

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1903, 8.9.2019

השתתפו: חברי הועדה

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת שימור.
 גב' אורלי אראל, מתכנתת – ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת ועדת השימור.
 מר אסף הראל – סגן ראש העירייה וחבר ועדת השימור
 מר אברהם פורז – חבר ועדת השימור
 מר ליאור שפירא – חבר ועדת השימור
 גב' תמר טוכלר – משקיפה, המועצה לשימור

מוזמנים

הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
 אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
 שירה קאשי דקלו, מנהלת תחום בחירה, מח' שומה והשבחה
 גאל לבנטל – מח' שומה והשבחה
 סיגל לנדנברג – מרכזת תחום שימור במועצה לשימור
 ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
 אורית רוזנטל, אדר' – מחלקת שימור
 רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
 מנור בר-טוב, אדר' – מחלקת שימור
 הדס נבו גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
 נדיה חמילנצקי, אדר' – מחלקת השימור
 שירה ספוקיני, אדר', תכנון שימור
 רבקה פרחי, מתכנתת, מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 גידי בר אוריין, אדר' – פרויקט מלון מטרופוליטן ומלון מאפו
 משה ורד, אדר', פרויקט מלון דולינגר
 ניצה סמוק, אדר' – פרויקט הס 20
 עדי רוז, אדר' – מרכזת ועדת השימור, מח' שימור

נעדרו

אודי כרמלי, אדר' – מהנדס העיר
 לילך נוימרק, אדר' – יועצת שימור מינהל התכנון
 יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
 לריסה קופמן, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 הלל הלמן, אדר' – מנהל אגף רישוי ופיקוח ו ס. מה"ע
 פזית שלמון ברץ, עו"ד – מנהלת אגף להכנסות מבניה ופיתוח
 אילנית לוזון שגב – מנהלת מח' שומה והשבחה
 שירי לנצר, אדר' – מינהל התכנון
 מאיר כהן – מנהל אגף שיפור פני העיר
 צביה גדעוני – מנהלת תחום ייעודי קרקע
 ענת ענבר גמליאלי – מנהלת מחלקת מידע תכנוני
 אלון מטוס, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 גילה גינסברג, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 אדי אביטן, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז

נושא מס' 1 : רחוב דה – פיג'וטו

מתכנת רבקה פרחי ואדר' נדיה חמילנצקי הציגו את הפרויקט : מדיניות מרחב המסילה נמצאת לקראת דיון בוועדה המקומית. מרחב המסילה מוגדר כשטח לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200. במסגרת המדיניות נקבעים תחומים ועקרונות לתכנון חדש לפי תכנית המתאר, ותחומים בהם תתאפשר הוצאת היתרי בנייה על פי עקרונות שמוגדרים במדיניות (זאת לפי סעיף 14 לתכנית 1200). במסגרת המדיניות אותר רחוב דה-פיג'וטו כרחוב המסחרי הראשון בת"א שנבנה ברובו בגובה של קומה אחת, ייחודי באופיו, בקנה המידה שלו, בצורת הבינוי והשימושים בו, המשכי לרחובות המאפיינים את שכונת פלורנטין שדרומית לו. הרחוב אינו רחב ובנוי בקווי בניין קדמיים וצדדיים 0, לאורכו קומות קרקע מסחריות עם גלריות ומאפיינים מקומיים, ומעל קומת מגורים עם רצף מרפסות בעלות מאפיינים זהים לכל אורך הרחוב, סה"כ גובה הדופן הקיימת - שתי קומות. המדיניות מציעה לאפשר הוצאת היתרי בנייה לאורך הרחוב לפי תכניות שבתוקף תוך שמירה או שחזור חזיתות המבנים, על פי העקרונות הבאים :

1. המבנים הקיימים ברחוב יקבעו לשימור מרקמי כחלק מרשימת השימור העירונית, עפ"י התוספת הרביעית לחוק (רשימת כתובות מצורפת).
2. יותר מימוש זכויות בניה עפ"י תכניות בתוקף (במקום חלה תכנית 44), וזאת עד לגובה מרבי של 3 קומות וקומת גג חלקית.
3. חזיתות המבנים הקיימים יישמרו או ישוחזרו.
4. היתרי הבנייה יתואמו עם מח' השימור תוך מתן דגש על שימור/שחזור החזיתות ותיאום עקרונות עיצוב תוספות הבנייה, בכלל זה התייחסות לנסיגות, שפה תכנונית, קווי בניין, פרטים אדריכליים, פרופורציות, חומרי גמר וכד'. כתובות: רח' דה-פיג'וטו 1-19, 21, 23 (גוש 6295, חלקות 113, 114, 53, 84-94, 72-79, 81, 67)

