

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 2104 שהתקיימה בתאריך 29.8.21

חברי הועדה

מר דורון ספיר, מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור
 גב' אורלי אראל, ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור
 מר אסף הראל, חבר מועצה וחבר וועדת השימור
 מר ליאור שפירא, חבר וועדת השימור
 מר אברהם פורז, חבר וועדת השימור

נוכחים

גב' תמר טוכלר, משקיפה
 ירון קליין – מנכ"ל חברת אתרים
 פרדי בן צור, ע' סגן ראש העירייה
 ענת הדני, עוזרת ראשית ליועמ"ש
 שירי לנצר, מינהל התכנון
 לילך נוימרק, יועצת שימור מינהל התכנון
 לריסה קופמן, מנהלת מחלקת תכנון מרכז
 פרנסין דויד, מנהלת מחלקת תכנון צפון
 אדי אביטן, מחלקת תכנון מרכז
 ערן וקסלר, מחלקת תכנון צפון
 יאנה פיציוזקין, מחלקת רישוי
מחלקת שימור מבנים: מנהל המחלקה ירמי הופמן, עדי רוז, הדס נבו גולדברשט, נדיה חמילנצקי, אורית רוזנטל
יחידת יישום השימור: שירה ספוקויני, שרון טריגר
 רינת מילוא, מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור

מכותבים נוספים:

אודי כרמלי, מהנדס העיר
 ענת ענבר, סגנית מהנדס העיר
 הראלה אברהם אוזן, משנה ליועץ המשפטי
 הלל הלמן, מנהל אגף רישוי ופיקוח ו ס. מה"ע
 יואב דוד, אדריכל העיר
 חגית נעלי יוסף, מנהלת תכנון אסטרטגי
 מאיר כהן, מנהל אגף שפ"ע
 מאיר אלוטיל, ס. מנהל אגף רישוי
 שרון צ'רניאק, מנהל מרכז המידע
 איריס גלאי, מנהלת מכון הרישוי
 גליה פטוחוב, רכזת שיפוצי חזיתות
 רבקה פרחי, מנהלת מחלקת מידע תכנוני
 ליטל אגאניני, מנהלת תחום ייעודי קרקע
 צביה גדעוני, מנהלת יחידת מידע תכנוני
 פזית שלמון ברץ, מנהלת אגף להכנסות מבניה ופיתוח
 אילנית לוזון שגב, מנהלת מח' שומה והשבחה
 שירה קאשי דקלו, מנהלת תחום בחירה, מח' שומה והשבחה
 רוני קינסבורג, מנהל תחום תכנון כלכלי, הכנסות מבנים ופיתוח
 אירית סייג אוריון, מנהלת מחלקת תכנון יפו והדרום
 איל רונן, מנהל מחלקת תכנון מזרח
 נטלי קוגן, מחלקת רישוי

נושא מס' 1 בנק הפועלים, רוטשילד 50: משרד אפרת-קובלסקי: צבי אפרת. משרד MYS אדריכלים - ארתור יאשייב, עמי מור, רחל פללר, רננה סמואלוב. בנק הפועלים - גדי אגמון, משה כהן זאדה; מנהלת הפרויקט - מאיה דוידסון

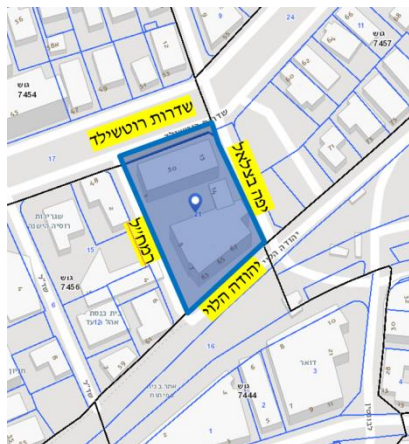
נושא מס' 2 חצי האי הירקוני: חברת אתרים - ירון קליין, דן מנשה

נושא מס' 3 תוכנית ריב"ל יד חרוצים: משה צור אדריכלים - משה צור, מנדי רוטברד, נהלל סרוק, סינה טופורק; מימר אדריכלים - נאור מימר, נגה. חברת אזורים - מאיר שמחה, ריטה תורג'מן, משה קורן, לילך ארז, ישראלה פנד; בעלי הנכס - דפנה ברק, טל ברק; עורכי דין ושומאי - חגאי אשלג, אלי וילצ'יק, אופיר כהן, אלי אשל, איציק רפאל

