



הקליניקה האורבנית
THE URBAN CLINIC

האוניברסיטה העברית בירושלים
THE HEBREW UNIVERSITY OF JERUSALEM



מדברים מהשטח

סיור בעקבות התחדשות תלפיות: לאן מועדות פני השכונה? | מורן דהן

ביום שישי אביבי בחודש מרץ, יצאנו כעשרים משתתפים בסיור השישי החודשי של הקליניקה האורבנית, הפעם לשכונת תלפיות, אשר נמצאת בתהליך התחדשות עירונית דרמטי. יחד עם עדי פרי, המתכנתת האורבנית הקהילתית של שכונת תלפיות, ולירון גנס, עובד סוציאלי קהילתי בלשכת רווחה בקעה תלפיות, סיירנו באזורים המסמלים את השינויים הדרמטיים שחווה ועתידי לחוות האזור כולו, וניסינו להבין יחד, כיצד שינויים אלו המקודמים בצורת פרויקטים נקודתיים ונפרדים, ללא גורם אחד מתכלל, ישנו את פני האזור ברמה הפיזית, הדמוגרפית והחברתית.

הנחת אבן הפינה בשטח השכונה התקיימה בשנת 1922, אך השכונה הפכה צפופה יותר רק בשנות החמישים, אז הוקמה מעברה לעולים, שהייתה אחת המעברות הגדולות בירושלים ובארץ. בשנות השישים, החל משרד השיכון לבנות בנייני שיכונים מתוך רצון לשכן את דיירי המעברות במגורי קבע. אז החלה "התקופה הרומנטית" כפי שמגדירים אותה היום דיירים מהשכונה, מפני שזו התאפיינה באווירה קהילתית וקשרי שכנות טובים. תקופה זו, אשר נמשכה עד מחצית שנות ה-80, באה לקצה עם מעבר של אחוז ניכר של משפרי דיור מהשכונה. אלו, בעידוד משרד השיכון, רכשו את דירות הדיור הציבורי בהן התגוררו, השכירו אותן, ועברו לשכונות אחרות. את הדירות הללו, שכרו לרוב עולים חדשים מאתיופיה או מבריה"מ, אשר חלקו עתה את השכונה עם האוכלוסייה הוותיקה שלא עלה בידה לשפר דיור. מכאן, ההתדרדרות החברתית והפיזית של השכונה הייתה מהירה, ולמרות פעילות פרויקט שיקום שכונות לאזור בשנות התשעים, המצב הסוציו-אקונומי בשכונה לא השתפר משמעותית.



בימים אלו מקודמת תכנית לציפוף המגורים בשיכונים תלפיות, בין השאר כחלק מהתחדשות אזור התעשייה תלפיות, וממדיניות הבינוי סביב תוואי הרכבת הקלה. במסגרת תכנית זו, יעבור בדרך חברון אחד מצירי התנועה המרכזיים בירושלים, התוואי הכחול של הרכבת הקלה אשר עתיד לחבר בין גילה לרמות, ועתידות להתווסף בשיכונים תלפיות למעלה מ-1200 יחיד נוספות בצורת מגדלים רבי קומות. ציפוף זה יבוא לידי ביטוי בעיקר בפרויקטים שונים ונפרדים של פינוי בינוי ותמ"א 38, ולטענת מספר דיירים אשר פגשונו במהלך הסיור, מדובר בשינוי מבורך. אלו מלינים על תשתיות מתפוררות, על שטחים פתוחים מזנחים, על מחסור חמור במקומות חניה, ועל ירידה בתחושת הביטחון והסולידריות החברתית, ומקווים כי ההתחדשות תביא עמה את השינוי המבורך.

