

היחסים בין שימור נכסי מורשת תרבותית לבין פיתוחם הם בעלי כיוונים ואופנים מגוונים. לעתים הפיתוח עיקר ומאפייני הנכס ההיסטורי מיטשטשים, לעתים השימור עיקר והפיתוח מתאים את עצמו למאפייני הנכס ולערכיו ההיסטוריים. ככל שמתחזקת המודעות לתרומתם של הנכס ההיסטורי וערכיו התרבותיים לסביבה שהוא ממוקם בה, לחברה שהוא מייצג - תרומה כלכלית, חברתית, פוליטית וחוקית - כך מתרחב השיח הציבורי ביחסי השניים - השימור והפיתוח. השיח כולל דיון על האופן שבו מתנהל תהליך קבלת החלטות: כיצד נבחרים השותפים לדיון? מה המשמעות הציבורית של השימור? מה מידתה ומה חלקה בבחירת תפקוד לנכס השמור? האם צריך להפריד בין שלב השימור הפיזי של הנכס התרבותי לבין שלב הפיתוח? בין הנושאים באחריות לקידומו של כל שלב? מהי סביבת הנכס השמור? הקיימות דרכים לתחום אותה? לקבוע את היקף השמעתה? ריבוי הנושאים מחייב בחינה מחודשת של היחסים בין השימור לפיתוח, וגם מעלה את האפשרות לאמץ את הגישה המקדמת שימור מאוזן כשמתקבלת החלטה להשמיש נכס מורשת תרבותית (balancing conservation for adaptive reuse).



## שימור והסבה: ממבנה מגורים לבנק בית מני, רח' יהודה הלוי 36, תל אביב

אמנון בר אור

בתהליך ההכרזה על נכסים היסטוריים - זכאותם להיכלל ברשימת מורשת, שימורם והשמשתם - מרובים המאבקים. בשלב ההכרזה מתגלעים מאבקים בין הרשויות ליזמים; בשלב השימור - בין היזמים לאדריכלי השימור; ובשלב האחרון, כשהנכס כבר שומר וגם הוסב לתפקודו החדש, זהו מאבק בין היזם לבין רשויות הפיקוח. מטרת מאמר זה היא לאפיין את שלושת השלבים ולהציג פתרון - הוראות לתחזוקת השימור. הוראות אלה יכתבו בעת הצגת תכנית השימור ויפורסמו כספר שילווח את הנכס בשלבי פיתוחו, שימורו ותחזוקתו.

מילות מפתח: שימור כפוי, תחזוקה שימורית, הסבה, שימור ערכים

## מבוא

הקונפליקט שתואר לעיל התרחב במהלך השנים, ולמאבק בין היזמים לבין אדריכל השימור והמתכננים נוספו מאפיינים כלכליים. אמנם בשנים הראשונות לכניסת השימור לערים היזמים לא האמינו כי למבנים משומרים יהיה ביקוש רב יותר מאשר למבנים משופצים "רגילים", אך לאחר שהחלו להתבצע בהם עסקאות כלכליות מעולות חל שינוי בעמדתם. הם חדלו לפקפק בערכם הכלכלי של מבנים ששומרו, בתרומתם לסביבתם ולתפקודים הכלכליים שנוספו להם, אך הבנה זו לא סייעה להכרה בערכם התרבותי. על כך תעיד התחזוקה העלוכה של רבים מן המבנים ששומרו בשנים האחרונות. הרשות המקומית מגלה אזלת יד בפתרון מצב זה. אמנם היא השכילה להקים מנגנוני שימור בכל הקשור לתכנון ולקביעת דרגות השימור, אך נמנעה עד כה מהתערבות בת קיימא ומאכיפת התחזוקה השימורית לאורך זמן. התחזוקה הלקויה ואובדן הערכים ההיסטוריים של המבנים אינם מונעים מהיזמים לדרוש סכומי עתק עבור השכרת המבנה או מכירתו.

