

**פרוטוקול ישיבת ועדת שימור**  
ישיבה מספר: 202001 ביום רביעי תאריך 13/05/20 י"ט אייר, תש"ף

**השתתפו:**

**חברים:**

יו"ר ועדת שימור	רן קוניק
-חבר הועדה	מושיק גולדשטיין
-חבר הועדה	בני רייך
- חברת הועדה	יווי וולפסון
- חברת הועדה	לילך יעקבי

**סגל:**

- מנהלת אדמי' ורכזת הועדה	שולי רומנו
- אחראית שימור	רונית זמלר

**מוזמנים:**

- מהנדסת העיר ומזכירת הועדה	אינג' שרית צולשין
-אדריכל העיר וראש אגף התכנון	אדרי' אריאל בלכר
-יועצת שימור מחוז ת"א	אדרי' טליה פרידמן
-יועצת משפטית חיצונית	עו"ד סלאם חאמד
- יועצת משפטית	עו"ד מיכל שפירר
- ראש אגף התחדשות עירונית	רקפת פסו - קונפורטס
-המועצה לשימור אתרי מורשת	תמר טוכלר
-המועצה לשימור אתרי מורשת	יעל איטקין
- נציגת שר האוצר	שירי לנצר
-יועץ שימור	אדרי' דקל גודוביץ
- יועץ כלכלי	יובל ארבל
- שמאי הועדה	אורן אלבו

מס' דף: 2

תאריך: 26/05/2020

פרוטוקול לישיבת ועדת שימור מספר: 202001 בתאריך: 13/05/20

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3	אילת 8 גבעתיים			736	6154	669	20200090	1
12	ארנון גבעתיים	עיריית גבעתיים		65	6163	4007	20200095	2

669	תיק בניין:	מספר בקשה: 20200090	<b>סעיף: 1</b>
פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 202001 בתאריך: 13/05/2020			

**בעל הנכס:**

\* עיריית כבתיים

**אחראי בקשה:**

\* לילך יעקובי

סוג בקשה: בקשה לשימור

**כתובת הבניין: אילת 8 גבעתיים**

שטח מגרש: 2360.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6154 חלקה: 736 יעוד: ציבורי פתוח קיים;

חלקה: 458; 459 יעוד: בניני ציבור

תכנית: גב/410, גב/53, גב/258, גב/73, גב/מק/258, גב/406, גב/מק/2002

**מהות הבקשה:**

**דיון בדבר מתווה תכנית צל/פרוגרמה למתחם בית אלון בריכת רמב"ם וגן סולד ובדבר: בקשה לאישור מתווה קירוי בריכת רמב"ם**

**מטרת הדיון:**

דיון באישור מתווה קירוי בריכת רמב"ם

**רקע כללי**

בריכת השחייה רמב"ם מצויה בלב שכונת רמב"ם והינה בריכת השחייה הציבורית הראשונה שנבנתה בישראל ב-1945, ועל כן היא אתר מורשת בעל ערך היסטורי חברתי. הבריכה הינה חלק ממתחם ציבורי שכונתי שהוקם על ידי ישראל טייבר מייסד השכונה ב-1945, ונסקר בסקרי שימור. המתחם כולל לצד הבריכה גם את בית העם (בית אלון) - מבנה ציבורי שכולל כיום שירותים תומכים בבריכה (מלתחות וחדר כושר), גינת סולד - ממנה ניתן להיכנס לבריכה באופן מונגש, ובאר מים ומעליה בריכת אגירה. כל אתרי המתחם הללו נסקרו בסקרי שימור שונים, נידונו בוועדת השימור, אך טרם אושרו סטטוטורית, והם כרגע מומלצים לשימור כחלק מראיית שימור המתחם כולו כיחידה אחת. אופן השימור והפיתוח המוצעים יוצגו להלן בהמשך.

**עם השנים נערכו במתחם תוספות שונות בהיתר כלהלן:**

בשנת 1960 הורחב בית אלון דרומה בשטח כמעט כפול מהקיים, הורחב מערבה כלפי הבריכה, וכן נוספה קומה עם מדרגות גישה מכיוון דרום. בתחום הבריכה נבנתה בריכת פעוטות ומבנה מלתחות לצידה.

בשנת 1981 הורחב בית אלון מערבה, והוכשרו בו מלתחות בריכה, וכן עבודות פיתוח שטח עם מדרגות חדשות.

בשנת 1985 נבנתה בריכת שחיה לימודית רדודה בחלק הדרומי בשטח כ-140 מ"ר, חדר מציל ומזנון לבריכה הראשית חפורים בתוך קיר התמך, וכן חדר הסקה.

בשנת 1992 הורחב בית אלון מערבה בבניה קלה, וכן נוסף אגף חדש וקטן בן 2 קומות המחובר בגשר למבנה המקורי, וכן מדרגות גישה בחזית לרחוב. כמו כן כנראה נבנה קיר מעוגל לספריה בצידה המערבי, הבולט מעט מקיר הבניין - שינוי קל שאינו מהותי.

בשנת 2019 כחלק מהיתר להנגשת המבנה, נוספה לבית אלון מעלית בחזית לרחוב (כרגע בבניה).

**עם השנים נערכו במתחם תוספות שונות שלא בהיתר כלהלן:**

בסוף שנות ה-90 ככל הנראה, נבנה קירוי קל ושקוף לבריכה הראשית, ונבנה חדר חוגים בבניה קלה במדרגת מפלס בין הבריכה לקרקע, אשר עומד במבנה נפרד ואינו מחובר למבנה בית אלון.

### המצב כיום:

בשנת 2019 הסתיים ההסכם של הזכיין שהפעיל את הבריכה. הבריכה אינה עומדת יותר בהוראות משרד הבריאות והנגישות להפעלתה. אי לכך הופסקה פעילות הבריכה והיא נסגרה. כיום מקדמת עיריית גבעתיים מכרז להפעלתה מחדש. לצורך כך, נדרש להבהיר ולאשר את מתווה התכנון הנדרש/פיתוח האתר כפי שיוחלט עליו בדיון זה. בבית אלון קיימים כיום בקומת הקרקע ספרייה עירונית בחלק הדרומי, ומלתחות בריכה וחדר כושר בחלק הצפוני. בקומה הראשונה שוכנים גן ילדים בחלק הדרומי, ומרכז לקשיש הכולל אולם מופעים גדול בחלק הצפוני. במבנה הנפרד יש מרכז שיטור התנדבותי בקומת הקרקע, וגן ילדים בקומה הראשונה המחובר בגשר ליתר גני הילדים בקומה זו בבית אלון. גינת סולד כוללת כיום גינה, אזורי משחקים לילדים, וגינת כלבים. באר המים עדיין פעילה, אך בריכת האגירה כבר אינה בשימוש, וניתן להסב אותה לשימוש אחר. לאורך כל השנים נשמר צביונו הציבורי של המתחם הכולל פעילויות חברתיות שונות עבור התושבים.

### שימור – סקרים והמלצות:

בשנת 2013 ערכו אמנון בר אור וטל גזית תיק תיעוד מתחמי לשכונת גבעת רמב"ם, וכרטסות אתר לאתרי המורשת שבמתחם בריכת רמב"ם. ביום 7.4.2016 אישרה ועדת השימור רשימת אתרים לשימור. בשנת 2016 פורסמה רשימת אתרי מורשת לשימור במסגרת תכנית שערכו בר אור וגזית כחלק מהודעה על הכנת תכנית שימור ועל הגבלת הוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78 לחוק הרשימה שאושרה בוועדת השימור ב-2016 כללה את בית אלון, בריכת השחייה וגן סולד. תאריך פקיעת תוקף של 77-78 הינו 2018 ולא קודמה מאז תכנית שימור חדשה בעיר. בשנת 2019 נסקר המתחם על ידי משרד גודוביץ אדריכלים (דקל גודוביץ), כחלק מהכנת תכנית השימור העירונית עבור עיריית גבעתיים, והומלץ לשימור על כל האתרים שבו: בריכה, בית אלון, גן סולד, ובריכת אגירה. בשנת 2019 במסגרת קידום תכנית ההתחדשות העירונית לגבעת רמב"ם, תכנית מתאר מספר 503-0573865, ערך אדריכל גיורא סולר תיק תיעוד מקדים למתחם בריכת רמב"ם הכולל את בית אלון, גן סולד והבריכה, ובאר המים (ללא בריכת האגירה).

### המתחם כולו:

משמעות תרבותית והמלצות מתוך הסקר והתיעוד המתחמי של אמנון בר אור למתחם כולו:  
"שמירה/ חיזוק תחום לב השכונה הכוללת את גינת סולד, בית העם והבריכה הציבורית כ"סלון" שכונתי למפגש קהילתי".  
התיעוד המתחמי מתייחס לערך הבלתי מוחשי- חברתי של השכונה בכללותה.

### בית אלון:

ההמלצות לשימור בתיק התיעוד של אמנון בר אור לבית אלון היו:

- ביצוע תיק תיעוד מלא
  - ביצוע סקר הנדסי
  - שימור ו/או שיחזור של המבנה ההיסטורי וסביבתו הקרובה על פי תיק התיעוד
  - פירוק תוספות בניה מאוחרות.
  - הצבת שילוט היסטורי
  - הכנת תכנית אב למתחם כתנאי לכל תכנון שינוי במתחם".
- הערך המרכזי של האתר הנדון ואף אלה הסמוכים לו הינו ערך חברתי בלתי מוחשי, ולא ערך אדריכלי. המסקנות והמלצות לשימור בתיק התיעוד של גיורא סולר לגבי בית אלון היו:

"הערך התרבותי העיקרי של המבנה הוא בתפקידו בתולדות השכונה, החל מראשיתה. הוא הוקם בחלקה הציבורית הגדולה, שמהווה חלק אינטגרלי ומשמעותי בתכניתו המקורית של אדרי' שלוש. אמנם לא תוכנן כאן במקור בית עם, אבל הקמתו, ביוזמת ישראל טיבר (הבית אף כונה 'בית טיבר' במשך זמן רב), כמקום לפעילות תרבותית, מקנה לו חשיבות היסטורית ואורבנית יוצאת דופן.

המבנה איננו יכול להיחשב לפנינה אדריכלית, מכאן שלא יהיה בדרגת השימור הגבוהה ביותר. יחד עם זה, יש לו ערכים אדריכליים משמעותיים, שבאים לביטוי בעיקר בחזיתות שלו. לכן, החזיתות שלו (כולל התוספת בתכנונו של אדרי' אהרון גינסר), ראויות לשימור ובחלקן לשיקום.

בגלל העדר החשיבות האדריכלית הגבוהה ביותר (דרגה א' – לו היינו מצמידים דרגת שימור למבנה), ניתן להוסיף לבניין ובוודאי לעשות בו שינויים פנימיים, על פי צרכי הפונקציות אותן הוא ימלא. יחד עם זה, חשוב שישמרו אלמנטים מסוימים שמהווים חלק משמעותי מתולדות הבניין – כמו האולם הראשי בקומה א' והבמה. גם באולם אין מניעה מתוספת 'יציע', חלוקה פנימית וכדומה – אבל תוך כיבוד המבנה והחלל המקוריים. מומלץ ביותר להשיב כמה אלמנטים שנפגעו ללא התחשבות 'שימורית'. מדובר בעיקר בחלונות עליונים לאורך החזיתות הארוכות של האולם. גם אם אין צורך בחלונות, מו הראוי שסגירתם תיעשה כך שניתן יהיה לראות את קיומם ההיסטורי ושיהיה להם ביטוי אדריכלי (ולו חזותי בלבד). התוספת בבניה קלה, שהגדילה את החלל המשמש את מכוני הכושר, איננה ראויה וחשוב לבטל אותה ולחשוב איך יוצרים את החלל המוגדל, לא כטלאי, אלא כתוספת אדריכלית מתוכננת היטב. החזית המערבית, בה נמצאת ההרחבה, שניתן אף להגדיל אותה מערבה, בקושי ניצפית, אולם טיפול נכון בצמחיה הפראית במרווח שבינה לבין הגדר וכן ניצול המרווח הזה (כמעבר או כ'מרפסת' לכיוון הבריכה), יחייב טיפול חזותי בחזית עצמה. בשולי המרחב שממערב לבית אלון עוברת כיום גדר פשוטה אשר רק בגלל הצמחייה שהפכה את המקום לבלתי נגיש, איננה מסכנת את הציבור. יש לקבוע בקצה המרחב הזה מעקה תיקני, הן בממדיו והן בעיצובו".

### **בריכת השחייה:**

הערכים לשימור בתיק התיעוד של **אמנון בר אור לבריכת השחייה** היו: "ערך נופי: הבריכה, העצים והצמחייה הם חלק מהמרקם הנופי של השטח הציבורי הכולל את גינת סולד ובית העם המגדירים את לב השכונה.

ערך אחר: לא מוחשי - הבריכה מילאה מס' תפקודים חברתיים:

1. מקום מפגש והתכנסות לצעירים ומשפחות
2. מקום של נופש, תצוגות והופעות, ריקודי עם וכד'.
3. לימוד שחייה לילדים, מבוגרים, לחברי ההגנה ואף לרבי חובלים
4. שימשה כבריכה טיפולית לפצועי גפיים

ההמלצות לשימור בכרטיס האתר של **אמנון בר אור לבריכת השחייה** היו:

- ביצוע תיק תיעוד מלא
- ביצוע סקר הנדסי
- שימור ו/או שיחזור של המבנה ההיסטורי וסביבתו הקרובה על פי תיק התיעוד
- פירוק תוספות בניה מאוחרות.
- הצבת שילוט היסטורי
- הכנת תכנית אב למתחם כתנאי לכל תכנון שינוי במתחם.

**המסקנות** בתיק התיעוד של **גיורא סולר לגבי הבריכה** היו:

- לשמר את המשך תפקוד הבריכה ולשם כך ניתן גם לקרות אותה במידה והדבר תורם להמשך תפקודה. "אמנם זו כבר לא הבריכה המקורית ועם יישום התכניות לחידושה היא תתרחק עוד יותר מהמקור – אבל המיקום ההיסטורי והמשך השימוש המקורי, מקנים לבריכה את המשמעות התרבותית הנוספת. לא האדריכלות שלה וגם לא הפרטים השונים – אלא עצם הקיום והשימוש כבריכת שחייה".
- לשמר את המתחם כמתחם ציבורי לשכונה: "לאתר משמעות גבוהה, בהיותו חלק מהמתחם הציבורי המרכזי של השכונה, הכולל את בית העם ואת גן סאלד".

