

פרוטוקול וועדת שימור
ישיבה מס' 01-25 תאריך 07.05.2025

חברי הועדה

ליאור שפירא, מ"מ וסגן רה"ע, יו"ר וועדת השימור
אלחנן זבולון, סגן רה"ע ומ"מ יו"ר ועדת השימור
מיטל להבי, סגנית רה"ע וחברת ועדת שימור
נוי אלראי שניצר, חברת מועצה וחברת וועדת השימור
אורלי אראל, סגנית מה"ע ומנהלת אגף תה"ע, חברת וועדת השימור

נוכחים

הראלה אברהם אוזן, משנה ליועץ המשפטי
יעל אטקין, מנהלת מחוז ת"א, המועצה לשימור אתרים
שירי לנצר, רכזת שימור, לשכת התכנון מחוז ת"א
שרון טריגר, רכזת תכנית השימור
יעל שטופלמן, מתכנתת כלכלנית בכירה לשימור
אדי אביטן, רכז תכנון עיר בכיר, תכנון מרכז
אלון מטוס, רכז תכנון עיר בכיר, תכנון מרכז
פרדי בן צור, ע' מ"מ וסגן ראש העירייה
יובל רוז, ע' מ"מ וסגן ראש העירייה

מחלקת שימור מבנים : מנהל המחלקה ירמי הופמן, עדי רוז, הדס נבו גולדברשט, נדיה חמלניצקי, יניב מיליס
רינת מילוא, מרכזת וועדת השימור

סדר היום:

- נושא מס' 1 : נוהל אישור פרוטוקול ועדת שימור
- נושא מס' 2 : חצי האי הירקוני
- נושא מס' 3 : רוטשילד 56-58
- נושא מס' 4 : אדר' גידי בר-אוריין, מאיה דוידסון
- נושא מס' 5 : יואב דוד, אדריכל העיר ; שושנה בר-לב, רכזת בכירה לבינוי עיצוב ופיתוח ; שמעון ברנשטיין, מנהל מרחב רישוי בנייה ; הילה גל, מנהלת מרחב רישוי בנייה, אדר' נילי גל, אדר' דני מסטר
- נושא מס' 6 : הדואר 10 א
- נושא מס' 7 : עופר קרין, עוזר ראשי ליועמ"ש ; נטלי טרכטנברג, ממונה מיפוי הנדסי בכירה

נושא מס' 1: נוהל אישור פרוטוקול ועדת השימור

מטרת הדיון: קידום נוהל לאישור פרוטוקול ועדת השימור.

המלצה:

פרוטוקול ועדת השימור מוקלד במהלך הדיון ונערך ע"י מרכזת הועדה. לאחר סבב פנימי של הערות ותיקונים תופץ טיוטת הפרוטוקול לאישור יו"ר הועדה, חברי ועדת השימור והמשקיפים. במידה ותוך שבוע לא יתקבלו הערות, יאושר הפרוטוקול באופן אוטומטי ויופץ לכל משתתפי ועדת השימור.

מהלך הדיון:

רינת מילוא: אנו רוצים להעלות לדיון את נוהל אישור פרוטוקול ועדת השימור. אנו מציעים שלאחר סבב פנימי של תיקונים הפרוטוקול יופץ ליו"ר, לחברי ועדת השימור ולמשקיפים ואם לא יתקבלו הערות תוך שבוע הוא יופץ באופן אוטומטי.

ליאור שפירא: למה שזה לא יגיע אלינו לוועדה לשימור?

הראלה אברהם אוזן: בשונה מאישור פרוטוקול וועדה מקומית ועדת השימור מתכנסת לעיתים רחוקות יותר.

ליאור שפירא: אני מבקש שיופץ פרוטוקול במייל וכל אחד יצטרך לאשר אישור פוזיטיבי.

הראלה אברהם אוזן: זו וועדה קטנה, בסך הכל חמישה חברים כך שמצופה מכל אחד שמשתתף בוועדה שיגיב. לא מעלה על דעתי שמישהו לא יגיב.

ליאור שפירא: אם שלושה יגיבו זה מספיק.

ירמי הופמן: אם מישהו לא מגיב לאחר תזכורת שניה?

ליאור שפירא: אם שלושה הגיבו מתוך חמישה זה מספיק.

ירמי הופמן: האם צריך להדפיס את סדר היום פיזית או מספיק במייל?

אורלי אראל: אין צורך. גם בדיון בוועדה המקומית הפרוטוקול מופץ רק במייל מי שרוצה מדפיס לעצמו.

החלטה: טיוטת הפרוטוקול תופץ לאישור חברי הועדה והמשקיפים. יש לקבל אישור חיובי לפרוטוקול של לפחות 3 חברי ועדה בטרם יופץ הפרוטוקול.

מטרת הדיון:

1. עדכון וועדת השימור בסטטוס העבודה עם חברת אתרים.
2. בהתאם להמלצות ועדת השימור משיבה 1702, ולאור ערכם הגבוהה של המבנים, מבקשים להכליל את רשימת המבנים, כפי שאושרה בוועדה זו, ולהוסיף לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

חונת דעת מחלקת שימור ומחלקת תכנון מרכז:

ממליצים להוסיף את רשימת המבנים לרשימת השימור העירונית.

מהלך הדיון:

אורלי אראל לא משתתפת בדיון ודירקטורית בחברת אתרים

ירמי הופמן: נושא שנדון בעבר בוועדת שימור בשנת 2017, 2021 בזמנו התקבלה החלטה להכניס את המבנים לרשימת השימור העירונית לתקופה מוגבלת, זה נעשה בתיאום עם חב' אתרים מכיוון שמגבלת התקופה עברה, אנו מבקשים להוסיף את המבנים לרשימת השימור העירונית לתקופה בלתי מוגבלת, עד להחלטה אחרת של ועדת השימור

ליאור שפירא: אנא הציגו את התוכנית בקצרה

הדס נבו גולדברשט: רשימת השימור העירונית לא מוגבלת בזמן זה המצב הרגיל שלה להבדיל מפרסום 77,78. מציגה את המצגת.

בעבודה משותפת עם חברת אתרים מקדמים תכניות לאזור הזה. אנו מבקשים לאשר מחדש את המבנים שאושרו בוועדה הקודמת ולהוסיף לרשימת השימור העירונית.

ליאור שפירא: מה זה הכביש?

הדס נבו גולדברשט: זו הכניסה הראשית לנמל כיום

ירמי הופמן: סוף דיזינגוף

ליאור שפירא: כך היא נראית? חשבתי שהיא יותר ישרה

הדס נבו גולדברשט: היום היא יותר מפותלת

ליאור שפירא: לא שמרנו על אותו נתיב?

הדס נבו גולדברשט: אילוצי תנועה גרמו לשינויים.

כיום אנו רוצים רק לסמן את הבינוי והאלמנטים כפי שהיו ברשימה הקודמת, כדי שתהיה שקיפות כל הגורמים שלמבנים האלה יש ערכים.

ליאור שפירא: הקפה העגול זה מונטנה?

הדס נבו גולדברשט: מונטנה קיים כיום

ירמי הופמן: מונטנה קיים, זה קפה גלינה שהיה ונהרס

הדס נבו גולדברשט: מבנה גלידה מונטנה שומר על ידי חב' אתרים. ההתדרדרות התפקודית של יריד המזרח נבעה מהמרד הערבי ומאורעות וסגירת נמל יפו מה שגרם להקמת נמל תל אביב. זו עשייה מאוד משמעותית מבחינה כלכלית תעשייתית וטכנולוגית הייתה לזה משמעות על היישוב היהודי מכל הבחינות. גם בנמל עצמו יש מבנים מאוד חשובים היסטוריים שאנו מבקשים לציין שהם ראויים להתייחסות עתידית. מבנה הבטון, שני האנגרים, האנגר הצפוני ששופץ רק עכשיו על ידי חברת אתרים והתחדש לחלוטין, ואת מבנה הבטון, מבנה הנמל שקיים בשטח ולא נראה כיום כך, אבל ניתן לזהות את הערכים שלו.



