



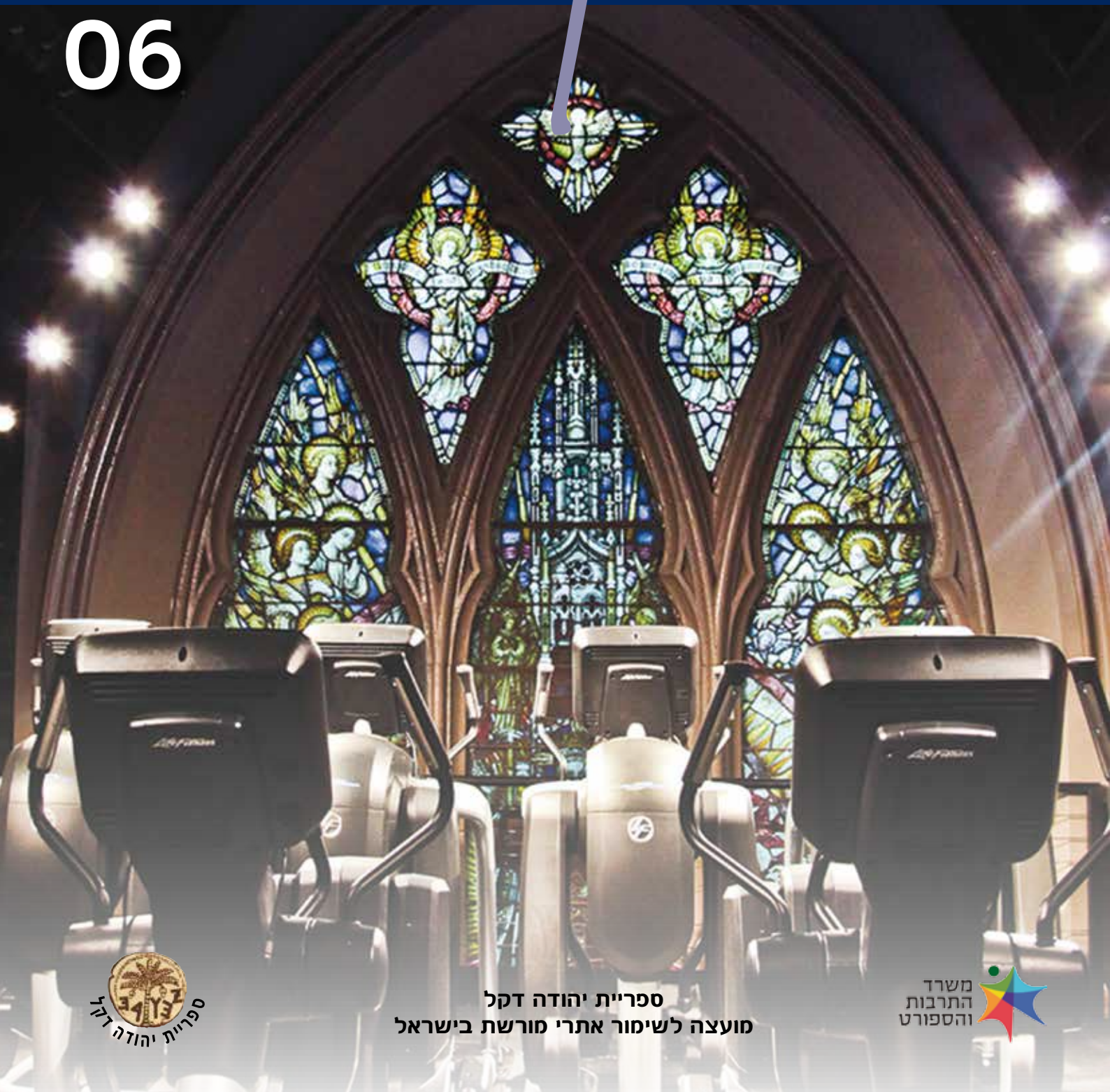
מועצה לשימור  
אתרי מורשת בישראל

# אתרים

המשכן

כסלו תשע"ז, דצמבר 2016  
[www.shimur.org.il](http://www.shimur.org.il)

# 06



ספריית יהודה דקל  
מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל





מקום בתפיסותיו המרחביות הוא קטע בתוך שטח שנועד לשימושם של אנשים, בעלי חיים וצמחים, והם אלה האחראים לעיצובו ולהתפתחותו. מורשת היא אוסף של ערכים כללים ומנהגים העוברים מדור לדור. הצירוף מורשת ומקום מקנה למקום משמעות כפולה, של מרחב ושל ייצוגיות (העברת מסרים). הוא הופך לחפץ שנוסף לשימושי המגוונים תפקידו גם לבטא ערכים. תפקיד זה מאמצים רבים - פוליטיקאים, מתכננים, אדריכלים, מחנכים, ממסד ויזמים. כל אחד מהם מושפע מתחום הדעת שהוא משתייך אליו, מהתפיסות ומהפרקטיקות המרכיבות את התחום. (Waterton & Watson, 2010), וקובע בהתאם את המידה ואת אופן ההתערבות בעיצוב המקום. ההכרה בריבוי ה"מאמצים" מחייבת את החרדים למקום ולערכיו לדעת (to know) מהי מורשת, מהם הכלים לפרשה וכיצד לשמר את האיזון בין המקום והדרישות לפתחו לבין מורשתו.



## כי שיכון אינו רק בלוק: דילמות עכשוויות בשימור השיכון הציבורי

נעמה שבתאי-ציזר

לדיון במעמדו של השיכון הציבורי, להכרה בערכיותו ולהכרזה על מועמדותו לשימור יש שני היבטים. האחד הוא הבולטות הנופית שלו, המבטאת את חלקו בתולדות ההתיישבות בישראל ובעיצוב נופיה. השני הוא שכחותו, מאפייניו הפיזיים וההשלכות על מעמדה של התופעה, שהן שליליות לעתים. התדמית השלילית, שהיא תוצאה של הזנחה פיזית ולא דווקא דחיקה של התפקיד ההיסטורי של השיכון וערכיו, מעודדת היענות לכוחות הפיתוח והעדפה של תכניות הריסה על פני ההתחדשות והשימור. מטרת מאמר זה היא להציג את הפוטנציאל החברתי והכלכלי הקיים בשכונות שיש בהן ייצוג רחב של השיכון הציבורי, ולעודד בהן תהליך של התחדשות עירונית הכוללת את שימור השיכונים ואת הכללת ייחודם ההיסטורי והעיצובי.

מילות מפתח: שיכון ציבורי, שימור שכונות, פיתוח עירוני, ערכים חברתיים, ערכים לא מוחשיים, שימור רמת אביב, התחדשות



תכנית הכנס הראשון לשימור מורשת השיכון הציבורי

מדיניות זו, המתבססת על ההנחה כי סביבות חדשות עדיפות על ישנות, רתמה לשורותיה קמפיין רב עוצמה הבא לשכנע את הציבור כי שכונות ושיכונים אלו אינם ראויים למגורים, או לחלופין, כי התחדשותם אינה כלכלית ללא עקיפתם מהשורש.

כוונת מאמר זה אינה לדון בכל הדעות והמגמות המעודדות הריסה ובנייה חדשה, אלא לציין כי בעולם המודרני מגמות אלה כבר אינן מקובלות כפתרון וכתפיסה העומדים בקנה אחד עם התפתחות תקינה של עיר, ששניים ממאפייניה הם הרב-שכבתיות והזמן (While, 2006). יתרה מזאת, מה שנתפס כיום בעיני כוחות השוק כ"לא ראוי למגורים" נחשב רק לפני שישה עשורים לשיא הקדמה, וראוי כי נשאל את עצמנו אם האלטרנטיבה הנתפסת כיום כ"שיא הקדמה" אינה עלולה להוכיח את עצמה כלא ראויה בעשורים הבאים.

