

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1902, 15.7.2019

השתתפו: חברי הועדה

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת שימור.
גב' אורלי אראל, מתכנתת – ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת ועדת השימור.
מר אסף הראל – סגן ראש העירייה וחבר ועדת השימור
מר אברהם פורז – חבר ועדת השימור
מר ליאור שפירא – חבר ועדת השימור
גב' תמר טוכלר – משקיפה, המועצה לשימור.

מוזמנים

אלי לוי – מנהל אגף נכסי העיריה
הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
לילך נוימרק, אדר' – יועצת שימור מינהל התכנון
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
שולמית דידי, ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
קרן שרעבי – מחלקת שירותי בניין עיר
לריסה קופמן, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
שירה קאשי דקלו, מנהלת תחום בחירה, מח' שומה והשבחה
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
מחמד אבו שחאדה, אדר' – יחידת שיפוצים
אורית רוזנטל, אדר' – מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
מנור בר-טוב, אדר' – מחלקת שימור
הדס נבו גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
נדיה חמילנצקי, אדר' – מחלקת השימור
שירה ספוקיני, אדר', תכנון שימור
אדי אביטן, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
רבקה פרחי, מתכנתת, מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
גידי בר אוריין, אדר' – פרויקט לבונטין 20-22
משה צור, אדר' – צור אדריכלים, פרויקט "חברות הביטוח" רוטשילד-אחד העם
פיצו קדם, אדר' – פרויקט השגרירות הרוסית
איריס יוסיף אור, מתכנתת – פרויקט השגרירות הרוסית
איל אופק, מתכנן – מנהל פרויקט חברת חשמל
עדי אסיף, אדר' – פרויקט חברת החשמל
עדי רוז, אדר' – מרכזת ועדת השימור, מחלקת שימור

נעדרו

אודי כרמלי, אדר' – מהנדס העיר
יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
הלל הלמן, אדר' – מנהל אגף רישוי ופיקוח ו ס. מה"ע
פזית שלמון ברץ, עו"ד – מנהלת אגף להכנסות מבניה ופיתוח
אילנית לוזון שגב – מנהלת מח' שומה והשבחה

נושא מס' 1 : לבונטין

רבקה פרחי וגידו בר-אוריין הציגו את התכנית הכוללת איחוד וחלוקה ובניה חדשה ברובע 5 – זאת ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהג"מ (מתוקף תכנית 2650 ב) בבעלות עירונית למגרשים מקבלים (בבעלות עירונית ופרטית) בלבונטין 20-22 וברח' החשמל 21-23 לשימוש מגורים ומסחר בקומת הקרקע. בתחום רובע 5 חלות הנחיות מרחביות שאושרו בועדה המקומית.

דיון:

ירמי הופמן – מכיוון שמדובר באיזור ההכרזה של אונסק"ו מתבקשים לתכנן 2 חזיתות שונות ולהתאים את הפרויקט המוצע לקובץ ההנחיות העיצוביות.

אברהם פורז – מבקש לדון באופי וסגנון הבניה של הפרויקט החדש ביחס לסגנון הקיים באזור.

אורלי אראל – חזיתות המבנים החדשים יהיו בהתאם לקובץ ההנחיות כולל התייחסות לחומרי גמר, נפחים וכו'.

דורון ספיר – העקרון התכנוני המוביל בפרויקט הוא התאמתו למרקם הקיים.

אסף הראל – תומך ברעיון של עיצוב שונה לכל מבנה.

תמר טוכלר – מבקשת להפיץ את חוברת ההנחיות.

סוכם:

חברי ועדת השימור ממליצים על קידום התכנית לוועדה המקומית. בכפוף להסדרת עיצוב חזיתות המבנה והסדרת נושא הרמפות שיעשה בתיאום בין מח' השימור לאדר' הפרויקט. ועדכון חברי הועדה.

נושא מס' 2 : חב' הביטוח

התוכנית המוצעת חלה במרחב שבין הרחובות שדרות רוטשילד, יבנה, אחד העם, ובצלאל יפה, בשטח של כ- 11 דונם. בתחום התכנית מוצעים 3 מגדלים חדשים בגובה 30-40 קומות, ובניה מרקמית לכיוון רח' אחד העם, לצד מבנים קיימים, ומבנים לשימור, בשילוב שימושים של: תעסוקה, מגורים, דיור בר השגה, שטחי ציבור, ומסחר. במפלס הפיתוח מציעה התכנית מערכת של פיאות עירוניות ומעברים, בעלי דופן פעילה, המחברים בין הרחובות הסובבים ומשלימים את הרקמה העירונית.

