

שכונת הבאווהאוס האמיתית :
מה כדאי לשמר בשכונת יד-אליהו
וכיצד ניתן לעשות זאת



אוניברסיטת תל-אביב : הפקולטה לאמנות ע"ש יולנדה ודוד כץ : בית-הספר לאדריכלות ע"ש דוד עזריאלי

תכנית תואר שני : סטודיו שימור : פרופ' אמנון בר-אור

מגיש : ערן טמיר - טאויל : 016480519

מבוא. שימור ביד-אליהו : מה כדאי לשמר ביד בשכונה וכיצד ניתן לעשות זאת?

שימור בשכונת יד-אליהו עשוי להישמע כאוקסימורון. שהרי שימור מתייחס למיוחד ולא לגנרי; שימור פועל על המונומנט ולא על השיכון; שימור אפשרי בערכי קרקע גבוהים ולא כאסטרטגיה לשיקום שכונות צנועות; ומה בכלל כבר יש לשמר בשכונה כיד-אליהו שעל סגנון הבינוי שלה כבר אבד הכלח?

מטרתה של עבודה זו לבחון כיצד ניתן, באמצעות כלים של שימור, להניע תהליך של שינוי והתפתחות בשכונת מגורים פרולטרית כיד-אליהו בתל-אביב. העבודה תציג את הערכים הראויים לשימור בשכונה, הן בהיבט ההיסטורי-תרבותי והן בהיבט הפיסי ותציע צעדי מדיניות שונים שיכולים להוות חלק ממדיניות שימור לשכונת יד-אליהו, מדיניות שמטרתה לכוון את לחצי הפיתוח בשכונה ובכך לשפר אותה לטובת תושביה, תושבי העיר והזיכרון ההיסטורי.



הגבולות הגיאוגרפיים של השכונה ממקמים אותה גם במרחב ההיסטורי, הכלכלי והחברתי:

נחל האיילון שממערב לשכונה היה אחד הגורמים המשמעותיים ביותר בהתפתחותה של תל-אביב בראשיתה, ובאופנים אחרים אולי גם היום. הנחל, שהיה מוצף לפרקים בימי החורף, היווה גבול טבעי להתפתחות של העיר והיה בין הגורמים שהתוו את גדילתה של תל-אביב לאורך החוף בכיוון צפון, ולא מזרחה. הצפות הנחל מנעו התיישבות לאורכו ולראייה המושבה שרונה ממערב - לה היו שייכות האדמות החקלאיות באזור- וגם הכפר הפלסטיני סלמה ממזרח שהיו מרוחקים יחסית מאפיק הנחל.

בתקופה מאוחרת יותר, ההצפות של הנחל וראייתו כמפגע תברואתי, כמו-גם כיוון הרוח הנושבת למזרח ונושאת עמה את הריחות הרחוק מן העיר (יבין ופביאן 2007, עמ' 50) הובילו למדיניות תכנונית שריכזה לאורך תוואי הנחל תעשיות חקלאיות כגון רפתות, מפעלי חלב וטחנות קמח לצד מפעלי תעשייה כבדה ומזהמת. כאשר התוסף לאלה ציר התנועה המהיר של האיילון, שהותווה עוד בשנות החמישים על ידי הורביץ (מרום 2009) והפך למציאות מאז ראשית שנות השמונים, נוצר מכשול בלתי עביר שניתק את שכונת יד-אליהו מן העיר תל-אביב: חייץ זה של אזורי התעשייה משני עברי האיילון והדרך המהירה קוטע גם היום את הרצף העירוני אל מרכז תל-אביב ומחזק את אופייה האנטי-עירוני של השכונה. אזור התעשייה השוכן מצפון לשכונה תורם גם הוא לניתוקה היחסי מן המרקם העירוני של העיר ויוצר מצב בו שכונת יד-אליהו מנותקת מאזור המגורים של נחלת-יצחק ומשכונות העיר גבעתיים.



הסמיכות המובהקת בין השכונה לאזורי התעשייה מעידה על אופייה הפרולטרי של השכונה. אפילו אם הדברים לא כווננו כך מלכתחילה, ותכנון שכונות המגורים הקדים את פיתוח אזורי התעשייה, לא ניתן

להתעלם מן הקשר המרחבי המובהק היוצר שכונת פועלים המזינה את המפעלים. היום הופכים בהדרגה אזורי התעשייה למרכזי תעסוקה המאכלסים משרדים ופעילויות פנאי. מהלך זה, גם אם יש בו פגיעה אפשרית בפרנסתם של חלק מתושבי השכונה העובדים במפעלים ההולכים ונוטשים את האזור, מהווה שיפור משמעותי מבחינת איכות החיים, המחליף מפגעים במקומות עבודה, בתי-קפה ומסעדות הזמינים גם לתושבי השכונה.

גבולה הדרומי של השכונה הוא רחוב ההגנה, ששימש בעבר ציר תנועה ראשי בו נחצה ואדי מוסררה בדרך המקשרת בין כפר סלמה ליפו (יבין ופביאן 2007, עמ' 74).

מבחינה אדריכלית, מהווה רחוב ההגנה קו תיחום מובהק בין התכנון המודרניסטי של שכונת יד-אליהו לבין התכנון העירוני הקדם-מודרני של שכונת התקווה. אמנם, שתי השכונות הן שכונות יהודיות ממזרח לנחל האיילון אך בעוד ששכונת התקווה נבנתה באופן עצמאי על ידי עובדי העירייה המזרחיים ללא מעורבות העירייה עצמה, שכונת יד-אליהו מבטאת את התכנון הריכוזי של הריבון. ההבדלים המובהקים בין הפרדת השימושים והשטחים הפתוחים הנרחבים המאפיינים את שכונת יד-אליהו לבין עירוב השימושים שוקק החיים והצפוף של שכונת התקווה יוצרים תפר עירוני שיש לו פוטנציאל משמעותי ליצירת מרחב מרובד ומאוזן.

צפון שכונת יד- אליהו מן האוויר. ניתן להבחין בהיכל הספורט ובפארק גלית.

להבדלים ההיסטוריים והתכנוניים בין השכונות משמעות סוציו-אקונומית ברורה, כאשר האוכלוסייה בשכונת יד-אליהו נבדלת במובנים רבים מן האוכלוסייה בשכונת התקווה.

הגבול המזרחי של השכונה, לאורך רחוב משה דיין, מתבטא בהשתנות אופי הבינוי לכזה המייצג אסכולות תכנוניות מאוחרות יותר בדמות מבנים מטיפוס H בגבהים שונים. ממזרח לשכונה נמצא גם אזור המכללות הממחיש את האופן בו הפרדת שימושי קרקע יוצרת נתק עירוני ומולידה אזורים הנמצאים בתת-פיתוח שנים רבות בעודם ממתנינים לפונקציות מתאימות שיאכלסו אותם. משהו באופיו הפרום של האזור שבגבולה הדרום מזרחי של השכונה רומז על המצב התכנוני הלא פתור של אדמות הכפר סלמה גם היום, יותר משישים שנה לאחר שננטש.

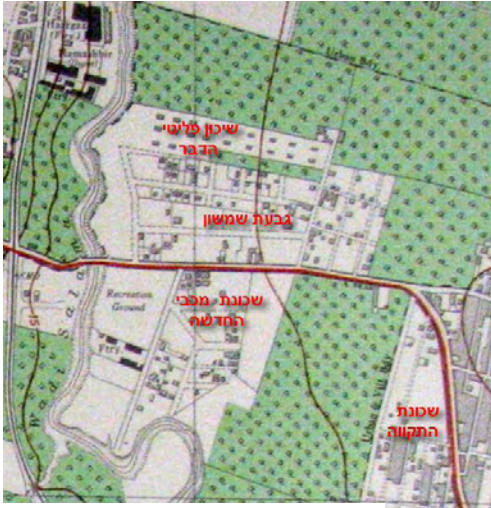


שכונת יד-אליהו בעת בנייתה בשנות החמישים.
בתמונה: צומת הרחובות לה-גוארדיה ולוחמי גליפולי

2. שכונת יד-אליהו רקע היסטורי ותכנוני

2.1 הקמת השכונה

הקמתה של שכונת יד-אליהו החלה בשלהי מלחמת העולם השנייה והיא מבטאת את כניסתה של עיריית תל-אביב, לראשונה, לשדה התכנון והביצוע של דיור ציבורי. המומנט הראשון של מעורבות זו היה בשנת 1942, אז בנתה העירייה מספר בתים פרטיים למפוניי הדבר באדמות זבלאווי שמצפון לשכונת התקווה (אזור רחוב לוחמי הגטאות). זו הייתה הפעם הראשונה בה יזמה ופיתחה העירייה מגורים לתושבים, כאשר עד אז היו יוזמות השיכון הציבורי (כגון מעונות העובדים לסוגיהם) קשורים להסתדרות, "זאת בשל המחסור בקרקעות ציבוריות והחקיקה שהדירה את העירייה מלעסוק בהקמת שיכונים" (מרום, 2009, עמ' 161).



ראשיתה של יד-אליהו: סימון שכונת מפוניי הדבר על רקע מפה מנדטורית מקור: אתר 100TLV

שכונת מפוניי הדבר הייתה אות לבאות. מלחמת העולם השנייה הובילה, בין השאר, לגירוש המתיישבים הגרמנים הטמפלרים מן הארץ ולהפיכת אדמותיהם לרכוש ממשלת המנדט. התגייסותם של הישוב למלחמה לצד הבריטים יצרה יחס אוהד מצד המנדט הבריטי לישוב העברי ואילו החיילים הישראליים ששבו משירותם בכריגה לצד הבריטים והתחדשות העלייה היו זקוקים לפתרונות של דיור ושיכון³.

התלכדותם של גורמים אלה הובילו לכך שלאחר השתדלות של העירייה, בראשות ישראל רוקח, נמכרו לה אדמות הטמפלרים שמזרח לאילון וניתנה לה האפשרות ליזום ולבנות שכונה למשוחררי הצבא ולאחרים על אותן אדמות. האדמות נרכשו בסיוע כספי של הקרן הקיימת, שהיא בעלת הקרקע בחלק מהמגרשים גם היום.

כבר באוגוסט 1945 הונחה אבן הפינה לשכונה שיועדה לפליטים, חיילים משוחררים "... ולשוכני צריפים השרויים בתנאי מגורים קשים ללא נשוא" (מרום, 2009, עמ' 159) ועד שנת 1946 הופקעו 1200 דונם מאדמות שרונה, שמתוכם יועדו 900 לשיכון (שם, עמ' 161).

השכונה תוכננה על-ידי העירייה כאשר תכנון המבנים ובנייתם הופקד בידי גופי הביצוע המיומנים של ההסתדרות – חברת שיכון וסולל בונה, בין השאר.

העירייה חילקה את המיועדים לשיכון בעיר ל-11 קטגוריות שונות כאשר יחידות הדיור שנועדו ל"שכבות סוציאליות נחשלות" מוקמו במזרח תל-אביב ואילו הקרקעות בצפון ת"א הוקצו לקבוצות מיוחסות יותר כעובדי העירייה (מרום, 2009). בנוסף, הסדרים פיננסיים שונים למימון השיכון יצרו מסלולים של היבדלות ממוסדת כשאליהם הצטרפו ארגונים שונים שביקשו להקים שיכונים נפרדים עבור חבריהם בסיוע העירייה. כך למשל ניתן לאתר ביד-אליהו את שיכון הרופאים (רחוב הפלמ"ח פינת לוחמי גליפולי) ואת שיכונני מפ"ם לאורך רחוב עמינדב. כל אלה יצרו מעמדות שיכוניים שהסתתרו "תחת מעטה האחידות המונוטוניות והמונוליתיות של השיכון" (מרום, 2009, עמ' 167).

וכך, אף על פי שהשכונה נבנתה לאורם של ערכים סוציאליסטיים של שוויון בדיור ומתוך רצון, שאכן התממש, להיטיב את תנאי הדיור של אוכלוסיות חלשות, דבקה בשכונת יד-אליהו סטיגמה של נחשלות שלא נמחתה בקלות.

אך עם זאת לא ניתן לזלזל במרכזיותה של שכונת יד-אליהו בתולדות השיכון הציבורי בישראל.

³ ככלל, התקופה שבין סיום מלחמת העולם השנייה לתחילת מאורעות מלחמת השחרור הייתה תקופת שיא בבניית שיכונים בארץ (גור 1992 אצל קאהן 2004).

שכונת יד-אליהו הייתה מן השכונות שבישרו את מהפכת הדיור הציבורי בישראל, שהחלה עם קום המדינה בשנת 1948. המודל של שכונת יד-אליהו - בלוק הרכבת המוקף שטח פתוח - הפך לדגם שלפיו נבנו שכונות רבות בכל רחבי המדינה במשך כמעט שני עשורים. מודל זה, למרות שהיה בתודעתם של האדריכלים הישראלים כבר בשנות העשרים והשלושים, אז נבנו פרויקטים כאלה באירופה, כמעט ולא התממש לפני כן, בוודאי לא בקנה מידה נרחב.

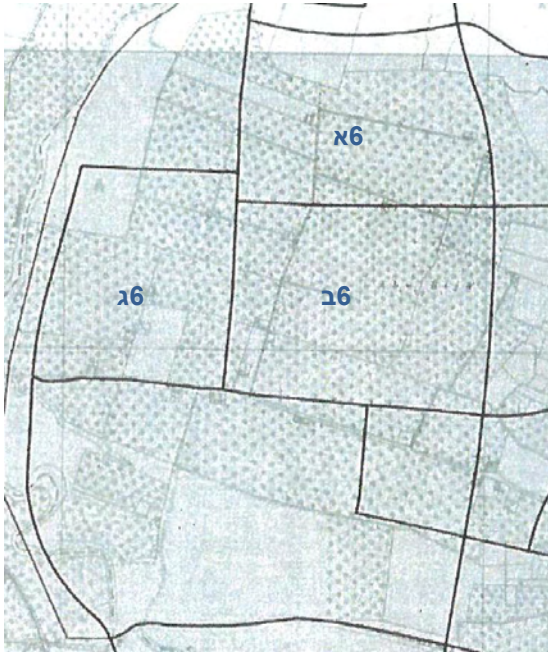
גם מבחינה פוליטית וארגונית יש להבין את הראשוניות של שיכון הציבורי הניזום ונבנה בידי הגופים המוניציפליים ולא בידי ההסתדרות. שיכון זה נעדר את הממד השיתופי והאידיאולוגי של שיכוני ההסתדרות אך הוא היה פתוח לציבורים נרחבים הרבה יותר.

חשוב אם כן להבין את יד אליהו בהקשר ההיסטורי כתבנית מתוכה נולד השיכון הציבורי בישראל.



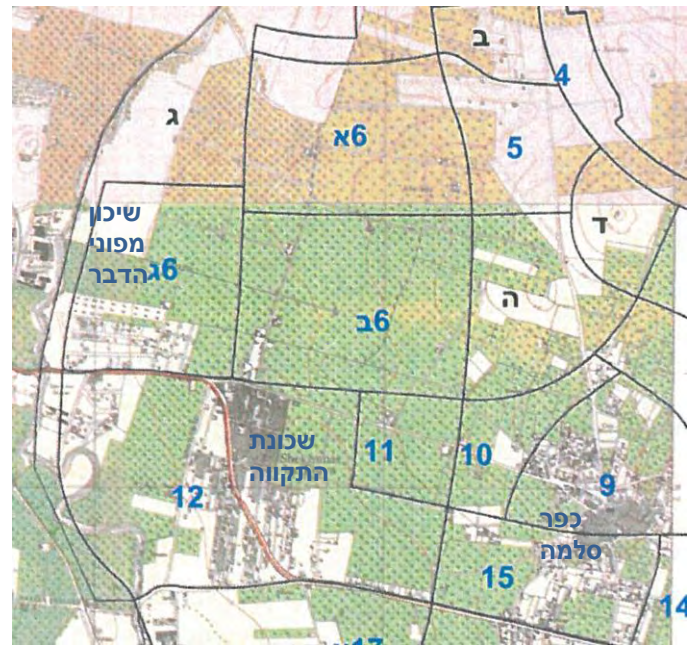
תצלום מתוך אירוע היסוד של שיכון המיועד לגולי קניה. מדגיש את ההתבדלות הארגונית בתוך תבניתו האחידה של השיכון.

1925



מזרח תל-אביב בשנת 1925: שטח חקלאי, ככל הנראה פרדסים.

1944



מזרח תל-אביב בשנת 1944: ניתן לראות את כפר סלמה ואת שכונת התקווה, וכן את שיכון מפוני הדבר

1964



מזרח תל-אביב שנת 1964: השכונה במבנה הדומה למדי לזה הקיים היום.

1949



מזרח תל-אביב בשנת 1949: ניתן לראות בבירור את הבלוקים של שכונת יד-אליהו.

מזרח תל-אביב ושכונת יד-אליהו בצילומי אוויר היסטוריים. על תצלומי האוויר משנים שונות מסומנים גבולות השכונות של מזרח תל-אביב. יד אליהו מסומנת בספרה 6, א, ב, ג. המפות מאפשרות להבין את ההתפתחות ההיסטורית של האזור. מקור: יבין ופביאן 2006

2.2 היסטוריה תכנונית

רוב-רובה של שכונת יד-אליהו תוכנן ונבנה באבחה אחת, בתקופה קצרה יחסית בשלהי שנות הארבעים וראשית שנות החמישים. התכנון האורבני והמפורט של השכונה נעשה ע"י מחלקות עיריית תל-אביב בהובלת המהנדס העירוני יעקב בן-סירה (שיפמן). שיטת עבודה זו של תכנון וביצוע ריכוזיים בידי המדינה, העיריות וגופי ההסתדרות הפכה מאוחר יותר למאפיין העיקרי של התכנון הציבורי בישראל עד שנות השבעים⁴.

בשולי ובתוך המרקם של יד-אליהו נבלעו שכונות בעלות אופי בינוי שונה כגון 'גבעת שמשון', שכונת המוגרבים ואחרות. בשנים שלאחר התבססות השכונה התמלאו בהדרגה אזורים שבשולי השכונה, כאשר תב"עות נקודתיות בשנות השישים והשבעים יצרו באזורים אלה טיפוס בינוי השונים מאלה המאפיינים את המסה העיקרית של השכונה, כדוגמת מבני מגורים מטיפוס H ומספר בניינים רבי-קומות.

תיכנון השכונה החל עם תב"ע 87 שאושרה זמנית בשנת 1945 ולאחר מכן הוחזרה לתיקונים בשל הצורך בהריסת מבנים שלא תאמו את התכנון. תב"ע זו אושרה סופית בשנת 1951 והיא חלה על חלקה הדרום-מערבי של השכונה, עד אזור היכל הספורט מצפון ורחוב לוחמי גליפולי ממזרח.

בשנת 1951 אושרה גם תכנית K. תכנית K היא תכנית המפתח של השכונה והיא נמצאת בתוקף גם היום. תכנית זו מכסה שטח נרחב וכוללת את רוב שכונת יד-אליהו וחלק ניכר מסביבותיה, כולל האזורים התעשייתיים שמצפון. הבינוי שבוצע באזור דומה מאוד לזה שתוכנן במסגרת תכנית K.

בשנת 1953 אושרה תב"ע 253 שהשלימה את התכנון של חלקו הדרום מזרחי של השכונה.



כמו-כן מוחלות על השכונה בשנות החמישים מספר תכניות בניין עיר ממוקדות יותר כגון תכנית 354 (שנת 1953, אזור התעשייה), תב"ע 367 (שנת 1954), 187 (1950) ו-297 (1959).

ניתן, אם כן, לומר בבירור שהמבנה הבסיסי של שכונת יד-אליהו התגבש תכנונית בשנות החמישים. אלה הן גם השנים בהם נבנה החלק הארי של השכונה - 56% אחוז מן המבנים בשכונה נבנו בשנות הארבעים והחמישים, 19% בשנות השישים ו 22% בשנות השבעים (סקר תקופות בנייה 1998 אצל יבין ופביאן 2007, עמ' 74).

מודל של שכונת יד-אליהו. מקור: מרום, 2009

תכניות בניין עיר מאוחרות יותר עוסקות בעיקר בשני תחומים: התחום ראשון הוא תב"עות העוסקות באזור התעשייה והיכל הספורט ואינן מעניינה של עבודה זו.

התחום השני בו עוסקות תכניות בניין העיר הוא קביעת גודלי דירות מינימליים והרחבות דיור: תב"ע 880 (1965) עוסקת בשילוב חניות בקומת הקרקע ובתוספת קומות למבנה.

⁴ כמובן שהייתה זו ההסתדרות שהייתה הראשונה ליצור גופים מוסדיים שעסקו בייזום, תכנון וביצוע של שכונות מגורים.

תכניות בניין-העיר 2323, 2324, 2325, שהוכנו ע"י אדריכלים יבין-פריאון בשנים 1987-88 יוצרות מעטפת כוללת להרחבות דיור בכל רחבי השכונה. (יבין ופריאון עמ' 75).

בשנת 2003 אושרה תכנית 3366 המעדכנת, מוסיפה ומרחיבה את תכניות הרחבות הדיור משנות השמונים ברחבי יד-אליהו.
בשנת 2009 אושרה תכנית 3448 העוסקת באזור דרום יד-אליהו.

בשנת 2010 אישרה העירייה מסמך מדיניות למרכז רובע 9 העוסק בשכונת יד-אליהו והשכונות הסמוכות. המסמך מתווה את כיווני הפיתוח של השכונה ומגדיר בין השאר היכן יתאפשרו פרויקטים של פינוי בינוי, היכן וכיצד יתווספו זכויות בנייה לעיבוי בינוי והיכן ישמר המצב התכנוני המאושר ללא שינוי. התוויות מסמך המדיניות משתקפות גם בתכנית המתאר העירונית שאושרה באחרונה בוועדה המקומית להעברה לדיון בוועדה המחוזית.

ניתן לראות שעיריית תל-אביב חוזרת לתכנן ביד-אליהו, בין אם במסגרת מהלכים סטטוטוריים ובין אם במסגרת תכניות – צל. זוהי אם כן נקודת זמן נכונה לבחון את סוגיית השימור בשכונה.



ריכוז תכניות בניין עיר לשכונת יד-אליהו לפי סדר כרונולוגי

הפקדה	מתן תוקף	מס' תב"ע	שם	שכונות בלב רובע 9	עיקרי התכנית
מנדטורי		R-6	אר- 6	תל חיים, יד אליהו	
1948	1951	K	תל אביב K	תל חיים, יד אליהו, רמת הטייסים, עממי ג'	יעודי קרקע
	1951	87	מפורטת 87) שכונת מוגרבי)	יד אליהו	יעודי קרקע
1951	1953	253	מפורטת 253	יד אליהו	יעודי קרקע
1953	1953	354	מפורטת 354	אזור תעשייה יד אליהו	יעודי קרקע
1953	1954	367	367, תיקון מס' 2 לשנת 1953 של תב"ע מפורטת "קי", אדמות מעבר לנחל איילון.	תל חיים, יד אליהו, רמת הטייסים, עממי ג'	יעודי קרקע
1957	1958	410	410, תיקון מס' 1 לשנת 1957 של תב"ע מפורטת "קי"	יד אליהו	יעודי קרקע
1958	1959	535	תיקון מס' 1 ל-1958 של תב"ע 253	יד אליהו	יעודי קרקע
1964	1965	880	880, תיקון מס' 3 לשנת 1963 של תב"ע מפורטת "קי", אדמות מזרחה לנחל איילון.	תל- חיים, יד אליהו, רמת הטייסים, עממי ג'.	הרחבות דיור
1986	1987	2323	הרחבות דיור	יד אליהו	הרחבות דיור
1986	1987	2324	הרחבות דיור	יד אליהו	הרחבות דיור
1986	1987	2325	הרחבות דיור	יד אליהו	הרחבות דיור
1991	1991	2381	מפורטת 2381 "פארק לספורט ותעשיות עתירות מדע יד אליהו", שינוי מס' 1 לשנת 1985 של תב"ע 345, של תב"ע מפורטת 1002, ושל תכנית מפורטת 1205.	יד אליהו	יעודי קרקע
1994	1999	1767 ג'	מכללות- לה גווארדיה	מתחם המכללות	יעודי קרקע
2003	2003	3366	שינוי בקווי בניין ביד-אליהו	יד-אליהו	קווי בניין להרחבות דיור
2008	2009	3448	יד-אליהו דרום	יד-אליהו	יעודי קרקע

מקור: יבין ופביאן 2007 אצל לזר 2010, כולל עדכון שלי.



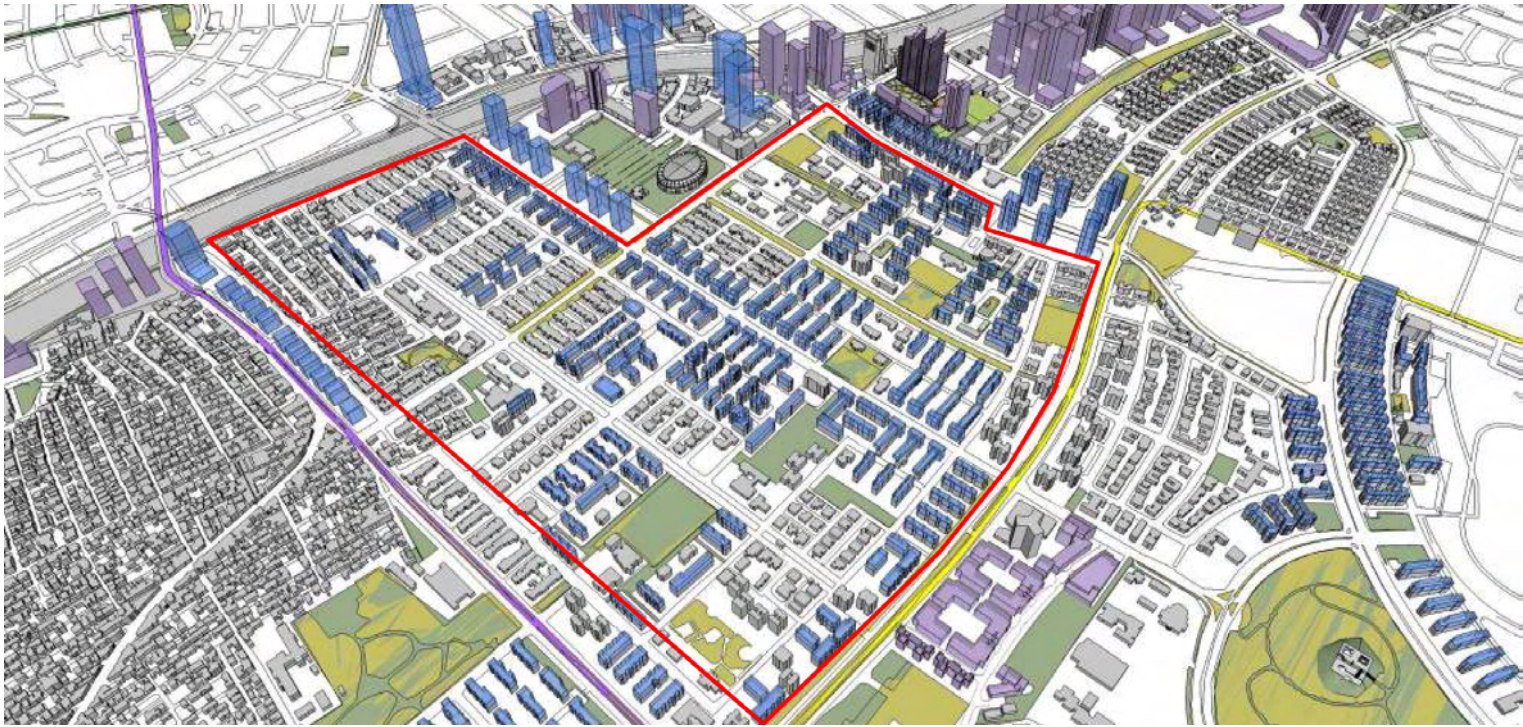
Copyright © Tel-Aviv Municipality

מפת ייעודי קרקע בשכונת יד-אליהו. ניתן להבחין בקלות בסדר הגאומטרי של השכונה ובהבחנה הברורה בין המגרשים הקטנים של מרקם השטיח לבין המגרשים הגדולים של הבלוקים. קל לראות את הריבוי של שטחי ציבור (בחום) ושל השטחים הירוקים לעומת המיעוט של שטחי המסחר. מקור: אתר GIS עירונית תל-אביב 2012.

