



יפו העתיקה. על פי ההזמנה שבידי הפגישה הראשונה התקיימה ב-5 לדצמבר 1960, בשדרות ירושלים 45. הבניין, שהיה ריק למחצה, ששימש כמשרדו של מנהל הפרויקט המיועד: דן ברלי, קצין מודיעין לשעבר בצבא הקבע. כאשר הגעתי לשם גיליתי, להפתעתי, שיחד איתי ואולי עוד לפני, הוזמנו לשם גם אורה ויעקב יער, זוג אדריכלים אמנם בני גילי, אלא שהם סייעו לימודיהם כשש או שבע שנים קודם לכן ובהמשך עבדו במשרדי אדריכלים שונים – יעקב אצל אריה שרון ואורה אצל רוברט בנט – עד שפתחו משרד משלהם, כנראה בשנת 1958. כבר באותה פגישה ניתנה לנו פרוגרמה מפורטת כולל דרישה להגשת התוכניות האדריכליות תוך חמישה שבועות (10.1.61). כל אשר זכור לי ביחס לאותה הזמנת עבודה היה הצורך בפרוגרמה המתאימה יותר לפיתוחה של קריית אמנים, שהייתה גם הסיבה שבגינה הזמינו אותי. בנוסף שהציקה לי במקצת השאלה האם לא הייתה יד מכוונת של אדריכל בהכנת ההזמנה המקורית? והאם אותו אלמוני שלא פגשתי ושמו לא הוזכר אף פעם, הוא שיעץ בעניין שיפוז התיאטרון בקיסריה וגרם ישירות או בעקיפין לפיטורי?

*

הנחיות לתכנון אדריכלי עבור החברה לפיתוח יפו העתיקה

כללי

1. להלן הנחיות כלליות לתכנון המוזמן מאת האדריכלים.
2. במפות המצורפות מצוין השטח שלגביו מבוקש התכנון האדריכלי המפורט. כן מצורפים שרטוטים מפורטים של הסמטאות העליונות בלבד (לא קיים פרוט דומה לגבי הסמטאות התחתונות).
3. פרטים נוספים לאלו הכלולים בהנחיות ינתנו הן בסיוור עם האדריכלים בשטח עצמו ב-5.12.60, והן במשך התכנון. בשאלות הדיון יש לפנות למנהל החברה.
4. האדריכלים ימסרו תכניותיהם המוגמרות והמפורטות למנהל החברה לא יאוחר מיום שלישי 10 לינואר 61.
5. ההוצאות של האדריכלים לבצוע תצלומים בשטח וכן כל עבודה נוספת שימצאו לנכון לעשות לצורך הגשת הצעותיהם, לא תשולם בפרד והיא כלולה בתשלום שנקבע היינו – 1.500 ל"י (אלף וחמש מאות לירות) שיקבל כל אחד משני המשרדים המשתתפים בתכנון.



6. הזמנת עבודה תוכן על ידו ותמסר לאדריכלים בנפרד, עד 15.12.60.

מטרות החברה

7. החברה לפיתוח יפו העתיקה מתכוונת לרכוש בעלות או לחכור את השטחים עליהם חל התכנון האדריכלי (פרט לנסיגות או אתרים מקודשים אחרים). החברה מתכננת לאחר פינוי מדיורות התושבים הנוכחים – לפתח את השטח לקראת יעודו ולהשכיר את המקומות למפעלים חדשים שונים. סוג המפעלים שבכונת החברה לכלול בשטח וכן הגדרה כללית של אחוז השטח (מחוץ כלל השטח הבנוי) שיוקצה למפעלים אלו כלול בנספח להנחיות. אחוזי שטח אלו ישמשו קו מנחה לאדריכלים, אך האדריכלים רשאים להציע שינויים.

8. הפתוח המתוכנן של השטח עם המפעלים שיהיו בו, נועדים לשמש מרכז אומנותי לתרבות ולבידור, שיהוו עם זאת מקור משיכה לתירות.

תכנון הסביבה

9. לא נדרשת מהאדריכלים הצעה לתכנון ופיתוח הסביבה, שמחוץ לשטח התכנון האדריכלי, אך האדריכלים רשאים להציע פתרונות כללים גם לשטח הסובב את תכנונם המפורט. מובא לידיעת האדריכלים שכל השטח שמור לחפירות ארכיאולוגיות, אך ניתנה הסכמה מצד אגף העתיקות, לנסיגת גן בשטח הפיסגה (בתנאי שלא ינטעו עצים מעמיקי שורשים). גם חלק מהכביש מהכניסה הפרנסיסקנית, עד סמטת שמעון הבורסקאי, לא ינתן לציפוי אספלט, אך הוסכם ליישור הדרך ולציפוייה ב"אנסיצסס". בכל השטח השמור לחפירות ארכיאולוגיות לא תורשה הקמת מבנים כלשהם.

תכנון פנים

10. לא נדרש מהאדריכלים להגיש הצעות מפורטות לתכנון פנים הבניינים, אך כן נדרש מהאדריכלים להציע את היעוד לכל מבנה ומבנה הקיים בשטח התכנון. במידה וחלק מהדירות או המבנים הקיימים, אינם מתאימים לדעת האדריכלים ליעודם, ללא שינויים יסודיים במחיצות או במעברים פנימיים, על האדריכלים להציע איזה דירות (או חלקי מבנים) יש לאגד יחד על מנת שיתאימו בצורה טובה יותר למפעל מוגדר (למשל, צירוף שתי דירות ורחבה פתוחה שלידן, לצרכי מועדון תוך תחום גבולות המועדון המוצע).

11. למרות שאין לפרט תכנון פנים, כן נדרש מהאדריכלים לכלול, במסגרת תכנונם, את כל הפרטים בהם מתבטא פנים המבנים, כלפי הסמטאות עצמן, כגון: דלתות, חלונות, אשנבים, חלונות או פניות-ראווה, תאורה בכניסה למפעלים וכו'. כמו כן על האדריכלים להביא בחשבון אינסטלציות שידרשו למפעלים (כגון: קוי חשמל, טלפון, מים, גז, מיזוג אוויר וכו'). ולהציע דרכים לכך שאינסטלציות אלו לא תפגומנה בצורה החיצונית של המבנים והסמטאות.

מגמה כללית – שמירת אופי הבניה העתיקה

12. הכוונה הכללית של החברה היא לשמור במידת האפשר על אופי העתיק של סגנון הבניה. כמו כן מתכוונת החברה להזדקק רק לשפוף ולספור המבנים ואין בכוונתה להקים בשטח התכנון, מבנים נוספים על הקיימים, לא בסגנון עתיק ולא בסגנון אחר. עם זאת נדרשת הצעה מפורטת של האדריכלים לגבי כל חלק מבנה אשר מהווה לדעתם תוספת מאוחרת לבניה במידה זו פוגמת בשלמות הסגנון, היינו הצעה מפורטת לגבי כל אותן תוספות שלדעת האדריכלים יש להורידן.

13. אין בכוונת החברה להרוס מבנים קיימים אלא אם סיבות בטיחות מחייבות זאת. בקשר לכך סומנו ע"י מחלקת ההנדסה מספר מבנים המחייבים חיזוק, ואחרים המחייבים הריסה מסיבות בטיחות. אם האדריכלים ימצאו שמוצדק להשקיע עבודה הנדסית בחיזוקו של בניין שסומן להריסה (או לשמרו למרות שלא ניתן יהיה להשתמש בו מסיבות בטיחות) עליהם לציין זאת בתכנונם.

14. לגבי חלקי מבנים או קירות, שהם כבר עתה הרוסים בחלקם, נדרשת המלצת האדריכלים לאחת משלוש אלטרנטיבות.

א. השלמת ההריסה

ב. השארה במצב הנוכחי.

ג. טיפול נוסף במבנה תוך תכנון אדריכלי מפורט.

15. כוונת החברה היא שלא להזדקק לקונסטרוקציה במובן של בניה בסגנון שהוא "כאילו עתיק". הגדרה זו לא חלה על המלצה לתקן מבנה (יתכן תוך שימוש באבנים הקיימות).

התכנון לגבי כל מבנה בודד

16. בתכנון האדריכלי יוגש לחברה פרוט לגבי כל מבנה קיים, שיקלול:

- א. המלצות ליעודיו (רצוי עם אלטרנטיבה).
- ב. תיאור שיפוצים, הורדת תוספות מאוחרות, התקנת פתחים ומעברים פנימיים, צורך שטח פתוח ליד המבנה וכו', תוך הכללת הערכה תקציבית לביצוע העבודות המוצעות.
- ג. שרטוטים ותצלומים שיבטאו את הצעת האדריכלים כנ"ל.

המקומות הפנימיים ממבנים

17. באזור הסמטאות עצמן ישנם חללים פנימיים ממבנים. לגבי חללים אלו נדרש תכנון אדריכלי מפורט בין שההצעות הן לצרף חלק מהשטחים הפנימיים למפעלים במבנים הסמוכים ובין שההצעות הן להשאירן בפינות ציבוריות פתוחות (תחת כיפת השמיים). לגבי הפינות הציבוריות, העלו הצעות להקים בהן פינות לנטיעות שישמשו גם כמעברים (בנוסף לסמטאות), אך האדריכלים חופשים בהחלט להציע כל פתרון בנדון הנראה להם.
18. הערכה תקציבית ע"י האדריכלים לתכנית המת"חסת לכל שטח פנימי ממבנים.

תאורה

19. גדרשת תכנית אדריכלית מפורטת לפתרון בעיית התאורה בסמטאות, בפינות הפתוחות, בכבישי דרכי הגישה (בשטח התכנון) וכן הצעות להארה מיוחדת של מבנים בודדים.
20. הערכה תקציבית תצורף ע"י האדריכלים לתכנית התאורה.
21. הועלתה הצעה להקים תאורת גז בסמטאות, האדריכלים מתבקשים להתייחס להצעה זו.

ריצוף ומדרגות בסמטאות ובמעברים

22. סגנון הריצוף והמדרגות שונה בסמטאות השונות ובחלקן אף בוצעו יציקות מאוחרות. התכנית האדריכלית תציע פתרון לנושא ריצוף הסמטאות והמעברים הנוספים והמדרגות. בין שיומלץ על פיתרון אחיד או על פתרונות שונים לקטעים שונים, נדרשת המלצה מפורטת עם הארכה תקציבית על התיקונים והשיפוצים שיש לבצע. יש לקחת בחשבון שיתכן ופתרון הספקת המים ושפור הביוב הקיים יחייבו לבצע עבודות בסמטאות ובמעברים.

כבישים דרכי גישה ומדרכות

23. בכוונת החברה לבצע חיבור בין רח' פסטר לרח' מפרץ שלמה. התכנית הקיימת היא להקים כביש אספלט בהמשך רח' פסטר עד למקום השמור לחפירות ומשם להמשיך בדרך סלולה (מצופה אנטידסט) עד הכניסה הפרנססקינית. מהתכנית האדריכלית נדרשת הצעה מדויקת לתווי ראשי זה, תוך ציון מקומות חניה לרכב, מדרכות, נסיעות לאורך התווי וכו'. מבוקשת הערכה תקציבית לתכנית המוצעת.

חיבור בין הסמטאות העליונות לתחתונות

24. הדרך הראשית מפרידה את הסמטאות העליונות מהסמטאות התחתונות קוטעת את המשכיות השטח. מבוקשת לכן המלצת פתרון לקשור בין הסמטאות העליונות לתחתונות, בצורך הערכה תקציבית.

