



המישלמה ליפו  
עיריית תל-אביב יפו



החברה הממשלתית  
לתיירות



משרד התיירות

# תכנית אב לפיתוח התיירות ביפו

מוטי קפלן



המישלמה ליפו - עירית תל-

החברה הממשלתית לתיירות

משרד התיירות

אביב יפו

**תכנית אב**

**לפיתוח**

**התיירות**

**ביפו**

מוטי קפלן



## **ועדת היגוי והנחייה**

משה ריגל - משרד התיירות

ליטל ידין - החברה הממשלתית לתיירות

כרמית פינץ-קדמי - משרד התיירות

## **כתיבה**

מוטי קפלן, נירית ויטמן

## **עריכה**

ליאורה דבצ'רי-דרום

## **תרגום לאנגלית**

שושנה גבאי

## **מפות**

ורד שתיל

שבט תש"ס ינואר 2000

**מוטי קפלן תכנון מתאר וסביבה**

רחוב שמעון 7 ירושלים טל. 710841602-פקס. 644302-673 kaplan\_m@netvision.net.il

# תוכן העניינים

|     |                             |
|-----|-----------------------------|
|     | פתח דבר                     |
| 7   | עיקרי הדברים                |
| 13  | א. יפו כעיר תיירות          |
| 17  | ב. תיירות מטרופולינית       |
| 20  | ג. עקרונות תכנון            |
| 20  | עיר, היסטוריה, תרבות        |
| 20  | מטרות                       |
| 21  | דימוי                       |
| 21  | מיקום                       |
| 21  | המוצר התיירותי              |
| 22  | הבטים חברתיים               |
| 22  | יתרונות יחסיים              |
| 24  | ד. כלים לתכנון ופיתוח       |
| 24  | כלים                        |
| 25  | מסלולים                     |
| 25  | מישורי פעולה                |
| 27  | ה. תמונת העתיד              |
| 31  | ו. מתחמי תיירות ביפו        |
| 39  | השער ליפו                   |
| 49  | שווקי יפו                   |
| 53  | יפו העתיקה                  |
| 75  | המתחם הנוצרי                |
| 89  | נמל יפו                     |
| 107 | שכונת עגימי                 |
| 119 | ז. פרויקטים עיקריים         |
| 159 | נספח - רשימת אתרים למלונאות |
| 163 | מקורות                      |
| 165 | תקציר באנגלית               |

ה תכנית המוצגת בזאת צמחה והתקמה מתוך דיונים משותפים עם

צוות תכנון יפו בעיריית תל-אביב-יפו - מר אמנון אליאן ; אדר' דורון צפרייר ;  
ואדר' דני רבס. צוות תכנון יפו פרש את תכניותיו ורעיונותיו, אשר שמשו  
כבסיס לתכנית המוצגת בזאת.

התכנית נעשתה בהנחייתם של החברה הממשלתית לתיירות ומשרד  
התיירות. בהעלאת רעיונות ובחינתם, ובגיבוש הדברים, נטלו חלק ליטל ידן  
מהחברה הממשלתית לתיירות, ומשה ריגל וכרמית פינץ-קדמי ממשרד  
התיירות.

במסגרת הכנת התכנית נשמעו דעות והשקפות, והובאו תכניות של רבים  
העוסקים בפיתוח יפו. מהם נזכיר את אדר' אורי שיטרית, אדר' ארי כהן, מר  
יורם גדיש, אדר' פיטר בוגוד, אדר' חיים שפירא, מר אמנון צבן, אדר' יעקב  
יער, אדר' גדי עירון, מר יגאל צור, אדר' אייל זיו ואדר' רלי פרטו. חלק  
מרעיונותיהם מוטמע בתכנית ככתבו וכלשונו.

תכנית זו אינה סיכום ואחרית דבר, אלא פתח דבר ואפשרות לתחילתה של  
פעילות אשר תקנה ליפו את מעמדה הראוי לה, כאבן פינה במערך התיירות  
הישראלי.

...יפו יפת ימים עיר קדומים. יפת בן נח בנה אותה וקרא שמו עליה. אבל מכל יפייפותו של יפת לא נשתייר בה אלא מה שאין בני אדם יכולים ליטול ממנה והיא משתנית והולכת לפי טיב יושביה. בתיה הלבנים מבהיקים מתוך גבעות חול, ופרדסיה הירוקים מעטרים אותה באילנות טובים, ונוגה זיו שמשה חופף עליה, ורוחות של ים מנשבות בין ברושיה האפלים, ותכלת הים משחקת עם חולותיה...

באותם הימים שהיינו מתגוררים ביפו כבר היתה יפו עיר גדולה והומיה. ספינות באו ממרחק והביאו עמהן סחורה ואף יפו שלחה את תנובתה לארצות מרחקים. תיירים שבאו לסייר את הארץ לא פסחו על יפו...

(שלוש)

תמול

עגנון,

(ש"י)

# פ ת ח ד ב ר

יפו הינה השער ההיסטורי, בן אלפי שנים, לארץ ישראל. נופה העירוני

המיוחד, בתיה וסימטאותיה, חוף ימה המפורץ, נמלה העתיק ושווקיה השוקקים, כל אלה הופכים את יפו לאתר תיירות ראשון במעלה. עד כה, לא זכתה יפו לתשומת הלב הראוייה לה. רק בעקבות מדיניות השיקום, השימור והפיתוח אשר הובילה עיריית תל-אביב יפו בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל, נוצרה שוב ההזדמנות להשיב ליפו את עטרתה. שיתוף הפעולה המובטח בין משרד התיירות לעיריית תל-אביב יפו באמצעות המישלמה ליפו, יביא - כך אנו מקווים - לעידוד התיירות ליפו ויהווה מנוף נוסף לפיתוחה. תכנית האב מציגה מתווה ראשוני לפיתוח תיירותי ביפו. היא אינה מתיימרת להציג תפיסה סגורה ומסכמת, הן בשל השפע העצום של נתונים, תכניות ורעיונות אשר יפו נתברכה בהם, והן לנוכח הדינמיות הגבוהה המתרחשת בשטח. לפיכך, יש לראות במסמך זה מעין סיכום ביניים, והתווית דרך חשיבה ותכנון, אשר עשויה להשתנות ולהתעדכן תוך כדי קידום פיתוחה של יפו.

יפו הינה חלק מן המערך המטרופוליני של תל-אביב - מרכז העסקים, המסחר והתרבות בישראל. התכנית המוצעת מבקשת לשלב את יפו במערך התיירותי של תל-אביב, ולראות בפיתוח התיירות כלי ומנוף בהתחדשותה ושיקומה של יפו, ונדבך חשוב בתיירות המטרופולינית בישראל. התכנית שלפנינו מתווה תפיסה כללית הרואה ביפו מתחם תיירות המהווה מרכיב בלתי נפרד של הרקמה העירונית. מערכת זו נדרשת לתכנון כולל, בהתאם לגישה המובעת בתמ"א 12 - תכנית המתאר הארצית לתיירות.

לצד התפיסה הכוללת, מציגה התכנית חלוקה למתחמי תיירות, ובהם פרויקטים מקומיים, הניתנים ליישום במקביל להחלתה של התכנית הכוללת.

עיריית תל-אביב יפו באמצעות המישלמה ליפו ביחד עם משרד התיירות והחברה הממשלתית לתיירות, יתרגמו את התכנית הרעיונית לתכנית פיתוח אופרטיבית לביצוע בשנים הבאות. זאת במגמה להבטיח את קידום הפיתוח התיירותי ביפו, ושילובה במערך התיירות הכלל ארצי, ועל מנת להוות מנוף לפיתוח כלכלי וחברתי של יפו.



ד"ר ישראל פלג  
מנכ"ל המישלמה ליפו  
עירית תל-אביב

משה ריגל  
סמנכ"ל תכנון ופיתוח  
ויועץ כלכלי לשר  
יפו  
משרד התיירות

# עיקרי הדברים

**ת**כנית האב לפיתוח התיירות ביפו מגדירה ומאפיינת מתחם תיירותי שלם,

על-פי עקרונותיה של תכנית המתאר הארצית למפעלי תיירות ושטחי נופש - תמ"א 12.

התכנית מציגה את הפוטנציאל התיירותי הגדול הטמון ביפו - כעיר נמל עתיקה בעלת עושר ארכיטקטוני ואנושי, סמוכה לתל-אביב ורצופה אטרקציות תיירותיות מגוונות. הפער הגדול בין רמת הפיתוח הנוכחית והאפשרויות הטמונות ביפו, אך מדגישים את הפוטנציאל הגדול. הפיתוח התיירותי ראוי שישתלב ויהיה חלק מתנופת הפיתוח אותה עוברת יפו בימים אלו.

עבודה זו הינה נדבך בפיתוחה של יפו ושיקומה - מהלך עליו שוקד צוות תכנון יפו בעיריית תל-אביב בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל, מזה שנים אחדות. שילוב הנדבך התיירותי במהלך השיקום הכולל יסייע בלא ספק להצלחתו.

מטרות העל של עבודה זו הן שתיים. **האחת - להאיר את ההיבט התיירותי ולהציבו ברמת החשיבות הראויה לו**, ובעיקר לטווחים רחוקים, כך שעניין התיירות לא יאבד בלהט העשייה והפיתוח המואצים. הדברים הללו אמורים על רקע העדיפות היחסית מבחינה כלכלית לשימושי נדל"ן למגורים אשר עשויים לתפוס את מקומם של יעודים תיירותיים. תפקידה העיקרי של התכנית שלפנינו הינו לשמר ולחזק ייעודי קרקע תיירותיים: אכסון תיירותי לסוגיו, אטרקציות, שטחים פתוחים, חופי ים, ולשלבם בפיתוח העירוני הכולל. **מטרת העל השניה הינה קידום התיירות כמכשיר המסייע בפיתוח העירוני הכולל: שיקום עירוני, פיתוח מסחר ותעסוקה, המסחר והעלאת רמת החיים העירונית.**

מטרה זו הינה מרכיב בתפיסה שהתפתחה - החל משנות השמונים, בדבר כוחה של התיירות לשמש כמנוף בתהליכי ההתחדשות של ערים הנמצאות בתהליכי שקיעה והדרדרות. שיקום רבעים היסטוריים, החייאת נמלים עתיקים, הסבת מבנים היסטוריים מרשימים לבתי מלון ומרכזי תיירות, שיקום ופיתוח שווקים תוססים, שימור מבנים ושיפוץ חזיתות, כל אלה הינם מרכיבים חיוניים של הפיתוח התיירותי, אך מהווים גם מסד חשוב בתהליכי השיקום העירוני. נמצא כי אין כל סתירה בין הפיתוח העירוני ומגמות התיירות וכי שני היסודות משלימים ומסייעים זה בידי זה. יפו ממלאת אחר התנאים הללו ומהווה הזדמנות לשיקום כולל בו המרכיב התיירותי תופס חלק חשוב.

התכנית שלפנינו כוללת היבטים פיסיים ומתאריים ונדרשת עדיין להשלמות, בעיקר מבחינת ניתוח יישומי וכלכלי של הפרויקטים המוצעים, תכנון מפורט וקביעת סדרי עדיפויות. לצד הכלים התכנוניים מוצגים במסגרת הנוכחית

אמצעים נוספים ומשלימים הדרושים בכדי לממש את הפוטנציאל התיירותי הטמון ביפו.

**תכנון:** תכנית פיתוח מקיפה, אשר תאפשר התייחסות מתאימה בתבי"ע התקפות והמתוכננות. מתן העדפה ובלעדיות ליעודי שטח לתיירות בכלל ולמלונאות בפרט.

**תקצוב:** הבטחת תקציבי פיתוח לתכנון וביצוע תשתיות ציבוריות, אשר תהווה תמיכה ורקע מתאים ליזמויות.

**העדפה:** הכרזת מתחמי תיירות ביפו ומבנים ואתרים בעלי חשיבות, כאזור פיתוח מועדף מהבחינה התיירותית והסביבתית.

**מודעות:** יצירת מודעות ואוירה ציבורית אוהדת. הצגת פיתוח התיירות ביפו כפעילות מובילה של המישלמה ליפו - עירית תל-אביב יפו, וכפרויקט ארצי מרכזי של משרד התיירות והחברה הממשלתית לתיירות.

**שיתוף פעולה:** בעיקר עם מינהל מקרקעי ישראל. בהקצאת קרקעות לטובת נושאי תיירות (שיווק מגרשים למלונאות).

### **מתחמי תיירות**

תכנית האב לפיתוח תיירות ביפו מציגה ששה מתחמי תיירות, השונים זה מזה באופי ובסגנון. מוצע פיתוח דיפרנציאלי של כל אחד מהם, תוך הדגשת איכויותיו וייחודו, לקבלת מיכלול תיירותי מגוון, בעל אוירה ותוכן משלו. המתחמים, איפיוניהם והפרויקטים העיקריים המוצעים בהם, מוצגים להלן:

### **מתחם 1 - שער יפו**

שער יפו - מהווה מבוא וכניסה ליפו. הכניסה ליפו דרך מתחם זה יוצרת את הדימוי הברור של מאפייני יפו, המבדילים אותה מתל-אביב. שער יפו הינו חוליה מקשרת בין יפו ותל-אביב על-ידי הטיילת וקו החוף הנמשכים ברצף מתל-אביב לאזור כיכר השעון. במתחם זה מרוכזים תפקודי מסחר, שירותים מלונאות, הסעדה, חנייה, מידע ומרכזי מבקרים, המשמשים כמבואה מרכזית בשעריה של יפו.

**פרויקטים מוצעים:** המשכיות הטיילת - המחברת את תל-אביב ונמל יפו לאורך קו החוף. **חוף הים** - פיתוח ושיקום חופה הצפוני של יפו. **בניין הסראיה** - שיקום מבנה הסראיה והפיכתו למרכז מבקרים ונקודת מוצא לסוירים. **כיכר השעון** - שיפוץ חזיתות והפיכת כיכר השעון והכביש סביבה למדרחוב.

**מלונאות: "שער יפו" - מתוכננים שלושה מבנים למלונאות, בסמוך לחופה הצפונית של יפו. פרויקט המשטרה - ברחוב רזיאל 20, מבנה קיים המיועד בחלקו לשימור.**

## **מתחם 2 - שווקי יפו**

המסחר, ובעיקר האופי המיוחד של "שוק הפשפשים" מהווה אטרקציה עירונית המשלבת חיי מסחר ערים עם אופי, צבע ו"ניחוח" אוריינטלי. המתחם מורכב מסימטאות ומבנים היסטוריים ובעלי ייחוד ארכיטקטוני, המיועדים לשיקום ושימור, ומקשר בין דרום תל-אביב ויפו בחלק "היבשתי". השילוב בין שימושי מגורים, מלונאות ומסחר יתרום להעשרת המרקם העירוני.

**פרויקטים מוצעים: הסדרת "שוק הפשפשים" - טיפוח עסקים המשתלבים במהלך של פיתוח יפו כמרכז תיירותי. מדרחוב רזיאל - מדרחוב בית האשל - מדרחוב בסימטאות השוק היווני - מספר רחובות המיועדים לתפקד כהמשכיים ומשלימים את מתחם הרחובות להולכי רגל. פרויקט בית דניאל - בכיכר המזרקה בשדרות ירושלים קיימת תכנית להקמת מרכז תרבותי, בית כנסת ואכסניה.**

**מלונאות: חאן מנולי - רחוב בית האשל, הכשרתו כבית מלון, על ידי שיקום ושימור המבנה. בית האשלים - מלון בשלבי בנייה ברחוב בית האשל. בנייני השק"ם - בשדרות ירושלים ורח' דויד רזיאל, בניינים המיועדים לשימור וניתן להסיבם לבתי מלון. השוק היווני - סימטאות צרות המיועדות לשמש כמדרחוב עם תצפית לכיכר השעון וליים. במרכז השוק קיימת תכנית מלונאות. מתחם ה"משולש" - מגרש ברח' הדואר, אשר ניתן להקים עליו בית מלון. פרויקט אלהמברה - במקום בו שכן בעבר תיאטרון אלהמברה, מתוכנן מלון.**

## **מתחם 3 - יפו העתיקה**

מתחם תיירות אוריינטלי משוקם ומשוחזר, מן האתרים האטרקטיביים בארץ, המהווה את הגלעין ההיסטורי של אזור מטרופולין תל-אביב. המתחם ניצב על גבעה גבוהה יחסית הנשקפת ממקומות רבים מיפו ומתל-אביב. משמש כעין סמל לדמותה של יפו.

**פרויקטים מוצעים: הכנת תב"ע חדשה - שתאפשר התאמות נדרשות. חומת יפו - לאורך רחוב הצורפים ופסטר נמצאים שרידים מהחומה ומשער העיר אשר ניתן לשמרם ולשלבם במסלול הסיור. מוזיאון לעתיקות יפו ובית הסראייה הישן - אשר ברחוב מפרץ שלמה, הממוקמים בנקודה הצופה לים, ראויים לחידוש כמרכזי אומנות פעילים.**

**מלונאות:** בין סימטת המזלות ורחוב העלייה השניה, נמצאים מספר בניינים המשמשים כיום כגלריות ומגורים וכן מבנים ברחוב הצורפים המיועדים למגורים, אשר ראוי לשלב חלק מהם כפרויקט מלונאי. **מגרש חניה ברחוב הצורפים** - ניתן ליעד למלונאות בתוך תחומי העיר העתיקה. **גן המדרון** - יש לשקול הסבת חלק מסוים ממנו למבני מלונאות נמוכים, אשר יזכירו את דמותה של יפו בעבר, כעיר בנויה על גבי מצוק כורכר, היורדת אל קו המים.

#### **מתחם 4 - המתחם הנוצרי**

המתחם הנוצרי שמחוץ לחומות משקף את רציפות הקהילה הנוצרית ביפו ואת חשיבותה לעולם הנוצרי. כלולים בו אתרים הקדושים לנצרות ומספר רב של מבני דת בעלי עיצוב מרשים המיועדים לשימור. המתחם מהווה אטרקציה ארכיטקטונית והיסטורית בנוסף לעיר העתיקה.

**פרויקטים מוצעים:** פתיחת שני רחובות מרכזיים בתחום זה - יהודה הימית ושערי ניקנור - לתוך הנמל, ופתיחת מבטים אל הים מתוך העיר יפו.

**מבנים ואתרים לשימור:** מבנים רבים מן המאה התשע עשרה וביניהם כנסיות ובתי ספר, בעלי ארכיטקטורה מרשימה הראויים לשימור, ואשר ניתן לשבץ אותם במסלול הסיור ביפו העתיקה (אפ"ק, הכנסייה הסקוטית, בית ספר אורים ועוד).

**מלונאות: בית החולים הצרפתי** - שייך לכנסייה הקתולית ברח' יפת, פינת רח' פסטר. קיימות יוזמות למלונאות באתר והפיכתו למלון יוקרתי בנוסח ה"אמריקן קולוני". **בנין המכס** - ברח' יפת, שיפוץ ושיקום עשויים להתאימו למלונאות, למרות "זרותו" לסביבה.

#### **מתחם 5 - הנמל**

בנמל יפו פועלים כיום מחסנים, בתי מלאכה, משרדים ומסעדות. נמל הדייג נוטל חלק חשוב מפעילות הדייג הארצית ומהווה מקור פרנסה לדייגי יפו. בנמל פועלות ספינות שיט קטנות כחלק מן האטרקציה התיירותית אשר יפו מציעה.

**פרויקטים מוצעים:** **מספר מבנים המיועדים למלונאות** - בנין הסטודיות, לבן בונדר, ביוקה. **בתחומי הנמל קיימת תכנית 2578 א' המייעדת:** שיפוץ הרציפים וחידוש תשתיות תת-קרקעיות. שיפוץ המבנים והמחסנים והפיכתם למרכז שירותי מרינה, מרכזים מסחריים ומלונאות. התכנית קובעת כי באזור הנמל תתאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל ותנועת כלי רכב מבוקרת, ובנוסף יפתחו דרכים שיקשרו בין מתחם יפו העתיקה לנמל. פיתוח הנמל יעשה תוך שמירת ערכיו ואופיו, כנמל היסטורי - בין העתיקים בנמלי העולם, לצד תכנית שימור ובחינת כושר הנשיאה של הנמל וסביבתו.

בתכנית שלפנינו מוצע כפרויקט מרכזי יעוד חלק של הנמל, כאתר בו תשוחזר ההגעה לארץ ישראל, לתקופותיה. השיחזור יעשה באמצעים ובכלים המשקפים את היסטוריית העלייה וההגעה בשערי יפו. (בדומה ושיקום אשר נעשה ב- Ellis Island, במדינת ניו-יורק).

### **מתחם 6 - שכונת עג'מי**

שכונת מגורים. עג'מי נותנת ליפו את ה"ניחוח היפואי", מוזיאון חי של ארכיטקטורה ודמויות, השתקפות של תקופות, עדות ומנהגים. **פרויקטים מוצעים: מלונאות -** איתור בנינים למלונאות, בעיקר בצורת פנסיונים ובתי הארחה קטנים. **פתיחת רחובות לים -** בשילוב עם הפרויקטים ב"מדרון יפו", ניתן לבנות חלקית ולעצב את האזור המיושב, ולפתוח רחובות בשכונה לכיוון הים. **חיבור נחל האיילון לים:** כיום החל משרד הפנים בפעילות לתכנון פארק האיילון, פארק מרחבי בדרומה של תל-אביב. קיימת אפשרות להמשיכו בשלוחה ירוקה, מערבה לכיוון חוף הים באזור עג'מי.

### **שילוב תכנית האב לתיירות בתכניות פיתוח יפו**

צוות תכנון יפו, במסגרת תכנון כולל של תל-אביב יפו, שוקד זה מספר שנים על תכנונה הכולל של יפו, בנושאי מגורים ורווחת דיור, הסדרת שירותי תעשייה ומסחר, הסדרת בעיות תחבורה ונגישות, בשימור מבנים, קידום מפעלי תיירות ועוד. עד כה טרם נעשה ניסיון משמעותי להענות לאתגר התכנון התיירותי ביפו - בראייה מקפת וכוללת ומתוך הכרה בחשיבותה של יפו ברמה כלל ארצית. ברור כי ללא מאמץ בקנה מידה ארצי, עשוי הפוטנציאל התיירותי והכלכלי ביפו לרדת לטמיון. קבלת ההנחה כי יפו הנה אחד המוקדים הראשונים במעלה לפיתוח תיירותי, ואולי אף בעדיפות ראשונה בראייה ארצית (לאחר ירושלים), מתחייבת היערכות ושיתוף פעולה בקנה מידה ממלכתי. **משמעותה מתן קדימות ועדיפות ברמה ארצית לפיתוח התיירות ביפו.** הרשויות הנדרשות לקידום הנושא הינן: משרד התיירות והחברה הממשלתית לתיירות, המישלמה ליפו - עירית תל-אביב יפו ומינהל מקרקעי ישראל.

### **פרויקטים עיקריים**

מתוך שפע הפרויקטים המוצעים בתכנית, אותרו ונבחרו אחדים בעלי סכויי היתכנות גבוהים, אשר ניתנים לביצוע ברמת השקעה לא גבוהה, במסגרות משותפות של החברה הממשלתית לתיירות והמישלמה ליפו - עירית תל-אביב יפו

ובלוח זמנים סביר. פרויקטים אלה מסוגלים לעודד קידומה של סביבה תיירותית ויש להם משמעות אורבנית - מעבר לאימפקט התיירותי הישיר. פרויקטים אלו יבוצעו - רובם ככולם - ביוזמה ציבורית. הקמתם תעלה את ערכה ואיכותה של סביבתם הקרובה, ותשמש רקע מתאים ואות חיובי לעידוד היוזמה הפרטית. השילוב בין שני סוגי היוזמות הינו ראשון במעלה בחשיבותו, ותנאי להצלחת התכנית הכוללת.

עשרה פרויקטים עיקריים מוצעים בתכנית שלפנינו:

**שיקום וחידוש כיכר השעון. הקמת נקודת מידע עירונית-תיירותית**

**במבנה השעון עצמו.**

**פיתוח חופי הים כחופי רחצה פתוחים לציבור, וחיבורם לחופי תל-אביב.**

**הקמת טיילת לאורך החוף, בין הנמל לגן צ'ארלס קלור וחיבורה לטיילת**

**תל-אביב.**

**פיתוח טיילת "חומת הים" למרגלות יפו העתיקה ועד הנמל.**

**שיקום חזיתות ופיתוח סביבתי ברחוב בית האשל והפיכתו - יחד עם**

**מבני המלונות שבו, לרחוב תיירותי.**

**פיתוח שוק הפשפשים ושילובם של מבנים מלונאיים בשוק.**

**מסלול צלייני המקשר את הכנסיות, המנזרים והאתרים הנוצריים. (על**

**פי מסמך צוות יפו, עיריית תל-אביב יפו).**

**תאורת אתרים ביפו.**

**שיקום ופתיחת בית שמעון הבורסקאי.**

**פתיחת מבטים לים, במספר רחובות הניצבים לים.**

תאור הפרויקטים, תרומתם ומשמעותם ליפו, מופיעים בחלק האחרון של עבודה

.זז

# א. יפו כעיר תיירות

**ה** עיר יפו הינה אחד המוקדים בעלי הפוטנציאל הגבוה ביותר לפיתוח תיירותי.

הערכה זו מבוססת על שלוש הנחות :

הפוטנציאל התיירותי הגלום בעיר, (חוף ים, מיקום, נמל, ערכי המורשת הבנויה, עברה ההיסטורי של העיר לתקופותיה, והגורם האנושי).  
רמת פיתוח נמוכה (למעט מתחם יפו העתיקה), ובעיקר העדר איכסון תיירותי בכל הרמות.

תרומתו של הפיתוח התיירותי להתחדשות והחייאת העיר, וההזדמנות העומדת כיום לשלבו במהלכי השיקום העירוני.

שני הקצוות הללו, העדר פיתוח מצד אחד, לעומת עושר של אתרים, אווירה, ומיקום מעולה, מביאים למסקנה כי, **יפו מהווה אתר אשר השקעת מאמצי הפיתוח בו עשויה לשאת פירות מידיים**. אין מדובר בתוספת ושיפור של מצב קיים דוגמת ערי תיירות פעילות דוגמת ירושלים או תל-אביב. ביפו מדובר על קפיצת מדרגה; יצירת עיר תיירות חדשה מתוך התשתית והפוטנציאל הקיים, ושילובה במערך התיירותי הארצי. יש להדגיש כי קיימת היום הזדמנות אמיתית לשינוי, בין היתר בשל הפעלת הפרויקט לפיתוח יפו. מדובר בשינוי מבני ואסטרטגי בפניה של התיירות במטרופולין תל-אביב, ושינוי לא פחות חשוב בפניה של יפו עצמה.