- לעשות שימוש חוזר בקירות האבן! מומלץ שייעשה שימוש בחלוקים בעבודות פיתוח עתידיות.
- לשמר את שורת עצי הברוש! יש משמעות גבוהה לשורת עצי הברוש בגבול המערבי של המתחם".

**ההמלצות** לשימור בתיק התיעוד של גיורא סולר **לגבי הבריכה** היו:

- "החשיבות העיקרית היא של השימוש ההיסטורי של המקום וכן היחס והקשר לבית העם ולגן סאלד. לכן המסקנות/המלצות הן כדלקמן:
1. האתר ימשיך לשמש לבריכת שחיה.
  2. היחס לבית העם יישאר כדוגמת הקיים (מעשית: ציר האורך של הבריכה מקביל לציר האורך של הבניין).
  3. הברושים ישומרו, תוך קבלת ייעוץ ספציפי.
  4. יישמר השימוש בחלוקי הנחל הגדולים (לאו דווקא הקירות עצמם) בקירות תמך ותיחום.
  5. ייקבע במקום שלט המספר את הסיפור ההיסטורי של הבריכה. פעולות שאין מניעה לבצע במסגרת תכנון חדש:
- הריסת הבריכות, כולל הרחבות החדשות שסביבן.
- הריסת מבנים הקשורים לבריכות: מתקן הכלורניציה ומבנה השירותים/מציל שצמוד לבריכת הילדים.
- הריסת הבניה הצמודה לבית העם, במפלס רחבת הבריכה, עד ליסודו בית העם, או אפילו מתחת לו.
- הקמת בריכה/בריכות חדשה/חדשות על כל המשתמע מכך, **כולל קרוי שלהן**. יש לתת עדיפות לבריכה מלבנית.
- הקמת מבנה שירותים, מציל, עמדת עזרה ראשונה, מזנון/בית קפה וכו'. מבחינת השימור אין משמעות למיקום שלהם, אבל מומלץ שתיתן עדיפות למרחב שבין הבריכה ליסודות בית העם".

#### **גן סולד:**

ההמלצות בתיק התיעוד של **אמנון בר אור לגבי גן סולד** היו:

"המלצות ראשוניות:

- 1 תיעוד הגן- ביצוע תיק תיעוד מלא ע"פ הנחיות המועצה לשימור אתרים. המלצות לשימור:

1. שימור ו/או שחזור של הגן ההיסטורי וסביבתו הקרובה על פי תיק התיעוד.
2. קבלת החלטות לגבי פירוק תוספות/שינויים מאוחרים.
3. הצבת שילוט היסטורי/אמצעי המחשה והסברה.
4. כל תכנון/שינוי במתחם יעשה רק לאחר הכנת תכנית אב למתחם ואישורה".

ההמלצות בתיק התיעוד של **גיורא סולר לגבי גן סולד** היו:

- 1 האתר ימשיך לשמש כגן ציבורי.
  - 2 מומלץ שהקשר לבריכה ישופר.
  - 3 העצים הבוגרים ישומרו.
- פעולות שאין מניעה לבצע במסגרת כל תכנון עתידי:
- שתילה ונטיעה, שינויים במערך השבילים והטראסות החדשות".

#### **הבאר:**

הערכים לשימור בכרטיס האתר של **אמנון בר אור לבריכת השחיה** היו:

"חלק מהתוואי המקורי של שכונת רמב"ם. לא נרשמו המלצות לשימור.

ההמלצות בתיק התיעוד של **גיורא סולר לגבי הבאר** היו:

- "מאחר והבאר והבריכה שעליה כבר אינם בשימוש, ניתן בהחלט למצוא למבנה שימוש ציבורי שמתאים גם למקום: בית קפה או קיוסק, הוא השימוש הסביר ביותר. למטרה זו ודאי שניתן לנסר פתחים מתאימים במעטפת המבנה ולפרק אלמנטים בתוכו".

#### **סיכום לנושא השימור – המלצות לשימור:**

מכיוון שמטרת התכנון העתידי היא למעשה אישור מצב קיים. הרישוי העתידי יתייחס בעיקר לקירוי קל לבריכות ותוספת חדר חוגים קיים בתחום הבריכות, מומלץ על:

## מס' דף: 7:

1. מתחם הבריכות ייקורה בקירו אחיד עשוי מברזל או אלומיניום שחור ולוחות חצי שקופים- בתיאום עם יועץ השימור של הועדה.
2. חדר החוגים במפלס בין הבריכה לבית אלון, ייהרס וייבנה מחדש מקירות שקופים ומתחת לקירו הבריכות החדש.
3. קירות האבן ישומרו בכל מתחם הבריכה.
4. כל הגדרות החדשות יבוצעו במתכונת אחידה, רצוי תוך שימוש בשפה החומרית והצורנית הקיימת בגדרות (אבן וברזל). גדרות קיימות מקוריות ישומרו. הגדרות יכללו את כל הגדרות בין הבריכה לשטחים אחרים ולאורך השבילים המוליכים אליה במתחם.
5. ריצוף החוף סביב הבריכה ובשבילים יהיה מסוג שהיה אופייני בתקופה בה נבנתה הבריכה- אריחי בטון או דמוי לכך תוך התאמה לדרישות התקנים החדשים.
6. בבריכה עצמה ישוחזרו עמודי הקפיצה של השחינים כולל המספור שלהם.
7. יש לשמר את שדרת הברושים בגבול הבריכה המערבי.
8. בשל היקף הבניה המצומצם, בשלב זה בבית אלון לא יבוצעו כל עבודות שיפוץ, למעט החלפת הקירו הקיים של הרחבת הספרייה וחדר הכושר, בקירו קל מזכוכית ואלומיניום או ברזל שחורים. קירו זה מקרה חלק מחדר הכושר שהינו חלק מפרוגרמת הבריכה ולכן מומלץ להחליף את הקירו בהתאם להמלצות תיק התיעוד.
9. הגישה לבריכה תהיה מגן סולד. שביל הגישה וסביבתו יבוצעו מחומרי גמר ברוח התקופה.
10. ירשם תנאי בהיתר לביצוע שילוט היסטורי בתיאום עם יועץ השימור העירוני.
11. לא תידרש בשלב זה הכנת תכנית אב למתחם או ביצוע תיק תיעוד מלא.

### התאמה לתכניות בתוקף:

#### 1. זכויות בניה:

**תחום השב"צ:** על בית אלון שבחלקה שיעודה ציבורי מוקנות מכח תב"ע גב/586 ( 503-0200956 ) משנת 2016 זכויות בניה בהיקף 275% עיקרי ו- 40% שרות, שהן 2805 מ"ר עיקרי + 408 מ"ר שרות. זכויות אלה טרם נוצלו במלואן (נבנו רק כ- 1300 מ"ר). מבוקשות זכויות בניה נוספות: 128 מ"ר לקירו בריכה חצי אולימפית (חלק הקירו הנמצא בחלקה שיעודה מבנה ציבור) + 167 מ"ר לחדר חוגים.

**תחום השצ"פ (יועבר לאישור הועדה המחוזית):** אין זכויות בניה. יבוקש סה"כ 865 מ"ר זכויות בניה: 28 מ"ר למלתחות מונגשות, 837 מ"ר לקירו הבריכות (חלק הקירו הנוסף נמצא בחלקה שיעודה שב"צ).

2. **תיק תיעוד:** תב"ע גב/586 ( 503-0200956 ) קובעת "במידה ומבנה הציבור נמצא כמיועד לשימור, המבנה לא ייהרס, ותנאי לביצוע תוספת למבנה יהיה עריכת תיק תיעוד היסטורי מקדים ודיון בוועדת השימור העירונית". גם תכנית גב/586 קובעת בסעיף 6.4 כי: "יתנאי לביצוע תוספת למבנה יהיה עריכת תיק תיעוד היסטורי מקדים ודיון בוועדת שימור".

### התאמה לתכניות בתהליך:

1. בגבעת רמב"ם מקודמת כיום תכנית חדשה להתחדשות עירונית ע"י משרד קורין בהזמנת משרד הבינוי והשיכון. יש להטמיע את עקרונות התכנון שבדיון זו בתכנית החדשה להתחדשות עירונית.
2. תכנית מתאר גבעת רמב"ם שמספרה 503-0573865 הומלצה להפקדה בתאריך 15.5.19 ועברה לוועדה המחוזית עם כל הערות הוועדה המקומית. מחלקת התכנון בעיריית גבעתיים העבירה הערות לתכנית בהקשר למתחם בריכת רמב"ם, כדלקמן:
  - a. אזור מבני הציבור הכולל את בריכת רמב"ם, גינת סולד ובית אלון, ייקרא אזור 8. בנוסף לתכנית עיצוב אדריכלית לאזור 5 - במסגרת תכנית גבעת רמב"ם תוכן תכנית עיצוב אדריכלית לאזורים 3 ו- 8, כפי שסומן מתחם השימור בתשריט מצב מוצע.
  - b. שטחים ציבוריים בתאי שטח 602, 603 – יש לבחון את נושא הקצאת השטחים לשב"צ וש"פ ולהותיר גמישות תכנונית לשלב מאוחר יותר, כולל הגדלת זכויות הבניה.
  - c. יועצי השימור של תכנית גבעת רמב"ם יכינו פרוגרמה למתחם בריכת רמב"ם והשטחים הציבוריים סביבה, לרבות קביעת זכויות בניה, שימושים, והוראות שימור אשר יוטמעו בתכנית
  - d. הערות לפרק השימור 6.4:

- i. הוגדרו אזורים לשימור אך מלבד מתווה הרחובות, גובה הבינוי ושדרות העצים אין שום התייחסות לשימור.
- ii. יש פער מאוד גדול בין הסעיף הראשון במטרת התכנית הקובע שמירה על המאפיינים הייחודיים של השכונה, רוח המקום והמורשת, לבין הוראות התכנית ומסמכים אחרים שאינם מגדירים באמת את השימור המרקמי של האזורים הנרחבים לשימור המוצגים בתשריטים.
- iii. יש להוסיף לתכנית מנגנון ניווד זכויות ותמריצים מהאתרים לשימור לבניה החדשה כפי שהמליצה בזמנו נעמי אנג'ל. ללא מנגנון כזה יהיה מאוד קשה לשמר את האתרים הפרטיים, לפחות אלו הקיימים בשכונה.
- iv. בעיקרי הוראות התכנית רשום: 'קביעת הוראות למבנים לשימור' אך אין לזה ביטוי במסמכים.

### **פרוגרמה ועקרונות התכנון המוצעים כבסיס למכרז להפעלת הבריכה:**

מכיוון שבשני מכרזים קודמים לא הוגשו הצעות כי המכרז לא היה משתלם כלכלית, נבנתה פרוגרמה חדשה הכוללת גם חוות דעת כלכלית למתחם הבריכות ע"י יועץ מומחה לבריכות – ניר עוז, והיועץ הכלכלי יובל ארבל, מארבל יועצים. הפרוגרמה כוללת שיפוץ של הבריכות הקיימות, כשהבריכה הרדודה תשמש כבריכה טיפולית ולימודית. בנוסף, על מנת שהבריכות יוכלו לפעול כל השנה ולהיות כלכליות ולמנע מטרדי רעש לשכנים, מוצא גם קירוי של כל הבריכות: בריכה חצי אולימפית גדולה, בריכה רדודה ובריכת פעוטות. סה"כ שטח קירוי הבריכות המבוקש הוא: 816 מ"ר בשצ"פ + 128 מ"ר בשב"צ = סה"כ 944 מ"ר ועוד מבוקש 167 מ"ר לחדר חוגים מתחת לקירוי הבריכה (שטחו אינו נכלל בשטח קירוי הבריכה). סה"כ כל תוספת השטח הינה 1111 מ"ר.

בפרוגרמה נטען כי יש צורך בחדר חוגים בשטח דומה לקיים. אי לכך מומלץ להשאיר את חדר החוגים במקומו הנוכחי ולבנות אותו מתחת להמשך קירוי הבריכה, כך שיתקבל גג אחיד לבריכות ולחדר החוגים. הגישה לבריכה תהיה בדרך נגישה מכיוון גן סולד. יש צורך לסדר את מערך הפיתוח והגדרות בצורה אחידה. התכנית שתוגש במסגרת המכרז תהיה בתיאום עם יועץ השימור של הועדה המקומית.

### **אירועים בבקשה:**

ב- דצמבר 2019 נערך סיור עם הועדה המחוזית באתר, והומלץ בו לקחת אדריכל שימור כדי שיכין תכנית צל למתחם כולו תוך התייחסות לשימור.

בפברואר 2020 הוצגה התכנית בפני צוות התכנון בוועדה המחוזית, שהמליץ לקדם אותה תוך השלמת פרטים, כפי שנכתב בסיכום שלהלן:

"מדובר במתחם בעל רגישות גבוהה המכיל ערכים לשימור. העיריה מבקשת לקדם את שיפוץ הבריכה במתחם ולהשמישה. לשכת התכנון סבורה כי יש להראות תכנון צל והתייחסות כוללת של המתחם, לרבות בית אלון הבריכה והגן. לא תינתן המלצה של לשכת התכנון עד אשר ההליך התכנוני יבשיל. המלצה זו נועדה לתת כלים אופרטיביים לעירייה לגבש תכנון שלם, אשר את עקרונותיו ניתן לקדם בתכנית פרטנית למתחם, או בתוך התכנית המקודמת ממילא לשכונת גבעת רמב"ם. הגישה המשפטית של לשכת התכנון הינה לא לאשר תוספת זכויות בשצ"פ מכח תכניות מתאר קודמות וכי, המצב הרצוי הוא קידום תכנית למתחם.

**לצורך קידום תכנית במתחם יש להשלים את איסוף המידע והתכנון ולהציג:** פרוגרמה למתחם, סירקולציה במתחם- לרבות נגישות, מדרגות, מעליות, כניסות ויציאות, יש להגדיר (במילים- ללא פרט בשלב זה) שפה עיצובית אחידה לגדרות ולקירוי המבוקש לגדרות למען אחידות, יש להציג תכנית פיתוח לכלל המתחם ופתרונות חניה (תפעולית, נכים)".

