

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 0703

מיום 13.12.07

השתתפו:

חברי ועדה:

עו"ד דורון ספיר- יו"ר הועדה.
אלדד מרחב – משנה למה"ע.
אריה שומר- חבר ועדה.
תמר טוכלר – משקיפה.

מוזמנים:

חזי ברקוביץ – מה"ע.
ירמי הופמן- מנהל מח' שימור.
גדי רויטמן – מ' פרויקט ד. קריה, אחוזות החוף.
דניאלה פוסק – אדריכלית העיר.
אורלי אראל- ראש צוות מרכז.
פרנסין דויד – ראש צוות צפון.
שי בוכמן – צוות מרכז.
תמרה גרון – מח' שימור.
עדי רוז- מח' שימור.

נעדרו:

זהר שביט – חברת וועדה.
דורון לוי – חבר וועדה.
עו"ד שרי אורן – ס/ היועמ"ש.
שוטה חובל – מנהל אגף רו"פ.
ריטה דלל – מנהלת מח' רישוי בניה.
צופיה סנטו – מרכזת תכנית השימור.
אוריאל הרון – מרכז וועדת בניין עיר.
שרון לוי – סיטילינק.
יעל פקר – מח' שימור.
אייל הראל – מח' שימור.
יפית קנלר – מח' שימור.



נושא מס' 1: דיווח מנהל מחלקת השימור לוועדה על אישור תכנית השימור וסדנת העיר הלבנה.

וועדת השימור מברכת על אישור תכנית השימור, 2650ב', ע"י המועצה הארצית.

נושא מס' 2: בקשה להוספת מבנה ברחוב איינשטיין 69-73 לרשימת השימור.

ירמי הופמן ופרנסין דוידי הציגו סקירה היסטורית והתפתחותית של תכנון מבני מגורים ברמת אביב. מבני מגורים שניבנו ברמת אביב א', ב', ג' ונווה-אביבים, הם ייצוג של אדריכלות ישראלית בחמישים השנים האחרונות. השיכון ברח' איינשטיין הוא חלק מה"שיכונים לדוגמא" החדשניים שנבנו בשנות ה-50 וה-60 ע"י מיטב האדריכלים הישראליים, בהשראת הזרם המודרני האירופאי. המבנה באינשטיין 69-73 תוכנן בשנות ה-50 ע"י אדרי' זאב רכטר ושימש למגורים. למבנה איכויות אדריכליות, עצוביות והיסטוריות, מייצג אדרי' ישראלית של שנות ה-50, כל דירותיו בנויות בשני מפלסים (דירות דופלקס), כנראה לראשונה בישראל, חלק אינטגרלי של מבני שיכונים ברחוב אינשטיין ובסמוך לאוני ת"א. אופן הבינוי והבנייה, וכן פרטים וחומרים מזכירים השפעת לה-קורבוסיה וג'וזפ'נו. צוות השימור מצא שהבנין קיבל 40 נקודות לפי הקריטריונים לשימור, דהיינו ראוי למגבלות מחמירות. היום מקדמים למתחם שלאורכו הצפוני של רחוב איינשטיין תכנית התחדשות הכוללת פינוי בינוי. לאור ערכי המבנה מציעים לכלול את המבנה בתכנית פינוי בינוי, באופן בו המבנה יוכרז לשימור ושוקם בהתאם למקור ואת יתרת הזכויות יניידו למבנה אחר בתכנית. על המבנה חלה תכנית להרחבה שלא מומשה. תוספות והרחבות בניה למבנה זה עלולות לפגוע בו, ולראייה המבנה התאום בחלק העורפי של המגרש, שהרחבתו הינה בעייתית ביותר. בנוסף לכך, סמיכות הבנין לאוניברסיטה יוצרת פוטנציאל לשימוש ביחיד הקטנות המקוריות. הדבר עולה בקנה אחד עם מדיניות העירייה לעודד דיור בר-השגה. הוזכר כי בשנים האחרונות האדריכלות המודרנית של שנות ה-50 זכתה להכרה בינלאומית, והוכרה כמורשת עולמית ע"י אונסקו (דוגמא לה-הברה בצרפת).

חזי ברקוביץ: זהו בלוק עירוני עממי עם דירות דופלקס, מבנה בעל איכויות אדריכליות ייחודיות ונדירות בת"א ותוספות בניה עלולות לפגוע בו.

אלדד מרחב: מטיל בספק את איכויות המבנה בהיבט חברתי, אדרי' וסביבתי.

אורלי אראל: למבנה איכויות היסטוריות וסביבתיות, מבנים לשימור באזור ההכרזה הוכיחו כדאיות כלכלית.

אריה שומר: תומך ומציע להעביר נושא זה לדיון בוועדה המקומית.

אריה קמיל: מעלה את הבעייתיות בטיפול במבנה בודד, את הצורך בהצגת מדיניות והמלצות שמוריות לכלל המבנים שמצפון לירקון ובנוסף מציע לשימור המבנה באינשטיין לא יחוייב בעלויות גבוהות.

החלטה:

הוועדה ממליצה לאשר פרסום 77, 78 לשנה אחת, במהלך השנה יבדקו הנושאים הבאים:

1. תב"ע פינוי בינוי המתוכננת לרמת אביב.
2. קידום מדיניות מבנים לשימור מצפון לירקון, בהיבטים שונים.

נושא מס' 3: בלפור 6.

אורלי אראל וירמי הופמן הציגו את הנושא: בלפור 6, מבנה אקלקטי בן 2 קומות אשר מקדמים לו תב"ע נקודתית. התב"ע קובעת זכויות בניה, הקלות, שינוי הוראות תכנית "ג" ו - "ע", שינוי צפיפות ושטחי שרות. התכנית קודמה בוועדה המקומית כהליך פשרה, עליו הציע בית המשפט כתוצאה מעתירה מנהלית שהוגשה ע"י עו"ד טויסטר לנושא חובת קומת עמודים עפ"י תכנית "מ".

