פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 2003 20.8.20

השתתפו:

חברי וועדה:

מר דורון ספיר, עו"ד – 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
מר אברהם פורז– חבר וועדת השימור
גב' יעל אטקין – משקיפה מטעם המועצה לשימור

מוזמנים:

הילה קמפוס, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
פרדי בן צור, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
טל פרידמן אדר' – יועצת שימור מינהל התכנון
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
רבקה פרחי, מתכננת, מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
מרגריטה גלוזמן, מהנדסת – מנהלת רישוי אזורי
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
אורית רוזנטל, אדר' – מחלקת שימור
מנור ברטוב, אדר' – מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
נדיה חמילנצקי, אדר' – מחלקת השימור
הדס נבו גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
שרון טריגר, אדר' – יישום השימור
יוני גרוסווסר, אדר', ארכוד אדר' ישר אדריכלים, איל זיו, אדר' – אדר' השימור – פרויקט האטד
ענת צ'רבינסקי, אדר' – תדהר, ניהול פרויקט האטד
נילי גל ודני מסטר, אדריכלים – מרחב שבח
גנית מיזליץ, מיזליץ כסיף אדריכלים – בית אריאלה
עדי רוז, אדר' - מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נושא מס' 1 : פרויקט האטד תא/מק/4920

מדובר במרחב התחום ע"י הרחובות : 3817, דופן המסילה, פינס, דרך יפו וסמטת האטד, בשטח של כ-6 דונם, בו מקודמת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית, לתוספת זכויות לתעסוקה ומגורים בתחום אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות מתחם המסילה.
התכנית כוללת : שימור 4 מבנים טמפלרים קיימים וקטע חומה היסטורית של תוואי המסילה התורכית, הקמת מגדל בערוב שימושים למגורים ותעסוקה והקצאת שטח ביעוד ציבורי (שצ"פ ומבנה ציבור).
בתחום התכנית בחלק הנמצא בין שביל האטד לשצ"פ המסילה העתידי, ישנם ארבעה מבנים טמפלרים שיוגדרו לשימור בהגבלות מחמירות וקטע חומה עות'מנית התוחמת את הגבול הצפוני של הפרויקט.
השימוש הסופי במבנים לשימור ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב ובתיאום עם מחלקת השימור בעירייה.
צוות עבודה : רבקה פרחי – צוות מרכז עיריית תא, אדר' יוני גולדווסר - ישר אדריכלים, אדר' השימור איל זיו.

הנושא מובא לדיון נוסף בהתאם להחלטת וועדת שימור מס' 2002 מתאריך 7.6.20 , בה סוכם :
" חברי וועדת השימור ממליצים על הכרזת 4 המבנים והאלמנטים המרחבים במתחם (קטע חומה) לשימור.
חברי הוועדה מבקשים לראות סקר תעוד מתחמי המציג את יתר המבנים במרחב התכנון. הנושא יוצג בשנית בוועדה השימור הבאה, בשלב זה לא תתבצע הריסת מבנים במתחם."

סקר התיעוד הורחב לבקשת חברי הוועדה והתייחס לכל המבנים היסטוריים במתחם שבנדון. לפי הסקר עולה כי חלק מהמבנים המקוריים שהיו במתחם נהרסו, חלקם עברו שינויים רבים, ולחלקים שנותרו – ערך ארכיטקטוני נמוך.
לפיכך, מבקשים להישאר עם הגרסה שהוצגה לדיון הקודם עם הכרזת 4 מבנים וקטע חומה לשימור בהגבלות מחמירות.

אדר' יוני גולדווסר מישר אדר' ואדר' השימור איל זיו הציגו את סקר התיעוד והתכנית, כולל התמקדות על 3 מבנים טמפלרים שהיו ממוקמים לאורך רחוב דרך יפו : בית ואגנר שנהרס, תחנת הקמח - נהרסה ברובה ונשארו בה מעט שרידים ובית ואגנל – שנותר ובמהלך השנים התווספו לו תוספות בניה.

