

# איך לקבור בניין?

ליאור הודסמן שטרית



# ליאור הודסמן - שטרית איך לקבור בניין?

פרויקט גמר

סטודיו עירוני - שימור

מנחים סמסטר א | פרופסור אורחת אדריכלית ברכה חיוטין, אדריכל אורי הלוי  
מנחים סמסטר ב | פרופסור אורח אדריכל שמעיה צרפתי, אדריכל ישי וול אדריכלות

חוקרת

מנחה | אדריכל אלעד הורן

מסלול ארכיטקטורה ובינוי ערים

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון

תשפ"ב | 2021-2022

**הפקולטה  
לארכיטקטורה ובינוי ערים**



## תוכן עניינים

|    |                     |
|----|---------------------|
| 4  | מבוא                |
| 7  | רעיונות תיאורטיים   |
| 17 | מקרה בוחן           |
| 24 | פרק תיעודי          |
| 32 | התערבות ומתודולוגיה |
| 38 | סיכום               |
| 39 | בבליוגרפיה ומקורות  |

## מבוא

### עבר, הווה, עתיד

התחדשות מרקמים עירוניים היא חלק אינטגרלי במחזור חייה של העיר, המתפתחת ומשתנה כמו אורגניזם חי. לצד זאת, החשש להיעלמותם של נכסים היסטוריים ותרבותיים הולך וגובר יחד עם האצת תהליכי הפיתוח. הגישות המקומיות לשימור בתוך מרקם עירוני וחוקי השימור המחמירים יוצרים פערים תכנוניים משמעותיים בין המרקם הקיים, ההיסטורי, לבין הבנייה המתחדשת והצפופה. במקומות אורבניים אינטנסיביים אשר בהם ערך הקרקע גבוה, הפערים רק הולכים וגדלים ואלו ניכרים בנוף העירוני המשתנה. בעוד התחדשות עירונית מעצימה את המבנה החדש, צומחת לגובה ולרוחב ומשתלטת על המרחב, נראה שהחשיבות לשימור מבנים היסטוריים פוחתת. ככל שהעיר צומחת וגלה, תופסת את המרחב בממדיה, המבנה שהוכרז לשימור נשאר קטן ונעלם מן העין.



התהליכים הפוליטיים שהתחוללו בחיפה החל מהמאה ה-20 הובילו למציאות מרחבית משתנה לאורך השנים. באותה תקופה החלה להתפתח אדריכלות בחיפה שלא נראתה לפני כן, ושילבה אלמנטים מסורתיים לצד תפיסות בניה אירופאיות-מודרניות. שיתוף פעולה ייחודי זה נוצר בזכות המפגש בין אדריכלים יהודים ליזמים ערבים-פלסטינים, ואלו נטעו את סימנם במרחב החיפאי שאנו מכירים כיום. תנופת הבנייה שאפיינה את התקופה הפכה את חיפה למוקד אדריכלי המכיל מגוון רב של סגנונות, אך מאז עזיבתם של הבריטים, חשיבותה הגיאוגרפית של העיר השתנתה ועימה גם היחס לארכיטקטורה הייחודית ולמורשת הבנויה.

העיר התחתית בחיפה היא כיום מרקם עירוני מקוטע, שנגרם בין היתר כתוצאה מההרס שהתרחש בשנת 1948, וכמו כן מהזנחה שניתן להגדירה כאי-שימור. בתהליכי הפיתוח של המע"ר המתהווה בקו החוף של העיר, ניכרת הדחקה של ההיסטוריה בעזרת פעולת בנייה מאסיבית אשר לרוב אינה מתייחסת לרקמה הקיימת. תהליכי ההתחדשות בדמות מבנים רבי קומות, מעמידים במאבק לא שווה את שרידיהן של יסודות העיר הקוסמופוליטית מתחילת המאה הקודמת. התכנון העתידי מותיר את המבנים לשימור כאובייקטים מתפוררים ואינו משלב אותם כחלק אינטגרלי במרחב, ועל כן למעשה מייעד אותם להרס. הפרויקט שואל כיצד ניתן לחדש מרקם עירוני בעל שכבות היסטוריות, לצד שימור מרכיבי המורשת הבנויה הייחודית לה?

הפרויקט בוחן את תהליכי ההתחדשות העירונית בעיר התחתית של חיפה, ואת ההתייחסות למבנים ישנים כבעלי ערכים לשימור. הפרויקט נמצא בשכונת קיבוץ גלויות, באתר משופע, הכלוא בין שלושה כבישים ראשיים בעיר. הפרויקט מגדיר את אתר ההתערבות כמרקם עירוני הומוגני לשימור, ללא כל הבדל בין מבנה אשר הוגדר בחוק לשימור לבין מבנה היסטורי אחר. האסטרטגיה לפעולה מגיעה מתוך הצורך להביע מחאה כלפי הבנייה המאסיבית והיערמות תוצרי הלוואי בסביבתה בדומה לפעולה ארכיאולוגית אשר קורת כאשר מוצאים ממצאים חשובים לשימור, אסטרטגיה זו קוברת את המבנים בתערובת המכילה פסולת בניה גרוסה וצמנט, ממלאת את השכבה האטמוספירית באתר ויוצרת מעטפת מגינה למבנים הקיימים.

השכבה הגיאולוגית החדשה מאפשרת שמירה פיזית של המבנים מפני פגעי הסביבה אך גם יוצרת מרחב אחיד, אשר מאחה את אזורי הריק והשבר, שנוצרו עם השנים. המפלס העליון של חומר המילוי, יהפוך לפארק שישמש את תושבי השכונה ההיסטורית והמתחדשת יחדיו. בכלי ביקורתי זה אני מכניסה שינויים גיאולוגיים, אשר חושפים את המבנים הייחודיים ומאפשרים מבטים אחרונים לפני ההתכסות הסופית. פעולת הקבורה מנטרלת את ההבדלים במימדים שבין הבנייה המאסיבית לבין המבנים לשימור הנתפסים כשקופים בתוכנית העתידית. היא יוצרת מרחב פנימי שבו המרקם המקורי נשמר למרות סביבתו המשתנה, ובכך מעצימה אותם ומדגישה את נוכחותם במרחב.



# רקע תיאורטי

"האדם הוא תבנית נוף סמליו"<sup>1</sup>

נכסי מורשת נוכחים במרחב, ומאזכרים עבר מקומי. חשיבות השימור שלהם גבוהה מאחר והם מייצגים תקופות אירועים, אורחות חיים וטכנולוגיות שאינן קיימות עוד. במרחב האורבני מתרחשים שינויים חברתיים, כלכליים ופיסיים אשר בראשם תכנון מחודש ופיתוח מואץ. פעולות מרחביות אלו מגבירות את החשש להיעלמותם של נכסים היסטוריים ותרבותיים אלו ואיתם היעלמותו של זיכרון העבר הקולקטיבי.

הדיון בדיסציפלינת שימור המבנים בנושא של שילוב ערכים מוחשיים ובלתי מוחשיים מעלה מספר גישות. הגישות נעות על המאזן שבין שימור ופיתוח: האחת מבקשת לפתח את המרחב הקיים, להתאימו לצרכים עכשוויים ולהרוס את ה'ישן' המעכב, האחרת דורשת לשמר את ה'ישן' כפי שהוא וללא כל שינויים, בגלל מהותו המונומנטלית, ההיסטורית והייצוגית. האחרונה מבקשת להתאים את ה'ישן' לצרכים החדשים ולשלבם בתכנון ובפיתוח המתקיים במרחב.<sup>2</sup>

מחסור במורשת תרבותית בעיר בא לידי ביטוי באופנים חברתיים שונים ועל כן עלינו להבין את השלכותיה ולפעול למען הנכחתה. בעוד שהפירוט ההיסטורי והזיכרון האינטימי נשענים על סיפור האתר ושייכים למעגל מצומצם של בעלי עניין, הזיכרון הקולקטיבי מעצב את תמונת העבר על פי צורכי ההווה, ויכול להתקבל על ידי אנשים רבים. זיכרון מסוג זה, מהווה מניע משמעותי לגיבוש זהות מקומית. עוד מהווה הזיכרון הקולקטיבי כלי שימושי לאפיון זהותה הייחודית של קהילה, זהות המבחינה אותה מקהילות אחרות. הבניית הזהות בתקופה שבה התרבות הצרכנית והגלובלית מייצרת איחוד, מאפשרת לאדם הבדלה וייחודיות.

2 עירית עמית-כהן, "מעמד, ערכם ושימורם של נכסי מורשת תרבותית בנוייה במושבים" אופקים בגיאוגרפיה, 59 (2004): 49-129.

1 Ernst Cassirer, *Philosophie Der Symbolischen Formen*, ed. Jhon michael Krois and Phillip Donald (New Haven: Yale University Press, n.d).



נכסי המורשת מייצגים נרטיבים וזיכרונות, ואלו תורמים להזדהות האדם עם המקום, ועם זאת, הזדהות עם מקום והקשר האסוציאטיבי אליו אינם תמיד חיוביים. ישנם מקרים בהם גורמים מנהליים, חברתיים, תרבותיים יוצרים יחס שלילי אל מקום מסוים. מצב זה יכול להיגרם מסיבות חברתיות, כלכליות או פוליטיות ומשפיע באופן רחב על קהילה אחת או יותר. שימור או אי שימור הם אינם תוצאה אקראית, אלא מהלך מתוכנן של מתכננים, אנשי נדלן ופוליטיקאים. עלינו להכיר בחשיבותם של "כותבי ההיסטוריה" ובמקרה הזה, לדעת את מקומם וכוחם של מקבלי ההחלטות.

## ראוי לשימור

בדומה לעולם, גם בישראל מגמת השימור מתפתחת עם השנים. לפי גישת שימור עכשווית באמנת בור<sup>3</sup> למשל, נקבע כי קבלת החלטות תכנוניות בשימור תיעשה על בסיס הערכת המשמעות התרבותית ולא על בסיס ערך אובייקטיבי. ההחלטה על איזה אתר ראוי לשימור תגיע מתוך שכלול ערכיו השונים לרבות ערכים אסתטיים, ההיסטוריים, החברתיים והמדעיים.

