

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1301 21.1.13

השתתפו:

חברי הועדה:

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור.
מר אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
מר שמואל גפן – חבר מועצה וחבר וועדת שימור.
גב' תמר טוכלר – משקיפה.

מוזמנים:

לירון רותם, עו"ד - סגן בכיר ליועמ"ש.
אורלי אראל, מתכנתת – מנהלת אגף תכנון העיר ו ס. מה"ע
שולמית דידי – ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
לריסה קופמן, אדר' – ראש צוות מרכז
תמרה גרון, אדר' – מחלקת שימור
אבי ארדנבאום, אדר' – מחלקת שימור
הדס גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
אלעד דמשק, אדר' – מחלקת שימור
שירה בנימיני, מתכנתת – רכזת תכנון שימור
איילת פינסקי, אדר' – רכזת תכנון שימור
נציגי בעלי המבנים בפרוג 31 ופרוג 33
אלון בן נון ואיתי נירנברג, אדריכלים – מתכנני פרוג 31 ופרוג 33
שמעון קדם, חברת מאגרי בניה בע"מ, יוזם הפרויקט ברוטשילד 75
יואל פייגין, אדר' – מתכנן הפרויקט ברוטשילד 75
עמי שמלצמן, אדר' – מתכנן הפרויקט בביאליק 14
אסף גוטסמן, אדר' – מתכנן הפרויקט בביאליק 14
גיל פישביין, אדריכלים – מתכנן אהרונוביץ 13
עדי רוז, אדר' – מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נושא מס' 1: פרוג 31, פרוג 33, "בתי הבימה"

מדובר בשני חלקי מבנים צמודים המהווים מבנה אחד לשימור מתוקף תכנית השימור 2650 ב'. המבנים תוכננו באמצע שנות ה-30 ע"י אדריכלים רכטר ואורבך. מדובר בדיון שלישי בנושא, בעלי המבנה מבקשים להוציא את המבנים מרשימת השימור, בגלל חוסר יכולת לממש זכויות בניה וחוסר יכולת להחזיר את החזיתות הראשיות למצבן המקורי לאור השינויים המהותיים שהמבנה עבר מאז בנייתו. בפגישה הקודמת הוצגה הצעה למימוש זכויות ושיקום המבנה תוך השארת מרפסות הקדמיות סגורות.

החלטת וועדת שימור מתאריך 18.3.12, ישיבה 1201:

סוכם: מחלקת שימור תבצע בדיקה נוספת ותבחן את הסוגיה לאור הדעות השונות שנשמעו היום, תוצאות הבדיקה יוצגו לוועדת השימור בישיבת הבאה.

התייחסויות:

דורון ספיר: לאור השינויים המהותיים שחלו במבנה ובסביבה: שינוי קומת העמודים, סגירת מרפסות בחזית ראשית ושינוי מפלס המדרגה, אין קשר בין המבנה המקורי למבנה הקיים, אי לכך ממליץ לאשר את הוצאתו מרשימת השימור, תוך דרישת שחזור החזית המקורית ורישום הערת אזהרה לפי סעיף 27.

אורלי אראל: בהתאם לאמנות שימור בינלאומיות, שחזור מנוגש לשימור. אם יוחלט להוציא את המבנה מרשימת השימור, אין צורך לשחזרו, הבניה החדשה תהיה תואמת את תכנית הרבעים, בהתאם לסטנדרט בניה, סגנון ותכנון התואמים את הבניה היום.

עדי רוז: מתנגדת להוצאתו מרשימת השימור: המבנה שייך לבתי הבימה, חלק מרקמה קיימת, נבנה ע"י טובי האדריכלים של התקופה. הפתרון התכנוני למימון זכויות בניה המוצע ע"י אדריכלי השימור אמנם יוצא דופן אבל מקובל על מחלקת השימור.

שירה בנימיני: מציעה לבדוק תוספת ושינויים במבנה ללא הוצאתו מתכנית השימור ובסמכות וועדה מקומית בלבד. המבנה נדון בזמנו ע"י החוקר שמונה ע"י המחוז לדון ברשימת המבנים שהוגשה להם התנגדות, המלצתו היתה להשאיר את המבנה בתכנית השימור. הוצאת המבנה מרשימת השימור מותנית תב"ע בסמכות מחוזית.