נושא מס' 4 הנחיות עיצוב אזור ההכרזה - מיקום מעלית בחזית: עדכון הועדה



נושא מס' 5 מדיניות עיצוב רמת אביב התיקה: עדכון הועדה
נושא מס' 1: בניין בנק הפועלים ברחוב רוטשילד 50



מיקום וגבולות:

צפון: שדרות רוטשילד
דרום: רח' יהודה לוי
מערב: רח' רמח"ל
מזרח: רח' בצלאל יפה

רקע כללי:

קידום תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר הכוללת שימור מבנה ובינוי חדש. התוכנית נדונה בפורום מהנדס עיר.

פרוטוקול מספר 21-0007 מתאריך 13/06/2021

מתכננים: יסקי-מור-סיוון

אדריכלי שימור: אפרת קובלסקי אדריכלים

בעלויות: בנק הפועלים בע"מ

מצב קיים:

מבנה צפוני – מיועד לשימור
 מבנה דרומי – מיועד להריסה, לטובת תכנון חדש

מצב מוצע:

התוכנית החדשה כוללת מיצוי זכויות בהתאם לתא/ 5000 ושימור המבנה הצפוני לאור הערכים המפורטים: הבניין תוכנן בשלהי שנות ה-50 על ידי האדריכלים אריה שרון ובנימין אידלסון, מחשובי האדריכלים והאורבניסטים בישראל. משרד שרון היה בית הגידול של רבים מאדריכלי "דור המדינה" והכתיב שפה אדריכלית ששיקפה את האידאולוגיה והתרבות הישראלית בעשוריה הראשונים. הבניין מייצג את האדריכלות הברוטליסטית הישראלית במיטבה. הוא מדגים שימוש מושכל גם בבטון חשוף, יצוק באתר, וגם בפריקאסטים מבטון סרוק. כמו כן, הוא מפגין את הסטרוקטורה ואת המודולציה שלו באופן ישיר ובהיר על פני מעטפת הבניין. זהו למעשה הבניין הברוטליסטי היחיד בשדרות רוטשילד וככזה הוא מהווה מעין "גשר" היסטורי בין אדריכלות שנות ה-20 וה-30, אשר עיקרה בנייני מגורים, האופיינית לחלקה הצפוני של השדרה, לבין אדריכלות סוף המאה ה-20 וראשית המאה ה-21 המפתחת את איזור העסקים בחלקה הדרומי של השדרה. מבחינה טיפולוגית, זהו בניין חשוב ביותר המתווך בין קני המידה השונים של שדרות רוטשילד. הוא מורכב משני חלקים: קומות מסד (plinth) ו"בניין לוח" (slab building). ההרכבה הזאת מאפשרת חלוקה ברורה בין הפרוגרמות הציבוריות יותר (בקומות המסד) לפרטיות יותר. היא מעניקה לרחוב דופן אופקית, נמוכה ופעילה המותאמת לקנה המידה שלו ולתנועה לאורכו. קומות המשרדים העליונות, המונחות בנסיגה מקו הבניין הקידמי, מסמנות אופציה לאדריכלות אנכית שאינה מכבידה על הרחוב.

מטרת הדיון:

אשור עקרונות התכנית הכוללות את שימור מבנה בנק הפועלים, לקראת הדיון בוועדה המקומית, והוספת המבנה לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור:

המבנה מיועד לשימור במסגרת התוכנית בהסכמת בעלי הנכס, ממליצים לאשר את התכנון הקיים ולהוסיף את המבנה לרשימת השימור העירונית.

מהלך הדיון:

אדרי' צבי אפרת מציג את הפרויקט. אברהם פורז: מבקש שהבניין יחזור להיות כפי שהיה במקור בלי התוספות המאוחרות. גדי אגמון: אנחנו בודקים מה אפשרי מהבחינה הזאת



דורון ספיר: למעט דברים קריטיים, צריך לשמר את הבניין כפי שהיה במקור. אסף הראל: מה היעוד של המבנה?

מאיה דוידסון: קומת קרקע מסחרית, מעל תעסוקה ומלונאות.

אברהם פורז: מבקש הבטחה מבנק הפועלים שמשרדי הבנק לא יעזבו את תל-אביב-יפו.

