

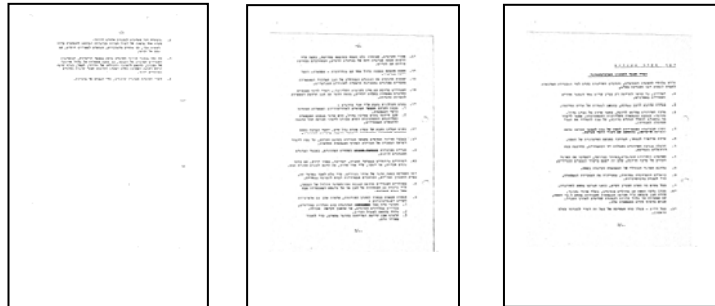
יפו העיר העתיקה: דברי הסבר לתכנון הארכיטקטוני

אדריכלים : אליעזר פרנקל, יונה פיטלסון, אורי בורנשטיין.

פרוט מלולי להצעות ושיפוצים, הקונים והריסות בתים לפי התכניות המוגשות לחברה לפתוח יפו העתיקה בע"מ.

בתאריך הקבוע בהזמנת העבודה ואולי כמה ימים לאחר מכן, הגיע מועד הגשת התכניות. מהאירוע עצמו זכורים לי כמה פרטים, ראשית הלחץ כתוצאה מהזמן הקצר שניתן לנו להכנת החומר וריבוי הדרישות. על פי הנתונים שבידי הספקתי להכין כ-17 גיליונות, רובן על פי תכניות מפורטות שניתנו לי או צילומים של השטח שהכנתי, כולל הסבר קצר של עקרונות התכנון המובא להלן:

צילום המקור



כניסה מדרום לא בוצע איור : נורה פרנקל.

א. יצוין, כי נועד להריסה רק בנין קיים אחד ומספר חזרים העשויים מאטריטיט[אזבסט].

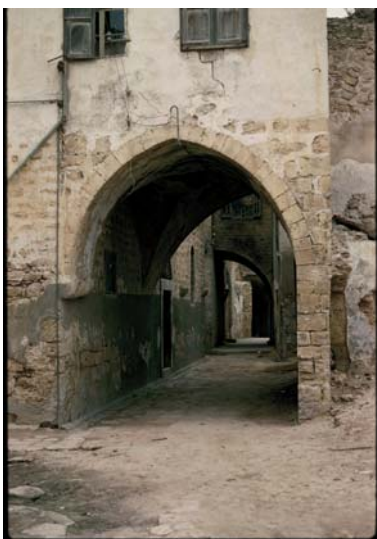
סעיף זה אינו רק התייחסות לבנין המסוים שנועד להריסה אלא הצהרת כוונות כללית: סוף תקופת ההריסה ותחילת השיפוץ, השיקום והבנייה החדשה.

ב. סגירת הרובע לרכב ממונע, בהתאם למסורת של ערים עתיקות.

כמו קודמו סעיף א', עיקרו הצהרת כוונות כללית: ההתייחסות לגבעה כאל אתר היסטורי ולכן גם סגירתו בפני מכוניות.

ג. מרכז השירותים המתייחס לרובע, כחצר שירות אל בנין גדול, מקומו - במפגש הסמטאות העליונות והתחתונות. אפשר ליצור בו מחסנים לבעלי עסקים ברובע, על מנת להסדיר את זמני ההובלה לחנויות.

סגירת הרובע לפי סעיף ב' חייבה חצר שירות (Service yard). ההנחה הייתה שרוב הבניינים המופיעים בתכנית הכללית כולל הסביבה הקרובה יהיו חלק מהפרויקט (גליון 3). במלים אחרות המדובר היה באלפי מטרים מרובעים של מסחר ומאות יחידות דיור קיימות וחדשות. את כל אלה קשה היה לשרת רק מרחוב יפת, שהוא צר והיה גם הומה אפילו באותם ימים. לפיכך לא נותרו אלא שתי אפשרויות: האחת כניסת שירות מצפון דרך רחוב מפרץ שלמה, שנראתה לי כלא מתאימה היות ונועדה בעיקר למבקרים והשנייה דרך רחוב פסטר מדרום, שבה בחרתי מכמה סיבות: הראשונה והעיקרית, אופיים של הבניינים לאורכו. הכוונה למחסנים שנבנו שם בזכות הקירבה לשער הכניסה לנמל, אלא שידוע היה כי יסגר, כפי שאכן קרה כעבור שש שנים ועתידם היה מוטל בספק. יתר על כן, שילוב כניסת שירות ומחסנים, שנבנו מלכתחילה כאילו היו חנויות, יכול היה להפך למין באזאר/יריד שישרת את כלל הסביבה, ללא קשר הכרחי עם יעודה של העיר העתיקה, כלומר אמנות, עיצוב, תרבות או תיירות.



רחוב הצורפים.



הכניסה לימטאות העליונות מדרום (היום מזל תאומים).

ד. פתוח הכניסות האפשריות לשטח על מנת לאפשר תנועה נוחה לכניסה וליציאה, בהתחשב עם ריבוי צרכי הגישה.

בפיתוח כניסות אפשריות לשטח הכוונה הייתה להדגשת המעבר להולכי רגל מרחוב יפת לרחוב הצורפים, דרך הרחובות הקטנים שהיו בזמנו חסומים למחצה. כך למשל הרחובות ברקת, הפנינים והזכוכית, בנוסף גם הכניסה מדרום דרך הסמטאות מזל תאומים ומזל אריה. בדרך זו קיוויתי לחזק את הקשר בין הדופן המזרחית החיצונית עם פנים העיר העתיקה.

ה. שרות פריפרי למסחר, המרוכז בטבעת החיצונית של השטח.

השרות הפריפרי מתייחס למעבר עגלות יד על המדרכה ברחוב יפת וברחוב הצורפים ובסמטאות מזל אריה ומזל שור, כולל חיבור אפשרי על ידי קָבֶשׁ (רמפה), כפי שאכן נעשה, לבניינים הסמוכים לשטח המרכזי, שהוא כיום כיכר קדומים. רעיון עגלות היד היה מוכר לכל מי שגר בניו יורק באזור המתפרג (garment district).

ו. הובלה ממרכז השירותים בעגלות יד ובחמורים, כדוגמת צפת וירושלים העתיקה.

באשר להובלה בחמורים – זו אמנם הייתה ועדיין מקובלת בערי המזרח התיכון. לימים התברר, כי תחת שלטון ירדן בירושלים כבר החלו להשתמש בגיפים לשרותים הציבוריים (פינוי אשפה, כבאות, אמבולנסים ומשטרה) עם סידור מיוחד – משולשים קטנים מותאמים למרחק בין הגלגלים – על מנת להתגבר על העליה וירידה בסמטאות, מבלי לבטל את המדרגות שהן חלק מאופייה של העיר העתיקה.



גבליית או גבנית = מעין מרפסות מעץ או דומות להן מאבן. בגרמנית Erker. בערבית ובאנגלית Mushrabe מתייחס למרפסת אבל לעתים למסכים או לתריסים בלבד.

ז. הטרסות והקירות התומכים, באזור המיועד, יקטינו את האופי העזוב של מרכז הרובע. שלב זה ישמש כיסוד למבנים העתידיים.

ההצעה לבנות קירות תומכים במקומות שבהם הבתים נהרסו או קרסו מעצמם, נועד כפי שמוסבר, להקטין את האופי העזוב של הרובע. הצעה זו הייתה למעשה הפעולה הראשונה שעשיתי בשטח שבו טיפלתי ביפו, אבל גם בהמשך בעיר העתיקה בירושלים. בזכותם אכן נוצרה, ככל שהתאפשר, התחושה כאילו השטח כבר שופץ – תחושה שחוזקה על ידי הרמת אותם קירות מעל גובה עין כך שהעוברים בסמטאות לא ראו את הנעשה מאחור.

ח. מודגש האופי הפתולי של הסמטאות הקיימות בשטח. ט. באזורים ותערוכות פתוחות, מפסיקות את המשכיות הסמטאות, כדי למנוע מונוטוניות.

סעיף ח' וסעיף ט'. למעשה סעיף אחד, שעיקרו החשש מסמטה ארוכה מדי ועל כן מונוטונית, כפי שנראה "נתיב המזלות" במיוחד אם אין לאורכו כמה הפסקות, כיכרות קטנות ואפילו עץ בודד או גְבְלִית* – נושא שאחזור אליו בהקשר לפיתוח מוקדים מסחריים כגון מסעדות ותוספת מרפסות אלה שהיו רובם מעץ (Mushrabe) ודומות להן אבל מאבן.

י. בכל מקום בו נהרס הבניין הקיים, נחשף המרתף מתחת לחורבות.

הסעיף מתייחס לקמרונות, בחלקם אולי עתיקים, שמעליהם נבנו הבתים, כך למשל בקיר התומך מדרום – אלה מצויים שם עד היום אבל לצערי לא ניתן לי התקציב הדרוש לטיפול בהם או בקיר האבן שמעליהם (המשך סמטאות מזל שור ומזל אריה), שהיה כנראה חלק מסוללת התותחים כפי שהיא מתוארת על ידי זאב ולנאי בספרו על תל אביב-יפו.



אברהם קרוון: קיר אבני כורכר בין גן העצמאות לרחוב הירקון.



אברהם קרוון: קיר אבני כורכר בין גן העצמאות לרחוב הירקון (פרט).

יא. גנון מרכז השטח עם גדולים צפופים, בעלי אופי מקומי. צורת הגן נקבעה על ידי חשיפת הסמטאות הקבורות מתחת לפני השטח, עם אפשרות של גילוי קירות וקשתות עתיקים לאורך השביל. שימוש ברצוף הקים בסמטאות אלה.