שולי ידי: תומכת במימוש זכויות ללא הוצאתו מרשימת השימור, מתריעה בפני חשיפה לתביעת נזיקין. אם יוחלט להוציא מתכנית השימור, יוכל לקבל מידע על זכויות לבניה חדשה רק אחרי סיום תהליך הוצאתו מתכנית השימור. **איתי לינברג ואלון בן נון:** אדריכלי השימור של המבנה: מבקשים להוציא מתכנית השימור מכיון שמיושם זכויות בניה בשלב זה אינו כלכלי. מבקשים להרוס את המבנה ולקדם תכנית למבנה חדש כולל תמריצי תמ"א 38, חניה תת קרקעית וכו'.

אלעזר פולג, נציג וועד הבית: אם יוצאו את המבנה מתכנית השימור, ככל הנראה יסירו את התביעה כנגד ירידת ערך. **רוחיק וולגר:** תומכת בעמדת אורלי ומבקשת להבין מה יהיו ההשלכות של החלטה זו ביחס למבנים אחרים.

דורון ספיר: מדובר בדוגמה יוצאת דופן, לא תהיינה השלכות על מבנים אחרים.

תמר טוכלר: כתוצאה מהוצאת המבנה מתכנית השימור ומבניית מבנה חדש בהיקפי בניה גדולים עלול להתקבל מבנה גבוה שיפגע במרקם הקיים.

סוכם:

לאור שינויים במבנה הקיים ובגבהי הרחוב, אין הצדקה תכנונית להשאירו בתכנית השימור, אי לכך מוצע להוציא מתכנית השימור. התכנון החדש של המבנה יהיה בתאום מחלקת השימור לתזכר את האלמנטים הייחודיים של המבנה המקורי. אם הוועדה תחליט להוציא מתכנית השימור, בעלי המבנה יסירו את התביעה הקיימת נגד ירידת ערך

נושא מס' 2: תב"ע לדפנות כיכר דיזנגוף

מדובר ביוזמה ליצור תכנית לכיכר צינה דיזנגוף שמטרתה לאחד את גובה המבנים בכיכר, ליצור דופן אחידה לכיכר ולשקם את המבנים, זאת על ידי מתן אפשרות לכל המבנים, כולל אלה שבהגבלות מחמירות לממש את זכויותיהם (עפ"י תב"ע 54 ותמריצי תכנית השימור) הנושא עלה בשלב הליכי אישור תכנית השימור ומסיבות של לחצי זמן הוחלט ע"י וועדות התכנון לקדם תכנית זו בנפרד לאחר אישור תכנית השימור.

לאחרונה, ביוזמת מהנדס העיר החלו לקדם תכנית לתוספת קומה מעבר לתכניות התקפות, כך שניתן יהיה לבנות לגובה אחיד ומקסי של 19.4 מ', (עפ"י המבנה הגבוה בכיכר) וקומה חלקית נוספת בנסיגה של 7 מ'. בתאריך 24.1.10 אושרה תכנית זו בפורום תכנון.

התייחסויות:

דורון ספיר: מה הסיבה להאחדת קו רקיע במבנים הסמוכים לכיכר? ומה ההצדקה התכנונית להוסיף קומות למבנים המיועדים לשימור, מעבר לקיים היום ולאחר שהמבנים הוכרזו לשימור?
לריסה קופמן: היוזמה להוציא את המבנים בהגבלות מחמירות ולאפשר להם לממש זכויות בהתאם לתמריצי תכנית השימור היתה מקובלת על אגף תכנון העיר.
שירה בנימיני: תכנית השימור גרמה עוול למבנים שהכריזה בהגבלות מחמירות. התכנית המקורית של כיכר דזינגוף התייחסה לחזות אחידה למבנים, כולל: סגנון אדריכלי ועיצובי גובה וכו'.
אורלי אראל: חוזקה של הכיכר נובע מדופן המבנים הסמוכים לה, האחדת גובה המבנים יחזק אותם. מתנגדת לתוספת זכויות מעבר לתב"עות תקפות ותמריצי תכנית השימור.

