

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 1801 מתאריך 15.4.18

השתתפו:

חברי הועדה

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור.
 גב' אורלי אראל, מתכנתת – ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור.
 מר נתן אלנתן – חבר וועדת השימור.

מוזמנים

אלי מוסקוביץ – סגן מהנדס העיר
 הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
 טלי שרמן, אדר' – מינהל התכנון
 יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
 אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
 גליה פטוחוב, עוזרת ס. מה"ע
 אילנית לוזון שגב – מנהלת מח' שומה והשבחה
 שולמית דידי, ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
 אלון הרשקוביץ, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור דרום ויפו
 לריסה קופמן, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 רבקה פרחי, מתכנתת עיר – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 אדי אביטן, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 משה ממון, אינג' – חברת ש.מ.מ.
 ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
 רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
 מחמד אבו שחאדה, אדר' – מחלקת שימור
 הדס גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
 מנור ברטוב, אדר' – מחלקת שימור
 נדיה חמילנצקי, אדר' – מחלקת השימור
 רות ארבל, מתכנתת, רכזת תכנון שימור
 שירה ספוקיני, אדר', תכנון שימור
 עדי רוז, אדר' – מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

מר אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
 דר' אפרת טולקובסקי- חברת המועצה וחברת וועדת שימור.
 עודד גבולי, אדר' – מהנדס העיר
 גב' תמר טוכלר – משקיפה.
 נעמי אנג'ל, אדר' – מתכנתת המחוז
 אודי כרמלי, אדר' – מנהל אגף רישוי ופיקוח
 הלל הלמן, אדר' – מנהל מחלקת רישוי בניה
 פזית שלמון ברץ, עו"ד – מנהלת אגף להכנסות מבניה ופיתוח
 אירית סייג אוריון, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר, אזור דרום ויפו
 יותם בן יעקב, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור דרום ויפו
 גילה גינסברג הברון, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 צביקה לוין, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז

נושא מס' 1: דיווח לוועדה: האוטונומיה הרוסית- רח' עין יעקב 14 פינת שלוש 8-10 (פרסום ס' 77-78)

המבנה הוקם בשנת 1906 ושימש את בית הספר לבנות מיפו. המבנה בעל ערכים היסטוריים, חברתיים, אדריכליים ונופיים. הנושא עולה בוועדת השימור לאור בקשתו של מהנדס העיר לקדם תכנית נקודתית : הבעלים החדשים של המבנה מבקשים לקדם היתר ללא שימור. לאחרונה הגיעו להסכמה עם הבעלים לקדם תכנית בהסכמה לתוספת בניה תוך שימור המבנה. מח' השימור מתרשמת שניתן להגיע להסכם ומבקשת מחברי הוועדה ארכה של חודשיים לבחינת תכנון מוסכם.

החלטה :

חברי וועדת השימור מאשרים את דחיית הדיון בחדשיים לצורך בחינת תכנון מוסכם .

נושא מס' 2 : תב"ע לרוטשילד 56 פינת בצלאל יפה 11

המבנה ברוטשילד 56 פינת בצלאל יפה 11 נהרס (ככל הנראה בהיתר וללא תעוד המבנה) לפני מתן תוקף של תכנית השימור. הוראה מיוחדת בתכנית השימור 2650ב' קבעה שיש לשחזר בהתאם למקור את המבנה שנהרס ברוטשילד 56. היום מבקשים לקדם תכנית להוצאת המבנה מרשימת המבנים לשימור במקביל לקידום הסכם פשרה מול הבעלים בנוגע לתביעה 197 ובנוסף לאפשר בו שימוש זמני לתקופה מוגבלת.

התייחסויות:

ירמי הופמן: מח' השימור מתנגדת לשחזור המבנה כדי לא לעודד הריסות מבנים ומכיון ששחזורו מנוגד לאמנות שימור בינלאומיות.

נתן אלנתן: מבקש להבין האם הדיון נולד מתוך הסכם הפשרה? מה יהיה מערך הזכויות העתידי במגרש.

אורלי אראל: מערך הזכויות במגרש יהיה בכפוף לתכנית הרבעים.

נתן אלנתן: האם ניתן לקדם על המגרש שימוש זמני לתקופה מוגבלת? והאם ניתן להגביל שימוש במבנה לזמן מוגבל? **הראלה אברהם אוזן:** קידום פרויקט זמני של מכולות אפשרי מבחינה משפטית ולא סותר את ההוראה של שחזור עתידי של מבנה קבע. היתר בניה של מבנה הבנוי עם יסודות שונה מהיתר בניה זמני למבנה יביל.

