

תצלום עדכני של המבנה



05.05.2021

2

אדר' סמדר עוקל
אדר' אחמד ח'רוף

גרואג | הראל אדריכלים
office@groagharel.com



מתעדים:

תצלום עדכני של המבנה

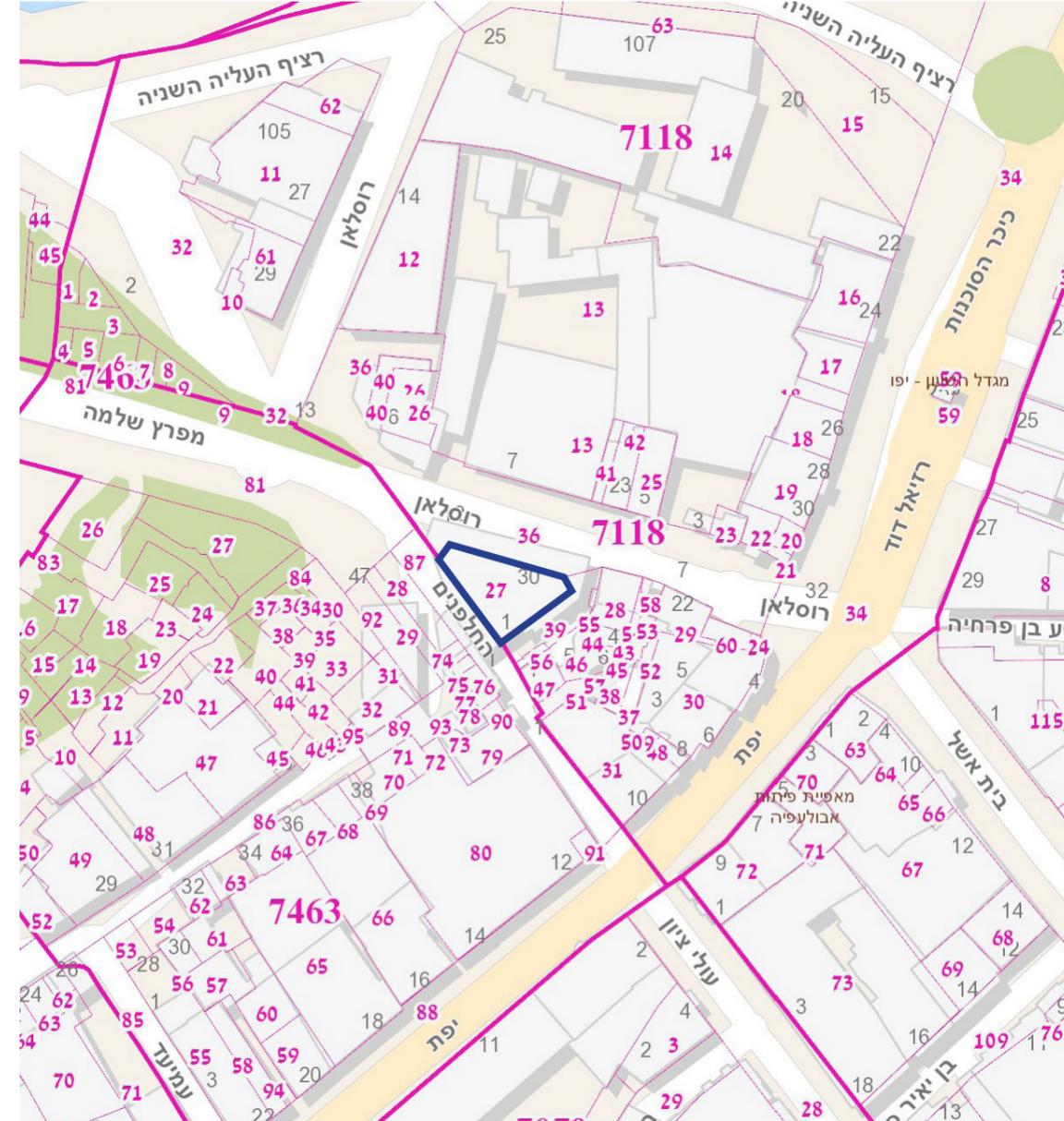
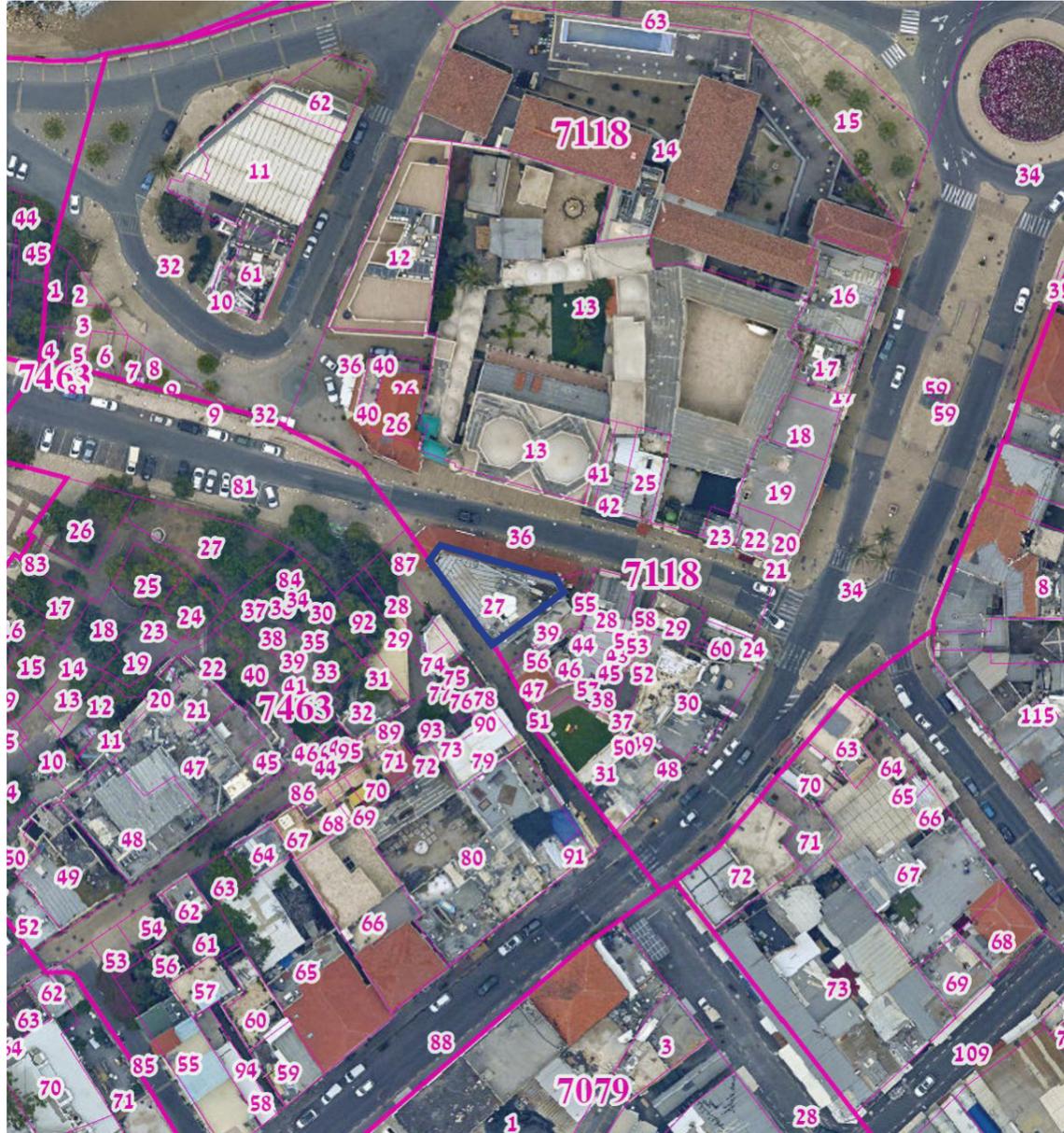
חוסלאן 30
כיכר השעון יפו



