

28/02/2022

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 22-02 מיום 6-2-2022

חברי הוועדה נוכחים

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 ליאור שפירא, יו"ר מועצת העיר וחבר וועדת השימור
מר אסף הראל, חבר וועדת השימור
מר אברהם פרוז, חבר וועדת השימור

מוזמנים נוכחים

גב' יעל אטקין, המועצה לשימור אתרים, משקיפה
פרדי בן צור, ע' סגן ראש העירייה
הראלה אברהם אוזן, משנה ליועץ המשפטי
שירי לנצר, מינהל התכנון
טל פרידמן, יועצת שימור מינהל התכנון
רבקה פרחי, מנהלת מחלקת מידע
לריסה קופמן, מנהלת מחלקת תכנון מרכז ומ"מ גב' אורלי אראל
אדי אביטן, מחלקת תכנון מרכז
אלון מטוס, מחלקת תכנון מרכז
שירה ספוקויני, יישום השימור
שרון טריגר, יישום השימור
עידן האוז, עידן האוז

נעדרים

אודי כרמלי, מהנדס העיר

מחלקת שימור: מנהל המחלקה ירמי הופמן, עדי רוז, הדס נבו גולדברשט, נדיה חמילנצקי, אורית רוזנטל

רינת מילוא, מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור

נושא מס' 1: נחלת בנימין 28

משתתפים: אדריכל יואב מסר, אדר' נועה יכני

נושא מס' 2: בית רומנו

משתתפים: גידי בר-אורין, עזרא קוקיא, אבי רוזן, איל שקיב, נאור מימר, רננה זוהר, איל שריג

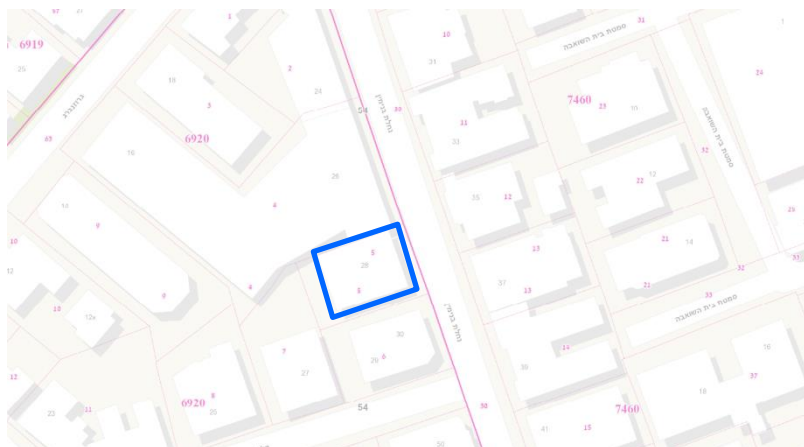
נושא מס' 3: עדכון לגבי תוכנית ניבה גת רימון

משתתפים: נאור מימר

נושא מס' 4: תוכנית תא/4320 רובעים 5-6

נושא מס' 1: נחלת בנימין 28

מיקום וגבולות:
 רחוב נחלת בנימין 28



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק מהגוש	5	

רקע כללי:
 בניין קיים בהיתר לשימוש חורג לתכנית למלונאות. תיאור מטרות התכנון: תוספת שימוש למלונאות.

מתכננים:
 אדריכל יואב מסר

בעלויות:
 נאדויה חברה להשקעות בע"מ

מצב קיים:
 בניין קיים המשמש כבית מלון ע"פ היתר.

מצב מוצע:
 תוספת שימוש לתכנית למלונאות לתב"ע.

פירוט יעדים/שימושים:
 זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ		מעל הקרקע	מתחת לקרקע		
מלונאות	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
	1600		325		325		350	

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות מרתף, 6 קומות מעל הקרקע
 גובה: 17.8 לא כולל קומת הגג
 תכסית: 228.54 קומת קרקע 207.58 קומה טיפוסית קומה 5 חלקית 184.73
 קווי בניין: צידי-ימני 0, צידי-שמאלי 3, אחורי 5, קדמי 0

תחבורה, תנועה, תשתיות: בניין קיים
 עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): בניין קיים
 התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): בניין קיים
 איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): בניין קיים עם היתר לשימוש חורג למלונאות.

מטרת הדיון:

אישור בניין קיים במרקם לשימור.

עבר פורום מהנדס עיר:

כן

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור:

ממליצים לאשר את התכנית ולקדם לדיון בוועדה המקומית.

מהלך הדיון:

יואב מסר ואדי אביטן מציגים את הפרויקט.

אברהם פורז: איפה זה ממוקם?

דורון ספיר: צמוד לחניון.

אסף הראל: האם הם מבקשים לאשר מצב קיים?

אדי אביטן: הם מבקשים לשנות יעוד בהתאם למצב הקיים. היום זה משרדים. אחרת השימוש מוגבל ל-10 שנים.

אסף הראל: לא רואה מניעה.

דורון ספיר: יש עוד זכויות למבנה הזה?

אדי אביטן: לא.

דורון ספיר: תוספת בניה נבחנת למבנה הזה?

אדי אביטן: רק להוסיף יעוד.

החלטה:

אושר פה אחד.

נושא מס' 2: בית רומנו

מיקום וגבולות: דרך יפו 9



רקע כללי:

מדובר במבנה משנות הארבעים שנבנה כאחד מראשוני ה'קניונים' בעיר. למבנה חצר מרכזית סביבה מס' קומות של חנויות קטנות, בסגנון המודרני המאוחר. ייחודו במיקום שמקשר בין איזור המגורים הצפוני לו (נוה צדק, אחוזת בית, גדס) לבין האיזור המסחרי מדרומו ולאורך ציר דרך יפו ואילת. בשנים האחרונות המבנה הפך למרכז של פעילות בילוי ותרבות בפועל ולאחרונה אף נפתחה חזיתו הצפונית לפארק המסילה החדש. המבנה מהווה עוגן מרקמי מרכזי בחלק המערבי של מרחב המסילה. גודלו, תפקודו המגוון והבינוי הייחודי שלו משפיעים על המרקם העירוני סביבו.

מתכננים: בר-אוריין אדריכלים

בעלויות: פרטי

מצב קיים: בניין עם קומת קרקע מסחרית, קומת גלריה מסחרית ושתי קומות טיפוסיות ביעוד משרדים. קיימים מעברים דרך חצר הבניין מרחוב יפו לפארק המסילה.

מצב מוצע: תחת הנחיות מסמך מדיניות התכנון במרחב המסילה תא/מק/9032 נבחנת בימים אלה תוספת בנייה לבניין בראייה מרקמית, תוך התייחסות לבניינים והמגרשים הצמודים ונסיגה מהחצר הפנימית ומחזיתות לדרך יפו ופארק המסילה. כל תוספת תותנה בהתחדשות ושיפוץ הבניין כולו, שמירה על החצר והמעברים הפתוחים לציבור הרחב כלפי מזרח (לסמטת בית הבד) וכלפי דרום (לכיוון רחוב יפו), פתיחת מעברים חדשים לכיוון צפון (לפארק המסילה) ולכיוון מערב (לשצ"פ קיים). הוצגה תכנית ראשונית לתוספת קומה בקונטור וקומה חלקית בנסיגה מהחצר והחזיתות מתכניות התקפות ותמ"א 38, שמירת קומת קרקע והחצר לשימוש מסחרי, כולל הסבת חזית צפונית כחזית מסחרית ויצירת מעברים לפארק המסילה, שינוי יעוד ממשרדים למגורים בשאר קומות המבנה. הבעלים מבקשים לאשר קידום הפרויקט במסגרת היתר בנייה.

מטרת הדיון: עדכון הועדה בתהליך המקודם בימים אלו ולבחון את התאמתו כמבנה ברשימת השימור העירונית או לשימור בתכנית עתידית.

המלצת מח' שימור: מומלץ לאשר המשך קידום ההיתר, ולבחון את התאמתו כמבנה ברשימת השימור העירונית או לשימור בתכנית עתידית.

