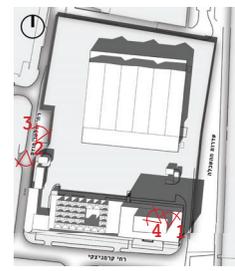
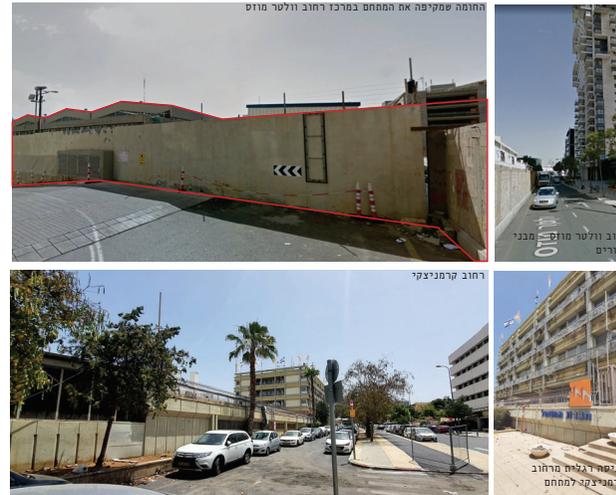


2.6.7 ניתוח נופי במרחב חברת חשמל: חשיבות השטחים הפתוחים ביחס למבנים הנ"ל, ביחס לשטחים הפתוחים ביניהם, וביחס לנוף הרחוב

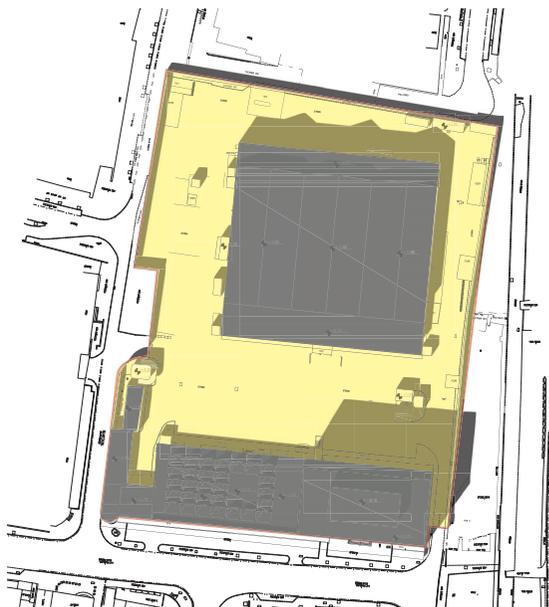
מצפון למתחם יש כניסה לחניון תת קרקעי - מרחוב שדרות
ההשכלה וגם מרחוב וולטר מוזס. החומה שמקיפה את המתחם
מהווה דרך ללא מוצא עבור רחוב וולטר מוזס ורחוב שדרות
ההשכלה. בצורה הזו שני הרחובות נקטמים בגלל החומה. המצב
בשטח מדגיש את העובדה שהשכונה מסביב המשיכה להפתח
בקצב אחר ומתחם קרמינצקי המשיך להתקיים בצורה שהיא
סגורה משאר השכונה.
שינוי ייעוד המתחם והסרת החומה הם הזדמנות לייצר מסלול
פתוח ומקושר בין שני צידי המתחם.
מדרום למתחם נמצא רחוב קרמינצקי והכניסה הרגילה הראשית
למבנה משרדים. הכניסה מוגבהת מן הרחוב, מדגיש את הטקטיות
והמונומנטליות של המבנה הברוטליסטי בזה שהוא מוגבה מן
הרחוב. לאורך החומה ממוקם חניון.



עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק מיעוד מתחמי	חיק מיעוד מתחמי	אדר' עינב שחורי	אדר' חננאל אדר' חננאל אדר' חננאל אדר' חננאל	שם הפרק	שם התכנית	תאריך	עמוד
140	13.12.20			חיק מיעוד מתחמי	חיק מיעוד מתחמי	אדר' עינב שחורי	אדר' חננאל אדר' חננאל אדר' חננאל אדר' חננאל	שם הפרק	שם התכנית	13.12.20	140

2.6.7 ניתוח נופי במרחב חברת חשמל: חשיבות השטחים הפתוחים ביחס למבנים הנ"ל, ביחס לשטחים הפתוחים ביניהם, וביחס לנוף הרחוב

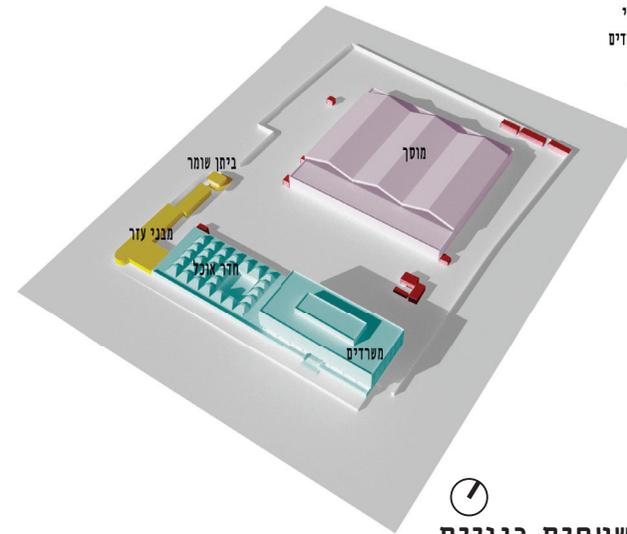
שטחים פתוחים בתוך המתחם:
השטחים הפתוחים בתוך המתחם מתפקדים כחנייה ומרחב חפועלי חיצוני. בחלק מהמקומות מוקמו יבילים ומחסנים נוספים. כמו כן, קיים פטיו כחלק ממבנה של חדר האוכל.
המתחם כולו הוא כ-21 דונם. מבנה המשרדים, חדר האוכל וההאנגר הוא כ-9 דונם. השטח הפתוח במתחם הוא 12 דונם, יותר מהשטח הבנוי. השטח רובו חשוף לשמש ואינו נעים למעבר. המרחק בין בני המלאכה למבנה המשרדים הוא 46 מטר, למרחב הזה יש פוטנציאל לחלל פתוח איכותי עבור ארועים ומפגשים קהילתיים.
יחס המבנים אל הרחוב:
מבנה המשרדים וחדר האוכל צמודים לגדר והם גם ממדירים את הרחוב בנוכחותם. מבנה ההאנגר אינו צמוד לדופן של רחוב כלשהו ולכן אינו מגדיר את גבולות הרחוב, הוא מוקף מכל צדדיו בחניון.



עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק מיעוד מתחמי	חיק מיעוד מתחמי	אדר' עינב שחורי	אדר' חננאל אדר' חננאל אדר' חננאל אדר' חננאל	שם הפרק	שם התכנית	תאריך	עמוד
141	13.12.20			חיק מיעוד מתחמי	חיק מיעוד מתחמי	אדר' עינב שחורי	אדר' חננאל אדר' חננאל אדר' חננאל אדר' חננאל	שם הפרק	שם התכנית	13.12.20	141

2.6.9-ניתוח שימושים קיימים

- מחצית חברת החשמל כיום מכיל מספר פונקציות המוכוונות מטרה אחת משותפת. ישנם משרדים, חדר אוכל, מוסך, חדרים טכניים, חורי עזר ואשפה, שומר, ואף בית כנסת בקומת הקרקע. כל השימושים הללו נועדו לשרת את פונקציית המקום במחצית חברת החשמל.
- מבנה טכני
 - מבנה משרדים
 - מבני עזר
 - לא בהיחזר



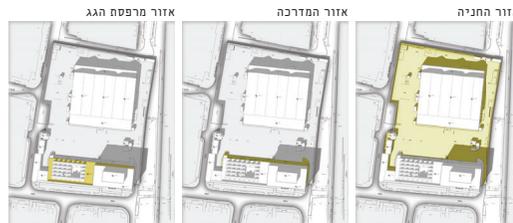
סכמת שימושים-שטחים בנויים

עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק תיעוד מתחמי	חיק תיעוד מתחמי	אדר' עינב שחורי אדר' חננאל אדר' חננאל	שם הפרק	שם התכנית	תאריך	עמוד
142	13.12.20			חיק תיעוד מתחמי קרמינצקי	חיק תיעוד מתחמי קרמינצקי	אדר' עינב שחורי אדר' חננאל אדר' חננאל				

