

שוק המגדלים

25.1.2008 | 09:02 שני שילה

מי שמסתובב ברחוב טשרניחובסקי בתל אביב, שזוכה לפריחה בזמן האחרון, לא יכול לפספס את מגרש החנייה העצום הגובל ברחוב מכבי ובשוק בצלאל. מדובר במגרש עם פוטנציאל גדול הנמצא בסמיכות לרחובות עם פעילות מסחרית ענפה כמו נחלת בנימין, שינקין וקינג ג'ורג' ובלב המשולש התיירותי של תל אביב.

הפוטנציאל הזה לא חמק מעיניהם של היזמים, ובעתיד הקרוב עומדת דנקר השקעות מקבוצת דלק נדל"ן להקים עליו שני מגדלים. אבל מעבר לפוטנציאל העסקי העצום, המגרש של שוק בצלאל מעלה סוגיות משמעותיות ומהווה מקרה מבחן לבנייה העכשווית בלב העיר הלבנה.



הסוגיה הראשונה קשורה לשיתוף הציבור ולציפייה הבסיסית מגוף ציבורי כמו עיריית תל אביב לנהוג בשקיפות. את התוכניות לבנייה העתידית אי אפשר לראות. יש תוכניות ישנות שאושרו עוד לפני ההכרזה על העיר הלבנה, ואותן אפשר למצוא אפילו ברשת. אבל בערייה מעדיפים לא לחשוף את התוכניות החדשות עד שהוועדה המקומית תאשר תוספת של 50 מטר לבנייה לגובה, ותשנה את חלוקת השטח הציבורי במתחם.

אדריכלית הנוף יעל דורי, ראש תחום תכנון באדם טבע ודין, מספרת כי את כל מה שהיא יודעת על התוכנית למדה משמועות. "תוכניות מהסוג הזה חובה לחשוף לציבור. הלכנו לראות את התוכנית, אבל לא אישרו לראות אותה. העירייה לא נותנת לראות מכיוון שהיא לא מחויבת לכך חוקית, אבל זה נוגד את כל התהליך לשיתוף ציבור שעיריית תל אביב מכריזה שהיא מפעילה. בפועל העירייה בוחרת לשתף את הציבור רק מתי שהיא רוצה".

משרד האדריכלים העומד מאחורי התוכנית הוא ישר אדריכלים. המשרד, כמו גם היזמית דלק נדל"ן, בחר שלא להגיב לכתבה וכמובן לא לחשוף את התוכנית שהעירייה דואגת להסתיר; הרי יש סיכוי שיקומו לתוכנית מתנגדים בוועדה המקומית, מה שיקשה מאוד על הקידום שלה. באדם טבע ודין כתבו מכתב למהנדס העיר, האדריכל חזי ברקוביץ', שבו העלו תהיות לגבי השינויים שעומדים לעשות בתוכנית. תשובה טרם התקבלה.

בתב"ע מ-93' מאושרים במגרש שני מגדלים, הגבוה שבהם בן 16 קומות. בנוסף מוגדר גם שטח ציבורי פתוח ומקום לגן ילדים. התב"ע שאושרה לפני ההכרזה על העיר הלבנה היא אחד ה"ע"גולים" בתוכנית של אונסק"ו. זהו הכינוי שהוצמד לתוכניות של מגדלים שאושרו עוד לפני התוכנית, ולא בוטלו במסגרתה.

בתב"ע של שוק בצלאל נכתב שבתוכנית לא יהיו הקלות בנוגע לקווי הבניין ולמספר הקומות. למרות זאת, העירייה מתכוונת להוסיף קומות למגדלים בתוכנית ומתעקשת שאין מדובר בתב"ע חדשה, אלא בשינויים מקומיים בישנה.

דורי מסבירה כי "התוכנית החדשה תסיר את המגבלות של התב"ע הקודמת. התוכנית גובלת במתחם לשימור ובמרקם של העיר הלבנה. לבנות שם מבנה

של 16 קומות זאת בעיה, קל וחומר לבנות מגדל של 24 קומות או יותר כפי שהעירייה מתכננת".

