

סביבה

אם קשה לעיריה להסביר, אולי יש לה מה להסתיר

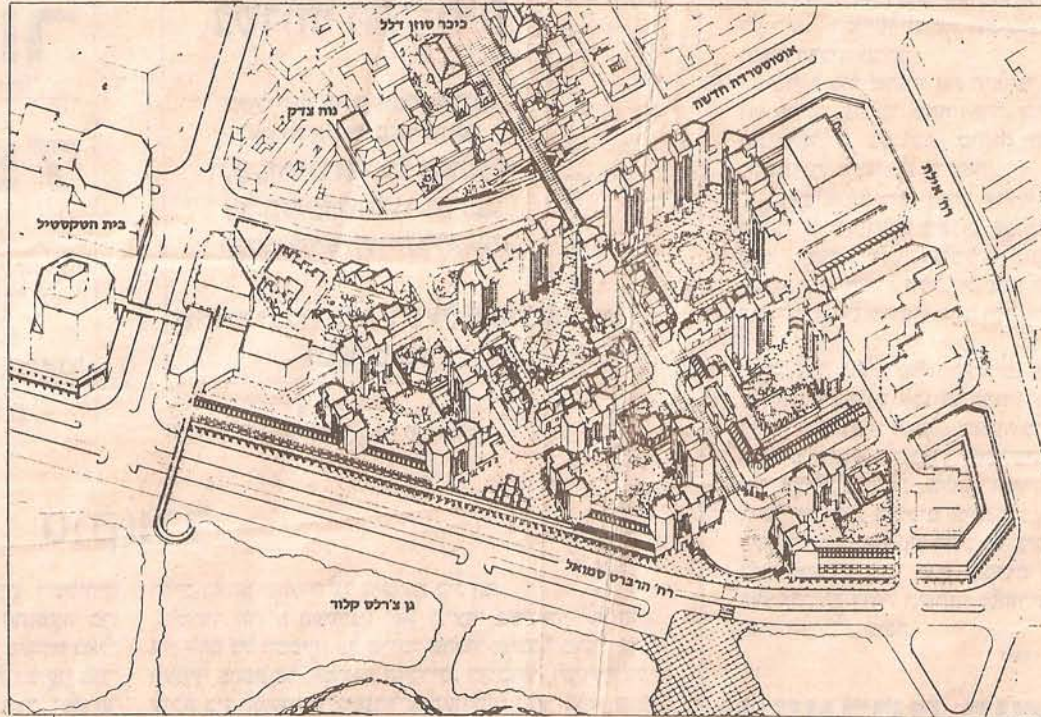
א ס ת ר ז ו ד ב ר ג

מוצלים את הקיצור

אתמול הגישה עיריית תל אביב לוועדה לבניה למגורים (הוועדה המיידית לראשון לציון) שלושה תוכניות בנייה עיר חשוכות ביר תר: תוכנית מס' 1400 ג' הידועה כתר כנית מנשיה ב'. תוכנית לשיקום והתחדשות כרם התימנים, שאין לה עוד מספר. תוכנית מס' 2215 ג' לשיקום והתחדשות שכונת עזרא. אם הכל יילך חלק, תוך חמישים יום מרגע הגשת התוכניות ניתן יהיה, ולו תיאורטית, להוציא היתרי בניה.

נשמע כמעט כמו חלום: לתוכנית מנשיה, החל מגלגולה הראשון, מלאו כבר עשרים ושבע שנים. בכרם התימנים ובשכונת עזרא הבניה והפיתוח מוקפאים כמעט ארבעים שנה. הטרמפ שתופסת עיריית תל אביב על חוק שנחקק במקורו לטובת קליטת העלייה, עשוי להיזון משהו שלא הצליח לזווג בשום דרך אחרת. ובעניין קליטת העלייה (שהתוכניות האלה לא מכוונות אליה באופן ישיר): כל בניה, כך אומרים, היא מנוע, דירה חדשה נבנית ודירה ישנה מתפנה לטובת אחינו המגיעים.

