

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: בית בן גוריון שדרות בן-גוריון 17, תל-אביב

כתובת: שדרות בן-גוריון 17- רחוב לסל 18



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	סוג גוש	מספר גוש
175	91,76	מוסדר	6902
187		מוסדר	6968

שטח התכנית: 1,030 מ"ר

מתכנן: אפרת-קובלסקי אדריכלים

יזם: עמותת בית בן גוריון

בעלות: בית בן גוריון (בהתאם לשטר הקדש).

מצב השטח בפועל: בניין לשימור המשמש כמוזיאון בן-גוריון בחלקה 91, מבנה חד קומתי בחלקה 76.

מדיניות קיימת: מימוש תוכנית 2650ב – מבנים לשימור בתל אביב יפו ומימוש נפחי הבניה עפ"י תכנית תכנית צ' ובהתאם לתכנית רובע 3

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה: 58, 887, תא/5000, 507-0271700 (תכנית צ') תא/2650ב (תכנית שימור), תא/ע/1 יעוד קיים: מגורים א' שטח התכנון: 902 מ"ר (מגורים א') זכויות בניה: מגרש מס 76 רחוב לסל שטח מגרש: 437 מ"ר היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית שימושים: מגורים זכויות בניה: לפי תכנית רובע 3 באזור ההכרזה הפקעה של 1 מ' לטובת הרחבת רחוב לסל דרך מתוקף תכנית 887 מגרש מס 91 שטח מגרש: 449 מ"ר היעוד: בניין לשימור באזור מגורים בבניה עירונית שימושים: בית בן גוריון 40% בניה לקומה, סה"כ 3 קומות + קומה בנסיגה.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון:

פיתוח מרכז חינוכי ומוזיאלי למורשת בן-גוריון ב-2 מגרשים הגובלים בחזית האחורית: המגרש בשד' בן גוריון הוא בית בן גוריון, המהווה בניין לשימור יחובר למבנה חדש הממוקם במגרש העורפי לו הפונה לרחוב לסל באמצעות מבנה גשר במפלס קומה עליונה. בין המבנים יפותח גן פנימי. הכניסה מרחוב לסל תפותח כמעבר פתוח לציבור כולל שימושים מסחריים נילווים בקומת הקרקע (בת קפה, חנות מוזיאון וכיו"ב.

פירוט שימושים:

מגרש רחוב לסל: מוזיאון, משרדים, מרחבי עיון ועבודה, חללי תצוגה, שימושים מסחריים נלווים לצרכי המוזיאון הכוללים בית קפה/מסעדה. יותרו שימושים מסחריים נוספים בהיקף שלא יעלה על 13% מסך אחוזי הבניה המותרים בתא שטח זה. בתת הקרקע: אודיטוריום ושטחים נלווים. מגרש בית בן גוריון: שימור בית בן גוריון כמוזיאון ושימוש נלווה למשרד.

זכויות בניה :

שטחי שירות		שטח עיקרי						יעוד
מתחת לקרקע 2 (*)	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
23	100	-	1780	137%	600	270%	1180	מבנים ומוסדות ציבור
40	180	-	669	-	-	149%	669	מבנים ומוסדות ציבור

(*) שטחים תת קרקעיים מתוקף ע שימורו לטובת אודיטוריום (שטח עיקרי) בתת הקרקע מתוקף צ'.

יח"ד: ל"ר

צפיפות: ל"ר

שטח ממוצע ליח"ד: ל"ר

נתונים נפחיים:

מגרש רחוב לסל:

מספר קומות 5 קומות וקומה חלקית

תכסית: 60%

קווי בניין: קידמי – עפ"י תכניות תקפות, (כולל הפקעה של 1 מ' מתוקף תכנית 887). המרווח הקדמי יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל.

צידי – 2.5 מ' (בהתאם לתכנית צי')

אחורי – 0 (חיבור למבנה המגשר במגרש בית בן גוריון)

תכסית מרתף (אודיטוריום) 85%

מגרש בשד' בן גוריון

מבנה לשימור עפ"י מצב קיים

קווי בניין: ללא שינוי

אחורי – ק"ק – לפי הקיים, קומה עליונה-0 קו בניין לטובת מעבר מקשר

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הקמת מבנה ציבור למרכז בן גוריון:

1. קביעת יעוד קרקע מ"מגורים א" למבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית המתאר.
2. שינוי קווי בניין: קו בניין אחורי בשני המגרשים מ-4.5 מ' ל-0 מ', עפ"י סעיף 62א(א)4,
3. הטמעת הרחבת דרך עפ"י תכנית 887 וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי.
4. קביעת שימושים למרכז פעילות ציבורי ושימושים נלווים עפ"י תכנית המתאר.
5. קביעת גובה קומה טיפוסית 4.10 מ' עפ"י סעיף 62א(א)5.
6. קביעת הוראות שימור למבנה בית בן גוריון.
7. במגרש בית בן גוריון שינוי תכסית קומה טיפוסית מ-40% ל-505 לטובת הקמת מבנה מקשר.
8. קביעת הוראות להריסת מבנה במגרש הפונה לרחוב לסל וכן הריסת תוספת בניה עורפית במבנה הפונה לרחוב בן גוריון בהתאם לתיק התייעוד ובאישור מחלקת שימור עפ"י סעיף 62א(א)19.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

תחבורה, תנועה, תשתיות: בהתאם לחו"ד אגף התנועה- הורדה והעלאה עבור מבקרי המוזיאון תקבע במסגרת הסדרי תנועה ובאישור אגף התנועה.

