עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

התפתחות המסחר בתל אביב-יפו

סקירה היסטורית גיאוגרפית-תכנונית של התפתחות המסחר

מחקר ועריכה:
אדר' קרן מטרני, Ph.D
אדר' גלי דר ויזל, MA

דצמבר 2021

תוכן עניינים

הקדמה **3**

תקציר מנהלים **4**

מתודולוגיה **9**

חלק ראשון: מסחר מסורתי ביפו העתיקה, עד אמצע המאה ה-19 ..... **13**

חלק שני: ממסחר מסורתי למסחר קולוניאלי, מחצית II מאה ה-19 ועד 1917 ..... **15**

שינוי פרדיגמה: מ"עיר חומה" ל"עיר קולוניאלית" 15

שיפור באמצעי התחבורה וההובלה 16

מחוץ לחומות: חזית מסחרית לאורך הצירים הראשיים 16

מחוץ לחומות: מסחר בשכונות הפרבריות 17

סוף תקופה – ערב מלחמת העולם הראשונה 20

סיכום הממצאים 21

חלק שלישי: מרכז כלכלי ומסחרי אזורי וארצי, תקופת המנדט הבריטי 1918 – 1947 ..... **22**

הפרדה מוניציפאלית: תל אביב "מתמסחרת" 22

מסחר ביפו 25

הסדרה סטטוטורית של המסחר בתל אביב 26

השתנות חתך הרחוב המסחרי 29

טיפולוגיות מסחר חדשות 31

מסחר לאורך רצועת החוף 33

מסחר בשאר חלקי העיר 33

סיכום הממצאים 35

חלק רביעי: מתל אביב לתל אביב-יפו – מצמיחה למיתון, 1948 עד 1966 ..... **37**

מסחר במרכז העיר – השפעות מארה"ב 37

מסחר ביפו 40

מסחר בתפזורת: רובע 4 – הרובע החדש 41

יוזמות עירוניות במסחר – רובע 6 43

מרכזי מסחר בשכונות ובשיכונים 44

מסחר בשכונות 45

מרכזי מסחר בשיכונים 46

סיכום הממצאים 51

חלק חמישי: מסחר, הפרטה ועיר מטרופולינית, 1967 עד 1990 ..... **52**

מרכז העיר: פרוייקטי דגל מסחריים 53

מדרחוב: מרחב מסחרי מוטה הולכי רגל 56

מרכזי מסחר בשכונות ובשיכונים 57

מרכזי מסחר ומרכזי קניות בשכונות 58

מרכזי מסחר בשיכונים 59

סיכום הממצאים 63

חלק שישי: מסחר ב"עיר ללא הפסקה" 1991 עד 2016 ..... **65**

התחדשות עירונית, ג'נטריפיקציה ואסתטיזציה של המסחר 65

קניונים משולבים במתקנים מטרופולינייים וכלל-ארציים בעיר 69

"מיני-קניונים" בשכונות מגורים 71

מרחבי פנאי וצריכה במרחבי מורשת מתחדשים 72

סיכום הממצאים 74

סיכום כללי של הממצאים **76**

מסקנות 78

רשימת מקורות **83**

נספח – רשימת תכליות בתוכנית תא/9 ו-תא/44 ..... **88**

רשימת איורים **91**

שקופיות מצגת **92**

הקדמה

העיר היא מערכת מורכבת ודינמית. המגורים והמסחר הם מנועי הצמיחה של העיר ודרכם ניתן לעמוד על מאפייני התרבות המקומית והמכלול האנושי. למסחר חלק מרכזי ביצירת מנהגים, הרגלים ודרך חיים לתושבים ולמבקרים בעיר. אלו מבטאים את הייחוד של העיר, את המכלול ואת השפע המתקיים בה ברמה האנושית. המסחר העירוני משתנה לאורך הזמן כחלק בלתי נפרד מהדינמיקה העירונית. הוא מושפע דרך קבע מתמורות טכנולוגיות, כלכליות, גיאו-פוליטיות וחברתיות, גלובליות ומקומיות. אלו מובילות לשינויים תמידיים, קטנים כגדולים, באופי של המסחר בעיר, בשימושי הקרקע, בענפי המסחר ובמשלחי היד. רכיבים מסוימים מועברים מדור לדור, אחרים נעלמים ולצדם נוספים רכיבים חדשים. בשנים האחרונות נתון עולם המסחר לשינויים מהותיים ברמה הגלובלית. מגמות חדשות, כדוגמת מסחר מקוון וכלכלה שיתופית, משפיעים על הרגלי הצריכה ועל אופיו של המסחר העירוני.

עבודת מחקר זו עוסקת בהתפתחות המסחר בעיר תל אביב-יפו, מהמחצית השנייה של המאה ה-19 ועד היום. מטרת העבודה היא להציג את המגמות והתמורות שחלו במסחר העירוני לאורך השנים בהיבטים מורפולוגיים, טיפולוגיים ותכנוניים. לשם כך העבודה בוחנת את ההתפתחות המרחבית של העיר תחת הפריזמה המסחרית, את השינויים שחלו בטיפולוגיות המסחריות ואת התפרוסת שלהן בעיר, ואת יחסי הגומלין בין המסחר לבין מערך התכנון העירוני.

המחקר נערך עבור אגף תכנון העיר בעיריית תל אביב-יפו, כחלק מהכנת מדיניות לפיתוח מסחר עתידי שיתמוך בפעילות כלכלית מקומית ומקיימת, המותאמת להרגלי הצריכה המשתנים. המדיניות תתייחס גם לערכים ולדינמיקה של המסחר ב"עיר הלבנה של תל אביב" – מרחב מורשת עולמית, במטרה להטמיע המלצות בתוכנית הניהול לעיר הלבנה.

העבודה מסכמת כ-170 שנה של פיתוח מרחבי וכלכלי. בשנים אלו חלו תמורות משמעותיות במסחר העירוני ברמה המקומית, הארצית והגלובלית, אשר השפיעו על טיפולוגיות המסחר, על ההיצע המסחרי ועל ההתארגנות המרחבית של המסחר בעיר המתפתחת. תקופת זמן זו חולקה לשש תקופות-משנה, לכל אחת מהן הוקדש חלק בעבודה: חלק ראשון: עד אמצע המאה ה-19; חלק שני: אמצע המאה ה-19 עד 1917; חלק שלישי: 1918 עד 1947; חלק רביעי: 1948 עד 1966; חלק חמישי: 1967 עד 1990; חלק שישי: 1991 עד 2016. כל אחד מהחלקים נפתח בתיאור כללי של התקופה ושל המרכיבים המרכזיים שהובילו לשינוי במאפייני המסחר העירוני. דגש מיוחד ניתן לחידושים בתחומי הכלכלה והמסחר בראי השינויים שחלו במבנה המרחבי של העיר. בסופו של כל חלק מופיע סיכום ביניים, המציג את המגמות העיקריות ומאפייני השינויים. בחלק השביעי מובאים סיכום כולל ומסקנות.

אנו מבקשות להודות לאגף תכנון העיר בעיריית תל אביב-יפו, ובאופן מיוחד לאדר' אדי אביטאן ולאדר' אורית רוזנטל, על הזכות שניתנה לנו לעסוק בנושא מרתק זה. תודה מיוחדת לגב' שולה וידריך, לאדר' שמואל גילר ולמר קאסם סלאלחה - מנהל מחלקת מדידות, על הסיוע המקצועי. תודה לחברי צוות העבודה בהובלת חברת Build, ניר אברהם וניר לבלוביץ, על התמיכה והעצות המועילות.

אדר' ד"ר קרן מטרני ואדר' גלי דר ויזל, תל אביב, דצמבר 2021.

תקציר מנהלים

עבודת מחקר זו סוקרת את התפתחות המסחר בעיר תל אביב-יפו מהמחצית השנייה של המאה ה-19 ועד היום, במטרה להבין את המגמות והתמורות שחלו במסחר ובמאפייניו לאורך השנים, לאור תהליכים שונים שהתרחשו ברמה העירונית, הארצית והגלובלית. ההנחה היא שהמסחר מהווה "סיפור על" היסטורי, גיאוגרפי, חברתי ותכנוני, ולכן סקירת ההיבטים הללו בדגש על השינויים והחידושים שחלו בהם, תאפשר להאיר את ההשפעה שלהם על הסביבה העירונית ועל תפקודה. העבודה מסכמת כ-170 שנה גדושות ואינטנסיביות של פיתוח מרחבי וכלכלי, תקופת זמן אשר חולקה לשש תקופות-משנה, לכל אחת מהן הוקדש חלק בעבודה:

בתקופה הראשונה (עד אמצע המאה ה-19) שימושי קרקע מסחריים התמקמו לאורך הדרכים ובאזורים שהתאפיינו בתנועה חולפת רבה של אנשים. במקומות בהם התמקם מסחר, הוא הפך לגורם משיכה מרחבי שהגביר את הנוכחות האנושית. המסחר ביפו, עיר חוף מוקפת חומה בעלת נמל סחורות פעיל, נשא אופי מסורתי והתנהל בשלוש "זירות" עיקריות של שווקים שהתפתחו במרחב: שוק בשער העיר; שוק-בזאר בסמטאות העיר; ושווקים נודדים ברחָבות העיר. צורת מסחר זו צמחה מלמטה, במקומות ובתנאים העונים על צורכיהם של המוכרים ושל הקונים כאחד.

בתקופה השנייה (אמצע המאה ה-19 ועד 1917) הצמיחה הכלכלית וצבירת ההון הפרטי עיצבו את כיווני הצמיחה של העיר. השיפור באמצעי התחבורה הימיים, הקמת מסילת הברזל והקולוניאליזם האירופאי במרחב של יפו, חשפו את השוק המקומי למסחר בינלאומי, לסגנון חיים ולתרבות צריכה מערבית. יכולת התנועה במרחב, הן של אנשים והן של סחורות השתפרה משמעותית, ענפי המסחר והיצע סחורות הייבוא התרחבו ובמרחבים החדשים נבנו בתי חרושת ומלאכה. לאור מגמת העיור בפרברי העיר, התמקם המסחר לאורך צירים חדשים מותווים ומתוכננים, בבנייני-מידות עם חזית מסחרית רציפה ומודרנית בקומת הקרקע. שימושי הקרקע התפתח באופן ספונטני ללא תכנון סטטוטורי מוסדר. השכונות הקולוניאליות תוכננו לפי עיקרון של הרחקת המסחר.

בתקופה השלישית, תקופת המנדט הבריטי (1918 – 1947), הפכה תל אביב לעיר הגדולה ביותר בתחומי פלשתינה המנדטורית ולמרכז הכלכלי של היישוב העברי בארץ ישראל. תקופה זו התאפיינה בהתערבות הולכת וגדלה מצד השלטון המרכזי והמקומי בהסדרה תכנונית של שימושי הקרקע. כל אלו יחדיו, בשילוב ההפרדה המוניציפלית בין יפו לתל אביב על רקע אירועים פוליטיים השפיעו על ההתארגנות והפריסה המרחבית של המסחר. להסדרה הסטטוטורית של המסחר היו ביטויים אורבניים מובהקים שביטאו את תפיסת התכנון המודרניסטי, והדגישו את חשיבותו ברמה האורבנית. לצד התפשטות הבינוי לכיוון צפון, עבר המרחב העירוני תהליכי ציפוף אינטנסיביים. מרחבי המסחר התרחבו, חל גידול משמעותי בהיקפי המסחר, וטיפולוגיות חדשות שהגיעו עם העלייה ההמונית של יהודי אירופה הופיעו: "חנויות מתמחות", חצרות מסחר (פסאז'), חנויות כל-בו ביוזמה פרטית של סוחרים, ושווקי מזון בנויים, שקמו ביוזמה עירונית. השינויים בהרגלי הצריכה מיצבו תרבות צריכה שהפכה לחלק מתרבות הפנאי העירונית, וחיזקו את תדמיתה של תל אביב כעיר קפיטליסטית.

בתקופה הרביעית (1948- 1966) לאחר הקמת המדינה נוצרה מציאות פוליטית, ריבונית וכלכלית חדשה. הכלכלה והתכנון התאפיינו בשליטה ממשלתית, והצמיחה של המשק העירוני הגיעה לשיעור שלא היה כדוגמתו. הפיתוח העירוני התרכז במתן מענה לצרכי האכלוס של גלי הגירה מאסיביים. שלוש גישות מרכזיות הובילו את מדיניות ההקצאה של שימושי הקרקע המסחריים באזורי

המגורים: (1) הפרדה מלאה בין מגורים למסחר באזורי המגורים הפריפריאליים והופעת הבכורה של מרכזי מסחר שכונתיים; (2) מסחר בתפזורת - חנויות בקומת הקרקע של הבניינים באזורי מגורים חדשים במרכז העיר, בדגם חדש וייחודי של פיזור מרחבי המתוכנן עד לרמת המגרש, ואינו כולל צירי מסחר פנים-רובעיים או מרכזים מסחריים בכלל (רובע 4); (3) טיפולוגיות מסחריות חדשות ודפוסי מסחר אמריקאים, ביוזמת השוק הפרטי, שעברו התאמה אל המרחב התל אביבי ברובעי מרכז העיר (3 ו-5). חידוש נוסף בהשפעת מגמות תכנון אירופאיות, הוא השימוש בערכים אדריכליים של חטיבה אורבנית שלמה, כבסיס ליצירת מוקד כלכלי הנשען על מסחר ותיירות (שיקום העיר העתיקה של יפו).

בתקופה החמישית (1967 – 1990) חל שנוי מגמה ושיעור הצמיחה הפך שלילי. לצד המיתון הכלכלי סבלה העיר ממגמה דמוגרפית שלילית עקב פרבור מהעיר למטרופולין. תהליכי השקיעה וההזדקנות האורבניים הובילו לדעיכה של המסחר במרכז העיר. תקופה זו התאפיינה באימוץ מדיניות כלכלית ניאו-ליברלית, במקביל לשינויים כלכליים וחברתיים בעולם, ששינו גם את אופי התעסוקה והמסחר. הביטוי המרחבי של מגמה זו היה בקידומם של מיזמים מסחריים חדשניים לתקופה ולמרחב, שהיו למוקד משיכה מטרופוליני ושיקפו את חדירת הצרכנות ושיטות השיווק הגלובליות למרכז העיר. נוצרו סביבות מסחר סגורות למחצה בבעלות פרטית או פרטית-ציבורית, כשהבולטות בהן: לונדון מיניסטורס, כיכר אתרים, דיזנגוף סנטר וקניון גן העיר. חידוש נוסף הוא המדרחוב המסחרי הראשון בתל אביב "נחלת בנימין", מרחב היסטורי מוטה מורשת אדריכלית, המהווה אטרקציה במרחב מוטה מסחר.

בתקופה השישית (1991 – 2016) התכנון העירוני מבוזר ונשען על מעורבות גוברת מצד המגזר הפרטי והרשות המקומית. המסחר בכל אזורי העיר קיבל מאפיינים פוסט-פורדיסטיים: אסתטיזציה של מרחבי המסחר, תרבות צריכה גלובלית וחדירה של כלכלת מותגים. טיפולוגיה חדשה של קניונים המשולבים במתקנים מטרופוליניים וכלל ארציים באה לידי ביטוי ב-3 פרויקטים פורצי דרך: התחנה המרכזית החדשה ו"קניון תל אביב", תחנת רכבת השלום וקניון עזריאלי, והמרכז הרפואי איכילוב עם קניון ויצמן סיטי. במרכז העיר היקף הבנייה היה מזערי וגברה ההכרה בחשיבות ציפוף המרקם הוותיק ובקידום תהליכי התחדשות עירונית. תהליכי ההחייאה שינו בהדרגה את פני מרכז העיר הובילו לג'נטריפיקציה מסחרית ולשינוי האופי של ההיצע המסחרי. מתחמי מורשת עירוניים (נמל תל אביב ויריד המזרח, נמל יפו, מתחם התחנה ושרונה) הוסבו למוקדי מסחר ופנאי כ"פרויקטי-דגל" שנועדו להגדיל את כושר המשיכה התיירותית והעסקית של העיר ולהעשיר את מצאי הפעילות לתושבי העיר ולמבקריה. העיור התרכז בשולי העיר הצפוניים, שם הוקמו שכונות מגורי יוקרה בהן המענה לצרכי מסחר הוחלף ממרכזים מסחריים למיני-קניונים.

ממצאי המחקר עולה כי התפתחות המסחר בתל אביב-יפו, בדומה למתרחש בעולם המערבי, תלויה בקשרי גומלין המתקיימים בין שתי תופעות מרחביות משלימות המשפיעות זו על זו: מודרניזציה[1] ועיור. תהליכי העיור והתהליכים הכלכליים בארץ ישראל במאה ה-19 התרחשו בזיקה לנעשה בעולם, אך באיחור ניכר ביחס למדינות המערביות. החל משנות ה-70 של המאה ה-20 פערי הזמן הצטמצמו עד לכדי ביטולם המלא.

---

[1] מודרניזציה: שינויים חברתיים, כלכליים ופוליטיים ההופכים חברה למודרנית, במיוחד לאחר תיעוש. מקור: מילוג.

נמצאה קורלציה הדוקה בין המורפולוגיה של אזורים שונים בעיר והגורמים שהובילו להיווצרותם, **לבין הדגמים של תפרוסת המסחר בהם**. המסקנות העיקריות בקשר זה הן:

1. הדגם של **עירוב שימושים חלקי** והתמקמות מסחר לאורך צירי התנועה הראשיים אפיין את תהליך הפרבור המואץ שהתרחש במרחב הסובב את יפו מסוף המאה ה-19 ועד אמצע שנות ה-30.

2. הדגם האירופאי של **עירוב שימושים מלא** בו כל הרחובות הם מסחריים עם חזית חנויות רציפה בקומת הקרקע – קיים רק בשכונות היהודיות שקמו ביוזמה פרטית בתחילת שנות ה-20: שכונת מרכז מסחרי (היום צפון פלורנטין) נווה שאנן; צ'לנוב; פלורנטין.

3. הדגם של **שכונות פרבריות ללא שימושי קרקע מסחריים** - נעלם. חלק משכונות אלו, שדגלו בתחילה ב**הרחקת המסחר** מתחומיהן, שינו פרדיגמה במסגרת הליכי הציפוף והעיבוי של הרקמה. חלק מהרחובות הפכו למסחריים ללא תכנון או הסדרה סטטוטורית.

4. הדגם של **עירוב חלקי ומחושב של שימושי קרקע מסחריים** מאפיין את אזור הצפון הישן. המסחר מוקם ברובו לאורך שני צירי מסחר לינאריים (בן יהודה ודיזנגוף) בעלי חתך רחוב רחב משמעותית משאר אזורי העיר (26 מ') בו הותרו אחוזי בנייה מוגדלים.

5. הדגם של **תפזורת מרחבית של חנויות ללא צירי מסחר פנים-רובעיים** בכלל מאפיין את הצפון החדש - רובע מגורים חדש שאומץ בשנות ה-40 (רובע 4).

6. הדגם של **הפרדת שימושי קרקע** הוא מאפיין מובהק של שיכוני הדיור הציבורי שהוקמו בשנות ה-50 וה-60 ובשכונות המגורים שהוקמו ביוזמה של השוק הפרטי ברובעי עבר הירקון החל משנות ה-70.

המסקנות הבולטות העולות מהסקירה ההיסטורית ביחס לתכנון ולהקצאה של שימושי קרקע מסחריים הן:

1. ההסדרה הסטטוטורית של המסחר בשכונות ההיסטוריות של העיר, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית תא/44, הובילה **להתדרדרות מואצת פיסית ותדמיתית של אזורים מרכזיים בעיר** שנתפסו כלא ראויים למגורים.

2. ההסדרה הסטטוטורית של המסחר ב"עיר החדשה" של שנות ה-30, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית תא/58 ("תכנית גדס") יצרה תבנית ברורה של **פריסת מסחר המבוססת על המבנה ההיררכי של הרחובות**. **המסחר מרוכז ברחובות האורך הראשיים** (בן יהודה, דיזנגוף ואבן גבירול) שנקבעו כרחובות מסחריים. ברחובות הרוחב קיימים ביטויים נקודתיים ופזורים בלבד של מסחר (בטיפולוגיה של בניינים עם קומה מסחרית).

3. בשנות ה-40 הוטמע ברובע 4 **דגם ניסיוני של מסחר בתפזורת שתוכנן בקנ"מ מפורט ברזולוציה של מגרש בודד.** דגם זה שלא התקיים עד לאותה העת בעיר ואינו מוכר גם במקומות אחרים בעולם המערבי, לא חזר על עצמו במקומות אחרים בעיר.

4. בתוכניות שאושרו לאזורי מגורים ב-70 השנים האחרונות, **משנות ה-50 ועד לשנת 2015** (ערב אישורה של תא/5000) **לא נוספו רחובות מסחריים חדשים בעיר**.

5. נמצא **פער משמעותי בהקצאה הסטטוטורית של שטחי מסחר בשיכונים הציבוריים ברובעי צפון העיר ביחס לשאר האזורים.** ברובעי צפון העיר (רובעים 1 ו-2) ההקצאה של

שטחי המסחר עמדה בממוצע על 4% משטח התוכנית ולעיתים אף למעלה מזה. בשיכונים שהוקמו ברובעים 8 ו-9 ההקצאה של שטחי המסחר הייתה נמוכה יותר ועמדה בממוצע על 2.5% משטח התוכנית. לעומתם בשיכוני הדיור הציבורי ברובע 7, ההקצאה הייתה קטנה באופן משמעותי ופחתה מ-2% משטח התוכנית. בשיכונים אלו לא רק שההקצאה הייתה מצומצמת ביותר, בחלק מהמקרים היא אף לא באה לידי מימוש.

6. **ההקצאה של המסחר בשיכונים הציבוריים בשנות ה-60 וה-70 התאפיינה בהיררכיה ובפיזור מרחבי:** מרכז מסחרי שכונתי בלב השכונה ומרכזי מסחר קטנים /או של בניינים חזיתות מסחריות בשוליה.

7. נמצא **קשר הדוק בין תפרוסת שימושי המסחר לבין מרחבים ציבוריים המהווים מוקדים בחיי העיר.** קשר זה בא לידי ביטוי באופן מובהק בכיכרות העיר.

המסקנות הבולטות העולות מהסקירה ההיסטורית ביחס מגמות ותמורות בטיפולוגיות המסחריות הן:

רחוב מסחרי

1. הרחוב המסחרי הוא אבי-הטיפולוגיות של המסחר העירוני, והוא מתפקד ככלי קיבול גמיש המגיב ביעילות לשינויים באופי הצרכנות.

2. ריכוז גבוה של רחובות מסחריים מרוכזים קיים במרכז הוותיק של העיר (רובעים 5 ו-8). מרחבים אלו מתאפיינים בסביבה עירונית בעלת רמת תפקוד גבוהה ובנוכחות אנושית אינטנסיבית לאורך כל שעות הפעילות המסחרית.

3. לאורך השנים חל שינוי בתפיסת התכנון של הרחוב המסחרי: רוחב זכות הדרך גדלה בהדרגה; מדרכות התרחבו; עם כניסתה של פרדימת "עיר הגנים" בשנות ה-30 שכללה מרווחים בין הבניינים חל שינוי ברציפות של חזית החנויות לאורך צירי המסחר.

4. המענה לצרכי נוחות אקלימית לאורך רחובות המסחר השתנה: בשנות ה-30 נוספות נטיעות לאורך המדרכות או כשדרה במרכז הרחוב; בשנות ה-40 נקבעה חובת סידור קולונדה (גם בבניינים שאינם חלק מרחוב מסחרי).

5. חלו תמורות במאפייני העיצוב של החזית המסחרית בהתאמה לשינויים בטכנולוגיות הבניה ובסגנון האדריכלי שהוביל את הבניה בתקופות השונות. חלונות הראווה הפכו שקופים יותר; שילוט המסחרי, גגוני כניסה אלמנטי ההצללה ותאורה תוכננו כחלק בלתי נפרד מהעיצוב אדריכלי של הבניין; קומת המסחר הוגבהה.

6. הפרקטיקה של מדרחוב מסחרי קיימת רק בשני מוקדים בעיר: נחלת בנימין ונווה שאנן.

7. רחובות מסחריים באזורים שעברו התחדשות עירונית מתאפיינים בחנויות ממותגות המיועדות לפלחי אוכלוסייה מסוימת ומתאפיינות באסתטיקה תואמת. חנויות בניינים היסטוריים בעלי מאפייני עיצוב ייחודיים זוכות להערכה מיוחדת.

שווקים

1. טיפולוגיית ה"בזאר" הלבנטיני המציע מרכולת מסורתית ומרחב פעילות לבעלי מלאכה נעלמה לחלוטין עם הריסתה של הרקמה הבנויה ביפו העתיקה.

2. שוק מזון "מסורתי" מתקיים כיום רק בשתי נקודות בעיר: שוק הכרמל ושוק התקווה. בשני המקרים שווקים אלו צמחו מלמטה כמענה לצורך מקומי.

3. שוק קמעונאי בנוי עירוני (מזון) הוא טיפולוגיה שצמחה בשנות ה-30 וה-40 ונכחדה.

טיפולוגיות בנסיגה

1. בניין עם חצר מסחרית היא טיפולוגיה שהייתה נוכחת ברחוב המסחרי משנות ה-20 ועד לקום המדינה. מאז שנות ה-50 לא הוקמו בניינים מסוג זה.

2. בתי כל-בו פרטיים ושל אגודות צרכניות ברחובות מסחריים לא מתקיימים עוד. מבנים אלו עברו הסבה לשימושים אחרים.

3. מרכזי מסחר קטנים, שהיו קיימים בשכונות ובשיכונים לצד המרכז המסחרי השכונתי, נזנחו. ברב המקרים הם אינם משמשים עוד למסחר אלא למשרדים או קליניקות.

מרכזי מסחר וקניות

1. **מרכזי מסחר שכונתיים** הם טיפולוגיה המאפיינת את שיכוני הדיור הציבורי שהוקמו בשנות ה-50 וה-60. דגם זה החל להיות נפוץ בשנות ה-70 גם בשכונות המגורים שהוקמו ביוזמה של השוק הפרטי ברובעי עבר הירקון.

2. ככלל, **מרכזי מסחר וקניות במרכז העיר** שהוקמו בשנות ה-70 לאורך הרחובות המסחריים הראשיים, **ממשיכים את רצף החזית המסחרית של הרחוב. הפיזור שלהם במרחב היה אקראי** ונבע בעיקר משיקולים של זמינות קרקע וחיבור בין אינטרסים של היזמים ושל הרשות המקומית.

3. **חלו תמורות במאפייני העיצוב של מרכזי מסחר שכונתיים מחוץ למרכז העיר.** במקור כל החנויות פנו לרחוב והיו מלווים בקולונדה רציפה. בשנות ה-80 החלה מגמה של הפנמת חלק מהחנויות גם אל חללים פנימיים וביטול הקולונדה לרחוב.

4. **בשני העשורים האחרונים מרכזי המסחר השכונתיים הוחלפו במיני קניונים**. השינוי בא בהיצע המסחרי לידי ביטוי גם בעיצוב אדריכלי של הבניינים ובגובה שלהם ובהפנייה של רב החנויות אל תוך מרחב הקניין.

5. **הטיפולוגיה של מיני-קניון קיימת ברובעי צפון העיר ובמרכז העיר. לא אותרו דוגמאות ברובעי דרום העיר.**

מתודולוגיה

מטרת העבודה

עבודת מחקר זו עוסקת בהתפתחות המסחר בעיר תל אביב-יפו, מהמחצית השנייה של המאה ה-19 ועד היום. **מטרת העבודה היא להציג את המגמות והתמורות שחלו במסחר העירוני לאורך השנים בהיבטים מורפולוגיים, טיפולוגיים ותכנוניים.** היבטים אלו של ההיסטוריה העירונית לא זכו עד כה למחקר.

הנחות יסוד

עבודה זו עוסקת בחקר הדינמיקה של תמורות בעלות אופי כלכלי במרחב העירוני, תחום דעת המשתייך לגיאוגרפיה כלכלית[2]. בבסיס עבודה זו עומדות מספר הנחות יסוד:

1. מסחר ותנועה אנושית הן תופעות מרחביות משלימות המשפיעות זו על זו. בעבר שימושי קרקע מסחריים התמקמו לאורך הדרכים ובאזורים שהתאפיינו בתנועה חולפת רבה של אנשים. במקומות בהם התמקם מסחר הוא הפך לגורם משיכה מרחבי שהגביר את הנוכחות האנושית.
2. המסחר הוא מטא-נרטיב - "סיפור על" שמארגן את המציאות העירונית ומאפשר לפרש את מה שקורה בתוכה וסביבה.
3. תרבות הצריכה משתנה כתוצאה מתהליכי מודרניזציה, עיור, פיתוחים טכנולוגיים ועלייה ברמת החיים.
4. תהליכי העיור והתהליכים הכלכליים בארץ ישראל במאה ה-19 התרחשו בזיקה לנעשה בעולם, אך באיחור ניכר ביחס למדינות המערביות. החל משנות ה-70 של המאה ה-20 פערי הזמן הצטמצמו עד לכדי ביטולם המלא.

העבודה מבוססת על מקורות ידע מגוונים: ספרים, מאמרים אקדמיים, כתבות עיתונאיות, בלוגים, מפות ותצלומי אויר, סקרי שטח ועוד.

מבנה העבודה

לעבודה זו 7 חלקים. ששת החלקים הראשונים תואמים לשש תקופות-משנה שהוגדרו במחקר:

- **חלק ראשון**: עד אמצע המאה ה-19
- **חלק שני**: אמצע המאה ה-19 עד 1917
- **חלק שלישי**: 1918 עד 1947
- **חלק רביעי**: 1948 עד 1966
- **חלק חמישי**: 1967 עד 1990
- **חלק שישי**: 1991 עד 2016

כל אחד מאלו פותח בתיאור כללי של התקופה והמרכיבים המרכזיים שהובילו לשינוי במאפייני המסחר העירוני. דגש מיוחד ניתן לחידושים בתחום הכלכלה והמסחר בראי השינויים שחלו במבנה המרחבי של העיר. בסופו של כל חלק מובא סיכום ביניים המציג את המגמות העיקריות ומאפייני השינויים. **החלק השביעי** מציג סיכום כללי ומסקנות.

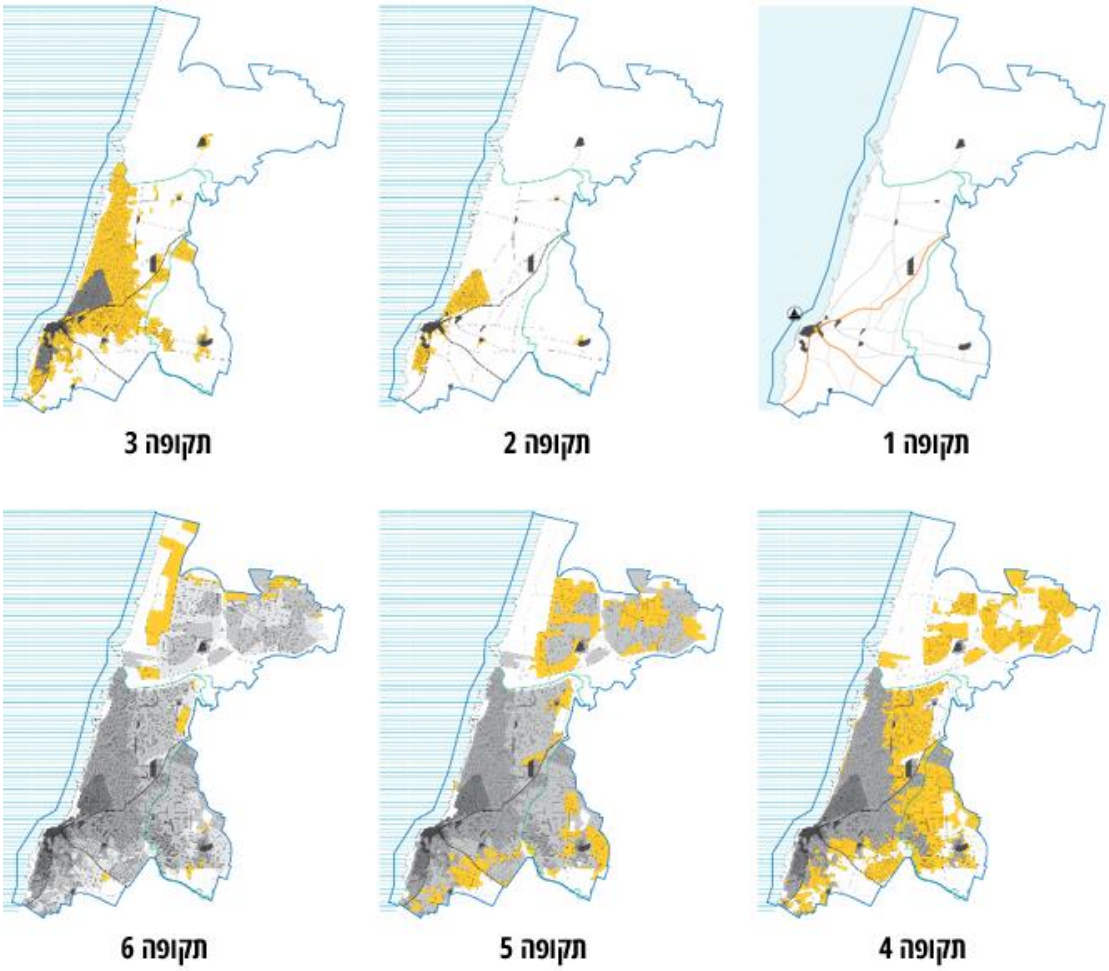
---

[2] גיאוגרפיה כלכלית עוסקת בחקר השינויים שחלו במרחב הנובעים מפעילויות האדם הקשורות בייצור, מסחרו צריכה של מוצרים ושירותים.

הסקירה היא כרונולוגית. תחילתה בראשית המאה ה-19 כדי לתאר את המצב ה"ימי ביניימי", בתקופה שקדמה לתהליכי העיור. הסקירה מסתיימת בעשור הנוכחי, ערב אישורה של תכנית המתאר העירונית תא/5000 (2016).

תחום גיאוגרפי

המרחב הנבדק הוא **התחום המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו כיום**. המיפוי הגיאוגרפי של התפתחות העיר והצגת היבטי המסחר העירוניים נערך על גבי **מפות בקנ"מ 1:20,000**, שנערכו באופן מיוחד עבור מחקר זה. שש בהתאמה לשש תקופות המשנה שהוגדרו (ראו איור), כל אחת מהן מציגה קומפילציה של השטח הבנוי לפניה (באפור) ושל השטח שנבנה במהלך התקופה הנסקרת (בצהוב). בסיס המידע למיפוי הוא מפות ותצלומי אוויר היסטוריים, מערכת ה-GIS העירונית וgoogle maps[3].



איור: התפתחות השטח הבנוי של העיר תל אביב-יפו
באפור - השטח הבנוי לפני התקופה הנסקרת
בצהוב - השטח שנבנה במהלך התקופה הנסקרת

[3] בסטייה של עד שנתיים מהשנים שאליהן מתייחסת המפה.

הגדרות

בניין מסחרי בניין עם חזית מסחרית שכל חלליו משמשים למסחר ו/או למלאכה.

בניין עם חזית מסחרית בניין בו קומת הקרקע מכילה חנויות והקומות מעליהן משמשות לתכליות אחרות.

- **חצר מסחר** : בניין עם חזית מסחרית בעל חצר פנימית לא מקורה בו חנויות הפונות לשטח החצר.

חנות בניין או חלק ממנו המשמש למסחר קמעונאי או סיטונאי.

- **בית כל-בו** : חנות קמעונאית בה ניתן לרכוש מגוון רחב של מוצרים, ללא קו מוצרים דומיננטי. סידור החנות התאפיין במחלקות מתמחות לפי ענפי מוצרים.

מסחר ענף כלכלי העוסק בקנייה ומכירה של סחורות לשם הפקת רווחים.

מרכז מסחרי מבנה המכיל חנויות ושירותים שונים, בו לכל חנות יש כניסה נפרדת מהרחוב או ממגרש חניה פתוח.

- **מרכז מסחרי קהילתי** : מרכז מסחרי אשר בו או בסמיכות אליו ניתנים גם שירותים קהילתיים או תרבותיים.
- **מרכז מסחרי שכונתי** : מרכז מסחרי בו מעל עשר חנויות.
- **מרכז מסחרי קטן** : מרכז מסחרי בו פחות מעשר חנויות.

קניון מבנה מקורה וסגור המכיל חנויות, ששטחו גדול מ 1,000 מ״ר, בו יש כניסה משותפת אחת לפחות המשמשת כמה חנויות. בקניון היצע של מקומות חניה לטובת הלקוחות.

- **קניון חצר:** קניון שחלקו אינו מקורה או שיש בו חצרות פנימיות.

רחוב מסחרי רחוב שיש בו מקטעים רציפים של בניינים עם חזיתות מסחריות משני צדדי הרחוב

- **פסאז׳** (Pasáž /Passage) - רחוב מסחרי מקורה בו חנויות הפונות לשטח המקורה
- **מדרחוב מסחרי:** רחוב מסחרי אחד או יותר שנסגר לתנועת כלי רכב והפך למרחב הליכה חופשי להולכי רגל.

שוק סביבה מסחרית הצומחת על פי רוב מלמטה, במקום ובתנאים העונים על צורכיהם של המוכרים ושל הקונים כאחד.

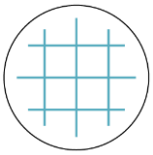
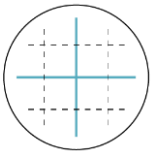
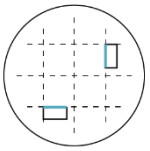
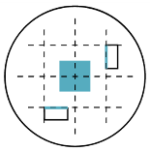
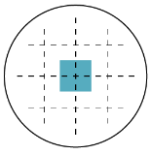
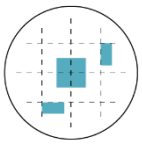
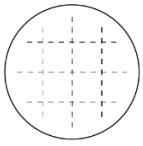
- **שוק נודד** : שווק רוכלים המתפרק בסוף היום, בו נמכרו חפצים שימושיים או תוצרת חקלאית, במתכונת של סוכות ודוכנים ארעיים.
- **בזאר:** מקטע מיישוב עירוני בלבנט שבו מתנהלים בקביעות חיי מסחר ומלאכה בחנויות קבועות ובדוכנים.
- **שוק בנוי עירוני** : מבנה ציבור המנוהל ומפוקח על ידי הרשות העירונית בו מרוכזים חנויות ודוכנים, בעיקר מזון, לרווחת התושבים

שיכון במחקר זה : מרחב מגורים עירוני מוגדר שתוכנן והוקם על ידי גורמים ממלכתיים, כדוגמת משרד השיכון, הסוכנות היהודית, משרד הביטחון וכד׳. להלן – *שיכון ציבורי*.

שכונה במחקר זה : מרחב מגורים עירוני מוגדר **שהוקם בהתאגדות פרטית** או ביוזמה של **השוק הפרטי.** השכונות הן תוצאה של תכנון יזום של בעלי עניין, קואופרטיבים או מעסיקים, והן הוקמו כמענה לביקושי מגורים לאוכלוסייה ספציפית, לרוב בעלת אמצעים.

מורפולוגיות עירוניות של פריסת שימושי מסחר

מקרא: רחוב מסחרי; מרכז מסחרי; בנין עם חזית מסחרית

מורפולוגיה/ פריסה	תמהיל שימושי קרקע מסחריים באזורי מגורים	תיאור
	**עירוב מלא**	אזור בעיר בו **כל** הרחובות הם **רחובות מסחריים**
	**עירוב חלקי**	אזור בעיר בו רחובות **מסוימים** הם **רחובות מסחריים**
	**עירוב שולי: תפזורת (1)**	אזור בעיר בו **פזורים בניינים עם חזית מסחרית**, ואין בו רחובות מסחריים או מרכז מסחרי
	**עירוב שולי: תפזורת (2)**	אזור בעיר בו **פזורים בניינים עם חזית מסחרית**, **ומרכז מסחרי שכונתי**
	**הפרדה מלאה (1)**	אזור בעיר בו קיים **מרכז מסחרי שכונתי**
	**הפרדה מלאה (2)**	אזור בעיר בו קיים **תמהיל של מרכזי מסחר** (קהילתי/ שכונתי/ קטן)
	**הרחקה**	אזור בעיר בו **אין מסחר בכלל**

הערות:

1. הסקירה מתמקדת בשינויים ובחידושים שחלו במסחר העירוני בהיבטים של מורפולוגיה עירונית, הסדרה סטטוטורית של שימושי קרקע וטיפולוגיות מסחריות, ובקשר ביניהם לבין תרבות הצריכה המשתנה. העבודה אינה עוסקת בהיבטים כלכליים, תנועתיים, תחבורתיים והתנהגותיים.
2. הדוגמאות המוצגות בסקירה מייצגות את המרכיבים הראשוניים שהופיעו במרחב.
3. היבטי המסחר בשכונות ובשיכונים נבחנו באמצעות מדגם רחב (עשרות מקרי בוחן).
4. היבטי המיפוי, לרבות איסוף החומר ההיסטורי והאקדמי, נחקרו ונערכו על ידי אדר' גלי ויזל.

חלק ראשון
מסחר מסורתי ביפו העתיקה
עד אמצע המאה ה-19

לאורך שנות ההיסטוריה שימשה יפו כשער לא״י ונמל יפו היה ל״נמל העולים לרגל״, ״נמלה של ירושלים״ (קרק, 1984; שור, 1988). עד לשנות ה-50 של המאה ה-19 היה נמל יפו קטן, ופעל רק בחלק מן השנה. הנמל שימש בעיקרו כנמל היצוא של ארץ ישראל למוצרים חקלאיים וכנמל יבוא בעיקר של מוצרי מותרות בהיקף מצומצם מאוד (קרק, 1984).

עד למאה ה-19 המסחר ביפו העתיקה - עיר חוף מוקפת חומה - התנהל בשווקים שהתפתחו במרחב הנמל, בתוך העיר ובשעריה. **שוק** הוא מושג המתאר סביבה מסחרית וותיקה המשלבת בין מסחר, מוסדות דת ומוסדות שלטון. השוק הוא צורת מסחר הצומחת על פי רוב מלמטה, במקום ובתנאים העונים על צורכיהם של המוכרים ושל הקונים כאחד. כיום המושג שוק, כשהוא מוזכר ללא שם תואר נוסף, מזוהה בעיקר עם מסחר של מזון טרי (ירקות ופירות, דגים ובשר, תבלינים). במאה ה-19 בשווקים פעלו גם בעלי מלאכה ועל כן מגוון המוצרים היה רחב יותר וכלל בין היתר טקסטיל, כלי בית וכד׳. (גלבוע, 2009).

בתחילת המאה ה-19 שיקם מושל יפו מטעם השלטון העות׳מאני מוחמד אגא א-שאמי (״אבו נבוט״) את חומות העיר, את הנמל ואת השווקים בתחום העיר מוקפת החומה. בחומה המזרחית (כיום רחוב הצורפים) הותקן שער ראשי חדש- ״שער ירושלים״, ממנו יצאו שלוש דרכים ראשיות (״דרכי המלך״) – לירושלים, לשכם ולעזה [**שקופית 1** ➢]. בתקופה זו המסחר ביפו היה מצומצם יחסית בהיקפו ובאופיו. החקלאות והמסחר היו ענפי הפרנסה העיקריים, המלאכות היו מסורתיות מבחינת שיטות העבודה והתוצרים (סבונים, ראשי מקטרות, חייטים, נגרים, פחחים, זגגים, טווי משי וכד׳). במפקד העות׳מאני שנערך בשנת 1871 נספרו 188 חנויות ומחסנים, 332 דוכנים וחנויות זעירות ו-6 ח׳אנים (קרק, 1984). מצב זה ישתנה בתחילת שנות ה-80 של המאה ה-19, כפי שיפורט בהמשך.

המסחר ביפו נשא אופי מסורתי והתנהל בשלוש ״זירות״ עיקריות:

1. **השוק בשער העיר**: ברחבה שמחוץ לחומה, בחזית שער ירושלים, התקיים שוק פלאחים - שוק פירות וירקות מסורתי. חקלאים, בדווים ואנשי יישובים אחרים בארץ באו להציע בו את מרכולתם. (גילר,2019) [**שקופית 2** ➢].
2. **השוק (בזאר) בסמטאות העיר**: לאורך הרחובות, מפתחו הצפוני של הנמל, דרך סמטאות העיר ועד לשער העיר, התנהל כל ימות השנה ״השוק של יפו״, שתואר כטוב בארץ ישראל (קרק, 1984). היה זה שוק טיפוסי לערי המזרח התיכון באימפריה העות׳מאנית, המכונה לרוב ״בזאר״ - מקטע מיישוב שבו מתנהלים בקביעות חיי מסחר ומכיל בתי מסחר מתחומים שונים. הבזאר המזרח תיכוני הוא מרחב מסחרי בו מתקיימת הכלאה בין דוכן שוק לבין חנות קבועה. הבזאר של יפו התרחש בחנויות בקומת הקרקע של מבני הקבע ונשא אופי של מסחר זעיר, קמעונאי. סמטאות השוק היו שוקקות, צפופות ודחוסות והתרחשו בהן תנועה ופעילות מסחרית ערה. בשוק של יפו התנהלו תתי-שווקים בעלי התמחויות שונות: השוק ההודי התמחה בכלי פלדה ובסכינים; שוק אל פראג׳ (שוק הישועה); שוק החלפנים; סוק אל-חורדוואט (שוק יד שנייה); שוק אלסרפין (שוק השולחנאים) ושוק אלעטרין (הבשמים). בעלי החנויות היו סוחרים, חנוונים שמכרו סחורות מיוחדות ובעלי

מלאכה שהציעו מרכולת מסורתית וסחורה מעשה ידיהם (הלמן, 2007). חזית החנויות הפונה לסמטאות העיר הייתה פתוחה לרווחה, ונסגרה בתריסים בשעות הערב. רוחב הפתח היה כרוחב החנות, הסחורה הייתה מוצגת בתוך החנות על גבי משטחים או תלויה, וכן על גבי דרגשים מחוץ לפתח החנות [**שקופית 3** ➢].

3. **שווקים נודדים ברחֲבות העיר**: שווקים של רוכלים, בהם נמכרו חפצים שימושיים או תוצרת חקלאית, במתכונת של סוכות ודוכנים ארעיים שהיו מתפרקים בסוף היום. הרוכלות בהגדרתה היא צורת חליפין חסרת מבנה או זמנים קבועים (הלמן, 2007). על כן, שווקי הרוכלים פעלו בימים מסוימים והשתכנו ברחבות ובשטחים הפתוחים בתוך העיר, במפגש בין הסמטאות, ומחוצה לה [**שקופית 4** ➢].

חלק שני
ממסחר מסורתי למסחר קולוניאלי
מחצית II מאה ה-19 ועד 1917

החל מהמחצית השנייה של המאה ה-19, לאור תמורות פוליטיות, טכנולוגיות, תחבורתיות וחברתיות, הייתה יפו נתונה להליכי פיתוח מואצים והפכה לעיר הנמל והמסחר המרכזית של א״י. לאחר מלחמת קרים (1856) התחזק מעמדן של מעצמות המערב באימפריה העות׳מאנית ובעקבות כך חל גידול משמעותי בתנועת עולי הרגל והתהדקו קשרי המסחר עם אירופה. חוק הקרקעות העות׳מאני משנת 1864, אשר התיר לזרים לרכוש קרקעות בתחומי האימפריה, הוביל לצמיחה כלכלית מואצת ביפו, לעלייה במחירי הקרקעות ולגידול השטח הבנוי שלה. פתיחת תעלת סואץ בשנת 1869 ותנועת התיירות שבאה בעקבותיה הפכו את יפו ונמלה מפינה נידחת בשולי האימפריה העות׳מאנית לעיר המסחר החשובה בארץ ישראל (גילר, 2017). חיבור העיר לרשת התעבורה הימית הגלובלית הביא למשיכת יזמים, מהגרים, חוקרים ובעלי עניין נוספים לעיר, ליצירה הדרגתית של גרעין אוכלוסייה מגוון ולשינויים כלכליים, תרבותיים וחברתיים. בשנת 1875 בוטל מעמדה של יפו כעיר חומה בצורה. החומה, שערי העיר והמצדיות פורקו, המבנים מחוץ לשער נהרסו, והקרקע נמכרה ליזמים. העיר, כמו גם ההיצע הנרחב של קרקעות מחוץ לחומות למכירה, היו מקור משיכה לסוחרים, בעלי הון מתחומי החקלאות, המלאכה והחרושת, נכבדים מקומיים מכל הדתות, כנסיות שונות ומתיישבים אמריקאים, גרמנים ויהודים מחו״ל שהקימו ביפו עסקים וקבעו בה את מקום מגוריהם. כל אלו הובילו למהפכה בתחום סחר הפנים והחוץ, בהיצע שירותי הדרך ובענפי מסחר אחרים.

שינוי פרדיגמה: מ״עיר חומה״ ל״עיר קולוניאלית״

תהליך הגידול של הסחר הפנים-עירוני והחוץ-עירוני ביפו התאפשר בזכות תשלובת של גורמים שונים, והחשובים שבהם: שיפור בביטחון הנפש והרכוש, ביישובים ובדרכים, ברשת התחבורה ובטכנולוגיה של התחבורה, וקצב הגידול המהיר של האוכלוסייה. בסוף המאה ה-19 הייתה יפו ליישוב בעל אוכלוסייה מעורבת (מוסלמית, נוצרית ויהודית) המתאפיין במגמת עיור מואצת. תנופת הפיתוח והבנייה כללה שטחים נרחבים מצפון ומדרום לעיר שהייתה מבוצרת בחומה. התפתחותו של מרחב יפו ותל־אביב עד למלחמת העולם ה-1 תאמה במידה רבה את דגם ״העיר הקולוניאלית״ - שכונות מגורים שהתאפיינו במידות שונות של תכנון וסגנון בנייה אירופיים, ושהתגוררו בהן בנפרד בני קבוצות אתניות ודתיות שונות של ילידים ומהגרים. מציאות זו היא תולדה של כלכלה קפיטליסטית שנסמכה על עקרונות שוק חופשי וצמיחה עירונית הנשענת על יוזמה פרטית (גולן, 2003). השטח הבנוי התפתח בדגם מרחבי לא רציף לאורך הדרכים הראשיות המובילות לעזה, שכם וירושלים. שובל כפרי-עירוני החל להתהוות ודרכים חדשות נסללו כדי לחבר את רובעי המגורים החדשים ואת הכפרים לרשת הדרכים. לאורכה התפתחו רחובות מסחריים, שווקים, בתי מסחר ובתי מלאכה.

המסחר ביפו שירת בראש ובראשונה את אוכלוסיית העיר, צליינים, תיירים, מהגרים ותושבי הכפרים שבסביבתה. הסחר החוץ-עירוני התרחש מול ערים ויישובים חקלאיים שבאו למכור בעיר את תוצרתם החקלאית, וניצלו את שהותם לרכישת מצרכים שנדרשו להם. סחורות יבוא שהורדו לנמל יפו, נמכרו והובלו לירושלים, לשכם ואף רחוק מכך. קשרי המסחר החוץ-עירוניים וענפי המלאכה התרחבו עם ייסודן של המושבות הגרמניות ביפו ובשרונה, והשכונות היהודיות סביב יפו.

שיפור באמצעי התחבורה וההובלה

שיפור אמצעי התחבורה נתן דחיפה משמעותית להתפתחות המסחר בארץ ולגידול בתנועת תיירים וסחורות. הטמפלרים ביפו היו הראשונים שהשתמשו בכרכרות ועגלות להובלת נוסעים ומטענים. הם שימשו נציגים של חברת הנסיעות הבריטית "קוק" והיו בין חלוצי הטיולים המאורגנים.

בשנת 1892 נחנכה מסילת הברזל הראשונה בארץ ישראל בקו יפו –ירושלים. למסילה הייתה השפעה משמעותית על חדירת המודרנה או ה"מערביות" לארץ ישראל – השפעה החובקת תחומים שונים: כלכליים, תרבותיים, חברתיים ואחרים. הרכבת הייתה לגורם דומיננטי שהשפיע בין היתר על תעבורת סחורות, אספקה וחומרים וכן על התפתחות המרחב. (שפיר, 2012) [**שקופית 5** ➢].

מחוץ לחומות: חזית מסחרית לאורך הצירים הראשיים

לאורך הדרכים ההיסטוריות ובשטח "החדש" מחוץ לחומה נבנו בהדרגה רובעי המגורים החדשים – עג'מי, מנשייה והשכונות היהודיות של יפו (נווה צדק ותל אביב). ברחובות הראשיים שהתפתחו לאורך רשת הדרכים הוקמו בניינים מפוארים בני 2-3 קומות לתפקודים עסקיים (מסחר, מלאכה, שירותים) ולמגורים. המסחר והמלאכה התמקמו בקומת הקרקע, באולמות גדולים מקומרים בעלי חזית מסחרית הפונה אל הרחוב ובקומות העליונות מוקמו שטחי מגורים [**שקופית 6** ➢].

