

# Kreowanie środowiska mieszkaniowego – spełnienie wspólnotowych marzeń

## Creation of housing environment – community dreams come true

Bliski i głęboki, profesjonalny kontakt z Jerozolimą – najstarszą, nowszą i najnowszą – ponowoczesną, jest dla badacza estetyki miast poznawaniem i doznawaniem zgoła odmiennym i nie mniejszym niż w odniesieniu do innych najslawniejszych i najwspanialszych metropolii światowych. Pierwszym najbardziej uderzającym czynnikiem jest ciągłość jej trwania w coraz dojrzałszej postaci i w pełnej metropolitalnej krasie; pomimo że jest niemal rówieśnicą Babilonu, Niniwy, Aleksandrii i innych stolic przeszłości, po których oprócz ogródków archeologicznych lub falsyfikatów nie pozostał przysłowiowy kamień na kamieniu. Przysłowie głosi, iż należy być stałym – lecz nie nieruchomym. Dlatego Jerozolima z wolna obrasta kolejnymi słojami zabudowy w kolejnych epokach. Pomiędzy częstymi wojnami, rzeżami, wypędzeniami, przesiedleniami, prześladowaniami oraz innymi plagami losu. Jednak status Ziemi Obiecanej i niekwestionowana pozycja światowego ośrodka trzech wielkich religii powodują, że mimo upływu czasu i nieustępującego pasma niechęści miasto rozwija się i pięknieje [1, s. 82–83] [2, s. 65–77]. Najnowsza era ponowoczesna dołożyła tutaj ważne i znaczące osiągnięcia. Wśród nich – plan, projekt i będąca na ukończeniu realizację plombowego zespołu mieszkaniowo-usługowego *Mamilla* w śródmieściu Jerozolimy [3, s. 16–17] [4, s. 36–44]. Jest to czołowa w skali światowej kreacja ponowoczesna, oparta na tradycji. Jest ziszczeniem kolektywnych marzeń mieszkańców, a także wypełnieniem aspiracji ogólnonarodowych w dziedzinie budowania prestiżu stolicy – miasta depozytariusza historii liczącej tysiące lat, wielkiego ośrodka kultury i sakralnej. Koncepcja ta prezentuje najwyższą kulturę kreowania przyjaznego metropolitalnego środowiska mieszkaniowego – wpisanego i kontynuującego zabytkowe struktury, ale zarazem progresywnego i wyrazistego.

### 1. HISTORIA – GEOPOLITYKA

Naród izraelski i utworzone przezeń państwo, po niemal 1900 latach przerwy w państwowości (70–1948 r. n.e.) mogą stanowić przykład, jak mądrze i pięknie można budować środowisko mieszkaniowe w arcytrudnych warunkach politycznych. Dzielnica *Mamilla* (z arabskiego: „ta, która przychodzi od Boga”) przylega z zewnątrz od strony zachodniej do odwiecznych murów Sulejmana otaczających Stare Miasto [1, s. 16–18], nieopodal najstarszego herodiańskiego muru zachodniego stanowiącego Ścianę Placzu [4, s. 2–3]. Poprzez tę dzielnicę prowadzi główne dojście do Starego Miasta [5, s. 206, 210, 217, 336–337], a poprzez jego tkanę – ulicą wschód–zachód zwaną od czasów rzymskich *decumanus* – wprost do głównego wejścia na wzgórze świątynne i do świątyni

Close and deep, professional contact with the city of Jerusalem – the oldest, newer and the newest – Postmodern, is for a researcher in the field of city aesthetic – information and impression just another and no less than according to other most famous and most brilliant metropolises of the world. The very first and impressing factor is continuity of its life in sustainable gestalt; in the full metropolitan glamour, although it is so old as were; Babylon, Nineveh, Alexandria. And other capitals of ancient past, which remain as singles stones only. The proverb is as follows: one can be sustainable but one should not be frozen. This is why Jerusalem, step by step is growing Turing following epochs, in the time between numerous wars, exile, and other plagues. Fortunately the status of the Promised Land, and The unquestionable position of World religious centre, are the reasons, that in spite of time passing, and permanent bad luck, the city develops and flourish [1, p. 82–83] [2, p. 65–77]. The present postmodern era added here important and meaningful achievements. Among them – the plan, project and almost finished execution of *Mamilla* infill-estate. Situated in the very downtown of Jerusalem, devoted to elegant housing and city shops/facilities [3, p. 16–17] [4, p. 36–44]. It is leading in the world scale postmodern creation, based on tradition. It is coming true collective dreams of citizens. Also fulfilling the whole nation ambitions, in order to built the prestige of the capital of the state, which inherited millennia, being global religious center. The urban concept presents the highest culture of creating metropolitan environment – progressive and friendly, original but harmonious, continuation of historical structures.