רואים את המבנים שיש להם חשיבות שמסומנים באדום. ואלמנטים נוספים של תשתית שנותרו המתחם. כל המרחב מתופעל בצורה עצמאית לחלוטין, יש תשתיות פיזיות שנרצה לבחון איך להתייחס אליהם בעתיד כמו למשל המזח ההיסטורי, לדוגמא לוכד גלים, הנמל תוכנן עם פתיחה מערבה בדיעבד הסתבר שזה לא התכנן האופטימלי, לכן הגלים נופצו על לוכד הגלים, יש מורכבות בתפעול של הנמל ולכן אנו מסמנים זאת לחשיבה עתידית. אלו האלמנטים והמבנים שאנו מבקשים להוסיף לרשימת השימור העירונית, אין כאן תוספת או הסרה. הניתוח בעבודה על שני המרחבים נעשה על פי תיעוד מאוד מפורט מאוד איכותי פעם אחת על היריד ופעם על הנמל, המיפוי נעשה על השטח ומכל האתר הגדול הזה אנו מבקשים להשאיר רק את הדברים המאוד מדויקים היסטוריים.

ליאור לוי: אנו עובדים בשיתוף עם ירמי והצוות שלו, אנו מתייחסים למבנים האלו בצורה הראויה לראייה גם מבנה 9 שהחזרנו אותו לצורתו המקורית ונמשיך לשתף פעולה.
ליאור שפירא: הוחלט לקבל את המלצת הצוות פה אחד.

החלטה: להוסיף את רשימת המבנים לרשימת השימור העירונית.

נושא מס' 3: רוטשילד 56-58, מס' תכנית: 507-1289024

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
מיקום: ממערב: בצלאל יפה, מצפון: רוטשילד, מדרום: יהודה הלוי

כתובת:

מספר בית	רחוב	ישוב
67	יהודה הלוי	תל אביב-יפו
69	יהודה הלוי	תל אביב-יפו
58	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
56	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7457	מוסדר	חלק	1-3

שטח התכנית: 2.171 דונם

תצ"א:



עורכי התכנית:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ
 יועץ פיתוח: מאזא/MAZA ארכיטקטורה
 יועץ תנועה: אייל קראוס
 תשתיות: גלבע מהנדסים
 סביבה: לשם שפר
 מודד: קבוצת דטהמפ, מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
 אגרונום: דורון לנג
 שמאי: רפאל קונפורטי קוני

יזמי התכנית:

מנורה מבטחים
 דוניץ אלעד

ניהול פרויקט:

מאיה דוידסון - ניהול יזמי

בעלות:

מנורה מבטחים החזקות בע"מ

מצב קיים:

מרחב התכנון כולל שלוש חלקות שבשטחן מגרש חניה עילית פעיל, ריק מבינוי.

יחס לתכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי ייעוד: אזור 501, אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, רח"ק 3.5.
- נספח מתחמי תכנון: אזור 501, אינו מסומן בצביעה מיוחדת.
- נספח עיצוב עירוני: מסומן עד 8 קומות + מרקם בנוי לשימור.
- טבלת הוראות מיוחדות-למתחם תכנון: אזור המסומן במרקם בנוי לשימור, תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, 3.5 רח"ק מירבי.



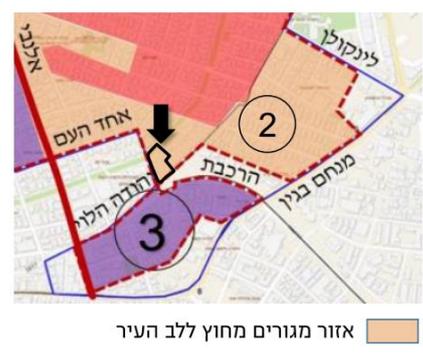
- על פי תכנית המתאר, חלה חובת מסמך מדיניות לאזור תכנון 501 כתנאי להגשת תכנית מפורטת.



יחס

לתכנית רובע 5-6 לאזור הכרזה אונסקו:

- **זכויות בניה ומספר קומות:** קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.
- **קווי בניין:**
 במגרש עד 500 מ"ר קו בניין צידי 2.5 מ' וקו בניין אחורי 4.5 מ'
 במגרש מעל 500 מ"ר קו בניין צידי 3 מ' וקו בניין אחורי 5 מ'
- **צפיפות:** שטח ברטו / 80 מ"ר
- **איחוד חלקות:** הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד חלקות באופן שאינו פוגע במרקם הקיים בתנאים הבאים:
 - איחוד של עד 2 חלקות הפונות לאותו רחוב.
 - שטח המשותף של המגרשים לא יעל על 700 מ"ר.
 - בתחום אזור הכרזה, איחוד חלקות ששטחם המשותף 500 מ"ר ומעלה, לא יקנה זכויות בניה, מס' קומות וקווי בניין של מגרש גדול.
 - הועדה המקומית רשאית לדרוש בחזית הקדמית חלוקה נפחית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים טרם איחוד החלקות.



התכנון המוצע:

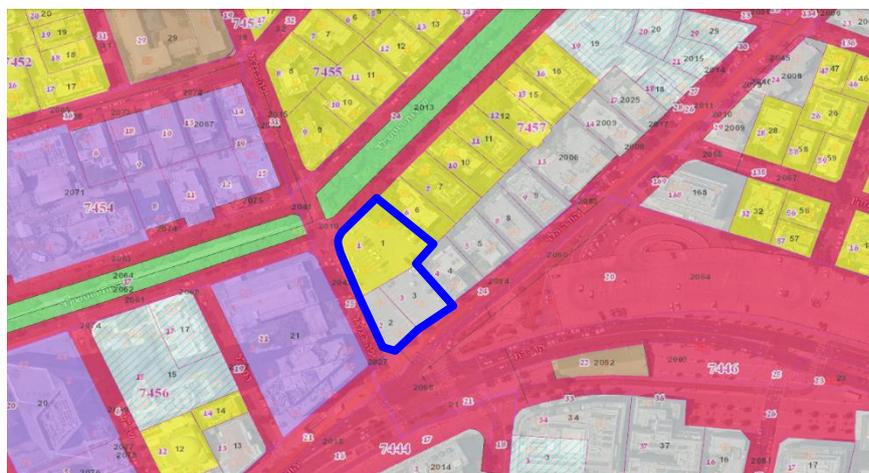
הועדה המקומית הותירה איחוד חלקות 2-3 בייעוד "אזור מסחרי" הפונות לאותו רחוב, למגרש אחד ששטחו עולה על 500 מ"ר (855 מ"ר), כאשר הזכויות, מס' קומות וקווי הבניין למגרש המאוחד נקבעו בהתאם לשטח מגרש גדול, וזאת כיוון שחלקה 3 במצב הנכנס גדולה מ-500 מ"ר ובחלקה 2 לא ניתן היה לממש תכנון ללא איחוד מגרשים בשל גיאומטריית המגרש. הועדה דרשה חלוקה נפחית לצורך שמירה על מקצב בינוי קיים טרם איחוד חלקות ועמידה בהנחיות העיצוב של תחום הכרזה.

