



נמצא איתנו היום האדריכל הראל ניר, הבעלים של משרד האדריכלים HNA, שעיקר העבודה שלו היא פרוייקטים של בניה רוויה והתחדשות עירונית. הראל, אנחנו קוראים על ביטול תמא 38, בעיקר בהקשר של השפעות על הפעילות היזמית ועל הסנטימנט של הדיירים, אבל פחות בהקשר של האדריכלים. איך נערך משרד אדריכלים, עם פעילות שהיא מושרשת בענף ההתחדשות העירונית – לביטול התכנית ?

צהרים טובים עופר! אתה יודע, אני מתרגל יוגה. מה שאני אוהב ביוגה, זה שהיא מאפשרת שינויים קטנים בזמן ארוך. הקצב וההתמדה – מאפשרים הכרה טובה יותר של הגוף, והתפתחות מותאמת.

העיסוק האדריכלי בהתחדשות עירונית לעומת זאת הוא עם דרמה, עם חוסר עקביות של המתווים, ועם חוסר וודאות תכנוני

אבל אם מתבוננים רגע מהצד, התהליכים האלה הם הרי אינהרנטיים למפעל שהוא יחסית חדש, וההשתכללות של ההתחדשות העירונית מאפשרת לנו לתת דווקא אמון בתהליכים שעוברות הערים, ממש כמו שקצב השינויים ביוגה מאפשר אמון בגוף

ברור שלמדנו משהו: בתחילת הדרך אדריכלים לא רצו, מה שנקרא לגעת אפילו עם סרגל, בגחמה הזו שנקראה תמ"א 38, ואני זוכר שהיה אפשר לספור אותנו, משרדי האדריכלים שהרימו את הכפפה – על שתי ידיים. אני חושב שאפשר לומר את אותו הדבר גם על חברות הבניה הגדולות.

היום – ההתחדשות העירונית היא הלחם והחמאה של תכנון המגורים במשרדי האדריכלים ובחברות הבניה. אין ציניות, ויש עשייה ובניה.

אז לשאלתך, כאדריכל - אני לא מתרגש מביטול תמ"א 38, זה שלב בתהליך גדול יותר

ולגבי הביטול עצמו: במציאות של התפתחות מואצת וביקושים אדירים למגורים, ברור שהכיוון הנכון הוא ציפוף של המרקמים העירוניים ושמירה על המרחב הנופי. אבל אם נהיה כנים – הקשר בין המדיניות הציבורית החשובה הזו, לרעידות אדמה, הוא קלוש.

לתמ"א 38 היה תפקיד חשוב ביצירת אינסטייב, בהתנתת תהליך, בזיהוי רקמות החלשות, וביצירת boost של בניה.

אבל העבודה עם התכנית העלתה גם סוגיות חשובות לדיון:

- החשיבות של פתרונות תכנוניים רחבים, על פני פתרונות ברמת הבניין, שמכבידים על תפקוד הערים.
- החשיבות של תכנון אדריכלי איכותי, שמבין את ההקשרים בין הכלכלה לפרטי הבניין
- ההשפעה של המאבקים התקציביים בין המדינה לרשויות-על התכנון הפיזי ממש.
- וכמובן ההבדלים ביישום התכנית בין איזורי הביקוש לאיזורי הפריפריה. העניין הזה נוגע ישירות להיערכות שלנו כמשרד אדריכלים: אחד השינויים הגדולים שעשינו בשנתיים האחרונות ברמה של הפיתוח העסקי היה בהחלט הפניית המבט לכיוון הפריפריה.

בוא נדבר באמת על הפריפריה: בניגוד לדעה הרווחת, שליזמים יהיה קשה להניע פרוייקטים עם כלכליות מוגבלת – אנחנו רואים דווקא פעילות גדולה של בניה מחוץ לאזורי הביקוש

זה נכון מאד. מי שנוסע בכבישי הארץ, רואה תנופה גדולה: בנתיבות, שדירות, אור יהודה, קרית גת, כרמיאל, אור עקיבא... המשרד שלי מתכנן מתחמים גדולים מאד במקומות שלא תכננת בהם בעבר !!