בפועל, בהסתכלות על המצב בארץ ישראל, ניתן לומר כי קבלת ההחלטות התכנוניות נובעת בעיקר מאינטרסים פוליטיים וכלכליים.<sup>4</sup> קיימת נטייה להרוס את המבנים הישנים כאשר הם אינם מתאימים לקווי של החברה- הן בשל צפיפות אוכלוסין, נזקים מבניים או שינויים פוליטיים וחברתיים. בהיבט הכלכלי, שימור הוא כמעט אות קלון. נטל על בעלי הדירות ואנשי הנדלן, המונע מהם למצות את מירב זכויות הבניה והרווחים. בהיבט הפוליטי-לאומי, אנו עדים בארץ לקונפליקט ארוך שנים אשר מעמיד במבחן את תפקידו האמיתי של השימור. שרון רוטברד, בספרה "עיר לבנה עיר שחורה",<sup>5</sup> טוענת כי פעולות של בניה והרס הן ביטוי עיקרי לחלוקת הכוח בישראל. לא ניתן שלא לייחס פוליטיקה לפעולות שכאלו שכן הן משפיעות באופן רחב על חיינו כתושבים.

פתרון שגור הוא מחיקה טוטאלית של מורשת העבר הדחוייה, בניסיון לשנות את התודעה אשר איננה רלוונטית למרבית הציבור בארץ. אלו מותירים את עברו של המיעוט בעמדת נחיתות ודוחקים אותו אל השוליים של תרבות הזיכרון הישראלית.

"השימור ככלי חברתי הוא תוצר של משא ומתן חברתי המכריע מה מיוצג ומה מודחק; מה יש לזכור ומה יש לשכוח; מה לשמור ומה להרוס; איזה נרטיב יוצג ואיזה יושחק."<sup>6</sup>

3 The Burra Charter (Australia 1999). (הוצאת בבל 2005). 5 שרון רוטברד, עיר לבנה עיר שחורה

4 אסתר זנדברג, "שימור? ההרס הישראלי חוצה מגזרים, סגנונות ותקופות", הארץ, 2016. 6 שמואל גרואג "שימור ושכחה", בלוק 04 (2007).



המושג "מרחבי מבוכה" נתבע על ידי אדריכל השימור אמנון בראור והפסיכואנליטיקאי גבי בוניט. המושג מתאר מרחבים ריקים ומוזנחים אשר שזורים בתוך אזורים עירוניים ומייצגים טראומה היסטורית. הם בדרך כלל תוצאה של מדיניות אורבנית להזנחה מכוונת, אשר תורמת לירידת ערכי הקרקע ומאפשרת מצע נוח לפיתוח נדל"ני מואץ.<sup>7</sup>

"מרחב מבוכה הוא אזור שאם נכנסתם – או נכון יותר: הוכנסתם – אליו, כל שתבקשו הוא להיחלץ ממנו" - א. בראור וג. בוניט

האשליה שלפיה ניתן למחוק זיכרון מלווה מתכננים ומקבלי החלטות במקומות כאלו. לטענתם של בראור ובוניט לא ניתן למחוק באופן טוטאלי את המורשת הלא רצויה, חשוב לטפל בעבר המודחק ולתת לו מקום ראוי על שולחן התכנון. מרחבים כאלו מופיעים בלב ערים בהם התפתח מצב של "פוסט טראומה" עקב פעולת מלחמה או הרס מכוון. הערים ההיסטוריות המעורבות: תל אביב-יפו, חיפה, לוד ורמלה ממחישות את הניסיון והכישלון למחוק לחלוטין את המורשת הפלסטינית הבנויה מתוך ניסיון להמציא את הנוף הישראלי מחדש. אלו מותירים את המרחב במערומיו, מציגים מצג תיאטרלי ומנותק מזהות אמיתית.

7 אמנון בר אור וגבי בוניט, "פליטות קולמוס במרחבי מבוכה אדריכליים", אורבנולוגיה, דצמבר 2019, 23.

## בין שימור לפיתוח

להישכח, להיטמע, להתבלט, להיחסס, לצאת מכל הקשר, להימכר למרבה במחיר...

אם נחזור לשאלה שפתחה את המאמר- הדילמה המרכזית אשר עולה מתוך הפרקטיקה בתכנון המקומי היא כיצד ניתן להכיל זיכרון ולשמר אותו בתודעה, לצד הפיתוח המואץ אשר מגיב לצרכיה המשתנים של החברה? ומה הוא עתידו של מבנה שהוכרז כמבנה לשימור בעידן של ימינו?

ראינו עד כה, שכלי השימור הוא אינו רק מושג טכני העוסק בשחזור ושיקום. זהו כלי חברתי שבכוחו לקבוע איזה זיכרון יונצח ואיזה יימחק. היכולת לשכתב את מרכיבי העבר ולהתוות את הזהות המקומית, טומנת בתוכה אחריות רבה שמוטלת על האדריכל. על פניו, הכרזה על אתר כראוי לשימור מזכה אותו ואת עברו בהכרה ציבורית אך לעיתים פעולה זו מייצרת גם פעולות לוואי של מחיקה, הקפאה או ניתוק מהמרקם אשר אינן מכבדות את עברו המורכב.

מדיניות השימור בישראל נשענת עד היום על מקורותיה העות'מאניים והבריטיים. אלו היוו מקורות ראשוניים לחקיקה בנושא שימור מורשת פיזית מקומית ומאז המדיניות עברה גלגולים נוספים. כיום הגישה החוקית לשימור נעה בין חוק העתיקות ובין חוק התכנון והבניה, נוסף על המחויבות לאמנות השימור הבינלאומיות, המציבות דרישות נוספות לכל פעולת שימור שעתידיה להתבצע.<sup>8</sup> בנושא השימור, חוק התכנון והבניה מעמיד את הרשות המקומית בחזית האחריות לשימור מבנים ואתרים. בערים שונות בארץ קיימים מסמכי מדיניות ורגולציה אשר עונים על השאלה כיצד יש לטפל במבנים לשימור. לאלו נלווים גופים ציבוריים שונים אשר מחזיקים באינטרס ציבורי למעורבות ובראשם- המועצה לשימור אתרי מורשת.

קונפליקט מרכזי בדיון השימורי מתקיים בין הצרכים הכלכליים והשאיפה לפתח את הסביבה, לבין הרצון לשמר את המבנים והמתחמים ההיסטוריים. מציאות

8 נועה הייזל רובין, "השימור בישראל: מעשה ותוכן" עמק שווה, אוקטובר, 2018.

מתוחה זו מביאה עימה לחץ מגורמים שונים ובעלי אינטרסים, אשר מופעל בכוחנות על המתכננים והגופים המוניציפאליים. אדריכל השימור אמנון בר אור סוקר בספרו "זמן שימור"<sup>9</sup> את כשרת דרכו בתכנון המרחב הישראלי. בר אור מדגים את הדברים דרך ניתוח מגוון רחב של פרויקטים שבהם היה מעורב בשלושת העשורים האחרונים ובין סיפוריו, הוא מתאר את הכניעה שלו אל מול גורמים רבים, אשר לא פעם הביאה להרס בלתי הפיך של פיסת היסטוריה חשובה. הרפלקציה העצמית מפנה זרקור אל המאבק הנסתר מן העין של המבנים, ואל תפקידם החשוב של האדריכלים שומרי הסף:

"ככל שחלף הזמן וככל שהיה ברור יותר ויותר שצמד המבנים לשימור הם סרח עורף בעיני אדריכלי המגדל, נקלעתי למצב מוזר שבו נאלצתי להיאבק ברצונותיו של מי שמעסיק אותי, כדי ששימור שני המבנים הנותרים לא ייראה תלוש ותמוה. נכשלנו. המגדל הוקם לבסוף כך שבית רבקה גרינוולד שברחוב שד"ל נותר כיתום עגמומי וגלמוד למרגליותיו; ובית ועד הקהילה כורסס ונאכל תחת משא משקלו של המגדל, שנצמד אליו בכוחנות כמאיים לבעוט אותו אל מחוץ לקוי המגרש. אם היה לפרויקט ערך שימורי בראשיתו, הוא אבד לו במהלך עשר השנים שחלפו בין התכנון הראשוני לגמר הביצוע." - א. בר אור

## איך לקבור בניין?

בפרקטיקה השימורית קיימות גישות שונות לשימור מבנה אשר בבסיסן חבויים רעיונות רומנטיים משלהי המאה ה-18 וה-19.<sup>10</sup> אלו שרידים של שני זרמים שהובילו, כל אחד בדרכו, שינוי אל עבר מוטיבציה הולכת וגדלה לשימור מבנים. אד'ן עמנואל ויולה לה דוק מצרפת,<sup>11</sup> טוען שמטרת השימור היא חשיפת האמת האסתטית של הבניין, כלומר חשיפת הבניין האידאלי שפגע הזמן ותוספות הבניה הלכו וטשטשו. לשיטתם של ויולה לה דוק וממשיכיו, אדריכל משמר (משחזר)

**11 אד'ן עמנואל ויולה-לה-דוק-** אדריכל ותאורטיקן צרפתי חשוב במאה ה-19. ויולה-לה-דוק היה אחד האישים החשובים ביותר בתחום השימור האדריכלי ונודע בזכות שיפוצם ושימורם של מבנים חשובים רבים, בעיקר בצרפת.

**9 אמנון בר אור, זמן שימור (הוצאת בבל, 2013), עמוד 40.**

Randolph Starn, "Authenticity 10 and Historic Preservation: Towards an Authentic History," History of the human sciences, vol. 15, 2002

רשאי לא רק להסיר מהבניין ההיסטורי תוספות מאוחרות שפוגעות בשלמותו האסתטית, אלא גם להשלים חלקים חסרים ולתקן "טעויות" בביצוע מבלי להתייחס לאותנטיות החומרית של הבניין. מנגד, ג'ון רסקין,<sup>12</sup> התאורטיקן האנגלי אשר ייחס חשיבות רבה לכל פרקי סיפורו של הבניין, למשא ההיסטורי-הערכי שצבר לאורך השנים, והתייחס בביקורתיות לתוספות משוחזרות המטשטשות את גלגוליו השונים של המבנה.<sup>13</sup>

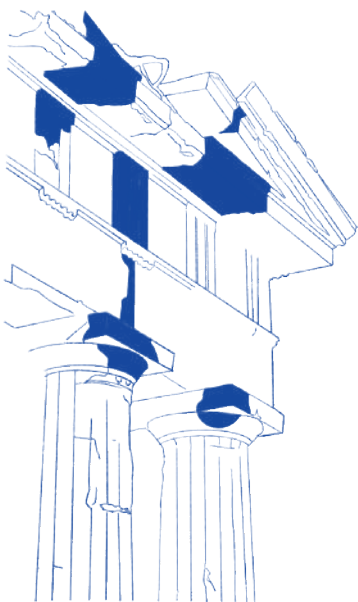
התגלגלות הרעיונות והתקדמות הטכנולוגיה, הביאה עימה קשת רחבה של פעולות שימור (מוחשיות ולא מוחשיות) אשר ניתן לחזות בה במרחב העירוני והכפרי. ההגדרה המסורתית של שימור מבנים כוללת פעולות שמטרתן היא החזרת המבנה לצורתו המקורית, באמצעות פרקטיקות שימור שונות אשר מייצגות השקפות ואידיאולוגיות מכל קצוות הסקאלה. אלה יכולות לכלול תיעוד, איסוף ואיתור חומרים ויזואליים, שחזור, בנייה חדשה, העברה של המבנה למקום אחר, פירוק והרכבה מחדש, שיכפול ושימור חזית או פרטים מהמבנה ועוד. לבחירה בפרקטיקה זו או אחרת קיימות השלכות אשר חורגות הרבה מעבר לרמה התכנונית או האסתטית.