תכניות תקפות:

- תא/44 תכנית כללית לדרום ת"א שנת 1941. ייעוד קרקע: אזור מגורים, אזור מסחרי.
- תכנית מ' שינוי אחוזי בניה שנת 1975
- תכנית ע'1 מרתפים שנת 1982
- תכנית ג' גגות שנת 1991
- 2650 ב שימור מבנים ואתרים
- מרחב התכנון נמצא בתחום ההכרזה של אונסקו

קיימת תכנית בתהליך בסמכות הועדה המחוזית ובקידום עיריית תל אביב אשר מטרתה ביטול הכללת המגרש מתחום תכנית השימור העירונית תא 2650'

קומפילציית ייעודי קרקע מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע ומטרות התכנון:

התוכנית מציעה איחוד למגרשי המסחר שבתחומה, למגרש אחד, תוך שינוי ייעוד למגורים ד'. ושינוי ייעוד במגרש השני ממגורים א' למגורים ד', שה"כ שני מגרשי מגורים חדשים. התכנית קובעת ייעוד של דרך לרצועה מתוך החלקות ברוחב של כ-3 מטרים לטובת הרחבת דרך בצלאל יפה.

התכנית קובעת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לאורך הרחובות ההיקפיים, שטחים מבונים לצרכי ציבור ומגדירה זיקת מעבר ציבורית בין חזית המבנה לגבולות המגרש ולהרחבת הדרך, לטובת פיתוח מרחב הולכי רגל וקישוריות בין הרחובות.

התכנית קובעת זכויות בניה בהתאם לתכנית תקפה ולתכנית המתאר ומניידת אליה רח"ק 0.6, ממבנים לשימור בכתובות: הרצל 53, תל אביב יפו.

סה"כ מוצעות 81 יח"ד בשני מבנים.

בנוסף, קובעת התכנית קווי בניין (התואמת לתכנית רובע 5-6): 4 מ' לרוטשילד, 3 מ' לרח' יהודה הלוי, וקו בניין 0 מ' לשטח המיועד להפקעה מוצעת על רח' בצלאל יפה.

מספר קומות: 6.65 קומות לשני המבנים.

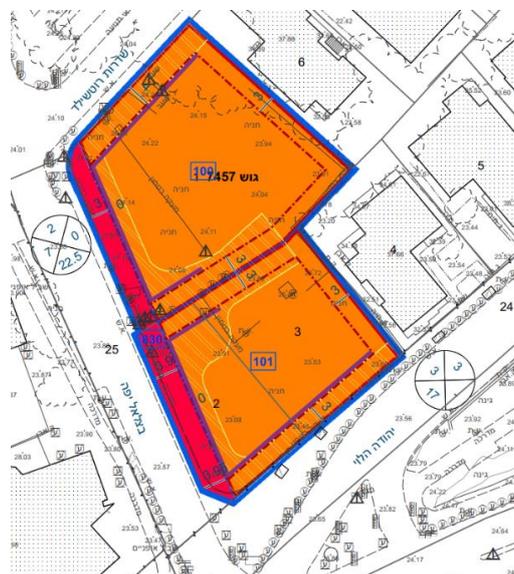
ומסמנת זיקת הנאה לרכב מרח' בצלאל יפה לטובת כניסת רכבים למגרשים.

התכנית המוצעת מהווה תכנית מפורטת ותכנית עיצוב אדריכלי, כבסיס להוצאת היתרי בניה.

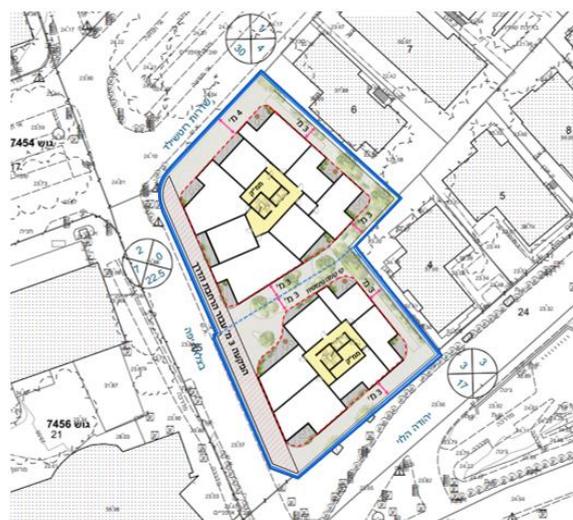


תשריט מצב מוצע:

- מגורים ד 
- דרך מוצעת 
- זכות מעבר למעבר רגלי 
- קו-בנין 
- חזית מסחרית 
- מידות 



תכנית קומה טיפוסית:



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

מרפסות	קומות מתחת לכניסה	קומות מעל לכניסה	מס' יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שירות תת"ק	שירות עילי	עיקרי עילי שטחים כוללים	גודל מגרש	תא שטח	שיעור/שימוש
516		6	43	4,201			4,201	100	מגורים	
		1		165			165	100	מסחר	
				340			340	100	ציבורי מבונה	
456		6	38	3,046			3,046	101	מגורים	
		1		330			330	101	מסחר	

972	3	7	81	13,097	(1) 5,015		8,082	1,966		סה"כ
-----	---	---	----	--------	-----------	--	-------	-------	--	-------------

הערות לטבלה:

(1) חישוב עפ"י שטח מגרש * 0.85 תכסית * 3 קומות ובהתאם לע"1

רח"ק 4.1 בהתאם לרח"ק מירבי 3.5 + 0.6 רח"ק מניוד

הערות כלליות לטבלת זכויות:

- (ב) יותר ניוד שטחים בין שטחי המגורים לשימושי מסחר ללא שינוי בסך השטחים המותרים. לא תותר המרה בין שטחי המסחר למגורים
- (ג) פתרון המיגון המוצע למגורים הינו ממ"ק.

עקרונות הבינוי:

- הבינוי המוצע כולל 2 מבנים בשני תאי שטח, בבניה מרקמית עד 7 קומות (קומת קרקע + 5 קומות מגורים + דירות גג). האחד בפנינת רחובות בצלאל יפה ושד' רוטשילד, השני בפנינת רחובות בצלאל יפה ויהודה הלוי.
- מרתף משותף עבור שני תאי השטח הכולל כניסה/יציאה אחת, כאמור בסעיף תנועה וחניה מטה.
- קומת הקרקע בשני המבנים תחויב בחזית מסחרית לטובת דופן פעילה וקישוריות הרחובות.
- זיקות הנאה: קומת הקרקע הפונה לשד' רוטשילד, בצלאל יפה, יהודה הלוי והמרחב בין המבנים תבנה כקומה מפולשת חלקית. בנסיגות אלו ובמרווח בין חזית המבנה לגבול המגרש, תוגדר זיקת הנאה לציבור לטובת מעברים להולכי רגל, המייצרת רציפות ההלכתיות במתחם.
- קווי בניין: 4 מ' לשד' רוטשילד, 3 מ' בין מגרשים ולרח' יהודה הלוי, 0 מ' להפקעה מוצעת על רח' בצלאל יפה.
- תכסית בנויה-עד 70% כולל מרפסות.
- גיאומטריית המבנים המוצעת מאחדת ועוטפת את מפגשי הרחובות ומייצרת רחבה/נישה בין המבנים כחצר פנימית לטובת שימוש הציבור דיירי המבנים.
- עיצוב המבנים יהיה שונה בפתחים ובמרפסות בהתאם להנחיות אזור הכרזת אונסקו.

