

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1302 14.4.13

השתתפו:

חברי הועדה

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור.
מר אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
גב' אורלי אראל, מתכנתת – ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור.
ד"ר משה טיומקין – חבר המועצה וחבר וועדת שימור.
מר שמואל גפן – חבר מועצה וחבר וועדת שימור.

מוזמנים

עודד גבולי, אדר' – מהנדס העיר
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
דנה שיחור – מנהלת מח' שומה והשבחה
שולמית דידי – ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
חנה בר רומנו – מנהלת מחלקת פיקוח ורישום, אגף נכסים
לריסה קופמן, אדר' – ראש צוות מרכז
אדי אביטן, אדר' – צוות מרכז
רבקה פרחי, מתכנתת – צוות מרכז
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
הדס גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
אלעד דמשק, אדר' – מחלקת שימור
שירה בנימיני, מתכנתת – רכזת תכנון שימור
גיליה ברגר, אדר' – מטעם אדריכל העיר
מאירה מור, אדר' – קולנוע עדן
עדי רוז, אדר' – מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

גב' תמר טוכלר – משקיפה.
הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
נעמי אנג'ל, אדר' – מתכנתת המחוז
אורלי הכהן, אדר' – מתכנתת המחוז
יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
אודי כרמלי, אדר' – ס. מנהל אגף תכנון העיר
איריס לוין, מנהלת אגף רישוי בניה
ערן פרידלר – מנהל אגף להכנסות מבניה ופיתוח
אלחנן משי – מנהל אגף רישוי עסקים
אירית סייג, אדר' – ראש צוות תכנון יפו
הלל הלמן, אדר' – צוות תכנון יפו
רות ארבל, מתכנתת, רכזת תכנון שימור
מאיר רונן, מהנדס – עזה 55

נושא מס' 1: תב"ע לדפנות כיכר דיזנגוף

מדובר ביוזמה ליצור תכנית לכיכר צינה דיזנגוף שמטרתה לאחד את גובה המבנים בכיכר, ליצור דופן אחידה לכיכר ולשקם את המבנים, זאת על ידי מתן אפשרות לכל המבנים, כולל אלה שבהגבלות מחמירות לממש את זכויותיהם (עפ"י תב"ע 54 ותמריצי תכנית השימור) הנושא עלה בשלב הליכי אישור תכנית השימור ומסיבות של לחצי זמן הוחלט ע"י וועדות התכנון לקדם תכנית זו בנפרד לאחר אישור תכנית השימור. לאחרונה, ביוזמת מהנדס העיר החלו לקדם תכנית לתוספת קומה מעבר לתכניות התקפות, כך שניתן יהיה לבנות לגובה אחיד ומקסי של 19.4 מ', (עפ"י המבנה הגבוה בכיכר) וקומה חלקית נוספת בנסיגה של 7 מ'. בתאריך 24.1.10 אושרה תכנית זו בפורום תכנון. הנושא הועלה בוועדה הקודמת שהתקיימה ב 21.1.13, לאור העדרותו של מהנדס העיר, אדר' עודד גבולי, וועדת השימור המליצה לשוב ולדון בנושא בנוכחותו.

התייחסויות:

עודד גבולי: הפרויקט ביוזמת מחלקת שימור וצוות מרכז, תומך בתב"ע המוצעת שתקדם את שיקום המבנים סביב הכיכר, כיכר דיזנגוף בדומה לכיכר המדינה יכולה לשאת את הגבהת דופן המבנים בקומה (מעבר למותר עפ"י תב"ע תקפה), בנוסף תומך בהנמכת כיכר דיזנגוף למפלס הרחוב. **דורון ספיר:** בכיכר קיימות הצלבות תכנוניות ושווי משקל ביחס לגובה המבנים הקיימים סביב הכיכר. מה הסיבה וההצדקה להוספת קומות על מבנים שנבנו בהתאם לתכנון מקורי והוכרזו לשימור בהגבלות מחמירות? **אסף זמיר:** הביע את הסתייגותו ביחס לפרופורציות הכיכר בתנאי האחדת גובה מבנים והגבהתם. **אורלי אראל:** הזיכרון הציבורי מתייחס לגובה המבנים בכיכר בהתאם לקיים, לאור ההתחייבות לאונסק"ו, עירית ת"א לא בשלה בשלב זה לקדם את התכנית המוצעת. **לריסה קופמן:** לאור הדימיון בין המבנים הבנויים סביב הכיכר, תומכת בהאחדתם ובמימוש זכויות בניה, ללא תוספת קומות נוספות, (5 קומות + ק. גג חלקית). **משה טיומקין:** תומך בתכנית שתיצור כיכר גדולה וסימטרית, מתנגד לדחיית הדיון עד אחרי הורדת הכיכר. **ירמי הופמן:** מתנגד לתוספת זכויות וקומות מעבר לתב"עות תקפות ותמריצי תכנית השימור, תומך בהאחדת גובה המבנים בכיכר, תוספת בניה במבנים בהגבלות מחמירות בגובה של עד 5 קומות + ק. גג חלקית.