### 1. HISTORY – GEOPOLITICS

Israeli nation and the state generated after almost 1900 years of not existing – since 70 until 1948 – show an example how wise and beautiful housing environment can be built, under extremely difficult political circumstances. The Mamilla estate (the name origins from Arabian: “this, which comes from the God”) is placed closely to eternal city walls built by Suleiman, circling the Old Town [1, p. 16–18], not far from the oldest Herodian Western Wall, known as The Wall of Sorrow [4, p. 2–3]. Through this district the main entrance into the Old City is leading [5, p. 206, 210, 217, 336–337], and further through its network – along the E-W street named *decumanus* in Roman manner – straight towards the main entrance to the Temple Mount, then to the Temple [6, p. 158–159]. The estate is located in the shal-

[6, s. 158–159]. Dzielnica położona jest w płytkiej malowniczej dolinie Hinnom [1, s. 6–9]. W okresie międzywojennym w ramach tzw. brytyjskiego mandatu palestyńskiego została elegancko zabudowana przez społeczność żydowską. Stworzono eklektyczno-modernistyczne podgródzie-ogród będące zaczątkiem nowego śródmieścia u stóp staromiejskich murów [1, s. 72–74]. Natychmiast po uzyskaniu niepodległości przez Izrael w 1948 roku została zaatakowana i zburzona przez sąsiadującą ludność i armię jordańską, pełnoprawnych mieszkańców wymordowano albo wygnano. *Mamilla* na 19 lat stała się opustoszałą, wypaloną ruiną – granicą pomiędzy śmiertelnymi wrogimi społecznościami [1, s. 76–81]. Podczas wojny sześciodniowej w 1967 roku, a następnie wojny Yom Kippur w 1973 roku strona izraelska odzyskała teren, przystępując do ożywienia go i przywrócenia ludziom, miastu oraz przyjeźdźcom z całego świata. Ze względu na czołową rangę w sieci urbanistycznej oraz ze względów kultowych (status drogi świątynnej, pielgrzymkowej) dzielnica stała się inwestycją o najwyższej randze prestiżowej – narodowej, religijnej, krajowej i państwowej.

**2. PLANOWANIE – KONTEKST KRAJU, REGIONU I MIASTA**  
Kręgosłupem fizjograficznym, funkcjonalnym i kompozycyjnym dzielnicy jest Droga Jaffy [5, s. 6–9]. Jest to wspomniana wcześniej główna arteria wlotowo-wylotowa ze Starego Miasta. Poprzez wspaniałą Bramę Jaffy [3, s. 22–23], kontynuuje główny szlak wewnątrz starówki – via decumanus czyli ulicę Króla Dawida, legendarnego założyciela i patrona stolicy [1, s. 30–32], aż po zespół świątynny [6, s. 158–160]. Na zewnątrz murów, poprzez *Mamillę* w kierunku zachodnim, Droga Jaffy staje się wielokilometrową główną arterią dzisiejszego Nowego Miasta. Dalej, poza miastem, pod tą samą nazwą staje się szosą do Tel Awiwu/Jaffy, lotniska i wybrzeża stanowiących powiązanie kraju ze światem [1, s. 4–5]. Od utworzenia mandatu brytyjskiego w 1918 roku, a następnie po odrodzeniu państwa w 1948 roku, przez cały czas, mimo politycznych zawirowań i tragedii, Droga Jaffy harmonijnie obrasta wartościową zabudową. Jest ona historyzująca albo bauhausowska; zawsze z obowiązkowym wystrojem z białego kamienia, otoczona bujną, zadbaną zielenią, co nie jest łatwe przy miejscowych warunkach. Tym sposobem krystalizuje się najnowocześniejsza zachodnia część stolicy. Teraz jej skraj przy wylocie autostrady zachodniej otrzymuje wspaniałą symboliczną ścianę graniczną/bramę. Jest to gigantyczny, ponadstumetrowy, ekspresyjny maszt z konstrukcją wantową, projektu Santiago Calatravy. Ukończenie przewidywane jest na 2010 r. W tych kontekstach *Mamilla* stanowi kluczowy, wyjątkowy element spajający Stare i Nowe Miasto. Ma znaczenie podobne do ważnej krakowskiej osi zachodniej, którą tworzą: ul. Szewska, Brama Szewska, ulice: Karmelicka, Królewska, Bronowicka, Balicka. Posiada kapitalną lokalizację o zaletach funkcjonalnych, ekonomicznych i prestiżowych. Zarazem wywołuje wyjątkowe wyzwanie kulturowe – wyważenie pomiędzy tradycją i nowoczesnością.

