

נספח לתכנית מס' 304-0253930

דרך יפו 86 חיפה – נספח תיעוד ושימור



ועדה מקומית חיפה
 חפ"מק\2396
 304-0253930 **אישור תכנית מס'**

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 72 ביום 20.3.17

יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה
 חפ"מק\2396
 304-0253930 **הפקדת תכנית מס'**

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 35 ביום 1.7.2015
 60 ביום 15.8.2016

(.) ח.אלמוג
 יו"ר הועדה

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ"מ

המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 197 לחוק הוא בתום 18 יום מיום פרסום תחודעת ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה תחודעת האחרונה מבין תחודעות הנ"ל. תחודעת פורסמה לטתן תוקף בעיתון _____ מיום _____ תחודעת פורסמה ביום 9. _____ מיום _____ לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום תחודעת בדבר אישור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית – תאריך קובע

המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים 98 ו-102 לחוק התכנון והבניה הוא מועד הפרסום בעתון, המאוחר מבין השלושה. התכנית חפ"מ חפ"מק\2396 פורסמה להפקדה 304-0253930 בעתון _____ ביום _____

נספח לתכנית מס' 304-0253930

דרך יפו 86, חיפה נספח תיעוד ושימור

נספח זה הוא תקציר של תיק התיעוד והשימור המלא הנמצא בצרופות לתכנית
והוא מכיל את הנחיות מחלקת שימור בעירייה.

