

# סיור במתחם מגידו במרכז הכרמל

מאת: אבינועם עמיזן  
ספטמבר 2009

**המהלך לאורך רחוב מגידו הקטן וחסר המוצא במרכז הכרמל בחיפה מבחין בחומה עתיקה לאורכו. החומה מקיפה שטח אשר מכונה 'מתחם מגידו', שגובל בצידו השני ברחוב יפה-נוף.**

המתחם מכיל שני בניינים מרכזיים:

- בניין גדול [בית שלום אליהו] שהוקם על ידי תושבי המושבה הגרמנית בראשית המאה שעברה ונמצא בצד קרוב למרכז הכרמל.
- בית-הספר היסודי 'דוד ילין' בקצה השני של המתחם.

בין שני הבניינים יש חצר גדולה, שבה נמצאים בין היתר:

- הבית הראשון, יתכן, על הר הכרמל החיפאי.
- בתים ומבנים נוספים בני קומה אחת.
- כיכר שבמרכזה באר גדולה.
- גן עם עצי אורן ענקים.



**מראה מרחוב מגידו**

בצד ימין בצבע תכלת בית-ספר 'דוד ילין'. בצד שמאל מבעד לעצים בית שלום אליהו. במרכז מגרש-חנייה שהוכשר בשטח המתחם עבור בית-הספר.

המתחם עתיר המשמעות הרוחנית, ההיסטוריה והיופי הוחכר לגד זאבי המיליארדר החיפאי רב ההשפעה, שמתכנן להקים עליו כ-225 דירות בשישה מגדלי מגורים צפופים ומרכז מסחרי.

## **את המתחם מקיפים בעיקר בתי דירות נמוכים בני שניים עד ארבעה קומות בחיפוי אבן ירושלמית שמוקפים גינות.**

למתחם צמודה מצד צפון שכונה קטנה ברחוב יפה-נוף שמתאפיינת בסגנון בנייה כזה ומיועדת בזכות זאת לשימור. ברחובות מגידו ואלחנן מצד דרום, המצב מבחינת סגנון הבניה דומה. ממערב למתחם נמצא הבניין הענק בצורת ח' בשדרות הנשיא במרכז הכרמל ההומה אדם ושבוב בתי-קפה ידועים כמו 'הארומה' ו'הבנק'. ממזרח למתחם נמצא רחוב ג'ורג' אליוט עם בנין 'וילה דאונס' שיש לגביו תוכניות שימור, ויש בו כיום מספר פאבים ומסעדות ידועים כמו ה'אייריש פאב' ומסעדת 'אל גאוצ'ו'.

האורך הכולל של המתחם הוא כמאה ושמונים מטרים. רוחב המתחם בין חומותיו הוא כשבעים מטרים. אורך חצר המתחם בין שני הבניינים הוא כמאה מטרים.



### **תצלום אוויר של מתחם מגידו**

בצד שמאל בית שלום אליהו בעל גג הרעפים האדום. בצד ימין בצבע תכלת המבנים של בית-ספר 'דויד ילין'.



**הכניסה למתחם נעשית דרך שער הקבוע בחומה ברחוב מגידו.**



**שער המתחם**



**חומת המתחם**

תוכנית הבנייה מייעדת להרוס את החומה.

רחוב מגידו כולו מיועד לשמש רחוב חנייה לבאי מגדלי הדירות.

**תוך מעבר חד מהמולת העולם החיצון, מתחילים מהשער לפסוע  
בדרך ראשית רחבה.**



#### **דרך ראשית – מראה מהשער**

הדרך מובילה לכיכר, ומהכיכר לבניין הגדול. מגדל הדירות הגדול ביותר מתוכנן להיבנות על הדרך.

מיד לאחר שעוברים בשער מבחינים בצד שמאל בקיר האבנים האפורות של בית קטן.

יתכן וזה הבית הראשון בכרמל החיפאי.

על פי תוכנית הבנייה של גד זאבי והעירייה מתוכנן להריסה בית זה, שיש לו ערך היסטורי רב והוא ראוי לשימור.



## **הבית נבנה בסוף המאה ה-19, לאחר שהתעורר במושבה הגרמנית בעיר התחתית צורך להרחיב את מעון ההחלמה.**

הדיפלומט הגרמני קלר קנה שטח אדמה מהתורכים עבור אגודת האחיות-נזירות ע"ש צ'ארלס בורומיאו שהפעילה את המעון, בזמן שרכס הכרמל היה עדיין חשוף לחלוטין מבניינים, והוא היה יכול לבחור כל מקום כרצונו. קלר בחר בגבעה קטנה על ראש ההר, שהייתה הנקודה הגבוהה ביותר על קו הרכס הצופה למפרץ.