2.3 מדיניות תכנונית עתידית

עתידיה התכנוני של שכונת יד אליהו - לפחות על-פי מדיניות עיריית תל-אביב - בא לידי ביטוי בשני מסמכים עיקריים: תכנית המדיניות שהוכנה לשכונה (לזר 2010)⁵ ותכנית המתאר העירונית, תא/5000 שאושרה בוועדה המקומית לשם העברה לדיון במחוזית (עת"א 2012).

תכנית המתאר העירונית מגדירה את אזור יד-אליהו כאזור לפיתוח בהתאמה לסביבה: "מרבית הבנייה תהיה מרקמית. בנייה חריגה תותר, לפיכך, רק במגרשים בעלי כושר נשיאה..." (עת"א 2012). הבלוקים באזורים הפנימיים יקבלו זכויות בנייה לעיבוי מתון בעוד שבמתחמים צמודי הקרקע - שכונות השטיח - לא תותר תוספת זכויות.



תכנית תלת-ממדית
 עתידית לשכונת יד-
 אליהו. בכחול -
 מגורים, עיבוי או
 מבנים חדשים. סגול -
 תעסוקה. מבנים באפור
 - ללא תוספת זכויות.
 מקור: תכנית מתאר
 ת"א, 2012

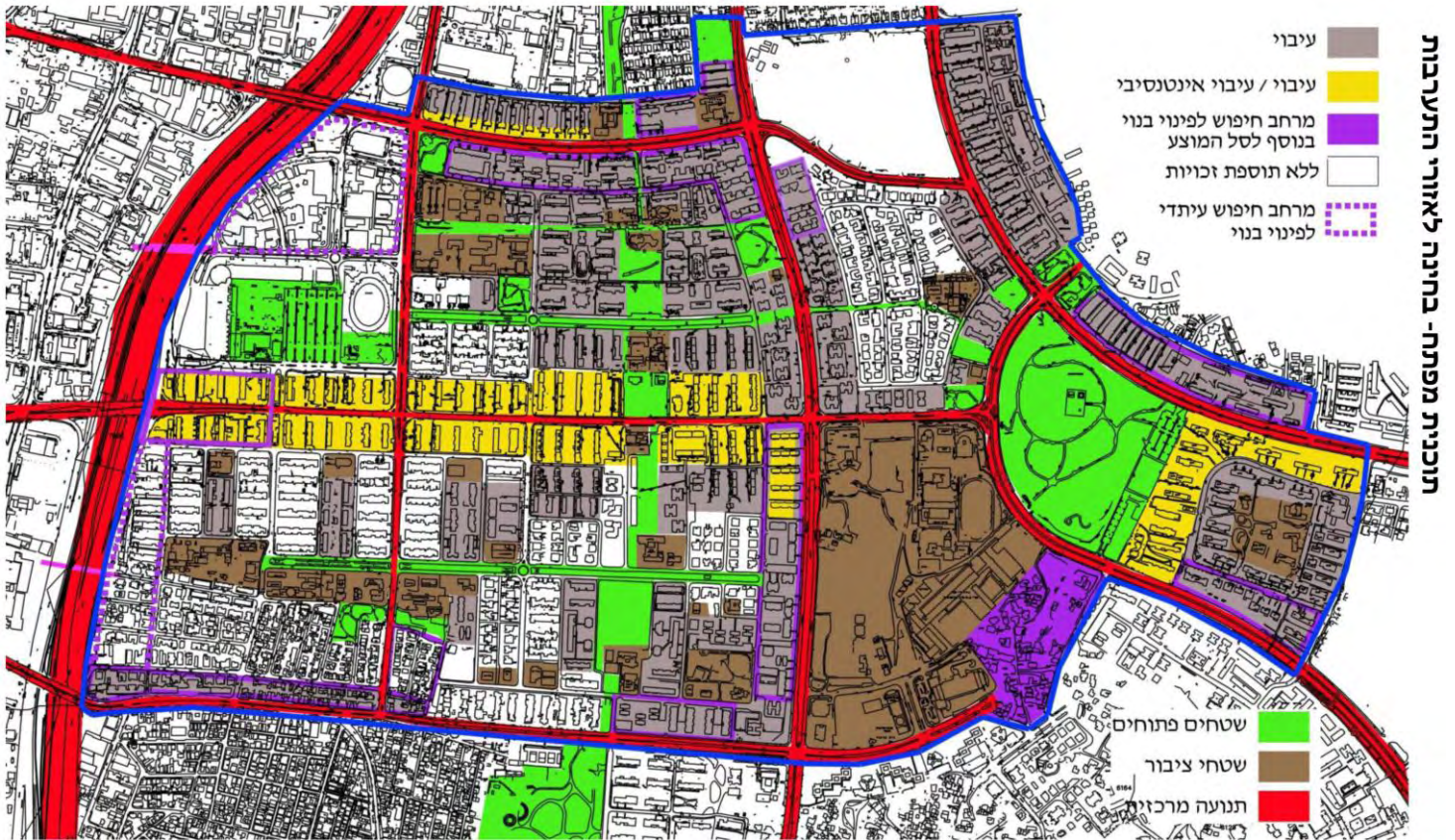
אם זאת בתכנית העיצוב העירוני לשכונה מוגדר גובה של עד 8 קומות. גובה זה דומה לגובה המותר במרכז העיר ובאזור העיר הלבנה, אך משמעותו היא שינוי מוחלט של אופי הבינוי בשכונה שגובהו היום ארבע קומות לכל היותר. בפועל עשויות כמובן לעבור שנים רבות עד אשר כמות משמעותית של המבנים באזור תגיע לגובה כזה, אך עדיין מדובר בתוספת משמעותית של אוכלוסייה ובינוי. בנוסף תכנית המתאר העירונית לא מגדירה את המרקם הבנוי של יד-אליהו כמרקם לשימור. זאת לעומת שכונות אחרות משנות החמישים המתאפיינות במרקם דומה, כגון רמת-אביב א' ומעוז-אביב. בניגוד ליד אליהו, שכונות אלה מוגדרות כשכונות שיישארן בגובה של 4 קומות. הבדל זה נובע, ככל הנראה, מן ההבדלים בערכי הקרקע בין צפון העיר לבין האזור הדרום מזרחי. מבחינת תושבי יד-אליהו תוספת הזכויות הזו יכולה להיות ברכה אך גם איום.

על-פי ההדמיות המבהירות את תכנית המתאר, האזור לאורך רחוב לה-גוארדיה שממערב לרחוב יגאל אלון יקבל זכויות שיאפשרו פינוי בינוי, כאשר רחוב לה-

⁵ עקרונות תכנית המדיניות שאושרה ע"י העירייה הן הבסיס לתכנית המתאר באזור. התייחסות פרטנית לעקרונות תכנית המדיניות מצויות בהמשך העבודה.

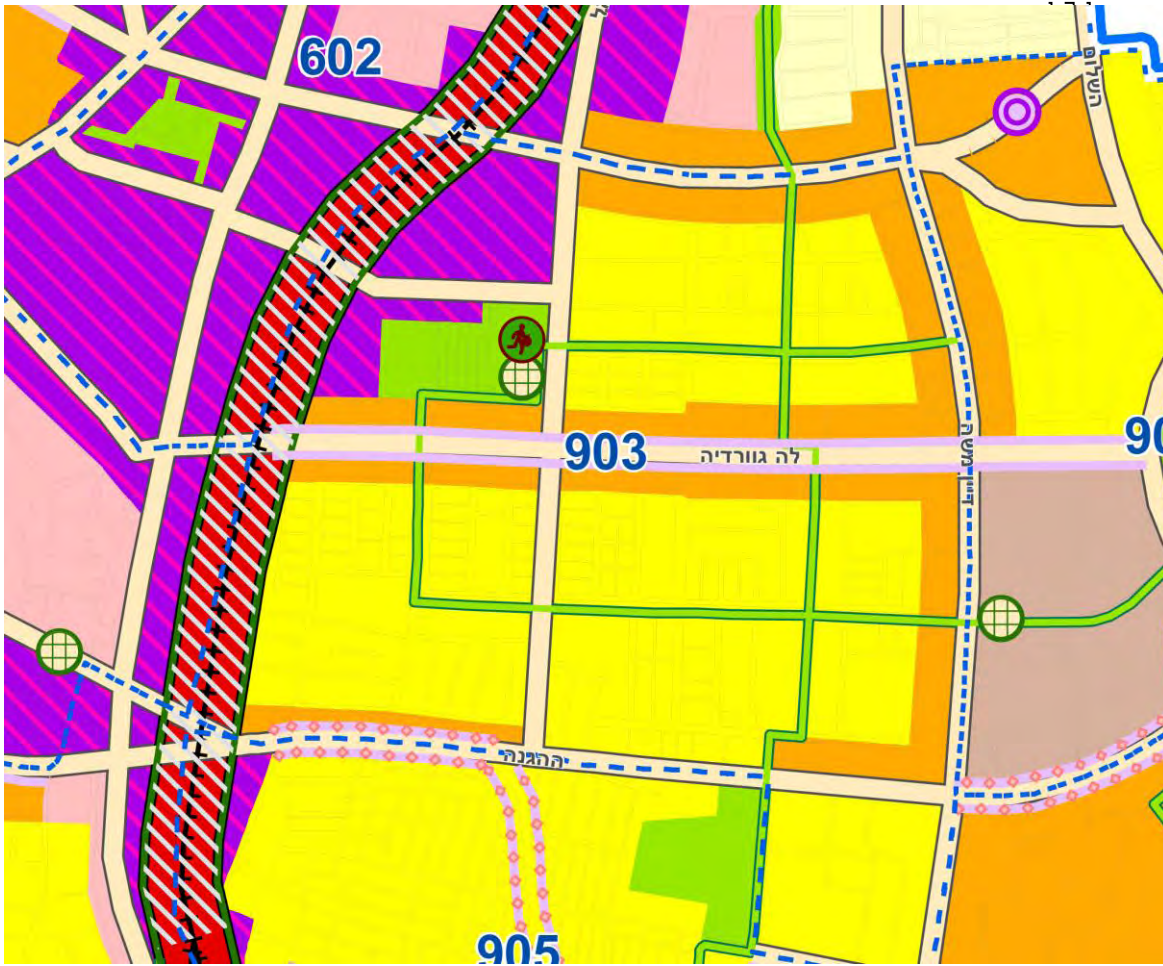
גוארדיה כולו מתוכנן להפוך לרחוב מסחרי בעיבוי אינטנסיבי של עד שמונה קומות.

מדיניות התכנון משתקפת בתכנית נוספת: תכנית השימור העירונית 2650. בתכנית זו אין כל מבנים לשימור המסומנים בשכונת יד-אליהו. עם זאת, נערכה רשימת שימור סטטיבית למזרח העיר הכוללת גם את השכונה.⁶ ניתן לראות, אם כן, שבשכונת יד-אליהו מתוכננת תוספת משמעותית של זכויות בנייה. תוספת זו גם אם היא נעשית במסגרת המרקם הקיים עתידה להשפיע באופן משמעותי על דמותה של השכונה בעשורים הבאים.



המלצות תכנית המדיניות למרכז רובע .9 מקור: לזר 2010

⁶ לפי שרון גולן, מח' שימור מבנים, עיריית תל-אביב.



תא / 5000:
 ייעודי קרקע
 בשכונת יד-
 אליהו.

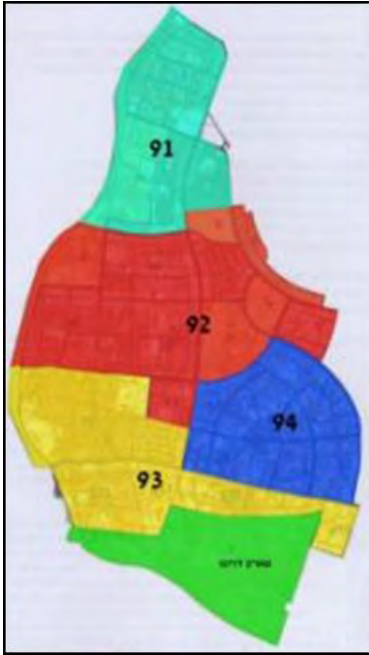
תכנית מתאר תל-אביב 2012: תכנית ייעודי קרקע



תא / 5000: עיצוב
 עירוני בשכונת
 יד-אליהו.

3. נתונים דמוגרפיים וכלכליים

סקירת נתונים דמוגרפיים וכלכליים מאפשרים להבין מגמות בשכונה שעל תכנית השימור לקחת בחשבון.



תת-רבעים במרחב תל-אביב: שכונת יד-אליהו כלולה באזור סטטיסטי 92

3.1 גידול אוכלוסייה

בטבלת גידול האוכלוסייה ניתן לראות שלמרות שבתל-אביב כולה ואף בכלל רובע 9 (רובע מזרח), היה גידול באוכלוסייה בעשור האחרון, באזור יד-אליהו רבתי (תת-רובע 92) חל קיטון באוכלוסייה. נתון זה עשוי להעיד על חוסר-אטרקטיביות של השכונה או לחילופין על העדר היצע דירות (לזר 2010). מדיניות שימור בשכונה צריכה לקחת נתון זה בחשבון ולהימנע מצעדים שיגבילו מגמה נדרשת של גידול מתון באוכלוסייה.

אוכלוסיית תל אביב, רובע 9 ותת רובע 92 בשנים 1995 - 2006 (מקור: לזר 2010)

	2006	1995	
גידול ב - %			
תל אביב	384,399	348,245	10.38%
רובע 9	77,368	74,594	3.72%
תת-רובע 92	23,070	25,384	-9.12%

3.2 קבוצות גיל באוכלוסייה

בחינת הנתונים בשכונת יד-אליהו (אזורים סטטיסטיים 925-929) מעידה על חלוקה גילאית מאוזנת, הדומה לחלוקה הכלל-עירונית, עם העדר מסוים של בני-נוער וצעירים. מן הנתונים ניתן ללמוד שבשכונה יש רוב למשפחות עם ילדים צעירים, העוזבות ככל הנראה את השכונה כאשר הילדים הופכים לבני נוער. בנוסף אין בשכונה אוכלוסייה גדולה של צעירים אחרי צבא, אוכלוסייה המאפיינת את אזור מרכז העיר.

קבוצות גיל בתל אביב, 2006 (מקור: לזר 2010)

תל אביב	,0-14	,15-19	,20-29	,30-44	,45-64	,65+
17.42%	4.60%	17.85%	25.84%	18.99%	14.55%	

קבוצות גיל ביד אליהו: אזור סטטיסטי 925-929 לשנת 2006 (מקור: לזר 2010)

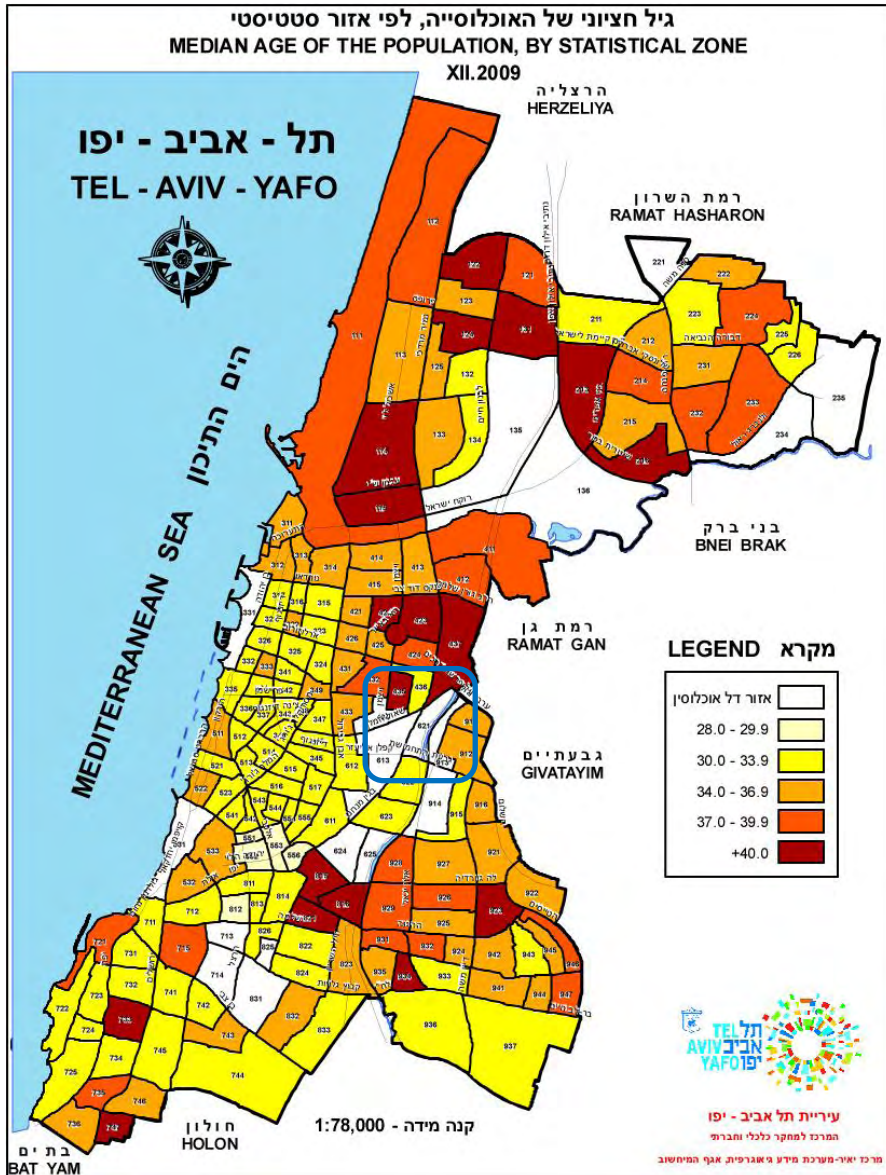
אזור סטטיסטי	14-0	24-15	44-25	64-45	65+
925-929	17.7%	12.5%	28.8%	23.3%	18.7%

בחינת מפת הגיל החציוני בתל-אביב (שנתון סטטיסטי 2011) מראה ששכונת יד-אליהו נמצאת במקום טוב באמצע, עם גיל חציוני של בין 39-34. זהו גיל חציוני הנמוך יותר משכונות הצפון האמידות, אך גבוה יותר מזה של שכונות דרום ומרכז העיר. אם זאת, הימצאותם של לפחות שני בתי-אבות גדולים בשכונה ('רעות' ו-'בית גיל הזהב') מטה ככל הנראה את חציון הגיל כלפי מעלה

התייחסות התכנון העירוני, ובכלל זה השימור, לנתונים אלה תיגזר מן המדיניות העירונית. אם למשל יש רצון להגדיל את אוכלוסיות הצעירים אחרי צבא בשכונה עלויות שימור נוספות עשויות לסכל מטרה זו. הרצון לשמור בשכונה משפחות עם ילדים מתבגרים עשוי להכתיב מדיניות של הרחבות הדיור.

לצד הנתונים הדמוגרפיים היבשים יש לציין ששכונת יד-אליהו נחשבת לשכונה לכידה ומגובשת. בשכונה גרעין גדול של משפחות המתגוררות בה תקופות ארוכות ולעיתים מספר דורות מאותה משפחה. דירות בשכונה נחשבות למבוקשות ונמכרות במהירות.

בנוסף לשכונה ועד נבחר הפועל במסגרת מינהלת הרובע מול ולצד העירייה וכן פרום תכנוני וולונטרי.



גיל חציוני של האוכלוסייה לפי אזורים סטטיסטיים. שכונת יד-אליהו מסומנת בכחול. מקור שנתון סטטיסטי תל-אביב 2009

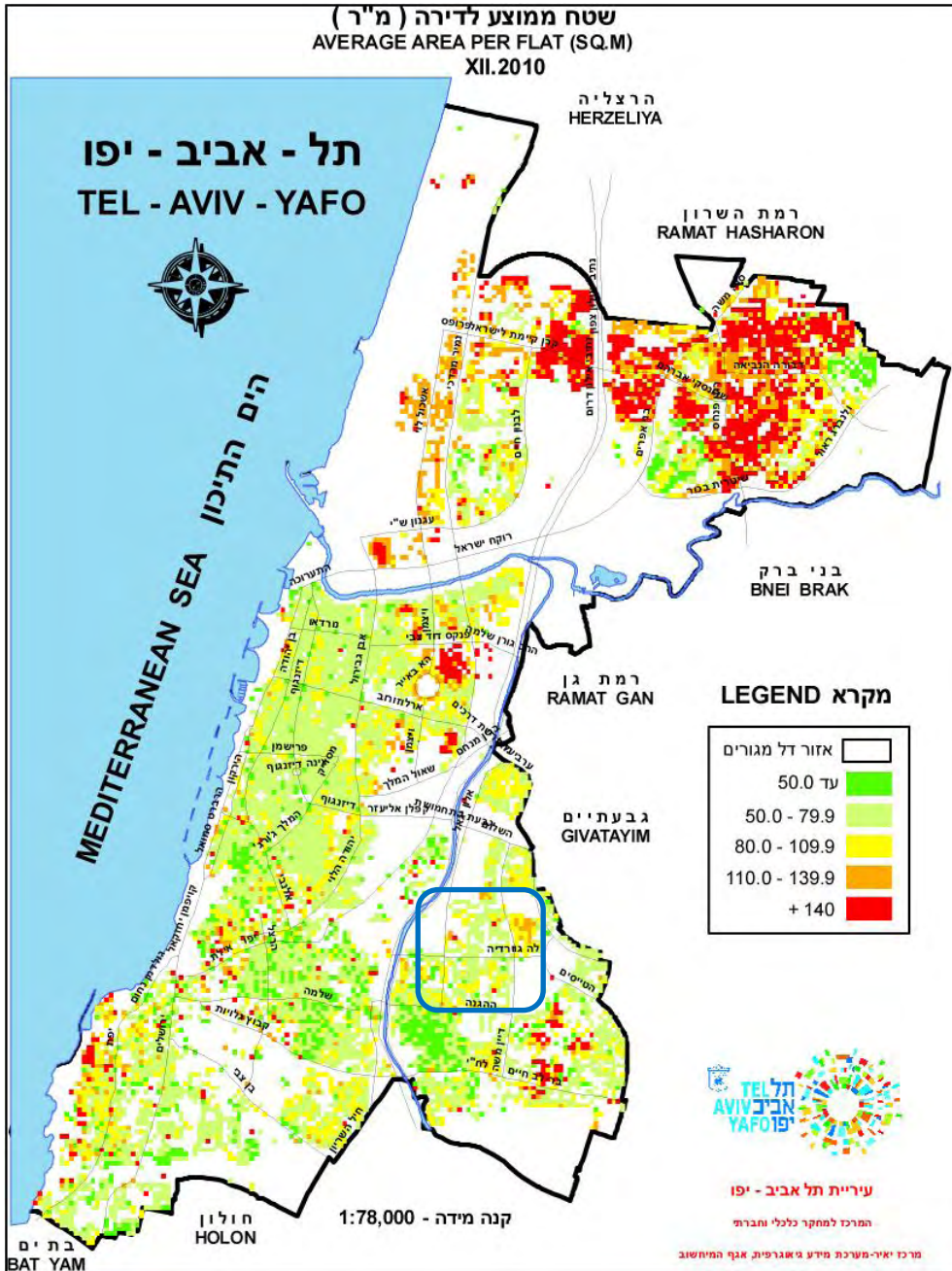
3.2 נתוני נדל"ן

נתוני הנדל"ן שלהלן מבוססים על מידע מתוך השנתון הסטטיסטי 2008 המרוכז אצל לזר 2010.

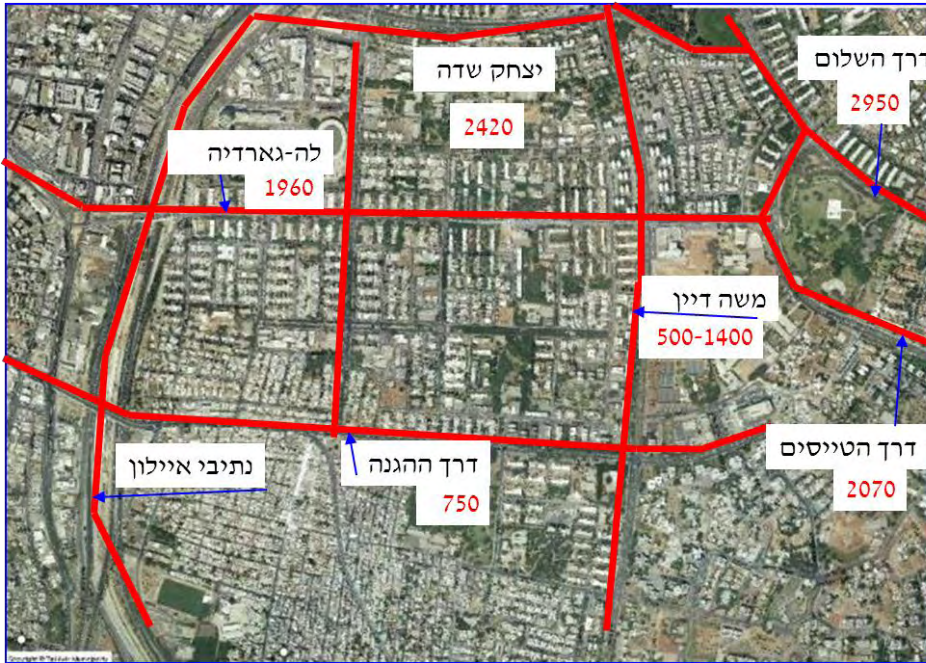
כיוון שהמידע מתייחס לתת-רובע 92 הכולל בתוכו אזור נרחב יותר משכונת יד-אליהו, לא ניתן בהכרח להסיק ממנו על נתונים בשכונה. אם זאת, ניתן לראות שבאופן כללי השטח הממוצע של יחידת המגורים בתת-הרובע בו כלולה יד-אליהו נמוך מן הממוצע הכלל-עירוני ואילו צפיפות הנפשות לדונם גדולה מן הממוצע הכלל העירוני. כיוון שגדלי יחידות הדיור בשכונה הם יחסית הומוגניים ניתן לומר ששכונת יד-אליהו מתאפיינת בדירות שהן קטנות וצפופות יותר מן הממוצע העירוני.