מהלך הדיון:

דיון פנימי מקדים:

אלון מטוס: התבקשנו לעדכן בנושא בית רומנו. הרקע לסוגיה היא לא רק שאלת שימור המבנה, אלא גם סוגיית שימור השימושים. בית רומנו מחובר למבנים נוספים בקו בניין צמוד. מבנה שמייצג מרקם היסטורי במדיניות המסילה. תוכנית 1200 מסמנת אותו כשטח לתכנון בעתיד. לא יצאו היתרים באזור זה. הגדרנו אותו במדיניות המסילה כתחום לבניה לפי תוכניות בתוקף, ולאפשר הוצאת היתרי בנייה מתוקף סעיף 14 לתכנית 1200 ולפי הנחיות מסמך המדיניות. הגדרנו 3 אזורים שלא יתאפשר תכנון לפי תכנית המתאר. התחדשות רק לפי עקרונות המדיניות ורק בהיתרי בניה. יש תמ"א 38, תוכנית ג', תוכנית 281. המדיניות הגדירה תנאים להוצאת היתרי בניה עד 7 קומות. התחדשות הבניין כולו, פתיחת כל המעברים גם לכיוון השצ"פ, שמירה על זיקת הנאה.

דורון ספיר: איפה זה כתוב?

אלון מטוס: כתוב במדיניות המסילה. מקבלים זאת בתיק מידע.

דורון ספיר: יש זכויות מוקנות?

אלון מטוס: הזכויות מתוכנית 44. אין זכויות מוקנות. כל בקשה להיתר דורשת תאום עם מחלקת שימור ותכנון (מראה תיק מידע, בקשה לתוספת קומה מתוקף תמ"א 38 וקומה חלקית מ-ג'. בקשה למגורים).

אורלי אראל: מתוקף מה מבקשים מגורים?

רבקה פרחי: מתוקף תכנית 44, מסחרי שמאפשר גם מגורים.

אלון מטוס: זאת מהות הבקשה. התיק כולל את כל התנאים והדרישות.

דורון ספיר: מתוקף מה ההנחיות לבנין לשימור?

רבקה פרחי: המבנה אינו מבנה לשימור. ישנן הנחיות פרטניות, לא הנחיות לשימור. לפי סעיף 145 ד' לחוק תו"ב.

אלון מטוס: הוועדה רשאית לקבוע כי בשל מאפיינים של מגרשים מסויימים, יקבעו הנחיות פרטניות בשלב מסירת מידע להיתר. זה מה שאנחנו עושים גם ברחוב דה פיגיוטו, סמטת שלוש וכו'. זה מתווה לקידום התחדשות.

דורון ספיר: אתם נתתם הנחיות לבקשה לפי סעיף 145?

הראלה אברהם אוזן: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

דורון ספיר: קורא את ההחלטה. מה זה סוגי מגרשים?

הראלה אברהם אוזן: תיקון 101 קבע הנחיות מרחביות. הוועדה יכולה להחליט על סוגים מסויימים של מגרשים שתינתנה הנחיות פרטניות על מגרשים מסויימים. הוועדה קיבלה זאת. בית רומנו נמצא ראוי שינתנו לגביו הנחיות פרטניות.

דורון ספיר: האם סעיף 145 מדבר על מגרשים או בניינים?

הראלה אברהם אוזן: הסעיף מדבר על מגרשים ומה שבנוי עליהם.

דורון ספיר: זאת חוזה"ד שלך?

הראלה אברהם אוזן: לחלוטין.

רבקה פרחי: כאן נתנו הנחיות מרחביות פרטניות כי זיהינו את ערך הבניין.

דורון ספיר: אפשר לתת הנחיות פרטניות על כל המגרש מתוקף סעיף זה?

הראלה אברהם אוזן: יש הוראת חוק שמשמשים בה בשום שכל. הוועדה המקומית קבעה הנחיות מרחביות וביחד קבעה גם מגרשים מסויימים שיוחרגו. יש רציונל למחוקק. הוא הבין שאי אפשר לרדת לרזולוציה הזאת. יש עוד סוגים של מקרים.

דורון ספיר: חשבתי שמדובר בהנחיה מרחבית ספציפית.

אברהם פורז: מה האינטרס שלנו לנגח את הסעיף הזה? זה טוב לנו.

דורון ספיר: אין לי בעיה עם זה. הבעיה שהפרשנות המרחיבה מיתרת את כל ההנחיות המרחביות.

הראלה אברהם אוזן: מקריאה שוב את הסעיף.

דורון ספיר: זה מה שאני אומר. זה חל על מגרשים ולא על בניינים.

אברהם פורז: נצא מנקודת מבט שיש לנו סמכות.

ליאור שפירא: אם קוראים את זה, זה מה שכתוב.

אברהם פורז: דווקא הפרשנות המרחיבה, יותר נכונה. צריך להיות גם לפי טובת העניין. הכוונה לעשות את זה טוב ויפה. אני חושב שזה נכון שיש לנו סמכות.

דורון ספיר: אפשר להמשיך. לסיכום, אין זכויות מעבר לזכויות הקיימות וצריך להתייעץ עם מחלקת שימור.

אלון מטוס: לא רק עם השימור, גם עם מחלקת התכנון.

דורון ספיר: לכאורה לא חייבים לאשר דבר. האם אפשר לאשר לפי הקיים?

אלון מטוס: יש בקשה.

אברהם פורז: ההנחה של היזמים שאין זכויות מתוכניות תקפות.

אלון מטוס : בדיוק.

רבקה פרחי : המדיניות אומרת זכויות תמ"א 38 בטלות ומהנדס העיר רשאי לאשר.

אלון מטוס : היזם יציג את מה שנעשה עד כה. הזמנו אותם שיראו את הקונספט התכנוני. יש קומה מתוקף תמ"א 38 שעדיין נדרש לה אישור מה"ע. זה לשיקולו. לא כפוף רק למגבלת מספר הקומות.

אברהם פורז : הבניין הופך לבניין מגורים?

אלון מטוס : כן. למעט קומת קרקע מסחרית.

אברהם פורז : חוזרים למקור?

רבקה פרחי : מחזקים (לפי תמ"א 38) בניין לפי השימוש הקיים ולכן מוגבלים רק לקומה אחת. השיקול של מה"ע רחב. הוא גם בודק את מספר הקומות.

יעל אטקין : אני מבינה שראיתם לנכון להציג זאת לוועדת השימור למרות שאינו לשימור כי יש משהו מיוחד במבנה. האם יש הצדקה לשימוש מגורים כאן? צריך לשמור על הנשמה של המקום. מסחר, החצר המרכזית. הפעילות של אחה"צ. גם אם תהיה זיקת הנאה, שימוש מגורים ירוקן את הקונטקסט הזה. אולי אפשר לחשוב על תמהיל שימושים אחר כדי לשמור על צביון המקום?

אלון מטוס : אמנם תיק המידע יצא עם מגורים, אך נעשתה גם בדיקה לשילוב של מגורים ומלונאות. היו כמה וריאציות. אולי אפשר לקבל זכויות מתכנית 281. היזם יבקש את הבקשה הספציפית הזאת. לא יודע אם יש לנו סמכות לא לאשר מגורים.

ליאור שפירא : זה עוד לא רלוונטי. לא ראיתי את המבנה.

טל פרידמן : יש משמעות לשימור השימוש. לא יודעת למה לא קיבל הגנה כמבנה או מתחם. השימוש חשוב וצריך לראות איך שימושים חדשים לא פוגעים במבנה.

אסף הראל : מסכים. ראינו בעיתונות שהמקום בדרך להחליף ידים וזה מעלה שאלות לגבי עתידו. מקום קסום שהשימור בו קרה באופן טבעי. אנחנו צריכים לעזור לשמור על המקום הזה שעובד בצורה מרשימה. תפקידנו לבדוק איך אפשר לשמר את השימוש שעובד כל כך טוב.

דורון ספיר : אתה צודק. אם אני מבין נכון, אנחנו כוועדה מקומית, יכולים לא לאשר תוספת קומה ולא שינוי יעוד.

הראלה אברהם אוזן : בית רומנו עדין תחת תכנית 1200. החלטנו לאפשר תכניות שמתקנות. אפשר להחליט להחזיר לתכנית 1200. שיקול הדעת שלכם מאוד רחב.