<u>בניינים מסחריים ("שוק") – מיזמים של השקעת הון פרטי</u>

בד בבד עם פירוק החומה מכרו השלטונות את שטחי החפיר והחלה בנייה מואצת של מבנים לצרכי מסחר על שטחי קרקע נרחבים, סביב כיכר השוק ולאורך הדרכים הראשיות [**שקופית 7** ➢]. מיזמים אלה התבססו על השקעת הון פרטי. הבניינים שהוקמו, בהם עשרות או מאות חנויות להשכרה, היו בני קומה אחת או שתיים. החנויות התאפיינו בחלונות ראווה מזוגגים ובשילוט בהשפעה אירופאית. הכניסה לחנויות הייתה דרך דלת, בשונה מהמסחר הפתוח המסורתי שהיה נהוג בסמטאות הבזאר של יפו העתיקה. שתי דוגמאות למבננים מסוג זה הן:

- בשטח החומה המזרחית, לאורך דרך עזה, נבנה בניין מסחרי שזכה לשם "השוק היהודי" (באב בוואבת יאפא) אשר כלל כ-50 חנויות ומעליהן דירות מפוארות (גילר, 2019, עמ' 49).
- בחזית הפונה לכיכר השעון נבנה השוק היווני "סוק אל-דיר" (שוק המנזר) בידי הכנסייה היוונית האורתודוקסית. מבנה השוק היה המבנה המפואר ביותר ביפו, בעל שורות רבות של חנויות גדולות (כ-200 חנויות), וסוחרים יהודים רבים שכרו בו חנויות ובתי מלאכה. [**שקופית 8** ➢].
- בתי מידות עם קומת קרקע מסחרית

בשנות ה-80, על ציר התנועה מהנמל אל תחנת הרכבת והמושבה הגרמנית, החל להתפתח רחוב הווארד-בוסטרוס (כיום רחוב רזיאל) - רחוב מסחרי שתחילתו בכיכר העיר (כיום כיכר השעון) והמשכו לאורך הדרך שיצאה מיפו לכיוון שכם וערי הצפון. הסוחרים הנוצרים נג'יב בוסטרוס מביירות ואיסכנדיר עוואד היו ליזמים שהובילו את פיתוחו של אחד הרחובות היוקרתיים של יפו החדשה, היחיד שהיה מרוצף. לאורך הרחוב הוקמו בתי מידות עם קומת קרקע מסחרית, והבינוי הזכיר את אופיו של רחוב מסחרי אירופאי: "שורת חנויות אירופיות משני עברי הדרך ובתים בעלי שלוש ארבע יציעות שעליהן" (דוד ילין בתוך קרק, 1984, עמ' 90). לאורך הרחוב נמצאו החנויות החשובות ביותר של המסחר ביפו: חנויות לממכר בגדים, מעילים, שמלות נשים, כובעים, נעלים,

מכונות תפירה, אביזרים למשרדים, משרדי חברות אניות, המשרד הארצישראלי של ההסתדרות הציונית, בנקים, בית חרושת לממתקים ומלון (קמיניץ). החנויות והדירות הושכרו ברובן ליהודים "החדשים" שעלו זה מכבר והתיישבו ביפו ויש שכינו אותו "הרחוב היהודי". גם כאן, המסחר נשא אופי מודרני בבינוי ובהיצע הסחורות, והחנויות התהדרו בחלונות ראווה, בשילוט ובפנסי תאורה [**שקופית 9** ➢].

השלטים המסחריים תפסו מקום בולט ברחובות המסחריים. שלטים דו-ממדיים נתלו מעל הכניסה לחנויות ולעסקים, לרוחב חלונות הראווה ומעליהם, במאונך לבניינים או על גגותיהם, על גבי סככות החנויות ועל חזיתות הבתים.

מחוץ לחומות: מסחר בשכונות הפרבריות

בשלושת העשורים האחרונים של המאה ה-19 החל תהליך פרבור מואץ של השטחים מצפון ליפו. השכונות השונות לא הוגדרו באמצעות גבול פיסי או טבעי, ותפקדו כרקמה עירונית הומוגנית באופן יחסי. השכונות הפרבריות של יפו, בהן התגוררו יחד או בנפרד בני קבוצות אתניות ודתיות שונות של ילידים ומהגרים, התאפיינו בשלושה דגמים עיקריים של תמהיל מגורים-מסחר [**שקופית 10** ➢]:

1. **עירוב חלקי** – חלק מרחובות השכונה היו רחובות מסחריים, בעיקר צירי התנועה הראשיים, ולאורכם חזית מסחרית רציפה. לדגם זה משתייכות מנשייה, חארת א-תנכ ועג'מי.
2. **עירוב שולי** – חנויות בודדות הממוקמות באופן אקראי במרחב, בדרך כלל כחלק מביתו של הסוחר או בעל המלאכה. לדגם זה משתייכות שכונת ואלהאללה הטמפלרית ומכלול "שכונות נווה צדק".
3. **הרחקה (ללא מסחר)** – שכונות בהן לא היו חנויות, ותושביהן פנו למסחר בשכונות הסמוכות. לדגם זה משתייכות המושבות הגרמניות ביפו ובשרונה ושכונותיה הראשונות של תל אביב, וכן הסכנאות: אבו כביר, א-דנאייטי, אבו דרוויש, שיח' אבראהים, סלמה, סומייל, ג'מאסין, שיח' מואניס.

<u>מנשייה – עירוב חלקי</u>

בתחילת שנות ה-70 הוקם הפרבר הערבי "מנשייה". מנשייה הייתה רובע מודרני במושגי הזמן והמקום - שכונה שתוכננה כפרבר מגורים עירוני עבור המעמד הבינוני והגבוה והשתרעה על שטח נרחב (כ-465 דונם). השכונה התפתחה והתעבתה לאורך השנים והייתה לשכונה מעורבת בה התגוררו זה לצד זה יהודים וערבים. הבנייה במנשייה נערכה ברובה בתבנית שתי וערב, כשרחובות ראשיים ארוכים חוצים אותה מצפון לדרום. הוקמו בה בתי מגורים (בעיקר חד ודו קומתיים) עם חזית מסחרית לאורך הרחובות הראשיים המסחריים באופיים, ומבני תיירות ונופש לאורך חוף הים (אלכסנדרוביץ, 2013). רחוב אל-עבאס (לימים רחוב המרד) - הרחוב המסחרי המרכזי של מנשייה-נווה שלום - נקרא בפי הערבים "סוק אל–יהוד" (שוק היהודים)[4] [**שקופית 11** ➢].

[4] למרות שקיבל את הכינוי "סוק" (שוק בערבית) המסחר ברחוב מנשייה התנהל בחנויות, ללא דוכנים ומסחר רוכלות.

מכלול שכונות "נווה צדק" – עירוב שולי

בין השנים 1887 – 1905 הוקמו בסמיכות למנשייה כעשר שכונות יהודיות (*להלן* – "שכונות נווה צדק")[5]. רוב התושבים בשכונות אלו היו בעלי מלאכה או סוחרים שעיקר פעילותם הייתה ביפו ברחוב בוסטרוס או בסוק אל-דיר. לשכונת נווה שלום, שהוקמה בשנת 1890 ביוזמת זרח ברנט, היה תפקיד מיוחד בזירת המסחר המקומי. פעלו בה כ-80 חנויות של יהודים ו-25 חנויות של ערבים (קרק, 1984, עמ' 233-234). הרחובות שגבלו בינה ובין מנשייה היו ברובם רחובות מסחריים, הבתים שפנו לרחוב המסחרי (כיום רחוב המרד) היו בני 2 קומות, עם קומת קרקע מסחרית בהשפעה יפואית. לאורך הרחובות ברנט, רוקח, שטיין ופינס פעלו עוד כמה עשרות חנויות, בעיקר חנויות מכולת ומזון (רגב, 1984). רחוב ברנט זכה לכינוי רחוב האטליזים. בנוסף פעלו בתוך מכלול השכונות בתי מלאכה לאפיית מצות, בית מלאכה לעבודות מתכת ומכונאות, נגרייה, בית מלאכה לייצור נעלי בית, סבון, בתי מלאכה לייצור גזוז, שמן וכד'. החנויות ובתי המלאכה בנווה צדק תוארו כ"קטנים, על פי רוב בלי חלון. חלון ראווה לא יראה בכלל. דרך הדלת יחדור האור פנימה והעוברים ושבים רואים את הפועלים במלאכתם" (דרויאנוב, 1936, עמ' 310). לקראת סוף המאה ה-19 הוקם ברחוב שלוש מפעל תעשייה של ממש - בית החרושת לייצור מוצרי בטון של האחים שלוש, בו פעל גם אולם לתצוגה ולמכירות [**שקופית 12** ⮜].

תל אביב – הרחקה (ללא מסחר)

בשנת 1909 הוקמה 'אחוזת בית' על ידי "אגודת בוני בתים" של סוחרים ובעלי מקצועות חופשיים יהודים (הלמן, 2007) במטרה להקים שכונת מגורים נוחה ומסודרת בעלת צביון אירופי, לנוכח הצפיפות ותנאי התברואה הירודים ששררו ביפו ובנווה צדק. בסמיכות לאחוזת בית הוקמו השכונות 'נחלת בנימין' (1911) ושכונת 'חברה חדשה' (1912) שהתאחדו עם אחוזת בית ויחד נקראו *'תל אביב'*.

'אחוזת בית' תוכננה על פי רעיון "פרבר הגנים" האירופאי, שנועד לתת מענה לצפיפות המגורים והעוני של ערי התעשייה (ברקאי ושילר, 2012). בתחילת דרכה התעורר דיון סוער אודות קיומו של מסחר בשכונה [**שקופית 13** ⮜].

המתנגדים ראו בשכונה רובע שינה שקט של יפו, ורצו לשמור עליה מוגנת מפני פעילות מסחרית שצופנת בחובה מפגעים והשפעות שליליות: לכלוך, רעש וביקור של "שכנים". המצדדים טענו שמסחר הינו חיוני למקום ישוב והדגישו את חשיבות חופש העיסוק והזכות לפרנסה. לבסוף הוחלט להרחיק מהשכונה את שאון המסחר וטרדותיו: "לא ליתן רשות לפתוח חנויות בתוך המושבה אלא במקום מיוחד לזה – במגרש האמור לעיל: בין מסילת הברזל ושיח' עלי [.] החברים אינם רשאים לסדר להם בתוך גבולותיה של אחוזת בית שום ענייני הכנסה שאינם ברשות הועד; יצאו מכלל זה הכנסות משכר דירה ומפרופסיות חופשיות" (ישיבת הועד, ה בכסלו תר"ע). בספר התקנות של תל אביב שהתפרסם בתרע"א (1910) נקבע "אין רשות לאזרח, לתושב או לשכן לפתוח בתוך השכונה בית מסחר, בית משתה או מלון בלי רשות הועד" (סעיף מ"ט לפרק ז – תקנות כלליות) (דרויאנוב, 1936, עמ' 120-123, 158-163) [**שקופית 14** ⮜].

---

[5] ביניהן נווה צדק, נווה שלום, שבזי, מחנה יהודה, מחנה יוסף, אוהל משה וכרם התימנים. החלוקה לשכונות הייתה בעיקרה קנייינית.

זמן מועט אחר כך הוחלט לבנות במגרש המיוחד שתי חנויות על חשבון הועד בהן נאסר למכור משקאות חריפים לערבים (!). שעת הסגירה נקבעה לשעה 20:00 בערב. בתרע"ג תוארה השכונה כך:

"חיי עבודה, חיי עמל וזיעה – את אלו תמצאו בעיר [=יפו], בנוה שלום. בתל אביב אין מדברים על עסקנים, בעלי העסקים מנערים את אבק-עסקיהם עוד בדרך מהעיר לכאן, בדיליז'נס. שאון העיר והשוק הנה לא יגיעו. [.] יפה היא, מסודרת כהלכה, כולה עברית. כאן אנו יכולים לראות את עצמנו בבתינו, בלי עין צופיה זרה; כאן אפשר להרגיש שאין אנו עם בלי כישרונות לסידור." ("הפועל הצעיר" בתוך דרויאנוב, 1936, עמ' 187).

הפרוטוקולים מספרים שוועד השכונה סרב לתת רישיונות להקים קיוסק ב"בולבאר" – כינויין של שדרות רוטשילד לפני נטיעתן. אולם עד מהרה ההחלטה שונתה, והוועד בעצמו הקים "קיוסק למכירת משקאות קרים, אבל לא חריפים" שהושכר מראש לשנתיים. הקיוסק בשדרות רוטשילד היה מעין בית קפה, ברחבה שלפניו הוצבו כמה כיסאות ושולחנות וניתן היה לרכוש בו משקאות קלים, דברי מתיקה ועיתונים (כרמיאל, 2007). בשנות העשרה נפתחו באחוזת בית כמה פנסיונים ובתי אוכל שתפקדו בעיקר כמקומות הסעדה, וחנויות ספורות ביניהן בית מרקחת, חנות צעצועים, מכולת ומספרה (גולדברג, וידריך ועמית-כהן, 2009, עמ' 259).

בשנת 1914 נפתח ראינוע "עדן" (הסינמטוגרף הראשון) על מגרש של ועד השכונה ברח' לילינבלום בגבול שכונת נווה צדק. בשטח הפתוח ברח' לילינבלום מול קולנוע "עדן" החל לפעול שוק רוכלים[6].

<u>המושבות הגרמניות ביפו ובשרונה – הרחקה (ללא מסחר)</u>

במחצית השנייה של המאה ה-19 הורחב ההיצע המסחרי של מוצרי יבוא מחו"ל בעיקר על ידי סוחרים מקרב הגרמנים (הטמפלרים). הטמפלרים הובילו את היבוא מאירופה של מוצרים וכלים שימושיים והנהיגו בתי עסק וחנויות כל-בו ברמה אירופאית שיצא להם מוניטין בכל רחבי הארץ. בשטחן של המושבות הגרמניות לא התאפשרה הקמתן של סדנאות ייצוא ומלאכות, ולכן מרבית פעילות המסחר והמלאכה של הטמפלרים התרחשה ביפו, שם הקימו בתי מסחר גדולים לעצים, רעפים, בדים, תרופות, צבעים, תמרוקים, נפט, מוצרי מזון ועוד (קרק, 1984).

הטמפלרים התפרנסו, מעבר לחקלאות, גם משירותי תחבורה ואירוח, הפעילו בית חולים, בית מרקחת, מנסרה וטחנת קיטור (בעיר העתיקה). הם החדירו למרחב ענפי מלאכה שלא היו קיימים קודם לכן, לדוגמא ייצור עגלות, צביעת בתים, חרושת עץ וברזל מודרניים. בתחילה מצאו בעלי המלאכה הגרמנים ביפו עבודה מעטה, בעיקר בקרב התושבים האירופאיים, אולם עד מהרה נודעו כבעלי מקצוע חרוצים ומעולים במיוחד ושירותיהם הורחבו גם לקהל התושבים המקומיים האמידים של יפו. לטמפלרים הייתה שליטה בלעדית בענפים השונים הנ"ל עד לשנות ה-80, אז החלה העלייה היהודית להשתלב בהדרגה בענפים אלו.

לקראת סוף המאה ה-19 הוקם ע"י הטמפלרים מצפון למושבה הגרמנית, בקרבת תחנת הרכבת (כיום אזור "מתחם התחנה"), רובע חדש בשם ואלהאללה ("גן עדן" במיתולוגיה הגרמנית). בואלהאללה התפתחה תעשייה מודרנית למוצרי בטון, פלדה, עץ, דפוס ועוד, וחל גיוון בסוגי מלאכות המשנה, כאשר לצד מפעלי התעשייה הוקמו גם חנויות מפעל. בית החרושת למנועים של וגנר שקם ברובע נחשב למפעל התעשייתי הגדול בארץ (כרמל, 1973) [**<u>שקופית 15</u>** ➢].

---

[6] מכונה "שוק הרצליה" אצל הלמן (עמ' 108), ו"שוק אוהל משה" אצל וידריך.

סוף תקופה – ערב מלחמת העולם הראשונה

בשלהי התקופה העות׳מאנית, במשך תקופה קצרה של עשורים בודדים, צמחה יפו והתפתחה מעיירת חוף לעיר הנמל החשובה ביותר בארץ ישראל ושנייה בגודלה לירושלים.

עם פרוץ מלחמת העולם הראשונה (1915) המצב הפוליטי והכלכלי ביישוב היה קשה מאוד. תנועת התחבורה הימית בין ארץ ישראל ומדינות שונות באירופה נפסקה לחלוטין, וצרכי האוכל המיובאים (בייחוד קמח מרוסיה) התייקרו מאוד. חרף המצב הקשה ובעיות הקיום, קידם הממשל העות׳מאני של יפו בראשותו של מושל סוריה וא״י ג׳מאל פאשה, פרוייקטים משמעותיים מאוד לפיתוח העיר ולשיקומה, ביניהם שני פרוייקטים שישפיעו בעשורים הבאים על האופי המסורתי של המסחר ביפו:
[<u>שקופית 16</u> ➢]

1. <u>שיפוץ העיר העתיקה לשם חיבור רח׳ בוסטרוס עם הנמל</u> - בראשית 1915 נהרסו השווקים העתיקים בסמטאות העיר במסגרת מבצע שיפוץ נרחב שיזם ג׳מאל פאשה, כדי לשפר את מראה העיר ואת מערך התנועה.
2. <u>התוויית שדרת ג׳מאל פאשה</u> - בשנת 1915 החלה סלילתה של שדרת ג׳מאל פאשה (כיום שדרות ירושלים), שדרה עירונית (״בולבארד״) ברוחב של 30 מ׳ שנועדה לחבר את רחוב בוסטרוס ישירות לדרך ירושלים (כיום רחוב בן צבי). השדרה נקראה על שמו של המושל שהורה על הקמתה ועל ביצוע שינויים מפליגים בעיר. שדרה זו, שתוכננה על פי הדגם של הברון האוסמן בפאריס, עתידה להיות אחד מרחובות המסחר הראשיים של יפו בתקופת המנדט הבריטי (גילר, 2017, גרואג, 2010). על כך נרחיב בפרק הבא.

במהלך המלחמה, הטיל בהא-אלדין, המושל האזרחי (הקיימאקאם) של יפו, מגבלות תנועה ועיסוק על הציבור היהודי, ביניהן נאסר להציג שילוט מסחרי בעברית בחנויות ביפו. מצב זה הוביל לחשיבה מחודשת על הצורך במסחר בתחומי תל אביב, ולשינוי מהותי בניהול המסחר והמרחב המסחרי בעשורים הבאים.

באפריל 1917 גורשו תושביהם היהודים של יפו ותל אביב מבתיהם. העיר ננטשה כמעט לחלוטין עד תום המלחמה. חודשים ספורים לאחר מכן כבשו הבריטים את יפו ללא קרב, ובא לקיצו השלטון העות׳מאני בארץ ישראל.

סיכום הממצאים

התמורות העיקריות שחלו במאפייני המסחר ביפו ופרבריה בתקופה שבין המחצית השנייה של המאה ה-19 ועד לשנת 1917 (סוף מלחמת העולם הראשונה) הן:

1. **התפתחות אמצעי התחבורה והשינוע**: בתקופה זו חלו שינויים מרחיקי לכת בהיקפי השימוש בתחבורה הימית. מזח הנמל עבר שיפורים והתאמות שנתנו מענה לעגינת ספינות קיטור גדולות, לפריקה, לאחסנה ולניהול הסחורות. כתוצאה מכך חל שינוי נרחב בהיקפי היבוא ובאופי של הסחורות המיובאות. בכל הקשור לתחבורה קרקעית, מסילת הברזל יפו-ירושלים שנחנכה בשנת 1892 הרחיבה משמעותית את האמצעים להעברת חומרי גלם, סחורות מוגמרות ונסיעות מנהלים ועסקנים בין שתי הערים.
2. **כניסת ענפי מסחר ומלאכה חדשים והתרחבות מרחבי המסחר**: עד למחצית המאה ה-19 המסחר ביפו התנהל בעיקר ב"בזאר" – שוק קבע שהתנהל בחנויות בסמטאות העיר, ובשווקי איכרים ובעלי מלאכה שהקימו דוכנים ברחבות ובשער העיר. עם תחילת מגמת העיור והבינוי בפרברי העיר, התרחבו ענפי המסחר הקשורים בייבוא, נבנו בתי חרושת ומלאכה, והמסחר החל להתמקם לאורך צירים מותווים ומתוכננים. חתך הרחוב השתנה: מסמטאות מעוקלות וצרות לרחובות מרווחים וישרים בעלי חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע; לאורך החנויות הותקנו מדרכות להולכי הרגל; הכיכרות החדשות היו מרווחות ונתנו מענה למגוון שימושי קרקע: מבני ציבור לצד מבנים מסחריים ושטח פתוח נרחב המאפשר אינטראקציה.
3. **שינוי אופי חללי המסחר**: באזורי המסחר החדשים הוקמו בתי מידות עם גזוזטרות בטכנולוגיות בניה המשלבות שימוש בברזל, בעץ וברעפים. החללים בקומת הקרקע המסחרית היו רחבים ונדיבים יותר מהחנויות בחללים מקורי-הקמרונות בסמטאות הבזאר של יפו העתיקה.
4. **שינוי מאפייני החזית המסחרית**: המסחר בחנויות בבניינים החדשים נשא אופי מודרני בבינוי ובהיצע הסחורות. החנויות התהדרו בחלונות ראווה, בשילוט, בסוככים ובפנסי תאורה בהשפעה אירופאית. הכניסה לחנויות הייתה דרך דלת, בשונה מהמסחר הפתוח שהיה נהוג בעיר העתיקה.

חלק שלישי
מרכז כלכלי ומסחרי אזורי וארצי
תקופת המנדט הבריטי 1918 – 1947

בתקופת המנדט הבריטי התרחשו בתל אביב שינויים כלכליים, חברתיים ותרבותיים כבדי משקל (הלמן, 2007 ; כרמיאל, 2007 ; שילר, 2012). בפרק זמן של כשלושים שנה הפכה תל אביב - הפרבר היהודי של יפו - למטרופולין רב תרבותי, מרכז אזורי וארצי של מסחר סיטונאי וקמעונאי. עוד לפני מלחמת העולם השנייה הפכה לעיר הגדולה בארץ, ובסוף תקופת השלטון הבריטי מנתה למעלה מ-200 אלף איש (לעומת 160 אלף בירושלים ו 140 אלף בחיפה. (שילר, 2012)

המנדט הבריטי פיתח תשתיות תחבורה ותקשורת וקבע סדרי שלטון מתוקנים, שהובילו לתנופת עלייה, לפיתוח של העיר תל אביב ולשיפור תחומי המסחר והצרכנות (יזרעאלי, 1985). ההסדרה הסטטוטורית של המסחר בעיר היא תוצר של הסדרה תכנונית כללית שהחלה בתקופת המנדט, והשפיעה ישירות על הסדר ועל הפעילות בעיר. בשנת 1921 פרסמה ממשלת המנדט את פקודת המועצות המקומיות ופקודת בניין עיר, שקבעו את היסוד לחוקי הבניין בארץ ולתכנון העירוני. בתל אביב, שקיבלה אוטונומיה מוניציפאלית כמועצה עירונית עצמאית (מאי 1921), הוקמה ועדה לבניין ערים (מרגלית, 2011). הועדה החלה בהסדרה סטטוטורית של היבטי התכנון העירוניים וקבעה ייעודי קרקע, תכליות ושימושים הן לאזורים המבונים והן לאזורי הפיתוח שטרם נבנו. בראשית 1923, בהתאם לפקודת המועצות המקומיות, נפתחה בעירייה מחלקה למתן רישיונות מסחר. הועדה הייתה אחראית על מתן רישיונות עסק ופיקחה על השווקים העירוניים (ראו בהמשך).

שנות ה-20 וה-30 התאפיינו בתנופת פיתוח בכל תחומי החיים. תל אביב חוותה גידול דמוגרפי משמעותי. העליות (השלישית, הרביעית והחמישית) הביאו עמן הון אנושי, תרבותי פיננסי והחלה פריחה של עסקים בתחומי המסחר והתעשייה. הכלכלה העירונית המגוונת, שכללה מסחר סיטונאי, קמעונאי, בתי מלאכה ותעשייה, אפשרה קליטה תעסוקתית ומקצועית מהירה לעולים החדשים שהתיישבו בעיר בשני העשורים הללו, ושהתפרנסו קודם לעלייתם ממסחר וממלאכה (הלמן, 2007) [**שקופית 17** ➢].

בסוף שנות ה-30 היו בעיר יותר מ-3500 חנויות, כלומר חנות לכל 44 נפש – בדומה לבריטניה וכמעט פי 2 מארה״ב. מספר זה לא כולל את מאות הקיוסקים שהיו פזורים בעיר ומכרו גזוז, מזון קל, עיתונים וסיגריות (הלמן, 2007). נוכחותם הגוברת של אנשי עסקים ובעלי מקצועות חופשיים שהביאו עמם ידע, הון ויוזמות עסקיות, חוללה תמורות משמעותיות ברמה החברתית והתרבותית, והשפיעה באופן ישיר גם על כלכלת העיר והמסחר בה (כרמיאל, 2007). בלטה באופן מיוחד המודרניזציה של תחום המסחר עם הקמתם של בתי מסחר גדולים בעיר.

הפרדה מוניציפאלית: תל אביב ״מתמסחרת״

בעת סיום השלטון הצבאי וכינונו של שלטון אזרחי (יולי 1920) היו עדיין מרבית בתי המסחר והעסקים של יהודי תל אביב מרוכזים ביפו. בשנת 1921, כתגובה לאירועי הדמים (מאורעות תרפ״א) נכנסה לתוקפה פקודת המועצות המקומיות. תל אביב קיבלה אז מעמד של רשות (township) וזכתה למידה לא מבוטלת של עצמאות שלטונית, אף שמבחינה מינהלית הוסיפה להיות כפופה לעיריית יפו (אלכסנדרוביץ, 2013). קו הגבול המפותל שהפריד מינהלית בין יפו לבין תל אביב עבר בחלקו בלבה של רקמה עירונית קיימת [**שקופית 18** ➢].

על פניו, היה זה גבול מלאכותי שאינו נשען על סממנים פיזיים מוגדרים וגם לא על האופן שבו המרחב נתפס בקרב תושביו. אולם כבר בשנת 1921 העתיקו רוב תושביה היהודים של יפו (כ-13 אלף איש) את מגוריהם ועסקיהם אל מעבר לגבול, לתחומה של תל אביב.

הסנונית הראשונה - שכונת מרכז מסחרי

קבוצה של סוחרים יהודים, ביוזמה שקידם מנחם גילוץ, החליטה לנתק את קשרי העבודה עם יפו כך שהיישוב לא יהיו תלוי בהשכרת חנויות ובמסחר היפואי. כתוצאה מכך החלה התפתחות מואצת של המסחר, התרבות, המלאכה והתעשייה בתחומי תל אביב. תוך שנים ספורות הפכה תל אביב משכונת מגורים פרברית לעיר מערבית בעלת פעילות כלכלית תוססת (הלמן, 2007). השכונה הראשונה שרחובותיה תוכננו מראש כרחובות בעלי חזית מסחרית רציפה היא שכונת "מרכז מסחרי" (המכונה כיום "צפון פלורנטין") בתחומי רובע 8.

שכונת "מרכז מסחרי א" הוקמה על שטח של כ-50 דונם שרכשה חברת 'מרכז מסחרי' באוגוסט 1921 מדרום למסילת-הברזל, שגבולותיו: דרך יפו-תל אביב, רחוב לוינסקי ורחוב מרחביה (ביגר, 1984; רביד, 2008). השכונה תוכננה על ידי המהנדס יוסף טישלר[7]. בשנים לאחר מכן רכשו חברת "מרכולת" וחברת "השחר" שטחים סמוכים, בהם הוקמו "מרכז מסחרי ב" ו"מרכז מסחרי ג". בסופו של דבר התאחדו שלוש החברות ויצרו מרכז מסחרי אחד ששטחו כ-150 דונם וגבולותיו: בצפון – דרך יפו ואילת; במערב – רחוב אברבנאל; בדרום – רחוב פרנקל; ובמזרח – רחוב עלייה. ביוני 1922 הסתפחה שכונת "מרכז מסחרי" לתל אביב, והיא חוברה לעיר באמצעות הארכתם של רחוב הרצל, מרחובותיה הראשיים של שכונת אחוזת בית, ורחוב נחלת בנימין לכיוון דרום, כך שנוצר קשר מרחבי בין האזורים המבונים (גולדברג, וידריך ועמית-כהן, 2009) [**שקופית 19** ⮜].

התכנון העירוני עקב אחר הדגם של **עירוב שימושים מלא** שהיה מקובל בערים המרכזיות באירופה (רביד, 2008):

1. חזית מסחרית רציפה בכל הרחובות. תקנות הבנייה איפשרו הקמת בניינים מעורבים למסחר, למגורים ולמשרדים. קו בניין צדי "אפס" יצר רצף שטחי מסחר בקומת הקרקע.
2. תכנון עירוני קומפקטי: רשת רחובות אורתוגונלית ובה 150 מגרשים
3. תכסית בינוי גבוהה: 75% בקומת קרקע; 60% בקומות עליונות
4. גובה בנייה: 2 קומות; במגרשים פינתיים עד 3 קומות
5. בתי מידות שנבנו ואכלסו את אליטת הסוחרים של הישוב העברי

> *"המרכז המסחרי נאה לשמו רק בקומה התחתונה של בתיו. הקומות העליונות משמשות דירות לסוחרים ולפקידיהם ולבעלי המלאכה ותעשייה זעירה. הבתים הישנים – ישן פירושו כאן 10 או 12 שנים – דומים מבחוץ ומבפנים לבתי היהודים בכרכי פולניה. מדרגותיהם צרות, החצר קטנה, לפעמים לא יותר מרוחב ארובת עשן גדולה. הדירות קטנות וצפופות"* (דרויאנוב, 1936, עמ' 313)

שכונת המרכז המסחרי שימשה אזור קמעונאי שריכז את כל סחורות הייבוא שנפרקו בנמל יפו ואת הפעילות המסחרית הקשורה בהן[8]. מרחב התפוצה שלה כלל את תל אביב ויפו, כמו גם את הערים

---

[7] טישלר גם היה המתכנן של 41 בניינים בשכונה, מרביתם בסגנון קלסיציסטי-אקלקטי (רביד, 2008).
[8] בשנת 1932 נפרקו בנמל יפו 54% מסחורות היבוא לא"י, ויצאו ממנו 66% מסחורות היצוא בארץ (דרויאנוב, 1936, עמ' 366).

והיישובים היהודיים בשפלה ובשרון. היקף ומגוון הסחורות, והחוסן הכלכלי של הסוחרים במרכז המסחרי, שינו לחלוטין את מערך המסחר במרחב המקומי:

"לפני כמה שנים היה הסיטוני היהודי יורד ליפו לשם קניית סחורה. הפוך המצב עכשיו. הסוחר הערבי בא לתל אביב, הואיל וכאן נתרכזו בתי המסחר הגדולים. סחר האריג, המשי, חומרי הבניין, הברזל והעצים נמצא עכשיו כולו בידי יהודים. גם מסחר הקמח התרכז עד 75% בידיהם". (דרויאנוב, 1936, עמ' 365)

שכונות חדשות נוספות ברובע 8

הקמתה של שכונת "מרכז מסחרי" הייתה הסנונית הראשונה בהפיכתה של תל אביב משכונה פרברית למרכז עירוני מוביל בתחומי הכלכלה והתרבות של היישוב היהודי בארץ ישראל (כרמיאל, 2007). חיי המסחר והכלכלה העירוניים חוו פריחה. בסוף שנות העשרים הוקמו ממזרח לשכונת "מרכז מסחרי" ובסמיכות לה, על אדמות שנרכשו משטחי החקלאות של אבו כביר, שכונות מגורים עממיות בצפיפות גבוהה: נווה שאנן, 1921; צ'לנוב, 1922; שפירא וגבעת הרצל, 1924; פלורנטין, 1927 [**שקופית 20** ➢]. בשכונות אלו התגוררו מעוטי יכולת: פועלים, סוחרים זעירים ורוכלים. בדומה לשכונת מרכז מסחרי, גם שכונות אלו תוכננו בדגם **עירוב שימושים מלא** - חזית מסחרית בבנייה רציפה בכל הרחובות, והותר בהן עירוב שימושים הכולל מלאכות. מבין שכונות אלה רק נווה שאנן צורפה לשטח השיפוט של תל אביב. השכונות פלורנטין ושפירא סופחו לשטח העיר רק לאחר קום המדינה.

שכונת מרכז מסחרי נתנה גם את האות להתגבשות "רצועת החרושת", שכללה אזורי מלאכה ובתי מסחר סיטונאיים. בחלק הדרומי של השכונה התרכזו בעיקר מפעלי תעשייה, מלאכה ומסחר – בייחוד תעשיית עץ וברזל. ממערב הוקם בשנת 1934 "מרכז וולובלסקי" ובו כ-200 אולמות תעשייה קטנים וריכוז של בעלי מלאכה מתמחים. אזורים אלו שימשו בעיקר להכנסת חומרים, לתעשייה, למלאכה ובמקצת גם למסחר ולמגורים (מרגלית, 2011).

תנועת הנוסעים ומובילי המשאות גדלה מאוד והקנתה לשכונות הללו אופי של כרך גדול. מאות אוטובוסים ומכוניות משא כבדות מוציאות ומביאות סחורות שונות, בייחוד צרכי אוכל, רהיטים וחומרי בניין. זו אחת הסיבות שהובילו להקמת תחנת אוטובוס מרכזית בשכונת נווה שאנן בתחילת שנות הארבעים.

תל אביב הקטנה: שינוי פרדיגמה

ההפרדה המוניציפלית והמסחרית בין תל אביב ליפו והמעבר של מרכז הכובד הכלכלי לתל אביב, הובילו להתפתחות ספונטנית, ללא הכוונה תכנונית, של רחובות מסחריים בשטחן של השכונות "ההיסטוריות" שהיו בנות 12 שנה בסך הכל: אחוזת בית, נחלת בנימין, חברה חדשה ומרכז בעלי מלאכה (מרגלית, 2011). שכונות אלו, שתוכננו במקור על פי דגם של **הרחקת המסחר** מתחומיהן, שינו פרדיגמה והחלו לפעול על פי דגם של **עירוב שימושי קרקע חלקי** - הרחובות הפרבריים הפכו למסחריים באופן ספונטני, ללא תכנון או הסדרה סטטוטורית [**שקופית 21** ➢].

עד אמצע שנות ה-20 המסחר הסיטונאי והקמעונאי התפשט לחלק נכבד מהרחובות הראשיים של העיר המתפתחת. חזית מסחרית רציפה החלה להתגבש לאורך צירים נבחרים. הוילות הפרבריות הוחלפו או הורחבו והפכו לבניינים בני שתיים עד שלוש קומות עם חזית מסחרית: "מדירות משפחה שקטות נעשו משרדים או חנויות, אחרי ששינו את חזיתם" (דרויאנוב, 1936, עמ' 313). בניינים חדשים שהוקמו באותה העת תוכננו כך שהחלק הקדמי של קומת הקרקע שימש למסחר וכלל חזית

מסחרית כלפי הרחוב. בבניינים קיימים הוסבה קומת הקרקע, ששימשה במקור למגורים, למסחר. פעולה זו של "סידור" קומת קרקע מסחרית בוילה פרברית, כלומר: שינוי החזית הפונה לרחוב ויצירה של ויטרינות מסחריות, נעשתה באחת משלוש צורות:

1. **הסבה ללא תוספת בנייה**: ביטול גדר, הנמכה של מפלס קומת הקרקע בכדי לאפשר כניסה ישירה ממפלס הרחוב לחנות, ריצוף המרווח הקדמי, שינוי פתחים בחזית לרחוב, תוספת ויטרינות ושילוט מסחרי [**שקופית 22** ➢].
2. **תוספת קומה והסבה**: תוספת קומה שנייה, ביטול גדר, ריצוף מרווח קדמי, הנמכת מפלס קומת הקרקע, שינוי פתחים בחזית לרחוב, תוספת ויטרינות ושילוט מסחרי [**שקופית 23** ➢].
3. **תוספת בנייה במרווח הקדמי:** תוספת בינוי בחזית הפונה לרחוב עבור חנויות לשם צמצום המרווח הקדמי בין המדרכה לפתח החנות, ביטול גדר [**שקופית 24** ➢].

לחצי הפיתוח המסחרי נתנו את אותותיהם על האסתטיקה של רחובות העיר. מראה החנויות ברח' הרצל ונחלת בנימין היה מגובב, ארגזים ושקים של סחורות הונחו על הרצפה, והסחורה הוצגה על המדרכות או בחזית החנות. (הלמן, 2007).

מסחר ביפו

בתקופה המנדטורית הפכה יפו לעיר הערבית המרכזית בפלשתינה-א"י. היא גדלה מאוד בשטחה ובאוכלוסייתה וגבולותיה המוניציפליים הורחבו. לבינוי העירוני של השכונות החדשות ביפו היה אופי אירופאי מסורתי: בנייה רציפה צמודת דופן סביב חצר פנימית הנסתרת מהרחוב. התוכניות היו מבוססות על עירוב שימושים, ולא הבחינו בין רחוב מגורים ורחובות מסחריים. בתקופה זו הדגם של פריסת המסחר בשכונות החדשות היה **עירוב חלקי**: מסחר שאינו רציף בתוך השכונות. הרחובות המסחריים המשמעותיים חצו את המרחב הבנוי והתרכזו ברחובות עג'מי, קינג ג'ורג' אווניו ושדרות המלך פייסל. צירים אלו היו חלק ממערך העסקים והמסחר הגדול שכלל גם את תל אביב, והוא שימש קהל מעורב – ערבי ויהודי [**שקופית 25** ➢].

רחוב עג'מי/ דרך עזה (כיום רחוב יפת) הוא ציר מסחר בתוואי הדרך שהקיפה את חומות יפו העתיקה. הוא התפתח לאורכה של שכונת עג'מי והיה למרכז מסחרי ותחבורתי שחצה את העיר. לאורך הרחוב הוקמו מבני ציבור ובנייני מגורים המכונסים סביב חצר פנימית ובעלי חזית מסחרית לרחוב.

קינג ג'ורג' אווניו (כיום שדרות ירושלים) הוא ציר שהותווה בלב הפרדסים כ'בולבארד ג'מאל פאשה' בשנת 1915. השדרה, המכונה נוזהה (שיטוט) בערבית הייתה לציר שחיבר את העיר העתיקה עם "העיר החדשה", ועם השכונות שהחלו להתפתח בתקופת המנדט מצפון וממזרח לשדרה. שנות ה-30 וה-40 היו שנות השגשוג של השדרה, ששמה שונה לקינג ג'ורג' אווניו. חיי התרבות והמסחר ביפו התרכזו סביבה, והיא הפכה לאזור יוקרתי של מגורים ומסחר. השדרה אוכלסה בבנייני פאר בעלי חזית מסחרית והייתה למרכז אדמיניסטרטיבי חילוני של העיר. בשנת 1935 נבנה במרכזה בניין עיריית יפו ולפניו הוקמה כיכר עם מזרקה מטופחת. הכיכר הייתה למוקד משיכה מסחרי שוקק חיים. בציר השדרה נבנו בתי מלון, בתי קולנוע ובתי קפה, בנקים, בתי תפילה ומבני שלטון. בתי המסחר שירתו קבוצות חברתיות מגוונות: משכילים ופועלים, ערבים ויהודים. המרחב התוסס התפתח באופן אורגני מתוך יחסי גומלין בין ערבים ויהודים שהיו שותפים לצמיחתו. את הבניינים בשדרה תכננו אדריכלים ומהנדסים ערבים מקומיים,

מצרים ולבנונים, בריטים ויהודים. על כן הם משקפים מנעד רחב של ביטויים אדריכליים, המשלבים השפעות בינלאומיות עם מסורות מקומיות (נבון, 2019).

שדרות המלך פייסל (כיום רחוב יהודה הימית) הוא רחוב לינארי ייצוגי המוביל מנמל יפו לירושלים. תנופת הפיתוח שלו החלה בשנות ה-30 ונקטעה בעקבות המתיחות הפוליטית בשנות ה-40. הרחוב מתאפיין בחזית מסחרית רציפה וכרכוב אופקי מעל החזית המסחרית המדגיש, יחד עם אלמנטים אדריכליים נוספים, חזות רחוב אחידה וחוויית פרספקטיבה ייחודית. (יבין, 2006)

לצד צירי המסחר המרכזיים התפתחו באופן ספונטני שווקי רוכלים לאורך הדרך ההיסטורית שהוליכה מיפו, דרך רובע מנשייה צפונה אל הכפר הערבי סומייל. בקטע הדרומי של הדרך, בשטח המוניציפלי של יפו, פעל שוק רוכלים של סוחרים יהודים-מזרחיים וערבים, והמסחר בו נשא אופי של בזאר מזרחי (דרויאנוב, 1936). מערכת המסחר המשולבת ערבית-יהודית התקיימה במרחב עד שנת 1936. גם כשהמצב הפוליטי-ביטחוני הלך והדרדר, המשיכו מרכזי שתי הערים – תל אביב ויפו – לקיים יחסי גומלין יומיומיים, חברתיים וכלכליים. ערביי יפו נמשכו למרכזי המסחר והבילוי שסביב רחוב הירקון, ויהודים נמשכו לקסם האוריינטלי של שכונות יפו. המצב השתנה בתקופת המרד הערבי הגדול (1936- 1939). השביתה הגדולה עיכבה את התפתחות העיר יפו וגרמה למשבר פוליטי וכלכלי, ולאלימות בין כנופיות בתוך החברה הערבית, עניינים שפגעו בין היתר גם במינהל התקין. נכבדי העיר ועשיריה עזבו אותה ומועצת העיר התפזרה. עם כניעתה (13.5.1948) כונסו שארית תושבי יפו בשכונת עג'מי והוטל עליהם ממשל צבאי [**שקופית 26** ⮜].

הסדרה סטטוטורית של המסחר בתל אביב

ההסדרה הסטטוטורית של המסחר בעיר נבעה מתוך הסדרה תכנונית כללית שהחלה בתקופת המנדט. ממשלת המנדט קבעה את היסוד לחוקי הבניין בארץ ולתכנון עירוני, בעקבותיהם הוקמה בתל אביב ועדה לבניין ערים, אשר החלה בהסדרה סטטוטורית של היבטי התכנון העירוניים (מרגלית, 2011). עם גידול היישוב בעיר נפתחו בתי מסחר, תעשייה, מלאכה וכד', הזקוקים לרישיונות עירוניים וסניטריים בהתאם לפקודת המועצות המקומיות משנת 1921. בראשית 1923 נפתחה בעירייה מחלקה למתן רישיונות מסחר, שהייתה אחראית גם על השווקים העירוניים (ראו בהמשך).

בסוף שנות ה-20 ערכה עיריית תל אביב תוכניות בניין ערים שנועדו להסדיר, בין היתר, את התכליות והשימושים המסחריים המותרים באזורים הבנויים של העיר, ולתת מענה לתרבות הצריכה שהחלה לחדור אל מעמד הפועלים באותה התקופה. בחלק זה יוצגו שלוש תכניות בניין ערים (תב"ע – town planning scheme) מרכזיות לשטחים המבונים של העיר: תא/9 (אושרה 1932); תא/44 (אושרה 1941); ו-תא/58 (אושרה 1938).

<u>תא/9 "אזורי חנויות בתל אביב"</u>

ההסדרה הסטטוטורית הראשונה של המסחר בתל אביב קיבלה תוקף באוקטובר 1932 עם אישורה של תב"ע תא/9 "אזורי חנויות בתל אביב". התוכנית חלה על בניינים חדשים ודרשה התאמה להוראותיה במקרים בהם מבוקש שינוי ביחס להיתר הקיים [**שקופית 27** ⮜].

בתוכנית סומנו שלוש קטגוריות של "אזורי חנויות" עם רשימת תכליות צומחת ממסחר יום-יומי ועד לתעשייה קלה. **אזור חנויות א** כלל חנויות נקיות ושקטות (מוצרי מכולת, ממתקים ופירות, צרכי קישוט ונוי, ביגוד, כלי נגינה, פרחים, ספרים וכלי כתיבה, תכשיטים, רהיטים, מספרות, מסעדות, מכבסות). **באזור ב** התווספו גם חנויות של מכירת ירקות, בשר ודגים, נפט ושמן, סנדלריות ותעשיות שאינן מרעישות או מלכלכות כגון בתי דפוס. **באזור ג** הותרו מגוון תעשיות מרעישות ומלכלכות יותר, מוסכים, מחסני תבואה, חנויות לתיקונים הנדסיים, חומרי בניין וטקסטיל משומש (הלמן, 2007) [**שקופית 28** ≺]

תא/44 "תוכנית אזורים כללית"

תא/44 "תוכנית אזורים כללית" הוכנה במקביל להכנתה של "תכנית גדס" לאזורים החדשים של העיר, אך אושרה רק בשנת 1941, שלוש שנים אחריה. תא/44 החליפה את תא/9 בכל הנוגע לקביעת שימושים ותכליות, הסדירה שימושי קרקע והחילה הנחיות תכנון רטרואקטיבית על שטחי העיר המרכזיים והדרומיים הבנויים. התוכנית קבעה תקנות להפרדת שימושים על שטח שהיה ברובו בנוי, תולדה של תכנון מקוטע בשני העשורים הראשונים לקיומה של העיר [**שקופית 29** ≺].

בתכנית הוגדרו שלושה מושגי יסוד בהקשר של מסחר ותעשייה: "**חנות**" שהיא בניין או חלק ממנו שנקבע למטרת מסחר בקמעונות; "**בניין מסחרי**" בניין מעורב למגורים ולמסחר; ו"**בניין תעשייה**" בניין מעורב לתעשייה ולמגורים בתנאים מגבילים.

מבחינת היבטי המסחר, שתי התוכניות (תא/9 ו-תא/44) דומות מאוד זו לזו, וכוללות בתחומן גם את שכונת מרכז מסחרי (כיום בתחומי רובע 8). שתי התוכניות סיווגו את אזורי המסחר לשלוש קטגוריות של "אזורי חנויות" עם רשימת תכליות צומחת. כל "ירידת מדרגה" בסולם השימושים איפשרה מגוון רחב יותר של תכליות הכרוכות במפגעים סביבתיים ומכאן גם סביבת מגורים באיכות ירודה יותר. הקטגוריה הראשונה כללה חנויות למוצרים ולשירותים יומיומיים (אזור חנויות א) שאינן יוצרות מטרדי רעש או מטרדים סביבתיים. הקטגוריה השנייה כללה חנויות ובתי מלאכה בהם מתבצע טיפול במוצרים הנמכרים באופן המחייב הסדרה תברואתית, אך אינם יוצרים מטרדים סביבתיים כגון רעש ולכלוך. בקטגוריה השלישית חנויות, בתי מלאכה או אחסנה הטומנים בחובם מטרד סביבתי. לתיאור מפורט יותר של התוכניות – [**ראו נספח**].

תא/44 תכנית הרעה את איכות המגורים בשכונות ההיסטוריות של העיר. אחוזת בית, נחלת בנימין, גאולה, שכונת רמת השרון (לבונטין/החשמל) על בנייניהן המפוארים סומנו בייעוד אזור מסחרי (!). ה"סיטי" שהחל להתפתח באופן ספונטני ברחובות ההיסטוריים של שכונת אחוזת בית קיבל מעמד סטטוטורי. המסחר ברחובות הראשיים קיבל צביון עסקי: סניפי בנקים, סוכנויות של חברות שינוע ותובלה ימית, משרדים של חברות ביטוח, משרדי תיווך מקרקעין וכד'. אזור רחוב הרצל קיבל את הכינוי ה'סיטי' של תל אביב (דרויאנוב, 1936; גולדברג, 2012).

השכונות מרכז מסחרי, פלורנטין ובנותיה סומנו בתוכנית בייעוד אזור מסחרי. שכונות נוה שאנן ושכונת מונטפיורי סומנו בייעוד אזורי תעשייה (!). באזורים אלו נוצר מצב סבוך של עירוב שימושים – מגורים לצד שימושים מזהמים ומטרדים אשר הרעו את תנאי המחיה של התושבים. עשורים ספורים לאחר הקמתן התדמית והמצב הפיזי של שכונות היסטוריות אלו היו בשפל והן נתפסו כלא ראויות למגורים. התוכנית לא נתנה מענה לעומס האינטנסיבי שנוצר ברחובות, לצורך בחיזוק התשתיות ובשירותים העירוניים החלקיים והובילה להמשך ירידת הערך והתדמית של האזור כולו. הרחובות ההיסטוריים הצרים לא תוכננו באופן שיכל לשאת את הגודש התחבורתי. המצב הורע

בתחילת שנות הארבעים עם הקמת מסוף אוטובוסים עירוני (התחנה המרכזית הישנה) בשכונת נווה שאנן (גרייצר, 1987 ; הלמן, 2007 ; מרום, 2009 ; מרגלית, 2011).

<u>תא/58 "תכנית גדס"</u>

התוכנית השלישית – תא/58 הוכנה כדי לממש את חזון ההתרחבות של העיר, לתכנן ולקבוע הוראות ביחס לעתודת השטחים העירונית למגורים (עוד לפני שצורפו באופן רשמי לשטח המוניציפלי של העיר[9]). התוכנית, שתוכננה על ידי מתכנן הערים הסקוטי סר פטריק גדס, השתרעה בעיקר על השטח המכונה כיום "הצפון הישן" ברובע 3, והתבססה על **דגם עירוב חלקי** ומחושב של שימושי קרקע. עקרונות התכנון אושרו במועצת העיר בשנת 1927, אולם התוכנית קיבלה תוקף סטטוטורי רק לאחר אישורה בשנת 1938.

שטח התוכנית חולק ל-3 קטגוריות של ייעודי קרקע לפי סולם היררכי של שימושים המותרים בכל אחד מהם: אזור דירות, אזור מסחרי, ואזור תעשייה. גם בתכנית זו רשימת השימושים המותרת בכל אחד מאזורים אלו (על תת-הקטגוריות שלהם) זהה כמעט לחלוטין לזו שפורטה ביחס לתכנית תא/44 [**<u>נספח</u>**] [**<u>שקופית 30</u>** ➢].

אזור דירות: רוב שטח התוכנית סומן כאזור דירות 1. "אזור דירות 2" חל בקטע מצומצם מאוד של התוכנית בפינה הצפון-מזרחית, סביב שטח שהוקצה לשוק (שוק בזל).

אזור מסחרי: שני אזורי מסחר לינאריים ראשיים סומנו בתכנית בייעוד קרקע "<u>אזור מסחרי 1</u>" לאורך הרחובות הראשיים בן יהודה ודיזנגוף (לרבות רחוב ירמיהו וכ"ג יורדי הסירה). כמו כן סומנו כאזור מסחרי 1 הרחובות סביב כיכר מלכי ישראל. באזור מסחרי נקבעו אחוזי בנייה מוגדלים – 40% משטח המגרש, לעומת 35% באזורי מגורים. נקבע גם חתך רחוב של 26 מטר בצירי המסחר: רחוב דיזנגוף - מכיכר צינה דיזנגוף עד רחוב התערוכה; ורחוב אליעזר בן יהודה - מרחוב הגליל עד רחוב דיזנגוף [**<u>שקופית 32</u>** ➢].

<u>"אזור מסחרי 2"</u> סומן רק במקטעים מצומצמים של התוכנית: הגדול ביותר – סביבות רחוב בזל (רחובות בזל, השל"ה, אלקלעי ואשתורי הפרחי), במקום זה פעל שוק בזל עד תחילת שנות ה-80; מקטע מרחוב המלך ג'ורג' (בין רחוב נצח ישראל והנביאים); ובצפון, רחוב צידון הקטן בואך לשטח יריד המזרח. ברחובות נקבע חתך רחוב מוגדל, כדלקמן:

- רחוב המלך ג'ורג' החמישי - 26 מטרים.
- רחוב ירמיהו - 23 מטרים.
- רחוב חבר הלאומים - 23 מטרים.
- רחוב צידון - 16 מטרים.

תעשייה: לשימוש תעשייה סומן שטח בחלק הצפוני של התוכנית (ברחובות: אבן גבירול, הורקנוס, בן נון, נורדאו) במקום בו היה בית המטבחיים העירוני קודם להכנת התוכנית. בפועל תעשייה לא חדרה כלל לשטח הצפון הישן. בית המטבחיים העירוני נסגר והשטח הוסב לאזור מגורים בשנת 1947 (תא/159). (מרגלית, 2011 ; מרום, 2009).

---

[9] בשנת 1933 הורחב השטח המוניציפלי של העיר עד רחוב אבן גבירול במזרח.

רחוב דיזנגוף ורחוב בן יהודה – שני צירי המסחר הראשיים שהותוו בתכנית גדס - היו סמל לקדמה מסחרית ברמה הארצית:

רחוב דיזנגוף וכיכר צינה דיזנגוף היו במשך שנים העורק החי והלב התרבותי והצרכני התוסס של העיר. החל משנות ה-40 היה הרחוב למוקד התרבות והבילוי של העיר, ציר המסחר היוקרתי שלה, 'השדרה החמישית'. גם בתום תקופת המנדט שימש המרחב 'הדיזנגופי' חלון אל עולם השפע והגלובליות, וסימל את תום תקופת הצנע ואת ההתנערות מהאתוס החלוצי הממלכתי. התחכום של חלונות הראווה המפוארים, מוקדי הבילוי והתרבות הבוהמיינים, ובתי הקפה והמסעדות תרמו לקיבוע תדמיתו של הרחוב כמרכז בילוי ססגוני ועדכני (עזריהו, 2005). הפועל 'הזדנגף', שפרושו "יצא למסע קניות ובילויים במרכז העיר", נטבע בשיח (מקור: מילוג).

רחוב בן יהודה נשא אופי מסחרי שונה מדיזנגוף, מתחילת דרכו ועד היום. דרויאנוב תיאר אותו כך: "רחוב אליעזר בן יהודה [.] עושה רושם של רחוב-חנויות בפרבר שקט של כרך אירופאי-מערבי או באחת מנאות הקיץ הסמוכים לכרך, כגון באדן אשר ליד וינה". (דרויאנוב, 1936, עמ' 316) המסחר בבן יהודה הושפע רבות לאורך השנים מהפיתוח התיירותי של רצועת החוף. כוח הקנייה של התיירים נתן אותותיו על אופי החנויות ברחוב ועל קהל היעד שלהן.

