

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 0901

מיום 14.7.09

השתתפו:

חברי ועדה:

דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור.
 אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
 אדר' עודד גבולי, אדר' - משנה למה"ע וחבר וועדת שימור.
 דר' משה טיומקין- חבר המועצה וחבר וועדת שימור .
 מר שמואל גפן – חבר מועצה וחבר וועדת שימור.
 גב' תמר טוכלר – משקיפה.

מוזמנים:

חזי ברקוביץ, אדר' – מהנדס העיר.
 שרי אורן, עו"ד – משנה ליועמ"ש.
 רחל גלעד וולנר – חברת מועצה.
 יואב דוד – אדריכל העיר.
 ריטה דלל – מנהלת מח' רישוי בניה.
 צופיה סנטו, אדר' – מרכזת תכנית השימור.
 איה גרינפלד – סיטילינק.
 יהושע לדור – מ.אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' מ"מ ראש העירייה.
 אורלי אראל- ראש צוות מרכז.
 נילי פוך, אדר' – צוות מרכז.
 רבקה פרחי, אדר' – צוות יפו.
 עו"ד אילן שרקון – שרקון עו"ד.
 עו"ד דקלה טועשי – שרקון עו"ד.
 צדיק אלייקים, אדר' – מתכנן אלנבי 58.
 בן פטר – נכדו של הצלם רודי וייסנשטיין.
 ירמי הופמן, אדר' - מנהל מח' שימור.
 תמרה גרון, אדר' – מח' שימור.
 דורון מינין, אדר' – מח' שימור.
 רינת מילוא, אדר' – מח' שימור.
 אבי ארדנבאום, אדר' – מח' שימור.
 הדס גולדברשט, אדר' – מח' שימור.
 עדי רוז, אדר' - מח' שימור ומרכזת וועדת שימור.

נעדרו:

יעל פקר, אדר' – מח' שימור.
 שולמית דידי – ס.מנהל מח' שרותי בנין עיר.
 פית קנלר – מח' שימור.



נושא מס' 1: הוצאת צווי ביצוע עבודות אחזקה במבנים לשימור:

התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה מאפשרת לוועדת השימור לדרוש שיפוץ מבנה במקרה שנשקפת סכנה ממשית של הרס ו/או שימורו של האתר יפגם ולשמור על מטרות השימור.

מוצע:

להציע את המבנים באלנבי 54-52, וביבנה 18 פינת מונטיפיורי 32 לבחינת הוצאת צווי ביצוע עבודות אחזקה במבנים לשימור וזאת לאור היותם מבנים בעלי ערכים גבוהים במיוחד, נטושים, במצב פיזי גרוע ואשר נשקפת להם סכנה ממשית של הרס.

התייחסויות:

שמואל גפן: מה הסיבה שעד היום לא השתמשו בשינוי חוקתי זה?
אסף זמיר: תומך בגישה בה הרשות תשתמש בכלים העומדים לרשותה לצורך אכיפת החוקים, מבקש לבחון מה הפרמטרים לבחירת המבנים?
דורון ספיר: הפרמטרים הם מבנים בעלי ערך גבוה במיוחד, שנמצא במצב גרוע ונשקפת לו סכנה.
דקלה טועשי: מדובר בתהליך מאוון, בו וועדת ערר מיוחדת מבקרת החלטות וועדת השימור.
שמואל גפן: מבקש לבחון שיקום המבנה במתחם הרב קוק בשבזי.
ירמי הופמן: קיימת החלטה של וועדת החינוך ובה פניה לעת"א במטרה להגן על המתחם שנמצא בתהליך של הרס. המבנה מוכרז לשימור בתב"ע הנמצאת בשלב הפקדה.

החלטה:

1. לאור מצבם של המבנים וקיום סכנה ממשית להרס, מאשרת הוועדה הוצאת צווי ביצוע עבודות אחזקה כמבוקש, למבנים בכתובות: אלנבי 54-52 וביבנה 18 פינת מונטיפיורי 32.
2. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי להוציא חוו"ד כמפורט בתוספת הרביעית.
3. לגבי המבנה במתחם הרב קוק, (שערי תורה), הוועדה סבורה כי עקב הכללתו של המבנה במסגרת תב"ע לשימור, אין צורך בשלב זה בהוצאת צווי ביצוע עבודות אחזקה.