התכנית נדונה בוועדת השימור הקודמת, 1901 מתאריך 26.5.19, ובה סוכם: "הוועדה מבקשת לקבל מצגת מעודכנת הכוללת מבטים על המבנים לשימור והטמעת ההערות שנמסרו במהלך הדיון לצורך קיום דיון פנימי בנושא."

מנדי (ממשרד צור אדר') הציג את הנפחים הבנויים המוצעים ואת המרחבים הנופיים המוצעים, כולל השוני בין המרחבים החיצוניים הפונים לרוטשילד ולאחד העם למרחב הפנימי. בנוסף הציג בפירוט את התכנון המוצע למבנים לשימור.

רבקה פרחי הציגה את המבנה לשימור באחד העם 56, כולל פירוק הגדר לצורך הרחבת המדרכה.

דיון:

אורלי אראל – התכנית המוצעת חשובה ותרומתה לעיר גדולה בהתייחס לתוספת משמעותית של שטחי תעסוקה, חיזוק המרחב הציבורי וכו'. לאור רוחבה המצומצם של המדרכה הקיימת הפונה לאחד העם, תומכת בצורך

המדרכה ברחוב אחד העם כזיקת הנאה להולכי הרגל, לא ניתן יהיה להחנות עליה.

תמר טוכלר – תומכת בהשאת הגדר ומתקשה להבין את עיצוב המגדלים.

משה צור – בשלב הכנת תכנית לעיצוב אדריכלי יציגו תכנון מפורט של המגדלים.

אסף הראל – המגדלים מוצגים עם עיצוב שונה של רכינה, מבקש שהאלכסון של הטיית החזיתות יהיה המשכי לכל גובה המבנה.

סוכם: התכנית המוצעת מאושרת. תכנית העיצוב האדריכלית תדגיש את קומת הקרקע כחלק מרצף עירוני של שדרות רוטשילד, בהתייחס לעיצוב ולחומרי הגמר.



נושא מס 3 : הדואר המרכזי ההגנה 137

'בניין הדואר' תוכנן ע"י אדר' מרדכי שושני ונבנה בסוף שנות ה-60, מאז ועד היום שימש הבניין כבית המיון המרכזי של דואר ישראל, בחודשים הקרובים מתכנן דואר ישראל להעביר את פעילותו למרכז החדש שהוקם במודיעין ובניין הדואר נמכר (ע"פ הפרסומים) לזים ישראל לוי. ביוני 2019 הוגשה בקשה לתיק מידע לצורך הריסת המבנה.

מבנה הדואר מהווה דוגמא איכותית ומייצגת לסגנון הבנייה הברוטליסטי, המזוהה כאדריכלות ישראלית, צברית, המגלמת את התרבות המקומית של התקופה. המבנה המונומנטלי מתנשא לגובה של כ- 42 מ' וכולל עשרות אלפי מטרים בניים.

יש לציין שעד לרגע זה לא נעשתה פנייה כלשהי מטעם הרוכש לקידום או תאום תכנית בנין עיר חדשה על השטח המדובר, כך שההריסה אינה חלק מתהליך פיתוח מתואם כלשהו. הבניין ממוקם על מגרש בייעוד 'מגרש לבנין בעל אופי ציבורי' מכח תכנית 2336 (מתן תוקף 1988), באזור ייעוד 'מוסדות ציבור עירוניים' בתכנית המתאר ובייעוד 'מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופולינים' לפי תמ"מ 5. ראוי לציין את עמדת מנכ"ל העירייה לגבי חשיבותו הציבורית של המגרש כפי שבאה לידי ביטוי בפנייה למנכ"ל דואר ישראל בחודש ינואר 2019 (מצורף).

לאור האמור לעיל נערכה פנייה למח' השימור העירונית לקבלת הערכה מקצועית בנוגע לערכיו של המבנה. בנוסף, יש לבחון את הנחיית סעיף 4.1 (ז) 2 בתכנית תא/מק/צ' שחלה בין היתר על ייעוד 'בנין בעל אופי ציבורי': "במבנים ומוסדות ציבור בעלי ערך אדריכלי או היסטורי שלא הוכרו לשימור בתכנית, הועדה תתיר תוספות בנייה מכח תכנית זו אם שוכנעה שתוספת הבנייה לא תפגע בערכי השימור של המבנה"

דיון:

אורלי אראל – בעקבות פניות של בעלי המבנה נענית לבקשה להוריד מסדר היום ומציעה לקיים איתו פגישה בהקדם. חשוב לציין שמדובר במגרש חוס, עוד לפני שהמבנה יצא למכרז, נאמר שהמבנה בעל חשיבות רבה, ואגף תכנון העיר לא יקדם תכנית שתשנה יעוד מציבורי למגורים, בנוסף חשוב לציין מבדיקה שבצענו ניתן למצות את מלוא הזכויות עפ"י "צ" ללא הריסת המקור.

