

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1502 16.9.15

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.
מר נתן אלנתן – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
ד"ר אפרת טולקובסקי-חברת המועצה וחברת וועדת שימור.
גב' אורלי אראל, מתכננת – ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור.
גב' תמר טוכלר – משקיפה.

מוזמנים

עודד גבולי, אדר' – מהנדס העיר
הראלה אברהם אוזן, עו"ד – משנה ליועץ המשפטי
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע" סגן ראש העירייה
אורלי הכהן, אדר' – מתכננת המחוז
יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
שולמית דידי – ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
עמי כץ – מנהל המשלמה של יפו
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
הדס גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
נדיה חמילצקי, אדר' – מחלקת שימור
שירה בנימיני, מתכננת – רכזת תכנון שימור
רות ארבל, מתכננת, רכזת תכנון שימור
עדי רוז, אדר' – מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

נעמי אנג'ל, אדר' – מתכננת המחוז
אייל קוק – מח' שומה והשבחה
אודי כרמלי, אדר' – ס. מנהל אגף תכנון העיר
איריס לוי, מנהלת אגף רישוי בניה
הלל הלמן – מנהל מחלקת רישוי בניה
ערן פרידלר – מנהל אגף להכנסות מבניה ופיתוח
דנה שיחור – מנהלת מח' שומה והשבחה
מחמד אבו שחדה, אדר' – מחלקת שימור
שרון גולן, אדר' – מחלקת שימור
לריסה קופמן, אדר' – ראש צוות מרכז

נושא מס' 1: הקישלה:

מתחם הקישלה ממוקם בכניסה ליפו העתיקה והוקם בסוף המאה ה-19 בתקופה העותמנית של יפו, שימש במקור כבית המעצר המקומי. במקום שכנה תחנת המשטרה של יפו.

על המתחם חלה תוכנית 2572 המאפשרת תוספת בניה עד לגובה של 13.5 מ'.

במתחם נבנה בימים אלו מלון לפי היתר בניה שיצא בשנת 2010, אז אושרה בוועדה המקומית בקשה עם תוספת שתי קומות בהקלה. המבקשים ויתרו על קומות אלו עקב התנגדויות השכנים בוועדת ערר. בשנת 2013 אושרה בקשה עם הקלה לקומה אחת נוספת - הגבהה של 2.35 מ' - תחתית גג הרעפים שאושר 15.85 מ' היום היזם מבקש קומה נוספת, (של חדרי מלון) חריגה של 5 מ' מעבר לגובה שהכתיבה התב"ע.

הנושא נדון בפורום תכנון בראשות מה"ע, 15-0004, בתאריך 12.4.15. חוות דעת מחלקת השימור, מחלקת תכנון יפו, ס. מה"ע, אדרי' העיר ואגף הרישוי בפורום התכנון היתה לא לאשר את הבקשה בגלל הגובה החריג, הפגיעה במרקם, נצפות התוספת מהכיכר ומחוף הים, רגישות הפרויקט לסביבתו, תהליך תכנוני מייגע. חו"ד מה"ע שיש להעלות את הסוגיה בוועדת השימור.

דורון ספיר: בסיוור וועדה שהתקיים באתר סברו חברי הוועדה שאין מקום להקלה של 2 קומות. עודד גבולי: העבודה שנעשת במתחם ביקף רחב וברמה גבוהה. היזמים לא ניצלו את כל זכויות הבניה בהתאם לתב"ע.

הבקשה הנוכחית מוגשת משיקולים כלכליים, בהיבט העיצובי הינה מינורית ואינה נצפית. אבי חורמור, נציג היזמים: לאור העובדה שלא ניצלו את היקף הזכויות שמאפשרת התב"ע, מבקשים הקלה לתוספת של 6 חדרי מלון, בשטח עיקרי של כ-180 מ"ר, בנוסף ביקש להוסיף שהיזמים ביחסי שכנות טובים עם השכנים.

ירמי הופמן: האם ניתן למקם את 6 חדרי המלון המבוקשים בחללי המרתף שהתגלו לאחרונה? יהודה פייגין, אדרי' הפרויקט: צוות יפו הציע בזמנו לצמצם בניה על החומה ואת יתרת הבניה להוסיף בעורף הפרויקט, לא ניתן למקם את 6 חדרי המלון המבוקשים בחללי המרתף לא צופה התנגדויות להקלה המבוקשת.

פאר וייסנר: מדובר בפרויקט מלוואי עם נשמה, פרויקט שייספק מקומות עבודה למקומיים. הראלה אברהם און: האם המסגד יגיש התנגדות?

אייל זיו, אדרי' השימור של הפרויקט: הקישלה הוא פרויקט דגל ליפו - מנוף ליזמות פרטית ויצירת ופעילות חברתית. במהלך הבניה התעוררו הרבה בעיות לא צפויות: מי תהום, עתיקות וכו'. העברת חלק מהזכויות לעורף הבניין מתבקשת.

תמר טוכלר: בתכנית תיירות שקודמה ע"י עת"א הוחלט שמלונות ביפו יהיו בהיקף של "מלונות בוטיק", ממדי המלון בקישלה "התנפחו" בצורה לא ברורה. הסראייה והקישלה הינם המבנים החשובים שנותרו מהתקופה העותמאנית, תוספת קומה תפגע במרקם הייחודי היפואי ותהיה נצפית מכיכר השעון וחוף הים, במהלך הבניה נעשו הרבה נזקים למבנה המקורי ולסביבה.