גדי אגמון: הנכס הזה אומנם נמכר והבנק לא נשאר במתחם אך כל המשרדים עוברים למחלף לה גרדיה.

אסף הראל: מה הולך לקרות עם החללים הציבוריים הפנימיים? האם ישוחררו? לחללים אלו יש ערכים גבוהים מאוד מבחינת החלל, עיצוב הפנים, יצירות האומנות המקוריות וכד'. צריך לשאוף לשחזר אותם כחלק משימור המבנה.

צבי אפרת: מסכים.

אורלי אראל: הנושא לא עלה בדיונים עד כה. התוכנית אינה כוללת שטח ציבורי בנוי במתחם עצמו. אלא קרקע פנויה שתקבל יעוד של מבני ציבור לצורך מבנה ציבורי חדש. במידה וזה לא יצא לפועל, מבנה זה יועבר לידי העירייה כמבנה ציבורי. ניתן לשלב בתוכנית הנחיות לשחזור קומת הקרקע ושתהיה פתוחה לציבור. אך קשה לאכוף זאת כאשר המבנה עובר לידיים פרטיות.

גדי אגמון: אנחנו עובדים על היעוד העתידי והשחזור של קומת הקרקע עם מח' השימור.

אברהם פורז: האם אפשר להשאיר בקומת הקרקע סניף של הבנק? חשוב לשמר את קומת הקרקע ככל הניתן.

גדי אגמון: זאת איננה התוכנית. יוצאים מהמגרש ומוכרים ליזם פרטי.

רחל פלר: במסגרת התכנון חשבנו על מסחר פעיל לכוון שד' רוטשילד כל שעות היום.

הדס: במסגרת התוכנית לאחר הכנת תיק תיעוד יפורטו במסמכי התוכנית הנחיות לשימור, ובמידת הצורך יבוצעו התאמות בחזית הצפונית המסחרית.

אסף הראל: המכירה היא הזדמנות טובה להפוך את המבנה למקום איכותי, פתוח ונגיש בשד' רוטשילד.

אורלי: מבקשת לבחון שימוש סחיר שיהיה פתוח לקהל רוב שעות היום. אפשר לשלב בתכנון התוכנית הנחיות שימור ושיפוץ של חללי הפנים כתנאי בהיתר הבניה, באישור מה"ע.

החלטה:

דורון ספיר: הסכמה לאשר פה אחד. אשור עקרונות התכנית הכוללות את שימור מבנה בנק הפועלים והוספת המבנה לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. יש לבחון שימור החללים הציבוריים בקומת הקרקע ולהציע שימוש בעל אופי ציבורי פתוח ונגיש.

נושא מס' 2: חצי האי הירקוני

מיקום וגבולות:

צפון: הירקון
 דרום: דרך התערוכה ורח' הירקון
 מערב: הים
 מזרח: הירקון

רקע כללי:

מתחם התערוכות יריד המזרח - שימש משכן הקבע לתערוכות בינלאומיות בארץ ישראל בין השנים 1934-1936 נחשב ליריד השישי החשוב בעולם. היריד הוקם במטרה לבסס את מעמדו של היישוב היהודי בארץ ישראל כחוד החנית של התעשייה והכלכלה במזרח התיכון. היריד תוכנן כמערכת אורבנית מגובשת בה שולבו ביתנים לתערוכות ומערכת של כיכרות, לכדי מרחב אורבני שלם, תוכננו על ידי מיטב האדריכלים המקומיים, בעלי שם, והיו לציון דרך באדריכלות הארץ-ישראלית. מתחם זה מייצג את ראשית האדריכלות של הסגנון הבינלאומי בתל אביב, שממנו צמחה העיר הלבנה ולימים הוכרזה ע"י אונסקו כאתר מורשת תרבות עולמית.

נמל תל אביב - הנמל העברי הראשון שהוקם בארץ ישראל, מרחב בעל חשיבות לאומית ואחד ממפעליה החשובים של התנועה הציונית. הנמל נבנה בשני שלבים, שימש לתנועת סחורות ונוסעים והיה פעיל בין השנים 1936-1965.



לנמל מקום מרכזי בהיסטוריה העירונית והארצית בעבר ובהווה, וכולל ערכים היסטוריים, הנדסיים, חברתיים, נופיים ואורבניים ואדריכליים. היום, חלק מהמבנים לא נותרו וחלקם השתנו ללא הכר.