נושא מס' 2: תכנית הממשק לתל-אביב.

הוועדה למורשת עולמית אישרה את רישום העיר הלבנה של תל-אביב כאתר מורשת עולמי, בישיבתה בשנת 2003. אישור זה מותנה בהכנת תכנית שימור ובהכנת תכנית ממשק. תכנית הממשק מציעה תיאום ושיתוף פעולה בין גורמי תכנון, ביצוע, פיקוח, אכיפה ומקבלי החלטות להבטחת שמירת ערכי התרבות האוניברסאליים ליצירת כלים לתחזוקה של האזור ברמה נאותה ועוד. טיוטת התכנית הוצגה לנציגי אונסק"ו והומלצה על ידם. ניתן יהיה להביא תוצרי ביניים בעוד כשנה וחצי.

מוצע:

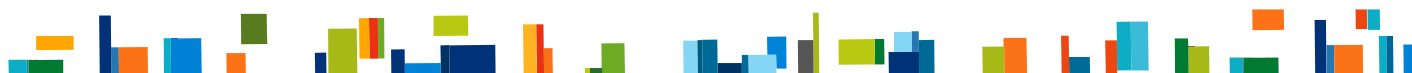
היום מבקשים את המלצת הוועדה לעקרונות ניהול התכנית.

החלטה:

1. עקרונות התכנית מאושרים.
2. הובהר שבסמכות וועדת השימור לעדכן את הנחיותיה מעת לעת.
3. העתק של התכנית יופץ לחברי הועדה.
4. בכל אחת מהוועדות הקרובות יוצג בהרחבה פרק מתכנית הממשק.

נושא מס' 3: אלנבי 58, "קולנוע אלנבי".

המבנה לשימור ג' מתוקף תכנית כרם התימנים, נמצא באזור ההכרזה ומהווה נכס תרבותי חשוב. המבנה נמצא בבדיקות תכנוניות מול המח' לשימור מזה שנים ארוכות. לא הוגשה בקשה להיתר בניה. בשנת 1996 הוצא היתר להריסה, תוקף ההיתר פג, הבעלויות של המבנה השתנו. אדרי' צדיק אלייקים, בשם בעלים חדשים ואשר מטפל במבנה 14 שנים, מבקש לבחון אפשרות של הריסת כל המבנה הקיים ובנייה חדשה/שחזור למגורים בחמש קומות מהסיבות הבאות:



1. בתיק התייעוד נמצאו תכניות מקוריות של אדר' גפשטיין מ-1934, המבנה נבנה בשונה מתכניות אלה.
2. העלויות הגבוהות בהתאמת המבנה למגורים, כולל הרמת המבנה לצורך חפירת 5 מרתפי חניה בקו 0.
3. ההשלכות התנועתיות הכרוכות בכך, סגירת נתיב תנועה באלנבי למשך תקופת החפירה.
4. תב"ע תקפה 2510, כרם התימנים, מייעדת את המבנה לשימור ג', קיימת התייחסות להריסת המבנה בתנאים ובאישור הוועדה. כמו כן לצורך אישור הריסה ושחזור יהיו מוכנים לתת ערבויות.

התייחסויות:

ירמי הופמן: מחלקת השימור סבורה שיש לשמור על 3 חזיתות של המבנה, ניתן לפתוח חזית רביעית, (מערבית) להקל על עבודות החפירה, פירוקים ובניה. בקשה להריסת מבנים לשימור ג', לשיקול דעת הוועדה המקומית, בקשה מסוג זה עלולה להוות תקדים בעייתי להמשך קיום המדיניות הנהוגה.

חזי ברקוביץ: ניתן לתלות את 3 החזיתות הקיימות בקונס' פלדה, חלופה זו מייקרת בהרבה את הפרויקט, אי לכך מעלה שאלות בנושא: עלות תועלת? הקלה על יזמים וכו'.

ריטה דלל: מעלה את סוגיית קווי הבניין.

דורון ספיר: יש לבחון את הסוגיה העקרונית של קווי בניין.

עודד גבולי: מצדד ביצירת מאזן ציבורי, בשלב זה של קידום מבנים לשימור בת"א, יש להתמקד במבנים שעדיין לא שוקמו.

תמר טוכלר: תומכת בגישתו של ירמי הופמן.

