

בת גלים חיפה

מסמך עמדה יולי 2024



מחוז גליל מערבי חיפה ומנשה
המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל



מועצה לשימור
אתרי מורשת בישראל

פתח דבר	03
רקע	04
אבני דרך תכנוניות	10
מצב נוכחי	23
בתכנון	28
ראוי לתכנון	45
שדרות בת גלים	48
מבנה ה"קזינו" והבריכה	56
הטיילת	64
לב בת גלים: ה-T של השדרה והטיילת	73
חוק החופים	74
תיקון טעויות עבר	75
מקומיות - תיירות - מלונאות	76
שיכון חיילים משוחררים	78
הצורך בתכנון כולל לאזור בת גלים	83
הצורך במנגנוני תמרוץ ושיפוי למימוש השימור	84
שימור שכונתי כמנוף כלכלי: Architectural District Miami South Beach	87

עיקרי הדברים מופיעים על רקע ירקרק לאורך המסמך

”אנשים באו לגור כאן בגלל קנה המידה האנושי. זה מתבטא באנושיות של האנשים”

ואולם, בשנים האחרונות עוברת השכונה מהפך. הייפ נדל"ני סוחף את השכונה. מבנים רבים נהרסו ונבנו במקומם מבנים חדשים. מבנים אחרים מקבלים תוספות. תכניות בניין עיר נקודתיות רבות מעמיסות זכויות בנייה רבות. זאת כאשר לשכונה אין תכנית כוללת או אפילו מסמך מדיניות מקיף, על בסיס סקר עדכני של ערכים לשימור וחזון אורבני ברור.

התוצאה היא ערעור האיכויות האורבניות הייחודיות של השכונה, בבחינת "כריתת הענף עליו יושבים", גם תרתי משמע.

מטרת מסמך זה לסקור את המצב הקיים ולהאיר את הצעדים הנדרשים.



צילום: ענבל יודפת נאמן

התיאור הזה, שנשמע מפי תושבת ותיקה בבת גלים, הוא מימוש אידיאלי של חזון תכנוני מרחבי. הוא מקפל בתוכו את אחד העקרונות החשובים בעיצוב עירוני, והוא קנה המידה האנושי. בבת גלים, כך מתברר, הוא מוצלח ומשפיע לחיוב על החיים בשכונה.

המתכנן הנודע ריכרד קאופמן רקח בבת גלים מופע מוצלח במיוחד של גישת עיר הגנים שלו, וכעבור מעל מאה שנים של חיי השכונה, המרקם השכונתי הזה מוכיח את עצמו.

השנים הראשונות



בת גלים, תמונה מוקדמת. מקור: אוסף המועצה לשימור

בתכנונו נתן דגש לשני צירים חשובים מאונכים זה לזה: האחד שדרות בת גלים, המהווה הן שער והן לב לשכונה, כשפניה אל הים, השני מקביל לקו החוף, טיילת בת גלים. שני צירים אלה תוכננו ברוחב משמעותי בהתאם לחשיבותם, כשלאורכם שימושים ציבוריים ומסחריים.

בת גלים היא אחת השכונות היהודיות הוותיקות בעיר חיפה וציינה זה לא מכבר 100 שנים להווסדה. מיקומה ייחודי, סמוך לקו החוף למרגלות מפגש רכס הכרמל עם הים. השכונה נוסדה סמוך למתחם חקלאי טמפלרי שכלל טחנת רוח. השכונה תוכננה על ידי אדר' ריכרד קאופמן בשנת 1922, במרקם עיר הגנים האופייני לשכונות נוספות שתכנן בחיפה (הדר, שכונות הכרמל, נווה שאנן).

המבנים הראשונים של השכונה נבנו בגובה של עד שתי קומות. חלקם תוכננו בהשראת הסגנון הערבי מזרח תיכוני, חלקם בסגנון האקלקטי שהיה נפוץ בתקופה זו בכל הארץ, וכלל שילוב מאפיינים.

השכונה התפתחה בתקופת המנדט הבריטי, אז נבנו מבנים בסגנון הבינלאומי. בשכונה מצויים מבנים שתכננו אדריכלים מובילים בני התקופה, השזורים בהיסטוריה החיפאית, ביניהם אלכסנדר ברוואלד - מתכנן הטכניון ובית הספר הריאלי ויוסף ברסקי - מתכנן הגימנסיה הרצליה, שתכנן גם את מתחם סמסונוב בשדרות בת גלים.

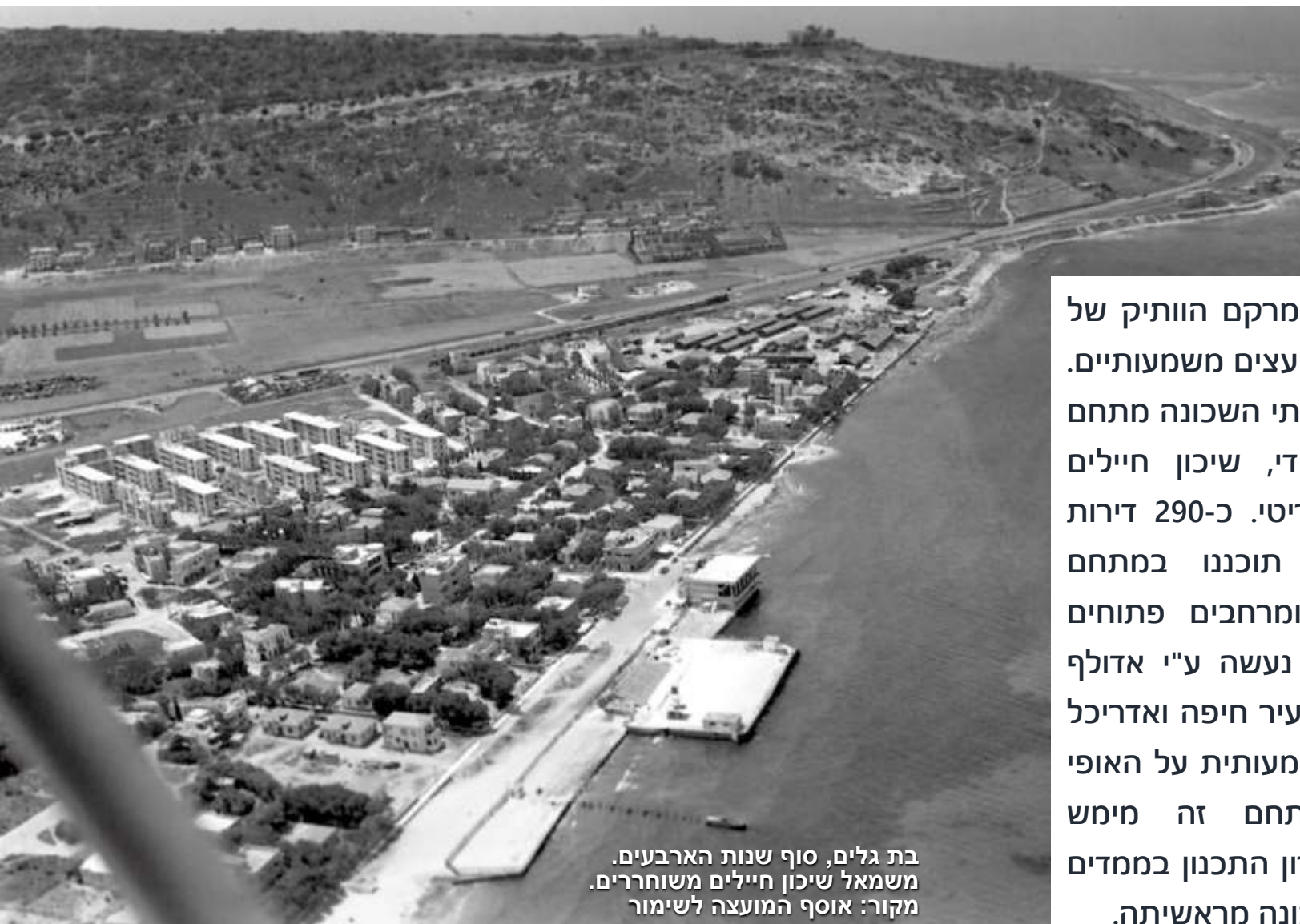
המבנים עשירים בערכים אדריכליים, והמרקם שהם יוצרים, על סטרוקטורת רחובות צפופה, הוא הביטוי לאותו קנה המידה האנושי הפיזי, המשפיע לטובה על רוח האדם.

השכונה עשירה בעצים וצמחיה. הן במרווחים בין הבניינים במגרשים הפרטיים, שהם חלק ממתכונת עיר הגנים, והן בשדרות. סימן היכר בולט בשכונה הוא דקלי הוושנינגטוניה התמירים.



בת גלים, תמונה מוקדמת. מקור: אוסף המועצה לשימור

שנות הארבעים



בת גלים, סוף שנות הארבעים.
משמאל שיכון חיילים משוחררים.
מקור: אוסף המועצה לשימור

בסוף שנות הארבעים המרקם הוותיק של השכונה כולל בינוי צנוע ועצים משמעותיים. בתקופה זו מתווסף בירכתי השכונה מתחם מגורים מודרניסטי ייחודי, שיכון חיילים משוחררים מהצבא הבריטי. כ-290 דירות קטנות פונקציונאליות תוכננו במתחם הכולל מבנים טוריים ומרחבים פתוחים נעימים ביניהם. התכנון נעשה ע"י אדולף ראדינג, שהיה אדריכל העיר חיפה ואדריכל בולט נוסף שהשפיע משמעותית על האופי הפיזי של העיר. מתחם זה מימש במיקרוקוסמוס את עיקרון התכנון בממדים אנושיים שאפיין את השכונה מראשיתה.

השכונה כמוקד אסטרטגי

עוד בתקופה המנדטורית בת גלים הופכת למוקד אסטרטגי, כאשר מוקם בית החולים הממשלתי, לימים מרכז רפואי רמב"ם, ובסיס צבאי גדול, לימים בסיס ההדרכה של חיל הים.

לאחר קום המדינה מתפתח המרחב עוד: מוקם מרכז תחבורתי הכולל תחנת רכבת ותחנת אוטובוס, שהופכת לתחנת האוטובוסים המרכזית של חיפה. כמו כן נפתחת כניסה לנמל, מתפתח בסיס חיל הים, ומוקמים שיכוני מגורים נוספים.



בית החולים הממשלתי, 1937. מקור: אוסף המועצה לשימור

שנות התשעים – סקר שימור וצמיחה מדודה

בשנת 1991 אושרה "התוספת הרביעית" לחוק התכנון והבנייה, שנתנה תוקף חוקי לשימור מבנים ואתרים בישראל. עיריית חיפה הקימה ועדת שימור, והוקמה היחידה לשימור אתרים במחלקה לתכנון ארוך טווח במינהל הנדסה.

בשנת 1993 ערכה אדר' זיוה קולודני סקר מקיף בשכונת בת גלים, אחד מסקרי השימור הראשונים שקידמה העירייה ברחבי העיר.

הסקר סימן מבנים, מתחמים ועצים בעלי ערכים לשימור בשכונה, ופירט הנחיות שימור. מסמך הסקר נערך ב-1994 והמבנים והאתרים הוכנסו לרשימת שימור עירונית.

הסקר לא הוביל מיידית להכנת תכנית עדכנית לשכונה.

זמן לא רב אחרי הכנת הסקר, נהרס המבנה המקורי האייקוני של השכונה, מבנה "הקזינו".

בתחילת שנות האלפיים אושרה תכנית חפ/2182, להסדרת גובה הבניינים בשכונה. התכנית עודכנה מספר פעמים, ובשנת 2005 הגדירה את הגובה המרבי המתאפשר לצמיחת בניינים בשכונה: 4 קומות, תוך סייגים לגבי מבנים לשימור. כמו כן הוסדר שימור עצי הדקל במרווחים בין הבניינים.

שנות האלפיים - התפתחות מואצת ללא תכנון כולל

קמפיין נדל"ני מקיף החל להאיר את השכונה הקטנה שנמצאת על שפת הים, וקצב הלחצים הנדל"ניים על השכונה הואץ.

בתקופה זו החלה להתגבש תכנית המתאר העירונית חפ/2000. התכנית כללה מחד הגנות על מרקמים ותיקים בחיפה, בכלל זה שכונת בת גלים, ומאיך קבעה גבהי בנייה מוגברים לשכונה, עד 7 קומות. על אף הסייגים שבתכנית, עוד בתקופת ההפקדה של התכנית החלו להתקדם ביתר שאת היתרים ותב"עות נקודתיים ברוח הרף החדש, שדה פקטו הפך ברוב המקרים ל"לא פחות מ-7 קומות".

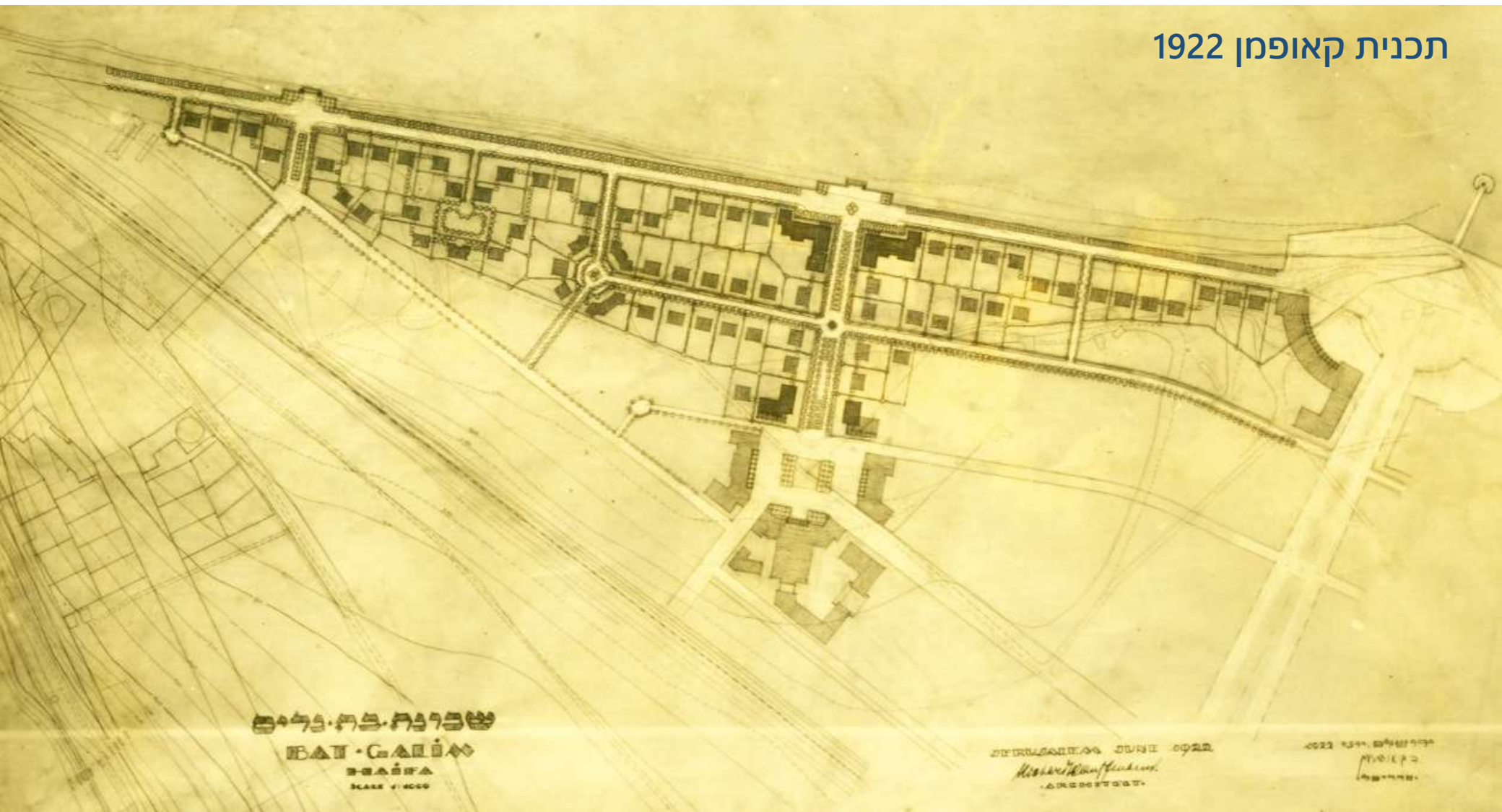
בשנת 2014 הוכן מסמך מדיניות לטיילת בת גלים, אך זה היה מעט מדי, מאוחר מדי. בשנת 2021 הותנע סקר שימור עדכני לשכונה, אך הוא טרם הסתיים.

מאז היווסדה לפני יותר ממאה שנה, בת גלים ללא תכנית בניין עיר עדכנית, והתוצאה היא בניו לא מרוסן המאיין את איכויות השכונה.

לאחר שנים של סטגנציה, החלה בסוף העשור הראשון של שנות האלפיים התעוררות נדל"נית בעיר חיפה בכלל ובשכונת בת גלים בפרט. התעוררות זו החלה במסגרת המעבר העולמי להשקעה בנדל"ן בעידן הריביות הנמוכות. במקביל אושרה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), שעד מהרה הפכה למנגנון התחדשות מבנים. הדבר הביא לבליץ של היתרי בנייה נקודתיים לתוספות בינוי והריסה ובנייה מחדש של מבנים בכל שכונות עיר הגנים של חיפה – השכונות המוצלחות מבחינה אורבנית ואדריכלית, בהן ביקוש ער למגורים. עם עליית מחירי הנכסים גדלה הכדאיות הכלכלית לפרויקטים כאלה, מספרם גדל, וכך גם הביקוש.

התפתחות זו תפסה את השכונות הוותיקות של חיפה ובפרט את שכונת בת גלים לא מוכנה מבחינת תשתית תכנונית: ללא סקר ערכים עדכני לשימור מבנים ומרקמים, ללא חזון אורבני, ללא מדיניות עדכנית, המושתתת על הבנה מעמיקה של ההיסטוריה והמרקם של השכונה, וללא תכנית שתעגן זאת.

תכנית קאופמן 1922



מפת תכנון לשכונת בת גלים בחיפה של האדריכל ריכרד קאופמן, 01/06/1922-30/06/1922, סימול IL-INL-YBZ-0291-022, יד יצחק בן צבי (ישראל נגלית לעין), אוסף מפות תכנוניות של האדריכל ריכרד קאופמן, יד יצחק בן צבי; YBZ.0291.022.

תכנית חפ/2182 – 2002-2005 – גובה הבניינים



התוכנית חפ/2182-2002-2005

מרחב תכנון מקומי חיפה

מטרת התוכנית: הגדרת גובהי הבניינים ומתן מעטפת תכנונית מס' חפ/מק/תשס"ב לתוכנית גובה-בנייה-2182

מחוז חיפה

נתח 11697 ח"מ 12-17

נתח 11696 ח"מ 3,2

נתח 10820 חלקות 1-44

נתח 11698 חלקות 1-26, 23-80

נתח 10818 חלקות 1-34, 50-57

נתח 10817 חלקות 1-59, 61-71

נתח 11699 חלקות 1-52, 51, 17

נתח 11699A חלקות 1-4, 37, 33-62, 49, 45, 43

יום תחילת: 2002

ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה

מקרא

- גבול תכנון
- שטחי סדרת בנייה שיהיה חלקה עליה
- גבול קו
- גבול חלקה
- קו 1:2500

תכנית חפ/2182 – 2002-2005 – גובה הבניינים

6.	<u>יוזמי התכנית</u> יוזמת תכנית זו היא הועדה המקומית.
7.	<u>מטרת התכנית</u> מטרת תכנית זו היא להסדיר את גובה בניני המגורים בתחומה.
8.	<u>עיקרי התכנית</u> התכנית מוסיפה קומת מגורים וקומת עמודים, או 2 קומות מגורים, (עפ"י סעיף 62 א(א)(9) לחוק). כמו-כן היא מורה על שמירת עיצוב המרווחים (עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק).
9.	<u>גובה בניינים</u> א. הגובה המותר לבניין במגרש לא יעלה על 4 קומות או על 3 קומות מעל קומת עמודים. ב. במגרשים: 1-4, 6, 11-13, 22-25, בגוש 10929, 1-5, 8, 10, 12, 80 בגוש 10819, 1, 3, 4, 8, 12, 13, 15, 21-30, 33-38, 43-45 בגוש 10818, בהם קיימים בניינים הכלולים ברשימת השימור, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת כאמור לעיל או חלק ממנה רק לאחר בדיקה אדריכלית וקבלת התייחסות ועדת השימור.
10.	<u>עיצוב אדריכלי</u> במגרשים בהם קיימים עצי הדקל במרווחי הבניינים, הם לא ייעקרו אלא ישולבו בבניוי החדש. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן בשום אופן להשאיר את הדקלים במקומם הנוכחי, רשאי מהנדס-העיר-לאשר-העתקת-הדקלים בתוך המגרש, בהנחיית היחידה לשימור בעירייה ובפיקוחה.