לארץ ישראל הגיע השימור עם הכיבוש הבריטי בשנת 1917 וניתן להניח שבסיס השימור בארץ נקבע לנוכח התפיסה המוזיאלית הקלאסית. לתפיסה זו, אשר

מתמקדת בשימור "מונומנט יחיד" יש יתרונות וחסרונות, אשר באים לידי ביטוי במרחב העירוני. בר אור טוען כי

12 ג'ון רסקין – מבקר אמנות ותרבות, סוציאליסט מוקדם ומבקר חברתי אנגלי. מחשובי מבקרי האמנות בתקופה הוויקטוריאנית. עסק גם בציור, ספרות ושירה.

David Spurr, "Figures of Ruin and 13 Restoration: Ruskin and Viollet-Le-Duc Book Title: Architecture "and Modern Literature



מרקמים עירוניים המשומרים באופן "מוזיאלי" – ללא תוספות בנייה וללא פיתוח נוסף – מרחיקים עצמם מזרם החיים העכשווי. בניינים אלו, המשומרים כמוצגים במוזיאון, מוצאים מהמציאות היום יומית של העיר ו"מונשמים באופן מלאכותי".<sup>14</sup> על אף הביקורת, ניתן לומר מנגד שמצב זה הוא נכון במידה ובערים ישנו פיתוח מואץ אשר עלול להחריב את הגרעין ההיסטורי. שימור "מוזיאלי" מאפשר הגנה על המרחב מפני פעולות הרסניות ודואג להעבירו בשלמותו (ככל הניתן) לדורות הבאים.

כמו צמד הגישות הנזכרות, כל מתכנן בוחר את גישת התכנון הנכונה לו, בהתאמה למקום, למשאבים הקיימים ולתקופה. נראה שכל פעולה תכנונית מעמידה במבחן סוגיות מדיסציפלינות שונות אשר עשויות להשתנות בעקבות אלו. בחינה ביקורתית של אלו מציפה תהיות והסגות – איך נכון לשמר בניין? אילו פעולות מיטיבות עם המרחב וממצבות זיכרון קולקטיבי מקומי באופן מובהק? אילו פעולות הן הרסניות ומנתקות את המבנה מהקשרו?

מקורה של פעולת השימור האדריכלי בעיר תל-אביב, הייתה בשנת 1984 עם עריכת סקרי השימור וסימונם של המבנים לשימור בתוכנית 'לב העיר' ב-1984:

"דור חדש של אדריכלים, שהחל גם הוא לחזור לתל אביב, התבונן מחדש על רובעיה הישנים, חשף בהם זהויות מקומיות שנשכחו וגילה רגישות לרוח המקום, לחומר ולהיסטוריה. אדריכלי הדור החדש ייבאו מהמערב שפות עיצוביות עכשוויות, יישמו חדשנות טכנולוגית והיו ערים יותר לתפיסות שיווקיות".<sup>15</sup> הופמן, ירמי והורן, א.

התנועה הועצמה עם הכרזת אונסק"ו ב-2003 על מרכז תל אביב, "העיר הלבנה", כאתר מורשת עולמית. כך החלה לעלות המודעות לערכם האדריכלי של המבנים ההיסטוריים ובעיקר למבני מגורים. הציבור חזר בהדרגה וביקש להתגורר

14 אמנון בר אור, **זמן שימור** (הוצאת 15 ירמי הופמן, אלעד הורן, פומה- אריטקטורה של הפרטה (המרכז לחקר המורשת הבנויה ע"ש אבי ושרה ארנסון, הטכניון) 2021, עמוד 50.

בעיר, והחל להזרים הון אל תוך העיר, וכתוצאה מכך המחירים החלו להרגיע שחקים ולא נעצרו עד היום. תוכנית השימור של עיריית תל אביב יפו מגדירה כיום כ-1,000 מבנים ואתרים בתל אביב ברשימת השימור. הבחירה נעשתה על-פי רשימת קריטריונים שבחנה, מעל לכול, את ערכם האדריכלי וההיסטורי. המבנים והאתרים סווגו על-פי שתי קטגוריות: שימור רגיל ושימור עם הגבלות מחמירות. תוכנית השימור כוללת מתן תמריצים לבעלי הנכסים, שנקבעים על-פי סוג השימור.<sup>16</sup>

שיטוט ברחובות תל אביב מציג תמונת ראי מגוונת לאסכולת השימור והתפתחותה עם השנים. המבנים ההיסטוריים אומנם עוברים תהליך תחזוקתי, אך לעיתים קרובות לתהליך מתווספות תוספות בנייה מאסיביות אשר הורסות את המרקם ואינן מיטיבות עם הלך הרוח במקום. תוספות הבנייה הללו באות כמובן כתוצאה משיקול כלכלי, אך בסופו של יום יוצרות מציאות עגומה ולא מאוזנת שבה המבנה "נקבר" תחת מגדלי הזכוכית הקפיטליסטיים.

אחת הדוגמאות הבולטות ביותר נעשתה בבית אדלר, ברחוב אחד העם מספר 26, כאשר המגדל שהוקם לצידו, חדר באכזריות לתוך המבנה לשימור באמצעות עמוד בטון. המבנה לשימור אשר היה מראשוני הבתים ב'אחוזת בית' ומספר את סיפור הקמתה של העיר, הפך לכלי משחק מיניאטורי ומגוחך אשר כל תפקידו הוא לאפשר ליזם בנייה מרובה יותר ולגיטימציה להעלות את תעריפן של הדירות החדשות.

דוגמא נוספת לפעולת שימור גסה קורת כאשר התוספת נבנית בסגנון שונה לחלוטין מהמבנה עליו היא רוכבת. הפרויקט של משרד 'קימל-אשכולות' ברחוב אלנבי- פינת גאולה, מהווה דוגמא לתוספת בנייה אשר נראית מנותקת וזרה. פעולת השימור במקרה הזה מחלישה את ערכי המבנה ומייצרת קונטרסט אשר מבלבל את

16 אתר עיריית תל-אביב יפו, שימור מבנים (2022).

הצופה בו. אלו ועוד מקרי בוחן רבים, משקפים את הקונפליקט העיקרי בתחום השימור ואת מעמד הרעוע של אדריכלי השימור אל מול היום העשיר.



בית אדלר, יחד עם העמוד שעובר דרכו ממגדל רוטשילד 17. הדמיות סטודיו 84, "ישר אדריכלים", אדריכל שימור: אמנון בר אור. מקור-מערכת בית ונוי.



פרויקט אלנבי 54-52, לב העיר, תל אביב. בית אירלוק ובית שלוסברג. אדריכלי שימור ותוספת: קימל אשכולות אדריכלים. נובמבר 2018, מקור- אתר project-tlv.

## מקרה בוחן

"לכל בניין ולכל מקום יש סיפור, בעצם הרבה יותר מסיפור אחד. ברחובות יש סיפורים, בכניסות לבניינים יש סיפורים, בעומק הדירות יש סיפורים. אבל את הסיפורים האלה צריך לדעת לגלות, לקרוא, לפענח. אחרת עיר היא סתם עיר, בית הוא סתם בית, והקירות נשארים אילמים."<sup>17</sup>

- א. ברנר

### נוף חיפאי

חיפה, העיר האדומה, הירוקה, המצהיבה מקיימת ערב רב של תרבויות ושכבות היסטוריות ומקפלת את אלו במרחב פיזי ייחודי. בעיר חיפה קיים ריבוי מרשים של מבני מורשת יוצאי דופן אשר מציגים סגנונות אדריכליים מתקופות שונות של ההיסטוריה. על פי עיריית חיפה,<sup>18</sup> ברשימת השימור ישנם כ-800 מבנים לשימור וכ-3,000 חלקות שהן חלק ממתחמים לשימור. חלקם ממוקמים על הר הכרמל ושלוחותיו, אך הרוב נוכח בשיפולי העיר התחתית, שכונת הדר ובת גלים – שם נבנתה חיפה העתיקה וראשית העיר. שיטוט בעיר התחתית יחשוף לנו סיפור לא שלם על היסטוריה מחוקה. הרקמה העירונית, אשר נפרמה לחלוטין כתוצאה ממלחמות אך לא רק, מהדהדת את הסיפור בעזרת הבניינים שנותרו לעמוד. המבנים הנטושים, חלקם מוגדרים כנכסי נפקדים<sup>19</sup> וחלקם ננטשו עקב מצבם הפיזי הירוד, נשארו עומדים בתוך שכונות העיר הפעילות. מבנים אלו מהווים מצע נוח להתפתחות של פשיעה ו אלימות, להזנחה של מבנים פרטיים וציבוריים ולירידת ערך הקרקע. אזור העיר התחתית הוא לא רק מקום לא נעים לשוטטות, הוא גם מהווה סכנה ממשית עבור תושבי השכונה הוותיקים והחדשים יחד. איך קרה שאזור כל כך יפה מבחינה אדריכלית ובעל חשיבות היסטורית רבה, הידרדר למצבו היום?

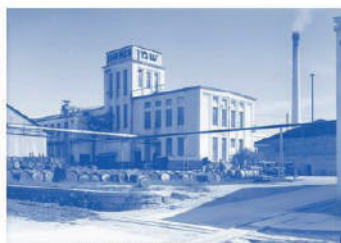
19 נכסי נפקדים – החוק מגדיר את מי שגורש, ברח, או עזב את גבולות מדינת ישראל אחרי נובמבר 1947, בעיקר בעקבות המלחמה, וכן את כל נכסיו, מקרקעין ומיטלטלין כ"נפקדים". רכושם של הנפקדים הועבר לחזקתה של מדינת ישראל.

17 אמנון בר אור, **זמן שימור** (הוצאת בבל, 2013), עמוד 15.