רבקה פרחי : תהיה בעיה להגן על זה. השאלה האם אפשר לא לאשר שימוש חורג ממשרדים למגורים?

הראלה אברהם אוזן : מיכיון שבמדיניות מתחם המסילה הוועדה שחררה מתכנית 1200. שיקול הדעת מצומצם יותר.

ירמי הופמן : חשוב לציין שאנחנו לא מציגים לכם היתר בניה. אנחנו לא רוצים לצאת עם חו"ד של הוועדה להיתר. זה לא נבדק מספיק. המבנה רק בתחילת התיאום.

אסף הראל : לפני שיוצא תיק מידע, האם אתם יושבים יחד. השימור, התכנון והיעוץ המשפטי?

רבקה פרחי : כן.

אסף הראל : למה לא הגעתם אלינו לוועדת השימור לפני שיצא תיק מידע? היינו במצב אחר אם הייתם באים קודם.

אלון מטוס : המסמך על בסיס החלטות ועדה מקומית.

רבקה פרחי : זה לא חורג מההחלטה של הוועדה המקומית.

אלון מטוס : ידענו שעשויה להיות בקשה למגורים.

דורון ספיר : לא כולם מודעים לזה בוועדה המקומית.

מצטרפים לדיון: יזמים: עזרא קוקיא, אבי רוזן, אייל שקיב. אדריכל: גידי בר-אורין. אדריכלי שימור: נאור מימר, נננה זוהר. ניהול פרויקט: אייל שריג

גידי בר-אורין : מציג את התכנית. הופכים את המבנה למגורים למעט קומת קרקע מסחרית. 16 מקומות חניה במרתף.

רבקה פרחי : מאיפה הכניסה לחנייה?

גידי בר-אורין : מדרך יפו.

רבקה פרחי : אי אפשר.

גידי בר-אורין : אנחנו בדיונים בנושא. מגבשים את עיצוב החזיתות מול מחלקת השימור. תוספת קומה בזכוכית, פותחים את החזית לכיוון הרחוב, לכיוון מתחם המסילה.

ליאור שפירא : האם הרחבה תמשיך לעבוד כפי שהיה עד היום?

גידי בר-אורין : כן. הדירות יהיו קטנות, רק 30 דירות פונות לחצר. הן בנסיגה לחצר הפנימית או פונות החוצה. אנחנו חושבים שזה סוג מגורים שחסר בת"א. הולכים לשים אנשים מגניבים, שיודעים מקומות שיש מסחר וברים למטה.

אברהם פורז : איך מבטיחים שהדיירים לא יוציאו צווי מניעה נגד הפעילות בחצר?

אורלי אראל: לא ניתן למנוע.

אסף הראל: מגורים זה מגורים. לא נשלה את עצמנו שהפרויקט ישמר את הוויב של המקום. זה כאב לב.

אברהם פורז: יש עוד שיקול, אנחנו רוצים שהמבנה ישתפץ.

אסף הראל: החניה רק מעידה על הניתוק שלכם.

אברהם פורז: אני חולק עליך.

ליאור שפירא: לא קיבלתי תשובה. האם לדעת היוזמים, הרחבה תמשיך לשמש לפעילות שיש שם היום, לאור כניסת המגורים?

אבי רוזן: אנחנו היוזמים הבאנו את התדר. הם גם לא מחוייבים כלפינו. אולי הם לא ירצו להישאר. עסקים לא תמיד נשארים במקום שלהם. הפרויקט הזה לא שונה מכל פרויקט אחר שנמצא ברחוב מסחרי בת"א. מגורים רבים נמצאים מעל מסחר – ביפו, נווה צדק, שיינקין. יש מגורים ומסחר למטה. אנחנו בהחלט חושבים שהפרויקט יכול להתקיים עם אופי ופעילות כפי שיש היום. זאת עמדתנו.

טל פרידמן: האם נבחנו חלופות נוספות? משרדים, מלונאות, תעשייה זעירה, גלריות? המבנה אינו לשימור אבל הוא מקבל יחס במדיניות. שימור השימוש גם משמעותי. בעצם נשאר כאן סוג של פסדיזם.

אסף הראל: זה מקום מיוחד שזוכה להתייחסות מיוחדת. התכנית הזאת לא נותנת דעת על רצון העיריה לשמר את השימוש הזה.

אבי רוזן: היום הנכס הזה, התדר, הגיע לשם כי הם מצאו מקום שהם קיבלו כמעט בחינם. לא הצלחנו לאכלס את הנכס כמעט בשום דרך. נכס מוזנח וישן שאנחנו מטפלים בו מידי פעם. הנכס עולה הרבה כסף. יש פה מוגנים שאפילו דמי אחזקה לא משלמים. במהלך השנים רכשנו ופינינו. הדרך היחידה לפנות מוגנים זה כסף. הבאנו את התדר ודיירים אחרים תמורת אחזקה בלבד. אנחנו צריכים כלים בשביל לשמר את הוויב הזה. אנחנו לא מסכנים, אבל נכון להיום הנכס לא מחזיק את עצמו. אנחנו אוהבים אותם וביחסים טובים איתם. זה צריך ללכת לכיוון מסויים.

אסף הראל: הכיוון שאתה הולך אליו מבטל את הוויב הזה. הפרויקט שהצגתם לא מאפשר את קיומו של התדר. פארק המסילה שינה את המקום. אתה עכשיו ברוטשילד. לא צריך לדאוג לך. עשיתם עבודה חכמה. גם אם הבנייה. צריך למצוא היגיון כלכלי אבל צריך היגיון גם מבחינה עירונית.

ליאור שפירא: מסכים עם אסף ולא מסכים. התדר לא שם לתמיד. להביא את התדר יצא לכם לרועץ. יש לי עניין להפוך את זה לכלכלי ומסחרי. בניינים מתפוררים לנו ואנחנו מתחננים שישמרו וישפצו. צריך לראות את הצד השני של המטבע.

אברהם פורז: הבניין הזה במצב לא טוב. אני לא רוצה שבניינים יראו ככה. גם אם יש סכנה שזה לא ישאר ככה. צריך לקבל הבטחות ובטחונות לשיפוץ.

גידי בר אורין: זהו פרויקט עם הסטוריה ארוכה. אשור לי בעבר להוסיף מגדל על החלק שפונה למסילה, דובר גם על כך שהבניין ישאר כפי שהוא עם מלון. אחרי זה ניסינו להוסיף 4 קומות על הקיים. זה לא בניין לשימור. ואז יצאה המדיניות עם זכויות מינימליות של קומה וחצי ושימושים לפי מה שמותר בתב"ע קיימת. אנחנו רק בהיתר בניה. המלצתי ליזמים להשאיר את הבניין עם דירות מועטות שפונות לחצר. דירות קטנות מאוד, זה יעבוד כמו בית מלון. במדרחוב לוינסקי, נחלת בנימין, יש דירות מעל מסחר. זה יכול לעבוד מעולה.

אבי רוזן: גם התדר חושבים שהמבנה מתאים לתכניות שלהם. גם הם רוצים להיכנס כשותפים.

אסף הראל: הנושא לא פרסונלי. זה לא הם או כלום.

אלון מטוס: יש עוד שימושים במקום.

אבי רוזן: בסוף זה נכס פרטי עם קומת מסחר. זכותו של היזם לשים מה שהוא רוצה במסחר.

אסף הראל: היום יש יותר מקומה מסחרית אחת.

דורון ספיר: לא ניתן לשנות חזיתות ללא היתר. צריך להתאים לאופי המקום וזה מה שנעשה. גם בראיה עכשווית וגם עתידית.

דיון פנימי:

דורון ספיר: אברהם, אני חושב שההערה שאמרת מסוכנת. זה אומר שניתן ליזמים מה שהם רוצים אם הבניין יוזנח. ניתן לכם מה שתרצו אם תזניחו. זה משדר ליזמים מסר לא טוב.

אברהם פורז: צריך לתת אינסנטיב כלכלי לשיפוץ. אני מבלה במבנה הזה הרבה. נמצא שם ביריד התקליטים. הוא לא נראה טוב.

