

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 0604

מיום 06.11.06

השתתפו:

חברי ועדה:

עו"ד דורון ספיר- יו"ר הועדה
אלדד מרחב – משנה למה"ע
זהר שביט – חברת הועדה

מוזמנים:

חזי ברקוביץ – מה"ע
דניאלה פוסק – אדריכלית העיר
עו"ד שרי אורן – ס/ היועמ"ש
ירמי הופמן- מנהל מח' שימור
אוריאל הרון – מרכז וועדת בניין עיר
אורלי אראל- צוות מרכז
מיקי אנטוניר – אגף רו"פ
תמרה גרון – מח' שימור
עדי רוז- מח' שימור
יעל פקר – מח' שימור
איל הראל – מחלקת פיקוח על הבניה.

נעדרו:

אריה שומר- חבר ועדה
דורון לוי – חבר ועדה
תמר טוכלר – משקיפה
שוטה חובל – מנהל אגף רו"פ
ריטה דלל – מנהלת מחלקת
צופיה סנטו – מרכזת תכנית השימור
שירה בינימיני – סיטילינק
אייל אופק – צוות מרכז
עמיר פלג – מח' שימור
פית קנלר – מח' שימור

נושא מס' 1: מזא"ה 10, גיבוש חוו"ד לוועדת התנגדויות.

ירמי הופמן הציג את הנושא. המבנה ברחוב מזא"ה 10, מבנה לשימור א', על מגרש בשטח של 715 מ"ר וגובהו 3 קומות. הוגשה בקשה להיתר להרחבת הבניה בתחום המגרש, במסגרת התכנית המבוקשת פורסמו בקשות להקלות, הוגשו התנגדויות ובתאריך 3.10.06 נערך דיון בוועדת התנגדויות. הוועדה המקומית החליטה להפנות את הסוגיה לדיון בוועדת השימור. מטרת הדיון – גיבוש חוו"ד לוועדת התנגדויות.

ניצה סמוק, מתכננת הפרויקט, הציגה את תולדות המבנה, תהליכי התכנון לתוספת המוצעת, תכניות והדמיות המציגות את התוספת המוצעת לצד המבנה לשימור.

המבנה נבנה במקור כווילה עירונית, לאחר בנייתו, הוסב לסנטוריום (בית מרפא). היום בעלי המבנה מבקשים לקדם תכנית לתוספת בניה על המגרש, להחזירו למגורים ולשמר את המבנה (החלקי) המקורי.

התוספת המוצעת מחולקת לשני אגפים בגובה של: מצפון למבנה לשימור וממערב למבנה לשימור, בפינת הרחובות מזא"ה ויבנה, סה"כ מוצעת בניה חדשה בשטח של כ- 1,557 מ"ר, ב- 5 קומות.

לאור העובדה שהמבנה לשימור בדרגת שימור א', ולא כלול בתכנית השימור המופקדת, 2650 ב', היוצרת מנגנוני פיצוי, האפשרות הכלכלית היחידה לשמר את המבנה היא ע"י מימוש זכויות בניה במגרש. בקשות דומות לתוספת בניה במבנים המיועדים לשימור בדרגת שימור א' הוגשו ואושרו בעבר כדוגמת ביה"ס פיטמן, בית ציפורן, גאולה 23 וכו'. בקשה לתוספת בניה על מגרש זה הוגשה בשנת 1993 לניצה, בעת שכינה כראש צוות השימור, הבקשה נענתה בחיוב, לא התקדמה לביצוע.

בקשה דומה תואמה גם עם פארה גולדמן בעת שכינה כראש צוות השימור והומלצה בחיוב.

התייחסויות:

דורון ספיר העלה את סוגיית תוספת הבניה המוצעת לצד מבנה המיועד לשימור בדרגת שימור א', הן בהיבט המספרי והנפחי והן בהיבט העצובי והאורבני: שטח המבנה הקיים לשימור – 432 מ"ר, שטח התוספת כ- 1,557 מ"ר, ב- 5 קומות. נפחי הבניה המוצעים ביחס למגרש, למבנים הסמוכים ולסביבה הקרובה, בעייתיים, ובנוסף התוספת המוצעת לא משתלבת עם המבנה המיועד לשימור.

זהר שביט התוספת המוצעת משנה, מחלישה ומעוותת את המבנה לשימור ולמעשה בתכנון המוצע המבנה לשימור נבלע.

דניאלה פוסק התייחסה לנפחים המוצעים שלדעתה מכבידים על המבנה לשימור והציעה לבחון הנמכת גובה האגף הממוקם מאחורי המבנה המיועד לשימור.

שרי אורן העלתה את סוגיית הנפחים המהותיים המוצעים על שימור א' שבמקרה זה אינם חלקיים, ללא קשר להקלות המבוקשות.

אורלי אראל העלתה את בעיית "הסחף" ביחס לתוספות בניה על מבנים לשימור בדרגת שימור א' באזור לב העיר. תב"עות תקפות "לב העיר" סיווגו מבנים לשימור בשלש דרגות, המחמירה ביניהם – שימור א' אשר אינה מאפשרת את ניצול/מימוש זכויות הבניה במגרש ובכלל.

במסגרת תכניות לב העיר קיימים כ- 100 מבנים לשימור א'. הוועדה המחוזית קבעה שבמבנים לשימור בדרגת שימור א' ניתן יהיה לבחון תוספת בניה חלקית, בסמכות הוועדה המקומית.