### **בהתייחס לסיכום צוות התכנון של הועדה המחוזית בוצעו הדברים הבאים:**

הוכנה פרוגרמה למתחם ע"י יועץ בריכות ניר עוז ויועץ כלכלי; הוכנה תכנית צל ע"י יועץ שימור מטעם העירייה שכוללת הצגת הסירקולציה והנגישות במתחם- בשלב א' דרך שביל נגיש מגן סולד, ובשלב ב' דרך גרעין מעליות ומדרגות חדש במרכז המתחם; הוגדרה שפה עיצובית לגדרות בהתאם לקיים - אבני לקט וגדרות ברזל שחורות בדומה לקיים מעל קיר אבני הלקט; הוגדרה שפה עיצובית לקירוי בעמודני פלדה שחורים וביניהם מערכת קירוי של אלומיניום שחור בפרופיל בלגי ולוחות חצי שקופים; הוצגה תכנית פיתוח לכלל המתחם הכוללת פיתח שלב א' ולשלב



ב'; מוצעות חניות תפעוליות ונגישות שיוקצו במפרץ החניה הקיים שלאורך הרחוב, היות והוא כולל כ- 40 מקומות חניה בניצב למדרכה ולא במקביל אליה, והיות ומדובר בשכונה בעלת בינוי נמוך עם חניות פרטיות במבני המגורים עצמם, ולאור העובדה כי השימוש יישאר ברובו שימוש לתושבי הסביבה אשר מתניידים ברגל או באופניים ולכן אין מצוקת חניה במקום.

### **המלצת יועץ השימור של הועדה המקומית :**

לאחר בחינת מכלול ההיבטים נמצא כי יש הצדקה לאשר את מתווה התכנית המוצעת: קירוי אחיד של כל שלושת בריכות השחייה במתחם בקונסטרוקציה מפלדה שחורה וביניהן אלומיניום שחור בפרופיל בלגי ולוחות חצי שקופים; אישור בדיעבד של חדר החוגים הקיים שייבנה מחדש בקירות זכוכית כאקווריום מתחת להמשך קירוי הבריכות ואשר עומד כמבנה בפני עצמו ללא חיבור ישיר למבנה בית אלון; סידור כניסה לבריכה מכיוון גינת סולד וטיפול אחיד בגדרות ובפיתוח שסביב; שיפוץ הבריכה וסביבותיה; הסדרת מקומות חניה במפרץ החניה שברחוב. הכל בהתאם למפורט להלן ובתיאום עם יועץ השימור של הועדה:

#### **1. משמעות וערכים -**

##### **ערך חברתי-**

התכנית אינה יוצרת פגיעה במשמעות ובערכי השימור באתר. על פי סקר השימור ותיק התייעוד המקדים - ערכו המרכזי של המתחם הינו ערך חברתי-בלתי מוחשי והמשך פעילות הבריכה. ערך זה בא לידי ביטוי בשמירה וחיזוק של לב השכונה לרבות האתר הנדון, כ'סלון' שכונתי ומקום מפגש ותרבות. לאור האמור לעיל, התכנית המבוקשת לא רק שאינה נוגדת את ערכי השימור, אלא מחזקת אותן שכן באמצעותה מתאפשרות הפעלת הבריכה והנגשתה לציבור הרחב כולל הפעלתה כבריכה טיפולית כפי שהייתה בעבר. הפעלת הבריכה תאפשר קיום מפגשי פעילות ותרבות לציבור בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים בשכונה ובעיר, קשישים, וילדים בגיל הרך. ככל שיגדל מספר המשתמשים בפעילויות אלה כך יובטחו ויתממשו ערכי השימור.

##### **ערך אדריכלי-**

על פי התייעוד המקדים וסקר השימור, למבנה הבריכה אין ערך אדריכלי, ולכן התכנון המוצע אינו מהווה פגיעה בו. קירוי הבריכות יעשה בתיאום עם יועץ השימור של הועדה, כך שיבוצע מחומרים המקובלים בתוספות בניה קלה במבנים לשימור, כמו קונסטרוקציית ברזל או אלומיניום בגוון כהה- שחור, עם לוחות שקופים או חצי שקופים, כך שיתקבל מעין מבנה חממה. קירוי שכזה מומלץ לבצע גם לתקרת הרחבת הספרייה וחדר הכושר בבית אלון, ובכך לענות על ההמלצה לגביה בתיק התייעוד: 'לחשוב איך יוצרים את החלל המוגדל, לא כטלאי, אלא כתוספת אדריכלית מתוכננת היטב'. חדר החוגים יישאר במקומו כחלל נפרד מבית אלון, אך חומרי הבניה חדשים שלו ומיקומו מתחת לקירוי הבריכות – יהפכו גם אותו לחלק מהמתחם המאוחד ולא טלאי נוסף כפי שנכתב לעיל.

##### **ערך נופי-**

על פי התייעוד המקדים יש חשיבות נופית לשדרת הברושים בגבול הבריכה המערבי. יש לשמור עליהם ולציין זאת במסמכי המכרז.

#### **2. תיק תיעוד מקדים -**

התאמה לתכנית- תיק התייעוד המקדים שבוצע על ידי גיורא סולר מספק לשלב זה ותואם את דרישות תכנית גב/586.

#### **3. הכנת תכנית אב למתחם ואישורה-**

מאחר ומדובר בשלב הנוכחי באישור מצב קיים ותוספת קירוי קל לבריכות וללא התערבות משמעותית במבנה או במתחם בכללותו, מומלץ כי הכנת תכנית כפי שהומלצה ע"י אמנון בר אור שתיעד את המתחם, תתבצע לעת תכנון שימור המבנה/מתחם לב השכונה ו/או לעת שתבוצע התערבות תכנונית משמעותית בעתיד.

#### **4. חומרי גמר-**

חומרי הגמר הקיימים ישמרו (חלוקי אבן, טיח, גדרות ברזל למעקות). תוספות חדשות ושיפוץ הקיים - יתואמו עם יועץ השימור העירוני.

#### **5. שילוט היסטורי-**

ירשם תנאי בהיתר לביצוע שילוט היסטורי בתיאום עם יועץ השימור העירוני.

### **המלצת יועץ השימור של הועדה המקומית:**

לאחר הצגת הנתונים מתוך תיקי התיעוד המקדימים, לצד הצגת עקרונות השימור, ועקרונות התכנון הכולל של המתחם כולו בשלב א' ובשלב ב' העתידי, הוכח כי תוספת קירוי הבריקה לרבות חדר החוגים אינה פוגעת במבנה בית אלון, ולכן מומלץ לאשר את תוספת קירוי הבריקה והשטחים המבוקשים כפי שהוצגו לעיל - 816 מ"ר בשצ"פ + 295 מ"ר בשב"צ = סה"כ 1111 מ"ר. ולאחר תוספת 20% לגמישות תכנונית, סה"כ השטחים המומלצים לאישור: בשב"צ עד ל- 355 מ"ר, ובשצ"פ עד ל- 975 מ"ר, סה"כ עד ל- 1330 מ"ר, בהתאם לפירוט ההוראות הבאות:

1. מתחם הבריקות ייקורה בקירוי אחיד עשוי מברזל שחור ולוחות חצי שקופים- בתיאום עם יועץ השימור של הועדה.
2. חדר החוגים במפלס בין הבריקה לבית אלון, ייהרס וייבנה מחדש מקירות שקופים ומתחת לקירוי הבריקות החדש.
3. קירות האבן ישומרו בכל מתחם הבריקה.
4. כל הגדרות החדשות יבוצעו במתכונת אחידה, תוך שימוש בשפה החומרית והצורנית הקיימת בגדרות (אבן וברזל). גדרות קיימות מקוריות ישומרו. הגדרות יכללו את כל הגדרות בין הבריקה לשטחים אחרים ולאורך השבילים המוליכים אליה במתחם.
5. ריצוף החוף סביב הבריקה ובשבילים יהיה מסוג שהיה אופייני בתקופה בה נבנתה הבריקה- אריחי בטון או דמוי לכך תוך התאמה לדרישות התקנים החדשים.
6. בבריקה עצמה ישוחזרו עמודי הקפיצה של השחינים כולל המספור שלהם.
7. יש לשמר את שדרת הברושים בגבול הבריקה המערבי.
8. בשל היקף הבניה המצומצם, בשלב זה בבית אלון לא יבוצעו כל עבודות שיפוץ, למעט החלפת הקירוי הקיים של הרחבת הספרייה וחדר הכושר, בקירוי קל מזכוכית ואלומיניום או ברזל שחורים. קירוי זה מקרה חלק מחדר הכושר שהינו חלק מפרוגרמת הבריקה ולכן מומלץ להחליף את הקירוי בהתאם להמלצות תיק התיעוד.
9. הגישה לבריקה תהיה מגן סולד. שביל הגישה וסביבתו יבוצעו מחומרי גמר ברוח התקופה.
10. ירשם תנאי בהיתר לביצוע שילוט היסטורי בתיאום עם יועץ השימור העירוני.
11. תיק תיעוד מלא לאתר, יתבצע כתנאי לביצוע התערבות עתידית משמעותית במבנה הנדון, כמו בעת הוספת קומות למבנה, או הוספת מבנה נוסף בשטח העולה על 50 מ"ר.
12. הסדרת חניה תפעולית, ונגישה במפרץ החניה הקיים שברחוב אילת.

### **המלצות מהנדסת העיר**

לאחר הצגת הנתונים מתוך תיקי התיעוד המקדים והמלצת יועץ השימור שמונה מטעם העירייה אשר הציג תכנית צל/פרוגרמה כוללת למתחם ובדק את אפשרות התוספות העתידיות לרבות תוספת הקירוי של הבריקה אשר נמצאת בשצ"פ וחדר החוגים המנותק מהמבנה אשר נמצא בשב"צ.

ממליצה לאשר את תוספת קירוי הבריקה והשטחים המבוקשים בשב"צ עד לכ-870 מ"ר בהתאם לפירוט הבא:

1. מתחם הבריקות ייקורה בקירוי אחיד עשוי מברזל/אלומיניום שחור ולוחות חצי שקופים- בתיאום עם יועץ השימור של הועדה.
2. חדר החוגים במפלס בין הבריקה לבית אלון, ייהרס וייבנה מחדש מקירות שקופים ומתחת לקירוי הבריקות החדשה קירות האבן ישומרו בכל מתחם הבריקה.
3. כל הגדרות החדשות יבוצעו במתכונת אחידה, רצוי תוך שימוש בשפה החומרית והצורנית הקיימת בגדרות (אבן וברזל). גדרות קיימות מקוריות ישומרו. הגדרות יכללו את כל הגדרות בין הבריקה לשטחים אחרים ולאורך השבילים המוליכים אליה במתחם.
4. ריצוף החוף סביב הבריקה ובשבילים יהיה מסוג שהיה אופייני בתקופה בה נבנתה הבריקה- אריחי בטון או דמוי לכך תו התאמה לדרישות התקנים החדשים.
5. בבריקה עצמה ישוחזרו עמודי הקפיצה (בכפוף לאישור תקן מקפצה תיקני) של השחינים כולל המספור שלהם.
6. יש לשמר את שדרת הברושים בגבול הבריקה המערבי. בשל היקף הבניה המצומצם, בשלב זה בבית אלון לא יבוצעו כל עבודות שיפוץ, למעט החלפת הקירוי הקיים של הרחבת הספרייה וחדר הכושר, בקירוי קל מזכוכית ואלומיניום או ברזל שחורים. קירוי

- זה מקרה חלק מחדר הכושר שהינו חלק מפרוגרמת הבריכה ולכן מומלץ להחליף את הקירוי בהתאם להמלצות תיק התיעוד.
7. הגישה לבריכה תהיה מגן סולד. שביל הגישה וסביבתו יבוצעו מחומרי גמר ברוח התקופה.
8. ירשם תנאי בהיתר לביצוע שילוט היסטורי בתיאום עם יועץ השימור העירוני.
9. עריכת תיעוד מלא לאתר והשלמת הדרישות בהמלצות סקר השימור יתבצעו כתנאי לביצוע התערבות עתידית משמעותית במבנה הנדון, כמו בעת הוספת קומות למבנה, או הוספת מבנה נוסף בשטח העולה על 50 מ"ר.

הערה :

יתוקן הנוסח (סעיף 18) בתוכנית גבעת רמב"ם שנשלח לוועדה המחוזית כדלקמן :

"יועצי השימור של תכנית גבעת רמב"ם יכינו פרוגרמה למתחם בריכת רמב"ם והשטחים הציבוריים סביבה, לרבות קביעת זכויות בניה גם על החלק של השצ"פ, שימושים, והוראות שימור אשר יוטמעו בתכנית. לאחר וועדת שימור תשלח ההחלטה ליועצי השימור לסנכרון והמשך טיפול בהתאם להחלטת וועדת שימור, תוספת זכויות על השצ"פ לצורך שטחי הבריכה הינה 900 מ"ר נוספים מעבר לזכויות השב"צ".

### מהלך הדיון :

### גב' שרית צולשין :

נושא הדיון הוא תכנית השימור העירונית, בריכת רמב"ם, רח' אילת 8 לרבות בית אלון. הנושא יוצג על ידי דקל גודוביץ, שמלווה את תכנית השימור העירונית. תחום התכנית כולל את הבריכה, בית אלון בריכת האגירה וגן סולד. התיעוד ההיסטורי נעשה ע"י אדריכל גיורא סולר. מה שחשוב ביותר הוא שימור הבריכה והשמשתה. מדובר בבריכה בלב שכונת מגורים.

### דקל גודוביץ :

מטרת התכנון העתידי היא אישור מצב קיים. הרישוי העתידי יתייחס בעיקר לקירוי קל לבריכות ותוספת חדר חוגים קיים בתחום הבריכות, מומלץ על ביצוע הפעולות הבאות : מתחם הבריכות ייקורה בקירוי אחיד עשוי מברזל או אלומיניום שחור ולוחות חצי שקופים- בתיאום עם יועץ השימור של הועדה. חדר החוגים במפלס בין הבריכה לבית אלון, ייהרס וייבנה מחדש מקירות שקופים ומתחת לקירוי הבריכות החדש.