בית מני ברחוב יהודה הלוי 36 הוא דוגמה ראויה לבחינת תהליך שתחילתו ב"שימור כפוי" מצד הרשויות, שגם גרר מאבק ארוך, אך בסופו של דבר הצליח הבניין לעבור תהליך מורכב של שימור והסבה תוך שמירה על ערכיו התרבותיים. כיום, אחרי יותר מעשור, הנכס המשומר עדיין ניצב ומתפקד בלבה של העיר, פתוח לקהל הרחב.

ההסתם של מבנים היסטוריים לשימושים חדשים היא פרקטיקה שגורה זה שנים רבות ברחבי העולם וגם בישראל, ולרוב גם מבורכת. עם זאת, כשמדובר בהסתבת מבנה היסטורי תוך כדי הקפדה על שימורו נוצר קונפליקט בין בעלי המבנה (היזמים) - אשר אמורים לממן את עלויות השימור היקרות, לבין הרשויות - המנסות לאכוף את חובת השימור המעוגנת בחוק.

בהמשך, לאחר שהרשויות כבר הציגו דרכים שונות לפיצוי ולתמרוץ היזמים (בדרך כלל במגדלים רבי קומות), המאבק נמשך. אך הפעם, את מקומו של הרשויות הציבוריות (עירייה, ועדה מקומית, ועדה מחוזית, מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, רשות העתיקות) בחזית ההגנה על השימור תופסים אדריכל השימור וצוות המתכננים, אל מול היזמים ומנהלי הפרויקטים מטעמם. האחרונים מתייחסים לרוב לעבודות השימור כאל עבודות בנייה "סטנדרטיות", ולכן דרישות מתכנני השימור לחומרים מיוחדים או לתכנון מפורט וייחודי שיעמדו במטרות השימור נתקלות לא פעם בהתנגדות עוינת בזמן התכנון והביצוע. לבסוף, כאשר מסתיימת עבודת השימור, מתחדש המאבק - והפעם על דרכי השמשתו של המבנה ועל אופן תחזוקתו לאורך זמן.



חזית הכניסה לבית מני - יהודה הלוי 36. אוסף משרד בר אור, 1990





ארבעה מבטים על בית מני עם תחילת העבודות. אוסף משרד בר אור, 1996-1999

הקיים. ההחלטה לשמר את המבנה ולשלב בתוך בניין משרדים חדש הייתה חלק ממדיניות עירונית ששילבה בין שימור לפיתוח. מצד אחד הכירה הרשות בצורך לעודד את הנהלות הבנקים להישאר במע"ר (מרכז עסקים ראשי) רוטשילד ההיסטורי ולפתחו, ולא להצטרף לנהירה למע"ר רמת גן באזור הבורסה. מצד אחר היא לא ויתרה על נכסי המורשת הרבים באזור הלב ההיסטורי של אחוזת בית.

## תכנון וביצוע עבודות השימור וההסבה

שרד האדריכלים קייזר-קייזר-לקנר זכה בעבודת התכנון בזכות הצעה תכנונית שאפשרה את הקמת המגדל המבוקש (עם תוספת של זכויות בנייה בעבור השימור), ואת שימור בית מני ההיסטורי כאיבר חי ומתפקד בגוף המגדל החדש. משרדנו (בר אור) זכה בעבודת התכנון והשימור של המבנה ההיסטורי, שכללה תיעוד אדריכלי והיסטורי של המבנה, תכנון שימור מלא ומפורט של הבית ההיסטורי, כל אלה במסגרת התאמתו לשימושו החדש. שיתוף פעולה תכנוני הדוק ורציף בין שני המשרדים הפך את בית מני למבנה עצמאי בחלקו הקדמי, הכולל את הכניסה ההיסטורית ברחוב יהודה הלוי, ואילו בחלקו האחורי הפך הבית לחלק אינטגרלי מלובי הכניסה הראשית להנהלת בנק לאומי. אפשר להיכנס לבניין ההיסטורי דרך כניסתו המקורית, ומשם לעלות לשתי קומותיו. הכניסה הראשית למשרדי הנהלת הבנק נמצאת