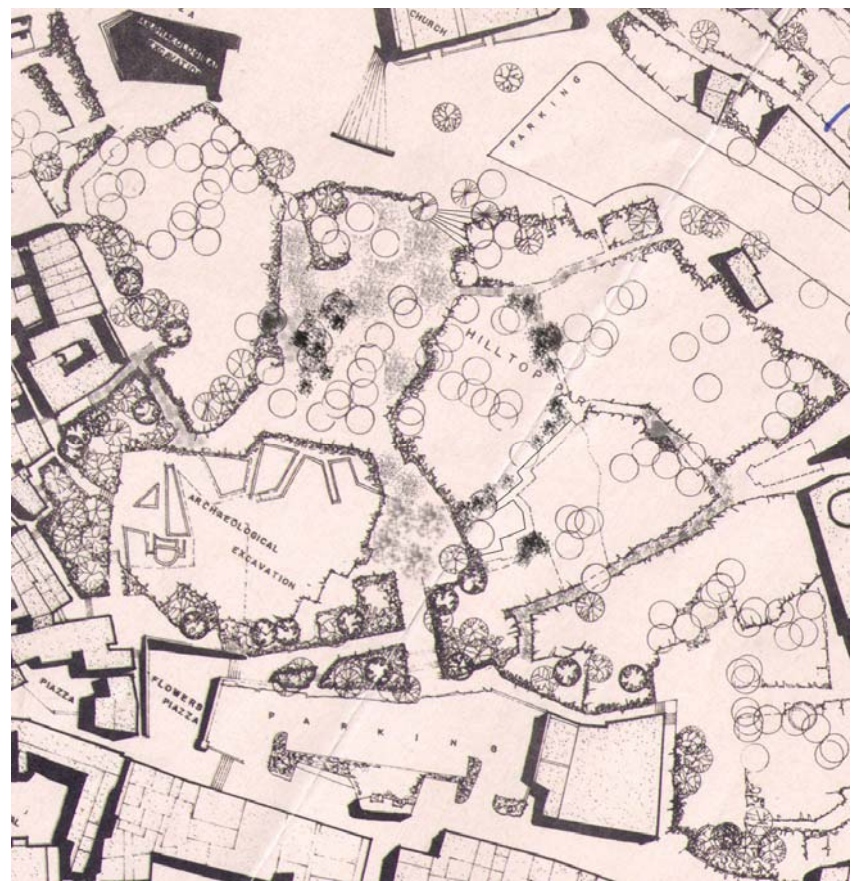
הצעתי לגינון מרכז השטח לא זכתה בזמנו להתייחסות של ממש, למעשה גם לא מצדי. אנשי הגינון של העירייה עתידים להתחיל בעבודה רק כעבור מספר שנים וגם אז הרגשתי חסר ניסיון מכדי להביא העצות בתחום זה. את הרעיון לטעת גן המבוסס על צמחיה מקומית, העליתי בהשפעת מעצב הגנים הברזילאי רוברטו בורלה-מרקס, (Burle-Marx 1909-94) שהוזמן להרצות בפנינו במכון "פראת" בניו-יורק. באותה ההרצאה, הראה ניסיון שעשה לעבור מצורות בימורפיות, לכאורה טבעיות, לצורות גיאומטריות, מופשטות; ניסיון שכנראה זנח אותו כעבור זמן קצר. אותי על כל פנים, הרשים עצם הניסיון למצוא כיוון צורני חדש.

מכאן הרעיון השני שהעליתי: עיצוב שבילי הגן על פי תוואי הסמטאות המקוריות המסומנות במפות המדידה שניתנו לנו והיו קבורות, קרוב לודאי, מתחת לפני השטח. בנוסף לסיכוי שחלק מהן עדיין מרוצף או שלאורכן נותרו שרידי קירות וקמרונות. באשר לצמחייה הצפופה שהצעתי זו הייתה אמורה לחזק את תחושת המבוך האופינית לסמטאות הערים העתיקות. פתרון דומה במקצת אומץ, כעבור זמן לא רב, על ידי גנני העירייה בראשותו של אברהם קרוון, כאשר טיפל בשיפוע גבעת יפו היורד לטיילת החוף בצפון מערב - כולל תוספת ייחודית: קירות תומכים מכורכר שהניח שכבות שכבות כאילו היו שם תמיד; אותו פיתרון שאימץ בהמשך בשולי גן "העצמאות" לאורך רחוב הירקון.

במבט לאחור הייתי ממליץ על שתילת עצי הדר הן בזכות ריחות הפריחה והן מפני שיפו מזוהה איתם, כולל הזן הקרוי על שמה. אולי גם את שיחי המימוזה הריחניים שהקיפו את הפרדסים. ואם כך למה לא ברושים וצברים. אמנם לכאורה אסור היה לשתול צמחיה עמוקת שורשים מחשש לפגיעה בשכבות הארכיאולוגיות אלא שאיש ממעצבי הגן לא התייחס לכך כפי שמעידים העצים העומדים שם כיום.



גן הפסגה, המורד הצפוני עם קמרונות משופצים, קירות כורכר ושבילים חדשים (ראה הסבר מילולי, סעיף י"א).



הגן המרכזי. הצעה ראשונית.



מגן המרכזי (צילום אוויר).

יב. נמל זייג – בגלל כוח המשיכה של הגומל רצוי לבנותו בשלב הראשון.

נמל הדייג היה אמור לפעול זמנית עד סגירת נמל יפו לכניסת מטענים. בהמשך התברר שלו נבנה היה ראוי להמשיך להפעילו כאשר יגיעו למעגן הנמל הראשי סירות נופש (יאכטות). מכל מקום משמעותו בשלב זה של הצעה מוקדמת הייתה לשמש כאחד ממוקדי המשיכה, במיוחד המבט ממעלה הגבעה, בנוסף לפן התכליתי של הדייג עצמו, ואולי היה מתפתח שם גם יריד קטן, בשעות המוקדמות של הבוקר, לחובבי מאכלי ים. אותו מיקום של נמל קטן לדייגים, עתיד להשאר בכל התוכניות לפיתוח חוף יפו משכונת מנשיה עד בת-ים, כולל כמובן נמל יפו שהוזמנו אצלנו והגשנו כצוות יער, מנדל ואנוכי.



נמל דייג ושיט.

יג. אחוי הקרעים שנתהוו בלב השטח כתוצאה מהריסה, יעשה ע"י הוספת טבעת פנימית זקה של בניינים חדשים, המשתלבים מבחינת צורתם עם הקיים.

מבני מגורים החדשים נועדו לשתי מטרות נוספות חשובות לא פחות: הראשונה, העיקרית, יצירת מקום למספר סביר של דיירים (כ-250 משפחות=1000 נפש), כפי שהצענו בפרוגרמה המשותפת – הצעה שלצערי לא יושמה כפי שיתברר בהמשך. השנייה בניה חדשה, מעין "סתימת חורים", במקומות שבהם התמוטטו הבתים הישנים – תופעה שאפיינה במיוחד את הסמטאות העליונות.

יד. השטח מתפתח כמבנה גדול אחד עם מסדרונות – סמטאות – וחצר רחבה במרכזו.

התיאור עומד בניגוד לכוונה המופיעה בסעיף 17 של ההזמנה המקורית, שבו מדובר על הצעות שלא לשקם מבנים שנהרסו אלא להפוך אותם לפינות ציבוריות פתוחות אפילו עם נטיעות או לצרף אותן למפעלים סמוכים – תפיסה שמקורה ברעיון ערי הגנים של אבנעזר האווארד ובכל מקרה נוגדת את מסורת הבניה העירונית, לא כל שכן אם הכוונה הייתה לשמר דבר מה מרוח העיר העתיקה. אדרבא ההצעה שהבאתי חייבה בנייה מחדש של חלק מהבניינים שנהרסו, במילים אחרות, הבתים כחדרים, הסמטאות כמסדרונות והגן כחצר גדולה, אפילו גדולה מאוד במרכז. עם זאת הייתי מודע, כי על מנת שעיר כזו תתפקד לפי הדרישות העכשוויות של אור, אור ותחושת רווחה, נדרש תכנון פרטני לכל יחידת מגורים, בין אם היא פונה לגן המרכזי או מצויה בין בתי הסמטאות. באלה האחרונים, הצעתי חצר פנימית (פאטיה) אלא שלצערי טיפוס זה לא נבנה כלל. (ראה גם סעיף ט"ז).



כניסה לגן המרכזי.



כניסה לגן המרכזי (היום מזל גדי)

1. קשתות חובקות את האגפים הפתוחים של הגן המרכזי ומאפשרות מעברים מכוסים מהכניסה הראשית לאזורים הפנימיים.

הסעיף מנוסח בצורה מעורפלת. בדיעבד אני יכול רק לשער שהכוונה הייתה לבנות קמרון מעל המעברים מהסמטאות אל הגן המרכזי, בדומה לאחת שנותרה ממבנה שעמד כנראה מעליה בקצה סימטת מזל גדי. לאלה הוספתי כניסה עם גג בצורת קמרונות (אֶקְדָה) במעלה הגבעה מדרום ברווח שבין הסמטאות העליונות והתחתונות ואותה "חצר שירות" שאף היא נועדה להתחבר לשם. כמו כן הצעתי שורה של גגונים משני צידי רחוב מפרץ שלמה שהיו אמורים "למשוך" את המבקרים מכיכר השעון ללב השטח – רעיון המופיע בתכנית הכללית, אבל ללא פירוט נוסף.

2. המגורים ברובע נמצאים בקומות העליונות. רצוי לרכז במבנים החדשים משפחות בעלות ילדים, מפאת הקשר עם גן הרובע ואפשרות לחצרות פרטיות.

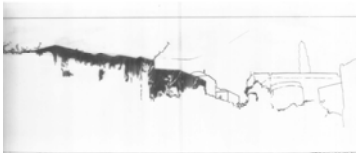
כאמור המגורים ברובע מוקמו בקומות העליונות של המבנים הקיימים, כפי שהוצע בהזמנה המקורית - נוהג שהיה תמיד מקובל בבניה המסורתית. כאן הוספתי הערה על חשיבות הבניה החדשה סביב הגן המרכזי במיוחד למשפחות עם ילדים – תפיסה שאומצה לימים על ידי המשפחות הבודדות של אמנים צעירים שגידלו כאן ילדים, על אף מיעוט הבניה החדשה – יחסית לכמות שהצענו בפרוגרמה המשותפת, (הבניה למשפחות בתוך מרקם עירוני צפוף כמו העיר העתיקה אבל ברמה סבירה יטורד לחכות עוד מספר שנים עד לשחרור העיר העתיקה בירושלים).

