

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 0401

מיום 14.11.04

משתתפים: יו"ר הועדה עו"ד דורון ספיר, הרב נתן אלנתן- חבר מועצה, פרופ' זהר שביט-חברת מועצה, מר אריה שומר-חבר מועצה, אינג' אלדד מרחב-ח' ועדה, מ' למה"ע, גב' תמר טוכלר-יועצת השימור, עו"ד שרי אורן-היועצת המשפטית לועדה, אדרי' דני קייזר- מהנדס העיר, אדרי' צופיה סנטו-תכנית השימור, אדרי' פארה גולדמן-מנהלת היחידה לשימור, מר שוטה חובל-ר' אגף תב"ע, גב' אורנית מורגנשטרן-נציגת הועדה המחוזית, גב' אורלי אראל-ר"צ מרכז, מר אוריאל הרון-לשכת דורון ספיר, אדרי' תמרה גרון-צוות שימור, אדרי' עדי רוז-צוות שימור, אדרי' טליה מרגלית-צוות יפו.

1. הודעות

1.1 פרוטוקולים של הישיבות הקודמות

הפרוטוקולים הועברו ע"י צופיה סנטו לעיון ואושרו ע"י היועצת המשפטית שרי אורן, דורון ספיר ודני קייזר.

1.2 מבנים לשימור בפלורנטיין

המבנים לשימור בפלורנטיין לא מוגנים בתכנית פלורנטיין מאחר והתכנית עדיין לא אושרה בועדה המקומית. המבנים היו כלולים בתוכנית השימור והוצאו ממנה.

דיון:

צופיה : מציעה להוציא הודעה לפי סעיף 77/78. מבקשת המלצת ועדת השימור.

הרב אלנתן : חושב שנושא 77/78 צריך להגיע לועדה המקומית.

שרי : מציעה לקבל כאן המלצה.

דני : הנושא של 77/78 צריך להגיע גם למחוזית. לגבי תכנית פלורנטיין – הועדה אוהדת. מקווים לשבת השבוע עם ראש העיר כדי למסור את ההבהרות הדרושות. התכנית קרובה לאישור.

דורון : מבקש לדון במבנים ארכיטקטוניים, לפי רשימה כולל צילומים.

פארה : המבנים כבר אושרו בעבר והיו כלולים בתכנית השימור שהופקדה. הם הוצאו ממנה. זהר שביט : לא רואה בעיה באישור עקרוני.

שרי : מאחר והמבנים כלולים בתכנית המופקדת הם מוגנים. לא ידוע אם הוצאו ע"י החוקר.

צופיה : זאת הייתה המלצה של הועדה הקומית לא לכלול אותם בתכנית המופקדת.

דני : כל עוד אין החלטה של הועדה המחוזית- המבנים מוגנים.

2. דרישה להכנת תיק תיעוד חלקי בכל המבנים לשימור, למעט מבנים בהם נדרש תיק תיעוד מלא.

תיק תיעוד מלא נדרש במבנים בהגבלות מחמירות, במבנים לשימור בקטגוריה א', במבנים אקלקטיים וכאשר צוות השימור ממליץ משיקולים מקצועיים לתעד מבנה במלואו. שאר המבנים עוברים תהליכי שיפוץ או שמוסיפים עליהם תוספות בניה ללא מסמך מתעד. מבוקש תיק תיעוד חלקי שיוכן בנוהל מקוצר וישמש כבסיס לשיפוץ מבנה כמו גם לתיעוד ארכיוני. זו דרישה מקצועית הנהוגה בעולם. הדרישות בתיק התיעוד החלקי חופפות למעשה לדרישות השימור במסגרת היתר בניה, למעט חיפוש אחר תמונות היסטוריות.

