

עודכן ב- 19/10/2007 04:28

## מהתוכניות לפיתוח נשארה רק הרוח

**ראש העיר תל אביב-יפו מקדם פרויקט ענק במתחם התחנות המרכזיות, שבחלקו הוא איננו מאמין**

מאת יגאל חי

### [חזון מול מציאות בתוכנית "מתחם התחנות"](#)

ביוני 2004 סיימה עיריית תל אביב הכנת תוכנית אסטרטגית למתחם התחנות המרכזיות בדרום העיר. התוכנית, שזכתה לשם "מפגש תל אביב", היתה אמורה להניע תהליכים לשיקום אזור התחנה המרכזית החדשה (התמח"ת) והישנה.

כיום מתברר, שנתח גדול מהתוכנית נשאר על הנייר: טרם הוחל מימוש חלק ניכר מהמשימות, והעירייה נסוגה מחלק אחר. קצב מימוש התוכניות הסטטוטוריות, שאמורות להגשים את חזון התוכנית האסטרטגית אטי, בשעה שהאזור משוע ליד עירונית מעצבת. מתחם התחנות, בלב שכונת נוה שאנן, מוסיף לסבול מהזנחה פיזית של מבנים, פשיעה וזיהום אוויר חמור.

\* תוכנית לוינסקי. למרבה האבסורד, מסתייג בולט ממימוש אחד מחלקי התוכנית העיקריים הוא ראש העיר רון חולדאי שמתנגד לרעיון ההתחדשות העירונית בשיטת הפינוי והבינוי במתחם לוינסקי. חולדאי שאמר בינואר 2006 בישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה: "איני מאמין בתוכנית (לוינסקי)". בתוכנית מוצע להרוס את כל המבנים במתחם ולהקים שני מגדלי משרדים של 40 קומות וארבעה מגדלי מגורים של 13 קומות. המגדלים מתוכננים סביב כיכר-גן עגולה ורחבה.

חולדאי ציין כי "לא באתי בשביל להתנגד", אבל דבריו מלמדים שהוא לא מסכים עם עקרונות התוכנית. "הסיכוי לתוכנית להתממש שואף לאפס (...). אנחנו מכינים תוכנית שמדברת על שני מגדלים לתעסוקה כשבתחנה המרכזית יש 20-30 אלף מ"ר פנויים לתעסוקה במחירים מאוד נמוכים. איזה יזם יבנה בניין כשהמחיר במרחק מטר הוא שלושה דולר למ"ר?".

התוכנית גם אינה מעגנת את זכויות הדיירים לפיצויי פינוי מהמתחם או לקבלת דירה בו. אלה ייקבעו במשא ומתן עם החברה המנהלת את הפרויקט. חלק מדיירי האזור הגישו התנגדות לתוכנית, וחלק תומך בה.

בשעה שחולדאי מטיל ספק במימוש תוכנית לוינסקי, הוראותיה מטילות מגבלה קשה שעלולה להוביל להידרדרות נוספת של המתחם: הן אוסרות ביצוע עבודות משמעותיות לחידוש, חיזוק והרחבת מבנים קיימים במתחם במשך חמש שנים מיום אישורה. דייר שבתו נכלל במתחם לוינסקי לא יוכל לבצע שום שיפוץ או שינוי משמעותי בביתו. יש לציין גם, כי בתוכנית האסטרטגית יועד מתחם לוינסקי לאזור מגורי מעבר לאוכלוסייה מעוטת יכולת ולמסחר. בתוכנית הביצועית הוא הפך לפתע לאזור מגורי יוקרה (יחסית לאזור) ומשרדים.

\* התוכנית לתחנה המרכזית החדשה (התמח"ת). מבנה התמח"ת סומן בתוכנית האסטרטגית כאחד מארבעה מוקדים לשיקום האזור והובטחו "פתיחתה כלפי חוץ (של התחנה), בניגוד לקיומה כמבנה סגור ואטום", ו"ניצול החללים הבנויים הפנויים לצרכים ציבוריים וקהילתיים והפיכתה למרכז תרבותי". אבל, גם חלקה הזו של התוכנית הגדולה תקוע. לפני כחצי שנה השיב מינהל ההנדסה למתנגדי תוכנית לוינסקי שישנם שטחי המסחר

שוממים בבניין מכיוון שלא אושרו בתוכנית בניין עיר תקפה. תוכנית התמח"ת לא נדונה עד היום בוועדה המחוזית.

