

אל

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז

הנדון: חוות דעת בנושא שימור, מצורפת להתנגדות לתכנית מפורטת
זמ/238/4

הקדמה

מוזכרת בתיה היתה אחת החלוצות בהממעת נושא השימור בתכנית מפורטת אשר הוכנה עבורה. התכנית, זמ/238, אשר הוכנה בשנת 1989, מגדירה בין 2 מתוך 4 מפרוטים (א' ו-ב') את נושא שימור ושיקום המושבה וכן קביעת מבנים לשימור. בזמן הכנת התכנית ואישורה, היה בכך מהפך מבורך ופריצת דרך. כיום לב המושבה ההיסטורית שומר עדיין על צביונו ואפיו וניתן להניח שהרכבה תודות לתכנית הנ"ל.

ייתכן. עם זאת, ששימור אופי המקום, לא נובע מתכנית כזאת או אחרת והוראותיה, אלא מרצונם של תושבי המושבה לשמר את בתיהם, חצרותיהם ואופי החיים שלהם. מאחר והבתים ממשיכים לשמש כבתי מגורים. ייתכן אף שהשימור נבע מחוסר יוזמות לשינויים ומכוח השוק. לא ניתן לדעת זאת ללא בדיקה פרטנית, אולם העובדה בעינה עומדת - למרות שינויים חברתיים וכלכליים, לב המושבה ההיסטורית שמר במידה רבה ביותר על אפיו ועל בתיו הצנועים. ניתן גם לומר שמרבית הבתים מטופחים ושמורים היטב ושינויים בהם, מהסוג אשר תכנית שימור לא היתה מתירה, הינם הפיכים ברובם (דהיינו- ציפוי אבן לא נאות, החלפת תריסי עץ בתריסי אלומיניום וכד').

מאז הכנת התכנית חלו שינויים רבים בתפישות השימור, במודעות הציבור לנושא, בהשפעת כוחות השוק וביצירת כלים לשימור מבנים ומכלולים היסטוריים. פריצות דרך משמעותיות בתחום תכניות השימור העירוניות - יישוביות, הן תכניות השימור של סאן- אנטוניו במכסס, ושל סנמה פה בניו מכסיקו, שתיהן בארה"ב והוכנו בשנות ה-80. לא צריך להרחיק, כדי לעיין בתכנית השימור של תל-אביב, אשר למרות שלא אושרה עדיין, מהווה ודאי אבן מיל בתכנון השימור בארץ.

מצב השימור במוזכרת בחיה אמנם סביר לחלוטין, אולם לא לעולם חוסן וחשוב שתחול על מקום בעל ערכים תרבותיים והיסטוריים, תכנית שימור מקצועית, בעלת כלים ליישום, אכיפה וקבלת החלטות.

תכנית זמ/238, למרות התפקיד החשוב שמילאה כנראה בשימור לב המושבה, מאז נכנסה לתוקף - איננה "תכנית שימור". אין ספק שאיננה מתקרבת בתכנה ואיכותה לתכניות שימור שמוכנות כיום (או שהוכנו בארה"ב בשנות ה-80).

בבואנו בשנת 2008, להכין שינוי לתכנית בת כמעט 20 שנה, לא סביר שפרק השימור לא יעודכן בהתאם לשינויים שחלו בארץ ובעולם. בתפישות ובניסיון. לפני כמעט 20 שנה, לא דובר עדיין על נושא "רוח המקום" (Genius Loci) אשר הפך מאז לאחד הנושאים היותר מקובלים בתכניות שימור. בארץ לא דובר עדיין על "אזורי חיץ" (Buffer Zones), שמחייבים כיום כל תכנית שימור מקצועית ובוראית שלא הוזכר נושא "תכניות ממשק" (Management Plans). חסקירי השפעה ואפילו איכות חיים היו אצלנו נושאים שבחיתולים. נושא המורשת הלא פיזית (Non Tangible Heritage), לא נרקם עדיין בחלומות של אנשי השימור. נושאים אלה התפתחו מאז בעיקר בעקבות הניסיון המצטבר, בחלקו חיובי ובחלקו שלילי ובגלל מודעות הציבור לזכויותיו ולאיכות החיים שלו. יחד עם נושאים אלה הלך והתפתח ענף שלם של תיירות פנים וחוץ: תיירות תרבות. אתו, במקביל ובנפרד, התפתחו ענפים אחרים של מעין תיירות: תיירות קניות, מרכזי קניות, מיולי סוף שבוע המשלבים קניות וכל השירותים והמסחר הגלויים להם.