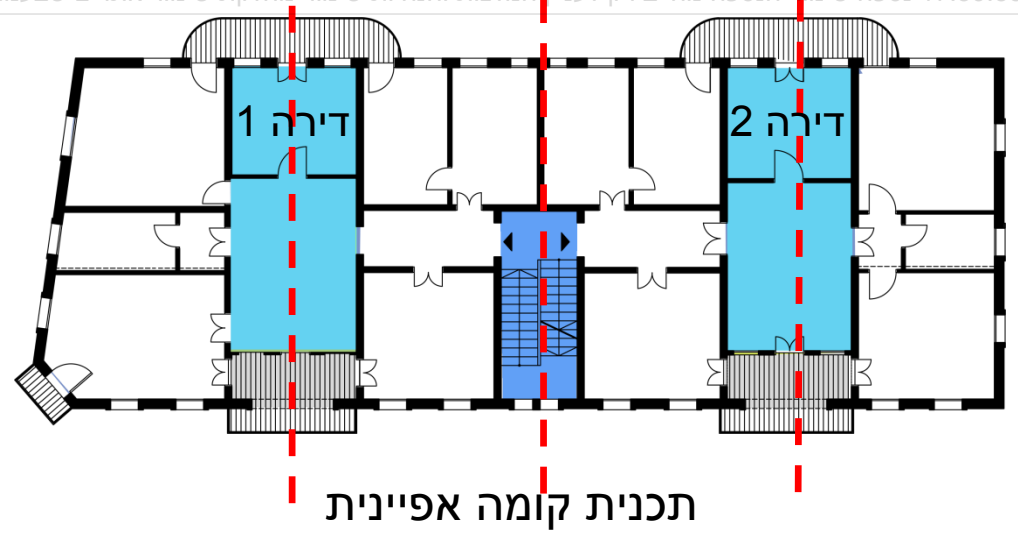


26.1.2016

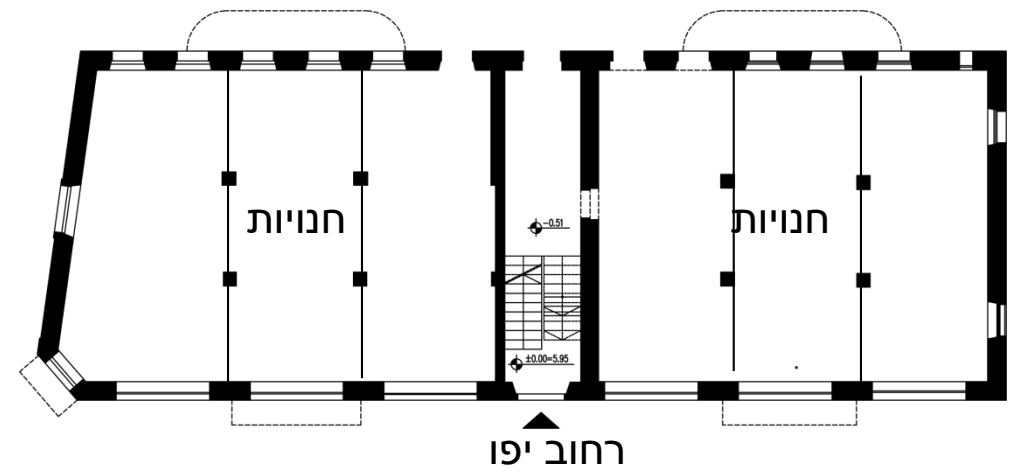
עורך הנספח : ניר חן (על בסיס תיק השימור והנחיות מחלקת שימור)

עורך התיק המלא: בר-און / שלומי/ כרמי – אדריכלות ובינוי ערים





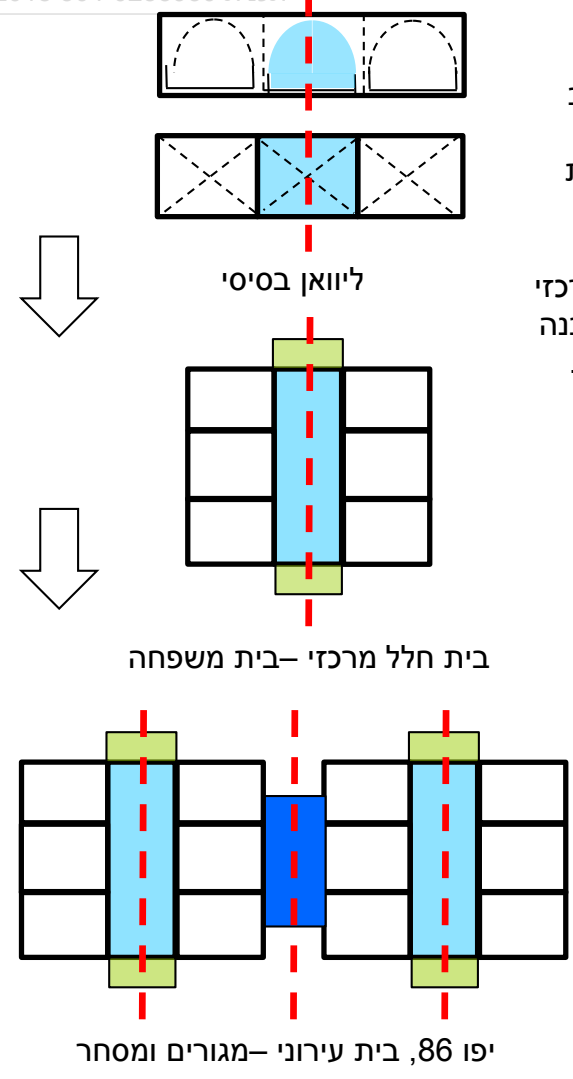
תכנית קומה אפיינית



תכנית קומת קרקע



חזית דרומית – לרחוב יפו



אפיון המבנה

המבנה מייצג גלגול עירוני, מנדטורי – של טיפוס "בית החלל המרכזי", בשילוב הסגנון הבינלאומי.

כדוגמה להתפתחות בית דירות עירוני על בסיס הטיפוס שמכונה ע"י רון פוקס "בית החלל המרכזי" במאמרו – "הבית הערבי הארץ ישראלי – עיון מחודש".

בית החלל המרכזי הפך מרכיב בולט בנוף הבנוי ברבע האחרון של המאה ה-19. הייתה זו התפתחות שמקורה בדגם ה"ליוואן". יש גורסים שבית החלל המרכזי נוצר גם מהשפעת דגם הוילה האירופית, אך בולט ביותר הוא הקשר הברור של מבנה זה שבו חלל מרכזי ארוך למבנה הליוואן שהיה נפוץ במזרח הקרוב – בעיקר בלבנון. למעשה אם מאריכים את הליוואן כך שמשני צדדיו יש יותר מחדר אחד או שניים – מקבלים **בית חלל מרכזי**. מכאן ואילך נשתמש במינוח של רון פוקס.