תת רובע 92	רובע 9	תל אביב	
1,453	6,415	33,152	סך בניינים
1,129,168	3,231,797	24,252,048	שטח בניינים
777.1	503.8	731.5	שטח בנין ממוצע
31.8%	48.8%	37.6%	קומה אחת
26.3%	25.9%	20.4%	שתי קומות
24.9%	9.8%	14.5%	שלוש קומות
13.7%	11.5%	22.8%	ארבע עד חמש קומות
2.4%	1.5%	2.3%	שש עד שבע קומות
0.9%	2.4%	15.8%	שמונה קומות ויותר
2.4	2.1	2.6	מספר קומות ממוצע
10,345	33,642	225,919	מספר יחידות ארנונה
9,449	29,383	176,155	מזה: מגורים
896	4,259	49,764	סך הכול לא מגורים
74	449	6,424	מזה: תעשייה
186	1,201	15,582	מסחר
499	1,786	20,765	שירותים
137	823	6,993	יח' אחרות וריקות
670,241	2,050,917	13,620,530	שטח מגורים
70.9	69.8	77.3	שטח ממוצע ליחידת מגורים
458,927	1,180,880	10,631,518	שטח יחידות לא מגורים
512.2	277.3	213.6	שטח ממוצע ליחידה לא מגורים
59.4%	63.5%	56.2%	אחוז השטח למגורים
9.2	10.2	7.2	נפשות לדונם

אם זאת, מפת גדלי הדירות בעיר (שנתון סטטיסטי 2011) מלמדת שהדירות בשכונת יד-אליהו דומות בגדלן לדירות במרכז העיר תל-אביב. לנתון זה עשויה להיות משמעות לאור העובדה שאזור מרכז תל-אביב הוא המוקד של מדיניות השימור בעיר. כלומר, גדלי הדירות כשלעצמם אינם הסיבה לכך שהשימור קורה בלב תל-אביב ולא ביד אליהו, כך שהניסיון לתכנן שימור ביד-אליהו אינו קשור בהכרח למדיניות של הגדלת שטחי הדירות בשכונה. בכל מקרה, במידה ומטרת המדיניות העירונית היא ליצור איזון בגדלי הדירות ברחבי העיר, מדיניות התכנון צריכה להגדיל את הדירות הקיימות או לחילופין להוסיף למערך השכונתי דירות גדולות שיצרו תמונת שטחי דירות ואולי גם תמונת אוכלוסייה מאוזנת יותר.



שטח דירה ממוצע לפי אזורים סטטיסטיים. שכונת יד-אליהו מסומנת בכחול. מקור: שנתון סטטיסטי תל-אביב 2009



3.3 נתונים תחבורתיים נושאי תנועה ותחבורה משפיעים על מגמות השימור במספר מובנים. ראשית, צרכי תנועה וחנייה מאמירים מאיימים על מגמות של שימור מבנה עירוני ושטחים פתוחים קיימים. מרקמים היסטוריים רבים בעולם נהרסו בעקבות תכניות תנועה גרנדיוזיות. לפיכך על מדיניות השימור להיערך מראש ללחצים תנועתיים צפויים ולהתגונן מפניהם. מאידך, צירי תנועה מרכזיים מהווים הזדמנות לחשוף את המרקמים השמורים לציבור רחב העובר דרכם וכך להוות גורם המעלה את המודעות לסוגיות של שימור.

ספירות תנועה בשכונת יד- אליהו. מקור: רחמימוב 2004 אצל לזר 2010

כיוון שאזור שכונת יד-אליהו מצוי על נתיבי תנועה עוברת המזינים את לב- העיר תל-אביב, יש חשיבות רבה להבנת הלחצים התנועתיים בשכונה ותכניות התנועה המתוכננות עבורה.

על-פי נתוני ספירות התנועה ניתן להתרשם שרחוב יצחק שדה ורחוב לה- גוארדיה הם הרחובות המנקזים את עיקר התנועה העוברת בשכונת יד-אליהו. מדיניות שימור צריכה להיערך ללחצים להרחבת רחובות אלה – בעיקר רחוב לה-גוארדיה שהוא הצר מביניהם. מאידך, ריכוז של מבנים בשימור לאורך רחובות אלה יהיה בעל אפקט משמעותי יותר על תדמית השכונה. רחוב לה גוארדיה, בשל מרכזיותו בשכונה, הוא בחירה מתבקשת לשמש כמוקד לחשיפת מבנים לשימור. אם זאת, התנועה הרבה העוברת ברחוב יצחק שדה מלמדת שלפרויקטים של שימור לאורך רחוב זה, הגם שהוא בשולי השכונה, יכול להיות אפקט תודעתי משמעותי.

רמת מינוע בתל אביב ותת רובע 92 בשנים 1995 - 2006

אזור סטטיסטי	שם	חמוצע כלי רכב למשק בית
	תל אביב	0.89
925	יד אליהו	0.60
926	יד אליהו	0.39
927-928	יד אליהו	0.58
929	יד אליהו	0.26

נתוני רמת המינוע בשכונה נמוכים ביחס לממוצע של העיר תל-אביב. זאת ככל הנראה בשל רמה סוציו-אקונומית נמוכה ובשל הזמינות של תחבורה ציבורית

(לזר 2010). עם זאת כמות החניונים הציבוריים באזור נמוכה ביחס לרבעים אחרים בעיר ולכן עשויים להתהוות בשכונה לחצי חנייה עם עליית רמת החיים והגדלת כמות יחידות המגורים. מדיניות שימור צריכה לשקול היכן ניתן, והיכן אסור, להוסיף חניות.



מקומות חנייה בחניונים לפי רובע
בתל-אביב.
מקור: לזר, 2010

4 יד-אליהו : מבנה אורבני ומשמעותו

"מה זאת שכונה? בניין שכונה אינו רק חלוקה למגרשים עם סלילת רחובות בלבד, גם בנין בתים או אגוד משתכנים גרידא אינם מהווים שכונה. שכונה משמעה שלמות וליכוד, משמעה אחדות. השכונה היא דמות דיוקנו של הכלל, המודד את דרגת תרבותו"
(קליין, 25: 1937 אצל קאהן 2004).

המבנה האורבני של שכונת יד-אליהו עשוי משלושה אלמנטים עיקריים שהשילוב ביניהם מקנה לשכונה את אופייה:

- בלוקי הסרגל
- שכונות השטיח
- השדרות

במבט ראשון בלוקי הסרגל⁷ המקבילים הם האלמנט הבולט ביותר בשכונה. מדובר בגרסא הישראלית למודל ה-Zeilenbau הגרמני שהתפתח בעיקר בגרמניה, בתקופה שבין המלחמות. אדריכלים סוציאליסטיים מאסכולת 'האובייקטיביות החדשה' כוולטר גרופיוס, הנס מאיר, לודוויג הילברסהיימר

ואחרים פיתחו את בלוק המגורים הארוך והמקביל כאלמנט המרכזי בפרויקטי שיכון עצומים שנועדו להביא תנאי מגורים ראויים למעמד העובדים. לאחר מלחמת העולם הפך הבלוק הליניארי, שצבי אפרת רואה אותו כמבטא את הבנייה בידי המדינה, בניגוד לבנייה של השוק הפרטי, למודל הבסיסי של שיכונים ברחבי העולם, וגם בישראל (אפרת, 2004).



מבחינה מורפולוגית ניצבים בלוקי הסרגל בין שני מודלים של בניין למגורים. מן העבר האחד, הבלוק העירוני ההיקפי, שבישראל ניתן למצוא דוגמאות מעטות שלו במעונות העובדים במרכז תל-אביב או בשכונת פלורנטין, בדרומה של העיר, שהייתה מעון עובדים אמיתי.

במודל ההיקפי בנוי המבנה ברצף לאורך כל הרחובות המקיפים את הבלוק. יחידת המגורים היא חלק ממערכת גדולה יותר כאשר הפניות והפתחות שלה אל החוץ כפופות לסדר העירוני. הבלוק ההיקפי עצמו יוצר מצב ברור של 'בפנים' מול 'בחוץ'.

מן העבר השני ניצב הבית המשותף הבודד, שבנה ובונה את רוב ערי ישראל. במקרה זה אין רציפות של בנייה מעבר לרמת המגרש הבודד. כאן בית המגורים הוא, לפחות לכאורה, חזק מן הסדר העירוני והוא שובר את ההיגיון הליניארי של הרחוב. בהתאם, נהנות יחידות הדיור מתנאים משופרים של אור ואוויר, אך הן היעילות בניצול הקרקע והן תחושת החלל העירוני נפגעות.

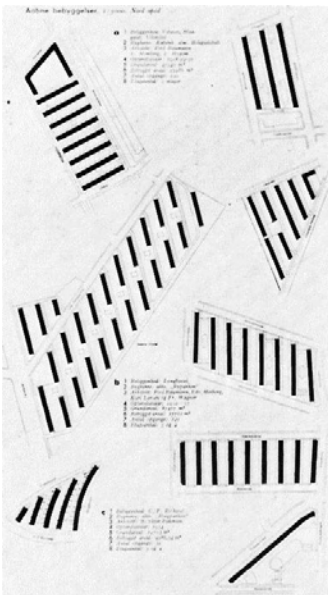
שכונת 'סימנס-שטאדט' בברלין. אחת משכונות הבלוקים הגדולות הראשונות. נבנתה בראשית שנות השלושים עפ"י תכנית האב של אדריכל הנס שארון.

⁷ עוד על הבלוק ראו אצל צבי אפרת 'הפרויקט הישראלי' כרך 1 'בלוק' עמ' 167 ואילך.

ביחס לשני מודלים אלה, הבלוקים, אפילו יותר מן הבית המשותף הבודד, שוברים את ההיגיון והרצף של הרחוב. כאשר הם עומדים בניצב לציר התנועה, מוקפים בשטחי ירק ארוכים נרחבים, הם משוחררים בצורה מובהקת מן ההיררכיה של הרחובות העירוניים, זו שמשקפת, אולי, את ההיררכיה בחברה. אבל בה בעת הבלוקים הם מבני מגורים קולקטיביסטיים וסוציאליסטיים מאוד במהות, ואף יותר מכך בדימוי.

בניגוד לבניית החצר הרציפה בלוקי הסרגל יוצרים שוויון בין הדיירים בכך שלכל הדירות תנאים דומים: אין בהם דירות פינתיות או עורפיות ואין, בעיקרון, אוריינטציות שונות ביחס לשמש, לנוף או לרחוב.

זאת ועוד, למרות שהבלוקים הישראליים הם סידרה של בתים משותפים ובהם בסך-הכול שתי דירות בקומה, כמות ההופכת כל כניסה וכניסה לאינטימית יחסית, ההצמדה של הדירות זו לזו ליצירת בלוק מגורים אחד מתיכה את כל הדיירים לקולקטיב אחד מאוחד - בניגוד לבתים העומדים לעצמם ומתנכרים לשכניהם. בהתאם, בלוקי המגורים בשכונת יד-אליהו הוקצו לקבוצות המובחנות לפי שיוך פוליטי, מקצועי או צבאי (מרום 2009).



בלוקי הסרגל, כאמור, מסרבים ליצור מרקם עירוני.

בשכונת יד אליהו, כמו במודלים המקוריים, נבנו רוב הבלוקים באוריינטציה הניצבת לדרכים העיקריות, ככל הנראה בכדי לחסוך מן הדיירים את המולת הדרך. באופן כזה הבלוקים הארוכים לא יוצרים בינוי רציף אלא בנייה הנקטעת על-ידי שטחים ירוקים נרחבים השוברים את המסה העירונית.

האנטי עירוניות הזו, לצד יתרונותיה, יוצרת ניכור. הימנעות מתחימה של חלל וההימנעות מיצירה של 'מקום' קונקרטי וחד-פעמי לטובת חללים חזרתיים הפתוחים זה לזה יוצרת תחושה של אנונימיות.

לאלה מצטרפת כמובן החזרתיות של הבלוק עצמו, הנולדת משכפול יחידות הדיור הזהות זו לצד זו מעל זו, וכמובן, החזרה על אותו בלוק שוב ושוב במרחב. מפתה לראות באנונימיות המנוכרת הזו תוצר לא מכוון של יעילות וסטנדרטיזציה תכנונית, כזו שנלקחה רחוק מדי ובוצעה בחוסר תשומת לב או רגישות. אך כפי שטוען יואב מאירי (מאירי 2006) בעקבות מייקל הייז (K. Micheal Hays) ניכור זה אינו מקרי.

אצל הנס מאייר, שהיה מאלה שפיתחו את המודל של בלוק הסרגל, הניכור היה מכוון. מטרתו של הניכור בסביבה הבנויה הייתה ליצור, ולסמל, את השוויון המעמדי, זה המאופיין בהעדר הבדלים, ואת האדם המודרני הקוסמופוליטי והחופשי שאינו נקשר למקום אחד. מאירי מצביע על הניגוד בין הקוסמופוליטיות הזו לבין השאיפה הציונית להשתמש בדיור הציבורי כדי לעגן ולקשור את הדיירים בשיכונים אל המקום ואל הארץ.

בהקשר העירוני, האירוניה היא שהבלוקים הארוכים של יד אליהו, ודומיהם הפזורים בכל רחבי הארץ, הם אורבאניים יותר מרוב הבינוי שבא בעקבותיהם.

האפשרות לבנות לגובה וההתפרסות שמכתיב הרכב הפרטי יצרו, משנות השישים ואילך, בינוי המבוסס על מגדלונים במגרשי-חנייה, בינוי שהוא עוד פחות עירוני ופחות מגדיר חלל מבלוקי הסרגל הארוכים. בינוי זה משקף כמובן גם את המעבר מחברה קולקטיביסטית ריכוזית לחברה יותר אינדיווידואליסטית.

כך זכתה יד-אליהו לבינוי שאף שאינו יוצר חלל עירוני מובחן, הוא לפחות מגדיר מעין כיוון במרחב. בינוי שכונתי שהחזרתיות שלו מעניקה לשכונה בכללותה אופי מובהק, לטוב ולרע.

אלמנט הבינוי השני שמאפיין את השכונה הן שכונות השטח.

שכונות שטיח בישראל מוכרות בעיקר בגרסאות הסטרוקטורליסטיות שלהן:

הכוונה למודלים משנות השישים המבוססים על העבודות של Team X ומושפעים

דיאגרמות של שכונות בלוקים ממקומות שונים בעולם.

מבית החולים של לה-קורבוזייה בוונציה (Sarkis, 2001)⁸. מודלים אלה שואבים את השראתם מהבינוי הצפוף של הקסבה הערבית וגם אם יש בהם ירק הם נוטים להפנים אותו לטובת החצנה של סביבה בנויה קשיחה ויבשה – עירונית או מדברית יותר מכפרית.

השטיחים ביד אליהו הם שונים. למעשה מדובר בבתי צמודי קרקע, חד-קומתיים וטוריים עם חצר מלפנים ומאחור. אלא שבמקום לשבת על כביש או למצער על סמטה ולהפוך לפרבר רגיל, הושבו בתים אלה כך שביניהם יש רק שבילים צרים המיועדים להולכי רגל. באופן כזה, ובייחוד כאשר השיחים והגדרות שבגבול הבתים גדלו, גבהו והגדירו את החלל של השבילים שבין הבתים בצורה חד-משמעית, נוצרת תחושה מובהקת של שכונת שטיח, על האינטימיות ועל המבטים הקצרים המאפיינים אותה. אבל בזכות הירק הרב, שכונת השטיח של יד-אליהו נעימה יותר מאחיותיה המדבריות.

אגב, באופן מתמיה השבילים מצויים בין כל טור בתים למשנהו באופן שכל יחידת-דיור פונה לשביל הן מלפנים והן מאחור. למעשה, ניתן היה להקטין במחצית את מספר השבילים, אך יתרונן של התכנון כפי שבוצע הוא בכך שהוא מאפשר יותר גמישות לפיתוח עתידי וגם מגדיל את מרחב 'ההסתובבות' בשכונה.



יד-אליהו – שכונת השטיח
לאורך רחוב לה-גוארדיה.

למעשה טורי הבתים בשכונות השטיח הם מעין בלוקים בני קומה אחת. לכאורה הם יוצרים אנונימיות מונוטונית, בעיקר כאשר רבים מהם יושבים ללא כל הזיתות ציבוריות אל הרחוב. אלא שבשל הבעלות הפרטית המפוצלת התבדלו הבתים בהדרגה זה מזה ליצירת מארג מגוון של תוספות ושינויים. תוספות ושינויים אלה הפוגעים, בדרך כלל, באסתטיקה של בתים משותפים, מתקבלים טוב יותר בבתי השטיח הקטנים. ממש כמו אצל אליסון סמיתסון שראתה בשכונות השטיח שילוב של 'קולקטיב אנונימי' עם אפשרות לגדילה ושינוי (שם, עמ' 49).

מודל השטיח של יד אליהו הוא מעניין משום שהוא ממחיש כיצד ניתן ליצור מגורים צמודי קרקע המנצלים את האדמה בעילות ולמרות ההצמדה של הבתים זה לזה משמרים תחושה ירוקה ואינטימית מאוד. הסוד הוא כמובן בהיעדרה של המכונית הפרטי מתוך המערך השכונתי, מצב שאינני בטוח שהישראלי המודרני יכול לעמוד בו. אין ספק שבניגוד לדוגמאות בינוי שטיח אחרות ומאוחרות יותר השטיח של יד-אליהו הזדקן בכבוד והמחירים המבוקשים למגרשים בו מעידים על כך שהוא מבוקש מאוד.

האלמנט השלישי המאפיין את התכנון ביד אליהו עומד במין אנאכרוניזם לניכור המודרניסטי של הבלוקים ושל שכונות השטיח. מדובר בשתי שדרות שסביבן מתארגנת השכונה. אמנם, מבחינה תנועת כלי רכב שני הצירים העיקריים של השכונה הם רחוב לה-גוארדיה החוצה את השכונה ממערב למזרח בניצב לנתיבי האיילון ורחוב יגאל אלון, החוצה את השכונה מצפון לדרום, במקביל לנתיבי איילון. אך הצירים שקיבלו את תשומת הלב הרבה ביותר מבחינה העיצוב העירוני הם שדרות יד-לבנים ושדרות החייל - שתי שדרות המקבילות לרחוב לה-גוארדיה ונמצאות מצפון ומדרום לו.

⁸ דוגמא ישראלית מובהקת היא השטיח של חבקין וזולוטוב בשכונה לדוגמא בבאר-שבע.

השדרות הן רחבות, מרווחות ולאחר השיפוץ שעברו באחרונה הן גם נעימות מאוד⁹.

מבחינה תכנונית הן מעידות על המערך הסימטרי הקלאסי של מערך הרחובות בשכונת יד-אליהו. ציר לה-גוארדיה הוא ציר השיקוף של השכונה שמשני עבריו מתארגנים המבנים בצורה כמעט סימטרית. גם ייעודי הקרקע והבינוי שלאורך שתי השדרות מתקיימים במין שיקוף משני צידי רחוב לה-גוארדיה: לאורך שתי השדרות מתקיים מעבר הדרגתי, ממערב למזרח, ממגורים צמודי-קרקע לבלוקים ובשילוב רצועות אורכיות של ירק ושל מבני ציבור.

אלא שהמציאות יצרה הבדלים מהותיים בין שתי השדרות. שדרות יד-לבנים נפתחות למבנה הציבורי של היכל נוקיה שהוא מבנה ציבור בקנה מידה מטרופוליני שהשטח עליו הוא מוצב הוגדר כבר בשנת 1949 כפארק. מתוכנן שבעתיד מגרשי החנייה המקיפים את האצטדיון אכן יהפכו לפארק שיכפיל את שטחו של פארק גלית הסמוך. אלה מעצימים את המימד הציבורי של השדרה.

לעומת זאת, שדרות החייל מסתיימות בגדר של בית-ספר ובמחסן הג"א עירוני.

מסתבר שהתוויה של שטח ציבורי בתכנית לא מבטיחה מבני ציבור אורבאניים או פתוחים לציבור.

אבל לשתי השדרות מצפה גורל דומה במזרח: שתיהן

מסתיימות בקול ענות חלושה והופכות לשביל צר בין בנייני

מגורים. אמנם, בתכנית K, שתי השדרות אמורות היו להימשך מזרחה ולהסתיים בפארק או במבנה ציבור אך משום מה, מישוה, מתישהו¹⁰, החליט לקטוע את השדרות ולמנוע מהן להתחבר לציר משה דיין.

נדמה שהרבה מהאופי הפרברי של שכונת יד אליהו נובע מן הניתוק המוזר הזה שמייבש את שני הצירים המרכזיים להולכי רגל בשכונה. מותר אולי לחלום שיום אחד יפתחו השדרות בכיכרות מרשימות שיגדירו מחדש את נתיבי התנועה והמבט בשכונה, ואכן, תכנית המדיניות לשכונה ממליצה על מהלך כזה (לזר 2010).

השדרה השלישית בשכונה היא הקטנה ביותר ומהווה אך אירוע מקומי במערך האורבני הכולל, אך היא העירונית ביותר מבין השדרות ומגדירה למעשה את המומנט העירוני העיקרי בשכונה. מדובר בקטע של שדרות המעפילים בו הופכים הבלוקים למבנים הבנויים בקו אפס לרחוב עם חנויות לאורך המזרחה. שדרה זו רומזת לפוטנציאל האורבניות של הבלוק המודרניסטי ומהווה מוקד אפשרי לפיתוח המתבסס על שימור.

בנוסף לשדרות יש להצביע על מערך נוסף המתקיים בשכונת יד-אליהו, מערך שאמנם הפך ברבות השנים לחסום ותקוע אך הוא מעיד על התפיסות התכנוניות שהנחו את בוני השכונה.

מדובר בציר הירוק: רצף ליניארי של פארקים, שבילים ומבני ציבור היוצר ציר החוצה את השכונה מצפון לדרום, בניצב לשדרות ולדרכים הראשיות. לכאורה מדובר על ציר תנועת הולכי רגל שקט ומוגן לאורך השכונה, למעשה, במשך השנים נחסם הציר, בעיקר על ידי בתי הספר, שהפכו בהדרגה ליעדים מבוצרים המוקפים בגדרות גבוהות.

⁹ תכנון השיפוץ: אדריכל חיים כהנוביץ'.

¹⁰ למעשה הייתה זו העירייה בסדרה של תכניות מקומיות משנות השישים והשבעים שהסבו את המגרשים הציבוריים למגורים.



יד-אליהו - שדרות החייל, מבט מכיוון היכל נוקיה.

כיום מתקמת יוזמה של העירייה לפתוח את הציור וליצור באמצעותו רצף תנועה חופשי להולכי רגל מפארק ההשכלה החדש שבשכונת ביצרון ועד לגן התקווה ומעבר.

ציר ירוק מינורי יותר שכבר פותח בידי העירייה הוא הציור שלאורך רחוב קלמר התופר סדרה של פארקים ושטחים פתוחים בחלקה הצפוני של השכונה: מפארק ליידי שרה כהן על רחוב משה דיין במזרח, דרך גני הילדים ובתי הכנסת של רחוב בת-עמי ועד לשדרת הפיקוסים שליד בית השריון המגיעים אל דרך יגאל אלון. בסמוך נמצאות גם רחבת הסיירים ורחבת המערכה – כיכרות בזעיר אנפין המתוספות למערך השדרות ליצירת קטלוג של אלמנטים עירוניים בתוך המסגרת של שכונת הגנים המודרניסטית.

השדרות והצירים הירוקים הם חלק ממערך התנועה המרובד התקיים בשכונת יד-אליהו, מערך של צירי תנועה המפריד בין סוגי התנועה השונים, לא רק לפי רוחב הכביש והמהירות המותרת אלא גם באמצעות העיצוב העירוני, שימושי הקרקע ואופי הבינוי.

השכונה מוקפת ונחצית על-ידי צירי תנועה מהירים של תנועה עוברת כדוגמת רחוב לה-גרדיה ומשה דיין. בין צירי תנועה אלה ובתוך השכונה נמצאות השדרות המשמשות לתנועה מתונה של כלי רכב ושל הולכי רגל. מתוך מערך זה משתרגים רחובות צרים המובילים את כלי הרכב אל הבתים ואל אזורי החנייה.

במקביל למערך זה מתקיימת מערכת של צירים לתנועת הולכי רגל: החל מן הציור הירוק החוצה את השכונה, דרך צירים מקומיים יותר הקושרים פארקים ושטחים פתוחים (כגון רחוב קלמר) וכלה במשעולים שבין הבתים בשכונות השטח. לאלה ניתן לצרף גם את התנועה בחצרות שבו הבלוקים היוצרת גם היא צירים סמויים של תנועת הולכי רגל בתוך השכונה. מערכת זו היא ייחודית על רקע העיר הקבלנית הטיפוסית בישראל¹¹ שאין בה כמעט מדרג של סוגי רחובות, דרכים ושבילים. בדומה לתכנית גדס זוהי תכנית עירונית בעלת סדר ומשמעות שבה מערך התנועה אינו סותר את איכות החיים של הדיירים.

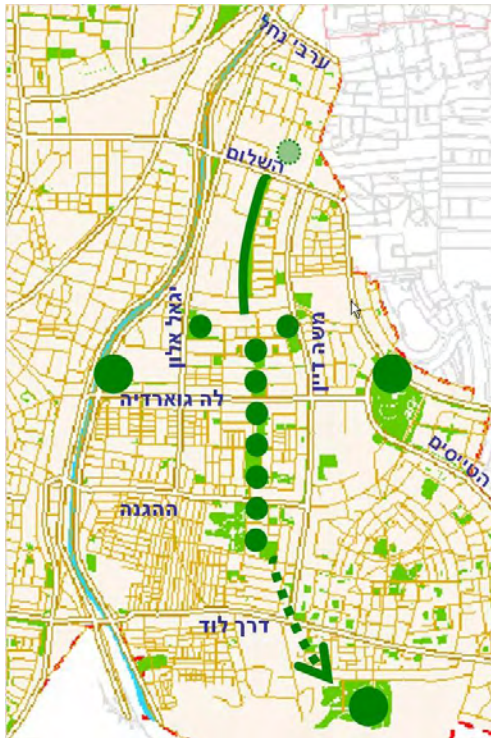
עם זאת, בניגוד לתכנית גדס נעדר התכנון של שכונת יד-אליהו, ובמכוון, מאפיינים של חיים עירוניים – ובעיקר חנויות בצמידות למגורים.

במערך העירוני ובבינוי של שכונת יד-אליהו מתגלמות מספר מערכות של ערכים, בחלקן חופפות ובחלקן סותרות.

מאפייני הבינוי - הבלוק והשטח - הם מובהקים ומשקפים את

העקרונות של אסכולת 'האובייקטיביות החדשה'. במובן הזה שכונת יד-אליהו היא שכונת באוהאוס אמיתית, במהותה גם אם לא בהכרח בעיצוב של הבניינים עצמם, שכונה המשקפת את העקרונות והאמונות של אדריכלי הבאוהאוס הרבה יותר מהבינוי במרכז תל-אביב שהוא שילוב של עקרונות 'עיר-הגנים' ושל בינוי פרטי בורגני.

לעומת זאת, מערכת התנועה בשכונה מציגה שילוב בין שתי אסכולות תכנוניות שונות: מחד, אסכולת הפרדת התנועה שהייתה ציווי מודרניסטי מובהק ומאידך מוטיבים אורבניים קלאסיים, של שדרות וכיכרות. בכך מבטאת שכונת יד-אליהו



סימון תוואי הציור הירוק במזרח תל-אביב. מקור: אדריכל איתי הורביץ.

¹¹ מרקמים שניבנו ע"י משרד השיכון הם בדרך כלל בעלי מערכות תנועה מגוונות יותר. ראה למשל שכונת רמות-אשכול בירושלים בתכנון פרלשטיין.

את רגע המעבר מן התכנון העירוני מוטה השדרות של תל-אביב הגדסיאנית לתכנון המבוסס על הפרדת התנועה של המודרניזם. המפגש המתגלם בשכונה בין אסכולות תכנוניות מובהקות אינו בעל ערך היסטורי תכנוני בלבד. הוא מעניק לשכונה איכויות של חוויה שאינן מצויות בהכרח בשיכונים שתוכננו מאוחר יותר.



שדרות המעפילים : מפגש השדרה והבלוק.

5. ניתוח מבנה בלוק טיפוסי

מבין שני טיפוסים המבנים המגדרים את השכונה, הבלוק הוא הטיפוס המשמעותי יותר בהקשר של השימור. הבלוק מגלם את הערכים הקולקטיביסטיים של שכונת יד-אליהו באופן שלם יותר משכונת השטיח המבוססת, בסופו של דבר, על בתים פרטיים. הבלוקים והשטחים הפתוחים הנרחבים שסביבם מגדירים סביבה באופן הרבה יותר ברור ממבני השטיח, הנחבאים אל הכלים.

זאת ועוד, בשימור בלוקי המגורים יש אתגר והזדמנות: אתגר משום שהנחלת שינוי בנכס המשותף לדיירים רבים היא מהלך מורכב. הזדמנות משום שבניגוד לבית הפרטי בעבודה בבלוק יש יותר משקל להחלטות של מדיניות עירונית.

