

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1001

מיום 28.1.10

השתתפו:

חברי ועדה:

דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת שימור.
אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר ועדת השימור.
אדרי' עודד גבולי, אדרי' - משנה למה"ע וחבר ועדת שימור.
דרי' משה טיומקין- חבר המועצה וחבר ועדת שימור.
מר שמואל גפן – חבר מועצה וחבר ועדת שימור.
גבי תמר טוכלר – משקיפה.

מוזמנים:

חזי ברקוביץ, אדרי' – מהנדס העיר.
שרי אורן, עו"ד – משנה ליועמ"ש.
רחל גלעד וולנר – חברת מועצה.
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' מ"מ ראש העירייה.
אורלי אראל- ראש צוות מרכז.
בן פטר – נכדו של הצלם רודי וייסנשטיין.
ירמי הופמן, אדרי' - מנהל מח' שימור.
תמרה גרון, אדרי' – מח' שימור.
דורון מינין, אדרי' – מח' שימור.
אבי ארדנבאום, אדרי' – מח' שימור.
גיליה קוליץ ברגר, אדרי' – מח' השימור.
עדי רוז, אדרי' - מח' שימור ומרכזת ועדת שימור.
איה גרינפלד, מתכנתת – סיטילינק.
ריקי הנלסמן, מתכנתת – סיטילינק.
אלי מיארה, עו"ד, מייצג את בעלי הכובשים 1-5.
אמנון בר-אור, אדרי' – מייצג את בעלי הצלמניה ואת בעלי נחמני 43.
גידי בר-אוריין, אדרי' – מייצג את בעלי המבנה ברש"י 68.
אמיר אלופי, עו"ד – מייצג את בעלי המבנה בנחמני 43.
מיכל שטרן, אדרי' – מייצגת את בעלי מסעדת "שיין".
אלי זיו, מנכ"ל התאחדות המלונות בת"א רבתי.
משה ורד, אדרי' – מקדם התבי"ע מלונות ד'.

נעדרו:

יואב דוד – אדריכל העיר.
שוטה חובל, מנהל אגף רישוי ובניה.
ריטה דלל – מנהלת מח' רישוי בניה.
צופיה סנטו, אדרי' – מרכזת תכנית השימור.
יהושע לדור – מ.אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
אלחנן משי – מנהל אגף רישוי עסקים.
נחמה עמירב – אחראית תכנון סביבתי, המח' לאיכות הסביבה.
יעל פקר, אדרי' – מח' שימור.
תמרה גרון, אדרי' – מח' שימור.
שולמית דידי – ס.מנהל מח' שרותי בנין עיר.
אירית סייג, אדרי' – ראש צוות מזרח.
דנה שיחור – מנהל תחום בכיר, שומה והשבחה.
צביקה לוי, אדרי' – צוות תכנון מרכז.
רחלי רבניאן – מח' שימור.



נושא מס' 1: "צלמניה" אלנבי 30.

בוועדת השימור האחרונה שהתקיימה ב- 12.7.09, נדון הנושא בהשתתפות בעלי הצלמניה, עורך דינס ואדריכל השימור המייצגים אותם. יזמי הפרויקט פנו בבקשה להציג את עמדתם בפני הוועדה.

עו"ד אמיר שפיצר ועו"ד אלי מיארה עדכנו ששני הצדדים, (בעלי הצלמניה ובעלי המבנה) מתקדמים בימים אלה לדו-שיח ולהסכמים.

החלטה:

הוועדה מברכת על קיום ההידברות בין הצדדים ונותנת ארכה של 30 ימים להצגת סיכומים בפני הוועדה.

נושא מס' 2: תכנית הממשק לתל-אביב, הצגת פרק המבוא.

בוועדה שהתקיימה בתאריך 12.7.09 אושרו עקרונות תכנית הממשק, העתק תכנית הממשק נשלח לוועד הבינלאומי לאונסק"ו, בפגישת עבודה שוטפת שהתקיימה לאחרונה, ברכו על התכנית ובקשו לצמצמה.

החלטה:

מחלקת השימור תגבש טיוטא מצומצמת אשר תוצג בפני הוועדה.