קירות האבן ישומרו בכל מתחם הבריכה. כל הגדרות החדשות יבוצעו במתכונת אחידה, רצוי תוך שימוש בשפה החומרית והצורנית הקיימת בגדרות (אבן וברזל). גדרות קיימות מקוריות ישומרו. הגדרות יכללו את כל הגדרות בין הבריכה לשטחים אחרים ולאורך השבילים המוליכים אליה במתחם. ריצוף החוף סביב הבריכה ובשבילים יהיה מסוג שהיה אופייני בתקופה בה נבנתה הבריכה- אריחי בטון או דמוי לכך, תוך התאמה לדרישות התקנים החדשים. בבריכה עצמה ישוחזרו עמודוני הקפיצה של השחיניים, כולל המספור שלהם. יש לשמר את שדרת הברושים בגבול הבריכה המערבי.

בשל היקף הבניה המצומצם, בשלב זה בבית אלון לא יבוצעו כל עבודות שיפוץ, למעט החלפת הקירוי הקיים של הרחבת הספרייה וחדר הכושר, בקירוי קל מזכוכית ואלומיניום או ברזל שחור. קירוי זה מקרה חלק מחדר הכושר שהינו חלק מפרוגרמת הבריכה ולכן מומלץ להחליף את הקירוי בהתאם להמלצות תיק התיעוד.

הגישה לבריכה תהיה מגן סולד. שביל הגישה וסביבתו יבוצעו מחומרי גמר ברוח התקופה. הרעיון הוא לראות את המבנה כיחידה אחת, הן מבחינת כניסות שיהיו מתחת לקרוי, והן מבחינת המראה. שהקרוי והשפה הצורנית של חומרי הגמר יתנו מראה אחיד. אנחנו מציעים בשלב א' שיפוץ וקרוי מיידי, על מנת לפתוח את הבריכה בהקדם לשימוש התושבים. הווה אומר, כאמור, קרוי של 3 הבריכות והסדרה של חדר חוגים מתחת לקרוי. מבטלים את הכניסה הקיימת ויוצרים כניסה מאזור ראשי שהוא מרכז המתחם. ליד הבריכה יש היום גינת כלבים, יש להסיט אותה קצת לחלק הדרומי של הגינה וכך נוכל לקבל אזור מקורה, מוצל ע"י עצים גבוהים, אזור נחמד לשבת בו לחד הבריכה. ליד הבריכה יהיו המלתחות והמזנון, כדי שלא יהיה צורך לעלות במדרגות לשימוש במלתחות ובמזנון.

שלב ב' יכלול את בית אלון והבריכה יחד על ידי הכנסת מערך התנועה האנכי. בשלב זה הספרייה תתבטל במקומה יהיה המשך לקומת שקשורה לספורט ולבריכה. חדר הכושר יגדל, גם המלתחות וגם חדר הכניסה, המדרגות יובילו לקומה הבאה שלא תהיה קשורה לספורט,

שם תהיה הספרייה שתתחבר עם האולם.  
את גני הילדים נעלה קומה לקומת הגג כדי לאפשר הקמת גינה.

אם עושים שיפוץ, מעלים את הספרייה, אולי צריכים לחשוב על תוספת קומה למבנה.  
אם רוצים להוסיף קומה זה במסגרת המכרז, אך גם צריך לקבל התייחסות בהיבט השימורי.  
אני סבור שכרגע צריך להתרכז בשלב א'. יש להשמיש את הבריכה, שעומדת מוזנחת. שלב א'  
הוא שלב שיכול להיעשות במהירות.

צריך להוציא מכרז שמשלב בין שני השלבים, כדי שיהיה כלכלי לזים במסגרת העבודות שיש  
לבצע.

בהיבט השימורי אין מניעה להוסיף קומה.  
לגבי גן הילדים, הוא מושכר לזים פרטי, אני לא בטוח אם במסגרת כל הקומפלקס של  
הבריכה, האולם, הספרייה, עדיין צריך להשאיר את הגן במתכונתו הנוכחית. יותר חשוב  
בשלב זה לחשוב על בניית קומה נוספת, במיוחד לאור בניית המעלית. אם מתכננים, אז בואו  
נתכנן הכל כדי לא ליצור טלאים.

**גב' רקפת פסו קונפורטס :** מה שמוצג פה הוא מתוך ראייה כוללת, היא אפילו מתייחסת לכל גינת סולד. אחר כך היא  
גוזרת שלבי מימוש, יודעים איך הפרויקט יתפתח לדבר שלם. הוא מציג אפשרות לקומה  
נוספת ולכן יכול להיות שנכון יהיה אם אתם תדונו על עצם השימוש של הקומה הזו.

הרעיון של המעלית החיצונית, שהיא כרגע בבנייה, הוא כדי לאפשר נגישות לקומה הנוספת  
העתידיה, לגבי מה יהיה בקומה זו נחליט בעתיד.

אין למבנה ערך אדריכלי למעט מספר דברים, כמו קירות חלוקי הנחל, המקפצות שהיו פעם  
עם הסימון של המספרים בפונט שכתבו בשנות הארבעים, שדרת הברושים בעורף הבריכה.  
תיק התייעוד שבוצע ע"י גיורא סולר, בהחלט מספיק לשלב הזה שבו מבוקש קרוי לבריכה,  
לגבי חומרי הגמר הגדרות והקירות אני באופן אישי ממליץ להמשיך עם הדוגמאות  
הקיימות.

בתכנית יש 816 מ"ר בשצ"פ, 265 מ"ר בשב"צ סה"כ 1111 מ"ר. אני ממליץ להוסיף 20%  
לגמישות תכנונית, אם תהיה גלישה בשטח הקרוי.

השימור מתייחסים יותר לחוץ, מבחינת חללי הפנים, בבית אלון שלא ייהרס, יש ריצוף יפה,  
הוא גבוה ויש בו עמודים.

אפשר להסתדר עם המעלית החיצונית שקיימת ואפשר להוסיף את המעלית שאני מציע. יכול  
שהיהו שתי מעליות, בטח אם גני הילדים יישארו בקומה העליונה.

**גב' רקפת פסו קונפורטס :** התכנית משפרת את כל השטח הציבורי הבנוי והפתוח, שנמצא בלב שכונת רמב"ם, היא  
משתלבת במסגרת התכנית של רמב"ם שאנחנו מקדמים. התכנית תגרום לשדרוג האזור.  
מבקשת לדעת האם אפשר שהקרוי יהיה רציף, עם אותה קונסטרוקציה אחת מעל הבריכה  
ועל חדר החוגים.

אני סמנכ"ל המועצה לשימור אתרים, הדיון בוועדה השימור הוא על הבריכה. מדובר בבריכה  
הראשונה בגבעתיים, יש לה סיפור ייחודי ועד לפני שנה שנתיים, היא עוד הייתה פעילה. לא  
מספיק שמומחה לבריכות קובע שהבריכה לא מתאימה לתקנים החדשים, כי כאשר דנים  
בוועדת השימור, יש צורך לקבל נתונים מהצרכים העכשוויים ואיזה התאמות צריכים לעשות.  
יש הרבה דוגמאות מעמיתים בעולם. אני חושבת שלא מיצינו את הדיון איך מטפלים בבריכה  
כדי להשמיש אותה, לא מספיק לקבוע איזה חומר יהיה קיר התמך, או המעקה מלמעלה.

ציינתי כי בשום שלב לא הורסים את הבריכה, שלוש הבריכות הקיימות נשארות.  
רק מחליפים את הקרוי. לאחר שתוגש בקשה להיתר שכוללת שינויים נוספים בבריכה, לאחר  
שייבחנו ההיבטים הרלוונטיים, כולל ההתאמות שיש לבצע זה יובא לוועדת השימור.

הבריכה עצמה עברה שינויים במהלך השנים, נעשו לה תוספות, צריך לעשות ניתוח על  
הבריכה, איזה ערך של הבריכה אנחנו רוצים לשמר, האם את המקפצות המקוריות, האם  
צריך לשחזר? האם רוצים שהבריכה תהיה מאותם החומרים שהייתה בנויה מהם, כרגע  
הבריכה לא נראית טוב, דרך בדיקה כפי שאני מתארת אפשר למצוא דרכים לחסוך בעלויות.  
צריך להתייחס, כמו שראש העיר אמר, לאן אנחנו רוצים להגיע בסופו של דבר עם התכנית,  
מדובר בפרויקט חשוב מאוד. אי אפשר רק לעשות קרוי.

בתיק התייעוד וגם בהצגת הדברים ע"י דקל, יש פירוט על כל סוגי החומרים שקיימים, כולל  
החומר הספציפי שממנו ייעשה הקרוי, הקירות השקופים וכו'.

הבריכה מהווה כ-90% משטח הפרויקט. אנחנו לא הורסים את הבריכה, אנחנו מחדשים  
אותה. כרגע משרד הבריאות סגר אותה, כי היא מהווה סכנה תברואתית ובריאותית. הקרוי  
לא היה מעולם, אנחנו מוסיפים אותו, הוא הכרחי. השימור של הבריכה הוא שימור אדריכלי,  
יכולנו להרוס ולבנות במקום מגדל מגורים ומתחתיו בריכה עם חניון תת קרקעי, זה היה הכי  
קל.

יש לבחון את התכנון יחד עם המבנה השני, צריך להוסיף תשתיות, הנגשה, צריך לבחון את  
מיקום המעלית בחזית. אתם מבקשים לכסות את הבריכה בחומרים אחרים, היא לא תראה

**מר בני רייך :**

**מר רן קוניק :**

**מר דקל גודוביץ :**

**מר רן קוניק :**

**מר דקל גודוביץ :**

**מר בני רייך :**

**גב' לילך יעקובי :**

**מר דקל גודוביץ :**

**גב' תמר טוכלר :**

**מר דקל גודוביץ :**

**גב' מיכל שפירר :**

**גב' תמר טוכלר :**

**אינג' שרית צולשין :**

**מר רן קוניק :**

**גב' תמר טוכלר :**

כמעט כלפי חוץ, אך הבריכה עצמה תשתנה לחלוטין, אין כאן שימור. חלק מהתיעוד היה צריך לכלול איך ייראה המרחב שמסביב, חוץ משדרת הברושים, אם מקדמים תכנית לשכונת רמב"ם צריך להסתכל איך התכנית משתלבת עם תכנית השימור של הבריכה. אנחנו כרגע בשלב של תכנית כללית, עדיין אין פירוט של חומרי גמר, הצגתי רק את העקרונות, כאשר תוגש בקשה להיתר, היא תכלול פרטי חומרי הגמר של הקרוי והחיפוי.

**מר דקל גודוביץ :**

המטרה היא לצאת למכרז מאחר והבריכה כבר שנתיים לא עובדת. אני שותפה של לילך יועצת השימור, אני רוצה לדעת מה מעמדה של בריכת האגירה, מה מעמדם של מתקני כלור שנמצאים ליד בריכת האגירה, איך מתוכננת הכניסה לבריכה, האם יש ביתן שמקבל את הקהל, מה משמעות הגגון מבחינת אחוזי בנייה. לאחר סיור במקום ההתרשמות היא שמדובר במכלאות. אני חושבת שיש להתייחס להיבטים תפעוליים ולא לדחות אותם לשלב ההיתר, יש חשיבות במכרז לעניין מערך הגדרות והתנועה סביב.

**מר רן קוניק :**

**גב' טליה פרידמן :**

לגבי גינת הכלבים, חשוב להתייחס לתכנון הנופי של הגן, לאור השינויים המוצעים בכניסה. יש לבחון אם גינת הכלבים במקום הנכון ומה צריך לעשות כדי שהשביל יהיה מונגש. יש להתייחס למתקני הכלור ואולי יש עוד מתקנים שצריכים לקבל טיפול. בנוסף בתכנית התחדשות עירונית של העירייה אין כל ביטוי לתכנית של גבעת רמב"ם.

**אינג' שרית צולשין :**

בהמלצת מהנדסת העיר יש התייחסות. יש הערה שיש לתקן את הנוסח (סעיף 18) בתוכנית גבעת רמב"ם שנשלח לוועדה המחוזית.

**גב' טליה פרידמן :**

לגבי תוספת קומות על הגג, מבחינתי הבניין יכול להכיל תוספת של בין קומה לשתיים ועדיף שזה יהיה בקונטור הבניין ההיסטורי.

**גב' לילך יעקובי :**

לגבי תוספת יותר מקומה זה נתון בספק, בתכנית המתאר יש התייחסות לגבהים ביחס לגבעה, צריך לבחון.

**גב' טליה פרידמן :**

יש גם להתייחס למיקום פיר המעלית, צריך לשקול העתקתו, אני לא נכנסת לפתרונות הנדסיים. כל הנושאים שהצגתי הם תפעוליים. כל מפעיל שיכנס למכרז ירצה לדעת תשובות לנושאים אלו. צריך לבחון מיקומים לאור התכנון החדש, כמו כן לטייב מערכות טכניות, יתכן שאפשר לצמצם את השטח ו/או הנפח. מתקני ההכלרה למשל נמצאים בסמוך לדלת הכניסה החדשה והרשמית, יש לבחון שינוי מיקומם.

**גב' מיכל שפירר :**

המטרה שלנו היא לאשר את תוספת השטחים כדי לצאת למכרז, לאחר שייקבע הזכיון, הוא יצטרך להגיש בקשה להיתר ובשלב הזה יהיה עליו להתייחס לכל ההיבטים שהועלו בדיון. חלק משיקולי התכנון יהיו בהתאם לתיק התיעוד וזה יובא לוועדת השימור.

**גב' שירי לנצנר :**

אני מלשכת התכנון של הוועדה המחוזית. המטרה של כולנו היא לאפשר לבריכה ולכל הקומפלקס לתפקד וליצור איזשהו שימור איכותי ומתפקד, שעונה לצרכים של המתחם. הוצג בדיון ניתוח יפה עם השתלבות כוללת, יש עוד מספר נקודות שאפשר לדון עליהם, אך התהליך שבו אנחנו מצויים הוא שלב של פנייה לוועדה המחוזית לתוספת שטחים בשצ"פ. לא הוצג מצב סטטוטורי של ייעודי הקרקע. בית אלון והבריכה נמצאים על שטח שחלקו שב"צ וחלקו שצ"פ, אם היה מדובר רק ביעוד שב"צ, לא הייתה מניעה להוסיף זכויות בשב"צ במסגרת סמכות הוועדה המקומית, מאחר והבריכה יושבת בחלקה הגדול על יעוד שצ"פ, תוספת זכויות היא בסמכות הוועדה המחוזית.