אסף הראל – מבקש לעדכן הורדת נושא מסדר היום אם מבקשים לקדם דברים.

סוכס: להסיר את הנושא מסדר היום בשלב זה.

נושא מס' 4 : קופ"ח כללית, ארלזורוב 101

מבנה קופת חולים כללית הינו מבנה משרדים ציבורי תוכנן עי אריה שרון ובנימין אידלסון בשנות ה-60. המבנה בעל ערכים אדריכליים גבוהים, ומייצג את התקופה הברוטליסטית באופן מובהק. במיקומו בעל נצפות גבוהה, והינו חלק ממקבץ מבני ציבור, בעלי איכויות אדריכליות ואורבניות. המגרש הינו חלק מתוכנית 2532 מגורים- ברמז משנת 2004 שאפשרה את הקמת מגדל המגורים הסמוך. היום קופת חולים מבקש לבחון יוזמות לגבי המבנה.

הדס גולדברשט הציגה את הברוטליזם בת"א, בהסתכלות רחבה הכוללת: מימוש חזון תרבותי מדיני, כלכלי, תכנוני, טיפולוגיה חדשה שיוצרת זהויות, מבנה קופת חולים הינו חלק ממוסדות השלטון של מבני ההסתדרות, המבנה בעל חשיבות כחלק ממכלול אדריכלי וכמבנה עצמאי, המבנה בבעלות קופ"ח כללית והרחבה הקדמית בבעלות עירונית. לאור פניה של קופ"ח לבחון תוספת על המבנה מבקשים להכניס לרשימת השימור, המבנה מימש את זכויות הבניה.

דיון:

אורלי אראל: המלצת אגף תכנון העיר היא לא לקדם תב"ע נקודתית למבנה.
דורון ספיר: יש צורך בקביעת הרחבה לשימור.

סוכס: וועדת השימור ממליצה להכניס את המבנה לרשימת השימור העירונית.



נושא מס' 5 : שמרלינג 26

התכנית המקודמת כלולה בתחום מרקם בנוי לשימור בשכונת נווה צדק. התוכנית מבטלת את שטח ההשלמה לחלקה 63 גוש 6928 ומותירה שטח זה בתחום חלקה 62 ע"י שינוי תוואי השצ"פ (המשך ציר יחיאל) ללא פגיעה בגודלו המקורי, התכנית משנה את ייעוד הקרקע של רצועת השצ"פ בחלקו הצפוני של תא שטח 403, משצ"פ למגורים, ללא שינוי בשטחו הכולל וברוחב תא השטח 403.

דיון: דורון ספיר – נושא טכני לחלוטין.

סוכם: ועדת השימור מאשרת את הבקשה.

נושא מס' 6 : האוטונומיה הרוסית, שלוש 8-10

מטרות התכנית: שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת מבנה האוטונומיה הרוסית לשימור וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. התכנית מקודמת ועברה אישור פורום תכנון ברשות סגנית מהנדס העיר בתאריך 9.5.19

עיקרי הוראות התכנית: - קביעת המבנים לשימור: שלוש 8 לשימור בהגבלות מחמירות ושלוש 10 לשימור רגיל, קביעת המרחב בין המבנים לשימור וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

- קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי למבנים כמפורט: שלוש 8 - תוספת קומה בחלל עלית גג. (סה"כ 2 קומות), שלוש 10 - מבנה לשימור עם הוראות לשימור חזיתות קדמית וצדדית, הרחבת המבנה לכיוון דרום ותוספת 2 קומות מלאות וקומה נוספת בחלל הגג. סה"כ 3 קומות + קומת גג בחלל הגג. - הסדרת עד 2 קומות מרתפים בהתאם לע-1 לצורך הקמת מרתפים הצמודים ליחיד בקומת הקרקע, הסדרת מקומות חניה בחניון תת קרקעי וחדרים טכניים. - איחוד חלקות למגרש בניה אחד. - קביעת קווי בנין על קרקעיים: קדמי לרחוב שלוש ועין יעקב 0 בהתאם לבנוי בפועל, צידי לכיוון מזרח בהתאם לקיר הבנוי בפועל, צידי דרומי 3 מ' - פתרון החניה יהיה תת קרקעי. - קביעת צפיפות עד 20 יחיד. קביעת הוראות לניוד יתרת הזכויות שאינן מנוצלות לצורך הבטחת ביצוע השימור ותוספת מרפסות לחזית קדמית ולחזית עורפית.