הערות כלליות

25. האמצעים הכספיים העומדים לרשות החברה הם מוגבלים ועל האדריכלים להתחשב בכך בהכנת הצעותיהם.
26. בשעת ביצוע עבודות תכנון בשטח, ע"י האדריכלים, יש להתחשב בכך שעדיין גרות בו משפחות.
27. הסמטאות התחתונות נמצאות ברובן בבעלות כנסיות שונות וחלק מזיריהן הוא מבני המיעוטים. סמטאות תחתונות אלו טרם נחקרו ע"י החברה.
28. לגבי סעיפים 26-27 לעיל, ינתן לאדריכלים תזכיר מפורט ע"י מנהל החברה ועליהם להקפיד שלא לחרוג ממנו.
29. בטבלאות ריכוז המצורפות לתוכניות המוגשות על האדריכלים לפרט את סיכומיהם בנושאים הבאים:
 - הערכות תקציביות, כולל השטח במטרים מרובעים (שטח בנוי) שהוקצה לכל סוג מפעל ומספר המפעלים מאותו סוג, סיכומי שטחים בנויים לפי יעודם. כל הריכוזים האלה יוכנו הן בנפרד לכל קבוצת סמטאות (העליונות לחוד והתחתונות לחוד) והן בצורת סיכום כולל (כו יכללו גם נושאים שהם בין שתי קבוצות הסמטאות).
30. בהנהלת החברה התגבשה דעה שעדיף לפצל בין סוגי המפעלים השונים (היינו שלא ליצור רובעים לפי נושאים). עם זאת ראשאים האדריכלים לראות עצמם חופשיים להציע בנדון כראות עיניהם.

נספח לנתונים לתכנון האדריכלי

ההקצאה שלהלן הנה קביעת אחוזים מהשטח הבנוי

מס'מס	מס'מס	מס'מס
12	14	1. מסעדות עם מטבחים מוגדרים (ראה הערה א)
10	12	2. מועדונים ובארים עם נושאים מוגדרים
16	20	3. סטודיות לציירים ופינוק לתערוכה (ראה הערה ב)
18	22	4. מלאכה, אומנויות וממכר מזכרות צמוד
6	8	5. חנויות לממכר מזכרות והלבשה (שאין מיצרים אותם במקום)
18	22	6. דירות למגורים (בעיקר בקומות העליונות) הן לבעלי מפעלים במקום והן לאחרים.
10	12	7. אולפנים מדרשות ושונות
90%	110%	

הערות

- ממליצים על מספר מסעדות לגנים, בצמוד למסעדה הקיימת גינה.
- בנוסף לתערוכות ציירים בבתי, ממליצים על הקצאת פינוק לתערוכות תמונות, "מתחת לכיפת השמיים" בסמטאות עצמן.
- האחוזים הנילו צריכים להישאר הן לגבי כל השטח הבנוי שבתכנון והן לגבי יחידת שתי הסמטאות העליונות כשהיא לעצמה.

רמזים על מעורבותו של אדריכל בהזמנת העבודה לשיפוץ יפו העתיקה אני מוצא בראש ובראשונה בהצהרה האומרת "אין בכוונתה של החברה להקים בשטח התכנון מבנים נוספים על הקיימים לא בסיגנון עתיק ולא בסגנון אחר" – תפיסה פרדוקסלית, שאיננה ניתנת ליישום: מחד שיפוץ ושימור המצב הקיים ומאידך שינוי מוחלט של יעודו. עלי להודות שרעיון זה כלל לא עלה בדעתי. לעומת זאת כנראה שאורה ויער ידעו על כוונה זו ולכן התייחסו אליה בפרוגרמה המשותפת (ר' בהמשך). מבחינתי על כל פנים מדובר היה במתן דחיפה לגיבוש רובע של אמנים, מעצבים ואנשי תרבות. יתרה מכך מהר מאוד התברר שאין מדובר בעיר עתיקה אלא ברובע מגורים שנבנה רובו ככולו לאחר מחצית המאה ה-19, אבל נזנח והפך לשכונת עוני עד שתושביו ברחו בסוף מלחמת העצמאות ובמקומם פלשו לשם, באותם תנאים מחפירים, כמה קבוצות של עולים חדשים. רמזים נוספים למעורבותו של אדריכל בהזמנה אני מוצא בסעיפים כגון ההתייחסויות החוזרות לעניין הסגנון; הצורך בחיבור בין הסמטאות העליונות והתחתונות; והטיפול בשטחים פתוחים בין הבניינים (סעיף 17) – כולם בתחום האדריכלות, כולל ההערה, כי "הועלו הצעות להקים בהם פינוק לנטיעות שישמשו גם כמעברים (בנוסף לסמטאות)". בנוסף לארכיטקט אני מוצא טביעת יד של יועץ נוסף בדרישה לחישובי עלויות כמעט בכל סעיף – תחום שעסקו בו בזמנו בעיקר מהנדסי בנין.

גם מבלי שידעתי מי היה אדריכל שיעץ למנהלי החברות לפיתוח קיסריה ויפו ברור היה לי שהמדובר שוב בפאראדוקס: את התיאטרון בקיסריה שנבנה לפני אלפיים שנה נתבקשתי לבנות מחדש ואילו יפו, שהיא ערוב של סגנונות בניה – רובן מהמאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 – נתבקשתי שלא לבנות מחדש "לא בסגנון עתיק ולא בסגנון אחר". לעניין זה נדרשו לי עוד מספר שנים על מנת להבין שהמדובר לא ביועץ זה או אחר אלא בגחמות של מנהלים שמבחינתם אדריכלות הוא סוג של שרות או מלאכה כמו תופרת או צבעי האמורים לעשות, את אשר נאמר להם. באשר למקרה של עכו אפשר שהתגובה של אנדרה בלוק, כמו גם העובדה

שאני עצמי הרגשתי רתיעה מאותו גימור, לא נבעה בהכרח מהיותו בטון חשוף אלא בעיקר בגלל הרשלנות הבלתי מובנת, שבה נמרח הקיר. מכל מקום, המסקנה שלי הייתה שעם קצת תשומת לב וביתר זהירות, התיקון היה מתקבל, אולי לא בהתלהבות, אבל, ללא אותה סערה. על כך מעידים כמה גימורי בטון חשוף שאני עצמי עשיתי ביפו. כך למשל עמודי החיזוק של הקיר התומך מצד דרום – קיר שצולם ופורסם לא פעם כדוגמה חיובית לעבודת השיפוץ הנעשית ביפו העתיקה.

בזמנו חשבתי שהאדריכל האלמוני היה יעקב יער – אולי מפני שמישהו לחש לי ששימש כיועץ בעניין קיסריה, ביחד עם המהנדס אריאל שטוק. חשד סביר אם מוסיפים לכך שאת כתובתה של שולה ארלוזורוב קיבלתי מידידי אהרון גלס וכולם, כולל גלס ודן ברלי, היו יוצאי ארצות דוברות גרמנית או מה שקרוי מרכז אירופה. ממרחק הזמן נראה לי סביר יותר שהאדריכל האלמוני היה אלכס קסטן (Kasstan 1920-2004) חבר קיבוץ גבעת חיים איחוד וגם הוא יליד "מרכז אירופה". מכל מקום, האיש זכור כיום בזכות שיקום "חצר הראשונים" בדגניה. בשעתו נודע בעיקר כמי שריכוז את המחקר והמיפוי של עכו העתיקה – עבודה שהתפרסמה (1963) סמוך לאחר סיומה. אבל עוד קודם, בשלהי שנת 1960, ערך עם אנשיו ניסיונות לחיזוק בניינים שנהרסו, כנראה מעצמם, והיה חשש למפולות נוספות. לפיכך כיסה את הקירות הרעועים בשכבת בטון שיצבה את האבנים ומנעה את המשך ההתדרדרות. בשלב זה (1966), המיסד והעורך של כתב העת לאדריכלות Architecture D'aujourd'hui. התוצאה הייתה מאמר ביקורתי ביותר תחת הכותרת "אל תרצחו את עכו". סמוך לאחר מכן נתבקשנו לבקר בעכו על מנת הגיע או אולי הוזמן, לעכו האדריכל אנדרה בלוק (Blok 1896-) לשמוע על המחקר ולראות במו עיינינו את הגורם למאמר, כנראה בתקווה שלא נחזור על אותה טעות. למען האמת עלי להודות שקל היה להבין את תגובתו של אנדרה בלוק – זאת למרות שלכאורה עשו כראוי, שהרי האיש היה ידוע כחסיד גדול של המודרניזם ותומך נלהב של האדריכלים, כגון אוגוסט פרה או לה-קורבוזיה הנחשבים לאבות הבטון החשוף. השאלות המטרידות בשלב זה היו ראשית, מה גרם לאותה הרגשה? ושנית מה האלטרנטיבה?



"חצר הראשונים" בדגניה.



מבט לסמטאות עליונות מרחוב פסטר לפני שיקום החומה המקורית.



הטיפול בקיר הפונה לגן המרכזי. ציפוי בטון וטיח.

הבטון החשוף (Beton brute) יצג בזמנו לא רק סוג של גימור אלא

גם סיגנון (ברוטאליזם) ואף מעבר לכך, את התגלמות התפיסה המודרניסטית. גימור המציג את החומר כמות שהוא, שאינו "מסתיר" או "מְטַיֵּחַ"; תפיסה שהזדהית איתה לחלוטין – כפי שכבר ציינתי ביחס לבתים פרטיים ועבודות אחרות שתכננתי. אבל, מסתבר שלא כל דבר שהוא "נכון" או "אמיתי" תואם את תגובת הרגש לחומרים ולצבעים. כך למשל, החיבור בין הבטון והאבן – כמעט כל אבן – נראה צורם. מקצת התופעה נובעת מהצבע האפור המזוהה עם מונחים כגון אפרוריות, ניכור ואפילו עוינות. זאת לעומת האבן שהיא לכאורה אנושית. אבל, לא פחות חשוב, שניהם, הבטון והאבן, עם קשיחות ויציבות. בנוסף יש לבטון הישראלי צבע מסוים מאוד הנתפס כאפור במיוחד. על פי אבחנתה של נורה, שהייתה רגישה במיוחד לצבעים, הדבר נבע מנטייה לכיוון הצבע הירוק שהיא, לדבריה, נוגדת את החום הבהיר של האבן, במיוחד ביפו העתיקה שבה השתמשו באבן כורכר שהיא בצבע וטקסטורה של חול המעורר בנו תחושה של רכות. אותה תחושה שיש בגימור טיח במיוחד אם אינו חלק מדי. תגובות דומות, כלומר של רכות, מאפיינות גימור בחומרים כגון עץ, לבנים ורעפי קרמיקה וכמובן בדים שהם רכים תרתי משמע.

התגובה השלילית לבטון החשוף הביאה לכמה פתרונות: האחד, תוספת צבע לתערובת אלא שבגלל חוסר אחידות התוצאה נראית בדרך כלל ככתמים. השניה, יציקת הבטון בתבניות עשויות עץ לא מלוטש המבליטות את הטקסטורה. השלישית טקסטורה מסותתת, בדומה לאבן. הרביעית תוספת סרגלים לתבניות ליצירת פסים אנכיים, כמעין בד קורדרוי; פסים שנהגו גם לסתת את קצותיהם על מנת להגביר את המראה של בד. מכל מקום באותם ימים קשה היה שלא להעדיף את הבטון החשוף. לשם כך נדרשו עוד כעשרים שנה כאשר נדחו רוב תכתיבי המודרניזם כולל ההבחנה שלמעשה בדומה לאבן. הרביעית תוספת סרגלים לתבניות ליצירת פסים הבטון החשוף אינו אלא סוג של גימור שהוא גם יקר יחסית וגם בעייתי, בין השאר בגלל מי הגשמים המחלחלים דרכו.

אבן כורכר. למעשה סוג של אבן חול המתייחדת מכמה בחינות.

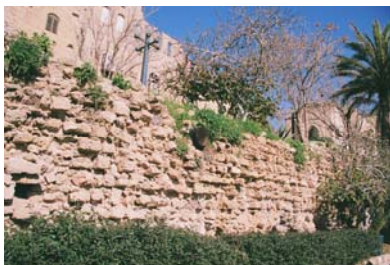
ראשית הצבע, שהוא חום אמנם קצת יותר כהה מהחול עצמו, אבל עדיין יש בו מעט מהגוון הזהוב. בנוסף יש בה "רכות" – אולי ראוי היה לומר "פריכות" – קרוב לוודאי בגין הקלות שבה היא



טיח בהשלכה ידנית. במרקם ובגוון אבן של כורכר



שילוב בטון אבן וטיח.



