

נספח שימור לתכנית מתאר מקומית מספר, 503-0636571

צפון מערב גבעתיים – תכנית התחדשות עירונית

הקדמה:

האזור שלטובת תכנית התחדשות עירונית נקרא "צפון-מערב" גבעתיים, מורכב משלוש שכונות היסטוריות, או מחלקיהן. כל אחת נוסדה בזמן אחר והינה בעלת אופי אדריכלי שונה מהותית משכנתה (גם אם חלק מההבדלים המשמשים עם השנים).

השכונות שנכללות בתכנית הן: חלק משכונת בורוכוב ושכונות קריית יוסף ושכונת רוזנשטיין בשלמותן. סקר השימור הכללי של גבעתיים זיהה בשכונות אלו מספר קטן של מבנים לשימור וכן הוכן תיק תיעוד מתחמי לשכונות בורוכוב וקריית יוסף (מיומא).

תולדות השכונות מופיעות הן בתיקי התיעוד הנ"ל והן בתיקי תיעוד נקודתיים שהוכנו כחלק מדרישות תכנית ההתחדשות.

להבנת המשמעות התרבותית והמלצות השימור, חשוב להבין את ההבדל בין השכונות, שמתבטא לפחות חלקית בבנייה ההיסטורית שבהן, או מה שנותר ממנה ומהווה חלק חשוב מהרציונאל לבחירת מבנים ומתחמים לשימור

שכונת בורוכוב (1922) שכונת הפועלים הראשונה בארץ. המוקדמת שבין השכונות וקמה כהתיישבות פועלית, עבור פועלים שעבדו בתל אביב. תכנית השכונה הוכנה ע"י האדריכל יוסף ברלין וכל מתיישב קבל מגרש בן 2.5 דונם, עליו יכול היה להקים בית מגורים קטן, כאשר מטרת יתרת השטח היתה לשמש למשק עזר לקיום עצמי ('השלמת הכנסה'). התיישבויות כאלו (מושבי פועלים) קמו במרכז הארץ וביניהן כפר מל"ל וועין גנים. לשכונת בורוכוב יש ערך היסטורי משמעותי ביותר ברמה הארצית.

המאפיין ה'אורבני' של השכונה הוא רחוב ראשי, עם ככרות, כציר אורך ורחובות ניצבים שיוצאים מהככרות. המגרשים ניצבים לציר האורך. המאפיינים האדריכליים המקוריים היו בתים קטנים וצנועים, חד קומתיים עם גגות רעפים, וללא מסחר (מלבד מבנה צרכנייה). מאלה נותר מעט מאד ולכן חשוב לשמור על כל אחד מהם. בשלב שני הוקמו בתים גדולים יותר, עדיין צנועים מאד, כיאות לשכונת פועלים. בתוך שכונת בורוכוב נמצא מתחם קטן (היום ב"ס תלמה ילין), שהיה היסטורית תחום 'משק הפועלות' בתוכו יש בריכת מים ושני מבנים היסטוריים.

שכונת קריית יוסף (1933) כונתה 'שכונת חאפ' והיתה בתחילתה שכונה של צריפים ופחונים בה כל אחד בנה מה שרצה, כפי שרצה וללא כל תכנון מרכזי. שכונת 'סלאמס' שקמה בעקבות גל העלייה הגדול של ראשית שנות ה-30, תוך העלמת עין של השלטונות וסיפור מורכב של בעלות על הקרקע. מהבניה המקורית נותר צריף (משופץ) וראוי לבחון האם ניתן (מכל הבחינות) לשמר אותו באתרו, או לחלופין לפרק ולהעביר אותו לשמח

ציבורי, ברמת מוזיאון פתוח. כמו כן שרדו 3 בתי מגורים קטנים. השכונה כפי שהיא כיום הינה תוצאה של תכנית מתאר, שאחראית לפרצלציה, להתוויית דרכים, לשימושים ולהוראות אדריכליות כלליות. התוצאה היא בראש ובראשונה יצירת ציר האורך – רחוב כצנלסון, עם בניה בת 4 קומות (בדרך כלל) ושימוש מסחרי של קומת הקרקע. זו למעשה שכונת המגורים המודרנית שגם מספקת את צרכי דיירה, גם את אלה של השכונות הסמוכות וגם מהווה ציר תנועה ראשי של העיר והסביבה.

