



"הם לא יצליחו למכור את הנכס בלעדיו"



"ניש התנגדות משפטית"

המלון של פאלטה

כיות מיוחדות, לא עוד מלון חמישה כוכבים נוצץ וסטנדרטי, משחזר כהן. "כיוון שלבניין לא היה מרתף, הוספנו קומה אחת על הגג למטרות שירות - מערכות מיוזג אוויר, חשמל וכדומה. כשהתחלנו את העבודה היה צורך לחזק את המבנה, התחלנו לחפור קצת, ואז באו מרשות העתי" קות ואמרו שרצצים לעשות במקום חפירות הצלה, לראות אם יש משוה מתחת לבניין".

חודשים ספורים אחרי שרשות העתיקות נכנסה לתמונה, נחשפה מתחת לקומת הקרקע שכבה נוספת: שרידים מתקופת הממלוכים, שחיו בין המאה ה-13 למאה ה-16. ברעתו של כהן עלה רעיון אטרקטיבי: לה שאיר את הממצאים העתיקים השופים, ולרצף את קומת הקרקע, שיועד זה לשמש מסעדה, ברצפת זכוכית, כך שבין ביס לביס יוכלו המועדים להציץ בעתיקות שנמצאות ממש מתחת לרגליים. החפירה התת קרקע עית יצרה לבניין מרתף, ומערכות השירות ששכנו עד אז בגג הועתקו למרתף. פיניו קומת הגג איפשר הקמת חדרים המשקיפים לים.

"מדובר במבנה שמוגדר כבניין לשימור. בגלל הצורך לשמור על החי זית, הלכנו לפי הפתחים שקיימים בבניין וכך יצאו חדרים ייחודיים, שכל אחד מהם נראה אחרת", מתמוגג כהן, "מדובר ב-30 חדרים, 15 בכל קומה, פלוס שמונה על הגג. לכל החדרים יש מרפסת עם מראה מדהים של יפו. למלון היו אמורות להיות איכויות של מלון פאר, חדרים שאליהם נכנסים עם כרטיסים מגנטיים, שירותים שכוללים אמבטיות. חיפשנו ריצוף יפה, אפילו נסענו לירדן כדי לקנות רצפת שיש למסדרונות ולחדרים". בקלות אפשר לדמיין את המבנה המרשים עם תריסי העץ, רצפת הד

התנועה המרכזי של אבן גבירול צצות פיצריות ובתי קפה, התפתחו סביב הדרכים ההיסטוריות מרכזים מסחריים פעילים. כיכר השעון הפכה ל"תחנת מוניות" מקומית, שם היה אפשר לשכור כרכה, ואילו לאורך רחוב בית אשל התפתחה שדרת חנויות שכונתה "השוק היווני" בשל היותה בבעלות הכנסייה היוונית-אורתודוקסית. "הפטריוארכיה היוונית שרכשה את הקרקע עשתה בחירה נבונה והשקיעה השקעה כל-כלית, לא דתית", אומר זיו. "הם לא בנו כנסייה, הם בנו קניון, בעצם אחד הקניונים הראשונים בארץ. בית האשלים היה אחד הבניינים במתחם החנויות הזה".

שיש מירדן

עד תחילת המאה ה-20 היה בית האשלים בניין נמוך, קומה אחת בלבד. בזמן המנדט בנו הבריטים שתי קומות נוספות, ולאחר מלחמת הש' חזרו שימש המקום את חיל הקשר של צה"ל. בשנת 1995 שכר יום נמרץ בשם אלי אילן את שירותיו של הארכיטקט מנחם כהן, ובקיש ממנו לת-כנן במקום מלון. הבניין, הממוקם ברחוב בית אשל, זכה לשם המקורי "בית האשלים". הרציונל להקמת המלון היה פשוט: לנצל את הפוטנציאל התיירותי הבלתי ממומש של יפו, ולהציע לתיירים מקום לינה סמוך לאתרים אקוטיים כמו שוק הפשפשים והשעון. לפי התוכנית, היה המלון הקטן אמור לשלב טכנולוגיות מודרניות עם אווירה אותנטיית ובנייה בסגנון ים תיכוני. "הכוונה היתה להקים מלון פיקנטי עם אי-