3. מקום הקולנוע נקבע ע"י שני גורמים:

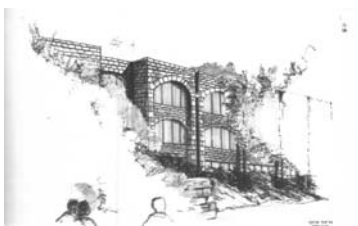
1. מבנה הקרקע המתאים לאודיטוריום ואפשרות הסתרתו כלפי הסמטאות.

2. עקב היותו מקום משיכה גדול, הוא אותר במפגש הסמטאות העליונות והתחתונות והוא מכווון ליצור תנועת קהל נוספת לאזורים המסחריים.

הקולנוע או אולם מופעים מוזכר בפרוגרמה המשותפת עם הצעה ליעדו לסרטים מיוחדים (לימים סינמטק) ברוח שנים שלושה בתי קולנוע מסוג זה שאהבנו, נורה ואני, לבקר בניו יורק. כמו כן הועלתה, בפרוגרמה המשותפת, האפשרות להשתמש בחלל הכניסה לתצוגות תערוכות על נושאים שונים. במיוחד חשובה הייתה לדעתי ההתייחסות להפרשי הגובה בשטח שיעדתי לקולנוע. בשעתו הערכתי את ההפרש על פי מראה עיניים אבל כיום ידוע לי שהמדובר בכ-18 מטרים, כלומר גובה של בנין בן 6 קומות די והותר לא רק לקולנוע אלא גם למטרות נוספות ובלבד שימלאו את תפקידם כלומר "מוקד משיכה" ליצירת תנועת קהל נוספת על פי עקרונות שדנתי בהם בהקשר של "מרכז הקניות". לימים הוזמן אצלי תכנון קולנוע תת-קרקעי בגן המרכזי, שהיה אמור לשמש גם כמקלט. אבל, בסופו של דבר, הפרויקט לא יצא לפועל.



הצעה 1 לבניה בשטח המדרון



הצעה 2 לבניה בשטח המדרון



רציף עליה שנייה עם גגונים לאורך קיר החוף. משמאל מלון (לא בוצע). איור: נורה פרנקל

יח. מקום המלון נקבע על מגרש פתוח מול הים. יחסי הגובה בשטח גורמים להסתרתו מהסמטאות ויאפשר הרגשת פרטיות לאורחיו.

המדובר בשיפוע הגבעה הפונה לצפון. כלומר לתל אביב. על פי מראה עיניים הערכתי שגם כאן השיפוע יספיק לכמה קומות, כמו בשטח שהצעתי ליעד אותו לאולם הקולנוע והמופעים. בזמנו לא יתחתי את הנושא. אמנם נורה ואני עיבדנו סקיצה שהראתה את הכוונה אבל התוצאה הייתה בלתי משכנעת ולכן לא הצגתי אותה. בדיעבד אני מעריך שניתן היה להקים שם מלון כבן 100 חדרים. בהמשך כעבור מספר שנים, כאשר השטח היה עדיין חרב, קיבלתי הזמנה, שלא יצאה לפועל, לתכנן כאן בית בן מספר קומות שהיה אמור לשמש כבית קפה ומסעדה.

בזמנו הופתעתי לשמוע על הקושי בפיתוח הגן במקום זה שנבע מעצם הפניה לים. לפיכך נדרשו מספר לא קטן של שנים וניסיונות עד שנמצאה הצמחייה המתאימה: מסתבר שהים בחופי הארץ הוא מהמלוחים בעולם, לפיכך גם האוויר הנישא אל החוף, בדרך כלל בשעות השקיעה; אויר מרענן בימי הקיץ אבל מזיק לצמחים שרק אלה הנסתרים ממנו או סוגי צמחייה מיוחדים יכולים לחמוק מפגיעתו (על נושא הגינון ר' גם סעיף י"א).

יט. במבני הזיור החדשים נקבעו חנויות בקומת הקרקע, על מנת ליצור רצועה המשכית של חנויות לאורך הסמטאות החדשות.

החנויות שקבעתי לכאורה בקומת הקרקע של הבניינים החדשים המקיפים את הגן המרכזי מחייבים הסבר. ראשית אפשר שחלקם יכלו לשמש כסדנאות למעצבים (תכשיטים, קרמיקה וכיו"ב). שנית אפשר גם שלא בכלום היו נפתחות חנויות, לפחות לא על ידי בעלי הבית אלא בשכירות. כך או כך יש לזכור כי המדובר רק בשני טיפוסים בתיים למגורים שהספקתי להביא לדיון ואלה אמנם כללו חנויות (ר' גם סעיף כ"ג). במיוחד חשוב היה הדבר לאורך רחוב הצורפים. לפיכך גם ביקשתי את נורה להציג איור הממחיש את כוונתי. אפשר שהייתי צרייך להוסיף עוד כמה איורים על מנת שניתן יהיה להבין את משמעותה של אותה טבעת מגורים חדשים. רמז לעניין זה ניתן לראות כיום רק בקטע הקטן שבין הבניינים הקיימים ובנין הסטודיו החדש שנבנה בצפון לסמטאות העליונות, בצמוד לחלק העליון של כיכר קדומים. אין ספק ששאר השטח של אותה כיכר היה אף הוא מקבל משמעות חדשה לו נבנתה אותה טבעת. לימים אפילו הצעתי להוסיף שורת חנויות, בצמוד לגן הפיסגה, ממזרח לכיכר, על מנת ליצור שם דופן ובמקביל גם להקטין אותה לממדים המקובלים בערים עתיקות, ולא עשרות אלפי המטרים, כפי שהיא כיום.

כ. חניית מכוניות בשטחים הפתוחים, באגפי הגושים הסמוכים לרובע.

שני מגרשי חניה בשטחים פתוחים מסומנים באגפי העיר העתיקה, מדרום ממזרח. הראשון בגיליון השני ושניהם בגיליון השלישי הכולל התייחסות לסביבה הקרובה – כיכר השעון, שוק הפשפשים וכיו"ב – אבל בגלל קוצר הזמן רק התחלתי לפתח אותו. הערכתי הייתה שידרשו לפחות אלף מקומות חנייה. לצערי לא נעשה כמעט דבר בתחום זה אלא כעבור מספר שנים וגם אז בשלבים ותמיד פחות מדי. אין לי ספק שחוסר זה היה גורם לא מבוטל במניעת התפתחות הפרוייקט כמתוכנן. תרמה לכך, גם ההתנגדות של אחד מסגני ראש העיר שהיה חדור אמונה כי אין לממן מכספי ציבור את החניה של בעלי רכב פרטי. לשאלה כיצד יגיעו בימי שבת וחגים כאשר אין רכב ציבורי התשובה הייתה: "ברגל". מכל מקום, אותם שטחים פתוחים, הפכו בינתיים למתחמי דירות יוקרה שנמכרו לכאורה כסמוכים לעיר העתיקה וגם זו לטובה, אבל למעשה מבודדים ממנה ומשאר יפו כמו העיר העתיקה עצמה. במלים אחרות התקווה הלא כל כך סמויה, לפחות מבחינת, שפרוייקט העיר העתיקה ישמש כנקודת משען לשיקומה של כל יפו עדיין לא קרה – עם, כי יש תמיד תקווה שהדבר עוד יקרה.



הגשר בין חנויות מייסי גימבל. גימבל מימין, גימבל משמאל.

כא. רמזורים מיוחדים במגרשי החניה, יצינו, באור ירוק, אם נותר מקום חניה, או יפנו, ע"י אור אדום, את הרכב למגרש החניה הבא.

רעיון הרמזורים להכוונת הנהגים ממגרש חניה אחד למשנהו נפוץ כיום בכל רחבי תל אביב. עלי להודות שאיני זוכר האם הקדמתי את זמני או אולי קראתי על כך בכתב-עת כלשהו או באחד מסקרי הכדאיות (Feasibility Report) של מרכזי קניות – נושא שדנו בו במסגרת הלימודים ולאחר מכן במשרדו של המעצב הנודע ריימונד לואי, כפועל יוצא מתכנון חנויות "כלבו" גדולות (Lowey 1893-1968).

מכל מקום, בהקשר לחנייה ברור לי כיום שהשטחים שהצעתי היו בבעלות פרטית ועל כן במוקדם או במאוחר היו מקימים עליהם את מבני המגורים. פירושו של דבר שהיה צריך למצוא מקום אחר והמתאים ביותר היה, אולי, המגרש הפנוי שיעדתי לקולנוע ואחד נוסף הסמוך לו שעל חציו בנוי מחסן ישן. שני אלה יחד, ששטחם הכולל כ- 5000 מ"ר, היו מספיקים ל-200 מכוניות בכל קומה (25 מ"ר למכונית כולל מעברים) במלים אחרות אפשר היה להחנות שם את כל המכוניות בחמש או שש קומות מבלי לחסום את הנוף. רעיון דומה עלה לימים כאשר תיכננו כצוות את הנמל עצמו, אבל בממדים הרבה יותר גדולים (10 אלף מכוניות) פרויקט שהיה אמור להתחבר עם מרכז העסקים הראשי של העיר (מע"ר) אולי על ידי רכבת תחתית הנוסעת "הלוך וחזור" (Shuttle) בין שתי תחנות הרכבת של רובע מנהטן בניו יורק.

*

יפו העתיקה נשאה אופי של אזור מגורים. כדי שלא לאבד מאופי זה, מציע התכנון פסז"ם, הנותנים אפשרויות רבות לתצוגה מסחרית.