החלטה:

הוועדה בקשה לשוב ולדון לאחר בדיקת הליך הוצאת ההיתר למבנה לשימור שנהרס.

נושא מס' 3: שוק הדגים

תכנית "שוק הדגים" הייתה מרחב תכנון חדש בתחום "מבואות יפו" בסמוך לפארק החורשות. מדיניות התכנון הוגדרה במסמך המדיניות למבואות יפו. התכנית מציעה מרחב תכנון חדש בעל שימושים מעורבים – מגורים, מסחר וותעסוקה. היא מחזקת ומדגישה את הרחובות העירוניים באמצעות חזיתות מסחריות פעילות, שטחים למבני ציבור הרחבת דרכים. הבינוי המוצע הינו המשכי לאופי הבינוי שנקבע בתכנית בזק פארק החורשות וכולל בנייה מרקמית וחזיתות מסחריות פעילות לאורך רחוב התחיה ואבולעפיה ובנייה גבוהה של 17 קומות ברחוב הרצל. כמו כן, התכנית קובעת לשימור את מבנה המשרדים הברוטליסטי של שוק הדגים ההיסטורי במסגרת מגרש למבני ציבור, מחלקת השימור ממליצה לשמר את מבנה המשרדים כחלק מההתכנית המקודמת ולהפוך אותו למבנה ציבור כפי שתואם עם כל גורמי העירייה הרלוונטיים, קיים מסמך הסכמות עם בעלי המבנה בנוגע לשימורו.

התייחסויות:

נתן אלנתן: שטח המגרש המיועד לשימור הוא 1.3 דונם, שטח משמעותי שניתן היה לתכנן בצורה יעילה לשימושים ציבוריים ובעיקר גני ילדים שיי בהם מחסור, מתנגד לשימור מבנה שוק הדגים .

רינת מילוא: כל מבואות יפו לקראת שינוי פיס, מדובר במגוון תכניות ששיבצו שימושים ציבוריים.

אורלי אראל: במהפך שיפו עוברת מתוכננים להתווסף הרבה פרויקטים חדשים, שימור שוק הדגים חשוב כדי להציג מגוון בניה היסטורית שתהווה מוקד ענין אורבני. מבנה שוק הדגים יוכל לקבל על עצמו מגוון שימושים ציבוריים עתידיים.

החלטה לאחר הצבעה :

הבקשה אושרה ברוב של 2 מול 1: דורון ואורלי בעד, נתן אלנתן נגד.



נושא מס' 4: הרצל סלמה

תוכנית ביוזמת הוועדה המקומית על שטח בבעלות עירונית המציעה שילוב של התחדשות עירונית ושימור מבנים בשכונות ה"פרבריות" של יפו, התכנון מנצל הזדמנויות עירוניות של בלוק "כפול" (בין רחובות הרצל, דרך שלמה, שוקן ובר יוחאי) וכולל מבנים היסטוריים וסמטאות ליצירת מרחב שוטטות ציבורי ייחודי המוביל לשטח ציבורי במרכז המתחם. התוכנית מבוססת ברובה על הפרצלציה הקיימת ומאפשרת ככל הניתן מימוש עצמאי לכל חלקה. התוכנית מציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בהיקף המתחם, שימור מרחב הכפר ההיסטורי וסימטאותיו ויצירת מרחב שוטטות עם שטח למבנה ציבור במרכז. זוהי אחת הסכנאות המקוריות הגדולות ביפו שנותרת על כנה והיא כוללת בחובה מבני מגורים ושרידי בית באר. מבנים נוספים בעלי ערך אדריכלי והיסטורי בתחום התכנון של התב"ע נבנו בתחילת המאה ה-20 ובאמצעה בסגנון המודרני המוקדם והמאוחר. מחלקת השימור ממליצה לאשר את התוכנית לרבות המבנים המסומנים לשימור ובכך להביא להתפתחות ראויה של אזור זה.

החלטה:
התכנית מאושרת.