התייחסויות :
אסף הראל : מבקש לדעת מתי נהרסו המבנים הטמפלריים לאורך דרך יפו?
יוני גולדוואסר ואיל זיו : בית ואגנר נהרס בשנות ה – 70, כל האזור עבר פיתוח מואץ ונוספו מעל ובסמוך למבנים תוספות חדשות, חלק מהמבנים נהרס בשנות ה – 30 ובמקומם נבנו מבנים מודרנים (בנק אנגלו פלשתין).
אברהם פורז : מה רוחב שביל האטד? האם ישרת כלי רכב?
רבקה פרחי : רוחב הסמטה כ- 7 מר, ומתוכננת לשלמש כרחוב משולב להולכי רגל וכלי רכב.
איל זיו : שביל האטד כונה "דרך הפחם" יש כוונה לשמר אותו בהתאם למקור, כולל : גדרות, שערים וכו'.
אברהם פורז : מבקש לבחון את הרחבת השביל והשמשתו להולכי רגל בלבד/בעיקר.
אלון מטוס : השביל מתוכנן להשאר בממדיו המקוריים וגינת הכיס המתוכננת במרכז המתחם תרווח, כמו כן, מערכת הכניסות והיציאות למגדל מתוכננות להיות מרחוב פינס, השביל ישאר אינטימי אף על היותו משולב..
לריסה קופמן : במסגרת התכנית המוצעת יש כוונה לשמור על רציפות דרך יפו ועל השפה האורבנית של סמטאות, שביל האטד מתאים להיות משולב.
דורון ספיר : האם ניתן לשמר את המעבר ההיסטורי של תחנת הקמח או לתכנן מעבר חדש לגינת הכיס כאנלוגיה למעבר היסטורי?
אלון מטוס : במסגרת התכנית מוצעת הרחבה של דרך יפו ולכן המעבר ההיסטורי הקיים לא יוכל להשתלב בחזית החדשה.
אורלי אראל : תכנון מעבר חדש לגינת הכיס עלול לפגוע במבנה הציבורי, ממליצה לבחון הפחתת תנועה בשביל האטד.
אסף הראל : האם נשקלה האפשרות לשמר את בית וגנל ולהשמיש אותו לטובת הציבור?
אורלי אראל : התכנית טובה, נבחנה בקפדנות, בעלת הרבה יתרונות : 4 מבנים לשימור, מגרש ציבורי, מגרש עצמאי וגינת כיס. בית וגנל בעל ערך אדריכלי נמוך ושימורו עשוי להגביל את השימושים בו. תעוד המבנה לדורות הבאים חשוב. לאורך דרך יפו מבנים מתקופות שונות המחזקות את מערך השכבות הייחודי באזור זה. תוספת מגדל במתחם זה תוביל להוספת מקורות תעסוקה באזור.
אברהם פורז : מה השימושים המתוכננים במבנה הציבורי?

רבקה פרחי: מסחר, משרדים, מלונאות, שימושים מגוונים ללא מגורים.
טל פרידמן: מבקשת לבחון שילוב של בית וגנל ובנק אגלו פלשתינה בבניה החדשה על דרך יפו.
יוני גולדווסר: הפרויקט המוצע מרחיב את דרך יפו, הבניה החדשה תהיה בנסיגה פנימה.
אסף הראל: מבקש לראות מדיניות מוצעת לדרך יפו, מבקר את התכנון האחיד לכל אורך דרך יפו ומבקש שיוצגו מבנים שהוחלט לא לשמרם. התכנית תתרום לפארק המסילה.
אלון מטוס: מדיניות דופן המסילה מתייחסת לשימור מקס' של מבנים בעלי ערך, תומך בבניה מרקמית, בתחום בניה קיימת וחדשה.
ירמי הופמן: מציע לבחון את השארת בית ואגנל באופן שידגיש את החלל החדש שיתקבל בזכות הנסיגה פנימה. נסיגה מלאה של כל הדופן עלולה להביא למצב שבו המרחב הציבורי לא יהיה שמיש.
לריסה קופמן: ביטול בית ואגנל יביא להרחבת רחוב פינס.
אורלי אראל: מוכנה לשקול צמצום כלי רכב בשביל האטד לטובת רכב חרום בלבד.
דורון ספיר: התכנון המרקמי המוצע טוב.
אברהם פורז: הקפאת התכנית לצורך תכנון מדיניות מוצעת לדרך יפו עלולה לעכב בהרבה את התכנית הנדונה ואת התפתחות האזור.