סוכם:

וועדת השימור ממליצה לשוב ולדון בנושא בנוכחות מהנדס העיר, אדר' עודד גבולי.

נושא מס' 3: ביאליק 14, מוזיאון ראובן רובין

מדובר במבנה לשימור מתוקף תכנית השימור, 2650ב', בבעלות ציבורית. לאחרונה פנו אלינו נציגי משפחת רובין בהצעה לקדם תכנית להרחבת המוזיאון, התוספת המבוקשת: 3 קומות תת-קרקעיות מתחת למבנה הקיים, שתי הקומות "העליונות" לשימוש תצוגה והקומה התחתונה לאחסון ובנוסף שיקום המבנה תוך השארת עצי הפיקוס. הבקשה הוצגה לראש העירייה, מהנדס העיר ונציגי מח' השימור שהביעו את תמיכתם.
 הבקשה המוצעת סותרת את הוראות תכנית השימור 2650ב', הקובעת שתותר בנייה מתחת למפלס הכניסה הקיימת במבנה במסגרת תכנית המבנה לשימור בלבד וקומת המרתף העליונה בלבד יכולה לשמש לשטחים עיקריים. היום מבקשים לקדם תכנית בסמכות וועדה מקומית לניוד שטחים על קרקעיים לתת קרקעיים.

התייחסויות:

עמי שמלצמן ואסף גוטסמן, אדריכלי הפרויקט: מבקשים להוסיף 2 חללי תצוגה וחלל לאחסון, עצי הפיקוס יועתקו ויוחזרו לחצר הקדמית לתוך "גלילים" בנויים (בעומק ובקוטר של 3 מ') שישולבו בתוספת הבניה המבוקשת.
שמואל גפן: מתנגד להחזרת עצי הפיקוס לחצר המבנה, מציע לנטוע עצים אחרים שלא יגרמו לכלוך ובעיית שורשים. תמר טוכלר: צריך להבטיח את שימור העצים לאורך זמן.

סוכם:

וועדת השימור ממליצה על קידום תכנית בסמכות וועדה מקומית לניוד שטחים על קרקעיים לתת קרקעיים, כפוף לאישור המשנה ליועץ המשפטי, עו"ד הראלה אברהם אוזן.

נושא מס' 4: בית לשכת המס המרכזית, ארלוזורוב 113-115

מדובר בבניין לשכת המס הממוקם בארלוזורוב 113-115. ואשר כולל קומת מסד ומעליה מבנה בן 5 קומות. המבנה בבעלות קופת חולים כללית ומשמש למשרדים. המבנה תוכנן בתחילת שנות ה-60 ע"י אדר' מרדכי בן חורין והינו בעל ערכים אדריכליים נדירים וכן במצב פיסי טוב. המבנה לא מיועד לשימור.
 תכנית 908 מייעדת את המגרש למגרש מיוחד עבור בית לשכת המס וקובעת אחוזי בניה בהיקף של 148% בגובה של עד 8 קומות.
 מטרת הדיון: דיווח על יוזמתם של נציגי קופ"ח לקדם תב"ע לשינוי ייעוד המגרש למגורים, הריסת המבנה הקיים ובנייה מחדש של מבנה מגורים הכולל 8-10 קומות וקומת קרקע מסחרית. יש לציין כי תכנית המתאר קובעת את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב לבניה מרקמית גבוהה (8-10 קומות).

התייחסויות:

אורלי אראל: לאור ערכיו התכנוניים הגבוהים, המבנה נבחן ונמצא ברשימה הטנטטיבית, ממליצה לקדם תכנית השומרת על המבנה הנוכחי תוך מימוש יתרת הזכויות בסמוך למבנה לשימוש של מגורים.
שמואל גפן: הביע את חששותיו מתוספת בניה מעל קומת המסד הקיימת.



סוכם:

וועדת השימור מבקשת לבחון חלופות תכנוניות לתוספת בניה בסמוך למבנה הקיים תוך הצגת כדאיות כלכלית.

