

13/07/2022

פרוטוקול וועדת שימור **ישיבה מס' 22-04 שנערכה ב- 21.06.2022**

חברי ועדה

מר דורון ספיר, מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור
גב' אורלי אראל, ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור
מר אסף הראל, חבר וועדת השימור
מר אברהם פורז, חבר וועדת השימור

נוכחים

גב' יעל אטקין, המועצה לשימור אתרים, משקיפה
הראלה אברהם אוזן, משנה ליועץ המשפטי
טל פרידמן, יועצת שימור מינהל התכנון
ישי נגר, מנהל מח' שיפוצי חזיתות
גליה פטוחוב, מח' שיפוצי חזיתות
אדי אביטן, מחלקת תכנון מרכז
פרנסין דויד, מנהלת מח' תכנון צפון
יואב זילברדיק, מחלקת תכנון מזרח
אלון גולדמן, מח' תכנון צפון
שירה ספוקויני, יישום השימור
שרון טריגר, יישום השימור
רוני קינסברונר, הכנסות מבנים ופיקוח

העתקים:

מר ליאור שפירא, יו"ר מועצת העיר וחבר וועדת השימור
אודי כרמלי, מהנדס העיר
פרדי בן צור, ע' סגן ראש העירייה
קרן זגורי וקסמן, מבקרת העירייה
שירי לנצר, מינהל התכנון
ענת ענבר גמליאל, סגנית מהנדס העיר למנהל
רבקה פרחי, מנהלת מח' מידע ויעודי קרקע
לריסה קופמן, מנהלת מחלקת תכנון מרכז וסגנית מנהלת אגף תכנון עיר
אירית סייג אוריון, מנהלת מח' תכנון יפו-דרום
ערן מאירסון, מנהל מח' תכנון מזרח

מחלקת שימור: מנהל המחלקה ירמי הופמן, עדי רוז, הדס נבו גולדברשט, נדיה חמילנצקי, אורית רוזנטל

רינת מילוא, מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור

נושא מס' 1: לינקולן 16

משתתפים חיצוניים: גידי בר אוריין, כרמית, בושמת אונגר, ליאת קראוס – בר אוריין אדריכלים, גיא חלפון - בנייני העיר הלבנה, תהילה רדקו - יוני אפרתי. נציגי עירייה: הדס נבו גולדברשט, שירה ספוקויני

נושא מס' 2: צימבליסטה

משתתפים חיצוניים: עילם טייכר – קולקור אדריכלים, עופר לוגסי – סמנכ"ל אוני' תל-אביב, אלדר קצביץ – מהנדס אוני' תל-אביב. נציגי עירייה: הדס נבו גולדברשט, שירה ספוקויני, פרנסין דויד, רבקה פרחי, אלון גולדמן

נושא מס' 3: שיפוצים

משתתפים חיצוניים: עו"ד דיקלה טואשי. נציגי עירייה: ענת ענבר גמליאל, ישי נגר, גליה פטוחוב

נושא מס' 4: כפיר

משתתפים חיצוניים: מיכל יוקלה. נציגי עירייה: ערן מאירסון, יואב זילברדיק, עדי רוז, רוני קינסברונר



נושא מס' 1: לינקולן 16

מיקום וגבולות:

כתובת: לינקולן 16

גוש: 7103

חלקה: 146

גבולות תא השטח:

דרום: רחוב לוי ג'ורג'

צפון: רחוב לינקולן

מזרח: סעדיה גאון

רקע כללי:

התוכנית תחול ברחוב לינקולן שוכנת בגבול אזור החיץ של "העיר הלבנה" והמע"ר המזרחי של העיר. ייעוד הקרקע: מגרש מיוחד.

תב"ע בתוקף: תא/ 1277 ב' המאפשרת הקמה של בניין משרדים בן 16 קומות ו- 6 קומות מרתף (בנין למרכז משרדי הנהלת בזק) ששימושו העיקרי הוא למשרדים בשטח כולל של 18,668 מ"ר.