מטרת מאמר זה היא לבסס את הטענה שהרחבת הידע והמחקר בכוחם לחשוף את הפוטנציאל הקיים במרחבי השיכון הציבורי להתפתחות הרמונית ומאוזנת של הערים הקיימות. פוטנציאל זה מקורו בערכים ההיסטוריים המייחדים את השיכון הציבורי הבודד ואת שכונות השיכונים הציבוריים. חשיפתם בכוחה לפתוח צוהר להתחדשות עירונית אלטרנטיבית, הוליסטית ובת קיימא שמדידה גם במושגים כלכליים. זוהי התחדשות המחזקת את הערכים הקיימים, אינה דורשת התערבות קלינית עמוקה ולא מביאה לג'נטריפיקציה כפויה. גישה זו תיבחן באופן שבו היא מיושמת ב"שיכון לדוגמה" ברמת אביב.

## מבוא

ביוני 2013 התקיים הכנס הראשון בנושא שימור השיכון הציבורי, בחסות מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, עמותת האדריכלים ושנקר. לכנס היו ארבע מטרות: (1) להעלות את המודעות למגוון מתחמי השיכון הציבורי כמייצגי תרבויות מגוונים וכביטוי של אידאות חברתיות, לאומיות ותרבותיות של המדינה, ולחזק את ההכרה בהם; (2) להתוודע אל הערכים האדריכליים, הנופיים והחברתיים הטמונים במתחמים אלו; (3) להעלות את המודעות לכך שהם מהווים תשתית למגורים צנועים ובני השגה, וכי טיובם ושימור חלק מערכיהם יתרמו לשוק הדיור; (4) לחשוף את פעולות השימור שנעשו במתחמי שיכון ציבורי בעולם, ואת תרומת השימור להעלאת הייחוד האדריכלי ולחיוזק הקשר למקום.

הצוות המארגן ניסח לכנס שם שביטא את מטרותיו: "כי שיכון אינו רק בלוק". המילה "כי", כמילת הסבר, נועדה לחזק את הטענה כי מעבר לדימוי הכוללני של ה"בלוק" מסתתרות משמעויות תרבותיות נוספות, ויש לבחון אותן ולשלבן בתכניות השימור והפיתוח העירוניות תוך התאמתן לצרכים עכשוויים.

מאז נערך הכנס חלפו שלוש שנים, ולחצי הפיתוח רק גוברים ומאיימים לשנות את הנוף העירוני. בעוד בעולם השימור מתקיים דיון מרתק על עקרונות ואסטרטגיות שימור בנות קיימא, המאפשרים שינויים והתערבות באזורים היסטוריים כחלק מאורגניזם חי וכמנוף לפיתוח עירוני, הרי רבות מהרשויות המקומיות בישראל אינן מכירות עקרונות אלו ותופסות את השימור כגורם מעכב פיתוח. ליחס שלילי זה יש השלכות על תכניות התחדשות עירונית בשכונות ותיקות, שהן עדות לאירועים היסטוריים, לאדריכלות ייחודית, לדמויות ולתפיסות עולם. תכניות ההתחדשות העירונית - הן תכניות פיתוח סטטוטוריות (דוגמת פינוי בינוי) הן יוזמות פרטיות נקודתיות (דוגמת תמ"א 38) - הפכו זה מכבר ל"עמוד האש" המוביל את בשורת ההתחדשות. תהליך זה אינו פוסח על מתחמים גדולים של שיכונים. ברבים מהמקרים הם נהרסים ותחתם נבנים מגדלים, בצפיפות גבוהה מאוד ובטיפולוגיות בנייה שאינן משתלבות לעתים במרקם הקיים. מאז החלו להתגבש תכניות אלו נדחק הדיון על שימור השיכון הציבורי לפינת השיח המקצועי. בקדמת הבמה החלה להתגבש מדיניות נדל"נית המקדשת את המושג "היתכנות כלכלית" ודוחקת מתודולוגיה של ניהול נכון, המספק הזדמנות להתחדשות על בסיס המאפיינים ההיסטוריים.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> ראו עקרונות ולטה לשמירה וניהול של ערים היסטוריות ואזורים אורבניים. האסיפה הכללית של איקומוס, 2011.

## מהי המורשת שהותיר לנו השיכון הציבורי?

השיכון הציבורי המודרני, דפוס בנייה ששלט בישראל עד שנות השבעים המאוחרות, החל להתגבש בתחילת המאה הקודמת והתבסס על תאוריות חברתיות שמקורן באירופה ובארצות הברית.<sup>2</sup> רעיון "יחידת השכנות", המכיל מגוון רחב של רכיבים חברתיים, אדריכליים ונופיים, עלה מחדש בשיח המקצועי במפגשי CIAM (הקונגרסים הבין-לאומיים לאדריכלות מודרנית - Congrès International d'Architecture Moderne) שהתקיימו לאחר מלחמת העולם השנייה. מטרת המפגשים הייתה לנסח תפיסת תכנון מגורים שתיטיב עם החיים הדינמיים המשתנים, במציאות הקשה שהותירה המלחמה. היחשפותם של אדריכלים ישראלים לפרקטיקות שישמשו בחו"ל הביאה את אגף התכנון לאמץ כבסיס לתכנון העירוני את "יחידת השכנות", אך לא בשלמותה (שדר, 2000). בשנות החמישים המוקדמות הכתיבה המציאות תעדוף של מתן קורת גג מהיר על פני התכנון הכולל.

וכן, כנכס אגודת האדריכלים הישראלית שהתקיים באמצע שנות החמישים והוקדש לבעיות השיכון הציבורי, עלה במלואו עוצמתו הקשר הגורדי שבין תכנון עירוני נכון לבין ההצלחה של שכונות המגורים:

ברצוני להצביע עתה על העובדה, שבמעשה השיכון אין כל אפשרות להפריד בין תכנון יחידת השיכון לבין תכנון קבוצת הבתים, השכונה ואפילו העיר. אין שני דברים אלה מהווים נושאים נפרדים לשני מקצועות, אלא חלקים של תכנון ארכיטקטוני שמשטרע על היחידה וכלל השיכון גם יחד [...] הצלחתה של האחת תלויה בהצלחת השנייה [...] עלינו לראות ביחידת הדיור את התא היסודי של יחידה גדולה יותר, השכונה - גוף העיר (ארתור גליקסון, 1954: 13).

