

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 2004 6.12.20

השתתפו:

חברי וועדה:

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

מוזמנים:

הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
פרדי בן צור, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
טל פרידמן אדר' – יועצת שימור מינהל התכנון
גב' יעל אטקין – מטעם המועצה לשימור
שירה קאשי דקלו, מנהלת תחום בחירה, מח' שומה והשבחה
רבקה פרחי, מתכננת, מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
טל מלך, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
אדי אביטן, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
נדיה חמילנצקי, אדר' – מחלקת השימור
הדס נבו גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
שרון טריגר, אדר' – יישום השימור
נילי גל ודני מסטר, אדריכלים – מרחב מונטיפיורי דרום
אבנר שהין, אדר', יורם פלדמן וגיא פז, נציגי יזמים ויהודה טלמון, עו"ד – רוטשילד 68-70, יה"ל 79-81
עדי רוז, אדר' – מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו:

גב' תמר טוכלר, משקיפה מטעם המועצה לשימור אתרים
שירי לנצר, אדר' – מינהל התכנון

חברי וועדת השימור משתתפים בצערה של תמר טוכלר על מות אביה ושולחים תנחומים.

נושא מס' 1: מונטיפיורי דרום

מתכננת רבקה פרחי ואדר' דני מסטר הציגו את עקרונות תכנון המדיניות למרחב מונטיפיורי דרום תוך חיזוקו לשימושי מגורים ותעסוקה.

מטרת הדיון: לקדם את מסמך המדיניות ולצרף את המבנים המפורטים לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
 9 מבנים שיתווספו לרשימת השימור העירונית יקבע שלא תותר הריסתם ובמסגרת הכנת תכנית מפורטת יקבעו הוראות והנחיות לשימורם תוך אפשרות לתוספות בניה, בתאום עם מחלקת השימור ובהתאם לעקרונות למדיניות מונטיפיורי דרום.

- מדובר באזור בעל אופי וזהות שהתפתח לאורך השנים כמרחב של מבני תעשייה ועירוב שימושי מסחר תעסוקה ומלאכה. העירייה מקדמת את התחדשות האזור תוך שימור זהותו המקומית.
- מרחב מונטיפיורי דרום קודם כתכנית אולם לאחרונה הוחלט ע"י מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר לשנות את מסלול התכנית למסמך מדיניות.

- במסגרת קידום התכנית דנה ועדת שימור בישיבתה מס' 1801 מתאריך 15.4.2018 בתכנית וסוכס: "חברי הועדה מסמיכים את דורון ספיר ואורלי אראל לבחון את היקף רמות השימור בתכנית ולקבל החלטות לאחר בחינת הנושא."

- בתאריך 10/09/20 נערכה ישיבה בהשתתפות דורון ספיר ואורלי אראל ונקבעה רשימת המבנים המובאת היום.
- לאור שינוי מסלול התכנית מתב"ע למדיניות מובאת בפני ועדת השימור רשימת 9 המבנים שמוצע להוסיפם לרשימת השימור העירונית:

1. בית אלפא 3-7
2. רבניצקי 5-7
3. שונצינו 14-16
4. תושיה 6
5. תושיה 9
6. תושיה 10
7. תושיה 11
8. תושיה 13-15
9. בן אביגדור 13-15

המבנים שהוצאו מהרשימה לאחר הדיון בועדת השימור (ישיבה מס' 1801) ובהתאם להחלטה שהתקבלה לאחריה הם:

1. האחים מסלווטה 3
2. הנציב 5
3. תושיה 19
4. תושיה 2
5. תושיה 4א'
6. תושיה 17

דיון:

אורלי אראל: נעשה מחקר מעמיק באמצעותו נבחרו מבנים ייחודיים לסגנון הבניה ולאזור, בעלי חשיפה גבוהה המוצעים לשימור וגובשו המלצות שיובילו לפיתוח תוך שימור אופי המקום בהיבט אורבני ותוך איזון כלכלי. **אברהם פורז:** תומך בהשארת שימושי תעסוקה כדוגמת מוסכים ומלאכות. **רבקה פרחי:** המבנים הקיימים בחלקם ברמת תחזוקה ירודה, המבנים המוצעים לשימור יוכלו לממש זכויות בניה בהתאם לזכויות מתוקף תכנית המתאר ומניוד ממבנים לשימור לשימושים של מגורים ותעסוקה, כמו כן ניתן יהיה להסב חלק מהשימושים למלונאות או לשמור על המלאכות הקיימות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. **דורון ספיר:** נושא השארת המוסכים באזור בעייתי, העירייה מקדמת פתרונות למוסכים בתת הקרקע. הנושא לא לדיון בוועדת השימור. **אסף הראל:** חיזוק ושיפור השכונה לא תואם את השארת המוסכים. אזורי תעשייה שהיו ממוקמים בקצה העיר הופכים לאזורים מרכזיים בעיר והשימושים משתנים בהתאם. מבקש לקבל הסבר על שינוי התכנית למדיניות, על המבנים שמוצע להוסיף והמבנים שמוצע להסיר מהרשימה. **אורלי אראל:** כשקדמנו את תכנית מונטיפיורי דרום הגענו למסקנה שתכנית אחת לכלל המתחם לא תצליח למצא פתרונות לעומת השוק הפרטי שהציג הצעות לפתרונות פרטניים. מסמך מדיניות מאפשר להענות ליוזמות פרטיות בצורה טובה יותר מאשר תב"ע כוללת ומאפשרת בחינה רחבה יותר המותאמת לכוחות השוק, ללא איום בתביעות לפי ס' 197, המדיניות תוביל לקידום של הרבה תכניות קטנות בעתיד. **הדס גולדברשט:** המבנים שנוספו בעלי חשיפה ונוכחות גבוהים וממוקמים בפיזור נכון בשכונה. **דורון ספיר:** בדיון הקודם של וועדת השימור מתאריך 15.8.2018 חברי הוועדה הסמיכו את אורלי ודורון לבחון את רשימת המבנים המוצעת, לבחון את היקף רמות השימור בתכנית ולקבל החלטות לאחר בדיקת הנושא. לאחר בחינה עמוקה ותוך שיקול דעת משותף החליטו להוציא חלק מהמבנים ולהוסיף אחרים. **אסף הראל:** נעשתה עבודה טובה, מבקש מידע על הוצאת המבנה שברח' האחין מסלויטה 3 מהרשימה המוצעת. **דני מסטר:** תוספת של 4 קומות על מבנה בגובה של 3 קומות מורכבת ובנוסף המבנה גבולי באיכויותיו. **יעל אטקין:** מברכת על מסמך המדיניות, מציעה לחדד קונטקסט היסטורי ולהציג התייחסות לטיפולוגיות מערך החצרות ורשימת צמחיה. **רבקה פרחי:** התייחסות לטיפולוגיות מערך החצרות ורשימת צמחיה נכללים בסקר. **דורון ספיר:** ממליץ על בדיקת תמריץ של השמשת המבנים לשימור למגורים וזאת במסגרת עדכון תכנית המתאר.