\* תוכנית בית הספר ביאליק. מוקד השיקום השני שנקבע בתוכנית הוא בית הספר ביאליק. בחזון דובר על הפיכת "המבנה המרשים, המשומר בסגנון הבינלאומי", למוסד ציבורי מרכזי. אלא שבמקביל להשלמת התוכנית, המבנה נהרס על ידי העירייה.

\* תוכנית התחנה הישנה. גם מתחם התחנה המרכזית הישנה יועד להפוך לעוגן בהתחדשות האזור. החזון הציע כיכר מרכזית לצד מבני ציבור, מגורים ומשרדים. עד היום לא נדונה במוסדות התכנון תוכנית לתרגום החזון למעשים.

\* תוכנית שוק העלייה. המוקד הרביעי הוא שוק העלייה שם הוצע שילוב של מגורים, מסחר ומשרדים עם מוסד ציבורי. לפני כשנה אושרה תוכנית הבנייה במתחם אך היא טרם מומשה.

למרות שמתחם התחנות מתאפיין בזיהום האוויר החמור ביותר בגוש דן, מקדמת העירייה תוכניות הכוללות נפחי בנייה עצומים בבנייה מגדלית, שיוסיפו תנועת כלי רכב ויחריפו את הזיהום. נציגת המשרד לאיכות הסביבה בוועדה המחוזית, נילי יוגב, אמרה בדיון על אישור מתחם לוינסקי, "התוכנית נמצאת במקום הכי גרוע בתל אביב מבחינת זיהום אוויר, קשה מאוד היה לאשר פה מגורים". מנהלת סניף תל אביב של החברה להגנת הטבע, ענת ברקאי-נבו, אמרה השבוע שהתוכנית "היא כיוון חיובי במציאת פתרון לשינוי ייעוד התחנה המרכזית, ויש לזרז ביצועה". יו"ר הוועדה לאיכות הסביבה בעירייה, מיטל להבי (מר"צ), הוסיפה: "בשל טיעוני לחצי שוק הדוחפים לפיתוח ללא אחריות לתוצאות אנו פוגשים תהליכים אגרסיוויים של פינוי-בינוי כפוי, ובניינים גבוהים ויוקרתיים, ללא התייחסות לצורכי האוכלוסייה הקיימת. אין ניסיון לאתר פתרונות אמיתיים לבעיות התחבורתיות ולזיהום האוויר".

דובר העירייה מסר: "כשהוקמה התחנה החדשה, יצאו כולם נגד הידרדרות רמת חיי תושבי האזור, וכשהעירייה הציעה לפני כשלוש שנים תוכנית התחדשות עירונית לכל האזור, יצאו ארגונים שונים, על גב התושבים, נגד תוכניות הפיתוח בטענה להרס הרקמה העירונית. עכשיו עולות טענות מדוע העירייה מעכבת את יישום התוכניות הללו. תוכנית לוינסקי נעשית בשיתוף בעלי הנכסים והזכויות במתחם, ויש חפיפה בינה לתוכנית האסטרטגית. אם לא יחלו מהלכים למימושה, יתאפשרו שינויים במקום, כגון חידוש, חיזוק והרחבת מבנים. חולדאי הביע בדבריו חשש מובן, לאור ניסיונו עם תוכניות מורכבות, ליישום התוכנית לפינוי-בינוי, אולם לנוכח רצון בעלי הזכויות והרצון לשינוי, התוכנית מקודמת, והיא תאפשר פינוי המבנים והקמת המתחם החדש. התוכנית החדשה לתמח"ת כוללת מגוון פתרונות לשינוי המבנה במקביל להיותו מוקד תחבורתי במפלסיו העליונים. היזם העביר את תוכנית התמח"ת לוועדה המחוזית.

תוכנית כיכר עלייה מקודמת על ידי העירייה. תכנון מפורט במתחם התחנה המרכזית הישנה התעכב מכיוון שהבעלים הפרטיים בשטחה קיימו הליך לשיתוף-פירוק, שטרם הסתיים. הריסת ביה"ס ביאליק היתה החלטה מנהלית בשל מצבו הקונסטרוקטיווי. בכל המגדלים המתוכננים נקבע תקן חניה נמוך. התנועה אליהם תהיה ברחובות ההיקפיים, ללא הכבדה מבחינת זיהום אוויר". עד לסגירת הגיליון לא נמסרה תגובת התמח"ת.

כל הזכויות שמורות, "הארץ" ©

סגור חלון