

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 2105 12.12.21

נוכחים

חברי הועדה

מר דורון ספיר, מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור
גב' אורלי אראל, ס.מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור
מר אסף הראל, סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור
מר ליאור שפירא, חבר וועדת השימור
נעדרים:
מר אברהם פורז, חבר וועדת השימור

מוזמנים

פרדי בן צור, ע' סגן ראש העירייה
הראלה אברהם אוזן, משנה ליועץ המשפטי
גב' יעל אטקין, המועצה לשימור אתרים, משקיפה
טל פרידמן, יועצת שימור מינהל התכנון
אירית סייג אוריון, מנהלת מחלקת תכנון יפו והדרום
לריסה קופמן, מנהלת מחלקת תכנון מרכז
אלון הרשקוביץ, מח' תכנון יפו-דרום
טל מלץ, מח' תכנון מרכז
נעדרים:
אודי כרמלי, מהנדס העיר
שירי לנצר, מינהל התכנון

מחלקת שימור מבנים:

מנהל המחלקה ירמי הופמן, עדי רוז, הדס נבו גולדברשט, נדיה חמילנצקי, אורית רוזנטל
רינת מילוא, מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור

נושא מס' 1 השרון 8-12:

גידי בר-אוריין, כרמית כהנא, סיוואר אייד, נאור מימר, רננה, זיו אופק, ארז ביעזר, דפנה הוכמן, אמיר בן-שחר, רועי
גל, איציק נעימי, רפאל קונפורטי, אייל אופק

נושא מס' 2 שונצינו 14-16:

יואב מסר, נועה יכני, יעל פלוטקין, חמי אלמוג, ניר אלמוג





נושא מס' 1: השרון 8-12

מיקום וגבולות:

כתובת: השרון 8-12
 גוש: 8937, 8939
 חלקה: 11-13

גבולות תא השטח:

דרום מערב: רחוב הנגב
 צפון מערב: רחוב השרון
 מזרח: בנק הפועלים
 צפון: השרון 14

רקע כללי:

תכנית זו ברחוב השרון הינה תכנית לעידוד התחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן תוך קביעת המבנה המקורי הקיים לשימור.
 המבנה בתחום התכנית הוקם במהלך שנות ה-30 וה-40 בעל איכויות אדריכליות גבוהות ובמיקום מרכזי בולט ומאכלס היום מנעד רחב של שימושי מלאכה, משרדים של מקצועות יצירתיים, מסחר ובילוי.

מתכננים: בר אוריין אדריכלים

אדריכלי שימור: נאור מיימר אדריכלים

בעלויות:

ביעזר טפרסון, נגב השרון השקעות

מצב קיים:

כיום קיים מבנה בן 3 קומות עם חצר פנימית הכוללת קומת גלריה גבוהה זאת מעל קומת מרתף אשר משרתת את המסחר בקומת הקרקע.

מצב מוצע:

התכנית ממוקמת בדופן הצפונית של שכונת נווה שאנן כחלק ממרחב המע"ר.
 התכנית מקודמת על פי תא/5000 וקובעת שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מגורים, מלונאות ומבני ציבור בהיקף של 2,550 מ"ר הכולל גג בגודל של כ- 1,500 מ"ר פתוחה לציבור.

התכנית קובעת את איחוד 3 החלקות לחלקה אחת, שינוי ייעוד מאזור תעסוקה מטרופוליני לעירוני מעורב. שימור המבנה הקיים והוראות לבניית תוספת של 32 קומות, סה"כ 35 קומות.

מטרת הדיון:

אישור התכנית בועדת שימור והמלצה לקידום התכנית לועדה מקומית

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור:

ממליצים לאשר קידום התוכנית בכפוף לחוות דעת ופרוטוקול פורום מה"ע.

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: הקדמה והצגת הפרויקט. התוכנית מקודמת לפי תא/5000, מוסיפה מבנה לשימור מרקמי כחלק מתועלת ציבורית של התוכנית.

גידי בר-אוריין: התוכנית מציעה תוספת מגדל שמגיע ל- 35 קומות יחד עם המבנה לשימור. תוספת של 4 קומות בקונטור המבנה לשימור הכוללות שימושי תעסוקה ושימושים ציבוריים. במגדל עצמו ישולבו יחידות דיור להשכרה. אסף הראל: דיור להשכרה אינו תועלת ציבורית.

אורלי אראל: הדיור להשכרה מוצע כתרומה מעבר לנדרש בתוכנית המתאר.

אסף הראל: האם הגינה על הגג העליון היא בזיקת הנאה?

