

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1602 20.6.16

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.
מר נתן אלנתן – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
גב' אורלי אראל, מתכנתת – ס.מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור.
גב' תמר טוכלר – משקיפה.

מוזמנים

עודד גבולי, אדר' – מהנדס העיר
הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
דנה שיחור – מנהלת מח' שומה והשבחה
אדי אביטן, אדר' מחלקת תכנון עיר מרכז
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
אורית רוזנטל, אדר' – מחלקת שימור
נדיה מחילנצקי, אדר' – מחלקת שימור
עמיר פלג ועדי גל, אדר' – סמטת שפ"ר
עדי רוז, אדר' – מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

דר' אפרת טולקובסקי- חברת המועצה וחברת וועדת שימור .
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
אייל קוק – מח' שומה והשבחה
אירית סייג, אדר' - מנהלת מחלקת תכנון עיר יפו והדרום
מחמד אבו שחאדה, אדר' – מחלקת שימור
שולמית דידי – ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
אלי דיגא, אדר' - מחלקת תכנון עיר יפו והדרום
רות ארבל, מתכנתת – רכזת תכנון שימור

נושא מס' 1: עדכון הוועדה בנושא קולנוע עדן

הנושא נדון 4 פעמים בוועדת השימור, הדיון האחרון התקיים בישיבה 1502, מתאריך 16.9.15,

סוכם:

"חברי הוועדה תומכים בקידום התכנית. תקבע ישיבה פנימית בהשתתפות עו"ה הראלה אברהם אוזן והצוות המקצועי לבחינת זכויות הבניה התקפות במגרש, בישיבה זו יפורטו הסעיפים לתכנית בסמכות ועדה מקומית. יתוקן פרוטוקול שטחי שרות לתכנית 38 לשימוש מלונאי. תירשם זיקת הנאה לציבור כדי לאפשר לציבור הרחב לבקר במרחב קומת הכניסה הפתוחה ויקבע יחס שיש לשמור בין המסחר בקומה הראשונה לשטחים בחצר שיש להשאיר פתוחים לציבור. יש לציין שבמסגרת התכנית לא ניתן יהיה לנייד שטחים שניתנו במסגרת תמריצי תכנית השימור, מקומת המרתף לקומות על קרקעיות."

רינת: היזם מבקש לקדם תוכנית בסמכות ועדה מחוזית לצורך בניית בניין בגובה 5 קומות בתחום מבנה הקולנוע הסגור ומבנה בן שתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת בתחום הקולנוע הפתוח. בנוסף, הוא מבקש להגיש את התכנית ללא רישום זיקת ההנאה, כפי שסוכם בוועדת השימור 1502, היזם מבקש להפוך שטח זה לפרטי פתוח חלקי.

התייחסות:

אורלי: לא ניתן לוותר על זיקת ההנאה, לגבי תאום מול הוועדה המחוזית: תאום זה יעשה אחרי הדיון בוועדה המקומית.
הראלה: לאחר מספר פגישות והתייעצויות הובהר כי אין די שטחים ל-6 הקומות המבוקשות בתוכנית הראשונה ובנוסף יש פריצה של תוכנית המתאר המאפשרת 4 קומות באזור זה. הוחלט להוריד קומה אחת מהגובה המקסימלי ל-5 קומות וללכת לתוכנית בסמכות ועדה מחוזית מאחר ולא ניתן לאשר תוספת קומות בהקלה לפי תוכנית השימור. בנוסף, היזם ביקש לוותר על זיקת ההנאה בקומת העמודים בשל הצורך להעמיד ריהוט קבוע של בית המלון בשטח זה. התייעצות פנימית

סוכם:

ועדת השימור תשוב ותדון בנושא לאחר החלטת הוועדה המקומית ולפני הצגת הפרויקט לוועדה המחוזית.

נושא מס' 2: מתחם סמטת שפ"ר

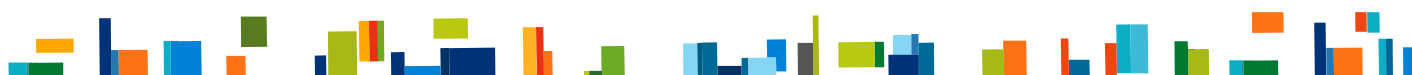
סמטת שפ"ר תוכננה ע"י יוסף טישלר בשנת 1921 והוקמה עבור פקידי בנק אפ"ק. המתחם מתאפיין בתכנון אחיד וייחודי של מבנים בני קומה אחת סביב כיכר משותפת עם חצרות קדמיות נרחבות. המבנים בסמטה הוכרזו לשימור במסגרת תוכנית השימור העירונית 2650 ב' אך בהגדרות שימור שונות. (חלקם שימור וחלקם שיור בהגבלות מחמירות). מחלקת השימור ממליצה על הכנת תכנית שתאחד את רמות השימור ותיצור גובה אחיד למבנים במתחם. 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.