שכונת רוזנשטיין הוקמה עם תום מלחמת העולם השנייה (בתים ראשונים - 1946) וכוללת שיכונים משלושה טיפוסים, שהוקמו ע"י שלוש חברות שיכון ציבוריות. זה למעשה המאפיין העיקרי של השכונה. השכונה עברה שינויים מעטים ברמת המירקם והבתים.

לשכונות היה אזור תעשייה קטן, צמוד לרחוב עליית הנוער, ממנו שרדו 3 מבנים בודדים. אזור תעשייה זה היה הראשון של גבעתיים והפעילות התעשייתית בו פסקה כבר בשנות ה-50. המבנים עברו התאמה לשימושים חדשים.

תכנית ההתחדשות העירונית

האזור המכונה 'צפון-מערב גבעתיים' הוגדר כאזור לפינוי בינוי מאסיבי ללא מחשבה על ערכים תרבותיים היסטוריים ושימור. נושא השימור הוכנס כאחד מפרקי התכנית כאשר זו היתה כבר מוכנה ומגובשת ובנויה על ההגדרה של פינוי – בינוי, דהיינו הריסה, ציפוף ובניה לגבה.

כתוצאה מכך לא רק שלא נשמרה חלוקת השכונות ההיסטורית, אלא שגם הותוו דרכים חדשות, במקום חלק מהקיימות כשהמחיר הוא הריסה, כולל של מבנים שזוהו כראויים לשימור.

סקר מוקדם זיהה כאמור מספר קטן ביותר של בתים לשימור, ללא ציון קריטריונים או רציונאל ובעיקר מתוך נוחיות של מה שאיננו מפריע לאף אחד. משמעות יישומו היא הרס גם של המעט ששרד. כדי ליצור מקבצי מבנים לשימור, ככל הניתן, מצויינים בתכנית מספר 'מתחמי שימור'. הדבר איננו נוגד את הצורך לשמר מספר מבנים שאינם במתחמים ואשר חשיבותם התרבותית מצדיקה את שימורם.

מתחמי השימור: מסומנים על המפה המצורפת - אלה ריכוזים של מבנים לשימור ולא הגדרה היסטורית

1. שכונת בורוכוב בעלת משמעות היסטורית ארצית, משכונה זו נותר מעט מאד מן המקור ולכן משמעותי לשמר כמה שיותר, אפילו אם כמבנים מבודדים (שלא ברמת המתחם). בתחום שכונת בורוכוב ניתן לראות 'מתחם' אחד שכולל 7 מבנים, חלקם בתחום בית ספר, אחד היה בית המרקחת השכונתי והאחר ביתו של הרוקח (בית מגורים משלב שני). בנוסף מספר בתים בודדים אותם ניתן לכנות 'בתי ראשונים'.
2. בתי כנסת ומקווה נמצאים ברחוב אחד וניתן לראות בהם מתחם לעצמו.

3. משק הפועלות התקיים בגבול השכונה, הוא כולל 3 מבנים או חלקיהם ומהווה מתחם.

4. שכונת קריית יוסף וציר כצנלסון: הרחוב הראשי של השכונה הוא כצנלסון. ציר מגורים ומסחר ראשי

וציר תנועה חשוב. ניתן לראות בו 'מתחם', חשוב לאפיין אותו ולא ניתן בשלב זה לציין בו מבנים מסויימים. המבנים היחידים של שכונת 'חאפ' ששרדו הם צריף בודד ושלושה בתי מגורים קטנים.

5. שכונת רוזנשטיין בטיפוסי ה'שיכונים' בולטת העובדה שהם הוקמו בעיקר ע"י 3 חברות בניה ציבוריות.

בתים אלה מרוכזים ברחובות הפלמ"ח ול"ה. מדובר בסך הכל ב-18 בניינים במתחם, משלושת הטיפוסים. בנוסף קיים, כמבנה בודד לשימור בניין הקונסרבטוריון ומבנה קטן של קיוסק, בתחום גן ציבורי ("גן הבנים").

