מסחר ב*עיר הלבנה*

מאפיינים מקומיים, הזדמנויות ואתגרים בראי התכנון העירוני

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

עתיד המסחר
חלק ב: התמקדות בעיר הלבנה

תוכן עניינים

פרק 1
רחובות מסחריים בעיר הלבנה

נושא 1: הפריסה המרחבית של הרחובות המסחריים **עמ' 7-11**
- עד שנות ה-30
- בשנות ה-30 וה-40
- משנות ה-50 ואילך
- תובנות ומסקנות

נושא 2: חתך רחוב מסחרי טיפוסי **עמ' 12-15**
- עד שנות ה-30
- בשנות ה-30 וה-40
- משנות ה-50 ואילך
- תובנות ומסקנות

נושא 3: מאפייני החזית המסחרית **עמ' 16-29**
- חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון האקלקטי
- חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי
- חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי המאוחר
- תובנות ומסקנות

נושא 4: מפֻרָוָר למסחר, ממגורים למסחר: שינוי חזיתות קומת הקרקע **עמ' 30-33**
- חלופות להסבת קומת קרקע ממגורים למסחר
- רחוב פינסקר
- שכונת רמת השרון (גן החשמל)
- מסקנות

נושא 5: רחובות מסחריים יוצאי דופן **עמ' 34-37**
- רחוב הכרמל –"שוק" בזאר
- מדרחוב נחלת בנימין
- כיכר צינה דיזנגוף
- תובנות ומסקנות

פרק 2
מבני קיוסק "עצמאיים" בתל אביב

נושא 1: מה זה קיוסק? **עמ' 40-49**
- חקר תופעת הקיוסקים בתל אביב
- טיפולוגיות של מבני קיוסקים בתל אביב
- התפתחות התופעה והסדרתה

נושא 2: קיוסקים "עצמאיים" בבעלות עירונית **עמ' 50-56**
- מערך הקיוסקים העירוניים והרגולציה שלו
- תכנון קיוסקים עירוניים אחידים על ידי המהנדס העירוני
- הרחבת שטחי הקיוסקים
- ההיעלמות ההדרגתית של הקיוסקים העירוניים
- ניהול הקיוסקים כיום
- רישוי עסקים

נושא 3: סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה" **עמ' 57-78**
- קיוסק ריבועי "סגנון אקלקטי"
- קיוסק מעוגל "סגנון בינלאומי"
- קיוסק "קולונדה"
- קיוסק מלבני "מוחצן"
- קיוסקים "מיוחדים" שאינם משתייכים לדגמים האחידים
- תובנות ומסקנות

נספחים **עמ' 79-81**

פרק 3
טיפולוגיות של מבנים עם חזית מסחרית

נושא 1: חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים") **עמ' 84-95**
- רקע היסטורי-חברתי: כלכלת העיר ותפקיד העירייה בתקופת המשבר התעסוקתי של שנות ה-30
- קיוסקים ורוכלות כפתרון למשבר התעסוקתי
- איסור הקמת קיוסקים במגרשים פרטיים
- הסדרה סטטוטורית של חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")
- סקר מרחבי: חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")
- סיכום ממצאי הסקר
- ההשלכות של התכנית ושל הקיוסקים על הרחובות המסחריים

נושא 2: בנייני "פסאז'" **עמ' 97-120**
- מה זה פסאז', והאם יש כזה בתל אביב?
- "בנייני פסאז'" בעיר הלבנה
- בניין עם חצר מסחרית (פסאז')
- סקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית (פסאז')
- בניין עם מעבר מסחרי מקורה (פסאז')
- סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה
- מסקנות ותובנות

נספחים **עמ' 121-129**

מקורות מידע **עמ' 130**

קיצורים:

אהעת"א – ארכיון היסטורי עיריית תל אביב-יפו . **גהעת"א** – גנזך הנדסי עיריית תל אביב-יפו . **לע"מ** – לשכת העיתונות הממשלתית

עתיד המסחר
חלק ב: התמקדות בעיר הלבנה

הקדמה

"עתיד המסחר בעיר- לאן?" היא שאלת מפתח העומדת לפתחם של מקבלי החלטות, עורכי מדיניות ואנשי מקצוע מתחומים מגוונים. שכן, המסחר בעיר הוא חלק מובהק ממהות העיר והאופי שלה. המגורים והמסחר מזינים זה את זה, מניעים את חווית השיטוט בעיר, שומרים על תנועה ערה במשך מרבית שעות היממה, ותורמים לחוסן העירוני הן מבחינה כלכלית והן מבחינת הביטחון האישי. המסחר העירוני הוא גם חלון ראווה לתרבות המקומית, הוא משתנה לאורך הזמן ומשקף את מהלך ההיסטוריה. חלקים היסטוריים של העיר, יפו והעיר הלבנה, התאפיינו במסחר הייחודי להם, שהתבסס על כלכלת התקופה והתאפיין בבינוי טיפוסי. בעשורים האחרונים עובר עולם המסחר שינויים מהותיים ברמה הגלובאלית הכוללים מסחר מקוון, כלכלת פלטפורמות שיתופיות ועוד אופנות ומגמות חדשות בהרגלי הצריכה. כפועל יוצא, משתנה גם אופיו של הרחוב המסחרי העירוני.

עבודה זו היא חלק ממחקר תכנוני רחב היקף שהוזמן על ידי אגף תכנון העיר בעיריית תל אביב-יפו. העירייה מבקשת לבחון לעומק את סוגיית המסחר בעיר כחלק מהכנת מדיניות לפיתוח מסחר עתידי שיתמוך בפעילות כלכלית מקומית ומקיימת, המותאמת להרגלי הצריכה המשתנים. מטרות המחקר הן:

א- להבין ולחזות כיצד מגמות ושינויים בתחום המסחר עתידים להשפיע על המסחר העירוני ועל תפקיד הרחוב המסחרי;

ב- לגבש מדיניות לפיתוח רחובות מסחריים שיתמכו בפעילות כלכלית מקומית ומקיימת, המותאמת להרגלי הצריכה המשתנים, בהתייחס למרחבים עירוניים שונים

ג- לגבש מדיניות מיוחדת לפיתוח מסחר מקומי מקיים באזור העיר הלבנה – אתר מורשת עולמית של אונסקו - בהתבסס על ערכים תרבותיים ופיזיים, ולנסח המלצות תכנוניות לצורך הטמעה בתוכנית הניהול של העיר הלבנה

המחקר נערך על ידי צוות מקצועי רב-תחומי בניצוחה של חברת BUILD בו שותפים: *ניהול פרויקט ואסטרטגיה - ניר לבלוביץ' וניר אברהם; פרופ' אלס ורבקל, ליז ליבוביץ, לי בנג-זרמן ורבקל אדריכלות – מחקר ותכנון עירוני; יוגב שרביט – כלכלה מוניציפלית; קיימא: פרופ' דן אריאלי, נחמן שלף, אילן קציר- כלכלה התנהגותית; עדי יפה - עמיתנות עסקית; אדר' ד"ר קרן מטרני ואדר' גלי דר ויזל – מורשת אורבנית.* עבודת הצוות מתבצעת בהנחיית אגף התכנון והיחידה לתכנון אסטרטגי ובשיתוף אגף לרישוי עסקים, מחלקת שימור, אדריכל העיר ואגפי עירייה רלוונטיים.

תכולת העבודה כוללת תת-מחקר שמתמקד בעיר הלבנה ונועד להעמיק במאפיינים, בערכים ובדינמיקה של המסחר ב"עיר הלבנה של תל אביב". החלק הראשון של תת-המחקר, שהושלם בחודש דצמבר 2021, עסק בהתפתחות המסחר בעיר תל אביב-יפו (כלל שטח העיר) מהמחצית השנייה של המאה ה-19 ועד לשנת 2016 - כ-170 שנה גדושות ואינטנסיביות של פיתוח מרחבי וכלכלי. העבודה סקרה את המגמות והתמורות שחלו במסחר העירוני לאורך השנים בהיבטים מורפולוגיים, טיפולוגיים ותכנוניים. היא הציגה את ההתפתחות המרחבית של העיר תחת הפריזמה המסחרית, את השינויים שחלו בטיפולוגיות המסחריות ואת התפרוסת שלהן בעיר, ואת יחסי הגומלין בין המסחר לבין מערך התכנון העירוני.

החלק השני, המונח לפניכם, עוסק באופן בלעדי במרחב העיר הלבנה. מטרתו לאתר את המאפיינים המקומיים, ההזדמנויות והאתגרים של המסחר בעיר הלבנה למען תכנון עתידי מכיל ומוטה ערכי מורשת. לשם כך נעמיק בהבנת המאפיינים הטיפולוגיים, האורבניים והאדריכליים של רחובות המסחר ושל המבנים המסחריים המצויים לאורכם, בשטחים הפרטיים והציבוריים במרחב העיר הלבנה.

מבנה העבודה

לעבודה זו ארבעה חלקים:

- מבוא: האמנה למורשת עולמית של אונסקו והעיר הלבנה של תל אביב
- פרק 1: רחובות מסחריים
- פרק 2: מבני קיוסקים במרחב הציבורי
- פרק 3: טיפולוגיות של מבנים עם חזית מסחרית: חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים"); בנייני "פסאז'"

בסיומו של כל פרק מוצגות מסקנות ותובנות ביחס לקטגוריה הנבדקת.

ההמלצות התכנוניות יוצגו במסמך נפרד, כחלק מהעבודה הכוללת של הצוות הרב-תחומי.

תודות

אנו מבקשות להודות לאגף תכנון העיר בעיריית תל אביב-יפו, ובאופן מיוחד לאדר' אדי אביטאן ולאדר' אורית רוזנטל, על הזכות שניתנה לנו לעסוק בנושא מרתק זה. תודה מיוחדת לכל מי שסייע לנו : שולה וידריך, מנור ברטוב, שירלי חובב, אילנה מוסקוביץ, נאור מימר, עומר ויזל, אלון צ'סלר, יעל אלעד, אנשי הארכיון ההיסטורי של עיריית תל אביב-יפו, עובדי הגנזך ההנדסי במינהל ההנדסה. תודה לחברי צוות העבודה בהובלת חברת Build, ניר אברהם וניר לבלוביץ', על התמיכה והעצות המועילות.

אדר' ד"ר קרן מטרני ואדר' גלי דר ויזל
תל אביב, מאי 2022.

עתיד המסחר
חלק ב: התמקדות בעיר הלבנה

תקציר מנהלים

להשלמה בהמשך

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

עתיד המסחר
חלק ב: התמקדות בעיר הלבנה

תקציר מנהלים

להשלמה בהמשך

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

עתיד המסחר
חלק ב: התמקדות בעיר הלבנה

מבוא

האמנה למורשת עולמית של אונסקו

בשנות ה-60 של המאה ה-20 החלו גופים מקצועיים בין-לאומיים, בראשם אונסקו ואיקומוס, לקדם את ההיבטים האוניברסליים של ההגנה על מורשת התרבות. עשייתם התמקדה באיתור הסכנות האורבות לנכסי התרבות ברחבי העולם, בדגש על מדינות מתפתחות, ובפעילויות אקטיביות לחיזוק המודעות הציבורית ברמה הבין-לאומית וברמה המדינתית.

האמנה להגנה על המורשת התרבותית והטבעית של העולם (להלן – האמנה למורשת עולמית של אונסקו)
(Convention concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage)

סמל האמנה

האמנה למורשת עולמית של אונסקו היא הסכם בינלאומי בכתב בין מדינות, היוצר קשר משפטי בין הצדדים שנובע מהסכמה ביניהם ומחייב אותם. האמנה אומצה על ידי האספה הכללית של אונסקו - ארגון החינוך, המדע והתרבות של האומות המאוחדות - בשנת **1972**. היא משקפת את החזון של הארגון לזיהוי, הגנה ושימור של מורשת תרבות ומורשת טבע בכל רחבי העולם, הנחשבות לבעלות "ערך אוניברסלי יוצא מהכלל" עבור האנושות (Outstanding Universal Value, להלן: OUV). האמנה מגדירה את סוגי האתרים שניתן לכלול ברשימת מורשת העולם, וקובעת את חובותיהן של המדינות החברות בזיהוי האתרים הפוטנציאליים ותפקידן בשימור והגנה עליהם. על האמנה חתומות 194 מדינות (נכון לשנת 2022). כיום, 50 שנה מאז אומצה, הפכה האמנה לאחד הכלים האוניברסליים החשובים לניהול נכסי המורשה הבנויה. תרומתה הרבה להעלאת המודעות הציבורית ביחס לתופעת השימור היא פועל יוצא של המוניטין הרב שיצא לה בקרב הקהילה הבינלאומית. האמנה משקפת תפיסת מורשת גלובלית וסולידריות בין מדינות ויש לה תרומה משמעותית לקביעת דפוסי פעולה ואף לחקיקה בשימור בקרב המדינות השותפות. בחתימתה על האמנה מכריזה כל מדינה, שהיא תשַמר את אתרי מורשת העולם הנמצאים בשטחה, ותגן על המורשת הלאומית שלה. המדינות החברות נקראת לשלב את ההגנה על מורשת הטבע ומורשת התרבות בפרוגרמות לתכנון אזורי, ולנקוט אמצעים אשר יעניקו למורשת זו תפקיד בחיי היום-יום של הקהילה.

מדינת ישראל חתמה על האמנה בשנת 1999 ואישררה אותה בשנת 2000. תשעה אתרי מורשת עולמית הוכרזו בישראל: מצדה, עכו, **העיר הלבנה של תל אביב**, התלים המקראיים (מגידו, חצור ובאר שבע), דרך הבשמים בנגב (עבדת, שבטה, חלוצה וממשית), הגנים הבהאים בחיפה ובעכו, נחל מערות, בית גוברין ובית שערים.

מנגנון הניהול של האמנה

באמנה מנוסחות ההתחייבויות שהמדינות החתומות עליה לוקחות על עצמן, ותפקידן בשימור והגנה של האתרים המוכרזים. לאמנה נלווים מסמכים מקצועיים המתרגמים את עקרונותיה לכלי הגנה וניהול של האתרים הרשומים ברשימת המורשת העולמית. המסמך המוביל הוא "הנחיות אופרטיביות ליישום האמנה למורשת עולמית", המתעדכן מעת לעת [1].

האמנה למורשת עולמית של אונסקו מבוססת על העיקרון שכל פעולת פיתוח המתוכננת להתבצע בתחום אתר מורשת עולמית צריכה להבטיח חיזוק של ה"ערך האוניברסלי היוצא מהכלל" (Outstanding Universal Value, להלן - OUV) שבגינו האתר הוכרז. ההנחיות האופרטיביות מחייבות להציג מערך ניהול (Management System) או תכנית ניהול (Management Plan) לכל אתר מוכרז.

תכנית ניהול לאתר מורשת עולמית

תכנית ניהול לאתר מורשת עולמית היא מסמך המרכז את כל ההיבטים הניהוליים של האתר: תכנון, ארגון, יישום, תיאום, בקרה, חיזוי, הכוונה ומעקב. המשימה הראשית של התכנית היא להבטיח שה- OUV ישמר ויחוזק לאורך זמן. לשם כך על התכנית להגדיר חזון, יעדים אסטרטגיים ומערך פעולה לניהול האתר, שיבטיחו הגנה בת קיימא וארוכת-טווח לאתר ולערכיו, תוך איזון בין שימור האתר לבין צרכי השימוש והפיתוח שלו. בתכנית ניהול לאתר מורשת עולמית משולבים שני היבטים מרכזיים: היבטים תיאורטיים המתייחסים לגישות, לתהליך ההכנה, למבנה ולתכולה של התכנית; והיבטים מעשיים הכוללים הגדרה פרטנית ומותאמת-מקום (property based) של מטרות, יעדים אסטרטגיים, כלי ניהול ויישום. הכנת תכנית ניהול היא משימה מורכבת הנדרשת לתשתית נרחבת של מידע ונתונים, ולהנעת שיתופי פעולה רב-תחומיים מול גורמים פנים-ארגוניים וחוץ-ארגוניים.

הדרישה להצגת מערך ניהול (management system) לאתר מורשת עולמית הוצגה בשנת 2005 במסגרת עדכון ההנחיות האופרטיביות ליישום האמנה. הדרישה חלה בדיעבד על 810 האתרים שהיו רשומים ברשימת המורשת העולמית בעת פרסומה, אשר נדרשו להגיש את תכנית הניהול כחלק ממסמכי המועמדות לרישום.

---

[1] https://whc.unesco.org/en/guidelines

עתיד המסחר
חלק ב: התמקדות בעיר הלבנה

מבוא

העיר הלבנה של תל אביב - אתר מורשת עולמית, 2003

"העיר הלבנה של תל אביב – התנועה המודרנית" (להלן – העיר הלבנה) נוספה לרשימת המורשת העולמית של אונסקו בשנת 2003. היא אחת מתשעה אתרי "מורשת תרבות" (Cultural Sites) המוכרזים בתחומי מדינת ישראל, ואחת מ-56 ערי מורשת תרבות אחרות בעולם שהוכרו כבעלות ערך אוניברסלי וייחודי. בהכרזה נקבע כי העיר הלבנה מציגה באופן יוצא מהכלל את יישום המגמות היצירתיות של המודרניזם באדריכלות בראשית המאה ה-20, בשילוב עם התנאים האקלימיים הספציפיים של האתר והמסורות המקומיות. שילוב זה מעניק למרקם הבנוי של העיר אופי מיוחד בקנה מידה עולמי. באזור ההכרזה נשמר צביונו הייחודי של המרקם והוא בעל ערך אוניברסלי.

עיריית תל אביב-יפו היא הגוף האחראי מטעם המדינה על ניהול האתר ועל עמידה בהתחייבויות האמנה למורשת עולמית. הממשק של העירייה מול המרכז העולמי מתקיים באמצעות הועד הישראלי לאונסקו, הכפוף למשרד החינוך. העירייה רואה בהכרזה זו הכרה חשובה וחיונית לעיר, ועל כן התחייבה בפני אונסקו להמשיך ולשמור על הערך האוניברסלי עבור הדורות הבאים. ההתחייבות בפני אונסקו כוללת צעדים תכנוניים ברורים שנרשמו כתנאי במסמכי ההכרזה. אחד מצעדים אלו הוא ייצור מסגרת סטטוטורית שתבטיח הגנה על התפיסה ההומוגנית של המרקם הבנוי באזור ההכרזה ושמירה על שלמות האתר בהיבטים של קנה מידה, שפה אדריכלית, אופי הרחובות, השטחים הפתוחים וגינות הכיס, המאפיינים האורבניים וכד'. המסגרת הסטטוטורית מקבלת ביטוי בתוכניות הרובעים תא/ 3616א – רובע 3 ותא/3729א – רובע 4 (שתיהן אושרו למתן תוקף) ובתכניות לרובעים 5 ו-6 הנמצאות בהכנה.

הצהרת הערך האוניברסלי היוצא מן הכלל של העיר הלבנה (Statement of Outstanding Universal Value – SOUV)

"העיר הלבנה של תל אביב הוכרזה כעיר מורשת תרבותית עולמית על פי האמנה להגנה על מורשת עולמית של תרבות וטבע. הכללתה של תל אביב ברשימה זו מבטאת את ערכה האוניברסלי הייחודי של העיר הלבנה המחייב את שמירתה לטובת האנושות בדורות הבאים. תל אביב נוסדה בשנת 1909 ופרחה במקופת המנדט הבריטי (1920 – 1948). העיר הלבנה נבנתה החל משנות ה-30 ועד שנת 1948 על מתווה עירוני בתכנון סר פטריק גדס, מחלוצי תכנון הערים המודרני במאה ה-20. בתי העיר הלבנה תוכננו בידי אדריכלים יהודים שהתחנכו והתמחו במקצועם באירופה, לפני הגירתם לפלשתינה-ארץ ישראל. קבוצת אדריכלים זו יצרה מכלול אדריכלי ייחודי, מקומי, בשפה המודרנית של התקופה ובנוף תרבותי חדש". [1]

קריטריונים לרישום האתר

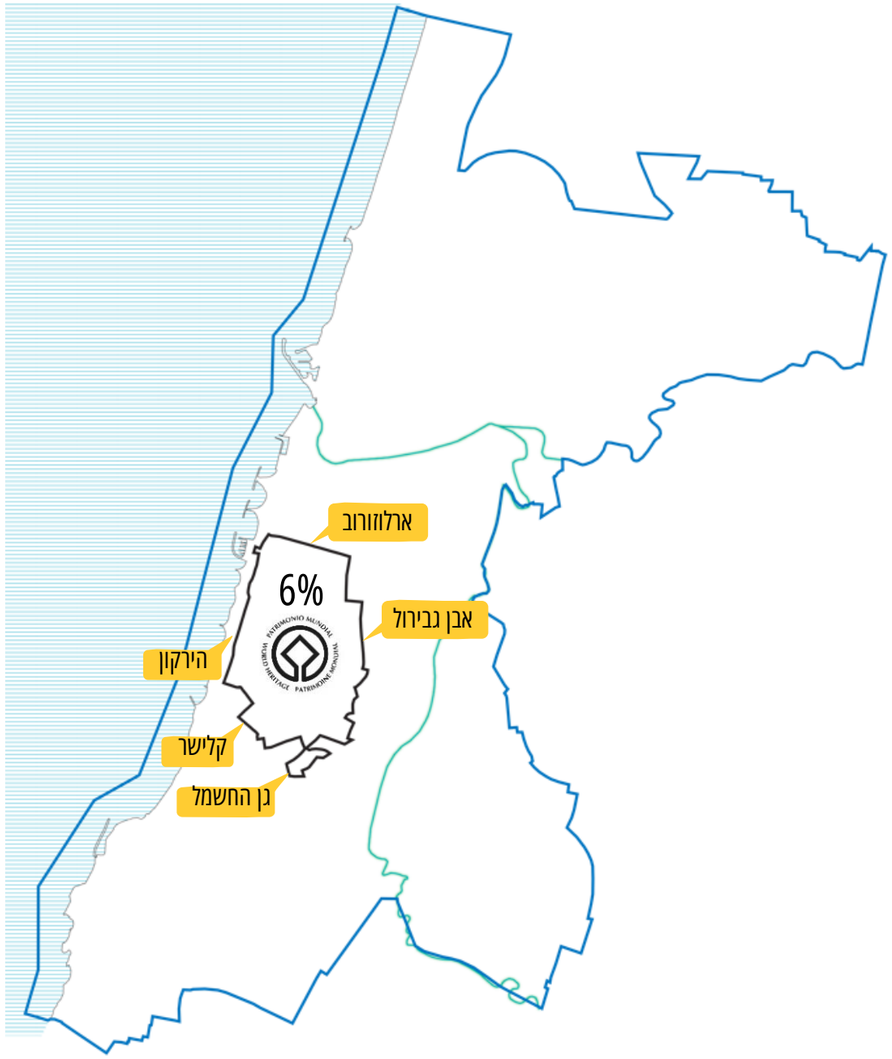
קריטריון II. "העיר הלבנה של תל אביב היא סינתזה של חשיבות יוצאת מהכלל של המגמות השונות של התנועה המודרנית באדריכלות ובתכנון ערים בראשיתה של המאה ה- 20. השפעות אלה הותאמו לתנאי התרבות והאקלים של המקום, והשתלבו עם מסורות מקומיות".

קריטריון IV. "העיר הלבנה של תל אביב היא דוגמה יוצאת מהכלל לתכנון ערים חדש ולאדריכלות בראשית המאה ה- 20, שהותאמו לדרישותיו של הקשר התרבותי והגיאוגרפי המיוחד".

אזור ההכרזה של העיר הלבנה ממוקם ברובו בתחום רובע 3 ורובע 5, ובחלקו הקטן בתחום רובעים 4 ו-6.

השטח הכולל של אזור ההכרזה הוא כ-3,400 דונם (מהם כ-1,970 דונם מוגדרים "אזור ליבה" והשאר אזור חיץ), המהווים כ-6% מהשטח המוניציפלי של העיר.

תיחום העיר הלבנה של תל אביב כפי שהוגדר במסמכי הרישום (1096 ID)



[1] מקור: הדוחות הרטרוספקטיביים הישראליים על ערך אוניברסלי היוצא מן הכלל של המורשת העולמית, שאומץ על ידי ועדת המורשת העולמית של אונסקו במושבה ה- 34 (ברזיליה, ברזיל, 25 ביולי- 2 באוגוסט 2010).

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

פרק 1

רחובות מסחריים

פרק 1
רחובות מסחריים בעיר הלבנה

המחקר המוצג בפרק זה נשען על מסקנות שעלו ביחס לרחוב המסחרי בתל אביב-יפו בחלק א של עבודה זו (הוגשה בדצמבר 2021), ובהתאם להן גובשו הנושאים להעמקה. להלן הנחות היסוד שעמדו לפנינו בפתח המחקר:

1. הרחוב המסחרי הוא אבי-הטיפולוגיות של המסחר העירוני, והוא מתפקד ככלי קיבול גמיש המגיב ביעילות לשינויים באופי הצרכנות.
2. ריכוז גבוה של רחובות מסחריים מרוכזים קיים במרכז הוותיק של העיר (רובעים 5 ו-8). מרחבים אלו מתאפיינים בסביבה עירונית בעלת רמת תפקוד גבוהה ובנוכחות אנושית אינטנסיבית לאורך כל שעות הפעילות המסחרית.
3. לאורך השנים חל שינוי בתפיסת התכנון של הרחוב המסחרי: רוחב זכות הדרך גדל בהדרגה; מדרכות התרחבו; עם כניסתה של פרדיגמת "עיר הגנים" בשנות ה-30 שכללה מרווחים בין הבניינים חל שינוי ברציפות של חזית החנויות לאורך צירי המסחר.
4. המענה לצרכי נוחות אקלימית לאורך רחובות המסחר השתנה: בשנות ה-30 נוספות נטיעות לאורך המדרכות או כשדרה במרכז הרחוב; בשנות ה-50 נקבעה חובת סידור קולונדה (גם בבניינים שאינם חלק מרחוב מסחרי).
5. מאפייני העיצוב של החזית המסחרית הותאמו לשינויים בטכנולוגיות הבניה ובסגנון האדריכלי שהוביל את הבניה בתקופות השונות. חלונות הראווה הפכו שקופים יותר; השילוט המסחרי, גגוני הכניסה, אלמנטי ההצללה והתאורה תוכננו כחלק בלתי נפרד מהעיצוב אדריכלי של הבניין; קומת המסחר הוגבהה.
6. הפרקטיקה של מדרחוב מסחרי קיימת רק בשני מוקדים בעיר: נחלת בנימין ונווה שאנן.
7. רחובות מסחריים באזורים שעברו התחדשות עירונית מתאפיינים בחנויות ממותגות המיועדות לפלחי אוכלוסייה מסויימת ומתאפיינות באסתטיקה תואמת. חנויות בבניינים היסטוריים בעלי מאפייני עיצוב ייחודיים, זוכות להערכה מיוחדת.

פרק זה עוסק במאפיינים הטיפולוגיים, האורבניים והאדריכליים, של רחובות המסחר במרחב העיר הלבנה. **רחוב מסחרי הוא רחוב שיש בו מקטעים רציפים של בניינים עם חזיתות מסחריות משני צדדי הרחוב.** הפרק עוסק בחמישה נושאים המקיפים את כל ההיבטים הסטטוטוריים, האורבניים והאדריכליים ביחס לרחובות מסחריים בתחום העיר הלבנה. כל נושא נסקר בראי התמורות שחלו בו לאורך השנים על פי פרמטרים אחידים. בסיומו מוצגת השוואה של הממצאים, לצד תובנות ומסקנות. ואלו הם הנושאים:

נושא 1: הפריסה המרחבית של הרחובות המסחריים

- עד שנות ה-30 – עמ' 9
- בשנות ה-30 וה-40 – עמ' 10
- משנות ה-50 ואילך – עמ' 10
- תובנות ומסקנות – עמ' 11

נושא 2: חתך רחוב מסחרי טיפוסי

- עד שנות ה-30 – עמ' 12
- בשנות ה-30 וה-40 – עמ' 13
- משנות ה-50 ואילך – עמ' 14
- תובנות ומסקנות – עמ' 15

נושא 3: מאפייני החזית המסחרית

- חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון האקלקטי – עמ' 16
- חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי – עמ' 19
- חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי המאוחר – עמ' 26
- תובנות ומסקנות – עמ' 29

נושא 4: מַפָּרֵץ למסחר, ממגורים למסחר: שינוי חזיתות קומת הקרקע

- חלופות להסבת קומת קרקע ממגורים למסחר – עמ' 30
- רחוב פינסקר – עמ' 32
- שכונת רמת השרון (גן החשמל) – עמ' 33
- מסקנות – עמ' 33

נושא 5: רחובות מסחריים יוצאי דופן

- רחוב הכרמל –"שוק" בזאר – עמ' 34
- מדרחוב נחלת בנימין – עמ' 35
- כיכר צינה דיזנגוף – עמ' 36
- תובנות ומסקנות – עמ' 37

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

הפריסה המרחבית של הרחובות המסחריים: עד שנות ה-30

בשנת 1921, כתגובה לאירועי הדמים (מאורעות תרפ"א) העתיקו רוב תושביה היהודים של יפו את מגוריהם ועסקיהם לתחומה של תל אביב. הדבר הוביל להתפתחות ספונטנית של רחובות מסחריים בשטחן של השכונות "ההיסטוריות" - אחוזת בית, נחלת בנימין, חברה חדשה ומרכז בעלי מלאכה - שתוכננו במקור על פי דגם של הרחקת המסחר מתחומיהן. הרחובות הפרבריים הפכו למסחריים באופן ספונטני, ללא תכנון או הסדרה סטטוטורית.

בסוף שנות ה-20 החלה עיריית תל אביב להכין תכניות בניין ערים שנועדו להסדיר, בין היתר, את התכליות והשימושים המסחריים המותרים באזורים הבנויים של העיר, ולתת מענה לתרבות הצריכה שהחלה לחדור אל מעמד הפועלים באותה התקופה. התכנית הראשונה שהסדירה את היבטי המסחר בתל אביב היא תא/9 "אזורי חנויות בתל אביב" שקיבלה תוקף באוקטובר 1932. היא הוחלפה בשנת 1941 על ידי תא/ 44 "תכנית אזורים כללית". תא/44 הוכנה במקביל להכנתה של "תכנית גדס" לאזורים החדשים של העיר אך אושרה רק בשנת 1941, שלוש שנים אחרי תכנית גדס. היא הסדירה שימושי קרקע והחילה הנחיות תכנון רטרואקטיבית על שטחי העיר המרכזיים והדרומיים הבנויים. היא קבעה הוראות להפרדת שימושים על שטח שהיה ברובו בנוי, תולדה של תכנון מקוטע בשני העשורים הראשונים לקיומה של העיר.

תכנית תא/9 - "אזורי חנויות בתל אביב" (1932) ותא/44 - "תכנית אזורים כללית" (1941) מבוססות על עקרון זהה מבחינת תכנון המסחר. שתיהן מסדירות שימושים ברחובות מסחריים קיימים, שהפכו מסחריים באופן ספונטני, ללא הסדרה תכנונית. <u>לאורך רחובות אלו לא הייתה דופן מסחרית רציפה שכן הבניינים נבנו במרחק זה מזה (קווי בניין קדמי, צדדי ואחורי)</u>. לשתי התכניות הייתה השפעה מרחיקת לכת על אופי המסחר לאורך הרחובות, שכן הן קבעו את הפריסה המרחבית של רחובות המסחר בעיר ואת התכליות המותרות בכל רחוב לפי ייעוד הקרקע (ראו איור). הרחובות מסווגים לאחת משלוש קטגוריות של "אזורי חנויות" לפי רשימת תכליות "צומחת" (ראו טבלה). כל "ירידת מדרגה" בסולם השימושים איפשרה מגוון רחב יותר של תכליות הכרוכות במפגעים סביבתיים, ומכאן גם סביבת מגורים באיכות ירודה יותר.

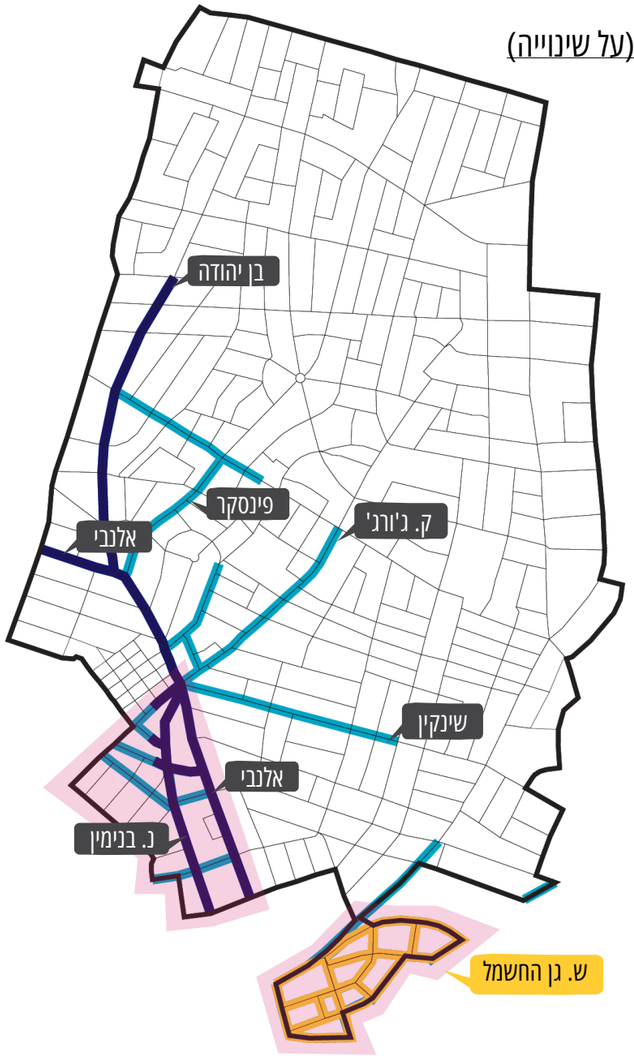
תא/ 9 ותא/ 44 - רשימת חנויות מותרות לפי אזורים

אזור חנויות	תכליות מותרות לחנויות (לפי המקרא של האיור)
תא/ 9 **אזור א (D)** **תא/44** **אזור דירות 1**	**חנויות למוצרים ולשירותים יומיומיים שאינן יוצרות מטרדי רעש או מטרדים סביבתיים** מכולת, פירות, מאפיות, חנויות גלידה, חנויות למוצרי חלב, מכירת משקאות לא אלכוהוליים, מספרות, בתי מרקחת, חנויות ביגוד והנעלה, כובעים, תכשיטים, אופטיקה, צלמניות, פרחים, ספרים, מוסיקה, מכבסות וניקוי יבש, רהיטים, אולמות תצוגה, מועדונים, מסעדות, בתי מלון ואכסניות.
תא/ 9 **אזור ב (E)** **תא/44** **אזור דירות 2**	**חנויות ובתי מלאכה בהם מתבצע טיפול במוצרים הנמכרים באופן המחייב הסדרה תברואתית, אך אינם יוצרים מטרדים סביבתיים כגון רעש ולכלוך** כל המותר באזור D ובנוסף: חנויות מזון לרבות ירקות, בשר, דגים; סנדלריות, כורכי ספרים, קולעי סלים, דפוס, חרטים, רפדים, אומנות מקומית, מוצרים סניטריים וניקיון, ייצור חולצות, אחסון משקאות אלכוהוליים
תא/44 - אזור תעשייה **תא/58 - מסחר 2**	**בתי מלאכה ובתי חרושת היוצרים מטרדים סביבתיים כגון רעש ולכלוך** בנוסף: בתי חרושת, בתי מלאכה

התכנית יצרה דפוס של **מרקם מסחרי** חלקי, בו רק צירים נבחרים סומנו כרחובות מסחריים למעט שני אזורים בהם המרקם המסחרי הוא בדפוס מלא (כל הרחובות הם מסחריים) – שכונת גן החשמל ומתחם נחלת בנימין (ראו איור).

בשנת 1978 אושרה למתן תוקף **תא/ 670** – "קביעת חזות חנויות והרחבת רח' פינסקר" כשינוי לתכנית 44. התכנית קובעת בדיעבד חובת חזית מסחרית לאורך כ-600 מ' מרחוב אלנבי ועד לרחוב בוגרשוב. השינוי בתכליות כולל גם שינוי בחתך הרחוב מ 12 מ' ל-20 מ' על ידי הרחבת תחום הדרך ותוספת אחוזי בניה. קו הבניין בקומות העליונות נקבע ל-0, ואילו בקומת המסחר ל-4 מ'. גובה החנויות – 4 מ'. התכליות המותרות – לפי אזור דירות 2 בתא /44. ראו הרחבה בהמשך פרק זה בנושא "מִפְרָוָר למסחר, ממגורים למסחר".

<u>רחובות מסחריים בתא/ 9 ותא/ 44 (על שינוייה)</u>



<u>ייעודי קרקע</u>
- אזור דירות 1
- אזור דירות 2
- אזור מסחרי

<u>מרקם מסחרי</u>
- **מלא**: כל הרחובות
- **חלקי**: צירים נבחרים

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

הפריסה המרחבית של הרחובות המסחריים: שנות ה-30 וה-40

תכנית תא/58 הידועה גם כ"תכנית גדס" אושרה במועצת העיר בשנת 1927, אולם קיבלה תוקף סטטוטורי רק בשנת 1938. תא/58 הוכנה כדי לממש את חזון ההתרחבות של העיר, לתכנן ולקבוע הוראות ביחס לעתודת השטחים העירונית למגורים (עוד לפני שצורפו באופן רשמי לשטח המוניציפלי של העיר). התוכנית, שתוכננה על ידי מתכנן הערים הסקוטי סר פטריק גדס, השתרעה בעיקר על השטח המכונה כיום "הצפון הישן" ברובע 3, והתבססה על רשת רחובות היררכית, הפרדת שימושי קרקע ובינוי הנסוג מגבולות המגרש לפי עקרונות התכנון של שכונות "עיר גנים".

תא/58 קבעה את הפריסה המרחבית של רחובות המסחר בעיר ואת התכליות המותרות בכל רחוב לפי ייעוד הקרקע. שטח התוכנית חולק ל-3 קטגוריות של ייעודי קרקע לפי סולם היררכי של שימושים המותרים בכל אחד מהם: אזור דירות, אזור מסחרי, ואזור תעשייה. גם בתכנית זו רשימת השימושים המותרת בכל אחד מאזורים אלו (על תת-הקטגוריות שלהם) זהה כמעט לחלוטין לזו שפורטה ביחס לתכנית תא/44. התכנית הוסיפה בסך הכל חמישה מקטעי רחובות מסחריים בתחום העיר הלבנה (ראו איור) : בן יהודה לכל אורכו, דיזנגוף לכל אורכו, מקטע ברחוב קינג ג'ורג', ואת הדופן המערבית והדרומית של כיכר רבין (רח' פרישמן ורח' מלכי ישראל).

תכנית גדס המשיכה בדפוס של **מרקם מסחרי חלקי** של תכנית 44, אך בשונה ממנה היא יצרה תבנית ברורה של פריסת מסחר המבוססת על המבנה ההיררכי של הרחובות. התבנית המרחבית של התכנית מבוססת על צירי אורך וצירי רוחב ראשיים (מבנה־על) ורחובות פנימיים יותר ביניהם. המסחר מרוכז ברחובות האורך הראשיים - בן יהודה ודיזנגוף - המתווים כרחובות המסחר המרכזיים והם בעלי חתך רחוב רחב יותר. לאורך רחובות המסחר התכנית קבעה זכויות בניה אינטנסיביות יותר והנחתה ליצור בינוי אדריכלי אחיד סביב כיכר דיזנגוף. גורמים אלו הובילו לשינוי מצטבר ומהותי בחתך הרחוב המסחרי ביחס לשאר העיר – כפי שיפורט בהמשך.

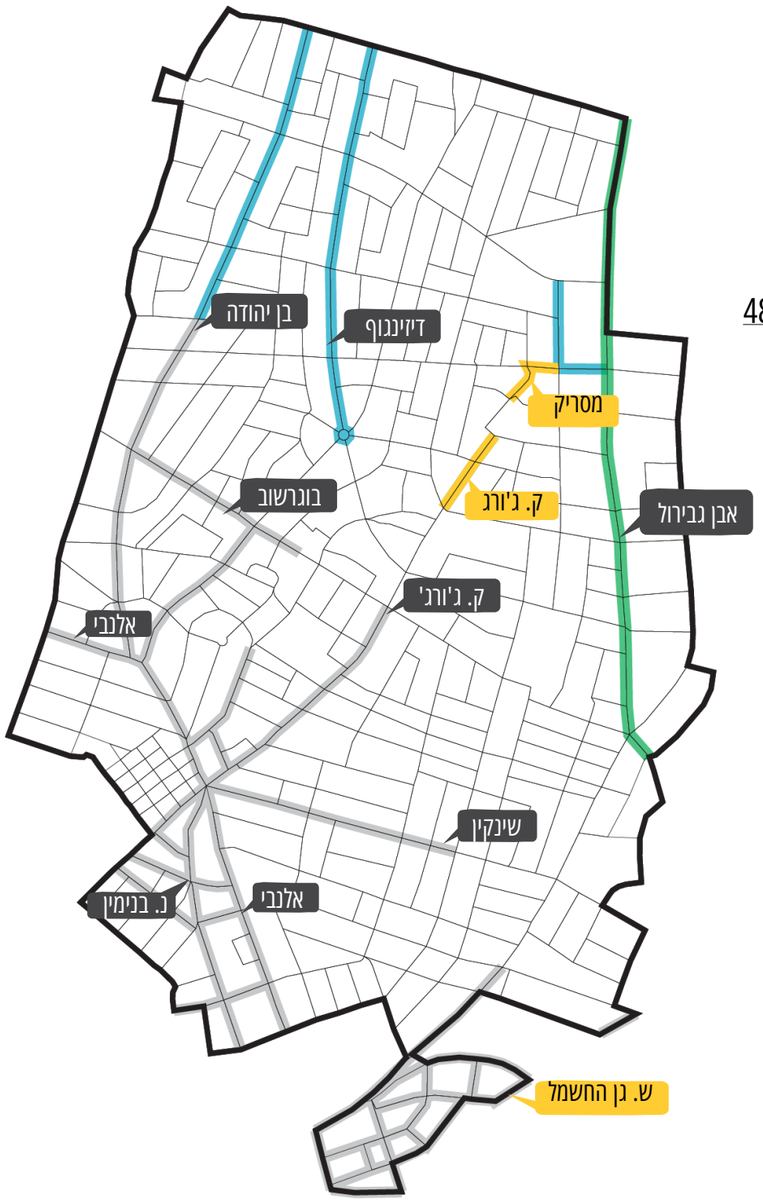
שנות ה-50 ואילך – אבן גבירול, מסריק (קטע) ופינסקר

אבן גבירול הוא אחד הרחובות המסחריים הראשיים והארוכים בעיר (3 ק"מ). הוא התפתח בשנות ה-50 כציר מסחר מרכזי המשרת שני רובעים עירוניים – רובע 3 "הצפון הישן" (תכנית 58) ורובע 4 "הצפון החדש" (תכנית 50). אף על פי כן, הוא אינו מותווה כרחוב מסחרי באף אחת משתי התכניות, והסדרתו הסטטוטורית כציר מסחר כפופה לתכניות שונות.

במהלך שנות ה-50 אושרו חמש תכניות, כשינוי לתכנית 58 (או לתכנית A אדמות מזרח), אשר חייבו מסחר בקומת הקרקע לאורך הרחוב : תא/ 200 – ככר מלכי ישראל (אושרה למתן תוקף 1950); תא/ **200א**– (אושרה למתן תוקף 1950); **תא/ 336** "חנויות - רח' אבן גבירול" (אושרה למתן תוקף 1953); **תא/ 485** "חנויות - בקטע מאבן גבירול" (אושרה למתן תוקף 1958); **תא/ 487** קטע רחוב - אבן גבירול בין בלוך וז'בוטינסקי (אושרה למתן תוקף 1958)**.** התכניות, בעלות תקנון אחיד, קבעו את המאפיינים האורבניים המיוחדים של המסחר ברחוב:

- <u>רוחב מדרכות</u>: נקבע קו בניין קדמי של 9 מ' (!) שיצורפו למדרכה, מתוכם 4 מ' כקולונדה.
- <u>דופן מסחרית סמי-רציפה</u>: נקבע שכל שני מגרשים לפחות יבנו בקיר משותף. דגם של מסחר רציף בבינוי צמוד דופן.

רשימת התכליות המותרות פורטה בתכנית ויצרה שעטנז בין מסחר יומיומי לבין מלאכות קלות (עירוב בין שימושים מותרים באזור דירות 1 ואזור דירות 2 בתכנית 58). אבן גבירול נתן מענה לצרכי המסחר של תושבי רובע 4, שכן התכניות לא התירו שטחי מסחר בתחום הרובע שנתנו מענה מלא לצרכי התושבים.



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

תובנות ומסקנות: פריסה מרחבית של הרחובות המסחריים

התובנות מהקומפילציה של רחובות המסחר בעיר הלבנה בראי שימושי הקרקע והתכליות המותרות הן (ראו איור):

1. רשת הרחובות המסחריים, אשר התהוותה טלאי על טלאי הן מבחינה מרחבית והן מבחינה סטטוטורית, היא **רשת קטועה.** השלמה תיאורטית של הרשת מוצגת באיור.
2. ציר המסחר היחיד שחוצה את המרחב מצפון לדרום הוא זה שנוצר מחיבור הרחובות אלנבי ובן יהודה
3. שינקין ובוגרשוב הם שני צירי המסחר היחידים שכיוונם הוא מזרח-מערב
4. המרחב מאופיין בדגם של **מרקם מסחרי חלקי** – חזית מסחרית בחלק קטן מהרחובות, **למעט** שני אזורים בהם המרקם המסחרי הוא מלא – חזית מסחרית בכל הרחובות: שכונת גן החשמל ומרחב נחלת בנימין.
5. אופי **המסחר ברחובות שונה** שכן הוא כפוף לתכליות המותרות לפי תכנית. בכל הרחובות המסחריים ניתן לקיים חנויות למוצרים ולשירותים יומיומיים שאינן יוצרות מטרדי רעש או מטרדים סביבתיים ("חנויות א") אולם קיים מחסור מרחבי בחנויות ובתי מלאכה בהם מתבצע טיפול במוצרים הנמכרים באופן המחייב הסדרה תברואתית, אך אינם יוצרים מטרדים סביבתיים קלים ("חנויות ב").



השלמה תיאורטית של רשת הרחובות המסחריים בעיר הלבנה

רחובות חסרים להשלמת הרשת המקוטעת

רחובות מסחריים בעיר הלבנה - קומפילציה

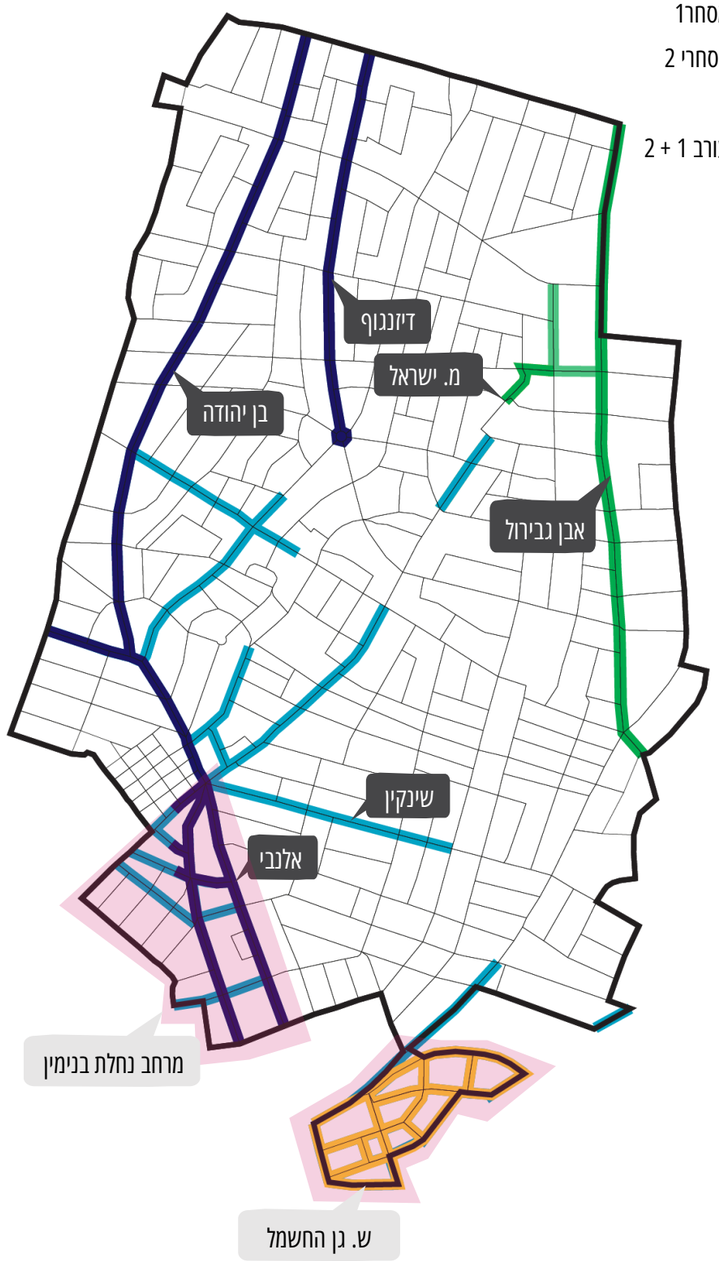
ייעודי קרקע

- תא/ 44 - אזור דירות 1 + תא/ 58 - אזור מסחר1
- תא/ 44 - אזור דירות 2 + תא/ 58 - אזור מסחרי 2
- תא/ 44 - אזור מסחרי
- תא/ 200 + 336 + 485 + 487 - מסחר מעורב 1 + 2

מרקם מסחרי

מלא: כל הרחובות

חלקי: צירים נבחרים



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר וידל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

חתך רחוב מסחרי טיפוסי: עד שנות ה-30

כאמור, עד לתחילת שנות ה-20 השכונות של תל אביב תוכננו כשכונות למגורים בלבד, ללא הקצאת שטחים לחנויות, לעסקים, למלאכה או לתעשייה. המרחב הבנוי תוכנן טלאי על טלאי על פי מצאי הקרקעות שהועמדו לרכישה והאופי של הקבוצה המיישבת, ללא תכנון אורבני שיטתי. מרבית השכונות נהגו כשכונות מגורים שקטות, אינטימיות ועטופות ירק בהתאמה לתפיסת "ערי הגנים"– מגרשים גדולים יחסית, צפיפות נמוכה, מבנים חד או דו קומתיים עם שטחי גינות ליד הבתים. עקרונות הבינוי בתחומי המגרש הפרטי נוסחו בהתאם - נסיגה בארבעה כיוונים מגבולות המגרש. **כלומר, חתך הרחובות והבינוי בהם תוכננו במקור כרחובות פרבריים, ולא הייתה בעת תכנונם מחשבה עתידית על כך שיתפקדו כרחובות מסחריים.** השינוי בפרדיגמה חל בתגובה למצב הפוליטי והכלכלי בראשית שנות ה-20, לאחר מאורעות תרפ"א וההפרדה המוניציפלית בין תל אביב ליפו. בשלב זה חלו שינויים בייעודי הקרקע – ממגורים - למגורים ומסחר ולתעשייה.

<u>מאפיינים אורבניים של רחוב מסחרי טיפוסי בתחום תא/ 44 (ראו חתך)</u>

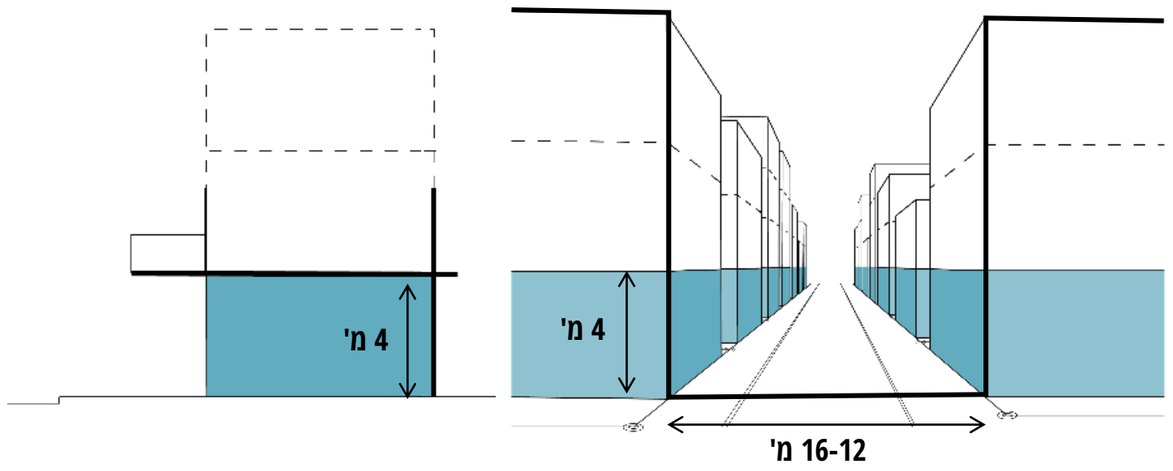
רוחב נטו: 12 – 16 מ', מדוד בין שתי דפנות הבניין. יוצא דופן – רחוב אלנבי, כ-24 מ'

דופן מסחרית: מקוטעת. בניה לא רצופת דופן - מרווחים של כ-4.5 מ' בין כל שני בניינים

גובה בינוי: 2 – 3 קומות (8 – 11 מ')

גובה קומה מסחרית: כ-4 מ'

יחס חתך רחוב: נע בין 1:1 – 1:1.3





נחלת בנימין, מבט דרומה. שנות ה-30.
מקור: VTLV



רחוב אלנבי, 1930
גלויה

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

חתך רחוב מסחרי טיפוסי: שנות ה-30 ושנות ה-40

שנות ה-30 התאפיינו בהגירה משמעותית ובגידול של החברה היהודית העירונית. אנשי העלייה החמישית (1929 – 1939), ביניהם בעלי הון, סוחרים, אנשי תרבות ורוח, הביאו תנופה נוספת להתפתחות המסחר בעיר. תכנית 58 ("גדס") התוותה בהוראותיה שינוי בחתך הרחוב המסחרי, בעיצוב המרחב ובאופן השימוש בו ביחס לרחובות המסחר בתכנית 44. באזור מסחרי נקבעו אחוזי בנייה מוגדלים – 40% משטח המגרש, לעומת 35% באזורי מגורים. נקבע חתך רחוב של 26 מטר לאורך צירי המסחר, והוחדר לראשונה המושג "קומת ביניים". המשמעות האורבנית של קומת הביניים הייתה הגבהה של חזית החנויות הפונה לרחוב מ-4 מ' ל-6 מ'. הגדלת שטחו של חלון הראווה תאמה למגמה גוברת של עיצוב חלונות ראווה שיובאה על ידי המהגרים מגרמניה מקרב בני העלייה החמישית. ההסדרה הסטטוטורית של קומת הביניים החלה בסעיף 64 בהוראות התכנית, מבלי שניתן לו פירוש. כך או כך, בסוף שנות ה-30 החלו לבנות קומת ביניים מסחרית ("יציע") בבניינים חדשים לאורך הרחובות המסחריים. זכויות הבנייה והעיצוב של קומת הביניים הוסדרו **בפרוטוקול 681** משנת 1948 בו נקבע: שטח קומת הביניים לא יעלה על 75% משטח הקומה הטיפוסית. 25% משטח קומת הביניים ישמש כיציע לחנות, ושאר השטח ישמש לצרכי מגורים או משרדים; גובה קומת הביניים נקבע ל-2.5 מ'. קומת הביניים בוטלה בשנת 1962 **בפרוטוקול 219** שהפך את קומת הביניים לקומה מלאה על ידי הגדלת אחוזי הבניה מ-75% ל-100%.

<u>מאפיינים אורבניים של רחוב מסחרי טיפוסי בתחום תא/ 58 (ראו חתך)</u>

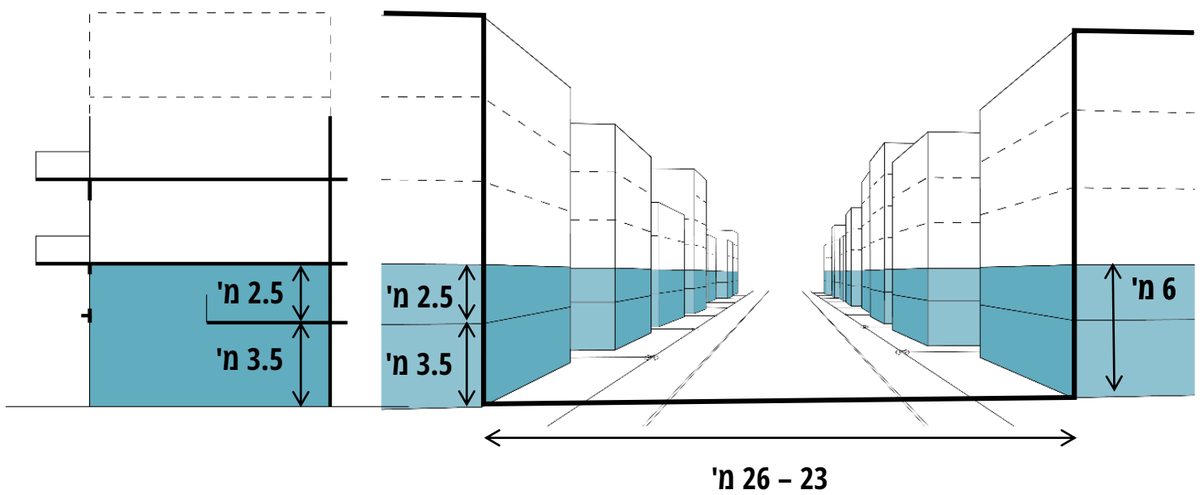
רוחב נטו: 23 – 26 מ', מדוד בין שתי דפנות הבניין. 50% רחב יותר מהרחובות המסחריים בתכנית 44 (למעט אלנבי)

דופן מסחרית: מקוטעת. בניה לא רצופת דופן - מרווחים של כ-4.5 מ' בין כל שני בניינים. ללא שינוי ביחס לרחובות המסחריים בתכנית 44

גובה בינוי: 4 קומות (כ-16 מ')

גובה קומה מסחרית: כ-6 מ' – 3.5 מ' קומה מסחרית ו-2.5 מ' קומת היציע. גבוה ב 50% מהקומה המסחרית ברחובות המסחר בתחום תכנית 44

יחס חתך רחוב: נע בין 1:1.4 – 1:1.6





רחוב דיזנגוף, 1935
צילום: זולטן קלוגר. מקור: לע"מ.



רחוב דיזנגוף, 1936
מקור: VTLV

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר וייזל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

חתך רחוב מסחרי טיפוסי: שנות ה-50

רחוב אבן גבירול, תוואי דרך העפר בין יפו לכפר סומייל, היה עד לשנות ה-50 הגבול המזרחי של תכנית גדס. הרחוב הוא אחד מעורקי התחבורה הראשיים של העיר והוא בעל דופן מסחרית לכל אורכו, למעט אתנחתא אחת במרכזו לטובת כיכר רחבת ידיים טקסית וחילונית בה ממוקם בניין העירייה – המרכז הפוליטי והמינהלי של העיר.

החוויה העירונית שמספק רחוב אבן גבירול שונה לחלוטין משאר הרחובות המסחריים בעיר, הודות למאפיינים האורבניים הייחודיים שלו: הוא הרחוב המסחרי הרחב ביותר בעיר, אחד הארוכים ביותר והיחיד בעל קולונדה מסחרית לכל אורכו (למעט מקטע קטן בחלקו הצפוני). לאורכו, לצד הבינוי האחיד המכיל מגורים מעל למסחר בקומת הקרקע, ניתן למצוא פרוייקטים מסחריים גדולים וחריגי-גובה מתקופות מאוחרות יותר כמו ה"לונדון מיניסטור(ס)" (1971), קניון גן העיר (1981) וכן אתרים מרכזיים כגון בניין עיריית תל אביב, מגדל המאה, בית ציוני אמריקה ועוד.

<u>מאפיינים אורבניים של רחוב מסחרי טיפוסי בתחום תא/ 58 (ראו חתך)</u>

רוחב נטו: 30 מ', מדוד בין שתי דפנות הבניין. רחב ב-10% מזיזנגוף ובן יהודה

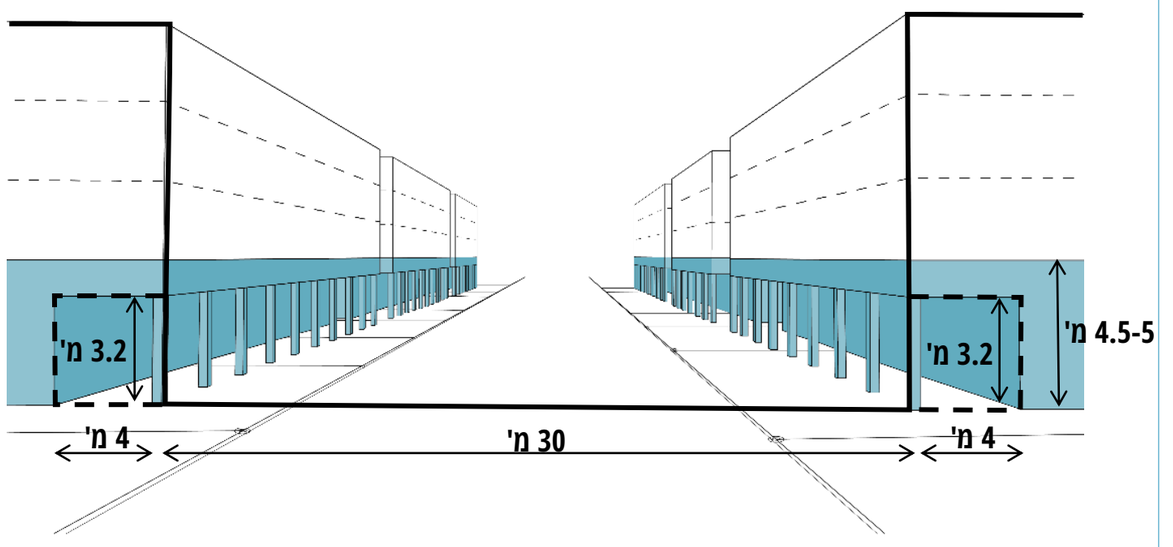
דופן מסחרית: כמעט רציפה. אורך מקטעי החזית המסחרית הוא כ-40 מ' למבנן, בניה צמודת-דופן של 2 או 3 מגרשים

גובה בינוי: 4 קומות (כ-16 מ')

גובה קומה מסחרית: בין 4.5 ל-5 מ'. כלפי חוץ גובה הקומה המסחרית הוא כ-3.2 מ'. כ-1.2 מ' מוסתרים על ידי קורה יורדת מעל עמודי הקולונדה.

קולונדה: כלפי חוץ - חתך ריבועי 4* 4.5 מ'; כלפי פנים חתך מלבני: 3.2 * 4 מ'. רוחב העמודים: 30 ס"מ. מרחק בין עמודים: כ-4 מ'.

יחס חתך רחוב: 1:1.8





רחוב אבן גבירול, שנות ה-50
מקור: VTLV

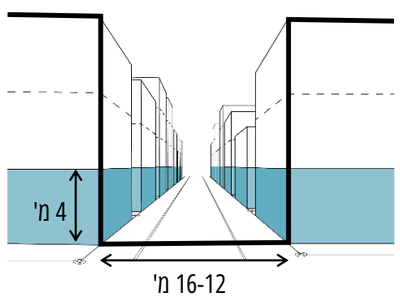
רחובות מסחריים בעיר הלבנה

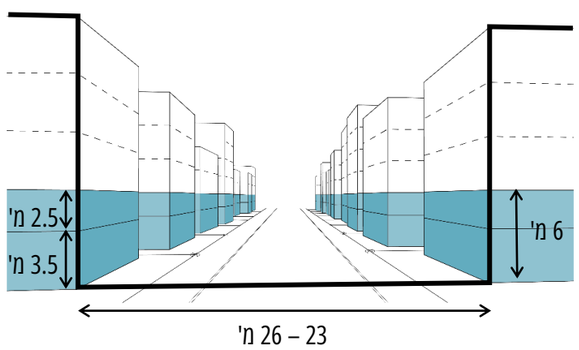
תובנות ומסקנות: השתנות חתך הרחוב המסחרי לאורך השנים

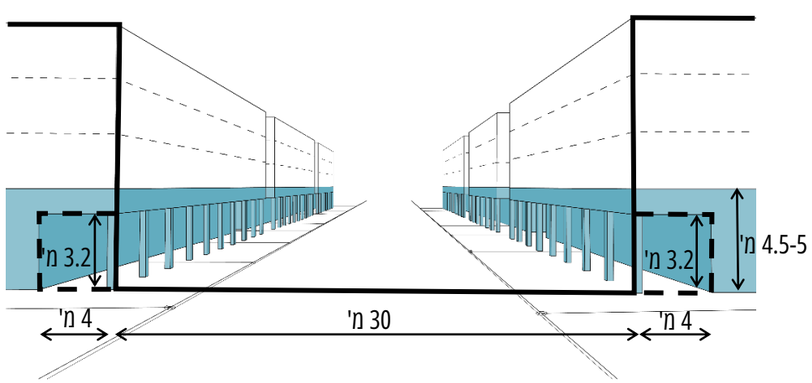
השוואת הממצאים ביחס לכל אחת מהתקופות שנסקרו (ראו טבלה) מעלה מספר תובנות מרכזיות:

1. חתך הרחוב המסחרי מתרחב ככל שמצפינים.
2. חלקי העיר שנבנו עד שנות ה-30 תוכננו במקור כשכונות ערי גנים למגורים. הפרמטרים הגיאומטריים של הרחובות ושל קומת הקרקע לא תוכננו מתוך ראייה של רחוב מסחרי. המסחר "השתחל" לרחובות ולתוך הבניינים הקיימים, והתכנון הסטטוטורי נעשה בדיעבד (1941/1932) ונשא אופי מסדיר. תכנון זה איפשר את ההסבה של קומת הקרקע ממסחר למגורים.
3. **שנות ה-30 – ה-40 היו שנים "נדיבות" בכל הנוגע לראיית הרחוב המסחרי וחללי המסחר**. הן הציגו חידושים בתפיסת התכנון של רחוב מסחרי. כל ערכי הפרמטרים הגיאומטריים גדלו באופן משמעותי ביחס לחלקי העיר שנבנו קודם לכן. התכנון הסטטוטורי נתן לרחובות המסחר מעמד-על ברשת האורבנית: רחבים יותר משאר הצירים, צפיפות בינוי גדולה יותר, והגבהה של הקומה המסחרית.
4. קומת היציע המסחרית משקפת הבנה מהותית של הצרכים המיוחדים שיש לחללים מסחריים ביחס לחללים אחרים.
5. שנות ה-50 לא הציגו חידוש בתפיסת התכנון של הרחוב המסחרי, על אף שהחתך שונה. הרחוב היחיד שנוסף הוא אבן גבירול:
   - א- הוא אך מעט רחב יותר מדיזנגוף ובן יהודה, אך זאת משיקולים תנועתיים ולא מסחריים
   - ב- בהיבט של הבינוי הוטמעו עקרונות התכנון שחלו על מגרשי מגורים – סטיו העמודים והרצועה המפולשת. התוצאה אמנם שונה בחתך מזו של שאר הרחובות בעיר, אך הסיבה לכך אינה נובעת גרידא מחשיבה על צרכי החללים המסחריים
   - ג- גובה הקומה המסחרית קטן ב-1 מ', ונשללה האפשרות לקומת היציע.

[השינוי ביחס לתקופה קודמת]	שנות ה-20	שנות ה-30 ה-40	שנות ה-50
תב"ע מסדירה	תא/ 44	תא/ 58	תא/ 336 + תא/ 485 + תא/ 487
רוחב רחוב (נטו) בניה לא צמודת-דופן	12 – 16 מ' יוצא דופן – רחוב אלנבי, כ-24 מ'	23 – 26 מ' [+50%]	30 מ' [+10%] + קולונדה: 4 מ' * 2
דופן מסחרית	מקוטעת בניה **לא** צמודת-דופן	מקוטעת בניה **לא** צמודת-דופן	כמעט רציפה בניה **צמודת-דופן** (2 - 3 מגרשים)
גובה בינוי	2 – 3 קומות (8 – 11 מ')	4 קומות (כ-16 מ') [+1]	4 קומות (כ-16 מ')
גובה קומת מסחר	כ-4 מ'	כ-6 מ' – 3.5 מ' קומה מסחרית ו-2.5 מ' קומת היציע [+50%]	4.5 - 5 מ' [-25%]
חתך רחוב (יחס)	1:1.3 – 1:1	1:1.6 – 1:1.4	1:1.8







אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר וידל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

בחלק זה תוצג סקירה ל-3 טיפוסי חזית מסחרית, תואמי תקופה וסגנון בנייה, ברחובות מסחריים מייצגים הנמצאים בתחום העיר הלבנה של תל אביב:

1. חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון האקלקטי – עד שנות ה-30
2. חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי – שנות ה-30 וה-40
3. חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי המאוחר – שנות ה-50

הסקירה עבור כל אחד מטיפוסי החזית המסחרית כוללת: תמונות היסטוריות של הרחוב ושל בניינים מייצגים בו; ניתוח אורבני ואדריכלי של חתך הרחוב, של מבנים אופייניים ושל המפגש בין הרחוב למבנה; הצגת פרטי בניין אופייניים לחזיתות המסחריות כפי שנבנו במקור או שוחזרו בסקרים ובתיקי תיעוד. כל אלו מתוארים במלל ומלווים בתצלומים ובתרשימים.

חזית מסחרית המאפיינת את אדריכלות הסגנון האקלקטי – עד שנות ה-30

"הסגנון האקלקטי" (לקטני) הוא שם כולל למאפיינים האדריכליים המגוונים שעיטרו את חזיתות הבניינים בעיר החל מהמחצית השנייה של שנות ה-20 ועד לתחילת שנות ה-30. האקלקטיקה היא גישה הממזגת מאפיינים השייכים לשפות אדריכליות שונות ויוצרת מעשה כלאיים חדש. האדריכלות האקלקטית מפרקת לגורמים את הסגנונות הקיימים לדורותיהם ומארגנת אותם מחדש בטכנולוגיה ובחומרים מודרניים, בשיטות ייצור מתועשות ועם מיטב החידושים בני הזמן. האקלקטיקה בתל אביב שואבת השראה מהבנייה המקומית, מאסכולת הבוזאר, מהאדריכלות הניאו-קלאסית, המורית ואחרים, וזאת מבלי לאמץ אף מערכת בשלמותה. האקלקטיקה נתנה ביטוי לחופש יצירה ולהגשמת רצונות היזם והאדריכל בעיצוב חזיתות הבניין (ארליך, 1987; הלמן, 2007).

<u>מאפיינים אדריכליים של חזית מסחרית טיפוסית בבניינים בסגנון האקלקטי</u>

(ראו תצלומים נבחרים בעמודים הבאים)

לרוב, הכניסה לקומות המגורים נעשתה מצד המגרש, וחזר המדרגות מוקם בירכתי המבנה (איור 1).

- **רוחב יחידה מסחרית**: כרוחב השדות הוורטיקליים של הבניין. החזית המסחרית כוללת רצף של 3 – 4 חנויות (איור 2)
- **גובה החנות:** 3.5 – 4 מ' (איור 3)
- **מסגרות הפתחים**: עץ וזכוכית
- **דלת כניסה**: שליש מרחוב חזית החנות. חלק תחתון אטום. גובה כ- 2.50 מ' (איור 4)
- **חלון ראווה**: לחלון הראווה הטיפוסי שלושה מרכיבים עיקריים (איור 4):
  1) צוקל– מסגרת אטומה מעץ; משמשת דרגש להצגת סחורה. גובהו כ-40 ס"מ
  2) החלק המרכזי - זיגוג קבוע המחולק לשדות זיגוג קטנים יחסית המחולקים בסרגלי עץ (ללא פתיחה). גובהו כ- 2.1 מ' (עד לגובה הדלת)
  3) החלק העליון - מסגרות עץ מזוגגות בפתיחת קיפ. גובה משתנה, כ- 1 מ'
- **הפרדה בין קומת המסחר לקומת המגורים:** חגורה אופקית של טיח משוך בחתך מעוטר, בליטה כ-20 ס"מ
- **הצללה**: מרקיזה מתקפלת עד לגובה מחצית מגובה הקומה המסחרית.
- **שילוט מסחרי**: לא מואר. החלופות בהם נעשה שימוש הן:

[1] שלט מובנה בפתח החזית המסחרית, בד"כ מעל הדלת ; [2] כיתוב בצבע על הקיר; [3] כיתוב על חלונות הראווה

<u>הדגמת מאפיינים אדריכליים של חזית בסגנון האקלקטי - בית פלדשטין, רחוב שינקין 3. 1925</u>



מקור: תיק תיעוד אדר' קרן מטרני, אוגוסט 2011.

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את אדריכלות הסגנון האקלקטי – עד שנות ה-30

מאפיינים אדריכליים של חזית מסחרית בבניינים בסגנון האקלקטי - המשך

- **מבנים פינתיים** מאופיינים בפינה קטומה או מעוגלת קלות, ובאלמנטים זיזיים המדגישים את פינת המבנה, למשל: מרפסת גזוזטרה מעל פתח הדלת, פתח מקושת, וכד'



1

[1] פינת הרחובות אלנבי ובצלאל, אמצע שנות ה-20.
מקור: אוסף ירמיהו רימון, חיפה. מתוך: כרמיאל, 2007. בתי הקפה של תל אביב 1920-1980.
[2] נחלת בנימין פינת גרוזנברג. תצלום משנת 1945
צילום: רודי ויסנשטין. מקור: הצלמניה בתל אביב, קטלוג תערוכת צילום, 2002
[3] רח' בלפור 1 פינת אלנבי 61, 1932
צלם לא ידוע
[4] כיכר מגן דוד. תצלום משנת 1936
צילום: רודי ויסנשטין. מקור: הצלמניה בתל אביב, קטלוג תערוכת צילום, 2002



2



3



4

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את אדריכלות הסגנון האקלקטי – עד שנות ה-30

<u>תצלומים נבחרים המדגימים פרטים טיפוסיים של הוויטרינות המסחריות</u>

אם לא נרשם אחרת, התצלומים בעמוד זה –
צילום: שמעון קורבמן. מקור: כרמיאל בתיה, קורבמן צלם תל אביב, 2002.

1 תנובה סניף ו' בבית יחיא כהן, בן יהודה 42
תצלום משנת 1938.צילום: רודי ויסנשטיין. מקור: תל.אביב.פדיה



2 הרצל 2, פרט חזית חנות פינתית, אמצע שנות ה-20.



3 תהלוכת רחוב, כתובת לא ידועה, אמצע שנות ה-20.



4 חנות "מרכזית", כתובת לא ידועה, אמצע שנות ה-20.



5 הרצל 6 פרט חזית חנות, אמצע שנות ה-20.



רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את אדריכלות הסגנון הבינלאומי – שנות ה-30

בתחילת שנות ה-30 התחזקה השפעתה של "התנועה המודרנית" באדריכלות על חוג האדריכלים המקומי. "הסגנון הבינלאומי" (International Style) התפתח באירופה ובארצות הברית בשנות העשרים והשלושים והיה למגמה השלטת באדריכלות המערבית עד לאמצע המאה העשרים. מאפייניו העיקריים של הסגנון הם נפחיות עשירה, ועיצוב פונקציונלי ומינימליסטי באמצעות משטחים בהירים ומופשטים. הסגנון הבינלאומי יצר אדריכלות תכליתית, חסכונית ותועלתנית המבוססת על מיכון וטכנולוגיות בנייה מודרניות. טיח, זכוכית, פלדה ובטון מזוין היו חומרי הבנייה העיקריים שלו. סגנון ממושמע המשלב ביטוי אמנותי עם תפקודי הבניין והטכנולוגיה המודרנית.

קברניטי תל אביב ביקשו לעצב כרך שהמודרניות היא אחד מערכיו המרכזיים. הסגנון הבינלאומי סיפק שפה צורנית שתאמה את החזון הציוני, את קצב הפיתוח המואץ ואת האמצעים הכלכליים הזמינים. הוא התקבל בזרועות פתוחות על ידי הממסד האדריכלי בעיר, מכיוון שנתן מענה אסתטי-מוחשי לתדמית המודרנית והבינלאומית שהעיר ביקשה לאמץ ולקדם. ברם, העיר שהתפתחה בשנות ה-20 לא תאמה לתפיסת עולם זו. האופי האדריכלי והתפקודי של האדריכלות האקלקטית נדמתה לפרנסי העיר כשעטנז בין "שטייטל" מזרח אירופאי לעיר לבנטינית. מראשית שנות ה-30 ועד לקום המדינה כל הבנייה החדשה בעיר תאמה למאפייני הסגנון הבינלאומי. באזורים ההיסטוריים התקיימו בעיר שני הסגנונות בכפיפה אחת, ונוצר ניגוד חריף בין בניינים אקלקטיים שופעי עמודים, קשתות, כיפות ועיטורים, לבין הבתים החדשים, הזוויתיים והקובייתיים, שניצבו לצדם או מעברם (ראו תצלום).

האדריכלות באזורים החדשים של העיר יצרה מראה אחיד הנשען על שפה עיצובית ברורה ומחייבת, וזאת על אף שהבנייה הייתה ברובה המכריע מבוססת על יוזמה והון פרטיים. זו גם הסיבה שאדריכלות הסגנון הבינלאומי, שהייתה למאפיין המובהק ביותר של המרחב העירוני, הצליחה לבסוס בעת ובעונה אחת שתי מגמות מנוגדות: מצד אחד צייתנות קולקטיבית לתכתיבים העקרוניים והאידיאולוגיים של הסגנון; מהצד השני נוצקו מאפיינים עיצוביים וסגנוניים שיצרו שפה מקומית, שביטאה אידאלים אסתטיים אינדיבידואליים של החברה העירונית הזעיר-בורגנית ואת השאיפה לקיים מרחב מקומי שבו יכולה לצמוח תרבות העילית האירופאית.

החתך והבינוי ברחובות המסחריים היו שונים מאלו שהוכתבו ברחובות המגורים: קומת המסחר הייתה גבוהה יותר, ושטחי המרווח הקדמי לא היו מגוננים ותחומים בגדרות אלא צורפו למדרכה. הכניסות לבניינים מוקמו על פי רוב בחזיתות הצד על מנת לאפשר דופן מסחרית רציפה לכל אורכו של הבניין. הותר להתקין שילוט מסחרי על חזיתות הבניין בקומת הקרקע ולהאיר את הוויטרינות המסחריות. החל מסוף שנות השלושים שלטים מסחריים תפסו מקום בולט ברחובותיה המסחריים של תל אביב. שלטי אורות נֵאוֹן צבעוניים שהאירו את החנויות חיזקו את המראה והדימוי המודרניים של תל אביב. הם נתלו מעל הכניסה לחנויות ולעסקים, לרוחב חלונות הראווה ומעליהם, במאונך לבניינים או על גגותיהם, על גבי סככות החנויות ועל חזיתות הבתים.

המסחר בקומת הקרקע הוא אחד האמצעים העיקריים דרכם יכלו תושבי העיר וסוחריה לצקת מאפיינים אינדיבידואליים לבנייני הסגנון הבינלאומי, לטשטש במעט את האחידות האסתטית ולתת ביטוי לתרבות הצריכה ההדוניסטית של החברה העירונית. השינויים בטכנולוגיות הבניה ובחומרי הבנייה השתקפו במאפייני העיצוב של החזית המסחרית:

- חלונות הראווה הפכו גדולים יותר ושקופים יותר
- מישורי הוויטרינות והכניסה לחנויות בלטו ונסוגו זה ביחס לזה וביחס למישור חזית הבניין ויצרו מראה תלת-מימדי
- קומות הקרקע חופו גם באריחי קרמיקה, אריחי זכוכית וחיפויי אבן מיובאים, ולא רק בטיח בהיר
- קווים מעוגלים שולבו בחזית המסחרית במגרשים פינתיים ובחנויות פינתיות



מקור: Matson (G. Eric and Edith) Photograph Collection

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את אדריכלות הסגנון הבינלאומי – שנות ה-30

מאפיינים אדריכליים של חזית מסחרית טיפוסית בבניינים בסגנון הבינלאומי – **ללא קומת יציע**

(ראו תצלומים נבחרים בעמודים הבאים)

המבנים שנבנו בעשור זה תוכננו ונבנו מראש עם מסחר בקומת הקרקע, חנויות בחלק הקדמי של המבנה הפונה לרחוב, ומגורים מאחור. הכניסה לקומות העליונות היא מצד המבנה.