18 **אתר עיריית חיפה**, רשימת השימור (2022)

שלושת העשורים של המנדט הבריטי על ארץ ישראל היו תקופה של שינויים מפליגים, פיתוח אורבני, תעשייתי וחברתי. חיפה הקוסמופוליטית הייתה מצע לשיתופי פעולה מרתקים בין יזמים ערבים מקומיים, אנשי עסקים ובעלי הון, לבין אדריכלים יהודים, אשר היגרו מאירופה בעקבות רדיפות השואה. אדריכלים אלו, אשר קיבלו את השכלתם במוסדות הנחשבים באוסטריה, גרמניה, איטליה, היגרו עם תפיסה תכנונית חדשנית לאותה תקופה, שהביאה עימה את הסגנון הבינלאומי לארץ ישראל. השילוב בין השניים, הביא ליצירת סגנון אדריכלי חדש, המשלב אלמנטים מסורתיים לצד תפיסות בניה אירופאיות-מודרניות. מבנים מונומנטליים רבים נבנו באותה תקופה, ואלו ששרדו, הפכו להיות סמל העיר לאורך שנים רבות.

השינוי המכריע בגורלה של העיר התרחש בסוף תקופת שלטונם של הבריטים, והגיע לשיאו במלחמת 1948. ההרס הרב שנוצר בעקבות הלחימה, הועצם בעזרת קבלת ההחלטה ליישם את 'מבצע שקמונה'. גבולות המבצע אינם ברורים עד היום, אך ניתן להסיק שמטרתו הייתה יותר מאשר ניקוי תברואתי, אלא הרס מכוון של רקמה עירונית חיה על מנת שתושביה לא יחזרו לביתם. מאז ועד היום, נותר המרחב העירוני בעיר כפצע שאינו מגליד. יסודותיהם של בתים רבים עוד נוכחים במרחב כמדרונות דשא פראי, והתחושה המורגשת במקום היא לא ניתנת לתיאור.



בית המורשת "עמנואל" בירושלים, תוכנן ב-1926



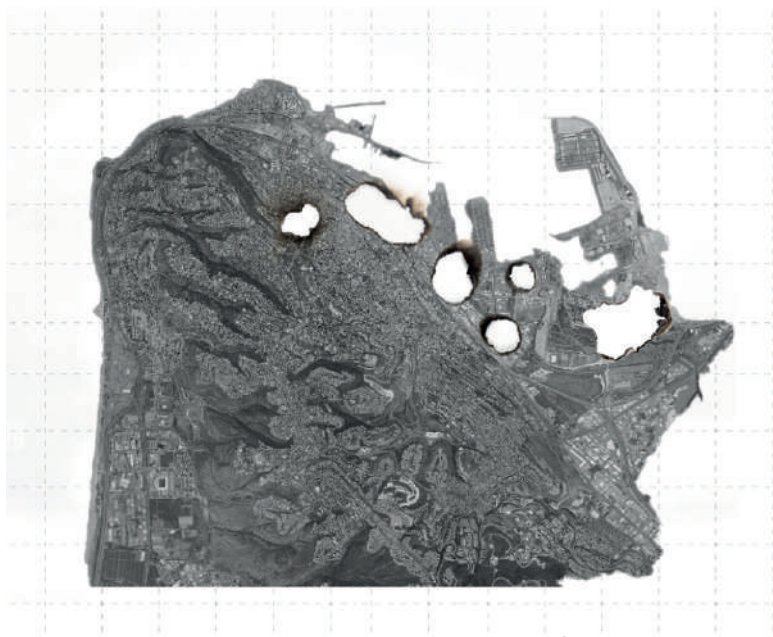
המרכז החדש בירושלים, תוכנן ב-1925



המסגרת החדשה בירושלים, תוכנן ב-1921



בית המורשת לטכניקה, תוכנן ב-1924 (משוער)



מפת "מרחבי מבוכה" של חיפה.

רשימת השימור שקבעה העירייה מכילה מבנים מתקופות שונות, אשר שרדו כנגד כל הסיכויים ומהווים כיום נכסים תרבותיים והיסטוריים חשובים מאין כמותם. למרות הכרתם, פעולות השימור אינן ממהרות להגיע לפתחיהן של המבנים הרעועים. הכוח הכלכלי שמוביל ערים כמו תל אביב לפיתוח לצד שמירה על נכסים היסטוריים לא קיים בערים כמו חיפה, והיא, נתונה לחסדיהם של פילנתרופים או אנשי חזון יחידי סגולה. הקושי הכלכלי מוביל למצב שבו המבנים עומדים על תילם, נתונים לפגעי מזג האוויר אך גם לפגיעה מצד העוברים ושבים. התמונה החיפאית נראית כארמונות יפייים של הזנחה וייאוש.

## אתר הפרויקט

מקרה הבוחן בפרויקט מתקיים בתוך 'מובלעת עירונית' הממוקמת בשכונת קיבוץ גלויות שבעיר התחתית- בין רחוב הגיבורים לדרך בר יהודה. זהו אזור מוזנח בכניסה המזרחית של העיר, אך לא רבים יודעים על תפקידו ההיסטורי כמוקד תעשייה חשוב בתקופת השגשוג והפריחה של חיפה המנדטורית. חלק מהמבנים בו נטושים והרוסים, חלקם הומרו לשימושים שונים כמו דירות לופט למגורים, מועדון לילה, וחלקם עומדים שוממים, מתבלים עקב פגעי הזמן.

מקטע ההתערבות כולל כ-90 דונם בהם בנויים כ-53 מבנים קבועים. ההיסטוריה של המקום מורכבת מרבדים שונים ולאורך הזמן האתר השתנה ללא הרף. מבנים נבנו ונהרסו, דיירים התחלפו ובניינים שלמים ננטשו ונאטמו. כיום באתר יש כ-14 מבנים נטושים לחלוטין או מבנים "חצי נטושים", בהם חלק מהדירות מאוכלסות וחלק מהדירות נטושות.

שישה בניינים באתר הוכרזו לשימור על ידי ועדת השימור של עיריית חיפה<sup>20</sup>: מחסני חי-עמרה, בית החרושת לייצור סיגריות, מחסני דובק, בנין משטרת התנועה, בית הנג'דה ובי"ס צפרירים. כל אחד מהמבנים מספר סיפור אחר מתקופה שונה של ההיסטוריה המקומית. מלבד אלו, קשה להתעלם ממבני האבן הרבים, חלקם נטושים ובחלקם עוד גרות משפחות מקומיות. מבנים אלו הם שרידים ממשיים שנתרו מתחילת המאה, סוף התקופה העות'מאנית, אשר היוותה נקודת מפנה בהיסטוריה של העיר כאשר תושבים החלו לצאת מגבולות החומה של העיר העתיקה (חיפה אל-ג'דידה). מבנים אלו מתהדרים בבנייה מקומית, חלקם תוכננו על ידי אדריכלים יהודים מוכרים כמו חיים הארי, חלקם תוכננו על ידי אדריכלים טמפלרים או בריטים אשר חיו בעיר ושיתפו פעולה עם היזמים והתושבים הערביים.

20 עיריית חיפה – מערכת מידע

גיאוגרפית



## תוכניות עתידיות

התוכניות העתידיות הנמצאות על שולחן התכנון של עיריית חיפה כוללות את העדכון לתוכנית ח"פ 2000, אשר מכילה תוכניות רבות לציפוף המרקם העירוני על החלק המישורי של חיפה, אזור מישור החוף, אשר חלק רחב מתוכו נמצא בעיר התחתית. התוכנית כוללת התחדשות עירונית ובניה לגובה (על פי אזורים, חלק מההנחיות אף עוברות את ה-50 קומות).

מצפון לאתר הפרויקט ניתן לראות מתחם התחדשות עירונית לדוגמא, אשר מכיל 10 מגדלים תמירים המיועדים לעירוב שימושים: דירות מגורים, משרדים, בית מלון, גני ילדים ומסחר.<sup>21</sup> לצידו יוקם בית אבות (אשר נמצא כיום בשלבי בנייה מתקדמים), ועוד שלושה מבני משרדים נמוכים. אלו אומנם לא נבנים בתוך הרקמה העירונית הקיימת, אלא במקום אזור תעשייתי-מסחרי שומם, אך הם משפיעים רבות על המרחב הקיים לצידם.



הדמיה, מיד-טאון חיפה. מקור- משרד אדריכלים שוורץ בסנבוף.

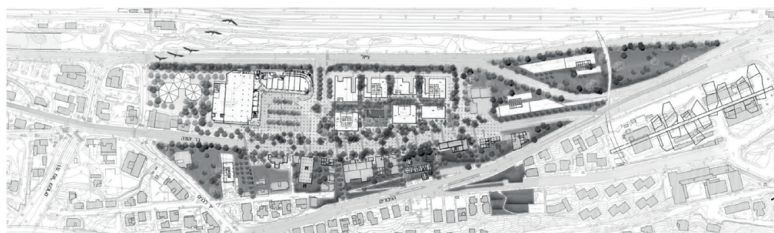
21 מתוך שיחה עם אדריכל גבי שוורץ, ממשרד 'שוורץ בסנסוף אדריכלים'. מתבנן בפרויקט.

באתר הפרויקט מתוכנן להיבנות מגדל מגורים אחד בגובה 35 קומות.<sup>22</sup> מגדל זה מסמן את יריית הפתיחה למה שעשוי להגיע ברגע שהמבנים ההיסטוריים יחדלו מלהתקיים, מכל סיבה שהיא. בתוכניות ובהדמיות השיווקיות, ניתן לזהות את מבני הטבק במצבם הרעוע למרות הפיתוח העירוני שעתיד לבוא סביבם. הנתק שבין מגדלי הזכוכית הגבוהים לבין הנכסים לשימור מעיד על היחס הנחות שמוענק לסיפור ההיסטורי שהתרחש במקום. אוזלת היד של העירייה אל מול לחצי הנדל"ן והפיתוח, לא מותירים מקום לזיכרונות העבר, אשר עשויים להיות האחרונים שנותרו באופן ממשי.

בתוכניות העתידיות, רחוב בר יהודה מיועד למנהור, מה שיוצר רחבה גדולה במקום שהיה חסם עירוני משמעותי. המרחב מסומן לפיתוח נופי בצבעי ירוק שונים, אלו עשויים להעיד על ההשקעה הכספית הרבה המתוכננת בהתחדשות העירונית.



הרמיה, מיד-טאון חיפה. מקור- משרד אדריכלים שוורץ בסנבוף.



