

12 Key Principles for an Effective Urban Response during COVID-19



Written by [Christele Harrouk](#)

about 21 hours ago

Share

The [UN-Habitat](#) or the United Nations agency for human settlements and sustainable urban development, whose primary focus is to deal with the challenges of rapid urbanization, has been developing innovative approaches in the urban design field, centered on the active participation of the community. ArchDaily has teamed up with UN-Habitat to bring you weekly news, article, and interviews that highlight this work, with content [straight from the source](#), developed by our editors.

As the fight against coronavirus keeps on bringing many cities around the world to a standstill, the need to support urban entities and local governments is greater than ever. Although the pandemic has drastically changed our relationship with the public realm, due to all the imposed but necessary restrictions, from physical distancing to limiting access, the demand for public space has not decreased. People still need to go outside, commute, work, study, play, socialize, and maintain a healthy mental state. Discover in this article [UN-Habitat's](#) key areas of focus for an effective urban response for [COVID-19](#) that local and national governments should focus on to prevent the spread of the virus and to develop resilience to and preparedness for events of a similar nature.

Impacting people's quality of life, Covid-19 restrictions are *"more disproportionately hurting the urban poor, many of whom have lost their livelihoods, pushing them to the edge and threatening the economy, safety, and security, peace and stability"*, according to UN-Habitat's annual report. Demonstrating how uneven public space is distributed, the pandemic has underlined the need to create more shared spaces in underprivileged neighborhoods, as a first priority. To rebuild trust with citizens, both during and after the pandemic, UN-Habitat has drafted key messages on [COVID-19](#) and public space for local governments, focusing on accessibility, flexibility, design, management and maintenance, connectivity, and equitable distribution. Discover 12 principles for short, medium, and long-term interventions, and their descriptions.

Related Article

[Public Spaces and the Challenges of Covid-19: UN-Habitat's Small-Scale Urban Responses in Vietnam, Bangladesh and India](#)

MORE ARTICLES



[Converting Sunlight to Electricity with Clear Solar Glass](#)



[Virtual Classes: Will 3D Models Replace Hand Drawn Renderings?](#)



[The Future Workspace That Isn't the Workplace](#)

[More Articles »](#)

MOST VISITED



[A House in Hoi An / lequang-architects](#)



[Arches in Interior Design: 26 Projects that Reimagine the Classical Shape](#)



[Sakura House / Estudio PKa](#)

MOST VISITED PRODUCTS



[Display Case - Q-Class|Goppion](#)

Save



Home



Projects



Products



Folders



Feed



Engineering - Long-Span Structures|StructureCraft

Short-Term Interventions

1- **Public Spaces** Are an Important Asset in a Time of Crisis

Public spaces are essential in providing space for the swift and rapid establishment of temporary and secondary facilities which may be used longer than originally expected so, therefore, need to be flexible, multi-functional, and adaptable. Public spaces are a crucial asset in a time of crisis supporting alternative mobility, providing such important opportunities for recreation and sport, and for many poor people, a livelihood.

2- Well-Connected and Integrated System of **Public Spaces** Including Streets

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

With roughly half of the global population under a lockdown or coming out of lockdown, vehicle traffic has reduced dramatically on our streets and public transit ridership has dropped by as much as 80% in some cities. Cities are temporarily and some even permanently reallocating road space from cars to provide more space for people to move around safely, creating a network throughout the city, easing movement, and respecting physical distancing rules. Creating more walkable streets and investing in greening the city results in reduced CO2 emissions and better air quality, which also impacts people's health and well-being and reduces COVID mortality.

3- Expand the Amount of Land Allocated To Public Space Including Streets

Physical distancing requires the possibility to leave adequate space between people when out in public space. The amount of land in cities allocated to public space will have to be extended to be able to create more resilient cities. The expansion of streets for active mobility is seen as an impactful measure to make physical distancing possible on sidewalks, particularly in countries that already have high shares of pedestrians walking on inadequate footpaths, such as in informal settlements and slums.

4- Embrace Flexibility of Functions

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

To be resilient in times of crisis, public spaces need to be multi-functional, flexible, and continually adapt to the situation. We need to build resilience through agile adaptation, for example, incorporate (temporary) food markets into neighborhood/community- spaces such as parking lots or streets to decongest existing markets. Transform small neighborhood spaces into pop-up community health centers, spaces for food distribution, or providing space for food gardens in marginalized communities and slums where food is essential. Programming streets and spaces to allow for organized street vending on select days or times of day, ensuring multi-use and shared use of the spaces. Repurposing street space by expanding sidewalks to facilitate safe walking, skating, and jogging, and introducing (temporary) bike lanes to enable safe mobility.

5- Public Space and Public Facilities Can Provide Essential Services Required For Marginalized Communities during a Pandemic

Providing clean restroom facilities, water points, and/or appropriate cleaning products that can help unhoused or poor people to protect themselves. Many open spaces in informal settlements can offer handwashing facilities to ensure that families without running water stay safe.

6- For Many, Especially the Poor, Public Space Is Important For Their Livelihoods

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

Some of the most affected in the pandemic are poor families, many of whom depend on public space for earning a living. Over 60% of urban employment in Africa is in the informal sector and each group of informal workers produces goods or services that are essential to the functioning of the economy. During a lock-down, it is therefore important to allow street vendors to continue to operate and provide space for that. Streets can be adapted to provide space for vendors at sufficient distance from each other to sell their wares and providing the street vendors with protective gear to continue to earn a living.

7- Public Space Can Be a Platform for Sharing (Connecting Places and People)

Public spaces that remain open for use provide opportunities to share information about prevention measures such as the importance of physical distancing and hand-washing hygiene. Government can provide clear and accessible information in these public spaces as there is a lot of misinformation floating around. These spaces can also provide a platform for dialogue and negotiation to enable the government and the poor and informal workers to discuss and jointly come up with the relevant frameworks to prevent the spread of the Coronavirus.

Medium and Long-Term Interventions

8- Equitably Distribute **Public Spaces** across All Scales

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

The pandemic has demonstrated how unevenly public space is distributed throughout many of our cities, especially in poor neighborhoods, where there are few shared spaces such as parks, gardens, and playgrounds within a 10-minute walk from home. Whilst parks, green areas, and playgrounds are so important in contributing to reducing stress levels, improving mental health and wellbeing, and contributing to children's development, they are still considered a privilege. Local governments need to ensure that open spaces are evenly distributed across the city, connected through a web of streets promoting walking and cycling whilst embracing physical distancing and guaranteeing the multi-functional, flexible use of public space and streets so as to reduce the spread of the virus but still ensuring that we are not leaving anyone or place behind.

9- Plan for the Self-Sufficient Neighborhood or “15-Minute Compact City Neighborhood”

With the pandemic and restrictions on movement, the self-sufficient and 15-minute compact city is a model that could contain the spread of the virus as all residents can have all their needs met—be they for work, school, shopping, health, leisure, or culture—within 15 minutes of their own doorstep, not having to venture across the city. This can only function if there is an equitable distribution of essential services, streets, and public space.

10- Design, Materials Used, Management, and Maintenance of Public Space Are Key In Fighting the Spread of the Coronavirus

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

The **COVID-19** virus can linger in the air and on surfaces for extended periods of time. Public space should be designed so as to allow for physical distancing and public space managers need to ensure that these spaces can be cleaned frequently and thoroughly, particularly on high-touch surfaces like doors, handles, and furniture.

11- Build “Social Resilience”

The **COVID-19** virus has both negative and positive impacts on how people interact with each other in public and as part of the social fabric. The pandemic and nature of the virus affect the way we socialize, challenging existing cultural and familiar practices, which can create tensions in public spaces. The social and connection elements of public spaces remain important and can serve to strengthen resilience in communities, i.e. balconies above streets, where community members gather to socialize with one another, neighborhood streets being transformed into cinemas, theatres, or gym classes.

12- Systemic Change Doesn’t Happen Without Supportive Policy

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

Finally, the experience from the COVID pandemic may lead to richer partnerships across sectors, from health care to public housing authorities, to community development finance and community-based organizations, to philanthropy and research which can influence policy. Creating a shared policy agenda where [urban planning](#), community development, architecture, green building, public health — all have incentives to work toward better policies to reduce the spread of the COVID virus.

Info Via [UN-Habitat](#).

We invite you to check out ArchDaily's coverage related to [COVID-19](#), read our tips and articles on [Productivity When Working from Home](#), and learn about technical recommendations for [Healthy Design](#) in your future projects. Also, remember to review the latest advice and information on [COVID-19](#) from [the World Health Organization \(WHO\) website](#).

Image gallery

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed



Author

#TAGS

- News
- Articles
- Urban Interventions
- UN-HABITAT
- Public Spaces
- Urban Planning
- Cities
- Guidelines
- Architecture
- Urban Design
- Coronavirus
- COVID-19
- Social Distancing
- ArchDaily X UN-Habitat

Cite: Christele Harrouk. "12 Key Principles for an Effective Urban Response during COVID-19" 05 May 2021. ArchDaily. Accessed 6 May 2021. <https://www.archdaily.com/961166/12-key-principles-for-an-effective-urban-response-during-covid-19> ISSN 0719-8884

BROWSE THE CATALOG

SINKS

PLASTICS

WOOD

VENTILATED / DOUB...

hansgrohe
Bathroom Mixers -
Focus

Mitrex
Solar Siding

Technowood
Pergola Systems

Fundermax
Cleaning HPL
Panels in a Façade

WOOD BOARDS / HP...