6.1.5 מתחם 5 - שכונת בת גלים	
עקרונות להכנת תכנית	
1.	שכונת מגורים לחוף ים.
2.	קביעת טיילת לאורך חוף הים, אשר תהווה רצף לטיילת החוף לאורך קו המים של העיר.
3.	קביעת חזית ים עירונית בשטח הנמצא בין הטיילת לשכונת המגורים, לרבות רחוב יזכרט הממרי, הכוללת מגורים, מסחר, מלונאות, קיט, נופש, גבילי.
4.	קביעת חוף ים/ חוף רחצה בשטח הנמצא בין הטיילת לים.
5.	קביעת שטחי המלונאות בתוך השכונה, ככל האפשר, לאורך השדרות המובילות לים, ולאורך הציר הראשי של השכונה.
6.	קביעת שכונת מגורים חדשה בשטח בסיס חיל הים, הכוללת חזית אל הים, מגורים, מסחר ומלונאות, מסריק שכונתי וטיילת.
7.	יצירת מרקם עירוני רצוף בין האזורים הבנויים בבת גלים, האזורים להונחודשות עירונית והאזורים החדשים הנוספים לשכונה.
8.	שימור המרקם העירוני, והמורשת הבנויה על מכלול האלמנטים הארכיטקטוניים והנופיים הוורודיים בשכונה.
9.	מניחת השכונה אל הים, בכל נוקם שניתן, באמצעות שדרות/או שטחים ציבוריים מתוחים רחבים שיתקפו אל הים.
10.	גובה הבניינים ייקבע, בין השאר, בהתייחס למרקמים סמוכים, מבנים המיועדים לשימור ושימור תצפית אל "הכרמל הנושק לים".
11.	תכנית למטיילת הברזל וסביבתה, תציע מתרונות למזער הפגיעה של המסילות במרחב האורבני ולהנגשת חוף הים, וזאת לרבות בחינת האפשרות לשיקוע המסילה תוך התייחסות הן לחוף והן לצרכי מערכת הנוחזברה המסילתית.
12.	קביעת קטע שדרות ההנגה מצומת אלנבי ועד לצומת דולפין כשטח מרכז עסקים ראשי המתאפיין בין השאר בפעילויות מסחריות, משרדים וכן פעילויות הקשורות לבית החולים רמביים.
13.	איתור אתרים לשוייט וספורט ימי.
14.	איתור שטח למעגנה, במסגרת תחום שנקבע במרחב למיקום מעגנות בהתאם לתמ"א 13 שינוי 3.
15.	נגישות: <ul style="list-style-type: none"> • תישמר כניסה ויציאה נוספת לבת גלים באמצעות מחלף אלנבי, על מנת לשפר את הנגישות אל השכונה. • פיתוח מרכז תחבורה הכולל תחנת רכבת, תחנת השעת המונים ותחנת אוטובוסים. • יצירת מערכת נגישות לחולכי רגל ורוכבי אופניים אשר תחבר את שכונת קרית אליעזר לשכונת בת גלים ולחוף הים.
שימושים	
על פי הקבוע במרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים וחוראות" בתכנית זו.	
על אף האמור, בנוש 11679, חלקות 1,2,3 - "אתר הקאזינו", יהולו חוראות סעיף 4.11 בתכנית זו: יעוד "יתירות".	
חוראות בנינו	
א.	שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים מתוחים, דרכים, גנים ותשתיות), יחושב משטחי המונחם או חלק ממנו, ויחיה באזורים מבונים 40% ובשטחים שישפז, לפחות 40% שישפז, על פי שיקול דעת מוסד התכנון. כמסגרת תכנית באזורים בנויים, כמסמכת נוסד תכנון להסיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי רחצה בנויים לצרכי ציבור.
ב.	שטחים למטרות עיקריות ליעדי הקרקע השונים בשכונה
בת גלים התיקה	
1.	שטח הבניה למטרות עיקריות באזור המיועד למגורים, מסחר ומלונאות (חזית ים עירונית) ויחיה עד 250% משטח המגרש, כאשר לפחות 75% מהשטח למטרות עיקריות יהיה מיועד למלונאות. במידה שיתוכנן מגורים בלבד, הוא לא יעלה על 175% משטח המגרש. כיתרת השכונה, שטח הבניה למטרות עיקריות למגורים ומלונאות יהיה עד 175% משטח המגרש.

26/11/2018

עמוד 83 מתוך 118

עקרונות להכנת תכנית מדגישים:

- "שימור המרקם העירוני, והמורשת הבנויה על מכלול האלמנטים הארכיטקטוניים והנופיים הייחודיים בשכונה".

- "פתיחת השכונה אל הים, בכל מקום שניתן...".

- "גובה הבניינים ייקבע, בין השאר, בהתייחס למרקמים סמוכים, מבנים המיועדים לשימור ושימור תצפית אל "הכרמל הנושק לים".



בנת שטח 301 נרחי יוברט המפרה, הפיתוח יהיה בחתום לתוראות תמיא 13 שועי 3 - חוף חים
 חתיכו, סקטע 3.

2. במגושים בהם קיימים בניינים המיועדים לשימור, חוראות הבניה הן בחתום לסעיף 6.11.2 (8),
 בתכנית זו.

3. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר באזור המיועד למגורים, מסחר ומלונאות (חזית ים
 עירונית) - ימוקם בקומה הנמצאת במפלס הדרך הנובלת ובקומה אחת נוספת מעליה.
 שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ביתרת השכונה, ימוקם בקומה הנמצאת במפלס הדרך
 הנובלת.
 שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר, יהווה חלק מסחייב השטח למטרות עיקריות, כמפורט
 לעיל.

4. שטח בניה למטרות עיקריות לבנין ציבורי יהיה עד 140% משטח המגרש, וא תוספת של 50%
 לזכויות המאפשרות, הגבוה מביניהם.

5. אתרים לשייט וספורט ימי - שטחים למתקנים, לתפעול האתר וכן מבנים הכוללים שטחים
 להתכנסות, הדרכה, אחסון והסעדה.

א. בראש הכרמל - טך כל שטח הבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות ושטחי שירות, לא יעלה
 על 1,000 מייר. גובה המבנה שתי קומות בלבד.

ב. בחוף השקט, סחייב שטח בניה למטרות עיקריות לא יעלה על 1,314 מייר. שטחי שירות מעל
 מפלס הקומה הקובעת - 16%. גובה המבנה עד 3 קומות.

בסיס הדרכה חול הים

1. טך כל שטח הבניה במתחם לא יעלה על 160,000 מייר, מתוכם:
 א. שטח הבניה למטרות עיקריות למגורים עד 110,000 מייר.
 ב. שטח הבניה למטרות עיקריות למלונאות למחות 12,000 מייר.
 ג. שטח בניה למטרות עיקריות למסחר עד 15,000 מייר.

2. המרת שטחים:
 א. ניתן להעביר שטחים משימושים של מגורים לשימושים של מלונאות.
 ב. ניתן להעביר שטחים משימושים של מסחר לשימושים של מלונאות, ובתנאי ששטח המסחר
 לא יקטן מ- 6000 מייר.
 ג. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר בשטח המיועד למגורים, מסחר ומלונאות (חזית ים
 עירונית), ימוקם בקומה הנמצאת במפלס הדרך הנובלת ובקומה אחת נוספת מעליה. שטח
 הבניה למטרות עיקריות למסחר ביתרת השכונה, ימוקם בקומה הנמצאת במפלס הדרך
 הנובלת.

3. שטח בניה למטרות עיקריות לבנין ציבורי לא ימות מ- 19,000 מייר.

4. שטח בניה למטרות עיקריות לבנין ציבורי יהיה עד 120%, משטח המגרש.

בית החולים רמב"ם
 בחתום לתכנית מאושרת קודמת.

1. **שטחי שירות**
 שטחי השירות לשימושים השונים, בכל מתחם בת גלים יתיו בחתום לתקנות התכנון והבניה
 (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובחיתורים), והעשני-ב-1992, בהתאם לתכנית מאושרת,
 ובתאם למפורט לחלן:

1. שטחי שירות למגורים
 בחתום לתכנית חמ/229/05 על שיעויות.

2. שטחי שירות למלונאות
 יקבעו בהתאם לתקנים הפריים העדכניים של משרד התירות.

3. שטחי שירות למסחר
 מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות.
 במפלס מתחת הכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה חוזנית.

4. שטח שירות לבנין ציבורי
 יהיה עד 45% משטח המגרש.

5. שטחי שירות למרכז השייש בחוף השקט
 יהיה עד 20% משטח המגרש.

26/11/2018

עמוד 84 מתוך 118



גובה בניינים בבת גלים:

"גובה הבניה במתחם יהיה עד 7 קומות... ובהתאם לסעיף 6.2 "הנחיות בדבר גובה הבניה".

רצועת החוף:

"בכל שלב של פיתוח המתחם תשמר רצועת חוף הפתוחה לשימוש הציבור".

תכנית מס' חפ/2000

מבאית 2006

<p>6. שטחי שירות לבית החולים רמב"ם בהתאם לתכנית מאושרת קודמת.</p> <p>7. חניה שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 5-2 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.</p> <p>ד. גובה הבניינים</p> <p>גובה הבניה במתחם יהיה עד 7 קומות, כמעט באזורים בהם תותר בניה של עד 22 קומות, כמסומן במסמך 4- "יספס המבנה העירוני" ובהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה", בתכנית זו.</p> <p>הנחיות סביבתיות</p> <p>במסגרת חכנת תכנית לטטה בסיס חיל הים, ישקול מוסד התכנון, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, את הצורך בהכנת תסקיר/חות דעת סביבתית ו/או דו"ח סביבתי אחר, לפי הענין.</p> <p>חכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.4 - "חוראות בדבר מקורות סיכון" ובהתאם לסעיף 6.5 - "חוראות בדבר איכות הסביבה" בתכנית זו.</p> <p>מאריק/גן ציבורי</p> <p>במסגרת תכנית ייועד שטח לשאריק/גן ציבורי, בתחום בסיס חיל הים. שטח זה ישמש כמאריק שכונתי וכציר פנורא לזולכי רגל ורכיבי אופניים סחוף ויום והמשכן, עד לשכונת קרית אליעזר.</p> <p>חוף רחצה</p> <p>שטח הפונה לחוף רחצה, בהתאם לסעיף 4.28 - "חוף רחצה", בתכנית זו.</p> <p>שימושים - חוף רחצה ציבורי הכולל מרחב חולכי רגל, שירותי הצלה, סככות צל, מתקנים פנוריים ובלתי מגודרים לשמרט ומשחק, לא תותרה. חוראות:</p> <p>1. בכל שלב של פיתוח המתחם תשמר רצועת חוף הפתוחה לשימוש הציבורי.</p> <p>2. תותר הקמת מבנים קלים כגון סוכת מציל וסככות צל באישור מוסד תכנון, בלא שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו.</p>
--

<p>6.1.6 מתחם 6 - המבואות הדרומיים</p> <p>6.1.6.1 תת-מתחם 6.1 - אזור בסיס הצבא מ"א 7200</p> <p>עקרונות להכנת תכנית</p> <p>1. קביעת שכונת מגורים הכוללת מגורים, מלונאות ושירותים נלווים.</p> <p>2. יעוד שטחים בחזית השכונת הפונה לים ליחזית ים עירונית ולמגורים, מלונאות ומסחר, כולל מסחר, בילוי, נופש ובידור.</p> <p>3. יצירת רצף של רצועת חוף הים, המתוח לציבור בחוף רחצה וטיילת חוף, סמנדלי חוף החרסל ועד גבול השיפוץ של חופי בדרום.</p> <p>4. תכנית למסילת הברזל וסביבתה, תציע פתרונות למזעור הפגיעה של המסילת במרחב האורבני ולהנגשת חוף הים, וזאת לרבות בחינת האפשרות לעיקוע המסילת תוך התייחסות תן לחוף וזון לצרכי מערכת התחבורה המסילתית.</p> <p>5. פתיחת השכונה אל הים באמצעות רחובות, שדרות ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ורחבים המובילים אל הים. שטחים אלה ימוקמו ככל האפשר בהמשך צירי תוואיות החודרים לאזור ממזרח.</p> <p>6. שטחי מלונאות ימוקמו בחזית הים העירונית, ובשדרות המובילות לים.</p> <p>שימושים</p> <p>על פי הקבע במק 4 - "יעודי קרקע, שימושים וחוראות" בתכנית זו.</p> <p>חוראות בינוי</p> <p>א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות</p> <p>היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומסודות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות), יהושב משטח תת-המוחם, ולא יפחת מ-40% משטח.</p>
--

26/11/2018

עמוד 85 מתוך 118



6.2 הנחיות בדבר גובה הבניה

"אזור לבניה מרקמית - הבניה באזור לבניה מרקמית תהיה תואמת לגובה הבינוי הקיים בסביבה ולא תעלה על 7 קומות."

6.2 הנחיות בדבר גובה הבניה	
א.	<p>גובה הבניה</p> <p>בתכנית זו, נקבעו חמש קטגוריות לעניין גובה הבניה, כמפורט להלן ובנספח 4 - ינספח המבנה העירוני:</p> <p>1. אזור לבניה נמוכה אזורים לבניה נמוכה הם אזורים שהוגדרו בתכנית זו כמתחמי שימור, אזורים בעלי רגישות מרקמית ונופית, או אזורים בהם קיימת בניה צמודת קרקע. האזורים מסומנים בנספח 4 - ינספח המבנה העירוני בתכנית זו, כצבע צהוב בהיר. על האזורים המתאפיינים בבניה נמוכה, יחולו, הנהלות מיוחדות לגובה הבניה, בהתאם לסעיף ב' 3 להלן.</p> <p>2. אזור לבניה מרקמית רוב אזורי העיר, מסומנים בנספח 4 - ינספח המבנה העירוני בתכנית זו, כצבע וורוד בהיר. הבניה באזורי לבניה מרקמית תהיה תואמת לגובה הבינוי הקיים בסביבה ולא תעלה על 7 קומות.</p> <p>3. אזור לבניה עד 10 קומות האזורים המסומנים בנספח 4 - ינספח המבנה העירוני בתכנית זו, כצבע וורוד. הבניה באזורים אלו לא תעלה על 10 קומות.</p> <p>4. אזור לבניה עד 22 קומות האזורים המסומנים בנספח 4 - ינספח המבנה העירוני בתכנית זו, כצבע אדום. הבניה באזורים אלה לא תעלה על 22 קומות, לאחר שמוסד תכנון יתייחס לתבחינים המפורטים בסעיף ג' להלן.</p> <p>5. אזור לבניה גבוהה אזור שיועד בתכנית זו כאזור לבניה גבוהה, מסומן בנספח 4 - ינספח המבנה העירוני בתכנית זו, כצבע אדום כהה. באזור זה תותר בניה ללא מגבלת גובה, לאחר שמוסד תכנון יתייחס לתבחינים המפורטים בסעיף ג' להלן.</p>
ב.	<p>הנחיות להכנת תכנית</p> <p>1. מוסד תכנון רשאי לערוך שינויים בגבולות אזורי לבניה גבוהה המסומנים בנספח 4 - ינספח המבנה העירוני בתכנית זו, ובתנאי שימק באופן מפורט את השינוי. השינוי לא יחשב כשינוי לתכנית זו. שינויים בגובה הבניה בתחום הסביבה החופית, יערכו על פי שיקולים הלקוחים בחשבון את הסביבה החופית.</p> <p>2. תותר תוספת קומות בשטחים אשר בהם מבנים הוא מתחמים לשימור, בהתאם לסעיף 6.11 - יחזרות בדבר שימור המורשת הבנויית בתכנית זו, וכמפורט בסעיף 4, להלן.</p> <p>3. תכנית להגבחת מבנים בשכונות המפורטות בסעיף זה, תערוך לאחר שתוכן תכנית אב לכל שכונה כשלימית. התכנית תתייחס לתבחינים כמותיים, סביבתיים וחזותיים, המפורטים בסעיף ג', להלן. השכונות מסומנות בנספח 4 - ינספח המבנה העירוני בתכנית זו:</p> <p>א. המושבה תרמנית (1) - גובה הבניה מוגבל לגובה המאופשר בתכנית מאושרת קודמת. מוסד התכנון רשאי להוסיף קומה אחת בלבד.</p> <p>ב. ואדי ניסנאס (2) - גובה הבניה מוגבל לגובה המאופשר בתכנית מאושרת קודמת. מוסד התכנון רשאי להוסיף קומה אחת בלבד.</p> <p>ג. מוסד תכנון רשאי לאשר קומה אחת נוספת, אם בתחום שכונה זו, כמגדש הגובל, קיים בנין גבוה ומוסד התכנון שוכנע שתוספת הקומה לא תשנה את אופי הסביבה הקרובה.</p>



6.11 הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה	
6.11.1	הוראות כלליות
1.	תחום המורשת הבנויה הנו מכלול המרחבים לשימור בנייני ונחלק לארבע חטיבות, כמסומן בנספח 6 - יינספח שימור, בתכנית זו:
א.	מרחב שימור טרקמי / מרחב השכונות הוותיקות
ב.	מרחב חיפוש לאתרי וטרקמי מורשת בתחום מוסד
ג.	מרחב ציר הסטורי לשימור
ד.	מרחב נוף תרבות
2.	תתכן חפיסה בין מרחבי השימור השונים.
3.	מסמך מדיניות עירוני לשימור, יערך על ידי ועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם להוראות סעיף 6.11.5 "יתבת מסמך המדיניות העירונית לשימור" בתכנית זו. במסמך יקבעו ערכי המורשת, ביטויים חופשי בתחום המורשת הבנויה, ויפרטו הנחיות לשימור. המסמך למדיניות עירונית לשימור יאומץ על ידי הוועדה המתוזזית.
4.	בסמכות מוסד תכנון להרחיב את תחום המורשת הבנויה במסגרת מסמך המדיניות לשימור, וזאת לאחר התייעצות עם הגורם המוסמך לנושא שימור במסד תכנון. הרחבת תחום המורשת הבנויה לא תתווה שינוי לתכנית זו.
6.11.2	הוראות להכנת תכנית והיתרי בניה בתחום המורשת הבנויה
כל תכנית בתחום המורשת הבנויה תוכן בהתאם להנחיות להלן:	
1.	התכנית תשמור את אופי הבניה הקיימת או תגדיר שינוי המחזק את אופי המיוחד של תחום המורשת הבנויה, תערך על פי הנחיות מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד תכנון, לאחר שתתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.
2.	תנאי מקדים לקידומה של תכנית כאמור, יהיה קיומו של סקר שימור מרקמי מלא, הכולל המלצות שימור מרקם.
3.	התכנית תכלול פרק המפרט הוראות שימור, רשימת אלמנטים ואזורים לשימור, על פי הקריטריונים והמדרג שימורו במסמך המדיניות העירונית לשימור והנחיות מרקמיות לשימור, כל אלה בהתבונן יועץ שימור שישילב בצוות התכנון.
4.	מוסד תכנון רשאי לדרוש הכנת תיק תיעוד מקדים, הכנת סקר שימור מרקמי ושילוב יועץ שימור בצוות התכנון, הכל בהתאם לצוות דעת הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.
5.	לא ידון מוסד תכנון בתכנית בתחום המורשת הבנויה ללא קבלת חוות דעת ועדת השימור ו/או גורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.
6.	בתחום המורשת הבנויה יזוהו אלמנטים ואזורים לשימור אשר יכללו ברשימת השימור העירונית ויחויי כפופים להנחיות פרטניות. בנוסף, יוגדרו בכל מרחב שימור הוראות כלליות הנוגעות לשימור מאפיינים מרקמיים אשר יחולו על כלל המגורים במרחב, כל זאת במסגרת מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד התכנון, לאחר שתתייעץ עם גורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.
7.	עד שיושלם מסמך המדיניות העירונית לשימור, לא ידון מוסד תכנון בבקשה להיתר בניה הנוגעת למבנים בתחום המורשת הבנויה, שנבנו לפני שנת 1970, ללא קבלת חוות דעת מגורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון, חוות הדעת תתבסס על תיק תיעוד מקדים.
8.	ישנה הבניה למטרות עיקריות וגובה הבניה בתארים הנמצאים בתחום המורשת הבנויה, כמפורט בסעיף 6.11.1.1 לעיל, יהיה בהתאם להוראות ותכנית המתמחים הרלוונטיים בתכנית זו. בסמכות מוסד תכנון להפעיל שיקול דעת בנוגע לתוספת זכויות בניה ותוספת קומות למבנים, בהתאם לסעיף 6.11.8 הוראות בניו סייק ב, "יבהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו, ולאשר רק חלק מן התוספת האמורה או לא לאשרה כלל, וזאת בכפוף להוראות מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד התכנון, לאחר שתתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.

6.11 הוראות שימור המורשת הבנויה

"כל תכנית בתחום המורשת הבנויה תוכן בהתאם להנחיות להלן:

- התכנית תשמור את אופי הבניה הקיימת או תציע שינוי המחזק את אופי המיוחד של תחום המורשת הבנויה...
- בתחום המורשת הבנויה יזוהו אלמנטים ואזורים לשימור אשר יכללו ברשימת השימור העירונית ויהיו כפופים להנחיות פרטניות. בנוסף, יוגדרו בכל מרחב שימור הוראות כלליות הנוגעות לשימור מאפיינים מרקמיים אשר יחולו על כלל המגורים במרחב..."



