

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 1803 מתאריך 28.6.18

השתתפו:

חברי הוועדה

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.
דר' אפרת טולקובסקי- חברת המועצה וחברת וועדת שימור.

מוזמנים

הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
גב' תמר טוכלר – משקיפה.
אילנית לוזון שגב – מנהלת מח' שומה והשבחה
שירה קאשי דקלו, מנהלת תחום בכירה, חמ' שומה והשבחה
ערן מאירסון, אדר' - מחלקת תכנון עיר, אזור דרום ויפו
אדי אביטן, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
איל רונן, אדר' – מחלקת תכנון עיר, מנהל מחלקת אזור מזרח
רן ברעם, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מזרח
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
גילה גינסברג הברון, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
הדס גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
רות ארבל, מתכנתת, רכזת תכנון שימור
שירה ספוקיני, אדר', תכנון שימור
איל זיו, אדר' ואריאל רוזנברג, מבלי הכוזרי 19
דן דרין, אדר' – שיכון העיתונאים
עדי רוז, אדר' - מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

מר אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
מר ליאור שפירא – מ"מ חבר וועדת השימור.
מר נתן אלנתן – חבר וועדת השימור עודד גבולי, אדר' – מהנדס העיר
טלי שרמן, אדר' – מינהל התכנון
נעמי אנג'ל, אדר' – מתכנתת המחוז
יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
שולמית דידי, ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
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
נדיה חמילנצקי, אדר' – מחלקת השימור
מנור ברטוב, אדר' – מחלקת שימור
מחמד אבו שחאדה, אדר' – מחלקת שימור

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

הנושא נדון בוועדת השימור האחרונה 1802, מתאריך 7.5.2018.

"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 . "

דיווח לוועדה:

אגף תכנון העיר בהתייעצות עם המחלקה המשפטית ממליצים לקדם את הפרויקט בהליך תכנית בסמכות וועדה מקומית בתאום עם יזם הפרויקט.

התכנית תכלול שימור מבנה האוטונומיה הרוסית (מבנה שלוש 8) עם תוספת בנייה חלקית בנסיגה מחזיתות המבנה. מגרש חד קומתי יקבל תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית, מגרש ובו מבנה דו קומתי יקבל תוספת של קומה וקומת גג חלקית, מאחורי שני המבנים המקוריים ניתן יהיה לבנות בניה חדשה מצומצמת תוך שימור רב החצר.

דיון:

הראלה אברהם אוזן: הנושא מועלה לדיון בוועדת שימור לפני דיון בוועדה המקומית.

תמר טוכלר: מבני האוטונומיה הרוסית נכללו ברשימת השימור, במהלך הזמן הרשימה צומצמה והמבנים הוצאו ממנה. החצר וחזיתות ראשיות של המבנים הינם בעלי חשיבות גבוהה. תוספת מסיבית של בניה תפגע בערכי המבנה.

אפרת טולקובסקי: האם בתכנית המוצעת עקרונות אלו נשמרים?

ירמי הופמן: מציע להעביר לחברי הוועדה הדמיה של התכנית המוצעת.

דורון ספיר: בנסיבות הקיימות מציע לא להרוס את המבנים, לשמור על החצרות, לאפשר תוספת מצומצמת של בניה תוך ניווד יתרת זכויות הבניה.

החלטה:

הוועדה מאשרת לקדם את התכנית, הדמיה ותכנית יוצגו לוועדה בהקדם לפני הדיון בוועדה המקומית .

נושא מס' 2: מדיניות דרך שלבים

במסגרת הכנת מדיניות למרחב שלבים במבואות יפו בין דרך בן צבי ורחוב אילת וכחלק מתפיסה תכנונית השואפת לשלב מרקמים היסטוריים בעלי ערך עם בינוי חדש, אותרו 4 מבנים בעלי ערכים אדריכליים והיסטוריים ייחודיים. בתיאום עם מחלקת שימור אנו ממליצים לסמנם כמבנים לשימור. מיצוי זכויות ותוספות בניה יתאפשרו בכפוף לתיאום ואישור מחלקת שימור.