סוכם:
חברי וועדת השימור ממליצים על קידום התכנית והצגתה בוועדה המקומית.

נושא מס' 2: מרחב שבח

מרחב שבח תחום בין הרחובות: המסגר, בגין, 1185 והרכבת ושטחו כ – 170 דונמים. המבנים בו נבנו בשנות ה--30-40 50 לשימושים של תעשיה ומבני ציבור, שני בתי ספר באזור הינם בעלי חשיבות רבה: ביה"ס מכס פיין תוכנן ע"י האדר' אריך מנדלסון והינו מבנה לשימור, וביה"ס שבח תוכנן על ידי האדר' ג'ניה אוורבוך והינו בעל ערכים גבוהים. הריכוז הגדול של מבנים אלו מקנה לאזור אחידות חזותית בחומר ובאופי וחשיבות מרכזית בסיפור המורשת החינוכית של תל אביב.

מסמך מדיניות למרחב שבח נדון בפורום מהנדס העיר בתאריך 16/06/2019 בהתאם להוראות המתאר תא5000. כחלק ממסמך המדיניות נערך סקר היסטורי לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחום המדיניות, ולצורך ניסוח כללים והנחיות להתחדשות האזור- על מנת שהבניה החדשה וההתחדשות העירונית יבוצעו תוך התייחסות וזיהוי האיכויות האדריכליות והנופיות הקיימות.
בתאריך 26.11.2019 נדון הסקר ההיסטורי במשרד מה"ע וביחס למבנים לשימור נקבע כי " **מבנים לשימור – ניתן לסמן מבנים שזוהו בעלי ערכים הראויים לשימור ולנסות למצוא פתרון לשילוב בבינוי.**"

בהתאם לכך במסגרת ההמלצות שגובשו נכללה המלצה לקביעת מספר מבנים אופייניים לסגנון המודרני ולמבני התעשייה כמבנים בעלי ערכים, ולהוסיפם לרשימת השימור העירונית, הנחיות השימור ואופיו יוגדרו בתכניות מפורטות בהתאם להנחיות מחלקת השימור, בנוגע לביה"ס שבח - כל התיאומים לגביו יעשו עם אגף הנכסים והמחלקה למבני ציבור.

מטרת הדיון: לצרף את המבנים המפורטים לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

רשימת המבנים שמוצע להוסיפם לרשימת השימור העירונית –

1. הצפירה 23
2. יד חרוצים 13,15-ריב"ל 24,26
3. יד חרוצים 1-אלישברג 4,6-ריב"ל 4
4. דוד חכמי 8-ריב"ל 3
5. ריב"ל 5, אלישברג 9, חכמי דוד 12
6. יד חרוצים 9, ריב"ל 12-14, יגיע כפיים 5

שד' בן גוריון 68, תל-אביב-יפו 64514 טלפון: 03-5217353, פקס: 03-5216815, www.tel-aviv.gov.il/shimur

7. מתחם בית ספר שבח:
   א. הצפירה 27, 29, שבח 2, 4
   ב. המסגר 7
   ג. המסגר 7
   ד. יד חרוצים 4-16

