

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 1802 מתאריך 7.5.18

השתתפו:

חברי הוועדה

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

מוזמנים

עודד גבולי, אדר' – מהנדס העיר
הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
טלי שרמן, אדר' – מינהל התכנון
יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
נגה דיסנגי, ממ משקיפה, מועצה לשימור אתרים.
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
רבקה פרחי, מתכנתת עיר – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
אדי אביטן, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
הדס גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
מנור ברטוב, אדר' – מחלקת שימור
נדיה חמילנצקי, אדר' – מחלקת השימור
עדי רוז, אדר' – מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

מר אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
ד"ר אפרת טולקובסקי-חברת המועצה וחברת וועדת שימור.
גב' תמר טוכלר – משקיפה.
נעמי אנג'ל, אדר' – מתכנתת המחוז
אודי כרמלי, אדר' – מנהל אגף רישוי ופיקוח
הלל הלמן, אדר' – מנהל מחלקת רישוי בניה
פזית שלמון ברץ, עו"ד – מנהלת אגף להכנסות מבניה ופיתוח
אילנית לוזון שגב – מנהלת מח' שומה והשבחה
שולמית דידי, ס. – מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
לריסה קופמן, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
מחמד אבו שחאדה, אדר' – מחלקת שימור
רות ארבל, מתכנתת, רכזת תכנון שימור
שירה ספוקיני, אדר', תכנון שימור
אירית סייג אוריון, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר, אזור דרום ויפו

נושא מס' 1 : תב"ע לרוטשילד 56 פינת בצלאל יפה 11

בהתאם להוראה מיוחדת בתכנית השימור 2650ב', יש לשחזר בהתאם למקור את המבנה שנהרס ברוטשילד 56, בימים אלו מקדמים הסכם פשרה מול הבעלים בנוגע לתביעה 197 והוצאת המבנה מרשימת המבנים לשימור.

מטרת התכנית המוצעת :

1. הוצאת המבנה מרשימת המבנים לשימור .
 2. קידום באופן זמני של "מסחר בהישג יד" לתקופה מוגבלת, ע"י הקמת מבנה ארעי עשוי מכולות, המבנה מתוכנן לכ - 5 שנים.
- המלצת מחלקת השימור:** במסגרת הסכמי התביעות הוסכם על קידום התב"ע, בנוסף ממליצים לקדם פעילות זמנית התואמת את הפעילויות המתרחשות בשדרות רוטשילד.

הנושא נדון בוועדה הקודמת שהתקיימה 15.4.18

" המבנה ברוטשילד 56 פינת בצלאל יפה 11 נהרס (ככל הנראה בהיתר וללא תעוד המבנה) לפני מתן תוקף של תכנית השימור. הוראה מיוחדת בתכנית השימור 2650ב' קבעה שיש לשחזר בהתאם למקור את המבנה שנהרס ברוטשילד 56. היום מבקשים לקדם תכנית להוצאת המבנה מרשימת המבנים לשימור במקביל לקידום הסכם פשרה מול הבעלים בנוגע לתביעה 197 ובנוסף לאפשר בו שימוש זמני לתקופה מוגבלת.

התייחסויות:

ירמי הופמן: מח' השימור מתנגדת לשחזור המבנה כדי לא לעודד הריסות מבנים ומכיון ששחזורו מנוגד לאמנות שימור בינלאומיות.

נתן אלנתן: מבקש להבין האם הדיון נולד מתוך הסכם הפשרה? מה יהיה מערך הזכויות העתידי במגרש.

אורלי אראל: מערך הזכויות במגרש יהיה בכפוף לתכנית הרבעים.

נתן אלנתן: האם ניתן לקדם על המגרש שימוש זמני לתקופה מוגבלת? והאם ניתן להגביל שימוש במבנה לזמן מוגבל?

הראלה אברהם אוזן: קידום פרויקט זמני של מכולות אפשרי מבחינה משפטית ולא סותר את ההוראה של שחזור עתידי של מבנה קבע. היתר בניה של מבנה הבנוי עם יסודות שונה מהיתר בניה זמני למבנה יביל.

החלטה:

הוועדה בקשה לשוב ולדון לאחר בדיקת הליך הוצאת ההיתר למבנה לשימור שנהרס."

ירמי הציג את הנושא, את ההיתר להריסה משנת 99 ואת תיק התיעוד שהוכן בשנת 98.

התייחסויות:

דורון ספיר: מה המשמעות של ההוראה המיוחדת בתכנית השימור הקובעת שהמבנה ישוחזר? אם מבקשים לבטל השיחזור מה צריך לעשות?