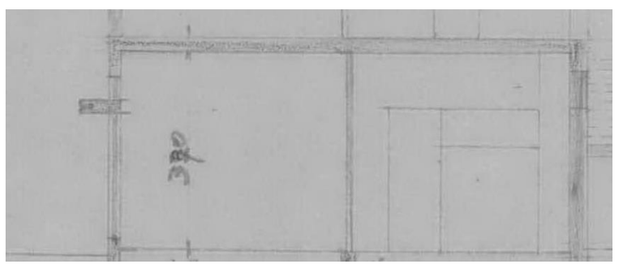
- **רוחב יחידה מסחרית**: כרוחב המרחק בין עמודי הבטון של שלד הבניין. החזית המסחרית כוללת רצף של 3 – 4 חנויות
- **גובה החנות:** כגובה קומות המגורים, או גבוהה בכ-50 ס"מ ממנה
- **מסגרות הפתחים**: ברזל וזכוכית
- **דלת כניסה**: נסוגה ממישור הוויטרינה בכ-90 ס"מ. סורג מובנה בדלת. רוחב הדלת כ-80 ס"מ. חלק תחתון אטום – 25 ס"מ. גובה כ- 2.20 מ'.
- **חלון ראווה**: לחלון הראווה הטיפוסי שני מרכיבים עיקריים:
  1) צוקל – בנוי; משמש להצנת סחורה. גובהו כ-40 ס"מ
  2) החלק המרכזי - זיגוג קבוע בשדות זיגוג גדולים, חלוקה מינימלית בסרגלי מתכת דקיקים (ללא פתיחה). גובהו כ- 1.8 מ' (עד לגובה הדלת)
- **מעל חלון הראווה:** קורה אופקית בגמר טיח. בחלק מהמבנים נקבעו ברצועה זו חלונות "סרט" אופקיים לאוורור חלל החנות. מסגרות החלונות ממתכת בפתיחת קיפ.
- **הפרדה בין קומת המסחר לקומת היציע:** כרכוב אופקי בחתך מלבני הנמתח לכל אורך החזית, בליטה כ-35 ס"מ
- **הצללה**: כרכוב אופקי ומרקיזות מתקפלות
- **שילוט מסחרי**: מואר. החלופות בהן נעשה שימוש:

  [1] אותיות בודדות מעל חלון הראווה; [2] שילוט על זיגוג הוויטרינה

<u>מבנים פינתיים</u>

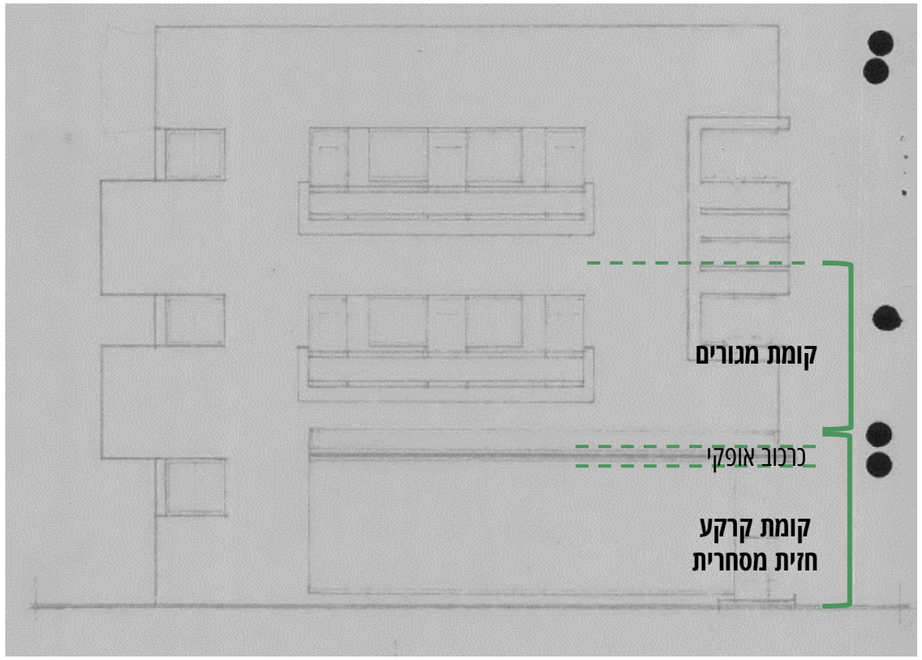
- מאופיינים בפינה עגולה
- הכניסה אל החנות יכולה להיות מהפינה או מאחת משתי החזיתות הפונות לרחוב
- הכרכוב האופקי נמתח לאורך שתי החזיתות דרך הפינה המעוגלת

<u>2א</u>

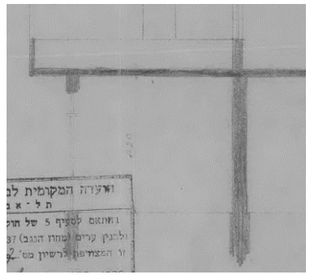


הדגמת מאפיינים אדריכליים של חזית בסגנון הבינלאומי- ללא קומת יציע

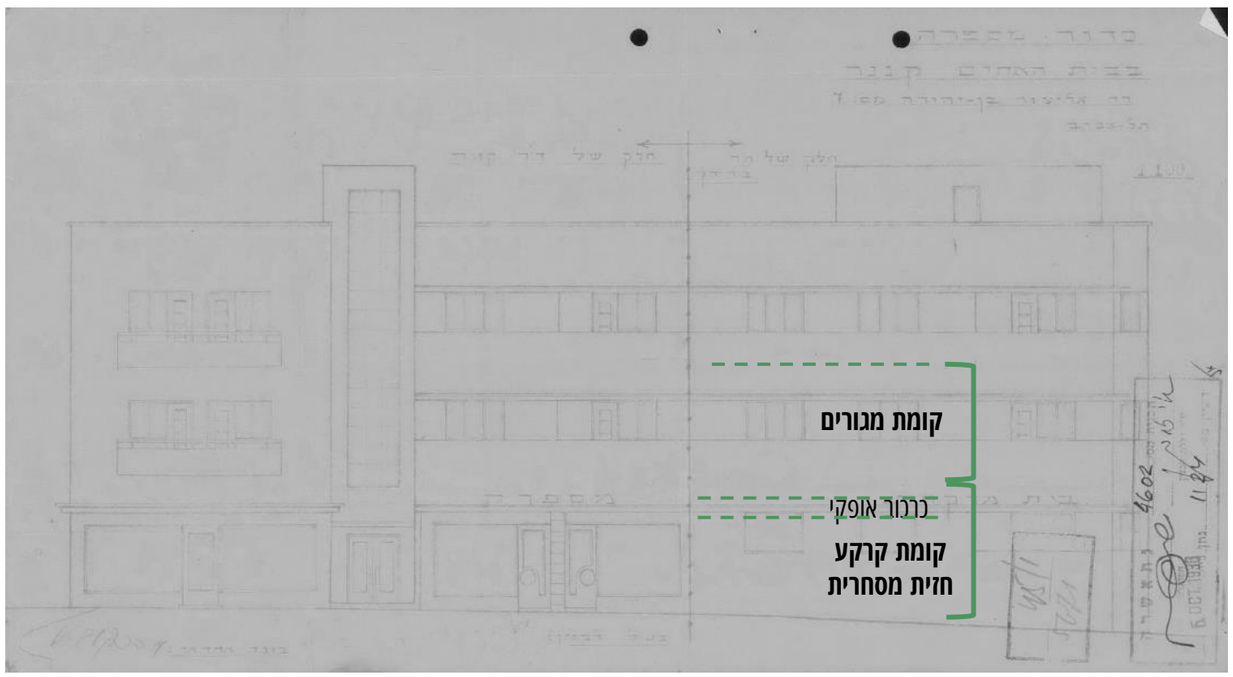
<u>1</u> בן יהודה 22, חזית ראשית ופרט חתך (1א)



<u>1א</u>



<u>2</u> בן יהודה 7, חזית ראשית ופרט חתך (2א)



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את אדריכלות הסגנון הבינלאומי – שנות ה-30

תצלומים נבחרים של חזית מסחרית בבניינים בסגנון הבינלאומי – **ללא קומת יציע**

אם לא נרשם אחרת, התצלומים בעמוד זה –
צילום: יצחק קלטר.
מקור: סמוק, Dwelling on the Dunes, 2004

[1] נחלת בנימין 70, שנות ה-30
[2] בן-יהודה 7 פינת אידלסון, 1937
צלם: גוסטב רובינשטיין. מקור: תל.אביב.פדיה
[3] דיזינגוף 106 פינת פרישמן, חזית לרחוב דיזינגוף, 1935
[4] דיזינגוף 106 פינת פרישמן, מבט פינתי, 1935
[5] בניין ברחוב בן יהודה.
צלם: יצחק קלטר. אוסף זאב רכטר /RECA. מקור: הספרייה הלאומית

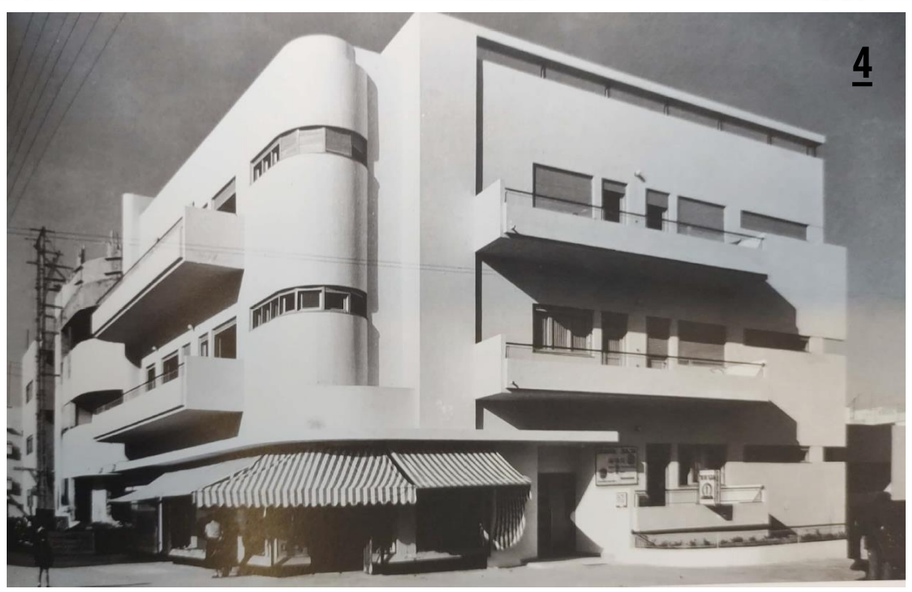


2



1


5


4


3

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את אדריכלות הסגנון הבינלאומי – שנות ה-30

<u>תצלומים נבחרים המדגימים פרטים טיפוסיים של דלתות כניסה לחנות בנסיגה מקו הוויטרינה</u>

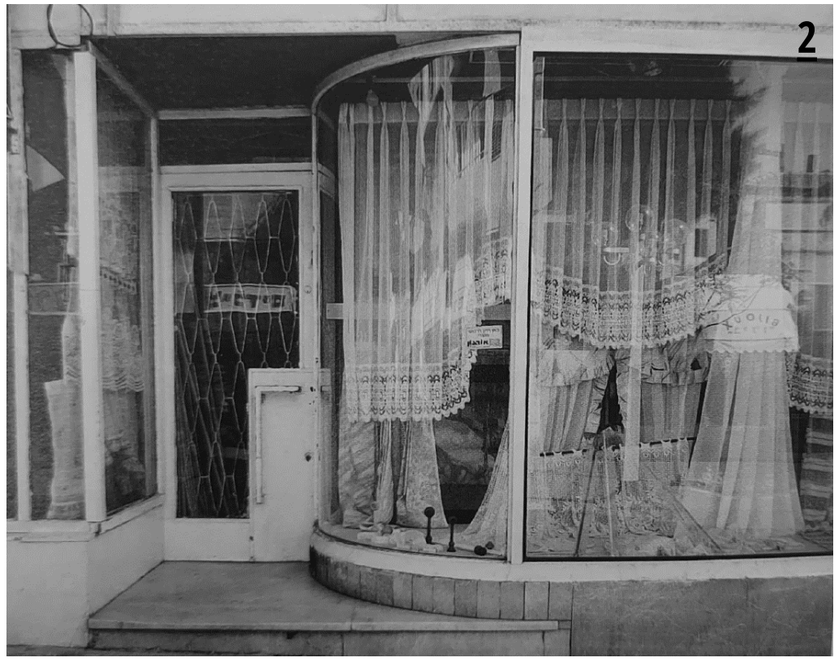
[1] אלנבי פינת שד' רוטשילד, סוף שנות ה-30.
צילום: יצחק קלטר. מקור:אוסף מוזיאון תל אביב לאמנות.
מתוך: כרמיאל, 2007. בתי הקפה של תל אביב 1920-1980.

[2] נחלת בנימין 3, פרט וויטרינה מקורית משנת 1935
מקור: סמוק, Dwelling on the Dunes, עמ' 366

[3] אלנבי 40, 1938.
צילום: רודי וייסנשטין. מקור: אוסף צלמניית פרי-אור תל אביב.
מתוך: כרמיאל, 2007. בתי הקפה של תל אביב 1920-1980.

[4] אלנבי 56, 1946.
צילום: רודי וייסנשטיין. מקור: הצלמניה, נגטיב 6112









רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את אדריכלות הסגנון הבינלאומי – שנות ה-30

<u>תצלומים נבחרים המדגימים פרטים טיפוסיים של דלתות כניסה לחנות בנסיגה מקו הוויטרינה</u>

[1] + [2] חנויות בתכנון חיים הינץ פנחל
מקור: ברקוביץ ורובין, חיים הנץ פנחל. 2012
[3] + [4] חנויות בתכנון יחזקאל ודורה גד
צילום: יצחק קלטר. מקור: אוסף אא"י, הספרייה הלאומית









רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את אדריכלות הסגנון הבינלאומי – שנות ה-30

בסוף שנות ה-30 החלו לבנות קומת ביניים מסחרית ("יציע") בבניינים חדשים לאורך הרחובות המסחריים. זכויות הבנייה והעיצוב של קומת הביניים הוסדרו **בפרוטוקול 681** משנת 1948 בו נקבע: שטח קומת הביניים לא יעלה על 75% משטח הקומה הטיפוסית. 25% משטח קומת הביניים ישמש כיציע לחנות, ושאר השטח ישמש לצרכי מגורים או משרדים; גובה קומת הביניים נקבע ל-2.5 מ'.

קומת הביניים בוטלה בשנת 1962 **בפרוטוקול 219** שהפך את קומת הביניים לקומה מלאה על ידי הגדלת אחוזי הבניה מ-75% ל-100%.

<u>מאפיינים אדריכליים של חזית מסחרית טיפוסית בבניינים בסגנון הבינלאומי – **עם קומת יציע**</u>

(ראו תצלומים נבחרים בעמודים הבאים)

המבנים שנבנו בעשור זה תוכננו ונבנו **מראש** עם מסחר בקומת הקרקע, חנויות בחלק הקדמי של המבנה הפונה לרחוב, ומגורים מאחור. הכניסה לקומות המגורים היא מחזית הצד.

- **רוחב יחידה מסחרית**: כרוחב המרחק בין עמודי הבטון של שלד הבניין. החזית המסחרית כוללת רצף של 3 – 4 חנויות
- **גובה החנות:** 6 מ'
- **מסגרות הפתחים**: ברזל וזכוכית
- **דלת כניסה**: כ-80 ס"מ. חלק תחתון אטום. גובה כ- 2.20 מ'
- **חלון ראווה**: לחלון הראווה הטיפוסי שני מרכיבים עיקריים:
  1) צוקל – בנוי; משמש להצגת סחורה. גובהו כ-40 ס"מ
  2) החלק המרכזי - זיגוג קבוע בשדות זיגוג גדולים, חלוקה מינימלית בסרגלי מתכת דקיקים (ללא פתיחה). גובהו כ- 1.8 מ' (עד לגובה הדלת)
- **מעל חלון הראווה:** קורה אופקית בגמר טיח וכרכוב אופקי
- **קומת יציע:** חלונות "סרט" אופקיים לאוורור חלל היציע החנות. מסגרות החלונות ממתכת בפתיחת קיפ.
- **הפרדה בין קומת המסחר לקומת היציע:** כרכוב אופקי בחתך מלבני הנמתח לכל אורך החזית, בליטה כ-35 ס"מ
- **שילוט מסחרי**: מואר. החלופות בהם נעשה שימוש הן:
  [1] אותיות בודדות מעל חלון הראווה; [2] שילוט על זיגוג הוויטרינה

מבנים פינתיים

- מאופיינים בפינה עגולה
- הכניסה אל החנות יכולה להיות מהפינה או מאחת משתי החזיתות הפונות לרחוב
- הכרכוב האופקי נמתח לאורך שתי החזיתות דרך הפינה המעוגלת

<u>הדגמת מאפיינים אדריכליים של חזית בסגנון הבינלאומי עם קומת יציע - בית זלצר, רחוב מונטיפיורי 3, 1936</u>

1 תכנית קומת קרקע חזית מסחרית



2 תכנית קומת יציע חזית מסחרית



3



קומת יציע חזית מסחרית

כרכוב אופקי

קומת קרקע חזית מסחרית

מקור: תיק תיעוד אדר' קרן מטרני, אוגוסט 2009.

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר וינזל, MA

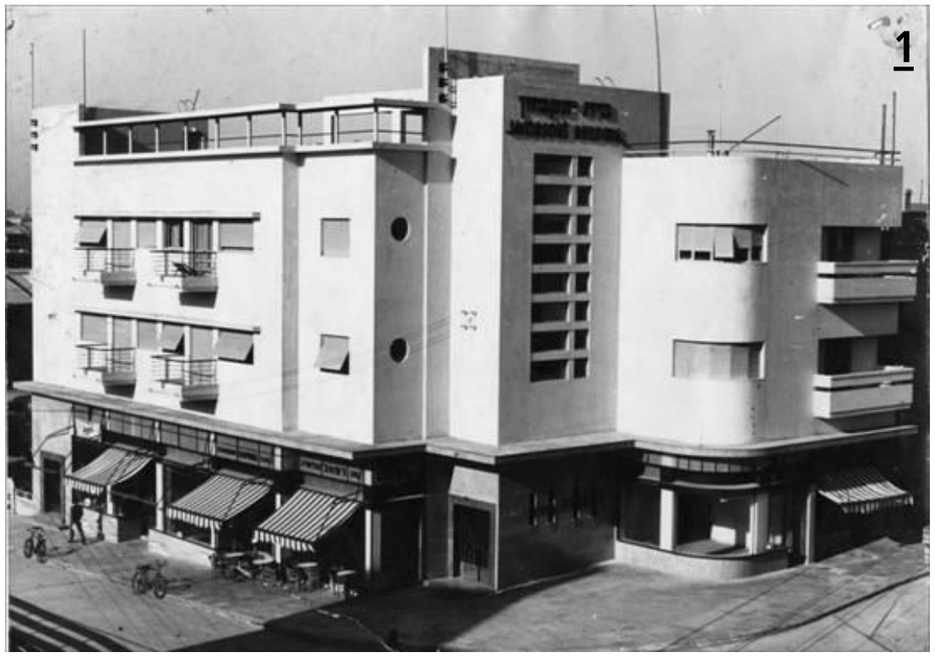
רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את אדריכלות הסגנון הבינלאומי – שנות ה-30

תצלומים נבחרים של חזית מסחרית בבניינים בסגנון הבינלאומי – עם קומת יציע

אם לא נרשם אחרת, התצלומים בעמוד זה –
צילום: יצחק קלטר.
מקור: סמוק, Dwelling on the Dunes, 2004


1

[1] לבונטין 28 פינת מקווה ישראל 15, 1937
[2] דיזנגוף 172-174, 1937
צילום: גוסטב רובינשטיין. מקור: תל.אביב.פדיה
[3] נחלת בנימין 57, 1939
[4] אלנבי 39 פינת ביאליק 2, 1933.
מקור:אוסף אילן רוט, הרצליה פיתוח.
מתוך: כרמיאל, 2007. בתי הקפה של תל אביב 1920-1980
[5] יהודה הלוי 79- 81, 1937


2


3


4


5

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי המאוחר – שנות ה-50

החל מתקופת מלחמת העולם השנייה ועד לאמצע שנות ה-50 התחוללו שינויים כלכליים, חברתיים ותרבותיים עמוקים בחברה הישראלית בכלל ובזו התל-אביבית בפרט. המציאות הפכה דוחקת, עמוסה באילוצים ובמגבלות כלכליות. בתחילת שנות ה-40 נסגר המרחב הימי למסחר בינלאומי, וחל צמצום משמעותי גם בחומרי הבניה הזמינים לשוק הפרטי. לאחר קום המדינה הנהיגה הממשלה מדיניות קיצוב על הצריכה הפרטית ועל יוזמות כלכליות של השוק הפרטי. היא התערבה בכלכלה באמצעות שמירה על מחירים נמוכים ותיעדפה את חלוקת המשאבים המצומצמים על פי צרכי המפעל הלאומי וקליטת העלייה. יוזמות פרטיות ואינטרסים אישיים שלא הועילו לרווחת הכלל לא קיבלו מקום. הכפייה הממוסדת השפיעה על חיי היום-יום של כלל האזרחים במדינה. האתוס ההדוניסטי והנהנתני של שנות ה-30 הוחלף באידיאולוגיה הגמונית - תחת משטר הצנע פעילות צרכנית נתפסה כתפלה וכסותרת את מטרות המדינה והלאום, והמילה "חנות" הייתה שם קוד להיעדר סולידריות חברתית (הלמן, 2020).

דלות המשאבים השפיעה על היקפי הפיתוח ועל עיצוב המרחב והאדריכלות. מאפייני העיצוב וחומרי הגמר שאפיינו את הסגנון הבינלאומי נזנחו, ובמקומם החלה מגמה עיצובית "רזה" - אסתטיקה של קיצוב: מעשית, טכנית ופשטנית, ששיקפה את אילוצי התקציב והחומרים הזמינים.

"הסגנון הבינלאומי המאוחר" הוא מושג שמבקש לתאר את השינוי שחל בעיצוב האדריכלי של מבני מגורים (בעיקר) החל משנות ה-40. המאפיינים המרכזיים שלו הם:

- מסה מלבנית, מונוליטית. ללא חלוקה לגושים
- בנייה על עמודים ורצועה מפולשת בקדמת המגרש
- עיצוב חזית נקי, סגפני. פינות בניין אורתוגונליות, מרפסות אורתוגונליות
- הפשטה של חומרי ועבודות גמר. חומר גמר עיקרי: טיח מותז
- מרפסות לכל אורך החזית ושימוש באלמנטים מתועשים לאוורור ולהצללה

רחוב אבן גבירול הוא דוגמא יחידנית ויוצאת דופן המשקפת באופן שלם ואותנטי את השינוי שחל ברחוב המסחרי בעיר בשנות ה-50 בכלל, ואת המאפיינים האדריכליים של החזית המסחרית בפרט. למעלה מ-70% מבנייני המגורים לאורכו עוצבו תחת עקרונות הסגנון הבינלאומי המאוחר שתוארו להלן. במסמך המדיניות להתחדשות רחוב אבן גבירול, שנערך ע"י משרד דני לזר אדריכלים, זוהו מאפיינים חזרתיים שיוצרים רצף ואחידות לאורך הרחוב:

- מקצב של מבנן על כל 2-3 מגרשים
- רוחב של 12-15 מ' לבניין (מתאים ל-3-4 חנויות קטנות בקומת הקרקע) וכ-40 מ' למבנן
- גובה בנייה אחיד לאורך הרחוב של 4 קומות
- קו בניין אפס לרחוב
- בנייה על עמודים ורצועה מפולשת בקדמת המגרש שיצרה קולונדה רציפה והמשכית בחזית הפונה לרחוב
- בינוי פונקציונלי ופשוט
- גריד אורתוגונלי בגמר טיח בגווני בז' ואפור



אבן גבירול פינת צייטלין 2, שנות ה-60.
מקור: אתר תל.אביב.פדיה – האנציקלופדיה העירונית



אבן גבירול פינת פרישמן, 1970.
צילום: פריץ כהן. מקור: לע"מ

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי המאוחר – שנות ה-50

מאפיינים אדריכליים של חזית מסחרית טיפוסית בבניינים בסגנון הבינלאומי המאוחר

(ראו תצלומים נבחרים בעמודים הבאים)

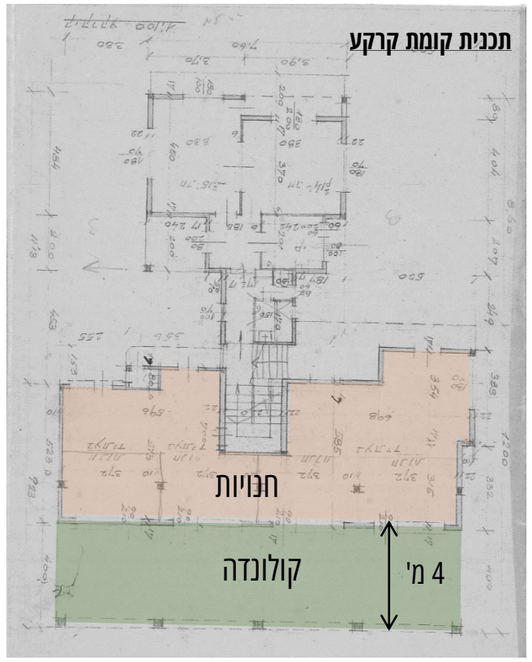
המבנים שנבנו בעשור זה תוכננו ונבנו **מראש** עם מסחר בקומת הקרקע **ללא קומת יציע.** חנויות בחלק הקדמי של המבנה הפונה לרחוב, ומגורים מאחור. הכניסה לקומות המגורים היא מחזית הצד.

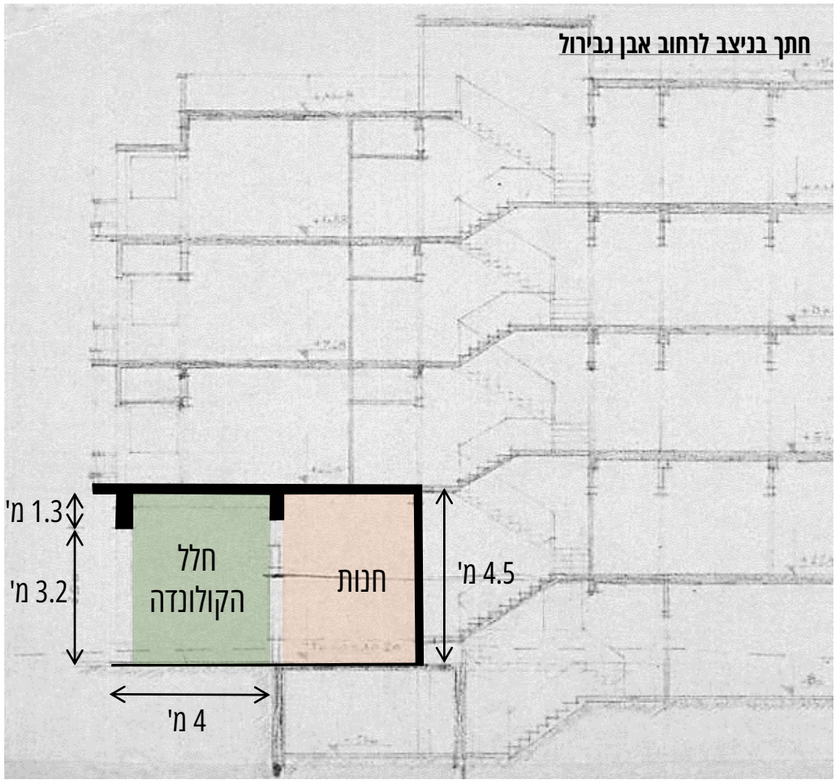
- **רוחב יחידה מסחרית**: כרוחב המרחק בין עמודי הבטון של שלד הבניין. החזית המסחרית כוללת רצף של 3 – 4 חנויות
- **גובה החנות:** 4.5 מ', ללא קומת יציע
- **רוחב חנות**: כרוחב מפתח העמודים - כ-4 מ'
- **מסגרות הפתחים**: ברזל וזכוכית
- **דלת כניסה**: כ-80 ס"מ. חלק תחתון אטום. גובה כ- 2.20 מ'. במישור חזית הוויטרינה
- **חלון ראווה**: לחלון הראווה הטיפוסי שלושה מרכיבים עיקריים:
  1) צוקל – בנוי; משמש להצגת סחורה. גובהו כ-40 ס"מ
  2) החלק המרכזי - זיגוג קבוע בשדות זיגוג גדולים, חלוקה מינימלית בסרגלי מתכת דקיקים (ללא פתיחה). גובהו כ- 1.8 מ' (עד לגובה הדלת)
  3) חלק עליון – מעל הדלת: תריס אוורור; מעל הוויטרינה – חלון מזוגג קבוע
- **מעל חלון הראווה:** קורה אופקית בגמר טיח
- **הפרדה בין קומת המסחר לקומת המגורים:** בליטה זיזית של מרפסות
- **הצללה:** קולונדה
- **שילוט מסחרי**: בתוך הקולונדה כחלק מהוויטרינה המסחרית

הדגמת מאפיינים אדריכליים של חזית "אבן גבירול" עם קומת יציע – אבן גבירול 90, 1955

מקור: תיק בניין, GIS, עת"א







תקריב חזית מסחרית באבן גבירול 12, שנות ה-50

צילום: יצחק קלטר. מקור: אוסף פרטי נאוה חושן



רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מאפייני החזית המסחרית

חזית מסחרית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי המאוחר – שנות ה-50

תצלומים נבחרים של חזית מסחרית בבניינים בסגנון הבינלאומי המאוחר

[1] אבן גבירול 12, שנות ה-50
צילום: יצחק קלטר. מקור: אוסף פרטי נאוה חושן
[2] – [4] תקריבים של חזיתות מסחריות באבן גבירול, 1983
צילום: רוג'ר צבי. מקור: אוסף דן הדני מתוך סרט 13103. הספרייה הלאומית









אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

השוואת הממצאים: השתנות מאפייני החזית המסחרית







[השינוי ביחס לתקופה קודמת]

	עד שנות ה-30	שנות ה-30 ה-40	שנות ה-50
מראה כללי	מזרח אירופאי ("שטייטל")	מודרניזם אירופאי, בינלאומי	"סובייטי"
מגמות כלליות	סכסוך פוליטי; היבדלות מוניציפלית ותרבותית	הדוניזם; כלכלה חופשית; צריכת מותרות	סולידריות ממלכתית; מדיניות קיצוב (צנע); צריכה "מעשית"
רוחב חנות	כ-4 מ'	כ-4 מ'	כ-4 מ'
גובה החנות	3.5 – 4 מ'	ללא קומת יציע: 3.20 – 3.80 מ' עם קומת יציע: 6 מ'	4.5 מ', ללא קומת יציע
מסגרות הפתחים	עץ וזכוכית	ברזל וזכוכית	ברזל וזכוכית
דלת כניסה	מזוגגת. חלק תחתון אטום – 40 ס"מ	מזוגגת. חלק תחתון אטום – 25 ס"מ. נסוגה ממישור הוויטרינה; סורג מובנה בדלת	מזוגגת. חלק תחתון אטום – 40 ס"מ במישור הוויטרינה
חלון ראווה	צוקל: 0.4 מ' חלק מהנגרות ויטרינה: 2.1 מ', זיגוג קבוע בשדות קטנים חלק עליון: זיגוג 1 מ', פתיחת קיפ	צוקל: 0.4 מ' בנוי ויטרינה: 1.8 מ', זיגוג קבוע בשדות גדולים חלק עליון: 0.6 מ', חלונות "סרט" אופקיים	צוקל: 0.4 מ' בנוי ויטרינה: 1.8 מ', זיגוג קבוע בשדות גדולים חלק עליון: 0.6 מ', מעל הדלת: תריס אוורור, השאר - זיגוג ללא פתיחה מעל חלון הראווה: קורה אופקית בגמר טיח
הפרדה בין מסחר למגורים	חגורה אופקית של טיח משוך בחתך מעוטר בליטה כ-20 ס"מ	כרכוב אופקי בחתך מלבני הנמתח לכל אורך החזית, בליטה כ-35 ס"מ	בליטה זיזית של מרפסות
הצללה	מרקיזות מתקפלות	כרכוב; מרקיזות מתקפלות	קולונדה
שילוט מסחרי	לא מואר [1] מובנה בנגרות; [2] צבע על קיר; [3] על זיגוג הוויטרינה	מואר [1] אותיות בודדות מעל חלון הראווה; [2] על זיגוג הוויטרינה	חלק מהוויטרינה המסחרית, בתוך הקולונדה
מבנה פינתי	לרוב קטומה או מעוגלת קלות, אלמנטים זיזיים בקומה מעל	פינה עגולה	פינה ישרה

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מפַרְוָר למסחר, ממגורים למסחר: שינוי חזיתות בקומת הקרקע

עד אמצע שנות ה-20 התפשט המסחר הסיטונאי והקמעונא לחלק נכבד מהרחובות הראשיים של העיר המתפתחת. חזית מסחרית רציפה החלה להתגבש לאורך צירים נבחרים. הווילות הפרבריות הוחלפו או הורחבו והפכו לבניינים בני שתיים עד שלוש קומות עם חזית מסחרית: "מדירות משפחה שקטות נעשו משרדים או חנויות, אחרי ששינו את חזיתם" (דרויאנוב, 1936, עמ' 313). במקביל החל גם תהליך של ציפוף עירוני, בניינים בני קומה אחת או שתיים הוחלפו בבניינים בני 3 ו-4 קומות. מ"עיר גנים" של מבנים חד או דו קומתיים עם שטחי גינות ליד הבתים, לכרך מודרני. תהליך זה הוביל להריסה מסיבית של מבני מגורים שגילם לא עלה על 15 שנה.

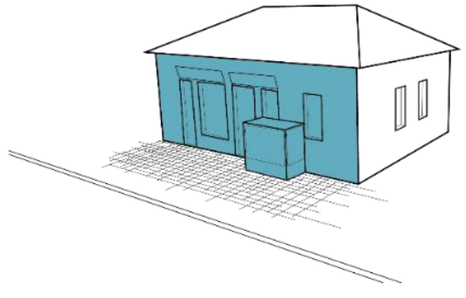
בניינים חדשים שהוקמו לאורך רחובות המסחר תוכננו מראש כך שבחלק הקדמי של קומת הקרקע תהיה קומת קרקע מסחרית. אולם באופן טבעי, לא כל הרקמה הבנויה הוחלפה בתוך עשור. הפתרון היה הסבה של קומת הקרקע בבניינים קיימים ממגורים למסחר. ההסבה פירושה שינוי הפרדיגמה שעמדה בבסיס התכנון של תל אביב – שטח המרווח הקדמי שתוכנן במקור כמרחב לגינון התחום באמצעות גדר נמוכה, נדרש לשינוי מהותי: הריסת הגדרות לשם ביטול ההפרדה בין השטח הפרטי לשטח הציבורי; הפקעת שטח המרווח הקדמי, לרבות הריסת מרפסות קדמיות, פילוס וריצוף הקרקע וצירופה לשטחי המדרכה בכדי לאפשר נגישות לקהל הקונים; שינוי פתחי החזית לשם יצירת חזית מסחרית הכוללת ויטרינות ושילוט.

בסוף שנות ה-30, לאור אישורן של תכניות 44 ו-58, נדרשו הבניינים לאורך רחובות המסחר החדשים להסב את קומת הקרקע למסחר. במקרים אלו ההסבה נעשתה שנים ספורות לאחר שהושלמה מלאכת הבנייה, ובמקרים מסוימים לפני תחילתה באמצעות שינוי היתר בניה שכבר התקבל.

פעולה זו של הסבת קומת קרקע שתוכננה במקור למגורים - לקומה מסחרית, נעשתה באחת משלוש חלופות (ראו איורים):

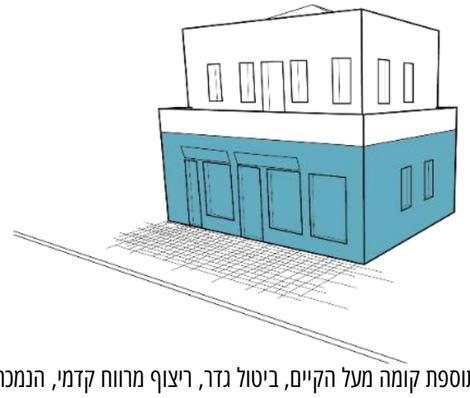
[באיורים בעמוד זה מודגמת הסבה של וילה עירונית, אך תקפה גם לבניין בן 3 קומות; ראו תצלומים בעמוד הבא]

1) הסבה ללא תוספת בנייה



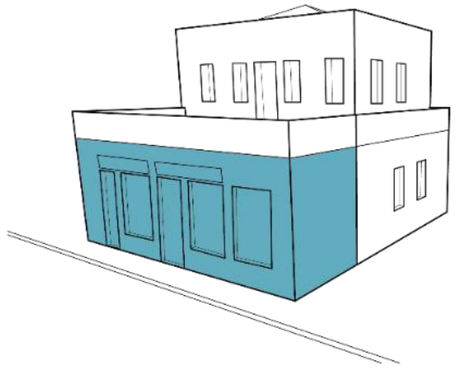
ביטול גדר, הנמכה של מפלס קומת הקרקע בכדי לאפשר כניסה ישירה ממפלס הרחוב לחנות, ריצוף המרווח הקדמי, שינוי פתחים בחזית לרחוב, תוספת ויטרינות ושילוט.

2) הסבה ותוספת קומה



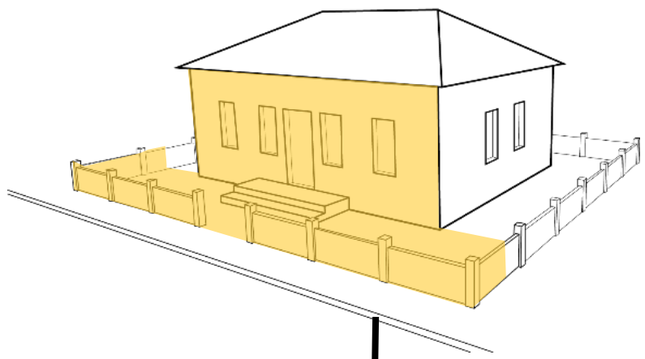
תוספת קומה מעל הקיים, ביטול גדר, ריצוף מרווח קדמי, הנמכת מפלס קומת הקרקע, שינוי פתחים בחזית לרחוב, תוספת ויטרינות ושילוט.

3) תוספת בנייה במרווח הקדמי



תוספת בינוי בחזית הפונה לרחוב עבור חנויות, לשם צמצום המרווח הקדמי בין המדרכה לפתח החנות, ביטול גדר.

תכנון במקור: וילה עירונית



3 חלופות הסבה

1909

שכונת גנים פרברית **ללא מסחר**

12שנים (!)

1921

מרקם עירוני מסחרי **חלקי**

חזית מסחרית רציפה לאורך צירים נבחרים

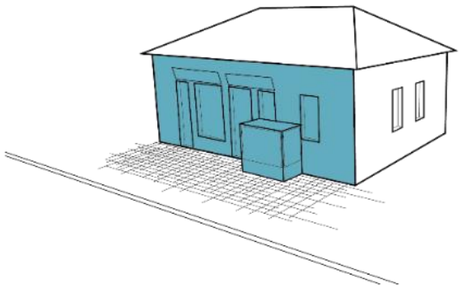
רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מפַרְוָר למסחר, ממגורים למסחר: שינוי חזיתות קומת קרקע

3 חלופות הסבה: הדגמה באמצעות תצלומים היסטוריים

1) הסבה ללא תוספת בנייה

ביטול גדר, הנמכה של מפלס קומת הקרקע בכדי לאפשר כניסה ישירה ממפלס הרחוב לחנות, ריצוף המרווח הקדמי, שינוי פתחים בחזית לרחוב, תוספת ויטרינות ושילוט.





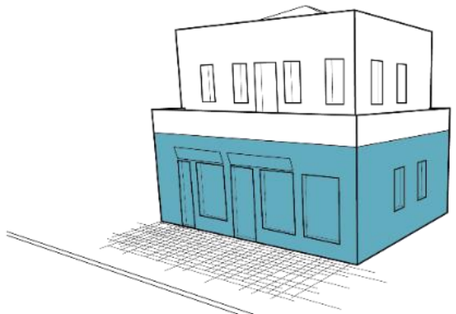
מבט כללי על פרבר הגנים של תל אביב

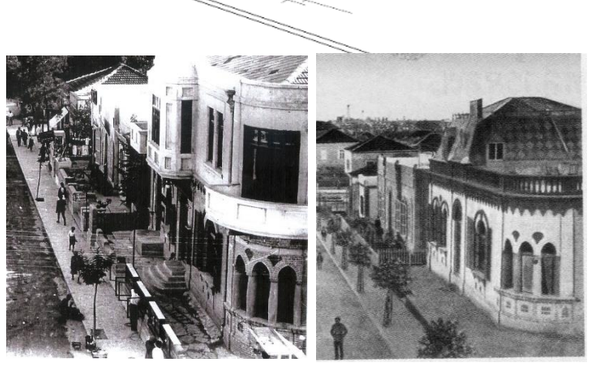
בית יצחק חיותמן
יהודה הלוי 34



2) הסבה ותוספת קומה

תוספת קומה מעל הקיים, ביטול גדר, ריצוף מרווח קדמי, הנמכת מפלס קומת הקרקע, שינוי פתחים בחזית לרחוב, תוספת ויטרינות ושילוט.



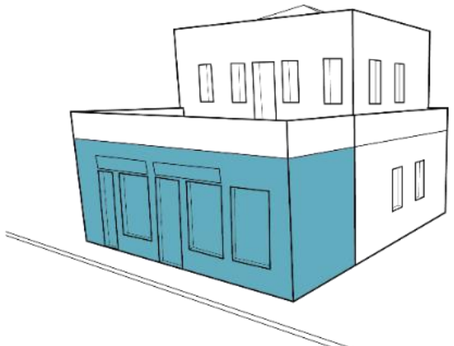


בית משפחת ויס
הרצל 2



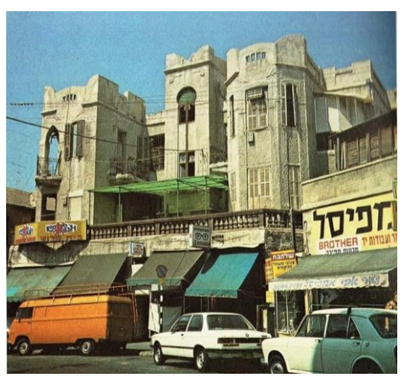
3) תוספת בנייה במרווח הקדמי

תוספת בינוי בחזית הפונה לרחוב עבור חנויות לשם צמצום המרווח הקדמי בין המדרכה לפתח החנות, ביטול גדר.



בית הדקל
נחלת בנימין 8





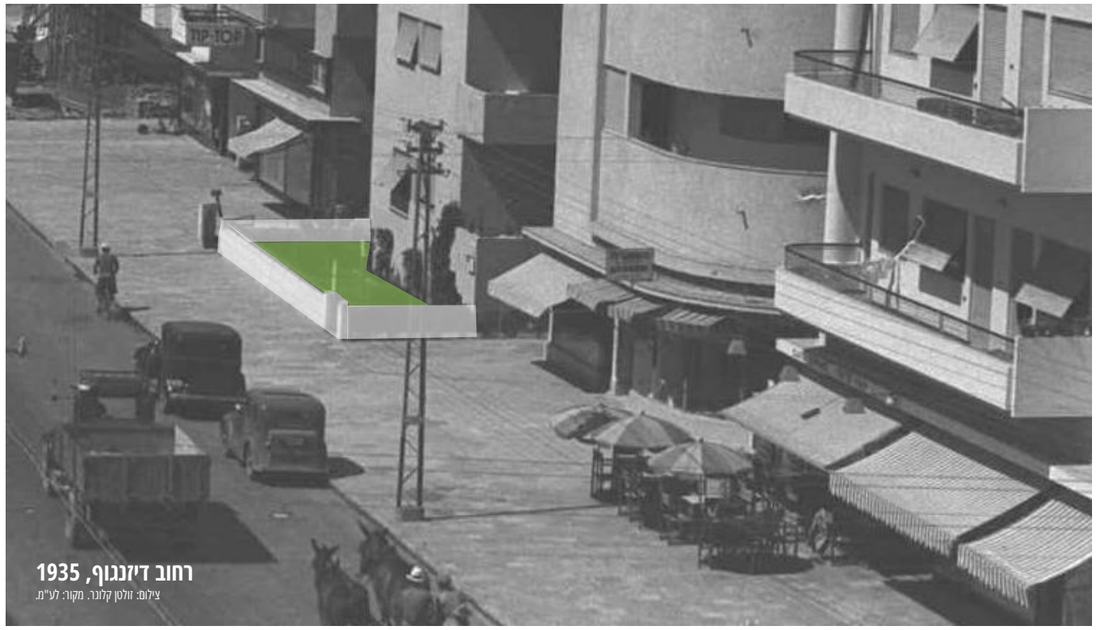
רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מפַרְוָר למסחר, ממגורים למסחר: מימוש חלקי של המצב הסטטוטורי

תכנית סטטוטורית הכופה שינוי מהותי על התכליות המותרות בקומת הקרקע של בניין (ממגורים למסחר ואף ממגורים לתעשייה) יוצרת פרדוקס כפול: הראשון – סטטוטורי: פער בין המצב הקיים בפועל לבין המצב התכנוני המאושר; השני – אדריכלי: פער בין מאפייני חזית הבניין הבנויה ופיתוח המגרש לבין המאפיינים הנדרשים לצורך השימוש החדש. בבניין קיים השינוי הנדרש כלל, על פי רוב, הפקעה של שטחי המרווח הקדמי, הסדרה מחודשת של תשתיות, מציאת פתרון דיור חלופי, שינוי החזית ותכנון מחדש של השטח הבנוי בקומת הקרקע (ראו משמאל - תצלום רח' דיזנגוף להמחשה).

תהליך שינוי חזיתות הבניינים ממגורים למסחר נתקל בקושי מיוחד בשכונות מבוססות וברחובות בהם הבנייה הסתיימה לפני מועד השינוי. **באזורים אלו התרחש מימוש חלקי של המצב הסטטוטורי**. בחלק זה נציג שתי דוגמאות: רחוב פינסקר ושכונת "רמת השרון" (כיום "גן החשמל"). נציין שהאתגר שמציגות שתי דוגמאות אלו רלוונטי לכלל העיר (לא רק בתחומי העיר הלבנה), שכן שינוי סטטוטורי מסוג זה ממשיך להתרחש גם בעת הזו (ע"ע רחוב ארלוזורוב (תכנית בתוקף) ודרך נמיר (תכנית בהכנה)).

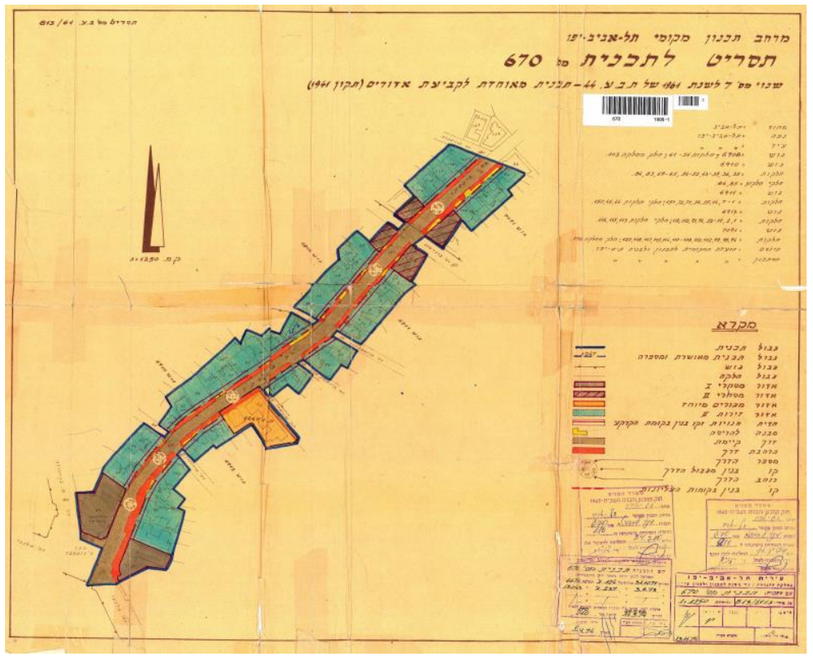
ממגורים למסחר: מימוש חלקי של המצב הסטטוטורי – הדגמה על בניין ברחוב דיזינגוף, אמצע שנות ה-30



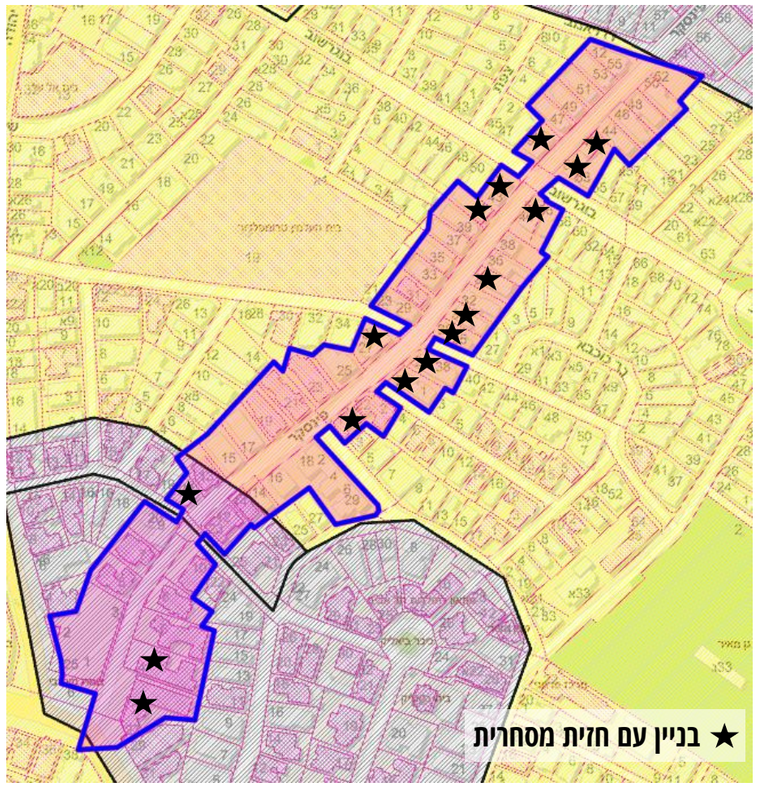
רחוב דיזנגוף, 1935
צילום: זולטן קלונר. מקור: לע"מ.

רחוב פינסקר – תיקון לתכנית 44, בתוקף משנת 1978

תשריט תכנית 670 – תכנית לינארית שמטרתה המרכזית היא שינוי חזית ממגורים למסחר.
התכנית חלה על 55 מגרשים, מתוכם 16 בניינים מוכרזים לשימור (~30%)



<u>ממצאים</u>:
מימוש המצב הסטטוטורי = כ-30%
16 בניינים עם חזית מסחרית מתוכם:
- 4 בניינים לשימור
- 4 בניינים פינתיים עם רחוב בוגרשוב (מסחרי לפי תכנית 44)



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מִפְרָץ למסחר, ממגורים למסחר: מימוש חלקי של המצב הסטטוטורי

שכונת "רמת השרון" (כיום "גן החשמל")

שכונת "רמת השרון" (כיום "גן החשמל") הוקמה על ידי בעלי הון יהודים, מרביתם סוחרים, שהעתיקו את מקום מגוריהם ועסקיהם מיפו לתל אביב בעקבות מאורעות תרפ"א (ראו מפה). הקרקע נרכשה על ידי הסוחרים ותוכננה עבורם על פי עקרונות "עיר הגנים". בשנות ה-20 נבנה ריכוז גדול של בנייני מגורים מפוארים בסגנון האקלקטי.

בקומת הקרקע היו דירות מגורים, ובחזית לרחוב היו מרווח קדמי וגדר נמוכה. במרכז השכונה יועד שטח קרקע רחב ידיים לגינה ציבורית – דוגמא ייחודית ונדירה לגינת כיס שקדמה כרונולוגית לגינות שתכנן גדס בתחומי רובע 3. שכונת המגורים היוקרתית סומנה כאזור מסחרי בתכנית 44 בשנת 1941. בהדרגה החל תהליך ההתדרדרות שלה, האוכלוסייה החזקה עזבה ואת השטחים הבנויים תפסו שימושים של מסחר, משרדים ומלאכה. בניינים שנבנו בשלהי שנות ה-30 תוכננו עם חזית מסחרית. שאר הבניינים נותרו ברובם ללא שינוי ובאחדים הוסבה קומת המגורים למסחר.

במרחב זה 88 מגרשים, מתוכם 32 בניינים מוכרזים לשימור (~36%). 30 מגרשים פונים לרחוב מסחרי ראשי (לפי תכנית 44) הגובל בשכונה.

<u>ממצאים ביחס ל-58 החלקות הנמצאות בלב השכונה</u> - ראו איור (למעט הרחובות: יהודה הלוי, הרכבת, אלנבי ודרך בנין)

- מימוש המצב הסטטוטורי = כ-63%
- 21 בניינים ללא חזית מסחרית מתוכם 12 בניינים לשימור

1922: שכונת גנים עירונית
תכנון במקור: ללא מסחר



ברזילי 10, 1925 – חזית לרחוב ברזילי - קומת קרקע למגורים בבניין אקלקטי

1941: אזור מסחרי לפי תא/44
מצב סטטוטורי: עירוב מלא



ברזילי 10, 1925 – חזית לרחוב החשמל- קומת קרקע למגורים בבניין אקלקטי

מסקנות מרכזיות

מהדוגמאות הללו ניתן ללמוד מהו פוטנציאל שיתרחש שינוי מחזית מגורים לחזית מסחרית בבניינים <u>שמיצו את זכויות הבנייה המותרות בעת שהתרחש השינוי הסטטוטורי</u>. להלן המסקנות המרכזיות:

א- סבירות נמוכה מאוד שיתרחש שינוי בדרך של **הסבה ללא תוספת בנייה**

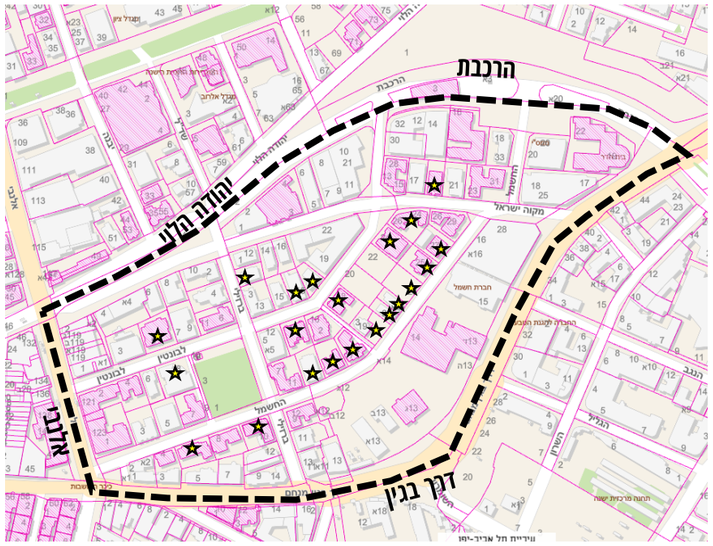
ב- החלופה של **תוספת בנייה במרווח הקדמי** רלוונטית כיום רק במקרים של הריסה ובניה מחדש

ג- החלופה הסבירה ביותר למימוש המצב הסטטוטורי החדש היא הריסה ובניה מחדש. חלופה זו תתרחש להערכתנו רק במקרים בהם מתקיימים כל התנאים הבאים:

1) קיימת היתכנות כלכלית
2) אין מגבלות קנייניות
3) קיימת הסכמה בין בעלי הקניין

ד- בבניינים לשימור בהם אין חזית מסחרית המשמעות של מימוש החזית המסחרית הוא אובדן מרכיבי פיתוח ואלמנטים אדריכליים מקוריים

☆ בניין <u>ללא</u> חזית מסחרית



כיום: מתחם מוטה שימור
מצב בפועל: מימוש חלקי



ברזילי 10, 2022 – חזית לרחוב החשמל- קומת קרקע למגורים
מקור השרטוטים והתצלומים: ניצה סמוק אדריכלים

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

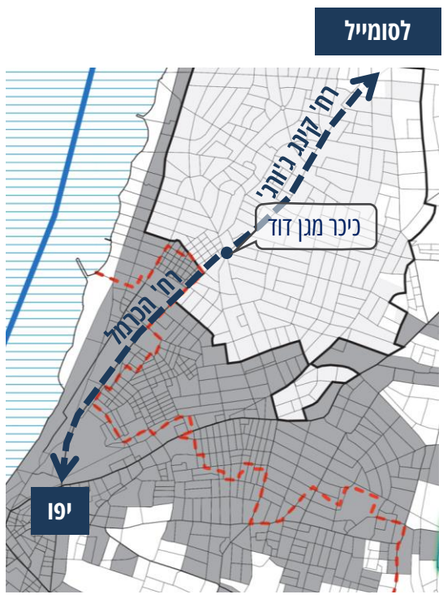
רחובות מסחריים בעיר הלבנה

רחובות מסחריים יוצאי דופן

רחוב הכרמל –"שוק" בזאר

השוק הוא צורת מסחר הצומחת על פי רוב מלמטה, במקום ובתנאים העונים על צורכיהם של המוכרים ושל הקונים כאחד. כך פעלו והתקיימו השווקים ביפו ובתל אביב עד לאמצע שנות ה-20. שוק הכרמל הוא דוגמה מייצגת לשוק ש"נוצר מאליו". תחילתו בדוכני סוחרים שהתמקמו ברחבת מגן דוד והתרחבו עם הזמן אל תוך רחוב הכרמל.

רחוב הכרמל נבנה במקור כרחוב מגורים עם חזית מסחרית בתוואי הדרך ההיסטורית שהובילה מיפו לסומייל. עם השנים התפתח המסחר לאורך הרחוב וזלג מחוץ לשטחים המבונים של הבניינים אל שטח הדרך. סוחרים החלו להציב דוכנים ניידים לאורך הרחוב משני צידי המדרכה (ראו תצלומים). רחוב הכרמל נסגר לתנועה בשנות ה-50 מסיבות בטיחותיות, שכן העומס שנוצר מהפעילות המסחרית לא הותיר מרחב מספק לתנועת כלי רכב.

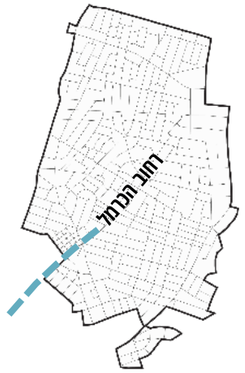


הגבול המוניציפלי שנקבע בשנת 1921 עבר במרכז הרחוב וחילק את השוק לשניים: חלקו המזרחי היה בשטח המוניציפלי של תל אביב וחלקו המערבי בשטחה של יפו (ראו מפה). מצב זה יצר קושי בהסדרת רישיונות והשגחה סניטרית. בתחומה של יפו הורשו רוכלים נטולי רישיונות לסחור ללא השגחה סניטרית, בעוד שהסוחרים בתחומה של תל אביב היו כפופים לפיקוח סניטרי ונדרשו לשלם מיסים עירוניים עבור עיסוקם. סוחרי הפירות והירקות שלא יכלו לעמוד בתשלומי המיסים המשיכו לפעול באתר המקורי ולהתחמק מהפיקוח העירוני על ידי העתקת הדוכנים לכיוון דרום אל עבר השטח המוניציפלי של עיריית יפו. המעורבות המוניציפלית התגלתה כבלתי יעילה, וההסדרים החדשים גררו תלונות רבות על גרימת נזקים ואי נוחות (הלמן, 2007).

ההסדרה הסטטוטורית של המסחר ברחוב הכרמל קיבלה תוקף בתכניות 9 ו-44. הרחוב סומן כאזור מסחרי 2 בו הותרו חנויות למכירת ירקות, בשר ודגים, נפט ושמן, סנדלריות ותעשיות שאינן מרעישות או מלכלכות. למן תחילת הפעילות המסחרית היה "שוק הכרמל" מרחב מעורב אתנית ואדריכלית. לפי דרויאנוב בעלי הדוכנים בשוק היו ברובם ערביים ויהודים מזרחיים. היה לו אופי של **בזאר מזרחי: מקטע מיישוב עירוני בלבנט שבו מתנהלים בקביעות חיי מסחר ומלאכה בחנויות קבועות ובדוכנים**. לעומת זאת בחלק השוק המסתעף מרחוב הכרמל לרחוב בית לחם בנויים צריפים בסדר אירופאי והרוכלים כולם יהודים, ברובם הגדול אשכנזים, והמראה הוא של שוק בעיר פולנית מודרנית ללא רעש והמולה. המתיחות הביטחונית בשנות ה-20 וה-30 יצרה מתחים גם בין הסוחרים משתי הקבוצות האתניות. עם הזמן למדו הסוחרים היהודים לתמוך בנוכחות הסוחרים הערביים, כיוון שנקנו מהם סחורות שונות והם היוו אבן שואבת לאוכלוסיות שחיפשו את המוצרים בזול, וניתן היה לנצל זאת לטובת כלל סוחרי השוק.

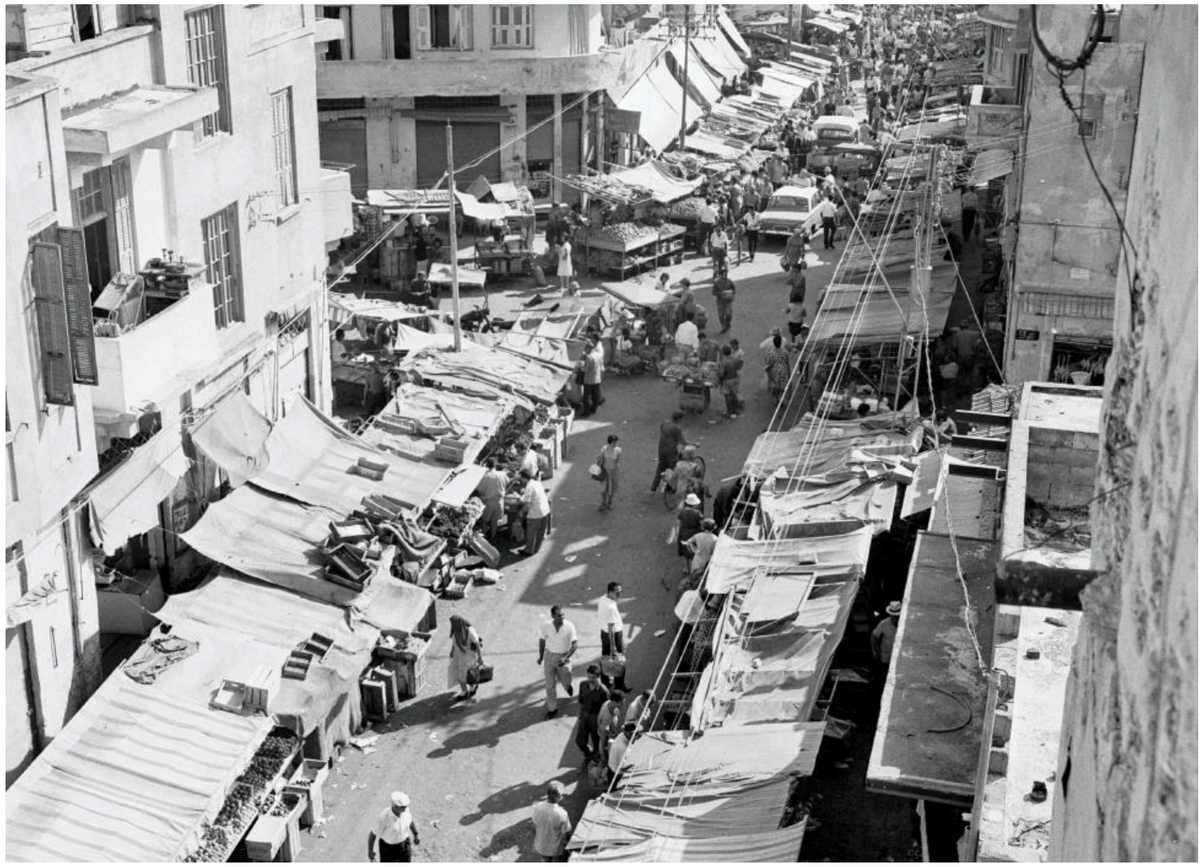
כיום שוק הכרמל הוא מהרחובות הבודדים בעיר בהם מותרת "רוכלות" לפי חוק העזר.

רחוב הכרמל בתחום העיר הלבנה





שוק הכרמל בשנות ה-50
מקור: שולה וידריך



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

רחובות מסחריים יוצאי דופן

מדרחוב מסחרי – מרחב נחלת בנימין

המדרחוב, הֶלחֵם של המילים מדרכה ורחוב, הוא מושג שנועד לתאר רחוב המיועד רוב הזמן להולכי רגל בלבד, ועל כן מספק נוחות, ביטחון ושקט למשתמשים בו. מדרחוב מסחרי הוא רחוב מסחרי אחד או יותר שנסגר לתנועת כלי רכב והפך למרחב הליכה חופשי להולכי רגל. הסבת רחוב למדרחוב היא פעולה בתחום העיצוב העירוני, הכוללת בדרך כלל ריצוף של זכות הדרך (מיסעה ומדרכות) באבנים משתלבות; תכנון ועיצוב תאורת רחוב, נטיעות, צמחייה וריהוט רחוב לטובת הציבור הרחב. הרעיון להסב רחובות מסחריים למדרחוב בלב ההיסטורי של מרכזי הערים הגדולות באירופה החל בשנות ה-60, במטרה להקל על עומסי התנועה באזורים אלו ולעודד פעילות של מסחר, תיירות, שוטטות, ירידים ואירועים.

המדרחוב המסחרי הראשון שהוקם בתל אביב בשנת 1985 הוא "מדרחוב נחלת בנימין". מרחב ששטחו כ-54 דונם, בו הוגבלה תנועת כלי רכב במספר רחובות: נחלת בנימין מכיכר מגן דוד עד רחוב גרוזנברג; רמב"ם מאלנבי ועד הכרמל; והרחובות החוצים אותם: השומר, התבור ומוהליבר. אליהם מצטרף רחוב הכרמל, שהוסב לרחוב ללא תנועה בשנות ה-50 במטרה לאפשר את המשך קיומו של השוק ודוכניו, אשר עשו שימוש בזכות הדרך. ניהול התנועה כולל מתן בלעדיות להולכי-רגל, באמצעות חסימה מוחלטת של תנועת כלי רכב בשעות היום (למעט רכבי חירום). בשעות הערב נפתח הרחוב לכלי רכב לצורך פריקה וטעינה, והחניה בו אפשרית בשעות הלילה.

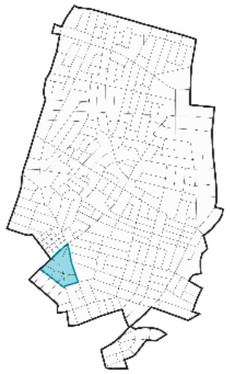
שכונת נחלת בנימין הוקמה בראשית המאה ה-20. בשנת 1912 היו בשכונה 23 בתים חד-משפחתיים שלא עלו על שתי קומות. רחובה הראשי, נחלת בנימין, נבנה כך שרוב בתי השכונה יהיו צמודים אליו לאורכו. משנסתיימה מלאכת הבנייה של הבתים הראשונים, הסתבר לחברי האגודה כי אין באפשרותם להקים תשתית לשכונתם בכוחות עצמם ועל כן פנו בבקשה להצטרף לתל אביב. בשנת 1911 בוצע איחוד חלקי בין שכונת "נחלת בנימין" לתל אביב, אשר הושלם בשנת 1912. כך קם האיחוד הראשון של שכונות יהודיות מחוץ לגבולות יפו. באמצע שנות ה-20 החלו להבנות בנייני פאר בסגנון האקלקטי בני שלוש קומות תחת הבתים הפרטיים, והצפיפות גדלה.

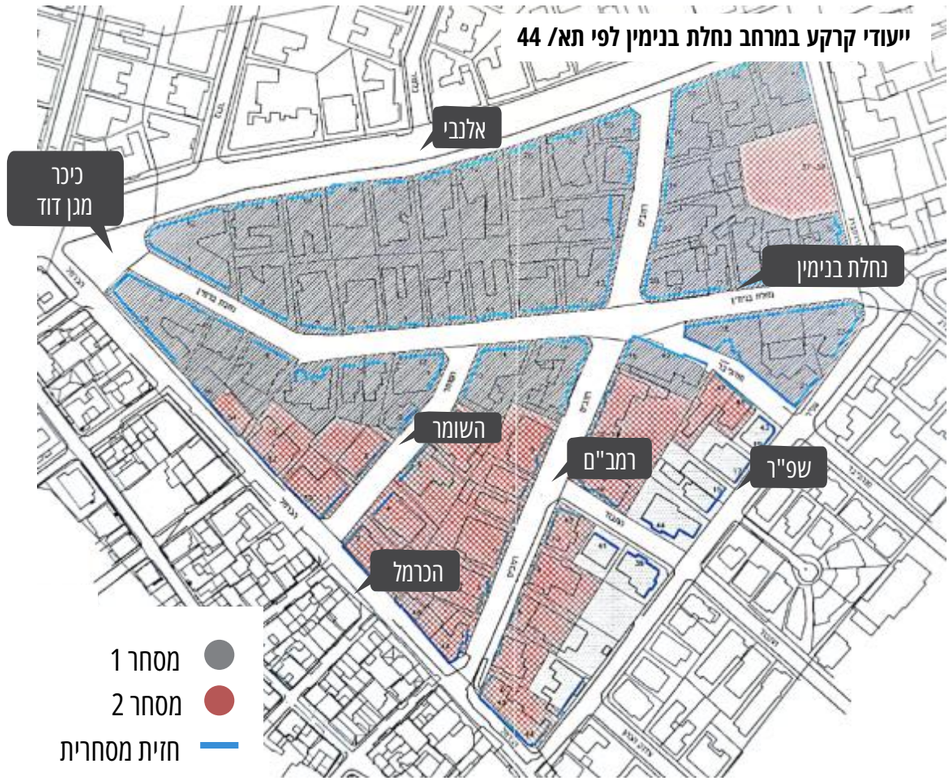
מבחינה סטטוטורית, ייעוד הקרקע של הרחובות הוא אזור מסחרי 1 ואזור מסחרי 2 לפי תכנית תא/44 (ראו איור). המסחר התמקם בקומות הקרקע וגרם לשינויים מהותיים בחזיתות הבניינים. דיירי השכונה המקוריים נטשו אותה והשכירו את החללים לשימושי מסחר ומלאכה. בתחילת שנות השמונים הייתה נחלת בנימין רחוב מוזנח.

הבחירה להסב את רחובות מתחם נחלת בנימין למדרחוב תואמת למגמה העולמית ששטפה את מרכזי הערים האירופאיות באותה התקופה: מרחב של רחובות היסטוריים בו מצוי מקבץ יוצא דופן של בניינים היסטוריים משנות ה-20 וה-30 אשר נושאים ערכי מורשת אדריכליים והוכרזו לשימור. זהו מרחב מוטה מורשת אדריכלית שנבחר לשמש אטרקציה מסחרית במרחב היסטורי מוטה מסחר, באמצעות עיצוב עירוני ייחודי. יצירתו של מוקד משיכה מסחרי במדרחוב נחלת בנימין באה לידי ביטוי גם בערכים של עיצוב עירוני – ריצוף באבנים משתלבות, נטיעת עצים מצלים (סיגלון), ריהוט ותאורת רחוב. תכנון המדרחוב בוצע על ידי אדר' סעדיה מנדל.

במדרחוב פועל מזה כ-34 שנה יריד אומנים הנושא את שמו של המתחם, בדוכנים המתמקמים בשולי הרחובות משני צדדיהם. היריד מתקיים פעמיים בשבוע – בימי שלישי, שישי וערבי חג, וכולל כ-250 מציגים (ראו תצלום). התימה של היריד קבועה: העבודות המוצגות בו חייבות להיות יצירות מקוריות שנעשות בעבודת יד בארץ, ואשר נמכרות על ידי האומן. לאורך כל שנות פעילותו מושך יריד האומנים קהל רב, מהארץ ומהעולם כולו.

מרחב מדרחוב נחלת בנימין בתחום העיר הלבנה









רחובות מסחריים בעיר הלבנה

רחובות מסחריים יוצאי דופן

עיצוב אדריכלי אחיד של בניינים עם קומת קרקע מסחרית – כיכר צינה דיזנגוף

כיכר צינה דיזנגוף היא אירוע ייחודי ברצף הרקמה העירונית ומרכיב חשוב במפה הקוגניטיבית של העיר. היא הכיכר הראשונה בתל אביב שהותוו לה קווים אדריכליים אחידים, ותכנונה משקף את ההבנה בחשיבות הצורך בחלל עירוני ייצוגי שיתפקד כסלון עירוני פתוח. לאורך שנים סימלה הכיכר את המרכז הפיזי של העיר, נקודת ציון משמעותית עבור תושבי העיר והמבקרים בה, וסמלה הייצוגי של 'העיר הלבנה' של תל אביב.

בכיכר העגולה נפגשים שישה רחובות: רחוב דיזנגוף (חוצה אותה בכיוון צפון-דרום); רחוב פינסקר; רחוב ריינס; רחוב בן עמי ורחוב זמנהוף. קוטרה כ-60 מ' (100 מ' בין דפנות הבניינים) ובמרכזה ממוקמת ברכת מים ובה פסל חוצות. אל הכיכר פונים 6 מבנים בהם 12 מגרשים. במבנים המורכבים ממגרשים שונים הבנייה היא צמודת-דופן (קו בניין אפס). קומת הקרקע היא מסחרית ומעליה קומות מגורים.

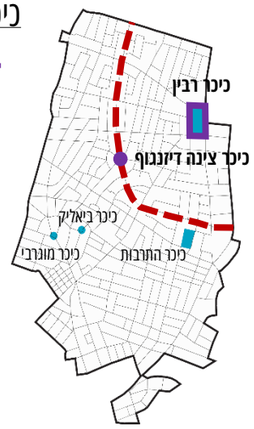
ההיסטוריה התכנונית של הכיכר מתחילה בתכנית גדס, בה נקבע כי במרכזו של אחד משני הצירים הראשיים המתוכננים לעיר תיבנה כיכר עירונית בעלת דופן אחידה סביבה. בשנת 1933 קיימה עיריית תל אביב תחרות אדריכלים לעיצוב האופי הארכיטקטוני של הכיכר. בתחרות זכו האדריכלית ג'ניה אוורבוך ו. גריניץ. תכנית הבינוי יצרה חזיתות קעורות סביב הכיכר, שסגרו על הצורה המעגלית של השטח המרכזי. העיצוב האדריכלי של המבנים עושה שימוש בפרט אדריכלי אחיד המשתייך לסגנון הבינלאומי שהוטמע בכל הבניינים (ללא קשר לתפקוד הבניין) – חריץ אוורור שנוצר על ידי סינר יורד התלוי על קצות המרפסות. האחידות כללה גם גובה אחיד לכל הבניינים. הגובה האחיד לא יושם, שכן הבניה התרחשה ביוזמה פרטית לאורך שלושה עשורים.

המגרשים סביב הכיכר הם בייעוד אזור מסחרי 1 לפי תכנית 58. ההוראות האחידות לעיצוב הבניינים סביב הכיכר קיבלו מעמד סטטוטורי בתכנית 54 (אושרה למתן תוקף בשנת 1939), ובמסגרת זו הותרה הקמתה של קומה רביעית במגרשים אלו. כל המבנים תוכננו ונבנו **מראש** עם מסחר בקומת הקרקע **ללא קומת יציע** (ראו תצלומים). תא/ 2650/ ב - תכנית לשימור מבנים בתל אביב (2008) סימנה לשימור את כל המבנים סביב הכיכר. התכנית הראשונה יצרה חוסר סימטריה תכנוני במגרשים סביב הכיכר: 10 בניינים סומנו לשימור בהגבלות מחמירות - בהם לא ניתן לממש את זכויות הבנייה; ו-2 בניינים סומנו לשימור רגיל - בהם ניתן לממש את זכויות הבנייה התקפות בתחום המגרש.

כיכרות בתחום העיר הלבנה

חזית מסחרית

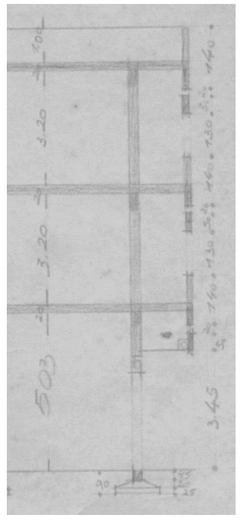
רחוב דיזנגוף



מקור: Matson (G. Eric and Edith) Photograph Collection







מאפיינים אדריכליים של חזית מסחרית בבניינים סביב הכיכר

- **רוחב יחידה מסחרית**: כרוחב המרחק בין עמודי הבטון של שלד הבניין. החזית המסחרית כוללת רצף של 3 – 4 חנויות
- **גובה החנות:** 5 מ', ללא קומת יציע
- **רוחב חנות**: כרוחב מפתח העמודים - כ-4 מ'
- **מסגרות הפתחים**: ברזל וזכוכית
- **דלת כניסה**: כ-80 ס"מ. חלק תחתון אטום. גובה כ- 2.20 מ'. במישור חזית הוויטרינה
- **חלון ראווה**: לחלון הראווה הטיפוסי שני מרכיבים עיקריים : [1] צוקל – בנוי; משמש להצגת סחורה. גובהו כ-40 ס"מ; [2] החלק המרכזי - זיגוג קבוע, חלוקה מינימלית בסרגלי מתכת (ללא פתיחה). גובהו כ- 1.8 מ' (עד לגובה הדלת)
- **מעל חלון הראווה:** רצועת חלונות "סרט" אופקיים לאוורור חלל החנות. מסגרות החלונות ממתכת בפתיחת קיפ.
- **הפרדה בין קומת המסחר לקומת המגורים:** סינר יורד
- **הצללה:** מרקיזות מתקפלות
- **שילוט מסחרי**: על גבי הוויטרינה המסחרית

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר וידל, MA

רחובות מסחריים בעיר הלבנה

מסקנות ותובנות: רחובות מסחריים יוצאי דופן

בחלק זה נסקרו שלושה מקרים של רחובות מסחריים יוצאי דופן בהיבטי עיצוב אורבני או אדריכלי ביחס לשאר הרחובות המסחריים בתחום העיר הלבנה. מטבע הדברים, בהיותם יוצאי דופן, קיים קושי להשוות ביניהם. עם זאת, מההשוואה עולה שלכל אחד מהם יש צבר של מאפיינים אורבניים, אדריכליים (או שניהם), המייחדים אותו ביחס לרחובות מסחריים אחרים – מסומנים בכוכבית בטבלה.