איני יודע מאין בא לי הרעיון – אולי כפרוש מילולי של המונח "מעברים" (פאסאג) כחיבור בין בתים; ההפך מהכוונה המקורית של גג מעל לרחוב, בדרך כלל מזכוכית על מנת לאפשר חדירת אור מחד והגנה מפני הגשם והקור מאידך. אפשר שהדוגמה שהייתה לנגד עיניי הייתה המעבר – למעשה מעין גשר – בין שתי חנויות הכל-בו הגדולות מייסי-גימבל (Macy-Gimbel), בניו יורק לימים חוברו כך עוד חנויות גדולות בניו יורק, פאריז והדוגמה הדומה ביותר להצעתי ראיתי כעבור עשרות שנים בווינה. בכל אלה הכוונה הייתה ליצור אווירה חגיגית של יום קניות ובילוי: במקרה זה יום של אמנות ועיצוב. חשיבות מיוחדת אני רואה בסיבה שנתתי: לשמור, במידה מסוימת, את אוירת השלום למגורים בסמטאות ולא להפוך אותם לשוק. יתר על כן שנים ספורות לאחר מכן נדרשה טכניקה דומה, כלומר חיבור בין בתים, למיקום מלונות גדולים יחסית בערים או ברובעים הסטוריים ששאפו לשמור על אופיים, אבל בו זמנית מותאמים לקבוצות הגדולות של תיירים שהחלו לנוע עם הופעת מטוסי הגיאמבו, במחצית שנות ה-1960. לדעתי הרעיון ראוי ליישום גם

היום הן בלב יפו והן ברובעים היסטוריים של תל אביב, הן כמרכזי קניות והן כמלונות.

א. באזורים הבנויים מודגש המיבנה הטופוגרפי התלול של הגבעה, ע"י גינות גג הנפתחות אל הגן או אל סמטא ומאפשרות מבט מעל גגות השכונה.

סעיף זה מתייחס לשלושה היבטים שלא פורטו דיים. ראשית גובה מרכז הגבעה מאפשר מבט לפחות חלקי מעל לגגות הבתים הקיימים. שנית הבניה החדשה המוצעת שמרה על אותו גובה למרות ההבדל במספר הקומות אלא שהן נמוכות בהרבה. שלישית, התקווה שגינות הגג יתרמו ליתר הרמוניה בין הגן לבניה החדשה.

ב. השיטות הבאות נבחרו לתיקון החזיתות, שיטות שהן גם אופייניות לערים ים-תכוניות:

1. תיקוני טיח בכל המקומות בהם הקירות מטויחים, בנויים מבלוקים חשופים, או שהאבן הקיימת אכולה.
2. סיוד בהתאם לטיפול הקיים.
3. קרצוף אבן קיימת ומריחתה בחומר מתאים, כדי לשמור מאויר הים.

על תיקוני טיח ואבן כבר דנתי בקטע קודם. באשר לחומר מתאים לאיטום האבן הקיימת נדרש זמן עד אשר נמצא יצרן עם נוסחה מתאימה, על אף שגם היא אינה מבטיחה מפני חדירת לחות שתוצאתה נשירה מתמדת של הסיד והטיח בפנים הבתים. מכאן כנראה התפתחה המסורת של סיוד שנתי שנעשה בדרך כלל באביב (אצל יהודים בפסח). באותו הקשר נעשו כמה ניסיונות לשיפור המצב. בין אלה שימוש בטיח מלט בתוספת אותו חומר לאיטום הקיר ורק לאחר גימור בטיח רגיל וסיוד. התוצאה הייתה אמנם טובה יותר מבחינת נשירת הטיח והסיד אלא שהפעם הופיעו כתמים, כנראה בגלל חדירה קטנה ככל שתהיה של לחות.

ג. מוצאים שני טיפוסים למבנים חדשים לדזור: טיפוס אחד מושתת על חצרות פנימיות ומותאם לסמטאות צרות וטיפוס שני, עם פתחים חיצוניים, המתאים לשיפועים חזקים, עם מבט אל הגוף.

סעיף זה מתייחס לשני טיפוסים הבתים שהצעתי: שניהם טוריים וצרים מאוד: כ-5 מ'. את הראשון המתבסס על מערך של חצי קומות, הצגתי בשלוש גרסאות, האחת במעלה הגבעה עם חניה הפונה לסמטה וגינה אחורית. השניה דומה לה אלא שהפרשי הגבהים גדול יותר והשלישית במורד הגבעה, טיפוס זה על כל שלוש הגרסאות היה אמור להקיף את הגן המרכזי, כפי שכבר ציינתי בקשר לשלב הסופי של התכנית הכללית. הטיפוס השני גם הוא במעלה או במורד הגבעה אבל באזורים בנויים ולכן עם חצר פנימית אמנם פתוחה אבל עם גגון מוגבה מעליה על מנת למנוע את חדירת הגשם בחורף והשמש הלוהטת בקיץ. עלי להודות שבשלב מוקדם זה עדיין הייתי להוט – להוט מדי – להשתמש בבטון חשוף בקמרונות ובמשטחי זכוכית, גם אם אלה היו ברוחב שונה, לכאורה לצורך גיוון, על אף שפועל התוצאה המתקבלת הייתה ללא ספק מונוטונית, (ראה איור רציף עליה שניה). אותה תופעה החוזרת על עצמה בכל בניה חדשה המופקדת ביד אחת, במיוחד אם היא נעשית בחיפזון.

את צורת הקמרון רחב-צר אני עתיד ליישם כעבור מספר שנים בבית יגאל אלון בעיר העתיקה בירושלים, לדעת רבים בהצלחה (היום ביה"ד הרבני) וגם לבטון הגלוי מצאתי תשובה: תחילה על ידי טיח השלכה ולבסוף בציפוי אבן. בסופו של דבר גם. פרט אחד מעניין יחסית המופיע בטיפוס השני הוא המרפסת השקועה שהייתה אמורה למנוע הצצה לחדרים בבתים הממוקמים בסמטאות הצרות. עם זאת ברור לי כיום שהדיירים היו סוגרים את "השטח המבזבז" לכאורה.

ד. כל אחד ממבני הזיור החדשים מוצע במספר וריאציות, המתאימות לשיפועים השונים של הגבעה. כן ניתנה אפשרות של גידול אורגאני של הבניין, בהתאם לרצונו ויכולתו של הזייר. למשל, בניית קומת קרקע וקומה ראשונה בשלב ראשון והוספת חצאי קומות בשלבים מאוחרים יותר.

רעיון הבניה בשלבים יושם אבל רק בצורה חלקית מאוד. כאשר לאחר מאבק ארוך נתקבלה הצעתי לבנות בניין חדש עם עשר דירות הסטודיו הצעתי גם שלא לגמור את החללים הפנימיים, כלומר לא מחיצות, רצפות, טיח או נגרות, למעט נגרות הפתחים החיצוניים, הדרושים להגנה בפני הגשם, האבק וכל הכרוך בכך. המדובר בהזלה משמעותית של עלות הבניה בנוסף לקרקע שלא עלתה דבר. בקיצור חיסכון של כ 70% מהמחיר הרגיל תמורת אותו שטח. הצידוק לעניין זה נבע מהדיעה שמקצת האמנים אינם זקוקים לגימור כלשהו, למעט אולי סיוד הקירות. האחרים יכולים להשלים את הפנים בקצב המתאים להם כפי יכולתם ורצונם. המדובר ללא ספק בסיפור הצלחה, כי הדירות נמכרו מיד.

יתרה על כן באותה תקופה נאמר לי על ידי אחד מתושבי הרובע – מנהל חברת בניה גדולה – כי גילה, לתדהמתו, שמנהל שהחברה לפיתוח יפו מלווה תמורת ריבית לעיריית תל אביב מאות אלפים (לדבריו כמיליון וחצי דולר) שהצטברו כתוצאה מהחכרת נכסים; כסף שראוי היה להשקיע בהמשך הבניה של סדנאות ומגורים לאמנים, אבל ללא הועיל למרות שבירושלים היינו בעיצומם של שיפוצים ובניה חדשה, כי לעת זו כבר הוחלט, שהפרייקט ביפו לכאורה הושלם ויש רק להמשיך בשגרת היום יום, כלומר לעשות מעט ככל האפשר.

לצערי סיפור זה, שהוא לדעתי מחדל, לא היה היחיד. אמנם באותם ימים לא הזדעקתי, כי הייתי עסוק בדברים אחרים, בוודאי שלא על הפן הכלכלי של החברה לפיתוח יפו. כך למשל, כאשר השלמתי בתחילת 1963, את שיפוץ אחד הבניינים שנועד לשמש כמשרד למנהל החברה, מיד נמצא למקום קונה. כך גם לבית השני ששיפוצתי לאותה מטרה. אמנם כבר אז הצעתי להמשיך בדרך זו כל שיפוץ והחכרה אבל ללא הועיל. כך היה גם עם הבתים הראשונים שיער ואני ערכנו בהם את ניסיון השיפוץ הראשון שנבחן ואושר על ידי הועדה – שני בתים שהוחכרו כמעט מיד. תופעה דומה חזרה על עצמה עוד מספר פעמים. ביחס למבנים ששופצו או חדשים שנבנו על ידי חוכר אחד אבל הועברו כמעט מיד לחוכר אחר שלא היה בא ליפו אלמלא מצא מקום מן המוכן לפחות חלקית.

סיפור נוסף דומה שונה, של בניה חדשה וחכירה קשור לחברת תעופה בין לאומית שעמדה לבנות מלון ענק בחוף מנשיה. לצורך זה היה עליהם לשכן בארץ צוות מומחים. לפיכך פנו בהצעה לבנות מלון לא גדול ביפו שיוכל לשמש אותם גם בהמשך לצרכים מיוחדים. העסקה כמעט ונחתמה עד שהתברר כי המדובר בחוזה חכירה של 49 שנים שלאחריו הבניין יעבור לרשות החברה לפיתוח יפו – אותו חוזה החל על כל דיירי יפו ואשר בגללו נמצאו, לדעתי, רבים המעוניינים לחכור בתים משופצים, אבל לא להסתבך עם שיפוצים או מבניה חדשה למעט תוספת של חדר או שניים שעלותם, בדרך כלל, נמוכה. אם מוסיפים לבעיית החכירה את כל התרופים שנמצאו להנהלת החברה על מנת שלא להמשיך בפיתוח קל להבין כיצד החלה השקיעה האיטית אבל המתמדת של העיר העתיקה; תופעה טיפוסית למדיניות "שב ואל תעשה" בניגוד גמור למדיניות הקניונים בארץ ובעולם החיים ותוססים גם לאחר עשרות שנים בגין המאמץ המושקע על מנת לשמור על כח המשיכה שלהן – משיכה שפרושה רווחים והמטרה להקמתם מלכתחילה. אבל כפי שכבר אמרתי צריך להאמין שיחול שינוי לטובה.