על הטענה הזו הגיבה העירייה: "תוכניות רבות שמקדמת הוועדה המקומית מלוות בהליך של שיתוף ציבור. במקרים אלה שיתוף הציבור נעשה מהשלבים הראשונים של תהליך התכנון. במקרה זה אין מדובר בתוכנית חדשה המשנה את הסביבה, אלא בתוכנית מאושרת שפורסם עליה מרכז ונחתם עברה הסכם. עיקריה לא משתנים, ומתבקש עברה שינוי בסמכות הוועדה המקומית לשינוי קווי הבניין (לא לכיוון הרחוב), ולשינוי גובה המגדל הקיים בלבד. החוק קובע הליך מאוד ברור בנושא התנגדויות לתוכנית לאחר שתופקד, וקוצב לו זמן".

בעירייה מוסיפים כי "במסמכי ההכרזה של אונסק"ו למתחם המוכרז כאתר מורשת עולמית, סומנו גם המגדלים הקיימים בפועל, וגם אלה הקיימים בתוכניות שכבר אושרו במוסדות התכנון. התוכנית לבניינים בשוק בצלאל קיבלה תוקף כבר ב-94', וככזאת היא מסומנת במפת ההכרזה כנדרש. התוכנית החדשה למתחם מציעה להקטין את תכנית המגדל (המאוד רחבה), לשפר את תכנון השטחים הציבוריים הבנויים ואת השטח הפתוח העומד לשימוש הציבור, ולהוסיף לו חמש קומות בגובה למימוש השטחים העיקריים הקיימים ללא תוספת זכויות. בקשה זו הועברה לאונסק"ו וטרם התקבלה תגובתם".

בליטה בעיר הלבנה

סוגיה שנייה שמעלה התוכנית היא הבנייה בלב העיר הלבנה. המרקם באזורים של לב העיר עדין ומבוסס על בנייה נמוכה יחסית. המגדלים שאמורים לקום במגרש יהיו יחידים בשטח ויבלטו כמו מגדל נה צדק הידוע לשמצה. הבחירה במגדלים אינה מחויבת המציאות מכיוון שהצפיפות המוגדרת בתב"ע מתאימה גם לבנייה נמוכה יותר.

מיטל להבי, חברת מועצת העיר תל אביב יפו, מסבירה את התנגדותה לתוכנית. "מדברים כיום על חשיבות המרקם של עיר הלבנה ובמקביל מקדמים תוכניות של מגדלים בלב העיר הלבנה. אני בעד מגדלים על האיילון, לא בלב המרקם".

בנוסף לבנייה בעיר הלבנה, עולה גם סוגיית השטחים הציבוריים באזור שברובו כבר בנוי. סקר שעשה ועד הפעולה של נה צדק בכל העיר מוכיח שחסרים באזור מתחם בצלאל שטחים למבני חינוך. להבי מסבירה כי "באזור הזה יש מחסור גדול בשטחי ציבור וחסרים גני ילדים ושטחים למבני חינוך. אבל העירייה מחכירה אדמות לשימוש ציבורי בלב העיר שאותן לא ניתן יהיה לרכוש בחזרה. צריך לחשוב על העתודות לדורות הבאים, בעיקר כשכבר היום יש מחסור מוכח ברובע".

לפי להבי, "העירייה מתכננת לפצל את השטח הציבורי הפתוח במגרש ולאשר עוד קומות לכל אחד מן המגדלים. בנוסף יתנו אישור ליזם לבנות על קו האפס של המגרש, אישור חריג בבנייה התל אביבית".

