"השכונות האלה מעודדות אנשים לקחת הלוואות ענקיות ולהיות תלויים בשתי מכוניות"

האדריכלית עירית סולסי, ממייסדות עמותת מרחב ובעבר מתכננת במחוז מרכז, נחשפה מקרוב להשפעת הפוליטיקה על התכנון. כיום היא מנסה להעביר את הכוח לתושבים בתהליך ייחודי משתף, ומאמינה שתוכל להביא איכות חיים עירונית — גם למצפה רמון

אסנת ניר 23 בספטמבר 2022

עירית סולסי צילם: עופר וקנין

מתחם שגיא מצפה רמון הדמייה: עירית ודרור אדריכלים

שאררט באופקים צילום: עירית ודרור אדריכלים

לפני 12 שנה החליטה עיריית אופקים לנסות ולהחזיר לחיים את המרכז המסחרי ההיסטורי בעיר, שהוזנח במשך שנים. במקום שצוות המתכננים יישב בחדרו הממוזג ויציע תכנון ועיצוב — שלבסוף יהיה דומה לאיך שנראים מרכזים מסחריים גנריים בכל הארץ — הוחלט לצאת להליך של שיתוף ציבור מזן חדש, ולבדוק באמת מה התושבים רוצים לפני שמתחילים לתכנן. במשך כשבוע ישבו יחד נציגי עירייה עם מתכננים, ירדו לסיורים במתחם וקיימו מדי ערב, במשך שעות, דיונים עם עשרות תושבים שהיה להם חשוב להעיר מחדש את המרכז המסחרי הנוסטלגי שהידרדר.

לאחר שבוע הדיונים האינטנסיבי, הוחלט לבנות במתחם רחוב חדש, אלכסוני, שבו גם מכוניות יכולות לעבור באופן מוגבל. עוד הוחלט על שיפוץ החזיתות המסחריות, תוספות למבני החנויות, תוספת מבנה חדש למשרדים, שטחי ציבור ותוספת מגדל מגורים. תהליך התכנון המשתף הייחודי, שבו התקבלו ההחלטות, נקרא "שאררט" (Charrette).

התהליך מתחיל בתושבים

"בכל השאררטים שעשינו הגענו לתוצאות שלא היינו מגיעים אליהם בשיתוף ציבור רגיל", מתארת עירית סולסי, שותפה במשרד עירית סולסי ודרור גרשון אדריכלים אורבניים, המשרד היחיד בארץ שמתמחה בשיטת השאררט. "אם היינו מתכננים את המרכז באופקים במנותק מהעיר, היינו מתכננים כנראה מבנה יפהפה, אבל בחיים לא היינו מוסיפים רחוב כזה".

"הייחודיות של שאררט היא שצוות התכנון נמצא יחד ועובד יחד מהשטח, עם התושבים ובעלי העניין. לא עושים פגישה וממהרים לחזור לעבוד במשרד, אלא מקימים חלל עבודה בשטח, שומעים, יוצאים להסתובב ולומדים על דברים שתושבים העלו ומעלים מתוך התנסות. העובדה שמהנדס התנועה ויתר המומחים מהרשות יושבים איתנו בתהליך התכנון, ולא מגיבים לתוכניות בשלב מאוחר מאפשרת להגיע לתוצאה מיטיבה יותר. מתכננים ואדריכלים אומרים לי שבחיים לא שהו כל כך הרבה זמן במקום שעבדו עליו".

מה הבעיה בשיתוף ציבור "רגיל"?

שיתוף ציבור נהפך לעניין שלרוב אין ברירה אלא לעשות עליו וי, ומתרחש אחרי שרוב התכנון כבר נעשה. לרוב מגיע מישהו מהרשות המקומית ונציג צוות התכנון, ומציגים לציבור אלטרנטיבות. צוות התכנון כולו שומע את הציבור דרך מתווך ביניים, ואמור להבין מה התושבים רוצים על סמך ערב אחד שבו הזמן מוגבל. הציבור שמגיע יושב בשורות, ומתקשה לשמור על קשב מול המידע שמוצג במהירות ובשפה של קווים וציורים, כך שאין לו דרך לדעת אם זה נכון לו.

