

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 0701

מיום 24.5.07

השתתפו:

חברי ועדה:

עו"ד דורון ספיר- יו"ר הועדה.
חזי ברקוביץ – מה"ע.
אלדד מרחב – משנה למה"ע.
אריה שומר- חבר ועדה.
תמר טוכלר – משקיפה.

מוזמנים:

גדי רויטמן – מנהל פרויקט דרום קריה, אחוזות החוף.
אילנה ברנד – ע. מנהל פרויקט לנושא תמהיל שימושים.
ריטה דלל – מנהלת מח' רישוי בניה.
צופיה סנטו – מרכזת תכנית השימור.
אוריאל הרון – מרכז וועדת בניין עיר.
אוריאל נתן – עוזר לאדריכל העיר.
אורלי אראל- ראש צוות מרכז.
שי בוכמן – צוות מרכז.
תמרה גרון – מח' שימור.
אייל הראל – מח' שימור.
עדי רוז- מח' שימור.

נעדרו:

זהר שביט – חברת וועדה.
דורון לוי – חבר וועדה.
עו"ד שרי אורן – ס/ היועמ"ש.
עו"ד ניר מועלם- מח' משפטית.
ירמי הופמן- מנהל מח' שימור.
דניאלה פוסק – אדריכלית העיר.
שוטה חובל – מנהל אגף רו"פ.
שרון לוי – סיטילינק.
יעל פקר – מח' שימור.
עמיר פלג – מח' שימור.
יפית קנלר – מח' שימור.



נושא מס' 1: סיור מבנים לשימור במתחם דרום הקריה:

סיור ודברי הסבר על מבנים לשימור בדרום הקריה ניתן ע"י גדי רויטמן, מנהל הפרויקט מטעם אחוזות החוף. הוצגו: בית הבד, היקב, המזקקה והפיתוח הזמני.

נושא מס' 2: בחינת תמהיל שימושים במתחם דרום הקריה:

הוצג תמהיל שימושים שנעשה ע"י אחוזות החוף ועיריית ת"א. במתחם דרום הקריה קיימים 38 מבנים לשימור מתוכם 13 מבנים באחריות עת"א, 25 מבנים בבעלות מ.מ.י. בשטח מתבצעות עבודות הריסה ופינוי, בניה שימור ופיתוח, הכל על פי תכנית 3000 שבתוקף.

התכליות המותרות על פי התכנית: במבנים הצבועים בגוון חום (13 מבנים): יותרו שימושים ציבוריים או שימושים מסחריים נלוים ליעוד הראשי שהוא שטח ציבורי פתוח ובו מבנים לשימור. על פי התכנית, השימושים במבנים אלו יקבעו מעת לעת בהתאמה לאופי הפארק הציבורי ולשילובם בפעילויות שבו.

התכליות המותרות על פי התכנית במבנים הצבועים באפור (25 מבנים): שימושים מסחריים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותרו משרדים כשימוש עיקרי אלא כמשרתים את השימושים המסחריים/מלונאיים.

הכוונה לצאת למכרז אחד יחד עם מ.מ.י על מנת למצוא "זים על" שיחזיר את כל המבנים לשימור. על פי החלטת מנכ"ל, תוקם מנהלת, תחת אחריות של חברה עירונית, שתנהל את המתחם ותפקח על יישום ההמלצות. השימושים המפורטים להלן הוכנו בהתאם להמלצות לתמהיל שימושים מומלץ כפי שגובש במסגרת עבודה שהוכנה על ידי חברת אחוזות החוף באמצעות צוות יועצים מקצועיים שנוהל על ידי מר גדי רויטמן, מנהלת השיווק של המתחם הגב' אילנה ברנד וכלל את ד"ר רינה דגני – מכון גא וקרטוגרפיה המתמחה בניתוח ומחקר של מידע וסקרים, משרד צ'מנסקי בן שחר, והיועץ הכלכלי מר דוד בועז – לשעבר הממונה על התקציבים במשרד האוצר. הצוות לווה ע"י מהנדס העיר, צוות תכנון מרכז ואדריכלית המנהל.

