

מרחב תכנון מקומי, בית שאן
תכניה מתאר מס' 4213/ג (ב"ש 29)
המרכז ההיסטורי (העיר העתיקה)

תקנות

1. פרוש מונחים

- א. "תכנית": תכנית מתאר זו, המורכבת מכני חלקים בלתי נפרדים: תקנות אלה והתשריט המצורף בקנה מידה 1:2500.
- ב. "חוק התכנון": חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (1), על תיקוניו.
- ג. "חוק הגנים": חוק הגנים הלאומיים ושמורות הטבע, תשכ"ז - 1963, תיקון מס' 3, תשל"ה - 1974 (2).
- ד. "אתר לאומי": כמוגדר בחוק הגנים.
- ה. "ועדה מחוזית": הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, צפון, כולל ועדות המשנה לנוף הגליל, לדרכים, לעררים ולתכניות מפורטות.
- ו. "ועדה מקומית": הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בית שאן.
- ז. "צוות": הצוות הארכיטקטוני האורבאני למחקר ולתכנון, גוף בין-משרדי מורכב מיועצים של משרד הפנים (הלשכה המחוזית לתכנון), של משרד הבינוי והשכון, של משרד התינוך והתחבורה (המחלקה לשיפור המונומנטים), של מינהל כפר וקצי ישראל, של רשות הגנים הלאומיים, של החברה הכמשלחת לתיירות ושל הועדה המקומית, אשר מתפקידו לייצג, להדריך ולהוות יעוץ בפעולות מחקר, תכנון, בניה, ובמיוחד כימור ושיחזור בניינים בעלי ערך היסטורי, ארכיטקטוני, סינאגוגרי ואורבאנוגרפי.

2. שמות התכנית

98~ יונים בערך בחלקי גושים 22871, 22872, 22875, 22876 ו- 22877, כחלק מ- בתשריט, מוחלט קו כחול עבה.

3. יוזמי התכנית

הועדה המחוזית והועדה המקומית.

4. עורך התכנית

חיים ויסו וולטירא, ד"ר אדריכל, ראש הצוות.

5. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

6. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה תימון לתכנית המתאר המקומית משנת 1941 (3) ומכילה את הכנון הקטע שבתחומה.

7. מטרות התכנית

על פי סעיף 61 וסעיף 63 לחוק, ובמיוחד:

- א. קביעת שטח תוואי הכנון מפורט מיוחד, בהתחשב באופי ההיסטורי ו/או ארכיטקטוני של הבניינים הקיימים בו.
- ב. קביעת אתר לאומי.
- ג. מיון בניינים מתקופות עונות וסימון בתשריט של הבניינים הסעונים כימור ושיחזור, של הבניינים הסעונים ויקום ושל הבניינים להרימה.

8. ציונים בתשריט

הציון

קו כחול עבה	גבול החכנית
קווים כהומים אלכסוניים	שטח סעון תכנון מפורט מיוחד
קווים שחורים המצטלבים באלכסון	אחר לאומי
צבע אדום	בנין מימי הביניים
צבע חלח	בנין מימי השלטון העותמאני
צבע חום	בנין (מודרני) סעון שיקום
מסגרת שחורה מקוטעת	בנין להריסה
פס כתום עם נקודות חומות	דרך מרוצפת יבנים
פס חום בהיר	דרך מיימת
קו שחור עבה	שריד כותל עתיק
קו ירוק מקוטע	גבול דרומי של הגן הלאומי

9. תכליות

א. שטח סעון תכנון מפורט מיוחד:
על פי התכנית המפורטת שתיערכנה בהנחיית הצוות ותחולנה על שטח כולו או על מסעי השטח.

ב. אחר לאומי:

משרדים ממלכתיים, ציבוריים ופרטיים.
מכון לאורבאנוגרפיה ולארכיטקטורה אורבאנית (כולל מוזיאון) ותחנה ביו-אקולוגית.
מועדוני נוער.
בתי מלאכה, בתי אמנות ובתי אופנה.
מזנונים.
מחקנים לאספקת מים וחשמל, לביוט ולניקוז.
מחקנים לגינון.
בתי שימוש ציבוריים.
מקלטים ציבוריים.

10. שימור ושיחזור בנינים בעלי ערך היסטורי וארכיטקטוני.

על פי הנחיות הצוות ובאשור הועדה המחוזית.

11. הריסת בנינים מסוכנים.