נושא מס' 5: דרישות שיפוץ מבנים ביפו

רצ"ב דרישות שיפוץ מבנים ביפו, לאישור חברי וועדת השימור. מבנים לשימור הממוקמים לאורך רח' יפת, בין כיכר השעון ועד רחוב ימית, המבנים הם: יפת 1, 3, 5, 7-9, 11, 19-21, 23-25, 29, 30, 32, ויפת 35. בקשה לשיפוץ מבנים הועברה במייל לחברי וועדת השימור בתאריך 26.3.18. (בהמשך לסיכום נוהל עבודה לבחינת דרישות שיפוץ לפי חוק העזר העירוני, משיבה מס' 1503 מתאריך 31.12.15).

בנוסף מבקשים להסמיך את חברי הוועדה המייעצת לקדם דרישות שיפוץ עבור מבנים ברחובות: העליה, אלנבי, נחלת בנימין, שיינקין, דיזנגוף, המלך ג'ורג' ומסריק.

התייחסויות:
נתן אלנתן: מה המשמעות של שיפוץ מבנה לשימור?
אלי מוסקוביץ: בית המשפט קבע שניתן לקדם למבנה לשימור אכיפת שיפוץ בהתאם למבנה המקורי תוך התייחסות לעבודות ספציפיות.
דורון ספיר: האם נבחנו רשימות הבעלויות של המבנים הנ"ל ברח' יפת?
אלי מוסקוביץ: מדובר במבנים בבעלויות פרטיות וציבוריות ודרישות השיפוץ ישלחו לבעלים פרטים וציבורים.
הראלה אברהם אוזן: בהחלטתכם מ-31.12.15 נקבע שהוועדה המייעצת תשלח את פרוט הדרישות למבנים המוצעים לחברי וועדת השימור ואלו יאשרו אותה במייל.
נתן אלנתן: אפשר להחלטי שאם לא תתקבל תגובה תוך 10 ימי עבודה, יראו את הבקשה כמאושרת.

החלטה:
חברי הוועדה המייעצת ישלחו את דרישות השיפוץ לחברי וועדת השימור, אם לא תתקבל תגובה תוך 10 ימי עבודה, יראו את הבקשה לאישור דרישות השיפוץ כמאושרת.

נושא מס' 6: תב"ע לביאליק 28, גוש: 7226, חלקה: 1

ביאליק 28 היינו מבנה לשימור מתוקף תכנית 2650' הממוקם באזור ההכרזה של אונסק"ו, המבנה בגובה של 3.5 קומות מעל קומת עמודים חלקית. במשך השנים שימש המבנה כמבנה מגורים, בית מלון ומבנה משרדים, עריית תל-אביב רכשה אותו בשנת 1988 והשתמשה בו כמבנה משרדים. בשנת 2011 המבנה פונה מכל המשתמשים, והוכרז כמבנה מסוכן. אגף הנכסים של העירייה הוציא מכרז להשכרת המבנה למשך 25 שנה והפעלתו כמלון בוטיק. בפברואר 2018 הוגשה בקשה להיתר בניה לשימוש מלונאי, הכוללת מימוש זכויות הבניה הקיימות מתוקף התוכנית התקפה בתנאי שימור מלא של המבנה.

מטרות התכנית המוצעת הוספת קומה נוספת למבנה, סה"כ 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית, הגדלת קומת המרתף למתקנים טכניים לשימוש בית המלון.



המלצת מחלקת השימור: לצורך עידוד המלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו, לאור נפחי הבניה הגדולים ברחוב זלמן שניאור (הגובל עם המבנה) לאור העובדה שהמבנה היה נטוש הרבה שנים ומצבו הפיסי רע ולאור העלות הגבוהה הנדרשת לשיקומו מחלקת השימור ממליצה על הכנת תכנית לתוספת קומה.

התייחסויות:

נתן אלנתן – לאור העובדה שהבקשה מקודמת אחרי המכרז של העיריה, האם קיימת בעיה מבחינת חוזית? האם יש חשיפה לתביעה?

החלטה:

הנושא מאושר עקרונית בכפוף לבדיקת המכרז שיצא למבנה.

נושא מס' 7: תב"ע בפינסקר 4- קפה נגה

מבנה "קפה נגה" לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור 2650. הוקם בשנת 1934 ותוכנן ע"י משרד האדריכלים הנודע (יוסף) נויפלד – (יעקב) ירוסט, בסגנון בינלאומי. המבנה ממוקם בסמוך לכיכר מוגרבי, והיה לאחד ממקומות הביילוי הפופולריים יותר של הבוהמה התל אביבית של אותה עת ומזוהה עם המקום עד היום. חזית המבנה וחלל בית הקפה מהווים את אחד ההישגים האדריכליים החשובים של התקופה ומצטיינים באיכויות אדריכליות בלתי רגילות המייצגות את רוח התקופה והסגנון הבינלאומי בצורה נאמנה.