בנוסף, ההשפעה של ההתערבות בבלוקים על השכונה היא משמעותית הרבה יותר.

לשם הבנה של טיפוס מבנה זה נערכה בחינה של בלוק טיפוסי, המשתרע בין רחוב בית-אורן 3 ללה-גוארדיה 50¹².

מספר סיבות הובילו לבחירת בלוק ספציפי זה:

א. בלוק זה הוא טיפוסי והוא חוזר באופן זהה כתריסר פעמים בשכונה.

ב. הבלוק הוא חלק מן הגרעין המוקדם של השכונה על פי תאריכי ההיתרים ועל-פי צילומים תקופתיים.

ג. לבלוק מיקום מרכזי בשכונה. מחד, הוא נמצא על רחוב לה-

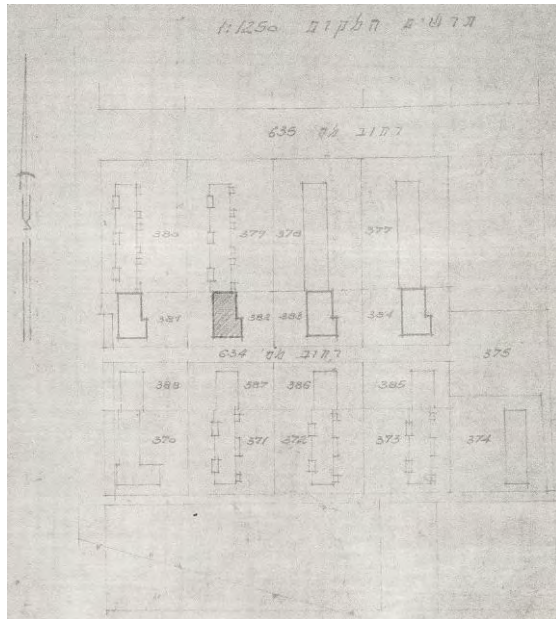
גוארדיה ונצפה על ידי התנועה העוברת. מאידך עורפו של הבלוק יושב על רשת רחובות שקטים. אזור זה של רחוב בית אורן - ורחוב עמק איילון המקביל לו מצדו השני של רחוב לה-גוארדיה, הוא אזור נעים ומיוחד ומתאים להוות גרעין לתכנית שימור. הבלוק גם סמוך לציר הירוק ולשתי חורשות השוכנות לאורכו.

ד. טיפוס בלוק זה הוא מעניין משום שהוא מורכב משני אגפים בשני גבהים שונים ולכן מציע תובנות מעניינות על מבנה השיכון ואפשרויות העיבוי שלו.

ה. הבלוק הספציפי ושכניו שמורים יותר מבלוקים אחרים בשכונה, הן מבחינת העדרן של תוספות בנייה והן מבחינת מצב הגינון והשטחים הפתוחים.

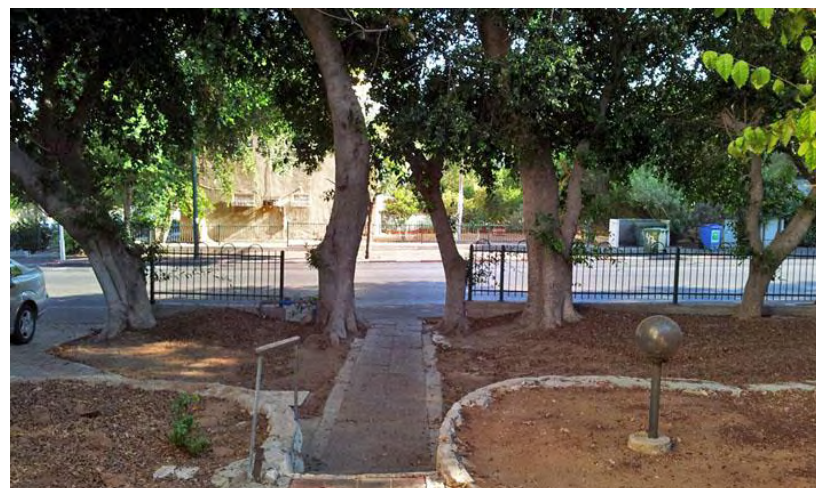
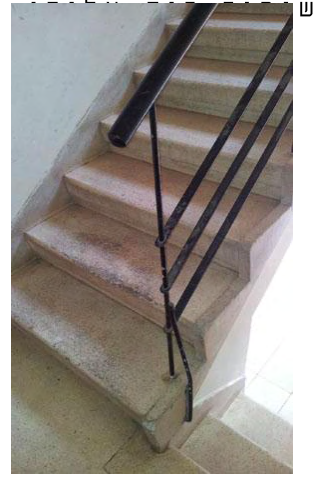
המבנה ברחוב לה-גוארדיה 50 / בית-אורן 3 הוא בלוק ולו ארבע כניסות. בכל כניסה גרם מדרגות אחד המזין שתי דירות בכל קומה. אגפו הצפוני של הבלוק כולל שלוש כניסות והוא בגובה שלוש קומות על הקרקע, כאשר הגישה אליו היא מרחוב לה-גוארדיה.

האגף הדרומי של הבלוק פונה לרחוב בית-אורן שהוא רחוב צר מאוד ושקט עם תנועה חד-סטריית המקביל לרחוב לה-גוארדיה. אגף זה כולל שלוש קומות מעל



לה-גוארדיה 50 / בית-אורן 3:
תרשים סביבה המציג את
הבניין על רקע הבלוקים
השכנים

¹² גוש 6133 חלקה 382



לה- גוארדיה 50 / בית-אורן 3
 למעלה משמאל: החזית המזרחית
 של המבנה במבט מצפון ומדרום.
 במרכז: עצי הפיקוס ממסכים את
 החזית המערבית, וגם את החזית
 לרחוב הסואן (בתמונה למטה)
 מימין: פרטי מדרגות ומרפסת
 עדיין פתוחה ובגוון הטיח
 המקורי.

קומת עמודים חלקית. בקומת העמודים שעל הקרקע דירה אחת ומעליה בכל קומה שתי דירות. בסה"כ בבניין כולו 25 יחידות דיור.

הבניין נבנה בשני שלבים: בשנת 1947 ניתן היתר לאגף הצפוני, ואילו האגף הדרומי הושלם בשנת 1956 עפ"י היתר בנייה שניתן בשנת 1951. היזם והמתכנן הייתה חברת 'שיכון' – החברה ההסתדרותית שהפכה מאוחר יותר לשיכון עובדים, והקבלן המבצע הייתה חברת סולל בונה, שהייתה שייכת גם היא להסתדרות.

הדירות הן בנות שני חדרים באגף הצפוני ושלושה חדרים באגף הדרומי, כאשר כל דירה כוללת גם הול כניסה. הדירות מתוכננות לפי העקרונות והתקדימים המשפיעים על תכנון הדירה הישראלית עד היום: הדירות המודרניסטיות של הבאוהאוס ותפיסות התכנון של אלכסנדר קליין. לפיכך יש בדירות הבחנה פונקציונלית בין החדרים (בישול, רחצה, שינה), זרימה בין החללים והבחנה בין אזורי יום ואזורי לילה.

הדירות כוללת שתי מרפסות. בדירות האגף הצפוני מרפסת אחת משרתת את המטבח ואת החדר הסמוך אליו ואילו השנייה משרתת את החדר השינה השני.

הדירה הדרומית באגף הדרומי יותר היא בעלת ארגון שונה ומקבלת מרפסת הפונה לרחוב בית-אורן ומרפסת שנייה הקשורה אל המטבח אך מעוצבת בבירור כמרפסת שירות, בעוד שהדירה הצפונית דומה יותר לדירות האגף הצמוד.

לבניין אין לפיכך הבחנה ברורה בין חזית לעורף, והדבר משתלב עם הסדרתיות של בינוי הבלוקים.

הדירות הקומפקטיות יעילות, אך היותן בעלות שני כיווני אוויר בלבד הופך את הרחבתן לבעייתית, באשר כל תוספת גורמת לחסימת האור והאוויר לחדרים הפנימיים. עם זאת, גרם המדרגות המצוי על החזית החיצונית מעניק גמישות מסוימת בהרחבות הכוללות תוספת קומות ומעלית.



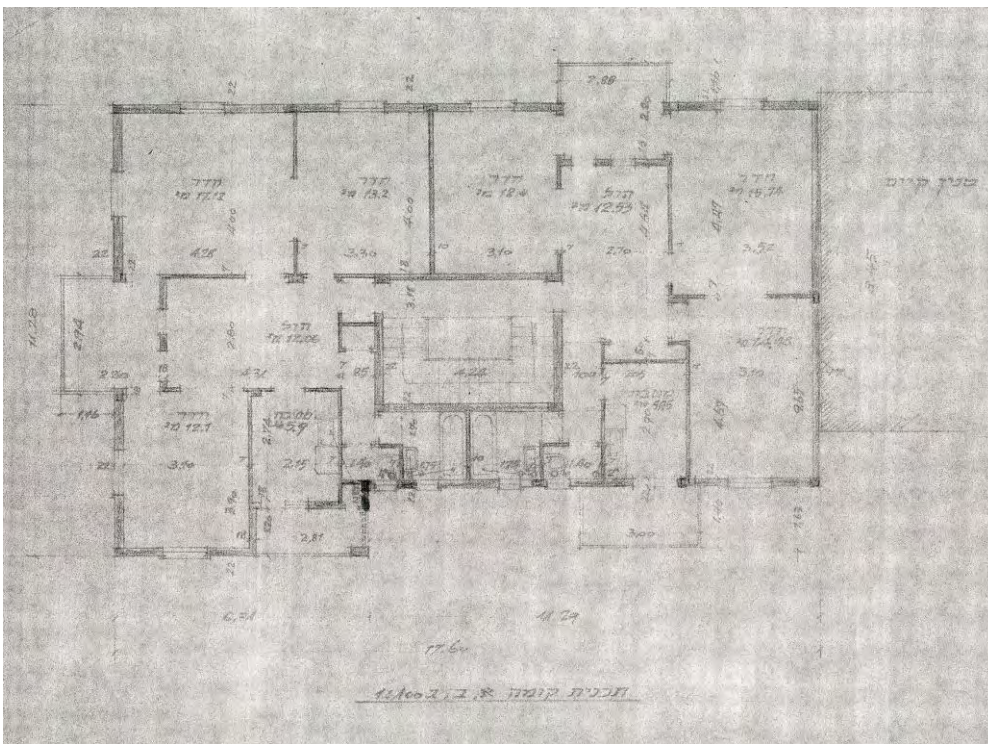
לה-גוארדיה 50.
חזית מזרחית.

המבנה בנוי משלד בטון מזויין עם מילואות של לבני סיליקט לפי הטכנולוגיה המקובלת בשנות החמישים. המבנה מחופה בטיח כאשר בחלק מאגפי הבניין חודש הצבע ואילו באחרים נדמה שנותר הטיח החלק המקורי בגוון קרם. החלונות בבניין הם בעלי פרופרציות רגילות והם נסגרים באמצעות תריסי גלילה. רוב התריסים במבנה כיום הם תריסי רפפה פלסטיים והם מחליפים את מערכת תריסי העץ המקוריים.

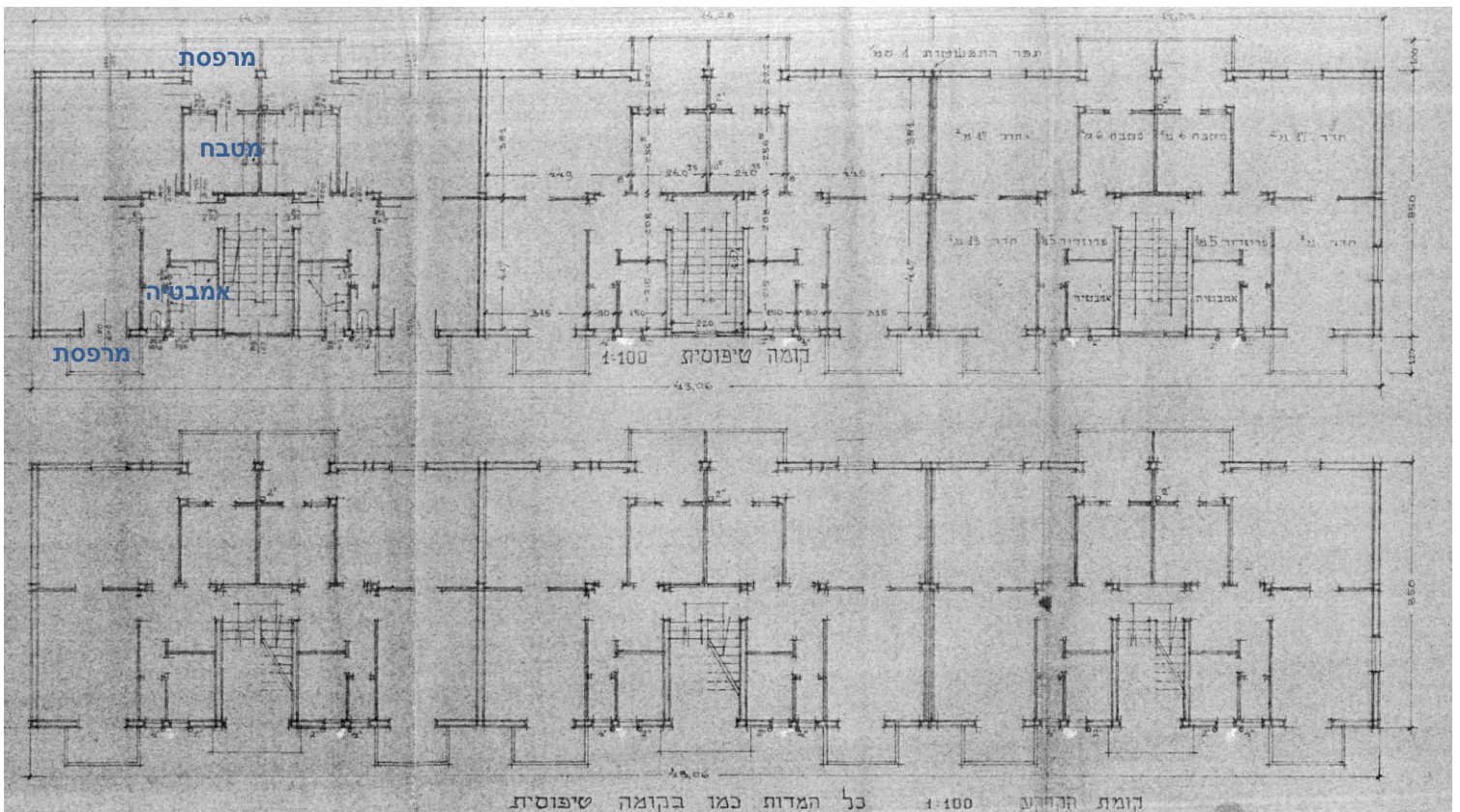
המבנה נעדר עיטורים כמעט לחלוטין פרט לפס נסוג בתחתית המרפסת וכרכוב בטון בגג.

האלמנט הייחודי הבודד בבניין הם מסתור הכביסה באגף הדרומי. המסתור המקורי היה עשוי מקיר בטון, ככל הנראה יצוק מראש, ובו חורים עגולים. הקיר הגיע לגובה של 1.80 מטר לערך, ומשני צדדיו יש מעין תריסים ניצבים באלכסון. אלמנט זה היווה מסתור למרפסת הכביסה הפתוחה. ברבות השנים, חלק ניכר מאלמנטים אלה נסגרו, נסתמו או נהרסו והוחלפו בקירות רגילים.

לגינה של האגף הצפוני שני פנים: התחום שממזרח לבניין הוא בעיקרו שטח אדמה פתוח, נקי ומסודר עם מעט עצים וגד חיה שופעת החוצצת בינו לבין הבלוק שממזרח. התחום שממערב לבניין שונה לחלוטין באופיו: סדרה של עצי פיקוס עצומים יוצרים הצללה והסתרה כמעט מוחלטת של החזית המערבית. נוף העצים



בית-אורן 3: תכנית קומה טיפוסית. המבנה מתחבר לאגף הצפוני של הבלוק.



לה גוארדיה 48: תכניות קומה טיפוסית וקומת קרקע של הבלוק. לא נמצאו תכניות מקוריות של הבניין בלה גוארדיה 50. עפ"י תצפית התכניות זהות לאלה של הבניין ברחוב לה-גוארדיה 48

הפראי כמעט מסתיר את החצרות שתחמו וסיפחו לעצמם דיירי הדירות בקומת הקרקע.

פיקוסים עתירי נוף וצל כאלה מצויים גם בחזית הצפונית של הבניין הפונה אל רחוב לה-גוארדיה. נופם הנרחב של עצים אלה ממסך מן הדיירים את רעשי הרחוב ונותן להולכי הרגל ברחוב צל והגנה. בנוסף, מגדירים עצים אלה את חתך הרחוב. הגינה של האגף הדרומי, הפונה לרחוב בית אורן, מבודלת מן הגינות השכנות – הן מאלה המצויות מצדיה והן אלה הנמצאות בהמשך הבלוק. בכך היא מהווה סתירה למודל הקולקטיבי של הגינות המשותף. אם זאת הגינה מטופחת מאוד וכוללת עצים בוגרים - בייחוד אורן עצום - ודשא. כמו כן כוללת הגינה מטפסים העוטפים את הבניין.

יתכן שדווקא חסימת המעבר היא זו שאיפשרה לגינות של שני האגפים לשמור על ייחוד ואיכות.

בדיקה של זכויות הבנייה באתר העירייה מעלה שניתן להרחיב את הדירות ב- 10 מ"ר כל אחת וביחס פרופורציונלי לשטח של הדירה לפי תב"ע 2324. עם זאת תכנית תמ"א 38 מעניקה לכל יחידת דיור תוספת של 25 מ"ר (12 מ"ר למרחב מוגן והשאר כשטח עיקרי), כך שניתן ככל הנראה לבקש הרחבה משמעותית יותר של הדירות.

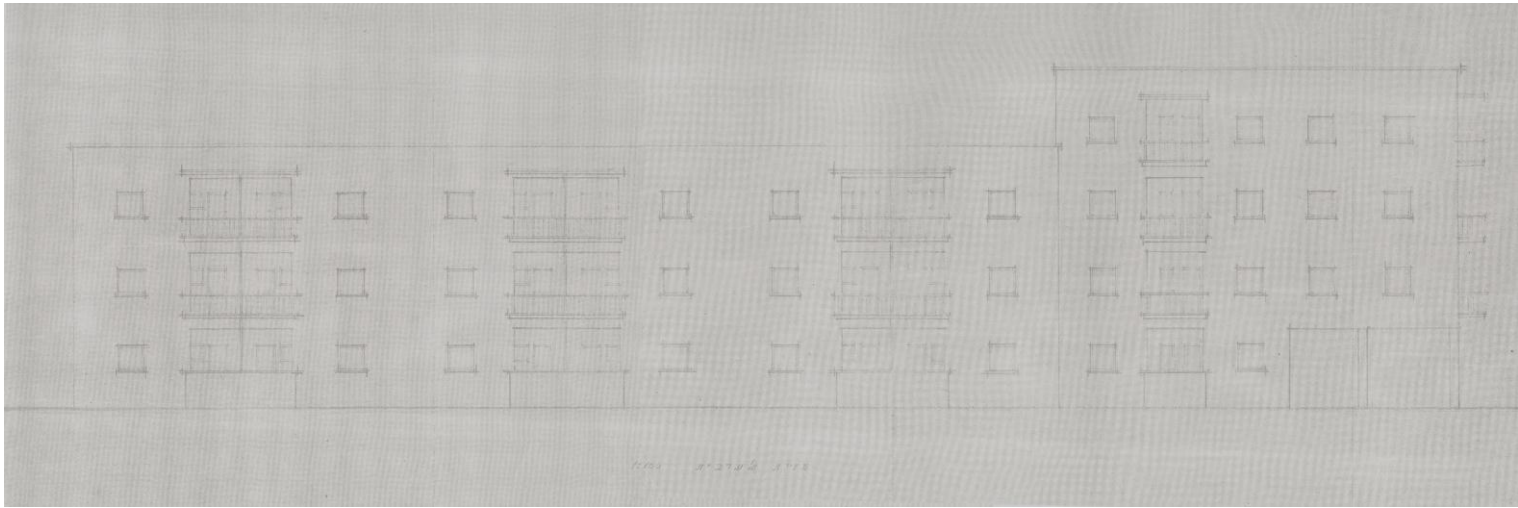
ההרחבה תהיה במרחק 5 מטר מקו מגרש ובמרחק 10 מטר מקו ההרחבה המקסימלית של הבניין השכן, כלומר ניתן לצמצם את רוחב החצר העומד של כשלושים מטרים לעשרה מטרים בלבד.

תכניות ההרחבה הכלל עירוניות מאפשרת למהנדס העיר לדרוש תכנון כולל של ההרחבות במסגרת של בקשה להרחבה נקודתית וכן סידור של מקומות חניה, שיפוץ המבנה והחצר. בנוסף מקנה התכנית העירונית ג1 אפשרות לבניית חדר בשטח 40 מ"ר על הגג לכל יחידת דיור.

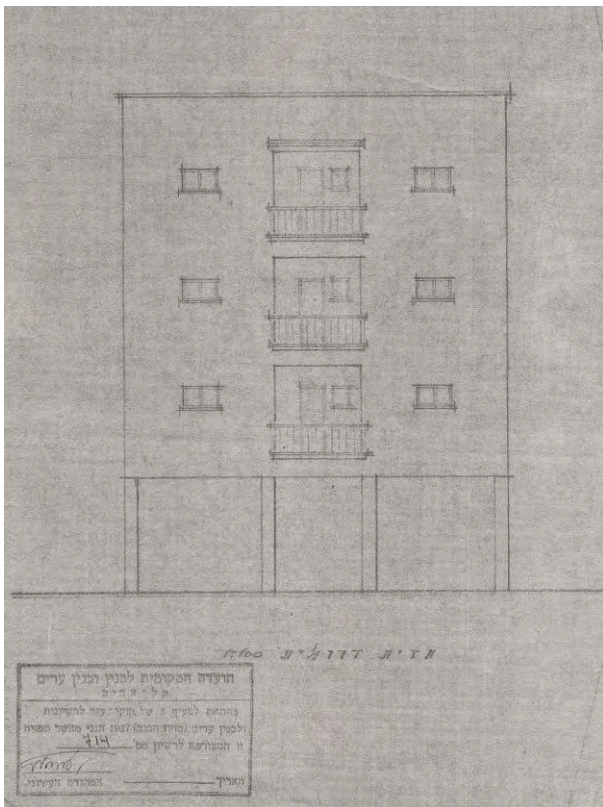


בית אורן 3 - חזית מערבית

במצבו היום, לפני ההרחבות שאולי מצפות לו, מוביל השילוב בין האגף הדרומי בן ארבע הקומות לבין הבלוק הצפוני הנמוך יותר למספר תובנות: ראשית, ניתן להבחין שהאגף הגבוה פונה דווקא אל הרחוב המשני ולא אל הרחוב הראשי. הפנייה זו נובעת, ככל הנראה מן הרצון להמעיט במספר יחידות הדיור השוכנות על הדרך הסואנת. בנוסף, הדירות באגף הגבוה פונות אל הרחוב ולא מפנות אליו את הגמלון האטום. עקב כך מקבל דווקא רחוב בית-אורן הזעיר אופי עירוני מעט יותר מרחוב לה-גוארדיה. דבר זה מלמד על כך ששיקולי איכות החיים של הדיירים עמדו לנגד עיני המתכננים לפני שיקולים של חזות אורבנית. מן הפרופורציות ברחוב בית-אורן, שלאורכו מבנים בני ארבע קומות, ניתן להסיק לגבי ההשפעה שעשויה להיות לתוספת קומה על הגג במרקם השכונתי בן שלוש הקומות. ניתן להעריך שהשינוי בפרופורציות הרחוב הוא זניח ולא מורגש ביחס למרחק הגדול שבין הבניינים ויתכן שאף מיטיב את הפרופורציות.



בית אורן 3 / לה גרדיה 50 - חזית מערבית. מתוך היתר הבנייה.



בית-אורן 3, חזית דרומית. מתוך היתר הבנייה.



מסורי הכביסה היחודיים.

6 ערכים לשימור בשכונת יד-אליהו

ההקשר הרחב יותר של האתר "...כולל שימושים חברתיים, תרבותיים וערכיים, תהליכים כלכליים, והממדים הבלתי מוחשיים של המורשת כפי שהם מתייחסים לשונות ולזהות" (מתוך המלצות לשימור נופים אורבניים היסטוריים כפי שאושרו ע"י הועדה הכללית ה-36 של אונסק"ו)

שימור של מרקמים בנויים משנות החמישים ובייחוד של שיכון ציבורי מאותן שנים עדיין לא הפך לחלק מן הדיון בשימור בישראל.

עד כה התמקד שיח השימור במרקמים ובמבנים שנבנו עד שנות השלושים והארבעים של המאה העשרים, הכוללים את כל הטווח שבין מרקמים היסטוריים ערביים (למשל עכו העתיקה, העיר העתיקה בירושלים) מרקמים ציוניים קדם מודרניים (נווה צדק בת"א, נחלת שבעה שבירושלים, מושבות הברון) ומרקמים מודרניסטיים של הסגנון הבינלאומי (העיר הלבנה בתל-אביב). כמובן שמדיניות השימור בפועל רחוקה מלהקיף את כל המבנים והמרקמים בעלי הערך שנבנו בתקופות אלה, אך ישנה הכרה עקרונית בחשיבותם של מבנים ומרקמים ספציפיים מאותן תקופות.

בנוסף, ישנה מודעות ההולכת וגדלה בהדרגה לחשיבותם של מבנים קנוניים מתקופת המדינה. דוגמה לכך היא המאבק על שימורו של היכל התרבות בתל-

אביב: דיון שהתקיים במסגרת שיח השימור, ללא קשר לתוצאתו הסופית.



מבט אל שכונת יד-אליהו בעת בנייתה.

הדיון בשימור של מרקמים בנויים של שיכון ציבורי משנות החמישים אינו נמצא על סדר היום ממספר סיבות:

ראשית, השיכון הציבורי או השיכונים זכו לסטיגמה שלילית בדיון הציבורי בישראל. אמנם, החל משנת 2000 החל להתעורר שיח פנים-אדריכלי בנושא בעקבות התערוכות 'הפרויקט הישראלי' של צבי אפרת ו'בנין הארץ' של מרים וטוביה בונה, אך דיון זה עדיין לא חלחל אל השיח הציבורי הרחב.

שנית, הערכים הארכיטקטוניים של השיכון הציבורי המודרניסטי אינם נמצאים כיום במוקד. הדיון הפנים-אדריכלי עוסק היום בעיקר בחזרה אל העיר המסורתית, הצפופה ומעורבת השימושים בעוד שהציבור ממשיך בעקביות להעדיף מגורים בשכונות וילות או במגדלים. השיכונים הקולקטיביסטיים, על השטחים הציבוריים המשותפים הנרחבים המאפיינים אותם, רחוקים משני קטבים אלה.

בנוסף, עד לשנים האחרונות, מרקמים של שיכון ציבורי לא נמצאו תחת איום מיוחד, בהעדר לחצים נדל"ניים התובעים להרוס אותם או לשנות אותם באופן גורף. לפיכך מרקמי שיכון ציבורי במרכז, ובוודאי בפריפריה, דעכו בצנעה.

בעת האחרונה ניתן לראות שינוי הדרגתי בנושא.

בעולם המערבי, מרקמים של שיכון ציבורי נכנסים לתהליך של שימור, שדרוג ועיבוד. ניתן לתת שתי דוגמאות לכך מבריטניה, אחת מן המדינות המובילות בתחום השיכון הציבורי בתקופה שלאחר מלחמת העולם השנייה, שמדיניות התכנון שלה היוותה השראה משמעותית לפרויקטי שיכון רבים בישראל.