בנינים מסוכנים, המסומנים להריסה בתשריט, יהרסו על פי הנחיות הצוות ובאשור הועדה המחוזית.

12. בניה חדשה ועיצובה הארכיטקטוני

תקנות בדבר בניה חדשה (כולל: שטח מגרש מזערי, אחוז בניה מרבי, גובה מרבי של הבנינים, מרווחים) ובדבר עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים ושל המחקנים ההנדסיים, תיקבענה בחכניות המפורטות שתיערכנה בהנחיית הצוות.

13, הפקעות לצרכי ציבור.
הפקעות לצרכי הציבור תבוצענה על פי חוק התכנון.



חיים ויסו וולמירא, ד"ר אדריכל

עורך התכנית

נצרת עליח: סבת - שבט תשל"ה
דצמבר 1974 - ינואר 1975
עדכון עפ"י תוצאות הסיוור המשותף מיום 16.2.75.
עדכונים נוספים: ניסן תשמ"א - אפריל 1981, חשון תשמ"ד - אוקטובר 1983.

-
- (1) ספר החוקים, תשל"ה, עמ' 307.
 - (2) ספר החוקים, תשל"ה, עמ' 34.
 - (3) עתון רשמי (גאזט א"י), 19 באוגוסט 1941.

חוו/חח

דברי הסבר:

בספרו "כפתור ופרח" כתב ר' אישכורי הפרחי בשנת הפ"ב - 1322 : "בית שאן למנשה אשר בו לחבר את זה ישיבתי בחרתי, יושבת על מים רבים, מי מנוחות וארץ חמדה ומבורכת ושבעת שמחות כגן השם תוציא צמחה ולגן עדן פתחה".

בית שאן מימי הביניים, בה החישב ר' אישכורי הפרחי, מהווה הנושא לתכנית זו. היא משתרעת על הקטע הדרומי מהעיר היונית, הרומית והביזאנטית, סקיתופוליס. קטע זה כולל בין היתר סרידיה ארכיטקטוניים מעניינים, המהווים נושא לחפירות ארכיאולוגיות שנערכו בזמן האחרון.

בשטח התכנית מצטיינים שני ביניים היסטוריים, המרכיבים מערכת אורבאנוגרפית ואקולוגית-אורבאנית אופיינית: מצודה ואכסניה.

שני הבניינים הנ"ל עומדים בשני הצדדים של דרך ראשית קדומה; המצודה יותר צפונית מהאכסניה; יש לציין כי מערכות אורבאנוגרפיות דומות קיימות גם במקומות אחרים בארץ ישראל, למשל לאורך הדרך שבין כפר תבור לבין צומת גולני, מזרחית מבית קשת.

המצודה (שאנו מציעים לקרוא לה בשם "מגדל עוז") מהווה כעין מיקרו-קוסמוס. היא מורכבת ממבנה מרכזי וממבנים אחרים, שנבנו סביב ומעל המבנה המרכזי בימי הביניים, בימי העותמאנים ובימי המנדט (תמונות 1 ו-2). לכן אין זה מדויק לייחס את המצודה לתקופה הצלבנית בלבד.

המבנה המרכזי, בצורת ריבוע (כ-18 מ' בכל צד), בנוי מאבן לבנה מגאליטית, כפי שמופיע בתמונות 2 ו-3. קירותיו והחיצוניים מסומנים בקו עבה בחרשים בק.מ. 1:1000, המשולב בחריש התכנית.

באחד המבנים מימי העותמאנים של המצודה, מאבן בזלת שחורה, הותקן בית כנסת לעולי קורדיסטאן שהתיישבו בבית שאן בשנות ה-20 של המאה שלנו. בית הכנסת הזה נפתח שוב לאחר מלחמת השחרור ועד לפני כשנה פעל יחד עם בית כנסת אחר במבנה שכן. בשנה האחרונה הועבר רהוטו לבנין חדש.

בימי המנדט הוצמד בנין מאבן לבנה לפינה הדרום - מזרחית של המצודה (תמונה 4). בנין זה שימש כבית דאר עד לפני שנים אחדות ואחר כך נועד לשרות ממלכתי אחר. לדעתנו אין כל פסול בשימור מבנה זה, למרות שהוא בנין מודרני, יחד עם שאר מבני המערכת. הרי, המצודה כולה מורכבת, כפי שהוסבר לעיל, ממבנים מתקופות שונות, בנויים מאבנים לבנות ומאבנים שחורות, שבמשך הזמן התמזגו ביניהם.