שרידי ה"חומה" המקורית שהקיפה את יפו. מבט מרחוב פסטר.

מתפוררת; זאת בניגוד גמור לאבן, שהכרתי מהבניינים הישנים של צפת, המסותת בדרך כלל בגסות, כאילו הכוונה על מנת להדגיש את הקשיחות ובמידה לא מעטה גם את תחושת הנצחיות – אותה תחושה האופפת גם את ירושלים. על אף ששם נהוג סיתות עדין יותר. באשר לגימור החיצוני אמצתי את שלשת הסוגים המסורתיים שמצאתי שם: האחד, אבן כורכר מסותת – למעשה מנוסרת – קוביות קוביות, עם משקים מטיט שגם לו אותו גוון חום בהיר. השני, קירות עשויים אבני שדה אבל מכורכר המונחות בשכבות של טיט. גימור זה קרוי בערבית "מחלוטה", מאפיין את הקירות הישנים, לכאורה חומות יפו אבל למעשה סוללות התותחים שנבנו סביב העיר העתיקה בתחילת המאה ה-19 וראה פרק סיפורה של יפו).

את אותו גימור שיחזרתי כאשר קרסה החומה "בחזית הדרומית" (אלא ששם הוספתי עמודי בטון מחשש למפולת נוספות). קטע נוסף של הסוללות, שגם אותו התכוונתי לשפץ, נותר חרב למחצה, כפי שהיה לפני עשרות שנים. (ר' הצילום משמאל ובראש הפרק) הגימור השלישי הוא טיח שהוא גם היעיל ביותר למניעת חדירת מי הגשם הנספגים וחודרים דרך אבני הכורכר ולמעשה כל סוגי האבן המקובלים בארץ. כפי שיתברר בהמשך אני עתיד לבחור בדרך הביניים הן ביפו והן בירושלים, כלומר להתייחס לכל מקרה לגופו ולהשתמש תמיד בחומר ובגימור שנראה לי כמתאים: אבן, טיח, עץ, ברזל, זכוכית ולמה לא? גם בטון חשוף. לעומת זאת נמנעתי מאותם חומרים שנראו לי זרים מדי, כגון פח גלי, אזבסט ורוב סוגי הפלסטיק, למעט השקוף כמו זכוכית. כך גם לגבי צורות אדריכליות, כגון קשתות וקמרונות שהיו כמעט טאבו בעיני המודרניסטים, בעוד שאני אמצתי אותם מאז פרויקט עין-הוד, גם אם הם אדריכלים שהפנו לי עורף בשל כך, לפחות עד להופעת סגנון הפוסט מודרניזם, בשלהי שנות ה-1970.

כפי שיתברר בהמשך אני עתיד לבחור בדרך הביניים הן ביפו והן בירושלים, כלומר להתייחס לכל מקרה לגופו ולהשתמש תמיד בחומר ובגימור שנראה לי כמתאים: אבן, טיח, עץ, ברזל, זכוכית ולמה לא? גם בטון חשוף. לעומת זאת נמנעתי מאותם חומרים נראו לי זרים מדי, כגון פח גלי, אזבסט ורוב סוגי הפלסטיק, למעט השקוף כמו זכוכית. כך גם לגבי צורות אדריכליות, כגון קשתות וקמרונות שהיו כמעט טאבו בעיני המודרניסטים, בעוד שאני אמצתי אותם מאז פרויקט עין-הוד, גם אם הם אדריכלים שהפנו לי עורף בשל כך, לפחות עד להופעת סגנון הפוסט מודרניזם, בשלהי שנות ה-1970.

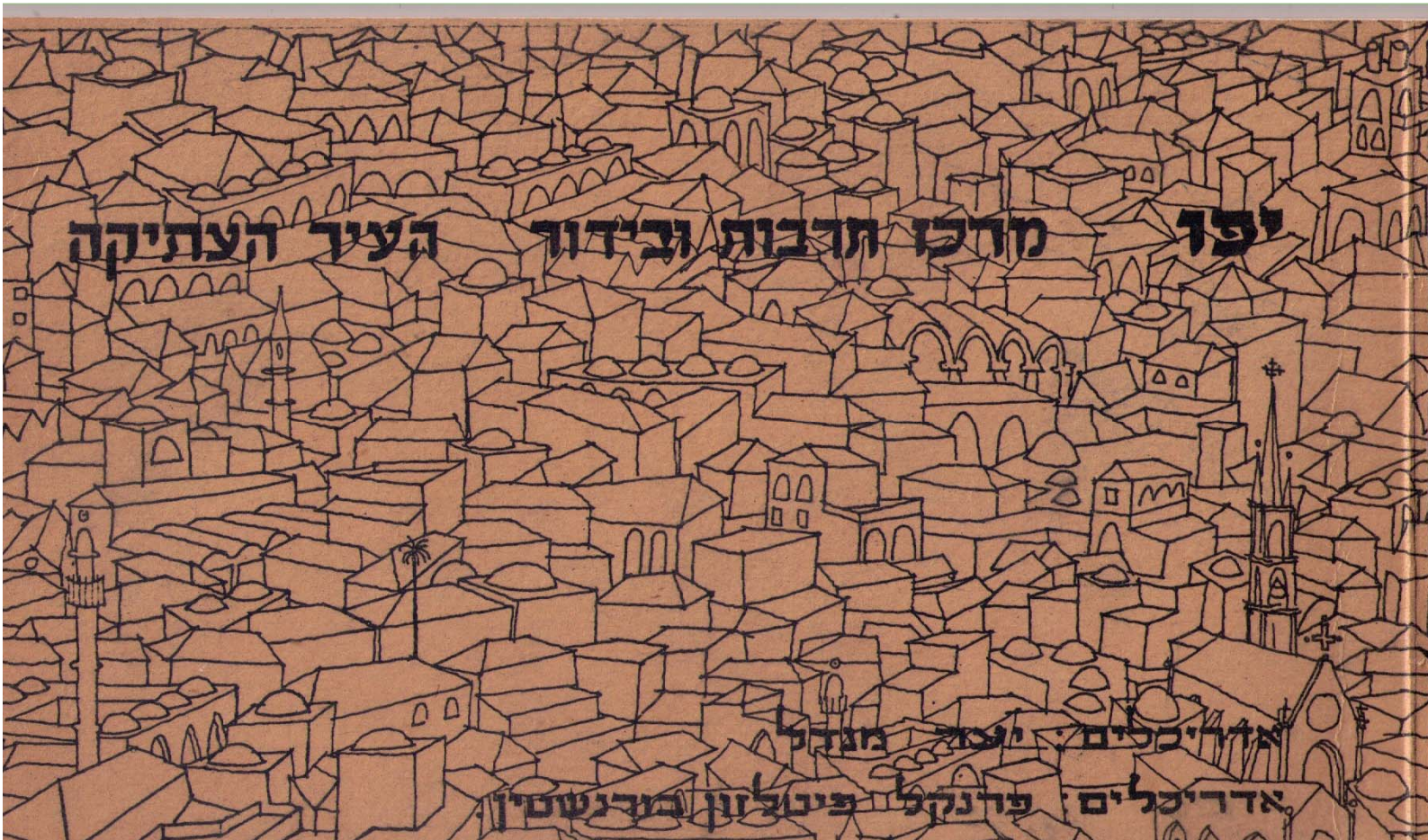
גם מבלי שידעתי מי היה אדריכל שיעץ למנהלי החברות לפיתוח קיסריה ויפו ברור היה לי שהמדובר שוב בפאראדוקס: את התיאטרון בקיסריה שנבנה לפני אלפיים שנה נתבקשתי לבנות מחדש ואילו יפו, שהיא ערוב של סגנונות בניה – רובן מהמאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 – נתבקשתי שלא לבנות מחדש "לא בסגנון עתיק ולא בסגנון אחר". לעניין זה נדרשו לי עוד מספר שנים על מנת להבין שהמדובר לא ביועץ זה או אחר אלא בגחמות של מנהלים שמבחינתם אדריכלות הוא סוג של שרות או מלאכה כמו תופרת או צבעי האמורים לעשות, את אשר נאמר להם. באשר למקרה של עכו אפשר שהתגובה של אנדרה בלוך, כמו גם העובדה שאני עצמי הרגשתי רתיעה מאותו גימור, לא נבעה בהכרח מהיותו בטון חשוף אלא בעיקר בגלל הרשלנות הבלתי מובנת, שבה נמרח הקיר. מכל מקום, המסקנה שלי הייתה שעם קצת תשומת לב וביתר זהירות, התיקון היה מתקבל, אולי לא בהתלהבות, אבל, ללא אותה סערה. על כך מעידים כמה גימורי בטון חשוף שאני עצמי עשיתי ביפו. כך למשל עמודי החיזוק של הקיר התומך מצד דרום – קיר שצולם ופורסם לא פעם כדוגמה חיובית לעבודת השיפוץ הנעשית ביפו העתיקה.



מבט לסמטאות עליונות מרחוב פסטר לאחר שיקום החומה המקורית עם עמודי הבטון (2010)

*

בתום הפגישה עם, מנהל החברה לפיתוח יפו, קיימנו אורה יעקב ואנכי עוד מספר שיחות על מנת לקבוע את המשך הדרך. זכור לי שיעקב הציע עבודה משותפת – דרך שחשתי ממנה בצדק או שלא בצדק. לעומת זאת אני הצעתי שננסה תחילה לנסח פרוגרמה חדשה משותפת, המתאימה למשימה ולאחר מכן נחליט כיצד להמשיך הלאה לשלב התכנון הפיזי. בפועל הצלחנו לקיים רק שיחה קצרה כאשר התברר ליעקב ולי שלא נוכל לעבוד ביחד, אפילו לא על ניסוח הפרוגרמה. בשלב זה התערבה אורה בשיחה והציעה שאמשיך רק איתה, כלומר ללא יעקב, אבל מחוץ למשרד. לפיכך ירדנו לקפה "רוול" ברחוב דיזינגוף ממש מול המשרד של יער באותם ימים ושם קיימנו את שאר הפגישות שבהם העליתי את תפיסתי. לאחר מכן החלטנו להגיש בנפרד את ההצעות האדריכליות ובהמשך גם את העבודה בפועל, כי מטבע הדברים אלו כללו מידה רבה של ביטוי עצמי. לעניין זה ראוי להוסיף שפעלנו באותה דרך בכל העבודות שהוזמנו אצלנו במשותף כצוות, בשש עשרה השנים הבאות גם כאשר הצטרף אלינו סעדיה מנדל: תחילה ברובע היהודי בירושלים ולאחר מכן בתל אביב: שוק הפשפשים וסביבתו, נוה צדק, חוף יפו, כולל הנמל, עד בת ים.



מבוא: הדברים המובאים להלן מהווים ניסיון ליצור טיוטא לפרוגרמה שבלעדיה לא יתכן תכנון מוצלח, וזאת תוך ברור המגבלות והאפשרויות הגלומות בשטח.

המטרה: יצירת מרכז בידור ותרבות, עם דגש על גורם התיירות בשטח העיר העתיקה של יפו.

קיימות שתי אפשרויות לפיתוח מרכז מעין זה; א. שמירת הקיים כערך מוזיאוני בלבד תוך שיבוץ חלקי הווי מלאכותיים כאטרקציה, לתיירים בלבד שיבואו למקום בסוירים מאורגנים ויעזבוהו אחרי סיור בשטח. (דוגמת דיסני-לנד בארה"ב).