בתי החלל המרכזיים נבנו בד"כ כבית מגורים ע"ג קומת מסחר או שירות, כאשר קומת המגורים היא קומה שנייה, ובה חלל מרכזי ארוך מקצה עד קצה המסתיים ב"טריפור" (שלישית פתחים צמודים) הנפתחת לגזזטרה. המבנה היה בד"כ בלוק מלבני המקורה בגג רעפים ארבע שיפועי, והחזית החשובה הייתה החזית הסימטרית של החלל המרכזי. הטריפור האופיינית הייתה מורכבת מקשתות מחודדות כאשר הפתח האמצעי היה דלת ומצדיו שני חלונות עם מעקות. הגזזטרה האופיינית הייתה לוח שיש הנשען על תומכות מסוגנות מאבן.

בתוך החלונות היה זיגוג, בד"כ בשילוב זכוכית צבעונית או בשילוב משרביה מסוגנת מאחורי זיגוג שקוף, היוצרת דגמי תחרה עדינה.

תכנית זו הפכה לדגם מקובל בבתי המגורים של המעמד הבינוני בערים הערביות, בעיקר בחיפה, נצרת יפו ועכו, ופחות בירושלים, לפחות עד סוף השלטון העות'ומני.

בתקופה זו של סוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 חדרו לבנייה המקומית חומרי בניין חדשים ואלמנטים מתועשים, מקומיים או מיובאים, כגון רעפים, שהיוו מרכיב ביצירת טיפוס זה.

התפתחות נוספת הייתה שימוש בתבנית בית החלל המרכזי והתאמתה ל**בית דירות עירוני**. בתחילת המאה ה-20, עם התפתחות הרכבת והתפתחות חיפה נרכשו מגרשים רבים להשקעה ע"י בעלי יכולת, אם מקומיים או מלבנון. בתקופות אלו הוקמו בתי דירות להשקעה – שלא היו מיועדים למגורי משפחה אחת.

בבניינים אלו נוסף חדר המדרגות שאפשר חלוקה לדירות בקומות השונות. עם כניסת השימוש בצנרת ביוב וניקוז הוכנסו יחידות השירותים (שהיו קודם לכן יחידה נפרדת בחצר) לתוך הדירות כחלק אינטגרלי ובכך שינו את סימטריית החדרים מצדי החלל המרכזי.

במבנה ברחוב יפו 86 מהווה דוגמה לטיפוס ה"גנרי" של התקופה מבנה סימטרי, בעל שני אגפים בתבנית בית החלל המרכזי, עם גזזטראות בשני הכיוונים הראשיים של הליוואן, וחדר מדרגות מרכזי עם קומה מסחרית גבוהה.

למרות התבנית הסימטרית הבסיסית, בגלל מיקומו של המבנה בקרן רחובות, וכן הצורה הקטומה של המגרש עקבו קווי המבנה אחרי זווית המגרש, והפינה הודגשה ע"י גזזטרה נוספת. המרפסות המעוגלות הצפוניות צפו לכיוון הים (נבנה בתקופה שלפני בניית הנמל, ייבוש רחוב העצמאות ולאחר מכן בניית דגון). לכן אנו מניחים שלמרפסות הדרומיות והצפוניות הייתה חשיבות זהה.

באזור עם חזית מסחרית כמו רחוב יפו נבנו המבנים עם קווי 0, וחלקם יוצרים בלוקים רציפים של מבנים צמודים. במקרה זה מצד מערב יש רחוב ומצד מזרח המבנה מרוחק מעט מגבול המגרש, דבר שאפשר פתיחת חלונות גם בחזית זו.

הטכנולוגיה היא כבר טכנולוגיה של המאה ה-20 – בנייה באבן עם גב בטון. יחד עם זאת הפתחים המקושטים מדברים עדיין בשפת הבנייה המסורתית מאבן, אם כי לקשת תפקיד עיצובי ולא קונסטרוקטיבי.

