

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 0801

מיום 11.9.08

השתתפו:

חברי ועדה:

עו"ד דורון ספיר- יו"ר הועדה.
 פרופ' זהר שביט – חברת המועצה.
 אדרי' עודד גבולי – משנה למה"ע.
 מר אריה שומר- חבר המועצה.
 גב' תמר טוכלר – משקיפה.

מוזמנים:

עו"ד שרי אורן – ס/ היועמ"ש.
 ירמי הופמן- מנהל מח' שימור.
 אורלי אראל- ראש צוות מרכז.
 שי בוכמן – צוות מרכז.
 תמרה גרון – מח' שימור.
 דורון מינין – מח' שימור.
 עדי רוז- מח' שימור.
 שירה בנימיני – סיטילינק.
 אילן רוזנבלום – מ.מ מרכז וועדת בניין עיר.
 אדרי' אמנון בר-אור, אדרי' שימור.
 גב' לנה קרינגדלין – מנכ"לית תיאטרון גשר.

נעדרו:

חזי ברקוביץ – מה"ע.
 יואב דוד – אדריכל העיר.
 דורון לוי – חבר מועצה.
 שוטה חובל – מנהל אגף רו"פ.
 ריטה דלל – מנהלת מח' רישוי בניה.
 צופיה סנטו – מרכזת תכנית השימור.
 עמית איתן – מתכנן.
 אוריאל הרון – מרכז וועדת בניין עיר.
 שרון לוי – סיטילינק.
 יעל פקר – מח' שימור.
 יפית קנלר – מח' שימור.
 יהושע לדור – מ.אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 אריה קמיל – שמאי וועדה מקומית.
 אדרי' ניצה סמוק – אדרי' שימור.



וועדת השימור מברכת על אישור תכנית השימור, 62650 ב', ע"י משרד הפנים.

נושא מס' 1: בתי הבאר.

אדר' אמנון בר-אור הציג את המחקרים שנעשו באוניברסיטת ת"א, לפני כשנה, במסגרת לימודי אדר' בהנחייתם של אדר' סרגיו לרמן ואמנון בר-אור, מחקרים של בתי הבאר והארמונות באזורים אשר הקיפו את יפו ממזרחה ואשר נמצאים בשכונות הדרום – מזרחיות של ת"א.

רקע: התפתחותה של יפו במאה ה-19, באה לידי ביטוי בהתרחבותה ממערב למזרח, האזור המזרחי שימש כאזור חקלאי בעיקר פרדסים לגידול הדר והתאפיין בבתי באר, "ביארות". מבנים אלו הכילו את בריכות המים שנועדו להשקייה, (טכנולוגיית ההשקייה בשלב א' נעשתה ע"י בעלי חיים ובהמשך ממוכנת) בתי האריזה ובתי מידות של בעלי הקרקע. ממפה מנדטורית משנת 1927 ניתן ללמוד על מספרם ומיקומם המדויק של בתי הבאר. בתי הבאר בהיבט תכנוני, היסטורי, חברתי, סביבתי ומספרי – תופעה ייחודית ומקומית בעלת ערך רב ומסגרת הסקר שנערך נבדק הסטטוס התכנוני לכל מבנה.

מצב בפועל:

רובם של המבנים נהרס, מצבם הפיסי של הנותרים רע ביותר, בעלויות: מ.מ.י. ורשות הפיתוח. מתוך הנותרים רק 8 אושרו לשימור במסגרת תב"ע נקודתיות וליתר נשקפת סכנת הריסה, כדוגמת "הבית האדום" ברח' חזנוביץ 5, בית הבילויים שמתעתד להפוך להיות נטוש, (לאחר שחב' נת"א תצא ממנו) ועוד.

מוצע:

לאור חשיבותם והיותם של המבנים בבעלות ציבורית, אדר' אמנון בר-אור מציע שעת"א תשמר אותם תוך מהלך יזמי כדוגמת דרום קריה ומנשיה.

התייחסויות:

זהר שביט: מציעה לפנות לקרן אנגלית (N.U) לקבלת סיוע בהצלתם ובנוסף לקבל החלטה מיידית בנוגע לבית הבילויים.

עודד גבולי: בבחינת מאזן נוחות ממליץ לבחון את סיווגם של המבנים לפי מבנים בעלי חשיבות גבוהה ומבנים שניתן להרוס.

שירה בנימיני: יש לבצע בשלב ראשון בדיקת וודאות סטטורית.