תיירות ומסחר.

חשיבות שמירת רוח המקום איננה פחותה מחשיבות השימור הפיזי של המורשת הבנויה. כמה מהסיכונים העיקריים לרוח המקום נובעים מתיירות, מסחר, שינויי שימוש וחילופי אוכלוסיה. לא במקרה היתה "האמנה לתיירות תרבות" אחד המסמכים הראשונים של איקומוס הבינלאומי. אמנה זו המכירה בחשיבות תיירות התרבות אומרת בין היתר:

"מה שלא יהיו מטרותיה והיתרונות הנובעים ממנה - לא ניתן לרונ בתיירות תרבות בנפרד מההשפעות השליליות וההרסניות שלה כתוצאה משימוש מאסיבי ובלתי מבוקר באתרי מורשת תרבות".

בשנת 1990, יזמה רשות העתיקות כנס בעיר העתיקה של עכו, אשר מטרותו היתה להביא את חשיבות המקום למודעות עולמית ובין היתר להציב את עכו על מפת התיירות. אחד האורחים, אשר היה שותף להכנת תכנית שיקום ופתוח לעיר ברוז', בבלגיה, הזהיר או את יוזמי הכנס באמירה: תיירות פנים וחוץ עלולה להיות הרב פיפיות ובררוז' עצמה קמה תנועת אורחים שקראה לעצמה "S.O.S. תנו לחיות בבררוז'". התכנית הצליחה מעבר למצופה והעיר הוצפה במבקרים, עד כי הפכה לבלתי נסבלת לחלק מחושביה. תכנית זו לא הסתכמה בתקנון קצרצר ומפת מבנים לשימור, אלא ניסתה לקדם, לבלום, לפתח, לשמר - הכל על בסיס ניתוחים והנחיות ברורים. המירקם הפיזי של ברוז' נשמר באופן הקפדני ביותר ומצבו אף שופר. אף מבנה היסטורי לא נהרס וכל המיבנים המונומנטים זכו לעדנה - אבל החיים בבררוז' (כמו גם

בוונציה, בדוברובניק ובאתרי ביקורים אחרים), הפכו לבלתי נסבלים. מבחינת השימור, הסתבר לאחר זמן, כי הבתים והתעלות נשמרו, אבל אופי המקום השתנה ללא הכר ומעשיה נגרם נזק למורשת.

ביקור באתרי מורשת ותיירות הינם זכות ויש לשמוח על העניין הציבורי באתרי מורשת וגם על הרווח הכלכלי שהדבר עשוי להביא - אולם יש גם להישמר מתוצרי הלוואי השליליים של התיירות ובעיקר של המסחר ודרישות שונות המתלוות אליה. אמנת איקומוס מזכירה "שימוש מאסיבי ובלתי מבוקר" וזוה צפוי ללא ספק במזכרת בתיה, אם לא יוכנו הכלים למניעתו או לשליטה בו. התכנית שבתוקף איננה עוסקת בכך והשינוי המבוקש רק מגביר את הסיכונים, מבלי להוסיף ולו כלי בקרה ושליטה אחד. מקרי ברז'ו' ורבים אחרים, הביאו לשינויי תפישה ואתם לעיסוק ב"רוח המקום".

"Genius Loci - רוח המקום"

מוכרת בתיה לא תשוב להיות מושבה המתנססת על חקלאות. תושבי מזכרת בתיה, ברובם, לא יחזרו להיות חקלאים ובודאי לא מסוג החקלאות שאפיינה את המקום בראשיתו. ריח הזבל וניחוח החציר לא ישובו ומלבד מי שעיסוקו בנוסטלגיה, אולי גם לא רבים יצטערו על כך. לא בכך עוסק נושא "רוח המקום" ושימור איננו מקצוע הנוסטלגיה.

