

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 03-21 מתאריך- 21.7.21

השתתפו :

חברי הועדה

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ וסגן ראש העירייה - יו"ר וועדת שימור
גב' אורלי אראל- ס.מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור
מר אסף הראל – חבר וועדת השימור
מר ליאור שפירא, עו"ד – חבר וועדת השימור
מר אברהם פורז – חבר וועדת השימור

מוזמנים

הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
אודי כרמלי, אדר' – מהנדס העיר
פרדי בן צור, עו"ד – ממ עוזר ממוס.ראש העירייה ומנהל פרויקטים משולב
איל רונן, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר, אזור מזרח
איסרא חגי'אזי, אדר' - מחלקת תכנון עיר, אזור מזרח
נטלי קוגן, אדר' – בוחנת תכניות, אגף הרישוי
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
אורית רוזנטל, אדר' – מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
נדיה חמילנצקי, אדר' – מחלקת השימור
שרון טריגר, אדר' – יישום השימור
שירה ספוקיוני, אדר' – יישום השימור
דני קייזר, אדר' – פרויקט אלון
עדי רוז, אדר' - מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

גב' תמר טוכלר – משקיפה
שירי לנצר, אדר' – מינהל התכנון
טל פרידמן אדר' – יועצת שימור מינהל התכנון
הדס נבו גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור

נושא מס' 1: תוכנית אלון - תא/מק 4974 - תכנית אלון

איסרא מצוות מזרח הציגה את התכנית הנמצאת בסבב הערות ותיקונים והכוללת מבנה לשימור שיכורז במסגרת הפקדת התכנית 31 מגדלים, (2 מתוכם לתעסוקה והשלישי למגורים) התכנית מאפשרת מימוש זכויות בניה למגרש על פי תא / 5000 וקביעת הוראות בינוי למבנה המיועד לשימור "מבנה" שמי בר". התכנית נמצאת בסבב הממוקם בפינת הרחובות יגאל אלון 76 ורחוב עמינדב, שתוכנן ע"י אריה שרון ובנימין אידלסון בשנת 1969, כמבנה תעסוקה אשר שימש את חברת "המשביר", בסגנון ברוטליסטי בעל ערכים גבוהים ואיכויות אדריכליות ואורבניות. הנושא נדון בוועדת שימור מס 2002 מיוני 20, ובפגישה נוספת ביולי 20 והוועדה בקשה להציג חלופות נוספות לבינוי המגדלים ביחס למבנה לשימור.

אדר' דני קייזר הציג 3 חלופות בינוי של כלל התכנית.

חלופה 1:

המגדל הסמוך למבנה המשביר רוכן עליו באופן חלקי (המגדל מגיע עד למחצית רוחבו של המבנה לשימור) המרווח בין שני המגדלים לאורך יגאל אלון הוא 25 מ'. המגדלים מחופים בזכוכית ובעלי דפנות משופעות, פינת המגדל הסמוכה למבנה המשביר קטומה וחושפת חלק מחזית הצד של מבנה המשביר.

חלופה 2:

המגדל הסמוך למבנה המשביר מתרחק ממנו עד קו חזית הצד ונוגע בו, (ללא רכינה), המרווח בין שני המגדלים לאורך יגאל אלון הוא 17 מ', המגדלים מחופים בזכוכית ובעלי דפנות משופעות, פינת המגדל הסמוכה למבנה המשביר קטומה וחושפת חלק מצומצם מחזית הצד של מבנה המשביר, יתר חזית הצד נבלעת בתוך המגדל, לכל גובה האטריום.

חלופה 3:

המגדל הסמוך למבנה המשביר רוכן עליו באופן מלא באופן שהמבנה לשימור מוטמע בתוכו, המרווח בין שני המגדלים לאורך יגאל אלון הוא 25 מ'. פרוק המגדלים למסות (מערכת של בליטות ושקעים) בגודל, קצב ופרופרציות הדומים/מתכתבים עם חזית מבנה המשביר ובנסיגה של המקטע מעל מבנה המשביר, קטעי המגדל מחופים בחומרים שונים אחד מהשני. דופן מזרחית של המגדל הצפוני מתיישרת עם הדופן המזרחית של המבנה הסמוך (יגאל אלון 84-82) מה שמוביל למפגש מיטבי בין רחוב בוקסנבאום למרחב הציבורי שבמסגרת הקו הכחול.

דיון:

אסף הראל: מה גודל תכנית המגדלים והאם הם זהים בכל 3 החלופות? מהם חומרי הגמר של המגדלים בחלופה השלישית והאם יש אזכור לחומרי הגמר של מבנה המשביר?
דני קייזר: תכנית המגדלים כ- 1500 מ"ר והם פחות או יותר זהים בכל החלופות בחירת חומרי הגמר של המגדלים תבחן בשלב העיצוב האדרי'.
אורלי אראל: המדיניות היום להמעט בתכנון מגדלים המחופים בזכוכית בגלל השפעות של קרינה וסנוור.
אודי כרמלי: חיפו מגדלים בזכוכית נעשה במינון מצומצם ובטכנולוגיות מסוימות.
אברהם פורז: האם ראוי לשמר את מבנה המשביר? הפרויקט המוצע לא קל לביצוע.
אסף הראל: מבנה המשביר נבנה בסגנון ברוטליסטי, שאלה בנושא ערכי הברוטליזם היא נגזרת של זמן, מודעות וחשיפה ונשאלה בעבר בהתייחס לערכי הסגנונות הקודמים (בינלאומי, אקלקטי) סגנונות שבמהלך השנים האחרונות התקבלו. מכבד את הסגנון ותומך בחשיבות של חשיפת השכבות המגוונות.
אודי כרמלי: המבנים הברוטאליסטים בשלבי הטמעה בציבור, אלה מבנים המתאפיינים במודולים חזרתיים, חשיפת האמת של חומרי גמר, החצנת המערכת הקונס' וכו'. לצד הטמעת הסגנון הברוטליסטי החלו לאחרונה לחשוף ולשמר את שכבת המבנים התעשייתיים, ביניהם שכונת מונטיפיורי, מבני תעשייה במזרח העיר ועוד.
המטרה לייצר תהליך של שאלת שאלות בהיבט הערכי של מבנה/מתחם ולהבין את ערכיו, הערך המוסף לעיר והסיפור הייחודי המאפיין מקומות וסגנונות שונים. תומך בחלופה השלישית המציגה חיבור בין השכבות השונות.
דורון ספייר: ניתח את 3 החלופות בהתייחס לרכינה, לרווח בין המגדלים ולעיצוב המוצע.
חלופה מס' 2, ללא רכינה מתאימה פחות. תומך בחלופה מס' 1 המכבדת וחושפת את המבנה לשימור.



