

24/04/2022

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 03-22 שנערכה ב- 5-4-2022

חברי הועדה

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 ליאור שפירא, יו"ר מועצת העיר וחבר וועדת השימור
מר אסף הראל, חבר וועדת השימור
מר אברהם פרוז, חבר וועדת השימור

נוכחים

גב' יעל אטקין, המועצה לשימור אתרים, משקיפה
פרדי בן צור, ע" סגן ראש העירייה
הראלה אברהם אוזן, משנה ליועץ המשפטי
אלי לוי, מנהל אגף נכסים
לילך נוימרק, יועצת שימור מינהל התכנון
לריסה קופמן, מנהלת מחלקת תכנון מרכז וסגנית מנהלת אגף תכנון עיר
אירית סייג אוריון, מנהלת מח' תכנון יפו-דרום
אדי אביטן, מחלקת תכנון מרכז
גילה גינסבורג, מחלקת תכנון מרכז
מוטי רוימי, מחלקת תכנון מרכז
יותם בן יעקב, מחלקת תכנון יפו-דרום
שירה ספוקויני, יישום השימור
שרון טריגר, יישום השימור

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: לאונרדו

משתתפים: דורון צפיר, אלי לוי

נושא מס' 2: אמות משפט

משתתפים: שי בוכמן, דני קייזר, תמיר לביא, צבי סומך, נאור מימר

נושא מס' 3: בית הקיבוץ הארצי

משתתפים: גילי טסלר, עמי אלמוג, צדיק אליקים, גדי לובצקי, טלי סלטון

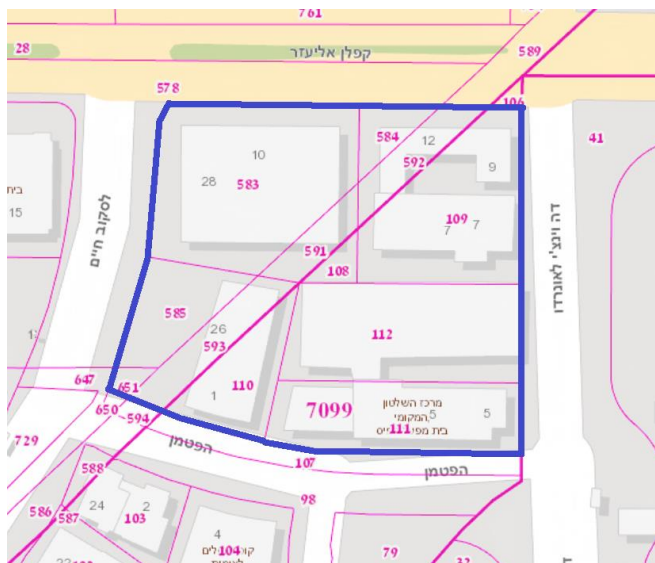
נושא מס' 4: החרוב 44-48

משתתפים: בני נמדר, יניב זגורי, יולי חיימוביץ', דימיטרי מאזו, דנה סוקולצקי, מאיר רונן, אליאב אריאלי

נושא מס' 1: מתחם לאונרדו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום וגבולות:
צפון: קפלן אליעזר
מזרח: לאונרדו דה וינצ'י
דרום: הפטמן
מערב: לסקוב חיים



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7099	מוסדר	חלק	108,112	109-111
6111	מוסדר	חלק	585,591	583-584,592-593,651
חלקות דרכים היקפיות כפי שיידרש				

שטח התכנית: - כ- 6.55 דונם.

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים בע"מ, מחלקת תכנון מרכז, מחלקת שימור, מנהל הנדסה

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב – יפו

בעלות: עיריית תל-אביב ואחרים- מפעל הפייס (בית מפעל הפייס) וקרן גימלאי הסוכנות (מלבן)

מצב השטח בפועל:

בשטח מצויים המבנים הבאים:

חלקה/ גוש	בעלות	שם המתחם	שטח בנוי על קרקעי על פי מדידה גרפית.
גוש 6111 חלקות 583, 591, גוש 7099 חלקה 108	ע.ת.א	בני ברית	פנוי
גוש 6111 חלקות 651,585,593 7099 חלקה 110	ע.ת.א	בית הרופא	כ- 880 מ"ר
גוש 7099 מגרש 112	ע.ת.א	חניון	כ- 1130 מ"ר
גוש 7099 חלקה 109, גוש 6111 חלקות 584,592	גמלאי הסוכנות	מלבן	כ- 4200 מ"ר
גוש 7099 חלקה 111	מפעל הפיס	מפעל הפיס	כ 3500 מ"ר

רקע כללי:

