

רמז לבאות ארלזורוב - רמז עגום לעתיד

מרכז העיר תל-אביב-יפו בין הירקון לדרך אילת, בין הים לדרך נמיר, הוא המקום שממנו התחילה העיר העברית הראשונה לצמוח. את התפתחותה העתידית ראוי לאורם של חגיגות המאה, שיתקיימו ב-2009, לבחון גם על פי תוכניות הבנייה המקודמות בה שמרמזות על דמותה העתידית כעיר מנוכרת לקהילת תושביה.

ביום א' אושרה במליאת ועדת בניין עיר של העיר ת"א-יפו תוכנית 2597 א' "רמז ארלזורוב" לבנייה של 108 יח' דיור במגדל של 36 קומות על מגרש של 3.3 דונם שייעודו כיום שב"צ (שטח בנוי ציבורי) ושהינו חלק ממתחם בן 17 דונם שייעוד כולו ציבורי (תוכנית מאושרת 2597).

בתוכנית זו קיבלה בעבר הוועדה המקומית את התנגדויות התושבים וביטלה אותה, היא שבה ונדונה במליאת הוועדה וגם שם נדחתה ברוב של 10 קולות אך הושבה לשולחן הדיונים לאחר שהיו מי שהחליטו שמוכרחים לאשרה..

התוכנית שהוצעה ממירה שב"צ בשטחי בנייה מניבים ואותה יש לבחון בעיקר לאור השאלה האם הרזרבות הקרקעיות המתוכננות לצרכי ציבור הינן מספיקות לאור צפי היקפי הבינוי המתוכננים .

התוכנית האמורה הינה בגבולות רובע 4 שבמרכז ככר המדינה. באזור זה לבדו מתוכננים להיבנות עפ"י נתוני המחלקה לתכנון ארוך טווח של העירייה מעל ל-2,500,000 מ"ר מתוך השטח הזה 10% מיועדים לשב"צ אלא שבבדיקה קצת יותר מעמיקה מוצאים שמתוך כ-250,000 מ"ר שמתוכננים כשב"צ, מעל 55,000 מ"ר כלולים בתוכנית בי"ח איכלוב וכ-100,000 מ"ר כלולים בתוכנית מתחם 2000 (ממזרח לדרך נמיר שכולל גם את מסוף התחבורה של רכבת צפון). יתרה על כך, בחישובי השטחים של השב"צ ברובע 4 כלולים כבר היום, שטחים רבים שייעודם מטרופוליני (בי"ח איכלוב, קריית בתי המשפט ומתחם המוזיאונים) ורק חלקם ביעוד רובעי, שכונתי וקהילתי.

בדיקת המאזן הנורמטיבי – קיים (היום) מול חזוי (לשנת 2025) מראה בבירור כי המחסור בשב"צ באזור מרכז העיר יחמיר ועתיד במדד של דונם לרובע עתיד להיות שלילי.

מספר הדונמים שייעודם ציבורי יקטן מאוד למרות שהיקף המטרים הבנויים לא יפחת בהרבה (מה שמראה על מגמה עתידית להרים גם את הבנייה הציבורית לגובה), התחזית מראה בבירור שצפויה פגיעה באיכות החיים הקהילתיים של התושבים באזור.

למרות שהדיון התמקד במקרה ספציפי הוא מקרין על עתיד העיר כולה. ערכי הקרקע במרכז העיר גבוהים מאוד והשטחים הציבוריים מהווים פיתוי עצום לרווח נדל"ני, אבל יש לחקוק "קווים אדומים", ולשמר משהו לדורות הבאים, לילדנו ונכדנו.

אסור לנו לשכוח כי צמצום השטחים יביא עימו גם יותר נסיעות בתוך העיר. לגן הילדים, לבית הספר, לטיפת חלב, לקופת חולים, למתנ"ס, לבריכה למועדון הקשישים, לכל מקום יידרש נהג ורכב וזיהום האוויר ילך ויגדל.

סוגיה נוספת שעליה יש לתת את הדעת בכל דיון לשינוי יעוד שטח ציבורי היא של מי הייתה הבעלות על הקרקע ואם היא הופקעה מידיים פרטיות, שהרי הפשרתה לבנייה עשויה להקנות לבעלים את הזכות לדרוש פיצוי והציבור יצא חסר בשטחים וקופתו מדוללת.

עיריית תל-אביב-יפו הפכה ליזמית נדלונ"רית לא רק בהוד השרון, אלא כמסתבר גם במרכז העיר גופה - בי"ס הירקון הופך למגדל מגורים ומלונאות, בית דבר הפך למגורי יוקרה, בי"ח רוקח למגדל יוקרתי, מוסך דן אושר למגדלי מגורים והיד עוד נטויה.

כל אלו במרכז עיר שאין בה קאנטרי אחד ושברירת גורדון היחידה עומדת בפני סכנת סגירה. באזור שתחזית ההקצאה שלו במדד דונם לרובע היא שלילית!

כל ראש עיר חדש ונבחר רוצה לבנות ולשפץ ולהשאיר אחריו חזות אסתטית וגם מונומנטים. לעיתים, בלהט העשייה נגזלים שטחים ציבוריים. באזור שהוא צפוף במהותו אסור להוסיף בניינים ומגדלים, להעמיס על התשתיות, מבלי לתת מענה לצורכי האוכלוסייה הקיימת והעתידית.

המגמה צריכה להיות אחרת. יש להפנות תקציבים ציבוריים לרכישת עתודות קרקע ולמילוי חוסרים. קרן הקרקעות שמוכרת צריכה למלא את תפקידה וגם לרכוש. אולי ניתן להקים "קרן ציבורית" כדוגמת "קרן חניונים", ברור שדרושה הגדרה למגבלות פיתוח, כך או אחרת, נבחר ציבור צריך להשאיר אחריו יותר גינות ירוקות ומבנים קהילתיים.

בתל-אביב-יפו נוסדה חברה חדשה, היא הרבה יותר מסך בניינה. תל-אביב הקטנה מזמן גדלה ופרנסיה יכולים לשמוח יש בידיהם עתודות קרקע ראויות בצפון העיר, בדרומה ובמזרח. את הלב של העיר העברית הראשונה יש לשמור ותחת לחצי פיתוח מול שימור לא להיכנע. המורשת התל-אביבית כולל הבנויה, העמידה במרכז את אדם וצרכיו וזה כולל מתן מרחב מחיה ראוי בעיר.

אומנם זקנה עירנו, אבל אל לנו למוטט את מורשתה כעיר מקיימת חיים.