

# תפיסת הפיתוח האורבני בחיפה, בדגש על העיר התחתית

ד"ר גיל הר-גיל; אד' דפנה גרינשטיין - גרינשטיין הר-גיל אד' נוף ותכנון סביבתי

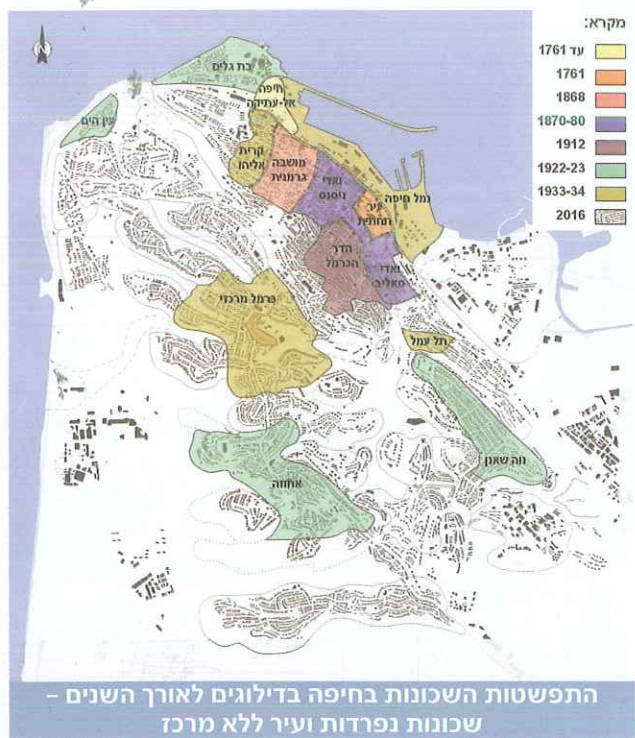
## העיר התחתית

ל"עיר התחתית" בחיפה מורשת תכנונית, אדריכלית ותרבותית מרשימה. במאה ה-18 הוקמה העיר "חיפה אל-עתיקה" מוקפת החומה. בשנות ה-50 של המאה ה-19, בעקבות גידול באוכלוסייה, החלה העיר להתפתח אל מחוץ לחומות. במחצית השנייה של המאה ה-19, עם הגיעם של הטמפלרים מגרמניה, התחילה הבניה, במזרח, של המושבה הגרמנית.

בעבר הרחוק, היו בעיר התחתית של חיפה, עיר ש"פניה לים" שכונות ואזורים. העיר התחתית הייתה ב"קשר פיזי" ישיר עם החוף, רחובותיה הגיעו עד קו המים, שהיה במקום שבו נמצאת היום דרך העצמאות, והתחברו אל מעגן קטן. רחובות, כמו שדרות בן-גוריון במושבה הגרמנית, הסתיימו בים. בתקופת המנדט הבריטי יובש קטע הים, נבנה נמל עמוק מים, ונסללה "דרך המלכים" (היום דרך העצמאות). רחובות העיר התחתית "נותקו" מקו המים. הנמל ואלמנטי תשתית ובינוי אחרים שנבנו על קו החוף יצרו נתק ברור בין העיר לים.

כך שהיום, הים כמעט אינו מורגש באזור העיר התחתית. גם הנמל, הנמצא באזור זה, סגור בפני הציבור.

עם השנים, בשל אירועים גיאופוליטיים וכלכליים שונים, החל תהליך התדרדרותה של העיר התחתית. בעקבותיו, נכסים רבים נותרו ריקים ללא שימוש, המסחר התדלדל מאוד והתשתיות הפיזיות הוזנחו.