מקור: GIS עיריית תל אביב

מפה ותצלום אוויר עדכניים

מקור: GIS עיריית תל אביב

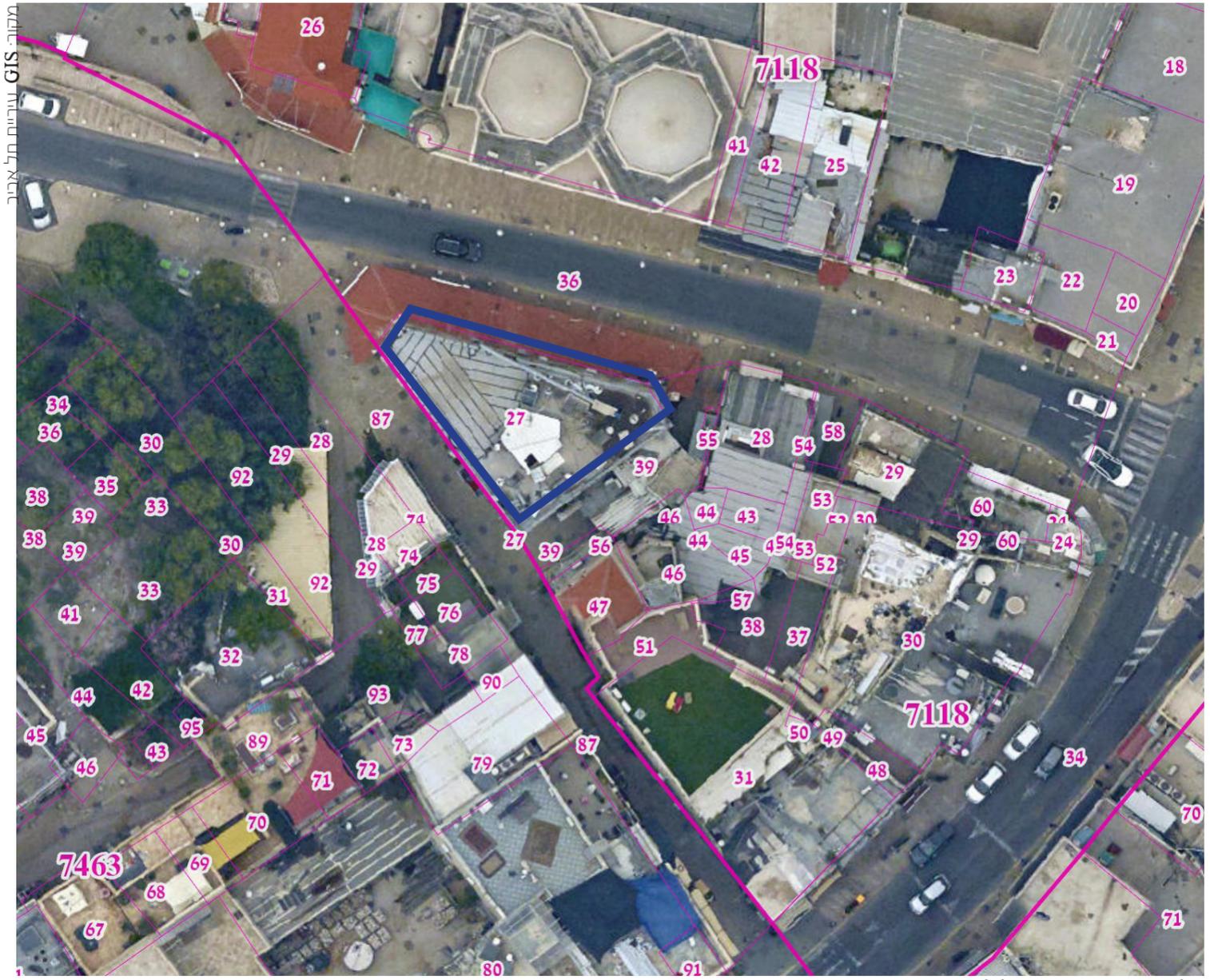


מיקום

מיקום: רחוב רוסלאן 30
גוש: 7118
חלקה: 27

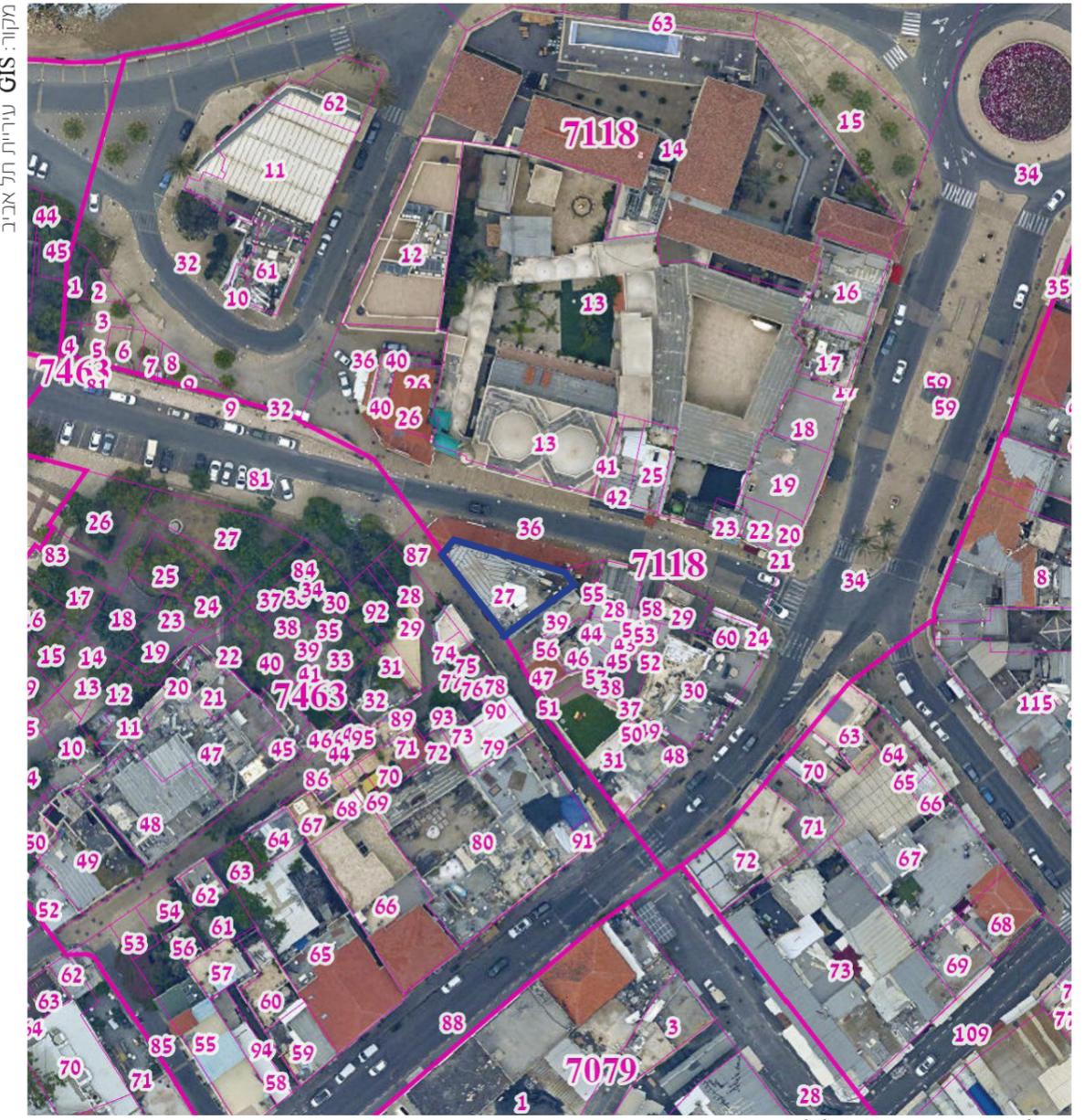
מיקום

מתחם מסגד מחמודייה תחום מהצד המזרחי בקומת מסחר, שפונה לכיכר השעון. הצד הדרומי ומערבי מקבילים לרחוב רוסלאן. והצד הצפוני צמוד למתחם הקישלה (מלון סטאי). בתצ'א ניתן לראות את הסביבה הקרובה של המסגד, את יפת בתור הרחוב הראשי ביפו, צפון דרום, שמתחיל בכיכר השעון וממשיך דרומה לעגמי ואז גבליה וצפונה ממשיך לאורך הטיילת של תל אביב. דרומית למסגד רחוב רוסלן שהוא מתחיל בכיכר השעון לכיוון מערב, ממשיך אל תוך העיר העתיקה ההיסטורית. אל תוך מעגל התנועה נכנס רחוב סלמה שמגיע מכיוון מזרח וממשיך מעבר למעגל התנועה עד הטיילת של יפו. המסגד ומתחם הקישלה הופכים להיות חלק מבלוק שמוקף ברשת הרחובות האלה.



מקור: GIS עיריית תל אביב

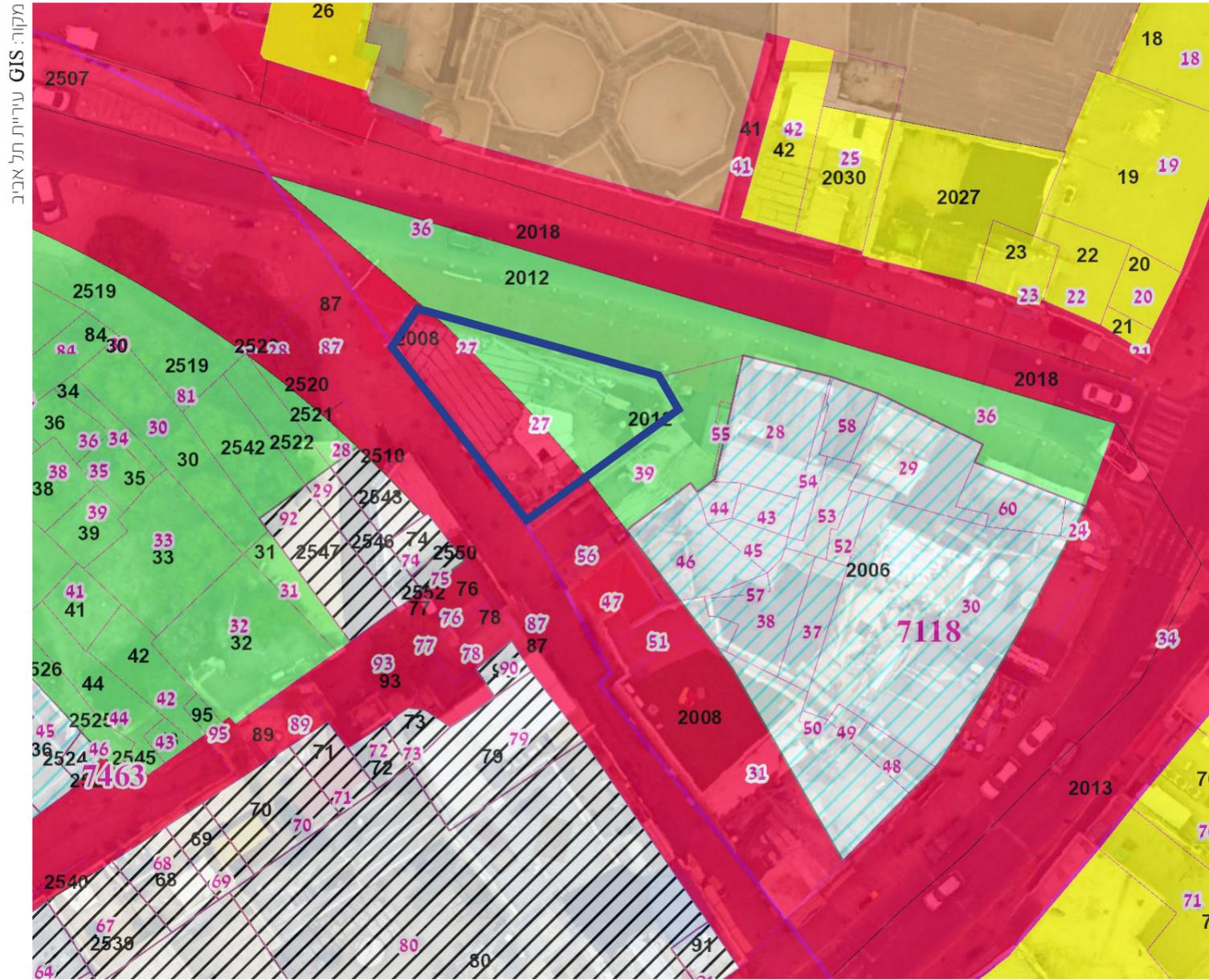
תצלום אוויר עדכני, מכויל לקנ"מ 1:500



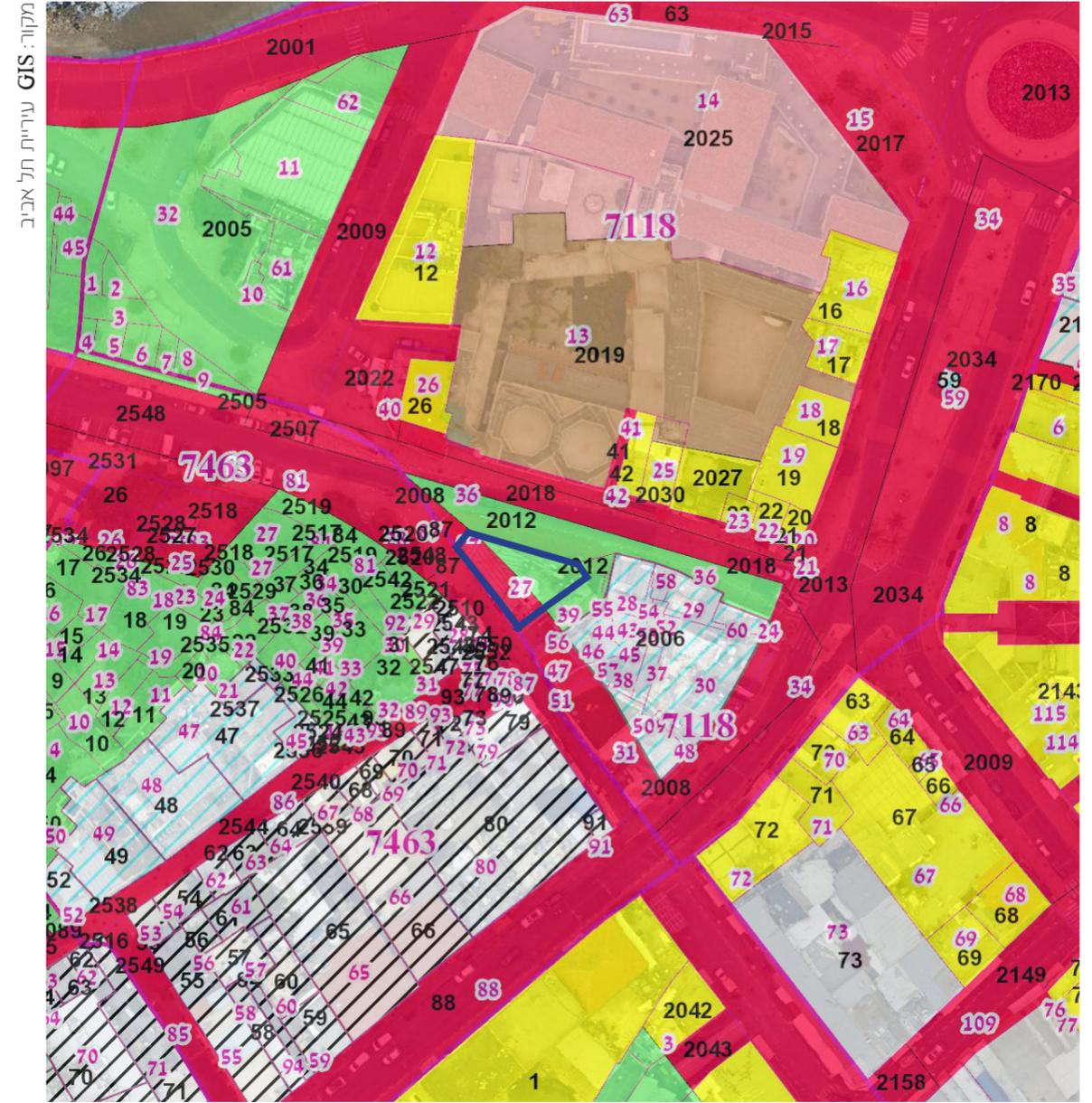
מקור: GIS עיריית תל אביב

תצלום אוויר עדכני, מכויל לקנ"מ 1:1250

התוכנית החלה במקום הינה תוכנית מספר 606 שאושרה בשנת 1967 מחלקת את חלקה 27 לשני יעוד קרקע, כאשר החלק הצפוני בחלקה מוגדר תחת ייעוד שטח ציבורי פתוח. והחלק הדרומי בייעוד דרך מוצעת. לפי תכנית 606, המבנה הקיים בחלקה מיועד להריסה.