6. מתחם תעשייה – 3 מבני תעשייה לשעבר, שהיוו חלק מאזור התעשייה ההיסטורי של צפון-מערב

גבעתיים, המבנים מרוכזים במתחם בין רחובות עליית הנוער, תע"ש והורדים ובו גם 3 מבני המגורים הקטנים, שרידי שכונת חאפ.

הוראות שימור

- המבנים הבודדים שצוינו לשימור, במסגרת סקרים קודמים, ישומרו על פי תכניות של אדריכלים שזה תחום ההתמחות שלהם ובאופן מיקצועי. לכולם יוכנו תיקי תיעוד, על פיהם ייקבעו גם דרגות השימור.
- לכל מבנה היסטורי אפייני שלא ישומר, למרות שזוהה ככזה בסקר השימור, יוכן תיק תיעוד מלא כתנאי לקבלת היתר 'הריסה-בניה'. תיק התיעוד הוא מה שיישמר מהבית.
- המבנים האופייניים שיקבעו לשימור, (שיכונים ובתים משותפים משנות ה-40-60), יהיו בדרגת שימור, שתאפשר תוספת קומות והצמדות לחזיתות בלתי ניצפות, אבל ללא שינויים בחזיתות האחרות (כולל גימור).
- על מגרשים גדולים שעליהם מבנה היסטורי קטן, תתאפשר בניה תוך שמירת מרחק סביר מהבית ההיסטורי ותמיד כך שהאחרון יראה מהרחובות.
- לא תתאפשר רכינה של מבנה חדש מעל בניין היסטורי קטן וגם לא הכללתו בתוך המבנה (מלבד שילוב חזיתות של בתים משנות ה-50-70, כפי שיצויין להלן)
- ישומרו מספר בנייני תעשייה היסטוריים, אחרת תימחק לחלוטין השכבה ההיסטורית/אדריכלית המיוחדת הזאת. למבנים אלה אפשר להוסיף בניה, הן עליהם והן בצמוד להם.
- מבנה רשת הרחובות והכיכרות המקוריים ישמר בעיקרון, מלבד שינויים שמטרתם שיפור נגישות ותנועה. החשובות ביותר, במקרה זה, הן הכיכרות לאורך רחוב בורוכוב.
- כעיקרון, לא יתאפשרו איחוד וחלוקה מחדש של חלקות מגורים, כדי למנוע אפשרות לחזיתות גושניות גדולות. במידה ואיחוד וחלוקה יתאפשרו (ציר כצנלסון, למשל), ישולבו בקומות התחתונות חזיתות המבנים הקיימים, כדי להעביר את רוח המקום בעבר ואת אדריכלית שנות ה-50-70.
- לבתים משנות ה-40 ועד ה-70 יש לעתים קרובות מאד גדר בנויה בכיוון הרחוב. גדרות אלו אפייניות לבניה במרכז הארץ והן מורכבות משלושה סוגי בלוקים. הגדרות ישומרו (בלי להכנס לסקר וסימון ספציפיים), בהתאם לתיקי התיעוד שיוכנו לבתים ולתכנון הכולל.
- הבניה החדשה תשמור על שטח לגינה חזיתית שמהווה את אחד מהמאפיינים המשמעותיים של השכונות.
- כעיקרון, ישומרו שצ"פים קיימים, שדרות ועצים בוגרים.

הוראות ספציפיות למתחמים ולמבנים השונים

מתחם בורוכוב -

- יוכן תיק תיעוד מתחמי למבנים ש'במתחם אקשטיין', כדי לבחון האם מבני החינוך הקיימים ראויים לשימור ובאיזו דרגה. מבני המגורים ראויים ללא ספק לשימור ובדרגה גבוהה.
- המבנים במתחמים ישומרו ברמת מתחם - כלומר - לא יבנה דבר ביניהם והשטח שביניהם יהיה פתוח.
- בית המרקחת ובית המגורים השני של ממלוק- ישומרו באופן קפדני, בין השאר בגין רמת האוטנטיות שלהם.
- הבתים החד קומתיים ישומרו לשימוש שתואם אותם, כולל חלקים משמעותיים של החלקות עליהם נבנו, תוך בניה חדשה על יתרת השטח.

