



## עיריית גבעתיים

אגף שיפור פני העיר  
היחידה לקיימות ולאיכות הסביבה

22 ספטמבר 2019

לכבוד:  
עמותת האדריכלים

שלום רב,

### הנדון: תחרות אדריכלים לתכנון כולל של גבעת קוזלובסקי, גבעתיים

1. כללי

השטח הידוע כ"גבעת קוזלובסקי" בגבעתיים הוא שטח בן 32 דונם בין רחובות רמה מצפון, המרי ממערב, עמל מדרום והמעלות ממזרח. זהו השטח הפתוח המשמעותי האחרון שנותר בעיר, שכמעט כולה מבונה והיא העיר השניה בצפיפותה בארץ (כ- 19,000 תושבים לקמ"ר, ברוטו). העירייה מעוניינת לעשות תכנון כולל לשטח באופן שייתן מענה לצרכי הציבור תוך שימור ופיתוח ערכי הטבע המיוחדים, הנוף והמורשת הכלולים בו.

צרכי ציבור אלה הם גם שטחי טבע עירוני פתוחים אשר משלבים בתוכם מבני ציבור בזיקה לשטח הטבעי שמסביב. על התכנית לכלול התייחסות כוללת לנושא הפיתוח הנופי והסביבתי, שימור ושיקום המגוון האקולוגי על הגבעה, וכן לתוספת מבני ציבור.

כל השטח נמצא בתחום המוניציפאלי ובתחום תכנון העיר גבעתיים. יצוין, כי על מנת למנוע סיכול הליך תכנון ראוי, פרסמה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים הגבלות לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה. מטרת התחרות היא לבצע התאמת תכנון לגבעה. אנשי המקצוע של הוועדה המקומית סבורים כי התכנון שיגובש ידרוש כי התכנית תהיה בסמכות הוועדה המחוזית, וזאת בהתאם לרעיונות שיועלו לצורך שימוש ציבורי מיטבי של הגבעה. התכנית יכולה לכלול, אך לא חייבת, שינוי ייעודי קרקע וכן איחוד וחלוקה של החלקות בגבעה. בכל מקרה העירייה תבקש שלא לפגוע בזכויות של שטחי המגורים בחלק



## עיריית גבעתיים

אגף שיפור פני העיר  
היחידה לקיימות ולאיכות הסביבה

הדרומי של הגבעה, אלא אם ימצא פתרון שאינו מעמיד את העירייה ו/או הוועדה המקומית בסיכון לתביעות.

### 2. ייעודי קרקע

החלק הצפוני של הגבעה (גוש 6160) הוא בייעוד שטח מבני ציבור  
החלק הדרומי של הגבעה (גוש 6161) הוא בייעוד מגורים.

### 3. בעלויות

כלל השטח הצפוני של הגבעה, למעט השטח השייך למאגר המים, הופקע ע"י הוועדה המקומית לטובת עיריית גבעתיים, ואולם, העירייה טרם תפסה חזקה. אין בכך כדי למנוע או לעכב את הליכי התכנון. זאת, מן הטעם שעל פי הוראות חוק התכנון והבניה עיריית גבעתיים או הוועדה המקומית מוסמכות להגיש תכנית זו השטחים הדרומיים הם בבעלות עיריית ת"א וקק"ל.

### 4. טופוגרפיה

פסגת הגבעה הוא המקום הגבוה ביותר בגוש דן, 84 מ' מעל פני הים. מהגבעה יש נצפות עד לים בצד מערב, ולהרי ירושלים בצד מזרח. הגישה מצד צפון היא הנוחה ביותר; לצד מערב יש שיפוע מתון. לצד מזרח יש שיפוע מתון עד קצה השטח הפתוח, אז יש קיר תומך בגובה של כ-1.5 מ' על רחוב המעלות. בחלק הדרומי – מזרחי של הגבעה יש ואדי עמוק עם שיפועים חזקים מאוד. הגישה לגבעה מדרום, מרח' המעלות ומההצטלבות עמל/בראשית/המרי מתונה למדי. יש רצף נגיש בין הכניסה לבריכת המים מצד אחד, לבין חניון מצפה הכוכבים השייך לגן העליה השניה, מצד שני.