דבריו של ארתור גליקסון, מהמתכננים הבולטים בשנות החמישים, המשיכו להדהד על רקע השינויים שחלו בתפיסת תכנון

המגורים בעולם, ששיאם בהתפרקותו של ארגון CIAM בסוף שנות החמישים. תחת הארגון המיתולוגי שחבר נבנתה התשתית לארגון החדש Team 10 - קבוצת אדריכלים ידועי שם, רבים מהם הולנדים, שהבולט שבהם היה אלדו ואן אייק (Van Eyck).<sup>3</sup> חברי הקבוצה הצהירו כי האדריכלות המודרנית אינה מדע אחיד, וכי יש לראות את הזרמים השונים בה כחלק ממאפייניה. הרעיון החברתי בתכנון האינטגרטיבי, גרסו האדריכלים ההולנדים וגליקסון, התבסס על שילוב טיפוסי בנייה שונים במבני ציבור ובפיתוח נוף מורכב, והדגיש את עוצמת **המגוון והניגודים** ואת תרומתם להעשרת המרחב העירוני. ערכים אלו, שנועדו לחברה עירונית בעלת גוונים רבים בסוף שנות החמישים, ביטאו בין השאר את הזרם הצעיר של הברוטליזם החדש: "הסטרקטורליזם האדריכלי".<sup>4</sup> נקודת המוצא של זרם זה הייתה השאיפה לאדריכלות קוהרנטית המסוגלת להתמודד עם עושר החוויה של **חיים בתוך השתנות**. שאיפה זו תורגמה לגישה צורנית שלפיה יחידות בסיסיות הוכפלו ויצרו סטרקטורות הפתוחות לגידול ולהשתנות, וזכו למשמעותן רק הודות להיותן **חלק ממכלול** (Strauven, 1998: 367-381). תפיסת תכנון זו, שהייתה אוונגרדית לזמנה, לא פסחה על משרד השיכון, וזה החל לאמץ את הגישה האינטגרטיבית-סטרקטורלית ולשים דגש על הפן החברתי, הקהילתי והנופי.<sup>5</sup> ובכן, לא עוד בלוק סטנדרטי הממוקם באופן סטנדרטי על שטח אדמה עבור דייר חסר זהות, אלא התייחסות פרטנית למכלול הצרכים והערכים החברתיים והאנושיים, כגון איחוד בתוך רב-גוניות, יצירת מקום בעל זהות ואופי מובחנים, התייחסות לדינמיקת החיים בתוך השתנות. ערכים אלה נתפסו כגורמים המרכזיים התורמים להעשרת המרחב האנושי.

בישראל הייתה לגישות אלה השפעה רבה על עיצוב המרחב העירוני. תכניות חדשות שהחלו את דרכן ברמת אביב ובשכונות ניסיוניות נוספות הכילו רמות שונות של סטרקטורות מוכפלות: הכפלת הדירה לבניין, הכפלת הבניין לקבוצת מגורים,<sup>6</sup> וכל זאת בשילוב חצרות ירוקות, טיפוסי בנייה שונים ושימושים ציבוריים רבים (שבתאי-ציזר, 2011).



תכנון עיר על פי הרעיון הסטרקטורלי של שנות השישים

<sup>2</sup> דוגמת העיר Radburn שבניו ג'רסי, שנבנתה בשנת 1929 (המתכננים: קלרנס סטיין [Stein] והנרי רייט [Wright]) ונדונה במפגש CIAM בבריסל ב-1930 תחת הכותרת: "פיתוח קרקע רצינוני". העיר תוכננה כעיר גנים אנגלית והתבססה על רעיון הפרדת התנועה כחלק מהגישה ההוליסטית וכדי לדהיין לבטיחותם של הילדים.

<sup>3</sup> האדריכלים ההולנדים השפיעו על המתכננים באותה התקופה. במפגש 9 (CIAM 9) בשנת 1953, שעסק בנושא "The Charter of habitat" נדון מחקר על העיר רוטרדם שהציג תכנון עיר על בסיס שמונה יחידות שכנות על ציר ראשי ובנייה הכוללת טיפוסי מגורים שונים משולבים זה בזה: רבי-קומות ודירות בגדלים שונים. ארתור גליקסון, שעמד ב-1953 בראש יחידת התכנון באגף השיכון, הכיר את ואן אייק במסגרת מחקרים אקולוגיים שביצע ואף ציין במאמריו את "התורמה ההולנדית".

<sup>4</sup> בבסיס הסטרקטורליזם עמדה הביקורת על הגישה הפונקציונלית של לה קורבוזיה (Le Corbusier), שבמרכזה מושג מופשט של "אדם טיפוסי" על צרכיו הבסיסיים. לשיטתם של אדריכלי Team 10, גישה זו איבדה את היכולת לספק תשובות רלוונטיות למקומו של האדם במציאות העירונית שנוצרה לאחר מלחמת העולם השנייה. שני זרמים הובילו את הגישה הסטרקטורליסטית: הזרם ההומני, שייצג ואן אייק, והזרם הטכנולוגי, שייצגו סמית'סון (Smithson) וטנגה (Tanga).

<sup>5</sup> במאמר שפרסם א' ברלר (1965), מ"מ המחלקה למחקר כלכלי חברתי וסטטיסטיקה במשרד השיכון בסוף שנות החמישים ובתחילת שנות השישים, נכתב כי נערכו מדגמים ובוצעו מחקרים בקרב אוכלוסיית העולים במטרה לבדוק מהי הדרך האופטימלית לתכנון שכונות המגורים ודירות, וצוין כי המחקר הסוציולוגי מחייב אינטגרציה ושיתוף פעולה הדוק יותר עם התכנון האורבני.

<sup>6</sup> מאפייניה של קבוצת מגורים הם ייחוד פיזי ארכיטקטוני, אינטרסים משותפים ויחסים בין שכנים (אגודת האינג'נירים והארכיטקטים, 1980). בהנחיות פרוגרמטיות לתכנון קבוצת מגורים שפרסמו אגודת האינג'נירים והארכיטקטים בישראל והמכון לחקר הבנייה והתעשייה סוקרו קבוצות מגורים, לרבות קבוצה אחת ב"שיכון לדוגמה" ושתים בשכונת רמת אביב ב' (שם).



## כיצד יושמה התפיסה החדשה במציאות הכלכלית והחברתית הקשה של ישראל?

תערוכת הבנייה שהתקיימה בסוף שנות החמישים בתל אביב ציין שר האוצר, המסחר והתעשייה פנחס ספיר כי המדינה תמשיך להשקיע בענף הבנייה אף שישנן השקעות חיוניות יותר לכספי האוצר, וזאת מאחר שהיא חייבת לדאוג, בראש ובראשונה, לקורת גג לעולים: "בעשור הראשון, כאשר הבטיחה המדינה קורת גג ל-270 אלף משפחות עולים חדשים על-ידי העברתם מן האוהלים והבדונים לדירות הקבע, החזרנו להם את צלם האדם".<sup>7</sup> עוד ציין כי מי שיבוא לשחרר את המדינה ולו מחלק קטן של העול הזה - יבורך. קריאה זו, שהופנתה למשקיעים הפרטיים, תאמה את השינוי ביחסה של המדינה לצורך בהקצאת קרקע לשיכון, זאת בהשוואה לתנאים ששררו לפני קום המדינה ובשנים הראשונות לכינונה. השינוי אפשר לדיירי להשתחרר מרעיון השיכון הציבורי ה**שיתופי**, ולרוב הסטנדרטי, ולבחור את אופי מגוריהם על פי דרכם. וכך, הרקע האידיאולוגי השונה של מרבית העולים שהגיעו לאחר קום המדינה גרם למנהיגות לינוח את רעיון הקולקטיב ולראות ביוזמה הפרטית הכרח לפיתוח המדינה. מדינת ישראל הצעירה הפכה "מחברה קולקטיביסטית, מגויסת, מעט ספרטנית, לחברה השמה דגש רב יותר על הפרט, קרייריסטית יותר, ואולי יותר הדוניסטית [...] מדינה המאבדת את הצבע האחד השליט, הדומיננטי בתוכה, ומגלה את היופי והקושי בקשת הצבעים שמהם נבנה הפסיפס של קיומה" (צמרת ויבלונקה, 1997: 7).

