

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1604 12.12.16

השתתפו: חברי הועדה

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת שימור.
מר נתן אלנתן – סגן ראש העירייה וחבר ועדת השימור.
גב' אורלי אראל, מתכנתת – ס.מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת ועדת השימור.
דר' אפרת טולקובסקי- חברת המועצה וחברת ועדת שימור.

מוזמנים

עודד גבולי, אדר' – מהנדס העיר
לירון רותם, עו"ד, ס. בכירה ליועמ"ש
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
טלי שרמן, אדר' – מינהל התכנון
פרנסין דויד, אדר' – מנהלת צוות תכנון צפון
שירה ספוקויני, אדר' – בוחנת תכניות רישוי
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
עדי רוז, אדר' - מרכזת ועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

מר אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר ועדת השימור.
הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
גב' תמר טוכלר – משקיפה.
יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
נעמי אנג'ל, אדר' – מתכנתת המחוז
ארז בן אליעזר, אדר' – מינהל התכנון
טלי שרמן, אדר' – מינהל התכנון
דנה שיחור – מנהלת מח' שומה והשבחה
אייל קוק – מח' שומה והשבחה
הלל הלמן, אדר' – מנהל מחלקת רישוי בניה
לריסה קופמן, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר מרכז
גילה גינסברג, אדר' – צוות תכנון מרכז
פזית ברץ, עו"ד- מנהלת אגף להכנסות מבניה ופיתוח
מחמד אבו שחאדה, אדר' – מחלקת שימור
שולמית דידי – ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
רות ארבל, מתכנתת – רכזת תכנון שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
הדס נבו גולברשט, אדר' – מחלקת שימור
אורית רוזנטל, אדר' – מחלקת שימור
נדיה מחילנצקי, אדר' – מחלקת שימור

נושא מס' 1: טאגור 48-46, פליכובסקי מקטע צפוני, מתחם עמידר, רמת אביב ב'

מתחם עמידר ברמת אביב ב' תוכנן ע"י האדריכל יצחק פרלשטיין ואדריכלי הנוף דן צור וליפא יהלום בתחילת שנות ה-60, וכולל רצף של שלושה-עשר מבני מגורים בסגנון הברוטליסטי, בשני מקטעים, ובלבם חצר משותפת. המתחם מהווה דוגמה ייחודית לתכנון אדריכלי ונופי של שיוך עם זהות מקומית מובהקת, ומהווה חלק מרצף התפתחותי של השיכון הציבורי בשנים שלאחר קום המדינה. למתחם ערך היסטורי, אורבני, אדריכלי, חברתי ונופי גבוהים במיוחד. בקשה לתמא 38 מקודמת בחלקו הדרומי של המתחם, התכנון המוצע פוגע בתכנון המקורי. בהתאם לכך מח' שימור ממליצה להכניס את המתחם הצפוני לרשימה הטנטטיבית.

הנושא הוצג בוועדת השימור האחרונה 1603 מתאריך 28.11.16 ולאור העדרותו של מהנדס העיר, עודד גבולי, הוחלט להביאו לדיון חוזר.

התייחסויות:

ירמי הופמן – מבקשים מהוועדה להכיר באיכויות המתחם ולאפשר מימוש זכויות הבניה תוך תיאום עם המחלקה לשימור וצוות תכנון צפון.

טלי שרמן – המתחם חשוב לאור מיקומו הגיאוגרפי ולאור ערכיו האדריכליים הייחודיים.