חפ/2000



- קישור קו החופנה לציר הרכס
 - ציר תלכי רגל (מיילת נופית/שביל)
 - מיילת (מיילת חוף ים)
 - 🚲 שביל אופניים
 - דרך נוף חיפה
 - רכבל
 - ☀️ מצפור
 - ▲ אתר סבע עירוני
 - ▲ נקודת ניצפות
-
- אזור לבניה נמוכה
 - אזור לבניה מרקמית - עד 7 קומות
 - אזור לבניה עד 10 קומות
 - אזור לבניה עד 22 קומות
 - אזור לבניה גבוהה
 - מכללות גובה בניה
על פי סכרית תחומים - גובה תמיכה חיפה
בכניסה לתחומי רשות החופנה רחמי חיה
 - תחומי מיוחדות
 - תחום חיץ אתר מודרנז עולמי

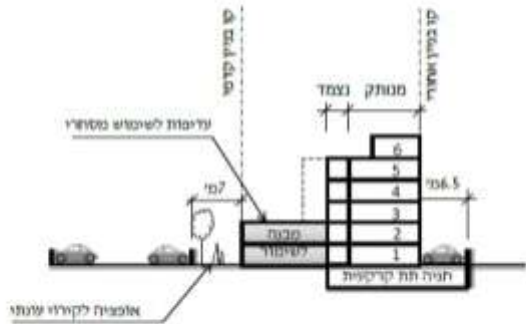
מסמך עקרונות והנחיות לשימור ובינוי לאורך טיילת בת גלים – חפ/1602ד - 2014

למרות ממצאי סקר השימור מ-1993, והוראות חפ/2000, רק לטיילת בת גלים הוכן מסמך מדיניות. מסמך זה התייחס הן למבניות הנוגעת לבנייה במגרשים בהם יש מבנים לשימור:

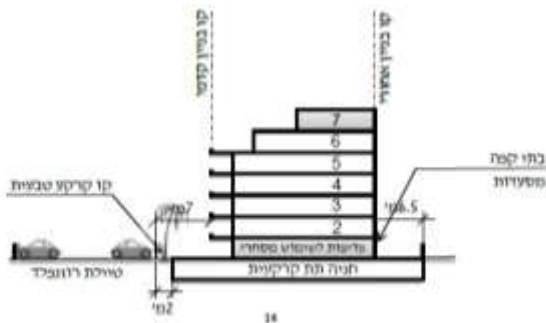
עיריית חיפה
מינהל התכנון
המחלקה לתכנון עיר
Town Planning Department

חתך עקרוני ברציף אהרון רוזנפלד:

תוספת בניה בבנין לשימור



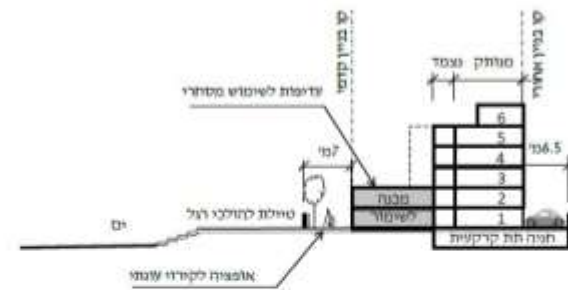
תוספת בנייה/בנייה חדשה - ללא בנין לשימור



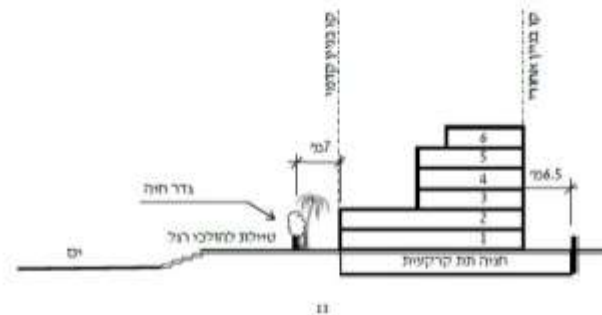
עיריית חיפה
מינהל התכנון
המחלקה לתכנון עיר
Town Planning Department

חתך עקרוני ברציף פנחס מרגולין:

תוספת בניה בבנין לשימור



תוספת בנייה/בנייה חדשה - ללא בנין לשימור



מסמך עקרונות והנחיות לשימור ובינוי לאורך טיילת בת גלים – חפ/1602ד - 2014

והן הגדיר הוראות עיצוב כלליות ופרטניות לגבי כתובות ספציפיות, כגון:

הנחיות בינוי – שפה אדריכלית – במגרשים הכוללים מבנה לשימור:
"תוספת בנייה / בנייה חדשה תהייה באופי "שקט", לא "תתחרה במבנה לשימור", אלא תהווה רקע למבנה לשימור ותבליט אותו. מספר חומרי הגמר של החיפויים החיצוניים יוגבל ל-2-3 חומרי גמר.
תכנון סימטרי מעל מבנה לשימור סימטרי, עיצוב בקווים אחידים, אופקיים וחזרתיים, עיצוב ללא "קישוטים המכילים אלמנטים זרים" למבנה לשימור..."

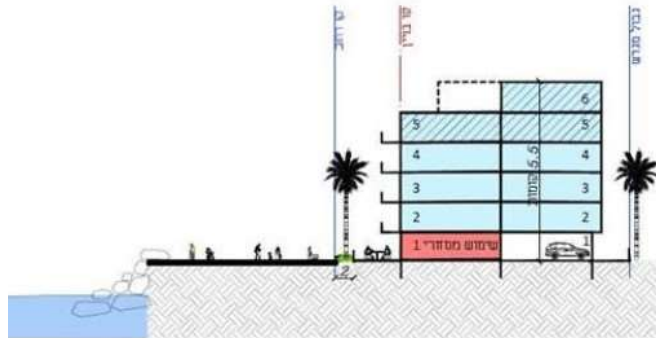
הנחיות למבנים שאינם כוללים מבנה לשימור ברציף אהרון רוזנפלד:
"סגנון הבניה האדריכלי יהיה דומה ל-3 הסגנונות הקיימים: אקלקטי, באוהאוס, שנות 40-60 או סגנון מודרני שמתאים לקצב של נפחים ופתחים שקיים לאורך הרחוב. לא יותר מבנה שרובו קירות שקופים, מבנה מדורג, מבנה מעוגל, א-סימטרי או אמורפי. מספר חומרי יהיו מוגבלים."

המסמך כולל סתירה פנימית: מצד אחד מאפשר העמסת זכויות בניה מופלגות, מצד שני נותן הוראות עיצוב קפדניות. המשימה האדריכלית היא מאתגרת במיוחד כאשר על המגרש שוכן גם מבנה קיים לשימור. התוצאה בפועל היא, שלמרות מסמך המדיניות, נבנו ומתוכננים פרויקטים שלא עושים חסד, בלשון המעטה, למבנים לשימור בטיילת. המצב חמור יותר במקומות רגישים אחרים, בייחוד בשדרות בת גלים – מתחם לשימור, שלגביו אף לא הוכן מסמך מדיניות.

מסמך מדיניות תמ"א 38

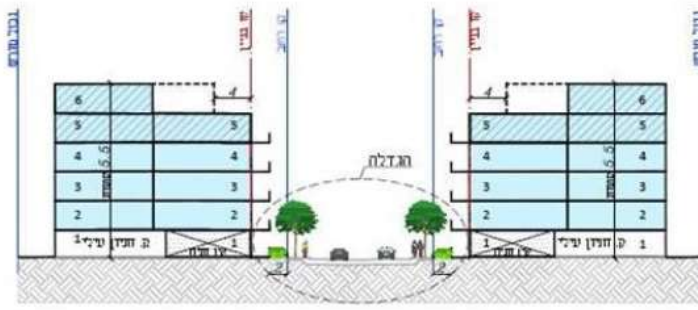
7.7 חתכים

חתכים ברצף מרגולין - רחנפלד
אופציה א' - תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר.



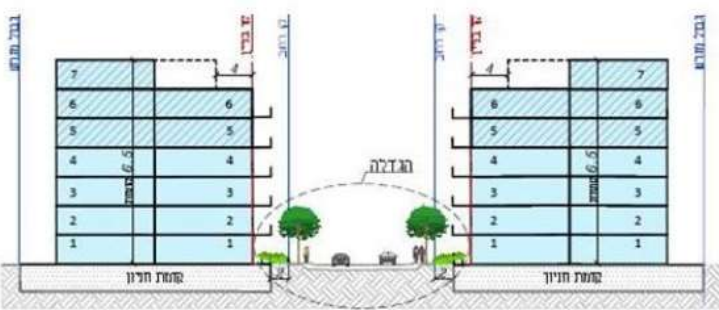
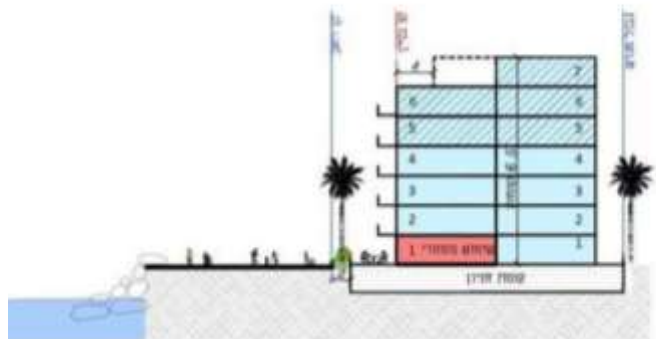
3.3 חתכים

חתך באזור בת גלים, עין הים
אופציה א' - תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר.



אופציה ב' - תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר.

אופציה ב' - תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר.



מסמך המדיניות לתמ"א 38
שאושר ב-2020 מהדהד
למעשה את המתווים
שתמ"א 38 מאפשרת
בהתאם למספר הקומות
של המבנים הקיימים.

לסיכום פרק זה

- השכונה תוכננה על ידי ריכרד קאופמן ב-1922. התכנון של קאופמן התמקד ב"משולש" שצלעו הארוכה חזית הים והאנך שלו השדרה, שעד היום הם הצירים הראשיים והחשובים בשכונה.
- במשך השנים התרחבה השכונה משמעותית בתכניות "פאצ'ים" מקומיות ונקודתיות.
- כשבעים שנה לאחר שנוסדה, נערך ב-1993 בשכונה סקר שימור ערכים שהאיר את ערכיה וקבע מבנים ומתחמים לשימור.
- בראשית שנות האלפיים הוחלה תכנית כוללת על המרחב הוותיק של השכונה שהגבילה את הבינוי ל-4 קומות.

- תמ"א 38 ותכנית המתאר חפ/2000 נתנו מסגרת שאפשרה הרחבה והריסה של מבנים, ועליה לגובה של עד 7 קומות.
- מסמך מדיניות לטיילת בת גלים ומסמך מדיניות תמ"א 38 ברובם מאשררים את הרף העליון של חפ/2000, למרות ההגנות הרבות שמספקת חפ/2000 למרקמים ואזורי שימור, ולמרות שברשימת השימור העירונית הוגדרו מתחמים לשימור ברחבי השכונה, שאושרו לאור ערכי השכונה שהיו ידועים כבר מ-1993. מסמך המדיניות לטיילת נכשל בהגנה על המופע האדריכלי מרקמי לאורך ציר זה.

- מעל מאה שנים לאחר שנוסדה, לשכונה אין תכנית מפורטת עדכנית המבוססת על ערכיה ועל חזון צמיחה ברור ברמה השכונתית, העירונית והמטרופולינית, וזאת למרות לחצי נדל"ן היסטריים.
- כתוצאה מכך אינספור תכניות נקודתיות מקודמות בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית, ללא תכנית עדכנית ברקע.
- יש עומס ביורוקרטי על מוסדות התכנון, ואי ודאות תכנונית הן עבור תושבי השכונה, והן עבור בעלי נכסים ויזמים.
- נוצרת פגיעה משמעותית באופי השכונה ובתושביה.

רמב"ם – מתחם היסטורי
המתחם הטמפלרי ההיסטורי
לב השכונה כולל חזית הים
שטחו כ-250 דונם



מראה הבניינים שהתחדשו בשכונה

”בניינים בעיצוב שמתכתב עם בית חולים רמב”ם”



ציטוט זה מובא מפי אחת מתושבות השכונה, והוא הצצה לרחשי הלב של מי שרגיל היה לראות בשכונה את המבנים הוותיקים המעוצבים בסגנון אקלקטי, בינלאומי ומודרניסטי, המשדרים נעימות וצניעות, כביטוי לאופי השכונה והעיר חיפה בכלל. ברקע: בניין חדש שממלא בנפחו את האופק.

צילום: המועצה לשימור, יוני 2024

מראה הבניינים שהתחדשו בשכונה

קומת קרקע גבוהה משמעותית מהקיים בשכונה וחומריות המשדרת קרירות



צילום: המועצה לשימור, יוני 2024

מראה הבניינים שהתחדשו בשכונה



בניין חדש זה מפנה חזית
אטומה ברובה לאחד
הרחובות הוותיקים. מולו
שוכן ה"בר גלים", מוסד
תרבותי קהילתי שכונתי.

צילום:
המועצה
לשימור,
יוני 2024

מראה הבניינים שהתחדשו בשכונה



בניין זה היה בניין נמוך שקיבל תוספות בנייה. הוא ממוקם על הטיילת.

ממבנה במיקום כה דומיננטי בטיילת מצופה ליותר מבחינת מתווה הפתחים, חומרי הגמר, ועיצוב החזיתות הנצפות כל כך.

ברקע נפתח המבט לרכס הכרמל שהוא חלק ממאפייני השכונה. תוספות בנייה על המבנה מימין יחסמו מבט זה.

צילום: המועצה לשימור, יוני 2024

סיכום תכניות בניין עיר שרובן אושרו וטרם נראות בשטח

כבואנו לדון כעת בעתיד בת גלים, יש להכיר את התכניות הנקודתיות הרבות שבקנה. רובן כבר אושרו, וישנו את פני השכונה.

היקף	כתובת	מהות	סמכות	סטטוס
מתחמית	בה"ד חיל הים	שכונה חדשה במקום בסיס צבאי. 1240 יח"ד ו-260 יח"ד לדיור מיוחד, מלונאות, עירוב שימושים, שטחי ציבור מבונים ופתוחים, שטחי מסחר, תעסוקה, פנאי ובילוי. בניינים בגובה עד 25 קומות.	מחוזית	בהליך אישור
מתחמית	מתחם העליה השניה 15-23	"פינוי בינוי": הריסת 9 בניינים עם 286 יח"ד ו-8 חנויות. הקמת מתחם של 5 מבנים בגבהים 36 עד 38 קומות עד 123 מטר עם 1044 יח"ד ושטחים לשימושים נוספים.	מחוזית	בבדיקה תכנונית
מתחמית	מתחם עפרון	"פינוי בינוי": הריסת 76 יח"ד ובניית 309 יח"ד וכן שטחי מסחר משרדים וציבור. ארבעה מבנים חדשים כולל מגדלים בגובה של עד 105 מטר, 28 קומות.	מחוזית	הכרעה בתכנית
נקודתית	בת גלים 6	מבנה חדש בגובה 29 מטר, 8 קומות.	מחוזית	בהליך אישור
נקודתית	בת גלים 4	מבנה חדש בן 6 קומות בגובה 20 מטר במקום קיים.	מחוזית	אושרה
נקודתית	בת גלים – העליה השניה	שלושה מבנים על שדרות בת גלים והעליה השניה, בגובה 7 קומות עד 31 מטר.	מחוזית	מופקדת
נקודתית	מרגולין 51	מבנה חדש בגובה 7 קומות, 25 מטר, עוטף מבנה לשימור.	מחוזית	אושרה
נקודתית	מרגולין 39	תוספת למבנה היסטורי (בית חמאוי) – 7 קומות, 22 מטר.	מקומית	אושרה
נקודתית	קצה רציף מרגולין	מבנה רחב על שפת הטיילת בגובה 7 קומות, 26 מטר.	מקומית	אושרה
נקודתית	מבנה ליד הרכבל	מבנה על שפת הטיילת בגובה 4 קומות, 16 מטר, במקום מבנה קיים.	מקומית	אושרה
נקודתית	מרגולין 43	מבנה חדש על הטיילת בגובה 6 קומות, 21 מטר.	מקומית	אושרה
נקודתית	מרגולין 45	תוספת למבנה היסטורי, מבנה בגובה 6 קומות, 21 מטר.	מחוזית	אושרה (בבנייה)
נקודתית	רוזנפלד 27	תוספת למבנה היסטורי, 7 קומות 25.7 מטר.	מחוזית	אושרה
נקודתית	רחף 1-3	בניה נוספת ליד מבנה היסטורי, 7 קומות, 25 מטר.	מקומית	אושרה