סוכם:

וועדת השימור ממליצה על קידום מסמך המדיניות למונטיפיורי דרום וצורך 9 המבנים המפורטים לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

נושא מס' 2: רוטשילד 68-70, יהודה הלוי 79-81

אדרי' אבנר שהין הציג את התכנית.

מדובר בתכנית בסמכות ו. מקומית החלה על 3 מגרשים התחומים בין שד' רוטשילד ורח' יהודה הלוי ובהם 2 מבנים לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב'. מרחב התכנון ממוקם באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו, "העיר הלבנה". **התכנית המוצעת קובעת:**

- הסדרת גבולות בין המגרשים והתאמת הבנוי לחלוקה למגרשים.
 - איחוד וחלוקה.
 - תוספות בניה של קומה נוספת מתוקף תכנית "מ" ומימוש תמריצי תכנית השימור ע"י תוספת ק. גג חלקית.
 - זיקת הנאה לציבור ברחוב יהודה הלוי, ע"פ הנחיות ותיאום עם אגף הנכסים.
 - פתרון של תקני חניה בתחום המגרש והוראות שימור למבנים הכלולים בה.
- התכנית הומלצה בפורום מה"ע שהתקיים לפני כ 9 שנים ואושררה מחדש בפורום מה"ע מצומצם בתאריך 12.6.11 והומלץ לקדמה, קידומה התמהמה כתוצאה מתקלות במפת גוש שהוכנה בעבר.



המבנים הכלולים בתכנית:

רוטשילד 68-70, תוכנן ע"י אדר' י. רפפורט ונבנה בשנת 1933 כמבנה מגורים בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית, המבנה בצורת "ר" בסגנון בינלאומי.
יהודה הלוי 79-81, תוכנן ע"י אדר' י. רפפורט ונבנה בשנת 1938 כמבנה מגורים בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית (2 קומות מגורים מעל קומה מסחרית וקומת ביניים) בסגנון בינלאומי.
שני המבנים היו שנים בבעלות חברת "הפניקס" בתחילת שנות ה-90 נמכרו, הוסבו למגורים ובאמצע שנות ה-90 שומרו ע"י אדר' אמנון בר אור.

דיון:

אברהם פורז: מה הסיבה שהנושא מגיע לדיון בוועדת השימור?
ירמי הופמן: מדובר בתכנית נקודתית המציעה שינוי ביחס לתכנית השימור.
אורלי אראל: תנאי להפקדת התכנית יהיה התחייבות להסרת התביעה, תנאי לאשור התכנית יהיה הסרת התביעה בפועל.
אברהם פורז: מבקש לבחון את ההתניה להסרת התביעה והמעטת בזכויות במבנה ברוטשילד.
אסף הראל: מבקש לבחון חלופה של תוספת בניה בנסיגה לרוטשילד ושימוש בקורה המרחפת המקורית ביהודה הלוי תוך נסיגת התוספת מהקורה.
ירמי הופמן: תומך בהצעתו של אסף הראל.
דורון ספיר: הפתרון העיצובי למבנה ביהודה הלוי נראה טוב.

סוכם:

וועדת השימור ממליצה על קידום התכנית לוועדה המקומית, תוך דרישה להסרת התביעה בגין תכנית השימור. חלופות תכנוניות ועיצוביות לתוספת קומות באופן מדורג תבחנה ותוצגנה בוועדה הבאה.

נושא מס' 3: חבר הלאומים

עדכון טעות סופר בנוגע לסיכום דיון שנדון בוועדת שימור 20-02 בתאריך 5.8.20 בה סוכם:
"חברי וועדת השימור ממליצים לאשר את התכנית. סקר התיעוד המתחמי ותיקי התיעוד המלאים של כל אחד מהמבנים המיועדים לשימור יועברו לאסף הראל ותמר טוכלר."

סוכם:

חברי וועדת השימור ממליצים לאשר את התכנית. סקר התיעוד המתחמי יועבר לאסף הראל ותמר טוכלר לכשיאושר באופן סופי. תיקי תיעוד מלאים של כל אחד מהמבנים המיועדים לשימור יערכו בשלב הוצאת היתרי הבניה במתחם.

רשמה: עדי רוז, אדר' מח' שימור ומרכזת הוועדה.
העתק: חברי וועדת השימור, מוזמנים ונעדרים