## רקע

בית מני נבנה בסביבות שנת 1910 כבית מגורים דו-קומתי בשכונת אחוזת בית (אף שבאופן רשמי נבנה מחוץ לשכונה). המבנה בנוי אבן כורכר ועשיר בפרטי נגרות ומסגרות מסוגננים, בעיטורי טיח, בציורי קירות ותקרות ובריצוף מעוטר. זמן קצר בלבד, בין השנים 1930 ל-1933, שימש הבית למגוריו של השופט יצחק מלכיאל מני, ולאחר מכן נרכש על-ידי אפ"ק (APAC - Anglo-Palestine Company) - לימים בנק לאומי. במהלך כל השנים הבית כמעט שלא שונה. הוא נותר שריד אותנטי יחיד במינו לסגנון ולשיטות הבנייה שהיו נהוגים ביפו של ראשית המאה ה-20, אבל מצבו הפיזי התדרדר. בשנות התשעים ביקש בנק לאומי לישראל לבנות מגדל משרדים בצמוד למגדל ההנהלה הראשית הקיים. תכנון המגדל כלל את הריסתו של בית מני, שבאותם הימים עמד נטוש וחרב.

מאבק ציבורי בשנת 1999, וההכרה של פרנסי העיר תל אביב-יפו ורשויות התכנון באיכויותו האדריכליות וההיסטוריות של המבנה, דחפו להחלטה לכלול אותו ברשימת השימור של העיר. בתכנית השימור העירונית (תב"ע תא. 2650) הוכרז בית מני לבניין לשימור בהגבלות מחמירות ובוטלה האפשרות להרוס את המבנה. בנק לאומי נאלץ להתמודד עם בניית מגדל חדש בשטח מצומצם תוך כדי שימור המבנה



פרטי הבניין המקוריים ששרדו. צילום: איתמר גרינברג, 1996



הצעת האדריכלים קייזר-קייזר-לקנר לשילוב בית מני במגדל ההנהלה. ההצעה המאושרת, 1999



מבט לחזית המערבית בזמן עבודות חפירת המרתפים ו"תליית" המבנה ההיסטורי. צילום: איתמר גרינברג, 1996

במעלית מהווה חווייה שימורית דינמית המתרחשת כבר בעת הכניסה למעלית השקופה, משום שהיא מאפשרת מבט ישיר אל הבניין הוותיק. המעלית החרישית עולה ומאפשרת התבוננות על הבית בתנועה, במבט אנכי-עולה, מזוויות מפתיעות. בעיקר מפתיעה היציאה דרך גג הזכוכית של האטריום. כך נחשף גג הרעפים של בית מני ומתאפשר מבט אווירי מרשים על המכלול כולו.

צעדים אחדים ממערב לכניסה ההיסטורית. זו כניסה מודרנית, טיפוסית לבניין משרדים מהודר. אלא שעם כניסתו מוצא עצמו הנכנס באטריום רחב ממדים בעל גג שקוף מזכוכית. בדופן המזרחית של חלל הכניסה ניצבת חזית המערבית המשומרת של בית מני, על מרפסותיו המעוטרות בעמודים וכתורות וציורי הקיר המשוחזרים. ממול השכיחה האדריכלית מירי קייזר להציב את שתי המעליות השקופות. הנסיעה





מבט מתוך פנים לובי הכניסה לבנק לעבר החזית המערבית של בית מני, המהווה דופן לחלל הכניסה. צילום: נעה שטרייכמן, 2003



מבט על גג בית מני, משולב באטריום מגדל ההנהלה הראשית של בנק לאומי. צילום: איתמר גרינברג, 2010

בפרויקטים שתכליתם הסבה של מבנים היסטוריים לשימושים חדשים יש לאדריכל השימור, לתפיסתו ולפרשנותו חשיבות מרכזית. הוא האחראי לאופן שבו יתקיים המפגש בין המבנה ההיסטורי לבין התוכן שנבחר. במקרה שהבית ההיסטורי נועד לשמש מוזיאון - אחריותו של אדריכל השימור רבה אף יותר. באמצעות השימור הוא דואג להעצים את הזיקה בין סיפור הבית לבין התכנים והממצאים שנבחרו לשכון בתוכו.