דיון:

דני : מקצועית למעשה החומר נדרש.
 הרב אלנתן : רוצה לראות הקלה בהיתרים כאשר מחמירים בדרישות.
 תמר : עצם העובדה שבעבר הייתה איפה ואיפה, על חלק מהמבנים נדרש ועל חלק לא - בעייתית.
 מתוך הניסיון של המועצה - כל יזם חורק שיניים אך הדרישה להכנת תיעוד מוקדם מקלה בסופו של דבר על היזם. בכל עיר בעולם המערבי - נדרש.
 שומר : היכן בעולם מבקשים זאת?
 צופיה : מדובר על נוהל.
 הרב אלנתן : מציע לתת זמן לחברים עד לשיבה הבאה לקרוא את החומר.
 אריה שומר : להעלות על מצגת.
 דני : ככל שהבנין ברמת שימור נמוכה יותר - הסיבה לתיעוד יותר חזקה כי הבנין פחות מוגן.

החלטה:

דורון : באופן עקרוני רואים בחיוב את נושא תיק התיעוד המקוצר. מבוקשת מצגת.
 להגדיר בנוהל את סמכויות מה"ע לדרוש תיק תיעוד מלא. באותה מסגרת גם לציין במפורש מה היתרונות והחסרונות של התהליך מבחינת הבניינים ומבחינת האנשים.

3. שלמה המלך 81

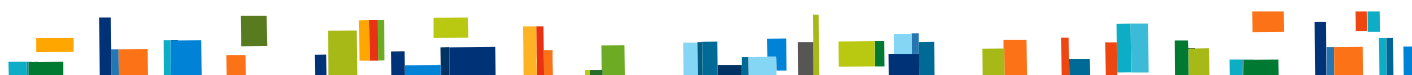
יובא לדיון חוזר בועדת השימור.

דיון:

הרב אלנתן : מדוע בכלל מוסיפים "ס" על מבנים לשימור
 צופיה : בתכנית השימור תיפול הכרעה עקרונית לגבי המדיניות של פתיחת המרפסות. מציעה לחכות לאישור הועדה המחוזית. צופיה שוחחה עם עו"ד נשיץ שהבטיח לחשוב על דחיה ולהמתין עד לאחר החלטת הועדה.
 הרב אלנתן : מציע שיחכה, בין כה וכה יש בעיה לפי "ס". שימתין לתכנית השימור.
 שרי : מעבר לבעיה של "ס". "ס" מחייבת שיפוף. ועדת ערר בסדרת החלטות החליטה לחלץ בעלים בסיטואציה כזו. שרי חושבת שהפתרון המוצע ע"י עו"ד נשיץ - משיג לנו את שיפוף המבנה.
 דני : בתכנית השימור יש שיניים יותר רציניות?
 צופיה : כן. זו אחת הנקודות הקשות שהחוקר מתלבט בה. במסגרת תכנית השימור יקבל תמריץ.
 כל מסת המבנים הבינלאומיים מאופיינת במרפסות פתוחות.
 דני : חושב שבמקרה הזה אין דרך טובה יותר להבטיח שבעתיד יפתחו המרפסות מאשר הערות האזהרה המוצעות. מראים במקרה כזה לועדה המחוזית שמתווים דרך גמישה להשיג את המרפסות.
 זהר : זה רכיב מרכזי בסגנון הבינלאומי - ללא המרפסות אין תכנית שימור. אם מאשרים - פוגעים בעקרון מאוד חשוב של השימור. מהתקדימים המתוארים נראה שלא מצליחים לאכוף זאת.
 אלדד : מדובר בבעלים יחיד שבכל טרנזקציה בבנין תלוי בעיריה. חושב שזו דרך מצויינת עם הגנה טובה לבנין.
 זהר : הועדה צריכה להגן על האינטרס הציבורי. לא מגינים על האינטרסים שאנחנו אמורים להגן עליהם כדי שתל אביב תשמור על הבניינים שלה, על העיר הלבנה.
 תמר : הועדה המחוזית מתכנסת לראשונה ב-29.11.04. כנראה שיהיו ויתורים כואבים, לפי דברי מתכנתת המחוז. מציעה לחכות.

החלטה: לחתום על המסמך.