מבט מכיוון רח' בצלאל יפה:



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תועלות ציבוריות:

- הקצאת 204.82 מ"ר משטח מגרש לייעוד דרך, לטובת הרחבת רח' בצלאל יפה.
- מבנה ציבורי בהיקף של 340 מ"ר על קרקעי (סה"כ שטח עיקרי ושטחי שירות) + 15% שטחי ציבור בתת הקרקע מסך השטח הציבורי המבונה.

- 15% מיחידות הדיור תהינה דירות בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית המעודכנת לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40%.

- תמהיל דירות מגוון לפי מגמות עירוניות וצרכי העירייה.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ציבורי בשטח שבין חזית המבנה לגבולות המגרש לשימוש הציבור.
- קביעת חזיתות מסחריות בקומת הקרקע לאורך רחובות היקפיים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

- עיצוב שני המבנים יהיה שונה בפתחים ובמרפסות ובהתאם להנחיות אונסקו, מרפסות משולבות בנפח המבנה ובהתאמה לסביבה.
- יצירת מרחב ציבורי פנימי מזמין בין שני המבנים המשלבת פיתוח נופי, המכיל שימושים עבור הדיירים ועבור הציבור.
- עירוב שימושים, פרטיים וציבוריים המשמשות את דיירי הבניין.
- חיזוק המפגש עם הרחוב, תכנון רצף מסחרי הממשיך את המסחר מרח' יהודה הלוי אל שדרות רוטשילד.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.
- יתאפשר שימוש באלמנט משרבייה עיצובית בנויה במישור החזית.

תנועה וחניה:

- תקן החנייה המקסימלי למגורים יהיה 0.5 : 1
- תותר כניסה/יציאה אחת לחניונים תת קרקעיים במעלית חניה, מרחוב בצלאל יפה בלבד.
- תרשם זיקת הנאה הדדית במרתפים וכניסה/יציאה לכלי רכב בין תאי השטח.
- תכסית קומת המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. ישמרו כ- 15% שטח פנוי עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים.
- החנייה תהיה תת קרקעית.
- פריקה וטעינה עבור המסחר תהיה על קרקעית.
- פתרון האשפה יהיה בחדר אשפה מרכזי תת קרקעי לשימוש שני המבנים. החדר יכלול מעלית לחדר אשפה עילי, ממנו יתבצע פינוי אל שד' רוטשילד.

תמהיל דירות וצפיפות המגורים:

- שטח ממוצע כ-71 מ"ר עיקרי ליחיד.
- תמהיל מפורט סופי יקבע בכפוף לחו"ד היחידה האסטרטגית.

מטרת הדיון:

התכנית עומדת לפני דיון בוועדה מקומית, לאור מיקום התכנית בתחום אונסקו נדרשת לדיון בוועדת שימור כתנאי לדיון בוועדה מקומית.

חו"ד צוות תכנון:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית

מהלך הדיון:

אדי אביטן: התכנית מגיעה לוועדת שימור כי נמצאת בתחום ההכרזה ממש על הגבול, תכנית שמוסיפה שני בנייני מגורים.

הצגת התכנית:



גידי בר אוריין: חשוב לציין, יש פה צומת, משהו פריזאי, סוף העיר הלבנה, תחילת המגדלים המעייר ולכן התחלנו עם השאלה איך מעצבים את הבניינים בפינה. שני הבניינים מושפעים מהשפה של הבאוהאוס והברוטליזם, הבניין שעל רוטשילד עם הפינות העגולות עוקב אחרי קווי הבניין. הבניין השני שיושב על יהודה הלוי הוא בעיצובו יותר ברוטליסטי עם משרביות עם קירות ויוצר את הכניסה בין הבניינים עם זיקת הנאה. כל הצומת כל הצומת מסחרית בקומת הקרקע. חשוב שהבניינים ייראו אחרת, שונים אחד מהשני ומשתלבים עם הרצף שבאזור.

נוי אלראי שניצר: אם אתם מוסיפים את ההרחבה ברח' בצלאל יפה אז אם רכב ימתין זה יחסום את הרחוב?
אדי אביטן: אם תהיה המתנה זה לא יחסום

נוי אלראי שניצר: ואם לא תהיה המתנה?

יש סבירות היפותטית שיגיע רכב שיעמוד שם עד שרכב ייצא ואז ייתקע את התנועה שם. עד 40 חניות ההנחיות הרכות לא דורשות עמדות המתנה

גידי בר אוריין: יש ניסיון רע עם עמדות המתנה, זה פוגע ברצף, יש פה עדיפות להולכי רגל ולשטחים מסחריים וזה יהיה פקק קטן

ליאור שפירא: מיטל להבי הצטרפה לדיון

נוי אלראי שניצר: כל השטח הציבורי זה המעבר ויש עוד גינה?

גידי בר אוריין: כן, כל החום זה שטח ציבורי ומרתף של 100 מ"ר וזה שטח ששייך למעשה לשטח החום

ליאור שפירא: זה אחד הפרויקטים היפים בעיר

שירי לנסנר: צויין מקודם שעל המגרש יש תוכנית שטרם הופקדה שנמצאת בוועדה המחוזית. אנו צריכים להשלים את התהליך ולראות שהתכנית מתאשרת. אנו חושבים שזה פרויקט ראוי. בעבר שהתקיים דיון על ביטול המבנה לשימור, הפתרון פה ראוי הוא גם מאפשר שימור של המרחב עם ערכים חדשים אבל גם התייחסות לאזור ההכרזה נותן לציבור שטח ציבורי ובהחלט ראוי

ליאור שפירא: בהחלט מסכים. ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית.

החלטה: לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית.

נושא מס' 4: הנחיות עיצוב לכרם התימנים

מיקום וגבולות:

צפון: הלל הזקן
 מזרח: הכרמל
 דרום: דניאל
 מערב: הכובשים

רקע כללי:

שכונת כרם התימנים נמנית עם שכונות המגורים העבריות הראשונות שהוקמו מחוץ ליפו. היא הוקמה עבור תושבים תימנים שעלו לארץ בתחילת המאה ה-20 כחלק מיפו ובתוכנית אורבנית "עות'מאנית".
 שכונת כרם התימנים בעלת מאפיינים אורבניים, אדריכליים, היסטוריים ותרבותיים ההופכים אותה למתחם מיוחד במינו, שיחודו מודגש ע"י השוני הרב מאזור לב העיר והעיר הלבנה הצמוד.



חלקה הצפוני של השכונה בתחום הכרזת אונסקו, כאתר מורשת תרבות עולמית, ותוכנית המתאר תא/5000 מגדירה את כל תחום השכונה כמרקם לשימור. בשנים האחרונות אנו עדים ליוזמות פרטיות למימוש זכויות במגרשים, פתיחת עסקים והתחדשות של השכונה, באופן שעלול למחוק את זהותה המקומית, שהורשה לאורך השנים במרחבי השכונה.

ההנחיות העיצוביות והמרחביות החלות על כלל העיר ואזור ההכרזה, אינן תואמות למאפייני השכונה האדריכליים, ותמהיל השימושים בה. כך שישומן באופן גנרי בשכונה, יטשטש את האופי והמאפיינים העיקריים המייצגים אותה. הנחיות העיצוב שיחלו על שכונת כרם התימנים, יספקו כלים תכנוניים לאדריכלים ויוזמים, ויאפשרו שמירה על הזהות השכונה בעת התחדשותה.