נושא מס' 3: הנחיות לטיפול בארובות במבנים לשימור.

לצורך ניהול השימור באזור ההכרזה, נדרשים בהתמודדות עם הנחיות/תקנות מטעם גופים שונים: הג"א, כיבוי אש, איכות הסביבה וכו'. ההנחיות הנהוגות היום באגף איכות הסביבה מכוונות לארובות שגובהן יהיה 2 מטרים מעל הגג הגבוה בסביבה. הנחיות אלה מהוות פגיעה בערכיהם האדריכליים וסותרות את התוספת החמישית לתקנות הבניה. מוצע: לבחון את שינוי ההנחיות בנושא ארובות במבנים לשימור כך שמיקומם וגובהם ייבחן באופן נקודתי בכל מבנה בנפרד, זאת במטרה לצמצם את הפגיעה במבנה תוך קביעת תכנון הארובה בשלב תכנון מפורט.

התייחסויות:

עודד גבולי: סוגיה רלוונטית ביחס לכל המבנים באזור ההכרזה.

החלטה:

1. מחלקת שימור בתיאום המח' משפטית והמח' לאיכות הסביבה יבדקו האם מדובר בתקנות או הנחיות, ובהתאם לכך יבדקו האם ניתן לשנותן כך שמיקומם וגובהם של ארובות ייבחן באופן נקודתי בכל מבנה בנפרד.

נושא מס' 4: רש"י 68, אחד העם 85.

מדובר במבנה פינתי בן 3 קומות, המיועד לשימור מתוקף תכנית לב העיר, בדרגת שימור ג'. המבנה נבנה בשנת 1930 על ידי האדריכל זאב רכטר, בסגנון בינלאומי ושימש למגורים. בשנות ה-60 יצא למבנה היתר לשינוי המרפסות המעוגלות הפינתיות: הרחבה מצומצמת, שינוי צורה תוך קטימתם ותוספת עמודים.

לאחרונה המבנה נמכר לקבוצת יזמים המעוניינת לממש זכויות: תוספת של שתי קומות וחדרי יציאה לגג.

לצורך הוצאת ההיתר יתבקשו הרוכשים לשקם את חזיתות המבנה הקיים בהתאם למקור ובהתאם לנדרש במבנים לשימור נוספים בת"א.

היזמים פנו דרך אדריכל גידי בר-אוריין בבקשה לשנות את המרפסות הקיימות לא בהתאם למרפסות המקוריות, בטענה שלאור הועבדה שקיבלו היתר בשנת 1961 להרחבתן, לא ניתן היום להקטין ולהחזירן למצבן המקורי.

התייחסויות:

ירמי הופמן: בשלב א' בו פנו היזמים למח' השימור, הציגו בקשה לשימור המבנה בלבד, ללא תוספות בניה, עם שינוי המרפסות – "בית נאה" בהליך של שיקום. הבקשה הנוכחית למיציא כל זכויות הבניה: שתי קומות מלאות וחדרי יציאה לגג לא שונה מבקשות אחרות במבנים לשימור ג' – מיציא זכויות ושיקום המבנה בהתאם למקור.

שרי אורן: מבקשת להבין את ההבדל בין הסוגיה הזו לכל מבנה אחר בקטגוריה של שימור ג' המבקש לממש זכויות ולהחזיר את המבנה למצבו המקורי, כולל פתיחת מרפסות.





עודד גבולי: מכיון שהמרפסות שונות בהיתר, הפתרון המוצע למבנה טוב יותר ממראה המרפסות הנוכחיות.
דורון ספיר: בתכנית השימור קיימת הוראה לפתיחת מרפסות, בתכנית לב העיר לא קיימת הוראה כזו.
משה טיומקין: התוצאה המוצעת הינה מבנה חדש ומסודר "בדגם" של רכטר.
תמר טוכלר: מציעה שהתוספת החדשה תהיה בנסיגה, לצורך הבחנה בין קיים לחדש.

החלטה:

1. לאשר את הבקשה.
2. היזמים יעבירו כתב שיפוי.
3. התוספת המוצעת תוגש לאישור יו"ר הוועדה ומהנדס העיר.

נושא מס' 5: בית לודז'יה, נחמני 43, גולדברג 12, 10.

