

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 0402

מיום 22.11.04

משתתפים: יו"ר הועדה עו"ד דורון ספיר, הרב נתן אלנתן- חבר מועצה, פרופ' זהר שביט-חברת מועצה, מר אריה שומר-חבר מועצה, אינג' אלדד מרחב-חבר ועדה, מ' למה"ע, עו"ד שרי אורן-היועצת המשפטית לועדה, אדר' דני קייזר- מהנדס העיר, אדר' צופיה סנטו, אדר' פארה גולדמן, מר שוטה חובל, גב' אורלי אראל, מר אוריאל הרון, אדר' תמרה גרון. יועצי התכנית: חגי ירון, שירה בנימיני, חב' סיטילינק. נעדרה והתנצלה: גב' תמר טוכלר-יועצת השימור.

1. הערות:

בתחילת הישיבה ביקשה פרופ' זוהר שביט לדון בהתחייבות לאונסקו. מהנדס העיר הודיע שצופיה סנטו ופארה גולדמן יעדכנו את זהר שביט. זוהר שביט הסתייגה פעם נוספת מההחלטה שהתקבלה בישיבת הועדה הקודמת, המתייחסת לרחוב שלמה המלך 81.

2. עדכונים בתכנית השימור 2650 ב' בעקבות עבודת העריכה המתבצעת לתכנית בימים אלו.

הקדמה: העידכונים המפורטים להלן הם המלצה בלבד והמוסד היחיד המוסמך לקבלם ולהטמיעם בהוראות התכנית היא הועדה המחוזית. העידכונים באים כמכלול של אמצעים אשר אמורים לתת בידי החוקר והועדה המחוזית כלים נוספים שיאפשרו התמודדות עם סוגיות שעלו במהלך שמיעת ההתנגדויות וגיבוש המלצות החוקר כפי שיובאו בפניו. משנה ב' שליד הועדה המחוזית.

להלן ההמלצות:

2.1 הוראות כלליות

- ☐ **הוספת הצהרה על חובת השימור** – בתכנית המופקדת לא צוינה חובת שימור מפורשות. חובת השמור משתמעת מכך שלא ניתן לבצע שום פעולה במבנה אלא באשור צוות השמור בעירייה. מוצע לכלול חובת שימור באופן הצהרתי ללא ציון מועד לביצוע על מנת להבהיר את מטרות התכנית.
- ☐ **מתן אפשרות לביצוע עבודות הנדרשות במבנה מסוכן ועבודות הנדרשות לתפקוד והצלת המבנה ללא ביצוע בו זמני של השימור** – במטרה להקל על בעלי המבנים ולמנוע עיכוב לטיפול דחוף הנדרש למבנה, מוצע להקל בהוראות השימור במקרים מיוחדים, בהם נדרשות עבודות להצלת מבנה לשימור.

☐

יצירת הבחנה בין עבודות המחייבות היתר בניה לפי ס' 145 לחוק התו"ב ובין אלה הדורשות אישור

מה"ע (לרבות "היתר שיפוץ") – בעקבות המלצת הועדה המקומית במענה להתנגדויות לקבוע הליך מזורז להוצאת היתרי בניה לשינויים פנימיים, מוצע לחדד את האבחנה בין עבודות המחייבות היתר לפי חוק התו"ב ובין עבודות שאינן מחייבות היתר אבל בהן נדרש אישור מה"ע או היתר שיפוץ. עבודות אלה תחייבנה בכל מקרה תיאום עם צוות השימור אך כל תהליך הבקשה בהן קצר יותר, ללא צורך בוועדה או רשות הרישוי.

2.2 המלצות ביחס לתמריצים למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות

המלצה לשנות את הגדרת אזור מיוחד למגרשים מקבלים בעיר המרכזית:

☐ **האזור שהוגדר בעבר "העיר ההיסטורית" יסומן גראפית בתשריט התכנית** – במקום הגדרה כתובה של "העיר ההיסטורית" בתכנית, יוגדר אזור מיוחד להעברת זכויות ויסומן בתשריט.

☐ **באזור זה מגרש יוכל להיות מגרש מקבל ובלבד שהעברת הזכויות בו לא תגרום לשנוי**

בגובה מעבר למותר כתמריץ על הגג במבנים לשימור ללא הגב"מ – השנוי מוצע ע"מ לפשט את הוראות התכנית ולהתאים את התוספות האפשריות במסגרת העברת זכויות במרכז העיר למראה והמרקם הטיפוסי למרכז העיר.

