

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1202

מיום 14.6.12

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.
מר שמואל גפן – חבר מועצה וחבר וועדת שימור.
ד"ר משה טיומקין – חבר מועצה וחבר וועדת שימור.
עודד גבולי, אדרי' – מהנדס העיר וחבר וועדת שימור.

מוזמנים:

הראלה אברהם אוזן, עו"ד – משנה ליועץ המשפטי.
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' מ"מ ראש העירייה.
שולמית דידי, ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר.
אייל קוק, מנהל תחום פרויקטים, מח' להכנסות מבנים ופיתוח.
רחל גלעד וולנר, חברת מועצה.
שירה בנימיני, רכזת תכנון שימור.
עדי רוז, אדרי' – מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.



נושא מס' 1: נחלת בנימין 27, גרוזנברג 22, "מלון נורדאו".

מדובר במבנה לשימור בהגבלות מחמירות המשמש לבית מלון, הנושא נדון בעבר בשתי וועדות שימור.

מטרת הדיון: 14.6.12

בחנית הנושא לאור חו"ד של הראלה אברהם-אוזן, עו"ד, משנה ליועמ"ש, מתאריך 7.6.12.

מטרת הדיון של הוועדה שהתקיימה בתאריך 26.7.2010, ישיבה מס' 1002, היתה: בקשת בעלי המבנה לשנות שימושים של חדרים בקומת הגג להוסיף ברכה על גג המבנה.

החלטת הוועדה מתאריך 26.7.10:

"וועדת השימור תמליץ לוועדה המקומית לאשר שימוש של חדרי מלון בקומת הגג בכפוף לויתור בעלי בית המלון, "מלון נורדאו" על שימוש של מגורים לצמיתות, כולל חתימתם על יפוי כח בלתי חוזר לשימוש של מלון בלבד, וחתימתם על ויתור מפני תביעה בעתיד.

לגבי ברכת שחיה על גג המבנה: לא ניתן לאשר וזאת לאור כמות המתקנים ומבני העזר הנדרשים עפ"י החוק לברכת שחיה, (המהווים למעשה קומה נוספת)."

מטרת הדיון של הוועדה שהתקיימה בתאריך 27.10.11, היתה: לשנות את החלטת הוועדה בנוגע לויתור בעלי המבנה על שימוש של מגורים לצמיתות, כולל חתימתם על יפוי כח בלתי חוזר לשימוש של מלון בלבד.

החלטת הוועדה מתאריך 27.10.11

לשוב לדון לאחר בדיקת החלטת הוועדה המחוזית.

התייחסות:

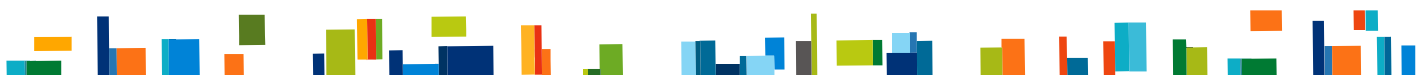
הראלה אברהם-אוזן: כפי שציינתי בחוות דעתי ההוראה המיוחדת שנרשמה בתכנית השימור ביחס למבנה לפיה: "תותר הרחבה של הבניין בהתאם לתכניות ההרחבה שנבחנו על ידי צוות השימור ושיאושרו על ידו". כתובה במשקלי זמן שונים (עבר ועתיד). ההוראה מאפשרת תוספת שטחי בניה למבנה מתייחסת לתכניות בניה שנבחנו ע"י צוות השימור טרם כניסת התכנית לתוקף, שהן התכניות לתוספת אגף מזרחי למבנה עבור מלון, מחד ולשטחי בניה שיאושרו על ידו בעתיד, טרם הוצאת ההיתר. לכן, תכנית השימור נותנת בהוראתה שיקול דעת תכנוני לצוות השימור ביחס לתוספות הבניה שתאפשרנה בבנין ולשימושים שיתרו בהן, כאשר אני סבורה ששיקול הדעת מתייחס לתוספות הבניה אשר לא עמדו בפני הוועדה המחוזית בעת הדיון בתכנית השימור. לכן אני סבורה שצוות השימור מוסמך ע"פ הוראות תכנית השימור להתנות את השימוש המבוקש בתוספת הבניה על הגג, לשימושים סמי ציבוריים הפתוחים לקהל הרחב.

אלמלא הוגשה הבקשה לתוספת חדרי מלון בקומת הגג וברכה על הגג העליון, (בקשה אשר נדונה בשתי וועדות שימור נפרדות), ניתן היה באופן תיאורטי ובהתאם לתב"ע תקפה לשנות את השימוש למגורים בכל המבנה, לרבות בתוספת האגף המזרחי, שכן תכנית השימור לא קבעה מגבלות בענין. צמצום השימוש במבנה הקיים והגבלות רק למלון היה צריך להיות בהוראה מפורשת בתכנית השימור.