שרית מגן

השנה: 1880. מתחת לקשתות בית האשלים נשמעות צעקות סודרים המבקשים למשוך קהל, שיחות ערות בין מוכרים לקונים, גרירות ארגוני עץ מלאים פירות וירקות, רשדוש רגליים. מבוהך עולות צניפות סוסים חסרי סבלנות, שעה שכרכות עמוסות מתגהלות לאיטן בדרך מכיכר השעון אל העיר העתיקה, מיפו לירושלים. בתוכן מצונפים עולי רגל עיר פים, שהגיעו ליפו בתום הפלגה מפרכת ונידונים להתאור בסבלנות 80 קילומטרים נוספים, ארכה של הדרך לעיר הקודש.

השנה: 2004. מתחת לקשתות בית האשלים שודר שקט מוחלט, שמר פרע רק בטפטוף מצינור מים פתוח ובקשקוש מפתחות בידיו של גברתן שזום המזודה בשם רמי. "הגעתי כדי לנקות קצת את הבניין ולהעיק את החתולים והפשפשים שהתנחלו כאן בחודשים האחרונים", הוא מסביר, מתעקש לא לחשוף את שמו המלא. אין פלא בהתחשב במצבו המשפטי של הבניין, שעבר באחרונה מידי חברת רובע השעון, שרמי טוען כי הוא נציגה, לידי כונסת נכסים שמעמידה אותו למכירה.

עוד פרויקט שיקום תקוע. הבניין, שכמדתפו שרידים מהתקופה הממלוכית, שקומת הקרקע שלו נבנתה על ידי היוונים במאה ה-19, שאת קומת הביניים בנו הבריטים במאה ה-20, ושאת קומת הגג הוסיף יום ישראלי בשנות האלפיים, היה אמור להפוך כבר לפני שלוש שנים למלון בוטיק קטן, שתירדים צמאי אקוטיקה יצבאו על פתחו. בינתיים הוא עומד בשימורו, בקרוב יוצע למכירה. "חבל", מניד ראשו בצעד האדריכל איל זיו, משמר מתחם כיכר השעון מטעם עיריית תל אביב. "המלון כמעט גמור, אפשר היה לפתוח אותו בתוך שלושה חודשים, אבל הברים קודים כי הם צדיכים לקרות. אולי דווקא העובדה שיש עכשיו בלגן והוא עבר לידי כונסת נכסים תגרום בסופו של דבר לכך שהמלון הזה יקום".

איל זיו, אדריכל שימור

המתחם: "אין ביפו אפילו בית מלון אחד. אם אני נוחת בברצלונה, במרכז

ההיסטורי של העיר ישנם 80 בתי מלון. בתל אביב יש מלונות גדולים בקו החוף ובאזור הבורסה, אבל מלונות סיפור אין בכלל, וחבל. מה יכול להיות רע בזה? זה חזון מדהים"

הקניין הראשון

מרפסת משדר האדריכלים של זיו משקיפה על הבניין המקושט ברחוב בית אשל 5. פעם עברה כאן הדרך ההיסטורית לירושלים. רחוב בית אשל יוצא מכיכר השעון, וזו מוכן להסביר בלהט לכל חודש מהי הטיס טוריה המפעמת תחת מרצפותיו. "ת ראי את זה", הוא מצביע על מפה מהמאה ה-19. "כמו שכירושלים יש את שער יפו, גם ביפו יש שער שנקרא שער ירושלים - ביציאה מיפו העתיקה. שלוש דרכים התפצלו ממנו: אחת לעזה (היום רחוב יפת), אחת לשכם