גידי בר-אוריין: כן. הגינה בזיקת הנאה. הקומה הציבורית תהיה בגובה 4.5 מ' כדי לאפשר שימושים מגוונים ולפי הדרישות.

אסף הראל: למה שמרתם על קו הבניין המקורי (בקומות בקונטור) ולא נסוגתם מהמבנה המקורי?

גידי בר-אוריין: יש נסיגה פנימה של שתי הקומות הראשונות ואז חזרה עם שתי הקומות העליונות.

אסף הראל: כשאומרים שימור השאיפה לתת נוכחות למבנה המקורי ולגובה המקורי שלו. חסרה נוכחות למסה המקורית של המבנה.

דורון ספיר וליאור שפירא: מסכימים.

אסף הראל: העשייה מאוד נוכחת על הבניין. האם הסיבה היא למקסם את כל המטרות?

גידי בר-אוריין: בניין בקני"מ כזה לא יכול לשאת נסיגה. הכח שלו במרקמיות שלו, בתפיסת הפינה. נסיגה תחליש את זה.

אלון הרשקוביץ: אין פה ניסיון להגדיל את הרח"ק. החלופה שנבחרה היא מבחינה עיצובית.

אסף הראל: ללא תוספת על הבניין זה יהיה יותר טוב. מגדל מעל הבניין הקיים ללא תוספת מרקמית.

גידי בר-אוריין: בבניינים קטנים נסיגה עושה עבודה.

אסף הראל: היחס בין הקיים לחדש מרגיש לא פתור. לו כל המעטפת היתה מחומר אחר אולי היה פותר את זה, אולי רק המגדל. השימור אבד פה.

אירית סייג-אוריין: זה לא שימור אורטודוקסי. במקרה זה אנחנו משמרים את השימושים במבנה. רוצים קומות עם אותו איפיון. המבנה צר, אין אפשרות לנסיגה. זאת תוספת לתעסוקה ולא למגורים.

אסף הראל: יש הרבה תעסוקה במתחם.

אירית סייג אוריין: זה שייך לכל העבודה על תעסוקות שאנחנו עושים במבואות יפו. איפיון שימושים אחרים, לא הכל באותו סגנון.

אסף הראל: יש העדפה בבניין הזה למלאכות?

אירית סייג אוריין: יש לנו העדפה לתעסוקות קטנות. אומני, מלאכות קטנות.

אורלי אראל: במבנים מהסוג הזה, כשאין חלוקה סטנדרטית, זה מאפשר שימושים אחרים שהעיר צריכה שישארו בה.

אסף הראל: יהיו פה רק משרדים קטנים?

אלון הרשקוביץ: יכולים להגדיר יעודי קרקע ספציפיים.

אורלי אראל: אנחנו בועדת שימור. בהקשר לתוספת – אם נדרוש את הנסיגה הקומות לא יהיו אפקטיביות. אחת הקומות היא לשטחי ציבור. שטחי המשרדים לא יהיו יוקרתיים במבנה זה. ממליצה להתקדם עם התוכנית לועדה המקומית ואנחנו נגיע עם עוד הדמייה.

דורון ספיר: יש פה 3 חברי ועדה עם דעה לא נוחה עם העיצוב. אפשר להסמיק 2 חברי ועדה שיחזרו אליהם בנושא העיצוב.

אלון הרשקוביץ: יש פה 2000 מ"ר קומה נקייה לשטחי ציבור. הפרויקט הזה מנסה לתת הרבה דברים. גם שימור, גם שטחי ציבור, זאת תוכנית טובה. לא היה מובן מאליו שהמבנה יישמר, זה אתגר גדול לקחת מבנה עם אחוזי בניה של מע"ר ולשמר אותו.

אסף הראל: אולי צריך להגדיל את המגדל ולהעביר אליו את כל השטחים הנוספים ולשמר את המבנה כפי שהוא. נקבל שימור אמיתי.

טל פרידמן: הבחירה להוסיף קומות היא לא שגויה. הבחירה לתת עוד קומות על הקיים היא נכונה. בקומת הגג מזהים מעטפת מזוגגת – צריך לעבוד על הפרט העיצובי הזה. שימור השימור מאוד חשוב. איך יבוצעו קומות המרתף?

גידי בר-אוריין: מרימים את המבנה באויר וחופרים תחתיו.

דורון ספיר: הבניין המקורי מאוד מתגמד. צריך לשמר את הבניין המקורי, כל מגדל שיהיה מעליו יגמד אותו. השאלה האם להתגמד מול המגדל עם התוספת או כשברור מה המבנה המקורי?

טל פרידמן: האם יש תוכנית להתייחס למבנים אחרים בשכונה?