מרכז עירוני מחודש קצרין תכנון וצילום: עירית ודרור אדריכלים

"בשל זמן המפגש הקצוב, נוצר לחץ להישמע, לכן נקודת הפתיחה לעומתית מצד התושבים, והשיח סוער. איש המקצוע מבטיח לתושבים שיחזור עוד חודש עם תוכניות חדשות, מה שלא בהכרח קורה בפועל מאילוצים שונים. רוב שיתופי הציבור יוצרים תסכול הדדי. האדריכלים מצויים בתחושה ששיתוף הציבור מיותר ופחות מרוצים מהפרוגרמה הסופית, שנערכו בה שינויים בעקבות מה שהניחו שהציבור רצה והציבור עדיין מרגיש שלא הקשיבו לו".

במה שונה שאררט משיתוף ציבור?

"זה תהליך אינטנסיבי שמתחיל מדי יום בבוקר ונגמר בלילה, במשך שבוע. הצוות נמצא פיזית במקום ומשם עובד. לדוגמה, ברמת עמידר ברמת גן, שבה ערכנו שני שאררטים, בנינו במתנ"ס משרד בין־תחומי. בכל ערב התקיים מפגש עם התושבים, שבו צומצמו התוכניות, בהתאם לפידבקים מתושבים. יש העצמה של הציבור שלומד ערב אחרי ערב את הליכי ושפת התכנון, וחלקם נהפכים למנהיגים מקומיים. למשל, בשאררט הראשון שעשינו בקריית שמונה, יפעת שאשא ביטון, שהיתה אז פוליטיקאית מקומית, הצטרפה לתהליך ונהפכה דמות בולטת בעיר בעקבות המפגשים.

"קווים מנחים נוספים הם שכל צוות התכנון מגיע למפגש עם התושבים בערב הראשון, ללא מתווכים (נציגים מטעם המתכננים או היזם), וללא שום טיוטת תוכנית משורטטת לפני כן. במפגש רק מקשיבים לתושבים, לחלומות, לאתגרים ולקשיים שלהם. מציגים לציבור את תחום התוכנית בלבד, הפרויקט שהעירייה או מוסד התכנון מעוניינים לקדם".

איך זה מתבצע בפועל?

"השאררט נעשה כמה שיותר קרוב וכחלק מתהליך התכנון, לא בדיעבד. יועץ חברתי שמכיר את השכונה מכין תושבים לתהליך ומחפש דמויות בולטות בה, שיביאו אוכלוסייה מגוונת, כולל מתנגדים פוטנציאלים. בערב הראשון מתחלקים לקבוצות, כך שלכל אדם תהיה יכולת לדבר, ואנשי המקצוע מתפזרים בין הקבוצות. באמצע הערב מציגים לקבוצות דברים משותפים ומנוגדים שעלו. כללי הדיבור קשוחים, כך שכולם יתבטאו. בסוף הערב מבטיחים שנהיה פה גם למחרת ומעודדים להגיע. הצוות יוצא עם המון ניירות, לפעמים נשאר לישון באזור, ולמחרת בבוקר עובר על התובנות שעלו."

"יושבים ביחד עם אנשי התכנון מהרשות המקומית, האדריכל, מהנדס, וראש העיר או סגנו, ומספרים מה תושבים אמרו. משם עובדים בקבוצות על סקיצות, ומגבשים כשמונה קונספטים, שאותם מציגים לציבור בערב השני. בכל ערב, התושבים עוברים על החלופות וחווים דעתם, בעל פה או בכתב. למחרת שוב עושים עיבוד למה שעלה, לוקחים את המרכיבים המוסכמים מכל חלופה, ומתקדמים. כך, בבכל יום משנים ומצמצמים את האלטרנטיבות משמונה לאחת — שבשאיפה מכילה את הטוב מהכל".