זהר מתנגדת באופן נחרץ, חושבת שבזאת הועדה לא ממלאת את תפקידה



4. שינקין 80

בתב"ע לב העיר נקבעו מבנים לשמור בשלוש דרגות: א' ב' ג'. תב"ע לב העיר נערכה ע"י המשרד של אדם מזור. מבנה זה בשימור ג', מורכב משני חלקים מחוברים, מתקופות שונות. אין בו ערכים ארכיטקטוניים גבוהים. ערכו העיקרי בסגירת מתחם רחוב שיינקין בפינה עם יהודה הלוי. היחידה לשימור ממליצה על הריסתו בתנאים של שמירה על הבמה ועל הגדר ובינוי מותאם בנפחו לבנין שמצפון לו בפנית שיינקין/יהודה הלוי. התנאים הוגדרו במכתבים (21.3.04, 14.10.04) ובמידע תכנוני. נמסר תיק תיעוד מצולם של המבנה.

החלטה:

לאשר הריסת המבנה בתנאים שהוגדרו.

5. קרית ספר 7

מבנה לשימור ובו מכלול עבירות בניה קשות. היתרי הבניה התקפים משנת 2000 לא עברו את צוות השימור, בתקופת גודוביץ, אך היתנו את הבניה בביצוע שיפוץ המבנה כולו. בפועל נבנו הדירות על הגג ולא בוצע שיפוץ כנדרש בתנאי ההיתר.

רשימת היתרים/בקשות להיתרים בתיק זה כפי שנמסרה לנו ע"י נעמי מוסקוביץ מהרשויות:

1 היתר בניה מספר 4-200073 (בקשה-1114-98) ניתן בתאריך 20.01.2000 ובוטל בתאריך 21.09.2000 (כלל תוספת מעלית).

2 היתר בניה מספר 4-200922 (בקשה-1114-98) ניתן בתאריך 3.10.2000 (ללא תוספת מעלית).

3 בקשה 20-0614 ר - בקשה לתכנית שינויים, בתאריך 24.01.2001 הוועדה החליטה לאשר את הבקשה להיתר.

4 בקשה 21-1754 ר - בקשה להארכת תוקף הבקשה הקודמת (20-0614) הוועדה החליטה לאשר את הבקשה להארכת תוקף בשנה נוספת עד 24.01.2003. התיק נסגר בתאריך 3.6.2003. היתר הבניה נחתם ע"י אדריכל מיכאל וייס, בהוראות מה"ע דאז - י. גודוביץ, בניגוד לחוות דעתה של ניצה סמוק.

בהחלטת ועדת המשנה מיום 4.11.98 נכתב: שהוחלט לאשר את הבקשה לתוספת בתנאי מילוי דרישות אדריכל הרישוי ובכך למעשה הוצא השימור מהתמונה.

בנין זה יצא מכלל שליטה מבחינת חריגות בניה ועבירות בניה. עומדים ותלויים נגדו 2 תיקים משפטיים:

1. תיק פלילי 562-01 על שם היזם אליהו גל בגין חריגות בניה ובניה בסטייה מההיתר שניתן להם, בית המשפט פסק צו התאמה להיתר, לביצוע עד לתאריך 1.11.2003.

2. תיק פלילי 1545-01 על שם דורון יהודה המתגורר בבנין זה בדירה בקומת קרקע, בגין בניה ללא היתר בחצר, בית המשפט פסק להם צו הריסה, לביצוע עד לתאריך 28.12.2003.

לבנין הוצאו מספר צווים על פי סעיף 3 לחוק עזר מבנים מסוכנים החל משנת 1991, הצווים לא מולאו.

על פי ההיתר המקורי של המבנה נבנו בו 9 יחידות דיור ומחסן, בפועל חולקו הדירות ל 14 יחידות דיור.

בקומות ב' ו-ג' נעשתה חלוקת שתי דירות ללא היתר ובמרתף נבנו דירות ללא היתר.

היום עו"ד סגל המייצג את מאיר וגל אליהו, עורכי הבקשה, מבקש מצוות השימור לאשר באופן מיידי את תכנית השינויים, רגע לפני הדיון בבית המשפט וכנראה לאור איום בכינוס נכסים. צוות השימור לא ממליץ

לאשר כל תכנית עד למילוי ההתחייבויות לשיפוץ שניתנו על ידי מבקשי הבקשה.