דיון:

רבקה פרחי: לפי תכנית 1200 לא ניתן לקדם היתרי בניה, היום אנחנו "בשלים לשחרר" את תב"ע 44 הקודמת ל - 1200 ולקדם היתרים לפי 44 באופן שקומת קרקע תהיה מסחרית והיתר למגורים, סה"כ 3 קומות וקומה חלקית ההקלטה הופסקה לבקשת היועמ"ש לצורך התייעצות:
ירמי הופמן: ממליץ לקדם את המדיניות למרחב המסילה, ממליץ לקבוע את המבנים ברחוב לשימור מרקמי כחלק מרשימת השימור העירונית תוך גמישות שתאפשר הריסה ושחזור.
תמר טוכלר: מדובר ברחוב ייחודי בו התקיים שוק מרכזי עד שנות ה - 50. שחזור הוא אקט לא שימורי. מבקשת לבחון את המקום כמכלול הכולל את בית הדואר באלנבי ורק לאחר מכן לקבוע הנחיות שימוריות.
דורון ספיר: תומך בהצעה לקדם מדיניות למרחב המסילה ולקדם את המבנים ברחוב לשימור מרקמי כחלק מרשימת השימור העירונית, בשלב זה מבקש לקדם עבודה יסודית שתכלול המלצות מפורטות בנוגע לשימור/שחזור המבנים כולל: נפחי בניה מוצעים, חומרי גמר וכו', מבקש להביא את הנושא לדיון נוסף בוועדת השימור.
אורלי אראל: מבקשת שמה"ע, אודי כרמלי יהיה נוכח בדיון הבא.
ליאור שפירא: מסב את תשומת לב הוועדה לכך שהמקום סובל היום מהזנחה וקיימים בו עסקים שליליים, לצורך התחדשות יש ליצור תמריצי בניה משמעותיים.
אורלי אראל: תמריצי בניה משמעותיים אינם הכלי הבלעדי בזכותו ניתן ליצור התחדשות, לאור היות הרחוב בעל אופי, חזק ואורבני ובהסתמך על דוגמאות נוספות של מתחמים שבהתערבות עדינה ותהליכית וע"י מיגור תופעות שליליות, תוספת של פעילויות קהילתיות ושיקום המרחב הציבורי קדמו התחדשות עירונית ומקומות שאנשים אוהבים לחיות בהם כדוגמת: נווה צדק, פלורנטין וכו'.
אסף הראל: רחוב אלנבי נמצא בשלב שינויים מהותיים לקראת הפיכתו לרחוב מטופל שימשוך אליו אוכלוסייה חזקה, בהתאם לכך ממליץ על שימור המקום בהתאם לפרופורציות המקומיות, להשאיר אותו ללא תוספת קומות נוספות מעבר לקיימות. רבקה פרחי: תוספת של קומה וחצי מתבססת על תכנית 44.
אברהם פורז: ניסיון במקומות אחרים בעולם מלמד שלצורך החייאת מקומות חלשים יש צורך בתמריצים, תוספת של קומה וחצי היא סבירה והכרחית.
אורלי אראל: תומכת באישור קידום מדיניות למרחב המסילה ומעדכנת שמה"ע, אודי כרמלי, שנעדר מהשיבה, תומך בחלופה של תוספת בניה במתחם.
הדס גולדברשט: רחוב דה פיג'וטו הוא דוגמא ייחודית לרחוב היסטורי שנותר כולו אותנטי.

סוכם:

חברי וועדת השימור ממליצים לקדם את המדיניות שהוצגה ולהציג בפני חברי הוועדה באחת מישיבותיה הבאות מסמך מפורט יותר הנוגע לנושאים שעלו לדיון בישיבה: שימור/שיחזור/תוספות בניה וכו' ובמקביל לקיים סיור במקום.