מתחם בה"ד חיל הים והרחבה לפקולטה לרפואה



מקור: מינהל
התכנון – אתר
מידע תכנוני

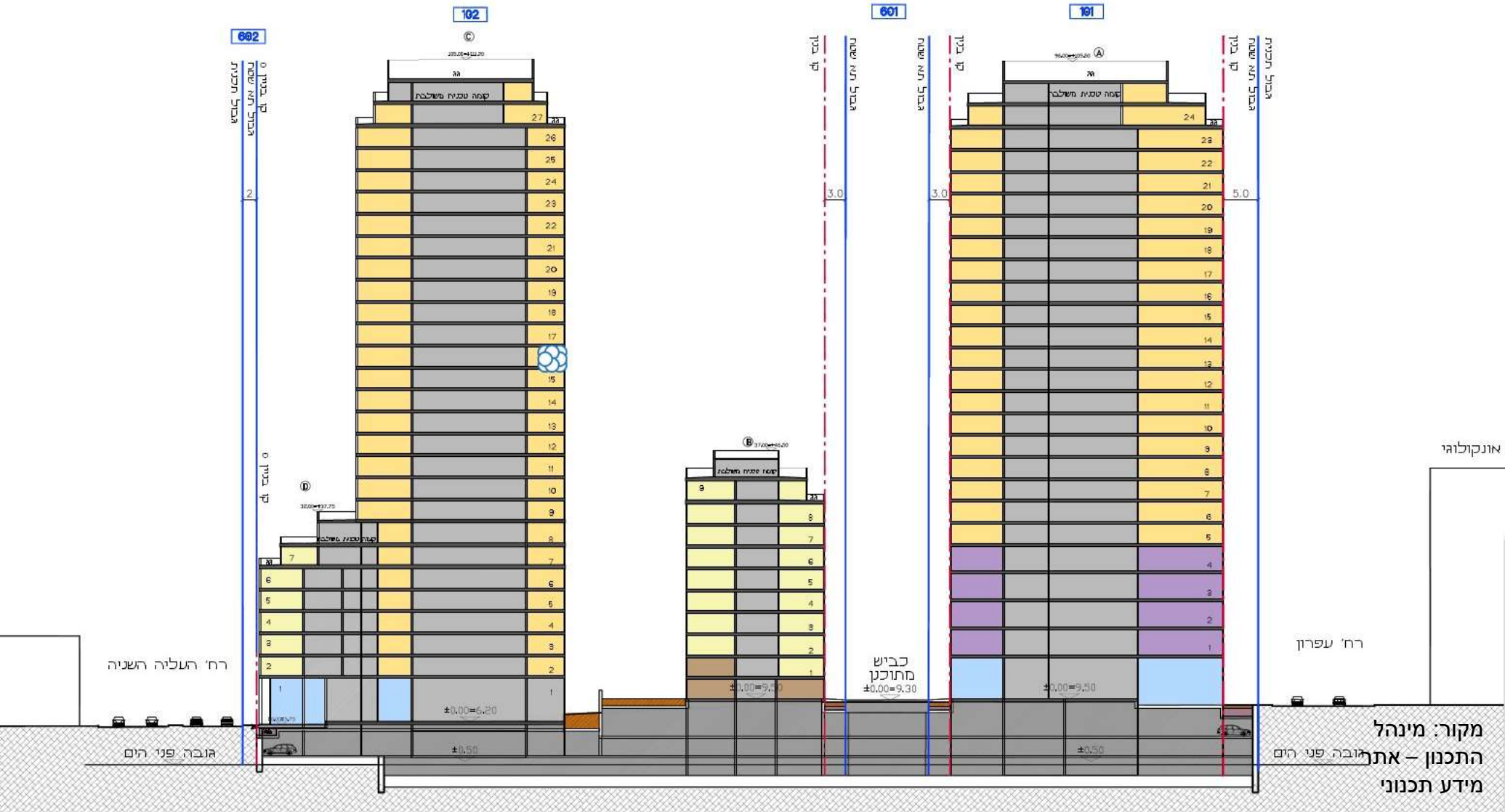
מתחם העלייה השניה 15 - 23



חבט מכיוון רחוב העלייה השנייה

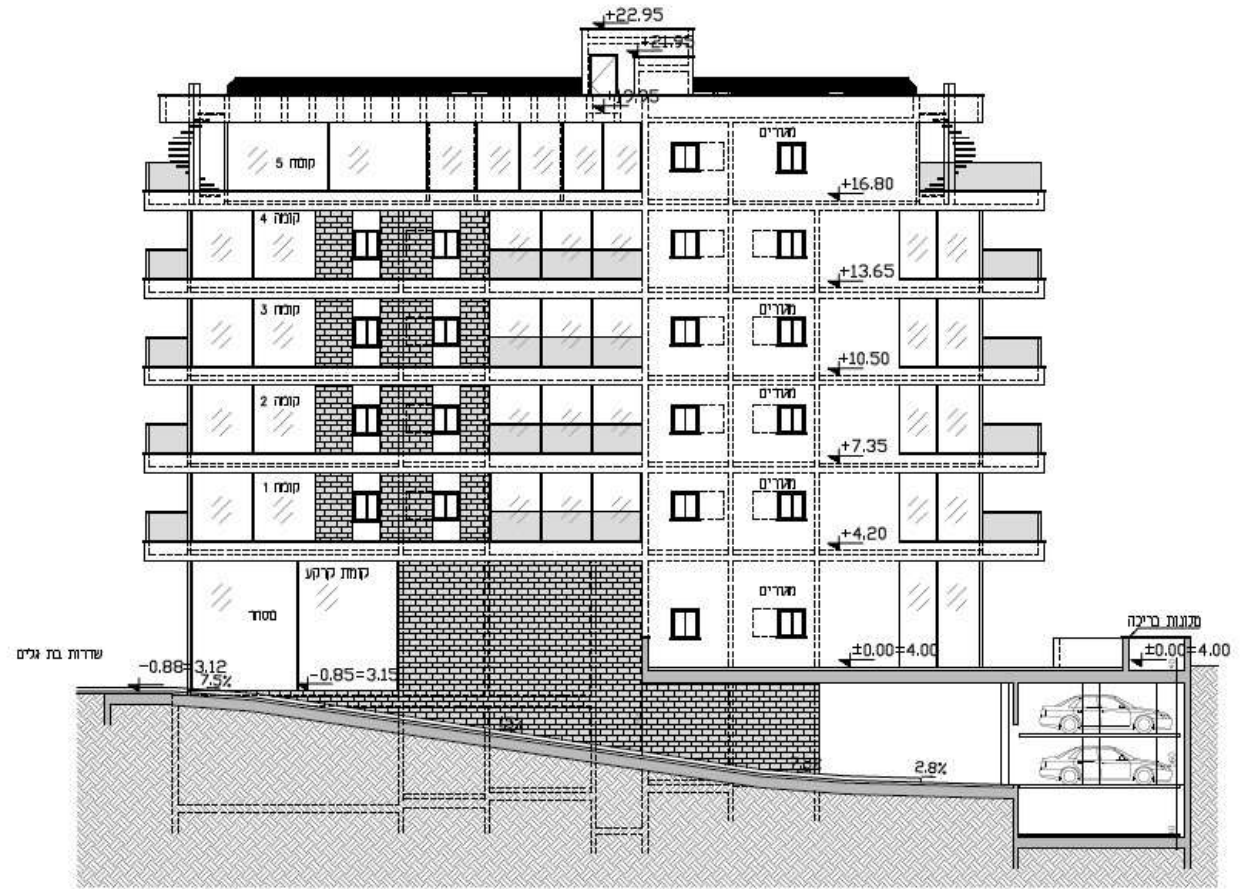
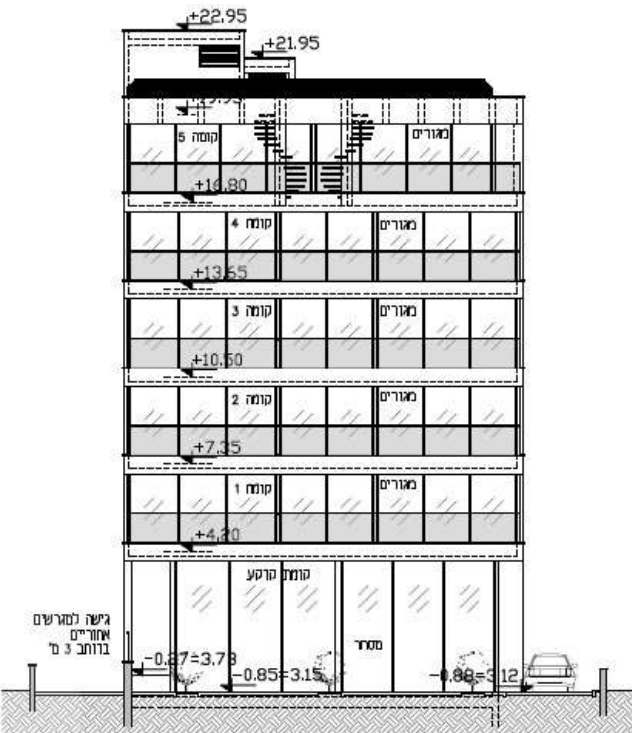
מקור: מינהל
התכנון – אתר
מידע תכנוני

מתחם עפרון

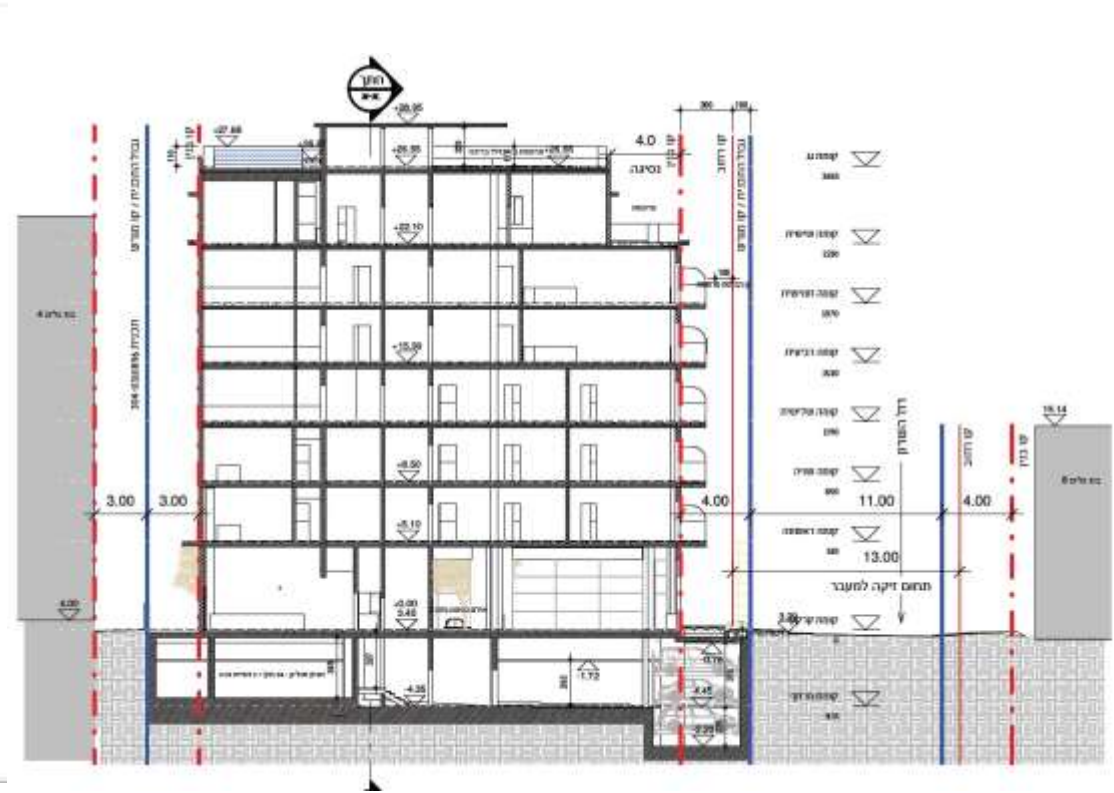
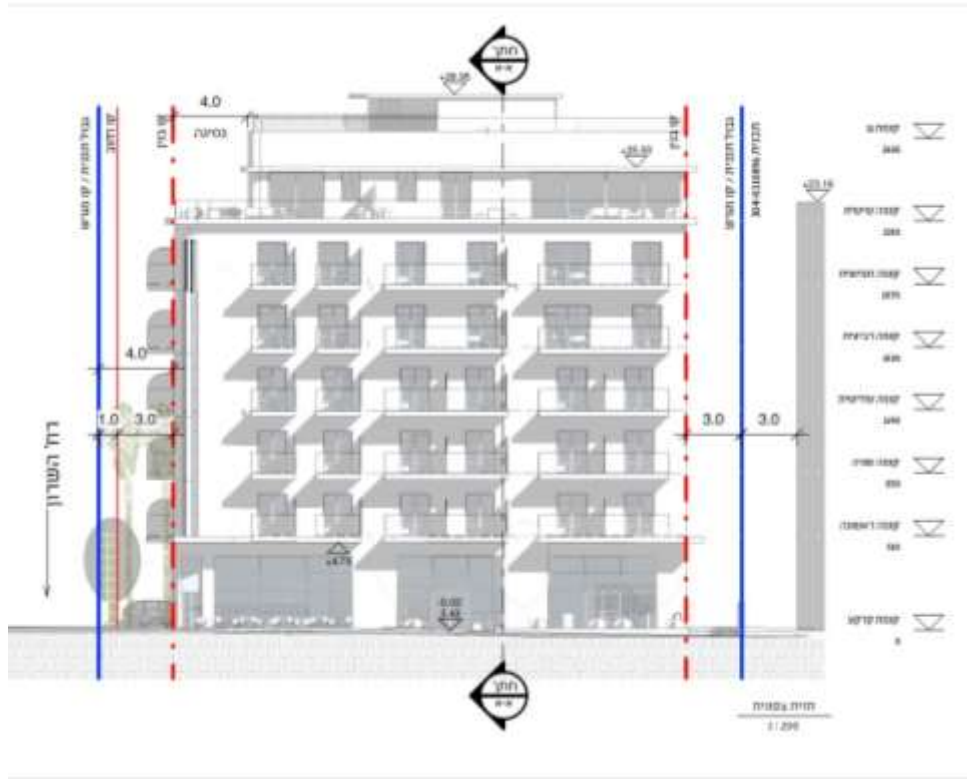


חזית מזרחית קו"מ : 1:200

חזית צפונית קו"מ : 1:200



מקור: מינהל התכנון – אתר מידע תכנוני



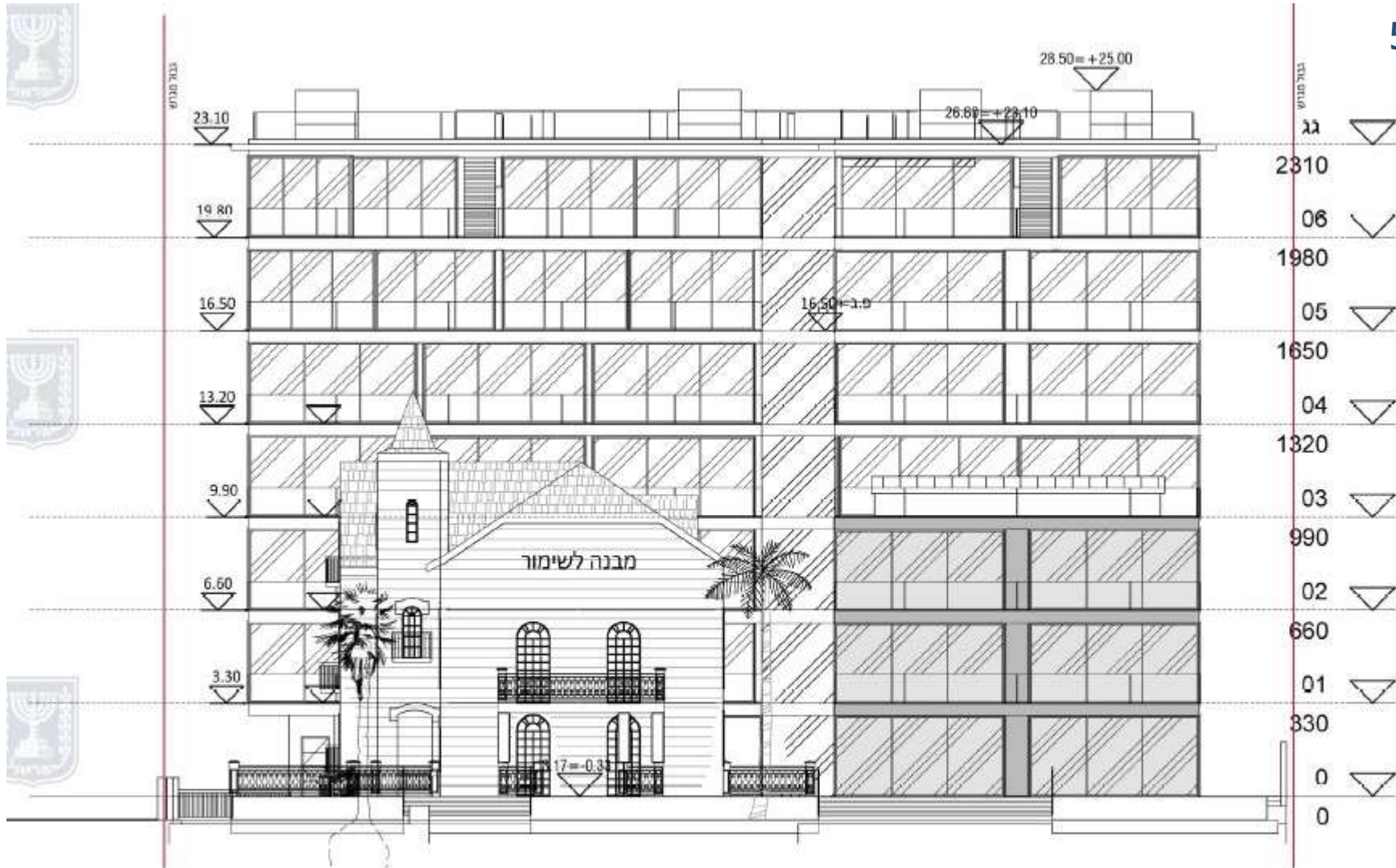
מקור: מינהל
התכנון - אתר
מידע תכנוני

בת גלים – העלייה השניה



מקור: מינהל
התכנון – אתר
מידע תכנוני

מרגולין 51



קני"מ 1 : 200

חזית מערבית

מקור: מינהל
התכנון - אתר
מידע תכנוני

מרגולין 39

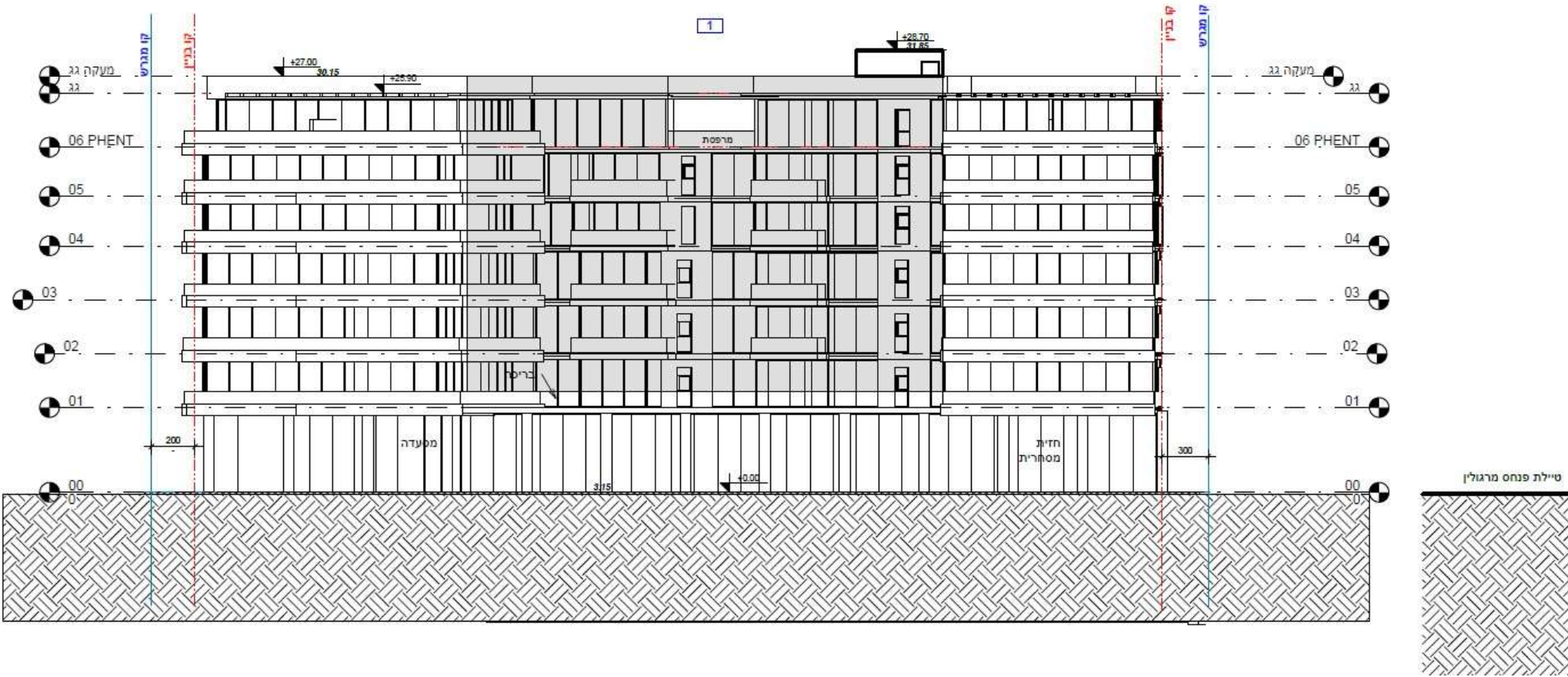


מקרא גמרים

- 1 אבן מבנה קיים - לשיפול, החזלפה לפי הצורך.
- 2 חיפוי בנדבכי אבן בהירה
- 3 חיפוי בנדבכי אבן בגוון כהה
- 4 נדבכי אבן כדוגמת נסי 2 עם שילוב פסי אבן כדוגמת נסי 3 לפי פרט
- 5 גמר טיח וצבע בגוון בהיר
- 6 חיפוי בלוחות זכוכית תלדיים אל המבנה ללא פרופילים ועם פתחים בתוכם.
- 7 גמר טיח וצבע בגוון כהה.
- 8 מעקה זכוכית ללא פרופילים