הנושא נדון בוועדת שימור, ישיבה מס' 1702 בתאריך 11-6-2017 :

מטרת הדיון:

הצגת המלצות תיקי התייעוד לחברי וועדת השימור כחלק מרשימת השימור העירונית מתוקף התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

סוכם:

וועדת השימור מקבלת את המלצת הצוות המקצועי להכללת המבנים עפ"י המלצת תיקי התייעוד באזור הנמל וביריד המזרח, כפי שהוצגו בפני הוועדה ברשימת השימור העירונית, לפי התוספת הרביעית, תוקף הרשימה תהיה לשלוש שנים.

מטרת הדיון:

עדכון וועדת שימור בסטטוס המבנים וחצי האי הירקוני. הצגת מתווה עבודה משותף עם חברת אתרים לטובת הגנה ושימור המבנים והאלמנטים בעלי ערכים.

מהלך הדיון:

ירמי הופמן: הגענו להסכמה עם חברת אתרים לקדם מסמך מדיניות לשימור ושימוש במבנים במתחם חצי האי הירקוני ונמל תל-אביב. העבודה תקודם בשנה הקרובה ותוצאותיה יוצגו לחברי ועדת השימור במטרה להכריז על המתחם לשימור בכפוף להסכמות כל הצדדים. ירון קליין: אנחנו נקדם מתווה שיוסכם על כולם. אברהם פורז: האם המתחם כולו בבעלות עירונית? ירון קליין: עד שנת 2024 כל המבנים במתחם יעברו לבעלות עירונית. תמר טוכלר: למה לא לעשות הארכה של החלטת ועדת השימור הקודמת? זה מפעל ציוני חשוב. ה-6 בחשיבותו בעולם. אפשר למנף את האמירה הזאת ע"י הכרזה עליו כאתר לשימור. אסף הראל: ההסכם מבורך. הצדדים יכולים להבטיח שיהיה שיתוף פעולה. מתנדב להיות נציג ועדת השימור בצוות העבודה.

ליאור שפירא: מה מהות הדיון?

ירמי הופמן: פג התוקף של ההכרזה על המבנים לשימור ע"י ועדת השימור. במטרה להגן עליהם הלאה הגענו עם בקשה מוועדת השימור להסמיך את מה"ע ועובדיו לקדם את העבודה המשותפת לצורך קידום שימור המתחם. אורלי אראל: מדובר בדיווח לוועדת השימור שאין הגנה על המבנים האלו. אין תקציב עירוני ואין הסכמות לגבי התכנון העתידי. אין 77-78 כרגע. הכוונה היא לקדם עבודה משותפת שתיקח יותר משנה ואנחנו מעדכנים את הוועדה לגבי זה. חברת אתרים היא חברה עירונית ולא תעשה צעדים חד צדדיים אשר לא יאפשרו שימור ושיחזור של המבנים. ועדת השימור רושמת לפנייה את הצהרת מנכ"ל חב' אתרים שלא יעשו במבנים שינויים ללא הסכמה עם מח' השימור. דורון ספיר: גורמי העירייה רוצים לשמר את המתחם, נוצר קשר ובאים לעדכן את העודה באשר לכך. ירון קליין: ההחלטה נולדה בגלל חילוקי דעות שלא איפשרו לבצע שינויים במבנים. לכן החליטו לפתוח את ההחלטה ולהגיע להסכמות. בעוד כשנה וחצי נחזור עם תוכנית מסודרת. תמר טוכלר: העירייה צריכה לדרוש מעצמה מה שהיא דורשת מאחרים. ליאור שפירא: אם יש מבנים לשימור, תפעלו כמו שצריך. תכריזו 77-78. שנהיה כמו כלל הציבור.

ירמי הופמן: אנחנו לא מכינים תוכנית. רק מדיניות.

אסף הראל: למה לא להאריך את החלטת הוועדה הקודמת?

ירמי הופמן: דן וירון מטפלים היטב במתחם, למרות המחלוקות התוצאות טובות.

אסף הראל: מה לא תוכל לעשות אם מאריכים את ההכרזה הקודמת?

ליאור שפירא: נזרום עוד שנה וחצי ונבקש לקיים דיון עוד במסגרת הקדנציה שלנו.

