

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 0601

מיום 16.1.06

השתתפו:

חברי ועדה:

עו"ד דורון ספיר- יו"ר הועדה
חזי ברקוביץ – מה"ע
אלדד מרחב – משנה למה"ע
אריה שומר- חבר ועדה

מוזמנים:

צופיה סנטו – מרכזת תכנית השימור
ירמי הופמן- מנהל מח' שימור
תמר טוכלר – משקיפה
עו"ד ניר מועלם- מח' משפטית
אורלי אראל- צוות מרכז
אייל אופק – צוות מרכז
עדי רוז- מח' שימור
עמיר פלג – מח' שימור
שירה בינימיני – סיטילינק
אוראל הרון – עוזר
יפית קנלר – מח' שימור

נעדרו:

הרב נתן אלנתן – חבר ועדה
פרופ' זוהר שביט – חברת ועדה
עו"ד שרי אורן – ס/ היועמ"ש

נושא מס' 1: דו"ח מבקר המדינה

דו"ח מבקר המדינה לשנת 2005 שפורסם לאחרונה כולל פרק נרחב בנושא שימור מבנים ואתרים (עמ' 136-57). בפרק זה קיימת התייחסות לנושא ועדת השימור: "ועדת השימור, הרכבה ומועדי התכנסותה" (עמ' 84-82). (מצ"ב נספח) דו"ח המבקר פנה בשאלון כללי ל-229 רשויות מקומיות ובחן באופן פרטני 8 רשויות (ירושלים, טבריה, כפר כמא, צפת, באר-שבע, חיפה, מועצה אזורית הגליל התחתון ופתח תקווה). תל-אביב יפו אינה כלולה ברשויות שנבדקו באופן פרטני וניתן לאמר באופן כללי שהערות המבקר רובן ככולן אינן נוגעות לתל אביב. להיפך, עיריית תל אביב צויינה לשבח בעמ' 89 בנושא "בחינת ההשפעות המאקרו-כלכליות של השימור על כלכלת העיר".

יחד עם זאת מתוך הדו"ח עולה ביקורת כלפי רשויות רבות על כך שלא הוכנה רשימת שימור טנטטיבית כמתחייב מהתוספת הרביעית.

עיריית תל אביב הכינה רשימה זו והכלילה אותה ברשימת המבנים לשימור בתכנית השימור 2650 ב' ובתכניות אחרות (לב העיר, נוה צדק, דרום קריה, ואחרות)

עם זאת, מחלקת השימור ממליצה על הכנת תכנית טנטטיבית כלל עירונית אשר תכלול את כל מרחב העיר ותאתר אלמנטים בעלי חשיבות היסטורית ו/או אדריכלית שעשויים להיות ראויים לשימור או התייחסות תבנית מיוחדת בעתיד עפ"י שיקול הועדה.

הצעת החלטה: ועדת השימור קוראת למח' השימור לפעול להכנת רשימה טנטטיבית כלל עירונית.

החלטה:

ועדת השימור מחליטה על הכנת רשימת שימור כלל עירונית. הרשימה תוכן ע"י מח' השימור ותוצג לועדת השימור. כמו כן, מציינת הועדה שיש לכלול ברשימה את נושא הגינות ההיסטוריות.

נושא מס' 2: תוספת חדרי יציאה לגג במבנים במגבלות מחמירות

להלן פירוט פנייתו של חבר הועדה הרב נתן אלנתן:

"תוכנית השימור מאפשרת בתנאים מסוימים להוסיף תוספות בניה במבנים לשימור מחמיר כאשר הדבר דרוש לתפקוד הבית. למיטב הבנתי חדרי יציאה לגג נכנסים לקטגוריה זאת. ולכן כאשר הבניה המבוקשת הינה מינורית ואינה נראית, לדעתי, יש אפשרות לאשר. ע"י זה גם נמנע מעצמנו בעתיד תביעות ע"פ סעיף 197, וזאת בגלל הטענה שהאפשרות לנייד את הזכויות לגג אשר הינם זכויות מעטות אינה משתלמת.

מה עוד שערך הדירה עולה בבנית חדר יציאה לגג לא באופן שווה לערך המטרים של חדר היציאה.