מתכננים: בר אוריין אדריכלים

בעלויות:

בנייני העיר הלבנה בע"מ + הפניקס חברה לביטוח בע"מ

מצב קיים:

כיום קיים מבנה בן קומה אחת המשמשת למסחר ו-2 קומות מרתף המשמשות לחללי עובדה, חללים טכניים ומחסנים.

מצב מוצע:

1. מטרת התוכנית הבטחת ביצוע עבודות שימור במבנים לשימור בהגבלות מחמירות באמצעות ניווד זכויות מבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש התכנון בלינקולן 16 לשימושי תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע וקובעת 24953 מ"ר לתעסוקה ומסחר ב 14 קומות כולל ניווד כ 6285 מ"ר בשימוש תעסוקה. התכנית מציעה כיכר עירונית לרח' לינקולן וגינה לעורף המבנה לרח' לוי ג'ורג'.
2. בינוי הפרויקט יתייחס למרקם לשימור- אזור ההכרזה.
3. הוגשה בקשה לסיוע מקרן הסכמי שימור והמבנה ממתין לדיון בוועדת הסיוע. במידה ויוחלט לתת סיוע למבנה, המבנה ירכוש זכויות תמורת תשלום לקרן, עבור שימור בפועל של מבנים שזכויותיהם נמכרו לעירייה.

מטרת הדיון:

אישור התכנית בוועדת שימור והמלצה לקידום התכנית לוועדה מקומית. התוכנית מוגשת לוועדת שימור לאור הימצאותה באזור ההכרזה.

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור:

ממליצים לקדם את התוכנית לדיון בתנאי:

1. הנמכת גובה החזית הפונה לרחוב לינקולן 16 בהתאם למבנה המגורים הסמוך
2. רוחב החזית הפונה לרחוב לינקולן תקבע בתיאום עם צוות התכנון והשימור ותוך השתלבות עם הסביבה הבנויה.

מהלך הדיון:

מזכרם לדיון: גידי בר-אוריין, ליאת קראוס, גיא חלפון, נתן אלנתן, יוני אפרתי, תהילה רדקו, נוי, ויונתן חבצלת, גידי בר-אוריין מציג.