1. המבנה ברח' שלמה 23, בשטח המסומן כמיועד לתעשיה ומלאכה. גוש 7051, חלקה 42 בשטח של כ 530 מ"ר.
 2. ארבעה סילואים בטחנת הקמח ברח' פוריה 22א', בתכנית של כ 200 מ"ר, בשטח המסומן כמיועד לתעשייה ומלאכה. גוש 7051, חלקה 134,
 3. המבנה ברח' שלמה 25, פינת שניצלר 12, נמצא בתחום תחנת הקמח, בשטח המסומן כמיועד לתעשייה ומלאכה. גוש 7051, חלקה 134,
 4. המבנה ברח' הרבי מבכרך 8, פינת קומפורט 6, נמצא בסמוך לדרך אילת, בשטח המסומן כמיועד לתעשייה ומלאכה. גוש 7083, חלקה 13, שטח חלקה כ 500 מ"ר
- מטרת הישיבה היא לסמן את המבנים כמבנים מיועדים לשימור ע"י החלטה של ועדת שימור. המבנים ייקבעו סטטוטורית לשימור במסגרת תכנית מפורטת לכשתקודם.



דיון:

דורון ספיר: מי בעלי הקרקעות?

ערן מאירסון: התחנה בבעלות "תחנות ישראליות"

אורלי אראל: התחנה היום פעילה, אגף תכנון העיר מקדם עבודה מקדימה לאזור המתוכנן לשמש למגורים, במסגרת מסמך המדיניות יקודמו תכניות נקודתיות, המסמך יוצג לוועדה המקומית בתחילת אוגוסט 2018. הראלה אברהם און: ממליצה להכניס את 5 המבנים לרשימת השימור העירונית ולקדם תכנית.

החלטה:

הוועדה מאשרת לקדם את מסמך המדיניות ולהכניס את 5 המבנים לרשימת השימור העירונית.

נושא מס' 3: הכוזרי 19

המבנה ברח' הכוזרי 19 נמצא בסמוך למכללת תל-אביב יפו, בשטח המסומן כמיועד לתכנון בעתיד. המבנה נבנה בתחילת שנות ה-30 של המאה ה-20, בסגנון בניה יפואי טיפוסי מסוג בית ליוואן עם מאפיינים מודרניים. הוא מהווה שריד אחרון לשכונת מגורים גדולה שהייתה במקום ונהרסה כולה לטובת הקמת בית חולים אייזנברג אשר בנייתו מעולם לא הושלמה. בימים אלו התחיל תכנון מחדש של האזור הקרוי "מתחם אייזנברג", בין הרחובות היינריך היינה, נס לגויים ועדולם ועד המכללה. במסגרת הכנת התוכנית, לאור תיק התיעוד שהוכן למבנה ולאור הערכים שלו המלצת מחלקת השימור תהיה לסמן אותו כמבנה לשימור. בעל המבנה מעוניין להוציא היתר בניה על המבנה לטובת שימוש כמגורי סטודנטים. מאחר והאזור מסומן כאזור לתכנון בעתיד לא ניתן להוציא עליו היתרי בניה. מטרת הישיבה היא לסמן אותו כמבנה מיועד לשימור ע"י החלטה של ועדת שימור על מנת לאפשר הוצאת היתר לשימוש חורג לזמן מוגבל עד לאישור התוכנית.

דיון:

הראלה אברהם און: אני מבינה שהתב"ע הנוכחית לא מאפשרת שימוש של מגורים וקובעת את המגרש כאזור לתכנון בעתיד. כך שנדרש שימוש חורג מתכנית 1172.

רינת מילוא: המבנה מסומן בתכנית 1172 להריסה ביעוד קרקע של אזור לתכנון בעתיד. אריאל רוזנברג, בעלי המבנה: המבנה זכרון לשכונת פאר ערבית משנות ה-30.

החלטה:

לבקשת בעלי המבנה ולאור ערכיות המבנה להכריז על המבנה כמבנה לשימור, השימושים המומלצים יהיו: מגורי סטודנטים, מלונאות או כל שימוש בעל אופי ציבורי המאפשר כשימוש זמני עד לאישור התכנית.

נושא מס' 4: תע"ש השלום, תא/449, תוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי תוכנית המתאר תא/5000

התוכנית בסמיכות לגבול תל אביב-גבעתיים, ועוסקת בשיפור מאפייני המגורים ביחס לתוכנית תקפה, תוך שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי, שטחים פתוחים ועירוב שימושים.

במסגרת התוכנית נקבעו כ-1097 יח"ד, שטחי תעסוקה, תוספת שימוש מסחר לאורך הרחובות ובמרחבים הציבוריים, קביעת שטח לשצ"פ, שטח למבני ציבור וזיקות הנאה בשטחים פרטיים פתוחים.