ייעודי קרקע מאושרים, קנ"מ 1:500



ייעוד קרקע מאושרים, קנ"מ 1:1250

ניתוח אדריכלי



מקור: GIS עיריית תל אביב

למבנה יש שתי קומות, קומת קרקע שהיא משמשת למסחר והקומה העליונה אינה בשמוש היום, אך שמשה בעבר למגורים. המבנה הוא בצורת משולש, שתי פינותיו החדות הן קטומות.

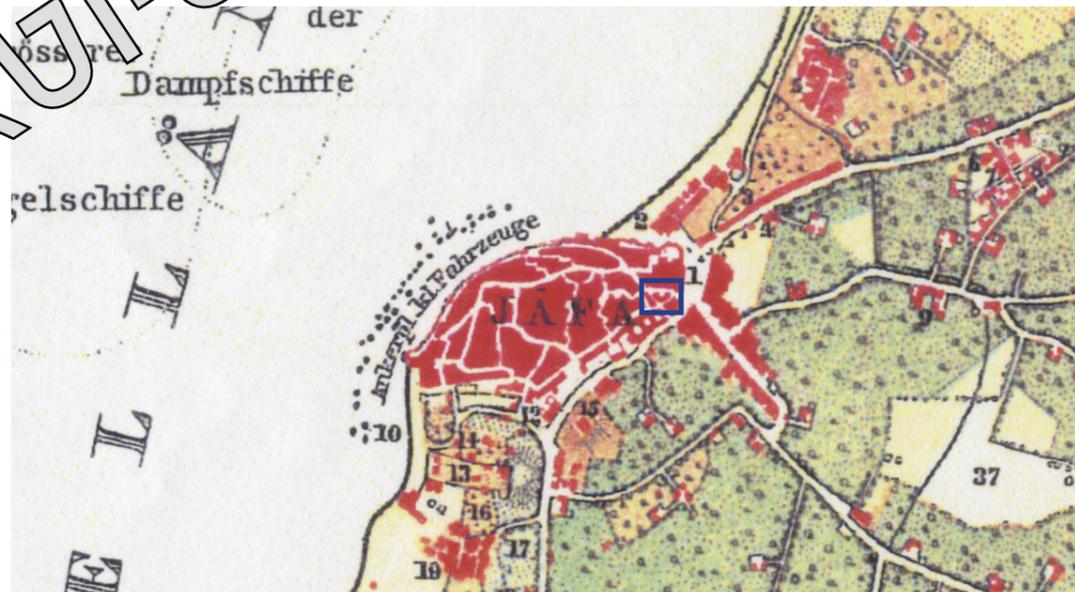
הבית שייך לזילות הערביות העירוניות מבחינת תכנון והחזית. התכנית שלו ככל הנראה היא חלל מרכזי, שיושבת מעל שורת חנויות.

שלביות בנייה

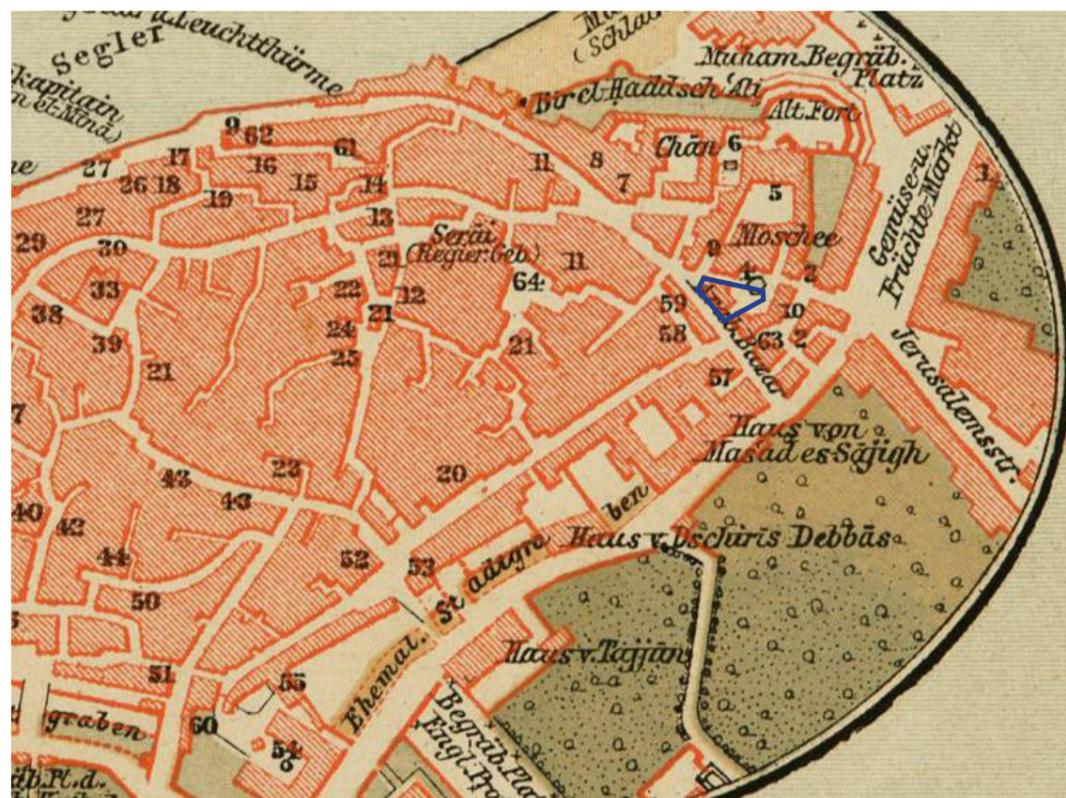
שלב 1- מבנה היסטורי- 1842

ניתן לזהות שרוסלן 30 לא היה בנוי בכלליותו בשנה הזאת, אלא רק כחצי ממנו. ככל הנראה הבניין שקיים בשנים אלה אינו המשך לבניה לאחר מכן, כלומר נהרס החלק הזה ונבנה במקומו.

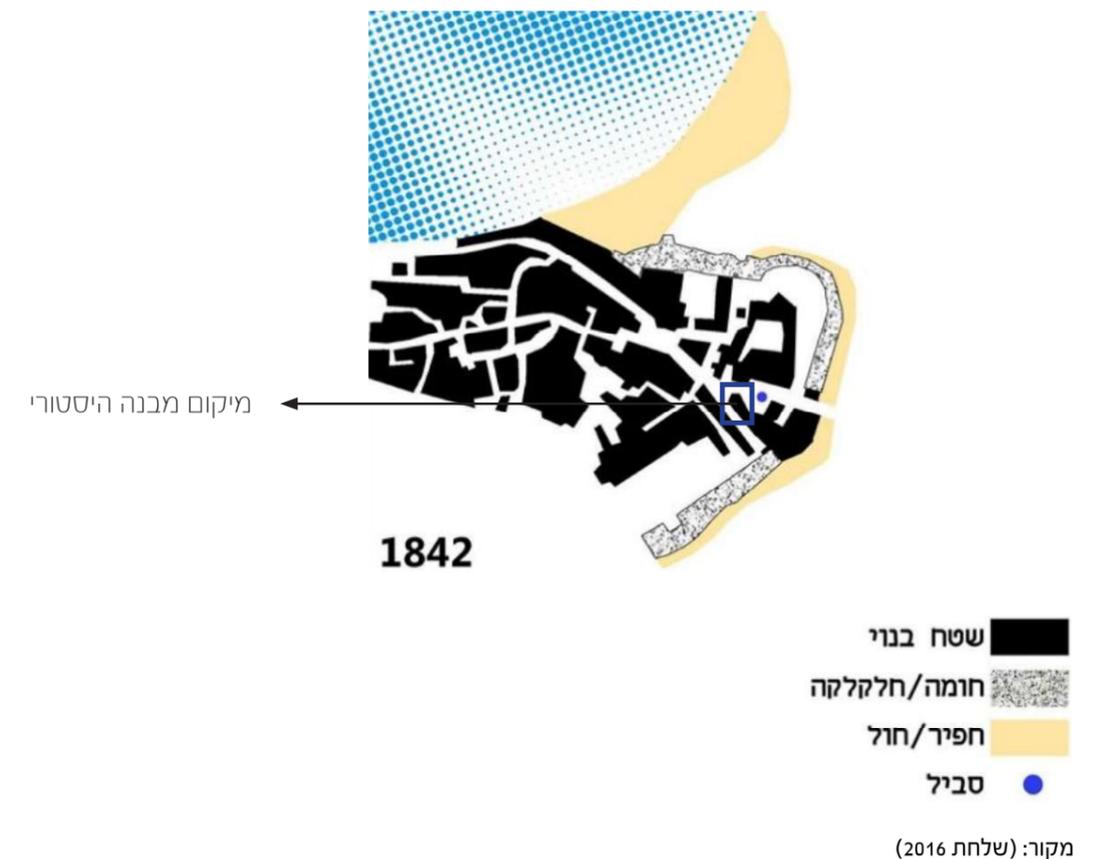
טיוטא

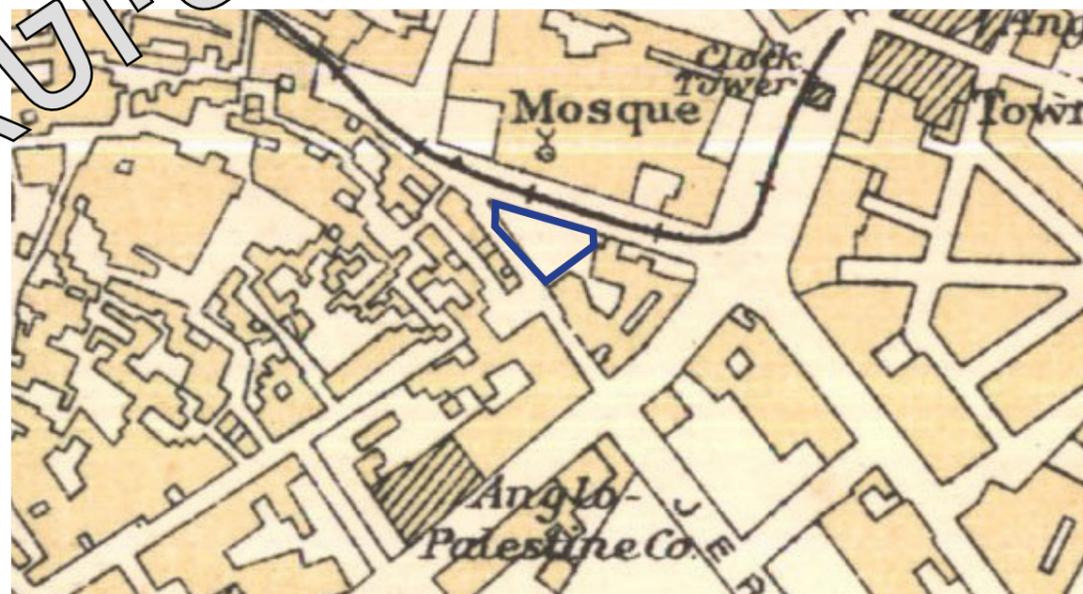


מפה היסטורית מפת סנדל 1878-1879
מקור: ספריית המפות של החוג לגאוגרפיה אוניברסיטת ת"א