אורלי אראל: הדס וירמי בבקשה לשים ת"ת לעוד שנה ו-4 חודשים.

אסף הראל: מבקש ללוות את התהליך כנציג ועדת השימור.

ירמי: מתקבל.

החלטה:

דורון ספיר: הסכמה לאשר פה אחד. תוצרי העבודה יוצגו לוועדת השימור בעוד שנה ו-4 חודשים. אסף הראל יהיה נציג ועדת השימור בצוות העבודה.



נושא מס' 3: תוכנית ריב"ל יד חרוצים

מיקום:

צפון: רחוב ריב"ל
 דרום: רחוב יד חרוצים
 מערב: חלקות 12-13 בגוש 6976
 מזרח: רחוב יגיע כפיים

כתובות:

רחוב ריב"ל 12, 14
 רחוב יגיע כפיים 5
 רחוב יד חרוצים 9



רקע כללי: מדיניות קיימת תא/9108 מדיניות מרחב שבה:

חלק מאזור תכנון 602, אשר אושרה בועדה המקומית בתאריך 30.09.2020. המדיניות נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום מרחב שבה, כפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית.

החזון במדיניות: יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

כחלק ממסמך המדיניות נערך סקר היסטורי לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחום המדיניות לצורך ניסוח כללים והנחיות להתחדשות האזור- על מנת שהבניה החדשה וההתחדשות העירונית יבוצעו תוך התייחסות וזיהוי האיכויות האדריכליות והנופיות הקיימות.

במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי גובשה רשימת מבנים אופייניים לסגנון המודרני ולמבני תעשייה ביניהם המבנה ברחוב ריב"ל 14.

המבנים ישולבו בבניה המגדלית החדשה, לשם שמירה על זהות המרחב.
 המבנה נדון בפורום מהנדס העיר ב 8-8-2021, מצ"ב פרוטוקול הפורום.

מתכננים: משרד צור אדריכלים

אדריכל שימור: נאור מימר אדריכלים

מגיש התכנית: אזורים בנין (1965) בע"מ, הדר חברה לאחזקות

בעלות: הדר חברה לאחזקות בע"מ

מצב קיים:

בשטח המגרש קיים מבנה משנות השבעים של המאה ה-20 - אשר נבנה כבית מסחר, משרדים ולוגיסטיקה בבעלות חברת "מכוניות הדר-החברה הישראלית לייבוא רכב בע"מ" יתרת השטח משמשת כחניה.

המבנה בסגנון ברוטליסטי בעל קונסטרוקציה חיצונית מודגשת ובטון חשוף. תוכנן ע"י משרד המהנדסים סוחבולסקי-שפלט-סולומון. הוקם כבניין תעשייה בן שתי קומות וקומה תת קרקעית, בצדו הצפוני של המגרש. חברת מכוניות הדר הייתה הסוכנות לייבוא מכוניות גרמניות "פרינץ" (נ.ס.או) ואאודי. למבנה אין תוספות בניה מאוחרות והוא משמש כיום לתעסוקה ומסחר.

מצב מוצע:

תוספת זכויות בנייה להקמת מגדל בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, ציבור ועד 25% מגורים כחלק מאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים; בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/ 5000 ומדיניות מרחב שבח מוצעת התחדשות עירונית בשילוב מבנה קיים שיוגדר לשימור במסגרת תכנית זו לחזק הזהות המקומית.

חוות דעת מחלקת התכנון ושימור: ממליצים לאשר קידום התוכנית (עיצוב המגדל יאושר במסגרת תוכנית עיצוב) בכפוף לחוות דעת ופרוטוקול פורום מה"ע.

מהלך הדיון:

מנדי ונאור מימר מציגים את התכנון.
הדס גולדברשט: זהו אזור הנמצא בהתחדשות מלאה. מטרת המבנים לשימוש מחדש היא לשמור על זהות המקום. יש שיתוף פעולה מלא עם האדריכלים.
ליאור שפירא: מה החלק השימורי ביחס למגדל?
מנדי: שתי הקומות התחתונות הקדמיות.
ליאור שפירא: יש לדון בעיצוב המגדל לפני הועדה המקומית. המבנה לשימור נראה שונה מהמקור.
הדס גולדברשט: יש הרחבה של חלק מהחלונות לדלתות.
דורון ספיר: זה לא בדיוק שימור.
אסף הראל: יש כאן התאמה של המבנה למסחר.
נאור מימר: המבנה נראה אותו דבר באופן בסיסי. הפתחים גדלים לפתחים שיכולים לאפשר חזית מסחרית.
הדס גולדברשט: במסגרת הכנת התכנית תהיה תוכנית עיצוב ושם יטפלו בעיצוב המגדל.