השתנות חתך הרחוב המסחרי

שנות ה-20 וה-30 התאפיינו בהגירה משמעותית ובגידול של החברה היהודית העירונית. אנשי העלייה הרביעית (1924 – 1926) בני מעמד הביניים - אנשי תעשייה בינונית וזעירה, סוחרים ובעלי מלאכה התיישבו בערים, ובראש ובראשונה בתל אביב. הם השקיעו בענף הבנייה, בבתי מלאכה, במפעלי תעשייה, בחנויות ובבתי מלון קטנים. אנשי העלייה החמישית (1929 – 1939), ביניהם בעלי הון, סוחרים, אנשי תרבות ורוח, הביאו תנופה נוספת להתפתחות המסחר בעיר. יחד איתם, ובמסגרת הליכי התכנון המרחביים, החלו להופיע הלכה למעשה חידושים והשפעות מהעולם המערבי אשר הובילו לשינויים בחתך הרחוב המסחרי, בעיצוב המרחב ובאופן השימוש בו.

<u>עיצוב אדריכלי אחיד של הבניינים וקומת המסחר</u>

בתכנית המתאר לתל אביב משנת 1925, קבע מתכנן הערים הסקוטי פטריק גדס כי במרכזו של אחד משני הצירים הראשיים המתוכננים לעיר תיבנה כיכר עירונית בעלת דופן אחידה סביבה. הציר בו סומנה הכיכר הוא רחוב דיזנגוף. הכיכר היא גם "המקום המומלץ לבניית בתים בני ארבע קומות שיעוצבו באצורה אדריכלית אחידה על ידי ארכיטקט אחד שיבחר במיוחד למטרה זו" (פרנקל, 1993, עמ' 34). רק בדרך זו, הדגיש גדס, יכול מקום עירוני מרכזי זה לקבל משמעות עירונית ארוכת טווח.

תוואי הרחוב עבר ממפת התכנון לשטח החולי, ובסוף שנת 1933 הכריזה עיריית תל אביב על תחרות אדריכלים לעיצוב האופי הארכיטקטוני של הכיכר. מטרת התחרות הייתה: "למצוא צורה ארכיטקטונית וקונסטרוקטיבית המתאימה ביותר לבניין הבתים אשר מסביב לכיכר, וכן, למצוא צורת סידור הולמת לכיכר" (יעת"א, 1934, עמ' 50-51). בתחרות זכו האדריכלית הצעירה ג'ניה אוורבוך ושותפה י. גריניץ. השניים תכננו בינוי הנושא חזיתות קעורות סביב הכיכר, שסגרו על הצורה המעגלית של השטח המרכזי, ויצרו מסגרת חלל בעלת נוכחות המתאפיינת בגיאומטריה מושלמת. אכן, כיכר צינה דיזנגוף הייתה לכיכר הראשונה בתל אביב שהותוו לה קווים אדריכליים

אחידים, ותכנונה שיקף את ההבנה בחשיבות הצורך בחלל עירוני ייצוגי שיתפקד כסלון עירוני פתוח. לאורך שנים סימלה הכיכר את המרכז הפיזי של העיר [**שקופית 31** ➢].

העיצוב האדריכלי של המבנים עושה שימוש בפרט בנייה פונקציונלי-עיצובי, המשתייך לסגנון הבינלאומי באדריכלות המקומית, וחוזר על עצמו בחזיתות כל הבניינים הפונים לכיכר. האחידות כללה שימוש גורף בפרט זה (ללא קשר לתפקוד הבניין) ושמירה על גובה אחיד לכל הבניינים. הבנייה סביב הכיכר החלה בשנת 1935 רק לאחר אישור התוכנית הזוכה, ונמשכה לאורך שלושה עשורים. הבניינים הראשונים נבנו בחלקה הדרומי של הכיכר, עוד לפני שהחלו עבודות ההכשרה של גינת הכיכר (ינואר 1937) וכשלוש שנים לפני שהכיכר נחנכה באופן רשמי (ינואר 1938). את הבניין הראשון ברחוב צינה דיזנגוף 11-13 תכננה אוורבוך כ"מבנה לדוגמא" בו היא יישמה הלכה למעשה את עקרונות העיצוב שהובילו לזכייה בתחרות.

טשטוש הגבול בין הרחוב והחנות

החל מהמחצית השנייה של שנות ה-30 שלט הסגנון הבינלאומי באדריכלות המקומית. ברמת הרחוב, התוצר המודרניסטי של חזית מסחרית שקופה לכל גובהה ושטחה של קומת הקרקע, יצר רצף של חלונות ראווה וטשטש את הגבול הפיסי בין המרחב הפנימי של החנות לבין המרחב החיצוני. חלון הראווה ודלת הכניסה לחנות לא היו למחיצה או למחסום, מרחב פנים החנות היה נגיש ושקוף ותפקד על התפר שבין מרחב ציבורי לפרטי. במושגים של היום, חלון הראווה תפקד כמסך שעליו "הוקרנו" מוצרי החנות כלפי הרחוב לנוחותם של העוברים והשבים (מנדלסון, 2006).

במהלך שנות השלושים השתכללו ענפי הפרסום והגרפיקה, ונוצר מבחר מגוון של שלטים מסחריים. בבנייני הסגנון הבינלאומי המודרניסטי ונקי-הקווים והחלו להופיע שלטים תלת מימדיים, ביניהם אותיות מוארות ושלטי "דגל" שהותקנו בניצב לחזית הבניין (הלמן, 2007).

קומת ביניים מסחרית ("ייציע")

בסעיף 64 להוראות תכניות תא/44 ותא/58 ("תכנית גדס") נקבע: "באזורי מסחר ובאזור תעשייה לא יעלה גובה הבניינים בשום מקום על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים". המושג "קומת ביניים" לא הוגדר בתכניות. סוגיית זכויות הבנייה והעיצוב של קומת הביניים הוסדרה בדיעבד בשני שלבים:

1. פרוטוקול 681 משנת 1948 בו נקבע: שטח קומת הביניים לא יעלה על 75% משטח הקומה הטיפוסית. 25% משטח קומת הביניים ישמש כיציע לחנות, ושאר השטח ישמש לצרכי מגורים או משרדים. גובה קומת הביניים נקבע ל-2.5 מ'. בפועל, ברוב המקרים לא סודרו יציעים לחנויות והשטח צורף לדירות. התוצאה הייתה דירות נמוכות והגדלת הצפיפות.
2. פרוטוקול 219 משנת 1962: הפרוטוקול הרחיב את אחוזי הבנייה המותרים באזורי מסחר ל-4 או 5 קומות מלאות (במקום 3 או 4 + קומת ביניים).

בפועל, כאמור, החלו לבנות קומת ביניים מסחרית כבר בסוף שנות ה-30 לאורך הרחובות המסחריים. המשמעות האורבנית הייתה הגבהה של חזית החנויות הפונה לרחוב מ-3.5 מ' ל- 6 מ'. הגדלת שטחו ושקיפותו של חלון הראווה תאמה למגמה גוברת של עיצוב חלונות ראווה שיובאה על ידי המהגרים מגרמניה מקרב בני העלייה החמישית. אחד המאפיינים האדריכליים של מגמה זו היה כרכוב בטון אופקי (בליטה של כ- 30-40 ס"מ) שהותקן מעל חלון הראווה בחזית החנות הפונה לרחוב, כאלמנט המפריד בין החנות לקומת היציע, בבניינים בהם הוקמה קומה זו. חלון הראווה

בעל השקיפות המלאה (עם חלוקות ביניים מינימליות בין השדות) הגיע עד לגובה 3 מ׳. מבחינה פונקציונלית לכרכוב היו שני שימושים עיקריים: הצללה ותשתית לשילוט המסחרי (מעליו או מתחתיו). קומת היציע התאפיינה בפתחים אופקיים צרים וארוכים, שעוצבו כפתח רציף עם חלוקות משנה (חלון ״סרט״) [**שקופית 33** ➢].

טיפולוגיות מסחר חדשות

טיפולוגיות חדשות של מרחבי מסחר החלו להופיע באירופה כבר במאה ה-18 והתחזקו לאורך המאה ה-19 כתגובה לצמיחה הכלכלית בעידן התיעוש, ולהתגבשותה של חברת השפע. בעלי הון וסוחרים ביקשו ליצור סביבות מסחר חדשות בערים, לקניות ולמפגש עבור מעמד הביניים והחברה הגבוהה. המרחבים החדשים זכו לפופולריות רבה והיו הגרסאות הראשונות של מרכזי הקניות המודרניים. בין אלו ניתן למנות את:

1. **הפסאז׳** (Pasáž /Passage) - רחובות מסחריים מקורים בקונסטרוקציית פלדה וזכוכית בהם החנויות פונות לשטח ציבורי מקורה.
2. **חנות כל-בו** - חנות קמעונאית בבעלות פרטית בעלת שטח מסחרי גדול המסודר במספר קומות. חנויות הכל-בו הציגו לעולם מהפכה בתחום הקמעונאות, ניתן לרכוש בהן מגוון רחב של מוצרים, ללא קו מוצרים דומיננטי. סידור החנות התאפיין במחלקות מתמחות לפי ענפי מוצרים. חוויית המסחר הייתה שונה מזו של חנויות אחרות: הציבור הרחב הוזמן להיכנס אל תחומן ולנוע בו בחופשיות תוך עידוד שוטטות והתבוננות. הכול-בו היה מרחב בטוח וידידותי לצרכנים מכל מגוון המעמדות הכלכליים.
3. **שוק מקורה** – מבנה ציבור בו מרוכזים חנויות ודוכני מזון לרווחת תושבי השכונה הסובבת אותו. השוק מנוהל ומפוקח על ידי הרשות העירונית אשר אחראית על הקצאת שטחי המסחר לסוחרים, תחזוקה ותברואה.

בתקופת המנדט טיפולוגיות מסחר אלו החלו לחדור למרחב התל-אביבי, כפי שיורחב להלן.

חצרות מסחר (פסאז׳)

בשנות ה-20 של המאה ה-20 החל להופיע בתל אביב טיפוס חדש של בניין מסחרי – מבנה בעל חצר פנימית בו סודרו חנויות הפונות לשטח אינטימי שאינו מקורה, נוסף על החנויות הפונות לרחוב. הטיפולוגיה זכתה לשם האירופאי פסאז׳ (Pasáž /Passage) על אף שמאפייניה באירופה היו שונים מאלו של בנייני החצר שהוקמו בארץ ישראל.

הפסאז׳ הראשון בתל אביב הוא ״פסאז׳ פנסק״ אשר נחנך בשנת 1925 ברחוב הרצל 16. בשנות ה-30 וה-40 נחנכו מספר לא מבוטל של חצרות מסחר ביניהן: ״פסאז׳ התור״ ברחוב הרצל 61; פסאז׳ ״סולל בונה״ (פסאז׳ ״תמר״) ברחוב אלנבי 111 (נהרס); ״פסאז׳ אלנבי״ ברחוב אלנבי 94; ״הפסאז׳ הגדול״ (בית רומנו) בדרך יפו 9-11 ואחרים [**שקופית 34** ➢].

חצרות המסחר בתל אביב הוקמו ביוזמה פרטית. החידוש של טיפולוגיה זו בא לידי ביטוי במספר היבטים: חנויות הפונות לחצר פנימית (ולא רק לחזית הפונה לרחוב); ריכוז חנויות מתמחות בענף מסוים; שילוב של מסחר קמעונאי וסיטונאי. החל משנות ה-30 השטחים הבנויים מעל קומת הקרקע שימשו לתעסוקה (משרדים ובתי מלאכה). הלכה למעשה הייתה חצר המסחר (הפסאז׳) גלגולו הראשון של מרכז מסחרי קטן.

בתי כל-בו (S-M)

בשנות ה-30 של המאה ה-20 חדרו לנוף הצרכני בתל אביב, באיחור ניכר ביחס לערי אירופה, חנויות כל-בו. חנויות הכול-בו, כדוגמת רשת חנויות אקמן, כל-בו חפציבה וכל-בו שוורץ הוקמו ביוזמה פרטית על ידי סוחרים מקרב בני העלייה החמישית[10]. הן השתרעו על פני שטח של כמה חנויות שאוחדו יחדיו ויצרו רצף של חלונות ראווה. בחנויות הוצע מבחר רחב של סחורות והן נתנו מענה ל"קונים האירופאים". בלילות היו חלונות הראווה והשלטים מוארים באופן אחיד [**שקופית 35** ⮜].

בתי הכל-בו של שנות המנדט אמנם נתפסו באותה העת כ"קתדרלות" המקומיות של המסחר, אולם בקנה מידה עולמי מדובר היה בלא יותר מחנויות פרטיות, גדולות במעט בשטחן ובמגוון מרכולתן. חנויות הכל בו הגדולות (L) יתפסו תאוצה בעשורים הבאים, כפי שיפורט בהמשך.

שוק בנוי עירוני (מזון)

השוק הוא צורת מסחר הצומחת על פי רוב מלמטה, במקום ובתנאים העונים על צורכיהם של המוכרים ושל הקונים כאחד. כך פעלו והתקיימו השווקים ביפו ובתל אביב עד לאמצע שנות ה-20. בשנת 1926 הוקם ביוזמה עירונית השוק המקורה הראשון בתל אביב: **שוק הכרמל-בצלאל או שוק בדרני (שוק בצלאל)**. השוק הוקם במטרה לחסל את *שוק הכרם* שהחל להתהוות באזור באופן ספונטני, ובו פעלו דוכני ירקות, פירות, דגים ועופות [11]. ועדת השוק העירונית ביקשה להעתיק את הרוכלים, שנדרשו לסגור את דוכניהם, משוק הכרם לשטח סמוך בו ימוסד המסחר ויתקיים תחת פיקוח על השחיטה ועל תנאי קירור ניאותים, באמצעות רישיונות עסק. השימוש בדוכני השוק המוסדר היה כרוך בתשלום מיסים עירוניים עבור הרישיון, שירותי התברואה והקירור. לצורך כך העירייה הקצתה את שטח *"כרם בדרני"* שהיה כלוא בין רחוב בצלאל (כיום טשרניחובסקי) לבין המשכו של רחוב הכרמל מצפון לרחוב אלנבי (כיום המלך ג'ורג'). העירייה הכשירה רציפים סלולים שעליהם הוקמו דוכנים מקורים "בסדר אירופאי" (דרויאנוב, 1936, עמ' 316), והם הוגרלו בין הרוכלים. הרצון של העירייה למגר את *שוק הכרם* התגלה כבלתי יעיל, על אף הקרבה הגיאוגרפית בין שני המוקדים. ההסדרים העירוניים המכבידים *בשוק בדרני* הובילו לנטישה הדרגתית של סוחרי המזון, שלא יכלו לעמוד בתשלומי המיסים (הלמן, 2007). אופיו של השוק השתנה והוא החל להתמחות במוצרי הלבשה, סדקית וצרכי בית, והיה אבן שואבת לאוכלוסיות שחיפשו מוצרים זולים (הלמן, 2007 ; וידריך, 2021). דוכני השוק ורציפיו נהרסו לאורך השנים. המרחב המוכר כיום כ"שוק בצלאל" אינו חלק משוק מקורה זה.

בסוף שנות ה-30 יזמה העירייה את הקמתם של שני שווקים מודרניים מקורים נוספים לטובת מסחר בפירות וירקות. השווקים החדשים היו חלק מפתרון פוליטי לחיזוק עצמאותה וחוסנה הכלכלי של העיר, להבטחת אספקה סדירה של סחורה חקלאית, ולעידוד הצריכה של תוצרת עברית, במיוחד בתקופות לא יציבות פוליטית. בנוסף, העירייה ראתה בבניית השווקים מפעל חשוב שיסדיר את הפעילות מבחינה תברואתית, שכן לשוק המקורה יתרונות ברורים בתנאי האקלים

---

[10] סניפי רשת אקמן כללו חנות בכיכר דיזנגוף ,שנחשבה לאחת מהחנויות החשובות והמרשימות בארץ ישראל באותה תקופה, וחנויות ברחוב אלנבי, ברחוב בן-יהודה וברחוב פרישמן.

[11] **"שוק הכרם"** החל להתהוות בשנת 1921 כשוק רוכלים יהודי בפינת הרחובות אלנבי והכרמל (לימים רחבת כיכר מגן דוד). דוכניו של השוק הוקמו בשטח הקטן שנוצר בהצטלבות הדרכים. שמו ניתן לו בשל הקרבה ל"כרם התימנים" (וידריך, 2021).

בארץ ישראל (מליכסון, 2017; רכט, 2014). שני השווקים העירוניים שהוקמו בתקופה זו הם:
[שקופית 36 ➢]

שוק עלייה (רובע 8) ובו שני אזורים:

- שוק סיטונאי שפנה אל רחוב צ'לנוב ובו ארבעה מבנים דו-קומתיים שחוברו במפלס העליון. בשנת 1951 עבר השוק למתחם 'השוק הסיטונאי' ברחוב קרליבך-החשמונאים (ראו הרחבה בפרק הבא).
- שוק קמעונאי במבנה חד-קומתי הפונה לרחוב העלייה. חלקים מהתקרה נבנו מזכוכית כדי לאפשר חדירת אור ולחסוך בחשמל יקר. פעילות השוק הופסקה בשנת 1983. חלק מהמבנה מיועד לשימור.

שוק בזל (רובע 3) הוא שוק קמעונאי מקורה לפירות וירקות שהוקם בתחילת שנות ה-40 לרווחת תושבי "הצפון הישן". המבנה נהרס בשנות ה-80.

מסחר לאורך רצועת החוף

אחרי מלחמת העולם הראשונה הפך חוף הים של תל אביב לסביבת פנאי ובילוי עממי עיקרית עבור תושבי העיר, ולמשאב תיירותי מרכזי שלה. קטע החוף בין אלנבי וטרומפלדור התפתח כאתר רחצה, מרפא ושעשועים בשנות ה-20. לאורכו הוקמו מרחצאות, בתי מלון, בתי קפה, ונסללה טיילת זעירה לאורך רחוב הרברט סמואל. למרות הצפיפות, רצועת החוף, שהגישה העיקרית אליה הייתה מרחוב אלנבי, משכה מבקרים יהודים מהארץ, תיירים, חיילים בריטים וערבים מיפו.

במהלך שנות ה-30 רוכזו לאורך רצועת החוף מרבית בתי המלון של העיר. ההתרחשות המואצת של הקמת בתי מלון ובתי קפה לאורך החוף קרתה עוד לפני שנבנתה טיילת החוף להולכי רגל בלבד בין הרחובות אלנבי ופרישמן. בתי הקפה, עממיים ויוקרתיים כאחד, המו אדם בכל שעות היום והלילה ובאופן מיוחד בשבתות וימי חג. כסאות קש וסוככים מברזנט אפיינו את מראה החוף והטיילת העמוסה ביושבים. (כרמיאל, 2007; שביט, 2012)

מאורעות המרד הערבי (1936 – 1939), והניתוק של יפו מהצרכנים היהודים, היו זרז להתפתחות מרכזי תרבות ובילוי לאורך הרחובות אלנבי והירקון. מגמה זו התחזקה בשנות ה-40 עת פקדו את המרחב אלפי חיילים מצבאות בעלות הברית, ואיתם דרישה למתכונות חדשות של מסחר ובילוי. ביפו, בה הייתה אכיפה משטרתית נמוכה, החלה להתבסס פעילות שוליים והמסחר שינה את אופיו לשימושים פחות מפוקחים ומהוגנים מהמרכזים ה"לגיטימיים" יותר בתל אביב: מזנונים של משקאות חריפים, בתי הימורים, משחקי קלפים, סמים וזנות. מנשייה ושכונות התפר שבין תל אביב ליפו נתפסו כ"שוליים של יפו" וסבלו מדימוי שלילי.

מסוף שנות ה-40 החלו להזרים ביוב ושפכים לים, וטיילת החוף הפכה גם היא לחלק מאזור השוליים. מגמה זו תשתנה במחצית השנייה של שנות ה-60.

מסחר בשאר חלקי העיר

<u>רובע 6</u>

הפיתוח האינטנסיבי של שטחי רובע 6 התרחש לאחר קום המדינה (הרחבה בפרק הבא), אולם אזורים מסוימים החלו להתפתח כבר בשנות ה-20. בשנים אלו נסללה דרך שכם, שנקראה אז דרך

יפו-תל אביב, והייתה לנתיב הפצה מרכזי של מוצרי התעשייה והחרושת. השטחים הכלואים בין דרך שכם ההיסטורית (כיום דרך בגין) לבין אפיק נחל איילון נחשבו נחותים לפיתוח למגורים בשל היותם פשט הצפה של הנחל.

בקצה של רחוב הרכבת פעלה תחנת הרכבת "יהודה הלוי", שהייתה תחנה שולית במערך התחבורה המסילתית במרחב[12]. אזור התחנה לא הטביע חותם בהיבט של מסחר קמעונאי. הוקמו בו מחסנים, חנויות ושירותי מכס, ולא היו בו בתי מלון וחנויות לנוסעים ולתיירים (דרויאנוב, 1936). בסמוך לתחנה, על חטיבת הקרקע הקטנה ממזרח לדרך בגין (בין הרחובות דודו חכמי וריב"ל) הוקמו מתחם לאחסון ולאספקה של נפט, ומפעלים (שכונת החרושת). באותו המרחב, בין הרחובות יגיע כפיים והמסגר הוקמה גם "שכונת הרכבת" שהייתה שכונת עגלונים.

<u>רובע 9 – מזרח העיר</u>

מצוקת הדיור ומחירי הנדל"ן הגואים בתל אביב בתחילת שנות השלושים הובילו לרכישת קרקע זולה מתושבי הכפר סלמה, ממזרח לנחל איילון ובסמיכות לשטח ההצפה של הנחל. כך הוקמו בסְפָר האורבני שכונות מגורים לציבור היהודי.

שכונת התקווה נוסדה בשנת 1935 על ידי קבוצה של עובדי עיריית תל אביב. השכונה התאפיינה בדרכים צרות, פרצלציה בצפיפות גבוהה מאוד, יחידות דיור זעירות ותשתיות ירודות. למן הקמתה סבלה השכונה מדימוי ציבורי שלילי, מהצפות ומתנאי מגורים ותברואה ירודים. בתקופת המרד הערבי (1936 – 1939) נותקה השכונה מהאספקה שהגיעה עד לאותה העת מיפו ומתל אביב. בעקבות כך התפתח בתחומה מוקד ספונטני לממכר סחורות, בעיקר פירות וירקות, שהפך עם השנים לשוק התקווה. השוק משתרע על פני שני רחובות מרכזיים: האצ"ל והתקווה, ומספר רחובות צדדים. מאז הקמתו מספק שוק התקווה את כל צרכי המסחר היום-יומי של תושבי השכונות המזרחיות, ומהווה מקור פרנסה לרבים מתושבי השכונה. רחוב ההגנה, הגובל בשכונת התקווה, נקבע כרחוב מסחרי רציף בתכנית K (אושרה 1951).

יד אליהו, ביצרון ורמת ישראל הוקמו במחצית השנייה של שנות ה-40 ביוזמה עירונית, כשיכונים המיועדים לחברי ארגון מסוים[13]. שכונות אלו מתאפיינות בתכנון מודרניסטי עם צפיפות מגורים נמוכה וכמעט ללא עירוב שימושים. התכנון הסטטוטורי התבסס על תכנית K (אושרה 1951) אשר קבעה מגרשים עבור יחידות מסחריות בפיזור מרחבי ניכר בתחום השכונה[14]. עד היום השירותים המסחריים בשכונות אלו מצומצמים ומקומיים. המרכז המסחרי ברחוב משה דיין פינת לה גארדיה (כחלק מ"בית גיל הזהב") הוקם בשנות ה-80.

---

[12] מספר הנוסעים לירושלים ברכבת היה קטן מאוד. נוסעים העדיפו להגיע בדרכים אחרות לתחנות הרכבת בלוד ובראש-העין מהן יצאו קווי רכבת ישירים לצפון ולדרום.

[13] יד אליהו הוקמה בשנת 1945 עבור משוחררי הצבא הבריטי; רמת ישראל (לשעבר: שיכון פליטי הספר) הוקמה בשנת 1948 עבור הפליטים היהודים של שכונות מנשייה, מחנה יוסף ושכונת קרטון; שיכונים נוספים במרחב זה שהוקמו במהלך שנות ה-40: שכונת עובדי העירייה (מגורים ב'), שיכון נפגעי מלחמת השחרור, שיכון מפ"ם, שיכון עולי יוון, שיכון פליטי הדבר, שיכון השוטרים, שיכון מפוני שכונת מחלול, שיכון מפוני הקווקזים ועוד. (מקור: בלוג עירוניקו)

[14] לדוגמא ברחובות: המעפילים; הפלמ"ח 28 - 38; לוחמי גליפולי 22; נגבה 36

סיכום הממצאים

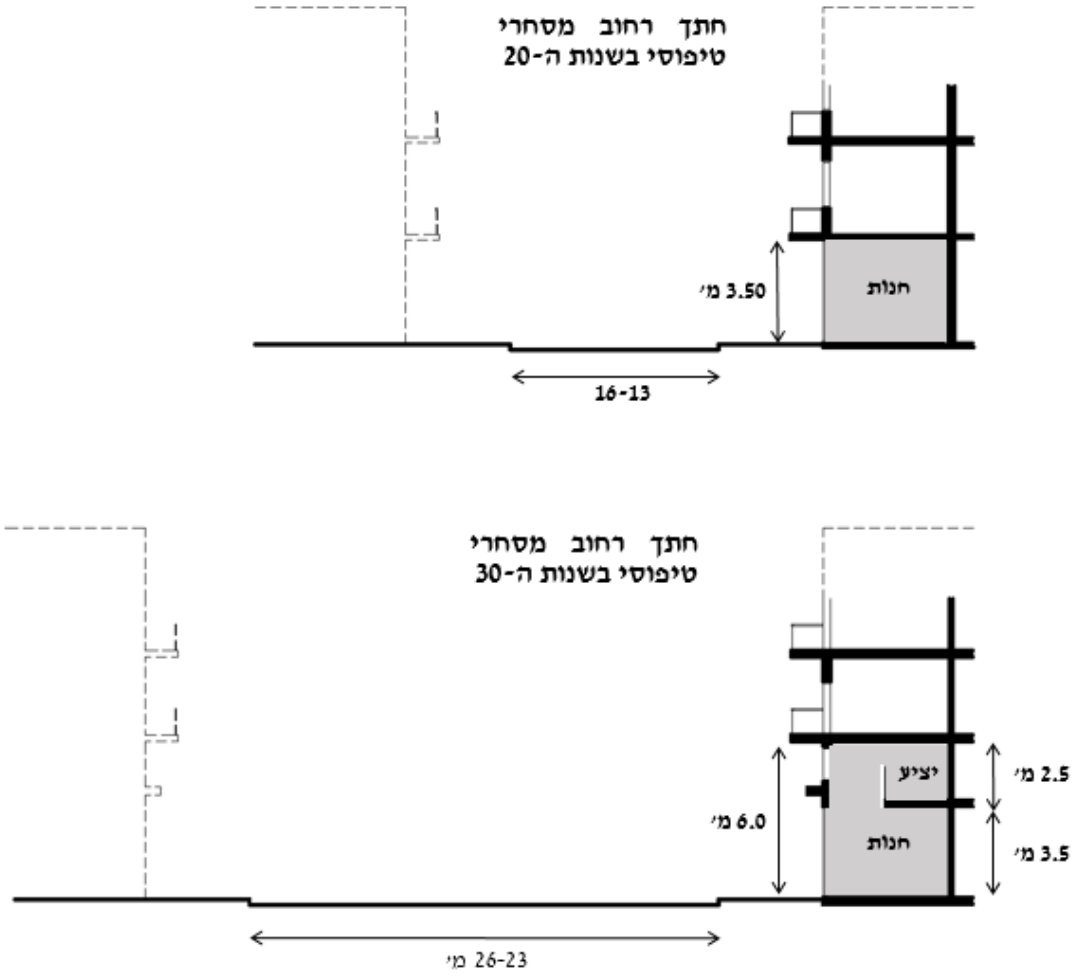
בסוף תקופת המנדט תל אביב הייתה לעיר הגדולה ביותר בתחומי פלשתינה המנדטורית. נוסף להיותה מוקד למסחר ולצרכנות, הייתה העיר למרכז הכלכלי של היישוב העברי בארץ ישראל. תרבות הצריכה בזירה העירונית, שהתממשה בין היתר בשל מגוון אפשרויות יחסית גדול בתחום הקניות, הפכה לחלק מתרבות הפנאי העירונית והזינה את הדימוי של תל אביב כעיר חומרית שמאפייניה סותרים את האתוס הציוני של הסתפקות במועט.

מבחינת מסחר ותעסוקה סיפקה העיר אפשרויות קיום מרובות: עיר עבודה, מרכז לתרבות, עיר חוף ותיירות, עיר של מסחר, מלאכה ותעשייה. תל אביב שימשה מוקד מטרופוליני ליישובי העורף החקלאי היהודי מהשרון ועד למבואות ירושלים. באמצע שנות ה-30 נמצאו בתל אביב 48.4% מעסקי המסחר בשלוש הערים תל אביב, חיפה וירושלים ו-44.4% מהמסחר היהודי בכל הארץ(!). כ-40% מהחנויות היו חנויות מכולת ומזון, 14% מלונות ובתי אוכל, והשאר ענפי מסחר מרובים אחרים (דרויאנוב, 1936)

התמורות העיקריות שחלו במאפייני המסחר בתל אביב וביפו בתקופה שבין 1918 ועד לשנת 1947 (ערב קום המדינה) הן:

1. **תכנון המסחר**: עד לתחילת שנות ה-20 דפוס שימושי הקרקע הותווה ללא תכנון סטטוטורי מוסדר. התפתחות המסחר באזורים השונים הייתה תגובתית. היוזמות להקמת אזורים מסחריים הגיעו מבעלי הקרקעות והסוחרים, והמיקום נקבע בהתאם לזמינות השטחים המיועדים לבנייה. מרחבי המסחר נטו להתמקם לאורך צירי דרכים היסטוריות ובסמיכות לאזורי העיור בפרברי העיר. בשנות ה-20 הוחל בהכנת תכניות שנועדו להסדיר, בין היתר, את התכליות והשימושים המסחריים המותרים באזורים הבנויים של העיר.
2. **שימושי קרקע**: לפני ההסדרה הסטטוטורית של המסחר, הדפוס הרווח של עירוב שימושי הקרקע היה **עירוב חלקי**: בחלק מהצירים, בעיקר צירי התנועה והרחובות הראשיים הוקמה קומת קרקע מסחרית. לאורך צירים אלו החזית המסחרית הייתה רציפה. בשנות ה-20, עם הקמתן של שכונת "מרכז מסחרי" והשכונות הנלוות לה (נווה שאנן, צ'לנוב, שפירא וגבעת הרצל, פלורנטין) הופיע לראשונה דגם **עירוב שימושים מלא** - חזית מסחרית בבנייה רציפה בכל הרחובות. שכונות אלו מהוות דוגמא ייחודית בעיר לעירוב שימושים מלא, מגמה שלא המשיכה עם ההסדרה סטטוטורית של תכנון המרחב ואין לה אח ורע בעיר עד היום. בשכונות הראשונות של תל אביב, שתוכננו במקור על פי דגם של **הרחקת המסחר** מתחומיהן, חל שינוי פרדיגמה והחלו לפעול על פי דגם של **עירוב שימושי קרקע חלקי** - הרחובות הפרבריים הפכו לרחובות מסחריים, בתחילה באופן ספונטני, ללא תכנון או הסדרה סטטוטורית. תוכניות המתאר שאושרו בשנות ה-30 התבססו על **דגם עירוב חלקי** ומחושב של שימושי קרקע – רק רחובות מסוימים הוגדרו כרחובות מעורבים, בהם הותר להקים חנויות בקומת הקרקע. דפוס זה התבסס על עקרון הפרדת שימושים מסחריים לפי שלוש קטגוריות שהוגדרו מראש.
3. **טיפולוגיות מסחר חדשות**: שנות ה-30 התאפיינו בתופעה של "חנויות מתמחות", בעיקר בתחום המזון. לצד מגמה זו חדרו למרחב שלוש טיפולוגיות חדשות של מרחבי מסחר, שתיים מהן ביוזמה של סוחרים - **חצרות מסחר (פסאז')** ו**חנויות כל-בו** ואחת ביוזמה עירונית - **שוק בנוי עירוני (מזון)**.

4. **השתנות חתך הרחוב המסחרי:** להסדרה הסטטוטורית של המסחר היו ביטויים אורבניים מובהקים שהיו חלק מתפיסת התכנון המודרניסטי ששלטה בתקופה זו. רוחב צירי המסחר הוגדל מ-13-16 מ׳ בממוצע בשנות ה-20 ל-26 מ׳ לאורך הצירים הראשיים בתוכנית גדס (שנות ה-30). לאורך צירי המסחר החדשים (דיזינגוף ובן יהודה) הותרה בנייה גבוהה בקומה אחת ביחס לאזורי המגורים (4 קומות במקום 3), וכן נוספה ביניים (יציע) מסחרית. ברחובות בהם הותרה קומת ביניים גובה החנות גדל מ-3.5 מ׳ בשנות ה-0) ל-6 מ׳ בשנות ה-30.שני גורמים אלו הובילו לשינוי מצטבר בחתך הרחוב המסחרי חתך הרחוב (ראו איור).



חלק רביעי
מתל אביב לתל אביב-יפו – מצמיחה למיתון
1948 עד 1966

עם קום מדינת ישראל התחולל שינוי מרחבי, חברתי ותרבותי עמוק במרחב. באפריל 1950 הוכרזה העיר *תל אביב-יפו*. שטחה המוניציפלי של העיר הורחב בהדרגה והגיע לכ-50 אלף דונם, לאחר סיפוחם של יפו על כל שכונותיה, הכפרים הערביים[15], שטחי המושבה הגרמנית *שרונה*, שטחים ממזרח לאיילון ושטחים שמעבר לירקון[16]. כדי לתת מענה לגל העלייה הגדול של תחילת שנות ה-50, הוקמו שכונות חדשות מעבר לירקון, ממזרח לאיילון ובדרום העיר. (מרגלית, 2011; מרום, 2009).

פיתוח העיר כעיר ראשה שתהיה *"מרכז כלכלת האומה"* הותווה על בסיס תכנית אב כלל עירונית שהכין מתכנן הערים האמריקאי אהרון הורוביץ (1953). עקרונות התכנון היו: הקמת רובעי מגורים ושיכונים על אדמות הנפקדים שסופחו אל העיר; הריסת שכונות העוני בדרום העיר; פינוי מגורים מאזורי מסחר ותעשייה אל שכונות חדשות; צפיפות בנייה נמוכה למגורים וגבוהה לעסקים; פיתוח מרכז העסקים העירוני שהתגבש בצורה ספונטנית באזור אחוזת בית והרחבתו על שטחי חורבות מנשייה שנהרסה באותה תקופה. תפיסת התכנון של הורוביץ החריפה את הפער בין שכונות דרום העיר לשכונות הצפון, שכן לתפיסתו עירוב השימושים והצפיפות בשכונות הדרומיות של העיר (מרכז מסחרי, פלורנטין, נוה שאנן וכד') אינם מאפשרים תנאי מגורים נאותים (מרגלית, 2011). הפער ניכר ברמת המגורים, בשירותים, בתעסוקה, במוסדות החינוך והתרבות, במרכזי מסחר ובפיתוח עירוני. עולים חדשים ואוכלוסייה מעוטת יכולת נדחקו אל שכונות המצוקה בדרום העיר.

שנות החמישים והשישים, לאחר סיום מדיניות הצנע, התאפיינו בתנופת פיתוח. המשק העירוני צמח בשיעורים של כ-10% בשנה. תכניות מפורטות (תב"עות) נרחבות שאושרו עוד בשנות ה-40 מומשו, ורבות נוספות הוכנו בהתאמה לתוכנית האב של הורוביץ לעיר.

בשנת 1966 חל שנוי מגמה ושיעור הצמיחה הפך שלילי. הממשלה הפעילה מדיניות של ריסון כלכלי והמשק גלש לתקופת משבר. בתל אביב הורגש המיתון פחות מאשר במדינה כולה, אולם נרשמה עזיבה מסיבית של מפעלים ובעקבותיה שינוי במבנה התעסוקה העירוני (שביט וביגר, 2001ג). המיתון הכלכלי העמוק שהחל בשנת 1966 ופרוץ מלחמת ששת הימים מסכמים את תקופה זו [**שקופית 37** ➢].

מסחר במרכז העיר – השפעות מארה"ב

בשנותיה הראשונות, התאפיינה הכלכלה הישראלית בריכוזיות ובשליטה ממשלתית על הגורמים הכלכליים העיקריים. עם זאת, כבר בשנות ה-50 השתלבה ברקע הפעילות הכלכלית בארץ התפיסה התכנונית והמסחרית האמריקאית[17]. ה"אמריקניזציה" – הערצה למודרניזם, לעירוניות, לטכנולוגיה, לחידושים, לתנועה מהירה ולמחיקת ההיסטוריה - קיבלה תאוצה בשנות ה-60 בתל אביב והתפשטה ממנה אל הארץ כולה (קליין, 2011; מרום, 2009). ההיבטים ה"אמריקאים"

---

[15] סומיל, ג'מאסין ושייח' מואניס נכבשו בינואר 1948.
[16] לרבות השכונות ממזרח לאיילון: מונטפיורי, נחלת יצחק שהוקמו שנים רבות קודם לכן, ותל ברוך מצפון לירקון.
[17] נזכיר שאת תכנית האב העירונית הכין מתכנן הערים האמריקאי אהרון הורוביץ (1953)

שאומצו בפרקטיקת התכנון העירוני כללו בעיקר התייחסות לתנועה ולכבישים בעיר ובסביבותיה, ואת עיקרון חיסול משכנות העוני בדרום העיר. החידושים המסחריים בעיר תל אביב החלו להופיע בתום תקופת הצנע, ביוזמה של חברות פרטיות מקומיות שעסקו בהשקעות בתעשייה, במסחר ובנדל"ן. יזמים גדולים אלה היו חשופים או מעורבים בהשקעות הון בנדל"ן ובמסחר בשוק החופשי בארה"ב, ובעקבות כך החלו בגיור של טיפולוגיות מסחריות ודפוסי מסחר אל המרחב התל אביבי. הצלחתן של יוזמות אלה הובילה לשינוי גם בדפוסי החשיבה והפעולה של ארגוני צרכנות ישראליים, שהוקמו בארץ לפני קום המדינה.

בתקופה הנסקרת המשיך מרכז העיר להוות מוקד משיכה עיקרי למסחר קמעונאי כלל-עירוני ומטרופוליני, ומעמדו כמרכז מסחרי ופיננסי כלל-ארצי התחזק (שביט וביגר, 2001ג). רובעי מרכז העיר, שהתאפיינו בריכוז גדול של רחובות מסחריים ובמגוון רחב של היצע לצרכנים, היו המרחב בו התממשו החידושים המסחריים שחדרו בשנות ה-50 וה-60 לעיר ולישראל בכלל.

סופרמרקט – "גן עדן לקניות"

בשנות ה-50 התרחש מפנה בענף קמעונאות המזון, בישראל בכלל ובתל אביב בפרט, עם פתיחתו של השופרסל - הסופרמרקט הראשון בארץ (1958), ברחוב בן יהודה 79 בתל אביב, בשטח של כ-1,300 מ"ר [**שקופית 38** ➢]. השופרסל הביא לישראל את הבשורה האחרונה מאמריקה במכירת מוצרי מזון, בקונספט של רשת חנויות לממכר מוצרים כלליים במחירים נמוכים יותר, תוך התבססות על יתרון הגודל: גודלן של הרשתות והיקף המכירות שלהן מאפשרים להן לקנות מוצרים בעלויות טובות יותר מאלה של חנויות המכולת הפרטיות הקטנות. **החידוש** בא לידי ביטוי בגודל החנות, בשפע המוצרים, במגוון היצרנים והתמחור, ובשיטת השירות העצמי – הלקוח מתהלך בשטח החנות עם עגלת קניות ומלקט בעצמו את המוצרים מהמדפים[18]. בנוסף, הביא השופרסל גם חידושים מהותיים בחוויית הלקוח: שטח החנות היה ממוזג והושמעה בו מוסיקה קלה; שעות הפתיחה של החנות היו רציפות (לא הונהגה סגירה בשעות הצהריים, בדומה לחנויות המזון החנוניות); כמו כן, ניתן היה להזמין שליחות של המוצרים שנרכשו אל בית הלקוח.

פתיחת השופרסל, שהייתה מלווה בחשש מצד בעלי חנויות המכולת, הובילה לפתיחת חנויות סופרמרקט נוספות בעיר ובערים נוספות. העיתונות היומית עקבה אחר חשש זה ודיווחה בשנת 1961 כי הכניסה של חנויות הסופרמרקט לשוק המקומי לא פגעה בחנויות המכולת, ואלו האחרונות אף דאגו לשפר את השירות, המחיר והמגוון שלהן[19]. אולם בחלוף עשור התברר כי הסופרמרקטים גרמו לירידה של 37% במספר חנויות המזון בעיר (שביט וביגר, 2001ג).

מצרכנות מאוגדת לבתי כל-בו (L)

בשנות העשרים תפס תאוצה מסחר המאורגן על ידי אגודות קואופרטיביות יצרניות. בשנת 1929 נוסדה בתל אביב *'האגודה הצרכנית הקואופרטיבית'* אשר פתחה ארבע *צרכניות* - חנויות של האגודה השיתופית המוכרות לחברי האגודה בלבד, במתח רווחים נמוך, מצרכי מזון מתוצרת חקלאית עברית ומוצרים נוספים לשימוש ביתי. הצרכניות הראשונות נפתחו בשכונות פועלים

---

[18] באי"י פעלו רשתות מזון גם קודם לפתיחת השופרסל. בתקופת המנדט הבריטי פעלו ביישוב היהודי צרכניות לחברי ההסתדרות. בנוסף פעלה רשת ספיניס אשר סיפקה מצרכי מזון למשרתי הצבא הבריטי בשטחי המנדט ובכללם גם בארץ ישראל. כל אלו פעלו על פי חוקי המסחר המסורתי מבחינת יחסי מוכר-לקוח.

[19] 3.11.1961. הסופרמרקט מתאקלם בחברה הישראלית. *הארץ*

ובמעונות עובדים. היקף הפעילות הנמוך והתחרות הקשה אל מול החנויות בעיר היו לגורמים שמנעו את המשך הפיתוח של רשת חנויות זו.

בשנת 1947 הקים "המשביר המרכזי", הזרוע הקמעונאית של ההסתדרות, את רשת חנויות "המשביר לצרכן" לממכר קמעונאי, במטרה ליצור חנויות כל-בו נוחות ומודרניות. כבר בראשית הדרך הוסכם שהרשת תפנה לכל מגוון הקהלים, אולם חברים השותפים באגודות צרכניות שהיו מאוגדות כבעלות מניות במשביר המרכזי יזכו להנחות.

בשנת 1949 נפתח סניף המשביר לצרכן ביפו (בית סיקסיק - רזיאל 4 יפו), ובשנת 1959 נפתח סניף הדגל של "המשביר לצרכן" בכיכר דיזנגוף (2,000 מ"ר) שהפך לאחד מסמלי תרבות הצריכה בעיר. פתיחתו של המשביר לצרכן השפיעה על בתי הכל-בו הקטנים, דוגמת אקמן, שלא שרדו לאחר הופעתו [**שקופית 39** ⮜].

מרכז לתיירות ומסחר

המסחר ברחוב בן יהודה קיבל חיזוק בשנות ה-60 לאור שיקום טיילת החוף של תל אביב, שהייתה לחצר האחורית והמוזנחת של העיר. תהליך טיהור הים משפכים הסתיים והחוף חזר לתפקד כמרחב ציבורי פתוח לבילוי ולפנאי. במסגרת זו פונתה שכונת מחלול ב' ולאורך החוף החלו להיבנות בתי מלון יוקרתיים. מרכז התיירות התרחב לאורך רחובות הירקון ובן יהודה, מאלנבי ועד לצפון הישן. על רקע זה הניע היזם אריה פילץ את הקמתו של "מרכז לתיירות ומסחר" ברחוב בן יהודה 32 (לימים "בית אל על")[20]. בשנת 1963 נחנך המבנה – מגדל משרדים בן 12 קומות בשטח בנוי של כ-12,000 מ"ר הכולל פסאז' מסחרי בקומת הרחוב. הפרויקט, בתכנונם של כרמי-מלצר-כרמי, היה למגדל המשרדים ("מגרד השחקים") הראשון שנבנה בתל אביב [**שקופית 40** ⮜].

הבניין קיבל את שמו העממי "בית אל על" לאור העובדה שהתמקם בו המשרד הראשי של חברת התעופה 'אל על' בישראל, ושכן בו עד לפינוי הנכס בשנת 2013. חברות תיירות ישראליות ובינלאומיות שכרו בו שטחים נרחבים, ונפתחה בו גם חנות דגל של מותג האופנה הישראלי "משכית".

בית אל על הוא מבנה ברוטליסטי פורץ דרך מבחינה אורבנית וטכנולוגית. הפרויקט הוא Landmark אדריכלי בעל בולטות בנוף העירוני. שימושי הקרקע תוכננו בהפרדה: מסחר המתפרש על שתי קומות מסד, המהוות פלטפורמה לבינוי חריג-גובה עבור שטחי משרדים. בבניין הוטמעו תקנים חדשים של תאורה, מעליות ומערכות מיזוג, לצד טכנולוגיות בנייה מתועשות ושלד מבטון חשוף. מיקומו של הפרויקט במגרש פינתי הוליד את צורתו המעוגלת של הבניין, והביא לפתרון של רחוב פנימי (פסאז') בתוך הבניין, כהרחבה של ציר הפעילות העירוני (כרמי, 2001).

בית כל-בו (XL)

מגמה נוספת שאפיינה את מרכז העיר בשני העשורים הללו היא ההגדלה המשמעותית בהיקף המשרדים בעיר. כמעט שני שלישים מהמסחר הסיטונאי בישראל, וכ-60% מסך העסקים בענף השירותים העסקיים והתיירותיים, התנהלו בתל אביב[21]. לכך הייתה השלכה מרחבית: רחוב אלנבי,

---

[20] פילץ יזם גם פרויקטים מסחריים נוספים כגון: פסאז' ברחוב אלנבי 94; פסאז' בדיזנגוף פינת פרישמן, דיזנגוף סנטר, התחנה המרכזית החדשה, בית הדר דפנה ברחוב שאול המלך ועוד.

[21] בנקים, ביטוח, שירותים משפטיים ועריכת דין, ראיית חשבון והנהלת חשבונות, פרסום, יחסי ציבור, הנדסה ואדריכלות.

שהיה רחוב המסחר הראשי של העיר בשנות ה-50, התרוקן כמעט לחלוטין מדייריו ואת מקומם תפסו עסקים סיטונאיים שהשתכנו בדירות מגורים. הפריחה של שוק המשרדים הביאה אל העיר השפעות נוספות מהתרבות האמריקאית. דוגמא בולטת לכך היא הקמתו של "מגדל שלום מאיר" - גורד שחקים "הגבוה ביותר במזרח התיכון" בן 34 קומות (1965)[22], שנועד לתת מענה לביקוש הגובר למשרדים [**שקופית 41** ⮜].

האחים מאיר, שפעילותם העסקית כללה גם מעורבות בפרויקטי נדל"ן בארה"ב, ראו במודל גורד השחקים האמריקאי פתרון מסחרי-ארכיטקטוני יעיל ופשוט למימוש (קליין, 2011). הפרויקט, בתכנון האדריכלים יצחק פרלשטיין, גדעון זיו ומאיר לוי, כלל שלוש קומות מסד מסחריות המגשרות מעל המשך רחוב הרצל, ומעליהן 31 קומות משרדים. במגדל שלום הוכנסו שכלולים רבים: חניה תת קרקעית לכ-1,000 כלי רכב; מעליות מהירות; דרגנועים ומערכות מיזוג יעילות במיוחד.

בשטחי המסחר נפתחה חנות הכל-בו הגדולה ביותר במזרח התיכון "כל-בו שלום" - מרכז קניות בשטח של כ-2,500 מ"ר בשלוש קומות, בו פעלו בהשראת התרבות האמריקנית גם מוזיאון שעווה ומתקני שעשועים. הדרגנוע הראשון בישראל הוביל את הקונים בין הקומות השונות של החנות הענקית.

מסחר ביפו

עם כיבוש יפו (13.5.1948) נקטע תהליך העיור והפיתוח של העיר. התושבים הערבים נדחקו לשכונת עג'מי וחופש התנועה והקניין שלהם הוגבל על בסיס "תקנות לשעת חירום"[23]. השלטון הצבאי בוטל ביוני 1949 ויפו הפכה ליחידה אדמיניסטרטיבית של תל אביב. בשנת 1950 סופחה יפו רשמית לתל אביב, והפכה מעיר היסטורית לפרבר של העיר (רובע 7). בשני העשורים העוקבים חלו תמורות מרחיקות לכת בשטחים המבונים שלה.

שכונות המגורים התוססות החלו תהליך מהיר של דעיכה כלכלית ופיסית. את מקומם של התושבים הערבים הנפקדים תפסו מהגרים יהודים, והמרחב עבר ייהוד מהיר. דוגמה מייצגת היא קהילה שוקקת של סוחרים זעירים ובעלי מלאכה, בעיקר מקרב עולי בולגריה, שהתיישבו בשדרות ירושלים. הבולגרים הפיחו בשדרה, אותה כינו "סופיה הקטנה", חיי תרבות, מסחר ופוליטיקה קהילתית חדשה ושונה. השינוי באוכלוסייה הביא להיווצרותו של מסחר מגוון, בעיקר בתחום המסעדות ובתי הקפה, ולהתפתחות מוסדות ייחודיים של תרבות מקומית. בתקופה זו החלה גם פריחתם של קיוסקים.

<u>העיר העתיקה: מרחב תיירות ומסחר - קריית אומנים</u>

"השטח הגדול" ביפו העתיקה (או הקסבה של יפו) הוא כינוי לשטח הרובע הנוצרי (חארת' אל נצארה), המשתרע על כ-130 דונם והיה מוקף חומה עד למחצית השנייה של המאה ה-19. שטח זה היה הגלעין הטרום-קולוניאלי של העיר, נוף עירוני בדגם מסורתי של בתים ומערך סמטאות צרות ועקלקלות. רקמה בנויה זו נהרסה בשני שלבים: השלב הראשון בתקופה המנדטורית (1936) במסגרת מבצע צבאי בריטי ("מבצע עוגן"); והשלב השני בתחילת שנות ה-50 במסגרתו נהרסו

[22] מגדל שלום מאיר החזיק בתואר "המגדל הגבוה ביותר באסיה" עד לשנת 1968.
[23] לאחר קום המדינה מנתה אוכלוסיית יפו פחות מ-5,000 תושבים (לעומת כ-75,000 בשנת 1947).

מבנים לא מאוכלסים בהוראת ממשלת ישראל. הכינוי האנונימי "השטח הגדול" דבק בו לאור ההרס הנרחב. שטח זה הפך לחצר האחורית של תל אביב, מרחב בו התרכזה פעילות פשע, זנות וסמים.

באמצע שנות ה-50 עצרה עיריית תל אביב את ההרס והחליטה לקדם תוכנית אסטרטגית שתדביר את הפשע ותהפוך את "השטח הגדול" החרב לרובע אומנים אקזוטי הנשען על שרידי הארכיטקטורה המסורתית. השטח תוכנן על פי דיסציפלינת השימור במתכונתה האירופאית ששאפה להשיג שלמות סגנונית ולשמש מוזיאון באוויר הפתוח (קליין, 2011 ; מרום, 2009). בשנת 1961 נמסר השטח לידי "החברה לפיתוח יפו העתיקה"- תאגיד משותף לעיריית תל אביב-יפו, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות. אושרה תכנית מפורטת מס' 606 שהגדירה חלק גדול מהמרחב כ"שמורה ארכיטקטונית" וייעדה אותו למרכז לתיירות, אומנות ובילוי, בשילוב מגורים המיועדים לאמנים בלבד. בנוסף ייעדה התוכנית את השטח המבונה לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית. המרחב פונה מדייריו (בעיקר פליטים יהודים), והמבנים ההיסטוריים שנותרו שוקמו תוך שמירה על אופיים האוריינטלי. ההערכה היא שבמתחם העיר העתיקה קיימות כ-200 יחידות דיור וכ-90 יחידות המשמשות למסחר (בעיקר חנויות למזכרות וגלריות לאומנות) וכן חללי סטודיו לאמנים ויוצרים (יעקובסון, 2009 ; פז, 1998) [**שקופית 42** ➢].

חידוש מתחם העיר העתיקה של יפו והפיכתו לרובע אומנים הוא דוגמא מייצגת להתפתחות תודעת השימור האדריכלי של חטיבות אורבניות שלמות. מגמה תכנונית זו נועדה לחבר בין הערכים הארכיטקטוניים האקזוטיים של העיר העתיקה לבין הרצון ליצור מוקד כלכלי משמעותי הנשען על תיירות. התכנים החדשים שנוצקו למרחב לא הותירו זכר למסחר ולתרבות המסורתיים שאפיינו את יפו העתיקה לאורך ההיסטוריה רבת השנים שלה [**שקופית 43** ➢].

מסחר בתפזורת: רובע 4 – הרובע החדש

רובע 4 או "הצפון החדש", אשר במרכזו נמצאת כיכר המדינה, הוא רובע מגורים התחום בין הרחובות בני דן בצפון, אבן גבירול במערב, נתיבי איילון ודרך נמיר במזרח ורחוב שאול המלך בדרום[24] [**שקופית 44** ➢]. בתחום שטח הרובע שכנו הכפרים הערביים סומייל וג'מאסין אל ע'רבי. הרובע נבנה לאחר קום המדינה, על בסיס תוכניות שאושרו בשנות ה-40 של המאה ה-20, המתוות רקמה עירונית לפי עקרונות שכונות עיר גנים בהשראת תכנית גדס, בבינוי מרווח ביחס לשאר רובעי העיר המאוכלסים. תכניות אלה משקפות באופן מובהק את תפיסת האיזור (zoning) תוך יצירת הפרדה בין אזורי מגורים לבין אזורי מסחר, תעסוקה ופנאי.