ב. הפיכת המקום למרכז בידור ותרבות של תל אביב רבתי, כמרכז חי ותוסס המכיל נוסף לאטרקציות מיוחדות לתיירים גם בתי-קפה, מסעדות, מועדונים, תיאטרות, חנויות ומגורים ככל מרכז עירוני חי. האפשרות הראשונה נראית כשלילית מבחינה חינוכית ותרבותית, וכן תהיה לנטל כספי על הציבור שלא יוצדק אפילו מבחינת התיירות. האפשרות השניה לעומת זאת, תמלא צורך דחוף למרכז כנ"ל בתל אביב רבתי, ומרכז שימוש מספר גדול פי כמה של מבקרים. מבחינה כלכלית ישא את עצמו, וכן יגלם בתוכו אפשרויות בלתי מוגבלות של התפתחות בעתיד.

תיאור השטח: השטח הנועד לתכנון הוא הגבעה שעליה השתרעה יפו העתיקה, מוגדרת מצד אחד ע"י ככר השעון, ומצד שני ע"י הים והנמל. מבחינה גיאוגרפית מהווה הגבעה אחד האתרים היפים לאורך החוף מוקפת ים משלשה צדדים ומשקיפה על כל תל-אביב-יפו. מהעיר העתיקה נשארו, למרבה הצער, רק שתי סמטאות, אשר בהן נשתמר האופי של ערים-תיכוניות טיפוסיות.

מהאפשרויות הגלומות בשטח נוסף ליפי נופו ועתיקותיו הנזכרים לעיל, כדאי לציין שהוא:

א. נמצא במרכז הגיאוגרפי של תל-אביב רבתי. (חולון, בת-ים, רמת חן, גבים, רמת-גן וכו').

ב. הנמל שבמערבו יכול לשמש בעתיד כנמל שעשועים, שיט, דיג, וכו'.

ג. ככר השעון מהווה שער טבעי לשטח – נקודת מפגש.

ד. שוק הפשפשים כמשלים ומתחרה מבחינת אטרקציה.

1

2

3

4

מגבלות: למרות כל האמור לעיל אין להתעלם ממספר מגבלות רציניות של המקום.

- הגורם הפסיכולוגי. יחסם השלילי של שכבות נרחבות מתושבי הארץ ליפו הערבית והיהודית בכלל, ולשטח הגדול בפרט, מהווה גורם מרתיע הן לגבי קהל המבקרים, והן לגבי המפעלים העתידיים.
- האוכלוסיה הסובבת הקיימת אינה מהווה פוטנציאל של מבקרים וקונים (לפחות בשלב הראשון) של מרכז זה.
- המצב הפיזי הנוכחי מהווה אף הוא גורם מרתיע (הריסות, אשפה, עזובה כללית משכנות עוני וכו').
- השמורה הארכיאולוגית העלולה ע"י חוסר גמישות, להחניק תכנית פיתוח של השטח.
- דרכי הגישה לשטח בעיקר מצפון ת"א משובשות, ובלתי נוחות ביותר.

על מנת להתגבר על המגבלות הנ"ל ולמנוע כישלון המפעל, כדאי לנקוט בצעדים מספר:

- מסע הסברה ופרסום נרחב צריך ללוות את פתיחתו ותקופתו הראשונה של המרכז.
- כדאי לשקול אפשרות של מתן סובסידיות לתקופה הראשונה, למפעלים החלוצים בשטח, ובמיוחד למפעלים הרצויים (דוגמת סובסידיות לעיירות פיתוח ומפעלים מאושרים). הסובסידיות יכולות להיות בצורת הקלות במיסים עירוניים, מס קניה ומותרות או הלוואות למשתכננים וכדומה.
- להגברת כח המשיכה המסחרית של המקום רצוי להרשות (אולי אף לחייב) את פתיחת העסקים במקום בשעות הערב המאוחרות, והן בימי מועדים מסוימים, ע"י כך יוכל המרכז ליהנות מזרם פוטנציאלי גדול של מבקרים בשעות הערב ובמועדים.
- לשיפור המצב הפיזי יש לקחת בחשבון השקעה ראשונית גדולה, הפעולה הראשונה צריכה להיות פינוי האשפה, ההריסות ושיפוץ הכרחי של צורתם החיצונית של המבנים.
- ה. כתוצאה מפיתוחו של המקום יש לצפות לעליה גדולה של ערך הקרקע והעסקים, כדאי למצוא דרך שחלק גדול מכספים אלה ילכו לפיתוח נוסף. הדרך יכולה להיות, ע"י חוזי שכירות מיוחדים או אולי ע"י שותפות החברה בעסקים עצמים.
- ו. היות והחלק הארי של המבקרים יבוא ברכב פרטי, חיוניים ביותר פתיחת והתקנת דרכי גישה ביחוד מאזורי המגורים בצפון ת"א, לפי הקווים המותנים ע"י מחלקת התכנון ש עירית תל-אביב-יפו.

מרכז לתרבות ובידור – יפו יסודות למרכז עירוני

א. הקהל: המהות או האלמנט החי והמחיה של הפרויקט ושבלעדיו הוא נדון לכישלון:

- קהל קונים ישראלי (בעלי יכולת).
- קהל תיירים זרים.
- קהל מבקרים ישראלים.
- קהל אינטלקטואלי (אנשי תרבות ואמנות ליצירת האטמוספירה המקווה).קהל זה חשיבותו מרובה במרכזים דומים אחרים בעולם, היות והוא גם היוצר וגם הקונה.טעמו של קהל זה בדרך כלל מכון את הרמה התרבותית במקום, ואת רמת המוצרים.

ב.תחבורה: היות והקהל אשר רצוי שיהיה במקום אינו גר בסביבת הרובה, ברור, שבחלקו הגדול יצטרך להגיע ברכב.

- מכוניות פרטיות וקטנועים - בעתיד הקרוב, כמקובל היום, רב המבקרים מגיעים ברכבם הפרטי, ויש לשער שלפחות בשנה הראשונה, שהיא השנה הקריטית, מבחינה אקונומית, לקיומו של המרכז לתרבות ובידור, תמשך תופעה זו.
- רכב צינורי - אוטובוסים ומוניות - יש לספק תחבורה ציבורית סדירה מרובעי המגורים בתל אביב והסביבה. רצוי שתחבורה זו תפעל גם בשעות הערב המאוחרות וגם בחגים ושבתות.

5

6

7

8

9

ב. דרכי הגישה: אין צורך להרחיב את הדיבור על קשיי הגישה מת"א לטיפו בשעות היום וכן בלילה (חוסר תאורה והכוונה), בעיקר לאנשים שאינם מכירים את הדרך, עובדה זו דורשת פתרון ע"י:

1. שיפור ההכוונה ע"י תמרורים בולטים.

3. החשת תכנית מחלקת הדרכים של עיריית ת"א לשיפור הגישה לפרו. אחת מתוצאות קשיי הגישה תהיה כנראה ריכוז של מבקרים ברכב פרטי ובשעות הערב

ד. חניה: בגול ריבוי הרכב הפרטי שיגיע למקום יש לדאוג לחניה מספיקה למבקרים, ההערכה המשוערת של גודל החניה הדרושה לשלב הראשון ויובעתי, אפשר לקבוע על בסיס התקן הקיים במחלקת הדרכים של עיריית תל-אביב.

דוגמא להיקף מפר המוניות הבאות למקומות בדור יכול לשמש סקר שנעשה בשנת 1953 ע"י מחלקת התחבורה של עיריית ת"א. סקר זה גלה שמספר המכוניות החונות בסיבות רח' דיזנגוף בשעות שבין 5-7 מגיע ל-1000, וזה ממספר כללי של 6400 מכוניות פרטיות שהיו בשנה זו בת"א. במאז המספר המשוער של מכוניות הוכפל, ומספר מקומות החניה, לעומת זאת, לא שופר.

השערה: גדל ביחס אם מספר המבקרים בעלי רכב פרטי במרכז הבידור שהוזכר לעיל ישר למספר בעל המכונית, כשם שגדל מספר מקומות הבידור, אפשר להניח ש-1000 בעלי רכב פרטי והנילווים אליהם עלולים לפנות למרכז בידור חדש שיכול לספק את האטרקציה של מקומות החניה הדרושים. תהליך זה ידוע גם במקומות אחרים בעולם.

יש להכין מקומות חניה, בשלב א' לפחות לשליש ממספר זה (לאור העובדה שכבר ביום חונות כ-100 מכוניות בסביבה בערבי שבת).

ה. משיכת קהל:

1. קולנוע – הביקור בבתי הקולנוע במדינת ישראל הוא מהגבוהים בעולם. מספר המושבים בבתי קולנוע בסביבות דזינגוף ומוגרבי, מהווים את אחד הגורמים להצלחה המסחרית של מרכזים אלה. במסגרת המיוחדת של מרכז הבידור ביפו, רצוי היה לכלול בית קולנוע (לסרטים מיוחדים) כאשר אולם הכניסה יכול לשמש גם גלריה לאומנות (תופעה מקובלת בבירות העולם). אולם כזה יכול לשמש גם לתצוגות אופנה וארועים תרבותיים אחרים.

2. אוכל - מסעדות , בתי קפה וכו'.כדוגמת בתי קולנוע – משמשות המסעדות גורם משיכה בעל חשיבות מרובה. לדוגמא יכולות לשמש מסעדות כז'נט ביפו, או אקרופוליס באזור בתי המלאכה בת"א, המושכות קהל רב. על אף ריחוקם היחסי ממרכז העיר. באם תיפתחנה במרכז הבידור ביפו מספר מסעדות בעלות משיכה מיוחדת כאלה שהוזכרו, יש ללקוות שמספרן יגיע ל-8 (מספר זה כמובן הוא השעיתי בלבד) בהסתמך על העובדה של "כליף" ו"ז'נט" הפועלות במקום.

3. אטרקציות נוספות- במסגרת זו יכולות להיות לפחות 3 בתי קפה – בגדלים שונים מאפיה ללחמניות ופיתות אשר תהיה פתוחה כל הילה – דוגמת העגלות בכיכר המושבות לביבות וסופגניות הנעשות במקום פלפל אכל בחטיפה נקיקיות חמות קיוסקים למשקאות פיצה.

ו. אינטלקטואלים ואמנים ובוהמה: גורם מושך מובהק זה צריך לשמש כאחד מיסודות המשיכה של פרויקט זה, הצלחתו תלויה בכך ששני הצדדים המעוניינים – קהל המבקרים מחד וקהל האמנים מאידך – יוכלו למצא דרך שתספק את שניהם, משהו בדומה ל"כסית", או מועדון אמנים, לסיפוק סקרנות המבקרים, ומקלט והווי לאמנים.

חלוקה מספר יחידות הדיור בשטח בשלב סופי יהיה

- 70 1. סטודיות לאומנות פלסטית כול דירות.
70 2. דירות לאנשי רוח (ספרים מוסיקאים וכו')
30 3. חובבי יפו.
40 4. עובדים מקומיים.
210 סה"כ

ז. תכנון המקום:

גוון המסחר במרכז החדש יכול לשמש ככח משיכה בפני עצמו, מבחינה זו כדאי ללמוד מעט ממרכזים מסחריים אחרים. ידוע כי הקונה בוחר לבוא למקום שיש בו ריכוז חנויות המאפשרות לו בחירה והשוואה, יותר מאשר לחנויות בודדות. כמו כן, ריכוז של עסקים שונים, מאפשר לקונה לבצע מספר קניות של מצרכים שונים בעת ובעונה אחת. מעלה נוספת של ריכוז חנויות היא פיתוח תחרות, אשר כתוצאה ממנה עולה בדרך כלל רמת המוצרים והתצוגה של הסחורה, בעוד שהמחירים נוטים לרדת.