על מנת שהוועדה המחוזית תאשר בקשה שכוללת תוספת זכויות, עליה לראות בקשה להיתר. חשוב לציין כי העמדה המשפטית של הוועדה המחוזית, היא שתוספת שטחים בשצ"פ, היא תוספת שטחים מצומצמים בלבד. עד היום תוספת שטחים ביעוד שצ"פ היו לקיוסקים, מבני שירותים.

בבקשה הזו מבקשים להוסיף כ- 1000 מ"ר בשצ"פ, זו לא בקשה מצומצמת, לכן נערך דיון ארוך בלשכת התכנון, יושב ראש הוועדה אמרה שאנחנו נצטרך לשקול את הבקשה, ככל שהתוספת תהיה מינורית, היא תתקבל בחיוב. מכיוון שכאמור מדובר בתוספת משמעותית, נצטרך לשקול את הבקשה.

כפי שצוין יש פה תהליך מקביל. יש תכנית של גבעת רמב"ם שמוגשת על ידי העירייה והרשות להתחדשות עירונית, במסגרת תכנית זו יש להסדיר את תוספת השטחים, יש להתייחס לאזור בראייה כללית ותוך התייחסות לצרכי העיר. היינו רוצים לראות שיעודי הקרקע ודרכי הגישה מוטמעים בתכנית של גבעת רמב"ם.

**עו"ד סלאם חאמד :**

צריך להתייחס ל- 3 נקודות. הראשונה היא העמדה המשפטית של הוועדה המחוזית, אותה אנחנו מכירים. אנחנו חולקים על עמדה הזאת. על פי תכנית גב/53 אין הגבלה בהיקף הזכויות שאפשר לבקש בסמכות הוועדה המחוזית. יתרה מכך, היא קובעת מפורשות שאפשר להקים בריכת שחיה בשטח ציבורי, קרוי בריכה הוא ללא ספק חלק בלתי נפרד מבריכת השחיה ולכן אנחנו מאמינים שהוועדה המחוזית תאשר את תוספת הזכויות, אם היא לא תאשר, נמצא את הדרך לאשר את תוספת השטחים.

הנושא השני הוא תכנית גבעת רמב"ם, אנחנו רוצים לפעול במקביל, תחילה לצאת למכרז. אני מניחה שהבקשה להיתר שתוגש תהיה תואמת לתכנית של גבעת רמב"ם המופקדת. הנושא

השלישי הוא שהדיון היום הוא רק לאישור תוספת הזכויות. הבקשה להיתר וכל נושא שקשור לשימור יחזור לדיון בוועדה.

### החלטת הועדה :

לאחר הצגת הנתונים מתוך תיקי התייעוד המקדים והמלצת יועץ השימור שמונה מטעם העירייה אשר הציג תכנית צל/פרוגרמה כוללת למתחם ובדק את אפשרות התוספות העתידיות לרבות תוספת הקירווי של הבריכה אשר נמצאת בשצ"פ וחדר החוגים המנותק מהמבנה אשר נמצא בשב"צ.

הוחלט שאין מניעה לאשר את תוספת קירווי הבריכה והשטחים המבוקשים בשב"צ עד לכ-870 מ"ר בהתאם לפירוט הבא :

1. מתחם הבריכות ייקורה בקירווי אחיד עשוי מברזל/אלומיניום שחור ולוחות חצי שקופים-בתיאום עם יועץ השימור של הועדה.
2. חדר החוגים במפלס בין הבריכה לבית אלון, ייהרס וייבנה מחדש מקירות שקופים ומתחת לקירווי הבריכות החדשה קירות האבן ישומרו בכל מתחם הבריכה.
3. כל הגדרות החדשות יבוצעו במתכונת אחידה, רצוי תוך שימוש בשפה החומרית והצורנית הקיימת בגדרות (אבן וברזל).
- גדרות קיימות מקוריות ישומרו. הגדרות יכללו את כל הגדרות בין הבריכה לשטחים אחרים ולאורך השבילים המוליכים אליה במתחם.
4. ריצוף החוף סביב הבריכה ובשבילים יהיה מסוג שהיה אופייני בתקופה בה נבנתה הבריכה- אריחי בטון או דמוי לכך תו התאמה לדרישות התקנים החדשים.
5. בבריכה עצמה ישוחזרו עמודני הקפיצה (בכפוף לאישור תקן מקפצה תיקני) של השחיינים כולל המספור שלהם.
6. יש לשמר את שדרת הברושים בגבול הבריכה המערבי. בשל היקף הבניה המצומצם, בשלב זה בבית אלון לא יבוצעו כל עבודות שיפוץ, למעט החלפת הקירווי הקיים של הרחבת הספרייה וחדר הכושר, בקירווי קל מזכוכית ואלומיניום או ברזל שחורים. קירווי זה מקרה חלק מחדר הכושר שהינו חלק מפרוגרמת הבריכה ולכן מומלץ להחליף את הקירווי בהתאם להמלצות תיק התייעוד.
7. הגישה לבריכה תהיה מגן סולד. שביל הגישה וסביבתו יבוצעו מחומרי גמר ברוח התקופה.
8. ירשם תנאי בהיתר לביצוע שילוט היסטורי בתיאום עם יועץ השימור העירוני.
9. עריכת תיעוד מלא לאתר והשלמת הדרישות בהמלצות סקר השימור יתבצעו כתנאי לביצוע התערבות עתידית משמעותית במבנה הנדון, כמו בעת הוספת קומות למבנה, או הוספת מבנה נוסף בשטח העולה על 50 מ"ר.

הערה :

יתוקן הנוסח (סעיף 18) בהערות לתוכנית גבעת רמב"ם שנשלח לוועדה המחוזית כדלקמן :  
"יועצי השימור של תכנית גבעת רמב"ם יטמיעו את תכנית הפל/הפרוגרמה של מתחם בריכת רמב"ם והשטחים הציבוריים סביבה, לרבות קביעת זכויות בניה גם על החלק של השצ"פ, שימושים, והוראות שימור אשר יוטמעו בתכנית המפורטת בהחלטה זו. וועדת שימור תשלח ההחלטה ליועצי השימור של תכנית גבעת רמב"ם לצורך סנכרון והמשך טיפול בהתאם להחלטת וועדת שימור, תוספת זכויות על השצ"פ לצורך שטחי הבריכה הינה 900 מ"ר נוספים מעבר לזכויות השב"צ".

ההחלטה התקבלה פה אחד

בעד : רן קוניק, מושיק גולדשטיין, בני רייך, ויוי וולפסון ולילך יעקבי.

4007	תיק בניין :	מספר בקשה : 20200095	<b>סעיף: 2</b>
פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר : 202001 בתאריך : 13/05/2020			

**מבקש:****• עיריית גבעתיים**

סוג בקשה: בקשה לשימור  
**כתובת הבניין: ארנון גבעתיים**

שטח מגרש: 274.00 מ"ר

**גוש וחלקה: גוש: 6163 חלקה: 65; 203 מגרש: ב יעוד: אזור מגורים א;**

חלקה: 65 יעוד: מעבר להולכי-רגל.

תכנית: גב/143, גב/170, גב/75, גב/53, גב/מק/2002, גב/מק/353/ה, גב/מק/258/ו, גב/353/ד, גב/406, גב/258/א, גב/258, גב/123, גב/353/ו', גב/מק/433, גב/מק/503, 503-0475160, גב/מק/353, גב/מק/496, גב/מק/519, גב/מק/550, גב/מק/551, גב/מק/559

**מהות הבקשה:**

**אישור הנחיות עיצוביות לתוספת בניה, ועקרונות שימור למתחם שיכון המורים**

**מטרת הדיון:**

אישור הנחיות עיצוביות לתוספת בניה, ועקרונות שימור למתחם שיכון המורים, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה לתוספת מרחבים מוגנים, הרחבות דיור ותוספת קומות במסגרת זכויות הבניה הקיימות.

**רקע כללי**

שיכון המורים נוסד בתחילת שנות ה-60 והוא כולל 14 מבני שיכון בני 2 קומות וביניהם שטחים פתוחים (שפ"פים) שנועדו לרווחת הדיירים (המורים) ובניין נוסף בן כ-10 קומות שנבנה בשנת 1986 בפינת הרחובות עמישב והידיד. במרכז השיכון יש שצ"פ מטופח חלקית. השיכון נוסד ע"י הסתדרות המורים מתוך כוונה ליצר מקום ייחודי ומותאם למורים, הן מבחינת התכנון הכולל של המתחם והן מבחינת התכנון הפנימי של הדירות.

שיכון המורים הוקם בתחילת שנות ה-60 כאשר חברי הסתדרות המורים התאגדו וייצרו אגודה שיתופית שמטרתה הקמת שיכון עירוני לחבריה - "קרית המורה".

האגודה חכרה מקק"ל 20 דונם קרקע למגורים בדרום גבעתיים בואכה דרך השלום, ושכרה את שירותיהם של האדריכלים משה ירמיצקי וגבריאל מרגלית.

התכנון כלל מבנים צמודי קרקע דו קומתיים, בחלוקה ל-3 טיפוסים (ג', ד', ק'), כפי שיפורטו בהמשך. הבניה החלה בשנת 1961 ונמשכה עד 1964.

תשריט הטאבו הוא מ-1960.

בלב המתחם תוכנן מבנה ציבורי אשר מאוחר יותר שינה ייעודו לשצ"פ.

ב-1986 נבנה בדרום השיכון בניין נוסף רב קומות, שאינו חלק מתכנית זו.

בשל ניהול שיתופי מאורגן, הצליחו תושבי המתחם לשמור ולטפח את השטחים הפתוחים המשותפים שסביב המבנים. יחידות המגורים נבנו במקבצים של ארבע יחידות דיור, אשר תוכננו בצורה טורית ללא חדר מדרגות ולכל דירה גישה פרטית.

תכנונו של השיכון מותאם לצרכיהם של המורים שדרושה להם השראה מרגיעה ומרעננת, אוירה שקטה, מראה נוף נעים, דירות נאות ופינוק עבודה.

לשכונה מראה של גן פורח, מתוכו מבצבצים ועולים בתים בני שתי הקומות.

כדי למנוע את הרעש מהרחוב, לא נסללו כבישים בשכונה, אלא שבילים לארכה של הגבעה, המחברים בין הכבישים המקיפים אותה (רחובות הנדיב, הידיד ועמישב). בכל בניין 4 דירות זהות (2 דירות הן מראה של 2 הדירות הצמודות להן). 2 בקומה תחתונה ו-2 בעליונה.

שיכון המורים בנוי סביב לכיפה טופוגרפית טבעית בשיא גובה אזורי 50 מ' מעל לפני הים. בין המבנים פזורה צמחיה ענפה, שבילי אבן ופיתוח מתוכנן.

עם השנים נערכו במתחם תוספות שונות שלא בהיתר כלהלן:

טיפוס ג': סגירת מרפסת בשטח 19.70 מ"ר.

טיפוס ד': סגירת מרפסת בשטח 22.50 מ"ר.

טיפוס ק': הוספת חדר בשטח כ- 8.40 מ"ר (ככל הנראה בזמן הבניה המקורית); סגירת מרפסת בשטח 11.60 מ"ר.

חלק מדירות הקרקע ניכסו לעצמן חלקים מהשטחים הפתוחים שלצד הדירה ע"י גידור בנוי או גדר חיה, ובכך פגעו בעקרון השטחים הפתוחים המשותפים שסביב המבנים.

חלק מדירות הקומה העליונה ניכסו לעצמן את המדרגות החיצוניות העולות אליהן ע"י הצבת שער בתחתית המדרגות, וכן התוסף לעיתים קירוי קל.

### המצב כיום:

לאורך כל השנים השתמר המתחם בצורה טובה כמעט ללא תוספות בניה למעט סגירת מרפסות, אך עם ניכוס שטחים פתוחים משותפים.

בעקבות פניות של תושבים לתוספות בניה, בעיקר ממ"דים וחיזוקים כנגד רעידות אדמה, ובהמשך לתוכנית השימור המתגבשת לעיר גבעתיים, ופרסום 77-78 בוועדה המחוזית משנת 2016 שכלל רשימה של בניינים המיועדים לשימור - הוחלט לערוך תכנית עיצוב כוללת לשיכון המורים - להלן תכנית זו.

תכנית זו שהוחל בהכנתה ע"י משרד גודוביץ בשנת 2019, מתייחסת לתוספות הבניה האפשריות במתחם, ולוקחת בחשבון את ההיבטים האדריכליים והשימורים הייחודיים למקום. התכנית מפרטת הוראות לעיצוב ותכנון אדריכלי במתחם וזאת כדי לשמור על ערכו הייחודי והתרבותי של השיכון, כחלק ממערך של שיכונים הסתדרותיים שנבנו בגבעתיים.

ב- 2019 הוגשה בקשה להיתר בניה הכוללת הוספת ממ"ד, שינויים במדרגות החיצוניות ושינויים נוספים בכתובת הנדיב 18 שבמתחם שיכון המורים. בקשה זו תידון בוועדה רק לאחר אישור ההנחיות העיצוביות שלהלן.

### שימור – סקרים והמלצות:

בשנת 2013 ערכו אמנון בר אור וטל גזית סקר אתרים ומבנים לשימור בגבעתיים.

בשנת 2017 ערכו אמנון בר אור וטל גזית תיק תיעוד מתחמי לשיכון המורים.

ביום 7.4.2016 אישרה ועדת השימור רשימת אתרים לשימור, הכוללת את שיכון המורים.

בשנת 2016 פורסמה רשימת אתרי מורשת לשימור במסגרת תכנית שערכו בר אור וגזית כחלק מהודעה על הכנת תכנית שימור ועל הגבלת הוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78 לחוק הרשימה שאושרה בוועדת השימור ב- 2016 כללה את שיכון המורים.