ירמי הופמן: לצורך תכנון החלופות הוגדרו 2 עקרונות: ניתוק מעל קומת הגג של המבנה לשימור והמשכיות חזית הצד שלו לתוך האטריום של המגדל.
דורון ספיר: האם מתכננים ליצור מעבר בין המבנה לשימור למגדל הסמוך?
אסף הראל: ציפה לראות חלופה בה המבנה לשימור ניצב בגאווה ללא "מגע" עם מגדלים סמוכים.
איל רונן: הדיון התחיל בשעתו במידת המרווח בין המגדלים, חלופה מס' 2 מאולצת, חלופה מס' 3 מציעה שפה חדשה להגדרת הקשר בין שני המגדלים.
אודי כרמלי: מתנגד לחלופה של מגדל רוכן ותומך בבחינת הרחקה בין המסות הגדולות לאורך יגאל אלון, חלופה 3 מציעה בסיס למגדלים ורצף אורבני לאורך יגאל אלון ודומה בפרופורציות שלה למבנה המשביר, ומאתגרת בפרוק המסות ויצירת חללים חדשים, צריך להטמיע את עקרונותיה בתכנית ובהמשך לפתח אותה ברמה עיצובית.
ליאור שפירא: חלופה מס' 3 נראית קשה ומאולצת.
הראלה אברהם אוזן: חלופה מס' 3 מציעה שפה חדשה, שמתאפשרת בגלל שמדובר במבנה לשימור ברוטליסטי.
אסף הראל: חלופה מס' 3 הכי מעניינת ומאתגרת.
אורלי אראל: בשלב קידום התכנית נוצר תהליך מעניין שבסופו חלופה מס' 3 נותנת את הכבוד הראוי למבנה לשימור, בא לידי ביטוי במקטעים החדשים, בקצב, בפרופורציות, בחומר וכו', יש כאן הצעה לשימור חדש בעיר.
אברהם פורז: האם התוספת צריכה להיות דומה למבנה ההיסטורי?
ליאור שפירא: תומך בשמירה על מרווח של 25 מ' בין המגדלים.

סוכם:

חברי הוועדה מאשרים לקדם את התכנית ואת חלופות מס' 1 ו- 3 בתב"ע ובנספחי הבינוי לדיון בוועדה המקומית.

נושא מס' 2: בית הכנסת הגדול, אלנבי 110

הוועדה עודכנה שבימים אלו נחתם הסכם בין ההקדש הדתי לעיריית תל אביב לשיפוץ ושימור בית הכנסת הגדול והמרחב סביבו, כולל המלצה לתוספות בניה מינוריות בצידי המבנה. חלק ממקורות המימון לשימור המבנה, הינם באמצעות קרן הסכמי שימור בכפוף להסכם מתאריך 15.03.21.

המבנה מוגדר לשימור ע"פ תוכנית השימור 2650 ולגביו רשומה הוראה מיוחדת: "הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תמריץ השטחים להעברה בהתאם להוראות סעיף 10.5.2 א ו- 10.7.2 בתכנית השימור וכן תמריצים לתוספת בניה מתחת לקרקע ובתוך שטח המעטפת כאמור בנספח ד בתכנית זו."

מדובר במבנה ייחודי לשימור שאינו בהגבלות מחמירות, בבעלות ההקדש, הכרוך בעלויות שימור ניכרות ותוכנית השימור אפשרה לוועדה המקומית לאשר תמריץ שטחים להעברה (בדומה למבנים לשימור בהגבלות מחמירות) וכן תמריצים לתוספות בניה מתחת לקרקע ובתוך שטח המעטפת לפי נספח ד' לתוכנית. מוצע שהעיריה תנהל את העברת התמריצים.

דיון:

אברהם פורז: מבקש לקבל מידע על הזכויות שיש לבית הכנסת, מקורן, בעלות המבנה וניהול בפועל של מימוש הזכויות.

אורלי אראל: ביהכ"ס בבעלות ההקדש, לבית הכנסת זכויות מתוקף תכנית השימור 2650' והוראה מיוחדת המאפשרת להתיר תמריץ שטחים להעברה בהתאם להוראות הסעיף, ועדת השימור והוועדה המקומית צריכות לאפשר שימוש במנגנון ניווד זכויות מבית הכנסת הגדול, זכויות אלו ניתנו לצורך עידוד שימור המבנה בפועל, העירייה ממנת חלק מעבודות השימור ומנהלת את הפרויקט.

סוכם:

חברי הוועדה מאשרים להתיר תמריצים להעברה ותמריצים לתוספת בניה מתחת לקרקע ובתוך שטח המעטפת.

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

