

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1002

מיום 26.7.10

השתתפו:

חברי ועדה:

דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור.
אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
אדרי עודד גבולי, אדרי' – משנה למה"ע וחבר וועדת שימור.
דרי' משה טיומקין- חבר המועצה וחבר וועדת שימור.

מוזמנים:

חזי ברקוביץ, אדרי' – מהנדס העיר.
שרי אורן, עו"ד – משנה ליועמ"ש.
שוטה חובל, מנהל אגף רישוי ובניה.
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' מ"מ ראש העירייה.
אורלי אראל- ראש צוות מרכז.
דנה שיחור – מנהל תחום בכיר, שומה והשבחה.
ירמי הופמן, אדרי' – מנהל מח' שימור.
דורון מינין, אדרי' – מח' שימור.
יעל פקר, אדרי' – מח' שימור.
אבי ארדנבאום, אדרי' – מח' שימור.
הדס גולדברסט, אדרי' – מח' שימור.
רינת מילוא, אדרי' – מח' שימור.
עדי רוז, אדרי' – מח' שימור ומרכזת וועדת שימור.
צביקה לוין, אדרי' – צוות תכנון מרכז.
אמנון בר-אור, אדרי' – מייצג את בעלי מלון "נורדאו", נחלת בנימין 27.
בן פטר (וייסנשטיין) – מבעלי "הצלמניה", הכובשים 1-5.
אמיר שפיצר, עו"ד – מייצג את בעלי "הצלמניה", הכובשים 1-5.

נעדרו:

מר שמואל גפן – חבר מועצה וחבר וועדת שימור.
גבי תמר טוכלר – משקיפה.
רחל גלעד וולנר – חברת מועצה.
יואב דוד – אדריכל העיר.
ריטה דלל – מנהלת מח' רישוי בניה.
יהושע לדור – מ.אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
אלחנן משי – מנהל אגף רישוי עסקים.
תמרה גרון, אדרי' – מח' שימור.
שולמית דידי – ס.מנהל מח' שרותי בנין עיר.
רחלי רבניאן – מח' שימור.

נושא מס' 1: דיווחים.

חברי וועדת השימור ומוזמנים מברכים את מהנדס העיר לציון יום הולדתו ה-50.

נושא מס' 2: "צלמניה" אלנבי 30, הכובשים 1-5.

הנושא הוצג בוועדת השימור שהתקיימה ב-12.7.09, ובוועדת השימור האחרונה שהתקיימה ב-28.1.10. בדיונים אלה הומלץ לנציגי ה"צלמניה" ולנציגי הפרויקט, הכובשים 1-5, להגיע להידברות ולהציג סיכומים בפני הוועדה. הנושא עולה פעם נוספת בוועדת השימור לאור בקשתם של שני הצדדים, (בעלי ה"צלמניה" ונציגי הפרויקט הכובשים 1-5) לקבל ארכה נוספת להסכמות.

החלטת הוועדה מתאריך 12.7.09:

1. הוועדה רואה בצלמניה נכס תרבותי חשוב לעיר.
2. הוועדה מתנה את הוצאת היתר הבניה בהכנת תכנית עיצוב אדר', בנוסף מציעה לפנות ליזם ולדאוג שהצלמניה תשתלב במבנה החדש.

החלטת הוועדה מתאריך 28.1.10:

הוועדה מברכת על קיום ההידברות בין הצדדים ונותנת ארכה של 30 ימים להצגת סיכומים בפני הוועדה.

החלטת הוועדה מתאריך 26.7.10:

הוועדה קובעת ארכה של 20 ימים מיום הפצת הפרוטוקול, על נציגי בעלי הצלמניה ויזמי הפרויקט, הכובשים 1-5, להודיע לוועדת השימור אם הגיעו להסכמות, לא תינתנה אורכות נוספות.

נושא מס' 3: תכנית למלונות ד'.