מקור: מינהל
התכנון - אתר
מידע תכנוני

קצה רציף מרגולין



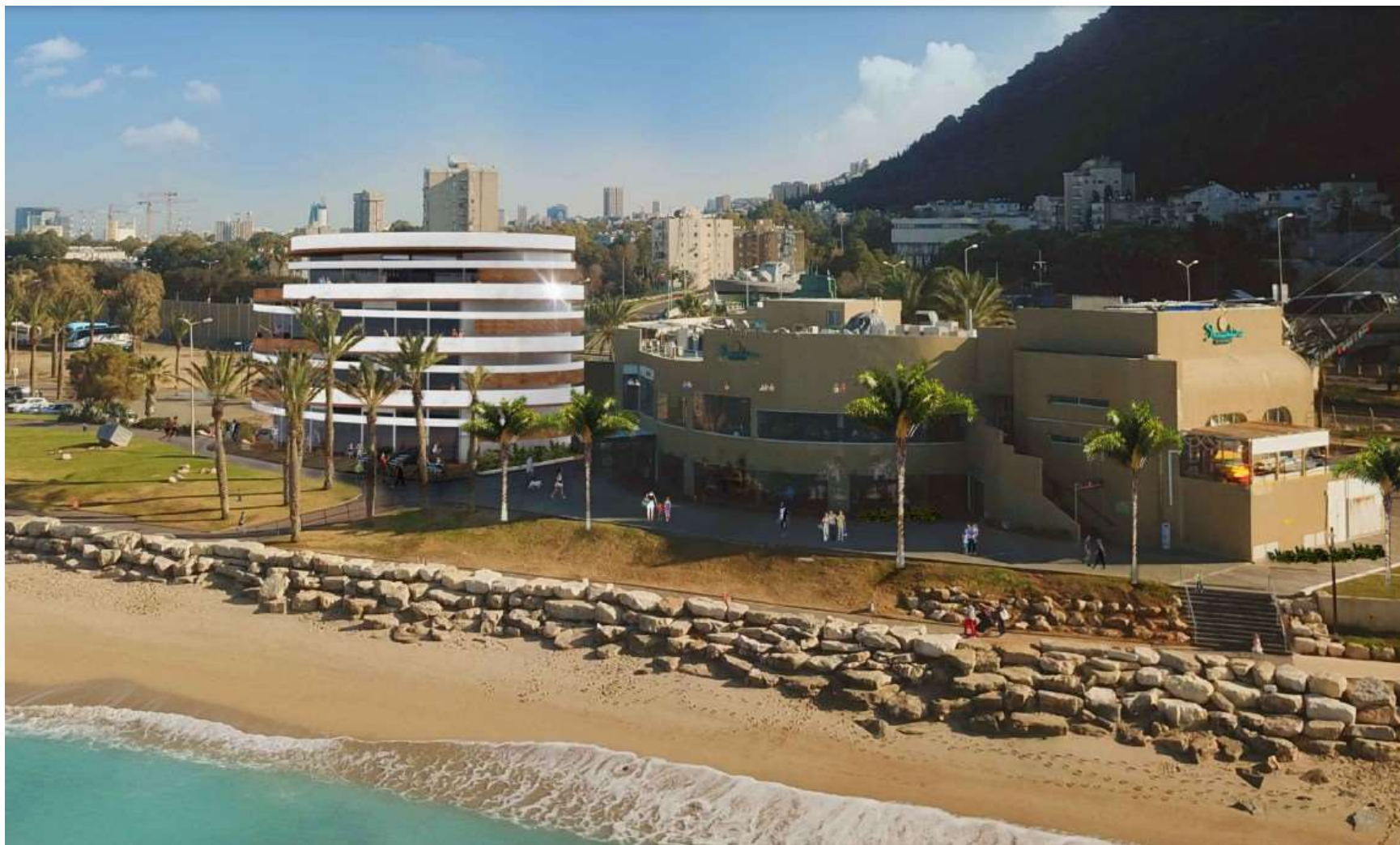
מקור: מינהל התכנון – אתר מידע תכנוני

קצה רציף מרגולין



מקור: מינהל
התכנון – אתר
מידע תכנוני

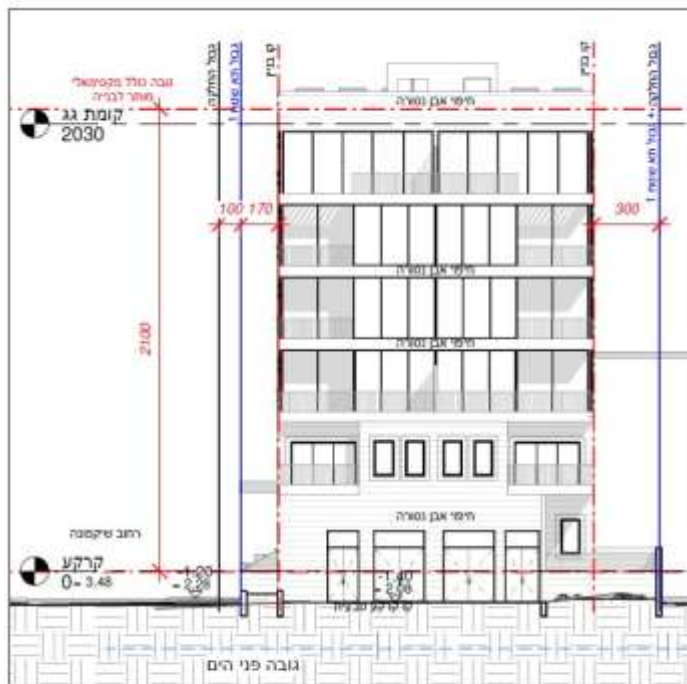
מבנה ליד רכבל



מבט מכיוון צפון מערב

מקור: מינהל
התכנון – אתר
מידע תכנוני

מרגולין 43

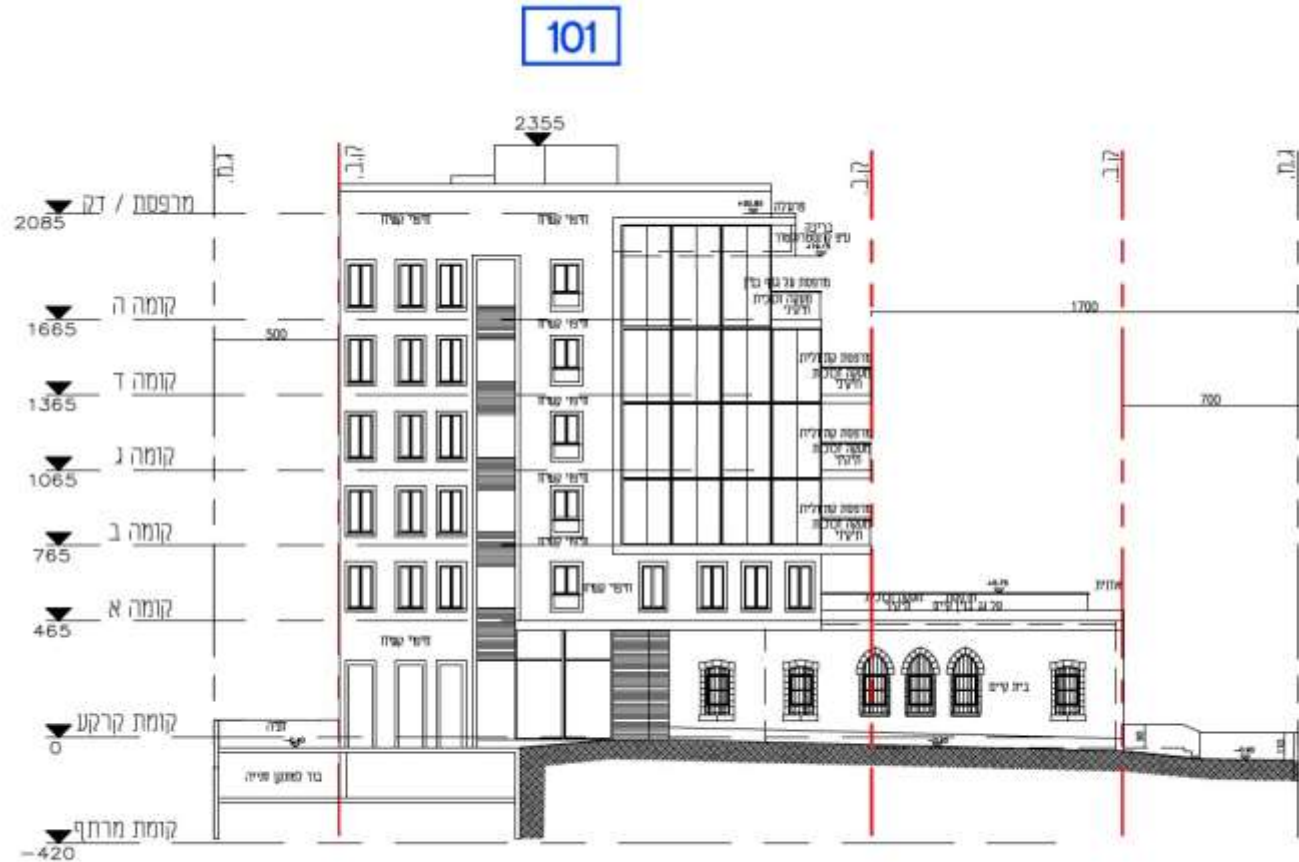


חתך 1-1
1:200

מקור: מינהל
התכנון - אתר
מידע תכנוני



מרגולין 45



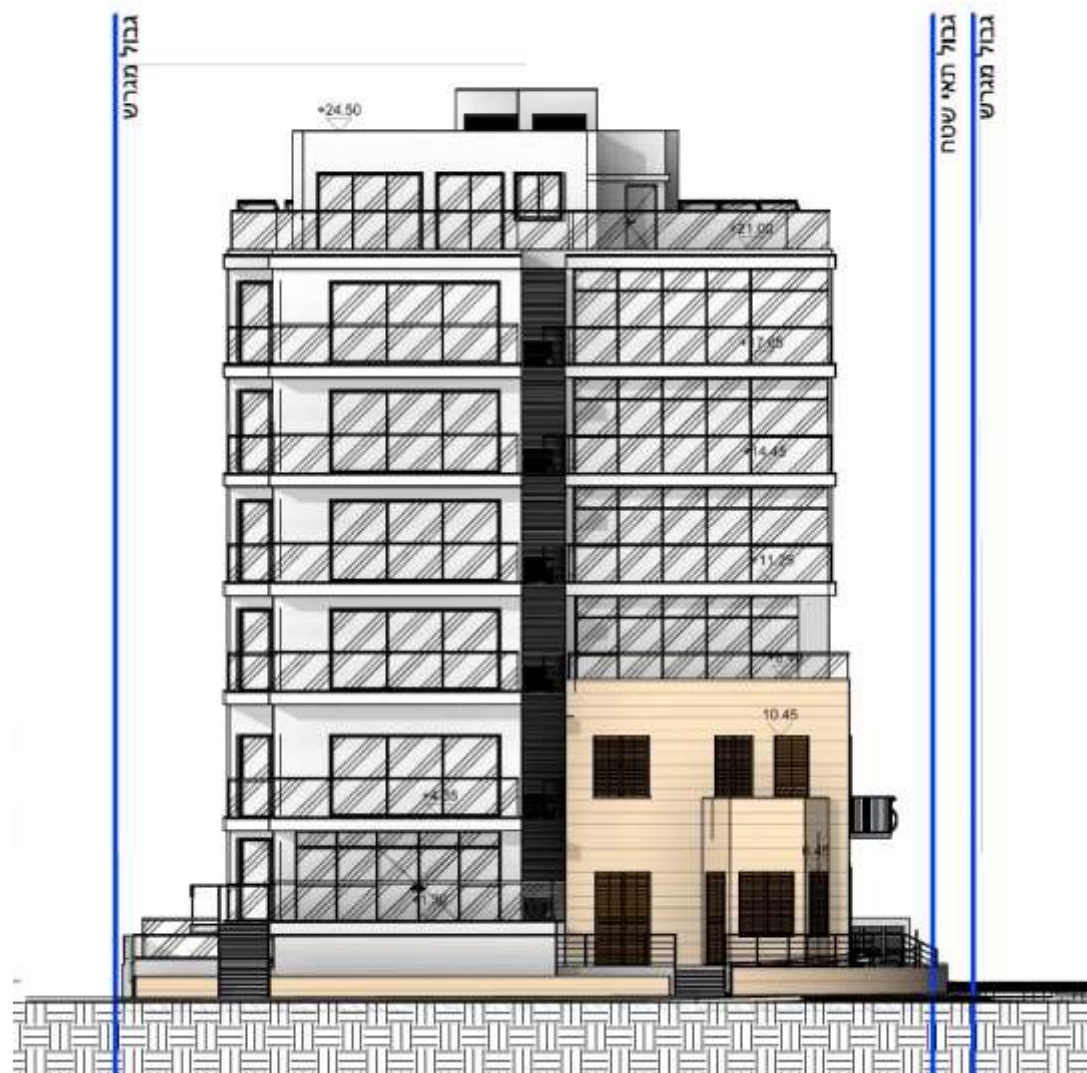
הזיית מזרחית תא 101

מקור: מינהל התכנון – אתר מידע תכנוני

רוזנפלד 27



מקור: מינהל התכנון – אתר מידע תכנוני





חזית מערבית
1:100

מקור: מינהל התכנון – אתר מידע תכנוני

לסיכום פרק זה

- אינספור תכניות נקודתיות כבר אושרו במוסדות התכנון, ולאחר מימושן ישנו את אופי השכונה. הן ישפיעו הן בעיבוי האזורים הפנימיים בלב הוותיק, והן על הטיילת.
- על הטיילת יוצר בינוי המשכי מאזור בה"ד חיל הים ועד מבנה הרכבל.
- התכניות למתחמי פינוי בינוי משמעותיות ביותר. הן ייצרו חגורה של בנייה גבוהה הנושקת לאזור הוותיק. הן ישפיעו עליו במבטים, בזכויות שמש ורוח, בצפיפות במרחב הציבורי, וכמובן בהיבטי תשתיות על השכונה כולה: תנועה ותחבורה, זיהום אוויר, חינוך, ועוד.
- דיונים בתכניות נקודתיות, בוודאי עם עצימות בינוי גבוהה מאד, צריכים להיעשות בראייה כוללת של בת גלים.

- גם שכונת קרית אליעזר הסמוכה צומחת לגובה, חזית הים תקבל בינוי משמעותי נוסף, ותכניות התחדשות שכונות החוף המערבי יביאו לעיבוי הבינוי גם שם.
- במעגלים רחבים יותר צומחות הקריות, ותמ"א 75 עתידה לייצר 130,000 יחידות דיור במפרץ חיפה באזור המפעלים שיתפנה.
- לאור הבינוי האינטנסיבי המתוכנן ממילא במטרופולין, נשאלת השאלה מדוע בכלל צריך להעמיס בינוי הן על 250 דונם של מרקם היסטורי ייחודי ורגיש כל כך, והן על אזורי המעטפת שלו.
- הן הוועדה המקומית חיפה והן הוועדה המחוזית חיפה, ממשיכות בקידום אינטנסיבי של תכניות נקודתיות בהעדר תכנית כוללת ראויה.

מתחם אגד ותחנת האוטובוסים בת גלים

לצד מה שבתכנון, יש לתהות לגבי מה שאינו בתכנון. ככל הידוע לציבור, מתחם אגד ותחנת האוטובוסים של בת גלים עומד נטוש כבר שנים ללא תכנון, למרות שמדובר בעתודת קרקע גדולה. המבנה ההיסטורי הוכרז לשימור, ולצדו שטח גדול ופנוי לבנייה נוספת חדשה.





מימין: אגד חיפה במבט מהכרמל; חלק אופקי תיפועלי וחלק אנכי מונומנטלי ונראה למרחוק.

משמאל: המונומנטליות של המבנה כה משמעותית, עד כי המבנה נבחר (בנוסף לעוד מבנים ספורים) לייצג את הברוטליזם של מדינת ישראל באטלס הברוטליסטי הבינלאומי (2020). התמונה השמאלית לקוחה מתוך אטלס זה.

פרטים:



הקורות העליונות מעל המבנה, האוחזות בעמודים התלויים ומשחררות את פנים המבנה (מלבד הפיר המרכזי) – מחודדות. למרות שהברוטליזם מעלה על נס את האמת הקונסטרוקטיבית, אין החידוד נובע מתוך צורך קונסטרוקטיבי אלא מתוך צורך אדריכלי-עיצובי. חיזוד זה תורם לאייקוניות של המבנה. בחתך שבעמוד הקודם, החיזוד אינו קיים, ולכן משוער שהוא נוסף בהמשך על ידי האדריכלים כדי להרבות מונומנטליות ולהתקשר פואטית לקורות התחוננות כפי שמפרט להלן.

מתחם אגד נבנה בשנת 1974 והפך לתחנת האוטובוסים המרכזית של חיפה לצד מוקד משרדים של חברת אגד, וחללי מסחר רבים. המבנה תוכנן בסגנון הברוטליסטי שהיה אופייני למבני ציבור באותה תקופה. לתכנון חברו אדריכלים בעלי שם: שרון, אידלסון, פרברגר ורוזוב. התוצאה היא מבנה מונומנטלי שהפך לאייקון אדריכלי, וייצג את ישראל באטלס הברוטליסטי הבינלאומי.

בשנת 2020 החליטה ועדת השימור של חיפה להכניס את המבנה לרשימת השימור, במסגרת שימור מבנים אייקוניים בסגנון ברוטליסטי ומודרניסטי בעיר.

המבנה ראוי לחזור להיות אייקון מקומי, ארצי ובינלאומי, מוקד למתחם שיכול לצמוח באופן משמעותי תוך תכנון יצירתי.

מתוך כרטיס אתר מתחם אגד, סקר שיכון וברוטליזם, אדר' ד"ר הדס שדר



דצמבר 2023: המבנה מוזנח, נצפות התפוררויות בטון בחזיתות המבנה. מקור: אוסף הועצה לשימור



אפריל 2010: ימיו האחרונים של המבנה פעיל. תשומת לב לעבודת התבליט של גרשון קניספל שבינתיים נעלמה מהמבנה. מקור: אוסף הועצה לשימור

ההזנחה של המבנה נותנת אותותיו. בנוסף לתכנון כולל הנדרש למתחם, יש לבצע תחזוקה מונעת למבנה כדי לעצור את התדרדרותו הפיזית.

לעיריית חיפה כלים חוקיים רבים לדרוש טיפול פיזי מייד במבנה, בין השאר על ידי הפעלת סמכות ועדת השימור, חוק מבנים מסוכנים, וחוקי עזר לשמירה על חזיתות נאותות. הדבר נדרש מיידית, לצד הנעת תהליך לתכנון למתחם בשקיפות לציבור.

שדרות בת גלים עם הדקלים הצעירים.
מקור: אוסף המועצה לשימור



HAIFA - Bath-Galim - The Palm's Soul

תעלה בת גלים הישנה

שדרות בת גלים בראשית ימי השכונה. משמאל בית סמסנוב.
מקור: אוסף המועצה לשימור



HAIFA, Bath-Galim

דורסה, שכונה בתגלים

שדרות בת גלים 2024 הן קלים גבוהים מהבנינים.
מקור: המועצה לשימור



שדרות בת גלים, 1974. צילום: עליזה אזרביך.
מקור: ארכיון עליזה אזרביך, הספרייה הלאומית.



תכנון והתפתחות



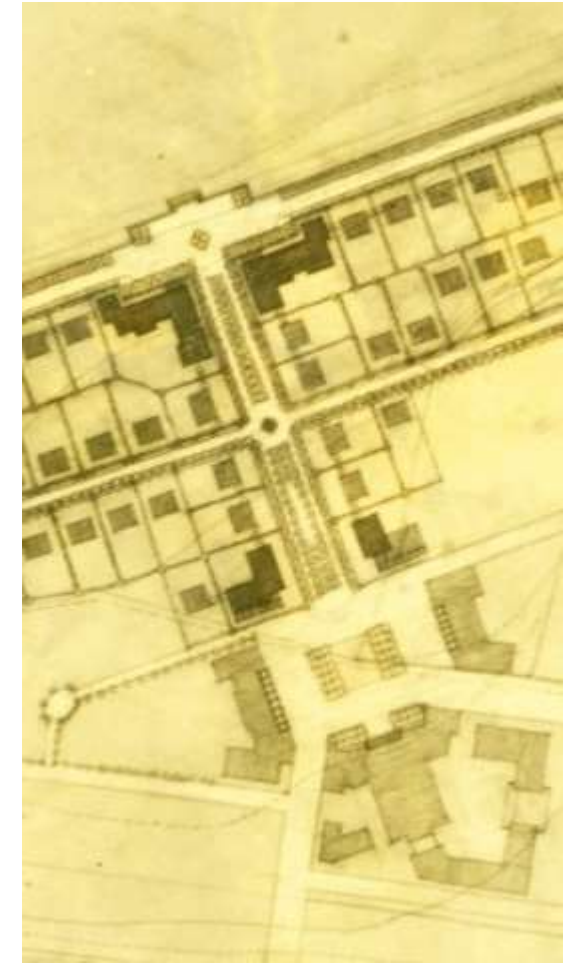
מפה מנדטורית של בת גלים, 1936, הגדלה של אזור השדרה. מקור: אוסף המועצה לשימור

קאופמן תכנן את השדרה עם בינוי מלווה במתכונת עיר הגנים. הפיתוח הנופי בתכנית הותווה על קווי המגרשים, בשדרה המרכזית, וברחבה של מפגש השדרה עם הים. בתכניתו אין כל מבנה בקצה השדרה, והנוף פתוח אל הים. את הבינוי המונומנטלי הציע דווקא בירכתי השדרה, מתוך מחשבה על משמעות הפתיחות לנוף הים.

כמו כן הציע מגרשים ומבנים בתכנית גדולה יותר להדגשת פינות השדרה בכניסה ובקצה הקרוב לים.

ואולם, כבר באמצע שנות השלושים ניתן לראות שינוי במתכונת הבינוי יחסית לתכניתו: המבנה המונומנטלי נבנה דווקא בחרטום השדרה על הים – ה"קזינו", ואילו המגרשים לאורך השדרה הותוו באופן אחיד למדי בגודלם, וכך גם תכנית, גובה ונפח הבניינים.

השדרה התאפיינה בראשית השכונה בבתי מגורים בני עד 2 קומות, שצמחו בהמשך לגובה עד 4 קומות.



מפת תכנון לשכונת בת גלים בחיפה, יוני 1922, של קאופמן, הגדלה של אזור השדרה. מקור: יד יצחק בן צבי.

אחת הדוגמאות לבינוי המדוד שמאפיין את השדרה עד היום, כולל בקצותיה, הוא בית מיליס: "מבואת השדרה" נבנה דווקא מבנה בן קומה אחת וגג רעפים, מעוטר לתפארת. המבנה הנמוך המקבל את פני הבאים לשדרה, הוא ביטוי לצניעות הבינוי ולממדים בקנה מידה אנושי של השדרה, שבסופו של דבר עיצבו אותה, מאפיינים אותה עד היום והם חלק מה-DNA השכונתי. את ההגמוניה של התמירות תופסים דקלי הוושנינגטוניה, סמל שכונתי בפני עצמו.



שדרות בת גלים – חזית מערבית 2024. דקלי הוושנינגטוניה הפכו לאלמנטים המשמעותיים בשדרה. מקור: המועצה לשימור

במבט אלכסוני ניתן לראות את הנפחיות הדומה, ואת גובה החזיתות לשדרה של עד 4 קומות שנשמר עד היום.



שדרת בת גלים – מבטים אלכסוניים. מקור: 2022, תלת מימד , GIS עיריית חיפה.


סקר 1993 – מתחם לשימור שדרת בת גלים וחזיתות

סקר בת גלים 1993 סימן את השדרה כמתחם לשימור, ובעקבות זאת היא הוגדרה כמתחם לשימור ברשימת השימור העירונית. הסקר אף כלל המלצה שגובה הבניינים לא יעלה על 12 מטר ולא יעלה על 3 קומות.