שירה ספוקויני: הסיבה שאנחנו מעלים את הפרויקט בוועדת שימור היא כי המגרש נמצא באזור ההכרזה. גידי בר-אוריין: לפי התב"ע בתוקף אפשר להגיע ל-16 קומות. התוכנית אושרה לפני ההכרזה. אברהם פורז: הם מבקשים מאתנו שינויים, אולי גם לנו יהיו בקשות בעקבות השינויים? שירה ספוקויני: המצב התכנוני משתפר בעקבות התב"ע, גם ירידה בגובה וגם שיפור תכנון. אברהם פורז: יש פה חריגה מההכרזה. אז אולי לא חייבים לתת את כל מה שהם מבקשים. אולי אפשר להנמיך? המשך הצגה ע"י גידי בר-אוריין וע"י אדריכלי הנוף. אברהם פורז: האם זה שצ"פ או שפ"פ? יש בעיה של תחזוקת שטחי שפ"פ. גידי בר-אוריין: אולי נגיע להסכם עם העירייה שהשטח יעבור לתחזוקה שלה. אורלי אראל: זה שטח שממנו נגזרות זכויות בניה. אפשר להגיע להסכם עם היזם ולהוות את תחזוקת השטח כך שהעירייה תתחזק אותו, זה הסכם שכח, עד אשר יאושר עדכון תוכנית המתאר ויאושר רישום בשכבות. נתן אלנתן: זה מוסכם ומקובל על היזם. דורון ספיר: מה הגובה בתב"ע הקיימת לעומת החדשה? גידי בר-אוריין: בתב"ע הקיימת הגובה הוא 56 מ' ובחדשה 55 מ'. דורון ספיר: אז אתם נשארים עם אותו גובה. מה הרווחנו בעצם? כביכול אתם מורידים שתי קומות אבל נשארים עם אותו גובה והנפח הרבה יותר גדול. שירה ספוקויני: המטרה העיקרית של התוכנית היא ניווד זכויות משימור. דורון ספיר: לא עושים תכנית לניוד זכויות בתוך אזור ההכרזה אלא אם יש תועלת כלשהי. שירה ספוקויני: התועלת היא בשחרור קומת הקרקע, הקטנת התכסית. מבחינת הגובה אין שיפור משמעותי. גידי בר-אוריין: אפשר להוריד עוד כמה מטרים ולוותר על שתילת העצים על הגגות. אסף הראל: המסה של המבנה משמעותית. לכאורה אתם עושים חזיתות ברוחב דומה למבנים הקיימים לאורך הרחוב אבל אין מעברים באמצע. אני פחות מוטרד מהגובה, אבל צריך לראות מה עושים עם המסה הגדולה. שיהיה מעבר בין הבניינים, לפחות בקומות התחתונות לפי המקצב של העיר הלבנה. גידי בר-אוריין: היום יש לנו תב"ע לבניין ענק ללא דירוגים ואין חובת הכנת תוכנית עיצוב. אפשר לבדוק את נושא המעברים בין המסות. אפשר גם להגדיל את המעבר לצד המבנה לכוון רח' לוי ג'ורג'. אסף הראל: אם לא הייתה שם ירידה לחניה אפשר היה להגדיל, אבל זה עדיין לא פותר את נושא המסה הגדולה. שירה ספוקויני: דברנו הרבה על עיצוב המסות. חשוב לנו ליצור הבחנה בין עיצוב הבניה המרקמית לבין המסה הגבוהה. אברהם פורז: אין פה התחברות לעיר הלבנה. זה לא משתלב. אני גם לא מאמין בגינות בגובה, זה לא שימושי. יעל אטקין: רחוב לוי ג'ורג' הוא רחוב פנימי בעיר הלבנה. צריך לחשוב שוב על הפניית מבנה בן 11 קומות כלפיו. צריך לשים יותר לב לעקרונות העיר הלבנה ברחוב כזה. למה לא שומרים על חזית רציפה ברח' לינקולן? דווקא פה יש מבנים דומים ואפשר לייצר חזית רציפה. אולי לשחק עם הגבהים קצת אחרת. הדס נבו-גולדברשט: המבנים של מקורות מחוץ לאזור ההכרזה. המקצב של המבנים לאורך הרחוב, בתחום אזור ההכרזה והנפח שלהם מאוד משמעותיים, ולכן ביקשנו שהאדריכלים יתייחסו לעיצוב לאורך לינקולן. הכיכר בפינת הרחובות והחלל הכפול אינם בקני"מ של מבנים בסביבה, ולכן צריכים בדיקה נוספת. התוכנית אכן חורגת מהנפחים הטיפוסיים להכרזה, אך מצד שני ומניידת שטחים ממבנים לשימור, מבקשים לבחון חלופות נוספות. דורון ספיר: השאלה האם יש אינטרס לנייד שטחים לתוך אזור ההכרזה. נתן אלנתן: אנחנו לא במגרש ריק סטנדרטי. יש על המגרש תוכנית עם מבנה בן 16 קומות שיכול להוציא היתר בניה. היזם מבקש לשפר את המצב והצ'ופר הוא שהוא מנייד זכויות נוספות ומשפר גם את מצבו. זה רק אזור החיץ, הגענו לפתרון זה אחרי הרבה עבודה. אסף הראל: עדיין צריך לפתור את המסות. דורון ספיר: נדרש דיון פנימי. טל פרידמן: אני מציעה לעשות הצגה של חלופות עיצוב נוספות, רגועות יותר. גידי בר-אוריין: המשרדים היום מתוכננים אחרת. מבקשים גינות, מרפסות, חלונות גדולים, איכות חיים. אסף הראל: עדיין מדובר במסה גדולה מידי. נדרשת עבודה נוספת כדי לייצר מעברים למטה. דורון: נמשיך עם דיון פנימי.

דיון פנימי:

אורלי אראל: יש תב"ע תקפה על המגרש לבניין בן 16 קומות. מזרחית לו יש מגדל קיים. יש פה ניסיון לשפר תב"ע תקפה. דורון ספיר: אנחנו לא רואים שיפור. אורלי אראל: חובת ההוכחה היא עלינו. אנחנו נשפר את התכנון יחד עם צוות התכנון והשימור.