מפה היסטורית מפת סנדל 1878-1879
מקור: ספריית המפות של החוג לגאוגרפיה אוניברסיטת ת"א

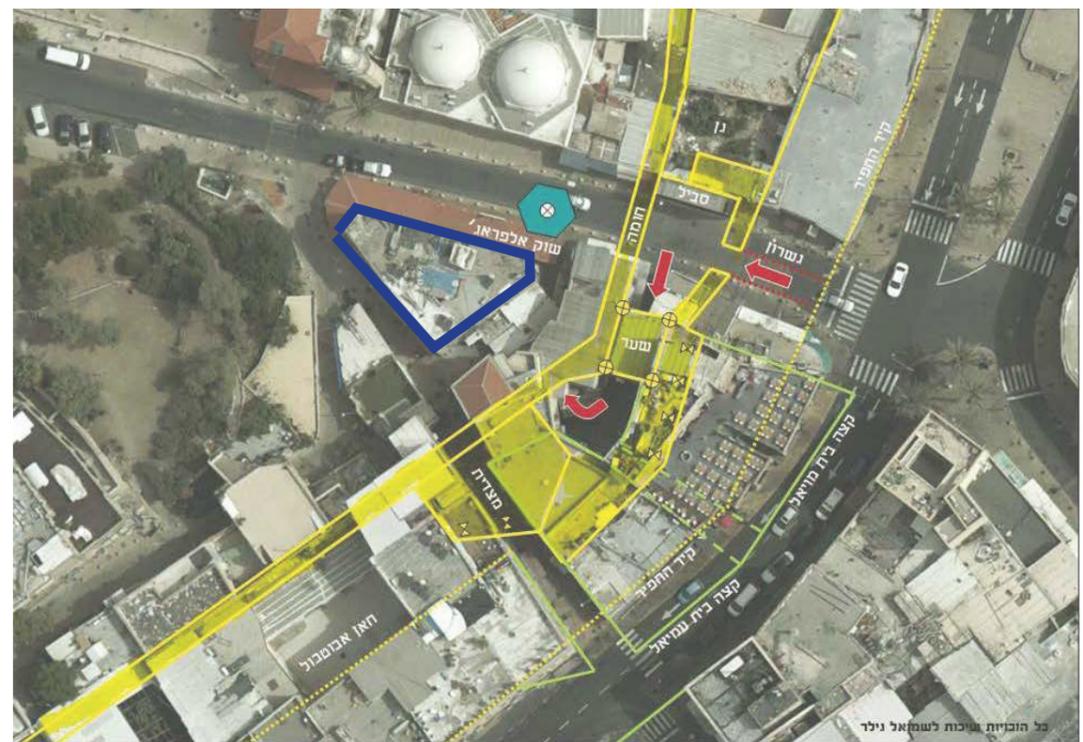




מפה היסטורית: מפת יפו 1918
מקור: ספריית המפות של החוג לגאוגרפיה אוניברסיטת ת"א

שלב 2- נפילת החומה והרס במתחם המבנה- 1917

בתצלום האוויר הגרמני משנת 1917 ניתן להבחין כי מסוק אלפראג' ומשוקי העיר העתיקים האחרים לא נותרו אלא גלי הריסות. בתצלום של הקצין האוסטרלי פרידריך רודס מדצמבר 1917 שצולמה בו הכניסה לעיר העתיקה (רחוב רוסלן) מכיוון מערב, עדיין נראות הריסות השווקים שנערמו לצד הדרך. בתצלום שצולם זמן קצר לאחר מכן מכיוון כיכר השעון, נראים על קיר המסגד שרידי קמרונות חנויות השוק. ח'אן העיר נהרס גם הוא, והדרך אל הנמל נחשפה. לב העיר המפואר שהוקם בידי מושל יפו בשנים 1807 – 1818, נעלם מן העולם. ביחד עם השווקים שנהרסו באותה תקופה, נהרס גם כן המבנה שהיה בנוי במקום מבנה רוסלאן 30.



שחזור חומת העיר המצדית- בצהוב. חזית בית הגבירים- בירוק. תוואי החפיר- מנוקד. הגג המשושה הוא סביל שוק אל-פרג'. החצים מורים על תוואי הכניסה לעיר. צילום: מדבא מדידות והנדסה בע"מ.
מקור: שמואל גילר



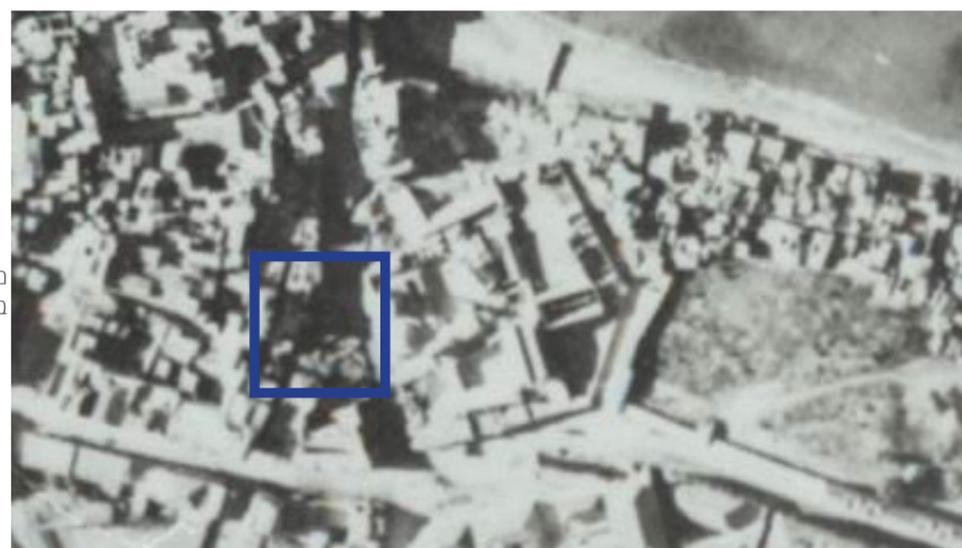
מתווה השינויים על תצלום אוויר של חיל האוויר הגרמני, סוף שנת 1917 (אוסף תצלומי אוויר של רץ-ישראל 1917-1919, ספריית יונס וסוראיה נזריאן, אוניברסיטת חיפה)

שלב 3- הקמת מבנה רוסלאן 30- 1919-1924



תצלום אוויר 1924
מקור: ספריית המפות של החוג לגאוגרפיה אוניברסיטת ת"א

לאחר ההרסה ליד החומה, והריסת הבית המקורי שישב במיקום מבנה רוסלאן 30, מבחינים במפות ותצ"אות היסטוריות שהמבנה הקיים היום, התחיל להופיע במסמכים בשנת 1924. אפשר להישער שהמבנה נבנה בין 1919-1924.



מיקום מבנה רוסלאן 30
ב-1918 המבנה לא היה קיים

תצלום אוויר 1918
מקור: ארכיון מדינת בוואריה



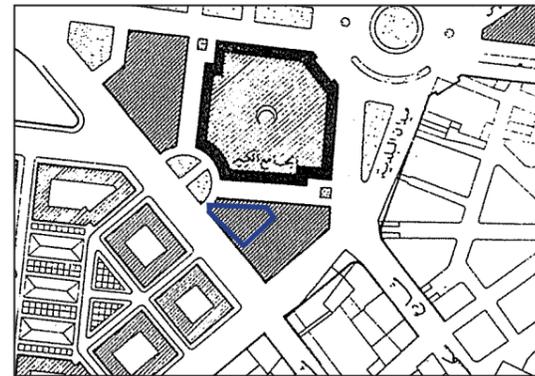
רוסלאן 30

רשימת תוכניות להתייחסות:

1. תכנית G תכנית קנדל- 1945
2. תכנית עלי מסעוד- 1946
3. תוכנית מתאר מס 479 - 1956
4. תכנית מפורטת -606 יער אדריכלים 1967
5. תכנית מתאר ת"א-5000 2016



תוכנית G 1945



תכנית עלי מסעוד- 1946



תוכנית 1956, 479

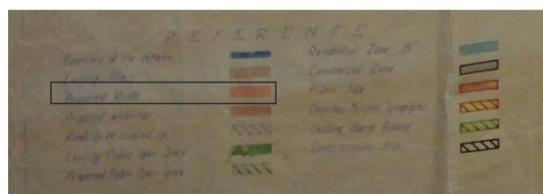
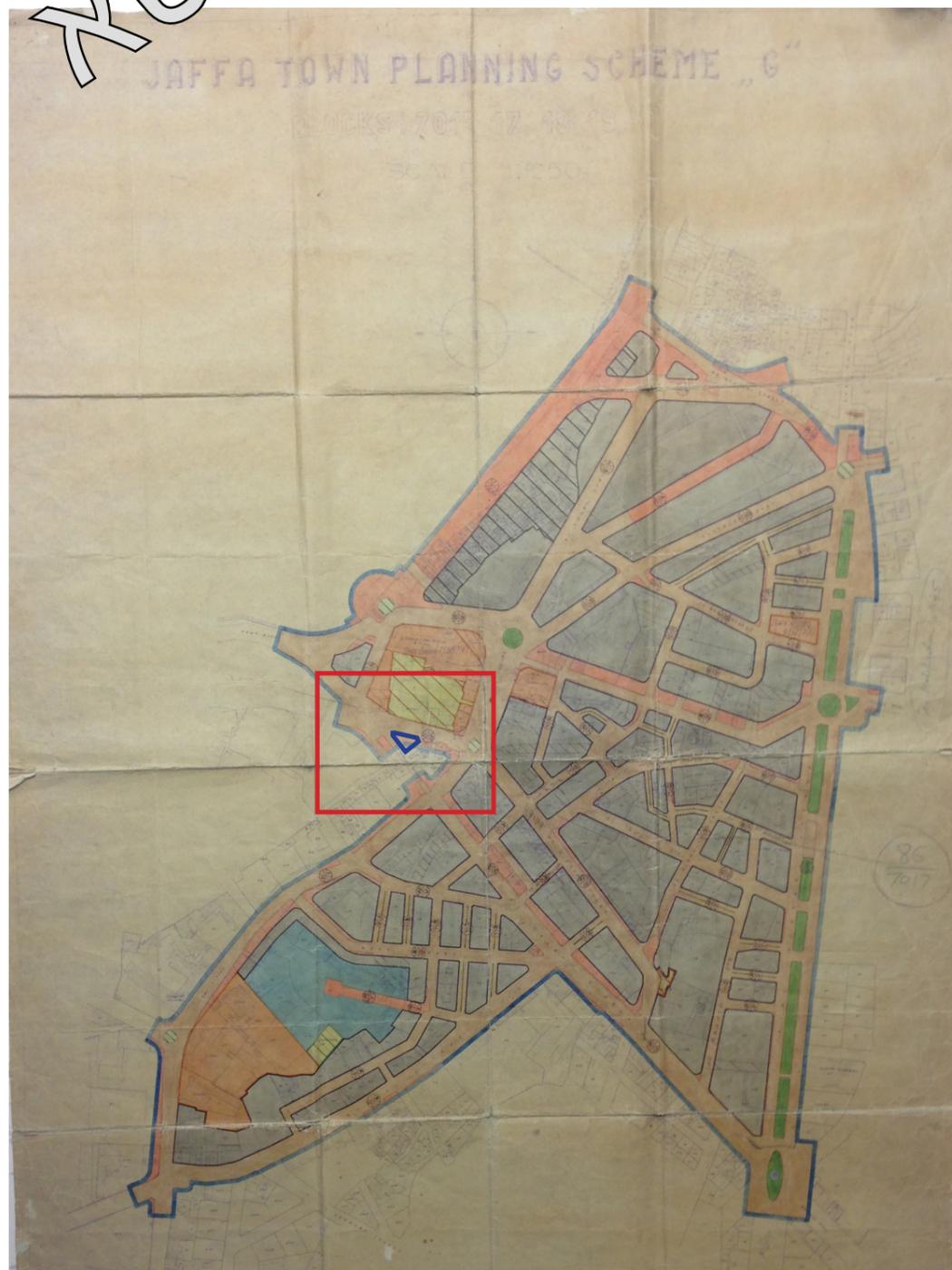