הדוגמה הראשונה היא שכונת 'צ'רצ'יל גרדנס' (Churchill Gardens) באזור פימליקו שבמרכז לונדון. שכונה זו נבנתה כמעט במקביל לשכונת יד-אליהו ונחשבה בזמנה להישג בתחום הבנייה הציבורית המודרנית למגורים. יש לה דמיון

מסוים לשכונת יד אליהו בשילוב של בלוקים ושל מגורים צמודי קרקע בתוך מערכת של שטחים פתוחים, אם כי יש כמובן הבדלים רבים בין השכונות. שכונת צ'רצ'יל גרדנס זכתה באחרונה לתכנית שימור מפורטת מטעם עיריית וסטמינסטר (Baxter 2005).

תכנית השימור המגדירה ערכים שימור בשכונה, מגדירה רישום לשימור מחמיר (Listing) של חלק מן המבנים ומגדירה קווי עיצוב מחייבים לשמירת האופי מקורי של המבנים והשכונה. חשוב לציין שהתכנית אינה כוללת כל התייחסות להרחבה אפשרית של המבנים והדירות, אך כוללת דרישה לשמירה על פרטי הבניין המקוריים.

הדוגמא השנייה, השונה בתכלית, היא הטרנספורמציה של שכונת פארק היל בשפילד (Park Hill). מבנן זה, שהיה מפרויקטי הדגל של השיכון הברוטליסטי

עובר כיום מהפך נרחב הכולל שינוי גורף של כל הדירות ומודרניזציה של החללים הציבוריים ומערכות התנועה, תוך שמירת עקרונות הבינוי המקוריים (Blundell-Jones 2012). למעשה, פרט לשלד הבניין מפורקות ומחודשות כל מערכות המבנה. המאמץ האדיר המושקע בשמירת האיכויות המקוריות של המבנה מעיד על ההכרה בחשיבות המורשת הארכיטקטונית של הדיור הציבורי. לאור הפעפוע של תהליכים תרבותיים מן המערב לישראל, ניתן להניח שתהליכים דומים יגיעו גם לכאן.

בה בעת, האיומים על מרקמי השיכון גדלו בשנים האחרונות. עדות לכך ניתן למצוא בפרויקטים של פינוי ובינוי שנבנו על חשבון מרקמי שיכון ציבורי משנות החמישים במרכז. דוגמא אחת לכך ניתן לראות באזור רחוב ערבי נחל בגבעתיים, שם שיכון ציבורי דומה מאוד במאפייניו לשכונת יד-אליהו מפנה מקום למגדלי מגורים. פרויקטים דומים נבנו גם בקריית-אונו.

בפריפריה מונעים פרויקטים כאלה לא מיוזמות נדל"ן אלא מן ההזדקנות של המרקמים הבנויים משנות החמישים שהביאו את עיריית קריית-גת, למשל, להרוס את שיכוני יסקי.

אין בכך בכדי לטעון שיש לשמר את שיכוני שנות החמישים בכל מחיר אלא להצביע על מגמה שבה שיכונים מתקופה זו הפכו, בשל צירוף של גורמים שונים, ליעד ליוזמות בינוי שונות, לטוב ולרע.

במקביל מתגייסת המערכת התכנונית והחברה האזרחית כנגד חלק מיוזמות אלה. דוגמא לכך ניתן לראות בהחלטת הוועדה המחוזית תל-אביב לשמר חלק ממתחם שיכון לביא, למרות כוונת עיריית גבעתיים להרוס את המתחם לטובת מגדלי מגורים. בנוסף בתכנית השימור של עיריית תל-אביב מסומנים לשימור מענות העובדים של תל-אביב ובהם גם מעונות עובדים א' ב' ג' ושכונת קריית-מאיר, מתחמים שהבינוי שלהם זהה באופיו למרקם בלוקי הסרגל של יד-אליהו, אם כי מקדים אותו היסטורית בכ-20 שנה. ניתן לראות בכך הצהרה ברורה בדבר ערכם של חלק ממתחמי השיכון הציבורי בישראל.

מחאת הדיור של קיץ 2011 מאירה את הסוגיה מזווית שונה. התעוררות העניין המחודש בערכים חברתיים והקשר להם לפתרונות דיור עשויה לעורר עניין מחודש בפתרון של השיכון הציבורי לא רק כמנגנון של מימון ומדיניות ממשלתית אלא גם כגישה ארכיטקטונית.



חוברת הנחיות שימור
לשכונת צ'רצ'יל
גרדנס, וסטמינסטר,
לונדון.

6.1 ערכים תרבותיים בשכונה

"עיר פתוחה להתחדשות ובו בזמן משמרת את מורשתה האדריכלית-תכנונית"
מתוך חזון העיר תל-אביב

שכונת יד-אליהו היא אחד מפרויקטי הדיור הציבורי הגדולים הראשונים שנבנו בישראל. ככזו היא מבטאת ערכים תרבותיים שהיו מרכזיים לזמנם: ערכות הדדיות, מעורבות הממשלה בחיי האזרח, ואף ציפייה לשינוי חברתי בעקבות שינוי הדיור. ההירתמות של המדינה לטובת אזרחיה באה לידי ביטוי בנדיבות החריגה של שטחים פתוחים בשכונה. הן הגנים המשותפים שסביב כל בלוק והן הגינות הציבוריות מבטאות את נכונותה של המדינה להקציב שטח לטובת התושב, מגמה המנוגדת לרוחו של היזם הפרטי, כפי שמציין אפרת (2004). שפע הגינות מבטא גם את האמונה – הנראית היום תמימה – שמרחב פתוח, שמש ואוויר צח מספיקים בכדי ליצור חברה חדשה, בריאה יותר בגופה ובנפשה.¹³

הצניעות של המבנים והאחידות המונוליטית שלהם, גם אם אלה מסתירות הבחנות חברתיות וארגוניות, משדרות גם היום ערכים של הסתפקות במועט ושל שוויון, שאולי היו מן הפה אל החוץ אך בכל זאת אין להם היום כמעט שריד בחברה הישראלית.

לטוב ולרע, הם מבטאים גם את מורשת כור ההיתוך של הממלכתיות הישראלית שהשתמשה באחידות והומוגניות ארכיטקטונית בכדי להתיר לעם מודרני ציבורים שהגיעו מתרבויות שונות. כפי שאמרה גולדה מאיר ב 1953: "...בעיית השיכון היא אחת השאלות החשובות, כיוון שהיא תקבע אם אותה משפחה שבאה לארץ עם ילדיה, שהיא זרה לארץ... היא תקבע אם בני אותה משפחה יהיו ישראלים..." (יעקובי 2007). ניתן להרחיק לכת ולהגדיר את נוף השיכון כנוף הציוני המובהק, ציוני לא פחות מן הקיבוץ או המושב, וודאי בעל נגיעה לציבורים גדולים יותר. גם אם ראוי לבחון היום את הערכים שהנחו את בניית השכונה בצורה ביקורתית, שימור הבינוי והמבנה של השכונה מאפשר בכל זאת לשמור משהו מערכים אלו.

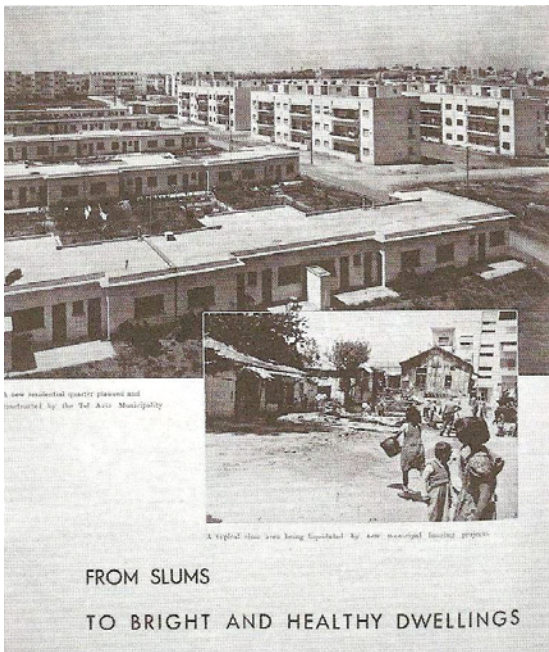
6.2 ערכים חברתיים בשכונה

עבור אזרחים רבים בישראל נוף השיכון הוא נוף של ילדות ושל התבגרות, הנוף שמבטא את המפגש הראשון שלהם עם הארץ ואת השתייכותם למקום.

תיאוריות השימור המודרניות עוסקות לא רק בשימור של מונומנטים יוצאי דופן אלא גם בשימור של נופי יום-יום. השימור העכשווי חותר לשמר ולבטא ערכים של כל שכבות החברה ולא רק של האליטות.

לאורם של ערכים אלה, שימור בשכונת יד-אליהו מבטא את שימור הנוף היומיומי של שכבות נרחבות בחברה הישראלית וביחוד של שכבות שהסיפור שלהם זכה למקום מרכזי פחות בהיסטוריוגרפיה הישראלית¹⁴. זאת ברוח דבריו של הסוציולוג האורבני הרברט גנץ (Gans)¹⁵.

כיוון שלא יהיה ניתן לשמור על כל השיכונים הציבוריים שנבנו בישראל וכנראה גם אין צורך לעשות זאת, יש לזהות ולסמן כבר היום נופי שיכון שישומרו, מתוך הבנה שחלק ניכר מנופי השיכון שלא יזכו להגנה ישתנו בצורה מואצת ואולי אף



'מהפחונים אל בתי מוארים ובריאים' – פרסומת באנגלית למפעל השיכון ביד-אליהו.
מקור: עת"א אצל מרום 2009

¹³ ניתן להבין זאת בהקשר של השיח הרפואי-קליני שליווה את הרטוריקה ואת הסגנון של האדריכלות המודרנית.

¹⁴ חיים יעקובי, למשל, קורא למבני השכונות 'מכונת המגורים המזרחית' (יעקובי 2007).
¹⁵ אצל הורביץ.

ימחקו כליל. ניתן אם כן לדמיין מצב בו יד אליהו תהפוך למוזיאון חי של תרבות השיכון הישראלית לאחר שזו תהפוך לזיכרון רחוק. בהקשר זה חשוב לסייג ולומר שדברים אלה נכונים בעיקר באזור המרכז ובערים הגדולות. בפריפריה הישראלית יש ערים שלמות שהן כל כולן שיכון ציבורי – גלעד למדיניות השיכון הישראלית לדורותיה - שאין בו כלל לחצים גדל"ניים. לפיכך מדובר בקטגוריה אחרת של התייחסות שאינה מעניינה של עבודה זו.

6.3 ערכים ארכיטקטוניים בשכונה

בשכונת יד-אליהו מתלכדים מספר ערכים ארכיטקטוניים העושים אותה ראוייה לשימור.

ראשית, השכונה מבטאת בצורה נאמנה את הערכים שהנחו את מתכנניה. הערכים של שוויון, איכות דיור, ירק, אור ואוויר באים בשכונה לידי ביטוי משכנע גם היום, שישים שנה לאחר שהוקמה.

ההפניה הזוהה של הבלוקים, שטחי הגינון הנרחבים, הגינות השכונתיות, האחידות של טיפוסי הבינוי, כל אלה משקפים לא רק את הערכים שעמדו מאחורי תכנון השכונה אלא גם את הערכים שהנחו התכנון הארכיטקטוני בישראל וגם בעולם בשנים שאחרי מלחמת העולם השנייה. כיוון שיד אליהו לא רק גילמה עקרונות אלה אלא אף השפיעה על תכנון הדיור הציבורי בישראל, יש חשיבות ארכיטקטונית בשימורה.



שכונת יד-אליהו
בבוקר שבת קיצי.

כמו כן, השכונה מהווה מרקם נרחב ביותר של מבנים בעלי זהות צורנית ותמטית. לכן יש יתרון לשימורה על פני מרקמים מצומצמים או קטועים יותר. שימור מושכל ביד אליהו יצור אזור בעל מסה משמעותית מספיק של בינוי בכדי ליצור חוויה ארכיטקטונית משמעותית.

בנוסף, השכונה נשמרה במצב טוב. בניגוד ללא מעט מרקמי שיכון אחרים בישראל שהוזנחו עד ללא הכר, חלק ניכר מן הבינוי בשכונה שומר על דמיון למבנה המקורי. זאת ועוד, השטחים הפתוחים הפרטיים הם בדרך כלל מטופחים ובכך ממלאים את תפקידם המקורי כריאות ירוקות, בניגוד ללא מעט גינות לכאורה בשיכון הציבורי שהפכו לשטחי בור¹⁶.

ההתלכדות של ערכים מסוגים שונים: היסטוריים, חברתיים וארכיטקטוניים הופכים את השימור בשכונת יד-אליהו לראוי וכדאי.

¹⁶ את השמירה הזו על הקיים ניתן ליחס ככל הנראה למדיניות העירייה הן בשליטה על הרחבות הדיור והן לטיפוח של השטחים הציבוריים בשכונה. ניתן ליחס אותה גם למצב הסוציו-אקונומי של הדיירים בשכונה, למבנה החברתי היחסית יציב בשכונה ואלי גם לאיכות של התכנון. חקירת נושאים אלה אינה חלק מעבודה זו.

7 רצונות סותרים, אינטרסים ובעלי עניין

בכל התערבות בשכונה קיימת, ולא כל שכן במהלך של שימור, ישנם ערכים מנוגדים שיש לתת עליהן את הדעת.

בהקשר של השימור מדובר בעיקר ברצונות וצרכים לגיטימיים העומדים בניגוד לתכתיבים הנובעים ממדיניות השימור. מיפוי של הערכים המנוגדים הוא חשוב בכדי להבין את מה בסופו של דבר ניתן לשמר, על מה כדאי להיאבק, על אילו ערכי שימור כדאי לוותר ואילו פתרונות ניתן לתת בכדי לשלב את ערכי השימור עם הצרכים של הקהילה ובעלי העניין האחרים.

לצורך הדיון העקרוני יוגדרו ערכי השימור כשמירה מלאה על הקיים או כהחזרה של הבינוי, המבנים ושטחים הפתוחים למצבם המקורי כפי שהיו בעת שהושלמו. מדובר בהצגה קיצונית שאינה מתאימה לשימור אורבני בשכונה כמו יד-אליהו, אך היא נועדה בכדי להבהיר את העמדות הסותרות.

הגדרת הרצונות הסותרים את השימור יתבססו על פעולות של הדיירים בשטח, ועל יוזמות ועל המדיניות של העירייה כפי שזו משתקפת בפעולותיה, בתכניות הסטטוטוריות המאושרות על-ידה ובמדיניות התכנונית כפי שהיא משתקפת בתכנית-המתאר ובתכנית המדיניות לשכונה.

7.1 סתירה בין רצונות

הסתירה המרכזית בין ערכי השימור לבין ערכי השינוי היא זו הנוגעת להרחבה של המבנים הקיימים או הריסתם והחלפתם לעומת שימור של המבנים כפי שהם או כפי שתוכננו.

היוזמה להגדיל את המבנים באה לידי ביטוי הן בשטח והן במדיניות העירייה. בפועל, ניתן לראות ברחבי שכונת יד-אליהו לא מעט הרחבות דיור, חלקן בהרחבה של מבני שלם, חלקן בדמות הרחבה של אגף ולעיתים גם הרחבות מקומיות של דירה בודדת.

היחס של העירייה להרחבות משתקף בסדרה של תכניות בניין עיר שיצרו מעטפת מגובשת של אפשרויות הרחבה לכל המבנים בשכונה (כמעט). מדיניות זו באה לידי ביטוי גם בתכנית המדיניות של העירייה (לזר 2010) המציעה פתרונות עיבוי מרחיקי לכת הכוללים בין השאר תוספת של אגפים לקיים, ותוספת של שתיים וחצי קומות על קומת הגג של מבני השיכון.

פתרונות מסוג זה הם גם הפתרונות שמקדמת תכנית מתאר ארצית 38/3 לחיזוק מפני רעידות אדמה, המאפשרת תוספת של אגפים בשטח של עד 25 מ"ר לדירה ותוספת של עד 2.5 קומות.

לצד אלה מתקיימות יזמות של פינוי בינוי. יוזמות אלה מקורן הן במדיניות של משרד השיכון המקדם ומעודד פינוי-בינוי והן בהצהרת הכוונות של העירייה כפי שאלה משתקפות בתכנית המדיניות ובתכנית המתאר, אם כי ביחס לאזורים ספציפיים בשכונה בלבד.

ברור שלהרחבת הדירות ולתוספת יחידות דיור בשכונה יש משמעויות חיוביות רבות.

ביניהן ניתן למנות שיפור בתנאי הדיור של התושבים הנוכחיים ובאופן זה שמירתם בשכונה; משיכת אוכלוסיות חדשות לשכונה בדגש על אוכלוסיות אמידות יותר המעוניינות בדירות גדולות; וכן תוספת של יחידות דיור למרקם העירוני המוביל, בראייה אזורית, לשמירה על השטחים הפתוחים שמחוץ לעיר.

בנוסף, תוספת דיירים לשכונה יכולה להוביל לשיפור השירותים המסחריים המוצעים בשכונה ולניצול יעיל יותר של תשתיות בינוי ציבורי קיימות, כגון בתי ספר, מרפאות וכדומה.

מההיבט השימור, לעומת זאת, הרחבת המבנים הקיימים פוגעת בתמונה ההיסטורית של השכונה הן ברמת המבנה הבודד והן ברמת הבינוי השכונתי. בפשטות, הבניין כבר לא נראה כפי שהיה והתחושה ברחוב ובחללים הציבוריים משתנה לעומת המצב המקורי.

פינוי-בינוי משמעותו בדרך כלל היא הרס מוחלט של המורשת הבנויה של השכונה, בעיקר משום שמבחינה כלכלית לא יתכן פרויקט פינוי בינוי שאינו מגדיל משמעותית את נפחי הבינוי הקיים¹⁷. פרויקט של פינוי בינוי בדרך כלל משנה לא רק את המבנים אלא גם את מערך הבינוי והשטחים הפתוחים, המוחלפים במקרים רבים במערכת של מגדלים וחניות.



ערכים סותרים: החצרות שבין הבניינים מסופחות לדירות הקרקע והופכות לחניות.

תחום נוסף בו מתקיימת סתירה בין ערכי השימור לבין הרצון לשינוי הוא השטחים הפתוחים שבין הבניינים ועתידם. נושא זה רלוונטי במיוחד בשכונת יד-אליהו בה יש לשטחים הפתוחים המשותפים בין הבניינים השפעה גדולה על האיכויות של המקום. בהכרח, נושא העיבוי משליך גם על נושא השטחים הפתוחים שבין הבניינים. תוספות בינוי והרחבות מאיימות לצמצם את גודלם של שטחים פתוחים אלה ואת הצמחייה הבוגרת המצויה בהם.

איום נוסף על השטחים הפתוחים בשכונה הן דרישות החנייה המאמירות עקב רמת החיים ורמת המינוע העולות והן בשל תוספת של יחידות דיור. בפועל ניתן כבר היום לראות דיירים המשתמשים בשטחים הפתוחים שבין הבניינים לשם חנייה.

בשלב זה לא מאשרת העירייה שימוש בגינות בין הבניינים לשם חנייה. עם זאת תכניות העיבוי מציעות לממש את תוספת החניות באופן תת-קרקעי בשטחי החצר, מהלך שיפגע בוודאות בצמחייה הקיימת.

תהליך נוסף המשפיע על השטחים הפתוחים הוא הפרטה זוחלת ולא חוקית של שטחי החצרות – דיירי קומות הקרקע סוגרים חלק מן החצר ומספחים אותו לעצמם, בהסכמתם או שלא בהסכמתם של השכנים. תהליך זה פוגע ברעיון השיתופי המקורי העומד בבסיס התכנון. אם זאת במקרים מסוימים הפרטת חלק מן החצר הוא הדרך היחידה לאפשר תחזוקה שוטפת של הגינות הגדולות והוא כמובן משפר משמעותי את איכות החיים של הדיירים בקומות הקרקע. המדיניות העירונית כרגע לא מאפשרת הפרטה החצרות.

שדרוג ושיפוץ החזיתות החיצוניות של הבניינים עשוי גם הוא להפוך למוקד של סתירה מול מדיניות של שימור.

הנושא של שיפור חזות הבניינים בשכונה עולה לעיתים קרובות כמניע מסייע למדיניות של מתן זכויות בנייה. זאת כיוון שבמשך השנים הזנחה ותוספות פרוביזוריות פגעו בחזות האסתטית של הבניינים.

¹⁷ המפתח המקובל הוא הגדלה פי שלוש של מספר יחידות הדיור הופכת פרויקט פינוי בינוי לכדאי.

עם זאת, מודרניזציה של החזיתות הקיימות, למשל שילוב ציפויים קשיחים כמו אבן, שלא תעשה בקפידה, תשנה לחלוטין את אופיים של הבניינים ותגרום לאובדן השפה העיצובית המקורית שלהם.

7.2 בעלי עניין ואינטרסים

לשם הבנת אפשרויות השימור יש למפות את בעלי העניין השונים בשכונה ולנסות לעמוד על האינטרסים שלהם.
בעלי העניין שניתן לזהות הם (לפי סדר חשיבות):

- תושבי השכונה
- תושבי העיר
- העירייה
- יזמים וקבלנים.

7.2.1 האינטרסים של תושבי השכונה

חשוב להבין שתושבי השכונה אינם קבוצה הומוגנית. קבוצת התושבים מורכבת מבעלי דירות לעומת שוכרים שלהם אינטרס שונה לגבי עליית ערך הנכסים;

צעירים לעומת מבוגרים שיש להם צרכים שונים; ותיקי השכונה מול תושבים חדשים הנבדלים ביחס שונה לערכים הנוסטלגיים בשכונה; תושבים דתיים מול חילונים; עשירים מול עניים ועוד שלל חתכים שונים.

אף על פי כן, ניתן לסווג מספר רבדים, המשיקים זה לזה, והמרכיבים ביחד את תמונת האינטרסים של התושבים בשכונה. הרובד הראשון הוא איכות הדיור בדירה או בבית בהם הם גרים – גודל הדירה, מצבה הפיסי, הפרטיות והנוף. רובד שני הוא האיכות הפיסית של השכונה – מצב התחזוקה, מצב החנייה, כמות ואיכות השטחים הפתוחים וכדומה.

רובד נוסף הוא מצב השירותים בשכונה: מחד, השירותים הציבוריים – מערכות החינוך, הבריאות, התחבורה והפנאי. מאידך, המערכות הפרטיות ובעיקר חנויות, בילוי ושירותים מסחריים אחרים.

לא להזכיר מצטרפים המצב החברתי בשכונה – בראש ובראשונה הביטחון הפיסי ולאחר מכן תחושת השייכות והאמון שבין התושבים. יש לסייג ולציין שלתושבים שונים יהיה דירוג שונה לחשיבות של מאפיינים אלה. בנוסף כיוון השיפור החיובי אינו בהכרח מוסכם. כדוגמא, שינוי דמוגרפי יכול להיטיב עם אוכלוסייה מסוימת ולא עם אוכלוסייה אחרת.

לא לכל האינטרסים של התושבים יש קשר ישיר לאקט השימור. בעוד שהרבדים של איכות הדיור והמצב הפיסי של השכונה מושפעים ומשפיעים ישירות על מדיניות השימור, על נושאים אחרים, כגון עירוב השימושים בשכונה או טיפוח המרחב הציבורי, יכולה להיות למדיניות של שימור השפעה ארוכת טווח אך משמעותית ואילו רבדים אחרים של אינטרסים לא יושפעו ממדיניות השימור כלל.

ניתן לשער שלתושבים יש עניין בהגדלת הדירות שלהם, בשיפור החזות והקיים של המבנים ובשמירה על השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה. במקביל יש להם עניין בפתרונות חנייה למכוניותיהם.



האינטרסים של הדיירים:
הגדלת שטח הדירות.

לכאורה, אין לתושבי השכונה בהכרח עניין בציפוף השכונה – באמצעות פרויקטים של עיבוי או של פינוי - שיביא להגדלת העומס התנועתי ויוכל לפגוע באיכות החיים שלהם. הציפוף הוא כורח כלכלי לשיפור הדירות הקיימות או החלפתן ובמקרים נדירים יותר לשם שיפור השירותים הציבוריים בשכונה. עם זאת, ממפגשים שנערכו עם תושבי הרובע ע"י צוות תכנית המדיניות עולה שתוספת אוכלוסייה נתפסת כמטרה חשובה.

העמסת העלות הכספית של השימור על התושבים גם היא, מן הסתם, לא עומדת בקנה אחד עם האינטרסים שלהם. זאת במיוחד לאור המצב הכלכלי של תושבים בשכונה העלול ליצור מצב בו עליות השימור והתחזוקה של המבנים הקיימים יאמירו באופן שידחוק מן השכונה אוכלוסיות חלשות המתגוררות בה היום. במילים אחרות, מדיניות שימור מחמירה עשויה להיות מנוף לתהליך של ג'נטריפיקציה, ויש לקחת היבט זה בחשבון בעת יצירת תכנית שימור לשכונה.

במסגרת תכנית המדיניות שערכה העירייה למרכז רובע 9 נערכו מספר מפגשים עם תושבי הרובע על-ידי היועץ החברתי אמנון אליאן. להלן הסיכום שנערך למפגשי שיתוף הציבור (לזר : 2010):

"המטרות החשובות בעיני הקבוצות הן:

- תוספת אוכלוסייה.
- הגדלת מגוון השימושים (תוך ציון יצירת מקומות לבילוי פנאי ומפגשים חברתיים).
- שפור המצב הפיסי של המבנים ותחזוקה (תוך ציון שיפוץ מבנים קיימים וחיזוקם).
- פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי.

האמצעים השכיחים ביותר הם:

- קביעת מדיניות עבור תוספות בניה למבנים קיימים היא באופן מובהק האמצעי המשמעותי ביותר בעיניהם ("פינוי בינוי" דורש הסבר מפורט ויעבוד רק בנקודות מסוימות שגם הוצעו).
- חיזוק הפעילות השכונתית.
- טיפול ופיתוח בשטחים ירוקים קיימים.

7.2.2 האינטרסים של תושבי העיר

בתושבי העיר הכוונה היא לתושבי האזור שאינם מתגוררים בשכונה אך עוברים דרכה, חווים אותה או מושפעים ממנה בדרכים שונות. אם תושבי השכונה אינם מהווים אוכלוסייה הומוגנית שניתן לזהות את האינטרסים שלה בבירור אזי תושבי העיר הם קבוצה הטרוגנית הרבה יותר. עם זאת, באופן כללי לתושבי העיר או האזור המטרופוליני יש עניין בשכונת יד אליהו תיתן מענה לביקושים של דיור באזור, הן בכדי לפתוח עבור עצמם אפשרויות דיור מגוונות יותר והן מתוך עניין לווסת לחצים נדל"ניים העשויים להשפיע לרעה על איכות החיים בשכונותיהם שלהם. בנוסף, לתושבים שאינם תושבי השכונה יש עניין בשכונת יד-אליהו תיתן מענה לפונקציות עירוניות העשויות לשרת אותם או כאלה שהם אינם מעוניינים שיהיו בשכונתם. עניין זה רלוונטי במיוחד ביד-אליהו המאכלסת שימושים ציבוריים כלל-עירוניים רבים.

אך נדמה שיותר מכל, לתושבי העיר יש עניין בשיפור החזות של השכונה כיעד תרבותי וציבורי לחוויה סביבתית ואדריכלית, כאשר אזור מוצלח מבחינה סביבתית ואדריכלית מעשיר את החוויה החברתית והתרבותית בעיר על כלל רבדיה.



היכל נוקיה מבצבץ מבין השיכונים: בשכונת יד-אליהו מוסדות ציבור עירוניים רבים.