מתכננים ואדריכלי שימור:

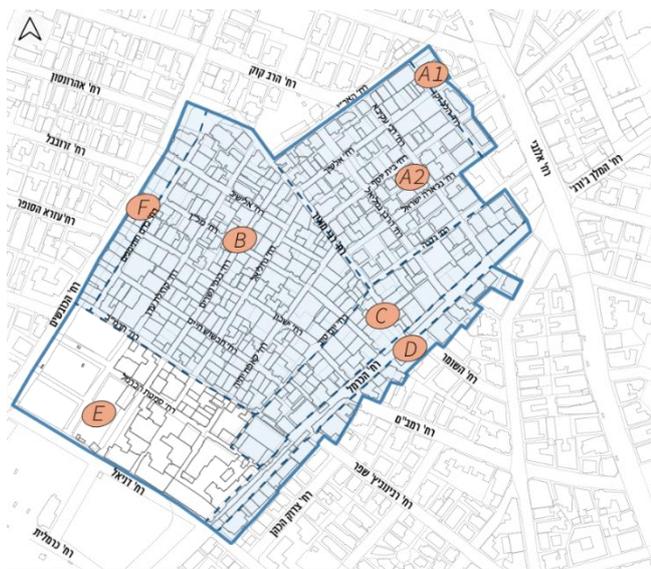
מחלקת שימור, מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר
 נילי ודני מסטר גל אדריכלים

בעלויות:

פרטים, עיריית תל אביב יפו

מצב קיים:

בכל חלקי השכונה חלות הנחיות והוראות עיצוב שונות: בחלק הצפוני והמזרחי חלות הנחיות עיצוב של אזור ההכרזה והנחיות מתוקף תוכנית רובע 5, בחלק המרכזי של השכונה הוראות עיצוביות הנובעות מתוכנית כרם התימנים 2510 וההנחיות המרחביות העירוניות באזור השוק הוראות עיצוביות הנובעות מתוכנית שוק הכרמל 3888 וההנחיות המרחביות העירוניות. רצ"ב סכמה של הזורים השונים וטבלה המפרטת את תחולת ההנחיות השונות.



הנחיות מוצעות	הנחיות נוכחיות		
תב"ע 2510 הנחיות כרם התימנים	תב"ע 2510 הנחיות אזור ההכרזה 5-6 הנחיות מרחביות ת"א	עורף רחוב אלנבי	A 1
תב"ע 2510 הנחיות כרם התימנים	תב"ע 2510 הנחיות מרחביות ת"א (כלול בהכרזה)	כרם התימנים ההיסטורית	A 2
תב"ע 2510 הנחיות כרם התימנים	תב"ע 2510 הנחיות מרחביות	כרם תימנים תחתית – צפון מנשיה	B
תב"ע 3888 הנחיות כרם התימנים למעט מה שסותר תבע	תב"ע 3888 הנחיות מרחביות ת"א	שוק הכרמל ושוק הבשר (דרום מזרח)	C
הנחיות אזור ההכרזה 5+6 בקומת קרקע ולגבי מרפסות בקומה א' הנחיות כרם התימנים	הנחיות אזור ההכרזה 5-6 הנחיות מרחביות ת"א	דופן דרום מזרחית שוק הכרמל	D
תב"ע 3888 הנחיות כרם התימנים למעט מה שסותר תבע ומה שכלול בשוק המערבי	תב"ע 3888 תכנית עיצוב לשוק המערבי	השוק המערבי	E
תבע 2510. בחזית הפונה לכרם עפ"י הנחיות כרם התימנים.	תב"ע 2510 הנחיות מרחביות ת"א מדיניות דופן הכובשים-בוטל	דופן רח' הכובשים	F

- תוכנית תא 3888/ סעיף 6.4.7 " תנאי להיתר בניה בכתובות הבאות: הכרמל 7,9,11, וישורון 41-45 הוא תיאום הבקשה מול מחלקת שימור בעיריית תל אביב- יפו".

מצב מוצע:

- א. החלת מערכת הנחיות עיצוביות לשמירה על הזהות המרקמית של השכונה בעת הוצאת היתרי בניה ורישיונות שיפוץ. מטרת הנחיות העיצוב:
1. להציג את השפה האדריכלית של השכונה, מרכיבי המרחב הבנוי והערכים, ולהעלות את המודעות ביחס לצביון הייחודי של המקום.
 2. ההנחיות מאפשרות שקיפות וודאות בכל הנוגע להנחיות הועדה המקומית במרקמים לשימור.
 3. קביעת הנחיות עיצוב שהינן מחייבות וחלקן מאפשרות לשמירה על השלמות הסגנונית של שכונת כרם התימנים בבקשות להיתרי בניה, ורישיונות שיפוץ.

הנחיות עיצוב בתחום ההכרזה ובמרקם לשימור נלוות לתכניות התקפות. ויאפשרו את ההתחדשות, תוך שמירה על מאפייני המרקם הבנוי והשפה האדריכלית. והינן מסמך נלווה לתוכניות, המסמך יאושר ע"י הוועדה המקומית ויעודכן מעת לעת.

- ב. תיקון טעות סופר בתא 3888/ סעיף 6.4. ס.ק. 7, המבנים שפורטו בתא/ 3888, הכרמל 7,9,11, וישורון ישכון 41-45, בעלי ערך אדריכלי והיסטורי, לכן לאור חשיבותם ממליצים להוסיפם לרשימת השימור העירונית.

מטרת הדין:

1. אשור הנחיות עיצוב אשר יחליפו את ההנחיות העיצוב והנחיות מרחביות החלות על מבנים בעת תוספות בניה, בנייה חדשה, ורישיונות שיפוץ.
2. בהתאם להוראות התוכנית, ולאור ערכם האדריכלי וההיסטורי, ממליצים להוסיף את המבנים הבאים לרשימת השימור העירונית: רחוב הכרמל 7,9,11, ורחוב ישכון 41-45.

חוות דעת מחלקת תכנון מרכז אדריכל העיר ומחלקת שימור :

1. ממליצים לאשר את הנחיות העיצוב
2. ממליצים להוסיף את המבנים, רחוב הכרמל 7,9,11, ורחוב ישכון 45-41, לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

מהלך הדיון:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון

ירמי הופמן: מדובר על הנחיות עיצוב לכרם התימנים, הסיבה שזה מגיע לוועדת שימור היא שהחלק הצפוני של השכונה כלול בתכנית ההכרזה וחלק הדרומי הוא מרקם לשימור בתוכנית המתאר. נבקש מהוועדה לאשר את מסמך ההנחיות המוצע.

דני מסטר: המטרה לקבוע הנחיות עיצוביות על בסיס תכניות סטטוטוריות כדי לשמר ולחזק את האופי המיוחד של השכונה. מדרום רח' דניאל ממערב רח' הכובשים מצפון זה העורף של רח' אלנבי ומזרח זה הדופן המזרחית של שוק הכרמל. כרם התימנים זו אחת השכונות העבריות הראשונות מחוץ לחומות. כרם התימנים הייתה התפתחות אורגנית של צפון יפו של תושבים יהודים. אחד הדברים המעניינים שגילנו שיש מרקם אורבני עותמאני עירוני שאין לו הרבה דוגמאות בארץ, גריד של ריבועים עם הפרדה ברורה בין הפרטי לציבורי וחופשיות בעסקים, זו צורה שונה מהתכנון המנדטורי או התכנון הישראלי.

מיטל להבי: נחלת בנימין זה לא אותו דבר?