- תכנית למרחב לאונרדו, הוצגה בוועדת שימור בתאריך 15-4-2018. התוכנית כללה את מבני מפעל הפיס והשלטון המקומי והומלצה ע"י מח' שימור לשימוש מחודש במבנים, תוך תוספת בינוי. בתכנית המקודמת מוצעים למספר שינויים מהחלופות שהוצגו בעבר:
1. צירוף מגרש מפעל הפיס לתכנית.
 2. בחינה חוזרת של עקרונות הבינוי המוצע בינוי מרקמי ברחוב קפלן שישלים את הרצף הבנוי ממערב.
 3. חלוקת זכויות הבניה ותמהילי שימושים ברוח ההסכמות בין בעלי הנכסים.
 4. שינויים לגבי בית מפעל הפיס:
- בתאריך 8.12.19 התקיים סיור בבית מפעל הפיס. הסיור נקבע לבקשת מה"ע לצורך בחינת ערכי השימור של הבניין בסיור השתתפו: אורלי אראל, לריסה קופמן, ירמי הופמן ואדי אביטן.
- סיכום מה"ע
- א. לאור ערכיו האדריכליים של הבניין ועל מנת לייצר תכנון מיטבי בחטיבת הקרקע לא ממליץ על שימור הבניין.
 - ב. הנושא יחזור לוועדת שימור

מטרת התכנית:

- הקמת מרחב תעסוקה, מסחר ומגורים, בהתאם לעקרונות תא/5000.
- שיקום ושימור מבנים וערכים הראויים לשימור בתוך המתחם.
- הקצאת שטחים פתוחים ומבונים לצרכי ציבור כנדרש לפי תא/5000.

מדיניות קיימת:

על שטח התכנון חלות הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 כלהלן:

ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

- רח"ק מרבי: 12.8, גובה עד 40 קומות.

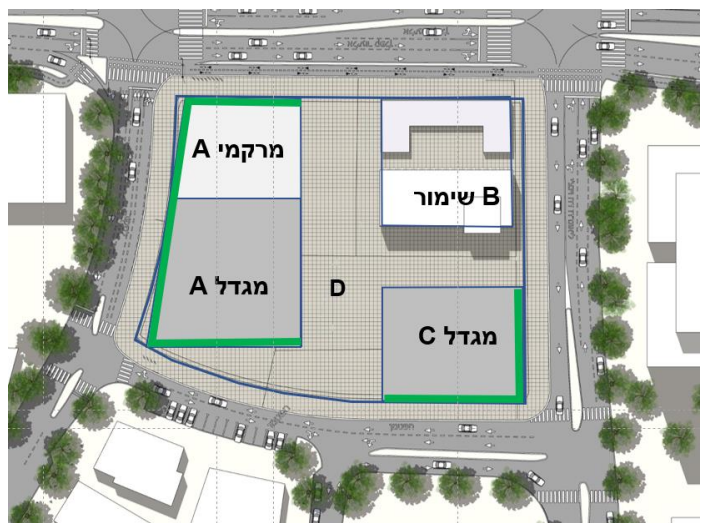
מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 339

יעוד קיים: מבנים בעלי אופי ציבורי. (חניון בגוש 7099 מגרש 112)

זכויות בניה: עד 40% לקומה (50% בבנייני פינה). עד 4 קומות.

מצב תכנוני מוצע: איחוד חלקות בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית



מגרשי התכנית : התכנית מציעה איחוד של כל מגרשי התכנית לכדי מגרש אחד וחלוקה פנימית לתאי שטח משניים כלהלן:

- תא שטח A - מתחם בני ברית
- תא שטח B - מתחם מלבן
- תא שטח C - מתחם מפעל הפיס
- תא שטח D - יתרת שטח התכנית

תא שטח A

- תתאפשר הקמת מגדל בערוב שימושים, עד 45 קומות, לשימושי – תעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות ושטחים לצרכי ציבור (הערה בהמשך).

תא שטח B

- יוותר המבנה הקיים ויוגדר כמבנה ל"שימור שאינו מחמיר" ויוותרו בו תוספות מקומיות שאינן פוגמות בתכונותיו הראויות לשימור. המבנה ישמש לשימושים ציבוריים ומסחר.

תא שטח C

- תתאפשר הקמת מגדל בערוב שימושים, עד 22 קומות, לשימושי – תעסוקה, מסחר, ושטחים לצרכי ציבור.

תא שטח D

- המרחב שבין הבניינים ייועד ברובו למעבר ושהייה להולכי עם זיקת הנאה ולפעילות ציבורית כגון ארועים, בזרים שווקים, וכיו"ב. , קומת קרקע מסחרית/ציבורית שהיה ופעילות לציבור הולכי הרגל

שימור:

הדופן המערבית של רחוב לאונרדו בין רחוב שאול המלך לרחוב הארבעה הינו רצף של מבנים ציבוריים ומבני משרדים בעלי מאפיינים אדריכליים מובהקים המייצגים את האדריכלות של שנות השישים והשבעים של המאה הקודמת בתל אביב. במרחב התכנון מצויים שני מבנים הסמוכים לרחוב לאונרדו. בניין "מלבן", אחד ממבני הסוכנות לשעבר, וכן בית מפעל הפיס. נקבע כי בניין "מלבן", השייך לקרן גמלאי הסוכנות היהודית, ייועד לשימור במגמה לשמר את רצף הבינוי הייחודי של הרחוב. מבנה לשימור ללא תוספת בינוי, למעט תוספות מינוריות להמשך תפקודו של המבנה. לא תחוייב חזית מסחרית, יתאפשר מסחר ללא פגיעה בערכי המבנה.