מתחם בתי הכנסת והמקווה -

- המבנים ישומרו, כולל השטח הצמוד להם והעצים, כפי שמשתמע מתיקי התיעוד שהוכנו או יוכנו להם.
- בבתי הכנסת ישומרו גם אלמנטים של הפנים, במידה ותיקי התיעוד העלו שהם בעלי ערך, כחלק מהמבנה.

מתחם משק הפועלות -

- המבנים ישומרו, ללא תוספות. כפי שהם.
- לבריכת המים ניתן להכניס שימושים חדשים תוך פתיחת פתחים בקירותיה.

קריית יוסף וציר כצנלסון -

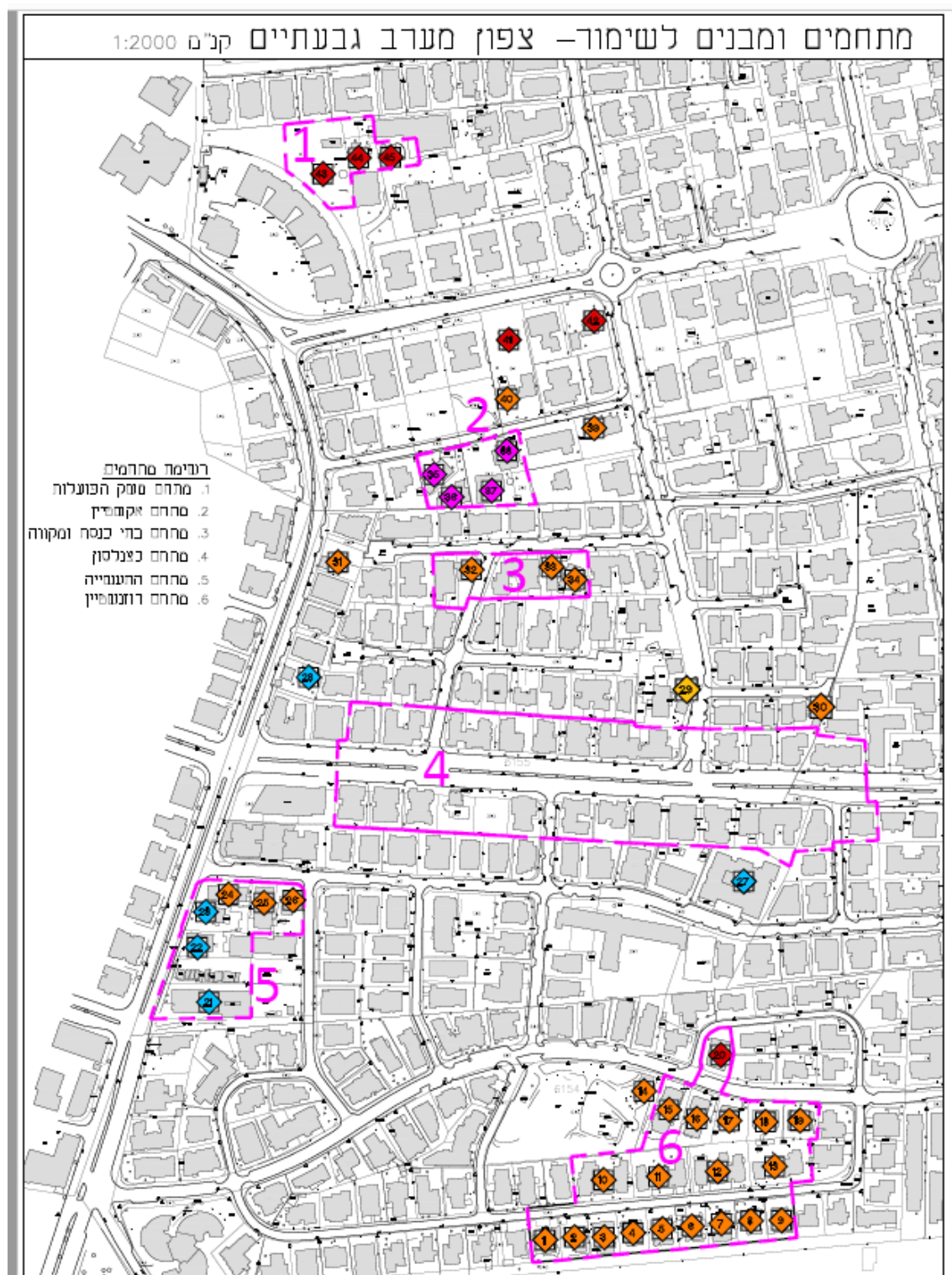
- יימצא מקום ציבורי ראוי למיקום הצריף, בתחום ההיסטורי של השכונה - במידה ויוחלט להעתיקו. הצריף ישומר באופן מיקצועי ויועברו למיקום חדש, כולל שימוש אפשרי (סיפור תולדות השכונה, קיוסק או בית קפה קטן וכד')
- ציר כצנלסון- ישומרו קבוצות מבנים, על המאפיינים האדריכליים שלהם, הם אלה שנותנים לרחוב את אפיו. הבתים לא ראויים לשימור כבודדים, אולם שימור הרחוב כמתחם היסטורי מחייב שימור של מקבץ/ים שלהם. משני צידי הרחוב. במידה ולא ניתן לשמרם בשלמותם, כפי שהם -ישומרו באופן מלא החזיתות שלהם וישולבו בבניה החדשה.