מספר האזור: 13/4	סיווג האזור: מיתחם-ארכיטקטוני, גוף	דרגת שמור:
<p>גושים/חלקות: 29, 27, 15, 13, 12, 3, 1: 10818 80, 10, 8, 2, 1: 10819 4, 3, 1: 10929</p>		
<p>הכניות חרות: 229/חח, 654/חח, 1892/חח, 1793/חח, 1400/חח, 107/חח</p>		
<p>למישה לפי תוכנית: אין</p>		
<p>ייצור השטח בתוקף/לפי תוכנית מיתאר: זכויות כניה מוקנות: למגורים-80.5%</p>		
<p>הגבלות כניה בתוקף: הגבלות גובה בתוקף: 3 קומות</p>		
<p>האזור האזור: שדרה המוקפת במרכז השכונה ומתברת בין רח' עליה שניה לבין טיילת בת גלים. ככביש מסלול אחד לכל כיוון ורצועת ירק רחבה במרכז, עם נטיעות עצי דקל גבוהים המגויסים את תצורתה. צידי השדרה שורת בתים כעלי סגנונות בניה שונים והצדדים הסגורים לשדרה ומרות ציר הירוק נוסף. בקצה השדרה ניצב בית הקונו המורח מוקד ויזואלי מיוחד.</p>		
<p>מסמנות האזור והסביבה לשימור: השדרה נבנתה כחלק מהתכנון המקורי של ריכוד קאופמן. לאורכה קיים סיגורן סגנונות בניה המשקפים את הבניה המסורתית של שנות ה-20 דרך הסגורן האקלקטי אל הבניה המודרנית של שנות ה-30, כולל כניה חדשים. לאורך השדרה נדרת ושניים סקוריים וכן צמחיה בוגרת בתוך השדרה ובאי התנועה המגויסים את הציר הטיפסי והויזואלי שלה.</p>		
<p>האזור סביבו והסביבה של האזור: השדרה מתחזקת, כמעט כללי טוב. כחלק העירוני, הקרוב לים קיימת הדגחה, באי התנועה וררשים גידום ונטיעות חדשות להשלמת ציר העצים. בחלק מהחזיתות הבתים הסגורים לשדרה תוספות בניה אשר אינן תואמות את רוח הבניינים. בחצרות הבתים, חלק מהגוררות הרוסות, צמחיה עבותה והדגחה.</p>		
<p>החזיתות לשימור: הבניינים שסומנו לשימור, ישומרו לפי הנחיות שומרו של כל בנין במסדר. חזית החזית המוכר המוכר באופייה ע"י סגירות מאפות הבינוי והמיוחסים שבין הבניינים. גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' ולא יעלה על 3 קומות. ישומרו והצדדים הקדמיות של המבנים. גדרות יחזור לעצבם המקורי. ישומרו עצי הרושינגסוניה כמתחם. אם הירק במרכז ישומרו כדרכו המקורי. יש לבגום עצים ושיחים בחצרות הקדמיות כדי לאפשר מבטים לחזיתות המבנים מהשדרה.</p>		
<p>שימושים מותרים מוצעים:</p>		
<p>הערות: קנה המידה של המבנים לאורך השדרה אחיד, 2-3 קומות במרחבים קטנים, בעלי חזיתות קומיות הנפרדות מהשדרה ע"י גדרות ושגרים, חלקם מקוריים. בחצרות נטיעות עצים בוגרים ומתווחם חלק מהחזית החשוב. יש לשמור את עצי דקל הרושינגסוניה והחלק הקנרי הנסועים בחצרות ולאורך עם הירק במרכז השדרה.</p>		
בליון מס' 2	עורך הסקר: אדרי' זיוה קולודני	תאריך הסקר: 25/10/93

רשימת האזורים לשימור כרטיס אזור	ציריית חיפה היחידה לשימור אזורים
אזור 4-בת גלים, קרית אליעזר	החולקה לתכנון אורך שדרה
מספר האזור: 13/4	סיווג האזור: מיתחם-ארכיטקטוני, גוף
שם האזור: שדר' בת גלים וחזיתות	דרגת שמור:
מיקום: שדר' בת גלים	
גושים/חלקות: רחא רשימה בגליון מס' 2	
חוק בניין:	
שימוש נוכחי: כביש	
בעלות נוכחית: ציריית חיפה, מרשית	
שנת הקמה: 1923	
שימוש מקורי: כביש	
מחנך: דיכוד קאופמן	
בעל/יזם מקורי: האגודה העירונית לשמור בת גלים	שם האזור וסביבתו
	קניס: 1





צילום/צירוף האזור	עורך הסקר: אדרי' זיוה קולודני	תאריך הסקר: 25/10/93
בליון מס' 1	רשימת האזורים לשימור כרטיס אזור	ציריית חיפה היחידה לשימור אזורים
אזור 4-בת גלים, קרית אליעזר	החולקה לתכנון אורך שדרה	

מקור: המועצה לשימור

צמיחה מדודה

לפני מספר שנים התחדש המבנה בשדרות בת גלים 11. מבנה בן 2 קומות קיבל תוספת קומות לכדי חזית של 4 קומות + קומה בנסיגה. התוצאה שומרת על החזית ההיסטורית הצנועה של השדרה הן בממדים והן בעיצוב.



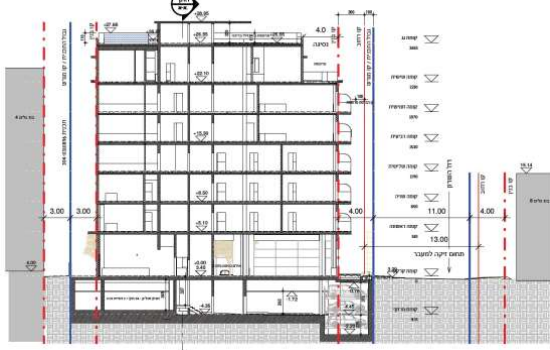
בת גלים 4 – 20 מטר - אושרה



פריצת הגובה

למרות: זיהוי הערכים המיוחדים וההנחיות המפורשות לשדרה כבר בסקר 1993; היות השדרה מתחם לשימור; מסמך הגבהים של בת גלים מ-2005, נפרץ יעד ה-4 קומות על החזית לכדי 7 קומות בתכניות בניין עיר נקודתיות.

בת גלים 6 – 29 מטר - מופקדת



המשמעות:

- חזיתות שדרת בת גלים ייצמחו לפי שניים מגובהן כיום.
- יוצר חוסר אחידות מרקמי בין מבנים נמוכים לשימור ומבנים גבוהים חדשים.

בת גלים - העליה השניה - 31 מטר - מופקדת



מסקנה:

- היות שהמרקם הוותיק של השכונה צומח ויצמח ל-7 קומות, חיוני שלפחות בשדרה יישמרו הממדים הצנועים של עד 4 קומות בחזית.



ריכארד קאופמן – דיוקן.

מקור: "ריכארד קאופמן והפרויקט הציוני" – הוצאת הקיבוץ המאוחד

קריאת שדרות בת גלים על שמו של ריכארד קאופמן

ריכארד קאופמן הוא אחד המתכננים החשובים שעיצבו את דמותה של חיפה ההיסטורית (כמו גם של שכונות ויישובים כפריים רבים בישראל).

המרחבים שתכנן בכרמל, בהדר ובבת גלים, הם המרקמים העירוניים הנעימים והנחשקים ביותר למגורים בחיפה.

עד היום שמו ופועלו לא הונצחו בחיפה.

מן הראוי להנציח אותו באופן מכבד, ומה יותר מכבד מלקרוא את השדרה המרכזית בשכונה שתכנן על שמו: שדרות ריכארד קאופמן.

מבנה ה"קזינו" בימי הזוהר. מקור: אוסף המועצה לשימור



היסטוריה

בניין ה"קזינו" הוקם בשנות השלושים כמבנה ציבור ביוזמת הוועד לפיתוח בת גלים. את המבנה תכנן אדריכל אלפרד גולדברגר, בעיצוב בסגנון מודרניסטי בינלאומי. המבנה הכיל אולם אירועים, מסעדה ומרפסת גג. לצד המבנה נבנתה בריכה אולימפית ציבורית עם מי ים. המתחם שילב תרבות וספורט והיה מרכזי בחיי השכונה והעיר חיפה.

כמשך השנים השתנו השימושים במבנה, והפופולריות שלו דעכה. בעליו התחלפו מספר פעמים, השימוש במבנה דעך, עד שנותר נטוש. בעקבות סקר 1993 הוכנס לרשימת השימור.

בשנות התשעים נהרס המבנה המקורי. במקומו נבנה שלד בטון, באופן שאינו נאמן למבנה המקורי. השלד נשאר במצבו זה עד ימינו.

בניית השלד לאחר הריסת המבנה. מקור: אתר אינטרנט "ערב רב"
<https://www.erev-rav.com/archives/48823/> 9.10.2018



החדירה לים

בצילום אוויר זה בולטת
הבליטה של המתחם אל
תוך הים. מאוחר יותר
נבנתה הטיילת הרחבה
ממערב למתחם, "רציף
מרגולין".



צילום אוויר 1966.
מקור: אוסף המועצה לשימור.

מבנה ה"קזינו" בימי הזוהר. מקור: אוסף המועצה לשימור



מצאו את ההבדלים

בתמונות אלה ניתן לעמוד על ההבדלים בין המבנה ההיסטורי המקורי לשלד הבטון שנבנה בשנות התשעים.

בחזיתות הנצפות מהשדרה ומהטיילת:

- פרפורציות חזית שונות בגרמי המדרגות.
- מהלכי המדרגות הפוכים יחסית למבנה המקורי.
- אגף נוסף נבנה בשלד החדש.



שלד הבטון, 2024. מקור: המועצה לשימור

מצאו את ההבדלים

בחזיתות הנצפות מן הים:

- אגף נוסף נבנה בשלד החדש.
- מתכונת האגף הפונה לים שונה לחלוטין.
- נראה כי יש שוני בגובה הקומות.

כפנים המבנה:

המבנה המקורי הכיל אגף הפתוח למלוא קומות המבנה, ואילו המבנה הקיים כולל קומות מלאות.



מבנה ה"קזינו" בימי הזוהר. מקור: אוסף המועצה לשימור



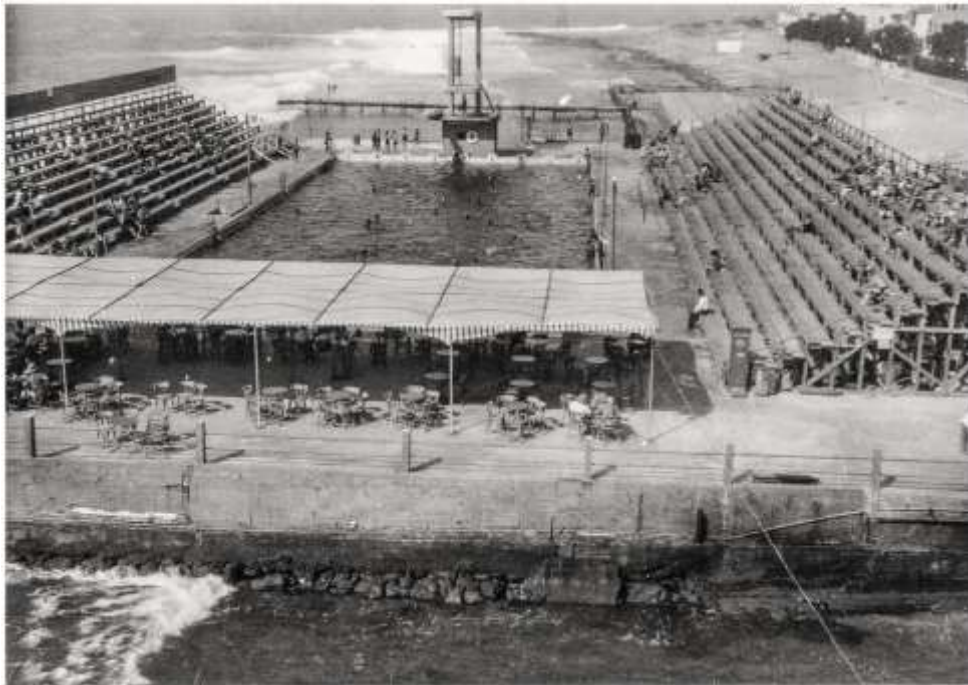
שלד הבטון, 2024. מקור: המועצה לשימור

היות שלא נותר זכר למבנה המקורי, ובוודאי לאור השוני המהותי בין המבנים, למבנה הנוכחי אין כל ערך שימורי.

הבריכה – האתר המשמעותי במתחם

נוח לדבר על מבנה ה"קזינו", אבל האתר המשמעותי במתחם היה הבריכה. בריכת השחייה האולימפית הייתה אתר בולט ואהוב בשכונה ובעיר, ויעידו על כך התצלומים והסיפורים הרבים על המקום. מלבד שגרת השחייה, נערכו בה תחרויות, הופעות ואירועי תרבות, והיא הייתה מוקד נופש ומרגוע ציבורי. היא הייתה מפורסמת במקפצות הגבוהות, ששימשו גם מעין נקודות תצפית זוטא על השכונה ועל הכרמל.

כל זאת לא בכדי – בבת גלים מורשת ארוכה של תרבות, ספורט, טבע ופעילות outdoors המקושרים לנוף הפתוח ולחוף הים. מורשת זו מתקיימת עד היום וביתר שאת, והיא לב ה-DNA השכונתי.



הבריכה במתחם ה"קזינו" בימי הזוהר. מקור: אוסף המועצה לשימור

האם יש טעם לשחזר את מבנה ה"קזינו" ולהנציח את מיקומו בטבור הטיילת וקצה השדרה?

- מבנה ה"קזינו" אמנם היה אייקון שכונתי וחיפאי ומימש את המתחם כמרכז תרבות משמעותי. לו היה המבנה המקורי שורד, סביר היה לפעול לשיקומו והחייאתו.
- ואולם, זהו אינו המצב כעת:
 - בשנות התשעים המבנה המקורי נהרס.
 - השלד הנוכחי נבנה מחדש ואינו זהה למקור.
 - משום כך למבנה הקיים אין ערך שימורי.
- השאלה העדכנית היא, איפוא, האם הערך התרבותי של המבנה מצדיק את שחזורו? לשאלה זו יש להתייחס הן בהיבטי השימור, והן בהיבטים אורבניים סביבתיים.



היבטי השימור

- אמנות בינלאומיות מתנגדות לפעולת שחזור מבנים שנהרסו כליל: "שחזור אינו שימור".
- שחזור מבנים שנהרסו נעשה במקרים קיצוניים בלבד, למשל בנייה מחדש של ורשה העתיקה אחרי שנהרסה על ידי הנאצים.
- המועצה לשימור מתנגדת לשחזור מבנים, והביעה עמדתה בנושא מספר פעמים, כולל לאחרונה בעניין הצעה לשחזור מבנה מקורי של בית הספר הראשון בגבעת עדה.
- המבנה שוכן בקצה מתחם לשימור השדרה ובמרכז מתחם לשימור הטיילת.
- המעשה השימורי מרקמי נופי המתבקש בנקודת המפגש בין שני המתחמים הוא מרחב נופי ציבורי פתוח.
- כאמור הערך התרבותי המשמעותי במתחם היה הברכה והיא הרלוונטית ל-DNA השכונתי גם היום.



היבטים אורבניים סביבתיים נוספים התומכים בכך שאין טעם לשחזר את המבנה

- ריכרד קאופמן תכנן שדרה הפתוחה לים ובקצה שלה רחבה נופית פתוחה.
- המבנה מהווה חסם נופי בין השדרה לים ובטבור הטיילת, מרחבים נופיים פתוחים שנקודת המפגש ביניהם משמעותית.
- בינוי אינטנסיבי מתחולל ויתחולל במספר מעגלים סביב הלב ההיסטורי של השכונה ומיקום המתחם: בשדרות בת גלים ועל הטיילת, בשכונה כולה, בפאתי בת גלים, בקריית אליעזר, ברצועות החוף, בחזית הנמל, במפרץ. מתבקש כי לפחות חזית הים בת הקילומטר, בלב ההיסטורי של השכונה, תהיה פנויה מבינוי, מרווחת, ולטובת הציבור הרחב בלבד.
- המיקום של מלון דווקא במיקום זה יוצר פרדוקס: המלון עצמו עלול לפגוע באטרקטיביות התיירותית (ראו בהמשך).
- בבת גלים ערכי טבע ייחודיים בים ובחוף שיש להרחיק מהם פעילות אינטנסיבית.
- בשנים האחרונות יש הבנה בישראל לכך שרצועת החוף צריכה להיות פתוחה מבינוי ולשימושים ציבוריים. נחקק חוק החופים ונעשים מהלכים ברורים לתיקון טעויות עבר בהיבט זה.

לאור זאת, עמדת המועצה לשימור היא, שיש צורך אקוטי להרוס את שלד הבטון, ובכך לפתוח את שדרות בת גלים אל הים ולהסיר את הבליטה מטבור הטיילת. בסמכות ועדת השימור להחליט על הוצאת המבנה הקיים מרשימת השימור. (לגבי ההשלכות הנכסיות ראו בהמשך פרק אודות הצורך במנגנוני תמרוץ ושיפוי למימוש השימור).

לאור הערך התרבותי של הברכה שהייתה, ראוי לבחון בניית בריכת חוף ציבורית, במסגרת פיתוח הטיילת (ראו בהמשך).

עד שיתבררו ההליכים הסטטוטוריים הנוגעים למבנה, עיריית חיפה מתבקשת להפעיל סמכותה במסגרת חוקי העזר לשמירה על חזיתות נאותות ו/או חוק מבנים מסוכנים, על מנת לשפר את נראות שלד הבטון הדומיננטי בשכונה.

ההקשר האורבני של הטיילת וקו המים



פעילות קהילתית בטיילת ובחוף. צילום: בן כהן

הטיילת היא סימן ההיכר של בת גלים. היא יוצרת חזית ים השונה מחזיתות ים אחרות בחיפה ובכלל: הקרבה הייחודית לבתי השכונה, בייחוד ברציף מרגולין, יוצרת חזית ים שהיא קודם כל שכונתית: הריאה הירוקה של תושבי השכונה.

על כן ההתייחסות למרחב ציבורי זה צריכה להיות קודם כל מנקודת המבט של השכונה וצרכיה.

כל היבט הנוגע לשירות תושבים מחוץ לשכונה, מבקרים ותיירים, צריך לנבוע הן מה-DNA השכונתי, והן תוך וידוא, שהדבר מעצים את השכונה ולא פוגע בה.

סקר 1993 – מתחם לשימור טיילת בת גלים

סקר בת גלים 1993 סימן את הטיילת כמתחם לשימור, ובעקבות זאת היא הוגדרה כמתחם לשימור ברשימת השימור העירונית. הסקר הדגיש שימור אופי המבנים וכן חשיבות השתלבות בנייה חדשה ותוספות בניה באופי המתחם.

ספר האתר: 12/4 סירוב האתר: מיתחם-ארכיטקטוני, הסטורי דרגת שמור:	
גרשים/חלקות: 43-45, 33-36, 22-27; 10818 22-25, 11-13, 34, 6, 2, 1; 10929	
חבניות חלות: חת/107, חת/1400, חת/654, חת/229, חת/1602	להריסה לפי תוכנית: אין
ייעוד השטח בתוקף/לפי תוכנית מיתאר: טיילת חוף מגורים ג-1, אזור לתכנון מחדש מתנה	זכויות בניה מוקנות: הגבלות גובה בתוקף:
תאור האתר: טיילת חוף, צד הליכה, מצד אחד קו מים ומצידה האחר, חזית מבני מגורים ומספר הטיילת משנה את אופיה בחלקיה השונים: מבית הקאזינו מערבה, מוחחה בשנות ה-70 טיילת, הורחב והוראי והוכנסו שינויים בחתך הגופי ובעיצובה. בחלקה המזרחי חסומה חזית הים ע"י גדר כלאורכה נטל כלביש ורציף מדרכות. בניצב לטיילת רחובות המקשים אותה לשכונה.	
מטענות האתר והסיבה לשימורו: טיילת לאורך קו חוף המשלבת ערכי טבע, אדריכלות נוף, שילוב בין חזיתות מבנים מגוונות המייצגות את שכונת בת גלים מראשיתה בשנות ה-20 עם סגנון הבניה הבינלאומי של שנות ה-30 ובהי קבלנים משנות ה-50 ועד היום, בינוי חדש יותאם לאופי מבני הטיילת הקיימים מבחינת חומרים, מקצבי בניה, מאסות בינוי וסגנון ארכיטקטוני מאפיין.	
תאור מצבו המיזי של האתר: חלק מחזיתות המבנים המרנים לטיילת נמצאים במצב מוזנח, מתפורר ובסכנת התמוטטות. פתחים של מבנים רבים אטומים. מבנים אחדים סובלים מבעיות קורוזיה, הזנחה וחוסר תחזוקה שוטפת. תכנון ועיצוב הטיילת לא מתייחס לחזיתות המבנים, המפגש בין ציריות הטיילת לחזיתות וכניסות לבתים לוקה בחסר.	
הנחיות שימור: אופיים המקורי של כל האלמנטים המבונים בחזית המתחם, כגון מבנים, גדרות ושערים יישמר בצורה המקורית או יעוצב בהתאמה לאופיים המקורי. כל בניה או שיפוץ של מבנים הכללים במתחם תעשה ע"י הנחיות שימור שינתנו ע"י היחידה לשימור אתרים. כל בניה חדשה או תוספות בניה חייבים להשתלב באופי המתחם מבחינת גודל, חומרים, קנה מידה, קצב בניה, סיקום כמגרש, סגנון בניה מאפיין וכו'.	
שימושים מותרים מוצעים: הערות: יש לשמור בעתיד על פתיחת חזיתות בעלי מוקדי ענין מיוחדים וכן על הפתחים לרחובות הנצבים מדרום כחלק מהתכנית המקורית של ריכארד קאופמן.	