מתוך השפה של הסגנון הבינלאומי עוצבו פתחי הקומה המסחרית ללא קשתות, עיצוב מעקה המרפסות, מתוך השפה של הליוואן הראשוני בשילוב השפה הבינלאומית עוצבה המרפסת הקדמית המשלבת חלל חוץ מקורה וחלק קדמי של גזזטרה הפתוח לשמיים.

הערכת אתר והמלצות

מתוך אתר המועצה לשימור אתרי מורשת:

השימור מוגדר כפעולה להבטחת המשך קיומם של מבנים הנושאים ערכים תרבותיים, היסטוריים וארכיטקטוניים בתוך תרבות עכשווית ובעלת צרכים מידיים ועתידיים. שימור מבנים היסטוריים דרוש לנו גם למען תחושת היציבות וההמשכיות ההיסטורית שלנו הן כפרטים והן כעם. דבריו של יגאל אלון מבטאים עיקרון זה: "עם שאינו מכבד את עברו, ההווה בו חי דל ועתידו לוט בערפל".

המבנה ראוי לשימור עפ"י הקריטריונים הבאים:

חשיבות מבחינה אדריכלית, טכנולוגית והיסטורית. מבחינה אדריכלית המבנה מייצג היטב את תקופתו, שהינה תקופת מעבר מהסגנון הערבי המסורתי של בנייה באבן לסגנון הבינלאומי. כמו כן הוא מהווה דוגמה אופיינית לבית דירות עירוני המשלב מגורים ומסחר. אופייני לרחוב יפו, וכן לצירים המסחריים של העיר התחתית שהתפתחו מסוף המאה ה-19 ובתקופת המנדט. קיימים רכיבי מבנה רבים אופייניים לתקופה כגון: סגנון הבנייה בבטון ואבן, מסגרות האבן לפתחים, הפרזול, הריצוף, מרפסות הגזזטרה ועוד. המבנה נטוע ברקמה אורבנית לשימור ומהווה רכיב במרקם ההיסטורי. מבחינה היסטורית חשיבותו בכך שאכלס את המטה של חברת ספיני'ס בשנות המנדט.

הנחיות שימור-כללי

חובת שימור המבנה

המבנה מוגדר כמבנה במתחם לשימור ברשימת השימור של העירייה. אין להרוס את המבנה. עד לבקשה להיתר בנייה לא ינקטו שום פעולות העלולות לפגוע בשימור המבנה העתידי. יש לשמר את חזיתות המבנה.

שיפוץ ושיחזור המבנה

יש לשפץ את חזיתות המבנה, לחזק אלמנטים הרוסים או להרוס ולשחזר במדויק בהתאם לתיק התיעוד. כל העבודות הנ"ל תבצענה בליווי הנדסי. השלמות של חלקי מבנה ופרטים כגון מדרגות, מעקות וכו', יבוצעו בהתאם לקיים ולהנחיות המפורטות בתיק התיעוד.

הריסת חלקי מבנה

יש להרוס חלקי מבנה, קירות, מעקות, גגונים וכדומה שאינם מקוריים ושנוספו למבנה, הכול בהתאם להנחיות המפורטות בתיק התיעוד.

תוספת נפחי בניה

תוספת נפחי בנייה תהיה בהתאם להנחיות המפורטות בתיק התיעוד.

חניה

החנייה למבנה זה תיכלל בתחום החנייה של המבנה החדש. במידה ושימור המבנה ותוספת הבנייה יעשו לפני בניית המבנה החדש תיפתר החנייה באופן זמני

המלצות והנחיות שימור

המבנה הקיים

שימור והריסה

יש לשמר את המבנה המקורי במלואו. תחום המבנה המקורי זוהה עפ"י הניתוח ההיסטורי (ראה סימון). אין להרוס כל חלק מהמבנה המקורי. את כל תוספות הבנייה המאוחרות – יש להרוס. גושי המבנה המיועדים להריסה הם גוש המבנה הבנוי אבן וצמוד לחזית הצפונית בקומת הקרקע, וכן אגפי המרפסות הצמודים לחזית הצפונית ובנויים מרצפות בטון ועמודי בטון כולל ווטות (פינות קטומות). ראה סימון בחזיתות מצב מוצע.