המשותף הבולט לשלושתם הוא בהיותם מרחבים מסחריים:

- מושכי קהל המהווים ציון דרך לתיירות מקומית ובינלאומית
- מזמנים פעילות של שוטטות עירונית לצד שהייה
- מספקים מענה הן לצרכנות יומיומית והן למוצרים בעלי אופי מיוחד

***** מאפיין אורבני ו/או אדריכלי ייחודי

		שוק הכרמל	מרחב נחלת בנימין	כיכר צינה דיזנגוף
שימושי קרקע	**סוג מרחב**	רחוב לינארי	מרחב סביב ציר פנימי מרכזי	**כיכר עגולה***
	תכנון במקור	רחוב מסחרי, דרך היסטורית	פרבר גנים	רחוב מסחרי
	ייעוד קרקע	מסחר 2	מסחר 1 + 2	מסחר 1
	מסחר בקומת קרקע	100%	לא רציף	100%
	ענף מסחרי בולט	**מזון, פירות וירקות***	**עבודות יד ע"י אומן מקומי***	**אירוח והסעדה**
	ייחוד מסחרי	**דוכני קבע***	**דוכנים זמניים (יריד)***	**חנויות סביב שצ"פ***
מרחב ציבורי	**תנועה ממונעת**	ללא	ללא	בדופן הפנימית
	פיתוח שטח	רגיל	**מדרחוב** אבנים משתלבות מדופן לדופן*	ריצוף רחוב מיוחד
	נטיעות	ללא	2 שורות עצי סיגלון*	עצי פיקוס בהיקף החיצוני של המדרכות
אדריכלות	**סגנון אדריכלי עיקרי**	אקלקטי	אקלקטי	בינלאומי
	מבנים לשימור	0	80%	100%*
	ויטרינה מסחרית	ללא. תריס גלילה*	כן, למעט בבניינים לשימור בהם לא התרחשה הסבה עד שנות ה-90	כן, בכל הבניינים
	אסתטיקה מרחבית	נמוכה מאוד	גבוהה	גבוהה מאוד, עיצוב אחיד*

פרק 2

מבני קיוסק "עצמאיים" (stand-alone)

תוכן עניינים

- מה זה קיוסק? עמ' 40
- חקר תופעת הקיוסקים בתל אביב עמ' 40
- טיפולוגיות של מבני קיוסקים בתל אביב עמ' 40
- התפתחות התופעה והסדרתה עמ' 41
  - הקיוסק הראשון : "קיוסק לגזוז של עיריית תל אביב", 1910 עמ' 41
  - עד שנת 1924 עמ' 42
  - אחרי 1924 עמ' 43
    - רישיון להפעלת הקיוסק על בסיס קריטריונים סוציאליים עמ' 44
    - רישיון בניה להקמת מבנה הקיוסק עמ' 44
    - פיקוח ואכיפה על אופן השימוש בקיוסק עמ' 46
    - קשיי הפרנסה של בעלי הקיוסקים עמ' 48
    - ההיעלמות ההדרגתית של הקיוסקים "העצמאיים" במגרשים פרטיים עמ' 49
- קיוסקים "עצמאיים" בבעלות עירונית עמ' 50
  - מערך הקיוסקים העירוניים והרגולציה שלו עמ' 50
  - תכנון קיוסקים עירוניים אחידים על ידי המהנדס העירוני עמ' 51
  - הרחבת שטחי הקיוסקים עמ' 52
  - ההיעלמות ההדרגתית של הקיוסקים העירוניים עמ' 54
  - ניהול הקיוסקים כיום עמ' 56
  - רישוי עסקים עמ' 56
- סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה" עמ' 57
  - קיוסק ריבועי "סגנון אקלקטי" עמ' 58
  - קיוסק מעוגל "סגנון בינלאומי" עמ' 61
  - קיוסק "קולונדה" עמ' 64
  - קיוסק מלבני "מוחצן" עמ' 67
  - קיוסקים "מיוחדים" שאינם משתייכים לדגמים האחידים עמ' 72
  - תובנות ומסקנות עמ' 77
- נספחים עמ' 79

מבני קיוסק "עצמאיים" בתל אביב

מה זה קיוסק?

קיוסק הוא **מבנה קבע קטן לממכר מוצרים בעלי ערך נמוך** בו המכירה נעשית על פי רוב דרך חלון פתוח.

במקור המילה קיוסק מגיעה מהשפה הפרסית (کُوشک - כּוֹשֶׁך) בה שימשה המילה קוֹשֶׁק במשמעות של "ארמון" והיא יוחסה למבנה מנותק, לרוב קטן, מוקף גנים. בעקבות הכיבוש הטורקי של המזרח התיכון במאה ה–11, אותה מילה פרסית התגלגלה לטורקית בצורה קִיוֹשֶׁק. במאה ה–16 חצתה המילה הטורקית את הים האדריאטי והחלה לשמש באיטלקית ככינוי למבנה פתוח, מעין גזיבו. הקמת מבנים שכאלה בגני איטליה הפכה פופולרית, ובמאה ה–18 נדדה האופנה גם לצרפת. באמצע המאה ה–19 הוקמו חנויות עיתונים רבות בפריז שהזכירו בצורתן את אותם מבני גן, וזכו לכינוי "קיוסק" גם הן. כאשר הוקמו מבנים כאלה בערי אירופה והעולם בהמשך, התפשטה המילה "קיוסק" לשפות נוספות, בהן אנגלית, גרמנית, פולנית ורוסית.

במאה ה-19 קיבלה המילה קיוסק משמעות מסחרית. בערים האירופאיות הופיעו הקיוסקים כדוכנים (ניידים או כמבני קבע) לממכר מוצרים יום-יומיים בעלי ערך כספי נמוך. המילה קִיוֹסְק עברה כמה גלגולים בקרב דוברי העברית. בראשית המאה ה–20 המשמעות שלה הייתה "ארמון", כמו בטורקית — ארמון הסולטן, למשל, כונה "אילדיז קיוסק". בעיתונים העבריים של מזרח אירופה החלו כבר אז להשתמש במילה כדי לתאר "דוכן למכירת עיתונים". ב–1904, לדוגמה, התפאר "הצופה" הוורשאי ש"כל בתי ה'קיוסקים' בעירנו מוכרים גיליונות בודדים של 'הצפה'" (איילון גלעד, הארץ, 03 בנובמבר 2021). קישור

הקיוסק, בשל ממדיו הצנועים, היה פתרון למסחר בר קיימא עבור השכבות הנמוכות בחברה. מפעיל קיוסק לא נדרש להעסקת עובדים, למלאי גדול של סחורה או לתשלומי שכירות ומיסים שוטפים מעמיסים. קיוסק קטן שנוהל היטב יכול היה לפרנס משפחה ולהוציאה אל מחוץ למעגל האבטלה.

המסחר בקיוסק החל כבר בראשית דרכה של בתל אביב, בתחילת המאה ה-20.

חקר תופעת הקיוסקים בתל אביב

ככל הידוע לנו, תופעת הקיוסקים בעיר לא זכתה עד כה למחקר מסודר. חוקרים שונים מתייחסים אליה, בעיקר בהיבט התרבותי, אך מעט מאוד פורסם אודותיה (שביט וביגר, 2001; הלמן, 2007, 2020), ורק שני תיקי תיעוד הוכנו לקיוסקים על פי דרישת מחלקת השימור.

לכן, המידע והמסקנות שיוצגו בפרק זה מבוססות על מחקר שערכנו עבור עבודה זו. במסגרת זו נסקרו מסמכים מהמקורות הבאים:

- הארכיון ההיסטורי של עיריית תל אביב: חומרים המקוטלגים תחת "קיוסקים"
- גנזך הנדסי מינהל ההנדסה: מסמכים מתיקי בניין (כולל תיקי תיעוד) לפי כתובות. לא נמצא תיק נושאי לעניין הקיוסקים
- ארכיון אגף נכסים: אותרו תיקי נכסים בודדים. לא התקבל אישור להצגת המסמכים בעבודה
- עיתונות היסטורית
- תצלומים היסטוריים מארכיונים מגוונים

עשינו כל מאמץ כדי לתקף את ממצאי המחקר, הן ברמה ההיסטורית והן ברמה ההנדסית. עם זאת, לצערנו לא אותרו מסמכים ותוכניות הקשורים בהקמה המוסדרת של קיוסקים עירוניים שתוכננו במשרד המהנדס העירוני והוקמו בפועל על ידי אגף דרכים (כפי שיורחב בהמשך).

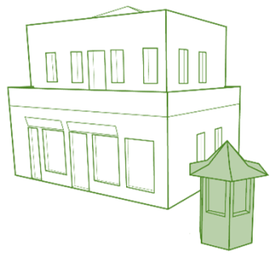
טיפולוגיות של מבני קיוסקים בתל אביב

קיוסקים במבנה קבע בתל אביב נחלקים ל-2 סוגים לפי המאפיינים ההנדסיים שלהם (ראו איור):

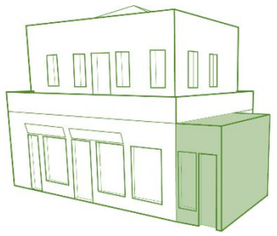
א- קיוסק עצמאי (stand-alone) שאין לו דופן משותפת עם בניין

ב- קיוסק צמוד לבניין, בנוי בקו אפס עם בניין

א קיוסק עצמאי



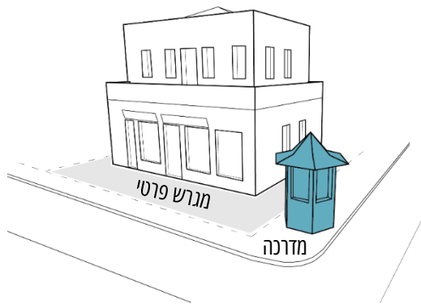
ב קיוסק צמוד לבניין



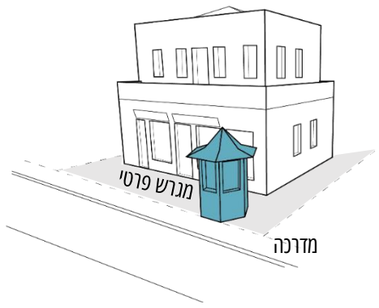
בנוסף, ניתן לסווג את הקיוסקים לפי מיקום במרחב העירוני: (ראו איורים)

1. **קיוסק בשטח ציבורי** - נמצא בשטחים בבעלות העירייה כגון מדרכות, שדרות וגינות
2. **קיוסק בשטח פרטי** - נמצא בשטח מגרש פרטי בו קיים בניין (בדרך כלל למגורים)

1 קיוסק בשטח ציבורי



2 קיוסק בשטח פרטי



פרק זה עוסק בקיוסקים "עצמאיים" בשטח הציבורי והפרטי.

הרחבה על קיוסקים צמודים לבניין מוצגת בפרק 3 של עבודה זו.

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

מבני קיוסק "עצמאיים" בתל אביב

התפתחות התופעה והסדרתה

המסחר בקיוסק החל כבר בראשית דרכה של בתל אביב, בתחילת המאה ה-20. הפרקטיקה של מסחר זעיר בקיוסקים התרחבה בתקופה בתקופת העלייה הרביעית (1924-1926) כתופעה ש"צמחה מלמטה". בשנות ה-30 המשיך הענף להתפתח. ההערכה היא שבסוף העשור מספרם הכולל של הקיוסקים והרוכלים בעיר הגיע לכ-800 ואולי אף למעלה מזה (הלמן, 2007; יודפת) [1]. כיום, מספרם של הקיוסקים העצמאיים בשטח הציבורי והפרטי בכל תחומי העיר עומד (להערכתנו) על כ-10% ממספרם בתקופת השיא.

להקמת הקיוסקים היו השלכות על הכלכלה העירונית, על האסתטיקה של המרחב ועל התנהלותו. המסחר בקיוסקים הפך אמנם לתופעה נרחבת אך גם שנויה במחלוקת, והיחס אליה היה אמביוולנטי. מצד אחד היו הקיוסקים מקור פרנסה, מקום למפגש, ומכרו סחורה או שירותים נצרכים. מנגד, המראה של הקיוסקים והפריסה המרחבית שלהם פגעו בחזות המודרנית של העיר, ויצרו לעיתים מפגעים תברואתיים ותנועתיים. בהיבט החברתי בעלי הקיוסקים נחשבו "חנוונים", מקצוע נמוך-דרג בהיררכיה החברתית, שמזכיר את התדמית הגלותית של היהודי חסר הבית ומשלח היד הקבוע, ממנה ביקשו להתנתק בארץ ישראל. בהיבט הכלכלי, נשמעו טענות על הפרת התחרות העסקית הבריאה ברחוב. בעלי החנויות טענו שהקיוסקים גוזלים מהם פרנסה ואילו בעלי הקיוסקים טענו על חוסר יכולת להתפרנס בשל מכירת מוצרים דומים בחנויות ובמסעדות ובשל ריבוי הקיוסקים המתחרים.

תופעה נרחבת ושנויה במחלוקת

מקור פרנסה
מסחר זעיר
שירותים נצרכים
מקום מפגש

משלח יד גלותי
פגיעה בחזות העיר
גזל פרנסה מבעלי חנויות
מפגע תברואתי
מפגע תנועתי

בחלק זה נעסוק בהתפתחות התופעה, הסדרתה העסקית, המרחבית, והתכנונית והיחס אליה בתקופות השונות.

הקיוסק הראשון : "קיוסק לגזוז של עיריית תל אביב", 1910

הקיוסק הראשון שהוקם בתל אביב בשנת 1910 הוא קיוסק עירוני - "הקיוסק לגזוז" בשדרות רוטשילד פינת רחוב הרצל. הקיוסק הוקם בניגוד מוחלט לתקנון השכונה, בו נקבע שבתוך השכונה לא יוקמו בתי מסחר, אלא באישור הוועד [2]. ועד השכונה קיבל פנייה מאחד התושבים שביקש להקים קיוסק לגזוז ב"בולבאר" – כינויין של שדרות רוטשילד לפני נטיעתן, כמקור פרנסה וכשירות נחוץ לתושבים בשכונה. הפרוטוקולים מספרים שוועד השכונה סרב בתחילה לתת רישיון להקים קיוסק, אולם עד מהרה ההחלטה שונתה, והוועד החליט להקים בעצמו את הקיוסק ולהחכיר אותו לפרטי.

הקיוסק שהוקם היה מעץ, כנראה בתכנונו של יוסף ברסקי, מתכנן הגימנסיה העברית 'הרצליה' [3]. מדובר במבנה "עצמאי" (stand-alone). תכניתו כמו-מעוגלת (מתומן שווה צלעות) ושטחו לא עלה על 5 מ"ר. ליד הקיוסק הוצב פנס הרחוב הראשון של תל-אביב וברחבה שלפניו הוצבו כמה כיסאות ושולחנות. הקיוסק הושכר מראש לשנתיים ליוסף קיסילוב. ניתן היה לרכוש בו משקאות קלים, דברי מתיקה ועיתונים, חל איסור על מכירת משקאות חריפים (כרמיאל, 2007).

הקיוסק נהרס בשנת 1989 ובמקומו נבנה בשנת 2004 קיוסק אחר, שונה בצורתו, במידותיו, בטכנולוגיות ובחומרי הבניה מהקיוסק הראשון [4, 5].

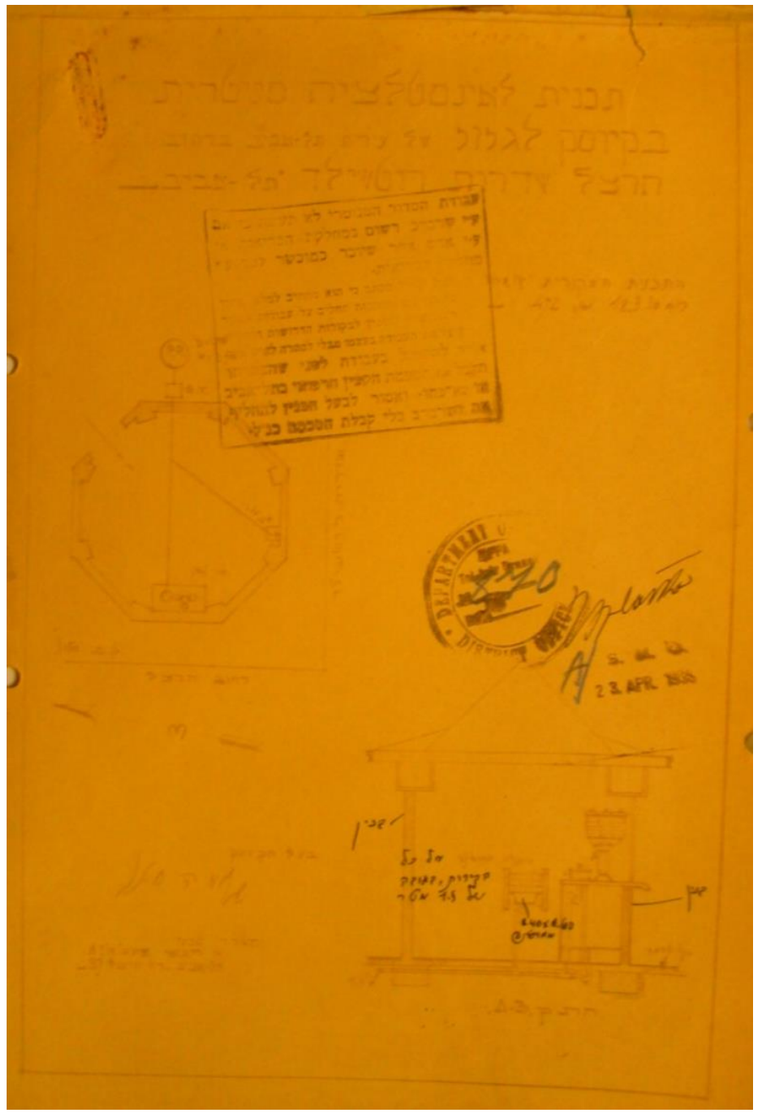
הקיוסק הראשון בשדרות רוטשילד, 1910
(תקריב) צילום: אברהם סוסקין.



הקיוסק המשוחזר בשדרות רוטשילד, כיום
שונה בצורתו, במידותיו, בטכנולוגיות ובחומרי הבניה



תכנית סניטרית לקיוסק הראשון, 23.4.1935.
מקור: ארכיון שולה וידריך.



[1] בסטטיסטיקות השונות שנערכו ופורסמו לאורך השנים הקיוסקים לא "נספרו" כחנות.
[2] סעיף מ"ט לפרק ז – תקנות כלליות. בתוך: דרויאנוב, 1936, עמ' 120-123, 158-163; פרוטוקול ועד השכונה מיום ז' סיוון תר"ע.
[3] תיק תיעוד (2016), אדר' איריס הורוביץ שלוש, בתוך תיק בניין מספר 00070030
[4] Ynet , יובל קרני, 18.05.04: הקיוסק הראשון של ת"א חוזר. תכנון השחזור: אדר' מיכאל וייס ואדר' יובל איתן. הגודל המקורי היה 7 מ"ר, אולם תקן הבנייה בתל-אביב אינו מאפשר לבנות מבנה של פחות מ-10 מ"ר. כך שמידותיו של הקיוסק הנוכחי גדלו מעט, אם כי המבנה זהה כמעט לחלוטין לקיוסק המקורי.
[5] באתר קרן תל אביב לפיתוח נכתב: "הקיוסק שוחזר במיקומו המקורי בשדרות רוטשילד פינת הרצל[...] יוסי חכמי, יו"ר חברת הפניקס הישראלי לביטוח, קידם את שחזור הקיוסק מתוך תשוקתו לשימור, אומנות וההיסטוריה של תל אביב הקטנה". קישור

מבני קיוסק "עצמאיים" בתל אביב

התפתחות התופעה והסדרתה

עד שנת 1924

בראשית שנות ה-20 החלה תופעת הקיוסקים לשגשג. בתקופת העלייה הרביעית (1924-1926) התיישבו בעיר עשרות אלפי תושבים חדשים, רבים מהם סוחרים זעירים, חנונים, מתווכים, אומנים ובעלי מלאכה. הפתרון של מסחר זעיר בביתן קטן התאים למצב הכלכלי ולמשלח היד בו עסקו העולים במדינות המקור (רוסיה, פולין). במקביל, בשנת 1923 נפתחה בעירייה מחלקה למתן רישיונות מסחר בהתאם לפקודת המועצות המקומיות, והוקמה "ועדת הרישיונות" שהייתה אחראית על מתן רישיונות עסק ועל פיקוחם (ראו בהמשך). **תהליכי ההסדרה המוניציפליים של הקיוסקים - עירוניים, פרטיים וניידים - החלו בשנת 1924**. עד אז העירייה הגיבה לבקשות שהוגשו לה על ידי תושבים להקים קיוסקים במרחב הפרטי והציבורי, הביאה אותן לדיון וקיבלה ביחס אליהן החלטות נקודתיות. בקשות שהוחלט לאשר פורסמו בידיעון העירייה ללא פירוט הנימוקים. הרגולציה פעלה כך:

1. מבקש הקיוסק מבצע פנייה יזומה לעירייה ← הפנייה מועברת לוועד הפועל של העירייה (מקבילתו דאז של מנכ"ל העירייה כיום) ← מתקיים דיון עקרוני
2. בקשות שהוחלט לדחות לאלתר - נשלח מכתב דחייה לפונה. הנימוקים השכיחים היו: "קלקול חזית העיר" או סיבות תנועתיות
3. אם שקלו לאשר את הבקשה - העבירו אותה למהנדס העירוני לקבלת חוות דעת
4. לאחר סיכום הפרטים הבקשה הועברה ל"וועדת הרישיונות"

בשנת 1925 כבר היו בתל אביב כ-50 קיוסקים, מרביתם פרטיים, מבלי שהוסדרה לכך מדיניות מרחבית. למיטב הבנתנו, כל הקיוסקים שהוקמו, גם אלו במרחב הציבורי, הוקמו ברשות העירייה אך <u>במימון המבקש</u>. כלומר, העירייה התירה לאדם פרטי להקים על חשבונו מבנה בשטחה – משמע בשטח הציבורי. הצורה האדריכלית של הקיוסקים אושרה על ידי המהנדס העירוני במטרה לפקח על חזות אסתטית ואחידה. הקיוסק הראשון בשדרות רוטשילד, שהיה קיוסק עירוני, היה למודל צורני. הקיוסקים שהוקמו על ידי פרטיים בראשית שנות ה-20 היו מעץ ודמו לו חיצונית (ראו תמונות).

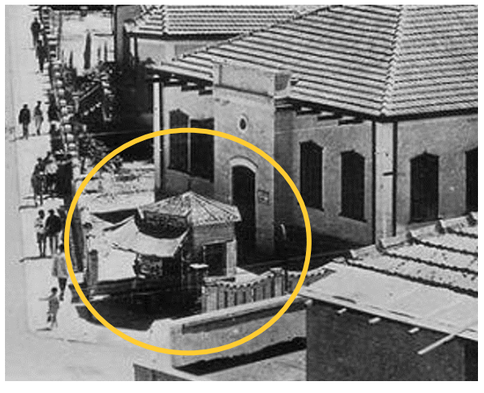
הקיוסק ה-1, שדרות רוטשילד, 1910



הקיוסק ברחוב לילינבלום 3, 1920



קיוסק בנחלת בנימין פינת גרוזנברג, תצלום מ-1926



עד מהרה התברר כי דרישה זו יצרה קשיים מגוונים: הבלאי של העץ מהיר; חשש מסכנת שריפה; קושי בשמירה על רמת היגיינה נאותה. העירייה דרשה מבעלי הקיוסקים להחליפם במבנים קשיחים. המאבק נמשך קרוב לשני עשורים. בפרסומים עירוניים משנות ה-30 ניתן עדיין למצוא דיווחים על התנגדות מצד מקבלי ההחלטות בעיר להימצאותם של קיוסקים מעץ במרחב.

הועד הפועל של העירייה דחק ב"ועדת הרישיונות" ובמהנדס העירוני להסדיר את המדיניות המרחבית לבחינת בקשות להקמה של קיוסקים חדשים, תוך יצירת איזון בין ההכרה בענף זה כמקור פרנסה חיוני, לבין ההשלכות האסתטיות השליליות שעשויות להיות לו על המרחב הבנוי. "ועדת הרישיונות" התבקשה להכין תכנית "ולסמן את מקום הקיוסקים הקיימים ומספר הרישיונות שניתנו עד היום, ואז לדון בשאלת הוספת רישיונות" [1]. **בשנת 1925 פורסמה "מפת הקיוסקים" שהכינה ועדת הרישיונות**, שכללה 57 קיוסקים קיימים והצעות למיקום 25 קיוסקים חדשים (ראו מפה). מרבית הקיוסקים הקיימים היו מיועדים למכירת גזוז. ריכוז גבוה מאוד של קיוסקים קיים לאורך הרחובות הרצל, נחלת בנימין ואלנבי, וקיוסקים בתפזורת נמצאים באזור נווה צדק, רחוב העלייה ונווה שאנן. קיוסקים חדשים סומנו בקרנות רחובות באזורים בהם לא היו קיימים קיוסקים באותה העת.



מפת הקיוסקים. מקור: אהעת"א, מיכל 568 תיק 3_83

[1] ידיעות עיריית תל אביב, גיליון 2-3 עמוד 27, 15.9.1925.

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

מבני קיוסק "עצמאיים" בתל אביב

התפתחות התופעה והסדרתה

אחרי 1924

כפועל יוצא הוחלט **בשנת 1924** על כללים עקרוניים בעניין מתן רישיונות לקיוסקים כדלקמן: (ראו מסמך)

- קיוסק אחד לאדם. זכות קדימה ל"אינווליידים, אלמנות וזקנים"
- ועדת הרישיונות תגבש מדיניות מרחבית לנושא הקיוסקים: תחלק את העיר לאזורים ותקבע את המרחק בין הקיוסקים בכל אזור
- הקיוסק יוקם בנסיגה של 1 עד 1.5 מ' מהמדרכה
- היבטים הנדסיים וסניטריים יתואמו עם מהנדס העיר
- קיוסק לגזוז נדרש ברישיון מיוחד (המקבילה דאז לרישיון עסק) (ראו מסמך לדוגמא)
- סגירת הקיוסק בשעה 11 בלילה
- צורת הקיוסק תתואם עם המהנדס העירוני

בשנת 1926 הוחמרו התנאים: (ראו מסמך)

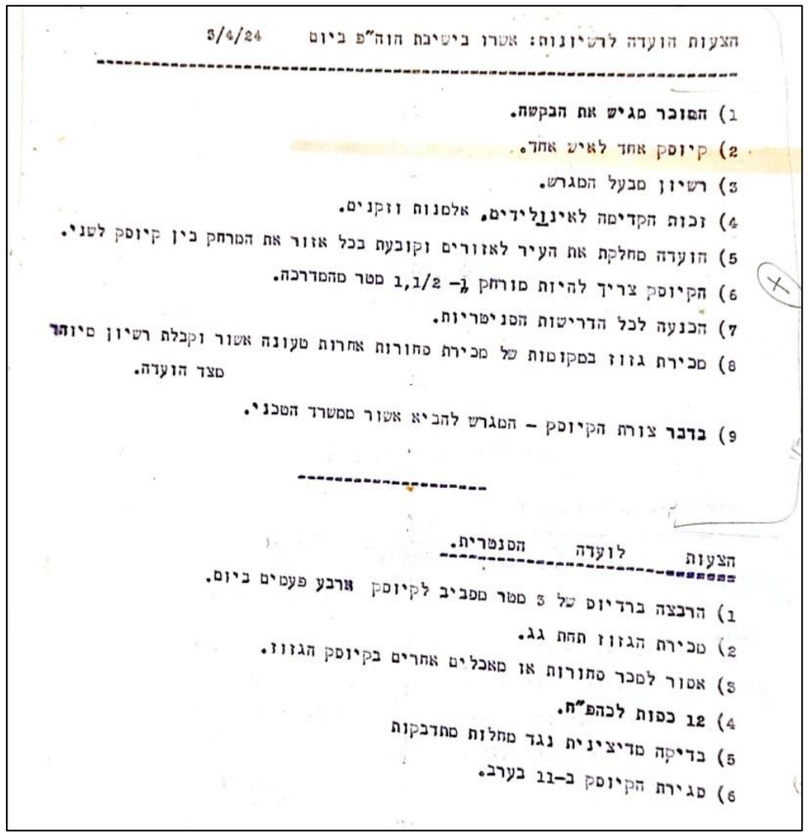
- חידוש הרישיונות יהיה לתקופה של חצי שנה – בעונת הקיץ (אפריל עד אוקטובר)
- הרישיון הוא אישי ואינו ניתן להעברה
- בעל הרישיון ישמש מוכר בעסק [1]

תנאים אלו חלו על כל הבקשות להקמה ולהפעלה של קיוסקים ללא קשר למיקומו של הקיוסק במרחב הציבורי או במרחב הפרטי.

[1] החלטת ועדת הרישיונות מתאריך 1.2.1926. מקור: אהעת"א מיכל 568 תיק 3א83

מקור המסמכים: אהעת"א 568_3_83

פרוטוקול חלטת הועד הפועל בנוגע לקיוסקים, 1924



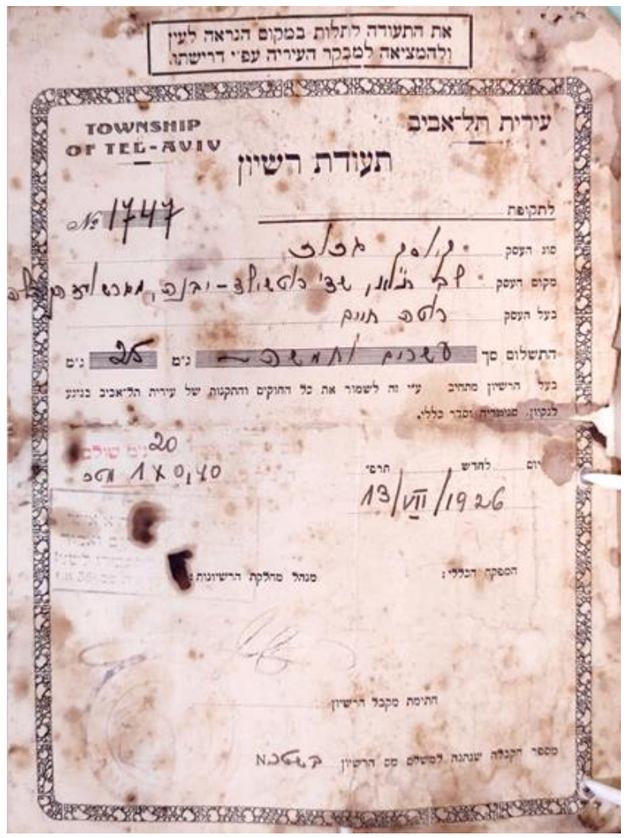
הצעות הועדה להשיונות: אשרו בישיבת הוה"פ ביום 5/4/24

1) המוכר מגיש את הבקשה.
2) קיוסק אחד לאיש אחד.
3) רשיון מבעל המגרש.
4) זכות הקדימה לאינוולידים, אלמנות וזקנים.
5) הועדה מחלקת את העיר לאזורים וקובעת בכל אזור את המרחק בין קיוסק לשני.
6) הקיוסק צריך להיות מורחק ½– 1,1/2 מטר מהמדרכה.
7) הכניעה לכל הדרישות הסניטריות.
8) מכירת גזוז במקומות של מכירת סחורות אחרות טעונה אשור וקבלת רשיון מיוחד מצד הועדה.
9) בדבר צורת הקיוסק – המגרש להביא אשור ממשרד הטכני.

הצעות לועדה הסנטרית.

1) הרבצה ברדיוס של 3 מטר מסביב לקיוסק ארבע פעמים ביום.
2) מכירת הגזוז תחת גג.
3) אסור למכר סחורות או מאכלים אחרים בקיוסק הגזוז.
4) 12 כסות לכה"ח.
5) בדיקה מדיצינית נגד מחלות מתדבקות
6) סגירת הקיוסק ב–12 בערב.

תעודת רישיון לקיוסק גזוז, 1926



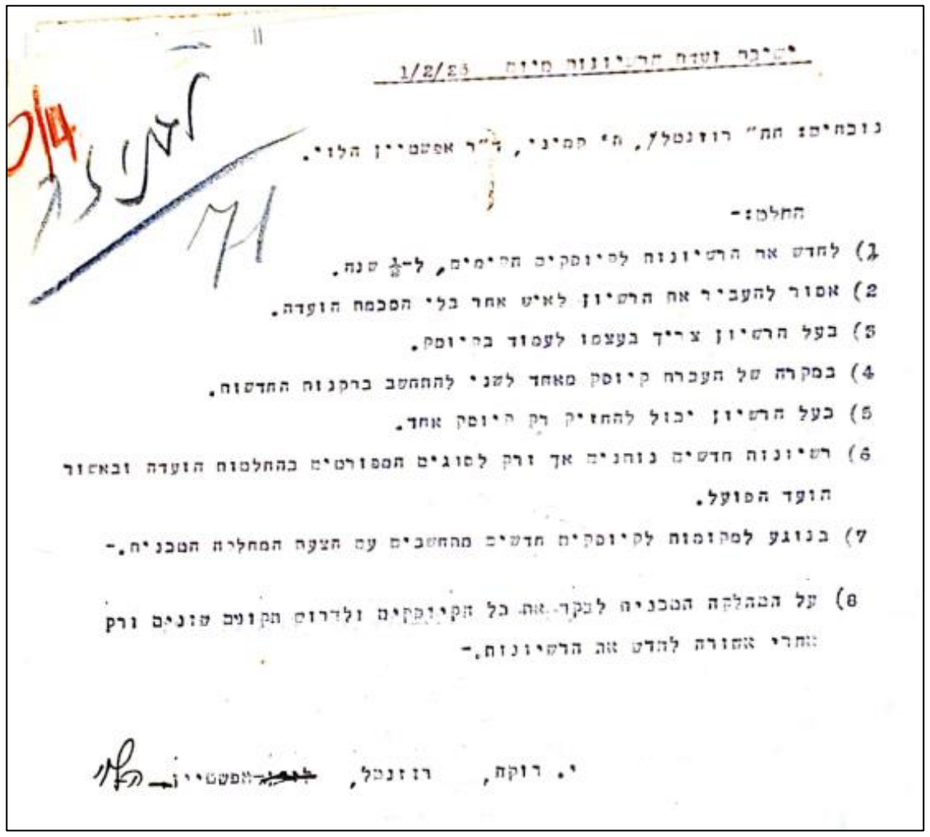
את התעודה לתלות במקום הנראה לעין
ולהמציאה למבקר העיריה עפ"י דרישתו

עיריית תל-אביב
TOWNSHIP OF TEL-AVIV

תעודת רשיון

לתקופה
סוג העסק
מקום העסק
בעל העסק
התשלום עד
בעל הרשיון מתחייב עי"ז לשמור את כל החוקים והתקנות של עיריית תל-אביב בנוגע לעסק הנ"ל ולנקיון, סניטריה ומבני כללי.
יום לחדש תרפ"ו
13/ווא/1926
מנהל מחלקת הרישיונות
הפקח הכללי:
חתימת מקבל הרישיון

החלטת ועדת הרישיונות מיום 1.2.1926



1/2/26

נוכחים: מר' רוזנטל, מ' המיני, ד"ר אפשטיין הלוי.

החלטו:-

1) לחדש את הרשיונות לקיוסקים הזמנים, ל-½ שנה.
2) אסור להעביר את הרשיון לאיש אחר בלי הסכמת הועדה.
3) בעל הרשיון צריך בעצמו לעמוד בקיוסק.
4) במקרה של העברת קיוסק מאחד לשני להתחשב בבקשות החדשות.
5) כעל הרשיון יכול להחזיק רק קיוסק אחד.
6) רשיונות חדשים נותנים אך ורק לסוגים המפורטים בהחלטות הועדה ובאשור הועד המועל.
7) בנוגע למקומות לקיוסקים חדשים מהחשבים עם הצעת המחלקה הטכנית.-
8) על המחלקה הטכנית לבקר את כל הקיוסקים ולדרוש התקנים שונים ורק אחרי אשורה להחדש את הרשיונות.-

ר. רוקח, רוזנטל, אפשטיין

מבני קיוסק "עצמאיים" בתל אביב

התפתחות התופעה והסדרתה

ההסדרה העירונית של הקיוסקים עסקה אם כן בשלושה מרכיבים עיקריים:

1. מתן רישיון להפעלת הקיוסק. ברישיון נקבעו זהות המפעיל (שֵׁמִית) בהתאם לקריטריונים סוציאליים, שעות וימי הפעילות, סוג המוצרים שניתן למכור, הנחיות הנוגעות להיבטים אדריכליים ודרישות סניטריות לקיוסקים העוסקים במכירת מזון
2. מתן רישיון בניה להקמת מבנה הקיוסק
3. פיקוח ואכיפה על אופן הפעילות בקיוסק והשפעתה על המרחב הציבורי

רישיון להפעלת הקיוסק על בסיס קריטריונים סוציאליים

הפעלת קיוסק הייתה סעד סוציאלי שהגישה העירייה לאוכלוסיות מוחלשות או לאנשים הסובלים ממגבלות תעסוקתיות ומתמודדים עם בעיית קיום כלכלית. קריטריון חברתי-סוציאלי זה הפך להיות המאפיין המרכזי של העוסקים בענף המסחר בקיוסקים בתל אביב. **הועדה לעזרה סוציאלית/ המחלקה לעבודה סוציאלית** של העירייה הייתה הגוף שהמליץ לוועד הפועל כיצד לתעדף את הבקשות שהוגשו לעירייה.

מהמסמכים הרבים שנשתמרו בארכיון ההיסטורי ובגנזך ההנדסי ניתן לסווג את האוכלוסייה שפנתה לעירייה לבקשת זכאות לקיוסק לארבע קבוצות עיקריות:

1. **מקרים סוציאליים או מפרנס יחיד** (אלמנות ואלמנים; יתומים; ישישים ערירים; "קורבנות בניין הארץ"). הדפוס של פניות אלו כלל צירוף של מכתבי המלצה מגופים שונים אליהם השתייכו בעבר או ממכרים שלהם שהיו בעלי הון או קרבה פוליטית. לדוגמא: אגודת "עזרת יתומים" יפו תל אביב; הסתדרות נשים עבריות בא"י סניף תל אביב; הסתדרות הפועל המזרחי בא"י סניף תל אביב; מועצת פועלי תל אביב יפו ואחרים.
2. **חולים במחלות כרוניות** (חולי שחפת, אסטמה, לב, אנשים "שהזדקנו לפני הזמן"). לעיתים קרובות פונים אלו צירפו למכתבי הבקשה תעודות רפואיות המעידות על מצבם ועל מגבלותיהם. לעיתים ייצגו אותם ארגונים מליצי יושר כדוגמת: אגודת העזרה לחולים כרוניים; הסתדרות הפועלים החקלאיים; ועד הקהילה העברית של יפו ותל אביב א"י; לשכת העבודה לציונים ותיקים (מיסודם של המוסדות הלאומיים המרכזיים) ואחרים.
3. **בעלי מום שלא מסוגלים לעבוד בעבודות גוף** (קטועי גפיים; "אינווליד")
4. **אנשים הסובלים מתסמונת פוסט-טראומה**: "נגועי מאורעות"; "ניצול פרעות" "רצוץ נפש" "חייל משוחרר". לעיתים קרובות הפניות התבצעו באמצעות גורם שלישי כגון: הועדה המקומית לנגועי המאורעות (נזקי גוף); התאחדות עולי הומל; ועד אגודת הרוכלים האינווליד בתל אביב; הועד הארצי למען החייל היהודי והועדה המרכזית לטיפול במשפחת החייל והנוטר (מיסודם של הסוכנות היהודית והוועד הלאומי); חלק מהועדות שהיוו גורם מתווך בין מבקשי הרישיונות לעירייה אף סייעו והשתתפו בהוצאות הקמת הקיוסקים עבור חבריהן.

מדיניות התיעדוף יצרה לחץ כבד על ציבור המבקשים. הארכיון העירוני גדוש מסמכי פנייה רשמיים ומכתבים אישיים שהובערו אל ראש העיר, אל ועדת הרישיונות ואל שלל גורמים עירוניים נוספים. רוב הפניות הן של אנשים שבקשתם להפעיל קיוסק נדחתה. במקרים רבים למכתבים האישיים התלווה מכתב המלצה מטעם ארגון אזרחי שאישר את מצוקתו של הפונה. המכתבים פותחים צוהר לקשיי הקליטה והפרנסה של העולים החדשים שהשתכנו בעיר ולבעיות החברתיות וההומניטריות שאפיינו את השכבות החלשות של תושבי העיר. קומץ ממכתבי הפניה לשם התרשמות כללית מוצג בעמוד הבא.

רישיון בניה להקמת מבנה הקיוסק

בשנת 1921 פרסמה ממשלת המנדט את פקודת המועצות המקומיות ופקודת בניין עיר, שקבעו את היסוד לחוקי הבניין בארץ ולתכנון העירוני. בתל אביב, שקיבלה אוטונומיה מוניציפלית כמועצה עירונית עצמאית בשנת 1921, הוקמה ועדה לבניין ערים (מרגלית, 2011). הועדה החלה בהסדרה סטטוטורית של היבטי התכנון העירוניים וקבעה ייעודי קרקע, תכליות ושימושים הן לאזורים המבונים והן לאזורי הפיתוח שטרם נבנו. במסגרת זו החלה העירייה להסדיר גם את הקמתם של קיוסקים חדשים באמצעות רישיון בניה. המדיניות העירונית שנקבעה בשנת 1924 ועודכנה בשנת 1926 קבעה כלל אחד ביחס למיקום הקיוסק - נסיגה של 1 עד 1.5 מ' מהמדרכה. בכל הנוגע לצורת הקיוסק ולהיבטים הסניטריים נקבע שיש לתאם עם המחלקה הטכנית במשרד המהנדס העירוני.

<u>רישיון בניה לקיוסק בשטח פרטי</u>

בין השנים 1924 (בה החלו תהליכי ההסדרה המוניציפליים של הקיוסקים) ועד לשנת 1936 נתנה הועדה לבניין עיר רישיון בניה להקמת קיוסק בשטח פרטי, בהתאם למדיניות המרחבית שנקבעה על ידי ועדת הרישונות. בקשה שהוגשה הועברה לבדיקת המהנדס העירוני ולקבלת הנחיות טכניות והנדסיות ביחס לחזות האסתטית, לחומרי גמר, לפיתוח השטח ולהיבטים סניטריים בקיוסקים לממכר מזון ומשקאות (לדוג': חובת התקנת חיפוי חרסינה בקיוסקים לממכר גזוז).

בשנת 1936 קיבלה תוקף פקודת בנין הערים החדשה אשר חייבה מתן רישיונות בניה בהתאמה לתכנית בניין עיר (תב"ע) תקפה (סעיף 21 – מתן רישיונות). בשתי תכניות בניין ערים שאישרה הועדה המקומית בהתאם לפקודה המעודכנת - תכנית 44 ותכנית 58, נאסרה <u>באופן מפורש</u> הקמתם של קיוסקים בשטח המרווחים (השטח הפנוי בין גבולות המגרש לקווי הבניין) במגרשים פרטיים. האיסור המפורש מופיע בסעיף 72 (ו) בשתי התכניות, ובו נקבע באופן ספציפי כי לא תורשה הקמת קיוסקים בשטח המרווחים:

המרחב הפתוח הנקבע בקשר עם בנין ישמש
אך ורק לצרכיו ביחיים או לגן
שמוש למטרות מסחריות יהיה אסור,
וכן לא תורשה בו הקמת קיוסקים.

בעקבות כך הופסק מתן רישיונות בניה לקיוסקים במבני קבע במגרשים פרטיים. קיוסקים שהוקמו טרם אישור התכניות המשיכו לפעול ורישיונות העסק שלהם הוארכו, אולם לא ניתנו רישיונות בנייה להקמת קיוסקים חדשים.

<u>רישיון בניה לקיוסק בשטח ציבורי</u>

על פי הנוהג, שהיה תקף גם בשנות ה-70 [1], הרשות המקומית פטרה עצמה ממתן היתר בנייה במקרקעין שסומנו בתכנית בייעוד "דרך". בגנזך ההנדסי קיימים תיקי בניין רק לחלק זעיר מהקיוסקים בתחום זכות הדרך (קיימים או שנהרסו), ובאף אחד מהם לא נמצאו היתרי בניה.

בסוף שנות ה-20 הפכה העירייה לגוף יוזם והחלה להקים קיוסקים עירוניים במרחב הציבורי. נושא זה יוצג בהרחבה בחלקו השני של פרק זה.

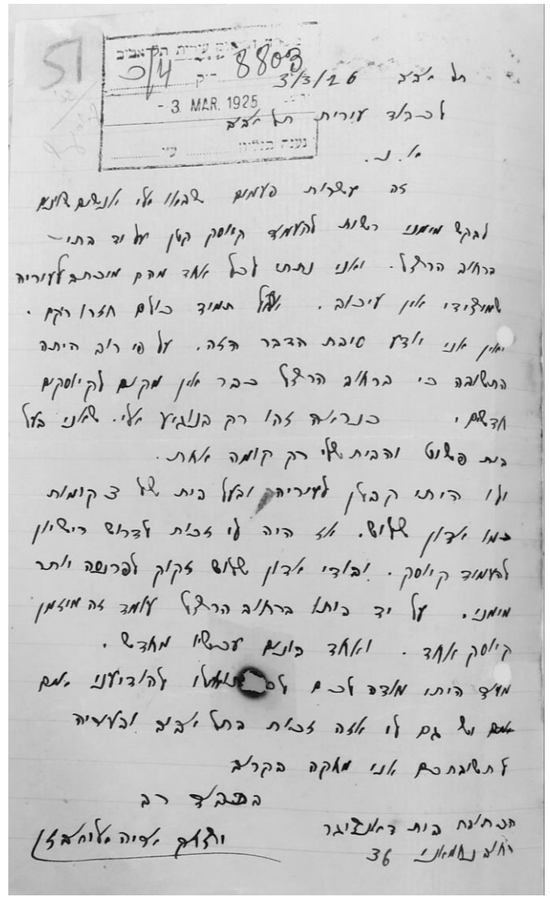
[1] ראו תיעוד כיכר צינה דיזנגוף בעניין רישיון בניה להקמת הכיכר המוגבהת בשנת 1977.

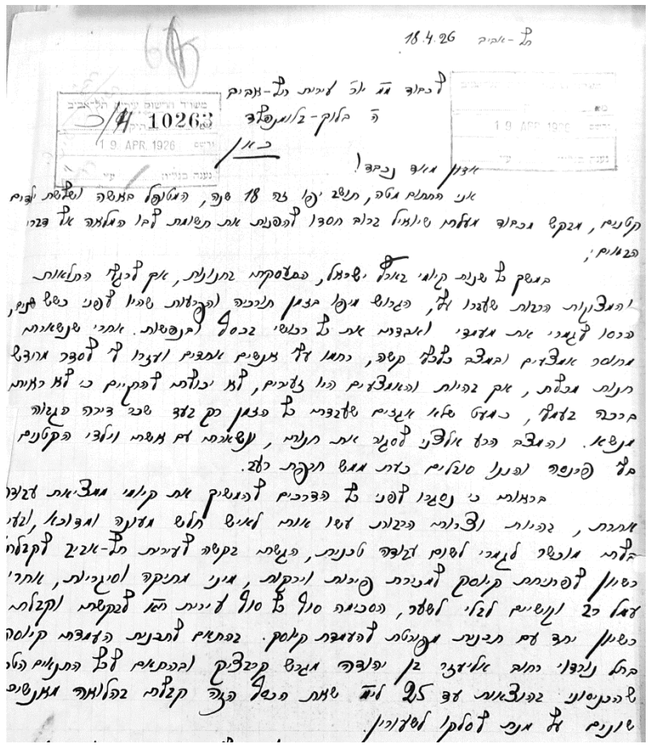
מבני קיוסק "עצמאיים" בתל אביב

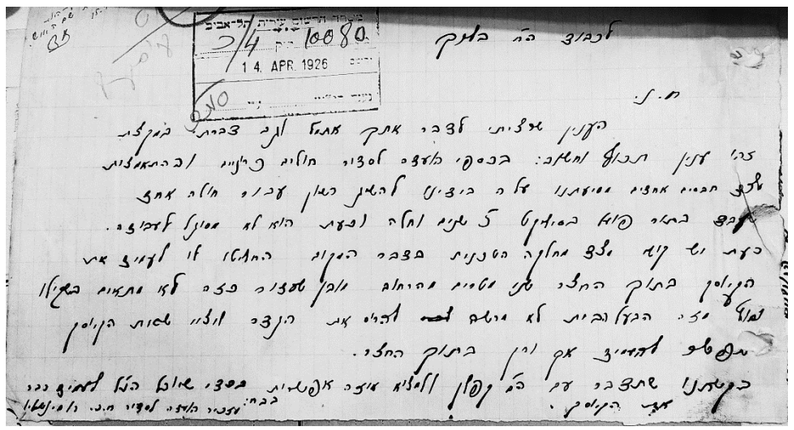
התפתחות התופעה והסדרתה

דוגמאות למכתבים של תושבים לקבלת אישור מהעירייה עבור הקמת קיוסק לצרכי פרנסה, והמלצות שצורפו אליהם

מקור: אהעת"א 83_3_568

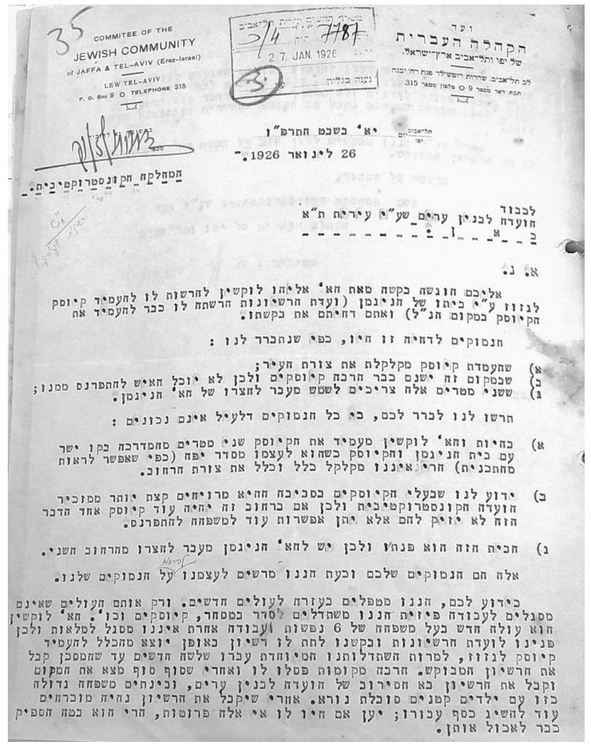


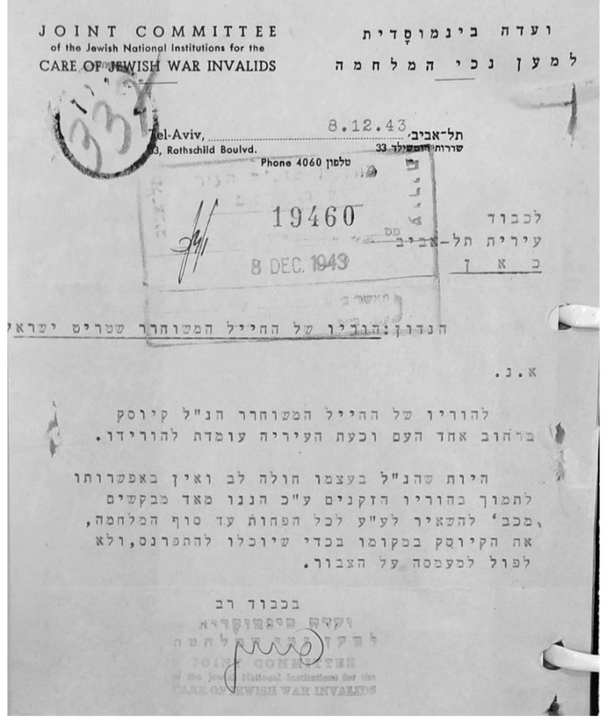




ערעור על דחיית בקשה להקמת קיוסק, 1926

מקור: אהעת"א 83_3_568



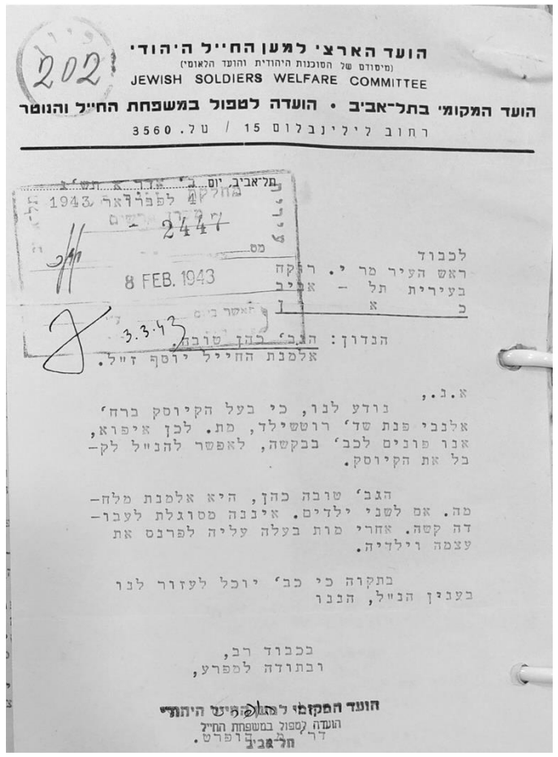


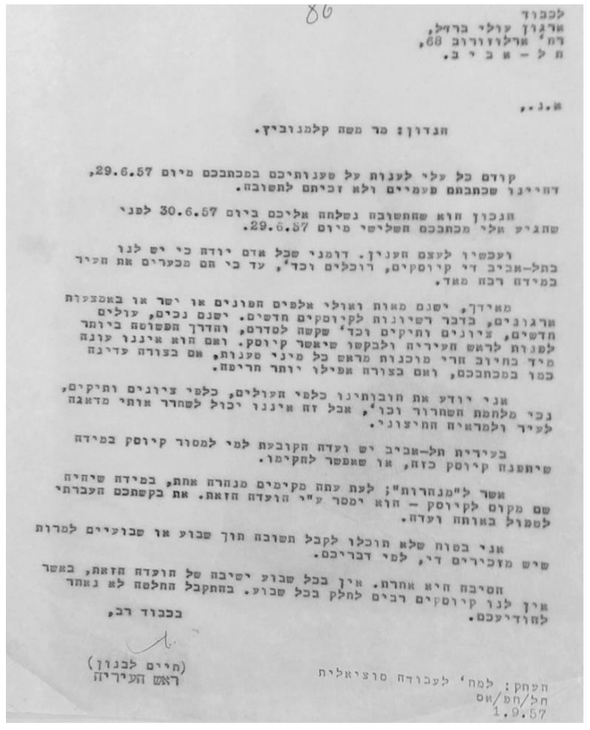
בקשה מטעם "ועדה בינמוסדית למען נכי המלחמה", 1943

מקור: אהעת"א 2372_4_1097

המלצת "הועד הארצי למען החייל היהודי" למתן קיוסק לאלמנה, 1943

מקור: אהעת"א 2374_4_1098





מכתב מראש העירייה בנוגע לקושי בהקצאת קיוסקים, 1957

מקור: אהעת"א 2366_4_1097

מבני קיוסק "עצמאיים" בתל אביב

התפתחות התופעה והסדרתה

פיקוח ואכיפה על אופן השימוש בקיוסק

הפיקוח והאכיפה על אופן השימוש בקיוסק נועדו להבטיח שהקיוסק פועל על פי תנאי הרישיון, וזאת במטרה להבטיח פרנסה הוגנת למפעילי הקיוסקים השונים במרחב ולצמצם את המטרד לתושבים המתגוררים בסמוך לקיוסק. המשטרה העירונית עסקה בפיקוח על עמידה בכל תנאי ההפעלה שנקבעו ברישיון הקיוסק. דוחות הפיקוח ומכתבי דרישה לעריכת תיקונים והתאמות נשלחו בדואר למפעיל הקיוסק ונקצב לו זמן תגובה לתיקון הליקויים.

<u>פיקוח על פעילות הקיוסק</u>

הפיקוח על פעילות הקיוסק נועד לצמצם את המטרד לתושבים המתגוררים בסמוך לקיוסק ולשמור על איזון בכל הקשור לפעילות "מחללת שבת" במרחב הציבורי. בהיתר נקבעו ימי הפעילות, שעות הפעילות ואופן השימוש במרחב הציבורי. ככלל, חל איסור על הפעלת קיוסקים בשבתות וחגים, ושעת הסגירה הוגבלה לשעה 23:00. בנוסף, נאסר על מפעיל הקיוסק להציב ריהוט מיטלטל מכל סוג במרחב הציבורי בצמוד או בקרבת הקיוסק. מדיניות זו נועדה לשמור על הסדר והאסתטיקה של האזור בו פועל הקיוסק והיא קבעה הלכה למעשה את אופי הפעילות המסחרית של הקיוסק – הסתלקות מהירה של הקונים מבלי שתיווצר התקהלות.

במקרים בהם הפיקוח העירוני מצא כי בעל הקיוסק הציב שולחנות ו/או כסאות בסמוך לקיוסק הוצאה דרישה לפנות אותם באופן מידי, ואם לא פונה הוא הוחרם על ידי העירייה. ראו דרישה לדוגמה משמאל.

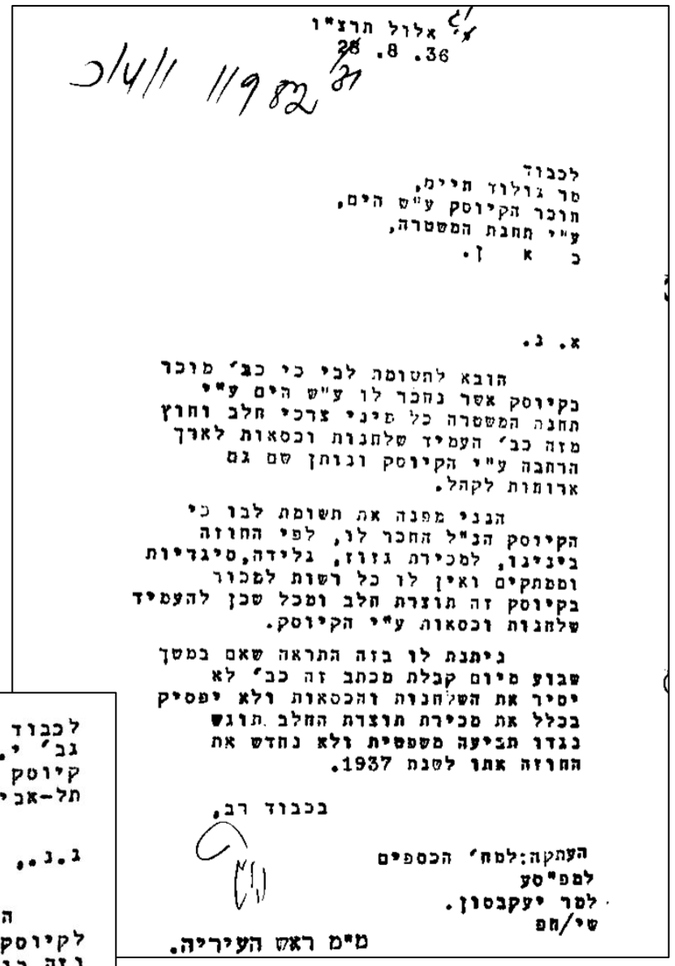
<u>פיקוח על המוצרים הנמכרים</u>

מגוון המוצרים שניתן היה למכור בקיוסקים התרחב לאורך השנים. מהתכתובות השמורות בארכיון ההיסטורי ניתן ללמוד על סוגי הסחורות שנמכרו בקיוסקים: בשנות ה-20 מכרו בקיוסקים (לפי סדר א-ב): גזוז; גלידות; מוצרי סדקית (גלנטריה); מיני מתיקה; סיגריות וטבק; עיתונים; עוגות פירות וירקות; פרחים ושתילים; תירס (בחוף הים). כמו כן. ספרים ומכשירי כתיבה; צרכי חלב (תנובה); צרכי מכולת; תה. בשנות ה-40: בולים; טלפונים ציבוריים. בשנות ה-50: בירה. בתחילה חל איסור על מכירת משקאות אלכוהוליים בקיוסק אולם בשנות ה-30 האיסור בוטל.

הפיקוח על המוצרים הנמכרים נועד להבטיח סדר ציבורי בשני מישורים:

1. **תחרותיות הוגנת**: איזון מרחבי שיאפשר פרנסה ראויה למפעילי הקיוסקים מחד ולא יפגע בפעילות החנויות הסמוכות מאידך.
2. **בריאות הציבור:** בקיוסקים בהם הותרה מכירה של מזון ומשקאות נקבעו בהיתר תנאים סניטריים שנועדו לשמור על בריאות הציבור כגון: שטיפה בלחץ מים של מרחב הקיוסק (רדיוס של 3מ') ארבע פעמים ביום; הקיוסק יהיה מקורה בגג; חומרי גמר המאפשרים יכולת תחזוקה וניקיון נאותים; חיבורים מאושרים למערכת הביוב העירונית; ביקורת רפואית למניעת הפצת מחלות מדבקות ועוד.

מחלקת הפיקוח של מהנדס העיר ערכה מעת לעת ביקורות בקיוסקים ובחנה את מצבם הפיזי ואת קיום הדרישות הטכניות והסניטריות בקיוסקים בהם אושרה מכירת מזון ושתייה. ראו מכתב דרישה לדוגמא.



אלול תרצ"ו
28 .8 .36

31/4/11 11/9/82

לכבוד
מר גולוב חיים,
מנהל הקיוסק ע"ש הים,
ע"י מחנת המשטרה,
כ א ן.

א. נ.

הובא להשומת לבי כי כב' מוכר בקיוסק אשר נחכר לו ע"ש הים ע"י מחנה המשטרה כל מיני צרכי חלב וחרס מזה כב' העמיד שלחנות וכסאות לארך הרחבה ע"י הקיוסק ובזחן שם גם ארוחות לקהל.

הנני מפנה את תשומת לבו כי הקיוסק הנ"ל הוחכר לו, לפי החוזה בינינו, למכירת גזוז, גלידה, סיגריות ומסחקים ואין לו כל רשות למכור בקיוסק זה תוצרת חלב ומכל שכן להעמיד שלחנות וכסאות ע"י הקיוסק.

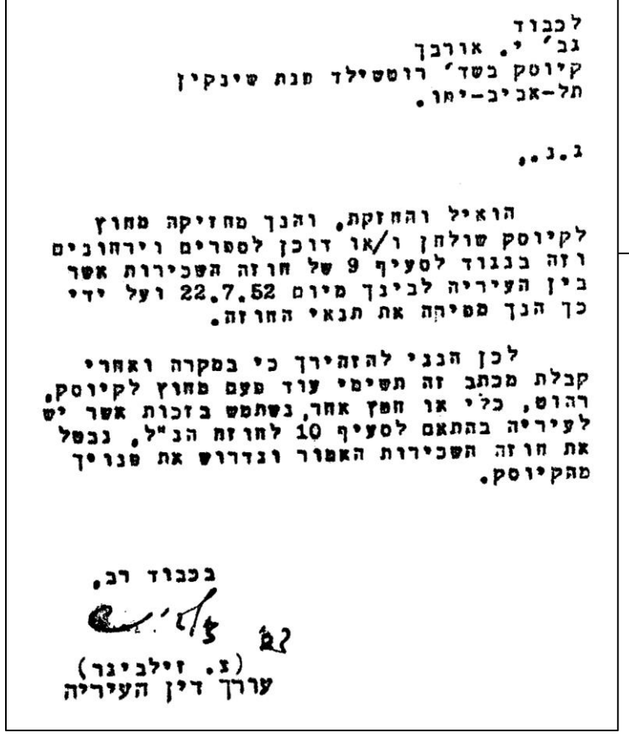
ניתנת לו בזה התראה שאם במשך שבוע מיום קבלת מכתב זה כב' לא יסיר את השלחנות והכסאות ולא יפסיק בכלל את מכירת תוצרת החלב תוגש נגדו תביעה משפטית ולא נוחדש את החוזה אתו לשנת 1937.

בכבוד רב,

העתקה: למח' הכספים
למפ"סע
למר יעקבסון.
שי/חפ

מים ראש העיריה.

➢ מכתב לבעל קיוסק על מכירת מוצרים והוצאת ריהוט בניגוד להיתר, 31.8.1936
מקור: אהעת"א 2372_4_1097



לכבוד
גב' י. אורבך
קיוסק בשד' רוטשילד פנת שינקין
תל-אביב-יפו.

ג.נ.,

הואיל והחזקת, והנך מחזיקה מחזץ לקיוסק שולחן ו/או דוכן לספרים וירחונים וזה בנגוד לסעיף 9 של חוזה השכירות אשר בין העיריה לבינך מיום 22.7.52 ועל ידי כן הנך מפירה את תנאי החוזה.

לכן הנני להזהירך כי במקרה ואחרי קבלת מכתב זה תשימי עוד פעם מחזץ לקיוסק, רהוט, כלי או חפץ אחר, נשתמש בזכות אשר יש לעיריה בהתאם לסעיף 10 לחוזה הנ"ל, נבטל את חוזה השכירות האמור ונדרוש את פנויך מהקיוסק.

בכבוד רב,
(צ. זילביגר)
עורך דין העיריה

➢ מכתב לבעלת קיוסק על הוצאת ריהוט ללא היתר, 23.12.1953
מקור: אהעת"א 2376_4_1098

מבני קיוסק "עצמאיים" בתל אביב

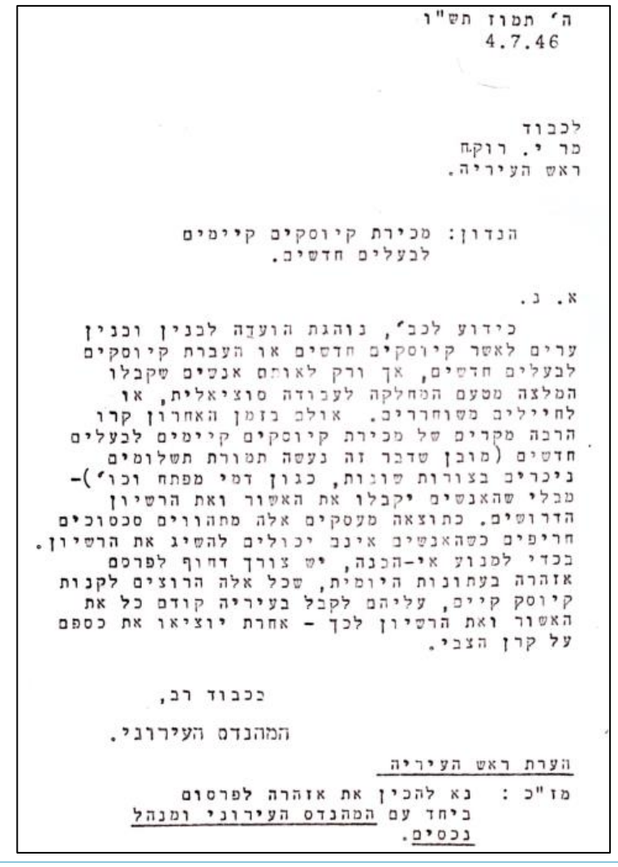
התפתחות התופעה והסדרתה

פיקוח ואכיפה על אופן השימוש בקיוסק

<u>פיקוח על זהות מפעיל הקיוסק</u>

כאמור, רישיון להפעלת קיוסק שיקף סעד עירוני שניתן לאוכלוסיות ספציפיות. על כן נקבע כי הרישיון הינו אישי (לא ניתן להעברה) ובעל הרישיון נדרש להפעיל את הקיוסק בעצמו. מעיון בתיקי הארכיון עולה שבשנות ה-30 וה-40 פעל "שוק שחור" בו רישיונות להפעלת קיוסק נמכרו לאנשים שלא עמדו בקריטריונים הסוציאליים. בדרך זו הבטיחו לעצמם בעלי הרישיון הכנסה ללא עבודה. העירייה ניסתה להילחם בתופעה באמצעים שונים, שכללו בדיקה אקראית של זהות המפעיל בהתאם לתנאי הרישיון ופרסום הודעות בעיתונות המזהירות מפני התופעה (ראו מסמכים בעמוד זה).

➢ מכתב מהמהנדס העירוני לראש העיר העברת זכויות שימוש בקיוסקים ללא רשות, 4.7.1946



ה' תמוז תש"ו
4.7.46

לכבוד
מר י. רוקח
ראש העיריה.

הנדון: מכירת קיוסקים קיימים
לבעלים חדשים.

א. נ.

כידוע לכב', נוהגת הועדה לבנין וכנין ערים לאשר קיוסקים חדשים או העברת קיוסקים לבעלים חדשים, אך ורק לאותם אנשים שקבלו המלצה מטעם המחלקה לעבודה סוציאלית, או לחיילים משוחררים. אולם בזמן האחרון קרו הרבה מקרים של מכירת קיוסקים קיימים לבעלים חדשים (מובן שדבר זה נעשה תמורת תשלומים ניכרים בצורות שונות, כגון דמי מפתח וכו')- מבלי שהאנשים יקבלו את האשור ואת הרשיון הדרושים. כתוצאה מעסקים אלה מתהווים סכסוכים חריפים כשהאנשים אינם יכולים להשיג את הרשיון. בכדי למנוע אי-הנעה, יש צורך דחוף לפרסם אזהרה בעתונות היומית, שכל אלה הרוצים לקנות קיוסק קיים, עליהם לקבל בעיריה קודם כל את האשור ואת הרשיון לכך - אחרת יוציאו את כספם על קרן הצבי.

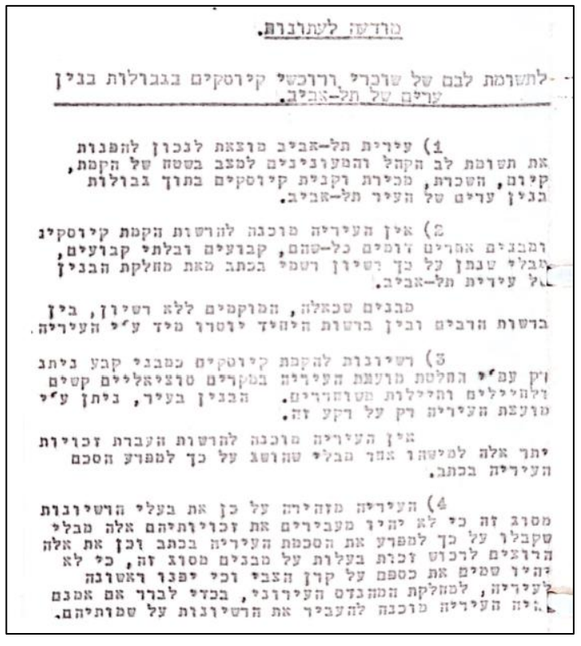
בכבוד רב,

המהנדס העירוני.

העתק ראש העיריה

מ"כ: נא להכין את אזהרה לפרסום ביחד עם המהנדס העירוני ומנהל נכסים.

➢ המועדה העירונית שפורסמה בעקבות מכתבו של המהנדס העירוני 1946 (הערכה)



מורדשה ליטערבות.

-לתשומת לבם של שוכרי ורוכשי קיוסקים בגבולות בנין ערים של תל-אביב.

1) עיריית תל-אביב מוצאת לנכון להפנות את תשומת לב הקהל והמוסדות למצב בשטח של הקמת, קיום, השכרת, מכירת וקנית קיוסקים בתוך גבולות בנין ערים של העיר תל-אביב.

2) אין העיריה מוכנה להרשות הקמת קיוסקים ומבנים אחרים דומים כל-שהם, קבועים ובלתי קבועים, מבלי שנתן על כך רשיון רשמי בכתב מאת מחלקת הבנין של עיריית תל-אביב.

מבנים שכאלה, המוקמים ללא רשיון, בין בדשות הרבים ובין ברשות היחיד יוסרו מיד ע"י העיריה.

3) רשיונות להקמת קיוסקים ומבני קבע ניתנ ורק עפ"י החלטת מועצת העיריה במקרים סוציאליים קשים ולחיילים ומילות משוחררים. הבנין בעיר, ניתן ע"י מועצת העיריה רק על דקן זה.

אין העיריה מוכנה להרשות העברת זכויות יתר אלה למישהו אחר מבלי שהושג על כך למפוע הסכם העיריה בכתב.

4) העיריה מזהירה על כן את בעלי הרשיונות מסוג זה כי לא יהיו מעבירים את זכויותיהם אלה מבלי שקבלו על כך למפרע את הסכמת העיריה בכתב וכן את אלה הרוצים לרכוש זכות בעלות על מבנים מסוג זה, כי לא יהיו שמים את כספם על קרן הצבי וכי יפנו ראשונה לעיריה, למחלקת המהנדס העירוני, בכדי לברר אם אמנם היה העיריה מוכנה להעביר את הרשיונות על שמותיהם.

מקור המסמכים: אהעת"א 2375_4_1098

קשיי הפרנסה של בעלי הקיוסקים

למרות הרגולציה העירונית שפעלה לצמצם את כמות הקיוסקים בעיר, כבר בשנות ה-20 דווח על צפיפות גדולה מאוד של הקיוסקים במרחב. בנקודות מסוימות בעיר פעלו קיוסקים זה מול זה. צומת הרצל-רוטשילד קיבלה את הכינוי "צומת הגזוז" שכן פעלו בה ארבעה קיוסקים בקרן הרחובות.

➢ "צומת הגזוז" (הרצל-רוטשילד), שנות ה-20 המוקדמות.
צילום: אברהם סוסקין. מקור: VTLV



הגידול בכמות הקיוסקים עמד בסתירה ליכולת ההתפרנסות מענף זה. בסוף שנות ה-30 דווח על הרעה במצבם הכלכלי של מפעילי הקיוסקים ובכלל זה חוכרי הקיוסקים העירוניים אשר התקשו לשלם את דמי השכירות החודשיים.

למעלה מ-100 מפעילי קיוסקים בעלי רישיון התאגדו והקימו את "ארגון בעלי הקיוסקים בתל אביב" (בשנות ה-40 שונה השם ל"אגודת בעלי הקיוסקים וחנויות הגזוז בישראל"). הארגון ייצג את בעלי הקיוסקים שהשתייכו אליו מול מוסדות העירייה הן בעניינים עקרוניים והן בסוגיות פרטניות. הסוגיה העיקרית בה עסק הארגון מול העירייה היה ריבוי הקיוסקים והצפיפות שלהם במרחב (זה מול זה או במרחק קצר זה מזה) אשר יצר, לטענת בעלי הקיוסקים הקיימים, תחרות לא יעילה שפגעה ביכולת הפרנסה שלהם. המטרות העיקריות של הארגון היו צמצום מספר הרישיונות החדשים שהעירייה מנפיקה, ופריסה מרחבית שלהם באופן שלא יפגע בפרנסת בעלי הקיוסקים הקיימים.



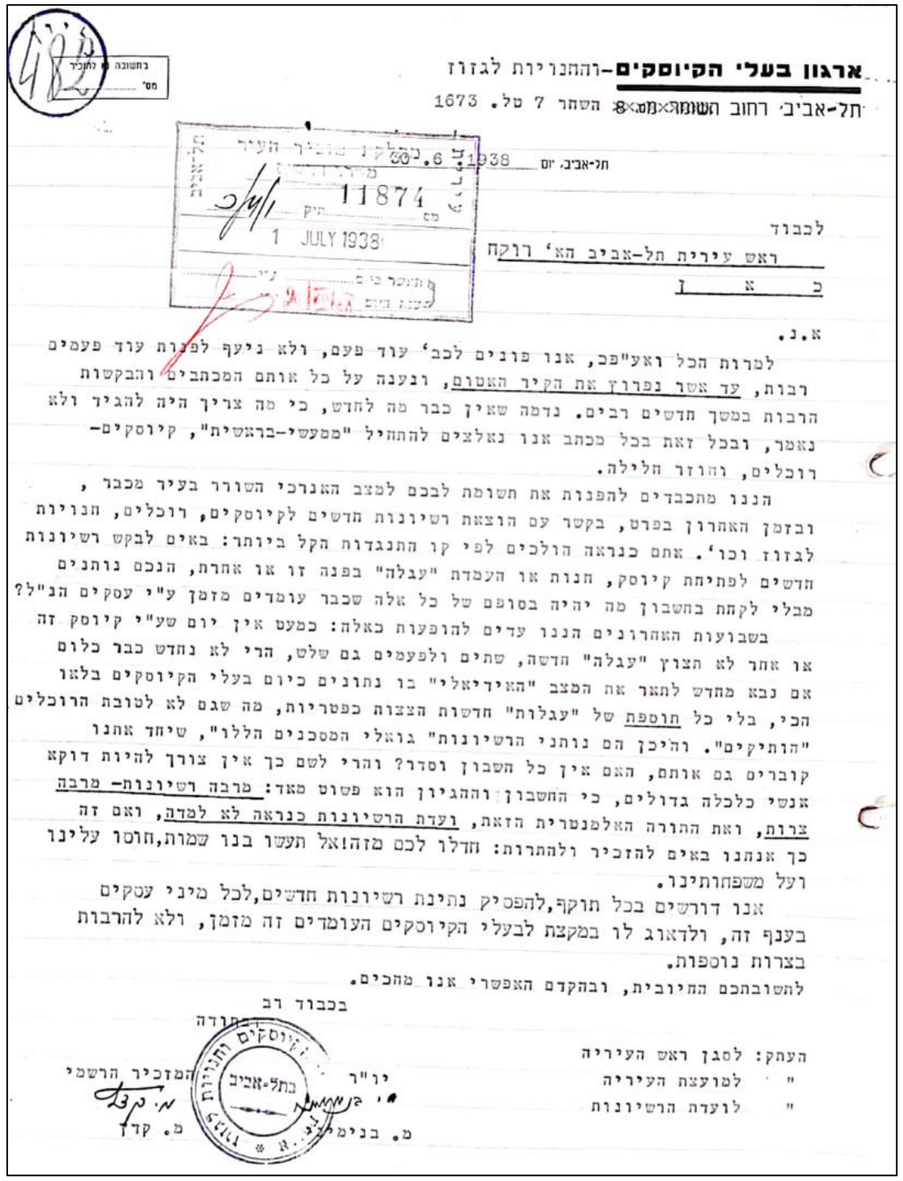
➢ סמליל (לוגו) האגודה מתוך מכתב רשמי, 1957
מקור: אהעת"א 2366_4_1097

מבני קיוסק "עצמאיים" בתל אביב

התפתחות התופעה והסדרתה

קשיי הפרנסה של בעלי הקיוסקים

ביוני 1938 דרשו נציגי ארגון בעלי הקיוסקים מראש העירייה "להפסיק נתינת רישיונות חדשים לכל מיני עסקים בענף זה, ולדאוג ולו במקצת לבעלי הקיוסקים העומדים זה מזמן, ולא להרבות בצרות נוספות" (ראו מכתבם) .



ארגון בעלי הקיוסקים-ותחנויות לגזוז
תל-אביב רחוב השומר×מס×8 טלפון 7 טל. 1673

תל-אביב, יום 30.6.1938

11874 מס
1 JULY 1938

לכבוד
ראש עירית תל-אביב מר' רוקח

כ ב ו ד

א.נ.

למרות הכל ואע"פכ, אנו פונים לכב' עוד פעם, ולא ניקף לפניות עוד פעמים רבות, עד אשר נפרוץ את הקיר האטום, ונעמוד על כל אותם המכתבים והבקשות הרבות במשך חדשים רבים. נדמה שאין כבר מה לחדש, כי מה צריך היה להגיד ולא נאמר, ובכל זאת בכל מכתב אנו נאלצים להתחיל "ממעשי-בראשית", קיוסקים-רוכלים, וחוזר חלילה.

הננו מתכבדים להפנות את תשומת לבכם למצב האנרכי השורר בעיר מכבר, ובזמן האחרון בפרט, בקשר עם הוצאת רשיונות חדשים לקיוסקים, רוכלים, תנויות לגזוז וכו'. אתם כנראה הולכים לפי קו התנגדות הקל ביותר: באים לבקש רשיונות חדשים לפתיחת קיוסק, תנות או העמדת "עגלה" בפנה זו או אחרת, הנכם נותנים מבלי לקחת בחשבון מה יהיה בסופם של כל אלה שכבר עומדים מזמן ע"י עסקים הנ"ל?

בשבועות האחרונים הננו עדים להופעות כאלה: כמעט אין יום שע"י קיוסק זה או אחר לא תצוץ "עגלה" חדשה, שתים ולפעמים גם שלש, הרי לא נחדש כבר כלום אם נבא מחדש לתאר את המצב "האידיאלי" בו נתונים כיום בעלי הקיוסקים בלאו הכי, בלי כל תוספת של "עגלות" חדשות הצצות כפטריות, מה שגם לא לטובת הרוכלים "הותיקים". והיכן הם נותני הרשיונות" גואלי המסכנים הללו", שיחד אתנו קוברים גם אותם, האם אין כל חשבון וסדר? והרי לשם כך אין צורך להיות דוקא אנשי כלכלה גדולים, כי החשבון וההגיון הוא פשוט מאד: מרבה רשיונות- מרבה צרות, ואת ההודה האלמנטרית הזאת, ועדת הרשיונות כנראה לא למדה, ואם זה כך אנחנו באים להזכיר ולהתרות: חדלו לכם מזהואל תעשו בנו שמות,חוטו עלינו ועל משפחותינו.

אנו דורשים בכל תוקף,להפסיק נתינת רשיונות חדשים,לכל מיני עסקים בענף זה, ולדאוג לו במקצת לבעלי הקיוסקים העומדים זה מזמן, ולא להרבות בצרות נוספות.