בנוסף אחר: הפוטנציאל התיירותי הטמון ביפו נעוץ ביחס אשר נוצר עם השנים בין יפו לתל-אביב. בכל הערים העתיקות בעולם מתפתחות טבעות חדשות סביב הגלעין העתיק. גלעין זה הופך להיות מרכז תרבותי, חברתי ולעתים גם כלכלי, כמרכז עסקים פיננסי. כך הדבר בירושלים, בלונדון, ברומא, ובפריס. העיר העתיקה הופכת להיות אבן שואבת ומקור גאווה לעיר החדשה.

צמיחת העיר המודרנית מן הגלעין ההיסטורי הינה תופעה כלל עולמית. תהליך זה הביא לא אחת לשקיעתו וניונו של המרכז הישן. תופעה זו מלווה בעת החדשה במאמצי פיתוח המכוונים לחידוש ושיקום הגלעין ההיסטורי, ושילובו במרקם העירוני. מרכזים מנוונים ושוקעים זכו לתשומת לב ולריכוז מאמצים, ורבים ממרכזי הערים במערב זכו להשתקם ולשוב להיות אבן פינה בחיי העיר. טיפוח ושיקום ערים עתיקות, ויצירת זיקה מובהקת בין ובין המשך התפתחות העיר המודרנית סביבם, הפכו להיות ענף מקצועי בפני עצמו בתכנון ערים בעת החדשה. יפו יוצאת דופן בצורה מובהקת מכלל זה. הפוטנציאל העצום אשר ניתן לאתר ביפו, טמון ב"תיקון המצב" של אנומליה זו.



יפו, מרכז העיר העתיקה של תל-אביב המתחדשת, נותרה "מחוץ לתמונה". תל-אביב התפתחה בריחוק ובניתוק מודעים מיפו - עקב המתח האתני והפוליטי, למעשה נבנתה תל-אביב כעיר מתחרה ליפו. העיר המתחדשת בנתה לעצמה "תחליפי עיר עתיקה" בדמות ה-city, המרכז הפיננסי והעסקי בדרום העיר, מרכזי הביילוי והקניות במרכז העיר ובצפונה, הפיתוח התיירותי לאורך ציר חוף הים ברחוב הירקון, הפארק המרכזי לאורך נחל הירקון ועד להקמת נמל משלה. גם ההחלטה על מינהל מוניציפלי משותף לשתי הערים, לא הטיבה עם יפו. עירית תל-אביב יפו השקיעה בתל-אביב את עיקר מאמציה, יפו נותרה מאחור, ותהליכי שקיעתה והזנחתה הלכו וגברו. פרויקט שיקום יפו, ועימו כחלק אינטגרלי וחיוני פיתוחה כעיר תיירות, אמור להשיב ליפו את חשיבותה ומרכזיותה, לטוות מערכת קשרים חדשה בין יפו ותל-אביב, ולסייע בהחזרת מעמדה של יפו כגלעין ההיסטורי והתרבותי של מטרופולין תל-אביב.

העבודה הנוכחית אמורה להיות נדבך במסגרת מאמץ כלל ארצי - אשר המודעות אליו הולכת וגוברת מיום ליום - להשבת תשומת הלב למרכזי ערים, להחייאת מרכזים מנוונים ושוקעים ולשילובם מחדש ברקמה האורבנית.

### **תיירות - רקע כללי (על פי מסמך של עירית תל-אביב יפו)**

טרם היווסדה של העיר תל-אביב, היתה כבר שכנתה מדרום, יפו, מקום אכסניה למבקרים רבים. במשך אלפי שנים, התאכסנו עולי רגל שהגיעו לארץ הקודש, בעיר הנמל של יפו, לפני שהחלו במסע לירושלים. במאה ה-19 פעלו מספר ניכר של מלונות ואכסניות ביפו, כגון מלון "קמיניץ" ברח' בוסטרוס (כיום - רחוב רזיאל), אכסניית "ספקטור" ו"חאן מנולי" בקצה השוק היווני, אשר שימש גם מרפאה לעת מצוא.

עם הקמתה של העיר העברית הראשונה, והתפתחותה כמרכז פיננסי ותרבותי, פרח גם בה ענף המלונאות: בשנת 1924 מנתה אוכלוסיית העיר 21,000 תושבים, ופעלו בה 41 מלונות, מאז ועד היום עלה מספר המלונות ל-60, ומספר חדריהם לכ-6000.

תיירים וישראלים רבים מגיעים לעיר לצרכי עסקים ונופש באתרי התרבות והביילוי בתל-אביב. חתך המבקרים בעיר שונה באופיו מן החתך הארצי: למטרות עסקים מגיעים 34% מסך המבקרים (ורק 10% בממוצע הארצי), לתיור 41% (30% ארצי), ולביקורי קרובים - 20% (13% ארצי). מן הנתונים משתמע כי מספר התיירים המגיעים לתל-אביב יפו למטרות עסקים ותיור, גבוה מן הממוצע הארצי.

בין אזורי התיירות העיקריים בעיר, ניתן למנות את יפו העתיקה ושוק הפשפשים, השכונות ההיסטוריות של נוה צדק, כרם התימנים ומרכז העיר,

פארק הירקון וקמפוס האוניברסיטה, שבתוכו ובסביבתו מספר מוזיאונים. צירי תיירות המאופיינים במגוון רחב של שירותי תיירות, בתי מאכל וחנויות, כוללים את טיילת החוף, רחוב הירקון, בן יהודה, גורדון, דיזנגוף ונחלת בנימין. מוקדי התרבות התל-אביביים (תאטרון הבימה, מרכז סוזן דלל למחול ולמוזיקה, בית האופרה החדש, המוזיאונים), משמשים גם הם כמוקדי תיירות ראשיים.

בשנת 1997 נרשמו בעיר כ-2.3 מליון לינות, מתוכן כ-80% תיירים, והשאר ישראלים. מראשית שנות ה-70 עלה מספר החדרים בקצב ממוצע של 2% לשנה, אך משקלה של העיר בסך הארצי ירד: בשנת 1997 היו הלינות 3.11% מסך הלינות הארצי, מספר החדרים הארצי והפדיון 19.5% מסך הפדיון הארצי. תפוסת החדרים והמיטות גבוהה מן הממוצע הארצי, והיא מגיעה ל-73% ו-62% בהתאמה. הפדיון הממוצע ללינה בתל-אביב יפו גבוה בכ-50%-35% מהממוצע הארצי - תלוי בדירוג המלון, ולפיכך, גם אם התפוסה הממוצעת בבתי מלון בתל-אביב יפו אינה גבוהה ביותר, המלונות יקרים ורווחיים יותר מן הממוצע הארצי. כיום נמצאים בתהליך בניה כ-700 חדרי מלון, ובתכנון לטווח קרוב עוד כ-1,600 חדרים. סך כל הפוטנציאל התכנוני לטווח שני העשורים הקרובים מוערך בכ-12,000 חדרי מלון.

פוטנציאל ניכר טמון בפיתוח אזורים ביפו העתיקה וסביבתה, תוך שילוב בתי מלון במבנים קיימים, חלקם מבנים לשימור בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי רב.

באזורים אחרים בעיר, בעיקר במרכזה ההיסטורי, אשר נבנה בין השנים 1920-1940, זוהו למעלה מאלף מבנים לשימור, אשר ניתן להחזירם לפעילות מסחרית על ידי הסבתם לבתי מלון ושימורם במתכונתם המקורית.

שני גופים עירוניים ראשיים פועלים במסגרת עירונית: הרשות לתיירות, מסחר ותעשייה, ובה העמותה לתיירות של עיריית תל-אביב יפו, הפועלים בעיקר בנושאי שיווק תיירות ושיתוף פעולה בין גורמי תיירות שונים, וחברת "אתרים", שהיא חברה ממשלתית - עירונית, הממונה על פיתוח תיירות בעיר, בדגש על פיתוח חוף הים למטרות בילוי, נופש וספורט.

מינהל ההנדסה של עיריית תל-אביב יפו, בשיתוף חברת "אתרים" והרשות לתיירות, מסחר ותעשייה (באמצעות העמותה לתיירות תל-אביב יפו), עוסקים זה מספר שנים בקידום נושאי תיירות שונים בעיר. נושאים אלה נוגעים לשני תחומי טיפול עיקריים: תכנון תיירותי בכלל, ופיתוח תשתיתי בפרט.

מחירי הקרקע הגבוהים בעיר, מקשים על מימוש השימוש המלונאי, בהשוואה למגורים, עובדה המחייבת פיתרון ייחודי לעיר: מלבד תיקון חוק עידוד השקעות הון, ניתן לשלב כלים פיננסיים נוספים, כגון "פחת מואץ" למבנים לשימור, או הקלות מס אחרות.

בתל-אביב יפו, קיימים מבנים רבים בעלי חשיבות היסטורית וארכיטקטונית. חלק ניכר מהם, כ-1,500 מבנים הוגדרו במספר תכניות מפורטות כמבנים לשימור בדרגות שימור שונות. לעיריה לא ניתן עד כה הכלים הפיננסיים להתמודד באופן רציני עם בעיית השימור. גם חוק עידוד השימור, המאפשר הפקעת בניינים מידי בעליהם, לא הבטיח את הסיוע הכספי לכך. ההתמודדות עם בעיה זו נעשית כולה בעזרת אמצעים עירוניים בלבד, לעיתים על-ידי הבטחת השימור באמצעות תוספת זכויות בניה. יש לבדוק, במסגרת תכנית המתאר העירונית ובמסגרות אחרות, את האפשרות לשימור מתחמים שלמים בהם כלול מספר רב של בניינים לשימור.

### **השלכות**

הקשר בין יפו ותל-אביב הינו ברור ומובהק. עוצמת הפיתוח התיירותי בתל-אביב מקרינה ללא ספק על סיכויי הפיתוח ביפו. אין מדובר במשיכת תיירות לאזור מרוחק וחסר תשתיות. התיירים נמצאים בפועל באזור, בתל-אביב רבתי, וכל שנתר הוא "הטייתם" לכוונה של יפו. במילים אחרות, יפו אמורה להנות מתנועת התיירות הערה המתרחשת בסמיכות מיידית אליה, ומן התשתית וההוויה העירונית בכללה: נגישות, עסקים ומסחר, תרבות ובידור, מינהל ושרותים ציבוריים מפותחים.

## ב. תיירות מטרופולינית

התכנית לפיתוח התיירות ביפו, רואה ביפו מוקד תיירות אורבני מובהק.

תפיסה זו עולה בקנה אחד עם תפיסות תכנוניות ארציות באשר למדיניות פיתוח התיירות בישראל. תמ"א 12, תכנית המתאר הארצית למפעלי תיירות ושטחי נופש, טבעה את המונח "תיירות אורבנית", כתצורת התיירות המתאימה ביותר לתנאיה של ישראל. מדיניות פיתוח בר-קיימא בתכנית האב לישראל בשנות האלפיים רואה בתיירות העירונית את צורת הביטוי הנכונה של המושג פיתוח בר קיימא של התיירות, באשר תיירות אורבנית אינה מהווה מטרד ועומס על המשאבים המצומצמים של טבע, נוף, ושטח פתוח.

"ערי תיירות" בעולם, אשר אינן גדולות בהרבה מירושלים או מתל-אביב קולטות עשרות מליוני תיירים לשנה. הן מהוות בכך דוגמא ליכולת של מתחמים מצומצמים בגודלם לקלוט היקפי תיירות גדולים, בהערכות ותכנון מושכלים. גישה זו מתיישבת עם השינוי בתפיסת מיקום מרכז הכובד של התיירות. עד שנות השמונים נתפסה התיירות כאמצעי מפלט מהחיים העירוניים, והתרכזה בעיירות מרפא, בחופים, בהרים ובאתרי קיט. כיום, הולך וניכר משקלה של התיירות העירונית, תיירים בכל העולם נוהרים אל מרכזי הערים הגדולות, לחזות ולהשתתף בחוויה העירונית על מרכיביה הארכיטקטוניים, החברתיים והתרבותיים. נהירה זו של התיירים לערים הגדולות, הביאה לשינוי רב משמעות בכלכלתן, בהחייאת אזורים שוקעים ומנוונים, בתרומתם לפעילות המסחרית ובהזרמת אוכלוסיות חדשות ותוססות למרכזי הערים. בכך היה לתיירות חלק חשוב בבלימת שקיעתן של ערים גדולות ומנוף לצמיחה, שיקום והתחדשות. בסקירת ספרות אשר נערכה עבור משרד התיירות בנושא (שוכל נ. 1998), מננים הכלים העיקריים שננקטו לשיקום מרכזי ערים בעזרת תיירות:

א. בניית בתי מלון - הקמת בתי מלון נוספים במקומות שונים במרחב המטרופוליני, בדגש על ריכוז בתי מלון בעיר המרכזית, כולל הסבת ייעודם של מבנים.

ב. פיתוח אטרקציות תרבותיות - הקמה של אטרקציות תרבותיות חדשות כגון מוזיאונים, בתי אופרה, תיאטראות וכד'. כדרך להגדלת האטרקטיביות של העיר ובכדי לענות על הביקוש לצריכת מוצרי תרבות.

ג. שיקום רבעים היסטוריים - שיקום אזורים בעלי ארכיטקטורה והיסטוריה מעניינות כך שאזורים אלו ישמשו כמוקדים אטרקטיביים למבקרים ותיירים. השיקום מלווה בדרך כלל גם בשינוי יעודי הקרקע לשימושים הפונים יותר לכיוון התיירות ושימושי פנאי.

ד. **עידוד ענף הכינוסים והירידים** - בעקבות תהליכי גלובליזציה של הכלכלה, התרבות, המחקר וכו'. קיימת בעולם מגמה של גידול בכמות הכינוסים והירידים הבינלאומיים. נמצא כי תייר קונגרסים מוציא פי שתיים וחצי מתייר רגיל. מכאן הענין הרב בהקמת מרכזי כינוסים בסביבה העירונית.

ה. **מתחמים משולבים** - העירוב בין שימושי הקרקע השונים יוצר ביניהם תמיכה קבועה מבחינה כלכלית וחברתית. שילוב של שימושי קרקע במרכז העיר, מביא לכך שהמרכז אינו ננטש בשעות הערב ובסופי שבוע. השיקום באזורים אלה מתאפיין בשילוב של מספר שימושי קרקע עיקריים: מגורים, פנאי, מסחר ושרותים.

ו. **אירועי על** - אלו אירועים בקנה מידה גדול בהקשר של פנאי ותיירות הקשורים בבניית תשתיות ומתקנים (כגון: אולימפיאדות וירידים עולמיים). משך התרחשותם קצר והם בעלי השלכות ארוכות טווח על הערים המארחות אותם.

רעיונות אלו זכו למימוש ולהצלחה בערים רבות בעולם. מרכיבי הנוסחא היו דומים למדי: הסבת מבנים היסטוריים לאתרי תיירות וחלקם אף לבתי מלון, שיקום ופיתוח שווקים עתיקים וציוריים, פיתוח הנמל העתיק לצרכי עגינת ספינות נוסעים ופיתוח הרציף כאזור תיירותי מובהק, הפיכת רחובות למידרחובים, ויצירת כלים סטאטוטוריים וכלכליים מתאימים לעידוד יזמות בכיוונים האמורים. יש להדגיש כי בערי תיירות גדולות קיים עירוב שימושים מתמיד בין יעודי התיירות ובין היעודים ה"עירוניים" לכאורה. התיירים והתושבים משתמשים ונהנים מאותם השירותים והמערכת העירונית כולה מסתייעת ומשתבחת מערוב תחומים זה.

### **הפיתוח התיירותי כמנוף לשיקום מרכזי ערים בישראל**

כלים אלה, בעוצמות שונות ובשילובים שונים, עשויים להתאים לשיקום מרכזי ערים בישראל. למעשה כבר כיום ניתן להצביע על דוגמאות מוצלחות לצורות פיתוח אלו; נחלת שבעה בירושלים הפכה להיות מתחם תיירות פעיל והומה, תוך שיקום מבנים מוזנחים, והעלאת ערך הנכסים. רחוב נחלת בנימין נמצא בראשיתו של פיתוח תיירותי אורבני, אשר הכוונה נכונה שלו, ובשילוב איכסון תיירותי עשוי להפוך למתחם תיירותי משולב בפעילות עירונית. על פי הערכתנו נמצא ביפו הפוטנציאל המבטיח ביותר מבחינת תיפקוד הפיתוח התיירותי, העשוי להשתלב ולהועיל לשיקומה והתחדשותה של עיר אשר התקיימו בה תהליכים של הזנחה ושקיעה.

התיירות מנצלת את האטרקציות העירוניות המקומיות, את כח העבודה המצוי במקום, ואת ההזדמנות העירונית - העובדה כי קהל המבקרים הפוטנציאלי מצוי בעיר ובסביבתה.

תכניות הפיתוח המפורטות ביפו, יקבעו כלים ותמריצים לעידוד ולשיקום מרכזיים עירוניים באמצעות התיירות. ניתן להגדיר מיכלולים לשימור, המתאימים לפיתוח תיירותי - ציבורי בכלל, ולאיכסון תיירותי בפרט. מיכלולים אלה יקבלו מעמד של אזור פיתוח מועדף ברמה העירונית, תוך שימוש בכלים פיננסיים ומשפטיים מתאימים, בדרך של תמריצים, פחת מואץ, הקלה בארנונה בשנים הראשונות, תוספות זכויות בנייה, בשיקום רחובות ושיפוץ חזיתות ועוד. דגש מיוחד יושם על הסבת מבנים היסטוריים ובעלי ערך עיצובי וחזותי מיוחד, למבנים מלונאיים, (לצד שמירה על ערכיו הארכיטקטוניים של המבנה), ובכך תועשר חווית התייר, במגע ישיר עם ההיסטוריה והמורשת המקומית.

# ג. עקרונות תכנון

## עיר, היסטוריה, תרבות

**ח** שיבותה ההיסטורית של יפו אינה נופלת מזו של עכו, אשקלון או טבריה. יפו מייצגת תקופות רבות ומגוונות בתולדותיה של ארץ-ישראל, ולה חשיבות מבחינת מיקומה ותיפקודה ההיסטוריים. אף-על-פי-כן לא זכתה לעלות כראוי לה על המפה התרבותית של ישראל, וערכיה לא באו עד כה לידי ביטוי. התכנית המוצעת תבקש להאיר את מקומה של יפו, ולבסס את הפיתוח המוצע, בין השאר, על איכויותיה של יפו כעיר היסטורית ומרכז תרבות ישראלי ברמה הארצית. בכך תתרום יפו לפלח תיירות "איכותית" אשר הוגדר בתמ"א 12, כפלח התיירות המתאים והמועדף לתנאיה של מדינת ישראל. התחומים המגוונים בהם מצטיינת יפו: תרבות, דת, מסורות אתניות, בידור וקרבה לחוף הים, מתיישבים עם המגמה של תיירות רב ממדית או רב תכליתית. כך מוצע מגוון של נושאי עניין לתייר המבקש לשלב בביקורו תרבות, טיול ונופש, וכל זאת במרכזו של מטרופולין תל-אביב, בסמיכות לעולם העסקים, התרבות וההוויה הישראליים.

## מטרות

לתכנית שלפנינו שתי מטרות על.

האחת: להשיב ליפו את מעמדה כאתר תיירות מוביל בקנה מידה ארצי. לתייר הפוטנציאלי יוצעו אטרקציות, חוויות ועיסוקים אשר יותירו אותו לפחות יום שלם ביפו. מעבר לכך - יפו תציע מקומות לינה המהווים גורם אטרקטיבי בפני עצמו, והתייר ישהה בהם מספר לילות, כבסיס וכנקודת מוצא לסיורים באזור או אף בירושלים. לאנשי עסקים תהווה יפו בסיס נעים ונוח, ובעל נגישות טובה למרכז העסקים בתל-אביב, תוך חשיפתם לאוירת המקום המיוחדת של יפו. כפועל יוצא יותיר אחריו התייר והמבקר סכום נכבד אשר יוסיף לכלכלת העיר והתעסוקה בה.

השניה: התיירות תהיה מנוף בפיתוח העירוני הכולל ביפו. גורם חיוני בחידוש פניו, שיקומו והחייאתו של מרכז עירוני אשר הלך ושקע עם השנים. לפיתוח התיירות יהיה תפקיד ביצירת עיר רבת פנים ומגוונת, שיש בה עירוב שימושים, מגורים עסקים ומסחר, תרבות ובידור, להנאת תושביה והתיירים המבקרים בה כאחת.

## דימוי

ליצירת דימוי עירוני ייחודי, המבדיל עיר מסוימת מאחיותיה, ערך תיירותי ראשון במעלה, שהרי אין כל חוויה וטעם בשהייה במקום שהוא "כל מקום" ללא איכות, ייחוד וזהות משלו. בעולם בו גוברת הסטנדרטיזציה ואתרי מגורים הופכים להיות יותר ויותר דומים זה לזה, בולטת הנוכחות של ערים ששמרו על ייחודן. ערי תיירות רבות משקיעות הרבה במסעות פרסום ושיווק, על מנת להציג את הצדדים הייחודיים להן. ליפו מאפיינים המבדילים אותה בצורה מובהקת מסביבתה הבנויה והמציגים אותה כעיר שונה ומיוחדת. תכנית האב לפיתוח התיירות, ביחד עם תכנית השיקום והפיתוח העירונית, יאתרו וידגישו את המיוחד והמבדיל לחיזוק התדמית והזהות המקומית.

נקודה חשובה בעיצוב הדימוי העירוני המחודש, הינה השאיפה ליצור תרבות עירונית "מתונה" ונקייה - בהשוואה לעיר התעשייתית, הסואנת והמזוהמת. הדימוי העירוני, האיכותי מסייע במשיכת אוכלוסייה חזקה, תעשיות מתוחכמות וכמובן מבקרים ותיירים. סגירת חלקים ניכרים בפני כלי רכב תסייע בכל ספק בכיוון האמור.

## מיקום

יפו הינה המשכה הישיר של העיר תל-אביב, מרכז העסקים והתרבות הישראלי. תל-אביב תופסת חלק ניכר משוק התיירות הארצי, כ-6000 חדר וכ-2.3 מיליון לינות לשנה, המהווים כ-20% משוק התיירות. ביפו לעומתה, אין ולו חדר איכסון תיירותי אחד (למעט אכסניית נוער נושנה בת 14 חדר). דיכוטומיה קיצונית זו אינה מובנת, בעיקר נוכח האטרקטיביות הגבוהה של יפו; עיר נמל קדומה, מבנים אוריינטליים, חוף ים ובעיקר אווירה ים-תיכונית וייצוג תרבות חיים ומסורת אותנטית. התכנית המוצעת רואה כמטרת על את **שילובה של יפו בתיירות מטרופולין תל-אביב**, תוך ניצול הסמיכות, הפוטנציאל התיירותי והערכים המיוצגים על ידי יפו. בסופו של דבר תהיינה יפו ותל-אביב מקשה תיירותית אחת, בהשלימן האחת את רעותה.

## המוצר התיירותי

ביקורי תיירים ביפו אינם חורגים ממסגרת של סיור קצר בין שעה עד שעתיים. במרבית המקרים מצטמצם הסיור לביקור בשוק הפשפשים, בגבעת יפו העתיקה ובתצפית נוף לעבר הים והעיר תל-אביב. יפו היתה בעבר הלא רחוק מן האטרקציות התיירותיות המרכזיות בישראל, לתיירים ולמבקרים ישראליים כאחד. עם השנים ניכרת ירידה בחשיבותה. התייר אינו לן ביפו, ואינו מותיר בה



אלא סכום זעום בלבד. גם המבקר הישראלי חשוף כיום לאתרים מתחרים: מרכזי הבילוי והבידור בלב תל-אביב, אתרי קניות ומסחר גדולים בגוש דן וכו'. על-פי התכנית הנוכחית יהיה המוצר התיירותי שתציע יפו בעל אופי שונה ונבדל ביחס לתיירות העירונית המודרנית של תל-אביב; אופי האיכסון, האטרקציות, המבנים, הרחובות והשווקים יהיו בסגנון ובאופי המקומיים וייצגו את הסביבה האוריינטלית, את האווירה הפתוחה והנינוחה של עיר ים-תיכונית. אווירה זו תיצור קוטב נגדי ומשלים לקצב החיים המהיר בתל-אביב. הביטוי הפיסי יהיה בארכיטקטורה, בשיקום ושיחזור מבנים, בהחייאת הנמל ובהפיכתו למרכז תיירות, בפתיחת מבטים מן העיר אל הים, וביצירת "האווירה התיירותית" הכוללת. פיתוח מקומות לינה במקום, עשויים להשאיר את התייר באזור למספר ימים נוספים, ובנוסף לקלוט פלחי שוק תיירותיים חדשים אשר יהיה להם עניין בצורת שהייה ובילוי זו. מסלולי הטיול ביפו, קשירת האתרים בהכוונה נאותה, הירידה לים, אוירת הנמל וההיתערות החברתית בתושבי יפו, כל אלה הם מיסודות האווירה התיירותית המיוחדת אשר תגובש ביפו.

### **הבטים חברתיים**

פיתוח התיירות הינו אחד הנדבכים בפיתוח הכולל של יפו. התיירות אינה מטרה בפני עצמה; היא גם מכשיר כלכלי, חברתי, ותעסוקתי לקידומה ורווחתה של האוכלוסייה המקומית.

אחד מיסודות התכנית שלפנינו הינו שילוב הקהילה בכל שלבי התכנון והפיתוח ובעיקר בתעסוקה הנגזרת מן התיירות. הקהילה המקומית תהנה גם מן האטרקציות, הפעילות המסחרית-תיירותית והמרחבים התיירותיים אשר יפותחו לרווחת התושבים (שטחים פתוחים, מתקני ספורט ונופש, מסעדות ומקומות בילוי, שווקים, פסטיבלים וארועי תרבות וכו'). יש לזכור כי הפיתוח התיירותי - עירוני אינו מופנה בלעדית לסקטור מסויים. לצד המבקרים והתיירים הנהנים ממנו, יהנו ממנו גם תושבי המקום אשר ירוויחו ישירות משינוי התדמית, מהעלאת רמת השרותים והנגישות ומההזדמנויות התעסוקתיות והכלכליות החדשות הנפתחות בעקבות הפיתוח.