ירמי הופמן: זה בניין חשוב ואנחנו חושבים שהוא ראוי לשימור. צריך להכריז עליו מיידית לשימור. יש שימור מורשת מוחשית ויש מורשת בלתי מוחשית. לא קיימנו על זה דיון בוועדה עד כה. אנחנו כן חושבים שיש פה ערך תרבותי חשוב. צריך לאפשר לשימור להמשיך להתקיים גם על חשבון שיפוץ מבנה. הדיון הוא לא על התדר אלא על קיום של שימושים דומים. לגבי הכיוון של ההיתר, אין בעיה עקרונית עם התוספת עצמה. אנחנו לא רוצים לקבל פה החלטה בענין זה, אבל זה הכיוון.

אורלי אראל: כולכם צודקים. הלוואי שאפשר היה להשאיר את זה. התדר, חנויות קטנות, מלונאות. אבל זה רכוש פרטי. התב"ע מאפשרת מגורים. ניסינו באלנבי לשמור על שימושי משרדים. התב"ע התקפה מאפשרת מגורים. זה שימוש חורג להיתר, לשיקול דעת הוועדה, באופן מצומצם מאוד. זה אזור לתכנון עתידי, אבל יש

החלטה של הוועדה שבאזורים שהוועדה החליטה לא לקדם תב"ע, מוציאים היתרים מתוכניות קודמות. ככה זה לגבי כל הסביבה. מבחינת האפשרויות שלנו לחייב להשאיר שימוש כלשהו, שיקול דעת הוועדה מאוד מצומצם כאן. אנחנו לא יכולים לחייב אותו להשאיר את התדר. זה נפלא, אבל אי אפשר לחייב זאת. נפסיד בוועדת ערר. האפשרות להגיע אליו בהסכמות, יותר טובה.

אסף הראל: לא חייבים לקבל זאת.

אברהם פורז: זה שימוש תואם תכנית, רק חורג מההיתר. אני צריך לצאת. אני תומך בתכנית.

אסף הראל: יש פה שיקול דעת. לא חייבים לתת להם עוד קומה. אפשר גם להכריז על הבניין לשימור. לא הרגשתי שהם ניסו להתמודד תכנונית עם האתגר של מה שיש שם היום. אין עבודה תכנונית אמיתית. פשוט עשו הכל דירות. אני נגד.

ליאור שפירא: אפשר להכריז על זה לשימור?

דורון ספיר: כן.

אורלי אראל: אפשר לעשות תב"ע ולצפות לתביעה בגין ירידת ערך לפי סעיף 197. לא יתנו לנו לעשות זאת.

רבקה פרחי: אין כאן בקשה להריסה. מה הפתרונות של השימור?

ליאור שפירא: אם מקבלים את הטענה של אסף ודורון, יש לו מה להפסיד. אולי אפשר להגיע להבנות. זה לא קשור לשימושים, אני לא אאפשר את הקומה הנוספת, את הוויטריות.

אסף הראל: את זה גם היום אתה יכול.

הראלה אברהם אוזן: מדיניות מתחם המסילה עברה גם דרככם וגם דרך הוועדה המקומית. כשמגיעים אליכם, זה אחרי מחשבה רבה. זה היה אצלכם.

דורון ספיר: עד רגע זה, לא הזכירו לנו את האפשרות של מגורים בבית רומנו. לא הבנו את זה. זה מבנה מאוד מיוחד. אחד המיוחדים בעיר. לא חושב שאפשר להצביע על עוד מבנים כאלו בעיר. אני לא מכיר. לכן, כשיש שיקול דעת לשימוש חורג מהיתר, זה המבנה שצריך להפעיל אותו.

ירמי הופמן: אם הוועדה תחליט להוסיף אותו לרשימת השימור, זה יחזק את השימוש בכלי.

אורלי אראל: החלטת הוועדה המקומית מגנה על המבנה. אנחנו לא רוצים שיקחו אותו לוועדת ערר או בתי משפט. זאת סיטואציה לא קלה. אנחנו לא יכולים לקדם מבנים חדשים לשימור. לא יתנו לנו. זה מוגן כרגע מתוקף מדיניות המסילה.

אלון מטוס: חשוב לומר – אם הבניין ישומר, האפשרות שהשימושים ישארו – לא גבוהה. מה שמוזנח במבנה מאפשר את השארת השימושים. שיפוץ יוציא את השימושים האלה.

אורלי אראל: תוכנית השימור הרי הרחיבה את השימושים בעיר כדי לתמרץ שימור, היא אשר הוסיפה שימושי מגורים גם במבני משרדים ומסחר.

אסף הראל: האם הוא מוגן מהריסה?

רבקה פרחי: לא לגמרי. לא אסור להרוס. נקטנו בלשון תוספת בניה מתוך מחשבה שזה יוביל לחלופה שאנחנו רוצים. יש החלטת ועדת ערר בחיפה. בניין שהתגלו בו ערכים, אפשר לא לאשר תוספת במסגרת תמ"א 38.

הראלה אברהם אוזן: היו הרבה ישיבות בנושא. תפרנו כל מקטע. הרצון לאפשר לעשות שימור בלי לקרוא לזה שימור. בלי לשנות את הסטטוריקה. גם בתמ"א 38 יש שיקול דעת. בין תוספת הקומה לבין שינוי השימוש המצב שונה. יש סיכוי קטן לעשות זאת. אלא אם נקדם תכנית שתחייב שימור השימוש אבל זה לא על השולחן בגלל סעיף 197. אם הם יעמדו על רצונם, אי אפשר למנוע זאת.

עדי רוז: האם ניתנו להם אפשרויות שימוש נוספות?

לריסה קופמן: היזם מסתכל על השימוש המיטבי מבחינת הערך הכלכלי. שמענו שהוא מעמיד את זה למכירה. השימוש הנוכחי לא מיטבי מבחינת הערך. אנחנו יודעים מה קורה למבנה שנמכר. יהיה מעבר כזה. אם רוצים להשפיע על השימושים, צריך לתמרץ מלון ביחס לאי מגורים. בסוף יהיה לחץ לחדש את הבניין. הכל יעבור התחדשות ושינוי שימושים.

רבקה פרחי: השימושים האלה בבניין הזה ימצאו את עצמם במקומות אחרים בעיר. היינו שמחים שזה ישאר, אבל צופים שזה יזוז.

דורון ספיר: הייתי שמח להוריד 4,5 בנייני באוהאוס מתוכנית השימור ולהכניס את הבניין הזה.

ליאור שפירא: אפשר להכריז על הכנת תוכנית על המקטע הזה לפי 77-78 ולהכין תוכנית ולהחליט במסגרתה?

דורון ספיר: איזה שימוש נוסף יכול להתאים? מלונאות יכול מאוד להתאים.

ליאור שפירא: אני רוצה לבחון את הכל. להכריז 77-78 על המקטע הזה.

אורית רוזנטל: יש דוגמאות לתמרוץ למלונאות שמיד אחרי זה הופך למגורים. צריך לבדוק איך מחייבים את המלונאות.

נדיה חמילנצקי: למיטב הבנתנו הבעלים כן מסכימים על הכרזת המבנה לשימור.

אורלי אראל: יש 190 אלף מ"ר זכויות לניוד. יותר מידי זכויות. אנחנו בקושי מסתדרים עם מה שיש לנו.

1.9 מיליארד ש"ח בתביעות שהסיכוי שנפסיד בהן גבוה. אי אפשר לקבל החלטות בלי לקחת הכל בשיקול הדעת.

רבקה פרחי: הכרזה על שימור לא תפתור את נושא השימושים. זה תמרץ של השימור.