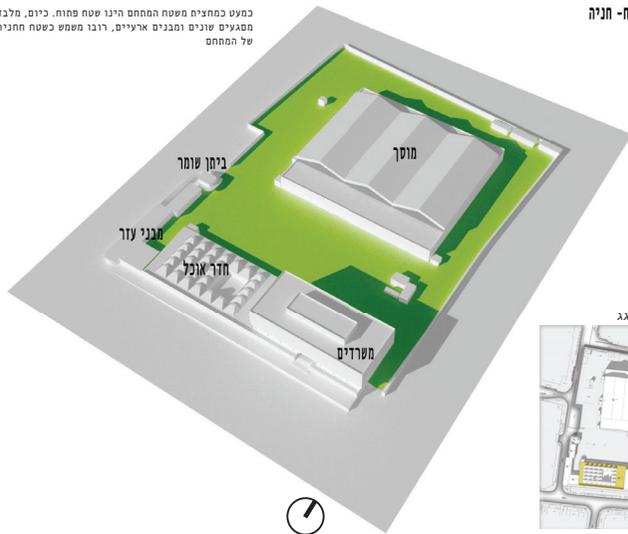
שטח פתוח- חניה

- השטחים הפתוחים מחולקים במחצית ל-3 קטגוריות-
- אזור החניה
 - מדרכה
 - מרפסת גג

כ- 7.5 דונם שטח חניה- כ-38% משטח המחצית
 כ-550 מ"ר מדרכה- כ-2.5% משטח המחצית
 כ-1 דונם מרפסת גג- כ-4.5% משטח המחצית
 סה"כ כ-45% משטח המחצית



כמעט כמחצית משטח המחצית הנו שטח פתוח. כיום, מלבד מסגרות שונים ומבנים ארעיים, רובו משמש כשטח חניה של המחצית



סכמת שימושים-שטחים פתוחים

עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק תיעוד מתחמי	חיק תיעוד מתחמי	אדר' עינב שחורי אדר' חננאל אדר' חננאל	שם הפרק	שם התכנית	תאריך	עמוד
143	13.12.20			חיק תיעוד מתחמי קרמינצקי	חיק תיעוד מתחמי קרמינצקי	אדר' עינב שחורי אדר' חננאל אדר' חננאל				

Historic Urban Landscapes 2.6.11

ערכים טבעיים ומרחביים בהקשר האורבני:

התפתחות השכונה – השכונה עזרה וביצרון תוכננה בסוף שנות ה-40, כמכלול של שיכונים, אזור חעשייה ומרחבי פנאי. שם השכונה ניתן לה על שם החברה שפיתחה את השכונה. לנוכחות המחסם בשכונה הייתה חשיבות עליונה, בהיחה סמל לקדמה וטכנולוגיה שחברה החשמל הביאה איתה מצד אחד, ומצד שני כמנוע כלכלי ומקום חעסוקה עבור חושבי השכונה. כמו כן, מדובר בערכים של שילוב עבודה וחעסוקה במחסם אחד, רעיונות ששם הזמן הוחלפו ב"ZONING" וכיום נעשים מאמצים רבים כדי להחזיר את עירוב השימושים ממוך פתיסה עירונית מקיימת יותר, צמצום השימוש ברכב הפרטי והנגשת מקומות עבודה ככל האפשר.

קשר לשכונה היום – החומה שנבנתה מסביב למחסם אמנם מנעה את הקשר בין המחסם לציבור שאינו עובד בחברת החשמל, אך אפשר לראות כי יש כאן הזדמנות יקרה מפז של שימור ערכים של מבנה היסטורי ייחודי זה, ביחד עם פתיחתו לציבור. השילוב של הערכים עליו הוא היה בנוי, כמו יציבות, פשטות ושיויון במחסם על פתיחתו לציבור השכונה והעיר ייתן תוקף מחודש וכבוד למורשת ולערכים שיש לשמורם בחברות המקום.

אתר בעל ערך אורבני חפקודי – המחסם נמצא על החפר שבין אזור מגורים לבין אזור עם אופי חעשייתי, לצד שדרות ההשכלה. מדובר במבנה שהוא התווך שבין שכונת מגורים שקטה (מזרח למחסם) לעומת מחסם חעסוקה צפוף ורווי (ממזרח למחסם), כאשר הרבה מהמבנים שנמצאים באזור החעשייה הוסבו למגדלים. מחסם קרמניצקי הוא הזדמנות יוצאת דופן לשימור האופי החעסוקתי של השכונה, ובנוסף, להפקד כאזור המקשר באופן הדרגתי בין שכונת מגורים לבין מרחב חעסוקתי רווי הצופה אל כביש איילון.

מחסם עם ערכים אסטטיים מגוונים – שנובעים מארכיטקטורה מיוחדת של מבנה המשרדים חדר האוכל ובתי המלאכה, אסתטיקה של נפחים מרשימים וצורות גיאומטריות ייחודיות, אשר מצהירים על נוכחותם ועל כוחם בפרטים המדויקים ובפשטות החומר.

אתר בעל ערך חברתי חינוכי וטכנולוגי – אשר ניתן ללמוד דרכו על היסטוריית השכונה, התפתחות חברת החשמל במל אביב ובישראל, על השכונות שותכננו בשנים הראשונות של קום המדינה ושיכנו בחוכן יהודים שהגיעו מכל העולם. המחסם

מפת נוליי – בנוי פנויי:



המחסם ממוקם בשכונת ביצרון, בין מחסם טיליעודו המקורי היה חעשייתי בעיקר. חמורה – שכונת מגורים צמודי קרקעליעד 4 קומות. ממערב – כביש 20 ופסי הרכבת. ניתן להבין בצינוי המקומי בין שכונת המגורים, אזור המשרדים והחעשייה בו מחסם קרמניצקי נמצא, כביש 20 ושכונת מגורים משמערב. חלק ממבני החעשייה מוסבים היום למגדלים, כמו מגדל טונוקי, איילון ועמינידב. פס ההפרדה בין מחסם החעשייה לשכונת המגורים ממזרח הוא שדרות ההשכלה – שדרה ירוקה עם גינת כלבים.

Historic Urban Landscapes 2.6.11

חעשייתי, לצד שדרות ההשכלה. מדובר במבנה שהוא התווך שבין שכונת מגורים שקטה (מזרח למחסם) לעומת מחסם חעסוקה צפוף ורווי (ממזרח למחסם), כאשר הרבה מהמבנים שנמצאים באזור החעשייה הוסבו למגדלים. מחסם קרמניצקי הוא הזדמנות יוצאת דופן לשימור האופי החעסוקתי של השכונה, ובנוסף, להפקד כאזור המקשר באופן הדרגתי בין שכונת מגורים לבין מרחב חעסוקתי רווי הצופה אל כביש איילון.

מחסם עם ערכים אסטטיים מגוונים – שנובעים מארכיטקטורה מיוחדת של מבנה המשרדים חדר האוכל ובתי המלאכה, אסתטיקה של נפחים מרשימים וצורות גיאומטריות ייחודיות, אשר מצהירים על נוכחותם ועל כוחם בפרטים המדויקים ובפשטות החומר.

אתר בעל ערך חברתי חינוכי וטכנולוגי – אשר ניתן ללמוד דרכו על היסטוריית השכונה, התפתחות חברת החשמל במל אביב ובישראל, על השכונות שותכננו בשנים הראשונות של קום המדינה ושיכנו בחוכן יהודים שהגיעו מכל העולם. המחסם עצמו משלב בחוכו ערכים של עבודה וקהילה, ומהווה אבן שאבת עבור השכונה בחור ביסוס חשחית חברת החשמל בישראל, וקדמה טכנולוגית של האוכלוסייה כולה. המחסם תוכנן כמחסם המשרחה את האזור מבחינת מקומות חעסוקה ותחזוקה של חברת חשמל עבור השכונות הסובבות אותה ועמידות להיבנות. כמו כן, המחסם מלמד על שיטות בנייה וארכיטקטורה שהיו ואינן עוד, אשר דגלו בעבודה מדוקדקת, על טהרת הבטון והצורות השונות שניתן להפיק ממנו. המחסם הזה הוא עדות למאמץ האנושי בהתפתחות העיר מל אביב ועוצבו על ידי הדורות הראשונים שחיו במדינה.

עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק מיעוד מחממי	חברת חשמל	חיק מיעוד מחממי	חברת חשמל	שם הפרק	שם התכנית	תאריך	עמוד
145	13.12.20	אדר' עינב שחורי	אדר' חננפסק	אדר' עינב שחורי	אדר' חננפסק	אדר' עינב שחורי	אדר' חננפסק	אדר' חננפסק	אדר' חננפסק	13.12.20	144

2.7.1-המלצות כלליות לביצוע עבודות שיקום במבנים

עבודות שיקום חזיתות

ביצוע בדיקות מעבדה לגבי סוג הטיח המקורי ושכבות הצבע החדשות במבנה המשר- דיס. שיקום הטיח המקורי על פי הגוון ההיסטורי המקורי. חיקון בטונים על פי מפרט מספר 20 בחומר נושא מקן אירופאי R-4

חזיתות שיקום במבנה

חזיתות שיקום במבנה

חזיתות שיקום במבנה

חזיתות שיקום במבנה

פתחים - **דלתות** ו**חלונות**
פירוק כל פתחי האלומיניום שאינם מקוריים מכל החזיתות. שחזור כל הפתחים בפ-רופרציות ובצורה ע"פ המקור. יציקת חגורות בכל פתח לפיזור הכוחות ולמניעת סדקים בחלקים העליונים והתחתונים בשלב שחזור הפתחים. שחזור החלונות יבוצע מפרופילי אלומניום ע"פ הגוון וחתך הפרופיל המקוריים ובתיאום עם צוות השימור. ספי החלונות ייחופו באבן שיש כדודמת המקור ע"פ פרט.

