

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1601 30.5.16

השתתפו: חברי הועדה

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור.
מר נתן אלנתן – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
ד"ר אפרת טולקובסקי- חברת המועצה וחברת וועדת שימור.
גב' אורלי אראל, מתכנתת – ס.מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור.

מוזמנים

עודד גבולי, אדר' – מהנדס העיר
הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
טלי שרמן, אדר' – נציגת המחוז
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
רבקה פרחי, מתכנתת – מחלקת תכנון עיר מרכז
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
נדיה מחילנצקי, אדר' – מחלקת שימור
יניב פרדו, אדר' – נחלת בנימין 13
עמיר פלג ועדי גל, אדר' – סמטת שפ"ר
עדי רוז, אדר' - מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

מר אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
גב' תמר טוכלר – משקיפה.
נעמי אנג'ל, אדר' – מתכנתת המחוז
יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
הלל הלמן, אדר' – מנהל מחלקת רישוי בניה
ערן פרידלר- מנהל אגף להכנסות מבניה ופיתוח
דנה שיחור – מנהלת מח' שומה והשבחה
אייל קוק – מח' שומה והשבחה
אירית סייג, אדר' - מנהלת מחלקת תכנון עיר יפו והדרום
מחמד אבו שחאדה, אדר' – מחלקת שימור
שולמית ידי – ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
אלי דיגא, אדר' - מחלקת תכנון עיר יפו והדרום
אדי אביטן, אדר' מחלקת תכנון עיר מרכז
אורית רוזנטל, אדר' – מחלקת שימור
רות ארבל, מתכנתת – רכזת תכנון שימור

נושא מס' 1: מתחם סמטת שפ"ר

סמטת שפ"ר תוכננה ע"י יוסף טישלר בשנת 1921 והוקמה עבור פקידי בנק אפ"ק. מתחם לאורך רחוב ללא מוצא, תכנון המקורי כלל 10 מבנים אחידים בני קומה אחת בעלי חצרות קדמית ואחורית סביב כיכר משותפת, במתחם כ- 25 יח"ד. המבנים בסמטה הוכרזו לשימור במסגרת תוכנית השימור העירונית 2650 ב' אך בהגדרות שימור שונות. (חלקם שימור וחלקם שיוך בהגבלות מחמירות).

במהלך השנים המתחם עבר שינויים מהותיים: מבנה אחד נהרס ונבנה מבנה חדש במקומו, שטחי החצרות הקדמיות הפכו לאזורי חניה ומערכת הגדרות נהרסה, החצרות והמרחב הציבורי שהשתנו והתבלו.

אדריכלים עמיר פלג ועדי גל, המייצגים 8 מתוך 10 המבנים הקיימים במתחם מציעים לקדם תכנית שתאחד את רמות השימור, תיצור גובה אחיד למבנים במתחם ותסדיר את המבנים. התוכנית תכלול את כל המגרשים בהם לא יצא עדיין היתר בניה/לא מומשו זכויות מתוקף תוכנית השימור זאת על מנת לתת פתרון מלא ואחיד לכל הסמטה.

התכנית מציעה תוספת של בניה למגורים, באופן שגובה מקסימאלי של המבנים במתחם יהיה עד 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית למגורים, תוספת של כ- 50 יח"ד, תכנון חניה תת קרקעית – (לכ- 70 רכבים, גישה מחצרות אחוריות) וניוד יתרת השטחים, (אם יתברר שיש כאלו).

התייחסות:

אורלי: לאור העובדה שהצעה לתכנית מגובשת ע"י 8 מתוך 10 מבנים, מבקשת לקבל כתב שיפוי כנגד תביעה עתידית. בנוסף מבקשת לבחון הוא החצרות הקדמיות, שיוכן / הצמדתן ומסתייגת מתחיתתן ע"י גדרות: במקרים רבים בעיר נתקלים בתופעת של הגבהת גדרות, כיסויין, איטומן וכ" טיפול בעייתי בחצרות הקדמיות במתחם זה עלול לפגוע במרחב הציבורי ובפרויקט.

ירמי: העלה את שאלת הגבול בין הציבורי לפרטי במתחם וציין לדוגמא את החצר הסמוכה לביתו של יורם שדה, כדוגמה למקרה בו ביהמ"ש פסק שעליו לאפשר את פתיחת החצר לקהל.