ל"עיר התחתית" בחיפה מורשת תכנונית, אדריכלית ותרבותית מרשימה. עם השנים, בשל אירועים גיאופוליטיים וכלכליים שונים, החל תהליך התדרדרות של האזור. על ההיסטוריה התכנונית של העיר, על המאמץ לתכנן ולהחיות פיזית את רקמת השטחים הפתוחים ואת הרקמה האורבאנית הבנויה, ועל החזון לקשור שוב את שכונות העיר התחתית אל הים כחלק מתהליך ההתחדשות העירונית של האזור וסביבתו, בכתבה הבאה

## עיר עם פוטנציאל...קצת היסטוריה

לעיר חיפה פוטנציאל אורבאני ונופי רב. אמנם עדיין לא משתקף כל הפוטנציאל שבה, ובכל זאת העיר יפה, בעלת מאפיינים נופיים ואורבאניים ייחודיים והיא נעימה למגורים.

העיר חיפה העתיקה ("חיפה אל-עתיקה") נבנתה על בסיס כפר קטן בשנת 1761 על ידי דהר אל עמר כעיר קטנה מוקפת חומה. במהלך השנים חיפה התפתחה, תחילה לכיוון העיר התחתית והמושבה הגרמנית ובהמשך - ואדי ניסנאס ואדי סאליב שהשלימו את הרקמה האורבאנית שסביב חיפה אל-עתיקה והעיר התחתית. מאוחר יותר העיר "טיפסה בדילוגים" מהמישור הסמוך לחוף הים, כלפי מעלה, דרך הדר ועד האזורים הגבוהים יותר של הכרמל. ואולם, כחלק מהתהליך של "טיפוס" העיר במעלה ההר, הלך וירד הדימוי של השכונות הנמוכות. בעיות סטטוטוריות, נכסיות, ואחרות, יצרו מצבים עירוניים רבים ה"מבזבזים" את הפוטנציאל ופוגעים באיכות האורבאנית והנופית של חיפה בכלל ואזור העיר התחתית בפרט. תהליך התפשטות העיר בדילוגים יחד עם המבנה הטופוגרפי המיוחד של העיר יצרו למעשה "עיר ללא מרכז", תופעה שקיימת עד היום.



שדרות בן גוריון - מרחב עירוני ותיירותי פעיל

## חידוש העיר התחתית וסביבותיה

לפני שנים ספורות החלה עיריית חיפה בפעילות נמרצת לשיקום ולפיתוח אזור העיר התחתית והשכונות הסובבות אותה. במסגרת זו בוצעו עבודות רחבות היקף בכל המרחב. ביניהן ניתן לציין את: המושבה הגרמנית (פיתוח בהמשך לציר שדרות בן-גוריון, כאזור תיירות ומלונאות); "קמפוס הנמל" (פיתוח כקמפוס אוניברסיטאי וכמקום לאירועים עירוניים); השוק התורכי (שיקום המבנים והמרחב הציבורי, עידוד מסעדות ומסחר); כיכר פריז (שיקום הכניסה של "לכרמלית" והכיכר שלידה); רחוב יפו (שיקום חלקו המזרחי של הרחוב במגמה לייצר רצף תיירות ומסחר עם המושבה הגרמנית); ואדי סאליב (בניית השצ"פ המרכזי "כ"טריגר" לעידוד יזמים פרטיים).

# תפיסת הפיתוח האורבני בחיפה, בדגש על העיר התחתית

המשך מעמוד 42

בחלק המזרחי של "דרך יפו" ב"כיר חמרה" (שהייתה מעין תחנה מרכזית של כרכות ליפו. לימים שונה שמה ל"כיר פריז" לכבוד הצרפתים, בוני ה"כרמלית").

לאחר 1948, החלה דעיכה של הרחוב, בעיקר בחלקו הדרום-מערבי שהתרוקן מתושביו. במהלך השנים הפעילות המסחרית אמנם המשיכה, אך בניית מבני הממשלה החדשים והעתקתם של המשרדים ששכנו בעבר לאורך רחוב העצמאות הסמוך "רוקנה" את האזור מקוונים, הובילה לשפל מסחרי ותרמה להזנחה מתמשכת של העיר התחתית ושל המבנים שבו.