אלעד דמשק: התוספת המבוקשת לקומה נוספת מעבר לקומה שאושרה בהקלה, למבנה המשמש כשער ליפו והנמצא בסביבה רגישה מבחינת גובה המבנים איננה מומלצת ע"י צוות יפו.

אורית בן אסא: במסגרת תכנית שקודמה בעבר, נעשתה עבודת ניתוח זיהוי ערכים לשימור ביפו העתיקה, קו הרקיע של יפו הנצפה מתל אביב זוהה כבעל חשיבות וערך לשימור. התוספת המוצעת פוגעת בקו הרקיע.

אורלי אראל: תוספת הקומה פוגעת במבנה, נצפית מהכיכר ומשנה את קו הרקיע של יפו, במבט מתל אביב, האזור לא יכול לשאת את המסה המוצעת.

רינת מילוא: תוספת הבניה המוצעת משמעותית ביחס לממדי החומה והשער של המבנה המקורי. נתן אלנתן: היזם ויתר על תוספת הבניה מעל החומה ובהתאם לכך התכנון המוצע. רק לאחר הצגת הבקשה בוועדה המקומית ופרסום ההקלה מתנגדים יוכלו להשמיע את קולם.

אפרת טולקובסקי: התהליך התכנוני שנוצר בפרויקט זה לא נכון. נוטה להסכים עם נתן אלנתן ולהציג בוועדה המקומית.

אסף זמיר: תומך ההצגת הנושא בוועדה המקומית.

סוכם:

הנושא יועבר לדיון בוועדה המקומית ללא קביעת עמדה מראש ע"י וועדת השימור בנושא, מהנדס העיר, אדרי' עודד גבולי יצרף את פרוטוקול הדיון של ועדת השימור לדרפט.



נושא מס' 1: קולנוע עדן, לילינבלום 2,4 :

קולנוע עדן מיועד לשימור עפ"י תכנית 2650ב'. מורכב משני מבנים צמודים, ששימשו לקולנוע קיץ (מבנה פתוח ללא קירוי, התחום ע"י דופן בנויה בגובה של 2 קומות) וקולנוע חורף (הבנוי בגובה של 2 קומות).

אילן רודי, נציג היוזמים, מבקש להשמיש את שני מבני הקולנוע ההיסטוריים למלון תוך שמירה על המבנה הפיסי המקורי, תוכנית בסמכות וועדה מקומית שתאפשר איחוד חלקות והעברת זכויות ממבנה למבנה, שינויים בבינוי, שינוי בקווי בניין ועוד.

יואב מסר, אדרי' הפרויקט, הציג את התכנון לשני המבנים: קולנוע קיץ פתוח – תוספת הבניה תהיה בנסיגה של 3-4 מ' מהחומה ההיקפית ותרחה מעל חלל הכניסה בגובה של 6 מ"ר, באופן שתיצור חלל פתוח, מואר ומאוורר לשימוש בית קפה והתכנסות הקהל. תוספת הבניה תהיה בגובה של 2 קומות.

קולנוע חורף סגור - תוספת של 3.5 קומות מעל השתיים הקיימות. הוצגו שתי חלופות למבנה הסגור: נסיגת המבנה כולו מהדופן הקיימת ויצירת חזית מסחרית פנימית וחלופה המשאירה את המבנה ותוספת הבניה עפ"י הקיים תוך פתיחת חזית מסחרית במבנה הקיים.

בנוסף הוצגה חלופה למבנה בגובה כולל של 6 קומות מלאות, וריאציה למבנה בגובה של 5 קומות וקומה חלקית בנסיגה מהחזיתות הראשיות. עו"ד טויסטר: הציג חישובי זכויות בניה: תב"ע 2277 קובעת את המבנים כמע"ר מיוחד ומפנה לתב"ע 1200, (מסמכים על 400% בדומה לזכויות הניתנות במע"ר "רגיל") תב"ע 38 לא רלוונטית

התייחסות:

נתן אלנתן: מבקש לקבל מידע על מערך הזכויות במבנה. שולי דידי: מבקשת לקבל הסבר על זיקות הנאה. דורון ספיר: מה השימושים שיהיו בקומת הכניסה הפתוחה (בקולנוע הקיץ), ולא יזוה ציבור? חשוב לתחום את שטח בית הקפה ולהשאיר אזור מוגדר שישמש כחצר פתוחה. אורלי אראל: יש לצרף לתכנית הסכם לזיקת הנאה עם עיריית תל אביב. יואב דוד: מבחינה עיצובית הפתרון המוצע ראוי. תמר טוכלר: חשוב לאפשר שימוש של קולנוע. עודד גבולי: פרויקט מצויין, המומלץ על ידי הצוות המקצועי ועל ידו.

סוכם:

חברי הוועדה תומכים בקידום התכנית. תקבע ישיבה פנימית בהשתתפות עו"ה הראלה אברהם אוזן והצוות המקצועי לבחינת זכויות הבניה התקפות במגרש, בישיבה זו יפורטו הסעיפים לתכנית בסמכות ועדה מקומית. יתוקן פרוטוקול שטחי שרות לתכנית 38 לשימוש מלונאי.

נמחק: .

תירשם זיקת הנאה לציבור כדי לאפשר לציבור הרחב לבקר במרחב קומת הכניסה הפתוחה, ויקבע יחס שיש לשמור בין המסחר בקומה הראשונה לשטחים בחצר שיש להשאיר פתוחים לציבור. יש לציין שבמסגרת התכנית לא ניתן יהיה לנייד שטחים שניתנו במסגרת תמריצי תכנית השימור, מקומות המרתף לקומות על קרקעיות.

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

העתיקים:

חברי וועדה ומוזמנים.