משה טיומקין: תומך בגישתו של חזי ברקוביץ.

החלטה:

1. הוועדה ממליצה לאשר את הריסת המבנה הקיים ולשחזר את המבנה בהתאם לתכניות מקוריות.
2. אישור זה אינו מהווה תקדים למבנים שימור ג' אחרים בת"א.
3. לגבי התוספת המוצעת, הוועדה ממליצה לבחון מחדש את אופי התוספת המוצעת.

נושא מס' 4: פינסקר 12/אידלסון 23, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.

בהמשך לשיבת הוועדה הקודמת מתאריך 11.9.08, בה סוכם כי היועמ"ש תגיש חו"ד לבחינת האמצעים באם ניתן להשאיר את דירת הגג, כולל תוספות הבניה המאוחרות על הגג באופן שיאפשרו את שיקום המבנה. הוגשה חוות דעת כדלהלן: "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 מהיועמ"ש להגיש חוות דעת לבחינת דרכים באם ניתן לאשר הדירה על הגג בתנאי שיקום המבנה כולו."

התייחסויות:

דורון ספיר: מציע לאמץ את חו"ד היועמ"ש ולקדם מהלכים שיובילו לשיקום המבנה, זאת הואיל והתוספת הקיימת לא פוגעת במבנה ושיקום מבנה חשוב זה, הינו בעל ערך ומשקל מהותיים.

שרי אורן/ צופיה סנטור: נושא התמריצים עפ"י תכנית השימור ייבחן:

1. אם שווי התמריצים מכסה את שימור המבנה, תקודם תכנית בסמכות וועדה מקומית.
2. אם שווי התמריצים לא מכסה את שימור המבנה, תקודם תכנית בסמכות וועדה מחוזית.

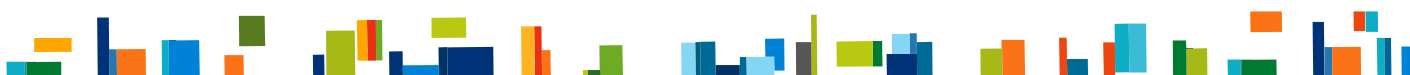
החלטה:

הוועדה ממליצה לקבל את חו"ד שרי אורן ולאשר את התוספת הקיימת על גג המבנה, בתב"ע, במסלול שיקבע עפ"י שווי התמריצים.

נושא מס' 5: הירקון 88 :

מדובר בבקשה להעברת זכויות ממבנים לשימור אל מבנה לשימור המצוי בחזית רח' הירקון, (מול הים) לצורך תוספת שתי קומות למלונאות. מבנה קיים בירקון 88 בן 3 קומות וקומת גג חלקית.

תב"ע תקפה מאפשרת ברחוב הירקון נפחי בניה בגובה של 6 קומות וחדרי יציאה לגג.



מוצע לאשר בכפוף לתנאים הבאים:

1. לוודא רישום בתב"ע שכל שימוש אחר מלבד מלונאות, בכל הקומות, יהווה סטיה ניכרת.
2. להוסיף הערת אזהרה להבטחת השימוש המלונאי.

התייחסויות:

דורון ספיר: היזם יכין תב"ע לשינוי יעוד ממגורים למלונאות.
צופיה סנטו: יש לבחון האם תכנית השימור מאפשרת העברת זכויות ממבנים לשימור למבנה לשימור, בפרט לאור העובדה שהמבנה הנ"ל מיצה את זכויותיו.
שמואל גפן: יש לבחון הקצאת מקום להורדה והעלאת נוסעים. עודד גבולי: התוספת המוצעת תואמת את מיקומו, לאור העובדה שהמבנה פינתי, כמו כן קיימות דוגמאות למבנים שהתוספות שיפרו את מראם. תנאי להוצאת היתר יהיה הפקדת תכנית ובנוסף להקצות מקום להורדה והעלאת נוסעים.
החלטה: הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה ולקדם תב"ע נקודתית, בכפוף לתנאים שפורטו לעיל.

נושא מס' 6: בית האיכרים, קפלן 8 :

בית האיכרים כלול בתב"ע נקודתית המייעדת אותו לשימור עם תוספת בניה מאסיבית אשר אושרה עקרונית בוועדה האדריכלית. המבנה המקורי בנוי סביב פאטיו, לאור זכויות הבניה מאפשרות את סגירת הפאטיו, ולאור טיעונים בנושא בטיחות, המבקשים הגישו בקשה להריסת חדר המדרגות המקורי הקיים, בניגוד לעמדת מחלקת השימור.