תאריך פקיעת תוקף של 77-78 הינו 2018 ולא קודמה מאז תכנית שימור חדשה לאתר.

בשנת 2019 נסקר האתר על ידי משרד גודוביץ אדריכלים (דקל גודוביץ), כחלק מהכנת תכנית השימור העירונית עבור עיריית גבעתיים, והומלץ לשימור כולו בתחום התכנית הזו.

להלן סיכום ערכי השימור כפי שנכתבו בתיק התיעוד ב- 2017, והמלצות הסוקרים אמנון בר אור וטל גזית כפי שנכתבו בסקר האתרים ב- 2013, ומאוחר יותר חזרו על עצמם בתיק התיעוד המתחמי. ערכים אלה חזרו שוב בסקר של משרד גודוביץ. גם עם המלצות השימור שכתבו בר אור וגזית מסכים משרד גודוביץ, למעט הוספת סעיף 5 שמציע להעביר זכויות למגדל המגורים - סעיף שלא ניתן למימוש ולא ריאלי. להלן ציטוט ההמלצות:

### משמעות וערכי מורשת -

#### ערך היסטורי חברתי

שיכון המורים מהווה שריד לתקופת ראשית המדינה

ערכי השוויון והשיתוף הקהילתי הם חלק אינטגרלי מישראל הסוציאליסטית של ימי שלטון מפא"י ושיא כוחה של ההסתדרות.

בגבעתיים מהווים שיכונים העובדים חלק בלתי נפרד מראשית הקמתה.

יסוד חברת "קריית המורה" ע"י הסתדרות המורים היא חלק ממפעל הבניה בארגון סקטוריאלי עבור רווחת והוקרת חבריו בחסות ההסתדרות, אשר דאגה לרכישת קרקעות להקמת מתחמי המגורים ברחבי הארץ.



### ערך היסטורי תרבותי

המתחם הינו דוגמה לצורת התיישבות עירונית שיתופית. שיכוני העובדים מייצגים השקפת עולם חברתית/כלכלית, אשר ביקשה לייצור אלטרנטיבה לחיים העירוניים הבורגניים. אנשי מעמד העובדים המאורגנים לא יכלו להבטיח תנאי מגורים נאותים כאינדיבידואלים, אלא רק בהתארגנות קהילתית משותפת, אשר דאגה להקמת מתחמי המגורים וניהולם.

### ערך אדריכלי

המתחם משמש כדוגמה לשיכון עובדים במרקם אורבני. תכנון המתחם מייצר היררכיית "ציבורי-פרטי" ברורה, מהגינה הציבורית אל השבילים המשניים וליחידות המגורים הפרטיות. המבנים הפשוטים למראה מתוכננים בקפידה ובעלי פרטים אדריכליים מיוחדים כדוגמת המדרגות הזיזיות.

### ערך אורבני

עוד מראשיתה התבססה גבעתיים על ההתיישבות העובדת, משכונת בורוכוב ועד לשיכוני הפועלים אשר הוקמו בדרום העיר בשנות ה-50 וה-60 ונתנו את הגוון הסוציאליסטי בקביעת אופייה של גבעתיים כעיר הפועלים. כיום, שיכוני הפועלים, פתוחים ומתוחזקים, מהווים שכיות חמדה במרחב האורבני הצפוף. השיכון מתוכנן כ"מיקרוקוסמוס" מופנם, מסביב לגן ציבורי גדול, בסמיכות לציר דרך השלום, על גבול תל אביב-גבעתיים. בלב המתחם שצ"פ, שהינו בעל פוטנציאל משמעותי ואטרקטיבי להפיכת המתחם לחלק בלתי נפרד מהקונטקסט העירוני

### ערך נופי

בלב המתחם גינה ציבורית מטופחת בחלקה ואינה מממשת את הפוטנציאל הגלום בה. המתחם מהווה דוגמה לבניה במדרון המשתלבת בעדינות בנוף באמצעות קירות תמך מדורגים מאבן והעמדת הבניינים מסביב לשטח פתוח רחב בשיא גובה הגבעה. השיכון מהווה חוליה בשרשרת גבעות ירוקות המשקיפות לנוף העירוני של גוש דן, יחד עם גן חיל האויר הסמוך ופארק וולפסון שמעבר לדרך השלום.

### המלצות ראשוניות:

1. תיעוד האתר – ביצוע תיק תיעוד מלא ע"פ הנחיות מנהל תכנון במשרד הפנים/אוצר.
2. בדיקה הנדסית – ביצוע סקר פיזי הנדסי ע"י מהנדס בניין מתחום השימור לבדיקת מצב השתמרות של המבנים.

### המלצות לשימור:

1. שימור ו/או שחזור של המבנים ההיסטוריים וסביבתם הקרובה(פיתוח השטח(ע"פ תיק התיעוד).
2. פירוק תוספות בנייה מאוחרות.
3. הצבת שילוט היסטורי/אמצעי המחשה והסברה.

### סיכום לנושא השימור – המלצות לשימור מתוך סקר של גודוביץ:

שיכון המורים הינו סביבת מגורים איכותית ויוצאת דופן גם ביחס לשכונות מגורים הנבנות כיום. השיכון נשמר במצב מצוין יחסית לזמן בנייתו, וערכי המורשת שבו נשמרים עדיין גם כיום. השיכון ממשיך לקיים את האפשרות לגור בסביבה קהילתית, בטוחה, ובעלת שטחים פתוחים ואיכותיים בלב העיר, השואבת את ערכיה מהעקרונות עליהם התבססה בבנייתה. מטרת ההנחיות העיצוב היא לשמר על איכויות המקום תוך התאמתם לדרישות עדכניות (הגדלת דירות לשיפור איכות הדיור תוך ניצול זכויות בניה קיימות, תוספת מרחבים מוגנים, חיזוק לרעידות אדמה, התאמות נגישות, ועוד).

מומלץ לשמר ככל הניתן את המצב הקיים תוך התאמתו לבניה במקור, וכל זאת תוך המשך פיתוח המתחם על ידי תוספות בניה שיאפשרו חיזוק לרעידות אדמה, הקמת מרחבים מוגנים, והנגשת המבנים, כפי שמוצג בתסריטי הבינוי המוצעים.

על מנת להמשיך את הראיה של המקום כמתחם אחד ומבנים בעלי אופי דומה ואחיד בעיקרו, מומלץ כי תוספות הבניה יעשו בדומה לקיים מבחינת חומרי הגמר, גוונים, טקסטורות וכו' תוך שינויים קלים מאוד שחדי העין יבחינו בהם ויצרו הבדלה עדינה בין החדש לישן, כמו קו הפרדה בטיח, שינויים קלים בפרופורציית הפתחים וכו'. תוספות הבניה יאושרו ע"י יועץ השימור של הועדה המקומית.

**ערכי השימור – ובהתאם עקרונות הבינוי בתכנית זו:**

1. חלוקה למבנים נפרדים עם מרווחים ביניהם – הרחבת המבנים לאחור ולא לצדדים, כך שלא יתחברו המבנים.
2. שימור מראה המבנים המקורי – שימור 3 חזיתות, שימור החזית לשביל הגישה הפנימי ממנו נצפים המבנים ונכנסים אליהם, הרחבת המבנים לאחור בלבד.
3. שטחים ירוקים – הרחבה רגישה ומצומצמת תוך התחשבות בצמחיה. רק 6 עצים קיימים נמצאים בתחום ההרחבה, ויש להעתיקם או לשתל עצים שווי ערך במקומם.
4. מבני קופסא בעלי גג שטוח - קומת הגג תהיה מלאה, ללא נסיגות בקומות.
5. מדרגות חיצוניות – שימור המדרגות החיצוניות הקיימות ותוספת מדרגות לקומות החדשות בהמשך למדרגות החיצוניות הקיימות.
6. פתחים מקוריים – שמירה על חזיתות עם פתחים ייחודיים (לאורך השבילים), ופתיחת פתחים חדשים בהרחבות בהתאם לפתחים המקוריים.
7. מרפסות – הוספת מרפסות חדשות בחזית אחורית במקום אלה שנסגרו וברוח המקורית. בטיפוס ק' גודל המרפסת ומיקומה זהה למרפסת המקורית. בשאר הטיפוסים, המרפסת אינה זהה בגודלה, אך היא אינה בולטת מקיר המבנה.

**תנאים מומלצים להיתרי בניה:**

12. בקשה להיתר תותאם להנחיות העיצוב שלהלן.
13. בקשה להיתר תכלול מבנה אחד בשלמותו, ואת פיתוח המרחב שסביבו עד למבנים הסמוכים או גבול החלקה, וכן את שביל הגישה עד למבנה.
14. הצגת תכנון מפורט כולל חומרי גמר, צבעים, פרטים - בתיאום עם יועץ השימור של הועדה.
15. בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שתכלול פירוט צמחיה, שבילים וריצופים, גדרות, תאורה ועוד.
16. שמירת הצמחייה המקורית ככל הניתן.
17. ירשם תנאי בהיתר לביצוע שילוט היסטורי בתיאום עם יועץ השימור העירוני.
18. תיק תיעוד מלא כתנאי לדיון לפני ועדה.

**התאמה לתכניות בתוקף:**

**זכויות בניה:**

**תכנית גב/143 מ- 1969** מגדירה את החלוקה לחלקות ולייעודן שנשמרו עד היום.

**תכנית מק-2002 מ- 2003** מגדירה את זכויות הבניה הקיימות היום:

גובה מבנה: 4 קומות + קומה מפולשת / קומת כניסה.

שטח עיקרי: 84% ( 42% לקומה ) + 5% לתוספת 2 קומות = 89% סה"כ.

שטחי שירות מעל הקרקע: 35 מ"ר ליח"ד .

שטחי שירות מתחת לקרקע: קומה אחת בכל תחום המגרש.

**תכנית גב-353 ו' מ- 2004** מגדילה את זכויות הבניה לבניה על הגג ל- 40 מ"ר

**טיפוסי המבנים:**

<b>מצב קיים</b>	<b>מצב מוצע</b>
-----------------	-----------------

<p><b>טיפוס ג':</b>                  דירת 3.5 חדרים.                  מרפסת חזיתית ומרפסת שירות.                  מדרגות לקומה העליונה מחזיתות הצד.                  9 בניינים                  4 דירות בבנין                  סה"כ 36 דירות</p>		
<p>סה"כ שטח עיקרי:</p>	<p>82.30 מ"ר</p> <p>19.70 מ"ר</p> <p>8.70 מ"ר</p>	<p>שטח עיקרי:</p> <p>שטח עיקרי בהיתר                  סגירת מרפסת (אישור מצב קיים)                  שטח עיקרי חדש להגדלת הדירה</p>
<p>110.70 מ"ר</p>	<p>11.90 מ"ר</p>	<p>שטח שרות:                  ממ"ד</p>
	<p>12.00 מ"ר</p>	<p>שטח לא מקורה:                  מרפסת חדשה</p>
<p><b>טיפוס ד':</b>                  דירת 4 חדרים.                  מרפסת חזיתית פנימית ומרפסת שירות.                  מדרגות לקומה העליונה מחזיתות הצד.                  2 בניינים                  4 דירות בכל בנין                  סה"כ 8 דירות</p>		
<p>סה"כ שטח עיקרי:</p>	<p>93.90 מ"ר</p> <p>22.50 מ"ר</p> <p>11.40 מ"ר</p> <p>2.40 מ"ר</p>	<p>שטח עיקרי:</p> <p>שטח עיקרי בהיתר                  סגירת מרפסת (אישור מצב קיים)                  שטח עיקרי חדש להגדלת הדירה                  מרפסת חדשה כשטח עיקרי עודף</p>
<p>130.20 מ"ר</p>	<p>11.90 מ"ר</p>	<p>שטח שרות:                  ממ"ד</p>

	12.00 מ"ר	שטח לא מקורה : מרפסת חדשה
<b>טיפוס ק':</b>		
דירת 3.5 חדרים. מרפסת פנימית, מדרגות לקומה העליונה מחזית קדמית. בצד המבנה נבנה כנראה מיד לאחר הבניה, חדר מבלוקים חשופים שאינו מופיע בהיתר.		
9 בניינים		
בכל בניין 2 דירות		
סה"כ 18 דירות		
סה"כ שטח עיקרי :		שטח עיקרי :
	113.90 מ"ר	שטח עיקרי בהיתר
156.60 מ"ר	8.40 מ"ר	הוספת חדר אישור מצב קיים
	16.10 מ"ר	סגירת מרפסת (אישור מצב קיים)
	14.10 מ"ר	שטח עיקרי חדש להגדלת הדירה
	4.10 מ"ר	מרפסת חדשה כשטח עיקרי עודף
		שטח שרות :
	12.00 מ"ר	ממ"ד
		שטח לא מקורה :
	12.00 מ"ר	מרפסת חדשה

**סיכום זכויות בניה מותרות ובנויות - חלקה 65:**

**חישוב שטח עיקרי מותר לבניה:**

שטח עיקרי -  $7960 \times 84\%$  מ"ר (שטח החלקה) =  
 בנית חדר על הגג עד 40 מ"ר ל-19 דירות עליונות.  $40 \times 19 =$   
 תוספת 1 קומות -  $7960 \times 2.5\%$  מ"ר (שטח החלקה) =  
**סה"כ זכויות בניה: =**

6686.40 מ"ר  
 760.00 מ"ר  
 199 מ"ר  
7645.4 מ"ר

**חישוב שטח בהיתר (ללא מרפסת סגורה):**

טיפוס ג' -  $82.30 \times 2$  דירות בקומה  $2 \times 2$  קומות  $3 \times 2$  בניינים =  
 טיפוס ד' -  $93.30 \times 2$  דירות בקומה  $2 \times 2$  קומות  $2 \times 2$  בניינים =  
 טיפוס ק' -  $113.90 \times 1$  דירות בקומה  $2 \times 2$  קומות  $9 \times 2$  בניינים =  
**סה"כ בנוי בחלקה: =**  
 \*לא כולל מרפסות

987.60 מ"ר  
 746.40 מ"ר  
 2050.20 מ"ר  
3784.20 מ"ר

**חישוב שטח בניה להרחבת דירות קיימות על פי הנחיות העיצוב (ללא מרפסות חדשות):**

טיפוס ג' -  $110.70 \times 2$  דירות בקומה  $2 \times 2$  קומות  $3 \times 2$  בניינים =  
1328.40 מ"ר

