

מהקרייה לפרוייקט דרום הקרייה התכנון בין השנים 1978-2008

יוסי גולדברג

בדומה לערים הגדולות בעולם, בתל-אביב-יפו - בירת העסקים של מדינת ישראל, התפתח המע"ר (מרכז העסקים הראשי) בגלעין ההיסטורי של העיר (באזור הרחובות הרצל, יהודה הלוי, שדרות רוטשילד). הגיאוגרף אריה שחר ז"ל זיהה כבר בשנות השישים את מגמות הפיתוח של מרכז העסקים לכיוון האזורים בצפון מזרח העיר, אל עבר המסדרון של נתיבי האיילון (שעדיין לא נסללו) בואך רמת גן (אזור הבורסה דהיום). הקריה מהווה חוליה חשובה ברצף של המע"ר לכיוון זה.

המושבה שרונה, שהוקמה בעורף החקלאי של יפו בסוף המאה ה-19, השתלבה בהשפעת הנסיבות ההיסטוריות בסוף תקופת המנדט ובשנות המדינה הראשונות ברצף העירוני הבנוי של העיר תל-אביב. הפיכת שרונה לקריה, והיעדר התקציבים הממשלתיים הביאו לשימוש המתמשך במבנים ההיסטוריים, ומנעו את הריסתם. הפיתוח המואץ והבנייה לגובה באזור זה, שהחלו בשנות השישים והשבעים פסחו על הקריה. כתוצאה מכך, במרכז המטרופולין, בלב המע"ר של תל-אביב, באחד האזורים היקרים ביותר בארץ, נותר מתחם הקריה עם בנייה נמוכה לא צפופה ועם צמחייה מגוונת. זהו אזור המקיף כ-185 דונם ברוטו, הממוקם על צירים ראשיים, בעל קשרים אורבאניים חשובים מאד לאזורי תעסוקה ומסחר, למגורים ולמוקדי תרבות (האחד בשדרות שאול המלך והשני בקצה שדרות רוטשילד).

בקיץ 1978 יזמו ארבעה משרדי ממשלה ועיריית תל-אביב יפו את התכנון המחודש של הקריה לאחר שהוחלט בממשלה על העברת משרדי הממשלה לירושלים. שר האוצר דאז שמחה ארליך מינה ועדת היגוי למיזם שקיבל את השם "פרוייקט דרום הקריה". בוועדה היו חברים נציגים ממשרדי הממשלה, ממנהל מקרקעי ישראל ומעיריית תל-אביב יפו.

עקרונות התוכנית נקבעו על ידי צוות מתכננים כלכליים מחברת נשיונל קונסלטנטס. האזור, היושב על ציר כניסה ראשי ללב המטרופולין, יועד לשימושי קרקע מעורבים הכוללים: משרדים, מסחר, שירותים ושירותי פנאי. היזמים ביקשו לבנות מתחם ברמה שלא היתה כמותה עד אז בעיר, שיתרום בעיצובו למרחב העירוני ולחזות העיר, ויהווה מקום הזדהות עם העיר והמאפיין אותה. המיזם נועד להיבנות בשלבים בשל היקפו, כאשר כל שלב עומד בפני עצמו. השלמת כל השלבים תייצר יחידה תפקודית שלמה, המשלבת את הפעילויות שהיו קיימות במרחב עם הפעילויות המתוכננות.

שלושה צוותי תכנון הציעו חלופות לתכנון דרום הקריה לפי הפרוגרמה המקסימלית שהתוותה חברת הייעוץ. כל חלופה תוכננה על בסיס רעיון מרכזי אחד. החלופה שהציעו האדריכלים אדם מזור וקלמן כ"ץ נבחרה, ולאחר מכן עברה עיבוד משותף של כל האדריכלים משלושת צוותי התכנון.

האדריכלים כ"ץ ומזור המשיכו בתכנון פרטי תוכניתם שנבחרה. לדברי האדריכל כ"ץ התכנון היה מאד הוליסטי. הרעיון המרכזי היה שילוב הבינוי עם פארק גדול מימדים. הפארק נתן מענה להיעדר שטחים ירוקים באזור זה, ונועד להיות אחד ממוקדי המשיכה של המתחם.

למרכז המיזם התנקזו צירי גישה ברורים מהמתחמים הסמוכים: הקריה הצפונית, ציר דיזנגוף, הבנייה העתידית בשוק הסיטונאי וציר הפנאי של רחוב הארבעה ושטחי התעסוקה מהצד השני של דרך פתח-תקווה (דרך בגין). בחלק הדרומי של השטח תוכננו מבני ציבור בשני מגדלים.