החלטה:

דורון ספיר: הסכמה לאשר פה אחד. עיצוב המגדל ייבחן במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלית.

נושא מס' 4: הנחיות עיצוב אזור ההכרזה - מיקום מעלית בחזית

רקע כללי:

מימוש זכויות במבני מגורים רובע 5, מאפשר הוצאת היתרים בהתאם לסטטוס הנוכחי- 77-78. הכוללת עמידה בהנחיות עיצוב לאזור ההכרזה, המאפשרות ע"י וועדת השימור.
לאור היקף ומגוון היתרי הבניה, מתבצעת בחינה מפורטת במסגרת הליך הרישוי של יישום הנחיות העיצוב. אנו ממליצים לבחון את מיקום המעלית במקרה של חזית ראשית המחולקת לשני מישורים. במרחק גדול זה מזה.

בהתאם להנחיות העיצוב:

"1.2.ב. הנחיות לעיצוב תוספת לבניין קיים:

1) לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב כולל פיר מעלית."

מיקום: מרכז בעלי מלאכה 42

מצב קיים:

מרכז בעלי מלאכה 42, מבנה מגורים שאינו לשימור.

מצב מוצע:

מבקשים לממש זכויות בהתאם לתוכנית רובע 5 במסגרת ההיתר יפתחו מרפסות בחזית הראשית, יממשו את תוספת הבינוי המותרת, ומבקשים להוסיף מעלית.
התכנון הקיים של המבנה אינו מאפשר תוספת מעלית בחלל ח. המדרגות, אלא ע"ח הדירות הקיימות. ולכן מבוקש לאפשר תוספת מעלית בנסיגה של 5.5 מ' מהרחוב. על מנת לאפשר את קידום הבקשה ושיפוץ המבנה.

מטרת הדיון:



אשור וועדת השימור להנחיות עיצוב המומלצות.

חוות דעת מחלקת שימור ותכנון מרכז: מאחר ותוספת המעלית באופן המבוקש אינה פוגעת באלמנטים אדריכליים של החזית, ממליצים לאפשר מיקום המעלית במקרה של חזית ראשית המחולקת לשני מישורים- הנסיגה בין חלקי החזית גדולה מ 5.5 מ', במקטע חזית ראשית מצומצם וסמוך למרווח צד. ככלל הנושא ייבדק באופן מפורט בעת הכנת מדיניות/ תוכנית לרובע 5.

מהלך הדיון:

הדס גולדברשט: במסגרת תוכנית הרובעים, לפי הנחיות העיצוב של העיר הלבנה למבנים שאינם לשימור לא ניתן למקם מעלית בחזית המבנה. תוך כדי עבודה מצאנו שיש מצבים שניתן לאשר זאת כאשר אין אפשרות אחרת והחזית מחולקת כך שחלק אחד נסוג לאחור. אורלי אראל: למה יש חניה בחזית? אנחנו לא מאשרים חנייה עילית בחזית המבנה. אברהם פורז: אם רוצים שפרויקט כזה יצא לפועל צריך לאפשר. גם חניה עילית וגם מעלית בחזית. ליאור שפירא: היזם יכול לקבל פחות. היה כלל של 3: 1. אסף הראל: אנחנו לא רוצים חנייה בחזית. אברהם פורז: חניה זה מוצג מאוד מבוקש בעיר. זה יכול להפיל את כל הפרויקט אם נסרב. דורון ספיר: האם אישרנו בעבר מיקום כזה של מעלית? הדס גולדברשט: בעבר הרחוק כן. מאז החלת הנחיות העיצוב לא. אברהם פורז: הבניין יפה מאוד ואנחנו רוצים לעודד שיפוץ מבנים קיימים. דורון ספיר: האם מתכוונים להמשיך לאשר מעליות בחזית? ירמי הופמן: אנחנו רוצים להכניס סייג לפיו ניתן לאשר מעליות בחזית במידה ויש נסיגה משמעותית בחזית המבנה. מבקש להסמך את המחלקה לאפשר זאת במקרים מסוימים. במסגרת תוכנית הרובעים על מבנים שאינם לשימור. הדס גולדברשט: אנחנו מעדיפים שהמעלית תמיד תהיה בתוך המבנה, אבל לפעמים כמו במקרה הזה אין ברירה אחרת. תמר טוכלר: מבקשת שזאת לא תהיה החלטה גורפת אלא פרטנית. אורלי אראל: מבקשת להסמך את מחלקת השימור. לא מדובר במבנים לשימור. אנחנו רוצים לעודד מבנים שאינם לשימור להשתפץ ולהוסיף זכויות מעל במקום להחרס. עדיף לייעל תהליכים ולא להוסיף עוד ועוד. דורון ספיר: ממליץ לקבל החלטה עקרונית לגבי המעלית ולדחות את הדיון לגבי החניה לועדה המקומית.