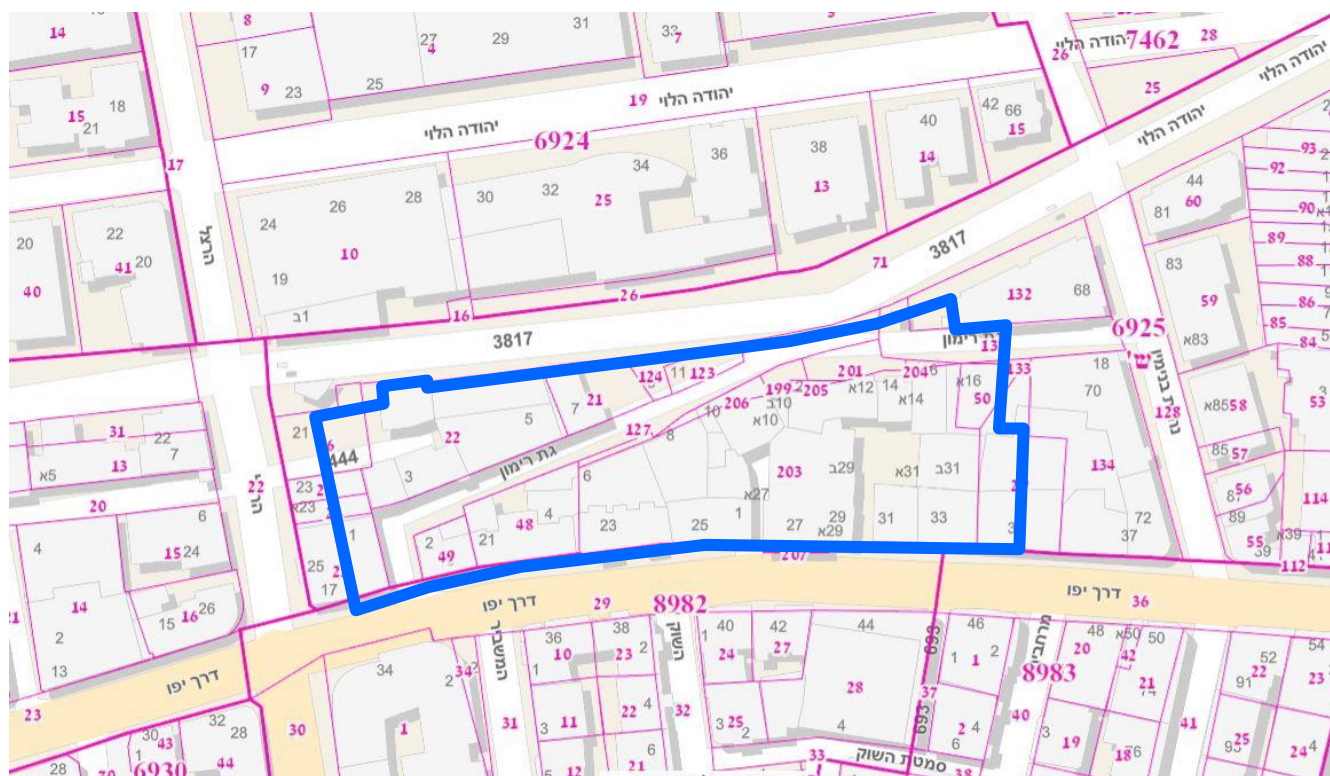
החלטה:

אחרי מכלול הצעות, הועדה לא השתכנעה שהשימוש המבוקש למגורים מתאים למבנה. לכן הועדה תקיים דיון נוסף בהשתתפות מהנדס העיר. אשר פה אחד.

נושא מס' 3: ניבה גת-רימון

מיקום וגבולות:

- בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
- במזרח: חלקות 26-29, 31-32, 38 בגוש 7283 גוש בהסדר
- בדרום: רחוב יפו
- במערב: רחוב הרצל



רקע כללי:

התכנית המוצעת היא בסמכות הועדה המקומית לפי תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות מרחב המסילה תא/מק/9032 - מטרותיה -

1. תוספת זכויות בנייה לטובת שימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
2. יצירת מגרש ציבורי בשימוש שצ"פ/שב"צ.
3. שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר.

התכנית הוצגה בועדת השימור בתאריך 13.06.21, והועדה אישרה את קידומה (ראו מהלך הדיון וסיכומו בהמשך).

יחד עם זאת, בסיכום ישיבת ועדת השימור ניתנה למועצה לשימור אתרים האפשרות להוספת מידע חדש ומהותי
בנוגע ליתר המבנים הקיימים במתחם. המועצה לשימור אתרים, יחד עם החברה ההיסטורית ת"א-יפו, העבירו

חוות דעת היסטורית ראשונית. מח' השימור ומח' התכנון באגף תב"ע הכינו התייחסות, אשר בתמציתה לא מצאה
בחוות הדעת הראשונית מידע חדש או מהותי לשינוי עקרונות התכנון.
הוחלט להציג את הנושא בוועדת השימור, טרם העלאת התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המקומית.

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדריכלות נוף
יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים

יועץ תנועה: אייל הנדסת כבישים ותנועה
תשתיות וניקוז: ארז גלבוע

אדריכלי שימור:

יועץ שימור: נאור מימר

בעלויות:

וויי-בוקס גת רימון בע"מ, פרטיים על פי המפורט בטבלת בעלויות, עיריית תל אביב יפו, קק"ל, מדינת ישראל

מצב קיים:

1. בחלק המזרחי - בתאי שטח המוצעים A100, B100 ותא שטח A600: קרקע פנויה ממבנים, אשר נהרסו לפני
כחודש על פי תב"ע מאושרת תא/3419. למגרש גם תכנית עיצוב תעא/3419 מאושרת.
זכויות מאושרות: 18,092 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע- מתוכם, מגורים/מלונאות: 4,523 מ"ר, משרדים:
12,769 מ"ר, שטחים ציבוריים בנויים: 800 מ"ר.
2. בחלק המערבי - בתאי שטח מוצעים A101, B101 101 ותא שטח B600: מבנים קיימים בני 1-4 קומות, חלקם
מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו קיים מסחר לאורך הרחוב ומעליו שימוש מגורים ומשרדים.
2 מבנים לשימור על פי תכנית 2650' על רחוב הרצל: דרך יפו 17/ הרצל 25 ("בית פונרוב") והרצל 23 ("בית
ברין"). כל המבנים הקיימים האחרים מיועדים בתכנית המוצעת להריסה.

מצב מוצע:

התוכנית מקודמת מכוח תוכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות המסילה תא/9032, וקובעת 3 מגרשים:
מגרש 100: מורכב מתא שטח A100 בייעוד עירוני מעורב בו תתאפשר הקמת מבנה מסד עד 4 קומות ומעליו מגדל
עד 40 קומות + תא שטח B100 בייעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע.
מגרש 101: מורכב מתא שטח A101 בייעוד עירוני מעורב בו תתאפשר הקמת מבנה מסד עד 4 קומות ומעליו מגדל
עד 40 קומות + תא שטח B101 בייעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע. תא שטח A101 כולל 2 מבנים לשימור
שנקבעו בתכנית השימור תא/2650 ב.
מגרש 600: מגרש בייעוד ציבורי הנוצר מאיחוד שצ"פ קיים והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. המגרש כולל
שני תאי שטח – A600 הקצאה של מגרש 100 + B600 הקצאה של מגרש 101.

מהלך הדיון בוועדת השימור מה-13.6.21:

אורלי אראל: מדובר בתכנית התואמת את מסמך המדיניות שאישרה הוועדה למרחב המסילה והתואמת לתכנית
העיצוב שהוועדה אישרה בידיעה כי מקודמת תכנית. תכנית העיצוב כוללת 2 חלופות והתייחסות להפרשה לצרכי
ציבור.

אסף הראל: מבקש לקבל סקירה מקצועית על המבנים להריסה.

ירמי הופמן: המלצת מחלקת השימור ברורה ומתייחסת לשני המבנים בהרצל 23, 23'א' ו-25, יתר המבנים לא
ראויים לשימור, חשיבות דרך יפו תל אביב ברורה וטיפול בו יקבע בשלבים מתקדמים בתב"ע.

תמר טוכלר: דרך יפו תל אביב הינו ציר חשוב בהיבט היסטורי והתקבצו לאורכו מבני תעשייה, ראוי לבחון ולחקור
את יתר המבנים.

ליאור שפירא: מהם הקריטריונים לבחינת יתר המבנים במתחם?

ירמי הופמן: במידה ויש יסוד סביר המעיד על ערכיות גבוהה הנושא נבחן.

תמר טוכלר: מבקשת לקדם בשלב זה את הבדיקה על יתר המבנים ולקחת על עצמה את המשימה.



ליאור שפירא: ככל שהמועצה לשימור מעוניינת לבחון מעבר לנדרש ומעבר לבדיקות שנעשו ע"י מחלקת השימור
אורלי אראל: מחלקת השימור מעורבת בכל התכנית ובכל.