### **יתרונות יחסיים**

לתכנית שלפנינו מספר יתרונות יחסיים, המסוגלים לקדם אותה ולהביאה לידי מימוש בקלות יחסית. יתרונות אלה הם:

**מזעור עלויות מול מקסום תועלות** - מיקומה של יפו, בשכנות לעיר תיירות ראשית קיימת ופועמת, מהווה יתרון מבחינת תשתיות הקיימות ברובן (כבישים, מסילות רכבות בעתיד, תשתיות עירוניות) ועלויות קטנות יחסית לתועלות

הצפויות. בנוסף עשויים יחסי גומלין עם העיר הגדולה תל-אביב להביא בקלות יחסית יזמים לפיתוח יפו.

**פיתוח קרקעות יקרות ובלתי מנוצלות** - הכנת תכנית כוללת לפיתוח יפו בהיבט התיירותי שלה, תתרום להמראה ולפיתוח הקרקעות הבלתי מנוצלות ביפו, להעלאת ערכן של הקרקעות וניצולן בדרך המיטבית. תכנית כוללת לפיתוח התיירות עשויה לתרום לעידוד יזמות פרטית בהשקעה בפרויקטים תיירותיים. פיתוח של מסחר ומוקדי בילוי ימשכו פעילות לאזורים אלו ויאיצו את תחייתם של אזורים מנוונים כיום.

**פרויקט פיתוח ושיקום יפו** - המתבצע זה שנים אחדות כפרויקט משותף של עיריית תל-אביב יפו - מינהל מקרקעי ישראל, באמצעות חברה מנהלת, מהווה כיום הזדמנות לקידום פיתוחה של יפו. ממטרות הפרויקט:

שיקום פיסי של המבנים תוך הטבת תנאי הדיור של האוכלוסייה במקום. שיווק זכויות בניה על גגות ובחלקות מבנים קיימים במיוחד לאוכלוסייה במקום.

בניית מוסדות ציבור וחינוך לרווחת האוכלוסייה במקום ולתוספת האוכלוסייה.

חידוש ופיתוח דרכים, תשתיות ושטחים ציבוריים פתוחים לשיפור תנאי הסביבה והקמה של מערכות התשתית שתאפשרנה בניה נוספת.

במסגרת הפרויקט רחב המימדים, ניתן להוסיף כמטרה מרכזית פיתוח אתרי תיירות, אשר יש להם ערך מוסף גבוה בהעלאת הערך הכולל של דימוי העיר, ומכאן ערך כלכלי ישיר בהשבחת הנכסים המשוקמים.

## ד. כלים לתכנון ולפיתוח

**ה** חלטה חיובית בצומת ההחלטות לכוון פיתוח תיירותי ביפו, מחייבת הערכות

מתאימה לפרויקט בקנה מידה ארצי. ביסודו של מהלך כזה אמורים לבוא כלים בסיסיים, מסלולי תכנון מגוונים ואמצעי תקצוב וביצוע. אלה יפורטו להלן.

### כלים

**תכנון:** תכנית פיתוח מקיפה, אשר תראה את התיירות כחלק ממכלול החיים בעיר, וכמנוף ועזר לשיקומה של עיר שהיתה התהליכי שקיעה. תכנית אשר ניתן לגזור מתוכה תכנית מתאר כללית ותב"ע מקומיות או לפחות השפעה על רמת התכנון המקומית, הקלה ושינויים בתכניות מאושרות לכוון יעודים תיירותיים. מתן העדפה ובלעדיות ליעודי שטח לתיירות בכלל ולמלונאות בפרט. "ניקוי" תבעו"ת המייעדות מגרשים למלונאות ולמגורים כאחד, והכוונתם ליעוד בלעדי לתיירות.

**תקצוב:** הבטחת תקציבי תכנון וביצוע לטווח ארוך, ובעיקר לתשתיות הציבוריות, אשר תשמנה בסופו של דבר רקע ותמיכה ליזמויות הפרטיות. קישור תכנוני ותקציבי בין התשתית הציבורית והיזומה הפרטית.

**העדפה:** הכרזתה של יפו, ולמעשה אותם מתחמים אשר יוגדרו כמתחמי תיירות בתוכה, כ"אזור פיתוח מועדף" מן הבחינה התיירותית, החברתית והסביבתית. הכרזת מבנים היסטוריים כאזור פיתוח מועדף, ברמה הנקודתית, מתן הקלות בארנונה ומיסים ליעודים תיירותיים ועירוניים - ציבוריים.

**מודעות:** יצירת מודעות ואוירה ציבורית אוהדת, של תושבי יפו, תושבי תל-אביב ומרכז הארץ, והממסד התכנוני הארצי. הצגת תכנית הפיתוח התיירותי כפעילות מובילה של המישלמה ליפו - עירית תל-אביב יפו - כנדבך משמעותי בשיקום ופיתוח יפו, וכתרומה לחידוש והחייאת "גלעין" העיר תל-אביב. התכנית תוכר כפרויקט מרכזי ברמה הארצית, של משרד התיירות והחברה הממשלתית לתיירות.

**שיתוף פעולה:** תיאום מסגרות פעולה בין הרשויות הנוגעות בנושא: המישלמה ליפו, משרד התיירות, מינהל מקרקעי ישראל, בקידום פרויקטים תיירותיים, באירגון משותף ותיאום פעולות. תיאום זה יכלול גם מדיניות הקצאת קרקעות לטובת יעודים עירוניים - ציבוריים ותיירותיים.

## מסלולים

הכנת התכנית לפיתוח התיירות ביפו, תהיה משולבת בצורה הדוקה עם התכנון הכולל של העיר. יחד עם זאת יש לראותה כמנוף ומקדם רב עוצמה בפיתוח העירוני. התכנית מציגה שני מסלולי תכנון מקבילים:

**א. מסגרת כללית:** מסגרת התכנון תכלול תכנית אב מקיפה (תכנית רעיונית), תכנית פיתוח, והמלצות לתכנון מתארי מקומי, או שינויים בתכניות קיימות. מסגרת זו תהווה מכשיר לשילוב וקישור לתכנון הכוללני וגג לתכניות המפורטות הנגזרות ממנה.

**ב. תכניות פיתוח מפורטות:** תכניות מפורטות לקידום ופיתוח שורה של אתרים נמצאות כיום בשלבים שונים של תכנון עד ביצוע, והם נזכרים בתכנית שלפנינו. (דוגמאות: תכניות עגימי, מתחם המשטרה, הסראייה, שער יפו, הנמל, יפו העתיקה ושוק הפשפשים). תכניות אלה ראויות להיות משולבות בתכנית כוללת אשר דרכה ניתן יהיה לראות במבט אחד את התמונה כולה, ולקבל מושג מקיף על התפתחות העיר. ניתן יהיה להתקדם בתכניות הפיתוח המפורטות ואף להביאן לידי מימוש וזאת עוד ללא השלמתה של התכנית הכוללת.

תכנית האב לפיתוח התיירות, מחלקת את יפו לששה מתחמי תיירות. מוצע כי כל מתחם יימסר לתכנון מפורט על פי התפיסה התכנונית וההגבלות המנחות. צורה זו מבוצעת כיום בפועל בפרויקט שיקום ופיתוח יפו. התכניות המפורטות יציגו יעדים כמותיים (לתקופה של חמש שנים עד עשר שנים), מבחינת איכסון תיירותי, שיקום רחובות, פיתוח אתרים ומסלולים, פינויים דרושים וכו'. תכנית האב לפיתוח התיירות ביפו תהיה חשופה לציבור, הן המקומי והן המקצועי לביקורת ולתגובות, בשל חשיבותה ומרכזיותה ברמה הכלל ארצית.

## מישורי פעולה

התכנית שלפנינו מגדירה שני מישורי פעולה ויצירת קשר מובנה ביניהם:

**יזומה ציבורית:** יצירת תנאים תכנוניים נוחים, בדרך של הקלה בתכניות כאשר מדובר ביעודים תיירותיים. הקלה בשינויי יעוד ממגורים לאיכסון, ומאידך שמירה קפדנית על היעודים התיירותיים ואי הסבתם ליעודים אחרים.

העלאת רמת התשתית העירונית: שטחים ציבוריים פתוחים, חזיתות מבנים, שיקום מבנים ואתרים היסטוריים לשימור, מדרחוב, שילוט, תאורה, מבנים ציבוריים, חוף הים, חניה והסדרת נגישות. נושאים אלה יבוצעו בכספים ציבוריים: החברה הממשלתית לתיירות, המישלמה ליפו - עירית תל-אביב-יפו ובמסגרת פרויקט פתוח יפו.

**יזמות פרטית:** הקמת פרויקטים תיירותיים ביזמות פרטית ובסיוע המקובל (בעידוד והשתתפות הקרן לעידוד השקעות הון), תוך הגדרת יפו, או מתחמים

מסוימים בתוכה כאזור פיתוח מועדף מן הבחינה התיירותית והחברתית. במסגרת זו יוקמו בתי מלון, אתרי מסחר, תרבות ובידור, צירי סיור וטיול, שיקום והסבת מבנים ישנים לבתי מלון וכו'. בצורה זו ניתן יהיה להגדיר מבנים לשימור, מכלולים מעניינים, קטעי חוף וכדומה כ"אזורים בעלי עדיפות גבוהה לפיתוח", במסגרת ההגדרות המקובלות.

**שיתוף בין היוזמה הציבורית והפרטית:** ביכולתן של הרשויות לסייע בידי היוזמה הפרטית, כאשר זו תואמת ועונה אחר הדרישות התכנוניות ומקדמת את שיקום העיר, כך לגבי קידום תכניות, פתרון בעיות מקומיות בדרכים של איחוד וחלוקה, תשלומי פיצויים וכיוצא באלה. היוזמה הפרטית - כאשר היא מגובה על ידי הרשויות בפעולות משלימות, תתמודד ביתר קלות עם סיכונים ואי ודאות, הכרוכה בהשקעות ניכרות. מנגנון של שיתוף פעולה בין היוזמה הציבורית והפרטית הינו תנאי הכרחי לקידומה של התכנית.

# ה. תמונת העתיד

**פ**רק זה מבקש להציג "תמונת עתיד", דמות מראה פניה של יפו בעוד כעשר עד

עשרים שנה, בהתגשם מפעלי השיקום, הפיתוח והשימור המתוכננים. "תמונת עתיד" זו אינה בגדר נבואה או חזון. תפקידה לתת בידינו מושג בדבר הדמות אותה עשויה יפו ללבוש, אם אכן יקרמו הרעיונות המובעים כאן עור וגידים. התמקדות ביעד מכוון וברור, תקל בהתוויית דרך התכנון ושלבי קבלת ההחלטות.

## תחזית התיירות לישראל

ארבעה עד חמישה מיליון תיירים צפויים להגיע לישראל לקראת תום העשור הראשון של שנות האלפיים (בתנאי יציבות ושלוש בינאזורי). התיירות תחזק את מעמדה כתעשייה מספר אחת בעולם ובישראל. מדינת ישראל תהיה ערוכה לקליטת מספר התיירים הגבוה, בתשתיות, אמצעי אכסון וכח אדם מקצועי נדרש.

מערך התיירות בישראל מתמקד ב"תיירות מטרופולינית" המתרכזת בערים הגדולות וסביב האטרקציות הראשיות. פילוח השוק אינו שונה בהרבה מן הפילוח הרווח כיום. קהלי היעד העיקריים מרוכזים סביב ביקור, סיור וצליינות, כאשר לצידם מתפתח מימד נוסף של תיירות נופש לאורך החופים. במסלול התיירות "הקלאסי" לא נפקד מקומה של יפו. לצידן של ירושלים, טבריה, ונצרת, הופכת יפו להיות אחת מערי התיירות המרכזיות בארץ.

## התיירות ביפו

בתל-אביב יפו יהיו קיימים כ-10,000 חדרי מלון, מתוכם שיעור של 10%-20% חדרים בתחומי יפו. בתי המלון ביפו יהיו במספר ריכוזים גדולים וכחלק ממתחמי תיירות רחבים יותר, לצידם של אתרי בילוי, אטרקציות ומסחר, מעורבים במגורים של תושבי יפו - ותיקים כחדשים.

מסלולי הליכה יקשרו בין תל-אביב ויפו. בהליכה נינוחה המשלבת מוקדי עניין בדרך: טיילת תל-אביב ממשיכה לכיוון יפו, בהליכה רציפה לאורך החוף דרך טיילת "חומת הים" עד לפאתי הנמל. משם, דרך כיכר גדולה הפתוחה לים, נמשכת ההליכה לכיוון נמל יפו ומדרון יפו. הכיכר המרכזית, הנקשרת לכיכר השעון מוקפת בתי קפה, מסעדות, חנויות, ובתי מלון, בה מתקיימים אירועי רחוב, מסחר הומה, הליכה ותצפית לעבר הים ופעילות בכל שעות היום והלילה.

בצידה של הכיכר, בבניין הסראיה ובמבוא בנין הקישלה, מרכזי מבקרים ומידע המכוונים את התיירים והמבקרים לסיורים מודרכים ועצמאיים ברחובות יפו ואתריה.

ביפו נמצאים כמה מבתי המלון היקרים והאיכותיים בארץ, לצידם של מלונות עממיים. בבית החולים הצרפתי, ובבניין המשטרה שוכנים בתי מלון בנוסח "המלך דוד" או "אמריקן קולוני". בתי הארחה יוקרתיים, אשר ניתן להציע לאורחים רמי מעלה ולתיירים אניני טעם במטרופולין תל-אביב. במלונות ישולבו תנאים מודרניים, לצד מבנים, ריהוט וסגנון אוריינטלי. מלונות מסוג זה יכולו מספר מאות חדרים, והם יובילו את הקו היקר, אשר לצידו מתקיימת תיירות עממית יותר. המלונות העממיים ישכנו בבנייני השק"ם, חאן מנולי, בית האשלים, בנין המכס, מבני מערכת הביטחון במתחם עמיעד ועוד. בתי מלון אלה יהיו ברמה בינונית-גבוהה, (שלושה עד ארבעה כוכבים), ובסך הכל כ-1000 חדר ומעלה המהווים את חוט השדרה התיירותי של העיר. קבוצה נוספת מהווה המלונאות השוכנת לקו המים ובעיקר בשטח הנמל ומחסני הנמל. המיקום המיוחד במינו, כמעט יחיד מסוגו בארץ, כאתר תיירות פעיל בתחום נמל דייגים שוקק חיים מעלה את ערכם הסגולי של אמצעי האיכסון במקום. החוויה התיירותית הנוצרת משילוב של עיר עתיקה, נמל אותנטי ההווי המקומי של פעילות הדייגים, יוצרים מקום ואווירה מיוחדים במינם. המלונות הללו יהוו אטרקציה בפני עצמה לתיירים כמו למבקרים ישראלים אשר יבקשו לבוא ולחוות את חייה של עיר נמל השומרת עדיין על מאפיינים מקוריים.

בשכונת עגימי יוקמו מספר פנסיונים קטנים, המשתלבים באווירת המקום ונוטלים את חלקה של תיירות עממית עירונית, לצידם של מבנים נוספים באזור השוק. פנסיונים אלה, מהם חדשים ומהם בבניינים שמורים ומחודשים, בסדר גודל של 30-60 חדרים, ובסך הכל מספר מאות חדרים, משלימים את התמהיל התיירותי הרצוי.

האוכלוסייה המקומית - ערבית כיהודית, משולבת במקור התעסוקה החדש - התיירות. תושבי המקום משתתפים בייזום, הקמה, בנייה, שיקום ושיפוץ האתרים, באחזקתם, בטיפעולם ובממשק התיירותי השוטף. לעיר מתווספים כ-3000-5000 משרות בתחום תעשיית התיירות, בבתי המלון, במסעדות, באטרקציות, בטיפול בחופי הים, במערכת הסעות, באזורי המסחר ועוד. נושא זה יהווה תרומה משמעותית להעלאת רמת החיים, התעסוקה והרווחה הכוללת לתושבי יפו.

מדרון יפו ישוקם. בראש המדרון, לצד מחסני הנמל, ניצב מתחם מלונאי גדול, השוכן כצוק בנוי על חומות טובלות במים וממשיך בכך את קווי המתאר הקלאסיים של יפו - כעיר בנויה היורדת אל הים. המתחם משקיף על הנמל,

ובמידה מסויימת על החלק הנמוך של בתי העיר - בעיקר שכונת עגימי הציורית, ומשתלב בנמל ובאווירתו ובשכונת עגימי ואתריה.

המפוצצים אשר נוצרו עם סילוק הפסולת וייצובה בשולי המתחם, מהווים חוף נוח, נעים ומוגן למרגלות בתי העיר - מפלט ומרגוע מן העיר הסואנת. חופים אלה משמשים הן את תושבי יפו, והן את התיירים הממלאים את בתי המלון בקו החוף ובעיר הפנימית. גם לבאים אל אזורי המסחר, שוק הפשפשים ודומיו, אפשרות להגעה נוחה לחופי הרחצה, ושהייה נינוחה בהם. בהשבתם של חופי הרחצה יהיה משום תיקון המעוות אשר נגרם ליפו כאשר במשך כעשרים שנה כוסו חופיה בפסולת.

העיר העתיקה פותחת את שעריה, הגבולות החדים והברורים בינה ובין חלקי יפו האחרים מיטשטשים, ויפו הופכת להיות מתחם תיירות רחב ידים. בעיר העתיקה משולבים מספר אתרי איכסון מלונאי, המחיים ומעוררים את התרדמה בה שרוי המקום חלק גדול משעות היממה. מתחמי המלונאות משתלבים במבנים קיימים וחדשים - במתחם הצורפים, במגרשי חנייה פנויים, ויתכן אף בחלקו של המדרון הפתוח היורד אל הים (מדרון שהיה בעבר בנוי כולו וסימל את דמותה של עיר בנויה היורדת של הים).

רחובות יפו מפנים את פניהם אל הים. בכל מקום בו ניתן הדבר משוקם תוואי הרחוב כך שניתן יהיה להלך בו בדרך ישירה ובמבט מתמשך אל קו המים. כך ברחוב רוסלאן המסתיים בכיכר גדולה על הים, כך ברחוב יהודה הימית, הנמשך כשדרה רחבת ידיים אל הים, ומגיע אליו בסופו של דבר במורד תלול, אך ישיר אל שטח הנמל, וכך ברחוב פסטר, היורד אל כיכר גדולה (במקומו של תיאטרון גשר כיום) המשקיפה אל הים. שכונת עגימי משוקמת מערבה לרחוב קדם, ופונה באוריינטציה מזרח מערב אל הים. רחובות השכונה נפתחים אל חופי הרחצה החדשים המשוקמים אשר למרגלות מדרון יפו והשכונה נהנית מחדש מחוף ים וזרימת אדם אליו.

יפו העתיקה וחלקים ניכרים ממתחמי התיירות הסמוכים אליה, הופכים להיות אזורים להולכי רגל, הסגורים בפני תנועת מכוניות. צורה זו נהוגה בערים עתיקות וצפופות ברחבי העולם, והיא הולכת ותופסת מקום רב יותר בשיקום והחייאת ערים עתיקות במערב. הדבר נכון לגבי יפו בה מתחם התיירות קטן ממדים, מישורי ברובו ומתאים לתנועה רגלית.

התנועה הרגלית והעדר המכוניות, הזיהום והרעש, מהווים גורם אטרקטיבי בפני עצמו בעיקר לתיירות הפנים. תנועת המבקרים הערה, צבעי השווקים, האווירה הנינוחה ותנועת אדם ערה ותוססת, מקנים למקום את ייחודו.



מגרשי חנייה תת-קרקעיים ממוקמים בשערי הכניסה ליפו, ותחבורה ציבורית יעילה חודרת למספר צירים ראשיים או סמוך אליהם.

יפו משמשת מרכז כנסים ואירועים, בהשלמה לעיר העסקים הראשית - תל-אביב אך בסימן ניבדל ממנה. בעיר מתרכזים אירועים בעלי ייחוד ואופי המתאימים לאווירתה של יפו - פסטיבלים ואירועים אומנותיים בסימן האוריינט, או בגוונים אותנטיים. כנסים ואירועים הנדרשים לנושאים כמו שיקום ערים עתיקות, הסדרה של מערכים אורבניים ישנים, ארכיטקטורה ישנה וחדשה, ובכלל - האתגר בשילוב החדש עם שיקום ושיחזור הישן - שיקום מפגעים עירוניים, החייאת נמלים עתיקים וכיוצא באילו. נושאים אלו יש בהם יתרון מובהק ליפו, כמוזיאון חי ודינאמי, הממחיש בעצם קיומו והתפתחותו את הנושאים האמורים.

מבקרים רבים באים לחזות ולחוש בחוויית ההגעה לשערי ארץ-ישראל, כפי שהתקיימה במשך דורות בנמל יפו. חלק מן הנמל - ביבשה ובים מוקדש לתכלית זו, ומוסיף מימד היסטורי ותרבותי לתיירות ביפו.

נחל האיילון בתוואי ההטיה השמור לו, עובר ומתפתל בין בתי העיר, בדרומה של שכונת עגימי. פארק האיילון ממזרח, בן כ-8000 דונם, הכולל גם את מתחם "מקווה ישראל", המשמש פארק מרכזי לתושבי דרום המטרופולין, נמשך אל תוככי יפו ומכניס את אווירת הפארק והשטחים הפתוחים אל לב העיר. נחל האיילון, בדומה לאחיו הצפוני - הירקון, משמש ריאה ירוקה פנימית אינטנסיבית ביפו. זרימת המים והטיילת אשר לגדות הנחל אך מוסיפות לעושרו של המקום. למימד צפון דרום של חוף הים והטיילת לאורכם, נוצר עתה מימד נוסף של מזרח מערב, המחזק את האוריינטציה המוצעת של שיקום רחובותיה של יפו, כעיר אשר פניה לים.

# ו. מתחמי תיירות ביפו

**מ**תחם תיירות כמושג תכנוני, הועלה בתמ"א 12 - תכנית המתאר הארצית

למפעלי תיירות ושטחי נופש. משמעותו - מתחם בעל אופי תיירותי בו מתקיימים מספר שימושי קרקע המסייעים ומשתלבים ביעודי התיירות. מתחם תיירות על פי תמ"א 12 יידרש - כולו או חלקו - לתכנון-על כולל.

תפיסה זו עלתה תוך איבחון אזורים בהם מתקיימת פעילות בלעדית של תיירות או אזורי מסחר ומשרדים, ואשר הביאה לשקיעה וירידה באיכויות המקום. (הניכור וההפרדה באזור המלונות באילת, הידרדרות אזור המשרדים סביב בורסת היהלומים ברמת-גן, ועד לסטריליות של רובע התיירות בעיר העתיקה ביפו.)

כבר בשנות השישים הצביעו חוקרים על יתרונותיהם של המתחמים המשלבים שימושי קרקע שונים המסייעים האחד בידי השני. השילוב של מגורים באזורי תיירות ומסחר, מביא לתנועה ונוכחות מתמידים של אנשים בעונות המתות של התיירות, בשעות הפסקת הפעילות המסחרית. עירוב השימושים מהווה מבחינה זו יתרון רב ערך, הן מבחינה התיירותית והן מבחינה אורבנית. תפיסה זו ננקטה בתכנית הנוכחית, תוך הדגשת האופי והייחוד בכל מתחם ומתחם.

תכנית הפיתוח המוצעת מחלקת את החלק המערבי של יפו, בו מרוכזים אתריה התיירותיים, לששה מתחמים נפרדים, המשלימים זה את זה ויוצרים תמונה אינטגרלית של מרקם אורבני ופיתוח תיירותי.

בפרקים הבאים מתוארים בפרוט המתחמים, גבולותיהם ואפיונם, יתרונותיהם האורבניים והתיירותיים, תיפקודיהם העיקריים, לצד מגבלותיהם, התכניות הקיימות בהם, אלו המאושרות, ואלו אשר בהליכי תכנון ובשלבם רעיוניים, רשימת הפרויקטים המוצעים במתחם, ולבסוף - המלצותיה של התכנית הנוכחית והערכה בדבר ישימות, עדיפות ושלביות ביצוע. שפע התכניות הרעיוניות, והדינאמיות הרבה בהתפתחותן לא איפשר להקיף את כל החומר המצוי, ולפיכך משקפת הסקירה וההמלצות המלוות אותה מצב ביניים, אשר ילך ויתעדכן בהמשך. עוד נציין כי בשלב הנוכחי לא נעשתה בדיקה כלכלית והערכת ישימות מפורטת לפרויקטים המוצעים. נושאים אלה ייבחנו לקראת הכנתן של תכניות המתחמים והפרויקטים המוצעים.

על מנת ליצור רצף קריאה בהיר בשפע המתחמים והפרטים הרבים הבונים אותם, נקבעה מסגרת תיאורית אחידה לכל מתחם. מסגרת זו מהווה "כרטיס ביקור" של המתחם והיא כוללת את הסעיפים הבאים:

תיאור כללי, אופי ודימוי

מיקום וגבולות

תיפקודים עיקריים

מצב תכנוני קיים ומוצע

פרויקטים מוצעים

סיכום והמלצות

המפה בעמוד הבא מציגה את ששת המתחמים המוצעים ביפו. מפה מפורטת של כל מתחם, המציגה גם את מיקום הפרויקטים המוצעים בו, מובאת בנפרד בסעיפים המתארים כל מתחם ומתחם.





# מתחם 1

## השער ליפו









## מתחם 1 - השער ליפו

תיאור כללי, אופי ודימוי

שער יפו מאופיין באלמנטים התיירותיים המצויים בו ובהגדרת תחומו,

ככניסה ראשית לעיר, המהווה את "חלון ראוה" ליפו. במתחם אלמנטים מונומנטליים ותיירותיים, כיכרות רחבות ופתוחות, מבנים היסטוריים אשר שמשו כמבני ציבור (הסראיה, מגדל השעון והקישלה), אזור הסעדה, מסחר ותרבות. שער יפו מקיים את הקשר לחופי הטיילת ולכיוון נווה צדק, באמצעות רחוב רזיאל, ובכך מתחבר המתחם ישירות עם מאפיינים עירוניים ברורים ומהווה חוליה מקשרת בין תל-אביב ליפו. "שער יפו" מהווה נקודת מוצא או נקודת סיום לסיורים ביפו.

### מיקום וגבולות

אזור התפר בין החלק הדרומי של טיילת תל-אביב ואתריה, ובין המרקם האורבני של יפו.