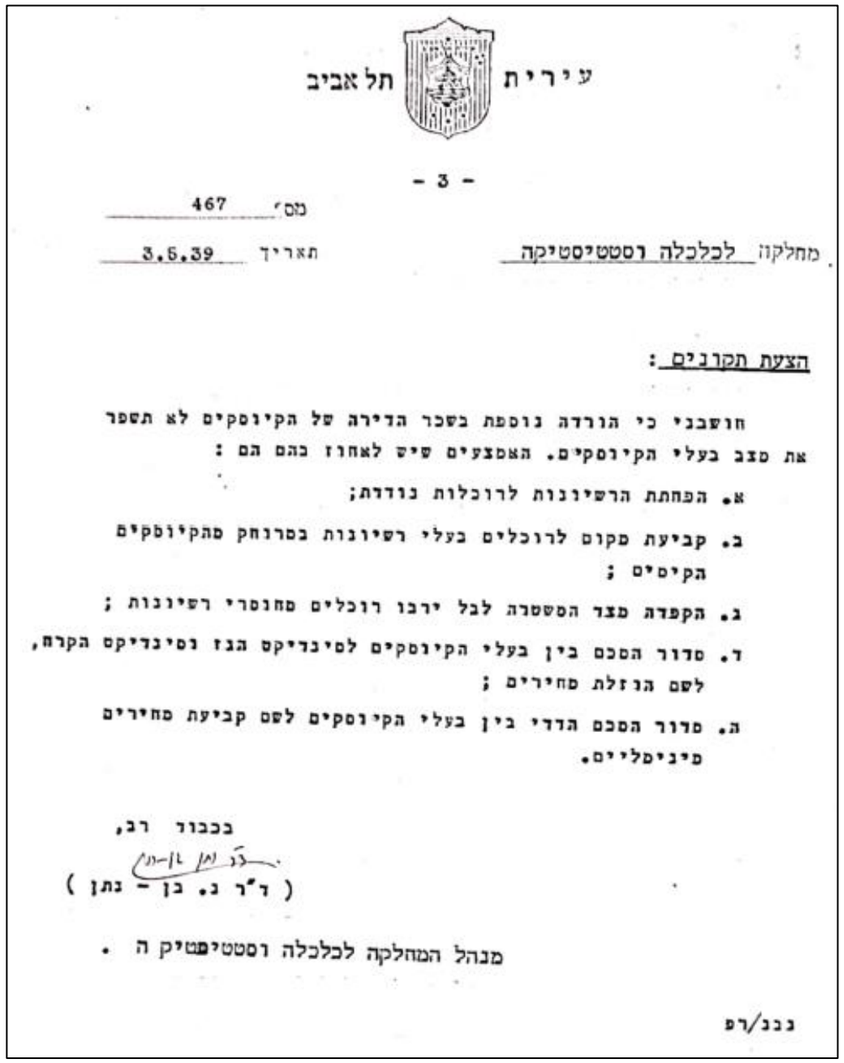
להשובתכם המיובית, ובהקדם האפשרי אנו מהכים.

בכבוד רב

העתק: למר ראש העיריה
" למועצת העיריה
" לועדת הרשיונות

מכתב "ארגון בעלי הקיוסקים" ➢
מקור: אהעת"א 2372_4_1097

בתגובה ביקשה וועדת הרישיונות מהמחלקה לכלכלה וסטטיסטיקה לבחון את הנושא. המחלקה פרסמה דו"ח והגיעה למסקנה כי הסיבה העיקרית למצוקה הכלכלית של מפעילי הקיוסקים היא ריבוי רישיונות הרוכלות (מסחר בזוכנים ניידים) אשר יצר תחרות על פלח השוק. בעקבות כך המליצה המחלקה לבצע "ראורגניזציה בענף הקיוסקים" ובכלל זה: להפחית את כמות הרישיונות הניתנת לרוכלים; לקבוע את אזור המסחר של הרוכלים במרוחק מהקיוסקים העירוניים; לאכוף פעילות של רוכלות לא מוסדרת; לקבוע מה יהיו הסחורות שניתן למכור בקיוסקים במטרה למנוע תחרות בלתי הוגנת; ולקבוע תעריפון אחיד למוצרים מסוימים. לאור המלצות אלו הוחלט להנהיג דמי שכירות דיפרנציאלים בקיוסקים העירוניים שנקבעו בהתאם לאטרקטיביות של מיקום הקיוסק ולמצבו הסוציאלי של מפעיל הקיוסק.



עירית תל אביב

- 3 -

מס' 467

מחלקה: לכלכלה וסטטיסטיקה

תאריך: 3.6.39

הצעת תקנים :

חושבני כי הורדה נוספת בשכר הדירה של הקיוסקים לא תספר את סבב בעלי הקיוסקים. האמצעים שיש לאחוז בהם הם :

א. הפחתת הרשיונות לרוכלות נודדת;

ב. קביעת מקום לרוכלים בעלי רשיונות במרוחק מהקיוסקים הקיימים ;

ג. הקפדת משטרת לבל ירבו רוכלים מחוסרי רשיונות ;

ד. סדור הסכם בין בעלי הקיוסקים למיניזיק הגז וסיניזיק הקרח, לשם הנזלת מחירים ;

ה. סדור הסכם הדדי בין בעלי הקיוסקים לשם קביעת מחירים מיניפליים.

בכבוד רב,

(ד"ר נ. בן - נתן)

מנהל המחלקה לכלכלה וסטטיסטיק ה .

נבנ/רפ

מזכר המחלקה לכלכלה וסטטיסטיקה, 1939 ➢

מבני קיוסק "עצמאיים" בתל אביב

התפתחות התופעה והסדרתה

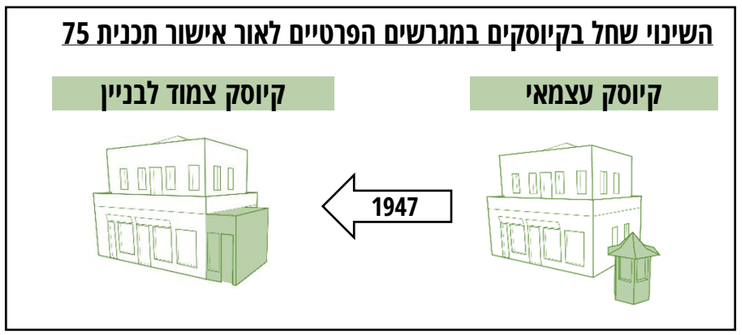
ההיעלמות ההדרגתית של הקיוסקים "העצמאיים" במגרשים פרטיים

מעט מאוד ידוע על ההיקף המספרי של הקיוסקים "העצמאיים" (Stand alone) בשטחי המגרשים הפרטיים בעיר. הלמן העריכה שבסוף שנות ה-30 מספרם הכולל של הקיוסקים ושל עגלות הרוכלים הניידות שקיבלו רישיון פעילות מהעירייה, הגיע לכ-800 ואולי אף למעלה מזה (שם , 2007). ההערכה היא שלמעלה ממחצית מהם היו עגלות רוכלים[1] וכמה עשרות מהם היו קיוסקים "עירוניים". שביט וביגר מתייחסים לקיוסקים כחלק מתופעת הרוכלות. הם מציינים כי בשנת 1940 היו בתל אביב 684 רוכלים ברישיון (17% מכלל המסחר הקמעונאי) ובשנת 1944 ירד מספרם ל-282, אך רוכלים רבים פעלו ללא רישיון (שם, כרך ב).

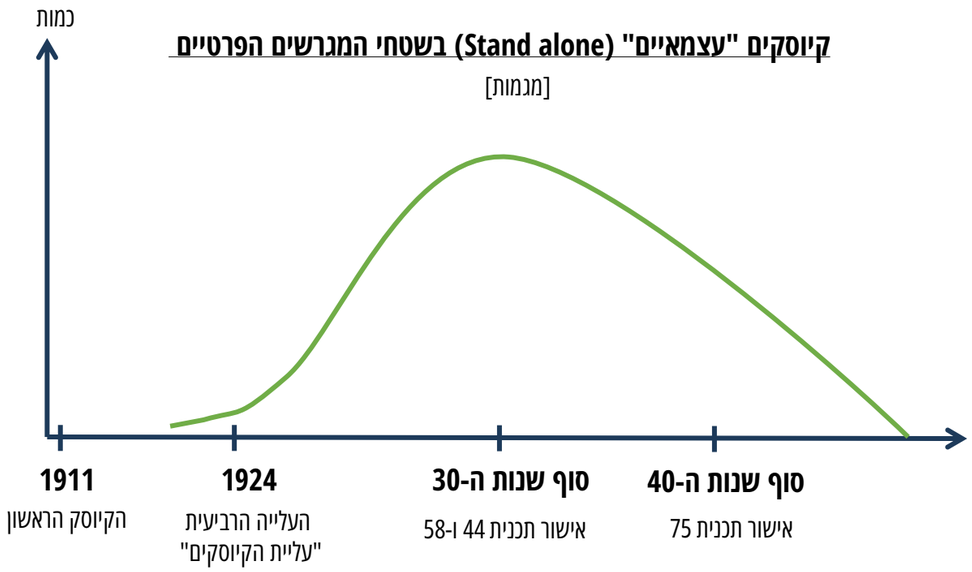
החל מאמצע שנות ה-40 הקיוסקים "העצמאיים" נהרסו באופן הדרגתי ומספרם הלך ופחת. הגרף משמאל מציג את המגמה של התפתחות התופעה לאורך השנים מיום היווסדה עד להיעלמותה. נכון להיום נותרו קיוסקים "עצמאיים" בודדים בשטחי המגרשים הפרטיים עיר, שריד לסיפור עירוני שהשפיע על חייהם של רבים מתושביה. אחד מהם אותר ברחוב ריינס פינת שד' בן גוריון (ראו תצלום). הקיוסקים "העצמאיים" (Stand alone) בשטחי המגרשים הפרטיים נעלמו באופן הדרגתי, בשני שלבים, מסיבות הקשורות בשינוי המדיניות עירונית:

- בשלב הראשון בסוף שנות ה-30, עם אישורן של תכניות 44 ו-58 הופסק מתן רישיונות בניה לקיוסקים במבני קבע "עצמאיים" במגרשים פרטיים.
- בשלב השני חל מפנה במדיניות עם אישורה של **תכנית 75** בשנת 1947. התכנית התירה הקמת חנויות זעירות (עד 12 מ"ר) מסוג "קיוסק צמוד לבניין" בשטח מרווחי הצד של מגרשים לאורך חלק מהרחובות המסחריים בעיר. החנויות הזעירות יועדו ל"חיילים משוחררים" (ex-soldiers) למכירת מוצרים כדוגמת פרחים, משקאות לא אלכוהוליים, עיתונים וכן סדנאות למלאכות עדינות כגון שענים, מוצרים אומנותיים וכד'. תכנית 75 התירה הקמת קיוסקים ששטחם היה כמעט כפול משטח הקיוסקים שהוקמו קודם לכן. לכן, חלק גדול מאוד מהקיוסקים "העצמאיים" בשטח הפרטי של המגרש הוחלפו ב"קיוסק צמוד לבניין" (ראו איור). נושא זה יוצג בהרחבה בפרק 3 של עבודה זו.

השינוי שחל בקיוסקים במגרשים הפרטיים לאור אישור תכנית 75



קיוסקים "עצמאיים" (Stand alone) בשטחי המגרשים הפרטיים



קיוסק "עצמאי" ששרד ברחוב ריינס פינת שד' בן גוריון







[1] תופעת הרוכלות בעגלות ניידות מהמרחב הציבורי (שכונו "שולחן מיטלטל") מותרת כיום רק בשוק הכרמל, בשוק התקווה ובאזורים מסוימים בגני יהושע בהתאם לחוק עזר לתל אביב-יפו (רוכלות), התשס"א – 2001.

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

קיוסקים "עצמאיים" בבעלות עירונית

מערך הקיוסקים העירוניים והרגולציה שלו

קיוסק **"עצמאי" בבעלות עירונית** הוא מבנה קבע זעיר stand-alone הממוקם ברשות הרבים: בשטחי המדרכות, השדרות והגינות בעיר. ההערכה היא שרק כ-10% מכלל הקיוסקים שפעלו בעיר היו קיוסקים עירוניים ברשות הרבים. מרביתם היו ממוקמים ברובעי מרכז העיר (רובעים 3 ו-5).

הקיוסקים העירוניים הוקמו על ידי העירייה וביוזמתה לצורך החכרתם לציבור הזכאים בהתאם לקריטריונים שקבעה "ועדת הרישיונות" מעת לעת. מערך הקיוסקים העירוניים, שהקמתו החלה בסוף שנות ה-20, מבטא מעבר של העירייה מניהול פסיבי ומסדיר של תופעת הקיוסקים לניהול פרו-אקטיבי-יוזם. מבחינת העירייה לקיוסקים העירוניים היו שתי פנים: אחת - סעד סוציאלי והומניטרי שהעירייה הגישה לאוכלוסיות מוחלשות "לחיילים, נכים ואלמנות מלחמה" שהתמודדו עם קשיי פרנסה. השנייה – הכנסות לקופה העירונית מדמי שכירות שנקבעו על ידה.

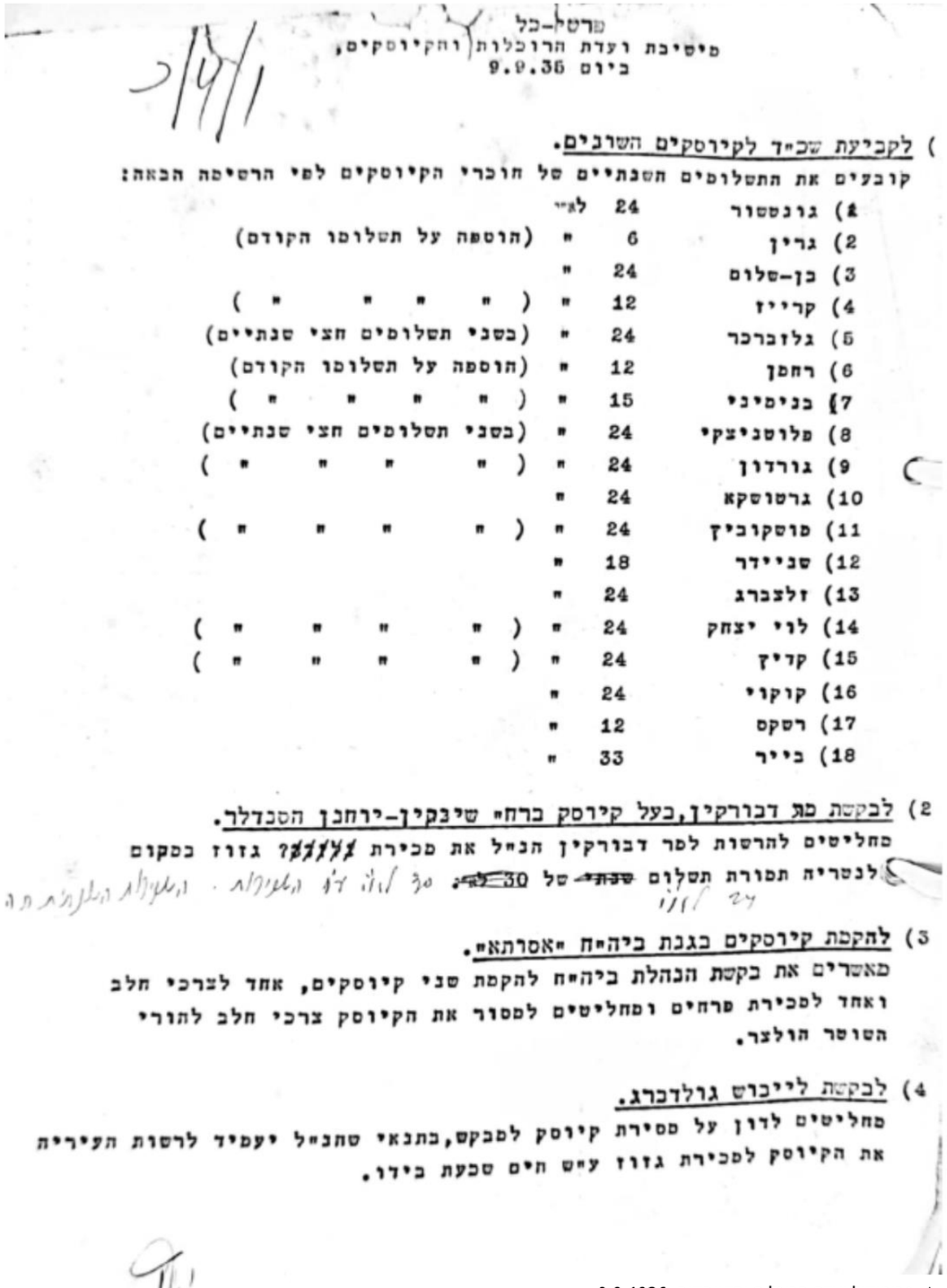
הגופים העירוניים שהיו מעורבים בניהול מערך הקיוסקים העירוניים וברגולציה שלו הם:

- **המהנדס העירוני** היה אמון על תכנון הקיוסקים העירוניים והפריסה המרחבית שלהם.
- **אגף דרכים** היה אחראי על הקמה בפועל של הקיוסקים בהתאם לתוכניות שאישר המהנדס העירוני.
- **מחלקת נכסי העירייה** הייתה אחראית על הקצאת רישיונות העסק (למי יוחכר הקיוסק, תקופת החכירה ודמי השכירות החודשיים) ועל ניהול הקיוסקים (חתימה על חוזים, גביית חובות, תביעות פינוי והוצאה אל הפועל). חוזה לדוגמה – ראו נספח 3 בפרק זה
- **"ועדת הרוכלות והקיוסקים" / "הועדה לקביעת דמי שכירות למושכרי העירייה"** הייתה אחראית על קביעת גובה דמי השכירות ותשלומים נלווים, ועל מתן הקלות בתשלומים אלה. בתקופות של שפל כלכלי נטתה העירייה להקל על החוכרים הן בגובה דמי השכירות והן בדרישות אחרות.
- **הועדה לעזרה סוציאלית/ המחלקה לעבודה סוציאלית** המליצה למחלקת נכסי העירייה על תושבים שעומדים בקריטריונים (מצב משפחתי ומצב כלכלי) להקצאה של קיוסק עירוני. המחלקה ביצעה חקירות סוציאליות והפיקה דוחות תקופתיים על מצב חוכרי הקיוסקים העירוניים, כדי לוודא עמידה בקריטריונים לאורך זמן.
- **המחלקה לכלכלה וסטטיסטיקה** בחנה את הענף בהיבטים כלכליים וחברתיים והגישה המלצות לראש העירייה בנושא גובה דמי השכירות, יכולת ההתפרנסות של בעלי הקיוסקים ובניתוח הגורמים המשפיעים על הפדיון.

תכנון קיוסקים עירוניים אחידים על ידי המהנדס העירוני

המהנדס העירוני היה בעל תפקיד מפתח בהסדרה המרחבית והאדריכלית של הקיוסקים בעיר בכלל ושל הקיוסקים העירוניים בפרט. בשנת 1927 נכתב בידיעות העירייה שהמחלקה הטכנית של העירייה הפיקה "תכניות לדוגמה" של קיוסקים בעיר "ומאז חדלה הקמת קיוסקים מכוערים" (יעת"א שנה ב' מס' 8, 15.5.1927). לתכנון האחיד מספר יתרונות ברורים: 1 - משקף את ערך השוויון בהקצאה של מוצר ציבורי; 2 – יעילות בתכנון, בתקצוב ובביצוע; 3 – חזות אחידה המזוהה עם התופעה ומצביעה על ההסדרה שלה. מהמסמכים שאותרו בגנזך ההנדסי והשוואתם לקיוסקים הקיימים עולה כי הדגם הטיפוסי של הקיוסקים העירוניים השתנה מעת לעת והוחלף בדגם חדש ו"נאה" למען חזות אחידה ומודרנית של העיר. לצערנו, בארכיון ההיסטורי ובגנזך ההנדסי לא אותרו תכניות לביצוע של דגמי הקיוסקים.

בסקר הקיוסקים אשר ערכנו לצורך עבודה זו ננסה לשחזר את מאפייני הדגמים השונים של הקיוסקים העירוניים.



עיריית תל-אביב
פגישת ועדת הרוכלות והקיוסקים
ביום 9.9.36

1) לקביעת שכ"ד לקיוסקים השונים.
קובעים את התשלומים השנתיים של חוכרי הקיוסקים לפי הרשימה הבאה:

1) גונסטור	24	לא"	
2) גרין	6	"	(תוספת על תשלומו הקודם)
3) בן-שלום	24	"	
4) קריז	12	"	(" " " ")
5) גלוברכר	24	"	(בשני תשלומים חצי שנתיים)
6) רחמן	12	"	(תוספת על תשלומו הקודם)
7) בנימיני	15	"	(" " " ")
8) פלוטניצקי	24	"	(בשני תשלומים חצי שנתיים)
9) גורדון	24	"	(" " " ")
10) גרטוסקא	24	"	
11) פוסקוביץ	24	"	(" " " ")
12) שניידר	18	"	
13) זלצברג	24	"	
14) לוי יצחק	24	"	(" " " ")
15) קדיץ	24	"	(" " " ")
16) קוקוי	24	"	
17) רשקס	12	"	
18) בייר	33	"	

2) לבקשת מר דבורקין, בעל קיוסק ברח" שינקין-ירחמן הסנדלר.
מחליטים להרשות לפר דבורקין הנ"ל את מכירת ~~XXXXX~~? גזוז בסקום
לנטריה תפורת תשלום ~~שנתי~~ של ~~25~~ 30 [illegible]

3) להקמת קיוסקים בגנת בי"ח "אסרתא".
מאשרים את בקשת הנהלת בי"ח להקמת שני קיוסקים, אחד לצרכי חלב
ואחד למכירת פרחים ומחליטים למסור את הקיוסק צרכי חלב להורי
השוסר הולצר.

4) לבקשת לייבוש גולדברג.
מחליטים לדון על מסירת קיוסק למבקש, בתנאי שהנ"ל יעמיד לרשות העיריית
את הקיוסק למכירת גזוז ע"ש חיים שכעת בידו.

יו"ר ועדת הרוכלות.

פרוטוקול ועדת הרוכלות והקיוסקים, 9.9.1936
מקור: אהעת"א, מיכל 1097 תיק 2372-04 א, ב

קיוסקים "עצמאיים" בבעלות עירונית

מערך הקיוסקים העירוניים והרגולציה שלו

תכנון קיוסקים עירוניים אחידים על ידי המהנדס העירוני

הקיוסק העירוני הנפוץ ביותר בשנות ה-20 היה קיוסק מצולע (משושה) מחומרי בניה קשיחים. צורתו ופרטי הבניה שלו אופייניים לסגנון האקלקטי ששלט בעיר באותה העת. למבנה הקיוסק הייתה תכסית מצולעת דמוית עגול בקוטר 2 מ'. הקונסטרוקציה של הקיוסק הייתה מאלמנטים טרומיים מבטון או מלבנים. כל פאות הקיוסק היו פתוחות לרווחה ושימשו למכירה ולתצוגה, למעט פאה אחת בה הותקנה דלת כניסה לחלל הקיוסק. הגג היה כובע מנגזרות פח ובמרכזו עמוד מתכת ששימש ככליא ברק. תצלומים היסטוריים של קיוסקים שונים אכן מצביעים על דמיון רב ביניהם (ראו כאן). על פי רשימה שפורסמה בשנת 1932, 23 קיוסקים מתוך 82 היו מדגם זה (ראו נספח 2 בפרק זה).

קיוסק מצולע בפינת רוטשילד-אלנבי (צד מזרח)

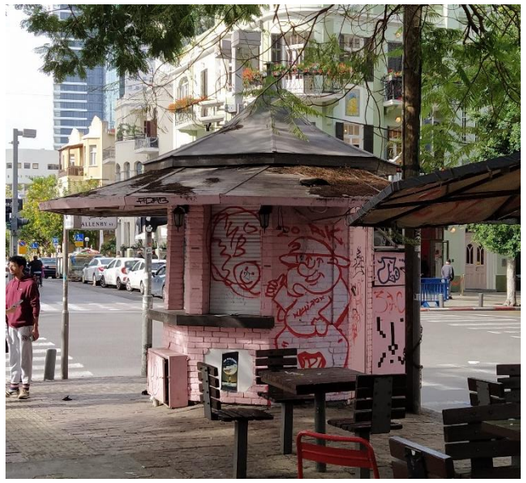
תצלום משנות ה-40 (הערכה)
מקור: ארכיון שולה וידריך



תצלום משנת 1976
Harvard University, Widener Library



מצב כיום, 2022



קיוסק מצולע בפינת רוטשילד-הרצל, תצלום משנות שנות ה-70
תקריב. מקור: Harvard University, Widener Library



קיוסק מצולע בפינת רוטשילד-נחלת בנימין
תצלום משנות ה-50. תקריב. מקור: VTLV



בשנות ה-30 מספר הקיוסקים העירוניים גדל בהדרגה, אך העירייה המשיכה במדיניות המגבילה את כמות הרישיונות להקמת קיוסקים בכלל ושל קיוסקים עירוניים בפרט. בשנת 1937 מצבת הקיוסקים העירוניים עמדה על כ-50 קיוסקים, מרביתם היו ממוקמים בשדרות ובקרנות רחובות מסחריים. נקבעה רגולציה ביחס ל"צורה ארכיטקטונית אחידה". בעשור זה נשעה שימוש בשני דגמים:

1. קיוסק מרובע בעל מאפיינים "אקלקטיים" – בדגם זה נעשה שימוש תקופה קצרה
2. קיוסק מעוגל בעל מאפיינים "בינלאומיים" – תוכנן על ידי המחלקה הטכנית של העירייה בעת כהונתו של יעקב שיפמן כמהנדס העיר. בדגם זה נעשה שימוש נרחב. ההערכה היא שהוקמו כעשרים קיוסקים עירוניים בדמותו (ראו תצלומים נבחרים).

קיוסקים מעוגלים בעלי מאפיינים "בינלאומיים"



שד' בן גוריון-דיזנגוף, צד מערב (תקריב).
שנות ה- 40. מקור: VTLV

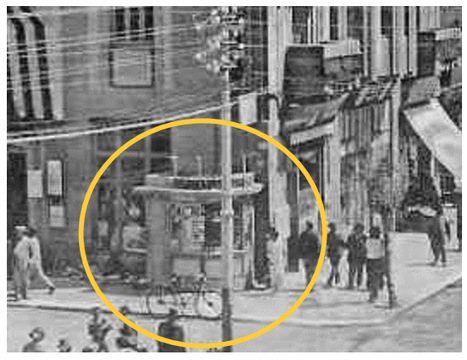


שדרות רוטשילד-בר אילן (תקריב). 1936
צילום: רודי ויסנשטיין, הצלמניה



בן יהודה-נורדאו, צד מזרח (תקריב). 1938
צילום: זולטן קלוגר

קיוסק בפינת רחוב הרצל
תקריב. שנות ה-40



הרחבה על המאפיינים האדריכליים של דגמי הקיוסקים ששרדו בעיר הלבנה תוצג בסקר הקיוסקים בהמשכו של פרק זה.

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

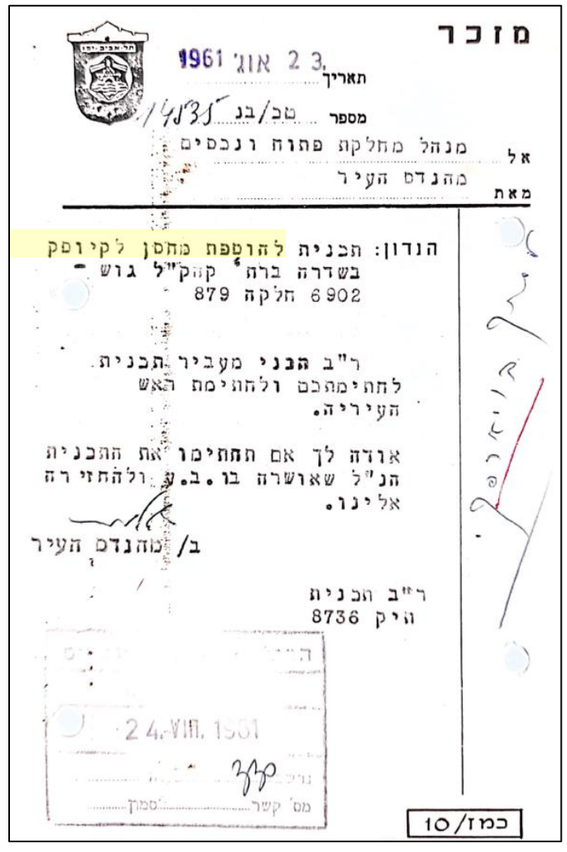
קיוסקים "עצמאיים" בבעלות עירונית

מערך הקיוסקים העירוניים והרגולציה שלו

הרחבת שטחי הקיוסקים

לאורך השנים אושרו בקשות של בעלי קיוסקים להרחבת שטחו המצומצם של הקיוסק העירוני (בממוצע כ-5 מ"ר שטח עיקרי מקורה) עבור תוספת מחסן. התוספת נועדה לאפשר תפקוד מסחרי טוב יותר לבעל הקיוסק, ובצידה הייתה גם תוספת הכנסה של דמי שכירות לקופת העירייה. העירייה תמכה בבקשות מתוך הבנה שגדלי הקיוסק המצומצמים שאושרו עד לשנות ה-40 הקשו על מפעילי הקיוסקים לעמוד בדרישות הסניטריות (שהחמירו עם השנים) ולאחסן את הסחורה הנדרשת לתפעולם. שטח המחסן שאושר לא עלה על מחצית שטח הקיוסק. מעבר לכך לא אישרה העירייה הרחבה של הקיוסקים, בוודאי לא הרחבות שנעשו ללא רשות וללא היתר על ידי המפעילים (ראו מכתב משמאל).

➤ מזכר מחלקת נכסים למהנדס העיר
להוספת מחסן לקיוסק, 23.8.1961



מזכר

תאריך 23 אוג' 1961

מספר טכ/בנ 4335/1

אל מנהל מחלקת פתוח ונכסים

מאת מהנדס העיר

הנדון: הבניית להוספת מחסן לקיוסק בשדרה ברח' קק"ל גוש 6902 חלקה 879

ר"ב הבנוי מעביר התכנית לחתימתכם ולחתימת האש העירייה.

אודה לך אם תחתימו את התכנית הנ"ל שאושרה בו.ב.ע. ולהחזירה אלינו.

ב/מהנדס העיר

ר"ב הבנית
היק 8736

24.VIII.1961

כמז/10

➤ רישיון בניה להגדלת קיוסק והוספת תא טלפון, 25.10.1960
מקור: GIS, גינזך מינהל ההנדסה, עת"א



תיק מס' 9344

הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
תל-אביב-יפו

רשיון מס' 418

ניתן בזאת ל עיריית תל-אביב-יפו

רשיון לשנויים ולהגדלת הקיוסק ולהוספת תא טלפון צבורי

ברחוב שד' בן-ציון בית מס' בשכונת מגרש מס'
שדה תרפ"ו

גוש 6904 חלקה 557 לפי התכניות המאושרות מס' 799 הרצופות בזה.
שדה

תנאים מיוחדים:

א) שהתוספת לשעל של הקונסטרוקציה תהיה בהתאם לחשבון היציבות המאושר ע"י מהנדס העיר או באישורו ושישתמשו בכפון ברזל שהתנגדותו ללחץ לא תהיה יותר קטנה מ 84 ק"ג/סמ"ר. אחרי 7 ימים ולא קטנה מ-120 ק"ג/סמ"ר אחרי 28 יום.

ב) ובתנאי שישתמשו לבניה קירות נושאים בעובי של 22 ס"מ בלבני חול-סיד שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 125 ק"ג/סמ"ר; או בלבני כפון שהתנגדותן ללחץ לא קטנה מ 65 ק"ג/סמ"ר.

ג) ובתנאי שישתמשו לבניה קירות בלתי נושאים בלבני בטון שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 40 ק"ג/סמ"ר.

ד) שהבניה יבוצע לשבי התחלת הבניה.

ה) התנאים הנ"ל יהוו חלק בלתי נפרד מרשיון זה.

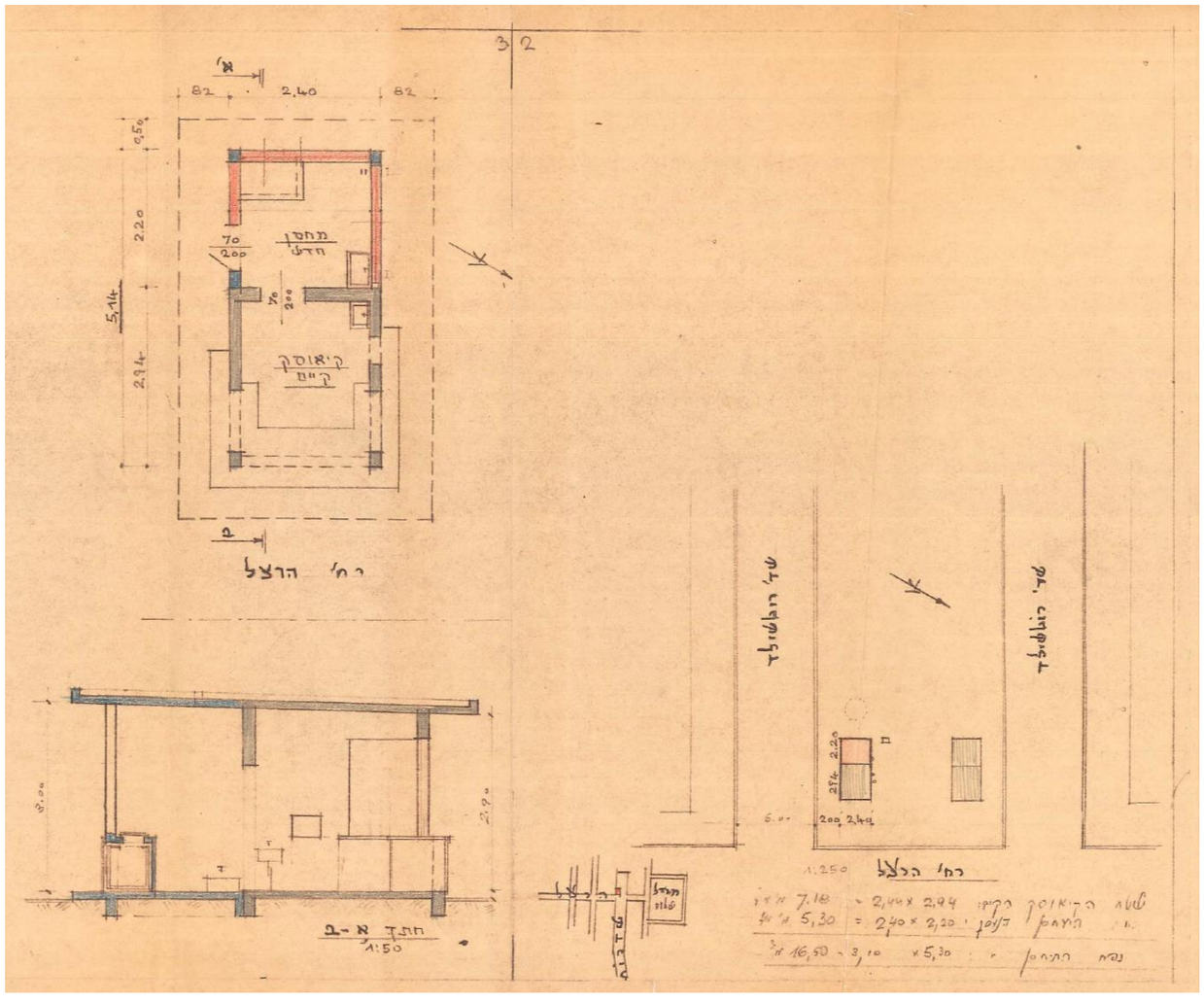
פסי בנין שולמו לפי קבלה מס'

יום ה' לחדש חשון שנת תש"א 26/10/1940

יושב ראש
הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
תל-אביב-יפו

כ"כ הועדה

➤ רישיון בניה לתוספת מחסן לקיוסק קיים (מקטע), 21.6.1968
מקור: GIS, גינזך מינהל ההנדסה, עת"א, מסמך מס' 06103229



קיוסקים "עצמאיים" בבעלות עירונית

מערך הקיוסקים העירוניים והרגולציה שלו

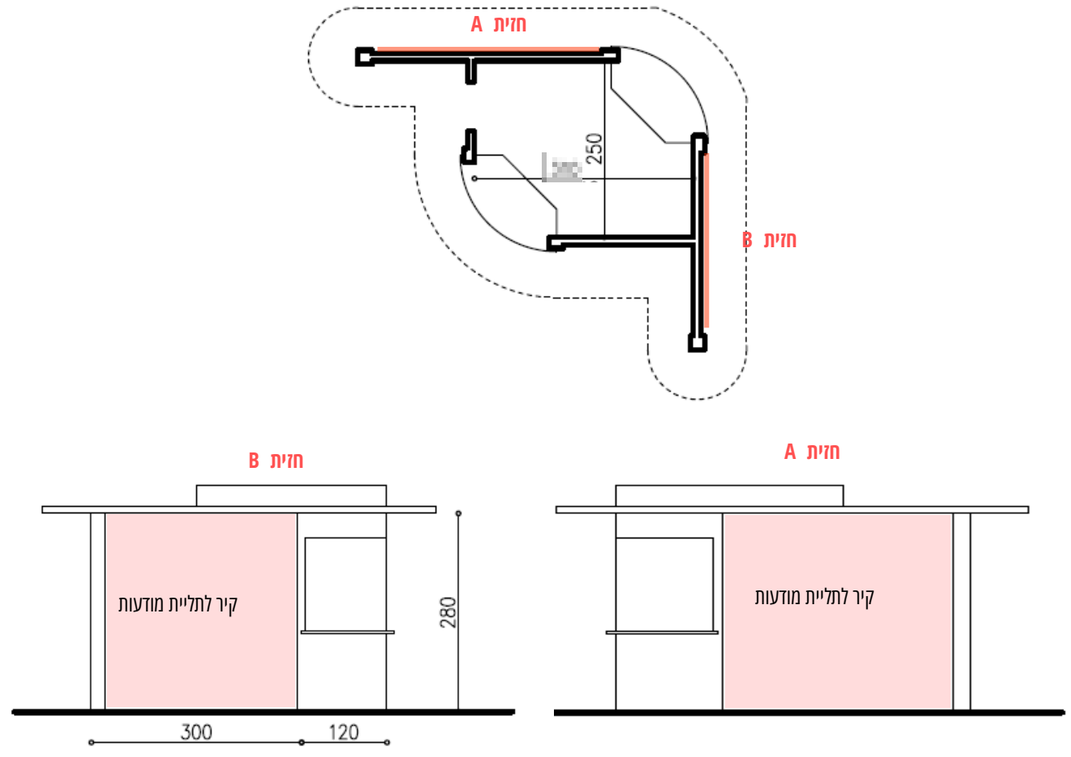
תוספת שימושים "מושכי קהל"

כאמור, ועדת הרישיונות אסרה על מפעילי קיוסקים להציב ריהוט מיטלטל מכל סוג במרחב הציבורי בצמוד או בקרבת הקיוסק. מדיניות זו נועדה לשמור על הסדר והאסתטיקה של האזור בו פועל הקיוסק והיא קבעה הלכה למעשה את אופי הפעילות המסחרית של הקיוסק – הסתלקות מהירה של הקונים מבלי שתיווצר התקהלות. המדיניות ביחס לריהוט הרחוב לא השתנתה, אך העירייה החלה להוסיף בהדרגתיות שימושים נוספים בסמוך לקיוסקים שהובילו לשינוי באופי של השהות הקצרה מול הקיוסק.

<u>לוחות מודעות וקיוסקים</u>

בשנות ה-20 החלה העירייה להעמיד לוחות להדבקת מודעות מטעם העיריה במרחב הציבורי. במקומות בהם היו קיוסקים הייתה נטייה להצמיד את לוחות המודעות לקיוסק. ברשימה שפרסמה העירייה בשנת 1932 (ראו נספח) הותקנו למעלה מ-20 לוחות מודעות בסמוך לקיוסקים המשושים. השינוי המהותי התרחש בשנות ה-30 כאשר לוחות המודעות שולבו כחלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי בדגם הקיוסק המעוגל בעל המאפיינים "הבינלאומיים" שתוכנן על ידי המחלקה הטכנית של העירייה. בדגם זה הקירות הבנויים משני צדי הקיוסק (בחלקם "free standing") נועדו לתליית מודעות. ראו שרטוטים.

לוחות מודעות משולבים בקיוסק מעוגל בעל המאפיינים "הבינלאומיים"



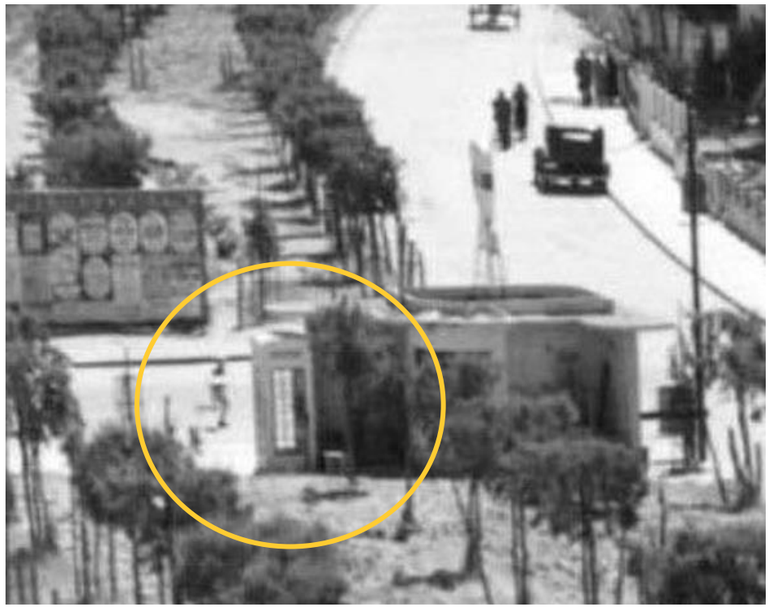
<u>טלפונים ציבוריים וקיוסקים</u>

לאחר קום המדינה חל שינוי נוסף באופי הפעילות של הקיוסקים. בשנת 1948 הוקם "משרד התחבורה, הדואר, הטלגרף והרדיו" וחלה התקנם של טלפונים ציבוריים בעיר. הטלפונים היו מכשירים מתוצרת בריטניה והם הותקנו בתאי טלפון ייעודיים שנפרסו במרחב הציבורי בעלי מראה דומה מאוד לתאי הטלפון האדומים הנהוגים בבריטניה. בעלי הקיוסקים ראו בהתקנת טלפון ציבורי הזדמנות נוספת להגדלת פרנסתם. העירייה התחבטה בשאלה האם לאשר להם להקים תא טלפון, שמשמעותו היא הפרטה נוספת של המרחב הציבורי מחד אך מתן אפשרות פרנסה מאידך. בסופו של דבר מרבית תאי הטלפון הוצבו בשטח המדרכות ורק חלק קטן מהם אכן הוצמדו לקיוסקים.

תאי טלפון שהותקנו בשטח המדרכות, 1949
צילום: HANSS PIN, מקור :לע"מ



תא טלפון בסמוך לקיוסק עירוני בשד' בן גוריון פינת דיזנגוף. שנות ה-40.
תקריב. מקור: VTLV



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

קיוסקים "עצמאיים" בבעלות עירונית

מערך הקיוסקים העירוניים והרגולציה שלו

ההיעלמות ההדרגתית של הקיוסקים העירוניים

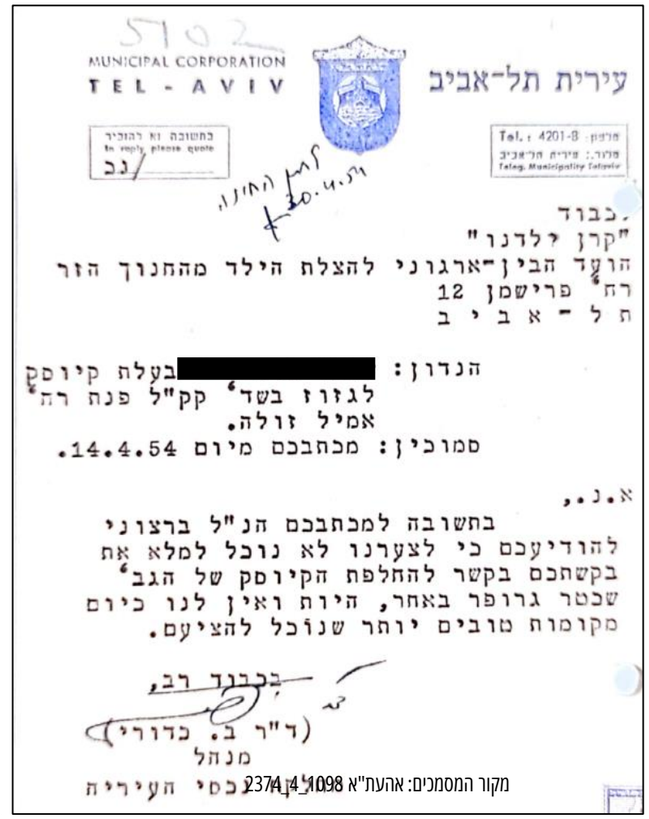
בשנת 1946 הגיע מספר הקיוסקים העירוניים ל-64, ובשנת 1950 נרשמו 73 קיוסקים. החל משנות ה-50 הוקמו קיוסקים גם ברובעי המגורים החדשים ביפו (1952), ברמת אביב (1953), בקריית שלום (1954) ובשכונות נוספות.

בשנות ה-50 השתנתה המדיניות העירונית ביחס להקמת מבנים בשטחים ציבוריים. השיח בעניין ההשפעה השלילית של הקיוסקים על התנועה בעיר ועל החזות העירונית התחזק, וגלש גם לעיתונות הכתובה (ראו כתבה מייצגת).

בעניין ההשפעה הוויזואלית של הקיוסקים על המרחב הציבורי ניתן ללמוד על הגישה הכללית של פרנסי העיר דרך ההתבטאות הפומבית של ראש העיר חיים לבנון באומרו: "*אני יודע את חובותינו כלפי העולים, כלפי ציונים ותיקים, נכי מלחמת השחרור וכו', אבל זה איננו יכול לשחרר אותי מדאגה לעיר ולמראיה החיצוני*" (1957, אהעת"א 1097_4_2366).

לאחר מכן לא ניתנו היתרים נוספים להקמת קיוסקים עירוניים (ראו מכתבים מייצגים).

מכתב מנהל מחלקת נכסי העירייה, אפריל 1954



עיריית תל-אביב
MUNICIPAL CORPORATION
TEL - AVIV

Tel.: 4201-8 פרטן
Teleg. Municipality Telaviv

בטיפול נא לרשום
In reply please quote
נ.כ.

5702

30.4.54

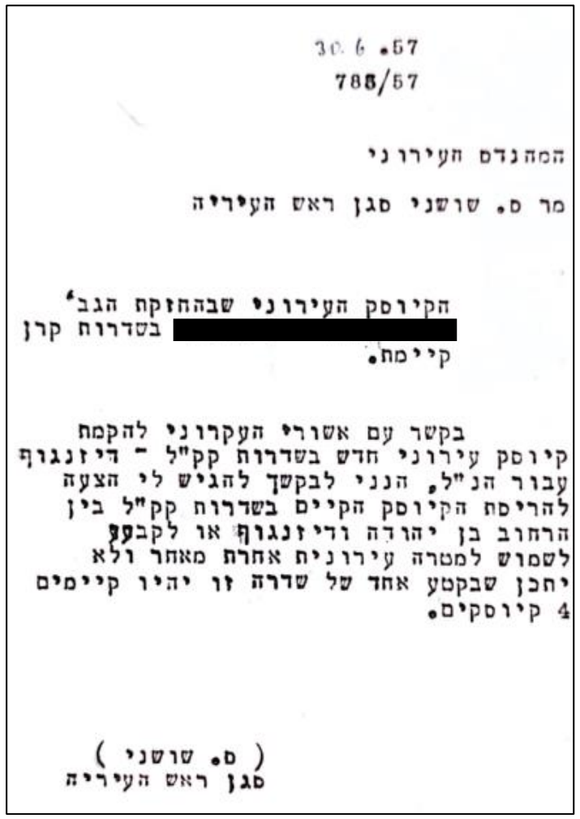
לכבוד
"קרן ילדנו"
הועד הבין-ארגוני להצלת הילד מהחנוך הזר
רח' פרישמן 12
ת ל - א ב י ב

הנדון: בעלת קיוסק [redacted]
לגזוז בשד' קק"ל פנת רח'
אמיל זולה.
סמוכין: מכתבכם מיום 14.4.54.

א.נ.,
בתשובה למכתבכם הנ"ל ברצוני להודיעכם כי לצערנו לא נוכל למלא את בקשתכם בקשר להחלפת הקיוסק של הגב' שכטר גרופר באחר, היות ואין לנו כיום מקומות טובים יותר שנוכל להציעם.

בכבוד רב,
(ד"ר ב. כדורי)
מנהל
נכסי העיריה

מכתב סגן ראש העיר, יוני 1957



30.6.57
786/57

המהנדס העירוני

מר ס. שושני סגן ראש העיריה

הקיוסק העירוני שבהחזקת הגב'
[redacted] בשדרות קרן
קיימת.

בקשר עם אשורי העקרוני להקמת קיוסק עירוני חדש בשדרות קק"ל - דיזנגוף עבור הנ"ל, הנני לבקשך להגיש לי הצעה להריסת הקיוסק הקיים בשדרות קק"ל בין הרחוב בן יהודה ודיזנגוף או לקבוע לשמוש למטרה עירונית אחרת מאחר ולא יחכן שבקטע אחד של שדרה זו יהיו קיימים 4 קיוסקים.

(ס. שושני)
סגן ראש העיריה

מקור המסמכים: אהעת"א 2374_4_1098



יום ב' י"א אב 13.8.1951 ד' למדינת ישראל

עתון ערב

הופיע: ד"ר עזריאל קרליבך
המו"ל: הוצאת מרדיעין בע"מ

המערכת והדפוס: תל אביב בית הארץ. רחוב המגדלה (תפוצה, מדעות קופה) מזאה 52, טלפונים: 7219
ירושלים: בנין סנסור, רח' לונץ, טל. 2352, חיפה: רח' בי

מאחורי הקלעים של... קיוסק לגזוז

מאת ג ו ז ר ו ז

מלחמה בעצים

לפני שנים היו מוגרים קבוע קיוסקים מעץ. עתה מיטלים קיוסק של עץ, בדי למנוע את סכנת הדליקות ולהבטיח נקיון רב יותר. זה חמש עשרה שנה ויצאה עירית תל אביב לשחרר את העיר מהקיוסקים הבזויים מעץ, אולם לא נסתייע לה הדבר. השנה נמרה אימר לחסל לחלוטין את שרידי המדיניות הליברלית של העבר.

סיפורי אגדה נפוצים על רווחיהם של בעלי הקיוסקים. בדרך כלל מעמידים פרנסה זו

במקום השני אחר נהג מוניות (לא פעם יקרה שבעליהם של בעלי קיוסקים "עולים לגדולה" ונעשים בעלי מוניות). בעד מקום להתקנת קיוסק בעיר נמשלמים מאלף עד שלושת אלפי לירות.

מאידך בתאונגים עובדי המחלקה לעזרה סוציאלית, שכאשר הם משיגים, אחר קשיים מרובים, רשיון לקיוסק בשביל נצרך, הוא מוזרו מעבור זמן קצר למכור את רשיונו בריווח גדול, ופותח לו חנות גדולה, ידוע שבעל קיוסק אחד שעסקו הוה לוד תחנת

בעירית תל אביב מספרים על היומם כאשר ד"ר אופלטקה המנוח היה ממיגה על מחלקת הבריאות, והוא היה מהלך מקיוסק לקיוסק והירש ממוכרי הגזוז שיראו לו את ידיהם. וכ־ אשר נזדמן לפניו בעל קיוסק שידיו לא היו רקאיות, היה נזוף בו. ילמחרת היה הוזר לבדיקה שניה, וכאשר היה מיצא לפניו "פושע מועד", היה סוגר את הקיוסק.

זה מצלצל באזניהם כיום באגדת פלאים, בתל אביב ובישי יש כיום למעלה מ־600 קיוס־ קים ולא כל כך קל להקפיד על הנקיון בכולם, לא ממיד, לצשיל, נצטוה בעל קיוסק למגרר את עסקו מפני שהנזוק עיגות בלי כיסוי, השופים לזיהמת הרחוב וזכובים, הדשים עברו עך שהענין הגיע למשפט, ובאשר הגיע, ביטל השופט את האשמה ממני שאי אפשר היה למצוא עך מסייע שזאה כי העוגות באמת לא היו מכוסות.

בדרך כלל קונסים את העבריינים על תק־ נות הנקיון (הקנס המכסימלי הוא 25 לירות), אולם צד שמוציאים את סכך הדין עובר זמן רב ובעלי הקיוסקים אין עליהם אימת הדין ורבים מהם מבריחים אותנו לשחות מכוסות שלא נשטפו כדבעי ואלכול עוגות שלא היו מכוסות.

שלושה סוגי חקיוסקים

כדי לקבל כיום רשיון לפתיחת קיוסק, חייב אדם להיות נכה, או אלמנת, או חייל נשוי־ יר, אולם במה דברים אמורים? באותם ה־ קיוסקים הנמצאים בדשות הרבים, כגון בשד־ רות וכיוצא באלה, ואילו קיוסק המוקם בשטח הפנוי שביץ כתים, ברשות היחיד אינו נזקק אלא להסכמה מצד המחלקה הסבנית של העיריה.

יש סוג שלישי של קיוסקים: אלה הם, למעשה, זכנים על גלגלים. בתחילה היו בע־ ליהן רוכלים נודדים, אחר כך בזרו להם מקום נוח, כי סי רוב בסנה הרחוב, ועברו מעור־ כה ויחידה למערכת עמודות. ההגלגלים אינם משמשים אלא כמסגרת מהעבר.

קיוסק לגזוז

האוטובוסים המרכזיות, מקום שם התכוסות היטיות תיו למעלה מ־2 לירות עוד לפני ההעלאה האחרונה של מחיר הגזוז. והסיבה, קנה שנים או שלושה בתים. השביר אותם רקיבל על ידי כך אלפי לירות ב„דמי מפתח", ונסגר לבסוף את הקיוסק שלו במחיר של 8,000—6,000 לירות.

פותחים בנקישי

מאידך אין בעל קיוסק על גלגלים, העומד בראהוב צורך ביפו משחסר אפילו שתי לירות ליום. דוגמה לבעלי קיוסקים עניים אלה היא שלום מהנדיקה העומד מאחורי מזיכן שלו זה 15 שנה ומפרנס למעלה מ־ארבעת ילדיו.

כיוון שהעיריה הכריזה מלחמה על הקיוס־ קים הבנויים מעץ היא מסרבת (כך פוענים בעלים) לחדש את רשיוניהם משנתיים, ה־ תוצאה היא שהבעלים מקבלים קנס של לירה על החזקת קיוסק בלי רשיון. אוזנה בעלי־ הקיוסקים מתערבת, ומבטיחה להם רשיון זמני לחודש ימים, וכעבור חודש מתחילה התערבה מחדש. וערך מתאוננים בעלי הקיוסקים שאי־ גם יכולים לחשיג מכיסקים, סירופים וסיגריות במרה מספקת.

גם לעיריה יש טענות

העיריה מצדה מתאוננת שהקיוסקים מכע־ רים את העין, ושהם נמצאים המיד בידי האנ־ שים שאינם ראויים לזה. הם מיועדים לחילים וישישים, שאינם יכולים ללמוד מקצוע או לעסוק בעבודה, ושזו להם האפשרית היחידה להיקלט במשק הארץ ולכלכל את עצמם.

לגבי הלקוח הצמא, השאלה היא, כמובן אחרת. הוא רק רוצה לדעת אם יגיע לי גזוז בבוס מוכהמת באחד שמתים, ראיי היא גם מיתענין בשאלה אם הארץ זקיקה למספ־ כה רב של מוכרי גזוז, ואשר לאידה בעיני הארץ, בעיניו נראים הקיוסקים ביריעה מן הגולה. הם מזכירים לו את ה„חורי הסר הזיע. חסר העסק ואסר משלוח היד, ואפש"כ גזמה שתמיהו של בעל הקיוסק מובנה. כל [illegible] בקיץ והזיעה מצטברת והגרון ניחר.

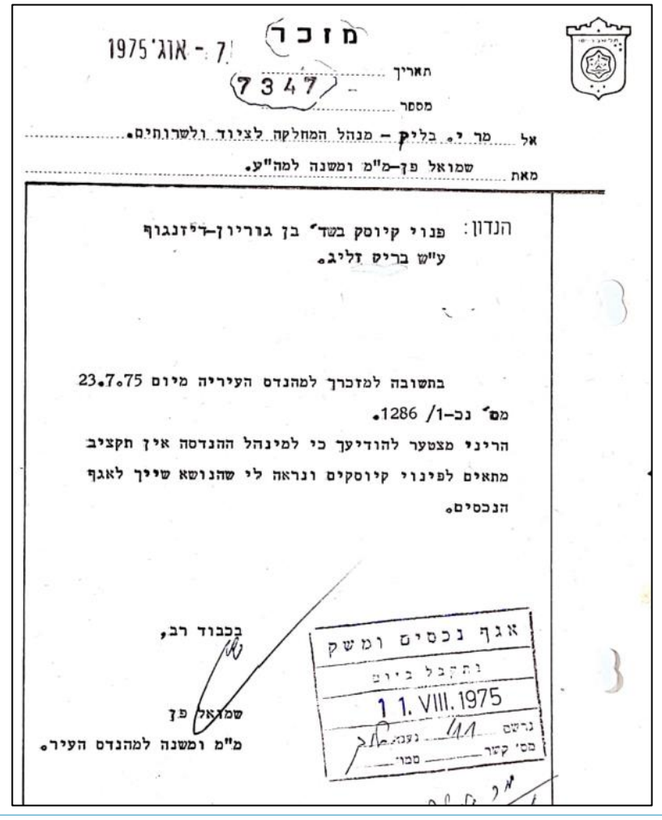
קיוסקים "עצמאיים" בבעלות עירונית

מערך הקיוסקים העירוניים והרגולציה שלו

ההיעלמות ההדרגתית של הקיוסקים העירוניים

המסמכים ההיסטוריים הנוגעים לקיוסקים בארכיון העירוני שופכים אור על התופעה ועל היבטי ההסדרה שלה עד לסוף שנות ה-50. מספר הקיוסקים העירוניים בשנות השיא עמד על כ-70 קיוסקים, מהם שרדו רק כ-20 קיוסקים הפעילים עד היום. הסיבות לצמצום הדרסטי בכמות הקיוסקים העירוניים אינן ברורות. הלכה למעשה, כ-75% מהקיוסקים העירוניים שהיו במרחב הציבורי בשנות ה-50 אינם קיימים עוד. במסגרת מחקר זה לא מצאנו מסמכים רשמיים המצביעים על הסיבות להיעלמות של הקיוסקים העירוניים מהמרחב הציבורי או על החלטה סדורה להרוס אותם. אנו מניחות שתהליך היעלמותם היה הדרגתי ונבע מסיבות מגוונות: כלכליות, פוליטיות, תחבורתיות וחברתיות. בין אלו ניתן להצביע על:

1. **המשבר הכלכלי ושינוי בתרבות הצריכה:** בשנות הצנע ובשנים שבאו לאחר מכן חל שינוי יסודי בתרבות הצריכה ובשוק התעסוקה. קרוב לוודאי שהקיצוב במוצרי מזון ובמוצרי צריכה בסיסיים השפיע על המסחר בקיוסקים העירוניים.
2. **העדר כדאיות כלכלית:** הקיוסקים הוקצו מלכתחילה לאוכלוסייה עם קריטריון סוציאלי או פיזי שלא אפשר לה להתפרנס בקלות. רוב השוכרים התקשו לעמוד בהוצאות התחזוקה השוטפות ובשדרוגים הסניטריים שנדרשו לבצע. בקשות להקצאת קיוסק במיקום אטרקטיבי יותר נדחו. בקשות להעברת רישיון ע"י דור ההמשך נדחו. אנו מניחות שחל גם שינוי במדיניות הרווחה של העירייה שהובילו לנטישתו ההדרגתית של רעיון הקיוסק כמקור פרנסה לפלח האוכלוסייה הנזקק למשלח יד זה כאמצעי פרנסה זה.
3. **עומס מרחבי:** לא נותרו מקומות פנויים בעלי היתכנות כלכלית לקיוסקים חדשים.
4. **גידול בתנועה המוטורית וצמצום השטח הפנוי:** הקיוסקים העירוניים בקרנות הרחובות גרמו לא פעם להפרעה לשדה הראייה של ציבור הנוהגים, ומכאן שהם היו למפגע בטיחותי עבור הולכי הרגל. בנוסף, פעולות יזומות של הרחבת כביש על חשבון שטח מדרכה היו פרקטיקה רווחת שצמצמה את השטח המיטבי להקמת קיוסקים בצמתים. בחלק מהמקרים העירייה הרסה את הקיוסקים הקיימים והקימה תחתם קיוסקים חדשים, גדולים יותר ואחידים (ראו תרשים משמאל). במקרים אחרים הקיוסקים נהרסו ולא הוחלפו בחדשים.
5. **בלאי פיזי מואץ:** קיוסקים שלא הושכרו או ניזוקו (גם מפגיעות של רכבים) עמדו עזובים תקופה ארוכה. הם נהרסו בהדרגה כאשר נמצאו התקציבים העירוניים להריסתם (ראו מכתב ➢).



מזכר

תאריך 7 - אוג' 1975

מספר 7347

אל מר י. בליך – מנהל המחלקה לציוד ולשרותים.

מאת שמואל פן–מ"מ ומשנה למה"ע.

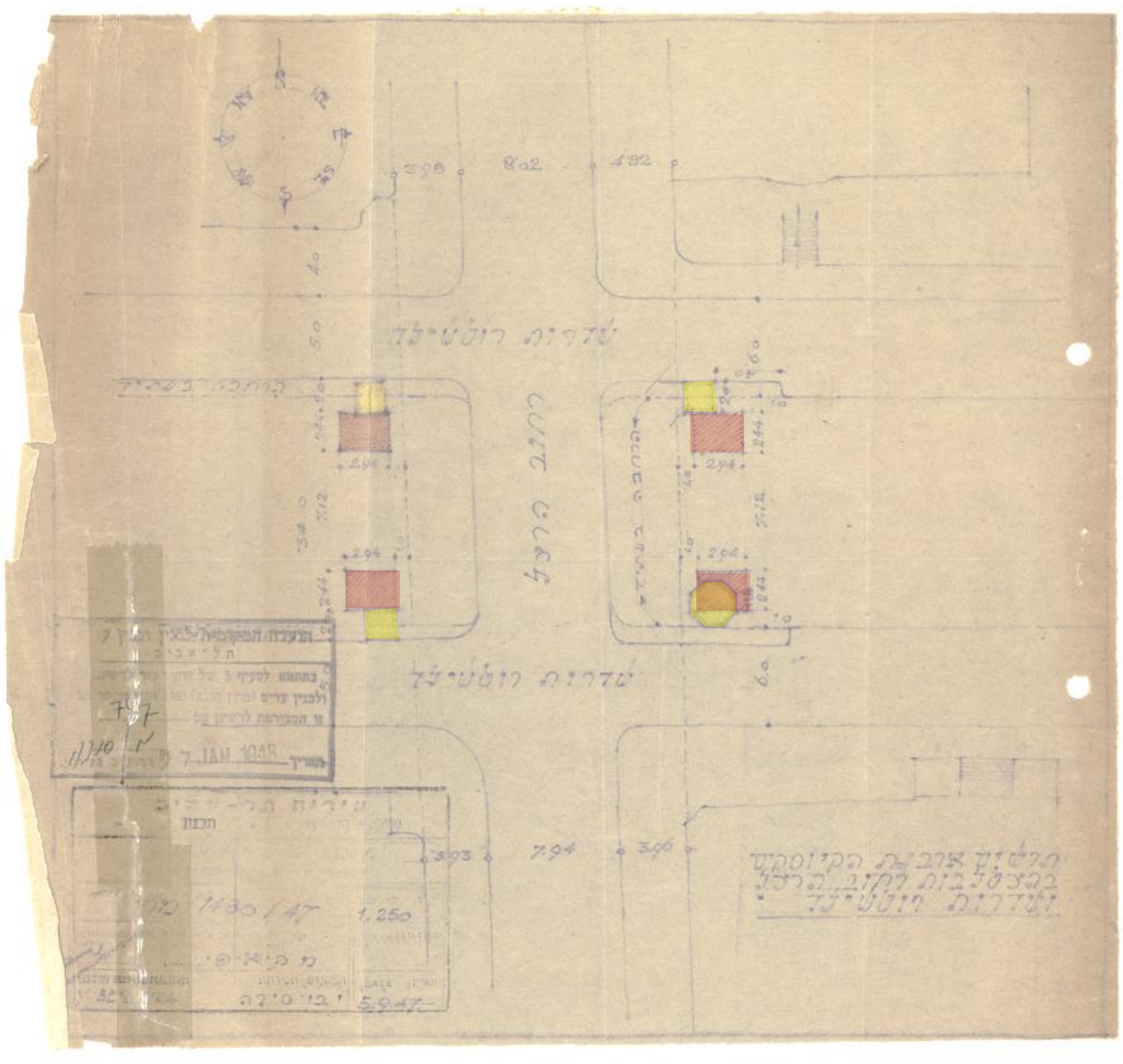
הנדון: פנוי קיוסק בשד' בן גוריון–ר"זנגוף
ע"ש בריס זליג.

בתשובה למזכרך למהנדס העיריה מיום 23.7.75
מס' נכ–1/ 1286.
הריני מצטער להודיעך כי למינהל ההנדסה אין תקציב
מתאים לפינוי קיוסקים ונראה לי שהנושא שייך לאגף
הנכסים.

בכבוד רב,
שמואל פן
מ"מ ומשנה למהנדס העיר.

אגף נכסים ומשק
נתקבל ביום
11. VIII. 1975
נרשם
מס' קער — סבר

➢ תרשים הרחבת הדרך בצומת הרצל-רוטשילד והחלפת קיוסקים קיימים (מסומנים בצהוב) בקיוסקים חדשים ואחידים (מסומנים באדום)
מקור: אהעת"א, מיכל 1097 תיק 2372-04 א, ב



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

קיוסקים "עצמאיים" בבעלות עירונית

מערך הקיוסקים העירוניים והרגולציה שלו

ניהול הקיוסקים כיום

ברשימת הנכסים העירונית המפורסמת באתר העירייה מופיעים כ-50 קיוסקים עירוניים הפזורים בכל רחבי העיר (קישור).

ניהול הקיוסקים העירוניים מתבצע על ידי אגף נכסי העירייה. האגף הינו הגוף האחראי והמנהל את כל נכסי העירייה באופן כלכלי, יזמי, השבחת מקרקעין ומימוש הפוטנציאל הגלום בהם. השכרת הקיוסקים מתבצעת באמצעות מכרזים פומביים. ההיתר להפעלת קיוסקים מאפשר את פתיחתם בימי שבת וחג, פרט ליום הכיפורים, בהתאם לחוק עזר לתל אביב-יפו (פתיחתן וסגירתן של חנויות) (תיקון), התשע"ז-2017.

▼ דוגמא לפרסום של מכרז פומבי-עירוני

מכרז פומבי מספר 151/2021 להשכרת מבנה למטרת ניהול והפעלת קיוסק בשדרות רוטשילד 31א', תל-אביב-יפו

עיריית תל-אביב-יפו מבקשת לקבל הצעות למכרז פומבי מספר 151/2021 להשכרת מבנה למטרת ניהול והפעלת קיוסק בשדרות רוטשילד 31א', תל-אביב-יפו והכל ע"פ המפורט במסמכי המכרז.

כנס משתתפים במכרז וסיור במושכר ייערכו בתאריך **25/08/2021** בשעה **10:00** בשדרות רוטשילד 31א' (פינת רח' אלנבי), בכניסה לקיוסק.

הכנס יתקיים בהתאם להנחיות משרד הבריאות. יש להגיע עם מסיכות, לשמור מרחק ולהישמע להנחיות.
ההשתתפות בכנס - אינה חובה.

המועד האחרון להגשת ההצעות הינו **12/09/2021** עד השעה **14:00**.

ניתן לעיין במסמכי המכרז ולרכוש אותם באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו תמורת סך של 350 ₪, שלא יוחזרו בכל מקרה.

יש להדפיס את חוברות המכרז מהאתר העירוני ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' בחוברות המכרז .

לפרטים ניתן לפנות לגב' מירית איב- רוזנבאום באמצעות דוא"ל בלבד basan_m@mail.tel-aviv.gov.il

כניסה לבנייני העירייה תורשה לבעלי תו ירוק (מחוסנים/מחלימים) בלבד.

רון חולדאי

ראש העירייה

רישוי עסקים

המונח "קיוסק" הוגדר לראשונה במפרט האחיד לרישוי עסקים אשר פורסם ביום 29.7.19 (פריט 4.7א - מזון לרבות משקאות - מכירתו: קיוסק). עד אז הגדרת המונח הייתה מצויה בתנאי משרד הבריאות לקיוסקים אשר הוצאו מכוח פקודת מלאכות ותעשיות (והסדרתן), משנת 1927.

במפרט האחיד מוגדר קיוסק כמקום בו מוכרים מוצרי מזון בתנאי שמדובר במכירת מזון לאכילה בלבד, ללא כל צורך בהתעסקות עם המזון טרם היותו מוכן למכירה ולאכילה, דהיינו, ללא כל הליכים כגון הכנה, ערבוב, חיתוך, טיגון, בישול, חימום וכיוב' (להבדיל מ"בית אוכל" בו מותרים הליכים אלו). כל צורך "בהתעסקות" כשלהי עם המזון תהפוך את הקיוסק ל"בית אוכל". משום כך פעילות המכירה בקיוסק יכולה להתבצע באמצעות דלפק, ללא כניסה פיזית של הלקוחות לתוך העסק וללא דלת הסוגרת את העסק.

מכאן, שההגדרה במפרט האחיד של הקיוסק מתייחסת לאופי של ההליכים הנדרשים לשם מכירת המזון ולא לטיפולוגיה של הבניין עצמו. כלומר, במבני הקיוסקים העירוניים יכולים להתקיים באופן תיאורטי גם קיוסקים כהגדרתם במפרט האחיד לרישוי עסקים וגם בתי אוכל. דרישות הרישוי לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013 יהיו שונות אם בקיוסק (המבנה) פועל "קיוסק"(לפי פריט 4.7א) או שבקיוסק (המבנה) פועל "בית אוכל".

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

בחלק זה מוצג סקר מפורט של הקיוסקים העירוניים הקיימים כיום בתחומי העיר הלבנה. **מטרות הסקר הן:**

1. לבחון את הייצוג והפריסה המרחבית של שרידי התופעה בתחומי העיר הלבנה
2. להסיק מסקנות ביחס לדגמים הטיפוסיים של הקיוסקים העירוניים, המאפיינים האדריכליים שלהם וההשתנות שלהם לאורך השנים
3. ללמוד על "חווית המשתמש" בקיוסקים כיום, כיצד היא משתלבת במרחב הציבורי ומה תרומתה לזהות המקומית

מתודולוגיה

1. סקר שדה לאיתור פיזי של הקיוסקים העירוניים ולבחינת המאפיינים האדריכליים והאורבניים שלהם
2. תחקיר הנדסי ארכיוני – תכניות ומסמכים הקשורים בתכנון ובניה מהגנזך העירוני; מסמכים ותכתובות מארכיון ההיסטורי העירוני; מסמכים ותכתובות ממחלקת נכסי העירייה;
3. תחקיר ויזואלי ארכיוני - תצלומים היסטוריים מספרים, מפות ותצלומי אוויר, כתבות, אתרי אינטרנט

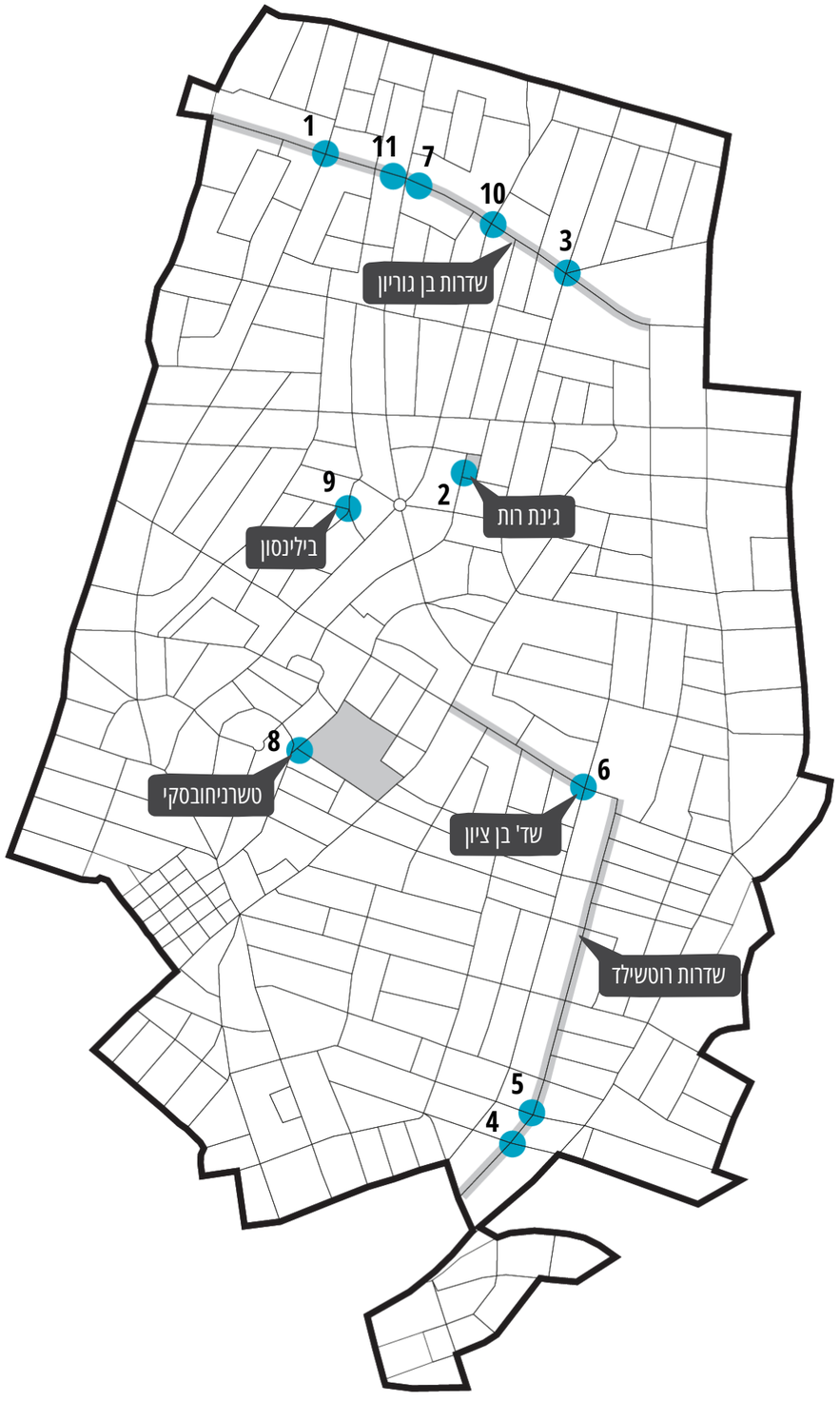
במסגרת הסקר אותרו 11 קיוסקים בתחום העיר הלבנה (ראו טבלה ומפה). ממצאי הסקר קובצו לפי 4 דגמים טיפוסיים שאותרו בקרב הקיוסקים העירוניים בתחום העיר הלבנה. בנוסף אותרו 4 קיוסקים "מיוחדים" שאינם תואמים לדגמים האחידים. לכל אחד מ-11 הקיוסקים הוכן כרטיס אתר הכולל תחקיר היסטורי, ניתוח אדריכלי, אפיון דגם הקיוסק (ככל שקיים), תיעוד מצב קיים, שינויים ותוספות בניה, הערכת אותנטיות ושלמות, תיאור "חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי. סדר הופעתם בכרטסת: כרונולוגי – לפי תקופת הקמה [אם ידועה] וגיאוגרפי [מצפון לדרום] עבור כל השאר.

תמצית הממצאים, התובנות והמסקנות מוצגים בסוף הסקר

רשימת הקיוסקים הקיימים בעיר הלבנה (ראו מפה)

מס'	מיקום	כתובת	גוש	חלקה	זיהוי מבנה/אתר (GIS)
1	בן גוריון-בן יהודה	בן יהודה 109 א'	6968	187	65700
2	גינת רוח, רחוב יעל פינת שולמית	שולמית 10, יעל 1	6903	91	37282
3	בן גוריון-שלמה המלך	שלמה המלך 75 א'	6215	401	24347
4	רוטשילד-נחמני	נחמני 31 א'	7455	35 / 30	32101
5	רוטשילד-מזא"ה	מזא"ה 42 א'	7455	35 / 29	67088
6	בן ציון – תרס"ט	אחד העם 107 א'	6904	199	67261
7	בן גוריון-דיזנגוף	דיזנגוף 164 א'	6954	128	36095
8	טשרניחובסקי	טשרניחובסקי 22 א'	7226	30	29649
9	בילינסון-גליקסון	בילינסון 3	7091	180 /174	30047
10	בן גוריון-אד"ם הכהן	ריינס 64 / בן גוריון 64 א'	6215	401	47453
11	בן גוריון-דיזנגוף	דיזנגוף 169 א'	7078	187	67245

מפת קיוסקים קיימים בעיר הלבנה (2022)



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק ריבועי "סגנון אקלקטי"

תקופת הקמה: ראשית שנות ה-30

שטח: 4 מ"ר

חומרי בניה: לבנים

גג: מתומן, כובע פח

תיאור הדגם במקור (ראו ששרטוטים והדמייה)

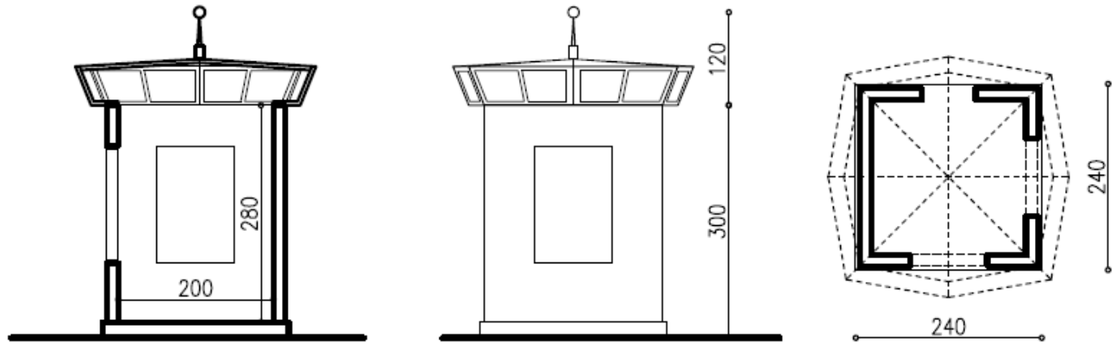
קיוסק בנוי לבנים בעל תכנית ריבועית, אורך צלע 2.4 מ'. מעל החלק הבנוי, שגובהו כ-3 מ', מונחת קונסטרוקציה מעץ בצורת מתומן, הבולטת ממישור קירות הקיוסק. קונסטרוקציית העץ כוללת שני חלונות אופקיים מזוגגים הניתנים לפתיחה בכל אחת מארבע פאות המבנה. במקור היא הייתה מחופה שמונה נגזרות של פח אבץ, ובמרכזה מוט מתכת המשמש ככליא-ברק. ניקוז הגג – שפיכה חופשית.

פתחי מכירה

במקור היו שני פתחים בשתי פאות הפונות למדרכה / שדרה ציבורית. גודל כל פתח 1.0 X 1.5 מ'. לאורך השנים בעלי הקיוסקים הרחיבו את הפתחים. הקיוסק בבן גוריון – בן יהודה משקף את גודל הפתחים במקור. המכירה התבצעה דרך הפתח **ללא דלפק**. דלת כניסה לקיוסק ממוקמת באחת הדפנות הנגדיות. הפאה הנותרת שימשה כלוח מודעות עירוני.

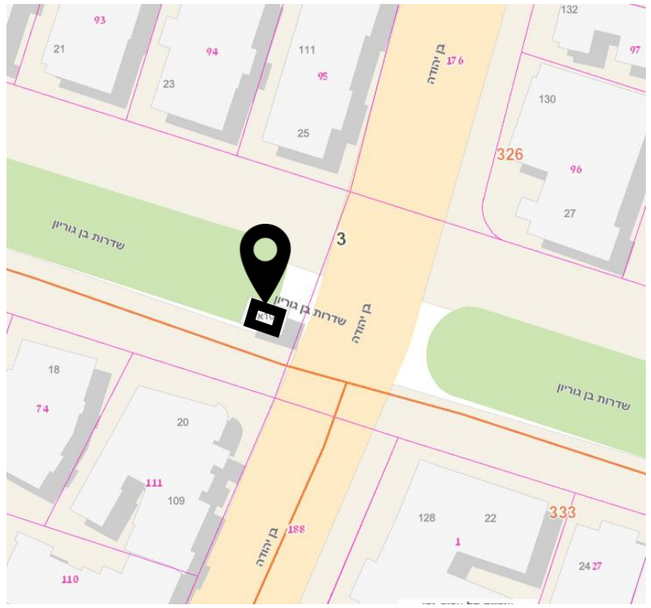
הצללה

אין פתרון הצללה מובנה. מרקיזות מבד הותקנו בחזיתות של פתחי המכירה.