דיון:

דורון ספיר: נמצאים על חבל דק – מצד אחד הבנין מופקד בתכנית השימור, מצד שני ניתן היתר לשיפוץ לפי "ס" ללא הנחיות צוות השימור. רוצים לראות את הבנין משופץ לפי תנאי ההיתר. לצורך זה יש לרשום הערת אזהרה בטאבו שמחייבת את שיפוץ המבנה. העיריה תדרוש ממנו לעמוד בתנאי השיפוץ לפי "ס", לפי דרישות שמ"מ מדצמבר 1998.

אם יש אלמנטים שחשובים לשימור צוות השימור יגדיר את האלמנטים האלה ויעביר לרישוי את הרשימה של האלמנטים החשובים. השיפוף יהיה באחריות הרישוי – שמ"מ.
 זוהר שביט: מבקשת שזו לא תהיה המלצה אלא דרישות.
 הרב אלנתן: מוכן לקבל את הצעה של דורון. ישפצו לפי "ס" הנחיות שמ"מ 1998.
 שוטה מציע: לאשר בוועדה ולא להוציא את הרשיון בפועל עד שישפץ את הבניין לפי הנחיות שמ"מ.
 דורון: ההצעות להצבעה:

1. הצעת הרב אלנתן להמליץ להוציא מהשימור. 2 בעד, 3 נגד.
2. הצעת זוהר שביט – הבניין ישופץ בשיתוף פעולה בין צוות בשימור לבין שוטה כשצוות השימור יגיש רשימה של המלצות שיתוספו לדרישות. בסיס הדרישות הן הדרישות שהוצאו ע"י שמ"מ ב-1998. הצבעה – 4 בעד.

החלטה: הבניין ישופץ בשיתוף פעולה בין צוות בשימור לבין שוטה כשצוות השימור יגיש רשימה של המלצות שיתוספו לדרישות מ-1988. בסיס הדרישות הן הדרישות שהוצאו ע"י שמ"מ ב-1998.

6. שונות:

6.1 מענים להתנגדויות

צופיה: יתכן שיהיו עוד נושאים במענה להתנגדויות לתכנית השימור, לפי המלצת החוקר.
 אורנית: מעדכנת - זאת הייתה המחשבה לגבי התנגדויות שלא הגיעו בזמן כולל התנגדות ממ"י.
 היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית חשב שכדאי לשמוע. היועץ המשפטי יחד עם מזכירת הוועדה עברו על ההתנגדויות והחליטו לא לקיים דיון נוסף. הדיונים שיתקיימו יהיו דיונים פנימיים של הוועדה בלבד. דיון ראשון יהיה ב-29.11.04. החוקר קיבל גם התנגדויות מאחרות.
 דורון ספיר: מדווח לגבי ממ"י שהיה דיון עם אנשי אונסקו. העירייה התריעה שהמדינה ביד אחת מגישה בקשה להכרה בעיר הלבנה על ידי אונסקו והמדינה באמצעות ממ"י מתנגדת לתכנית השימור.
 הובהר לאנשי אונסקו שאם מקבלים את התנגדות המנהל תכנית השימור לא תהיה קיימת.
 צופיה: יש כמה תיקונים שרוצים להציג. הם עיבודים של ההמלצות הקודמות. אם יזדמן רוצים להמליץ על כך בפני הוועדה המחוזית.
 הרב אלנתן: מוחה על כך שזה מופיע בשונות. יש החלטה עקרונית של בית משפט לגבי שונות.
החלטה: הוועדה מוכנה להתכנס בתוך שבוע. ביום רביעי אחרי ועדת המשנה. ביום שני בעוד שבוע 22.11.04 בשעה 17:00 להודיע לחברים ולשלוח את החומר מראש.

6.2 יהודה הלוי 6: מבוקש סיור של ועדת השימור במבנה עם אדריכל הבנין ועם היוזם, במידה ויתאפשר. יצאו לסיור: אריה שומר, הרב אלנתן, זוהר שביט.

הפצה: משתתפים ומוזמנים קבועים

סימוכין: תיקיות מבנים לשימור/ועדת שימור/פרוטוקולים