דיון:

ירמי הופמן – הפרויקט היה אמור להיכנס לתב"ע נווה צדק, לא נכנס ולכן
פיצו קדם – מגרש גדול מאוד. יוזמה מצויינת, המבנה בשלוש 8 והחצר ישומרו, בנוסף מעלה דיון בדרך יצירת התוספת היום. צדד בחשיבות לשמר. לחפש שפה לתוספות הבניה באופן שתדגיש את השוני, החצר לא חלק מהתכנית. התכנית מאפשרת "הצצה לחצר" בלבד, הציבור לא יוכל להכנס לחצר.

תמר טוכלר: מדובר באחד המבנים הכי חשובים בת"א מבחינת הסיפור שלו. השריד היחיד של מכלול עם חצר. לאור העובדה שהנושא כל כך תיירותי זה אחד מהאייקונים באזור. במהלך השנים התקיימו מספר רב של פגישות איך להציג את הסיפור. בעבר היתה הצעה למגדל שאמנם לא התקדם, במקרה הזה – החזית שפונה לרחוב – נדרש לה גג רעפים בלבד ללא תוספת, אם שלוש 8 בהגבלות מחמירות, צריך להיות ללא תוספת בניה.

אורלי אראל – למבנים זכויות מתב"ע תקפה. תב"ע שנעשתה במסגרת הסכם פשרה מכיון שתכנית השימור לא כללה אותו.

שולי דידן – מבנה לא לשימור (נווה צדק תכנית השימור) בהתאם לכך הוגשה בקשה להריסה. עת"א הגיעה להסכם פשרה עם היום.

ירמי הופמן – בנוגע לתוספת הבניה המוצעת, מדובר בתוספת של קומה מינורית, היזם רכש מבנה ללא הגבלות של שימור, התוצאה המוצגת ראויה וטובה, אחד המבנים הכי חשובים בנווה צדק, לא ריאלי לאפשר לאיבוד במקום – חצר מגורים פרטית.

ליאור שפירא – בנווה צדק נשאלת בנוגע למדיניות לתוספות בניה.

ירמי הופמן – מעבר מתפיסה אדר' של מבנה בודד והיום מדברים ברוח סביבה, מרקם והשאלה הרלוונטית – איך מרגישים את רוח המקום.

תמר טוכלר – רוח המקום באה לידי ביטוי בשימוש באבן כורכר, גוונים ייחודיים, גגות רעפים אדומים.

דורון ספיר – תומך בתוספת המוצעת ובמכלול כולו.

סוכם: הפרויקט המוצע מאושר למעט 2 הערות:

- 1 - יש לעדכן את עיצוב החזית של המבנה ברח' שלוש 10 באופן שתינתן הדגשה למבנה המקורי החד קומתי.
- 2 - יש לשלב במבנה שלט היסטורי. לתאום סופי מול מחלקת השימור.



נושא מס' 7 : הגלבוה 4

מדובר במבנה לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650/ב', המבנה תוכנן ב 1935 ע"י אדר' צ'רנר וממוקם באזור ההכרזה של אונסק"ו, "העיר הלבנה", בשנות ה- 70 הוצא למבנה היתר בניה לתוספת דירת גג והיתר לסגירת המרפסת של דירת הגג, סגירה מחומרים קלים.

לאחרונה פנו אלינו יזמים המבקשים לבחון קידום תב"ע לניוד זכויות ותכנית לשימור מלא של המבנה בפועל. במסגרת תאום עבודות שימור המבנה עמדת הצוות המקצועי הינה שניתן להותיר את דירת הגג וכן חלק ממרפסת הגג, כך שחלקה הקדמי של המרפסת יפתח.

חוו"ד עו"ד הראלה אוזון, משנה ליועמש, מתאריך 22 ינואר 2018 : "בהתאם לסעיף 3.2 בנספח ג של תכנית השימור הועדה המקומית מוסמכת לדרוש הריסת חלקי מבנה ותוספות מאוחרות שאינם חלק מהמבנה המקורי". בהתאם להוראה זו ניתן לדרוש הריסת תוספות מאוחרות, גם אם נבנו בהיתר.

הוצג שבמצב הקיים היזם המקדם את שימור הבניין טוען שהבעלים של דירת הגג לא יסכים להריסת חלק ממרפסת הגג שכן הדבר פוגע במטבח קיים. נבחן, האם ניתן לדחות את פתיחת המרפסת לשלב מאוחר יותר ולרשום על כך הערה בנסח רישום הטאבו.