היום מבקשים לקדם תכנית לשימור ושחזור חללי הפנים של 'קפה נגה' בקומת הקרקע וקומת הגלריה כולל שטח חצר בית הקפה באמצעות ביטול ייעוד שטח הדרך המצוי בתחום המגרש של המבנה לשימור והחזרתו לייעודו הקודם. וקביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת 3 קומות חלקיות בעורף המגרש, על גבי המבנה הקיים באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650.

התייחסויות:

נתן אלנתן: שימור שימוש היינו בעייתי, סותר את תכנית השימור.
הראלה אברהם און: מדובר בשימור של מקום, חלל ושימוש.

החלטה לאחר הצבעה:

הבקשה כולל קיבוע סטאטוטורי של השימוש, אושרה ברוב של 2 מול 1: דורון ואורלי בעד, נתן אלנתן נגד.

נושא מס' 8: תב"ע לבית הכנסת הגדול, אלנבי 110

בית הכנסת הגדול הינו מבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650 וממוקם באזור החיץ של אונסק"ו. המבנה תוכנן ע"י אדרי' יהודה מגידוביץ בשנות העשרים של המאה הקודמת. תב"ע 57 ההיסטורית קבעה את שטח **סביב** בית הכנסת לגן ותכנית 1200 שהחליפה את 57 ייעדה את שטח בית הכנסת לאזור לתכנון בעתיד. בשנים האחרונות שטח בית הכנסת משמש לחניון.

מטרת התכנית המוצעת לשנות את ייעוד המגרש סביב בית הכנסת לכיכר עירונית ואת מגרש בית הכנסת לשטח לבנייני ציבור.

המלצת מחלקת השימור: לאור מיקומו האסטרטגי של בית הכנסת במרכז העיר, לאור מגוון השימושים הקיימים באזור, ולאור האוכלוסיה ההטרוגנית הפוקדת את האזור מדי יום, אנו תומכים בהחזרת הכיכר העירונית באופן שתהווה נקודת מפגש וחיבור בין אוכלוסיות, ומקום ירוק באמצע אלנבי הסואן.

החלטה:

חברי הוועדה מאשרים את התכנית המוצעת.



נושא מס' 9: מרכז בן-גוריון תכנית מס' - 507-0559526

התוכנית עוסקת בחידוש והרחבת מרכז בן גוריון, וכוללת את בית בן גוריון המקורי ומגרש אחורי ברחוב לסל שהיניו בבעלות מרכז בן גוריון.

התכנית מציעה לשנות את יעוד שני המגרשים מייעוד מגורים א' ל"מבנים ומוסדות ציבור", לפתח מרכז פעילות חינוכית, מוזיאלית וחברתית למורשת בן-גוריון, לשמר את מבנה המגורים המקורי של בן-גוריון ולחברו למבנה חדש ברחוב לסל באמצעות מבנה מגשר בחזיתות האחוריות, המבנה החדש יבנה בהתאם לנפחי הבניה של תכנית הרבעים.

לצורך זה מוצע שינוי קווי בניין לקו אחורי 0, וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, ולייצר הזדמנויות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון. המבנה החדש מקרין נוכחות של מבנה ציבור, ומותאם למרקם השכונתי הסובב אותו בתחום העיר הלבנה.

המלצת מחלקת השימור: מבנה בית בן גוריון מוכרז לשימור שאינו בהג"מ בתוכנית 2650. התוכנית החדשה מאפשרת את הרחבה הפעילות למרכז בן גוריון תוך שיקום המבנה ללא תוספות שטחים וקומות (למעט הגשר). המבנה הציבורי החדש ברחוב לסל שומר על הרקמה האורבנית של העיר הלבנה.

התייחסויות:

נתן אלנתן: המבנה המוצע לא מתאים לסביבה.

ירמי הופמן: המבנה המוצע היינו מבנה ציבור ייחודי, ובהתאם לכך מראהו ייחודי ושונה מיתר מבני המגורים בסביבה המבנה המוצע אינו נצפה מהשדרה.

מאירה קובלסקי: מדובר במרחב ציבורי רציף משד' בן גוריון ועד רחוב לסל המאפשר מעבר פסי ופתיחות וויזואלית המגדירים את הפרויקט הציבורי. בהיבט נפחי/מרקמי קיימת התייחסות והתאמה למרקם הקיים.