ללב מזכרת בתיה יש אופי מאד מסוים הנובע מהמבנים, החצרות, מבני העור, הנדרות, חומרי הבניה, פרטי הבניינים ההיסטוריים, הצבעים, השטחים הציבוריים, הצמחיה ולא פחות מכך: הפעילות ברחוב, השימושים בכל המערך הפיזי והאנשים שחיים במקום. כל אלה יחד מרכיבים ומגדירים את רוח המקום. האופי הזה הוא אחד המרכיבים המשמעותיים ביותר באיכותה התרבותית של מזכרת בתיה ההיסטורית. גם אם יישמרו כל המבנים וכל העצים, אבל ייפגעו אלמנטים אופייניים אחרים, הלא מוחשיים, ייפגע ערכה התרבותי של מזכרת בתיה.

תכנית זמ/238 לא עסקה בנושאים, אשר מסבע הדברים לא יכלה לגעת בהם לפני כמעט 20 שנה. השינוי המוצע לתכנית כן יכול היה לעסוק בהם וחייב לעסוק בהם, אבל לא עשה זאת. התכנית מותירה את קודמתה כפי שהיא ורק מחירה שימושים מסחריים. היא לא מקדמת את נושא שימור ולא מתקנת את הדרוש תיקון כהוא זה מעבר למה שנועשה בשנת 1990. מאידך, ע"י פתיחת המקום, על כל הנכסים הבנויים והחצרות שבו, לשימושים מסחריים, היא פותחת פתח לשינויים מהותיים ביותר באופי המקום, ברוחו ובכך באלמנטים חשובים ביותר של הערכים התרבותיים שלו.

שימור פיזי - אלמנטים לשימור

למרות ההגנות המסוימות לשימור, אשר מספקת התכנית שבתוקף, גם השימור המסורתי, כשלעצמו - דהיינו האלמנטים הפיזיים בלבד - אינו מוגן כדרוש. לדוגמא בלבד: התכנית שבתוקף, בסעיף 15א' איננה מונה את גנות הבתים כאלמנט לשימור, שאין לשנותו. היא אף איננה מזכירה גדרות ושערים ככאלה. נכון שהרשימה מובאת בהמשך לאמירה "לרבות", דהיינו שגם חלקים אחרים עשויים להיות מוגנים. אלא שללא ציון מפורש של האלמנטים לשימור, יהיה השימור של רבים מהם נתון לשיקול דעת של גורמים שאינם מקצועיים בתחום זה.

חצרות ומבני עזר

מבני המשק, חצרות ונדרות מהווים חלק אינטגרלי ומשמעותי של המורשת הבנויה של מזכרת כחיה ההיסטורית. התכנית הקיימת איננה מזכירה במפורש את החצרות ומבני העזר, הרפחות והמחסנים. ללא אזכור מפורש שלהם, כולל שימושים מותרים בהם, החצרות ומבני העזר ייעלמו או ישתנו ללא הכר. כך קרה בשרונה (דרום הקריה) וכך היה גם לחלק ניכר ממבני העזר במושבות ראשונים אחרות. קביעת התכנית המופקדת, שחניות תהיינה בתחום המגרשים, מהווה מנוף להרס החצרות ומבני המשק המקוריים. פתיחת כל לב המושבה לפעילות מסחרית, ללא קביעות ברורות באשר לשימוש בחצרות ובמבני המשק כחלק מפעילות זו, למיקום מתקנים שונים (מטבחים, מחסנים, אזורי פריקה וטעינה וכו') ולחניות בתוכם, מהווה סכנה מוחשית ביותר לשימור המורשת הפיזית.

חניה

הצורך בשטחי חנייה גדלים והולכים מהווה נושא עיסוק לגופי השימור וסעיף קבוע בכל אמנת שימור שעוסקת באזורים מיושבים. הקביעה שאין לפגוע במרקם היישוב ההיסטורי ע"י יצירת מגרשי חנייה גדולים, היא אחת מהקביעות החשובות של אמנת איקומוס לשימור ערים היסטוריות (וושנינגטון 1987). אין ספק שמסחור לב המושבה ידרוש שטחי חנייה גדולים ביותר (אשר יהיו בשימוש בעיקר בסופי שבוע וחגים). התכניות אינן מתייחסות לכך, אינן מקדישות מקום, חישובים, התניות, כלי ניהול או כל התייחסות אחרת לצורך בחניות הולכות וגדלות. אין לקבל תכנית כלשהי, קל וחומר בתוך מרקם היסטורי, ללא מתן פתרון אמיתי וסטטוטורי לנושא החניות.