WINDOWS

GLASS

SWITCHES

Bruag
Room Dividers -
Partition Wall MDF

Acoustical Surfaces
Studio Series
Soundproof...

LAMILUX
Glass Roof PR60
Passivhaus

JUNG
Light Switch - LS
Design

WINDOWS

DOORS

ARMCHAIRS

WOOD

panoramah![®]
ah! Motorisation

Linvisibile
Linvisibile FILO 10
Vertical Pivot D...

Longhi
Armchair - Grace

Woodenha Industri...
Solid Wood Panels
- Ignipli[®]

[More products »](#)

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed



Join the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS ?

Name



Livon Diramerian • 19 hours ago

We have been practicing inhumanity towards the poor & the environment for centuries & these are the results we got being inhumane towards people & environment brings disasters. These recommendations are theoretical & it wont solve the problems because we haven't eliminated the real causes. Poor areas have no public spaces where they should be approached by foot for safety & convenience because poor people don't have the ability to travel far places. So it's the way of thinking that some elites have that caused these problems.

^ | v • Reply • Share >

Subscribe Add Disqus to your site Add DisqusAdd Do Not Sell My Data

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

Koichi Takada Architects Designs Biophilic Marketplace Inspired by Shanghai's Forests



Written by **Andrea Cutieru**

about 24 hours ago

[Share](#)

For its latest design in [China](#), the Australian firm [Koichi Takada Architects](#) takes inspiration from Shanghai's forest-rich landscape and creates a series of architectural "trees" that branch out, forming a canopy above a new marketplace. Through its open, [biophilic design](#), the Solar Trees Marketplace will be an extension of the outdoor public space, reinterpreting the traditional Chinese market as a community place.

MORE ARCHITECTURE NEWS



Brisbane Office Block to Hover Above Historic St. Patrick's Church



Swiss Pavilion at the 2021 Venice Biennale Explores the Political and Social Implications of the Country's Border



Winners of the Design Educates Awards 2021

[More Architecture News »](#)

MOST VISITED



A House in Hoi An / lequang-architects



Arches in Interior Design: 26 Projects that Reimagine the Classical Shape



Sakura House / Estudio PKa

MOST VISITED PRODUCTS



Display Case - Q-Class|Goppion

[Save](#)



Home



Projects



Products



Folders



Feed



Engineering - Long-Span
Structures|StructureCraft

Located in the [Minhang](#) district, the project is part of the new [Shanghai](#) Tian An Caobao Road Area Residential Masterplan and, once completed, will serve as a gateway for the development. The project adheres to the goal of transforming [one of the world's most polluted cities](#) into a healthier and more livable urban environment. As the team suggests, the idea of a forest within the urban setting is also a reference to [China's commitment to becoming carbon neutral by 2060](#).

“ We want to humanise buildings in the district, to be more engaging to the public and contribute to the regeneration of communities and their neighbourhoods. We want architecture to celebrate cultural identity, along with encouraging pedestrian activities and a more walkable and liveable city. - Koichi Takada ”

Related Article

[Koichi Takada Unveils World's Most Dense Vertical Gardens, for a Mixed-Use Highrise in Brisbane, Australia](#)

The marketplace will feature modular stalls, reminiscent of the traditional marketplaces. The design makes use of sustainable features such as natural ventilation and solar panels. The pillars that branch out to form a timber canopy are a nod to Shanghai's forests, while the [biophilic design](#) echoes the green spine unfolding within the residential masterplan. The latter features trees and shrubs native to [Shanghai](#), creating a new park. The project is currently under construction and is due to be completed in early 2022.

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

The Solar Trees Marketplace is the latest in a series of projects where the Sydney-based practice draws inspiration from nature and works with sustainable design principles, with the aim of creating a more liveable urban environment. These series of designs include [the Urban Forest in Brisbane, a 30-story mixed-use residential high-rise with one of the world's most densely forested vertical gardens](#), or the [Sky Trees project in downtown Los Angeles](#). The work of [Koichi Takada Architects](#) spans multiple programs and scales, ranging from interior design to single-family houses to large scale mixed-use developments. The studio's projects include [Infinity Residential Building](#), the [ARC](#), or [interiors of the National Museum of Qatar](#).

Image gallery

 Share

About this author



Andreea Cutieru

FOLLOW

Save



Home



Projects



Products



Folders



Feed

- Minhang
- Biophilic Design
- Architecture
- China
- Mixed Use
- Koichi Takada Architects

Cite: Andreea Cutieru. "Koichi Takada Architects Designs Biophilic Marketplace Inspired by Shanghai's Forests" 05 May 2021. ArchDaily. Accessed 6 May 2021. <<https://www.archdaily.com/961118/koichi-takada-architects-designs-biophilic-marketplace-in-shanghai>> ISSN 0719-8884

BROWSE THE CATALOG

SINKS

hansgrohe
Bathroom Mixers - Focus

PLASTICS

Mitrex
Solar Siding

WOOD

Technowood
Pergola Systems

VENTILATED / DOUB...

Fundermax
Cleaning HPL Panels in a Façade

WOOD BOARDS / HP...

WINDOWS

GLASS

SWITCHES

Bruag
Room Dividers - Partition Wall MDF

Acoustical Surfaces
Studio Series Soundproof...

LAMILUX
Glass Roof PR60 Passivhaus

JUNG
Light Switch - LS Design

WINDOWS

DOORS

ARMCHAIRS

WOOD

panoramah!®
ah! Motorisation

Linvisibile
Linvisibile FILO 10 Vertical Pivot D...

Longhi
Armchair - Grace

Woodenha Industri...
Solid Wood Panels - Ignipli®

[More products »](#)

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed



Start the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS [?](#)

Name

Be the first to comment.

[✉ Subscribe](#) [D Add Disqus to your site](#)[Add Disqus](#)[Add](#) [⚠ Do Not Sell My Data](#)

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

ArchDaily > Products > Fiber Cements / Cements > Largo Fib



Largo Fiber Cement Panel - Planea | Swisspearl

Save

Share



+ 15

Use	Facade cladding and interior application
Applications	Residential, corporate, commercial, public
Characteristics	Grey-based, smooth finish, matte color, custom colors, opaque coating, intense colors, good performance in extreme weather
Sizes	Maximum usable finished panel size: 3050 x 1250mm Thickness: 12mm, 8mm. Can be cut as required.
Certification	Fire classification: A2-s1, d0, Environmental Product Declaration according to ISO 14025 and EN 15804
Guarantee	20-years

[5 Supplementary Files](#)

More about this product

Largo fiber cement panels from [Swisspearl](#) impart texture, color, and character to façades and provide a highly effective protective layer. [Swisspearl](#) panels offer an extensive selection of surface options, joints/fastenings, and freely selectable panel formats within the maximum size.

[Swisspearl Planea Finish](#)

MESSAGE THE MANUFACTURER

Name

Email

Country/Region

City

Branch

 Architecture

 Interior Design

 End User

 Contractor / House Builder

 Other

Type of request

 Price/Quote

 Catalog

 Information

Message

Let Swisspearl know about your specific requirements such as quantity, size, color or delivery times.

Hello Swisspearl,
I'm interested to know more info about Price/Quote.

Representatives from Swisspearl will respond to you via e-mail. By sending this message you agree to the [T&C](#)



Home



Projects



Products



Folders



Feed

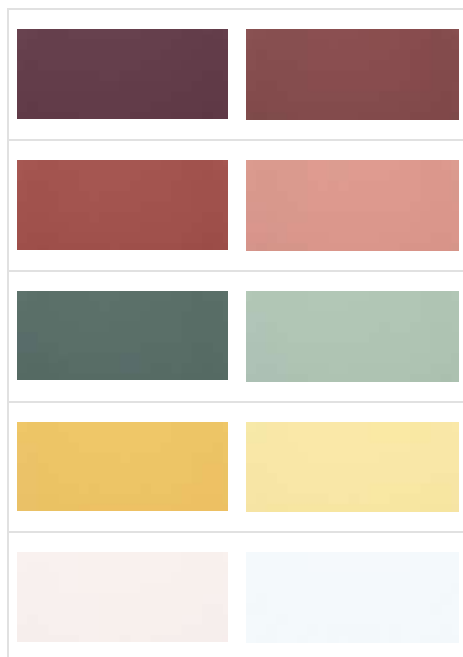
allows the creation of rich colors but also protects the panels giving reliable performance against extreme weather conditions. Planea panels can be used to create an intense colored yet natural, strong, and lasting building envelope.

Panel Specifications

Base panel	Grey based
Top layer	Opaque

Colors

The Planea color spectrum includes 10 tones and additional custom colors. Planea panels can be specified in custom colors of choice (RAL, NCS, Pantone etc).



Installation

Planea is easy to use and can be installed as either flush or lapped cladding. It can be mounted by using either visible or concealed fasteners.