הראלה אברהם אוזן: התכנית לא מציעה תוספת של זכויות בניה.

החלטה:

חברי הוועדה מחליטים לשוב ולדון בתכנית לאחר ביצוע של מספר בדיקות, הנושא יוצג לראש העירייה לפני דיון נוסף בוועדת השימור ובוועדה המקומית.

נושא מס' 10: תב"ע לנחמני 49-51, גוש: 6941, חלקה: 55

מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650. שטח המגרש: 1063 מ"ר. בעלי המבנה הגישו תביעה לירידת ערך בגין תכנית השימור. ע"פ התכנית התקפות, המבנה יכול להגיע לחתך כולל של 4 קומות + קומה בנסיגה מתוקף תכנית השימור (סה"כ 5 קומות).

התכנית המוצעת כוללת תוספת קומה מעל האגף האחורי של המבנה: חתך כולל של 4 קומות + קומה בנסיגה + קומת גג חלקית (סה"כ 6 קומות) ותוספת זכויות עבור הקומה החדשה שתתווסף.

הבקשה לקידום תכנית למבנה הועלתה בפני צוות יישום תכנית השימור בנוב' 2016. מח' השבחה תומכת בקידום תוכניות נקודתיות בכפוף להתחייבות הבעלים להסרת התביעה בפועל כתנאי למתן תוקף לתכנית. המלצת מנהלת אגף התכנון בישיבת צוות היישום הייתה לקדם תב"ע לדיון בפורום התכנון המצומצם. בכפוף לתנאים.

במרץ 2017 הבקשה לקידום תב"ע הועלתה בפני פורום תכנון המצומצם. המלצת מנהלת האגף היתה לקדם את התכנית בכפוף לקבלת חו"ד יועמ"ש הוועדה המקומית לנושא סמכות הוועדה הרשאית לאשר את התכנית. תנאי להפקדת התכנית-התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור ותנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסרת התביעה בפועל.

התייחסויות: רות ארבל: מדובר במגרש גדול מעל דונם המאפשר תוספת קומה מצומצמת בגוש האחורי, הקומה החדשה בשטח של 165 מ"ר לא נצפית מהרחוב.

החלטה:

חברי הוועדה מאשרים את התכנית המוצעת.



נושא מס' 11: תכנית "מרחב מנשיה" – מס' תא/4408

- מיקום:** תכנית מנשיה ממוקמת בתחום שבין רחוב קויפמן, רחוב ברנט ותוואי המסילה הטורקית. בתחום תכנית מרחב מנשיה קיימים כיום שלושה אזורים עיקריים, המהווים את הבסיס לתכנון:
- **"מתחם הרכבת"** ובו מבנה תחנת הרכבת ההיסטורית, מחסנים ובתי מלאכה היסטוריים. מרחב זה שופץ ונפתח לציבור בשנת 2010 ומשמש למסחר, אירועים ובילוי.
 - **מוזיאון בתי האוסף לתולדות צה"ל** ובו מבנים נוספים ממרחב התחנה ההיסטורי, מרחב זה נשמר ברובו. מבנים נוספים הוקמו בו מאז קום המדינה לשימוש הצבא ומשרד הביטחון. מוזיאון בתי האוסף של תולדות צה"ל השוכן בו כיום. המתחם מוקף גדר ופועל בנפרד ממתחם התחנה.
 - **שטח פתוח לא מבונה:** מצוי במבואות המערביים בין מתחם התחנה ועד דרך קויפמן ובו מגרשי חנייה ציבורית, גינה ציבורית וחורשה צעירה **רקע סטטוטורי:**
 - **תא/1200:** שטח התכנון נכלל בתחום תכנית זו ובה מיועד השטח לתכנון בעתיד.
 - **תא/מק/3750- "רכבת קלה תחנת אליפלט":** התכנית קובעת שטח להרחבת דרך ושטח להקמת תחנה ומתקניה ולפיתוח סביבתי, מטרתה להסיט את תחנת הרכבת הקלה שנקבעה בתמ"מ 1/5 מערבה ולקבוע את מקומה בתחנת אליפלט- הקו האדום. התכנית בחפיפת שטח חלקי בקו כחול בגבול הדרומי של התכנית.
 - **תא/2650/ב':** התכנית סימנה 16 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ב"מתחם התחנה" (תחנת הרכבת + מחסני תחנה + וילה וילאנד + ביח"ר וילאנד ומחסנים).