הנושא הוצג בוועדת שימור מתאריך 28.1.10, החלטת הוועדה מדיון זה:

1. לצורך עידוד תיירות ומלונאות באזור ההכרזה של ת"א, הוועדה מנחה את מח' השימור וצוות תכנון מרכז לבחון את התכניות שהוגשו ולקדמן, לרבות תכנית כוללת ורחבה ככל האפשר, תנאי בלעדי יהיה שכל אותם מבנים יעברו שינוי בהגדרת השימושים, ממגורים למלונאות. התכנית תוצג לוועדת השימור תוך 3 חודשים.
2. בשלב זה ניתן לקדם את 2 המלונות: גרסט, (הירקון 106) ואימפריאל, (הירקון 66) באופן שנקבע בתב"ע 2770, שהיתה מאושרת ערב ההכרזה.
3. תנאי לאישור התכנית יהיה מתן כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק, כנגד שינוי היעוד למלונאות.

בתאריך 25.3.10 הועברה לעודד גבול, מנהל אגף תה"ע, ע"י ירמי הופמן, מנהל מח' השימור, מדיניות בתי מלון במרכז העיר, עיקרי המדיניות:

אזור	השפעה על מרכז העיר	תכנון מוצע
1. אזורים מחוץ לאזור ההכרזה	אינו משפיע על הרקמה העירונית באזור ההכרזה	ניתן לאשר תוספת קומה ותוספת זכויות מעל המותר עפ"י תכניות תקפות (בתנאי שינוי ייעוד הקרקע לבית מלון)
2. אזור החיץ	אזור החיץ עשוי להוות אזור המשרת את אזור ההכרזה ע"י מתן שירותי תיירות איכותיים ללא פגיעה במרקם או באיכות החיים	ניתן לאשר תוספת שטחי בנייה בתחום קווי הבנייה המותרים ללא תוספת קומה
3. אזור ההכרזה	מלונות חדשים ישתלבו במרקם ההכרזה ללא שינויים	ללא תוספת בנייה

התייחסויות למדיניות המוצעת:



עודד גבולי : תומך.

ירמי הופמן : באזור ההכרזה ואזור החיץ אין אפשרות לתוספת קומה על הגג, ניתן לבחון תוספת בניה על הגג במקרים יוצאי דופן.

החלטת הוועדה:

לאור העובדה שבבתי מלון, בהתאם לתב"ע תקפה, אין אפשרות לתוספת בניה על גגות המבנה, מוצע לבחון תוספת קומה חלקית, עד 50% משטח הגג ובהתאם לנפחים התואמים את הבניה באזור ההכרזה.

נושא מס' 4: רוטשילד 75, מזא"ה 39

מבנה לשימור (ג') מתוקף תכנית לב העיר, לפני כ-8 שנים, (לפני הכרזת אונסק"ו ולפני אישור תכנית השימור) החליטה הוועדה המקומית לאפשר הריסת המבנה, לא הוצא היתר, ההריסה לא בוצעה ותוקף ההחלטה פג. ב-15.6.09 הנושא נדון אצל מנהל האגף, אדרי' עודד גבולי, בקשה להרוס את המבנה ולאחד שני המגרשים לצורך בניית מלון, סוכם על השארת שתי חזיתותיו הראשיות.

החלטת וועדת שימור מתאריך 11.9.08: "הבקשה להרוס את המבנה ולהשאיר את שתי חזיתותיו הראשיות בלבד, לצורך בניית מלון תובא כהמלצה לוועדה המקומית, הבקשה מותנית בבניית מלון בלבד, היתר ההריסה יותנה ברישום הערת אזהרה בטאבו ובהתחייבות משפטית של היזם. הבקשה להריסה תכלול בקשה לבניית מלון".

התייחסויות:

דורון ספיר : בהיבט האדריכלי התכנית המוצעת לבית מלון יוצרת מסת בניה קשה ובעייתית, בהיבט הנפחי : המוצע תואם את המקום והמדיניות העירונית, זאת בתנאי הבטחת מלונאות, תוך גיבוי בתב"ע נקודתית. מוכן לבחון תוספת קומה נוספת בהקלה, בחזית הפונה לרוטשילד.
שרי אורן : מכח מה איחוד חלקות?
עודד גבולי : תומך בהקמת בית המלון.
חזי ברקוביץ : בניית מלון בשדרות רוטשילד הינה בעלת תועלת וערך חיוביים.

החלטת הוועדה:

1. להמליץ בפני הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להקמת מלון.
2. תנאי לאישור הריסת המבנה הקיים יהיה קידום תב"ע למלונאות בלבד ותבטל את אפשרות השמשת המבנה למגורים.
3. התכנית יתואמו עם מהנדס העיר.