הבחירה בנקודה הגבוהה ביותר קבעה מימד של קדושה. הכרמל נחשב להר קדוש, ובמקומות טופוגרפיים בולטים בו, כמו סטלה-מאריס והמוחרקה, מוקמו אתרים קדושים שידועים ברחבי תבל.

במתחם ניבנו בתחילה, בשנת 1902, שלושה בתים קטנים סמוך לשער הכניסה למתחם.

המרכזי משלושה בתים אלה נותר על כנו עד היום. יתכן ובית זה הוא הבניין הראשון שנבנה על רכס הכרמל החיפאי. הבית בן 3 החדרים [כאשר אחד החדרים שימש כבית תפילה] הוא בצורת ר', וגבו פונה לכיוון מערב ודרום. הכיוון וצורת הר' יוצרים חצר פנימית שהגנה על דיירי הבית מהרוחות העזות ומהשמש הקופחת.



**הבית הראשון, יתכן, בכרמל החיפאי**  
צמוד לדרך הראשית במתחם ובקרבת השער

## **הקמת בית שלום אליהו התחילה שנים אחדות לאחר הקמת הבית הראשון ובמרחק מטרים ספורים ממנו, על ידי ארכיטקטים ובנאים מהמושבה הגרמנית.**

הבניין הגדול והמרשים היה למשך שנים רבות נקודת הציון הבולטת ביותר על הרכס.



**הבניין הגדול – בית שלום אליהו**  
בצד האחורי יש גן ברוחב מטרים ספורים בלבד.

בין השנים 1905-1920 נבנתה הקומה הראשונה של הבניין. בשנות ה-1930 נבנתה הקומה השנייה והבניין קיבל את צורתו הסופית.

בקרב הציבור המקומי כינויו של בניין זה היה 'המנזר', אך למעשה הוא שימש בעיקר כמעון-החלמה.

הבנייה היא בסגנון המושבה הגרמנית, של קירות אבן וגג רעפים אדום. הבניינים בסגנון זה בשכונה שבעיר התחתית מיועדים כולם לשימור.

בניין זה מיועד לשימור, אך במנותק לחלוטין מהמירקם הסביבתי המתאים לו.

חזיתו של בניין היא חלק בלתי נפרד ממנו וכל בנייה בקירבתה גורעת מההתרשמות ממנו. תוכנית הבנייה היא לרבי-קומות למגורים במרחק שמונה מטרים ופחות מכך מחזית הבניין.

כל בנייה כזאת, ואף במרחק גדול פי כמה, תגרע גם משטח הגן וגם מיכולת ההתרשמות הכללית מהבניין. היא תחסל למעשה כל ערך ארכיטקטוני שלו.

יתר על כן, בנייה כזאת תגרום להצללה מרובה שתמנע כל אפשרות שימוש ברצועת הגן המינימאלית שתיוותר, ואפילו את השימוש המעשי בבניין עצמו, כיוון שחזיתו תהיה באפילה בכול שעות הבוקר.

## האחיות-נזירות פעלו במתחם מגידו ברציפות מתחילת המאה העשרים ועד שנת 1982.

היו להן שלוש מטרות:

- תפילה
- לשרת את הנצרכים בקהילה
- לחנך ולהקים מוסדות חינוך

בית שלום אליהו שימש בעיקר כמעון החלמה לאנשים זקנים וחולים. הוא יועד לאנשים מעל הדתות והעדות, יהודים, נוצרים ומוסלמים. היו בבניין באופן שוטף בין ארבעים לחמישים חולים, שאושפזו בלמעלה מעשרים חדרים וקיבלו שירות רפואי מלא. בראשית שנות המדינה, כשלא היו עדיין מוסדות דומים במידה מספקת, מילא המעון תפקיד חשוב.

בית הספר של האחיות-נזירות, שנמצא במקום בו עומד כיום 'דויד ילין', הוקם במקביל לבניית הבניין הראשי. למדו בו ילדות ערביות שלא זכו טרם הקמת המדינה לחינוך חובה ממלכתי. בית הספר פעל במתכונת זאת עד שנת 1948. עם הקמת המדינה הוא עבר לידי רשת החינוך הישראלית שמפעילה אותו עד היום כבית ספר יסודי ממלכתי עם כיתת מחוננים. המבנה הורחב ושופץ פעמים רבות. מיקומו המרכזי מאפשר לו לשרת אוכלוסיה מכל קצוות האזור.