רינת: מציעה את הצמדתן של החצרות הקדמיות לדירות בקומת הקרקע.

נתן: אי הצמדת החצרות לדירות עלול לפגוע בדירות.

הראלה: בהתאם לתכנון הרצוי של מערך החצרות ניתן יהיה להטמיע בהוראות התב"ע.

סוכס:

יש להציג לוועדת השימור חלופות תכנוניות לנושא הבינוי והפיתוח, הנושא יידון בוועדת השימור הבאה.

נושא מס' 2: נחלת בנימין 13

נחלת בנימין 13, "בית לוי" תוכנן בשנת 1925, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650 ב'. המבנה בן 3 קומות בסגנון אקלקטי המשמש למגורים ומסחר בקומת קרקע, המבנה ממוקם באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו (העיר הלבנה), והוכרז כמבנה מסוכן באוק' 2013. בנוב' 2011 בעלי המבנה הוציאו היתר שיפוץ, החלו לשפץ את המבנה והפסיקו את עבודתם באמצע. בעלי המבנה מבקשים לקדם תכנית נקודתית בסמכות ו. מחוזית למימוש זכויות במגרש ושינוי לייעוד מלונאי.

הנושא נדון בוועדת השימור האחרונה 30.12.15:

בעלי המבנה – שמואל ווגדני, רכש את המבנה לפני כמה שנים והציג למחלקת השימור בקשה להפוך את המבנה למלון. לאור הצורך שהיה קיים לתוספת מלונאות בת"א ולאור גודל המגרש ושטח משמעותי לא מבונה בעורף המבנה, נציגי מח' שימור המליצו לווגדני לקדם חלק מזכויות הבניה בעורף המבנה וע"ג המבנה, ווגדני לא קידם את בקשתו ולאחרונה חזר למחלקה לשימור וביקש לקדם את התכנית.

סוכס עם אורלי אראל, מנהלת אגף תכנון העיר להציג את הנושא בוועדת השימור.

בוועדת השימור האחרונה 30.12.15, סוכס:

1. וועדת השימור ממליצה לבחון 2 חלופות:

השארית המבנה כמו שהוא היום. קידום תב"ע נקודתית לתוספת אגף אחורי ושינוי ייעוד כל המבנה למלון.

2. בישיבת הוועדה הבאה תוצג ההצעה לתכנית המיועדת לקידום.



אדריכל יניב פרדו, המייצג את בעלי המבנה, (שמואל ווגדני ואסף ווגדני) הציג הצעה לתכנית בסמכות מחוזית : תוספת מוצעת של קומה בקונטור וקומת גג חלקית עם בריכה (המקרה את קומת הפסאג') סה"כ מבנה בגובה של 4 קומות וקומת גג חלקית, כ- 30 חדרי מלון, 1685 מ"ר (שטחים עיקריים) תוך מימוש שטחים (בהתאם לחישוב הזכויות אם המבנה היה לשימור "רגיל") וניוד שטחים מקומת מרתף. המבנה היה מאוכלס עד לא מזמן, ווגדני פינה לאחרונה את כל הדיירים המוגנים במבנה.

התייחסויות:

ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות בקשר לרקע התכנוני של הבניין.

אורלי: ניוד שטחים מקומת המרתף לא מאושר.

טלי: בהיבט השימורי מדובר במבנה ייחודי לאור תכנונו ומיקומו, ממליצה להשאיר את הפסאג' המקורי שבקומת הקרקע.

עודד: בהתאם להמלצה ברורה של הצוות המקצועי, תומך בקידום התב"ע, ללא קידום התב"ע המבנה לא ישתקם, שימוש מלונאי באזור זה של המדרחוב היינו בעל ערך ציבורי.

נתן: שימוש מלונאי בלבד עלול להביא להדרדרות הנכס, ממליץ לקדם תב"ע בשתי חלופות: 1. שימוש מלונאי בלבד תוך מימוש זכויות, שימוש למגורים בלבד בהתאם להיותו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, (ללא תוספת זכויות).

סוכס:

הוועדה תדון בקידום תב"ע לאחר ביצוע הסרת סכנה למבנה כולו ושיפוץ בפועל של הגוש הקדמי בהתאם להנחיות מח' שימור ובהתאם להיתר השיפוץ הקיים.

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

העתיקים: חברי וועדה ומוזמנים.