זה כמובן נותן לנו DRIVE, כשאנחנו בסביבה של הרבה מאד היתרי בניה ומנופים. זה גם נחמד ומעניין ומחמיא, לראות שיש דרישה ל"בוטיק" תל אביבי. לא רק לעיצוב ולתכנון שלנו, אלא גם למבנה הארגוני של המשרד ולתוצרים האדריכליים.

אבל לדעתי התנופה והמנופים מטעים. יש הבדל בין הבניה במרכז לפריפריה.

המדינה משקיעה תקציבים גדולים בפרויקטים של שכונות על קרקע חדשה, מחוץ למרכזים של ערי הפריפריה: המתווה הזה משקף לצערי ראייה שנתעת מפתרונות ארוכי טווח, מורכבים יותר, כנראה גם יקרים – של החייאת מרכזי הערים הותיקים, שמשוועים להתחדשות ! הם נבנו בשנות ה-50 או ה-60 והם מוזנחים, עם מגמה שלילית של פעילות כלכלית ואורבנית.

המשתמשים של הערים, הם יצורים חברתיים: הם יעדיפו שכונה עם צביון, שירותים ומסחר, פעילות תרבותית ותחבורה ציבורית. לעומת זאת מעבר למגדל שינה מרוחק מהמרכז, היא פשרה.

ואז, כשהמרכז העירוני נמצא בתפקוד נמוך, כשעלות הפיתוח בשכונה חדשה מגולגלת אל היזמים, כשעלויות הבניה כמעט זהות לעלויות באזורי הביקוש, יש בעיה עם איכות, עם ביקוש ועם אקלוס: בחלק מאתרי הבניה של הפרויקטים שלנו יש המון שלטים של "למכירה".

חובה למשוך את שלב האבולוציה של חידוש מתחמים גדולים אל הפריפריה! וצריך להפנות משאבים אל חידוש מרכז הערים ולאפשר ליזמים ולאדריכלים לעבוד באזורים האלה

אפשר לראות שהזמן איפשר לך לעבוד הרבה בתחום ההתחדשות העירונית ולגבש גם דעה איך ממשיכים לשמור על רלוונטיות ?

ב-14 שנים של פעילות המשרד, צברנו ידע ניסיון ומוניטין בתחום הבניה הרוויה וההתחדשות העירונית. תמיד דאגתי לשמור על שני ערכים:

הראשון הוא מקצועיות. אין תחליף לידע. הצוות שלי כולל רק אדריכלים מנוסים. הידע הזה מאפשר לנו למקסם את ניתוח הזכויות בפרוייקטים, והניסיון מאפשר לנו להגיע לתכנון מיטבי ולחסכון בעלויות. השבוע סיימתי תכנון של בניין מעל מרתף אחד של חניה, במקום שניים וחצי שהיו בניתוח הראשוני של הלקוח. מקצועיות ויצירתיות חוסכים מיליוני שקלים.

והערך השני הוא **הוורסטיליות**. מכיר את המשל על קנה הסוף הגמיש? זה שיש לו יותר סיכוי לעמוד בסופה? חוינו את זה עכשיו ממש בתקופת הקורונה: היותור על פסיביות ועל ספיגה, וההתאמות על בסיס יומיומי – מאפשרים לשמור על רמת תפקוד גבוהה, על שרות, על זכות קיום, ועל חשיבה קונסטרוקטיבית.

ולא רק בהקשר של הקורונה: היכולת שלי כאדריכל, לשמור על גמישות מחשבתית, לייצר סדרי עדיפויות, ולתקשר ללקוחות את העלויות והמורדות בתחום **דרמטי** – מביאה הצלחה או כשלון.

יזמים שעובדים איתנו מעריכים את זה, נותנים בנו אמון, ומאפשרים לנו את היצירה