מתוך פרוטוקול ועדת השימור 01-18 מיום 15.4.2018:

נושא מס' 14: מתחם לאונרדו

מתחם לאונרדו הינו חלק ממערך מבני הציבור שייצגו את המדינה לאורך רחוב קפלן ולאונרדו דה וינצי בשנות ה-50-60. התוכנית מציעה שימור והתחדשות של המרחב עי בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, וכוללת ערוב שימושים מגוון של מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, ופיתוח של המרחב הציבורי, ומקודמת בהתאמה לתוכנית המתאר תא/5000.

מטרות התכנית: הקמת מרחב תעסוקה, מסחר ומגורים בנפח של מגדל רב שימושים. שימור מבנה בית המלבן ללא תוספות על המבנה, למעט תוספות שיאפשרו את המשך תפקודו שינוי יעוד וקביעת שימושים המותרים בתוכנית קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי והוראות להוצאת להיתרי בניה.

התוכנית מציעה חלופות לגבי שילוב מפעל הפיס והשלטון המקומי בתחום התוכנית. במידה והמבנים יהיו בתחום הקו הכחול יבחנו החלופות הבאות: מבנה מפעל הפיס - תיבדק אפשרות להשארתו תוך התרת תוספות בניה, וחלופה המאפשרת את הריסתו. השלטון המקומי - השארת המבנה הקיים תוך אפשרות מעבר דרכו וחלופה נוספת המאפשרת את הריסתו.

המלצת מחלקת שימור:

מבני הציבור במתחם מייצגים את הבניה הציבורית בסגנון הברוטליסטי שאפיינה את המדינה בשנים שלאחר הקמתה.

מחלקת שימור ממליצה על קידום התוכנית, הכוללת את שימור בית המלבן. תוכנית הכוללת את מבני מפעל הפיס והשלטון המקומי מומלצת תוך שימוש מחודש במבנים, ומאפשרת תוספת בינוי אך מותירה את המבנים ההיסטוריים וזהותם המקורית כחלק מהמרחב המתחדש.

התייחסויות:

אורלי אראל: התכנית המוצעת מקודמת ע"י הוועדה המקומית והעיריה, בימים אלו מתקיים מו"מ עם בית מפעל הפיס בנוגע לשיתופם בתכנית.

החלטה:

הוועדה מאשרת את התכנית המוצעת.

פורום מהנדס העיר 20-02-2022, החלטת מהנדס העיר:

הוקדשה עבודה רבה לקידום התוכנית ולהשגת התנוחה המיטבית. יש לפתור את הסוגיות הפתוחות, תוך תיאום עם התכנון עם התוכניות הסובבות. הדבר נכון גם בנוגע לנושא דירור השגה. יש לסיים את תיאום מסמכי התוכנית, כפי שאורלי אמרה. מאשר קידום התוכנית לדיון בועדה המקומית, בכפוף להערות הנ"ל ולחוו"ד הצוות.

חוות דעת מח תכנון ושימור:

ממליצים על קידום התוכנית לוועדה המקומית, והוספת מבנה בית המלבן לרשימת השימור העירונית.

מהלך הדיון:

מצטרפים לדיון: דורון צפירי, אלי לוי

אדי אביטן: תוכנית לאונרדו היא תוכנית המקודמת בהתאם לתוכנית המתאר. היינו בועדת שימור בעבר והתקבלה החלטה על שימור שני מבנים. אנחנו חוזרים לועדת השימור כי התכנון השתנה ואנחנו רוצים לעדכן בנוגע לבית מפעל הפיס.

דורון צפירי: מציג את התוכנית.

אסף הראל: אני לא מסכים שאין צורך לשמר את בית מפעל הפיס. נוצר פה ציר שימורי ברוטליסטי בעל ערך אדיר גם אם למבנה עצמו יש ערך מופחת. לכן של כולם יחד יש כח רב. אפשר לחלק את המגרש אחרת, לשמור את המקצב והציר לאורך רחוב לאונרדו ולהעביר את המגדל. לוותר על המבנה המרקמי החדש ולמקם שני מגדלים ולשמור על שני המבנים הברוטליסטיים.

אברהם פורז: מדוע בית מפעל הפיס אינו לשימור?

דורון צפירי: זכויות הבניה של המתחם בלתי ניתנות למימוש אם יש רק את החלק המערבי.

אברהם פורז: ממה הזכויות נגזרות?

ליאור שפירא: אנחנו בועדת שימור ולא עוסקים בזה. ירמי צריך לענות.

ירמי הופמן: אני מייצג את עמדת מהנדס העיר התקבלה החלטה ע"י עודד גבולי וגם של אודי כרמלי.

אברהם פורז: אנחנו רוצים את עמדתך.

ירמי הופמן: זה בניין ברוטליסטי טוב והתמונה מדברת בעד עצמה (מוצגת תמונה היסטורית, ר.מ.).

אברהם פורז: אתה תומך בשימור של הבניין?

ירמי הופמן: אני לא מביע עמדה בניגוד למהנדס העיר.

דורון ספיר: התמונה לא מראה את התמונה הכוללת. בית המלבן יכול בהחלט להיות נקודת ציון יפה וטובה, בית מפעל הפיס קטן בחשיבותו לדעת אנשי התכנון של העירייה ומכאן ההחלטה העירונית.

אלי לוי: בית המלבן יהיה בניין לשימוש הקהילה.