להיטות הדיירים בה נתקלנו הגבירה את תהיותינו – האם אותם עשרות מיזמים של פינוי בינוי, ביניהם אין כל חוט מקשר ומעליהם אין כל יד מכוונת, אכן מסוגלים להביא את השינוי אליו מייחלים חלק מתושבי השכונה? ומי עלול להפסיד מאותם פרויקטים? בחינה של מיזמי ההתחדשות במתכונתם הנוכחית מגלה כי אלו אמנם יאפשרו שדרוג פיזי של הבניינים הישנים והתשתיות המתפוררות, אך הם אינם מבטיחים שיפור בנראות הפיזית של המרחב המשותף, אינם עתידים לספק תשתיות תומכות מתאימות לקליטת כמות כה מסיבית של תושבים, ואף עלולים להחריף את בעיות החניה והגודש בכבישים. חמור מכך, בדומה למרבית תכניות ההתחדשות העירונית המקודמות בשנים האחרונות, מהפרויקטים השונים נעדרים היבטים ומטרות חברתיות שבאפשרותם לשפר את חייה של הקהילה המתגוררת במקום: דרכים למניעת הדרת דיירי המתחם מהמיזם העתידי לרוב אינן נלקחות בחשבון; לא נעשית הבחנה בין דיירי המתחם לבעלי הדירות בו כך שלא ניתן מענה לשוכרי הדירות אשר בפרויקטים אחדים מגיעים לכמצית מדיירי הבניין, ואף לא נלקחים בחשבון דיירי הבניינים הסמוכים או השכונה, כך שהפרויקט לא יענה על צרכיהם ואף יזיק להם. למעשה, כפי שטענה אחת המשתתפות בסיור, "הדיירים הם אפילו לא שחקנים בפרויקטים האלו, אף אחד לא רואה אותם, במקרה הטוב הם מיוצגים על ידי המנהל הקהילתי".

בנוסף לתמורות הנרחבות בתחום הדיור בתלפיות, גם סקטור התעשייה והמסחר בה עתיד לשנות את פניו בשנים הקרובות: לקראת סוף שנת 2013, אושרה תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות, אשר מטרתה הפיכת אזור התעשייה למרכז תעסוקה, מסחר ותרבות משמעותי עבור דרום העיר. במסגרת תכנית זו, יתווספו עוד כ-2 מיליון מ"ר למסחר ולתעסוקה, יורחבו שטחי המגורים בשולי האזור, ובחלקים מאזור התעשייה אף ייוצרו תמחיל שימושים. אזור התעשייה תלפיות אשר הוקם בשנות השבעים בסמוך לשיכון תלפיות, הוא אזור התעשייה הגדול ביותר בעיר, ולצד בתי המלאכה בו, ניתן למצוא גם חיי לילה, מסחר ובילוי. במרוצת השנים החלה ירידה בדרשה לתעשייה המסורתית באזור תעשייה זה, ומפעלי התעשייה פינו מקומם לבתי מלאכה זעירים ושימושים מסחריים; מגמה זו הלכה והתרחבה, עד כדי נטישה



כמעט מוחלטת של תעשייה, והיום האזור מהווה בית למגוון שימושים: לצד מוסכים ובתי מלאכה, ניתן כיום להבחין באזור גם בסדנאות אמנות וגלריות, במשרדים מסוגים שונים, ביניהם גם משרדי עמותות רבות ומשרדי היי-טק, במוסדות אקדמיים ובמקומות בילוי ומסחר.

אחד מאותם שינויים ספונטניים שקרה באזור היה פרויקט 'המבואה' של רוח חדשה, אותו הציגה בפנינו נועם טומס במהלך הסיור; רוח חדשה הוא ארגון הפועל ליצירת קהילות מקצועיות, יצרניות ויחזמות בירושלים, ובשנים האחרונות החל להוציא לפועל פרויקטים נקודתיים של 'עשיית מקום' באזורים שונים בירושלים, אחד מהם הוא 'המבואה'. פרויקט זה הפך את הכניסה לגלריית YH4 באזור התעשייה ממקום אנונימי ומשעמם, למבואה, מקום מפגש נעים ואסתטי, ואיפשר לשינויים המתרחשים באופי העסקים והאוכלוסייה המגיעה למקום, לבוא לידי ביטוי גם במרחב הציבורי. הבחירה של רוח חדשה באזור התעשייה תלפיות לא נעשתה מתוך רצון להתכתב עם תכנית האב לאזור, למעשה, נועם טוענת, היא הייתה כמעט שרירותית, ומובילי הפרויקט אף לא היו מודעים לתכנית האב.