אומנם המנוע יפעיל במקרה הזה רק 1,600 יחידות דיור, בכל התוכניות יחד, וגם זה בסוף תהליך ממושך. אומנם ברור לכל שאלה אינן אלא טיפות בסוף ומלט מתוך הטונות הדרושות לבניית מאות האלפים. אבל בתל אביב, כפי שאומר מהגרס העיר שמאי אסיף, יש כוחות כלכליים חזקים מספיק כדי להבטיח שהמעט הזה אכן ייבנה. ולא רק ידברו עליו. ועוד,



לא תכננו את זה ביום אחד. מנשיה

ציפוי בפסיפס קרמי. הכרם יהיה שכר נת מגורים, לכן, לפי התוכנית, מסעי דות הכרם ירוכזו לאורך רחובות מסויים מים בלבד (למשל תרס"ב, כנפי נשרים, רבי מאיר). אלה שנמצאות במקום אחר יזווגו. והרחובות יהיו מרוצפים ומשור לכים.

שכונת עזרא. תכנון: צוות מזרח עיריית תל אביב.

היום ממררים לאנשי השכונה הזאת את החיים, עד כדי כך שלא מתירים להם להחליף גג מתמוטט. לפי התוכנית יוכלו התושבים לנצל את הקרקע השייכת להם, סוף סוף, לבניה, גם כאן עד כמה שיותר על בסיס המרקם הקיים. בסוף התהליך יתוספו לשכונה 300 יחידות דיור, בבתים צמודי קרקע ללא עמודים, וכן מוסדות ציבור ושתי חים ירוקים. אחת הבעיות שהתוכנית מתכוונת לפתור היא הבעלות המורכבת על הקרקע (ארמת מושח). כבר נפתרה בעיית האוטוסטרדה שהיתה אמורה, לפי מיטב המסורת של שנות השישים, לחסל את השכונה. הסתבר פשוט שלא צריך אותה. השכונה שר כנת על פארק דרום, ממש גולשת לתוכו, ובחלומות אפשר להשוות, לפחות את המיקום, לרחובות הגולשים לתוך פארקים במקומות אחרים בעולם.

להעיר: "תוכנית שנמשכת כל כך הרבה זמן יש בה כנראה משהו משובש, ולא חשוב כרגע מי אשם ומה אשם. היה פשוט צריך למחוק הכל ולהתחיל מאפס."

העיר מצידו מציע שאם כבר מתחיי לים מאפס, מה שלא נראה סביר, כראי מאוד לעיין בתוכנית נועזת שהוכנה על ידי סטודנטית בטכניון, נעמה שבתאי, במסגרת תרגיל תכנון תיאורטי. התוכנית (שפורסמה כבר בהעיר) מציעה, לשם שינוי, בניית חתיכת עיר אמיתית ולא רובע אנונימי. כזו המתקשרת עם אופי

אשר למנשיה, מנשיה אבודה. התוכנית שהוגשה אתמול היא עוד רמת אביב ג', אומנם משופרת בפינות, הממוקמת באופן סתמי באחד האזורים הרגילים והמעניינים בעיר: התפר בין תל אביב ליפו, על כל המשתמע מזה מבחינה אדריכלית ואורבנית. מה שכן, יהיו בה דירות יקרות וכל הסיכויים שיותר אנשים ירוצו לגור שם מאשר בכל המרקמים הנעימים והנחמדים של הכרם ועזרא גם יחד. זהו זה.

מנשיה. תכנון: אדריכלים ניב-שורין.

תוכנית לבניית רובע מגורים בן

תל אביב בפרט יש מאין, היו שלושתן יעד טבעי למחיקה ולבניה מחדש.

במקרה של הכרם ועזרא, הטבעי לא התרחש מסיבות כאלה ואחרות: אולי היו אלה עיכובים שנבעו מבעלויות קרקע מסובכות או סתם מחוסר אכפתיות לגורלן. מנשיה, היות שהיתה חלק מהפרויקט המגלומני של הסיטי של תל אביב, אכן נמחקה בראשית שנות השישים. השטח עצמו, שריד לתוכנית הסיטי, שבסופו של דבר לא בוצעה (ושרובר בה אלף פעמים), עומד ריק, מוכן לבניה יש מאין.