החלטה:

הוועדה ממליצה לשמר את חדר המדרגות הקיים, כמו כן מחלקת שימור תדאג להכנת חו"ד לנושא הבטיחות, וזאת בהסתמך על התוספת הרביעית לחוק. אין צורך להביא את הנושא לדיון נוסף בוועדת השימור.

נושא מס' 7: "צלמניה" אלנבי 30.

מדובר במבנה שאינו לשימור. בן שתי קומות אשר ייחודו נובע מעצם היותו אחסניה של הצלמניה, חנות צילום ותיקה הקיימת משנת 1940 ואשר מחזיקה אוסף צילומים היסטורי ויוצא דופן של תל-אביב, החנות בדמי מפתח. לאחרונה אושרה שם תב"ע חדשה ("הכובשים 1-5") שמאפשרת הריסת מבנה חנות הצלמניה, איחוד מגרשים ובנייה מאסיבית יותר.

מוצע: לבחון הקצאת חלל עתידי לאותו שימוש, צלמניה ומעבדה וזאת לאור העובדה שעפ"י התב"ע ניתן לקיים באותו מקום קומה מסחרית. הנושא הוצג ע"י בן פטר, (נכדו של רודי וייסנשטיין), אדר' שימור אמנון בר-אור ועו"ד אמיר שפיצר.

התייחסויות:

דורון ספיר: האם היו קשרים עם היזם?

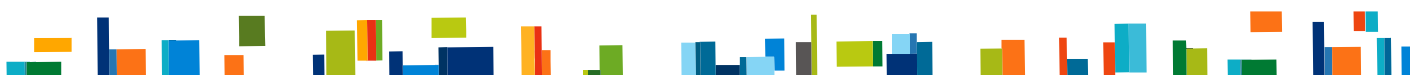
בן פטר: היזם רכש את המבנה לפני כשנה וחצי ומסרב להצעת השילוב.
 אמנון בר-אור: המבנה בעל ערכים חברתיים והיסטוריים גבוהים ולאור העובדה שעדיין לא הוכנה תכנית עיצוב למבנה החדש, מבקש לכלול את הצלמניה בו.

דורון ספיר: התב"ע לא התייחסה לשימושים, אין בסמכות תכנית עיצוב להתייחס לנושא שימושים, עם זאת ממליץ לפנות ליזם ולדאוג שהצלמניה תשתלב במבנה החדש.

צופיה סנטו: נושא קנייני בעייתי, מציעה להכניס את המבנה באלנבי 30 לרשימה הטנטטיבית.
חזי ברקוביץ: וועדת השימור רואה בצלמניה מקום בעל חשיבות עירונית, שילוב הצלמניה במבנה לא יגרום להתנגשות שהיא.

החלטה:

1. הוועדה רואה בצלמניה נכס תרבותי חשוב לעיר.
2. הוועדה מתנה את הוצאת היתר הבניה בהכנת תכנית עיצוב אדר', בנוסף מציעה לפנות ליזם ולדאוג שהצלמניה תשתלב במבנה החדש.



נושא מס' 8: מתחם "האוטונומיה רוסית – נווה צדק", עין יעקב 14 פינת שלוש 8-10 :

המבנה הוקם בשנת 1906 על ידי רבינוביץ תאומים והושכר לחובבי ציון שהעבירו אליו את בית הספר לבנות מיפו. הבית זכה לכינוי "אוטונומיה רוסית" כיוון שרוב המורים היו בעלי נתינות רוסית. הקומה הראשונה שימשה למגורים ובקומה השנייה היו כיתות לימוד. בין המורים שהתגוררו בבית הספר היה הסופר ש. בן ציון, אביו של הצייר והסופר נחום גוטמן. הבית היווה מרכז רוחני ופדגוגי ובו נולד התיאטרון העברי הראשון. המבנה בעל ערכים היסטוריים, חברתיים, אדריכליים ונופיים: מבנה סביב חצר פנימית ומשאבת מים מקורית במרכזה. המבנה הוצע מרשימת השימור וכיום משמש למגורים.

מוצע:

לבחון פרסום 77,78 כהמלצה למחוז.