דורון ספיר : האם יש הצדקה להעמיס זכויות משימור?
 אורלי אראל : המגרש לא היה צריך להיות באזור ההכרזה. הוא בקצה. מסכימה שצריך לשפר את התכנון.
 אברהם פורז : יש עוד מבנים כאלו בתל-אביב? באמת אפשר לשים עצים בגובה?
 אורלי אראל : זה מגדל תעסוקה, זה המרחב התעסוקתי שלהם. אפשר לנטוע עצים בעצצים בגובה.
 אברהם פורז : אולי המגרש לא היה צריך להיות באזור ההכרזה אבל הוא פה. צריך לעשות משהו מתון יותר.
 אורלי אראל : אפשר שתצא הנחיה של ועדת השימור לחלק את המסות ולייצר מעברים.
 אסף הראל : כולנו חושבים שצריך מקצה שיפורים.
 אורלי אראל : אני מציעה שוועדת השימור תאשר להתקדם עם התב"ע ותנחה את צוות התכנון לשפר את התכנון.
 דורון : אני מבקש שישלחו אלי, לאברהם ולאסף את החלופות במייל ואנחנו נאשר לפני הועדה המקומית.

החלטה:

1. יש לייצר חלופות תכנון ועיצוב נוספות בהתאם להנחיות הועדה
2. יש לשלוח את החלופות לחברי הועדה לבחירת חלופה.
3. ניתן להתקדם לוועדה המקומית לאחר בחירת החלופה.

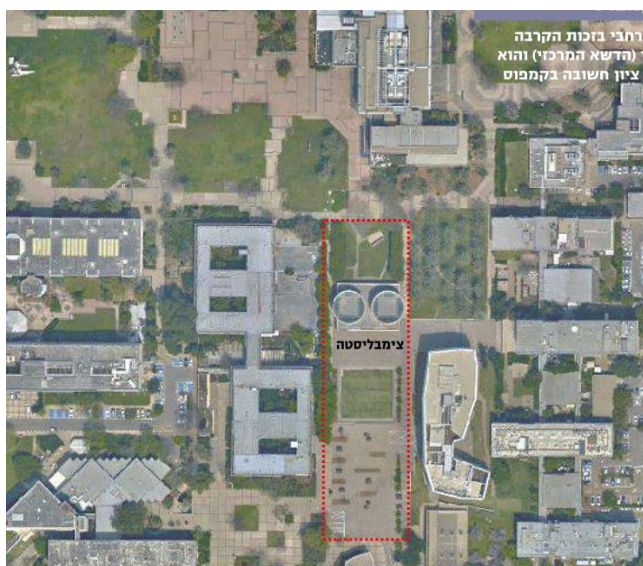
נושא מס' 2: צימבליסטה

מיקום וגבולות:

כתובת : רחוב חיים לבנון, תל אביב-יפו
 גוש : 6629
 חלקה : 22

רקע כללי:

ייעוד הקרקע : שטח למבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית צ' (507-0271700)
 יעוד קיים : שטח למבנים ומוסדות ציבור
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) : לפי צ' – 420% שטחי בניה (27,280 מ"ר) מתוכם 400% עבור שטחי ציבור בנויים לפי השימושים המפורטים ב-צ', 10% עבור שירותים נלווים ועוד 10% עבור שטחי מסחר. גובה הקומות – עד 10 קומות בתכנית של עד 60% מעל הקרקע.



שטח התכנית : 6.495 דונם

מתכנן : אדרי' עופר קולקר, קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים

יזם : אוניברסיטת תל אביב

בעלות : עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל : בניין צימבליסטה משמש למרכז מורשת יהדות, השטח מוכר ע"י האוניברסיטה.

מצב מוצע:

1. שימור המורשת האדריכלית והתרבותית של מבנה צימבליסטה והאנדרטה הממוקמת בחזית הצפונית של המבנה, עי קביעת המבנה לשימור קביעת הנחיות לעיצוב השטחים הפתוחים שבסביבתו הקרובה, ללא שינוי בייעוד הקרקע. וקביעת הנחיות לתחזוקה קבועה.
2. קביעת הוראות לבינוי בחלק הדרומי

פירוט יעדים/שימושים:

- (1) שימושים לחינוך, דת, קהילה ותרבות, התואמים את אופי ומטרות השימושים, שלשם הוקמו המבנה והאנדרטה במקור, כפי שמפורט בתיק התייעוד.
- (2) שימושים לפי תכנית צ', אם ייבנה מבנה נוסף מדרום למבנה לשימור.