## לא סוף דבר

פרויקט בית מני נבחר כדי להציג תהליך ארוך ומורכב של שימור והסבה של מבנה היסטורי שהוכרז לשימור. מאז נאבקו היוזמים נגד השימור הכפוי ועד להשמשתו של הבית חלפה תקופה ארוכה, ובמהלכה השתנו תדמית השימור והיחס הכללי כלפיו. כיום המבנה מטופל דרך קבע, על פי הנחיות ספר התחזוקה השימורית שהופקד בידי מנהלי הבנק, ואפשר לקבוע כי הושגו, למעשה, כל מטרות השימור. בדומה לבית מני יש מבנים היסטוריים רבים שמיועדים לשימור ונמצאים בבעלות פרטית, אלא שרשות בעליהם לא עומדים האמצעים הכלכליים לנצל את ערכי המבנה כדי לשמרו ובה בעת להסב אותו לפעילות כלכלית חדשה. גם כאשר נמצאים האמצעים הכלכליים לשמור ולחדש את הבית ההיסטורי, נותרות שאלות שיש לתת עליהן את הדעת. האחת, איך להבטיח את השימור התחזוקתי של המבנה לאורך זמן? השנייה, לאחר שהיוזמים קיבלו תמריצי שימור נכבדים מן הציבור והתאפשרה בניית מגדלים, כיצד יובטח שהשימושים במבנים ההיסטוריים ייוותרו לרווחת הציבור?

את המענה לשתי השאלות הללו צריכה לתת הרשות המקומית. תפקידה להתערב, לדאוג לתכנית ניהול השימור בעיר ולדרוש מהזוכים בתמריצי השימור העירוניים נספחי תחזוקה שימורית כתנאי לכל אישור תכנית, או לחלופין לכל היתר בנייה. בכך יובטח שימורו של השימור לאורך זמן.

צורכי החניה היו חלק ממצוקות הפרויקט. הוחלט לחפור מתחת לבית מני מרתפי חניה ולחברם למרתפי החניה מתחת למגדל החדש, וכן למרתפי החניה הקיימים מתחת למגדל הישן, הנמצא בסמיכות. פעולות הנדסיות מורכבות אלו חייבו תכנון קפדני ופעולות מדויקות לשמירת הבניין ההיסטורי מחשש לפגיעה בו. הן כללו את פירוק החלק האחורי ואת שחזורו בתום העבודה התת-קרקעית. גם הכלים הכבדים הפועלים לחפירת המרתפים בשטח המצומצם והצפוף חייבו תכנון של חיזוקים והגנות קפדניות. מהלך העבודה כולה לווה בפיקוח צמוד שלנו להבטחת שלמותו של הבניין ושימורו המלא. עם סיום העבודות נמסר לשימוש הבנק ספר תחזוקה שימורית לאורך זמן. הייתה זו יוזמת משרדנו, אשר הבין את ההתמודדות ארוכת הטווח שמציבה תחזוקת הבניין.

במבנה ההיסטורי יש חדרים משוחזרים בסגנון תחילת המאה ה-20, ובהם שחזור של סניף יפו ההיסטורי של בנק אפ"ק ותצוגה של פריטים מהתקופה. כן יש שחזור של חדר ישיבות, ובו חוויית מולטימדיה המשרה על המבקר את אוירת הרחוב התל אביבי של תחילת המאה. בגלריה יש תערוכות מתחלפות במגוון נושאים, והיא משמשת פלטפורמת תצוגה לאמנים ולאמנות ישראלית.

במקור תוכנן להסב את פנים הבית ההיסטורי ללשכות ההנהלה הבכירה ביותר של הבנק - כראוי לייצוגיות ולמכובדות המוקרנת מהבניין ההיסטורי. לשם כך תוכננה כניסה נוספת בחלקו הדרומי של הבניין, המחברת בגשר זכוכית את מפלסי הקומות ההיסטוריות עם מפלסי חלל הכניסה במגדל. ההנהלה הראשית בחרה להשתכן בראש המגדל החדש, הרחק משאון העיר ומעיף הלקוחות.