החלטת הוועדה המקומית היא לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בתנאים, תנאי 5 הוא הצגת פתרונות חניה במקום כתנאי להיתר בניה. לאור צורת המגרש והמבנה לא ניתן לתכנן חניה וכניסה לחניה תקנית. היזמים הציגו חלופה תכנונית המציעה כניסה לחניה תוך שינוי פתחים בחזית ראשית, בקומת הקרקע. חלופה זו בעייתית: משנה באופן מהותי את המבנה המקורי, עלולה ליצור תקדים המנוגד לתכנית השימור. מוצע כי וועדת השימור תמליץ לוועדה המקומית לשנות תנאי זה להיתר וכן לשקול אפשרות לפטור מחניה ומכופר חניה.

החלטה:

הוועדה מסמיכה את מהנדס העיר לגבש חוות דעת לוועדה.

נושא מס' 4: בקשה להנצחת פועלו של יעקב בן סירה (שיפמן).

יעקב בן סירה כיהן כמהנדס העיר ת"א בין השנים 1929-1951, והשפיע באופן מכריע על עיצוב דמותה של העיר הלבנה בת"א ועל הלוח המצוי של תכנית ג'ס בשלבי תכנונה ויישומה.

החלטה:

הוועדה ממליצה בפני ארגוני העירייה על הנצחת פועלו של המהנדס יעקב בן סירה (שיפמן). לאור תרומתו בבניית העיר הלבנה מוצע ליצור זיקה בין הנצחה זו לשטח הגיאוגרפי של העיר הלבנה.

נושא מס' 5: תמהיל שימושים מעודכן לדרום קרייה.

- בהמשך להחלטת וועדת השימור הקודמת בנושא, התקיימה ישיבה אצל המנכ"ל עם נציגי ממ"י, בישיבה זו הועלו דרישות שונות ע"י ממ"י. הנושא נבדק שנית, השינויים המבוקשים:
1. שינוי בשטחים המותרים להסעדה ובתי קפה מ- 25% ל- 50%, הדרישה למקסימום 25% אינה עולה בקנה אחד עם השטחים במבנים עצמם, בהתאם לכך מוצע שהוועדה תקבל את עמדת ממ"י.
 2. הסרת המגבלות לשטחי מסחר קמעונאי והוספת מגבלות בנושא חניות לחומרי בניין.

החלטה:

1. השטחים המיועדים להסעדה ובתי קפה יוגדלו מ- 25%, ל- 50%.
2. שימוש עתידי ליקב יהיה בזיקה ליון.
3. הסרת המגבלות לשטחי מסחר קמעונאי והוספת מגבלות בנושא חנויות לחומרי בניין – לא יותרו חנויות לחומרי בנייה או חנויות מסוג "דיפו" בשטח שיעלה על 200 מ"ר;
4. אחרי אישור הוועדה המקומית יקודם המכרז לשיווק המבנים על ידי ממ"י.

נושא מס' 6: אלנבי 62, בקשה לתוספת בניה על הגג.

- אלנבי 62, פינת נחלת בנימין, מבנה אקלקטי בן 3 קומות, מסווג כמבנה בהגבלות מחמירות. ייעוד קיים של המבנה – מסחרי, היום בעלי המבנה מעוניינים לקדם אותו כמלון בוטיק.
- מבוקש לבחון אפשרות לתוספת חדרים על גג המבנה, (שטחי שרות, ו/או שטחים למטרות תיפקודיות של המלון), בהליך 97' בסמכות וועדה מחוזית, לפני מתן תוקף לתכנית השימור.
- דורון ספיר: 1. מעלה את הצורך באם תאושר תוספת כזאת, בהבטחת התוספת לשימוש מלון בלבד ע"י רישום הערת אזהרה בטאבו.
2. בקש לראות הדמיות של התוספת המוצעת לבחינת נצפות המבנה מהרחוב.

החלטה:

המתכננים יציגו הדמיות של התוספת המוצעת ליו"ר הוועדה, דורון ספיר, לבחינת נצפות המבנה מהרחוב. הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקה פרטנית של מח' השימור.

עפ"י חו"ד היועמ"ש, שרי אורן, שנמסרה לאחר הישיבה, ניתן לקדם את הבקשה להליך לפי סעיף 97'ב'.

נושא מס' 7: מרכז מבקרים בשרונה.

תמר טוכלר מעלה את סוגיית השמשת בית העם כמרכז מבקרים. המבנה הנבחר כמרכז מבקרים שימש בעבר כבית מגורים ולכן אינו מתאים לקבלת קבוצות מבקרים גדולות ולסיורים. לתמר ניסיון מצטבר בהדרכת 15,000 מבקרים במתחם, מיקומו וצורתו של בית העם, תפקידו ההיסטורי ומיקומו בליבת תכנית המושבה הופכים אותו לראוי לשמש כבית העם.

החלטה: לאור עמדת הצוותים העירוניים הממליצים על מיקום מרכז המבקרים במבנה בית העם- על מהנדס העירייה לבדוק את האפשרות לשימוש מעורב בבנין- חלקו מרכז מבקרים וחלקו לשיווק מסחרי (בית קפה או שימוש דומה).

נושא מס' 8: דיווחים.

דיווח של דורון ספיר וחזי ברקוביץ, על כנס ארגון ה- O.W.H.C ב קאזאן ועל כנס אונסק"ו שהתקיים בלה-הבר שבצרפת.

רשמה: עדי רוז
מחלקת שימור מבנים.

העתיקים:

משתתפים ונעדרים.