שאררט רמת עמידר ברמת גן. צילום: עירית ודרור אדריכלים

זה יקר יותר לעומת תכנון עם הליך שיתוף ציבור רגיל? מדוע לא יותר רשויות עושות שאררט?

"צורת העבודה היא שונה והעלויות על פניו גבוהות יותר עבורנו, אבל אנחנו לא דורשים יותר על שאררט, כך שהעלויות עבור המזמין דומות. השאררט מאפשר התקדמות מהירה הרבה יותר, ומגיעים לתכנון מוסכם בשלבים מוקדמים יותר, מה שמקדים תשלומים. בעבר התעריפים לשיתוף ציבור היו 1% מעלויות התכנון. המחירים היו כל כך נמוכים שזה היה מגוחך, והיתה תחושה שמדינת ישראל עושה טובה ומקיימת שיתוף ציבורי. בהדרגה, ההקצאה הכספית לכך עלתה, אבל עדיין אין מחיר קבוע וזה תלוי בנכונות להוצאה מצד הגוף היזם".

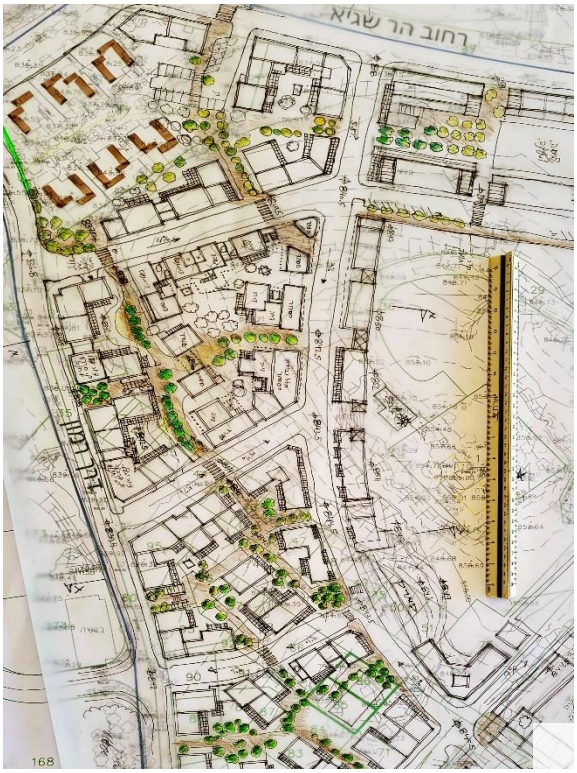
מי שמגיע לשיתופי ציבור הם לרוב תושבים נימב"יסטים (NIMBY) — כאלה שחושבים בעיקר על טובתם וצורכיהם. כך היה למשל בעמק רפאים, שבו תושבים התנגדו לרכבת הקלה ברחוב ופגעו בשכונות הקטמונים. אולי נכון יותר שאנשי מקצוע יקבלו החלטות בראייה כוללת של התושבים?

"אני לא מסכימה. בשאררט לא מקבלים את כל מה שרוצים. מציגים לתושבים את מסגרת הפרויקט ודרישותיו, ומדגישים שחייבים להביא בחשבון את מכלול השיקולים. בכפר שמריהו למשל, עשינו שאררט שבו היה עניין רב ובכל ערב הגיעו כ–200 תושבים. נקודת המוצא שהגענו איתה היתה הצורך בציפוף הבנייה. התמקדנו בחשיבות הכנסת שירותים נוספים לאזור, עירוב שימושים וקידום תחבורה ציבורית. הרבה הבינו, אבל היו שאמרו, 'אז שחדשים ילכו למקומות אחרים, לגליל או לדרום'. נימב"י קלאסי. חזרנו והסברנו למה זה לא אפשרי ואת היתרונות שיש בציפוף. זה אפשרי רק בתהליך שבו נוצר אמון בינינו לתושבים בשאררט".

איך מגיעים לכל שכבות האוכלוסייה ולא רק לתושבים החזקים?