לדוגמא: אם שווי של מטר זכויות שוה 1500 דולר ו-23 מטרים שוים 34,500 דולר.

שווי הדירה לפני הבניה הוא 200,000 דולר ולאחר הבניה יכול מחירו להגיע ל-400,000 דולר ללא קשר לשווי המטרים.

לכן אם נאפשר בתנאים מסוימים לבנות חדרי יציאה נמנע מעצמנו תביעות רבות ל-197.

לאור כל האמור אבקשך להעלות את הנושא בוועדת השימור הקרובה."

החלטה:

עקב העדרותו של חבר הועדה הרב נתן אלנתן, הוחלט שלא לדון בפנייה.

נושא מס' 3: מבנים לשימור במתחם דרום הקריה

במתחם דרום הקריה קיימים 37 מבנים לשימור מתוכם 12 מבנים באחריות עיריית תל אביב. מהם בית הבד, היקב, המזקקה ואחרים.

א. בתחום מתחם ד. הקריה קיימים מבנים טמפלריים המיועדים להריסה. בימים אלה עוברים המבנים לידי עיריית תל אביב עם התקדמות פינוי המחנות הצבאיים. חלקם הקטן של המבנים עשויים לשמש בעתיד לצורך פונקציות שונות הנדרשות לתפקוד הפארק. לצורך בחינת אפשרות זו, מוצע שלא לבצע את הריסתם במידה והריסה זו אינה הכרחית, עד לקבלת החלטה פרטנית לכל מבנה ומבנה.

ב. רובם הגדול של המבנים שהועברו לידי עיריית תל אביב עומדים ריקים ונטושים. הדבר מהווה סכנה למבנים הן מבחינת פולשים, הן מבחינת אלמנטים אדריכליים כגון תריסים, אבנים ואחרים והן מבחינת תכולת המבנים כמו ציוד בית הבד שנחשף לאחרונה לתקשורת.



הצעת החלטה:

- א. ועדת השימור קוראת לגורמי העירייה השונים שלא למהר בהריסת המבנים בתחום דרום הקריה ולבחון באופן פרטני כל מבנה ומבנה לגופו.
- ב. ועדת השימור קוראת לאגף נכסים ולשאר גופי העירייה לעשות באופן מיידי להגנת המבנים.

החלטה:

- א. ועדת השימור קוראת לגופי העירייה השונים שלא למהר בהריסת המבנים בתחום דרום הקריה ולבחון באופן פרטני כל מבנה ומבנה לגופו.
- ב. ועדת השימור קוראת לאגף הנכסים ולשאר גופי העירייה לעשות באופן מיידי להגנת המבנים בכלל ולבית הבד בפרט.
- ג. ועדת השימור קוראת לגופים הצבאיים האחראים על המבנים הטמפלריים בתחום מחנה הקריה הצבאי להבטיח את שימורם באופן מידי ולבחון אפשרויות עתידיות לאפשר פתיחתם לקבל הרחב. כמו כן, קוראת ועדת השימור לגופי העירייה לפנות אל גורמי הצבא בהצעות אופרטיביות לשימור.

נושא מס' 4 : מדיניות מח' השימור לקיוסקים במדרחוב נחלת בנימין

בעקבות פניית בעלי קיוסק ברח' נחלת בנימין 14 אשר ביצעו בעבר הרחבת בנייה ללא היתר, קיימה הועדה המקומית סיור במקום והחליטה להטיל על מח' השימור לנסח הצעה למסמך מדיניות לנושא הקיוסקים. חברי הצוות סיירו בנחלת בנימין ובחנו את המצב בשטח. אין מניעה להסדיר את המבנים שבין הבנינים ("קיוסקים") בתנאים מסוימים. התביעה אשר איפשרה הקמת קיוסקים מהוה במקרה זה את המסמך הבסיסי ממנו תיגזרנה ההנחיות למסמך המדיניות המפורט. הנחיות ראשוניות יועלו לדיון בועדה.

