

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1303 23.6.13

השתתפו:

חברי הועדה:

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור.
מר אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
גב' אורלי אראל, מתכנתת – ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור.
ד"ר משה טיומקין- חבר המועצה וחבר וועדת שימור .
גב' תמר טוכלר – משקיפה.

מוזמנים:

עודד גבולי, אדר' – מהנדס העיר
אורלי הכהן, אדר' – מתכנתת המחוז
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
דנה שיחור – מנהלת מח' שומה והשבחה
אדי אביטן, אדר' – צוות מרכז
רבקה פרחי, מתכנתת – צוות מרכז
הדס גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
אלעד דמשק, אדר' – מחלקת שימור
שירה בנימיני, מתכנתת – רכזת תכנון שימור
אירית סייג, אדר' – ראש צוות תכנון יפו
שלומית זונשטיין, אדר' – צוות תכנון יפו
אלי דיגא, אדר' – צוות תכנון יפו
מאירה מור, אדר' – קולנוע עדן
עדי רוז, אדר' - מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו:

מר שמואל גפן – חבר מועצה וחבר וועדת שימור.
הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
נעמי אנג'ל, אדר' – מתכנתת המחוז
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
איריס לוין, מנהלת אגף רישוי בניה
שולמית דידי – ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
ערן פרידלר- מנהל אגף להכנסות מבניה ופיתוח
אלחנן משי – מנהל אגף רישוי עסקים
לריסה קופמן, אדר' – ראש צוות מרכז
יעל פקר, אדר' – מחלקת שימור
רות ארבל, מתכנתת, רכזת תכנון שימור

נושא מס' 1: פלורנטינו

מדובר בריכוז עבודות ליצירת תכנית מרקמית לשימור שכונת פלורנטינו, (העבודות שנעשו בעבר לא הגיעו לכלל הבשלה והמבנים בשכונה לא מוגנים). התכנית כוללת הצגת שני מתחמים בעלי ערכים יוצאי דופן המוגדרים ברמות שימור שונות.

השכונה נבנתה באופי רציף והמשכי ומורכבת משני חלקים שהיו תחת ערים שונות: האזור הצפוני: "מרכז המסחר" של תל אביב, והאזור הדרומי: "שכונת פלורנטינו" של יפו. השכונה בנויה מבנים הבנויים בקו בניין 0 קדמי וצידי ואשר יוצרים מבנים החובקים חצר פנימית, המבנים מאופיינים בסגנונות בנייה שונים: מודרניסטי, אקלקטי, ארט-דקו, מבני הפינה ברובם קיבלו דגשים פיסיים ואדריכליים, רובן של קומות הקרקע משמשות למסחר. מאפיינים אלה חלים על כל המבנים בשכונה ויוצרים רצף עירוני ייחודי.

ערכי השכונה:

ערך אורבני: מרקם ייחודי המאופיין בבניי רציף, ריבוי מבנים ועירוב שימושים: מגורים, מסחר, תעשייה קלה. ערך אדריכלי: אופי המיבנים, קנה מידה אנושי וריבוי סגנונות, אלמנטים החוזרים על עצמם: ארקרים, מרפסות. ערך היסטורי: תואם תכנון מקורי. מצב בשטח: השכונה קיימת בהתאם לתכנונה המקורי, היום שכונה פעילה ותוססת.

עיקרי התכנית:

להכיר באזור כמתחם לשימור ולסווג את המבנים בשכונה ל 3 דרגות שימור:

- מבנים לשימור מחמיר – (כ – 20 מבנים) ללא ניצול זכויות.
- מבנים לשימור מרקמי – ניצול זכויות תקפות תוך שמירה על חזית המבנה והוראות עיצוביות.
- כל שאר המבנים – מימוש זכויות תוך הגדרת הוראות עיצוביות המתייחסות לאלמנטים אופייניים בחזיתות קיימות/חדשות.
- תמ"א 38 – תומלץ באזור הצפוני, לפי החלטת מדיניות הוועדה לנושא תמ"א 38, במסגרת תוספות בניה, תוך שימוש בשפה הקיימת. לא תומלץ באזור הדרומי, שם חלה תב"ע B יפו המקנה זכויות נרחבות.

התייחסויות:

אורלי אראל: היום אנחנו נמצאים בשלב ראשון של קידום התכנית כשהמטרה היא להגן על המבנים. המלצה חיובית של וועדת השימור תאפשר התראה במערכת מידע על קידום תכנית שימור.

סוכם:

וועדת השימור מחליטה להמליץ לוועדה המקומית לפרסם הודעה לפי סעיף 77, 78 בהתאם להמלצת הצוות המקצועי. וועדת השימור תעודכן בינואר 2014 לגבי הכנת התכנית.

נושא מס' 4: קולנוע עדן.

מדובר בהצגה שניה של הנושא בפני וועדת השימור.

בעלי המבנים מבקשים שינוי שימוש המבנה למלון של 70 חדרים, תוספת בניה של 2.5 קומות מעל המבנים הקיימים וסגירה חלקית של מבנה הקולנוע הפתוח, סה"כ 210% לשטחים עיקריים. תב"עות תקפות מאפשרות קומת קרקע מסחרית ומעל מגורים, סה"כ גובה של 3 קומות וחדרי יציאה לגג, 135% לשטחים עיקריים.