ה. רצוי להוסיף טיפוסים נוספים, כדי למנוע חד גוניות. בדיעבד ברור לי שהגיוון מאפיין גם את הבניה המסורתית, הערבית, על אף שהיא מבוססת על צורות בודדות החוזרות על עצמן אין ספור פעמים; רובן ככולן קמרונות צלב ומעט מאוד כיפות

"אמיתיות". מקצתן, כלומר הכיפות, אינן אלא קמרונות צלב שהבנאים לא ישרו את השטח מעליהן על מנת להפחית את העומס. מאותה סיבה גם נהגו לישר את השטח מעל לקמרונות לא באדמה אלא על ידי חרס שהושיבו בזהירות על מצע של טיט ולאחר מכן כיסו אותם בשכבה דקה העשויה מתערובת של טיט, אדמה ואבנים קטנות. למעשה המדובר בטכניקה עתיקה וייחודית מתחילת המאה ה-6 שנתגלתה בכיפה של כנסיית סטי' ויטלה בראוונה. עם זאת כלל לא ברור לי כיצד הגיעה דווקא לארץ, וכעבור מאות שנים.



איור: נורה פרנקל

רחוב הצורפים סמטה עליונה לא בוצע.



איור: נורה פרנקל.

כניסה לקולנוע. לא בוצע.

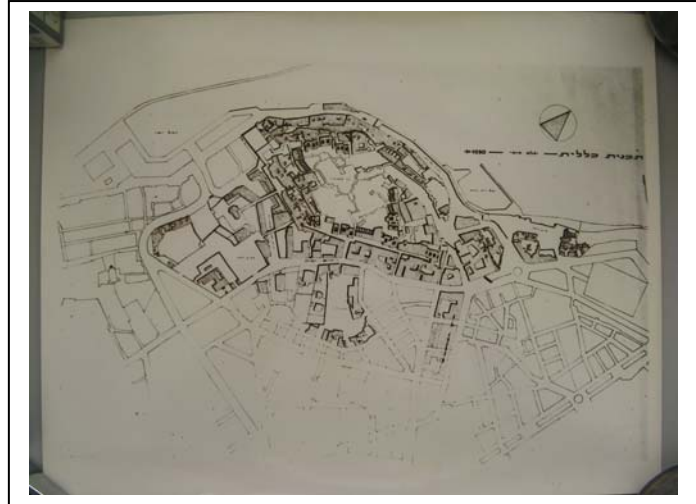


גיליון 1 תכנית כללית של המצב הקיים. התכנית כוללת את גבעת העיר העתיקה, הגבעה הסמוכה מדרום ומתחם המסגד המשטרה והבניינים הצמודים אליהם מצפון. במלים אחרות כל השטח שהיינו אמורים לתכנן או לפחות להתייחס אליו. התכנית עצמה, כמו זו של עין הוד שקיבלתי ממרסל ינקו, הייתה מבוססת על המדידות, שנעשו בתקופת המנדט, בכל רחבי הארץ, כנראה לצורך רישום בעלויות. חסרונן, למרות היותן מדויקות להפליא, נבע מהיותן קוי מתאר בלבד, כאילו נעשו על פי צילומי אוויר, בדרך כלל כפי שהיו בעת המדידות. עם כי בגיליון מסוים זה זאת כבר נמחקו, קרוב לודאי על ידי מודד ישראלי, הבניינים ההרוסים ונותרו רק אלה העומדים על תילס עם סימון מרומז של אלה שעמדו פעם ביניהם.



גיליון 2. תכנית כללית – שלב סופי. התכנית מתייחסת לכל גבעת יפו העתיקה וסביבתה, כפי שנתבקשנו – אמנם רק בחצי פה – בהזמנת העבודה המקורית. יתר על כן לו הייתי מתייחס רק ל-25 עד 35 הבניינים המפונים או עומדים להתפנות, ספק אם היה טעם לעצם קיומה של החברה לפיתוח יפו, במיוחד לאור העובדה כי אחרים נשאו בחלק ניכר מהתכנון והעלויות, כגון החשמל, הגנים, הריצופים, הביוב, המים, התאורה והטלפון. כמובן שלא הכל שלילי. על הצד החיובי יש לזקוף את התאום והפיקוח על העבודות, כולל שיפוץ חלקי

של קירות קיימים לאורך הסמטאות. ומעל לכל שמירה קפדנית על הניקיון. מכל מקום, החברה כיסתה את כל אשר השקיעה ואף נותרו בידה עודפים. לפיכך יכלה, לו רצתה, להמשיך, את הפיתוח, כפי שמוצע בתכנית זאת לימים אפילו נדרשה בתוקף על ידי נציגי העירייה להרחיב את תחום הפיתוח. אבל, הדבר לא קרה. מנהל החברה, עד שנת 1973, סירב להיענות לדרישה וגם מחליפו לא עשה דבר. על כן לא יפלא אם הרובע הולך ומתפורר, הולך ומזדקן, מבודד מסביבתו.

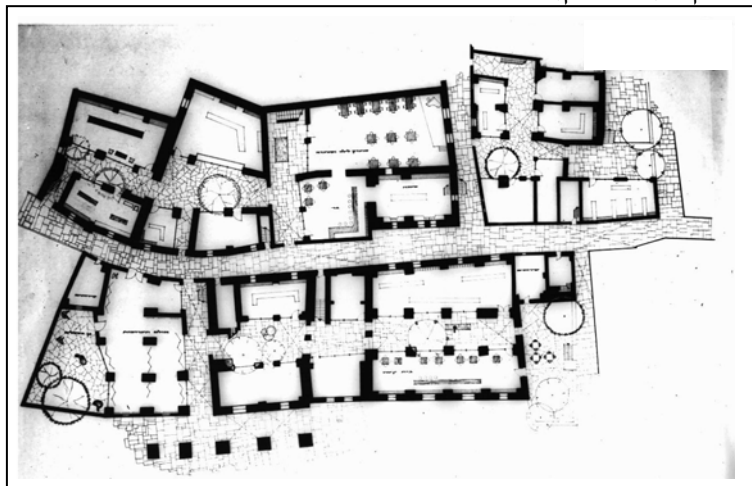


המעבר מבית לבית לא בוצע מזרח. איור: נורה פרנקל.



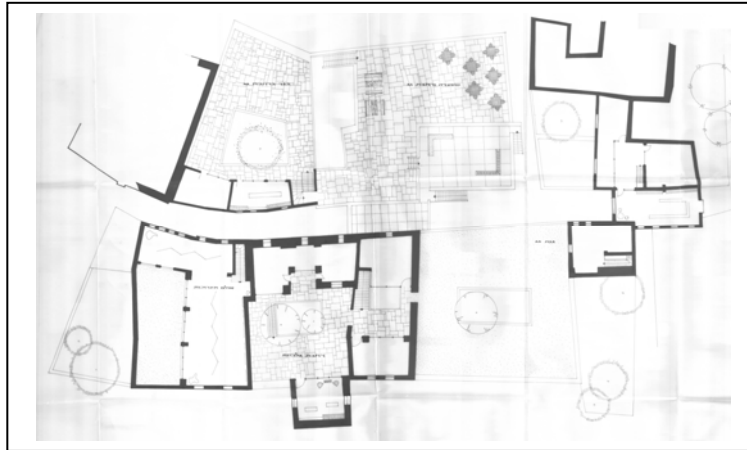
המעבר מבית לבית לא בוצע. מזרח איור: נורה פרנקל.

גיליון 3. תכנית כללית שלב סופי עם תוספת שוק הפשפשים ומגרש חניה גדול ממזרח לרובע. המדובר בתחילתו של תכנון שנעצר בגלל קוצר הזמן. לימים אמנם קיבלנו כצוות את הזמנת העבודה לאותו אזור ואף התחלנו בהכנת התכניות – פרויקט שריכוז אותו סעדיה מנדל – אבל למעט גג שוק הפשפשים התכניות לא מומשו. ועד היום האזור מוזנח ומתפורר, בחלקו ריק מדיירים עם פתחים סתומים, כנראה מחשש לפלישות. בקיצור, אזור המחכה לגאולה מזה עשרות שנים על אף שרובו, ככל הידוע לי, היה ועדיין בבעלות ציבורית. למעשה גם אם היה בבעלות פרטית כלום לא ניתן לקיים לחיב, שימור נאות של הבניינים, כפי שנוהגים בכמה ערים מתוקנות בעולם, כל אחת ופתרונותיה. כך למשל סופר לי, כי בפאריז חייבו את הבעלים לשפץ או לחליפין העירייה עשתה זאת, במקומם. לאחר מכן הבתים נמכרו והבעלים המקוריים קיבלו את חלקם בקיזוז ההוצאות. אותו נוהל חל גם לגבי דיירים ששילמו דמי מפתח. בזכות כך פאריז היא פאריז וכאמור יש, קרוב לודאי, עוד פתרונות בערים אחרות, בעוד שכל תל אביב ולא רק יפו הולכת ומתדרדרת במרחב שבין דירות היוקרה.



גיליון 4. סמטאות עליונות מערב – קומת קרקע (היום סמטת מזל דגים).

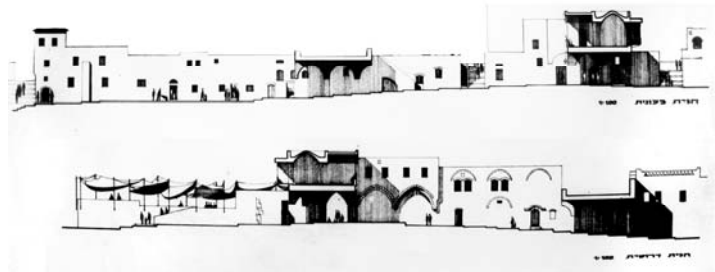
תכנית שעיקרה המעבר מבית לבית כלומר הפסאג' שעליו אני דן בפירוט בסעיף כ"ב של ההסבר המילולי.



גיליון 5. סמטאות עליונות מערב – קומה עליונה (היום מזל דגים).