חדרי הדירקטוריון המפוארים הוסבו לתאים מפוצלים עבור פקידים שלא נמצא להם מקום במגדל. החלטה זו גרמה לכיסוי עיטורי הקירות ולהסתרת הפרטים המשומרים במבנה בריהוט ואביזרי משרד. בשלב מאוחר יותר השתנה המצב. הנהלת הבנק העבירה את הפקידים שעבדו בבית מני למשרדים במגדל, והקומה העליונה הוכשרה לשמש חלל לתצוגות אמנות מתחלפות.



חדר משוחזר בקומת הקרקע. צילום: נעה שטרייכמן, 2003

\* פרופ' אדריכל אמנון בר אור הוא מומחה לשימור ולפיתוח מבנים היסטוריים ואתרי מורשת. פרופ' בר אור למד אדריכלות בפירנצה והוא בעל תארים באדריכלות ובארכאולוגיה מהאוניברסיטה העברית בירושלים.

בשנת 1978 פתח משרד לתכנון אדריכלי ולשימור בצפת, ובשנת 1990 עבר לתל אביב. משרדו עוסק בתכנון שימורם ופיתוחם של אתרים היסטוריים רבים ברחבי הארץ, וכן בהכנת תכניות מתאר לשימור ותכניות לשימור מתחמים היסטוריים.

מרצה בכיר בבית הספר לאדריכלות ע"ש דוד עזריאלי באוניברסיטת תל אביב ומנחה בסטודיו לשימור. בשנת 2003 ייסד את התכנית ללימודי תעודה בשימור המורשת הבנויה, ועמד בראשה עד שנת 2008.

בשנת 2002 זכה פרופ' בר אור בפרס רוקח לאדריכלות, ובשנת 2010 הוענק לו תואר אבירות "כוכב הסולידריות האיטלקית".

amnon@baror-arc.com



מבט לילי - המבנה ההיסטורי והמגדל. צילום: איתמר גרינברג, 2010

בן-שחר, פ' (1990). **בתי יפו-תל אביב מספרים**. תל אביב: משרד הביטחון ההוצאה לאור. גרא, ג' (1987). **בית בתל אביב: סיפורה של משפחת הוז**. תל אביב: משרד הביטחון ההוצאה לאור. דרויאנוב, א' (1936). **ספר תל אביב**. תל אביב: ועדת הספר.

כהן, ע' (1978, 15 בנובמבר). מימי התורכים לא היה בארץ בית-משפט בלי שופט ממשפחת מני. **מעריב**. נאור, מ' (1984). **תל אביב בראשיתה 1909-1934**. ירושלים: יד בן-צבי, סדרת עידן.

קרול, צ' ולינדמן צ' (עורכים) (ת"ש). **ספר בית הקברות הישן בתל אביב**. תל אביב: דפוס ספר. קרק, ר' (עורכת) (1990). **גאולת הקרקע בישראל: רעיון ומעשה**. ירושלים: יד בן-צבי.

כץ, י' (1990). רכישת הקרקע בתל אביב עד מלחמת העולם הראשונה: מגמות, אפיונים והשלכות יישוביות. בתוך ר' קרק (ע), **גאולת הקרקע בארץ ישראל: רעיון ומעשה** (עמ' 165-182). ירושלים: יד בן-צבי.

תדהר, ד' (1958). **אנציקלופדיה לחלוצי היישוב ובניו**. תל אביב: ספרית ראשונים.

#### ארכיונים

ארכיון ציוני-ירושלים אפ"ק L-10.

ארכיון היסטורי, עיריית תל אביב-יפו.

גנזך טכני, עיריית תל אביב-יפו.

\* עמוד 57: חזית הכניסה לבית מני. צילום: אבי לוי, 2012.