מטרת הדיון:

התוכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 27.8.18 וועדת השימור מאשרת את בקשת האוניברסיטה להכריז עליו כמבנה לשימור בתנאי התחייבות האוניברסיטה לתחזוקה ושימור המבנה, כולל כתב שיפוי להתחייבות האוני' שלא תתבע בעתיד את עיריית ת"א בגין קידום תכנית שימור, כמו כן הוועדה רשמה לפניה שהאוניברסיטה נמצאת בתהליך של בחינת מבנים נוספים לשימור בתחומי הקמפוס, הוועדה פונה לאוניברסיטה לקדם רשימת שימור ותכנית שימור לכל הקמפוס, ולהציגה בפני וועדת השימור בהקדם.

עדכון:

- א. התוכנית מקודמת בימים אלו לדיון בוועדה מקומית.
- ב. קידום רשימת שימור על כל הקמפוס נערכת בימים אלו ע"י מחלקת השימור באמצעות מתכנן חיצוני שיבחר ע"י המחלקה.

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור:

ממליצים לקדם את התוכנית בתנאי הקטנת נפח הבניין המוצע למבנה מדרום למתחם כך שישמרו מבטים פתוחים לכל חזיתות המבנה.
במקביל מקודמת עבודת מיפוי מבנים לשימור בקמפוס ע"י מחלקת השימור.

מהלך הדיון:

מצטרפים לדיון: עילם טייכר, אלדד קצביץ, עופר לוגסי
הדס נבו-גולדברשט מציגה את מטרת תוכנית השימור מבנה צימבליסטה.

עילם טייכר: מטרת התוכנית היא לדאוג שהמבנה יישאר כפי שהוא. התוכנית מציגה נפח מקסימלי במיקום שניתן יהיה לבנות בעתיד.

אברהם פורז: יש סכנה שהאוניברסיטה תהרוס אותו?

עילם טייכר: לא. אבל יש רצון להבטיח שהבניין יישאר ושלא תהיה בניה סביבו.

פרנסין דויד: מחלקת תכנון צפון מציעה לצמצם את הקו הכחול לתחומי המבנה לשימור ושהשטח יישאר ללא בינוי חדש בתוכנית זאת. אם בעתיד יהיה צורך לבנות יעברו תהליך רגיל של תוכנית עיצוב.

עופר לוגסי: אתם מבקשים לא להכניס את המבנה החדש לתוכנית?

פרנסין דויד: כן. לא לסמן מראש מה שעוד לא צריך. זאת תוכנית שימור, למה להכניס בניה חדש לתוכנית שימור? אסף הראל: צריך לאפשר בניה אבל קודם האוניברסיטה צריכה להוריד גדרות. אם לא תקבעי עכשיו תקבלי אחר כך 8 קומות. אני לא מתנגד לבניה נוספת.

אברהם פורז: שיבקשו בעתיד.

דורון ספיר: מתי נקבל סקר מלא לגבי השימור באוניברסיטה?

עופר לוגסי: הוחלט על הקמת ועדה עם צוות השימור שתקדם את הנושא. קיימנו כמה דיונים בנושא. לגבי הבניינים המשמעותיים יש קונצנזוס, נשאר השאלה לגבי בניינים אחרים כמו הפקולטה להנדסה, מעונות איינשטיין וכד'. נקיים דיון על בנייני הפריפריה לגביהם יש הסתייגויות בקרב נציגי האוניברסיטה.

אסף הראל: אני מבקש להיות בוועדה.

דורון ספיר: קידום הסקר היה תנאי לדיון בשימור מבנה צימבליסטה.

עופר לוגסי: האוניברסיטה משמרת בניינים ואף משתפת את האדריכל המקורי. יש פה צעד ראשון חשוב שמכניס את האוניברסיטה לתהליך.

אסף הראל: הספרייה לא מוכרזת לשימור?