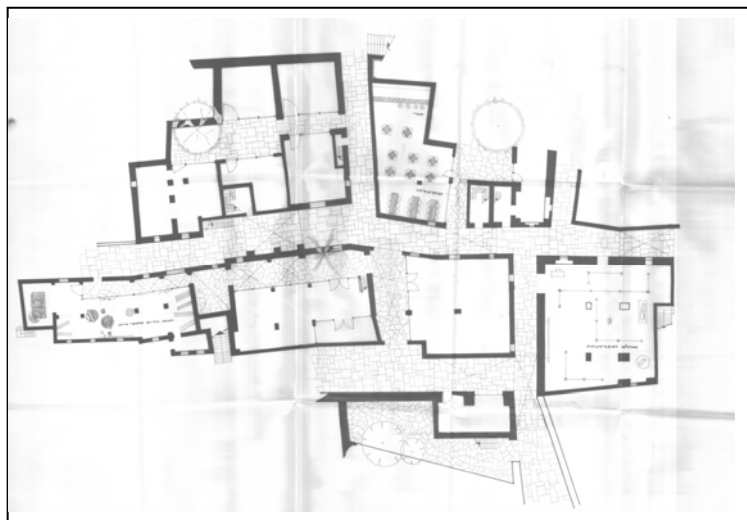


מזל דגים מבט לכיוון מזרח איור: נורה פרנקל.

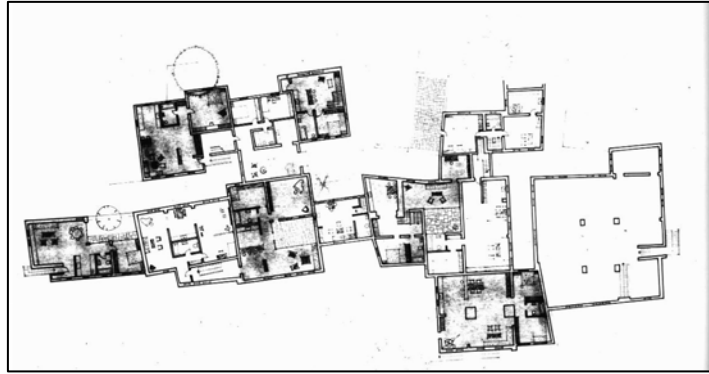


גיליון 6. סמטאות עליונות: מבט לצפון ולדרום (היום מזל דגים).

תכנית המדברת בעד עצמה, למעט אולי התמימות הרבה שלי כאשר הגשתי אותה – השלב שבו עדיין האמנתי שאפשר בכוח הרצון לגרום לדברים לקרות, כפי שראיתי אותם בעיני רוחי.



גיליון 7. סמטאות עליונות – קומת קרקע (היום מזל אריה).

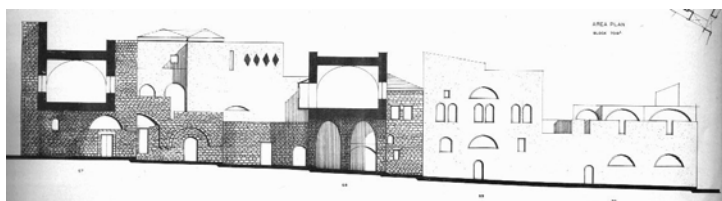


גיליון 8. סמטאות עליונות – קומה עליונה (היום מזל אריה).

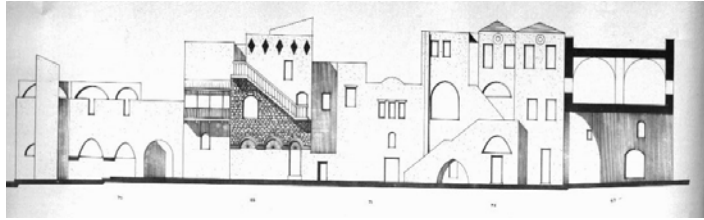
שני גיליונות שבהם ניסיתי, לראשונה, לשבץ בתוך מרקם של בניינים מסורתיים קיימים, מגורים "מודרניים" בגדלים שונים רובם "דירות סטודיו", כלומר חדר עבודה לאמץ בתוספת פינות לשינה, בישול, אוכל ורחצה: למעשה סוג של דירה שהייתה מקובלת בפאריז, דוגמת זו שגרנו בה נורה ואני לאחר שנפגשנו; אותן דירות שנהיו נפוצות גם בניו יורק מסוף שנות ה-1950. מכאן המשכתי לדירות גדולות יותר, לעיתים עד להפיכתו של הבניין כולו למגורי משפחה אחת, כפי שעתידים לעשות רבים מהדיירים בעיר העתיקה – תופעה שאפיינה את כל רובעי האמנים שהכרתי בארץ ובח"ל. מכל מקום, הפרט היותר חשוב בגיליונות אלה הוא המספר הקטן של יחידות מגורים, סדנאות ומסחר, שניתן היה לשבץ בהם. בהנחה שמספרם בסמטאות התחתונות זהה או קטן עוד יותר, כנאמר בהזמנה המקורית (עקב בעלויות הכנסיות) ברור היה לי לחלוטין הצורך להוסיף יחידות חדשות.



גיליון 9. סמטאות עליונות מבט לצפון ודרום (היום מזל אריה החלק המערבי).



גיליון 10. סמטאות עליונות. מבט לדרום (היום מזל אריה החלק המזרחי).

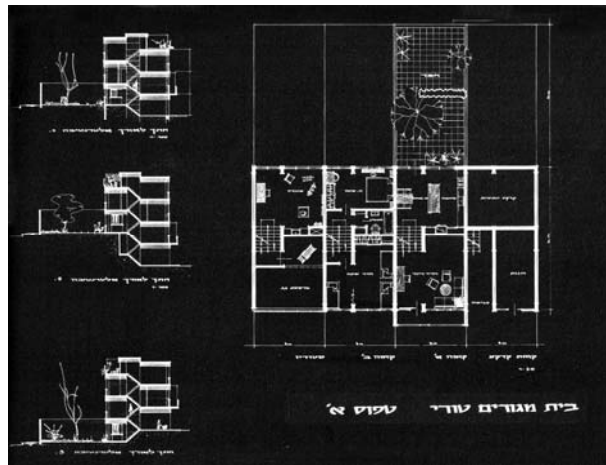


גיליון 11. סמטאות עליונות. מבט לדרום (היום מזל שור).

ההיבט החשוב מבחינתי הוא השיבוץ של בתים חדשים, בתפיסה מודרניסטית שדחתה כל פשרה בין עבר להווה, ראוי אולי לציין שאיש לא העיר לי על כך; לא האדריכלים אריה שרון ואריה אל-חנני, שהיו בועדה שבחנה את התכניות, לא מרסל ינקו ביחס לפרויקט עין הוד שבו העליתי הצעות דומות. נהפוך הוא, לו הצעתי בניה בסגנון יותר מסורתי הדבר היה מתקבל בבזו. ההוכחה לכך היא "המעטפת" שתכנן אל-חנני סביב בית הכנסת הגדול ברחוב אלנבי בתל אביב. כך גם והתלונות הרבות כנגד הבנייה באבן שחייבו הבריטים בירושלים. למעשה כבר בפרויקט עין הוד התחלתי לחפש כיוון אחר, ידידותי יותר לבניה המסורתית. כך למשל סדנאות האמנים שבהן שילבתי קירות אבן ויריעות-בד כמעין אוהלים. ביפו מצאתי את הכיוון רק עם תחילת תוספות הבניה החדשה בעיר העתיקה בירושלים, בשנת 1969 – שילוב של אבן, בטון וטיח ובנוסף גם כמה צורות כגון גִבְלִית, קשת וקמרון, שהן שימושיות וגם ידידותיות לבניה המסורתית, זאת למרות שהיו כמה שהסתייגו ממני בשל כך, כפי שכבר ציינתי.



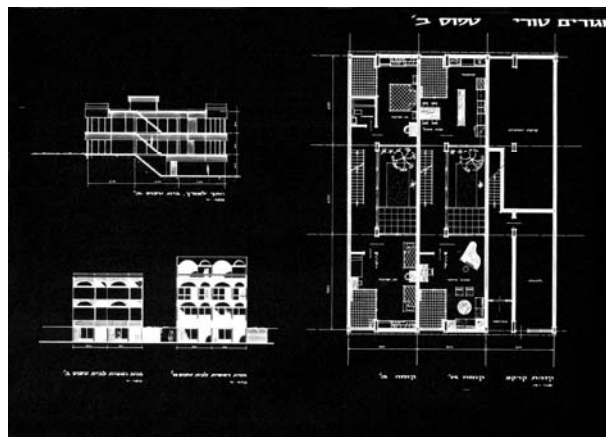
מזל דגים מבט לכיוון מערב מזרח. איור: נורה פרנסל.



גיליון 12. בתי מגורים חדשים טיפוס א'.



סמטת מזל דגים מבט ממזרח למערב. משמאל כניסה למועדון הנוער (היום תיאטרון הסמטה).



גיליון 13. בתי מגורים חדשים טיפוס ב'.

המגורים מבוססים על הדגם של בתים טוריים שהכרתי בארה"ב, כולל הפיצול לחצאי קומות כך שניתן לשלב את משטח הביניים של המדרגות והקומה; שילוב שעיקרו חיסכון בשטח ותנועה מהירה יותר מקומה לקומה פרט אחר הוא צמד הקמרונות אחד צר והשני רחב שכבר פרטתי בהסבר המילולי – צורה שהשראתה בבית מגורים שתכנן לה-קורבןזיה. הכוונה הייתה ליצור גיוון מסוים אבל עדיין לא מספיק דיו ליצירת הרמוניה עם הסביבה הבנויה של יפו, במיוחד מבחינת הגימור החיצוני.



איור: נורה פרנקל

מזל שור

גיליונות 14 ואילך. כולם איורים שאינם דורשים הסבר מעבר

לכיתובית שמתחתם וציון העובדה שאת כולם ביצעה נורה לפי צילומים שעשיתי בשטח, מיד קבלת הזמנת העבודה. בדעבד ניראית בעליל האופטימיות של נורה ושלי ביחס לפרויקט – אותה אווירת חג שאכן שררה שם בשנים הראשונות לאחר "הפתיחה הרשמית" במאי 1967.