דני מסטר: לא, נחלת בנימין זה תכנון בריטי יותר, בתכנון העותמאני, כמו בכרם התימנים, אפשר לעשות מה שאתה רוצה במגרש שלך, כך זה היה נהוג. יש את השלב הראשוני, העותמאני בכרם התימנים, בתקופת המנדט רצו להרוס הכל, אח"כ חלה תכנית יפו A שתכננה שכ' עם כיכרות ותכנית 4 שהפכה את מקום לאזור שיקום והריסה. עד שנת 90' אימצו זאת, ניתן לראות זאת בתכנית 1200, 1972. כיום אנו בשלב הישראלי המאוחר הבנה שיש ערכים למקום, שימור, וחוזרים לתכנית הישנות, זה בא לידי ביטוי בתכנית כרם התימנים משנת 1993 שהיא בתוקף על רוב השטח, ותכנית שוק הכרמל שהוכנה בשנת 2013.

תכנית 2510 כרם התימנים כוללת את תכנית 44 ואת תכנית 3888 שוק הכרמל. מבחינת שימור מדובר על הכרזת אונסקו שחלה על החלק הצפוני של השכונה ובתכנית המתאר כל המתחם הזה הוכרז כמרקם לשימור. תכנית כרם התימנים איתרה מס' בניינים לשימור, תכנית 3888 סימנה את הבניינים ברח' ישכון וברח' הכרמל כבניינים עם חזית לשימור, מבוקש מהוועדה לעגן את הבניינים האלה ברשימת השימור העירונית, וכן לתקן טעות סופר בתקנון התוכנית שרשום רח' ישורון ולא רח' ישכון. בכתובות שצויינו בתקנון התוכנית קיים בניין של תבליני פראגי עם קשתות הסטוריות שנרצה שיעוגן ברשימת השימור. במסגרת העבודה נעשתה עבודה מחקר שכללה מיפוי של השכונה, יש מס' סוגים של בניינים, ונעשה ניתוח של גודל המגרשים, טופוגרפיה וכו'

ניתן לראות את הפוטנציאל של ההנחיות העיצוביות על כמות המגרשים שעתידיים לעבור התחדשות. הבניינים האדומים הם בניינים שיצאו בהם היתרים, כל השאר הם בניינים שההנחיות שלנו יכולות להשפיע עליהם. מדובר על מגוון של נושאים שייקבעו את ההנחיות לאדריכלים ויאפשרו למח' הרישוי לאשר היתרים. העבודה נעשתה עם מח' השימור, הרישוי ואדריכל העיר. מדובר על פרצלציה, גובה קומות, מפלס אפס-אפס, עיבוד של הפינה, פתחים, מרפסות, חומרי הגמר, צבעי הבניינים, תריסים, מסתורים שילוב צמחיה, חניה וביטוי אישי. יש צילום של רח' טיפוסי ותמונה של חזון כיצד אנו רוצים שהוא ייראה. אנו מנסים ליצור הנחיות שיאפשרו חופש.

מיטל להבי: מה שמפליא זה שהדבר הזה מתקיים מעצמו

דני מסטר: ההנחיות מתיישרות לפי ההנחיות העירוניות, ההנחיה הראשונה והכי חשובה היא לא לאפשר איחוד וחלוקה.



מיטל להבי: זו הנחיה בתב"ע

אלון מטוס: בתב"ע יש תשריט שמצביע אל מגרשים ספציפיים ואנו לא יכולים להתנגד להוראה התב"עית הזו. בכל אופן מדובר במספר מצומצם של מגרשים.

מיטל להבי: אני זוכרת שזה משהו שקידמו וזה חלק ממה שייצר את הגושים האלה

אלון מטוס: התב"ע מאפשרת לוועדה המקומית שיקול דעת, לכן הנחיות העיצוב ימליצו לוועדה המקומית לשמור על הפרצלציה ואיפה שאפשר לא לאפשר את האיחוד

דני מסטר: אחת האפשרויות שחשבנו במהלך העבודה, באותן חלקות שהן קטנות שהתכנית כרם התימנים חייבה לאחד אנו נחייב הפרדה עיצובית לפי הפרצלציה המקורית כדי לשמר את האופי, זה רעיון. אנו רוצים לשמור את האופי של הבניינים הקטנים זה הרעיון

הראלה אברהם אוזן: הרעיון של ההנחיה הוא לקבוע אותה מקום שיש לוועדה שיקול דעת בתכנית. מכיוון שיש שיקול דעת אנו רוצים שהוועדה תבין מה המשמעות של האחודים האלה, שהם לא טובים לשכונה, ולשקף את שיקול הדעת וכך תהיה וודאות ושקיפות למי שפועל בשכונה.

דני מסטר: יש עוד הנחיות ספציפיות, מפלסים, לאפשר מס' קומות בטווח שלא יהיה תכנון אחיד, יש הרבה פינות בגלל הבינוי האורבני, ואנו רוצים להדגיש את הפינות ע"י פינות קטומות בצורה כזו אחרת ולא לקבל פינות מלאות ולא עמודים בפינות.

מיטל להבי: איך זה עומד בשורה אחת שכל בניין יתכנן את עצמו?

דני מסטר: מדובר על קיטום של 50 ס"מ. מבחינת פתחים אנו רוצים לקבל הופעה בתוך קיר תהיה הגדרה לגודל שלהם, גם בחנויות לא נרצה לראות ויטרינות ארוכות של זכוכית אלא חלוקה שתשמר את האופי הגדרות של פרפורציות החלונות

מיטל להבי: אתה יודע שלמסעדות זה סותר?

דני מסטר: זו התפיסה האדריכלית שלנו. לגבי המרפסות לאפשר מגוון, שהן לא חייבות להיות אחידות, אלא עם חומרים שונים, לא מרפסות ארוכות גדולות והמשכיות אלא לחלק את גודל המרפסות. חומרי גמר לאפשר מגוון, לאפשר גוונים שונים, לא לקבל אחידות כפייתית באזור הזה חשבנו לפתוח ולאפשר. מערכות גגות לאפשר חופש, פרגולות קלות פחות מבטון, תריסים לאפשר מגוון חומרים, את המערכות נרצה לראות בנפח הבניין עם חומרים קשיחים.

לעניין החניה נרצה שהפתחים של החניות יהיו במינימום שאפשר, לא תריסי חניה ענקיים, תשתיות שיהיו בחדרים ייעודים נסתרים. נרצה לעודד מכיוון שרחובות צרים צמחיה על החזית על ידי אדניות או מערכות שתלויות בין הבניינים, להתייחס לזה בהיתר הבניה.

מיטל להבי: מדרגה של הפרש מפלסי מותר?

דני מסטר: כן. דיברנו על זה עם מפלס האפס אפס. בזכות זה ניתן לעשות מדרגות פנימיות

אלון מטוס: האפשרות כאן לאפס אפס היא מאוד גמישה גם בגלל הטופוגרפיה וגם בגלל הכוונה העקרונית, אם מגרש יבחר לעשות את האפס אפס שלו גבוהה, יצטרך למצוא את פתרון הכניסה מהמגרש שלו

דני מסטר: היינו רוצים שבניינים סמוכים לא יהיו אותו הדבר כדי שיהיה מגוון, לא בטוח שניתן לאכוף זאת,

מיטל להבי: מי שיבוא עם מגרש קטן יצטרך לתכנן את השכנים שלו?

דני מסטר: זו בעיה. לסיכום היינו רוצים לקבל משהו חופשי ולא מכופתר שיאפשר שילוב של בניינים חדשים לצד ישנים ולשמור על האופי של השכונה תוך כדי מענה ללחץ היזמי שיש עכשיו

אלחנן זבולון: יפה מאוד ומקווה שיחול בעוד מקומות



יעל אטקין: עבודה יפה וראויה, מתודולוגיה מעניינת. לקחתם את הקו הכחול של הכרם שיש בו מקטע של איזור ההכרזה, גם את הגרעין ההיסטורי של הכרם וגם את השוק. ככל שאני מבינה ההנחיות תקפות לכל הקו הכחול כולל אזורי המשנה, השאלה האם לא חשבתם לייצר הפרדה עיצובית בדגש על אזור ההכרזה כי טיפולוגית הוא שונה מדרום השכונה?