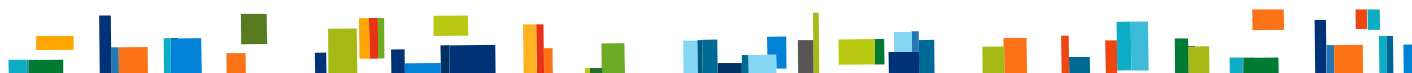
בתקופת כהונתה של פארה גולדמן כראש צוות השימור, נעשו מספר רב של תיאומים לתוספות בניה מהותיות על מבנים לשימור מדרגה א', הבקשה הזו ואחרות לא נידונו מול צוות תכנון מרכז, כנהוג. התוספת המוצעת בתכנית זו אינה חלקית אלא מהותית, משנה באופן ניכר את המבנה לשימור, משפיעה על הסביבה ועלולה להיות תקדימית.

לאחר ניתוח היבטים עירוניים ועיצוביים ולאחר בחינת הסביבה הקרובה למזא"ה 10, כולל מבטים וחתי רחוב, המליצה שה"מגרש הפינתי" ישאר ללא תוספת בניה או עם תוספת חלקית.

ירמי הופמן תמך בטענתה של אורלי אראל והציע שוועדת השימור תבחן ותתן מענה לנושא התוספות האפשריות במבנים לשימור א', והזכיר את טענת המתנגדים בנוגע לכך שהמגרש אינו פינתי ולכן יש להתייחס לקו הבניין הצדדי כקו בניין אחורי.

כמו כן הוסיף שהתוספת המוצעת תואמה עם פארה גולדמן.

ציין שבמקרה של פרויקט פיטמן, ההנחיות התכנוניות היו להמנע ממבנה הרוכב על מבנה לשימור.



חזי ברקוביץ התוספת המוצעת בעייתית מההיבט הנפחי והסגנוני. העלה את הצורך לבחון מחדש את נפחי הבניה המוצעים על כל המגרש תוך הצגת מבטים והדמיות מנקודות שונות לאורך שני הרחובות הסמוכים.

החלטה:

יש לבחון תכנית מתוקנת הכוללת הנמכה בגובה המבנה (מלאה או חלקית), התכנית המתוקנת תבחן ותתואם עם מחלקת השימור. בכפוף לשינוי המוצע, ממליצה הוועדה בפני וועדת הרישוי לדחות את ההתנגדויות האחרות בנושא.

נושא מס' 2: בר הופמן 19 - איטום חלונות בקיר בקו בניין אפס.

ירמי הופמן וחגית אנטמן הציגו את הנושא:

המבנה ברח' בר הופמן 19 מבנה לשימור במושבה האמריקאית, נבנה בשנות ה-70 של המאה ה-18 ומהווה חלק בלתי נפרד ממתחם המושבה האמריקאית/גרמנית שהוקמה באותן השנים. מבנה זה בנוי על קו מגרש צדדי אפס. בתאריך 19.7.06 הגישו בעלי המבנה בקשה לוועדה המקומית לתוספת גגון וגדר, הבקשה הומלצה באופן חיובי ע"י מח' השימור. החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2-06-0017 בישיבתה מ-30.8.06 לא לאשר את החלונות הקיימים בחזית הפונה לקו מגרש צדדי אפס, כל היתר שהוא מותנה באטימת החלונות, בהתאם לכך בקשתם להקמת גדר וגגון נדחתה. לאור העובדה שהמבנה היסטורי, חזיתותיו לא השתנו מאז שנבנה ולאור העובדה שהמבנה מאוכלס ומשמש למגורים – לא ניתן לאטום את החלונות. מטרת הדיון – בחינת דרכים אפשריות לאישור בקשות מסוג זה.

החלטה:

להמליץ לוועדת הרישוי לאפשר אישור הבקשה ללא התניית סגירת החלונות ההיסטוריים.

נושא מס' 3: מבנים לשימור במתחם דרום הקריה.

גדי רויטמן, מנהל הפרויקט מטעם חב' אחוזות החוף הציג את התקדמות פרויקט דרום הקריה. בהצגתו סקר בקצרה את ההיסטוריה של המבנים, תהליכי התכנון והשימור הנוכחיים, שימושים, תכנון נופי.

החלטה:

יקבע סיור במתחם דרום הקריה לחברי וועדת השימור. יש לקבל את השימושים המיועדים בכל מבנה ומבנה לפני היציאה למכרז.

נושא מס' 4: פיקוח על מבנים לשימור.

ירמי הופמן הציג לחברי הוועדה את האדר' אייל הראל שמונה לאחרונה לתפקיד מהנדס פיקוח שימור, יעבוד במחלקת פיקוח על הבניה על מבנים לשימור. הוועדה מברכת את אייל ומאחלת לו הצלחה בתפקידו.

רשם: ירמי הופמן
מנהל מח' השימור.

העתיקים:

משתתפים,

נעדרים:

אריה שומר- חבר ועדה

דורון לוי – חבר ועדה

תמר טוכלר – משקיפה

שוטה חובל – מנהל אגף רו"פ.

ריטה דלל – מנהלת מח' רישוי בניה.

שירה בינימיני – סיטילינק.

צופיה סנטו – מרכזת תכנית השימור

עמיר פלג – מחלקת שימור

אייל אופק – צוות מרכז