אלון הרשקוביץ: כן. יש 3 בתי באר, מספר מבנים בסגנון הבינלאומי וכמה מבני מלאכה לשימור בתוכניות אחרות.

ליאור שפירא: גידי, האם יש לך את החלופות האחרות שהוצגו לגורמי העירייה?

דורון ספיר: האם יכולים לעשות חלופות שהתוספת תהיה בקונטור קומות המגדל?

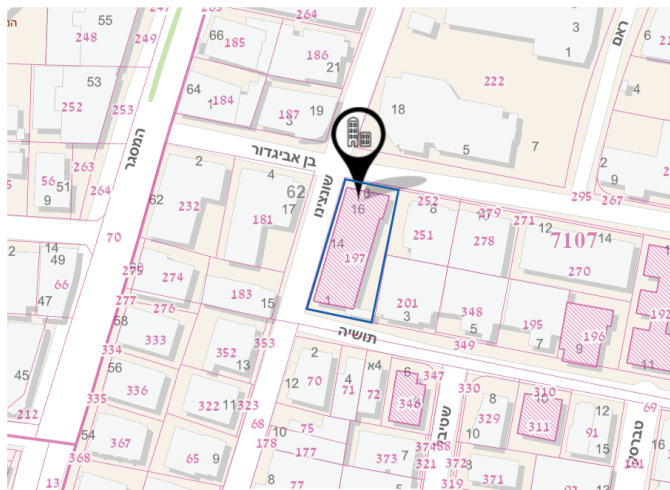


גידי בר-אוריין : אפשר לבדוק את זה. אני יכול גם לעשות אלטרנטיבה אחרת. אפשר לעשות קומת ניתוק ברורה יותר, לשמור על האופקיות ולבנות קומות מודרניות לחלוטין. עם הבדל חד משמעי.
 דורון ספיר : הועדה מסמיכה את אסף הראל, דורון ספיר ואורלי אראל לאשר את העיצוב.
 אורלי אראל : מציעה להתקדם עם התב"ע ובמקביל להתיע עיצוב אחר של התוספת.
 דורון ספיר : אני חושב שצריך או לשמר כמו שצריך או לשמר בכלל. אני בעד לשמר כמו שצריך.
 אירית סייג אוריין : אני מבקשת לקבל את החלופות לבחינה לפני כן.
 אורלי אראל : חייבים אישור של ועדת השימור.
 אסף הראל : מבקש להוסיף שהתוכנית מאושרת בכפוף להסכמה עיצובית. תתקיים ישיבה נוספת שתדון בעיצוב.

החלטת ועדת השימור :

1. מאשרים להתקדם לוועדה המקומית.
2. לחזור לדיון פנימי בנושא העיצוב של התוספת על המבנה לשימור.
- יש להציג שתי חלופות :
1. בלי תוספת על המבנה לשימור. רק מגדל ע"י הרחבת תכנית המגדל.
2. חלופה עיצובית שונה של התוספת בהתאם לדיון. תוספת אחידה ומובחנת מהמבנה לשימור.





נושא מס' 2: שונצינו 14-16

מיקום וגבולות:

רחוב שונצינו ממערב, תושיה מדרום, בן אביגדור מצפון וחלקות 201, 251 בגוש 7107 ממזרח.

כתובת: שונצינו 14,16

שטח התכנית: 1.227 דונם

רקע כללי:

כחלק ממסמך המדיניות המקודם במונטיפיורי דרום נערך סקר היסטורי לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחום המדיניות לצורך ניסוח כללים והנחיות להתחדשות האזור- על מנת שהבניה החדשה וההתחדשות העירונית יבוצעו תוך התייחסות וזיהוי האיכויות האדריכליות והנופיות הקיימות. במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי גובשה רשימת מבנים אופייניים לסגנון המודרני ברוטליסטי ולמבני תעשייה ביניהם המבנה ברחוב שונצינו 14-16 נבנה בשנת 1961 סגנון ברוטליסטי ע"י אדריכלים: ג. בינרט/ד. גולדמן ושימש במקור כמבנה מסחר ותעשייה, ועבר גלגולים רבים כמבנה משרדים ושינויים בסוג המסחר והתעשייה בקומת הקרקע.

מתכנן ואדריכל שימור:

אדריכל- יואב מסר אדריכלים

בעלויות:

חכירה- הסכם חכירה לחברת איתן מניב בע"מ בשם חברת חלקה 197 בגוש 7107 בע"מ. עד לתאריך 31.8.2059

מצב תכנוני קיים:

בשטח המגרש מבנה בשטח 737.5 מ"ר שלוש קומות, קומת גג וחדר יציאה לגג שנבנה על פי היתר מספר 958 מתאריך 18.11.77 המבנה משמש כיום לתעשייה, מלאכה ומסחר בקומת הקרקע ולתעסוקה ופנאי בקומות העליונות.