(רחוב רויאל) והדרך הראשית לירושלים - רחוב בית אשל של היום". "הדרך לירושלים שימשה לא רק את המקומיים שגרו ביפו, אלא גם את אנשי הממשל העותמנים, את הסוחרים, את נציגי המעצמות הזרות ואת עולי הרגל הנוצריים והיהודים", מוסיף רועי פביאן, אדריכל חוקר יפו. "אחרי שהקימו את מסילת הברזל מיפו לירושלים נוצרה תחרות בין הכביש שעליו נסעו הכרכות לרכבת המסחרית, אבל הציר המשיך לשמש הדרך הראשית לירושלים גם אז". בשנות החמישים והשישים של המאה ה-19 היתה יפו עיר קטנה ומר קפת וחמה. בשנת 1879 החלה תריסת החומות, וממש כמו שסביב ציר



צילום: אילן ענבר



"איך הקונה יידע להתעסק בזה?"
בית האשלים ביפו, השבוע



"לא חבל?" איל זיו

"בתוך הבניין יש מערכות מסובכות"

ודם והבנק פנה להוצאה לפועל. עורכת הדין עפרה אקרימן שוורץ ממשרד י. לוינסון מונתה ככונסת נכסים לנכס, ולפני כשבועיים הוציאה מסדר למכיר חתו. "ברגע שמונה כנס נכסים הוא תופס חוקה והחייב עצמו לא יכול להיכנס לנכס, אסור לו להיכנס", אמרה השבוע אקרימן שוורץ.

אבל בבית האשלים חושבים אחרת. בעוד שעורכת הדין עומלת על הגיירת למכירת הבניין, עסקי השבוע אנשים שהציגו עצמם כעובדי חברת רובע השעון בקרצופו של הנכס ובשטיפתו. "אנחנו מתכוונים להיגיש התנגדות משפטית לעניין של כונסת הנכסים", אמר רמי. "הם לא יצליחו למכור את הנכס בלעדינו. בתוך הבניין יש מערכות מסובכות, למשל, שלוש מערכות חשמל, איך הקונה יידע להתעסק בזה?"

"אין להם שום זכות חוקית", מתעקשת אקרימן שוורץ, מופתעת לשמוע כי בבניין מסתובבים אנשי רובע השעון. "אם זה נכון, נפנה בע"ניין לראש ההוצאה לפועל". שעה לאחר מכן כבר היה הבניין סגור כמ

קודם ועקבות רובע השעון לא נראו. גם כ"א 144 אגב אין עקבות לחברה. ב"גלובס" נטען השבוע כי בעלי המניות שלה מיוצגים בידי חברות הנאמנות של אינווסטק בנק. כך או אחרת, נראה כי ההסתבכות הכלכלית הזאת גרמה להם להודיע פרופיל, את תגובת החברה לא היה ניתן להשיג.

למי שירכוש את הבניין צפוי עוד מכשול קטן אחד שק"ש שוד בקומת הגג. "עקרונית, בבניין שמוגדר כבניין לשימור א' או אפילו להוסיף תוספות, למעט שטחי שירות", אומרת אדריכלית חגית אנטמן מצוות יפו במינהל ההגדרה העירונית. "מלכתחילה היום מיקם את כל שטחי השירות שלו בגג, אבל אחר כך העתיק אותם למרתף

חנחס כהן, ארכיטקט בית האשלים: "בגלל הצורך לשמור על החזית הלכנו עם הפתחים שקיימים בבניין וקיבלנו חדרים ייחודיים, שכל אחד נראה אחרת. לכל החדרים יש חרפסות עם מראה מדהים של יפו. היו אמורות להיות כאן איכויות של חלון פאר. אפילו נסענו לירדן כדי לקנות רצפת שיש למסדרונות ולחדרים"

ובעצם נשאר עם קומת גג שאין לו הרבה מה לעשות בה. כדי להכשיר את הקומה צריך לקבל אישורים, ספק אם יצליח".

