

תשובה להערותיו של האדריכל מ. קון

ההמלצה לפתח מרכזי-משנה באזורים שונים בעיר, אשר בהם ימוקמו רבים משרדים הנדחים מן המע"ר. ההמלצה לפינוי המודרג של מרכז העיר ממשרדי ממשלה הארציים אל קריות הממשלה המתוכננות, מצביעה לדעתנו על כך שעורכי הסקר אינם נימנים על ציבור המתכננים הסוגר ל"אלילת הריכוזיות" של שימושי הקרקע.

יתרונות הגלומים בפיזור שימושי קרקע

עורכי הסקר מכירים ביתרונות הגלומים בפיזור שימושי קרקע, אשר כמה מהם נמנו ע"י מר מ. קון, ואף ממליצים על דרך תכנונית כיצד לבצע את הפיזור תוך הימנעות מתופעות השליליות המלוות אותו — שעה שאיננו מתוכנן. מהאמור לעיל נובע גם, שאין אנו נמנים על חסידי של התמחות קיצונית של אזורים — אלא גורסים ערוב שימושים על בסיס סקטוריאלי ורובעי.

עם זאת, אין אנו גורסים שחידרה "פראית" של משרדים ועסקים לתוך דירות במבני המגורים תורמת לגיבוש קהילתי ומגבירה את הפיקוח החברתי בתוך אזורים המגורים. המציאות מזכיחה, לדעתנו, כי ההיפך הוא הנכון.

נראה לנו, שנטייתו של מר מ. קון לראות את 'האידיאל טיפוס' של המסגרת השכונתית בתוך העיר כיחידה צרכנית ויצרנית אוטונומית, הינה בגדר הגזמה מופלגת שאינה הולמת את מערכת-היחסים הכלכלית, התרבותית והחברתית של החיים העירוניים בחברה של ימינו.

האדריכל מ. קון צודק בקביעתו שעורכי הסקר "משרדים פרטיים בירושלים 1968/1976, מגמות פרישה ומדיניות פיתוח" לא הכלילו בספר פרק הדן בהשלכות החיוביות של תופעת חידרתם של משרדים פרטיים לאזורי מגורים, תוך שינוי יעודן של חידרות הדיור רבות ממגורים למשרדים.

הסיבה להזנחה זו נעוצה, לפי הערכתנו בכך שהתופעה הנ"ל כתהליך מתמשך הינה הרסנית ויקרה מכל הבחינות אשר הועלו ע"י מ. קון, ובראש ובראשונה בהשלכותיה על חיי הקהילה בשכונות שבהן הינה נצפית.

אין לנו כל ספק בדבר, שבמערכת הנתונים הקיימת כיום במערך העירוני ישנם יתרונות בולטים, מנקודת מבטם של העסקים הפולשים לאזורי המגורים, להתמקם בהם, בשל כל הגורמים אותם מונה מ. קון. דבר זה ברור מאליו, כי אלמלא כן התופעה לא היתה קיימת. כמו כן, בטווח קצר מקל התהליך הנ"ל במידת-מה גם את הלחץ מעל המרכז העירוני הן בתחום הביקוש לשטחי רצפות והן בתחום שירותי התשתית הנלווים, בעיקר התחבורה והחניה.

אולם עם הימשך התהליך של חדירת משרדים ועסקים לאזורי המגורים בשולי המע"ר ומרכז העיר, בעיקר לאורך צירי התחבורה העיקריים למע"ר — נוצרות, בנוסף לניווט שכונות המגורים, הפרעות לתנועה אל המרכז וממנו, בעיקר באזורים בהם התשתית התחבורתית הינה מוגבלת מלכתחילה.

לא ברור לנו מדוע בא מ. קון למסקנה שעורכי הסקר שוללים מראש פיזור של שירותים עסקיים, באשר אף במסגרת התמציתית של הסקירה בגליון 13 של "קרקע" מופיעה

איננה נתונה לוויכוח, השאלה היא אם לא ניתן היה לחסוך במשאבים ולהגיע לתיפקוד יותר טוב על אותה קרקע או באזור דומה, פריפ־ראלי למרכז. למשל במרכז משני, כמוצע על ידנו ? בראה לנו שהתשובה לשאלה זו הינה חיובית.

לדעתנו, על המתכנן האורבני ליצור, באמצעות מכלול הכלים העומדים לרשותו, את האפשרות להתפתחותו של איזון דינמי בתחום פרישת שימושי הקרקע, תוך הפחתה מירבית של החיכוך וההשפעות השליליות בין השימושים השונים ולהשפיע בדרך זו להפחתת המחיר ההברתי והכלכלי הכרוך בתהליך הפיתוח.

כמסגרת הסקר הצבענו על תהליך, הערכנו את השלכותיו בהתאם לאופן בו הינו מתבצע כיום והצענו הפעלה משולבת של מספר איסטרטגיות של מדיניות, אשר לפי מיטב הבנתנו נותנות במשולב תשובה נאותה, להיבטים השונים של התופעה: צרכי בעלי המשרדים, צרכי התיפקוד הקהילתי של אוכי לוסית שכונות המגורים וצרכי המערך העירוני בכללותו.

לדעתנו, ניתן לבנות הרגשת שייכות לשכונה עירונית על בסיס של שילוב תיכנון פיזי ופעילות תרבותית הממקדים את עיקר הפעילות החברתית-תרבותית והצרכנית היומיומית בשכונה וברובע (מיקוד אזורי המפגש החברתי כמו גנים, מועדונים, שירותי חינוך תרבות, ספורט ודת וכן שירותים מסחריים ואישיים במרכזים שכונתיים או רובעים נפרדים או משולבים, לפי הענין והרמה) ותוך מתן אפשרות לחלק מהעובדים לבצע את עיסוקם במסגרת האזור או הרובע, בדרך כלל במרכזי משנה המותאמים לתיפקודים השונים.

בסקר לא נאמר שגורדי השחקים המצויים במרכז העיר הינם המבנים המתאימים ביותר לכל סוגי המשרדים. כל שנאמר הוא ש"דירות המגורים מטבע הדברים אינן מתאימות לשימוש כמשרדים...". כל מי שנכנס למספר דירות שהפכו למשרדים נוכח לדעת שברוב המקרים יש בהן ביובוב, הן של שטחים, בשל חלוקה לא נכונה, והן של השקעה בבניה, כאשר הדוגמה הבולטת הינה בתחום השיירות.

העובדה שהקרקע באזורים אלה זולה יותר