השכונות החדשות שהוקמו ברובע 4 ובפריפריה העירונית נבדלו משכונות מרכז העיר באופי המורפולוגי, בהרכב החברתי-כלכלי ובמתן המענה לצרכי מסחר ולאפשרויות התעסוקה. המסחר בתחומי הרובע הוא תוצאה של הליכי תכנון סטטוטוריים מפורטים על ידי העירייה, בדגם מרחבי חדש וייחודי בעיר – **מסחר בתפזורת** – **דגם של פיזור מרחבי** שאינו כולל צירי מסחר פנים-רובעיים בכלל, כפי שיוסבר בהמשך.

<u>תכנון מפורט לפריסת המסחר</u>

---

[24] רובע 4 אינו הומוגני מבחינת טיפולוגיות המגורים. בתחומו קיימים גם שיכונים (בבלי) ושכונות המתאפיינות בבנייה נמוכה ("שיכון הקצינים" ושיכון צמרת), וכן מתחמים בבנייה חריגת-גובה שאושרה במהלך השנים בתכניות נקודתיות.

המסחר ברובע 4 הותווה סטטוטורית בשלושה מהלכים:

1. **התכניות הראשיות** (קנ"מ 1:5,000)

א. **תא/50** הגדירה ייעודי קרקע ושימושים מותרים[25]. רוב שטח הרובע הוא בייעוד מגורים, בחלוקה לשלוש קטגוריות: אזור דירות 1; אזור דירות 2; ואזור דירות 3. לכל אזור מפורטת רשימת עסקים מותרת, בדומה לתכניות גדס ותא/44 **[ראו נספח]**. התוכנית מדגישה כי הקמת עסקים באזורי המגורים היא אינה זכות מוקנית, אלא מחויבת בקבלת הסכמה מהועדה המקומית, במסגרתה ייקבע מיקום המסחר. בתחום התוכנית סומן אזור אחד בלבד בייעוד קרקע מסחרי - חזית מסחרית סביב כיכר המדינה משני צדי הרחוב[26] **[שקופית 45 ➢]**.

ב. **תכנית G** (אושרה 1964) אשר חלה על האזור הדרום מזרחי של רובע 4, שבמרכזו נמצא כיום מתחם בית החולים איכילוב. אזור זה היה חלק מהאדמות החקלאיות של המושבה הטמפלרית שרונה וסופח לעיר ערב קום המדינה. שטחי רובע 4 בתכנית G מיועדים ברובם *ל"בניינים בעלי אופי ציבורי"* ולמגורים (התוכנית מסדירה בדיעבד שיכונים ציבוריים שבנייתם החלה ערב קום המדינה). במרחב זה לא סומנו חזיתות מסחריות כלל.

2. **התוכניות המפורטות** (קנ"מ 1:2,500) – שלוש התוכניות A, B, D-C של תל אביב אושרו בתחילת שנות ה-40. כל אחת מהן מפרטת רביע של הרובע שמרכזו בכיכר המדינה: תכנית A – החלק הדרום מערבי; תכנית B – החלק הצפון מערבי; תכנית D-C לחלק הצפון מזרחי והצפון מערבי בהתאמה. בתכנית B מסומנת "חזית מסחרית" בשני מבננים ספציפיים[27]. בשאר הרובע לא הורחבו שטחי המסחר **[שקופית 46 ➢]**.

3. **תכניות לקביעת חזית מסחרית** (קנ"מ 1:1,250) – שלוש תכניות שאושרו בתחילת שנות ה-60 כתיקון לתכניות המפורטות ובהתאמה אליהן: תכנית 568 לרביע B; תכנית 569 לרביעים D-C; ותכנית 570 לרביע A. מטרת התוכניות היא "לקבוע אתרים לבניינים עם חנויות לפי סוגיהן". מיקום העסקים עוגן בתשריט התוכנית ברזולוציה של מגרש, והוא מחייב את המגרשים המסומנים לתכנן מסחר בקומת הקרקע בבניין מגורים **[שקופית 47 ➢]**.

התכניות, החלות גם כיום, מגדירות ארבעה מצבים של מסחר בקומת הקרקע:

א. חזית מסחרית	כל השטח הבנוי בקומת הקרקע מיועד לחנויות, בצורה רציפה; **סומנה רק באבן גבירול ובחלקו המזרחי של רחוב יהודה המכבי.**
ב. חזית מסחרית **א**	חזית מסחרית שבה אחת החנויות מיועדת למכולת וירקות; לא ניתן להחליף שימוש של חנות מכולת אלא אם יוכח שנותרה חנות מכולת באותו המקום.
ג. חזית מסחרית **ב**	פוליגון המכיל קבוצת מגרשים, בהם הבניין הראשון שייבנה יחויב בחזית מסחרית **א**, ולבאים אחריו לא תידרש חזית מסחרית כלל; קטגוריה זו שימשה לאזורים שלא היו מבונים בעת אישור התכניות.

---

[25] שטח התוכנית (הקו הכחול) מפוצל לשלושה פוליגונים שונים. שטח אדמות שרונה לא נכלל בתכנית.
[26] בפועל הבניינים בדופן הפנימית של הכיכר מעולם לא נבנו.
[27] מבנן ברחוב יעקב מוזר ואחד נוסף ברחוב שלומציון המלכה; בתכנית A ובתכנית D-C - אין חזית מסחרית.

ד. <u>חנות בודדת</u> חנות שאושרה או תאושר בעתיד בבניין שאין בו דרישה לחזית מסחרית.

התוכניות קובעות כי רוחב חנות לא יקטן מ-4 מ', שטח חנות לא יקטן מ-24 מ"ר, ובחזית מסחרית תסודר קולונדה ברוחב של 4 מ' לפחות [**<u>שקופית 48</u>** ➢].

רשימת העסקים המותרים מפורטת בתוכנית והיא כוללת: חנויות מזון לסוגיהן; סדקית ותפירה; סיגריות וטבק; מכשירי כתיבה, ספרים ועיתונים; בתי מרקחת; מספרות ומכוני יופי; מסעדות ובתי קפה (בלי מוסיקה); בנקים; סנדלרים; מכבסות; ושרברבים. ברחוב אבן גבירול בלבד רשימת השימושים מעבר לנזכר כוללת גם חנויות נעלים, חייטים ותופרות (כך!) כלי בית וחנויות צילום.

<u>מסחר "בתפזורת"</u>

פריסת המסחר ברובע 4 מציגה דגם חדש של פריסת שימושי קרקע: **דגם של פיזור מרחבי** שאינו כולל צירי מסחר פנים-רובעיים בכלל. בכל שטח הרובע לא סומנו צירי מסחר (<u>גם</u> לא לאורך הרחובות הראשיים), ולא יועד שטח לשוק או למסחר בקנה מידה רובעי. יוצאי דופן הם כיכר המדינה, רחוב אבן גבירול וחלק מרחוב יהודה המכבי, בהם קיים דגם רציף של מסחר בבינוי צמוד דופן (קיר צד משותף). המענה לצרכי המסחר ברמת השכונה ניתן בעיקר על ידי הבטחת קיומן של חנויות מכולת וירקות. פוטנציאל כוח הקנייה של תושבי רובע 4, שמימושו לא התאפשר בתחומי השכונה, תרם לצמיחה נוספת של המסחר במרכז העיר. הנהנים העיקריים ממצב זה היו בעלי העסקים ברחוב אבן גבירול, ובסביבות רחובות בזל ובן יהודה, שנתנו מענה לצרכי המסחר הרחבים יותר של תושבי הרובע.

בראייה היסטורית ניתן לזהות את האזור הדרום מזרחי של רובע 4, שבמרכזו נמצא כיום מתחם בית החולים איכילוב, כחריג. השינוי המשמעותי באופי המסחר באזור זה התחולל בראשית שנות ה-2000, עם הקמתו של מרכז ויצמן, עליו נרחיב בפרק הבא.

יוזמות עירוניות במסחר – רובע 6

רובע 6 הוא הקטן מבין רובעי העיר בשטחו, הוא דליל באוכלוסייה, ובתחומו נמצאת "הקרייה" – הלב ההיסטורי של המושבה הטמפלרית שרונה. גבולותיו: שד' שאול המלך בצפון; נחל איילון במזרח; אבן גבירול ויהודה הלוי במערב; רחוב הרכבת בדרום. דרך מנחם בגין, שעוברת בתוואי הדרך ההיסטורית מיפו לשכם, חוצה את הרובע לשניים. השטחים מצפון לדרך מנחם בגין השתייכו לשרונה (נרכשו בשנת 1945) ואילו השטחים מדרום לה היו שייכים ברובם לנדבן מונטפיורי ועליהם הוקמה במחצית השנייה של המאה ה-20 שכונת מונטפיורי. לאחר קום המדינה החליטה הממשלה לשנות את שמה של המושבה הטמפלרית לקרייה הממשלתית ("הקרייה"), והתמקמה בבתי הטמפלרים, אשר שימשו מרכז זמני למוסדות ולסמלי הריבונות הישראלית.

התכנון הסטטוטורי הראשי לרובע 6 נערך בהלימה לקניין של שתי חטיבות הקרקע: תוכנית G חלה על השטחים העוטפים את "הקרייה", ובחלק הדרומי חלה תא/50[28]. שתי התוכניות מתוות קו

[28] הקו הכחול של תכנית תא/50 כולל שלושה פוליגונים. חלק הצפוני הוא מרבית השטח של רובע 4 ("הצפון החדש") והחלק הדרומי כולל את אדמות שכונת מונטיפיורי. החלק הדרומי של תא/50 נושק לגבולות תכנית תא/44 (שאושרה באותה התקופה) ומשלים רצף מרחבי בין שתי התכניות.

תכנוני דומה: רוב השטח הכלוא בין דרך בגין, נחל איילון ומסילת הברזל יועד לתעשייה. הן יצרו רצף טריטוריאלי-סטטוטורי עם תכנית 44, שהשלים רצועת חרושת מנחלת יצחק בצפון ועד נווה שאנן בדרום. שכונות מגורים היסטוריות במרחב זה (נחלת יצחק, מונטיפיורי, נווה שאנן) סומנו בייעוד "אזור תעשייה" בו ניתן להפעיל בתי מלאכה, בתי חרושת, מחסנים, סדנאות, מוסכים ושימושים נוספים מרעישים ומזהמים. בתכנית 50 סומנה הליבה ההיסטורית של שכונת מונטיפיורי בייעוד "אזור לבנייה מחדש". התוכנית קובעת חזיתות מסחריות לאורך דרך פ"ת ושדרות יהודית, והבניינים החדשים נהגו בה כבניינים מסחריים (קומת קרקע מסחרית ומגורים בקומות העליונות) עם רשימת עסקים מורחבת ביחס לאזורי המגורים, הכוללת גם אירוח, בילוי ומלאכות. לאורך השנים אושרו תוכניות רבות נוספות לשכונת מונטיפיורי (673, 1602, 1043א ואחרות) אשר מסדירות את שימושי המגורים והתעסוקה. תכנית G קובעת בנוסף ייעוד קרקע "שוק סיטונאי" (אזור מסחרי מיוחד) למשולש הקרקעות שבין הרחובות החשמונאים, קרליבך ובגין, מתחם גבעון ושכונת ספר.

השוק הסיטונאי

בתחילת שנות ה-50 עבר השוק הסיטונאי מרחוב העלייה למתחם החדש ברחובות קרליבך-החשמונאים-בגין. את השוק הקימה חברת 'השוק הסיטונאי בע"מ' שהייתה בבעלות של חברת תנובה (60%) וסיטונאים פרטיים, על קרקע שהוחכרה מעיריית תל אביב. השוק שירת את מחוז תל אביב רבתי, ועל פי ההערכות כשישית מכלל הצריכה של פירות וירקות בארץ- נרכשה בו. לאורך השנים הפך אזור השוק למטרד תברואתי ותנועתי כבד. בשנת 1997 התקבלה החלטת ממשלה על פינוי השוק, והמסחר בשוק נפסק סופית בשנת 2006. השטח יועד למגורים - כיום שכונת גבעון החדשה - קניון TLV ופרויקט גינדי TLV. כל מבני השוק נהרסו.

מתחם גבעון

מרחב מסחר ומשרדים שנבנה ביוזמת עיריית תל אביב בשנות החמישים, כשהמבנים בו הוחכרו לצרכי עסקים בלבד לתקופה של 75 שנה. הבינוי במתחם כולל חזית מסחרית בחזיתות הפונות אל הרחובות החשמונאים, קרליבך והארבעה, והוא מקיף חצר פנימית. בשנת 2015 השלימה העירייה פרויקט של חניון תת קרקעי ל-1,000 מכונית בשטח החצר הפנימית. החצר עוצבה כ"פיאצה" ובתי העסק חויבו להפנות אליה חזית מסחרית נוספת.

מרכזי מסחר בשכונות ובשיכונים

עם קום המדינה סופחו שטחי הכפרים הערביים לעיר, והוחל בהקצאת קרקעות לצרכי בנייה ציבורית. על פי תכנית הורוביץ, השטחים בעבר הירקון נועדו להיבדל משאר חלקי העיר בצפיפות המגורים ובאיכותם (5 בתי אב לדונם לעומת 16 בממוצע בשאר חלקי העיר). רובם המכריע של מעוטי היכולת (עולים, פליטים ומשפחות מצוקה) שהגיעו לתל אביב שוכנו בדיור ציבורי על ידי גופי הממשלה ביפו, בשטחים הערביים לשעבר[29]. פרברי עבר הירקון יועדו לעולים ותיקים, אנשי צבא, בעלי מקצועות מאוגדים, חברי הסתדרות והתארגנויות אחרות. בדרך זו יצר התכנון העירוני

[29] דיור ציבורי: דירות זמינות, שהוקמו או נרכשו לצורך השכרה לאוכלוסיית מעוטי יכולת שאין באפשרותה לשלם שכר דירה, המכסה את מלוא עלות הדיור.

פוליטיקת פיתוח של הפרדה גיאוגרפית בין שכבות אוכלוסייה, ומיסד את ההיררכיה החברתית של העיר (מרום, 2009).

בחלק זה תוצג סקירה של היבטי המסחר במרחבי המגורים החדשים, שהוקמו בתקופה שבין קום המדינה ועד לשנת 1966, לפי רובעי העיר. הסקירה מבחינה בין שני סוגים של מרחבי מגורים:
[**שקופית 49** ➢]

1. **שכונה** במחקר זה היא מושג שנועד לתאר מרחב מגורים עירוני **שהוקם בהתאגדות פרטית**. לאור זאת לשכונה מאפיינים חברתיים, תכנוניים וגאוגרפיים המייחדים אותה. השכונות אליהן אנו מתייחסים הן אזור גיאוגרפי מוגדר שהתפתח כתוצאה של תכנון יזום על ידי קבוצות של בעלי עניין, קואופרטיבים או מעסיקים. זאת, בכדי לתת מענה לביקושי מגורים לאוכלוסייה ספציפית החברה בהם, לרוב בעלת אמצעים ביחס לשאר האוכלוסייה. בתקופה האמורה הוקמו השכונות בפרברי צפון העיר. הבנייה בשכונות התבססה על דגם של בתים פרטיים או דו משפחתיים.
2. **שיכון** במחקר זה הוא מושג שנועד לתאר את **שיכוני הבנייה הציבורית שהוקמו על ידי גורמים ממלכתיים, כדוגמת משרד השיכון, הסוכנות היהודית, משרד הביטחון וכד'.** השיכונים תוכננו ברובם על ידי חברות עירוניות ממשלתיות לפיתוח ולשיקום, ובשלב מאוחר יותר התכנון הופרט והועבר לידי צוותי מתכננים פרטיים.

מסחר בשכונות

בתחום השכונות, ככלל, לא ניתן מענה לצרכי מסחר יום-יומי למעט צרכנייה (במקרים בודדים)- מצב שנמשך עד ליום זה. מרכזים מסחריים שסומנו בתוכניות לא הוקמו בפועל, ותושבי השכונות נאלצו, באותן שנים, לצאת מתחומן בכדי להצטייד במוצרים יומיומיים. מגמה זו באה לידי ביטוי בשכונות שהוקמו ברובעי עבר הירקון:

רובע 1

אפקה, שכונת וילות שנבנתה במחצית השנייה של שנות ה-50 ביוזמת אגודה פרטית עבור יוצאי ארגון ההגנה. בתחום השכונה לא היה מסחר כלל, למעט צרכנייה אחת, ותושבי השכונה נסמכו בשנים הראשונות על המסחר של מרכז ברודצקי ברמת אביב א'. בתכנית תא/256 (משנת 1952) סומן מרכז מסחרי שכונתי ברחוב רוזאניס, בו הוקם בשנים מאוחרות יותר מבנה תעסוקה.

רובע 2

רמת החַיָל, **צהלה** ו**שיכון דן** (יד המעביר) הן שכונות וילות (בתים פרטיים ודו משפחתיים) שהוקמו על ידי אגודות פרטיות[30]. בשלוש השכונות הללו לא היה מענה לצרכי מסחר למעט צרכנייה שכונתית. בצהלה פעל סניף שק"ם עד לשנת 1954 (בלסלב, 2013).

[30] רמת החיל הוקמה על ידי משרד הביטחון עבור חיילים משוחררים, נכי צה"ל ומשפחות שכולות. צהלה הוקמה על ידי צה"ל עבור בכירי הצבא ואנשי קבע. שיכון דן הוקם על ידי חברי קואופרטיב האוטובוסים 'המעביר'.

תל ברוך (הישנה/ "שכונת הבולגרים") הייתה לשכונה הראשונה בעבר הירקון[31]. ראשיתה בסוף שנות ה-40 (תל ברוך א') אך מרבית הפיתוח, מצפון לדרך קק"ל, התרחש בשנות ה-50 (תל ברוך ב'). הבינוי בשכונה התאפיין בבתים דו-משפחתיים, קטנים בשטחם ואחידים בצורתם. בתחילת דרכה פעלו בשכונה צרכנייה ושני בתי קפה (רכט, 2012). בתכנית תא/256 (משנת 1952) סומנו מרכזים מסחריים בשני מוקדים בשכונה: ברחוב אוגרית פינת רפידים, ובשצ"פ בקצה רחוב שניר פינת רפידים. בשני המוקדים הללו לא קיים מסחר כיום. גם בשנות ה-70 סומן בתכנית 3/07/3 שטח של כ-3 דונם בייעוד "אזור מסחרי עירוני" שלא נבנה (רח' מיזאן וקהילת סופיה).

מרכזי מסחר בשיכונים

ככלל, התכנון של השיכונים הציבוריים הציע צפיפות מגורים נמוכה בשכונות מוריקות, ומענה פנים-שכונתי לצרכי היום-יום גם ברמה המסחרית. בשיכונים שהוקמו בתל אביב ניתן מענה לצרכי מסחר, תוך הישענות על תפיסת האיזור (zoning) - הפרדה קפדנית בין שימושי קרקע, אם כי המענה אינו אחיד בהיקפו ובמהותו.

בחינת היבטי המסחר בשיכונים נעשתה באמצעות בדיקת מסמכי התכנון (התוכניות) והשוואת ההקצאות בתכנון למצב בפועל (סקר שדה דיגיטלי). בכל התוכניות שנבחנו נמצא דפוס תכנון עקרוני כמענה לצרכי המסחר של תושבי השיכון - **מרכז מסחרי -** מוקד קנייה יומיומית עבור תושבי המקום. מעבר לצורך הבסיסי, המרכזים המסחריים מילאו תפקיד חשוב בגיבוש חיי החברה והזהות הקהילתית. השירותים המסחריים בשיכונים תוכננו על פי רוב תוך שימוש בשתי טיפולוגיות עיקריות:

1. **מרכז מסחרי**
   א. **<u>קהילתי</u>**: מבנה ובו כמה עשרות חנויות, ובסביבתו מבנים נוספים שסיפקו שירותים קהילתיים או תרבותיים נוספים כגון ספרייה, בית קולנוע וכד'. ייעוד הקרקע בתכנית היה "אזור מסחרי" (סומן בגוון אפור בתוכניות). לרוב, המרכז המסחרי שהוקם היה בן קומה אחת, והחזית המסחרית עוצבה עם קולונדה קדמית, אשר פנתה לרחוב הראשי או לשטח ציבורי פתוח.
   ב. **<u>שכונתי</u>**: מבנה ובו מעל עשר חנויות. ייעוד הקרקע בתכנית היה "אזור מסחרי".
   ג. **<u>קטן</u>**: מבנה ובו עד כ-10 חנויות במבנה בן קומה אחת. גם כאן, ייעוד הקרקע בתכנית היה "אזור מסחרי" והחזית המסחרית עוצבה עם קולונדה קדמית.
2. **קומת קרקע מסחרית בבניין מגורים**: בניין מגורים אשר קומת הקרקע שלו מכילה חנויות. ייעוד הקרקע בתכנית היה "אזור מגורים" עם חזית מסחרית (סומן בתכנית באמצעות פס סגול). על פי רוב, קומת קרקע מסחרית תוכננה במבננים הקיצוניים של השיכון. החזית המסחרית פנתה לרחוב הראשי או לשטח ציבורי פתוח.

בחלק זה תוצג סקירה של המסחר בשיכונים שהוקמו בתקופה שבין קום המדינה ועד לשנת 1966, לפי רובעי העיר. בסוף הסקירה יוצגו מסקנות לגבי תמהיל הטיפולוגיות המסחריות בשכונות השונות.

---

[31] הוקמה ביוזמת "אגודת קופת עליה שליד התאחדות עולי בולגריה".

רובע 1

רמת אביב א' הוקמה ביוזמת מפעל השיכון העממי של אגף השיכון, על בסיס תכנון מתארי של האדריכלים יצחק פרלשטיין ורוברט בנט (אשר זכו עליו בפרס רוקח, 1958). השכונה תוכננה כיחידה "אוטרקית" הכוללת מגורים, מסחר, תחבורה וגנים בשטח של 700 דונם בקירוב. התוכנית שיצרו הייתה ייחודית לעומת שיכוני עבר הירקון האחרים, שכן מראשיתה נבנו בה גם מרכז שכונתי, מרכזי משנה ומבני ציבור בקני מידה שונים (בלסלב, 2013, רונאל, 2018):

- **מרכז מסחרי קהילתי בלב השכונה – מרכז ברודצקי**: המרכז המסחרי הגדול הוא חלק אינהרנטי מאשכול שטחי הציבור המרכזי והחשוב בשכונה. לבניין, המכיל כמה עשרות חנויות ובית קולנוע, תכנית בצורת האות "ת" הפוכה הכולאת חצר פנימית אינטימית. הוא בן קומה אחת ומלווה בקולונדה כלפי רחוב ברודצקי. מצדו המערבי של המבנה המסחרי הוקם סניף דואר, ובדופן המזרחית בניין נוסף ששימש מרכז של קופת חולים כללית והפנה חנויות כלפי המרחב הציבורי [**שקופית 50** ➢].
- **מרכזי מסחר קטנים ברחובות ההיקפיים**: מבני מסחר קטנים בני קומה אחת, ובהם 5-6 חנויות, נבנו במרכז אשכולות מגורים נבחרים כחלק מהפרוגרמה של הקמת השכונה. המרכזים ברחוב כפר יונה וברחוב שמעוני פעילים עד היום[32]. ידוע על מרכז נוסף שהיה ברחוב הרטגלס ונהרס לטובת מבנה אחר [**שקופית 51** ➢].

שכונת רמת אביב א' חריגה ביחס לשאר שיכוני העיר בשלושה היבטים: האחד - בתכנית סומן גם מרכז מסחרי "אזורי" בשולי השכונה (רח' איינשטיין) שנועד לתת מענה לצרכי מסחר "אזוריים" בהיקף גדול יותר. מרכז זה הוקם בפועל כמה עשרות שנים לאחר אכלוס השכונה - כיום קניון רמת אביב[33]; השני - לאורך טבעת הכבישים המרכזית הוקמו מספר קיוסקים; השלישי - בחלק מבנייני השיכון שהוקמו בשכונה בשנות ה-60 שולבו חנויות בקומת העמודים (לדוג' בניין ברחוב צמחי היהודים 13).

רמת אביב ב' (נווה אביבים) נבנתה בסוף שנות ה-50. הבנייה של השכונה לא הייתה רציפה, והמסה הקריטית של המבנים הוקמה רק לאחר מלחמת יום הכיפורים. ראשית השכונה עם הקמת "שיכון לדוגמא" הנושק לרמת אביב א', מצדו השני של רחוב איינשטיין (פלג, 2015). תכנית 660 (1965) ייעדה שתי חטיבות קרקע בתחום השכונה עבור מרכזים מסחריים, וסימנה מספר מצומצם של בניינים בהם נדרשה חזית מסחרית (חלקם סומנו בדיעבד, שכן הבניינים כבר היו קיימים בעת אישור התוכנית). בשכונה:

- **שני מרכזי מסחר שכונתיים** - מרכז טאגור ("בית מילמן") (שטח החלקה כ-6 דונם, תכנית 776), ומרכז אופנהיימר (שטח החלקה כ-12 דונם, תכנית 777). מרכזים אלו נבנו בפועל באמצע שנות ה-70. בכל אחד מהם עשרות חנויות, סופרמרקטים, מסעדות ובנקים/ דואר.
- **קומת קרקע מסחרית במבנני מגורים**: בתחום "שיכון לדוגמא" קיימים מקבצי חנויות בקומת הקרקע של בנייני מגורים (ברחוב איינשטיין פינת בארת; וברחוב ברגסון פינת אנדרמן) [**שקופית 55** ➢].

---

[32] בתוכנית 2310 (1985) יש סימון של המרכזים המסחריים: שמעוני, כפר יונה, ברון הירש ופיכמן.
[33] תוכנית 1656א, אושרה בשנת 1979. הקניון נחנך בשנת 1997.

רובע 2

שתי שכונות שיכונים הוקמו במחצית השנייה של שנות ה-50 על אדמות נפקדים בשטח רובע 2 (קרקע גלילית) וסופחו לעיר תל אביב-יפו בשנת 1952:

1. **הדר־יוסף (שיכון עמידר),** השיכון הציבורי הראשון שהוקם בעבר הירקון על ידי הסוכנות היהודית עבור עולים חדשים. בשכונה שני מרכזים מסחריים המשתרעים יחדיו על שטח של כ-7.5 דונם [**שקופית 52** ➢]:

– **מרכז מסחרי שכונתי** גדול ברחוב הדר יוסף על שטח של כ-5 דונם, ובו הוקם מקבץ של 6 בנייני מסחר בני קומה אחת סביב שטח פתוח משותף [**שקופית 53** ➢].

– **מרכז מסחרי קטן** ברחוב קהילת לבוב 24.

2. **מעוז אביב,** שיכון שהוקם ביוזמת משרד הביטחון בשנת 1957, עבור אנשי קבע בצה״ל. בשיכון 14 בלוקים (מבני שיכון טוריים) בני 4 קומות. בתחום השיכון:

– **מרכז מסחרי שכונתי** - כ-1,000 מ״ר ברחוב בני אפרים, אשר סיפק מענה לצרכי היום-יום, כגון סניף דואר וכד׳. שטח קרקע זה לא הוקצה בתוכנית הראשית לצרכי מסחר [**שקופית 56** ➢].

רובע 4 - הצפון החדש

שיכון בבלי: שיכון עממי שהוקם בתחילת שנות ה-50 על קרקעות ״תל חשאש״ שהיו שייכות לכפר ג׳מאסין אל ע׳רבי. בסוף שנות ה-60 הוקם מרכז דקל שכלל 100 דירות ובו:

– **מרכז מסחרי קהילתי** - 17 חנויות ובית קולנוע שהכיל כ-1,000 מקומות ישיבה.

רובע 7 - יפו

צהלון, שיכוני חיסכון, יפו ג׳, יפו ד׳ ונווה עופר:

– **מרכזי מסחר שכונתיים**: בתכניות המפורטות שהוכנו למרחבים אלו סומנו משבצות קרקע בייעוד ״יחידה מסחרית״ עבור מרכזים מסחריים שכונתיים[34].
בפועל לא הוקמו בשכונות אלו מרכזי המסחר. דיירי השכונות הסתמכו על צירי המסחר הסמוכים - שד׳ ירושלים ורחוב יפו. חשוב לציין שבשכונות אלו לא ניתן מענה גם לשירותים הבסיסיים: תחבורה ציבורית, בתי ספר ולעיתים גם ללא דרכים סלולות, תאורה וביוב.

רובע 8 – דרום העיר

בתחילת שנות ה-50 החל בינוי של שיכונים בשטחים הפנויים בתחום הרובע, בסמוך לשכונות שהוקמו בתקופת המנדט.

קריית שלום היא צירוף של שלושה שיכונים ציבוריים: ״שיכון ותיקים״ של ההסתדרות הכללית, ״שיכון אנשי צבא קבע״ של משרד הביטחון ו״שיכון סלע״ (רמת יוהנה) ליוצאי המחתרות. ניתן למצוא בה [**שקופית 54** ➢]:

---

[34] תוכניות 447, 479, 666 ואחרות.

- **מרכז מסחרי <u>שכונתי</u>** בשטח של כ-3.5 דונם (מסומן כ"אזור מסחרי" או "יחידה מסחרית") הממוקם בלב השכונה.
- **<u>קומת קרקע</u> מסחרית במבנני מגורים**: פיזור מידתי של חלקות בהן סומנה "חזית מסחרית". ברחוב הקשת סומנה חזית מסחרית בשלוש חלקות, אך לא אותרו חנויות שהוקמו לאורכו.

שכונת שפירא: גם היא צירוף של מספר שיכונים - שיכון "ותיקי הפועל המזרחי", שיכון "רסקו" (רח' מסלנט) ושיכונים נוספים:

- **<u>קומת קרקע</u> מסחרית במבנני מגורים**: בתכנית 245 (1953) סומנו שלוש חלקות עם חזית מסחרית (קו אדום בתשריט). במגרשים אלו לא הוקמו חנויות.

<u>רובע 9 – מזרח העיר</u>

במהלך שנות ה-50 וה-60 חווה הרובע גידול משמעותי בהיקף השטחים המבונים ואיתו גידול דמוגרפי. גידול זה הוא תולדה של שינויים מינהליים והתפתחות מכוונת. שכונות מזרח העיר שהיו בשטח השיפוט של יפו (מרביתן שכונות מצוקה) צורפו לשטח המוניציפאלי של העיר לאחר איחודה בשנת 1950[35]. השכונות גדלו והתרחבו בשטחן ובכמות תושביהן, ושטחים מבונים הורחבו לאור הקמתן של שכונות מגורים חדשות ביוזמה של חברות משכנות (כדוגמת "עמידר" ו"שיכון – החברה לשכונות עובדים"). כל זאת נעשה ללא גידול משמעותי ברחובות המסחריים ובשטחים המיועדים למסחר.

תל חיים, רמת הטייסים, נווה צה"ל:

- **מרכז מסחרי <u>שכונתי</u>**: בתכניות אלו סומנו משבצות קרקע מוגדרות בייעוד "אזור מסחרי", בהן הוקמו מרכזים מסחריים שכונתיים בני קומה אחת. דוגמאות מייצגות:
  - מרכז מסחרי ברחוב אשרמן פינת רח' הצבי ברמת הטייסים, בשטח קרקע של כ-4 דונם (תא/400).
  - מרכז מסחרי בנווה צה"ל ברחוב אלוף: במרכז שטח התוכנית הוקצתה קרקע בשטח של 3 דונם, המהווה 2.5% משטח התוכנית (תא/301). בפועל הוקם מרכז צנוע וקטן בו 8 חנויות בלבד.

ביצרון, רמת ישראל, עמישב, עממי ג':

- **<u>קומת קרקע</u> מסחרית במבנני מגורים**: על פי רוב במבננים הקיצוניים של השכונה. דוגמא מייצגת בשכונת עממי ג', דרך השלום 71 ודרך השלום 101 (תכנית תא/306).

מהסקירה ומהטבלה שלהן עולות כמה מסקנות:

1. ברובעי צפון העיר (2,1) ההקצאה של שטחים בייעוד מסחרי נרחבת, ועומדת על כ-4% משטח התוכנית. הטיפולוגיה הרווחת היא תמהיל של מרכזים מסחריים בקני מידה שונים, בפריסה גיאוגרפית המאפשרת גישה רגלית לכל יחידת דיור. התמהיל מורכב ממרכז מסחרי שכונתי הממוקם בלב השכונה, וממרכזי מסחר קטנים בשוליה.

[35] שכונת התקווה, מכבי החדשה, עזרא, בית יעקב ומעברות שהוקמו באזורן.

2. ברוב השיכונים בשאר רובעי העיר ההקצאה של שטחים בייעוד מסחרי מצומצמת. בדרך כלל הוקצה שטח למרכז מסחרי שכונתי יחיד בלב השכונה, בשיעור שלא עולה על 2% משטח התוכנית.
3. בשכונות מסוימות, דוגמת קריית שלום, נערך פיזור מרחבי של המסחר בשכונה. התמהיל כולל מרכז מסחרי שכונתי בלב השכונה וכן סימון של חזית מסחרית בבנייני מגורים שונים בתחום השכונה. ההקצאה של שטחים בייעוד מסחרי עומדת על כ-3% בממוצע משטח התוכנית. מגמה זו, של שילוב מרכז מסחרי וחזית מסחרית בשכונה אחת, תתרחב מאוד בעשורים הבאים.
4. מרכזים מסחריים קהילתיים קיימים רק בשתי שכונות: רמת אביב א' (הירוקה) ובבלי.
5. בתחום רובע 7 (יפו) רוב מרכזי המסחר המתוכננים לא הוקמו בפועל.

מרכזים מסחריים שהוקמו בשיכונים (קיימים בפועל) – מבט חלקי						
רובע	**שכונה**	**מרכז מסחרי קהילתי**	**מרכז מסחרי שכונתי**	**מרכז מסחרי קטן**	**בניין עם חזית מסחרית**	**סה"כ מרחבי מסחר**
1	רמת אביב א'	1	-	4	-	5
	רמת אביב ב'	-	2	-	3	5
2	הדר יוסף	-	1	1	-	2
	מעוז אביב	-	1	-	-	1
4	בבלי	1	-	2	-	3
7	צהלון	-	1	-	-	1
	יפו ג	-	-	-	-	0
	יפו ד	-	-	-	-	0
	נווה עופר	-	1	-	-	1
	שיכוני חיסכון	-	-	-	-	0
8	קריית שלום	-	1	1	8	10
	שפירא	-	-	-	-	0
9	תל חיים	-	-	-	-	0
	רמת הטייסים	-	1	-	-	1
	נווה צה"ל	-	1	-	-	1
	ביצרון	-	-	-	1	1
	רמת ישראל	-	-	1	-	1
	עמישב, עממי ג	-	-	-	2	2

תיעוש שכונות – נחלת יצחק

נחלת יצחק (רובע 8) היא דוגמא ייחודית למרחב מגורים בו התפתח אזור תעשייה מקומי. השכונה הוקמה כמושבה חקלאית עצמאית בשנת 1924[36]. בשנות ה-20 החלו רפתני המושבה להקים מחלבות, והחל משנות ה-30 הקימו יזמים מפעלים לתעשייה קלה. כך הוקמו: מחלבת טרה, בית החרושת "יצהר" לשמן, תחנת הקמח "קצורין", בית חרושת לדגים מעושנים, בית חרושת לתמרוקים, בית החרושת לברגים "הבורג", מפעל לייצור שיניים תותבות ואחרים.

תכנית K שאושרה בשנת 1951 האיצה את מגמת התיעוש שהחלה בנחלת יצחק. התוכנית ייעדה שטחים נרחבים לתעשייה לאורך נחל איילון, כהמשך ישיר לאזור התעשייה של המושבה ובסמיכות לשכונות המגורים החדשות שהחלו בהקמתן. האזורים שסומנו לתעשייה הם: אזור התעשייה

[36] המושבה סופחה לתל אביב באופן סופי בשנת 1958.

ביצרון ממזרח לשדרות ההשכלה; אזור תעשייה יד אליהו מצפון לרחוב השלושה; ואזור תעשייה הסמוך לשכונת נחלת יצחק מצפון לרח' יצחק שדה. בתחילת שנות ה-60 הוכנה לנחלת יצחק תכנית תא/618 (אושרה 1971), אשר עיגנה סטטוטורית את אזור התעשייה בשכונה (כל החלקות בין רחוב יגאל אלון לבין דרך איילון, כל החלקות דרומית לרחוב נחלת יצחק). בנוסף, סימנה התוכנית "חזית מסחרית" על מספר קטן של מגרשים, המפוזרים בארבעה מוקדים בשטח המיועד למגורים.

סיכום הממצאים

בתקופה שלאחר קום המדינה ועד למלחמת ששת הימים חלה התפתחות מרשימה במגוון הטיפולוגיות המסחריות ובאימוץ של חידושים מסחריים. בתום תקופת הצנע, החלו יזמים מקומיים שהיו מעורבים בהשקעות הון בנדל"ן ובמסחר בשוק החופשי (בעיקר בארה"ב) **בגיוס של טיפולוגיות מסחריות ודפוסי מסחר** אל המרחב התל אביבי. בתוך כך החלו להופיע סופרמרקטים, חנות כל-בו גדולות (L) וגדולות מאוד (XL). פעולת הקניות היומיומית הפכה לחוויה צרכנית, לאור קליטתן של טכנולוגיות כגון מיזוג אויר, דרגנוע, מוסיקת רקע; שיפור בשירות ללקוח: משלוח, שעות פתיחה רציפות; בידול מוצרים; ושילוב המסחר באטרקציות ובפעילות פנאי.

חידוש נוסף, בהשפעת מגמות תכנון אירופאיות, בא לידי ביטוי בשיקום מרחב העיר העתיקה של יפו והפיכתו לרובע אומנים. זו הסנונית הראשונה למגמה שתתפתח בעשורים הבאים, שעושה שימוש בערכים ארכיטקטוניים של חטיבה אורבנית שלמה כבסיס ליצירת **מוקד כלכלי** משמעותי הנשען על **מסחר ותיירות**. למצער, התכנים החדשים שנוצקו למרחב לא הותירו זכר למסחר ולתרבות המסורתיים שאפיינו את יפו העתיקה לאורך ההיסטוריה רבת השנים שלה.

החידושים לא פסחו גם על תכנון המסחר במרכז העיר. ברובע 4 יצר המתכנן העירוני דגם מרחבי חדש וייחודי לפריסת שימושי המסחר- **מסחר בתפזורת.** בדגם זה, שלא התקיים עד לאותה העת בעיר ואינו מוכר גם במקומות אחרים בעולם המערבי, ההיצע המסחרי הוא בקומת הקרקע של בנייני המגורים, בפיזור מרחבי שאינו כולל צירי מסחר פנים-רובעיים או מרכזים מסחריים בכלל. המסחר בשכונות החדשות שהוקמו ברובע 4 ("הצפון החדש") הוא תוצאה של **הליכי תכנון סטטוטוריים מפורטים** - בקנ"מ של 1:1,250 (!) – בהם ניתן ביטוי מפורש למיקום של בניינים בעלי חזית מסחרית ולאופי המסחר בהם (מכולת וירקן לפני הכל). התכנון המפורט ירד לרזולוציות אדריכליות וקבע חובת קולונדה בחזית מסחרית, כמו גם מימדים מינימליים לחנות: שטח, גובה, רוחב. פוטנציאל כוח הקנייה של תושבי רובע 4, שמימושו לא התאפשר בתחומי השכונה, תרם לצמיחה נוספת של המסחר במרכז העיר. היבט נוסף של פיתוח המסחר וניהולו ברמה העירונית בא לידי ביטוי בהעתקתו של השוק הסיטונאי אל תחומי רובע 6, ובהקמתו של *מתחם גבעון* - מרחב מסחר ומשרדים בסמוך אליו.

לבסוף, חידוש מסחרי משמעותי בא לידי ביטוי במענה לצרכי המסחר בשיכוני הדיור הציבורי. השירותים המסחריים בשיכונים תוכננו על פי רוב תוך שימוש בשתי טיפולוגיות עיקריות: **מרכז מסחרי ו/או בניין עם חזית מסחרית** . שתי הטיפולוגיות סיפקו מוקד קנייה יומיומית עבור תושבי השיכון. מעבר לצורך הבסיסי, המוקדים המסחריים מילאו תפקיד חשוב בגיבוש חיי החברה והזהות הקהילתית. הסקירה הדגישה פער משמעותי שקיים בהקצאת שטחי המסחר בין השיכונים ברובעי צפון העיר, בהם הוקמו מוקדי מסחר גדולים יחסית, לבין שאר השיכונים, בהם ההקצאה הסטטוטורית מצומצמת יותר ולעיתים קרובות אף לא באה לידי מימוש.

חלק חמישי
מסחר, הפרטה ועיר מטרופולינית
1967 עד 1990

שני העשורים שבין 1968 ל-1990 היו גדושים באירועים שהשפיעו על הכלכלה הארצית והעירונית. ראשיתה של תקופה זו בהתאוששות המשק לאחר מלחמת ששת הימים וסיומו ערב העלייה הגדולה ממדינות חבר העמים. בתקופה זו התרחשו שתי מלחמות: מלחמת יום הכיפורים (1973) ומלחמת לבנון (1982). שנים אלו כללו מספר אירועים דרמטיים: השפעות מלחמת יום הכיפורים ומשבר הנפט העולמי, מלחמת לבנון, משבר מניות הבנקים ומשבר הקיבוצים. יחד הביאו האירועים הללו למיתון כלכלי מתמשך ועמוק, משבר היפר-אינפלציה (1977 – 1985), שהתייצב רק במחצית השנייה של שנות ה-80. זמן קצר לאחר מכן פרצה האינתיפאדה הראשונה (1987) [**שקופית 57** ➢].

שינוי משמעותי בתפקוד הכלכלי של המשק הישראלי התרחש בשנת 1977, לאחר "המהפך הפוליטי" ועלייתה של מפלגת הליכוד לשלטון. הממשלה החדשה דגלה באידאולוגיה הניאו-ליברלית[37] ופעלה לכינונו של משק חופשי, המבוסס על יוזמה ותחרות לצד צמצום הפיקוח הממשלתי ומעורבותו בפעילות הכלכלית במשק. המשבר הכלכלי העלה את הצורך בחשיבה מחודשת בכל הנוגע לניהול נכסי המדינה ולכלכלת ישראל. כך נפרם מודל הריכוזיות, השלטון המקומי התחזק והחלו תהליכי הפרטה ומעבר לשוק חופשי. (משרד הכלכלה, 2019)

המדיניות הניאו-ליברלית הובילה בין היתר לנסיגה בבנייה הממשלתית בכל הארץ. בתל אביב-יפו הגבירה הממשלה את הפרטת הקרקעות בעבר הירקון, וצמצמה את מעורבותה בבנייה למגורים. גם עיריית תל אביב-יפו, כישות בונה וכבעלת קרקעות, צמצמה את מעורבותה בשוק הדיור והחלה בהפרטה של שטחיה לטובת פרויקטים גדולים בעיר המרכזית, כגון משרדים, מסחר ומגורי יוקרה. המשאבים העירוניים הופנו לפרויקטים של "שיקום שכונות", הרחבות ושיפוץ של מבנים קיימים, לצד שיקום חברתי. (מרגלית, 2011; קלרמן, 1980; שביט וביגר, 2001ג)

החלטות אלה העמיקו את תהליכי השקיעה וההזדקנות האורבניים. בשנות ה-70 וה-80 סבלה תל אביב-יפו ממגמה דמוגרפית שלילית, עקב מגמת פרבור מהעיר למטרופולין, שהתאפיינה בעזיבה של צעירים ותושבים מבוססים. היא הייתה לעיר היחידה בישראל שמספר תושביה לא גדל, ובשנת 1975 איבדה את מקומה כעיר הגדולה בישראל. חלקה המוחלט של תל אביב באוכלוסיית המחוז ירד מ-55% ל- 36%. (קלרמן, 1980).

ההגירה לטובת ערי הלוויין והפרבור הפנים-עירוני האיצו את המצוקה של שכונות מרכז העיר והדרום, שהיו עוד ערב קום המדינה האחרונות במדרג ההכנסה ואיכות תנאי החיים. השכונות החדשות משכו תושבים מהגרעין ההיסטורי של העיר, וגם רובע 3 החל סובל מנטישת מגורים, כשעסקים ומסחר מתמקמים בדירות שנעזבו. בנוסף, נפחי התנועה והעומס התחבורתי בעיר (תוצר של הגידול העצום בשיעור היוממים) פגעו באיכות החיים של אלו שנותרו להתגורר מרכז העיר. מגמה זו השתנתה רק בתחילת שנות ה-90, עם העלייה ממדינות חבר העמים. (שביט וביגר, 2001ד)

---

[37] האידאולוגיה הניאו-ליברלית רואה בשוק החופשי מנגנון יעיל יותר מהמדינה.

לצד אלו, הושפעה העיר תל אביב-יפו גם מתהליכי הגלובליזציה ומתרבות הצריכה הגוברת בעולם המערבי. השינוי במבנה הכלכלי העולמי והתמורות החברתיות שנלוו לו, הובילו בהדרגה לשינוי בענפי הכלכלה, באופי התעסוקה וכתוצאה מכך גם באופי המסחר. העיר חיזקה את מעמדה כמרכז התעסוקה הראשי בישראל, בו הועסק כרבע מכוח העבודה במדינה, והפכה למרכז מטרופוליני וארצי של שירותים, תרבות ובילוי. גם בתקופה סוערת זו, ולמרות הירידה המתמדת במספר התושבים בעיר, שמרה תל אביב-יפו על כוחה העסקי-כלכלי ועל מרכזיותה בענייני תרבות, פנאי ומסחר. מספר המועסקים העובדים בעיר המשיך לעלות, ונרשמו עלייה בפעילות של ענפי המלונאות והמסחר וזינוק בשטחי התעסוקה[38]. בשנת 1990 פעלו בעיר כ-65% מכלל המועסקים במגזרים הפיננסיים, העסקיים ותעשיית הידע בישראל. העיר ביססה את מעמדה הכלכלי כעיר עולם, לא רק בקרב המשק הישראלי אלא גם ביחס לרשתות בינלאומיות של עסקים ומסחר. הנהירה אל העיר בשעות היום (תעסוקה וקניות) ובשעות הערב (תרבות ובידור) הקנתה לה דימוי של עיר תוססת ורב תרבותית. (מרגלית, 2011 ; שביט וביגר, 2001ד)

מרכז העיר: פרוייקטי דגל מסחריים

הפריחה העולמית של האידאולוגיה הניאו-ליברלית נתנה את אותותיה בישראל בכלל ובתל אביב-יפו בפרט. הירידה בתמיכה ובפעילות הממשלתית בעיר הביאה לעלייה בכוחן של יוזמות פרטיות ושל שותפויות, לצורך מטרות עירוניות. העירייה, אשר נדרשה לממן שירותים עירוניים רבים ללא תמיכה ממשלתית, החלה לגבש גישה עסקית בניהול העירוני. מדיניות הבנייה פנתה עתה, יותר מבעבר, למיזמים קפיטליסטיים אטרקטיביים. (מרגלית, 2011)

בחלק זה יתוארו ארבעה מיזמים מסחריים חדשניים לתקופתם ולסביבתם, המשקפים את חדירת הצרכנות ושיטות השיווק הגלובליות למרכז העיר: לונדון מיניסטורס (1971) ; כיכר אתרים (1975) ; דיזנגוף סנטר (1977) וגן העיר (1981). המשותף לפרויקטים אלו הוא יצירתה של סביבה מסחרית אליטיסטית, סגורה-למחצה, בבעלות פרטית או פרטית-ציבורית (במקרה של כיכר אתרים).

<u>לונדון מיניסטור(ס) - מרכז קניות (M)</u>

קומפלקס "לונדון מיניסטורס" ברחוב אבן גבירול, שנחנך בשנת 1971, הוא מרכז הקניות הראשון בתל אביב[39]. הוא הוקם במקביל להקמתו של מרכז כלל בירושלים – ושניהם יחד מהווים נקודת ציון בהתפתחות המסחר בישראל. מרכזי קניות אלו נהגו תחת השפעה מערבית, הכוללת מיזוג אוויר ושירותים נלווים למסחר המייעלים את תפקודו, זאת מתוך רצון לספק לצרכן תחליף אופטימלי לרחוב המסחרי המסורתי. גם המיתוג הלועזי "לונדון מיניסטורס" משקף השפעה זו.

הפרויקט, אותו יזמה והקימה חברת "נאות אביב", כולל בניין מסחרי בן שתי קומות מעל הקרקע, ומעליו מגדל מגורי יוקרה בן 16 קומות. בבניין המסחרי עירוב שימושים: תרבות בקומת המרתף, מסחר בקומת הרחוב וקומות משרדים מעל. מרכז הקניות, ששטחו כ-5,000 מ"ר, מתוכנן כמרחב סגור בו שני רחובות מקורים (פסאז'ים) הניצבים זה לזה. הסביבה המסחרית היא סגורה: מרכז

[38] גידול של פי שלושה בין השנים 1973 ל-1985.

[39] הקמתו של "מגדל אביב" מעל הלונדון מיניסטורס התעכבה בשל התנגדויות שונות בוועדות התכנון, אך בסיסו המסחרי נחנך בתחילת שנות ה-70.

הקניות תחום בשערי כניסה הפתוחים בשעות הפעילות: האחד פונה לרחוב אבן גבירול והשני לרחוב שאול המלך.

הכניסה למרחב המסחרי היא פעולה המרחיקה את המשוטט מחוויית הרחוב העירוני ומכניסה אותו למרחב מקורה מנוהל. גם חזית הבניין, בה תוכננה רחבה מרוצפת גדולה ומוגבהת אליה מופנות חזיתות מסחריות של חנויות, מרחיקה את הקונים ממפלס הרחוב. בקומה המסחרית פועלות כמה עשרות חנויות זעירות (mini-stores), שנמכרו לבעלי העסקים ולא נשארו בשליטה מרוכזת של החברה היזמית [**שקופית 58** ≺].

מספר חנויות בלונדון מיניסטורס הנהיגו חידוש צרכני ושיווקי: מועדון לקוחות – יוזמה של המשווק לרשום לקוחות ברשימה ולהעניק להם כרטיס חבר שמקנה הטבות שונות, כגון הנחה במחיר המוצרים. מועדון הלקוחות של המינסטורס שווק כ"שיטת ממכר אמריקאית" שהגיעה לישראל והיה כרוך בתשלום חד פעמי. היתרונות של המועדון, כפי שפורטו בפרסומים, נגעו לאקסקלוסיביות בגישה למוצרים ובשירות האישי, להנחה (10%) ולתשלום בהמחאה [**שקופית 59** ≺].

כיכר אתרים - מתחם מסחרי לתיירות מקומית ובינלאומית

כיכר אתרים (במקור כיכר נמיר), שנחנכה בשנת 1975 במפגש הרחובות הירקון ובן גוריון, הייתה אחד מפרוייקטי הדגל העירוניים של שנות ה-70. הרעיון מאחורי המיזם היה פיתוח של מוקד מסחרי **אקסקלוסיבי** לאורך החוף, מתחם מסחרי לתיירות מקומית ובינלאומית בקנה מידה גדול, ובעל תדמית תקשורתית גבוהה. הפרויקט נהגה בשנות ה-60 על ידי עיריית תל אביב ומשרד התיירות, מתוך מטרה משותפת לחזק את מעמדה הכלכלי והתיירותי של העיר ובעקיפין גם של המדינה. הרציונל מאחורי שיתוף הפעולה התבסס על נגישות לשדה התעופה ועל אורח חיים חילוני, התומך ומשלים את היצע אתרי התיירות המסורתיים יותר, כגון ירושלים, נצרת וטבריה (חתוקה, 2008).

כיכר אתרים נועדה להיות "ספינת הדגל של האדריכלות, הכלכלה והתיירות בישראל". המרחב תוכנן ככיכר ציבורית עם חנויות ומסעדות, מתחם ממוסגר רב-מפלסי בעל שימושי קרקע מעורבים למלונאות, משרדים ומסחר בהיקף של כ-200 בתי עסק ובשטח כולל של 20,000 מ"ר (תא/1211, 1970, על שינוייה). על הביצוע הופקדה חברת "אתרים" – החברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יחד עם חברת כלל.

בשנים הראשונות הייתה הכיכר שוקקת חיים: במבנה הבטון המעוגל שבמפלס הרחבה פעל סניף של כל-בו שלום, ובשני מפלסי החנויות והמסעדות שברחבה פעלו עסקים שונים, לרבות חנויות ללא מכס לתיירים ובית קולנוע [**שקופית 60** ≺].

הפרויקט התברר ככישלון כבר בתחילת דרכו. נשמעה ביקורת ציבורית אודות מנהרות רוח, אי נוחות במעבר בין המפלסים, חוסר התמצאות במרחב, חומרי גמר גסים, תחזוקה לקויה, תחושת ביטחון נמוכה, רעש ולכלוך וכד'. המחאה הציבורית באה לידי ביטוי בנטישת המרחב. העסקים נסגרו, ההזנחה והפשע הפציעו, והחזון האוטופי של אלפי התיירים לא התממש. גם הצלחתו היחסית של 'הקולוסיאום' מועדון שפעל במבנה העגול בין השנים 1982 – 1999 לא הובילה להתאוששות כלכלית ותדמיתית של הכיכר. הסיבות המגוונות לכישלון המסחרי של הכיכר מיוחסות להיותו מוקד קפיטליסטי המנותק אורבנית ואדריכלית מהוויית העיר ומהקשר שלה אל החוף.

דיזנגוף סנטר – "עיר קניות" מרכז קניות (XL)

בסוף שנות ה-60 החל תהליך דעיכתו של המסחר ברחוב על רקע המיתון הכלכלי הארצי. תהליכים אלו היו הדרגתיים והתרחשו לאורך מספר שנים, במהלכן התחלף המסחר היוקרתי במסחר עממי והשתנה חתך האוכלוסייה של פוקדי הרחוב. דפוסי הבילוי החלו להשתנות ונדדו למוקדים אחרים ודיזנגוף חדל להיות טריטוריה אקסקלוסיבית. השינויים החברתיים לוו בשינויים מרחביים שחלו לאור בנייתה של ההפרדה המפלסית של כיכר צינה דיזנגוף בשנת 1976. בתי הקפה המיתולוגיים החלו אט אט להיסגר ולסמל את קיצה של התקופה. דיזנגוף הפך לרחוב שומם שחדל למשוך אליו אנשים. שקיעתו של הרחוב היא תהליך אופייני לדינמיקה המסחרית במרכזי הערים הגדולות.