תכנית 1967, 606



תכנית מתאר ת"א-5000, 2016

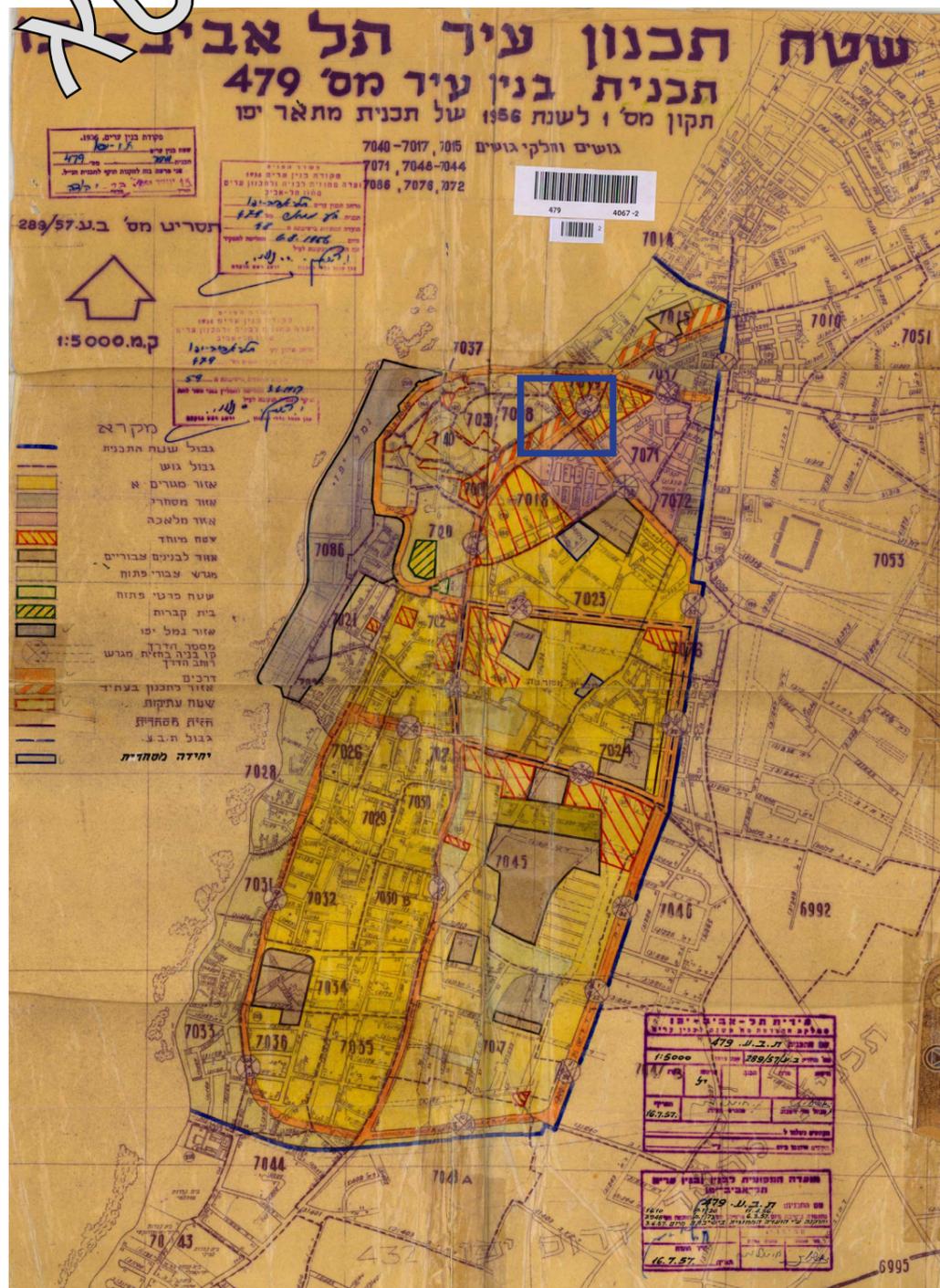
חלק מהחלקה שעליה יושב מבנה רוסלאן 30 נמא בתוך גבול התכנית, והחלק השני נמצא מחוץ לגבולות התכנית. התכנית מגידר את אזור מבנה רוסלאן 30 בייעוד 'דרך מוצעת', כנראה שהייתה מטרה להרחיב את רחוב רוסלאן ליצירת רחבה יותר נגישה, מכיוון ושאר המבנים ליד רוסלאן 30 גם הם מוגדרים בייעוד דרך מוצעת.



תוכנית בנין עיר 479

1956

טיוטת



בשנת 1956 אושרה תוכנית בנין עיר 479. התוכנית בחנה את אזור יפו כולה, תוך ביטול תוכניות מתאר קודמות וחלוקה של העיר לאזורים. בנוסף לחלוקה לאזורים תפקודים התוכנית גם הגדירה חלוקה לתוכניות מפורטות שמשלבות בתוך התוכנית הכללית. התוכנית מגדירה ייעודי קרקע, חוקי בנייה והוראות מחייבות, כאשר התקנון עליו היא מסתמכת הוא תקנון תוכנית 'ל' משנת 1953 (תוכנית לשטחים שמעבר לירקון). לפי תוכנית זו מבנה רוסלאן 30 מסומן בייעוד שטח מיוחד. האזור המוגדר בייעוד שטח מיוחד כולל גם כן את האזור הצפוני של המבנה: מתחם המסגד ומתחם הקישלה, החלקות הסמוכות למסגד המתפקדות היום כמסחר, ואת האזור המזרחי למתחם המבנה.



05.05.2021

14

אדר' סמדר עוקל
אדר' אחמד ח'רוף

גרואג | הראל אדריכלים
office@groagharel.com



מתעדים:

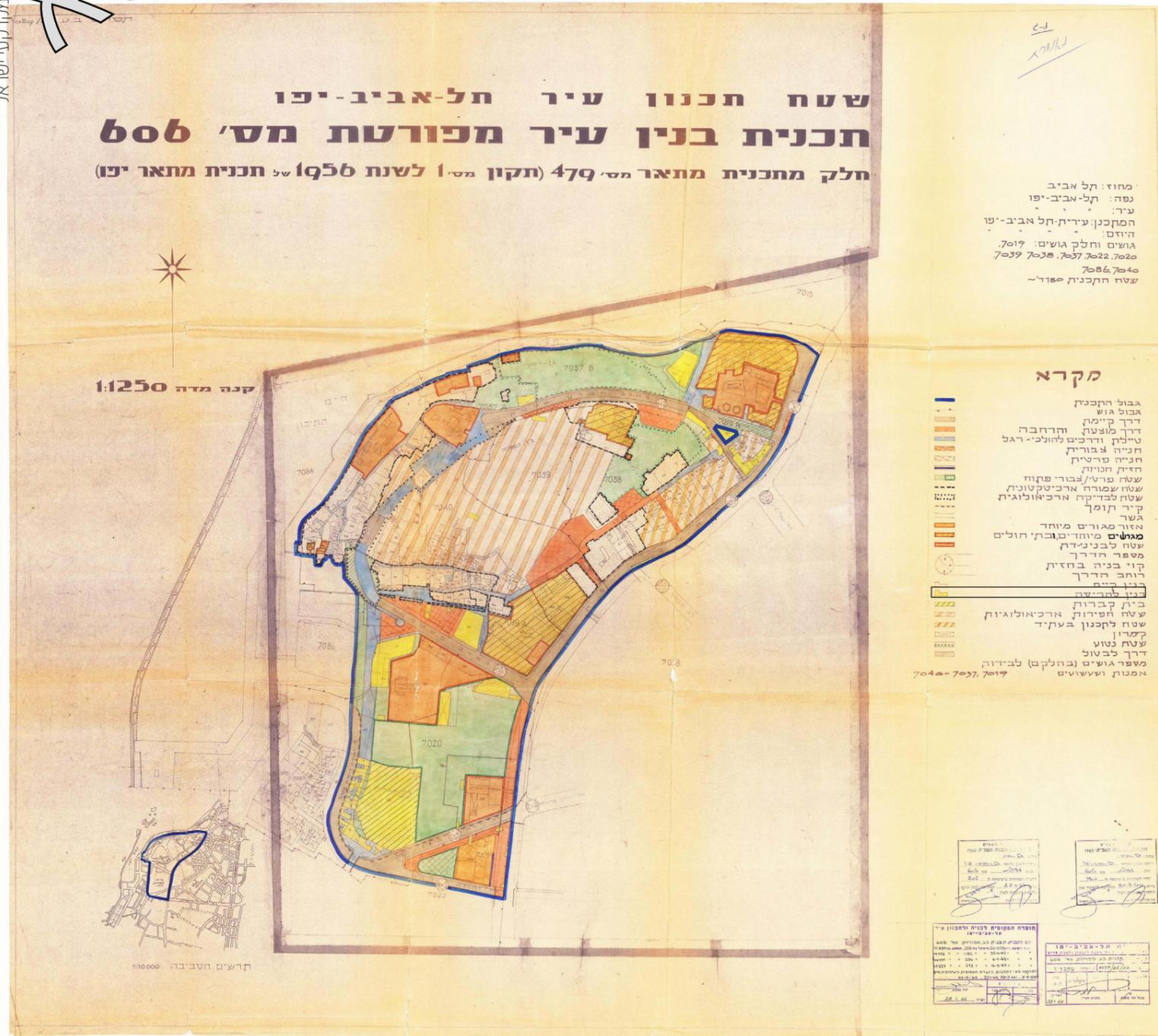
סקירה סטטוטורית

תוכנית בנין עיר 479 - 1956

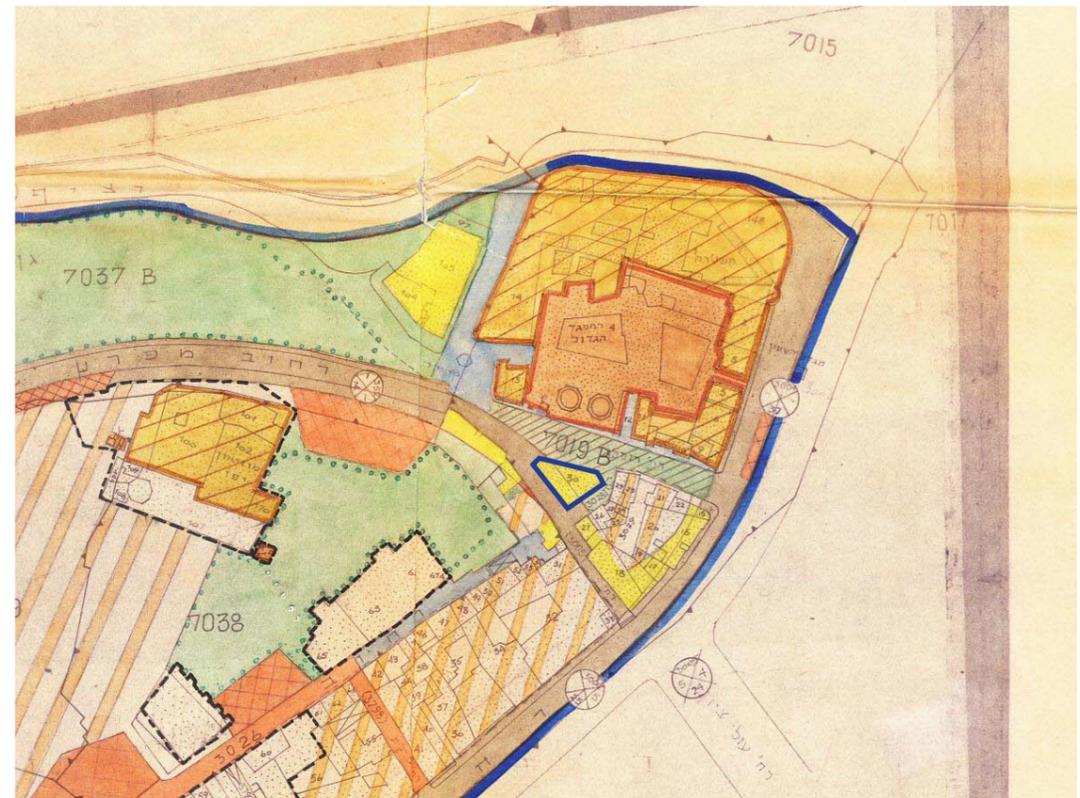
רוסלאן 30
כיכר השעון יפו

בשנת 1967 אושרה תכנית בנין עיר למתחם העיר העתיקה של יפו. בניגוד לגבולות המנדטוריים של המתחם בתכנית H של קנדל, תואי 'העיר העתיקה' כולל גם שטח הסמוך לדרום הנמל ואת מסגד מחמודיה הנסקר בתיק תיעוד זה.

בולטת תפיסת המתכנן למרחב שמפקיעה את השימוש למגורים ממרחב העיר העתיקה ומקבעת אותו כשטח עתיקות (רוב השטח 'חפירות ארכיאולוגיות' וסביבו סכמה של שטחים פתוחים ושטח לתכנון עתידי. התכנית מחזירה את ייעוד הקרקע המנדטורי של המתחם לבניין להריסה, בניגוד להכללה שערכה תכנית 479 שאיגדה אותו עם שטחים אחרים כ'שטח מיוחד'. התוכנית מבטלת את הדרך מצפון לנתחם המבנה ומשנה את הייעוד שלו לשטח ציבורי פתוח אשר מתחבר לטיילת המובילה לים. מטרת התוכנית כנראה הרחבת השטחים הפתוחים, מכיוון וישנם עוד מבנים מסביב לרוסלאן 30 אשר מוגדרים להריסה וסמוכים לשטחים ציבוריים הקרובים לים, למסגד מחמודיה ולמתחם הקישלה שמוגדר בייעוד מגרשים מיוחדים ובתי חולים.



תשריט תכנית 606



תשריט תכנית 606, תקריב

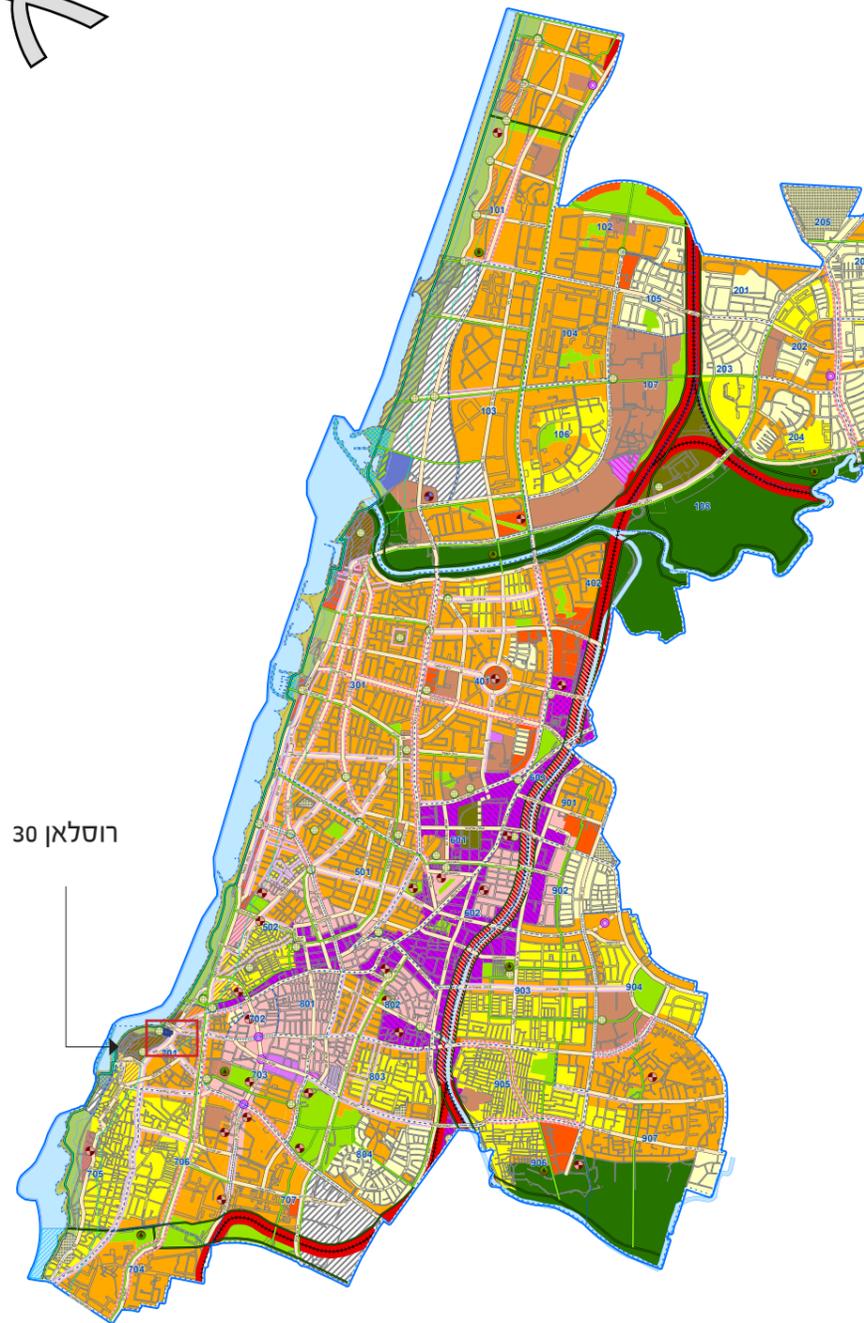
תכנית מתאר ת"א 5000

2016

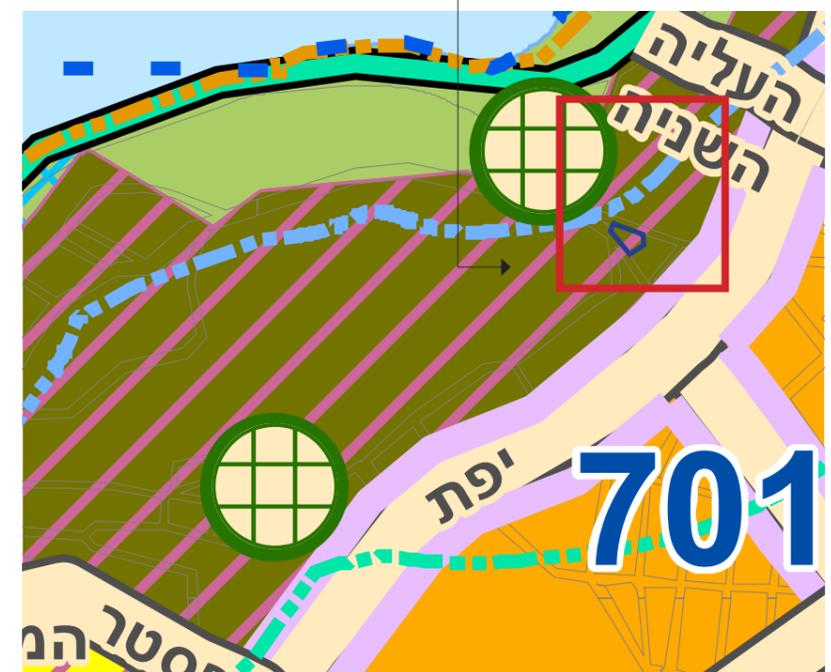
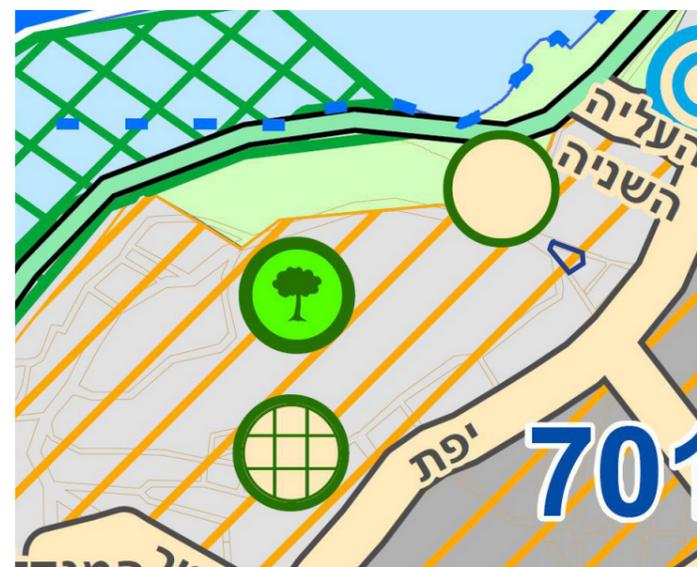
בשנת 2016 אושרה תוכנית מתאר ת"א 5000. תכנית המתאר לעיר קובעת את אופן פיתוח הקרקע, הוראות והנחיות לאזורים שונים ומקומות ראויים לפיתוח ושימור. בין השאר התכנית קובעת ייעודי קרקע, מספר קומות מירבי, ושטחי בנייה מירביים המותרים בכל אזור.

לפי תוכנית זו מבנה רוסלאן 30 מסומן בייעוד אזור פעילות מיוחד ואזור מטה מלונאות. אזור ייעוד קרקע זה נראה כרצף מתמשך גם כן דרומית לאזור מתחם המבנה.

לפי תקנון התכנית, השימושים המותרים האזור הם: מבני ציבור, מסחר 1, מסחר 2 ומשרדים. האזור של המבנה מוגדר גם כן כחלק מיפיו העתיקה (701 ג') וכמרקם בנוי לשימור. הגובה המירבי המותר בתכנית הינו 4 קומות.