התמורות באזור התעשייה אשר הובילו לשינוי אופיו, התרחשו בצורה ספונטנית, בלי יד מכוונת ומבלי שהוכנו תכניות סטטוטוריות המסדירות את השינויים בשימושים. תכנית האב שיזמו עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים, באה להסדיר שינויים אלו, ומציעה מודל של שימושים מעורבים תוך ארגון מחדש של ייעודי הקרקע; תכנית האב מבקשת להעניק זכויות בניה נוספות, להתיר בניה לגובה, לפתוח את האזור למגוון שימושים רחב, להסיר מכשולי תנועה, ולחזק את הקשר עם צירי התנועה העורקיים, זאת מתוך הנחה כי אלו יהוו תמריץ ליזמים לפיתוח אשר ימשכו עסקים חדשים ויהפכו בסופו של דבר את המתחם למרכז עסקים, בילוי ותעסוקה שוקק.

נדמה כי עיריית ירושלים מבקשת להפוך את אזור תעשייה תלפיות ל'איזור חדשנות' (innovation district), אחד מהטרנדים החדשים בתכנון עירוני, אשר הוכח כפתרון מועיל לערים השואפות להתקדם מייצור מבוסס תעשייה לשירותים מכווני טכנולוגיה. אחת הדוגמאות המוצלחות של אזור תעשייה ההופך לאזור חדשנות היא זו של שכונת Poblenou בברצלונה, שם הפכו כאלפיים דונם של אזור תעשייה ישן לפארק תעשייה וחדשנות הכולל אזורי תעסוקה, מסחר, בילוי, מגורים, מוסדות אקדמיים ושטחים ירוקים. הרעיון העומד בבסיס שיטה זו, המבקשת לכוון יחדיו שני תחומים – תכנון עירוני ופיתוח כלכלי, הוא לרכז מסה קריטית של שטחי תעסוקה מתקדמת באזור אחד של העיר, ולסלול את הדרך אליו ובתוכו באמצעות פיתוח מחדש ושינוי בשימושי הקרקע. אזורי חדשנות כאלו הם ב"כ צפופים, יחידותיים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מוכוונים תחבורה ציבורית יותר מאשר שימוש פרטי ברכב, ויש בהם עירוב שימושים הכולל לצד תעסוקה גם בילוי, מסחר ומגורים. שיתוף פעולה הנערך בשנים האחרונות בין PPS ו-Brooking Institution הוביל לגיבוש עקרונות מפתח ביצירת אזורי חדשנות מיטבי; בחינה של העקרונות הללו והשוואתם לתמונת המצב העתידית של אזור התעשייה תלפיות, יכולה לספק לנו מידת מה של הבנה בדבר יכולת התכנית ליצור את השינוי המיוחל.

שניים מהעקרונות המרכזיים עוסקים בנגישות, כלומר הפיכת האזור לידידותי להולכי רגל ולרוכבי אופניים, ובניידות – חיבורו לשאר חלקי העיר דרך אמצעי תחבורה שונים. בעוד על ניידות קיים דגש מיוחד בתכנית האב לתחבורה, במסגרתה מתוכננים לעבור באזור שני קווים שונים של הרכבת הקלה, שיחברו אותו אל גילה בדרום ואל הגבעה הצרפתית ורמות בצפון, טיב הנגישות בתוך האזור מוטל בספק: התכנית מציעה להפוך את האזור לידידותי יותר להולכי רגל ולרוכבי אופניים כאמצעים משלימים לקווי הרכבת הקלה העוברים בו. אולם, בבחינת ההוראות להכנת תכניות מפורטות, קשה להתעלם מהפער בין ההתייחסות לבעלי הרכבים לבין אלו המתניידים בצורות אחרות. בעוד שלל פתרונות מוצעים לטובת הקלת בעיות החניה והגודש, למשל הוספת חניות מעבר לתקן כמענה לצורכי חניה ציבורית, או הקמת חניונים תת-קרקעיים, התכנית מתמקדת פחות בסוגיית נגישות ונוחות הולכי הרגל, וכן כוללת מעט מאוד התייחסות לנושא פיתוח שבילים ייעודיים עבור רוכבי האופניים, כך שאלו עלולים למצוא עצמם חולקים את הדרך עם הולכי הרגל או הרכבים במקום. כמו כן, היות והוספת יחידות הדיור במקום, עתידה להתבצע באזורי המגורים הקיימים בלבד – כלומר, מחוץ לאזור התעשייה, מתפספס היבט חשוב בעיקרון עירוב השימושים שתכנית האב מבקשת ליישם, מה שיכול היה ליצור גיוון בין הפונקציות בשכונות במקום ופעילות לאורך כל שעות היממה באזור.