Material

The **fiber cement panels** are made from a blend of cement, wood pulp, reinforcing fibers, and water, the mix is then processed and colored to form the **cladding panels**. The **Swisspearl** panels have delicate surface texture, a natural appearance and feel, and a carefully matched full-body color.

Application and use in Construction

[Facades, Exterior / Outdoor](#)

Format

[Slabs / Plates / Panels](#)

RELATED PRODUCTS

Largo Fiber Cement Panel - Incora Finish
Swisspearl

Largo Fiber Cement Panel - Vintago-Reflex
Swisspearl

Largo Fiber Cement Panel - Avera Finish
Swisspearl

Largo Fiber Cement Panel - Textial Finish
Swisspearl

Largo Fiber Cement Panels - Vintago Finish
Swisspearl

Fiber Cement Cladding Panels in
Swisspearl

Swisspearl Modula Fiber Cement Panels
Swisspearl

Largo Fiber Cement Panel - Nobilis Finish
Swisspearl

הופקדה התוכנית שתחבר את השכונות החדשות במזרח ראשון לציון והעיר הוותיקה

- התוכנית מציעה כ-17,000 מ"ר עבור שטחי תעסוקה, ו-6,500 מ"ר עבור שטחי מסחר • נוסף על יחידות הדיור, התוכנית כוללת כ-47 דונם מבני ציבור, מתוכם שטח שיוקצה עבור קריית חינוך, ושטח של כ-19 דונם עבור פעילויות ספורט ונופש
 גיא נרדי 5/5/21

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז אישרה להפקדה את התוכנית להקמת "שכונת החצבים" במזרח ראשון לציון. בשטח שבין הגבול המוניציפאלי של ראשון לציון לשיכון המזרח, בסמוך למחנה צריפין המתפנה. התוכנית משתרעת על פני שטח של כ-250 דונמים ומציעה הקמה של כ-1,000 יחידות דיור במבני מגורים בני 5-10 קומות, וכן מגדלים בני 23 קומות, המשלבים בקומות התחתונות שטחי מסחר ותעסוקה. תמהיל יחידות הדיור מגוון, והוא כולל בין היתר דירות קטנות ובינוניות (3 ו-4 חדרים).

התוכנית מציעה כ-17,000 מ"ר עבור שטחי תעסוקה, ו-6,500 מ"ר עבור שטחי מסחר. נוסף על יחידות הדיור, התוכנית כוללת כ-47 דונם עבור מבני ציבור, מתוכם שטח שיוקצה עבור קריית חינוך, ושטח של כ-19 דונם עבור פעילויות ספורט ונופש.

מעיריית ראשון לציון נמסר ש"התוכנית קודמה במטרה לתת מענה לשטחים ציבוריים שישמשו לחינוך ולקהילה ולשכונה עצמה ולשכונות החדשות והוותיקות הסמוכות לה. בנוסף, התוכנית תיצר חיבור אורבני ותנועתי בין השכונות החדשות המוקמות בשטח מחנה צריפין המתפנה - שכונת הרקפות, שכונת נרקיסים לפארק הלינארי שעוטף את השכונות - ובין העיר הוותיקה באזור שיכון המזרח, ממערב. החיבור בין חלקי העיר הוותיקים והחדשים יעשה באמצעות דירוג בגובה המבנים, כך שהבינוי בחלק המערבי הצמוד לשכונות הקיימות יהיה הנמוך ביותר, והפוך גבוה יותר ככל שהבנייה מתקדמת לכיוון שטח המחנה המתפנה ממזרח".

הבעלויות על הקרקע שעליה תוקם "שכונת החצבים" הן של פרטיים ושל רמ"י. את התוכנית יזמו רשות מנהל מקרקעי ישראל ועיריית ראשון לציון, והיא נערכה על ידי אדריכלית עדי אסיף מגוטמן אסיף אדריכלים והמהנדס אורי הורביץ.

לדברי מנהל מרחב מרכז ברמ"י, דוד מזרחי: "התוכנית תהווה גשר אורבני בין השכונות המוקמות ע"י רמ"י בתחום מחנה צריפין המתפנה ובין שכונות העיר הוותיקות וזאת בכדי ליצור אורגניזם עירוני אחד ומאוחד תוך שימור אופיו הייחודי של כל חלק. בנוסף תכלול השכונה קריית חינוך נרחבת וזאת מתוך תפיסה הוליסטית של מתן מענה לכלל הצרכים הנדרשים לשכונות החדשות בד בבד עם שדרוג השירות הניתן לשכונות הוותיקות."

התמ"א מתה בסתר: שנת השיא של התוכנית הייתה 2014. מה קרה מאז?

התוכנית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה אמורה להסתיים בשנה הבאה, אבל מספר ההיתרים ברידה דרסטית • אילו חסמים עומדים בפני היזמים והאם תנופה של הרגע האחרון אריק מירובסקי 4/5/21

תמ"א 38 אמורה להסתיים באוקטובר 2022, ואולם הנתונים בכל הפרמטרים מראים כי בחמש השנים האחרונות היא כבר נמצאת בתהליכי דעיכה. הסיבות לכך מעלות שאלות גם לגבי עתיד החלופה המתגבשת לתוכנית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

לפני כשבועיים פרסמה הרשות להתחדשות עירונית את הדוח השנתי שלה להתחדשות עירונית, שסיכם את 2020. בתוך הדוח הוקצה פרק מיוחד לתמ"א 38. השנה שעברה לא הייתה שנה טובה לתוכנית. "בשנת 2020 חלה האטה ניכרת במתן היתרי הבנייה מכוח תמ"א 38. האטה זו אינה ייחודית לתמ"א 38 או להתחדשות עירונית, אלא מייצגת את ההאטה אשר חלה במתן ההיתרים בכלל שוק הנדל"ן בשל מגפת הקורונה", נכתב בדוח. "בסך הכול הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 בנוגע ל-636 מבנים, שבהם 15,889 יחידות דיור, וניתנו היתרי בנייה ל-449 מבנים, שבהם 10,517 יחידות דיור, ומהן כ-5,272 יחידות דיור תוספתיות. נוסף על כך אוכלסו בשנה זו 212 מבנים שחזקו או נבנו מחדש, ובהם 4,641 יחידות דיור בסך הכול".

קשה לקבל את ההסבר שמנפיקה הרשות לירידה במספר היתרי הבנייה שהוצאו לתוכנית. מדובר בפליה, לא בירידה, שבאה לידי ביטוי בקיטון של 26% בהיתרים. זאת בעוד שבחישוב כולל מספר היתרי הבנייה שהונפקו במדינת ישראל בשנה שעברה על פי הל"מ, היה נמוך בכ-10% לעומת מספר ההיתרים שהונפקו ב-2019, כך שברור שכלל שמדובר בתמ"א 38, פעלו גורמים אחרים להאט את קצב הוצאת ההיתרים.

יש נתון בולט נוסף שמעיד על כך שהרוח יצאה ממפרשי התמ"א 38 כבר לפני חמש שנים ויותר. העובדה ששיא הבקשות להיתרי בנייה לפרויקטים השונים של תמ"א 38 היה ב-2014, שאז הוגשו 1,075 בקשות למבנים ומאז מספר הבקשות ירד והלך והגיע ל-696 בשנה שעברה.

הנה דוגמאות: ב-2016 הוגשו במחוז הדרום 44 בקשות להיתרי בנייה לתמ"א 38, ואילו בשנה שעברה הוגשו כמחצית - 21 בלבד; במחוז חיפה הוגשו 141 בקשות ב-2016 ואילו בשנת 2020 הוגשו 82 בלבד; במרכז הוגשו 107 בקשות ב-2016 וב-2020 76 בקשות; בצפון ירד מספר הבקשות מ-26 ל-14; ואילו במחוז תל אביב, המחוז הכי גדול בביצוע התמ"א, המספר ירד מ-434 ל-368.

מה קרה מ-2015, שמספר הבקשות להיתרי בנייה החל תהליך ארוך של ירידה? על הנייר יש לכך שני הסברים אפשריים: האחד - כל ענף ההתחדשות העירונית, ותמ"א 38 בכלל, נפגעו בעקבות העידוד של המדינה את "מחיר למשתכן", בניית דירות מזולות בשכונות חדשות וחיצוניות לעיר. השני, הקשיים שהערימו הרשויות המקומיות על היזמים ולהפך.

"גמרתי עם רמת גן וגבעתיים"

הבנייה של מחיר למשתכן, בצוואת עם תוכניות הוותמ"ל, שאף הן מעודדות בנייה בשכונות חדשות, מחלישה ככלל את ההתחדשות העירונית לסוגיה השונים, כי היא מאפשרת ליזמים לבנות על קרקע ריקה, ולא להתחיל תהליכים ארוכים של מגעים עם התושבים ועם הרשויות המקומיות וועדות התכנון, כפי שקורה בהתחדשות עירונית ובתמ"א 38.

ישראל קורץ, שפעל לפני כ-20 שנה ככלכלן בצוות ההיגוי של תמ"א 38, סבור שהבעיה העיקרית היא הרשויות המקומיות: "אין כאן הפתעה. יש קשר הדוק בין הירידה בהגשת הבקשות והמוטיבציה הכללית של הגשת תוכניות לפי תמ"א 38, לבין הבעיות שמערימות הרשויות המקומיות. אם יזם יודע שהוא עתיד לבלות כמה שנים בוועדה, עם אפשרות להגיע למבוי סתום, כפי שהיה ברמת גן למשל, אז הוא פונה לאפיקים אחרים. הרשויות כבר כמה שנים לוחצות על הברקס בצורות שונות".