החלטה:

- א. ועדת השימור שמעה את עקרונות המדיניות המוצעת.
- ב. ועדת השימור מבקשת:
 1. הבהרות בקשר לאופן התייחסות מסמך המדיניות המוצע לתכנית השימור.
 2. מסמך המפרט את הדרכים המוצעות למימוש המדיניות המוצעת באופן שיהיה תואם את התכניות החלות במגרשים הנדונים.

נושא מס' 5 : שלמה המלך 81

מדובר במבנה לשימור שבעליו הגישו בקשה לתוספת קומה. מאחר והבקשה כללה השארת 3 מרפסות קדמיות סגורות – היא סורבה ע"י מח' השימור. בדיון שנערך במשרדו של א. מרחב המשנה למה"ע, סוכם שניתן יהיה לאשר את הבקשה לחוות דעת מנהלת היחידה לשימור. מאחר ומדובר בסטייה מהעקרונות כפי שסוכם עם אונסקו ותכנית השימור המופקדת, המליצה מנהלת מחלקת השימור להציג את הנושא בפני ועדת השימור. (רצ"ב העתק סיכומי הישיבות ופניית הבעלים).

החלטה:

הנושא נדון בעבר בוועדת השימור ולכן יורד מסדר היום.

נושא מס' 6 : סוטין 27 בית המשרדים (לשעבר בית התק"ס)

(רצ"ב פנייתה של האדריכלית אל יו"ר ועדת השימור)
מדובר בתכנית (תב"ע) לתוספת זכויות במגרש שבתחומו נכלל המבנה : בית משרדים מבטון גלוי בסגנון הבינלאומי המאוחר שאינו כלול ברשימת המבנים לשימור ומיועד על פי התכנית להריסה. המבנה הינו בעל סמכויות אדריכליות גבוהות ומבני הציבור של שנות ה-50 תוכנן ע"י אדריכלים חנן הברון ז"ל וזיוה ארמוני תבד"לא. התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית ואושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית (טרם הופקדה). אדרי' אייל אופק מצוות מרכז הוזמן להציג את התכנית במהלך ישיבת הועדה.



המלצת צוות מרכז : להמשיך ולקדם את התכנית עפ"י החלטות הועדה המקומית והמחוזית ולדון בסוגיית שילוב השימור בשלב הפקדת התכנית.
המלצת מח' השימור : להמליץ בפני הועדה המקומית לדון מחדש בתכנית תוך בדיקת התכנית שמירת המבנה כמבנה לשימור.

החלטה:

- א. ועדת השימור פונה למח' השימור בבקשה להכנת חו"ד מנומקת בכתב לערכי המבנה.
- ב. מאחר והתכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית ואושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית (אך טרם בוצעה הפקדה בפועל), ועדת השימור תעביר את עמדתה במסגרת התייחסות להתנגדויות לתכנית

נושא מס' 7 : נחמני 43 – בית לודז'יה

מדובר במבנה היסטורי אשר שימש במקור כבית חרושת. למבנה היתר למשרדים ולשימוש מסחרי בקומת קרקע. המבנה מוגדר כמבנה לשימור במגבלות מחמירות (בתכנית השימור 2650 ב') ועומד כיום ריק ומוזנח. אדרי' יואב מסר פנה לאחרונה בשם הבעלים למח' השימור בבקשה עקרונית לאפשר שימוש המבנה למגורים. הצעת החלטה : לאפשר עקרונית שימוש למגורים ללא שינוי בחזיתות המבנה וללא תוספת חיצונית כלשהיא ותוך תאום תכנוני מלא עם מח' השימור.

החלטה:

- א. ועדת השימור ממליצה לבחון בחיוב שימוש למגורים באופן הבא: 2/3 משטחי המבנה יוקצו למגורים ו- 1/3 יוקצה לשימוש שיהיה פתוח ונגיש לציבור. (מסחרי או אחר).
- ב. נושא השימוש החורג במבנה יובא לאישור הועדה המקומית לאחר תאום תכנון עם מח' השימור.

