

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1702 11.6.2017

השתתפו: חברי הועדה

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור.
מר נתן אלנתן – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
גב' אורלי אראל, מתכננת – ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור.
גב' תמר טוכלר – משקיפה.

מוזמנים

עודד גבולי, אדר' – מהנדס העיר
הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
נעמי אנג'ל, אדר' – מתכננת המחוז
טלי שירמן, אדר' – מינהל התכנון
יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
אודי כרמלי, אדר' – מנהל אגף רישוי ופיקוח
הלל הלמן, אדר' – מנהל מחלקת רישוי בניה
פזית שלמון ברץ, עו"ד – מנהלת אגף להכנסות מבניה ופיתוח
אייל קוק – מח' שומה והשבחה
שולמית דידי, ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
פרנסין דויד, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר הצפון
לריסה קופמן, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר מרכז
אדי אביטן, אדר' – מחלקת תכנון עיר מרכז
רבקה פרחי, אדר' – מחלקת תכנון עיר מרכז
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
מחמד אבו שחאדה, אדר' – מחלקת שימור
הדס גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
אורית רוזנטל, אדר' – מחלקת שימור
רות ארבל, מתכננת, רכזת תכנון שימור
אבנר שהין, אדר' – מתכנן הפקרויקט בהס 12
חביבה אבן, יועצת שימור – הס 12
קרן מיטרני, אדר' – הנחיות עיצוב באזור ההכרזה
ירון קליין – מנכ"ל חברת יפו העתיקה ואתרים
שמואל גילר, אדר' – בית החלוצ, יפת 34
עדי רוז, אדר' – מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

דר אפרת טולקובסקי – חברת המועצה וחברת וועדת השימור
מר אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
נעמי אנג'ל, אדר' – מתכננת המחוז
טלי שרמן, אדר' – מינהל התכנון
אילנית לוזון שגב – מנהלת מח' שומה והשבחה
הלל הלמן, אדר' – מנהל מחלקת רישוי בניה
פרנסין דויד, אדר' – מנהלת צוות תכנון צפון
פזית ברץ, עו"ד – מנהלת אגף להכנסות מבניה ופיתוח
מחמד אבו שחאדה, אדר' – מחלקת שימור
שולמית דידי – ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
אירית סייג אוריון, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר יפו והדרום
אורית בן אסא, אדר' – מחלקת תכנון עיר יפו והדרום

נושא מס' 1: בית החלוץ, יפת 34

מבנה בית החלוץ ברחוב יפת 34 הינו מבנה ביעוד "מגרש מיוחד" בתב"ע 606א'. מתוקף תוכנית זאת אין עליו תוספת זכויות ולא ניתן להוציא היתרי בניה ללא הכנת נספח בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית. החלטת ועדת השימור מתאריך 3.1.2011 היתה לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 ולקבוע תנאים להוצאת היתרים עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

לאור העובדה שאין תוספת זכויות בניה על המגרש ונדרשת הכנת נספח בינוי להבנתנו מבנה זה אינו נמצא בסיכון להריסה, ולא דורש התייחסות נקודתית בנפרד מיפו העתיקה ורחוב יפת. תב"ע 606 א' אושרה בשנת 1967 ושטח התוכנית כולל מספר גדול של מבנים ואזורים הדורשים התייחסות תכנונית. כאשר תקודם תוכנית חדשה שתחליף את תב"ע 606 ו-606א' המבנה הנ"ל ייכלל בה ויקבל הוראות בהתאם. לחילופין, אין מניעה לשיקום ושיפוץ המבנה בפועל ללא תוספת זכויות ע"י בעלי המבנה. לאור זאת אנו ממליצים לפנות למועצה לשימור אתרים או כל גורם רלוונטי אחר לצורך תקצוב והמשך הטיפול.

מטרת הדיון:
דיווח ועדכון הוועדה.