ניר ינובסקי, סמנכ"ל בהתאחדות הקבלנים בוני הארץ ויזם בעצמו, סבור אף הוא שעיקר האשם בנקודה זו נופל על הרשויות המקומיות: "בהתחלה כשהתמ"א התחילה לצבור תאוצה, ב-2011-2010, יזמים הגישו תוכניות בכל מקום שאפשר. עם הזמן חלק מהעיריות החלו להקשות את התנאים וחלק דווקא הקלו. ואחרי בחירות מוניציפליות כשראש עיר החליט להגביל את התמ"א, פתאום אתה רואה ירידות גם בבקשות, או קיפאון. כל ערייה שלא בא לה, פרסמה מדיניות, עיצבה תוכנית אב או שאמרו שהם עובדים על מדיניות ומקפידים היתרים עד שהיא תגובש. כל מקום כזה עשה 'פריז' על הבקשות והיזמים עשו חישוב מסלול מחדש".

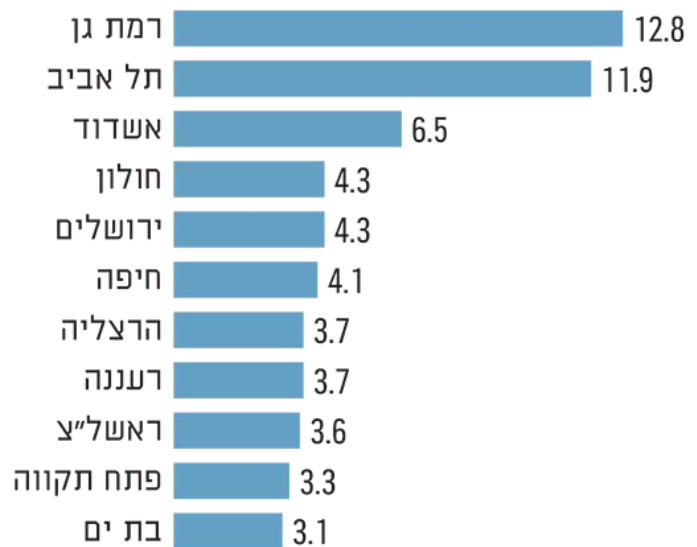
"אני עבדתי פעם ברמת גן ובגבעתיים והיום - לא. רק תל אביב. כי אני יודע מה יקרה ברמת גן ובגבעתיים - ייקח יותר זמן יותר כסף, פחות ודאות. ויש ערים נוספות. ולי הכי חשוב זו ודאות, כי תמ"א 38 אורכת כשבוע שנים".



"גם בחיפה המצב כזה", מאשר אבי אלונים, בעלי חברת יוזמה אלונים שמבצעת פרויקטים של תמ"א 38 בחיפה. "יונה ירב אמר בפירוש שהוא לא אוהב את התמ"א. הוא קיבל תלונות מתושבי השכונות הוותיקות שמשנים להם את אופי השכונות. ראשת העיר הנוכחית, עינת קליש רותם, מסדלת את התמ"א עוד יותר".

בדרך היו עוד גורמים שפעלו לעיכובים בהגשת בקשות להיתרים לתמ"א 38 - למשל הפרשנות של ועדת הערר לתכנון ולבנייה של תל אביב לזכויות הבנייה המגיעות ליזמים שמבצעים תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה), שעוררה התנגדות אצל היועץ המשפטי לממשלה. הדיונים בעניין זה ערכו כשנה עד שאושרה גרסה חדשה של תמ"א 38/3 א' לקראת סוף 2016.

שיאניות התמ"א הערים המובילות במספר ההיתרים לתמ"א 38, באלפים 2005-2020



יותר ממגבלותיה של תמ"א 38, שרובן היו ידועות מראש, נראה כי רשויות התכנון והרשויות המקומיות התקשו להתעסק איתה, וכי היא עוררה שפע של מחלוקות משפטיות. ועדות הערר המחוזיות, במיוחד בתל אביב ובחיפה, התמלאו בעררים על סוגיות שונות שנבעו ממצבים ספציפיים שהתמ"א גרמה במגרש כזה או בבית שכן אחר, בסכסוכים בין שכנים, והדרך בין התחנות של קבלת הסכמות של הדיירים, הגשת בקשות להיתרי בנייה, קבלת ההיתרים והתחלת בנייה - התארכה מאוד.

למהר לפני שייגמר? לא רואים התנפלות

הנתונים לא רק שמעידים על ירידה בקצב הבקשות, שהחלה שנים לפני הקורונה, הם גם מטילים ספק בטענות שהועלו מיד אחרי ההחלטה לבטל את התמ"א, בנובמבר 2019, כי נרשמה התנפלות של דיירים ויזמים במגמה להספיק להגיש בקשות להיתרי בנייה לתמ"א, בטרם תסתיים.

אם הייתה תופעה כזו, היא באה לידי ביטוי רק במחוז תל אביב, שבו מספר הבקשות להיתרים עלה מ-303 ב-2019 ל-368 ב-2020, ואולם גם מספר זה אינו יוצא דופן, שכן בין 2016 ל-2018 הוגשו למעלה מ-400 בקשות. אז סביר שהקורונה עיכבה חלק מהבקשות, ושב-2021 ייתכן שנראה יותר מהן, ואולם בסך הכול אין מדובר במספרים יוצאי דופן שנגרמים על ידי מי שמנסים לתפוס את הרכבת ברגע האחרון, לפני שתצא.

היזמים, מצדם, עומדים על כך שהם מוצפים בפניות. אלונים אומר כי הנתונים מטעים, וכי משרדו מפוצץ מפניות של דיירים שמבקשים שימהר לתכנן אצלם פרויקטים, לפני תום התמ"א. "פעם היינו גומרים את ההסכמות עם הדיירים, מגישים גרמושקה, משלמים פיקדון לפתיחת תיק, והבקשה הייתה מתחילה להתגלגל במערכת. מרגע שהתחילו עם מערכת הרישוי הזמין, אני צריך להגיש את הבקשה עם אישורי קונסטרוקטור, עם פתרונות אינסטלציה, אישור חניה ואישור מערכות ניקוז ועם כל הדברים, שבעבר היינו

עושים אחרי פתיחת הבקשה להיתר. כלומר הפכו את סדר היצרות. ואם הגשת ויש בעיה קטנה - שולחים אותך להתחיל הכול מהתחלה.

"אז בסטטיסטיקה אתה רואה שלא הכניסו הרבה בקשות, כי עד שאתה יכול להגיש בקשה - מוציאים לך את המיץ. בנוסף, מערכות רבות לא תפקדו בתקופת הקורונה והדבר עיכב את הבקשות עוד יותר, וסטטיסטיקה אתה רואה שכמות הבקשות ירדה".

"אתה עוד לא רואה את הבקשות שנולדות מהפניות אלינו", אומר ינושבסקי. "כשדייר פונה אליי, זה זורש ממני לבדוק את ההיתכנות לפרויקט במשך שבועיים עד חודש, ולסגור מכרז אצל הדיירים ואז לנהל איתם משא ומתן על החוזה. וההליך הזה יכול להימשך חודשים ואפילו שנה ויותר.

"רק לאחר מכן, כשאני משוכנע שאני יכול להתגבר על ההתנגדויות, רק אז אני מגיש את הבקשה. ולכן יש פרק זמן בין הקשר הראשוני להגשה עצמה, ואני שם בצד לרגע את כל ההתחממות של העיריות בטיפול בבקשה".



בדוח הרשות להתחדשות עירונית, הטענות כנגד הרשויות המקומיות והעירובים בהוצאות היתרי בנייה לפרויקטים של תמ"א 38, מומחשות היטב. "תהליך הוצאת היתר, שארך בעבר פחות משנה, התארך בעשור האחרון עד ליותר משלוש שנים, והתמשכותו פוגעת ביעילות ההליך", נכתב בדוח. עוד כשלוש שנים אורכת הבנייה מרגע קבלת היתר הבנייה ועד לאכלוס הבניין, ואם ניקח בחשבון עוד תהליכים של שנה-שנתיים שקודמים להיתר הבנייה, פרויקט של תמ"א 38 אורך היום כ-10 שנים בממוצע, הרבה מעבר לציפיות המקוריות שלו, שהיו רזות הן מבחינת תוספות בנייה והן מבחינת זמן הבנייה.