הקומפוזיציה של הבינוי היתה בצורת משפך הנפתח לעבר רחוב קפלן ונסגר במוקד הפעילות מדרום – היא הכיכר הראשית - מוקד הבינוי כולו. הכיכר קושרה אל הפארק. נקבע כי הפארק יפותח בתחילת המיזם, ועם השלמת שלבי הבנייה תיווצר שלמות חזותית. עוד נקבע בתוכנית של מזור וכ"ץ כי הבינוי ירד בדירוג לעבר הפארק, ובשטח הפנימי בין המבנים הוא יהיה נמוך יחסית על מנת לשמור על קנה מידה אנושי ואינטימי.

פרויקט דרום הקריה היה ייחודי במיקום, בהיקף ובפיתרון התכנוני. חלק מעקרונות אלו ליוו את התכנון העתידי של המתחם. בסופו של דבר התוכנית לא אושרה סטטוטורית, והאדריכלים כ"ץ ומזור נפרדו.

האדריכל כ"ץ התבקש להמשיך בתכנון לקראת אישור תוכנית סטטוטורית (תוכנית 2270) ל-240 אלף מ"ר בנוי. אולם אז התברר כי הקרקעות במתחם אינן בבעלות העירייה, והעירייה יזמה את תוכנית מגדלי עזריאלי. האדריכל כ"ץ ומתכנן הערים שמאי אסיף סיירו בקריה והחליטו לקבוע 11 מבנים לשימור ברחוב דוד אלעזר במסגרת התכנון, בניגוד לפרוגרמה המקורית בה לא נקבע אף מבנה לשימור. זהו הרחוב הראשון הכולל רצף של מבנים מעניינים והרעיון היה לממש את התוכנית וגם להשאיר את המבנים הללו. בסופו של דבר התוכנית קיבלה תוקף, למרות התנגדות של גורמים שונים לשימור המבנים בשל הפרק הנאצי בתולדות שרונה.

בתוכנית שכללה 40 דונם פארק ו-100 דונם שטח בנוי, היו כמה רעיונות מהמתקדמים באותם הימים, לדברי אדריכל קלמן כ"ץ. אחד מהם היה הפרדה בין התנועה הממונעת לתנועת הולכי הרגל. הולך הרגל היה חשוב יותר, ולכן הוגדר כי בתוך השטח לא תהיה תנועת כלי רכב. הרעיון יתממש גם בתוכנית החדשה (תוכנית 3000) בצורה של דרך תת קרקעית בצורת האות ח' שתקשר בין שטחי השירות של כל המגדלים, ובין כל החניונים שלהם.

במהלך שנת 2000 נחתם הסכם בין העירייה למינהל מקרקעי ישראל, משרד האוצר ומשרד התחבורה שבו נקבעו עקרונות התכנון, הפתרונות התחבורתיים הנדרשים, הסדרת הבעלויות השונות בקרקעות והשקעת היטל ההשבחה בפיתוח המתחם. הסכם זה נועד להביא לקידום המיזם, לאישורו הסטטוטורי ולהגברת קצב השיווק.

בינתיים התנאים מסביב בחברה ובכלכלה השתנו, והתחוללו ירידות ועליות כלכליות. מנהל מקרקעי ישראל החליט להגדיל את שטח העסקים בתוכנית. מהר מאד החלו לדבר בין גורמי התכנון בעיר ובמנהל מקרקעי ישראל על הכפלה של נפחי הבנייה מ-270 אלף מ"ר ל-450-500 אלף מ"ר, ללא מבנים לשימור. הבנייה כללה שטחים מעל לקרקע ומרכיבים בנויים מתחת לפני הקרקע. תפיסה זו היא חלק ממגמה שאותה מוביל מנהל מקרקעי ישראל בשנים האחרונות עקב המחסור בקרקע. התוכנית הסופית אושרה בשנת 2003 ומכונה תוכנית 3000. בתוכנית נקבע שילוב של שימושים שונים: מגורים, מסחר ומשרדים. מטרתה היא

הקמת מרכז עסקים ומגורים חדש, בתוכו שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים ושימור

מבנים ועצים קיימים, ובכך לאפשר שיקום של אחד האזורים המרכזיים בעיר. (מתוך

תוכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה)

האדריכל כ"ץ מתאר את התוכנית כאחת התוכניות הכי ירוקות שהיו קיימות. היא כוללת החדרת מים למי התהום; השבה של גזים לאטמוספירה בארובות שנכנסות לפירים של מגדלים ומגיעות למרומי המגדלים לגובה 180 מ'; שימור הצמחייה לאחר סקר עצים לשימור; צמצום הצללה על ידי הנמכת בניינים על מנת להבטיח את התפתחות הצמחייה; טיפול במשטר רוחות הנוצר

כתוצאה מנוכחות המגדלים; קביעת שטח ללא גדרות בגודל 100 דונם בו ניתן להסתובב ללא מגבלה; ועוד.

