



Organisation  
des Nations Unies  
pour l'éducation,  
la science et la culture



מורשת עולמית  
WORLD HERITAGE  
تراث عالمي



הוועד הישראלי לאונסקו  
ISRAEL NATIONAL  
COMMISSION FOR UNESCO  
اللجنة الإسرائيلية لليونسكو

טקסט של הדוחות הרטרופקטיביים על ערך אוניברסאלי היוצא מן הכלל של המורשת העולמית הישראלית שאומץ על ידי ועדת המורשת העולמית של אונסקו במושב ה-34 (ברזיליה, ברזיל, 25 ביולי- 2 באוגוסט 2010)

אתר	העיר הלבנה של תל אביב - התנועה המודרנית
מדינה	ישראל
מס' זיהוי	1096
תאריך הרישום	2003

## תקציר

העיר תל אביב הוקמה בשנת 1909 על הגבעות שלאורך החוף המזרחי של הים התיכון, צפונית לעיר הנמל יפו, המוקפת חומה. במהלך תקופת המנדט הבריטי בפלסטינה (1917 – 1948), התפתחה תל אביב והייתה למרכז אורבאני משגשג ולגרעין הכלכלי והמטרופוליטאני הראשון במעלה בישראל.

האתר הסדרתי כולל שלושה אזורים נפרדים: העיר הלבנה המרכזית, לב העיר ושדרות רוטשילד, ואזור ביאליק, שמוקפים באזור חיץ משותף.

בעיר הלבנה של תל אביב ניתן לראות דוגמה יוצאת מהכלל בקנה מידה גדול של הרעיונות החדשניים של תכנון עירוני שרווחו במחצית הראשונה של המאה ה-20. האדריכלות היא תצוגה סינטטית של כמה מן המגמות החשובות ביותר של התנועה המודרנית באדריכלות, כפי שהתפתחה באירופה. העיר הלבנה היא גם דוגמה יוצאת מהכלל ליישומן של מגמות אלה תוך נתינת הדעת למסורות ותנאי אקלים מקומיים.

תל אביב הוקמה בשנת 1909 והתפתחה במהירות תחת המנדט הבריטי בפלסטינה. שטחה של העיר הלבנה יוצר את חלקה המרכזי, והוא מבוסס על תוכנית המתאר האורבאנית שהגה סר פטריק ג'דס (1925 – 1927), שהיה אחד התיאורטיקנים הבולטים בתקופה המודרנית המוקדמת. תל אביב היא המימוש האורבאני היחיד שלו בקנה מידה גדול, - לא 'עיר-גנים', אלא ישות אורבאנית בעלת צרכים פיזיים, כלכליים, חברתיים ואנושיים המבוססים על גישה סביבתית.

סר ג'דס הגה רעיונות חדשניים דוגמת 'אגד ערים' ו'סביבה' והיה חלוץ בתובנותיו לעניין טבעה של עיר כאורגניזם שמשנתה ללא הרף בזמן ובמרחב, כנוף עירוני וכפרי הומוגני שמשנתה.

העקרונות המדעיים שלו בתכנון ערים, שהיו מבוססים על חזון חדש של 'אתר' ו'דת', השפיעו על התכנון העירוני במאה ה-20 בכל העולם. אלו הן הסוגיות שמשקפות בתוכנית המתאר שלו לעיר תל אביב.

הבניינים תוכננו על ידי אדריכלים רבים, שהוכשרו ועבדו בארצות אירופה רבות. בעבודתם בתל אביב, הם ייצגו את ריבוי המגמות היצירתיות של המודרניזם, אך גם נתנו דעתם לאיכות המקומית והתרבותית של האתר. אף אחת מן הדוגמאות האירופאיות או הצפון-אפריקאיות אינה מציגה סינתזה כזו של תמונה מודרניסטית וגם אינן בקנה מידה זהה. מסורות מקומיות מוסיפות לעושרם של הבניינים בתל אביב. התכנון הותאם לתנאים האקלימיים הספציפיים של האתר, דבר שמעניק לבניינים ולאנסמבל בכללותו אופי מיוחד.