סוכס ב-13.6.21:

וועדת השימור מאשרת את הבקשה.

במצב הנוכחי מחלקת השימור מוצאת לנכון לשמר את שני המבנים הנ"ל בלבד.

אם במהלך 30 הימים הקרובים תדלה המועצה לשימור אתרים מידע חדש ומהותי בנוגע ליתר המבנים הקיימים במתחם, המידע יועבר לעיון חברי וועדת השימור.

מטרת הדיון חוזר 6.2.2022:

דיון חוזר בנושא תכנית ניבה גת-רימון –

ההתייחסות המועצה לשימור אתרים והחברה ההיסטורית והמענה שניתן ע"י מח' השימור וצוות התכנון באגף תכנון העיר.

עיקרי ההתייחסות המועצה לשימור אתרים והחברה ההיסטורית: (מצורפת ההתייחסות המלאה)

1. השגות לגבי התפיסה ההיסטורית והפיזית של המרחב כפי שתועדה והוצגה - לטענתם למרחב התכנית חשיבות בתולדות התפתחות העיר תל אביב ובהתפתחות המסחרית שלה.
2. חלופה תכנונית מוצעת - בכלל זה שימור מרקמי של סמטת גת רימון, חתך הרחוב ושימור הבניינים לאורכה.

ההתייחסות מחלקת תכנון ושימור :

1. תיעוד – כשלב מקדים לתחילת תהליך התכנון, נדרש לבצע סקר שטחי המתחם ולהכין תיק תיעוד מתחמי לאזור שבתוך הקו הכחול של הפרויקט, וזה אכן הוכן. לפי הסקר עולה כי לא נמצאו במרחב ערכים היסטוריים בעלי ערך משמעותי לשימור מרקמי. בתחום התכנית מבנים לשימור מתוקף תכנית השימור לאורך רחוב הרצל.
2. שרידי בית הפרדס בגת-רימון 10 – לפי תצ"א משנת 1918 (רצ"ב) רואים, כי רוב שטח המתחם בתקופה זו לא היה מבונה. כיום, מצבו הפיזי של המבנה רעוע ומצבו של אבני הכורכר אינו טוב, זו אחת הסיבות שהמבנה לא הוכרז לשימור במסגרת תכנית בתי הבאר. אנו שוקלים אפשרות לשילוב אבני הכורכר במסגרת עבודות הפיתוח של המגרש.
3. מצב סטטוטורי קיים – יש לציין כי לפי תכנית 3419 מאושרת משנת 2008 רב תוואי הרחוב גת רימון הוגדר כשצ"פ, המבנים הקיימים לאורך הרחוב שבתוואי השצ"פ סומנו להריסה בכלל זה שרידי המבנה בגת רימון 10.
4. סביבה – ההתייחסות למבנים בפינות רחוב הרצל ובית הבד אינה רלוונטית לתכנית זו, הם מחוץ לקו הכחול שלה.
5. התייחסות לחלופה התכנונית המוצעת -
א. מבנים ברח' הרצל 23-א ו-25 – הוכרזו לשימור מכוח תכ' 2650' וישומרו באופן מלא ללא תוספות בנייה במסגרת תכנית זו.
ב. מבנים ברח' גת רימון 3-5 – מבנים שאינם בעלי ערך ארכיטקטוני או היסטורי, מצבם הפיזי – רעוע, לא השתמרו פרטים מקוריים. לא ניתן להמליץ על שימורם.
ג. שרידי בית הפרדס בגת-רימון 10 – ראו ההתייחסות בסעיף 2 לעיל.

ד. דרך יפו 33 – המבנה נמצע בתוואי הרחבת המדרכה ומסומן להריסה לפי תכנית 3419 המאושרת זה מכבר.

ה. התאמת עיצוב המבנים החדשים לסביבה – הנושא חשוב והודגש בכל הפורומים. עיצוב חזיתות הבניה המרקמית ידון ויפותח ביחס לטיפולגיות הבנייה הסמוכות בשלב הכנת תכנית העיצוב.

מהלך הדיון:

מצטרפים לדיון: מנדי רוזנפלד, נאור מימור.

אלון מטוס: בוועדה הקודמת הוחלט לאשר את התכנית. המועצה לשימור אתרים העבירה הערות נוספות ולכן הבקשה מובאת לדיון נוסף.

יעל אטקין : הציר של גת רימון חשוב והיסטורי, אבל בינתיים כבר התחילו הריסות בשטח. מחלקת שימור מבנים
דורון ספיר : בניגוד להחלטת הוועדה?
אלון מטוס : לא. הוועדה אישרה.

יעל אטקין : העברנו חו"ד ולא קיבלנו תשובה. ראינו בשטח שכל החזית נהרסה, אז שלחנו שוב.
דורון ספיר : הנושא לא מוצה בועדת השימור ובכל זאת עלו דחפורים והרסו מבנים קיימים? איך זה קורה כשהוועדה עוד לא דנה בנושא?
אורלי אראל : החלטה של ועדה מקומית על אי הריסה צריכה להיות על סמך הכרזה לשימור. אחרת אפשר להוציא היתר הריסה.

אלון ונדיה מציגים את חוות הדעת.

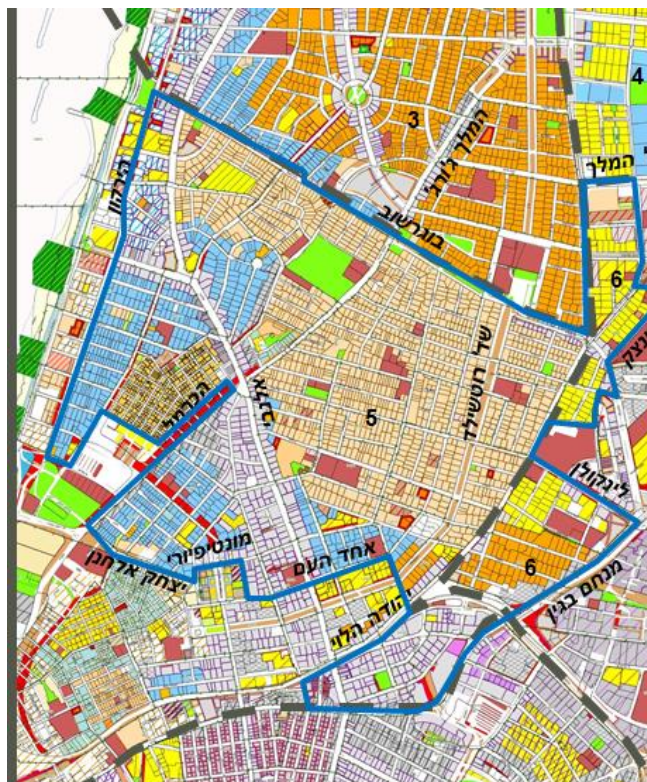
יעל אטקין : זה שאתם מדגישים שזה אזור חיץ, מחזק את הטענה שלנו. אפשר לדון באופי וחשיבות המבנים בחתך הרחוב. לא אמרנו אל תשימו שם מגדלים. אזור חיץ שמפוספס בבינוי החדש. כל התכניות ההיסטוריות מראות את הרחוב הזה.
אלון מטוס : מדיניות מתחם המסילה יצרה אזורים של הוצאת היתרים מתוקף תכניות קיימות. אזורים רבים ישמרו במסגרת זאת. סמטת דה-פיג'וט, סמטת שלוש, האתד, שם ישמרו המעברים. הערכיות של הסמטה הזאת נמצאה פחותה ביחס לאחרים.
יעל אטקין : לא יודעת מתי אושרה מדיניות זאת בועדת השימור. לתחושתי, הסיפור ההיסטורי פוספס כאן. כל האזורים האלה הם חלק מציר חשוב בעיר. יש פספוס בראיה של דרך יפו. בעצם רוב הרקמה כבר נהרסה והכוונה אינה לשמר את הציר. הצבענו על כך שהציר חשוב היסטורית ותרבותית.
דורון ספיר : מה המלצתכם עכשיו כשהמבנים נהרסו?
יעל אטקין : לשבת עם אלון, לריסה ונדיה ולנסות לחשוב על חלופה שבאופן מרקמי תשמר את הציר. החברה ההיסטורית מוכנה להתגייס לכך.
טל פרידמן : בתכנית ההיסטורית שומרים על הציר. הסוגיה היא אורבנית ולא מבנית דווקא.
אורלי אראל : בתכנית החדשה אנחנו מקבלים מגרש ציבורי כשצ"פ ושבי"צ, 6 קומות. חשבנו שזה ראוי יותר בגלל המחסור בשטחי ציבור. בערך הציבורי – היתה העדפה לקבל מבנה שעומד בפני עצמו.
אלון מטוס : האבנים של המבנים שנהרסו נאספו ויעשה בהם שימוש בעבודות הפיתוח כהנחיה בתכנית. לא מצאנו לנכון לשמר את הציר. יש כאן סכמה תכנונית שלא יכולה לעבוד עם שימור הסמטה.
טל פרידמן : האם היה שלב שמסמך זה הוצג בוועדת שימור?
אסף הראל : אני מפריד בין ההתנהגות ההרסנית של הדחפורים לסוגיה התכנונית. לא השתכנעתי ששימור הדרך ההיסטורית עדיפה על התכנון העכשווי. אני רואה איכויות בכל חלופה. בהינתן המצב היום, אני נוטה למצב המתוכנן הקיים. אני לא רואה מניעה להמשיך עם התכנית הקיימת.
אורלי אראל : אני מוסיפה ששצ"פ המסילה משרת את הדרכים של מזרח ומערב יותר טוב עכשיו. זוהי אלטרנטיבה ציבורית טובה יותר.
ליאור שפירא : אין לי מה להוסיף.