### 3. URBANISTYKA – KONTEKST DZIELNICY I UKŁAD PRZESTRZENNY

Od 1972 roku, w duchu późnomodernistycznym, rozpoczęto tworzenie planu miejscowego i koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, pod kierunkiem koncesjonowanej przy urzędzie miasta pracowni [http://en.wikipedia.org/w/index.php?title=Gilbert\\_Weil&action=edit&redlink=1](http://en.wikipedia.org/w/index.php?title=Gilbert_Weil&action=edit&redlink=1) "o „Gilbert Weil (page does not exist)“ Gilbert Weil and [http://en.wikipedia.org/wiki/Moshe\\_Safdie](http://en.wikipedia.org/wiki/Moshe_Safdie)“ o „Moshe Safdie“ Moshe Safdie. Projekt przypominający słynny, maszynistyczny tarasowiec Habitat Montreal tego samego autorstwa został odrzucony. Zlecenie otrzymał tradycjonalistyczny architekt David Kroyan-

ker, który przedłożył opracowanie w duchu miejskim z zachowaniem sieci ulicznej i budowaną wzdłuż niej zabudową pierzejową. Zamiar inwestycyjny utonął w potopie lokalnych swarów, z ważnym udziałem konserwatywnej religijnej grupy nacisku. Po 16 latach konfliktów i застоju, w 1988 roku skuteczny kompromis zaproponował potężny inwestor brytyjski Alfred Akirov, właściciel koncernu budowlanego/rewaloryzatorskiego Alrov. W nowym rozdaniu przy zleceniu projektowym pozostał celebryta Moshe Safdie, któremu jednak narzucono wiele postmodernistycznej klasycyzacji wg koncepcji dawnego rywala D. Kroyankera. Miasto nałożyło ściśle standardy, które zostały wypełnione. W większości zabudowa jest tradycyjna, pierzejowa, o wysokości 3–6 kondygnacji, zgodnie z jerozolimskim prawem obowiązującym od 1918 roku. Nowocześniejsza zabudowa tarasowa stanowiąca ok. 1/4 kubatur na obrzeżu przy dolinie symuluje raczej łagodne ogrody wiszące, płozące się po stokach – niż sztuczne góry w stylu Habitatu z widocznymi kubaturami pod spodem. Wszelkie samochody są w całej nowo wzniesionej dzielnicy absolutnie schowane, nie do zauważenia, stanowią tzw. zero uciążliwości. Tylko historyczne arterie: stanowiąca kręgosłup aktywności Droga Jaffy i duża prostopadła z nią skrzyżowana, pozostały jako ulice miejskie o uspokojonym ruchu. Spełniają rolę eleganczyków metropolitalnych alej. Wiążą *Mamillę* integralnie z tkanką miejską, w tym z porywającymi estetycznie murami obronnymi od północy, a od południa z nasłonecznionymi stokami doliny, o wystroju parkowym.