החלטה:

הוועדה תקיים סיור במקום.

נושא מס' 9: שדרות חן 15, בקשה לתוספת מעלית .

מדובר במבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב'. דיירי המבנה מבקשים לקדם היתר לתוספת מעלית. התקיימו בשטח מספר סיורים בהשתתפות נציגי הדיירים ומח' השימור, דיירי המבנה מבקשים למקם את המעלית במרכז פיר המדרגות, כך שהמעלית תעצור בקומות. נציגי מח' השימור מציעים למקם את המעלית בפיר שרות חיצוני הצמוד בקיר משותף לחדר המדרגות ומתנגדים למיקום בפיר המעלית לאור העובדה שחלופה זו מחייבת הריסה חלקית של גרם המדרגות המשופע בפרטים ואלמנטים אדרי' ייחודיים, המעלית בחלופה זו תעצור בחצאי קומות.

החלטה:

מדובר במבנה שאינו לשימור מחמיר, לאור ההיבט הפונקציונאלי, הספציפי, הוועדה ממליצה על קידום חלופת המעלית במרכז פיר המדרגות.

נושא מס' 11: ביאליק 1, ביאליק 2, (נושא מוצע ע"י חברת המועצה רחל גלעד וולנר) :

מתחם ביאליק מוגדר כולו לשימור, להוציא המבנים הפינתיים בכניסה לרחוב, ביאליק 1, ביאליק 2. שני מבנים אלו בעלי חשיבות אדרי', היסטורית, חברתית, גיאוגרפית ויוצרים "שער לרחוב" ביאליק. ביאליק 1 – מבנה אקלקטי בן 3 קומות, ביאליק 2, מבנה בסגנון בינלאומי בן קומה אחת.

מוצע:

לצרפם לרשימת השימור.

התייחסויות:

אורלי אראל: מבנים על רחוב אלנבי זכאים לזכויות בניה של 237.5% .
נילי פנך: ביאליק 2 – נמצא בהליך סטטוטורי, מקדמים לו תב"ע נקודתית שתפתור את בעיית ההפקעה, מתוכנן להיבנות מבנה חדש בן 6 קומות + ק.ג. + מרתפי חניה, אחרי הפקדת התכנית ניתן יהיה להגיש התנגדויות.
עדי רוז: ביאליק 1, בעל ערכים גבוהים, יועד בעבר לשימור והוצא מהרשימה באחת מוועדות השימור. ביאליק 2, בעל ערכים גבוהים, לא נכלל ברשימות לאור היותו מבנה חד קומתי.
ירמי הופמן: בנוגע לביאליק 2, חשוב לדאוג להנחיות עיצוב מתאימות בתב"ע, כך שיישמר במדויק אופיו של בית הקפה.

החלטה:

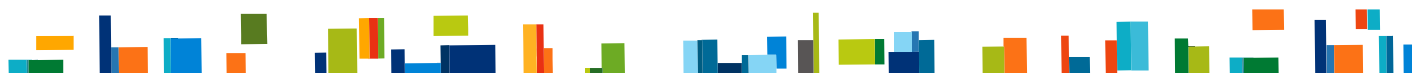
בשלב זה אין מקום להוסיף את שני המבנים לרשימת המבנים לשימור, לגבי המבנה בביאליק 1 אין בקשה לשינוי, (הנושא יבחן אם וכאשר תוגש בקשה לשינוי מבנה זה) ולגבי ביאליק 2 לגבי מקודמת תב"ע נקודתית.

רשמה: אדרי' עדי רוז

מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור מבנים.

העתיקים:

משתתפים, מוזמנים ונעדרים.



פרוטוקול ועדת שימור

המשך לישיבה מס' 0901

מיום 29.10.09

אלנבי 58, "קולנוע אלנבי" – הצגת חלופות תכנוניות.

השתתפו:

חברי ועדה:

- מר דורון ספיר, עו"ד – יו"ר וועדת שימור.
- מר אסף זמיר, עו"ד – חבר מועצה וחבר וועדת השימור.
- אדרי' עודד גבולי – משנה למה"ע וחבר וועדת שימור.
- מר משה טיומקין – חבר המועצה וחבר וועדת שימור.
- מר שמואל גפן – חבר מועצה וחבר וועדת שימור.