הראלה אברהם אוזן: הכנת תב"ע בסמכות ועדה מחוזית בה יוצא המבנה מתכנית השימור.

נגה דיסנגי: מה היתה מטרת ההחלטה לשחזר את המבנה? האם היה כאן אקט של הרתעה?

נתן אלנתן: ההיתר להריסה ניתן למבנה בזמן הכנת תכנית השימור. אני מבקש לדעת מה הסיבה לביטול פעולת השחזור ובנוסף מה יהיו נפחי הבניה החדשים?

אורלי אראל: נפחי הבניה יהיו עפ"י תכנית הרבעים. הוצאת המבנה מתכנית השימור תהיה בתכנית מתקנת שתכלול מבנים נוספים.

עודד גבולי: לאור העובדה שהמבנה נהרס, מקבל את עמדת הצוות המקצועי לא לשחזר את המבנה.

יואב דוד: אני התומך בשחזור המבנה.

נתן אלנתן: מבקש לדון באופן מסודר ברשימת המבנים לשימור שתבעו ירידת ערך ולגביהם ניתנה המלצה להוציאם מרשימת השימור.

החלטה:

הוועדה מבקשת לקיים דיון בתכנית כוללנית נקודתית להוצאת מבנים מתכנית השימור. יש להציג בדיון את כל המבנים המוצעים.



נושא מס' 2 : תב"ע לביאליק 28, גוש : 7226, חלקה : 1

ביאליק 28 היינו מבנה לשימור מתוקף תכנית 22650' הממוקם באזור ההכרזה של אונסק"ו, המבנה בגובה של 3.5 קומות מעל קומת עמודים חלקית. במשך השנים שימש המבנה כמבנה מגורים, בית מלון ומבנה משרדים, עריית תל-אביב רכשה אותו בשנת 1988 והשתמשה בו כמבנה משרדים. בשנת 2011 המבנה פונה מכל המשתמשים, והוכרז כמבנה מסוכן. אגף הנכסים של העירייה הוציא מכרז להשכרת המבנה למשך 25 שנה והפעלתו כמלון בוטיק. בפברואר 2018 הוגשה בקשה להיתר בניה לשימוש מלונאי, הכוללת מימוש זכויות הבניה הקיימות מתוקף התוכנית התקפה בתנאי שימור מלא של המבנה.

מטרות התכנית: הוספת קומה נוספת למבנה, סה"כ 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית, הגדלת קומת המרתף למתקנים טכניים לשימוש בית המלון.

הנושא נדון בוועדת השימור הקודמת 1801 שהתקיימה 15.4.18:

המלצת מחלקת השימור: לצורך עידוד המלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו, לאור נפחי הבניה הגדולים ברחוב זלמן שניאור (הגובל עם המבנה) לאור העובדה שהמבנה היה נטוש הרבה שנים ומצבו הפיסי רע ולאור העלות הגבוהה הנדרשת לשיקומו מחלקת השימור ממליצה על הכנת תכנית לתוספת קומה.

התייחסויות: נתן אלנת – לאור העובדה שהבקשה מקודמת אחרי המכרז של העירייה, האם קיימת בעיה מבחינת חוזית? האם יש חשיפה לתביעה?

החלטה: הנושא מאושר עקרונית בכפוף לבדיקת המכרז שיצא למבנה.

תגובתו של אלי לוי, מנהל אגף נכסים: אין מניעה לקדם התב"ע. יש להדגיש כי הקמת קומה נוספת התאפשרה במסגרת המכרז בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. הקמת שטחים והגדלת קומת המרתף מתואמת עמנו ומהווה פתרון מומלץ לנושא המתקנים הטכניים במבנה לשימור.

התייחסויות:

מירית איב רוזנבאום: הנושא מעוגן במכרז, ולהלן הסעיף הספציפי מהמכרז: "כי אם תאושר תב"ע חדשה המגדילה את זכויות הבניה במושכר לאחר מועד החתימה על חוזה זה ("זכויות הבניה הנוספות"), זכויות הבניה הנוספות תהיינה בבעלות העירייה בלבד ולשוכר לא תהא כל זכות בהן והוא לא יהיה רשאי לעשות בהן כל שימוש, אלא בכפוף לקבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש ולמילוי כל התנאים שייקבעו על ידי העירייה למתן הסכמתה, לרבות לעניין הוראות השימור של המבנה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי העירייה תוכל להיענות בחיוב לפניית השוכר בעניין השימוש בזכויות הבניה הנוספות, או לדחותה, או להתנותה בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה המוחלט, הגמור והבלעדי, וזאת מכל סיבה שהיא ואף ללא סיבה כלל, והחלטת העירייה בעניין זה, אפילו תהא שרירותית וסתמית, היא שתקבע."

