

כיכר אתרים סיכום שולחן עגול 10.10.18

משתתפים:

נציגי מנהל ההנדסה, עיריית ת"א יפ: עודד גבולי, מהנדס העיר, יואב דוד, אדריכל העיר, אורלי אראל, מנהלת אגף תכנון, לריסה קאופמן, מנהלת מחלקת תכנון מרכז, ענת אגמי-דיין, נציגי אגף התנועה, עיריית ת"א יפ: טלי לוי נציגי עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים מאירה מור, אסף לרמן, יעל ברוורמן, אמנון רכטר, רוי גורדון, אורית מיליצר, מירית לויט, גורן אורי נציגי עמותת האדריכלים: דן איתן, אבישי הר-טוב, דן סתיו, אריה שילה, הלל שוקן נציג קבוצת JTLV: אדר' אבנר ישר

ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים ויועצת שיתוף ציבור – הנחייה השולחן העגול
נעה לנדסברג – ע. יועצת שיתוף ציבור, סיכום

להלן עיקרי המפגש אשר עסק בנושא התנועה באזור כיכר אתרים:

ענת ברקאי-נבו:

היום הפגישה תתחלק לשני נושאים עיקריים - בחלק הראשון אדריכל העיר יציג את התייחסות צוות התכנון העירוני לחלופות שהוצגו בפגישה הקודמת ובחלק השני מהנדס העיר יציג את החזון התכנוני של הצוות העירוני לכיכר אתרים.

אדריכל העיר, יואב דוד

- שצ"פ - אנו סבורים כי שתי החלופות עושות התייחסות נכונה לשצ"פ שבין העיר לים, אנו מסכימים כי השצ"פ המשמעותי הזה צריך להיות מאוד איכותי. אני חושב שכל החלופות מתייחסות לרחבות מאוד רחבות ואזורי תצפית אך האופן שבו הם יתפקדו כרגע, בכל החלופות, צריכות עבודה נוספת של תכנון נוף. כרגע השטחים הפתוחים הפרוסים בקרבת הים, ללא פתרונות צל ולצד קושי לא פשוט של שילוב צמחיה. צריך לחשוב איך עושים בשטחים האלה סביבה מוצללת, סוגי פעילויות שונים. בחלופה שהצענו יש הצללה גדולה וזה כיוון שלדעתנו הוא נכון. לקחת את המרחב המאוד גדול הזה ולנסות ולאפיין בו סוגי חוויות ופעילויות שונים. במרחבים מסוימים יכול להיות שבתוך החלל הגדול נבנה אפילו מבנה ציבור כדי למלא את אותו. מניסיוננו אנו יודעים שהחללים הגדולים החשופים לא מתפקדים היטב. כל החלופות בשלב הזה לא התמודדו עם בעיה הזו עד הסוף, ולכולם יש בעיות של שמש, רוח ועוד.
- דפנות – חשוב לחבר את הדפנות למסחר ולפעילות ציבורית-קהילתית.
- החיבור אל שדרת בן-גוריון - בחלופה של אמנון רכטר יש רעיון שאנו נשארים עם השיקוע ואפילו גוררים אותו הלאה, כך יוצרים חיבור של העיר אל כל רצועת המלוונות שזה ניצול מאוד טוב של המרווחים בין המלוונות. אין ספק שצריך לקדם תכנית שתטפל במרחב שבין הרחוב למלוונות, אם או בלי מנהרה, יש להחזיר את המרחב הזה לציבור.
- השיקוע - אנו מאמינים שהמחיר של השיקוע הם הכניסות והיציאות. אנו חושבים שפורטלים הם דבר לא טוב ברמה העירונית. כאשר עושים פרויקט אורבני צריך לחשוב על מרחב הולכי

הרגל לכל אורך המרחב. ביטול השיקוע נראה כדבר הנכון. אנו מתכננים את הפרויקט הזה בראיה עירונית כללית. תנועת רכב פרטי בעיר תצטמצם בשנים הקרובות באופן דרמטי וזה נכנס כחלק מהשיקולים של הצוות התכנוני העירוני. כל התפיסה הזו שבו נדאג לרכב הפרטי במערכות האלה תשתנה באופן דרמטי.