ליון ס' 2 | עורך הסקר: אורי זיוה קולודני | תאריך הסקר: 24/10/93

עיריית חיפה היחידה לשימור אתרים אזור 4-בת גלים, קריית אליעזר מתחלק לתכנון אזורי מרחב	
ספר האתר: 12/4 סירוב האתר: מיתחם-ארכיטקטוני, הסטורי דרגת שמור:	
שם האתר: טיילת בת גלים	
מיקום: רציף הבינוי	
גרשים/חלקות: רחב היטה בגליון מס' 2	
חיק בניין: אין	
שימוש נוכחי: טיילת לאורך חוף הים	
בעלות נוכחית: עיריית חיפה, פשיט	
שנת הקמה: 1923	
שימוש מקורי: טיילת	
מסלול: דיבור קאופמן	
בעל/ים מקורי: הגייה הודית לפתח בת גלים	
מפת האתר ומסכתו קב"מ: 11	
צילום/צירוף האתר	

ליון ס' 1 | עורך הסקר: אורי זיוה קולודני | תאריך הסקר: 24/10/93
 עיריית חיפה
 היחידה לשימור אתרים
 אזור 4-בת גלים, קריית אליעזר
 מתחלק לתכנון אזורי מרחב

מקור:
 המועצה
 לשימור



הטיילת כיום

הטיילת נבנתה בתקופה בה המודעות לרגישות האקולוגית עיר-ים לא הייתה בשיאה. בנוסף, עובר הבינוי על הטיילת תמורות משמעותיות: תוספות למבנה קיימים ובניית מבנים חדשים גבוהים. אלה מעצימים את הנוף הבנוי ומצמצמים את הקשר הייחודי בין קו המים לראש רכס הכרמל.



הטיילת, 2024. מקור: המועצה לשימור

צילום זה ממחיש עד כמה מיקום מבנה באתר ה"קזינו" חוסם את רציפות הנוף הפתוח והמרחב הציבורי לאורך הטיילת וקו המים.



הטיילת, 2024. מקור: המועצה לשימור

ייעודי הקרקע

חזית הים מתאפיינת ברציפות ייעודי קרקע של מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לאורך אורכה ויש לשמור על מצב זה.



ייעודי הקרקע

חפ/2000 המתארית מאפשרת יעוד "תיירות" לחלקות 1, 2, 3, הכוללות את אתר מבנה הקזינו ורצועה סמוכה לו. יעוד זה לפי חפ/2000 מאפשר מגוון שימושים בהם נשמר האזור פתוח. עם זאת במסגרת תכנון בראיה כוללת והסדרת ההיבטים הנכסיים, מתבקש להשאיר את ייעודי הקרקע כפי שהם.

<ul style="list-style-type: none"> • מיתוח מרכז החבורה הכולל תחנת רכבת, תחנת הסעת המונים ותחנות אוטובוסים. • יצירת מערכת נגישות לחולכי רגל ורכיבי אופניים אשר תחבר את שכונת קרית אליעזר לשכונת בת גלים ולחוף הים.
<p>שימושים</p> <p>על פי הקבוע במרק 4 - ייעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו. על אף האמור, בנוש 11679, חלקות 1,2,3 - "אתר הקאזינו", יחולו הוראות סעיף 4.11 בתכנית זו: יעוד "תיירות".</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות</p>



4.11	תיירות
4.11.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה. 2. שירותי תיירות הקשורים לפעילות המלונאית. 3. מתקני ספורט, אולמות לכינוסים ואירועים. 4. אתרי ביקור, אטרקציות תיירותיות, טיילות וכיוצא באלה. 5. מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות, בילוי ובידור. 6. שטחי נופש וספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, שווקים, מקלטים ומחסים ציבוריים, וכל מטרה ציבורית אחרת המתאימה לאזור תיירות. 7. פארק/גן ציבורי - בהתאם לסעיף 4.16 - "פארק גן ציבורי", בתכנית זו. 8. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתיות.
4.11.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח עליו חלות הוראות תכנית חפ/1332 ג', תותר תוספת שטחי בניה לשימושי תיירות בהיקף של עד 50% מזכויות הבניה שנקבעו בתכנית האמורה. בשטח אשר חלה עליו תכנית חפ/1605, מותרים השימושים בהתאם להוראות חפ/1605, כלכד. 2. בתרום הסביבה החופית, לא יתאפשר אכסון מלונאי מיוחד, כהגדרתו בתמ"א 1/12.

ייעודי הקרקע

כמו כן יש להשלים את החלת ייעודי הקרקע הציבוריים לכל אורך הטיילת.



מקור: GIS עיריית חיפה, יוני 2024

צורך בתכנון עדכני לטיילת

לאחר עשרות שנים של איבוד צביונה, הטיילת קוראת לתכנון מחדש, בסטנדרטים של תכנון עכשווי, תוך לקיחה בחשבון של הרגישויות האקולוגיות של רצועת החוף, והפיתוח האינטנסיבי שעוברת השכונה והמבנים בקו ראשון לטיילת.

הטיילת ובתי בת גלים בשנות השמונים.
משרד התיירות. מקור: ארכיון המדינה



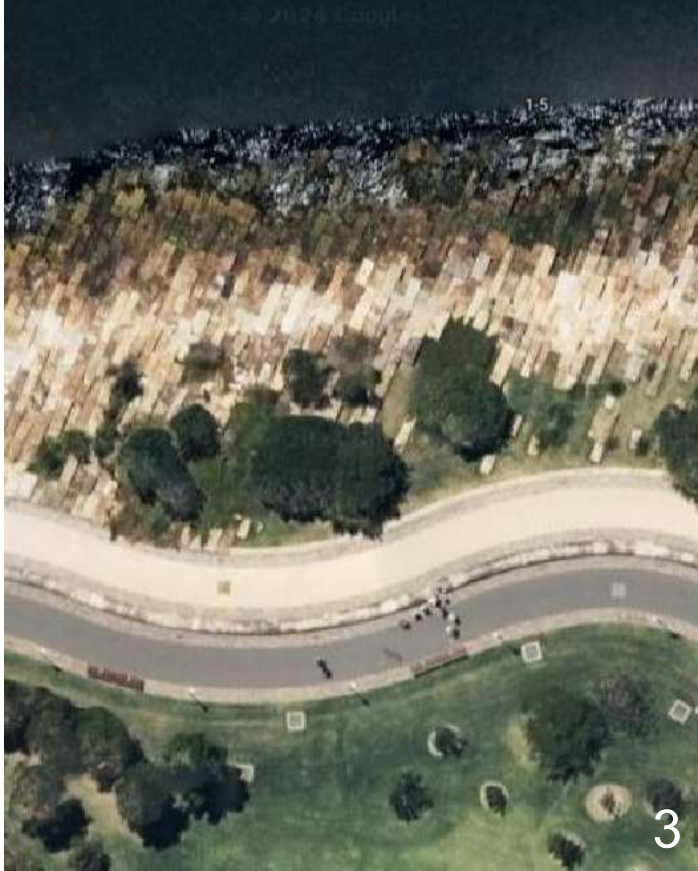
הטיילת מודל 2006. דווקא קשתות
הבטון המעניינות כבר לא שם.
מקור: המועצה לשימור



בניית בריכת חוף חדשה

בכלל זה מומלץ לתכנן בריכת חוף חדשה, בהשראת הבריכה שהייתה ליד ה"קזינו", באתרו או במיקום אחר לאורך קו המים של השכונה, שיתאים לשיקולים אקולוגיים ואורבניים. ברוח המקפצות שהיו, אפשר לשקול מתקני ספורט / אקסטרים ומגדלון תצפית.

השראה מהעולם לתכנון מרחבים ציבוריים ואלמנטים הנושקים לשפת הים



1. Carpa Olivera , Alberca de Mar, Mazatlan, Mexico
2. Main Beach Park, Laguna Beach, CA, USA
3. Baragaroo Reserve, Sydney, Australia
4. Outpost Playground, San Francisco, CA, USA

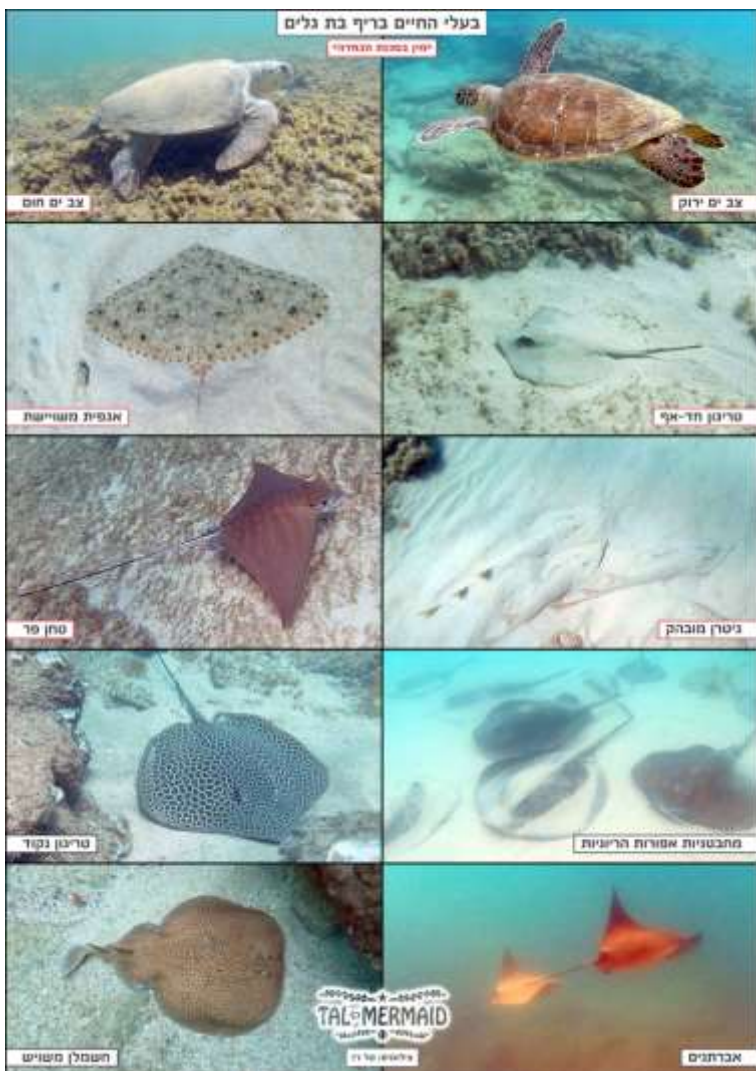
מקור צילומים: Google Maps

שני הצירים המאונכים, השדרה והטיילת, הם לב לבו של המרקם הוותיק של בת גלים, ושני מתחמים ראשונים במעלה לשימור ולפיתוח מדוד ומוקפד. נקודת המפגש בין הצירים היא צומת אורבני ונופי חשוב, שראוי להיות פתוח ופנוי.



הבינוי האינטנסיבי המתחולל ויתחולל בלב ההיסטורי של השכונה, בכלל זה בשדרת בת גלים ועל הטיילת, ובוודאי מסביב ללב השכונה, מחייב שלפחות חזית הים תהיה פנויה מבינוי, מרווחת, ולטובת הציבור הרחב בלבד.

יש לשמור על רצף ייעודי קרקע ציבוריים לאורך כל הטיילת.



הצצה לפאונה העשירה והייחודית בשונית בת גלים כפי שצולמה על ידי טל רז בצלילה חופשית בבת גלים. מקור: טל רז בת הים, ויקיפדיה ערך "בת גלים".

- בשנים האחרונות יש הבנה ומהלכים ברורים בישראל לכך שרצועת החוף צריכה להיות פתוחה מבינוי ולשימושים ציבוריים. זאת עקב צפיפות האוכלוסין ההולכת וגוברת, שכבר עכשיו בכמה אזורים היא מהגבוהות בעולם.
- להלן מתוך מטרות חוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד:

"להגן על הסביבה החופית ואוצרות הטבע והמורשת שבה, לשקמם ולשמרם כמשאב בעל ערכים ייחודיים; לשמור את הסביבה החופית והחול החופי לתועלת ולהנאת הציבור, ולדורות הבאים; לקבוע עקרונות והגבלות לניהול, לפיתוח ולשימוש בני קיימא של הסביבה החופית"

- כלומר החוק מכיר הן באוצרות הטבע בים ובחוף, והן בתועלת לבני אדם, בשימור רצועות החוף פתוחות.

- בבת גלים עושר טבע יוצא דופן בים ובחוף.



דולפינריום תל אביב: 2010 – 2019. מקור: govmap.gov.il

טעויות עבר של בניית מבנים ומתחמים מאסיביים על החוף עוברות תיקון. למשל:

- מגדלי חוף הכרמל בחיפה יצרו חומה מסיבית מול הים.
 - לאחר דיונים משפטיים, המשך הרחבת הפרויקט נבלם.
 - מבנה הדולפינריום בתל אביב, שהיה נטוש במשך שנים, פונה לטובת טיילת רציפה.
 - בחוף פלמחים בוטלה תכנית להקמת כפר נופש.
- גם בת גלים מחכה לתיקון.

סביבה ומדע

נדחתה התוכנית לייבוש והרחבת חוף הכרמל

שופטי בית משפט העליון קיבלו את כל טענות המשרד להגנת הסביבה נגד התוכנית של חברת "חוף הכרמל נופש ותיירות". השרה גמליאל: "עוד הישג עבור תושבי חיפה"



נעה פישר | 16.08.20 | 19:01

מקור: YNET <https://www.ynet.co.il/environment-science/article/H1TVCTIGw>

ניצחון ירוק בפלמחים: ביהמ"ש אישר הקמת גן לאומי – במקום כפר נופש

בית המשפט המחוזי דחה את העתירה שהגישו היזמים; השופט צבי דותן כתב כי הקמת כפר הנופש עלולה להיות "בכייה לדורות" ולהוביל לנזק בלתי הפיך; עם זאת ציין כי ליזמים "נגרם עוול, עוול גדול"

דותן לוי | 27.01.20 | 14:36

מקור: כלכליסט https://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3783111,00.html

מקום שטוב לתושביו יהיה גם מקום שטוב לתיירים

מה אומרת פרקטיקת התיירות?

איכות המקום והשפעתה על התיירות העירונית:

לאיכות המקום יש תפקיד מכריע ביצירת יתרון תחרותי בתחום התיירות העירונית.

תיירות מבוססת קהילה:

מקום טוב לתושבים מייצר תחושת קהילתיות מקומית ואוטנטיות תרבותית, המושכת תיירים המחפשים חוויות אמיתיות (זהו ענף תיירותי רלוונטי במיוחד לבת גלים).

תיירות בת קיימא:

תיירות בת קיימא שמה דגש על הימנעות מציפוף יתר של אתרים, דבר התורם לאטרקטיביות שלהם לטווח הארוך. כאשר מקום נותן עדיפות לרווחת התושבים, הוא נוטה לשמור על איזון בין התיירות לחיים המקומיים.

לסיכום, מקום שמתעדף את איכות החיים ורווחתם של התושבים יוצר סביבה אטרקטיבית גם לתיירים. השקעה באיכות המקום מועילה הן לתושבים והן למבקרים.



צילום: בן כהן

מוצר תיירותי קודם למלונות

מלונאות היא אמצעי ולא מטרה. המטרה היא לוודא שיש מוצר תיירותי שמושך מבקרים ותיירים. המוצר התיירותי של בת גלים הוא החוף, המרקם וה"אנושיות" שכבר דובר עליה כאן. אלה נובעים מהחוף הפתוח וערכיו הטבעיים, הבינוי ההיסטורי המגוון והצנוע, והנוף האנושי של התושבים. זה הקסם של השכונה עבור תושביה ועבור תיירים. זהו ה-DNA של השכונה והבסיס למוצר התיירותי. מלון בנקודה של ה"קזינו" סותר לגמרי עיקרון זה.



בית פתוח בפסטיבל "בית גלים".
אטרקציה מחוברת למקום. צילום: המועצה לשימור

האם בת גלים וחיפה בכלל צריכות עוד מלונות? או שמא פתרונות לינה אחרים?

מן הראוי לבדוק את היסטוריית תפוסת המלונות בחיפה.

זאת ועוד, אנו בעידן הגיוון באמצעי הלינה, שנובע ממגוון החוויות שמבקרים ותיירים מחפשים. יש אמצעי לינה נוספים על מלונות. "בוטיק" שווה לא רק מלון, אלא גם דירות פרטיות, הוסטלים, ואתרי גלמפינג למשל. בסופו של דבר הפשטות, המרקם הצנוע והחיבור לים ולטבע, צריכים להשתקף גם באופי אמצעי הלינה.

רקע

המתחם נבנה ב-1947 כשיכון ציבורי עבור אנשי היישוב שחזרו מלחימה בצבא הבריטי במלחמת העולם השנייה ועבור משפחותיהם. אדולף ראדינג, שהיה אדריכל העיר, תכנן מקבץ בניינים בני שלוש קומות ובהם דירות בגדלים של 30 עד 60 מ"ר. במתחם מספר טורי מבנים ושורת מבנים מאונכת להם היוצרת חזית רצופה במקביל לרחוב החיל ומחזקת את המבנה המתחמי. במרווחים שבילים, כניסות לבתים, כיכרות וצמחיה מגוונת. המתחם מהווה שילוב יוצא דופן בממדיו הנעימים, בין חללים מבוזרים ופתוחים, ליצירת סביבת מגורים ייחודית. לא פלא שהיה מבוקש בזמנו – 500 מבקשים פנו בבקשה לגור במתחם הכולל 290 דירות.



מתחם שיכון חיילים משוחררים, תצ"א 1963. מקור: אוסף התצלומים הלאומי

מומלץ לקרוא על הסיפור המופלא של השיכון בכתבה ב"דבר" המציגה את עבודת החקר המקיפה שערכה ההיסטוריונית יעל הורוביץ על המתחם: <https://www.davar1.co.il/405226/>

סקר 1993 – מתחם לשימור שיכון חיילים משוחררים

ערכי המתחם מוכרים בחיפה כבר מסקר בת גלים משנת 1993. בעקבות הסקר הוכרז השיכון כמתחם לשימור.