עופר לוגסי: לא.

דורון ספיר: אני מציע לנצל את האינטרס האוניברסיטאי במקרה זה כדי לקדם רשימת שימור.

הדס נבו גולדברשט: כחלק מתוכנית האב האוניברסיטה תכין פרק שימור רחב. אבל אנחנו נקדם את הסקר במחלקת השימור. ההמלצות יוצגו לכם, יגובשו ביחד עם האוניברסיטה ויוטמעו בתוכנית האב.

אסף הראל: בואו נקבע דיון נוסף עוד חודש.

דורון ספיר: אפשר לעשות את זה?

עופר לוגסי: אם הכוונה לסקר שימור – הדס תגיב. האוניברסיטה נוהגת בכבוד לערכים האדריכליים. אין פה דרישה לתוספת זכויות.

אסף הראל : אין סתירה בין סקר שימור לבין המבנים המרכזיים שכבר ידועים. נצא לדרך במקביל עם הסקר.
דורון ספיר : האוניברסיטה מסוגלת לעמוד בזה?
עופר לוגסי : אין מניעה.
דורון ספיר : מציע לקבוע דיון חוזר בעוד 3 חודשים, במסגרת ועדת השימור הבאה. כרגע נמליץ על שימור
צימבליסטה בלי מגרש 104.

החלטה:

לאשר את הכנסת מבנה בית הכנסת ע"ש צימבליסטה לרשימת השימור העירונית.

נושא מס' 3 : תיקון נוהל אישור דרישות לשיפוץ חזיתות של מבנים לשימור

רקע כללי :

נוהל וועדת השימור לדרישות לשיפוץ מבנים לשימור הנושא נדון בוועדת השימור 4.5.15 , 31.12.15 ו- 15.4.18 לצורך ייעול התהליך סוכם : **"חברי הוועדה המייעצת ישלחו את דרישות השיפוץ לחברי וועדת השימור, אם לא תתקבל תגובה תוך 10 ימי עבודה, יראו את הבקשה לאישור דרישות השיפוץ כמאושרת."**

במסגרת השגה שהוגשה לוועדה להשגות על דרישת שיפוץ בבניין ברחוב בן גוריון 72, הועלתה טענה כי נוהל העבודה של הוועדה לשימור, הקובע כי במידה ואין מענה בתוך 10 ימים רואים את הדרישה כמאושרת, אינו מקיים את חובת ההיוועצות ע"פ דין במקרה זה השיבו רק 2 מחברי הוועדה כי הם מאשרים את הדרישה, על כן, ולמען הסדר הטוב, הוחלט להוסיף כי יראו את הדרישות כמאושרות ובלבד שיתקבל אישור רוב חברי הוועדה

מטרת הדיון:

עדכון נוהל וועדת השימור לדרישות לשיפוץ מבנים : התיקון המבוקש- התוספת המסומנת בקו :

"חברי הוועדה המייעצת ישלחו את דרישות השיפוץ לחברי וועדת השימור, אם לא תתקבל תגובה תוך 10 ימי עבודה, יראו את הבקשה לאישור דרישות השיפוץ כמאושרת ובלבד שהתקבל אישור רוב חברי הוועדה."

מהלך הדיון:

נוכחים נוספים : דיקלה טואשי, ישי נגר, גליה פטוחוב
דיקלה טואשי מציגה. מטרת הדיון עדכון נוהל אישור דרישות שיפוץ עבור מבנים לשימור. נדרש להוסיף שההחלטה לאשר את דרישת השיפוץ תתקיים באישור **רוב** חברי ועדת השימור.
אברהם פורז : האם יש משהו דומה בערים אחרות בארץ?
הראלה אברהם-אוזן : לא. התיקון הוא שאם יש הסכמה של רוב חברי ועדת השימור להוצאת דרישת השיפוץ, יהיה ניתן להתקדם.

החלטה:

מאושר לתקן את נוסח נוהל ועדת השימור לדרישות שיפוצים.