רחוב יפו הנמצא בלב העיר התחתית מצטיין במגוון סגנונות אדריכלות - מבנים בסגנון מזרחי מסורתי המאופיין בקירות אבן, בחלונות עם קשתות ובמרפסות תלויות בקומות העליונות הבולטות מקו הבניין מעל הרחוב, במבנים בקו רחוב "אפס" כשהמדרכה צמודה לקיר הבניין, עם קומת קרקע מסחרית, בניינים בני שתיים עד ארבע קומות בלבד, ובחזית רציפה עם כניסות לסמטאות ולחצרות פנימיות. לצד אלה ישנם מבנים "מודרניים", בחיפוי טיח בסגנון בינלאומי ומבנים בסגנון כמו אירופאי השייכים לכנסייה.



רחוב יפו - שינוי חתך הרחוב כך שיעודד השבת המרחב הציבורי להולכי הרגל בשילוב ריהוט רחוב ייעודי



רחוב יפו - שינוי חתך הרחוב ושילוב ריהוט רחוב ייעודי - מרחב ציבורי שוקק חיים ביום וגם בלילה

כחלק מהמאמץ העירוני לשקם ולחדש את אזור העיר התחתית, הוזמנו לפני כשנתיים לתכנן את ציר רחובות יפו ונתנון. בשלב הראשון ערכנו תיעוד מלא של הקיים לאורך הרחוב, והוגדרו עיקרי תכנון ובכללם הפיכת רחוב יפו לציר תיירותי איכותי שיחבר בין המושבה הגרמנית לכיר פריז, מתן עדיפות להולכי רגל באמצעות הרחבת המדרכות ויצירת "מוזיאון רחוב" פתוח לאדריכלות (לשם כך נבחרו 12 מבנים ומתחמים בעלי חשיבות אדריכלית להדגשה). האזור הקרוב לשוק התורכי תוכנן כרחוב במפלס אחד (ללא הפרדת גבהים בין מדרכה למסעה), ובו נתיב נסיעה אחד ונתיב חניה אחד.

המשך בעמוד 46



המושבה הגרמנית - שדרות בן גוריון - מרחב רב תרבותי שוקק חיים

## המושבה הגרמנית

שיקום העיר התחתית בחיפה החל בשיקומו של הציר ההיסטורי של המושבה הגרמנית, מנמל הנוסעים בצפון ועד הגנים הבהאים בדרום, שבוצע לפני כ-115 שנים והפיח "רוח חיים" באחד האזורים הייחודיים והחשובים של העיר חיפה. בעקבות תהליך שיקום ופיתוח הנמשך עד היום, הופכת המושבה הגרמנית למרכז בילוי ותיירות. המושבה הגרמנית נבנתה על ידי גרמנים טמפלרים, החל מאמצע המאה ה-19, בסגנון שהוא גרסה מקומית לסגנונות בנייה אירופאיים. תפיסת השיקום האדריכלית התייחסה ברגישות למורשת ההיסטורית, במטרה לשלב ולמזג בין הקונטקסט והאקלים המקומיים לבין התרבות והתפיסה האורבאנית של המתישבים הטמפלרים. הפרטים והחומרים, המרכיבים את הרחוב, שאובים מן הפרטים ההיסטוריים ובהתאמה לצרכים עכשוויים.