הנושא נדון בוועדת השימור 1601 שהתקיימה ב 30.5.16:

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 כנגש תביעה עתידית.



בנוסף מבקשת לבחון את החצרות הקדמיות, שיוכן / הצמדתן ומסתייגת מתחיתן ע"י גדרות : במקרים רבים בעיר נתקלים בתופעת של הגבהה גדרות, כיסויין, איטומן וכו' 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 לא להצמיד את 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.

בוועדת השימור שהתקיימה ב 30.5.16 סוכס :

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

עמיר פלג ועדי גל מציעים לשחזר את הגדרות בסמטת שפ"ר בהתאם למקור : מיקומם, צורה, חומר : גדרות בנויות מלבני סיליקט בגובה של 1 מ' המלוות בצמחיה, מיקום הגדרות והמרחק שלהן מהמבנים ואחת מהשניה יישאר בהתאם למקור : הגדרות החזיתיות במרחק של 7 מ' מקו הבניין המקורי, רוחב המסעה 3 מ', וכן מציעים לכלול בתב"ע פרט גדר ופירוט צמחיה .

התייחסות :

אורלי : בתב"ע תהיה התייחסות לגובה הגדרות הבנויות והוראה על איסור התקנת קונסטרוקציה, רשת או אלמנט מכל סוג שהוא בנוסף לגדרות אלו. פירוט הצמחיה יוצג בנספח פיתוח נלווה.
 ירמי : הציג את הגינה בביתו של יצחק שדה כדוגמה בעייתית לצמחיה שהפכה לחומה ומנעה מבט.....
 קיים אינטרס ציבורי שהמתחם של סמטת שפ"ר יהיה חשוף לציבור במידה סבירה.
 נתן : מעלה אפשרות להנמיך את הגדרות הבנויות לגובה של חמי מטר, באופן שהגדרות יסמנו באופן עדין את ההבחנה בין האזור הציבורי לפרטי. בנוסף מבקש לבחון את אי הצמדתן של החצרות הקדמיות לדירות בקומת הקרקע.
 אורלי : חלק מהחצרות היום צמודות לדירות בקומת הקרקע.
 עמיר פלג ועדי גל : הדירות המקוריות בקומת הקרקע מתוכננות באופן שקיימת זיקה אדריכלית בין חזית הדירות לחצרות, בנוסף הדירות קטנות והתב"ע לא מציעה את הגדלתן.
 רינת : חלק מהמבנים במתחם לא שונו, חלקם מיצו זכויות ע"י תוספת קומות וחלק נוסף בשלבי היתר לקראת תוספת קומות.
 דורון : כשמרחיבים מבנה יש להגדיר מחדש את הצמדת השטחים לצורך רישום מקרקעין.
 הראלה : אם קיים איסור להצמיד חצרות לדירות שבקומת הקרקע יש לנמקן.
 תמר : מעלה 3 נושאים - החשיבות לשמירה על האוטנטיות, ביטול המגבלה של מבנים לשימור בהגבלות מחמירות פוגעת באוטנטיות של המתחם. יש לדאוג לשימור המרחב הציבורי במתחם – סמטה, גדרות, פרופורציות, חומרי גמר וכו', הציגה כדוגמא את זכרון יעקב שם המדינה הפקיעה את אזור החצרות הקדמיות לטובת התושבים והעיר. מציעה לצרף לתב"ע תכנית תחזוקה של הצמחיה באופן שערכו של המרחב הציבורי במתחם יישאר ומציעה שילוט נוסף למרחב הציבורי של הסמטה.
 אורלי : הגדרות הבנויות יהיו כדוגמת הגדרות המקוריות : חומרי בניה, צורה וגובה של 1 מ'. נספח בינוי, עיצוב ופיתוח נלווה יכלול התייחסות לסוג הצמחיה, גובה הצמחיה ותחזוקה שוטפת. ממליצה שלא לאסור הצמדת גינות לדירות שבקומת הקרקע.

סוכס :

הגדרות הבנויות יהיו כדוגמת הגדרות המקוריות : חומרי בניה, צורה וגובה של 1 מ'. נספח בינוי, עיצוב ופיתוח נלווה יכלול התייחסות לסוג הצמחיה, גובה הצמחיה ותחזוקה שוטפת.

רשמה : עדי רוז, אדר' מח' שימור ומרכזת הוועדה.
 העתקים : חברי וועדה ומוזמנים.