החלטה:

הוועדה מסכימה את עודד גבולי להכין בדיקה של היתכנות סטטוטורית של כל אחד ממבנים אלו.

נושא מס' 2: פינסקר 12/אידלסון 23.

הצגת הנושא: פינסקר 12, אידלסון 23, בית קרוסקאל, הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, צמוד למתחם ביאליק, אשר תוכנן ע"י אדר' ריכארד קאופמן.

מדובר במבנה מסוכן, עפ"י צו 3, אשר במשך השנים המרפסות בחזיתותיו נסגרו, בשנות ה-90, נבנתה על הגג יחידת דיור בשטח של כ-150 מ' ללא היתר אשר אוכלסה, נמכרה ונרשמה בטאבו, המבנה לא שוקם.

כיום, דיירי המבנה מעוניינים לקדם הליך לשיקום כל חזיתות המבנה, בהתאם לתכנית השימור. לאור העובדה שעל הגג נבנתה יחידת דיור שרב שטחה אינו בהיתר, עלה הצורך להסדיר את תוספות הבניה כחלק מטיפול כולל במבנה.

דיירי המבנה מעוניינים לבחון את האמצעים שיאפשרו את שיקום המבנה, שימור המבנה באמצעות העברת זכויות הבניה מכח תכנית השימור (תמריצים) ובאמצעות הסדרת זכויות הבניה בדירת הגג. וועד הבית, כנציג רב הדיירים פנה לאדריכלית ניצה סמוק לקידום פתרון לשיקום המבנה.

התייחסויות:

ירמי הופמן: מדובר כנראה במקרה בודד שלא יהווה תקדים.

שירה בנימיני: מבנה זה "התפספס" במהלך בדיקת המבנים לשימור עם הגבלות מחמירות בהם הותרה תוספת בניה חלקית בתכנית השימור (סביר שתוספת בניה זו היתה מאושרת לו נבחנה וכך היתה מוסדרת בתכנית השימור).

אורלי אראל: בחוק התכנון והבניה קיימת אפשרות להוציא מבנים מתכנית השימור, (בתוספת הרביעית לחוק ורק אם נתבעה הוועדה בגין ירידת ערך למבנה).

שרי אורן: מציעה לבחון קידום תב"ע נקודתית להעברת תמריצי תכנית השימור, ללא תוספת בניה, בסמכות וועדה מקומית, (עפ"י ס' 62 לחוק) וזאת לאור העובדה שהגג בנוי וקיימת בהיתר דירה חלקית.

דורון ספיר: מציג את האפשרויות הקיימות בשלב זה:

1. שיפוץ מבנה מסוכן בלבד לצורך הסרת צו 3.
2. אישור תוספת הבניה וניוד זכויות הבניה למגרש מקבל מכח תמריצי תכנית השימור, באמצעות תכנית בסמכות וועדה מחוזית ובתנאי שימור המבנה.



3. הסדרת תוספת הבניה באמצעות העברת זכויות הבניה מכח תמריצי תכנית השימור לגג המבנה, באמצעות תב"ע בסמכות וועדה מקומית ובתנאי שימור המבנה.
4. העברת זכויות בניה בגין התמריצים בתכנית השימור, ללא הוצאת היתר בניה, באמצעות תכנית בסמכות וועדה מקומית ובתנאי שימור המבנה.

החלטה:

הואיל והרחבת הדירה על הגג קיימת מאז שנות ה-90, הואיל והדירה רשומה בטאבו, והואיל ומחלקת השימור התרשמה שתוספת זו לא פוגעת במבנה, הוועדה מבקשת משרי אורן להגיש חוות דעת לבחינת דרכים למציאת פתרון לאישור הדירה על הגג בתנאי שיקום המבנה כולו.

נושא מס' 3: הסבת מבנה בית החרושת של וילנד במתחם מנשיה, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, לשימוש תיאטרון גשר.

הצגת הנושא: המבנה מיועד לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור, 2650 ב', המבנה בן 2 קומות. בקשתו של אנשי תיאטרון "גשר" נידונה אצל חזי ברקוביץ, מה"ע, אשר תמך בה וביקש להביאה לדיון בוועדת שימור. בשלב א' התבקשו להציג תכניות לתיאטרון שקוע, לא הציגו, התכנית המוצגת מצריכה הריסת חלק גדול מהתקרה, שהינה בעלת ערכים שימורים גבוהים.