לכאורה טובים נתוני הפתיחה של

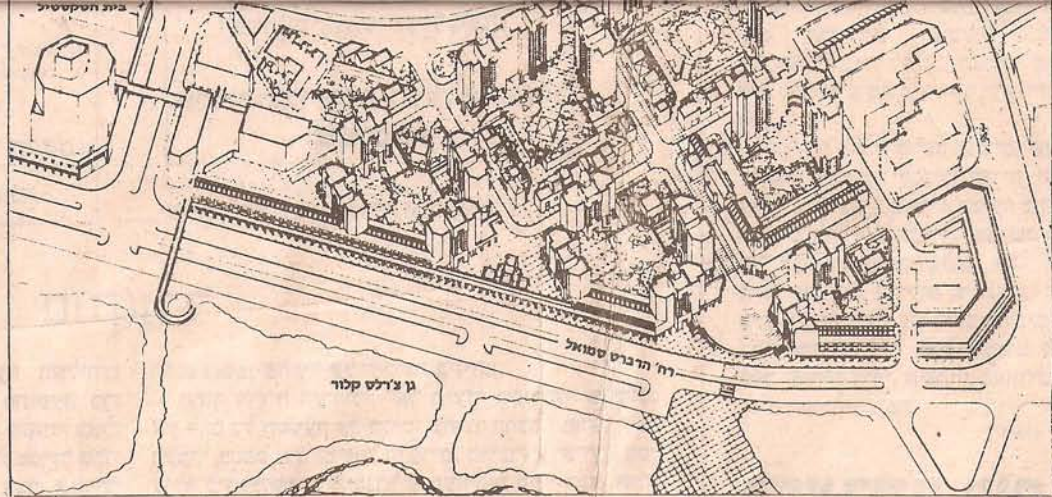


היה לא שור בנייה בהליך במקום
 שלוש תוכניות בניין עיר חשובות ביר
 תר: תוכנית מס' 1400 ג' הידועה כתר
 כנית מנשיה ב' תוכנית לשיקום והתח
 דשות כרם התימנים, שאין לה עוד
 מספר. תוכנית מס' 2215 ג' לשיקום
 והתחדשות שכונת עזרא. אם הכל יילך
 חלק, תוך חמישים יום מרגע הגשת
 התוכניות ניתן יהיה, ולו תיאורטית,
 להוציא היתרי בנייה.

נשמע כמעט כמו חלום: לתוכנית
 מנשיה, החל מגלגולה הראשון, מלאו
 כבר עשרים ושבע שנים. בכרם התי
 מנים ובשכונת עזרא הבניה הפיתוח
 מוקפאים כמעט ארבעים שנה. הטרמפ
 שתופסת עיריית תל אביב על חוק
 שנחקק במקורו לטובת קליטת העלייה,
 עשוי להזיז משהו שלא הצליח לזוז
 בשום דרך אחרת. ובעניין קליטת
 העלייה (שהתוכניות האלה לא מכוונות
 אליה באופן ישיר): כל בניה, כך
 אומרים, היא מנוע, דירה חדשה נבנית
 ודירה ישנה מתפנה לטובת אחינו
 המגיעים.

אומנם המנוע יפעיל במקרה הזה רק
 1,600 יחידות דיור, בכל התוכניות
 יחד, וגם זה בסוף תהליך ממושך.
 אומנם ברור לכל שאלה אינן אלא טי
 פות בטון ומלט מתוך הטונות
 הדרושות לבניית מאות האלפים. אבל
 בתל אביב, כפי שאומר מהגרס העיר
 שמאי אסיף, יש כוחות כלכליים חזקים
 מספיק כדי להבטיח שהמעט הזה אכן
 ייבנה, ולא רק ידברו עליו. ועוד,
 האלטרנטיבה שאסיף חושש ממנה יותר
 מכל, היא בניית קרוואנים גם בתל
 אביב או, רחמים, מיסוד מאהלים
 למיניהם בתחומי העיר. ובכל מקרה,
 מתעוררת איוושה תקווה שהאזורים
 בהם מדובר יזכו סוף סוף לגאולה
 עכשיו.