מטרת התכנית:

- השלמת המרחב האורבני בין יפו ותל אביב וחיבור בין שכונות נווה צדק, צפון יפו והדרום באמצעות רקמה מעורבת שימושים למגורים, מלונאות ומסחר.
- שימור מורשת המרחב ההיסטורי מבחינת ערכי נוף וטבע ומורשת בנויה, קביעת אתר לשימור ומבנים לשימור.
- תוספת שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים לרווחת תושבי העיר והסביבה הקרובה.
- הגדרת שטחי ציבור פתוחים כהמשך פארק המסילה אל הים.
- התווית המשך רחוב שלבים בחיבור לרחוב קויפמן והתווית דרכים חדשות וחיבורם לרשת הרחובות הסובבים.

מרחב השימור:

התכנית בין היתר קובעת כ-27.5 דונם, כיכר עירונית בתחום השימור, הכוללת את "מתחם התחנה" ואת מוזיאון בתי האוסף. התכנית מגדירה מבנים לשימור נוספים, הכוללים מבני התחזוקה והמלאכה שליוו את מתחם תחנת הרכבת וכן את תחום מסילות הרכבת ואלמנטים נוספים וביניהם החומה העותומאנית, מעגל סובב הקטרים, ואלמנטים מכניים נוספים. מוצעים שימושים מעורבים למבנים לשימור: מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, תרבות ופנאי ומלונאות. במתחם מצוי מקבץ של עצים ותיקים, שהנם חלק חשוב בהגדרת חלקים מהתכנית כאתר שימור.

החלטה:

חברי הוועדה מאשרים את התכנית המוצעת.



נושא מס' 12: מונטפיורי דרום

תכנית לחידוש עירוני בשכונת מונטפיורי דרום באמצעות תוספת זכויות בניה ותוספת שימוש למגורים. עקרון חשוב בתכנית הינו שימור אופי השכונה הקיים. דבר זה מושג באמצעות שלושה כלים עיקריים. הראשון- השארת השימושים הקיימים- מוסכים, בתי דפוס וכיו"ב בהגבלות מסויימות. השני- קביעת הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות בניה השואבות מאופי ועיצוב המבנים הקיימים. והשלישי- קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לשימורם וקביעת הנחיות לתוספות הבניה עליהם.

התכנית נערכת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמדיניות לשכונות מונטפיורי. היא כוללת כ-87 מגרשי בניה ומתוכם קובעת 15 מבנים לשימור.

המלצת מחלקת השימור לקדם את התוכנית שמאפשרת התחדשות עירונית תוך שמירת הזהות המקומית ע"י חיזוק המרקם האורבני, ושמירה על המאפיינים העיצוביים של המקום.

הותרת השימושים הקיימים שהינם חלק מהשימושים המקוריים של השכונה שומרים על צביונה, על ייחודה וערכיה הלא מוחשיים, שהפכו מזוהים עימה. התוכנית תואמת לתוכנית האסטרטגית העירונית שאושרה ב 2017.

התייחסויות:

ירמי הופמן: התכנית המוצעת חשובה ומהפכנית, נותנת ערך לאדריכלות תעשייתית ומזכירה שכונות במנהטן כדוגמת: צ'לסי וסוהו ששימרו את האופי התעשייתי שלהן, התכנית תתרום לשיפור מהותי של המקום.

אורלי אראל: האם הוכנה חו"ד בנושא חשיפה לתביעות עפ"י סעיף 197 ?

רבקה פרחי: הנושא הוצג בעבר במסגרת וועדת התייעצויות עם הציבור, היום מוצג בעקבות תכנית המתאר, מדובר בתכנית משביחה ולא פוגעת מכיון שמוסיפה זכויות ומאפשרת שימוש של מגורים.

נתן אלנתן: מתנגד לשימור מבנים מהסגנון הברוטליסטי ובנוסף הביע את הסתייגותו מנושא ההשבחה.

אורלי אראל: מדובר מבנים בעלי ערכים הראויים לשימור.

בנוגע לערכי השבחה מדובר בערכים לא מקסי' הנקבעים בהתאם ללוח"ז ותוך דיון ותיאום עם צוותי התכנון.

מציעה בשלב זה לקדם בדיקה של הערכת סיכונים לתביעות 197.