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

צורתו ונפחו של המבנה המוצע הינם בהתאם לתכנית רובע 3 וכן יאפשרו מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון ולהזמין שהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון. הגג המשופע של המבנה החדש מתחיל בנקודה הגבוהה ברחוב לסל ומשתפל לכוון בית בן גוריון הנמוך.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

המבנה החדש בעל חזות של מבנה ציבור הכולל רחבה ציבורית אלכסונית המתקשר למבנה בית בן-גוריון באמצעות מבנה מגשר מינימלי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): בהתאם לחו"ד היחידה לאיה"ס.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):
פטור

טבלת השוואה :
חלקה מס 76 הפונה לרחוב לסל (תא שטח 3) :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1,180 מ"ר עיקרי (מתוקף תכנית צ' ככל שבמבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר משטחי שירות לעיקרי וההפך בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא יעלו על 270%). שטחים תת קרקעיים : 700 מ"ר עיקרי + שירות בתת הקרקע (המרה של שטח שירות מתכנית על 1 לשטח עיקרי מתוקף תכנית צ') סה"כ 1,880 מ"ר	רח"ק = 2.7 = 1,180 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
4 קומות גבוהות בהתאם לשימוש המבנה, סה"כ הגובה תואם לתכנית רובע 3 באזור ההכרזה	5 קומות וקומת גג חלקית (בהתאם לאזור ההכרזה)	קומות	גובה
60%	60%		תכסית
אין	700 מ"ר (לפי על)		מקומות חניה

חלקה 91 הפונה לשד' בן גוריון (תא שטח 4)

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	149%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
תוספת שטח מבנה מקשר	669	מ"ר	
ללא שינוי	3	קומות	גובה
50% בקומה עליונה לטובת מבנה מקשר	40%		תכסית
ללא שינוי	אין		מקומות חניה

זמן ביצוע : 5 שנים

התכנית נדונה בוועדת השימור, להלן פרוטוקול הדין :

נושא מס' 9 : מרכז בן-גוריון תכנית מס' - 507-0559526

התוכנית עוסקת בחידוש והרחבת מרכז בן גוריון, וכוללת את בית בן גוריון המקורי ומגרש אחורי ברחוב לסל שהיינו בבעלות מרכז בן גוריון.

התכנית מציעה לשנות את יעוד שני המגרשים מייעוד מגורים א' ל "מבנים ומוסדות ציבור", לפתח מרכז פעילות חינוכית, מוזיאלית וחברתית למורשת בן-גוריון, לשמר את מבנה המגורים המקורי של בן-גוריון ולחברו למבנה חדש ברחוב לסל באמצעות מבנה מגשר בחזיתות האחוריות.. המבנה החדש יבנה בהתאם לנפחי הבניה של תכנית הרבעים.

לצורך זה מוצע שינוי קווי בניין לקו בניין אחורי 0, וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, וליצור הזדמנויות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון. המבנה החדש מקרין נוכחות של מבנה ציבור, ומותאם למרקם השכונתי הסובב אותו בתחום העיר הלבנה.

המלצת מחלקת השימור : מבנה בית בן גוריון מוכרז לשימור שאינו בהג"מ בתוכנית 2650ב.

התוכנית החדשה מאפשרת את הרחבה הפעילות למרכז בן גוריון תוך שיקום המבנה ללא תוספות שטחים וקומות (למעט הגשר). המבנה הציבורי החדש ברחוב לסל שומר על הרקמה האורבנית של העיר הלבנה.

התייחסויות:

נתן אלנתן: המבנה המוצע לא מתאים לסביבה.

ירמי הופמן: המבנה המוצע היינו מבנה ציבור ייחודי, ובהתאם לכך מראהו ייחודי ושונה מיתר מבני

המגורים בסביבה המבנה המוצע אינו נצפה מהשדרה.

מאירה קובלסקי: מדובר במרחב ציבורי רציף משד' בן גוריון ועד רחוב לסל המאפשר מעבר פיסי ופתיחות

וויזואלית המגדירים את הפרויקט הציבורי. בהיבט נפחי/מרקמי קיימת התייחסות והתאמה למרקם

הקיים.

הראלה אברהם אוזן: התכנית לא מציעה תוספת של זכויות בניה.

החלטה:

חברי הוועדה מחליטים לשוב ולדון בתכנית לאחר ביצוע של מספר בדיקות, הנושא יוצג לראש העירייה

לפני דיון נוסף בוועדת השימור ובוועדה המקומית.

התכנית הוצגה לרוח"ע וניתנו הנחיות עיצוביות ע"י מה"ע על מנת להתאים את המבנה לסביבתו.

הנחיות מה"ע:

1. הסגת קו בנין קדמי עפ"י התכניות התקפות

2. נסיגה בקומת הגג על מנת להתאים את נפחי הבניה באופן מדוייק לתכנית רובע 3

ההנחיות הוטמעו בתכנית ובתאריך 1.7.18 הוצגה התכנית בשנית בוועדת השימור העירונית.

וועדת השימור אישרה את התיקונים המוצעים, בעת עריכת הדראפט טרם פורסם פרוטוקול הדיון,

הפרוטוקול יוצג בדיון לפקדת התכנית.

חו"ד צוות:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות היחידה לאיה"ס.