### 2. PLANNING – CONTEXTS IN THE COUNTRY, REGION AND CITY

Physiographic, functional and compositional backbone of district is Yaffa Road [5, s. 6–9]. It is mentioned main street: input-output from the Old Town. Through the magnificent Yaffa Gate [3, p. 22–23], the road continues the main trace inside the Old Town – via decumanus [1, p. 30–32]. It is King David Street, commemorating the legendary founder and patron of the capital – leading to the holy place [6, s. 158–160]. Yaffa Rd., outside Cite Walls, across Mamilla and further towards west, becomes several kilometers long, main street of nowadays the New Town. Further, outside the city, keeping this same name becomes the main highway directed towards Tel Aviv/Yaffa, to the airport and to the seashore – openings to the outer world [1, p. 4–5]. During the whole time, in spite of political conflicts and tragedies, since creating British Mandate Palestine in 1918, and then – when the state Israel is reborn in 1948, the urban axis Yaffa Road harmoniously grows as the architectural avenue. Houses are neo historical or Bauhaus style, all of them obligatory covert with white natural stone. Surrounded with trees, bushes and lawns, beautiful, carefully planted – what is not easy in local conditions. In that way there is crystallization of the most progressive but friendly, western part of the capital. Since 2008, its edge, where the motor road begins, there is under construction the glorious, fascinating landmark, symbolizing a city gate. It is a gigantic and expressive, white, slim concrete mast with hundreds of anchoring steel strings, designed by Santiago Calatrava. It is to be terminated in 2010. Between those contextual elements on both side, *Mamilla* is the third C element, a unique keystone, connecting the Old and the New City. It represents a similar meaning as the west axis in Kraków, created by: Szewska St., Szewska Gate, streets: Karmelicka, Królewska, Bronowicka, Balicka. *Mamilla*'s place has outstanding values: functional, economic and prestigious. Simultaneously evokes powerful cultural challenge – balance between tradition and innovation.

### 3. URBAN STRUCTURE – CONTEXT OF THE AREA AND SPATIAL SHAPE

Since 1972, following Late Modern spirit, there was the beginning of a planning and urban design process, under wings of the atelier affiliated with the municipality, run by Gilbert Weil and Moshe Safdie. The project, heavy terrace structure without relationship with surrounding, resembling machinist structure of the

ker, który przedłożył opracowanie w duchu miejskim z zachowaniem sieci ulicznej i budowaną wzdłuż niej zabudową pierzejową. Zamiar inwestycyjny utonął w potopie lokalnych swarów, z ważnym udziałem konserwatywnej religijnej grupy nacisku. Po 16 latach konfliktów i застоju, w 1988 roku skuteczny kompromis zaproponował potężny inwestor brytyjski Alfred Akirov, właściciel koncernu budowlanego/rewaloryzatorskiego Alrov. W nowym rozdaniu przy zleceniu projektowym pozostał celebryta Moshe Safdie, któremu jednak narzucono wiele postmodernistycznej klasycyzacji wg koncepcji dawnego rywala D. Kroyankera. Miasto nałożyło ściśle standardy, które zostały wypełnione. W większości zabudowa jest tradycyjna, pierzejowa, o wysokości 3–6 kondygnacji, zgodnie z jerozolimskim prawem obowiązującym od 1918 roku. Nowocześniejsza zabudowa tarasowa stanowiąca ok. 1/4 kubatur na obrzeżu przy dolinie symuluje raczej łagodne ogrody wiszące, płozące się po stokach – niż sztuczne góry w stylu Habitatu z widocznymi kubaturami pod spodem. Wszelkie samochody są w całej nowo wzniesionej dzielnicy absolutnie schowane, nie do zauważenia, stanowią tzw. zero uciążliwości. Tylko historyczne arterie: stanowiąca kręgosłup aktywności Droga Jaffy i duża prostopadła z nią skrzyżowana, pozostały jako ulice miejskie o uspokojonym ruchu. Spełniają rolę eleganczyków metropolitalnych alej. Wiążą *Mamillę* integralnie z tkanką miejską, w tym z porywającymi estetycznie murami obronnymi od północy, a od południa z nasłonecznionymi stokami doliny, o wystroju parkowym.

Utworzono wspaniałe i niespotykane w nowych zespołach liczne przestrzenie publiczne – promenady, esplanady, place, parki, ogrody, punkty widokowe, zaopatrzone w ciekawe detale urbanistyczno-architektoniczne, np. ramki kadrujące widoki panoramiczne i perspektywiczne. Koszty takich przedsięwzięć nie obciążają budżetu miasta, natomiast fundują je sponsorzy prywatni, najczęściej obywatele zamorskich bogatych krajów. Czynią to w geście dla kraju swych przodków i kulturowych korzeni.