דורון ספיר: רואה בחיוב שימור של מספר מבנים בשכונה, תומך בצמצום מתחת ל 15 מבנים, מיעוט מבנים יבליט את ייחודם.

ירמי הופמן: 15 המבנים המוצעים לשימור תורמים לחיזוק ההיבט המרקמי של המקום.

החלטה:

חברי הוועדה מסמיכים את דורון ספיר ואורלי אראל לבחון את היקף רמות השימור בתכנית ולקבל החלטות לאחר בחינת הנושא.

נושא מס' 13 : תכנית "ברנט-וולוז'ין", נווה צדק – מס' 0609180-507

שטח התכנית (כ-6 דונם) משתרע בין רחוב ברנט לבין חומת תחנת הרכבת.

מצפון - גבול שכונת נווה-שלום ההיסטורית עבר ברחוב ברנט. **מדרום** - חומת אבן שהקיפה את תחנת הרכבת.

ממערב - שכונת מנשייה, שמתחם זה היה לה כזב.

רקע סטטוטורי: שטח התכנית מוגדר בתא/5000 כ"מרקם בנוי לשימור". התכנית החלה הינה תא/1200 לפיה ייעוד הקרקע בשטח התכנית הוא "אזור לתכנון בעתיד", ללא אפשרות להוצאת היתרי בניה.

מצב קיים: למעלה ממחצית המגרשים ריקים מבינוי. מרבית המבנים הקיימים במצב פיסי בינוני עד גרוע. הבינוי לאורך רחוב ברנט תואם ל"עקרונות" של שכונת נווה שלום: תכנית גבוהה, דופן בינוי רחבה פונה לרחוב, קו בנין קדמי אפס, מעברי צרים במרווחי הצד בין המגרשים, גגות רעפים. הפרצלציה טיפוסית למרחב, למעט מגרשים זעירים בודדים, בעיקר בקצה הצפוני של רח' וולוז'ין. לאורך רחוב ברנט בניה "בסגנון" שכונת נווה שלום, מרביתם היו במקור בני קומה אחת. לאורך רחוב וולוז'ין בינוי מעורב מבחינה סגנונית, בגובה 1-2 קומות.

בהיבט התכנוני והערכי, מרחב ברנט-וולוז'ין מהווה כיום חלק בלתי נפרד מנווה צדק רבתי (על שכונתיה השונות).

מטרות התכנית:

קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה של המרקם הקיים, על הפרצלציה הקיימת, ועל ערכי המורשת של המרחב. התכנית המוצעת מצטרפת לרצף של תכניות שמטרתן שיקום והחייאה של שכונת נווה צדק "רבת" תוך שמירה על אופיו של האזור ועל בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי. היבטי השימור המרכזיים בתכנית:

- כל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תהיה בתאום עם מחלקת השימור.
- קביעת 3 מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, לרבות הוראות לשימור ולשיקום המבנים לשימור.
- קביעת הוראות להבטחת שלמות החומה:
 - קווי בניין אחורי במגרשים גובלים - 2.5 מ'.
 - דיוק גבולות מגרשים גובלים באופן שהחומה לא תמצא בתחומם.
 - הוראות שיבטיחו אי פגיעה במרכיבי החומה, ויאפשרו תנאים לתחזוקה.

התייחסויות:

אורלי אראל: התכנית הינה חלק מתכנית מנשיה. במסגרת הדיון בתכנית מנשיה בועדה המקומית וקבלת החלטת בית המשפט בנושא, הועדה אישרה לקדם תכנית נפרדת למרחב זה. התכנית המוצעת מטמיעה בתוכה את כל ההנחיות של תכנית מנשיה כפי שאושרה בועדה המקומית.

החלטה:

חברי הוועדה מאשרים את התכנית המוצעת.

נושא מס' 14: מתחם לאונרדו

מתחם לאונרדו הינו חלק ממערך מבני הציבור שייצגו את המדינה לאורך רחוב קפלן ולאונרדו דה וינצי בשנות ה-50-60. התוכנית מציעה שימור והתחדשות של המרחב עי בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, וכוללת ערוב שימושים מגוון של מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, ופיתוח של המרחב הציבורי, ומקודמת בהתאמה לתוכנית המתאר תא/5000.