2. פרוט עיצוב המבנה יהיה במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח אשר אישורה ע"י הוועדה המקומית

יהווה תנאי להיתר בניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0559526	שם התכנית תא/4666	מגיש התכנית בית בן גוריון	עורך התכנית ליאת איינהורן
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלח התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת כשטח התכנית	
תל אביב יפו	עירונית	כפרית	יש אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
<p>התכנית כוללת 2 מגרשים המצויים בין רחוב בן-גוריון ורחוב לסל בתל אביב, הגובלים זה בזה בחזית אחורית, ועניינה תידוש והרחבת מרכז בן גוריון זאת ע"י שינוי יעוד שני המגרשים ל"מבנים ומוסדות ציבור".</p> <p>התכנית משנה את יעודם של שני המגרשים מ: מגורים א' ל: מבני ומוסדות ציבור.</p> <p>התכנית מאפשרת פיתוח מרכז פעילות תינוכית, מוזיאלית וחברתית למורשת בן-גוריון לצד שימור מבנה המגורים המקורי של בן-גוריון, וחיבורו למבנה חדש על רחוב לסל, הגובל בו בחזית אחורית באמצעות מעבר מקורה המבחר בין החזית האחורית של המבנה לשימור בחלקה 91 (רח' בן-גוריון) ובין המבנה החדש בחלקה 76 (רח' לסל).</p> <p>התכנית משנה קווי בניין וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, ולייצר חודמוניות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון.</p>	62 א. (ג) חוק תנו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוסף 22.12.2016).

<p>+</p> <p>+</p>	<p>תא שטח 4 (פונה לרח' בן גוריון) - אין תוספת רח"ק, שטחי הבניה בהתאם לתכנית השימור</p> <p>תא שטח 3 (פונה לרח' לסל) - רח"ק 2.7 בהתאם לסעיף 3.5.1 (ב) החל גם על מגרש מיועד למבנה ציבור על פי תכנית מכוחה של תכנית המתאר מתוכס עד 13% לשימושים נוספים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>לי"ר</p> <p>אין חריגה מרח"ק מרבי</p>	<p>לי"ר</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>בהתאם לזכויות של תכנית צ ותכנית 1c</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.1.5 (א) זכויות בהתאם לתכניות תקפות</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר קומות מירבי- 5.5 נמוך מהמספר המירבי הואיל ובאזור ההכרזה גובה קומה טיפוסית עד 4.40 מ' בהקלה</p>	<p>מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצוי התכנית, בהתאם לסעיף 4.2.2 (א) לתכנית המתאר.</p> <p>גובה הבניה המרבי יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' בתאם לסעיף 4.2.2 (א) לתכנית המתאר.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>לי"ר</p>	<p>לי"ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>שימוש למבנה ציבור ושימושים נוספים למסחר עד 13% משטחי הבניה</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.5.4 ייחולו על מגרש שנקבע בתכנית עתידית כמגרש המיועד למוסד ציבורי, התוראות הבאות:</p> <p>(א) ייעודים ושימושים כאמור בסעיף 3.5.1 (א) לתכנית המתאר.</p> <p>(ב) שטחי בניה כאמור בסעיף 3.5.2 (ב) לתכנית המתאר.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>3.5 סעיף הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 התוראות יחולו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א (א) לנגעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעושים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - ונוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדרי	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	08108108		8/7/18
היועץ המשפטי לחוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם און, עו"ד	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	2438976-7		28.6.2018

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/06/2018

בישיבתה מספר 18-0014 ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
הנושא ירד מסדר היום בשל חוסר הזמן.

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסבורג: התוכנית המוצעת ממוקמת ב2 חלקות. התוכנית משנה יעוד ממגורים ליעוד מבנה ציבור ומתירה את בית בן גוריון. נפחי הבניה הם ע"פ תוכנית צ'. אלי לוי: המדינה קנתה את הדירה? רן מנהל הפרוייקט: כן המדינה קנתה ב1974, אנחנו בונים מרכז תוכן על ברכי בן גוריון, הבית הוא תאגיד סטוטורי שהוקם מתוקף החוק. מאירה קובלסקי: מציגה את הפרוייקט אופירה יוחנן וולק: איפה יהיה בית הקפה? מלי פולישוק: האם בית הקפה יהיה מתחת למגורים? ליאור שפירא: למה לא עושים מרפסת לכיוון הגינה? דורון ספיר: העיצוב שמוצג כאן לא מחייב מבחינת האלמנטים של זכוכית וכו' מדובר בתב"ע ולא בתכנית עיצוב. תוכן תוכנית עיצוב שצריכה להתייחס לגינה, בית הקפה מול בית המגורים צריך את הרגישות כלפי המגורים שבאזור. בית קפה צריך להיות מוגדר כקפטריה פנימית ולא חיצונית. עודד גבולי: דרשתי מרפסת שיוצאת מהקומה העליונה. גילה גינסבורג: תנאי להפקדה לפועל המצאת כתב שיפוי.

הועדה מחליטה:

- להפקיד את התכנית בכפוף לחוות דעת הצוות ולתנאים הבאים והערות שהועלו בדיון לעיל:
1. תנאי להפקדה בפועל המצאת כתב שיפוי על ידי היזם.
 2. השלמת חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות היחידה לאיה"ס.
 3. תכנית העיצוב והפיתוח אשר תאושר בוועדה תתוכנן כך שלא ייגרם מטרד לתושבים הגרים לצד המבנה.
 4. בית הקפה יופעל כקפיטריה פנימית לשירות מבקרי המקום ולא תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות מחוץ למבנה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, נתן אלנתן, סוזי כהן צמח.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8083 בעמוד 6414 בתאריך 17/01/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/01/2019 ידיעות אחרונות