**הכניסה לבית ספר 'דויד ילין'**

מספר האחיות-נזירות הידלדל בהדרגה, כיוון שבחברה המודרנית נשים צעירות אינן מעוניינות באורח חיים זה. כתוצאה מכך בשנת 1982 נמכר המתחם כולו לכנסיה היוונית-קתולית. זמן קצר לאחר מכן הבישוף היווני-קתולי החכיר את החלק העיקרי של המקום לגד זאבי למשך 49 שנים, למפרע משנת 1997. זאת למעט בניין בית שלום אליהו והשטח עד למרחק של 8 מטר מחזית הבניין, אשר נשמרו לטובת המשך הפעילות הקודמת.



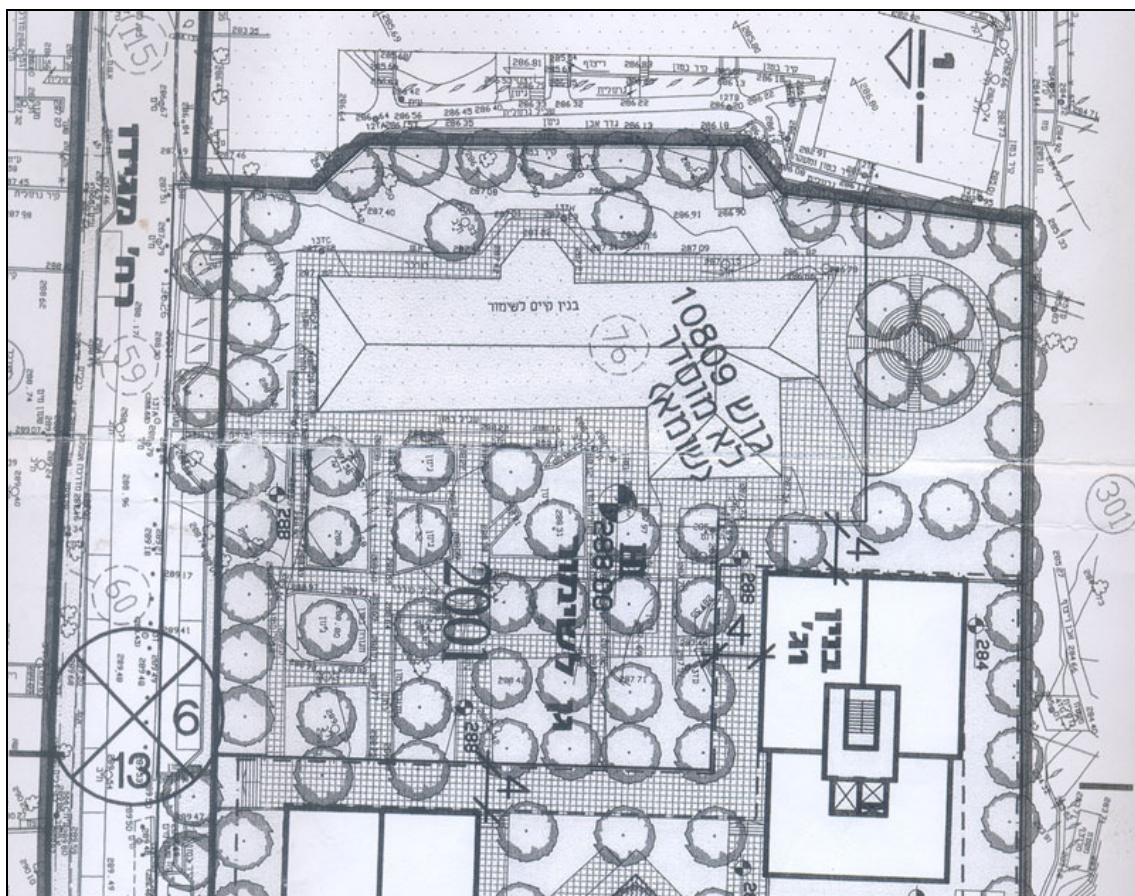
## בית שלום אליהו הוא שטח פרטי, אך יתכן והעירייה אינה מודעת לכך.

מקריאת תוכנית הבנייה עולה הרושם שהבניין שייך לזאבי, והוא יכול לעשות בו כרצונו.