**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.

## שלמות (2010)

רוח התוכנית של ג'דס נשמרה מאוד בצורות שונות של עיצוב אורבני (מורפולוגיה, חלוקה, מדרגיות ופרופיל של רחובות, יחסיות בין שטחים פתוחים וסגורים). התשתית האורבנית היא ללא פגע למעט כיכר דיזינגוף בו השתנתה התכנית לתנועה ולמעבר אנשים. למרות מאמצים להחזיר את התכנית המקורית, שינויים משמעותיים עשויים להשפיע על השלמות של האנסמבל האורבני בעתיד.

שינויים בולטים באזור החייץ לאור התפתחות היסטורית ובינוי בשנות 1960-1990, כולל מבני מגורים ומשרדים שהם מחוץ לפרופורציה של קנה המידה. העיר הלבנה משמרת בתוכה טבעת של מבנים גבוהים אשר ללא ספק ישנו את היחסים הראשוניים עם הקונטקסט. כל פיתוח נוסף יכול להשפיע על השלמות הויזואלית.

## אותנטיות (2010)

האותנטיות של התכנון האדריכלי נשמרה במידה רבה, והדבר מוכח על ידי תפיסה ויזואלית הומוגנית של המרקם העירוני, שלמות הסגנון, טיפולוגיה, אופי הרחובות, הקשר של האזורים הירוקים והאלמנטים האורבאניים, לרבות מזרקות, פרגולות וגנים. ככלל, לא שונו פרטי מבואות הכניסה, גרמי המדרגות, המעקות, תיבות הדואר העשויות עץ, החזיתות ודלתות הדירות, מסגרות החלונות, אף כי כמה מהם אבדו, כפי שקורה במרבית הערים ההיסטוריות.

העיצוב של כמה בניינים בודדים בעקבות תוספות בנייה שנבנו על הגגות אפילו בבניינים שמיועדים לשימור. אף כי בגבולות מסוימים, יכולות תוספות אלה להיתפס כחלק מרצף מסורתי לשמור על תל אביב כעיר חיה ונמרצת, יש לתת את הדעת אליהן כדי להבטיח שבכמות הבניינים המשופצים לא יהיה די כדי לשנות את הפרופיל האורבאני, את קנה המידה המקורי או את הפרמטרים של האתר.

## דרישות הגנה וניהול (2010)

הניהול מכוסה ומשולב בתוכניות אורבאניות וטריטוריאליות. בין אלה נמנות תוכנית המתאר הארצית תמ"א 35, שכוללת את פרק 58 הרלבנטי על שימור המכלול האורבאני במרכז תל אביב-יפו ותוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5 שמהווה מכשיר תכנון עיקרי לאזור המיועד לשימור בתל אביב. קווי מדיניות השימור כוללים תוכניות לעידוד פעילויות תיירותיות, אספקת מידע ושימת דגש על שימור. רצוי יהיה לבחון את האפשרות לספק הגנה משפטית ברמה הארצית למורשת חדשה.

תוכנית השימור (2650 ב') שהופקדה בשנת 2002 אושרה בשנת 2008. היות שרוב רובם של כ-1000 בניינים היסטוריים שזוהו במסמך ובתוכניות מקומיות ממוקדות אחרות הנם בבעלות פרטית, יושמה אסטרטגיה שמאפשרת להעביר זכויות בנייה כדי לפצות על אובדן של זכויות אלה. זה כולל במיוחד את התנאים המחמירים שחלים על 150 בניינים שבהם אסור לבצע שינוי כלשהו. במסגרת מגבלות מוגדרות, הותרה הוספת קומות לבניינים המוגנים הנותרים.

נקבע תהליך מיוחד של הערכה, אישור ופיקוח על היתרי בנייה ועל בנייה באזור התחום. כל זה מנוהל ומבוקר על ידי היחידה לשימור של העירייה שמעסיקה כיום שמונה אדריכלים מוכשרים, מתוך כוונה לספק אמצעים לשפר את הבקרה על השינויים במרקם הקיים. נוכח לחצי הנדלין הקיימים, העירייה עוסקת ללא הרף בפיקוח אחר מגמות פיתוח. ביחס להנחיות של האמנה נספח 3 (הנוגע לערים חדשות של המאה ה-20) חשוב מאד להבטיח בעיר תל אביב צמיחה מתונה ומבוקרת באזור הליבה ההיסטורי. אי לכך, יש לקבוע מגבלות גובה באתר ובאזור החיץ שלו.