בוועדה האחרונה שהתקיימה בתאריך 14.4.13 הוצגה התכנית וסוכם:

"הוועדה לא תומכת בחלופה שהוצגה ומבקשת לראות חלופות תכנוניות נוספות".

אדריכלית הפרויקט, מאירה מור הציגה חלופות נוספות, כולן מציגות תוספת של 2.5 קומות מעל שני המבנים הקיימים, (סה"כ מבנים בגובה של 4.5 קומות) הכוללים סגירת החצר הפנימית.



התייחסויות:

אורלי אראל: בשנים האחרונות עת"א קידמה עשרות תכניות לתוספת חדרי מלון בעיר ועומדת בצפי המתוכנן לשנת היעד 2030. בהתאם לכך "המחיר" של תוספת 2.5 קומות מעל מבנה חשוב זה למטרת מלונאות כבד מדי, תומכת בשימור המבנה ללא תוספת זכויות מעבר לתב"עות התקפות, גם במחיר של וויתור על שימוש מלונאי. עודד גבולי: קידום מלונאי בנווה צדק עדיף על פני שימוש למגורים, ממליץ על החלופה בה מוסיפים זכויות לצורך מימוש הפרויקט.

תמר טוכלר: קולנוע עדן נשאר אחד האייקונים ההיסטוריים החשובים ביותר בעיר ובהתייחס לכמות התיירים הרבה המגיעה לנווה צדק יש חשיבות גבוהה לשמור ולשמר מבנה זה.

שירה בנימיני: המבנה פורסם בשלב הראשון של תכנית השימור כמבנה בהגבלות מחמירות, בשלב זה תומכת בניוד הזכויות שלא נוצלו.

דורון ספיר: האם ניתן להחזיר את המבנה לשימור בהגבלות מחמירות?

אסף זמיר: תומך בשימוש מלונאי שיפח חיים במבנה ובאזור, שימוש של מגורים עלול להפוך את המבנה לשומם רוב ימות השנה ושימוש ציבורי אינו נחוץ באזור זה.

משה טיומקין: שימוש מלונאי יתרום לשכונה כולה, יפחית עומסי תנועה, כלי רכב, חניות וכו'.

אורלי הכהן: קולנוע עדן הוא דוגמא למבנה ייחודי ובעל ערכים גבוהים שבטעות יצא מרשימת המבנים לשימור בהגבלות מחמירות. מציאה לבחון מימוש תמריצי תכנית השימור ותוספת זכויות בהתאם לתב"ע 2650 ב'.

תומכת בחלופה קודמת המציגה תוספת בניה מעל בית הקולנוע הסגור בלבד.

רבקה פרחי: ריבוי מלונות באזור עשויים להעמיס על חיי היום יום בהיבט של פריקה וטעינה וליצור מחסור במגורים.

אדי אביטן: החלופות הנפחיות המוצעות לא נכונות למבנה ולסביבה. תומך בתוספת על מבנה סגור בלבד באופן שקולנוע קיץ ישאר כפי שהוא היום.

אלי דיגא: תוספת של 2.5 קומות למלון בן 70 חדרים תיצור מסה כבדה מדי באזור, זכויות הבניה התקפות מתאימות לאזור.

אירית סייג: קולנוע עדן הינו המבנה האחרון הנוותר בנווה צדק ודורש תשומת לב מיוחדת. שימוש מלונאי יאפשר חשיפה ציבורית.

אלעד דמשק: תומך בעיבוי בלבד של דופן הקולנוע הפתוח לשימושי מסחר/מלונאות ללא סגירת החצר הפנימית.

עדי רוז: במלונות בוטיק הקיימים בת"א קיים מנעד של מספר חדרים, החל מ 12 חדרים וכלה ב 85 חדרים. בעלי בתי המלון שנפגשו איתם לאחרונה הציגו פעילות רווחית ללא קשר למספר החדרים שברשותם.

דורון ספיר: יש להבחין במבנה זה בין 2 סוגיות:

1. ייעוד המבנה למלון – תומך בחלופה מלונאית בהיבט ציבורי ושימושי.
2. נפחי בניה מוצעים – לצורך הפיכתו למלון מבקשים להוסיף 2.5 באופן שפוגע במבנה המקורי.

סוכם:

וועדת השימור ממליצה על קידום תכנית בסמכות וועדה מקומית לשימוש בזכויות הקיימות, ללא תוספת קומות מעל המבנה הפתוח, ניתן יהיה לעבות את חזיתות המבנה הפתוח לצורך מסחר בקומת הקרקע ומלונאות בקומה העליונה תוך השארת החצר הפנימית פתוחה לשמים, מירב הזכויות הקיימות ימומשו על גבי המבנה הסגור.

התקיימה הצבעה, דורון ספיר, אסף זמיר ואורלי אראל תומכים בקידום תכנית בסמכות וועדה מקומית לשימוש בזכויות הקיימות, ללא תוספת קומות מעל המבנה הפתוח.

ד"ר משה טיומקין ועודד גבולי תומכים בחלופה המלונאית הכוללת את תוספת הזכויות כפי שהוצגה.

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

העתקים:

מוזמנים, נוכחים ונעדרים.