תוכנית סביבה, מיד-טאון חיפה. מקור- משרד אדריכלים שוורץ בסנבוף.

21 בתכנונו של משרד 'יניב פרדו אדריכלים'.

## פרק תיעודי

### מפעל הטבק

מפעל הסיגריות הנטוש שנוסד על ידי השותפים קרמאן, דיק וסלטי בשנות ה-20 של המאה הקודמת, עדיין עומד במרכז השכונה יחד עם מבנה המחסן הסמוך לו. מבנים אלו מספרים על היסטוריה חיפאית מפוארת ומהווים נכס מורשת ייחודי לאזור.

בימים אלו נבנים תיקי תיעוד למבנים, מהלך היוצא כחלק מתיעוד רחב יותר של אזור 'חיפה-מזרח'. על אף עובדה זו, על מבנים ייחודיים אלו לא נכתב רבות - פרטי המידע על האתר אפופים, מקורות המידע דלים ורוב המידע נשען על גבי סיפורים אישיים, מסמכים ארכיוניים ותמונות משנים שונות מהקרקע ומהאוויר.

### תעשיית הטבק בארץ ישראל

"חוק הרג'י" - בתקופה העות'מאנית חוקק החוק לאיסור של גידול טבק או מכירתו שלא ע"י הממשל. לאחר החלפת השלטון למנדט הבריטי בשנת 1918, בוטל החוק וחל חוק חדש המאפשר גידול, ייצור ומסחר בטבק ומוצריו. כתוצאה מכך, בשנת 1921 נפתחו ארבעה בתי חרושת לייצור סיגריות:

"חזבון" מבית ג'אלהבית לחם  
"אריאל" מירושלים- נמכר ב- 1923 ל"עשנה"  
"מספרו"- מפעל שעשה עלייה ממצרים ליפו  
ו"קראמן" מחיפה

ענף חקלאות הטבק החל לפרוח עד שבשנת 1924 כרבע מהגידולים בארץ היו טבק ועד 1927 היו כ- 15 חברות (יהודיות וערביות) שייצרו סיגריות. בשנת 1948 הולאמו כל החברות הערביות בחיפה וצידום והטבק שלהם חולק בין שלוש חברות יהודיות הגדולות בשוק "מספרו", "דובק" ו"באז'רנו". ב-1956 נסגרה "מספרו" בלחץ החרם הערבי.<sup>23</sup>

Matthew Hilton, *The Global Cigarette: Origins and Evolution of British American Tobacco, 1880-1945*, Gale Academic, 2001

## חאג' טאהר קרמאן

קרמאן היה יזם ואיש עסקים מצליח בפלשתינה של תקופת המנדט. הוא נולד בשכם ב-1890 למשפחה מוסלמית, שעקרה לחיפה ב-1899 לאחר מות האב. קרמאן רכש מפעלים רבים כבר מגיל צעיר, ואלו התרחבו לתעשיות ולחברות גדולות באמצעות שותפויות עסקיות עם סוחרים בעלי שם במצרים ובסוריה.

הוא נחשב לאחד מחלוצי התעשייה הפלסטינית התפרשו על פני תחומים רבים: בחיפה ועסקיו התפר מפעל חלבה (שעיבד חומרי גלם משכם); מפעל הסיגריות; כבשן סיד ומחצבה בנחלה (היום רחוב גאולה) בשותפות עם חברת "אבן וסיד"; חווה חקלאית באיבטין (עמק זבולון) ועוד. קרמאן היה פעיל בארגונים שייצגו את האוכלוסייה הפלסטינית בפני שלטונות המנדט, וחבר בלשכת המסחר החיפאית. ב-1921 מונה כאחד משני סגניו של ראש העיר היהודי הראשון, שבתאי לוי, וכיהן בתפקיד זה עד ינואר 1949. לאחר קום המדינה נדחקו עסקיו של קרמאן והוא נאלץ לוותר על רוב נכסיו בחיפה. קרמאן נפטר בשנת 1952.<sup>25 24</sup>

## מקור הטבק

תעשיית הסיגריות של משפחות אנשי העסקים היו מקור הכנסה מניב בתקופות שבהם התעשייה פרוחה. צמח הטבק דורש שטחים נרחבים לגידול, ונכסיו של קרמאן היו רבים ופזורים ברחבי האזור.

חלקת אדמה השייכת למשפחה על הר הכרמל, היוותה מצע מעולה לגידולים אלו.<sup>26</sup> לצד בית מגורים מפואר הוא גידל כ-10 דונמים של צמח הטבק. חלקת האדמה באזור בית אורן (כיום ליד כלא דמון), וכלל אזור לגידול טבק, מאגר מים, מבנה לשאיבת מים, ואזור לייבוש הטבק. מתקנים אלו היו תלויים זה בזה, והמפעל כולו הסתמך על אלו יחדיו. הסמיכות של מרחבי הגידול למפעל הייתה נוחה, והעלים המיובשים הוסעו אל המפעל ומשם עברו למיון קפדני.

25 נעה שק, "שכבות של זיכרון: חמישה עשורים בחיי שכונה", הכינוס הארצי ה-1 לשימור מורשת התרבות, 2012, 83-91.

24 יאיר ספרן ותמיר גורן, "חוות קרמאן – כחלק מאימפריית העסקים של חאג' מוחמד טאהר קרמאן", העמותה לתולדות חיפה, ספטמבר 2012.

## חיי המפעל

|                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <p>החברה הוקמה בשנת 1921 בחיפה ע"י טאהר קרמאן ואלי הוניני ממצרים. בשנת 1922 הרחיבו את החברה כאשר צירפו את אחיו של קרמאן עבד אל-ראוץ ודודו פאדל. באותה תקופה החברה רכשה עסקי מכירות סיגריות מקומיות קטנות .</p>                                                           | <p>הקמת החברה 1921-1922</p>                |
| <p>בהמשך התחבר אל המפעל שנוסד ע"י חסן דיק ופארה סלטי והוקמה חברת 'ווטניה' לסיגריות וטבק. בשנת 1925 שונה השם למברוק קראמן דיק וסלטי.</p>                                                                                                                                  | <p>מברוק קרמאן<br/>דיק וסלטי 1922-1925</p> |
| <p>ב-1927 נמכרה החברה ל T.B.A שמטרתה אחיזה נוספת בשוק הטבק הארץ ישראלי והפרדה בין 2 מפעלים "קרמאן" לאוכלוסייה הערבית ו"מספרו" לאוכלוסייה היהודית. עקב כך, בשנת 1929 פוטר העובד היהודי האחרון במפעל ועובדי החברה היוו 100% עובדים ערבים.</p>                              | <p>איחוד 1927-1929</p>                     |
| <p>בשנה זו רוכשים את ביח"ר "באדור" מירושלים ו"החברה המאוחדת" משכם ונפתחת מחלקה ירדנית שתפקידה ייצור סיגריות למדינות בשליטה בריטית במזה"ת ואסיה, ובכך הפך ליצרן הגדול ביותר בארץ ישראל כאשר רוב הציבור הערבי בארץ וירדן מעשן את תוצרתם. בשיאו המפעל העסיק 900 עובדים.</p> |                                            |

|                                                                                                                                                                                                                     |                                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| <p>בשנת 1934 נפטר חסן דיק אך שמו המשיך להופיע על הקופסאות, בנו שאפיק החליף אותו בתפקיד הניהול.</p>                                                                                                                  | <p><b>תחילת ההידרדרות</b></p>    | <p>1934-1937</p> |
| <p>בשנת 1937 נסגר ביח"ר למספר שבועות עקב מלאי רב שהצטבר במחסני החברה וכ-471 פועלים מפוטרים. זה גרם לזעם רב וקריאה להחרים את תוצרת ביח"ר עקב קשריו עם יהודים. לאחר מו"מ המפעל נפתח מחדש עם כמחצית מכמות העובדים.</p> | <p><b>מאורעות המרד הערבי</b></p> | <p>1936-1940</p> |
| <p>בשנת 1936 בזמן המאורעות הצליח טאהר קרמאן להינצל מניסיון התנקשות, שקרה עקב קשריו הרבים עם בעלי עסקים יהודים. הוא עזב לביירות ומשם מנהל את עסקיו, ולאחר מספר שנים חזר לארץ.</p>                                    | <p><b>ההחרמה והגירוש</b></p>     | <p>1948</p>      |
| <p>ביח"ר וצידו מוחרמים יחד עם תכולתו ע"י האפוטרופסות הכללית בשנת 1948 ולאחר מכן מתחלק בין 3 החברות הגדולות בשוק מספרו, דובק ובאז'רנו.</p>                                                                           | <p><b>נטישה סופית</b></p>        | <p>1970</p>      |
| <p>לקראת שנות ה-70 הופסקה הפעילות במבנים כליל. עד היום הם עדיין נמצאים בבעלות חברת 'דובק' אך אין תוכניות לשיקום או שימור.</p>                                                                                       |                                  |                  |

עתידו של המפעל ומחסן הטבק אינו ידוע. המבנים אומנם מופיעים ברשימת השימור המוכרזת של עיריית חיפה, אך בתוכניות העתידיות אין כל זכר לפעולת שימור כלל. המתחם עתיד לעבור התחדשות עירונית כאשר במרכזו- שני המבנים נשארים לעמוד כמזכרת מוזנחת לתקופות קודמות.

## מאפייני המפעל

מבנה המפעל ומחסן הטבק נבנו בראשית שנות ה-20 ומכילים מאפיינים אדריכליים אשר נפוצים בקרב מבני תעשייה נוספים שנבנו באזור. המבנים נבנו במטרה לשמש לפרוגרמה הספציפית שלהם ולכן מכילים מאפיינים ייחודיים אשר חשוב להכיר במידה ובעתיד ירצו לבצע בהם שימוש מחדש. לדוגמא, המבנים מאפשרים תנאי לחות ויובש לעלי טבק, ולכן בעייתי להשתמש בהם למשל למגורים ללא הסבה מתאימה.

המבנים נבנו בסגנון ארט דקו, ומשלבים אלמנטים של קשתות מחודדות בחלונות ובדלתות המבנה. בחלל הפנים קיימים בהם עמודים רבים והם אינם מכילים מחיצות מלאות, וזה על מנת שאור ואויר ייכנסו גם אל האזורים הפנימיים של כל מבנה. הפרוגרמה של המבנים הייתה בעיקר הכלה של כוח עבודה אנושי ואכסנה והמבנה לא יצר זיהום חריג בסביבתו, בכך התאפשרו התפתחות של מבני מגורים בסביבתו ואף בסמיכות מלאה למבני המפעל.

