

## **תוכן החוברת**

### **חלק א: הכנס השנתי של איגוד המתכננים בישראל תשע"ד 2014 3**

הקדמה מפי יו"ר ועדת הכנס 5

תכנית הכנס 7

תקצירי הרצאות 20

### **חלק ב: תכנון 11 (1) 2014 - מדורים 141**

דבר העורך 143

מן הנעשה באיגוד 146

מה חדש 149

בשדה התכנון 159

משפט אחרון 181

ספרותכנון 186

חלון אל העולם 193

משתתפים בחוברת 202





## הכנס השנתי של איגוד המתכננים בישראל

תכנון עם קצוות פתוחים

תשע"ד

20-21 בפברואר 2014

ירושלים

בשיתוף:

המכון ללימודים עירוניים ואזוריים האוניברסיטה העברית בירושלים  
התוכנית לתואר שני בעיצוב עירוני בבצלאל אקדמיה לאומנות ועיצוב  
עיריית ירושלים

**חברי הוועדה המארגנת:**

אדר' עדנה לרמן, יו"ר הוועדה מטעם איגוד המתכננים בישראל  
פרופ' ערן רזין, יו"ר הוועדה מטעם האוניברסיטה העברית  
פרופ' דוד גוגנהיים, נציג בצלאל  
ד"ר רחל קטושבסקי  
מתכנתת תמי גבריאל  
אדר' דודי גלור

**סיוע בארגון והפקה:**

דפנה אורן, המכון ללימודים עירוניים ואזוריים  
אפרת אבן אור, האוניברסיטה העברית  
מיכל שגב, איגוד המתכננים בישראל

**הוועדה המארגנת מודה לנותני החסות לכנס:**



מחקרי פלורסהיימר  
FLOERSHEIMER STUDIES  
أبحاث فلورسهايمر



גיאוקרטוגרפיה  
אסטרוגיה של מידע



הרשות לפיתוח ירושלים

## הקדמה

### כנס איגוד המתכננים בישראל: תכנון עם קצוות פתוחים

תכנון עם קצוות פתוחים מתייחס למעבר ממסגרות תכנון קשיחות, היררכיות וריכוזיות למסגרות מבוזרות, אופקיות וגמישות יותר, שאינן שמות במוקד תמונת עתיד נוקשה. מסגרות אלו כוללות חיזוק של התכנון הלא-סטטוטורי, המובל על ידי שותפויות של גורמים מגוונים, בהם ארגוני מגזר שלישי, רשויות מקומיות וארגונים ממשלתיים. מדובר בתכנון משותף של הציבור ושל מגוון קבוצות אוכלוסייה, שפעמים רבות אין לו גבולות חד-משמעיים. כל זאת מתוך הכרה בכך שבולותיהם של אזורים עירוניים, כמו גם קבוצות אוכלוסייה במרחב, הם מטושטשים ומשתנים לאורך זמן. מאפיינים אלה של 'תכנון רך' בגבולות מטושטשים הם במוקד השיח האקדמי והפוליטי במדינות רבות בעולם ויש להם רלוונטיות רבה לסדר היום התכנוני בישראל.

נושא זה יעמוד השנה במוקד הכנס השנתי של איגוד המתכננים בישראל, לצד עיסוק במגוון תחומים נוספים הנמצאים על סדר היום התכנוני. הכנס חוזר השנה לירושלים, בה התקיים לאחרונה בשנת 2009. את היום הראשון של הכנס מארח המכון ללימודים עירוניים ואזוריים של האוניברסיטה העברית בירושלים, שהוא אחת היחידות האקדמיות המובילות בישראל המעניקה השכלה אקדמית בתכנון עירוני ואזורי. המכון ללימודים עירוניים ואזוריים כולל גם את מחקרי פלורסהיימר – מסגרת העוסקת במחקרי מדיניות, בפרסומים ובארגון כנסים ושולחנות עגולים בתחומי התמחותו של המכון.

יום זה, המתקיים בקמפוס הר הצופים של האוניברסיטה העברית, כולל שני מושבי מליאה ובהם הרצאת אורח מחו"ל של פרופ' רונלד שיפמן, פאנל בנושא מי מתכנן את מדינת ישראל, הענקת אותות ופרסים ואספה כללית. כמו כן יתקיימו 30 מושבים מקבילים ובהם כ-130 הרצאות. בסופו של היום יתקיים אירוע במוזיאון המדע ע"ש בלומפילד שבמרכז פאנל בנושא מוזיאונים כמנוף לפיתוח עירוני.

את היום השני של הכנס מארחת התוכנית לתואר שני בעיצוב עירוני בבצלאל אקדמיה לאומנות ועיצוב, בשיתוף עם עיריית ירושלים. יום זה יכלול מליאת בוקר ומגוון סיורים בירושלים. בהמשך למסורת שהחלה בכנס שנערך בשנה שעברה באוניברסיטת תל אביב, תתקיים ביום שלפני הכנס סדנא מקדימה בתכנון ועיצוב אורבאני, בארגון בצלאל.