מדיניות קיימת:

מדיניות שכונת מונטיפיורי אושרה בוועדה המקומית בתאריך 23/09/2009 ועודכנה בתאריך 09/01/2019 בימים אלו נערך עדכון נוסף למדיניות מונטיפיורי דרום אשר מחליף את הפרק המתייחס לדרום שכונת מונטיפיורי בכללותו, ויובא לאישור הוועדה המקומית בחודשים הקרובים. המדיניות מציעה לשמר את האיכויות האדריכליות הקיימות המאפיינות את מבני התעשייה הברוטליסטים ואחרים, המדיניות הוצגה לוועדת השימור לשם שמירה על זהות השכונה. המבנה נדון בוועדת השימור ב-6-12-2020, כחלק מעדכון מדיניות מונטיפיורי דרום, והוסף לרשימת המבנים בעלי ערכים לשימור לטובת שמירת הזהות המרחבית של השכונה..

מצב מוצע:

קידום תכנית בהתאם לתכנית המתאר ולמדיניות מונטיפיורי לתוספת שטחים מעל מבנה הקיים לשימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים בגובה עד 7 קומות וקומת גג, ושימור המבנה הקיים. פירוט יעודים/שימושים:
 3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה, 2 קומות מגורים, ויציאה לקומת גג.
 קומות הקרקע: שימושי מסחר, כניסות ומבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי לחזית רחוב פעילה.
 בקומות מעל הקרקע במבנה הקיים: יותר עירוב שימושים, בכלל זה תעסוקה, מסחר, מלונאות ועד 30% מגורים. בקומות המרתף: יותר השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) וכן שימושים נלווים למלונאות.



סה"כ כ- 45 חדרי מלון, 2 קומות מגורים בשטח ממוצע של 53 מ"ר לדירה ויציאה לקומת גג.

מטרת הדיון:

אשור וועדת השימור לקידום התוכנית המוצעת לדיון בוועדה המקומית

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור :

ממליצים לאשר קידום התוכנית בכפוף לחוות דעת ופרוטוקול פורום מה"ע.

מהלך הדיון:

הדס נבו גולדברשט: מציגה את מהות הפרויקט. קידום תוכנית נקודתית מתוקף תוכנית המתאר ובהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי שאושרה בוועדת השימור.

יואב מסר: מציג את התוכנית. תוכנית נקודתית של שימור מבנה ותוספת מעליו עם עירוב שימושים.

אסף הראל: האם המבנה בסטטוס של רשימת השימור העירונית? ליאור שפירא: התוספת לא ראוייה.

הדס נבו גולדברשט: אנחנו נפתור את העיצוב של התוספת ברמת היתר הבניה. בתוספת הבניה יהיו מגורים. ליאור שפירא: למה זה לא יכול להגיע מושלם?

אסף הראל: אלה השלבים הראשונים של התהליך.

הדס נבו גולדברשט: שקלנו האם נכון לחייב נספח עיצוב במסגרת וסוכם שהעיצוב יתואם סופית במסגרת היתר הבניה.

אסף הראל: מדובר במבנה שכבר נמצא ברשימת השימור. מבחינת המסות זה בסדר. אבל מבחינת העיצוב ביחס בין הישן לחדש מבקשים לראות חלופות עיצוב.

ירמי הופמן: מדובר באזור ברוטליסטי. הנפח בתוספת צריך להיות בסגנון ברוטליסטי. ועדת השימור צריכה להתרגל לעבוד בשני שלבים ולהבחין בין קידום תוכנית וקידום שלב ההיתר.

דורון ספיר: למה יש קומת ניתוק?

הדס נבו גולדברשט: הניתוק חשוב כהתייחסות לחיזוק הזהות של הקיים. שומר על קנה המידה של המרקם הקיים.

דורון ספיר: זה נראה רועש מידי.

אסף הראל: הבניין נמצא בשכונת מונטיפיורי. אנחנו רוצים לראות שימוש בחומרים מסויימים. לראות איך התוספת היא חלק מהקיים.

יואב מסר: היה תהליך ארוך מול השימור. נבדקו חלופות, אבל אפשר להמשיך.

אסף הראל: הנפח מאושר. חלופות עיצוב נוספות והשימושים יבחנו בהמשך.

החלטת ועדת השימור:

ניתן להתקדם עם התוכנית אך העיצוב המוצע לא מאושר. לדיון בוועדה המקומית יש להגיע עם מספר חלופות עיצוב המקובלות על מחלקת השימור ומהנדס העיר ולהציג הדמיות מכמה זוויות.