על פי התוכנית הוא מתכוון להפוך את הבניין לבית-מלון ולהפוך את השטח בחזיתו לגן ציבורי לשימור.

אך הוא אינו יכול להסב את הבניין לבית-מלון, או להכריז על הגן שבחזיתו כשטח ציבורי.

תוכניתו אינה חוקית מכיוון שהבניין שייך לכנסיה היוונית-קתולית. הוא משתמש בבניין כתרומה וכפיצוי למה שהוא עושה בשטח המתחם כולו.



בית שלום אליהו והגן בחזיתו בתוכנית הבנייה

בית שלום אליהו והמתחם כולו התרוקנו מיושביהם לאחר שהמתחם הוחזר.

הסוכנות היהודית שכרה את המתחם ושיכנה בו עולים חדשים בתקופת העלייה הגדולה מארצות חבר העמים בשנות ה-1990.

לאחר שהם עזבו המקום נסגר, והיה שוב שומם למשך שנים אחדות. לא התגורר בו אף אחד, למעט משפחה שהשיגה עליו מבית ליד השער.



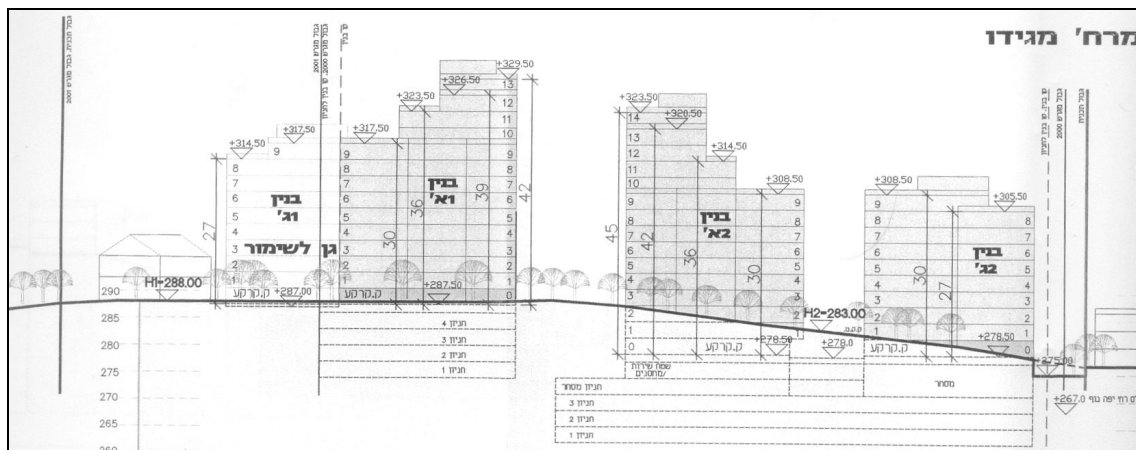
## לגד זאבי היו תוכניות בנייה גרנדיוזיות למקום.

אחת התוכניות הייתה לשלושה מגדלים בני 40 קומות. תוכנית שנייה הייתה למלון של קרוב ל-20 קומות על המקום בו עומדת וילה דאונס. שתי התוכניות נפסלו בגלל אי התאמתם לסביבה.

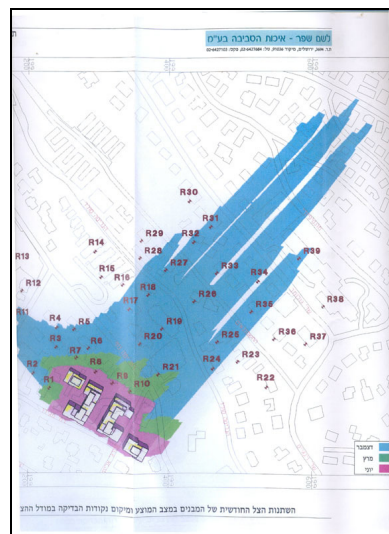
ארגוני הירוקים בחיפה נקטו במקביל צעדים משלהם לרסן את הבנייה הבלתי מבוקרת על רכס הכרמל.

הם הצליחו להנהיג בעירייה מדיניות בנייה חדשה, לפיה לא ייבנו על רכס הכרמל החיפאי בניינים בגובה של יותר מתשע קומות.

זאבי הגיש בשנת 2008 תוכנית בנייה חדשה: 'חפ/2070 – בנייני מגורים ברחוב מגידו', שמותאמת חלקית למדיניות הבנייה החדשה. העירייה אישרה לו חריגות רבות באחוזי הבנייה. כתוצאה מכך ייפגעו מאד הבניינים הקיימים בקירבת מתחם מגידו.