דורון ספיר: משמעות ההוראה המיוחדת היא שמחלקת השימור בחנה והמליצה על ההרחבה בהתאם לשימוש מלונאי בלבד, שכן המבנה שימש מאז הקמתו עבור בית מלון כאשר התכנית לתוספת האגף המזרחי למבנה משנת 1933 אשר לא נבנתה הינה לתוספת בניה עבור מלון. המלצה זו תואמת אינטרס ציבורי-מבנה בעל ערכים אדריכליים הפתוח לציבור הרחב, ומתייחסת לערכי המבנה המבוססים גם על היות המבנה מלון. לפיכך תוספות הבניה המבוקשות: תוספת אגף מזרחי ותוספת אחורית הומלצו בתנאי של שימוש מלונאי בלבד. כל שימוש אחר מהווה סטיה ניכרת.

עודד גבולי: המטרה לשימור המבנה מקדשת את האמצעים, דוגמא לכך הוא המבנה באלנבי 58 שנבנה כבית קולנוע, לצורך שימורו וועדת השימור נענתה לבקשת בעלי המבנה להשמישו כמבנה מגורים.

עדי רוז: נימוקי בעלי המבנה למימוש זכויות בניה במבנה לתוספת אגף מזרחי ואחורי, (ולא ניווד זכויות הבניה) היו מהנימוק שתוספת חדרים תהפוך את המלון לכלכלי. לכן השימוש המלונאי במבנה עמד לנגד צוות השימור בעת שהמליץ על ביצוע תוספת הבניה למבנה.



הוחלט :

לאור ההוראה המיוחדת בתכנית השימור בנוגע לתוספות בניה למבנה , לאור ערכי המבנה המבוססים על היותו מלון, והסכמת צוות השימור לתוספת בניה לבנין, שהינו בנין לשימור מחמיר, למטרה מלונאית בלבד, הסכמה שעמדה לנגד הועדה המחוזית עת החליטה לאפשר תוספת בניה למבנה, השימוש בחלקי המבנה החדשים שיבנו יהיה מלונאי בלבד. ירשם תנאי בהיתר הבניה לשימוש בשטחים הנוספים במבנה לשימוש מלונאי בלבד ותרשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין בענין.

נושא מס' 2: בית יוסף באו, ברדיצ'בסקי 9

מדובר במבנה שאינו לשימור, בו יצר ועבד איש המוסד יוסף באו שהיה ידוע כגרפיקאי ויוצר מחונן. הדירה בה פעל שימשה גם כבית קולנוע, היום המקום משמש כמוזיאון המציג את עבודותיו, יצירותיו וסיפור חייו המיוחד של האמן יוסף באו. הנכס בבעלות פרטית והמפעילים בשכירות חופשית. הדסה וצלילה, בנותיו של יוסף באו, המנהלות את המוזיאון חוששות מהיום בו יאלצו לעזוב ולמחוק את מפעל החיים של אביהן.

מטרת הדיון: קבלת הצהרה דקלרטיבית של הועדה שרואה בנכס ובמפעל זה ערך תרבותי וחברתי חשוב וקוראת לכל הנוגעים בדבר לפעול לשמירתו.

התייחסות:

עודד גבולי: מכבד את הסיפור האישי הנוגע ללב של היוצר יוסף באו ופועלו, לא תומך בשימור המבנה או במתן הצהרה דקלרטיבית מכיון שהמבנה אינו בעל ערכים אדריכליים. הצהרה כזאת יכולה להינתן במקרים יוצאי דופן ומקרה זה אינו נדיר.

רוחיק גלעד וולנר: מדובר במקרה יוצא דופן, עוצמת המקום באה לידי ביטוי באוטנטיות שלו, בדירה הקיימת כולל כל הפונקציות הקיימות בה: ח.מקרה, ח. הקרנה, פינת עבודה וכו'. תומכת בשימור המוזיאון במקומו הפיסי.

אסף זמיר: העלה את האפשרות להעביר את התצוגה בבית יוסף באו למוזיאון מארח.

הראלה אברהם אוזן: בקשת המשפחה לשמר את המוזיאון נוגעת לשימור המבנה בהתאם לערכים היסטוריים לאומיים. משמעות הבקשה: הכנת תב"ע ופרסום סעיפים 77 ו-78. מעלה את האפשרות להעברה והצגת האוספים במקום אחר מתאים ומכבד.

הוחלט:

הועדה מכירה בחשיבות עבודותיו, יצירותיו וסיפור חייו המיוחד של האמן יוסף באו. הועדה פונה לוועדת השמות כדי שתפעל להנציח את פועלו של יוסף באו בל אביב-יפו. הועדה פונה לגורמים הרשמיים של מדינת ישראל ומשרד הביטחון למצוא את הדרך ולשלב את מפעל חייו ויצירתו באחד המוזיאונים /או מוסדות התרבות במדינת ישראל. טיומקין לא מסכים להחלטה.

רשמה: עדי רוז, אדר' מח' שימור ומרכזת הוועדה.

העתיקים:

מוזמנים ונוכחים.