18/01/2019 מעריב הבוקר

17/01/2019 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דורית לב ארי ומוטי אסאבן	רחוב לסל 20 תל אביב - יפו 6340920
זיו אלון	רחוב גרינברג אורי צבי 10 תל אביב - יפו 6937916
יניב ארז	רחוב לסל 16 תל אביב - יפו 6340918
ענת רייס	רחוב לסל 22 תל אביב - יפו 6340921
אריאל ודניאל וכסלר (עו"ד רונית שאולי ברנאי)	שד' בן גוריון 15 ת"א
גבי ואבי רוזנברג	רחוב לסל 16 ת"א
ליזי מאירי	רחוב לסל 22 ת"א
חנה זינגר	רחוב לסל 16 ת"א
ריינר דן	רחוב לסל 20 ת"א

נושא	התנגדות	מענה והמלצה
תכנון ותיפקוד עתידי	<p>א. התכנית אינה תואמת את הבניה באזור הכרזת אונסקו.</p> <p>ב. הקמת מבנה ציבור גדול בין בניינים קטנים יפר את האיזון הקיים במקום, גובה הקומה המוצע גבוה מהקומה הטיפוסית והגובה הכולל המותר לפי תכנית רובע 3, יש לקבוע נסיגה אחורית בקומת הגג.</p> <p>ג. עיצוב הבניין- חזית קיר הבטון אינו מתאים לשפה האדריכלית בקיימת, לא משתלב בסביבתו.</p> <p>ד. קיר הזכוכית המזרחי יהווה פגיעה בפרטיות דיירי הבנין הסמוך וכן לא נבדקה ההשפעה הסביבתית</p>	<p>א. נפחי הבניה המוצעים בתכנית הינם בהתאם לתכנית 5000. מדובר במבנה הכולל 4 קומות וקומת גג חלקית. היות ומדובר בבניין ציבורי בעל שימושים מגוונים, גובה הקומות הינו כ-4 מ', אך מס' הקומות (4) וקומת גג חלקית) נמוך ממס' הקומות המתאפשר בסביבתו העומד על 5 קומות וקומה חלקית.</p> <p>ב. עוד יצויין כי המבנה אושר במסגרת וועדת השימור העירונית. לאור האמור לעיל, מימדי הבניין והעמדתו משתלבים בסביבתו ותואמים את הכרזת אונסקו.</p> <p>ג. מדובר בבניין ציבורי אשר מתוקף תיפקודו אינו בעל חזות של מבנה מגורים ולפיכך עיצובו שונה מעיצוב בנייני המגורים בסביבתו. יחד עם זאת יש לציין כי נספח הבינוי מחייב אך ורק לנושא קווי בניין וגובה, ותנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ד. קיר הזכוכית בחזית המזרחית נועד להכנסת אור למבנה. יצויין כי בכל מקרה הזכוכית לא תהיה שקופה וכי חומרי הגמר יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי המהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>ה. שינוי קו בניין אחורי נדרש לצורך יצירת קשר מבני בין המבנה החדש לבין בית בן גוריון הקיים. שינוי זה נשקל נוכח הבינוי המוצע ב-2</p>

<p>החלקות, הכולל הקמת מבנה חדש לצד שימור מבנה בית בן גוריון הבנוי ב-2 קומות בלבד, וביניהם מרווח של 7.20 מ'. יצויין כי הוראות תכנית רובע 3 חלות על מגרשים המיועדים למגורים ואינן חלות על מגרשים בייעוד למבני ציבור.</p> <p>ו. מבנה הגשר המקשר הינו במימדים ובמפלס שלא יפגעו בפרטיות דיירי הסביבה.</p> <p>ז. היקף הבניה במגרש המיועד למבני ציבור הינו עפ"י תכנית צ', המאפשרת מתן מענה מיטבי לצרכי ציבור במסגרת מלאי המגרשים הציבוריים המוגבל בעיר. לפיכך בנייני הציבור בעיר בו קיים חוסר בשטחי ציבור נבנים תוך ניצול מקסימלי של המגרשים.</p> <p>ח. שימוש הבניין: בית בן גוריון פועל מתוקף חוק בן גוריון ופתיח לביקורים ופעילות החל משנת 1974. בשנת 1982 נוסף לבית בית הלל הכהן הממוקם בעורף המגרש. המקום משמש כבר היום למגוון פעילויות כגון הרצאות, סדנאות, פעילות קהילתית, ימי עיון, בנוסף לביקורים בבית בן גוריון. לפיכך, השימוש הקיים והמתוכנן הינו ייעודי לפעילות מרכז בית בן גוריון ואילו מרכז גורן גולדשטיין מהוה בניין ציבורי למטרות ציבוריות כלליות. במתחם מתקיימת פעילות ציבורית רציפה מזה שנים והמבנה החדש יאפשר לפעילות ציבורית זו להתקיים בתנאים ראויים. לא יהיה מעבר חופשי של הולכי רגל בין שדרות בן גוריון לרחוב והכניסות לבניין יהיו מבוקרות.</p> <p>בית הקפה המתוכנן מיועד לשרת את באי המקום ויהיה בהיקף פעילות המצומצם לשעות פעילות המבנה. שימוש האודיטוריום יבוטל לטובת חלל פעילות רב תכליתית.</p> <p>ט. בית בן גוריון, המיועד לשימור, מייצג את הערכים ההיסטוריים והאורבניים של התפתחות השדרות, ושכונת הפועלים ההיסטורית. בית הלל אינו מבנה מוכרז לשימור. יחד עם זאת ייקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד למבנה בית הלל. משפ' כהן תומכת בקידום התכנית אשר מטרתה לקדם את הנצחתו וחזונו של דוד בן גוריון.</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד לבית הלל ואישורו ע"י מחלקת השימור.</p>	<p>ה. שינוי קו בניין יהווה חסימת אויר ואור ומנוגד להוראות תכנית רובע 3.</p> <p>ו. הגשר המקשר בין המבנים יהווה פגיעה בפרטיות.</p> <p>ז. בנייני ציבור צריכים להיות נמוכים מסביבתם ואין צורך במבמנה ציבור נוסף על מרכז גורן גולדשטיין הממוקם ברחוב לסל.</p> <p>ח. התכנית תיצור משיכת מבקרים אשר יפרו את השקט לרבות מעבר הולכי רגל, שימושי בית הקפה והאודיטוריום יהוו מטריד לסביבה ויגדילו את מצוקת החניה. בנוסף, שינוי ייעוד למבנה ציבור בסביבת מגורים חסרת חניה יגרום לפגיעה בשל ריבוי עובדים ומבקרים</p> <p>ט. לסל 18 הא הבית המקורי האחרון של שכונת פועלים א, היה בעבר ביתו של הלל כוהן, מוקף בעצי הדר מקוריים ויש לשמרו כחלק מהכרזת אונסקו. בנוסף, משפחת כהן בחרה לתרום את ביתם בהיותו גובל בבית בן גוריון כחלק מהנצחת המקום והאיש וכחלק מצביון השכונה.</p>	
---	--	--