מערב - חוף הים ורח' רוסלאן

מזרח - כיכר השעון

דרום - הצטלבות רח' יפת וכיכר השעון

צפון - הצטלבות רח' חזון איש והכובשים (אזור בית האצ"ל)

### תיפקודים עיקריים

שער יפו - מבוא וכניסה ליפו. הכניסה ליפו דרך מתחם זה יוצרת את הדימוי הברור של יפו, המבדיל אותה מתל-אביב.

חוליה מקשרת בין יפו ותל-אביב בדמות הטיילת וקו החוף הנמשכים ברצף מתל-אביב, ומגיעים ליפו דרך השער לאזור כיכר השעון, שוק הפשפשים, הנמל ויפו העתיקה.

תפקודי מסחר, שירותי מלונאות, הסעדה, חנייה, מרכזי מידע ומבקרים, המשמשים כמבואה מרכזית בשעריה של יפו.

### מצב תכנוני קיים ומוצע

**מצב תכנוני קיים** - על חלק מהשטח חלות שתי תכניות בנין עיר ישנות ותקפות תכנית מספר 479 ותכנית מספר 606 על חלק מהשטח כבר חלה תכנית בנין עיר חדשה, תכנית 2572 מפורטת (מאושרת) "כיכר השעון". התכנית מיעדת את מבנה המשטרה (הקישלה) בכיכר השעון למתחם מלונאי, ואת מבנה הסראיה ומגדל

השעון כבניינים מיוחדים המיועדים לשימושים בעלי אופי ציבורי, כגון מרכז מבקרים ומידע ומדרחוב באזור כיכר השעון.

**מצב תכנוני מוצע -** תכנית 2634 "השער ליפו" (לפני מתן תוקף, אדר' פיטר בוגוד) אשר משנה את יעוד השטחים בהן חלות היום תכניות 479 ו-606. תכניות אלו מייעדות שלושה מבנים למלונאות בין רחוב הכובשים לחוף הים, ויצירת המשך לטיילת תל-אביב מבית האצ"ל לאורך קו החוף, עד לחיבור עם רחוב העלייה השניה (המיועד בתכנית כ'דרך מיוחדת' - דרך בה עדיפות להולכי רגל, ותנועת כלי רכב מוגבלת לנמל יפו וליפו העתיקה). החוף יפותח כהמשך לחוף הרחצה שמצפון.

### **פרויקטים מוצעים**

**המשכיות הטיילת -** טיילת תל-אביב מסתיימת כיום בגן צ'ארלס קלור סמוך למבנה על שם עמיחי פייגלין - מבנה האצ"ל. מכאן ואילך ממשיך הכביש העובר בצמוד לטיילת, דרומה לכיוון יפו, כשהחוף מוסתר מעבר לשורת מבנים המשמשים לתעשייה, מסחר ומלאכה והרחוב מנותק כליל מן הים.

מגן צ'ארלס קלור דרומה תוחם את רצועת החוף החולית מצוק כורכר תלול, ולאורכו נבנית כיום טיילת המשכית לאורך קו החוף של יפו עד לנמל. סמוך למפגש החוף החולי עם רחוב רציף העלייה השניה (המופיע בתכנית כ'רחוב מיוחד' - דרך שבה עדיפות להולכי רגל), קיים מזח דייגים הבולט עד קו המים ולאחריו קטע חוף חולי הנמשך עד טיילת רציף העלייה השניה. מעל נקודת חיבור זו שוכן אולם ארועים 'אריאנה' אשר על פי תכנית 2634, מיועד להריסה. במקום מבנה זה, מציעה התכנית ליצור כיכר אשר תדגיש את החיבור בין טיילת תל-אביב ובין הטיילת היפואית. על פי התב"ע ויוזמות קיימות, המבנים סביב הכיכר (אלה המשופצים ואלה האמורים להיבנות במקום מבנה אריאנה) ישמשו להסעדה ולבילוי, ומן הכיכר יובילו מדרגות אל הטיילת וחוף הים. למרגלות הטיילת תפותח חזית מסחרית הפונה לכיוון החוף.

**חוף הים -** פיתוח חופי הים כחופים ציבוריים פתוחים, למרגלות בתי המלון של שער יפו, המצטרפים לחופי תל-אביב ונמשכים עד לכיוון החוף הסלעי הסמוך לנמל.

**בניין הסראיה -** רח' יפת כיכר השעון. בניין הסראיה הוקם בשנת 1897 במקום הבניין הישן שבתוך העיר העתיקה. הבניין נבנה בפאר רב ושימש את עיריית יפו לאחר מלחמת העולם הראשונה עד שפוצץ בידי ארגון הלח"י.

בתב"ע 2572 (מאושרת) מופיע הבניין כמגרש מיוחד שיעודו לשימושים בעלי אופי ציבורי.

מוצע לשקם את מבנה הסראיה ולהפכו למרכז מבקרים ונקודת מוצא לסיורי תיירים ביפו, וכאטרקציה תיירותית בפני עצמה (על פי הצעת צוות תכנון יפו - עיריית תל-אביב-יפו), אלא שהדבר כרוך בהשקעות כבדות ביותר.

**כיכר השעון** - רח' יפת. מגדל השעון נבנה בשנת 1901 בכיכר המרכזית של יפו כציון למלאת שלושים שנה לשלטונו של הסולטאן התורכי עבדול חמיד השני. המגדל שופץ בשנת 1965 על-ידי עיריית תל-אביב יפו. בתב"ע 2572 מופיע המגדל כמבנה מיוחד שיעודו לשימושים בעלי אופי ציבורי, התכנית מציעה להפוך את כיכר השעון והכביש סביבה למדרחוב. בצידה המערבי של הכיכר יישמר מעבר לרכב ציבורי מכיוון תל-אביב דרומה.

מוצע לבחון את האפשרות להציב בתוך מבנה מגדל השעון נקודת מידע תיירותית, שתחלוש על הכיכר כולה, ולמעשה על הכניסה ליפו.

### **מלונאות**

**"שער יפו"** - תב"ע 2634. מתוכננים שלושה מבנים למלונאות על גבי מגרש בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ששטחו 10 דונם בין קו החוף לרחוב הכובשים. מבנה אחד בשטח של 10,000 מ"ר, מבנה שני על שטח של 5,000 מ"ר ומבנה שלישי בשטח של 2000 מ"ר. הוראות התכנית קובעות כי גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות. כיום השימוש הוא למטרות מסחר ומלאכה כשחלקם מהווים מטרד ממשי על חוף הים. סמוך למתחם המלונאי מייעדת התכנית מגרש חנייה תת-קרקעי נוסף עבור באי חוף הרחצה.

**פרויקט המשטרה** - ברחוב רזיאל 20. שטח המגרש 3 דונם, בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ובשימוש משטרת ישראל. המצב כיום: מבנה קיים בשטח של 3000 מ"ר המיועד בחלקו לשימור בתב"ע תקפה מס' 2572. ניתן יהיה להוסיף בניה עד לכ-7500 מ"ר ומרתפים לשימוש מלונאי. יש להדגיש כי זהו אחד המקומות היחידים בכל תכניות מתאר יפו שבו מיועד שטח מסויים למלונאות בצורה בלעדית.

## סיכום והמלצות

מתחם שער יפו הינו בדרגת השימויות והעדיפות הגבוהה ביותר לקידום פיתוח תיירותי. הסיבות לכך:

זמינות סטטוטורית - חלקים ניכרים משטח המתחם מיועדים בלעדית בתכניות המתאר ליעודי מלונאות ותיירות.

מרבית הקרקעות הן בבעלות מינהל מקרקעי ישראל. ניתן לשאוף לכך שהחלטות ברמה ממלכתית תייעדנה קרקעות מדינה לצרכים תיירותיים ללא כוונה לקבל תשואה כלכלית מיידית.

הקשר לתל-אביב. אלמנט החיבור בין יפו לתל-אביב, על קו המים, בחופי הים, ובצירים היבשתיים, חיוני להגדרה ועיצוב יפו כעיר תיירות המשכית לתל-אביב. מתחם שער יפו ממלא אחר חוליה חסרה זו.

רמת אטרקטיביות גבוהה של האתרים. הכיכר הנפתחת אל הים, חופי הים, מגדל השעון, מבני הסראיה והקישלה ועוד. לכולם סמיכות מיידית לאתרי תיירות קיימים ומגוונים; מתחם יפו העתיקה, שוק הפשפשים והנמל.









# מתחם 2

## שווקי יפו





## מתחם 2 - שווקי יפו

תיאור כללי, אופי ודימוי

**א**זור סימטאות צרות וציוריות שבחזיתן עסקים זעירים (מסחר ומלאכה).

מהם בעלי אופי עירוני תיירותי - חנויות לממכר עתיקות, שטיחים, חפצי אומנות, בתי אוכל, ומהם תעשייה ומלאכה זעירה, שחלקם מהווים מטרד סביבתי מובהק. למרות מגבלותיו מהווה האזור מוקד משיכה, בעיקר לתיירות פנים ותיירות יחידים.

### מיקום וגבולות

צפון - רח' רזיאל

דרום - רחובות יהודה מרגוזה ועולי ציון

מזרח - שדרות ירושלים

מערב - כיכר השעון

### תפקודים עיקריים

המסחר, ובעיקר האופי המיוחד של "שוק הפשפשים" מהווה אטרקציה עירונית המשלבת שוק ציורי והומה, חיי מסחר ערים עם אופי, צבע ו"ניחוח" אוריינטלי, יחיד מסוגו במרכז הארץ. סימטאות ומבנים היסטוריים ובעלי ערך ארכיטקטוני. חלק ניכר מהם מיועד לשיקום ושימור. קשר לתל-אביב בחלק "היבשתי", ובעיקר קשר לשכונת נווה צדק, פלורנטין ולמרכז המסחרי - עסקי של דרום תל-אביב. שילוב בין שימושי מגורים, מלונאות ומסחר יתרום להעשרת המרקם העירוני ולפעילות באזור במשך כל שעות היום.

### מצב תכנוני קיים ומוצע

מצב תכנוני קיים - תב"ע 2572 "כיכר השעון". התכנית מייעדת לשמר, ברמות שונות, את חלקו הגדול המרקם האורבני הקיים, ובכללו את שלושת בנייני השק"ם, כאזור "מגורים מיוחד" עם אפשרות לפנסיון. מבני הכנסיה המרונית, חאן מנולי, השוק היווני ומבנים נוספים בעלי ערך אדריכלי מיועדים לשימור. בינוי מיוחד מתוכנן בשטח "המשולש" הכוללת אפשרות לפנסיון. "שוק הפשפשים" יתרחב לשטח פתוח בסמוך למיקומו הנוכחי, ותחתיו יוקם חניון תת

קרקעי. מספר רחובות מרכזיים יהפכו למדרחוב בשילוב שיפוץ ארכיטקטוני של החזיתות.

### **פרויקטים מוצעים**

**הסדרת "שוק הפשפשים"** - בשוק ובסביבתו מתנהלים חיי מסחר ססגוניים. אולם השוק בתיפקודו הנוכחי מהווה מטרד תחבורתי קשה לאזור: בעלי החנויות פורשים את מרכולתם על המדרכות ואף על הכבישים, לצידה של התחבורה הבינעירונית המאסיבית העוברת בסימטאות הצרות. מוסכים ובתי מלאכה באזור מהווים מטרד מבחינת איכות הסביבה. לפי תב"ע 2572, מוגדר שטחו של השוק כיום כאזור מסחרי (שוק). התכנית מציעה להרחיב את השוק למגרש פנוי סמוך בשטח של 1.5 דונם ומתחתיו חניה תת קרקעית. מאידך קיים יתרון לא מבוטל במקומו הנוכחי - שימור צביון ייחודי ואוריינטלי המושך מבקרים רבים.

אין ספק כי השוק נזקק ל"מתיחת פנים" וחידוש. טיפוח עסקים המתאימים ומשתלבים במהלך של פיתוח יפו כמרכז תיירותי, ותימרוץ לעסקים המהווים מטרד להתפנות לאזורים אחרים. חידוש ועיצוב חזיתות עסקים, יצירת מדרחוב בצירים מתאימים, ועל פי תכניות קיימות.

**מדרחוב רזיאל** - בצידי הרחוב בנייני מגורים בעלי חזית מסחרית. על פי התכנית יסגר רח' דוד רזיאל לתנועת כלי רכב. ברחוב זה נמצא בנין השק"ם המיועד לשימור בשטח המוגדר בתכנית כאזור לתכנון מיוחד. רח' רזיאל מקשר בין מרכז יפו - כיכר השעון, דרך שדרות ירושלים עד לשכונת נוה-צדק בתל-אביב. דרכו ניתן לחזק את הקשר והזיקה בין הערים. בשכונת נוה-צדק המשומרת והציורית, במושבה האמריקאית ובשכונת פלורנטין ערכים ארכיטקטוניים ודימוי המהווים אטרקציה לתיירים ומבקרים. כך יוצר רצף תיירותי שימשך דרך מסלולי הליכה בין תל-אביב ליפו. בנוסף לכך רחוב רזיאל ידגיש את הקשר בין יפו לבין מרכז העסקים בדרום תל-אביב דרך המשכיותו לרחוב אילת והרצל. מסלולי הליכה לתיירים ישולבו בסימטאות אזור מסחרי צבעוני וער.

למיקומו של בית הספר לאמנויות "מכון אבני", ברחוב אילת הסמוך, עשויה להיות השפעה על התעוררותו של האזור ובתנאי שתועמק ותודגש מעורבותו וזיקתו של בית הספר עם הסובב אותו.

**מדרחוב בית האשל** (הדרך לירושלים) - מהווה המשך למדרחוב כיכר השעון. הרחוב שימש בעבר את עולי הרגל שיצאו משער העיר העתיקה של יפו לכוון ירושלים. לאורך הרחוב מבני מגורים ובתי עסק - השוכנים במבנים אשר לחלקם ערך היסטורי וארכיטקטוני. החזיתות מיועדות למסחר וחלקן מיועד לשימור

ועיצוב מחודש. שני בתי מלון נמצאים היום בתהליכי שיקום וחיידוש מתקדמים ברחוב זה - "בית האשלים" ו"חאן מנולי" (ראה פירוט בסעיף המלונאות).  
**אזור השוק היווני** - מספר סימטאות בין רחוב בית האשל, כיכר השעון, רחוב בן יאיר ומרזוק ועזר מיועדים לתפקד כהמשכיים ומשלימים את מיתחם הרחובות להולכי רגל.

### **מלונאות**

**חאן מנולי** - רח' בית האשל מספרים 1-39. החאן היה בבעלות משפחת מנולי הארמנית. בסוף המאה ה-19 שימש כאכסניה לעולים חדשים ובני מושבות שהגיעו ליפו למטרות עסקים, לאחר מכן נמכר ליהודי בשם סרול. הבנין המרשים בעל חזית הקשתות היה במצב מוזנח ומתפורר במשך שנים רבות, פרט למיפלס התחתון המשמש לבתי מלאכה. תב"ע 2572 מסמנת אותו כמגרש מיוחד, ומייעדת אותו למטרות ציבור ולשימור. חאן מנולי נרכש לפני מספר שנים בידי יזם (אמנון צבן), המכשירו כבית מלון תוך שיקום ושימור המבנה. ראוי לציון הדאגה לשיחזור פרטים ולשימוש בחומרים מקוריים בשיקום המבנה. הכוונה להופכו לבית מלון האמור לשמור על אותנטיות ולשחזר את אוירת "הימים ההם", וכל זאת מתוך רמה גבוה של תיפעול מלונאי.

**בית האשלים** - מלון בשלבי בנייה ושיקום ברחוב בית האשל 5 (היזם אלי אילן). מיקום מעולה בלב הכניסה ליפו ותצפית טובה לים ולחלק גדול מיפו. בעת חפירת המרתפים נתגלו במקום מבנים עתיקים מן התקופה הביזאנטית. מבנים אלה נחפרו, תועדו, כוסו ברצפת זכוכית ויהוו בעתיד חלק מרשים מקומת הכניסה למלון. המיקום, רמת הבינוי, התצפית לים, והאטרקציה בקומת הקרקע מהווים יתרונות בולטים למלון.

**בנין השק"ם** - ברח' דוד רזיאל מס' 6. מבנה בן 4 קומות. שטח של 2,500 מ"ר. הבנין בבעלות השק"ם, מיוחד ונמצא במיקום מרכזי. על-פי הצעת צוות יפו, עירית תל-אביב-יפו מיועד הבנין לשימור. תב"ע 2572 מייעדת את המיבנה למגורים או מלונאות ("פנסיון"). יודגש כי מצב סטאטוטורי זה מביא במצב העניינים הנוכחי לשימושי נדל"ן אחרים, אטרקטיביים יותר מבחינה כלכלית בהשוואה למלונאות. הבטחת היעוד התיירותי מחייבת יעוד בלעדי לנושא בתכנית המתאר.

תכנית הפיתוח הנוכחית ממליצה לייעד מבנים למלונאות בצורה **בלעדית** על מנת להבטיח מימוש היעוד התיירותי.

**שני בנייני השק"ם** - בשדרות ירושלים, מספרים 4 ו-6, האחד כולל שטח של 1,800 מ"ר בנוי והשני בשטח של 500 מ"ר בנוי. על-פי התכניות הקיימות מיועדים המיבנים לשימור. בתב"ע 2572 היעוד הינו אזור מגורים או פנסיון.

**הכנסיה המארונית** - רח' מרזוק ועזר פינת רח' רזיאל. מגרש ששטחו 3 דונם בבעלות הכנסיה המארונית. חלק מהמגרש ריק ובחלקו מבנים לשימור. סה"כ הבניה המותרת 6,500 מ"ר, לפי תב"ע 2572. השימושים המותרים גם כאן הם מגורים ומלונאות.

**השוק היווני** - בין הרחובות שמעון הצדיק, מרזוק ועזר, בית האשל וכיכר השעון. המגרש שייך לכנסיה היוונית אורתודוכסית ושטחו 6 דונם. המבנים המרכיבים את השוק הינם בני קומה אחת, ומיועדים לשימור. כיום מאוכלסים המבנים בעסקים קטנים ובתי מלאכה. לפי תב"ע 2572 קיימת אופציה להוספת 2.5 קומות עליונות, ושיפוץ קומות קיימות. השטח הבנוי כיום הוא כ-7,000 מ"ר. התכנית מיעדת 7,000 מ"ר נוספים לבניה. מקומו של המתחם הבנוי על מערך סימטאות צרות המיועדות למדרחוב עם תצפית לכיכר השעון ולים, יאפשר לפתח את המתחם כאזור מלונאות ותיירות.

**מתחם ה"משולש"** - רח' הדואר מספר 5. מגרש פנוי ששטחו 1.5 דונם. תב"ע 2572 מיעדת בניית שני מבנים למגורים או לפנסיון בשטח כולל של 2,500 מ"ר והותרת שטח ציבורי פתוח. גם כאן מוצעת הסבת היעוד להקמת מבנה מלונאי **בלבד**, רעיון המקובל על צוות יפו בעיריית תל-אביב יפו.

**ראוי לציין כי בשולי המתחם, בשדרות ירושלים מתגבשות שתי יזמויות חשובות:**

**פרויקט מלון אלהמברה** - במקום בו שכן בעבר תיאטרון אלהמברה, מתוכנן להקמה מלון בן כ-200 חדרים (מתכנן אדר' אורי שיטרית). לפי תב"ע 2606, אשר אושרה סופית בנובמבר 1997.

**פרויקט בית דניאל** - בכיכר המיזרקה בשדרות ירושלים יוקם מרכז תרבותי, בית כנסת ואכסניה ביוזמת הקהילה הרפורמית האמריקאית. הפרויקט יהיה דומה בהיקפו למתחם ה"היברו יוניון קולג'" אשר בירושלים. תב"ע 2606 מאפשרת את הקמתו. הקרקע הועמדה לרשות הקהילה הרפורמית על ידי עיריית תל-אביב-יפו.

#### **סיכום והמלצות**

הקמתם בפועל של שני בתי מלון במתחם שווקי יפו, הינה אות מבשר טוב לסיכוייה של התיירות באזור. יוזמה זו ראויה לברכה וסיוע, ונדרשת בעיקר עקב מצבו הלקוי של רחוב בית אשל. הרחוב - למרות האטרקטיביות והציוריות שבו, מרובים בו מטרדים הנדרשים להסדרה. שיתוף פעולה בין יזמות פרטית להקמת מלונות - בבנייני השק"ם, בשטח המשולש ועוד, בשילוב עם שיקום תשתיות, השקעה בחזיתות, בניית מדרחוב והסדרת התנועה, פינוי, מטרדים וכו', תביא

ליצירת גרעין תיירותי, מלונאי ומסחרי אשר עקב מיקומו האטרקטיבי יוסיף ויתפתח.

חידוש ופיתוח שוק הפשפשים הינו פרויקט-על רחב מימדים, אשר יימשך בודאי על פני טווחי זמן ארוכים, ויידרש לאורך נשימה וסבלנות. מדובר בקשר עם גורמים רבים, בעלי נכסים וזכויות במתחם, אשר יידרשו להשתלבות או פינוי במתכונת החדשה של השוק. הנעת התהליך כרוכה בנכונות ושיתוף פעולה מצד גורמים רבים בעיריה, במנהל מקרקעי ישראל ובמשרד התיירות, וכן בשיתוף יזמים פרטיים אשר יטלו חלק בתהליך תוך סיכוי לראות שינוי ורווח בסיומו. חידוש השוק יעשה בשיתוף פעולה ובהסכמה עם הסוחרים ובעלי המלאכה הנמצאים בו. תשומת הלב למרקם החברתי, טיפוחו ושילובו בפיתוח המחודש, ומניעת זעזועים חברתיים, הינם תנאי להצלחת הפרויקט.

שדרות ירושלים מהווים ציר עירוני מרכזי ביפו, המצוי אמנם בשולי המתחמים התיירותיים הנזכרים, אך מהווה חוליה מקשרת ביניהם, המוסיפה את המימד האורבני המובהק ליפו. חלקו הצפוני של הרחוב מרכז סביבו מבנים מרשימים ופונקציות עירוניות תיירותיות: קולנוע נגה, בניין הדאר המרשים ומולו כיכר מוארכת ובה מבנים משוחזרים. בקרן הרחובות ירושלים - שלמה מסתיים בינוי ואיכלוס פרויקט "חצרות יפו" (אדר' אורי שיטרית) הקולט אוכלוסייה חזקה ועסקים. לפרויקט נוכחות המחזקת ומוסיפה למימד האורבני ביפו ולקשירתו לתל-אביב.











# **מתחם 3**

## **יפו העתיקה**









## מתחם 3 - יפו העתיקה

תאור כללי, אופי ודימוי

ל יפו העתיקה אשר בין החומות צורת אליפסה התחומה על ידי הים והרחובות

יפת ופסטר. האלמנטים העיקריים במתחם הם: שרידי הבתים של יפו העתיקה, "עתיקות יפו" במרכז המתחם, ושורת המנזרים לאורך החוף. הפעילות העיקרית כאן תכוון להעשרת האזור באכסון תיירותי, בחיבור לאזורים אחרים - על פני ציר רחוב יפת בין "שוק הפשפשים" לבית החולים הצרפתי ופתיחת ציר חוף הים בדמותה של המשך טיילת תל-אביב עד הנמל.

יפו העתיקה היא יפו אשר בין החומות. אחת הערים העתיקות בעולם. תמונה זו של יפו, הנשקפת מן הים, עיר בנויה, על גבי מצוק כורכר גבוה, היורד במתינות אל הים, קבועה בתודעה ההיסטורית, והפכה להיות לסמלה של העיר. עד מחציתה של המאה הנוכחית היתה יפו עיר שוקקת חיים, לצידו של הנמל - שערה העיקרי של ארץ ישראל. יפו העתיקה היתה עיר צפופה, בה סימטאות ובתים מגובבים לצד בתי מידות ובנייני ציבור. בימי המאורעות פרץ הצבא הבריטי לעיר והרס חלק גדול מביתה. לאחר מלחמת השחרור נהרסו בתים נוספים רבים בעיר העתיקה, וגבעת יפו הפכה להיות שטח פתוח, פרוץ ומוזנח שנודע בשם "השטח הגדול".

בשנת 1960 קמה החברה לפיתוח יפו העתיקה אשר נטלה על עצמה את שיקום העיר. עיקר פעולותיה: שימור העיר האוריינטלית והקמת אטרקציות תיירותיות: מסעדות, נמל דייגים, סימטאות ציוריות, גלריות ומושבות אמנים. כל אלה הפכו את יפו לאחד מאתרי התיירות הבולטים בישראל. לצד ההצלחה בהפיכתה של יפו לאתר תיירותי נוצרו במקום מגבלות שעיקרן באופי החד-מימדי, הריחוק וה"סטרייליות" של המתחם. דיירי הסימטאות הם קבוצה קטנה של אומנים, וניכרת העדרה של אוכלוסייה מקומית תוססת ומגוונת - משפחות, צעירים וילדים, אשר תבא במגע עם התיירים. בעלי החנויות והגלריות הפנו עצמם לקהל יעד של תיירות חוץ. צירוף זה יוצר את הרושם שהעיר העתיקה היא מקום אקסלוסיבי לתיירים בלבד ללא מגע של חיי יום פעילים. אפשר להניח שהתיירים חשים באוירה קרירה זו, ואולי זו אחת הסיבות להתמעטות המבקרים או לשהייה פחותה של המבקרים באזור.

העיר העתיקה של יפו ירדה מגדולתה כאתר תיירות-חוץ מרכזי בישראל, בעיקבות תחרות מצד ערים עתיקות - בירושלים, עכו, טבריה, ומרכזי בידור ומסחר בעיקר בתל-אביב. יחד עם זאת עשוי הגלעין המטופח והמושקע של העיר העתיקה לשמש בסיס לחידוש התיירות ביפו על אתריה ומתחמיה. פריצת

הגבולות של יפו העתיקה, וחיבורה עם מתחמי יפו האחרים הם תנאי ראשון במעלה לכך.

### **מיקום וגבולות**

צפון - רציף העליה השניה, כיכר השעון

דרום - רחוב פסטר

מזרח - רחוב יפת

מערב - הנמל

### **תיפקודים עיקריים**

מתחם תיירות אוריינטלי משוקם ומשוחזר, מן האתרים האטרקטיביים בארץ.

הגלעין ההיסטורי של אזור מטרופולין תל-אביב יפו. המתחם ניצב על גבעה גבוהה יחסית הנשקפת ממקומות רבים מיפו ומתל-אביב בעיקר מחופי הים, משמש כעין סמל לדמותה של יפו - עיר היורדת אל הים.