יפו העתיקה לשמש כמקום יחיד במינו בבחינת הצע של אמנות, אטרקציות ציבוריות, ומסחר כללי אשר צריך להתאים כמובן, למסגרת הכללית. הדבר אמור בייחוד ביחס לציבור הישראלי שיהיה את החלק העיקרי של קהל המבקרים במקום הבזאר המזרחי הוא דוגמא טיפוסית לרעיון שהזכרנו לעיל, הבזרים למיניהם, משוק הכרמל ועד המרכזים המסחריים המפוארים ביותר הינם מקור לא אכזב של בידור וביילוי זמן למבקרי, שלא לדבר על הרנטביליות של מפעל מסוג זה. הרחבת היריעה מבידור, תרבות ואמנות וצרוף של אלמנטים מסחריים מתאימים במרכז החדש של יפו, יכול לקבוע במידה רבה את הצלחת המפעל.

הנה לדוגמא רשימת אלמנטים אמנותיים ומסחריים למרכז ה"נ": מסעדות למינייהן קולנוע קטן\ אולם לחגיגות ותכשיטים ומתנות\אופנה (משכית) \קרמיקה (כדים וכלי חרס) \בדים ואריגה \ גלריות לאמנות ואולם לתערוכות ורהיטי קש ומחצלות\שטיחים \ ספרי אמנות\ דברי עור\ מאפיה ותיאטרון ניסיוני. וסלון לנעלי גברות\סנדלריה לסנדלים מיוחדים \סטודיו לריקוד\ מועדוני לילה\תמונות ומסגרות.

רשימה זו מציינת בעיקר את האלמנטים הטיפוסיים ביותר אשר יש לצפות להם במרכז זה. אולם, כפי שצינו, נראית לנו אפשרות להוסיף עליהם עוד את האלמנטים הפרוזאיים הבאים, אשר יוכלו לשרת את הדיירים ואת באי שכונות הדרום (ראה בפרק הבא). חנות לרהיטי עתיקים\חנות לצעצועים ובגדי ילדים מעדניה ובית מרקחת\ חנות לצימחונים, ותבלינים\מספרת גברים ונערים סריגה\מתקנים\קליטים וכלי נגינה ספורט \משקאות חריפים \ כלי בית\ תמרוקים\ דאר\ משטרה\ מכבי אש\ מ.ד.א. \ פיס\ בנק\מוסד\תחנת דלק ושרות\ גלנטריה\ חמרי בניין\ פירות צרכי חשמל\ מכבסה (לתושבים מקומיים) .

ח. מספר המבקרים (בהערכה על גודל הקהל העלול להגיע בעיקר בשעות הערב).

1. אם מצאנו שכ-1000 מקומות חניה חסרים לרח' דזנגוף בין השעות 5-7 הרי שיש להניח שחלק מצבור זה יעבור למרכז חדש באם יפותח ובאם יוצרו בו התנאים המתאימים אפילו אם מספר הרכבים יגיע ל-50% מהמספר הנקוב לעיל, יהיה מספר המכוניות כ- 500 שיהיה ממוצע קהל של 1500 איש לערב, מספר זה הוא קונסטרוקטיבית היות ואינו כולל את הרכב המגיע לאזור דזנגוף בתום ההצגה הראשונה והתחלת ההצגה השניה בבתי הקולנוע.

2. בהתאם למספר האנשים המבקרים אתרים רומים בארץ שכוללים" מסגד, כנסיה מוזיאון וכיו" יש להניח שיבקר במרכז זה כ-200 איש בממוצע ליום, מזה יש להוריד כ- 20% תיירים מחוץ לארץ שלצורך הרשימה 3. מספר התיירים המגיע לארץ עתה הוא כ- 100,000 תיירים הם יופיעו בנפרד.לשנה.תיירים אלה שוהים בתל-אביב ב-11עד20 ימי ביקורם בארץ. זאת אומרת כ- 1,000.000 תיירים לשנה. אם נחלק מספר זה ל-270 ימי מסחר נקבל סכום של 4000 תיירים ליום עסק . מסכום זה אפשר לקחת כ-10% - 20% כפוטנציאל של מבקרים במרכז הבידור ביפו. מספר זה הוא לכן כ-800 100 תיירים ליום

מבקרים מת"א	2000 -	1000
מבקרים מהארץ,	200 -	150
תיירים	800 -	400
סה"כ	3000	1550

מכאן יוצא, שממוצע משוער של מבקרים יהיה 2250 ליום. המספר אינו כולל קהל פוטנציאלי מביקורים חד פעמיים כתוצאה מארגון ארועים מיוחדים כמו: תכנית אור וקול\ תכנית ריקודי עם ותערוכות



15



16



17

מיוחדות (כמו "ויצו" "א.א.ע." ימי חג – פורים, חג העצמאות וכו'). נוסף לכך

אפשר לצפות לקהל נוסף עקב תכנון ארכיטקטוני מוצלח.

על מנת לקבל, קנה מידה, כדאי לציין, שבכל מרכז בדור עירוני אחר, קיימת פרופורציה גבוהה בין הבאים ברגל או ברכב ציבורי, לאלה, הבאים ברכב פרטי, באזור דיזנגוף למשל, אפשר לאמוד את מספר האנשים המגיעים למקום בסביבות השעה 9-10 ב- 10,000. מכאן שהמספר המשוער של מבקרים שהזכרנו במרכז הבידור ביפו, נראה כצנוע מדי באם המקום מקווה להתפתחות רצינית. כבר צויין שהגורם הבולט היא בעיית הגישה ליפו העתיקה, היא גם תוצאה לפרופורציה הנמוכה בין מספר כלי הרכב הפרטיים ומספר המבקרים המוערך לעיל מאין יבוא קהל נוסף הדרוש להחייאת המקום? קהל זה בניגוד לקהל שצוין, בסעיפים הקודמים, רצוי שיגיע למרכז הן בשעות היום והן בשעות הערב.

קהל של שעות היום הוא לדעתנו חשוב יותר לעתיד המקום מבחינת הפוטנציאל המסחרי (נשים בעיקר). מהניסיון במקומות אחרים בעולם בהם הוקמו מרכזים לבידור ולמסחר אפשר ללמוד שהפוטנציאל הגדול ביותר של קהל בא מהסביבה הקרובה (יפו, בת-ים, חולון) קהל שכיום נוסע עד ת"א למטרות הני"ל. המרחק הגיאוגרפי בין השכונות שהזכרנו לבין המרכזים העירוניים בת"א אינו כה חשוב כפי שחשוב המרחק האיזוכרוני (זמן הנסיעה). האזורים הסמוכים ליפו מבחינה איזוכרונית הם גדולים מאוד ואין ספק שמהווים קהל קונים חשוב גורם נוסף השקול כנגד חלק נכר ממספר המבקרים הפוטנציאלי יכול להיות התפתחות של האוכלוסיה המקומית.

את האוכלוסיה המקומית נחלק ל-3 סוגים.

1. דיירי השטח עצמו (אמנים, אומנים, בעלי עסקים מקומיים ואנשי שירותים)

אשר ייכנסו עם תום התכנון.

2. המעוטים הגרים במקום:

3. דיירי יפו ופרווריה: תל-אביב, בת-ים, חולון, רמת-גן וכו'.

השטח הכללי של העיר העתיקה ביפו כולל 2 גבעות, הגבעה המתוכננת והגבעה הדרומית לה. הוא 190 דונם. באם השטח יחשב כיחידה אחת יש אפשרות לשכן כ- 800 משפחות בצפיפות של 4.2 משפחות לדונם ברוטו. מספר משפחות זה, מהוות יחידת שכנות מינימלית, אך טיפוסית בארץ. ממספר זה, אפשר לשכן מבחינה פיזית כ-1/3 בגבעה המתוכננת. השקולים בעד הקמת יחידת השכנות, הם מסקנה הגיונית ורצויה לפתוח נכון שלל המרכז.

כבר הזכרנו את הצורך בהקמת יחידה כזו מבחינה כלכלית, מסחרית ומבחינת יצירת אטמוספירה אינטלקטואלית שתיקבע את אופי המקום. הקמת יחידה כזו יכולה לשמש כנקודת משען במסכת הכללית לפתוח יפו. במקרה ותבוצע תכנית בכללותה, יש לקחת בחשבון, שיוקמו נוסף לבנייני המגורים גם כל הבניינים הציבוריים הדרושים ליחידת שכנות, דהיינו בית ספר וגן ילדים ומועדונים ו מגרשי משחק וספורט חנויות משנה ובית כנסת סיפריה שרותי בריאות.

מתוך השרותים האלה, יהיו קיימים במקום, אזור החנויות מועדונים וגן ילדים. בשלבים ראשונים של הקמת יחידת השכנות יעזרו התושבים בשרותים הקיימים ביפו כיום. במסגרת זו אין להתעלם מקיומן של משפחות המיעוטים במקום, אנו מציעים גם אפשרות של שילובם בתוך המסגרת הכללית.

ט. התכנון הפיזי אשר יפורט רק בשלב ב' של עבודת המתכננים:

1. נקודת מי גשם

2. הספקת מים (חיבור לרשת הקיימת).

3. ביוב - חיבור לרשת ביוב עירונית וטיפול במרתפים ובבורות קיימים (רצוי לקבל סקר על הבורות הקיימים).

4. אשפה - איסוף האשפה מהרחובות, החצרות, המרתפים והגגות והרחקתם מהמקום. בשלב הראשון של פיתוח המקום רצו היה לדעת המתכננים להתחיל בפינוי השטח מהריסות ואשפה דבר שיטנה מיד את צורת המקום ועלול לגלות שטחים נוספים חבויים לתיכנון. את הפנוי יש לעשות לפי הוראות המתכננים.

5. חשמל - הספקת חשמל לבתים ולרחובות (חיבור לרשת החשמל) בתאום עם המתכננים.

6. גינון ונוף - פגישה ראשונה עם מחלקת הגנים של עיריית ת"א יפו היתה לשביעות רצונם של המתכננים. אנו תקוה, שתכניות פתוח הגנים תתעבנה עד פתוח התכנית פיזית - ארכיטקטונית של השטח, כי למנוע אי התאמות.
7. הבטחת המקום ומניעת תאונות - יש לציין לטובה את סגירת המבנים הרעועים, אולם מספר בורות ומרתפים, והפרשי גובה שונים ובלתי מוגנים, עלולים לגרום לתאונות. בין המבקרים כיום במקום. יש לדאוג לשילוט וגידור השטחים הנ"ל מיד, עד לפתיחת המקום לציבור הרחב.
8. טלפונים - חיבור לרשת הטלפונים העירונית בתאום עם המתכננים.

*

על הפרוגרמה המשותפת בתום השיחות שלי עם אורה, הדברים שדנו בהם הופיעו בצורת חוברת קטנה שהודפסה במספר מצומצם של עותקים. קרוב לודאי שהייתי שוכח את קיומה אלמלא מצאתי במקרה עותק שהשתרבב אצלי בין ניירות ישנים. אני בספק אם קראתי את החוברת שנוסחה, קרוב לודאי, על ידי אורה ונמסרה על ידה לדפוס, עם כריכה שעליה איור ללא חתימה. אבל, לימים התברר, כי נעשה על ידי סעדיה מנדל. באשר לקריאת החוברת, ההנחה שלי הייתה שהיא מכילה את הדברים שאמרתי כמות שהם. כיום ברור לי שהחוברת היא תצריף של מרכיבים, רובם שונים מהדברים שאמרתי, על אף שאינם בהכרח מנוגדים לתפיסתי. במילים אחרות, נוסח דיפלומטי שנועד לרצות את כולם, את יעקוב, אותי ואלי גם את ברלי מנהל החברה ויועציו. לזכותה של אורה ראוי לומר שעלי להאשים בעיקר את עצמי אם חלו שיבושים בהצעות שהעליתי בשיחותינו. ראשית אפשר שדברי היו מעורפלים מדי ושנית הייתי צריך לקרוא את הסיכומים ולא להניח שהכול מובן מאליי. בדיעבד אני יכול לומר, כמעט בבטחון, שדן ברלי, מנהל החברה, וכמו גם יועציו, לא קראו את אשר כתבנו, כפי שמעידה התנהלות הדברים בהמשך. יתר על כן, כפי שכבר ציינתי, גם אני לא קראתי את הפרוגרמה המופיעה בהזמנת העבודה. בקיצור שיח של חרשים. עם זאת הפרוגרמה המשותפת עצמה, בדומה לזו שקיבלנו מהנהלת החברה, ראויה לבחינה מחדש בגין מה שיש בה כמו גם מה שאין בה: דברים שלמדתי והייתי מתקן ואחרים שלא נמצא להם פתרון, למעט הצעות שאני מעלה כאן.