חזיתות שיקום במבנה

חזיתות שיקום במבנה

חזיתות שיקום במבנה

חזיתות שיקום במבנה

מזגנים וצנרות
פירוק המזגנים הצנרת הקיימת החשופה (ביוב, חשמל, תקשורת ומים) והמקנת צנרת חדשה בהתאם לתכנון. מערכות סמויות כגון בזק, חשמל וגז - יותקנו בעומק המבנים ולא בחזיתות.

מזגנים ודודי שמש יותקנו במידת הצורך בגג המבנה במסווה והרחק מקו החזיתות ככל שניתן ומתחת לגובה המעקה עם צנרות מסוות בתוך הקירות. לא תותר התקנת מזגנים אלא במקום שאושר ע"י מחלקת השימור.

חזיתות שיקום במבנה

מהלכי המדרגות החיצוניים

שיקום המדרגות, ניקוי והשלמת חלקים חסרים או שחוקים ביציקה וחשיפת כל המ-שטחים המקוריים.

שיקום ושחזור המעקות (מעקות מברזל ומאחז יד מעץ) , השלמת חלקים חסרים וצבי-עמט מחדש לאחר ניקוי בחול והגנה באבץ של כל חלקי הברזל.

מהלכי המדרגות החיצוניים

2.7.2-ערכים לשימור

2.7.2 ערכים לשימור: אדריכלי, אורבני, היסטורי, תרבותי, כלכלי, חברתי

אדריכלי:

מתחם קרמניצקי, מייצג רעיונות ותפיסות משמעותיים וייחודיים לתקופתו ולמיקומו הגאוגרפי. האדריכלים טובה וגדעון זיו, ביטאו בתכנונם את רוח המקופה, בתצורה של מבנים תפעוליים ופרקטיים לחברת החשמל, תוך ירידה לפרטים.

האדריכלים זיו, יצרו מכלול מבנים ברוטליסטיים, דוגמת מבנה המשרדים, אשר חושף ומדגיש בפנינו את שלד הבטון הקונסטרוקטיבי, כמו מבני משרדים רבים בתקופה זו. גדעון זיו, אשר עבד לפני כן עם האדירכל היהודי האמריקאי פיליפ ג'ונסון, למד ממנו את עקרונות התכנון של מבנה משרדים עם חזות ואופי טכנולוגי.

הסגנון הברוטליסטי לפיו תוכננו מבני המחסם, התאים לרוח התקופה, ולמקום. להלן מאפייני המבנים השאובים מסגנון זה:

החומר – הבטון החשוף הוא החומר העיקרי במתחם, נובע מן התפיסה הברוטליסטית: חשיפה, פשטות והיעדר קישוטיות, החומר משרת את הקונסטרוקציה וחושף אותה לעין. במקביל לקונסטרוקצית הבטון החשוף המובלטת של המבנה, קיימת חזית פנימית, המאופיינת מחומרים קלים: פריקסטים של בטון לחלקים האטומים, וזכוכית לחלקים השקופים והמאורורים. החלוקות בין כל האלמנטים, ובעצם חלוקות המשנה, נוצרו ע"י פרופילי אלומניום.

החזית הקלה הפנימית, מדגישה ע"י ניגודיות, את הקונסטרוקציה הכבדה, המאסיבית.

הדגשת הקונסטרוקציה – חשיפת השלד מאפשרת את הדגשת החוזק ויציבות המבנה, ומדגישה את הניתוק בין המערכת הקונסטרוקטיבית לבין המעטפת, לרבות הפתחים; העמודים בקומת הקרקע, המדמים צמיחה מן הקרקע מדגישים עקרון מודרניסטי מרכזי



חזיתות שיקום במבנה

של החזית החופשית – יש הפרדה ברורה בין הקונסטרוקציה החומרית והנפחית, לעומת המילואות הקלות.

גם הטוטאליות של התוכנית, מתאימה לאווירה המודרניסטית הדורשת להציג יצירה חדשה, פונקציונלית ועצמאית בחוץ הסביבה הבנויה.

צורניות – הצורה תלויה בחומר (הבטון החשוף), בטכנולוגית הבניה ובכוחות הסטאטיים. הצורה היא תוצאה של תכנון חבניות מדויקות בצורות גיאומטריות מעניינות, ויציקת הבטון, שיטה המתייחסת אל מלאכת הבנייה כאומנות, צורת בנייה שכבר איננה בשימוש והיא בעלת ערך ייחודי. מתקבלת גיאומטריה ברורה וייחודית כיאה לשפה הברוטליסטית. זהו מאפיין ייחודי לתקופה אשר כבר איננו בשימוש, ובא לידי ביטוי בעבודה מדויקת, ובמגוון צורות המדגישות את החופש והגמישות של החומר.

ניתן לראות בחזית את צורניות העמודים העבים יותר, לעומת הדקים יותר. צורניות זו משקפת את הכוחות הסטאטיים הפועלים על העמודים, לרבות האלכסונים הפיטוליים שבעמודים העבים.

חזרחיות אופקית ואנכית – הפשטות הברוטליסטיה, מדגישה חזרחיות אנכית: ע"י הבלטת יציקות העמודים, ואופקית: ע"י הבלטת המישורים האופקיים: רצפות, חקרות, מעקה עליון וקומת המסד ההמשכית.

פרט המעקה האופקי של הגג המהווה מעין סיומת אורירית למבנה, בכך שהוא מעקה בטון מרחף, מנותק מעט מהמבנה.

עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק פרק ד המלצות	אדר' עינב שחורי אדר' חנן פרץ אדר' שירה-בן עזרא	חיק תיעוד מתחמי חברה חשמל קרמינצקי	
149	13.12.20					

חזיתות שיקום במבנה

2.7.2-ערכים לשימור

כמו כן, קומת הקרקע ההמשכית של בנין המשרדים, מהווה בסיס אופקי המשכי ובי"קנה מידה אנושי" התופס את המתחם לכל רוחבו ותוחם אותו.

חזית מסד רציפה זו, מצד אחד מפרידה את מבנה המשרדים מהקרקע ע"י גרם מדרגות רחב ידיים, המדגיש ואף מפאר את הכניסה למבנה המשרדים המופרד מהקרקע. ומצד שני, מייצגת את התפיסה המקומית ישראלית קיבוצית קהילתית: בהיווה מבנה חדר אוכל משותף, מקום מפגש לכלל עובדי המתחם: ממנהלים ועד עובדים זוטרים. לחדר זה נכנסים דרך חצר פנימית, המאפשרת מקום נוסף להתקהלות והווצרות של מפגש.

הבלטת הקו האנכי נעשית ע"י העמודים העבים בקומה א' המהווים מערכת קונסטרוקטיבית כך שכל עמוד נראה כבסיס כף יד המחזיק את המבנה האופקי – מונח מעליו. כאמור, כל עמוד מדמה בצורתו את הכוחות הפועלים עליו, אסתטיקה הנדסית מינימליסטית, מכל עמוד כזה, כלפי מעלה – נמשכים שני עמודים הלאה לגובה המבנה. **אווריריות**: הניתוק של מעקה הגג האופקי, עשוי גם הוא בטון חשוף, מהווה סיומת ראויה למבנה המשווה כובד, רצינות, הוד. אותו סוג של ניתוק חל ע"י מערכת העמודים העבים הנ"ל, כך שניתוקם מהחזית הקלה המגדירה את פנים המבנה, מהווה "אוורור" למאסה. שאר המערכת הקונסטרוקטיבית המובלטת: עמודים ומישורים אופקיים "מסתיימים" כולם במישור חזית קלה: כפי שניתן להבחין בתמונת חזית המבנה כפי שמוצג בעמוד הבא. כך יצרו האדריכלים מבנה המחולק לכמה מאסות המדגישות קוויים אופקיים, ועוסקות באוורור המאסה הברוטליסטית.

במבנה ההאנגר ניתן להבחין באווריריות כאשר הגג מנותח מהמבנה, מצב המאפשר החדרת אור טבעי ברווח שנוצר, בין הגג הקל בעל קונסטרוקציית הברזל (ע"י מסבכים המאפשרים מפחחים רחבים) לבין המבנה עשוי יציקות הבטון.

במבנה המשרדים וכן במבנה ההאנגר, קיים גרם מדרגות חיצוני בין הקומות, גרמי מדרגות הבטון מנותקים מהמבנים, ובכך חורמים לאווריריות גם הם בדרכם.