תכנית, חזית וחתך של קיוסק טיפוסי מדגם זה (ללא קנ"מ)

קיוסקים קיימים מדגם זה - בתחום העיר הלבנה				
מס'	מיקום	כתובת	גוש	חלקה	זיהוי מבנה/אתר (GIS)
1	בן גוריון-בן יהודה	בן יהודה 109 א'	6968	187	65700



תרשים התמצאות



1938 (תקריב)
צילום: רודי ויסנשטיין, הצלמניה

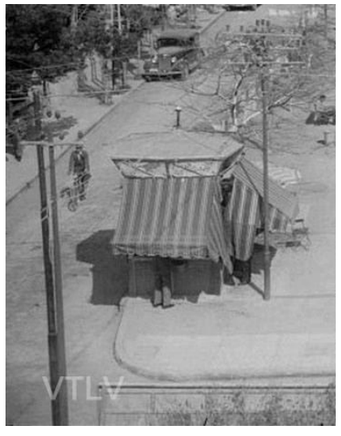
קיוסקים שאותרו מדגם זה – מחוץ לתחום העיר הלבנה						
מס'	מיקום	כתובת	גוש	חלקה	זיהוי מבנה/אתר (GIS)	סטטוס
1	רוטשילד-נחלת בנימין	-	7461	39	-	לא שרד



בשנות ה-30 (תקריב)
מקור: אתר VTLV



1930 (תקריב)
מקור: אתר VTLV



שנות ה-40 (תקריב)
מקור: אתר VTLV



1976 (תקריב)
מקור: Harvard University, Widener Library

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק בן גוריון – בן יהודה: מצב קיים

הקיוסק פעיל ומשמש כבית קפה זעיר.

אותנטיות ושלמות

הקיוסק שוקם בהתאם למאפיינים המקוריים, ולכן מציג שלמות ויזואלית גבוהה. הגודל הפיסי המזערי של הקיוסק נשמר. האותנטיות נשמרה בקונסטרוקציית העץ המקורית, הקיימת על כל חלקיה למעט כליא הברק שהוסר. שני פתחי המכירה הראשיים שוחזרו (פחות או יותר) לגודלם המקורי ומותקנים בהם חלונות עץ התואמים לדגם האופייני לסגנון האקלקטי (כנפיים בפרופורציות אנכיות). ההצללה היא באמצעות שלוש מרקיזות בד, בהתאם למקובל בשנות ה-20 וה-30. גמר החלק הבנוי – טיח בגוון תכלת בהיר. החלק התחתון צבוע אפור כהה.

שינויים ותוספות בניה

פתח מכירה שלישי נוסף בדופן שבמקור נועדה ללוח מודעות (בחזית המערבית). נוספו מדפי עץ בסמוך לפתחים. בחזית המערבית נוסף דלפק בנוי. על גבי החזית הדרומית מותקנים מזגן וארונות תשתית.

"חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי

השטח הציבורי הצמוד לקיוסק, לאורך השדרה, מאובזר בריהוט עירוני מגוון: ספסלים, פינות ישיבה סביב שולחנות ואשפתונים. המרחב מוצל רב שעות היום על ידי עצי השדרה. לקוחות הקיוסק נהנים ממרחב ציבורי מטופח, נוח ומזמין לשהייה. הקיוסק שוקק חיים בכל שעות היום. פתוח בשבת.


מבט כללי מבן יהודה


חזית לשדרה


חזית לבן יהודה


חזית לבן גוריון

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק ריבועי סגנון "אקלקטי" : ממצאי תחקיר היסטורי

הקיוסק מופיע לראשונה במפה משנת 1936.

ניתן לראות שלאורך השנים השתנו הפתחים שלו, גווני החזיתות ואופן הקירוי.

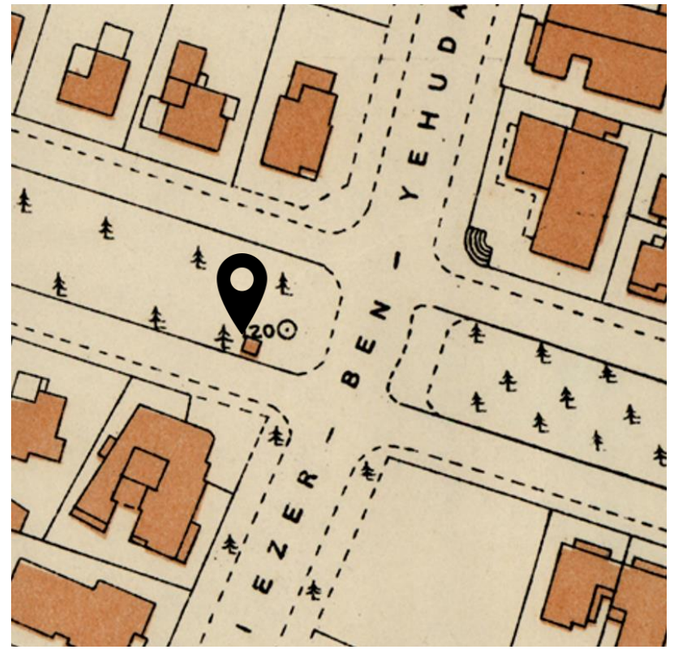
קיוסק נוסף שנהרס מדגם זה אותר בקרן הרחובות רוטשילד-נחלת בנימין, באמצעות תמונות היסטוריות (ר' עמ' 58)

1936.

תרשים הקיוסק במפה עירונית (תקריב)

גיליון Survey of Palestine 1934 (Revised 1936) ,15B

מקור: ספריית המפות של החוג לגיאוגרפיה וסביבה, אוני' תל אביב



1997

מקור: Harvard University, Widener Library



2005

מקור: ramimeiri.com



2005

מקור: ramimeiri.com



2005 (הערכה)

מקור: VTLV



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק מעוגל "סגנון בינלאומי"

תקופה - אמצע שנות ה-30 עד אמצע שנות ה-40

שטח: 7.5 מ"ר

חומרי בניה: בטון מזויין ולבנים

גג: שטוח, בטון

תיאור הדגם במקור (ראו שרטוטים והדמייה)

קיוסק מלבני-מעוגל בשטח של כ-7.5 מ"ר. שתי הפינות הנגדיות של המלבן מעוגלות ובהן שני פתחים המשמשים למכירה. באחת מהדפנות הפנימיות הקצרות ממוקם פתח עבור דלת כניסה. ההעמדה של הקיוסק במרחב הייתה כך שאחת הפינות המעוגלות פונה לקרן הרחובות, והפינה המעוגלת הנגדית פונה לשטח ציבורי (שדרה או גינה). בחזית שפנתה לקרן הרחובות, בהמשך לנפח הבנוי של הקיוסק, נבנו שני קירות "עצמאיים" free-standing ששימשו כלוח מודעות עירוני. גג המבנה עשוי יציקת בטון דקיקה (כ-10 ס"מ). תכסית הגג בולטת מתכסית הנפח הבנוי בכ-50 ס"מ והיא מעוגלת ומקיפה גם את קירות לוח המודעות. הגג בעל ארבע פינות מעוגלות: שתיים בהתאמה לנפח הבנוי ושתיים מעל הקירות העצמאיים. בליטת הגג בכרכוב אופקי המשמש להצללה היקפית היא מרכיב אסתטי ופונקציונלי האופייני לסגנון הבינלאומי המקומי. על המשטח העליון של הגג נוצקה חגורת בטון בקונטור המבנה המלבני-מעוגל ובגובה 30 ס"מ, ששימשה ככל הנראה כאגן ניקוז לנגר עילי.

ההערכה היא שדגם זה תוכנן על ידי המחלקה הטכנית של העירייה בעת כהונתו של יעקב שיפמן כמהנדס העיר, ובנייתו נפוצה במהלך שנות ה-30 [1].

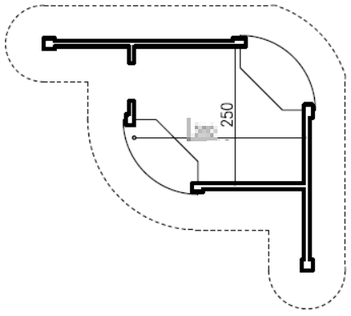
קיוסקים נוספים מדגם זה שרדו ברחבי העיר מחוץ לעיר הלבנה, אולם ברובם חלו שינויים מבניים משמעותיים – ראו הרחבה בהמשך.

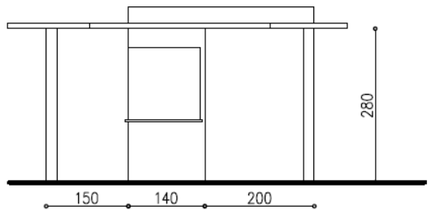
פתחי מכירה

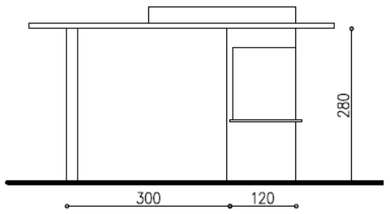
שני פתחים נגדיים בשתי החזיתות המעוגלות של הקיוסק. גובה הפתח 1.3 מ' ורוחבו 1.5 מ'. הסף התחתון של הפתח בלט מדופן הקיר ושימש **דלפק מכירה פינתי.**

הצללה

פתרון אדריכלי מובנה באמצעות גג מובלט בכחצי מ' מתכסית הנפח הבנוי.







תכנית וחזיתות של קיוסק טיפוסי מדגם זה (ללא קנ"מ)

[1] בשנות ה-30 הוקמו בשטחים הציבוריים בעיר תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל בעלי מאפיינים אדריכליים דומים לדגם קיוסק זה. שתי דוגמאות הן שדרות ח"ן-נצח ישראל ובגינת רות.

קיוסקים שנבנו במקור בדגם זה – בתחום העיר הלבנה

מס'	מיקום	כתובת	גוש	חלקה	זיהוי מבנה/אתר (GIS)	סטטוס
2	גינת רות, רחוב יעל פינת שולמית	שולמית 10, יעל 1	6903	91	37282	שרד עם שינויים



תרשים התמצאות



צילום: 2022

קיוסקים שאותרו מדגם זה – מחוץ לתחום העיר הלבנה

מס'	מיקום	כתובת	גוש	חלקה	זיהוי מבנה/אתר (GIS)	סטטוס
1	שד' נורדאו – בן יהודה	בן יהודה 230 א'	6961	103	30250	שרד עם שינויים



1938 (תקריב)
צילום: זולטן קלוגר



2013
צילום: אמנון יצחקי.
אתר VTLV

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק גינת רות: מצב קיים

הקיוסק פעיל ומשמש בית ל"קפה רות".

אותנטיות ושלמות

המבנה שמר על המאפיינים המקוריים, ומציג שלמות ויזואליות גבוהה. הגודל הפיסי של הקיוסק נשמר. הקירות ששימשו לוח מודעות עומדים על תילם. גמר החלק הבנוי – טיח בהיר. הבליטות הקונסטרוקטיביות מודגשת בגוון ירקרק. דופן הכרכוב צבועה בגוון שחור.

שינויים ותוספות בניה

פתח מכירה נוסף נפתח בדופן הפונה לרחוב יעל. בחלק התחתון של הפתח החדש הותקן מדף עץ. מעל כל אחד משלושת פתחי המכירה הותקנה מרקיזת בד. החלק התחתון של דלפק המכירה הפינתי הפונה לגינה מחופה בעץ. שלושת הפתחים סגורים בתריס גלילה לבן. על קירות החזית הפונה לגינה מותקנים שני מאווררים.

"חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי

גינת רות היא גינת כיס טיפוסית התואמת לעקרונות התכנון של גדס. היא מוקפת בארבעה רחובות, ולה שלוש כניסות התחומות בשלושה מבני תשתית בפינות הרחובות. אחד מהמבנים האלה הוא הקיוסק, המקנה לגינה כולה צביון שכונתי ייחודי. הגן מלא בעצי פיקוס בוגרים המייצרים מעין שכבת "גג", שמעניקה תחושה מוגנת במרחב הממוקם בלב העיר הסואנת.

מקומות השהייה בגן משולבים עם שבילים, ערוגות ואזורי משחק. מרחב הגינה מאובזר בריהוט עירוני מגוון: ספסלים, פינות ישיבה סביב שולחנות ואשפתונים. ברחובות הסובבים את הגינה תנועת כלי הרכב מועטה, ולכן הקיוסק נהנה ממרחב עירוני שקט ומוגן. מפעילי הקיוסק מציבים שולחנות ניידים קטנים וכסאות לצד החזיתות שאינן פונות לגינה. בנוסף על העצים נתלים ערסלים לטובת המבקרים. כל אלו, מעניקים למרחב תחושה "ביתיות", אינטימיות שכונתית מזמינה. המרחב מוצל רב שעות היום על ידי עצי הגינה הבוגרים. לקוחות הקיוסק נהנים ממרחב ציבורי מטופח, נוח ומזמין לשהייה. הקיוסק שוקק חיים בכל שעות היום. פתוח בשבת.


מבט כללי מגינת רות


מבט מהגינה לרח' שולמית




חזית לרח' יעל


רח' יעל פינת רח' שולמית


מבט כללי מרח' שולמית


חזית לרחוב שולמית

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק מעוגל "סגנון בינלאומי": ממצאי תחקיר היסטורי

דגם זה של קיוסקים אותר ברחבי העיר הלבנה ומחוץ לה, באמצעות תצלומים היסטוריים משנות ה-30 ובאמצעות המיפוי הבריטי שנעשה בעיר בשנת 1936. ניתן לזהות את מיקומם המרחבי בקרנות השדרות ובפינות הגנים, ואת המאפיינים האדריכליים של הדגם כפי שתוארו. אנו מעריכות כי בעיר נבנו עשרות קיוסקים מדגם זה, אך כיום רק שניים שרדו.



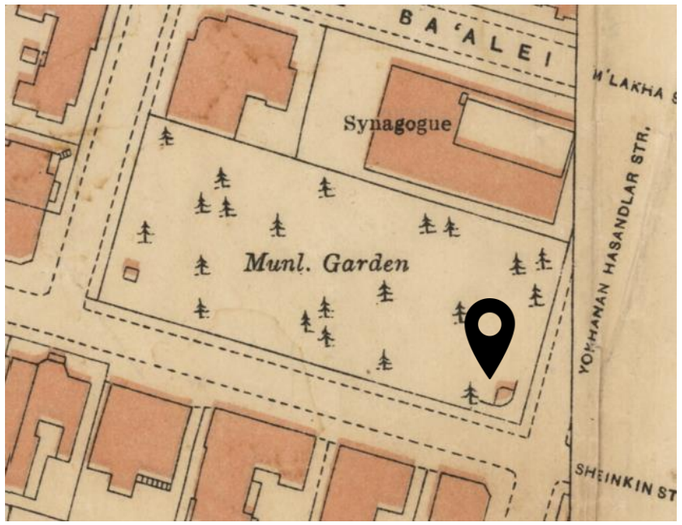
1937. שדרות רוטשילד (תקריב)
לאורך השדרה נראים במרכז הקיוסק ברוטשילד-החשמונאים (נהרס) ומשמאל הקיוסק ברוטשילד-בר אילן (נהרס)
מקור: ספריית המפות של החוג לגיאוגרפיה וסביבה, אונ' תל אביב



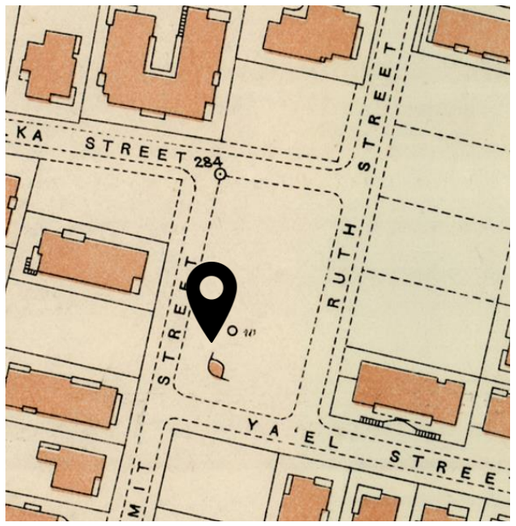
שנות ה-40 (תקריב)
הקיוסק בבן גוריון-דיזנגוף (נהרס)
מקור: אתר VTLV



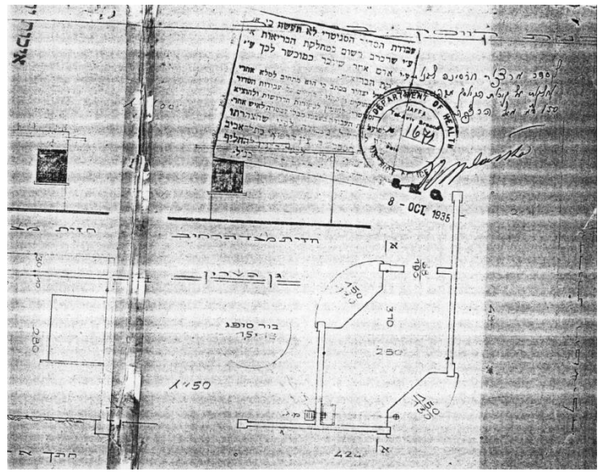
1936 (תקריב)
הקיוסק ברוטשילד-בר אילן (נהרס)
צילום: רודי ויסנשטיין, הצלמניה



1936. תרשים קיוסק גן המלאכה (גינת שינקין) במפה עירונית (תקריב)
גיליון Survey of Palestine 1934 (Revised 1936) ,3D
מקור: ספריית המפות של החוג לגיאוגרפיה וסביבה, אונ' תל אביב



1936. תרשים קיוסק גינת רות במפה עירונית (תקריב)
גיליון Survey of Palestine 1934 (Revised 1936) ,16C
מקור: ספריית המפות של החוג לגיאוגרפיה וסביבה, אונ' תל אביב



1935. שרטוטי הקיוסק בגן השרון
(מקטע מתוך נספח סניטרי)
מסמך מס' 00437038, תיק בניין מס' 03270100. מקור: גהעת"א





שנות ה-90
הקיוסק בגינת רות (קיים)
מקור: תיעוד היסטורי גינות גדס, כרטיס גינת רות (2021), רות ליברטי-שלו ועדי הר-נוי.

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק "קולונדה"[1]

תקופת הקמה: המחצית השניה של שנות ה-40 ואילך

שטח: פנימי: 6 מ"ר; חיצוני מקורה: 5 מ"ר

חומרי בניה: בטון מזויין ולבנים, עמודי פלדה

גג: דו שיפועי (בשיפוע קל מאוד), בטון

תיאור הדגם במקור (ראו שרטוטים והדמייה)

קיוסק ריבועי בשטח של כ-6 מ"ר בעל מבואה קדמית מקורה בגג הנשען על שני עמודי פלדה (להלן – *הקולונדה*) ששטחה כ-5 מ"ר. החזית הראשית (המקורה) פונה לקרן הרחובות ובה נמצא פתח המכירה הראשי. באחת החזיתות הצדדיות יש פתח נוסף קטן יותר לאוורור שאינו משמש למכירה. דלת הכניסה נקבעה בחזית הצדדית או האחורית בהתאם להעמדה של הקיוסק. החלון הצדדי פונה אל השדרה. הגג עשוי יציקת בטון דקה (כ-10 ס"מ בקצוות) עם שיפועים, ונתמך באמצעות שני עמודי פלדה בקוטר 10 ס"מ המעוגנים בספסלים בנויים המהווים חלק בלתי נפרד התכנון האדריכלי. תכסית הגג בולטת מתכסית המבנה בכ-20 ס"מ, והניקוז הוא בשפיכה חופשית לכיוון החזיתות הקדמית והאחורית.

פתחי מכירה

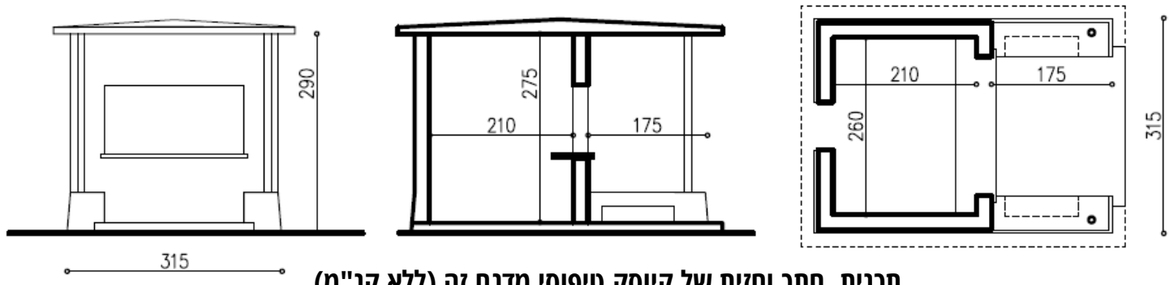
פתח מכירה יחיד בחזית הראשית המקורה בקולונדה. פרופורציות הפתח אופקיות, 2 X 1 מ', ללא חלון – תריס מתקפל בלבד. הסף התחתון של הפתח בלט מדופן הקיר ושימש **דלפק מכירה קדמי**, שלפניו אזור ישיבה עם ספסלים בנויים.

הצללה

פתרון אדריכלי מובנה באמצעות גג מובלט בכ-1.7 מ', אשר מקרה אזור ישיבה בחזית המכירה הראשית.

ההערכה היא שדגם זה תוכנן באמצע שנות ה-40 על ידי המחלקה הטכנית של העירייה בעת כהונתו של יעקב שיפמן כמהנדס העיר

בתחומי העיר הלבנה לא שרדו קיוסקים "אותנטיים" מדגם זה, המציגים את המבנה האדריכלי המקורי. הקיוסקים שאותרו בה עברו שינויים מבניים משמעותיים שעיקרם: הוספת שטח הקולונדה לשטח המבנה; שינויים בפתחים בחזיתות; שינויים בחומרי הגמר. ראו כרטיסים להלן.

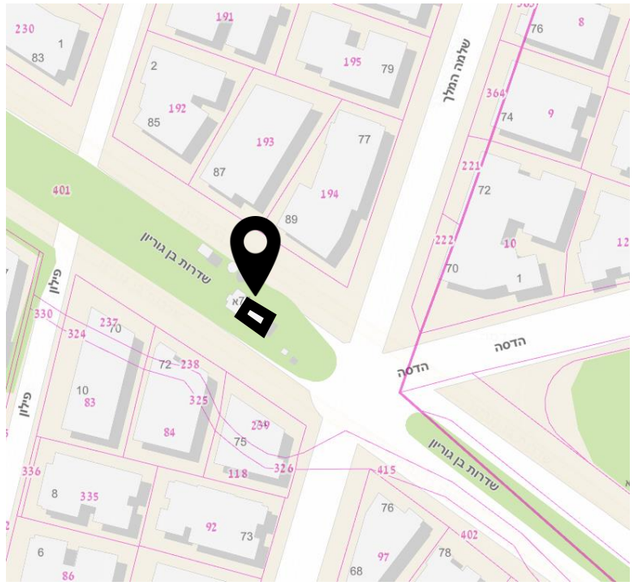


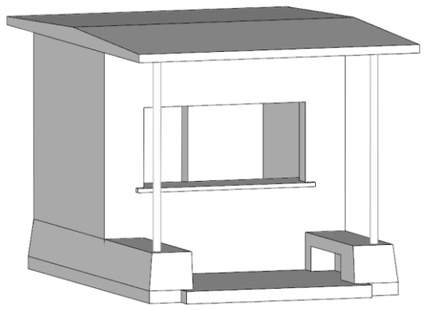
תכנית, חתך וחזית של קיוסק טיפוסי מדגם זה (ללא קנ"מ)

[1] הכינוי "קיוסק קולונדה" שהוצמד לדגם זה מקורו בתיאור שהופיע במסמכים עירוניים "מבנה עם גג שיפועי מבטון וקולונדה לחזית" (ארכיון אגף נכסים, תיק 4/1008/75)

קיוסקים שנבנו במקור בדגם זה – בתחום העיר הלבנה					
מס'	מיקום	כתובת	גוש	חלקה	זיהוי מבנה/אתר (GIS)	סטטוס
3	שד' בן גוריון – שלמה המלך	שלמה המלך 75 א'	6215	401	24347	**ללא קולונדה**

תרשים התמצאות





הדמיה סכמטית של הדגם

תצלומים היסטוריים של קיוסקים שאותרו מדגם זה – מחוץ לתחום העיר הלבנה						
מס'	מיקום	כתובת	גוש	חלקה	זיהוי מבנה/אתר (GIS)	סטטוס
1	שד' נורדאו – בן יהודה	בן יהודה 195 א'	6961	103	30547	**ללא קולונדה**



1997
מקור: Harvard University, Widener Library

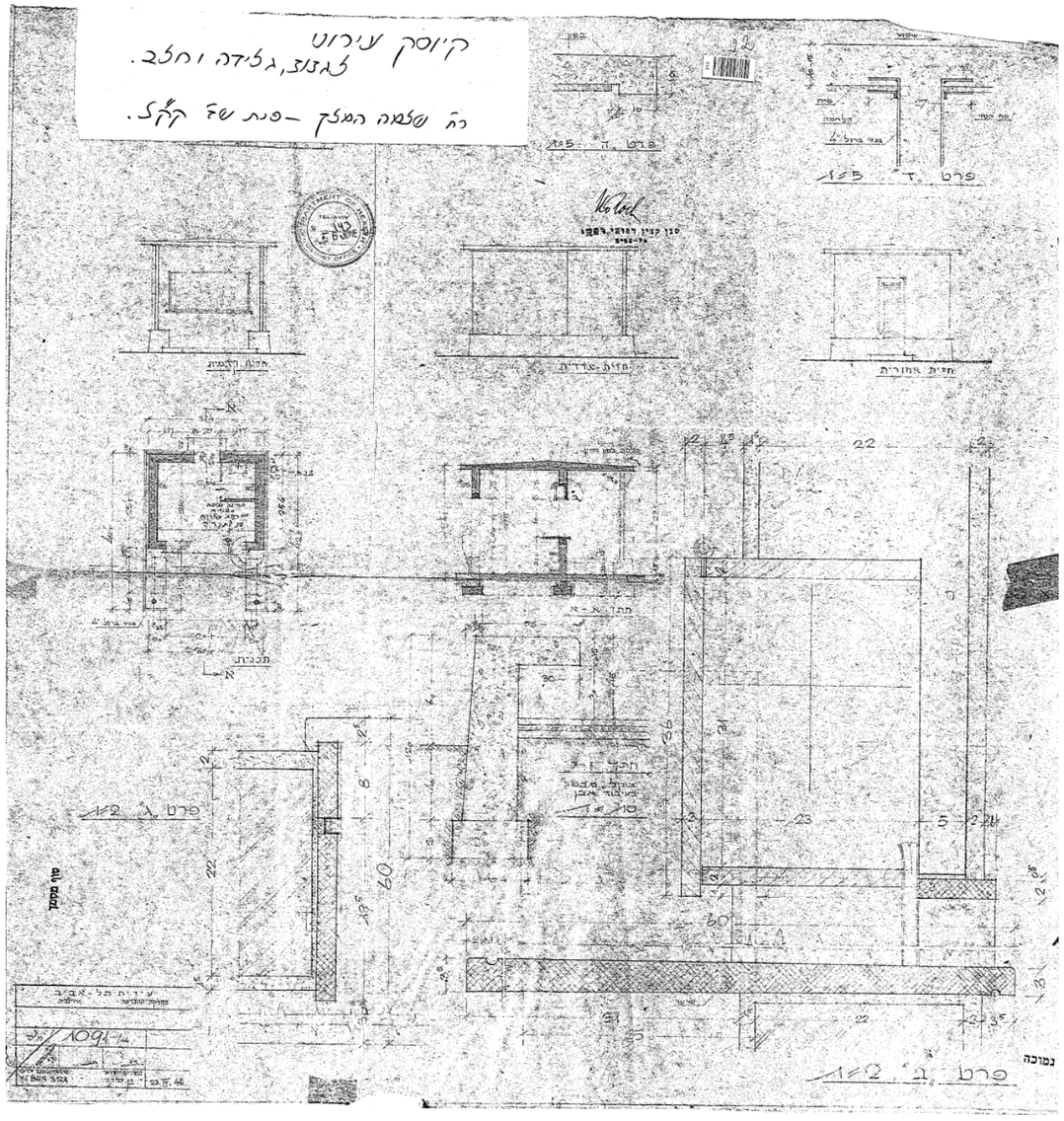


1997
מקור: Harvard University, Widener Library

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

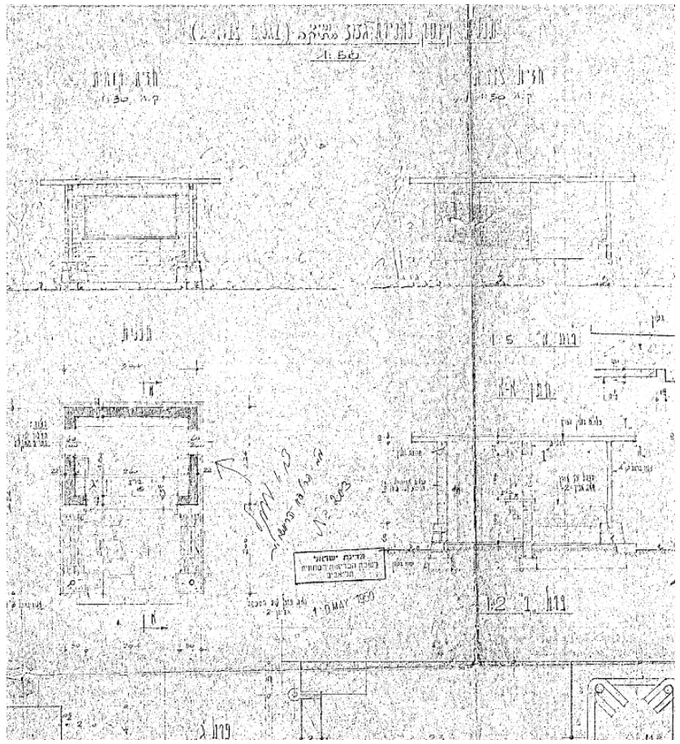
קיוסק "קולונדה": ממצאי תחקיר היסטורי

דגם זה של קיוסקים זוהה באמצעות היתרים חתומים שנמצאו בתיקי הבניין הספורים שאיתרנו. תצלומי אוויר משנת 1949 הראו את הימצאות המבנים בשטח, וצילום משנות ה-90 אישר את קיומו של הדגם. עם זאת, מבנה קיוסק כפי שנבנה במקור – לא שרד. אנו מעריכות כי נבנו מספר קיוסקים כאלה ברחבי העיר הלבנה וסביבתה, אולם בעקבות השינויים המבניים הרבים שנעשו מאז שנבנו - הם לא ניתנים לאיתור.



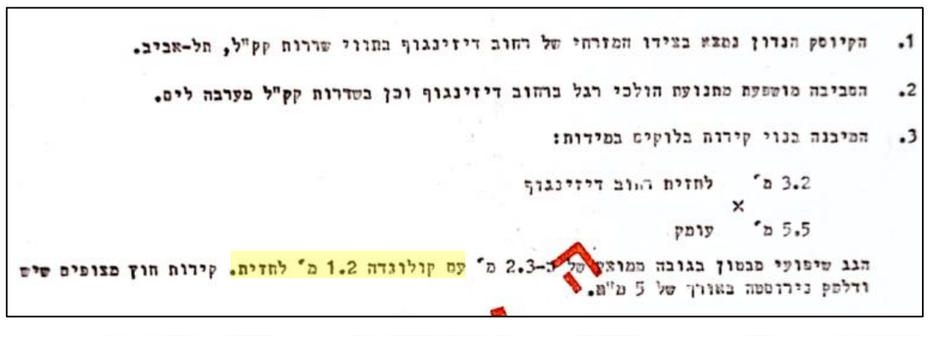
1946.
שרטוטי המבנה בקק"ל (בן גוריון)-שלמה המלך (קיים) מתוך הנספח הסניטרי
מסמך מס' 00455228. מקור: נהעת"א

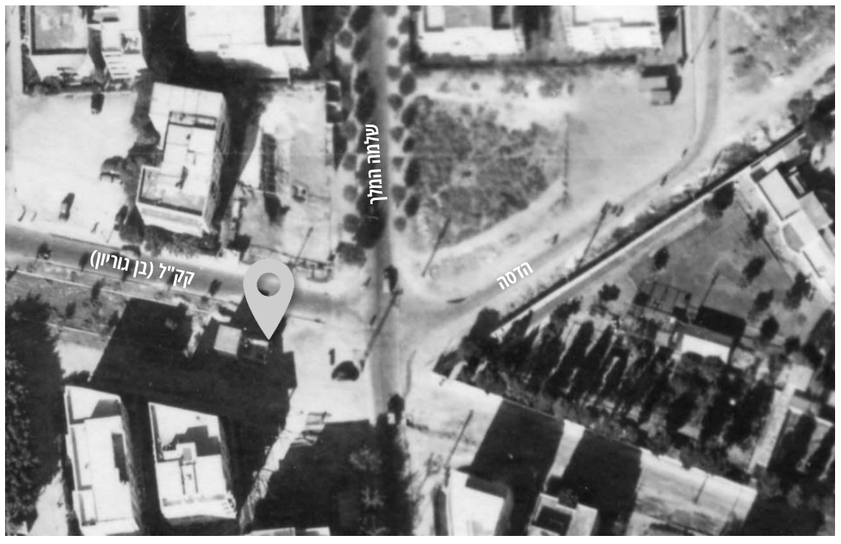
1946.
שרטוטי המבנה בקק"ל (בן גוריון)-אד"ם הכהן (לא קיים*)
מתוך הנספח הסניטרי
תיק בניין 02040641, מסמך מס' 00455230. מקור: נהעת"א



1975.
תיאור הקיוסק בבן גוריון-דיזנגוף (קיים*)
מתוך הערכת דמי מפתח ראויים למבנה
מקור: ארכיון נכסים עירוני, תיק 4/1008/75

*לא נשארו בו סממנים של דגם ה"קולונדה".


1. הקיוסק הנדון נמצא בצידו המזרחי של רחוב דיזינגוף בתוך שדרות קק"ל, תל-אביב.
2. הסביבה מושפעת מתנועת הולכי רגל ברחוב דיזינגוף וכן בשדרות קק"ל סמוכה ליס.
3. המבנה בנוי קירות בלוקים במידות:
3.2 מ' לחזית הרוב דיזינגוף
×
5.5 מ' עומק
הגג שיפועי מבטון בגובה ממוצע של כ-2.3 מ' עם קולונדה 1.2 מ' לחזית. קירות חוץ מצופים שיש ודלפק נירוסטה באורך של 5 מ"מ.



1949.
הקיוסק בבן גוריון-שלמה המלך וחדר הטרפו הצמוד (תקריב)
תצ"א 7476/53/9, 28.10.1949
מקור: ספריית המפות של החוג לגיאוגרפיה וסביבה, אונ' תל אביב

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק בן גוריון – שלמה המלך: מצב קיים

הקיוסק פעיל ומשמש כבית קפה.

אותנטיות ושלמות

הקיוסק עבר לאורך השנים שינויים מהותיים שפגמו בשלמות ובאותנטיות שלו ביחס למאפיינים המקוריים של הדגם. את חלוקת הנפחים המקורית ניתן לזהות לפי העמודים בחזית הפונה לכיוון השדרה: העמוד במרכז דלפק המכירה מסמן את המקום בו הסתיים המבנה בעבר, והחזית הקדמית מסמנת את קו הכניסה לקולונדה. מידותיו של פתח המכירה הקדמי דומות לאלו של הפתח המקורי, למרות מיקומו במישור שונה.

שינויים ותוספות בניה

- הקולונדה סופחה לשטח המבנה והגדילה משמעותית את שטח המכירה.
- הספסלים הבנויים נהרסו. הספסל הפונה לרח' בן גוריון נאטם בקיר מלא, ואילו הספסל הפונה לשדרה הפך לדלפק מכירה.
- בקיר המבנה הפונה לשדרה נפתח פתח, והוא מהווה את המשך אותו דלפק. דלפק המכירה הקדמי הפונה לקרן הרחובות בן גוריון-שלמה המלך הוסט קדימה.
- המבנה מחופה עץ בחזיתות עם דלפקי המכירה.
- על הגג התווספו קונסטרוקציית פלדה, מזגנים ומרקיזות, ועל קירות המבנה נוספו ארגזי תריס חיצוניים.

"חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי

השטח הציבורי הצמוד לקיוסק, ברחבה שלפניו, מאובזר בריהוט עירוני מגוון: ספסלים, פינות ישיבה גבוהות סביב שולחנות ואשפתונים. המרחב הציבורי נוח ומזמין לשהייה. ההצללה באזור הישיבה היא באמצעות שמשיות. הקיוסק שוקק חיים בכל שעות היום. פתוח בשבת.


חזית לשדרה



חזית לשלמה המלך


חזית לבן גוריון



מבט כללי מהשדרה

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק מלבני "מוחצן"

תקופת הקמה: שנות ה-50 ואילך

שטח: 7.5 מ"ר/ 15 מ"ר

חומרי בניה: בטון מזויין ולבנים

גג: אלכסוני, בטון

תיאור הדגם במקור (ראו שרטוטים והדמייה)

קיוסק מלבני פשוט בשטח של כ-7.5 מ"ר, עם גג בטון משופע. הצלע הצרה של המלבן היא חזית המכירה הראשית, ובה פתח אחד. כל הקיוסקים שאותרו ממוקמים בשדרות העירוניות. בחזית הצדדית הפונה אל השדרה יש פתח נוסף, ששימש ככל הנראה לראווה, והכניסה למבנה היא מהחזית האחורית. גג המבנה הוא המאפיין האדריכלי הבולט וה"מוחצן" ביותר של הדגם: גג אלכסוני מבטון בעובי של כ-30 ס"מ בעל שיפוע של כ-5% (כ-20^0), גבוה בחזית המכירה הקדמית ונמוך יותר בחזית האחורית. הגג "המוחצן" גם בולט מכל עברי המבנה, כ-1 מ' בחזית הקדמית ובכ-50 ס"מ מכל צד, ומשמש כאלמנט הצללה. ניקוז הגג בשפיכה חופשית. חזית גג הבטון מעוטרת בחריץ אופקי המדגיש את שיפוע הגג ה"מוחצן" (תמונה 1).

לאורך השנים חלו בדגם שינויים יזומים על ידי העירייה כדוגמת:

1. הגדלת השטח הבנוי מ 7.5 מ' (במקור) ל 12 – 15 מ' עבור מחסן. מהמסמכים בארכיון העירוני עולה ריבוי תלונות בנוגע לחוסר במקום ייעודי לפחי אשפה ולארגזי סחורה, עקב מידותיו הקטנות של דגם זה. לכן, וכדי לשמור על חזות אסתטית של הקיוסקים במרחב הציבורי, אושרו הרחבה שהסדירה את האחסנה התפעולית.
2. בניה מחדש במיקום פנימי יותר בשדרות בעקבות שינויים תחבורתיים וצורך בהרחבת הדרך. המבנים החדשים גדולים יותר – 15-17 מ"ר.

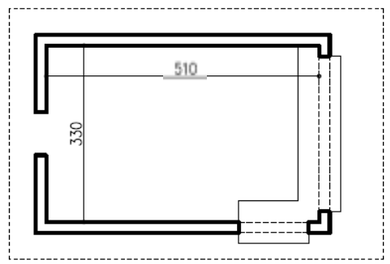
פתחי מכירה

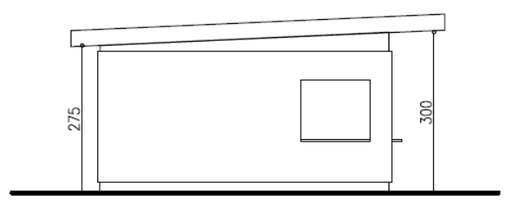
פתח מכירה ראשי בחזית הקדמית (הצרה), בפרופורציות אופקיות, 2 X 1 מ'; פתח מכירה צדדי בפרופורציות 1.3 X 1 מ'. הסף התחתון של הפתח בלט מדופן הקיר ושימש **דלפק מכירה קדמי**.

הצללה

פתרון אדריכלי מובנה באמצעות גג בולט מתכסית הנפח הבנוי

דגם זה של קיוסקים זוהה בעיקר באמצעות המאפיינים האדריכליים בקיוסקים הקיימים כיום. לא נמצאו תמונות היסטוריות או שרטוטים מקוריים של הדגם.

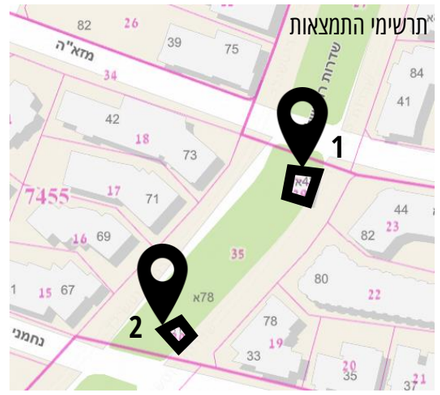




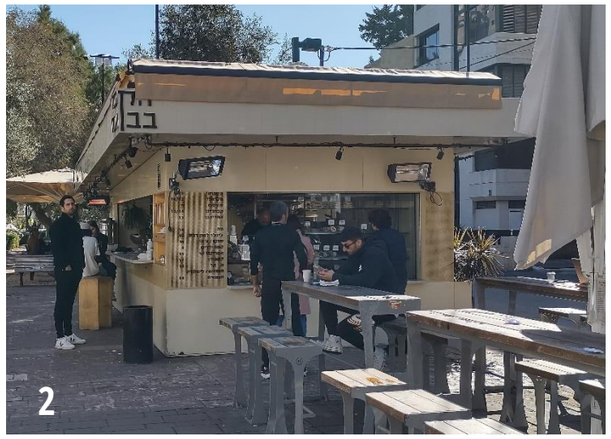
תכנית וחזית של קיוסק טיפוסי מדגם זה (לאחר הרחבה; ללא קנ"מ)

קיוסקים שנבנו במקור בדגם זה – בתחום העיר הלבנה

מס'	מיקום	כתובת	גוש	חלקה	זיהוי מבנה/אתר (GIS)	סטטוס
4	שד' רוטשילד - נחמני	נחמני 31 א'	7455	35 / 30	32101	שרד עם שינויים
5	שד' רוטשילד – מזא"ה	מזא"ה 42 א'	7455	35 / 29	67088	שרד עם שינויים
6	בן ציון – תרס"ט	אחד העם 107 א'	6904	199	67261	שרד עם שינויים
7	בן גוריון - דיזנגוף	דיזנגוף 164 א'	6954	128	36095	שרד עם שינויים







קיוסקים שאותרו מדגם זה – מחוץ לתחום העיר הלבנה

מס'	מיקום	כתובת	גוש	חלקה	זיהוי מבנה/אתר (GIS)	סטטוס
1	נורדאו - סוקולוב	נורדאו 54 א'	6959	104	30080	שרד עם שינויים
2	נורדאו - דיזנגוף	נורדאו 34 א'	6959	104	30537	שרד עם שינויים קלים





אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק רוטשילד – נחמני: מצב קיים

הקיוסק פעיל ומשמש כבית קפה.

אותנטיות ושלמות

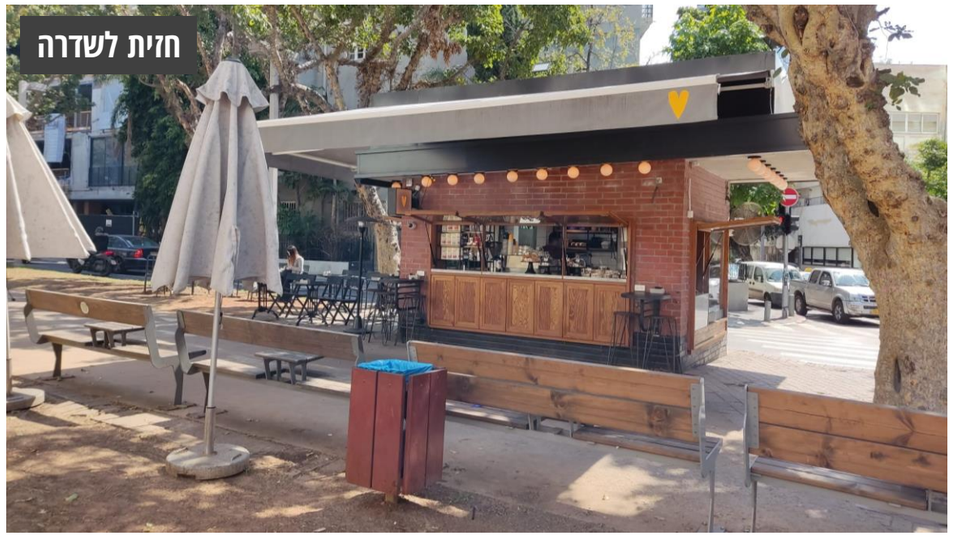
שטחו של הקיוסק נותר כבמקור, ללא תוספות והרחבות, ומיקומו על גבול השדרה בצמוד לכביש מראש בהתאם למקור.

שינויים ותוספות בניה

- נפתחו פתחי מכירה נוספים, בשתי החזיתות שהיו אטומות בעבר: פתח מכירה שלישי בחזית האחורית (לשדרה), וחלון נוסף לכיוון הכביש
- הגג האלכסוני חופה בברזל בגוון שחור, ומעליו לוחות פלדה גבוהים שעליהם מותקנות מרקיזות לכיוון השדרה, ומאחוריהם מוסתרות המערכות התפעוליות של בית הקפה.
- חזית המכירה הראשית נמצאת בחזית הארוכה. חזית המכירה הראשית הייתה במקור בחזית הצרה, וזו הפכה לחזית מכירה משנית.
- המבנה מחופה בלבנים אדומות.

"חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי

השטח הציבורי הצמוד לקיוסק ולאורך השדרה מאובזר בריהוט עירוני הכולל ספסלים ואשפתונים, ובריהוט פרטי של הקיוסק. המרחב הציבורי מוצל ע"י העצים בשדרה ושמשיות ניידות, והוא נוח ומזמין לשהייה. הקיוסק סגור בסופי השבוע.


חזית לשדרה


חזית לנחמני


חזית לרוטשילד


מבט כללי מהשדרה

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק רוטשילד – מזא"ה

הקיוסק פעיל ומשמש כבית קפה.

אותנטיות ושלמות

שמר על רמת אותנטיות ומידת שלמות גבוהה. השלמות המרחבית שלו נותרה כשהייתה - הקיוסק ממוקם על דופן השדרה, בצמוד לכביש, הוא לא נהרס ונבנה מחדש ע"מ להרחיקו מהדרך. אזור המכירה והפתחים נותרו בפרופורציות דומות למקור, והחלון הצדדי משמש כחלון תצוגה ולא כחלון ראווה – כפי שהתקיים בעבר. גג המבנה נותר ללא שינוי כולל החריץ בחזית. המבנה מטוייח בגוון לבן עם פסים שחורים, ללא תוספת חיפוי. הקיוסק מנוהל כיום על ידי נכדו של בעל הקיוסק המקורי.

שינויים ותוספות בניה

- תוספת שטח בחזית האחורית עד קצה הגג המשופע, ברוחב קטן יותר מרוחב הקיוסק.
- פרופילי החלונות הוחלפו
- התווספו שתי מחיצות זכוכית משני צידי דלפק המכירה הראשי
- מרקיזות להצללה מסוגים שונים, שמקיפות את המבנה ב-3 חזיתות.

"חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי

במרכז השדרה, בשטח הציבורי הצמוד לקיוסק קיים ריהוט עירוני הכולל פינות ישיבה סביב שולחנות, ספסלים ואשפתונים. לכך מתווסף ריהוט פרטי של בית הקפה שממוקם בצמוד למבנה הקיוסק. המרחב הציבורי בשדרה מזמין לשהייה, ובסופי השבוע ניתן לראות רבים שפורסים שמיכות פיקניק בשדרה סביב הקיוסק. שמשיות עירוניות ופרטיות מתווספות לצל שנותנים העצים. הקיוסק פעיל בכל שעות היום, כולל בסופי השבוע.


מבט כללי מהשדרה


חזית לשדרה


חזית למזא"ה


חזית לרוטשילד

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק בן ציון - תרס"ט: מצב קיים

הקיוסק פעיל ומשמש כבית קפה. קיוסק זה נבנה בשנת 1968, לאחר שהקיוסק שהיה בשדרה נהרס עקב שינויי דרכים וכבישים בצומת הבימה. הקיוסק החדש נבנה לפי מאפייני הזגם.

אותנטיות ושלמות

לא נעשו תוספות בניה שפוגעות בשלמות המבנה.

שינויים ותוספות בניה

- חומרי הגמר – עץ וקרמיקה
- חיפוי הגג המשופע בפח שחור
- מרקיזה מתקפלת על הגג לכיוון השדרה

"חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי

השטח הציבורי סביב הקיוסק מאובזר בריהוט עירוני הכולל ספסלים רבים, פינות ישיבה סביב שולחנות ואשפתונים. מפעילי הקיוסק צירפו למרחב שולחנות, כסאות ושמשיות המשרתים את הקהל. כל המרחב מוצל על ידי עצי פיקוס בוגרים ומספק אזור מזמין לשהייה. שתי רצועות הדשא בשטח השדרה מספקות מקום נוסף לישיבה על מחצלות. הקיוסק פעיל ושוקק חיים במהלך היום, והערב. פועל בסופי השבוע.


חזית לשדרה


חזית לתרס"ט



חזית לבן ציון


מבט כללי מהשדרה

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק בן גוריון – דיזנגוף (164 א'): מצב קיים

הקיוסק פעיל ומשמש כבית קפה.

אותנטיות ושלמות

הגג האלכסוני וזלפק מכירה קדמי לכיוון רח' דיזנגוף הם בפרופורציות האופייניות לדגם.

שינויים ותוספות בניה

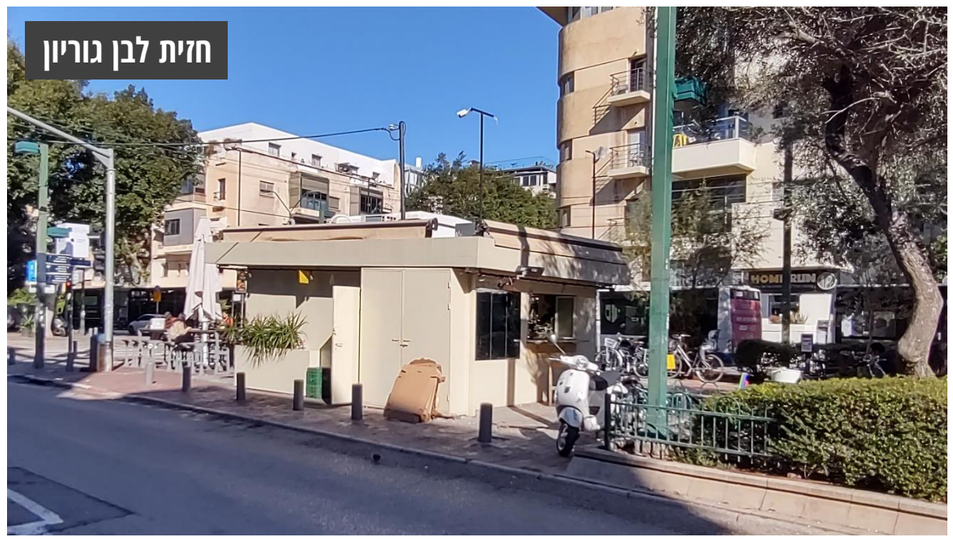
- החזית הצדדית הפונה לכיוון השדרה רחבה מאוד, ניתן להניח שהורחבה
- תוספת בניה בחזית הדרומית הפונה לרח' בן גוריון עד מישור קצה הגג הבולט.
- פתחי המכירה הרבים לא מאפיינים את רוב הקיוסקים מדגם זה. בחזית האחורית יש שני פתחים בגדלים שונים: פתח מכירה וחלון
- חומרי הגמר של המבנה השתנו לאורך השנים והם אינם מקוריים.

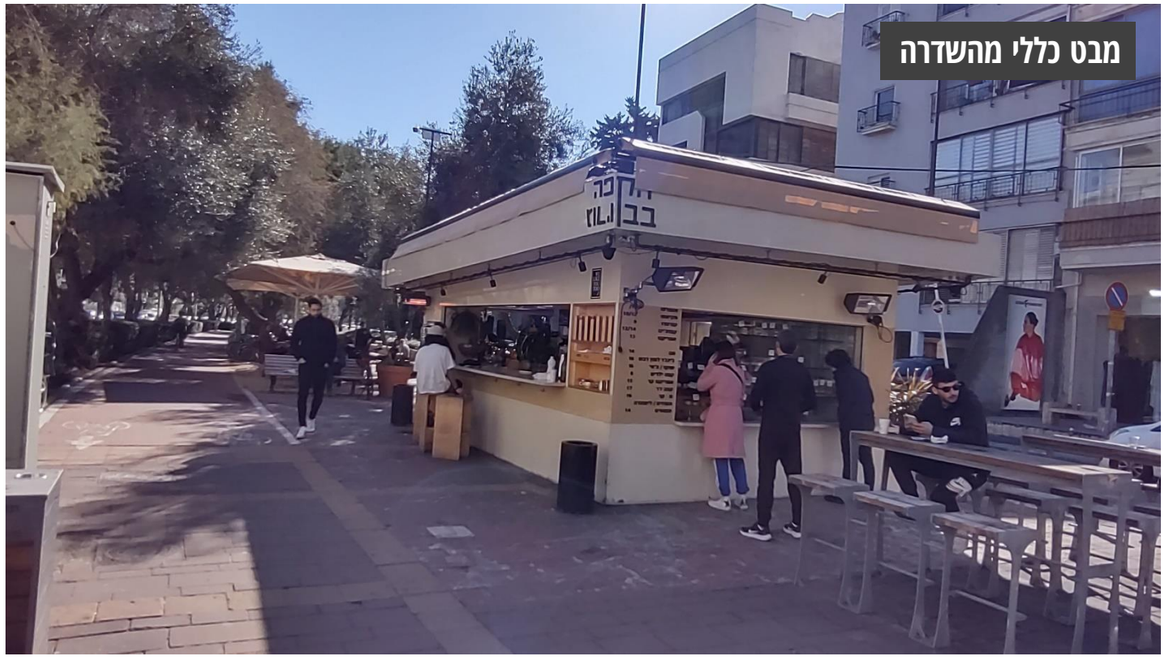
"חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי

לקיוסק שתי רחבות פעילות: קדמית – לרח' דיזנגוף בה מוצב ריהוט עירוני של שולחנות בר מוגבהים וכסאות, שמשיות וכן אשפתונים; אחורית – כלפי שדרות בן גוריון בהן מותקנות פינות ישיבה סביב שולחנות מרובעים וספסלים. השטח האחורי מוצל רב שעות היום על ידי עצים. על כל חזיתות המבנה מותקנות מרקיזות מתקפלות. הקיוסק פעיל בכל ימות השבוע, ופתוח עד שעות מאוחרות.


חזית לשדרה


חזית לדיזנגוף


חזית לבן גוריין


מבט כללי מהשדרה

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסקים "מיוחדים" שאינם משתייכים לדגמים האחידים

בתחום העיר הלבנה אותרו 4 קיוסקים בודדים בעלי מבנה ייחודי, שאינם משתייכים לדגמים האחידים.
חלקם נבנו במהלך שנות ה-60 במקום קיוסקים אחרים שנהרסו.

קיוסקים "מיוחדים" בתחום העיר הלבנה					
מס'	מיקום	כתובת	גוש	חלקה	זיהוי מבנה/אתר (GIS)
8	טשרניחובסקי	טשרניחובסקי 22 א'	7226	30	29649
9	בילינסון-גליקסון	בילינסון 3	7091	180 /174	30047
10	בן גוריון-אד"ם הכהן	ריינס 64 / בן גוריון 64 א'	6215	401	47453
11	בן גוריון-דיזנגוף	דיזנגוף 169 א'	7078	187	67245

תרשימי התמצאות

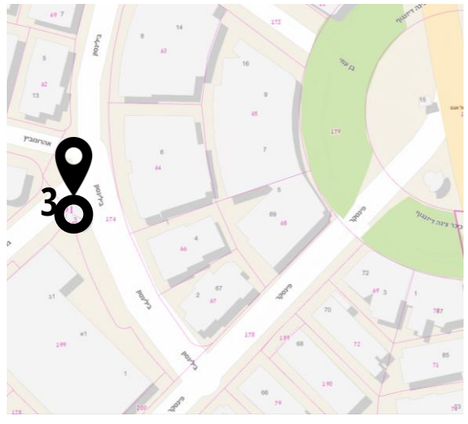


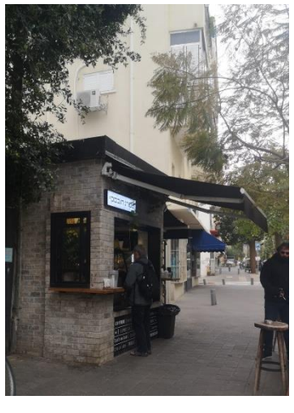


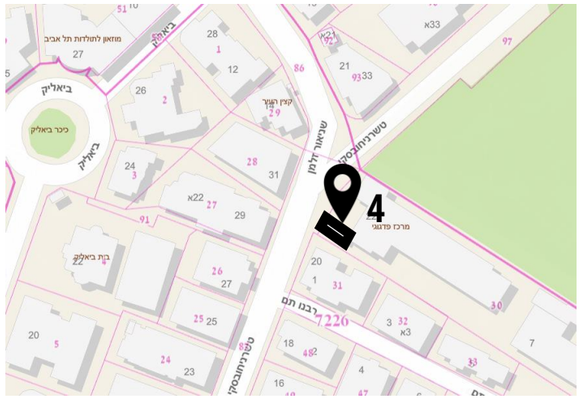












תרשים התמצאות

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

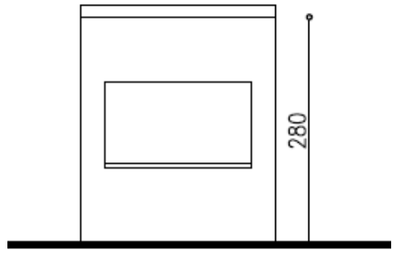
קיוסק טשרניחובסקי

תקופת הקמה: שנות ה-40

שטח: 13 מ"ר

חומרי בניה: בטון מזויין ולבנים

גג: שטוח, בטון



חזית הקיוסק (ללא קנ"מ)

הקיוסק פעיל ומשמש כבית קפה.

מאפיינים אדריכליים

קיוסק מלבני בשטח של כ-7 מ"ר, עם גג בטון שטוח, בתכנית המבנה ללא בליטות. הצלע הצרה של המלבן היא חזית המכירה הראשית, ובה נבנה במקור פתח אחד בפרופורציות אופקיות, 1.8 X 1 מ'. בחלק הקדמי נמצא שטח המכירה והחלק האחורי משמש כמחסן.

שינויים ותוספות בניה

דלת הכניסה החליפה את חלון אזור השירות בחזית הדרומית, ופתחים חדשים נקבעו בחזיתות צפון ודרום.

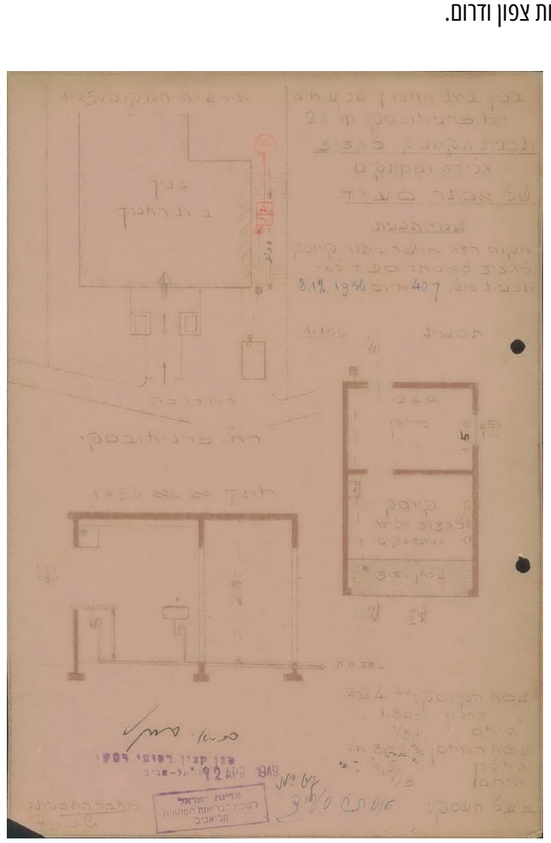
נוספו מרקיזות בשתי חזיתות: קדמית וצד.

"חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי

הקיוסק ממוקם בשטח המדרכה. אין ריהוט רחוב למעט ספסלי רחוב מול החזית הקדמית.

והמרחב הסובב צר ביחס לשאר הקיוסקים שנסקרו. עם זאת הוא סמוך לגן מאיר.

פתוח כל ימות השבוע.



תכנית הקיוסק (לפני ביצוע הרחבה אחורית), 1949
תיק בניין 07830220, מסמך מס' 12706764. מקור: גהעת"א







סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק בילינסון – גליקסון

תקופת הקמה: שנות ה-60

שטח: 22 מ"ר

חומרי בניה: בטון מזויין ולבנים

גג: "מניפה" מחולקת ל-12 נגזרות בצורת משולש, בטון

קיוסק פעיל ומשמש כבית קפה שכונתי. נבנה במקום קיוסק ותיק שנהרס. בעל הקיוסק ביקש מהעירייה לבנות מבנה ייחודי שיתאים למבני התרבות באזור, ולא היה כפוף לדגם עירוני נפוץ (ראו מכתב). ממוקם בשטח רחבה עירונית, בשטחי המדרכה.

מאפיינים אדריכליים

קיוסק עגול ולו גג בטון דק בצורה גיאומטרית ייחודית של "מניפה" רב שיפועית. הגג נתמך ע"י עמוד בטון במרכזו, ממנו יוצאות קורות לכיוון קצה הגג (ראו חתך). בהיקף המבנה ישנו דלפק מכירה רציף לכל היקף החזיתות. לחזית הפונה לצומת הרחובות בילינסון-גליקסון הוצמדו ארונות תפעול של מערכות המבנה אשר קוטעים את רצף הפתיחות של המבנה. מתחת לגג המבנה מותקנות מרקיזות ישרות שאינן תואמות את צורתו המיוחדת של המבנה ואף מסתירות אותה.

"חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי

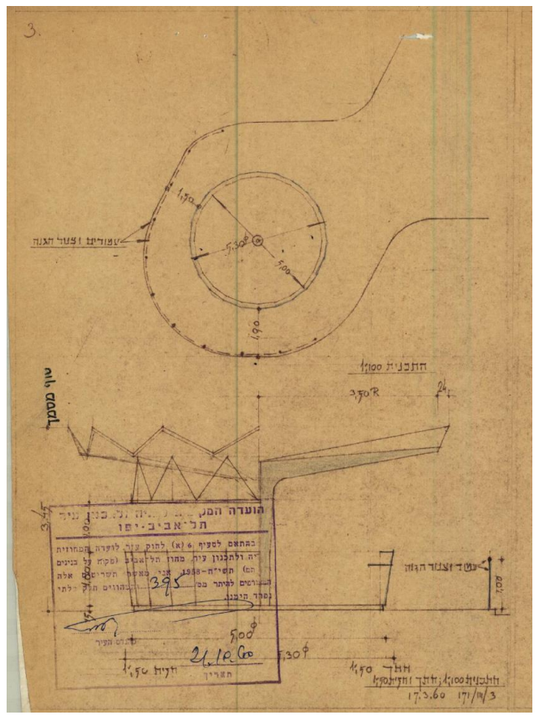
באזור הקיוסק אין ריהוט עירוני כלל. אזור הישיבה מאובזר בריהוט פרטי בלבד: שולחנות, כסאות ושמשיות, ואדניות התוחמות את שטח הפעילות שלו.


חזית לגליקסון

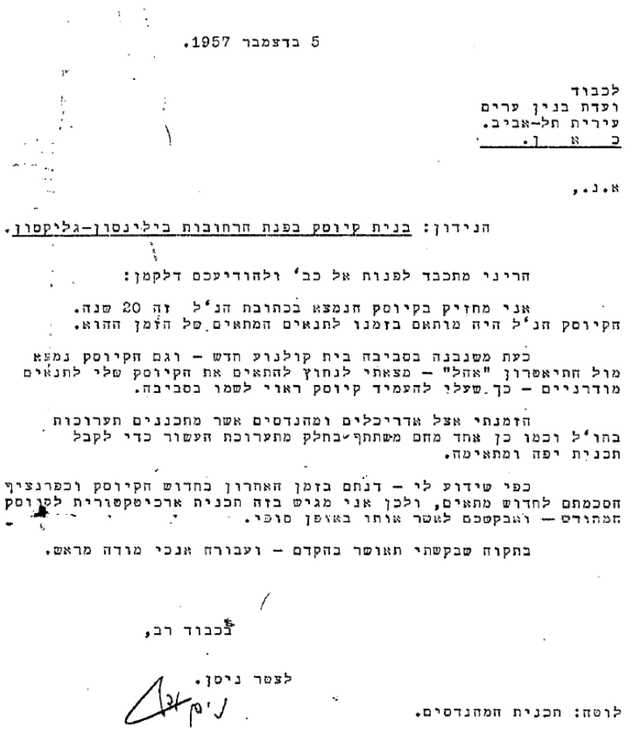


חזית לבילינסון


מבט כללי



1960. תכנית, חזית וחתך (מתוך ההיתר)
תיק בניין 03170121, מסמך מס' 01471608. מקור: נהעת"א



5 בדצמבר 1957.

לכבוד
ועדת בנין ערים
עיריית תל-אביב.
כ א ן.

א.נ.,

הנידון: בנית קיוסק בפנת הרחובות בילינסון-גליקסון.

הריני מתכבד לפנות אל כב' ולהודיעכם דלקמן:

אני מחזיק בקיוסק הנמצא בכתובת הנ"ל זה 20 שנה.
הקיוסק הנ"ל היה מותאם בזמנו לתנאים המתאים של הזמן ההוא.

כיום משנבנה בסביבה בית קולנוע חדש – וגם הקיוסק נמצא מול החניון "אהל" – מצאתי לנחוץ להתאים את הקיוסק שלי לתנאים מודרניים – כך שיהיה להעמיד קיוסק ראוי לשמו בסביבה.

הזמנתי אצל אדריכלים ומהנדסים אשר מחכננים תערוכות בחו"ל וכמו כן אחד מהם משתתף בחלק מתערוכת העשור כדי לקבל תכנית יפה ומתאימה.

כפי שידוע לי – נתחם בזמן האחרון בחדוש הקיוסק וכפרנציף מסכמתם לחדוש מתאים, ולכן אני מגיש בזה תכנית ארכיטקטונית לקיוסק מהודרט – ואבקשכם לאשר אותו באופן סופי.

בתקוה שבקשתי תאושר בהקדם – ועבורה אנכי מודה מראש.

בכבוד רב,

לצער ניסן.

לוטה: תכנית מהנדסים.

1957.
תיק בניין 03170121, מסמך מס' 01418348. מקור: נהעת"א

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק בן גוריון – אד"ם הכהן (ריינס)

תקופת הקמה: שנות ה-50

שטח: 10 מ"ר

חומרי בניה: בטון מזויין ולבנים

גג: שטוח, בטון

הקיוסק אינו מושכר. משמש את העירייה שמפעילה בו יוזמות מתחלפות בעלות אופי קהילתי-התנדבותי ("פופ-אפ") תחת המותג "המחסן של פולה". אין ימי פעילות ושעות פתיחה מוגדות.

מאפיינים אדריכליים

במקור מבנה מרובע במידות 2.5 X 2.5 מ', עם דלפקי מכירה קדמי וצידי (ראו תכנית). בשנות ה-50 נוסף מחסן בחלק האחורי והפרופורציות השתנו למלבניות. דלפק המכירה הקדמי נותר במידות המקוריות, ואילו דלפק המכירה הצידי הורחב עד לשטח התוספת (ר' תמונה בתחתית העמוד). שני הפתחים סגורים בתריסים עם ארגז חיצוני. למבנה גג בטון דקיק (כ-10 ס"מ) משופע לכיוון החזית הצדדית הפונה לרח' בן גוריון, ובולט מעבר לתכסית המבנה בכל צדדיו בכ-30 ס"מ. המבנה מטויח וצבוע.

"חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי

בשטח הציבורי הותקנו שמשיות עירונית קבועות. הקיוסק סמוך לגינת ילדים מוצלת על ידי עצי השדרה המשמשת מרחב שהייה. לאורך השדרה מותקנים ספסלים עירוניים.

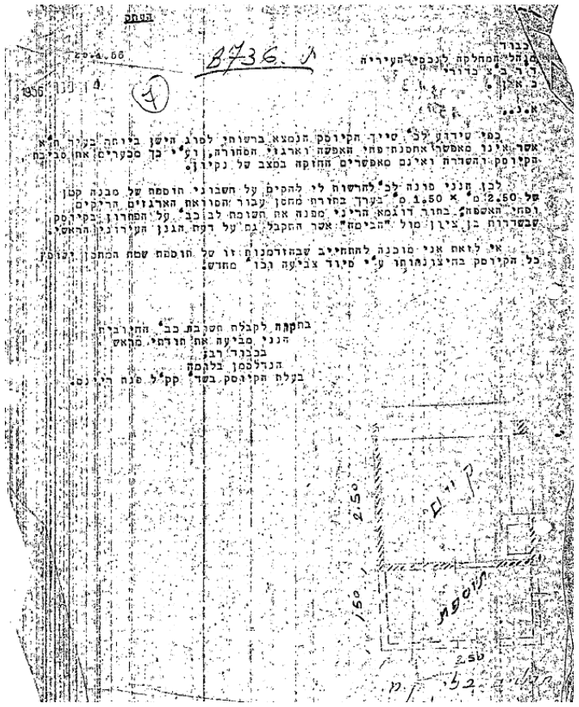
2021.

מקור: פייסבוק עיריית תל אביב



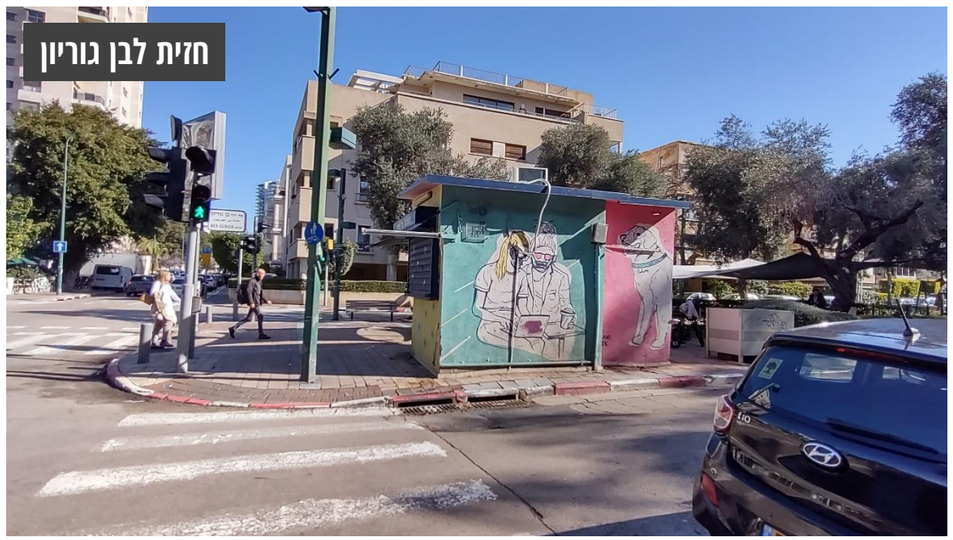
בקשה לתוספת, 1956

תיק בניין 02040641, מסמך מס' 00324573. מקור: נהעת"א









אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

קיוסק בן גוריון – דיזנגוף (169 א')

תקופת הקמה: שנות ה-60

שטח: 8 מ"ר

חומרי בניה: בטון מזויין ולבנים

גג: שטוח, בטון

בקיוסק פועל דוכן המיצים "תמרה". את הדוכן מפעילי דור שני לבעלי דוכן מיצים – לאב היה דוכן דומה ברחוב שינקין. המותג "תמרה" פועל גם מחוץ לקיוסק ומוצריו נמכרים בנקודות שונות בעיר ובארץ וכן בחנות אונליין. הקיוסק מושך מבקרים מהעיר ומחוץ לה. בימי חול פתוח 24 שעות ביממה, סגור בשבת.

מאפיינים אדריכליים

הוקם במקומו של קיוסק מעוגל "בסגנון הבינלאומי" שנהרס. לקיוסק תכנית מלבנית בה החלק הקדמי הפונה לרחוב דיזנגוף מעוגל. החלק המעוגל מודגש בכרכוב הצללה הבולט כ-45 ס"מ מתכנית המבנה. דלפק המכירה פתוח לכל אורכו של החלק המעוגל. הכניסה מהחזית האחורית מוצלת על ידי מרקיזה קבועה (לא מתקפלת). מערכות המיזוג מותקנות על הגג ומוסתרות בגדר במבוק משלוש חזיתות. החזיתות מחופות לבנים אדומות.

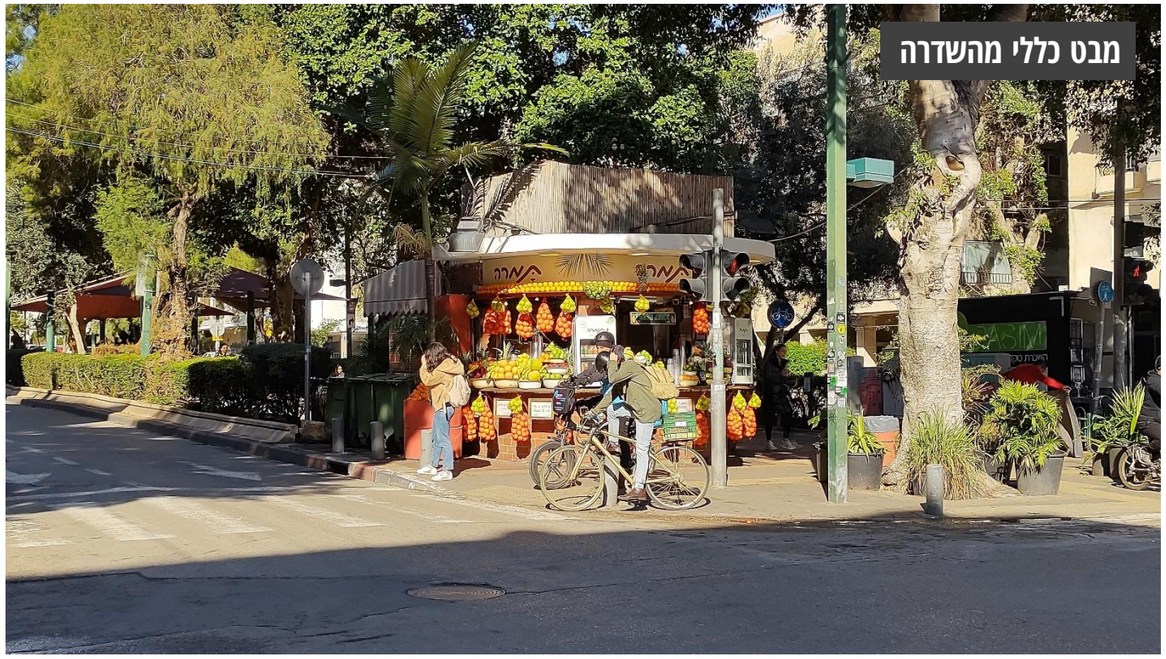
"חווית משתמש" והשתלבות במרחב הציבורי

הקיוסק פועל במתכונת של take away. הקיוסק בדופן השדרה בצמוד לכביש של רח' בן גוריון. המרחב הקדמי הוא מדרכה המשרתת את הולכי הרגל לאורך רחוב דיזנגוף. כאשר מצטבר תור של לקוחות קיימת הפרעה לתנועת הולכי הרגל. המרחב מוצל בעצים בוגרים. בשדרה מאחורי הקיוסק קיימות פינות ישיבה עירוניות סביב שולחנות וספסלים רבים המשמשים גם את לקוחות הדוכן.









אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

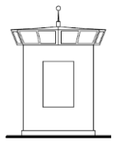
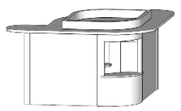
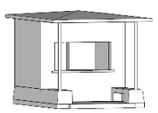
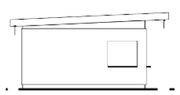
תובנות ומסקנות

הקיוסקים במרחב הציבורי של העיר, הנמצאים בקרנות רחוב ולאורך השדרות, הפכו חלק בלתי נפרד מהנוף התל אביבי. הקיוסקים העירוניים הם טיפולוגיה מסחרית היסטורית שזוכה לעדנה. בשנות האלפיים החלה מגמה של שיפוץ הקיוסקים והסבתם למקומות אטרקטיביים לממכר מזון ומשקאות.

היבטי מורשת

ממצאי הסקר מלמדים על היבטי המורשת של הקיוסקים ששרדו ועל אופי הפעילות בקיוסקים העירוניים הפועלים בעיר הלבנה. הקיוסקים העירוניים הם חלק מהמורשת הבנויה של העיר והם נושאים ערכים אסתטיים, היסטוריים וחברתיים. התובנות המרכזיות שעולות מהסקר בהקשר זה הן:

1. הקיוסקים העירוניים הם עדות פיסית לסיפור היסטורי שהחל להתהוות בימיה הראשונים של תל אביב ועד היום.
2. התפתחות תופעה הקיוסקים העירוניים ערכים חברתיים יוצאי דופן ביחס לפעילות העירייה בתחום העזרה הסוציאלית לאוכלוסיות מוחלשות או לאנשים שסבלו ממגבלות תעסוקתיות והתמודדו עם בעיית קיום כלכלית.
3. תהליכי ההסדרה הסטטוטוריים והרגולציה העירונית של הקיוסקים משקפים את הגישה האמביוולנטי של מקבלי ההחלטות ביחס לתופעה בקשר להשלכות השליליות שלה על האסתטיקה של המרחב ועל הסדר הציבורי
4. תהליך היעלמותם של הקיוסקים העירוניים היה הדרגתי ונבע מסיבות מגוונות: כלכליות, אסתטיות, תחבורתיות וחברתיות
5. הקיוסקים עירוניים תוכננו בדגמים אחידים על ידי המהנדס העירוני כמענה לרצון ליצור חזות אחידה ואסתטית של המרחב הציבורי.
6. התכנון האחיד של הקיוסקים העירוניים משקף את ערך השוויון בהקצאה של מוצר ציבור ויעילות בתכנון, בתקצוב ובביצוע של המוצר.
7. הדגמים האחידים של הקיוסקים השתנו מעת לעת ונתנו ביטוי לתמורות שחלו בסגנונות האדריכליים המובילים בכל תקופה והתאמתם להתפתחויות הטכנולוגיות והמסחריות – ראו טבלה.
8. הקיוסקים ההיסטוריים מהדגמים האחידים ששרדו ושמרו על רמת אותנטיות גבוהה הם מבני מורשת הראויים להגנה. בעיר הלבנה אותרו שלושה כאלו (מס' 1, 2 ו-4 בסקר) ומחוץ לה קיימים נוספים.
9. בתחום העיר הלבנה לא שרד שום פריט המשתייך לדגם הנפוץ ביותר בשנות ה-20 - קיוסק מצולע (משושה) שצורתו ופרטי הבניה שלו אופייניים לסגנון האקלקטי. לפחות פריט אחד אותר מחוץ לתחום העיר הלבנה.

דגם הקיוסק	תקופה	שטח (מ"ר)	חומרי בניה	סוג גג
ריבועי "סגנון אקלקטי" 	ראשית שנות ה-30	4	לבנים	מתומן כובע פח
מעוגל "סגנון בינלאומי" עם לוח מודעות 	אמצע שנות ה-30 אמצע שנות ה-40	7.5	בטון מזוין ולבנים	שטוח, בטון מזוין
"קולונדה" 	אמצע שנות ה-40 ואילך	6 פנימי+ 6 מקורה	בטון מזוין ולבנים+ עמודי פלדה	דו שיפועי כמעט שטוח, בטון מזוין
מלבן "מוחצן" 	שנות ה-50 ואילך	15 / 7.5	בטון מזוין ולבנים	אלכסוני, בטון מזוין

מומלץ להרחיב את הסקר לכל תחומי העיר בכדי לבחון את הדגמים והערכים של כ-40 קיוסקים הנמצאים מחוץ לתחום העיר הלבנה.