במבנה המפעל הועסקו עד כ-900 עובדים ביניהם ילדים ונשים, בתנאי ניצול ושכר נמוך. לצד זה, ניתן לזקוף למוקד תעסוקה זה את היותו מפרנס משפחות רבות ומהווה בית לארגון עובדים שהתפתח בו עם השנים. במפעל נשמרה היררכיה סמכותית אשר קבעה גם את הסדר החברתי.

## המבנה ואדריכליו

המפעל כולל שני מבנים: המפעל ומחסן הטבק. על האדריכל המקורי של שני המבנים לא ניתן למצוא מידע. העירייה אינה מחזיקה במסמכים מאותה תקופה, וגם מחלקת השימור איננה יודעת דבר אודותיו.

במחקריי האחרונים התגלה מסמך אשר ככל הנראה יכול לשפוך אור על מתכנן המבנה ועל שנת הבניה<sup>27</sup>: בעבודת דוקטורט המתארת את המודרניזם בבירות בשנות

Georges Joseph Arbid, 27  
"Practicing Modernism in Beirut:  
Architecture in Lebanon, 1946-  
1970" Harvard University, 2002

ה-50 וה-60, שנכתבה על ידי ג'ורג' ג'וסף ארביד באוניברסיטת הארוורד, נמצאה סקירה של מסדר אדריכלים ומהנדסים אשר תכננו ברוח התקופה המודרנית בלבנון. ברשימתו של האדריכל באחאת אבדולנור<sup>28</sup>, אדריכל בוגר אוניברסיטת MIT, מופיע שמו של מפעל הטבק: "Caraman. Dick & Salty cigaret factory" (מפעל הסיגריות של קרמאן דיק וסלטי). לצד שם המבנה מופיע גם תיאור השנה-1927 ולידה סימן שאלה. מידע זה עשוי לשפוך אור על מה שמתברר כאדריכל הפרויקט ושנת ההקמה. הסגנון האדריכלי אשר מאפיין האדריכלות של אבדולנור, מופיע לעיתים בתצורה של מבנה מודרניסטי, אשר הקוים הישרים בו מודגשים והניקיון הצורני מוצג בחזיתות. מצד שני ניתן לראות השפעות אוריינטליות וסגנון ארט-דה קו – קשתות ופתחים מסוגננים, סימטריה וקישויות רבה.

תוספות בנייה הממשיכות את קו המבנה ניתן לראות באמצע שנות ה-40, ע"י האדריכלים קארל רוף ו-וולר (Weller. E) שהיו אדריכלים טמפלרים יידועי שם בחיפה.<sup>29</sup> את המסמכים האדריכליים הללו ניתן למצוא בארכיון העיר חיפה וגם בארכיון 'בית קלר' לתרבות הטמפלרית, חיפה.

ובנה בעיקר בערים מרכזיות בלבנון, ובארץ ישראל המנדטורית.

<sup>29</sup> את המסמכים האדריכליים הללו ניתן למצוא בעירייה וגם בארכיון 'בית קלר' לתרבות הטמפלרית.

**28 באחאת אבדולנור (bahjt abdelnour)** – אדריכל ממוצא לבנוני, בוגר תואר באדריכלות באוניברסיטת MIT בבוסטון. נולד בשנת 1893 ונפטר בשנת 1973. החל את הקריירה שלו בשנת 1915,

מבנים נוספים של האדריכל באחאת אבדולנור:



בניין עבדל רזאק, ביירות, 1996. מקור: Louis Cardahi



קולנוע אופרה, כיכר הקדושים, ביירות, 1944. מקור: cinematreasures.org

# Architecture in Lebanon

Form by Author

Author or team

**Bahjat Abdulnour**

**Bahjat  
Abdulnour**

|               |             |
|---------------|-------------|
| Date of birth | Nationality |
| 1893 1973     | Lebanon     |
| Education     |             |
| MIT           |             |
| Degree        | Year        |
| Architect     | 1915        |



| Start  | End  | Building                                    | Location         | Country |
|--------|------|---------------------------------------------|------------------|---------|
| 1915   |      | Diploma project: a Mosque                   | --               |         |
| 1920s? |      | Building Homsy-Saad                         | Beirut Lebanon   |         |
| 1920   | 1921 | Military Prison (Ras Beirut)                | Beirut Lebanon   |         |
| 1924   | 1925 | Building Salim Saab (Rue Allenby)           | Beirut Lebanon   |         |
| 1927?  |      | Caraman, Dick & Salty cigaret factory       | Haifa Palestine  |         |
| 1928?  |      | Building Salim Saab (Rue Foch)              | Beirut Lebanon   |         |
| 1930?  |      | Crédit Foncier d'Algérie & de Tunisie       | Beirut Lebanon   |         |
| 1930s  |      | Building Nassim Mattar                      | Beirut Lebanon   |         |
| 1930s  |      | Building Municipal n. 3                     | Beirut Lebanon   |         |
| 1930s  |      | Buildings Choukic-Salamouni                 | Beirut Lebanon   |         |
| 1930s  |      | Building Nicolas Sursock 1                  | Beirut Lebanon   |         |
| 1930s  |      | Villa Tamer                                 | Beirut Lebanon   |         |
| 1930s  |      | Building Sursock-Saab                       | Beirut Lebanon   |         |
| 1930s  |      | Building Renault (demolished)               | Beirut Lebanon   |         |
| 1930s  |      | Building Alfred Sursock in Jaffa            | Jaffa Palestine  |         |
| 1932   |      | Building Cinema Opera                       | Beirut Lebanon   |         |
| 1935   |      | Building Ibrahim Sursock                    | Beirut Lebanon   |         |
| 1935   |      | Building Nicolas Sursock 2                  | Beirut Lebanon   |         |
| 1940   |      | Building Dr. Jamil Kanaan                   | Beirut Lebanon   |         |
| 1942   | 1943 | Villa Robert Sabbag                         | Sofar Lebanon    |         |
| 1946   |      | New Aley development                        | Aley Lebanon     |         |
| 1946   | 1947 | Villa Nicolas Bustros (Aley)                | Aley Lebanon     |         |
| 1949   |      | Building Abboud Abdel Razzak                | Beirut Lebanon   |         |
| 1959   |      | Middle East School for Arabic studies       | Chemlane Lebanon |         |
| date?  |      | Evangelic Protestant Center (Conservatoire) | Beirut Lebanon   |         |
| date?  |      | Hôtel Tanios                                | Aley Lebanon     |         |
| date?  |      | Directorate of Technical education          | Beirut Lebanon   |         |
| date?  |      | Iraq Petroleum Company (Tripoli)            | Tripoli Lebanon  |         |



Building Abboud Abdel Razzak

Location on map ①

Notes

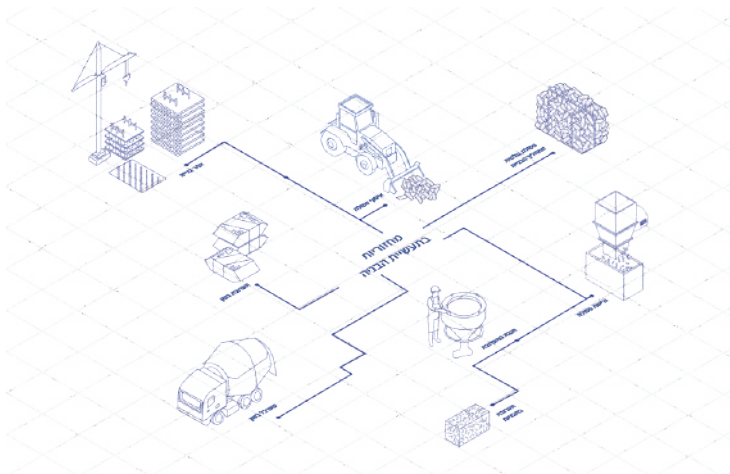
See PART ONE, Chapter 2, "Architecture Pre-1950s."

רשימת המבנים שתכנן מתוך עבודת הדוקטורט. מקור - ג'ורג' ג'וסף ארביד, אוניברסיטת הארזורד

## התערבות ומתודולוגיה

תופעה מוכרת של העידן הנוכחי היא שבמקום להשתמש במבנים קיימים ולחזק ולפתח אותם, אנחנו נוטים לבנות מחדש. במקום להשתמש מחדש ולמחזר אנחנו מייצרים עוד- וכשאנחנו מייצרים עוד אנחנו מייצרים שובל של שאריות חדשות. בפרויקט זה ארצה להעלות סוגיה שרלוונטית לבניה היום בארץ אבל גם לתחום השימור. הקידמה אשר מביאה אותנו לתרבות הצריכה, יוצרת עימה עידן גיאולוגי חדש אשר נקרא בלשון החוקרים- "אנתרופוקן"<sup>30</sup>. לתחום הבנייה יש השפעה מרובה על תופעה זו, אשר הולכת וגוברת עם השנים.

בפרויקט בחרתי להשתמש בפסולת הבניה המגיעה מאזור המע"ר החדש והצפוף, אשר לא תלך להטמנה על פי התכנון, אלא תגיע לתהליך עיבוד מחדש, שבו היא תיאסף, תיגרס, תיכנס למערבל עם תערובת בטון ותהפוך בסופו של יום לחומר היציקה של התבניות החדשות. החומר החדש שנוצר יהווה בסיס לפעולה האדריכלית אשר מכילה גם ביקורת על תרבות הבנייה וההרס.

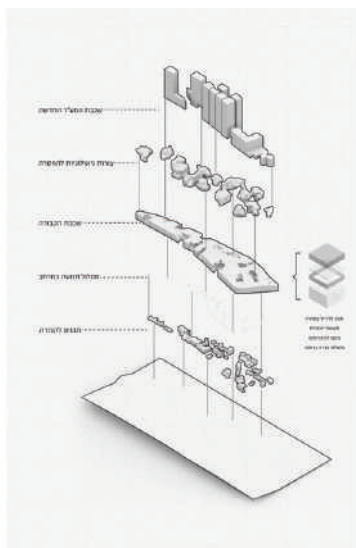


אשר עשויות להשפיע באופן בלתי הפיך על החיים בכדור הארץ. חלק מן התופעות כוללות הכחדת מינים של בעלי חיים, התחממות גלובלית, מדבור אזורים ירוקים ועוד.