		מסמכי התכנית שיתוף ציבור	
א. התכנית נדונה בוועדה לשיתוף ציבור ונקבע כי היות מדובר במגרש ציבורי אשר מוסיף להתקיים בהתאם למטרה והשימוש הקיים במקום. אין צורך בהליך שיתוף ציבור.	א. לא התקיים שיתוף ציבור		
ב. תיפקוד הבניין יהיה המשכי לתיפקוד הקיים. מבנה ציבור בשימוש זה ובסדר גודל זה אינו צפוי להוות גורם משפיע על למערך התנועה הקיים.	ב. לא הוצגה השפעה תנועתית		
ג. כתובת המתנגדים הינה בשד' בן גוריון ואכן בית בו גוריון נותר בעינו למעט מבנה הגשר הנקודתי.	ג. רכשו את דירתם בידיעה שהמגרש כולל בינוי נמוך שאינו אמור להשתנות.		
ד. הקמת הבניין החדש אכן תאפשר את קיום הפעילות המתקיימת בחצר בתוך הבניין.	ד. לאור הבינוי החדש מבקשים לצמצם את הפעילות ברחבה.		
ה. על הבניין יחולו הנחיות למניעת זיהום אור.	ה. הבניין החדש יגרום לזיהום אור.		

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה כלהלן, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד לבית הלל ואישורו ע"י מחלקת השימור.

בישיבתה מספר 0011-19ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: סוקרת את התוכנית לחברי הוועדה.

מאירה קובלסקי: מציגה את התוכנית במצגת

מוטי אסבאן: אנחנו צמודים לבית בן גוריון. אתם רוצים ליזום מעבר להולכי רגל ובית קפה שהדבר לא מקובל עלינו. גובה הבנין שאתם מבקשים לבנות יותר גבוה מהבנין שלנו וזה לא הגיוני שיבנו בנין יותר גבוה משלנו. אתם מבקשים לבנות אודיטוריום שלמעשה יש בבית ספר גורדון אודוטוריום. הרחוב הוא צפוף וצר ולא עומדת להיות שם חניה דבר שיקשה מאוד על עומס החניה באזור. היזם רוצה להיצמד בנין לבנין דבר שגורם לחסימת אוויר, זרימת אוויר לא תהיה שם.

זיו אלון: בניית הבנין נוגדת את כל המטרות של אזור ההכרזה של אונסקו. כל פרמטר של הבנין שתוכנן לא קשור לרובע 3 למרות שבועדה של 2018 כתוב תואם את רובע 3- שום דבר מהבנין לא תואם את רובע 3. סתיו העמודים מקו הבנין נסיגה פנימה דבר שעומדים על כך - אין את זה. בניגוד לאזור ההכרזה הבנין הזה גבוה יותר במטר וחצי ובסטיה ניכרת, גם אם יגידו שזהו מבנה ציבורי. הרי ברובע 3 בנינים צריכים להיות עם חזית של טיח, המרפסות צריכות להיות לא יותר מ2/3 מהחזית הכל לשמר את הרוח של העיר הלבנה. הבנין הזה יכול להיות בכל אזור בעיר, אין שום צניעות, אין שום קשר לרחוב. המבנה הזה רחוק מלהראות את תכונות ומורשת בן גוריון. גובה הקומות לפי תכנית הרובעים 3.30 מ' כאן 4.10. אין קשר בין הבנין לאזור מגורים מובהק, כל האופי של הרח' משתנה. זה לא תואם את הרחוב. קירות הזכוכית והמסעדה או אוכל- מי צריך במבנה ציבורי. מבני ציבור הם יותר נמוכים ממבני המגורים ופה זה הפוך. הבנין ממול של גורדון הוא מרוחק מהמדרכה 12 מ' יש רחבה ירוקה ופה 3 מ' מקו המגרש מתחיל הבנין.

עו"ד רונית שאולי: דיירים שגרים ליד בית בן גוריון - בניה בקו אפס תיגרום לצפיפות ומחנק, הבינוי יגרום לפעילות נרחבת ברחבה. הגשר מטריד את מרשיי - לא יעלה על הדעת שהבנין יצפה על הבנין של מרשי. גרים שם אנשים מבוגרים ויש אופי שקט לאזור ובנית הבנין יגרום לשינוי כל זה. נושאים כגון זיהום אור, צימצום פעילות נסיגה משמעותית מקו הבנין לפחות שיהיה 3 מ' לא קו האפס שזה מאוד מטריד, פגיעה בפרטיות, זיהום אור והאור.