7.2.3 הרגולטורים

לעיריית תל-אביב מערך מורכב של אינטרסים בנוגע לשכונת יד-אליהו. חלקם נובעים מרצונה הכן של העירייה לשפר ולהיטיב את איכות חייהם של תושבי השכונה. חלקם נובע מהראייה שלהם לגבי תפקידה של שכונת יד-אליהו במערך העירוני הכולל ותרומתה לו. וחלק מן האינטרסים נובע מן השיקולים הבירוקרטיים של העירייה, למשל הגדלת המיסים העירוניים הנגבים בשכונה.

האינטרסים של העירייה משתקפים במדיניותה התכנונית כפי שנסקרה בסעיף 2.3. העקרונות שעומדים מאחוריהם: "לחדש את הבינוי, להגביר את האינטנסיביות, להוסיף שימושים ולהקנות לאזור אופי עירוני... לייצר זהות שכונתית [באמצעות שימושים מעורבים], וכך לחזק את תחושת השייכות לאזור... ולחבר את השכונות בינן לבין עצמן ואת הרובע לחבר באופן חזק יותר למרכז העיר תל-אביב."

בהקשר השימור יש לזכור שעיריית תל-אביב היא הכח העיקרי המוביל את מגמת השימור בעיר. השימור הינו חלק ממטרות החזון האסטרטגי של העיר והוא ניתפס ככוח מניע בהיבטים מהותיים ותדמיתיים.

ניתן להניח שבמידה והשימור יתלכד עם מטרותיה האחרות של העירייה לגבי השכונה, גופי העירייה ישמחו לעודד אותו.

רגולטורים נוספים המעורבים בשכונה הם בעלי הקרקע: ממ"י והקק"ל וכן המדינה באמצעות משרד השיכון ומינהל התכנון במשרד הפנים. קשה לעמוד על האינטרסים של מינהל מקרקעי ישראל והקרן הקיימת, בעלי הקרקע העיקריים בשכונה לגבי מגמות של עיבוי, פינוי בינוי ושימור. כיוון שהקרקעות נמצאות בחכירה ע"י דיירים נראה שאין להם מעורבות בתהליכים התכנוניים בשכונה.

מדינת ישראל, באמצעות משרד הפנים ומשרד השיכון פועלת לעודד תהליכים של עיבוי-בינוי ופינוי-בינוי, בין השאר באמצעות תכניות מתאר ארציות כמו תמ"א 38, חקיקת חוקים המקלים על ההתמודדות עם דיירים סרבנים וסיוע לפרויקטים של פינוי-בינוי. משרד השיכון מעורב למעשה ביוזמות לפרויקטים של פינוי בינוי ביד-אליהו. מדיניות זו עומדות בניגוד למגמות השימור.



היזמים: שלט המבשר על יוזמה לעיבוי באמצעות תמ"א 38 שכוסה לאחר שלא הצליח להתרומם.

7.2.4 האינטרסים של היזמים

יד-אליהו היא שכונה בנויה ואין בה כרגע פעילות רבה של יזמי נדל"ן. מרחב היזמות בשכונה הוא בפרויקטים של עיבוי ובינוי ושל פינוי בינוי. בפרויקטים מעין אלה, כמו בכל הקשר אחר, פועל היזם כאיש עסקים ומטרתו העיקרית היא למקסם את רווחיו. לפיכך מטרתו של היזם היא למכור כמה שיותר יחידות דיור חדשות בפרק הזמן הקצר ביותר ובמינימום של השקעות נלוות. כיוון שפרויקטים של עיבוי-בינוי ואפילו פינוי-בינוי הם פרויקטים מורכבים שהרווחיות בהם בעייתית (פרט אולי לאזורי מרכז תל-אביב) תוספת של מטלות שימור יכולה להרתיע קבלנים רבים ולהיתפס מבחינתם כנטל שימנע אותם מלפעול בשכונה.

המדיניות בישראל בשנים האחרונות מתמקדת במימוש פרויקטי בינוי באמצעות יצירה של כדאיות יזמית. בהקשר זה כל ניסיון להוביל שינויים בשכונה יבחנו מול הכדאיות לקבלנים וליזמים. למעשה האינטרסים של היוזמים והקבלנים משתקפים בניסיונות של העירייה ואף של התושבים ליצור בעבורם כדאיות על מנת שיפעלו באזור.

תוספת מסיבית של זכויות, אם כן, תשקף את השאיפה למשוך יזמים וקבלנים לפעילות בשכונה. תוספת זכויות כזו עומדת בסתירה למדיניות של שימור. מאידך, היתרון התדמיתי שעשויה ליצור מדיניות שימור יכול להוביל להעלאת ערכי הקרקע בשכונה. מגמה כזו, אם תתממש, תאפשר ליזמים להגדיל את הרווח שלהם מן הפרויקטים ותוכל לעודד פעילות יזמית בנפחי עיבוי מתונים יותר. כלומר שינוי תדמית השכונה העשוי לנבוע מתכנית שימור יכול גם לאפשר את השימור מבחינה כלכלית ולרתום יזמים למימוש.

7.2.5 מפגש האינטרסים

מה מקומה של מדיניות השימור בהתלכדות האינטרסים בין השחקנים השונים בשכונה?

ההיגיון וההצדקה של השימור יכולים לסייע לתושבי השכונה להגן על הערכים הבנויים של השכונה כנגד לחצי הפיתוח שכרגע נדמים מביטחים אך עשויים לאיים באופן משמעותי על איכות החיים בשכונה. מדיניות השימור מזהה את הערכים הקיימים בשכונה ומאפשרת לתעל את הפיתוח כך שלא יפגע בהם. זאת בניגוד להתחדשות עירונית המונעת משיקולים של התכנות כלכלית בלבד העשויה, בטווח הארוך, לגרום לנזקים גדולים. ניתן לראות שגם תכנית המדיניות לשכונה משתמשת בהגיון של השימור בכדי להגן על מרקמים שנתפסים חשובים, כגון מבני השטיח.

מדיניות שימור שתחזק את הערכים המשמעותיים בשכונה תהפוך אותה לאטרקטיבית יותר גם עבור תושבי העיר: הכרה וביטוי של ערכי השכונה תוסיף נדבך נוסף לפסיפס של מרקמים וסיפורים עירוניים.

גם עבור העירייה מדיניות השימור יכולה לסייע בהגשמת מטרות התכנון העירוני: שימור יחזק את הזהות והשייכות השכונתית באמצעות חיזוק הדימוי של השכונה. מדיניות השימור תיתן בידי העירייה כלים והצדקות לתעל את הפיתוח באופן שיסייע לשכונה ולא יפגע בה. מדינות השימור בשכונה תוסיף נדבך לסיפור השימור של תל-אביב המחזק את תדמית העיר כעיר מובילה בישראל ואפילו כעיר עולם. זאת ועוד, שימור אף עשוי להגביר את האינטנסיביות בשכונה. עמית-כהן, למשל, מציגה את הסינרגיה שנוצרה במרכז תל-אביב בין מדיניות השימור העירונית לבין פעילות כלכלית בהיבטים של נופש ופנאי (Amit-Cohen, 2004).

באופנים אחרים תהליך דומה עשוי להתרחש בשכונת יד-אליהו. הכרה בערכו של הבינוי הקיים - בסיפור ההיסטורי - ובערכים שמאחוריו עשויה למשוך אל השכונה בדיוק את סוג העסקים שמחפשים ערך מוסף של משמעות ומסוגלים גם להעניק את אותה אינטנסיביות ועניין עירוני הפכו את שכונת לב-העיר בתל-אביב לאטרקטיבית¹⁸.

בסופו של דבר תהליך כזה יכול לסייע גם ליזמים. עליית ערכי הנדל"ן בשכונה הוא בסופו של חשבון הגורם שביא את יזמי הנדל"ן לשכונה ויהפוך את ההשקעה שלהם בתהליכים מורכבים של פינוי בינוי ועיבוי בינוי למשתלמת.

¹⁸ חשוב לסייג והבהיר שאין ציפייה ששכונת יד אליהו תהפוך לרחוב שינקין.

8 קווים מנחים למדיניות שימור

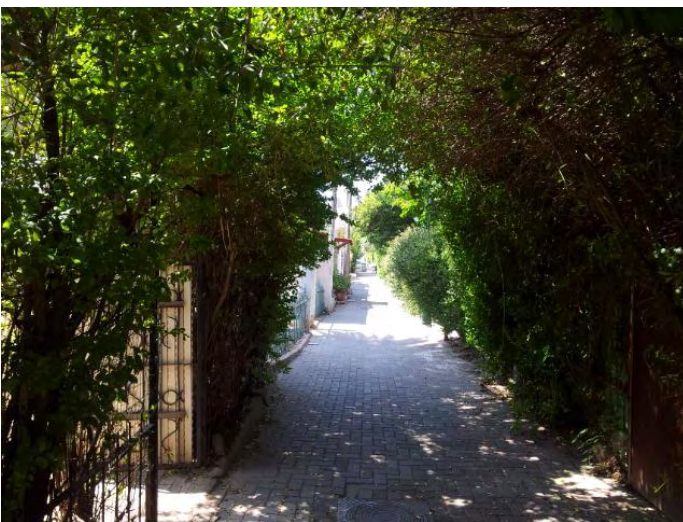
ייחודה של שכונת יד-אליהו הוא במבנה העירוני שלה: הבינוי המשלב את מרקמי השטיח, הבלוקים, השדרות ומערך השטחים הפתוחים הוא שנותן לה את איכויותיה המיוחדות. יתרה מזאת, המערך העירוני הכולל זה הוא שמאפיין ומייחד את מיקומה בהיסטוריה החברתית והתכנונית של ישראל כיוזמה ציבורית הממוקדת בשיפור תנאי החיים של האזרח הפשוט.

לעומת אלה, למבנים בשכונה כשלעצמם אין איכויות ארכיטקטוניות ייחודיות: המבנים הם בעלי צורניות פשוטה, לא אלגנטיים במיוחד בפרופורציות, נעדרי עיטורים ומאפיינים ייחודיים. השפה העיצובית של הבלוקים גנרית ומוכרת ולכן גם כמייצגים של טיפוס אין להם ערך מיוחד. יתרה מזאת לא נותר כמעט דבר מאלמנטי הגמר המקוריים שלהם כך שבמצבם הנוכחי גם אין להם ערך נוסטלגי כשרידם של תקופה אחרת.

לפיכך המטרה העיקרית במדיניות שימור לשכונת יד-אליהו היא שימור איכות הבינוי שלה. לעומת זאת, הטיפול במבנים צריך להיגזר מתפקידם במערכת הבינוי. דווקא הצמחייה, היכן שזו התפתחה, הינה חלק אינטגרלי מרעיון הבינוי של השכונה שקידש את הנוף הפתוח, הירק והמרחבים. לכן יש למקד מאמצי שימור דווקא בצמחייה ובשטחים הפתוחים.

מדיניות שימור לשכונה צריכה לכלול את המרכיבים הבאים:

- א. התווית גבולות תכנית השימור: כלומר, הגדרת מבנים ואזורים שלא יזכו להגנה.
- ב. הגדרת רמת ערכיות שימור של מתחמים וטיפוסי בינוי שונים בשכונה: מה חשוב לשמר.
- ג. הגדרת מדיניות תכנון לגבי סוגי בניין וסוגי התערבות שונים: כיצד לשמר את שראוי לשמרו.
- ד. הגדרת אסטרטגיות של שימור בתחום המדיניות הכלכלית והחינוך, שיצרו את התנאים החברתיים המאפשרים שימור.



מרקם השטיח: הצמחייה יוצרת את המקום

שיכונים לאורך רחוב עמידב - פיתוח מדוד לפי עקרונות השימור

צומת לה-גרדיה ויגאל אלון - לשקול התרת מסחר בהסכמת התושבים

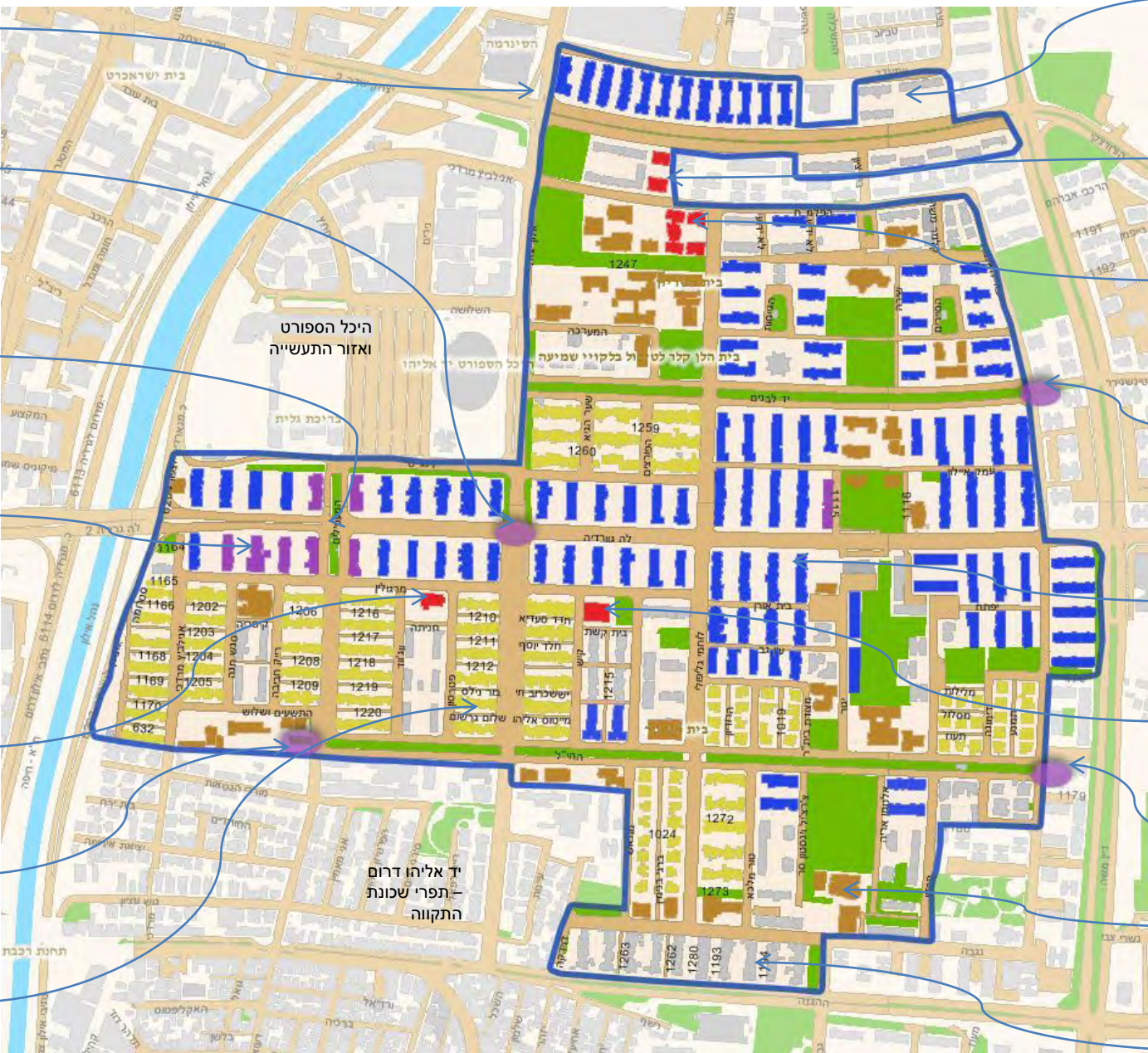
מוקד מסחרי לאורך שדרות המעפילים - אזור לפיתוח מיוחד

בלוקים של בית אבות 'רעות' - אופציה לפיתוח מגורים ממוקד

בית כנסת המרכזי - שימור מחמיר

קצה שדרות החייל - אזור לפיתוח מיוחד

שכונות שטיח - לשימור דפוס הבינוי והסגנון



בלוקים בתחום השימור - יש לשקול את הפיתוח ביחס למרקם השכונתי

שיכון העיתונאים - 'סקי' - אלכסנדרוני - שימור מחמיר

שיכון רופאים - שימור מחמיר

קצה שדרות יד לבנים - אזור לפיתוח מיוחד

בלוקים - לפיתוח מדוד לפי עקרונות השימור

בית כנסת הספרדי - שימור מחמיר

קצה שדרות החייל - אזור לפיתוח מיוחד

צבע חום - מבני ציבור

שכונות שטיח בגבול השימור - ניתן לשקול פיתוח יותר רווי

היכל הספורט ואזור התעשייה

יד אליהו דרום - תפרי שכונת התקווה

מקרא: כחול -מרקם בלוקים לשימור / צהוב - מרקם שטיח לשימור / סגול - מתחמים לפיתוח ממוקד / אדום - מבנים לשימור / חום - מבני ציבור

8.1 גבולות תכנית השימור

שכונת יד-אליהו היא שכונה גדולה ולמרות ההומוגניות היחסית שלה היא מורכבת ממחזמים שונים שלא על כולם צריכה לחול מדיניות השימור.

א. שולי השכונה: בשולי השכונה ישנם אזורים שפותחו בתקופות מאוחרות יותר. הבינוי בהם מגוון ומורכב מטיפוסי בינוי שאינם מאפיינים את השכונה המקורית.

מדובר באזור שמצפון לרחוב הפלמ"ח; באזור שממזרח לרחוב הגיבור האלמוני; ובאזור שמדרום-מזרח לרחוב נגבה. לפיכך יוחרג אזור זה מתחום תכנית השימור פרט למבנים ספציפיים הראויים לשימור מחמיר. מתחם הבלוקים שבין רחוב עמינדב ליצחק שדה, המגלים בתוכם ערכים הזוהים לערכים המצויים בשאר שכונת יד-אליהו, ייכלל בתכנית השימור ויחולו עליו אותם עקרונות מדיניות.

ב. יד אליהו דרום – תפרי שכונת התקווה. האזור הדרום המערבי של שכונת יד-אליהו המצוי ממערב לרחוב יגאל אלון ומדרום לשדרות החייל - הקרוי גבעת שמשון או שכונת המוגרבים - הוא אזור בעל אופי שונה לחלוטין מלב שכונת יד-אליהו. הבינוי באזור זה מתבסס על בתים טוריים דו-קומתיים ועל בתים פרטיים בקומבינציות שונות שנבנו על ידי מגוון גורמים בשנות הארבעים והחמישים. המאפיינים העיקריים של שכונת יד-אליהו – בלוקים, מרקמי שטיח ושדרות - לא מתקיימים באזור זה ולכן אין מקום לכלול אותו במסגרת תכנית השימור של השכונה.

תב"ע 3448 לאזור זה שאושרה באחרונה שומרת על אופי הבינוי ומערכת הרחובות באזור כך שאין דחיפות לבחון את נושא השימור באזור זה פרט לבחינה של מבנים ספציפיים הראויים לשימור, בחינה שאינה במסגרת עבודה זו.

ג. אזור התעשייה והנופש: אזור זה התחום בין הרחובות יצחק שדה, יגאל אלון ווינגייט אינו חלק אינטגרלי מאזורי המגורים של שכונת יד-אליהו ולפיכך אין לו חלק במורשת התכנונית והחברתית שהם מייצגים. גם אם יש באזור התעשייה מבנים בעלי ערך מסוים בהקשר של אדריכלות תעשייתית, אין הם מעניינה של עבודה זו.

במאמר מוסגר יצוין שבחינות אחרות של תכנון עירוני לא נכון להבין את שכונת יד אליהו במנותק מן ההקשר של אזור התעשייה ואזור הפנאי שבצפונה כי הם מקרינים על המסחר ועל איכות החיים בשכונה ואף מתוכננים בעתיד כעתודה למגורים.

בנוסף למחזמים אלה לא יכללו במסגרת תכנית השימור מבנים שאינם משתייכים למרקם המקורי של השכונה: מבניים מטיפוס H, מבני מגורים גבוהים ובתים פרטיים שאינם חלק ממרקם השטיח.

בכל מקרה מומלץ שמבנים חדשים שיבנו במקום מבנים אלה לא יחרגו באופן מובהק מאופי הבינוי בשכונה.

8.2 הגדרת ערכיות השימור של מבנים וטיפוסי בינוי בשכונה

הערכים העיקריים לשימור ביד-אליהו קשורים לאופי הבינוי של השכונה, לכן מוצע למקד את מדינות השימור בנושאים הבאים:

- א. מערך השדרות – מוצע לשמר את מערך השדרות ולהגן עליו מפני שינויים תכנוניים עתידיים. בנוסף מומלץ לבחון דרכים לחזק את מערך השדרות בדגש על טיפול בקצוות שלהן.
- ב. מערך הצירים הירוקים – יש לפתוח את החסמים במערך הצירים הירוקים, בדגש על הציר העובר מדרום לצפון. נושא זה נמצא היום בתכנון של העירייה.
- ג. שכונות השטיח – מרקם מבני השטיח הוא מרקם חשוב בשכונה. על-כן יש לשמר את המבנה של מערך בינוי זה, כולל השבילים, החצרות הפרטיות והבתים הפרטיים.
- ד. בלוקי המגורים – בלוקי המגורים הם נדבך מרכז ומשמעותי באופייה של השכונה. לכן יש לעשות מאמץ לשמור אותם כטיפוס בינוי.
- ה. גינות ציבוריות ופרטיות – לשטחים המגוננים יש חשיבות גדולה ביצירת האופי של שכונת יד-אליהו. לכן יש להתמקד בשמירה ובחיזוק אופיים של שטחים אלה.

לא כל החלקים במערך הבינוי של שכונת יד-אליהו מצויים תחת איום. מדיניות עיריית תל-אביב בשנים האחרונות מתמקדות בחיזוק ובפיתוח השדרות והצירים הירוקים והחצרות עטרתן ליושנה'. לכן עיקר מדיניות השימור צריכה להתמקד באסטרטגיות הקשורות לרכיבים המצויים בבעלות פרטית.

8.3 מבנים לשימור מחמיר בשכונה

בשכונה מצויים מספר מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני משל עצמם. מבנים אלה אינם בהכרח חלק מן המרקם ההיסטורי או הסגנוני של השכונה, אך יש ערך משל עצמם ומדיניות שימור בשכונה צריכה לסמן אותם ולהחיל עליהם את עקרונות מדיניות השימור העירונית, כפי שאלה באים לידי ביטוי בתכנית 2650 ב.

להלן רשימה ראשונית של המבנים:

א. בית כנסת המרכזי ברחוב מרגולין (פינת רחוב וודג'ווד)

המתכנן: י. טולדנו - א. רוסו

שנת הבנייה: 1958

מבנה בעל השפעות נאו-קלאסיות מובהקות: סגנון ייחודי שאין לו דוגמאות רבות בישראל. הבניין הוא אלגנטי בעל ערכים אסתטיים הבאים לידי ביטוי הן בקומפוזיציה הכללית והן בפרטים המוקפדים.



ב. בית כנסת הספרדי ברחוב מרגולין (פינת רחוב קיש)

המתכנן: י. טולדנו - א. רוסו

שנת הבנייה: שנות השבעים

בית כנסת בסגנון מודרני ייחודי המתאפיין בקשת המעניקה למבנה צורה דינמית.



ג. 'שיכון העיתונאים' ברחוב יצחק שדה 56 / הפלמ"ח 13
המתכנן: אברהם יסקי ואמנון אלכסנדרוני
שנת הבנייה: 1960

צמד מבנים בעלי איכות גבוהה ופרטים ייחודיים שנשמרו היטב. דוגמה
לסגנון הברוטליסטי במגורים, השואב השראה מן הפרויקטים המאוחרים
של לה-קורבוזייה, בין השאר בשימוש בבטון ובלבנים חשופות.
מבנה תאום של יסקי / אלכסנדרוני ברחוב אנטקולסקי מופיע ברשימת
השימור העירונית.



ד. שיכון הרופאים
מתכנן: נדרשת בדיקה
שנת הבנייה: שנות החמישים
מערך ייחודי של שלושה מבני שיכון בתצורת ח' הסוגרת על חצר
משותפת, מטופחת וייחודית. פרטי המבנה הם ברמה גבוהה וכוללים
מעקות עץ ודלתות עץ מלא.



8.4 הגדרת אסטרטגיות שימור לפי סוגי מבנה וסוגי התערבות

אסטרטגיות השימור יוגדרו באופן פרטני אל מול סוגי המבנים השונים בשכונה, שלכל אחד מהם מאפיינים ייחודיים משלו. בנוסף, יש לבחון את אסטרטגיות השימור מול מעטפת הזכויות המוקנית במסגרת התכנית העירונית השונית.

8.4.1 שימור מרקמי השטיח

תכנית המתאר ותכנית המדיניות לשכונה מכירה בערכו של בינוי השטיח, כמו גם בערכם של אזורי הבינוי הטורי הדו-קומתי בשכונה ומותרת אותם כמעט כפי שהם. יש הגיון רב בקביעה זו של התכנית.

ראשית, בשכונה שאינה כל-כך חזקה מבחינת המעמד החברתי-כלכלי של

תושביה, בנייה צמודת-קרקע מהווה עוגן ומוקד למשיכה של אוכלוסייה חזקה יותר לשכונה. בנוסף, הבתים הפרטיים הגדולים יותר בשכונת השטיח נותנים מענה למגורים של משפחות היכולות להישאר בשכונה עם גדילת המשפחה. הבינוי הצפוף של שכונת השטיח, הופך אותן בין כה וכה לא-אטרקטיביות ואולי אף בלתי-אפשריות לפינוי-בינוי. העיבוי ההדרגתי שלהם הוא טבעי, מובן מאליו וכבר מתרחש מעצמו. כמו-כן, ספק אם ניתן או כדאי לגלגל לאחור את הזכויות שניתנו לטיפוס בינוי זה: הדירות המקוריות הן כה קטנות לעומת הפשטות שבהגדלתן, כך שלא כדאי ולא ניתן לעשות זאת.

עם זאת מומלץ להגדיר פרטים מחייבים לתוספות ולבינוי חדש בשכונת השטיח בכדי ליצור אחידות במרקמים אלה ולחזק את זהותם.

א. במסגרת תוספות ומבנים חדשים יש לחייב גגות שטוחים לפי הבינוי המקורי.

ב. יש לדרוש פרט כרכוב בולט לפי הקיים במבנים המקוריים.

ג. יוגדרו גוונים מחייבים לתוספות ולמבנים חדשים.

ד. תחויב שמירה ושיקום של צמחיה קיימת בדגש על עצים וגדר חי.

ה. ניתן לשקול לחייב מבנים הפונים לרחובות הראשיים בביצוע פרטי גמר תקופתיים במסגרת הרחבה או בנייה חדשה.



מרקם השטיח -
רחוב יגאל
אלון

8.4.2 מרקם הבלוקים - תוספת אגפים למבנה

תוספת האגפים למבנה הקיים לשם הגדלת הדירות הקיימות היא המהלך החשוב ביותר מבחינת הדיירים. זהו המהלך שיש לו השפעה חיובית ישירה על חייהם ועל ערך הדירות שלהם.

בנוסף, זכויות בנייה אלה מגובות בתכניות בניין העיר החלות בשכונה ואף יושמו בחלק ניכר מן הבלוקים בשכונה. תוספת האגפים באה לידי ביטוי גם בתכנית המדיניות העירונית וגם במסגרת הזכויות שמוקנות בתמ"א 38. לפיכך נראה שלא רצוי ולא ניתן, מן הבחינה החברתית, הסטוטורית והקניינית להגביל את האפשרות להוסיף אגפים לבניינים הקיימים.