פתחים

יש לשמור את הפתחים ומסגרות האבן המקושטות בגודלם הקיים ללא שינוי, למעט התאמות נדרשות בחזית צפונית ומזרחית.

חלונות

הפתחים הקיימים נסגרו ברובם בחלונות ותריסים לא מקוריים וחלקם נאטמו בבטון ו/או בלוקים. החלונות המקוריים ברובם לא שרדו, אך לפי חלונות ששרדו היו אלו חלונות עץ. אין דרישה להשתמש בעץ כחומר גמר לחלונות. סגנון המבנה הקיים יכול לקבל גם חלונות אלומיניום בחלוקה המתבססת על חלונות במבנים דומים מתקופה דומה בחיפה.

תריסים

חלק מתריסי העץ שרדו, אך מצבם גרוע למדי. אין דרישה לשחזר את תריסי העץ, בעיקר בשל בעייתיות בתפעול ותחזוקה של תריסי עץ, וניתן לפיכך לוותר על שימוש בתריסים, ולמצוא פתרון אחר – רצוי אחיד – לנושא הצללה והחשכה.

מעקות / סורגים

בחלק מהפתחים שרדו מעקות מסוגננים מודרניסטים האופייניים לתקופת המנדט. הסורגים ו/או המעקות יהיו מבוססים על הדוגמא הקיימת במבנה, בהתאמה לדרישות החוק והתקן הקיימים כיום. כל המעקות יהיו בשפה אחידה וייצרו מראה אחיד למבנה.

גזוזטראות / מרפסות זיזיות

יש לשמר את המרפסות הזיזיות (הגזוזטראות) הקיימות בכל חזיתות המבנה. יש לחזק אותן בהתאם להנחיות קונסטרוקטור, לנקות, לשפץ ולשחזר. יש להקפיד שהדוגמא המסוגנת תישמר. בחזית הצפונית נדבקו למבנה אגפי מרפסות מבטון – שאותן כאמור יש להרוס. יש להניח שעם ההריסה יחשפו המרפסות המקוריות בחזית זו – שהיו ארוכות והסתיימו במראה מעוגל סימטרי בקצוות. יש לשמר ולשפץ מרפסות אלו – או לבנותן מחדש בהתאם למצב המקורי. יש לשמר או לשחזר את מראה התומכות המקוריות.

חזית פנימית במרפסות חזית דרומית

בחזית הדרומית מרפסות מקורות עם פתח גדול מקושת. בעומק המרפסות טריפורה המורכבת מדלת ושני חלונות. יש לשמר את המרפסות במתכונתן המקורית ולא ניתן ל"סגור" את הקשת במישור החזית החיצונית.

טיפול בחומרי הגמר

יש לשמר ולטפל באבן הקיימת, להחליף אבנים פגומות, לבצע ניקוי אבן, הסרת הכיחול הקיים וכיחול מישיקים חדש.

קונסטרוקציה

כל העבודות תבוצענה בהתאם להנחיות מפורטות של קונסטרוקטור המומחה לעבודות שימור.

פנים

אין חובת שימור על פנים המבנה, אך מומלץ לשמור במידת האפשר על מערך החדרים. הדבר נובע גם מסיבות קונסטרוקטיביות וגם מהחובה לשמר את הפתחים הקיימים בחזיתות.

ריצופים

ברבים מחללי הפנים ובמרפסות, שרדו אריחי ריצוף מעוטרים בדוגמאות שונות היוצרות "שטיחי ריצוף". לאורך השנים נהרסו ו/או נגנבו האריחים. מומלץ לשמר עד כמה שניתן את דוגמאות הריצוף המקוריות, ו/או לשחזר על פיהן ריצוף חדש. כך ניתן יהיה לשמר ולשחזר גם בתוך המבנה את הסגנון והאווירה. רצוי לתכנן כך ש"שטיחי ריצוף" יופיעו בחללים ציבוריים כגון החלל המרכזי, ולוודא שמחיצות לא יחתכו בצורה לא מבוקרת את דוגמאות הריצוף.

המלצות והנחיות שימור - המשך

תוספת בניה במבנה

תוספת בנייה חדשה במבנה לשימור תהייה על המבנה. מותר להוסיף קומה מלאה בקונטור הקומה האופיינית הקיימת.