סוגיה נוספת וחשובה לא פחות בה יבחנו המעמיקים בתכנית האב, היא העובדה כי זו מגדירה עקרונות מינימליים ביותר להתחדשות המגורים בשכונות הנמצאות בקו הכחול שלה. תכנית זו, אותה יזמה עיריית ירושלים ובהכנתה לא שותף הציבור או המנהל הקהילתי האחראי על שכונות אלו, היא למעשה המסמך היחיד המכיל הנחיות כלשהן לפיתוח אזורי המגורים הצמודים לאזור התעשייה; בהיעדר הנחיות מפורטות, ובהיעדר גורם המתכלל את עשרות התכניות מסוג פינוי-בינוי או תמ"א 38 אשר עתידות להתממש בתחום הקו הכחול, משול הדבר הלכה למעשה לתמונה הפועל ללא ראש, כאשר זרוע אחת לא מודעת לקיומה ולפעילותה של זרוע שניה. חוסר התיאום בין הפרויקטים השונים יוצר מציאות בה השכונה מפורקת למתחמים נפרדים, ואפשרותו של הציבור לבחון את השפעתם כלל הפרויקטים עליו ועל סביבתו, מצטמצמת משמעותית.



עדי פרי, המתכנתת האורבנית הקהילתית של שכונת תלפיות מתריעה בפני האתגרים הרבים עמם יתמודדו התושבים בעקבות שינויים דרמטיים אלו: "זוהי שכונה שעוברת ותמשיך לעבור ככל הנראה בעשור הקרוב בנייה מסיבית ביותר, עם טרקטורים ומנופים בכל עבר, ולתושבים שיישארו בשכונה בתקופה הזו לא יהיה קל בוודאי לגור באתר בניה. רבים יעזבו ולא יחזרו, וכמות גדולה מאוד של תושבים תיכנסו במקומם, וייקח זמן עד שהשירותים החברתיים יידעו להתאים את עצמם לגידול הפתאומי במספר התושבים. גם הלכידות החברתית תעמוד במבחן לא פשוט: כיצד ממשכים לקיים יחסי שכנות כשחלק מהדיירים מתנגדים לשינוי או כשאופי האוכלוסייה משתנה?". בהקשר לתכנון הכולל, תוהה עדי כיצד תיראה התחבורה באזור, היכן ימוקם המוקד השכונתי, והאם וכיצד יחודשו התשתיות השכונתיות כדי לעמוד בעומס החדש. למעשה, התשובה של העיריה לשאלות פוטנציאליות אלו היא כי היבטים אלו ייבדקו במסגרת התכנית המפורטת. למרות הנאמר לעיל, בתכנית פינוי בינוי ותמ"א 38 הנמצאות בתהליך, קיימת מעט מאוד התייחסות לתהליך הכולל שעוברת השכונה, ובמקרה הטוב מוקדשת בהן תשומת לב לשטחים שבין הבניינים.

התחדשות עירונית היא הזדמנות מצוינת לשפר את איכות החיים של האוכלוסייה הקיימת בשכונה, לחדש את התשתיות הישנות בה, ולהיטיב עם התושבים החלשים יותר. אך בדומה למדיניות משרד השיכון, יעדיהם של פרויקטים להתחדשות עירונית בארץ הם לרוב פיזיים בלבד, כלומר העלאת מלאי הדיור, ציפוף וייעול השימוש בתשתיות הקיימות. למעשה, מעבר לעלייה בערך הדיור הישנות הנבנות מחדש, אין כל ערובה כי פרויקטים אלו יטיבו עם האוכלוסייה המקומית. לשיפוץ והריסת כל מתחם בשיכונים תלפיות במסגרת תכנית האב ומדיניות הבינוי והציפוף לאורך תוואי הרכבת הקלה תהיה השפעה על האזור סביבו, דרך גודש בכבישים, זמינות שירותים חברתיים, נוכחות שטחים פתוחים וירוקים ועד עליית מחירי הדיור. מתפקידינו כאנשי מקצוע ופעילים חברתיים להפציר בעיריית ירושלים שלא לאחר את הרכבת, ולקבוע חזון שכונתי להתחדשות בתהליך שקוף ונגיש עבור כלל תושבי העיר, ובשיתוף המנהל הקהילתי והתושבים, בטרם מימוש פרויקטים אלו.