נושא מס' 4: שכונת כפיר

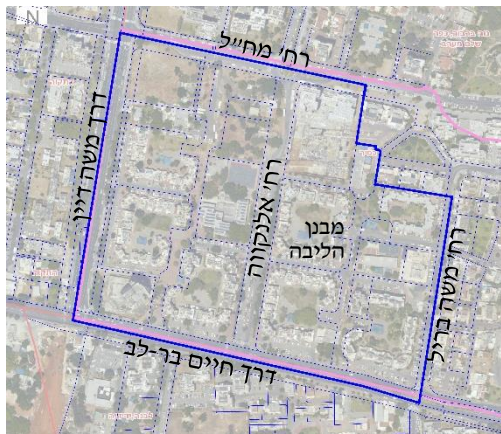
מיקום וגבולות:

צפון: רח' מח"ל

מזרח: רח' משה בריל

דרום: דרך חיים בר-לב

מערב: דרך משה דיין



רקע כללי:

קידום מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כפיר. התכנית נידונה בפורום מהנדס העיר. פרוטוקול מספר 21-0016

מתאריך 12/12/2021

מתכננים:

מח' תכנון מזרח, מינהל הנדסה – יואב זילברדיק

היח' לתכנון אסטרטגי, מינהל הנדסה – הילה לובנוב

תכנון ואדריכלות - סטודיו מיא מיכל יוקלה אדריכלים – מיכל יוקלה, ליאור דגני

יעוץ נוף - 1:1 אדריכלות נוף – חווי ליבנה, מיטל מיווצ'יק

יעוץ תנועה – שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ

יעוץ חברתי ושיתוף ציבור – People תכנון חברתי בראייה רחבה

שמאות- עידו רואימי

יעוץ אקדמי – ד"ר הדס שדר

אדריכלי שימור : ללא

בעלויות: פרטיים, עירייה, חלמיש

מצב קיים:

השכונה תוכננה בשנות ה-70 על ידי אדרי' יעקב יער ויישמה תפיסת עולם חדשנית בתכנון השיכון הציבורי, בכך שיצרה מבנים היקפיים סביב חצרות פנימיות. בכל מבן תוכננו כ-10 בניינים וכ-100 יח"ד בחלקות גדולות באופן יחסי (כ-8ד'). כל מבן מורכב מארבעה טיפוסים מבנים: שלושה טיפוסים בני 4-5 קומות וטיפוס אחד בן 8 קומות. הבינוי המקורי משנות ה-70 נשמר כמעט כפי שהוקם במקור, אך במצב פיזי מדורדר ותוכנית ההרחבות שאושרה לשכונה בשנות ה-90 כמעט ולא מומשה.

מצב מוצע:

שכונת כפיר ייחודית ומשמעותית בהיבט האדריכלי-היסטורי ומכילה ערכים הראויים לשמירה. בה בעת, מבני השכונה ישנים ובמצב מדורדר ותושביה מעוניינים בהתחדשות השכונה. מטרת מסמך המדיניות היא לאפשר שימור ושמירה לצד חידוש והתחדשות המרקם הבנוי והמרחב הציבורי של שכונת כפיר.

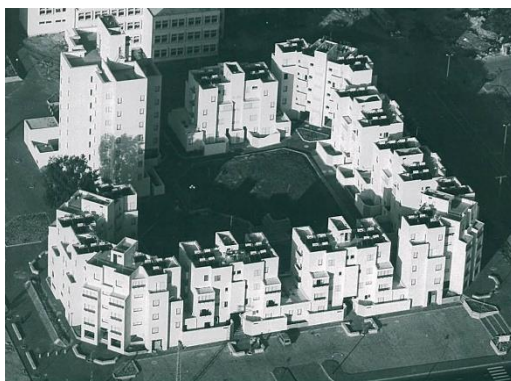
מסמך המדיניות מציע את התחדשות כלל השכונה באמצעות הריסה ובנייה ברוח עקרונות התכנון המקוריים (בינוי היקפי סביב חצר מרכזית) תוך שמירה פיזית מלאה ושימור מבני נבחר ('הליבה') בתצורתו המקורית.

מבני הליבה ישנה ייעודו ממגורים למבנה ציבורי, ישומר ויותאם לשימושים ולצרכים כפי שיקבעו במסגרת התכנון המפורט, בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובתיאום איתה ועם יחידות העירייה הרלוונטיות.