תוספת אגפים
לבלוקים: ההצעה של
אדריכל דני לזר
לתוספת אגף בניצב
והגבהת הבניין הקיים
בשתי קומות נוספות

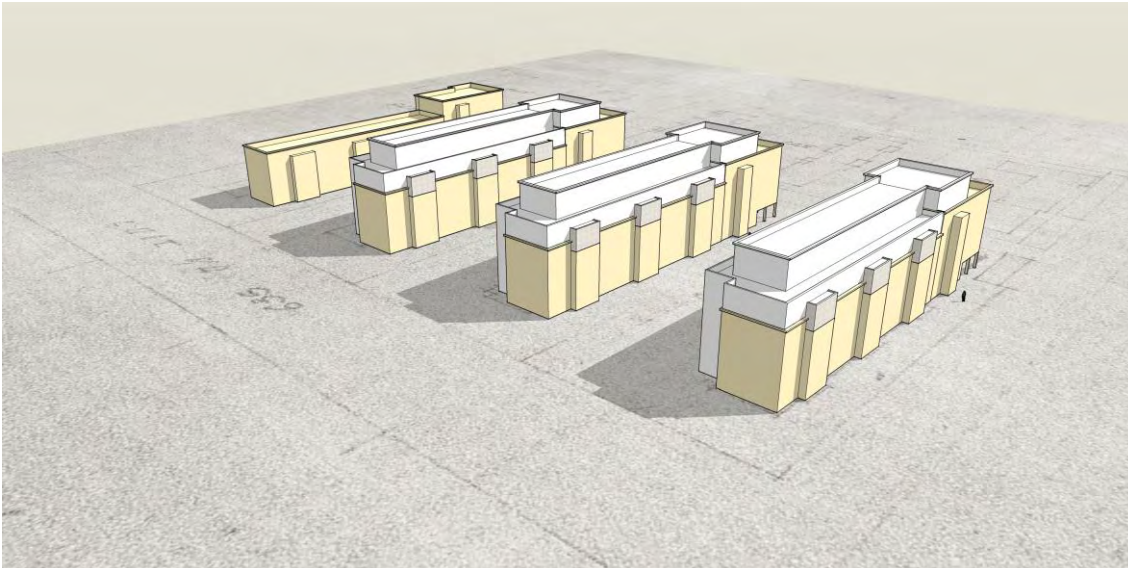
העובדה שלא מעט הרחבות מסוגים שונים בוצעו במבנים בשכונה מאפשרת לבחון את ההשפעה של התוספות על המרקם. ניתן לומר שכלל שהתוספת מבוצעת באופן אחיד עצם הגדלת רוחב המבנה לא פוגמת באופן בלתי הפיך בתחושת הפתיחות שבין הבלוקים. עם זאת הרחבות חלקיות מערערות מאוד את תחושת הלכידות של המבנים שהינה מרכזית למבנה הבלוק.

במסגרת תכנית המדיניות שהוכנה לשכונה מוצע לצרף לבלוקים הקיימים לאורך רחוב לה-גוארדיה אגפים בניצב שיגדירו בינוי רצוף לאורך רחוב לה-גוארדיה (לזר 2010). מדובר ברעיון מרתק מבחינה אדריכלית אך בעייתי מאוד. יש לרעיון זה מגבלות בהיבטים של תנועה, פיתוח כלכלי ועוד. אך מבחינה השימור יש לו בעיה אחת מרכזית – הוא יערער לחלוטין את אופייה של השכונה. כל העקרונות החברתיים וארכיטקטוניים של הבלוק יאבדו במסגרת בינוי כזו. במידה ואפשרות ההרחבה הניצבת תמוצה במלואה, אזי לא יהיה ניתן להבחין יותר בבינוי הייחודי של השכונה. ואם, מה שיותר סביר, הבנייה תתבצע בצורה חלקית וספוראדית, האחדות של השכונה, שהיא ממאפייניה העיקריים, תאבד גם היא.

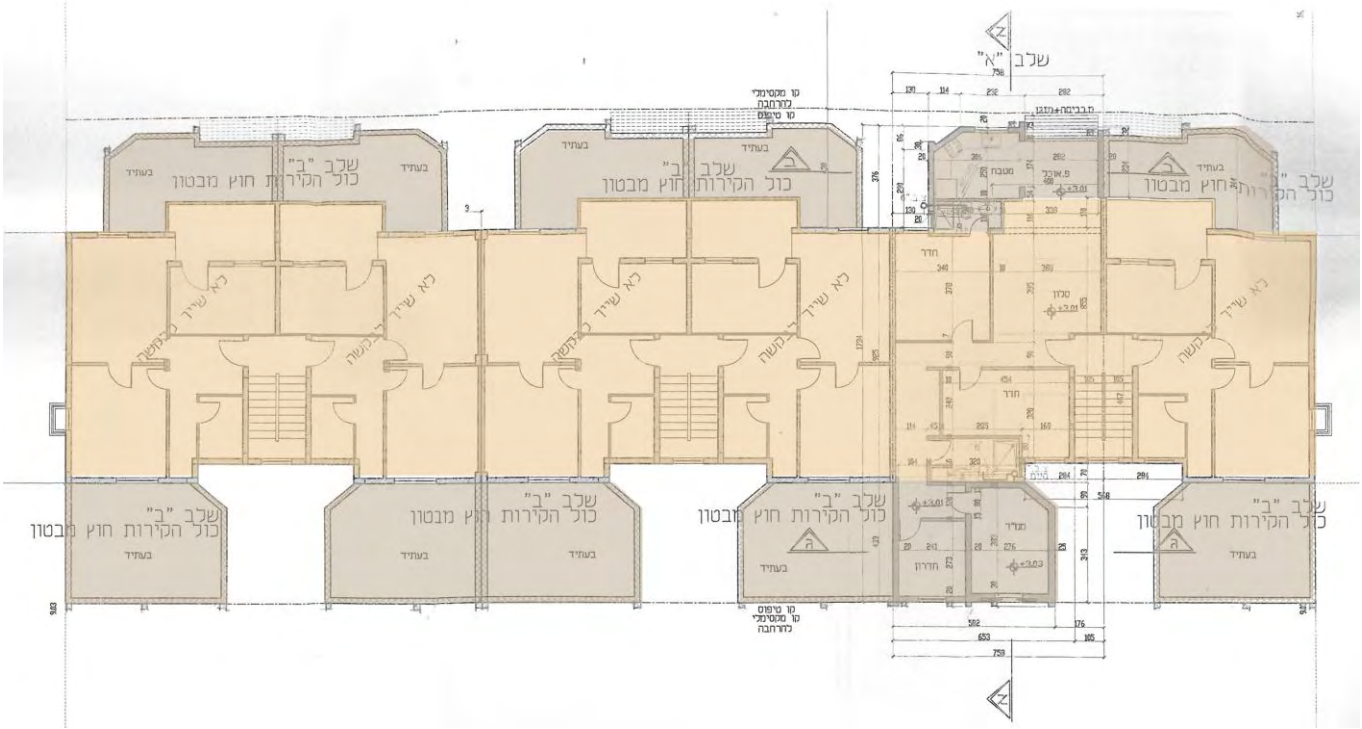
לפיכך, תכנית שימור צריכה לאפשר בנייה של תוספת אגפים במסגרת ההגבלות הבאות:

א. התוספת תיבנה רק בחזית אחת של המבנה. באופן כזה לפחות מכיוון אחד תישמר החזות המקורית שתעבור הסדרה. במסגרת הבינוי של השכונה לא תמיד יש הבחנה ברורה בין חזית לעורף - למעשה העמדת הבלוק מערערת את הכיווניות הזו הנוכחות כל-כך בבינוי של העיר ה'בורגנית'. עובדה זו תאפשר גמישות מסוימת בבחירת החזית לשימור מול החזית לעיבורי. אף על פי שתב"עות ההרחבה מאפשרות הרחבה הן מלפנים והן מאחור, נראה כי במקרים רבים ההרחבה מתבצעת מכיוון אחד בלבד, כך שניתן להתמודד באופן סביר עם הגבלה זו.

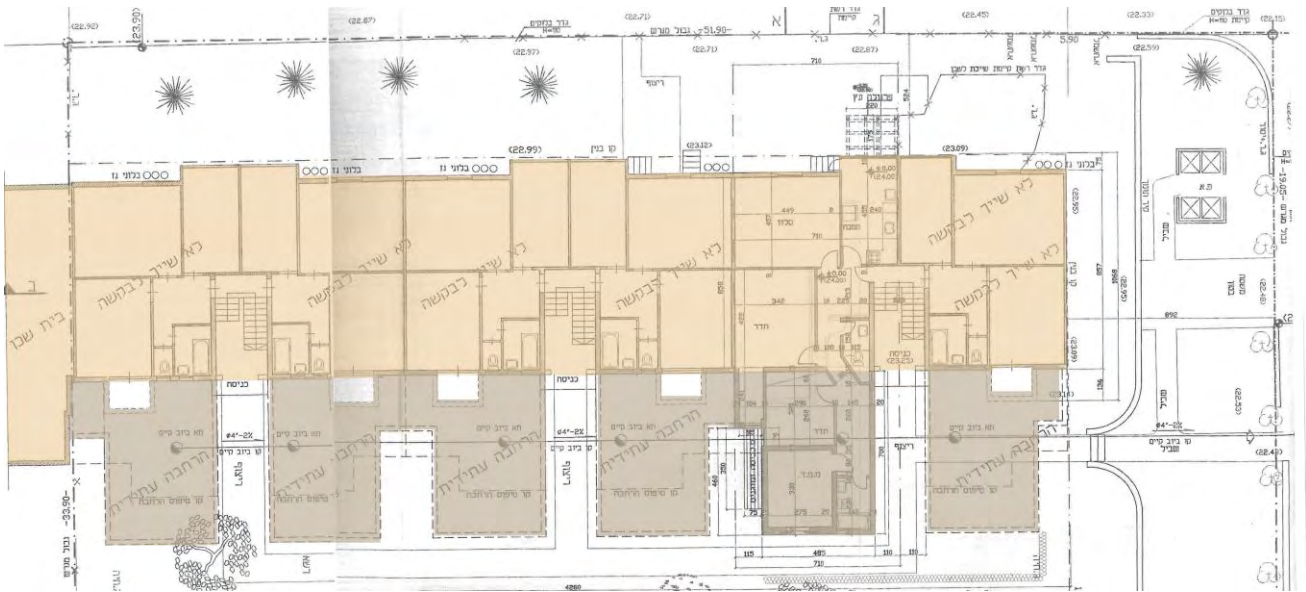
- ב. מבחינת שימור יש עדיפות לתוספת שתשמור על הלינאריות של הבלוק. כלומר, הרחבה של הבלוק כולו ולא תוספת של בליטות מקומיות. המגבלה התכנונית הזו עשויה לפגוע באפשרות להכניס אור ואויר לתוך שטח הדירה המקורית. על-כן יש לשקול תוספת של מרפסות וקורות שיאפשרו חדירת אור ואויר תוך שמירה על צורת הבלוק ולו בצורה מרומזת.
- ג. האגף יבנה לכל גובהו – התניה זו קיימת גם במסגרת דרישות העירייה. אם זאת, היא מקשה מאוד על הרחבות מכיוון שנדרשת לא רק הסכמה אלא גם שיתוף פעולה בין השכנים. ניתן לתת הקלה מסוימת בכך שיבנו עמודים גדולים שיגדירו באופן ברור תחום ללא סגירת קירות מלאה. דרישות התכנון של מגדלי מרחבים מוגנים מחייבות גישה כזו להרחבה בכל מקרה.
- ד. מומלץ שהתוספת החדשות ייסוגו בצדי המבנה כך שתישמר פינת המבנה המקורית. זאת לא בשל איכויות ארכיטקטוניות שיש לה אלא כדי להשאיר זכר לפרופורציות המקוריות של המבנה, לכיוון הרחוב ממנו הוא בעיקר נחוה.
- ה. בכל מקרה על התוספות להתחשב בעצים בוגרים הקיימים בשטח. במקרה של עץ בוגר המונע בניית תוספת יש לתת קדימות לשימור העץ באמצעות שינוי התכנון ואפילו פיצוי הדיירים שנמנע מהם לממש את ההרחבה המותרת.
- ו. כדי לאפשר ולנהל את התוספות על העירייה ליזום תכנית בינוי שתגדיר את מסגרת התוספות המתאימה לכל בלוק ובלוק. אישור תכנית בינוי שכזה תיצור מסגרת הרחבות ספציפית לכל בלוק ובלוק, מסגרת שתיקח בחשבון את מקומו במערכת השכונתית. זאת, כהרחבה של התב"ע המגדירה זכויות וקווי בניין כלליים. תכנית בינוי כזו תהווה מחצית דרך להיתר ואולי אף תאפשר בנייה במסגרת התבנית הנתונה באישורי הנדסיים בלבד, כאשר הצד האדריכלי של התכנון כבר נילקח בחשבון במסגרת תכנית הבינוי.



הצעה לעיבוי
הבלוקים:
תוספת קומה
וחצי על הגג
והרחבה בחזית
אחורית



לה גוארדיה 30: תכנית הרחבות לבלוק, תצלום מתוך היתר לתוספת של דירה אחת. האגפים המתוכננים לא מותירים זכר מן הבלוק המקורי.

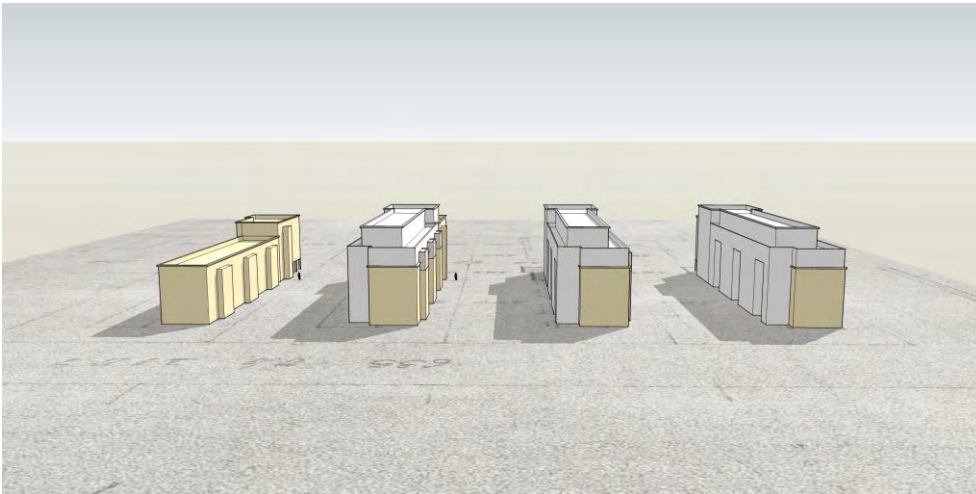


לה גוארדיה 48: תכנית הרחבות לבלוק, תצלום מתוך היתר לתוספת של דירה אחת. ההרחבה מתוכננת בעורף המבנה בלבד.

8.4.3 מרקם הבלוקים - תוספת קומות על גג המבנה

תוספת קומות למבנה הבלוק היא מהלך שיש לו חשיבות בשני מובנים. הראשון הוא כתמריץ כלכלי לשיפוץ ושדרוג המבנה באופן המאפשר לממן את התוספות ואת השיפוץ של המבנה ללא תוספת מצד הדיירים. השני הוא כתוספת למאגר יחידות הדיור בעיר ובשכונה. כלומר בכל מקרה, אין מדובר בתוספת ישירה של שטחי דיור לדיירים - המהלך אינו מיטיב באופן ישיר עם בעלי הדירות.

ניתן לבחון את סוגיית תוספת הקומות ביחס למדיניות השימור העירונית. תוספת זכויות של קומה וחצי במסגרת תכנית ס' ותכניות לב העיר היא שאיפשרה את מימון השיפוץ והשימור בחלק נרחבים של מרכז העיר תל-אביב. לכן מבחינה כלכלית ומעשית לא ריאלי להניח שניתן להוביל מהלך של שימור ושדרוג בשכונת יד-אליהו ללא תוספת של קומות. מן הבחינה הארכיטקטונית תוספת של קומה ואף קומה וחצי לא ישפיעו באופן משמעותי על הבינוי והמרקם של השכונה. זאת בייחוד לאור העובדה שחלק מן הבלוקים מגיעים לגובה של ארבע קומות.



אם זאת, התכניות לשכונה מדברות על תוספות דרמטיות יותר: התיקון השלישי שאושר לתמ"א 38 מאפשר, באופן עקרוני, תוספת של שתיים וחצי קומות לבניין. תכנית האב לשכונה מדברת על תוספת של שתי קומות לבלוקים הפנימיים ותוספת של עד ארבע קומות לבלוקים המצויים לאורך צירי התנועה הראשיים. תכנית המתאר מגדירה גובה של 8 קומות לכל מרקמי הבלוקים בשכונה.

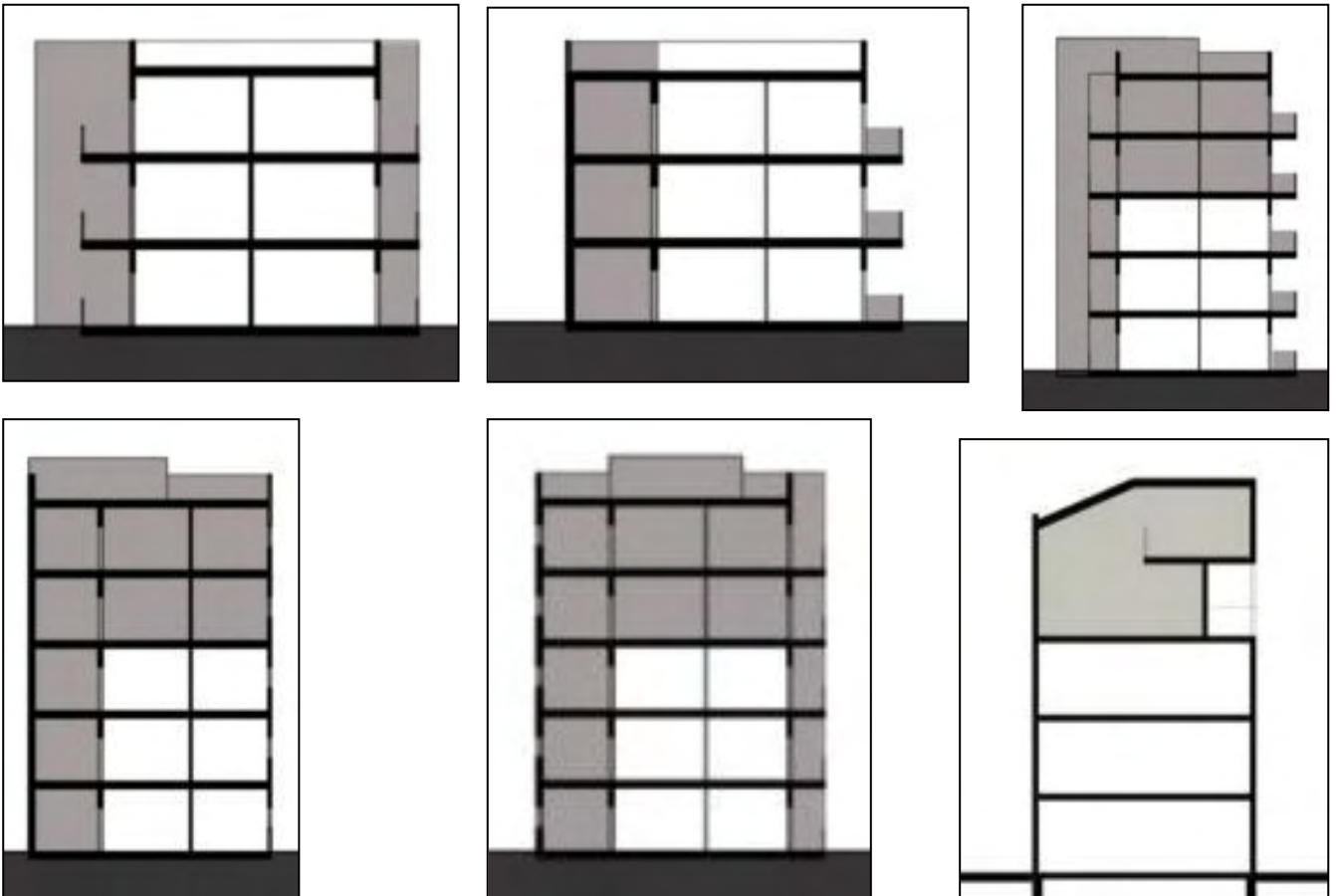
הצעה לעיבוי
הבלוקים: התוספת
בלבן. הבלוק
השמאלי במצב
מקורי.

לתוספות כאלה יכולה להיות השפעה משמעותי על אופי השכונה. אמנם, אין ספק שמבנה הבלוקים יכול לספוג תוספת של שתי קומות: כלומר לעלות לגובה של חמש קומות ועדיין להציע פתיחות ומרווחים עודפי ביחס למרקמים עירוניים אחרים בעיר. עם זאת תוספת של שתי קומות תשנה באופן משמעותי את הפרופורציות המקוריות של השכונה ואת תחושת הרווחה של השטחים הפתוחים שבה. למעשה העיקרון המרכזי בתכנון השכונה, לפיו הבינוי אמור להיטמע בשטח הירוק יתערער ותתקבל תחושה עירונית, שגם אם היא מבוקשת ומתאימה במקומות אחרים בעיר אינה עומדת בקנה אחד עם המטרות שהנחו את מתכנני השכונה.

תוספת בינוי של ארבע קומות למבנה קיים היא, לטעמי, עניין שאינו עומד במבחן ההיגיון. אין הצדקה להוסיף ארבע קומות למבנה קיים בן שלוש קומות ובמקרה זה ההיגיון ההנדסי, התכנוני והכלכלי הוא להרוס את הבניין הקיים ולבנות מבנה חדש במקומו.

לפיכך יש להבין רעיון זו כהנחיה לבינוי של מבנים חדשים בני שמונה או תשע קומות במרקם הדומה לקיים. אופציה כזו אינה אופציה של שימור כי אם אופציה של פנוי בינוי ויש לשקול אותה כזאת מול אופציות בינוי אחרות. ההגבלות על תוספת הקומות צריכות לכלול:

- א. באופן אידאלי כדאי להוסיף קומה וחצי חדשות לבלוקים הקיימים.
- ב. תוספת של שתיים וחצי קומות כפי שמתאפשרת ע"י תמ"א 38 תוגבל לאזורים ספציפיים בלבד.
- ג. תוספת קומות תותנה בשיפוץ הבלוק כולו ובשמירה על גינת הבניין.
- ד. התוספות יעשו בהתאם להנחיות שימור שישמרו על מאפייני הבינוי התקופתי בהיבטים כגון ממדי הפתחים, חומרי גמר, כרכובים וכולי.



אלטרנטיבות לעיבוי הבלוקים - לגובה ולרוחב
מקור: לזר 2010

8.4.4 מרקם הבלוקים - פינוי בינוי

לכאורה פינוי בינוי הוא אופציה אנטי-שימורית מובהקת. בראייה של המבנה הבודד היא אינה משאירה שריד מן המקור.

אם זאת, ניתן לבחון את הנושא מזווית אחרת: במקדשים היפניים ההחלפה של מבנה מסוים במבנה חדש זהה, העשוי באופן אופן ובאותה טכנולוגיה היא אקט אולטימטיבי של שימור ושל הערצה למבנה הקיים.

לא מוצע כמובן לבנות מחדש את הבלוקים של יד-אליהו מבלוקי סיליקט. אך לאור העובדה שהערך הארכיטקטוני וההיסטורי של המבנים עצמם הוא מוגבל ושאינן יחוד בטכנולוגיות הבנייה שלהם, נדמה שניתן לאפשר להחליף מבנה בלוק קיים במבנה בלוק חדש כל עוד המבנה החדש דומה לבלוק הקודם במאפייניו, בעיקר בהיבט של הבינוי ותפיסת השטח, אך גם בהיבטים מסוימים של החזות.

לפיכך, ההתנגדות לפינוי בינוי אינה עקרונית, אלא ממוקדת בפינוי סוג בינוי אחד קיים והחלפתו בסוג בינוי אחר. במילים אחרות, כל עוד מעטפת הזכויות למבנה החדש זהה או דומה למבנה הקיים אין מניעה מבחינת ערכי השימור הרלוונטיים לשכונת יד-אליהו לאפשר, עקרונית, פינוי בינוי.

כמובן שקיימות מכשלות משמעותיות ליישם פינוי בינוי כזה וביחוד בערכי הקרקע העכשוויים של דרום-מזרח תל-אביב. אם זאת, מצב זה עשוי להשתנות ולכן יש ליצור בתכנית השימור הגדרות שתאפשרנה פינוי בינוי השומר בקפדנות על אופי המרקם הקיים.



הצעה לעיבוי הבלוקים: אזור רחוב בית-אורן / לה גוארדיה: מבט מרחוב בית-אורן

8.4.5 מרקם הבלוקים - שימור השטחים שבין הבניינים

המאפיין המרכזי של השכונה והראוי ביותר לשימור הם השטחים הפתוחים שבין הבניינים. אלמנט זה מגדיר באופן משמעותי את הבינוי בשכונה והוא חלק מאופייה התקופתי.

לפיכך יש להקדיש מאמץ מיוחד לשמירה ולטיפוח של השטחים הפתוחים.

- א. יש למפות את השטחים הפתוחים בין המבנים ולזהות בהם מאפיינים ספציפיים המיועדים לשימור – עצים בוגרים, גדר חיה מדשאות ואלמנטים אחרים. יש להכריז על גופי צמחיה אלה כמיועדים לשימור כך ששינוי אלמנטים אלה יאסר ללא קבלת אישור מיוחד. כל תכנית בינוי שתערך תיקח אלמנטים אלה בחשבון.
- ב. בתי מגורים שבתחומם יש גנים המיועדים לשימור יזכו לסיוע עירוני בשתי צורות חליפיות: הנחה בארנונה המגלמת את ההשקעה בטיפוח הגינה, או לחילופין סיוע בגינון באמצעות קבלני הגינון של העירייה, שתמומן באמצעות גבייה ישירה ע"י העירייה דרך חשבון הארנונה וכך תעקוף את הקשיים בגביית דמי ועד לתחזוקת הגינות¹⁹.
- ג. בשטחים פתוחים בין בניינים שהוזנחו ע"י הדיירים תערך תכנית לשיקום הגינון. יינתנו הלוואות ומענקים לדיירים לשם שיקום הגינון.
- ד. במקומות מסוימים ניתן, בהסכמת התושבים, להגדיר חלק מן הגינה כזיקת הנאה לציבור בתמורה לאחריות העירייה על טיפוח השטח.
- ה. לא יתאפשר ביצוע חניות עיליות ותת-קרקעיות הפוגעות בגינון קיים בעל ערך.
- ו. כפי ששימור המבנה על העלויות הכרוכות בו מאוזן באמצעות מנגנוני פיצוי שונים, כך ניתן גם לפצות על העלות והמגבלות הכרוכות בשימור עצים קיימים. זאת באמצעות תוספות מסוימת של זכויות בנייה או הקלות למגרשים בהם מתבצע שימור של עצים וצמחייה קיימת.



חצר מטופחת בין הבלוקים

¹⁹ כמובן שמהלך כזה דורש צעדי חקיקה מורכבים.

8.4.6 חנייה

העלייה ברמת חיים וברמת המינוע הנובעת מן התחלופה הטבעית של האוכלוסייה בשכונה מביאה לעלייה בדרישות החנייה. פרויקטים של עיבוי-בינוי יגדילו באופן משמעותי את הדרישה לחניות בשכונה. דרישה גוברת זו לחנייה מהווה איום ישיר על השטחים הפתוחים שבין הבניינים, המהווים אלמנט מרכזי לשימור. לפיכך, תכנון נכון חייב לקחת בחשבון פתרונות חנייה שיקטינו את לחצי הפיתוח על השטחים הפתוחים.

בהקשר זה יש לציין שתי נקודות. לחצי החנייה בשכונת יד-אליהו הינם והם צפויים להישאר נמוכים הרבה יותר מאלה המאפיינים את מרכז תל-אביב, בשל היותה שכונת מגורים ללא שימושי מסחר או תעסוקה מובהקים. בנוסף השכונה משוררת היטב ע"י תחבורה ציבורית ביחס לשכונות אחרות במרחב העירוני (למשל שכונות דומות בצפון העיר). לפיכך יהיה קשה להצדיק פתרונות חנייה מרחיקי לכת כחניונים תת-קרקעיים. עם זאת, חשוב לזכור שזמינות החנייה בשכונה הוא אחד הגורמים שהופך אותה לאטרקטיבית. יצירת בעיות חנייה בשכונה עשויה לפגוע ביכולתה למשוך אוכלוסייה חדשה.