מדובר במבנה היסטורי אשר שימש במקור כבית חרושת. המבנה מוגדר כמבנה לשימור במגבלות מחמירות (בתכנית השימור 2650 ב') ועומד כיום ריק ומוזנח. בעבר פנו בעלי המבנה למח' השימור בבקשה עקרונית לאפשר בו שימוש למגורים. בתאריך 17.1.06 הנושא נידון בוועדת שימור, הוחלט:

- א. "וועדת השימור ממליצה לבחון בחיוב שימוש למגורים באופן הבא: $2/3$ משטחי המבנה יוקצו למגורים ו- $1/3$ יוקצה לשימוש שיהיה פתוח ונגיש לציבור שישמר את החזית הרלוונטית. (מסחרי או אחר).
 - ב. נושא השימוש החורג במבנה יובא לאישור הוועדה המקומית לאחר תאום תכנון עם מח' השימור.
- בעלים נוכחיים של המבנה מבקשים להפכו למגורים ולשנות את ההחלטה שהתקבלה ב 17.1.06 בוועדת השימור. הנושא הוצג ע"י עו"ד אמיר אלופי, נציג היזמים.

התייחסויות:

אורלי אראל: תב"ע תקפה, "44" קובעת את המבנה למגורים א' ומאפשרת קומת קרקע מסחרית, לאור המלצות תכנית המתאר, תומכת בעירוב שימושים בקומת הקרקע.
אסף זמיר: אם קיימת מגמה כוללת לעירוב שימושים מסחריים בקומות קרקע, מצטרף לתמיכה.
חזי ברקוביץ: לאור אפיונו וייחודו של המבנה, "המבנה היה רוצה להיות גלריה או בית מלון"
השאלה היא: מי יחליט ואיך יחליט על אופי השימושים המסחריים בקומת הקרקע?
שרי אורן: מכיון שמדובר בשימוש חורג להיתר, לוועדת השימור "כח" מצומצם לבקש בקשה זו.
עודד גבולי: ברמה שימורית ועירונית – בעד ערוב שימושים מסחריים בקומת קרקע.
ברמה משפטית – אין לוועדת השימור את הסמכות לכך.
ירמי הופמן: ו. השימור יכולה לבוא באמירה ערכית, עמדה ולא החלטה, ולהמליץ לאשר שטחים שיהיו נגישים לציבור.
תמר טוכלר: מדובר במבנה תעשייתי יוצא דופן בערכיו, תומכת בפתיחתו לציבור תוך ערוב שימושים.
אמנון בר-אור: בקשה לתיקים וורודים מעוקבת ע"י מח' השימור כתוצאה מסוגיה זו, בתיק המידע שהתקבל לאחרונה אין התייחסות לפתיחת קומת הקרקע לציבור, בנוסף ביקש להזכיר שבשנת 2006, בבקשה הקודמת למגורים ומסחר התקבלו כ- 400 התנגדויות למסחר.
אורלי אראל: מציעה לבחון גודל מקסי של יח"ד.
דורון ספיר: בשלב זה אין צורך לדון בנושא הגבלות על גודל מקסי של יח"ד, תפקיד העירייה להגן על אזרחי העיר ובהתאם לכך לקבוע גודל מיני של יח"ד.

החלטה ביניים:

וועדת השימור תקיים סיור במקום לפני גיבוש חוות דעת.

החלטה:

- לאור הגשת בקשה לשימוש חורג להיתר במבנה זה, בחנה הוועדה את השימושים המבוקשים וערכה סיור במבנה בתאריך 7.2.10, להלן החלטה:
1. הוועדה רואה במבנה זה מבנה בעל חשיבות עירונית ומברכת על הכוונה לשמרו.
 2. הוועדה ממליצה לאשר את השימוש המבוקש למגורים כפי שמאפשרת התב"ע החלה במגרש.
 3. הוועדה מדגישה כי ישנה חשיבות רבה לנראות מבנה ייחודי זה מחלל הרחוב ולכן מנחה את הגורמים המקצועיים לשמור על נראות זו, גובה הגדר יהיה בתיאום עם מחלקת השימור.



נושא מס' 6: קפה "שיין", פרישמן 72, שלמה המלך 38.