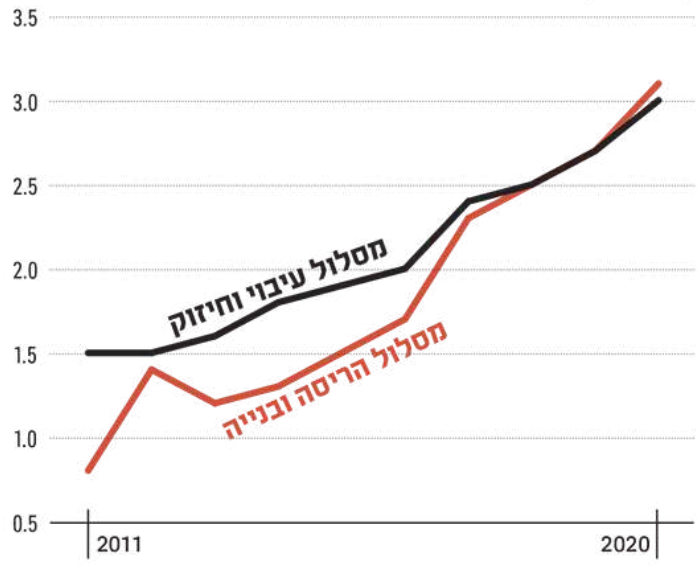
לעניין זה, צריך לשאול, עד כמה יש ליזמי התמ"א עצמם חלק בהתמשכות הליכי הוצאת היתרי הבנייה, בהסתבכות פרויקטים בוועדות ערר ובהתארכות הזמן עד להקמת הפרויקט. לא פעם נתקלות הרשויות בניסיונות להתחכם ולהוסיף קומות ויחידות דיור, ובטענות סרק שלפרויקט אין היתכנות כלכלית אם לא יוסיפו לו שטחים נוספים. הטענות הללו נשמעות אפילו במקומות שבהם ההיתכנות הכלכלית לתמ"א 38 היא הגבוהה ביותר, ובמיוחד באזור תל אביב.

למרבה הצער אין סטטיסטיקה בנושא הזה, ועל כן אין תשובה לשאלה עד כמה ה"גרידיות" של היזמים ובעלי הדירות תורמת להתארכות הזמנים בתמ"א. ואולם מניסיון העבר ברור לחלוטין שהתרומה קיימת ואינה זניחה.

בחזרה לנתונים: ההפרשים בין הערים השונות גדולים: בכפר סבא, גבעתיים ורמת גן הוצאת היתר לפרויקט תמ"א 38 אורכת כמעט חמש שנים; בבני ברק, נתניה ורחובות הוצאת היתרים אורכת פחות משנתיים בממוצע.

בערים הבולטות בתמ"א 38, המציאות הזו ניכרת: בראשון לציון, משך זמן קבלת היתר עלתה משנתיים לפני 10 שנים ל-3.6 שנים ב-2020; בחיפה הזמן קפץ משנה וחצי בממוצע ב-2011 ל-3.7 שנים בשנה שעברה; בתל אביב משנה ורבע ל-3.3 שנים ואילו ברמת גן זינק משך הוצאת היתר הבנייה משנה וחצי בממוצע לפני 10 שנים ל-4.6 שנים ב-2020.

הזמן לקבלת היתר רק מתארך זמן מהגשת בקשה להיתר ועד לקבלתו (בשנים)



המובילות בהיתרים: תל אביב ורמת גן

שלא במפתיע, שתי המובילות את צמרת טבלת הביצועים של תמ"א 38 הן תל אביב ורמת גן. בתל אביב ניתנו ההיתרים ל-650 מבנים לעבור תמ"א - רובם בשיטה הישנה של חיזוק והיתר בשיטת ההריסה ובנייה מחדש. בסך הכול אושרו בעיר 11.9 אלף יחידות דיור שהוקמו החל מ-2005 ועד לסוף שנה שעברה; ברמת גן נכללו 526 בתים בתמ"א, ובהם כ-12.8 אלף דירות. רובן הוקמו במסגרת תמ"א 38/2; חיפה שלישית מבחינת מספר המבנים שעברו את החיזוק - 350 במספר, ובהם 4.1 אלף יחידות דיור; בירושלים נכללו בפרויקט 236 מבנים, בהם הוקמו 4.3 אלף דירות. מבחינת מספר דירות בולטת אשדוד, שבה הוקמו 6.5 אלף דירות, אולם ב-169 מבנים בלבד.

מבחינה טכנית, אשדוד אמנם משתייכת לפרפריה, בהיותה במחוז הדרום, ואולם כבר שנים שהעיר כלולה בחלקו הדרומי של מטרופולין תל אביב. לפיכך, דווקא נהירה היא העיר הפרפריאלית שבה תמ"א 38 הצליחה במידה הרבה ביותר. 71 מבנים נכללו בתוכנית, והם כללו כאלף יחידות דיור.

החלופה: אין פתרון לפרפריה

מהדוח האחרון של הרשות להתחדשות עירונית עולה כי רגע לפני שהתוכנית הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, שאושרה ב-2005, מסתיימת, היא רשמה מהפך בשנה שעברה: לראשונה היה חלקם של הבקשות וההיתרים שניתנו במסלול תמ"א 38 הריסה (38/2) גדול יותר מחלקם במסלול המקורי של חיזוק ועיבוי (38/1). 56% מכלל הבקשות להיתרים שניתנו בתמ"א 38 היו במסלול הריסת הבניין והקמתו מחדש. זאת בעוד שב-2019 רק 49% מהבקשות היו ליישום הגרסה הזו של התמ"א.

התוכנית עומדת להסתיים באוקטובר 2022, לטובת חלופה שאינה תוכנית ארצית, אלא תוכנית בסמכות הרשויות המקומיות, לעיבוי השכונות הוותיקות. הבעיה שחלופה זו דורשת שינוי חקיקה, שעקב אי-תפקוד הממשלות האחרונות - אינה מקודמת. באחרונה פרסם משרד המשפטים את עקרונות החקיקה שיעצבו את החלופה הזו, שזכו להרבה ביקורת מצד גורמים שונים, שבראשם התאחדות הקבלנים בוני הארץ. נכון לעכשיו היא תקועה.

ואולם נראה כי שאלת המפתח בנוגע להצלחת החלופה אינה לשון החוק או ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים. הבעיה הגדולה היא מידת רצונן ובשלותן של העיריות לאשר בשטחן תוכניות מקיפות להתחדשות עירונית. רבות מהן, יש להודות - אינן נלהבות לעשות זאת בלשון המעטה, ואין כמו הדוח של הרשות להתחדשות עירונית להראות זאת.

כדאי להדגיש שעיקר ההתנגדות לתמ"א 38 מגיע מרשויות במרכז הארץ, שבהן הוקמו הרבה פרויקטים, ואולם ברוב הרשויות המקומיות היו מברכים על תמ"א 38 שתגיע במתכונתה הנוכחית, רק שתגיע.

העובדה שתמ"א 38 לא תגיע לפרפריה הייתה ידועה גם להוגי התוכנית. הפתרון שלהם אז היה להטיל על הממשלה את המחויבות לסבסד פרויקטים של תמ"א 38 בפרפריה. עד היום זה לא קרה, ותמ"א 38 לא אשמה בזה. לכן גם ניתן להניח, שהרעיון להקמת קרן מימון לתמ"א בפרפריה לא ימומש. לפיכך נראה שאם בתוך שלוש השנים שהוקצבו להמשך חייה של תמ"א 38 לא יוכנסו שיפורים ואיזונים לתחלופה - תמ"א 38 תמות ללא יורשים.

חוזרים לשגרה בוועדת הנדל"ן והתשתיות השנתית של גלובס

בכירות ובכירי ענף הנדל"ן נפגשו היום לוועידת הנדל"ן והתשתיות השנתית של גלובס • השנה המשתתפים דיברו בעיקר על שוק המשכנתאות הרוותח, המשבר בממל"ס והפקקים בכבישים
 גלובס 3/5/21

סימן נוסף לחזרה לשגרה: תחת שמש אביבית נפגשו בכירי ובכירות ענף הנדל"ן, לוועידת הנדל"ן והתשתיות השנתית של גלובס. לצד המפגשים הבלתי פורמליים באוויר הפתוח ובהתאם לתו הירוק, עסקו השיחות של המשתתפים בין היתר, בשוק המשכנתאות שממשיך לשבור שיאים, בהתמודדות עם המשבר בממל"ס, ובמצב הנוכחי של שוק הדיור בר השגה בישראל בהשוואה לעולם. הפקקים שאנחנו מרגישים בכבישים היו נושא שיחה חם לא רק על הבמה, אלא גם בשיחות החולין.

גילוי מלא: הוועידה התקיימה בשיתוף בנק מזרחי טפחות ובחסות: אזורים, קבוצת הרשי פרידמן; אפריקה ישראל מגורים; משרד עורכי דין גרוס, הקרן לעידוד ופתיחת ענף הבנייה בישראל והתאחדות הקבלנים בוני הארץ.







ניסיון פריצה חריג למאגר עסקאות הנדל"ן של רשות המסים

באתר כלולות רוב עסקאות הנדל"ן המבוצעות בישראל, והוא נחשב לפופולרי מאוד בקרב שמאים, אנשי אקדמיה וחברות שעוסקות בנייתונים נתונים • לגלובס נודע כי מדובר בניסיון חדירה לאתר ועריכת מניפולציה כלשהי בנתונים של גוף כלשהו שמנסה לעבוד על בסיס גדול של נתונים
 אריק מירובסקי 4/5/21

אתר עסקאות הנדל"ן של רשות המסים נסגר הבוקר (ג') לשימוש בעקבות ניסיון פריצה. מהרשות מוסרים כי אין פגיעה בנתוני העסקאות, ובשלב זה פועלים אנשיה לאבטח את האתר.