הדס נבו גולדברשט: החלק הצפוני הוא אכן אזור ההכרזה והייתה תקופה שההנחיות העיצוב של אזור ההכרזה חלו על הכרם והבנו שזה גורם נזק מהותי לאופי הכרם. העבודה התחילה במחקר שכולל זיהוי של הקוד הגנטי של המקום ואיזה ערכים אורבניים ואדריכליים יש בו ואיך אפשר להשאיר אותם ולשמור עליהם, למרות ההכרזה העיר הלבנה והכרם שונות לחלוטין, ההכרזה המאפיינים האדריכליים של הבניינים והבינוי האורבני לא חלים כאן, נכון שזה בתחום ההכרזה, אבל זו טעות להכיל את הנחיות של ההכרזה על האזור הצפוני שהוא כלול בה. חלק מהנחיות הכרזה שחלות הוסבו להיות הנחיות מרחביות וחלקן לא נכונות במקרה של הכרם. רוב המסמך הוא מסמך מלמד ומנחה, כמות ההנחיות המחייבות הן מעטות. הרוב הן רשות, שמאפשרות להבין את הלך הרוח, מה האווירה והקוד הגנטי של המקום, מזה זה נובע.

יעל אטקין: האם מתוכננת עבודת המשך למרחב הציבורי? כהולכת רגל בסמטאות אני מתרשמת מאוד, אבל המדרכה או ריהוט הרחוב או בהקשר לשוק, באבחנה שונה, גם ברמת השימושים וגם ברמת העיצוב **אלון מטוס:** כבר משנות ה-90 נעשית עבודה על המרחב הציבורי של כרם התימנים, אנו מבינים כיום שהעבודה הזו צריכה להתחדש גם נעשתה עבודה שאושרה כבר לרח' מוטי הליכה רגלית לכן כדאי לערוך עבודה שתעסוק באופי התכנוני, התנועתי והנופי שיאפשר זאת. אנו מקווים שעבודה כזו תצא לפועל

יעל אטקין: עבודה כזו יחד עם המסמך הזה יהיה נהדר, יש פה פוטנציאל **מיטל להבי:** יש פה עבודה מאוד מעניינת, יש פה הנחיות שאכן מאפשרות חופש לפחות בחלק הנושאים. יש פה שלושה מרחבים שונים, מה שיש בהכרזות נראה יותר כבניינים כמו באזור מוהליבר, לעומת זאת השוק זו תוכנית בפני עצמה שגם שם זכויות, אבקש התייחסות לאבחנה בין כל מרחב. דבר נוסף, יש עבודות נוספות שנעשות ברקע, יש גם עבודה על התמהיל של השוק והשכונה, אם מייצרים הנחיות ובאותו זמן עובדים על תמהיל צריך לאחד את הדברים האלה כדי לתת תמונה אחת. עסקי מזון שהם בעיקר בכרם, יכול להיות קונפליקט עם הרישוי הפיקוח וכו', איפה הדבר הזה של החזית להולכי הרגל נוגעת בנושא התמהיל? או מסעדות סגורות? השטחים בכרם מאוד קטנים. צריך להיות מודעים גם לצרכים של העסקים, צריך לעשות תיאום גם עם רישוי עסקים. יש לא מעט מקומות שהוגדרו כמסחר והם סגורים כיום ומקומות פתוחים יש המון תלונות של תושבים. אבקש גם התייחסות לשילוט

אלחנן זבולון: לא ראינו בכלל התייחסות לשילוט

אלון מטוס: זה נכון רשמתי בפניי את הסוגיה הזו. השילוט מתנהל בצורה ספציפית ובנפרד. לגבי רישוי עסקים הם מכירים את העבודה הזו, שתי העבודות בנושא המסחר וכל המרחב ונושא העיצוב מתקדמות במקביל לשיתוף ציבור ולהביא אותם לוועדה במקביל. חשוב לציין כמה שאנו מנסים להתקדם עם הדברים בצורה מתואמת, אנו מפרידים בין העבודות. יש הנחיות שונות לחזיתות מסחריות בשוק לבין השכונה גם מתוך התייחסות למאפיינים השונים והנחיות נותנות מענה להבדל בין הטיפולוגיות השונות של הרחובות בקומת הקרקע. לגבי נפחי הבניה 3888 ו-2510 הם נותנות אותו נפח בניה 3.5 קומות, תכנית רובע 5,6 בדופן המזרחית של השוק נותנת זכויות בנפח אחר ובהיקף אחר. רשמתי בפניי האם אפשרי שהנחיות העיצוב האלו לא יחולו באופן מוחלט על הדופן הזאת, כדי לאפשר למה שנמצא לפחות מעל קומת הקרקע, יהיה נכון יותר לאפשר לדופן שאינה בכרם התימנים לעבוד לפי הנחיות העיצוב שמיטל דיברה עליהן.



מיטל להבי: מה לגבי איזור ההכרזה?

אלון מטוס: הבינוי בחלק שצפונית ודרומית לרבי מאיר, הוא בינוי כיום מבחינת המאפיינים שלו ולפי התב"ע זה אותו בינוי ואותן הנחיות. לא מדובר בבינוי מודרניסטי שהוקדם בשנות המנדט אלא להפך, אולם תחום ההכרזה חל עליו אבל טיפולוגיות הבינוי שם מתאימות להן הנחיות עיצוב שונות. שתי חלקות השכונה מתאים להם רק ברמת השימור והשימור המרקמי אותן הנחיות

מיטל להבי: אז אתה אומר שההכרזה היא מעל 2510 אבל היא כפופה ל2510?

אלון מטוס:, אין פגיעה בהכרזה. הקו הכחול לא כלל את דופן אלנבי מתוך הבנה שהדופן הזו עובדת כחלק מהמרקם המודרניסטי

מיטל להבי: ההנחיות לחזיתות לא מופיעות בדרפט.

אלון מטוס: זה הוצג כעת במצגת, האישור של ההנחיות יהיה בוועדה המקומית שם כל הפרטים יופיעו בדרפט

מיטל להבי: בכרם יש בעיה של איחוד בגלל המרחק בין הבניינים

אורלי אראל: אנו לא עושים שינוי תב"ע זה הנחיות עיצוב

מיטל להבי: אבקש לקבל את המצגת, ובמיוחד את הדגשים וכשזה יגיע לוועדה להסביר איך מתחבר עם התמהיל.

אלחנן זבולון: מאושר פה אחד לאשר את הנחיות העיצוב

החלטה:

1. לאשר את הנחיות העיצוב.