"לרוב, אנחנו משלבים בתהליך תושב בולט — דמות שמקומיים המליצו עליה וסומכים עליה — כפעיל חברתי שמקבל תשלום בשביל למשוך אנשים להגיע למפגשים. בנוסף, היועץ החברתי מטעם היזם עושה סיבוב בשכונה, מאתר מנהיגים מקומיים מכל אוכלוסייה, ומסביר לתושבים על התהליך ומטרתו. למשל, בשכונת ביאליק הוותיקה בבית שמש מצאנו תושב אתיופי שדאג להביא יוצאי אתיופיה, רובם דרי בתי עמידר, וכך גם עם קבוצות דתיים. עבדנו מתוך בית ספר בשכונה, יצאנו הרבה לשטח, פנינו לאנשים ברחוב, והשמועה התפשטה."

"קרה גם שהרשות המקומית ביקשה להגביל את מי שמגיע למפגשים. למשל, בשאררט ברחוב אילת ברמת השרון ביקשו שתושבים משכונת מורשה הסמוכה לא ישתתפו. הסיבה לדרישה היתה שאלה תושבים משכילים יותר, בעלי אמצעים, חלקם עורכי דין, שהפרויקט לא נוגע אליהם ישירות, אבל כנראה יתנגדו, מאחר שאינם מעוניינים בפינוי־בינוי שיביא בנייה גבוהה יותר. שכנענו אותה שכל מי שרוצה יוכל להגיע".



שאררט ברחוב אילת ברמת השרון צילום: עירית ודרור אדריכלים

כשהפוליטיקה מתערבת בתכנון

סולסי הקימה עם דרור גרשון משרד אדריכלים לפני כ–35 שנה, ובשנות ה–90 מילאה במקביל תפקידים שונים כאדריכלית צוות דרום בלשכת התכנון במשרד הפנים וממלאת מקום מתכננת מחוז מרכז בוועדת משנה. אל שיטת השאררט, שפותחה בארה"ב ושם הוכשרו סולסי וגרשון לעבוד לפיה, נחשפה במקרה בתחילת שנות ה–2000, דרך אורח בכנס מקצועי בארה"ב שבו השתתפו. במהלך השנים נחשפה סולסי מקרוב להשפעת הפוליטיקה על התכנון ועל הליכי קבלת ההחלטות, המונעות מאינטרסים פוליטיים. לטענתה, בישראל בולט שינוי בתוכניות לאור חילופי ראשי ערים. "אם התוכנית כבר עברה להפקדה ולא ניתן לשנותה, ינסה ראש עיר חדש בחלק מהמקרים להכשיל אותה".

כך, היא מתארת, היה בקריית שמונה: "רמ"י ומשרד השיכון ייעדו תקציב לשיפור המרכז המסחרי בעיר, וראש העיר החדש שנבחר בשעתו, לפני 15 שנה, החליט לפזר את הכסף שיועד לכך לטובת שכונות בוחריו, והתוכנית שגובשה נזנחה. זה קורה בהיקפים גדולים בהרבה: תכנון שכונות בשטחים פתוחים או חקלאיים זו פוליטיקה, מאחר שבישראל אין מספיק שטחים פתוחים, ביטחון מזון ושטחי גידול, אבל יש לחצים מצד ראשי רשויות ומועצות. הפוליטיקה מתבטאת גם במתן סמכות לבחירת אנשי המקצוע ברשויות המקומיות. המהנדס העירוני, שמעוניין להישאר בתפקידו שנים רבות, תלוי בראש העיר, ולכן הוא מחויב לו ולמטרותיו לאחר מכן. זה נכון לגבי כל תפקיד שבו יש פער בין הערכים לתלות בקולגות, בבוס ועוד".

כדי לנסות למקצע את השיח התכנוני הקימו סולסי וגרשון את עמותת מרחב (התנועה לעירוניות בישראל) בתחילת שנות ה–2000. סולסי, שהיתה יו"ר הוועד המנהל עד 2014, עזבה ב–2017 לאחר שחלתה בסרטן. "עמותת מרחב יצרה שינוי בשיח התכנוני ובאפשרות לפתוח אותו לקהל גדול יותר. היום היא פחות עוסקת במחקר, ובעיקר מנחילה ידע באמצעות קורסים שונים".