נושא מס' 5: רוטשילד 75, מזא"ה 39.

מדובר במבנה לשימור ג' מתוקף תכנית לב העיר, בעלי המבנה מבקשים להרוס את המבנה ולבנות בית מלון. הנושא נדון בשלש וועדות שימור:

החלטת וועדת שימור מתאריך 11.9.08:

"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".

החלטת וועדת שימור מתאריך 26.7.10:

1. "להמליץ בפני הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להקמת מלון.
2. תנאי לאישור הריסת המבנה הקיים יהיה קידום תב"ע למלונאות בלבד ותבטל את אפשרות השמשת המבנה למגורים.
3. התכניות יתואמו עם מהנדס העיר."

החלטת וועדת שימור מתאריך 27.10.11:

לאור העובדה שנפח הבניה המוצעת גדול פי 2 מהמבנה הקיים, על בעלי המבנה ברוטשילד 75 לקדם תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לשינוי ייעוד מיעוד של מגורים לייעוד מלונאות. אם בעלי המבנה יחליטו לבטל את הייעוד המלונאי תבטל החלטת וועדת השימור האחרונה, המבנה יחזור להיות לשימור ובעלי המבנה ידרשו לשלבו בתכנון.

מטרת הדיון: בקשתם של בעלי המבנה לשנות את החלטת הוועדה בנוגע לקידום תב"ע למלונאות וביטול אפשרות השמשת המבנה למגורים.

התייחסויות:

דורון ספיר: הוועדה המקומית תומכת בקידום מלונאי ומוכנה לשקול את הריסת המבנה לשימור בתנאי התאמת המבנה החדש לצרכים עירוניים ותכנוניים ושימושיים. הנפחים המוצעים גדולים מאוד וחריגים. בשלב זה אין אישור סטאטוטורי להריסת המבנה הקיים. הריסת מבנה לשימור ג' ותוספת מסה בנויה גדולה מאוד תהיה בעלת הצדקה ציבורית רק בתנאי התחייבות לאורך זמן לשימוש המלונאי.

שולי דידי: הדיון הנוכחי לא נוגע לשאלת הריסת המבנה מכיון שהמבנה קיבל אישור להריסה, הדיון הנוכחי נוגע להחלטת הוועדה, מתאריך 27.10.11 לנושא התב"ע הנקודתית בלבד.

אורלי אראל: לאור העדרותה של הראלה בוועדה מבקשת לציין את התייחסותה של הראלה לנושא: מה"ע דאז תמך בקידום היתר להריסה, וועדת השימור המליצה על הנפחים המוצעים, התב"ע התקפה קובעת ייעוד של מגורים, אי לכך שימוש מלונאי לא מחייב שינוי תב"ע.

אבי פורטן, עו"ד המבקשים: מציע לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 27 להבטחת השימוש המלונאי במבנה המוצע. **שמעון קדם, (צ'פאי), בעלי המבנה:** המלצה להריסת המבנה הקיים והמלצה לתכנון מלון בהיקפים המוצעים ניתנו על ידי מהנדס העיר דאז, אדרי' דני קייזר.

יואל פייגין, אדרי' המלון: הפרויקט עבר הרבה וועדות תכנון ונמצא בשל להצגתו בוועדה מקומית. הבקשה המוצעת למלון בוטיק כוללת הקלה בקווי בניין בלבד, ללא הקלות בגובה או בנפחי בניה. מבקש לבחון את הצעתו של עו"ד אבי פורטן לרישום הערת אזהרה ובכך להבטיח את השימוש המלונאי.

סוכם:

וועדת השימור תשוב ותדון בנושא זה לאחר עיון בחלופות התכנוניות המועדכנות למלון וקבלת חו"ד של המשנה ליועמ"ש בנוגע לרישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 לתקנות.



נושא מס' 6: בניין תוצרת הארץ.