איור: נורה פרנקל

מזל שור מבט ממערב למזרח.

*

כאשר סיימתי להציג את התכניות ארע דבר שנראה בעיני מוזר : דן ברלי, מנהל החברה, ביקש בשמם של אורה ויעקב יער לדחות את הצגת תוכניותיהם. איני יודע כיצד הסביר זאת לוועדה מכיוון שנתבקשתי לצאת מהחדר. אבל אפשר שהסיבה נבעה מכך שאורה ויעקב הביאו גיליון או שניים בלבד ובחרו שלא להציג אותם. אני מניח שהבקשה נענתה בחיוב, כי זמן קצר לאחר מכן, כנראה שבועיים או שלשה, שוב התכנסה הוועדה והפעם הציגו מספר איורים, שנעשו על ידי האדריכל סעדיה מנדל - באחד הוצג השטח שמדרום לכנסיה הפרנסיסקנית, כמות שהוא, עם כמה דמויות, מהם עם מצלמות, לכאורה תיירים. באיור אחר, עם הכותרת "הכיכר הכפולה", נראו שוב כמות שהם, שני שטחים פתוחים קטנים יותר, שהיו ממוקמים זה מעל זה, בסמטאות התחתונות. במלים אחרות, לא דבר מהפרוגרמה המקורית או המשותפת. נעלמו הקולנוע, אולם החגיגות, החנייה ל-1000 מכוניות ואפילו יחידות הדיור, מהן לכאורה 210 בשטח העיר העתיקה, ועוד כמספר הזה בסביבה הקרובה כמו גם הדרישה לחבר בין הסמטאות העליונות והתחתונות.

בשלב זה הייתי אמור לכאורה להרים ידיים. הסיבה שהמשכתי בעבודה נבעה מהאמונה שבמוקדם או במאוחר אצליח לשכנע בצדקת תפיסתי. להשגת היעד קבעתי לעצמי כמה שלבים: הראשון הנחת התשתיות, השני שיפוץ הקיים, השלישי תוספות חדשות אבל ברוח הקיים להשלמת פינות הרוסות, הרביעי תחילתה של הבניה החדשה-שלב שיגיע בכל מקרה כאשר יושלמו כל קודמיו. למעשה אכן כך התנהלו הדברים בשנים הראשונות - אולי באיטיות רבה מדי. המשבר ארע לקראת הבחירות שהתקיימו לאחר מלחמת יום כיפור. לעת זו כבר קיבלנו, בין השאר, את הזמנת תכנון אזור כיכר השעון ושוק הפשפשים - אזור שהיה אמור להיות מנוהל גם הוא על ידי החברה לפיתוח יפו. אבל דן ברלי סרב בתוקף לקבל את הפרויקט. לפיכך בשלה בעירייה ההחלטה לסלקו מתפקידו מיד לאחר הבחירות. לכאורה הדבר נעשה על ידי שלמה להט ראש העיר, שהחליף את יהושע רבינוביץ', כראש העיר בשנת 1975. אבל, קרוב לודאי שתרמה לכך גם התעקשותו שלא להרחיב את שטח אחריותו מזרחה או דרומה. לפיכך לא קיבל את תמיכת מפלגת העבודה שהייתה הזדמנות גם אני סולקתי מהשטח ונותר רק סעדיה מנדל (שותפו של יער בפרויקט יפו מאז שהכין את אותם איורים) לדבריו בתפקיד של שוטר או יועץ לתיאום והכוונה - הגדרה שתאמה, קרוב לודאי, גם את תפיסתו של יער ביחס לתפקידו ביפו. מכל מקום, רעיון הבניה החדשה נגזר, כנראה לדורות

*

בדיעבד ברור לי כי הניסיון לשכנע את האחראים לשנות דבר מה במדיניות שפעלו לפיה או אפילו לדון בה, נחשב לטרדה. מבחינה זו צדקו אלה שבחרו ולעשות כפי שנאמר להם גם אם ידעו שהמדובר בטעות ולעיתים אולי אפילו כנגד מצפונם. התופעה, אמנם, אינה ייחודית לארץ אלא שכאן היא כנראה קיצונית יותר בגלל הנוהג למנות קציני צבא לשעבר, כמנהלי חברות. במלים אחרות, מי שתורגלו להיות ממושמצים ובו זמנית מצפים גם מהכפופים להם להישמע להוראות. תפיסת עולם שהיא זרה לי לחלוטין, על אף שהיא מאפיינת גם לא מעט אדריכלים. נקודת המוצא שלי הייתה האמנות - תחום אחד מרבים שאינו מקבל תכתיבים. ביפו, על כל פנים, ההרגשה הייתה כי נשארתי לבד עם סדר יום המחייב המשך הבניה על מנת להגיע לאוכלוסיה המינימלית הדרושה לתפקודה לאורך זמן, כרובע בר-קיימא. לצערי התברר לי מאוחר מדי שאדריכל כאמן עצמאי הוא תופעה נדירה מאוד. אמנם נמצאו לכך כמה פתרונות מהם שהוכתרו בהצלחה. אבל לא כאן המקום לדון בהם.

לזכותו של ברלי, המנהל הראשון של החברה לפיתוח יפו, יאמר שטרם ללמוד כלכלה ומנהל באוניברסיטת תל-אביב, במסלול מיוחד לקציני צבא. ממרחק הזמן והנסיון, נראה לי שהיה עליו, ללמוד גם תכנון ערים, כראוי לכל מי שרוצה לנהל חברה עירונית. יתר על כן אפשר שנדרשת מגמה חדשה

ומיוחדת של מנהל עירוני. בינתיים אפשר למצוא דוגמה שונה/דומה, אולי רצויה, לניהול כל מוסד, חברה, רובע ועיר, בכמה תחומים: האחד משך הנשיאות בארה"ב שהוגבל לשתי קדנציות, כלומר שמונה שנים בלבד. שארל דה גול בצרפת חשב שמוטב להאריך את משך התפקיד מארבע לשבע שנים ושוב לא יותר מאשר שתי קדנציות. את הסיבה נימק בכך שארבע שנים הם תקופה קצרה מדי לעשייה מדינית רצינית. לעומתו נטען שהארכתו לארבע עשרה שנים, תגרום להתמדת יתר בעולם משתנה. מהניסיון עד כה נראה לי שדווקא דה גול צדק בהערכתו. מכל מקום, כך או כך, אין לי ספק שכל תפקיד לא כל שכן ציבורי אסור שיימשך תקופה ארוכה מדי, כפי שקורה לעיתים. עם זאת איני מציע לפטר מנהלי חברות אלא למצוא דרך ביניים – בין התמדת לשינוי בין "יד-חופשית" ל"יד-מכוונת", בין ערכים היסטוריים ואסתטיים, לשיקולים כלכליים. באותו הקשר שמעתי בשעתו על המדיניות של חברת מלוונות בין לאומית שהעמידה סידרה של מנהלים: תחילה כאלה שהתמחו בהפעלת הצוות והמלון בשנים הראשונות – תקופה המחייבת קשרים מיוחדים. איש זה מוחלף בהמשך במנהל המומחה בשמירה על הרמה הנאותה למרות הבלאי. ולבסוף מנהלים שעיסוקם ריענון ועדכון. בקיצור טכניקה המתאימה לדעתי גם לנושא שלפנינו.

הצעת הנועז ביותר שדו כרלי המנהל הראשון של החברה לפיתוח יפו עתיד לעשות היה תשע שנים לאחר תחילת העבודה כאשר ביקשתי וקיבלתי אישורים לבניה חדשה. קדמו לכך, כפי שציפיתי כמה מקרים של תוספת קומה ובהמשך של השלמת בניינים אבל עדיין כהמשך של קירות קיימים. לאחר מכן תכנתי כחמש יחידות בשלמותן ולבסוף בשנים 1969-70 בניין עם עשר סטודיות שנבנה מן היסוד – בניין המסמן את כוונתי המקורית כאשר הצעתי להקים טבעת פנימית של מגורים בין הגן המרכזי והבניינים ששרדו מהעיר העתיקה; בניה שהייתה מוסיפה מאה יחידות לאורך רחוב הצורפים וסמוך לכיכרות: האחת שליד החמם, השניה בכיכר המרכזית ועוד כמה שטחים שנשארו הרוסים או חסרים דפנות מבחינה אדריכלית. אותו פתרון שיהיה מובן מאליו כאשר נזמן לתכנן את הרובע היהודי בירושלים באוגוסט 1967, כלומר לאחר מלחמת ששת הימים. למעשה ברור לי כיום שהבניה הצנועה אבל החדשה ביפו הייתה התקדים לבנייה בירושלים, ולהפך ירושלים לבניה החדשה ביפו ובמתחמים הסמוכים. עם כי לא תמיד לטעמי. יתר על כן, בעקבות הפרסומים הרבים, אולי גם על השיפוצים שנעשו לאחר מכן בערים שונות בעולם.

*

לאחר הצגת התוכנית, נקבע למועד מאוחר יותר, שבו היה עלינו להציג דוגמה של שיפוץ קטע חזית של בנין קיים. לצורך זה בחרתי באחד הבניינים בלב השטח, הרחק מעיני העוברים ושבים, בהנחה שגם אם לא אצליח במשימה, לפחות הטעות לא תהיה בולטת מדי. עם זאת הרגשתי הקלה שהשיפוץ שעשיתי נתקבל בחיוב. אבל עדיין כירסמה בי עוד שנים חרדה מסוימת שעם חלוף הזמן התפיסה שאימצתי לעצמי תראה יותר ויותר גרוע. למזלי הדבר לא קרה. אדרבא נדמה לי שכלל שעבר הזמן הן השיפוצים והן הבניה החדשה התמזגו עם הקיים. בהקשר זה ראוי אולי לציין את השנים הארוכות של תשומת הלב והסבלנות שצריך היה להקדיש לכל פרט. כך למשל, גימור הטיח, בדרך כלל השלכה ביד שהייתה בזמנו חידוש, אבל נהיה עד מהרה לנחלת הכלל. גימור אחר חשוב לא פחות היה לדעתי הטיט בגוון האבן למילוי חריצים (משקים) ופגמים – גימור השומר על אחידות הקיר והסגנון – על אף שמתחתיו התיקון נעשה בבטון שהוא עמיד יותר.