לנה קרינגדלין – מנכ"לית תיאטרון גשר: השמשת המבנה לתיאטרון המכיל 300 מושבים מצריך הריסת חלק מהתקרה, (בין קומה ראשונה לשנייה) ללא שינוי קונסטרוקציה עץ קיימת ושינויי פנים מועטים. פתרון זה הינו ברירת המחדל לקיום התיאטרון.

בעבר נבחנו חלופות להשקעת התיאטרון, חלופות אלו הצריכו הריסת קירות פנימיים ולכן לא התאימו.

התייחסויות:

ירמי הופמן: לא ממליץ.

עודד גבולי: אם תכנית השימור מאפשרת, תומך בתכנית שהוצגה.

אורלי אראל: השימוש המבוקש מבורך ורצוי במתחם מנשיה כשימוש ציבורי אולם לאור היות המבנה בהגבלות מחמירות לא ניתן להרוס את התקרה.

זהר שביט: בהצעה זו יש שינוי מהותי של החלל הפנימי, אי לכך התכנית לא טובה לת"א.

שרי אורן: לתקרה במבנה זה ערך משמעותי ולכן השינוי המבוקש מהותי, השאלה היא אם כתוצאה מהשינוי המבוקש יש חשש לפגיעה בערכי המבנה.

מנהל מח' השימור הוא האיש המקצועי שנכון לו לקבוע במקרה זה האם יש חשש לפגיעה.

אמנון בר-אור: משמש מטעם עו"ב אדר' שימור למבנה ומתעד. להערכתו החשיבות האדריכלית של מבנה זה הוא בעיקר תקרת העץ אותה מבקשים אנשי "גשר" להרוס, בנוסף מעלה אפשרות שהמבנה לא מתאים לפרוגמה של אנשי "גשר" לאור: מיעוט המושבים, המצב בו לא ניתן יהיה לשנות את מבנה הקירות, (צביעתם לשחור, תלייה של רמקולים וגופי תאורה), והפרדת זכוכית מוצעת העלולה להיות בעייתית.

לאור אלו לא ממליץ על השינוי המבוקש.

תמר טוכלר: תומכת בעמדתה של זהר שביט.

תמרה גרון: תומכת בהצעתם של אנשי "גשר" לאור היותו של המבנה תעשייתי.

החלטה:

חברי הוועדה יבקרו במקום לגיבוש החלטה.

נושא מס' 4: ריצוף השגרירות הרוסית "בית לוי" רוטשילד 46.

הצגת הנושא: יזמים שרכשו לאחרונה את המבנה מבקשים לקדם בו שיפוץ לצורך הסבתו למרכז לחיילים משוחררים, נותרה מחלוקת בנוגע לריצוף החוץ. בפועל קיים ריצוף רפליקה לריצוף המקורי, אשר נראה טוב. לאור העובדה שהמבנה באחד מגילגוליו השונים בשנות ה-50 שימש כבנק אשר רצפת כניסת המבנה היתה שיש, מבקשים היום הרוכשים לשנות את ריצוף החוץ לשיש.

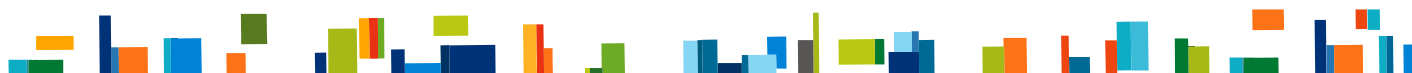
התייחסויות:

אמנון בר-אור: שימש מטעם הרוכשים הקודמים אדר' השימור ומתעד המבנה, המבנה שוקם לפני כ-10 בהתאם לתוכניותיו, ריצוף החוץ נעשה בהתאם למרצפות מקוריות שנמצאו.

הבנק שפעל במבנה זה בשנות ה-50, "השתלט" על המבנה ופגע בו, אין כל סיבה לשנות היום אלמנטים מקוריים במבנה.

החלטה: 1. הוועדה מתנגדת להחלפת ריצוף החצרות לשיש.

2. הוועדה ממליצה לשקם את הריצוף הקיים בהתאם לחומרים הקיימים בשוק ואשר מומלצים ע"י מח' השימור, (כדוגמת ציפוי אפוקסי, אשר קיים במבנה מבקרים בחירייה).



נושא מס' 5: היערכות לחגיגות ה-100:

ירמי הופמן: במהלך השנתיים האחרונות הועלו הצעות שונות לאופן הטיפול בנושא היותה של תל-אביב חלק מ"מועדון" ערי המורשת המודרנית בעולם וכיצד לציין ארוע זה כחלק מחגיגות המאה לעיר. במסגרת זו נבחנו בזמנו רעיונות להזמין את האסיפה הכללית של הועדה למורשת עולמית של אונסק"ו ועוד.