ליאור שפירא: אני מרגיש שיש הסכמה למעט בית מפעל הפיס.

אורלי אראל: מבנה ברוטליסטי ראוי, אבל בתכנון מסתכלים על התמונה הכוללת יותר ועל הצרכים העירוניים הכלליים. כל המבנים לאורך הקו הראשון לקפלן הם לשימור, רחוב מעניין בעיר. גם בגדה אחת ברחוב שניצב לו, דה וינצ'י, יש הרבה בניינים לשימור. צריך לעשות שקלול של הצרכים העירוניים והתכנון העירוני. עשינו סיור בשטח עם מהנדס העיר ולפי הסיור הגענו למסקנה שבית מפעל הפיס מומלץ להריסה.

אסף הראל: לו ועדת השימור היתה מוזמנת לסיור אולי היינו מסכימים איתכם.

אלי לוי: בלי הריסת בית מפעל הפיס אין פרויקט. הבניין צר מאוד ולא יכול להשתלב בתכנון. לא נוכל לקבל אותו כבניין ציבורי.

אסף הראל: צריך תכנון מחדש.

אלי לוי: עשינו תוכניות רבות. זה המוצר שנותן את כל הפתרונות הנדרשים, מבחינת הסכמי, תכנון וחלוקת זכויות. יש בעיה בשימוש במבנה עצמו. היה רעיון להוסיף לו קומות אבל זה בלתי אפשרי. מלבן יהיה לשימור ומפעל הפיס ייהרס.

אסף הראל: אז אולי אין התכנות.

אלי לוי : תסתכל על מכלול ההישגים. לא רק על שימור המבנה. המבנה לא יעיל, לא יאכלס את כל המשרדים שפזורים בעיר לבניין אחד. במכלול אנחנו מרוויחים. אסף הראל : במכלול גם הריסת בניין בני ברית היה מיותר. היה צריך בכל הקומפלקס הזה מגדל אחד. בשביל מה צריך את זה? אלי לוי : בניין בני ברית לא היה שימורי. ליאור שפירא : אני בדיעה של אלי. כשהצרכים העירוניים גוברים על שימור צריך להכריע לטובת הצרכים העירוניים. אורלי אראל : שימור זה צורך עירוני. אבל כשצריך לבחור בין צורך ציבורי לשימור, קודם כל צריך לשמור על הצרכים הציבוריים. במקרה ספציפי הזה, הריסת בניין בני ברית לא היתה צריכה לקרות. אם הבניין היה קיים היה חלק מהמבנים המיועדים לשימור לאורך קפלן. אבל הוא נהרס ועכשיו צריך לחשוב איך עושים תכנון טוב שיענה על הצרכים העירוניים. היה לנו חשוב לקבל את בית המלבן שיהיה לשימושים ציבוריים ראויים. זה היה משמעותי עבורינו. היינו בסיוור בבית מפעל הפיס וראינו שהכל נהרס מבפנים. על המאזניים בין שטחי התעסוקה הנדרשים לבין השימור, החלופה המוצגת היא הנכונה והראויה. ההמלצה שלנו היא להרוס את בית מפעל הפיס. ליאור שפירא : מה הסמכויות של הועדה ? האם לשקול את התוכנית פה מעבר לשימור? דורון ספיר : שופטים את השימור במסגרת הראיה הכוללת העירונית. צריך לקחת שיקול עירוני כללי. המבנה, המרקם, הסביבה, זה התפקיד שלנו אבל בראייה כלל עירונית. ליאור שפירא : לא משוכנע שאני מסכים. בכובע של ועדת שימור יש שיקול אחד ובכובע של ועדה מקומית שיקולים אחרים. דורון ספיר : שיקולים כלל עירוניים. ליאור שפירא : ספציפית עוסקים כאן בשימור. אם המבנה היה זז מכאן לא היתה מחלוקת לגביו. יש פה שיקולים שלא קשורים לשימור. דורון ספיר : במסגרת מה שמוצג כאן, השיקול של השימושים העירוניים המיטביים גובר. אסף הראל : אני נגד. ליאור שפירא : אני בעד. אברהם פורז : אני בעד. אורלי אראל : אני בעד. דורון ספיר : אני בעד. ארבעה בעד אחד נגד.

החלטה:

1. הועדה מאשרת להתקדם לועדה המקומית.
2. יש להכין תיק תיעוד כתנאי להריסת המבנה.
3. בית המלבן יתווסף לרשימת השימור העירונית (ראו החלטה בהמשך הדיון)



נושא מס' 2: מתחם אמות משפט

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום וגבולות:
בין רחובות דה-וינצ'י שד' שאול המלך ורחוב דובנוב
דה-וינצ'י 19-25
דובנוב 10-12
שד' שאול המלך 8-10

מתכננים: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים.

אדריכלי שימור: נאור מימר.

בעלויות:
חלקה 756 – בבעלות קרן קיימת לישראל, מתוכה:
73.34% בחכירת חברת אמות השקעות בע"מ
9.57% בחכירת תנועת המושבים בישראל
6.7% בחכירת ניר שיתופי
6.7% בחכירת ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל
3.69% בחכירת חבצלת מוסדות תרבות וחנוך של השומר הצעיר בע"מ

רקע כללי:

התוכנית נדונה בישיבה מס' 1901 בתאריך 26.5.2019 בה הוחלט לקדם את התוכנית:
"וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית ומנחה שהנחיות לשימור המבנה כפי שרשומות בתב"ע יהיו בהתאם להנחיות מבנה המיועד לשימור וששלב זה אין צורך להמשיך בהליך של שיתוף ציבור."