- מתח בין שיפוץ לפיצוץ - יש לכיכר המון איכויות, יש אנשים שמחוברים לגיאומטריה שלה באופן רגשי. בחלופה שאסף לרמן הציג, יש ניתוח של הכשלים של הכיכר, שאיתם אנו מסכימים. אנו במתח בין "שיפוץ לפיצוץ". אני חושב שבסופו של דבר העמדה התכנונית היא שכדי להשיג את מה שצריך יש ללכת עם פיצוץ. לפני כמה שנים קידמנו חלופת שיפוץ, אבל היא לא צלחה כי בעלי הכנסים לא היו מוכנים ליישם אותה וגם בגלל שמצאנו שבכיכר יש בעיות קשות של תשתיות שיש צורך בהשקעת עלויות עתק כדי לטפל בהן.
- טיילת חוף - כל החלופות מדברות על חשיבות פיתוח הרצף של אזור טיילת החוף. אנו רוצים שהחזית המסחרית תתחבר לשאר הטיילת. טיילת החוף צריכה דופן מסחרית.
- משטר רוחות - בכל חלופה יש לבחון כי כל בנייה שתעשה תעבור בדיקה מקפידה של משטר רוחות.
- לעניין תמהיל שימושים - הנושא נמצא בדיון בולחו"פ.
- מבני ציבור - גם בחלופת היזם וגם בשאר החלופות, החשיבות של מבני ציבור בנויים, השילוב שלהם בתוך המרחב והנגישות שלהם הם קריטיים. זה מה שהציבור מרוויח בסופו של דבר. לכן יש לדאוג לכמות מספקת, תפקוד נכון, פיזור נכון מבחינה מרחבית ומפלסית ואיזה אופן הם פתוחים. יש לדאוג כי מרחבים אלה יהיו ב"פריים לוקיישן" ולא בשולי הפרויקט.

התייחסויות:

אסף לרמן : לדעתי ניתן לתקן את הכשלים בכיכר באמצעים נורא פשוטים. זה מהפכה מטורפת להרוס את הכיכר ולבנות מחדש.

אמנון רכטר : אני חושב שהשיח על התכנית צריך להיות עקרוני ולא טכני. צריך להחליט בכלל מה הכיכר רוצה להיות - פיצוץ או שיפוץ. דבר נוסף, הפרויקט עצמו חי בפיצול אישיות - הוא חלקית בבעלות העירייה וחלקית בבעלות היזם. יש דברים שהיזם רוצה לעשות שאי אפשר להגיד לו לא. לעומת זאת, העירייה צריכה לחשוב על טובת הציבור ולא על טובת היזם. לכן אני חושב שקודם כל הגישה שלכם כצוות צריכה להחליט איזה רוח של פרויקט אתם רוצים ואיזה תמהיל של דברים יהיו, והדבר הזה צריך להוביל בסופו של דבר לתפיסת עולם שתהיה מונגשת ליזמים.

רוי גורדון : יש שלושה נושאי מחלוקת - שימור לא שימור, שיקוע ומיקום הכביש, וזכויות ותמהיל הבנייה. דבר ראשון לגבי השיקוע לא מובן עד הסוף מדוע השיקוע מפריע. דבר שני לא הוצג מהם זכויות הבנייה שצריכות להיות ומה התמהיל לדעת העירייה. האם אין מקורות אחרים למימון הפרויקט שלא דרך מימוש הרצונות של היזם? אולי דרך פרויקטים אחרים (כמו למשל כיכר המדינה)?

מהנדס העיר, עודד גבולי

אובייקטיבית יש פה רצון לעשות את הדברים הכי מקצועיים שאפשר, בלי קשר למחיר, ואנחנו באים לוועדה המקומית עם האמירה הזאת. אנחנו עושים את העבודה ברמה הכי מקצועית ופתוחה

שאפשר. 98% מהחלטות הועדה מתקבלות על סמך ההמלצות שלנו. ברור שלצד הארכיטקטורה יש פן כלכלי, חברתי ועוד המון פנים שיש לתת הם את הדעת. קודם כל חשוב מאוד להבין כי אם אתם חושבים שהוויכוח והדיון פה הוא סתמי או לא הכרחי, אך מה שאתם אומרים פה יגיע בסוף לוועדה. יש פה אנשים מאוד רציניים שיכולים לקדם את האלטרנטיבות שלכם אם הם רואים זאת לנכון. יש מושג שנקרא ניצולת אורבנית שהוא מושג חשוב מאוד, איך ערים פושטות רגל בגלל שהניצולת האורבנית שלהם גרועה. צריך להבין כי באופן עקרוני במדינת ישראל בכלל ובת"א בפרט, לא ניקח 40,000 דונם ונקבל החלטה שאינה טובה לעיר, מטעמים "כלכליים".