ובזמן שבית האשלים הופך לבית מריבה, ממשיך איל זיו, מהלוח שכנגד, לחלום על ימים יפים יותר ומתנגח בכך שבמיים הקרובים תיטע העירייה שלושה רקלים בחזית המלון, כחלק מפרויקט השיקום. "המקום הזה עוד יהיה הצלחה מסחררת", הוא מנבא, "אם מרברים על הסיפור של ארץ ישראל, הארץ הרומנטית הזו מהציורים של פעם, ודי היא כבר לא קיימת. קיימים רק רסיסי נוף. המרתב של בית האשלים זה רחוב כולו הרסיס אורבני כזה".

החזון היה מלהיב, הביצוע מרשים והעתיד מבטיח, אבל רגע לפני שבית האשלים החזיר עטרה ליושנה והפך לחלון בונבוניירה עם רצפת זכוכית אל המרתף הארכיאולוגי וחדרים מצויצים אל הים התיכון משהו הסתבך. סיפור על עבר מפואר והווה מכווער, רצון טוב ומזל נאחס, בנק גדול וחובות כבדים. יפו, אלא מה

בית מלון אחד. אם אני נוחת בברצלונה, במרכז ההיסטורי יש 80 בתי מלון. כל הערים באירופה מציעות את ההצעה האטרקטיבית הזו, לבוא ללון במרחב היסטורי. בתל אביב יש בתי מלון גדולים בקו החוף או בארזור הבורסה. אין בכלל מלונות סיפור, וחבל. אם את רוצה לילה נחמד בצפון יש לך עשרות צימרים, בא מישוד מהצפון ורוצה לעשות צימר עירוני בתל אביב, מלון כזה יכול לתת פתרון. מחיר לא גבוה, אורירה אינטימית, דקה וחצי מהים, במרכז הרקמה ההיסטורית, בתוך שוק הפשפשים, מה יכול להיות רע בזה? זה חזון מדהים".

רסיסי נוף

אלא שכידוע בין חזון למציאות קיים מרחק. הבניין אמנם נראה על סף סיום עבודות השיפוץ, אבל המועד שבו ישתו שוויצרים או איטלקים את קפה הבוקר שלהם על גבי רצפת הזכוכית המשקיפה לעת יקרת האפולולית נראה רחוק מתמיד. חברת רובע השעון, שתכדה בשנת '98 את המגרש והבניין מהפטריוארכיה היוונית למשך 99 שנים, לקחה בשנת 2002 הלוואה מבנק הפועלים, שכנגדה קיבלה משכנתה על הנכס. משהו בתשלומים לא

זכוכית, גרמי המדרגות המסולסלים, הנוף האורבני של גנת יפו ורציוני המסגרים, הופך אכסנייה לתיירים אירופאים שנפשם חשקה בקצת אר ריינגטלויות. "הרעיון להקים מלון מתקשר למדיניות של עיריית תל אביב מאמצע שנות השמונים להפסיק את מדיניות ההריסה ביפו ולהתייחל בתהליך של שיקום ופיתוח", אומר פביאן, "בדקו את הפוטנציאל התיירותי של יפו, הגיעו למסקנה שיש מקום למלונות קטנים של שלר שם מוכנים, שישותו ישראלים ממוקמות אחרים בארץ או תיירים".

בשנת '99 החליטו המיטלה ליפו ומשרד התיירות להשקיע בשיר פרץ המתחם שמחיר לחומות יפו העתיקה 100 מיליון שקל, לתקופה של חמש שנים. "יפו העתיקה שוקמה כבר בשנות השישים", מסביר זיו, "האז וור שמחיר לחומה היה במצב ירוד מאוד. התחלנו בשיקום מגרל השעון והכיכר, וכרגע אנחנו עוסקים בשיקום רחוב בית אשל. בתהליך השיקום אנחנו מאוד ערים להתפתחות של יוזמות פרטיות, ובית האשלים היה אחת היוזמות הללו. היום שיקם את הבניין עוד לפני שהתחיל הפרויקט שלנו. החזון שלו היה מאוד הגיוני - מלון קטן, לא של 400 חדרים, שממר קם בתוך רקמה היסטורית אינטנסיבית ומספר את הסיפור שלה. תסתכלי כלי רגע מנקודת מבט של תייר שנחת כאן, ודי היום אין ביפו אפילו