סקר קיוסקים עירוניים בתחום "העיר הלבנה"

תובנות ומסקנות

היבטי מסחר

בנוסף, ניתן ללמוד מהסקר גם על אופי הפעילות המסחרית המתרחשת כיום בקיוסקים והתרומה ההדדית המתקיימת בינם לבין המרחב הציבורי. בחרנו להעריך את ההיבטים הללו באמצעות שיטת הניקוד. לכל אחד מהפרמטרים נקבע ניקוד המשקף את מידת התרומה שלו לפעילות ולמרחב – ראו טבלה.

להלן התובנות המרכזיות שעולות מהסקר ביחס להיבטים אלו :

1. הקיוסקים העירוניים הם הטיפולוגיה המסחרית היחידה המתקיימת במרחב הציבורי (למעט דוכני מפעל הפיס).
2. הקיוסקים העירוניים מספקים מענה נקודתי לצרכי מסחר במקומות המרוחקים מרחוב מסחרי.
3. גם היום, בדומה לעבר, הקיוסק הוא פתרון למסחר בר קיימא לעסקים קטנים בשל ממדיו הצנועים.
4. במהלך השנים חל שינוי מהותי באופן השימוש של הקיוסקים במרחב הציבורי. בעבר אופי הפעילות המסחרית שהותרה בקיוסק נועדה לעודד הסתלקות מהירה של הקונים מבלי שתיווצר התקהלות. כיום העירייה דואגת לאבזר את המרחב הציבורי בקרבת הקיוסק במתקני ישיבה והצללה המעודדים התקבלות ושהייה.
5. במהלך השנים חל שינוי מהותי בימי הפעילות של הקיוסקים. בעבר לא הותרה פתיחתם בשבת כיום מרבית הקיוסקים פועלים בשבת.
6. רוב הקיוסקים הקיימים שופצו ועוצבו מחדש וניהול העסק מעודכן ומחובר למגמות הגלובליות והמקומיות.
7. הקיוסקים שוקקים חיים לאורך כל שעות היום. הם משמשים נקודות התכנסות ושהייה לקהילה העירונית ויוצרים אווירה תוססת סביבם.
8. הריהוט העירוני שהוצב במרחב הציבורי הסמוך לקיוסקים – ספסלים, מצללות ותאורת הרחוב, והנטיעות בשדרות מאפשרים מרחב נעים, מוצל ומואר לשהייה ביום ובלילה.
9. כל הקיוסקים פועלים באמצעות דלפקי מכירה פתוחים ללא כניסה של קהל לתחומם. דלפקי המכירה הורחבו מאוד ביחס לעבר. כל הקיוסקים פועלים באמצעות שניים או שלושה דלפקי מכירה במקביל ובכך מגדילים את החשיפה של המוצרים לעוברים ושבים.
10. כושר המשיכה של הקיוסק תלוי בעיקר במיקום שלו ובאיכות המרחב הציבורי. כושר המשיכה של קיוסק הממוקמים על מדרכה ואינם סמוכים לשדרה או גינה עירונית הוא נמוך. לגודל הקיוסק אין השפעה.
11. ריהוט עירוני ואמצעי הצללה הם גורם מכריע במשיכת קהל ויצירת מרחב מוצל, אינטימי ושקט המעודד שהייה.

מס'	מיקום	שטח (מ"ר)	אסתטיקה ורמת תחזוקה	אופי המסחר	פעילות בשבת	ריהוט במרחב	הצללה בדלפק ובאזור הישיבה	נטיעות	ניקוד
	ניקוד		1=נמוך, 2=בינוני 3=גבוהה, 4=גבוהה מאוד	1=מכירה של מזון ומשקאות, 2=הכנה ומכירה של מזון ומשקאות 0=אחר	1= לא, 2= כן	1= ישיבה, 2= ישיבה ושולחנות	1= מרקיזות, 2 = מרקיזות ומצללות עירוניות	1= עצים, 2 = גינה	מינ – 5 מקס - 14
1	בן גוריון-בן יהודה	4	4	1	2	1	2	1	11
2	גינת רוח	7.5	3	1	2	2	1	2	11
3	בן גוריון-שלמה המלך	11	2	1	2	2	2	1	10
4	רוטשילד-נחמני	7.5	3	1	1	2	1	1	9
5	רוטשילד-מזא"ה	15	3	1	2	2	2	1	11
6	בן ציון – תרס"ט	17	4	1	2	2	2	1	12
7	בן גוריון-דיזנגוף	17	3	1	2	2	1	1	10
8	טשרניחובסקי	13	3	1	2	1	1	1	9
9	בילינסון-גליקסון	22	2	1	2	2	1	1	9
10	בן גוריון-אד"ם הכהן (פולה)	10	2	0	1	1	2	1	7
11	בן גוריון-דיזנגוף (תמרה)	8	2	1	1	1	1	1	7

נספח 1
דגם קיוסק שלא אותר בסקר

קיוסק עם גג אלכסוני

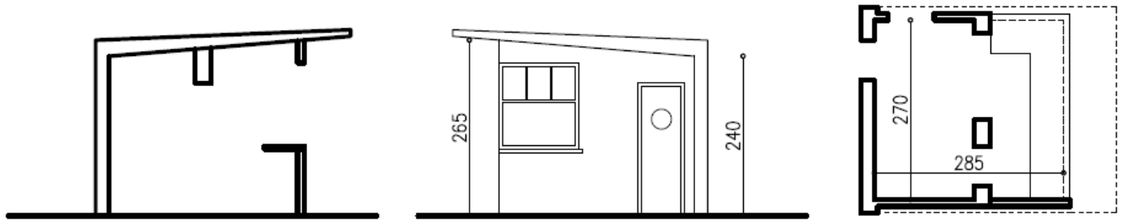
קיוסקים לעיתונים, מכשירי כתיבה ומוצרי דואר, עם תא טלפון – המחצית ה-11 של שנות ה-40

תת-דגם של קיוסק זה תוכנן בשיתוף עם הדואר עבור אלמנות מלחמת העולם השנייה. דגם טיפוסי זה של קיוסק למכירת בולים הכולל תא טלפון, נבנה ברחבי העיר במהלך סוף שנות ה-40. (יעת"א, 16.5.1946; הארץ, 11.10.1945; תיק בניין מס' 00080321).

לדגם גג אלכסוני אופייני שמתחבר לקיר האחורי במישור שונה ובולט מהקירות הצידיים. הגג בולט מעבר לחזית הקדמית כך שהוא משמש גם להצללה.

בחלק מהקיוסקים שנבנו מדגם זה ישנו, נוסף לחלון בחזית הראשית, גם חלון צידי המשמש למכירה, ובחלק אחר מהקיוסקים שני החלונות מתחברים יחד לחלון סרט פינתי. דלת הכניסה לקיוסק נמצאת בחזית הקדמית או הצידית, והדלת לתא הטלפון, הכוללת חלון עגול, נמצאת בחזית הצידית.

יוזמות פרטיות להרחבתו של הדגם ולשינוי צורתו לא התקבלו בעין יפה במחלקת ההנדסה של העירייה. דגם זה כפי שנבנה במקור לא שרד.

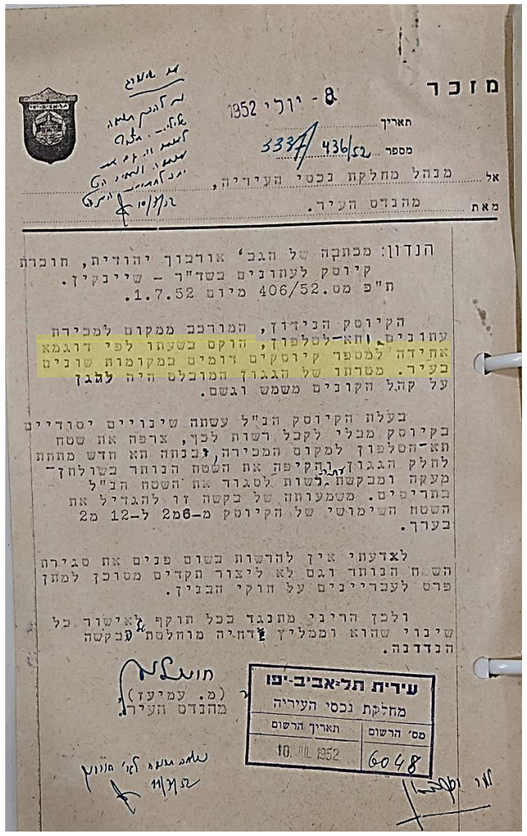


תכנית, חזית וחתך של קיוסק עם גג אלכסוני לעיתונים, מכשירי כתיבה ומוצרי דואר, עם תא טלפון (טיפוסי)

מקור כל התצלומים בעמ' זה: גהעת"א, מתוך תיק בניין מס' 00080321. מספרי המסמכים מופיעים על גבי התצלומים






מזכר

תאריך 8 - יולי 1952

מספר 3337/436/52

אל מנהל מחלקת בכסי העיריה,

מאת מהנדס העיר.

הנדון: מכתבה של הגב' אורבוך יהודית, חוכרת קיוסק לעתונים בשד"ר – שיינקין.
ת"פ מס 406/52.1.7.52 מיום

הקיוסק הנידון, המורכב ממקום למכירת עתונים, ותא-טלפון, הוקם בשטח לפי דוגמא אחידה למטפר קיוסקים דומים במקומות שונים בעיר. מטרתו של הגגון המובלט היה להגן על קהל הקונים משמש וגשם.

בעלת הקיוסק הנ"ל עשתה שינויים יסודיים בקיוסק מבלי לקבל רשות לכך, צרפה את שטח תא-הטלפון למקום המכירה, בנתה תא חדש מחוץ לחלק הגגון והקיפה את השטח הנותר בשרלון-מקשה ומבקשת לשנות לסגור את השטח הנ"ל בחלונות. משמעותה של בקשה זו להגדיל את השטח השימושי של הקיוסק מ-2m6 ל-2m 12 בערך.

לאחרונה אין להתרשם בשום פנים את סבירת השטח הנוסף וגם לא ליצור תקדים מסוכן למתן פרט לעברייניים על חוקי הבניין.

ולכן הריני מתנגד בכל תוקף לאישור כל שינוי שהוא ומבליץ דחיה מוחלטת לבקשה הנדונה.

מושב (מ. עמיעד)
מהנדס העיר.

עירית תל-אביב-יפו
מחלקת נכסי העיריה
מס' הרשום 6048
תאריך הרשום 10. VII. 1952

מזכר על בנייה לא כחוק בקיוסק לפי דגם, 8.7.1952
מקור: אהעת"א, מיכל 1098 תיק 04-2376 ב


מי ידאג להן?

אשה באה למערכת, כולה עטופה עצבות, על פניה המקומטים ושערות השיבה שעל ראשה.

אלמנה אני — אמרה — אלמנת חייל עברי, שנפל על משמרתו. גם אם לילה.

— מה תבקשי מעתונגנו? — שאלתיה.

— מה עלי לעשות? — השיבה — איך לעבור מערבולת התמיכות שבחסד אל חיי קיום עצמאים, שבהם אולי אגיע גם את נפשי? כי לא לי ולא לבעלי המנוח אין משפחה בארץ. נספו כולם „שם". הילד אמנם מאמין עדיין, שאבא ישוב לאחר „שיהרוג את הגרמני האחרון", אך אני?

אין לי טענות על המוסדות התומכים במשפחות החיילים. הם נתנו מה שנתנו ומשתדלים לתת כנראה, לפי היכולת, אף כי ידוע מצומצמת היא יכולת זו, אך אני אינני רוצה „לחיות" מנדבות של הבלל או הפרט. והואיל ויעברו עוד שנים לא מעטות עד שאוכל להעלות על מחשבתי את רעיון הנשואין בשניה, אמרתי: אבנה את חיי יום־יום שלי ושל ילדי בעשר אצבעותי. נפיתי להשיג את מבוקשי במוסדות שראיתים כמוסמכים לכך, אבל „שם" השיבו לי, שדגים בשאלה רצינית זו לא רק ביחס אלי אלא ביחס לכל „אלמנות המלחמה". „צריך לחכות". ואני לחכות איני יכולה עוד. אני רוצה לעשות דבר־מה כדי להשתכר די צרכי בצמצום ולשכוח!

ובכן, שאלתי: מה תבקשי מאתנו? מן העתון? מה לדעתך נוכל אנחנו לעשות יותר משעושים וצריכים לעשות המוסדות המוסמכים לכך?

נכון שאתם רק עתון ואני אמנם החלטתי לעסוק — ברוב יגוני ואולת ידי — לפנות אל העתון ולשאול: האמנם אין מוצא לאלמנת חייל עברי, שאין לה לא משפחה, האלמנות בתל־אביב. וכדאי שהדבר יתפרסם, אולי יזדרזו החייבים להזדרז ויעשו את המוטל עליהם.

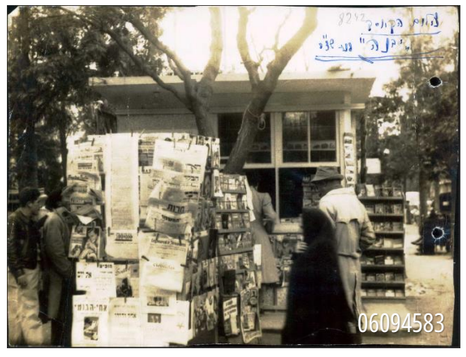
לפני הנהלת הדואר בארץ ועיריית תל אביב הובאה הצעה על הקמת מספר של קיוסקים נאים למכירת בולי דואר עם תא טלפון בהם, כמקובל בערי העולם הגדול, ולמסרם במקור פרנסה לאלמנות. ימברו שם גם מכשירי כתיבה, צרכי עישון וכו', מצד אחד יתמלא צורך ציבורי, שחסרונו מורגש, ומצד אחר לא יהיה בכך משום הסגת גבול, חדירה לפרנסות, שכבר הד זיקו בהן אחרים.

כידוע, שוררת עכשיו עזובה רבה בטלפוני הצבוריים המועטים שבתל־אביב, ה מקולקלים בחלקם. כן יש צורך לקבוע בחלקי עיר שונים מקומות לממכר בולים, כדי למנוע מן התושבים טלטולים מיגעים אל תחנות הדואר המעטות שבעיר, העמוסות „תורים" תמיד.

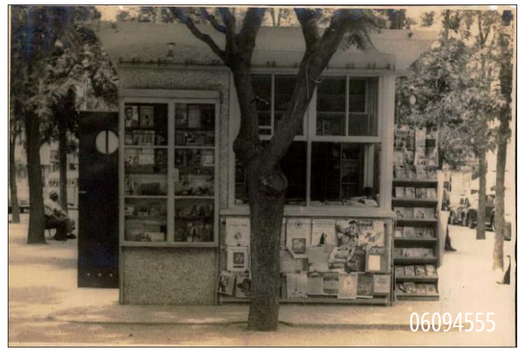
המציעים התקשרו עם מנהל מחלקת הדואר והטלפון מר גובסטאר ובקשו ממנו למלא את חלק התכנית התלויה בו, ליתן קונצאסיה למכירת בולים ומסירת מכשירי טלפון לרשות אלמנות המלחמה. מר גובסטאר התייחס בחיוב לתכנית ולמטרותה, והבטיח את עזרתו תוך הדגשה, שבידית הצורך תעזור מחלקת הדואר והטלפון להקים את הקיוסקים על ידי המוקדה לעבודות ציבוריות ולמסרם לרשות הידועה לטיפול במשפחת החייל בתמי הקרן. אף הוכנה כבר תבניה של קיוסק כזה, שגם בצורתו החיצונית ימשוך את לב העוברים והשבים. צוין שבאנגליה יש קיוסקים מסוג זה הכוללים כל סוגי המכירה הנ"ל ותא טלפון, והם מקובלים מאד על הצבור.

כתבה מתוך עיתון "הארץ", 11.10.1945
מקור: אוסף עיתונות יהודית היסטורית, הספרייה הלאומית









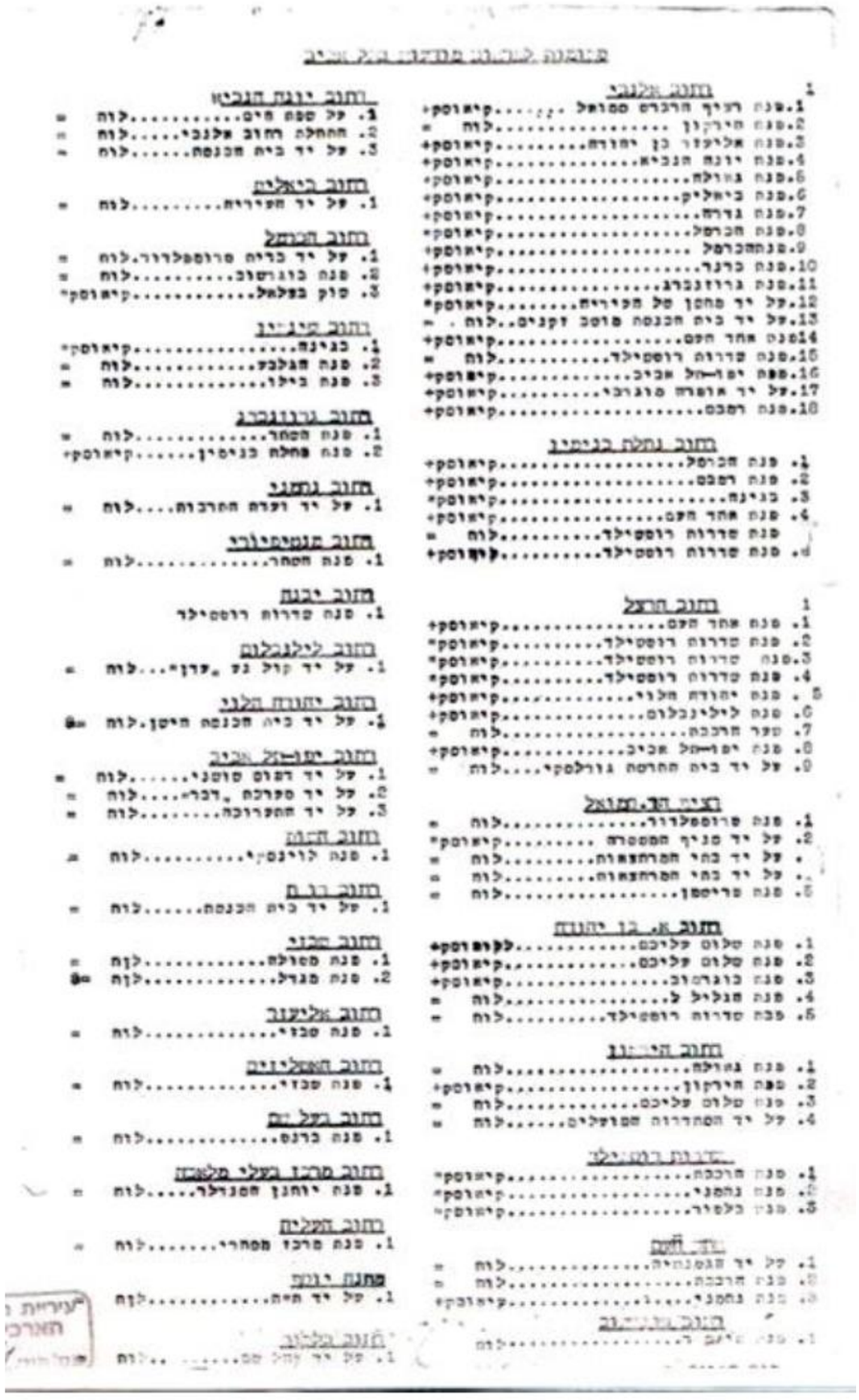
אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

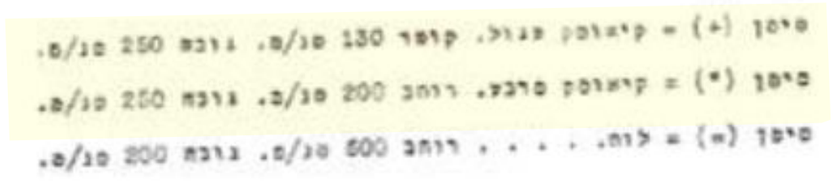
נספח 2

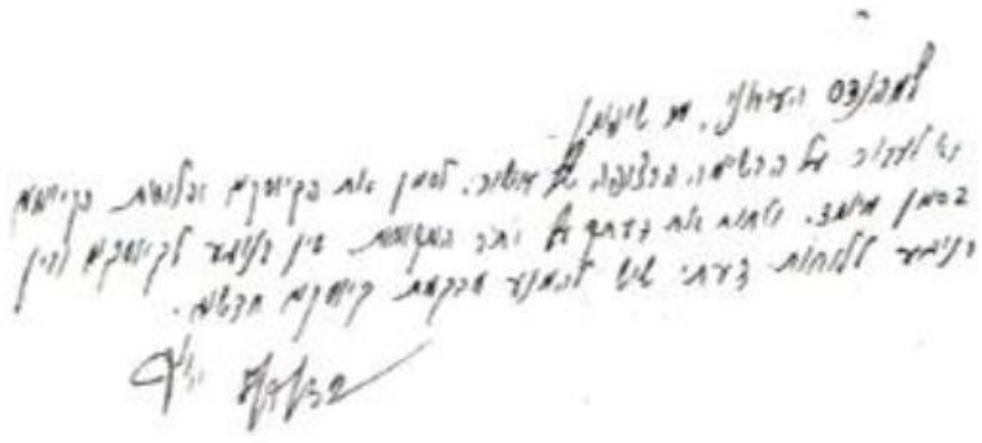
רשימת מקומות לתליית מודעות, 1932

מקור : הארכיון עירוני עיריית תל אביב

ברשימה ממחישה את כמות הקיוסקים הגדולה בשנת 1932 בתל אביב







מיזם שכירות ומכירת מוצרים, שלום ח-40

בקשה 3

מקור: אתר מ"א, מכון 1098 מתוך 04-2375

פרק 3

טיפולוגיות של מבנים עם חזית מסחרית

חלק ב: התמקדות בעיר הלבנה ‹‹‹‹‹
פרק 3 - טיפולוגיות של מבנים עם חזית מסחרית
תת פרק 3.1 - חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

תוכן עניינים

- רקע היסטורי-חברתי: כלכלת העיר ותפקיד העירייה בתקופת המשבר התעסוקתי של שנות ה-30 עמ' 84
- קיוסקים ורוכלות כפתרון למשבר התעסוקתי עמ' 84
- איסור הקמת קיוסקים במגרשים פרטיים עמ' 84
- הסדרה סטטוטורית של חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים") עמ' 85
  - פריסה מרחבית של הקיוסקים בעיר
  - הוראות לתכנון הקיוסקים
- סקר מרחבי: חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים") עמ' 86
  - רחוב אלנבי עמ' 87
  - רחוב שינקין עמ' 88
  - רח' קינג ג'ורג' עמ' 89
  - רח' דיזנגוף עמ' 90
  - רח' בן יהודה עמ' 92
- סיכום ממצאי הסקר עמ' 94
  - פריסה מרחבית
  - מאפייני בינוי
  - טכנולוגיות בניה וחומרי גמר
  - אופי המסחר
  - מצב פיזי
  - רצף אדריכלי ותהליכי התחדשות
- ההשלכות של התכנית ושל הקיוסקים על הרחובות המסחריים עמ' 95

חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

רקע היסטורי-חברתי: כלכלת העיר ותפקיד העירייה בתקופת המשבר התעסוקתי של שנות ה-30

בשנת 1936 החלה האטה משמעותית במשק הכלכלי בעיר. המרד הערבי הגדול (1936-1939) פגע בתעשייה ובמסחר, וההאטה הכלכלית הגיעה לשיאה בפרוץ מלחמת העולם השנייה. הנפגעים הישירים מהמרד היו עסקים של יהודים שפעלו ביפו ובשכונות הספר של העיר. תל אביב הוצפה בבעלי עסקים שנטשו את עסקיהם וביקשו לפתוח בה עסקים חדשים בעיקר בתחום המזון והרוכלות.

בשנות ה-30 עיריית תל אביב, אשר ניהלה מדיניות אוטונומית רחבה בתחומים רבים שעיצבו את המרחב והחברה העירונית, הרחיבה את פעילותה בתחום העזרה הסוציאלית ובשוק העבודה במטרה למנוע את התפוררות המרקם החברתי. עם פרוץ המרד מספר התושבים שנזקקו לסיועה של העירייה גדל, והשירות הסוציאלי העירוני הפך לחיוני וקיבל עדיפות.

בשנת 1937 הוקמה המחלקה לכלכלה וסטטיסטיקה שהעמידה בפני פרנסי העיר נתונים עדכניים על מצב המשק העירוני. המועצה מינתה ועדה כלכלית אשר עסקה בנושאי אספקה וחוקקה חוקי עזר שנועדו להכווין את חיי המסחר והכלכלה. בין אלו נחקקו חוקים ביחס לשעות פעילות חנויות (1937), חוק השווקים (1941) מס עסקים עירוני (1944) ומיסי עזרה סוציאלית (1945). העירייה ניסתה לצמצם את תופעת הרוכלות באמצעות הנפקת רישיונות, איסור על רוכלות בלתי חוקית והגבלת הרוכלות לאזורים מוגדרים.

מלחמת העולם השנייה הייתה לנקודת מפנה בכלכלה הארץ ישראלית, שנותקה משווקי היבוא והיצוא שלה. ניכרה האטה בפעילות הכלכלית בעיר, הפיתוח נבלם ופרויקטים רבים של בניה ציבורית ותשתיות הוקפאו או בוטלו. היבוא של מוצרים מוגמרים הצטמצם ותוצרת מקומית החליפה אותו. כוח הקנייה של תושבי העיר ירד וחלו תמורות בהרגלי הצריכה. ממשלת ארץ ישראל המנדטורית התקינה תקנות מגבילות על חופש הפעילות הכלכלית ועל הצריכה של "מוצרי תועלת" במטרה לנצל בצורה מיטבית את אספקת המשק המקומי לצרכי הצבא הבריטי. הפיקוח כלל בין היתר גם קיצוב על מוצרי מזון ומוצרים מסובסדים. מעורבות זו גרמה למחסור במוצרי צריכה, לעלייה דרמטית במחירים וליצירתו של שוק שחור. צריכת המותרות (מוצרים לא בסיסיים) נפסקה כמעט לחלוטין, וכתוצאה מכך חלה ירידה חדה במספר בתי העסק בתחום ההסעדה, בתי הקפה, חנויות ספרים, מוצרי כתיבה ועוד. התמוטטות המסחר נמנעה הודות לנוכחות הרבה של חיילי בעלות הברית שבאו לבלות ולנפוש בעיר.

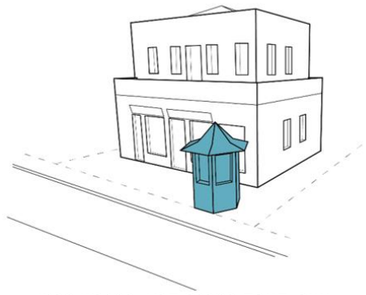
גם המצב הסוציאלי בעיר החמיר בתקופת מלחמת העולם השנייה. מספר המובטלים גדל ויחד אתו כמות המשפחות הנזקקות לסיוע קבוע. מרביתם משפחות של פועלים, רוכלים, מוכרי סדקית, בעלי מלאכה וסבלים שהשתייכו למעמד הבינוני-נמוך. לקראת סוף המלחמה התחדשה ההגירה אל המרחב העירוני. חיילים משוחררים ועולים חדשים התקשו להיקלט בשוק העבודה. מספר מבקשי העבודה בתל אביב הגיע לכ-6,000 איש, אליהם יש להוסיף כמה אלפי עולים חדשים שנתמכו על ידי המחלקה הסוציאלית של העירייה. מספר נתמכי הסעד הגיע ל 21,000 נפשות.

מקור: שביט, יעקב וביגר, גדעון (2001). ההיסטוריה של תל אביב: מעיר-מדינה לעיר במדינה (1936-1952), כרך ב. תל אביב: הוצ' רמות, אונ' תל אביב

קיוסקים ורוכלות כפתרון למשבר התעסוקתי

העירייה הפעילה מערכות סיוע שונות ובראשן ביקשה לתת "עזרה קונסטרוקטיבית" שנועדה לסייע לנצרכים בהפניה למקומות עבודה. אחד מהאמצעים שבהם נקטה העירייה במטרה לסייע לנזקקים הייתה להקל על מתן רישיונות רוכלות. בשנת 1940 היו בתל אביב 684 רוכלים ברישיון (17% מכלל המסחר הקמעונאי) ובשנת 1944 ירד מספרם ל-282, אך רוכלים רבים פעלו ללא רישיון. בשנים שלאחר מכן ניתנו כמה מאות רישיונות חדשים לרוכלים מורשים (בנוסף למאות רוכלים שפעלו ללא רישיון).

גם הפעלת קיוסק (מבנה קבע קטן לממכר מוצרים בעלי ערך נמוך) היה פתרון לפרנסה עצמאית לחלק מאוכלוסיית המובטלים שאחזה ביכולת הפיזית ובכישורים הנדרשים להפעלתו (ראו פרק 2). הקיוסק, בשל ממדיו הצנועים, היה פתרון למסחר בר קיימא עבור השכבות הנמוכות בחברה. מפעיל קיוסק לא נדרש להעסקת עובדים, למלאי גדול של סחורה או לתשלומי שכירות ומסים שוטפים מעמיסים. קיוסק קטן שנוהל היטב יכול היה לפרנס משפחה ולהוציאה אל מחוץ למעגל האבטלה.



איור: קיוסק במבנה קבע במגרש פרטי

איסור הקמת קיוסקים במגרשים פרטיים

בתקופה זו הדרישה לקיוסקים מצד תושבים הייתה גדולה. אולם למרות היתרונות הברורים, העירייה לא מיהרה להגדיל את מספר הרישיונות שכן הם טמנו בחובם גם חסרונות מובהקים ביניהם פגיעה בחזות העיר, פגיעה בפרנסת בעלי חנויות, מפגע תברואתי ותנועתי, ומעבר לכל אלו הרוכלות בקיוסקים נתפסה כמשלח יד גלותי שאינו תואם לרחובותיה של העיר החדשה והמודרנית. למעשה, העירייה בעצמה כבלה את ידיה סטטוטורית בכל הנוגע למתן רישיונות בנייה לקיוסקים.

בשתי תוכניות בניין ערים - בתכנית 44 ובתכנית 58 - שאושרו בשנים העוקבות לאישור פקודת בנין הערים החדשה שפורסמה בשנת 1936, נאסרה באופן מפורש הקמתם של קיוסקים בשטחי המרווחים (השטח הפנוי בין גבולות המגרש לקווי הבניין). האיסור המפורש מופיע בסעיף 72 (ו) בשתי התוכניות, ובו נקבע באופן ספציפי כי לא תורשה הקמת קיוסקים בשטח המרווחים:

המרחב הפתוח הנקבע בקשר עם בנין ישמש
אך ורק לצרכים ביתיים או לגן
שמוש למטרות מסחריות יהיה אסור,
וכן לא תורשה בו הקמת קיוסקים.

קיוסקים במבני קבע במגרשים פרטיים שהוקמו לפני 1936 המשיכו לפעול ורישיונות העסק שלהם הוארכו, אולם לא ניתנו רישיונות בנייה להקמת קיוסקים חדשים במרווחים.

חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

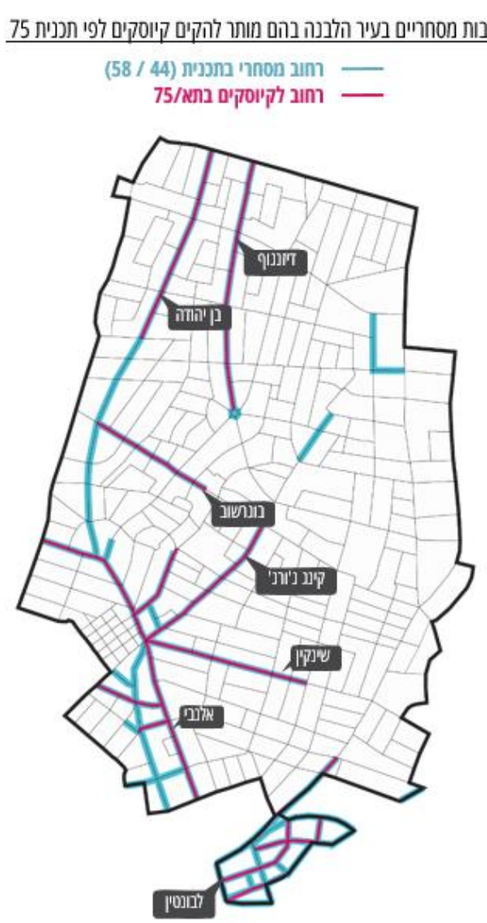
הסדרה סטטוטורית של חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים") – תכנית 75, 24/04/1947

בשנת 1947 חל מפנה נוסף במדיניות העירונית עם אישורה של תכנית מס' 75 (24.4.1947) כתיקון לתכנית 44. מטרת התיקון הייתה לסייע למצוקת הפרנסה של תושבי העיר בשנות השפל הכלכלי בתקופת מלחמת העולם השנייה. התכנית מבטלת את סעיף 72 (ו) האוסר הקמת קיוסקים בשטח המרווחים וקובעת תנאים המאפשרים הקמת חנויות זעירות בשטח מרווחי הצד של מגרשים לאורך חלק מהרחובות המסחריים בעיר. התכנית הינה תכנית תקנונית (ללא תשריט) בשפה האנגלית [1].

פריסה מרחבית של חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

לתקנון תכנית 75 התווסף נספח בעברית (שנה לא ידועה) בו פורטה רשימה סגורה של **18 רחובות מסחריים** בהם ניתן להקים קיוסקים במרווחים:

1. בן יהודה - ממאפו לדיזנגוף (הקצה הצפוני של הרחוב)
2. דיזנגוף
3. בוגרשוב מבן יהודה ועד בוגרשוב 63-72
4. טשרניחובסקי מזלמן שניאור עד אלנבי
5. קינג ג'ורג' מהמייסדים ועד כיכר מסריק
6. שינקין מאלנבי ועד אחד העם
7. רמב"ם
8. גרוזנברג
9. לילינבלום
10. יהודה הלוי מהרצל על מזא"ה
11. הגדוד העברי
12. רחוב נווה שאנן
13. רח' מקווה ישראל
14. רח' לבונטין
15. רחוב הרצל
16. רחוב לוינסקי
17. רחוב החשמל
18. רחוב אלנבי



באיור משמאל מוצגים הרחובות המסחריים בתחום העיר הלבנה בהם מותרת הקמת קיוסק לפי הרשימה שצורפה לתכנית 75.

הפרוטוקולים הקשורים בהכנת התכנית או אישורה לא אותרו. אנו מניחות שההחלטה לצמצם את תחולת התכנית ל-18 רחובות מסחריים (ולא לאפשר קיוסקים בכל הרחובות המסחריים) משקפת את הגישה העירונית האמביוולנטית ביחס ליתרונות ולחסרונות של תופעת הקיוסקים והרוכלות בעיר.

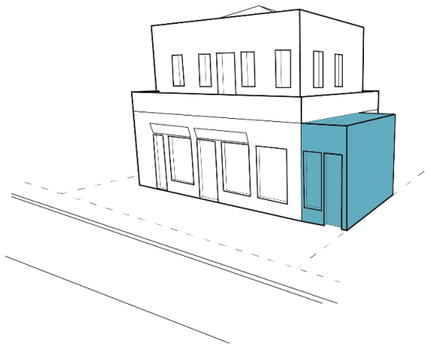
תכנית 75 שמה קץ לשנים של בצורת בהן לא אושרו קיוסקים בשטחי המגרשים הפרטיים. אישורה של תכנית 75 הביא לתנופה חדשה בהקמת קיוסקים – חנויות זעירות שהוקמו לצד בניני מגורים עם חזית מסחרית.

בהוראות התכנית נקבע כי הקיוסקים במרווחי הצד הם עבור "חיילים משוחררים" (ex-soldiers), וכן נקבעו סוגי המוצרים שניתן למכור בקיוסק: פרחים, משקאות לא אלכוהוליים, עיתונים וכן סדנאות למלאכות עדינות כגון שענים, מוצרים אומנותיים וכד'. מההתכתבויות בתיקי הבניין ובארכיון העירוני נמצאו פניות של חיילים, בני משפחות וארגוני סיוע של אלו שהשתתפו בלחימה בזמן מלחמת העולם הראשונה והשנייה כחלק מהגייסות הבריטיים וכן מי שנפגע פיזית או נפשית באופן ישיר או עקיף מהמאורעות בקשר לסכסוך הערבי-יהודי.

הוראות לתכנון הקיוסקים

תכנית 75 מעניקה זכויות בניה נוספות בשטח מרווחי הצד של מגרשים פרטיים לאורך רחובות מסחריים מסויימים. תקנון התכנית (מוקלד באנגלית וסרוק באופן בלתי קריא) כולל הוראות מפורשות ביחס למיקום ולגודל של החנויות ("קיוסקים") שניתן להקים במרווחי הצד ברחובות בהם התכנית חלה, כדלקמן (ראו איור):

- **גודל:** עד 12 מ"ר
- **מיקום במגרש:** באחד ממרווחי הצד במגרש, בקו בניין קדמי צמוד לדופן הבניין, בתנאי שאינו מפריע לכניסה לבניין. מרווח הצד השני חייב להישאר פנוי.
- **חומרי הגמר והגובה:** באישור המהנדס העירוני.



מיקום חנות במרווחים לפי תכנית 75:
מרווח צד, קו בניין קדמי צמוד דופן לבניין

[1] במערכת ה-GIS העירונית מופיע פוליגון "קו כחול" לתכנית זו. הפוליגון חופף, בשינויים קלים, לגבולות תכנית 44, ואינו כולל את רחוב דיזנגוף אשר מופיע ברשימת הרחובות שצורפה לתכנית וקיימים בו קיוסקים לרוב.

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר מרחבי:
חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

סקר מרחבי

ההשלכות המרחביות של תכנית 75 על רחובות העיר בכלל ועל תחום העיר הלבנה בפרט לא נבדקו עד כה במחקר מסודר. אדר' אילנה מוסקוביץ' עורכת בימים אלו מחקר מקיף על התופעה במסגרת עבודת תזה לתואר שני בבית הספר לאדריכלות באונ' תל אביב. עבודה זו נערכה תוך הסתייעות בחומרים ארכיוניים שנדלו על ידה.

בחלק זה נציג סקר מרחבי מדגמי שנועד לסקור את ההיבטים החזותיים של החנויות שהוקמו במרווחים לאור תכנית 75 ולהסיק מסקנות ביחס לערכם התרבותי כאלמנט אבולוציוני שנוסף לרקמה הבנויה בכלל ולמסחר בפרט.

המדגם כלל חמישה רחובות מסחריים מרכזיים (ראו איור):

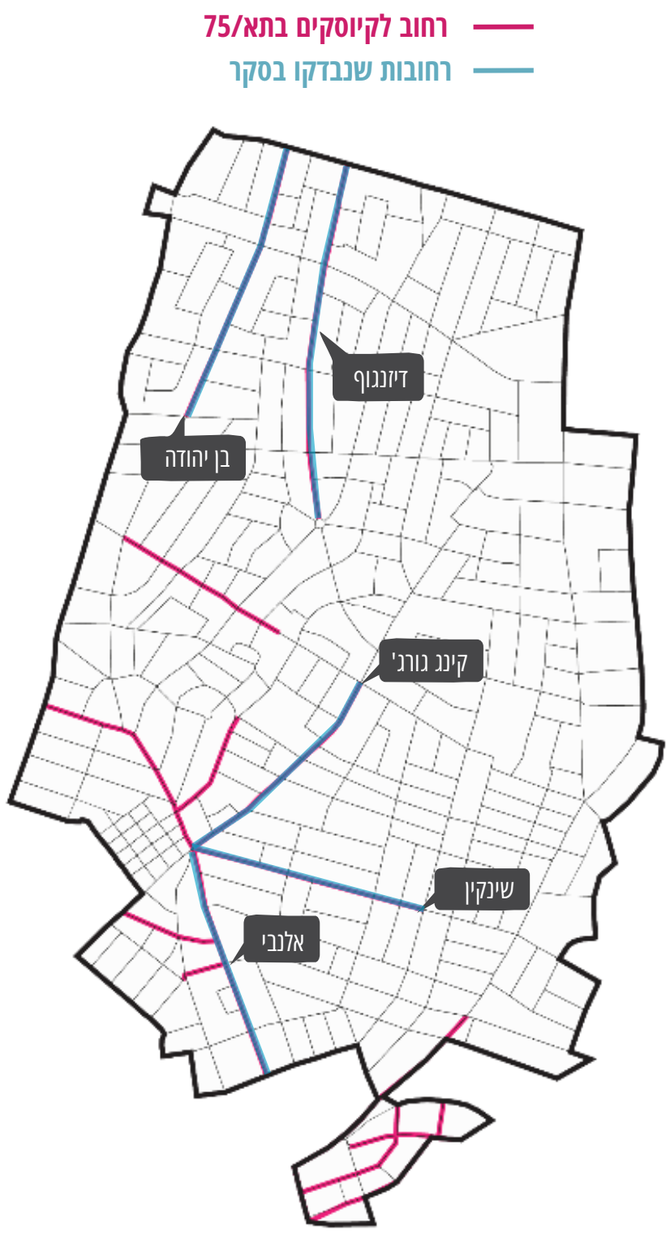
- **3** רחובות **ברובע 5** שהוסבו למסחריים **בשנות ה-20** ונקבעו סטטוטורית **בתכנית 44 – אלנבי, שינקין וקינג ג'ורג'**
- **2** רחובות **ברובע 3** שהוסבו למסחריים **בשנות ה-30** ונקבעו סטטוטורית **בתכנית 58 – דיזנגוף ובן יהודה**

הסקר כלל תיעוד צילומי של חנויות במרווחים לאורך רחובות אלו, וכן בדיקה מדגמית של תיקי בניין. הסקר בחן את ההיבטים הבאים:

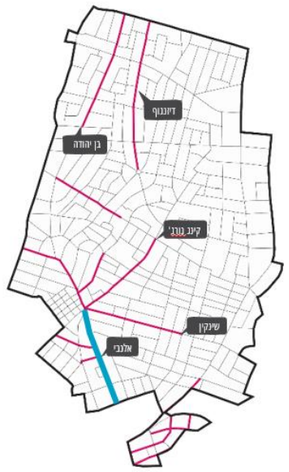
פריסה מרחבית
מאפייני בינוי
טכנולוגיות בניה וחומרי גמר
אופי המסחר
מצב פיזי
רצף אדריכלי ותהליכי התחדשות

בחלק זה יוצגו תצלומים נבחרים של קיוסקים בכל אחד מהרחובות שנסקרו, כתמיכה ויזואלית לממצאים אשר עלו ממנו.

סקר מרחבי – חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")



סקר מרחבי:
חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")



רחוב אלנבי | רובע **5** | הסבה למסחר **שנות -20** | הסדרה סטטוטורית **תכנית 44**



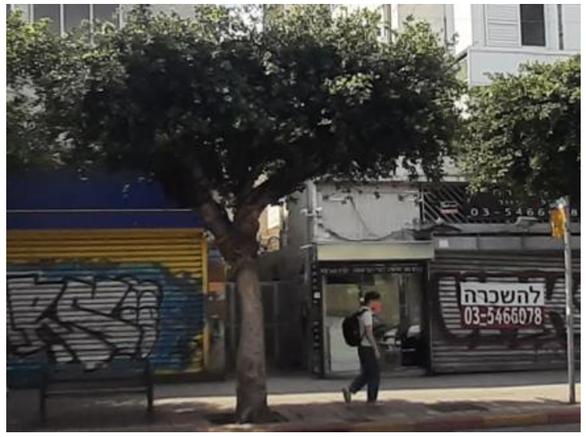




















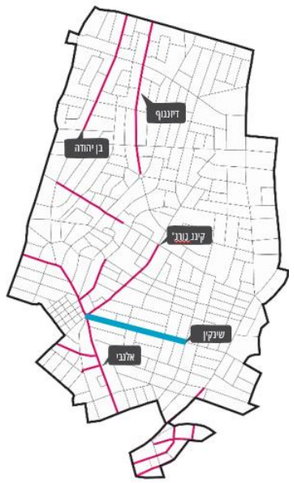




אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר מרחבי:
חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

רחוב שינקין | רובע **5** | הסבה למסחר **שנות -20** | הסדרה סטטוטורית **תכנית 44**









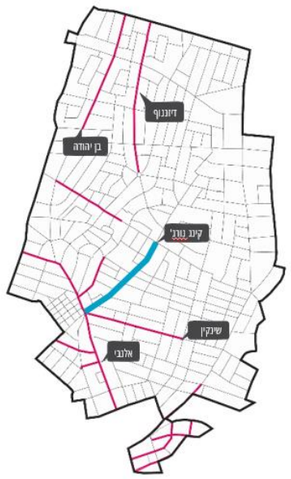










סקר מרחבי:
חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

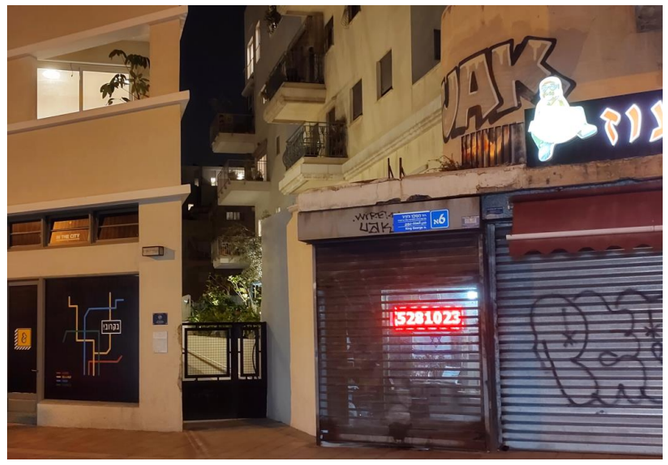
רח' קינג ג'ורג' | רובע **5** | הסבה למסחר **שנות -20** | הסדרה סטטוטורית **תכנית 44**



















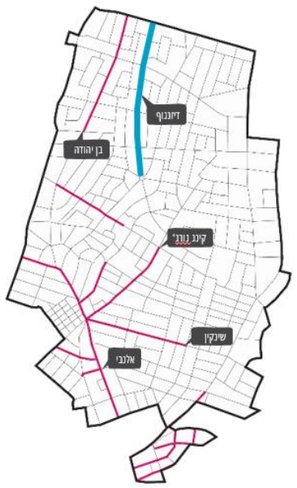




אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר מרחבי:
חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

רח' דיזנגוף | רובע **3** | הסבה למסחר **שנות -30** | הסדרה סטטוטורית **תכנית 58**

















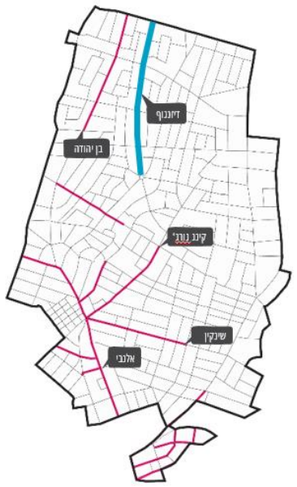












סקר מרחבי:
חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

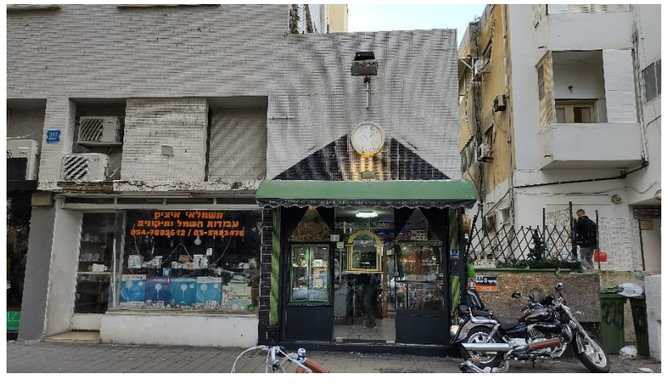
רח' דיזנגוף | רובע **3** | הסבה למסחר **שנות -30** | הסדרה סטטוטורית **תכנית 58**

המשך...











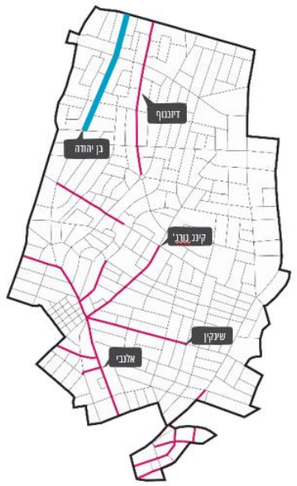






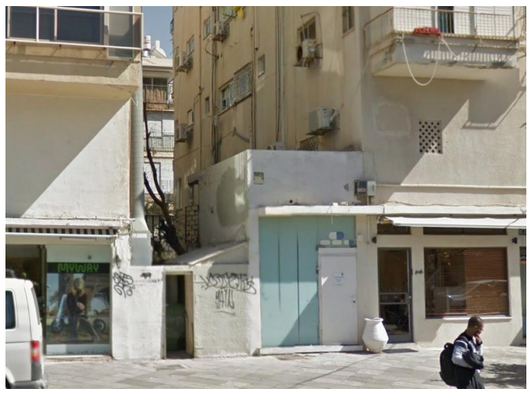


אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA



סקר מרחבי:
חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

רח' בן יהודה | רובע **3** | הסבה למסחר **שנות -30** | הסדרה סטטוטורית **תכנית 58**













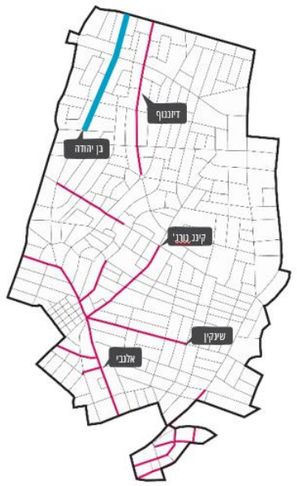








אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA



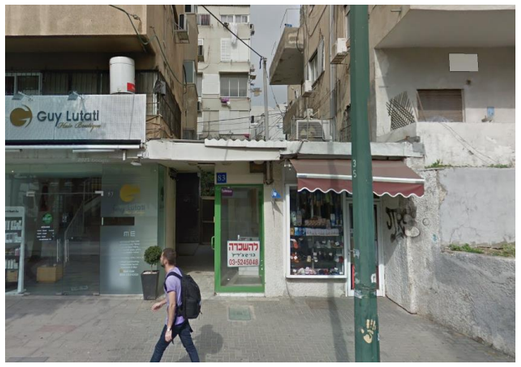
סקר מרחבי:
חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

רח' בן יהודה | רובע **3** | הסבה למסחר **שנות -30** | הסדרה סטטוטורית **תכנית 58**

המשך...























אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

סקר מרחבי - חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")

סיכום ממצאי הסקר

פריסה מרחבית

ברחובות שנסקרו, למעט רחוב בן יהודה, הפריסה המרחבית של החנויות במרווחים הייתה **מלאה**, כלומר – הוקמו חנויות בכל המרווחים שבהם ניתן היה לעשות זאת על פי הוראות התכנית. ברחוב בן יהודה (מרחוב מאפו ועד למפגש עם רחוב דיזנגוף – התחום בו מותרת הקמת קיוסקים על פי תכנית 75) נבנו חנויות רק בחלק קטן מהמרווחים. ריכוז גבוה יותר (באופן יחסי) קיים דרומית לרחוב בן גוריון.

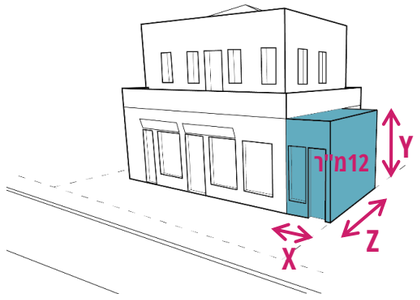
מאפייני בינוי

מאפייני הבינוי של הקיוסקים בכל הרחובות שנסקרו דומים מאוד, הן מבחינת המימדים של החנות והן בכל הנוגע להיבטים העיצוביים.

מיקום: הרוב המכריע של הקיוסקים (כ-90%) צמודים לדופן הצדדית של הבניין (קו אפס) והחזית הקדמית מיושרת עם קו הוויטרינות של החנויות. במקרים חריגים הקיוסקים נבנו במרחק של 1 מ' מדופן הבניין כדי לאפשר מעבר דיירים לחלקים הפנימיים של המגרש.

צורה גיאומטרית: כל הקיוסקים מלבניים, הדופן הצרה פונה לרחוב והדופן הרחבה פונה לעומק המגרש. במקרים בהם קווי המגרש אינם ניצבים לרחוב, מושפעת מכך הצורה של הקיוסק - והוא טרפזי. קיוסקים טרפזיים קיימים ברחוב קינג ג'ורג'.

מימדי הקיוסק (ראו איור)



רוחב (X) : כרוחב מרווח הצד בין דופן הבניין לגבול המגרש, כלומר כ-2.5 מ'. במקרים חריגים רוחב החנות קטן בכ-1 מ' מרוחב המרווח כדי לאפשר מעבר של דיירי הבניין לדופן הצדדית.

גובה (Y) : כגובה קומת החנויות בבניין הצמוד, לא כולל קומת יציע, כלומר כ-3 מ'.

עומק (Z): משתנה בין 4 ל- 5 מ' כתלות ברוחב החזית, שכן השטח המותר לחנות הוגבל בתכנית 75 ל-12 מ"ר.

טכנולוגיות בנייה וחומרי גמר

הרוב המכריע של הקיוסקים (כ-95%) בנויים בחומרי בנייה קשיחים: שלד בטון, גג שטוח מבטון או גג קל, קירות מלבנים.

חזית קדמית (לרחוב): קיימות שתי חלופות עיקריות:

1) זלת כניסה וויטרינה מזכוכית, לרוב שקופה. רוחב הפתח הקדמי הוא על פי רוב כרוחב הקיוסק. גובה הפתח משתנה – כגובה זלת הכניסה (כ-2.20 מ') או עד לגובה התקרה (כ-3.0 מ'). מעל פתח הזכוכית קיים קיר מטויח (מעקה הגג של הקיוסק) עד לגובה תקרת קומת הקרקע של הבניין – נע בין 0.5 מ' ועד לכ-2 מ'. בחלק החיצוני מותקן לעיתים סורג גלילה מפלדה.
2) תריס גלילה אטום ללא ויטרינה. תריס הגלילה מותקן בפתח החנות ומכסה את כל שטחו. מצב זה משמש בעיקר עסקי מזון, פיצוציות, ודוכני בגדים.

גמר חזיתות אחרות: לרב מחופות טיח. לעיתים משולבים חיפויים קלים מאלומיניום, עץ או דמוי עץ.

אמצעי הצללה: מרקיזה מתקפלת היא אמצעי ההצללה נפוץ ביותר. בבניינים (בעיקר מהסגנון הבינלאומי) בהם קיים כרכוב אופקי מעל הוויטרינות של החנויות בוצעה לרוב תוספת של כרכוב (הארכה) גם לרוחב חזית הקיוסק.

אופי המסחר

אופי המסחר בקיוסקים דומה בכל הרחובות, השוני העיקרי הוא במינון. למעלה מ-90% מהקיוסקים הם חנויות קמעונאיות "עצמאיות", כלומר לא חנויות רשת. כ-10% מהקיוסקים צורפו לשטח החנות/יות הסמוכות – לרב רשתות מקומיות של חנויות מכולת (כדוגמת AM:PM). העסקים המצויים בכל הרחובות הם:

שירותים אישיים	מוצרים אישיים/ לבית	מזון ומשקאות	אופנה	בעלי מלאכה	אחר
מספרה	משקפיים	מיצים	ביגוד	סנדלר	אחסנה
שיזוף	עישון	מאפים	הנעלה		
מכוני יופי	סלולר	דוכני קונספט	תכשיטים		
תיווך	אופניים				
מכבסה	צרכי חשמל				
המרת מטבע (צ'יינג')	כלי בית				

בכל הרחובות קיימים קיוסקים העוסקים במכירת מזון ומשקאות. בכל המדגם נמצאו קיוסקים בודדים המשרתים בעלי מלאכה (סנדלרים). בכ-30% מהקיוסקים אין פעילות מסחרית, חלק מהם משמשים חלל אחסון של חנות סמוכה ואחרים נטושים. העסקים המובילים לפי רחובות הם:

- תכשיטים: אלנבי, שינקין, דיזנגוף
- אופנה: שינקין, דיזנגוף
- מוצרים אישיים: קינג ג'ורג'
- שירותים אישיים: בן יהודה, שינקין

מצב פיזי

המצב הפיזי של הקיוסקים אינו אחיד. ברחוב דיזנגוף וברחוב שינקין מרבית הקיוסקים משופצים והחזית המסחרית מעוצבת בקפידה. ברחוב אלנבי קיים ריבוי של קיוסקים ללא ויטרינה עם תריס גלילה אטום הנסגר לאחר שעות הפעילות. הקיוסקים המוזנחים ביותר, בהם קיימים העסקים הוותיקים ביותר, הם ברחובות קינג ג'ורג' ובן יהודה.

רצף אדריכלי ותהליכי התחדשות

בבניינים חדשים ובניינים שעברו שיפוץ חזיתות שופצו גם הקיוסקים. במסגרת זו חומרי הגמר והעיצוב של חזית הקיוסק אוחדו לאלו של החזית המסחרית של הבניין ונוצר רצף אדריכלי. מצב זה נכון גם לגבי בניינים חדשים שהוקמו לאחר אישור תכנית 75 בהם הקיוסק תוכנן כחלק בלתי נפרד מהבניין.

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

חנויות במרווחים בין הבניינים ("קיוסקים")


דופן מסחרית מקוטעת - רחוב דיזנגוף, 1936
מקור: VTLV

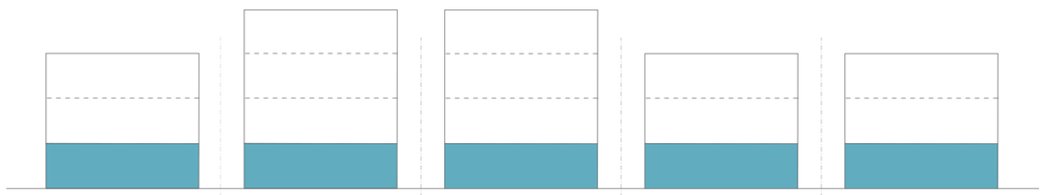
ההשלכות של התכנית ושל הקיוסקים על הרחובות המסחריים

נזכיר שהמורפולוגיה של הרקמה העירונית בכל רחובות מרכז העיר, לרבות ברחובות המסחריים, מתאפיינת בבינוי הנסוג מגבולות המגרש לפי עקרונות התכנון של שכונות "עיר גנים". המשמעות היא שהנפח הבנוי של הבניינים מרוחק הן מגבול המגרש הקדמי והן מגבולות המגרש הצדדיים. מורפולוגיה זו יצרה דפוס של רחובות מסחריים אשר הבינוי בהם אינו רציף כלומר, בעלי **דופן מסחרית מקוטעת**: כ-5 מ' של שטח לא מבונה בין כל שני מגרשים (ראו איור). מצב זה שונה מרחובות מסחר מודרניים בעולם המערבי המתאפיינים בבינוי צמוד דופן לאורך הרחובות, דבר המאפשר דופן מסחרית פעילה ורציפה בין שני רחובות ניצבים.

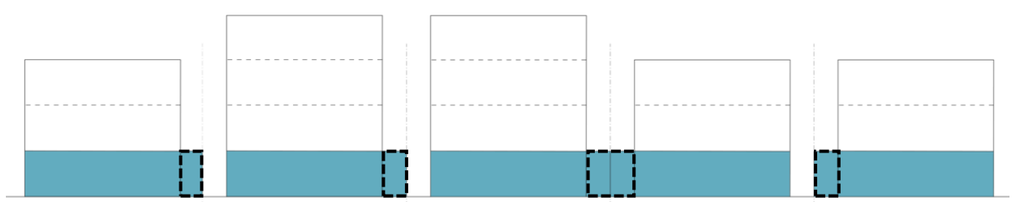
לתכנית 75 השלכות משמעותיות על המורפולוגיה של רחובות המסחר במרכז העיר ועל הטיפולוגיות של מבני המסחר:

- **רציפות המסחר:** התכנית יצרה שינוי משמעותי בהיבט של רציפות המסחר. החנויות הזעירות שהותר לבנות במרווח הצד לאורך 18 הרחובות המסחריים הכלולים בתכנית הובילו לסגירת מחצית מהמרווחים בקומת הקרקע. התוצאה היא רחוב בעל **דופן מסחרית סמי-רציפה** (ראו איור).
- **חנות זעירה:** התכנית יצרה טיפולוגיה חדשה של יחידת מסחר זעירה שהוצמדה כיחידה נפרדת לבניין קיים.
- **חזות הרחוב המסחרי:** התכנית לא קבעה הוראות עיצוב אחידות לחנויות שהתווספו לבניינים קיימים, ולא חייבה הלימה למאפיינים האדריכליים של החזית המסחרית . החנויות שהוקמו מציגות מגוון רחב של מאפיינים עיצוביים בכל הקשור לנפח הבנוי, לחומרי הגמר, לוויטרינה המסחרית, לשילוט ולהצללה. מצב זה יצר שינוי של מקצב החנויות לאורך הרחוב וחוסר אחידות ויזואלי ביחס ליחידות המסחר "הרגילות".

➢ רחוב מסחרי טיפוסי לפי דגם "עיר גנים": **דופן מסחרית מקוטעת**



➢ רחוב מסחרי בתוספת חנויות במרווחים לפי תכנית 75: **דופן מסחרית סמי-רציפה**



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר וידל, MA

חלק ב: התמקדות בעיר הלבנה ‹‹‹‹‹
פרק 3 - טיפולוגיות של מבנים עם חזית מסחרית
תת פרק 3.2 - בנייני "פסאז'"

תוכן עניינים

- מה זה פסאז', והאם יש כזה בתל אביב? עמ' 97
- "בנייני פסאז'" בעיר הלבנה עמ' 98
- בניין עם חצר מסחרית (פסאז')
  - בניינים עם חצרות מסחריות באירופה עמ' 99
  - בניינים עם חצר מסחרית בעיר הלבנה עמ' 100
  - סקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית (פסאז')
    - בית מטלון, דיזנגוף 97 - 99, 1936 עמ' 101
    - בית מאירי (דיזנגוף 155) ובית ויוט (דיזנגוף 157) – שתי חלקות עמ' 103
    - בית מטלון-פילץ (פסאז' אלנבי), אלנבי 94, 1950 עמ' 106
- בניין עם מעבר מסחרי מקורה (פסאז')
  - בניין עם מעבר מסחרי מקורה בתל אביב עמ' 109
  - סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה
    - פסאז' קולנוע הוד, דיזנגוף 101, פרוג 14, 1958 עמ' 110
    - פסאז' בית אל-על, בן יהודה 32, שלום עליכם 13 תל אביב, 1963 עמ' 113
    - פסאז' לונדון מיניסטור(ס), אבן גבירול 30 , שאול המלך 4 תל אביב, 1971 עמ' 116
- מסקנות ותובנות עמ' 120
- מקורות מידע
  - נספח לסקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית עמ' 121
  - נספח לסקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה עמ' 124

מה זה פסאז', והאם יש כזה בתל אביב?

פסאז' (Pasáž /Passage) הוא מושג המתאר רחוב עירוני עם חזית מסחרית אשר במפלס הגג של הבניינים הותקן קירוי, על פי רוב שקוף. הפסאז' אם כן הוא מרחב ציבורי מוגן באופן יחסי מפני השפעות מזג האוויר. הפסאז' הוא טיפולוגיה מודרנית של מסחר, צריכה ותנועה בעיר. התופעה החלה להופיע במאה ה-18 כתגובה לצמיחה הכלכלית בעידן התיעוש, ולהתגבשותה של חברת השפע. בעלי הון וסוחרים ביקשו ליצור סביבות מסחר חדשות בערים, לקניות ולמפגש עבור מעמד הביניים והחברה הגבוהה. במאה ה-19 הקירוי של רחובות אלו נעשה באמצעות קונסטרוקציית פלדה וזכוכית בטכנולוגיות בנייה שקופות ומהודרות, ששיקפו את המהפכה המסחרית ואת עולם העסקים המודרני – תאגידי, בורגני, בינלאומי, אסתטי ואלגנטי. התקרה הותקנה בגובה רב ולכן לא פגמה בחתך הרחוב או בתחושת החלל העירוני. הפסאז'ים זכו לפופולריות רבה והיו הגרסאות הראשונות של מרכזי הקניות המודרניים, מיקרוקוסמוס של הקפיטליזם והאורבניות באירופה במאה ה–19. לרחובות המקורים היו יתרונות מרובים: בראש ובראשונה הם היו מוגנים מפגעי מזג האוויר, בנוסף הם נתפסו כמרחב ציבורי בעל מאפיינים פרטיים ולכן התלוותה אליהם תחושה של חירות אישית לצד מוגנות חברתית - נשים בורגניות הסתובבו בפסאז'ים לבדן ללא צורך בליווי. מאז ועד היום הפסאז'ים בערי אירופה מהווים מוקד משיכה למסחר יוקרתי ולתיירות.

תופעת הפסאז'ים זכתה למחקר ולהתייחסות בקרב חוקרים מתחומי דעת שונים. אחד הטקסטים החשובים בהקשר זה הוא "פרויקט הפסאז'ים" (Das Passagen-Werk) - כינוי למפעל חיים של הוגה הדעות היהודי-גרמני ולטר בנימין, יצירתו האחרונה והלא-גמורה. הטקסט, שנכתב בין השנים 1927 – 1929 יצא לאור לראשונה בשנת 1982 במסגרת פרסום כל כתביו. בכתיבתו עסק בנימין ברבדים הגלויים של הפסאז'ים בפריס של המאה ה-19 וברבדים הנסתרים (המשמעות המטפיזית) שלהם.



פסאז' בפריז Passage Choiseul. תצלום משנת 1910 לערך.
מקור: LL / Roger-Viollet / The Image Works, https://stories.thejewishmuseum.org/

הוא ראה בפסאז'ים של פריז - מעברים מהודרים, מקורים בתקרות זכוכית וגדושים חנויות - מרחבי צריכה קפיטליסטיים מודרניים, מרחב המייצג את הכוחות הכלכליים בתרבות היום־יומית, שבו חלונות הראווה והפרסום הם תחליף מודרני לחיפוש האנושי אחר מיתוס, קסם וחלום. במילותיו: "ארכיטקטורות שבהן אנו שבים וחיים, כמו בחלום, את חיי הורינו וסבינו".

האם קיימים בתל אביב-יפו פסאז'ים בדמותם של הפסאז'ים האירופאיים? התשובה היא לא. למרות זאת, המושג הלשוני "עשה עלייה" ומשמש לתיאור שתי טיפולוגיות עיקריות של בניינים בעלי קומת קרקע מסחרית. על כך נרחיב בחלק זה.



פסאז' במילנו, מהמפורסמים באירופה -Galleria Vittorio Emanuele II. תצלום משנת 1880 לערך
מקור: https://portrel.com/2014/03/26/a-trip-to-the-past-vintage-photos-of-milan-italy

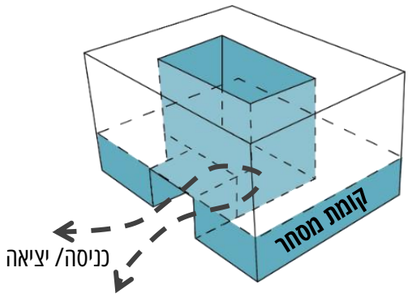
בניינים "פסאז'" בעיר הלבנה

כאמור, המונח "פסאז'" בעברית אינו זהה לשימוש הרווח והמוכר באירופה. בתל אביב או ביפו אין רחוב שבו הותקן קירוי שקוף מעל הרחוב העירוני. למרות זאת, מבנים שונים עם חזית מסחרית הממוקמים לאורך רחובות מסחריים בעיר זכו לכינוי פסאז'. המילה פסאז' הייתה שגורה בז'רגון הלשוני כבר באמצע שנות ה-20 כדי לתאר בניין עם חצר מסחרית. לאחר קום המדינה החלו לקום בתל אביב בניינים הכוללים מעברים מסחריים מקורים וגם הם זכו להיקרא פסאז'. נתחיל בהבחנה בין שני טיפוסי הבניינים:

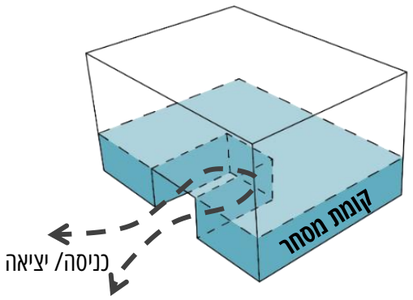
1 בניין עם חצר מסחרית (פסאז')

בניין עם חצר מסחרית (בגרמנית – höfe; בהונגרית - kert) **הוא טיפוס מיוחד של בניין בעל חצר פנימית בה מתקיימת פעילות מסחרית. בבניינים אלו קיימות חנויות הפונות לשטח החצר בנוסף לחנויות הפונות לרחוב.** בעברית בניינים אלה נקראו "פסאז'" כבר בראשית שנות ה-20, ככל הנראה בשל העובדה שהם מאפשרים שיטוט חופשי (passage) בחצר. הכניסה אל החצר והיציאה ממנה מתרחשים על ידי פתח אחד הפונה לרחוב המסחרי. לרוב החצר תהיה פתוחה לשמיים, אך לעיתים היא עשויה גם להיות מקורה (ראו איורים). במסגרת מחקר זה נערך סקר לאיתור בניינים עם חצר מסחרית קיימים בתחום העיר הלבנה. לכל אחד משלושת הבניינים שאותרו הוכן כרטיס אתר מפורט. המידע שנאסף ישרת להסקת מסקנות ותובנות ביחס ל**מאפיינים של חצר מסחרית מוצלחת ולעתידה של טיפולוגיה זו.**

תת-טיפוס 1: חצר מסחרית פתוחה לשמיים höfe

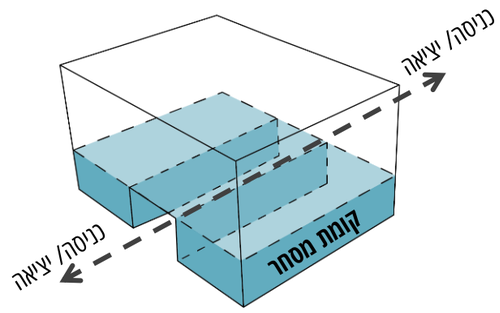


תת-טיפוס 2: חצר מסחרית מקורה



2 בניין עם מעבר מסחרי מקורה (פסאז')

בניין עם מעבר מסחרי מקורה הוא טיפוס מיוחד של בניין אשר בקומת הקרקע שלו קיים מעבר (משמש כסמטה בשטח פרטי) בין רחוב אחד לרחוב אחר, בו מתקיימת פעילות מסחרית. המעבר מקורה בחלקו או בשלמותו. **בבניינים אלו קיימות חנויות הפונות לשטחי המעבר בנוסף לחנויות הפונות לרחוב.** המעבר חוצה את הבניין ומאפשר חיבור בין שני רחובות עירוניים.



בתחום העיר הלבנה קיימים שלושה בניני פסאז' מסוג מעבר מסחרי מקורה. הסקר שנערך יוצג בחלק זה.

מיפוי בניני "פסאז'" קיימים בעיר הלבנה

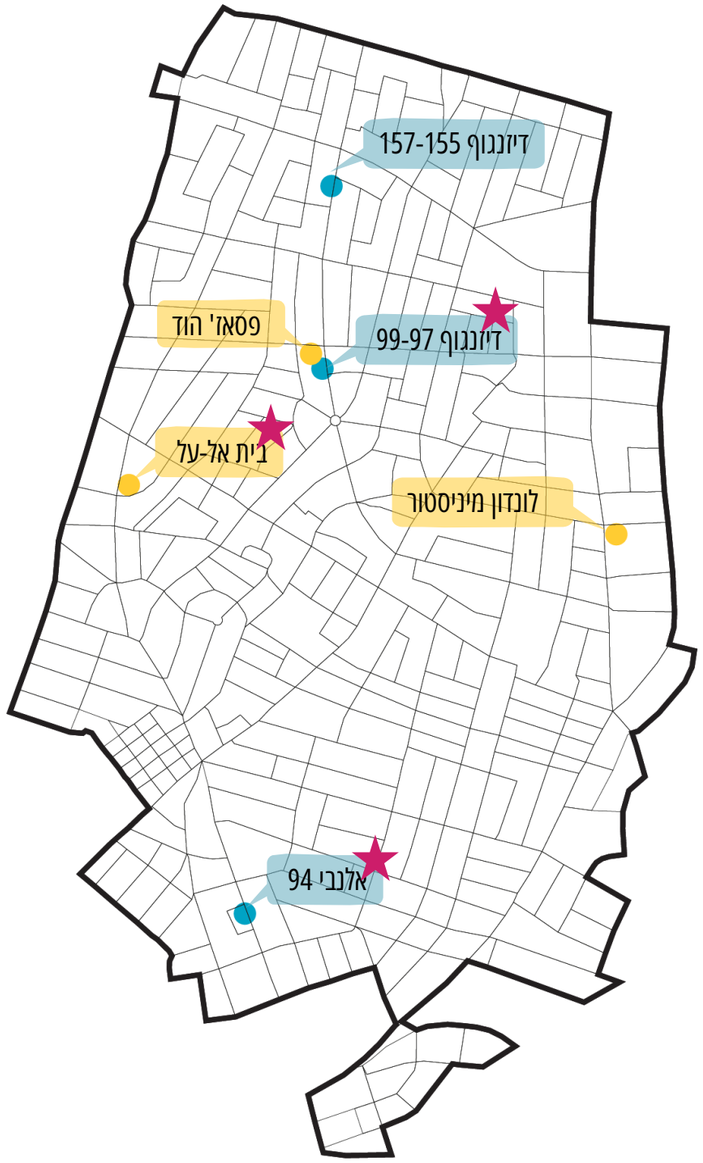
בחלוקה לשני תתי-הטיפולוגיה

מקרא

חצר מסחרית

מעבר מסחרי

מבנה לשימור



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

1 בניין עם חצר מסחרית (פסאז')

בניינים עם חצרות מסחריות באירופה

הבינוי במרכזי הערים באירופה מתאפיין בבנייה צמודת-דופן עם חצרות פנימיות בהן ממוקמים עסקים. הפעילות המסחרית בחצרות מתאפיינת באינטימיות עירונית, בהיותה מנותקת משאון העיר ומהתנועה העוברת ברחובות. מקובל לתאר את ההתרחשות בהן כ"סוד" שהעיר חובקת בין כתליה. במקור שימשו החללים המסחריים הפונים לחצרות עבור מסחר ושירותים בעלי אופי מקומי, בעיקר עבור הקהילה המתגוררת במתחם. בשני העשורים האחרונים קיימת מגמה גוברת של התחדשות המסחר בחצרות, ואלו הפכו להיות מוקדי משיכה כלל-עירוניים. כיום, המסחר בחצרות פונה לקהל מגוון ולשימושים הנשענים על תרבות וחוויות אירוח (hospitality). שתי דוגמאות מייצגות לחצרות מסחריות שהפכו למוקדי משיכה תיירותיים הן **Hackeschen höfe, ברלין, גרמניה** ו-**Udvar Gozsdu, בודפשט, הונגריה.**

Hackeschen höfe, ברלין, גרמניה - הָאקֶשֶׁה הֶפֶה הוא בניין היסטורי עם שמונה חצרות מחוברות ברחוב רוזנטלר בשכונת mitte בברלין. הבניינים נבנו בתחילת המאה ה-20 (8-1907). באמצע שנות ה-90 החלה התחדשות של חללי המסחר, והמרחב התהווה לנקודת עוגן עירונית המושכת תיירות. חללי המסחר שופצו ומארחים כיום עסקים בעלי ייחוד – גלריות, חנויות בוטיק, הסעדה, סדנאות ותיאטראות. 65 עסקים פועלים במרחב, לצד 100 יחידות דיור המאכלסות את הבניינים שסביב החצרות.

Udvar Gozsdu, בודפשט, הונגריה - חצרות גוז'דו הוא שמו של קומפלקס בן שבעה בניינים ושתי חצרות פנימיות, במרכז של הרובע היהודי בבודפשט. המתחם נושא את שמו של היזם שהקים אותו בשנת Emanoil Gojdu - 1902. בשנת 2009 עבר המתחם מתיחת פנים והוא משמש היום מרכז תוסס בחיי הלילה של העיר. בחצרות פועלים מסעדות, ברים, בתי קפה, גלריות ומועדונים, לאורך כל השנה ביום ובלילה. בנוסף בימי ראשון מתקיים בחללים הפתוחים יריד אומנים מקומיים. המתחם הוא אחד מאזורי הבילויים המרכזיים בעיר ומושך כמיליון מבקרים בשנה.



➢ הכניסה ה"סודית" לחצרות גוז'דו מוארת רק בשעות הלילה



➢ מסחר יום טיפוסי בחצרות גוז'דו
מקור: Vivi Bencze



➢ מסחר טיפוסי באחת החצרות ב-hackeschen höfe, Berlin
Photo by AndreaA, 2012



➢ תצלום אויר - מכלול חצרות המסחר ב-
hackeschen höfe, Berlin



➢ חיי הלילה בחצרות גוז'דו
מקור: Gozsdu Udvar Facebook

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

1 בניין עם חצר מסחרית (פסאז')

בניינים עם חצר מסחרית ב*עיר הלבנה*

בשנות ה-20 של המאה ה-20 החל להופיע בתל אביב טיפוס חדש של בניין מסחרי – מבנה בעל חצר פנימית בו סודרו חנויות הפונות לשטח הפנימי האינטימי נוסף על החנויות הפונות לרחוב. ההשראה להקמת בניינים אלה הגיעה לארץ ישראל מאירופה, והם הוקמו ביוזמה פרטית. המאפיינים של טיפולוגיה זו הם:

1. הכניסה לחצר פונה לרחוב, מודגשת בעיצוב האדריכלי שלה ופתוחה לציבור הרחב (ללא דלת)
2. עירוב שימושים: קומת הקרקע והחצר יועדו לשימושים מסחריים, הקומות העליונות שימשו לתכליות נוספות (מגורים / משרדים / אחר)
3. החנויות הפונות לחצר פנימית הן בנוסף לחזית מסחרית הפונה לרחוב

הבניין הראשון שהוקם בתל אביב עם חצר מסחרית הוא *"פסאז' פנסקי"* אשר נחנך בשנת 1925 ברחוב הרצל 16 (ראו נספח). עד תחילת שנות ה-50 נחנכו מספר לא מבוטל של חצרות מסחר ביניהן: "פסאז' התור" ברחוב הרצל 61; "פסאז' אלנבי" ברחוב אלנבי 94; "הפסאז' הגדול" (בית רומנו) בדרך יפו 11-9. הבניינים כונו "פסאז" על ידי היזמים שהקימו אותם, למרות שכינוי זה אינו תואם לטיפולוגיה של בניין חצר (שכן אינו כולל מעבר המקשר בין מגרשים סמוכים).

הפתרון של בניין עם חצר מסחרית אומץ בבניינים פרטיים בעלי מגרש גדול בו הוגבלה תכסית הבינוי. החצר המסחרית נתנה מענה תכנוני לניצול יעיל של שטח החצר לשימושים מסחריים, ובכך גדלו מאוד הן אורך החזית המסחרית והן הפוטנציאל העסקי של שטחי קומת הקרקע הכלואים בחצר. על כן, פתרון זה יושם בעיקר ברחבות מסחריים שנהנו מתנועה ערה של קהל. פתח הכניסה לחצר הודגש כלפי הרחוב בכדי למשוך קהל להיכנס ולהיחשף לחנויות הפנימיות.

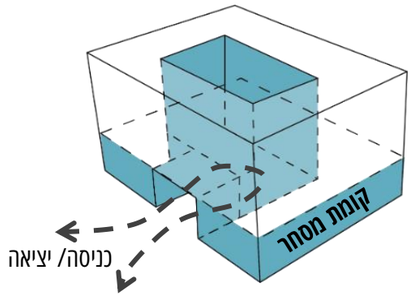
בניין עם חצר מסחרית היא טיפולוגיה מסחרית הנמצאת בנסיגה, בעיקר עקב הגדלת התכסית הבנויה במגרשים אלו לאורך השנים ופתרונות בינוי שמתרכזים במיקסום השטחים העיקריים למגורים. ככל הידוע, מאז שנות ה-50 לא הוקמו בניינים עם חצר מסחרית בתחום העיר הלבנה של תל אביב. בנוסף, יש מקרים בהם שטחים של חצר מסחרית הוסבו לשימושים אחרים. דוגמה מייצגת היא "פסאז' יודפת" ברחוב דיזנגוף 186 - 190.