הגנים הפכו לחניות - חצרות בלוקים ברחוב פטרסון המשמשות כחניות ממחישות את הנזק שעשויה לגרום לשכונה תוספת לא מבוקרת של מקומות חנייה.

לפיכך יש לקבוע מדיניות חנייה ברורה לשכונה שתאזן בין הצרכים השונים:

- א. שינוי תקני החנייה באזור באופן שיקטין את דרישות החנייה ליחידות מגורים חדשות. ניתן לקבוע שליחידות דיור מתחת לגודל 120 מ"ר יוקצב חצי מקום חנייה בלבד וליחידות מעל גודל זה יוקצה מקום חנייה אחד. ניתן להגדיר אזורים מסוימים שבהם לא תידרש תוספת מקומו חנייה להרחבה ולבנייה חדשה. מדיניות כזו אינה רק אקולוגית אלא גם כלכלית והיא תוזיל באופן משמעותי את עליות הבנייה החדשה בשכונה. בנוסף מומלץ שרמת השירות לחניות תהיה הנמוכה ביותר (רמת שירות 3) כך שהחניות החדשות יהיו מן הסוג היעיל ביותר בניצול הקרקע.
- ב. תוספת והסדרה של מגרשי חנייה חדשים במגרשים פנויים. ישנם בשכונה מגרשים המיועדים למבני ציבור שעדיין לא נוצלו והם עומדים כשטחי בור או כחורשות זמניות. יש לשקול להכשיר חנייה בחלק ממגרשים אלה באופן שיאפשר בעתיד בינוי של מבני ציבור.
- ג. בחניונים תת-קרקעיים שיבנו במבנים חדשים תוסדר מראש תוספת של חניות שישרתו דיירים של בניינים סמוכים. במבני ציבור חדשים ככל שכאלה יבנו בשכונה יש לשקול שילוב של חניה ציבורית תת-קרקעית.
- ד. מיתון תנועה ברחובות מסוימים ע"י יצירת חנייה ניצבת והפיכת הרחוב לחד סטרי ובאופן זה הגדלת כמות החניות ברחוב.

8.4.7 שפה סגנונית

המאפיינים הסגנוניים של הבינוי ביד אליהו הם מאפיינים שהפכו למאפיינים הגנריים של האדריכלות הישראלית – גמר טיח, מעקות מתכת פשוטים, מרפסות שנסגרו באמצעים שונים.

לכאורה אין צורך לשמר אותם כי הם נטולי ייחוד או ערכים אסתטיים מיוחדים. עם זאת, במסגרת שימור השכונה יש להקפיד על הלכידות הסגנונית המאפיינת אותה. בנוסף, ככל שחומרי הבנייה הטיפוסיים של שנות החמישים הופכים לנחלת העבר מתעורר הצורך במאמץ מודע בכדי לשמר אותם.

לפיכך יש לבנות קוד של חומרי גמר וגוונים שיאפיינו עבודות בשכונה, הן עבודות של שיפוץ ועיבוי והן עבודות של בניה חדשה.

קוד כזה יכול להתבסס על האלמנטים הבאים:

א. הקפדה על גמר טיח במרקם שאיפיון את הבינוי המקורי.

ב. הגדרת פלאטה של גווני קרם שישמרו על אחידות הצבעים בשכונה.

ג. תריסי רפפה – מאפיון זה אינו מקורי אך הוא הפך למאפיון של השכונה. ניתן לחשוב על שני כיוונים אלטרנטיביים: הראשון, חתירה להסרת תריסי הרפפה מן המרפסות והחלונות. הכיוון השני, הגדרת עיצוב מחייב של תריס שיהפוך בהדרגה לדגם המאפיון את השכונה.

ד. בשכונה יש נוכחות מסוימת של אלמנטים דקורטיביים יצוקים מבטון טרום שאפיינו את הבינוי בשנות החמישים: אלמנטי גדרות, מסתורי כביסה, חלונות חדרי מדרגות. מומלץ ליצור בנק של אלמנטים יצוקים שיושמו בשכונה ולשחזרם – אלמנטים אלה ישמשו בכל הפרויקטים וגם בעבודת פיתוח בשכונה.

מעניין לציין בהקשר זה שלפני מספר שנים יצאה עיריית תל-אביב ביוזמה להחליף את הגדרות של הבתים לאורך רחוב לה-גוארדיה. יוזמה זו יצאה לפועל אך התוצאות היו מאכזבות למדי: הגדרות החדשות לא היו משכנעות מבחינה עיצובית ובוצעו באופן שלא תרם לתחושה של אחידות או אסתטיקה לאורך הרחוב.



פרטים תקופתיים: תריסי עץ (למעלה) ואלמנטים דקורטיביים מבטון טרום – במקרה זה מרפסות כביסה (למטה)

8.4.8 מתחמים לטיפול

מעבר להגדרת גבולות לאזור השימור, מומלץ להתמקד במתחמים ספציפיים שיהוו עוגן של פעילות שימור בשל מאפייניהם. מאפיינים אלה יכולים להיות קשורים למצבם הפיסי, למיקומם במערכת העירונית ועוד. מיקוד מאמצי השימור במתחמים אלה יכול ליצור בתוך פרק זמן יחסית קצר אתר 'לדוגמא' שיסייע בהטמעת ערכי השימור והרלוונטיות שלהם לשכונה ולהתניע תהליכים של התחדשות עירונית.

מתחמים מוצעים לטיפול:

- א. המרכז המסחרי בשדרות המעפילים פינת לה-גוארדיה: מרכז זה היווה את המרכז המסחרי המקורי והיחיד בשכונה, והוא יושב סביב שדרה קטנה וייחודית הסמוכה לפארק גלית והיכל הספורט. הבניינים שמרו על מאפייניהם המקוריים. כרגע משמשות חנויות רבות כמשרדים וחלקן עומדות נטושות. יש לבחון אסטרטגיות שיהפכו את המרכז ללב מסחרי שכונתי. בתכנית המתאר מוגדר האזור כאופציה לפינוי-בינוי. חשוב שלא לפגוע במבנים הקיימים ולשמר אותם גם במידה ויבוצע פרויקט פינוי בינוי באזור זה של השכונה.
- ב. 'לב השכונה': האזור התחום בין הרחובות עין גב מדרום, שדרות יד-לבנים מצפון, רחוב לוחמי גליפולי ממערב והציר הירוק ממזרח הוא אזור פוטנציאלי לשימור כמתחם שלם. גיאוגרפית הוא נמצא במרכז השכונה והוא חשוף לעוברים ברחוב לה-גוארדיה. הבינוי בו נשמר כמעט ללא תוספות והגינות מטופלות ומטופחות. בנוסף, שלושת הרחובות ההולנדיים שהם חלק מן המתחם והציר הירוק הסמוך יוצרים פוטנציאל לפיתוח של אזור תנועת הולכי רגל אטרקטיבי.
- ג. אזור הבלוקים המשמשים את בית האבות 'רעות': סדרה של בלוקים באזור הדרום המערבי של רחוב לה-גוארדיה המשמשים את בית האבות 'רעות' כפנסיון לקשישים. הבלוקים שוכנים בתוך פארק מטופח ונמצאים במצב טוב מבחינה פיזית. רצונו של בית האבות להתפנות (בתמורה הולמת)²⁰ והעובדה שהמתחם נמצא בבעלות עיריית ת"א מאפשרת לשחרר בלוקים שמורים עם גינות במצב מצוין לניסויים מבוקרים בעיבוי או במשיכת אוכלוסיות חדשות, כאשר הבעלות המרוכזת על הבלוקים תאפשר להחיל בהם פתרונות תכנון שאינם אפשריים במתחמים בהם הבעלות מבוזרת בין דיירים רבים.
- ד. בלוק עם קומה מסחרית ליד חורשה ברחוב עמק איילון: בלוק מגורים השוכן ליד החורשה וקומת הקרקע שלו משמשת היום למשרדים, יכול להיות עוגן לפונקציות מסחריות בלב השכונה. מיקומו בסמוך למרכז המסחרי הקטן אך הפעיל מעברו השני של רחוב לה-גוארדיה וסמיכותו לחורשה עושים אותו אידאלי לפיתוח של חנויות ובתי קפה. עם זאת קשה למצוא בבלוק זה זכר לתכנון המקורי והוא נראה יותר כמונומנט ליכולת האלתור הישראלית (עניין חשוב כשלעצמו).
- ה. הארכת השדרות: פרט לקצה המערבי של שדרות יד-לבנים, המסתיימות בהיכל נוקיה, השדרות של יד אליהו מסתיימות בקול ענות חלושה. חיבור של

²⁰ על בסיס שיחה עם מתכנן צוות מזרח בערייה.

השדרות למערכת העירונית מעברן המזרחי וטיפול בקצה המערבי של שדרות החי"ל עשוי לחזק את מערך התנועה הרגלית בשכונה. פיתוח השטח הציבורי במערב שדרות החי"ל הוא המהלך המתבקש מיידית, בעוד שהחיבור לרחוב משה דיין מורכב הרבה יותר לאור מבני המגורים המצויים בקצה זה.

חשוב לציין שעדיין ישנם בשכונה מגרשים פנויים, ביחוד מגרשים ביעוד מיוחד המשמשים כגינות ומגרשים ביעוד ציבורי שעדיין לא נוצלו. בראייה כללית של השכונה יש לשקול הסבה למגורים של מקצת מגרשים אלה.



אופציה לפיתוח:
בלוק ליד חורשה
ברחוב עמק
אילון

8.5 אסטרטגיות כלכליות וחינוכיות לשימור

השימור בשכונת יד-אליהו לא יכול להתבסס רק על מגבלות תכנון ובנייה. אמנם, לכל תכנית שימור יש צורך ברכיב של הסברה ומימון, אך אלה חיוניים עוד יותר בפרויקט שימור בשכונה כיד-אליהו. זאת בשל מצבם הכלכלי הרעוע של חלק ניכר מן התושבים המצריך פתרונות כלכליים ריאליים; בשל העדר המודעות לערכי הגלומים בשכונה הן בקרב הממסד האדריכלי והן בקרב תושבי השכונה; וכן בגלל ההומוגניות והלכידות החברתית היחסית של השכונה שעל תכנית השימור לחזק ולהעצים.

8.5.1 אסטרטגיות חינוכיות

בכדי להטמיע את הרעיון שיש ערכים לשימור אדריכלי בשכונה כדוגמת יד-אליהו יש לפעול במישור החינוכי וההסברתי. מטרת הפעילות החינוכית והציבורית היא להנהיר לקהלים שונים את הערכים המתגלמים בשכונה ובבניינה ואת היתרונות של החלת מדיניות שימור בשכונה.

צעדים אפשריים בתחום הם:

א. פנייה לתושבי השכונה באמצעות ערבי עיון, דיוור ישר, שלטי רחוב ואמצעים נוספים.



ב. יצירת אירועי הפנינג ציבוריים עבור תושבי השכונה שיבהירו את נושא השימור.

ג. פעילות באמצעות בתי-הספר בשכונה שיעסקו בנושא השימור וערכי הבינוי בשכונה.

ד. תהליכי שיתוף ציבור בהכנת תכנית השימור לשכונה.

ה. שיתוף ועד השכונה הנבחר כנאמני השימור בשכונה.

ו. פעילות אקדמית: ארגון ימי עיון ומימון מחקרים שיעסקו בערכים החברתיים והארכיטקטוניים של השכונה ושכונות דומות.

ז. תחרויות הגינה המטופחת ביותר שיעלו את המודעות לחשיבות של הגינות בין הבלוקים ויעניקו פרסים כספיים לוועדי בתים המקפידים של טיפוח הגינות.

ח. יצירה של מרכז למורשת השכונה – מרכז תיעוד וגלריה שבו ייאסף ויוצג חומר מהווי השכונה וחומרים בנושא הבינוי והשימור.

מטרתם של צעדים אלה להפוך את תושבי השכונה לבעלי אינטרס ועניין בשימור. רווח נוסף הוא העלאת המודעות והדימוי של השכונה באמצעות יצירת דיון בערכי הבינוי שלה.

סיור בשכונה במסגרת אירועי 'בתים מבפנים'. סיורים מסוג זה חיוניים לקידום נושא השימור בשכונה. הסיור אורגן ע"י צוות מזרח ואדריכל איתי הורביץ.

8.5.2 אסטרגיות כלכליות וניהוליות

בכדי לאפשר את תהליך השימור בשכונה יש לפעול בכדי להפוך את הפעילויות המתחייבות ממדיניות השימור לקלות, זמינות וברות-השגה עבור התושבים בשכונה.
כיווני פעולה אפשריים:

א. הלוואות ומענקים לשימור המבנים. זאת באמצעות המערכות הקיימות או באמצעות תפירה של חבילות סיוע המתאימות למאפייני האוכלוסייה והבינוי בשכונה.



ב. יצירת גוף שיגשר וייעץ בנושאי השימור מול הדיירים ויהיה זמין לתושבים במסגרת מינהלת הרובע.

ג. ייזום של פרויקטי שימור ועיבוי ע"י העירייה. פרויקט כזה יכול להפוך לפרויקט לדוגמה שיעודד יוזמות נוספות. מעורבות של גוף קבלני שאינו פועל למטרת רווח יכולה להקל על הדיירים לשתף עמו פעולה.

קשר עם התושבים הוא המפתח לתכנית שימור מוצלחת.

ד. באזור התעסוקה של ביצרון ויד-אליהו מתוכננים ונבנים פרויקטים משמעותיים של בנייה. בדומה לאופן בו יזמים הפועלים במרכז העיר נדרשים למטלות ציבוריות, רובן קשורות לשימור, ניתן להתנות תוספת זכויות למגדלים המתוכננים במיזמים של שימור בשכונת ביד-אליהו. ניתן אפילו לדרוש מן היזמים לבצע פרויקטים של עיבוי/בינוי שכיום הם גבוליים מבחינת הכדאיות הכלכלית אך בתוך ההקשר של מטלה ציבורית הם עשויים להפוך לאטרקטיביים גם ליזמים.

ה. ברוח עקרונות הסוציאליזם שהנחו את תכנון השכונה, ניתן ליזום הקמת גופים קואופרטיביים שכונתיים לשיתוף פעולה. גוף קואופרטיבי כזה יכול לנצל את יתרון הגודל כדי להתניע פרויקטים שונים, בין אם מדובר בתחזוקה שוטפת של הגינות, שיפוץ ואפילו עיבוי בינוי.

9. בתי קפה וצירים ראשיים בשכונה - התייחסות לתכנית המדיניות

" כדי לייצר מרחב מגורים פעיל ותוסס יש צורך להוסיף למרכז הרובע אזורי מסחר ומקומות לבילוי שעות הפנאי, אלו יחזקו את הרחובות ואת השכונות!"
מתוך תכנית המדיניות ללב רובע 9 (לזר 2010)

מאחורי כל תכנית ישנה אג'נדה – חזון גלוי או נסתר המוביל את צעדי המדיניות. נדמה שתכנית המדיניות ללב רובע 9 מונעת על ידי שאיפה פשוטה – לראות בתי קפה בשכונת יד-אליהו. בית-הקפה במקרה הזה אינו סתם יוזמה מסחרית. הוא מבטא תרבות של פנאי ולפיכך גם רמת חיים וערכים תרבותיים מסויימים.

בהקשר זה עולות שתי שאלות: הראשונה היא האם הדימוי של בתי הקפה רלוונטי לצרכים ולרצונות של תושבי השכונה? ההעדר הכמעט מוחלט של בתי קפה בשכונה רומז לכך שאולי הם אינם רלוונטיים כרגע לאורח החיים של התושבים (אם כי אני לא הייתי מתנגד לאיזה בית קפה קטן ליד הבית...).

השאלה השנייה, קשורה יותר לנושא השימור, היא האם הדרך המוצעת בתכנית המדיניות היא הדרך הנכונה להשגת המטרה התכנונית שהביטוי הסופי שלה הוא בתי קפה ביד אליהו. תכנית המדיניות שואפת להפוך את רחוב לה-גרדיה לרחוב כדוגמת אבן-גבירול – רחוב של חזיתות רציפות וגבוהות עם קולנדה מסחרית.



נתגלה בית-קפה ביד-אליהו...

אין ספק שרחוב אבן-גבירול הוא רחוב מוצלח ושוקק חיים (עם הרבה בתי-קפה), אולם גישת שימור לפיתוח עירוני מנסה להיבנות מנקודות החוזק הקיימות של המרחב ולא לאלץ אותו להיות משהו שאינו.

הבנה והערכה של המרקם של שכונת יד-אליהו מחייבת לקבל את אופיו האנטי-עירוני, לכבד אותו ואף לחזקו, למרות מגמת החזרה לעירוניות, המבורכת כשלעצמה. לפיכך אין לדעתי מקום לבינוי עירוני שיהפוך את רחוב לה-גרדיה למשהו שהוא לא, תוך מחיקת הערכים הלא-מבוטלים שיש בו, הזקוקים מן הסתם לחיזוק ולמירוק.

יתר על כן, כלל לא ברור כיצד יכול רחוב לה-גרדיה, שהוא כיום ציר צר ופקוק, לשאת על עצמו את דרישות התנועה והחנייה של רחוב מסחרי.

כחלופה, ניתן להציע שהציר המסחרי העיקרי של השכונה, אם היא זקוקה לכזה, יתקיים לאורך חלקים מרחוב יגאל אלון. רחוב יגאל אלון הוא ציר שכבר היום יש לאורכו מגוון של מרכזים מסחריים מסוגים שונים – החל משוק התקווה ועד לבורסה ברמת גן, והוא מרכז פעילות תעסוקה התומכת כבר היום במגוון של מסעדות ובתי קפה. פרט לחלקו הדרומי אין לאורך הרחוב מרקמים הראויים לשימור ועל-כן הוא מועמד אידאלי לשאת עומסי פיתוח נוספים, שיאזנו את החוסר בסוגים מסויימים של מסחר בשכונה.

לגבי שכונת יד-אליהו עצמה, פיתוח של בתי-קפה או מקומות מפגש שכונתיים אינו מותנה בפיתוח ובינוי אינטנסיביים. דוגמא מאלפת היא שכונת רמת אביב הירוקה שתוכננה במקביל לשכונת יד אליהו ומתבססת גם היא על בינוי אנטי-עירוני של בלוקים לינאריים, אם כי בארגון חופשי הרבה יותר. בשכונה זו ניתן לראות כיצד הקיוסקים השכונתיים והחנויות במרכז המסחרי הופכים לבתי קפה מבלי שנפחי הבינוי בשכונה השתנו באופן משמעותי. גם ביד-אליהו ניתן למקד את מרכזי הבילוי ותרבות הפנאי בקיוסקים הקיימים, בקיוסקים חדשים שיוקמו לאורך השדרות ובהתערבויות מושכלות בפארקים הרבים בשכונה. במקרים ספציפיים אף ניתן לאפשר פתיחה של חנויות ואף בתי-קפה בקומות הקרקע של מבני מגורים מסוימים. מהלכים כאלה ישיגו את החזון של תכנית המדיניות בצורה הרבה יותר נעימה, מהירה ופשוטה, ובדרכם יניעו אולי תהליכים מזוריים יותר של התחדשות.

סיכום - השפעת השימור על השכונה

בראשית שנות השמונים נחשבה הרקמה הבנויה של מרכז תל-אביב לכזו שעבר זמנה. אזור לב העיר היה מצוי בדעיכה דמוגרפית ומבני הבאהאוס, המכוסים בתריסולים ותוספות בנייה, נראו כשריד לא רלוונטי לימים שלא ישובו.

נדרשו כעשרים שנה להפוך את אזור לב העיר מאזור בדעיכה לאזור המבוקש ביותר בתל-אביב.

לתהליך זה סיבות רבות ושונות, הקשורות בתהליכים חברתיים וכלכליים מגוונים. אם זאת, לא ניתן להתעלם מחלקו של השימור הארכיטקטוני בתחייה של לב העיר. תכניות ומדיניות השימור העירוניות לצד קמפיין תרבותי מתמשך – מתערוכות העיר הלבנה של פרופ' מיכה לוי ועד ל'עיר הלבנה' של אונסקו - הציפו את הערך והחשיבות של המרקם הבנוי של הסגנון הבינלאומי בתל-אביב.

האם מדיניות של שימור יכולה לחולל טרנספורמציה דומה גם בשכונת יד-אליהו? האם מדיניות של תוספות מדודות המממנות שיפוץ של המבנים הקיימים לצד קמפיין אדריכלי תרבותי יכולים להרים את קרנה של השכונה המזדקנת?

לצד הציפייה לדינמיקה חיובית שכזו ביד אליהו, חשוב לזכור לתהליך השימור של העיר הלבנה היו גם תוצאות אחרות. עליית מחירי הדיור דחקה מאזור מרכז העיר אוכלוסיות אמידות פחות – בראש ובראשונה צעירים, תהליך שהוביל בין השאר למחאת קיץ 2011. התהליכים השימוריים – בין אם מדובר על הגבלת הגובה של בנייה חדשה ובין אם מדובר על העמסת עלויות השימור על פרויקטים - תרמו ככל הנראה את חלקם לעליית מחירי הדיור במרכז תל-אביב.

בשכונה כמו יד-אליהו לתהליך כזה יכולות להיות השפעות בעייתיות, לאור העובדה שמתגוררת בה היום אוכלוסייה מן המעמד הבינוני נמוך: אם השכונה מהווה היום אופציה המאפשרת למשפחות לא מבוססות לגור בסמוך לשירותים ולהזדמנויות התעסוקה של מרכז תל-אביב, תהליך של שימור המוביל לג'נטריפיקציה עשוי לבטל את האופציה הזו.

אך גם מדיניות פיתוח הפוכה עשויה להוביל לתוצאות דומות: פינוי בינוי שיביא להחלפת הבינוי הקיים במגדלים יוביל לתהליך ג'נטריפיקציה דרמטי לא פחות, כאשר עלויות האחזקה הגבוהות של המגדלים יהפכו את השכונה לשכונת עשירים או לחילופין לסלמס של מגדלים מוזנחים. כמובן שגם מדיניות של 'עסקים כרגיל' יכולה להביא להידרדרות של השכונה, ככל שתשתיות השכונה מזדקנות והאוכלוסייה בה מתחלפת בתהליך דמוגרפי טבעי.

לאורן של אפשרויות אלה, ברור שיש מקום להשתמש בכלים של שימור כאשר עוסקים בעתידו של המרקם הקיים של שכונת יד אליהו. ואכן, תכנית המדיניות לשכונה נוקטת במדיניות שיש בה מאפיינים כאלה. מאפייני השימור באים לידי ביטוי ביחס אל המבנה השכונתי - השדרות, הצירים ירוקים - ואל מרקמי השטיח. אך ביחס אל מרקם הבלוקים, המרכזי כל-כך לזהות השכונה, הפתרונות המוצעים ע"י העירייה זהירים פחות ועלולים להביא לאיבוד אופייה הייחודי. זאת ועוד, המדיניות של עיריית תל-אביב ביחס למרקמים כדוגמת יד-אליהו חסרה את הממד הרטורי והאסתטי - תרבותי של השימור, החיוני ליצירת האקלים הציבורי שיאפשר פעילות שימור כיוזמה המגיעה (גם) מלמטה - מן היזמים הפרטיים ומן הדיירים עצמם. אלה הן הנקודות בהן תכנית שימור לשכונה עשויה ליצור את ההבדל.

תהליכים של שימור אורבני לעולם לא עוסקים בהקפאה של מצב או בניסיון רק לעצור את שינוי הזמן. הם עושים שימוש בעבר, אולי מדומיין בחלקו, ובערכים אסתטיים הטמונים מתחת לשכבות היומיום בכדי ליצור טרנספורמציה. יש מקום לעודד תהליכים כאלה גם בשכונת יד-אליהו: כי מדיניות שימור לשכונת יד-אליהו אינה אוקסימורון אלא דרך לחשוב על הפיתוח של השכונה. במקום כמו יד-אליהו השימור הוא גישה לפיתוח המסוגלת להגן על האינטרסים של התושבים מול לחצי הבינוי תוך שהיא שומרת על הערכים הפיסיים, התרבותיים והחברתיים הקיימים בשכונה. אך השימור הוא גם דרך להציג את השכונה באופן אחר, אופן שיפתח אפשרויות הנראות כיום בלתי-סבירות. השימור הוא אמצעי ליצור עבור השכונה גאווה ותחושת ערך שלא היו לה לפני כן. השימור הוא דרך להביא אל חזית הדיון ערכים חברתיים המתגלמים בתכנון השכונה, ערכים שאולי כבר נשתכחו.



ביבליוגרפיה

- אונסקו (2011), המלצות לשימור נופים אורבניים היסטוריים (הועד הישראלי לאונסקו)
- אפרת, צ. (2004) 'הפרויקט הישראלי' (תל-אביב : מוזיאון תל-אביב לאמנות)
- יבין, ש. פביאן, ר. (2007) 'ניתוח היסטורי תכנוני של רובע 9' (תל-אביב: עיריית ת"א יפו, מינהל הנדסה, צוות מזרח)
- יעקובי, ח. (2007) 'המקום השלישי: ארכיטקטורה, לאומיות והמבט הפוסט-קולוניאלי' תיאוריה וביקורת 30 קיץ 2007
- לזר, ד. (2010), 'תכנית מדיניות למרכז רובע 9' (תל-אביב : עיריית ת"א יפו, מינהל הנדסה, צוות מזרח)
- מאירי, י. (2006) 'רכוש משותף' בלוק 03 חורף 2006
- מינהל הנדסה עיריית תל-אביב יפו (2012), תכנית מתאר מקומית כוללנית תא/5000
- מרומ, נ. (2009) 'עיר עם קונספציה' (תל-אביב : בבל)
- קהן, ח. (2004) 'קריית בורוכוב ברמת-גן – ממקרה של תכנון-תרבות בשיכון הסתדרותי-שיתופי ועד להשתנות הדרגתית לשכונת מגורים עירונית רגילה' עבודת גמר לקראת תואר 'מוסמך' (תל-אביב : אוניברסיטת ת"א)
- Amit-Cohen, I. (2005) Synergy between urban planning, conservation of cultural built heritage and functional changes in the old urban center – the Case of Tel-Aviv, Land use policy 22: 291-300
- Baxter, A.(2005) Churchill Gardens, Conservation Area Audit. (London : City of Westminster, Department of Planning and city (Development
- Blundell Jones P.' Reframing Park Hill' The Architectural Review 1376: 83-93
- ICOMOS (1987) Charter for the conservation of historic towns and (urban areas (Washington Charter
- Jokilehto, J. (1999) A History of Architectural Conservation (Oxford : Butterworth-Heinemann)
- Sarkis, H. (2001) Le Corbusier's Venice hospital (Munich: Prestel)

הורביץ, א. 'שימור מבנים, מה משמרים ושכונת יד-אליהו'
<http://www.hor-ack.co.il/blog/?p=491>

מינהל מקרקעי ישראל: <http://www.mmi.gov.il/IturTabot/ta11.asp>

סנטו, צ. (2009) היבטים כלכליים של שימור מבנים (מצגת)

עיריית תל-אביב יפו, המרכז למחקר חברתי וכלכלי – נתוני שנתון סטטיסטי 2011

<http://www.tel-aviv.gov.il/TheCity/Pages/StatisticalReview2011.aspx>

עיריית תל-אביב יפו, אתר המפות GIS

[/http://gis.tel-aviv.gov.il/iview](http://gis.tel-aviv.gov.il/iview)

תודה למאיר אלוויל, מתכנן עיר בכיר בצוות מזרח על החומרים והמידע.