עמוד	150
תאריך	13.12.20
שם התכנית	שם הפרק פרק ד המלצות
תאריך	אדר' עינב שחורי אדר' חנון פרץ אדר' שירה-בן עזרא
חיק מיעוד מתחמי	חברת חשמל קרמינצקי
	

2.7.2-ערכים לשימור

נצפות: חלל הביניים – החלל הרחב שבין מבנה המשרדים וחדר האוכל, לבין ההאנגר, לבין ביתן השומר, הוא חופשי ופתוח, ובכך מחזק את הנראות שלהם מפנים המתחם. כמו כן, מרחב זה מהווה מקום בפני עצמו, עם פוטנציאל להוות למרחב ציבורי פתוח. שימור המתחם וערכיו – המיישנות המתחם והתחזוקה הלקויה, מעידים על העידר הבנה כלפי חשיבוהו ומעמדו. בעבר, מבנה המשרדים נתפס כסמל לקדמה, ביסוס הטכנולוגיה ופריסת חברת החשמל ברחבי הארץ הצעירה. כיום, המתחם, העומד מודר מן הציבור, טובל מהיעדר חזקוקמי אשר גרם להתיישנותו. מצב זה, ביחד עם תוספות תפעוליות ותחלופות זולות ו/או חסרות תכנון, אשר פוגעות בפרטים ובתכנון המדויק–

מערפל את אותם הערכים האסתטיים שעליהם מושתת המבנה.

לסיכום, שאלת זהותה של האדריכלות הישראלית הצעירה, מזוקקת בחוץ הכמיהה לאדריכלות חדשה, שהתפרשה מאוחר יותר כאדריכלות הזרם הברוטליסטי, מבקשת להגן על מבני אדריכלות זו, כולל מבנה המשרדים, ביתן השומר, חלקי גדר ובית ההאנגר במתחם המתועד. שימור המתחם מהווה בסיס להתייאת רעיונות וערכים אשר עם השנים נשכחו.

ערך אורבני

המתחם, כחלק משכונת בצרון, מהווה עדות חשובה לשאיפות ולהתפתחות החברה בשנים הראשונות של התפתחות המדינה, מבחינת ערכים כלכליים, חברתיים ותרבותיים בחוץ ההקשר העירוני.

מיקום

בראיה כוללת, אזור זה, מזרח העיר תל אביב, בו ממוקם מתחם חברת החשמל, הוא מרכז המטרופולין. כמו כן, הוא מחובר אל מרכז העיר ע"י צירי תנועה מזרח–מערב. כלומר, תרומתו של המתחם, מעבר לפנ ההסטורי והתרבותי, הוא בקשרים העירוניים והמרחביים בהם הוא כרוך. כמו כן, בהגדרת האופי של הגדה המזרחית של העיר, ביחס לעיר ובעצם מיקומה המרכזי במטרופולין.

הודות למיקומו, האזור צפוי להתחדש ולהתפתח ברבדים שונים: מגורים, תעסוקה ופנאי (בשנים האחרונות ניתן להבחין במגמת התחדשות זו בשכונות מזרח העיר). התכנית תא 5523/ב' להתחדשות אזור התעסוקה בצצרון, בה כלול מתחם קרמינצקי, היא חלק מהתפתחות זו.

ערכו האורבני של המתחם, ברמה מקומית יותר, הוא בכך שפותח הזדמנות למרחב ציבורי, תרבותי והסטורי, על התפר שבין אזור מגורים (מזרח לו) לבין אזור עם אופי תעשייתי צפוף ומתפתח(ממערב), ולצד שדרות ההשכלה.

מיקומו החשוב של המתחם, בעיר ובמטרופולין, מדגיש את החשיבות של שימור המתחם, וטיפוח המרחב הציבורי שהוא מעניק לסביבה; מרחב רווי היסטוריה, ארכיטקטורה ותרבות.

עמוד	151
תאריך	13.12.20
שם התכנית	שם הפרק פרק ד המלצות
תאריך	אדר' עינב שחורי אדר' חנון פרץ אדר' שירה-בן עזרא
חיק מיעוד מתחמי	חברת חשמל קרמינצקי
	

2.7.2-ערכים לשימור

הזדמנות למרחב ציבורי

ערכו האורבני של המתחם, מתבטא בכך שהוא מהווה פוטנציאל והזדמנות למרחב ציבורי במיקום חשוב במזרח העיר (כפי שפורט). במתחם קיים שטח פתוח והאנגר, המהווים יחדיו מרחב ציבורי ייחודי ורחב ידיים, אשר חלקו מקורה (ההאנגר), מרחב זה יתרום לסביבה העירונית וישרת את הדייריים, עוברי האורח, בעלי עסקים, עובדים... בכך שיכול להכיל מגוון של פעילויות ופונקציות ציבוריות. בנוסף תכנון המתחם יפתח מקום חדש בעיר, אשר היה סגור עד כה, דרכו תעבור דרך חדשה לצד המתחם הציבורי בפנים המתחם. המרחב החדש שנפתח, יוקף בהאנגר, ובמגדלים, אשר בקומות הקרקע שלהם צפויות להיות פונקציות ציבוריות. המתחם, מלווה בדופן אחת שלו את שדרות ההשכלה, נפתח אל השדרה, ניזון ומזין אותה, מזמין את עוברי האורח בשדרה, להיכנס ולחוות מרחב ציבורי אחר.

עירוב שימושים

מתחם קרמינצקי, הוא חלק משכונת עזרה וביצרון ההיסטורית, שחוכננה על ידי מהנדס העיר, יעקב (שיפמן) בן סירה, בסוף שנות ה-60. בתכנון אזור זה של העיר, ניתן לראות דוגמא לשילוב דיור ציבורי, אזור תעשייה, ומבני תרבות ופנאי לדוגמא: אצטדיון יד אליהו (בתכנונם של זאב פורת ואשר מילשטיין), ומבנה בית גיל הזהב (בתכנונם של אריה ואלדר שרון). ובעצם, גם מתחם תברת החשמל, הוא מתחם אותנטי, שיעודו לא שונה לאורך השנים, והוא חלק מהתפתחות התעשייה הישנה במזרח העיר.

המתחם הגובל באזור המגוריים, הוא הזדמנות יוצאת דופן לשימור (ואף שיפור) האופי התעסוקתי של האזור, ובנוסף, להפוך את המתחם לאזור המקשר באופן הדרגתי בין שכונת מגורים לבין המרחב התעסוקתי הרווי הצופה אל כביש איילון.

עמוד	152
תאריך	13.12.20
שם התכנית	
שם הפרק	פרק ד המלצות

ערך היסטורי

המבנה והמתחם כולו בעל חשיבות היסטורית גדולה מכמה סיבות: המתחם מציג את התפתחות חברת החשמל בתל אביב ובישראל. הוא אחד השרידים האחרונים במזרח תל אביב של התעשייה הישנה. בנוסף, זהו הדור ראשון למבנים מסחריים ברוטליסטיים בישראל.

בבואנו לחקור את התקופה בה תוכנן מרחב קרמינצקי, נמצא את האיזון העדין בין שני כוחות – בין הדור הישן לדור הצעיר; הן בהקשר המקומי והן בהקשר הכלל עולמי ההיסטורי, בתקופה שלאחר מלחמת העולם השנייה. עם סיומה של מלחמת העולם השנייה נפתח הצוהר להתבוננות מחודשת על העולם שזה עתה נחרב בשטחים נרחבים. כחוצאה מכך נוצר צורך מיידי לפתרונות ייצרתיים במגורים ובשירותים לציבור למאות אלפי פליטים ואזרחים שעירם נחרבה בהפצצות. גם בתל אביב היה צורך לחת מענה מהיר, עם התחדשות גלי העלייה ועם הצורך לספק דיור לחיילים היהודים שלחמו בשורות הצבא הבריטי. כחוצאה מכך, החליטה העירייה להכין ולבצע תכניות לשיכון עירוני. התנאי העיקרי למימוש מפעל השיכון העירוני היה הימצאות קרקעות בבעלות ציבורית בהיקף נרחב כפי שהיו בדרום-מזרח העיר (לאחר שהולאמו ממושבת הגרמנים).

לאחר קום המדינה, רכשה עיריית תל אביב את הזכויות של הקרקעות באזור מזרח העיר והחלה לממש תכניות רבות לשיכון עירוני. במקביל לאיזורי המגורים, הוגדרה גם רצועה לינארית לאורך ציר האיילון כאזור תעסוקה והחל משנת 1949 הוקמו לאורכה מפעלי תעשייה ובתי מלאכה כדוגמת אמקור, הארגז, התע"ש והמרכז הטכני של חברת החשמל. עם השנים, פונו רוב המפעלים ולמעשה המרכז הטכני של חברת החשמל הוא

חיק תיעוד מתחמי	חברת חשמל קרמינצקי
אדר' עינב שחורי אדר' חנן פרץ אדר' שירה-בן עזרא	
	

2.7.2-ערכים לשימור

ערך כלכלי

ערכו הכלכלי של מתחם קרמינצקי מתבטא בכמה רבדים:

הוא חלק מהתפתחות התעשייה בעיר תל אביב, ולא פחות חשוב מכך: הוא חלק מקבוצת מתחמי/מבני חברת החשמל בארץ. התפתחות התעשייה, מהווה ביטוי לקדמה הטכנולוגית והכלכלית במקופה זו.