התכנית חלה על השטח הממוקם בפינת החובות דובנוב ושאול המלך. עפ"י תכנית המתאר תא/5000 התכנית כלולה באזור "מרכז תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים". התכנית תואמת למגמת הפיתוח על-ידי הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל בניה חדשה לשימושי תעסוקה מלונאות מסחר ומגורים ובניה קיימת המייצגת את הסגנון הברוטליסטי המאפיין את תקופת הקמתו של הבניין הקיים.

בתחום התכנית 2 בניינים:

מבנה צפוני הפונה לרחוב שאול המלך (בית "כור" לשעבר) כיום בניין אמות משפט, בן 17 קומות המשמש לתעסוקה ומשרדים. לאור ערכיו של המבנה התכנית קובעת את מבנה בית אמות לשימור. מבנה דרומי בניין קיים בן 5 קומות המיועד להריסה ובמקומו הקמת בניין חדש בן 45 קומות לשימושי משרדים, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור בנויים וכן אפשרות להמרת חלק משטחי התעסוקה למגורים.

מצב קיים:

בתחום התכנית שני מבני משרדים כולל מרתפי חניה בתת הקרקע. בין המבנים חצר סלולה המשמשת לחניה. "המרכז החקלאי" תוכנן ע"י משרד האדריכלים שרון-אידלסון-שרון בין השנים 1965-1968 וכולל מספר מבנים מחוברים ומגדל צפוני בן 17 קומות שלגביו יקבעו הוראות שימור במסגרת תכנית זו.

מצב מוצע:

- חיזוק מרכז העסקים המטרופוליני של תל-אביב – יפו בהתאמה למטרות תכנית המתאר תא/5000, ועל בסיס הנגישות הטובה של המתחם למערכת הסעת ההמונים, הרק"ל (הקווים האדום והירוק).
- התאמה למדיניות הפיתוח לאורך שד' שאול המלך.

3. חיזוק מגמת הפיתוח במתחם דובנוב על-ידי הקמת מבנה משולב לתעסוקה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים. יצירת נקודת ציון אדריכלי עיצובי ואורבני בצומת הדרכים שאול המלך – דובנוב.
4. הריסת מבנים דרומיים קיימים (בית תנועת המושבים, בית אמות הקריה, דובנוב 10)
5. שינוי יעודה של חלקה 756 ליעוד "עירוני מעורב" המשולב תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים. בתחום השטח הבנוי כלולים שטחים בנויים לשימושים ציבוריים.
6. שימור הבניין הקיים הצפוני, והאופי הפתוח של המרחב שבין הבניינים – הקיים והחדש.
7. הקמת מבנה חדש בשימושים מעורבים תעסוקה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים. בן כ- 45 קומות.
8. יצירת אטריום כניסה המחבר בין המבנה הישן לחדש.

מטרת הדיון:

הוספת המבנה לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

פורום מהנדס העיר, 2018-10-21 החלטת מה"ע :

הפרויקט מצוין. יש לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף לחוות דעת הצוות ולהערות הנ"ל. כמו כן, יש לבחון מיקום מעליות בסמוך לבניין החדש

חוות דעת מחלקת תכנון מרכז ושימור :

ממליצים לאשר את המבוקש, ולקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית

מהלך הדיון:

מצטרפים לדיון: דני קייזר, שי בוכמן, נאור מימר

דני קייזר מציג את הנושא.
הדס נבו גולדברשט: הנושא הוצג בעבר.
אורלי אראל: בהחלטת ועדת השימור הקודמת החלטנו שצריך להשאיר את המבנה. אנחנו חוזרים עכשיו כי צריך החלטה שהמבנה מיועד לשימור.
גילה גינסבורג: אנחנו מבקשים לקבוע אותו כבניין לשימור.
דני קייזר: מציג את התוכנית.
הדס נבו-גולדברשט: אני מבקשת לדייק את הסוגיה. אנחנו מגיעים לוועדת השימור כדי להוסיף את המבנה לרשימת השימור העירונית. זאת מהות הדיון.
מבקשת להוסיף להחלטת הוועדה בדיון הקודם בתוכנית לאונרדו - בית המלבן יתווסף לרשימת השימור העירונית.
דורון ספיר: אפשר לאשר פה אחד.