### **מצב תכנוני קיים ומוצע**

תב"ע מאושרת מספר 606 "העיר העתיקה". תכנית ישנה משנות השישים, אשר היוותה בסיס לשיקום ופיתוח יפו העתיקה. התכנית כוללת יעודי סטודיות ומגורים לאומנים, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ואטרקציות, אך אינה מאפשרת מלונאות בתחומה.

### **פרויקטים מוצעים**

**חומת יפו** - חומת יפו נהרסה כמעט כליל לקראת סוף המאה ה-19. אבני החומה שימשו לבנין בתי יפו, ובעיקר לבניית הבתים אשר לאורך רחוב יפת. כיום נותרו מן החומה שרידים בחלקה המזרחי של העיר העתיקה, לאורך רחוב הצורפים ורחוב פסטר, בדופן הצפונית של בניין הקישלה ולאורך רציף הנמל. השרידים ניצבים לצידו של מגרש חנייה ומוסתרים בחלקם על ידי צמחייה. בין הסימטאות של רחוב החלפנים ורחוב רוסלאן ניתן למצא שרידים משער העיר שניבנה בימי השליט אבו-נבוט וכן מערכת של מבואות אשר ראוי לשקמם. אורכו של החלק שנותר מן החומה הוא כ-70 מ', וגובהו 2-3 מ' מעל מפלס הרחוב. יש להניח כי ניתן לחשוף את בסיס החומה כך שגובה החומה מעל פני השטח יהיה כ-3-4 מטר ומעלה.

החומה עשויה אבני כורכר, ביניהם חומר מילוי, שפכים, עפר, מתכות ועוד. בבסיס החומה ניתן להבחין בפתחים גדולים - חלונות או דלתות. חומת יפו הינה אבן דרך חשובה בהתפתחות העיר, הן בבנייתה והן בהריסתה ובשימוש המשני אשר נעשה באבניה. לשימור השריד האחרון מחומותיה ערך רב מבחינה היסטורית, וכאטרקציה בפני עצמה. למעשה נדרשת כאן השקעה מועטה בלבד, בהארת החומה, בשילוט מתאים, ובסילוק הצמחייה המסתירה את החומה. יתכן וקיימות אפשרות לחשיפה נוספת של חלקה התחתון של החומה. "חומת יפו" לא תהיה אולי מומנט מרכזי ומרשים, אך בהארה נכונה יתפוס שריד החומה מקום מתאים כחלק מעניין בתמונת התפתחות העיר וידגיש את צביונה כעיר עתיקה. יש לשקול הקמה ושיחזור חלק קטן מהחומה, בצירוף אחד השערים להמחשת דמותה ותפקודה הקדומים. קטע החומה עשוי להשתלב היטב במסלול ההיסטורי של יפו (בדומה לקטעים של שרידי חומות עתיקות במסלול הסיור של העיר העתיקה בירושלים), המשולבים ברחבה פתוחה - כיכר הצופה לים ו"טיילת יפו" (הצעת טיילת החומות), או חלק ממסלול הסיור בעיר העתיקה.

**"השער הקטן"** - מבנה שער החומה בין רחוב הצורפים ליפת, לאחר שיפוץ עשוי המבנה להוות כניסה מרשימה למתחם העיר העתיקה ממזרח לה, וכך לחזק את הקשרים בין יתר המתחמים והאזור המסחרי ובין העיר העתיקה.

**מוזיאון לעתיקות יפו ובית הסראייה הישן** - רח' מפרץ שלמה 8-10. בית מושבו של הממשל הטורקי והקישלה אשר הוקם במאה ה-18, על חורבות בנין צלבני בתוך תחומי חומות העיר. עם הקמת בית הסראייה החדש שימש המבנה כבית החרושת לסבון של משפחת דמיאני - משפחה נוצרית ותיקה ביפו. לאחר מלחמת העצמאות שכנו במבנה מפעלים שונים, עד שלבסוף הועבר לרשות המוזיאון לעתיקות יפו, השוכן באחד מהמיבנים. מכלול המיבנים בעלי ארכיטקטורה ממלוכית מפוארת עומד כיום בשימון, מוזנח וסגור לקהל המבקרים.

למבנה הסראייה הממוקם בנקודה אטרקטיבית, הצופה לים, נתונים ארכיטקטוניים מרשימים. ניתן להשתמש באולמות הפנימיים, אלו הגלויים ואלו שניתן לחשוף במרתפי המבנה, לקיום ארועי תרבות, קונצרטים והצגות.

מוזיאון יפו ראוי לחידוש. כיום מוצגים בו ממצאים ארכיאולוגיים מחפירות יפו, באמצעים ובדרכי תצוגה ישנים, במצבו הנוכחי אין הוא מעורר עניין רב. חידוש מוצגים ונושאים, ושימוש באמצעי תצוגה חדשים, עשויים לעורר את המקום.

**כיכר קדומים** - כיכר מרכזית ביפו העתיקה. סביב הכיכר מספר מסעדות וגלריות, ובה נערכים מופעי חוצות ופסטיבל "לילות יפו".

**חפירות ארכיאולוגיות** - בצפון המתחם, מצוי ריכוז החפירות הארכיאולוגיות בהן נחשפות תקופות מעברה הרחוק של ארץ ישראל. חפירות אלה עשויות להוות

אטרקציה תיירותית, גם בעת החפירה עצמה. לתייר תהיה שמורה החוויה של תצפית בחפירה חיה, בלב מתחם אורבני (דוגמת חפירות ברומא העתיקה). להחייאת תקופות עתיקות, ולשיחזור מונומנטים היסטוריים תהיה תרומה רבה לעושר התיירותי המקומי.

#### **מבנים נוצריים :**

**כנסית פטרוס הקדוש ומנזר פרנציסקני** - ברחוב מפרץ שלמה בסמוך לכיכר קדומים שוכנים כנסיה ומנזר שהוקמו בשלהי המאה ה-19. בחצר המנזר מוצב פסלו של לואי ה-9- מלך צרפת שביצר את יפו במסעי הצלב. יסודות מבנה הכנסיה ניצבים על מרתפי "המצודה" - שרידי מבנה צלבני שהשקיף על הנמל.

**חצר הארמנים ומנזר ניקולאי הקדוש** סגורים לפעילות. כנסית סנט מיכאל ברחוב רציף העליה השניה. אתרים אלה עשויים עשויים להשתלב במסלול הצלייני. ראה פרק ז'.

**בית שמעון הבורסקאי** בו התאכסן פטרוס הקדוש ובסמוך אליו המגדלור של יפו שניבנה בתקופת המנדט הבריטי ואשר שימש בזמן פעילות הנמל. (ראה הצעת פרויקט בפרק ז')

אתרי דת אלו, בעלי ערך היסטורי וארכיטקטוני, ראויים לשילוב כמוקדי ביקור במסלולי הסיור בעיר העתיקה.

#### **מלונאות**

המבנים בין סימטת המזלות ורחוב העליה השניה ניבנו במאה ה-17- כאכסניה לצליינים על-ידי הכנסיה הלטינית. כיום הם משמשים כגלריות ומגורים בבעלות מפוצלת של השגרירות הספרדית בירושלים ומנהל מקרקעי ישראל. קיימת יוזמה להקמת מתחם מלונאי באזור.

מגרש חניה ברחוב הצורפים ניתן ליעד למלונאות בתוך תחומי העיר העתיקה, (על פי הצעת מנהל החברה לפיתוח יפו העתיקה - מר ניסן שאלתיאל).

**ברחוב הצורפים** קיימים מספר מיבנים לשימור אשר עברו תהליכי שיקום למטרות מגורים. יתכן וניתן עדיין לשקול שינוי תנאי המכרז כך שחלק מן המתחם, הנמצא באזור אטרקטיבי ביותר - יוסב למלונאות.

גן המדרון הינו כיום שטח ירוק. שטח זה היה בעבר הלא רחוק, מדרון בנוי כולו היורד אל הים. יש לשקול הסבת חלק מסוים ממנו למבני מלונאות נמוכים, אשר יזכירו את דמותה של יפו בעבר וימלאו תפקיד בפיתוח התיירותי.

#### **סיכום והמלצות**

יפו העתיקה נפרדת ומנותקת כיום בצורה ברורה משאר חלקי העיר. ניתוק זה יש לטשטש ולגרום להקרנה הדדית בין העיר העתיקה וסביבותיה. יש ליצור מערכת קשרים בין העיר העתיקה וטיילת תל-אביב, כאשר נקודת המפגש נמצאת בשער יפו, באזור המשטרה במורד רחוב רוסלאן לים.

הרחוב המערבי הפונה לים - רחוב מפרץ שלמה ומורדות הגבעה היורדים אל נמל יפו מנותקים כיום זה מזה, לפחות בתודעת קהל המבקרים. איחוי הקשר יבטיח שילוב בין שני אתרים אטרקטיביים ביותר, הנמל ויפו העתיקה כמכלול אחד. פריצת הגבולות אפשרית גם לכוון מזרח - דרך רחוב יפת וצפונה, מעבר לרחוב פסטר אלא שהיא מסובכת יותר. שילוב מלונאות ביפו העתיקה יביא בלא ספק להחייאת המקום, במיוחד בשעות הערב והלילה בהן מתרוקן האתר ממבקרים. "מיסוד" הפסטיבל בעיר העתיקה, ומשיכתו על פני פרקי זמן ארוכים, יצירת פסטיבלים נוספים, במגוון נושאי תרבות ובידור, יביא להיווצרות נקודת משיכה קבועה ויציבה בחיי התיירות ביפו.

לצורך מימוש ההמלצות הנזכרות דרושה הכנת תכנית בניין ערים חדשה אשר תאפשר בניה חדשה - המשתלבת ברקמה הקיימת - לאורך רחוב הצורפים כיכר קדומים וגן המדרון, וכן שיקום ושימור מבנים במתחם שבין רחוב הצורפים ורחוב יפת. שיקום אזורים אלה יאפשר תוספת משמעותית של יחידות מסחר, מגורים, ובעיקר יעוד מגרשים אטרקטיביים לשימושי מלונאות.

תב"ע 606 אשר היוותה את הבסיס הסטאטוטורי לשיקום יפו העתיקה מיצתה את עצמה ויש צורך דחוף ובלתי נמנע להכין תב"ע חדשה (משלימה) אשר תאפשר את המשך הקידום של פיתוח העיר העתיקה.





**מתחם 4**

**המתחם הנוצרי**









## מתחם 4 - המתחם הנוצרי

תאור כללי, אופי ודימוי

לנוצרים התקדשה יפו בשל שני מאורעות הנזכרים בברית החדשה: "חזון

ההתגלות" שחזה פטרוס בעת ששהה בבית שמעון הבורסקאי ביפו, מאורע אשר נתן אות לראשית פניית הנצרות אל הגויים, ונס החייאתה של הצדקת טביתא, תושבת יפו, בידי פטרוס, לאחר שהפך לשליח הנצרות. לשני מאורעות אלו, נמצא הד בדמות אתרים מקודשים ביפו.

מראשית ימי הנצרות ועד סוף התקופה הצלבנית התקיימה קהילה נוצרית רציפה ביפו. במסורת הנוצרית, נודעת חשיבותה של יפו כעיר הנמל שדרכה הגיעו עולי הרגל לארץ ישראל.

המתחם הנוצרי האזורי שמחוץ לחומות, כולל מספר רב של מבני דת בעלי עיצוב מרשים המיועדים לשימור. המתחם מהווה אטרקציה ארכיטקטונית והיסטורית בפני עצמה, למרות שאינו מוגדר וידוע בהשוואה למתחם העיר העתיקה.

המתחם הנושאי קושר, דרך יצירת מסלול סיור צלייני (על פי מסמך אשר הוכן בידיו של צוות יפו, עירית תל-אביב יפו), את האתרים המקודשים לנצרות והכנסיות הגדולות ביפו. הצליין ילך בעקבותיהם של עולי הרגל מאז ראשית הנצרות, על פי המסורות הקדומות, יבקר באתרים משוחזרים ומשוקמים, ויטעם ממקורות תרבותו ודתו - מניחוחות ארץ ישראל של ימים עברו.

### מיקום וגבולות

מזרח - רח' יפת

מערב - רח' הדולפין

צפון - רח' פסטר, רח' יפת

דרום - רח' שערי ניקנור

### תפקודים עיקריים

המתחם מורכב ממספר רב של מבנים המיועדים או מוצעים לשימור, בעלי ייחוד ארכיטקטוני, דתי או היסטורי. המתחם הנוצרי יעשיר את אזור התיירות המוכר יותר של יפו העתיקה, יוסיף גיוון ויאריך את זמן השהייה של המבקר.

המתחם משתרע ברובו לאורך ציר רחוב יפת המקשר בין אזורים מקומיים : מתחמי תיירות ומסחר בצפון יפו, למתחם הנמל במערב, ומדרון יפו ועגימי בדרום, ובין שכונות המטרופולין : תל-אביב בצפון, ובת-ים בדרום. יצירת מסלול סיור צלייני, הכולל כנסיות, מנזרים ואתרים המקודשים לנצרות, מאז ראשיתה של הצליינות לארץ הקודש.

### **מצב תכנוני קיים ומוצע**

תב"עו"ת תקפות : "צפון עג'מי" מס' 2502, "השכונה המרונית" מס' 2509, מתחם יהודה מרגוזה תב"ע 2530 ותב"ע 2570. מבנים רבים במתחם שייכים לכנסיות השונות. בית החולים הצרפתי מיועד למלונאות ואף חלק מן המבנים הנוצריים המצטיינים בארכיטקטורה מרשימה (כגון המבנה המשמש את בית הספר אורים) ניתנים ליעד למלונאות. את יתר המבנים והאתרים יש לשמר ולשקם כאתרים היסטוריים ותיירותיים.

### **המסלול הנושאי - נוצרי "סיפורו של צליין" (מצוטט מתוך מסמך צוות יפו, עירית תל-אביב-יפו)**

"סיפורו של צליין" יוצר מסלול סיור חווייתי ביפו הקדומה. דרך האתרים המוזכרים ב"סיפור" ניתן לנסות ולשחזר את התבנית הגיאוגרפית - ארכיטקטונית שהצטיירה בפניו של צליין נוצרי בעת שירד בחופה של יפו. תיאור מהלך המסלול יצביע על המקומות הקיימים העשויים להתחבר לצעדיו הראשונים של הצליין בהגיעו ליפו - שער הכניסה היחיד דאז, לארץ ישראל ולמקומות הקדושים לנצרות. (כל אתר מסומן באות לועזית ומספר המפנה למיקומו במפת המסלול המצורפת בסוף הפרק).

הצליין אשר הגיע לארץ הקודש דרך הים ראה מרחוק את תבנית נופה של יפו כעיר מצודה היורדת אל הים - בתים המשתפלים במדרגות תוך ניצול משטחי גגות, כיפות וקמרונות. כאשר לבסוף עבר עולה הרגל את משברי החוף ירד כנראה, ונשק לאדמת הארץ, אולי מפני קדושתה ואולי משום שהתמזל מזלו ולא התרסקה ספינתו.

סביר להניח שרגליו נגעו באדמה למרגלות "המגדלור הגדול" (G1). המגדלור השני ממוקם בקצה שובר הגלים, בעבר היה מגדלור שלישי על אחד מסלעי אנדרומדה אבל עקבותיו נעלמו.

כאשר הרים הצליין את עיניו ראה מסגד וסמוך לו גג שטוח - גג ביתו של שמעון הבורסקאי (C1). גג בית זה מקושר למסורת הנוצרית. כאן היה לשמעון כייפא, הוא פטרוס הקדוש, חזון שבו ראה את השמיים נפתחים ומפרש גדול מורד בארבע קצותיו אל הארץ. זהו גם אותו גג ידוע שעליו

החייה שמעון את טביתא (אל קברה נגיע בהמשך) על פי הכתוב במעשי השליחים מס' 32: "הדבר נודע בכל יפו ורבים האמינו באדון".

כדי להגיע אל ביתו של שמעון הבורסקאי עלה הצליין באחד משני שערי הים – מעין סמטת מדרגות צרות ומקורות בחלקן (G2). עוד טרם עלה הצליין לעיר העתיקה דרך שער העיר, נלקח הצליין - כך סביר להניח - אל הקרנטינה (G3). עולי רגל נשאו מחלות וכדי לבודד את החולים הוקם המבנה הארוך הנמצא בכניסה לנמל.

כאשר התקדם הצליין לאורך החוף הוא עבר על פני חזית רצופה של חומת מבני יפו, שכן כמו בערי חומה אחרות החלק החיצוני של הבתים היווה את קיר החומה, דוגמת חלקי החומה העתיקה שנחשפו מול הקרנטינה (G4), וחזית הכנסייה הארמנית בהמשך החוף (G5).

הצליין לפי מוצאו ואמונתו פנה אל המנזרים הקיימים, שהינם עד היום מכלולים גדולים יחסית בתוך ובסביבת מתחם יפו העתיקה. בנוסף לתפקודם כמקום פולחן הוקמו בהם אכסניות לצליינים.

סמוך לכנסייה הארמנית נמצא מסגד הים המוסלמי (M1). ממסגד זה ניתן לראות שני מסגדים, את מסגד אל מחמודיה (M2) וממנו את מסגד סיקסיק (M3) ואת מסגד חסן בק (M4) בפתח שכונת נווה צדק. ניתן לראות שתבנית פרישת המסגדים היא מעניינת: מסגדים נבנו בנקודות בהן יש קשר עין אל המסגד המרכזי, או בנקודות בהן ציר התנועה – הדרך משנה כיוון.

הצליין יוצא מהנמל אל סביל אבו נבוט (G7) אשר הווה מקור מים. הסביל המפואר והבנוי כפאוויליון היה הקרוב ביותר לנמל, והרווה את צמאונם של עולי רגל רבים בכניסתם לעיר.

בחזית מסגד אל מחמודייה המפואר קיים סביל נוסף הפונה אל הרחוב. מאחוריו נמצאו שרידים של מערכת מים. כאן רחצו מוסלמים את רגליהם ועולי רגל עצרו לנוח ולשתות מים (G8).

בדרכו לשם צועד הצליין לאורך רציף העלייה השנייה (G6). מימינו גן המדרון ומשמאל הכביש וקיר הים. בימינו מסתיר קיר זה את הים מכל מי שגילו למטה מעשר.

שער העיר החשוב מכולם הוא שער ירושלים (G9), וכמו אז מימים ימימה - היושבים בשערי העיר הינם הזקנים והחכמים. גם כיום הם ממשיכים לשחק שש-בש ולשתות קפה ובירה בסמטת החלפנים.

מהשער המרכזי (שער ירושלים), יצאו הצירים אל דרך ירושלים - היום רחוב בית-אשל, ימינה אל דרך עזה - היום רחוב יפת (G11) הדרך הובילה לאורך החומה, ושמאלה אל דרך נבלוס, היום רחוב רזיאל.

לאחר סיבוב של מנזרים ובתי קברות נוצריים (ראה פרק "המתחם הנוצרי" במפה) נטל עולה הרגל צידה לדרך ויצא לפקוד את המקומות הקדושים. הצליין פנה אל השוק היווני – אורתודכסי (G12) על מנת להצטייד בצרכי מזון. כיום זהו אזור של חנויות נעליים, סנדלריות, נגריות ומסגרים. בדרך לשוק היווני עובר הצליין דרך כיכר השעון - היא כיכר העיר החדשה שמחוץ לחומות, ובית הסראייה (G14), בית הממשל התורכי אשר לאחר מכן שימש את הממשל המנדטורי. מכיכר השעון ממשיך הצליין בדרכו למקומות הקדושים בדרך ירושלים, (C6). כאן היו החאנים, הכרכרות והגמלים. בהמשך הרחוב לפני פנייתנו דרומה ומזרחה לירושלים, נמצא מסגד סיקסיק. גם בחזית מסגד זה יש מערכת של סביל לשתייה ומנוחה לקראת הדרך הארוכה (G16).

המשך הדרך לירושלים מובילה אל סביל אבו נבוט השני. ממנו הדרך עוברת בכנסייה הרוסית (C26), שבסמוך לה קבר טביא (C25) - הקדושה שהוחזרה לחיים בידי פטרוס, ובית החרושת לשמנים (G19). אלו האתרים הנוצריים אשר בפאתי יפו, בואכה ירושלים.

**בפרק ז' המביא את תאור הפרויקטים העיקריים, מופיע פרויקט מסלול צלייני המאגד את רשימת האתרים וההצעות לשיקום ושימורם.**

### **פרויקטים מוצעים**

#### **מבנים ואתרים לשימור ושיקום**

**אפ"ק** - בית אנגלו פלשתינ קומפני: רח' יפת 18. בשנת 1903 נפתח בבית זה סניף הבנק הציוני הראשון מיסודו של הרצל. לאחר קום המדינה עבר הבנק לתל-אביב ונקרא בנק לאומי לישראל.

#### **מבנים נוצריים**

**בית ספר טביא** - רח' יפת 21. הוקם בשנת 1863 כבית ספר לבנות, שהועבר למקומו הנוכחי בשנות ה-70 של המאה ה-19. בית הספר נקרא על שמה של טביא, בת יפו שהוחזרה לחיים על ידי פטרוס הקדוש. מאחוריו נמצא בית קברות אנגליקני.

**בית הספר הצרפתי** - רח' יפת 23. שימש בית ספר לנערים שהוקם על ידי מנזר צרפתי. כיום שייך הבנין לשגרירות צרפת ואינו משמש כבית ספר כנסייתי.

**בית ספר אורים** - רח' יפת 25. הוקם בשנת 1882 על-ידי נזירות קתוליות ממנזר סנט ג'וזף. הבנין בנוי בסגנון ניאו טיודור. לאחר העברת הבנין לעירייה משמש עד היום כבית ספר יסודי מקצועי.

**כנסית סנט אנטוני** - רח' יפת 51. כנסיה פרנציסקנית. בצמוד לכנסיה מצוי בית הספר של מנזר טרה סנטה ומועדון קתולי.

**כנסיה ומנזר קופטים** - רח' 3058. כנסית אנטונוס הקדוש הוקמה ב-1855. ליד הכנסיה, מנזר ואכסניה. בחצר ישנם שרידי הגן שהקיפו את המבנים וקפלת קבורה.

**הכנסיה הסקוטית** - רח' יפת 48. כנסית סנט פיטר ולידה ה"סקוטיש האוס" - אכסניה לעולי רגל המשמשת כיום כאולם ארועים.

**הכנסיה המארונית** - רח' דולפין. הכנסיה הוקמה בשנת 1904 על ידי הכנסיה המארונית שהגיעה ליפו מלבנון. בחצר הכנסיה המשופצת עומד פסלו של התורם להקמתה.

**כנסיה יוונית קתולית** - רח' הדולפין 11. הוקמה בשנת 1924 ככנסית מריה הקדושה, לידה מגדל פעמונים של כנסיה קדומה יותר.

**כנסית סנט ג'ורג'** - רח' פסטר 3. הכנסיה המרכזית של בני העדה היוונית אורתודוכסית ביפו. נבנתה בסוף המאה ה-19, כמבנה אכסנייה לצליינים. האתרים הדתיים וההיסטוריים הינם בעלי פוטנציאל לביקורי תיירים, כתחנות במסלול הסיור במתחם. למרבית בנייני הכנסיה והמנזרים ארכיטקטורה והיסטוריה מעניינים ושילובם במסלול יעשיר את הסיור עבור המטיילים והצליינים.

### **מגורים**

"גבעת אנדרומדה" - פרויקט בנייה יוקרתי בין רחוב יפת לרחוב יהודה הימית, המשקיף על הנמל. הפרויקט נמצא בשלבי בניה.

בסביבת הפרויקט ישנם פרויקטים נוספים למגורים בסדר גודל קטן יותר אשר יוסיפו למתחם כ-500 יח"ד.

### **בתי קברות**

**בית הקברות היהודי הישן** - רח' רבי יהודה מרגוזה פינת רחוב יהודה הימית. נמצא מחוץ לחומת העיר, שימש כבית הקברות הראשון של הקהילה היהודית ביפו בין השנים 1804-1903.

**בית קברות אנגליקני** מאחורי ביה"ס טביתא.



ניתן להכשיר את בתי הקברות לסיורים מלווים בהסברים על הדמויות ההיסטוריות הטמונות בהם (דר' הודג'קין, רבי יהודה מרגוזה ואחרים). לבתי הקברות עשוי להיות תפקיד נוסף, כשטחים פתוחים ירוקים במרחב הבנוי של יפו.

### **מלונאות**

**בית החולים הצרפתי** - שייך לכנסיה הקתולית. בנין בן שתי קומות לשימור, עם אפשרות לתוספות בניה על מגרש ששטחו 4 דונם, ברח' יפת 36, פינת רח' פסטר בגבולה הדרומי מזרחי של יפו העתיקה, המשקיף על הנמל וחוף הים. קיימות יוזמות למלונאות באתר והפיכתו למלון יוקרתי בנוסח ה"אמריקן קולוני", בשלב ראשון יוסב הבנין הקיים למלון של כ-80 חדר ובשלב שני, כתוצאה משינוי תב"ע 606, יתווספו עוד כ-100-60 חדרים.

**בנין הסטודיות** - בין רח' נתיב המזלות לנמל, מגרש בגודל כשליש דונם בבעלות החברה לפיתוח יפו העתיקה. מבנה קיים בן קומה אחת לשימור בשטח 300 מ"ר בתב"ע קיימת מס' 606. ניתן להוסיף עוד 3 קומות - סה"כ 200,1 מ"ר.

**בנין המכס** - יפת 42. תב"ע תקפה מס' 2633 אושרה לאחרונה. שטח המיגרש 3.5 דונם, עליו מבנה קיים בן 10 קומות וקומת מסחר, סה"כ בשטח בנוי של 9000 מ"ר. הבנין נמצא בבעלות ועדת הדיור הממשלתית. על פי התב"ע החדשה 2633 ניתן יהיה להוסיף 5000 מ"ר בתנאי שייעוד המבנה ישתנה ממשרדים למלונאות. מראהו החיצוני אמנם אינו משובב נפש, אך בשיקום והסבה מתאימים ניתן יהיה לשלבו כ"ציון מקום" (Landmark) בסביבה.

### **סיכום והמלצות**

במתחם 4, "האזור הנוצרי", קיימים מבנים לשימור בעלי עיצוב ארכיטקטוני ואתרים רבים בעלי חשיבות דתית והיסטורית, המתאימים להכשרה לסיורים ולביקורי צליינים. ניתן לממש את הפוטנציאל הטמון ביצירת מסלול צלייני המאגד את מרבית האתרים הנוצריים. תוספת האתרים ו"קשירתם" תעשיר את הביקור ביפו העתיקה ותאריך את משך שהות התייר במקום.