החלטה:

הוועדה מאשרת התכנון המוצע בתכנית להוספת קומה נוספת למבנה והגדלת קומת המרתף למתקנים טכניים, הכל לשימוש של בית מלון.

נושא מס' 3: מתחם רוטשילד 10, תא/מק/4467.

תכנית בסמכות מקומית למתחם רוטשילד 10. התכנית כוללת מקטע עירוני לשימור מימי אחוזת בית התחום בין הרחובות לילינבלום, הרצל ורוטשילד. בתחום התכנית 5 מבנים שנקבעו לשימור במסגרת תכנית תקפה תא/3324 משנת 2006: רוטשילד 12, רוטשילד 10, הרצל 9, לילינבלום 23, לילינבלום 25.

עיקרי התב"ע המוצעת:

- תוספת גובה עד 162.0 מ' אבסולוטי לגג טכני ואנטנות במקום 120 מ' למגדל ו- 140 מ' לאנטנות כחלק מתוספת קומות ושינוי גובה קומות
- תוספת 4 קומות ביחס למצב קיים. 37 קומות במקום 33 קומות
- קביעת גובה קומות טיפוסיות וקומות מיוחדות



- תוספת שטחים למלון מעל הקרקע ובתת הקרקע

הנחיות שימור בתב"ע המוצעת :

- הנחיות השימור נקבעו בתב"ע המאושרת תא/3324. סקר שימור ותיקי תיעוד הוכנו ואושרו לכל 5 המבנים במתחם.
- מוצעים שני שינויים בתב"ע תא/מק/4467 לנושא השימור :

1. התייחסות לקומת גלריה חלקית במבנים לשימור : "בשלב אישור ההיתר תבחן אפשרות להוספת גלריות חלקיות בלינינבום 23, קומת קרקע, חזית לרחוב הרצל. להחלטה ולתיאום מול מחלקת השימור." בהרצל 9 נשמרת האפשרות לשחזר את הגלריות המקוריות בהתאם לתיקי התיעוד.

2. הקטנת תחום חיבור מעטפת המגדל למבנים לשימור : תב"ע תא/3324 דרשה חיבור 4 מבנים למעטפת המגדל באמצעות קירוי זכוכית (אטריום). תכנית העיצוב המאושרת משנת 2014 הקטינה את תחום החיבור לשני מבנים בלבד וכעת הנושא מוסדר בתב"ע.

3. הגבהת הרכינה מ-18 מ' ל-20 מ'.

עיקרי הנחיות השימור נותרו ללא שינוי ביחס לתב"ע תא/3324, במצב המוצע אין שינוי לערכי השימור בתחום התכנית. תיקי התיעוד לחמשת המבנים אושרו זה מכבר במחלקת השימור בעירייה. הבקשה מתייחסת לתוספת של 3,000 מ"ר על קרקעיים למלונאות.

התייחסויות:

אורלי אראל: הנושא נדון לאור תכנית המתאר הקובעת שעבור תב"ע שיש בה מבנים לשימור, יש לקבל את אישור הוועדה לשימור לפני הוועדה המקומית.
רבקה פרחי : מגיעים לוועדה עם תכנית עיצוב ומראים את הפוטנציאל הסופי, במידה וינוידו זכויות למגורים.

החלטה:

הוועדה מאשרת את התכנון המוצע בתכנית לתוספת הזכויות הנ"ל למלונאות, תוספת הזכויות למלונאות בלבד, ולא ניתן יהיה להמירן. בנוסף הועדה מאשרת לקדם תכנית עתידית לניוד זכויות משימור לתוספת מגורים במגדל.

נושא מס' 4: תכנית מתאר מפורטת למרחב "ראש ציפור" - מבנה בית באר

התוכנית במרחב ראש ציפור כוללת את החווה החקלאית, שהוקמה בשנת 1956. במקום בו שוכנת כיום החווה, שכן "פרדס גולדברג". מהפרדס נותרה באר אנטילית, אשר נשמרה לאורך השנים במצב טוב, והינה חלק מהנושאי החינוך המוצגים לציבור הרחב בפעולות חינוכיות מגוונות.

מטרת התוכנית - התוכנית מאפשרת בינוי, ופיתוח מרחב ראש ציפור ושימור מבנה בית הבאר והתשתיות הסובבות אותו. לאחר חשיפת המבנה בתיעוד מפורט יוגדר היקף השימור מעבר למבנה הנראה היום.