עיצוב תוספת הקומה

במידה והקומה הנוספת תהייה בקונטור המבנה הקיים חזיתות הקומה הנוספת תשמורנה על מאפייני המבנה הקיים ותהייה בהתאם ל שרטוט חזיתות מצב מוצע ולהנחיות המפורטות להלן: עיצוב הקומה יהיה כדוגמת הקומות הקיימות במיקום הפתחים, הגמר, הכרכובים, עיבוד מסגרות הפתחים, חלוקת וסוג החלונות והדלתות, פרטי המסגרות ועוד. במידה והקומה הנוספת תבוצע בנסיגה מקונטור המבנה הקיים לכיוון דרך יפו ורח' מאיר ולא בקונטור מלא אין צורך לשמור על עיצוב המבנה הקיים בקומת התוספת.

מעלית ומיגון

במקרה של תוספת קומה, דרישות מיגון, נגישות וסטנדרטי בנייה מעודכנים, תידרש תוספת של מעלית וכן פתרון שיענה על דרישות מיגון. עקב אילוצי שימור, צמצום פגיעה בחזיתות לשימור ומניעת פגיעה בחלונות קיימים (כדי שלא יהיה צורך להסב אותם לחלונות ממ"ד) מומלץ שמיקום המעלית והמרחבים המוגנים יהיו בתוך תחומי/ קונטור המבנה ולא כבליטה/ תוספת לחזיתות. תותר הקמת מקלט בקומת הקרקע או מתחת למפלס הקרקע לדירות הקיימות וחדר "שיפור מיגון" לדירות התוספת, או פתרון אחר בכפוף לאישור מהנדס פיקוד העורף.

תנועה וחנייה

במידה ופתרון החניה יהיה בתחומי המגרש, החניות לא תמוקמנה בחזיתות המבנה.

תוספת בנייה חדשה בחלקה

התב"ע הקיימת מאפשרת תמהיל שימושים. מוצע לנצל תמהיל זה ליצירת שימוש מעורב של מסחר/ מגורים/ מלונאות/ משרדים, כהמשך טבעי לדרך העצמאות ולרחוב יפו. כמו כן בתמהיל כזה יש פעילות במתחם לאורך כל שעות היממה ויש תרומה למניעת היווצרות אזורי פשע. יש לתכנן את הבינוי החדש כך שישמר קשר ויזואלי עם חזית הרחוב המסחרית ברחוב יפו, ויחד עם זאת יתרחק מהמבנה הקיים ויאפשר מרחב פתוח בין יפן לחדש. מוצע שבין המבנים תמוקם כיכר שתפריד למעשה בין המבנים ומצד שני תהווה קשר ביניהם. מומלץ להיצמד לקווי המגרש/ קווי בניין הצפוני והמערבי או המזרחי.