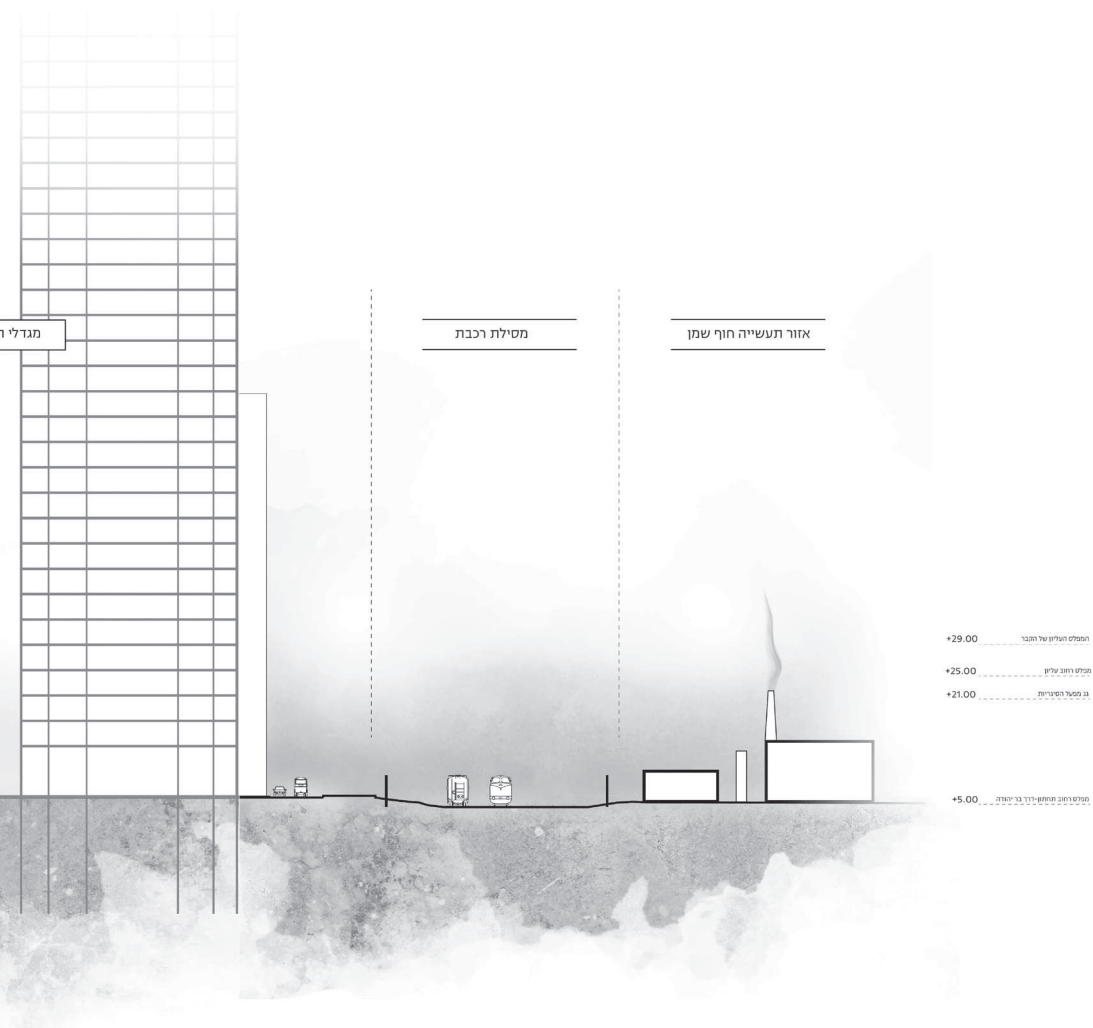
**30 תקופת האנתרופוקן** – מונח שהוצע לתיאור תקופה גיאולוגית חדשה המתאפיינת בהשפעה חסרת תקדים של האדם על כדור הארץ. את המונח טבע הכימאי פול קרוצן, אשר מייחס חשיבות רבה להשלכות העידן

מתוך חיפוש צורני-גיאולוגי שנעשה בעקבות צורתה הטבעית של האבן, הגעתי להבנה שתהליכים גיאולוגיים יכולים לבוא לידי ביטוי גם בתוך השיח השימורי-אדריכלי: כאשר שכבה ישנה מוטמעת בתוך שכבה חדשה, המפגש ביניהם יוצר מרחב מסקרן והמאבק בין השניים יוצר מתח אצל המתבונן. מי יגבר על מי? אילו חלקים ייחשפו ואילו ייעלמו מן העין?

בתגובה לפעולות השימור המקובלות כיום באסכולה השימורית בארץ ולא-השימור המתהווה בתוכניות העתידיות למקום ההתערבות, הפרויקט מייצר מצב דיסטופי אשר מדמה 'קבר נופי' של המרחב הבנוי. באתר תיבנה שכבה חדשה המבוססת על חומר הבניין שנוצר, ותכסה את המבנים הקיימים באתר ללא כל הבדל בין אם מוכרזים לשימור או לא. שכבת הקבורה תגיע לגובה של 24 מטרים ממפלס פני הרחוב התחתון, ותבלוט מעל גגות הבניינים בכ-4 מטרים בממוצע. תכנון הפתחים במרחב, תעשה בעזרת תבניות של צורות גיאולוגיות. אלו יאפשרו פתחי אור ואוויר ויגישו את המבנים אל המרחב העירוני. פתחים אלו תוכננו על מנת להגן ככל הניתן על המבנים הקבורים ולצד זה לייצר מבטים מעניינים אל חלקי בניין, אשר יעוררו סקרנות אצל העוברים ושבים. שכבה זו תשמש כשכבת הגנה על המבנים הרעועים, מפני פגעי הסביבה ומפני הרס עתידי.



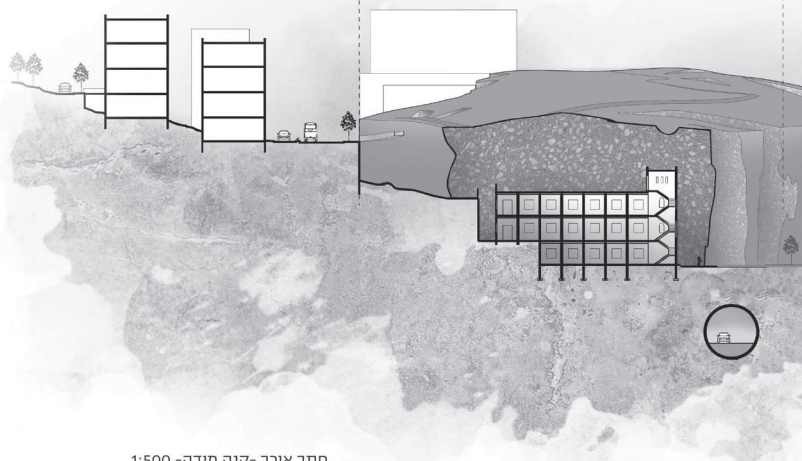
המרחב העליון והאחיד שנוצר באתר ישמש כפארק לתושבי השכונות הוותיקות והשכונה החדשה שעתידה לקום. המקום מדמה פארק ארכיאולוגי בו למבקרים יש אפשרות לצפות ב"ממצאים" דרך משטחי זכוכית שקופים. אלו יאפשרו למבקר לגלות את המרחב ולתהות על מהותו.