עמידה בתקנים

אחת הסכנות הממונות בפיתוח המקום למסחר ושימוש ציבורי ומתוך כך לשימור, הוא הצורך בעמידה בתקנים שונים למבנים לשימוש ציבורי. במרבית המקרים שמירת ערכי התרבות לא יכולה לעמוד בתקנים של פתחי חירום, נגישות בכלל ונגישות נכים בפרט, ארובות, מתקני מיווג אויר, מימדי פתחים וכד' - כל אלה ידרשו אם יאושר שימוש ציבורי ומסחרי במבנים. הוראות מיוחדות ליישום תקנים באתרי שימור ומורשת - שנכללות בתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) אשר פורסמה ברשומות ביום 5.2.2008 - לא יסייעו במרבית המקרים או שיידרש שיקול דעת של גורם תכנוני בכל מקרה לגופו. חייבים להביא בחשבון את הנושא ולכלול אותו, הוך קביעות ספציפיות, בכל תקנון ותכנית לאזור זה, אשר מתירה שימושים שאינם מגורים.

שילוט

נושא נוסף אשר לא מצא את מקומו בתקנונים הוא השילוט המסחרי. כל עוד אין מסחר, או שזה במיעוט, הרי מדובר בשלטי רחובות, שמות דיירים ושלטי הסבר מועטים. יער השלטים שיצמח מסבע הדברים, עם פתיחת המקום לשימוש מסחרי, עלול להפוך את כל רעיונות השימור לבסלים בששים. לא רק אופי השילוט, אלא גם מימדיו, צבעיו, מיקומו ובעיקר אופן קיבועו - חשובים ומשמעותיים ביותר לשימור (ראו נא הפרק בדבר שילוט בתכנית הפיתוח של פרויקט דרום הקריה- שרונה). אין לקבל תכנית לאזור שעשויה לכלול מסחר, ללא הוראות לגבי שילוט.

הצלחה וכשלון מסחריים

כולנו מקווים שפרויקט שכולל גם פעילות כלכלית יצליח. יחד עם זאת, ניסיון רב הצטבר לגבי פרויקטים מסחריים באזורים היסטוריים (ואחרים) - אשר לא עלו יפה. ניתן בהחלט לצפות שפתיחת לב המושבה למסחר תביא אתה גל של מכירת נכסים ליומים מסחריים ואתו אולי שלב טוב לכלכלה ולשימור (רק של הנכס הפיזי). אלה שיצליחו יש גם סיכוי שימשיכו לשמר את המבנה שלהם, שהרי הצלחתם נובעת בין היתר מהערך התרבותי-היסטורי של המקום ומכוח המשיכה שיש למקומות היסטוריים. אלה שלא מצליחים - ותמיד יש כאלה, יחפשו קונים, יחליפו בעלים, ישנו שימושים ולעתים קרובות ביותר יזניחו את הנכס. בית בו גרים אנשים משומר מעצם העובדה שהדיירים שלו מתחזקים את בית מגוריהם. בית שמשמש למסחר מפסיק לעניין את בעליו שקנה אותו למטרות כלכליות, אם הצד הכלכלי אינו מוכיח את עצמו. את זה יש למנוע ע"י תכנית עסקית של המרכז, קביעת תמהיל שימושים, כולל מספרים וכמויות

לכל שימוש וקביעת בתים אשר בהם לא יהיה שימוש מסחרי כלל, או סך כל שטח רצפות למסחר המותר בלב ההיסטורי.
אין סיבה שימורית למנוע מסחר מתאים (compatible) באתרי מורשת תרבות ויש בהחלט גם נסיונות מוצלחים לפעילות כזאת. אולם יש להקדים לתכנית המתירה שימושי מסחרי באזור מורשת תרבות מחקרי שוק, תכנית כלכלית, סקרי השפעה על המורשת והסביבה, בדיקת השפעה על בעלי עניין שונים, תקנות שימור וכלים מתאימים לקבלת החלטות ובשום מקרה אין לאפשר אישור גורף לכך.
כל אלה אינם קיימים בתכנית שבתוקף ובשינוי המבוקש ועל כן התכנית כפי שהיא מסכנת את המורשת ובודאי שלא תורמת לה כהוא זה.