☐ **המלצה לשנות את ההוראה המתנה אישור איכלוס למגרש המקבל בביצוע בפועל של השימור** – מוצע

שהועדה המקומית תגדיר את התנאים להבטחת ביצוע השימור. בין היתר, הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות את היתר האיכלוס במגרש המקבל בביצוע השימור בפועל (במגרשים בהם יש התקשרות ישירה בין הצדדים). המטרה היא לאפשר, במקרים בהם העירייה היא צד להסכם, ניתוק בין ביצוע השימור במגרש המוסר ובין ביצוע ההיתר במגרש המקבל תוך הבטחת השימור באמצעים אחרים. הצעה זו מרחיבה את הגמישות והעצמאות של המגרש המקבל מול המבנים לשימור ובכך תורמת להגדלת הביקושים.

☐ **פישוט המקדם בגין העדר אפשרות לבנות ממ"דים במבנים לשימור בהגב"מ** – ההמלצה הקודמת

לגבי תוספת שטח עיקרי במקום ממ"דים שלא ניתן לממש בגין השימור "תורגמה" להוראה כללית של 5% מיתרת השטחים העיקריים להעברה. המלצה זו מהווה פישוט של המקדם ויצירת בהירות לגבי ללא צורך בבדיקת הצפיפות או מספר וגודל הממ"דים שניתן היה לבנות לולא היה המבנה לשימור. השינוי שנוצר ביחס להמלצה הקודמת שהועברה הוא מזערי, בשל היחס בין הדירות החדשות ובין גודל הממ"דים המותר בהתאם לתקנות.

☐ **פישוט המקדם בגין העדר אפשרות להקים מרתפים לחניה מתחת לבנין לשימור** – 10% משטח תכסית

המבנה (במקום 10% משטח המרתף שניתן היה לבנותו ע"פ תכנית תקפה) – מקור המלצה זו הוא, בדומה לסעיף הקודם, הרצון לפשט את הוראות התכנית. אין שינוי בגובה התמריץ מאחר שלפי תכנית ע' (החלה על מבנים לשימור) גודל המרתף שניתן היה לבנות לחניה הוא בשטח תכסית המבנה.

2.3 עדכון ביחס לתמריצים למבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות

☐ איחוד התמריץ לבניית דירות על הגג: התאמת הוראה אחת לכל המבנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית לתוספת הבניה הניתנת למבנים לשימור לפיה יותר השימוש בכל הגג ובלבד שתישמר נסיגה של 2.5 מ' מהחזיתות הראשיות. זאת למעט ההוראה המאפשרת לבטל את הנסיגות במבנים בהם תכסית הגג לאחר הנסיגות קטנה מ- 150 מ"ר. המלצה זו מהווה פישוט הוראות התכנית ועוזרת ליצור אחידות בהוראות ביחס לתוספת בנייה על הגגות במבנים לשימור.

☐

2.4 החלטה:

2.4.1 ועדת השימור דנה בהמלצות ומאשרת אותן בשיבתה כוועדה מייעצת לוועדה המחוזית לפי ס' 13 לתוספת הרביעית לחוק התו"ב.

2.4.2 לבקשת יו"ר ועדת השימור, ההמלצות תוצגנה במסגרת ישיבות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3. המלצה להפעלת דרישה לתיק תיעוד חלקי.

בהמשך לדיון בישיבה הקודמת, הוצגו לפני הועדה הדרישות בתיק תיעוד מלא מול הדרישות בתיק תיעוד חלקי. מרבית הדרישות בתיק התיעוד החלקי חופפות לנדרש ממילא בפורמט ההיתר במבנים לשימור.

דיון:

דני קייזר: לתקן בנוסח במקום "לפי הנדרש בבנין" יהיה "לפי שיקול דעת" וכן במקום "פרטים מבוקשים לתיעוד" יהיה "פרטים ארכיטקטוניים מקוריים בעלי חשיבות או בעלי ערך".

אלדד מרחב: מציע שהעיריה תיזום הכנת תיקי תיעוד והחומר לפיכך יהיה של העיריה.

זהר שביט: מציעה לעשות זאת במיקור חוץ.

החלטה: הועדה החליטה לאשר הדרישה להכנת תיק תיעוד חלקי במבנים לשימור, במתכונת המוצעת.

הפצה: משתתפים ומוזמנים קבועים

סימוכין: תיקיות מבנים לשימור/ועדת שימור/פרוטוקולים