ההצעה:

ארוח הועדה למורשת המאה ה-20 של ICOMOS בת"א כחלק מארועי כנס חדשנות עירונית המתוכנן לאפריל 2009. במסגרת זו יתקיים דיון שיהיה פתוח לציבור בנושא שיתואם איתנו כך שיהווה עניין לציבור רחב ככל הניתן, מעבר לכך הועדה תקיים גם דיונים בנושאים הנוגעים לעבודתה השוטפת. מדובר בארוח של כ-25 חברים שיבואו בפועל, במסגרת זו יוזמנו גם 3 נציגי ערי המורשת המודרניות (ברזיליה, לה האבר וסנדיגר) כהמשך לכנס 2007. ההצעה הוצגה למהנדס העיר ולמינהלת המאה (ע"י איתן שוורץ) ואושרה ברמה העקרונית, כמו כן מגובה בברכת אונסק"ו ישראל ואיקומוס ישראל. - יתר הנושאים שעל הפרק במסגרת תרומתה של מחלקת השימור להיערכותה של מחלקת השימור לחגיגות ה-100, ישלחו לחברי הועדה.

החלטה: ירמי ישלח ליו"ר הועדה את ההצעה לצורך המשך בחינתו.

נושא מס' 6: רוטשילד 62-64-66:

הצגת הנושא: במסגרת תכנית להעברת זכויות מרוטשילד 62, 64, מבוקש צמצום קו בניין צדדי עד קו 0. מבנים אלה גובלים ברוטשילד 64, במבנה לשימור בהגבלות מחמירות, הנושא מובא לדיון עפ"י בקשתו של חזי ברקוביץ מה"ע.

התייחסויות:

אורלי אראל: לאור העובדה שמדובר בתב"ע נקודתית, מציעה להמליץ על תכנית עיצוב כתנאי להיתר. ירמי הופמן: בבחינת מאזן נוחות מרוויחים מהעברת זכויות, פתרון אדר' מוצע בעייתי.

החלטה: במסגרת תב"ע נקודתית תוכן תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להוצאת היתר.

נושא מס' 7: שדרות רוטשילד 75, פינת מזא"ה, שימור ג'.

הצגת הנושא: המבנה ברוטשילד 75 מוכרז לשימור מתוקף תכנית לב-העיר והינו בדרגת שימור ג'. היום מבקשים להרוס את המבנה ולאחד שני מגרשים לצורך בניית מלון, תוך השארת שתי חזיתותיו הראשיות. לפני כ-12 שנים, הועדה המקומית אישרה את הריסתו וכן הוצא חו"ד המצדדת בכך.

התייחסויות:

שרי אורן: תוקף ההחלטה מלפני 12 שנים פגה, מצדדת בהשארת המבנה על שתי חזיתותיו הראשיות בלבד.

החלטה: הבקשה להרוס את המבנה ולהשאיר את שתי חזיתותיו הראשיות בלבד, לצורך בניית מלון תובא כהמלצה לוועדה המקומית, הבקשה מותנית בבניית מלון בלבד, היתר ההריסה יותנה ברישום הערת אזהרה בטאבו ובהתחייבות משפטית של היזם. הבקשה להריסה תכלול בקשה לבניית מלון.

נושא מס' 8: חנות הפרחים בשדרות חן.

תמר טוכלר מבקשת להעלות את נושא חנות הפרחים בש"ד ח"ן:

ירמי מעדכן: המבנה בבעלות עת"א, תוכנן ע"י אדר' זאב רכטר, בעל ערכים אדר', לאחרונה חנות הפרחים יצאה והמבנה ריק. מחלקת השימור יזמה תכנית להפוך את המבנה למרכז מידע לקראת 2009, אלי לוי, מ. אגף הנכסים, ברך על ההחלטה. חזי ברקוביץ, מה"ע קיבל לאחרונה החלטה להרוס את המבנה כדי לפתוח מעבר לצירים (ראיה ותנועה) בשדרות חן.

תמר טוכלר: בעד שימור המבנה.

עודד גבולי: למיטב ידיעתו מה"ע עדין לא גיבש החלטתו בנושא זה.

החלטה: יו"ר הועדה יפנה לחזי ברקוביץ, מה"ע לבדוק את הנושא.

רשמה: עדי רוז
מחלקת שימור מבנים.

העתיקים:

משתתפים, מוזמנים ונעדרים.