החלטה :

הוועדה רואה בחומרה את הריסת יתר המבנים בניגוד להחלטת הוועדה מה -13.6.21 בטרם דיון נוסף בנושא ויצירת מצב קיים בשטח. יחד עם זאת, צריך לקדם את התכנית לאור חשיבותה.
אושר פה אחד.

נושא מס' 4: תוכנית תא/4320 רובעים 5-6

מיקום וגבולות:
 בצפון: רח' בוגרשוב
 בדרום: רח' יצחק אלחנן
 במערב: רח' הירקון
 במזרח: דרך מנחם בגין



רקע כללי: תוכנית לעידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים, מסחר ומלונאות בתחום רובע 5-6 בתל-אביב יפו ומתפרשת בין הרחובות: בצפון- בוגרשוב, במזרח- מנחם בגין, במערב- הירקון ובדרום יצחק אלחנן ואחד העם. **מרבית התוכנית בתחום הכרזת אונסק"ו.**

מתכננים: ועדה מקומית לתכנון ובניה, מהנדס העיר

אדריכלי שימור: אגף תכנון עיר, מחלקת תכנון מרכז, מחלקת השימור

בעלויות: פרטיים

מצב קיים: התכניות הראשיות החלות הן תכניות מנדטוריות (44, 58, A יפו), תכנית G ותכנית מ – המתירות בנייה בגובה 5 קומות מלאות או 6 קומות על עמודים.

תכנית 1200 – המגדירה שטח נרחב לתכנון בעתיד.
 תכניות "לב העיר" - המתירות בנייה בגובה 5 קומות מלאות או 6 קומות על עמודים.
 תכניות ג, ע, ע1, ס

1. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 5-6 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.
2. התוכנית קובעת בין היתר הוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה (לפי הוראות תמ"א 38) לאיחוד חלקות (ללא תוספת זכויות) ולבניה בקיר משותף ולפיתוח המגרש ולחניה.
3. במסגרת התוכנית מבוקש לפשט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת מסגרת זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, ולהחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.
4. התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור ומגרשים ציבוריים.
5. המגרש ביהודה הלוי 62 יהפוך למגרש בייעוד חום בתכנית רוטשילד 50.

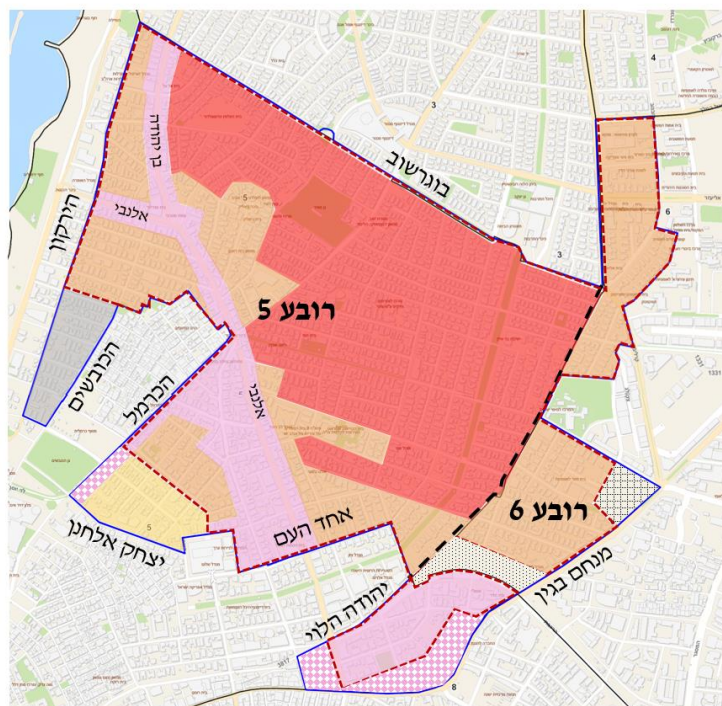
עקרונות התכנית:

1. התכנית תחול על בנייני מגורים, מלונאות ותעסוקה, כולל בנייני מגורים עם חזית מסחרית. התכנית לא תחול על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור העירונית ו/או בתכניות אחרות, חלקות בייעוד ציבורי ומגרשים עליהם חלה תכנית נקודתית.
2. התכנית אינה גורעת זכויות בניה שנקבעו בתכניות מאושרות. היא מטמיעה בתחומה את הוראות תכנית מתאר מקומית ס' ותכנית מתאר מקומית ג' וכפועל יוצא מבטלת אותן. בנוסף התכנית מבטלת את מדיניות מרחב הכובשים.
3. ייעודי הקרקע מבחינים בין אזורים שונים עפ"י אפיונם הסטטוטורי או הפיזי ועל פי מיקומם ביחס לאזור ההכרזה.
4. לכל ייעוד קרקע התכנית קובעת זכויות בניה נפחיות, הזכויות נגזרות מקווי בניין, מס' קומות וצפיפות. במטרה לפשט את הליכי הרישוי ולשלוט בנפח הכולל של הבניה, נקבעו זכויות הבניה כשטחים כוללים (עיקרי ושירות) כפי שנהוג בתכניות לב העיר, שמתוכם הוגדר שטח שירות מינימאלי.
5. התכנית מגדירה מספר קומות מרבי למבנים לפי גודל מגרש נטו (עד 500 מ"ר ומעל 500 מ"ר, לאחר ההפקעות) ולפי סוג רחוב (מסחרי ראשי, מסחרי, מגורים) קומת עמודים (מלאה או חלקית) וקומת קרקע נכללות במניין מספר הקומות המותר. גלריה בקומת קרקע מסחרית לא תחשב כקומה לצורך מניין הקומות.
6. חריגה ממספר הקומות המרבי המותר ומקווי הבניין המותרים יחשבו כסטייה ניכרת.
7. התכנית מבחינה בין בנייה חדשה לבין תוספת לבניין קיים. לבניין קיים תינתן תוספת זכויות בהתאמה למספר הקומות הקיים.
8. התכנית קובעת הוראות לפיתוח המגרש (כולל טיפול בחניה), והוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יקבעו במסמך נלווה הנחיות עיצוב שיחולו על בקשות להיתר ב"תחום הכרזת העיר הלבנה". בשאר האזורים תחולנה ההנחיות המרחביות ומסמכי מדיניות עיצוביים כפי שאושרו בוועדה.
9. התכנית קובעת הוראות לאיחוד חלקות ולבניה בקיר משותף. איחוד חלקות לאחר אישור תכנית זו אינו מקנה למגרש המאוחד זכויות בניה מעבר לזכויות שנקבעו לחלקות המקור.
10. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו (מרצפה עד רצפה). במגורים "לב העיר" תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מהגבהת גובה קומת מגורים כאמור לעיל. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו.