קיימות יוזמות רבות באזור, מרביתן בתחום בנייה למגורים, אשר הבולטת בהן הינה פרויקט גבעת אנדרומדה. ראוי היה לשלב יעודים מלונאיים באזור כה מעניין, אך נראה כי הישימות פוחתת ככל שמתרחקים מאזור יפו העתיקה וכיכר השעון. המגעים המתנהלים לאחרונה להפיכת בית החולים הצרפתי למלון יוקרתי, עשויים לעורר את המתחם ולמשוך אחריהם פרויקטים נוספים.







**מתחם 5**

**הנמל**







## מתחם 5 - נמל יפו

תאור כללי, אופי ודימוי

**ש**טח נמל יפו כולל 104 דונם, מהם 62.5 דונם שטח רציפים וכ-42 דונם שטח

ימי. מתחם הנמל כולל קטע בצורת מרובע שצלעותיו: חוף הים, רחוב פסטר, רחוב יפת ורחוב יהודה הימית. הנמל הוא מבחינות רבות "ליבה" של העיר. המוקד אליו נמשכים דרכים, מבטים ופעילויות. כך הדבר בערי נמל בעולם כולו, וכך היו פני הדברים בעבר בנמל יפו. כיום איבד הנמל מערכו, רמת תיפקודו נמוכה, ופני העיר, רחובותיה ומבטיה אינם מכוונים אליו.

### היסטוריה

נמל יפו שימש כשער הימי לארץ ישראל, בשל מיקומו האסטרטגי במרכז הארץ והמפרץ שלרגליו. כבר במאה ה-15 לפנה"ס נכבשה יפו על-ידי המלך דוד ובתקופתו של שלמה המלך הובלו לנמלה ארזי הלבנון ששימשו לבניית בית המקדש. יונה הנביא ברצותו לברוח מפני אלהים, פונה לנמל יפו "וירד יפו וימצא אוניה". מאז ישבו ביפו אשורים, פלישתים ומהמאה השמינית עד השניה לפנה"ס, סוחרים פיניקים. החשמונאים כבשו את העיר, הפכו את נמלה לחשוב שבנמלי הארץ ודרכו הגיעו עולי הרגל לירושלים. בתקופה הצלבנית פרח העיר והפכה לאחד המוקדים החשובים בממלכה, אך כבר במאה ה-16 כתב עולה הרגל פברי (1483) "הכניסה לנמל יפו קשה ומסוכנת מאין כמוה ואין עוד נמל גרוע ומסוכן ממנו בכל שבעת הימים. הספינות אינן יכולות להיכנס לנמל ועליהן לעגון במים עמוקים שכן הנמל זרוע כולו שוניות וסלעים זקופים. מי הים רועשים וגועשים בין הסלעים גם כאשר הים שקט, והגלים מתנפצים עליהם בכח כה רב עד כי המים נישאים באוויר בקול נפץ אדיר. הסלעים פזורים בנמל, כאילו במתכוון כדי להגן על המקום. אפילו הסירות הקטנות מנועות מלעבור דרכם, למעט במקום אחד, בין שני סלעים נישאים, וגם שם המעבר נעשה בזהירות מרובה, שכן המים במקום גועשים קדימה ואחורה במהירות ומשתברים בכח רב על הסלעים. אם הספן המוליך את הסירה אינו זהיר דיו עלולים הגלים לאחוז בספינה ולנפצה." (א. שילר, יפו ואתריה, קרדום 1981).

המוסלמים, ובראשם סלח-א-דין, כבשו את הארץ מידי הצלבנים והרסו את העיר ונמלה כדי שלא תהווה פתח לפלישה מהים. החל מהמאה ה-17 החלו שליטיה התורכים של יפו לשקם את העיר. במאה ה-19 נכבשה יפו לתקופה קצרה על-ידי נפוליאון, ולאחר שחזרה לידי תורכים, המשיכו אלה לשקמה ביתר שאת.

עדויות המתארות את קשיי ההגעה לנמל יפו ישנן אף מתקופה זו, כמו במדריך התיירים של ליואן משנת 1897 - "הספינות אינן יכולות להיכנס לנמל ועליהם לעגון במרחק שלמעלה מקילומטר וחצי מהחוף. הקשר עם הספינה נעשה בעזרת סירות חזקות השייכות לערבים ובהן שייטים המאומנים היטב המובילים את עולי הרגל ומטענים לחוף. הדבר מלווה תמיד ברעש והמולה רבה. מאחר ומקום המעגן סתום בחלקו הסירות נאלצות לעצור במרחק מה ממקום הירידה ואז הערבים המצטיינים במבנה גופם החסון, נוטלים את עולי הרגל על כתפיהם. הם יורדים מהסירות למים וברגע שרגלם דורכת על הקרקעית הם מציעים את כתפיהם כדי לשאת עליהם את הנוסעים." (א. שילר, יפו ואתריה, קרדום 1981). על קשיים אלו נוספו סערות בים ומיסים כבדים לפקידי שלטון. החל מהמאה ה-19 פתחו מפעלי הבניה המפוארים של שליטה התורכי העריץ "אבו נבוט" תקופה חדשה שבה ידעה העיר תנופת בניה, שהמשיכה בתקופת המנדט הבריטי. במשך מאות שנים התייחסו ספנים לנמלה של יפו כאל חוף אבדון. "ללכת ליפו" היה ביטוי לדרך מסוכנת מאוד (אביצור, 1972). כל אסון או סערה זרזו את שליטי העיר לנסות למצוא פתרון לשיפור מעגנה הפתוח של יפו. הניסיון המשמעותי ביותר נעשה על-ידי אבו-נבוט ששיפץ את המעגנה וחיזק את הסלעים המקיפים את הנמל. רק בשנת 1934, בנו הבריטים קיר חיצון חזק על שוניות הסלעים, יצרו שובר גלים, ויבשו שטח בדרום הנמל עבור מחסנים ורציפים. שיטת העבודה בנמל הרדוד (עומק של 2 מ') היתה באמצעות דוברות שעליהן העמיסו את הסחורה מהאוניות אשר עגנו במים עמוקים במרחק, ופרקו אותה בנמל.

בתחילת תקופת המנדט היה לנמל תפקיד כלכלי מסחרי חשוב בשילוב עם תנועת נוסעים אינטנסיבית. בתקופת המרד הערבי הגדול (1936) אישרו הבריטים לפתח את נמל תל-אביב עבור הישוב היהודי, ומאז הקמתו איבד נמל יפו מחשיבותו. בתחילת שנות ה-60 היו בנמל 50 דוברות ברזל וגוררות, עגורנים לפריקה וטעינה. בשנת 1965, עם בנייתו של נמל אשדוד, חדל נמל יפו לשמש נמל מטענים ונוסעים, והפעילות בו הצטמצמה לדייג.

### **החייאת הנמל**

שקיעתו של נמל עירוני, הגוררת בעיקבותיה שקיעה והזנחה בעיר עצמה, הינה תופעה כלל עולמית. ערי נמל רבות איבדו מחשיבותן עם הכנסת מודרניזציה בשיטות תפעול נמליות, הדורשות נפחי עיגון, עומק מים, אחסנה ושינוע, אשר אין בכוחו של הנמל העתיק לספק. ערי נמל - בכל העולם - ירדו מגדולתן עקב השינויים האמורים, לטובת נמלים מודרניים אשר הוקמו בסמוך.

החייאת הנמל העתיק, והסבתו לשימושי תיירות ופנאי על קו המים - Waterfront Development, תוך קישורו אל לב המטרופולין, הינו אחד מן הכלים המוצעים

לשיקום ערים המצויות בתהליכי שקיעה. במצב הקיים - הנמל וסביבתו נמצאים במצב הזנחה, והנמל רחוק ממיצוי הפוטנציאל הטמון בו. התכנית לפיתוח התיירות ביפו רואה בהחייאת הנמל העתיק נדבך חשוב במערך התיירות הכולל בעיר.

### **מיקום וגבולות**

צפון - ככר השעון

דרום - השטח המיובש - "מדרון יפו"

מזרח - מיתחם יפו העתיקה

מערב - חוף הים

### **תפקודים עיקריים**

פעילות נימלית - נמל דייגים הנוטל חלק חשוב מפעילות הדייג הארצית. מקור פרנסה לדייגי יפו.  
הפעלת ספינות שיט קטנות כחלק מן האטרקציה התיירותית אשר יפו מציעה.  
שטח הרציפים - אזור הסעדה, בילוי ובידור.

### **מצב תכנוני קיים ומוצע**

**תאור פיזי:** השטח הימי של המעגן הוא 42,000 מ"ר. שובר הגלים, אשר אורכו 10,000 מ' וברום 3 מ', עובה לאחרונה ומעגן הסירות הועמק עד 2.5 מ'.  
השטח היבשתי של הנמל מסתכם ב-62,550 מ"ר. ישנה אפשרות לעגינת כ-260 כלי שיט - יאכטות וסירות.  
שימושי שטח בנמל (לפי מסמך שנכתב על-ידי הנהלת נמל יפו): 7,800 מ"ר - שטחי חנויות ומחסנים, 7,000 מ"ר - שטחי מסעדות, 600 מ"ר - בתי מלאכה, 1,000 מ"ר - משרדים הקשורים לנמל, 800 מ"ר - משרדים שונים, 37,000 מ"ר - שטח פתוח, 1,380 - שטח מבדוק.

### **מצב תכנוני קיים: תכנית קיימת מס' 479.**

עד שנת 1965 השתייך נמל יפו לרשות הנמלים, אך החל משנה זו חדל לתפקד כנמל סחורות ונוסעים, והוחזר לאחריות משרד התחבורה, ומאז הוא מנוהל על-ידי המינהל לפיתוח הנמל וועדת מועצה של גופים בעלי ענין בניהולו. נמל יפו מתנהל כמערכת תקציבית סגורה במסגרת תקציב משרד התחבורה.

**מצב תכנוני מוצע:** תכנית הנמל חולקה לשתי תכניות נפרדות בשל התנגדות גופים שונים לתכנית הימית תב"ע: 7832

## **1. תכנית התשתית הימית על פי מסמך משרד התחבורה - נמל יפו:**

חלק א' - בוצע - עיבוי שובר הגלים הקיים ורכישת 5 מזחים צפים 41- קבועים. בעיקבות כך מספר כלי השיט בנמל גדל ל-62-0 כלים במעגנה. חלק ב' - תכנית 7832 (לא מאושרת) הארכת שובר הגלים לכיוון צפון בעוד כ-180- מ' והכשרת מקום למעגן דייג צפונית למעגן הקיים כיום. חלק ג' - בניית שובר גלים במקביל לשובר הקיים ויצירת מעגנת סירות בעומק מים של 3-10 מ' והגדלת תפוסת המעגנה בכ-400- כלי שיט נוספים.

## **2. התכנית היבשתית 7832 א' (תכנית יער):**

תכנון הנמל כאתר תיירות ונופש בעל אופי ייחודי. פיתוח מלונאות, טיילת המשכית לזו בתל-אביב ובתי מסחר. בנמל יפו מרכז עירוני פעיל שעיקרו וייעודו הוא המרינה, סביבה פעילות נופש ובידור שוקקת. השלמה לפעילות מוצעת זו היא בניית מגורים מסוגים שונים, היינו דירות, אכסניות, מלון דירות וכדומה. פעילות כזאת בדרום שטח הנמל תמנע הדרדרות מהירה של האזור בדומה למתרחש באזורי בידור ותיירות נקיים ממגורים.

### **פרויקטים מוצעים**

#### **מלונאות (על פי מסמך עיריית תל-אביב-יפו - יפו)**

**לבן בונדד** - מחסן ברחוב המיגדלור בבעלות הכנסיה. תב"ע תקפה 479. תב"ע מוצעת 2378 א' - התכנית היבשתית נמל יפו. מבנה מתוכנן למגורים בשטח 2600 מ"ר ובנוסף 325 מ"ר עבור מסחר. המבנה עשוי לשמש למלונאות. **ביוקה** - דרך הנמל פינת יהודה המכבי. קיים מבנה למסחר על מגרש בגודל 2 דונם, בבעלות הכנסיה הארמנית. תב"ע 2509 תקפה, מאפשרת בניית מבנה למגורים על שטח של 2200 מ"ר ומסחר על 160 מ"ר. ניתן להמיר את המגורים, בתנאים מסוימים, למלונאות.

#### **פרויקטים על פי התכנית היבשתית 2378 א':**

- א. שיפוץ הרציפים וחידוש תשתיות תת-קרקעיות.
- ב. מחסן מס' 1: שיפוץ המבנה והפיכתו למרכז שירותי מרינה, מרכז מסחרי ומלונאות. שטח של 6,500 מ"ר.
- ג. בית המכס: שיפוץ המבנה והכשרתו למלונאות ומסחר. שטחו כ-3,000 מ"ר.
- ד. מחסן מס' 2: בניית שטח מסחרי ומלון דירות, בתי קולנוע, מוזיאון. שטח של 11,000 מ"ר.
- ה. מחסן מס' 4: הריסה המבנה הקיים ובניה מחדש של מבנה מלונאות.
- ו. אזורי איחסון ועגינה: האזור בצפון הנמל, כאשר חלקו היבשתי הוא שטח ימי שמיועד לייבוש. שטח נוסף לשימוש הנמל ואחסנה יהיה על אזור מחסן 3.

ז. באזור הנמל תתאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל ותנועת כלי רכב מבוקרת, ובנוסף יפתחו דרכים שיקשרו בין מתחם יפו העתיקה לנמל.

#### **פרויקטים בנמל יפו (על פי מסמך משרד התחבורה - נמל יפו):**

- א. פיתוח הנמל כאתר אורבני תיירותי שבו מרינה בקנה מידה בינלאומי אשר מטרתה משיכת תיירות ימית לארץ וליפו.
- ב. הסדרת נמל הדייג כדי לשפר את השימוש בו עבור הדייגים ומשתמשים אחרים.
- ג. התאמת התנאים לפעילות ספורט ימי לנוער.
- ד. פיתוח הרזרבה הקרקעית בדרום הנמל לשימוש מלונאי ודויר.
- ה. פיתוח טיילת לקהל המבקרים.
- ו. תיעוד והנצחת "סיפור הנמל" בתוך ההיסטוריה של ארץ ישראל.
- ז. שימור ציוריות הנמל על רקע נוף יפו העתיקה תוך השתלבות הפיתוח בסביבה.

#### **השער לארץ ישראל**

נמל יפו היה משחר ההיסטוריה ועד לפני כשני דורות - השער לארץ ישראל. עד לפתיחת נמלי הארץ החדשים, בתל-אביב חיפה ולוד, עברו דרך נמל יפו מרבית הבאים ארצה בקליטת גלי העלייה הגדולים של ראשית שנות ההתיישבות. עליה זו בשערי יפו היתה כרוכה בקשיים וסיכונים, והיא מופיעה הרבה בדברי ימיה של ארץ ישראל. מתאורי בנימין מטודלה ועד מסעות מארק טווין, ובאמנות, משירי רבי יהודה הלוי ועד סיפורי עגנון.

ההצעה שלפנינו מבקשת לתת ביטוי פיסי לפרק זה בתולדות הארץ, על ידי שיחזור חווית העליה לארץ בנמל יפו.

הצעה זו נסמכת - בין השאר - על שיחזור דומה, שנעשה לאחר השקעות ומאמצים כבדים, באליס איילנד (Ellis Island) בניו-יורק. בין השנים 1892-1938 שימש האי כשער מרכזי לגלי ההגירה הגדולים ששטפו את אמריקה, ועברו בו כ-12 מליון איש.

בשנות הארבעים והחמישים של המאה העשרים שימש האי לתפקידים אחרים (ביניהם מחנה מעצר לאזרחי גרמניה יפן ואיטליה, בשנות מלחמת העולם השנייה). שנים אחדות היה נטוש כליל, נתון להזנחה ולביזה.

בשנת 1965 הוכר המקום כחלק חשוב מן המורשת ההיסטורית של ארצות הברית, ונמסר, כאתר היסטורי לאומי, לאחריות ה-National Park Service. עבודות השיקום ושיחזור של מבני האתר נמשכו כ-8 שנים, והסכום הכולל שהושקע בהפיכתו לאתר מורשת ותיירות נאמד ב-156 מליון דולר. כיום נחשב האתר כמוזיאון הרביעי בגודלו בניו-יורק, מוכר בארצות הברית כ"אחד

מנקודות הציון המפורסמות בעולם". למעלה משני מליון תיירים ומבקרים עוברים בשעריו מדי שנה.

מעשה השיקום והשיחזור באליס איילנד הינו דוגמא מוצלחת וראוייה ללימוד. השיחזור נעשה באמצעים מודרניים ומינימליסטיים, והא כולל את המיבנים עצמם, העמדת מטענים, מזוודות עגלות וכלים מקוריים של מהגרים, טפסים ותעודות מקוריים, ושפע אמצעי המחשה המתארים את שטף ההגירה לתקופותיו בהתאם לארצות מוצא, חלוקה אתנית, פיזור המהגרים בארה"ב וכיוצא באלו. מערכת מיחשוב מאפשרת למבקרים להתחקות אחר עברם ומוצאם וזיקתם האפשרית - כצאצאים ישירים או קרובים למהגרים אשר עברו בשערי האל. האתר כולל גם מרכז הדרכה ואולם תאטרון, מסעדה גדולה וחנות ספרים, תמונות ומזכרות. כולם פעילים והומים, ובוודאי שיש בהם ערך כלכלי לא מבוטל.

בנמל יפו, כשערה המרכזי של ארץ ישראל לדורותיה, מתקיימת הזדמנות דומה להקמת אתר המשחזר את חווית העלייה לארץ ישראל. הקמת האתר מוצעת באחד ממבני הנמל הגדולים, המחסנים, או בבניין הקרנטינה, אשר הינם גדולים דיים להכיל את הנדרש להצגת הנושא. (למעשה, ראוי נמל יפו בכללו להחשב כאתר היסטורי לאומי, עליו מתבססות פעילויות תיירות ותרבות).

ההזדמנות הקיימת בהפיכת נמל יפו לאתר מורשת ותיירות אינה פחותה, ואף עולה במידה רבה על המתואר לעיל. העושר והגיוון של שנות עלייה והגירה ארוכות, לאורך היסטוריה רבת שנים בנמל יפו, הינם רבים לאין-ערוך בהשוואה לכמה עשרות שנות הגירה באליס איילנד. ריבוי התקופות, הסגנונות, הפסיפס האנושי במדמות המהגרים לתולדותיהם ועמיהם, חווית הכניסה, עגינת האוניות במרחק מן החוף והעמסת הבאים בסירות על כתפי סבלים עד להגיעם, תנאי הקליטה, השהייה והיציאה לכיוון ערי הארץ ובעיקר בדרך העלייה לירושלים, בכל אליה קיימים עושר ועניין רבים, הניתנים לפיתוח ולהמחשה בדרכים מגוונות.

אחד המזחים בנמל יפו יוקדש לעגינת מספר ספינות משוחזרות המייצגות את תקופות העלייה השונות. ספינה "פיניקית", "רומית", "צלבנית", "תורכית", "בריטית" וכדומה. עגינת מספר ספינות משוחזרות בנמל, תוסיף לו עניין וציוריות. הירידה לספינות והביקור בהן, ויתכן אף בשילוב הפלגה קצרה בים, יוסיפו ויעשירו את חוויית הביקור בנמל יפו.

קו דמיון נוסף בין נמל יפו ואליס איילנד, נמצא בהיות שניהם על סיפו של המטרופולין הגדול אשר נוצר והתהווה בין השאר, כתוצאה מגלי ההגירה של הבאים בשעריהם. אליס איילנד מוכרת על רקע צללית הכרך הגדול ניו-יורק, ובעיקר מגדלי התאומים. נמל יפו אף הוא נמצא בפיתחה של תל-אביב רבתי,

אשר קו הרקיע שלה הולך ומתגבה. נמל יפו ואליס איילנד כאחד הינם שני ציוני דרך לתחילת דרכו של מטרופולין גדול. לשיחזור ההגעה לשערי הארץ דרך נמל יפו, במוזיאון פתוח, יבשתי וימי, הכולל מרכז מבקרים לתולדות העלייה, בשילוב כלים ואמצעים הסוקרים את תולדות "הנמל העתיק בעולם", ובטכניקות המחשה חדישות - לכל אלה עשוי להיות ערך מוסף גבוה בשיקומה ובפיתוחה של יפו.

### **סיכום והמלצות**

מטבע הדברים תוסב תשומת לב מרובה אל הנמל, מבחינת פיתוח תיירות, מלונאות, מסחר ואטרקציות. הנמל עצמו יהיה לאתר תיירות הומה ושוקק חיים, הטיילת לאורכו תחבר את טיילת חומת הים וטיילת יפו, עד לראש מדרון יפו, ובכך יקושר הנמל לטיילת החוף - בואכה תל-אביב. תישמר זכות הציבור למעבר חפשי בטיילת, כמו בתחומי הנמל כולו. בשטח הנמל יהיו מסעדות, בתי-קפה, מלונות, גלריות, שווקים, ירידים, חנויות ומסחר פעיל. רחבת הרציף הפתוח תשמש לארועים ופסטיבלים עונתיים, (דוגמת פסטיבל הג'אז המסורתי המתקיים ברציף המכולות בנמל אילת). שירותי נמל, בתי מלאכה ואיחסון, ישרתו את המעגנה, לצד מועדוני שיט, צלילה וספורט ימי. פיתוח הנמל וסביבתו יעשה תוך שמירה על ערכיו ואופיו של המקום, בצמוד לתכנית שימור ועל-סמך קריטריונים ארכיאולוגיים והיסטוריים מקובלים, כמתחייב מערכו וייחודו של האתר. תוספות הבינוי תהיינה מתונות, תישמר צללית הבינוי הקלאסית של מדרון יפו היורדת אל הים, וקוי המזחים הקיימים. לא תוקם מעגנה נוספת אשר עשויה לטשטש את קווי רישומו של הנמל העתיק. שיקום הנמל מהווה הזדמנות לפתיחת רחובות ומבטים אליו - רחוב פסטר ורחוב יהודה הימית. כך יתווסף לעיר אלמנט מרחבי ראשון במעלה, מבטים פתוחים אל נמל שוקק חיים, דרך רחובות היורדים אליו. המכלול הנבנה כיום "סלע אנדרומדה", ישתלב כאזור מגורים ואולי אף כדירות נופש ברקמה האזורית. לכך יצטרפו מבנים פוטנציאליים הממוקמים במדרגה העליונה מעל הנמל (לבן בונדר, בנין הסטודיות, ביוקה ו"דרך הנמל"). בשאיפה להקצות לפחות חלק מהם לאכסון תיירותי.

התכנית הנוכחית מציעה להשאיר את מעגני הדייגים במקומם, ולשלבם באוירה האותנטית הקיימת. איכסון תיירותי בסמיכות לפעילות שוקקת חיים של הפלגה לים ודייג יספק חוויה בפני עצמה. ההצעה להדמיית ההגעה ה"קלאסית" לחופי הארץ בדרך הים, אל נמל יפו, תוסיף אף היא לציוריות ועושר המקום. צורת בילוי ותיור זו, המשלבת עימה גם הפלגה בים, מתאימה לתיירות פנים, טיולי

בתי ספר, צבא, סיורי מורשת וחוויה, לצד תיירות סיור ועניין. יודגש הערך ההיסטורי של המיתוס המלווה את סלע אנדרומדה - אחד מאוצרות העבר של יפו, כאתר תיירות בפני עצמו.

הדימוי והייחוד של נמל יפו, הינם ערכיו החשובים והמרכזיים, ויש לדאוג כי הנמל ישא גם בעתיד ערכים אלה. לפיכך כל פעילויות הפיתוח בנמל יפו, ובעיקר אלו הקשורות בפיתוח מסחר ומלונאות, יבוצעו לאחר בחינה מפורטת של כושר הנשיאה של הנמל וסביבתו והתאמה לכושר הנשיאה ולדימוי המקומי.













# מתחם 6

## שכונת עג'מי









## מתחם 6 - שכונת עג'מי

תאור כללי, אופי ודימוי

**ש** כונת עג'מי נוסדה במאה ה-19, "מחוץ לחומות", על ידי בני הקהילה

המארונית. עם הזמן נוספו לשכונתה תושבים מוסלמים. השכונה סמוכה לחוף הים ההיסטורי. שטחה כ-10000 דונם.

בזמן מלחמת העצמאות עזבו את השכונה מרבית תושביה הערביים. בתים רבים, בעיקר מערבית לרחוב קדם נהרסו או הוזנחו. תכניות בנין עיר משנות החמישים יעדו את האזור להקמת פארק עירוני לאורך חוף הים ולבניית שיכונים ומגרשי חנייה על חשבון המבנים הישנים. על פי זאת הוכרז האזור כ"שטח לפינוי והריסה".

במסגרת המגמה לייבוש שטחי ים בסמוך לשכונת עג'מי הוחל בשפיכת פסולת בנין, עפר וגרוטאות, לתוך הים, בתחילה בחלק הצפוני - צמוד למחסני הנמל מדרום (בשנות הששים), ומאוחר יותר, משנת 1972 ועד שנת 1986, בחלק הדרומי עד חוף עליה. האזור הצפוני בו מרוכזת הפסולת, מוגן על ידי קיר ימי באורך 350 מ'. אולם החלק הדרומי אינו מוגן והפסולת נמצאת במגע ישיר עם הים, דבר הגורם זיהום מי הים באזור.

(סדרת המפות בעמוד 117 מציגה שלבים בהתפתחותה של יפו. ניתן לראות את התפשטות בתי שכונת עג'מי דרומה, לצד התפתחותן של שכונות אחרות, ושינויים ברקמת יפו העתיקה, וכן את בניית הנמל וכיסוי קו החוף).

### מיקום וגבולות

צפון - רח' יהודה הימית ונמל יפו

דרום - גבול יפו בת-ים

מזרח - רח' יפת

מערב - חוף הים

### תיפקודים עיקריים

שכונת עג'מי נותנת ליפו את ה"ניחוח היפואי", מוזיאון חי של

ארכיטקטורה ודמויות, השתקפות של תקופות, עדות ומינהגים.

שכונת עג'מי שוכנת לאורך חוף הרחצה היחידי של יפו.

מדרון יפו יועד לשימושים מלונאיים בסמוך לנמל, ולשטח ירוק ביתרתו.