על גגות המבנים שמסביב למבנה המרכזי התפתחה בכח הסכע גינה ספונטנית, בה גודלים עצי דסל ושיזף (הנראים בתמונות 2 ו-3). זוהי תופעה מענינת במרכז עירוני.

ניתן לשחזר את המצודה על כל המבנים המשלבים עמה, שהם ברובם עזובים ועלולים להתפרק אם לא מתערבים לשימורם ולשיקומם. כך ניתן לתכנן ולהתקין תהנה ביו-אקולוגית, למעקב אחרי צמיחת הצמחיה הספונטנית ולמחקר בחי הגידול של העופות על גגות הבנין.

האכסניה (תמונה 5) הוקמה בימי השלטון העותמאני, מניחים על יסודות עתימים. לכן רצוי לבדוק, באמצעות מחקר ארכיאולוגי וארכיטקטוני, את מבנה היסודות של הבנין. לקירות החיצוניים של האכסניה המידות דלהלן: בחזית המזרחית ובחזית המערבית 44 מ', בחזית הצפונית ובחזית הדרומית 50 מ'. המידות של החצר הפנימית הן 32.5 מ' x 29 מ'. הבנין בנוי מאבן בזלת.

הענף הראשי של האכסניה נמצא בצד המזרחי, לאורך הרחוב; הוא בן קומותיים ובאמצעו שער הכניסה (תמונה 6) בו שולבו בשימוש משנה שני עמודים עתיקים עם כותרות קורינתיות. במפות מימי המנדט סומנו שני גרמי מדרגות חוץ, הצמודות לפינות הבנין והמובילות ישר מהרחוב אל הקומה העליונה. המדרגות הללו אינן קיימות עוד ובמקומם הוקמו גרמי מדרגות מכוערות בתוך החצר.

לאורך הצד הצפוני, הצד המזרחי והצד הדרומי של החצר הוקמו מבנים בני קומה אחת עם ארסדות, שברובן נסגרו. באמצע החצר הותקן סיביל ולידו נוסעו עצים.

בענף הראשי שוכנו מערדים ממלכתיים בימי השלטון העותמאני ובימי המנדט. שאר המבנים, בחצר, שימשו כמחסנים ואורות. בסוף ימי המנדט הוקם מגדל חצפית מכוער מעל גג הבנין. לאחר שחרור העיר, בימי מלחמת העצמאות ישראל, הותקן בית כנסת בענף הראשי של האכסניה, הכולל גם בית משפט השלום והמרכזיה הפדגוגית.

לאחרונה שוחזר המבנה שבצד הצפוני של החצר (תמונה 7). יש צורך בהמשך פעולות השיחזור של כל האכסניה. עם כך אפשר יהיה לשכן בבנין מכון מדעי לחקר וללימוד האורבאנוגרפיה והארכיטקטורה האורבאנית, לפי דוגמת מוסדות דומים. שהוקמו בבנינים עתיקים בערים היסטוריות באירופה. במכון זה יהיה גם חידוש, אם כי בשיטות מודרניות, של המפעל המדעי שהועבר בימי הביניים מעכו לבית שאן על ידי ר' אישתורי הפרחי.

צפונית מהמצודה והאכסניה הוקמו הנדירות, בחלקן הרוסות (תמונה 8). מציעים לעסוק בשיחזורן הארכיטקטוני ובשיקומן החפזי, ביעודן גם לבתי המנוח ולבתי אופנה.

המצודה, האכסניה, הגן הציבורי שבסביבתן וההנדירות הנ"ל הם המרכיבים של מתחם מרכזי בשטח הכניית המתאר מס' ג/4213. מתחם זה יהווה אתר לאומי עפ"י התיקון מס' 3 לחוק הגנים הלאומיים ושמורות הטבע.

מערכת מהאתר הלאומי נערכו לאחרונה, כאמור לעיל, חפירות ארכיאולוגיות, שהביאו לגילוי שרידים ארכיטקטוניים מעניינים מהתקופה הרומית והביזאנטית.

בשאר השטח של התכנית נמבאים עוד בניינים, הסעונים שימור ושיחזור. השטח עצמו סעון תכנון מפורט מיוחד, בהתחשב באופי ההיסטורי ו/או הארכיטקטוני של המבנים השייכים בו. בין הבניינים הללו: בנין בית הספר המנדטורי, בנין מאבן בזלח המוסיפה אופי מיוחד לתחנתו (תמונה 9).