גם מבחינה סגנונית, בא לידי ביטוי הערך הכלכלי, שכן הסגנון הברוטליסטי, בו נבנו בנייני המתחם, דוגל במינימליזם ובפשטות, ללא חיפויים, וללא קישוטים. מדובר בסגנון חסכוני כערך.

נראה כי השקפת העולם שנבחרה תוך תהליך התכנון, בבחירת מיקום חדר אוכל משותף בקומת המסד, מבטאת גם היא את הערך הכלכלי, לפיו החשיבו את החיסכון והשוויון.

ערך חברתי

מבנה המשרדים הניצב מעל קומת המסד ההמשכית והאופקית הכוללת את חדר האוכל המשותף, מדגים מכלול ארכיטקטוני, שאב לבטא עקרונ חברתי, המדבר על ערכים סוציאליים של ארוחה משותפת בחדר אוכל, כיאה לקהילה מגובשת ושיוונית.

השילוב של חדר אוכל ומבנה משרדים, מציג תפיסה עם דגש חברתי כלכלי, כאשר חדר האוכל מהווה מקום מפגש בקומת המסד של מבנה המשרדים, מלווה במבואת פאטיו שנעים לשהות בה. חדר האוכל בעל חלונות עליונים, עם צורניות ואופי ייחודי, הפונים אל הצפון; הדגשת הצורך במרחב נקי מהפרעות, במטרה לשרת את המשתמשים, ונתינת במה למרחב המשותף.

עמוד	153
תאריך	13.12.20
שם התכנית	
שם הפרק	פרק ד המלצות
חיק תיעוד מתחמי	חברת חשמל קרמינצקי
אדר' עינב שחורי אדר' חנן פרץ אדר' שירה-בן עזרא	
	



מול דור האדריכלים הגלותיים, החל לדבר באופן ישיר כנגד סממני החפישה המוקדמת – המודרניזם. דור חדש זה, של שנות ה-60, ממעלם מהאופי התכנוני המקומי הקודם, ומייצר שפה תכנונית חדשה, אשר תאפיינו את תרבותה של האומה החדשה שנבנית. כפועל יוצא, הדור הצעיר מאמץ בחיבוק בתקופה זו את עקרונות הברוטליזם כחלק בלתי נפרד מהתרבות הישראלית השורשית והמקומית. כמו כן, גם הבטון כחומר ביד היוצר קיבל ייצוג מקומי – כביטוי לכיבוש השממה. בפן הפרקטי, הברוטליזם אפשר אספקת כמיות בנייה נרחבות תוך שימוש בחומרים מקומיים זמינים, זולים ופשוטים ליישום. חלקי המבנה חשופים ומחושבים בנפרד – שלד בטון, חומרי מילוי מפריקטיטי, בלוקים או לבנים, קירות מסך ומסתורי משמש מאלמנטים טרומיים. השפה והפרקטיקה תמכו זו בזו וכך הופיעו ברחבי העיר חל אביב מבני ציבור, מבני מגורים, מבני משרדים ומבני תעשייה שאופיינו מיצקות בטון חשוף המדגישות את שיטת היציקה, תוך גילוי והדגשת הקונסטרוקציה אל מול קירות המילואה.

ערך טכנולוגי

מדובר בתכנון אדריכלי ותכנון הנדסי משולבים זה בזה כאשר היתרונות האדריכליים מושתחים על אפשרויות הקונסטרוקציה וטכנולוגית הבניה.

מבנה המשרדים, הנו מבנה קשיח מבטון מזוין בשיטה הקונבנציונלית. העמודים והקורות גלויים ובוולטים ממישורי הקירות, כחלק מהסגנון האדריכלי. התקרות הן תקרות מקשיות, או תקרות צלעות, ככל הנראה, אם מדובר בתקרות מקשיות, יש בליטה של קורות אל החלל הפנימי. העיקרון הוא שלא חסתירים את הקונסטרוקציה אלא משתמשים בה כרכיב אדריכלי.

עמוד	154
תאריך	13.12.20
שם התכנית	שם הפרק פּרָק ד המלצות

אדרי' עינב שחורי אדרי' חנן פרץ אדרי' שירה-בן עזרא

חיק מיעוד מתחמי חברה חשמל קרמינצקי



קומת עמודים מעל קומת המסד – חזית הצפונית.



חזית צפונית



חיק מיעוד מתחמי חברה חשמל קרמינצקי

אדרי' עינב שחורי אדרי' חנן פרץ אדרי' שירה-בן עזרא

שם הפרק פּרָק ד המלצות

שם התכנית

תאריך 13.12.20 עמוד 155

אוטנטיות והקשר של המתחם לשכונה:

החומה שנבנתה מסביב למתחם, מנעה את הקשר בין המתחם לציבור שאינו עובד בחברת החשמל. אך מצד שני, כך המתחם נשמר בצורה טובה ואוטנטית, הן מבחינה אדריכלית (לא חלו שינויים רבים במבנים), והן מבחינה תפקודית, הודות לכך שהפונקציה של המבנה לא השתנתה עד כה, ובעתיד חלקו אף ישמר (מבנה המשרדים יתפקד כמבנה משרדים).

נוצרה כאן הזדמנות יקרה מפז של מתחם שמור ואוטנטי. שימור ערכיו של מתחם היסטורי ייחודי זה, ביחד עם פתיחתו לציבור: השילוב של הערכים עליו הוא היה בנוי, כמו יציבות, פשטות ושיויון ביחד עם הקשר לציבור השכונה והעיר ייתן תוקף מחודש וכבוד למורשת ולערכים התרבותיים והחברתיים עליהם נבנה מתחם זה.

2.7.3-המלצות בנוגע לתת הקרקע

ישנם מספר חללים תחת הקרקעיים מתחת. חלקם במבנה המשרדים והינם המשרד ישיר לשאר החללים במבנה המשמשים בעיקר כמשרדים של חברת החשמל. במבנה המוסך ישנם גם כן חללים תחת קרקעיים אשר נעשים בהם שימושים אחרים, שההווה באופן ספונטני על ידי עובדי הקווס. חלל אחד הינו חלל תחת קרקעי שהפך לביה הכנסה של המחטת. ראה תמונות.

ניגון לראות פה דוגמא לשימוש בחלל תחת קרקעי באופן יומיומי שלא לצרכים סכניים או מיגון. אנו מעוניינים לעודד המשרד שימוש בחללים אלו ואף לעבות את השטחים הללו לצרכי הציבור ואף להגדיל את השטח שלהם כך שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע יוכלו להישאר נמוכים כהמשרד של רצף שטחים פתוחים באזור לרווחת הציבור הרחב.

מכיוון שהמחטת ממוקם באזור מע"ר ומאופיין בתנועה רבה, זה של הולכי רגל והן של תחבורה, פרטים וציבורית אנו רואים לנכון להגדיל את השימוש התחת קרקעי לטובת שימושים שאינם חללי אור טבעי, לדוגמא - בית כנסת, אודיטוריום, אולם כנסים ואירועים, בריכה ציבורית, חדרי קולנוע ועוד.

ברצוננו להסתמך על תמ"א 1/40 אשר נמצאת בהחלטי פיתוח ומראה קו ארצי תכנוני ברור של פיתוח שמושים בתת הקרקע ברחבי הארץ.

תמ"א 1/40

המועצה הארצית הורה ב 5.3.19 על הכנת תמ"א 1/40, אשר התבסס על העבודה שנעשתה במסגרת תמ"א 40 ומעדכן אותה, במטרה להעצים ולייעל את השימוש בתת הקרקע, לשפר את מיגון האוכלוסייה ולהקטין את פערי המיגון הקיימים במדינה.

התמ"א נמצאת בשלבי עריכה ע"י צוות ההכנת דני לזר אדריכלים.

מטרת העל של התמ"א :

שינוי הפסיטה והיחס אל התרחב התת קרקעי בהחלטי התכנון בארץ - "לחשוב לעומק"

להניע החלטי תכנון, פיתוח, של מרחבים תחת קרקעיים ויצירת קישורים ביניהם על מנת לייעל את השימוש בקרקע ובמגמה לשמר מקסימום שטחי קרקע על קרקעיים ערכיים לצרכים חברתיים סביבתיים - נופיים וכלכליים שונים. שיפור מיגון האוכלוסייה ע"י הקטנת פערי המיגון הקיימים. חוספת אזורים ממוגנים במטרה לאפשר רצף תפקודי במצבי חרום. ניצול הדמנויות שתאפשרת הבניה התת קרקעית בנוסף לאמצעי מיגון על קרקעיים.

כלים עיקריים לשימוש מטרות התוכנית פיתוח וניצול תחת הקרקע

לקבוע כללים להתייחסות ובחינה של בניה לשימוש בתת הקרקע.