## **מצב תכנוני קיים ומוצע**

**תכנית 2236** - בשנות הששים יועד מרבית שטח שכונת עגימי להריסה ובנייה מחודשת. תפיסה זו השתנתה עם הכרת הערך ההיסטורי, הארכיטקטוני והתרבותי של מבני השכונה, לקראת תכנית שיקום, שימור ובינוי מחודש. עיריית תל-אביב, באמצעות "צוות תכנון יפו", החלה בשנת 1984 בהכנת תכנית מתאר חדשה לשכונה, הידועה כתכנית 2236 אשר כללה את שכונת עגימי ומדרון יפו.

**תכנית מאושרות:** התכנית הכוללת חולקה לתכניות מפורטות 2509-2502, המבוססות על תכנית מתאר "מדרון יפו", המטרות והעקרונות עליהם מבוססות התכניות מובאים להלן:

"...לשקם את אזור מדרון יפו לרווחת אוכלוסייתו הנוכחית והעתידה על-ידי מתן הוראות והנחיות לגבי:

- שילוב האזור במרקם העירוני של יפו והפיכתו לחלק אינטגרלי מהעיר.
- פיתוח, בניה חדשה ושיקום מבנים קיימים למטרות מגורים, מסחר, נופש ותיירות.
- שימור הערכים האורבניים, הנופיים והאדריכליים היחודיים של האזור".

## **פרויקטים מוצעים**

### **מלונאות**

איתור בנינים למלונאות, בעיקר כפנסיונים ובתי הארחה קטנים, המשתלבים עם הנוף המבני והאנושי בשכונה. ראויים לכך בעיקר בנינים אשר נועדו לשימור. אזור מלונאות בצפון השטח המיושב בצמוד לאזור המלונאות בנמל יפו, המיועד לבניה מלונאית ושימושים נילוויים כבידור והסעדה.

### **מגורים**

יש אפשרות לשלב בינוי נמוך בהתווית הרחובות באוריינטציה של מזרח-מערב, מערבית לרח' קדם. בכל מקרה ראוי למנוע חסימת השכונה מן הים באמצעות התווית רחוב שכיוונו צפון דרום בין שכונת עגימי והים.

### **בנינים לשימור**

בנינים רבים בשכונה הם בעלי עיצוב ארכיטקטוני "אוריינטלי" - הבתים נמוכים, משובצים אלמנטים מזרחיים שונים כגון קשתות, אריחים וכו'. ניתן לשקם את בתי השכונה (כפי שנעשה במספר שכונות בירושלים) ולשמר את השכונה היפואית ים-תיכונית המקורית.

### **פתיחת רחובות לים**

בשילוב עם הפרויקטים ב"מדרון יפו", ניתן לעצב את האזור המיושב ולפתוח רחובות בשכונה כדי להדגיש את הקשר בין עגימי לים (כיום ניתן לראות את הים ממקומות מועטים בשכונה) על ידי יצירת "חלונות" מתוך השכונה לכיוון הים.

### **אזור החוף**

אתרים לפעילויות בעלות זיקה לים כגון רחצה, שיט דיג. חוף דרומי - חוף לפעילות ימית במפרץ צפונית לחוף גבעת עליה שבו הצטבר חול ים.

חוף צפוני - חוף מול מרכז האזור המיושב. מפרצון שבו נילכד חול ים וייתכן (לאחר בדיקות) שניתן לפתח אותו כחוף רחצה.

### **פארק עירוני**

הקמת פארק על אזור היבוש לרווחת תושבי יפו. במידה ואופיו של האזור ותשתיתו יאפשרו זאת, יפעל האזור גם לארועים תרבותיים המוניים תחת כיפת השמיים.

### **חיבור נחל האיילון לים**

בעת הקמתו של פרויקט נתיבי איילון הוצגו שתי חלופות באשר להסדרת הנחל: המשך הזרימה באפיק המקורי, לעומת הטיית הנחל לכיוון דרום יפו. למרות הבחירה בחלופה הראשונה, נשמר על פי חוק תוואי פתוח כאופציה להטייה עתידית של הנחל, מערבה לכיוון הים. תוואי זה נמצא בסביבת בתיה הדרומיים של שכונת עגימי (ראה מפה). ראוי לציין כי תכנית מטרופולין תל-אביב, הנמצאת כיום בהכנה, מציעה אף היא הטייתו של נחל איילון בתוואי שמדרום לעגימי. כיום החלו משרד הפנים והמשרד לאיכות הסביבה בפעילות לתכנון פארק האיילון, פארק מרחבי בדרומה של תל-אביב, בגודל של כ-8000 דונם, הכולל גם את שטח מקווה ישראל. הציר המרכזי בפארק יהיה נחל האיילון. מטרת הפרויקט קובעות כי יש להבטיח שמירת שטחים פתוחים נרחבים לפנאי ונופש מטרופוליני ויצירת רצף שטחים שיהוו ריאה ירוקה ברמה מחוזית בהמשך לפארק הלאומי ברמת-גן, ואפשרות להמשיכה בשלוחה ירוקה מערבה לכיוון חוף הים באזור עגימי.

הטיית נחל איילון או חלקו ישירות לכיוון הים, בתוואי סמוך לבתי עגימי תעניק הזדמנות מעניינת להקמתו של ציר נחל, ולצידו שטחים פתוחים ירוקים, הזורם ומתפתל בין בתי מגורים, במתחם אורבני מובהק. לפרויקט זה, אשר עדיין יש לבחון אותו בהיבטים הידרולוגיים, כלכליים ואחרים, עשויה להיות השפעה רבה על העלאת רמת החיים ואיכותם בדרומה של יפו, כמו כן הפיכתו לאטרקציה תיירותית בפני עצמה.

## סיכום

תמ"א 12 - תכנית מתאר ארצית למפעלי תיירות ושטחי נופש, פיתחה את הרעיון בדבר מתחם תיירות פרברי הנשען מחד על העורף האורבני, ומאידך על מרחבים פתוחים, ובהם חופי ים נרחבים. אופי הבינוי והאווירה הנוצרת במתחם תיירות פרברי הינם מתונים יחסית לפיתוח תיירותי אורבני. על פי התפיסה המוצגת בתמ"א 12, יש לייעד שטחים לתיירות במתחמי תיירות עירוניים, על מנת לשלב מספר ימי נופש בתיירות הביקור והסיום, ותיירות הצליינות בארץ. מקומם של אותם ימי נופש הינו לחוף הים, וכאשר הם משולבים במערך היסטורי מקומי - דוגמת טבריה, אשקלון, עכו או יפו, רבה חשיבותם שבעתיים מפני שהם משלבים במקומם את הפן התרבותי עם הבילוי לחופי הים.

פיתוח חופי ים במדרון יפו ישרת בצורה מלאה מטרה אסטרטגית זו של תמ"א 12, אופי הפיתוח המתון המוצע מתאים לקטגוריה זו, ושילובו בחוף ים פעיל, יוסיפו ויקדמו את התפתחותה של יפו כעיר תיירות ברמה ארצית.

















## ז. פרויקטים עיקריים

**מ**תוך שפע הפרויקטים המוצעים בתכנית, אותרו ונבחרו אחדים בעלי סכויי

היתכנות גבוהים, אשר ניתנים לביצוע ברמת השקעה לא גבוהה, במסגרות משותפות של החברה הממשלתית לתיירות ועיריית תל-אביב יפו ובלוח זמנים סביר. פרויקטים אלה מסוגלים לעודד קידומה של סביבה תיירותית ויש להם משמעות אורבנית - מעבר לאימפקט התיירותי הישיר. עשרה פרויקטים עיקריים מוצעים בתכנית זו, והם מובאים בפירוט בהמשך. אין זה מן הנמנע כי בעתיד יועלו הצעות נוספות ואולי אף זמינות וראויות יותר. יש להדגיש את חשיבות הפעולה המיידית לקידום נושא התיירות ביפו, בדמות הפעלה ויישום של פרויקטים מקומיים, במקביל להכנתה של התכנית הכוללת. שני המישורים משלימים ותומכים זה בזה.

הפרויקטים המוצעים, ברמת ישימות וזמינות גבוהה, רשומים להלן ומפורטים בהמשך.

**שיקום וחינוך כיכר השעון. הקמת נקודת מידע עירונית-תיירותית**

**במבנה השעון עצמו.**

**פיתוח חופי הים כחופי רחצה פתוחים לציבור, וחיבורם לחופי תל-אביב.**

**הקמת טיילת לאורך החוף, בין הנמל לגן צ'ארלס קלור וחיבורה לטיילת**

**תל-אביב.**

**פתוח טיילת "חומת הים" למרגלות יפו העתיקה ועד הנמל.**

**שיקום חזיתות ופיתוח סביבתי ברחוב בית האשל והפיכתו - יחד עם**

**מבני המלונות שבו, לרחוב תיירותי.**

**פיתוח שוק הפשפשים ושילובם של מבנים מלונאיים בשוק.**

**מסלול צלייני המקשר את הכנסיות, המנזרים והאתרים הנוצריים. (על**

**פי מסמך צוות יפו, עיריית תל-אביב יפו).**

**תאורת אתרים ביפו.**

**שיקום ופתיחת בית שמעון הבורסקאי.**

**פתיחת מבטים לים, במספר רחובות הניצבים לים.**

## 1. כיכר השעון

**כ**יכר השעון מהווה כיום שער ראשי ליפו. הכיכר מתברת בין תל-אביב ויפו,

וקושרת בין העיר העתיקה של יפו, ורחובות השוק הפונים אליה. השיקום המוצע של הכיכר מתייחס בתכנית זו לחידוש פניה של הכיכר, לשיקום ושיפוץ חזיתות, לשילוט נכון ובהיר, למרכז מידע והכוונה, להסדרת חנייה (יתכן אף העמדת אמצעי תחבורה קלים להמשך הסיור ברחובות יפו).

התבוננות בחזיתות הבניינים הפונים אל הכיכר מורה על הזנחה וטיפול לקוי בהם, הצמדת שלטים צעקניים, הרס חזיתות ופרטי בניין, צביעה וכיסוי באלמנטים זרים (אבן ירושלמית למשל). הסרת כל השלטים והמפגעים המכסים על החזיתות המקוריות, תחשוף את הערכים הארכיטקטוניים ההיסטוריים של הכיכר. שיפוץ חזית בניין המשטרה (אדריכל אייל זיו) מהווה דוגמא טובה לעבודה נקודתית, צנועה בהיקפה, אך מותירה את רישומה על פני הכיכר.

כיכר השעון מהווה "כניסה ראשית" אל יפו. ממנה יש ליצור כניסות ברורות ומודגשות אל מתחמי התיירות השונים: כניסה אל מתחם העיר העתיקה דרך שער ירושלים, הוא שער הכניסה הקדום ליפו, כניסה אל מתחם השער ליפו והנמל דרך הטיילת המוצעת, כניסה אל רחוב בית האשל, הוא הדרך ההיסטורית לירושלים, והשווקים ההומים אשר בסביבתו, חיבור הכניסות אל מתחם השוק היווני, והכניסה אל רחוב יפת אשר לאורכו מבנים נוצריים רבים.

באמצעות שיקום כיכר השעון ניתן ליצור את החוט המקשר בין מתחמי התיירות ולהדגיש את האטרקטיביות של יפו כמכלול תיירותי עשיר ומגוון.

כיכר השעון נזקקת בראש ובראשונה לתכנית עיצוב ושיקום, הוראות "אל תעשה" לצד הכוונות יצוגיות קפדניות בהתאם לרוח המקום. המגבלות במתחם נחלת שבעה בירושלים, אשר היו בסופו של דבר לטובת המקום, הסוחרים הפועלים בו וכמובן המבקרים מהוות דוגמא טובה לכך. שיקום הכיכר בדמות כיכר אוריינטלית מקורית על מאפייניה, יתרום רבות ליצירת תדמית חדשה ליפו. בתחילת שנת 1999 הוגשה הצעה רעיונית לשיקום הכיכר על ידי האדריכלים רלי פרטו ואייל זיו לעירית תל-אביב (התשריט מצורף בהמשך), וכחלק מתכנית זו בוצע שיקום חזית שער הכניסה למשטרה. כיום נמצא בשלבי ביצוע החלק הצפוני של חומת יפו, המקיפה את מבנה המשטרה. בתכנית העיצוב והשיקום ניתן להוסיף קומה שנייה מעל קו החנויות לרוב המבנים המקיפים את הכיכר, ובכך ליצור את המנוף הכלכלי לשיקום הכולל של הכיכר.

הכיכר המחודשת תשמש רקע לפעילויות נוספות; שיחזור דיליג'נסים או מכוניות עתיקות, הנעים במסלולים קבועים ומהווים אטרקציה ציורית ודינאמית בפני

עצמה, שווקים עונתיים סביב הכיכר, מופעי רחוב וכו'. מוצע לשקם את מגדל השעון ולהסדיר מרכז מידע והכוונה למבקרים - נקודת מודיעין תיירותית עירונית, אשר תמוקם בתוך מבנה המגדל עצמו. בראש המגדל תוקם עמדת תצפית מרהיבה על העיר והים.













## 2. חופי ים

**ח**ופי הים הציבוריים של תל-אביב מגיעים עד למרגלות גן צ'ארלס קלור. מכאן ואילך, לאורך מצוק הכורכר עד לרציף העלייה השנייה, קיים חוף ים חולי בלתי מנוצל. שימושי הקרקע מעל פני רכס הכורכר כוללים גיבוב של מבנים ובתי מלאכה המהווים מכשול בפני פיתוח חוף ציבורי.

מצב החוף כיום מוזנח למדי. קיר מצוק הכורכר לצידו מכוסה בפסולת ושפכים, הזורמים לעיתים אל החוף עצמו. יחד עם זאת פוקדים מבקרים את החוף, גם במצבו הנוכחי.

לצד יישום הרעיון בדבר חיבור טיילת תל-אביב עם רציף העלייה השנייה, ויצירת מעבר רציף בין אתרי תל-אביב ויפו לאורך חופי הים, מוצע בזאת שיקום ופיתוח חופי הרחצה. המשכיות החופים הציבוריים לכיוון יפו ועד קיר הים היורד אל החוף ברחוב העלייה השנייה, תיצור מוקד משיכה נוסף לכיוון יפו, ותחזק את הקשר האמור בין שני המתחמים.

לשיקום החוף יתרון חברתי מובהק בדמות אספקת שירותי חוף ציבורי לתושבי יפו, בסמיכות ובנגישות קרובים למקום מגוריהם.

פרויקט זה עשוי להיות המקבילה הצפונית של שיקום חוף עליה בדרום יפו, אשר בוצע בהצלחה בידי החברה הממשלתית לתיירות. שני החופים יהיו מעין מסגרת פתוחה לחופים הבנויים היוצרים את דימוייה של יפו, ויענו אחר הביקוש הגבוה לחופי ים פתוחים בדרום המטרופולין.









### 3. טיילת חוף הים

**ה** טיילת המוצעת בנויה משני חלקים: החלק הראשון הוא "טיילת חוף הים",

היוצרת רצף המשכיות של טיילת תל-אביב לאורך חוף הים של יפו אל כיכר השעון והשער ליפו. החלק השני של הטיילת הוא "טיילת חומת הים", המוצעת לאורך רחוב רציף העליה השנייה. הטיילת המוצעת יוצרת חיבור רציף בין טיילת תל-אביב לכניסה ליפו, קושרת בדרכה את האזורים התיירותיים בכניסה לעיר: כיכר השעון, מתחם "השער ליפו" וחוף הים. הטיילת נמצאת כיום בתהליכי הקמה על ידי עיריית תל-אביב יפו וחברת "אתרים", ויחד עם פיתוח חוף הים המוזנח למרגלות הטיילת, והפיכתו לחוף ציבורי מוסדר, יחזור אזור החוף ויהפוך למוקד משיכה לתושבי יפו ולתיירים, בדומה לטיילת תל-אביב.

### 4. טיילת "חומת הים"

טיילת "חומת הים" קושרת את טיילת חוף הים ויוצרת רצף עד לנמל יפו דרך גן הפסגה למרגלות העיר העתיקה. הטיילת "תפתח" את המבטים והדרכים מן העיר לים, תצור קשר בן חלקי העיר; הנמל, יפו העתיקה, השער ליפו, ולאורך טיילת חוף הים, תצור רצף הליכה וחיבור בין תל-אביב ליפו ובין מתחמי התיירות.

#### רקע ותאור הפרויקט

(על פי חוברת "טיילת חומת הים של יפו העתיקה" עריכה אדר' אייל זיו, איתן עדן ורלי פרטו).

רציף העליה השנייה הינו אחד המקומות היחידים במרכז הארץ שבו קו החוף בנוי על מים עמוקים. מצבו מוזנח, והוא מהווה מוקד לדייגי חכות ולמבקרים בנמל. טיילת חומת הים תחבר את טיילת חופי תל-אביב יפו אל האזור הציורי של סירות הדייגים והמסעדות של נמל יפו. הטיילת האמורה תקיף את גן הפסגה והעיר העתיקה ותדגיש את הקשר בינה ובין הים והנמל על ידי פתיחת מבטים, הדגשת הכניסות אל הסימטאות ושילוט.

**אתר החומה** - עבודות התשתית במקום חשפו את חומת יפו. החומה נבנתה על ידי התורכים על בסיס אבן חלקלקה מתקופת הצלבנים. רוחב החומה כמעט שלושה מטרים, וניתן לשקם חלקים ניכרים ממנה, כך שתהווה חלק מן הטיילת. הטיילת המוצעת תשלב שיקום רחוב רציף העלייה השנייה, החלפת מעקה הבטון במעקה נמוך המאפשר מבטים אל הים, והטמעת שרידי החומה אשר נחשפו, ושילובן כחלק אטרקטיבי ומואר בטיילת.

### **תפיסה תכנונית**

חשיפת חלקים בחומה ושילובן בטיילת - שיקום נדבכים שנפלו בצידי החומה, באופן שהנדבך העליון יהיה בגובה הטיילת, תוך יצירת הפרדה במדרגה ביניהם. שיקום קיר הים - קיר הים המתפורר מתקופת המנדט יוחלף במעקה אסטטי ומותאם לדיג בחכות.

חיבור אינטגרלי עם טיילת חופי תל-אביב יפו, גן הפיסגה ונמל יפו. הטיילת תיצור מסלול בין אתרי הצליינות המרכזיים כגורם מקשר ואתר היסטורי בפני עצמה.

שימוש בתאורה אשר תדגיש את קו המתאר של חומת יפו, והאלמנטים הארכיטקטוניים לאורכה.

ריהוט רחוב - שילוט, ספסלים, הצללה, והפניית פניו של גן הפסגה כמתחם ירוק ומוצל לכיוון הטיילת.









## 5. רחוב בית האשל

**ר**חוב בית האשל הוא דרך ירושלים העתיקה - מהווה כיום ציר תנועה מרכזי,

הומה אדם ופעילות מסחרית ערה. בעבר רוכזו ברחוב זה אכסניות הצליינים, הכירכרות והעגלות העולות בדרך לירושלים. מצפון גובל הרחוב בסימטאות השוק היווני, ומדרום מהווה את ראשיתו של "שוק הפשפשים", על דוכניו המכסים שטח צפוף ונרחב עד רח' יהודה מרגוזה.

חנויות חפצים עתיקים ורהיטים - המושכות קהל מכל הארץ ותיירים רבים, שוכנות לצד מסגריות ובתי מלאכה, המהווים מטרד סביבתי. החנויות והדוכנים שבפיתחם, ניזונים זה מזה בחליפת סחורה ומקום ממכר. המזכרות ושולי הכביש רצופים בדוכנים ובהם ערב רב של חפצים: בגדים, רהיטים, תכשיטים ודברי סידקית המגובבים יחד, מראה ססגוני - יחיד מסוגו בארץ.

לרחוב בית האשל הפוטנציאל להפוך למרכז מלונאות ליחידים, הבאים "לחוש" את קצב העיר ולהנות מהאווירה היס-תיכונית הצבעונית. שני בתי מלון (היחידים ביפו) נמצאים בתהליכי הקמה; מלון בית האשלים, וחאן מנולי במבנהו ההיסטורי. שני בתי המלון משקיפים אל הים, כיכר השעון והשוק. ניתן לסייע ולזרז את הקמת בתי המלון על ידי תמיכה עירונית, בהסרת מיכשולים ביורוקרטיים, ובכלים פיננסיים עירוניים. בנוסף תידרש הסדרת תשתיות ושיקום חזיתות הבתים העתיקים, כדי שיהוו עוגן מושך לפעילות תיירותית ולהקמת בתי מלון נוספים ביפו.

משרד התיירות והחברה הממשלתית לתיירות יכירו בחשיבות פרויקטים אלה לקידום התיירות ביפו.

### מרכיבי הפרויקט:

1. הפיכת רחוב בית האשל למדרחוב, בהתאם לתכנית בניין ערים המקומית, והסדרת התנועה על פי התכנית.
2. שיפוץ חזיתות, הסרת שלטים ומפגעים חזותיים, הדגשת ריקמה ארכיטקטונית מקורית ואופיינית.

3. הסרת מטרדים - הפניית עסקים היוצרים מפגעים בסיוע פיצויים ותמריצים למקומות אחרים, ותחתם עידוד עסקים המשתלבים ותורמים בהיבט התיירותי.
4. סיוע לבתי המלון החדשים - בכלים עירוניים וממלכתיים כאחד - כך שיהפכו עוגן משיכה מקומי להמשך הפיתוח התיירותי.







## 6. שוק הפשפשים

**ב**מצבו הנוכחי מהווה השוק אטרקציה מקומית, אחד השווקים הציוריים והאקזוטיים בישראל. יחד עם זאת מרובים בו המטרדים הסביבתיים; קשיי התנועה, ונוכחות עסקים שאינם מתאימים לאופי המקום. התכנית מציעה שיקום הדרגתי של השוק, באתרו הנוכחי. שני חלקים מרכזיים מרכיבים את פרויקט השיקום;

**האחד**, יצירת מערכת קשרים עם בעלי נכסים, חנויות וזכויות במתחם השוק, ועידודם לפתח עסקים המשתלבים בתכנית השיקום והיוצרים אוירה אותנטית, צבעונית ותוססת משך כל שעות היום; בתי קפה ומסעדות, חנויות עתיקות, חפצי אומנות וגלריות. מנגד - מתן תמריצים לעסקים היוצרים מטרדים, לצאת מהאזור. זאת ללא יצירת אוירה של "פינוי" אלמנטים בלתי רצויים, אלא תוך הבנה ושיתוף פעולה כנים. בעלי עסקים אשר יבחרו להישאר במקום תוך שינוי תחום עיסוקם - יזכו לעידוד מלא.

במקומם של עסקים היוצרים קונפליקט עם הפיתוח העירוני - תיירותי, יכנסו לאזור בתמיכה המתאימה מצד גופים ציבוריים, עסקים אטרקטיביים לתיירות שיוסיפו לאווירת השוק התוססת. הסדרת התנועה והפניית כלי הרכב לצירים חלופיים תקל על העומס הרב ברחובות השוק.

**השני**, השתתפות אקטיבית בשיקום חזיתות, שיפוץ מבנים, הדגשת המרכיבים הארכיטקטוניים המקוריים, הן בחללים הפנימיים של מבני החנויות, והן בחזיתות החיצוניות.

לרשותם של המישלמה ליפו, עיריית תל-אביב יפו, החברה הממשלתית לתיירות, משרד התיירות ומינהל מקרקעי ישראל, הכלים המתאימים והתמריצים להכוונת התהליך האמור, בדרכים ואמצעים שונים ומגוונים, באמצעים עירוניים ובכלים ציבוריים ממלכתיים. בדרך של הקלות בארנונה, ולו רק בשנים הראשונות לחידוש העסק. הלוואות בתנאים נוחים המיועדות למטרות האמורות, סיוע משפטי וסטאטוטורי, ייעוץ הנדסי, סיוע בעיצוב ושיפור חזות, וכיוצא באלו אמצעים וכלים הנתונים בידי הרשויות ועשויים לסייע ביוזמה הפרטית.

חשיבות רבה נודעת למתן חסות-על ציבורית לתהליכים אלו, שיהיו ללא ספק ארוכי טווח ונדרשים לסבלנות רבה ואורך נשימה מצד כל הנוגעים בדבר. תידרש אם כן יד מכוונת, הסדרה ותיאום הפעילויות, על מנת להבטיח את הנכונות ושיתוף הפעולה של בעלי העסקים בשוק.





## 7. מסלול צלייני ביפו

(על פי מסמך צוות יפו, עיריית תל-אביב יפו)

**מ**סלול הסיור הצלייני משחזר את הגעתו של צליין לחופי יפו. לאורך המסלול

נקודות ציון חשובות בדרכו, ואתרים מרכזיים בעלי חשיבות לזרמים שונים בנצרות. במתחם מס' 4 - המתחם הנוצרי, מופיע סיפור המסלול (על פי הצעת אמנון אליאן, מצוות יפו אגף תכנון ובנין ערים, עיריית תל-אביב יפו) אשר ממנו נגזרו האתרים המרכזיים כפרויקטים לשימור ושיקום.

**פרויקטים מוצעים לשימור ושיקום בהתאמה לסיפור הצלייני (מתחם 4) ולמפת האתרים המצורפת:**

(1G) **מגדלורים** - "המיגדלור הגדול" הפועל כיום, והמגדלור השני הממוקם בקצה שובר הגלים. במקומות רבים בעולם מגדלורים זוכים כיום לעדנה ולחידוש פעילותם. ניתן לטפל בשני המגדלורים ולהשמישם כאטרקציה תיירותית.

(1C) **בית שמעון הבורסקאי** - מגג הבית ראה פטרוס הקדוש את החזון שהביאו לנצרות. כיום הבית סגור והגג זקוק לשיקום בכדי שישוב וישמש אתר עלייה לרגל.

(2G) **שערי הים** - בעבר היו שניים, היום רק באחד מהם המעבר פתוח. השני חסום בחלקו, צינורות יורדים אליו ומדרגותיו הרוסות. ניתן לשקם אותו בכדי שתתווסף עלייה נוספת אל יפו העתיקה. פתיחת מעברים נוספים המקשרים בין מתחם יפו העתיקה והנמל יחזקו את הקשר והנגישות בין המתחמים, ויצרו פתיחות ומבטים אל הנמל והים מתוך סימטאות העיר העתיקה.

(3G) **הקרנטינה** - מבנה ארוך ומוזנח בכניסה לנמל הניתן לשיקום, המשמש כיום את צופי הים.

(4G) **החומה הקדומה של יפו** - מול מבנה הקרנטינה נחשף לאחרונה חלק מן החומה על הקשתות המקוריות, מומלץ לפעול לחשיפתה ולשימורה.