מטרת הפרויקט מופיעה לכאורה בכותרת - "מרכז תרבות ובידור". מבחינתי, על כל פנים, הכוונה הייתה לשכונה שגרים בה אמנים ואנשי תרבות מכל התחומים - כולל בידור ותיירות, אבל לא כמטרה בפני עצמה, בגלל החשש, בין השאר, שהמקום יהפוך לסוג של מונומארטר בפאריז. יתר על כן, הכוונה או התקווה הסמויה, שלי הייתה ששיקום העיר העתיקה ישמש גם כנקודת משען לפיתוחה של כל יפו. בקשר למטרה זכור לי שבאחת השיחות עם טדי קולק, שיזם את הפרויקט, נאמר, בתשובה לשאלתי, שהמילה תיירות - וכפועל יוצא גם בידור - חייבת להופיע, כי הפרויקט ימומן ברובו מתקציב זה, על אף שחשוב ואולי אף יותר, הוא עצם הטיפול בחורבות שהפכו מוקד של פשע, זונות וסרסורים. אפילו הסוציולוגים שערכו שם מחקר; מטעם משרד השיכון*, לא מצאו לו תקנה ועל כן הציעו לפנותו, כלומר לפזר את מעט האוכלוסיה שעדיין גרה שם, למרות התנאים הקשים.

*משרד השיכון. סקר כלכלי וחברתי. יפו העתיקה (השטח הגדול) דצמבר 1962. תכנון וריכוז עבודת שדה: נעמי גליקשטיין. ניתוח הממצאים: עוגד פלדי, נספח מעקב אחר מפוני השכונה: יונה גינזברג.

**URBAN PATTERN by Arthur B. Gallion, 1957

***Planning the Neighborhood by the American Public Health Association, 1960.

גודל האוכלוסיה, חלק מהדברים שאמרתי והמופיעים בפרוגרמה המשותפת, היו מבוססים על מידע עדכני ששאבתי מהספר **Urban Pattern שליווה את קורס תכנון העיר במכון "פראת", כך למשל המושג יחידת שכנות. אבל במקביל נעזרתי גם בחוברת על נושא "תכנון השכונה"*** שנערך (1960) על ידי שירות המנהל הציבורי בארה"ב. המטרה הן של הספר והן של החוברת הייתה לנסות לקבוע מספרים סבירים על גודלה של "שכונה" מכל

הבחינות: קרקע, אוכלוסיה ומוסדות. לענין זה די לזכור שקיבוצי "השומר הצעיר" חשבו שיש להסתפק ב-100 חברים בלבד בעוד שקיבוצים אחרים הגיעו לעתים עד 1000 חברים – מספר שנחשב בעיני רבים לגדול מדי היות ולא כולם הכירו את כולם – מצב שנגדה לדעתם את עצם המונח קיבוץ. אפילו מרסל ינקו במכתבו אלי ציין שרצוי שיהיו בעין הוד כ-100 עד 150 חברים, כולל נשים וילדים. גם בזמנו חשבתי שהמספרים הללו היו קטנים מדי לקיומה של בגלל הקושי לקיים מוסדות חינוך, בריאות ומסחר. בחוברת "תכנון השכונה" מופיע המספר המינמלי של כ-275 משפחות, שפרושו אז היה כאלף נפשות, עם כי הומלץ על מספר כפול ורצוי הרבה יותר. אבל גם אם היו מאכלסים את יפו העתיקה באותו מספר משפחות סך הנפשות היה פוחת בשליש במרוצת השנים, בגלל הירידה הילודה בחברות המערביות. לפיכך כיום מספר המשפחות/יחידות הדיוור הנדרשות לשכונה בת-קיימא מגיע כמעט לאלף. האלטרנטיבה היא צעדות, הסעות, רכב מוטורי פרטי או אופניים. החסרון בפתרונות אלה שהם מבטלים את משמעות המושג שכונה שעיקרה היה נגישות ויש להוסיף, גם מידה רבה של גיוון.

נגישות, פירושה, בין השאר, מרחקי הליכה סבירים. לפיכך המושג שכונה משתנה מדור לדור מגיל ולגיל ומתרבות לתרבות. בהקשר זה מופיעה בפרוגרמה המשותפת הנחה שיסודה, לכאורה, היה איטואיטבי. הכונה לכך שהקשר בין לב תל-אביב ויפו העתיקה יהיה ברכב פרטי. למעשה ניתן היה להניח שאנשים ילכו ברגל או במוניות "שירות" בשעות ובימים של העדר תחבורה ציבורית. אותו פתרון שהתקיים בזמנו בתל-אביב עצמה. עם זאת האינטואיציה לכאורה התבססה על המציאות שהכרתי בארה"ב. כך למשל בניו-יורק הקשר שבין מנהטן לעשרות הישובים שמסביב, אבל בעיקר מהביקור בלוס-אנג'לס. את מספר מקומות החניה, שידרשו ליפו העתיקה, שאבתי מהנהלת גני התערוכה בצפון תל-אביב. בהעדר נתון אחר הנחתי שראוי להסתמך על הערכתם מתבסס על נתונים שלא היו מוכרים לי כלל לפיה, הוכן מגרש עבור 1500 מכוניות - המספר המופיע בפרוגרמה המשותפת - על אף שהחישוב.

צפיפות (יחידות לדונם). נושא המופיע בפרוגרמה המשותפת למרות שלא זכור לי שהתייחסתי אליו מכמה סיבות. ראשית לא ידעתי מה מקובל או לא מקובל בארץ. שנית, בגין הגן - למעשה פארק - במרכז השטח ברור שכל חישוב יהיה בלתי רלוונטי, לפיכך הסתפקתי בנסיון לסמן ולספור את היחידות שניתן היה לבנות בנוסף לקיים. בדיעבד מסתבר שהדרך שבחרתי בה נתקבלה כעבור זמן היות ומדובר במספרים המשתנים מתרבות לתרבות וממקום למקום. לא דומה הצפיפות האפשרית מבחינת אור, אויר ושטח היחידה, באזור שטוח לזה שעל גבעות או באזור הררי ועוד עשרות גורמים. לעניין זה יספיק אם אציין את נסיוני בעיר העתיקה בירושלים, שם הגעתי עד 16 יחידות לדונם. ראוי להוסיף יחידות גדולות למדי (כ-125 מ"ר), רובן בבניינים בני 4 קומות (גובה 11 מ') עם חצר פרטית או מבט לנוף. באותו הקשר של צפיפות ראוי להעלות את הנסיון לבנות את רמת אביב כפרבר גנים אלא שבגלל העלויות העיריה נאלצה להתערב ולשאת בעצמה את הוצאות הגינון של השטחים הפתוחים שהיו, לכאורה, בבעלות משותפת של תושבי השכונה. תופעה דומה אפיינה שיכונים רבים גם בחו"ל, יתרה מזו אותם שטחים פתוחים נהיו עד מהרה לשטחי הפקר שמסוכן לעבור בהם ביום ולא כל שכן בלילות.

גיוון, הוא המרכיב השני המבטיח את קיומה של שכונה בטווח ארוך, הכוונה בעיקר לגיוון בגיל והכנסה ופועל יוצא גם גודל יחידות המגורים. ללא מרכיב זה יתגלה קושי לא מבוטל במעבר מדור לדור - תופעה המאפיינת את העיר כולה ולמעשה כל מסגרת חברתית. מבחינה היסטורית מרכיב זה מצא את פתרונו בשתי דרכים: האחת, מרחב פתוח בין העיר והחומה ובנוסף גם מעבר

לחומה - מרחב שהלך והתמלא מדור לדור. הדרך השניה החלה כנראה בהתיישבות ספונטאנית של כמה קבוצות - שבטים או משפחות - בכפרים נפרדים, אבל במרחק לא גדול ביניהם; מרחק שהלך והתמלא, בהדרגה, מדור לדור. שתי שיטות אלה התקיימו ופעלו בהצלחה עד לתחילתה של המהפכה התעשייתית, ועמה תופעת השיכונים והאחידות, בגיל, תעסוקה וכמובן גם הכנסה. תופעה זו שתוצאותיה מחזוריות, כמעט בלתי נמנעת, של בניה והריסה, מעלה את השאלה האם לא ניתן למצוא פתרון פחות בזזני?

לעניין הגיוון יש לזכור כי העיר ובמידה רבה השכונה, היא מקום שבו אדם יכול למצוא בהישג יד את כל מבוקשו. אותה הגדרה המאפיינת מאז שנות ה-1950 את מרכזי הקניות בארה"ב, עם כי נדרשו לי שנים עד שגיליתי כמה קרובה העיר כולה – למעשה זהה – לתפיסה העומדת ביסודם, לפחות מאז הופעתה של האגורה (Agora) בערי יוון העתיקה: אותו שילוב של שוק, שלטון וכנסים לדיונים ציבוריים ופילוסופיים*. הרומאים אפילו הכניסו ללב העיר את המקדשים שהיו עד כה, ברובם, על גבעה סמוכה (אקרופוליס) ובכך הפכו את האגורה ל-פורום (Forum).

הגיוון כגורם לקיומה, בטווח ארוך, של שכונה עולה בקנה אחד עם גודל האוכלוסייה. לעיר בת 100-200 אלף תושבים יש סיכויי הישרדות נאותים ועוד יותר בהגיעה ל-300 אלף. התופעה אינה תוצאה של גורם אחד. להפך, הריבוי הוא, כנראה, הועמד ביסוד התופעה. נושאים אלו, מכל מקום, לא זכו עדיין לליבון כאשר התחלנו את שיפוצה של יפו. גם ספריה של גיין גייקובס** העוסקים בכך טרם יצאו לאור, לא הראשון ובוודאי שלא השני, אפילו לא בהרצאה שלה, באחד מימי שיש, כנראה בשנת 1957, על נושא השיכונים והרס המירקם השכונתי, כולל בעיית ההפקרות בשטחים הפתוחים שבין מגדלי המגורים – הרצאה שתאמה את סדרת המאמרים על אותו נושא שפירסם היומון "ניו יורק טיימס".

בניה: תחום המתחלק לכמה סוגים העיקרי שבהם הוא כמובן המגורים. הרחק אחרי יופיעו מוסדות ציבור החל מהותיקים, כגון בנייני דת ושלטון, עבור דרך בתי מסחר ועד לבתי חולים ובתי ספר. לאלה נוספו מפעלי יצור תעשייתיים ולבסוף המשרדים. המכנה המשותף של רובם, למעט הוותיקים ביותר, כלומר דת ושלטון, הוא הבלאי המהיר יחסית, המחייב שיפוץ יסודי או הריסה ובניה מחדש כמעט כל חמישים שנה או אפילו פחות, כאשר ההפרש ביניהם קטן מאוד – לטובת הבניה החדשה מבחינת השימושיות ולטבת השיפוץ מבחינה רגשית, אסתטית או היסטורית. לעניין זה יש להוסיף כמה הערות, הראשונה היא שאותם 50 שנה הם גם הבלאי המקובל לקיזוז (2% לשנה) בבניה המניבה הכנסה. במילים אחרות, אין מדובר בתופעה חריגה או יוצאת דופן. ההערה השנייה היא הקושי או הסירוב הנפשי להודות שהבניה, כלומר הדירה או הבית, שהייתה חדשה הולכת ומתדרדרת. לפן זה יש להוסיף שינויים ברמת ובסגנון החיים. למרות הרושם העשוי להיווצר, אני משוכנע שניתן לפעול, הן ציבורית והן פרטית, על מנת לעקוף ואפילו למנוע את תופעת ההזדקנות השכונתית – פעולה מתחילה בעצם המודעות לקיומה של בעיה.