איך יוצרים מצב שבו אנשי מקצוע באמת פועלים לטובת הציבור ומנטרלים תופעות כשחיתות, שיש להן פתח ברשויות המקומיות?

"בגרמניה מהנדס העיר נבחר בבחירות התושבים, באמצעות חברי המועצה או באופן ישיר. בנוסף, צריך לשנות נהלים של מינהל מקרקעי ישראל — גוף ארכאי שמתעסק בהכנסות במקום בטובת המדינה — ולשנות את המכרזים, כך שלא יהיו מבוססים על המחיר הגבוה ביותר. מודל נכון יותר הוא שהרשות המקומית תפרסם את המכרז, שבו המחיר קבוע, ושיהיה מבוסס על איכות, בהתאם למה שהעיר חושבת שמתאים לה. האבסורד בולט בעיקר בפריפריה, שם מחיר הקרקע במקומות רבים הוא אפס, והמכרז הוא על מחיר פיתוח הקרקע. גם במקרה זה עדיין מנהלים מכרזים על מחיר".

"הבאנו את אנדלוסיה למצפה" הדמייה עירית ודרור אדריכלים

"

"הבאנו את אנדלוסיה למצפה"

פרויקט המצוי כיום בשלבי תכנון שבו עוסקים סולסי וצוות משרדה ומנסה להתמקד בהיבטי מכרז איכותי, מקודם במצפה רמון. הפרויקט כולל הקמת שכונה חדשה על שטח שומם, שאותו מכנה סולסי "החור של הדונאט", בנוסף להתחדשות עירונית בשכונות הוותיקות, ויוצר חיבור בינן למכתש רמון ולטבע סביב המועצה. הוא נעשה ביוזמת החברה לפיתוח מצפה רמון נעמה דהן ומשרד הבינוי והשיכון, עם האדריכלית הראשית ורד סלומון, חני שלו אדריכלית מחוז דרום וראש המועצה רוני מרום וצוותו. בשכונה החדשה מתוכננות 400 דירות חדשות, תעסוקה לתושבים ואזורי מלאכה ומגורים לאמנים, שנמצא מצפון למרכז המסחרי שבכניסה למועצה, בחיבור בין כביש 40 לשאר מצפה רמון, ויכונה "מתחם שגיא".

המאפיינים שייקבעו במכרז לשכונה החדשה ויקנו עדיפות למתחרים שיישמו אותם הם בתים חסכוניים באנרגיה — מהלך מתבקש באזור עם קרינה גבוהה, איכות השטח בין הרחוב לבניין (ספסלים עמידים, צמחייה מותאמת לסביבה, ריצוף איכותי) ועירובי שימושים של מסחר ותעסוקה. חצרות הבניינים יחולקו לשטח פרטי לצד ציבורי. הרחובות יהיו צרים, כך שייצרו צל והגנה מהרוח. "החצרות מיועדות לקבוצות שונות ולקהילות שרוצות לחיות צמוד יותר זו לזו", מסבירה סולסי. "מטרתנו היא להתאים את המכרזים גם להם, ולא רק ליזמים. המודל עבורנו היה מכרזים שנעשו בערים טובינגן ולאחר מכן בפרייבורג שבגרמניה. בערים אלה בוצעו מהלכים רדיקליים בתכנון והקמת השכונות ובאופן ביצוע המכרזים".

מתחם שגיא מצפה רמון רחובות צרים שייצרו צל והגנה מהרוח הדמייה עירית ודרור אדריכלים

מה יוצא דופן בתוכניות ובמכרזים?

"בישראל קיים מנהג שבו פונים במכרזים לבנייני דירות ליזמים בלבד ולא לקבוצת משפחות שמעוניינת להקים לעצמה בניין".