מוזמנים:

- אדרי' חזי ברקוביץ – מהנדס העיר תל-אביב יפו.
- אדרי' צדיק אלייקים – מתכנן אלנבי 58.
- אדרי' אדם כהן – אלייקים אדרי'.
- מר יהודה פרץ – נציג בעלי המבנה באלנבי 58.
- אדרי' עדי רוז – מח' שימור מבנים ומרכזת וועדת שימור.

נעדרו:

- אדרי' ירמי הופמן - מנהל מחלקת שימור מבנים.



אלנבי 58, "קולנוע אלנבי" – הצגת חלופות תכנוניות.

הנושא נדון בוועדת השימור האחרונה שהתקיימה ב 14.7.09.

הוחלט:

1. הוועדה ממליצה לאשר את הריסת המבנה הקיים ולשחזר את המבנה בהתאם לתכנוניות מקוריות.
2. אישור זה אינו מהווה תקדים למבנים שימור ג' אחרים בת"א.
3. לגבי התוספת המוצעת, הוועדה ממליצה לבחון מחדש את אופי התוספת המוצעת.

אדרי צדיק אלייקים הציג שלוש חלופות תכנוניות לבניית מבנה חדש בהתאם לתכנוניות מקוריות של אדרי גפשיין בגובה של 15 מטרים ומעליו תוספת של שתי קומות וחדרי יציאה לגג עפ"י "ג", החלופות הוצגו ע"י הדמיה ממוחשבת (מכיוון אלנבי פינת הלל הזקן) :

1. תוספת בניה בנסיגה.
2. תוספת בניה בקונטור המבנה.
3. תוספת כרקע לאובייקט, צילום המודל שהוצג במהלך השנים האחרונות ובוועדת השימור האחרונה.

הפרוגרמה המבוקשת ע"י יזמי הפרויקט כוללת:

- מבנה מגורים בגובה של 23 מטרים, קומת קרקע מסחרית, מעליה 2 קומות מגורים וקומה טכנית הממוקמת בקטע חזית ללא פתחים, (חזיתות בהתאם לתכנוניות מקוריות של אדרי גפשיין), מעל מבנה מזכוכית נסוג ואלכסוני בגובה של 3 קומות למגורים.
- דירות מגורים בשטח מיני.
- 5 קומות מרתף תת קרקעיות המיועדות ל – 110 מקומות חניה, מתוכן כ-50 לצרכי המבנה והיתר לשימוש ציבורי.

התייחסויות:

דורון ספיר: חסרה הצגה של המבנה בסביבתו. לאור העובדה שהמבנה לא מוצע לשימור אלא מוצע להריסה ולבניה מחדש, מציע לבחון מחדש את נושא הקומה הטכנית.

חזי ברקוביץ: מציע לבחון שימוש בדופלקסים במקום הקומה הטכנית, כמו כן, חלופה מס' 2, תוספת בניה בקונטור המבנה ראוי להיבחן.

משה טיומקין: מציע לבדוק אופן הפעלתו של חניון משולב, פרטי וציבורי.

הוחלט:

1. הוועדה ממליצה על קידום חלופה ג'.
2. גודל הדירות במבנה לא יקטן מגודל דירה מיני עפ"י המוגדר בחוק.
3. מהנדס העיר יבדוק שילוב המבנה מול המבנים הסמוכים, בסמכותו לאשר זאת.
4. אגף התנועה יאשר בזמן הוצאת ההיתר את הסדרי החניון ויוודא מימוש חניון לטובת הציבור.
5. חלל טכני: הקומה הטכנית תאוחד עם קומת המגורים שמתחתיה, או גובה הקומה הטכנית יצטמצם לגובה מיני שלא מאפשר שימוש עיקרי ו/או קומה נפרדת, בדיקה זו תעשה בשלב הוצאת ההיתר. תרשם הערת אזהרה עפ"י סעיף 27 על קומה זו להבטיח שלא תשמש לקומת מגורים.
6. יש לבחון בשלב הוצאת היתר צמצום רוחב כניסה לחניה.
7. הבליטה המוצעת מעל מעלית תבוטל וגובה תקרת חלל מעלית תונמך לגובה מפלס קומת גג.

רשמה: אדרי עדי רוז

מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור מבנים.

העתקים:

משתתפים, מוזמנים ונעדרים.