מדובר במבנה לשימור שתוכנן ע"י אדריכל ריכרד קאופמן ונבנה בשנת 1933 ואשר ממוקם במתחם יריד המזרח. במסגרת תכנית חדשה ליריד המזרח מבקשים לשמר ולשחזר את המבנה ולהשמישו לשימושים תרבותיים. על הבניין חלה תכנית מס' 96, (תכנית משנת 1947) הקובעת את המבנה כתחום דרך, דרכים שלא נסללו וכיום אין בהם צורך. בהתאם לכך המלצת עו"ד הראלה אברהם אוזן, המשנה ליועץ המשפטי, לקדם תכנית בסמכות הועדה המחוזית, אשר תאפשר שיקום ושיחזור של הבניין במקומו המקורי, תוך שינוי נקודתי של תכנית 96, התכנית החדשה תהיה בתיאום ואישור הוולחוף ותמ"א 13.

התייחסויות:

דורון ספיר: מבקש לראות בפתרון התכנוני/עיצובי של המבנה הפרדה ברורה בין חלקי המבנה לשימור ובין החלקים שישוחזרו.

אורלי אראל: לאחרונה סיימו שלב פרוגרמתי לתכנית שימושים למתחם יריד המזרח, התכנית נעשתה בשיתוף חברת אתרים ומפעלי ים, השימוש המוצע לבניין תוצרת הארץ הוא בית קולנוע.

סוכם:

וועדת השימור תומכת בהצעה להביא את הנושא לדיון בוועדה המקומית.
אסף זמיר לא השתתף בדיון ולא בהצבעה.

נושא מס' 7: בית היכל המשפט, ויצמן 1.

מבנה היכל המשפט תוכנן ע"י אדריכל יעקוב רכטר בשנת 1965. המבנה משמש מאז הקמתו ועד היום כמבנה ציבורי, בעל נוכחות וחשיפה גבוהה ומהווה את הדופן המזרחית של כיכר מוזיאון תל אביב. המבנה בעל איכויות אדריכליות יוצאות דופן הבאות לידי ביטוי במעטפת, חללי פנים, ופרטי המבנה. המבנה עתיד לעבור שיפוץ בהתאם לתב"ע מאושרת 2518\א, המתירה בניית מגדל בצמידות למבנה הקיים. במסגרת השיפוץ נדרשים לתת מענה לתקנים תקפים: תקני בטיחות וכו'.

מטרת הדיון: בקשת מח' השימור להחיל את התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה על היכל המשפט, כדי לאפשר את שיקומו ללא שינוי אלמנטים מקוריים וללא פגיעה בערכיו.

סוכם:

וועדת השימור תומכת בהצעה להביא את הנושא לדיון בוועדה המקומית.

נושא מס' 8: אהרונוביץ 13 פינת בלינסון 5, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.

מדובר במבנה לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור, 2650\ב הממוקם בסביבה של מבנים הגבוהים ממנו בשתי קומות. בשנת 1948 נתקבל היתר לבטל את החללים הטכניים של קומת הקרקע ולבנות במקומם דירה. בשנת 1950 נתקבל היתר לבנות דירה בשטח של כ-50 מ"ר בקומת הגג, הבניה לא מומשה. כיום קיים על הגג חדר כביסה בשטח של כ-15 מ"ר. בעל המבנה מבקש לשפץ ולשמר את המבנה ולבנות על קומת הגג דירה בשטח של כ-120 מ"ר בנסיגה של 2.5 מ' לחזית ראשית.

גיל פישביין, אדרי' הפרויקט הציג את המבנה ואת הבקשה.

שולי דידי: קיימים תקדימים בנושא כדוגמת שלמה המלך 65, הרווח העירוני: שיקום ושיפוץ המבנה.
דורון ספיר: מה המשמעות של הוצאת המבנה מהגבלות מחמירות? כמה מבנים דומים יש בעיר?

סוכם:

וועדת השימור תשוב ותדון בנושא זה לאחר קבלת נתונים מדויקים ממחלקת השימור בנושא מבנים לשימור בהגבלות מחמירות, תוספות בניה על מבנים אלה והשלכות על מבנים אחרים בעיר.

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

העתקים:

מוזמנים, נוכחים ונעדרים.