ליזי מאירי: אני גרה בבנין 22, תמיד היתה תנועה דלילה בבית בן גוריון ולא ברור למה בונים. במדרכה אין רוחב למעבר של יותר מבן אדם אחד. בעתיד לבוא הלא רחוק יעבור הקו הסגול מה שיצמצם את התנועתיות שלי, איך אני אצא מהבית. בחרתי לגור בשכונה שקטה וכך היה הצביון עד היום. הבנין זה לא עומד בחוקי אונסקו ואיך פתאום זה אפשרי. יש פעילויות כיום ללא אוכל בבית בן גוריון אם תכניסו בית קפה יהיה יותר לכלוך וזהו.

ריינר דן: אני דייר בלסל 20 הבנין הצמוד לתוכנית. זהו רח' חד סטרי אינטימי וצר, אין אפשרות לחנות בשני צידי הרחוב. המדרכה היא ברוחב של 1 מ' רק הולך רגל אחד. ממול יש את המרכז של גורן גולדשטיין ושם יש מרכז ציבורי אשכול שלם עם מרכז תרבות ותנועה של אנשים שמפריעים. בכביש מכונות שצופרות ואין מקום לחניה. בן יהודה נמצא 3 ד' שיש שם 4 בתי קפה מי צריך עוד בתי קפה. חברת החשמל לא מוכנה להגדיל את תשתית החשמל, פנינו אליהם והם אמרו שהם לא ישנו את התשתית הזו ברחוב הזה. תחשבו על זה שעומדים לבנות מגדל בלי חשמל. הבנין נושק לאחורים של בית בן גוריון החצר של בית בן גוריון, נערכים בו אירועים, תזמורות, אנשים. הרעש הוא בלתי נסבל ואין פתרון. המגדל הזה יחסום את כל האויר. מדוע צריך את הבנין הזה כאשר ממול יש מרכז שעושה אירועים.

יפעת קליין: הפרויקט כבר עכשיו עם פעילויות עם מגברים מאוד מפריע ואתם רוצים להכפיל את הפעילות הזו וזו חוסר התחשבות בדיירים ובתושבים. הבנין ישקיף לתוך הסלון ו/או חדר השינה.
גילה גינסברג: מקריאה את ההתנגדות של המתנגדים שלא הגיעו- יניב ארז ענת רייס וחנה זינגר מענה:

רן וולף מנהל הפרויקט: בית בן גוריון פועל מעל 40 שנה, המבנה יהיה צנוע וזאת בהתאמה למורשת של בן גוריון, כל נושא האודיטוריום ירד, וגם בית הקפה. הכל יהיה צנוע, זו שכונה שקטה אבל נמצא בה בית של בן גוריון וזהו מקום שיהיה בו מרכז של תוכן.

מאירה קובלסקי: בנוגע למעבר בין הבתים - לא יהיה מעבר בין לסל לבן גוריון. הכניסה היחידה תהיה רק מבן גוריון ודרך הגשר לאגף החדש. המרחק בין הבנין הקיים לבין המוצע הוא 7 מ'. נכון שקו הבנין הוא 0 עדין יש מרווח של 7 מ' מה שאומר שמעבר האויר והאור לא יזוקו כתוצאה מהתכנית. לגבי הפרטיות אנחנו מוכנים לשקול להשתמש בחומר אטום בגשר. הגשר קרדינלי לתוכנית כי הוא מחבר את הספרייה של בית בן גוריון עם אותה קומה שאפשר לעבור מהספרייה אל החלל העיקרי של המרכז. רן וולף: הגשר יצור תנועה פחותה בחוץ ובניית המרכז יגרום לתנועה בתוך המרכז ולא בחוץ.
מאירה קובלסקי: לא תהיה כניסה מלסל. אנחנו לא חוסמים את האויר ו הגשר משאיר את כל קומת הקרקע פנויה. קו בנין לרח' לסל 4 מ' כולל הפקעה. קו מגרש אחורי הוא אפס למגרש של בית בן גוריון, הרווח לבין המבנה הקיים למבנה החדש נשאר 7.20.

גילה גינסברג: לגבי התנועה אין כוונה ליצר מרתפי חניה ולא לזמן נסיעות ברכב פרטי וזאת בהלימה לתפיסה התכנונית בכל שטחי הציבורי בעיר. ההגעה תהיה בתחבורה ציבורית בהתאם למה שנעשה היום, אין כוונה להעמיס את המקום לכלי רכב וליצור חניונים.

רן וולף: אירועים בחצר מתקיימים אירועים אבל הכוונה להעביר את האירועים למבנה ולא בחוץ. בנוגע לתאורה נשמור על פרטיות התושבים לא ניצור זיהום אור או סינוור.

גילה גינסברג: התוכנית הופכת מגרש מגורים למגרש ציבורי ועל כן אנחנו מחילים על המגרש את צ' שילוב צ' אזור ההכרזה ותוכנית המתאר מייצרים את הגבהים שמונחים לפניכם היום ללא סטיה מאזור הכרזת אונסקו- נטען שהקומות גבוהות ביחס לתכנית הרובעים אבל מס' הקומות מצומצם ולכן זו לא בעיה. מדובר במבנה צביר שההנחיות העיצוב של של אזור ההכרזה מתוקף רובע 3 לא חלות עליו. הבנין כולל 4 קומות כאשר כל קומה גובה 4 מ', לכן גובה אבסולוטי תואם את הגובה שהיה ניתן לכאורה בתוכנית הרובעים, אבל אנחנו לא בתוכנית הרובעים, אנחנו פועלים מכוח תוכנית צ' ובהתאמה לתוכנית המתאר ולפיכך התוכנית לא פוגעת בהנחיות הכרזת אונסקו.
חן אריאלי: מה הגובה אבסולוטי?