התוכנית מבטיחה את שימור מבנה תע"ש וקובעת תנאים והוראות לגבי בינוי במגרש זה בהתייחס לשני המבנים הקיימים בו:

התוכנית מאפשרת תוספת מבנה של עד 25 קומות למגורים, בחלקו הצפוני של המבנה (מס 02 בתשרי התכנית). ומאפשרת הריסה חלקית של המבנה הצפוני בהתאם לאחת החלופות הבאות:

חלופה א- הריסת חלק מהמבנה באופן שלא יעלה על שליש מאורכו.

חלופה ב- הריסת המבנה כולו למעט החזיתות המזרחית והמערבית שתהיינה לשימור.

שתי החלופות יתואמו עם מח שימור לעת הכנת תוכניות עיצוב אדריכלי.

החניה מתחת למבנים לשימור הינה אופציונלית בכפוף לחוות דעת מחלקת שימור ומהנדס העיר לגבי אי פגיעה במבנים, לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.

התוכנית מנחה לשימור חלקו הדרומי של המבנה ללא תוספת שטחי בניה, למעט שטחי בניה הנדרשים לצורך התאמתו לדרישות החוק. (מס 01 בתשרי התכנית).



המבנה תוכנן בשנת 1971 ע"י אדר' גרשון ציפור כמבנה לייצור נשק, המבנה עשוי כולו בטון חשוף ומייצג באופן מובהק ומיטבי את הסגנון האדריכלי הברוטליסטי שאפיין את התקופה ונמנה על מערך התשתיות שתוכנן בשנים לאחר קום המדינה. שיקומו והשמשתו של מבנה תע"ש תאפשר התחדשות עירונית תוך שמירה על זהות מרחבית וערכים אדריכליים והיסטוריים המייצגים את המדינה בעשורים הראשונים שלאחר הקמתה.

דיון:

דורון ספיר: לצורך קביעת אופי המבנה מבקש לקבל נתונים נוספים על המבנה ההיסטורי ונתונים אודות רמת הזיהום של הקרקע.

אורלי אראל: בכוונת העיריה להוציא את המגרש למכרז, התכנית מוצגת בוועדת השימור לפני הבאתה לדיון לאישור בוועדה המקומית הקרובה, הוצאת היתר בניה בתכנית מותנת באישור תכנית עיצוב.

החלטה:

וועדת השימור תומכת בקידום תכנית לשימור המבנה. הוועדה מנחה בשלב זה לקדם תיק תעוד מקדים, תיק התעוד המקדים יהיה תנאי להכנת תכנית העיצוב, כך שבעת הכנתה יהיו נתונים מפורטים בנוגע לשימושים המבוקשים וזאת לצורך שילוב אופטימלי של המבנים הקיימים עם החדשים.

נושא מס' 5: מרכז בן-גוריון תכנית מס' - 507-0559526

התוכנית עוסקת בחידוש והרחבת מרכז בן גוריון, וכוללת את בית בן גוריון המקורי ומגרש אחורי ברחוב לסל שהיוו בבעלות מרכז בן גוריון. התכנית מציעה לשנות את יעוד שני המגרשים מיעוד 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 בניין אחורי 0, וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, ולייצר הזדמנויות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון.

התכנית הוצגה בוועדת השימור הקודמת 1801 שהתקיימה 15.4.18: "חברי הוועדה מחליטים לשוב ולדון בתכנית לאחר ביצוע של מספר בדיקות, הנושא יוצג לראש העירייה לפני דיון נוסף בוועדת השימור ובוועדה המקומית."

הפרויקט מובא לוועדת שימור לאחר הצגתו לראש העירייה ועדכנו בהתאם להערותיו:

דיון:

דורון ספיר: האם המעבר הצידי בין בית בן גוריון למבנה החדש עלול לגרור התנגדות תושבים או שכנים? **גילה גינסברג:** התכנית עודכנה בהתאם להערות ראה"ע: גובה המבנה בהתאם לתכנית הרובעים, גם היום קיימת פעילות בחצר היוצרת התנגדות מבקרים, התכנון המוצע יפתור את בעיית ההתנגדות של המבקרים ויאפשר לתושבים מעבר ישיר לשד' בן גוריון. הכניסה התפעולית לקומפלקס תשאר מהמבנה ההיסטורי. **אורלי אראל:** בהתאם ליכולות הבניה התקפות ניתן להקים מבנה בעל אופי ציבורי. **תמר טוכלר:** תומכת בתוספת המבנה החדש לפעילות ציבורית, מבקשת לראות את תיק התיעוד ולבחון את ערכי הגינה המקורית שלדעתה היו משמעותיים **הדס גולדברסט:** תכנית עיצוב תוצג בקרוב לוועדה המקומית, אין מידע בנוגע לחצר האחורית המקורית.