דיזנגוף סנטר, שהוקם על חורבותיה של שכונת הצריפים נורדייה שפונתה ביוזמה עירונית, נפתח לציבור בשנת 1977. בשנת 1975 אושרה למתחם תכנית בניין עיר (תא/1760) שהציגה מבנה מורכב ועתיר ממדים של מסחר לאורך מעברים משופעים, בשטח של 130,000 מ"ר (כולל מרתפים, מעברים וחניונים) (מרגלית, 2011). תכנית זו סימנה מבנה מסחרי בן שלוש קומות משני צדי הרחוב, ומעליו מגדלי מלונות ומגורים. בין שני חלקי הקומפלקס קישרו גשרים עיליים, מרתפים ומעברים ציבוריים. "הסנטר" הוא מרכז הקניות במבנה, בשטח כולל של כ-46,000 מ"ר מסחרי, ובו פועלות כ-400 חנויות במפלסים שונים. כ-75% מהחנויות הוחכרו לדורות לבעלים פרטיים, ורק 25% מהן נותרו בבעלות היזמים [**שקופית 61** ➢].

דיזנגוף סנטר היה הסמן הראשון של הגלובליזציה בתל אביב. הפרויקט הוא יוזמה של אנשי העסקים אריה פילץ ושמואל פלאטו שרון בהשראת מרכז רוקפלר במנהטן, ועל כן גם נתנו לו שם לועזי. הלכה למעשה היה זה הקניון[40] הראשון בישראל – מרכז מסחרי המשלב כמות גדולה של חנויות מענפים שונים עם היצע חניות ליותר מ-1,000 כלי רכב. הוא בנוי משני מבנים - הבניין הדרומי (בניין A) והבניין הצפוני (בניין B) - המחוברים ביניהם בארבעה גשרים עיליים מעל רח' דיזנגוף ובשני מעברים מתחתיו. המבנה האדריכלי של הסנטר, שזיכה את האדריכלים עליזה טולדו ויצחק ישר ז"ל בפרס רוקח, מתוכנן כספירלה גדולה – מפלסים משופעים המאפשרים גישה נגישה לכל נקודה במרחב הבנוי, ללא שימוש בדרגנועים או מעליות[41]. טולדו תיארה את הרעיון התכנוני: "להמשיך את הקסם של רחוב דיזנגוף מעבר לכיכר וליצור מצד אחד רצף מסחר עירוני לרחוב המלך ג'ורג' ומצד שני להכניס את חיי העיר לתוך הבניין. [...] בעיר עולים ויורדים בשיפועים מתונים בלי להרגיש, ואת זה יישמתי בבניין בצורת רמפות, שממשיכות את הרחוב העירוני בתוך הבניין ויוצרות בתוכו תחושה של עיר. כדי שיהיה נעים בפנים והאנשים שמסתובבים שם לא ירגישו מגומדים, הם יוכלו לשבת בבית קפה כמו בחוץ ויוכלו להסתכל על הכיכר המוארת שנמצאת בין מפלסי החנויות."

הפרויקט נמצא במיקום אסטרטגי במרכז העיר, בנוי סגור וממוזג, וכך מתפקד כ"עיר בתוך עיר". השינוי המרכזי שהביא עמו לעיר בכלל ולרחוב דיזנגוף בפרט הוא חלופה ל"הזדנגפות" (שיטוט ברחוב ובכיכר): חווית קניות פוסטמודרנית בחלל "עירוני" שעבר הפרטה, החליף את פעילות הרחוב הוותיק והעתיק אותה אל תוך מרכז הקניות הסגור. אכן, לרחובות המקורים המשופעים במרחב הרב-מפלסי יש תודעת נגישות גבוהה המעודדת שיטוט רגלי: החנויות פונות אל הרחובות

---

[40] הֶלחֵם של המילים "קניה" ו-"חניון", מילה שנכנסה לשימוש רק במחצית השנייה של שנות ה-80.
[41] הנגישות לבעלי מוגבלויות אינה מושלמת, שכן המפלסים המשופעים של הספירלה יוצרים מדרגה בכניסה לחלק מבתי העסק.

הספירליים הפנימיים ואל חלל מרכזי משותף, המשמש כפיאצה פנימית מוגנת ומנותקת ממזג האוויר ומשאון העיר. רק לחלק קטן מהחנויות יש גישה מהרחוב החיצוני [**שקופית 62** ⮜].

מעבר למבנה הייחודי, האטרקציות המסחריות בסנטר כללו סניפים גדולים של רשתות מקומיות ובינלאומיות. המשביר לצרכן העתיק את חנות הדגל שלו מהכיכר פנימה, ורשתות בינלאומיות כדוגמת פיצה האט, הארד-רוק קפה ואחרות בחרו בסנטר כמקום לפתיחת הסניפים הראשונים שלהן בישראל.

<u>קניון גן העיר</u>

"גן העיר" הוא קומפלקס ברחוב אבן גבירול שנחנך בשנת 1981, וכולל מבנה מסחרי ומגדל מגורי יוקרה בתכנון משרד האדריכלים אלחנני וכנען[42]. הקומפלקס תוכנן כגבעה מלאכותית - בראשה בניין המועצה והמגדל ומתחתיה המרכז המסחרי עם שטחי מסחר בהיקף של 13,000 מ"ר וחניה לכ-1,000 מכוניות (חלקן הוקצו לעירייה). המרכז המסחרי הוא בן שלוש קומות בסך הכל: שתי קומות מעל למפלס הרחוב ועוד קומה מתחתיו, בנויות סביב כיכר שקועה, ובהן סודרו כ-90 חנויות (שטח ממוצע לחנות ~150 מ"ר).

קניון גן העיר משתייך לטיפולוגיית "קניון חצר". במרכז המבנה חצר פנימית מתומנת, <u>פתוחה לשמיים</u> ובמרכזה מזרקה. חלונות הראווה של רוב החנויות פונים לחצר הפנימית, ורק לחלק קטן יש חלון ראווה הפונה לרחוב. חצר פנימית זו מהווה מעין "שטח נופש" לטובת שטחי המסחר: היא המקום האופטימלי לחוות באופן שלם את ההיצע המסחרי, על ידי התבוננות בשלטי החנויות. מעבר לכך מתפקדת החצר כ"כיכר עירונית" – מקום פתוח המאפשר שהייה חופשית, שאינה תחומה בזמן או בנסיבות מסחריות, וכולל גם רחבה לפעילות קהילתית סמי-ציבורית יזומה [**שקופית 63** ⮜].

"גן העיר" הציג מספר חידושים מסחריים: האחד – המרכז המסחרי הראשון בעיר (ואולי אף בארץ) שתכננו מבוסס על טיפולוגיית החצר הפנימית, שואב השראה מהטיפולוגיה הקדומה של חאן הדרכים; השני – החצר והגג כשטחים ציבוריים או סמי-ציבוריים מושכי קהל: בשטח החצר יוזמת הנהלת גן העיר אירועים והופעות חינמיים לציבור הרחב; הגג העליון משמש כרחבה חופשית לשימוש הציבור ודרכו מתאפשרת גישה אל מרכז עינב (מבנה ציבור) ואל גשר המחבר אל בניין עיריית תל אביב; השלישי – מיצוב יוקרתי באמצעות ריכוז חנויות של רשתות יוקרה בינלאומיות מתחום ההלבשה ועיצוב הבית, אשר פתחו בו את סניפי הדגל שלהם.

מדרחוב: מרחב מסחרי מוטה הולכי רגל

המדרחוב, הֶלחֵם של מילים מדרכה ורחוב, הוא מושג שנועד לתאר רחוב המיועד רוב הזמן להולכי רגל בלבד, ועל כן מספק נוחות, ביטחון ושקט למשתמשים בו. הסבת רחוב למדרחוב היא פעולה בתחום העיצוב העירוני, הכוללת בדרך כלל ריצוף של זכות הדרך (מיסעה ומדרכות) באבנים משתלבות; תכנון ועיצוב תאורת רחוב, נטיעות וצמחייה, וריהוט רחוב לטובת הציבור הרחב. הרעיון להסב למדרחוב רחובות מסחריים בלב ההיסטורי של מרכזי הערים הגדולות באירופה החל בשנות ה-60, במטרה להקל על עומסי התנועה באזורים אלו ולעודד פעילות של מסחר, תיירות, שוטטות, ירידים ואירועים.

---

[42] 88 דירות מרווחות בשטח של 170 מ"ר כ"א, ארבע דירות פנטהאוז דו מפלסיות ובריכת שחיה במפלס העליון.

המדרחוב הראשון בתל אביב ברחוב המשמש ציר מסחר הוא *"מדרחוב נחלת בנימין"*. המדרחוב הוא מרחב ששטחו **כ-54 דונם**, בו הוגבלה תנועת כלי רכב במספר רחובות: **נחלת בנימין** מכיכר מגן דוד עד רחוב גרוזנברג; **רמב"ם** מאלנבי ועד הכרמל; והרחובות החוצים אותם: **השומר, התבור ומוהליבר**. אליהם מצטרף רחוב **הכרמל**, שהוסב לרחוב ללא תנועה בשנות ה-50 במטרה לאפשר את המשך קיומו של השוק ודוכניו, אשר עשו שימוש בזכות הדרך. ניהול התנועה כולל מתן בלעדיות להולכי-רגל, באמצעות חסימה מוחלטת של תנועת כלי רכב בשעות היום (למעט רכבי חירום). בשעות הערב נפתח הרחוב לכלי רכב לצורך פריקה וטעינה, והחניה בו אפשרית בשעות הלילה.

מבחינה סטטוטורית, כל הרחובות הם רחובות מסחריים לפי תכנית תא/44, בעלי דופן מסחרית רציפה כלפי הרחוב [**שקופית 64** ➢]. ההחלטה העירונית על הסבת הרחובות הללו למדרחוב התקבלה בשנת 1985, והתכנון בוצע על ידי אדר' סעדיה מנדל.

הבחירה במתחם זה משקפת את המגמה העולמית: מרחב מדרחוב של רחובות היסטוריים (שכונת נחלת בנימין ההיסטורית), בו מצוי מקבץ יוצא דופן של בניינים היסטוריים משנות ה-20 וה-30 אשר נושאים ערכי מורשת אדריכליים והוכרזו לשימור. זהו מרחב מוטה מורשת אדריכלית שנבחר לשמש אטרקציה מסחרית במרחב היסטורי מוטה מסחר, באמצעות עיצוב עירוני ייחודי.

יצירתו של מוקד משיכה מסחרי במדרחוב נחלת בנימין באה לידי ביטוי הן בערכים של עיצוב עירוני – ריצוף באבנים משתלבות, נטיעת עצים מצלים (סיגלון), ריהוט ותאורת רחוב; והן באמצעות משיכת קהל לאטרקציה מסחרית בניהול עירוני – *"יריד אומנים"*. במדרחוב פועל מזה כ-34 שנה יריד אומנים הנושא את שמו, בדוכנים המתמקמים בשולי הרחובות משני צדדיהם. היריד מתקיים פעמיים בשבוע – בימי שלישי, שישי וערבי חג, וכולל כ-250 מציגים. התימה של היריד קבועה: העבודות המוצגות בו חייבות להיות יצירות מקוריות שנעשות בעבודת יד בארץ, ואשר נמכרות על ידי האומן. לאורך כל שנות פעילותו מושך יריד האומנים קהל רב, מהארץ ומהעולם כולו.

בשנת 1992 הוסב גם רחוב נווה שאנן למדרחוב מסחרי, במטרה לחבר אותו אל מתחם התחנה המרכזית החדשה כחלק מתהליך החייאת השכונה.

מרכזי מסחר בשכונות ובשיכונים

לאחר סיום מלחמת ששת הימים החלה בנייה של מרחבי מגורים חדשים, בעיקר בחלקים הפרבריים של העיר. תושבי השכונות הפרבריות הגדילו באופן משמעותי את חלקם באוכלוסייה העירונית (23%) ביחס לתושבי שכונות רובעי מרכז העיר (8% בסוף התקופה). מרחבי המגורים החדשים בעיר הוקמו בשלושה מוקדים עיקריים: עבר הירקון (רובעים 1 ו-2), יפו (רובע 7) ובמזרח העיר (רובע 9).

השינוי שחל בפיזור האוכלוסייה העירונית בא לידי ביטוי גם במענה לצורך בהיצע המסחרי, ובאספקת שירותים ומוצרים בסיסיים ובסיסיים-למחצה. בדומה לסקירה בתקופה הקודמת (1948 – 1966), גם כאן נעשתה הבחנה בין שני סוגים שונים של מרחבי מגורים – שכונה ושיכון - במטרה להציג את ההבדלים ביניהם בהיבטים של טיפולוגיות ושל הקצאת שטחי מסחר. ביחס לתקופה הקודמת, ולאור השפעות הגישה הניאו-ליברלית, חל שינוי בהגדרות של סוגי מרחבי המגורים [**שקופית 65** ➢].

בחלק זה תוצג סקירה של היבטי המסחר במרחבי המגורים החדשים שהוקמו בתקופה שבין שנת 1967 לשנת 1990, לפי רובעי העיר.

מרכזי מסחר ומרכזי קניות בשכונות

שכונה בחלק זה היא מושג שנועד לתאר מרחב מגורים שהוקם ביוזמה של **השוק הפרטי** באמצעות חברות בנייה פרטיות גדולות, בטיפולוגיית בנייה של בניינים גבוהים, והתאפיין בסטנדרטים גבוהים ויוקרתיים. מבחינה אורבנית תוכננו שכונות אלו כמרחבי מגורים אוטונומיים, "אי בתוך העיר", ובמרכזן מרכז מסחרי, בנייני ציבור, שטחים פתוחים וקאנטרי קלאב (פלג, 2015). שכונות אלה הוקמו בעיקר ברובעי עבר הירקון.

הקמתן של שכונות הפרברים הללו הייתה חלק ממגמת הפרבור שאפיינה את התקופה. הקרקעות היו ברובן בבעלות פרטית, או שהועברו על ידי המדינה לחברות ציבוריות. ריכוז הבעלות על שטחי קרקע נרחבים בידי חברות קבלניות גדולות, איפשר את הקמתם של פרויקטים יוקרתיים בהיקף גדול. ואכן, באזורים אלו הוקמו בעיקר שכונות של מגורי יוקרה למעמד הבינוני, שכללו מגדלי מגורים בדגש על פיתוח סביבתי, ושירותים נפרדים ברמה גבוהה. (שביט וביגר, 2001ד)

רובע 1 - עבר הירקון המערבי

ברובע 1 הוקמו בתקופה הנסקרת 4 שכונות[43]. המשותף לכולן הוא הקצאה של שטחים בייעוד "מרכז מסחרי" בהיקף של 4% בממוצע משטח התוכנית. בכל תכנית קיים מגרש אחד גדול (3 עד 5 דונם) עבור מרכז מסחרי ראשי, הממוקם לרוב במרכז הגיאוגרפי של השכונה. השכונות המשיכו להתרחב במהלך שנות ה-90 וה-2000, אך ההיגיון התכנוני של הקצאת המסחר נותר דומה גם בהמשך.

נווה אביבים היא שכונה הטרוגנית שהוקמה בשלבים. בתקופה זו המשיכה תנופת הבנייה ובמסגרת זו נוסף לה מרכז מסחרי שכונתי חדש, בנוסף לשני המרכזים שכבר נבנו בה בתקופה הקודמת:

- מרכז מסחרי יהודה הנשיא ליד הקאנטרי (שטח החלקה כ-4.5 דונם, תכנית 1160).

שיכון ל' הוקם בשנות ה-70 בתכנון יצחק פרלשטיין (תכנית 1435). בשכונה:

- מרכז מסחר שכונתי: מרכז בראלי (שטח החלקה כ-1 דונם).
- 2 מרכזי מסחר קטנים: מרכז אפטר (כחצי דונם); ומרכז דב האוזנר (380 מ"ר).

רמת אביב ג' תוכננה גם היא על ידי פרלשטיין, והקמתה החלה בשנות ה-80. בשכונה שני מרכזי קניות עיקריים, ועוד מספר מרכזים קטנים יותר [**שקופית 66** ➢].

- מרכז קניות שכונתי: מרכז מסחרי בשטח כולל של 35 (!) דונם (תא/815א). המתחם המוכר כיום בשם "מרכז שוסטר" כולל שני מרכזים סמוכים: מרכז אלרם (החלקה המזרחית) ומרכז שוסטר (החלקה המערבית). מרכז שוסטר, הנושא את שמה של חברת נווה-שוסטר שהקימה אותו בשנת 1989, הפך עם השנים לשם נרדף ליוקרה ואיכות. המרכז משלב עוגנים חזקים המהווים מוקד משיכה, ופועלות בו חנויות בעלות ותק של עשרות שנים [**שקופית 67** ➢].
- 2 מרכזי מסחרי קטנים: מגרש מסחרי ברחוב אבא אחימאיר פינת בן יוסף (שטחו כ-3 דונם) (תא/815א); ומרכז מסחרי ברחוב אליהו בן צורי (שטח כ-1 דונם, בתכנית 3/02/16).

---

[43] שלוש מהן בתכנון אדר' יצחק פרלשטיין.

אזורי ח"ן שהקמתה החלה בסוף שנות ה-80 תוכננה על ידי אלחנני-כנען-אלחנני.

- מרכז מסחר שכונתי: בתב"ע 1700א2 נקבע מגרש מסחרי ששטחו 7.5 דונם, בקצה רחוב אורי צבי גרינברג (בסמוך לקאנטרי השכונתי) [**שקופית 68** ⮜].

רובע 2 – עבר הירקון ממזרח לנחל איילון

נאות אפקה א' – בתחום השכונה כמעט לא ניתן מענה למסחר. במקור חלק משטח השכונה הגובל ברחוב קהילת סלוניקי שימש לתעשייה, וזה היה הייעוד שסומן בדיעבד בתכנית (תא/258 משנת 1951). תכנית זו שונתה לאורך השנים: מרבית שטחי התעשייה יועדו ונבנו למגורים, וחלק קטן מהם, לאורך רחוב קהילת סלוניקי, יועד לתעסוקה.

- בניין עם חזית מסחרית: ברחוב קהילת פדובה 18 קיים בניין מגורים אחד עם קומת קרקע מסחרית. חזית מסחרית זו תוכננה במסגרת תוכנית נקודתית "תא/1163 שיכון זוגות צעירים" (1969).
- בנייני תעסוקה עם חזית מסחרית: הדופן המזרחית של רחוב קהילת סלוניקי כוללת חזית מסחרית שנקבעה בתצריף של תוכניות פיתוח שונות.

נאות אפקה ב' (היחידה הצפונית) מרחוב גליקסברג צפונה - נטולת מרכז מסחרי. תכנית 1450 מסמנת שני מגרשים עם חזית מסחרית, אבל אלו לא בוצעו.

רביבים, גני צהלה ונאות אפקה ב' (החלק הנותר) תוכננו כמקשה אחת בתכנית 232אר.

- מרכז מסחר שכונתי: בתכנית 232אר כ-20 חלקות (סמוכות זו לזו) לאורך רחוב אריה דיסנצ'יק הן בייעוד מסחרי. בפועל הוקם מסחר רק בחלק מהן, בצד אחד של הרחוב. בהמשך, עם התרחבות שכונת גני צהלה, הוקם מרכז מסחרי נוסף ברחוב מרסל ינקו.

מרכזי מסחר בשיכונים

שיכון בחלק זה הוא מושג שנועד לתאר מרחב מגורים של **הדיור הציבורי** שתוכנן עבור החברות העירוניות והממשלתיות לפיתוח ולשיקום. השיכונים מתאפיינים בבניה טורית ובדגמים אחידים. התכנון הופרט ובוצע בפועל על ידי צוותי מתכננים פרטיים, בסטנדרטים של המפרט הממשלתי לדיור ציבורי. חלק גדול מהתוכניות לשיכונים הוכנו לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים הוראת שעה 1964 (תרש"צ), והן מתארות למעשה מצב קיים.

השיכונים נבנו בעיקר במזרח העיר ובדרומה, על קרקעות בבעלות המדינה. בעבר הירקון התרכזה הבנייה בהרחבה של שיכונים קיימים. השיכונים החדשים נבנו בסטנדרטים גבוהים יותר ביחס לשנים קודמות, אך נמוכים משמעותית מאלה בשכונות הצפוניות. מסקירת התוכניות של שכונות אלו נמצאה מגמה אחידה בכל הנוגע להיבט של תכנון המסחר:

1. איתור של מגרש אחד או שניים, תלוי בשטח השכונה ובפריסת השטח שלה, וייעודו בתכנית עבור "יחידה מסחרית". השטח "ייעוד מסחרי" נקבע בסמוך לשצ"פ, המשמש ברוב המקרים לחניה ולעיתים רחוקות כשטח ירוק.
2. בשכונות בעלות מבנה מכונס סומן מגרש אחד בלבד עבור מרכז מסחרי ראשי, במרכז הגיאוגרפי של השכונה בסמוך לשצ"פ. בשכונות בעלות מבנה מאורך הוקצה מגרש נוסף במיקום מרוחק יותר, עבור מרכז מסחרי משני (חנויות בודדות בלבד).

3. השטח שיועד למסחר בתוכניות אלו היה בממוצע סביב 2.5% משטח התוכנית. השטח הממוצע של מגרש למרכז מסחרי ראשי עמד על כ-3 דונם, ושטחו של מגרש למרכז מסחרי משני עמד על כ-1 דונם.

<u>רובע 2 – עבר הירקון ממזרח לנחל איילון</u>

הדר יוסף התרחבה מאוד בתקופה הנסקרת ונוספו לה עוד שני מרכזים מסחריים.

- <u>מרכז מסחר שכונתי:</u> ברחוב שלום אש ששטחו 3.6 דונם (תכנית 1203ב, 1979);
- <u>מרכז מסחרי קטן:</u> מרכז מסחרי שיכון סלע ברחוב יד המעביר (תכנית 961, 1969) בן קומה אחת המכיל 6 חנויות (גודל מגרש כ-1 דונם, שטח רצפה כ-200 מ״ר).

נווה שרת הוקמה בראשית שנות ה-60 בשם דרום צהלה. עם התרחבותה בשנות ה-70 היא קיבלה את שמה הנוכחי. הקצאת השטחים למסחר בנווה שרת כללה:

- <u>מרכז מסחר שכונתי בשילוב בניין עם חזית מסחרית</u>: נמצא בלב השכונה, תוכנן בתכנית 943 (1968) [**<u>שקופית 69</u>** ➢]. ייחודיותו של מרכז זה נובעת מכך שהוא כולל רצף של חזיתות מסחריות: חלקן בקומת הקרקע של בניין מגורים טורי שאורכו כ-100 מ׳; וחלקן בניצב לו, במבנה מסחרי בן קומה אחת.
- <u>2 מרכזי מסחר קטנים:</u> נבנו מתוקף תוכנית 3/01/1 (1967) ברחוב בית אל 78 וברחוב אלמגור 3. שני המבנים הם בני קומה אחת, בכל אחד מהם כ-10 חנויות, ושטחם יחד הוא פחות מ-1 דונם [**<u>שקופית 70</u>** ➢].

<u>רובע 7 - יפו</u>

שטחי הכפר הערבי אבו כביר[44] נועדו להריסה ולבינוי מחדש כבר בראשית שנות ה-50. תכנית האב (תא/432 משנת 1956) חילקה את השטח לארבע יחידות שכנות – יפו א׳, יפו ב׳, יפו ג׳ ויפו ד׳, וכן ייעדה אזור לתעשייה ואזור מסחרי. יפו א׳ (שכונת דקר) הוקמה כבר בשנות ה-50, אולם תהליך הפינוי של שאר האזור התארך על פני שני עשורים.

אחרי שנחקק חוק ״לבינוי ופינוי אזורי שיקום״ (1965) החלו מהלכי פינוי ובנייה משמעותיים על ידי המדינה בדרום-מזרח העיר, באדמות סלמה-כפר שלם, אבו-כביר ויפו, אשר הגשימו את תכנית האב של הורוביץ. בתחילת שנות ה-70 השלימה ״החברה לפינוי משכנות עוני ביפו״ (לימים חברת חלמיש) את מלאכת הפינוי, והחלה להקים שיכונים ציבוריים מדרום וממזרח לשטחי אבו כביר עבור המפונים, וכן עבור משפרי דיור ועולים חדשים (גולן, 2017).

לתכנון של המסחר בשכונות אלו אין קו אחיד ואין בו חידושים, למעט העובדה כי בניגוד לשכונות אחרות שנחקרו, המימוש שלו הוא חלקי בלבד. הקצאת שטחי המסחר באזורים אלה נמוכה - פחות מ-2% משטח התוכנית. בפועל יש להניח כי התושבים מסתמכים על צירי המסחר הראשיים הגובלים בשכונות, כגון שדרות ירושלים ורחוב יפת.

---

[44] סכנאת אבו כביר והכפרים שמצפון לה: סכנאת חאמד וסכנאת אלעראין.

יפו א': דקר (מכבי)

- <u>מרכז מסחר שכונתי:</u> בתוכנית 720 (1969) נקבע מגרש מסחרי ברחוב היינריך היינה. המרכז לא הוקם.
- <u>בניין עם חזית מסחרית</u>: בתוכנית 3/05/1 (1969) סומנה חזית מסחרית שאורכה 60 מ' בבניין מגורים ברחוב נחל הבשור 4 (בדרום השכונה).

יפו ב': נוה עופר (תל כביר)

- <u>מרכז מסחר שכונתי:</u> בתוכנית 1134 (1969) נקבע מגרש מסחרי ששטחו כ-5 דונם (2% משטח התוכנית). בשטח זה, הממוקם ברחוב גרינבוים, הוקם מרכז מסחרי בן קומה אחת, שעבר עם השנים עיבוי משמעותי וכיום הוא מעוצב כשני מבנים בני שלוש קומות, עם קומת קרקע מסחרית. זו הדוגמא היחידה שאותרה בה התרחש שינוי בזכויות הבנייה במגרש המסחרי.
- <u>בניין עם חזית מסחרית</u>: בתוכנית 1134 (1969) סומנו שלושה בנייני מגורים עם חזית מסחרית. בפועל קיימת חזית מסחרית רק במגרש אחד, ברח' זלמן שז"ר 9.

יפו ג': נוה גולן

- <u>בניין עם חזית מסחרית</u>: בבניין מגורים טורי ברחוב סהרון, במגרש שהייעוד שלו בתוכנית 577ג (1973) הוא "אזור מסחרי", קיימת חזית מסחרית שאורכה 80 מ' בקומת הקרקע. בתוכנית נקבעו עוד שני מגרשים בייעוד מסחרי בשטח כולל של כ-5 דונם (1.3% משטח התוכנית) – אך הם לא מומשו [**<u>שקופית 71</u>** ⮜].

יפו ד': גבעת התמרים

- <u>בניין עם חזית מסחרית</u>: ברחוב קנדה 34 קיים בניין עם חזית מסחרית לפי תוכנית 1156 (1969). הבניין פונה לשצ"פ המשמש כיום לחניה.
- <u>מרכז מסחרי קטן:</u> ברחוב מחרוזת 22 – 26 מבנה מסחרי בן קומה אחת ששטחו כ-1 דונם (0.8% משטח התוכנית 3/05/22 (1986), ובו כ-10 חנויות.

<u>רובע 9 - מזרח העיר</u>

רוב הפיתוח במזרח העיר הוא תולדה של ההכרזה על כפר שלם (סלמה) כאזור לפינוי בינוי (1969). במהלך שנות ה-70 וה-80 הוקמו שיכונים ציבוריים בשטחים המקיפים את לב הכפר[45]. בשיכונים שנבנו השתכנו מפוני כפר שלם, משפרי דיור (בעיקר מהשכונות הדרומיות של העיר) ועולים חדשים.

המרכזים המסחריים הראשיים בשכונות הם בעלי תפקוד גבוה. ברוב השכונות השצ"פ הסמוך להם משמש לחניה, ולעיתים רחוקות כשטח ירוק. לעומתם, המרכזים המסחריים המשניים, המכילים חנויות בודדות בלבד, מוזנחים מאוד הן מבחינת התשתית והן מבחינת אופי המסחר. להלן שלוש דוגמאות מייצגות:

[45] שיכוני כפר שלם הם: נוה שלם, נוה אליעזר, נוה חן, ליבנה, כפיר, נוה ברבור וניר אביב.

נוה אליעזר בתכנית 3/06/2 (1982) נקבעו שני מגרשים מסחריים ששטחם יחד כ-4 דונם (3% משטח התוכנית):

- מרכז מסחר שכונתי: מרכז שכונתי גדול ברחוב צרעה. אורך החזית המסחרית כ-75 מ' והיא מעוצבת כשוק בעל גגוני הצללה קשתיים מעל כל פתח חנות.
- מרכז מסחרי קטן: ברחוב בושם פינת מור.

נווה חן בתכנית 3/06/4 (1976) נקבעו שני מגרשים מסחריים ששטחם יחד כ-4.5 דונם (2.6% משטח התוכנית):

- מרכז מסחר שכונתי: ברחוב מעפילי אגוז פינת סנפיר (3 דונם)
- מרכז מסחרי קטן: ברחוב מח"ל פינת מעפילי אגוז.

בחלק מהמקרים סומנו המרכזים המסחריים באזור שפינויו לא צלח, ועל כן לא הוקמו כלל. כך בשיכון **ניר אביב** בתכנית 809 (1980), סומן מגרש ששטחו 1.2 דונם בייעוד "יחידה מסחרית" (0.64% משטח התוכנית), אך המרכז לא הוקם.

מהסקירה שלהלן עולות כמה מסקנות (ראו טבלה):

1. בשכונות ברובע 1 נשמרה המגמה של הקצאה נרחבת של שטחים בייעוד מסחרי, עם הגדלתם לשיעור ממוצע של כ-5% משטח התוכנית. בשכונות אלו קיים תמהיל של מרכזים מסחריים בקני מידה שונים, בפריסה גיאוגרפית המאפשרת גישה רגלית לכל יחידת דיור. המרכז המסחרי השכונתי ממוקם בסמוך לקאנטרי קלאב, ומהווה חלק ממרחב קהילתי שכונתי. צימוד זה החליף את מרכזי המסחר הקהילתיים (מרכזים הכוללים חנויות וכן שירותים קהילתיים או תרבותיים), שהיו חלק מהמצאי המסחרי בתקופה הקודמת. פרט למרכז המסחרי השכונתי, קיימים מרכזי מסחר נוספים, קטנים יותר, בשולי השכונה.
2. רמת אביב ג' היא הסנונית הראשונה להקמתם של מרכזי קניות בשכונות, תופעה שתצבור תאוצה בעשורים הבאים. מרכז הקניות מתהדר בשטחים פתוחים רחבים לטובת ציבור המבקרים, וההיצע המסחרי שלו רחב יותר מצרכי היום-יום.
3. בשכונות ברובע 2 הוקצו שטחי מסחר מצומצמים בקומת הקרקע של בניינים ברחובות מגורים. לא הוקצו כלל שטחים בייעוד מסחרי עבור מרכזי מסחר שכונתיים. נזכיר כי בתקופה הקודמת לא הוקצה כלל שטח למסחר בשכונות ברובע 2.
4. בשיכונים ברובעים 7 ו-9 נותרה המגמה של הקצאה מצומצמת של שטחים בייעוד מסחרי, בהיקף שלא עולה על 2% משטח התוכנית, ולעיתים אף נמוכה מאחוז אחד. התמהיל כולל מרכז מסחרי שכונתי בלב השכונה, וכן חזית מסחרית בבנייני מגורים שונים. חלק מהקצאות המסחר בתכניות לא הוקמו בפועל.

מרכזים מסחריים שהוקמו (קיימים בפועל) – מבט חלקי						
רובע	**שכונה**	**שיכון**	**מרכז מסחרי שכונתי**	**מרכז מסחרי קטן**	**בניין עם חזית מסחרית**	**סה"כ מרחבי מסחר**
1	נווה אביבים	-	3		2	5
	שיכון ל'	-	1	2	-	3
	רמת אביב ג'	-	1	2	-	3
	אזורי ח"ן	-	1	-	-	1
2	נאות אפקה א'	-	-	-	1	1
	נאות אפקה ב'	-	-	-	-	-

	רביבים, גני צהלה	-	-	-	2	2
	-	הדר יוסף	1	1	-	2
	-	נווה שרת	1	2	1	3
7	-	יפו ב׳: נוה עופר	1	-	1	2
	-	יפו ג׳: נוה גולן	-	-	1	1
	-	יפו ד׳	-	1	1	2
9	-	נוה אליעזר	1	1	-	2
	-	נווה חן	1	1	-	2
	-	ניר אביב	-	-	-	0

סיכום הממצאים

בתקופה האמורה הונהגה בהדרגתיות מדיניות ניאו-ליברלית במשק הישראלי. השינוי במבנה הכלכלי העולמי והתמורות החברתיות שנלוו לו, הובילו לשינוי כללי בענפי הכלכלה, באופי התעסוקה וכתוצאה מכך גם באופי המסחר. בזכות כך ביססה העיר תל אביב-יפו את מעמדה כעיר עולם הן במשק הישראלי והן ברשתות הבינלאומיות. הביטוי המרחבי של מגמה זו היה בקידומם של **מיזמים מסחריים חדשניים לתקופה ולמרחב**, המשקפים את חדירת הצרכנות ושיטות השיווק הגלובליות למרכז העיר. מיזמים אלו יצרו **סביבה מסחרית אליטיסטית**, סגורה-למחצה, בבעלות פרטית או פרטית-ציבורית, והיו למוקד משיכה מטרופוליני. ארבעה מיזמים פורצי דרך הוקמו בתקופה זו:

המיזם	שנה	טיפולוגיה	שטח מסחרי (הערכה, מ״ר)	מס׳ חנויות (הערכה)	חידוש
לונדון מיניסטורס	1971	מרכז קניות המתוכנן כשני רחובות פנימיים מקורים (פסאז׳ים)	5,000	50	מרכז הקניות הראשון במרכז העיר, משולב בקומפלקס מגורים רב-קומות
כיכר אתרים	1975	מתחם מסחרי פתוח רב-מפלסי לתיירות ומסעדות	20,000	200	מוקד מסחרי אקסקלוסיבי בקו החוף
דיזנגוף סנטר	1977	״עיר בתוך עיר״: מרכז מסחרי סגור רב מימדים, חוויית קניות פוסטמודרנית	46,000	400	הקניון הראשון בישראל (קניות + חניון)
גן העיר	1981	קניון חצר	13,000	90	חנויות של רשתות יוקרה בינלאומיות

חידוש נוסף, בהשפעת מגמות תכנון אירופאיות, בא לידי ביטוי ביצירתו של **המדרחוב המסחרי הראשון בתל אביב** - ״מדרחוב נחלת בנימין״. זהו מרחב היסטורי מוטה מורשת אדריכלית (6 רחובות מסחריים המתפרסים על פני שטח של כ-54 דונם) בו הוגבלה תנועת כלי רכב. מתחם המדרחוב הוא בעל **עיצוב עירוני ייחודי** והוא מהווה אטרקציה במרחב מוטה מסחר.

גם בנוגע למענה לצרכי המסחר במרחבי המגורים חל שינוי. **שכונות** שהוקמו ברובעי עבר הירקון ביוזמה של **השוק הפרטי** התאפיינו בסטנדרט בנייה יוקרתי, והקצאת השטחים בייעוד מסחרי בהן הייתה נרחבת. המרכז המסחרי הראשי ממוקם בסמוך לקאנטרי קלאב ומהווה חלק ממרחב קהילתי שכונתי. הסנונית הראשונה להקמתם של מרכזי קניות בהם ההיצע המסחרי רחב יותר מצרכי היום-יום, ונלווים אליו שטחים פתוחים רחבים לטובת ציבור המבקרים, הופיעה ברמת

אביב ג'. לעומת השכונות, **בשיכוני הדיור הציבורי** בדרום העיר ובמזרחה (רובעים 7 ו-9) ניכרת מגמה של ירידה בהקצאת שטחי המסחר ביחס לתקופה הקודמת, עד לערכים הנמוכים מ-2% משטח התוכנית, ולעיתים אף פחות מאחוז אחד. עם זאת, בולט השינוי שחל בתמהיל טיפולוגיות המסחר, הכולל על פי רוב שילוב של מרכז מסחרי ראשי בלב השכונה ותוספת של חזית מסחרית בבנייני מגורים שונים ברחבי השכונה.

חלק שישי
מסחר ב"עיר ללא הפסקה"
1991 עד 2016

בראשית שנות ה-90 נתפסה תל אביב כעיר שאיבדה את ייחודה וקסמה: עיר זקנה ומוזנחת, כעורה מבחינה אורבנית, מצטמקת דמוגרפית, מקוטבת חברתית ופושטת רגל כלכלית. במהלך שנות ה-90 החלה בהדרגה התפתחות אורבנית דינמית שהחליפה את מגמות השקיעה של העשורים הקודמים. בין השנים 1990 – 1993 השתקעו בעיר כ-32,000 עולים חדשים ממדינות חבר העמים, והגדילו את האוכלוסייה העירונית ב-10%.

בשלושת העשורים של התקופה הנסקרת התרחשו תהליכי החייאה, התחדשות ועיור ששינו את פני העיר בקצב מהיר והפכו אותה בהדרגה לעיר עולם - עיר מרכזית בתחומי הכלכלה, התרבות והחברה. ככזו, מהווה תל אביב-יפו 'עוגן' לאומי, המקשר אותה ואת המדינה למשק העולמי בפעילות פיננסית, מסחרית, תרבותית, אקדמית, תקשורתית ועוד. הסיסמה "עיר ללא הפסקה" שנהגתה בסוף שנת 1989 הובילה את התדמית השוקקת ואת מגוון ההיצע התרבותי והמסחרי שהעיר החלה לפתח. מדיניות העירייה התרכזה בשלושה אפיקים:

1. סיוע ועידוד בחידוש שכונות מרכז העיר ומרחבים היסטוריים שהתיישנו.
2. פיתוח קריות תעסוקה, רובן עבור תעשיות עתירות ידע, בשולי העיר, לאורך ציר איילון בקריית עתידים וברמת החייל.
3. פיתוח אתרי תיירות, בעיקר לאורך החוף, והקמת מוסדות תרבות.

המגמה של שיקום שכונות מרכז העיר הובילה להשתקעות של אוכלוסייה צעירה ומשפחות קטנות באזורים המתחדשים. קבוצות אלו הובילו בהדרגה שינוי בסגנון הצריכה ובסגנון החיים העירוני.

התחדשות עירונית, ג'נטריפיקציה ואסתטיזציה של המסחר

בשנת 1980, לאחר שני עשורים של קיטון דמוגרפי, החלה עיריית תל אביב-יפו לבחון דרכים לעודד הגירה חיובית אל מרכז העיר. גורמי התכנון איבחנו את רובע 5 כמרקם עירוני הנמצא בתהליך של התדרדרות פיסית, חברתית ותדמיתית. סקרי תכנון מצאו שהרובע סובל מבעיות שונות כגון: הזדקנות מואצת של אוכלוסייה; קיטוב חברתי; רמת שירותים ציבוריים לקויה; איכות סביבתית נמוכה; התבלות מבנים; וחדירה מסיבית של שימושים מעורבים לבנייני מגורים. מיקומו של הרובע במערך העירוני ומרקמו הייחודי, בצירוף הפגיעה באיכות החיים וברווחת התושבים, היוו שיקול עיקרי בבחירתו כאזור שבו יוגשם מפעל תכנון להחייאת אזורים היסטוריים.

המהלך התכנוני לשיקום והתחדשות חלקים נבחרים מרובע 5 זכה לשם "פרויקט שיקום לב-העיר". תפיסת התכנון התבססה על מעורבות השוק הפרטי בתהליכי ההתחדשות. האג'נדה העירונית באה לידי ביטוי עוד קודם לכן, בתכניות האב לשכונות לב תל-אביב ולשכונת נווה צדק משנת 1981, שמטרתן התחדשות מרקם החיים העירוניים ע"י משיכת אוכלוסייה הטרוגנית, אשר תביא למהפך במאזני ההגירה השליליים; וחידוש מרקם הבינוי תוך דגש על שימור איכויותיו המקוריות.

המטרות המוצהרות של הפרויקט באו לידי ביטוי בסדרה של תוכניות מפורטות שאושרו במהלך שנות ה-90: יצירת תוספת שטחי מגורים במתחם באמצעות ציפוף הרקמה הבנויה; הבטחת שימור מבנים בעלי ערכים ארכיטקטוניים מיוחדים; שיפוץ מבנים ושיפור איכות שטחי המגורים

הקיימים; וצמצום התנועה העוברת במתחם. הכלים שנבחרו להנעת תהליך ההתחדשות הם: תמריצים לניצול הבנייה והרחבת יחידות הדיור; סיוע כלכלי; יצירת מרקמים עירוניים רב-תפקודיים למגורים, לתעסוקה, למסחר ולבילוי שעות הפנאי (Mixed Use Development) אשר ישמשו עוגנים שכונתיים; ושיפור תנאי החנייה.

בחלוף שלושים שנה, במהלכן חלו שינויים משמעותיים בשכונות המתחדשות והמתברגנות, חלו שינויים מהותיים גם בהיבט של המסחר.

הסביבות המסחריות העיקריות במסחר הקמעונאי בישראל, עד אמצע שנות ה-80, היו השווקים והרחובות המסחריים. (גלבוע, 2009) מערכת היחסים בין צריכה לייצור, ואופי המסחר לאורך הרחובות המסחריים, נקבעו בעיקר על ידי המקצועות ומקומות התעסוקה. בתחילת שנות ה-90 החל להיות מורגש שינוי בהרגלי ובמשמעות הצריכה: התחרות שהציבו מרכזי המסחר הפריפריאליים במטרופולין תל אביב וכן הקניונים בתל אביב (רמת אביב, עזריאלי) ובערי המטרופולין, גרמו לחנויות העצמאיות לאבד בהדרגה את כושר הישרדותן אל מול המסחר המאורגן ברשתות גדולות בקניונים. הרחובות המסחריים שמתאפיינים בריבוי של חנויות עצמאיות קטנות סבלו מתהליך שקיעה הדרגתי, שהתבטא בהיקף פעילותם ובתדמיתם. תהליך זה מתאפיין לרוב בהשפעות גלובליות ובהתפשטות כלכלת המותגים, והוא גורם במידה רבה לסטנדרטיזציה של המרחב ולהפחתת המגוון והייחוד של התרבות המקומית. שליטתם של התאגידים גרמה לפיתוח ולהחדרת שפה עיצובית חדשה ובינלאומית לנוף העירוני המקומי. התהליך לווה בירידה באיכות הסביבה הפיזית, במספר הקונים והמבקרים, ובצמצום מספר בתי העסק. תהליך זה של שקיעת רחובות מסחר ותיקים ועלייתם של רחובות אחרים, אופייניות לערים מערביות רבות.

תהליכי ההתחדשות העירוניים הובילו לשינוי נוסף במאפייני המסחר ברחוב. באזורים המתחדשים קיבלה הצריכה מאפיינים פוסט-פורדיסטיים[46] וכתוצאה מכך החל תהליך ספונטני של אסתטיזציה, במטרה להתאים את אופי החנויות וההיצע שלהן לפלחי השוק ולסגנונות החיים (life-style) של התושבים החדשים. האסתטיזציה של המסחר נתנה מענה למעמד הבורגני החדש ש"כבש" את השכונות המתחדשות, והבחין אותו ממעמד הפועלים ומהמעמד הבינוני-נמוך שאפיינו את המרחב קודם לכן. התוצר של דרישה זו הוא "גינטריפיקציה מסחרית" – דחיקת המסחר והמלאכות "הישנות" שסימלו לאורך שנים את התרבות המקומית והאותנטיות של התושבים, לטובת שינוי ברמת השירותים ובאיכות החיים בשכונה המתחדשת. (שירילי, 2008; קייזר, 2002).

ברחובות המתחדשים חלה עלייה במספר הבוטיקים, הגלריות, בתי הקפה והמסעדות, כאשר הדגש הוא על עיצוב החנות, מיתוג ופיתוח דפוסי מסחר חדשניים. רחובות אלה פיתחו התמחויות כאנטי-תזה לאחידות של החנויות בקניונים וביססו לעצמם מוניטין, והם מושכים קהל ברמה מטרופולינית. דמותם החדשה יצרה מקור משיכה לפלח צרכנים, צעיר בעיקרו, שחוזר לרחוב העירוני, המציע תמהיל חנויות ייחודי. השיפור באיכות הסביבה הפיזית, שהוא תולדה של תוכניות ההתחדשות העירוניות, הוביל לשיפור באיכות המסחר ברחובות, ובהדרגה גם להגדלה משמעותית של מספר המבקרים והקונים בהם.

---

[46] פוסט-פורדיזם – צריכה של מוצרי נישה במקביל לצריכת מוצרים בייצור המוני. שימוש במגוון הולך וגדל של מוצרים ושירותים, כמרכיב מהותי בזהות החברתית ובסגנון החיים

לב העיר ורחוב שינקין

רחוב שינקין, אחד מהרחובות המסחריים העיקריים בעיר, הוא דוגמא מייצגת לשינוי הפוסט-מודרני של החיים העירוניים, ולתהליך האסתטיזציה והסטנדרטיזציה של המסחר העירוני באזורים המתחדשים.

רובע 5, הכולל את רחוב שינקין, הינו מהרובעים הקטנים והצפופים בעיר. הרחוב, שאורכו לא יותר מקילומטר אחד, נוסד כחלק משכונת בעלי מלאכה ב' ושילב לאורכו מאז היווסדו מגורים לצד מסחר, בתי מלאכה ובתי קפה, תמהיל אשר התווה במידה רבה את אופיו של הרחוב והאווירה שבו. לבתי הקפה ברחוב שינקין תפקיד משמעותי בעיצוב אופי הרחוב והנצחתו בתודעה כאתר מיתולוגי. בית הקפה המפורסם ביותר ברחוב היה "קפה תמר" אשר נוסד בשנת 1941 (נהרס), והיה מקום מפגש של הבוהמה העירונית לאורך שנות פעילותו. חלק זעיר מבתי העסק ברחוב, קיימים עד היום במיקומם המקורי, אולם מרביתם התחלפו.

בשנות ה-90 הפך השם 'שינקין' למושג תרבותי ולמיתוס המזוהה עם אוונגרד אומנותי ועם תרבות אלטרנטיבית, תוססת ולא ממסדית. רחוב שינקין הפך לתמצית הייצוג של ההוויה התל-אביבית הפוסט מודרנית, החדשה, הצעירה והמעודכנת של שנות השמונים והתשעים. המעמד הזעיר-בורגני החדש היה חילוני וליברלי, והביא עמו אווירה קהילתית, פלורליסטית ובעלת מאפיינים אוונגרדיים. בתקופה זו התקיימו ברחוב בתי עסק ותיקים לצד חדשים, ויחד נתנו מענה לצרכים המגוונים של התושבים השונים – הוותיקים והחדשים. במידת מה, תפס רחוב שינקין את מקומו של רחוב דיזנגוף, שייצג בתקופת זוהרו את המודרניות- כשילוב של צריכה מתוחכמת עם פנאי ובילוי. אולם בניגוד לדיזנגוף, רחוב שינקין היה בו זמנית גם יעד לבילוי וגם מקום שגרים בו.

הצלחתו המסחרית של הרחוב גרמה לעלייה בביקוש לשטחי מסחר, וכך גם לעלייה חדה במחירי השכירות. בתחילת שנות ה-2000 שינה המסחר ברחוב שינקין את פניו, וה"שינקינאות" הפכה לקלישאה. עסקים קטנים שהיו מזוהים עם הרחוב ואשר העניקו לו את אופיו בשנות השמונים, כדוגמת חנות המוסיקה "האוזן השלישית", נדחקו ועברו למקומות אחרים בעיר. מרחוב של צריכה יומיומית מגוונת, התומכת בקהילה המקומית, הוא הפך למעין קניון של צריכה חד גונית, מנוכרת לתושביו ולזהות המקומית. לצד החנויות הוותיקות החלו להיפתח חנויות רשת של מותגים מקומיים ובינלאומיים, ששיאם בהתמקמות סניף מקדונלד'ס ברחוב. הרחוב הפך מרחוב מסחרי המשרת את תושביו ואת האוכלוסייה המקומית, לרחוב המשרת בעיקר את אוכלוסיית המבקרים. שינוי זה גרם לתחושת ניתוק וחוסר שייכות מצד התושבים והסוחרים הוותיקים. תחלופת המסחר המהירה וחדירת הרשתות המסחריות גרמו לקושי בקיום פעילויות ייחודיות ברחוב וכן הקשו על התארגנות של הסוחרים. (שירילי, 2008)

נווה צדק

מכלול שכונות נווה צדק הוא סיפור הצלחה של התחדשות עירונית. התיישנותן הפיזית והתדמיתית של השכונות היהודיות הראשונות שנבנו מחוץ לחומות יפו החלה כבר בשנות ה-20, ובתהליך הדרגתי הפכו השכונות הללו לשכונת מצוקה, וכך נשארו שנים ארוכות. נקודת המפנה של שכונת נווה צדק הייתה הקמת מרכז סוזן דלל בשנת 1989. שלושה מבני בית ספר מהמאה ה-19 שיועדו לשימור, חודשו והסבו למרכז תרבות ולמשכנה של להקת המחול בת שבע. המרכז, יוזמה משותפת של משפחת דלל, קרן ת"א לפיתוח, עיריית ת"א יפו ומשרד החינוך והתרבות, היה פרויקט דגל לחידוש השכונה. שיפוצו של מתחם בתי הספר הנטוש משך אליה אמנים, יוצרים ואף החזיר

תושבים ותיקים שעזבו במהלך השנים. השינוי הוביל לתהליך ג׳נטריפיקציה שבמהלכו קיבלה השכונה צביון בוהמייני.

ברחוב שבזי, ציר האורך המסחרי של השכונה, התרחש תהליך של ג׳נטריפיקציה מסחרית. רחובות שבזי, ברנט ועין גנים סומנו בתכנית תא/9 כאזור מסחרי ג׳, בו הותרו מגוון תעשיות מרעישות ומלכלכות, מוסכים, מחסני תבואה, חנויות לתיקונים הנדסיים, חומרי בניין וטקסטיל משומש. בשני העשורים האחרונים התמתג המסחר ברחוב שבזי כמוקד עלייה לרגל לחובבי מותגים בינלאומיים וכבמה למעצבי מוצר ישראליים בקטגוריות של מוצרי לייף סטייל, אומנות, אופנה, חפצי נוי, רהיטים, אביזרים לבית ולאירוח. לצד חנויות הקונספט מתקיימים גם בתי קפה ומסעדות יוקרה.

<u>פלורנטין</u>

תהליך דומה התרחש גם בשכונת פלורנטין - שכונת ״מרכז מסחרי״ שהוקמה בתחילת שנות ה-20. השכונה מאופיינת בעירוב שימושי קרקע והיא אחד ממוקדי המסחר העירוניים של תל אביב. בתכנית תא/44 הוגדרה השכונה בייעוד ״אזור מרכז מסחרי״. הגדרה זו והשימושים המותרים בה הפכו חלק זה של השכונה לאזור המאופיין במסחר אינטנסיבי. פלורנטין היא שכונה ייחודית בתחום המסחר, בעלת אווירה מיוחדת וייחודיות ארכיטקטונית, ותדמיתה נתפסת בקרב תושבי המטרופולין כשכונה עצמאית או ככזו הקשורה לאזור יפו. פלורנטין מתאפיינת במגוון שימושים ועוגנים תפקודיים, ביניהם ריבוי בתי מלאכה בעלי חזית מסחרית לרחובות השכונה וחנויות לצריכה קמעונאית וסיטונאית. שוק שטחי המסחר בפלורנטין נשען על פעילות מסחרית ייחודית, דהיינו, בעיקר עסקים (חנויות) קטנים יחסית, עם מגוון מוצרים ייחודי. אלו יוצרים מוקד משיכה המשרת כיום את המרחב הכלל ארצי, המטרופוליני והמקומי.

בשנות ה-40 הגיעה השכונה לשיא של איכלוס וצפיפות, ותושביה החלו לעזוב. בהדרגה פלשו מסחר ומלאכה גם לקומות העליונות, שהתפנו מתושביהן. באמצע שנות השבעים השכונה כבר הייתה דלילה בתושבים, ובעלת אופי מסחרי מובהק. תנאי המגורים בה היו קשים, עקב איכות תחילית ירודה של המבנים, הזנחה, חוסר השקעות בשימור ובשיפור, מטרדים שיצרה הפעילות העסקית, וכן מחסור בשירותים חברתיים.

בשלהי שנת 1990 הוכרזה שכונת פלורנטין על ידי ראש העיר דאז, מר שלמה להט, כשכונה לשיקום עירוני. מועצת העיר מינתה את חברת ׳עזרה וביצרון׳ ליישום ״פרויקט התחדשות אזור פלורנטין״ לשיקום והחייאת השכונה. השינויים הביאו לעזיבתה של חלק מהאוכלוסייה הוותיקה בשכונה, ולכניסתה של אוכלוסייה חדשה בעלת מאפיינים שונים, שהגיעה ממגוון מקומות בארץ ובעולם[47].

תהליכי ההתחדשות הכניסו לשכונה מסחר בדגש על תרבות ועיצוב. נפתחו מאות עסקים חדשים לרבות מקומות בילוי, בתי קפה ופאבים. למבנה התפקודי של השכונה, שמאופיין בהתקבצות עסקים ויחידות מסחר מאותה קטגוריה, נכנסו אשכולות מסחריים חדשים המהווים עוגנים תדמיתיים: טקסטיל, רהיטים, תאורה, כלי-בית, דפוס, אומנות ועיצוב, מסעדות פאבים ופנאי. חלק המוצרים בקטגוריות השונות יוצרו בבתי המלאכה הזעירים שבאזור. חלוקה זו למקבצי-

[47] כניסתה של אוכלוסייה חדשה ומגוונת בתקופה זו נבעה גם מהעלייה בשנות ה- 90 ומכניסה של עובדים זרים לשוק העבודה הישראלי.