"המכרזים לשכונה החדשה יפנו גם להתמודדות משפחות וקהילות. אחת הדרכים למנוע עדיפות ליזמים גדולים היא יצירת מגוון גדול של בניינים עם שימושים שונים וחילקנו את השטח למגרשים קטנים. בשכונות הוותיקות הראינו שאפשר יותר מלהכפיל את מספר יחידות הדיור ולבנות בין הבניינים הקיימים עוד 1,400 יחידות דיור בבניינים בגובה נמוך יחסית, מבלי להרוס אף בניין".

"לא המצאנו משהו חדש, זו גישה שמיושמת בעולם ונקראת **infill עירוני**, שאפשר ליישם בכל עיר שנבנתה מלכתחילה בבנייה מבוזרת, במטרה להתפרש על כמה שיותר שטח כדי להפריח את השממה. ההשראה שלנו היתה אנדלוסיה בספרד, שם האקלים דומה ויש יישובים שמתקיימים במשך מאות ואלפי שנים. רוב הבניינים הם בני שלוש־ארבע קומות והבינוי צפוף".

מה הבעיה במרחבים בין בניין לבניין? יש שרואים בזה איכות חיים שמהווה גורם משיכה לדרום.

"המרחק יצר שטחים ריקים, שהם בפועל אספלט חם ברמת לוהט, ללא צל, שלאנשים אין יכולת להתקיים בו ולצרוך את השירותים שלהם בשכונה. כתוצאה מכך, העיר נהפכת למוטת מכוניות. באנדלוסיה אחד הדברים המעניינים הוא המרחב העירוני שמורכב ממרחבים ציבוריים קטנים, שיוצרים צל בין הרחובות והשימוש בהם גדול. הבאנו את אנדלוסיה למצפה.

"מנגד, עבור מי שרוצים לגור בבית צמוד קרקע בדרום עם שלוש מכוניות, לא חסרים מקומות כאלה. זה מה שמדינת ישראל בנתה משנות ה–80 ויש כמויות של פרברים שנראים דומה, בין אם הם ממוקמים בלהבים, בשוהם או ליד רחובות. השכונות האלה מעודדות שימוש ברכב פרטי, אין בהן צפיפות שתצדיק רשת תחבורה ציבורית מספקת וככה מעודדים אנשים לקחת הלוואות ענקיות ולהיות תלויים בשתי מכוניות, בלי יכולת ליהנות מגישה נוחה ופשוטה למשאבים, שמשיגים בעזרת ציפוף. רשות מקרקעי ישראל מעודדת מתכננים לזרוק קוביות בשטח וזהו, זה לא משנה אם זה בצפון, בדרום, במזרח או מערב. התוכניות של רמ"י הן 'Same–Same': עשרות עד מאות בניינים שדומים, לעתים עם הבדלי גובה, שנבנו לרוב עם אותם יזמים שרגילים לעבוד איתם. רמ"י והיזמים אינם מעוניינים ביצירת שינוי, מאחר שהם רגילים לעבודה של 'העתק־הדבק'. אבל כדי לחזק ערים צריכים להפוך אותן למקום איכותי יותר. זה יקרה רק אם יהיה בהן מגוון סוגי מגורים, ומרכזים שבהם אפשר לשהות ולבלות. הערים האלו יתנו ערך גדול יותר גם לצמודי הקרקע בפרברים שתלויים בערים, בשירותים הן ובבתי ספר שלהן".

צריך להיות מודאגים שראש מינהל תכנון החדש, רפי אלמליח, מגיע אחרי שנים ברשות ברמ"י?

"אני ממליצה שבמקום לזרוק בניינים על שטח, יחשבו המתכננים על האנשים שגרים במקום: אותם בני נוער וגברת כהן בת ה–73. לרדת ולבדוק מי הם באמת ומה היו רוצים, ולא לפחד לעשות דברים אחרת".

התחדשות מרכז מסחרי בכניסה למצפה רמון כחלק ממתחם שגיא הדמייה: עירית ודרור אדריכלים