נושא מס' 8 : בלפור 42 (פינת שד' רוטשילד 81-79)

מדובר בשני מבנים לשימור בגובה 3 קומות שאושרה בהם תוספת בניה של עוד 3 קומות בהרחבה בנסיגה (אדרי' גידי בר אוריין) ומרתף חנייה ל- 42 דירות. בפנינתו המערבית לאורך רחוב בלפור קיימת מרפסת מעוגלת בקומת הקרקע. בעבר נהרסה המרפסת ללא היתר לצורך מיקום רמפת החנייה שהיתה במסגרת ההיתר. הבעלים מבקשים לאשר את הריסת המרפסת כמו כן, מציינים המבקשים כי הריסה דומה אושרה ובוצעה במבנה ממול (בלפור 61). הצעת החלטה : לאשר את הבקשה.

החלטה:

לאשר את הבקשה בכפוף להנחיות מח' השימור.
תמר טוכלר – מבקשת לציין את התנגדותה להצעה.

נושא מס' 9 : נחלת בנימין 27 (מלון נורדאו)

מדובר במבנה פינתי בסגנון אקלקטי שתוכנן ומשמש כמלון ע"י אדריכל מגידוביץ. המבנה הוגדר כמבנה לשימור במגבלות מחמירות בתכנית השימור המופקדת. בעלי המגרש פנו למח' השימור ע"י אדרי' יואל פייגין בבקשה לאפשר הרחבת בית המלון לכיוון מזרח כחלק מתכנון מקורי של האדריכל שאושר בעבר בעירייה. כמו כן, מבקשים לאפשר הרחבת המבנה לתחום החצר האחורית באופן שאינו נראה לרחוב. הצעת החלטה : מאחר והתכנית נמצאת בדיון בועדה המחוזית – להמליץ לפונים לפנות בנושא לועדה המחוזית תוך המלצה לשקול בחיוב את הבקשה.

החלטה:

ועדת השימור רואה בחיוב את היוזמה .
מאחר ותכנית השימור נמצאת בימים אלה בדיונים בועדה המחוזית, ממליצה ועדת השימור בפני הפונים לפנות בנושא לועדה המחוזית.



נושא מס' 10: פרס לשימור

במסגרת הפרסים וההוקרות הניתנים ע"י עיריית תל אביב למפעלי עשייה מתחומים מגוונים ושונים לא קיימת התייחסות ספציפית לתחום השימור בעיר. מוצע לבחון מסגרת אשר תבחן את העשייה ותמליץ על בסיס קריטריונים מסויימים להעלות על נס עשייה כזו או אחרת בתחום השימור.

הצעת החלטה: ועדת השימור קוראת לוועדת פרסים לבחון את הנושא ולהגיש התייחסותה לוועדת השימור.

החלטה:

ועדת השימור קוראת לוועדת הפרסים לבחון מתן פרס מיוחד בגין עשייה בתחום השימור.

נושא מס' 11: מתחם אחוזת בית – תכנית 2594

הועדה המקומית הגישה ערר על החלטת הועדה המחוזית לנושא שמירת הבניין ברח' אחד העם 26. הדיון בערר נקבע ליום ד' 25.1.06. נציגי היזם נפגשו עם מתכנתת המחוז שהציעה הצעת פשרה שבו ייהרסו את המבנה והחזית שלו תשוחזר כחלק מהמגדל ודרכה תהייה הכניסה לכלי רכב. הצעת הפשרה מקובלת על היזם והתבקשו להגיב עליה.

החלטה:

בהנחה שקיימת הסכמה בין יזם התכנית למתכנתת המחוז, ובעיקר מהרצון לא לפגוע בקידום התב"ע, ועדת השימור ממליצה לשקול את הצעת מתכנתת המחוז תוך בחינת השחזור לאחר הכנת תיק תיעוד ותאום עם צוות השימור. ייצא מכתב חתום ע"י מהנדס העיר ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה למועצה הארצית שתומך בהצעה זו תוך מחאה על תהליך קבלת החלטות של הועדה המחוזית.

רשם: ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

העתקים:

משתתפים

נעדרים

אלי לוי – אגף נכסי העירייה

אדרי' זיוה ארמני

אדרי' יואב מסר

אדרי' אמנון בר אור

אדרי' יואב פייגין

ברכה נאמן - ועדת פרסים והנצחות