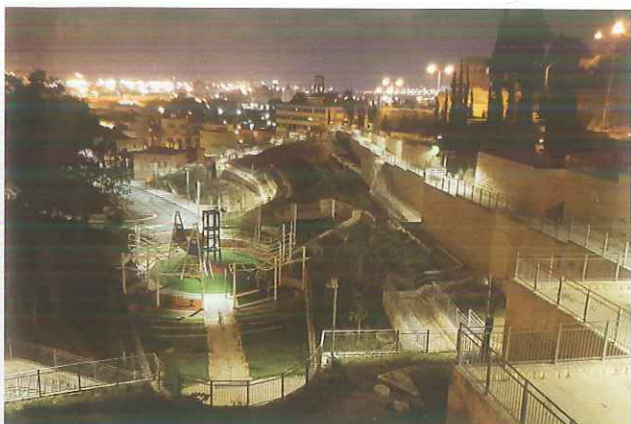
פיתוחה ושיקומה של המושבה הגרמנית מהווה דוגמה לא רק לשימור מרקם עירוני-היסטורי אלא גם ובעיקר דוגמה מוצלחת להחייאת רקמה עירונית חיה, תוססת ומתפקדת. המושבה וציר שדרות בן-גוריון זכו לתחייה אורבאנית והפכו עוגן ומקור משיכה לתיירים ולתושבי העיר. הפסיפס החברתי המיוחד המאפיין את חיפה בא לידי ביטוי במושבה ובשדרות בן-גוריון, בחיי תרבות וחיי לילה ייחודיים ופעילים. עירוב קסום בין מזרח למערב החיים יחדיו בהרמוניה יוצאת דופן.

## רחוב יפו

בתקופת המנדט הבריטי (החל מ-1925) התפתח האופי המסחרי של הרחוב וניתן לו שמו הפורמלי "דרך יפו". מרכז הפעילות היה

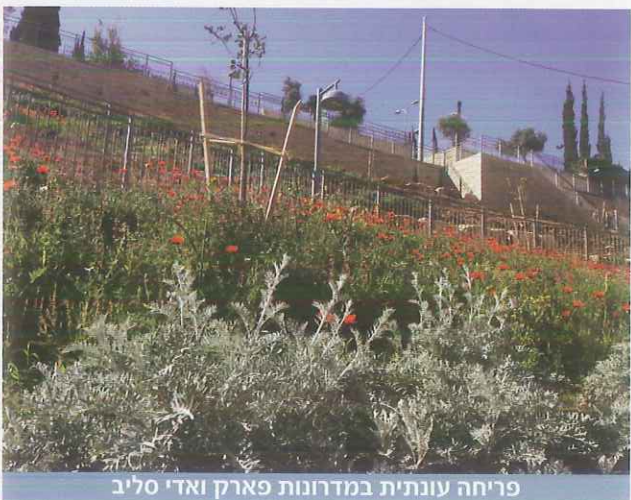


רחוב יפו - חתך רחוב שיתופי שמעודד תנועת הולכי רגל במרחב ציבורי משוקק



פארק ואדי סליב לעת לילה ברקע אורות הנמל והעיר התחתית

הפארק תוכננה הרחבה העירונית, עם מושבי אבן טבעית מעובדת ומשטחי דשא משופעים. ב"לב הפארק" קיימים שני מבנים לשימור שייעודם הסופי עדיין לא נקבע. בחלקו הצפוני של הפארק תוכנן אזור מתקני משחק לילדים, מרשים ואיכותי. השפה התכנונית של הפארק משלבת בין חדש לישן, בין השפה המסורתית של האזור לבין פיתוח מודרני, אמנותי.



פריחה עונתית במדרונות פארק ואדי סליב

## חזון העיר התחתית

אנו תקווה כי ההחייאה הפיזית של רקמת השטחים הפתוחים, ושל הרקמה האורבאנית הבנויה שניצניה כבר נראים בשטח, בעיר התחתית והשכונות שסביבה, ישמשו מנוף להתחדשות עירונית כוללת באזור וכי העיר התחתית וסביבותיה יהפכו לאזור מגורים, מסחר, תרבות ובילוי אטרקטיבי.

הכוונה לפתוח את הנמל כחלק מתכנית החזית הימית, תקשור שוב את שכונות העיר התחתית אל הים ולהערכתנו תהיה הנדבך המשמעותי ביותר בהתחדשות העיר התחתית וסביבתה.