### 4. ARCHITEKTURA – FUNKCJA, FORMA, FAKTURA, KOLOR I ŚWIATŁO

Dzielnica została na różne sposoby rewelacyjnie wpisana w organizm istniejącego śródmieścia. Jej fragmenty obrzeżne wnikają płynnie w luki zabudowy, które pozostały po zniszczeniach wojennych. Harmonijność tych plombowych inwestycji w stosunku do pozostałej pięknej zabudowy międzywojennej jest idealna pod względem skali, wystroju i programu użytkowego. Dlatego nowa inwestycja jest strukturą wielofunkcyjną – charakterystyczną dla witalnego centrum miasta. Zawiera program apartamentów dla bogatych, w tym dla wielu obywateli zagranicznych przybywających tylko w okresach świątecznych i w interesach. Mniejsze mieszkania, często w wyższych kondygnacjach, poddaszowych, ale w dużej mierze z tarasami, preferowane są przez artystów i ludzi wolnych zawodów, młodych rodzin inteligentnych oraz jako stancje dla mnóstwa studentów, albo na wynajem dla turystów. Mieszkania na poziomie piano nobile to przeważnie gabinety lekarzy, prawników i doradców finansowych. Tkanka parteru, płytkiego podziemia, antresol służy ekskluzywnemu handlowi oraz luksusowym usługom. Główną przestrzenią publiczną i popisem urbanistyczno-architektonicznym *Mamilli* jest efektowny pasaż handlowy, z malowniczymi kolistymi placykami i schodkami, rozciągający się pasmowo pomiędzy linią zabytkowych murów miejskich a centralną aleją. Roztaczają się stąd niezapomniane widoki na Święte Miasto. Dzielnica otrzymała dwa luksusowe hotele pięciogwiazdkowe najznakomitszej marki, np. Waldorf Astoria; ich gabaryty osiągają górną granicę dopuszczalnej dłu-

Habitat Montreal – was not accepted. The commission was shifted to the traditionalist David Kroyanker, who proposed a vision in traditional flavor, following existing street network, with urban houses created as street architecture. The idea of renewal was abandoned – because of local conflict, including the conservative religious lobby – for 16 years. At last in 1988 the salubrious compromise was proposed by the powerful British developer Alfred Akirov, owner of the renewal/creative Alrov company. In the new situation it was celebrate Moshe Safdie who received once more the commission; but he was now ordered to design much of postmodern classicism, following the former concept made once upon the time by his ex rival D. Kroyanker. The municipality had issued strict standards as an obligation and they were fully executed. So majority of housing is traditional in shape and in proportions, following street lines, 3-6 floors high above the street level, all according to classical Jerusalem building law issued yet in 1918. Modern terrace housing – app.? of all the housing volume – is located on the edge, in the slopes of the valley. It is not aggressive as Habitat created as artificial mountains with huge space inside. The new one is rather delicate, resembles pictures of hanging gardens, creeping gently down the slopes, with plenty of trees and bushes. All the cars are in the new estate absolutely hidden, invisible, represent zero degree of aggression. The only remaining active streets are: historical Yaffa Rd., and the perpendicular secondary street, both required slow driving. They play the role of elegant, metropolitan avenues/alleys. They integrate *Mamilla* with surrounding historical urban network, and with the cityscape: fascinating city walls from the north, and with sunny slopes created as parks/gardens – in the south. The urban organism created by houses, is gently mixed with public spaces, not often created in modern estates: promenades, esplanades, belvederes, squares, parks, gardens, sightseeing points, all of them with details and landscaping. Those are made not on costs of the city or state; they are sponsored by private persons, usually as nostalgic patriotic gifts by citizens living in overseas countries. They are motivated towards beautification of the land of their roots and ancestors.

### 4. ARCHITECTURE – FUNCTION, FORM, FABRIC, COLOR, LIGHT

The estate has been gloriously inserted into the organism of existing downtown. Fringes of new neighborhood gently sink and complete empty fragments – results of war destruction. Harmony of new infill in mixture with remaining beautiful architecture of 20.-30. – is perfect according to the: scale, look, and program of use. New district is a multifunctional structure, is a real part of a vivid city center. It offers apartments for reach clients – among them many foreign citizens, visiting Jerusalem only during festivals, holidays (holy days) or for business case. Smaller flats are often located in higher levels but with terraces, used to be preferred by artists, people of free professions, and hired by students. Some volumes in piano nobile are used by doctors, lawyers and financial advisers. The tissue of ground floor spaces, shallow underground, galleries – serve for exclusive shopping, and luxurious crafts. The major public space in *Mamilla*, presenting architectural glamour, is a flaneur/walking passage with attractive quasi-historical street-houses of mixed use. It is gently broken by picturesque piazzas with stony stairs and seats. The line of passage is traced between parallel line of city walls, and parallel main avenue. Nearby at the road cros-