בתפיסת העולם שלי היום לטעמי אסור להשאיר את הכיכר הזו. היא מנתקת את המערכת האורבנית הראויה שצריכה להיות שם. היא מנתקת את העיר מהים. שתי החלופות סותרות את החזון האסטרטגי המוביל את כל הפרויקטים בת"א בשנים האחרונות שהיא צמצום השימוש ברכב פרטי. מה שחשוב היום הוא הרחוב, לכן למה לעשות פורטל, מנהרה? לגבי המגדלים - התפיסה האורבנית שלי היא שמגדלים לאורך קו החוף היא נכונה. אם היה רחוב נורמלי ותמהיל שימושים נכון, ולא רק מלונאות, אז היו מסתכלים על המגדלים בצורה אחרת. אני לא בעד מגדלים בכל מקום, למשל אפקה, נווה צדק, אזור ההכרזה של אונסקו ועוד.

דיון:

אמנון רכטר: כשאנחנו עשינו את התכנית שלנו, אנחנו בדקנו דוגמאות בעולם איך ערים דומות מתנהגות אל מול חוף הים שלהן. האם בדקתם את הנושא הזה עם אנשים בלתי תלויים? כי האחריות שאתם לוקחים על עצמכם היא עצומה. אם מה שאתם אומרים לא יצליח, אז תיווצר סיטואציה בלתי נסבלת לעיר.

מאירה מור: לפי דעתי כאדריכלית, מבחינה מקצועית, קו החוף של ת"א צריך להתחיל בבנייה נמוכה וככל שמתקדמים פנימה באלכסון יש לעלות לגובה. בסופו של דבר תיווצר חומת מגדלים שתפריד בין העיר לים. מי שיהנה מהים, שהוא משאב אדיר לעיר, הוא רק מי שנמצא בקדמה. גם ויזואלית, נופית ואסטרטגית זו טעות עצומה. יוצר מפגע עירוני לכל הדורות הבאים. דבר נוסף, האוטוסטרדה שנמצאת כרגע היא הדרך היחידה להגיע לחוף בלי צפצופים ורעש. זו דרך להגיע לים בשקט ובנחת. זה לא עוד רחוב עירוני כמו דיזנגוף. אם תעלה את הכביש יוצר מחסום שיעשה מטרד של רעש, זיהום אוויר, פקקים ועוד דברים נוראיים. איפה כל התנועה שהכיכר החדשה תביא תעבור? זו טעות שצריך לשבת ולחשוב עליה, לעשות סימולציות, לקחת מומחי תנועה שיתנו חו"ד, כולל זה שלא יהיו פה מכוניות בכמות שיש היום. זה לא דבר שאפשר לקבל בקלות ראש.

דן איתן: אני חושב שהפרויקט הזה נותן הזדמנות נדירה לקבל רצף של שדרות. מי שמעלה את הכביש למעלה מאבד מיד 3000 מ"ר של שטח ציבורי לפחות. שנית היזם יקבל 6000 מ"ר מתחת לכביש לשימושים שלו, שעלולים להיות קטסטרופה.

אריה שילה: אני חושב שכשאנו מדברים על חיבור של העיר לים אני מציע שנכנס לפרופורציות משני צדי השולחן. להגיד שרחוב הירקון מבטל את הנוכחות של הים זו אמירה קיצונית. נכון שיותר נוח להגיע לים בלי מעברי חציה אבל מה שמפריע לי זה המבנים ולא הכבישים בהכרח. הדברים של יואב העירו לי שני דברים שהשתקפו גם בחלופות, שכדאי לנסח אותם בצורה מאוד ברורה - אחד, בשני הפרויקטים שהוצגו צריך להמשיך את התכנון היותר מפורט של המרחב הציבורי, שכן זה מרחב משמעותי בגודלו, והוא צריך פיתוח כדי שיהפוך למקום. שנית יש לחבר את העיר לים גם בקטעים נוספים, ולא רק בקטע של הפרויקט הזה. אני מקווה שהדברים האלה באמת ייעשו. בסופו של דבר הנימוק שהכי משכנע אותי מדוע אנו צריכים להעלות את הרחוב חזרה הוא שלא חסר שטח

ציבורי פה ולראייה אנו מדברים על שטח ציבורי שצריך עוד לפתח ולעבד. אילו היה מדובר על כיכר קטנה אז הייתי אומר שצריך להרוויח מכל מקום. בקצרה, מה שיותר הוא לא בהכרח יותר טוב. **הלל שוקן**: משום מה מתייחסים לשני תכניות שהוצגו ולא מתייחסים לתכנית שאני הצגתי שהציגה עקרונות שונים ואני חושב שהצוות התכנוני של העירייה צריך לתת את התייחסותו לתכנית.