המארג החברתי החדש שצמח במרכז המדינה<sup>8</sup> השתלב היטב בחזון המדיני ששילב ידיים עם היוזמות החופשיות. המעבר מחברה קולקטיבית לחברה צרכנית, שאפיינה את החברה המערבית ככלל לאחר מלחמת העולם השנייה (Ockman, 2000), החל לסמן את דרכו גם בשיכון הציבורי בארץ. שנות השישים הראשונות התאפיינו בפיתוח מואץ ובאימוץ המודל האינטגרטיבי שיצר מרקמים שכונתיים בעלי ערכים חברתיים, נופיים ואדריכליים, ואלה החליפו את מקבצי ה"בלוק" העגמומיים של העשור הראשון. דוגמאות לשינוי ולהעדפת הגיון על פני האחידות הן השכונות בתל אביב (ברמת אביב), בבאר שבע ובחיפה, והשכונה הניסיונית של גליקסון בקריית גת.

### ערכים, ערכים, ערכים

פיון וניתוח של שכונות ומתחמי מגורים משנות החמישים והשישים מלמדים על הבדלים ביחסי הקהילות המתגוררות בהם ובתרבות המגורים המתעצבת. מתחמים אשר התקיימו בהם זיקה, גאווה יחידה וזהות של התושבים עם השכונה והשיכון

טופחו ושמרו על חזותם ועל איכות החיים בהם לאורך שנים. בשיכונים שמסיבות שונות לא ענו על צרכי התושבים, או לחלופין קודמה בהם תכנית התחדשות עירונית שכללה הרס ובנייה מחדש, רכיב התחזוקה לא זכה להתייחסות ומצב הבניינים התדרדר.

המחקר על מתחם קיראון בקריית אונו הוא דוגמה למחקר שהתמקד בקשרים בין גאווה מקום לבין שימור השיכון הציבורי, עיצובו וערכיו (שבתאי-ציון, 2011). את המתחם תכננו האדריכלים ישראל לוטן, אריך באומן ויוסף וורנר ויטקובר, ואדריכלי הנוף ליפא יהלום ודן צור, והוא נבנה באמצע שנות השישים בשיתוף פעולה של משרד השיכון וחברה יזמית צעירה בשם קיראון. מחקר זה חשף 26 ערכים - היסטוריים, עיצוביים, נופיים, טכנולוגיים וחברתיים - הגלומים במתחם, חלקם מוחשיים וחלקם לא. בהיבט ההיסטורי המתחם מייצג נקודת מפנה בנרטיב המקומי, בתרבות המגורים ובשיתוף פעולה בין יוזמה פרטית לבין משרד השיכון. בהיבט החברתי המתחם מייצג עיר בזעיר אנפין, סכמת בניוי המחזקת יחסי שכנות, קנה מידה אנושי, מקום בעל זהות ואופי מובחנים, איחוד בתוך רב-גונית.

ערך חברתי נוסף הוא הרחובות באוויר. אלה משמשים דוגמה יוצאת מן הכלל לתכנון חברתי של מרחבי מחיה (קיראון הייתה היישוב הראשון שבוצע בו בתוך קומפלקס בניינים הרעיון של רחובות עליונים שביניהם מחברים גשרים המאפשרים מעבר ציבורי),<sup>9</sup> המבטא את אחת הפרקטיקות החשובות בתכנון המודרני של המאה העשרים: הזדמנות ליצירת יחסי שכנות בתוך מבני מגורים גדולים.

הערכים האדריכליים והאורבניים במתחם זה כללו את תפקידה של היחידה הבסיסית אל מול המכלול. על פיה הוכפלו יחידות בסיסיות ויצרו סטרקטורה שניתנת לשכפול (קבוצת מגורים). משמעותן של היחידות הובנה בזכות יחסי הגומלין והרכיבים המחברים ביניהן כחלק מהמכלול; הגיון שיש באחידות, שהתאפיין במשחקי אור וצל; ניגודיות צורנית בחזיתות - כל אלה כדי ליצור שפה אחידה, ובהירה אך מבדילה בין שני טיפוסים המבנים - הטיפוס האנכי והטיפוס האופקי. בערכים הנופיים והטכנולוגיים נכללו תיעוש הבנייה - אחת הדוגמאות הראשונות לבנייה מתועשת למחצה ומתקדמת לזמנה שבאה לייעל את תהליך ההקמה, לקצר את משך הבנייה ולהזיל את עלויות הבנייה; קדמה טכנולוגית - בבניינים הוכנסו מערכות מורכבות לזמנן כגון חימום תת-רצפתי ומיזוג אוויר; פיתוח נוף מורכב - יהלום-צור, חתני פרס ישראל, ראו בפיתוח הנוף מעבר לתרבות מגורים מודרנית השואפת לאיכות חיים, ולכן שילבו במתחם מגרשי משחקים ופרטי נוף המדמים נופי מולדת שחיזקו את הקומפוזיציה האדריכלית.

מתחם קיראון, ששימש בסיס לסקירה זו, חושף שני ערכים נוספים שזכו בשנים האחרונות להבלטה בתהליך הבחירה והמיון של נכסי מורשת בנויה הזכאים להתייחסות: אותנטיות ושלמות. בחינה של רמת האותנטיות והשלמות במתחם קיראון מלמדת כי מאז הוקם ועד היום לא חלו במתחם שינויים שפגעו באופיו המקורי, והוא ממשיך לעורר יחס חם כלפיו מצד דיירים ותיקים וחדשים האוהבים לגור במרחבו.

<sup>7</sup> היה זה "קול קורא" ראשון ליוזמה הפרטית. ספיר: הממשלה תעזור לאלה שישחררו אותה מההשקעות בבנייה". **דבר**, 5 בדצמבר 1958, עמ' 14.

<sup>8</sup> ההשתלבות של יזמות פרטית בפעולותיו של משרד השיכון הייתה תופעה ייחודית למרכז הבורגני. בפריפריה המשיכו הממסד וההסתדרות לפעול לבדם.

<sup>9</sup> הראשונים שיישמו את הרחובות באוויר במבני מגורים היו האדריכלים גינבורג (Moise Ginzburg) ומיליניס (Ignati Milinis) שעשו זאת בבית Dom Narkofin במוסקבה (1928-1930). בבית זה תוכננו דירות דופלקס עם רחובות באוויר כחלק מתפיסת עולם חברתית שדגלה בשילוב של מגורים ושל חללים ציבוריים.



מתחם קיראון. מתוך עיזבון האדריכל ישראל לוטן א.א.י

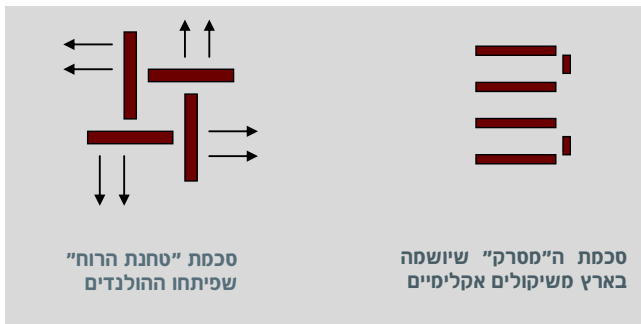


מתחם קיראון. צילום: נעמה שבתאי-ציזר, 2007

## מהתאוריה לפרקטיקה

לחצי הפיתוח והאיום על עתידם של מרכזים עירוניים היסטוריים דרשו מאונסקו לפתח גישה רחבה יותר לתהליכי השימור. עקרונות ולטה לשימור הנוף העירוני ההיסטורי (2011) הציגו גישה שחידדה את חשיבותם של כל רכיבי העיר ההיסטורית - הסביבתיים, החברתיים, הכלכליים והניהוליים - כרכיבים הראויים להיבחן בקבלת

הסקירה והסכמה שהוצגו לעיל מחזקות את הטענה כי מאחורי הדימוי הכוללני של הבלוק מסתתרות משמעויות תרבותיות ערכיות רבות שחשוב להביא בחשבון בתכניות השימור והפיתוח העירוניות. גישה זו מחזקת את הדעה כי חשיבות השימור של סביבת מגורים נמדדת לא רק במצב הפיזי של המבנה ובהתאמתו לצורכי הפיתוח בהווה, אלא גם ביכולתה לשמור את ייעודה באופן מוצלח ולאורך שנים - נתונים המעידים יותר מכול על איכויותיה.