מאירה קובלסקי: הגובה הוא 22.80 שהגובה המותר הוא 21.50 ואחת הסיבות שחרגנו מהגובה כי רצינו להוריד את החלק האחורי כלפי בית בן גוריון גודל ולא להראות מפלצתי וגודל קומה בפרויקט הוא 200 מ'.

ראובן לדיאנסקי: תורידו קומה בנסיגה ותעשו גג ירוק תקבל תועלת ציבורית וגם תפתח את המקום לקהילה וזה יהיה פרויקט לדוגמא.

ציפי: נושא חריגת הגובה רחוק מלהיות פתור ולא ברור נושא הדלתות שהוא לא תואם את תקנות העיר הלבנה.

יזם: חוויית המבקר שהוא נכנס לבית הפרטי ועובר למרכז החדש ויוצא דרך בן גוריון.
ליאור שפירא: למה החלטת לבטל את המעבר?

מאירה קובלסקי: התחשבנו בתושבים. אסף הראל: לדעתי להוריד את קיר הסיפורה של בן גוריון בעיני לא לענין זו פגיעה מהותית בחלל. למה לא משתמשים בתת הקרקע של בן גוריון ואפשר לחבר את המבנה, ועל ידי כך להוריד את הקומות וכך לעשות צדק של בית כהן ולחבר אותם מתחת. כך יתן לפרוייקט את הנפחים שאתם צריכים. בהינתן שזו הפרוגרמה הנכונה זה יכול לתת מענה לצד השימורי לסביבה ולהרבה תושבים. רועי אלקבץ: אני לא חושב שהבניה קשורה למורשת בן גוריון. באיזון לחדשנות לבין הספירה ומה שנראה לעין יש כאן הפרה של האיזון. בנושא הגובה צריך לקחת בחשבון ואת הלחץ ממרכז רבין ואח' אני לא יודע אם יגיעו כל כך הרבה אנשים שווה לשקול את האיזונים כדי שזה לא יהיה פיל לבן. זיו אלון: תושב: למה לא נשמר סתיו העמודים הקדוש? שיתוף הציבור לא היה אין שיתוף ציבור איך יכול להיות? גם לפי תוכנית צ' שמוש מסחרי יכול להיות רק 10% התכסית של מגרש למגורים היא 50% פה זה 60% אפשר לעוות הכל.

תושבת: חלונות הזכוכית הם פונים לתוך הדירות של בן גוריון 15. גבי רוזנברג: עכשיו רק יוגבר הלכלוך של כוסות הקפה שאנשים משאירים. מוטי אסאבן: להגיד שאתה משאיר 7 מ' זה לא נכון לא יהיה לנו אויר, האוויר בא מהים. בנוסף חלונות זכוכית הם צפייה ישירה לכיוון הבית שלי לכיוון הפרטיות שלי.

רן וולף: הפרוגרמה שומרת על בית המגורים של בן גוריון אין שום פגיעה. היום יש תוספת אחורית שמייצרת מרפסת לא קשורה שמאפשרת לצאת מהספרייה באותה יציאה אין שום פגיעה במקום. אנחנו חושפים את בית בן גוריון לעוד בני נוער. אנחנו בונים מתחם של 455 מ' קטן כדי שלא יהיה פיל לבן. גילה גינסברג: רוצה לציין כי מה שנידון כאן עוד ידון במסגרת העיצוב האדריכלית. בנוסף הקירות של הצד המזרחי לא יהיו שקופים.

מאירה קובלסקי:

אורלי אראל: הכרזת אונסקו ניתנה על המרקם הת"א והתייחסה לבנינים מגורים ולא למבני ציבור. כאשר מגיעים עם מבנים של בתי ספר אנחנו חושבים שאפשר לפתח שפה שונה. זה לא סותר את נושא ההכרזה שדיברה על נפחים וגובה, זה לא סותר את המהות של הכרזת אונסקו. נהפוכו, עצם יצירת מבנה ציבורי חדש שהוא לא צריך לעמוד בשום סטנדרט של מבנה מגורים למעט בנפח שלו באזור ההכרזה. לנושא סתיו העמודים מבני הציבור לא התאפיינו באזור ההכרזה בסתיו עמודים, ואין להם שום קשר לאיך נראים מבני מגורים ותבוא לדיון תוכנית העיצוב לסגירת נושאים אלו. אסף הראל: האם היתה התייחסות לתת קרקע. רן וולף: אי אפשר להתייחס לתת קרקע הדבר יהרוס את המבנה של בית בן גוריון.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: ראשית אני רוצה לוודא שלא תהיה אפשרות עתידית לקפיטריה שום שימוש מבחוץ רק בפנים. בצד הצפוני (רח' לסל) של הבנין אתם לוקחים חלק מתוך המגרש ומרחיבים את המדרכה? גילה: לפי תוכנית 8887 זה כי של רחבה לפני הבנין.

ראובן לדיאנסקי: לענין הגשר כהמשך של הספרייה הוא אמור להיות חיבור ישיר בין הספרייה של פעם לבין המרכז של היום ויוצר חיבוריות בין העבר לעתיד. הכנסה מלסל לתוך הבנין אבל ברגע שתהיה דלת אז כניראה אפשר לפתוח לפי דרישה זה יכול ליצור אימפקט קהילתי. מה שבאמת מפריע הבנין שסמוך לסל 20 יש חסימה של אויר למרות שמגיע לגשר יש מעבר של אויר אבל הוא לבן גוריון 19. אני מבקש שיהיה כתוב שהחלונות לא יהיו שקופים להכניס את זה לתקנון התוכנית, איך פותרים את ענין האויר? ליאור שפירא: אין הגיון לבטל את המעבר בין לסל ובן גוריון וגם לא לאפשר כניסה מרח' לסל. בנוגע לחלונות כן צריכים להיות שקופים.