2. להוסיף את המבנים, רחוב הכרמל 7,9,11, ורחוב ישכון 41-45, לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

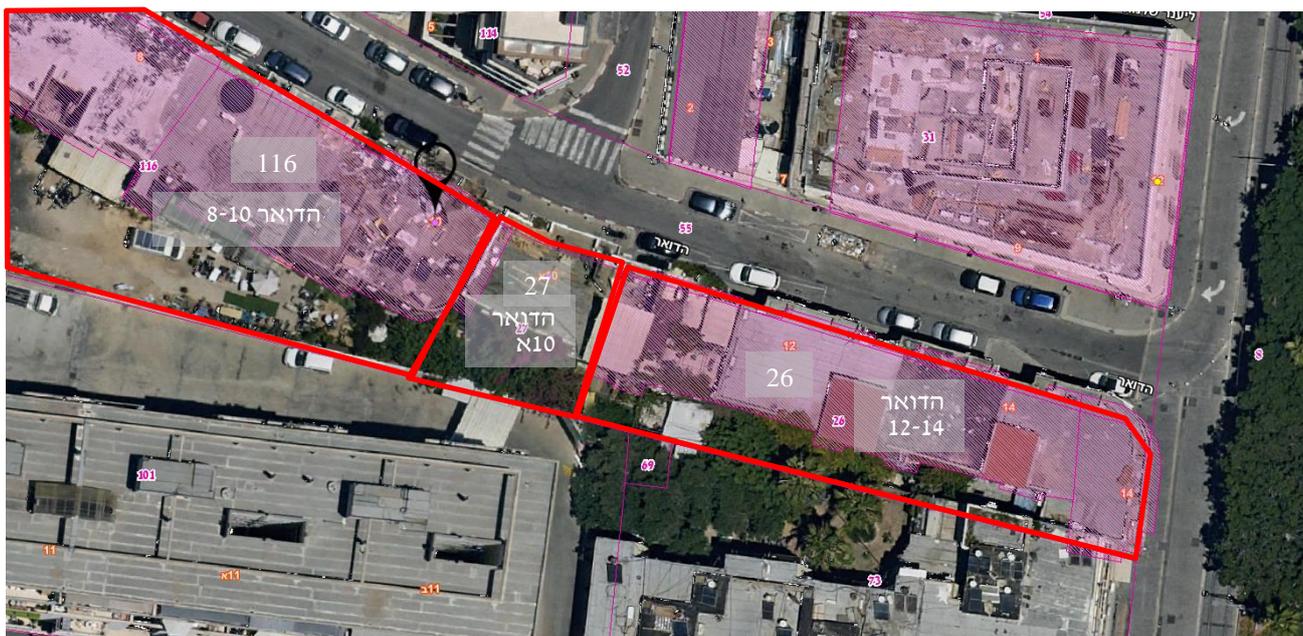
3. תיקון טעות סופר בתא 3888/ סעיף 6.4. ס.ק. 7: במקום רחוב ישורון רח' ישכון 41-45.



נושא מס' 5: הדואר 10א

**מיקום וגבולות: רחוב הדואר 8 – 10 – 10א – 12 – 14, שד' ירושלים
 בעלות: עמידר**

רקע: תכנית 2606 קבעה את שימור הבניינים ברח' הדואר 12-14 ותכנית 2572ה' קבעה את שימור קומת הקרקע של הבניין ברח' הדואר 8-10. חלקה 27 מהווה בניין אחד יחד עם חצי מהדואר 12 בחלקה 26. חלקה 27 לא סומנה לשימור על אף שהיא מהווה חלק מרצף אדריכלי-עיצובי של שאר המבנים ברחוב.



עמידר מקדמת רישום בית משותף לבניין ברח' הדואר 10א. לשכת רישום המקרקעין מתנה זאת ברישום הערה מכוח תקנה 27 לגבי חדר מדרגות הממוקם על הגבול בין חלקה 26 לחלקה 27, ומשמש את דיירי שתי החלקות זה עשרות שנים. עמידר הינה בעלים של חלק מחלקה 27 בגוש 7017.
בכוונת העירייה להציע רישום של הערה לפי תקנה 27 בדבר היותו של המבנה הניצב על חלקה 26 לשימור, והערה נוספת לפי תקנה 27 שתירשם הן בחלקה 26 הן בחלקה 27 בדבר שימוש משותף בחדר המדרגות.



חוו"ד מח' השימור:

מומלץ להוסיף את המבנה בחלקה 27 לרשימת השימור העירונית על מנת לייצר רצף שימורי ותכנוני ועל מנת לשמר את חדר המדרגות המשותף לשתי החלקות.

מהלך הדיון:

רינת מילוא: הדופן הדרומית של רח' הדואר תוכננה כמקשה אחת וכוללת את הדואר 8 ועד הדואר 14. כמעט כולה קומה אחת בעיצוב אחיד. בעבר היה בנק בחלק מהמבנה. במקור הדואר 10 וחלק מהדואר 12 היו מבנה אחד עם חדר מדרגות אחד המשמש עד היום את דיירי הבניין. אפשר לראות את האבחנה בין תכנית 2606 שקבעה את הדואר 12-14 לשימור, לבין המבנה בדואר 8 - 10 שהוגדר כקומת קרקע לשימור בתכנית 2572. למעשה הדואר 10 נותר כמבנה שאינו מוגדר לשימור, כאשר חצי חדר המדרגות שלו משותף עם מבנה לשימור. הפניה נעשתה על ידי עמידר, קומת הקרקע בדואר 10 בבעלות עמידר וקומת המרתף בבעלות פרטית. הפניה נעשתה לצורך רישום בית משותף וזה העלה את הבעיה. העירייה מבקשת לרשום אותו כחדר מדרגות משותף עם הערת אזהרה ואנו מבקשים להוסיף אותו לרשימת השימור העירונית על מנת להגן על המבנה שהוא כחלק מרצף של בניינים לשימור ועל חדר המדרגות שבו.

ליאור שפירא: זה לא פותר להם את הבעיה?

רינת מילוא: זה פותר את הבעיה. אנו רוצים את כל הבניין, אבל גם בתוכנית 2572 שחלה על המבנה נותנת 40 אחוז לשיפור ושיפוץ מבנה כך שהכדאיות מאוד רבה לשימור על המבנה. בין כה יש פה כדאיות לשימור.

מיטל להבי: אבל הבניינים שנראים ליד יש להם יותר זכויות?

רינת מילוא: כי קודמה פה תב"ע נקודתית שלא כוללת את המגרש הזה.

מיטל להבי: מימין יש תב"ע נקודתית שהוא לא כלול, משמאל יש תב"ע לשימור שהוא לא יכול להצטרף אליה, לרשימת השימור הוא יכול להצטרף. האם זה פוגע בזכויות של מישהו?

רינת מילוא: לא.

ירמי הופמן: אבקש לחדד את האבחנה בין הכרזה לשימור מתוקף תכנית, הוא לא נכנס לתכנית הוא רק נרשם כמבנה ברשימת השימור ולכן בהליך ההיתר יכולים לבחון את הסוגיות של חזית ושל מדרגות. ההכרזה לא נוגעת כלל לנושא זכויות שינוי הוראות תכנית וכו'.

מיטל להבי: אין לו 197 כתוצאה מהכרזה?

ירמי הופמן: לא, זה רק נותן לנו כלים יותר טובים לנהל אירוע של שיפוץ ותוספות בניה.

רינת מילוא: במקרה של היתרים שמגיעים ישר לרישוי, הם צריכים לשקול האם הפרויקט יקבל 40% תוספת זכויות בגין שיפוץ.

ליאור שפירא: אבל למה יש בעיה עם חדר המדרגות?

רינת מילוא: זה מה שהציף את הבעיה, עמידר פנתה ליעוץ המשפטי לרישום בית משותף.

הראלה אברהם אוזן: זה נתגלה באקראי, במסגרת בקשה לרישום בית משותף התגלה שחדר המדרגות נמצא בנכס הזה והבנו שיש פה אירוע תכנוני שהמבנה צריך להיות לשימור והתפספס בין התב"עות.

ליאור שפירא: מחליטים להוסיף את חלקה 27 לרשימת השימור העירונית פה אחד.

החלטה: להוסיף את המבנה בחלקה 27 לרשימת השימור העירונית.

וועדת השימור ננעלת.