הדירה: בניגוד למשפחות ההולכות וקטנות במיוחד במדינות המערב, שטח מגורים לנפש הולך וגדל: ראשית, כתוצאה מהעלייה ברמת החיים. שנית, בגין הילדים העוזבים את הבית בעוד שההורים נשארים, לא פעם, באותה דירה, כי קשה לעזוב מקום שמורגלים לחיות בו. במקביל הדירות הקטנות, יחסית, של השנים הקודמות מתפנות והופכות בהדרגה למגורי רווקים - צעירים וצעירות - או זוגות ללא ילדים. תהליך זה "מרוקן" את השכונות הוותיקות מילדים ובעקבותיהם את בתי הספר וחלק מהחנויות. לאחר מכן ספק עם הורים לילדים קטנים ירצו לגור בסביבה "זקנה" או "מזדקנת" ולא יבחרו במקום שהוא עדין "צעיר"

*בניגוד לשאר הערים במזרח התיכון שבהם התקיימו פעילויות אלה צמוד לשערי העיר אבל מחוצה להם.

**Jane Jacobs 1919-2006

1.The death and life of great American cities, 1961

2.The economy of cities, 1969

כמותם. תשובה חלקית הייתה אמורה לבוא מבניה בו זמנית, דירות קטנות וגדולות, על מנת שהאוכלוסיה תהיה מלכתחילה יותר מגוונת. היו אפילו הצעות, שחלקן ממשו, ליתר גמישות במספר החדרים בכל דירה. אבל, גם כיוון זה לא נתן פיתרון של ממש, היות והבניין עצמו הולך ומתבלה, במיוחד כאשר אותן דירות מושכרות לצעירים בתחלופה מהירה יחסית: הגדולות לקבוצות המתחלקות בשכר הדירה והקטנות לזוגות השואפים לבית או לדירה בשולי העיר.

הדברים שהעליתי עד כה פירושו, לכאורה, שכל שכונה נדונה מראש להזדקן ולהתבלות או כמו במקרה של יפו "לשוב ולהתבלות", כלומר לחזור למצב דומה לשונה מזה שהיה כאשר התחלנו בשיקום העיר העתיקה - אותו תהליך העובר על כל שכונות תל אביב בזו אחר זו. מכאן הנוהג להשוות את תל אביב לפרה הולכת ומלכת כלפי צפון ומפרישה בדרום. אבל, אפשר שלתופעה יש פתרון בעצם שיקומה של יפו. במילים אחרות, הפעלת מדיניות מחזורית של התבלות ושיקום. יתר על כן, ראוי שלא לחכות 50 שנה עד להתבלות המוחלטת אלא טיפול מתמיד בתשלובת של "יד-מכוונת"/"יד-חופשית" בדומה לתהליך המאפיין את חנויות הכול-בו הגדולות והקניונים, של אירופה וארה"ב. הדימוי העולה בדעתי בהקשר זה הוא של המחזוריות הטבעית המתקיימת ביערות. גם שם קיים הצורך בגיוון, כי יער של עץ ממין אחד עשוי להיפגע ממזיק זה או אחר ולמות תופעה המחייבת אותו שילוב של יד-חופשית ויד-מכוונת המאפיינת שמזה זמן רב תחומים רבים וראויה ליישום גם בערים, המקום שבו חיה כיום מרבית האוכלוסיה האנושית.

המסחר. כבר ציינתי את הזיקה, לכאורה, שאני מוצא בין העיר לתופעת ה"קניון" – תופעה המבוססת על שילוב היריד הכפרי של אירופה עם הזאזר של המזרח התיכון אבל למעשה, שונה לחלוטין. ראשית השפע של חניה בגין המרחקים במרחב הבין עירוני. שנית הצע מגוון של הכל מכל כל מעל ומעבר לכל קודמיו: משרוך נעל ועד למופעי תרבות. שלישית, אולי החשוב ביותר, "יד מכוונת". במילים אחרות, לא אוסף מקרי של חנויות אלא מערך קפדני של "מוקדים", בדרך כלל, לא פחות משתי חנויות כל-בו גדולות בקצוות מנוגדים, במטרה לגרום לציבור לנוע מצד אל צד, על מנת לעבור על פני חנויות קטנות, מתמחות (בוטיק), הפרוסות לכל אורך הדרך שביניהן. אמנם יפו העתיקה אינה "קניון" ועם זאת הצעתי לאמץ את אותה מתכונת: שפע חניה, מגוון חנויות ואפילו "מוקדים" בשתי הכניסות מצפון תיאטרון החמם ומוזיאון עתיקות יפו ואפילו מלון; מדרום אולם קולנוע או מופעים וחצר שרות בשילוב עם החנויות והמחסנים, המצויים כבר במקום.

"מוקדים". אני עתיד להציע לפתוח מסעדות כתחליף מוצלח למדי במציאות הישראלית של אותם ימים. המטרה הייתה לעודד את פתיחתן, בתפוזות מושכלת, רצוי בקצוות תוואי ההליכה הן בסמטאות התחתונות והן בעליונות - תפוזות שתגרום למבקרים לעבור על פני החנויות והגלריות שביניהן; ההפך הגמור מהנטייה הטבעית של בעלי העסקים להצטופף זה ליד זה. כך למשל ביפו היו כחמש-שש מסעדות כולם במרכז וכמה נוספות סמוך לכיכר עם מגדל השעון או על הטיילת מול הים, כלומר על גבול העיר העתיקה וכפועל יוצא ללא כל משמעות רבה מבחינת שיקום לב הרובע. לעניין זה היו שני מקרים יוצאי דופן האחד קיוסק קטן שנפתח בלב הסמטאות העליונות (היום מזל אריה) והשני מסעדה איכותית שהתמקמה באותו אזור (היום מזל שור) אבל סמוך יותר לכניסה הדרומית (היום מזל תאומים). אמנם שניהם פעלו רק זמן קצר, אבל אין ספק שבאותה תקופה הייתה להם השפעה חיובית על תנועת המבקרים, אם כי הכניסה הדרומית יצרה לצעירי קיצור דרך לא רצוי. המסקנה מנסיון זה הייתה צריכה לעודד בכל דרך אפשרית

את פתיחתם של מסעדות נוספות, כולל "חגיגות אוכל" הנהוגות מזה זמן והמושכות קהל רב למרכזי הקניות.

במקביל הצעתי גם את פתיחתם של קיוסקים ומסעדות בלב הגן ובכיכר המרכזית, כולל רחבות ישיבה – מעין המשך לקיוסקים, בצמתי השדרות של תל אביב והמסעדה המפורסמת בפארק המרכזי של מנהטן (Tavern on the green) שעזרתי בעיצובה בתקופה הקצרה שבה עבדתי במשרדו של ריימונד לואי. לצערי ההצעה נדחתה על הסף בטענה שבעלי הקיוסקים ישתלטו על השטח ויעשו בו כרצונם. איני מזלזל בטענה על אף שאני משוכנע שניתן להתגבר גם על מכשול זה, כמו למשל על ידי הפקדת ערבות בנקאית או מזומנים במקרה של הפרת ההסכם. לימים ראיתי סידורים מיוחדים שנעשו בנמל פיראוס ביוון. שם מוקמו המסעדות במרחק כמה עשרות מטרים מהרציף אבל מותר להן להציב עליו שולחנות, לפיכך היה עליהם להעביר את הכלים הלוך וחזור ואילו הבישול נעשה על עגלות בדומה לאלו שמהן מכרו בשעתו פלפל ותיירס ברחובות תל אביב. במילים אחרות, אם אפשר בניו יורק ובפיראוס, אז למה לא ביפו?

ידוענים. העיקרון של יד חופשית ויד מכוונת, היה אמור לאפיין את המגורים וסדנאות האמנים והמעצבים. השילוב של אלה עם גלריות לאמנות, קולנוע, מלון וכל בית עסק מתאים אחר, הוא למעשה סוג של "קניון עירוני" – תפיסה שהייתה עשויה להקדים את זמנה בכמה וכמה שנים. על אף שבדיעבד נודע לי שגם לויקטור גרואן אבי רעיון ה"קניון" הייתה כוונה לשלב אותו עם מגורים אלא שהדבר לא יצא לפועל. אפילו המלון (ראה בהמשך) שהצעתי בתכנית הראשונית שייך לתחום המגורים, למרות שנשמט, כנראה בטעות, מהפרוגרמה המשותפת. באותו הקשר אפשר היה להוסיף גם מלונית לסטודנטים כפי שעשיתי בפרויקט עין הוד ולמה לא גם סדנאות להוראת אמנות? למעשה עם יד מכוונת אפשר היה להביא את "אבני" וחשוב לא פחות את מורי אבני אמנים כגון יחזקאל שטרייכמן, אביגדור סטימצקי, משה שטרנשוס ואשתו רות צרפתי – האמנית שעיצבה בסופו של דבר את שלטי הקרמיקה של סמטאות יפו! כאן יכולתי גם להוסיף עוד רשימה ארוכה למדי של אמנים ידועי שם מכל התחומים, שהיו מצטרפים ללא היסוס לאוכלוסיית יפו לו רק הציעו סדנה אפילו זמנית, ובמחיר סביר. הרי גם שחקני "הבימה" השתקעו בארץ ולא בניו יורק, במידה רבה בזכות ההבטחה למגורים ואולם ותאטרון. ואם כבר למה לא "כסית" או "קנקן" של יפו. בקיצור מעין אחי תאום של דיזינגוף וסביבתו

דיזינגוף כמשל. בפרויקט יפו העתיקה נעזרתי לא מעט בידע האישי על שכונות אמנים, כגון צפת ועין הוד בארץ, מונפארנאס בפאריז וגרניץ-וילאג' בניו יורק. אבל, חשוב יותר היה קטע אחד של רחוב דיזינגוף בתל אביב, על אף שהיה עדיין בתחילת התנופה שהפכה אותו לרחוב הראשי של המדינה כולה – תופעה שממנה ניתן היה ללמוד את אשר נדרש על מנת להפוך להצלחה ארוכת טווח לא רק את יפו אלא גם את דיזינגוף עצמו בטרם איבדו שניהם את חיוניותם. איני מתיימר לומר בבטחה שיש בידי נוסחה שבהכרח תשנה את המצב. אבל, עצם סיפור עלייתו וירידתו של מרכז עירוני כה חשוב עשוי לסייע אם לא בתיקון המצב לפחות בגורמים לכך ואולי אף למנוע את הופעתם במרכזים חדשים שהתפתחו מאז.

חיזוק מסוים לדברים שיופיעו בהמשך אני מוצא בסיפור עלייתו וירידתו של רחוב אלנבי - קודמו של דיזינגוף - במיוחד הקטע שבין שדרות רוטשילד לקולנוע מוגרבי והמשכו ברחוב בן יהודה עד רחוב שלום עליכם. המדובר כמעשרים שנה (60-1940) כאשר הכל היה שם החל ממוזיאון תל אביב, קפה "עטרה" ותחנות המוניות לכל רחבי הארץ, עבור דרך "בורסת" פועלי הבניין, שוק הכרמל, בתי הקולנוע ("אופיר", "אלנבי", "מוגרבי", "מגדלור", "גן רינה" ו"בית העם"),

כמו גם בתקופות מסוימות, התיאטרות "הבימה", "האהל" ו"הקאמרי" (במרתף "מוגרב") התיאטרון, הסאטירי "המטאטא" וקודמו "הקומקום" (באולם "בית העם" היום בנין "אל-עלי") ותיאטרון הזמר "לי לה לו". לאלה יש להוסיף את רוב חנויות הספרים, ההלבשה, ומעל לכל עשרות בתי קפה, מסעדות וקונדיטוריות. כמובן שהמעבר לא היה פתאומי, אבל צפוי בזכות כמה גורמים.