בחלק זה תוצג סקירה שערכנו **לשלוש חצרות מסחר קיימות** הנמצאות בתחום העיר הלבנה של תל אביב (ראו מיפוי משמאל):

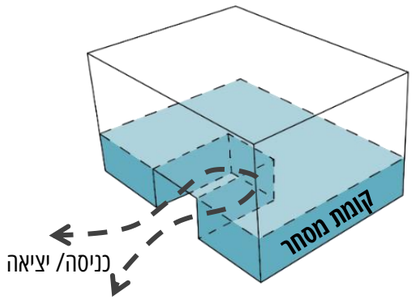
1. בית מטלון - דיזנגוף 97 - 99 - בניין לשימור, בניין מסוג תת-טיפוס 1: חצר מסחרית פתוחה לשמיים (איור)
2. דיזנגוף 155 – 157 - בניין רגיל (לא לשימור), בניין מסוג תת-טיפוס 1: חצר מסחרית פתוחה לשמיים
3. בית מטלון-פילץ (פסאז' אלנבי), 1950 - בניין לשימור, בניין מסוג תת-טיפוס 2: חצר מסחרית מקורה (איור)

לכל אחת מהן הוכן כרטיס הכולל: רקע על ההיסטוריה של הבניין בהקשר העירוני והמסחרי; ניתוח אורבני ואדריכלי של החצר ושל היחידות המסחריות במקור; תצלומים של המצב הקיים. כל אלו מתוארים במלל ומלווים בתצלומים היסטוריים, עדכניים ובתרשימים. ככלל, לבניינים שהוכרזו לשימור לא נשקפת סכנה לשלמות המאפיינים האדריכליים של החצר המסחרית. עם זאת, ההכרזה לשימור אינה מבטיחה הגנה על שימושי הקרקע של החללים המסחריים.

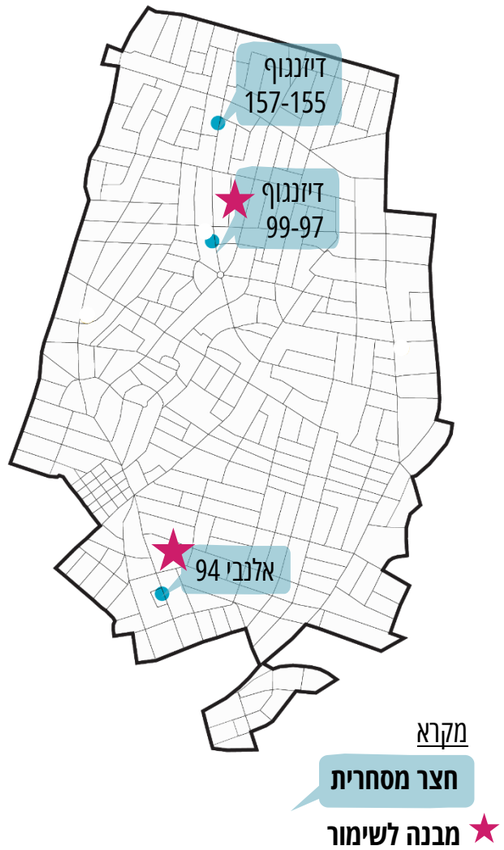
תת-טיפוס 1: חצר מסחרית פתוחה לשמיים höfe



תת-טיפוס 2: חצר מסחרית מקורה



מיפוי בניינים עם חצר מסחרית ("פסאז'") בעיר הלבנה

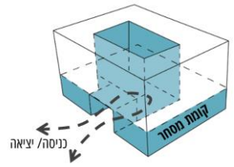


מימי הזוהר לימי השפל

סיפור התיישנותם הפיזית והמסחרית של בניני החצר מושפע גם הוא מהמגמות הראשיות של הדינאמיקה העירונית. בתחילת הדרך התמקמו חנויות יוקרתיות בבניינים אלו, אשר שווקו כאטרקציה מסחרית וזכו לפרסום המדגיש את ייחודיותם. הדעיכה של הרחובות המסחריים המרכזיים בעיר (הרצל ואלנבי בשנות ה-40; דיזנגוף בשנות ה-60) הובילה לשינוי הדרגתי בענפי המסחר ובהרגלי הצריכה לאורכם. המסחר היוקרתי התחלף בהדרגה למסחר של מוצרים פחותי-ערך הפונה לאוכלוסייה הפוקדת את המרחב.

1 סקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית (פסאז')

בית מטלון, דיזנגוף 97 - 99, 1936

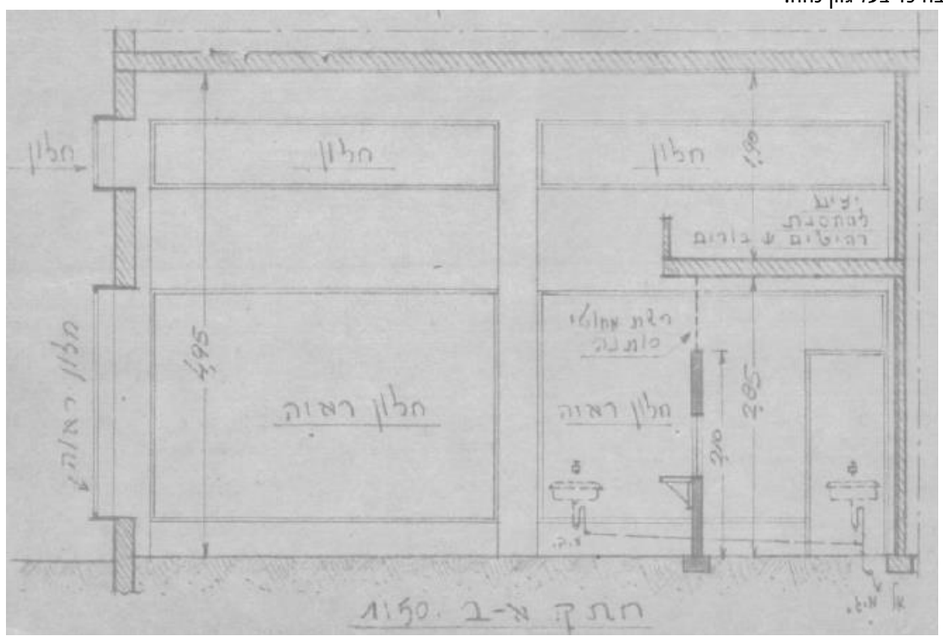


תת-טיפוס 1: חצר מסחרית פתוחה לשמיים

הבניין ברחוב דיזנגוף 97-99 תוכנן על ידי אדריכל פיליפ היט בשנים 1935-6 עבור משפחת בוכלצב (לימים משפחת משה מטלון). הבניין תוכנן על מגרש כפול בגודלו ביחס לשאר המגרשים לאורך רחוב דיזנגוף. הבניין מתאפיין בבולטות אדריכלית הנובעת מ:

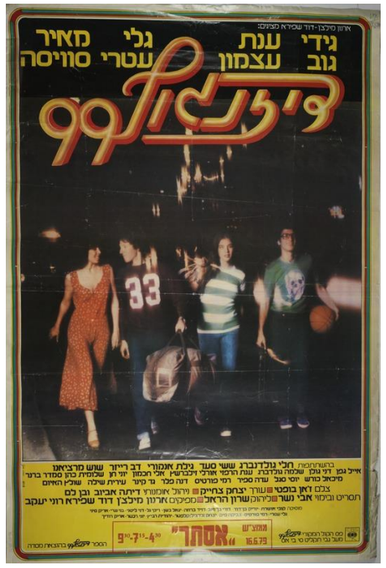
1. החזית הפונה לרחוב ארוכה באופן משמעותי ביחס למבנים הסמוכים ברחוב דיזנגוף
2. התכנון האדריכלי כולל חצר פנימית רחבת ידיים הפונה לרחוב, בה סודרו חנויות ברצף עם החזית המסחרית לאורך גבול המגרש הקדמי
3. הבניין היה מחופה טיח וואשפוץ בגוון אפור (עפ"י תיק התיעוד)

התכסית הבנויה של הבניין היא בצורת "ח" פתוח לרחוב. החצר הפנימית היא פתרון אדריכלי להגבלת תכסית הבינוי שהוגדרה בתכנית תא/58 (ס' 63) – באזור מסחרי 1 (בו נמצא רחוב דיזנגוף): "חלק הקרקע בתוך מגרש הבניין, אשר מותר להקים עליו בניין מקורה גג לא יעלה על 40% משטח המגרש".
הכניסה ליחידות המסחר היא דרך הרחוב, הגישה לקומות המגורים היא באמצעות שתי כניסות ושני גרמי מדרגות – אחת בכל מרווח צד (הצפוני והדרומי בהתאמה). החצר הפנימית רוצפה באריחים זהים למדרכה ובכך יצרה רצף עם המרחב הציבורי.
החזיתות המסחריות עוצבו על פי קוד בנייה התואם את הסגנון הבינלאומי באדריכלות המקומית (ראו חתך ותצלום היסטורי): גובה הוויטרינה המסחרית כפול וכולל גם את קומת היציע; קרניז אופקי מחופה לוחות אבן העוטף את פתחי הוויטרינות וחוצץ בין קומת הקרקע לבין קומת היציע, וכן משמש כמשטח לשילוט המסחרי; ויטרינות שקופות בגובה הקומה המסחרית – "ארגז זכוכית"; פתח כניסה לחנות שקוע ביחס לקו חזית הוויטרינות; מסד הוויטרינות שקוע ומודגש בחיפוי בעל גוון כהה.



חתך לאורך יחידה מסחרית טיפוסית בבניין. חלק מתכנית סניטרית, 1946. מקור: תיק תיעוד, GIS עת"א

מאז שנות השלושים ולאורך עשורים רבים היה הבניין אחד ממקומות המפגש והבילוי המוכרים ביותר לאורך רחוב דיזנגוף, הודות לעסקים שהתמקמו בחצר הבניין הפונה לרחוב. כתובת הבניין התפרסמה ברבים בעקבות סרטו של אבי נשר 'דיזנגוף 99' שיצא לאקרנים בשנת 1979 והפך לסרט "מיתולוגי". הסרט עסק בקורותיהם של שלושה צעירים שהתגוררו באחת הדירות בבניין. מרבית הסרט לא צולם אמנם בבניין, אך הוא שימש כרקע לחלק מצילומי הפנים והחוץ.
לאורך השנים התאפיין המסחר בבניין במגוון רחב של חנויות, ביניהן: מכולת ומוצרי מזון, חנות רהיטים וגלריה לאמנות, בתי מלאכה, בתי קפה ומזנון לעוגות, גלידריות. בשנת 2018 מכרה קבוצת מטלון את הבניין לקבוצת ישרוטל ובנייני העיר הלבנה.



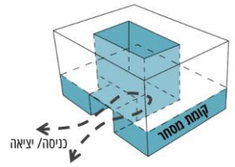
כרזת הסרט "דיזנגוף 99", 1979
מקור: Ephemera Collection - The National Library of Israel



צילום של רחוב דיזנגוף, 1936
מקור: אוסף מטסון, ספריית הקונגרס האמריקאי. בתוך: תיק תיעוד, GIS עת"א

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

1 סקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית (פסאז')



בית מטלון, דיזנגוף 97 - 99, 1936

תת-טיפוס 1: חצר מסחרית פתוחה לשמיים

תיאור המגרש והחצר

- שטח המגרש: כ-1,128 מ"ר (מגרש לא פינתי)
- שטח החצר: כ-10 מ' רוחב, כ-12 מ' עומק = כ-120 מ"ר. **החצר אינה מקורה**
- אורך הוויטרינות - לרחוב: כ-16 מ', לחצר הפנימית כ-35 מ'
- כניסה לחצר בין אגפי המבנה מרחוב דיזנגוף

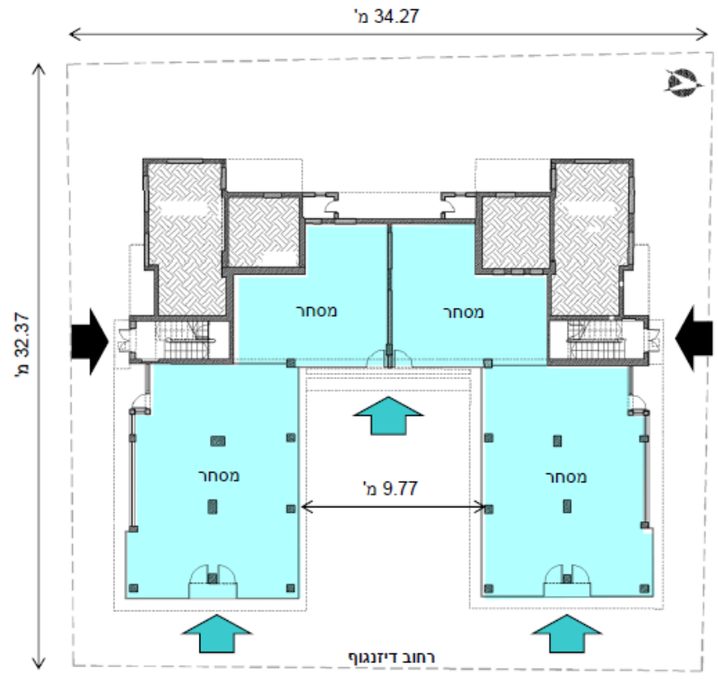
תיאור המסחר (מבוסס על מסמכים מתוך תיק התיעוד)*

בקומת הקרקע – 4 חנויות (ראו איור):

- חלל מסחרי אחד בכל אגף הפונה לרחוב, בשטח של כ-110 מ"ר כ"א; לכל אחד משני החללים המסחריים הקדמיים תוכננו שלוש כניסות, כאופציה לחלוקה לשלוש יחידות מסחריות: שתי כניסות מרחוב דיזנגוף ודלת נוספת למרווח הצד (הנגדי לחצר).
- שני חללים מסחריים בשטח הבנוי הפונה לחצר, עם כניסה מהחצר. כל אחד מהם בשטח של כ-55 מ"ר.

בקומת הגלריה – יציעים בשטח כולל של 1/3 משטחי המסחר בקומת הקרקע. היציעים מוקמו בחלק הפנימי של החנות ביחס לרחוב.

מאז שנת 2020 נמצא הבניין בבנייה, במסגרתה יתווספו לו שלוש קומות נוספות בקונטור הבניין ההיסטורי והוא יוסב למלון "בוטיק אורבני". על פי תשריט הבקשה להיתר (מס' 0759-18) לא צפוי שינוי בגודל ובכמות יחידות המסחר, וכן נשמר השטח הפתוח של החצר. קומת היציע הוסבה למגורים.



➢ **תרשים שטחי המסחר בבניין בשנת 1936**
יוצרת: אדר' שירלי חובב, 2015.
מקור: תיק תיעוד, GIS עת"א



➢ **החצר המסחרית בשנת 2015**
צילום: שירלי חובב.מקור: תיק תיעוד, GIS עת"א

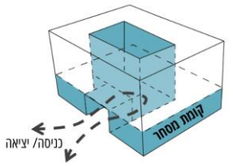


➢ **הדמייה של הבניין בסיום עבודות הבנייה.**
מקור: https://whitecity.co.il/project/dizengoff-99/

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

1 סקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית (פסאז')

בית מאירי (דיזנגוף 155) ובית ויוט (דיזנגוף 157) – שתי חלקות



תת-טיפוס 1: חצר מסחרית פתוחה לשמיים

החצר המסחרית בכתובות דיזנגוף 155 ו- 157 היא חצר משותפת לשני בניינים הבנויים בקיר משותף (בנסיגה מקו הבניין הקדמי), המצויים על שתי חלקות שונות בבעלות שונה. התכסית הבנוייה של כל אחד משני המבנים היא בצורת "L", כך שהמגרעת מופנית כלפי הרחוב ויוצרת את החצר.

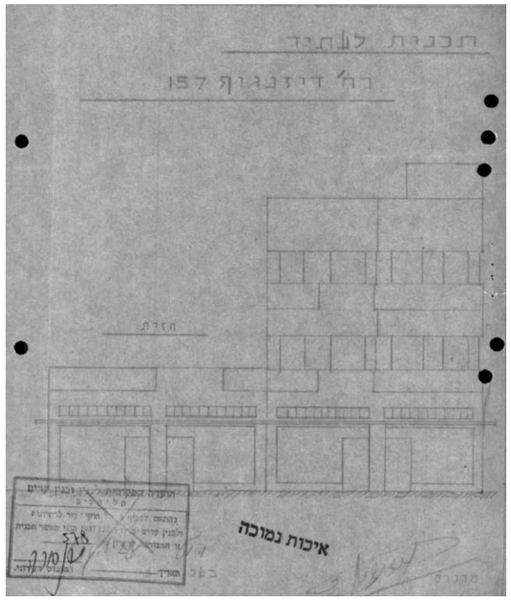
חצר פנימית זו היא פתרון אדריכלי לבנייה בקיר משותף הנגזרת מהפרצלציה הייחודית למגרשים לאורך רחוב דיזנגוף בקטע שבין י.ל. גורדון ושד' בן גוריון. במקטע זה הגודל הממוצע של המגרשים עומד על כ-300 מ"ר (במקום 450 מ"ר – הממוצע לאורך רחוב דיזנגוף). לפי תכנית תא/58 נדרשו הבניינים להיבנות בקיר משותף (שני המגרשים קטנים מ-425 מ"ר). אורך הקיר המשותף הוגבל למחצית אורכו של הגבול המשותף המותר לבניה (לא כולל שטחי המרווחים). במקרה דנן נבנו ארבעה מגרשים סמוכים בקיר משותף: דיזנגוף 153 - 155 - 157 – 159 (ראו איור):

- שני הבניינים הקיצוניים – דיזנגוף 153 ודיזנגוף 159 - נבנו בקיר משותף בקו הבניין הקדמי. החזית הקדמית שלהם יצרה דופן מסחרית רציפה כלפי רחוב דיזנגוף. הכניסות לבניינים מוקמו בחזיתות הצד.
- שני הבניינים המרכזיים – דיזנגוף 155 ודיזנגוף 157 - הסיגו את הבנייה בקיר המשותף כלפי פנים המגרש. בדרך זו נוצרה לכל אחד מהם חצר קדמית קטנת מימדים, ושתי החצרות יחד מצטרפות לשטח של כ-70 מ"ר. בכדי לא לפגוע ברציפות החזית המסחרית הפונה לרחוב סודרו חנויות עם חזית מסחרית כלפי שטח החצר.

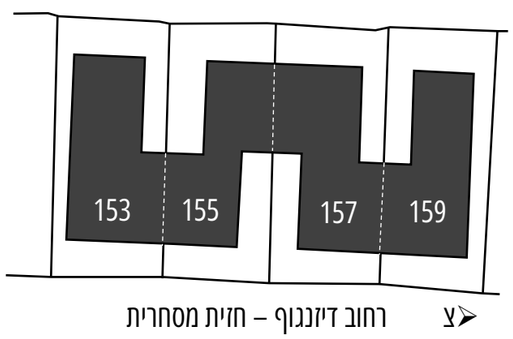
על פי המסמכים המצויים בתיק הבניין, כל אחד מהבניינים הוקם בשני שלבים:

- **בשלב הראשון**, בשנות ה-30 הוקמו שתי קומות – קומת קרקע מסחרית וקומת מגורים מעליה. בשלב זה, ככל הנראה, הבניינים היו בנויים בקיר משותף בקו הבניין הקדמי (ראו תכנית "צל" משנת 1946).
- **בשלב השני** בשנת 1957 נבנתה בהיכף אחד ובתכנון אחיד תוספת קומות מעל הקיים לשני המגרשים. במסגרת זו הוסדרה החצר הפנימית כשהיא פונה לרחוב וסודרו בה חנויות בתמונת ראי.

חזיתות הבניינים מעוצבות באופן צנוע למדי, ללא קומת יציע. על פי ההערכה תוספת הבניה משנת 1957 הובילה לשינוי בעיצוב המרפסות כלפי הרחוב: שתי מרפסות זיזיות שהיו מרוחקות זו מזו חוברו יחדיו באמצעות תוספת בנייה, והחלק המרכזי נסגר בשבכת אוורור מלבני בטון מחוררות (ראו תצלום).



➢ **תכנית "צל" משנת 1946**
תכנון עתידי של בניה בקיר משותף בין דיזנגוף 157 (מימין) ו-155 (משמאל).
מקור: תיק תיעוד, GIS עת"א



➢צ רחוב דיזנגוף – חזית מסחרית



חזית לרחוב דיזנגוף, 2015 ⮝
מקור: VTLV

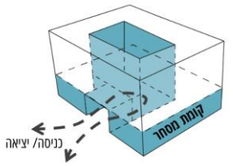
⮟ מבט אל החצר המסחרית, 2022



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

1 סקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית (פסאז')

בית מאירי (דיזנגוף 155) ובית ויוט (דיזנגוף 157) – שתי חלקות



תת-טיפוס 1: חצר מסחרית פתוחה לשמיים

תיאור החניוות בשני הבניינים (תמונות ראי)

- **חזית לרחוב דיזנגוף**: 4 יחידות מסחריות בשטח של כ-30 מ"ר כ"א. כניסה מהרחוב
- **חזית לחצר פנימית:** 4 יחידות מסחר בשטח של כ-20 מ"ר כ"א, הכניסה ליחידות המסחריות מהחצר המשותפת הפונה לרחוב.

אורך הוויטרינות: לרחוב: כ-8.5 מ"א, לחצר הפנימית כ-14 מ'; מתחת דופן הפנימית של הבניין כ-7 מ'

לפי השרטוטים המוצגים מטה, קו הוויטרינות של החניוות בעומק החצר נסוג מקו חזית הבניין ותוכנן בקשת כדי לאפשר שטח פנים גדול יותר לחלונות הראווה. כיום קו הוויטרינות ישר.

בניין דיזנגוף 157

שטח המגרש: כ-309 מ"ר (מגרש לא פינתי)

מימדי החצר: כ-3 מ' רוחב, כ-12 מ' עומק

שטח החצר: כ-35 מ"ר. **לא מקורה**

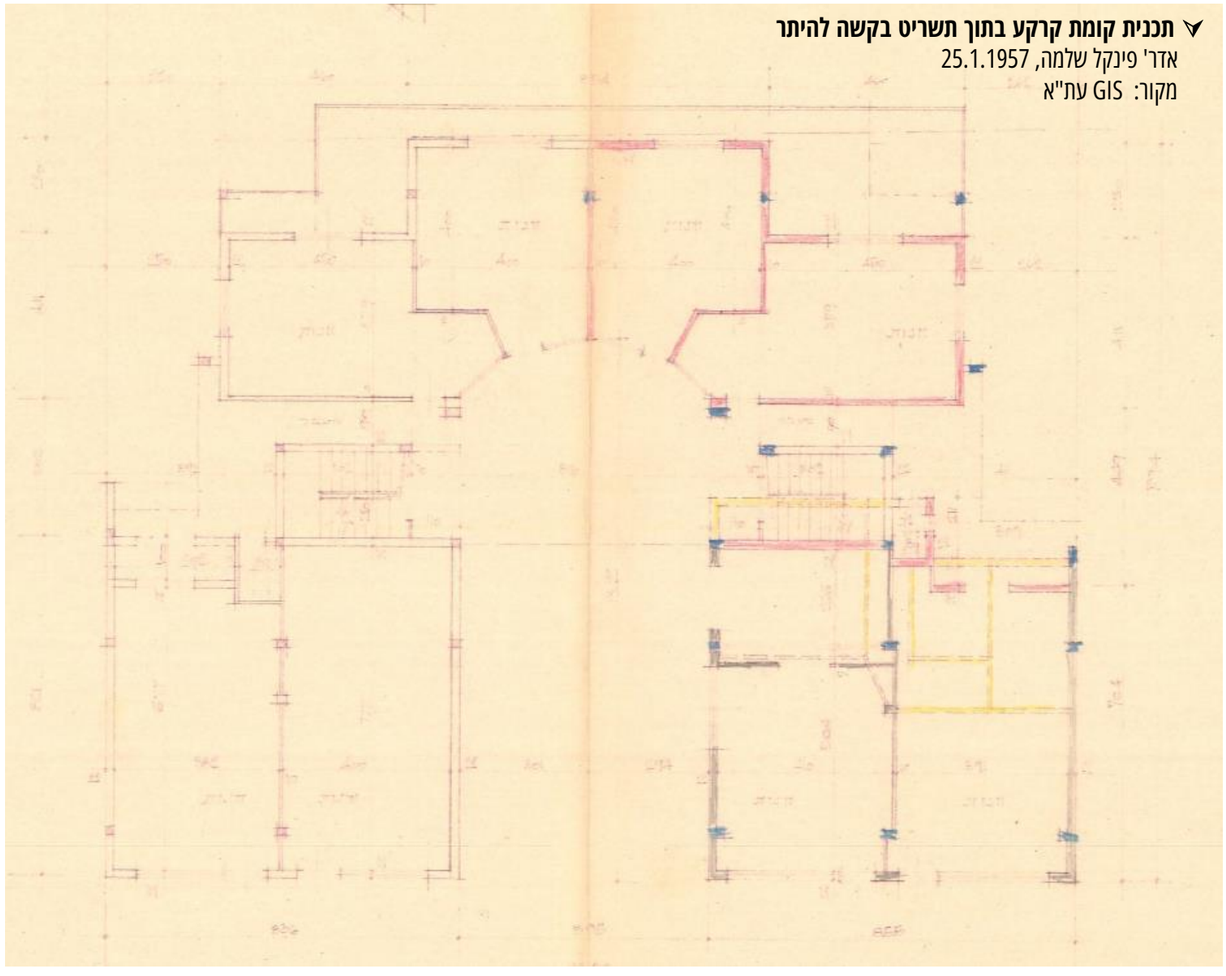
בניין דיזנגוף 155

שטח המגרש: כ-302 מ"ר (מגרש לא פינתי)

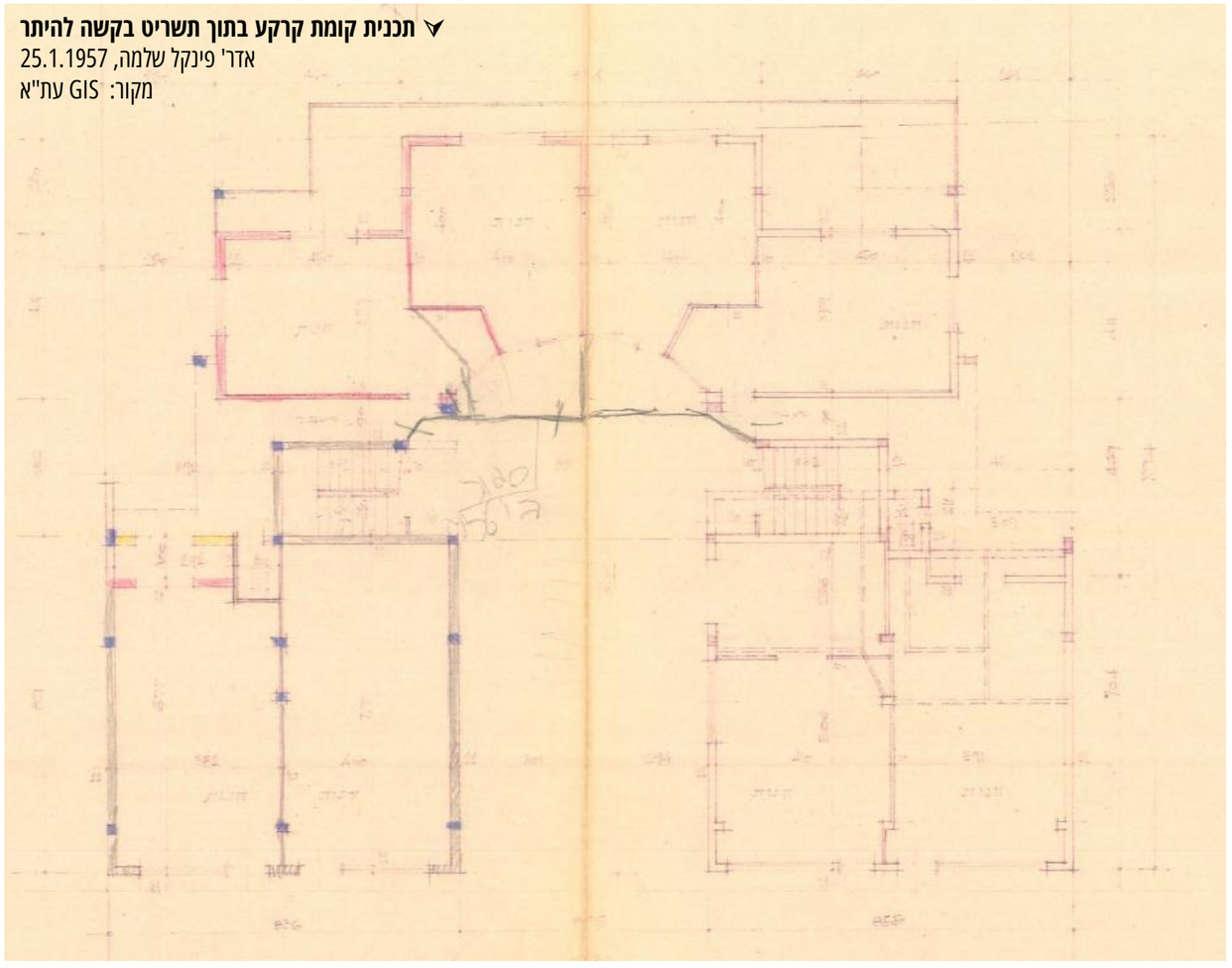
ממדי החצר: כ-3 מ' רוחב, כ-11 מ' עומק

שטח החצר: כ-35 מ"ר. **לא מקורה**

תכנית קומת קרקע בתוך תשריט בקשה להיתר
אדר' פינקל שלמה, 25.1.1957
מקור: GIS עת"א

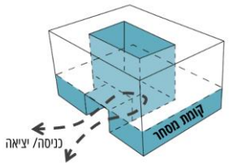


תכנית קומת קרקע בתוך תשריט בקשה להיתר
אדר' פינקל שלמה, 25.1.1957
מקור: GIS עת"א



1 סקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית (פסאז')

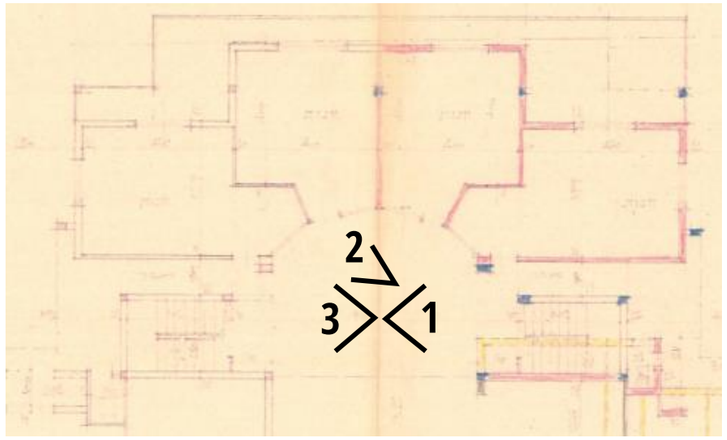
בית מאירי (דיזנגוף 155) ובית ויוט (דיזנגוף 157) – שתי חלקות



תת-טיפוס 1: חצר מסחרית פתוחה לשמיים

החצר מרוצפת כיום באריחים שונים מאריחי המדרכה. החלק האחורי של החצר מחופה אריחי גרניט פורצלן בגוון כהה. שטח החצר אינו משמש את יחידות המסחר שכן העסקים הפועלים בהן כיום עוסקים במסחר קמעונאי.

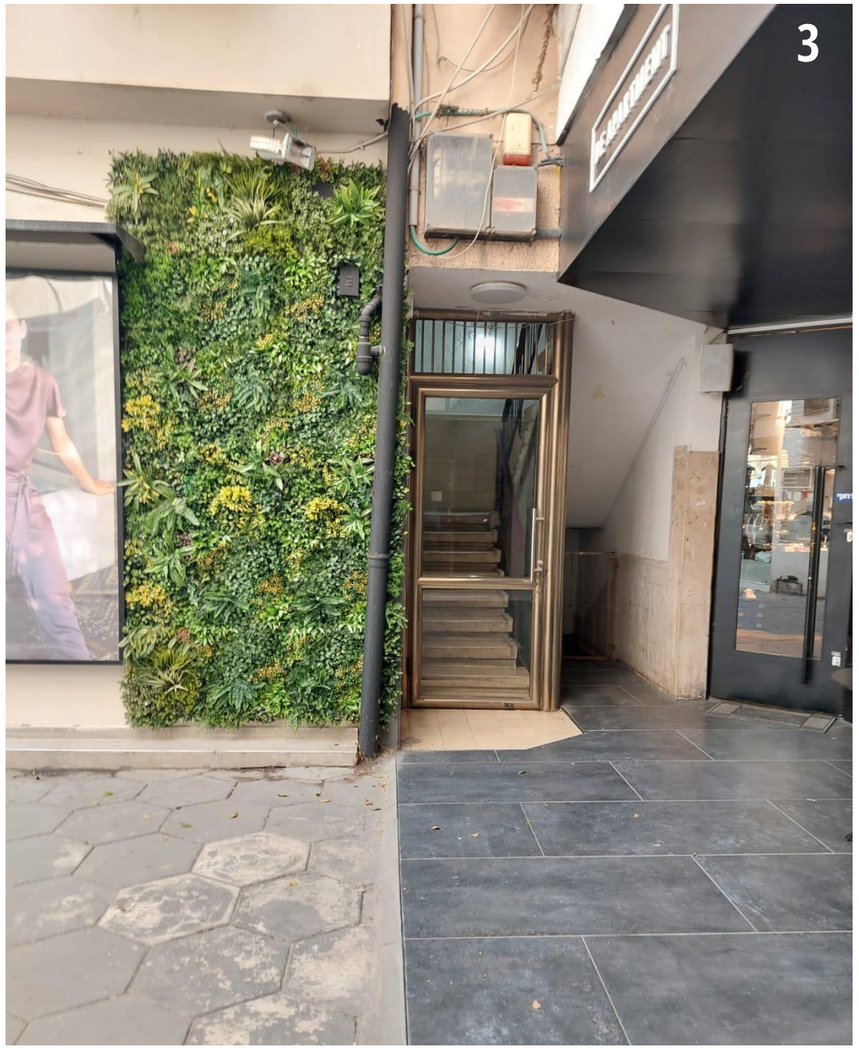
רוב שטח הפנים של חזיתות קומות הקרקע הוא וויטרינות מסחריות, למעט פתחי הכניסה לבניינים ופתח ירידה למקלט (פתרון סימטרי משני צידי החצר) (תמונות 1, 3). הוויטרינות של החנויות האחוריות, הנמצאות בעומק החצר, נסוגות כמטר אחד ממישור קיר המעטפת. דלת הכניסה לחנויות הללו קבועה בדופן הצדדית (תמונה 2), במטרה לנצל באופן מיטבי את חזית הוויטרינות הנצפות מהרחוב.



תרשים התמצאות



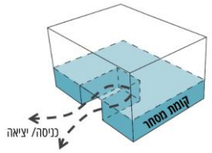




אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

1 סקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית (פסאז')

בית מטלון-פילץ (פסאז' אלנבי), אלנבי 94, 1950



תת-טיפוס 2: חצר מסחרית מקורה

הבניין ברחוב אלנבי 94 הוקם בשנת 1950. הוא תוכנן כבניין משרדים עם חזית מסחרית על ידי האדר' יצחק רפפורט עבור חברת "הבניין המרכזי" בבעלות היזמים משה מטלון ואברהם – בנו של אריה פילץ, אחד היזמים החשובים בתל אביב ששמו נקשר בפרויקטים רבים שהיוו פריצת דרך מסחרית בתל-אביב ביניהם: פסאז' הוד, בית אל-על, מגדל שלום מאיר ואחרים. הבניין הוא אחד מתוך סדרה של מבני מסחר ומשרדים גדולים שנבנו בתקופה זו ברחוב אלנבי ותרמו לעיצובו כחלק בלתי נפרד ממרכז העסקים של העיר בימי קום המדינה. פסאז' אלנבי יוצא דופן משאר הדוגמאות המוצגות בסקירה זו בכך שהחצר המסחרית שלו מקורה, בעוד בשאר הדוגמאות החצר פתוחה לשמיים. מגרש זה הינו חריג בגודלו ביחס למגרשים אחרים ברחוב שכן הוא היה בבעלות מפעל המים העירוני ופעלה בו עד שנות ה-40 תחנה עירונית לשאיבת מים. בבניין 3 קומות מסחר מעל הקרקע וקומת מסחר נוספת במרתף. החזיתות מעוצבות בקו מודרניסטי מאופק, שבא לידי ביטוי בפתחים הקטנים והמדודים הפרוסים במקצב אחיד וחזרתי של שורה בכל קומה. הן מחופות לבני בטון טרומיות דמויות אבן, טכנולוגיה ייחודית שאפיינה בנייני משרדים נוספים שתכנן רפפורט בשנים אלו כדוגמת אלנבי 32 ופינסקר 2. החזית הראשית אינה סימטרית, על אף שפתח הכניסה לחצר הפנימית נמצא במרכז המגרש. בחלק הדרומי של החזית לרחוב אלנבי מובלט נפח מלבני (בליטה של כ-80 ס"מ) המשווה לבניין חזות טקסית ואלגנטית. החזית המסחרית הפונה לרחובות אלנבי וסמטת בית השואבה מעוצבת באופן שונה משאר קומות הבניין המשמשות למשרדים. קומת המסחר התחתונה היא בגובה שתי קומות (קומת קרקע עם חלל כפול וקומת יציע ששטחה 2/3 משטח הקומה התחתונה), ומעליהן קומת מסחר נוספת שבהמשך הוסבה למשרדים. שלוש הקומות המסחריות מזוגגות לחלוטין בקיר מסך.

החצר המסחרית – הכניסה לחצר היא במרכז החזית המזרחית הפונה לרחוב אלנבי. שטח ונפח החצר הם כשליש משטח ומנפח הקומה המסחרית. הפתח לחצר הוא בגובה שלוש קומות, ורוחבו כרוחב כל אחד מאגפי הבניין שלצידו. במרכז החצר ממוקם גרם מדרגות מונומנטלי לקומת המרתף המסחרית.

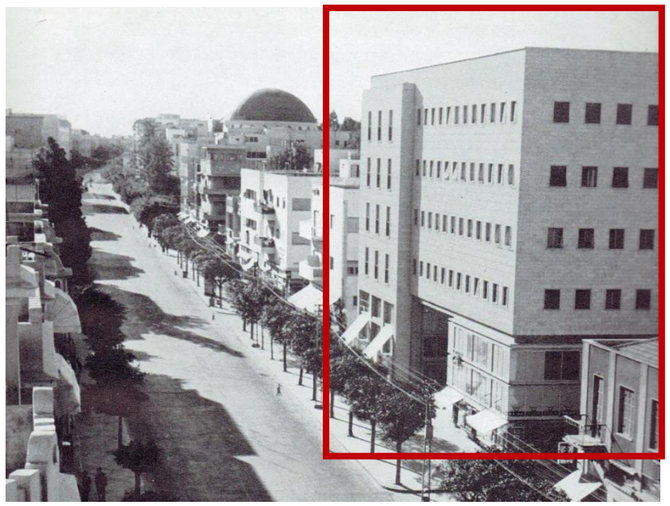
אור ותאורה – החצר שטופת אור טבעי ביום. בשעות הערב הודלקה תקרת אור בהיר שהקרינה על כל החלל. בנוסף אליה החלל היה מואר גם מתוך החנויות.

עוגני מסחר בעבר - בבניין פעל בשנותיו הראשונות סניף הדגל של רשת החנויות מייזליץ, שהתפרש על כל השטח המסחרי באגף הצפוני; בהמשך פעלו באגף זה משרדי חברת התעופה אל-על (לפני המעבר לבית אל-על בשנות ה-60); הסניף הראשי של בנק לאומי פעל בשטח המסחרי הפנימי בקומת הקרקע, מאחורי החצר.

במשך השנים הפך רחוב אלנבי מרחוב ממלכתי לרחוב של חנויות זולות ומועדוני לילה. המסחר היוקרתי באלנבי 94 התחלף בחנויות קטנות המוכרות מוצרים זולים. במרתף פעל עד לא מזמן "בר אנדרגראונד" בשם "הפסאז'" ששיווק את עצמו כ"לוקיישן מחתרתי".



➢ **פרסום של בנק לאומי לרגל המעבר לבניין**
מקור: לא ידוע. באדיבות אדר' מנור ברטוב



➢ **רחוב אלנבי, תחילת שנות ה-50**
מקור: לא ידוע. באדיבות אדר' מנור ברטוב



➢ **אלנבי 94 פינת סמטת בית השואבה, 1950**
מקור: ארכיון יצחק רפפורט. באדיבות אדר' עודד רפפורט

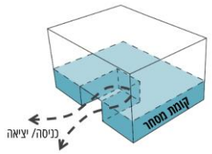
➢ **פנים חצר המסחר, 1950**
מקור: ארכיון יצחק רפפורט. באדיבות אדר' עודד רפפורט

➢ **תקריב על חנות אל-על בפינת אלנבי 94 ובית השואבה**
מקור: לא ידוע. באדיבות אדר' מנור ברטוב



1 סקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית (פסאז')

בית מטלון-פילץ (פסאז' אלנבי), אלנבי 94, 1950



תת-טיפוס 2: חצר מסחרית מקורה

תיאור המגרש והחצר

- שטח המגרש: כ-1,400 מ"ר (במקור), בניין פינתי
- שטח החצר: כ-11 מ' רוחב, כ-14 מ' עומק = כ-150 מ"ר. **החצר המסחרית מקורה**
- אורך הוויטרינות לרחוב: כ-40 מ'
- כניסה לחצר מרחוב אלנבי

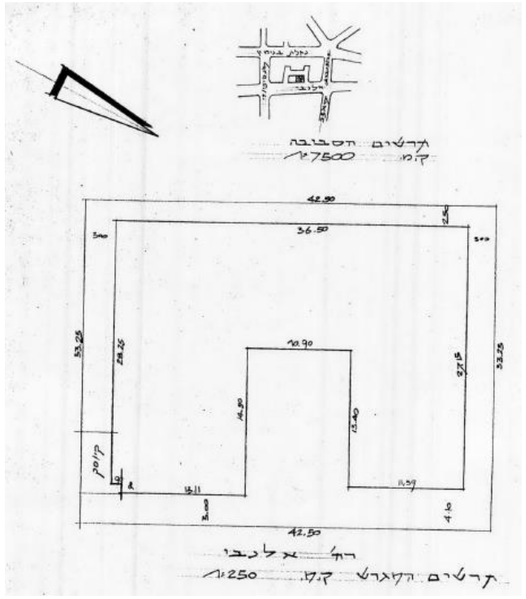
תיאור המסחר (מבוסס על מסמכים מתוך תיק התיעוד)*

- בקומת המרתף – חנויות בשטח כולל של כ-840 מ"ר. לא ידוע כמה יחידות מסחריות פעלו בשטח זה.
- **בקומת הקרקע – 10 חנויות וסניף בנק** בשטח כולל של כ-840 מ"ר בנוי.
- **בקומת הגלריה – יציעים** בשטח כולל של כ-470 מ"ר ששימשו את החנויות בקומת הקרקע.

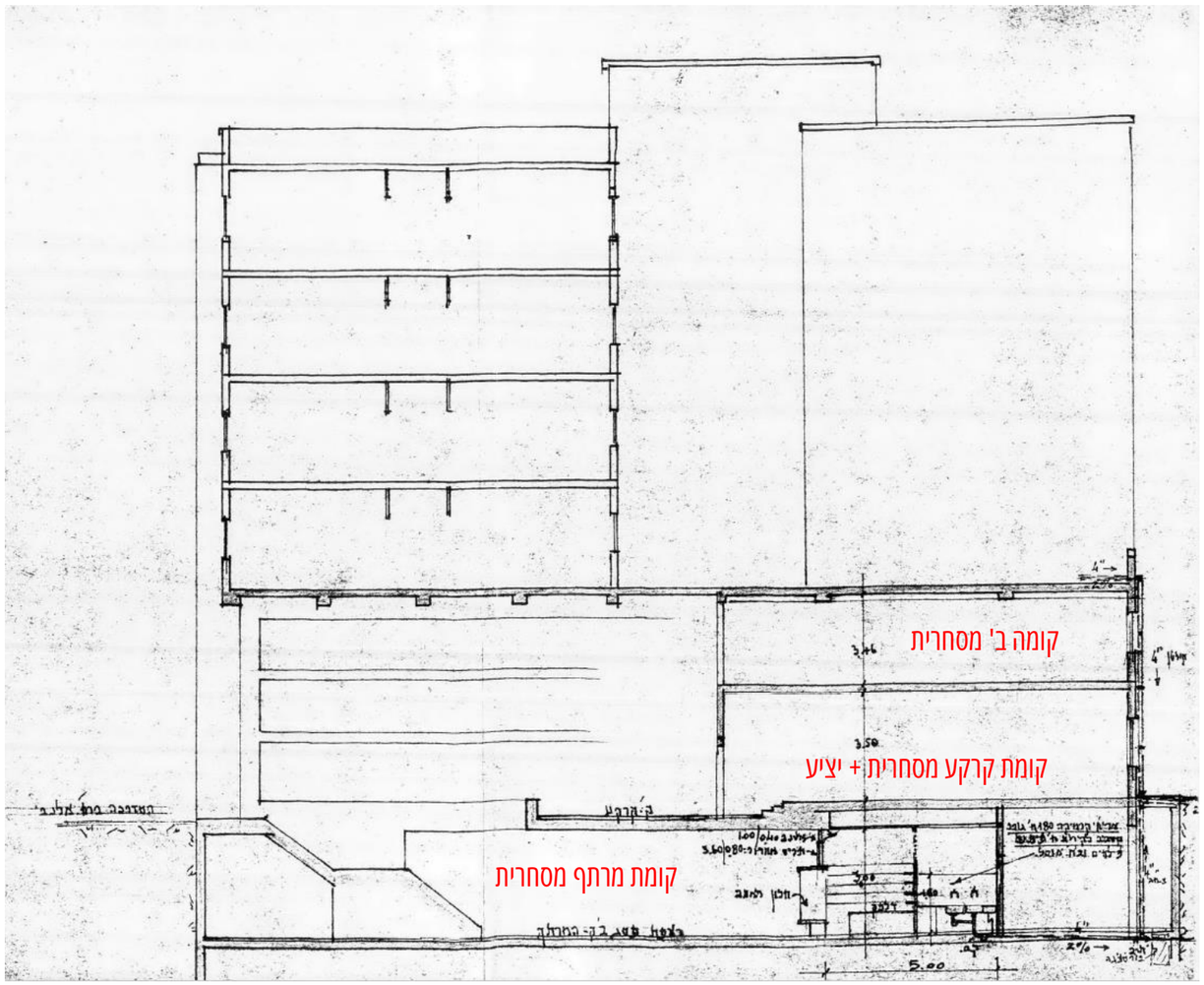
תרשים נפחי של שימושי המסחר בבניין (בכתום)
יוצרת: אדר' הדס ריקס, 2013. מקור: תיק תיעוד, GIS עת"א

הועדה המקומית
לבנין ולבנין ערים
ת"א-יפו
רשיון מס. 266
מסמך מקור באיכות נמוכה
הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
ת"א-יפו

רישיון מס' 266, 30.9.1949
להקמת בית מטלון פילץ
מקור: GIS עת"א



תרשים מגרש עם מידות החצר
שנה וקנ"מ לא ידועים. מקור: GIS עת"א

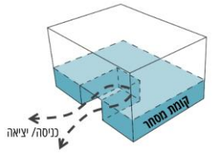


חתך בניצב לרחוב אלנבי, שנה וקנ"מ לא ידועים
מפלסי הבניין המסחריים: קומת מרתף, קרקע + יציע, קומה ב
מקור: GIS עת"א

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

1 סקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית (פסאז')

בית מטלון-פילץ (פסאז' אלנבי), אלנבי 94, 1950



תת-טיפוס 2: חצר מסחרית מקורה



מבט כללי אל הבניין כיום
מקור: VTLV



החצר הפנימית בשעות היום.
מסחר ברוב בחנויות בעלות גובה כפול . חלל מואר באור טבעי



קומת המרתף, בשעות היום.



קומת המרתף, בשעות היום.



מבט אל גרם המדרגות, מקומת המרתף
בתוך: חלון אחורי, אדר' מיכאל יעקובסון, 20.6.2013



החצר הפנימית בשעות הערב.
תקרת האור אינה דולקת.

2 בניין עם מעבר מסחרי מקורה (פסאז')

בניין עם מעבר מסחרי מקורה הוא הוריאציה הקרובה ביותר לפסאז' האירופאי. זהו טיפוס מיוחד של בניין עם חזית מסחרית אשר בקומת הקרקע שלו קיים מעבר מקורה המחבר בין שני רחובות דרך הבניין – מעין סמטה בשטח פרטי המאפשרת זיקת הנאה למעבר הציבור. המעבר חוצה את הבניין ומאפשר חיבור בין שני רחובות עירוניים (ראו איור). במעבר המקורה מתקיימת פעילות מסחרית בחנויות הפונות לשטח המעבר, בנוסף לחנויות הפונות לרחוב.

<u>השוני העיקרי בין הפסאז' האירופאי לבניין עם מעבר מסחרי נוגע לשלושה היבטים</u>: **האחד - הבעלות על הקרקע** : באירופה מדובר ברחוב ציבורי לכל דבר ועניין, ולא בשטח פרטי; **השני – גובה המעבר**: באירופה הקירוי הוא מעל גגות הבניינים, ואילו בבנייני הפסאז' גובה המעבר הוא כגובה הקומה המסחרית; **והשלישי – הקירוי**: בפסאז' האירופאי הקירוי שקוף ומאפשר תאורה טבעית במהלך כל שעות היום, ואילו בבנייני הפסאז' מדובר בתקרה אטומה.

בניין עם מעבר מסחרי מקורה בתל אביב

לאחר קום המדינה החלו לקום לאורך הרחובות המסחריים בתל אביב בניינים הכוללים מעבר מסחרי מקורה (פסאז' מסחרי). הפתרון של בניין עם מעבר מסחרי מקורה אומץ בבניינים בעלי עירוב שימושים (מסחר, משרדים, תרבות) ובמגרשים בעלי תכסית בינוי גבוהה. הפסאז' נתן מענה תכנוני לניצול יעיל של השטח הבנוי בחלק הפנימי של המגרש, וליצירת גישה וכניסות מזמינות מכל הכיוונים האפשריים, כלומר, מהרחובות הגובלים במגרש. החלל המשותף של המעבר המקורה עוצב בקפידה ובאופן אחיד. תכנון התאורה במקור כלל תאורה טבעית (סקייליט) ומלאכותית (גופי תאורה מעוצבים).

לבניינים אלו מספר מאפיינים בולטים:

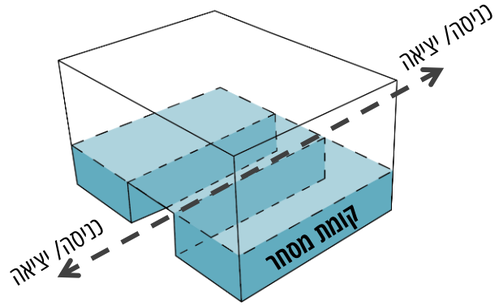
1. המעבר המקורה הוא בשטח פרטי אך פתוח לציבור הרחב הכניסה לחלק מיחידות המסחר היא רק דרך המעבר המקורה (אין להן חזית לרחוב)
2. רוחב המעבר המקורה הוא כרוחב סמטה עירונית (כ-7 מ')
3. לפחות שני פתחים המשמשים ככניסות/יציאות

בשנות ה-50 של המאה ה-20 הוקמו בתל אביב שני הפסאז'ים המסחריים הראשונים: **פסאז' סולל בונה**, הידוע גם כפסאז' קולנוע תמר, ברחוב אלנבי 111 (ראו נספחים); **ופסאז' קולנוע הוד**, הידוע גם כפסאז' פרישמן, ברחוב דיזנגוף. בשני המקרים היה אדר' דב כרמי שותף בתכנון המבנה, ובשניהם פעל בית קולנוע במפלס המרתף (קולנוע תמר וקולנוע הוד). בבניינים אלו יחידות המסחר הפונות למעבר המסחרי הן לרוב בגובה כפול - קומת חנויות וקומת יציע לחנויות. המעברים היו פתוחים לרווחה (ללא דלתות/ שערים). בבניינים שהוקמו בשנות ה-60 בשנים גובה תקרת המעבר הצטמצם לגובה קומה אחת בלבד. בין אלו נכללים **פסאז' בית אל-על וארבעת הפסאז'ים בקומפלקס לונדון מיניסטור(ס).** במקרה של פסאז' בית אל-על גם הותקנו דלתות בפתחי הכניסות לפסאז'.

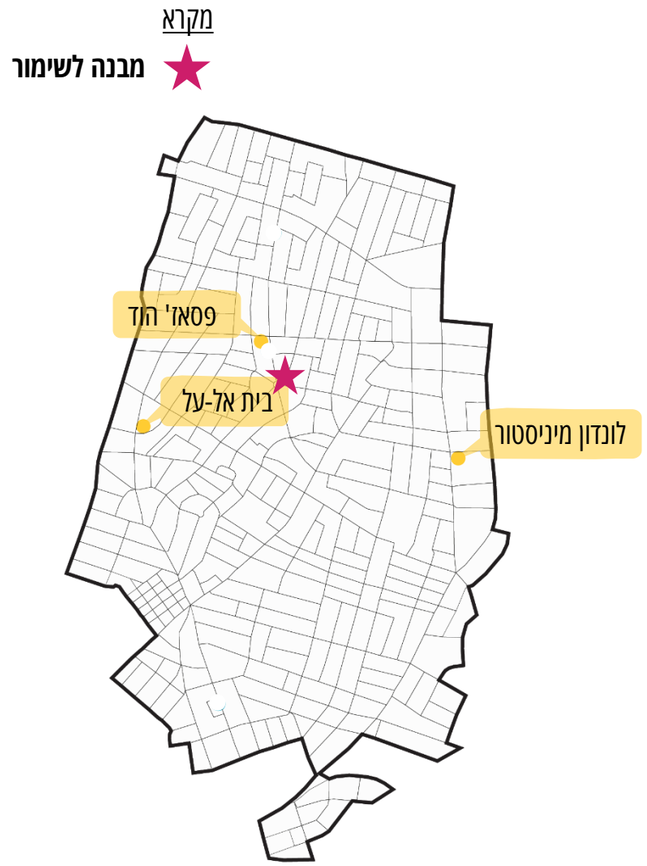
בחלק זה תוצג סקירה שערכנו **לשלושה פסאז'ים מודרניסטיים** הנמצאים בתחום העיר הלבנה של תל אביב (ראו מפה):

1. פסאז' קולנוע הוד (דיזנגוף), 1958
2. פסאז' בית אל-על, 1963
3. פסאז' לונדון מיניסטור(ס), 1971

לכל אחד מהם הוכן כרטיס הכולל: רקע על ההיסטוריה של הבניין בהקשר העירוני והמסחרי; ניתוח אורבני ואדריכלי של המעבר המקורה ושל היחידות המסחריות במקור; תיאור מצב קיים. כל אלו מתוארים במלל ומלווים בתצלומים ובתרשימים.



<u>מיפוי בניינים עם מעבר מסחרי מקורה ("פסאז'") בעיר הלבנה</u>



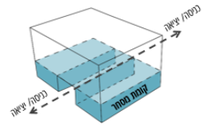
מימי הזוהר לימי השפל

סיפור התיישנותם הפיזית והמסחרית של הפסאז'ים המודרניסטיים בתל אביב מקביל למגמות הראשיות של הדינאמיקה העירונית ומושפע מהן. מגמות של הגירה עירונית, מיתון כלכלי ושקיעה של מרכז העיר השפיעו ביתר עצימות על הפסאז'ים. תהליך ההתדרדרות של המסחר בפסאז'ים נעוץ בשני גורמים עיקריים התלויים זה בזה: **הזנחה ותחזוקה**. הלכה למעשה שטח הפסאז' הוא שטח פרטי משותף (בעלות משותפת של כל בעלי החנויות) המתפקד כמרחב ציבורי פתוח. לאורך השנים נוהלו השטחים המשותפים באופן חובבני על ידי "ועד הבניין", ולא על ידי חברת ניהול האחראית לניקיונם, לטיפוחם ולתחזוקה מונעת שלהם. ברגע שהתחזוקה מתרופפת, מתחיל כדור השלג להתגלגל: אנשים נמנעים מהמעבר בפסאז', תנועת הקונים נחלשת והחנויות מתקשות לשרוד כלכלית. חנויות העוגן נסגרות ובמקומן נכנס מסחר הפונה לפלחי אוכלוסייה מצומצמים יותר. דוגמה לכך היא השתלטות תעשיית המין על החללים המסחריים: בבתי הקולנוע מוקרנים סרטים פורנוגרפיים וחנויות מין נפתחות בחזית לפסאז'. המשכו של תהליך זה הוא בקביעת דלתות בכניסות לפסאז', והחל משנות ה-90, לאור המצב הביטחוני, הצבת שומרים בפתחים. בשיפוצים שנערכו לאורך השנים בפסאז'ים השונים נעשה שימוש בחומרי גמר זולים שהתבלו עד מהרה. רצפת גרניט פורצלן ומסגרות אלומיניום בוהקות הן מאפיין בולט של הפסאז'ים בשנות השפל שלהם.

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

2 סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' קולנוע הוד, 1958



דיזנגוף 101, פרוג 14

בניין קולנוע הוד ופסאז' החנויות בתכנון האדריכלים דב כרמי, צבי מלצר ורם כרמי, נפתחו לקהל בשנת 1958. בשלב השני נוספו לבניין 4 קומות עבור תיאטרון הקאמרי אשר נחנך ב–27 בדצמבר 1961. בקומת המרתף שכן קולנוע הוד (נסגר ב–2007), קומת הקרקע שימשה למסחר ועסקים, ובקומות העליונות שכן עד לשנת 2003 תיאטרון הקאמרי. עם פתיחתו היה פסאז' הוד אחת האטרקציות המסחריות בתל אביב. הוא התאפיין בתמהיל הייחודי של תרבות וקניות, ובין קירותיו התקבצו החנויות הכי פופולריות של אותה תקופה.

בימי הזוהר פעלו בפסאז' חנויות שהיו מוקד משיכה ועלייה לרגל, ביניהן:

1. המילק-בר – המקום הראשון בעיר שבו נמכר מילקשייק צבעוני, גלידות, עוגות, טוסטים ומשקאות על בסיס חלב.
2. חנות הספורט "חודורוב מרימוביץ" – שותפות עסקית בין הכדורגלנים הפופולריים ביותר בשנות ה-60: יעקב חודורוב מהפועל ויוסף מרימוביץ ממכבי
3. חנות הדגל של רשת האופנה "מצקין"
4. אלשיך חנות ספרים ("ספרייה צרפתית")
5. קפה "קליפורניה" של אייבי נתן שהיה למקום מפגש של הבוהמה התל אביבית
6. משרד הכרטיסים "לאן"

תהליך השקיעה המסחרית של רחוב דיזנגוף נתן את אותותיו גם על המסחר בפסאז'. המסחר היוקרתי התחלף בהדרגה, התחזוקה התרופפה ונותרו בו רק חנויות ועסקים מדרגה נמוכה. בשנת 2002 עבר תיאטרון הקאמרי למשכנו החדש בשד' שאול המלך, ובשנת 2003 נכנס במקומו למבנה תיאטרון בית ליסין. בשנת 2010 רכשה עיריית תל אביב-יפו את שטחי קולנוע הוד (כ-1,500 מ"ר בקומות הקרקע והמרתף) לצורך הרחבת התיאטרון, כחלק מתוכנית לשיפוץ וחידוש מתחם התאטרון. במסגרת השיפוץ בוצעה מתיחת פנים גם לפסאז' שסבל מהזנחה, כולל החלפת התשתיות והמדרכות סביב. כיום הפסאז' נמצא בבעלות משותפת של העירייה ושל בעלים פרטיים.

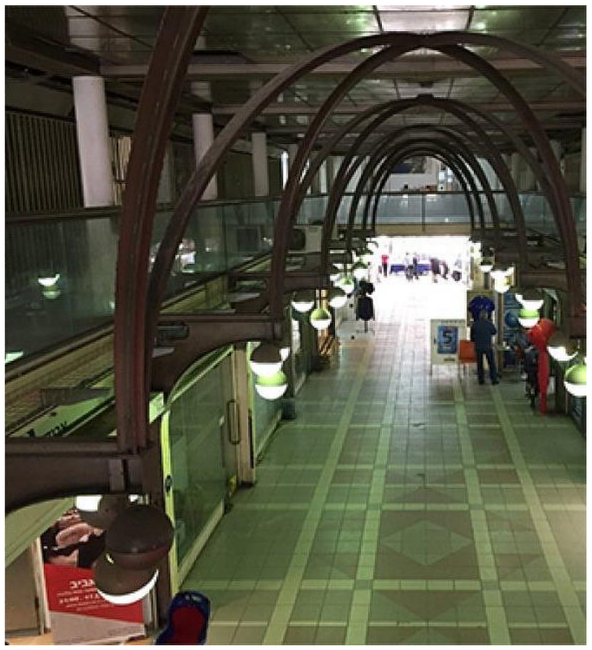


ימי הזוהר של הפסאז'

- [1] חנות אלישך בפינת דיזנגוף פרישמן, 1958. מקור: ויקיפדיה.
- [2] הכניסה לפסאז' מרחוב דיזנגוף. מקור: www.nostal.co.il
- [3] מבט על הבניין, גלויה, תחילת שנות ה-60. מקור: העיר הנגלית לעין



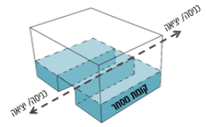
הפסאז' בתקופת הדעיכה לפני השיפוץ, 2010.
צילום: שגיא גולן.



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

2 סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' קולנוע הוד, 1958



דיזנגוף 101, פרוג 14

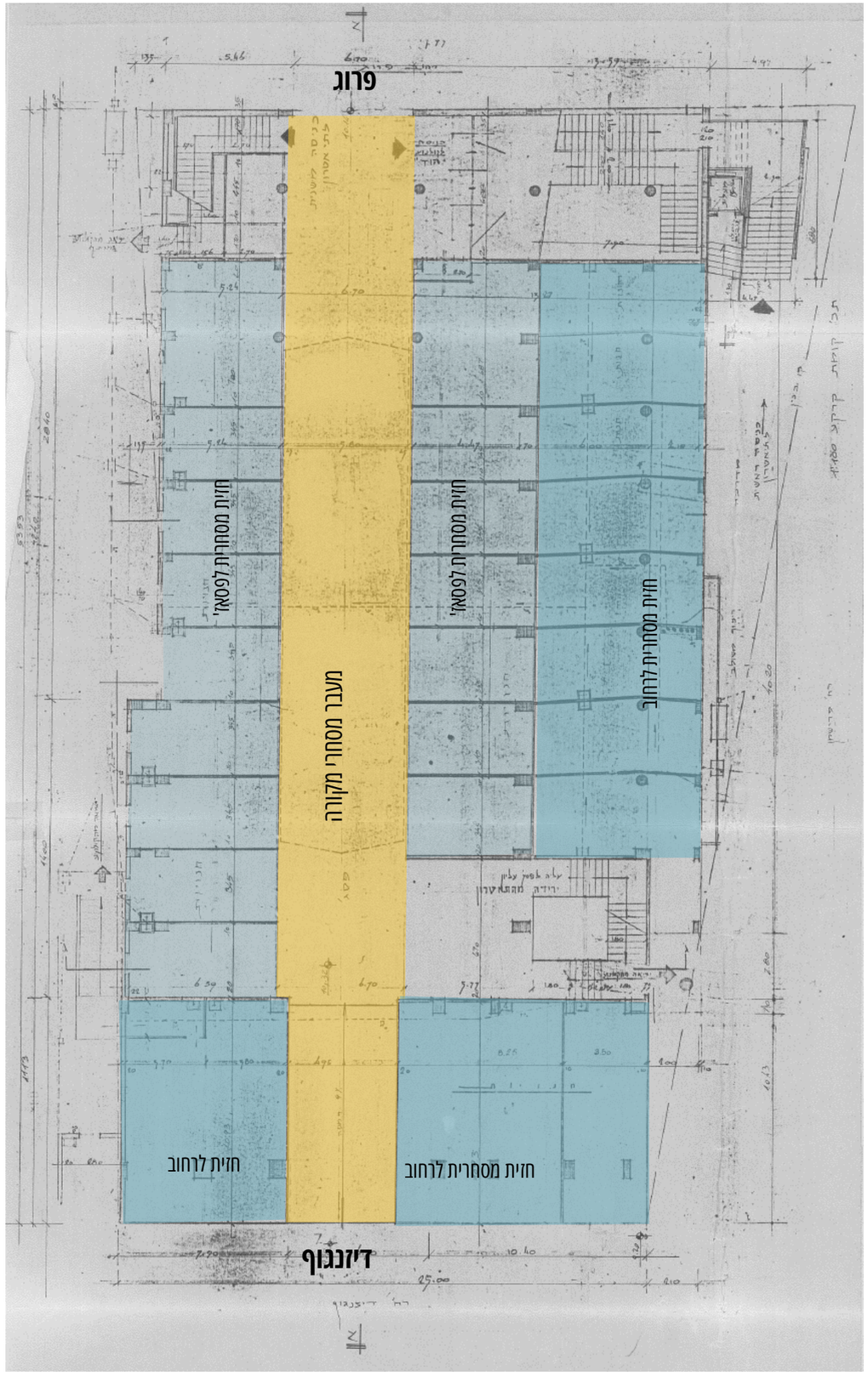
המעבר המקורה

- רוחב : 6.70 מ'
- גובה: 6.5 מ'
- אורך: כ-54 מ'
- מפלס קומת החנויות: הכניסה מרחוב דיזנגוף הייתה במקור באמצעות רמפה באורך 10 מ' ובשיפוע של 9%. לאחר השיפוץ צומצם רוחב הרמפה והותקנו גם מדרגות. הכניסה מרחוב פרוג מפולשת עם המדרכה.

תיאור החנויות (לפי היתר שינויים משנת 1987)*

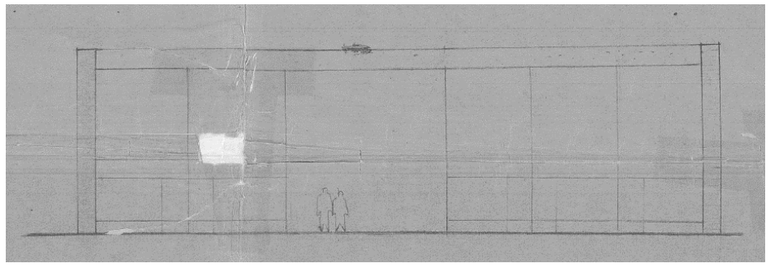
- **חזית לרחוב דיזנגוף**: 3 יחידות מסחר בגדלים שונים (כ-40 מ"ר – פינתית לדיזנגוף; כ-80 מ"ר; כ-90 מ"ר) + כניסה ראשית לפסאז'. הכניסה ליחידות המסחריות היא רק מהרחוב, אין גישה מהפסאז'.
- **חזית לרחוב פרישמן**: 8 יחידות מסחר זהות בגודלן (כ-28 מ"ר כ"א). הכניסה ליחידות המסחריות היא רק מהרחוב, אין גישה מהפסאז'.
- **חזית פנימית לפסאז'**: 16 יחידות מסחר בגדלים שונים: 4 יח' בשטח של כ-22 מ"ר כ"א; 2 יח' בשטח של כ-36 מ"ר כ"א; 10 יח' בשטח של כ-18 מ"ר כ"א. הכניסה ליחידות המסחריות היא רק מהפסאז', אין גישה מהרחוב.
- **חזית לרחוב פרוג** – חזית אטומה ללא יחידות מסחר, ובה הכניסה המשנית לפסאז', כניסה פנימית אל בית הקולנוע, ושני גרמי מדרגות.

*הערה: השטחים הנקובים מתייחסים לשטח רצפה בקומת המסחר, לא כולל קומת היציע.

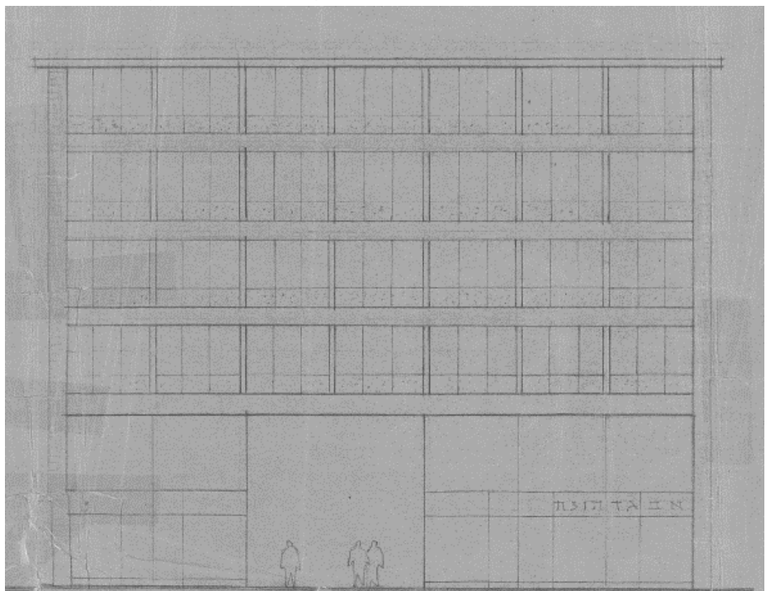


תכנית קומת המסחר
היתר שינויים, 1987. מקור: GIS עת"א

חזית לרחוב דיזנגוף, מצב קיים
רישיון 321, 8.10.1958 מקור: GIS עת"א

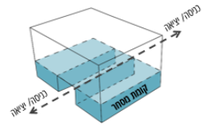


חזית לרחוב דיזנגוף, מצב מוצע בתוספת 4 קומות תיאטרון הקאמרי
רישיון 321, 8.10.1958 מקור: GIS עת"א



2 סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' קולנוע הוד, 1958



ז'יזנגוף 101, פרוג 14

מצב קיים

ריצוף פנים: אריחי גרניט פורצלן "מכובס" בגוון אפור. בתוך חלל הפסאז' שולבו מסגרות גדולות של אריחים לבנים.

חלל כפול: במרכז המעבר. בחלק הסמוך לשתי הכניסות גובה התקרה נמוך יותר.

תאורה: מפלס קומת הקרקע מואר על ידי פרט של גוף תאורה קירי אחיד, המותקן בין כל שתי יחידות מסחר. מפלס קומת היציע מואר באמצעות גופים שקועים בתקרה. רוב החנויות מוארות מבפנים בשעות בלילה.

הכניסות לפסאז': שתי הכניסות פתוחות לכל רוחבן. הנגישות למפלס החנויות היא באמצעות שני מקבצי מדרגות ורמפה. במסגרת השיפוץ נפתחו פתחים בחזית לרחוב פרוג (שהייתה האטומה). בזכות כך, ובזכות זה שהחלל הפנימי מואר מאוד גם בשעות הלילה, הפך חלק זה של הרחוב למואר יותר.

פנים המעבר: כל הוויטרינות המסחריות הפנימיות הוחלפו בפרט אחיד של מסגרות אלומיניום בגוון שחור מט. השילוט המסחרי אחיד גם הוא, משופע כלפי פנים החלל ומאפשר למבקר להתרשם בקלות ממגוון החנויות. המסחר בחנויות ברמה גבוהה יחסית, חלונות הראווה מעוצבים.

בקומת הגלריה קיים מסדרון פתוח הפונה לחלל הכפול. המעקה מזכוכית שקופה עם מאחז יד מאלומיניום מוברש.


חזית לרחוב ז'יזנגוף



חזית לרחוב פרישמן


חזית לרחוב פרוג


פנים המעבר – מבט לרחוב פרוג



פנים המעבר – מבט לרחוב ז'יזנגוף

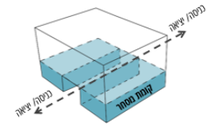


כניסה ראשית - רחוב ז'יזנגוף

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

2 סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' בית אל-על, 1963



בן יהודה 32, שלום עליכם 13 תל אביב

בשנות ה-60 שוקמה טיילת החוף של תל אביב שהייתה לחצר האחורית והמוזנחת של העיר. המרחב המחודש עורר התעניינות תיירותית ומשך יוזמות פיתוח לאורך רחובות הירקון ובן יהודה, מאלנבי ועד לצפון הישן. על רקע זה נחנך בשנת 1963 ברחוב בן יהודה פינת שלום עליכם "מרכז לתיירות ומסחר" (לימים "בית אל-על") - מגדל משרדים בן 13 קומות (53 מ') הכולל רחוב מסחרי מקורה בקומת המסד של המגדל, בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר. פרויקט זה, יוזמה של איש העסקים אריה פילץ, בתכנונם של כרמי-מלצר-כרמי, הוא מבנה ברוטליסטי בולט בנוף העירוני (Landmark). הוא פרץ דרך מבחינה אורבנית וטכנולוגית, והיה ל"מגרד השחקים" הראשון בתל אביב. בבניין הוטמעו תקנים חדשים של תאורה, מעליות ומערכות מיזוג, לצד טכנולוגיות בנייה מתועשות ושלד מבטון חשוף.

בית אל על שואב את צורתו ממערך הרחובות הסובבים אותו. מיקומו של הפרויקט במגרש פינתי הוליד את צורתו המעוגלת של הבניין, מגדל המשרדים צומח משתי קומות מסחריות שבמרכזן מעבר מסחרי מקורה (פסאז') מופנם, שחוצה את המגרש לכל אורכו ומביא לפתרון של מעבר בתוך הבניין כהרחבה של ציר הפעילות העירוני (כרמי, 2001). **הפסאז' מחבר את רחוב בן יהודה עם רחוב שלום עליכם ומשרת את הפעילות המסחרית של החנויות ואת הכניסות לקומות המשרדים שמעליו. הכניסות לפסאז' הן בהמשך ישיר למדרכה הציבורית.**

המסחר בבית אל-על מתפרש על קומת המסד התחתונה. בקומת המסד השנייה פעלו משרדים (לא חנויות), היא מופרדת בתקרה מהקומה התחתונה, והגישה אל החללים היא דרך גרם מדרגות משותף. הבניין קיבל את שמו העממי "בית אל על" לאור העובדה שהתמקם בו המשרד הראשי של חברת התעופה 'אל-על' בישראל. בימי הזוהר של הבניין, בשנות ה-60 וה-70, פעלו בקומת המסחר העסקים הבאים:

1. המשרד הראשי של חברת התעופה 'אל-על' (חנות פינתית) – כניסות מרחוב שלום עליכם ומהפסאז'
2. הסניף הראשי של חברת סופרגז (לרחוב בן יהודה) – כניסות מרחוב בן יהודה ומהפסאז'
3. חנות דגל של מותג האופנה הישראלי "משכית" (חזית פנימית) – כניסה רק מהפסאז'
4. חברות תיירות ותעופה ישראליות ובינלאומיות - היסתור, איירתור, אופיר טורס ואחרות.

תהליכי השקיעה העירונית שהתרחשו במרכז העיר בעשורים האחרונים של המאה ה-20 נתנו אותותיהם גם על בית אל על. בנוסף, המימדים הצנועים והמעט קלסטרופוביים של הפסאז', והעובדה כי בכניסות קיימות דלתות אלומיניום (ולא פתח גלוי), גרמו לכך שהמסחר הפנימי לא זכה לחשיפה ציבורית. פסאז' בית אל-על לא נחווה על ידי עוברי האורח כרחוב עירוני אלא כשטח פרטי סגור.

הבניין הוכרז לשימור בתכנית 2650ב. בשנת 2013, 49 שנה לאחר הקמתו, העתיקה חברת אל-על את משרדיה מהבניין הזה אל מחוץ לעיר תל אביב, אך גם קודם לעזיבתה חלק ניכר משטחי המסחר בבניין לא היו מושכרים. הבניין סובל מתת-תחזוקה זה שנים רבות. בשנת 2015 קרס חלק מגרם המדרגות החיצוני המונומנטלי של הבניין.



חזית מסחרית לרחוב שלום עליכם, שנות ה-60
מקור: תיק תיעוד, נאור מימר אדריכלים.



פינת הרחובות בן יהודה ושלום עליכם, שנות ה-60
צילום: פיטר הרצוג ופאול גרוס / סטודיו קרן

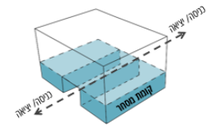


חזית לרחוב בן יהודה, שנות ה-60
מקור: תיק תיעוד, נאור מימר אדריכלים.

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר וידל, MA

2 סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' בית אל על, 1963



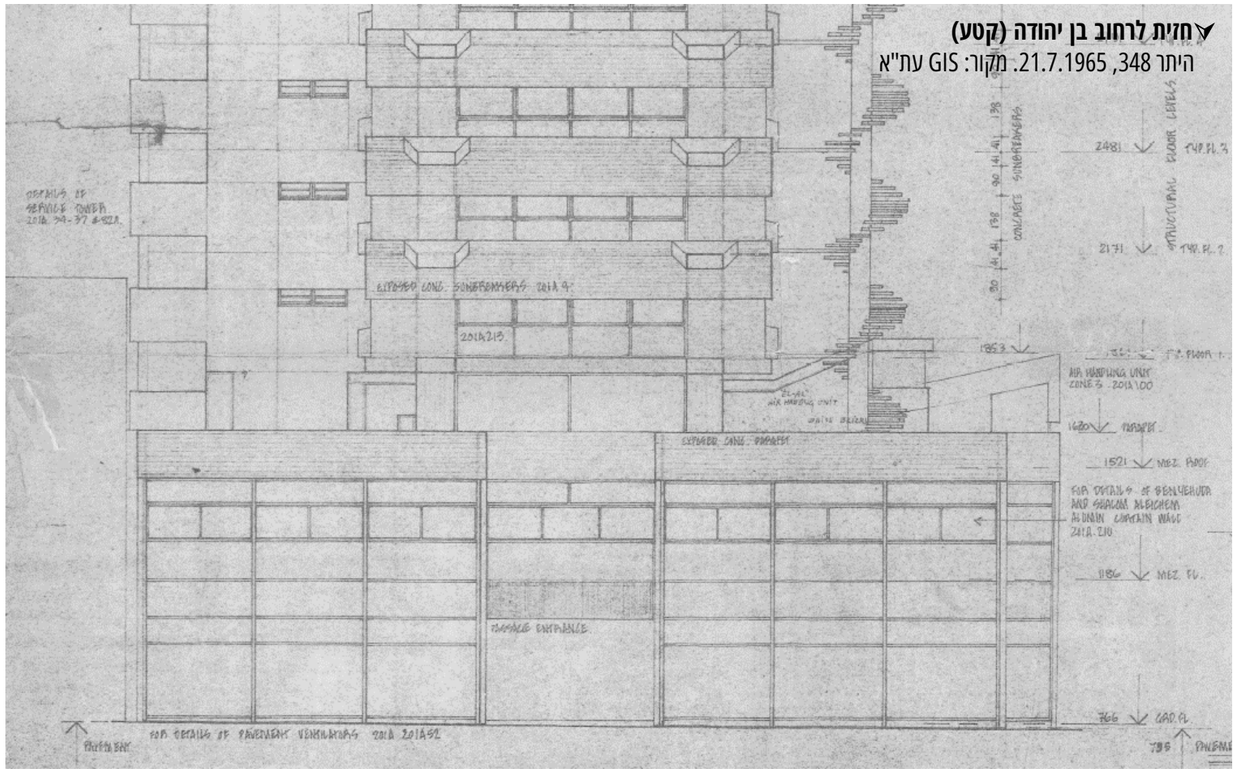
בן יהודה 32, שלום עליכם 13 תל אביב

תיאור פיזי של המעבר המקורה

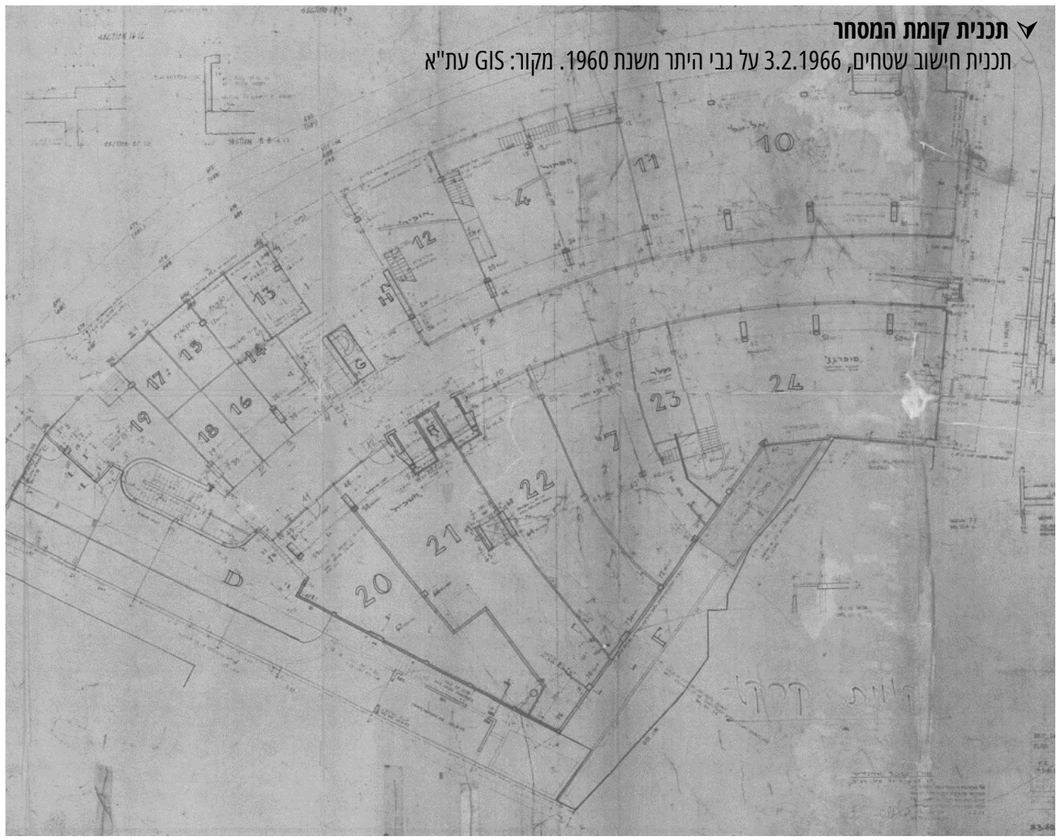
- רוחב : 4.50 מ'
- גובה: 3.80 מ'
- אורך: כ-50 מ'
- כניסה ראשית מרחוב בן יהודה מפולשת עם מפלס המדרכה.
- כניסה משנית מרחוב שלום עליכם, בחלק המרוחק מרחוב בן יהודה, נמוכה בכ-1 מ' ממפלס הפסאז'. הגישה היא באמצעות רמפה (רצפה משופעת) בתוך שטח הבניין.