מסחר היא בעלת השפעה ניכרת על ייחודה של השכונה ועל הפעילות העסקית והמסחרית המתנהלת בה. היא תוארה כסוהו של תל אביב. (שביט וביגר, 2001ד ; שטרן 2001, 2003)

קניונים משולבים במתקנים מטרופולינייים וכלל-ארציים בעיר

"קהל שבוי" הוא מונח המתאר ציבור שנחשף בעל כורחו לתכנים, לשירות מסוים או למוצרים, מבלי לבחור בכך וללא יכולת להימנע מחשיפה זו. בהקשר של צרכנות, מושג זה מתאר גם צרכנים שנאלצים לרכוש מוצר מסוים בהיעדר חלופות בחירה.

בתחילת שנות ה-90 החלה מגמה של השקעות ענק במרכזי מסחר, הממוקמים לצד מתקנים המשרתים 'קהל שבוי' כדוגמת: מרכזי תחבורה, מרכזי תעסוקה ומרכזים רפואיים. בשנים אלו חלו שינויים משמעותיים במערך התחבורה, אשר חיזקו את מעמדה של העיר כצומת תחבורה מטרופוליני וארצי. למערך התחבורה, ובעיקר לתחבורה הציבורית, השפעה מכרעת על התפתחות המסחר. ההשקעות במרכזי המסחר שמלווים מתקנים הן יוזמה של השוק הפרטי, לצד תמריצים בדמות זכויות בנייה בהיקפים נרחבים, שנתקבלו מהרשות המקומית. בין מתקני התשתית לבין מרכזי המסחר קיים חיבור ישיר, בין אם בזכות הקיום תחת קורת גג אחת ובין אם בחיבור המתרחש באמצעות גשר או מעבר. שלושה פרוייקטים היו לסמני דרך בתחום זה:

1. קניון "תל אביב" בתחנה המרכזית החדשה – מסוף תחבורה ציבורית כלל-ארצית (אוטובוסים) בו הוקם מרכז מסחרי עצום
2. קניון עזריאלי במרכז עזריאלי – קניון המחובר לתחנת רכבת ולמרכז תעסוקה
3. קניון ויצמן סיטי - קניון המחובר לבית חולים

<u>התחנה המרכזית החדשה ו"קניון תל אביב"</u>

התחנה המרכזית החדשה היא מסוף אוטובוסים עצום שהחליף את התחנה בשכונת נוה שאנן, במטרה לתת מענה לצרכי התחבורה של העיר והמטרופולין הצומח. אבן הפינה הונחה בשנת 1976 אולם התחנה החלה לפעול רק בשנת 1993.

התחנה, שהיא אחת מתחנות האוטובוסים הגדולות בעולם, בנויה על שטח אדמה של 44 דונם, וכוללת שטח בנוי של 230,000 מ"ר בשבעה מפלסים שונים. לתחנה, בתכנונו של אדר' רם כרמי, שני חלקים עיקריים: ה"גוף" (ממדים: 220 מ' / 95 מ') הפונה לרחוב לוינסקי, וה"ראש" (ממדים: 140 מ' / 60 מ') הפונה לרחוב דוד צמח. מדובר במבנה ענק הטומן בחובו מפלסים, מסדרונות ואגפים רבים, ביניהם מחברים 29 דרגנועים ו- 13 מעליות [**<u>שקופית 72</u>** ➢].

התחנה היא מגה-סטרוקטורה המתפקדת כ"עיר תחת גג". מעבר לתפקודה התחבורתי, היא נועדה להיות גם מרכז קניות ענק, בסדרגודל של כ-60,000 מ"ר מסחר בכ-1,200 חנויות, היקף מסחרי שלא היה מוכר קודם לכן בישראל. אזורי המסחר בתחנה עוצבו כרחובות לפי ענפים: נעליים, אלקטרוניקה וכד', כפי שהיו בתחנה המרכזית הישנה. בתי העסק השתייכו לכל תחומי העיסוק: בתי ספר מקצועיים, בתי קפה, בתי דפוס, חנויות ספרים, חנויות אופנה ומשרדים [**<u>שקופית 73</u>** ➢].

עד מהרה התברר כי התחזיות לפיהן תוכננה התחנה לא התממשו: עברו בה מדי יום 60,000 נוסעים, זאת לעומת 250,000 מתוכננים. המסחר בתחנה דעך במהרה וקיבל אופי של בזאר. מספר שנים לאחר פתיחתה נעשה ניסיון למתג את מרכז הקניות של התחנה בשם "קניון תל אביב", לשפר את חזות המבנה ואת ההתמצאות בו. אולם הניסיונות לא הביאו לשינוי של ממש באופי המגושם של

המבנה או ברמת השירותים שהוא מציע, והמיתוג החדש לא הביא לשיפור משמעותי. אלפים רבים של מטרים רבועים שיועדו למסחר ולעסקים נבנו, אך מעולם לא הושכרו או נמכרו. (שביט וביגר, 2001ד)

תחנת רכבת השלום וקניון עזריאלי

בשנת 1986 נפתח לתנועה הקטע הראשון של נתיבי איילון, ועם השלמתו בתחילת שנות ה-90 נחנך גם קו מסילת הרכבת לאורך נתיבי איילון. התחבורה המסילתית נוחה יותר ומהירה יותר מהתחבורה הציבורית הממונעת, והיא מאפשרת חוויית משתמש גבוהה יותר. תחנת רכבת 'השלום', התחנה המובילה בארץ בהיקף הנוסעים העוברים בה, נמצאת במרכז נתיבי איילון סמוך לדרך השלום, ומכאן שמה. מסוף התחנה, שנחנך בשנת 1996, מחובר למרכז עזריאלי בגשר העובר מעל נתיבי איילון [**שקופית 74** ➢].

בבסיסו של פרויקט הנדל"ן 'מרכז עזריאלי', מצוי 'קניון עזריאלי' שנפתח באפריל 1998. לקניון ניתן להגיע ישירות מתחנת הרכבת, והחידוש שהוא מציג מתבטא בחיבור בין מרכז תעסוקה ומרכז תחבורה לבין ציבור הצרכנים. מעבר לעובדה שמרכז עזריאלי בפני עצמו הוא מוקד תעסוקה, הוא ממוקם בסמוך למחנה הצבאי 'הקרייה' ולכל מרכז העסקים המטרופוליני שלאורך ציר איילון. בשונה מהתחנה המרכזית החדשה, "הקהל השבוי" של מרכז עזריאלי מגוון יותר ומגיע ממעמד סוציו-אקונומי גבוה יותר. לראייה, קניון מרכז עזריאלי הינו מוקד משיכה קמעונאי המשרת אוכלוסייה גדולה המגיעה מכל רחבי הארץ. שטחי המסחר בקניון הם כ-35,000 מ"ר, ובהם כ- 200 חנויות וכ-35 מסעדות. מתחת למרכז הקניות משתרע חניון תת-קרקעי מהגדולים בישראל, בן 3,200 מקומות חניה, מתוכו שתי קומות משרתות את מבקרי הקניון.

המרכז הרפואי סוראסקי (איכילוב) וקניון ויצמן סיטי

החיבור בין מרכז רפואי ומרכז מסחרי נועד לספק שירותי מסחר למטופלים ולמבקריהם, אך יש לו גם תפקיד חשוב בשדרוג תדמית בית-החולים ובאפשרות להעניק הפוגה, ולו זמנית ושטחית, מהמועקה הטבעית המלווה על-פי רוב את השהות במתקנים רפואיים.

"קניון ויצמן סיטי" שנחנך בשנת 2004 הוא המרכז המסחרי הגדול הראשון בתל אביב שהוקם בסמוך למרכז רפואי[48]. הוא ממוקם ברחוב ויצמן בצמוד למרכז הרפואי איכילוב, המרכז הרפואי השני בגודלו בישראל והיחיד הנמצא בתוך מרכז עיר. הקניון נמצא במפלס קומת הקרקע של "מרכז ויצמן" - פרויקט המשלב מסחר, דיור מוגן, מרפאות ובית מלון, בהיקף כולל של כ-54,000 מ"ר. הקניון, ובו כ-70 חנויות, מתוכנן כרחוב מקורה בעל תקרות זכוכית שקופות המקשר בין רחוב ויצמן אל תוך שטח בית החולים. החזית הפנימית של הקניון, שלאורכה ממוקמים בתי המסחר, מעוצבת כרחוב אירופאי עם גזוזטראות, פתחים קשתיים ונברשות תאורה המדמות פנסי רחוב. שטחי המסחר נמצאים גם בקומת המרתף, ונהנים מגישה ישירה לחניון תת קרקעי [**שקופית 75** ➢].

[48] המרכז המסחרי הראשון בישראל בתוך מרכז רפואי היה "הגימיון" שנפתח בשנת 1992 בכניסה למגדל האשפוז בבית החולים שיבא. כעבור שנים אחדות נפתח קניון וולפסון בחולון ובשלהי 2003 הצטרף גם איכילוב למגמה זו.

"מיני-קניונים" בשכונות מגורים

תהליכי ההזדקנות והבלייה לא פסחו גם על מרכזי המסחר בשכונות המגורים הפריפריאליות בעיר, המשרתים מספר קטן יחסית של אנשים. במרכזים המסחריים ניתן היה למצוא סחורות ושירותים בסיסיים הנחוצים ליום-יום, ללא מבחר גדול ובמחירים גבוהים. הם התאפיינו בחנויות עצמאיות, בדרך כלל קטנות, שאינן מאוגדות או מנוהלות יחדיו ואף לא משתפות פעולה אחת עם השנייה. כתוצאה מכך בעלי העסקים ראו את עצמם פטורים מחובת תיחזוק המרחב, ורמת האחזקה השוטפת הייתה ירודה.

כתוצאה מהמעבר של חלק מהמסחר למרכזי קניות מחוץ לעיר, ומהעלייה בניידות התושבים, חלה החל משנות ה-80 ירידה הדרגתית בפעילותם ובתדמיתם של מרכזי המסחר השכונתיים, והם סבלו מהתדרדרות . מרכזי המסחר השכונתיים החלו לאבד בהדרגה את כושר הישרדותם מול התחרות שהציבו הקניונים והפאואר-סנטרים[49] שקמו בעיר ובערי המטרופולין. באלו האחרונים מאורגן המסחר ברשתות גדולות, הם מציעים פעילות גם בשבת, נגישות וחניה נוחים, ריכוז של מבצעי מכירות לצד שירותי בידור ופנאי[50]. (עת"א, 2017 ; לרמן, 2008 ; גלבוע, 2009)

בתחילת שנות ה-2000 חל שינוי בתפיסת מרכזי המסחר השכונתיים. העלייה ברמת החיים לצד העדר הזמן והתיעדוף בביצוע פעילויות, הציפו דרישה של התושבים לבצע לפחות חלק מהקניות שלהם במרכזים השכונתיים. המענה לדרישה זו בשכונות החדשות בא לידי ביטוי בהקמתם של מיני-קניונים "שכונתיים", המנוהלים כיחידת-על מסחרית שדואגת לתמהיל העסקים, לאחזקה ולקידום המכירות. המיני-קניון הוא גרסה משופרת של המרכז המסחרי השכונתי ההיסטורי – הוא נמצא בלב השכונה ומספק אפשרות לקניות ולבילוי "מתחת לבית". הקניונים השכונתיים מספקים מגוון רחב של סחורות לרבות סופרמרקטים, חנויות רשת ומסעדות, ומאפשרים חווית קניות ובילוי. שעות הפעילות של החנויות ארוכות, מלאי הסחורות מגוון, רמת הניקיון והתחזוקה גבוהים, איכות המוצרים ונוחות הקנייה מספקים חווית לקוח טובה, ולצד כל אלו מתקיים גם סיפוק של צרכי הקהילתיות.

בהיבט של תכנון סטטוטורי הוקמו הקניונים על קרקעות בייעוד מרכז מסחרי, בשטח ממוצע של 4 דונם. מרביתם מתוכננים כמבנים בני קומה אחת או שתיים. חלק קטן מהחנויות פונה לרחוב, מרבית החנויות פונות לרחוב פנימי או לחצר מרכזית פתוחה (שטח פרטי). בחצר משובצים אזורי משחק לילדים, מוקדי מנוחה והתקהלות למבקרים, ושטח לקיום אירועים בעלי אופי שיווקי. התכנון האדריכלי משקף את תרבות הצריכה המערבית (Architecture of Consumption) – שואף לבולטות מרחבית, "מושך עין" ומתאפיין לרוב מעטפת זכוכית, צבעוניות, אלמנטי הצללה ושילוט מסחרי בולט.

הקניונים השכונתיים, אשר גודלם נע בממוצע בין 1,000 ל-6,000 מ"ר, מתוכננים כך שיספקו אפשרות קנייה יומיומית נוחה : העוגן העיקרי של הקניון השכונתי הוא הסופרמרקט, יתרת השטח המסחרי משמשת חנויות, שירותים אישיים (מספרות, ניקוי יבש) בית מרקחת ופארם ועוד. סקטור

---

[49] קניון, מושג שנטבע בשנת 1985 עם הקמתו של קניון איילון, הוא סביבה מסחרית סגורה בבעלות פרטית המנוהלת על ידי יזם המגדיר את תמהיל העסקים וחנויות העוגן שיפתחו בקניון.

[50] הפאואר-סנטר הוא סביבה מסחרית פתוחה בבעלות פרטית. הפאואר סנטר מבוסס על חנויות גדולות בשולי ערי המטרופולין.

נוסף הוא חנויות "לא-מזון" כגון ספרים, מתנות, סלולר ואופנה. בגזרת ההסעדה, כוללים המרכזים אוכל מוכן, מזון מהיר ובית קפה, לאור שינוי מהותי בהרגלי הצריכה וההתנהגות שלמשקי הבית וגם כנגזרת של העלייה ברמת החיים.

בתל אביב-יפו הוקמו קניונים שכונתיים בשכונות המגורים החדשות, או באזורים שעברו התחדשות והבנייה בהם אינטנסיבית מאוד ומתאפיינת באיכות מגורים גבוהה, בדרך כלל במבנים רבי קומות. העלייה לגובה והציפוף העירוני יצרו כדאיות לכל הצדדים: לסקטור היזמי שמנהל את הקניון, לסוחרים ולרשתות שפותחים בו חנויות, ולציבור התושבים. לא מפתיע, אם כן, שיזמי הקניונים השכונתיים מתרכזים בשכונות ובאזורים בהם נמצאת אוכלוסייה צרכנית ממעמד סוציו-אקונומי גבוה, בעלת כוח קניה ודרישה למרחב מסחרי המספק מגוון, תדמית וחווית לקוח איכותית.

בין השכונות שבהן הוקמו קניונים שכונתיים בשני העשורים האחרונים [**שקופית 77** ➢]:

- **תל ברוך צפון:** קניון G מיקאדו
- **כוכב הצפון:** קניון G
- **שכונת המשתלה:** קניון לב המשתלה
- **נחלת יצחק:** קניון מגדלי תל אביב
- **צמרות:** קניון G צמרת
- **שוק סיטונאי:** קניון TLV fashion mall

נכון למועד כתיבת שורות אלו, קניונים שכונתיים לא קיימים ברובעי מזרח העיר ובדרום העיר.

מרחבי פנאי וצריכה במרחבי מורשת מתחדשים

החל משנות ה-80 התפתחה מערכת יחסים תחרותית בין ערים בעולם, כשהן נאבקות על מעמדן במישור הלאומי והבינלאומי. הרשויות המקומיות החלו לבחון מחדש את מאפייני התרבות והמורשת הייחודיים למרחבן הגיאוגרפי, ולהדגיש מאפיינים אלו במסגרת תהליכי התחדשות. מתחמים היסטוריים עברו תהליכי הסבה ופיתוח כ"פרויקט-דגל" עירוני (Flagship Development). הם נתפסו כבעלי פוטנציאל "ליצור מקום" (place makers) במרחב העירוני, למשוך מבקרים ותיירים ולהגדיל את שיעור ההוצאה הכספית לנפש במתחם.

השימוש במרחבי מורשת היסטוריים כמנוע להתחדשות הינו פרקטיקה נפוצה בתהליכי התחדשות עירונית, עבור יצירת מוקדי תיירות ופנאי בעיר. בתחילת המילניום החלה גם עיריית תל אביב-יפו לפעול להתחדשות מתחמים בעלי חשיבות היסטורית המייצגים מורשת עירונית עשירה , "יוצרי מקום", שיוסבו למוקדי מסחר ופנאי ובכך יגדילו את כושר המשיכה התיירותית והעסקית של העיר ויעשירו את מצאי הפעילות לתושבי העיר ולמבקריה. בין אלו ניתן למנות את: יריד המזרח ונמל תל-אביב, נמל יפו, תחנת הרכבת ההיסטורית והמושבה הטמפלרית 'שרונה' [**שקופית 76** ➢].

במבט לאחור, כפי שהודגש בתכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו משנת 2017, נמצא כי פיתוח המתחמים ההיסטוריים ושילובה של המורשת הבנויה במארג הפעילות העירונית העכשווית, אכן יצר מוקדי ביקור ועוגנים מסחריים חדשים בעיר. אולם ההעדפה שניתנה למנעד צר יחסית של שימושים מסחריים יצר מרחבי מסחר אקסקלוסיביים, מעין קניון פתוח המנותק מסביבתו ואינו חלק מחוויה עירונית רחבה יותר. המורשת האדריכלית מהווה תפאורה לפעילות המסחרית,

והמרחב אינו מציע תכנים תרבותיים שבכוחם להעשיר את חווית הביקור והשהייה, או תכנים קהילתיים המחברים את המתחם לקהילות הסמוכות אליו. (עת"א, 2017)

<u>נמל תל אביב ויריד המזרח</u>

מרחב חצי האי הירקוני כולל את נמל תל אביב ואת מתחם התערוכות "יריד המזרח", שהוקמו במחצית הראשונה של שנות ה-30. מסיבות פוליטיות וכלכליות המתחם בייעודו המקורי ננטש, ובמהלך רוב שנותיו שימשו החללים הבנויים כשטחי אחסנה בעיקר לחומרי בניין, מוסכים, סדנאות, בתי מלאכה, מועדונים וכד'. למרות המיקום האסטרטגי והמורשת ההיסטורית של המתחם, הוא סבל מהזנחה שנים רבות.

בסוף שנות ה-90 החליטה העירייה לעשות שימוש במבנים הקיימים באזור שפך הירקון, וליצור אזור בילוי ותרבות בשל מאפייניו הייחודיים וקרבתו לים, נגישותו וריחוקו מאזורי מגורים. במקביל פעלו ארגונים סביבתיים, ביניהם המועצה לשימור מבני התיישבות, לקידום המודעות לערכיו הטבעיים וההיסטוריים של חצי האי הירקוני ולהגנה על המרחב מפני פיתוח אינטנסיבי. סקר שימור מקיף הצביע על ייחודיות המרחב ברמה העירונית והמטרופולינית. במקביל אושרה תוכנית פיתוח שמטרתה "שדרוג המרחב והנוף הציבורי, החזרת נמל תל אביב לידי הציבור והפיכתו למרחב תרבות, בילוי, פנאי, ספורט, מוזיקה, קניות, אוכל ויצירה". יעד המבקרים השנתי עמד על 2 מיליון איש. הפיתוח נועד לשנות את חזותו ותדמיתו של האזור על מנת שיהווה 'מקום מפגש חווייתי של אנשים בין תל אביב לים'. פרויקט ההתחדשות של נמל תל אביב, בתכנונם מייזליץ-כסיף אדריכלים יצא לדרך[51]. עבודות הפיתוח הסתיימו בשנת 2006. במתחם התמקמו חנויות דגל של רשתות אופנה מקומיות ובינלאומיות, ונמל תל אביב הפך לאחת מ-20 האטרקציות המובילות בעיר. עם זאת, המרחב נותר מעין מובלעת המנותקת מצירי המסחר הסמוכים. תמהיל השימושים כולל בעיקר מסחר והסעדה, ללא מענה למסחר יום-יומי.

<u>נמל יפו</u>

בשנת 2007 קיבלה העירייה לידיה את הבעלות על המחסנים ההיסטוריים (האנגרים) של נמל יפו, ששימשו עד אז לאחסנה של דגים וירקות. בשנת 2012 החלו הרשות לפיתוח כלכלי ומנהלת נמל יפו בשיפוץ החללים, במטרה להשכירם לאחר חידושם, לפעילויות תרבות ומסחר. היות ונמל יפו הוא נמל דייגים, הדגש בתמהיל השימושים היה על תרבות, בעוד המסחר נועד ללוות את האופי הטבעי של הנמל.

בבניין המחסנים ששופץ הוקם מרכז תרבות ואמנות יוצרת "נא לגעת", מקום מפגש בין חירשים ועיוורים לקהל רואה ושומע, ובו פועלים עד היום מסעדה ותיאטרון לקהל הרחב. האנגר 1 עבר שיפוץ יסודי בעיצוב חדש ומודרני. במבנה התמקמו שוק אוכל, עסקי מזון וחנויות, לרבות מספר חנויות רשת. בהאנגר 2 נפתחו מסעדות, וחללים הושכרו לגלריות אמנות.

הנוף למעגנת הדייגים והתפאורה ההיסטורית לא מנעו את הכישלון העסקי של המתחם. החזון של שוק האוכל היה להיות תשובה רומנטית לפעילות נמל תל אביב, המשלבת בין ישן לחדש, בין

[51] הפרויקט זכה בפרס "ברבה רוסה" לפרויקט מצטיין באדריכלות נוף באירופה.

היסטוריה לקולינריה. כל אלו לא היוו גורם משיכה לקהל, ושוק האוכל נסגר שנתיים וחצי לאחר הקמתו. המרחב עומד שומם ממבקרים במשך כל ימות השבוע, למעט בימים שישי ושבת.

<u>מתחם התחנה</u>

מתחם התחנה ממוקם במרחב ששטחו 16 דונם, בין נווה צדק לשדרות ירושלים, בגבול בין יפו לתל אביב. 22 מבנים היסטוריים שוקמו על ידי חברה יזמית שזכתה בשנת 2008 במכרז BOT (Built Operate Transfer) של העירייה, אשר כלל זיכיון להפעלתם ולהשכרתם במשך 10 שנים, עם אופציית הארכה בחמש נוספות[52].

מתחם התחנה נחנך בשנת 2010 כקניון פתוח ובו שטחי מסחר בהיקף של 1,200 מ״ר בנויים ו-2,000 מ״ר פתוחים. המסחר מציע חווית צריכה ובילוי תיירותי המיועד לאוכלוסייה אקסקלוסיבית, ואין בו מענה לצרכי היומיום. בתי העסק הפועלים במקום נחלקים לשלוש קבוצות עיקריות: מסעדות בתי קפה וברים; חנויות עיצוב אופנה; גלריות וסדנאות. התמהיל הפרוגרמתי נקבע ברובו על ידי היזם המפעיל, מתוך מטרה להשיא רווחים מרביים שיחזירו את ההשקעה במתחם במשך תקופת ההפעלה הקצרה. דמי השכירות במתחם היו כפולים מדמי השכירות ברחוב מסחרי מרכזי בעיר.

גם במתחם התחנה, כמו בנמל תל אביב ובנמל יפו, העסקים לא יכלו להתבסס על לקוחות מזדמנים. למרות שהתחנה סמוכה לאזור משרדים היא אינה נהנית מקהל זה. עיקר הקהל הוא תיירים המגיעים להתרשם מהמרחב ההיסטורי בימים בהם מזג האוויר נוח.

<u>המושבה הטמפלרית שרונה</u>

בשנת 2014 נפתח לציבור פארק מסחרי פתוח בשטח המושבה הטמפלרית שרונה. הפארק, ששטחו כ-45 דונם, נהנה ממיקום מרכזי בעיר, בין קניון עזריאלי לרחובות עמוסי המסעדות- הארבעה ואבן גבירול. בתוך הפארק מצויים 27 בניינים היסטוריים בני 2 קומות, בשטח בנוי מצטבר של כ-14,500 מ״ר. כל המבנים עברו שיקום והסבה לשטחי מסחר להשכרה. מבנים ספורים נותרו בבעלות העירייה עבור מוזיאון ומרכז מבקרים, ומבנים נוספים יועדו ללימודי חוץ של הטכניון.

בשטחי המסחר נפתח מגוון רחב של בתי עסק: מסעדות שף, בתי קפה, חנויות אופנה של מותגים מקומיים לצד סניפים של בתי אופנה בינלאומיים, חנויות עיצוב, גלריות אמנות ועוד. גם מתחם שרונה נאבק על עתידו. רוב ימות השבוע קהל היוממים ותושבי העיר לא מגיעים, החנויות ריקות ממבקרים, והפדיון בהן נמוך מאוד.. החנויות שהתמקמו בקומות העליונות של המבנים נכשלו ונסגרו.

סיכום הממצאים

בשלושת העשורים של התקופה הנסקרת התרחשו תהליכי החייאה, התחדשות ועיור ששינו בקצב מהיר את פני העיר ואת האופי של ההיצע המסחרי. השיפור באיכות הסביבה הפיזית, שהוא תולדה של תוכניות ההתחדשות העירוניות, הוביל לשיפור באיכות המסחר ברחובות, ובהדרגה גם להגדלה משמעותית של מספר המבקרים והקונים. רחובות מסחריים שסבלו מתהליך שקיעה הדרגתי החלו לעבור תהליך של ״ג׳נטריפיקציה מסחרית״, לטובת תמהיל חנויות ייחודיות.

---

[52] BOT הינה שותפות ציבורית-פרטית במסגרתה גוף פרטי מקבל זיכיון להפעלה וחכירה של מתקן ציבורי לתקופה קצובה, בתנאי לפיתוח המרחב על פי תנאים שנקבעו מראש.

באזורים המתחדשים - לב העיר ורחוב שינקין, נווה צדק ורחוב שבזי, רחובות פלורנטין ואחרים - הצריכה קיבלה מאפיינים פוסט-פורדיסטיים (שימוש במגוון הולך וגדל של מוצרים ושירותים כמרכיב מהותי בזהות החברתית ובסגנון החיים), לצד התפשטות כלכלת המותגים כחלק מההשפעות הגלובליות של התקופה. כתוצאה מכך החל תהליך ספונטני של אסתטיזציה של המסחר, במסגרתה חדרה שפה עיצובית חדשה ובינלאומית לנוף העירוני המקומי. ברחובות המתחדשים חלה עלייה במספר הבוטיקים, הגלריות, בתי הקפה והמסעדות. הדגש ניתן לעיצוב החנות, ולמיתוג ופיתוח של דפוסי מסחר חדשניים. דמותן החדשה של החנויות יצרה מקור משיכה לפלח צרכנים צעיר בעיקרו, שחזר לרחוב העירוני. חלק מהן פיתחו התמחויות כאנטי-תזה לאחידות של החנויות בקניונים, וביססו לעצמן מוניטין של מושכי-קהל ברמה מטרופולינית.

מגמה נוספת שמאפיינת תקופה זו היא פריחתם של הקניונים:

1. **קניונים משולבים במתקנים מטרופולינייים וכלל-ארציים בעיר**. שלושה פרויקטים פורצי דרך בתחום זה הם: התחנה המרכזית החדשה ו"קניון תל אביב"; תחנת רכבת השלום וקניון עזריאלי; המרכז הרפואי איכילוב וקניון ויצמן סיטי (ראו טבלה למטה).
2. **מיני-קניונים "שכונתיים"** בשכונות מגורים חדשות או באזורים המתאפיינים במגורי יוקרה בהם הבנייה אינטנסיבית מאוד. ה"מיני-קניונים" הם קניונים שכונתיים, גרסה משופרת של המרכז המסחרי השכונתי, המשקפת את המעבר ממסחר יום-יומי (קניות) ל"שופינג".
3. **מרחבי פנאי וצריכה** במרחבי מורשת עירוניים. מרחבים אלו פותחו כ"פרויקט-דגל" עירוניים, שנועדו להגדיל את כושר המשיכה התיירותית והעסקית של העיר ולהעשיר את מצאי הפעילות לתושבי העיר ולמבקריה. השטחים הפתוחים הם נרחבים ומוקדשים לשימושי פנאי ונופש בדגש על פיתוח שטח נגיש, רחב ידיים ובעל מאפייני עיצוב ייחודיים. הם מתפקדים כמרחבי שוטטות מוטי מסחר וחיי לילה, בהם מתקיימים מייצבים, אירועים והופעות חינם לקהל הרחב. העיצוב המוקפד של המרחב הציבורי והנוף, בשילוב מסחר אקסקלוסיבי וקישוריות נמוכה (למעט שרונה) יצרו מתחמי מסחר מנותקים מסביבתם ומחוויה עירונית רחבה יותר.

קניונים משולבים במתקנים מטרופולינייים וכלל-ארציים בעיר					
המיזם	**שנה**	**טיפולוגיה**	**שטח מסחרי** (הערכה, מ"ר)	**מס' חנויות** (הערכה)	**חידוש**
קניון "תל אביב" (התחנה המרכזית)	1993	מגה-סטרוקטורה המכילה מרכז קניות ענק	60,000	1,200	חלק אינהרנטי ממסוף אוטובוסים ארצי
קניון עזריאלי	1998	קניון בעל שלושה מפלסים	35,000	235	חלק אינהרנטי ממרכז תעסוקה מטרופוליני; מקושר למסילת ברזל ארצית
קניון ויצמן סיטי	2004	קניון בן שלוש קומות המעוצב כרחוב אירופאי	לא ידוע	70	חלק אינהרנטי ממרכז רפואי מטרופוליני

סיכום כללי של הממצאים

עבודה זו בחנה את ההתפתחות המרחבית של העיר תחת הפריזמה המסחרית, את השינויים שחלו בטיפולוגיות המסחריות, את התפרוסת שלהן בעיר ואת יחסי הגומלין בין המסחר לבין מערך התכנון העירוני. העבודה מסכמת כ-170 שנה גדושות ואינטנסיביות של פיתוח מרחבי וכלכלי, מהמחצית השנייה של המאה ה-19 ועד ימינו. תקופה בה חלו תמורות גיאו-פוליטיות, כלכליות, טכנולוגיות וחברתיות משמעותיות בכל הרמות: המקומית, הארצית והגלובלית (ראו טבלה בהמשך). נקודת המוצא של העבודה היא **שהמסחר העירוני הוא מטא-נרטיב - "סיפור על" שדרכו ניתן לפרש את המציאות העירונית המשתנה** כתוצאה מתהליכי מודרניזציה, עיור, התפתחות טכנולוגית ועלייה ברמת החיים.

בתקופה הראשונה (עד אמצע המאה ה-19) שימושי קרקע מסחריים התמקמו לאורך הדרכים ובאזורים שהתאפיינו בתנועה חולפת רבה של אנשים. במקומות בהם התמקם מסחר, הוא הפך לגורם משיכה מרחבי שהגביר את הנוכחות האנושית. המסחר ביפו התקיים בעיקר ב"בזאר" – שוק קבע שהתנהל בחנויות ובסמטאות העיר, ובשווקי איכרים ובעלי מלאכה שהקימו דוכנים ברחָבות ובשער העיר.

בתקופה השנייה (אמצע המאה ה-19 ועד 1917) הצמיחה הכלכלית וצבירת ההון הפרטי עיצבו את כיווני הצמיחה של העיר. השיפור באמצעי התחבורה הימיים והקולוניאליזם האירופאי במרחב של יפו חשפו את השוק המקומי למסחר בינלאומי, לסגנון חיים ולתרבות צריכה מערבית. המסחר התמקם לאורך צירים חדשים מותווים ומתוכננים, בבנייני-מידות עם חזית מסחרית רציפה ומודרנית בקומת הקרקע.

בתקופה השלישית, תקופת המנדט הבריטי (1918 – 1947) העיור היה חסר תקדים. תקופה זו התאפיינה בהתערבות הולכת וגדלה מצד השלטון המרכזי והמקומי בהסדרה תכנונית של שימושי הקרקע, ובאירועים בעלי רקע פוליטי בין החברה הערבית לחברה היהודית, ובין שתיהן לממשל. כל אלו יחדיו, בשילוב ההפרדה המוניציפלית בין יפו לתל אביב, השפיעו על ההתארגנות והפריסה המרחבית של המסחר. לצד ההתפשטות לכיוון צפון, המרחב העירוני עבר תהליכי ציפוף אינטנסיביים. פרדיגמות תכנוניות התחלפו, מרחבי המסחר התרחבו וחל גידול משמעותי בהיקפי המסחר. השינויים בהרגלי הצריכה והחידושים בטיפולוגיות המסחריות הגיעו לשיא חדש בשנות ה-30 בעקבות העלייה ההמונית (במונחים של אז) של יהודי אירופה.

בתקופה הרביעית (1948- 1966) לאחר הקמת המדינה נוצרה מציאות פוליטית, ריבונית וכלכלית חדשה. הצמיחה של המשק העירוני הגיעה לשיעור שלא היה כדוגמתו. הכלכלה הישראלית התאפיינה בריכוזיות ובשליטה ממשלתית הן על הגורמים הכלכליים העיקריים והן על התכנון. הפיתוח העירוני התרכז במתן מענה לצרכי האכלוס של גלי הגירה מאסיביים. שלוש גישות מרכזיות הובילו את מדיניות ההקצאה של שימושי הקרקע המסחריים באזורי המגורים: (1) הפרדה מלאה בין מגורים למסחר באזורי המגורים הפריפריאליים והופעת הבכורה של מרכזי מסחר שכונתיים; (2) מסחר בתפזורת - חנויות בקומת הקרקע של בנייני המגורים, בפיזור מרחבי שאינו כולל צירי מסחר פנים-רובעיים או מרכזים מסחריים בכלל - באזורי מגורים חדשים במרכז העיר (רובע 4). דגם זה לא התקיים עד לאותה העת בעיר ואינו מוכר גם במקומות אחרים בעולם המערבי; (3) עיבוי וגיור של טיפולוגיות מסחריות ודפוסי מסחר אמריקאים ברובעי מרכז העיר (3 ו-5). חידושים מסחריים אלו החלו להופיע בתום תקופת הצנע, ביוזמת השוק הפרטי.

בתקופה החמישית (1967 – 1990) חל שנוי מגמה ושיעור הצמיחה הפך שלילי. לצד המיתון הכלכלי העיר סבלה ממגמה דמוגרפית שלילית עקב הפרבור מהעיר למטרופולין. תהליכי השקיעה וההזדקנות האורבניים הובילו לדעיכה של המסחר במרכז העיר. תקופה זו התאפיינה באימוץ מדיניות כלכלית ניאו-ליברלית וצמצום הפיקוח הממשלתי ומעורבותו בפעילות הכלכלית. המפנה בתפיסה הכלכלית הוביל לנטישה של ניהול משק ריכוזי לטובת כלכלה גלובלית, המבוססת על כוחות השוק ופתוחה לעולם הרחב. הפיתוח העירוני ואופי המסחר הושפעו מתהליכי הגלובליזציה ומתרבות הצריכה הגוברת בעולם המערבי. הביטוי המרחבי של מגמה זו היה בקידומם של מיזמים מסחריים חדשניים לתקופה ולמרחב, המשקפים את חדירת הצרכנות ושיטות השיווק הגלובליות למרכז העיר. מיזמים אלו יצרו סביבה מסחרית אליטיסטית, סגורה-למחצה, בבעלות פרטית או פרטית-ציבורית, והיו למוקד משיכה מטרופוליני.

בתקופה השישית (1991 – 2016) התכנון העירוני מבוזר ונשען על מעורבות גוברת מצד המגזר הפרטי והרשות המקומית. המסחר בכל אזורי העיר קיבל מאפיינים פוסט-פורדיסטיים: אסתטיזציה של מרחבי המסחר, תרבות צריכה גלובלית וחדירה של כלכלת מותגים. במרכז העיר היקף הבנייה היה מזערי וגברה ההכרה בחשיבות ציפוף המרקם הוותיק ובקידום תהליכי התחדשות עירונית. תהליכי החייאה ששינו בהדרגה את פני מרכז העיר הובילו לג'נטריפיקציה מסחרית ולשינוי האופי של ההיצע המסחרי. העיור התרכז בשולי העיר הצפוניים, שם הוקמו שכונות מגורי יוקרה בהן המענה לצרכי מסחר הוחלף ממרכזים מסחריים למיני-קניונים.

תמורות	גיאו-פוליטיות וטכנולוגיות	כלכלה	מרחב ופיתוח / עיור
1 עד אמצע המאה ה-19	שלטון עות'מאני	מסורתית. כלכלת "עיר חומה"	יפו – שער ימי לא"י
2 אמצע מאה ה-19 - 1917	קולוניאליזם אירופאי; גידול דרמטי בנוכחות של נוצרים ויהודים במרחב; שיפור באמצעי התחבורה-יבשתיים וימיים; מלחמת העולם ה-1; התפרקות האימפריה העות'מאנית	צמיחה כלכלית וצבירת הון פרטי; שוק חופשי, כלכלה קפיטליסטית; מסחר בינלאומי; סגנון חיים ותרבות צריכה מערבית	יפו - עיר המסחר החשובה בארץ ישראל; צמיחה עירונית הנשענת על יוזמה פרטית; עיור מחוץ לחומות; הקמת שכונות יהודיות מצפון ליפו
3 1918 - 1947	שלטון מנדטורי בריטי; הפרדה מוניציפלית בין יפו לתל אביב; אירועי דמים (1921, 1929, 1936); הסדרה סטטוטורית של המסחר	כלכלת שוק חופשי; מערכת מסחר משולבת ערבית-יהודית	עיור לפי עקרונות "עיר גנים"; תהליכי ציפוף אינטנסיביים; התערבות השלטון המרכזי והמקומי בהסדרה תכנונית של שימושי הקרקע; מרכז העיר - מרכז כלכלי אזורי וארצי (סיטונאי, קמעונאי, ופיננסי) של היישוב העברי; רחוב פרברי מוסב לרחוב מסחרי; מסחר לאורך רצועת החוף
4 1948 - 1966	ריבונות מדינת ישראל; מלחמת העצמאות; שטחי יפו והכפרים מסופחים לתל אביב; מדיניות הצנע; פיתוח לקליטת עלייה	כלכלה ריכוזית בשליטה ממשלתית; "אמריקניזציה" – הערצה למודרניזם, לעירוניות, לטכנולוגיה, לחידושים, לתנועה מהירה ולמחיקת ההיסטוריה	עיור לפי עקרונות התכנון המודרניסטי - צפיפות מגורים נמוכה, הפרדת שימושים. מרכז העיר - מוקד משיכה למסחר קמעונאי כלל-עירוני ומטרופוליני; בניה לגובה ומסחר
5 1967 - 1990	מלחמות: ששת הימים (1967), יום כיפור (1973), לבנון (1982); "המהפך הפוליטי" (1977); משבר הנפט העולמי	שיעור צמיחה שלילי; משבר כלכלי; היפר-אינפלציה (1977 – 1985); מדיניות כלכלית ניאו-ליברלית; צמצום המעורבות והפיקוח הממשלתי; גלובליזציה; תרבות צריכה ניאו-ליברלית	דמוגרפיה שלילית עקב פרבור למטרופולין; תהליכי שקיעה והזדקנות אורבניים; דעיכה של המסחר במרכז העיר; היקף בנייה מזערי במרכז העיר
6 1991 - 2016	עלייה ממדינות חבר העמים	תרבות צריכה ומסחר פוסט-פורדיסטית; כלכלת מותגים	תכנון עירוני מבוזר, מעורבות גוברת מצד המגזר הפרטי והרשות המקומית; ציפוף המרקם הוותיק וקידום תהליכי התחדשות עירונית; עיור בשולי העיר הצפוניים - שכונות מגורי יוקרה;

המנעד של טיפולוגיות המסחר התרחב מאוד לאורך התקופה הנסקרת. בטבלה שלהלן מוצגות הטיפולוגיות המרכזיות (ראו הגדרות בתחילת העבודה) בחלוקה לשש תקופות הסקירה ובהתייחס לשינויים שחלו במרחב הצרכני (פיסי ושירות).

תמורות	טיפולוגיות מסחריות	מרחב צרכני
1 עד אמצע המאה ה-19	– "בזאר" - חנויות ובתי מלאכה בסמטאות – שוק איכרים ורוכלים לאורך דרך היסטורית, ברחבות ובשער העיר – "בזאר": שוק קבע בחנויות בסמטאות העיר	– מרחב שוקק, צפוף ודחוס – שווקים מתמחים – מרכולת מסורתית – חזית חנות פתוחה לרחוב – סחורה מחוץ לפתח החנות
2 אמצע מאה ה-19 - 1917	– מסחר לאורך צירים חדשים מותווים ומתוכננים – רחוב עם חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע – בניין מסחרי	– חלונות ראווה מזוגגים – שילוט – סוככים – תאורת רחוב – המוכר: בעל העסק
3 1947 - 1918	– רחוב עם חזית מסחרית וקומת ביניים מסחרית ("יציע") – רחוב עם חזית מסחרית וקולונדה – חצר מסחר – בית כל-בו (פרטי) – שוק קמעונאי בנוי עירוני (מזון)	– רצף של חלונות ראווה – חלל כפול בחנויות – חנויות הפונות לשטח אינטימי שאינו מקורה – שילוב מסחר קמעונאי וסיטונאי – המוכר: זבן
4 1966 - 1948	– בניין עם חזית מסחרית וקולונדה – מרכז מסחרי (קהילתי / שכונתי / קטן) קולונדה – כל-בו רב קומות – מרחב תיירות ומסחר - קריית אומנים בשמורה ארכיטקטונית – פסאז' בקומת מסד של בינוי חריג גובה – בתי כל בו של אגודות צרכניות – שוק סיטונאי עירוני	– מגוון מוצרים ומחירים – מיזוג אויר – מוסיקת רקע – משלוח לבית הלקוח – שעות פתיחה רציפות – מכירה ללא מוכרים – אטרקציות ופעילות פנאי
5 1990 - 1967	– מרכזי מסחר קניות – מתחם לתיירות בינלאומית ומקומית – "עיר קניות" ("עיר בתוך עיר") – מוקד מסחר מטרופוליני – מדרחוב מסחרי	– דרגנועים ומעליות – מיתוג לועזי – מועדון לקוחות – כרטיס חבר – פיאצה פתוחה/מקורה בתוך בניין – רחבה לאירועים ולהופעות – תודעת נגישות – עיצוב עירוני מוטה מורשת – שוק אומנים נודד
6 2016 - 1991	– עיר תחת גג" - מגה-סטרוקטורה מסחרית – קניון – קניון-על במתקן מטרופוליני / כלל-ארצי – מיני-קניון "שכונתי" – מרחב פנאי וצריכה במתחם מורשת מחודש	– שופינג: כלכלת מותגים – מרחב שוטטות מוטה מסחר וחיי לילה – "אדריכלות צריכה" – אסתטיקה "בוהמיינית"

מסקנות

מתוך ממצאי המחקר עולה כי התפתחות המסחר בתל אביב-יפו, בדומה למתרחש בעולם המערבי, תלויה בקשרי גומלין המתקיימים בין שתי תופעות מרחביות משלימות המשפיעות זו על זו: מודרניזציה[53] ועיור. תהליכי העיור והתהליכים הכלכליים בארץ ישראל במאה ה-19 התרחשו בזיקה לנעשה בעולם, אך באיחור ניכר ביחס למדינות המערביות. החל משנות ה-70 של המאה ה-20 פערי הזמן הצטמצמו עד לכדי ביטולם המלא.

<u>מורפולוגיה עירונית, תכנון ומרחבי מסחר</u>

מסחר ומורפולוגיה עירונית – תחום הדעת הבוחן את הצורה הפיזית והארגון המרחבי של הסביבה העירונית - הם שני גורמים תלויים ומשלימים. התבניות הצורניות (מורפולוגיות) של אזורים שונים בעיר מוגדרות במאפיינים ובמדדים הקשורים במתווה רשת הרחובות, בתכסית ובצפיפות הבניה, בסגנון בניה, בפריסת שימושי קרקע, ואלמנטים תלויי תרבות ואתניות.

מסחר הוא אחת מהתכונות המורפולוגיות של הסביבה העירונית המסייע בהבחנה בין אזורים שונים בעיר. ממצאי המחקר מצביעים על **קורלציה הדוקה בין המורפולוגיה** של אזורים שונים בעיר והגורמים שהובילו להיווצרותם, **לבין הדגמים של תפרוסת המסחר בהם**. המסקנות העיקריות בקשר זה הן:

1. הדגם של **עירוב שימושים חלקי** והתמקמות מסחר לאורך צירי התנועה הראשיים אפיין את תהליך הפרבור המואץ שהתרחש במרחב הסובב את יפו מסוף המאה ה-19 ועד אמצע שנות ה-30. באזורים אלו, בהם התגוררו יחד או בנפרד בני קבוצות אתניות ודתיות שונות, המסחר היה מעורב ומגוון ביחס לשאר אזורי המגורים במרחב.

2. הדגם האירופאי של **עירוב שימושים מלא** בו כל הרחובות הם מסחריים עם חזית חנויות רציפה בקומת הקרקע – קיים רק בשכונות היהודיות שקמו ביוזמה פרטית בתחילת שנות ה-20: שכונת מרכז מסחרי (היום צפון פלורנטין) נווה שאנן; צ'לנוב; פלורנטין. שכונות אלו מתאפיינות בתכנון עירוני קומפקטי, תכסית בינוי גבוהה ובניינים מעורבים למסחר למגורים.

3. הדגם של **שכונות פרבריות ללא שימושי קרקע מסחריים** - נעלם. דגם זה אפיין את הכפרים והקולוניות במרחב היפואי במאה ה-19, ואת פרברי הגנים בגרעין הוותיק של תל אביב בעשור הראשון של המאה ה-20. חלק משכונות אלו, שדגלו בתחילה ב**הרחקת המסחר** מתחומיהן, שינו פרדיגמה במסגרת הליכי הציפוף והעיבוי של הרקמה. חלק מהרחובות הפכו למסחריים ללא תכנון או הסדרה סטטוטורית.

4. הדגם של **עירוב חלקי ומחושב של שימושי קרקע מסחריים** מאפיין את אזור הצפון הישן שתוכנן על ידי מתכנן הערים הסקוטי סר פטריק גדס (רובע 3). המסחר מוקם ברובו לאורך שני צירי מסחר לינאריים (בן יהודה ודיזנגוף) בעלי חתך רחוב רחב משמעותית משאר אזורי העיר (26 מ') בו הותרו אחוזי בנייה מוגדלים.

---

[53] מודרניזציה: שינויים חברתיים, כלכליים ופוליטיים ההופכים חברה למודרנית, במיוחד לאחר תיעוש. מקור: מילוג.

5. הדגם של **תפזורת מרחבית של חנויות ללא צירי מסחר פנים-רובעיים** בכלל מאפיין את הצפון החדש - רובע מגורים חדש שאומץ בשנות ה-40 (רובע 4). המורפולוגיה של הרקמה העירונית מבוססת על עקרונות תכנית גדס, אך בבינוי מרווח ביחס לאזורים שהוקמו בשנות ה-20 וה-30.

6. הדגם של **הפרדת שימושי קרקע** הוא מאפיין מובהק של שיכוני הדיור הציבורי שהוקמו בשנות ה-50 וה-60 ובשכונות המגורים שהוקמו ביוזמה של השוק הפרטי ברובעי עבר הירקון החל משנות ה-70.

<u>תכנון והקצאה של שימושי קרקע מסחריים</u>

המסקנות הבולטות העולות מהסקירה ההיסטורית ביחס לתכנון ולהקצאה של שימושי קרקע מסחריים הן:

1. ההסדרה הסטטוטורית של המסחר בשכונות ההיסטוריות של העיר, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית תא/44, הובילה **להתדרדרות מואצת פיסית ותדמיתית של אזורים מרכזיים בעיר** שנתפסו כלא ראויים למגורים. התכנית יצרה מצב סבוך של עירוב שימושים אינטנסיביים כשסימנה שכונות מגורים בייעוד אזור מסחרי (ביניהן אחוזת בית, נחלת בנימין, גאולה, רמת השרון) או בייעוד אזור תעשיה (נוה שאנן, מונטפיורי) ולא נתנה מענה לחיזוק התשתיות והשירותים העירוניים.

2. ההסדרה הסטטוטורית של המסחר ב"עיר החדשה" של שנות ה-30, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית תא/58 ("תכנית גדס") יצרה תבנית ברורה של **פריסת מסחר המבוססת על המבנה ההיררכי של הרחובות**. התבנית המרחבית של התכנית מבוססת על צירי אורך וצירי רוחב ראשיים (מבנה־על) ורחובות פנימיים יותר ביניהם. **המסחר מרוכז ברחובות האורך הראשיים** (בן יהודה, דיזנגוף ואבן גבירול) - רחובות מסחריים. ברחובות הרוחב (שדרות נורדאו, ארלוזורוב וכד') יתכנו ביטויים נקודתיים ופזורים בלבד של מסחר (בטיפולוגיה של בניינים עם קומה מסחרית).

3. בשנות ה-40 הוטמע ברובע 4 **דגם ניסיוני של מסחר בתפזורת שתוכנן בקנ"מ מפורט ברזולוציה של מגרש בודד.** דגם זה שלא התקיים עד לאותה העת בעיר ואינו מוכר גם במקומות אחרים בעולם המערבי, לא חזר על עצמו במקומות אחרים בעיר.

4. בתוכניות שאושרו לאזורי מגורים ב-70 השנים האחרונות, **משנות ה-50 ועד לשנת 2015** (ערב אישורה של תא/5000) **לא נוספו רחובות מסחריים חדשים בעיר**. במשך שנים ארוכות, בהן גישת התכנון הרווחת הייתה איזור (zoning), ההקצאה של שימושי קרקע מסחריים בכל רחבי העיר נעשתה רק בדרך של מגרשים מסחריים בפיזור מרחבי. כך נוצרו אזורים עירוניים שלמים המתאפיינים בהעדרם של רחובות מסחריים.

5. נמצא **פער משמעותי בהקצאה הסטטוטורית של שטחי מסחר בשיכונים הציבוריים ברובעי צפון העיר ביחס לשאר האזורים.** ברובעי צפון העיר (רובעים 1 ו-2) ההקצאה של שטחי המסחר עמדה בממוצע על 4% משטח התוכנית ולעיתים אף למעלה מזה. בשיכונים שהוקמו ברובעים 8 ו-9 ההקצאה של שטחי המסחר הייתה נמוכה יותר ועמדה בממוצע על 2.5% משטח התוכנית. לעומתם בשיכוני הדיור הציבורי ברובע 7, ההקצאה הייתה קטנה

באופן משמעותי ופחתה מ-2% משטח התוכנית. בשיכונים אלו לא רק שההקצאה הייתה מצומצמת ביותר, בחלק מהמקרים היא אף לא באה לידי מימוש.

6. **ההקצאה של המסחר בשיכונים הציבוריים בשנות ה-60 וה-70 התאפיינה בהיררכיה ובפיזור מרחבי.** לשם כך שולבו בתוך השכונה מרכז מסחרי שכונתי (בלב השכונה) עם מרכזי מסחר קטנים /או של בניינים חזיתות מסחריות בשוליה.

7. נמצא **קשר הדוק בין תפרוסת שימושי המסחר לבין מרחבים ציבוריים המהווים מוקדים בחיי העיר.** קשר זה בא לידי ביטוי באופן מובהק בכיכרות העיר: כל הכיכרות המתוכננות בעיר, מכיכר השעון ביפו ועד כיכר המדינה, מאופיינות בחזית מסחרית רציפה. ההקפדה על עקרון זה באה לידי ביטוי גם במרחבים בהם התכנון המפורט התקיים בתקופות שונות (כיכר רבין לדוגמא). בשתי הכיכרות העגולות – צינה דיזינגוף וכיכר המדינה – התכנון חייב עיצוב אדריכלי אחיד של הבניינים ושל קומת המסחר.

<u>מגמות ותמורות בטיפולוגיות המסחריות</u>

המסקנות הבולטות העולות מהסקירה ההיסטורית ביחס למגמות ולתמורות בטיפולוגיות המסחר הן:

רחוב מסחרי

1. הרחוב המסחרי הוא אבי-הטיפולוגיות של המסחר העירוני, והוא מתפקד ככלי קיבול גמיש המגיב ביעילות לשינויים באופי הצרכנות.

2. ריכוז גבוה של רחובות מסחריים מרוכזים קיים במרכז הוותיק של העיר (רובעים 5 ו-8). מרחבים אלו מתאפיינים בסביבה עירונית בעלת רמת תפקוד גבוהה ובנוכחות אנושית אינטנסיבית לאורך כל שעות הפעילות המסחרית.

3. לאורך השנים חל שינוי בתפיסת התכנון של הרחוב המסחרי: רוחב זכות הדרך גדלה בהדרגה; מדרכות התרחבו; עם כניסתה של פרדימת "עיר הגנים" בשנות ה-30 שכללה מרווחים בין הבניינים חל שינוי ברציפות של חזית החנויות לאורך צירי המסחר.

4. המענה לצרכי נוחות אקלימית לאורך רחובות המסחר השתנה: בשנות ה-30 נוספות נטיעות לאורך המדרכות או כשדרה במרכז הרחוב; בשנות ה-40 נקבעה חובת סידור קולונדה (גם בבניינים שאינם חלק מרחוב מסחרי).

5. חלו תמורות במאפייני העיצוב של החזית המסחרית בהתאמה לשינויים בטכנולוגיות הבניה ובסגנון האדריכלי שהוביל את הבניה בתקופות השונות. חלונות הראווה הפכו שקופים יותר; שילוט המסחרי, גגוני כניסה אלמנטי ההצללה ותאורה תוכננו כחלק בלתי נפרד מהעיצוב אדריכלי של הבניין; קומת המסחר הוגבהה.

6. הפרקטיקה של מדרחוב מסחרי קיימת רק בשני מוקדים בעיר: נחלת בנימין ונווה שאנן.