(5G) **חזית הכנסייה הארמנית** - חזית הכנסייה מורכבת מבתים שחלקם החיצוני מהווה את קיר החומה. ניתן לשקם את מלוא החזית על הפתחים הרבים: הכניסות, החלונות, סורגי הברזל, דלתות העץ המפורזלות והוספת שילוט ותאורה הולמים.

בחלק מהחללים בין הבתים יש מערכות של ניקוז מים האוספות את מי הגשמים מגגות יפו. ניתן לשקם אחד מהם כדי להראות את חשיבות השיטות לאגירת המים בארץ יבשה.

(6G) **רציף העלייה השנייה** - זהו המקום שבו הצליין טועם בפעם הראשונה מפרות ומראות הארץ. ניתן לנטוע בגן מעצי הארץ; עצי הדר, תמר ותאנה. הקמת טיילת (ראה פרויקט טיילת "חומת הים") תשלב את הים, חשיפת שרידי החומה העתיקה וגן הגבעה לדרך תיירותית המחזקת את האוירה והניחוח הארצישראלי.

(1-4M) **מסגדים** - ניתן להדגיש את פרישת המסגדים בצורות שונות: הארת המסגדים ויצירת "קישור" ביניהם באמצעות אלומות לייזר.

(7G) **סביל אבו נבוט** - בכניסה **למסגד מחמודייה** (2M), הסביל הראשון ביציאה מהנמל אליו הגיע עולה הרגל להרוות את צמאונו. ניתן לשקם את הסביל כולו ואת שוקת הרחצה. בחזית המסגד הפונה אל רחוב רוסלאן יש סביל נוסף (8G). מאחוריו שרידים של מערכת מים. ניתן לשקם את כל המערכת מן הבאר, צינורות החרס, מאגר המים ועד לחזית שוקת לרחצה.

(9G) **"שער ירושלים"** - שיקום שער ירושלים כמוקד מרכזי ליציאה לסיורים במתחמים השונים. מהשער יוצאים הצירים המרכזיים (11G) - לרחובות המרכזיים: רח' יפת, רח' בית האשל ורח' רזיאל. ניתן לכוון את התייר על ידי שילוט תיירותי מתאים.

(12G) **השוק היווני אורתודכסי** - כיום, מצויות באזור חנויות נעליים, סנדלריות, נגריות, ומסגריות. ניתן לשקם את המקום ולטפל בחזיתות המבנים. בעזרת עידוד והכוונה יהפוך האזור על שערי הזקוקים לשיקום, לאזור ממכר לדברי אמנות ואומנות, דברי סידקית ומזכרות לתיירים.

זהו אזור נוסף שממנו ניתן להתחיל בסיורים רגליים, רכובים בכרכרות ופעילויות נוספות.

(6C) **רחוב בית האשל** - הוא דרך ירושלים. חזיתות המבנים זקוקים לשיקום חזיתות. ניתן לעודד ראשיתה של המלונאות המתעוררת ברחוב, מלונאות העשויה לשמש צליינות של בודדים המגיעים לשהות קצרה.

**הכנסייה הרוסית** (C26), **קבר טביתא** (C25) **ובית החרושת לשמנים** (G19) - מיכלול האתרים מהווה דוגמא לשיקום ויחד עם החורשה שלצידו ישמש אתר מנוחה שבו יתרכזו הצליינים ועולי הרגל, בדרכם לירושלים.





## 8. תאורת אתרים ביפו

### רקע

המסלול הינו חלק מתכנית כללית לפיתוח התיירות ביפו. המסלול והאתרים המוצעים לאורכו מתבססים על הצעתו של אמנון אליאן, מצוות יפו אגף תכנון ובנין ערים, עיריית תל-אביב.

### המסלול

מסלול הסיור משחזר את הגעתו של צליין לחופי יפו. המסלול יכלול נקודות ציון חשובות בדרכו, ואתרים מרכזיים בעלי חשיבות לזרמים שונים בנצרות (ראה פרויקט מס' 7 מסלול צלייני על פי מסמך צוות יפו עיריית תל-אביב יפו). אתרים אלה יזכו להבלטה, לשילוט ולתאורת אתרים, כחלק מן הפיתוח התיירותי הכולל ביפו.

### האתרים

1. **צללית יפו העתיקה:** הדימוי הקלאסי של יפו היורדת אל הים ומהווה סמל לשער לארץ ישראל. המדרון יואר מכיוון המזח.
2. **המגדלור:** בקצה שובר הגלים, כנקודת ציון להגעת הצליין לחופי הארץ. המגדלור יואר מכיוון הנמל.
3. **בית שמעון הבורסקאי:** בו - על פי המסופר - חזה פטרוס הקדוש בפתיחת השמים, ועל גגו החייה את טביתא. יואר מכיוון הנמל, או מבסיס המבנה.
4. **חזית הכנסייה הארמנית:** חזית רצופה של מבנים אשר היו משולבים בעבר בחומת העיר העתיקה היורדת אל הנמל. החזית תואר מכיוון הנמל.
5. **כנסיית סנט פטרוס הקדוש:** מנזר וכנסייה פרנציסקנית הבולטים במרומי פסגת יפו העתיקה, יואר מכיוון הנמל או מבסיסו.
6. **סביל אבו נבוט:** מקור המים להרווית צמאון עולי הרגל, יואר מסביבו.
7. **השעון:** ציון דרך בשער העיר, מקום ריכוז וכניסה לעיר ויציאה לדרך ירושלים, יואר מבסיסו.
8. **בית החולים הצרפתי:** מבנה מפואר בפנינת רחוב יפת ורחוב פסטר המוביל לעיר העתיקה. יואר מבסיס המבנה.
9. **בית הספר הנוצרי לבנות סנט ג'וזף:** מבנה מונומנטלי הבנוי בסיגנון בולט, ברחוב יפת (כיום בית הספר "אורים"), יואר מכיוון רחוב יפת.
10. **כנסיית סנט אנטוני:** כנסייה פרנציסקנית מפוארת הבנויה כולה אבן לבנה, ברחוב יפת. תואר בחזיתה מכיוון הרחוב.
11. **הכנסייה הסקוטית** ובסמוך לה בית החולים הסקוטי (המשמש כאולם ארועים) תואר מחזיתה, מכיוון רחוב יפת.







## 9. בית שמעון הבורסקאי

**ב**ית שמעון הבורסקאי הינו אחד מהאתרים הנוצריים הבולטים ביפו. גם במצב

והנוכחי המוזנח, פוקדים אותו מבקרים נוצריים רבים. בגלל מרכזיותו במסורת הנוצרית ראוי היה לשקמו ולשלבו כחלק ממסלולי צליינים בארץ-ישראל. הפרויקט המוצע על-ידי אגף התכנון ובינוי ערים בעיריית תל-אביב, כרוך בהשקעה נקודתית וצנועה יחסית, אך ערכו הסגולי גבוה. עיקרי התכנית מובאים להלן.

### הרקע הצלייני-דתי

פטרוס הקדוש הגיע ליפו לבקשת שליחי הקהילה, בעקבות מותה של האישה הצדיקה טביתא. לאחר שהקימה לחיים בדרך נס, נשאר פטרוס בבית שמעון הבורסקאי. בעלותו לגג הבנין על-מנת להתפלל, נפלה עליו תרדמה, בה ראה את השמים נפתחים ויריעה היורדת מהם, ובה חיות "טהורות ולא טהורות". חזיון זה פתח את הדת הנוצרית גם בפני מאמינים שאינם יהודים.

### מצב פיסי

המבנה המזוהה על-פי האמונה הנוצרית כביתו של שמעון הבורסקאי, הינו המבנה בסמטת שמעון מס' 8, המוחזק ב-150 השנים האחרונות על-ידי משפחה ארמנית בשם זכריאן. המבנה נמצא בתחום יפו העתיקה המנוהלת על-ידי החברה לפיתוח יפו. בעלות הקרקע אינה ידועה.

המבנה ניצב על מגרש בשטח של כ-400 מ"ר, ואליו כניסה אחת בלבד, ומחולק למספר אזורים. בחלק האחורי של המבנה גרה המשפחה. בחצר ניצב מגדלור הנמל. בכניסה מסגד בשטח של כ-60 מ"ר. בחצר פנימית קטנה נמצא באר ולידה שוקת אבן.

כפרויקט נלווה ניתן לשקם את קבר טביתא הנמצא (על-פי האמונה הנוצרית) בתחום הכנסייה הרוסית שבאזור אבו-כביר. מדובר במתחם גדול בו ניצבים מבנה הכנסייה, מבנה השגרירות, קבר טביתא ומספר מבנים נוספים.

### הפרויקט המוצע

לאור הגדלת האטרקטיביות של המקום וגידול במספר מבקרי האתר יש צורך במספר פעולות אשר יבטיחו את בטיחות ונוחות המבקרים:

1. בדיקה הנדסית ליכולת הנשיאה של גג המבנה, הגג עליו ראה לפי המסורת, פטרוס הקדוש את "חזון החיות", כדאי להפכו לחלק מהאתר.
2. בדיקה פונקציונלית לקבולת הנשיאה של האתר. מטרת הפרויקט היא למשוך מבקרים לאתר נצרות חשוב במסלול הצלייני בארץ. לפיכך יש צורך להתאים את

מספר המבקרים לקיבולת הנשיאה של האתר על מנת שלא תווצר עקה תיירותית על האתר.

3. פתרונות פיסיים לאפשרות פתיחת סמטת מזל קשת לצורך הפרדת כניסה ויציאה לשם ארגון הביקור באתר; השלמת צרכים בטיחותיים (מעקה מדרגות וכו'); בקרת הכניסה ורכישת הכרטיסים; הקמת שרותים ציבוריים. כמו כן, יש צורך בהסדרת הפעלת האתר, חוזה וביטוח עם משפחת זכריאן ונציגות המוסלמים.

## 10. פתיחת מבטים לים

ערי החוף בישראל לא הפנימו בקירבן תרבות של זיקה לכיוון הים. רבות מהן

מנותקות מקו המים, בדרך כלל על ידי בינוי באוריינטציה מקבילה לקו המים. כלומר הרחובות מותווים במקביל לקו המים, בכיוון צפון דרום (הכוונה לערי חוף הים התיכון), ובכך הם חוסמים את המבטים הנפתחים מן העיר אל הים. יש לציין כי קיים גם גורם אובייקטיבי פיסי, בדמותו של רכס הכורכר המקביל לקו החוף, ואשר חוסם גם את פתיחות הרחובות הניצבים לקו המים (למשל רחובות פרישמן, גורדון, ארלוזורוב ואחרים בתל-אביב).

יפו העתיקה שבין החומות אשר היתה בנוייה על רכס כורכר, הפנתה את חלקיה המערביים אל הים. אך כנראה שגם אלה הוסתרו על ידי חומת יפו. השטח המיושב גרם לניתוק הרחובות של שכונת עגימי אשר הוליכו אל הים, והיווה גורם נוסף בניתוקה של יפו מן הים. כיום ניתן לצפות בקו המים רק מנקודות מועטות בתחומי העיר. המצב טוב יותר על גגות יפו, כאשר קו המים לא נחסם עד כה בבינוי גבוה, (דוגמת הבינוי הגבוה לאורך קו המים בתל-אביב) וניתן לצפות מהם לכיוון הים. פתיחות מבטים אל הים מהווה ערך עירוני ותיירותי ראשון במעלה (המחשה כלכלית כמותית לכך ניתנת על ידי השוואת ערך הדירות אשר מהן נשקף נוף אל הים, העולה בעשרות אחוזים לעומת דירות עורפיות). ביפו, העומדת כיום בשלבי שיקום והתחדשות, קיים עדיין פוטנציאל (אשר אבד בחלקו הגדול בתל-אביב) של פתיחת מבטים וצירים אל הים - רחובות הניצבים אל קו המים ומאפשרים הליכה וצפייה לכיוון הים. המבט הלוכד את הים מכניס את ההווייה הימית עמוק לתוך העיר ומעשיר את תפיסת המרחב. באזור מפגש העיר עם הים יסתיימו הרחובות בככר עירונית-ימית הנפתחת בזווית רחבה אל הים ומהווה נקודת מפגש ובילוי לתושבים ותיירים. כך הדבר בערי חוף בעולם כולו, ויפו אינה אמורה להיות שונה או נחותה מהן.

**הפרויקט המוצע:** איתור מספר רחובות אשר קיים בהם פוטנציאל הפתיחות אל הים, הסרת מיכשולים וגורמים החוסמים את המבט ויצירת מספר שדרות פתוחות אל הים, המסתיימות ב"פיאצה" עירונית ובה בתי קפה, מסעדות, מקומות מפגש ומנוחה הניבטים אל קו החוף. כיכר עירונית ימית זו מתקשרת למעשה עם טיילת החוף - הנמשכת לכל אורך קו המים. בכך תיווצר סידרת מפגשים רבי עניין, בין שני צירים עירוניים - בהיותם על קו המים ועל פני רחובות ראשיים.

**ההזדמנות לכך נתונה ביפו במספר אתרים:**

**רחוב רוסלאן** - היורד אל הים צפונית לחומת המשטרה. בתכנית אדר' פיטר בוגוד (ראה מתחם 1 - השער ליפו) מוצעת כיכר רחבה הנפתחת אל הים בקצה הרחוב. התכנית מציעה לפנות ולהעתיק את בית אריאנה החוסם את המבט לכיוון הים. פרויקט זה הניתן לביצוע בשלבים, ישתלב בפרויקט השער ליפו וטיילת החומה. לריכוז מאמצים במקום איסטרטגי מבחינת קישורה של יפו לתל-אביב, יהיה בלא ספק יתרון מן הבחינה העירונית הכוללת וכפרויקט אשר ימריץ ויקדם את המשך תהליכי הפיתוח. יתר על כן, פתיחת כיכר עירונית לים בקצהו של ציר עירוני בכיוון הים הינו נדיר במרקם העירוני של תל-אביב, וככזה עשוי הוא להיות אבן שואבת להמשך פעילויות סביבו.

**רחוב פסטר** - צופה אל נמל יפו, ונחסם על ידי תאטרון גשר. התאטרון ממוקם במבנים ארעיים. ראוי לשקול את התועלת האורבנית בעיצוב כיכר גדולה הצופה אל הנמל, מול העלות בהעתקת התיאטרון למבני קבע באתר אחר. הרווח המושג הינו פתיחת מבט מרהיב, החל מבית החולים הצרפתי, (אשר יהפוך למלון יוקרתי) לכיוון הים, ועיצוב רחוב הנמצא במורד לים, בו מצויים מבנים מרשימים, והמאפשר הליכה מתונה לכיוון החוף והנמל, הגלויים לכל אורך הרחוב. רח' פסטר הנמצא כיום מבחינות רבות ב"שוליה" שליפו, עתיד להיות בדרך זו שדרה מרכזית שוקקת חיים הנפתחת אל הנמל והים.

**רחוב יהודה הימית** - הרחוב מתעקל לכיוון צפון באזור בית הקברות היהודי, ומתעקל שוב מערבה לכיוון הים. כאן נחסם הרחוב על ידי רחוב נמל יפו. לרחוב קיים המשך בדמות שביל הליכה, העובר בגן משחקים ויורד במדרון תלול אל אזור המחסנים בנמל. מוצעת בזאת יצירת המשכיות הרחוב, ויצירת מורד אל הנמל והים - ולו דרך שביל מדרגות. גם רחוב יהודה הימית המשמש כיום כרחוב "מסחרי", ללא תיפקודים תיירותיים בהווה, יצורף - עם היפתחו לים - לפחות בחלקו המערבי, לרקמה התיירותית המתפתחת באזור הנמל, ולאורך קו חוף.

**רחובות שכונת עג'מי הניצבים אל הים** - פתיחת הרחובות לכיוון הים כרוכה בתכנון של רחובות הניצבים לקו המים ונפתחים אל החוף, ואינם נחסמים על ידי רחוב המותווה בכיוון צפון דרום (במקביל לרחוב קדם), כמקובל בחוף העירוני בישראל. המשך פיתוח חלקיה הדרומיים של השכונה בצורה האמורה יעשיר את המרקם העירוני - שכונתי. רעיון זה ניתן לשילוב בהכללתו של ציר נחל האיילון המוצע לכיוון הים, המוסיף ציר מזרח - מערב, ומשתלב בדרך זו בתבנית המוצעת.





## נספח

### רשימת אתרים למלונאות

צוות יפו, עיריית תל-אביב יפו, איתר שטחים הניתנים לייעוד לפרויקטים למלונאות במבנים לשימור, שטחים פנויים או מבנים קיימים לשיקום, חידוש ותוספת בינוי. סיכום תמציתי של סך הפוטנציאל לתוספת חדרי מלון מובא בעמודים הבאים.

יש להעיר כי בחינת המצב הסטאטוטורי של הפרויקטים המוצעים אינה מורה תמיד על יעוד תיירותי בכלל או מלונאות בפרט. בחלק גדול מן המקרים יעוד השטח הינו למגורים, ובחלקו "מגורים מיוחד", המאפשר גם מלונאות. בתנאי השוק הנוכחיים נדרשת הגדרה יעודית ברורה וחד משמעית על מנת להבטיח פיתוח תיירותי - מלונאי של האתר.

| שם הפרויקט  | תאור הפרויקט   | בעלות                |
|---|--|----------------------|
| השער ליפו ישראל   | אזור מלונאות ונופש. מתוכננים 2 מבנים :   | מינהל האחד - בשטח של |
|   | 10,000 מ"ר + מרתפים.   |                      |
|   | השני - בשטח של 5,500 מ"ר + מרתפים.   |                      |
| המשטרה ביפו ישראל,  | מבנה קיים בשטח של כ-3,000 מ"ר המיועד   | מינהל                |
|   | בחלקו לשימור ומשמש כיום את משטרת ישראל.  | משטרה                |
|   | סה"כ קיבולת סופית כ-7,500 מ"ר.   |                      |
| בנין השק"ם  | מבנה קיים בין 4 קומות לשימור. שטח הבנין כ-2,500 מ"ר.   | שק"ם                 |
| בנין השק"ם  | 2 מבנים קיימים לשימור : האחד - בשטח של כ-1,800 מ"ר בנוי. השני - שטח של כ-500 מ"ר. בקומה העליונה של הבנין לא ניתן להוסיף שטחים על השטח הקיים. | שק"ם                 |
| המשולש בין ישראל רחוב הדואר ורחוב בן-שטח הכנסיה המארונית מתחם "השוק היווני" | מגרש פנוי לבניית 2 מבנים בשטח של 2,500 מ"ר.  | מינהל                |
|   | המבנים הקיימים לשימור. סה"כ הבניה המותרת 6,500 מ"ר,  | כנסיה                |
|   | שטח בנוי קיים של כ-7,000 מ"ר, קיימת אופציה לתוספת בניה ב-2.5 קומות נוספות ושיקום חלקים קיימים בקומות עליונות. סה"כ כ-7,000 מ"ר נוספים.       | כנסיה                |
| יפת 11  | מבנה קיים בשטח של כ-2,500 מ"ר.   | כנסיה                |
| שם הפרויקט  | תאור הפרויקט   | בעלות                |
| ביה"ח הצרפתי  | בנין קיים בין 2 קומות לשימור בשטח בנוי של כ-3,500 מ"ר. קיימת סבירות שניתן לממש בשטח של כ-1,000 מ"ר נוספים.                                   | כנסיה                |
|   | בנין קיים לשימור בשטח של 3,000 מ"ר, תוספת זכויות עוד של 2,000 מ"ר, סה"כ 5,000 מ"ר.   | כנסיה                |

|                                |   |                       |                              |
|--------------------------------|---|-----------------------|------------------------------|
| בית קזנובה                     | מבנה קיים לשימור, מדורג לכוון הים. לבנין תוספת בניה מאושרות עם היתר בניה.                         | כנסיה                 | סה"כ                         |
|                                | קיים + מתוכנן 2,500 מ"ר.  |                       |                              |
| המנזר היווני                   | בנין קיים לשימור בשטח של כ-4,000 מ"ר. לא ניתן להוסיף שטחים על הקיים.                              | כנסיה                 |                              |
| אורתודוכסי                     | מבנה בן קומה אחת לשימור, בשטח של כ-300 מ"ר. מתוכנן לבנות עוד כ-1,200 מ"ר.                         | ח. לפיתוח יפו         |                              |
| בנין הסטודיות                  | מבנה מתוכנן למגורים כ-2,600 מ"ר + 325 מ"ר מסחר + חניון תת קרקעי לכ-170                            | כנסיה                 | מקומות המגורים יכולים פרסום. |
| לבן בונדד                      | מבנה מתוכנן למגורים כ-4,800 מ"ר + 600 מ"ר מסחר וחניון ל-330 מכוניות. ניתנים לשינוי יעוד למלונאות. | מיינהלת הנמל          |                              |
| חניה.                          | מבנה מתוכנן למגורים כ-2,800 מ"ר ומסחר 160 מ"ר. בתנאים מסוימים ניתן להמיר את המגורים למלונאות.     | כנסיה                 |                              |
| לשמש למלונאות בהליך של מבנה ג' | מבנה או קבוצת מבנים ל-1,550 מ"ר מגורים, ניתן בתנאים מסוימים להמיר מגורים למלונאות.                | בעלות                 | מקרקעי                       |
| שם הפרויקט                     | מבנה קיים לשיפוץ. מתוכנן מבנה למסחר 2,500 מ"ר + 1,500 מ"ר.  | מינהלת הנמל           | מקרקעי                       |
| דרך הנמל ישראל                 | שמוש במבנה קיים ל-6,600 מ"ר מסחר ו-1,300 מ"ר מלונאות.   | מינהלת הנמל ובית המכס |                              |
| מחסן מס' 1                     | מבנה מתוכנן למסחר 1,200 מ"ר ולמלונאות 16,000 מ"ר.   | מינהלת הנמל           |                              |
| מחסן מס' 2                     | פרויקט מלונאות ותיירות בהיקף מוערך של כ-17,000 מ"ר.   | מינהלת                | מקרקעי                       |
| חוף עגימי ישראל                | הגדרה כמותית בתכנית הפרויקט יהווה חלק מפרויקט כללי של פיתוח אזורי החוף.                           | (אין)                 |                              |

|        |                 |  |            |
|--------|-----------------|--|------------|
| מקרקעי | מינהל           | חמישה מגרשים פנויים המיועדים למגורים       | עמק יזרעאל |
|        |                 | וניתנים להמרה למלונאות בהליך של הקלה.      |            |
|        |                 | סה"כ שטח לבניה כ-4,500 מ"ר + 300 מ"ר       |            |
|        |                 | למסחר, בין המגרשים מתוכננות דרכים משולבות. |            |
|        | ו. דיור ממשלתית | שטח קיים למגורים כ-9,000 מ"ר.              | בית המכס   |
|        |                 | לאחר שינוי התב"ע ניתן יהיה להוסיף          | (פרויקט    |
|        |                 | עוד 5,000 מ"ר                              | "טללים")   |

## מקורות

1. אביצור שמואל, 1972, נמל יפו בגאווה ובשקיעה. 1865-1965.
2. וילנאי זאב, 1965, תל-אביב - יפו.
3. זאבי רחבעם, 1985, יפו בראי ימים.
4. ישראל עם וארץ, שנתון מוזיאון ארץ ישראל, תל-אביב. 1990.
5. י. קפלן, "החפירות הארכאולוגיות ביפו העתיקה, ידיעות, כ', תשט"ז.
6. לנדאו יעקב, 1979, ארץ ישראל בימי עבדול חמיד.
7. מ. אלקיים, יפו - נווה צדק, ראשיתה של תל-אביב, משרד הבטחון ההוצאה לאור, 1990.
8. ספיר ברוך, 1970, יפו קווים בתולדות הבניה ובינוי ערים בתקופה המוסלמית, חיבור לשם קבלת תואר מגייסטר.
9. קרק רות, 1984, יפו צמיחתה על עיר. 1799-1917.
10. שילר אלי, 1981, יפו ואתריה, קרדום.
11. תכנית מתאר ארצית למפעלי תיירות ושטחי נופש תמ"א 12. משרד התיירות, משרד הפנים, מנהל מקרקעי ישראל. 1996.
12. Ellis Island, Gateway to the American Dream. Pamela Reeves. Crescent Book. N.Y 1991.

This assumption is a component in a conception, which was first developed in the 1980s, which views tourism as an impetus to urban renewal in cities undergoing decline and deterioration processes. Rehabilitation of historic quarters, revitalization of ancient ports, conversion of impressive historic structures to hotels and tourism centers, rehabilitation and development of dynamic markets, preservation of structures and rehabilitation of facades - these are not only vital elements for tourist development but also serve as an important base for urban restoration processes. There is no conflict between urban development and tourism; both foundations complement and nourish one another. Yafo fulfills these conditions and presents a unique opportunity for comprehensive planning in which tourism plays a significant role.

## **MASTER PLAN FOR TOURISM DEVELOPMENT IN YAFO**

### **Abstract**

The master plan for tourism development in Yafo defines and depicts a complete tourism complex, in accordance with the principles of the National Master Plan for Tourism and Recreation (N.M.P 12).

The plan highlights the enormous tourism potential of Yafo – an ancient port city characterized by human and architectural wealth, adjacent to Tel Aviv and replete with a variety of tourist attractions. The wide gap between the current level of development and the possibilities inherent in Yafo only underlines this enormous potential. It is only apt that tourist development will be integrated into the momentum of development that Yafo is currently experiencing.

This study represents one component of the development and rehabilitation scheme for Yafo – a process which has been carried out for the past few years by the Yafo Planning Team in the Municipality of Tel Aviv, in cooperation with the Israel Lands Authority. The integration of tourism as an integral part of the comprehensive rehabilitation process will indubitably contribute to its success.

The overall aim of the study is to illuminate the tourism element and to accord it the importance it deserves, especially from a long term perspective, so that this issue will not be lost in the fervor of accelerated development and activity. This is especially the case in light of the relative preference, from an economic point of view, of residential real estate uses which may well take the place of tourism. The major function of this plan is to preserve and strengthen tourist land uses - different types of tourist accommodations, attractions, open spaces, and beaches - and to integrate them into comprehensive urban development. The basic assumption is that the advancement of tourism will aid in urban development and promote employment, commerce and urban standard of living.



MUNICIPALITY OF TEL AVIV-YAFO  
THE GOVERNANCE OF YAFO

ISRAEL GOVERNMENT  
TOURIST CORPORATION

MINISTRY OF  
TOURISM

**MASTER PLAN**  
**FOR**  
**TOURISM DEVELOPMENT IN YAFO**

MOTI KAPLAN

January 2000