סוכם:

הנושא ידחה עד לשלב שולחן עגול מול אונסק"ו, (בנושא תוספות בניה באזור ההכרזה).

נושא מס' 2: חובבי ציון 53

מדובר במבנה לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור, 2650 ב'. בעבר, לפני פרסום 77,78 לתכנית השימור נבנו 3 חדרי יציאה לפי תכנית ג', 2 מתוכם בהיתר וחדר יציאה אחד שנבנה ללא היתר (לא שילם אגרות ולא קיבל את ההיתר). היום בעל הדירה שהוסיפה חדר יציאה לגג ללא היתר בדיון משפטי, בנוסף נציגי המבנה תבעו את עת"א בהתאם לסעיף 197.

סוכם:

הנושא ייבחן בישיבה נפרדת אצל דורון ספיר.



נושא מס' 3: עזה 55

מדובר במבנה בית באר המיועד לשימור עפ"י תוכנית בתי הבאר, תב"ע 4065 ואשר מוגן עפ"י סעיף 77-78 לחוק. המבנה בבעלות העירייה ונמצא בסכנת התמוטטות, חלים עליו צו 3 וצו 7. שטחו הבנוי כ – 500 מ"ר ושיקומו מוערך ב כ – 3-4 מיליון ₪.

התייחסויות:

חנה רומנו: הנכס בבעלות עירונית, אין מידע על המתגוררים במבנה, בעבר הוגשו דרישות פינוי שלא התקדמו. לאחרונה הוגשה שומה לבחינת עלות הפינוי וביצעו חיזוקים. אגף נכסים תומך בשימור המבנה ובהסרת הסכנה תוך אי פגיעה במבנה.

אסף זמיר: מה מטרת הצגת הנושא בוועדת השימור? ממליץ לפנות למנכ"ל.

ירמי הופמן: בהתאם לתוספת הרביעית לתקנות הבניה "ראתה להשלים...."

עודד גבולי: תמיכת הוועדה מהותית לקידום שימור המבנה.

רוחיק וולנר: האם יש דוגמא למבנה באר הפתוח לציבור?

סוכם:

וועדת השימור ממליצה לפנות למנכ"ל העירייה למען הסרת סכנה ושימור המבנה עפ"י התכנית התקפה.

נושא מס' 4: קולנוע עדן.

מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית להקמת מלון במבנה לשימור ברח' לילינבלום 2-4 (קולנוע עדן). מטרת התכנית: שינוי הוראות בינוי לתכנית השימור ותוספת זכויות בניה ע"י ניוד ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות, בתנאים הקבועים בתכנית השימור. המלון יהווה סניף נוסף למלון אלקונין הנמצא באותו רחוב (לילינבלום 9). מבקשים תוספת בניה בגובה של 2.5 קומות מעל המבנה הקיים, סגירה חלקית של מבנה הקולנוע הפתוח תוך שימור החומה והריסה חלקית של מבנה הקולנוע הסגור.

התייחסויות:

אורלי אראל: מתנגדת לתכנית המוצעת לתוספת זכויות בניה באזור זה.

רבקה פרחי: עפ"י תכניות תקפות נפח הבניה המקסי' 3.5 קומות.

עודד גבולי: תומך בתכנית המוצעת בתנאי של שימוש למלונאות.

סוכם:

הוועדה לא תומכת בחלופה שהוצגה ומבקשת לראות חלופות תכנוניות נוספות.

רשמה: עדי רוז, אדר' מח' שימור ומרכזת הוועדה.

העתיקים:

מוזמנים, נוכחים ונעדרים.