הביטוי הכלכלי של תחושת ההתחדשות בעיר התחתית היא הכפלה ושילוש במחירי הנדל"ן באזור זה במהלך עשר השנים האחרונות.

## קרדיטים:

עיריית חיפה, חברה ממשלתית לתיירות, יפה נוף, החברה הכלכלית חיפה, מנהל מקרקעי ישראל ■

בתכנון הרחוב הושם דגש על ריהוט רחוב שיתרום ליצירת אווירה אורבאנית, חדשנית. בין היתר, הוצבו ברחוב שולחנות "בר" ולידם כיסאות מוגבהים. ואכן, בתוך זמן קצר הפך האזור לתוסס ופעיל בשעות היום וגם בשעות הערב והלילה.

## חיפה, ואדי סאליב

שכונת "ואדי סאליב", הסמוכה לעיר התחתית בחיפה, נבנתה כרובע ערבי אורבאני מסורתי עם בתי אבן, סמטאות ושבילי מדרגות בסוף המאה ה-19 בתקופת השלטון התורכי. השכונה, שנבנתה על מדרון ההר, צופה לכיוון הים והנמל ובנויה משני צדדיו של אפיק ואדי סאליב (נחל הצלב, בערבית, על שם צלב גדול שהיה חקוק בסלע אחת המערות בוואדי). השכונה התרוקנה ברובה ב-1948. בשנים שאחרי קום המדינה, שוכנו בבתים הריקים עולים חדשים, בעיקר ממדינות ערב ומרומניה. בסוף שנות ה-50 של המאה ה-20, הגיעה השכונה ל"כותרות" בעקבות הפגנות חברתיות ובתחילת שנות ה-60 של המאה ה-20 נעזבה השכונה ורוב המבנים נהרסו על ידי הרשות לפיתוח.

תכניות סטטוטוריות (תכנית בניין עיר) "חדשות" של אזור ואדי סאליב, הוכנו כבר בסוף שנות ה-80, במטרה לנסות לשמר, ככל האפשר, את האופי האדריכלי ואת "רוח המקום". לפני כ-20 שנה, החל תהליך תכנון מפורט. בבואנו לתכנן את מערכת השטחים הפתוחים של שכונת ואדי סאליב, ראינו הזדמנות להחזיר את השכונה לימי "זוהרה", כשכונה בעלת אופי ים-תיכוני, תוסס, עם בתי אבן מוקפים בגינות בוסתן קטנות ועם מעברים ציבוריים להולכי רגל. פרטי הגמר תוכננו מחומרים מסורתיים, "אצילים" (אבן טבעית מעובדת ומסותתת, פרטי נפחות עם פרוזל מסורתי וכו') התואמים את רוח העבר. ואולם רק חלק קטן מהפרויקט בוצע. במקביל, החל תהליך שיווק המגרשים לבנייה, אולם הדבר לא צלח וביצוע הפרויקט נעצר. היום, כשהתחדשה תנופת התכנון והפיתוח בעיר התחתית ובוואדי סאליב, הוחלט לבצע פארק מרכזי שנועד לשמש גם כ"טריגר" לקידום התחדשות ואדי סאליב, עוד טרם תחילת הבנייה במגרשים לבנייה. הפארק הממוקם במרכז השכונה, בלב ה"ואדי", תוכנן לשמש כמקום המאפשר אירועים, מופעי חוצות ופעילויות המקושרות ובחלקו הצפוני, הפארק מקושר לאזור שוק ה"פשפשים" והעתיקות המוצלח. מבחינה מורפולוגית, תוכנן הפארק כשילוב של מדרונות מוגננים, עם טרסות מדרגות, הנתמכות בקירות בעלות אופי מסורתי. כל הטרסות וקירות התמך תוכננו באופי ובמידות של הקירות החיצוניים של המבנים ההיסטוריים שניצבו פעם על המדרון. בקצה



פארק ואדי סליב, אמפי מדושא בחיבור למרחב האורבני הסובב