טיפוס די – 130.20 מ"ר X 2 דירות בקומה X 2 קומות X 2 בניינים =  
 טיפוס ק' – 156.60 מ"ר X 1 דירות בקומה X 2 קומות X 9 בניינים =  
**סה"כ שטח בנוי על פי הנחיות העיצוב בחלקה:** =  
**סה"כ זכויות בניה מותרות מתכניות תקפות:** =  
 \*לא כולל מרפסות וממ"ד

1041.60 מ"ר  
2818.80 מ"ר  
5188.80 מ"ר  
7844.40 מ"ר

**סיכום זכויות בניה מותרות ובנויות - חלקה 203:**  
**חישוב שטח עיקרי מותר לבניה כולל ממ"ד:**

שטח עיקרי - 84% X 3655 מ"ר (שטח החלקה) =  
 בנית חדר על הגג עד 40 מ"ר ל-12 דירות עליונות 12 X 40 =  
 תוספת 1 קומות – 2.5% X 3655 מ"ר (שטח החלקה) =  
**סה"כ זכויות בניה:** =

3070.20 מ"ר  
 480.00 מ"ר  
 91.3 מ"ר  
3641.5 מ"ר

**חישוב שטח בהיתר (ללא מרפסת סגורה):**

טיפוס ג' – 82.30 מ"ר X 2 דירות בקומה X 2 קומות X 6 בניינים =  
**סה"כ בנוי בחלקה:** =  
 \*לא כולל מרפסות

1975.20 מ"ר  
1975.20 מ"ר

**חישוב שטח בניה להרחבת דירות קיימות על פי הנחיות העיצוב (ללא מרפסות חדשות):**

טיפוס ג' – 110.70 מ"ר X 2 דירות בקומה X 2 קומות X 6 בניינים =  
**סה"כ שטח בנוי על פי הנחיות העיצוב בחלקה:** =  
**סה"כ זכויות בניה מותרות מתכניות תקפות:** =  
 \*לא כולל מרפסות וממ"ד

2656.80 מ"ר  
2656.80 מ"ר  
3732.95 מ"ר

**חישוב שטחי בניה עתידי בתוספת קומות בתכנית השימור (תוספת שטח שיאושר בתוכנית המתאר)**

:

**סיכום זכויות בניה מותרות ובנויות - חלקה 65:**

**חישוב שטח בניה על פי הנחיות העיצוב (ללא מרפסות חדשות):**

טיפוס ג' – 110.70 מ"ר X 2 דירות בקומה X 3 קומות X 3 בניינים =  
 טיפוס די – 130.20 מ"ר X 2 דירות בקומה X 3 קומות X 2 בניינים =  
 טיפוס ק' – 156.60 מ"ר X 1 דירות בקומה X 3 קומות X 9 בניינים =  
**סה"כ שטח בנוי על פי הנחיות העיצוב בחלקה:** =  
**סה"כ זכויות בניה מותרות מתכניות תקפות:** =  
 \*לא כולל מרפסות וממ"ד

1992.60 מ"ר  
1562.40 מ"ר  
4228.20 מ"ר  
7783.20 מ"ר  
7844.40 מ"ר

**סיכום זכויות בניה מותרות ובנויות - חלקה 203:**

**חישוב שטח בניה על פי הנחיות העיצוב (ללא מרפסות חדשות):**

טיפוס ג' – 110.70 מ"ר X 2 דירות בקומה X 3 קומות X 6 בניינים =  
**סה"כ שטח בנוי על פי הנחיות העיצוב בחלקה:** =  
**סה"כ זכויות בניה מותרות מתכניות תקפות:** =  
 \*לא כולל מרפסות וממ"ד

3985.20 מ"ר  
3985.20 מ"ר  
3732.95 מ"ר

יידרש תוספת שטח של 252.3 מ"ר נוספים

**המלצת יועץ השימור של הועדה המקומית:**

לאשר את ההנחיות העיצוביות למתחם, בכפוף לתנאים שפורטו למתן היתר בניה.

## המלצת יועץ השימור :

- להלן ההנחיות העיצוביות שלהלן, תוך תיאום היתרי הבניה שיוגשו במתחם זה עם יועץ השימור של הועדה, ובהתאם לתנאים הבאים להיתר, שיבוצע לפני דיון בבקשה להיתר בוועדה:
1. תיעוד האתר – ביצוע תיק תיעוד מלא לכל מבנה נשוא הבקשה להיתר, עפ"י הנחיות מנהל תכנון כתנאי לדיון לפני ועדה. התיעוד יכלול גם סקר פיזי הנדסי.
  2. שימור ו/או שחזור – יבוצע לכל מבנה במתחם המבקש היתר בניה, וכן לסביבתו הקרובה עפ"י תיק התיעוד, תוך פירוק תוספות בנייה מאוחרות.
  3. כל תכנון/שינוי במתחם יעשה רק לאחר הכנת תכנית אב למתחם בשיתוף הקהילה.
  4. בקשה להיתר תותאם לעקרונות העיצוב שלהלן:
    - a. **חלוקה למבנים נפרדים עם מרווחים ביניהם** – הרחבת המבנים לאחור ולא לצדדים, כך שלא יתחברו המבנים.
    - b. **שימור מראה המבנים המקורי** – שימור 3 חזיתות, שימור החזית לשביל הגישה הפנימי ממנו נצפים המבנים ונכנסים אליהם, הרחבת המבנים לאחור בלבד.
    - c. **שטחים ירוקים** – הרחבה רגישה ומצומצמת תוך התחשבות בצמחיה. רק 6 עצים קיימים נמצאים בתחום ההרחבה, ויש להעתיקם או לשתל עצים שווי ערך במקומם.
    - d. **מבני קופסא בעלי גג שטוח** - קומת הגג תהיה מלאה, ללא נסיגות בקומות.
    - e. **מדרגות חיצוניות** – שימור המדרגות החיצוניות הקיימות ותוספת מדרגות לקומות החדשות בהמשך למדרגות החיצוניות הקיימות.
    - f. **פתחים מקוריים** – שמירה על חזיתות עם פתחים ייחודיים (לאורך השבילים), ופתיחת פתחים חדשים בהרחבות בהתאם לפתחים המקוריים.
    - g. **מרפסות** – הוספת מרפסות חדשות בחזית אחורית במקום אלה שנסגרו וברוח המקורית. בטיפוס ק' גודל המרפסת ומיקומה זהה למרפסת המקורית. בשאר הטיפוסים, המרפסת אינה זהה בגודלה, אך היא אינה בולטת מקיר המבנה.
  5. בקשה להיתר תכלול מבנה אחד בשלמותו, ואת פיתוח המרחב שסביבו עד למבנים הסמוכים או גבול החלקה, וכן את שביל הגישה עד למבנה.
  6. תוספות הבניה יהיו דומות לבניה הקיימת בשינויים קלים שיובחנו מהבניה המקורית, ויובאו לאישור יועץ השימור של הועדה המקומית.
  7. הצגת תכנון מפורט כולל חומרי גמר, צבעים, פרטים, תאורה, מערכות טכניות ועוד.
  8. בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שתכלול פירוט צמחיה, שבילים וריצופים, גדרות, תאורה ועוד.
  9. שמירת הצמחייה המקורית ככל הניתן.
  10. ירשם תנאי בהיתר לביצוע שילוט היסטורי. גודלו ומיקומו יקבעו בתיאום עם יועץ השימור העירוני.

## המלצות מהנדסת העיר

לאחר שבחנתי את ההנחיות העיצוביות לתוספות הבניה, נוכחתי כי אינן פוגעות בערכי המבנים, אלא תורמות לשיפורם, חיזוקם, מיגון והנגשתם. אי לכך, ממליצה לאשר את ההנחיות העיצוביות שלהלן, תוך תיאום היתרי הבניה שיוגשו במתחם זה עם יועץ השימור של הועדה, ובהתאם לתנאים הבאים להיתר, שיבוצע לפני דיון בבקשה להיתר בוועדה:

1. תיעוד האתר – ביצוע תיק תיעוד מלא לכל מבנה נשוא הבקשה להיתר, עפ"י הנחיות מנהל התכנון כתנאי לדיון לפני ועדה. התיעוד יכלול גם סקר פיזי הנדסי, והתייחסות נופית.
2. שימור ו/או שחזור – יבוצע לכל מבנה במתחם המבקש היתר בניה, וכן לסביבתו הקרובה עפ"י תיק התיעוד, תוך פירוק תוספות בנייה מאוחרות.
4. בקשה להיתר תותאם לעקרונות העיצוב שלהלן:
  - a. חלוקה למבנים נפרדים עם מרווחים ביניהם – הרחבת המבנים לאחור ולא

- לצדדים, כך שלא יתחברו המבנים.
- ב. שימור מראה המבנים המקורי – שימור 3 חזיתות, שימור החזית לשביל הגישה הפנימי ממנו נצפים המבנים ונכנסים אליהם, הרחבת המבנים לאחור בלבד.
  - ג. שטחים ירוקים – הרחבה רגישה ומצומצמת תוך התחשבות בצמחיה. רק 6 עצים קיימים נמצאים בתחום ההרחבה, ויש להעתיקם או לשתל עצים שווי ערך במקומם. כל עץ הדורש העתקה או כריתה יבחן בשלב הגשת הבקשה ובאישור פקיד היערות.
  - ד. מבני קופסא בעלי גג שטוח - קומת הגג תהיה מלאה, ללא נסיגות בקומות.
  - ה. מדרגות חיצוניות – שימור המדרגות החיצוניות הקיימות ותוספת מדרגות לקומות החדשות בהמשך למדרגות החיצוניות הקיימות.
  - ו. פתחים מקוריים – שמירה על חזיתות עם פתחים ייחודיים (לאורך השבילים), ופתיחת פתחים חדשים בהרחבות בהתאם לפתחים המקוריים.
  - ז. מרפסות – הוספת מרפסות חדשות בחזית אחורית במקום אלה שנסגרו וברוח התכנון המקורי. בטיפוס ק' גודל המרפסת ומיקומה זהה למרפסת המקורית. בשאר הטיפוסים, המרפסת אינה זהה בגודלה, אך היא אינה בולטת מקיר המבנה.
  - ח. התייחסות להטמעת מערכות טכניות במבנה.
  5. בקשה להיתר תכלול את ההרחבה למבנה אחד בשלמותו, ואת פיתוח המרחב שסביבו עד למבנים הסמוכים או גבול החלקה, וכן את שביל הגישה עד למבנה.
  6. הצגת תכנון מפורט כולל חומרי גמר, צבעים, פרטים, תאורה, מערכות טכניות ועוד.
  7. בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שתכלול פירוט צמחיה, שבילים וריצופים, גדרות, תאורה ועוד.
  8. שמירת הצמחיה המקורית ככל הניתן.
  9. תיידרש הצגת מתווה עבודה ודרכי גישה אשר ישמרו את השבילים הצמחייה וכד' באישור יועץ השימור של העירייה.
  10. ירשם תנאי בהיתר לביצוע שילוט היסטורי. גודלו ומיקומו יקבעו בתיאום עם יועץ השימור העירוני.
  11. לא תותר כל בניה נוספת במתחם מעבר לזו המוצעת. (שלא תתאפשר גם בניה ארעית שלא דורשת היתר)
  12. עיצוב התוספת צריך להיות נבדל מהבינוי המקורי באמצעות גוון, שינוי פרטים, סגנון אדריכלי או כל אפשרות אדריכלית מבדילה, בתאום עם יועץ השימור.

### מהלך הדיון:

אינ'ג' שרית צולשין:

הנושא הוא דיון בשימור שיכון המורים. הדיון הוא רק לנושא הנחיות עיצוביות פרטניות שעל פיהן יוכלו להוציא היתרי בנייה מדובר בשיכון שיתופי שנבנה על שטח מאוד גדול, הוא מאופיין בבניינים בני שתי קומות ובתים צמודי קרקע. המקום נשמר בצורה טובה יחסית, נבנו במהלך השנים תוספות בנייה משמעותיות, אולם הגיגון והשטחים הציבוריים נשמרו במקורם. המקום הוא בעל ערך היסטורי חברתי, שריד לתקופה שבה בנו שיכונים בצורה חברתית. מבנים פשוטים למראה, מאופיין בשימוש בחומרים יחסית פשוטים וזמינים, שצ"פ במרכז. בנייה במדרון וגינה ציבורית. אנחנו ממליצים לבצע:

חלוקה למבנים נפרדים עם מרווחים ביניהם – הרחבת המבנים לאחור ולא לצדדים, כך שלא יתחברו המבנים.

### דקל גודובניץ:

שימור מראה המבנים המקורי – שימור חזיתות, שימור החזית לשביל הגישה הפנימי ממנו נצפים המבנים ונכנסים אליהם, הרחבת המבנים לאחור בלבד.

שטחים ירוקים – הרחבה רגישה ומצומצמת, תוך התחשבות בצמחיה. רק 6 עצים קיימים נמצאים בתחום ההרחבה, ויש להעתיקם, או לשתל עצים שווי ערך במקומם.

מבני קופסא בעלי גג שטוח - קומת הגג תהיה מלאה, ללא נסיגות בקומות.

מדרגות חיצוניות – שימור המדרגות החיצוניות הקיימות ותוספת מדרגות לקומות החדשות בהמשך למדרגות החיצוניות הקיימות.

פתחים מקוריים – שמירה על חזיתות עם פתחים ייחודיים (לאורך השבילים), ופתיחת פתחים חדשים בהרחבות בהתאם לפתחים המקוריים.

מרפסות – הוספת מרפסות חדשות בחזית אחורית במקום אלה שנסגרו וברוח התכנון המקורי.

בטיפוס ק' גודל המרפסת ומיקומה זהה למרפסת המקורית. בשאר הטיפוסים, המרפסת אינה זהה בגודלה, אך היא אינה בולטת מקיר המבנה.

כרגע הרעיון הוא לאפשר לתושבים שרוצים לחזק את דירותיהם, להוסיף ממ"דים, להרחיב מעט את הדירות. להציע להם אפשרות לנגישות, לבטיחות.