תיאור החנויות בקומת הקרקע (לפי היתר משנת 1960)*

- **חזית לרחוב בן יהודה**: 2 יחידות מסחר ראשיות (כ-160 מ"ר – פינתית לרחובות בן יהודה ושלום עליכם; כ-120 מ"ר החנות הפונה לבן יהודה) + כניסה ראשית לפסאז'.
- **חזית לרחוב שלום עליכם**: 9 יחידות מסחר (כולל הפינתית) בגדלים שונים. לחלק מהחנויות כניסה כפולה – כניסה ישירה מהרחוב באמצעות גרם מדרגות (בשל הפרשי הגובה בין מפלס המדרכה למפלס החנות) וכניסה נוספת מהפסאז'. הכניסה לשאר היחידות המסחריות היא דרך הפסאז'.
- **חזית פנימית לפסאז'** – 7 יחידות מסחר בגדלים שונים (כולל הפינתית). הכניסה לחנויות היא רק מהפסאז' (למעט הפינתית הפונה גם לרחוב בן יהודה).



חזית לרחוב בן יהודה (קטע)
היתר 348, 21.7.1965. מקור: GIS עת"א



תכנית קומת המסחר
תכנית חישוב שטחים, 3.2.1966 על גבי היתר משנת 1960. מקור: GIS עת"א

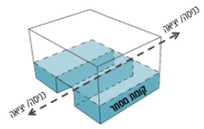


משרדי אל-על בקומת הקרקע
מראה האולם מהכניסה, אדר' חיים פנחל
קיר אמנותי: נפתלי בזם. בתוך: תוי 1, 1966

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

2 סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' בית אל על, 1963



בן יהודה 32, שלום עליכם 13 תל אביב

מצב קיים

ריצוף פנים: אריחי טראצו בשני גוונים – אדום ושחור (מקורי)

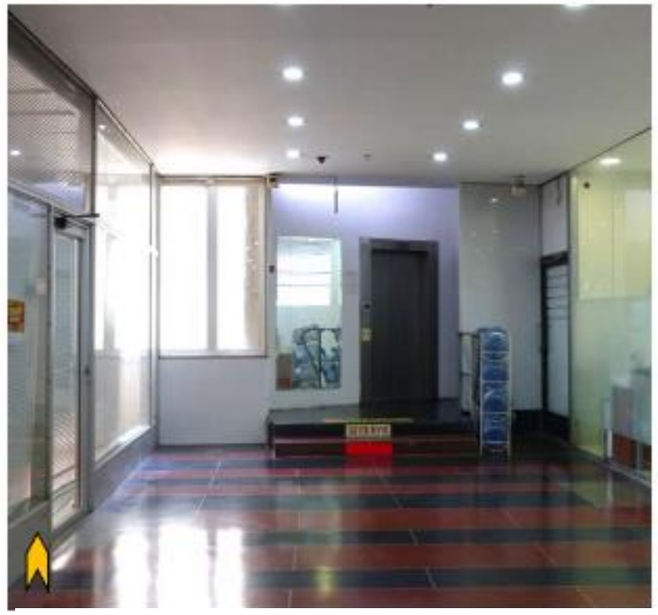
תאורה: שקועה בתקרת גבס

הריצוף הבוהק, פרטי הגמר המזוגגים של החזיתות המסחריות הפנימיות והתאורה התקרתית - משווים לחלל נופך של מרחב פרטי נטוש.

תחושת הביטחון האישי במעבר נמוכה מאוד. חלק גדול מהכניסות לחנויות דרך הפסאז' בוטלו וזגוגיות חלונות הראווה נאטמו (אינן שקופות).



המעבר המקורה, מבט מהכניסה ברחוב בן יהודה



מבואת המעלית בכניסה מרחוב שלום עליכם

תרשים התמצאות (ללא קנ"מ)



צילומים: נאור מימר אדריכלים



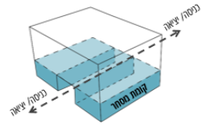
המעבר המקורה, מבט מהכניסה ברחוב שלום עליכם

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

2 סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' לונדון מיניסטור(ס), 1971

אבן גבירול 30 , שאול המלך 4 תל אביב



קומפלקס "לונדון מיניסטור(ס)" הוא מרכז הקניות הראשון בתל אביב. הפרויקט, אשר תוכנן על ידי האדריכלים בנימין אידלסון וגרשון צפור, מתאפיין בעירוב שימושים הכולל מסחר, 2 קומות משרדים, אולמות מופעים ומגדל מגורי יוקרה בן 15 קומות, מהראשונים שנבנו בישראל. מרכז הקניות, ששטחו כ-5,000 מ"ר, תוכנן כמרחב פתוח ובו שני מעברים מקורים (פסאז'ים) הניצבים זה לזה ומחברים את הבניין לרחוב באמצעות 4 כניסות (במקור). הקומה המסחרית מאכלסת כמה עשרות חנויות זעירות (mini-stores), רובן בבעלות פרטית. בקומת המרתף של המרכז פעלו שני מוקדי תרבות ובידור: מועדון "צוותא" וקולנוע לימור. הקולנוע נסגר סופית בשנת 2006 בעקבות הפסדים כספיים. גם להקת המחול "בת דור" קבעה את משכנה במתחם.

פרויקט לונדון מיניסטורס של חברת "נאות אביב" מהווה נקודת ציון בהתפתחות המסחר בישראל. הוא תוכנן תחת השפעה מערבית-אמריקאית בסטנדרט גבוה של מערכות (לדוגמה: מיזוג אוויר) ושירותים נלווים למסחר, כתחליף אופטימלי לרחוב המסחרי המסורתי. המיתוג הלועזי "לונדון מיניסטורס" משקף השפעה זו. מספר חנויות הנהיגו חידוש צרכני ושיווקי: מועדון לקוחות – יוזמה של המשווק לרשום לקוחות ברשימה ולהעניק להם כרטיס חבר שמקנה הטבות שונות, כגון הנחה במחיר המוצרים. מועדון הלקוחות של החנויות שווק כ"שיטת ממכר אמריקאית" שהגיעה לישראל והיה כרוך בתשלום חד פעמי. היתרונות של המועדון, כפי שפורטו בפרסומים, נגעו לאקסקלוסיביות בגישה למוצרים ובשירות האישי, להנחה (10%) ולתשלום בהמחאה.

בשנת 1993 פרצה בבניין שריפה שגרמה לנזקים גדולים. החללים והפסאז' שוקמו בחומרי גמר פשוטים, מרחק שנות אור מימי הזוהר של שנות ה-70. גם האופי הפתוח והמזמין של המעברים המקורים והסביבה המסחרית השתנה. בכניסות הראשיות לרחוב אבן גבירול ולרחוב שאול המלך הותקנו דלתות כניסה המרחיקות את המשוטט מחוויית הרחוב העירוני, ומכניסות אותו למרחב מקורה מנוהל.



צילום: לני זוננפלד





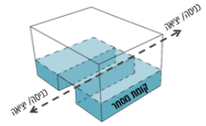
חזיתות מסחריות של הלונדון מיניסטורס, שנות ה-70. צילום: יעל רוזן. מקור: פייסבוק

- [1] שער אבן גבירול
- [2] שער אבן גבירול - תקריב

2 סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' לונדון מיניסטור(ס), 1971

אבן גבירול 30 , שאול המלך 4 תל אביב



כניסות

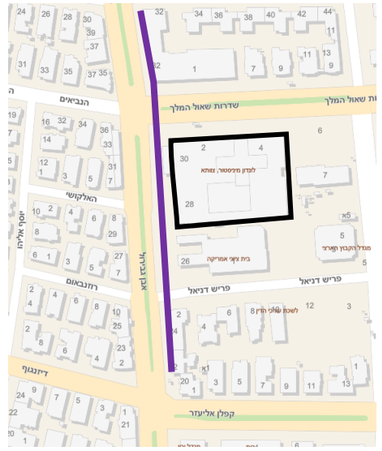
בבניין שני מעברים מקורים (פסאז'ים) ניצבים זה לזה ומחברים את הבניין לארבעה רחובות: אבן גבירול – רחוב מסחרי; שאול המלך; דובנוב; ודניאל פריש. לבניין ארבעה "שערים" - פתחים (כניסות/ יציאות) הממוקמים במרכז החזית הפונה לכל אחד מארבעת הרחובות (ראו תרשים). בנוסף, בחזית לרחוב שאול המלך ממוקמת כניסה למגדל המגורים (ראו תרשים התמצאות). במקור שני השערים הראשיים – לרחוב אבן גבירול ושאול המלך היו פתוחים לרווחה אולם בשנת 1987 הם נסגרו בהיתר בקיר זכוכית עם דלתות.

נגישות

החזית לרחוב אבן גבירול נסוגה ביחס לשאר הבניינים לאורך הרחוב באופן היוצר רחבת כניסה חיצונית לבניין, גבוהה בכ-60 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה. הכניסה משאול המלך מפולשת עם המדרכה אך אחר השער יש 7 מדרגות המלות למפלס המסחר הפנימי.

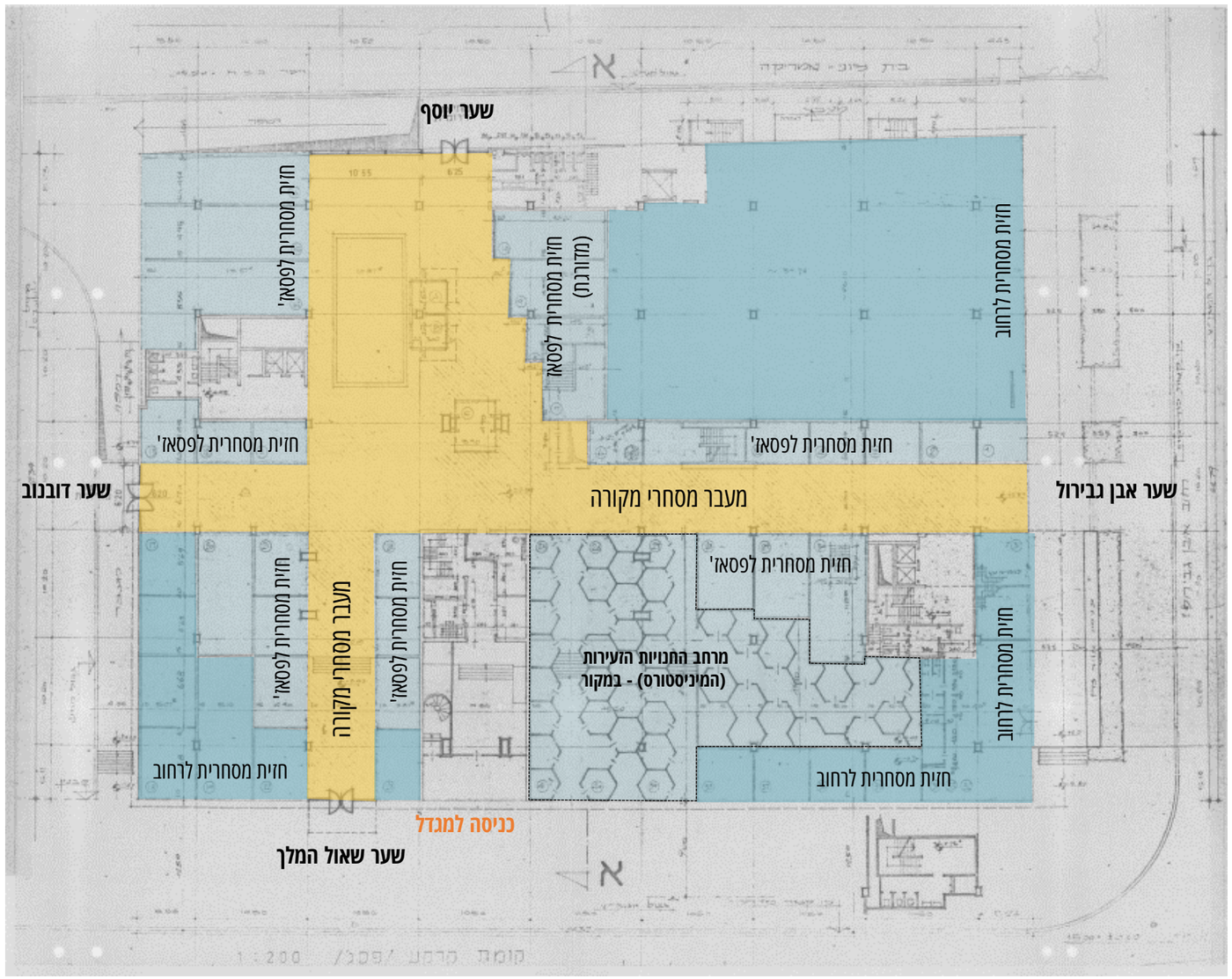
תיאור פיזי של המעברים המקורים (ראו תכנית)

מעבר ניצב לאבן גבירול	מעבר ניצב לשאול המלך	רחבה במפגש המעברים
- רוחב : 6.70 מ'	- רוחב : 6.70 מ'	שטח הרחבה במפגש המעברים כ-650 מ"ר
- גובה: 3.20 מ'	- גובה: 3.20 מ'	
- אורך: כ-80 מ'	- אורך: כ-60 מ'	



"שערי" הלונדון מיניסטורס

תרשים התמצאות

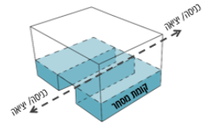


תכנית מפלס המסחר

מקור: GIS עת"א, תיק 00610070

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

2 סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

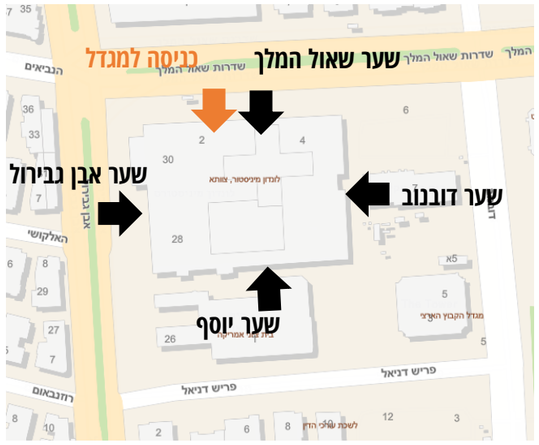


פסאז' לונדון מיניסטור(ס), 1971

אבן גבירול 30 , שאול המלך 4 תל אביב



תרשים התמצאות



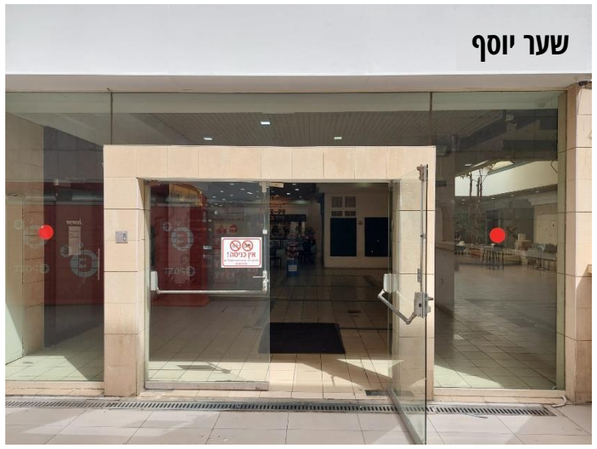
"שערי" הלונדון מיניסטורס

כניסות ונגישות

תצלומי מצב קיים (2022) של ארבע הכניסות למעברים המקורים









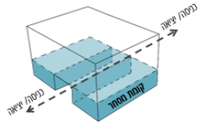




אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

2 סקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' לונדון מיניסטור(ס), 1971



אבן גבירול 30 , שאול המלך 4 תל אביב

מצב קיים

ריצוף פנים: אריחי גרניט פורצלן בגוון בהיר, עם מסגרות בגוון חול המשולבות לאורך המעברים

תאורה: גוון לבן, גופי תאורה שקועים בתקרה אקוסטית

הריצוף הבוהק, פרטי הגמר המזוגגים של החזיתות המסחריות הפנימיות והתאורה התקרתית - משווים לחלל נופך של מרחב קניות מסחרי (indoor).



מעבר אבן גבירול (מבט לרחוב שער דובנוב)



מבט אל הרחבה


מעבר אבן גבירול (מבט לרחוב אבן גבירול)

מסקנות ותובנות – "בנייני פסאז'" בעיר הלבנה

בחלק זה נסקרו שתי טיפולוגיות של בניינים בעלי חזית מסחרית שייחודן בכך שחלק מיחידות המסחר שלהן בקומת הקרקע אינן פונות לרחוב – בניינים עם חצר מסחרית ובניינים עם מעבר מסחרי מקורה. שתי הטיפולוגיות הללו נושאות בעברית את השם "פסאז'", על אף השוני המהותי ביניהן לבין הפירוש השגור של המושג באירופה (רחוב מקורה). הסקר מתמקד בתחום "העיר הלבנה" אולם שתי הטיפולוגיות נוכחות גם בחלקים נוספים של העיר, באופן מיוחד ברובעים 5 ו-7 (יפו). בניינים נוספים, הנמצאים בשולי העיר הלבנה נסקרו באופן חלקי במטרה לתמוך בממצאים (ראו נספחים).

מסקנות

<u>בניינים עם חצר מסחרית</u>

בניינים עם חצר מסחרית פתוחה לשמיים היא טיפולוגיה שזוכה לעדנה בשנים האחרונות בכל העולם המערבי וגם בתל אביב. טיפולוגיה זו שימשה פתרון אדריכלי לתכנון מגרשים בעלי תכסית גדולה (מעל 700 מ"ר) לאורך הרחובות המסחריים. מבחינה אורבנית לטיפולוגיה זו מספר יתרונות ברורים:

1. החצר המסחרית מכפילה את שטח הפנים של החזית המסחרית ואת כמות יחידות המסחר בהשוואה לבניין אחר באותו המגרש ללא חצר פנימית.
2. חצר מסחרית <u>פתוחה לשמיים</u> היא מרחב פיזי המספק תנאים מיטביים – מוצל רוב שעות היום (הצללה עצמית); מרוחק באופן יחסי מתנועת כלי הרכב ועל כן מספק מידה של אינטימיות ושקט ביחס למרחב המדרכה. בשל תנאים אלו החצר המסחרית מושכת עסקי מזון ואירוח או חנויות מיוחדות.
3. חצר מסחרית <u>מקורה</u> היא תת-טיפולוגיה נדירה יותר. בסקר זה אותר רק מקרה אחד העונה על הגדרה זו (אלנבי 94) ועל כן קשה להסיק מסקנות גורפות. החיסרון של החצר המקורה הוא כמובן היעדר אור ואוורור טבעיים, כלומר, על פניו התנאים הפיזיים שהחצר המסחרית מציעה פחות טובים מאלו של החצר הפתוחה. לחצר המקורה יש גם יתרונות: כל חלקיה מוצלים תמיד; ניתן לשלוט באופי התאורה ובעוצמתה. לראייה, בשנות ה-50 שטחי המסחר במקרה הבוחן שנבדק היו אכסניה לחנויות בגדים גדולות של מותגי האופנה מובילים, שנהנו משטח גדול מאוד של חלונות ראווה שפנו לא רק לרחוב אלא גם לחצר המקורה.

<u>בניינים עם מעבר מסחרי מקורה</u>

בניין עם מעבר מסחרי מקורה הוא פתרון אדריכלי שאומץ לאחר קום המדינה בבניינים בעלי עירוב שימושים (מסחר, משרדים, תרבות) ובמגרשים בעלי תכסית בינוי גבוהה. הפסאז' נתן מענה תכנוני לניצול יעיל של השטח הבנוי בחלק הפנימי של המגרש, וליצירת גישה וכניסות מזמינות מכל הכיוונים האפשריים, כלומר, מהרחובות הגובלים במגרש. היתרונות האורבניים של בניינים אלו זהים לאלו של בניינים עם חצר מסחרית (נמנו לעיל). אולם גם טיפולוגיה זו לא זכתה לעדנה מסחרית לאורך זמן, וגם היא נמצאת בנסיגה בהיבט התכנוני.

החיסרון העיקרי של מעבר מסחרי מקורה נעוץ בעיקר במאפיינים הפיזיים שלו:

1. **אפקט המנהרה.** מעבריים ארוכים ומונוטוניים, או כאלו שבהם שדה הראייה של הולך הרגל מוגבל עשויים לגרום לתחושת אי נוחות. רוב המעברים המקורים שנבדקו היו ארוכים למדי - בממוצע בין 50 ל-80 מ' או מעוקלים (ע"ע בית אל על). הנכנס בהם לא רואה את "האור בקצה המנהרה".
2. **פרופורציות חלל המעבר והכניסות אליו.** נזכיר שהמעבר המקורה אמור לדמות סמטה עירונית (שמטבעה אינה מקורה), נגישה ופתוחה לכל בכל שעות היממה. כאשר גובה החלל נמוך (פחות מ-5 מ') והפתחים סגורים בדלתות תחושת הציבוריות של ה"פסאז'" נעלמת, ועוברי אורח יעדיפו תוואי הליכה ארוך יותר לאורך המדרכות מאשר תוואי מקוצר במעבר.

מהמחקר עולה שבנייני פסאז' הם טיפולוגיה שנמצאת בנסיגה. בניינים חדשים עם חצר מסחרית לא הוקמו בתקופה שלאחר קום המדינה. בניינים עם מעבר מסחרי מקורה הוקמו בשנות ה-60 ו-70 ואז חדלו.

<u>הסיבות לנסיגת הטיפולוגיה</u>

1. **תכנון סטטוטורי ש"מתנגש" עם הטיפולוגיה**. בתכניות המפורטות בעבר נקבעו זכויות בניה באחוזים תוך קביעת מגבלות תכסית, בדרך זו נותרו שטחים לא מבונים בשטח המגרש (מעבר לשטחי המרווחים). בעשורים האחרונים רווחת מגמה של קביעת נפח בניה בתכניות מפורטות כך שאין חובה להותיר שטחים לא מבונים במגרש, פרט לשטחי המרווחים. זכויות הבניה שנוספו למגרשים אלו לאורך השנים הובילו להסבה של שטחי המסחר במעברים המקורים לשימושים סחירים אחרים (משרדים, סדנאות, אחסון וכד') שאינם זקוקים לחזית מסחרית פעילה.
2. **פוטנציאל לא ממומש**. הפסאז'ים הקיימים נחלו חוסר הצלחה בעשורים האחרונים מסיבות שונות הקשורות זו בזו. הראשונה בהן קשורה בריבוי הבעלויות על יחידות המסחר השונות ובהיעדר מנגנון ניהול ריכוזי של שטחי המעבר המשותפים. שטחים אלו לא זכו לתחזוקה שוטפת מספקת, עובדה שהאיצה את תהליכי ההזדקנות והבלייה הפיזית. בתגובה חלה הידרדרות באופי המסחר, מחנויות יוקרה למסחר ירוד. כל אלו יחדיו יצרו תחושה של מרחב לא מזמין, נטוש, ותחושת מוגנות אישית נמוכה. תהליכים אלו הושפעו גם מהדעיכה הכללית של רחובות המסחר המרכזיים בעיר, משינוי בהרגלי הצריכה של המסחר ברחוב ומהופעתם של קניונים במרכז העיר.
3. **תכנון אדריכלי שאינו מעודד הליכתיות ספונטנית.** בעיה זו נפוצה בעיקר בבניינים עם מעבר מסחרי מקורה הנדמים יותר כמנהרה שאינה מזמינה מעבר או שהייה ספונטניים. בעיה זו החריפה במעברים ששופצו, ונדמים כיום למסדרון חנויות בתוך קניון. השיפוץ כולל בדרך כלל התקנת תקרות מונמכות המקטינות את חתך המעבר, תאורה שקועה ובוהקת, ריצוף המעברים בארִיחים מתועשים בהירים, החלפה של זגוגיות חלונות הראווה משקוף לאטום, פיצול קומת היציע המסחרית מקומת החנות ועוד – היבטים אדריכליים ועיצוביים שמבטלים את התחושה הנעימה והמזמינה שהמרחב יכול היה ליצור.

תובנות - עתיד בנייני הפסאז'

אנחנו סבורות שלטיפולוגיה של בניני פסאז' יש ערך אורבני רב, שכן היא מציעה חללים סמי-ציבוריים בעלי ייחוד ויתרונות אורבניים ואדריכליים. מדובר בפתרון תכנוני מיטבי למגרשים בסדר גודל בינוני (עד 2,000 מ"ר) שביכולתם ליצור גיוון של פעילות ותנועה לאורך הרחוב המסחרי המסורתי, תוך הרחבה משמעותית של שטח הפנים של החזית המסחרית. תחושת הביטחון האישי היא היבט הנוגע כמעט באופן בלעדי לניהול המרחב – תחזוקה גבוהה מושכת מסחר איכותי והנוכחות האנושית נמשכת אליהם באופן טבעי.

מאפיינים של פסאז' מוצלח

- **נגישות וכניסות:** כניסה/ות במפלס המדרכה של הרחוב הראשי
- **גובה** חנויות: כפול
- **תאורה** טבעית במהלך היום
- **פתח:** בגובה מלא ופתוח (ללא דלתות) 24/7
- **עיצוב וחומרי גמר:** תואמים למרחב ציבורי פתוח
- **מגוון מסחרי**: חנויות גדולות לרחוב; חנויות קטנות לפסאז'
- **חתך מעבר מקורה**: לכל הפחות ריבוע שצלעותיו לא יקטנו מ-7 מ'

1 נספח לסקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית

פסאז' פֶּנְסַק , 1924

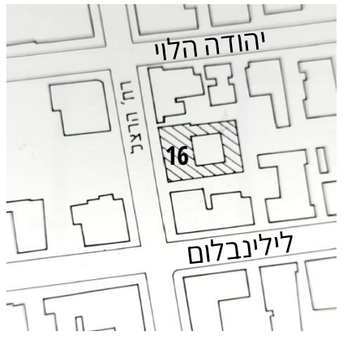
הרצל 16

הבניין ברחוב הרצל 16 הוקם בשנת 5-1924 (תרפ"ד). הוא תוכנן על ידי האדר' יהודה מגידוביץ' עבור היזם מרדכי (צבי אריה) פנסק (Pensak) – איש עסקים יהודי-אמריקאי, מנהיג קהילת יהודי ברוקלין, שעלה לארץ ישראל בשנת 1913. זהו אחד מהמגרשים של שכונת אחוזת בית שלא נבנה קודם לכן. הבניין היה בן שלוש קומות עד לשנת 1927, אז נוספה לו קומה רביעית גם היא בתכנונו של מגידוביץ (דובשני, 1993). המושג פסג' [כך במקור] PESSAGE הוצמד לבניין על ידי היזם מדרכי פנסק, שגם דאג להטביע אותו בעברית ובאנגלית על חזית הבניין בעבודת טיח, זאת למרות שדרך הבניין או המגרש לא היה מעבר.

בניין פסאז' פנסק היה ככל הנראה מבנה המשרדים הראשון בתל אביב. עיצוב החזית מהודר מאוד "כדי להפגין את הנוכחות של החברה המסחרית עבורה מיועד הבניין" (שם, עמ' 159). חזית הבניין הפונה לרחוב הרצל מתהדרת במאפיינים אקלקטיים בהשפעת הבוזאר: סימטריה; טיח רוסטיקו בקומת הקרקע המסחרית; פתחי קשת מעוגלת; אומנות מובלטות עם כותרות קלאסיות; ארקר מעוגל מעל דלת הכניסה; עיטורי טיח בעבודת אומן. בפתח הכניסה הותקן שער ברזל מעוצב שנסגר לאחר שעות הפעילות.

לאורך השנים התיישבו בבניין עסקים שונים, ובתקופות מסוימות אף פעלו בו מערכת עיתון ידיעות אחרונות ובית הדפוס של עיתון הצופה. על גג הבניין פעל בית קפה ובלילות הקיץ ניגנה בו תזמורת ריקודים.

היתרון הבולט של חצר הבניין הוא שהיא מספקת חלל שקט ומוצל לפעילות המסחרית המתקיימת בה. הכניסה לחצר, דרך פתח צר ברוחב דלת, מפתיעה את המבקרים וחושפת אותם למרחב "סודי" בעיר הסואנת. את היתרונות הללו ניצלה בהצלחה קבוצת R2M אשר שיפצה את החצר הפנימית והקימה בה בשנת 2018 בר-מסעדה בשם "דיסקו טוקיו" המתואר ב-google על ידי בית העסק כ"בית קפה טרנדי שפועל כל היום במבנה משנות ה-20 של המאה ה-20 עם חצר פנימית, אוכל בינלאומי ומופעי די-ג'יי בלילה".



נייר המכתבים של מרדכי צבי אריה פנסק
מקור: GIS עת"א





חזית הבניין לרחוב הרצל, 2012
מקור: ויקיפדיה: פסאז' פנסק

רחוב הרצל בשנת 1924 [פסאז' פנסק במלבן האדום]
מקור: דובשני, 1993 עמ' 1956



אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

1 נספח לסקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית

פסאז' פֵּנְסַק , 1924

הרצל 16

תיאור המגרש והחצר

- שטח המגרש: 814 מ"ר, בניין לא פינתי
- שטח החצר: כ-12 מ' רוחב, כ-12 מ' עומק = כ-150 מ"ר
- אורך הוויטרינות לרחוב: כ-20 מ'
- כניסה לחצר מרחוב הרצל

תיאור קומת הקרקע (לפי היתר שינויים משנת 1960)*

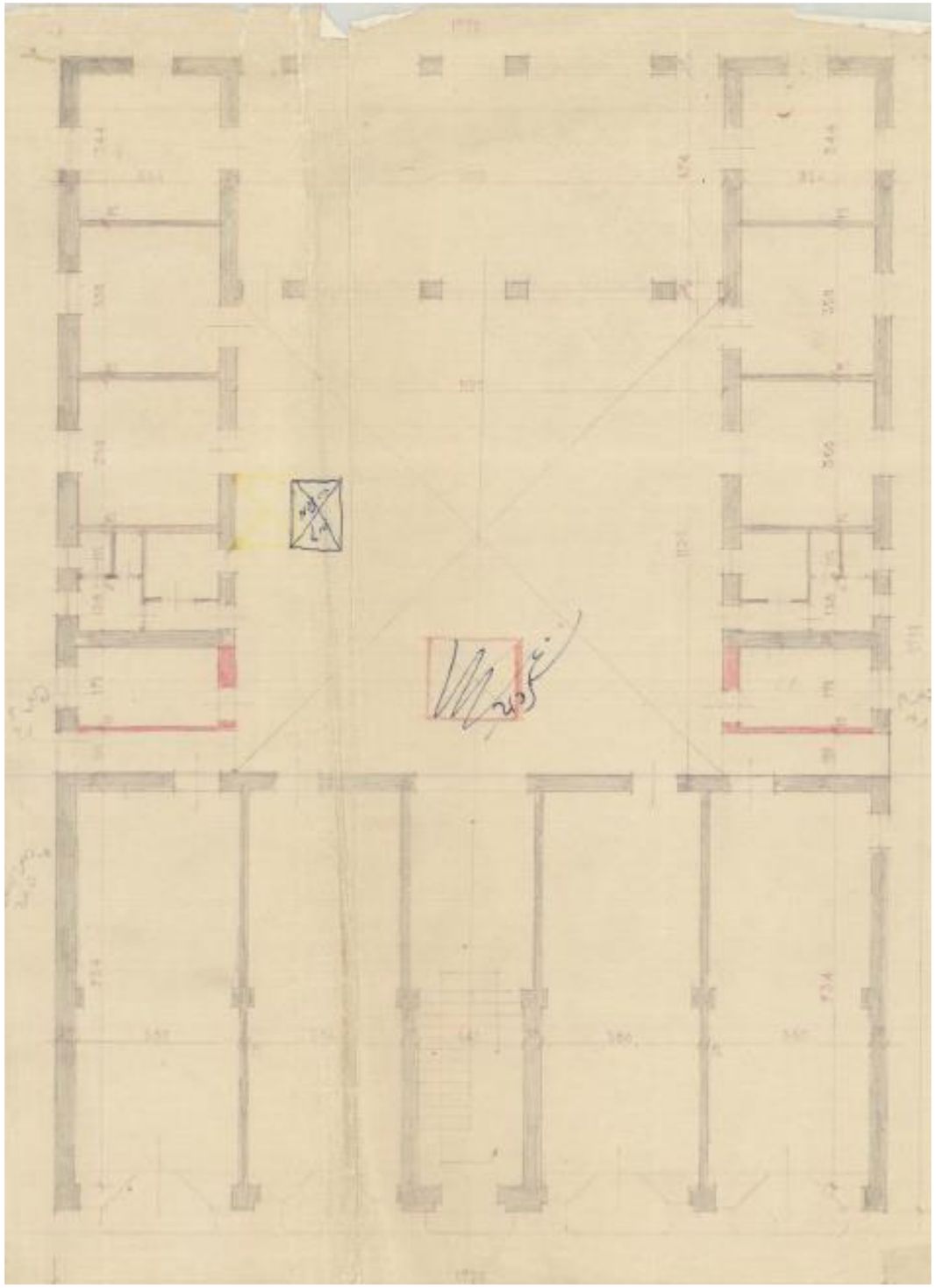
- **חזית לרחוב הרצל**: 4 יחידות מסחר ראשיות ארוכות וצרות בשטח של כ-35 מ"ר כ"א + כניסה ראשית לבניין.
- **יחידות מסחר בחצר:** 5 יחידות מסחר בכל אגף – סה"כ 10 חנויות. שטח כל אחת מהן כ-12 מ"ר. הכניסה לחנויות היא דרך החצר המשותפת.

בשנת 1960 הוסבו שתי יחידות מסחריות הפונות לחצר, אחת בכל אגף, לחדרי שירותים.



➢ **מכתב נלווה לבקשה להיתר**
מבוקש לאשר בניין משרדים ברח' הרצל 16
חתומים – צבי אריה פנסק (היזם), יהודה מגידוביץ (האדריכל)
מקור: GIS עת"א

➢ **תכנית קומת קרקע בהיתר שינויים**
רישיון 543, 19.12.1960 מקור: GIS עת"א



1 נספח לסקר מרחבי - בניין עם חצר מסחרית

פסאז' פֵּנְסַק , 1924

הרצל 16



חזית הבניין לרחוב הרצל, 2018
צילום: נדעון לוין, Xnet



מבט אל החצר הפנימית לפני השיפוץ, 2017
צילום: שירי ארד, Xnet



מבט אל החצר הפנימית, 2018
צילום: נדעון לוין, Xnet

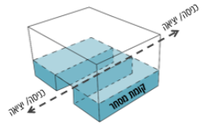


מסעדת דיסקו טוקיו – החצר בשעות הערב
צילום: נמרוד סונדרס, וואלה.

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

2 נספח לסקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' סולל בונה (תמר), 1950 – 2009 (נהרס)



אלנבי 111, יבנה 38

פסאז' סולל בונה (תמר) נחנך בתחילת 1950. הבניין בו הוא שוכן תוכנן עבור חברת הבנייה ההסתדרותית "שיכון עממי בע"מ" על ידי האדריכלים דב כרמי ואריה שרון. שטחי הבניין כללו מרתף, קומת קרקע מסחרית עם קומת יציע ו-4 קומות למשרדים עבור חברת "סולל בונה". הבניין הוקם על מגרש צר וארוך, תוצאה של איחוד שתי חלקות. על כן חזית אחת שלו פונה לרחוב אלנבי והשנייה פונה לחוב יבנה. המימד הארוך של המגרש חייב פתרון תכנוני מיוחד – מעבר מסחרי מקורה, בעל שתי כניסות נגדיות המקשר בין הרחובות אלנבי ויבנה. בקומת הקרקע של הבניין שכנו כ-20 בתי עסק, הבולט שבהם היה קולנוע "תמר" שניצב בקצה הצפוני ומשך קהל רב.

תכסית הבינוי במגרש הותירה חצר פתוחה לשמיים (בסמוך לחלל שיועד לבית-קפה מסעדה – ראו תכנית בעמוד הבא). במרכז הבניין הבינוי היה בן קומה אחת ובתקרתו הותקן סקיי-לייט שהכניס אור טבעי לפסאז'. הבניין היה בסגנון מודרניסטי-אריסטוקרטי, עם תוכנית פשוטה ויעילה וחצר פנימית שסיפקה איכויות אקלימיות לחללי הבניין הפונים אליה. חוקר האדריכלות, ד"ר צבי אלחייני, התייחס לתופעה בהקשר לפסאז' סולל בונה:

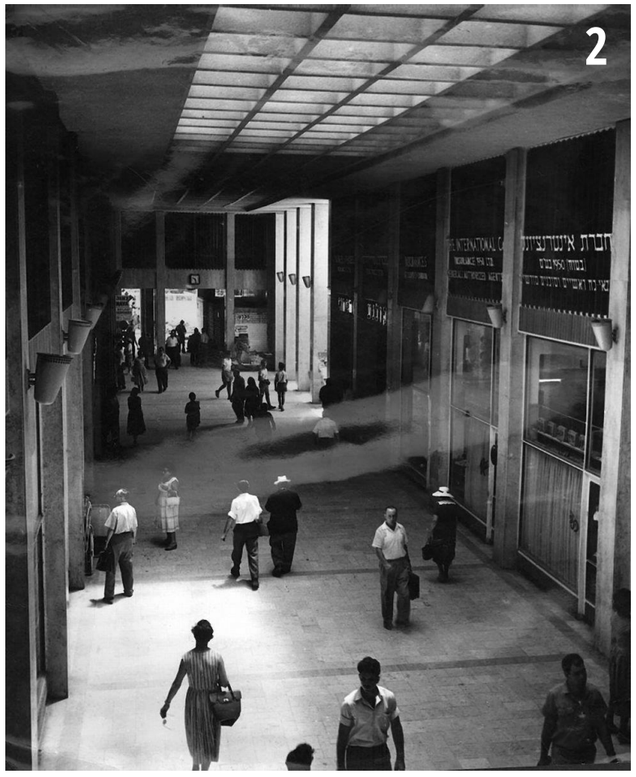
"פסאז' סולל בונה היה דוגמה פורצת דרך בעירוניות הישראלית לתכנון מושכל [...] בניין המשרדים, פסאז' החנויות ובית הקולנוע היו אחד מרגעי המופת של האדריכלות העירונית בישראל [...] בבניין משרדים צנוע ומעולה באיכויותיו החומריות, הבנייניות והעירוניות, שנבנה במרקם יום-יומי רציף וצפוף, בלי טקסים ומבואות, בחוכמת המידה הנכונה. מפלס הרחוב שלו סיפק מערכת פשוטה של חללי מסחר מהודרים ומאופקים והפסאז' הפתוח שעבר באמצע חזיתו הראשית אישר סטייה אלגנטית משאון הרחוב דרך מעבר מסחרי מקורה לכיוון רחוב יבנה וחצר פנימית נעימה שאיוורה והאירה את משרדי הקומות העליונות."

בתוך הארץ, דביר, 2009.

עם השנים הלך והידרדר מעמדו של רחוב אלנבי ועמו גם האטרקטיביות של הפסאז'. חנויות היוקרה התחלפו במסחר נמוך ובקולנוע "תמר" הוקרנו סרטים פורנוגרפיים.

בשנת 1998 החליטה קבוצת שיכון ובינוי, אשר רכשה את סולל בונה, להעתיק את משרדיה לרמת גן. הבניין ננטש כמעט לחלוטין, למעט חנויות בקומת הקרקע שהמשיכו לפעול. בתחילת שנות ה-2000 נרכש המגרש על ידי קבוצת יזמים עבור מגדל מגורים ומרכז מסחרי בצמוד לו. הבניין, שלא הוכרז לשימור, נהרס בשנת 2009.



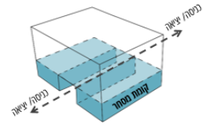


פסאז' סולל בונה (תמר) בימי הזוהר, 1960 לערך
[1] מבט לכיוון רחוב אלנבי. מקור: לע"מ D219-066
[2] מבט לכיוון רחוב יבנה. מקור: www.tlv100.net

פסאז' סולל בונה, 1990 לערך
מבט אל הבניין מרחוב אלנבי. מקור: תיק בניין (תמונות שימור), GIS עת"א



2 נספח לסקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

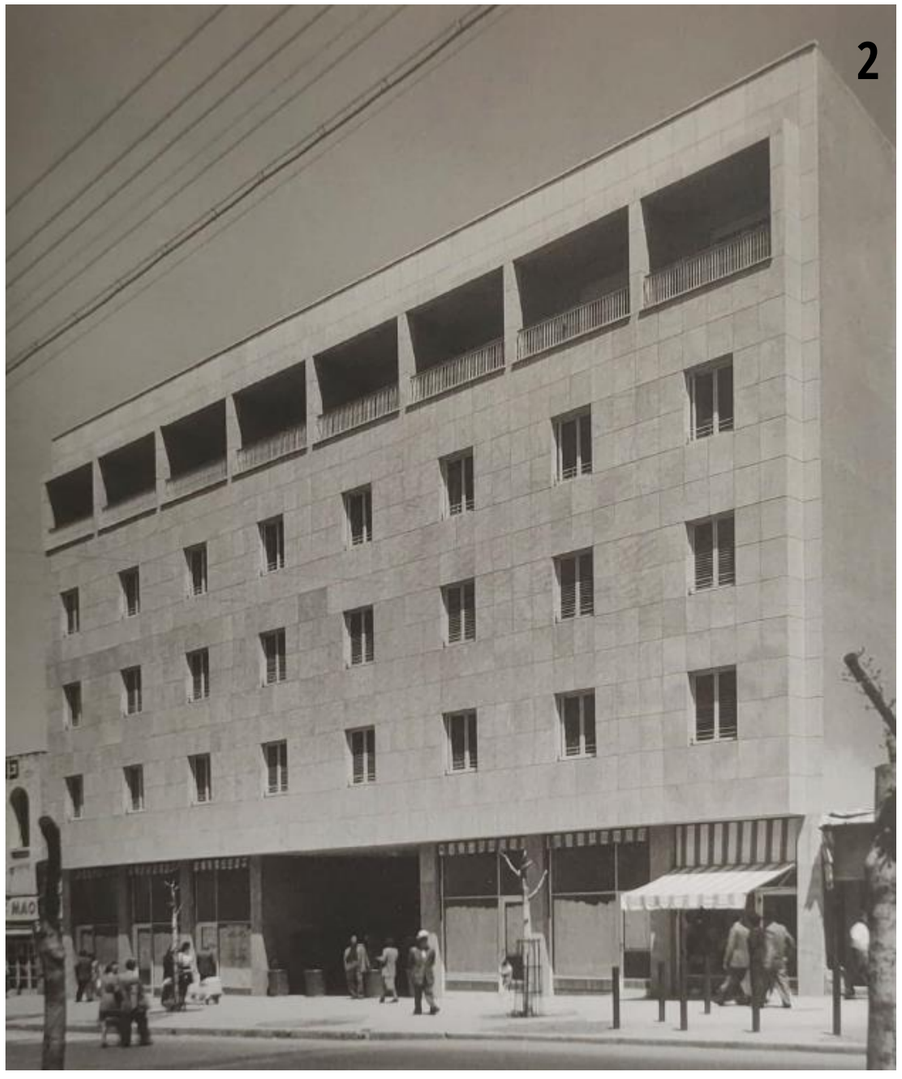


פסאז' סולל בונה (תמר), 1950 – 2009 (נהרס)

אלנבי 111, יבנה 38







פסאז' סולל בונה (תמר), 1950
[1] תקריב בתוך הפסאז'
[2] חזית לרחוב אלנבי
[3] בית הקפה בחצר הבניין בחלק הקרוב לרחוב יבנה
מקור: כרמי-מלמד עדה, 2018. אבא שלי, דב כרמי. הוצאת בבל

2 נספח לסקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' סולל בונה (תמר), 1958

אלנבי 111, יבנה 38

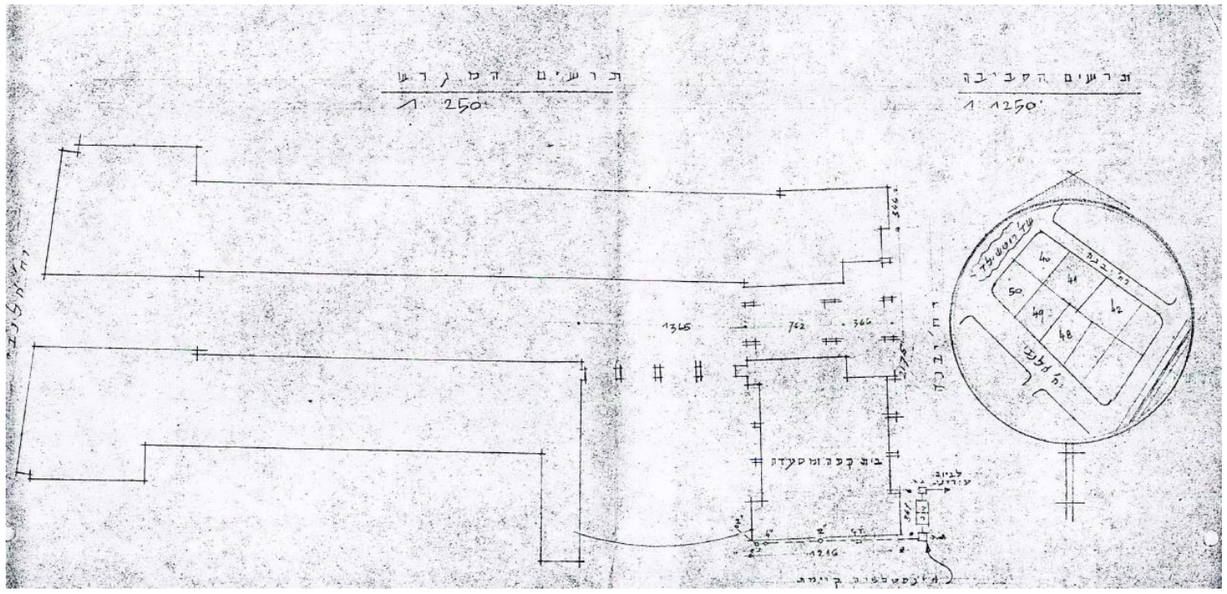
המעבר המקורה

- רוחב : 7.00 מ'
- גובה: 7.60 מ'
- אורך: כ-70 מ'
- מפלס קומת החנויות: מפולש עם המדרכה.
- תאורה טבעית על ידי סקיילים במרכז החלל

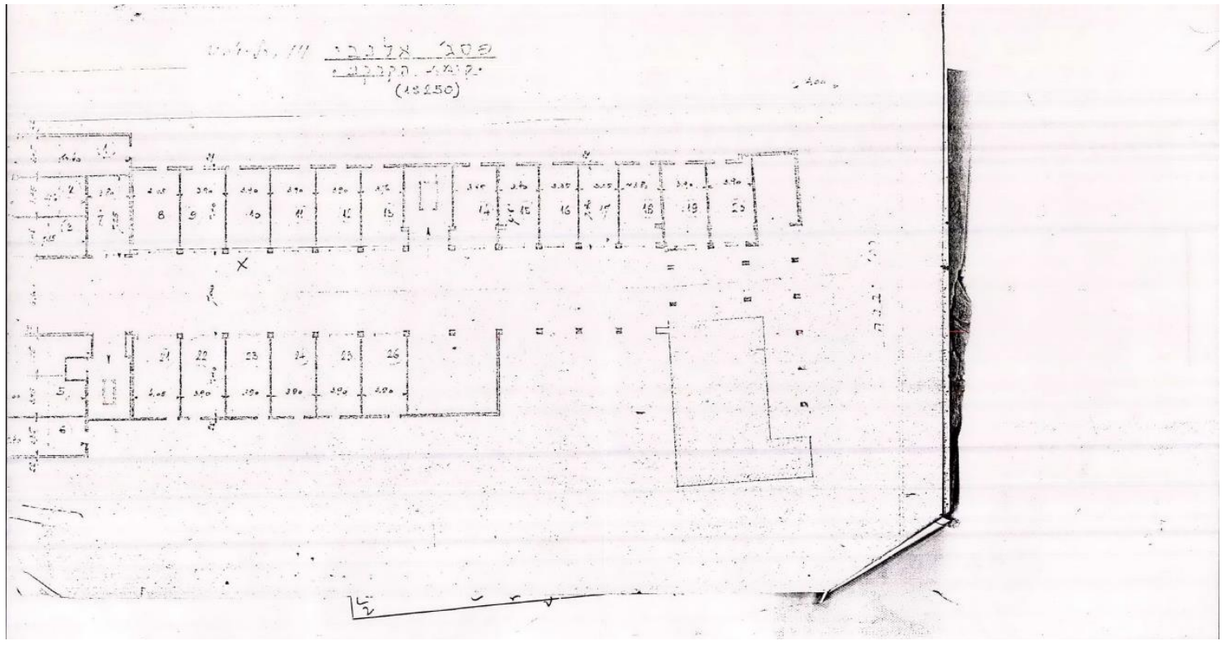
תיאור החנויות (לפי תכנית קומת קרקע)

- **חזית לרחוב אלנבי:** 6 יחידות מסחר בגדלים שונים + כניסה ראשית לפסאז'. הכניסה ליחידות המסחריות היא רק מהרחוב, אין גישה מהפסאז'.
- **חזית לרחוב יבנה**: 2 יחידות מסחר + כניסה משנית לפסאז'. אחת החנויות יועדה במקור לבית קפה-מסעדה.
- **חזית פנימית לפסאז'** – 20 יחידות מסחר בשטח של כ-30 מ"ר כל אחת. הכניסה ליחידות המסחריות היא רק מהפסאז', אין גישה מהרחוב.

תרשים המגרש והסביבה
מקור: תיק בניין (תכנית לא חתומה), GIS עת"א



תכנית קומת קרקע, קנ"מ 1:250
מקור: תיק בניין (תכנית לא חתומה), GIS עת"א



החלטת ועדת בנין ערים לאשר את הבקשה להיתר
מקור: תיק בניין (מסמכים בתהליך הרישוי), GIS עת"א



17079 בקשת שכרן עממי בע"מ, רחוב אלנבי 111 (תיק 413)
תכנית מס' 1800 מיום 7.3.1948.

תוכן הבקשה:- תכנית לבנין בן 4 קומות, קומת יציע ומרתף.

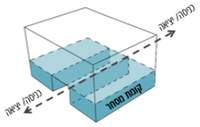
ו.ב.ע. בישיבתה מיום 16.3.1947 אשרה תכנית לבנין 3 קומות עם יציע.
הוגשה תכנית לבנין 4 קומות עם יציע ומרתף בשטח המהווה 135% משטח הבנין. גבה קומה א' הוגדל עד 7.60 מטר. במקום 7.20 מטר המאושרים. בחזית יסודר ארקר ברוחב 65 ס"מ. ביציעי החנויות שלצד רחוב אלנבי יסודרו מטרדים עם כניסות מחדר המדרגות. הבנין יבנה בקירות משותפים משני הצדדים. הסכמת השכנים טרם הומצאה. הועדה האדריכלית מיום 13.4.1948 ממליצה על אשור החזית יחד עם הארקר וכמו כן על נסיגת הבנין ביטר אחד במגרש הפנה לסדרות רוטשילד.

תועדה מחליטה:- לאשר את הבקשה, בתנאי שיצאתו את המגרשים.

13513166.pdf

2 נספח לסקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' אלנבי (הבורסה), 1958 + 1959



אלנבי 113, יבנה 40

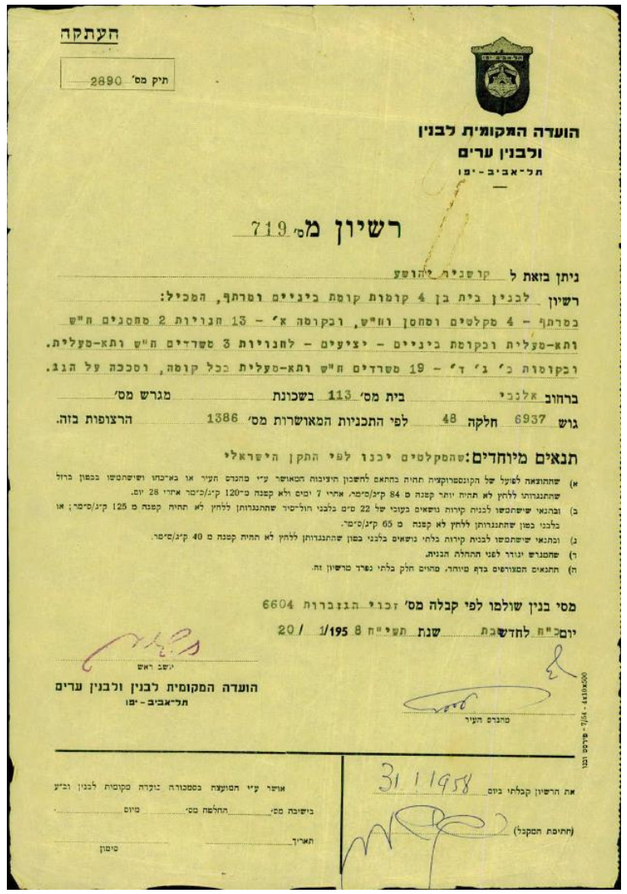
פסאז' אלנבי הוא מקרה מיוחד של פסאז' מסחרי, שכן הוא מורכב משני בניינים נפרדים (שתי חלקות שונות) שתוכננו ונבנו בנפרד על ידי האדריכלים אריה שרון ובנימין אידלסון. קומת הקרקע של הבניינים תוכננה עם חזית מסחרית משני הצדדים של חצר פנימית מקורה. החיבור בין שתי החצרות יצר בניין עם פסאז' אורכי המחבר את רחוב אלנבי לרחוב יבנה – בדומה ובמקביל לפסאז' סולל בונה במגרש הצמוד מצפון. שני הבניינים הם:

- **בניין ברחוב אלנבי 113**, בית קושניר, קיבל היתר בניה בשנת 1958. שטחי הבניין כללו מרתף, קומת קרקע מסחרית עם קומת יציע ו-3 קומות למשרדים. בשטח קומת הקרקע המסחרית תוכננו 13 חנויות עם קומת יציע, מרביתן פונות אל חצר מסחרית שסודרה בקדמת הבניין.
- **בניין ברחוב יבנה 40**, נבנה בשלבים החל משנת 1959 עבור חברת "הבניינים להשכרה בע"מ". שטחי הבניין כללו מרתף חניה, קומת קרקע מסחרית עם קומת יציע ו-3 קומות למשרדים. בשטח קומת הקרקע המסחרית תוכננו 16 חנויות עם קומת יציע כולן פונות אל מעבר מקורה פנימי.

בין השנים 1967 – 1983 שכנה הבורסה לניירות ערך בבניין באלנבי 113. הבורסה נוסדה ב-1953 כחברה ללא מטרת רווח ופעלה בשנותיה הראשונות בסניפי בנק לאומי. בשנת 1960 עברה למשכן רשמי ומסודר בבניין זה. בשנות ה-70 חלפה תהילתו של רחוב אלנבי, ואיתה תהילתו של הפסאז'. הבורסה גדלה והתפתחה וחיפשה בית חדש, הולם לגידול במעמדה ובפעילותה. בשנת 1983 העתיקה הבורסה את משכנה לרחוב אחד העם 54.

כיום הפסאז' סגור בדלתות משני הכיוונים. החללים בתוך הפסאז' הוסבו למשרדים. חזיתות הבניין נצבעו בגוון ורוד פוקסיה.




העתקה

תיק מס' 2890

הועדה המקומית לבנין
ולבנין ערים
תל-אביב-יפו

רשיון מס' 719

ניתן בזאת ל קושניר יהושע
רשיון לבנין בית בן 4 קומות קומת ביניים ומרתף, המכיל:
במרתף - 4 מקלטים ומחסן וח"ש, ובקומה א' - 13 חנויות 2 מחסנים ח"ש
ותא-מעלית ובקומת ביניים - יציעים - לחנויות 3 משרדים ח"ש ותא-מעלית.
ובקומות ב' ג' ד' - 19 משרדים ח"ש ותא-מעלית בכל קומה, ומסכה על הגג.
ברחוב אלנבי בית מס' 113 בשכונת מגרש מס'
גוש 6937 חלקה 48 לפי התכניות המאושרות מס' 1386 הרצופות בזה.

תנאים מיוחדים: שהמקלטים יכנו לפי התקן הישראלי

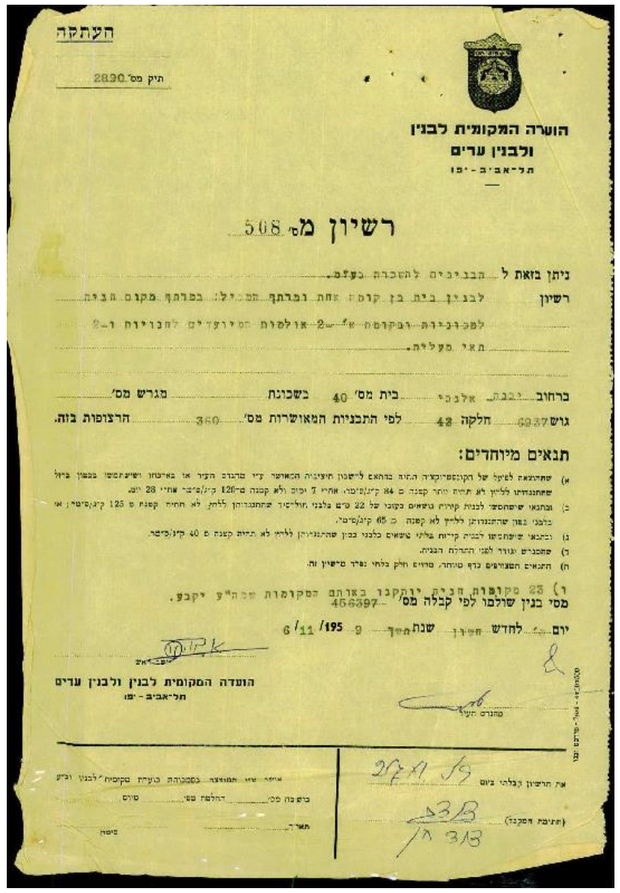
א) שהתנאה לשקל של הקונסטרוקציה תהיה בהתאם לחשבון תוצאות המאושר ע"י מהנדס העיר או באישורו ושישתמשו בטפון בריזל
ב) שהמגורים ללחץ לא תחת יותר קטנה מ 84 ק"ג/סמ"ר אחרי 7 ימים ולא קטנה מ-120 ק"ג/סמ"ר אחרי 28 יום.
ג) ובתנאי שישתמשו לבנות קירות נושאים בעובי של 22 ס"מ בלבני חולייסר שהמגורים ללחץ לא תחת קטנה מ 125 ק"ג/סמ"ר או בלבני בטון שהמגורים ללחץ לא קטנה מ 65 ק"ג/סמ"ר.
ד) ובתנאי שישתמשו לבנות קירות בלתי נושאים בלבני בטון שהמגורים ללחץ לא תחת קטנה מ 40 ק"ג/סמ"ר.
ה) שהמבנים יעוגר לפני התחלת הבניה.
ו) תנאים המצוינים בדף סיוחר, מהווים חלק בלתי נפרד מרשיון זה.

מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' זכוי הנכרות 6604
יום כ"ח לחדשת שנת תעי"ח 8 20/ 1/195

יושב ראש
הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
תל-אביב-יפו
מהנדס העיר

את תרשיון קבלתי ביום 31/1/1958
(חתימת המקבל)

אושר ע"י המועצה בספטמבר נוקדה מקומות לבנין ובניה
בושיבה מס' תחלטת מס' טיום
תאריך
סימון


העתקה

תיק מס' 2890

הועדה המקומית לבנין
ולבנין ערים
תל-אביב-יפו

רשיון מס' 508

ניתן בזאת ל הבנינים להשכרה בע"מ
רשיון לבנין בית בן קומת אחת ומרתף מכיל: במרתף מקום חניה
למכוניות ובקומת א' - 2 אולמות מיועדים להנויות ו-2
תאי מעלית.
ברחוב יבנה אלנבי בית מס' 40 בשכונת מגרש מס'
גוש 6937 חלקה 42 לפי התכניות המאושרות מס' 360 הרצופות בזה.

תנאים מיוחדים:

א) שהתנאה לשקל של הקונסטרוקציה תהיה בהתאם לחשבון תוצאות המאושר ע"י מהנדס העיר או באישורו וישתמשו בטפון בריזל
שהמגורים ללחץ לא תחת יותר קטנה מ 84 ק"ג/סמ"ר אחרי 7 ימים ולא קטנה מ-120 ק"ג/סמ"ר אחרי 28 יום.
ב) ובתנאי שישתמשו לבנות קירות נושאים בעובי של 22 ס"מ בלבני חולייסר שהמגורים ללחץ לא תחת קטנה מ 125 ק"ג/סמ"ר או
בלבני בטון שהמגורים ללחץ לא קטנה מ 65 ק"ג/סמ"ר.
ג) ובתנאי שישתמשו לבנות קירות בלתי נושאים בעובי של 22 ס"מ בלבני חולייסר שהמגורים ללחץ לא תחת קטנה מ 40 ק"ג/סמ"ר
ד) שהמבנים יעוגר לפני התחלת הבניה.
ה) תנאים המצוינים בדף סיוחר, מהווים חלק בלתי נפרד מרשיון זה.

ו) 23 מקומות חניה יותקנו באותם המקומות שנק"ע יקבע.
מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' 466397
יום כ' לחדש חשון שנת תרי"ט 9 6/11/195

יושב ראש
הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
תל-אביב-יפו
מהנדס העיר

את תרשיון קבלתי ביום 25/11/59
(חתימת המקבל)

אושר ע"י המועצה בספטמבר נוקדה מקומות לבנין ובניה
בושיבה מס' תחלטת מס' טיום
תאריך
סימון

רשיון מס' 719 - היתר מילולי להקמת בניין עם חנויות "פנימיות" ברחוב אלנבי 113, 31.1.1958
בעל ההיתר: קושניר יהושע
מקור: GIS עת"א

רשיון מס' 508 - היתר מילולי להקמת בניין עם חנויות "פנימיות" ברחוב יבנה 40, 6.11.1959
בעל ההיתר: הבניינים להשכרה בע"מ
מקור: GIS עת"א

חדר עסקאות של הבורסה לניירות ערך
בקומה הרביעית ברחוב אלנבי 113
3.3.1968 צילום: משה מילנר
מקור: לע"מ, D442-006

ידיעה על פתיחת משרדי הבורסה בבניין ברחוב אלנבי 113
ידיעות אחרונות. 25.8.1967


הבורסה לניירות ערך
— לאולמיה החדשים —

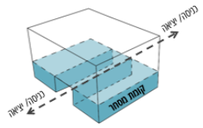
— מאת ג. אזחר, כתבנו לענייני פיננסיים —

הבורסה לניירות ערך תעבור לאולמות החדשים ב־3 בספטמבר. אולמות אלה נמצאים בקומה העליונה של בית הבורסה, ברחוב אלנבי 113 בתל־אביב.

2 נספח לסקר מרחבי – בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' אלנבי (הבורסה), 1958 + 1959

אלנבי 113, יבנה 40



בניין יבנה

המעבר המקורה

- רוחב : 5.60 מ'
- גובה: 5.40 מ'
- אורך: כ-34 מ'
- מפלס קומת החנויות: הכניסה מרחוב יבנה מפולשת עם המדרכה.

תיאור החנויות

- **חזית לרחוב יבנה**: 2 יחידות מסחר משני צידי הכניסה לפסאז'. הכניסה ליח' מהפסאז'.
- **חזית פנימית לפסאז'** – 16 יחידות מסחר. בדופן הצפונית יחידות קטנות יותר ששטחן כ-15 מ"ר כ"א. בדופן הדרומית יחידות כפולות בגודלן – כ-30 מ"ר כ"א. הכניסה ליחידות המסחריות היא רק מהפסאז', אין גישה מהרחוב.

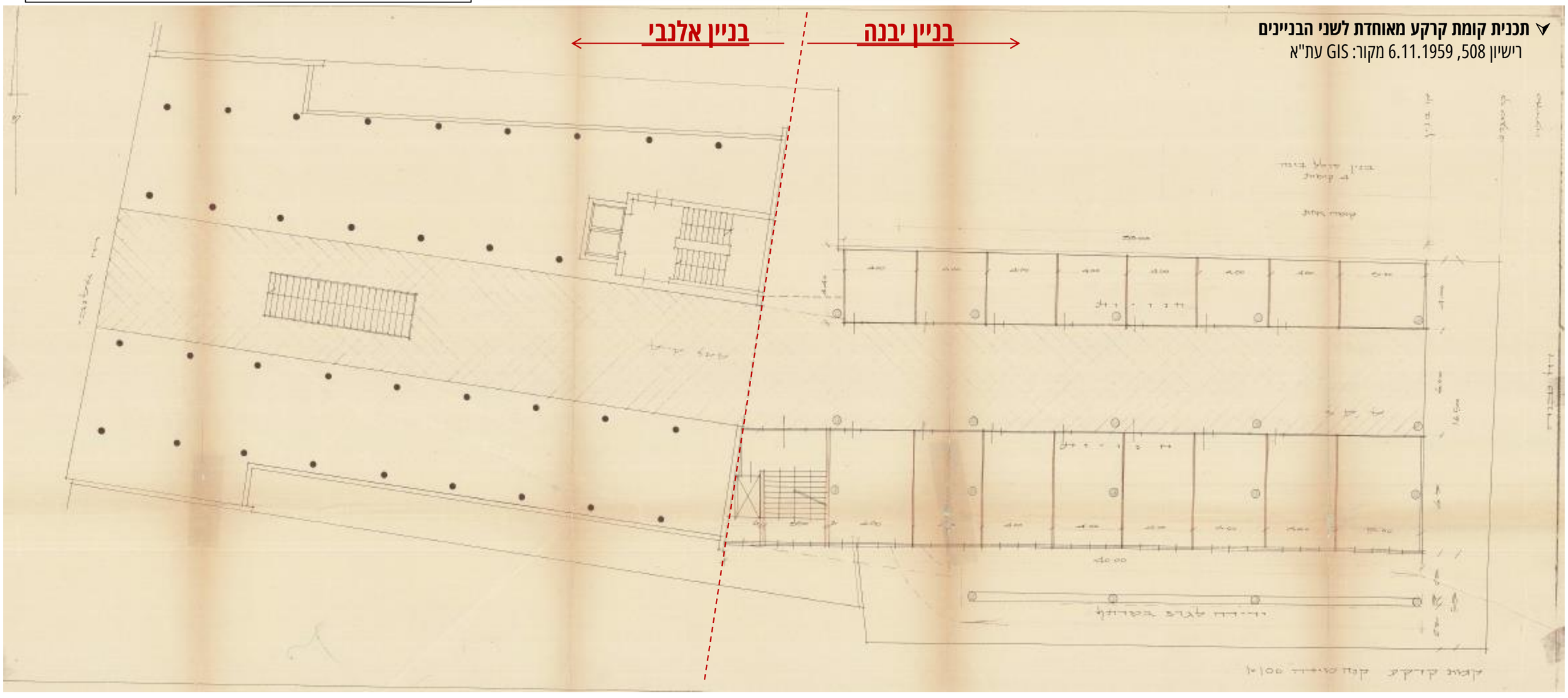
בניין אלנבי

המעבר המקורה

- רוחב : 7.00 מ'
- גובה: 6.0 מ'
- אורך: כ-40 מ'
- מפלס קומת החנויות: הכניסה מרחוב אלנבי מפולשת עם המדרכה.

תיאור החנויות

- **חזית לרחוב אלנבי**: 3 יחידות מסחר. הכניסה ליחידות המסחריות מהרחוב.
- **חזית פנימית לפסאז'** – 11 יחידות מסחר (הערכה). בדופן הדרומית יחידות קטנות יותר בשטח של כ-30 מ"ר כ"א. בדופן הצפונית יחידות גדולות יותר– כ-40 מ"ר כ"א. הכניסה ליחידות המסחריות היא רק מהפסאז', אין גישה מהרחוב.

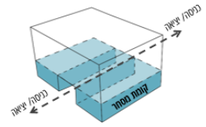


תכנית קומת קרקע מאוחדת לשני הבניינים
רישיון 508, 6.11.1959 מקור: GIS עת"א

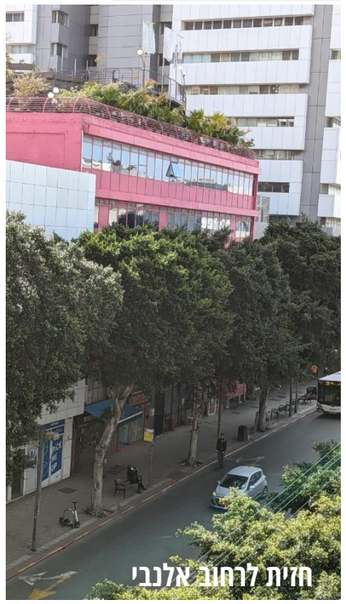
אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA

2 נספח לסקר מרחבי - בניין עם מעבר מסחרי מקורה

פסאז' אלנבי (הבורסה), 1958 + 1959



אלנבי 113, יבנה 40


חזית לרחוב אלנבי



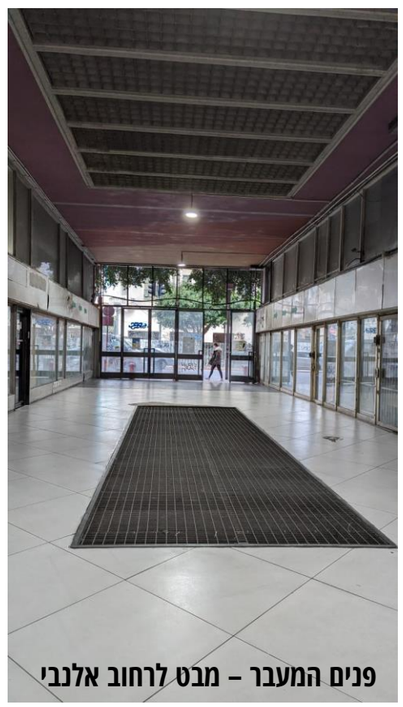
חזית לרחוב אלנבי

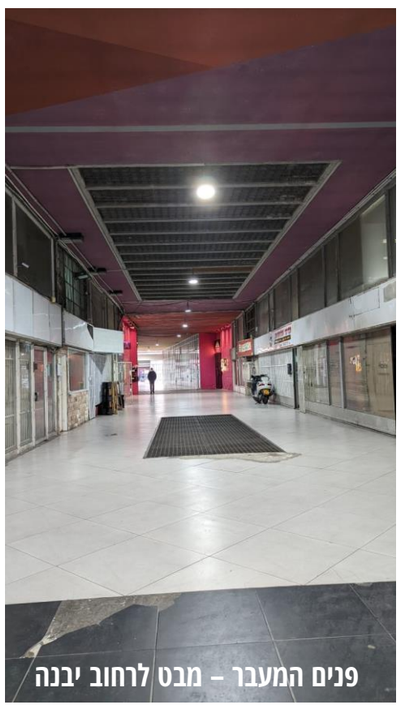

כניסה משנית - רחוב יבנה



כניסה ראשית - רחוב אלנבי


פנים המעבר


פנים המעבר – מבט לרחוב אלנבי


פנים המעבר – מבט לרחוב יבנה

מקורות מידע

מאמרים, כתבות וספרות מקצועית

אונסקו, *"הנחיות אופרטיביות ליישום האמנה למורשת עולמית"*. https://whc.unesco.org/en/guidelines

אילון, גלעד (3.11.2021). כיצד הפכו הקיוסקים לפיצוציות, ומתי בכלל התחלנו לפצח?. *הארץ*.

ארליך, אברהם (1987). *לאופולד קרקאו*. תל אביב: הוצאת הקיבוץ המאוחד

בנימין, ולטר (1982). *פרויקט הפסאז'ים*. תרגום: ניר ורוני רצ'קובסקי (2019). תל אביב: הוצאת בבל

בר אור, אמנון (עורך). (2000). *מדרחוב נחלת בנימין החדש*. תל אביב: הוצאה עצמית

ברקוביץ, אריה ורובין, כרמלה (2012). *חיים היינץ פנחל – מעשה חשבן מורכב*. תל אביב: משפחות פדרמן ופנחל

דביר, נועם (5.11.2009). אין מעבר בפסאז'. *הארץ*.

דובשני, גלעד (1993). *אדריכל יהודה מגידוביץ'*. הוצאת משרד הביטחון

דנקנר, אמנון וטרטקובר, דוד (1996). *איפה היינו ומה עשינו: אוצר שנות החמישים והשישים*. ירושלים: הוצאת כתר

דרויאנוב, אלתר (עורך). (1936). *ספר תל אביב*. תל אביב: ועדת ספר תל-אביב בהשתתפות העירייה.

הלמן, ענת (2007). *אור יום הקיפוה: תרבות תל אביבית בתקופת המנדט*. חיפה: הוצאת הספרים של אוניברסיטת חיפה.

הלמן, ענת (2020). *דגניה פינת הוליבוד: תרבות צריכה ופנאי בראשית המדינה*. ירושלים: מרכז זלמן שז"ר

יודפת, אריה (1969). *60 שנות התפתחותה של תל אביב*. הוצאת עיריית תל אביב-יפו, תדפיס מתוך ספר השנה 1969.

כרמי-מלמד, עדה (2018). *אבא שלי, דב כרמי*. תל אביב: הוצאת בבל

כרמיאל, בתיה (2004). *קורבמן: צלם תל אביבי אחר, 1919-1936*. תל אביב: הוצאת יצחק בן צבי

כרמיאל, בתיה (2006). *בתי הקפה של תל אביב 1920-1980*. תל אביב: הוצאת מוזיאון ארץ ישראל ויד יצחק בן צבי

מצגר-סמוק, ניצה (2004). *Dwelling on the Dunes: Tel Aviv, Modern Movement and Bauhaus Ideals*. תל אביב: L'Éclat

קרני, יובל (18.5.2004). הקיוסק הראשון של תל אביב חוזר. *YNET*

רוטלוי, אורי (2012). משוטטות למיניאטורה: הפסאז'ים של ולטר בנימין כמפתח להכרת העיר המודרנית. *זמנים 119*. עמ' 88 – 99

שביט, יעקב וביגר, גדעון (2001). *ההיסטוריה של תל אביב: מעיר-מדינה לעיר במדינה (1936-1952)*, כרך ב. תל אביב: הוצאת רמות, אוניברסיטת ת"א

תוי: רבעון לאדריכלות, בנין ערים, עיצוב המוצר והאמנויות הפלסטיות. גיליון 1 (1966). תל אביב: מוציא לאור לא ידוע

ארכיונים

ארכיון היסטורי, עיריית תל אביב-יפו: מיכלים 568; 1097; 1098

ארכיון נכסי העירייה, מחלקת נכסים, עיריית תל אביב-יפו

ספריית המפות של החוג לגיאוגרפיה וסביבה, אוניברסיטת תל אביב

תיקי בניין, גנזך הנדסי, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו

ארכיוני אוספי תצלומים

אוסף אילן רוט, הרצליה פיתוח.

אוסף זאב רכטר (RECA) הספרייה הלאומית

אוסף ירמיהו רימון, חיפה.

אוסף מטסון. ספריית הקונגרס האמריקאי

אוסף פרטי נאוה חושן

ארכיון יצחק רפפורט. באדיבות אדר' עודד רפפורט

הצלמניה בתל אביב, צילומי רודי ויסנשטין

ישראל נגלית לעין, יד יצחק בן צבי.

מקורות וארכיונים מקוונים

Ephemera Collection, הספרייה הלאומית.

VTLV - האנציקלופדיה של תל אביב. קישור: https://www.vtlv.co.il/

אוסף דן הדני, הספרייה הלאומית. קישור: https://www.nli.org.il/he/discover/photos/collections/dan-hadani

אוסף התצלומים הלאומי, לשכת העיתונות הממשלתית (לע"מ), מחלקת צילומים. קישור: https://gpophoto.gov.il/haetonot/default.aspx

אוסף יעל רוזן, פייסבוק. קישור: https://www.facebook.com/YaelRozen.Photographer

אוסף מטסון. Matson (G. Eric and Edith) Photograph Collection. ספריית הקונגרס האמריקאי. קישור: https://www.loc.gov/pictures/collection/matpc/

ארכיון אדריכלות ישראל, הספרייה הלאומית. קישור: https://www.nli.org.il/he/discover/archives/ian

ארכיון עיתונות יהודית היסטורית, הספרייה הלאומית. קישור: https://www.nli.org.il/he/discover/newspapers/jpress

אתר XNET

אתר וואלה

אתר חברת בנייני העיר הלבנה. קישור: https://whitecity.co.il/project/dizengoff-99/

אתר נוסטלגיה אונליין. קישור: www.nostal.co.il

אתר קרן תל אביב לפיתוח. קישור: https://telavivfoundation.org/he/

המוזיאון היהודי, ניו יורק. קישור: https://stories.thejewishmuseum.org/

ויקיפדיה

יעקובסון, מיכאל (20.6.2013). *חלון אחורי*.

רכט, דני. תל.אביב.פדיה: תל אביב 100 לחקר תולדות העיר. קישור: https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100

מסמכים סטטוטוריים

מסמך המדיניות להתחדשות רחוב אבן גבירול (2010). עריכה: דני לזר אדריכלים

פרוטוקול ועד שכונת "אחוזת בית" מיום ז' סיוון תר"ע

פרוטוקולים עירוניים מס': 219, 681

תכניות בניין עיר מס': 9, 44, 58, 75, 200, 200א, 336, 485, 487

<u>תיקי תיעוד:</u>

אלנבי 94, תיק תיעוד (2013). אדר' הדס ריקס. בתוך תיק בניין מס' 00040940

בית אל על, תיק תיעוד (2019). נאור מימר אדריכלים. בתוך תיק בניין מס' 00250320

גינות נדס, תיעוד היסטורי (2021). אדר' רות ליברטי-שלו ואדר' עדי הר-נוי.

דיזנגוף 97-99, תיק תיעוד (2015). אדר' שירלי חובב. בתוך תיק בניין מס' 01870970

חצר בית פולק, רח' אחד העם 20 (2001). אדר' קרן מטרני, אמנון בר אור אדריכלים. בתוך תיק בניין מס' 00020010

מונטיפיורי 3 (בית זלצר), תיק תיעוד (2009), אדר' קרן מטרני. בתוך תיק בניין מס' 00100030

סקר תיעוד מקדים לשימור מבנים בפלורנטין (2011). מחקר שהוכן עבור עיריית תל אביב-יפו, מחלקת השימור. אדר' טליה מרגלית

קיוסק לילינבלום 3, תיק תיעוד (2016). אדר' איריס הורוביץ-שלוש. בתוך תיק בניין מס' 00070030

שינקין 3 (בית פלדשטיין), תיק תיעוד (2011), אדר' קרן מטרני. בתוך תיק בניין מס' 00180030

סוף

אדר' ד"ר קרן מטרני
אדר' גלי דר ויזל, MA