לדיזינגוף מדרכות רחבות, יחסית לשאר העיר – תופעה שנבעה מביטול הגינות בחזיתות הבתים, במקביל לשינוי יעודו ממגורים למסחר. פירושו של דבר שכל בית קפה שנפתח כאן יכול היה להעמיד בחוף לפחות שתי שורות של שולחנות וכיסאות. תחילה היו רק מעטים שניצלו הזדמנות זו מכיוון שרישיונות לבתי עסק ניתנו, כמו בשאר אזורים המגורים, רק לבתים העומדים בהצטלבות רחובות – עם כי היו גם מקרים בודדים של מתן רישיון במקום שאינו בהצטלבות, כאשר לא היה בית בפניה או כאשר המרחק בין החנויות היה גדול מדי. איני יודע מה הייתה הסיבה שרישיון מסוג זה ניתן לפתיחת קפה "כסית", בתחילת שנות ה-1940, בעיצומה של מלחמת העולם השנייה. כנראה, הגדרתו כמועדון לשחקני תיאטרון הנמנעים מלאכול לפני ההופעה על מנת שלא להרגיש כבדים או רדומים וכפועל יוצא גם רישיון מיוחד להגשת ארוחות כל הלילה. רשיון שניתן מאותה הסיבה גם לקפה "קנקן". כתוצאה מכך נהיו שניהם למעוזי חיי הלילה, בניגוד לכל השאר שהיו חייבים לסגור בחצות. מכל מקום, לאחר שנקבע התקדים של פתיחת עסק באמצע הרחוב התופעה המשיכה להתפשט בהדרגה, בית קפה אחר בית קפה, החל מקפה "פרק" בפינת גורדון ועד לכיכר – כל אחד וקהלו, אבל גם כאלטרנטיבה למי שלא רצו או התעייפו מהשיבה ב"כסית" או "קנקן".

על חשיבות נושא המדרכה ניתן להקיש משני בתי קפה שנכשלו: האחד, אמנם ברחוב דיזינגוף אבל במרחק מה מהמדרכה. השני בבית קטן עם גן מפואר למדי בפרוג פינת בן-עמי. שני המקרים מעידים, לדעתי, גם על הצורך בקשר עין בין היושבים והעוברים ושבים. אותה תופעה התקיימה לימים בקפה "רוול" שהיה סמוך ל"כסית", כשביניהם הפריד מגרש ריק. אבל הנסיון של "רוול" להעמיד שם שולחנות, לא הצדיק את עצמו, שוב בגלל המרחק מהמדרכה – למעט שעות ספורות ביום שיש, כאשר שניהם, "רוול" ו"כסית" היו מלאים עד אפס מקום. כל האמור מתייחס למדרכה המערבית. שונה מאוד היה גורל הצד המזרחי של דיזינגוף, כלומר מול רצף בתי הקפה; צד שמשום מה הציבור הדיר את רגליו ממנו במשך שנים ארוכות, לפיכך גם בתי הקפה, למעט אחד בפינת פרישמן – חידה שאין עליה תשובה במיוחד לאור העובדה שפעלו שם חנויות מהן אפילו בהצלחה. אפשר כמובן שהמדובר בהעדר "מוקדי משיכה", שהם הגורם, אולי העיקרי, לזרימת הקהל. אפשרות אחרת קשורה לחשיפתו של צד זה לשמש אחר הצהריים ונסיתם של רבים מחוג התרבות להפגש בשעות אלה.

הייחוד השני של דיזינגוף היה הקירבה הן למגורי שחקני "הבימה" והן לאולם תיאטרון "האהל", והן לדירות של חלק לא מבוטל משחקני "האהל". ציבור זה היה מעין "קהל שבוי", לא רק של שחקנים אלא פמליה שלמה של תופרות, אנשי במה, מתרגמים, משוררים וציירים. בנוסף כמובן הייתה כל האוכלוסיה שגרה בסביבה ואשר מלאה את שאר בתי הקפה רובם, כאמור, מצידו המערבי של הרחוב. עם זאת הייתה חשיבות רבה לכך שגם מצידו המזרחי נפתחו חנויות – תופעה שהתפרסמה בסקר שנערך בארה"ב בקשר למרכזי קניות. מסתבר שהציבור מעדיף פעילות דו-צדדית גם אם קשה לעבור מצד לצד. כל זאת עדיין לא עשה את דיזינגוף לרחוב ראשי, גם לא שלוש תחנות הדלק שפעלו שם מצד מזרח: האחת בפינת רחוב גורדון, השנייה באסתר המלכה והשלישית ברחוב בן עמי סמוך לכיכר ואפילו לא קולנוע "אסתר" בכיכר עצמה. המהפך החל, כנראה, בשלהי שנות ה-1950 כאשר במגרש ריק בפינת פרישמן נבנה פאסאג' שכלל את התיאטרון ה"קאמרי" (היום תיאטרון לסינג) וכמובן חנויות, ביניהן היותר חשובה מבחינה זו

הייתה ההלבשה של משפחת "שניידמן" ובמקביל לה "איוויר" בפינת רחוב גורדון – שתי חנויות שמשכו אחריהן עשרות בוטיקים להלבשה ואביזרי אופנה. בשלב כלשהו, בהמשך, הצטרפו גם שתי חנויות ספרים האחת של "סטמצקי" המצוייה שם עד היום והשניה "אלשיך" שעברה ללב-דיזינגוף ו"מסדה" שנסגרה.

הבאתי את סיפור דיזינגוף בעיקר כדוגמא לחיקוי בזכות המרכיבים שיצרו אותו ואולי גם כאזהרה שללא תשומת לב ראויה, לעיתים אפילו בגלל פרטים קטנים, הצלחה עשויה להסתיים בכישלון. הבעיה עם גורמי הכישלון היא שברוב המקרים אין רואים אותם – לא מפני שהם נסתרים, אדרבא הם גלויים וידועים אלא מכיון שהפכו להרגל, לדבר המובן מאליה ולכן אין שמים לב אליהם. כך למשל, סגירת בתי הקפה הן באזור מוגרבי והן ברחוב דיזינגוף נבע לדעתי מארבעה גורמים עיקריים: הראשון, כלכלי, כלומר שכר דירה גבוה מדי, השני הופעת אוטובוסים עם מנועי דיזל שהפכו את הישיבה על מדרכת בתי הקפה לבלתי נסבלת, כפי שקרה גם למגורים לאורך אותם רחובות. השלישי, הגידול העצום במספר כלי הרכב והמעבר לפריפריה; תופעה הכוללת גם רתיעה מתשלומי חניה והניסיון להתחמק מהם בכל דרך אפשרית. ולבסוף הגורם החמקמק ביותר: עריצות האופנה; גורם שכל כך קשה, אבל לא בלתי אפשרי להתגבר עליו, בין השאר באמצעות פירסום ובעיקר יוקרתיות, כפי שעושים, כיום, ברחובות מרכזיים רבים, כולל כמה מהידועים ביותר בעולם.

אתחיל מהסוף. יפו זכתה לפרסום רב, בארץ ובעולם, בשנים הראשונות לאחר "הפתיחה" הרשמית, כלומר במאי 1967. זאת בנוסף לתחושת האופוריה לאחר ניצחון "מלחמת ששת הימים". לעת זו פעלו שם כמה מועדוני לילה, מסעדות, גלריות וחנויות של מוצרי יוקרה, שבזמנו נחשבו לטובים מסוגם. בין אלה כמה שהגיעו לשם על דעת עצמם, כלומר ללא מעורבות החברה לפיתוח יפו, שממילא לא עשתה הרבה מעבר לפרסומים של משרד התיירות הממשלתי. מכל מקום, עסקים נסגרים מסיבות שונות אלא אם כן נעשה מאמץ מיוחד להמשיך לקיים אותם או דומים להם, בדרך זו או אחרת – במיוחד את היוקרתיים – כפי שעושים בעלי הקניונים. אבל, אם לא יעשה דבר צפוי שבהדרגה המצב ילך ויתדרדר. זו אחת מנקודות החולשה של יפו: מדיניות של אי-מעורבות, שאפיינה בזמנו וכנראה גם היום, את הנהלת החברה ביחס לחוכרים גלריה חנות, סדנה או בית מגורים. כאשר מספיק "אישור של ועדה" על מנת להתקבל – לכאורה תפיסה "מתקדמת" אלא שלמעט בודדים מאוד לא היו ביניהם דמויות בולטות וספק רב אם המצב השתנה מאז. יתר על כן, לאחרונה מתפרסמות בשם החברה הצהרות שהכוונה היא לבטל כליל את המגבלה לפיה המגורים מיועדים לאמנים – צעד שלדעתי יהפוך את יפו העתיקה לשכונה סגורה – מעין עיר רפאים – של בעלי ממון, מהם לא מעטים הנמצאים רוב השנה מחוץ לארץ.

המעבר מדור לדור. תופעה המאפיינת תחומים רבים, בדרך כלל

תכליתיים, כגון תעשייה, רפואה, הנדסה משפטים ומסחר, כולל גלריות. אבל גם לא מעט אדריכלים, בין אלה, ראוי להוסיף, כמה החיים ופועלים מזה שנים ביפו עצמה. על אף שהתחום נתפס, בדרך

כלל, כשייך לאמנות – אותו תחום שבו ההמשכיות נדירה למדי. מכאן קצרה הדרך לסברה הרווחת שהתדרדרות יפו היא תוצאה מיעודה כקריית אמנים ואמנות, לפיכך מנסה החברה לבטל תקנה זו. אמנם אין ספק שאמנים מזדקנים ומתים, נכון גם שילדי אמנים אינם בהכרח אמנים אלא לעיתים רחוקות. אבל, לעומת זאת, אם מרחיבים מעט את המסגרת מתגלה תמונה שונה מאוד, בעיקר בתחום הגלריות, שכבר הזכרתי. כך למשל, גלריה "תירוש" מהראשונות ביפו עדיין פועלת בראשות המשפחה, אבל בהרצליה פיתוח ואין זה משנה שהיא מתמקדת במכירות פומביות. לרשימה זו ניתן להוסיף את גלריה "רוזנפלד" וגלריה "גורדון". יתר על כן,

ירידתו של רחוב גורדון יכול היה להיות הזדמנות למשיכת עוד גלריות ליפו, כולל אולמות לתצוגה ולמכירות פומביות.

בהקשר זה ראוי לזכור שעיריית תל-אביב היא שהעמידה לרשות אגודת האמנים את המגרש ברחוב אלחריזי, שעליו בניין שנועד, בין השאר, לתערוכות והפועל שם עד היום. האם לא כדאי לקיים פעילויות כאלה גם ביפו – בעיקר תערוכות, אבל לא תחת כיפת השמים, כפי שנעשה בשעתו, כשצריך היה להסיר את העבודות כל ערב אלא באהל או כל סידור אחר, שאולי ימצא לו תורם. אולי ברוח המסורת הפריזאית של תערוכות, שנודעו בשמות, כגון העצמאים, האביב, הסתיו וכו' – תערוכות שרבים השמיצו, אבל כולם מהרו לראותן.

אין לי ספק שקיימת בעיה ביחס למעמדם של ילדי אמנים שבחרו להמשיך לגור ביפו על אף שפנו לתחומים אחרים. הממשיכים באותה דרך לא בהכרח ירצו לגור ביפו. איני יודע את הפתרון לבעיות אלו בנסיבות הקיימות. מעלתה של יפו בזמנו הייתה – אבל לא בלעדית – המחיר הנמוך יחסית. אותו גורם העומד ביסוד כל שכונות/קריית האמנים. מבחינה זו הנטייה העכשווית היא לכיוון פלורנטין. האם יפו יכולה לשוב ולמשוך אליה את האמנים? התשובה היא לדעתי בתוספת עשרות סדנאות ושילוב מושכל של "יד-מכוונת"/"יד-חופשית", שכבר דנתי די והותר.



נוכחים (מימין לשמאל) ארנון אדר, יעקב יער, דן ברלי, סעדיה מנדל.

צילום: אליעזר פרנקל