עודד גבולי – חלק מהדינמיות של עיר בא לידי ביטוי בתכנון עתידי המתייחס להיסטוריה ולרבדים הקיימים בה. במהלך השנים האחרונות קודמו בעיר תכניות לשימור מבנים מתקופות שונות, החל ממבנים היסטוריים ביפו ועד הסגנון הבינלאומי עודד הציג בקצרה את המאפיינים של הסגנון הברוטליסטי והניאו ברוטליסטי וציין שבהיבט היסטורי, תרבותי, נופי, אורבני ואדריכלי הם בעלי חשיבות גבוהה ואנחנו קרובים לשלב הכרת האכויות / קידום תכנית שימור לאזורים שונים בעיר. עודד הדגיש שמטרת הדיון בוועדה היא להתקדם עם האדריכלים העתידיים של המבנה תוך הבנת ערכי המבנה. עודד משבח את התנהלותה של שירה ספוקיוני בנוגע לקידום הפילדרום.

אפרת טולקובסקי – מדובר בתהליך טבעי של הצגת תקופות בניה שונות. תומכת בשימור איזורים נוספים בעיר. השוותה את המתחם לברביקן שבלונדון ולביה"ס שליט שברחובות, מתחמים חדשים ובתוכם שכבות היסטוריות.

נתן אלנתן – מה הצפי בבנוגע למבנים הברוטליסטים? העיר שימרה מספיק. בשלב זה אין צורך בשימור מבנים מסגנונות בניה נוספים, אלא אם הם מבנים ציבוריים.

אורלי אראל – יש לשמר את מה שחשוב, החשיבות נקבעת בהתאם לערכים היסטוריים, טכנולוגיים וכו', המרקם שמאפיין את העיר נוצר מרבדים רבדים. קיים רובד חשוב שעדין לא בא לידי ביטוי וזה הייצוג של המבנים שנבנו אחרי קום המדינה.

עודד גבולי – תומך בגישושו מוקדם מול בעלים ואדריכלים.

פרנסין דויד – המתחם עשיר ובעל ואיכויות יוצאות דופן, הרבה מבעלי הדירות במתחם אוהבים ומעריכים את המתחם.

נתן אלנתן – הבקשה להתנות מימוש זכויות בתאום מול מח' השימור, אף על פי שהמתחם אינו לשימור ולא מקודמת כל תכנית שהיא, לא מקובלת, מפנה לתמ"א 38.

ירמי הופמן – וועדת השימור רשאית למנוע את הריסת המבנה מכח התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

לירון רותם – יש לבדוק מהן סמכויותיה של וועדת השימור מתוקף התוספת הרביעית בנוגע להכרה בערכי המבנה

אורלי אראל – מבקשת את תמיכת וועדת השימור בהכרת ערכי המבנה לצורך תאום מימוש זכויות בניה עתידיות מול יזמים ודיירים.

סוכם:

הבקשה מאושרת בכפוף לחוות דעת משפטית הנוגעת לשאלת מעמדו של מבנה ברשימת השימור העירונית עפ"י התוספת הרביעית.

לפרוטוקול מצורפת חוות דעת היועצת המשפטית מיום 31.1.17.



חוות דעת השירות המשפטי (עו"ד לירון רותם):

סמכותה של ועדת השימור מכוח סעיף 12 לתוספת הרביעית לחוק לקבוע כי נכס ימנה על רשימת שימור אתרים, יכולה לשמש כמקור להפעלת שיקול דעת הועדה המקומית להגבלת זכויות מכוח תמ"א 38. סעיפים 21 ו-22 לתמ"א 38 מאפשרים לועדה המקומית שיקול דעת במתן זכויות על פי תמ"א 38 לשם התאמת המבנה לסביבתו, כמו גם בשים לב לשיקולים אדריכליים מיוחדים, כבמקרה דנא. במקביל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, רשאית הועדה מקומית לקבל החלטת מדיניות תמ"א 38 לגבי האזור הרלוונטי. על מנת להגביל את חומרי הגמר החיצוניים (בטון עבור הבניינים דלעיל בסגנון הברוטליסטי), והתאמת המבנה לסביבתו, יש לקבוע הגבלות פרטניות ביחס לנכסים אלו. לשם כך, תדרש הועדה המקומית להחליט על פי רשימת מבנים שתועבר לה, עבור אילו מבנים ינתנו הנחיות פרטניות.

