

4018120 (47-1)

משרד הפנים
מחוז מרכז
15.04.2010
נתקבל
תיק מס':

30/7/04

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 7.07.2009
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדת משנה
לתכנון ולבניה פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר פתח
בישיבה מס' 3 מיום 21/1/2009
הותלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, למתן תוקף
מנהל אגף לתכנון עיר
מקום העיר
ד"ר הועדה

לכבוד
חברת מרכז הברון
מר אהרון דינור
מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23/1/09 לאשר את התכנית.
ד"ר הועדה המחוזית

מתחם ז'בוטינסקי 10 בפתח תקוה – הנחיות לתכנון נופי

תכנית הפיתוח הינה תכנית המותאמת ברעיון לבנייני השימור ההיסטוריים מחד, ולתיפקודה כחצר בהתאם לצרכים ופונקציות פרוגרמטיים של ימינו מאידך. להלן עקרונות התיכנון המותווים בתכנית הפיתוח:

1. קישור בנייני השימור לסביבתם ההיסטורית בעלת מאפיינים חקלאיים של המושבות העבריות הראשונות. מאחר והמתחם כיום קטן באופן משמעותי משטחי הקרקע המקוריים, יש חשיבות רבה ליצירת "עומק" בנטיעת הבניינים בסביבה חקלאית אותנטית. במקביל יש לנתק את המתחם משתי רמפות העלייה לרכב משני צדדיו. עקרונות קישור ושימור אלה באים לידי ביטוי ע"י:
 - א. נטיעת שורות או מקבצים גיאומטריים בגריד של עצי הדר (חושחש או תפוז) נטיעת עץ לימון בודד סמוך לכל בניין.
 - ב. ניתוק המתחם באמצעות מיסוך בשורות ברושים (ברוש צריפי) צפופות משני צידי המתחם הפונים לרמפות הפרוייקט החדש.
 - ג. נטיעת זוגות עצי וושינגטוניה (חוטית) לפני כל בניין לשימור, משני עברי השביל, נטיעה אפיינית להדגשת הכניסה.
2. קישור המתחם לעיר פיית ולרחוב ז'בוטינסקי בתוואי המדרכה החדש ע"י:
 - א. הכללת המדרכה כולה עד קו אבן שפת הכביש בריצוף אריחי טרצו מוטבעים בגדלים, צורת הנחה, עיצוב ואורמנטיקה המאפיינים את ריצופי הפנים של הבניינים של אותה תקופה. באופן זה נוצרת החצנה של ריצוף הפנים כריצוף חוץ.
 - ב. נטיעה לינארית (ממש על קו אבן שפת הכביש) של שורות הדרים וברושים, להנכחת אופי הנטיעה ההיסטורית ביחס לרחוב והדגשת ייחודו ההיסטורי של המקטע על רחוב ז'בוטינסקי, נטיעה זו מעצימה אף היא את מימד העומק המכסימלי האפשרי בחתך הרחוב, שמצידו העורפי פרוייקט הבנייה החדש, בנייני השימור בתווך, עד להכללת המדרכה בסיפורו של המקום

איתן עדן אדריכל נוף

רח' למרטין 33, יפו, 68183, טלפקס 03-6836712 סלולרי 0523-414846

ג. יצירת שביל פנימי של המתחם במקביל למדרכה, תחום ע"י שורת עצי הדר לקבלת אופי שקט יותר הקושר את כניסות שלושת הבניינים לשימור. לאורך שביל פנימי זה ימוקמו שלושה שלטי הסבר לבניינים, פינות ישיבה ליד ההדרים, על ריצוף מיוחד המאופיין בסעיף 2א'

3. קשירת פרויקט הבנייה החדש לרחוב ז'בוטינסקי, מוצעת דוקא באופן בו משמש המתחם (הכולל את בנייני השימור והנטיעה ההיקפית) כאיזור הפרדה "Buffer Zone" מהמבן החדש השונה באופן מהותי הן בסיגנונו הארכיטקטוני ובמיוחד בקנה המידה והפרופורציות ביחס לבנייני השימור. כך, נוצרת הרחקה ירוקה מסוימת מן המבן החדש, אולם באופן המכליל את צרכי ההווה ככניסה למבן החדש מרחוב ז'בוטינסקי. שביל מעבר חוצה את אחת החצרות בין בנייני השימור, בפרופורציה תואמת את המתחם, ואופן הכניסה המוצנע של שביל זה מתחיל מהשביל הפנימי המקביל למדרכה. מעבר זה של הולכי רגל הוא מעבר הנובע מן הפרוגרמה אולם יש בו פוטנציאל של הכנסת חיים עכשוויים למתחם, ואף לחיזוק פונקציות ציבוריות נוספות הממוקמות בבנייני השימור.