תיק התיעוד הינו תנאי להכנת תוכנית העיצוב. התוכנית מחויבת לעת הוצאת היתר ראשון לשטח גדול מ 200 מ"ר,

המלצת מחלקת שימור - לאשר את המבוקש

התייחסויות:

פרנסיס דויד : התב"ע בהכנה, עלתה לפרורם ועברה וועדה מקומית.
הדס גולדברשט : התיעוד סוקר את המבנה הנראה ואת התשתיות מסביב לו שהם חלק מהמכלול של בית הבאר.

החלטה:

הוועדה מאשרת את התכנון המוצע בתכנית.



נושא מס' 5: נחלת בנימין 13- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, קידום תב"ע לבית מלון

נחלת בנימין 13, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650ב'. בעלי המבנה מבקשים לקבל המלצת וועדת השימור על קידום תכנית נקודתית למימוש זכויות במגרש ושינוי המגרש לייעוד מלונאי. הנושא עולה לדיון חוזר בוועדת השימור לאור העובדה כי הסרת הסכנה בוצעה (בתאריך 25.04.18) וכן בוצע שיקום הגוש הקדמי של המבנה.

תיאור מטרות התכנון:

1. שינוי הוראות הבינוי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
2. קביעת הוראות בינוי לתוספת שתמוקם בחלקו האחורי של המבנה ועל גגו.
3. שינוי יעוד המבנה ממגורים למלונאות על מנת להגדיל את היצע המלונאות במרכז העיר.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב נחלת בנימין 13 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. שינוי ייעוד המבנה לייעוד מלונאי של מלון סוויטות עירוני ברמה C, עפ"י תקני משרד התיירות.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספת בנייה באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'. ובכלל זה:
 - 4.1 תוספת בנייה באגף האחורי של המבנה הקיים לשימור.
 - 4.2 תוספת קומה מלאה על גבי המבנה הקיים והאגף האחורי של המבנה.
 - 4.3 תוספת קומה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה.
 - 4.5 הריסת כל תוספות הבנייה שאינן מקוריות וללא היתר.
 - 4.6 התרת בניית חצר מונמכת לצורך אוורור קומת המרתף העליונה בחצר האחורית ובחצר הפנימית, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - 4.7 קביעת קווי בניין למרתפים ולקומה שמתחת למפלס הכניסה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

הנושא נדון שלוש פעמים בוועדת השימור. בפעם האחרונה שהנושא נדון בוועדת השימור (ישיבה מס' 1603 מתאריך 28.11.16) הוחלט כי "שני השלבים הראשונים של עבודות השיפוץ, כפי שרשומות ע"ג מסמך החתום ע"י אדר הפרויקט מתאריך 31.8.16 והסרת הסכנה הם עבודות השיפוץ שיעשו במבנה כתנאי לתחילת עבודה וקידום תב"ע נקודתית במבנה" כמו כן נאמר בוועדה כי "הוועדה תדון בקידום תב"ע לאחר ביצוע הסרת סכנה למבנה כולו ושיפוץ בפועל של הגוש הקדמי בהתאם להנחיות מח' שימור ובהתאם להיתר השיפוץ הקיים".

המלצת מחלקת שימור - לאשר את המבוקש

התייחסויות:

נתן אלנתן: החלטה של מבנה לשימור בהגבלות מחמירות הינה עיצובית, הזכויות לא מבוטלות, ובסמכות הוועדה המקומית לשנות את ההחלטה.

עודד גבולי: החלטה על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות הינה החלטה מהותית ולא עיצובית.

הראלה אברהם און: בעבר הוכנה תב"ע נקודתית לנחמני 22, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, תכנית ששינתה את הוראות הבינוי ואפשרה לממש זכויות באגף נפרד במגרש. התכנית הוכנה לפי סעיף 62א(5) לחוק כשינוי הוראת בינוי, כאשר הוועדה המחוזית סברה שהתכנית אינה בסמכות מקומית ומשכה התכנית אליה לפי סעיף 109 לחוק ואישרה אותה. כיום המצב המשפטי השתנה, שכן הוועדה המקומית שואבת את סמכויותיה מתכנית המתאר. תכנית מסוג זה המשנה הוראות בינוי למבנה לשימור בהגבלות מחמירות יכולה להתקדם במסלול וועדה מקומית ובהתאמה לתכנית המתאר.

טלי שרמן: יש לקבל החלטה גורפת בנושא לאור העובדה שלאחרונה מקדמים במחוז תכניות דומות ושונות.

החלטה:

הוועדה מאשרת את התכנון המוצע בתכנית.

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