7. רחובות מסחריים באזורים שעברו התחדשות עירונית מתאפיינים בחנויות ממותגות המיועדות לפלחי אוכלוסייה מסוימת ומתאפיינות באסתטיקה תואמת. חנויות בניינים היסטוריים בעלי מאפייני עיצוב ייחודיים זוכות להערכה מיוחדת.

שווקים

1. טיפולוגיית ה"בזאר" הלבנטיני המציע מרכולת מסורתית ומרחב פעילות לבעלי מלאכה ברקמה עירונית מסורתית במזרח התיכון נעלמה לחלוטין עם הריסתה של הרקמה הבנויה ביפו העתיקה בשנות ה-30 ובשנות ה-50.
2. שוק מזון "מסורתי" מתקיים כיום רק בשתי נקודות בעיר: שוק הכרמל ושוק התקווה. בשני המקרים שווקים אלו צמחו מלמטה כמענה לצורך מקומי.
3. שוק קמעונאי בנוי עירוני (מזון) הוא טיפולוגיה שצמחה בשנות ה-30 וה-40 ונכחדה.

טיפולוגיות בנסיגה

1. בניין עם חצר מסחרית היא טיפולוגיה שהייתה נוכחת ברחוב המסחרי משנות ה-20 ועד לקום המדינה. מאז שנות ה-50 לא הוקמו בניינים מסוג זה.
2. בתי כל-בו פרטיים ושל אגודות צרכניות ברחובות מסחריים לא מתקיימים עוד. מבנים אלו עברו הסבה לשימושים אחרים.
3. מרכזי מסחר קטנים, שהיו קיימים בשכונות ובשיכונים לצד המרכז המסחרי השכונתי, נזנחו. ברב המקרים הם אינם משמשים עוד למסחר אלא למשרדים או קליניקות.

מרכזי מסחר וקניות

6. **מרכזי מסחר שכונתיים** הם טיפולוגיה המאפיינת את שיכוני הדיור הציבורי שהוקמו בשנות ה-50 וה-60 שתוכננו לפי עקרונות התכנון המודרניסטי - צפיפות מגורים נמוכה והפרדת שימושים. דגם זה החל להיות נפוץ בשנות ה-70 גם בשכונות המגורים שהוקמו ביוזמה של השוק הפרטי ברובעי עבר הירקון. שכונות אלו תוכננו כמרחבי מגורים אוטונומיים, "אי בתוך העיר" בהם בניינים גבוהים בסטנדרטים גבוהים ויוקרתיים
7. ככלל, **מרכזי מסחר וקניות במרכז העיר** שהוקמו בשנות ה-70 לאורך הרחובות המסחריים הראשיים, **ממשיכים את רצף החזית המסחרית של הרחוב. הפיזור שלהם במרחב היה אקראי** ונבע בעיקר משיקולים של זמינות קרקע וחיבור בין אינטרסים של היזמים ושל הרשות המקומית.
8. **חלו תמורות במאפייני העיצוב של מרכזי מסחר שכונתיים מחוץ למרכז העיר.** במקור כל החנויות פנו לרחוב והיו מלווים בקולונדה רציפה. בשנות ה-80 החלה מגמה של הפנמת חלק מהחנויות גם אל חללים פנימיים וביטול הקולונדה לרחוב.
9. **בשני העשורים האחרונים מרכזי המסחר השכונתיים הוחלפו במיני קניונים**. השינוי בא בהיצע המסחרי לידי ביטוי גם בעיצוב אדריכלי של הבניינים ובגובה שלהם ובהפנייה של רב החנויות אל תוך מרחב הקניין.
10. **הטיפולוגיה של מיני-קניון קיימת ברובעי צפון העיר ובמרכז העיר. לא אותרו דוגמאות ברובעי דרום העיר.**

רשימת מקורות

<u>מאמרים וספרות מקצועית</u>

אלכסנדרוביץ', אור (2013). גבולות של נייר: ההיסטוריה המחוקה של שכונת נווה שלום. *תיאוריה וביקורת, 41*, 165-197.

ביגר, גדעון (1984). התפתחות השטח הבנוי של תל אביב בשנים 1909-1934. בתוך: מרדכי נאור (עורך), *תל אביב בראשיתה: 1909-1934*. ירושלים: יד יצחק בן-צבי.

בלסלב, ירון (2013). העשור הראשון להתפתחות שכונות תל אביב שמעבר לירקון, 1947-1958. *עיונים: כתב עת רב-תחומי לחקר ישראל, 23*, 233-273.

בן ארצי, יוסי (1996). *מגרמניה לארץ הקודש: התיישבות הטמפלרים בארץ-ישראל*. ירושלים: יד יצחק בן צבי.

ברקאי, גבריאל ושילר, אלי (עורכים). (2012). *101 שנים לתל אביב: העיר העברית הראשונה*. ירושלים: הוצאת אריאל.

גולדברג, יוסי (2012). תל אביב כעיר מטרופולינית 1949-2011. בתוך: גבריאל ברקאי ואלי שילר (עורכים), *101 שנים לתל אביב: העיר העברית הראשונה*. ירושלים: הוצאת אריאל.

גולדברג, יוסי, וידריך, שולה ועמית-כהן, עירית (2009). *תל אביב. עיר גלויה*. נתניה: הוצאת אחיאסף.

גולן, ארנון (2003). התפתחות מערכת התחבורה ומקומה בעיצובו של הרחוב המודרני בתל-אביב בשנות השלושים. *קתדרה, 108*, עמ' 163-182.

--- (2017). אבו-כביר: מיישוב כפרי לשוליים עירונים. *קתדרה, 160*, 49-72.

גילר, שמואל (2017). שיפוץ יפו בעיצומה של מלחמת העולם הראשונה. *קתדרה, 165*, 161-180.

--- (2019). מרחבת שוק פלאחים לכיכר העיר - התפתחות כיכר השעון ביפו. בתוך: תמיר גורן (עורך), *יפו: הבלתי ידועה*. ירושלים: הוצאת אריאל.

גלבוע, שקד, (2009). הסביבה המסחרית המועדפת על הציבור הישראלי. מינהל מחקר וכלכלה, משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה.

גלעד, שירילי (2008). *בין קיימות לצרכנות: המרחב הציבורי בישראל, רחוב שינקין בתל אביב כמקרה מבחן* (חיבור על מחקר לשם מילוי חלקי של הדרישות לקבלת התואר מגיסטר למדעים בתכנון עיר ואזורים). הטכניון- מכון טכנולוגי לישראל: חיפה.

גרואג, שמואל (2010). *הבולבארד הסמוי מן העין*. מקור: https://www.tau.ac.il/~shderotj/images/shmuel-groag.pdf

דרויאנוב, אלתר (עורך). (1936). *ספר תל אביב*. תל אביב: ועדת ספר תל-אביב בהשתתפות העירייה.

הלמן, ענת (2007). *אור יום הקיפוה: תרבות תל אביבית בתקופת המנדט*. חיפה: הוצאת הספרים של אוניברסיטת חיפה.

וידריך, שולה (2021). *100 שנים לשוק הכרמל: תערוכת חוצות*. תל אביב: כיכר מגן דוד, מרץ-אפריל 2021. באדיבות האוצרת.

יבין, שמואל (2006). *באוהאוס ביפו: אדריכלות מודרנית בעיר יפת ימים*. קטלוג תערוכה. תל אביב: מרכז באוהאוס.

יזרעאלי, דב (1985). *התפתחות המסחר והצרכנות בישראל* (דו"ח מחקר ראשוני של המכון למחקר עסקים בישראל, הפקולטה לניהול, בית הספר למוסמכים במינהל עסקים ע"ש ליאון רקנאטי). אוניברסיטת תל אביב: תל אביב

כהן-הטב, קובי (2006). *לתור את הארץ: התיירות בארץ ישראל בתקופת המנדט 1917-1948*. ירושלים: יד יצחק בן-צבי.

כרמי, רם (2001). *אדריכלות לירית*. תל אביב: הוצאת משרד הביטחון - ההוצאה לאור.

כרמיאל, בתיה (2007). *בתי הקפה של תל-אביב, 1920-1980*. ירושלים/ תל אביב: הוצאת מוזיאון ארץ ישראל ויד יצחק בן-צבי.

כרמל, אלכס (1973). *התיישבות הגרמנים בארץ-ישראל בשלהי התקופה העות'מאנית: בעיותיה המדיניות והבין-לאומיות*. ירושלים: החברה המזרחית הישראלית והאוניברסיטה העברית מוציאים לאור.

--- (1981). מושבת הטמפלרים ביפו. *קרדום: דו ירחון למורי דרך, ג'* (15), 52-56.

לוי, יגיל ושריג, אתי (2014). *השלטון המקומי בין המדינה, הקהילה וכלכלת השוק, כרך ב'*. רעננה: הוצאת האוניברסיטה הפתוחה.

לוין, ליטל (3.11.2011). היום לפני: 3.11.1961/ הסופרמרקט מתאקלם בחברה הישראלית. *הארץ*. אוחזר מתוך: https://www.haaretz.co.il/opinions/today-before/1.1556073

לרמן אדריכלים (2008). *מדריך לתכנון, הקצאה ופריסה של שירותי מסחר בשכונות מגורים: נספח א' - סקר ספרות*. נערך עבור משרד הבינוי והשיכון.

לרמן, יואב (2014). *הסביבה העירונית הבנויה והתפלגות מרחבית של הולכי רגל: המקרה של תל אביב* (עבודת גמר לשם קבלת תואר "דוקטור לפילוסופיה"). אוניברסיטת תל אביב: תל אביב.

מנדלסון, דוד (2006). זולה, גן עדן לאישה ו"שירת העסקים". בתוך: אמיל זולה, *גן עדן לאישה*. ירושלים: כרמל.

מרגלית, טליה (2011). *סקר תיעוד מקדים לשימור מבנים בפלורנטין*. מחקר שהוכן עבור עיריית תל אביב-יפו, מחלקת השימור.

מרום, נתי (2009). *עיר עם קונספציה: מתכננים את תל אביב*. תל אביב: הוצאת בבל.

משרד הכלכלה והתעשייה, היחידה לקידום השקעות זרות בישראל (2019). *השקעות זרות בישראל 1948-2018: סקירה*. אוחזר מתוך:
https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/foreign-investments-1948-2018/he/invest_%D7%94%D7%A9%D7%A7%D7%A2%D7%95%D7%AA%20%D7%96%D7%A8%D7%95%D7%AA%20%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C%201948-2018.pdf

נבון, ורד (2019). *השדרה: שדרות ירושלים בעיני הצלמים*. ירושלים: כתר הוצאה לאור

עזריהו, מעוז (2005). *תל-אביב העיר האמיתית: מיתוגרפיה היסטורית*. באר שבע: מכון בן גוריון לחקר ישראל והציונות, הוצאת הספרים של אוניברסיטת בן-גוריון בנגב.

עיריית תל אביב (1934). *יעת"א (ידיעות עיריית תל-אביב), חוברת 2*, שנה ו.

עת"א (עיריית תל אביב-יפו (2017). עיר - תכנית אסטרטגית לתל אביב-יפו. עיריית תל אביב-יפו, מינהל ההנדסה, היחידה לתכנון אסטרטגי.

פז, יאיר (1998). שימור המורשת האדריכלית בשכונות הנטושות לאחר מלחמת העצמאות. *קתדרה, 88*, 95-134.

פלג אדריכלים (2015). *המגוון שבאחידות: רמת אביב ב, משיכון לדוגמא לשכונה לדוגמא*. מחקר שהוכן עבור עיריית תל אביב-יפו, מחלקת השימור.

פרנקל, אליעזר (1993). *דוח תכנון העיר על ידי פרופ' פטריק גדס*. תל אביב: הוצאות הסדנא לעיצוב ואדריכלות.

קייזר, דני ואחרים (2002). עיר - תכנית אסטרטגית לתל אביב-יפו. עיריית תל אביב-יפו, מינהל ההנדסה, היחידה לתכנון אסטרטגי.

קליין, יוסי (2011). *האמריקניזציה של תל אביב: פרשת הריסתה של הגימנסיה העברית "הרצליה" לטובת הקמת גורד-השחקים הישראלי הראשון "מגדל שלום מאיר" (1959-1966)*. ירושלים: כרמל.

קלרמן, אהרון (1980). ההקצאה המרחבית של מסחר קמעונאי במטרופולין של תל אביב. *קרקע, 18*, 16-31.

קרק, רות (1984). *יפו: צמיחתה של עיר, 1799-1917*. ירושלים: יד יצחק בן-צבי.

רביד, ברוך (2008). *יוסף טישלר: אדריכל ומתכנן ערים בתל אביב*. תל אביב: הוצאת מרכז באוהאוס.

רגב, יואב (1984). *נווה צדק ונווה שלום*. תל אביב: הוצאת החברה להגנת הטבע ומשרד החינוך והתרבות/ אגף הנוער/ היחידה לידיעת הארץ ולימודי שדה.

רונאל אדריכלים (2018). *רמת אביב א – תיק תיעוד מתחמי, מהדורה 2*. מחקר שהוכן עבור עיריית תל אביב-יפו, מחלקת השימור.

שביט, זהר (2012). שותים קפה בעברית: על מקומם של בתי הקפה הספרותיים בסצנה התרבותית בתל אביב בתקופת היישוב אריאל.

שביט, יעקב וביגר, גדעון (2001א). *משכונות לעיר (1909-1936)*. ההיסטוריה של תל אביב (כרך א). תל אביב: הוצאת רמות, אוניברסיטת תל אביב.

--- (2001ב). *מעיר-מדינה לעיר במדינה (1936-1952)*. ההיסטוריה של תל אביב (כרך ב). תל אביב: הוצאת רמות, אוניברסיטת תל אביב.

--- (2001ג). *עיר מתחדשת (1952-1973)*. ההיסטוריה של תל אביב (כרך ג). תל אביב: הוצאת רמות, אוניברסיטת תל אביב.

--- (2001ד). *עיר מטרופולין (1974-1993)*. ההיסטוריה של תל אביב (כרך ד). תל אביב: הוצאת רמות, אוניברסיטת תל אביב.

שור, נתן (1988). *ספר הנוסעים לארץ ישראל במאה הי"ט*. ירושלים: בית הוצאה כתר.

שטרן, אליהו (2001). *תכנית אב פלורנטין – דוח מסכם*. אוחזר מתוך:
https://gisn.tel-aviv.gov.il/taba_raster/9028.pdf

--- (2003). החייאה עירונית תוך שימור רוח המקום: שכונת פלורנטין בתל אביב. *מרחבים, 5*, 69-90. תל אביב: המחלקה לגיאוגרפיה, אוניברסיטת תל אביב.

שפיר, רון (2012). *רכבת יפו ירושלים- חזון, מציאות וזיכרון: 1892-1930* (חיבור לשם קבלת תואר דוקטור). אוניברסיטת בר אילן: רמת גן.

<u>פורטלים מקוונים</u>

יעקובסון, מיכאל (16.4.2009). יפו העתיקה – מקרה של התחדשות עירונית בשנות ה-60. *חלון אחורי*. אוחזר מתוך:
https://michaelarch.wordpress.com/2009/04/16/יפו-העתיקה-מקרה-של-התחדשות-עירונית-בש/

מליכסון, הניה (2017). ביה"ס לחקלאות ומשק בית / שוק העליה. בתוך: *תל.אביב.פדיה: תל אביב 100 לחקר תולדות העיר*. אוחזר מתוך:
https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100/shaanan_shapira/ביהס-לחקלאות-ומשק-בית-שוק-העליה

רכט, דני (2012). תל ברוך. בתוך: *תל.אביב.פדיה: תל אביב 100 לחקר תולדות העיר*. https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100

<u>מפות ותצלומי אוויר</u>

<u>מפות</u>

Baedeker, Karl (1912). *Environs of Jaffa.* 1:50,000.

Friedlander, Zvi (1947). *Tel Aviv, Jaffa, Holon.* 1:10,000.

Sandel, Theodor (1878-79). *Karte der Umgebung von Jafa.* 1:31.800.

Survey of Egypt (6.1918). *Plan of Jaffa.* 1:6,000.

Survey of Palestine (1945). *Jaffa Town Planning Area.* 1:12,500.

ברור, א.י. (1936). *מפה ב': השכונות לפי שנות גאולת אדמתן*. 1:10,000. בתוך: דרויאנוב, אלתר (עורך). *ספר תל אביב*. תל אביב: ועדת ספר תל-אביב בהשתתפות העירייה.

יפו 1878. בתוך: קרק, רות (1984). *יפו: צמיחתה של עיר, 1799-1917*. ירושלים: יד יצחק בן-צבי.

יפו 1918. בתוך: קרק, רות (1984). *יפו: צמיחתה של עיר, 1799-1917*. ירושלים: יד יצחק בן-צבי.

שינפלד, י. (1923). *תל אביב וסביבותיה*. 1:5,000.

<u>תצלומי אוויר</u>

תצ"א טייסת 304 (27.11.1917). *Jaffa*. מקור: ספריית יונס וסוראיה נזריאן, אוניברסיטת חיפה.

תצ"א PS.3 680 5136 (11.12.1944). *Al Shaykh Muwannis*. מקור: ספריית המפות, החוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם, אוניברסיטת תל אביב.

תצ"א 680 6007 (28.1.1946).

תצ"א (6.8.1966) ממ/114: 8417, 8470, 1075-1077, 1319-1320.

תצ"א 1967, אורטופוטו עת"א.

תצ"א 1986, אורטופוטו עת"א

נספח – רשימת תכליות בתוכנית תא/9 ו-תא/44

תא/ 9 "אזורי חנויות בתל אביב"

בתוכנית סומנו שלוש קטגוריות של "אזורי חנויות" עם רשימת תכליות צומחת ממסחר יום-יומי ועד לתעשייה קלה. **אזור חנויות א** כלל חנויות נקיות ושקטות (מוצרי מכולת, ממתקים ופירות, צרכי קישוט ונוי, ביגוד, כלי נגינה, פרחים, ספרים וכלי כתיבה, תכשיטים, רהיטים, מספרות, מסעדות, מכבסות. **באזור ב** התווספו גם חנויות של מכירת ירקות, בשר ודגים, נפט ושמן, סנדלריות ותעשיות שאינן מרעישות או מלכלכות כגון בתי דפוס. **באזור ג** הותרו מגוון תעשיות מרעישות ומלכלכות יותר, מוסכים, מחסני תבואה, חנויות לתיקונים הנדסיים, חומרי בניין וטקסטיל משומש (הלמן, 2007).

תא/ 9 - רשימת חנויות מותרות לפי אזורים

אזור חנויות	תחום גיאוגרפי	תכליות מותרות
אזור א **(D)**	**הרצל** **לילינבלום** **נחלת בנימין** **אלנבי** מאחד העם צפונה **אלנבי** מיהודה הלוי עד כיכר המושבות **הרברט סמואל** מאלנבי עד טרומפלדור **בן יהודה** משלום עליכם עד פרישמן	חנויות מכולת, פירות, מאפיות, חנויות גלידה, חנויות למוצרי חלב, מכירת משקאות לא אלכוהוליים, מספרות, בתי מרקחת, חנויות ביגוד והנעלה, כובעים, תכשיטים, אופטיקה, צלמניות, פרחים, ספרים, מוסיקה, מכבסות וניקוי יבש, רהיטים, אולמות תצוגה, מועדונים, מסעדות, בתי מלון ואכסניות.
אזור ב **(E)**	**דרך יפו** מרחוב מרכולת עד אלנבי **העלייה** מכיכר המושבות עד וולפסון **הכרמל** עד רחוב השומר **שינקין** עד יוחנן הסנדלר **המלך ג'ורג'** עד רש"י **שוק בצלאל** (המלך ג'ורג', המכבי, טשרניחובסקי, אלנבי) **בוגרשוב** מבן יהודה עד חובבי ציון **בוגרשוב** מפינסקר עד בר כוכבא	כל המותר באזור D ובנוסף: חנויות מזון לרבות ירקות, בשר, דגים; סנדלריות, כורכי ספרים, קולעי סלים, דפוס, חרטים, רפדים, אומנות מקומית, מוצרים סניטריים וניקיון, ייצור חולצות, אחסון משקאות אלכוהוליים
אזור ג **(F)**	**רחוב שבזי** **רחוב ברנט** **רחוב עין גנים** **המרכז המסחרי** (כל השכונה)	כל המותר באזור E ובנוסף: נגריות, שטיחים, ביגוד יד 2, מרחצאות ציבוריות, שווקים עירוניים, אורוות וחניונים ציבוריים, תיקונים, בעלי מלאכה למיניהם ותעשיות קלות העושות שימוש במיכון ממונע,

תא/ 44 "תוכנית אזורים כללית" לשטחי העיר הבנויים

תא/44 "תוכנית אזורים כללית" החליפה את תא/ 9 בכל הנוגע לקביעת שימושים ותכליות. התוכנית הוכנה במקביל להכנתה של "תכנית גדס" לאזורים החדשים של העיר אך אושרה רק בשנת 1941,

שלוש שנים אחרי תכנית גדס. היא הסדירה שימושי קרקע והחילה הנחיות תכנון רטרואקטיבית על שטחי העיר המרכזיים והדרומיים הבנויים. היא קבעה תקנות להפרדת שימושים על שטח שהיה ברובו בנוי, תולדה של תכנון מקוטע בשני העשורים הראשונים לקיומה של העיר. בתכנית הוגדרו שלושה מושגי יסוד בהקשר של מסחר ותעשייה: "**חנות**" שהיא בניין או חלק ממנו שנקבע למטרת מסחר בקמעונאות; "**בניין מסחרי**" בניין מעורב למגורים ולמסחר; ו"**בניין תעשייה**" בניין מעורב לתעשייה ולמגורים בתנאים מגבילים: המגורים יהיו בהיקף שלא יעלה על 30%, בקומות העליונות ומופרדים משטחי התעשייה.

שטח התוכנית חולק ל-3 קטגוריות של ייעודי קרקע לפי סולם היררכי של שימושים המותרים בכל אחד מהם: אזור דירות, אזור מסחרי, ואזור תעשייה. בתקנון התוכנית פורטה רשימה ארוכה ומפורטת של שימושים גם הם לפי סולם היררכי (חנויות, מלאכות ותעשיות). כל "ירידת מדרגה" בסולם השימושים אפשרה מגוון רחב יותר של תכליות הכרוכות במפגעים סביבתיים ומכאן גם סביבת מגורים באיכות ירודה יותר. אולם בפועל בכל השטח מדרום לרחוב יהודה הלוי לא הורגשה הפרדת שימושים משמעותית (מרום, 2009).

אזור דירות: התוכנית קובעת שלוש קטגוריות של אזורי דירות ובכל אחת מהן רשימה צומחת של סוגי מסחר מותרים. ב"אזור דירות" מותר להקים בנייני מגורים עם קומת קרקע מסחרית. אזור דירות 1 הוא האזור "המוגן" ביותר, בו מותרות חנויות המספקות מענה לצרכי יום-יום בסיסיים. רשימת סוגי החנויות והעסקים ב"אזור דירות 2" מורחבת קצת יותר והיא כוללת מסעדות, צלמניות ומלאכות הקשורות בהלבשה, ורשימת עסקים מצומצמת: משרדים, בתי מלון ופנסיונים וחניוני רכב. "באזור דירות 2א" הנמצא לאורך טיילת חוף הים הותרו גם חנויות בעלות אופי תיירותי יותר (ראו טבלה).

סוגי מסחר מותרים ב"אזורי דירות" בתכנית תא/ 44			
	אזור דירות 1	**אזור דירות 2**	**אזור דירות 2א**
חנויות	חנויות מכולת מזון בסיסי	כל שימושי אזור 1 וכן:	כל שימושי אזור דירות 2 וכן:
	משקאות קלים	מסעדות	בתי קפה
	מספרות	צלמניות	מכשירי רחיצה
	בתי מרקחת	ניקוי יבש	חפצי מזכרת
	פרחים		
	סיגריות ותוצרת טבק		
	מכשירי כתיבה, ספרים ועיתונים		
לבוש והנעלה	-	חייטים ותופרות	
		כובענים	
מעבדות	מעבדות רפואיות	מעבדות תעשייתיות	
מלאכות	-	חשמלאים (לתיקונים)	
הארחה	בתי מלון (ממדרגה ראשונה)	בתי מלון ופנסיונים	

אחר	בנקים	משרדים	
תחבורה	-	השכרת רכב	

אזור מסחרי : בו הותרו כל סוגי החנויות המותרות באזורי הדירות וכן חנויות ועסקים מגוונים יותר ובחלקם מעט מטרדיים.

סוגי מסחר מותרים ב"אזורי דירות" בתכנית תא/ 44	
אזור מסחרי 1	**אזור מסחרי 2**
כל שימושי אזורי הדירות וכן :	כל שימושי אזור מסחרי 1 וכן :
דגים	החסנת אלכוהול
גלידה	חנויות אופניים
קפה	צבעי רהיטים
מאפיות	חנויות ובתי מלאכה לרהיטי בית
בתי קפה וברים (משקאות חריפים)	מוסכי רכב
בתי דפוס	בתי חרושת לקרח
חנויות אריגים	חנויות תוצרת ברזל
בתי מלאכה לבגדים וללבנים	מחסנים לקרח
מעבדות לתרופות ולצרכי בית	מחסנים וחנויות לחומרי בניין : החסנת ומכירת מלט, חנויות עצי-בניין בקמעונאות
רהיטים	חנויות נפט ושמן פרפין
דברי אומנות	שרברבים
צרכי הנדסה	נגרי רהיטים ורפדים
בתי ספר לריקוד	מסגרים, חרשי נחושת ופחחים
חנויות ראווה	חנויות צבעים
תחנות דלק	כורכים
	בתי-מלאכה למברשות ולמטאטאים
	מטבחים ציבוריים
	חנויות שמנים (מלבד שמנים מינרליים)
	מכירת בגדים משומשים
	רצענים
	אריגת בדים

אזור תעשייה : באזור תעשייה מותר להקים בתי חרושת, לרבות תעשיות הנחשבות למזיקות.

חזור לטקסט בעמ' [27] // חזור לטקסט בעמ' [42]

רשימת איורים

קיצורים:

אהעת"א – ארכיון היסטורי עיריית תל אביב-יפו
גהעת"א – גנזך הנדסי עיריית תל אביב-יפו
אצ"מ – הארכיון הציוני המרכזי
לע"מ – לשכת העיתונות הממשלתית
מפ"י – המרכז למיפוי ישראל

תקופה 1: עד מחצית II מאה 19

[שקופית 1]

איור 1: מפת בדפורד (מקטע)
Bedford, R.N., Yafa Ancient Joppa/ Jopho, 1862, British Admiralty, London, 1863

[שקופית 2]

איור 2: רחבת השוק בחזית שער העיר. שנות ה-60 מאה 19. צילום: פליקס בונפיס, ארכיון ספריית אוניברסיטת פנסילוניה. מקור: גילר, שמואל (2019). מרחבת שוק פלאחים לכיכר העיר - התפתחות כיכר השעון ביפו. בתוך: תמיר גורן (עורך), *יפו: הבלתי ידועה* (עמ' 45). ירושלים: הוצאת אריאל.

[שקופית 3]

איור 3: Old Quarter in Jaffa, גלויה. מקור: אוניברסיטת ביר-זית, מר סמיר מוסטפא אבו דהיס.
איורים 4-7: מקור: ינון, יעקב. *סביב כיכר השעון: לסייר ביפו עם יד בן-צבי*. הוצאת יד יצחק בן-צבי, 2001. עמודים: 151-153.

[שקופית 4]

איור 8: רחוב ביפו בציור מן המאה ה-19. מתוך: *המפה הגדולה של הארץ הריקה*, הטור המקוון של זאב גלילי, 26.6.2009
http://www.zeevgalili.com/2004/10/325/19-ה-במאה-ביפו-רחוב/

תקופה 2: מחצית II מאה 19 >> 1917

[שקופית 4, שקופית 7]

איורים 1-2: יפו מן האוויר, 1918 (מקטע). מקור: אלבום התמונות של פריץ גרול, אוסף הספרייה הלאומית.

[שקופית 8]

איור 3: שלוחת רכבת הטראזינה לאורך רחוב סיקיסיק (רחוב בית אשל כיום). החנויות משמאל הן השוק היווני. צילום של איזי אורלוף, 1920. מתוך: האנציקלופדיה העירונית תל אביב 100
https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100/yafo/sbk
איור 4: השוק היווני ביפו, ראשית המאה ה-20. מקור: אוסף אילן שחורי, מתוך אתר פיקיוויקי ישראל.

[שקופית 9]

איור 5: סבא שמואל מימין ברח׳ בוסטרוס ביפו, בית המסחר של משפחת טאנג׳יר (תגר), סוף המאה ה-19. מקור:
http://www.taggar-tager-tadjer.co.il/העסקים-של-סבא/

איור 6: יפו, רחוב בוסטרוס. גלויה של ״האחים אליהו״, שנות העשרים. מקור: אוסף האחים אליהו, באדיבות ד״ר דליה לוי-אליהו, אהעת״א.

[שקופית 10]

איור 7: Jaffa תצ״א טייסת 304, 27.11.1917. מקור: ספריית יונס וסוראיה נזריאן, אוניברסיטת חיפה.

[שקופית 11]

איור 8: יפו, נווה שלום. שוק היהודים (סוק אל-יהוד). גלויה מתחילת שנות העשרים בהוצאת האחים אליהו. מתוך: האנציקלופדיה העירונית תל אביב 100
https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100/manshia/suk_yhud

איור 9: Jaffa תצ״א טייסת 304, 27.11.1917 (מקטע). מקור: ספריית יונס וסוראיה נזריאן, אוניברסיטת חיפה.

[שקופית 12]

איורים 10-11: רחובות בנוה צדק, שנות ה-20. מקור: קופר-וייל, יהודית. *״הבתים נדמו להיכלות״, סיפורה של נוה צדק*. הוצאת משרד הביטחון, 1996.

איור 12: מפת שכונת נווה צדק, 1924 (הערכה). מקור: אהעת״א, תיק שכונת מחנה יהודה. בתוך: אייל, טל. *נוה צדק: מסמך מנחה לשימור ושיקום נוה צדק*. באדיבות המחברת, 2010.

[שקופית 13]

איור 13: רחוב הרצל מדרום לצפון, בקצהו גימנסיה הרצליה. צילום: אברהם סוסקין, 1.6.1913. מתוך: ״תל אביב במבט ראשון״.

איור 14: Jaffa תצ״א טייסת 304, 12.1.1918 (מקטע). מקור: ספריית יונס וסוראיה נזריאן, אוניברסיטת חיפה.

[שקופית 14]

איור 15: רחוב הרצל, 1913. מקור: אוסף דרשוביץ. מתוך אתר פיקיוויקי ישראל.

איור 16: תקנות השכונה - טופס התקנות של שכונת תל אביב (תרע״א). מקור: אהעת״א, מס׳ פריט: 7337.

[שקופית 15]

איור 17: מודעה של ביהח״ר האחים שלוש, 1923. מקור: זאבי, רחבעם. *עיר במודעות, יפו-תל אביב 1935-1900*. הוצאת מוזיאון ארץ ישראל, תל אביב, 1988.

איור 18: פועלים במפעל למוצרי בנייה של משפחת וילנד הטמפלרית. צילום משנת 1920. מתוך: האנציקלופדיה העירונית תל אביב 100

איור 19: מפת Survey of Palestine, 7C 125-160, 1936 (מקטע). מקור: ספריית המפות, החוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם, אוניברסיטת תל אביב.

[שקופית 16]

איור 20: הריסות בניינים המלמדות על הרחבת הרחוב בשנת 1915. צילום: צ׳רלס וילנקלסן, 1918. מקור: ארכיון משרד התרבות הצרפתי. מתוך: גילר, שמואל. ״שיפוץ יפו בעיצומה של מלחמת העולם הראשונה״. *קתדרה 165*. 2017.

איור 21: יפו, רחוב המלך ג׳ורג׳ (לשעבר שד׳ ג׳מאל פאשא שהוקמה בזמן מלחה״ע הראשונה). גלויה של ״האחים אליהו״, 1921. מקור: אוסף האחים אליהו, באדיבות ד״ר דליה לוי-אליהו, אהעת״א.

איור 22: יפו, הכניסה לנמל. מקור: אצ"מ, מס' פריט: PHG1000126.

תקופה 3: 1918 >> 1947

[שקופית 19]

איור 1: שכונת מרכז מסחרי, מפגש הרחובות הרצל ולווינסקי בשנות העשרים. מתוך: האנציקלופדיה העירונית תל אביב 100
https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100/manshia/florentin/comercial

איור 2: דרויאנוב, מפה ב': השכונות לפי שנות גאולת אדמתן (מקטע). מקור: דרויאנוב, אלתר. *ספר תל אביב*. 1935

[שקופית 21]

איור 3: מבט על רחוב נחלת בנימין, 1913 (צילום מסך). מקור: *זאת היא הארץ*. במאי: ברוך אגדתי, 1935. מתוך: *העיר הלבנה*. קטעים מאוסף ארכיון שפילברג לציון תשעים שנות תל אביב / ארכיון הסרטים היהודיים ע"ש סטיבן שפילברג.

איור 4: רחוב נחלת בנימין. גלויה משנות ה-50. מתוך: facebook /TLV, פוסט מתאריך 12.5.2015.

איור 5: מפת אדריכל י. שינפלד, תל אביב וסביבותיה 5000:1, 1923.

[שקופית 22]

איור 6: בית ברח' יהודה הלוי, שריד מימיה הראשונים של "אחוזת בית". מקור: דרויאנוב, אלתר. *ספר תל אביב*. 1935. עמ' 312

[שקופית 23]

איור 7: רחוב הרצל, 1920 בקירוב, מבט מגימנסיה הרצליה. מתוך: אתר VTLV.

איור 8: רחוב הרצל, שנות ה-20. צילום: אברהם סוסקין. אוסף מוזיאון ארץ ישראל.

איור 9: בית משפחת ויס, הרצל 2. מתוך: אתר ahuzatbait.co.il

[שקופית 24]

איור 10: בית הדקל, 1925. מקור: אוסף אמנון יצחק. מתוך: אתר לוטוס הזהב
https://golden-lotus.co.il/hadekel

איור 11: בית הדקל (בית איסר כהן) ברח' נחלת בנימין 8. בתוך: ארבל, נפתלי (עורך). *התקופות הגדולות בהיסטוריה של ארץ ישראל*. הוצאת רביבים, 1980.

[שקופית 26]

איור 12: שדרות ירושלים, שכונת נוזהה, יפו. מתוך: האנציקלופדיה העירונית תל אביב 100
https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100/yafo/nuzha

איור 13: שדרות נוזהה (שד' ירושלים), יפו. מבט מצפון לדרום. שנות ה-40 (הערכה). בתוך: נבון, ורד. *השדרה - שדרות ירושלים בעיני הצלמים*. הוצאה עצמית. 2019.

[שקופית 27]

איור 14: תל אביב, תכנית בניין העיר מס' 9, אזורי חנויות. 24.12.1931. מקור: גהעת"א.

[שקופית 29]

איור 15: תל אביב, תכנית בניין העיר מס' 44. 30.10.1941. מקור: כנ"ל.

[שקופית 30]

איור 16: תל אביב, תכנית בניין העיר מס׳ 58. 1938. מקור: כנ״ל.

[שקופית 31]

איור 17: כיכר דיזנגוף בשנת 1938, לאחר חנוכתה. מקור: ספריית הקונגרס האמריקאי, אוסף מטסון, מס׳ תצלום לא ידוע. בתוך: מטרני, קרן וסלע וינר, עדי. *תיק תיעוד מתחמי כיכר צינה דיזנגוף תל אביב*. באדיבות המחברת. דצמבר 2015.

[שקופית 32]

איור 18: מבט על רח׳ הרצל, תל אביב, 1940. מתוך:
https://www.ias.edu/ideas/shii-studies-interview

איור 19: רחוב דיזנגוף, 1935. צילום: זולטן קלוגר. מקור: לע״מ.

איור 20: רחוב בן יהודה, יום חולין. שנות ה-30. מתוך: אתר VTLV

[שקופית 33]

איור 21: ״דיזנגוף 99״ הבניין מימין, מבט דרומה אל כיכר דיזנגוף שבבניה, צילום משנת 1936. מתוך: אתר VTLV

איור 22: רחוב אלנבי בשנות ה־30. צילום: זולטן קלוגר, לע״מ

איור 23: קפה ספיר, רחוב ביאליק, תל אביב 1932. צלם: זאב אלכסנדרוביץ. מתוך:
https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1000610973

[שקופית 34]

איור 24: פסג׳ פנסק, הרצל 16 תל אביב. מתוך: אטלס, ניני. ״מי יבנה בית בתל אביב״. *בלוג חמושה בעדשה*, 6.1.2019. https://www.hamusha-adasha.co.il/

איור 25: פסאג׳ התור. מתוך: האנציקלופדיה העירונית תל אביב 100.
https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100/florentin/hathor

איורים 26-27: בית רומנו (בית הסוחרים). צילום: רודי ויסנשטיין, 1948. מתוך: האנציקלופדיה העירונית תל אביב 100. https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100/florentin/romano

[שקופית 35]

איור 28: חנות כל-בו אקמן. מקור: אוסף צילומים של הצלם זולטן קלוגר, ארכיון המדינה. טווח מספרי התשלילים C: 23625-23567

[שקופית 36]

איור 29: פתיחתו של שוק סיטונאי חדש לפירות ולירקות בתל אביב. צילום: ורנר בראון, אוגוסט 1957. מקור: אצ״מ, מס׳ פריט: PHKH\1278181.

איור 30: שוק בזל, תחנת כיבוי האש שבנייתה הושלמה, ושיכון מפדה אזרחי (עדיין בבנייה), מבט לכיוון מזרח. צילום: רודי ויסנשטיין, 1946. מתוך: האנציקלופדיה העירונית תל אביב 100.
https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100/old_north/bzl-mkt

<u>תקופה 4: 1948 >> 1966</u>

[שקופית 38]

איור 1: הודעה על פתיחת הסופרמרקט הראשון ברחוב בן יהודה בתל אביב, אוגוסט 1958. מתוך: נתי גבאי, בלוג הספרייה הלאומית, 18.9.2019. https://blog.nli.org.il/chov-supermarket/

איור 2: רסקו, סופרמרקט שופרסל, בן יהודה, תל אביב. צילום: רודי ויסנשטיין, 1961. מקור: הצלמניה, ZAL-99-38044. פרי-אור, האוסף הלאומי לתצלומים ע״ש משפחת פריצקר הספרייה הלאומית

[שקופית 39]

איור 3: בית המשביר לצרכן, 1963. צילום: וילי פולנדר. מקור: אהעת"א.

איור 4: המשביר לצרכן בבית סורסוק (סיקסיק), 1949. מתוך: האנציקלופדיה העירונית תל אביב 100. https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100/yafo/sursuk

[שקופית 40]

איור 5: בן יהודה פינת שלום עליכם. צילום: ורנר בראון. מקור: אצ"מ. בתוך: מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ. *תיק תיעוד בית אל על*. באדיבות המחבר, יולי 2016.

איור 6: בית אל על, רחוב בן יהודה 32 תל אביב, 1962. צילום: פיטר הרצוג ופאול גרוס, סטודיו קרן. מקור: עדה כרמי-מלמד.

[שקופית 41]

איור 7: "מגדל שלום" יושלם ב-1965. כתבה מתוך: *על המשמר*. 23.8.1963. מקור: אוסף העיתונות וכתבי העת של הספרייה הלאומית.

איור 8: כל-בו שלום, 1982. צילום ארכיון: שמואל רחמני. מתוך: חיימוביץ, מרדכי. "נגע בשמיים: מה נשאר מהמיתוס של מגדל שלום?". *NRG סופשבוע*. 11.3.2011. https://www.makorrishon.co.il/nrg/online/54/ART2/220/127.html

איור 9: מאירלנד, גג כל-בו שלום, שנות ה-70. צילום ארכיון: כיכר הרצל. מתוך: https://www.haaretz.co.il/magazine/.premium-MAGAZINE-1.2619372

[שקופית 42]

איור 10: רובע האמנים ביפו העתיקה. גלויה מסוף שנות השבעים. מתוך: האנציקלופדיה העירונית תל אביב 100. https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100/yafo/nazara

איור 11: תצ"א יפו 1951. מקור: מפ"י.

[שקופית 43]

איורים 12-13: יפו העתיקה לפני 1959. מקור: אפרת, צבי. *הפרויקט הישראלי: בנייה ואדריכלות 1973-1948*. הוצאת מוזיאון תל אביב לאמנות. 2004. עמ' 441.

איורים 14-15: יפו העתיקה אחרי השיקום (אחרי 1959). מקור: כנ"ל.

[שקופית 45]

איור 16: תל אביב, תכנית כללית למזרח תל אביב, תכנית בניין העיר מס' 50 (על רקע תכנית בניין העיר מס' 44). 29.11.1940. מקור: גהעת"א.

[שקופית 46]

איור 17: אדמות מזרח תל אביב, תכניות מפורטות A, B, C-D. 1941-1943. מקור: כנ"ל.

[שקופית 47]

איור 18: שטח תכנון עיר של תל אביב-יפו, תכניות מס' 567, 568, 569, 570. 1963-1964. מקור: כנ"ל.

[שקופית 48]

איור 19: שטח תכנון עיר של תל אביב-יפו, תכנית מס' 568. 1964. מקור: כנ"ל.

[שקופית 50, שקופית 51]

איורים 20-23: הופמן ירמי, נבו-גולדברשט הדס. *אפוריה, ארכיטקטורה של עצמאות: הסגנון הברוטליסטי של תל-אביב-יפו, 1948-1977*. 2017. הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל, מרכז המחקר.

[שקופית 52]

איור 24: תכנית מפורטת מס׳ 254 ״שיח׳ מוניס (הדר יוסף)״. 21.9.1953. מקור: גהעת״א.

[שקופית 53]

איור 25: מרכז מסחרי ״קהילתי״ ברחוב הדר יוסף. צילום: עידו ארז. מתוך:
https://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-4641273,00.html

[שקופית 54]

איור 26: תכנית מפורטת מס׳ 312. 22.2.1955. מקור: גהעת״א.

[שקופית 55]

איור 27: תמונה היסטורית מכיוון דרום מערב של הבלוק אינשטיין 69-73, מתוך: תיק תיעוד מקדים למבנה, אדר׳ עדי כיטוב

איור 28: תצלום אוויר משנת 1965, בתוך: גל פלג אדריכלים, *תיק תיעוד רמת אביב ב׳*. דצמבר 2015

תקופה 5: 1967 >> 1990

[שקופית 58]

איור 1: רישום של מגדל נאות אביב ולונדון מיניסטור, ברוך וגילה משולם אדריכלים. מתוך: יעקובסון, מיכאל. ״האדריכל הטוב בציירים, הצייר הטוב באדריכלים: ברוך משולם הופך דף״. *Xnet*. 21.9.2014
https://xnet.ynet.co.il/architecture/articles/0,14710,L-3106884,00.html

[שקופית 59]

איור 2: מודעת פרסומת מתוך: *מעריב*. 7.11.1975. מקור: אוסף העיתונות של הספרייה הלאומית.

[שקופית 60]

איור 3: פרספקטיבה, מרכז התיירות. מקור: אהעת״א. מתוך: *אורבנולוגיה*. האתר של המעבדה לעיצוב עירוני בראשות פרופ׳ טלי חתוקה.
https://urbanologia.tau.ac.il/כיכר-אתרים-חוף-הים-והעיר-תל-אביב/

איור 4: תל אביב, כיכר אתרים. גלויה של פלפוט. מקור לא ידוע

איור 5: תל אביב, כיכר אתרים. מתוך: *תמונות מספרות*.
http://oldpicsofisrael.blogspot.com/p/blog-page_6.html

איור 6: תל אביב, כיכר אתרים. גלויה של פלפוט. מקור לא ידוע

[שקופית 61]

איור 7: מודעת פרסומת ממסע הפרסום של דיזנגוף סנטר. מתוך: אתר משה ״פומי״ הדר
https://moshepommyhadar.com/דיזנגוף-סנטר/

איור 8: שיווק דיזנגוף סנטר, 1971. מתוך: האנציקלופדיה העירונית תל אביב 100.
https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100/dizengof-center/

[שקופית 62]

איור 9: המשביר לצרכן בדיזנגוף סנטר. צילום: זאורשטרום דניאל. מתוך: קדוש, נורית. ״הכל בדולר״, *NRG מעריב*. 16.6.2007
https://www.makorrishon.co.il/nrg/online/16/ART1/594/971.html

איור 10: פנים המבנה, מתוך: אתר דיזנגוף סנטר https://dizengof-center.co.il/

[שקופית 63]

איור 11: מתוך: אתר "לגדול", משחקיית גן העיר
https://www.ligdol.co.il/ligdolindexes/content.aspx?indexid=2762

[שקופית 64]

איור 12: מדרחוב האמנים בנחלת בנימין, מתוך: אתר "סברסים מדריך פנאי חברתי".

איור 13: מדרחוב נחלת בנימין: מיפוי שימושי מסחר (מצב קיים). מתוך: בר אור, אמנון (עורך). *מדרחוב נחלת בנימין החדש*. הוצאה עצמית. 2000. באדיבות המחבר.

[שקופית 66]

איור 14: מרחב תכנון מקומי ת"א/יפו, תכנית מתאר מקומית מס' 815א'. 1.7.75. מקור: גהעת"א.

[שקופית 67]

איור 15: מרכז אלרם. צילום: איל יצהר. מתוך: צור, שלומית. "לא נעים לראות חניון סגור: סכסוך ברמת אביב פוגע בכל הצדדים". *גלובס*. 20.12.2017
https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001215696

[שקופית 68]

איור 16: מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו, תכנית מפורטת מס' 1700 א/2. 16.6.86. מקור: גהעת"א.

[שקופית 69]

איור 17: מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו, תכנית מס' 943 "יד המעביר" שכונה דרומית מצהלה. 12.2.68. מקור: כנ"ל.

[שקופית 70]

איור 18: מרכז מסחרי ראשי ברחוב הצנחנים, נווה שרת תל אביב-יפו. גוגל street-view, צולם בשנת 2015.

איור 19: מרכז מסחרי ברח' בית אל, נווה שרת, תל אביב. מתוך: צור, שלומית. "בשורת הפינוי-בינוי מגיעה למרכז המסחרי". *כלכליסט*. 14.11.19
https://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3773685,00.html

[שקופית 71]

איור 20: מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו, תכנית מס' 577 ג'. 4.4.74. מקור: גהעת"א.

איור 21: מרכז מסחרי ראשי ברחוב סהרון, יפו ג' תל אביב-יפו. גוגל street-view, צולם בשנת 2015.

תקופה 6: 1991 >> 2016

[שקופית 72]

איור 1: התחנה המרכזית החדשה, תצלום אוויר, 1993. מתוך: אתר CTLV.
https://www.ctlv.org.il/tour-dates-and-sign-up-english

[שקופית 73]

איורים 2-3: התחנה המרכזית החדשה: חתך ופרספקטיבה. שרטוטים של רם כרמי. מקור: אוסף רם כרמי, ארכיון אדריכלות ע"ש דוד עזריאלי

[שקופית 74]

איור 4: תחנת רכבת השלום ומרכז עזריאלי. צילום כלפי מערב ממגדל אלקו. שנה וצלם לא ידועים. מקור:
https://mapio.net/pic/p-37243995

[שקופית 75]

איור 5: מתוך: עמוד הפייסבוק של קניון ויצמן סיטי https://www.facebook.com/weizmancenter/

[שקופית 76]

איור 6: שרונה. מתוך: כלכליסט

https://www.calcalist.co.il/markets/articles/0,7340,L-3758957,00.html

איור 7: מתחם התחנה, תל אביב-יפו. בתוך: אתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו, מתחמי תיירות בעיר. צילום: דורון סהר. שנה לא ידועה.