- מקרא**
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
 - אזור תעסוקה סמוך למתח"ם מטרופוליני
 - אזור מוטה מלונאות
 - ציר מעורב
 - חזית מסחרית
 - מוקד תעסוקה חדש
 - שטח פתוח עירוני
 - שטח פתוח מטרופוליני
 - חוף הים
 - עורף החוף
 - טיילת החוף
 - ציר ירוק עירוני
 - ציר ירוק מטרופוליני
 - רחוב עירוני
 - רחוב עירוני מוצע
 - כיכר עירונית
 - אזור לספורט
 - אזור מוסדות ציבור עירוניים
 - מוסד ציבורי עירוני חדש
 - מתחם לוגיסטי חדש
 - אזור פעילות מיוחד
 - מעגנת נופש ספורט ודיג



תשריט תכנית תא 5000

נספח עיצוב עירוני תא 5000, תקריב

תשריט תכנית תא 5000, תקריב

תיעוד היסטורי למתחם

אבו נבוט צירף לזווקף של המסגד מספר רב של שווקים, שהרווחים מהם חזרו לקופת המסגד ובעיקר שמשו לתפעולו, שווקים אלו הם, סוק אלפראג' ושכניו סוק אלסרפין (שוק השולחנאים), סוק אלעטרין (שוק התבלינים) וסוק אלבלבסה (שוק המלבושים) וכן ח'אן העיר ושלושת בתי המרחץ, היו ממפעלי הבנייה של המושל מוחמד אגא אלשאמי, שכונה אבו נבוט. הם הוקמו עם שיפוץ מסגד מחמודיה 1812, כחלק מהקדש אבו נבוט, שכלל שישים ושבע חנויות, שני ח'אנים, ארבע מזרקות וסבילים ושלושה מבני מגורים.

רוסלן 30 ממוקם באזור של השווקים שהקים אבו נבוט.

המתחם הסמוך למסגד ולארמון המושל (הסראיה העתיקה) היה המרכז השלטוני, הדתי, והכלכלי של העיר באותם ימים. תיירים שפקדו את יפו תיארו את השווקים הססגוניים, והם מופיעים בציורי התקופה. במרכזו של סוק אלפראג' ניצבה המשקית (סביל אכל-פרג') שעם הריסתו הועברה ממקומה, ושלפני מספר שנים שוחזרה ברחוב רוסלן.

שורת עמודים עגולים עטורים בחרוטי אבן ניצבו סביב רחבת השוק, וביניהם חנויות מקומרות שנצמדו לקיר המסגד הכניסה למסגד הייתה דרך מעבר הנמצא היום בחנות, ושרידי העמודים העגולים נראים בחצר המסגד. סמוך לשער המסגד החסום כיום, נראה שריד של אחת החנויות, שבתקרתה משולבים כדי חרס. ממערב למסגד ניצב ח'אן העיר (ח'אן אלבלדיה), ובהמשכו השתפלה במורד הסמטה שהובילה אל הנמל. עשרות החנויות, הח'אן ושלושת בתי המרחץ היו חלק מהקדש אבו נבוט שנרשם בשנת 1812 לטובת תחזוקת באר המים והסבילים סביב המסגד. (גילר, 2017)



סביל סלימאן (מחמודייה), 1870
צייר: הנרי ברטלט



שוק יפו, 1887
צייר: גוסטב באורנפינד. מקור: אוסף גלריית נאג'ד



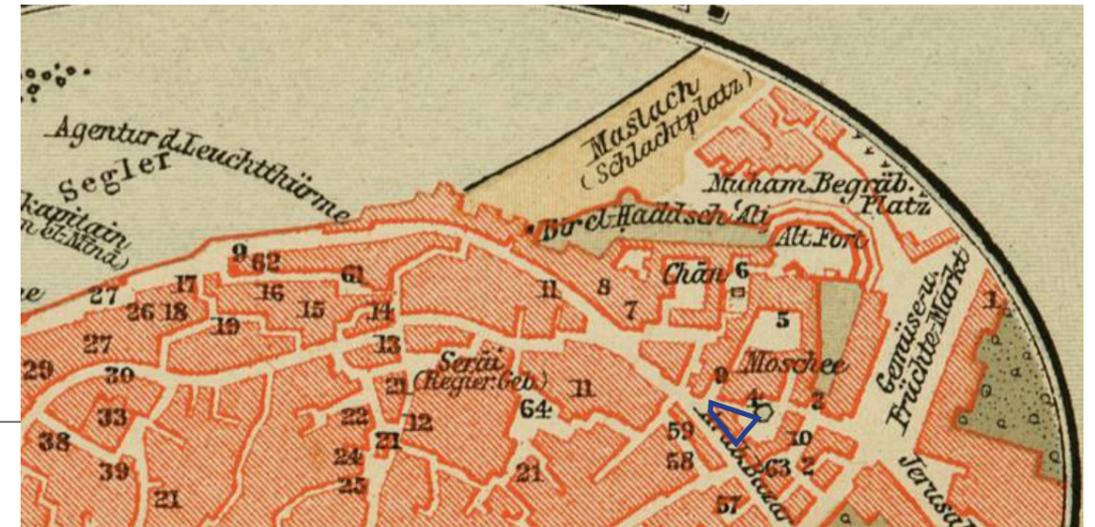
שוק יפו, 1887
צייר: גוסטב באורנפינד. מקור: אוסף גלריית נאג'ד



מקור: GIS עיריית תל אביב

טיוטא

האגדה האורבנית ביפו מספרת כי בניית מגדל השעון הייתה פרי יוזמתו של יוסף בק מויאל, שרצה לחסוך מעצמו את הטרדות הבריות שהיו מבקשים ממנו לברר את השעה מאז פתיחת קו הרכבת לירושלים בשנת 1892. בהיותו מעשירי העיר היהודים וכסגן קונסול ספרד ופרס, כך מסופר, היה ברשותו שעון אירופאי ולפיכך היו פוקדים את חנותו בכיכר 1 משה (מוריס) שיינברג, שהתקין את השעונים בראש המגדל, מספר בזיכרונותיו כי לקראת תחילת שנת יובל העשרים וחמש לשלטון השולטן עבדול חמיד השני, התכנסו פקידי השלטון עם נכבדי העיר כדי להחליט על הקמת בריכת מים (סביל) לכבוד האירוע, דוגמת זה שהותקן בירושלים סמוך ל"שער יפו". ואילו הוא שכנע אותם להקים מגדל שעון. אלא שהקמת מגדל השעון לא הייתה פרי יוזמה מקומית באותם ימים, אלא אמצעי ביטוי להליכי הרפורמה השלטונית באימפריה העות'מנית במחצית השנייה של המאה התשע-עשרה. (גילר, מגדל השעון ביפו)



מפה היסטורית מפת סנדל 1879-1878
מקור: ספריית המפות ת"א



מפה היסטורית, 1917
מקור: ספריית המפות ת"א



מגדל השעון- יפו

מגדל השעון יפו, תחילת שנות ה-1940
מקור: אוניברסיטת חיפה

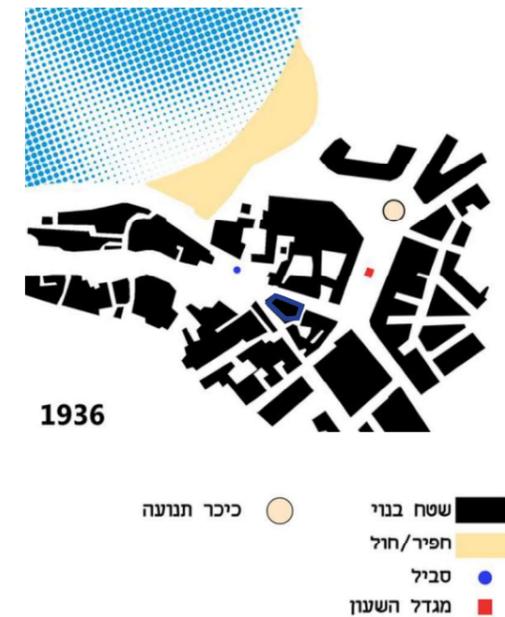
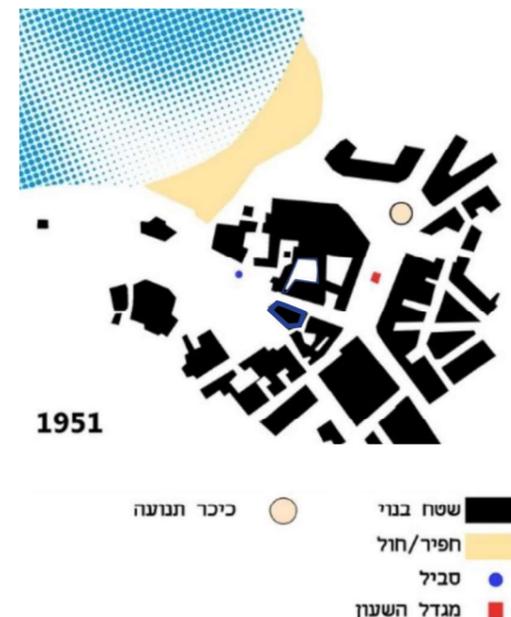
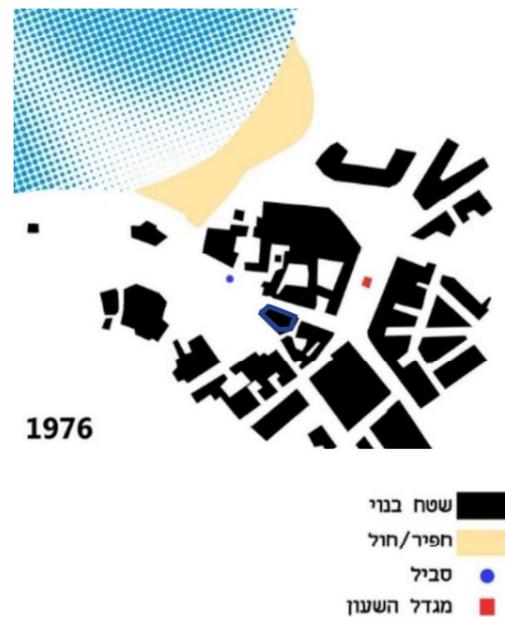
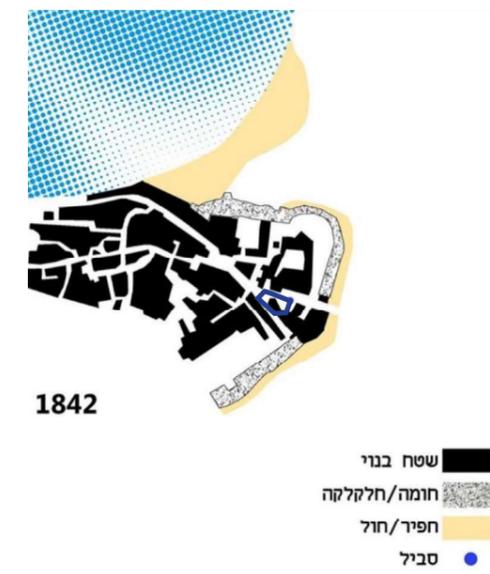
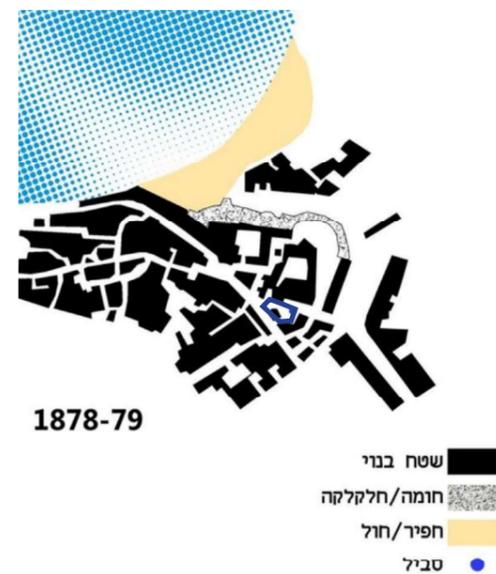
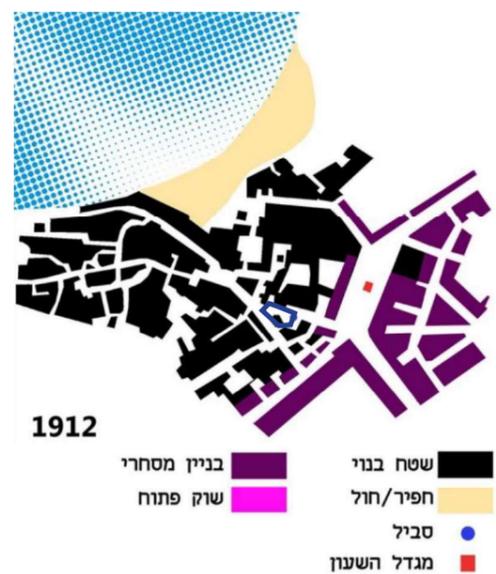