החלטה:

וועדת השימור תומכת בקידום התכנית תוך הימנעות מגרימת מטרד לשכנים ולמבנים הסמוכים.



נושא מס' 6: בתי העיתונאים ברחוב יצחק שדה 56 והפלמ"ח 13

שיכון העיתונאים במזרח העיר היה אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות ואגונים במשך. המבנים תוכננו עבור אגודת העיתונאים בקרבת מערכות העיתונאים שפעלו באותם שנים. השיכון כולל שני מבני מגורים ותוכן ב 1964 ע"י האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני. המבנים מציגים את המגוון האדריכלי האיכותי של בתי השיכון שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר תל אביב יפו. בין המבנים קיים מרחב, המבנים אינם תאומים, אך זהים באפיונם ופרטים האדריכליים הייחודיים להם. המבנים מייצגים תקופה אדריכלית וזהות מקומית בעלי ערך היסטורי, אדריכלי, חברתי.

הנושא נדון בוועדת השימור 1304 מתאריך 15.7.2013.

"וועדת השימור ממליצה שצוות השימור יבוא בדברים עם בעלי הנכסים בבניין ונציגיהם כדי למצוא דרכים לשימור הערכים המיוחדים של הבניין מבלי לגרוע מתוספת הבניה לפי תמ"א 38."

הנושא נדון בוועדת השימור 1503 מתאריך 31.12.2015

"בישיבת הוועדה הבאה יוצג התכנון המוצע לבתי השיכון העיתונאים."

עדכון הוועדה: התקיימו פגישות תיאום תכנון עם אדריכלי הפרוייקט. התכנון שהוצע משנה את המבנים ללא היכר, ואינו מאפשר את שימור ערכיהם האדריכליים.

המלצת מח' שימור ומח' תכנון מזרח: להמליץ על פרסום הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים ותנאים למתן היתר לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב.

דיון:

הראלה אברהם אוזן: האם מדובר על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות תוך ניווד יתרת השטחים?

אורלי אראל: איזור מזרח העיר משנה לאחרונה את פניו, לצורך חיזוק זהות מקומית ורב שכבתיות תומכת בשימור בית העיתונאים שהינו בעל ערכים גבוהים.

דן דרין: סיכום הוועדה מ-2013 לא הגיע אליו ולנציגי הדירות, לאחר מכן הנושא נדון בוועדה המקומית שהמליצה על תוספת בניה בהתאם לתמ"א 38, לא יצאו היתרי בניה. בהתאם לכך אנשים רכשו דירות במבנה. רק במרץ 2017 התקיימה פגישה עם הדס ממח' השימור שלא הובילה לתכנון מוסכם.

נציגי הדירות: המבנה סובל מהזנחה קשה, אי קידום התמ"א פוגע במבנה.

דורון ספיר: על בעלי המבנה לדאוג לתפקודו ולאחזקה טובה של המבנה, לא ניתן להאשים את העיריה במצבו המוזנח של המבנה.

הדס גולדברשט: תיק המידע משנת 2017 היה שלילי.

ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות

החלטה:

וועדת השימור מחליטה על סיוור במבנה בהשתתפות ירמי הופמן, לאחר הסיור תתקבל החלטה בהשתתפות חברי הוועדה שהשתתפו בדיון ההחלטה תתקבל באמצעות הדואר האלקטרוני.

נושא מס' 5: רמת אביב הירוקה – רחוב יצחק לבנון 45

המבנה ברמת אביב א, מוגדר כ"מגרש מיוחד" בתוכנית ל', הינו המבנה האחרון שנותר מהעורף החקלאי של הכפר שיח מונס. המבנה הינו בבעלות עיריית תל אביב יפו וחב' בצר, ומשמש היום כגן ילדים. לאורך השנים בוצעו שיפוצים אשר פגעו בחזותו המקורית.

המלצת מחלקת שימור: המחלקה מבקשת להכניס את המבנה לרשימה הטנטטיבית כדי לשמר את ערכיו האדריכליים וההיסטוריים בסביבה המתחדשת.

החלטה:

וועדת השימור מקבלת את המלצת מחלקת השימור.

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

העתק: נוכחים, חברים ומוזמנים.