מיון הבניינים מתקופות שונות, הנכלל בתכנית הזו, מבוסס על חוצאות מחשבים היסטוריים, ארכיטקטוניים, סינאגוגרפיים ואורבאנוגרפיים שנערכו במרכז למחקר האורבאני שהוקם במסגרת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, בית שן.

התכנית נדונה להפקדה בשנת תשל"ה / 1975, כועדה המיוחדת הנ"ל. לאחר ביטול הועדה המיוחדת הועבר המחקר הטיפול בתכנית לועדה המקומית ולועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

יש לקוות כי, עם אישור התכנית, אפשר יהיה לשחזר את כל המרכז ההיסטורי העירוני כפי ששוחזרו מרכזים היסטוריים בערי אירופה מסוימות, ותשוקם הפיזיונומיה של בית שאן מימי זוהרה, כאשר היתה מרכז תעבורתי וסחרי חשוב ומשכן לפעולות תינוך ומרבות.

חיים ויסר וולטירא, ד"ר אדריכל
עורך התכנית

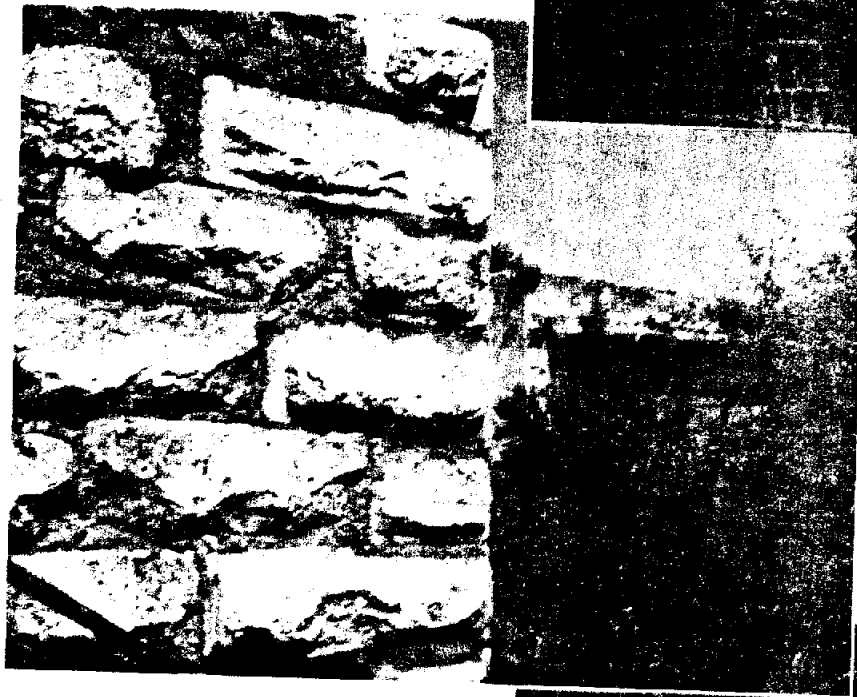
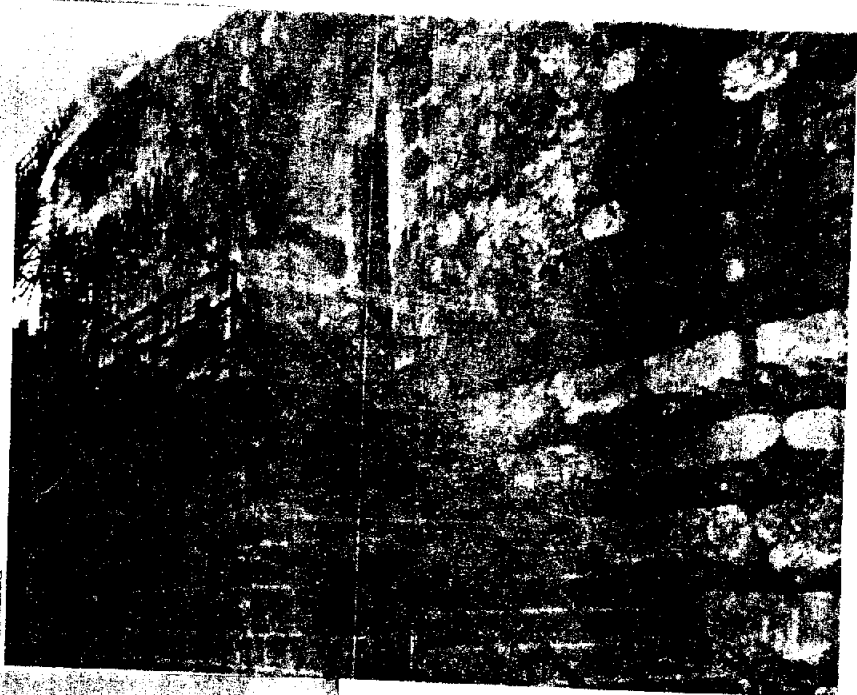
חו/חח