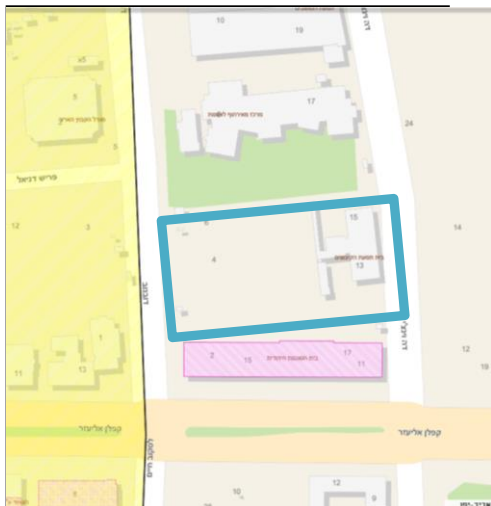
החלטה:

1. התוכנית מאושרת לקידום לוועדה המקומית.
2. המבנה יתווסף לרשימת השימור העירונית

נושא מס' 3: בית הקיבוץ הארצי

סמכות מוסד להפקדה: ועדה מחוזית

מיקום וגבולות:
 מזרח: רח' דה וינצ'י
 דרום: רח' קפלן
 מערב: רח' דובנוב



רקע כללי:

תא/ 4497 תוכנית דובנוב 4-6, הינה חלק מהסכם הקו הירוק ומקודמת בסמכות ועדה מחוזית. התוכנית כוללת את שימור מבנה הקיבוץ הארצי כחלק ממרחב אדריכלי מייצג את המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.

הבניין תוכנן בסוף שנות ה-60. האדריכל שמואל מסטצ'קין אשר כיהן בין השנים 1943-1973 כאדריכל הראשי במחלקה הטכנית של הקיבוץ הארצי התבקש לתכנן את מבנה הקיבוץ הארצי בתל אביב כחלון הראווה של התנועה. המבנה נבנה בסמיכות לרצף מוסדות השלטון ברחובות קפלן ולאונרדו דה וינצ'י. בתפקידו המקורי הוא שימש כמטה ההנהלה המרכזית של התנועה הקיבוצית - איגד את כל המחלקות של התנועה, ושימש כמקום בו ניתן למלא את הצרכים הבירוקרטיים וכמקום מפגש חברתי ותרבותי.

המבנה תוכנן והוקם בהתאם לסגנון הברוטליסטי המקומי ומייצג את סגנון זה במיטבו. חשיבותו של המבנה קיימת בהיבטים האורבניים – כחלק ממתחם המוסדות, האדריכלים איכות התכנון האדריכלי והקונסטרוקטיבי, ומשקף ערכים תרבותיים היסטוריים וחברתיים, של חברה ומדינה בהתהוות.

מתכננים: צדיק אליקים אדריכלים

בעלויות: רשות מקרקעי ישראל

מצב קיים:
 מבנה בית הקיבוץ הארצי כולל 3 קומות מרתף ומעליהן 7 קומות נוספות. המבנה נשכר לאחרונה ע"י חב Ampa לטובת הפעלה של מערך משרדים wework. המגרש המערבי מתפקד כמגרש חניה.

מצב מוצע:

1. קביעת הוראות בינוי למגדל בן 45 קומות
2. קביעת מבנה הקיבוץ הארצי לשימור

3. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל, ולמעבר כלי רכב
4. קביעת הוראות להיתרי בניה.
5. שינוי יעוד מאזור משרדים לאזור עירוני מעורב
6. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים
7. קביעת שימושים בתחום התוכנית

מטרת הדיון:

הוספת מבנה בית הקיבוץ הארצי לרשימת השימור העירונית

סטטוס התוכנית:

התוכנית הופקדה בסמכות הועדה המחוזית

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור :

הוספת המבנה לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

מהלך הדיון:

מצטרפים לדיון: עמי אלמוג, צדיק אליקים, גדי לוביצקי, טלי סלטון ישועה

אורלי אראל : זאת תוכנית שמקודמת מתוקף הסכם בין המדינה לעירייה. במסגרתה מיועד מבנה בית הקיבוץ הארצי לשימור ויוקם מגדל תעסוקה ומגורים על רח' דובנוב. התוכנית אושרה להפקדה בסמכות ועדה מחוזית. אנחנו מבקשים להוסיף את המבנה לרשימת השימור העירונית מאחר וכרגע הוא לא מוכרז לשימור ואינו מוגן. השוכרים של המבנה התחילו בעבודות ללא היתר או אישור מוקדם. יצא צו הפסקת עבודה. אנחנו מבקשים להגן עליו כרגע. בהמשך, החוכרים והמדינה יוכלו להגיש התנגדות לועדה המחוזית. אנחנו רוצים להגן עליו אם הועדה המחוזית תחליט להוציא אותו מהשימור.

הדס נבו גולדברשט : מציגה. לאור החשיבות הרבה של הבניין אנחנו רוצים להגן עליו ולהוסיפו לרשימת השימור העירונית.

אברהם פורז : אני בעד.

טלי סלטון ישועה : לא הוזמנו לדיון. הנכס הושכר לחב' אמפא. אנחנו נשמור את הטענות שלנו ועומדים בבקשתנו שהדיון יקרה רק לאחר דיון איתנו.

אברהם פורז : בינתיים נוסיף אותו לרשימה כדי שלא יקרה לו דבר בלתי הפיך.

גדי לוביצקי : אנחנו מבינים את החשיבות. אנחנו עושים פעולות אחזקה, תיקון בטונים, החלפת חלונות לחלונות תקינים. 3-4 קומות כבר הוחלפו החלונות בעבר. אנחנו מחזירים חלונות מקוריים לכל הבניין. מסירים ציפי צבע, משקמים בטונים, פועלים להשבת עטרה ליושנה. מעבירים תהליכי ניקוי ותאורה. רוצים שיתוף פעולה ותיאום עם מחלקת השימור. לא תהליך ארוך ותחת תוכנית שלא בתוקף.

