

התוכנית: הקמת מגדל של 11 קומות ברחוב ביכורים פינת שד' הנשיא

ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה המליצה להפקיד תוכנית שמעוררת מחדש את המאבק על צביון הבנייה במרכז הכרמל. מהנדס העיר: "רוצים לראות מנופים בכל העיר"

יגאל חי
בתמונה תוכנית הבנייה החדשה ברחוב ביכורים הדומה באדיבות חברת רוברט ביליה נכסים ובניין בע"מ

מתחדש המאבק על צביון הבנייה במרכז הכרמל: ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בעירייה המליצה השבוע לוועדה המחוזית להפקיד תוכנית חדשה שיוזמת חברת רובי רט ביליה נכסים ובניין בע"מ להקמת מגדל של 11 קומות, המיועדות למגורים ולמסחר, על מגרש ששטחו 3.6 דונמים ברחוב בייכורים פינת שד' הנשיא. החלטת הוועדה התקבלה ברוב קולות.

מדובר במגרש ריק כיום שכתובתו היא רחוב ביכורים 1-3, והוא נמצא בין רחוב בייכורים לרחוב מעלות הבוצרים. על פי התוכנית, שתיכנן האדריכל אריה מאייר ממשרד מאייר אדריכלים, יכלול המגדל עשר קומות מגורים מעל קומת מסחר כפולה. בקומות המגורים מתוכננות 67 דירות יוקרה ואילו בקומת המסחר מוצעים כ-1,000 מ"ר לשימוש משרדיים. המגדל כולל גם חמש קומות חניה תת קרקעיות.

ועדת המשנה המליצה לקדם את התוכנית, למרות שהיא חורגת ממסמך מדיניות הבנייה במרכז הכרמל שאושר בשנת 2004. במסמך המדיניות, שהוכן על ידי העירייה ואושר על ידי הוועדה המחוזית, נקבע כי בשטח התוכנית האמורה תותר בנייה עד לגובה של תשע קומות בלבד.

עם זאת, מהנדס העיר אריאל וטרמן הסכים ביר השבוע כי מדובר בחריגה שולית ממסמך המדיניות, שהיא מוצדקת לאור התרומה הציבורית המיוחדת של התוכנית, אשר באה לידי ביטוי בכך שהיא כוללת יצירת מעבר



ציבורי דרך הקומות התחתונות של הבניין אל נקודת תצפית לנוף הכרמל. הכשרת המעבר, שרוחבו 13 מטר, גורעת שטחים משמעותיים מקומת המסחר ומשתי קומות מגורים. בהחלטתה המסחר לקדם את התוכנית אימרה ועדת המשנה את הצעת ההחלטה שהגיש משרד מהנדס העיר.

ועדת המשנה קבעה מספר תנאים להסכמתה להעברת מסמכי התוכנית לוועדה המחוזית, ביניהם הקצאת שטח של 380 מ"ר לעירייה בתוך המבנה. השטח שיוקצה ייועד לצורכי ציבור, וזאת כתחליף להפקעה של שטח קרקע מהמגרש לצורכי ציבור. נציג סיעת הירוקים בוועדת המשנה,

חבר מועצת העיר אביהו האן, התנגד בדיון לקידום התוכנית בנימוק שלפיו היא חריגה לסביבתה המתאפיינת בבנייה נמוכה של ארבע-חמש קומות. האן: "הבניין הזה משנה את כללי המשחק במרכז הכרמל. התוכנית מבטלת את משמעות מסמך המדיניות והיא תוביל לייזום תוכניות חדשות בסביבה בהיקפי בנייה דומים, על ידי יוזמים אחרים".

וטרמן מסר בתגובה: "העיצוב הארכיטקטוני ני המיוחד של המבנה מבטיח שמירת מבטים פתוחים לכיוון דרום הכרמל ממרפסת תצפית, שהמעבר אליה יהיה דרך המבנה. המעבר יצד מעין חור בבניין וגרע בנייה בהיקף של 600 מ"ר. ועדת המשנה החליטה שהיא מקבלת את החריגה הקטנה ממסמך המדיניות, לאור המאמץ המיוחד שבתכנון המעבר והייחוד הארכיטקטוני של המבנה. תוספת דירות חדשות במרכז הכרמל היא מאוד חשובה. אנחנו רוצים לראות מנופים בכל העיר וזה קורה בזכות זה שאנו עושים תוכניות וקובעים מסגרות תכנוניות. זה לא סותר את זה שההתאמות שנעשו בתוכנית האמורה, לאור הארכיטקטורה הייחודית, הן מוצדקות".

סמנכ"ל חברת רוברט ביליה נכסים ובניין בע"מ, קובי הרשקוביץ: "הקטנת נפחי הבנייה לטובת המעבר הציבורי גורעת לנו שטחי בנייה וגם מייקרת את הבנייה באופן מאוד משמעותי. הפרויקט שאנו יוזמים מגדיל משמעותית את שטחי המסחר במרכז הכרמל, שמטבע הדברים יש להם ביקוש. הדירור היוקרה רתי מתוכנן לפי סטנדרט בנייה מאוד גבוה, באזור בו קיים מחסור בדירות חדשות".