תסקירי השפעה ושיתוף בעלי עניין

כל קביעה ופריצה, ללא בדיקת התוצאות האפשריות כולן, ללא תסקיר השפעה מקצועי - הסיכון שבהם גדול מהרווח. רווח קצר מועד, אפילו אם יועד למטרות ציבוריות חיוביות ביותר, איננו נכון לתכניות לאזורי מורשת תרבות בנויה. לגביה אנחנו מחוייבים בפתרונות ארוכי טווח וברי קיימא גם למען הדורות הבאים. ובכל מקרה - הרווח לאחד עלול להיות הפסד לשני והרווח לפרט לא בהכרח תורם לציבור ולשמירת המורשת - אלא אם כן הוכנו לכך כלים ועוגנו בתכניות ובתקנות.
לא בכדי מתודולוגיית הכנת תכניות ממשק לאתרי מורשת תרבות עומדת על כך שכל בעלי העניין יהיו שותפים לתכנון ולפחות להגדרת הערכים מבחינתם. כל זה לא נעשה בתיקון התכנית שעומד לדיון בפני הוועדה.

תיקי תיעוד

אילו השביל תיקון התכנית להכניס שיפורים המתחייבים מ-19 שנים שעברו מאז הכנתה, היתה נדרשת למשל הכנת תיקי תיעוד לכל מבנה, כולל המלצות של בעל מקצוע בשימור. בכך מבטיחים לעצמם גופי התכנון עצה מקצועית בשימור בבואם להחליט לגבי שינויים כאלה ואחרים. דבר זה לא נעשה ולא סביר שתכנית שמתאשרת בשנת 2008 ועיסוקה בין היתר שימור, לא תיישם את מה שנלמד מניסיון של שנים.
תיקי תיעוד הם כיום בבחינת א'-ב' של השימור וכך נאמר בסיוטת "הנחיית מנהל מינהל התכנון" מתאריך 3.2.08 לנושא תיקי תיעוד:
"גיבוש תכנוני של פרויקט הכולל היבטי שימור בשלבי התכנון השונים והערכתו ואישורו על ידי מוסדות התכנון, מחייב את מירב המידע הרלוונטי בנוגע למבנה או אתר זה. כך לדוגמא, לצורך קבלת החלטה מושכלת בשאלה האם לשמר אתר מסוים

וכיצד לשמרו נדרש מידע... לצורך קבלת המידע, מגדירה הנחיה זו את השימוש בשני
המסמכים הבאים "תיעוד מקדים" ו"תיק תיעוד"
אין בהנחיה זו כל חדש ותיקי תיעוד נדרשים כבר ע"י עיריות וגופי תכנון שונים בארץ,
אולם היא מעגנת את מה שאנשי המקצוע יודעים ומיישמים מכבר, בהנחיות מטעם
ח'יהנ החנון.
אין לקבל תכנית חדשה בשנת 2008, שעניינה שימור או נוגעת בשימור, מבלי לדרוש
את הדרישה המינימאלית של הכנת תיקי תיעוד.

אין לבוא בסענות לתכנית שהוכנה בשנת 1989, להיפך, יש לציין אותה כמתקדמת
לזמנה (בישראל - לא בעולם). מאידך - אין לאפשר שינוי מהותי לתכנית הנ"ל, מבלי
ליצור כלים נוספים - שאז מתכנית מתקדמת לזמנה היא תהפוך לתכנית מפגרת
לתקופתה.
מומלץ להחזיר את המנדט למזמין וממנו למתכנן, תוך הנחייה ברורה מה נדרש מתכנית
פיתוח של אתר מורשת תרבות, בשנת 2008.

ג'ורא

סולר - מרץ 2008