עיצוב המבנה החדש

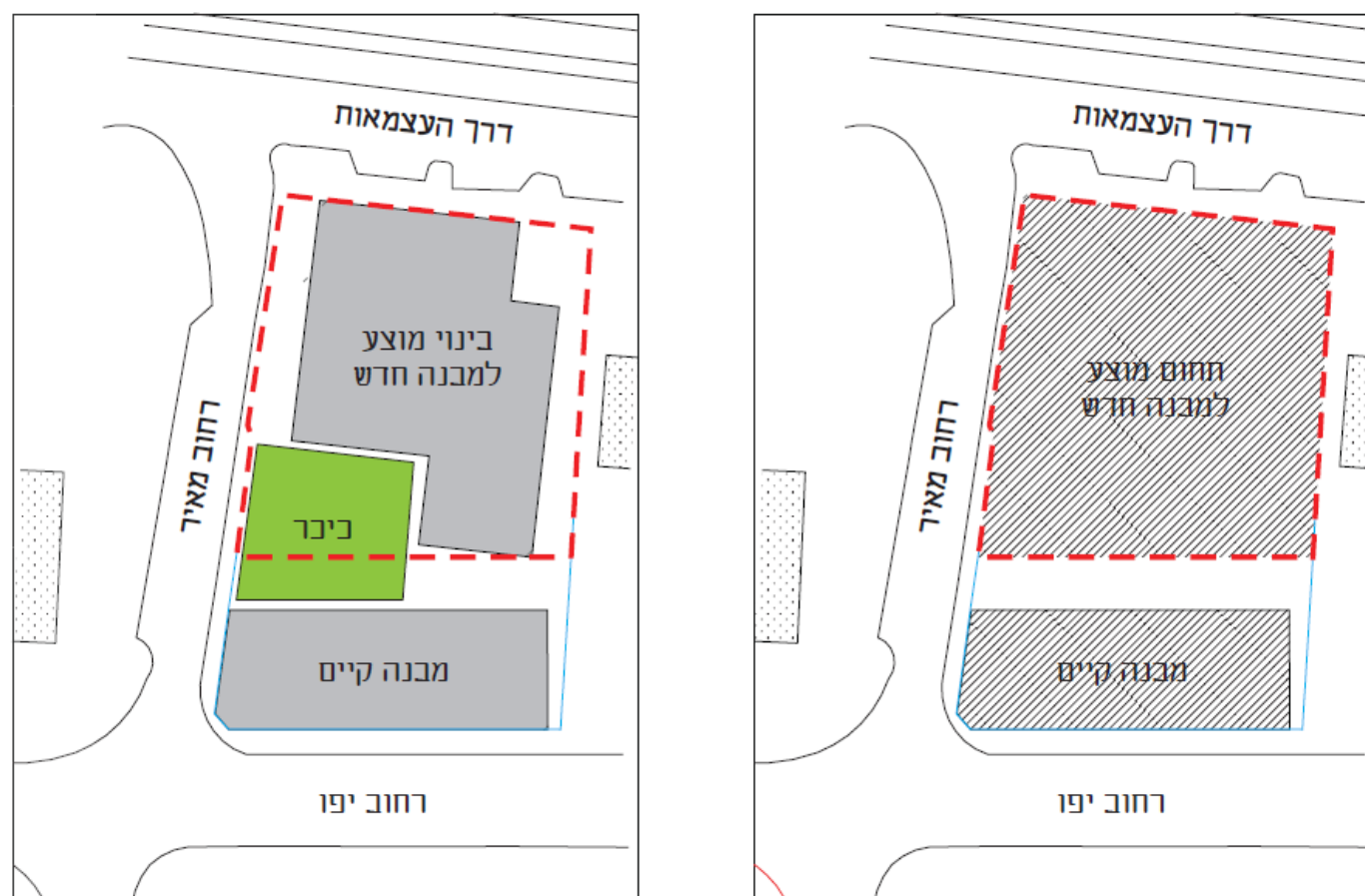
המבנה החדש ממוקם בסביבה עירונית המשלבת ישן וחדש. הוא מחבר בין רחוב יפו ההיסטורי שתחילתו במאה ה 19 והמשכו במאה ה 20, לדרך העצמאות שרובה נבנתה ועוצבה בשנות המנדט ושנות המדינה. הוא קושר בין בנייה מסורתית למודרניזם. גם ברחוב יפו יש "בלוקים" עירוניים המורכבים ממבנים צמודים בקו אפס שחלקם בסגנון ערבי מסורתי וחלקם בסגנון הבינלאומי. לכן מומלץ לתת למתכנן חופש פעולה אדריכלי ולא לחייב חזרה במבנה החדש על צורות וסגנון של המבנה הקיים.

טבלת זכויות בניה

תב"ע 335		
סל זכויות	100%	4774 מ"ר
מבנה לשימור		
שטח כולל	100%	1372 מ"ר
מבנה חדש (תב"ע פחות שימור)		
שטח כולל	100%	3402 מ"ר
פוטנציאל זכויות נוספות		
תוספת שטחים לבנין שימור (אפשרות לניוד)		
תוספת קומות תמ"א 38	2.5 קומות	857 מ"ר
שיפור דירות תמ"א	25 מ' ליח"ד	150 מ"ר

זכויות לפי המרת תב"ע נפחית+תמ"א 38		
סה"כ	100%	5781 מ"ר
שטח עיקרי	80%	4624 מ"ר
שטח שירות	20%	1156 מ"ר