דיון:
נתן אלנתן – לאור רפורמה 101 מדוע תכנית לשימורו תהיה בסמכות מחוזית? ולמה נדרש הכנת נספח בינוי ?
רינת מילוא – בוועדת השימור הקודמת דנו בקידום תכנית ובהוצאת 77 ו- 78.
הראלה אברהם אוזן – נספח בינוי יחוייב בשלב של תוספת בניה עתידית.
אורלי אראל – בשלב זה אין צורך לקדם תב"ע כדי להגן על המבנה (פרסום 77 ו- 78 לחוק), המבנה מוגן.
נתן אלנתן – האם ניתן להגיש תכנית בינוי המשנה את הבינוי במסגרת זכויות קיימות ?
דורון ספיר – מכיוון שהשטח מיועד לתכנון בעתיד, לא ניתן בשלב זה לקדם היתרים ללא תכנית בינוי
שמואל גילר – לאור ערכיו וחשיבותו של המבנה, ניסה בעבר לקדם את שימור המבנה ולעביר את המבנה לשימוש ואחריות הסוכנות, זאת ללא הצלחה. היום מצב המבנה מדורדר, התחלפו בעלויות וקומת הקרקע עברה לידי משפחת וואליד אבולעפיה. שימוש לא מבוקר עלול לפגוע במבנה.
תמר טוכלר – מדובר במבנה בעל חשיבות גבוהה וערכים היסטוריים, עירוניים, תכנוניים ועוד. המבנה בבעלות מ.מ.י. והקומה העליונה מוכרת לדיירי רחוב. בעבר בחנו עם ירון קליין השמשת המבנה ל..... ללא הצלחה. לאור העובדה שהמבנה לא תועד, המועצה לשימור עתיקות לוקחת על עצמה להכין את הפרק של התייעוד היסטורי למבנה. לסיום מבקשת לא לאפשר שינוי/ הריסת המבנה ומציעה לבחון הכנסת תכנים המספרים את סיפור המבנה.
הראלה אברהם אוזן : יש לבדוק מה ההנחיות על המגרש הספציפי בתוכנית 479
ירמי הופמן – מדובר במבנה בעל ערכים היסטוריים שוועדת השימור רואה סכנה לקיומו, בהתאם לכך מציע לקדם מהלך לשיפוץ המבנה תוך שימוש בתוספת הרביעית לתקנות הבניה : ולדרוש מ.מ.י את שיפוצו.
נתן אלנתן – השימוש בתוספת הרביעית מיועד למקרים קיצוניים, המקרה הזה אינו קיצוני מכיון שהעיריה מחזיקה בחלקים ממנו.

סוכס:
וועדת השימור תשוב לדון בנושא לאחר קבלת המלצת מנהל מחלקת השימור.

נושא מס' 2: חצי האי הירקוני

אדר' הדס גולדברשט ממח' השימור הציגה את מתחם חצי האי הירקוני ומתחם הנמל - אזורי מורשת ייחודיים בעל חשיבות לאומית, ערכים היסטוריים, אדריכליים, תכנוניים, עירוניים וכלכליים, איזורים שהוקמו בשנות השלושים של המאה ה-20, ובעלי השפעה על הסיפור של היווסדות העיר תל אביב, ביניהם:

מתחם התערוכות יריד המזרח - שימש משכן הקבע לתערוכות בינלאומיות בארץ ישראל בין השנים 1934-1936. נחשב ליריד השישי החשוב בעולם היריד הוקם במטרה לבסס את מעמדו של היישוב היהודי בארץ ישראל כחוד החנית של התעשייה והכלכלה במזרח התיכון. היריד תוכנן כמערכת אורבנית מגובשת בה שולבו ביתנים לתערוכות ומערכת של כיכרות, לכדי מרחב אורבני שלם, תוכננו על ידי מיטב האדריכלים המקומיים, בעלי שם, והיו לציון דרך באדריכלות הארץ-ישראלית. מתחם זה מייצג את ראשית האדריכלות של הסגנון הבינלאומי בתל אביב, שממנו צמחה העיר הלבנה ולימים הוכרזה ע"י אונסקו כאתר מורשת תרבות עולמית.

נמל תל אביב - הנמל העברי הראשון שהוקם בארץ ישראל, מרחב בעל חשיבות לאומית ואחד ממפעליה החשובים של התנועה הציונית. הנמל נבנה בשני שלבים, שימש לתנועת סחורות ונוסעים והיה פעיל בין השנים 1936-1965. לנמל מקום מרכזי בהיסטוריה העירונית והארצית בעבר ובהווה, וכולל ערכים היסטוריים, הנדסיים, חברתיים, נופיים אורבניים ואדריכליים. היום חלק מהמבנים לא נותרו וחלקם השתנו ללא הכר. מטרת הדיון: הצגת המלצות תיקי התיעוד לחברי וועדת השימור כחלק מרשימת השימור העירונית מתוקף התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

דיון:

דורון ספיר - מבקש לראות את רשימת המבנים.

נתן אלנתן - מה משמעות ההחלטה המבוקשת? והאם יש אפשרות לקדם ס' 77 ו-78 על רשימת המבנים?

אורלי אראל - לאחרונה האזור עבר לבעלות של חברת אתרים, התב"ע המקודמת על האזור בשלבי עבודה ובשלב זה זו הדרך להנחות את חב' אתרים במהלך עבודות שיפוץ, מקובל עליהם לקדם רשימת שימור למתחמים.