תא/ 4320 - ייעודי קרקע – מצב מוצע

"תחום הכרזת העיר הלבנה"		
מספר אזור בטבלה 5	מקרא מפה	ייעוד
1	"לב העיר"	מגורים
2	"עיר לבנה"	
3		אזור מסחרי

מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה"		
מספר אזור בטבלה 5	מקרא מפה	ייעוד
4	"קלישר"	מגורים
5	"הכובשים"	
6		אזור מסחרי



מטרת הדיון: לאשר את עקרונות התוכנית אשר מרביתה בתחום הכרזת אונסקו, ולקדם את התוכנית לדיון בועדה המקומית לצורך המלצה להפקדה בסמכות הועדה המחוזית.

עבר פורום מהנדס עיר: לתיאום עם מהנדס העיר

ביום 20.8.15 פרסמה הוועדה המחוזית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק לתקופה של 3 שנים. מאז תוקנו התנאים מספר פעמים בהתאם לקצב התקדמות התכנית והתאמת המגבלות לתכנון המקודם. תוקפם של התנאים הוארך במספר החלטות עד לסיומם ביום 25.5.21. בתאריך 12.5.21 הועדה המקומית החליטה להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את התנאים המגבילים עד לתאריך 20.8.21. בתאריך 11.10.21 הועדה המחוזית אימצה את החלטת ועדה מקומית ופנתה לשרת הפנים בבקשה להאריך את תוקף ההחלטה עד לתאריך 31.12.22. טרם התקבלה החלטה בנושא.

חוות דעת מחלקת תכנון ומחלקת שימור: לקדם את התוכנית לדיון לוועדה מקומית לצורך המלצה להפקדה.

מהלך הדיון:

אסף הראל ואורלי אראל יוצאים מהדיון עקב ניגוד עניינים (מגורים ברובע 5,6).
חברי ועדה נותרים: דורון ספיר, ליאור שפירא, לריסה קופמן (כמחליפה של אורלי אראל).

שירה ספוקויני מציגה.

דורון ספיר: איך אני יכול לדעת שאין פה מבנים שנקבל לגביהם החלטה היום בתכנית גדולה? אני לא יודע מה מסתתר מאחורי משפט כזה – "מבוקש לקבוע כיעוד עפ"י תכנית מאושרת". איך אני יודע שלא מסתתר פה עוד בית רומנו כזה?

לריסה קויפמן: מה שאתה אומר בעצם, שהשוני בין סתם מגרש שאין בו 1200 למגרש שיש בו 1200 זה שעדיין יש לי שיקול דעת מה יהיה השימוש במבנה, שהביטול של 1200 לוקחת אותו.

דורון ספיר: נכון.

רבקה פרחי: בתכנית הרובעים 3-4 בהרבה מקומות אתם מצטערים שאיפה שפעם היו משרדים יש היום אפשרות למגורים. אולי לא תרצו ללכת אחורה.

שירה ספוקויני : כנראה נדרש בכל מקרה לקבוע יעודי קרקע כי יש בעיה מבא"תית. נצטרך לעבור בניין בניין. ברמת רוחב, זה היה פתרון נכון. אבל אין מנוס.

דורון ספיר : יכול להיות שמסתתרים פה בנינים שלא רוצים להפוך למגורים. כמו בית רומנו.

הראלה אברהם אוזן : באזור הזה של 1200, בשונה ממתחם המסילה, כבר מתחילת שנות ה-80 היה ברור שמה שחל בעבר, ימשיך לחול. לאורך השנים, אנחנו מוציאים היתרי בניה לפי השימושים של תכנית 44 בגלל תמ"א ונבנים פה מבני מגורים 38. לא משנים מצב קיים.

דורון ספיר : אם את הורסת ובונה מחדש את צודקת, אבל אם את משתמשת במבנים קיימים של משרדים את לא צודקת.

הראלה אברהם אוזן : זה מה שנעשה הלכה למעשה. מבחינת מדיניות תכנונית של הועדה זה מה שקורה. גם בתוספות למבנים קיימים לפי התמ"א עושים שימושים מותרים והופכים משרדים למגורים.

רבקה פרחי : אלה אם בתכנית חדשה רוצים לומר משהו אחר. נתקלתי בזה ברובע 3-4 שקצת מצטערים לגבי זה.

לריסה קויפמן : זה שונה שם.

רבקה פרחי : ברור שזה שונה, כי שם אין 1200. פה יש לנו 1200 כשכבה.

דורון ספיר : אנחנו נרצה לדעת מה המשמעויות שמסתתרות מאחורי הסיפור הזה.

לריסה קויפמן : מדברים על מבנים שאינם למגורים ולא לשימור. שהיינו רוצים לשמור אותם בגלל הצביון, בדומה לדיון על בית רומנו. יכולים לעבור ולהסתכל אבל זה אזור שבנוהג – מוציאים היתרים לפי תכניות קודמות. צריך להתמודד עם זה. אפשר לעבור לראות שאין מבנה בעל ערך שפספסנו אותו.

דורון ספיר : אני סומך עליכם שתעשו את זה.

טל פרידמן : אפשר לשאול שאלה לגבי מסמך העיצוב? האם הכוונה להרחיב את המסמך שהכנתם?

שירה ספוקויני : כן. הפניה למסמך חוץ תב"עי.

הדס נבו גולדברשט : מתבסס על אותו פורמט אבל יהיו לו עדכונים.

טל פרידמן : היה דיון קודם על המבנה בנחלת בנימין שהוא ברובע הזה. אפשר לראות מה קורה כשאין את המסמך הזה, לא יכולנו לדבר על עיצוב החזית הזאת, כבר לא היה על מה לדבר. כדאי להמנע מזה בהמשך.

אדי אביטן : זה מבנה קיים.

טל פרידמן : אבל להבא כדאי להמנע.

ליאור שפירא : להמנע מהעיצוב הזה? לא הבנתי. העיצוב הוא זר ולא נכון?

טל פרידמן : לדעתי, מבחינת העיצוב הוא זר למקום ולא מתאים.

יעל אטקין : כיצד התוכנית המוצעת שומרת על אזור ההכרזה? האם יש כלים סטטוטוריים כפי שיש בתוכנית 3-4? נכון שפה יש תוכניות שונות, שאלתי האם יש כלים אופרטיביים לשמור על כלל הערכים של אזור ההכרזה.

שירה ספוקויני : אנחנו שומרים על אזור ההכרזה בכל המובנים, זאת מהות התוכנית. איך להוציא היתרים באזור ההכרזה ולשמור על כל הערכים.

הדס נבו גולדברשט : התוכנית שומרת על האזור המוכרז באופן אורבני, שמירה על המרקם הקיים, בהיותה שומרת את הפרצלציה, צורת העמדה ומספר קומות והן מבחינה אדריכלית בטיפול בחזית המבנה ובחצרות. למעשה, יש התאמה של הנחיות עיצוב העיר הלבנה רובעים 3,4 לרובעים 5,6. העקרונות התחילו ברובע 3,4 וממשיכים לרובע 5,6.

יעל אטקין : נוכל לקבל טיוטא של מסמך זה?

שירה ספוקויני : זה חלק מפרוטוקול הוועדה.

ירמי הופמן : זאת תכנית מצויינת שמבטיחה את השימור והתחזוקה של אזור הכרזת אונסקו. ממליצים לאשר אותה.

טל פרידמן : העבודה שנעשת בתל-אביב-יפו מאוד מוערכת ברשויות אחרות, והן נושאות עיניים לעבודה שלכם. הכלים שאתם מציעים נלמדים על ידי רשויות אחרות.

החלטה:

1. לאשר ולהמליץ לקדם לוועדה מקומית.
2. יוכן מסמך הבוחן את מכלול המבנים בתחום תכ' 1200 שלהם ערכים מיוחדים הראויים להתייחסות ע"י הועדה.

הישיבה ננעלה.

סיכום הישיבה : רינת מילוא
הקלדה : לימור קנדיל