הדס נבו- גולדברשט : נעשו פעולות בלתי הפיכות. הבניין רוקן מתכולתו לפני תיעוד מפורט של המבנה.

דורון ספיר : אנחנו בשלים לקבל החלטה. אני בעד.

אורלי אראל : אני בעד.

יעל אטקין : לגבי בית הקיבוץ הארצי אני תומכת בשימור מחמיר מבחוץ ומבפנים. בנוסף, לגבי 3 התוכניות שראינו עכשיו, הן נמצאות באותו מרחב ויש הזדמנות לשדרוג המרחב הציבורי כולו במתחמים אלו. שרונה, הקריה, והמתחמים האלו כולם חלק מרצף אחד. אני חושבת שראוי שיהיה מסמך הנחיות לפיתוח השטח הציבורי ברמת אחידות – ריהוט רחוב, נטיעות, ריצוף וכו'. צריך להדגיש את ערכי המורשת וסיפור המקום. זאת הזדמנות לצעד קדימה. לחשוב איך לשדרג את המרחב הציבורי.

דורון ספיר : זה רעיון שעושה שכל. נכניס זאת להחלטה.

החלטה:

1. אושר להכניס את בניין בית הקיבוץ הארצי לרשימת השימור העירונית.
2. יש להכין מסמך הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי של התוכניות בהן דנו היום בועדה וכולל את הרחובות קפלן-לאונרדו-דובנוב-שאל המלך-לסקוב לצורך חיזוק ערכי המורשת.



נושא מס' 4: החרוב 44-48

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: מפגש הרחובות יפת והחרוב. שכונת עג'מי.

כתובת: החרוב 44-48

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9015	מוסדר	חלק	34, 35, 36, 37, 38	54, 55
9016	מוסדר	חלק	34, 35, 36, 37, 38	39, 50, 52

שטח התכנית: 1.97 ד'

מתכנן: ד.מזו אדריכלים ומתכנני ערים
אדריכלי שימור: אדרי' דנה סוקולצקי –שגב- סוקולצקי אדריכלים

יזם: נדל"ן חכם ייזום בע"מ

בעלות: נדל"ן חכם ייזום בע"מ (פרטית), רמ"י, עיריית תל אביב (הכבישים).

מצב השטח בפועל: קיימים שני מבנים לשימור. בחלקה 34 מבנה בן 2 קומות שעומד נטוש, ובחלקה 36 מבנה בן 1.5 קומות.

רקע כללי:

התכנית ממוקמת בפינת הרחובות יפת והחרוב בשכונת עג'מי ביפו. בתחום התכנית קיימים שני מבנים לשימור. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנים הקיימים ובינוי חדש בין המבנים לשימור. התכנית קובעת שטחי מסחר לכיוון רחוב יפת במטרה להשתלב ולחזק את אופיו המסחרי של הרחוב. כמו כן, התכנית קובעת שטח בנוי לטובת הציבור בקומת הקרקע של המבנה לשימור בחרוב 44 ושפ"פ המוצמד לשימוש הציבורי. התכנית מוסיפה שטחים למגורים וקובעת סה"כ 41 יח"ד.

מדיניות קיימת: ע"פ תא/5000

- אזור יעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה.
- טווח רחק: מקס' 3
- מרקם בנוי לשימור

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2660 "עג'מי"



יעוד קיים בכפוף לאיחוד מגרשים : אזור מגורים מיוחד : הוראות מגורים
 ד', שפ"פ, דרך מאושרת.

שימוש : מלונאי.
 יעוד קיים ללא איחוד מגרשים : חלקות 35-37 אזור מגורים ג'. חלקה 34

אזור מיוחד ושפ"פ.
 שטח התכנון : 1369 מ"ר, חלקות 34-37
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

- שטח עיקרי (125%) : 1710 מ"ר
- שטח שרות (מהעיקרי 25%) : 513 מ"ר
- 20% עבור שיפוף מבנה קיים.
- מס' יח"ד : 10
- שטח יח"ד 100 מ"ר עיקרי

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

1. שימור בפועל של המבנים לשימור. קביעת הנחיות לשימור ותוספת בינוי.
2. הקמת מבנה חדש למגורים ומסחר בין המבנים לשימור.
3. קביעת חזית מסחרית לרחוב יפת לטובת השתלבות וחזוק הרחוב המסחרי.
4. קביעת שטח ציבורי בנוי שיעבור לבעלות עיריית ת"א-יפו בקומת הקרקע של החרוב 44 והצמדת השפ"פ לטובת השטח הציבורי.