מבנים בבעלות מ.מ.י: תכליות מותרות: "שימושים מסחריים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותרו משרדים כשימוש עיקרי אלא כמשרתים את השימושים המסחריים/מלונאיים דלעיל". ההגבלות המצוינות בטבלת השימושים שבתמהיל מתייחסות בין השאר לשירותי הסעדה, מסחר קמעונאי, מלונאות, סדנאות ומועדוני בריאות.

מבנים באחריות עת"א: תכליות מותרות: "יותרו שימושים ציבוריים או שימושים מסחריים נלוים ליעוד הראשי שהוא שטח ציבורי פתוח ובו המבנים לשימור". מתוך מבני העיריה, 5 לפחות ישמשו ליעוד ציבורי על פי השימושים המצויינים בטבלת התמהיל. ב-5 מבנים אלו יותרו שימושים מסחריים נלוים (כדוגמת בית קפה, חנות מזכרות וכו') בשטח של עד 25% משטח המבנים. 7 מבנים נוספים ישווקו במכרז שיערוך ממ"י גם למבנים שבבעלותו. ב-7 מבנים אלו יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי כמצויין בטבלת התמהיל השימושים. סה"כ שימושים של הסעדה בתי קפה וכיו"ב בכל מבני העיריה – עד 25% משטח המבנים.

- **חזי ברקוביץ** – בטבלה המוצעת ניסינו לתמצת ידע עירוני נצבר כדוגמת נמל ת"א, קניון פתוח. לא ניתן להגיע לפירוט מקסי של השימושים לכל מבנה ומבנה ולכן הוגדרו באופן כללי שימושים מוצעים והגבלות, עדין נותר חופש רב לצירופים שונים. הנהלה מאוחדת תקבע את תמהיל השימושים המפורט והגבלה של מס' עסקים מאותו הסוג. הטבלה המוצעת היא בגדר המלצה וכל מי שיבחר להגיש בעתיד הצעה שונה, הצעתו תידון ע"י המנהלת והוועדה המקומית.

- **אלדד מרחב** – מציע להגביל את שימושי עסקי המזון, (כדוגמת דוכני שווארמה, ירקות, וממכר דגים) לטענתו תמהיל שימושים מצומצם יתאים למתחם ולאופי המבנים ויוכל להתרחב בעתיד בבוא הצורך, לעומתו, תמהיל גמיש עלול להוות בעיה בעתיד.

- **דורון ספיר** – בשלב זה מציע לקדם את הנושא ע"י רשימת איסורים והגבלות.

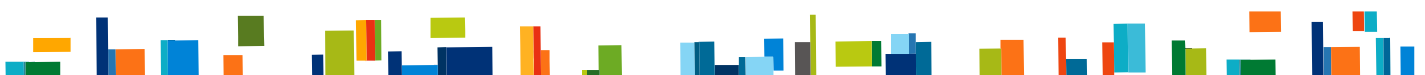
- **תמר טוכלר** – דוגלת בצורך בחזון וברעיון נושאי מוביל לשימושים המוצעים, מציעה עוגנים בעלי פונקציות ציבוריות, מעלה חשש בנוגע ללוחות זמנים קצרים. מסתייגת מההשוואה לנמל ת"א. מעלה שאלות בנושאי: פרגודי חורף, קשר בין מיקום מבנים לשימושים מוצעים.

- **אילנה ברנד** – יש צורך בקביעת רעיון/קונספט מרכזי לשימושים מוצעים. לכל מבנה יהיו הנחיות תחזוקה מפורטות, בנוסף יוצעו סטנדרטים ל-3 דוגמאות של פרגודי חורף והצללות קיץ למבנים.

- **אורלי אראל** – מעלה את הצורך והחשיבות להקצאת 2 מבנים לפחות מתוך המבנים בבעלות מ.מ.י לשימושים בעלי אופי ציבורי. מציעה להגביל את שירותי ההסעדה במבנים בבעלות מ.מ.י ובבעלות עת"א עד למקסי של 25% בלבד.