**תוכנית הבנייה חפ/2070 של בנייני מגורים גבוהים במתחם מגידו**  
בצד שמאל מתגמד בית שלום אליהו עם גג הרעפים המשולש.



**ההצללה הצפויה מהבניינים**

## לא נבחנה לעומק שאלת חשיבות שימור מתחם מגידו במתכונתו הנוכחית.

המתחם משתלב בנוף הרב-דתי של חיפה, ויוצר בדרכו הייחודית עולם מקביל, כראוי לאתרים דתיים חשובים.

בית שלום אליהו נמצא ראוי לשימור, ולפיכך נדרש להבטיח שימורו בהתאם לחוק.

חובת היזם הייתה להגיש לוועדה המקומית תוכנית לשימור. לא ניתן להסתפק, כמו שנעשה בפועל, ב'מסמך מנחה' אשר ניתן לשינוי על ידי היזם.

תוכנית השימור של בניינים או אתרים שיש להם חשיבות דתית, היסטורית או ארכיאולוגית צריכה להתבצע בהתייעצות עם שר הדתות ושר החינוך והתרבות. ספק אם מישהו טרח להתייעץ עימם בנדון.



### מבט על של מתחם מגידו ותוכנית הבנייה

גבולות המתחם והבנייה מסומנים באדום.

- מן הראוי לשים לב לבניה הנמוכה מוקפת הצמחייה סביב רוב המתחם.
- בית ספר 'דוד ילין' ההיסטורי נמצא מתחת לבנין השני מימין בשרטוט.
- בקצה הימני העליון של השטח המתוחם, על שטח'וילה דאונס' הראויה לשימור ורחוב ג'ורג' אליוט הציבורי, מתוכננת בניה של מרכז מסחרי ודרכי כניסה לחניונים שאינם מופיעים בשרטוט זה.



## מראה פנוראמי של מתחם בית שלום אליהו [מתחם מגידו]:



### כיכר המתחם

למעלה מימין בית שלום אליהו, לפניו הכיכר שבמרכזה באר. משמאל לכיכר הדרך הראשית.



### גן המתחם

עצי אורן ענקיים שמאחוריהם בית הספר. בצד שמאל חומת המתחם מצד רחוב יפה-נוף.

בשמאל התמונה העליונה רואים בית בהיר שמופיע גם בקצה הימני של התמונה התחתונה, כך ששתי התמונות יחד מראות את שטח המתחם ברובו.



**בית שלום אליהו וסביבתו בעבר:**



**בית שלום אליהו - תצלום ארכיון מראשית המאה שעברה**  
השטח בחזית הבניין הוא כיום שדרות הנשיא במרכז הכרמל

מן הראוי לשים לב לנוכחות המרשימה של הבניין בראש הגבעה, שהיא גם הנקודה הגבוהה ביותר ברכס הצופה למפרץ חיפה.

**תוכנית הבנייה מתעלמת מהערכים הארכיטקטוניים, ההיסטוריים והפונקציונאליים של המתחם.**



**הכיכר בחזית הבניין**

הבניין הגדול ביותר על פי התוכנית מתוכנן על הדרך הראשית. הבנייה תמנע כניסה מכובדת לבניין ואפשרות אספקה בכלי-רכב.

בניין נוסף מתוכנן על הכיכר, במרחק 5 מטרים בלבד מהבניין הגדול. תוספת קטנה משנת 1950 מיועדת להריסה.



**תוספת מיועדת להריסה בבית שלום אליהו**

## **עמותת 'נדר' שכרה את בית שלום אליהו מאז חודש יוני 2006.**

העמותה נוסדה כיוזמה משותפת של דוברי רוסית יהודים ונוצרים החיים בישראל, במטרה לסייע לאנשים חסרי ערך חברתי להפוך לציונים, באמצעות הכרת ערך החיים ככושר תרומה לשגשוג מדינת ישראל. בית שלום אליהו התגלה כמקום נפלא עבור העמותה להקים בו את המרכז שלה:

א. בתחילת פעילותם בהר הכרמל, אגודת האחיות-נזירות שהגיעו מהמושבה הגרמנית הקימה כנסייה. זה המקום בו הן היו נפגשות באופן קבוע בבוקר, בצהריים ובערב. חברים נוצרים בעמותת 'נדר' שיפצו את הכנסייה, לאחר שנחתם חוזה השכירות, וחידשו את חיי התפילה.