מטרות התכנית: הקמת מרחב תעסוקה, מסחר ומגורים בנפח של מגדל רב שימושים. שימור מבנה בית המלבין ללא תוספות על המבנה, למעט תוספות שיאפשרו את המשך תפקודו שינוי יעוד וקביעת שימושים המותרים בתוכנית קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי והוראות להוצאת להיתרי בניה.

התוכנית מציעה חלופות לגבי שילוב מפעל הפיס והשלטון המקומי בתחום התוכנית. במידה והמבנים יהיו בתחום הקו הכחול יבחנו החלופות הבאות: מבנה מפעל הפיס - תיבדק אפשרות להשארתו תוך התרת תוספות בניה, וחלופה המאפשרת את הריסתו. השלטון המקומי - השארת המבנה הקיים תוך אפשרות מעבר דרכו וחלופה נוספת המאפשרת את הריסתו.

המלצת מחלקת שימור:

מבני הציבור במתחם מייצגים את הבניה הציבורית בסגנון הברוטליסטי שאפיינה את המדינה בשנים שלאחר הקמתה. מחלקת שימור ממליצה על קידום התוכנית, הכוללת את שימור בית המלבן. תוכנית הכוללת את מבני מפעל הפיס והשלטון המקומי מומלצת תוך שימוש מחודש במבנים, ומאפשרת תוספת בינוי אך מותירה את המבנים ההיסטוריים וזהותם המקורית כחלק מהמרחב המתחדש.

התייחסויות:

אורלי אראל: התכנית המוצעת מקודמת ע"י הוועדה המקומית והעיריה, בימים אלו מתקיים מו"מ עם בית מפעל הפיס בנוגע לשיתופם בתכנית.

החלטה:

הוועדה מאשרת את התכנית המוצעת.



נושא מס' 15: אפוריה ארכיטקטורה של עצמאות, הסגנון הברוטליסטי בתל אביב יפו 1948-1977

הסגנון הברוטליסטי המוכר בעולם גם כ - post war architecture אפיין את האדריכלות בישראל בשנים שלאחר קום המדינה. עבודת מחקר מקיפה שנעשתה במחלקה לשימור ע"י אדריכל ירמי הופמן בשיתוף אדר' הדס נבו-גולדברשט מציגה את הזהות העירונית של המרחב בתל אביב יפו בשלושת העשורים הראשונים למדינה, ואוגדה לספר-קטלוג "אפוריה- ארכיטקטורה של עצמאות, הסגנון הברוטליסטי בתל אביב 1948-1977". הספר יצא לאור בספט' 2017 וזמין כעת לציבור הרחב.

העבודה מציגה את המגוון העשיר של אדריכלות הסגנון הברוטליסטי בעיר, המיוצגת במערך רחב של תשתיות ציבוריות, מוסדות הנהגה וממשל. אלו הגדירו את זהותה של העיר ומיצבו אותה כמרכז האזרחי והכלכלי של מדינת ישראל. המחקר חושף את הערכים והאיכויות האדריכליות של שכבה אורבנית חדשה זו, הקיימים בתכנון עירוני ובמבני העיר- בעלי השפעה על התפתחותה של העיר ומהווים עדות לתקופה בה גובשה החברה במדינה הריבונית הצעירה.

- על בסיס הרקע המקצועי של "אפוריה", יזמה העירייה במהלך דצמבר 2017 פעולות עירוניות, להעלאת המודעות וההכרה באיכויות אדריכלות הסגנון הברוטליסטי, אשר זכו להשתתפות פעילה של הציבור הרחב-
- א. הוקמה התערוכה "אפוריה" בהיכל המשפט (ויצמן 1) אשר הציגה סדרת עבודות מתוך הספר, ואת איכויותיו של המבנה עצמו שהינו מבנה ברוטליסטי מובהק, בעל ערכים אדריכליים ותרבותיים גבוהים וחשובים לחברה ולעיר, אירוע הפתיחה כלל הרצאות ושיח משולב אדריכלי-משפטי.
- ב. אירועי אוהבים אומנות עושים אומנות "בטון חצוף" התמקדו בקשר בין אומנות לאדריכלות ובפרט לאדריכלות ברוטליסטית. האירועים כללו שילוב של עבודות אומנות במבנים ובמרחב הציבורי, פרפורמס, וסיורים אדריכליים רבים עי אדריכלות מח שימור ואנשי מקצוע נוספים- במבנים ברוטליסטים ובמרחב האורבני.

סוכם:

חברי הוועדה מברכים את ירמי והדס על הספר ומאחלים להם הצלחה.

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