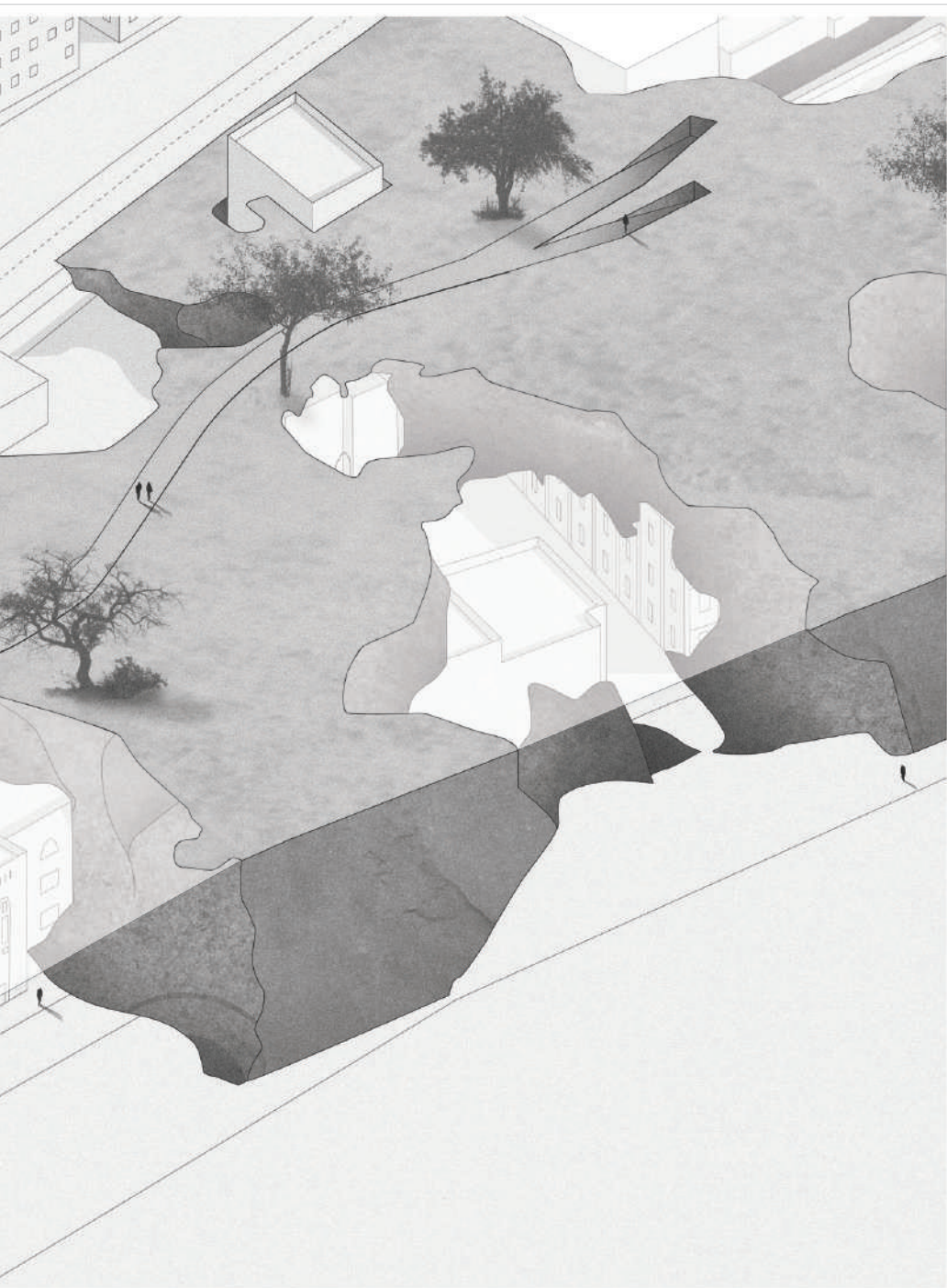
תל עמל- מגורים

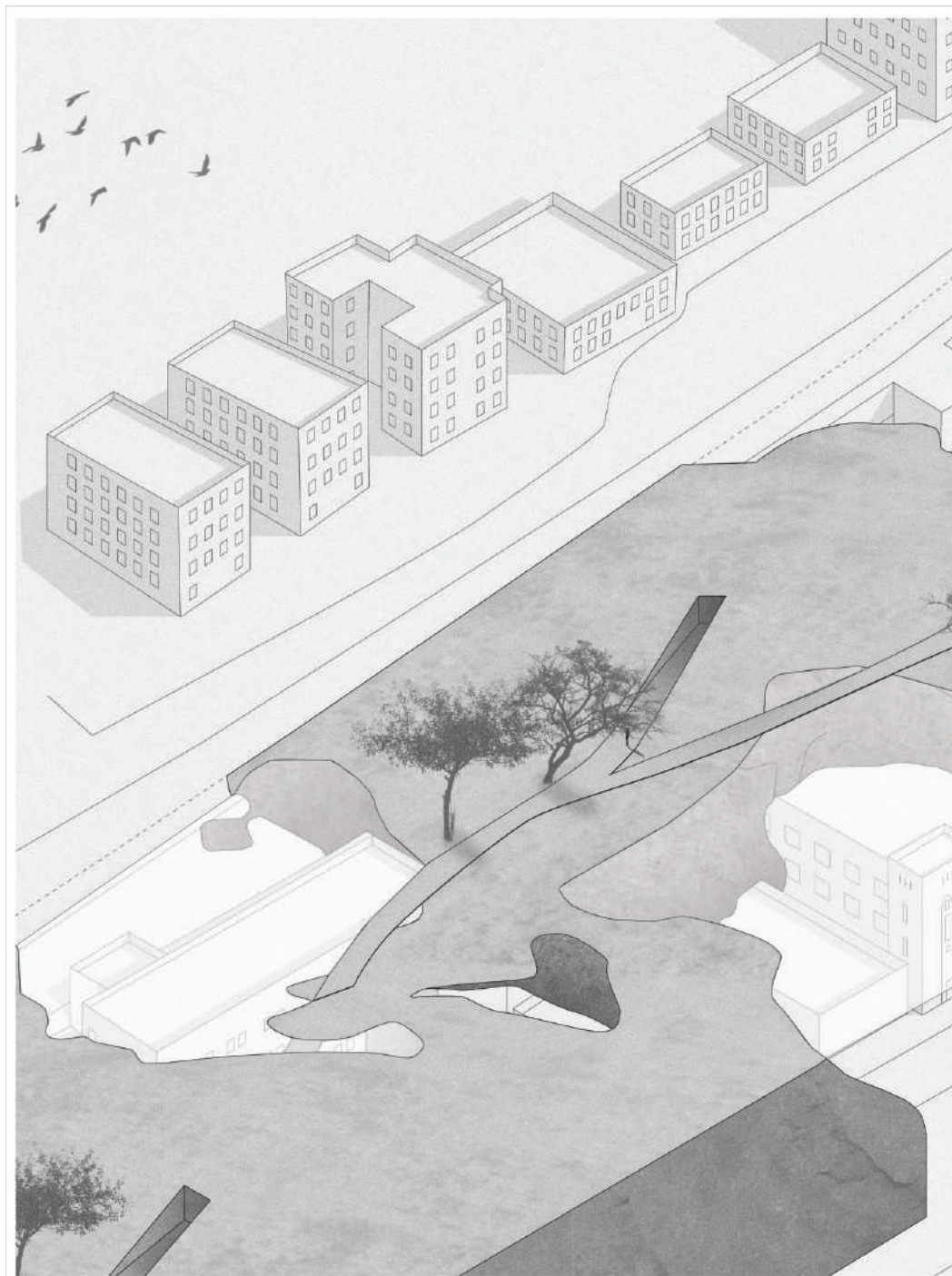
אתר המריוויקט

מע"ר החדש



חתך אורך - קנה מידה - 1:500





## סיכום

“מבנה לשימור”

כהצורה, אבל לא ככוונה.  
כסיפור מדומיין אבל לא כמצאות נוכחת.  
מבנה שעברו מפואר עתידו לוט בערפל.

חשיבותם של נכסים היסטוריים תרבותיים לחברה היא לאין שיעור. החשש להיעלמותם, מסיבות שונות, מעמיד למבחן את יכולתה של האסכולה השימורית לספק פתרונות תכנוניים תחת השפעותיהם של אנשים בעלי אינטרסים כלכליים או פוליטיים. כוחה של פעולת שימור יכול להטות את גורלו של המבנה, ולקבוע איזה נרטיב היסטורי יונצח לדורות הבאים, ואיזה יימחק כלא היה.

חיפה היא אחת מאותן “ערים מעורבות” אשר השתנו לחלוטין ביום הקמת המדינה. המהפך החד ניכר עד היום, כאשר משוטטים ברחובותיה של העיר התחתית וצופים במבנים הנטושים והמוזנחים בין מרחבי הריק והכבישים הרחבים. בחירת האתר נעשתה בשלביו הראשונים של הפרויקט. הכמיהה להבין מה התרחש במקום, עוררה בי סקרנות ומחשבות על הפרקטיקה האדריכלית בארץ.

השילוב בין ישן במצב פיזי רעוע, לבין החדש יוצר מתיחות גבוה ומדגיש את היחס התכנוני הלקוי המתרחש בשכונה המוזנחת ולכן האתר אקטואלי לזמן זה. סוגיות חיפאיות נפוצות בנושא שימור עולות באופן ישיר מתוך סקירה של האתר, ומאפשרות לדון בהם בקונטציה ישירה למרחב הפגוע.

פרויקט הגמר הוא לא בהכרח תוצר אדריכלי מוגמר. הוא שילוב של ביקורת על תהליכים המתרחשים כיום בעולמות הבנייה והשימור והוא בא לבטא את הזעזוע העמוק שאני חווה בתור מתכנתת צעירה. אני מקווה שנדע ימים יפים יותר, בהם השימור וערכיו יקבלו ביטוי אמיתי ולא יישארו בשולי השיח התכנוני.



Cassirer, Ernst. Philosophie Der Symbolischen Formen. Edited by Jhon michael Krois and Phillip Donald. New Haven: Yale University Press

Hilton, Matthew. "The Global Cigarette: Origins and Evolution of British American Tobacco, 1880-1945." Vol. 43. Gale Academic, 2001

Joseph Arbid, Georges. "Practicing Modernism in Beirut: Architecture in Lebanon, 1946-1970." Harvard University, 2002

Spurr, David. "Figures of Ruin and Restoration: Ruskin and Viollet-Le-Duc Book Title: Architecture and Modern Literature." [www.jstor.org/stable/j.ctt1qv5nb5.9](http://www.jstor.org/stable/j.ctt1qv5nb5.9)

Starn, Randolph. "Authenticity and Historic Preservation: Towards an Authentic History". History of the human sciences. Vol. 15, 2002

The Burra Charter. Australia ICOMOS, 1999

- בר אור, אמנון. זמן שימור. הוצאת כבל, 2013.
- בר אור, אמנון, ובונויט גבי. "פליטות קולמוס במרחבי מבוכה אדריכליים." אורבנולוגיה, 2019.
- גורן, תמיר. "לתולדות היעלמותה של 'העיר העתיקה' מנוף חיפה," 1994, 57–81. <https://about.jstor.org/terms>.
- גרואג, שמואל. "שימור ושכחה." בלוק 04 (2007).
- הופמן, ירמי והורן, אלעד. "פומו- ארכיטקטורה של הפרטה." תל אביב: המרכז לחקר המורשת הבנויה ע"ש אבי ושרה ארנסון, הטכניון, 2021.
- היזל רובין, נועה. "השימור בישראל: מעשה ותוכן" עמק שווה, אוקטובר, 2018.
- זנדרג, אסתר. "שימור? ההרס הישראלי חוצה מגזרים, סגנונות ותקופות" הארץ, 2016.
- ספרן, יאיר וגורן תמיר. "חוות קרמאן- כחלק מאימפריית העסקים של חאג' מוחמד טאהר קרמאן." העמותה לתולדות חיפה, ספטמבר 2012.
- עמית-כהן, עירית. "מעמד, ערכם ושימורם של נכסי מורשת תרבותית בנוייה במושבים." אופקים בגיאוגרפיה, (2004): 129–49. <https://doi.org/109.66.57.1>.
- רוטברד, שרון. עיר לבנה עיר שחורה. הוצאת כבל, 2005.
- שק, נעה. "שכבות של זיכרון: חמישה עשורים בחיי שכונה." הכינוס הארצי ה-1 לשימור מורשת התרבות, 2012, 83–91.

### אתרים-

אתר עיריית חיפה

אתר עיריית תל אביב

אתר קק"ל

### שיחות וראיונות-

שיחה עם אדריכל גבי שוורץ, 'שוורץ-בסנסוף אדריכלים'.

שיחה עם מנהלת מחלקת תכנון בעיריית חיפה, אדריכלית רותי רפפורט.

בדומה לפעולה ארכיאולוגית אשר נחשפת בשמוצאים ממצאים חשובים לשימור, פרויקט הגמר מכסה את המבנים בתערובת המכילה פסולת בניה גרוסה וצמנט, ממלא את השכבה האטמוספרית באתר ויוצר מעטפת מגינה למבנים הקיימים. לכלי שימורי-ביקורתי זה, אני מוסיפה שינויים גיאולוגיים, אשר חושפים את המבנים הייחודיים ומאפשרים מבטים אחרונים לפני ההתכנסות הסופית.

התחדשות מרקמים עירוניים היא חלק אינטגרלי במחזור חייה של העיר, המתפתחת ומשתנה כמו אורגניזם חי. לצד זאת, החשש להיעלמותם של נכסים היסטוריים ותרבותיים הולך וגובר יחד עם האצת תהליכי הפיתוח. הפרויקט בוחן את תהליכי ההתחדשות העירונית בעיר התחתית של חיפה, ואת ההתייחסות למבנים היסטוריים כבעלי ערכים לשימור.