ירמי הופמן - בזמנו עלה הנושא של רשימה עירונית. הועדה יכולה לקבל החלטה להכניס את המבנים לרשימת השימור.

נתן אלנתן - רשימת השימור היא מעורפלת, קידום תכנית עפ"י ס' 77 ו-78 תיצור מגבלה זמנית.

הראלה אברהם אוזן - העובדה שמדובר בקרקע לא פרטית, מכיון שהמבנים ראויים לשימור ומנוהלים ע"י חב' אתרים מחזקת את החשיבות והצורך ברשימת שימור

נתן אלנתן - חב' אתרים לא זקוקה לנו כדי לעמוד מול הסוחרים, תומך בקידום רשימה נקודתית שתתייחס למבנים מסויימים ולא בהכרח במתחם כולו.

דורון ספיר - סנקציה חוזית תהיה בהליך חוזי, סנקציה תכנונית תהיה בהליך פלילי.

עודד גבולי - מדובר בארוע היסטורי ובקנה מידה עולמי של אזור בעל ערכים וחשיבות גבוהים במיוחד, פאר היצירה האדריכלית. תומך בשימור כל המרחב כמכלול והוסיף שראוי היה לשחזר את מבני היריד והנמל.

נתן אלנתן - מבקש לקצוב את הרשימה הטנטטיבית בלוחות זמנים.

סוכם:

וועדת השימור מקבלת את המלצת הצוות המקצועי להכללת המבנים, עפ"י המלצת תיקי התיעוד באזור הנמל וביריד המזרח, כפי שהוצגו בפני הוועדה ברשימת השימור העירונית לפי התוספת הרביעית, תוקף הרשימה תהיה ל-3 שנים.



נושא מס' 3: אלנבי 48, שימור א'

בית שחנובסקי נבנה בשנת 1925 בסגנון אקלקטי, הבניין הוגדר לשימור א' מתוקף תכנית 2510 "כרם התימנים" והיינו בעל ערך ארכיטקטוני ואורבני רב. הבניין בן שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית. מצבו הפיזי ירוד והמבנים השכנים לו גם הם מבנים לשימור א' מתוקף תכנית "כרם התימנים".

מטרת הדיון:

בחינת היתכנות להכנת תב"ע נקודתית להסבתו לבית מלון ומימוש זכויות במגרש – תוספת של 2.5 קומות ובניה בעורף המבנה.

דיון:

אדי אביטן – מדובר בבקשה מהותית להכפיל את גובה המבנה.
אורלי אראל – התכנית המבוקשת בסמכות וועדה מקומית או מחוזית ?

סוכס:

וועדת השימור ממליצה על הכנת תכנית נקודתית בסמכות הועדה המקומית לשימוש מלונאי בלבד וקומת קרקע מסחרית. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת.

נושא מס' 4: הס 12, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

הס 12 תוכנן בתחילת שנות ה-20 ע"י אדריכל יהודה מגידוביץ בסגנון אקלקטי, מבנה מגורים בן 3 קומות המיועד לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תוכנית השימור 2650ב'. בתכנית קיימת הוראה מיוחדת המאפשרת תוספת בניה בחלק האחורי. בשנת 1926 אדרי' מגידוביץ תכנן תוספת על הגג שלא נבנתה בפועל.

כעת יזם המבנה מבקש למצות את כל הזכויות, תמריצי השימור והזכויות לניוד במגרש, ע"י תוספת בניה בעורף המבנה, תוספת של יחידת דיור בנסיגה בקומת הגג ושימור המבנה.
הנושא נדון בפורום מצומצם והוחלט להביאו לדיון בוועדת שימור.
אדרי' אבנר שהין, אדרי' הפרויקט השווה את הבקשה למבנים נוספים לשימור לגביהם קודמה תב"ע נקודתית לתוספת בניה על גג המבנה: מנדלסון 10 /שלמה המלך 65 ומקוה ישראל 23/ החשמל 31, בנוסף הציג הדמיה תלת ממדית תיאורטית עם קומת הגג החלקית (תוספת שכאמור אושרה ולא נבנתה בפועל) והדמיה המציגה את הבקשה הנוכחית.