בתום דיוני הועדה הוחלט לחלק את שטח אחריותנו. יעקב דרש וקיבל את הסימטאות התחתונות שהעביר כמעט מיד לטיפולו של מנדל שגם קבע שם את משרדו. אני קיבלתי את יתרת השטח כלומר את הסימטאות העליונות וגם את הרציף לאורך החוף עד לשער הנמל אלא ששם בסופו של דבר לא נעשה דבר. לעומת זאת הסימטאות העליונות הפכו עד מהרה למוקד עיקר עבודת השיפוץ והבניה החדשה. אפילו משרדי החברה עברו לכאן בשלב מאוחר יותר (מחצית 1963) – תחילה באחד הבניינים בסמטת מזל שור אולי בזכות החלונות הפונים אל החוף הדרומי. אבל עוד בטרם נגמרה העבודה הביע אחד האמנים את רצונו לרכוש את הבית. לפיכך עברו משרדי



שיפוץ ראשון לדוגמה.



שיפוץ ראשון לדוגמה.

החברה לבניין אחר ששיפצתי בסימטת מזל דגים שבו הם נמצאים עד היום. למעשה גם לבניין זה נמצא קונה ואני הצעתי לשפץ בנין שלישי ואולי אף רביעי וחמישי וכך הלאה – טכניקה שהייתה מצליחה לקדם את הפרויקט אלמלא החליט מנהל החברה שלא להמשיך בדרך זו.



המפה המקורית של חלוקת השטח בין יער לפרנקל



הבניין הראשון. מזל דגים, פינת טלה.



הבנין הראשון: חזית סי' מזל דגים



הבניין הראשון. מזל דגים, פינת טלה. פנים.



מזל דגים פינת טלה. המצב היום- 2010.

שיקומה של יפו נמשך למעשה כשש שנים – שלש שנים של פינוי
תושבים והנחת התשתיות ושלוש שנות איכלוס, שיפוץ חזיתות ותוספת של כמה קירות להסתרת החורבות, אבל עדיין כמעט ללא בניה חדשה. בחודש מאי 1967, הוכרז חגיגת על פתיחת האתר לציבור המבקרים. כפי שכבר ציינתי באחד הקטעים הקודמים, הצלחת הפרויקט הייתה מעל ומעבר לכל הצפוי, החל מאלפי המבקרים ועד לכתבות הנלהבות של עיתונאים. תרומה לא מעטה לעניין זה הייתה האוירה הכללית של אופוריה בעקבות מלחמת ששת הימים ובעקבותיה הזרם האדיר של תיירים מכל רחבי העולם. בפועל הושלם אז ולמעשה עד היום, רק חלק מזערי מהעבודה הדרושה. מרבית השטח היה עדיין חרב. מספר האמנים במקום מנה בקושי שני עשרות. לענין זה מספיק אם אציין שבתום שבע השנים הבאות כאשר נפסק כליל פיתוח השטח עדיין גרו ועבדו במקום לא המאות, כפי שהמלצנו בפרוגרמה המשותפת אלא רק כשלושים ושישה אמנים, מספר שכלל כמה מעצבים ואדריכלים, וכן כעשרים בתי עסק קטנים – רובם של מלאכת יד לאורך סמטת "מזל דגים".

אחת האכזבות הייתה מיעוט הגלריות לאומנות לעומת הפריחה הגדולה של אלה לאורך רחוב גורדון – במיוחד לאחר מלחמת "ששת הימים" לעומת זאת הייתה הצלחה לא מבוטלת למסעדות ולמועדונים שהתפזרו על פני כל השטח – מהם לא מעט שקדמו לעבודת השיפוץ. האמנים הראשונים באו ליפו, כי המקום היה זול יחסית, כולל עלות השיפוץ – כרבע ממחיר דירה בלב תל אביב. אותה סיבה שהביאה אותם תחילה לרובע מונמרטור ואחר כך לרובע מונפארנאס בפאריז, לשכונת גרניץ-וילאג' בניו יורק ולמעשה גם לשאר המקומות שהצטופפו בהם אמנים, בדרך כלל צעירים חסרי אמצעים, יחסית לוותיקים שכבר הייתה דירה בדרך כלל בלב העיר. בהמשך הגיעו גם בעלי אמצעים שעבורם האמנות הייתה למעשה סוג של תחביב – תופעה, ראוי להוסיף, שאינה בהכרח סימן לחוסר יכולת וכישרון.

באשר לקהל, התקווה של האמנים והמעצבים ביפו כי בדומה צפת יצליחו למכור את עבודותיהם ישירות, כלומר ללא תיווך גלריות או תערוכות, התבדתה. לצפת הגיע ציבור משכיל למדי לחופשת קיץ של שבוע או שבועיים בזכות מזג האוויר הנוח – ציבור שנוקק לתעסוקה כלשהי מלבד מנוחה ואכילה, בדרך כלל טיול ברגל לאורך הרחוב הראשי או ברובע האמנים. בדרך זו התגבשה מסורת של קניית תמונות, קטנות במחירים נוחים במיוחד, רובן של נופים מסביבת צפת או "נושאים יהודיים", לכאורה של חסידי צפת – מצב שהחזיק מעמד עד שחל שינוי כפול: האמנים הזדקנו או נפטרו והנופשים נעלמו עם הופעת המזגנים ואופנת הנסיעות לחו"ל – התפתחות שהיה ידוע שהיא עתידה להתרחש אם לא יעשה מאמץ למנוע אותה

בשעתו, בשנים 6-1965, עוד בטרם החלה ההתדרדרות ניסית להרתם למשימת הצלת השכונות הישנות של צפת, כולל קרית האמנים ואף הצלחתי לגייס סכום לא מבוטל ממושרד השיכון למטרה זו אלא שקבלת הכסף הייתה מותנת במתן סכום מקביל על ידי העירייה, שכצפוי לא ניתן, בינתיים צפת נהייתה חרדית – תופעה שהקדימה בכמה שנים את אשר עתיד לקרות בירושלים; שתי ערים קדושות לציבור הדתיב - יניהם לא מעט שיעשו כמעט הכל על מנת לגור שם או כפי שהגדיר אותם אחד ממכרי: "בוהמה דתית". במלים אחרות, האמונה בדבר שהוא חשוב יותר מהנוחות החומרית

הקצב האיטי בשיקומה של יפו, במיוחד בשנים הראשונות, נבע בחלקו מקשיים אובייקטיביים. ראשית, כאמור, הפינוי מרצון של התושבים שעדיין גרו בין החורבות. שנית, הצורך במערכות מים ביוב שחייבו את חפירת כל הסמטאות – חפירה ששימשה גם את קוי החשמל והטלפון – פתרון חריג באותם ימים שבגללו דרשה חברת החשמל תוספת כסף לא מבוטלת. בנוסף הלכה והסתיימה עבודת

המדידה של הבניינים. על בסיס אלה נעשתה חלוקת הבניינים לדירות סטודיו, כולל רישיון מהעירייה לצורך שינויים ותוספות בנייה. במקביל הוזמנה ועדה של שני "מומחים" להערכת שווי הדירות – תהליך מיגע במיוחד בהעדר כל קנה מידה להשוואה, כי אפילו תנאי החכירה היו עדיין מעורפלים. מבחינתי על כל פנים, המטרה הייתה להנמיך את המחיר ככל האפשר במטרה למשוך אמנים ידועים, שהיו אמורים להיות החלוצים שאחריהם יבואו כל השאר.

האמנים היו אבן הפינה של הפרויקט ולא רק ביפו. פעולה דומה נעשתה ברמת אביב כאשר נחשבה עדיין לפרבר רחוק – רחוק מבחינת הליכה ברגל כאשר אין אוטובוסים בשבתות, חגים או ומאוחר בערב. לפיכך ניתנו שם במחיר מוזל דירות לכמה אמנים, פוליטיקאים וידוענים אחרים. המונח "קרית אמנים" היה אמור לאפשר להביא אוכלוסיה חזקה חברתית, אל "השטח הגדול", לב לבה של יפו והאזור הכי גרוע בעיר. ההנחה הייתה שהציבור יקבל בהבנה אם יתנו בית ביפו אפילו חצי חינם או חינם לכמה אמנים ואנשי תרבות, כשם שעושים כמה מוסדות להשכלה גבוהה בארה"ב (Artist in Residence), או הבעלים של "כסית" ו"קנקן", שסיפקו משקה ומאפה חינם לכמה מכובדים. יתר על כן בקפה "סלקט", בלב רובע מונפארנאס בפאריז דווקא הצעירים זכו לכיבוד חינם ובלבד שישבו על מנת שהמקום לא יראה ריק, על אף שלא היה להם כסף – לפחות לא לכוס שניה או שלישית. ראוי להוסיף, כי נוהג דומה היה גם בתיאטראות ואפילו במועדוני לילה.

לדעתי הרעיון המקורי היה מתאפשר לו החברה לפיתוח יפו העתיקה וסביבתה השכילה להביא מספר סביר של אמנים. אבל הדבר לא קרה, לא אז וספק אם היום, כאשר לכאורה נבנים מתחמים חדשים בסמוך, מכיוון שאלה מבודדים במכוון מסביבתם, כי נועדו בעיקר לבעלי ממון וראוי לשוב ולומר זאת, כמו שעשויה להיות יפו העתיקה עצמה אם תפנה לאותו ציבור. בכל מקרה הכוונה, כפי שנוסחה בפרוגרמה המשותפת לא הייתה לציירים, פסלים ומעצבים בלבד אלא לכלל אנשי הרוח ובנוסף לכל מי שיש לו קשר למקום. כלומר בעלי מסעדות, מועדונים, גלריות וסדנאות התמחות בתחומים שונים, החל מאמנות חזותית, כולל אדריכלות, עבור דרך ספרות ומוסיקה ועד לתיאטראות, שלמעשה כבר פועלים שם. לדעתי ניתן גם היום להפיח רוח חדשה במקום אם ינקטו באותה מדיניות, שהיא גם זו שהמלצנו עליה, יער ואני, בפרוגרמה המשותפת.