מספר האתר: 15/4	סיווג האתר: מיתחם-ארכיטקטוני, גוף	דרגת שמור:
גורמים/חלקות: 49, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 10817		
תכנית חלוקה: מס' 107/חמ, 1400/חמ, 654/חמ, 229/חמ, 551/חמ א'	לתיאור לפי תוכנית: אין	
ייצור השטח בתוקף/לפי תוכנית מיתאר: מגורים ב מגורים ג-ג 1-2	זכויות בניה מוקנות: 80.5%	
הגבלות בניה בתוקף:	הגבלות גובה בתוקף: 3 קומות	
תאור האתר: השכונן נבנה עבור חיילים משוחררים בשנת 1945. מתחם המורכב מקבוצת בניינים והים בצורתם, מקבילים זה לזה הממוקמים בניצב לרחוב עליה וכן מקבוצת בניינים הפהיים חזית רצופה במקביל לרח' החיל. במרווחים שבניהם, שבילים, כניסות לכתמים כימרות וצמחייה מגוונת. כמתחם שמור יחס נכון בין חללים מבונים ופתוחים היוצרי סביבת מגורים יחודית.		
משמעות האתר והסיבה לשימורו: דוגמא לשכונן סטוף שנות ה-40 בסגנון בניה מודרני. מייצג תפיסה של האדריכל קורבוזיה בבניה עברית, בעיצוב וביחס בין חללים פתוחים ומגורים. יש יצירת חלל פתוח שמתחיל בעל איכויות מיוחדות, כימרות, דרכי גישה, אזווי שהיה ושייכה וכן צמחייה מיוחדת המרגישה את האזורים השונים.		
תאור מצבו הפיזי של האתר: האתר מחוץ, כמצב כללי טוב. במרכז הבניינים תוספות בניה: בניה בקומת הקרקע, סגירת מרפסות, פתיחת פתחים בסגנונות וחומרים שונים היוצרי חזיתות לא אחידות בצורה ובחומר. הגינות בחללים בין הבניינים שמרו על אופיים המקורי, הן מתחזקות היטב ומטופחות. לעומתן הגינות הסגורות לרחובות העליות והחיל מוזנחות.		
הנחיות שימור: יש לשמור על חזית השכונן המקורי, אין להרושף סגירת חללים פתוחים בקומה המפולשת. יש לשמור על חזיתות אחידות, פתיחת פתחים חדשים, גודל פתחים ומרפסות זיד. ניתן לבצע תוספות בניה ושנויים תוך שמירה על עקרונות המבנה המקורי בקניס, חומרים, גימור וכו'. יש לשמור על המרחבים הקיימים בין המבנים ועל התכנון הקיים ביניהם.		
שימושים מותרים מוצעים:		
הערות: בשנת 1946 הקצתה ממשלת המנדס קרקע לטירת בניית שיכון. הממשלה החכימה את הקרקע לעירייה ואישרה הלוואה לבניה, עיריית חיפה הייתה האחראית לתכנון ולביצוע הבניה. לפי דברי מי סאנדיברג תכנן סדוס' ראדינג את יחידות מגורים לתקופות קצרות לחיילים משוחררים) לפי דגם שיכון אשר ראה באוסטריה.		
גליון מס' 2	עורך הסקר: אורי זיוה קולודני	תאריך הסקר: 27/10/93

רשימת הנחיות לשימור כרטיס אשר

אזור 4-בת גלים, קריית אליעזר

מספר האתר: 15/4

סיווג האתר: מיתחם-ארכיטקטוני, גוף

דרגת שמור:

שם האתר:
שכונן חיילים משוחררים

מיקום:
החייל 14-26

גורמים/חלקות:
ראה רשימה בגליון מס' 2

תיק בניין:

שימוש נוכחי:
מגורים

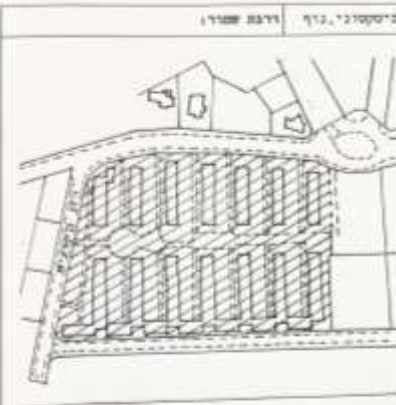
פעולות נוכחיות:
מינהל מקומי ישראל

שנת הקמה: 1942-1945

שימוש מקורי:
מגורים

מסכני:
סדוס' ראדינג


בעלי זימ מקורי:
ממשלת המנדס



לשילוח חינם

מסד האתר ומביתו

קניס: 2000



פילוסוף/צילום האתר

גליון מס' 1

רשימת הנחיות לשימור כרטיס אשר

אזור 4-בת גלים, קריית אליעזר

עורך הסקר: אורי זיוה קולודני

תאריך הסקר: 27/10/93

עיריית חיפה

החידוש לשימור אתרים

המחלקה לתכנון ארץ סודה

מקור:
המועצה
לשימור

הצורך בשימור קפדני של המתחם

עם השנים והתרחבות רוחב היריעה מתבררים ערכיו הרבים של המתחם: ערך היסטורי תרבותי הנוגע להתיישבות בארץ ובחיפה בפרט, להיסטוריית התכנון המנדטורי בכלל ובעיר חיפה שהייתה גולת הכותרת של הבריטים במזרח התיכון, ערך אדריכלי – נופי ניכר בפתרון המתחמי, בבינוי, בנוף ובפרטים.

המתחם משלים את הלב הוותיק של השכונה שתוכנן על ידי קאופמן והתרחב לפי עקרונותיו. המתחם הוא חלק מהמרקם הוותיק של בת גלים ומעיקרון עיר הגנים, ומממש אותם במתכונת שאפיינה את סוף שנות הארבעים. הוא יוצר מופע אורבני שהוא חלק ממתווה קנה המידה האנושי והנעים של כלל השכונה הוותיקה.

בהשוואה לשיכונים של שנות החמישים שנבנו על ידי מדינת ישראל, ובוודאי בהשוואה לשיכונים הוורטיקאליים שנבנים בימינו, מתחם זה הוא שמורה אורבנית יוצאת דופן בערכיה.

לפיכך, קיים צורך אקוטי לשמר באופן מקסימלי את המתחם, בכלל זה המבנים, פיתוח הנוף והעצים הוותיקים.



למעלה: מראה השיכון בימינו. למטה: מבקרים בסיור אדריכלי במתחם. מקור: המועצה לשימור



ההיבט הפרקטי - ציפוף והתחדשות

מוטיבציה משמעותית בימינו להתחדשות מתחמי שיכונים היא הצורך בתוספת יחידות דיור עקב גידול האוכלוסין במדינה, ובהקשר זה הצורך לצופף מרקמים עירוניים.

כרגע, כולל המתחם 290 יח"ד, על פני שטח שמשתרע על כ-18 דונם. הדבר משקף צפיפות נטו של מעל 16 יח"ד לדונם.

זוהי צפיפות גבוהה יחסית למרקם שיכונים היסטורי, וגם יחסית לטבלאות הצפיפות העדכניות של תיקון 4 לתמ"א 35: בשל הרגישות השימורית המתחם מוגדר כ"חריג", לגביו מוגדרת צפיפות מינימלית של 4 יח"ד. למעשה, 16 יח"ד לדונם היא היעד הרצוי למתחמים בקטגורית "רגיל" בישובים שגודלם 200 עד 500 אלף איש.

לפיכך, מטעמי ציפוף אין מוטיבציה להוסיף יחידות דיור למתחם.

- ההיבטים הרלוונטיים למתחם, שבעטיים ראויה התערבות פיזית הם איפוא: שיפור רווחת הדיירים, חיזוק פיזי ומיגון. שיפור רווחת הדיירים עשוי לכלול הרחבה מינורית של הדירות ותוספת מעליות ומרפסות מבלי לפגוע בערכי המתחם ופרטיו. במסגרת זו ניתן לבצע חיזוק המבנים. מרחב מוגן ניתן לבנות באופן מתחמי או בשטח ציבורי סמוך בתת הקרקע. על מנת להפוך התערבות כזו לשימה, יש לקדם תכנון עם סל כלים, לפי סדר חשיבותם הבא:
- מתן פטור ממיסים, אגרות והיטלים במידת האפשר, כדי לתמרץ שימור המתחם.
- קידום תכנית דו מתחמית, בה מוענקות זכויות בנייה משמעותיות במתחם לא רגיש, תמורת ביצוע התערבות פיזית מינורית כאמור במתחם זה בעיצוב מוקפד.
- בעדיפות אחרונה, בחינת אפשרות לתוספת קומה לבניינים לצורך דירות חדשות בבנייה קלה, באופן שלא יפגע ויעצים את הערכים המרקמיים – אדריכליים.

צעדים נדרשים

בשנים האחרונות שבות ועולות יוזמות להריסת המתחם. המועצה לשימור מבהירה, שבשל ייחודיות המתחם, כל פעולת הריסה תשנה לחלוטין את אופיו ותאיין את מעשה השימור המתחמי. לפיכך, במתחם זה לא ניתן לבצע פעולות הריסה, ואין אפשרות לקדם פרויקטים של "פינוי בינוי".

המועצה לשימור מצפה מהרשויות:

1. להבהיר לתושבים וליזמים, שהריסה אינה על הפרק.
2. להתניע מהלך פרו אקטיבי על ידי עיריית חיפה לתכנון יצירתי למתחם, בהתאם לסל הכלים שפורט לעיל.
3. מן הראוי לעשות זאת תוך שילוב כוחות אדריכליים רעננים, בתהליך שקוף כגון "האקתון תכנוני".



עץ ותיק במתחם. מקור: המועצה לשימור

לאור הנאמר במסמך זה, המועצה לשימור מדגישה את הצורך הדחוף להתניע הכנת תכנית עדכנית כוללת לאזור בת גלים, שתהיה מבוססת על סקר שימור עדכני ועל חזון עדכני לשכונה בשיתוף אמיתי עם הציבור. זאת בראי ייחודיותה ההיסטורית – מרקמית – קהילתית של השכונה, ותהליכי הפיתוח המתחוללים בחיפה וסביבתה. המועצה לשימור מצפה מהוועדה המחוזית חיפה להפעיל כובד משקלה ולהורות על קידום תהליכים אלה.



צילום: ענבל יודפת נאמן

עדכון סקר השימור

מאז נעשה סקר השימור לשכונה חלפו 30 שנה. סקר שימור עדכני לבת גלים הותנע, ונמצא בעיצומו. יש לסיים את הסקר בהקדם, להביאו בפני ועדת השימור, ולעדכן את רשימת השימור למבנים ומתחמים.

גיבוש חזון לשכונה

את גיבוש החזון יש לעשות בתהליך שיתופי אמיתי עם הציבור.

תכנון עדכני המטמיע את ערכי השכונה

על תכנית חדשה להטמיע את הערכים הפיזיים של השכונה, תוך מגבלות על הלב ההיסטורי שלה, בהם על צירי השדרה, הטיילת ומתחם שיכון החיילים המשוחררים.

תנאי הכרחי לשימור ערכי המקום ולמינופם גם כערך כלכלי, הוא קידום מנגנוני תמרוץ ושיפוי לבעלי נכסים. על עיריית חיפה לקדם נושאים אלה לאלתר, תוך גיוס כל המומחים הרלוונטיים לנושא. בעיריית תל אביב יפו, כמו גם ברשויות נוספות ובשוק הפרטי, הצטבר שפע של ידע וניסיון מוכח במימוש מנגנונים כאלה. בנוסף, צריכה העירייה, יחד עם רשויות מקומיות אחרות, לפעול ברמה הממשלתית, למתן מענקים מיוחדים והקלות במיסים לפעולות פיזיות מוטות שימור בשכונות ההיסטוריות בחיפה. המועצה לשימור מצפה לסיוע אקטיבי של לשכת התכנון המחוזית חיפה ושל מינהל התכנון בכלל בנושאים אלה.

בין השאר, מן הראוי לקדם את המנגנונים הבאים:

- הקלות במיסים ממשלתיים, בארנונה, באגרות ובהיטלים למבנים לשימור ופעולות שימור.
- מענקים נקודתיים לשיקום מבנים.
- החלפת שטחים ומתן שטחים חלופיים לבעלי נכסים על בסיס נכסי עירייה ורמ"י לא מנוצלים.
- תב"עות דו מתחמיות הכוללות מתחם רגיש ומתחם לא רגיש עתיר זכויות.
- מיפוי שטחים שיכולים לקבל זכויות עודפות.

במקביל, מצופה מהעירייה להפעיל סמכויותיה מול מזניחי מבנים לשימור, בין אם באמצעות ועדת השימור או באמצעות חוקי עזר לשמירה על חזיתות נאותות.

בנק שטחים מקבלים זכויות – התקדים שלא קרה

המועצה לשימור קוראת מזה זמן רב לקידום תמריצים לשימור. לאחרונה, הועלה נושא זה בהתנגדות שהוגשה לתכנית פינני בה"ד חיל הים בבת גלים.

בהתנגדות הועלה רעיון ראשוני להקצות שטח קטן מתוך שטח הבה"ד המתפנה, שיקלוט זכויות עודפות ממגרשים בהם יש רגישות שימורית. מאחורי הרעיון עמדה הנחת המוצא, שמדובר באדמות מדינה של הציבור, והקצאת שטח עבור ניוז זכויות הוא למעשה תמריץ של המדינה לנושא השימור.

הוועדה המחוזית הכירה בצורך בתמריץ וציינה שהוא "כלי חשוב וחיוני בהיבטי השימור שראוי לקדמו בעיר כמו חיפה בה שפע מבנים ראויים לשימור".

2.10. טענה: שינויי גבהים בעת הפיתוח יוצרים קשיים בשימור מבנים וצמחייה. יש להוסיף סעיף בתכנית בעת תכנון התשתיות שלא יאפשר את הגבהת פני השטח סביב האזורים המיועדים לשימור.

תשובה: לקבל חלקית את הטענה: יש להוסיף הוראה כי פני השטח בסביבת המבנים לשימור יישמרו בהתאמה לקיים/לגובה הכניסה הקיימת.

2.11. טענה: יצירת מנגנון תמריצי שימור לבת גלים הוותיקה: בהחלטת וועדת השימור העירונית נכלל סעיף המבקש להקצות שטח שיהיה בבעלות העירייה לצורך ניוז זכויות ממגרשים בבת גלים הוותיקה שלא ניתן לממש בהם את מלוא הזכויות מטעמי שימור. לכן יש לבחון הקצאה של שטח לגוף ציבורי בתכנית שיקצה את הזכויות כפיצוי לטובת מגרשים בשכונה הוותיקה שלא ניתן לממש אותם מטעמי שימור.

תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: מנגנון המאפשר מתן זכויות עודפות באזורים מוטי פיתוח לטובת שימור מבנים היסטוריים הינו כלי חשוב וחיוני בהיבטי השימור שראוי לקדמו בעיר כמו חיפה בה שפע מבנים ראויים לשימור. קידומו של מנגנון זה צריך להיעשות מתוך ראייה כלל-עירונית רחבה, על בסיס תכנית כוללת, זאת מאחר והזכויות העודפות יהיו מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה שניתן היה לאשר במגרש לפי תכנית כוללת, אילו לא היה נדרש המגרש לשאת במטלת השימור. יש לבחון, בראייה כלל-עירונית, היכן המקומות בהם ניתן להוסיף זכויות בניה עודפות כתמריצים לשימור.

לא ברור מהו המנגנון התכנוני המוצע לשילוב בתכנית בשלב זה ובאיזה אופן ינוהל. כמו כן, מועד מימוש זכויות הבניה בתחום התכנית המוצעת טרם ידוע ואין הצדקה לעכב את התחדשות ופיתוח השכונה הקיימת עד שיפונה המחנה ותוקם השכונה

קובץ החלטות חתום מקורי נמצא במשרדי לשכת התכנון

8

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2024013
מיום 27.03.2024

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. החדשה. עוד יצוין כי התכנית לוקחת על עצמה מספר מטלות ציבוריות משמעותיות כגון פינני הבסיס, הקצעת שטחים לצרכי ציבור, הרחבת בית החולים והפקולטה לרפואה וכן הרחבת טיילת הים.

2.10. טענה: שינויי גבהים בעת הפיתוח יוצרים קשיים בשימור מבנים וצמחייה. יש להוסיף סעיף בתכנית בעת תכנון התשתיות שלא יאפשר את הגבהת פני השטח סביב האזורים המיועדים לשימור.

תשובה: לקבל חלקית את הטענה: יש להוסיף הוראה כי פני השטח בסביבת המבנים לשימור יישמרו בהתאמה לקיים/לגובה הכניסה הקיימת.

2.11. טענה: יצירת מנגנון תמריצי שימור לבת גלים הוותיקה: בהחלטת וועדת השימור העירונית נכלל סעיף המבקש להקצות שטח שיהיה בבעלות העירייה לצורך ניווד זכויות ממגרשים בבת גלים הוותיקה שלא ניתן לממש בהם את מלוא הזכויות מטעמי שימור. לכן יש לבחון הקצאה של שטח לגוף ציבורי בתכנית שיקצה את הזכויות כפיצוי לטובת מגרשים בשכונה הוותיקה שלא ניתן לממש אותם מטעמי שימור.

תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: מנגנון המאפשר מתן זכויות עודפות באזורים מוטי פיתוח לטובת שימור מבנים היסטוריים הינו כלי חשוב וחיוני בהיבטי השימור שראוי לקדמו בעיר כמו חיפה בה שפע מבנים ראויים לשימור. קידומו של מנגנון זה צריך להיעשות מתוך ראייה כלל-עירונית רחבה, על בסיס תכנית כוללת, זאת מאחר והזכויות העודפות יהיו מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה שניתן היה לאשר במגרש לפי תכנית כוללת, אילו לא היה נדרש המגרש לשאת במטלת השימור. יש לבחון, בראיה כלל-עירונית, היכן המקומות בהם ניתן להוסיף זכויות בניה עודפות כתמריצים לשימור.

לא ברור מהו המנגנון התכנוני המוצע לשילוב בתכנית בשלב זה ובאיזה אופן ינוהל. כמו כן, מועד מימוש זכויות הבניה בתחום התכנית המוצעת טרם ידוע ואין הצדקה לעכב את התחדשות ופיתוח השכונה הקיימת עד שיפונה המחנה ותוקם השכונה

8

קובץ החלטות חתום מקורי נמצא במשרדי לשכת התכנון

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2024013
מיום 27.03.2024

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. החדשה. עוד יצוין כי התכנית לוקחת על עצמה מספר מטלות ציבוריות משמעותיות כגון פינוי הבסיס, הקצעת שטחים לצרכי ציבור, הרחבת בית החולים והפקולטה לרפואה וכן הרחבת טיילת הים.

- ואולם הוועדה בחרה לבסוף שלא לממש כלי זה בתכנית זו, ודחתה את הטענה משלושה נימוקים:
- המנגנון צריך להתבצע מתוך ראייה כלל עירונית רחבה על בסיס תכנית כוללת.
- מועד מימוש זכויות הבניה בתחום התכנית המוצעת טרם ידוע.
- התכנית כבר לוקחת על עצמה מטלות ציבוריות משמעותיות בהן פינוי הבסיס.



היכרות

מיאמי ביץ' מוכרת בוודאי לרבים בחופיה הרחבים עם החולות הזהובים, ומגדלי הפאר הצופים עליהם. אך לא כך הוא הדבר בשפיץ הדרומי של מיאמי ביץ'.

באזור South Beach מסתתר מרקם ייחודי לשימור, הכולל מבנים צנועים בממדיהם ומרהיבים בעיצובם.

המיוחדים שבהם בסגנון ה-Art Deco, שהוא "סגנון בינלאומי על סטרואידיים" והמתחם זכה בין השאר לשם Art Deco District. ממדי המרחב שם גדולים משל בת גלים, אך היבטי הממשק עיר - ים ושימור המורשת ומינופה לתיירות דומים ורלוונטיים מאד.





סיור

המבנים
שמורים
ברמת
תחזוקה
לעילא
ולעילא,
למרות
הסביבה
הימית
והלחה
הקשוחה



התמונות צולמו ב-2021

כוח ציבורי לקידום השימור

השימור המוקפד והצלחתו כמנוף כלכלי הגיעו לאחר מאבק עיקש של פעילים שנלחמו למען שימור האזור.

כיום באזור פועל ארגון Miami Design Preservation League (MDPL). זהו ארגון ללא מטרת רווח המוקדש לשימור, הגנה וקידום המכלול התרבותי, חברתי, כלכלי, סביבתי ואדריכלי של הרובע ההיסטורי האדריכלי של מיאמי ביץ' וכל שאר האזורים בעיר מיאמי ביץ' שבהם לרוונטי נושא שימור מורשת היסטורית.



בין השאר מפעיל הארגון מוזיאון, המציג את הסגנונות האדריכליים הנפוצים באזור: Miami Modern, Mediterranean, Art Deco. כמעט באורח פלא אפשר להקביל זאת לשלושת הסגנונות של בת גלים: אקלקטי, בינלאומי ומודרני מאוחר...



The screenshot shows a web browser window with the URL mdpl.org/welcome-center/art-deco-museum/. The page title is "Museum Permanent Exhibits". It features three images of buildings with labels: "Art Deco" (a white building with colorful accents), "Mediterranean" (a yellow building with a red roof), and "Miami Modern (MiMo)" (a modern white building with a curved facade). Below the images is a paragraph of text.

Museum Permanent Exhibits

Art Deco

Mediterranean

Miami Modern (MiMo)

A visit to the museum will teach about the three major historic design styles in Miami Beach. These styles are Mediterranean Revival, Art Deco, and Miami Modern (MiMo). Scale models of select buildings allow you to have a closer look at the elements of these structures. You will also learn about the development of the City Miami Beach. The Miami Beach Visual Memoirs project has recorded the personal stories of people who have been a part of Miami Beach's story. MDPL's history is also on display so that guests can learn more about preservation. The museum includes a resource center, rotating exhibits, and more!

תמריצים למינוף כלכלי

ואולם, דמותה של South Beach כפי שהיא היום לא הייתה מתרחשת לולא התמריצים הכלכליים המשמעותיים לשימור: זיכוי במס פדרלי עבור פעולות שיקום מבנים, פטורים מקומיים מארנונה לנכסים היסטוריים, והקלות רגולטיביות שונות. מסוף שנות השמונים נעשו פעולות שיקום מבנים רחבות היקף בהיקפים של מאות מיליוני דולרים. התוצאה לא איחרה לבוא: ב-2008 ביקרו באזור מעל 6 מיליון תיירים, מחצית מהתיירים שפקדו את מחוז מיאמי – דייד. בין השנים 1995 ל-2009 תיירים במיאמי ביץ' הוציאו 15 מיליארד דולר על מזון, משקאות ואירוח, 75% מסכום זה באזור ההיסטורי של South Beach.

לשיקום המרקם והמבנים ההיסטוריים היה אימפקט כלכלי אדיר, ולאור ההצלחה הוחל גם בשיקום מבנים מודרניסטיים מאוחרים יותר. זוהי דוגמה לכך שההשקעה בשימור מחזירה את עצמה בהמשך בזכות העצמת הפעילות הכלכלית תיירותית.

<https://www.miamibeachfl.gov/wp-content/uploads/2021/06/South-Beach-Economic-Case-Study.pdf>