בחלק הצפוני של בריכת המים יש מצוקי כורכר בגובה של 3 – 4 מ' שנוצרו כשהבריכה נחפרה לתוך הגבעה.



## עיריית גבעתיים

אגף שיפור פני העיר  
היחידה לקיימות ולאיכות הסביבה

### 5. אקולוגיה וסביבה

גבעת קוזלובסקי הוכרה על-ידי מועצת עיריית גבעתיים כ"אתר טבע עירוני" בעקבות סקר החברה להגנת הטבע שנעשה בעיר בשנים 2015 – 2016. בשנת 2019 נעשה סקר אקולוגי משלים על הגבעה שמיפה את השטח לפי ערכיות אקולוגית. מרבית השטחים בעלי הערכיות הגבוהה ביותר נמצאים בחלק הצפוני של הגבעה. בגבעה נספרו כ-150 מנים של צמחי בר, מהם מנים אנדמיים, מנים נדירים ובסכנת הכחדה. כמו-כן התגלו מיני ציפורים זוחלים.

### 6. מורשת

גבעת קוזלובסקי הוא אתר עתיקות: בתקופה הכלקוליתית (לפני כ- 4,000 שנה) שימש האזור כאתר קבורה. על הגבעה התגלו במשך השנים מספר מערות קבורה מאותה תקופה. במלחמת העולם ה-1 התרחש על הגבעה קרב בין הכוחות הבריטים והאוסטרליים לבין הכוחות התורכיים. קרב זה היה האחרון באזור, ולאחריו התייצבה החזית בין שני הצבאות למשך כחצי שנה. בשנות ה-30 הגיע לגבעה מאיר קוזלובסקי, איש ארגון "השומר" והקים עליו את ביתו. בית המשפחה קיים עד היום, ברח' המרי 57, והוא בניין לשימור. הגבעה נקראה על-שמו של מאיר.

### 7. מבני ציבור

העירייה מעוניינת להוסיף בשטח הגבעה מבני ציבור לטובת תושבי האזור, שיהיו בזיקה לשטח הטבעי, ולטופוגרפיה הייחודית. מבני ציבור אפשריים:  
א. מוזיאון החי והצומח הייחודיים לאזור גבעתיים ככלל ולגבעת קוזלובסקי בפרט.



## עיריית גבעתיים

אגף שיפור פני העיר  
היחידה לקיימות ואיכות הסביבה

- ב. מוזיאון לתולדות המטרופולין ככלל והעיר גבעתיים בפרט לרבות ממצאים היסטוריים / ארכיאולוגים / גאוגרפיים (גבעת כורכר) שנמצאו בגבעת קוזלובסקי.
- ג. אולם כנסים סרטים והרצאות בנושא טבע וסביבה.
- ד. "מרכז מצוינות עירוני" לפעילות נוער וצעירים בנושא מדע טכנולוגיה ומחקר סביבתי חברתי וקהילתי.
- ה. חממות לגידולים אורגניים (חקלאות עירונית בדומה לקיים בגג דיזינגוף סנטר) ושילוב פעילות גמלאים וצעירים בתוכם.
- ו. מבנה לתנועות הנוער הקשורות בפעילות המשרד להגנת הסביבה, האגודה אדם טבע ודין, רשות הגנים הלאומיים וכו'.
- ז. ספרייה ציבורית לתולדות התפתחות העיר ואורבניזם (בשל היותו המקום הגבוה ביותר במטרופולין והתצפית מימנו על כלל המרחב המטרופוליני)
- ח. מבנה ציבורי המשמש כמרכז לעמותות והארגונים העירוניים בגבעתיים.
- ט. ניצול אחד ממורדות הגבעה כאמפיתאטרון פתוח
- י. מצפור (ממרומי מגדל האנטנה) לצפייה ומעקב אחר ציפורים / צפייה בנוף גוש דן.

השטחים אפשריים להקמת מבני ציבור הם בפוליוגונים 2, 3, 12, 13, 14 במפת הרגישות האקולוגית.  
קווי הבניין וגובה המבנים מפורטים במסמך "ערכיות אקולוגית של גבעת קוזלובסקי, גבעתיים", פרק המלצות, סעיפים 7, 8.