לבחון חיוב תכנון ברמות שונות: ארצי, אזורי, רשותי ומחמתי לשקול היבטים תכנוניים לניצול פוטנציאל השימוש בתת הקרקע.

לקבוע הנחיות לעידוד וקידום לפיתוח תחת הקרקע ע"י גופים ציבוריים

לקבוע הנחיות המאפשרים שמירה ושיפור איכות המרקם העירוני בהיבטים כגון: צפיפות הבניה, קווי בניין, נגישות, היצע שטחים ציבוריים פתוחים, איכות אוויר, מיקרו אקלים עירוני וחזות ע"י העברת פונקציות לתת הקרקע ו"שיהורג" קרקעות לשימושים היוניים יותר לתפקוד העירוני.

לקבוע הנחיות לשמירה על רצף של שטחים פתוחים, הן באזורים האורגניים והן במרחבים דלילי אוכלוסייה ע"י הגברת ייעילות ניצול תחת הקרקע

לקבוע כללים ליצירת קישוריות תחת קרקעית בין מרחבים קיימים ועמידים בתת הקרקע.

נלקח מאתר מנהל התכנון - מעודכן ל 26.05.2020

המונחה המראה את השימוש הנוכחי בקומת תחת הקרקע במבנה המוסך לצרכים היומיומיים של עובדי הקווס - כגון בית כנסת

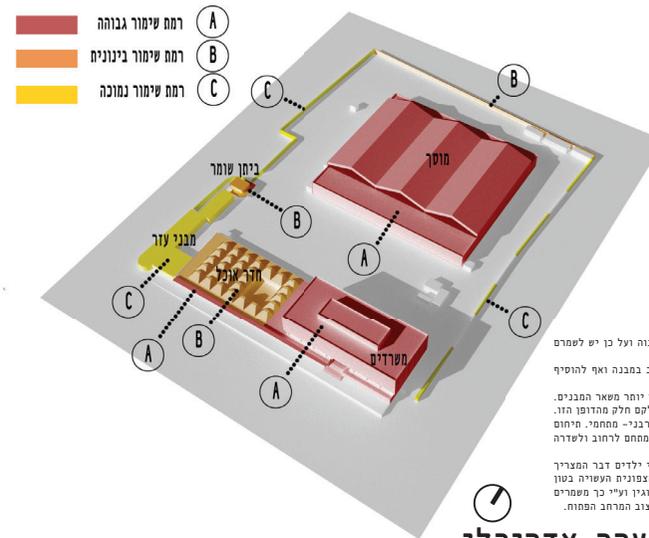


תחת קרקע - צילום במצלמה פנורמית במאי 2020

עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק תיעוד מחמתי חברה חשמל קרמינצקי		חיק מיעוד מחמתי חברת חשמל קרמינצקי		שם התכנית	שם הפרק	אריך	עמוד
157	13.12.20	אדר' עינב שחורי אדר' חננצקי אדר' שיהמל-עוזא						אדר' עינב שחורי אדר' חננצקי אדר' שמלצובן עוזא		13.12.20	156

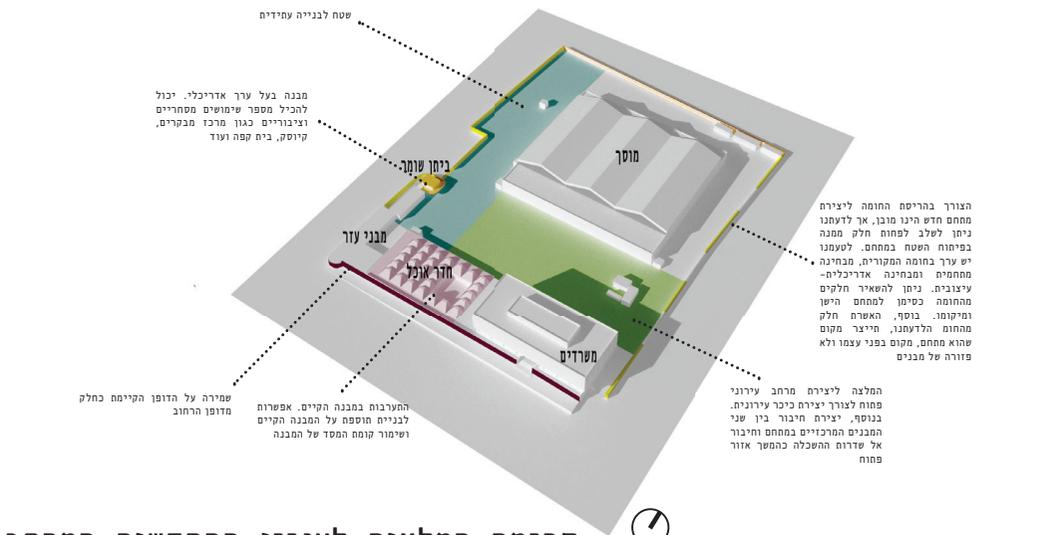
2.7.4-המלצות לעניין התחדשות המרחב

מחם חברת החשמל הינו מחסם בעל ערך היסטורי ואדריכלי גבוה. ישנם אלמנטים אדריכליים המשקפים את סגנון הבנייה הברזילאיטליטרי והבנייה הציבורית האופיינית לאותם שנים ויש להציג אותם כחלק מהמפתחות האדריכלית בעיר.



ניתן לראות בסכימה זו חלוקה ל-3 דרגות שימור כפי שאנו רואים זאת: רחם שימור גבוהה(A), בינונית (B) ונמוכה (C). מבנה המשרדים והמטבח לקומת המסד של מבנה חדר האוכל והמוסך הינם בעל ערך גבוה ועל כן יש לשמורם ברמת שימור ממוקד (A). מבני חדר האוכל וביתן הנומך הינם גם כן בעלי ערך גבוה אך ניתן בעינינו להמערב במבנה ואף להוסיף למבנים ולהרחיבם. (B) מבני העזר בעינינו הינם בעלי ערך נמוך יותר, גם כן בעל ערך גבוה בשל מיקומם במרחב מאחור יותר משאר המבנים. למרות זאת בעינינו יש ערך לשמר את חזית הרחוב כפי שהיא כיום ומבני העזר הם בחלקם חלק מהדופן הזו. בנוסף, יש ערך לשימור החומה המקורית, גם בשל ערכה הארכיטקטית וגם בשל ערכה האורבני- מחממי. תיחום המקום ויצירת מרחב ברור בעל גבולות. יחד עם זאת, אנו מבינים את הערך בפתיחת המחסם לרחוב ולסדרה ועל כן כדאי לשמר מקטעים מהחומה. השימוש האובליט במגרשים על גבול המגרש הצפוני הינם רחופ ירידה לתניה וגני ילדים דבר המצריך בחומה/דבר בכל שימוש עמיד במחסם ככל מקרה ולכן לטעמנו יש לשמר את הגדר הצפופה העשויה בטון יצוק במבנית טרמיות. החומה בצדדים המזרחי והמערבי יכולים להיות פתוחים לטירוגין וע"י כך משמרים את זיכרון המחסם אך נפתחים למרחב הציבורי. כמו-כן יכולים לשמש כפונקציות בעיצוב המרחב הפתוח.