4. חצרות פנימיות מתוכננות בתווך שבין בנייני השימור, המהוות את "ליבת" המתחם, את האיזור השקט ביותר אשר בו מורגשת האווירה הייחודית של המקום. חצרות אינטימיות אלה נוצרות ע"י עצים וצמחייה בהיקפן ליצירת חלל רבוע המובחן ומובדל מרצועת החזית ורצועת התווך בין הבניינים לשימור לבין הפרוייקט החדש. בשתי חצרות אלה יינטעו עצי תות, אחד בכל חצר – עץ בודד אפייני לנטיעות התקופה הני"ל, בסמיכות לבתי המתיישבים.

בשל הצורך לעבור למבן החדש דרך מתחם השימור, תהפוך החצר הקטנה יותר לאיזור מעבר, והשנייה תאופיין כחצר אינטימית.

5. רצועת התווך בין בנייני השימור למבן החדש, (או החצרות האחוריים) יהיו איזור "Buffer Zone" נוסף, מפריד בין הבנייה הישנה לחדשה, ומגדיר את אפיין השונה.

א. ברצועה זו יינטעו עצי אקליפטוס (טוראל) וגרווילאה או קזוארינה. האקליפטוסים מתאפיינים בצימוח מהיר יחסית ונוף גבוה ורחב, והגרווילאה והקזוארינה בנוף גבוה וצר. בכך ייוצר תווך ירוק, בעל קנה מידה משמעותי בחלל תווך ארכיטקטוני בין מתחם השימור בעל קנה המידה הקטן לעומת המבן. מבחינת שימור נופי יש שימוש בעצים אפייניים לתקופה אשר ניטעו בסמוך לבתי המתיישבים כעצי סרק נותני צל.

ב. הצמדת סמוכות שתי וערב מעץ על חזית המבן החדש הפונה אל המתחם, בכדי לחזק את התווך הירוק ויצירת קיר ירוק ע"י מטפסים כגון קיסוס החורש – ירוק עד וגפנית משולשת – עומדת בשלכת.

ג. יצירת אדנית בנוייה בראש הקיר הני"ל של המבן החדש, לצמחייה משתפלת עליו ולהדגשת התווך הירוק, שבין המתחם לשימור למבן החדש.

6. צמחייה נמוכה – שיחים ומשתרעים במתחם:

איתן עדן אדריכל נוף

רח' למרטין 33, יפו, 68183, טלפקס 03-6836712 סלולרי 0523-414846

א. משוכות יסמין ערבי גזומות יינטעו בחלק מהיקף בנייני השימור, להגדרת תיחום החצרות, לריח הניחוח של היסמין ולחיזוק צמחיית העבר.

ב. על אדמת הגן של פרדס ההדרים תישתל דיכונדרה, צמח זעיר וירקרק בעל עלה עגול בודד כתכסית ירוקה לשטחים המוצלים של ההדרים.

7. עיקרון האי-רגולריות: בתי המושבה הראשונים של פתח תקווה נבנו כחלק מסביבה חקלאית. - זו מהות החיים שהתקיימה במקום, פשטות ועבודת האדמה. הטיפולוגיה והקונפיגורציה של תכסית השטח: שבילים, רחובות, רחבות, חצרות, נטיעות ההדרים ועצי הפרי, כולם מתאפיינים בקנה מידה קטן יחסית המבטא את אותה פשטות, אשר אינה מאופיינת ע"י סימטריה בהכרח.

סימטריה בנוף מייצגת תפיסה פורמליסטית ייצוגית בעלת אידאה "שלמה". סימטריה זו אפיינית יותר למוסדות ציבור של אותה תקופה, והמקומות הבודדים בהם היא מופיעה במתחם ז'בוטינסקי שלנו היא בזוגות עצי הווינגטונייה של כניסות הבתים או סימטריה כלשהי בחזית הבניין.

תכסית השטח אם כן הינה ברובה המכריע לא סימטרית, לא רגולרית, אם כי גיאומטרית בגריד (בנטיעת ההדרים, עצי הפרי) ועצי הסרק שניטעו באופן בודד יחידי או מקבצי (אקליפטוסים) או בשורות ישרות (ברושים, קוזארינות).

יתר כל כן: מתחם זה המורכב משלישיית בניינים צריך להראות כמקטע ממיכלול גדול של מושבה חקלאית שבה העצים השונים הינם חלק אינטגרלי מחיי המקום, מתרבות המקום, וממרקם הבינוי.

בכדי לא ליצור מערך שלישיית "חיילים" דומים זה לזה הושם דגש תכנוני על עיקרון האי רגולריות של תכסית השטח, והדבר תורם לעניין שבמקום והשתנות החללים הארכיטקטוניים של הנוף, ולאותה תחושת "עומק" בה פתחנו.

בברכה,
איתן עדן
אדריכל נוף



העתק:
יונתן חי אינג'
אמנון בראור אדריכלים

איתן עדן אדריכל נוף

רח' למרטין 33, יפו, 68183, טלפקס 03-6836712 סלולרי 0523-414846