ענת ברקאי נבו: אנחנו התייחסנו לשתי חלופות שהוצגו לנו על ידי העמותה ושנבחרו ע"י הציבור הרחב אשר השתתף בכנס ובתערוכה שאורגנה ע"י העמותה.

הלל שוקן: אני חושב שהגיע הזמן להכיר בכך כי שרחובות הם מרחב ציבורי, לא פחות מכיכרות. הרחובות הם החלליים הציבוריים הכי מוצלחים בערים הכי מוצלחות. יש ערים עם הרבה רחובות ומעט כיכרות שהן מאוד מוצלחות. יש שני כשלים מרכזיים בכיכר הנוכחית - יש עודף מרחב ציבורי וקברו את רחוב הירקון וגזלו ממנה את התנועה שהיא הייתה יכולה ליהנות ממנה. לכן אני חושב שצריך להרים את הכביש. לגבי תמהיל השימושים - בפרויקט שהיזם הציע היו ארבעה מגדלים, שניים מהם בתי מלון ושניים מהם מגדלי מגורים. מגדלי המגורים הם מגורים באופי אחד בלבד, כמו מגדלי יו או אקירוב. בעיני זו טעות כי לא צריך רק לערב שימושים אלא גם לערב אוכלוסיות. אני חושב שמבחינה עקרונית צריך לבנות מגורים מגוונים שחלקם יקרים וחלקם פחות. בנייה מרקמית היא סוג מסוים ומגדלים זה סוג אחר. בישראל אנו לא יודעים לבנות מגדלים בבנייה מרקמית. לדעתי בכיכר אתרים יש בהחלט מקום לכך. דרך אגב נשמעה הערה שליד החוף צריך לבנות נמך, אני חושב שזה צריך להיות הפוך, כדי לחבר את התושבים לים ולא רק את העיר לים. יש ליצור מרכז כובד אל הים שניתן לעשות בעזרת בנייה גבוהה ויש להגביר אותה.

אסף לרמן: אני חושב שהדיון העקרוני הוא לא נכון ביחס לכיכר. הדיון על הכיכר הוא ספציפי על מרחב מסוים ולא דיון עקרוני. אני מבין את נקודת המבט ומגוון השיקולים של הראייה אך ראוי שהעירייה תטה את האוזן להתנגדות הגדולה מאוד לתכנית. ללא ספק הפרויקט שהוצג מטעם היזמים הוא לא טוב מספיק. אני חושב שכבר עשינו שירות מאוד גדול מזה שהצלחנו להדגיש דגשים מסוימים שלא היו לחלוטין בשיקולים של היזם. אני לא יודע מה הפרמטרים להגיד אם משהו כושל או מוצלח. אני באמת לא חושב שכיכר אתרים הוא מקום כושל, אולי מוזנח. אנחנו לא אנשים מבוטלים, השקענו מאמצים רבים, בהתנדבות, ובבקשה אל תפתרו אותנו באמירות כלליות.

עודד גבולי: לא הייתי מסכים שתגיעו לוועדה המקומית עם חלופה משלכם אם לא חשבת שיש לכם מקום. חשוב שהועדה תשמע אתכם ואותנו.

ענת ברקאי נבו: אני רוצה לחדד את מה שנאמר על ידי מהנדס העיר. עדיין יש אפשרות להציג חלופה עם תפיסה אחרת בפני הוועדה המקומית. דבר שני, להרבה מהנושאים שהועלו בשולחן יש חלחול שלהם אל הצוות התכנוני, יש ערך לתהליך הזה ויש לו השפעות. יחד עם זאת, יש פה בהחלט גישות תכנוניות שונות בעיקר בנושא השיקוע ומיקום הכביש.

מבחינת המשך התהליך, הפגישה הבאה צריכה להיות אחרי החלטת הולחו"ף לגבי הזכויות ותמהיל השימושים.

מאירה מור: אנחנו מרגישים שלא קיבלתם אף אחת מההצעות שלנו ולא הסכמתם עם הנושאים העקרוניים שהגענו איתם.

אורלי אראל: אנחנו נחזור ליזם וננחה אותו לאור דברים שלמדנו וקלטנו בשולחן הזה. בנוסף, אני לא בטוחה שמבחינת הוועדה המקומית תהיה עדיפות אוטומטית לחלופה של היזם על פני חלופה שלכם.

יואב : לקראת הפגישה הבאה ננסה לדבר עם המתכננים של היזם לאור הדיונים שלנו והחלופות השונות.