מדובר במבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650/ב', המבנה פינתי בעל נראות וחשיפה גבוהה, בנוי בסגנון בינלאומי ומשמש למגורים וקומת קרקע מסחרית. לקומת הקרקע היתר משנות ה-60 לתוספת גג מעבר לקו בנין, תוספת זו נסגרה בחלונות ללא היתר. בית הקפה קיים כ-9 שנים, היום מבקשים בעלי העסק לקבל רישיון עסק, לאור השינויים בחזיתות וסגירת החלונות אין באפשרותם לקבלו. מוצע לבחון קידום של תב"ע נקודתית להכשרת הקיים תוך שיקום כל חזיתות העסק.

התייחסויות:

אורלי אראל: תומכת בערוב שימושים באזור אסטרטגי זה.
דורון ספיר: מבקש לבחון אפשרות של צמצום שטח הגג.

החלטה:

בשלב זה לא ניתן לבחון תב"ע נקודתית, יש לקיים סיור במקום בהשתתפות חברי וועדת השימור.

נושא מס' 7: תכנית למלונות ד'.

התאחדות בתי המלון בת"א מבקשת לקדם תכניות לעשרה בתי מלון במרכז ת"א, מתוכם ששה מלונות באזור ההכרזה. ההצעות הינם לתוספות בניה ו/או הריסה ובנייה של בתי מלון חדשים, ההצעות כוללות תוספת קומות (מעבר למותר בתכניות התקפות). לשניים מבתי המלון אושרה תוספת קומות בתכנית 2770 שפג תוקפה. **אלי זיו:** בת"א קיים מחסור בחדרי מלון וקושי בפיתוח תיירות עממית. בשנים האחרונות נוספו כ-310 חדרי מלון, היום מבקשים להוסיף כ-600 חדרים.

רשימת המלונות:

מלון	גובה	
	מוצע	קיים
1. מלון גרשט, הירקון 106	ק +7+גג חלקית	ק +3
2. מלון ארט +, בן יהודה 35	ק +6+גג חלקית	ק +4+חלקית
3. מלון אימפריאל, הירקון 66	ק +7+גג חלקית	ק +3+חלקית
4. גורדון 39	ק +6+גג חלקית	ק +4
5. הירקון 48	ק +7+גג חלקית	ק +3
6. מלון דבורה, בן יהודה 87	מרתף +4+מסד+טכנית+7+חלקית	מרתף*4+4*מסד+10+חלקית

התייחסויות:

דורון ספיר: מבקש לבחון הגבהת בתי מלון גבוהים קיימים.

אורלי אראל: יש מחסור של חדרי מלון במרכז העיר.

ירמי הופמן: תומך בתוספת המוצעת לשני בתי המלון, גרשט ואימפריאל, תוספת המבוססת על תב"ע 2770, תב"ע שהיתה בתוקף בזמן הכרזת אונסק"ו, החלטה בנושא תוספת או הריסה ובניה מחדש – להחלטת צוות תכנון מרכז. בקשה להגבהת יתר בתי המלון – מנוגדת להכרזת אונסק"ו, בנוסף תומך ביצירת מדיניות לתיירות ומלונאות באזור ההכרזה.

החלטה:

- לצורך עידוד תיירות ומלונאות באזור ההכרזה של ת"א, הוועדה מנחה את מח' השימור וצוות תכנון מרכז לבחון את התכניות שהוגשו ולקדמן, לרבות תכנית כוללת ורחבה ככל האפשר, תנאי בלעדי יהיה שכל אותם מבנים יעברו שינוי בהגדרת השימושים, ממגורים למלונאות. התכנית תוצג לוועדת השימור תוך 3 חודשים.
- בשלב זה ניתן לקדם את 2 המלונות: גרשט, (הירקון 106) ואימפריאל, (הירקון 66) באופן שנקבע בתב"ע 2770, שהיתה מאושרת ערב ההכרזה.
- תנאי לאישור התכנית יהיה מתן כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק, כנגד שינוי היעוד למלונאות.

רשמה: אדרי' עדי רוז

מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור מבנים.

העתיקים:

משתתפים, מוזמנים ונעדרים.