התייחסויות:
אורלי אראל: לפני כמה ימים התקבלה פניה מחב' אמות פיתוח, בעלת נכסים באזור, בטענה שההמלצות נעשו ללא תיאום איתם וזאת למרות שהתקיימו ישיבות תאום עם אדר' צביקה לוין ממחלקת תכנון מרכז. בבדיקה פנימית שהתקיימה בעקבות הפניה, עולה שהתקיימו בין 2-1 ישיבות תכנון לפני למעלה משנה וחצי, מאז לא קודם תכנון ולא היתה שום פניה מטעם היזמים או מי מטעמם של היזמים למחלקת התכנון.
דורון ספיר: לטענת חב' אמות פיתוח, במהלך השנים האחרונות הגדילה את כמות הנכסים שבבעלותה.
רבקה פרחי: הסקר שנעשה בהתאם לדרישות תכנית המתאר בחן זהות מקומית בעלת ערך.
דני מסטר: הציג באופן מעניין במיוחד את הסקר, כולל מתודולוגיות ותוצרים, טיפולוגיה והיסטוריה, חלק ממסקנות הסקר היו שהסגנון השכיח באזור הוא מודרני ובא לידי ביטוי בעיקר בבתי ספר. דני מסטר ונילי גל גיבשו 6 המלצות בנוגע לביה"ס שבח הנמצא בבעלות עירונית. לאור ערכיו הגבוהים של המתחם בהיבטים אדריכלים, היסטורים, אורבנים, חברתיים וטכנולוגים ראוי לקבוע את המתחם כולל לשימור. בשלב זה מוצע לצרף 6 מבנים לרשימה העירונית, מבנים אלה לא יהרסו, שילוב של בניה חדשה תבחן בעתיד וכן לצרף את ביה"ס שבח.
רבקה פרחי: במסגרת תכניות עתידיות יוחלט על אופיים של 6 המבנים והמבנים שבביה"ס שבח בהתבסס על תיקי תיעוד שיוכנו.
הדס גולדברשט: בשלב זה מבקשים הגנה ראשונית על המבנים, בשלבים מתקדמים של תיעוד המבנים ניתן יהיה לחקור היבטים נופיים, חומרי גמר וכו'.

סוכם:
חברי וועדת השימור ממליצים על צירוף המבנים המפורטים לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

נושא מס' 3: מבנה ספריית בית אריאלה, שאול המלך 25

אורלי אראל לא השתתפה בדיון.
מבנה ספריית בית אריאלה העובר שיפוץ גדול בימים אלה בתכנון מיזליץ כסיף אדריכלים, הינו אייקון אדריכלי עירוני חשוב. הוא תוכנן ע"י אדר' לופלפלד שספר אודות עבודותיו עומד להתפרסם בימים אלה. המבנה אינו מוכרז לשימור, אך אין ספק לגבי ההערכה האדריכלית שלה הוא זוכה, הערכה שמתחזקת ככל שמתקדם השיפוץ האיכותי שלו.

בימים אלה נתגלתה סוגייה הנוגעת להגבהת מעקות במבנה אשר עשויה לפגוע מאד באיכויותיו האדריכליות. קיימת לועדה המקומית סמכות לאפשר הקלה בגובה המעקה ע"י שימוש ב'תוספת החמישית לתקנות'. תוספת זו מתייחסת למבנים לשימור ו/או למבנים 'בעלי ערכים אדריכליים' (מצרף להלן את הגדרת התחולה מתוך הפתיח של החוק).

מטרת הדיון: הצגת ערכי המבנה הראויים לשמירה לצורך יצירת מצע נדרש לאישור הקלה בגובה מעקה בועדה המקומית כעדכון להיתר (בכפוף לתנאים מגבילים של גובה מעקה מינימלי וכיוב כמפורט בהוראות התוספת החמישית לתקנות).

ירמי הופמן: לצורך שימור בפועל של מבנים ואתרים התוספת החמישית לתקנות מסמיכה את הוועדה לאפשר הפחתה ביחס לתקן העכשווי.
דורון ספיר: לצורך אישור המעקות יש להכריז עליו כמבנה בעל ערך אדריכלי ובהתאם לכך להעזר בתוספת החמישית בתקנות.

סוכם: חברי וועדת השימור ממליצים על הכרזת המבנה כבעל ערכים אדריכליים ומשכך מאפשרים וממליצים לאשר את השימוש בתוספת החמישית לתקנות כדי לשמור על המעקות המקוריים.

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

עיריית תל-אביב-יפו
אגף תכנון העיר
מחלקת שימור מבנים
20.8.20

שד' בן גוריון 68, תל-אביב-יפו 64514 טלפון: 03-5217353, פקס: 03-5216815, www.tel-aviv.gov.il/shimur