סכימות בינוי





הנחיות מחלקת שימור אתרים

שימור והריסה:

- יש לשמר את חזיתות המבנה המקורי במלואן. בחזית הדרומית, יחול איסור לשנות את המרפסות הייחודיות או לסגור אותם בכל דרך שהיא. אין להרוס כל חלק מהמבנה המקורי. כנ"ל לגבי השמירה על החזית המערבית של המבנה.
- בחזית הצפונית של הבניין לשימור, נוספה בנייה לא מקורית בקומת הקרקע וכן אגפי מרפסות הצמודות לחזית הצפונית. אגפים אלו, בנויים מרצפות בטון ועמודי ביטון עם פינות קטומות. בניה מאוחרת זו הן בקומת הקרקע והן בקומות העליונות פוגעת באופי המבנה המקורי וחלה חובה להרוס אותם.

פתחים:

- חלה חובה לשמר את הפתחים כולל מסגרות האבן המקושטות בגודלם הקיים ללא שינוי, למעט התאמות נדרשות בחזית הצפונית והמזרחית.

חלונות ותריסים:

- הפתחים הקיימים נסגרו ברובם בחלונות ותריסים לא מקוריים וחלקם נאטמו בבטון/או בלוקים.
- החלונות המקוריים שלא שרדו ברובם היו מעץ. למרות שלא חלה חובת התקנת חלונות עץ קיימת חובה להתקין חלונות מפרופיל בלגי או דמוי בלגי עם החלוקה המקורית של החלון.
- תריסי העץ שרדו באופן חלקי ומצבם הפיזי גרוע מאוד. למרות שלא חלה חובה לשמר את תריסי העץ. אנו ממליצים על שיחזור תריסי העץ דבר שיתרום באופן משמעותי לשמירה על אופי המבנה המקורי.

מעקות וסורגים:

- יש לשמר את המעקות בכל המבנה. באם יהיה צורך להוסיף מעקות או סורגים יש לבסס אותם על הדוגמא הקיימת בבניין. כל המעקות יהיו בשפה אחידה ויצרו מראה אחיד למבנה.

מרפסות זיזיות:

- יש לשמר את המרפסות הזיזיות/גזוזטראות הקיימות בכל המבנה. חל איסור מוחלט לסגור מרפסות אלו בכל דרך שהיא.
- יש לחזק את המרפסות במידת הצורך ולפי הנחייתו של קונסטרוקטור מומחה לשימור.
- בחזית הצפונית "נדבקו" למבנה אגפי מרפסות לא מקוריים מבטון, אותן צריך כאמור, להרוס. יש להניח שעם ההריסה ייחשפו המרפסות המקוריות בחזית זו, שהיו ארוכות והסתיימו במראה מעוגל סימטרי בקצוות. יש לשחזר מרפסות אלו כולל התומכות המקוריות.

מרפסות חצי מקורות בחזית דרומית:

- בחזית הדרומית מרפסות חצי מקורות, מקוריות עם פתח גדול מקושט. בעומק המרפסות טריפורה המורכבת מדלת ושני חלונות. יש לשמר את המרפסות במתכונתן המקורית וחל איסור מוחלט לסגור את הקשת במישור החזית החיצונית.

טיפול בחומרי גמר:

- יש לשמר את האבן הקיימת. אין לבצע ניקוי חול בחזיתות במידת הצורך ניתן לבצע ניקוי בקיטור בלבד. יש להחליף אבנים פגומות. ולבצע כיחול חדש במקומות שנדרש לעשות כן.

ערכי פנים:

- למבנה ערכי פנים שמומלץ לשמור אותן. מומלץ להישאר באותו מערך חדרים הן כדי לשמר את הפתחים הקיימים בחזיתות והן מסיבות קונסטרוקטיביות. ברבים מחדרי הבניין, קיים אוסף מרצפות נדיר שיש לשמור עליו.

כל העבודות תבוצענה בהתאם להנחיות מפורטות של קונסטרוקטור המומחה לעבודות שימור.

היחידה לשימור תלווה את עבודות השיקום והשימור בשטח.

-

-

בכבוד רב,

אדר' וליד כרכבי

ראש צוות שימור