באתר כלולות רוב עסקאות הנדל"ן המבוצעות בישראל ומדווחות לרשות, והוא נחשב לפופולרי מאוד בקרב שמאים, מתוכנים, אנשי אקדמיה, עיתונות, וגם חברות שעוסקות בנייתונים נתונים (ובראשן madlan ו-yad2). הכניסה אליו הייתה חופשית, ואולם מאתמול בערב הוא נסגר אך ורק לשימוש לקוחות רשומים, וזאת כאמור כתוצאה ממה שמכנים ברשות "ניסיון לשימוש בלתי תקין".

"משיקולי אבטחה נאלצנו זמנית אתמול לחסום את הגישה החופשית למערכת וניתן לקבל מידע רק לאחר מעבר בתהליך ההזדהות באתר. חשוב לחדד שלמרות תהליך ההזדהות בכניסה, לא נשמרים נתוני החיפוש", נמסר מרשות המסים.

לגלובס נודע כי מדובר בניסיון חדירה לאתר ועריכת מניפולציה כלשהי בנתונים, יתכן שעל רקע מסחרי, של גוף כלשהו שמנסה לעבוד על בסיס גדול של נתונים ולעקוף את נוהל הסיסמאות הנדרש מהאתר על כל חיפוש. ברשות לא סבורים בשלב זה כי מדובר בניסיון תקיפת סייבר.

מרשות המסים נמסר כי אנשיה פועלים לפתור את הבעיה בהקדם ומקווים לפתוח את האתר שוב לגישה פתוחה עוד השבוע.

קירות מתקלפים

טבע עירוני: כך הוקם סנטרל פארק על חורבות כפר עבדים

איך הפך האי הקטן מנהטן בניו יורק לסמל האימפריה האמריקאית, ואיך הצליחה העיר להשאיר שטח פנוי שיהפוך לפארק עצום ולסמל של העיר, לא פחות מהמגדלים המקיפים אותו? מדור "קירות מתקלפים" פותח את השמים (במסגרת המגבלות) ויוצא לשאוף אוויר בסנטרל פארק, ניו יורק

דור זומר 17.10.20 14:01

כשאומרים ניו-יורק חושבים על מנהטן. כמעט בכל קנה מידה מדובר ברומא של המאה ה-20. בירה כלכלית, תרבותית ואינטלקטואלית של אימפריה ענקית שסיימה את המאה הקודמת עם שני מטוסים שהרסו את הסמל המובהק ביותר שלה - קו הרקיע רצוף קונסטרוקציות פאליות של גורדי שחקים. איך הפך האי הקטן בפאתי העולם-החדש לסמל האימפריה הדומיננטית בעולם כולו? איזו היסטוריה מחביאים גורדי השחקים? ואיך הצליחו אנשי ניו-יורק להשאיר בלב האי שטח שיהפוך לפארק עצום, מלא אגמים ויערות, שהצליח להפוך לסמל העיר, לא פחות מהמגדלים המקיפים אותו? מדור קירות מתקלפים פותח את השמים (במסגרת המגבלות) ויוצא לשאוף אוויר בסנטרל פארק, ניו יורק.

אפשר להסתכל על האי מנהטן כניסוי, אולי המשמעותי והמשפיע ביותר, ביצירת סביבת חיים שכולה מעשה ידי אדם. עד שהגענו לאותו "גינגל זכוכית, פלדה ובטון", כפי שכינה אותו המשורר אלן גינזברג, חיו בני האדם, גם אלו הבורגנים והאורבניים ביותר, בקרבה משמעותית בהרבה לטבע וסבלו או נהנו מהשפעותיו ברמה ישירה. בגינגל של מנהטן מרגישים בעיקר מה שהמתכננים ייעדו לנו להרגיש.



צילום מסך: מתוך apple map

דאון טאון של היום - החל בתור עיירה קטנה בשם ניו-אמסטרדם

בין השדרה החמישית לשמינית ובין רחוב מספר 59 ל-110 "הניחו" תושבי העיר מלבן סימטרי להחריד ששטחו 3.2 קמ"ר. המלבן הזה הוא הפארק המרכזי של העיר ניו-יורק - סה"כ מדובר בכ-5.5% משטחו של האי כולו, המשתרע על 59 קמ"ר. במבט ראשון נראה שהחורש, האגמים והגבעות המוריקות הם עדות לטבע המקורי של האי לפני שהמגדלים החלו לכסות אותו, אך חיפוש ארכיוני מגלה שהוא בעצם מימוש של חזון שהפך להיות אידאל לאופן בו צריך להראות, להרגיש ולהתנהג האדם האורבני. מן ההבט הזה הניסוי של מנהטן הוא סיפור הצלחה יוצא דופן.

פרה-היסטוריה אורבנית

ההתיישבות האירופאית באי לוקחת אותנו ל-1609, עת הגיעה ספינתו של מגלה הארצות בשירות חברת הסחר "הודו המזרחית" ההולנדית לנהר שלימים יקרא על שמו - הנרי הדסון. ארבע שנים אח"כ קמה בקצהו הדרומי של האי, דאון טאון של היום, עיירה הולנדית קטנה שעסקה בסחר בפרוות בונים - ניו אמסטרדם. זה לא החזיק הרבה זמן.

בשנת 1664, כשלהולנדים כבר שתי מושבות סחר קטנות שאפילו מצליחות לחיות בשלום יחסי לצד השבטים הילידיים, הם מפסידים במלחמת הולנד-אנגליה השנייה ומעבירים את כל המושבות שלהם באי, ניו-אמסטרדם בדרום וניו-הארלם החדשה בצפון, לממלכה האנגלית. בשלב זה האי כולל התיישבות בעיקר בקצהו הדרומי, מבצר מחומש עטוף חומה ותעלות מים, ומחוצה לו הרבה בלגן - כיאה למושבה בניהולה ותכנונה של חברה פרטית מסחרית. בקצה

הצפוני של המושבה ניצבה חומה גדולה שנועדה להגן על התושבים. אתם מכירים את החומה הזו היום בתור רחוב החומה, לא מצלצל מוכר? נסו וול-סטריט.



צילום: New York Public Library's

מפת קסטלו משנת 1660 - את החומה אתם מכירים כוול-סטריט, את המבצר כבית המכס

המושבה האנגלית התנהלה תחת תקנות מינהל ציבורי מחמרות. שני צעדים מהותיים שנעשו בשנות ה-60 של המאה ה-17 אפשרו במידת מה את הפיכתה לבירה הכלכלית שהפכה להיות בהמשך. הראשון היה החלת הסמכות השיפוטית של מושל המושבה, תומאס דוגאן, על כל שטחו האי, והשני היה הלאמה של כלל השטחים הציבוריים - כולל רחובות, חומות, כיכרות שבילים או סמטאות. המשמעות - העיר ניו-יורק יכלה לשנות את פניה, לתכנן עצמה לשטחים שלא חלמה ליישבם ולהימנע לחלוטין ממאבקי רכוש משפטיים. ואירופאים, גם במאה ה-17, מאוד אהבו מאבקי רכוש.

מאה שנה קדימה - הצורך בתכנון מוסדר של העיר הלך והתברר אבל תשומת הלב הניו-יורקית בשלב הזה של מחצית המאה ה-18 הייתה נתונה ללהט הרחחות מול האימפריה הבריטית, כאשר במקביל הלכו והתגבשו המושבות תחת תורה אזרחית חדשנית, פורצת דרך ומהפכנית - החוקה האמריקאית שהולידה את המהפכה האמריקאית.

יש שירימו גבה לנוכח המילה "מהפכה", אבל בזמן שאירופה נתונה במלחמות דת ונאנקת תחת צפיפות וחוסר שוויון של פאודליזם ומלוכנות אגרסיבית - הגיעו כמה חבריה, העילית של עידן הנאורות, והביאו לעולם את חופש הדת, חופש הקניין ומערכת הפרדת הרשויות שתבטיח את קץ המלוכנות וזכויות היתר. רק אם אתם בצבע הנכון, כמובן.