סכמות בנייה חברתיות שיושמו לאחר הקמת המדינה בתכנון השכונות בארץ, בהשפעת תכנון הערים ההולנדי - פרשנות מודרנית ליחידת השכונה

מתחם מגורים בתוך שכונת רמת אביב ב'. תכנית הבינוי מבוססת ברובה על "סכמת המסרק" - בנייה טורית מזרח-מערב סביב חצר פנימית במרחקים שחושבו בהתאם לנפילת קרני השמש ולהיטלי הצל (שבתאי-ציזר, 2012: 261), לצד בניינים עצמאיים שתכננו אדריכלים שהיו חלק מצוות התכנון.<sup>12</sup>

התכנון האינטגרלי של ה"שיכון לדוגמה" כלל כ-500 יחידות דיור, שירותים קהילתיים ומסחר, וייחודיותה הייתה בדגש שהושם בה על יצירת מגוון טיפוסי מבנים ודירות: דירות חד-קומתיות ודירות "וילה" (דופלקסים). הבניין באיינשטיין, המוגש לשימור, מכיל 51 דירות בחמש קומות, וצמוד אליו מבנה מסחרי בצורת T. בקומת הקרקע יש שבע דירות בנות קומה אחת, ומעליה יש ארבע קומות ובהן 44 דופלקסים. גג הבניין שימש בעבר את הדיירים לאירועים חברתיים שונים (ייתכן שתוכנן בהשפעת האדריכל לה קורבוזייה, שתכנן את בניין ה-Unit'e d'habitation במרסיי, 1947-1952).

מן התייעוד המקדים שעשתה האדריכלית עדי כיטוב עולה כי מצבו הפיזי של המבנה ברחוב איינשטיין טוב והוא מתוחזק באופן שוטף. בבניין נעשו שינויים אחדים המבטאים ניסיון להתאים את קצב החיים הדינמי לצורכי התושבים, אך ללא יד מכוונת, ובהם פריצות פתחים



"שיכון לדוגמה". מתוך אוסף קלטר, באדיבות לשכת המהנדסים, האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל

ההחלטה אם להכריז על מתחם עירוני ראוי לשימור, ועל-ידי כך לשרוד עבור הדורות הבאים. חדשנותם של עקרונות אלו בכך שהם מכילים קווים מנחים המשלבים את מטרותיו של שימור המורשת העירונית עם מטרות הפיתוח בכל ההיבטים. אימוץ עקרונות ולטה ויישומם בתהליכי התחדשות עירונית יכולים להציע עולם התחדשות אלטרנטיבי ובר קיימא לכלל האזורים ההיסטוריים הזקוקים להתחדשות, כזו המתאפיינת בהרמוניה ובאיזון עם הסביבה הקיימת.

## האם עקרונות אלו משתלבים (במלואם או בחלקם) בתהליכי השימור העירוני ההיסטורי בארץ?

עיריית תל אביב היא מהרשויות הראשונות שמתמודדות בימים אלו עם מבנה מגורים היסטורי של השיכון הציבורי שלאחר קום המדינה. העירייה מקדמת תכנית שימור לבניין מגורים ברחוב איינשטיין ברמת אביב.<sup>10</sup> מבנה המגורים תוכנן על-ידי האדריכלים זאב רכטר, יעקב רכטר ומשה זרחי בשנים 1958-1960 ב"שיכון לדוגמה" - שכונה אחת מתוך שלוש שכונות לדוגמה שנבנו בארץ בתקופה זו במטרה להדגים, בצורה ניסיונית, כיצד מתכננים שכונה, מהם התכנים הפרוגרמטיים שלה וכיצד היא מותאמת לסביבתה. תהליך הקמתה ומטרותיה הושפעו מהשיח העולמי שהתנהל בין אדריכלי Team 10 ומתערוכת הבנייה - האינטרבאו - שהתקיימה בשכונת האנוזה בברלין ב-1957.<sup>11</sup> נוסף לתכנית השימור לבניין איינשטיין סיימה העירייה בסוף 2015 לבצע סקר שכלל את שכונת רמת אביב ב' בשלמותה. הסקר המקיף בוצע על-ידי משרד גל-פלג.

## רקע

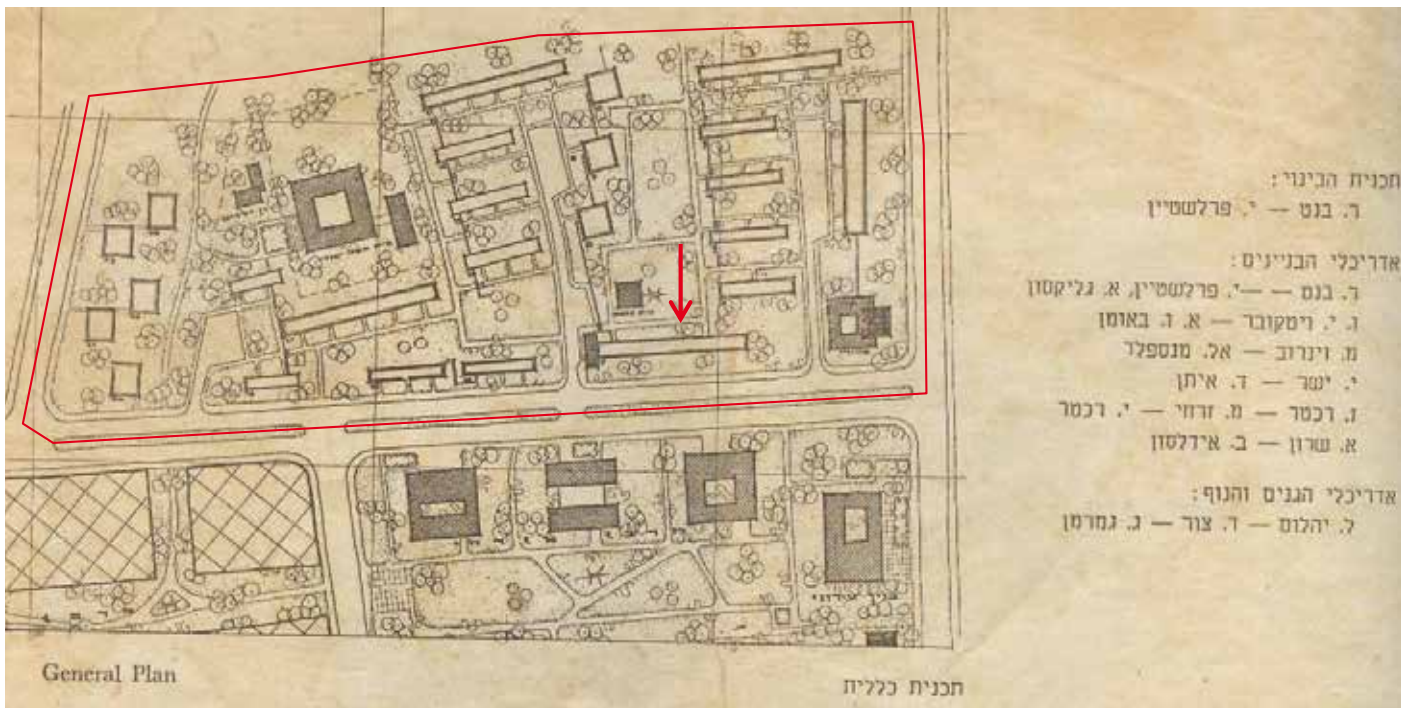
"שיכון לדוגמה" הוקם בסוף שנות החמישים מצפון ל"שיכון העממי" של רמת אביב הירוקה וממערב לאוניברסיטת תל אביב, והוא מהווה

<sup>10</sup> בשנת 2014 ביצעה עיריית תל אביב תיעוד מתחמי לכל שיכוני רמת אביב ב' במטרה לקדם אסטרטגיית פיתוח לשכונה.