סכימת שימור מבנים בעלי ערך אדריכלי



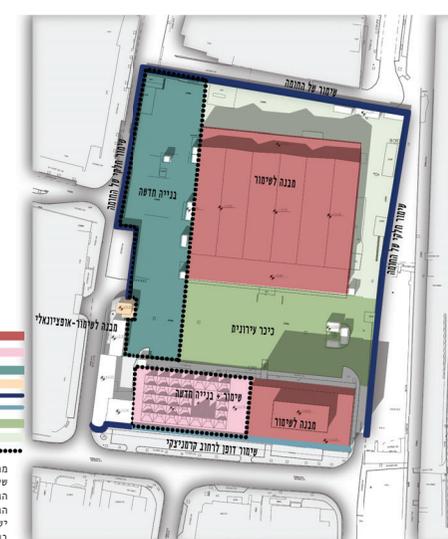
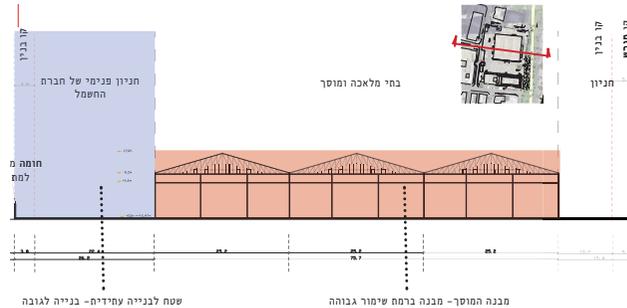
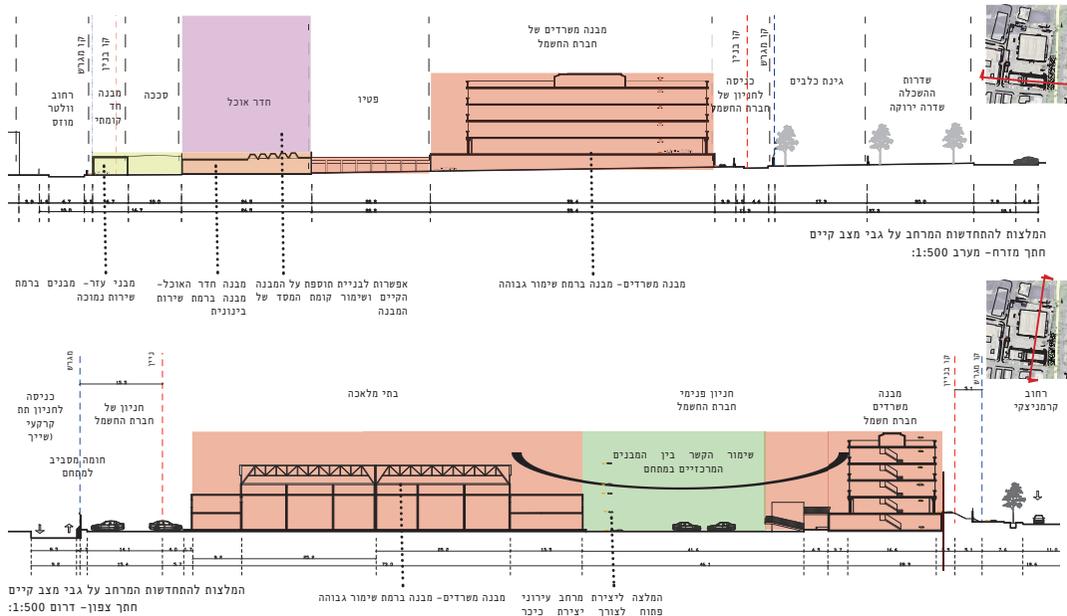
הצורך בהריסת החומה ליצירת מחסם חדש הינו מובן, אך לדעתנו ניתן לשלב לפחות חלק ממנה בפיתוח השטח במחסם. לטעמנו יש ערך בחומה המקורית, מבחינה מחממת ומבחינה אדריכלית- עיצובית. ניתן להשאיר חלקים מהמחסם כסימן למחסם הישן ומקוטט. בנוסף, האשרת חלק מהמחסם החדש, תיצר מקום שהוא מחסם, מקום בפני עצמו ולא פזורה של מבנים

המלצה ליצירת מרחב עירוני פתוח לצורך יצירת זיכור עירונית. בנוסף, יצירת חיבור בין שני המבנים המרכזיים במחסם והיבור אל אדרת ההשכלה כחמשך אזור פתוח

סכימת המלצות לעניין התחדשות המרחב

עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק תיעוד מחממי	חיק מיעוד מחממי	אדר' עינב שחורי	אדר' עינב שחורי	שם הפרק	שם התכנית	תאריך	עמוד
159	13.12.20	אדר' עינב שחורי אדר' חננאל-איתן עזרא	חברת חשמל קרמינצקי	חברת חשמל קרמינצקי	אדר' עינב שחורי אדר' חננאל-איתן עזרא	אדר' חננאל-איתן עזרא	אדר' חננאל-איתן עזרא	שם הפרק	שם התכנית	13.12.20	158





מחשם חברת החשמל הינו מחשם הממוקם במקום אסטרטגי, נמצא באזור מע"ר בצמוד לאזור מגורים. אנו סבורים כי ניתן להכניס שימושים רבים למחשם לייצר מחשם הרבירוד, עירוני, חי ויעיל לסביבה. המלצותינו הן שימור מבני המשרדים והמוסר, כאשר ביניהם יש להשאיר את השטח הפתוח ליצירת כיכר עירונית בין המבנים, המסחרית לשדרה ממזרח המחשם. יש לשמר את קומת המסד של חדר האוכל, אך ניתן לבנות מעליו מבנה גבוה אשר יכיל מונפקציות נוספות של מגורים, משרדים ועוד. בנוסף לכך, ניתן להשיר את החלק המערבי של המחשם (שטח פתוח כרגע), לבנייה גבוהה אשר תגביר את העירוניות במחשם ותעזור בציפוף העיר הנמוך.

ריכוז המלצות להחדשות המרחב

עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק תיעוד מחחמי	אדר' עינב שחורי	אדר' חננאל עזרא	אדר' שיהמל-מח עזרא	
161	13.12.20			קרמינצקי				

עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק תיעוד מחחמי	אדר' עינב שחורי	אדר' חננאל עזרא	אדר' שמלצובן עזרא	
160	13.12.20			קרמינצקי				

2.7.5-המלצות לעניין חיזוק שימושים

מחם החשמל כיום משלב פונקציות שונות ומתפקד כמחם מעורב שימושים המשלב מלאכה, משרדים ומבני ציבור יחדיו באופן יומיומי. שיאפתנו היא לחסור ואף לחזק את עירוב השימושים הזה על ידי יצירת מחם היברידי המשלב פונקציות שונות ומרובות כך שהמחם יתפקד כמחולל עירוני ויספק לחושבי העיר איכויות עירוניות חסות.

לאור העובדה שרוב אוכלוסיית העולם חיה כיום בערים, ושגממה זו הולכת וגוברת, ברור כי חשיבותו ומרכזיותו של ערים לפתרון בעיות גלובליות – כגון עוני, אי-שוויון, התחממות גלובלית ודוהמ, שיערי בני מרכזיות, זכויות בעים ומיעוטים, הדדקנות האוכלוסייה ובריאותה – עלה משמעותית. ערים ולקחות חלק הולך וגובר במענה לאתגרים הללו דרך הארגון והקמתיות, רשות בין-עירונית, וחושבים המשנים את עיריהם לטובה.

הצפיפות העירונית נראית כמרכיב ראשון במעלה של העירור והעירונות הגורבים. האתגר של הציפוף משותף למימדים כלכליים, סביבתיים וחברתיים – ציפוף איכותי יכול לעזור לאיתנות הכלכלית של העיר, להפחית טביעת הרגל האקולוגית, ולניידות חברתית ושוויון הולכים וגדלים.

עליית אי השוויון ברחבי העולם הינה בעיה אקוטית, שניכרת במיוחד במרחבים אורבניים צפופים, בהם העניים והעשירים חולקים (לפעמים יותר ולפעמים פחות) את הרחובות, את השירותים העירוניים ואם המרחב הציבורי. על כן, אי השוויון בעיר מימרגם לבעיה פוליטית וחברתית בולטת.

כמובן אינטראקטיבי, שחופש את העיר כמערכת המורכבת ממגוון תחומים (כגון פעילות כלכלית, חשיפה, עיבוד ואדיקציות, יחסים משפטיים, גינותם חברתיות, תרבות ואמנות, סביבה וחינוך הנמצאים בקשר עמו, נראה כמפתח היתר אליו יכולה העיר להמקדם. במרכזה מורכבת, לא ניתן עניד להפריד את השיתוף במחמים המונים. יש לעמוד על החיבור בין התמקדות השונים הפועלים בעיר – מעריכה, השלטון המרכזי, המזד השטחי, החברה האזרחית וכמובן החשבים – ובין אנשי המקצוע השונים האדיביכליים, הכלכליים, התכנוניים העירוניים ומסגנני החשבים, העובדים הקהילתיים ואנשי החינוך, מגילי הפארקים והגנים והמשפטים. כדי ליצור תכניות קורנטיזציה, עם השכלות רחבה ואיכות טוה. בכדי ליישם כמובן אינטגרטיבי, יש לפרק את הפרדיגמות המורכבות של הפרדה בין שימושים, עבודה/מגורים/ילדים/מלאכה/משרדים/מבני-ציבור אינם משתחים צבועים בבנייה התיבוע, אלא חלקים של מעגל החיים המלוכים זה בהז באינטספור צורות שונות.