ישנם מספר טיפוסים דירות, בטיפוס שבו שטח הדירה הקיים 82 מ"ר, עם התוספות ניתן להגיע עד 110 מ"ר, דירה ששטחה 94 מ"ר תוכל להגיע ל- 130 מ"ר. ודירה של 114 מ"ר תוכל לגדול

עד ל – 156 מ"ר.

ההמלצה שלי לבצע תיק תיעוד מלא לכל מבנה שיכלול שימור החזיתות, המדרגות, אלמנטים מקוריים.

בקשה להיתר תכלול מבנה אחד בשלמותו, ואת פיתוח המרחב שסביבו עד למבנים הסמוכים או גבול החלקה, וכן את שביל הגישה עד למבנה.

תוספות הבניה יהיו דומות לבניה הקיימת, בשינויים קלים שיובחנו מהבניה המקורית, ויובאו לאישור יועץ השימור של הועדה המקומית.

הצגת תכנון מפורט כולל חומרי גמר, צבעים, פרטים, תאורה, מערכות טכניות ועוד.

בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שתכלול פירוט צמחיה, שבילים וריצופים, גדרות, תאורה ועוד.

שמירת הצמחייה המקורית ככל הניתן.

התכנית נעשתה לאור בקשות של תושבים להרחיב את הדירות, לא נכנסו לערכים שמאיים.

מאחר והוגשו לוועדה בקשות להיתר, החלטנו לעשות תכנית, שכוללת הנחיות עיצוביות במסגרת ועדת השימור, כדי שאם וככל שיוגשו לנו בקשות להרחבת הדירות, יהיה לנו מתווה מאוד ברור של תכנית עיצוב, על בסיסה יוכלו להוציא היתרים וזאת במקביל לתכנית השימור הכוללת של העיר, שם תוגדר אפשרות לתוספת קומה ושם יבחן הנושא השמאי. תוספת קומה באה מתוך תכנית המתאר.

**גב' לילך יעקובי :**

מדובר באחד המקומות היפים בגבעתיים. יתכן שתוספת קומה לא מספיקה כדי לשמר את המקום. צריך לבדוק את הנושא מבחנה שמאית. מיותר להציג תכנית שבסוף תתברר כלא כדאית.

**מר מושיק גולדשטיין :**

אם כל מי שירצה להרחיב את דירתו יצטרך לבצע שימור של המבנה שלו, לא בטוח שזה יהיה כלכלי מבחינתו. צריך לבחון את הנושא.

**מר אורן אלבז :**

מי שגר שם יודע שהוא גר במבנה לשימור.

**גב' ויוי וולפסון :**

מי שרכש שם דירה לפני עשור, לא יודע שזה מבנה לשימור. אולי נהיה חשופים לתביעות.

**מר מושיק גולדשטיין :**

אין ספק שצריך להגיש תכנית שימור, שבמסגרתה שמאי הוועדה ישולב ויבחן את עלויות השימור ואת הפיצוי, שבה לידי ביטוי בתוספת קומה או שתיים או יותר.

**מר דקל גודוביץ :**

החוק מאפשר לוועדה המקומית סמכות לאשר הנחיות עיצוביות פרטניות, מאחר ומדובר בפרויקט לשימור אנחנו רוצים לאשר במסגרת ועדת השימור. הדיירים יוכלו לחלק את צורת העבודה, קודם להגיש תוספות ורק אחר כך תוספת קומה.

**גב' לילך יעקובי :**

כדי לבצע הרחבה יהיה עליהם לעשות הרחבה בכל הבניין ושימור של המבנה, ולכן צריך לבחון מה העלויות שאנחנו מטילים עליהם ומה העלויות מבחינת העירייה.

**מר אורן אלבז :**

ראשית יש להחליט מה אנחנו רוצים לשמר ורק אחר כך לבדוק עלויות.

**גב' ויוי וולפסון :**

האם הכוונה היא להוסיף יחידות דיור או להוסיף שטח לדירות הקיימות?

**גב' שירי לנצנר :**

בשלב הזה רק תוספת שטחים לדירות הקיימות. תוספת יחידות דיור בחלקות מסוימות יהיה בתוספת קומה. תוספת קומה, או קומות, יגדילו את זכויות הבנייה ולצורך כך יהיה להכין תכנית.

**מר דקל גודוביץ :**

מתכנית דומה שערכו ברמת גן, שם יש מרקם עם טיפוסי שיכונים, כל אחד עם הזכויות שמוקנות לו, העירייה עשתה תהליך שיתוף ציבור והגיעה למסקנה שאפשר לעשות תוספות, אבל בצורה מצומצמת. הם אפשרו תוספת קומה, ללא תוספת יחידות דיור. במקרה שלכם מוצג פה מהלך שדורש הכנת תכנית לתוספת זכויות, עם משמעויות כלכליות, לכן המהלך הנכון הוא לבדוק עד הסוף את המשמעויות הכלכליות, כדי לא להיגרר לתביעות לפי 197.

**גב' שירי לנצנר :**

יש ערים נוספות שמתמודדות עם אותה בעיה, אפשר ללמוד ממקומות אחרים איך עשו שם, לעשות שיתוף ציבור.

**גב' ויוי וולפסון :**

אנחנו בוועדת שימור ואנחנו רוצים להבטיח את הצביון של המקום, הדיירים רוצים להרחיב את דירותיהם ואנחנו צריכים לתת מסגרת שמתייחסת למקום כשימור.

**אדר' טליה פרידמן :**

אני ממליצה לבחון את התהליך שהציעה שירי, אולם אני חושבת, שהפתרונות שהוצעו, במסגרת שמירה על עקרונות הבסיסיים של השכונה, טובים ועונים על המרווחים ועל השמירה של השבילים. אולם יש לי שתי הערות, ביחס לפירי המעלית הבולטים, לדעתי יש להגביה את המעקה ולהתיישר עם גובה הפירים ולגבי הנושא של תוספת יחידות דיור, יש לזה גם היבט תחבורתי. וצריך לחשוב עליו.

**גב' לילך יעקובי :**

אנחנו מודעים לנושא התחבורתי, נצטרך לוודא שלא פוגעים במרקם של הצמחייה והירוק, איך למרכז את החנייה במקום אחד.

**אדר' טליה פרידמן :**

הערה טכנית לגבי תיק תיעוד, מכיוון שיש כאן שלושה טיפוסים של מבנים אני חושבת שהוועדה צריכה להכין את תיק התיעוד. לגבי השימור, לא מדובר במבנים יקרים מדי, רובם יציבים, נבנו בצורה איכותית, לכן בהיבט שמאי מטלת השימור לא גדולה במיוחד. לגבי השטחים הירוקים, אני אשמח אם ההנחיות לטיפול הנופי תהיינה מהודקות בהקשר של הגדרת צמחייה, גדרות, שבילים, כי זה מה שמייחד את המקום. צריך להמשיך לאסור על



גדרות כי זה חלק מהיופי במקום.  
נעשתה פה עבודה טובה על ידי דקל, יש בה רצון למצוא את כל הפתרונות בתוך המתחם ולא להעביר זכויות ממקומות אחרים. מדובר במתחם מודרני יחסית, הבתים במצב טוב, אין ספק שצריך לעשות בדיקה שמאית, אולם לפני כן יש לעשות איזושהי ראייה עירונית איך רוצים שהמקום יראה מבחינה תכנונית. אולי אפשר לצמצם את היקפי התוספות.  
תכנית השימור לא תקרה מחר בבוקר, בינתיים יש דיירים שרוצים לחזק את דירותיהם ולהוסיף שטחים ואנחנו לא יכולים למנוע מהם. לכן אנחנו נציג את ההצעה שלנו לגבי הנחיות עיצוביות. במקביל אנחנו נעבוד על תכנית השימור העירונית, להביאה מהר, ככל הניתן לוועדת השימור העירונית.

**גב' יעל אטקין :**

**אינג' שרית צולשין :**

### **החלטת הועדה :**

לאחר בחינת ההנחיות העיצוביות לתוספות הבניה, נמצא כי אינן פוגעות בערכי המבנים, אלא תורמות לשיפורם, חיזוקם, מיגון והנגשתם. אי לכך, הוחלט לאשר את ההנחיות העיצוביות שלהלן, לצורך תיאום הבקשות להיתרי הבניה שיוגשו במתחם זה עם יועץ השימור של הועדה, ובהתאם לתנאים הבאים להיתר, שנדרש לקיימם לפני דיון בבקשה להיתר בוועדה :

1. תיעוד האתר – ביצוע תיק תיעוד מלא לכל מבנה נשוא הבקשה להיתר, עפ"י הנחיות מנהל התכנון. התיעוד יכלול גם סקר פיזי הנדסי, והתייחסות נופית.
2. שימור ו/או שחזור  
שימור – יבוצע לכל מבנה במתחם המבקש היתר בניה, וכן בסביבתו הקרובה עפ"י תיק התיעוד, תוך פירוק תוספות בנייה מאוחרות, והחזרת המצב בהתאם למקור בכל החזיתות, למעט בחזיתות בהם מוצעת תוספת הבניה. יש לשמר את המדרגות החיצוניות והפתחים המקוריים. לא תותר הריסת המבנים הקיימים. שיחזור יבוצע רק לאלמנטים שלא נשמרו במקור, כדוגמת חלונות, מעקות וכו'.
- הערה : הביצוע עצמו יהיה עם קבלת היתר הבניה וכתנאי לתוקפו של היתר הבניה.
3. בקשה להיתר תותאם לעקרונות העיצוב שלהלן :
  - א. חלוקה למבנים נפרדים עם מרווחים ביניהם – הרחבת המבנים לאחור ולא לצדדים, כך שלא יהיה חיבור בין המבנים.
  - ב. שימור מראה המבנים המקורי – שימור 3 חזיתות, שימור החזית לשביל הגישה הפנימי ממנו נצפים המבנים ונכנסים אליהם, הרחבת המבנים לאחור בלבד. בטיפוס ק' ביחידת הקצה – היחידה תורחב הצידה בשל מגבלות קוי בניה- בהתאם לתשריט. ההרחבה תהיה גם כאן לחזית אחת, כשיתר החזיתות ישומרו.
  - ג. שטחים ירוקים – הרחבה רגישה ומצומצמת תוך התחשבות בצמחיה. רק 6 עצים קיימים נמצאים בתחום ההרחבה, ויש להעתיקם או לשתול עצים שווה ערך במקומם. כל עץ הנדרש להעתיקו או לכרות אותו ייבדק בשלב הגשת הבקשה ובאישור פקיד היערות.
  - ד. מבני קופסא בעלי גג שטוח - קומת הגג תהיה מלאה, ללא נסיגות בקומות.
  - ה. מדרגות חיצוניות – שימור המדרגות החיצוניות הקיימות ותוספת מדרגות לקומות החדשות בהמשך למדרגות החיצוניות הקיימות.
  - ו. פתחים מקוריים – שמירה על חזיתות עם פתחים ייחודיים (לאורך השבילים ובחזית הצד עם המדרגות) ופתיחת פתחים חדשים בהרחבות בהתאם לפתחים המקוריים.
  - ז. מרפסות – הוספת מרפסות חדשות בחזית אחורית במקום אלה שנסגרו וברוח התכנון המקורי ובדוגמת מעקה דומה למקור. בטיפוס ק' גודל המרפסת ומיקומה זהה למרפסת המקורית. בשאר הטיפוסים, המרפסת אינה זהה בגודלה, אך לא תותר הבלטתה אך היא נמשכת לכל אורך החזית כדוגמת המקור.

- ח. התייחסות להטמעת מערכות טכניות במבנה .
5. בקשה להיתר תכלול את ההרחבה למבנה אחד בשלמותו אשר יבוצע בהינף אחד, ואת פיתוח המרחב שסביבו עד למבנים הסמוכים או גבול החלקה, וכן את שביל הגישה מהרחוב הראשי עד למבנה.
6. הצגת תכנון מפורט כולל חומרי גמר, צבעים, פרטים, תאורה, מערכות טכניות ועוד.
7. בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שתכלול פירוט צמחיה, שבילים וריצופים, גדרות, תאורה ועוד.
8. שמירת הצמחייה המקורית ככל הניתן.
9. תיידרש הצגת מתווה עבודה ודרכי גישה אשר ישמרו את השבילים הצמחייה וכד' באישור יועץ השימור העירוני.
10. ירשם תנאי בהיתר לביצוע שילוט היסטורי. גודלו ומיקומו יקבעו בתיאום עם יועץ השימור העירוני.
11. לא תותר כל בניה נוספת במתחם מעבר לזו המוצעת. (לא תתאפשר גם בניה ארעית שלא דורשת היתר)
12. תוספות הבניה יהיו דומות לבניה הקיימת בשינויים קלים שיובחנו מהבניה המקורית, ויובאו לאישור יועץ השימור של הועדה.
13. בקשה להיתר תכלול תכניות חתכים וחזיתות מצב קיים ועליהם סימון כל ההריסות, ומתחתם תכניות חתכים וחזיתות מצב מוצע עם סימון כל תוספות הבניה.
14. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ובנית תוספות הבניה, יעשו בתחום הבניה המוצעת לפי הנחיות אלה, או בתוך המבנה הקיים, ולא כתוספות חיצוניות נוספות מעבר למסומן בהנחיות אלה. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה כפוף להוראות תמ"א 38 לחוות דעת מהנדסת הועדה המקומית.
15. המעלית תהיה מסוג MRL ללא חדר מכונות מעל תא המעלית, על מנת להקטין את גובה פיר המעלית.
16. כל התשתיות, המערכות הטכניות, מערכות המיזוג, הכבלים, צנרות, דודים וקולטים וכדומה, יוסתרו במבנה בתיאום עם יועץ השימור. לצורך כך יוגבה מעקה הגג הבנוי עד לגובה כ- 130 ס"מ.
17. לא תותר הקמת גדרות פרטיות סביב דירות הגן ובכל פנים המתחם. במידה וידרשו גדרות לצורך בטיחות - עיצובן יאושר מול יועץ השימור של הועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד

בעד: רן קוניק, מושיק גולדשטיין, בני רייך, ויוי וולפסון ולילך יעקבי.

**\*\* החתימות שלהלן מתייחסות לכל סעיפי הפרוטוקול \*\***

אינג' שרית צולשין - מהנדסת העיר

רן קוניק - יו"ר ועדת שימור