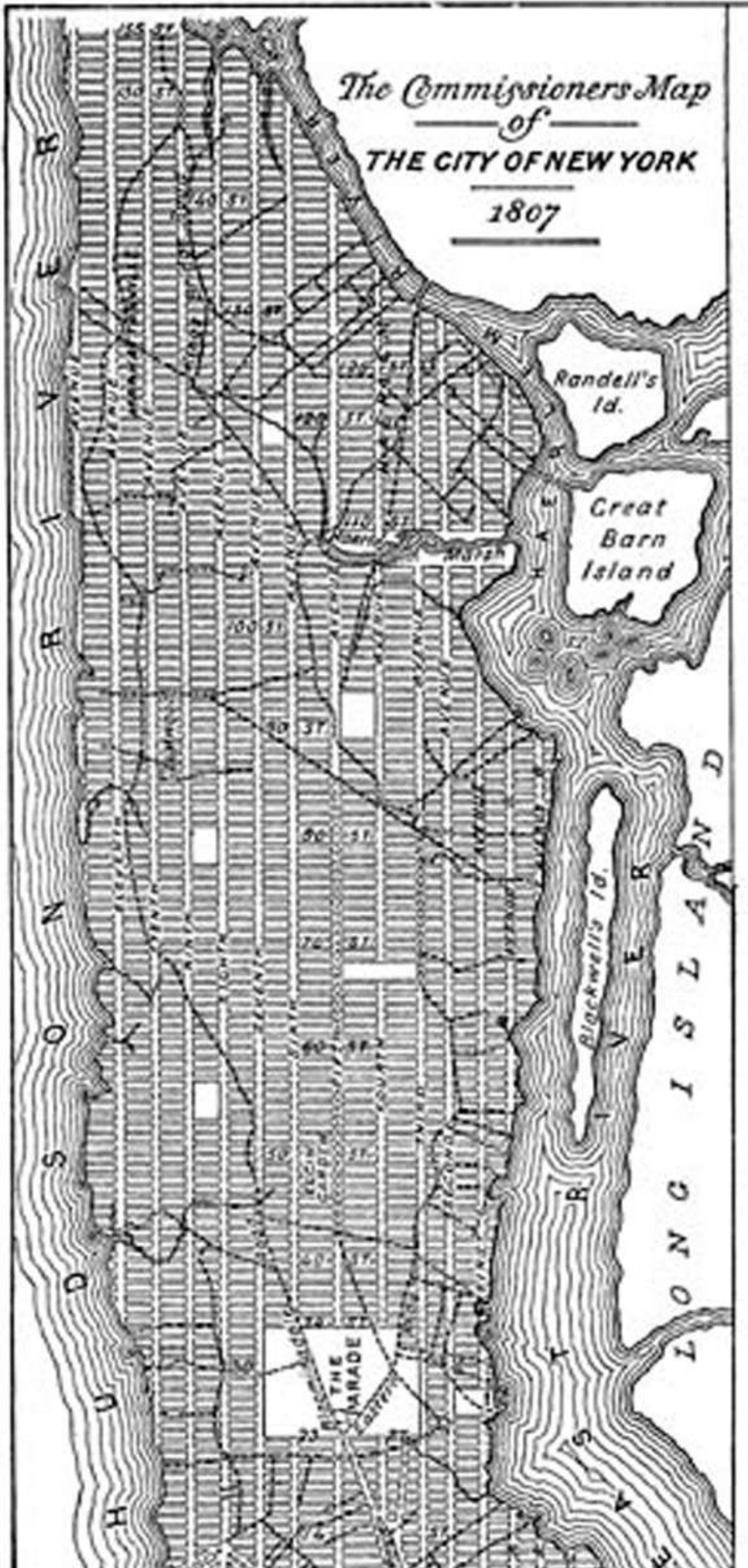
אלא שהמהפכה הזו עברה על ניו-יורק, כמו גם על יתר המושבות האמריקאיות, תחת אש מלחמת העצמאות. העיר בשלב הזה כבר הכילה פעילות מסחרית שוקקת ונמל שהפך למרכזי ביותר מבין המושבות. הניו-יורקרים הפכו את עירם לפניו של העולם החדש ועמלו במרץ על הפיכת הנמל וסביבותיו למרכז הפעילות הכלכלית של המושבות האמריקאיות. בעוד שאר המושבות התרכזו בעיקר בייצור סחורות דרך חקלאות על פני השטחים הבלתי נגמרים שעמדו לרשותם, הניו-יורקרים עסקו במסחר.

מלחמת העצמאות האמריקאית החלה בשנת 1775 ונמשכה עד שנת 1783. היא הותירה את ניו-יורק חבולה ותחת הרס רב. בעוד שלפני המלחמה הייתה ניו-יורק המעוז השלטוני של המושבות האמריקאיות, עם תחילת המלחמה לקחו הבריטים את האי תחת חסותם והפכו אותו למקום ההתארגנות שלהם. המלחמות לשחרורה של ניו-יורק זרעו הרס רב ממדים שדרוש היה לתקן. בשנת 1789 התכנס בעיר הקונגרס האמריקאי הראשון, היא הוכרזה כבירה הזמנית של ארצות הברית ואירחה את מושבו של בית המשפט העליון. עשן לבן יצא מקתדרלת הדמוקרטיה של העידן החדש. תושבי מנהטן לא נתנו להרס לשבור את רוחם, להפך. כעת משהבריטים זזו מדרכם - יכלו להתחיל את הניסוי האורבני הגדול.

עיר על הגריד

1807 - אחרי עשור של ניסיונות לסדר את הבלגן שנעשה במאה וחמישים שנים ללא תכנון, הדחף האמריקאי לסדר נוקשה הוביל להקמתה של ועדה שקיבלה את סמכותה מהפרלמנט של מדינת ניו-יורק, ובמקום לנסות לסדר כמה בניינים סוררים או פלישות לשטחים ציבוריים, קיבלו חבריה את התפקיד לתכנן את כל שטחו של האי. כך נולדה תוכנית הרשת של ניו-יורק. מדרום לצפון - 12 שדרות ברוחב 30.5 מטר כל אחת, אותם חוצים כל 61 מטרים, 155 רחובות המשתרעים ממזרח למערב ברוחב 18.2 מטר כל אחד.

תוכנית הרשת נתקלה בהתנגדויות מכמה חזיתות: הראשונה הייתה מבעלי הנכסים. על מנת לשרטט קווים ישרים בצורה כה סימטרית וחדה היה צורך ליצר חלוקה מחדש של הקרקעות. כך הותירה החלוקה נכסים מחולקים או תקועים במקום מוזר. חברי הוועדה ועובדיהם "נהנו" לא פעם מקריאות בוז וממחטי ירקות.





צילום: thegreatestgrid.mcny.org

תוכנית הרשת של ניו יורק

חזית נוספת התעוררה מצד אלו שטענו שסלילת הרחובות מתחשבת לפני הכל בגריד ולא בתווי השטח, מייצרת ניותק מן הטבע ומהמאפיינים הטופוגרפיים. ובכן, זו מהות הניסוי שחברי הוועדה עמדו בראשו - ארץ כמעט אוטופית שתכליתה הגשמת כל ערכי המודרנה של קידמה, עליונות האדם על הטבע, סביבה מהונדסת שכולה תוצר מדע וראציונליזם טהור. הם רק העלו את ערכי התקופה על פני הקרקע.



צילום: Robert L. Bracklow

התוכנית לפני הכל - בתים שנתרו הרחק מהרחוב בחסות תוכנית המתאר

מאז שהוצגה התוכנית ועד שהעיר הפכה למה שאנחנו מכירים כיום, עברו כמאה שנים, אבל התקופה המרתקת ביותר היתה בעשורים הסמוכים להשקתה - בנייה אגרסיבית של רחובות שתי וערב על פי תוכנית הגריד של חברי הוועדה, כאשר מצפון לוול סטריט ישנם בעיקר רחובות אקראיים שנבנו בלא תכנון מוסדר בראשית המאה ה-19. בעשורים שיבואו אח"כ החלה העיר להתמלא עד לכדי פיצוץ אוכלוסין ביחס לשטח הבנוי. הרחובות המשורטטים ותאוצת הבנייה החלו לשנות את פניו של האי.

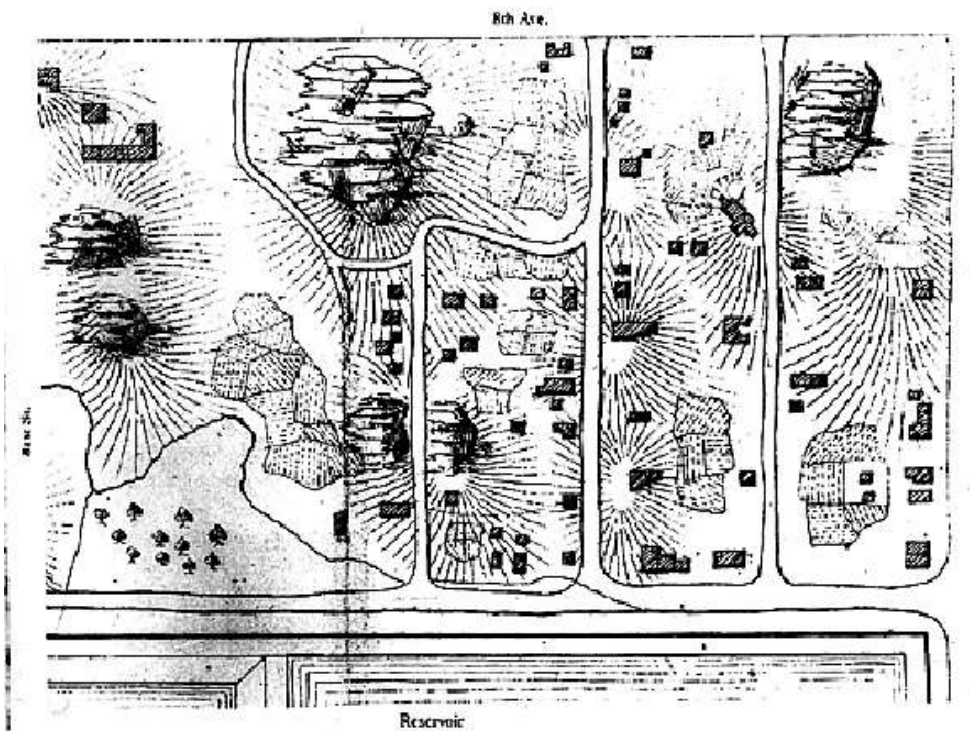
במחצית הראשונה של המאה ה-19 נמצאה הברית המהפכנית של המושבות בתהליך מהיר של קיטוב בין שני פלגים משמעותיים בארצות הברית, קיטוב שאיים על שלמות הברית עצמה. בעוד תושבי הדרום דבקו בזכותם על רכושם, כלומר העבדים שברשותם, והותירו לעולם כמה ציטוטים מדהימים המשווים בין עבד לכרכרה, תושבי הצפון בחרו באיסור על סחר בעבדים ואחזקתם. אם נבחנו את מקורות הייצור והמשאבים שלהם נראה כי הם, הצפונים, היו גם אלו שבחרו במפעלים, תעשיות ומסחר על פני החקלאות המפורסמת של הדרומיים, ועל כן יכלו להרשות לעצמם להתנער



צילום: New York Transit Museum

הקלה אחר כך? העבודות על הקמת הרשת החלו ונמשכו למעלה ממאה שנים מהעבודות. 'חילפו כמה עשורים לפני שהוויכוח יתלהט לכדי מלחמת אזרחים מדממת, שבסיומה שוחררו העבדים השחורים.