פירוט יעדים/שימושים :

מגורים :

שטח יח"ד ממוצע (עיקרי) : 65 מ"ר
 סה"כ יח"ד : 41

נתונים נפחיים :

בניין 1 (בניין לשימור, רח' יפת, חלקה 36) :

- מס' קומות : 2
- קומת מסחר בקומת קרקע
- גובה (על קרקעי) : 9.14 מ'
- מס' יח"ד : 2

בניין 2 (חלקות 35,37) :

- מס' קומות : 5.5
- מסחר, לובי כניסה ומגורים בקומת קרקע
- גובה (על קרקעי) : 26.5 מ'
- מס' יח"ד : 33

בניין 3 (בניין לשימור, חלקה 34) :

- מס' קומות : 2.5
- שטח ציבורי בקומת קרקע של כ-200 מ"ר
- גובה (על קרקעי) : 12.7 מ'
- מס' יח"ד : 6

תכסית : 70% בשטח על קרקעי, 85% תת קרקעי.
קווי בניין : 0 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים :
 השפ"פ בחלקה 34 יוצמד לטובת השימוש הציבורי.

תחבורה, תנועה, תשתיות :
כניסות לפרויקט :

- כניסת כלי רכב לפרויקט הינה מכיוון דרום (רח' סייפן) בלבד.
- כניסות הולכי הרגל לפרויקט הינה לבנין 31 מכיוון צפון (רח' החרוב), ולבנין 2 מכיוון מזרח (רח' יפת).

עיצוב ובינוי (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים) :
 הבינוי החדש בפרויקט נמצא בין 2 מבנים היסטוריים לשימור, ומגיע ל 5.5 קומות לפי 4 קומות המותרות במתאר ועוד 2 קומות בהקלה. ניצול הזכויות במבנה החדש מאפשר את יישום השימור במבנים לשימור שאחד מהם עומד נטוש מזה שנים רבות. העליה הנקודתית לגובה מאפשרת התחדשות הריקמה תוך שמירה על המבנים ההיסטוריים. העלייה בגובה הינה מידתית ומשקפת את החזון העתידי לחתך רחוב יפת.
הדמיות :



פורום מהנדס העיר :

התכנית נידונה בפורום מה"ע בתאריך 15.09.2019
 להלן ההחלטה מתוך הפרוטוקול :

החלטת מה"ע :

ניתן להמשיך ולקדם את הפרויקט.
 הסוגייה של השטח הציבורי – יש להחליט בעניין מול ס. מה"ע. יש לבחון זאת פרוגרמטית.
 מבקש לחזור אלי עם תשובות :

- 1- לעניין מבני"צ : מי הבעלים (לאחר חווי"ד של ס. מה"ע). אם אפשר לייצר שימוש ציבורי מובהק. יש לקיים בדיקה מעמיקה עם א. נכסים לגבי היקף השטח ולגבי שימור. יש לבחון חלופה הקובעת שימוש ציבורי במבנה החדש.
- 2- לא מובן נושא המעלית – יש לבחון זאת מול הצוות.
- 3- יש לבחון מבחינת השבחה – האם המקרה מהווה תקדים.

לאחר סגירת הנושאים הנ"ל ותיאום סופי מול מה"ע, ניתן לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית.

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור :

ממליצים לאשר את התוכנית ולקדם לדיון בוועדה המקומית.

מהלך הדיון:

מצטרפים לדיון: חיים גורן, דימיטרי מאזו, דנה סוקולצקי, דגן לוי, יולי חיימוביץ'

יותם בן יעקב: התוכנית כוללת בניה חדשה ושני מבנים לשימור במתווה שיאפשר שימור שלהם. דימיטרי מאזו: מציג את התוכנית.

דנה סוקולצקי: מציגה את השימור בתוכנית.

יותם בן יעקב: הבינוי החדש הוא בן 5.5 קומות.

רינת מילוא: הסיבה שאנחנו מגיעים לוועדת השימור היא כי מדובר בקידום תוכנית במרקם לשימור לפי תוכנית המתאר וצריך את אישור ועדת השימור כדי להתקדם לוועדה המקומית.

אסף הראל: מדוע צריך את הגדרות סביב מתחם? איזה שימוש יהיה בקומה הציבורית מאחור?

יותם בן יעקב: התפיסה שצריך להוריד גדרות והם צריכים להיות ללא גבולות לא בהכרח מתאימה בעיניי.

השפ"פים משרתים את השימוש הציבורי. זה יכול להיות שימוש אינטימי, לא גן ילדים. משהו שיכול להעזר דווקא בחומה ההיסטורית.

אסף הראל: כל הגדרות היסטוריות?

יותם בן יעקב: לא. רק הגדר לרחוב החרוב היסטורית. אנחנו נשקול את הנושא במסגרת תוכנית העיצוב.

יעל אטקין: האם ההדמיות הן סופיות? יש לי הסתייגות מהתוספות ומהעיצוב של הבינוי החדש.

דורון ספיר: תוכנית העיצוב של המבנים החדשים לא בסמכות ועדת השימור. גם בלאונרדו ואמות משפט העיצוב לא מרנין וטעון שיפור. זה לא בסמכותינו.

יעל אטקין: העיצוב לא מתאים לחומרות ולמרקם הקיים. יש פה שימור מרקמי ונדרשת אמירה שהעיצוב של החדש יותאם לקיים. יש מקום לאמירה של הוועדה שצריך עוד עבודה על עיצוב אדריכלי.

לילך נוימרק: לשכת התכנון מבקשת את תיק התיעוד.

החלטה:

1. התוכנית מאושרת פה אחד לקידום לוועדה המקומית.
2. יש לעבוד על העיצוב של המבנים החדשים ולהתאימם למרקם הבנוי לשימור.