מקור: GIS עיריית תל אביב

רוסלאן 30

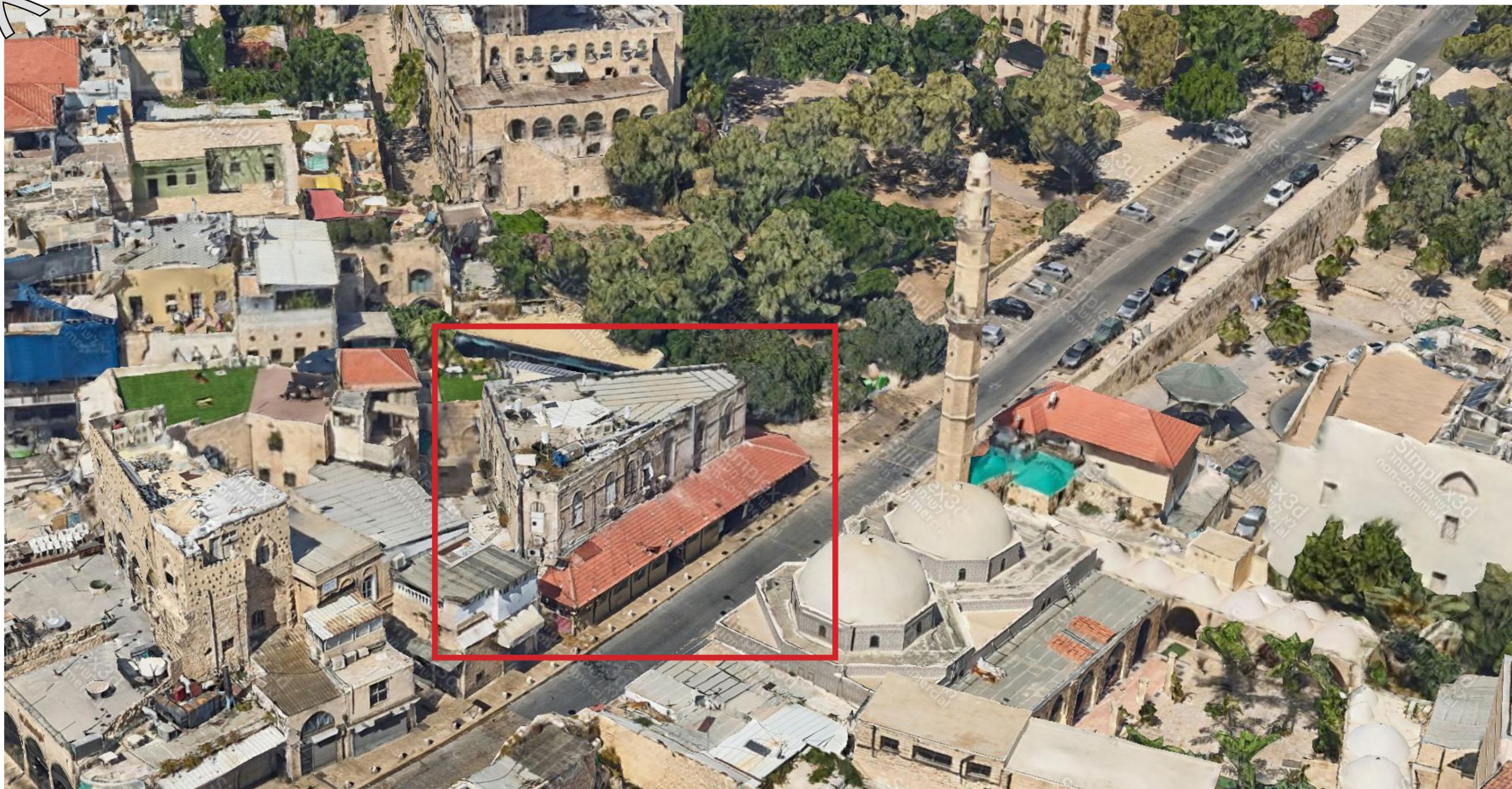
מגדל השעון יפו

רוסלאן 30



מקור: (שלחת 2016)

תיעוד צילומי- מצב קיים



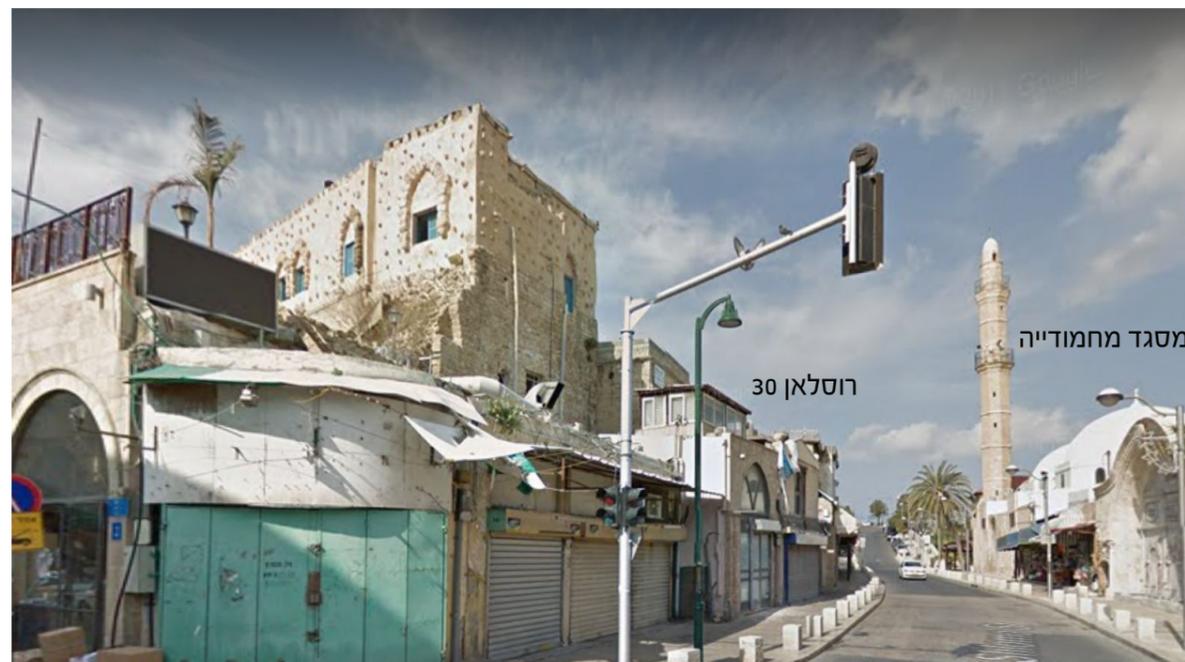
מקור: GIS עיריית תל אביב



מבט מערבי- רוסלאן 30 מול מסגד מחמודייה
מקור: GoogleMaps



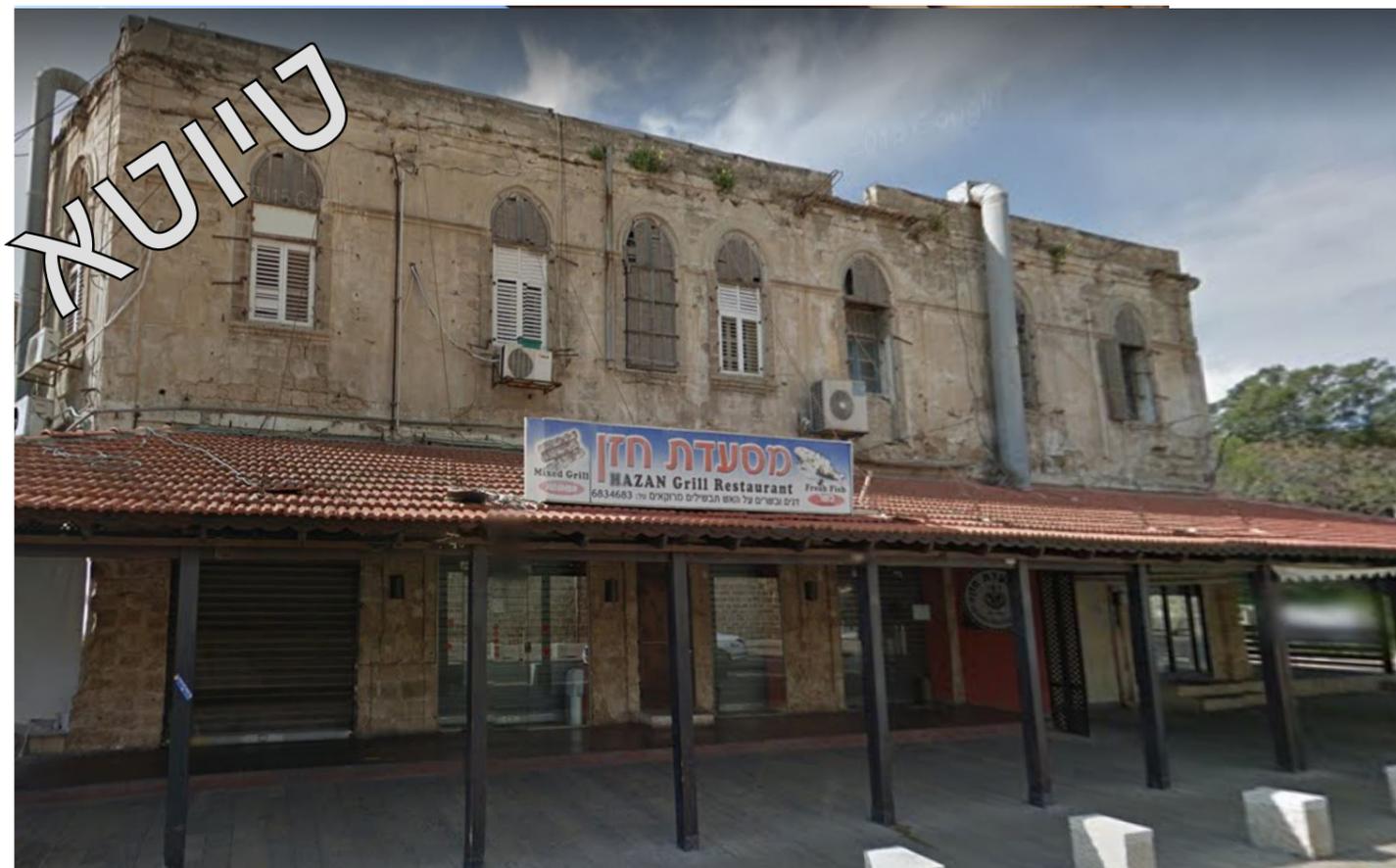
מבט מערבי- מרוסלאן 30 לכיוון הים
מקור: GoogleMaps



מבט מערבי- מסגד מחמודייה מול רוסלאן 30
מקור: GoogleMaps



מבט מדרומי- כיכר השעון הסמוך לרוסלאן 30
מקור: GoogleMaps



טיוטא

חזית צפונית



תוכנית סביבה קנ"מ 1:1250



חזית מערבית



חזית דרומית/מזרחית