נושא מס' 2 : הס 20 פינת אידלסון 26



אגף תכנון ובנין ערים

מתלקת שימור מבנים

8.9.19

דיון:

דיון פנימי:

סוכם:

נושא מס' 3 : מלון דולינגר הירקון 76 פינת שלום עליכם 5-7, פינת בן יהודה 34

דיון:



אורלי אראל: קטע זה של הרחוב לא אחיד מבחינה סגנונית, ההדמיה שהוצגה יוצרת סדר וחזית מסחרית ברורה. **תמר טוכלר:** מבקשת לראות השלכות תכנוניות על רחוב בן יהודה. **ירמי הופמן:** מציע לבחון הורדה חלקית של הקורות המרחפות הפונות לפינת הרח' בן יהודה ושלוש עליכם בעיקר באזור המרפסות. **אסף הראל:** מבקשת לראות הדמיה מעודכנת בעיר של זאת הפונה לבן יהודה.

סוכם:

1. מוצע לבחון מחדש את הקורות המרחפות בפינת המבנה.
2. הדמיות מעודכנות יועברו במייל לחברי הוועדה. אם לא תהיה התנגדות חברי הוועדה יאשרו לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית.

נושא מס' 4: מלון מטרופוליטן ומלון מאפו:

אדר' שירה ספוקויני ואדר' גידי בר אוריין הציגו את הפרויקט: תוכנית לניוד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות רמב"ם 15 לשני מבנים נפרדים שאינם לשימור באזור ההכרזה של אונסק"ו והסדרת שני מלונות נפרדים. **א. מלון מטרופוליטן:** תכנון מבנה מלונאי אחד על שני מגרשים ותוספת 5 קומות מעל 2 קומות מסד לצורך הסדרת מלון וחזיקה המבנה מתוקף תמ"א 38 ותוספת מרפסות. תוכנית תקפה 1365 מאפשרת מלונאות. למבנה החדש חזית מסחרית פעילה לשני הרחובות:

 - טרומפלדור 9: מבנה מלונאות בן 5 קומות + גג מעל 2 קומות מסד קיימות.

 - טרומפלדור 11-15: פינת רחוב בן יהודה 19 (בנק פועלים) מבנה בן 15 קומות כולל גג + 2 קומות מסד וקומה מפולשת משמש למלונאות. גידי הציג מס' חלופות לעיצוב מלון מטרופוליטן.

ב. מלון מאפו: מאפו 16 פינת בן יהודה 71 הסבת מבנה ממבנה משרדים למלונאות מעל קומת קרקע מסחרית, סה"כ 6 קומות ובניה על הגג. שירה הוסיפה ששני הפרויקטים הוצגו למה"ע אבל לא עברו עדין פורום מה"ע.

דיון:

אסף הראל: מבקר את אופי המרפסות המוצעות למלון מאפו, לטענתו לא מושקעות ועלולות להזמין בעתיד סגירות שונות במבבוק ועד רשת. **שירה ספוקויני:** לבקשת מה"ע מוצגות מספר חלופות עיצוביות למלון מטרופוליטן, התכנון צריך להשתלב ברוח המקום, החלופה הראשונה שהוצגה הוסיפה מערכת של מרפסות חיצוניות מפלדה למגדל הקיים ולמבנים הסמוכים ברוח עיצובית הזרה למקום. **גידי בר אוריין:** האם מבני מגורים, משרדים ומלונאות באזור ההכרזה צריכים להראות זהים? **אורלי אראל:** בתכנית המוצעת יש להחזיר את קורת הבטון ההיקפית הקיימת במבנה בגובה היקפי של קומה ראשונה. **עדי רוז:** מבקשת לבחון את ערכיו האדריכליים של המבנה הקיים, כולל התבליט הפונה לשלוש עליכם. **שירה ספוקויני:** מבקשת לבחון את הקטנת אזור פריקה וטעינה לצורך הרחבת המדרכה הפונה לשלוש עליכם.

סוכם:

מלון מטרופוליטן:

1. חברי וועדת השימור ממליצים לקדם את חלופה 2 (כפי שמופיעה במצגת בעמוד 19 ונקראת במצגת חלופה 1) תוך השארת קורת הבטון ההיקפית.
2. למצוא מקום הולם בלובי המבנה לתבליט החיצוני הפונה לשלוש עליכם.
3. להפוך את החזית ההיקפית בקומת הקרקע לחזית מסחרית שקופה.
4. לבחון מול אגף התנועה צמצום/ביטול אזור פריקה וטעינה לצורך החזרת המדרכה להולכי הרגל.

מלון מאפו:

חברי וועדת השימור ממליצים לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית.

רשמה: אדר' עדי רוז, מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

העתקים: חברי וועדה, מוזמנים