הובהר כי ניתן יהיה לרשום הערה לפי תקנה 27 על הצורך בפתיחת המרפסת, לאחר דיון והחלטה של ועדת השימור בעניין. אולם הערה זו לא תבטיח את פתיחת המרפסת בעתיד אלא תשקף לצד ג' שירכוש הדירה את הצורך בפתיחת המרפסת. אופציה אחרת הינה לאפשר את שימור הבניין בהיתר שיפוץ ולהביא הנושא לדיון בוועדת השימור וקבלת החלטה לפיה אי פתיחת חלק מהמרפסת פוגע בשימור הבניין ולכן לא ניתן יהיה לנייד את מלא הזכויות מהבניין אלא זכויות בהיקף מוגבל (שיקבע על ידי הגורמים המקצועיים).

דיון:

נאור מימר (אדר' הפרויקט) – למבנה נצפות 0, לא ניתן לראות את החריגה (4 מ').
שולי דידי – מבנה בהגב"מ, חישובים בהתאם להיתרים. קיימת חריגה שלא נלקחה בחשבון, אישור החריגה תשנה את יתרת השטחים לניוד, הערת אזהרה אפשרית
גיל, יזם הפרויקט - לא ניתן לתת הערת אזהרה על דירה שנמצאת בבעלות פרטית. התוספת נסגרה בהיתר.

סוכם: העירייה תכתוב הערת אזהרה לפי תקנה 27 לעניין המרפסת הקדמית, בעת קידום תב"ע לניוד זכויות תנאי לדיון בוועדה התחייבות להסרת התביעה. תנאי למתן תוקף – הסרת התביעה בפועל.

נושא מס' 8 : רח' דה-פיג'וטו

הנושא ידון בוועדה הבאה.

נושא מס' 9 : פלורנטין

בהחלטת וועדת השימור מיום 7.7.14 נפלה טעות טכנית אשר הוסבה לתשומת ליבנו ע"י המחלקה הפלילית, (בעת דיון על דרישת הריסת פרגולה).

הדיון שהתקיים עסק בהוספת רשימת מבנים מפורטת משכונת פלורנטין לרשימת השימור העירונית, נכתב : "מרקם לשימור" במקום : רשימת השימור.
מבוקש לשנות את נוסח ההחלטה ממרקם לשימור לרשימת השימור.

סוכם: ועדת השימור מאשרת את שינוי נוסח ההחלטה ורישום המבנים בפלורנטין כחלק מרשימת השימור העירונית.



נושא מס' 10 : חב' חשמל קרמניצקי

לאורה הופמן הציגה את הפרויקט - התכנית חלה במרחב תעסוקה ביצרון בשטח של כ-20 דונם ביוזמה של הוועדה המקומית, בתחום התכנית מוצעים 3 מבנים בגובה של עד 10 קומות לשימוש מגורים, תעסוקה מסחר ומוסדות ומבנים.

התכנית כוללת את מבנה חברת חשמל המיועד לשימושי תעסוקה המבנה נבנה בשנת 1961 ע"י אדריכלים טובה וגדעון זיו. מבנה בעל שלוש קומות היושב על קומת מסד ארוכה, שקועה בחלקה. הבניין מאופיין בעיצוב מודרניסטי קפדני וכולל פתרונות תכנון ייחודיים כגון פאנלים מאלומיניום שחלקם הפנימי חופה בשיש. המבנה מאופיין באלמנטי הצללה וקונסטרוקציה חיצונית מבטון האופייניים לשפה הברוטליסטית המנכיחה את שלד הבטון החשוף של הבניין בדומה למבני עיריית תל אביב (1964), בית הסוכנות היהודית (1960) ובניין המועצה המקומית בבית שאן (תחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת). הבניין כולל פרטי בטון בעיצוב יחודי – ביניהם מעקות הגג, עמודי קומת המסד ועוד. את חזיתות המבנה היום מעטרים מזגנים ועוד תוספות המסתירות את איכויות הבניין. על כן, עבודת השימור תצטרך לכלול לימוד מעמיק של התכנון המקורי ומציאת פתרונות להשמשתו מחדש כמבנה משרדים המתאים לצרכים של ימנו במקביל לשימור ערכיו הברוטליסטיים המובהקים.

כמו כן התכנית כוללת את מבנה ההאנגר אש נבנה בשנת 1961 שבשלב זה יוותר על כנו, תנאי להריסתו יהיה אישור תכנית עיצוב.

סוכם: ועדה השימור מאשרת לסמן את מבנה חברת החשמל לשימור במסגרת התכנית למתחם ולהביא לאישור הוועדה המקומית.

רשמה: אדר' עדי רוז, מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור
העתקים: חברי וועדה, מוזמנים