<sup>11</sup> הרעיון לבנות שכונה לדוגמה החל לקרום עור וגידים לאחר מחקר שהכין צוות מתכננים ובראשו א' יסקי. הטענה הייתה כי חוסר התיאום בין הרכיב המבני לבין הפיתוח הכלכלי והסביבתי טומן בחובו סכנות חברתיות רבות. בהמשך יצאה משלחת מתכננים ובראשה דוד טנא, מנכ"ל משרד השיכון, לבקר בתערוכת האינטרבאו, ובעקבותיה הוחלט על הקמת שלוש שכונות לדוגמה: ברמת אביב, ברמת הדר ובבאר שבע.

<sup>12</sup> **תכנית אב:** ר' בנט ו' פרלשטיין. צוות אדריכלים: ז' רכטר ו' רכטר מ' זרחי (בניין איינשטיין 69-75); א' שרון ב' אידלסון; י' ישר ד' איתן; א' גליקסון ו' ויטקובר א' באומן; מ"ג ויינרוב א' מנספלד; י' ישר ד' איתן. **אדריכלות נוף:** ל' יהלום ד' צור וג' גמרמן.





תכנית כללית של "שיכון לדוגמה". מתוך תיעוד המקדים. עדי כיטוב - אדריכלות ושימור מבנים

- בניין איינשטיין, בזכות מיקומו, מהווה נקודת ציון ברחוב איינשטיין ובולט בייחודיותו.
- בניין איינשטיין הוא הדוגמה האותנטית שנותרת מבין שני בניינים דומים שהוקמו.
- זהות המבנה ניכרת בפרופורציות הארוכות והצרות שלו.
- במבנה איינשטיין מגוון דירות: דירות קרקע<sup>14</sup> ודירות דופלקס - תפיסת מגורים שונה מזו שהייתה קיימת בשיכון הציבורי.
- אחד המבנים הראשונים בארץ שתוכננו בהם דירות דופלקס. מודגם באמצעות המסדרונות (הרחובות באוויר) וגרמי המדרגות החיצוניים הנמצאים בחזית הצפונית של המבנה.
- פרטי בניין יוצאי דופן בשיכון הציבורי - שימוש מושלם ויוצא דופן בבטון, במעקות מברזל, בחלונות העץ ובפריקסטים למעקות.

המסקנות הראשוניות העולות מן התיעוד מובילות להמלצה לבצע שימור שיכלול שמירה על הפרופורציות המקוריות, החזרת החזית הראשית למצבה המקורי עם המרפסות הפתוחות ובאמצעות חומרים מקוריים, תוך שימוש בשם "שיכון לדוגמה" לציון בניין איינשטיין. השימוש בשם זה מטעה מעט מאחר שהמונח "שיכון לדוגמה" ציין בנייה ניסיונית של מכלול המבנים שבוצעו בשיכון, ובניין איינשטיין הוא רק רכיב אחד מתוכו.

לחלונות ולמזגנים, סגירת מרפסות, הרחבה באחת הדירות ועוד. עם זאת לא בוצעה תכנית הרחבת שאינה הולמת את אופיו, כמו זו שבוצעה ב"בניין התאום" שלו ברחוב הופיין 3 שבשכונה, ומצבו נשאר אותנטי. תיק התיעוד המקדים שנעשה לבניין חשף ערכים הגלומים בו וב"שיכון לדוגמה"<sup>13</sup>.

ערכים אורבניים, היסטוריים ואדריכליים:

- ה"שיכון לדוגמה" ברחוב איינשטיין 69-73 מהווה מקרה מבחן כחלק ממערך בנייה ניסיוני שיזם משרד השיכון במטרה לשכלל את יחידת המגורים העממית ולשפר את היחסים בין מרכיבי השכונה.
- "מודל מיובא" אשר הושפע מהלך הרוח העולמי המודרניסטי והתבסס על דוגמאות כמו הפבליון של לה קורבוזייה בפריז.
- ה"שיכון לדוגמה" היווה מודל דידקטי לקהל המקומי ולמבקרים בכנס הבין-לאומי לשיכון הציבורי שהתקיים בארץ בשנת 1960.
- ה"שיכון לדוגמה" הוקם כשלב ראשון של "יחידת שכנות" במסגרת מפעל החיטון לבניין בצפון תל אביב, שאת תכנית הבינוי שלו הכינו ב-1959 האדריכלים רוברט בנט ויצחק פרלשטיין. המבנה פורץ דרך בסביבתו, ועל פי הדגמים של המבנים הללו נבנו מבני שיכונים רבים ברמת אביב ונווה אביבים.
- בניין איינשטיין נחשב "פורץ דרך" בסביבתו, ועל פי הדגמים של המבנים (כולם) נבנו שיכונים רבים ברמת אביב ונווה אביבים.

<sup>13</sup> ניסוח הערכים כפי שמופיע לעיל תומצת על-ידי כותבת המאמר מתוך כיטוב, 2012, תיק תיעוד מקדים.

<sup>14</sup> דירות הקרקע לא תוכננו במקור אלא נבנו זמן קצר לאחר סיום המבנה. כיטוב, שם.





"שיכון לדוגמה" ברחוב איינשטיין ברמת אביב כפי שהוא כיום. מבט חוץ מהרחוב ופנים חצר בית. צילום: נעמה שבתאי-ציזר



אחת מהתכניות שנבחנו לשימור ה"שיכון לדוגמה". אדרי' אלון בן נון

הקמתו של בניין חדש בן תשע קומות (ובמגבלות השימור) בצד המזרחי של הבניין, ואת שאר הזכויות לנייד אל מחוץ לשכונה. נוסף לכך, התב"ע מאפשרת לבצע בבניין שינויים שיכללו תוספות בנייה בשני מקומות:

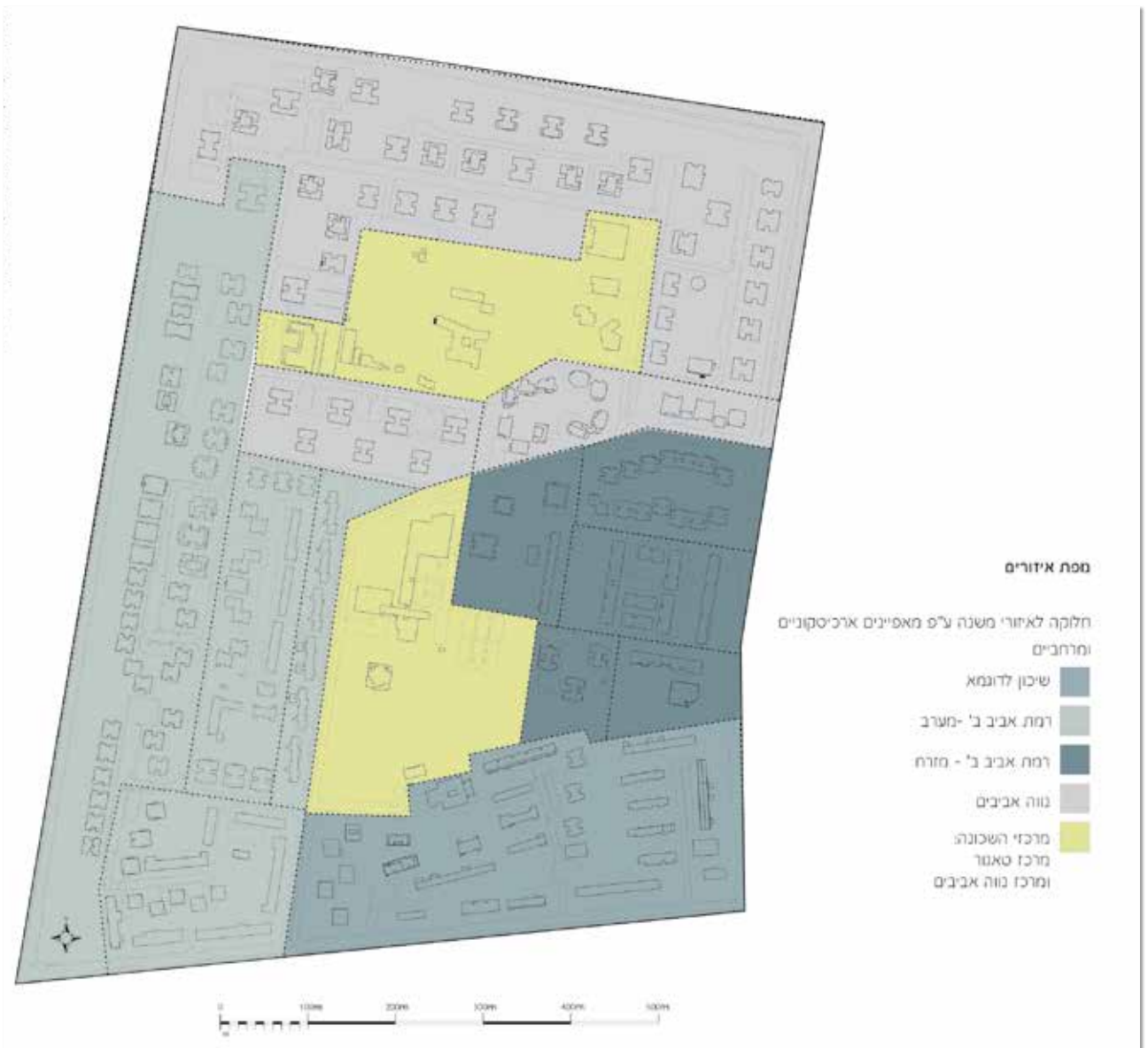
- א. סגירה חלקית של המרפסות הדרומיות (כיום הן סגורות לחלוטין) - שתחזיר לבניין את זיכרון המרפסות הפתוחות המקוריות ותאפשר את הרחבתו של חלל המגורים לטובת כלל הדיירים.
- ב. תוספת נוספת מעל ה"רחוב באוויר" - העלולה לשנות את פרופורציות ה"רחוב" ואת המבט הפרספקטיבי שכה מזוהה עם הבניין בקרב הציבור.

## תהליך השימור

האדריכל אלון בן נון ליווה את תהליך שימור הבניין מתחילתו, ובימים אלו הוא אמון על הגשת תכנית השימור להפקדה. בן נון מתאר את התהליך כדינמי, מתמשך ומלא התלבטויות הנובעות מעצם ראשוניותו. הוא מצוין כי נערכו פגישות אחדות בין נציגי עיריית תל אביב לבין ועד הדיירים, הועלו אופציות תכנוניות שונות וניתנה לדיירים האפשרות להיות מעורבים בבחירת הסכמה הסופית. התב"ע הקיימת מאפשרת תוספת של כארבעים מ"ר לכל יחידת דיור. בתחילת התהליך נעשו ניסיונות אחדים לשלב את הזכויות המוקנות בחזית הבניין הצפונית, אלא שפתרון זה פגע בערכי האדריכליים של הבניין: בפרופורציות, בגרמי המדרגות החופשיים ובמעברים. באופן תמוה, העירייה היא שיזמה את ההצעה, בעקבות דרישת הדיירים לתת פתרון לתוספת השטחים, אף שלא עמדה בקנה אחד עם המלצות השימור. אולם בגלל מורכבותה היא נדחתה על-ידי הדיירים עצמם.

גורם נוסף שעלול היה לפגוע בהמלצות השימור היה הטמעתו של הקו הירוק של הרכבת הקלה, שדרשה להפקיע שלושה מטרים בחזית הדרומית, במקום שנמצא קיר הכורכר לשימור. לדברי בן נון, בעקבות דין ודברים שהתנהל יעבור הקו לצדו האחר של רחוב איינשטיין, בסמוך למעונות הסטודנטים.

בסוף התהליך, ולאחר שנבדקו אופציות תכנוניות שונות, הוחלט לאמץ גישה המשלבת שימור ופיתוח בתהליך של ניוד זכויות מבוקר. דוח שמאות כימת את הזכויות המוקנות מתוקף התב"ע, את עלות חפירת החניון התת-קרקעי בחלקו הדרומי של המגרש, את עלות השימור ואת תוספת הרווח הכלכלי-יזמי לסל אחד, וזה תורגם לשטח בנוי. התב"ע המוגשת מאפשרת שתי גישות: האחת - לנייד את כל סל הזכויות לאתר אחר, מחוץ לשכונה; והשנייה - לרכז כשתי חמישיות מתוך הסל בעבור



שכונת רמת אביב ב' על כל מרכיביה הסטרוקטורליים. מתוך סקר שימור לעיריית תל אביב. גל-פלג אדריכלים, דצמבר 2015

ואל השכונה בכללותה. לכן אפשר לראות בשכונת רמת אביב ב' כולה מעבדת ניסויים חיה המתפרשת על פני שלושים שנה ומדימה באופן מובהק תהליכים חברתיים, כלכליים ואדריכליים שיושמו בה. כשבוחנים את מבני המגורים שנבנו ב"שיכון לדוגמה" אי אפשר להתעלם מכך שבנין איינשטיין בולט בערכיו האדריכליים ובסטרוקטורות המרכיבות אותו (זירות הדופלקס, הרחובות באוויר ופיר המדרגות). עם זאת, מבנה מגורים, בין שהוא בעל ערכים אדריכליים נשגבים ובין שלא, הוא מרכיב סטרוקטורלי הזוכה למשמעותו הודות להיותו חלק ממכלול. הוא אינו יכול לשאת ולבטא את מרב הערכים והמשמעויות המיוצגים ב"שיכון לדוגמה", וכפי שעולה בסקר - בשכונה כולה, המתאפיינת ביחידות השכונות ההטרוגניות המרכיבות

## דין

הקמתה ובדרך התפתחותה של שכונת רמת אביב ב' אפשר לזהות את הגישה הסטרוקטורלית שהיטיב לתארה האדריכל אלדו ואן אייק (מקבוצת Team 10 שהוזכרה לעיל): "עשו מכל בית - עיר קטנה ומכל עיר - בית גדול". גישה זו התמקדה בתכנון היררכי ואינטגרלי שמטרתו להקנות לסביבת המגורים ערכים כגון קוהרנטיות, מורכבות, זיקה חזקה למקום, גיוון וקנה מידה אנושי, ולהתאימה לקצב החיים המשתנה.<sup>15</sup> זאת ועוד, אפשר לחוש כיצד הסטרוקטורות המבניות הולכות ומתפתחות כאשר יוצאים מדירות הדופלקס אל הבניין, מהבניין אל קבוצת הבניינים ומשם אל עבר ה"שיכון לדוגמה"

<sup>15</sup> אחת הדוגמאות הבולטות היא המגוון בגודלי הדירות ובטיפולוגיות, המאפשר מעבר בתוך השכונה בהתאם לשינויים המתרחשים במצב המשפחתי: תושבים יחידים, זוגות צעירים, זוגות מבוגרים, משפחות קטנות ומשפחות גדולות.