בחזרה למנהטן - בשטח שבין השדרה החמישית לשמינית, בצלן של התקנות המאפשרות חירות לאדם השחור, קם כפר קטן בשם סנקה ווילג' - הכפר הראשון של עבדים משוחררים – אפרו אמריקאים חופשיים אשר היו בעלי הנכסים והקרקע, עיבדו את אדמתם והתפרנסו בכוחות עצמם. לצידם חיו בשלום יחסי עוד "פולשים" - מהגרים גרמנים ואירים אשר בנו בקתות עץ רעועות על שטחים אשר היו אז נטושים. כל אותם סוררים ועוד רבים אשר לא שובצו מבעוד מועד בתוכנית הסכמטית של מתכנני הגריד - פונו מהקרקע. כאן יש לזקוף לזכות הניו-יורקרים מעט יושרה - בני הכפר סנקה - בעלי הקרקע, קיבלו פיצוי. המהגרים האירופאים אשר פלשו לקרקע - גורשו מבלי שראו דולר אחד.



צילום: Egbert Viele

מפה מאוירת של הכפר האפר-אמריקאי החופשי סנקה

תוכנית הרשת לא כללה בשטחה פארק של ממש אלא הסתמכה על העובדה שהאי, בשונה מערי אירופה הצפופות, נמצא בין שני נהרות גועשים ולכן אין צורך במרחב פתוח. בשנת 1851 השתכנעה מועצת עיריית ניו-יורק, לאחר מאבק

ממושך בהובלתם של המשורר ויליאם קולן בריאנט והאדריכל אלכסנדר ג'יסון דאונינג, שניתן לחרוג מהתוכנית הנוקשה ולהקים פארק. מלכתחילה יועד הפארק להיות בצידו המזרחי של האי אך כפי שחושף העיתונאי והאדריכל, ומי שגם תכנן את הפארק בפועל - פרידריק לו אולמסטד, מיקומו של הפארק "נפל" על שטח פרטי של חבר מועצה, ועל כן נפסל מייד. המיקום החדש נבחר בהינף אצבע על מפת האי בחדר מועצת העירייה.

1853 - מיקומו של הסנטרל פארק נבחר ותוכניתם של אולמסטד ושל קלברט ווקס זכתה בתחרות. הבעיה? רוב השטח כבר יושר לצורך סלילת רחובות, או יושב בבתי הכפר סנקה והפולשים. אולמסטד, החזיק בדעתו כי נוף פסטורלי טבעי הכרחי לאדם האורבני וחייבים לתכנן פארק שידמה טבע כמו זה של יער בולון בפריז או החורשות של ברלין.



צילום: Library of Congress, Prints & Photographs Division

העבודות על הקמת הפארק נמשכו גם לאחר השקתו

אם כן, כל מה שנראה לנו כיום כעדות לטבע המקורי של האי - הוא מלאכותי לחלוטין. יצירת הנוף הפסטורלי של הפארק דרשה העברה של כמעט 5 מיליון קוב של אדמה ואבן, פיצוץ סלע עם 260 טונות אבק שריפה, ושתילת 270,000 עצים ושיחים. הפארק נפתח לראשונה למבקרים בשנת 1859 כשעוד היה בבנייה.

תוכנית גרינסוורד כללה כבישים רוחביים חדשניים שאפשרו לתנועה של תחבורה ציבורית או תנועת רכבים לעבור בפארק בנתיבים נפרדים שנבנו מתחת לגשרים ייחודיים כך שלא יפריעו לאווירה הטבעית ובלא חשש תאונות. נת"צ בשפתנו.



צילום: New York City Department of Parks The Arsenal

התוכנית המקורית של אולמסטד לפארק המרכזי של ניו-יורק

הקמתו של הפארק הייתה אחת ההחלטות היותר חכמות של מועצת העיר שלא הייתה מתרחשת בלא תבונתם של מובילי המאבקים שהיטיבו לחזות את ההשלכות של העתיד שתכננו חברי הועדה של תוכנית הגריד יובל קודם לכן.

מלבד הבלחה זו, תוכנית הרשת של ניו-יורק נותרה נוקשה כמעט לאורך כל ההיסטוריה. מה שכן השתנה היו הביקורות עליה. יש שיראו ברשת הזו, עד היום, מודל המאפשר עירוניות של קשר בין אנשים, בין רחוב לרחוב, כזו המעודדת מפגש ומייצרת פעילות מסחרית וכלכלית כמו גם מתן שירותי תשתית שהופכים את העיר לכדאית ויעילה לתושביה.

מנגד, יש הרואים בחוסר הספונטניות של היצמדות לתוכנית המבקשת לחזות כמעט כל היבט בה - מכמות האוכלוסיה, כמות הבניינים, רחוב הכבישים, המרחבים הירוקים או השטחים הציבוריים - כתוכנית מגבילה אשר מסמלת את קוצר



בתים שנאלצו להתפנות משטח הסנטרל פארק
 צילום: Museum of the City of New York
 הראיה של האינטרסים המסחריים של מקבלי ההחלטות ובעלי ההון. אגב, אותם אלו שהתנגדו להקמת הפארק עשו זאת מחשש שעלותו ותחזוקתו תעלה את המיסים שידרשו לשלם.

עיר מגבילה ומאפשרת – וזה כל הקסם

ניו-יורק, מעל הכל, היא ספקולציה של שלושה מתכננים שהגו אותה לפני 209 שנים. היא תוחמת את האפשרויות בתוך רשת רחובות ושדרות ובתוך גבולותיו של בלוק. ובדיוק תחת המגבלה הזו היא גם מונעת טירלולים שאנו מכירים היטב כמו התחנה המרכזית החדשה בת"א, דבר שלא יכול להתאפשר בניו-יורק - מה שלא בתוך הגריד, לא קורה.



מה שלא בגריד לא קורה, ומה שהיה לפניו - לא ישרא
 צילום: Museum of the City of New York

מנגד לרשת הזו עומדים הצילומים הנהדרים שמראים את הנוף הפראי והטבעי שבפארק ואת שביליו המפותלים לצד המדרכות הישרות. אך גם הם, מהונדסים ומתוכננים ומבקשים מאיתנו לחלק את חיינו בין פרודוקטיביות אורבנית לפניא פראי. פוחלץ של הטבע שמקציב לנו טריטוריה שבה מותר לנו להיות החיה שאנחנו אך ורק במסגרת השבילים המסומנים. האח הגדול בגרסה המרחבית.

ובכל זאת, אין ספק שמוטב איתו, עם הפארק, מאשר בלעדיו. העיר אשר כבר מראשיתה הבינו פרנסיה כי מפאת מוגבלות הקרקע של האי הקטנטן, היא תהיה בהכרח מכרה זהב נדל"ני, הצליחה להציל את עצמה מרוב הפשעים התכנוניים שיעדו לה בעלי הון או מתכננים מופרעים. כמעט תמיד זה קרה בעזרת קהילה אכפתית ששמה את נפשה על מאבקים ציבוריים שלא בהכרח היו מתקיימים במקומות אחרים. מאבקים שנתנו לה גם את הפארק הזה בדיוק. זה ייצקף לזכותה של העיר, ואולי לזכותה של הרשת שהצליחה לייצר גם תשתית לקהילה עירונית יוצרת, אשר בכל שלבי ההיסטוריה הצליחה להפתיע בתקיפותה ובנחישותה להתאחד מול עוולות. ובעיקר להוות מודל לאופן בו יש לצקת אנושיות לתוך תוכניות, ואיך אפשר להפוך עיר להיות באמת מקום מקיים ומנחם ולא רק פס ייצור ל...פועלים בפס



צילום: Collection of The New-York Historical Society

העבודות על השדרה הסמוכה לפארק ממערב ייצור.



צילום מסך: מתוך apple map

השבילים המפותלים מהונדסים לא פחות מהרחובות הישרים