דיון:

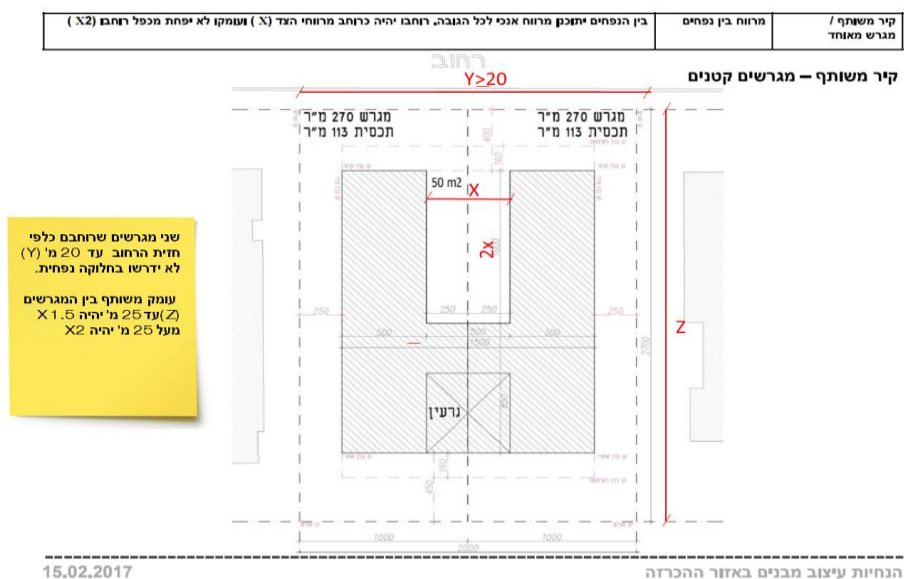
רות ארבל – מדובר בבקשה תקדימית של מימוש תמריצי תכנית השימור במגרש בהגבלות מחמירות.
דורון ספיר – מה הסיבה לחרוג מהוראות תכנית השימור הקובעות במפורש שלא ניתן לממש הזכויות והתמריצים במגרש?
אורלי אראל – הנושא עלה בפורום מצומצם, לאור הבקשה החריגה והתקדימית ביקשה להעלותו בוועדת שימור, מצב המבנה מדורדר.
עודד גבולי – לא תומך בבקשה.

סוכס:

וועדת השימור לא מאשרת את הבקשה מכיון שלא נמצא נימוק לשינוי תקדימי של תכנית השימור.

נושא מס' 5 : הנחיות העיצוב באזור ההכרזה בעת בניה בקיר משותף

מסמך הנחיות העיצוב לבניה חדשה ולתוספת על בנין קיים ברובעים 3,4 באזור ההכרזה נדון ואושר בוועדת השימור בתאריך 28-11-2016. הנושא נדון בוועדה המקומית בתאריך 21-12-2016. החלטת הוועדה: "מאשרים את ההנחיות שהוצגו ומסמיכים את מה"ע להיפגש עם אדריכלים". במסגרת תהליך העבודה על המסמך התקיים מפגש עם קבוצת אדריכלים בו הוצגו העקרונות התכנוניים והתקבלו התייחסויות (מרץ 2016). לאחר הדיון בוועדה המקומית התקיים מפגש נוסף אצל מהנדס העיר (פברואר 2017). המלצת מהנדס העיר עבור עדכון הנחיות העיצוב באזור ההכרזה בעת בניה בקיר משותף שונה מהמלצת הצוות המקצועי ומהחלטת ועדת שימור והוועדה המקומית, ולכן הנושא מוצג שנית לוועדת השימור. המלצת הצוות :



23

דיון:

נתן אלנתן – מבקש לקבל הבחנה בין מגרשים גדולים לקטנים, ולהגדיל את רוחב החזיתות ל 22 מ' אורלי אראל – התוכנית מאפשרת בניה בקיר משותף, וחלוקה נפחית נדרשת גם במצב של איחוד. וממליצה: עד 20 מ' רוחב של שני מגרשים - אין נסיגה מעל 20 מ' ועד 700 מ' נסיגה של X לפי ההמלצת מהנדס העיר מעל 700 מ' נסיגה של X2 עודד- ממליץ על נסיגה של X בכל בניה בקיר משותף כדי לאפשר תכנון מגרש באופן מיטבי. לריסה- בניה בקיר משותף הינה הטבה מבחינת שטח, אבל לא בכל תכנון יש יתרון

סוכם:

וועדת השימור מאשרת את המדרג המוצע :

- עד 20 מ' (רוחב של שני מגרשים) – אין דרישה לחלוקה נפחית
- מעל 20 מ' (רוחב שני מגרשים) ועד שטח מגרשים משותפים 700 מ' - נדרשת נסיגה של X (מרחק בין שני מבנים במידה והיו נבנים ללא בניה בקיר משותף)
- שני מגרשים ששטחם המשותף מעל 700 מ' ידרשו לנסיגה בעומק של 2X (פעמיים המרחק במידה והיו נבנים ללא קיר משותף)

רשמה: עדי רוז, אדר' מח' שימור ומרכזת הוועדה.
העתקים: חברים, מוזמנים ונעדרים.