שכונת רוזנשטיין-

- ישומרו מקבצי 'שיכונים' תמיד לפחות 3 במקבץ. לפחות 3 ברחוב הל"ה, 3 בגדה הצפונית של רחוב הפלמ"ח ולפחות 4 בגדה הדרומית.
- על הבתים ברחוב הפלמ"ח ניתן לשקול תוספת קומה או שתיים ואילו על אלה ברחוב הל"ה לא ניתן להוסיף, מאחר והמאפיין שלהם הוא גג הרעפים ומיקומו מבחינת הגבה.
- בבתים בגדה הדרומית של הפלמ"ח ניתן להוסיף גם בחזית האחורית, שפונה לבית הקברות.

מתחם התעשייה

- ישומר לפחות בית מגורים אחד (עדיפות למספר 8 ברחוב ובניין תעשייתי אחד ברחוב התע"ש. ניתן להוסיף עליהם קומות אולם יש לשמור על פרטי המעטפת שלהם, אשר מאפיינים את שימוש המקורי



יש לעדכן צבעים ולצמצם למבנים ברשימת השימור הקיימת ומבנים לתוספת לרשימה
רשימת המבנים ודרוג השימור יצורפו בנפרד.

מנגנון עידוד לשימור:

תחום זה איננו אדריכלי אולם הניסיון הקיים מציין מספר כלים:

1. נידוד זכויות – הזכויות המוקנות לחלקה, מכוחה של תכנית ואותן לא ניתן לממש בגין דרישות שימור, יועברו לחלקה אחרת, בה קיימות זכויות.
2. תוספת זכויות בניה למבנה חדש, שמוקם על החלקה שעליה שומר מבנה היסטורי, או על המבנה עצמו במידה ודרגת השימור שלו מאפשרת זאת.
3. הנחות בהיטלים ואגרות.

מקורות המידע העיקריים לניתוח תולדות ואדריכלות השכונות הם:

ארכיון העיר וארכיון מנהל ההנדסה.

סיורים בשטח.

תיקי תיעוד : מתחמי לקריית יוסף, שכ' בורוכוב וציר בורוכוב, האזור שבין רחוב כצנלסון לבית העלמין. בנייני לקונסרבטוריון, לבתי הכנסת, לבית המרקחת של ממלוק, לבית שניידרמן, למתחם משק הפועלות. (3 מבנים) הספרות הבאה:

- י. ירון, עורך, גבעתיים 1942-1947, מקורות, עדויות, הוצ' עיריית גבעתיים
 - י. ירון, עורך, גבעתיים, משכונות למועצה, 1922-1948, הוצ' עיריית גבעתיים, 1985
 - ז. ברקוביץ, גבעתיים מבראשית, הוצ' עיריית גבעתיים, 2016
 - ש. וילקומירסקי, עורך, מ"ו שנים לגבעתיים, הוצ' המועצה המקומית, 1958
 - בתי כנסת בגבעתיים, הוצ' העירייה, 2006
- וכן אוספי מפות פרטיים (אוסף סולר) והספריה הלאומית (אוסף ערן)