החלטה:

התמהיל מקובל, יש להוסיף מגבלה של עד 25% משטח כלל הבניינים עבור שירותי הסעדה.



הצעתה של אורלי אראל - 2 מבנים לפחות מתוך המבנים שבבעלות ממ"י יעשה שימוש בעל אופי ציבורי, תובא לדיון חוזר בוועדת השימור הבאה.

הצוות המקצועי יוסיף ויפרט את ההגבלות המוצעות, בין ההגבלות: לא יותרו שירותי הסעדה לממכר מזון מהיר, לא יותרו מזנונים, לא תותר מכירה בדלפק, לא יותרו חנויות למכירת פירות ירקות, חנויות לממכר דגים, וכו'. לתמהיל יצורפו הנחיות עיצוביות, וכן מנגנון ודרכים לביצוע ופיקוח.

נושא מס' 3: שתוף הוועדה המקומית בהחלטות על הסכמי שמור - הצעה למדיניות:

בחינת מדיניות וועדת שימור בהסכמי חלף פיצוי. הנושא יוצג ע"י צופיה סנטו בוועדת השימור הבאה.

נושא מס' 4: רח' אהרונוביץ 10.

בקשה להתקנת מעלית במבנה לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
 הבקשה נבחנה בעבר, כולל מס' סיורים בשטח ומתן הנחיות מפורטות לקידום התכנית.
 סוכמו פרטי התכנון, עוד סוכם שלצורך הוצאת ההיתר מבקש הבקשה יכין תיק תיעוד חלקי של לובי הכניסה וחדר המדרגות, ההיתר מותנה בשיקום בפועל של לובי הכניסה וחדר המדרגות.

החלטה:

הבקשה תקודם בהתאם לחוק.

נושא מס' 5: רח' הגלבוע 14.

בקשה לתוספת בניה בחלקו האחורי של מבנה דו-קומתי, המוגדר לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
 התוספת נבנתה בפועל ללא היתר.
 המבקש הגיש תכניות לתיק וורוד, תכנית עברה את אישור הוועדה המקומית, לאחר מכן הגיש בקשה לתיקים ירוקים, לצורך אישור תיקים ירוקים, נדרש המבקש לחתום על הסכמה/התחייבות להשתתפות בשיפוץ העתידי של המבנה ולבצע בפועל עבודות שיפוץ חלקיות באזור הרלוונטי של המבנה.
 מבקש הבקשה אינו מוכן לחתום בשלב זה על ההתחייבות לשיקום החלק היחסי שלו במבנה בעתיד ולא מוכן לשלם את הערבויות הבנקאיות שנקבעו בהתאם לחוק, ע"י עו"ד ניר מועלם מהשרות המשפטי עת"א.

החלטה:

הנושא יטופל בהתאם לחוק ויש לערב את המחלקה המשפטית, פיקוח על הבניה ורישוי בניה בנושא.

נושא מס' 6: קולטי שמש ומסתורי כביסה במבנים לשימור.

הנושא ייבחן ויידון בוועדת השימור הבאה.

נושא מס' 7: לילינבלום 9.

מדובר במבנה אקלקטי בן 2 קומות, בעל איכויות אדר' והיסטוריות חשובות, מלון ראשון בת"א, (מלון "אלקונין"), מוגדר לשימור עפ"י תב"ע בתי מלון שתוקפה פג השנה.
 למבנה יצא לאחרונה היתר בניה. לאור העובדה שתוקפה של התב"ע לבתי מלון פגה, קיימת סכנה שתבוטל הכרזתו כמבנה לשימור. אי לכך ולצורך הגנה מירבית ועתידית על המבנה מוצע לכלול אותו ברשימת השימור, (הרשימה הטנטטיבית), עפ"י התוספת הרביעית לחוק.

החלטה:

וועדת השימור ממליצה להביא נושא זה לדיון בוועדה המקומית.

רשמה: עדי רוז
 מחלקת שימור מבנים.

העתקים:
 משתתפים.
 נעדרים.