ההשוואה בין שלוש השכונות שתר
 כניותיהן הוגשו היא כה מתבקשת עד
 שנדמה כאילו משהו חיבר אותן יחד
 רק לצורך כתבה בעיתון. בראשיתן היו
 שלושות בעלות מאפיינים דומים: אף
 אחת לא היתה מעולם שכונת יוקרה,
 אם להשתמש בלשון המעטה. הבניה
 בהן היתה אקראית עד לא חוקית. תנאי
 החיים הגיעו לעיתים למצבים דיקנ'
 סיים ממש. אירועים שונים בהן הגיעו
 לכותרות העיתונים, או לתיקי המשט
 רה בנטיבות לא לגמרי סימפטיות.
 במונחים של שנות החמישים והשישים,
 שנות בניית כל העולם בכלל ודרום



לא תכננו את זה ביום אחד. מנשיה

תל אביב בפרט יש מאין, היו שלושתן
 יעד טבעי למחיקה ולבניה מחדש.
 במקרה של הכרם ועזרא, הטבעי לא
 התרחש מסיבות כאלה ואחרות: אולי
 היו אלה עיכובים שנבעו מבעלויות
 קרקע מסובכות או סתם מחוסר
 אכפתיות לגורלן. מנשיה, היות שהיתה
 חלק מהפרויקט המגלומני של הסיטי
 של תל אביב, אכן נמחקה בראשית
 שנות השישים. השטח עצמו, שריד
 לתוכנית הסיטי, שבסופו של דבר לא
 בוצעה (ושדובר בה אלף פעמים), עומד
 ריק, מוכן לבניה יש מאין.

לכאורה טובים נתוני הפתיחה של
 מנשיה המחוקה מאלה של אחיותיה
 הדפוקות. אלא ששנות החמישים
 והשישים חלפו, ואיש לא מתגעגע
 אליהן, בעיקר לא בתחום בניו ערים.
 ויותר ויותר חודרת לתודעה ההכרה
 שעם כל ההזנחה והניזון, לשכונות הן
 היה להציע משהו שאין לאף שכונה
 חדשה: מרקם עירוני נעים ואינטימי,
 סימטאות עקלקלות שלא נולדו על
 שולחן השרטוט, סביבה שמרריכי התי
 יירים נוהגים להעניק לה כוכבים.

לכרם ולשכונת עזרא יש סיכויים
 להשאר כאלה גם אחרי תוכניות
 ההתחדשות. מנסים לפחות לתכנן אותן
 בפניצטה, כמה שיותר על בסיס הקיים,
 בלי לאבד לגמרי את קסם האקראי
 הלא מתוכנן, ובטח בלי אותם פיננסי
 תושבים מאסיביים כמו במנשיה. ועם
 כל הצער הקולוניאליסטי על אובדן
 האותנטיות והנענע בחצר, זה לא מה
 שעושים בערים מתוקנות.

אשר למנשיה, מנשיה אבודה. התר
 כנית שהוגשה אתמול היא עוד רמת
 אביב ג', אומנם משופרת בפינוק,
 הממוקמת באופן טמני באחד האזורים
 הרגישים והמעניינים בעיר: התפר בין
 תל אביב ליפו, על כל המשתמע מזה
 מבחינה אדריכלית ואורבנית. מה שכן,
 יהיו בה דירות יקרות וכל הסיכויים
 שיותר אנשים ירוצו לגור שם מאשר
 בכל המרקמים הנעימים והנחמדים של
 הכרם ועזרא גם יחד. זהו זה.

מנשיה. תכנון: אדריכלים ניב

שורץ.
 תוכנית לבניית רובע מגורים בן
 1,039 יחידות דיור, על שטח בן 250
 דונם, השיך למינהל מקרקעי ישראל,
 בין נוה צדק והים. הדירות יהיו בנות
 120 מ"ר בממוצע, בבניינים בני 20 קר
 מות בחזית נוה צדק, ושמונה בחזית
 הים. כן יהיו קוטג'ים טוריים. החניה
 תהיה תת קרקעית, מערכת הכבישים
 הפנימית מיועדת לתושבי השכונה, והי
 חיצונית כוללת את הטיילת במערב
 ואוטוסטרדה שלבים ברוחב המפחיד
 של 43 מטר, בין השכונה לבין נוה
 צדק.

איש לא מרוצה לגמרי מהתוכנית.
 בעיריית תל אביב, שליוותה את שלבי
 התכנון הסופיים, רואים בה את הרע
 במיעוטו וגם אותם האוטוסטרדה
 המיותרת ומצמרת. החברה לשימור
 אתרים, המתכוונת להגיש התנגדות
 לתוכנית, רואה בה הפגנת כוח
 לסביבתה. המתכנן, האדריכל אמנון
 ניב, אמר לפני כמה חודשים בראיון

להעיר: "תוכנית שנמשכת כל כך
 הרבה זמן יש בה כנראה משהו משובש,
 ולא חשוב כרגע מי אשם ומה אשם.
 היה פשוט צריך למחוק הכל ולהתחיל
 מאפס."