ב. האחיות-נזירות הגרמניות חיפשו באופן קבוע דרכים לשרת את הקהילה המקומית. הן גילו במהרה את הצורך להקים בבית שלום אליהו מעון-החלמה עבר האוכלוסייה המבוגרת, יהודים ונוצרים עריריים שלא היה אף אחד שידאג להם.

עמותת 'נדר' גילתה קבוצת אוכלוסייה אחרת בחברה שדורשת כיום תשומת לב מיוחדת: מכורים לסמים ולאכזריות לשעבר, רובם עולים חדשים מארצות חבר-העמים לשעבר, שאין להם כל מושג כיצד למצוא את מקומם הראוי בחברה. בבית שלום אליהו הם לומדים צעד אחר צעד כיצד לקחת אחריות על חייהם, כיצד לעבוד באופן מסודר, ולגלות את המשמעות החבויה בעבודה. העמותה מציעה את שרותיה ללא תשלום.



**משתקם-מדריך מיכאל סגל בחדרו בבית שלום אליהו**

ג. האחיות-נזירות הגרמניות היו עניות ונזקקו תמיד לתרומות מצליינים ונוצרים מגרמניה, שתמכו בהן כלכלית. בעמותת 'נדר' המצב בעיקרון דומה. העמותה זקוקה לתרומות מגרמנים נוצרים שתומכים בפעילותה. על מנת להראות לתומכים בה את ערך פעילותה, הזמינו האחיות-נזירות צליינים לשהות בבית שלום אליהו. העמותה משפצת חלק מהבניין במטרה להיות מסוגלת לשכן בו עד שלושים צליינים בו זמנית. ברוח זאת פועל במקום כיום גם בית-הספר הבי"ל למנהל עסקים IBR, שמתכוון לארח תלמידים מחו"ל במטרה שישלבו לימודים עם חווית ארץ הקודש.



## **יש לאפשר למתחם בית שלום אליהו להמשיך לפעול במתכונתו הנוכחית, ולפתח אותו בהתאם לכך.**

אין לאפשר במקום זה כל בנייה שהיא, מלבד כזאת שעולה בקנה אחד עם שימור ייחודו ואיכותו, שהם בעלי השפעה בלעדית חיובית על סביבתו.

ייתכן כי מפעילי המקום מבינים, בחוש של מי שבא מרחוק, מהם היתרונות הטמונים בו לטובת שגשוגה האמיתי של העיר.

ממילא המקום מתפקד במידה חלקית כאכסניה לתיירים נוצריים, ונמצא על ציר המלונות החיפאי, בין המלונות 'הולידיי אין' ל'דן פנורמה'.

צריך להראות לציבור הרחב כי מדובר במקום שוקק חיים ומטופח, שמתנהל באופן מושלם למיקומו.

כדאי לשקול פנייה לגורמים ארציים ובינלאומיים בתחום שימור אתרים על מנת שיסייעו בנדון.

כמוכן חשוב לציין שבית-הספר מהווה בית-ספר יסודי ממלכתי יחיד לתושבי מרכז הכרמל, לרווחת תושבי רכס הכרמל.

ביטול המוסד האלמנטרי ששמו בית ספר שכונתי עשוי לפזר את האוכלוסייה הצעירה.

יד אחת מזמינה את האוכלוסייה הצעירה להתגורר במרכז הכרמל הוותיק והיפה, בעוד היד השנייה דוחפת את אותה אוכלוסיה החוצה משם.

אפשר להפוך את המתחם המקסים לסוג של שמורת טבע, פנינה בעיר, מקום שמעשיר את העיר חיפה.

עמותת 'נדר' מזמינה את ראש-העיר יונה יהב, אישי ציבור, עיתונאים, ופעילי איכות-הסביבה לבקר במתחם כדי לראות את אשר נעשה בו.

**רשימת אנשי קשר:**

אנדריאס קלינג



Dr. Andreas Kelling  
[andreas.kelling@ibr-network.com](mailto:andreas.kelling@ibr-network.com)

איש קשר נוסף, דובר עברית, בעמותת 'נדר':

אלי דורפמן  
[eli.dorfman@ibr-network.com](mailto:eli.dorfman@ibr-network.com)

מחבר המצגת:

אבינועם עמיזן

ועד הפעולה להתנגדות לבנייה במתחם מגידו

[Avira111@gmail.com](mailto:Avira111@gmail.com)