בתוך התוכנית פרק שלם ומפורט העוסק בשימור המורשת הבנויה. בתוכנית נקבע שבשימור יתייחסו למבנה המקורי. כלומר, המטרה היתה להחזיר את המבנים המיועדים לשימור למצב המקורי – ביום שהטמפלרים עזבו את שרונה. האדריכל כ"ץ גם התנגד להשארות מבנים שנבנו מאוחר יותר. מבחינתו שימור הוא "קודם כל עניין תרבותי, ורק אחר כך קדוש". לאור גישה זו כ"ץ תמך בשילוב מבנים משומרים בבניה חדשה, ובתוכנית של העירייה להרחיב את רחוב קפלן ולהזיז את הבתים. לטענתו הרחבת קפלן שיחררה את העיר – וכך גם העיר וגם שרונה קיבלו כל אחת את מה שהיא היתה צריכה לקבל.

ברשימת השימור במתחם מופיעים גם עצים. בנוסף נקבעה הגנה על שולי המרחב המתוכנן, וכן הוסדר תהליך הפיקוח על ביצוע השימור ועל התחזוקה של המבנים. עקרון חשוב נוסף שהוכנס לתוכנית הוא איסור הפיכת המבנים לשימור למשרדים. המטרה היתה למנוע הפיכתם לנכסים פרטיים או עסקיים - ולהבטיח את פתיחתם להנאת ציבור.

משרד אדריכלי הנוף דן-צור תכנן את הפארק העתידי - פארק תמטי ייחודי המשלב מרכיבים מפארקים שעיצב המשרד בעבר שגובשו בפארק של שרונה למידה האופטימלית. כאן הניסיון הוא לפרק את הגן למושגיות שלו - למונחים המרכיבים אותו: פרדס, ערוגות הבושים ועוד.

האדריכל קלמן כ"ץ התווה את השלבים ביישום התוכנית עד להשלמה הסופית של כל המיזם. השטחים המיועדים לבניית המגדלים חולקו למתחמים, הכוללים מגרש בודד או כמה מגרשים. לכל מתחם הוכנה תוכנית בינוי לביצוע, המפרטת מה הוא צריך לכלול. היזם מקבל מסמכים למכרז והוא יודע מה צריך לעשות מבחינת עיצוב, תכנון, קשרי תנועה, בקומות התחתונות שמלוות את הרחוב ויוצרות את המסגרת האחידה של הבנייה בכל המרחב. מעל לקומות האלה יש לאדריכל יד חופשית יותר בעיצוב.

השלב הראשון בוצע בדרום במתחם מס' 1 ברחוב הארבעה. בניית שלושת המגדלים הראשונים עם קטע דרך תת קרקעית, ארכה שנים רבות. בעתיד תיבנה מצפון שורת מגדלים נוספת. הרעיון הבסיסי היה להקים שם מרחב ציבורי שמקיף את כל המגדלים שקמו ושיוקמו, הכולל מפלס גבוה מסביב לפארק, ומפלס נמוך שהוא הפארק. את שלושת המגדלים תכננו אדריכלים שונים והתוכנית של האדריכל כ"ץ מחברת אותם לגוש אחד. החזית לרחוב הארבעה היא המימוש הסופי של התכנון, ואילו הצד הצפוני שלהם - הכיכר העתידי בין שתי שורות המגדלים היא רק במצב מימוש חלקי, עד להשלמת כל המגדלים.

מנהל מקרקעי ישראל לקח את המיזם המורכב הזה בתור משימה. יש בתוכנית לא מעט ממשקים עם מערכות עירוניות אחרות ועם תוכניות עירוניות אחרות, ולכן מראש נקבעה התקדמות מדורגת במיזם. מנהל מקרקעי ישראל מינה את חברת יה"ל לנהל את המיזם אך היה צורך במנהלה עירונית מטעם 'אחוזות חוף' שתשלב ותתאם בין כל הגורמים המעורבים בקידום התוכנית. קלמן כ"ץ מסכם: "התוכנית היא מעבדה של החיים, הכל נמצא כאן, הכל ישנו כאן והכל יהיה כאן!"

מקורות:

תוכנית מפורטת מס' 3000, דרום הקריה

ראיון ביוני 2008 עם האדריכל קלמן כ"ץ

חוברת על פרויקט דרום הקריה בהוצאת ממשלת ישראל