נושא מס' 5: חניה בוויזל 13-15

מבנה לשימור מתוקף תכנית השימור, 2650ב'. בעקבות בקשה להפוך גינה קדמית למגרש חניה, דורון ספיר מבקש לבחון מחדש את הגדרת המבנה כמבנה לשימור.

התייחסויות:

אורלי אראל : בין אם המבנה לשימור או שאינו לשימור, אין הצדקה לתכנון חניה בקדמת המבנה, מנוגד למדיניות. מציעה פתרון של בניית חניון תת קרקעי.
עודד גבולי : תומך בחניה במפלס הקרקע הקיים והנמוך מהכביש, תוך שילוב עם מעבר אחד לכניסה ויציאה מהחניון, וכן תומך בבדיקת ערכי המבנה.
משה טיומקין : המבנה נטול ערך אדריכלי ונראה כקוביית בטון מכוערת. תומך בחניה במפלס הקרקע הקיים בקדמת המבנה תוך השארת רצועת גיטון בצמוד למדרכה.
דורון ספיר : אין הצדקה להשאיר את המבנה ברשימת המבנים לשימור.



החלטת הוועדה:

תוגש תכנית שתכלול חניה מגוננת, עפ"י הנחיותיו של עודד גבולי, ואשר תכלול עצים בוגרים בחזית המבנה, כמו כן תוגש לוועדת השימור חו"ד לגבי ערכי המבנה.

נושא מס' 6: נחלת בנימין 27, גרוזנברג 22, "מלון נורדאו"

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לגביו הומלץ טרם אישור תכנית השימור, תוספת בניה בחזית לגרוזנברג, בחצר אחורית ותוספת בניה מצומצמת על גג המבנה, לאור ייחודו של המבנה ושל גג הפגודה, הותנתה התוספת העילית ביצירת חללים רב תכליתיים לשימושים סמי ציבוריים, (כדוגמת בתי קפה, ספא וכו'). כעת מבקשי ההיתר רוצים להפוך חללים על הגג לחדרי מלון וזאת בניגוד להנחיות מח' השימור לוועדה המקומית, כמו כן מבקשים תוספת של ברכה על הגג העליון.

התייחסויות:

סיון אברגיל ממשרד בר-אור: במלון מתוכננים להיות 19 חדרים, לא כולל חדרים על הגג, שטח חדרים על הגג כ- 50 מר'.

אמנון מרכוס, מבעלי המבנה: המלון ללא תוספת חדרי מלון על הגג לא כלכלי.
צבי לוי: תוספת ברכה על הגג עלולה לכרוך אחריה הגבהה משמעותית של הגג: גובה ברכה, מעקב בטיחות ותוספת הצללה.

שרי אורן: איך ניתן לאשר בריכה על גג מבנה לשימור בהגבלות מחמירות?
דורון ספיר: עיריית ת"א תהיה מוכנה לבחון את הבקשות בכפוף להכנת תב"ע, לשימוש מלונאי בלבד ומחיקת אופ' למגורים. בנוגע לבקשה לתוספת ברכה מבקש לבחון הדמיה של הברכה כדי לבחון בהיבט של נצפות ונראות.
דנה שיחור: מעלה את סוגיית כתב השיפוי, המבנה לשימור בהגבלות מחמירות, קיבל אפשרות יוצאת דופן למימוש זכויות בניה ועת"א לא החתימה את בעלי המבנה על כתב ויתור.

החלטת הוועדה:

וועדת השימור תמליץ לוועדה המקומית לאשר שימוש של חדרי מלון בקומת הגג בכפוף לויתור בעלי בית המלון "מלון נורדאו" על שימוש של מגורים לצמיתות, כולל חתימתם על יפוי כח בלתי חוזר לשימוש של מלון בלבד, וחתימתם על ויתור מפני תביעה בעתיד.

לגבי ברכת שחיה על גג המבנה: לא ניתן לאשר זאת לאור כמות המתקנים ומבני העזר הנדרשים עפ"י החוק לברכת שחיה, (המהווים למעשה קומה נוספת).

רשמה: אדר' עדי רוז

מרכזת וועדת השימור, מח' שימור מבנים.

העתיקים:

משתתפים, מוזמנים ונעדרים.