החלטה:

דורון ספיר: הסכמה לאשר פה אחד את הבקשה למקם מעלית בחזית הנסוגה של המבנה. לגבי החניה יתקיים דיון בועדה המקומית.

נושא מס' 5: הצגת מדיניות רמת אביב הותיקה

רקע כללי:

תכנית המתאר העירונית תא/5000 סימנה את רמת אביב א ודרום רמת אביב ב (רמת אביב הותיקה) כשטח אשר דורש מסמך מדיניות כמרקם בנוי לשימור וכמתחם להתחדשות עירונית. כמו כן נקבע שבתחום מרקם בנוי לשימור יש חובה להתייעצות עם ועדת השימור העירונית (סעיף 4.3.1).

בשנת 2014 אושר בועדה המקומית מסמך מדיניות תכנונית לרמת אביב הותיקה (רמת אביב א ודרום רמת אביב ב) אשר הגדיר מהו אופן ההתחדשות הרצוי לכל מגרש במרקם הבנוי לשימור. רמת אביב הותיקה תוכננה ונבנתה בשנים הראשונות של המדינה כשיכון עממי. תכנון השכונה, שיישם עקרונות תכנון של קיבוץ בעיר, זיכה את המתכננים (אדריכלים בנט ופרלשטיין) בפרס רכטר. מסמך המדיניות זיהה במאפיין "נחלת הכלל" את המוטיב האיקוני המרכזי שיש לשמר. מדובר ברצף שקיים בין המרחבים הפתוחים הציבוריים לחצרות הפרטיות ובריבוי הצמחייה. הוחלט גם על שימור אופן העמדת הבניינים, שהם ברובם מבני שיכון טוריים המשדרים חזרתיות ושיווניויות ומתחשבים בשיקולים אקלימיים, תוך הקפדה על תוספת בינוי מתונה ועל יחס בנוי-פנוי.



מטרת הדיון:

בהתבסס על מסמך המדיניות שאושר בועדה המקומית וכלל התייחסויות פרטניות למרקם הבנוי לשימור, מציעים להציג את עקרי המדיניות לוועדת השימור ומכאן ואילך לא להביא פרויקטים של התחדשות ברמת אביב הותיקה להתיעצות עם ועדת השימור, אלא אם מדובר במקרים מובהקים של מבנים לשימור.

מהלך הדיון:

ערן וקסלר מציג את מדיניות רמת אביב הותיקה שאושרה בשנת 2014 בעקבות סימון השכונה כמרקם שימור בתוכנית המתאר. כרגע לפי תוכנית המתאר צריך להגיע לוועדת השימור עם כל תוכנית שמקודמת בשכונה לרבות תוכניות של התחדשות עירונית שאינן כוללת מבנים לשימור או מרקם לשימור. מבקשים לפטור תוכניות של פינוי בינוי ובניה חדשה מהצגה בפני ועדת השימור.

פרנסין דויד: אנחנו מציגים לכם את המדיניות באופן כולל ומבקשים לא להגיע מעתה עם כל תוכנית נקודתית שאינה כוללת מבנים לשימור ושאינה כוללת מרקם לשימור במטרה לחסוך כפילות. אסף הראל: מקובל כל עוד זה לא נוגע למבנים לשימור.

החלטה:

דורון ספיר: הסכמה לאשר פה אחד.