תשל"ה - 1975
ערכון: תשמ"ד - 1983



בית שאן
המרכז ההיסטורי

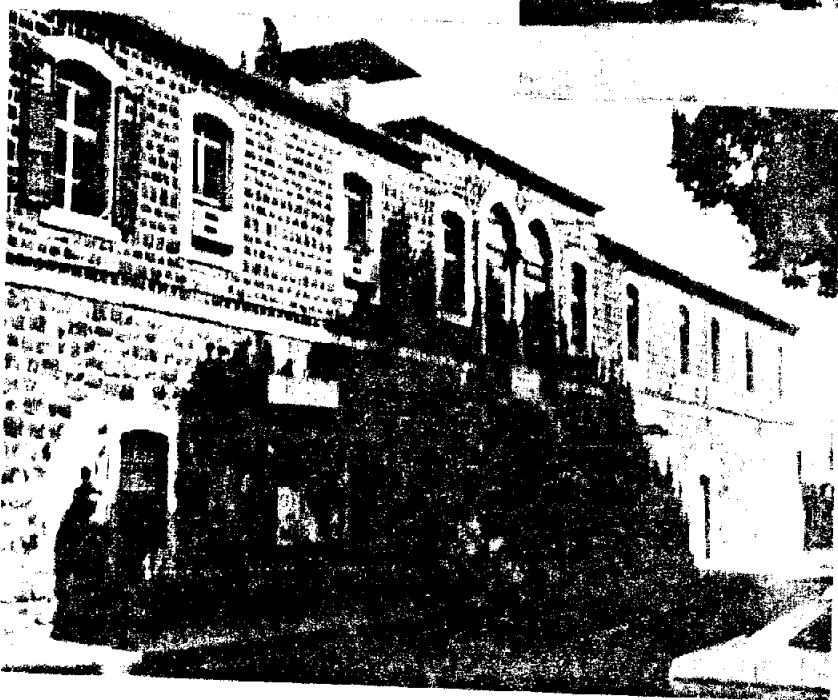
2



3



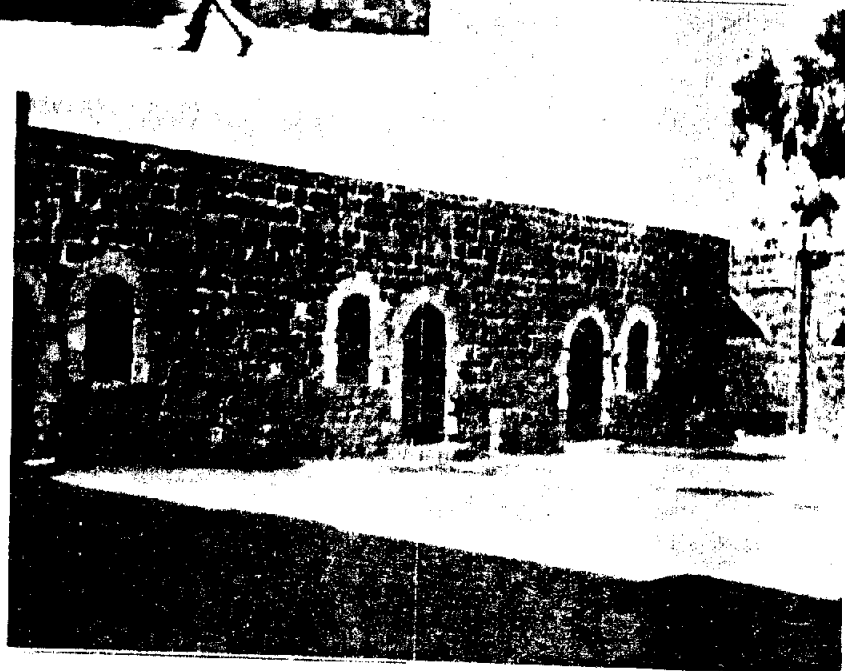
4



5



6



7



8



9

2093 3.5.84 3057 4213