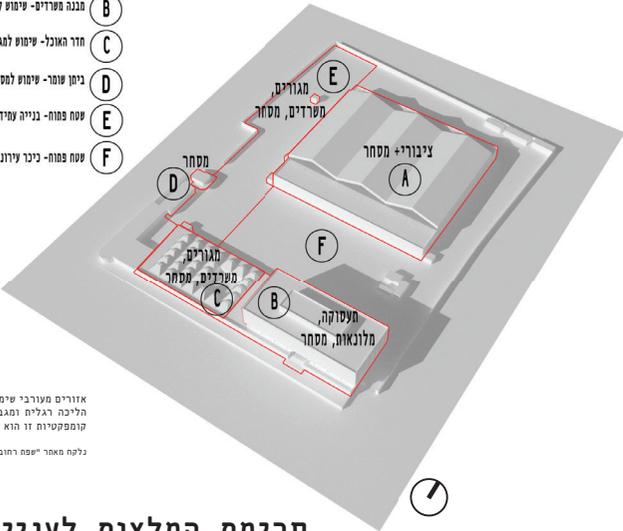
יצירת מקום היא גישה הרואה במרחב הפתוח מקום משמש של חושבים, והדדמנות לבניית קהילה, חסן עירוני, והון חברתי דרך יצירת מרחב מוסרי ומסרי, דוגמה: כיכר ציבורית, פארק, חוף ים, או שוק ריקות. יצירת מקום בוהמת את האופן בו אוכלוסיות שונות משתמשות במקום בשעות שנות ביום, ועל פני הקופה וזמן. המרחב מכיל מגוון פסקודים – כמקום לניידות, לשמירה ולמנוחה, לפעילויות הרבות, דרך ספורים ומעורבים לבעיר ולמבוגרים, להופעות, או לפעילות ספורטיבית. במרחב חווייתי הוא מהווה מקור לשמחה, לגאווה, לתהלהנות, להפגה ברידות ולהנאה מהמרחב. יצירת מקום חשובה במיוחד בעיר הישראלית, המורכבת מפסיפים אוכלוסיות – יהודים וערבים, דתיים וחילוניים, רמות סוציו-כלכליות שונות, עדות ותרבויות אגוונות. גישה מובונת-מקום בר לעיר הישראלית המחמשת – לשוקים, לרחובות מסחריים, לכיכרות, למבנים הנוהמים מענה לצרכים המגוונים והמשנים של פרטים וקהילות, יוצרת הדדמנות והתחדשות ובניה של חברה ישראלית.

בנייה היברידיה היא דוגמה להדדמנות בנייה שיש בה את הגנים של השימושים המעורבים בקוד הפנימי שלה. בנייה היברידיה מתגדלת לשילוב של התוכניות הרגילות ומבוססת על עירוב פונקציות בלתי צפוי. ההכלאה היא חוצאה של התקוממות נגד המסורה. זהו מבנה אוטורטוניסטי המפיק את המרב מכישוריו המרובים. שחקן מפחח המחייה את הסצנה האורבנית וחסוך מקום. התוכנית היברידיה מציעה סביבת הפרחה גולבת, בה מעורבים גוטיסטים ידועים ונצורות בריאות גוטיסית חסות. בדרך זו מממלה אישיות של הכלאים, כהגיגה של מורכבות. הכלאה טוהרה לטוב מסוים של פאר, של ענקיות, שכן עירוב מניל פאר. היברידיה עלה על חומי האדיקלות והתמקדה בטולם העירוני. האינטיות של החיים הפרטיים והחברותיים של החיים הציבוריים שונכה בחוך היברידיים ומיצרה פעילות חמדה, מה שחופך אותו למחם העובד במשרה מלאה. זה לא אב-טיפוס חומי אלא ריכוז של אינטרטיס, שמבוסס על מסורה וגם על החייד.

ניתן לראות בסכימה כיצד ניתן להכנון מחם היברידי המשמש בכלל המבנים הקיימים והעמידים להיבנות. יש למחם יכולת להכיל מגוון רב של שימושים בשל מיקומו באזור מעיר ובקרבת שכונת מגורים ואף שדרה פתוחה מצידו המזרחי.

השימושים המוצעים הם:

מגורים, משרדים, מלונאות, חנויות, מסעדות ובתי קפה,בנק,דואר, בית כנסה, אודיטוריום, אולם כנסים ואירועים, בריכה ציבורית, חדר קולנוע, חדר כושר, מכולה שכונתית,חללי עבודה משותפים



דוגמה למדיניות תכנונית בישראל:

מהו עירוב שימושים?

שימושים מעורבים הינה חופעה מרחיבת המתקיימת כאשר שימושים שונים ופעילים זה לצד זה באותו מרחב פיזי, כגון: שכונה, רחוב, מבני או מבנה. השימושים שיכולים להיכלל במרחב עשירים להיות: מגורים, מסחר, משרדים, חינוך, מסדות ציבור ותחוב ועוד. היתרון של עירוב שימושים הוא היכולת למצוא את הצרכים השונים במקום אחד ובמרחק הליכה נוח.

עירוב שימושים הנו מחולל מרכזי של עירוניות, בכך מאפשר לספק לחושבי הערים איכויות עירוניות חשובות. א. הימצאותם של מגוון שימושים במרחק הליכה מאפשר לחושבים בכל הגילאים ועם וולא רכב) נגישות גבוהה למגוון הצרכים היומיומיים ב. שימושים שונים המתקיימים זה לצד זה, סביב מרחב ציבורי אטרקטיבי, מאפשרים הזנה הדיית שמעצמה פעילות אנושית וכלכלית וכפועל יוצא מהז:

- מאפשרים היווצרותם של מרחבים ציבוריים חוסטים ופעילים;
- תורמים להתפתחות עסקים קטנים וכלכלה מקומית.
- ג. שימוש מולב באותו מרחב לתספיר פונקציות. וכן שימוש משותף (רחובות, גינות, חנויות) לשימושים ולפעילויות שונות המתקיימות באותו מרחב עירוני בשעות שונות, תורם לניצול יעיל יותר של הקרקע והמשותף הפרושות.

לעירוב שימושים תועלות רבות נוספות, ישירות ועקיפות, כגון: צמצום המלות ברכב הפרטי, ייעול מערך החחבורה הציבורית, הגדלת הביטחון האישי ועוד.

נלקח מאתר סיכום "פרוים קייטו"-בנושא עירוב שימושים של משרד הבינוי והשיכון

אזורים מעורבי שימושים המשלבים מסחר, מעוקה ומגורים זה לצד זה הם מאבני היסוד של העיר הקומפקטית, שמאפשרת הליכה רגלית ומגבירה את גנועת האנשים במרחב וכן, בין היתר, תומכת בכלכלה המקומית. יתרון כלכלי נוסף של קומפקטיות זו הוא הסכנו בהוצאות הנסיעה ובזמן הנסיעה של תושבים בין מקום מגוריהם למקומות העבודה והבילוי.

נלקח מאתר "ישפה רחוב"- מגוון עירוני. נכתב ע"י עמליה רזניק, H.Arch, נובדה כספתננס ערים במחלקת תכנון צפון בעיריית תיא-יפו

סכימת המלצות לעניין התחדשות המרחב

עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק תיעוד מחממי חברה חשמל קרמינצקי	
163	13.12.20	אדר' עינב שחורי אדר' חננצבקי אדר' שיהמל-אבן עזרא			

עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק תיעוד מחממי חברה חשמל קרמינצקי	
162	13.12.20	אדר' עינב שחורי אדר' חננצבקי אדר' שמלצבן עזרא			

2.7.6- פיתוח חלופות תכנון שימור



עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	חיק מיעוד מחחמי	אדר' עינב שחורי אדר' חננאל-עזרא אדר' חננאל-עזרא
165	13.12.20			חברת חשמל קרמינצקי	

עמוד	תאריך	שם התכנית	שם הפרק	אדר' עינב שחורי אדר' חננאל-עזרא אדר' חננאל-עזרא	חיק מיעוד מחחמי
164	13.12.20				חברת חשמל קרמינצקי

מקורות

ספרים ומחקרים

- א. דרויאנוב, ספר תל-אביב כרך ראשון, הוצאת "ועדת ספר תל-אביב תל-אביב תרצ"ו י.הופמן וה.נבו-גולדברשט, אפריה ארכיטקטורה של עצמאות, הסגנון הברוטליסטי של תל אביב-יפו 1948-1977, הוצאת מרכז מרכז המחקר למורשת הארכיטקטורה והנוף, טכניון, 2017.
- נ. מרום, "עיר עם קונספציה", תל אביב תשס"ט.
- נ.מצגר-סמוק, בתים מן החול, 1994.
- צ.אפרת, הפרויקט הישראלי, 2001.

אתרים וארכיונים

- המחלקה לגאוגרפיה, אוניברסיטת תל אביב
- אתר GIS של עיריית תל אביב-יפו
- אתר מולטי יקום בעריכת אלי אשד- שכונת מונטיפיורי -סיפורו של ישוב תל אביב.
- אתר Themarker
- PIKIWIKI
- CORBO
- AUSTRALIAN WAR MAEMORIALJPRESS
- ארכיון זיו אדריכלים
- הארכיון הציוני - הספרייה הלאומית
- ספריית יד יצחק בן צבי
- גנזך עיריית תל אביב-יפו
- ארכיון לשכת העתונות הממשלתית
- אתר הספרייה הלאומית
- הספרייה הוירטואלית של מטי"ח
- [-https://pt.slideshare.net/merian-sv/die-gartenstadt/5](https://pt.slideshare.net/merian-sv/die-gartenstadt/5)

מסמכים

- מסמך המדיניות המלא רובע 9 - עיריית תל-אביב-יפו
- תכנית אב מזור
- תכנית אב הורוביץ



תיק תיעוד מתחמי
חברת חשמל
קרמינצקי

אדר' עינב שחורי
אדר' חפן קפורץ
אדר' שמולצ'סון עזרא

שם הפרק

שם התכנית

תאריך

עמוד

13.12.20

166