איור 8: נמל תל אביב. מתוך: אתר התרבוש

https://www.tarbush.org/נמל-תל-אביב/

איור 9: נמל יפו. מתוך: אתר נמל יפו https://www.namalyafo.co.il/

שקופית 1

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 2

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

1 יפו – עד למחצית ה-11 של המאה ה-19

מסחר ביפו העתיקה

- בשער העיר: שוק סחורות
- בסמטאות העיר: חנויות בקומת הקרקע ("שווקים")
  - מסחר זעיר, קמעונאי, מסורתי
  - חנוונים, בעלי מלאכה
  - חנויות פונות לסמטאות העיר (רוחב הפתח כרוחב החנות)





מזכר הפנסים בשוק ביפו. פרט מתוך ציור בספרו של לואי שרל לורטה



חנות למכור מרוחות בשוק של יפו. ציור מתוך ספרו של לואי שרל לורטה, ראש משלחת מחקר צרפתית בארץ, 1875-1880





1 יפו – עד למחצית ה-II של המאה ה-19

מסחר ביפו העתיקה

- בשער העיר: שוק סחורות
- בסמטאות העיר: חנויות בקומת הקרקע ("שווקים")
- ברחָבות העיר: שווקים נודדים (דוכנים) – מתפרקים בסוף היום



שקופית 5

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

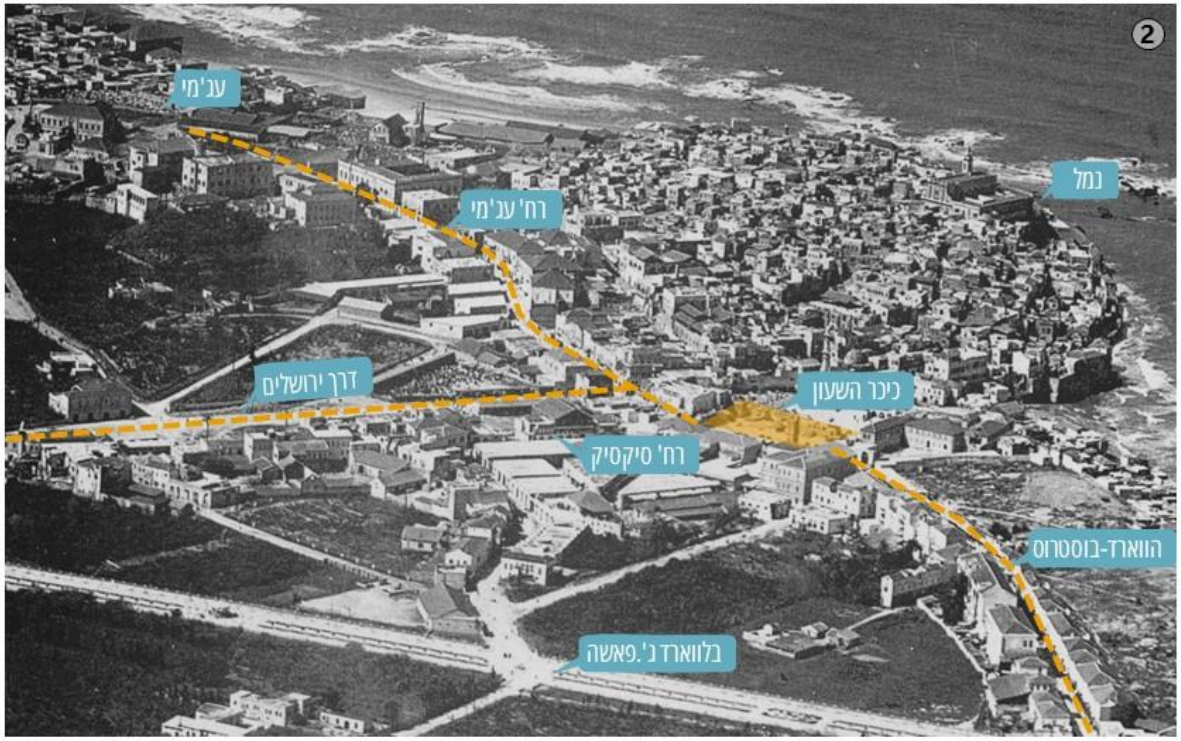
שקופית 6

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 7
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

2 מחצית II מאה 19 ---------- 1917

מחוץ לחומות:
חזית מסחרית לאורך הצירים הראשיים



ציר מסחר ראשי

בלוארד נ'.פאשה	>>	שד' ירושלים
דרך ירושלים	>>	עולי ציון
רח' הווארד-בוסטרוס	>>	רזיאל
רח' ענ'מי	>>	יפת
רח' סיקסיק	>>	בית אשל

שקופית 8

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 9
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

2 | מחצית II מאה 19 | ~1880 | 1917

מחוץ לחומות:
חזית מסחרית לאורך הצירים הראשיים

חדש! בתי מידות עם קומת קרקע מסחרית

חדש! חלונות ראווה, שילוט, תאורה

⑤



בית המסחר של משפחת טאנג'יר (תגר), סוף המאה ה-19

⑥



שקופית 10

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 11
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט



2 מחצית II מאה 19 ---------- 1917

מחוץ לחומות:
הפרברים החדשים מצפון

מנשייה – עירוב שימושי קרקע **חלקי**
חזית מסחרית רציפה לאורך צירים נבחרים



שקופית 12

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 13
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

2 מחצית II מאה 19 — 1909 — 1917

מחוץ לחומות:
הפרברים החדשים מצפון

תל אביב – הפרדה מלאה

פרבר ללא מסחר

"שאון העיר והשוק הנה לא יגיעו"





שקופית 14
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

2 מחצית II מאה 19 — 1909 — 1917

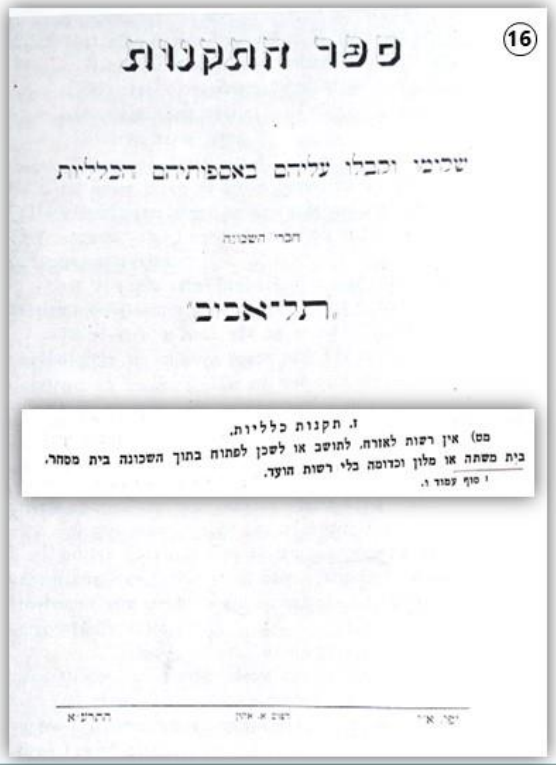
מחוץ לחומות: הפרברים החדשים מצפון

תל אביב – הפרדה מלאה

פרבר ללא מסחר

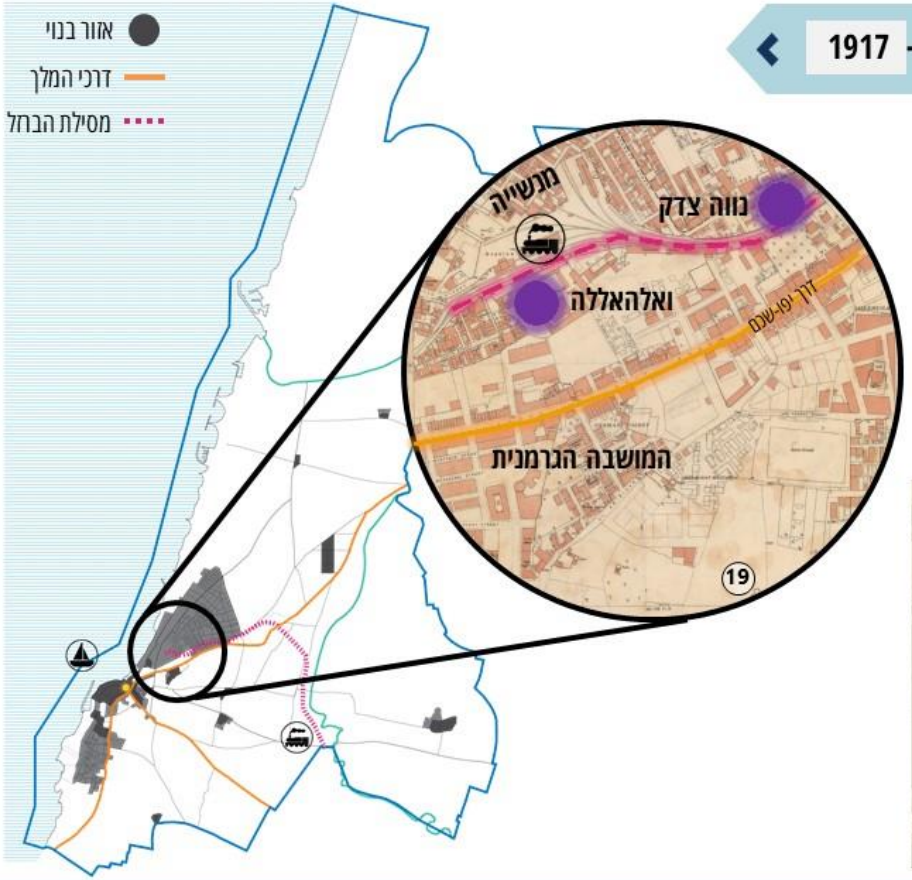
"שאון העיר והשוק הנה לא יגיעו"





שקופית 15

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט



2 | מחצית II מאה 19 | 1892 | 1917

מחוץ לחומות: הפרברים החדשים מצפון

חדש! מפעלי תעשייה וחנות מפעל

ואלהאללה (טמפלרים)
נווה צדק



17



שקופית 16
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

2 | מחצית II מאה 19 | 1915 | 1917

סוף תקופה – ערב מלחמת העולם הראשונה

שיפוץ העיר העתיקה לשם חיבור רח' בוסטרוס עם הנמל



התוויית שדרת ג'מאל פאשא

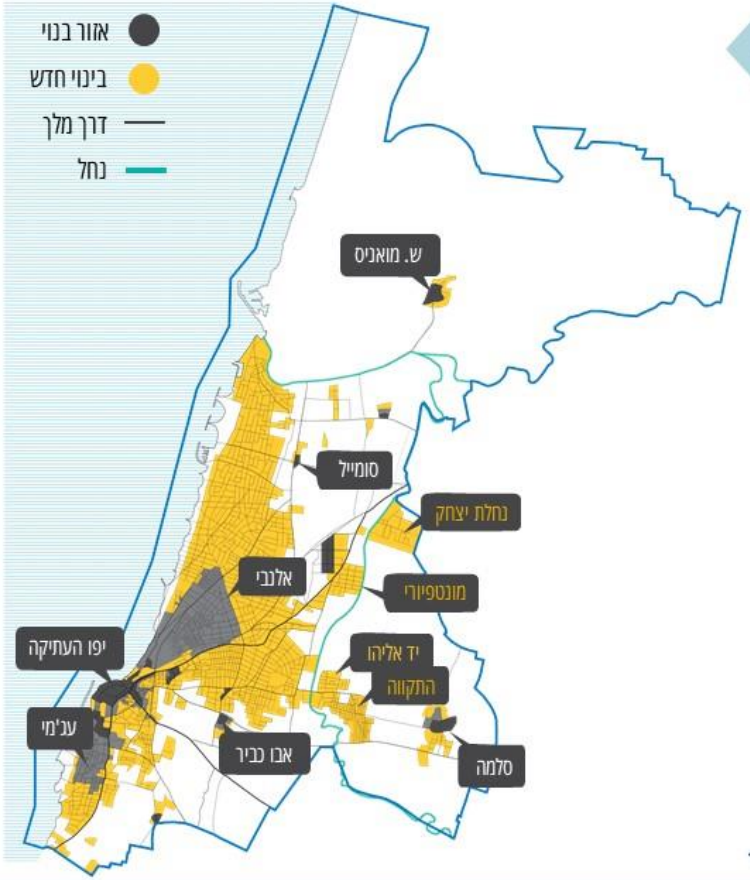


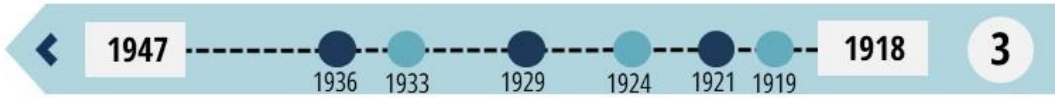
מגבלות תנועה ועיסוק על הציבור היהודי



שקופית 17

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט





תקופת המנדט: עיור ופיתוח כלכלי

מאיצים פוליטיים וסטטוטוריים

1919 עלייה 3
1924 עלייה 4
1933 עלייה 5

גלי הגירה ציונית
גידול דמוגרפי, גידול בביקושים

1921 מאורעות תרפ"א
1929 מאורעות תרפ"ט
1936-9 המרד הערבי הגדול

גלי התקוממות פלסטינית
האטה כלכלית, רה-ארגון מרחבי

1921 פקודת המועצות המקומיות
1921 פקודת בניין עיר

חקיקה
הפרדה מוניציפלית בין יפו לתל אביב
מנגנוני תכנון והסדרת הפיתוח



שקופית 18

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

1947
1918
1921
3
מאורעות תרפ"א
הפרדה מוניציפלית
תל אביב "ממשמרת"
אזור כנוי
בתי חרוש
דרך ראשית
גבול עירוני
נחל
תל אביב יפו
יפו
רמת גן
בני ברק
גבעתיים
הרצליה
סולם
מונטיפיורי
נווה שלום
שיכון ג'
נמל
שדה דב
שיכון ד'
נווה צדק
כרם התימנים
שכונת שפירא
שכונת מנשיה
שכונת נוה שלום
שכונת נווה צדק
שכונת

שקופית 19

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 20

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 21

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

3 | 1918 ---------- 1947

תל אביב "מתמסחרת"

תל אביב הקטנה: שינוי פרדיגמה

רחובות פרבריים הופכים לרחובות מסחריים – ללא תכנון / הסדרה

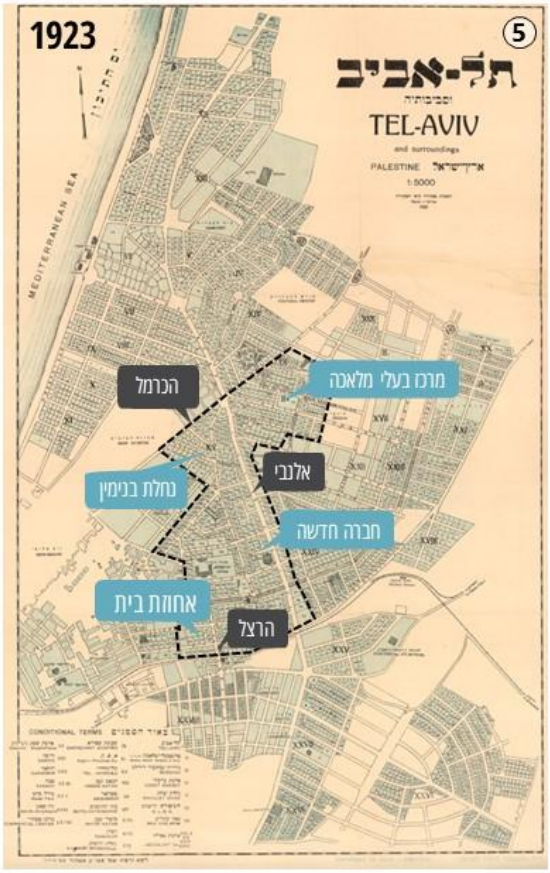
הרחקה
שכונה ללא מסחר

20 שנה(!)

עירוב שימושי קרקע **חלקי**
חזית מסחרית רציפה לאורך צירים נבחרים







שקופית 22

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

3 | 1918 ---------- 1947

תל אביב "מתמסחרת"

תל אביב הקטנה: שינוי פרדיגמה

רחובות פרבריים הופכים לרחובות מסחריים



הרחקה
שכונה ללא מסחר

עירוב **חלקי**

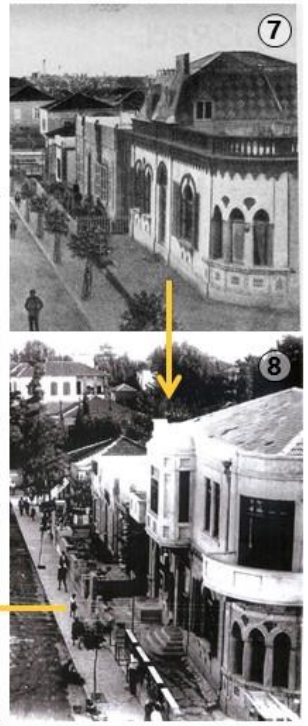
פעולות הנדסיות:
ביטול נדר, ריצוף מרווח קדמי, הנמכת מפלס
שינוי פתחים בחזית לרחוב
תוספת ויטרינות ושילוט מסחרי
תוספת קומה

בעל הבית: עולה קומה

3 דרכים "לסדר" קומת קרקע מסחרית בוילה

2 תוספת קומה והסבה





שקופית 24
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

3 | 1918 ---------- 1947

תל אביב "מתמסחרת"

תל אביב הקטנה: שינוי פרדיגמה

רחובות פרבריים הופכים לרחובות מסחריים



הרחקה
שכונה ללא מסחר

עירוב **חלקי**

<u>פעולות הנדסיות:</u>
ביטול גדר, ריצוף מרווח קדמי
תוספת בניה בקומת הקרקע
מותאמת לצרכי מסחר

<u>בעל הבית:</u> עולה קומה או עובר דירה

3 דרכים "לסדר" קומת קרקע מסחרית בוילה

3 תוספת בניה במרווח הקדמי





שקופית 25

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 26

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 27

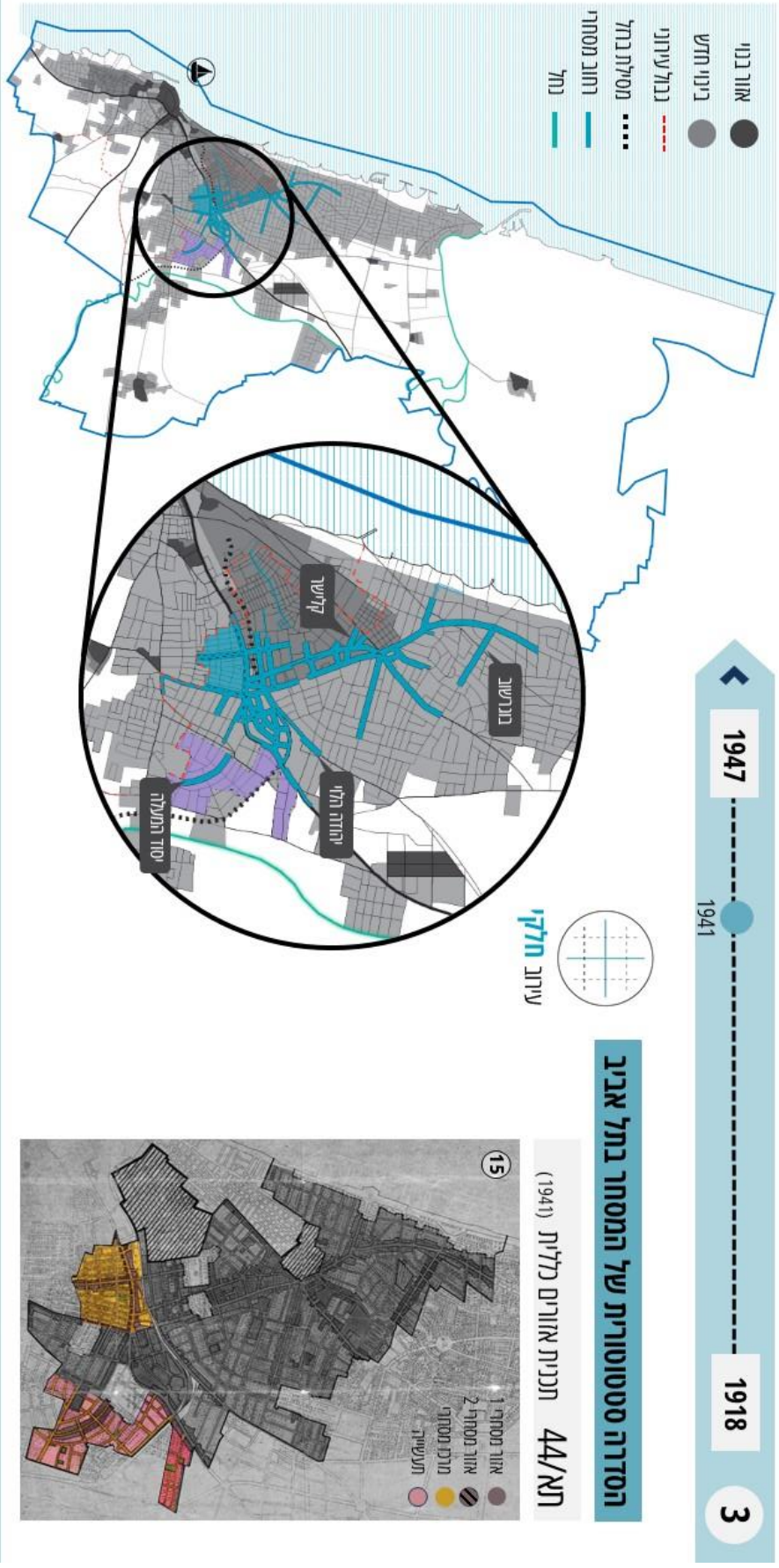
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 28

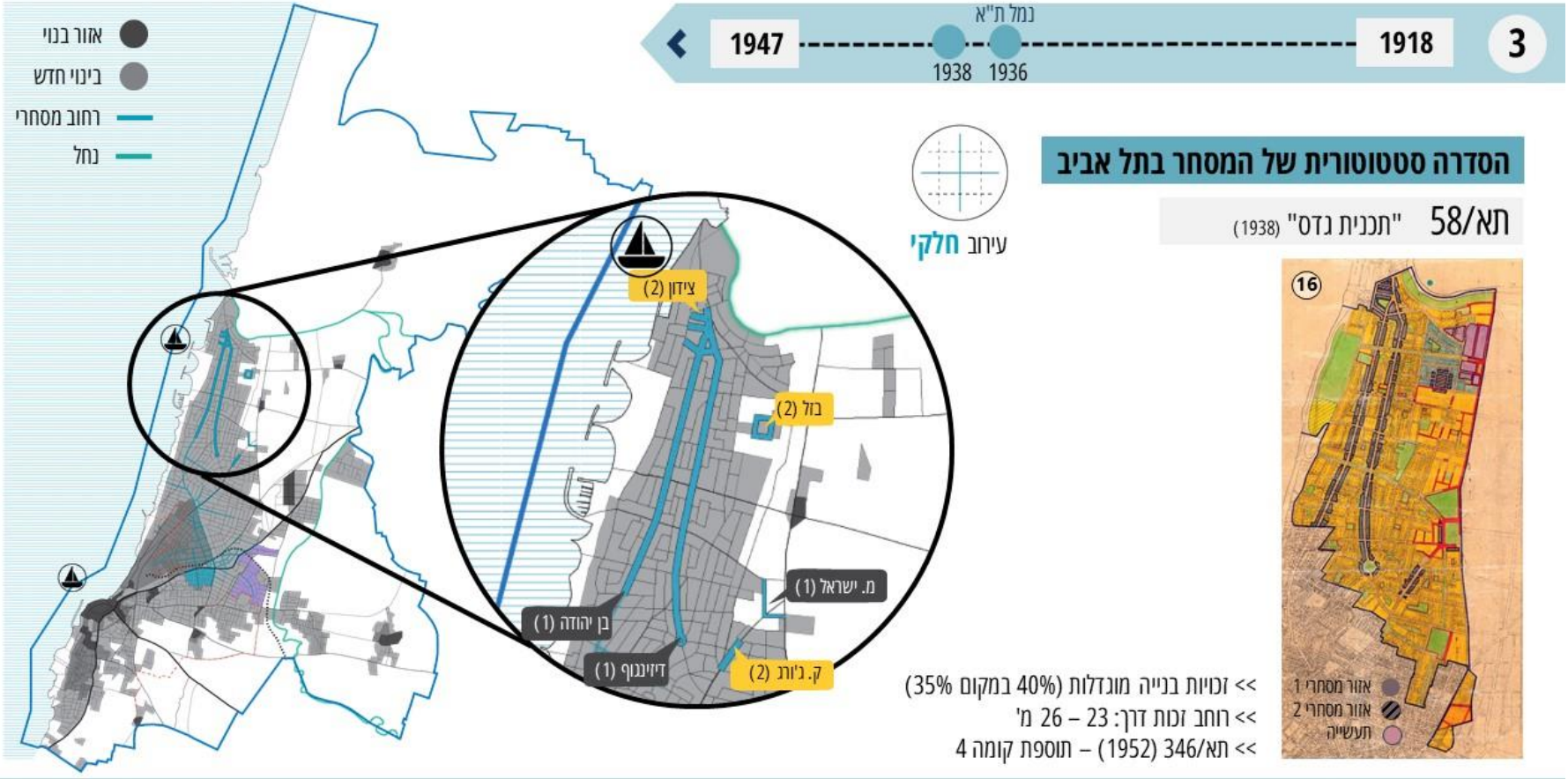
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 29

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט



שקופית 30
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט



חידושים והשפעות מהעולם המערבי

חדש! עיצוב אדריכלי אחיד של הבניינים וקומת המסחר



שקופית 32

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 33

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

עתיד המסחר
THE FUTURE OF COMMERCE

3 | 1918 | עלייה חמישית | 1932 | 1947

חידושים והשפעות מהעולם המערבי

אירופה בלבנט

חדש! חצרות מסחר (פסאג')

- חנויות בחזית הפונה לחצר פנימית
- ריכוז חנויות מתמחות
- מסחר קמעונאי וסיטונאי


24 פסאג' פנסק, הרצל 16, 1925


25 פסאג' התור, הרצל 61, שנות ה-30


26


27 הפסאג' הגדול (בית רומנו), 1947

חידושים והשפעות מהעולם המערבי

אירופה בלבנט

חדש! בתי כל-בו (S-M)

"הקתדרלות" של המסחר
בעלות פרטית
מחלקות לפי ענפי מוצרים

28

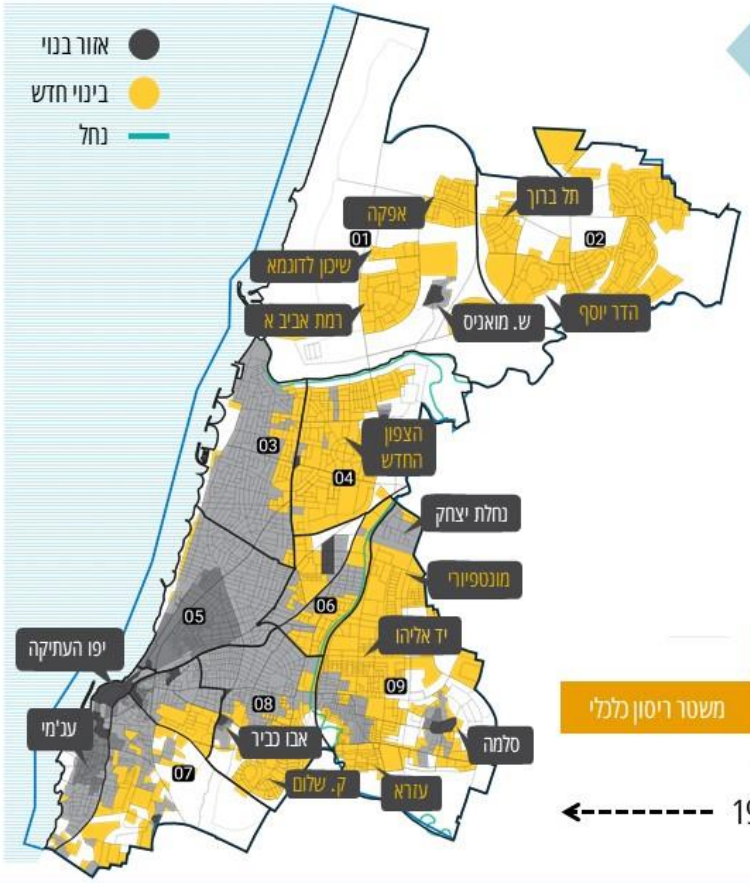


כל-בו אקמן, אלנבי 85, 1944

שקופית 36

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט
שקופית 37



4 1948 ---------- 1966

שנות הצמיחה

מאיצים פוליטיים וסטטוטוריים

1950 איחוד יפו אל תל אביב, הכפלת שטח העיר
1953 תכנית הורוביץ

1948 מלחמת העצמאות/נכבה
1956 מבצע קדש

1948 עלייה המונית
מפעל הבנייה הציבורי



4 | 1948 ---------- 1966

חידושים והשפעות מהעולם המערבי

מרכז העיר: אמריקניזציה

חדש! סופרמרקט – "גן עדן לקניות"
חדש! מיזוג אויר, מוסיקת רקע
חדש! שעות פתיחה רציפות, משלוח לבית הלקוח

>> ירידה של 37% במספר חנויות מכולת בעיר







4 | 1948 ---------- 1966

חידושים והשפעות מהעולם המערבי

מרכז העיר: אמריקניזציה

חדש! מצרכנות מאוגדת לבתי כל-בו (L)

חדש! בידול מוצרים: תוצרת ישראלית בלבד (ההסתדרות)

1949, סניף המשביר לצרכן
בית סורסוק - רזיאל 4 יפו



סניף המשביר לצרכן
כיכר צינה דיזינגוף, סוף שנות ה-50



4 | 1948 ---------- 1966

חידושים והשפעות מהעולם המערבי

מרכז העיר: אמריקניזציה

חדש! Landmark אדריכלי – בולטות בנוף העירוני

"מגרד השחקים הראשון בתל אביב" (1963)

חדש! מסחר בקומות מסד, פלטפורמה לבינוי חריג גובה

חדש! מיתוג "בית אל על – מרכז לתיירות ומסחר" – עם הפנים לחו"ל

>> חנות דגל של "משכית"

>> יזם: אריה פילץ (סנטר; תחנה מרכזית)



בית אל על, רחוב בן יהודה, 1965



4 | 1948 | 1966

חידושים והשפעות מהעולם המערבי

מרכז העיר: אמריקניזציה

חדש! חנות כל-בו XL (3 קומות) – 2,500 מ"ר

חדש! דרגנוע

חדש! מסחר משולב אטרקציות לונה פארק, מוזיאון שעווה

7


על המשמר, 23.08.1963, page 10

„מגדל שלום" יושלם ב־1965

מאת כתבנו

תל־אביב, יום ה'. — חנייה תת־קרקעית לאלף כלי־רכב ותחנות־שירות לטיפול בהם, חנות כל־בו ענקית, מלון־יום עם בריכת־שחייה ומשרדים מתאימים לצבא של כ־5000 בעלי צווארי־נים לבנים, 5 דונם שטח לרשות הרבים על אחד הגגות, וכביש בעל שישה מסלולים, החוצה את המרתף — כל זה ייכלל בתוך גירד־שחקים בן 32 הקומות המוקם יהולך עתה במקום גימנסיה „הרצליה" הישנה.

הבנייה, שתושלם סופית לעובדים בגובה רב, ההישג בבנייה

8



9



מאירלנד - גג כל-בו שלום, שנות ה-70

שקופית 42

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

4 | 1948 ---------- 1966

חידושים והשפעות מהעולם המערבי

יפו, העיר העתיקה: אירופיזציה

חדש! מרחב תיירות ומסחר - קריית אומנים
חדש! תודעת שימור: שמורה ארכיטקטונית



8



9





שקופית 44

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

4
1948
1966
מסחר בתפזורת
רובע 4 – הרובע החדש
אזור בנוי
בנוי חדש
מס' רובע
גבול רובע
נחל
04
05
שקמונה וסביון
שאול המלך
ז'בוטינסקי
הנשיא
הרצל
הסוללים
הנדיב
הנגיד
הנשיא
הנגיד
הנדיב
הסוללים
הרצל
שאול המלך
ז'בוטינסקי

שקופית 45

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 46

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 47

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 48
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

4 | 1948 ---------- 1966

תקריב תא/568



מסחר בתפזורת

רובע 4 – הרובע החדש

חדש! חובת חנות למכולת ולירקות

- חזית מסחרית א
  אחת החנויות תהיה למכולת ולירקות
- חזית מסחרית ב
  קבוצת מגרשים לאיתור: הראשון שיבנה מחויב בחזית מסחרית א (השאר לא)
- חנות בודדת
  חנות בבניין בלי חזית מסחרית

חדש! חובת קולונדה בחזית מסחרית

רוחב: לפחות 4 מ'

חדש! סטנדרטים לתכנון חנות

שטח: לפחות 24 מ"ר
רוחב: לפחות 4 מ'
גובה: 2.70 – 3 מ'

שקופית 49

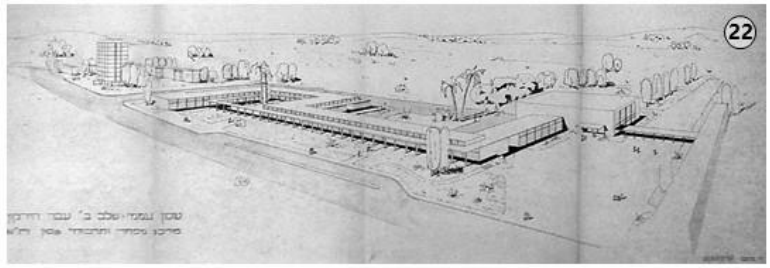
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

4
1948
1966
מסחר מרכזיות ותעסוקה
תעסוקה
מגורים
מגורים חוזרים (חלקית)
מגורים חדשים
בניה חדשה
שיפוץ וחיבור מבנים
מגורים חדשים
מגורים / מסחר בקומת קרקע
מסחר / תעסוקה בקומת קרקע
מגורים חוזרים (חלקית)
מגורים חוזרים
מגורים חדשים
מגורים / מסחר בקומת קרקע
מסחר / תעסוקה בקומת קרקע
אזור בנוי
מגרש בנוי
מבנה ציבורי
מס' רובע 05
גבול רובע
רח'
01 הנמל
02 מרכז העיר
03 מרכז ההיסטורי
04 רובע הכנסיות
05 רובע הגנים
06 רובע הנמל
07 רובע הנמל
08 רובע הנמל
09 רובע הנמל
רח' הנמל
רח' הגנים
רח' הנמל
רח' הכנסיות
רח' מרכז העיר
רח' מרכז ההיסטורי
רח' הנמל
רח' הנמל
רח' הנמל

שקופית 50
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט



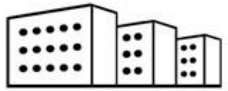




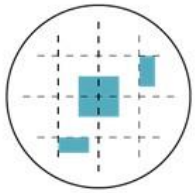
4 | 1948 ---------- 1966

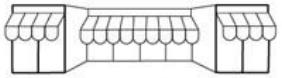
מסחר בשיכונים

חדש! מרכז מסחרי שכונתי



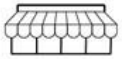
קולונדה - IN





מרכז מסחרי "קהילתי"

+



4 מרכזים מסחריים קטנים*

רמת אביב א
(רובע 1)

★★★

מעל 4%

ייעוד קרקע: מסחר
(% משטח התכנית)

*אחד נהרס

שקופית 51

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 52

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 53

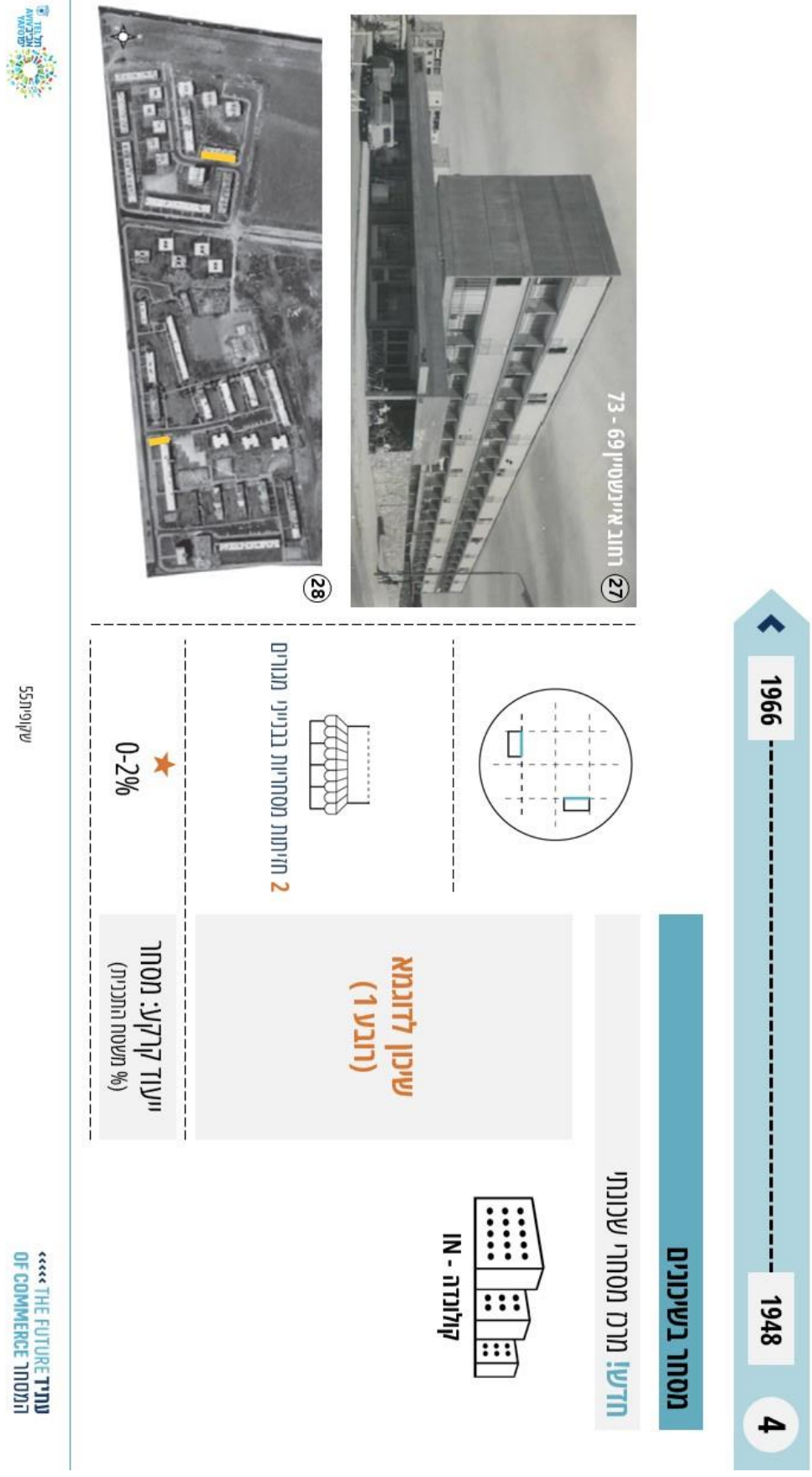
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 54

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 55

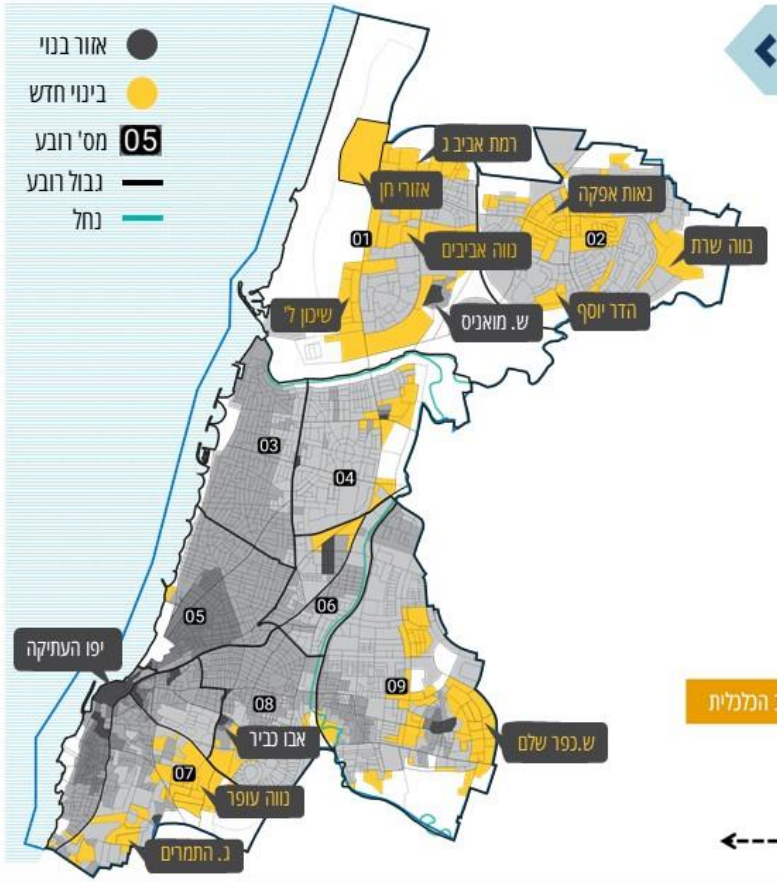
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט



שקופית 56

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 57
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט



5 | 1967 ---------- 1990

שנות שקיעה והזדקנות

מאיצים פוליטיים וסטטוטוריים

1973	שלמה להט ראש העיר: *"עיר ללא הפסקה"*	כלכלה ניאו-ליברלית
1977	"המהפך" חילופי שלטון (ממשלה)	
1967	מלחמת ששת הימים	משבר הנפט העולמי 1974 1985
1967	מלחמת ההתשה (-1970)	
1973	מלחמת יום כיפור	
1982	מלחמת לבנון ה-1	
1987	אינתיפאדה 1	
1970	עלייה מברית המועצות	קיטון דמוגרפי
1985	עלייה מאתיופיה (מבצע משה)	

צמיחה	משטר קיצוב	תכנית הייצוב הכלכלית
מיתון	מיתון/ משבר האינפלציה	

1967 ---- 73 ---------- 85 ----------

שקופית 58
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

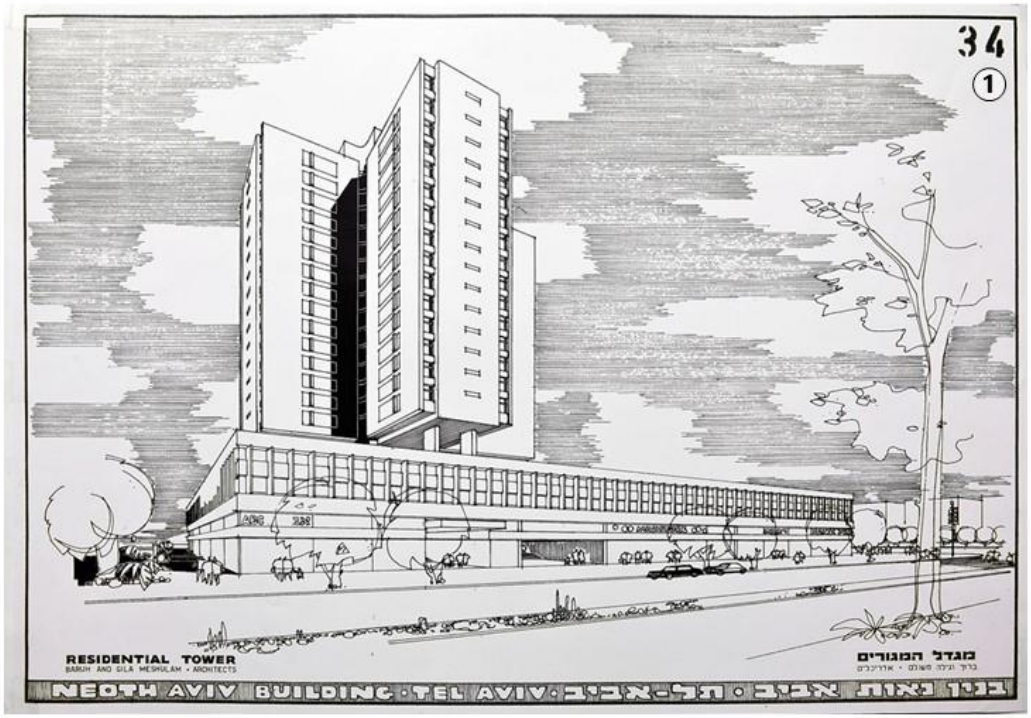
5 | 1967 ---------- 1990

מרכז העיר: פרוייקטי דגל מסחריים

מרחבי מסחר אקסלוסיביים

1. לונדון מיניסטור(ס), 1971

חדש! סביבה מסחרית סגורה – ריבוי בעלויות
מרכז קניות (M) – חנויות להשכרה, מפלס אחד
חדש! מיתוג "לועזי"



5 | 1967 ---------- 1990

מרכז העיר: פרוייקטי דגל מסחריים

מרחבי מסחר אקסלוסיביים

1. לונדון מיניסטור(ס), 1971

חדש! סביבה מסחרית סגורה – ריבוי בעלויות
מרכז קניות (M) – חנויות להשכרה, מפלס אחד
חדש! מיתוג "לועזי"
חדש! מועדון לקוחות – כרטיס חבר





שקופית 60

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

5 | 1967 ---------- 1990

מרכז העיר: פרוייקטי דגל מסחריים

מרחבי מסחר אקסלוסיביים

1. לונדון מיניסטור(ס), 1971
2. כיכר אתרים, 1975
3. דיזינגוף סנטר, 1977

חדש! "עיר קניות" (XL)
- 46,000 מ"ר שטחי מסחר
- כ-400 חנויות

<< יזם: אריה פילץ

7



8



5 | 1967 ---------- 1990

מרכז העיר: פרוייקטי דגל מסחריים

מרחבי מסחר אקסלוסיביים

1. **לונדון מיניסטור(ס), 1971**
2. **כיכר אתרים, 1975**
3. **דיזינגוף סנטר, 1977**

חדש! "עיר קניות" (XL)
- 46,000 מ"ר שטחי מסחר
- כ-400 חנויות

חדש! פיאצה מרכזית, חלל כפול

חדש! מרחב רב מפלסי לשיטוט רגלי
תודעת נגישות גבוהה


9


10

>> יזם: אריה פילץ

שקופית 63
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

5 | 1967 ---------- 1990

מרכז העיר: פרוייקטי דגל מסחריים

מרחבי מסחר מתוחמים

1. **לונדון מיניסטור(ס), 1971**
2. **כיכר אתרים, 1975**
3. **דיזינגוף סנטר, 1977**
4. **גן העיר, 1981**

חדש! פיאצה מרכזית לא מקורה, חלל כפול פתוח לשמיים, מזרקה ובינון
- 13,000 מ"ר שטחי מסחר
- כ-90 חנויות

חדש! רחבה לאירועים ולהופעות


(11)

5 | 1967 ---------- 1990

מרכז העיר: תהליכי התחדשות והסבה

מרחב מוטה תנועת הולכי רגל

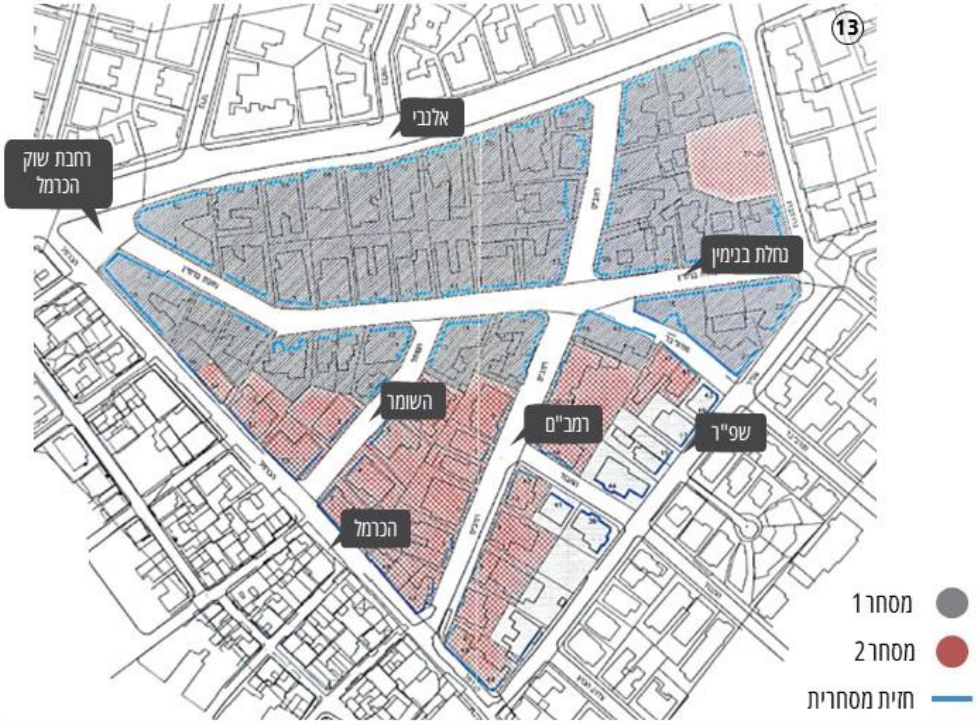
חדש! מדרחוב

- עיצוב עירוני מוטה מורשת אדריכלית
- נטיעת עצים מצלים (סגלון)
- אטרקציה למשיכת קהל: "יריד אומנים"

>> נחלת בנימין, 1986
>> רח' נווה שאנן, 1992



מדרחוב נחלת בנימין, שימושי מסחר (מצב קיים)



שקופית 65

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 66

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 67

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 68

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

שקופית 69
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

5 | 1967 ---------- 1990

מסחר בשיכונים ובשכונות

קולונדה - IN

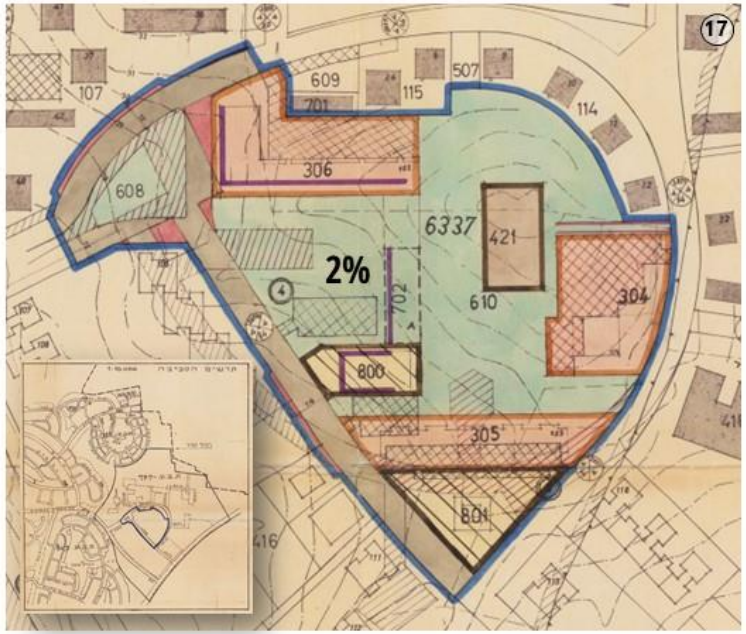
נווה שרת
(רובע 2)

מרכז מסחרי ראשי
+
חזית מסחרית בבניין מגורים

★★
2-4%

ייעוד קרקע: מסחר
(% משטח התכנית)

תא/ 943 "יד המעביר דרומית לצהלה", 1968



לחץ על החץ
לחזרה לטקסט
שקופית 70

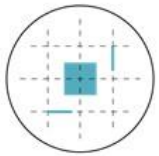
5 | 1967 ---------- 1990

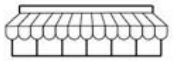
מסחר בשיכונים ובשכונות

קולונדה - IN

נווה שרת
(רובע 2)

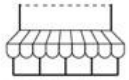
ייעוד קרקע: מסחר
(% משטח התכנית)





מרכז מסחרי ראשי

+

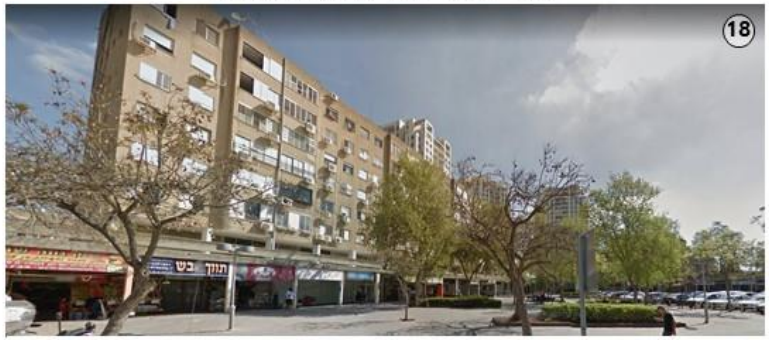


חזית מסחרית בבניין מגורים

★★

2-4%

מרכז מסחרי ראשי ברחוב הצנחנים



מרכז מסחרי משני ברחוב בית אל



לחץ על החץ
לחזרה לטקסט
שקופית 71

5 | 1967 ---------- 1990

מסחר בשיכונים ובשכונות

קולונדה - OUT

יפו ג' ונווה גולן
(רובע 7)

בתכנון

★ 0-2%

בפועל

1 חזית מסחרית בבניין מגורים

תא/ 577ג "יחידת שכנות ג' - דרום יפו", 1976





לחץ על החץ
לחזרה לטקסט
שקופית 72

6 | 1991 ---------- 2016

התחנה המרכזית החדשה, תצלום אויר, 1993



מרכזי תחבורה ומסחר

התחנה המרכזית החדשה, 1993

חדש! "עיר תחת גג" - מגה-סטרוקטורה (XXL)
- 60,000 מ"ר שטחי מסחר
- כ-1,200 חנויות

6 | 1991 ---------- 2016

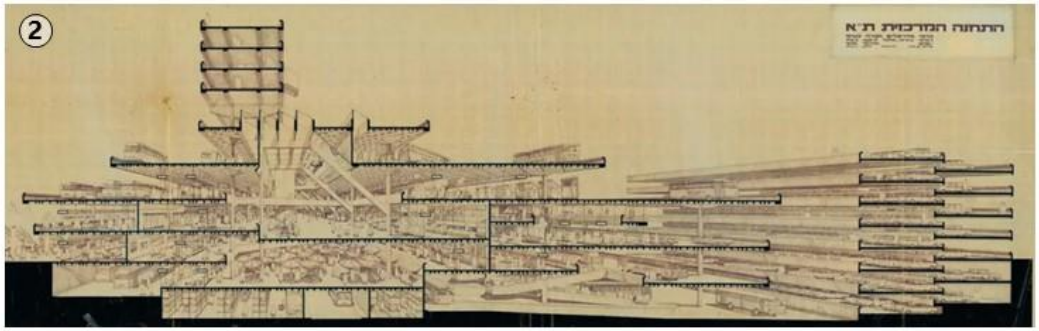
מרכזי תחבורה ומסחר

התחנה המרכזית החדשה, 1993

חדש! "עיר תחת גג" - מגה-סטרוקטורה (XXL)
- 60,000 מ"ר שטחי מסחר
- כ-1,200 חנויות

חדש! הגדרת אזורי מסחר indoor:
רחוב הנעליים; רחוב האלקטרוניקה...

>> המיתוג שלא תפס: "קניון תל אביב"
>> יזם: אריה פילץ



② התחנה המרכזית ת"א


③ פרספקטיבה, אדר' רם כרמי

שקופית 74
לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

6 | 1991 ---------- 2016

מרכזי תחבורה ומסחר

תחנת רכבת השלום ומרכז עזריאלי, 1999

חדש! מוקד מסחרי בצמוד לתחנת רכבת (ראשון בארץ)
חדש! גשר עילי מקשר בין התחנה למפלס הקניות

חדש! מוקד משיכה קמעונאי כלל-ארצי
- 35,000 מ"ר שטחי מסחר
- 200 חנויות

תחנת רכבת השלום ומרכז עזריאלי. צילום כלפי מערב ממגדל אלקו.



לחץ על החץ
לחזרה לטקסט
שקופית 75

6 | 1991 ---------- 2016

מרכזי רפואי ומסחר

"קניון ויצמן סיטי", 2004

חדש! מוקד מסחרי בצמוד לבית חולים

- כ-70 חנויות



שקופית 76

לחץ על החץ
לחזרה לטקסט

2016
1991
6
התחדשות מואצת*
מרחב תרבות מסחר ובילוי
חדש! מרחב שוטטות מסחר וחי בלב המרכז (מרכז – מרכז העיר) ליד המרכז
חדש! שוק הכרמל מתחדש ומשתלב עם הרחוב
חדש! מרכז מסחרי חדש ברחוב לילינבלום
חדש! מרכז מסחרי חדש ברחוב לילינבלום
חדש! מרכז מסחרי חדש ברחוב לילינבלום

6 | 1991 | 2016

שכונות חדשות / עיבוי

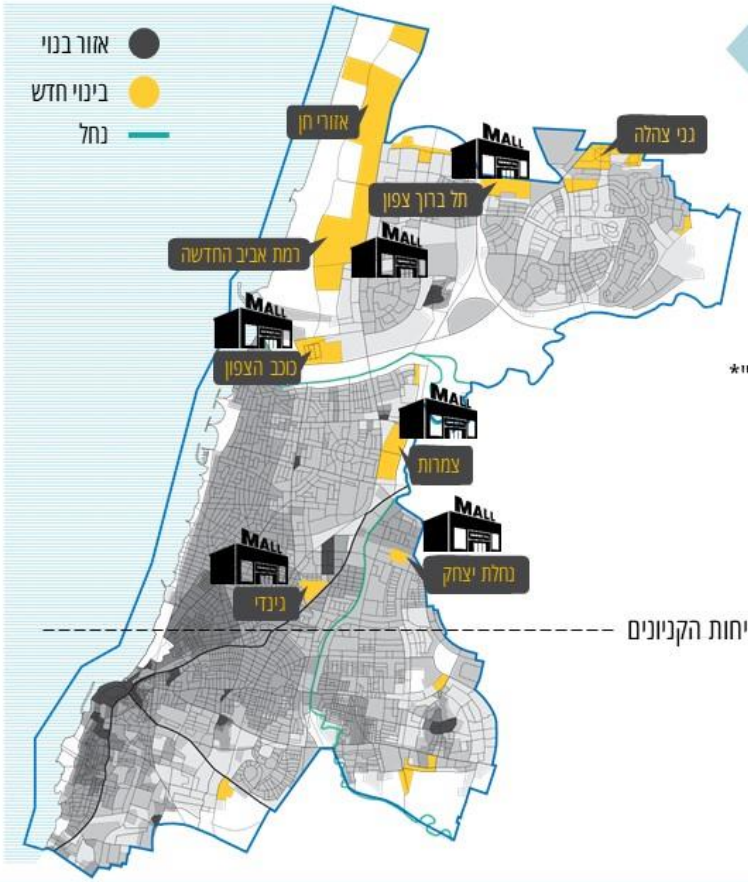
שוק פרטי

- "אי" של יוקרה 2.0
- רבי קומות, גורדי שחקים

קניון

בלב השכונה

★★★★★



קו צחיחות הקניונים

חדש! קניונים שכונתיים באזורי היוקרה

- ממסחר יום-יומי (קניות) ל"שופינג"
- תכנון מוטה צרכנות: מאדריכלות פונקציונלית ל"אדריכלות הצריכה"*
- תכנית וצורניות אי-רגולריות

רשימה חלקית:

- **תל ברוך צפון:** קניון G מיקאדו
- **רמת אביב החדשה:** קניון רמת אביב (מרכז אזורי)
- **כוכב הצפון:** קניון G
- **נחלת יצחק:** קניון מגדלי תל אביב
- **צמרות:** קניון G צמרת
- **שוק סיטונאי:** קניון TLV fashion mall

* Rem Koolhaas (2002), The Harvard Guide to Shopping