רועי אלקבץ: כל מה דובר זה לא נראה קשור לא לבן גוריון ולא לרחוב אני ממליצה לחשוב שוב על התוכנית.

אסף הראל: בלי להיות במקום יש חשש לפגיעה מהותית בספירה הזו. מי שנמצא בספרייה יראה את הבנין השני ויאבד את המשמעות של הספרייה אין חוויה אינטימית של הספירה. יש קיר והוא הופך להיות סוף של מסדרון מדובר בבנין לשימור. לא ברור לי איפה מחלקת השימור זה לא בסדר. זה מקום בעל ערך היסטורי, זה שימור שיש לו ערך רב. בשם חיבור החדש והישן פוגעים בספרייה.

מלי פולישוק: זה לא נראה דלת זה משהו הרבה יותר גדול.

דורון ספיר: יש סתירות בדיווחים. הקיר בספרייה מה פתחו?

הדס גולדשטיין: הספירה זה לא הבית המקורי זהו בנין שהוספו לו עוד חלקים והספרייה הוא הדבר הנפלא. הגשר מאפשר סירקולציה בין שני המבנים הענין הוא שהות בבית בן גוריון ומעבר לבנין החדש. מדובר בשני אלמנטים יש פתח ויש את הגשר. לא נכנסנו לרזולוציה של גודל הפתח הנכון, נוסף חלל ועוד חלל מן המשכיות. במסגרת ההיתר הדיוק של הדלת ורוחב הגשר יבחנו באופן יותר ספציפי. כל הפנים של המבנה יש לו חשיבות וערכים גם מוחשיים וגם לא מוחשיים. לכן הכניסה לבנין היא כניסה אחת מקומת הקרקע.

אסף הראל: למה אני צריך שהספרייה תהיה מעבר, אין התאמה בין המצגת לשטח.

גילה גינסברג : בית בן גוריון הוא בית לשימור סגור וקטן וצנוע וישנם הבדלים בין תפיסה אלטרנטיבית לשימור לבין תפיסה שאומרת שנפתח לשם משהו חדש וחוויה אחרת.
דורון ספיר : אני מציע לעשות סיוור.
ציפי ברנד : אני מתנגדת
אביגדור פרויד : אני מציע לבדוק את ענין הגובה של הקומות ולקצץ מהם הדבר יוריד חלק מההתנגדויות
חבל שזה ימשך הרבה זמן כי ציבורית זה יהיה לזכות העיר.
אסף הראל : אני מסכים

הועדה מחליטה :

לצאת לסיוור

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, רועי אלקבץ, זבולון אלחנן, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, חן אריאלי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-19ב' מיום 28/08/2019 תיאור הדיון :

אסף הראל : הסיוור חיזק את עמדותי, מה גם שדיברתי עם מנהל הפרוייקט אני מקבל אם באמת לא רואים את המבנה.

גילה גינסברג : התוכנית מאפשרת כניסה מרחוב לסל המבקר הוא מדרך בן גוריון, אבל כניסת המבקרים צפויה משד' בן גוריון. בכל מקרה אין מעבר פתוח בין שד' בן גוריון לרחוב לסל.

דורון ספיר : אין אפשרות לעשות שביל ציבורי פתוח אין מספיק רוחב למעבר.
אסף הראל : אני מתנגד נחרצות לגשר, ולאחר הסיוור במקום לא השתכנעתי שהדלת לא תפגע בספריה. אני מעדיף את הכיעור של התוספת הקיימת עם המדרגות ותחושות האינטימיות של הספריה, מאשר את החיבור בגשר שזה יפגע בתחושות האינטימיות כפי שהיה. לא צריך לעודד ציבור להגיע לבית בן גוריון מי שמגיע מגיע בזכות המבנה.

ודורון ספיר : אני חולק עליך אפשר להיכנס למקום ולראות את המעבר ולסדר בצורת דלת נסגרת ונפתחת ובצבעים נכונים אפשר ליצור את אווירת האינטימיות. אפשר ליצור באמצעים מאוד פשוטים את המעבר.
דורון ספיר : לגבי בית הקפה מסכימים שלא יהיה חיצוני.

הדס גולדברשט : בענין המעבר - אם מסירים את הגשר צריך להוסיף תשתיות גם למדרגות וגם את המעלית בסופו של דבר אחרי שמסיימים את השהות בסיפריה הקהל יצא החוצה וירד במדרגות או יעבור בגשר.

אסף הראל : יש מוזיאון ויש מבנה לשימור וכל אחד מהם הוא בנפרד.
אודי כרמלי : אתה כן נותן למבנה הדרת כבוד, מה גם שזה יאלץ ליצור מערכת תנועה חדשה. חווית הרצף נקטעת.

אסף הראל : יש ייחוד למבנה הזה. זה נגד כל תחושות האינטימיות שבמבנה. גשר כאן הוא אנטי שימורי.
אם המחיר הוא הגשר הזה אני מתנגד לפרוייקט.

הצבעה - חו"ד צוות:

בעד : דורון ספיר ורועי אלקבץ

נגד : אסף הראל

בישיבתה מספר 0015-19ב' מיום 28/08/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בחו"ד צוות ולתת תוקף לתוכנית .

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל

התוכן	מס' החלטה
507-0559526 תא/מק/4666 - בית בן גוריון	28/08/2019
דיון נוסף - דיון פנימי להחלטה לאחר סיור במקום	7 - - '19-0015