אותה ובקהלתיות חזקה. עוד מדגיש הסקר כי ה"שיכון לדוגמה",

[...] שהינו בעל ערכים גבוהים, נבנה בצפיפות נמוכה מאוד והשאיר שטחים פתוחים ההופכים אותו היום לבעל פוטנציאל פיתוח קרוב יותר למיצוי ויושפע בעתיד מן התכנון של דופנות השכונה ומן הרצון לשמור על אופייה ועל אופי השטחים הפתוחים בה. יש בשכונה מספר מבנים ומתחמים בעלי ערכים ארכיטקטוניים והיסטוריים גבוהים עליהם יש לתת את הדעת באופן מיוחד במקרה של פיתוח עתידי של השכונה (גל-פלג, 2015).

ואכן, תוספת המגדל לצד מבנה איינשטיין, המוצעת כפתרון כלכלי לשימור, מתחמי פינוי-בינוי המקודמים בשכונה ותכנית "הדפנות העירוניות" - ראוי שייבחנו במיקרוסקופ הנהוג במעבדה. מסמך עקרונות ולטה לשימור ערים ואזורים היסטוריים (במקרה הזה שכונות) ממליץ לשמור על דרך החיים המקומית ולהגן על האוכלוסייה המקורית. יותר מזה, עקרונות אלו מדגישים כי תהליך חילופי אוכלוסין, במקרה של פיתוח לא מרוסן, עלול להשפיע על הקהילה ולהוביל לאובדן הזהות והחיות שבה. לכן יש לכוון לשימור איכות החיים של האוכלוסייה המקומית וסביבתה ולהימנע מהתערבות

לא מבוקרת, אלא אם תוצאתה החד-משמעית תהיה שיפור הסביבה העירונית וערכיה התרבותיים. אני סבורה שעריית תל אביב, שהחלה בקידום תהליך מבורך של שימור מבנה שיכון בודד וסקר שכונתי מפורט, צריכה להרחיב את מעגל השימור לשכונת רמת אביב ב' תוך שימוש בעקרונות ולטה, במיומנויות ובכלים שהיא מציעה לצורכי שמירת האיוון בין השימור לבין הפיתוח; עקרונות המייצגים גישה אלטרנטיבית, הוליסטית ובת קיימא המתאימה למקרים רבים שבהם מתחייבת התערבות במקרים היסטוריים והתאמתם לצורכי הזמן.

\* נעמה שבתאי-ציזר היא בוגרת בצלאל במחלקה לעיצוב סביבה, והפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון; בעלת תואר שני באדריכלות עם התמחות בשימור; את עבודת הגמר לתואר הקדישה למחקר "יחודי בנושא "שימור השיכון הציבורי", תסה שהרחיבה עליה בכתיבה בספרות המקצועית, בארגון כנס בשיתוף מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל ובסיועם לאדריכלים ולסטודנטים; חברה באיקומוס ישראל; מ-1996 בעלת משרד אדריכלות עצמאי העוסק במגורים, במבנים לבעלי צרכים מיוחדים ובשימור.

cyzzern@netvision.net.il

אגודת האינג'נרים והארכיטקטים בישראל והמכון לחקר הבנייה והתעשייה (1980). הנחיות פרוגרמטיות לתכנון קבוצת מגורים.

ברלר, א' (1965). הנחות עיוניות ובעייתיות בתחומי המחקר הכלכלי חברתי. רבעון משרד השיכון.

גל-פלג (אדר') (2012, דצמבר). המגוון שבאחידות: רמת אביב ב' - משיכון לדוגמה לשכונה לדוגמה. תיק תיעוד מתחמי של שכונת רמת אביב ב'. מחלקת שימור, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב. גליקסון, א' (1954). צורות הבינוי בשיכון הציבורי. אגודת האינג'נרים והארכיטקטים, יב(4), 13.

כיטוב, ע' (אדר') (2012, אוגוסט). תיק תיעוד מקדים: "שיכון לדוגמה", רחוב אינשטיין 69-73. מחלקת שימור, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב.

צמרת, צ' ויבלונקה, ח' (1997). בפתח העידן. בתוך צ' צמרת וח' יבלונקה (עורכים). העשור הראשון תש"ח (עמ' 7-10). ירושלים: יד בן-צבי.

שבתאי-ציזר, נ' (2011). מתחם מגורים "קיראון", קריית אונו: אתגרים עכשוויים בשימור המתחם. חיבור על עבודת גמר לשם מילוי חלקי של הדרישות לקבלת התואר מגיסטר למדעים בארכיטקטורה, הטכניון, חיפה.

שבתאי-ציזר, נ' (2012). אדריכלות ונוף בשיכון הציבורי: מרחבי מגורים בגבעתיים ובקריית-אונו. בתוך, נ' ליסובסקי וד' דולב (עורכות), תבנית נוף: הגנים של ליפא יהלום ודן צור (עמ' 259-287). תל אביב: בבל.

שדר, ה' (2000). השפעתו של משרד הבינוי והשיכון על התפתחותה האורבאנית של באר שבע. חיבור לשם קבלת תואר דוקטור לפילוסופיה, טכניון חיפה.

Ockman, J. (2000). *Architecture culture 1943-1968*. New York: Rizzoli International Publications.

Strauven, F. (1998). *Aldo van Eyck: The shape of relativity*. Amsterdam: Architectura & Natura.

Waterton, E., & Watson, S. (2010). Introduction: A Visual Heritage. In E. Waterton & S. Watson (Eds.), *Culture, heritage and representation: Perspectives on visuality and the past* (pp. 1-16). Farnham: Ashgate.

While, A. (2006). Modernism vs urban renaissance: Negotiating post-war heritage in English city centers. *Urban Studies*, 43(13), 2399-2402.

\* עמוד 39: "שיכון לדוגמה". צילום נעמה שבתאי ציזר, 2011



---

## A Housing Project Is Not Just a Cement Block: Contemporary Dilemmas in the Conservation of Public Housing Projects

**Naama Shabtai-Cyzer**, Architect  
cyzzern@netvision.net.il

There are two angles from which to consider the status of the public housing project, recognition of its value, and its candidacy for conservation. One is its prominence in the landscape, which reflects its role in the history of settlement and of landscape design in Israel. The second is its prevalence and physical characteristics, along with their implications for its status, which are sometimes unfavorable. The negative image, which is the outcome of physical negligence and not necessarily disregard of the historic role and value of the housing project, encourages responsiveness to the forces of development and preference of destruction plans over renewal and conservation. The purpose of the article is to present the social and economic potential of neighborhoods in which there is strong representation of public housing, and to encourage urban renovation that includes conservation of public housing projects and highlights their historic and design uniqueness.

---

**Keywords:** public housing, conservation neighborhoods, urban development, social values, intangible values, Ramat Aviv conservation, renewal