

השגות בבעיות של תפוסת המשרדים הפרטיים בירושלים

התהוות היי-קהילה היא תנאי ראשון להתהוות איזור עיר חי, מעניין, יפה ואהוד ● ●
היי-קהילה אפשריים רק אם הם מקיפים את כל סוגי הפעילות האנושית ואם נוצרת אצל האזרחים הרגשת השתייכות סביבתית לאתר המגורים ולציבור החי בו ● ●
הרגש השתייכות זו אינה נוצרת כלפי אזורים חד-פונקציונאליים וחד-משמעיים ● ●

הנקרא "השלכות שליליות", אך אין בו כלל פרק המנסה לראות "השלכות חיוביות" של התופעה הנדונה. גישה זו נראית לי בלתי שקולה ובלתי מאוזנת, והנני חולק עליה מן הטעמים הבאים:

עצם תופעת פיזור השירותים העסקיים בעיר הוכרה במקרים רבים כתופעה חיובית, הבאה לרפא נגעים קשים בערים בעלות ריכוזיות רבה והתמחות-יתר של אזורים פעילי לנת.

הריכוזיות יוצרת נטל תחבורתי וריכוזי קהל בשטח מרכזי מצומצם במשך שעות פעילות מסוימות. בשעות היממה האחרות נמצא ה-אזור המרכזי כמעט ללא שימוש, אלא אם

בחוברת מס. 13 (יולי 1977) של "קרקע" פורסמו מימצאי סקר ההתפרסות המרחבית של השירותים העסקיים בירושלים, שנערך ע"י ארית צ'רניאכסקי ואלון אלגר, מטעם המחלקה לתכנון עיר של עיריית ירושלים.

המימצאים מאלפים, למרות שהם חל-קיים וללא דיפרנציאציה מספקת. הם גם צפויים בהיותם דומים למתרחש בערים וארצות אחרות. אך השגתי אינה על ה-ממצאים, כי אם על המסקנות שהסקרונים מסיקים מהם ועל המלצותיהם.

עמדתם השלילית מראש של מחברי הסקר כלפי התופעה של פיזור השירותים העסקיים בעיר מתבטאה בכך, שבסקר מופיע פרק

קיימים בו עסקי בידור. ריכוזיות משרדי עסקים ועסקי בידור יוצרת נסיעות מיותרות לכל הגזקקים להם ומרוקנת את רובעי העיר האחרים מפעילות ומפיקוח בטחוני, המבוסס בעיקרו על מציאות קהל. ירושלים יכולה לשמש דוגמה מובהקת לתופעה זו.

ועוד, התמחות יתר של אזורים גורמת לבזבז עוצם בשטחי קרקע, בתשתית ובשירותים עירוניים. כל אלה מנוצלים למטרה אחת בלבד ובמשך חלק מהיממה. שירותים רבים, כולל שטחי חניה, חייבים להיות מסופקים בשניים או בשלושה מקומות שונים לאותו אורח ולאותה מכונית. אופי העיר ורובעיה נקבע כחד-משמעי.

היבטים חיוביים של פיזור עסקים בשכונות מגורים

הגישה של יצירת חלקי-עיר בעלי התמחות יתירה היא גישה מינהלית וטכנולוגית, הרואה את האדם, בכל עת, כמבצע פונקציה אחת מוגדרת. אדם כזה אינו קיים אלא בדמיונם של סטטיסטיקאים. במציאות קיימים אנשים בעלי כל תכונותיהם, חושיהם, תודעתם ותורבותם, אפילו הם עסוקים בעיסוק מסויים. משום כך חייבים כל חלקי העיר להיות רב-גוניים מבחינה פזיזית ומלאי פעילות מגוונת. התהוות חיי-קהילה היא תנאי ראשון להתהוות אזור-עיר חי מעניין, יפה ואהוד. חיי-קהילה אפשריים רק אם הם מקיפים את כל פוגי הפעילות האנושית ואם נוצרת

אצל האזרחים הרגשת השתייכות סביבתית לאתר ולציבור החי בו. הרגשת השתייכות זו אינה נוצרת כלפי אזורים חד-פונקציוני-ליים חד-משמעיים.

יש גם להביא בחשבון את העובדה, כי המחירים של יחידת שטח בנוי למשרדים באזור המרכזי הינם גבוהים מאוד, ומייקרים את השירותים. גם אין זה נכון שמשרדים בבתי-משרדים הם תמיד טובים ממשרדים בבתי-מגורים. לעיתים ההפך הוא הנכון, דבר המעיד על ליקויים בסיסיים בתפיסה מהו משרד ומה דרוש לו. המשרדים המצויינים ביותר בסן-פרנציסקו ובבוסטון נמצאים בבתי חרושת ובמחסני-נמל ישנים, שהותאמו לכך, ולא בגורדי השחקים המשרדיים.

הערות אלו באות לציין היבטים חיוביים של פיזור עסקים ושירותים בשכונות מגורים. אין הן סותרות את ההיבטים השליליים. אולם נראה לי, כי רובם של אלה, כפי שצויינו בסקר הנדון, הינם שליליים לא מעצם מהותם כי אם בגלל הפרזה, היעדר וויסות ותכנון, והיעדר שירותים עירוניים הדרושים לתיפקוד נאות ולשילוב פעילויות.

משום כך נראה לי, כי ההצעות של הפוקד-רים הן מוטעות, וכי תוצאות יישומן יגרמו נזק יותר משיועילו. במקום סגנון מופלגת וחד-פונקציונלית, המוצעים ע"י הפוקדים, יש לדאוג לעיון מחדש באופי אזורי המגורים, הקיימים וחדשים כאחד, ולהתאימם לרבי-גוניות הפונקציונליות הנדרשת ולרבי-משמעיות של הסביבה, שבלעדיה הופכים אזורי המגורים לקריות לינה בלבד.