העיר מצידו מציע שאם כבר מתחיי
 לים מאפס, מה שלא נראה סביר, כדאי
 מאוד לעיין בתוכנית נועזת שהוכנה
 על ידי סטודנטית בטכניון, נעמה
 שבתאי, במסגרת תרגיל תכנון
 תיאורטי. התוכנית (שפורסמה כבר
 בהעיר) מציעה, לשם שינוי, בניית
 חתיכת עיר אמיתית ולא רובע
 אנונימי. כזו המתקשרת עם אופי
 הבניה בנוה צדק וביפו, בלי להתחנף
 לסגנונות העבר ובלו להפסיד מטר
 בניה אחד. מה שמוכיח שגם משולחן
 השרטוט יכולים לצאת דברים נחמדים.
 תוכניתה של שבתאי תוגש על ידי
 המועצה לשימור אתרים כחלק
 מההתנגדות לתוכנית מנשיה.

כרם התימנים. תכנון: אדריכל

גרשון ציפור.
 תוכנית שיקום והתחדשות על שטח
 בו קיימות היום כ-400 יחידות דיור
 והבניה בו מוקפאת. בסוף התהליך, וכי
 תוספת של אחוזי בניה, יתוספו לכרם
 300 יחידות דיור, בבתים של עד שלוש
 קומות, עם אפשרות בניה על הגג.
 התוכנית, כאמור, מנסה לשמור על
 המרקם הקיים ועל הפרופורציות הנעי
 מות. לכן, הבניה תהיה על קו הרחוב,
 ללא עמודים, השטח הירוק ירוכז
 בחצרות פנימיות, ובהנחיות התכנון
 (שיבואו בשלב מאוחר יותר) לא ירשו

יוזון. והרחובות יהיו מרוצפים ומשור
 לבים.

שכונת עזרא. תכנון: צוות מזרח

עיריית תל אביב.
 היום ממררים לאנשי השכונה הזאת
 את החיים, עד כדי כך שלא מתירים
 להם להחליף גג מתמוטט. לפי התר
 כנית ויכולו התושבים לנצל את הקרקע
 השייכת להם, סוף סוף, לבניה, גם כאן
 עד כמה שיותר על בסיס המרקם
 הקיים. בסוף התהליך יתוספו לשכונה
 300 יחידות דיור, בבתים צמודי קרקע
 ללא עמודים, וכן מוסדות ציבור ושט
 חים ירוקים. אחת הבעיות שהתוכנית
 מתכוונת לפתור היא הבעלות המור
 כבת על הקרקע (ארמת מושה). כבר
 נפתרה בעיית האוטוסטרדה שהיתה
 אמורה, לפי מיטב המסורת של שנות
 השישים, לחסל את השכונה. הסתבר
 פשוט שלא צריך אותה. השכונה שר
 כנת על פארק דרום, ממש גולשת
 לתוכו, ובחלומות אפשר להשוות,
 לפחות את המיקום, לרחובות הגולשים
 לתוך פארקים במקומות אחרים בעולם.



ישר מהאוטוסטרדה. שכונת עזרא

בתוכניות שהוגשו טמונה גם תשר
 בה אפשרית, או לפחות חלקית, לאלה
 החוששים מפני פגיעה אוטומטית בטיב
 התכנון על ידי הליך האיזור המקוצר:
 הנה, על מנשיה עובדים כבר כמעט
 שלושים שנה ועל שתי השכונות האחד
 רות רק שנתיים-שלוש. אין גם ספק
 שתוכניות שתי השכונות האלה יהיו
 מקרה מבחן ליכולת התכנון ושאר
 הרוח של מינהל ההנדסה בעיריית תל
 אביב (זאת, בלי להמעיט מחלקם של
 האדריכלים והקבלנים והתושבים
 שיבנו את הבתים עצמם): יש תשתית
 קיימת נחמדה, יודעים כבר מה היו הש
 גיאות, מה עוד חסר. ומי יודע, אולי גם
 הנענע תמשיך לצמוח בחצרות.