המבני בשטח 8.2 ד' וקיימות בו כיום 110 יח"ד אשר יועברו למבנים המתחדשים במסגרת תכניות שיקודמו. מבני הליבה יכיל שימושים ציבוריים מגוונים ויהפוך למוקד שכונתי לרווחת התושבים. המבני יוכל בנוסף להכיל דיור מוזל להשכרה בבעלות עירונית שיאפשר לתושבי והאזור להמשיך ולהתגורר בה לאחר ההתחדשות. מבני הליבה ממוקם על רחוב אלנקווה המהווה ציר משמעותי בשלד השכונתי. השימושים החדשים במבני הליבה מייצרים רצף ציבורי הקושר בין מבני הציבור בשכונה תוך מתן מענה לצרכי תושבי השכונה והרובע. כמו כן, מומלץ לאפשר ולשלב שימוש מסחר מקומי מצומצם כגון בית קפה על רחוב אלנקווה. החצר המרכזית שבמרכז מבני הליבה תישאר פתוחה לשימוש התושבים ותהפוך למרחב ציבורי פעיל למגוון אוכלוסיות.



תמונת עתיד מוצעת



מבני טיפוסי בשכונת כפיר בשנת הקמתו – מקור: "סדרת עדות החיים והארכיטקטורה" יעקב יער



מבני טיפוסי בשכונת כפיר – מקור: תצלום עכשווי מתוך אתר סימפלס

מטרת הדיון:

אישור עקרונות מתווה שימור מבנן הליבה תוך שינוי ייעודו ושימושיו לשימושים ציבוריים, לקראת דיון במדיניות תכנונית לשכונה שיתקיים בוועדה המקומית.

החלטת פורום מהנדס העיר:

לקדם את המדיניות לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות ולחוו"ד צוות

חווה דעת מחלקת תכנון ושימור:

לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית בהתאם להמלצות מסמך המדיניות

מהלך הדיון:

מצטרפים לדיון: מיכל יוקלה.

יואב זילברדיק מציג את התוכנית. עדי רוז מרחיבה לגבי איכויות השכונה והערכים לשימור.
 אורלי אראל: העבודה התכנונית איכותית מאוד גם בצוות הפנימי וגם בחיצוני. נעשה כאן מאמץ גדול לאפשר התחדשות עירונית וגם שמירה על האיכויות. הפתרון הוא נפלא. אגף התכנון תומך בתוכנית. אנחנו עדיין צריכים לעשות בדיקות כלכליות, לראות אם יש פגיעה כלשהי ולספק תשובות. המבנה שיוכרז לשימור, יהיה בבעלות עירונית ואנחנו נצטרך לדעת איך להשתמש בו. נדרשות עוד בדיקות איך להתאים אותו לשימושים ציבוריים. אסף הראל: אם אתם צובעים את המבנה בחום זה יגביל מאוד בהמשך. זה יגביל אפשרות לדיור עירוני. אורלי אראל: אין דרך אחרת לקבל את המבנה לבעלות עירונית.
 דורון ספיר: זה פרויקט ייחודי ומעניין שאין כמוהו בעיר. חסרים היבטים נכסיים, כלכליים ומשפטיים אבל אנחנו כוועדת שימור נסמך ידינו על הפרויקט והגורמים האחרים ימשיכו בבדיקות.
 אסף הראל: החלופות משכנעות.
 אורלי אראל: מביעה הערכה לצוות התכנון והשימור.
 אברהם פורז: ערכי הקרקע מאפשרים זאת?
 אורלי אראל: לעמדתנו כן.
 דורון ספיר: הגורמים המקצועיים ימשיכו לבדוק היתכנות כלכלית, נכסית ומשפטית.
 יואב זילברדיק: ברמה הבסיסית אנחנו מחילים על השכונה סימון של התחדשות עירונית. נחשב רח"ק באופן ממוצע וזה ייתן גמישות שתאפשר הגעה ליעד.
 דורון ספיר: יש הסכמה.

החלטה:

מאושר להתקדם עם מדיניות שכונת כפיר לוועדה המקומית, בכפוף לבדיקות היתכנות כלכלית, נכסית ומשפטית.