בעירייה טוענים כי "התוכנית החדשה משפרת את מימוש השטחים הציבוריים ואינה משנה את היקפם. לפי התוכנית שבתוקף ולפי התוכנית המוצעת נקבע שטח של 800 מ"ר עיקריים למבני ציבור. לפי התכנון, יהיו בפרויקט שלוש כיתות גן עירוני בשטח עיקרי של 450 מ"ר ו-350 מ"ר לשימוש ציבורי נוסף המתאים לאופי הסביבה ולצרכיה. מימוש שטחי הציבור מתואם עם היחידה לתכנון אסטרטגי ועם מינהל החינוך לפני הדיון להפקדה בוועדה, ואישור שלהם לתוכניות מהווה תנאי לאישורה".

בעירייה מדגישים כי "סך כל השטחים העיקריים בתוכנית החדשה זהה לסך השטחים העיקריים של התוכנית התקפה, ועומד על 14,500 מ"ר".

זוהי טענה מפתיעה מפני שבתב"ע התקפה סך כל השטחים המותרים לבנייה הם 11,900 מ"ר. הפתרונים לעירייה.

השפלת האדריכלים

שוק בצלאל נראה לכאורה כעוד מקרה שבו יזם רוצה לעשות מקסימום כסף והאדריכל מציית ומתכנן בהתאם לדרישות. אבל היתה גם אפשרות אחרת.

האדריכל עידן שיין בחר במקום כאתר לפרויקט הגמר שלו באוניברסיטת ליברפול והמשיך לעבוד עליו בישראל. שיין החליט שלא להמציא פרוגרמה חדשה לפרויקט, אלא להפוך אותו למחקר שימושי. הוא למד את התב"ע המאושרת למקום, את השטחים והסביבה ותיכנן קומפלקס המשאיר אצל היזם את אותם אחוזי בנייה והעומד בתב"ע, אך תורם גם לעיר ובעיקר משתלב במרקם שלה.

"רציתי לנסות ליצור תכנון שיתרום לציבור ובמקביל גם יהיה כלכלי ליזם ולעירייה", אומר שיין. "אני מאמין שעירוב שימושים בצפיפות גבוהה - מגורים ומסחר - ושטחים ציבוריים פתוחים איכותיים במרכז העיר אינם סותרים זה את זה".

בתוכנית שהכין למקום יצר שיין סדרה של מבנים בבנייה נמוכה שבמרכז הקומפלקס, וגינה ציבורית בשטח השווה לגינת שינקין. שיין טוען כי במקום צריך ליצור "תכנון המבוסס על חוויית עולמו וצרכיו של הולך הרגל ותושב העיר. זה כולל מגוון של חללים ציבוריים פתוחים המעניקים איכות חיים בת קיימא החיונית למטרופולין".

נכון שהרעיון של שיין היה דורש אישור מחדש לפרויקט, אבל מאחר שהוא אינו פוגע במרקם העיר הלבנה, לא היתה בעיה לפתוח את התוכנית - למרות ההכרזה על העיר הלבנה.

התכנון של שיין אינו בהכרח האופציה המושלמת למקום, אבל הוא דוגמה לחשיבה אדריכלית שתורמת לעיר מבלי לפגוע ביזם ובזכויותיו. בפועל הדבר לא נעשה כי הוא דורש יותר השקעה מן האדריכל ובעיקר כי הוא מחייב את האדריכל לעמוד על שלו ולשכנע את היזם להסכים לדעתו. לכך דרוש מעמד מקצועי, מהסוג שהאדריכלים בישראל טוענים שכמעט ואינם קיים.

נראה שעד שהבעיה הזאת לא תיפתר, תמשיך האדריכלות בארץ להישאר בעיקר בידי היזמים - ולא בידי האדריכלים.

כמובן, לא מדובר בדיון תיאורטי בלבד, ולתוצאותיו תהיה השפעה גם על פרויקטים אחרים בעיר. "שוק בצלאל הוא לא המגרש האחרון בלב העיר הלבנה", מזכירה להבי. "מה יקרה עם המגרש של אסותא ועם קולנוע מוגרבי? כמה מגדלים כאלה עוד צפויים לנו?"