ההיענות לקול הקורא להצעת מושבים ותקצירים לכנס הייתה מרשימה ואפשר היה ללא קושי לפרוס את היום המרכזי של הכנס, הכולל את המושבים המקבילים, על פני יומיים. ואולם, אנו דבקים בפורמט היום המרכזי האינטנסיבי כדי לשמור על הכנס כמקום מפגש למספר גדול ככל האפשר של חברות וחברים בקהיליית המתכננים הישראלית, כאשר לרבים ככל האפשר ניתנת האפשרות להציג את מרכולתם, דהיינו להרצות בקצרה בנושא אותו הציעו למארגני הכנס. מושבים

רבים יכולים לשמש בסיס לדיונים מעמיקים הרבה יותר אותם אפשר יהיה להמשיך במסגרות פורמאליות ובלתי פורמאליות אחרות. אמנם נאלצנו לדחות כמה מההצעות שהוגשו לנו, ואנו מתנצלים בפני אלה שטרחו ולא יכולנו למלא את מבוקשם, ואולם עדין, יום זה עמוס ביותר ומחייב אותנו לעמידה קפדנית (ומתסכלת) בלוח הזמנים.

ברצוני להודות לאדרי' עדנה לרמן, יו"ר איגוד המתכננים, ששימשה יו"ר ועדת הכנס ביחד איתי; לחברי ועדת הכנס פרופ' דוד גוגנהיים, ד"ר רחל קטובסקי-כוורי, גבי תמי גבריאלי ואדרי' דודי גלור; לתלמידי תכנון עירוני ואזורי באוניברסיטה העברית שהתנדבו לסייע ביום הכנס; לגרפיקאית גבי רוני בלושטיין; לנותני החסות שאפשרו לקיים את הכנס ולהציע מחירי הרשמה סבירים למשתתפיו ולכל אלה שעמלו והציעו מושבים והרצאות. תודה מיוחדת לגבי' דפנה אורן רכזת המכון ללימודים עירוניים ואזוריים באוניברסיטה העברית, לגבי' אפרת אבן-אור רכזת מחקרי פלורסהיימר ולגבי' מיכל שגב מזכירת איגוד המתכננים, על עבודה מקצועית, יעילה ומסורה בארגון הכנס.

אנו מאחלים לכולנו כנס מוצלח.

**פרופ' ערן רזין**  
יו"ר ועדת הכנס

## תכנית הכנס

**יום חמישי 20.2.14** | אולם מקסיקו ובית מאירסדורף  
האוניברסיטה העברית, קמפוס הר הצופים

8:00 התכנסות והרשמה מאוחרת | רחבת אולם מקסיקו

8:45 **מושב מליאה ראשון** | אולם מקסיקו

**ברכות:** אדרי' עדנה לרמן' יו"ר איגוד המתכננים בישראל,  
**דברי פתיחה:** מר ניר ברקת, ראש עיריית ירושלים

**הרצאת אורח מחו"ל:**

Prof. Ronald Shifman, Pratt Institute, New York

**Planning with open edges: decision avoidance (skirting the issues) or getting to the heart of the matter**

**הענקת אותות יקיר התכנון ונאמן האיגוד**  
**אסיפה כללית של האיגוד**

10:50 הפסקה וכיבוד קל

11:20 **סבב מושבים מקבילים 1** (פירוט המושבים בהמשך)

12:50 הפסקת צהריים (חופשי בקמפוס)

13:40 **מושב מליאה שני** | אולם מקסיקו

**ברכות:** פרופ' ורד ויניצקי-סרוסי, דקנית הפקולטה למדעי החברה,  
האוניברסיטה העברית

**פאנל:** מי מתכנן את המדינה, בהנחיית מר אריק מירובסקי, דה-מרקר  
הארץ

**דברי פתיחה:** פרופ' ערן רזין, האוניברסיטה העברית

**משתתפים:** גבי בינת שורץ, מנהלת מינהל התכנון  
מר ניר פפאי, סמנכ"ל החברה להגנת הטבע  
עו"ד אלון יפרח, משרד הביטחון  
מר דב צור, ראש העיר ראשון לציון  
פרופ' ערן פייטלסון, האוניברסיטה העברית  
אדרי' עדנה לרמן, יו"ר איגוד המתכננים

15: 10	הפסקה וכיבוד קל
15: 25	<b>סבב מושבים מקבילים 2</b> (פירוט המושבים בהמשך)
17: 00	<b>סבב מושבים מקבילים 3</b> (פירוט המושבים בהמשך)

**אירוע ערב 20.2.14 |** מוזיאון המדע ע"ש בלומפילד  
שדרת המוזיאונים, ירושלים

19: 00	כיבוד וסיור
20: 00	<b>טקס חלוקת פרסי עבודות סטודנטים מצטיינות</b> בחסות החטיבה לתכנון אורבני של קבוצת גיאוקרטוגרפיה <b>פאנל: מוזיאונים כמנוף לפיתוח עירוני</b> <b>מנחה:</b> פרופ' נועם שובל, האוניברסיטה העברית פרופ' ליז סטרום, אוניברסיטת דרום פלורידה גב' חנה הרצמן, מנכל"ית עיריית חולון מר סעיד אבו שקרה, מנהל הגלריה לאמנות אום אל-פחם גב' מיה הלוי, מנכל"ית מוזיאון המדע

**יום שישי 21.2.14 |** בצלאל, המחלקה לארכיטקטורה  
ירושלים וסיורים מקצועיים בעיר

8: 30	התכנסות וכיבוד קל
9: 00	<b>מליאת בוקר</b> סיכום סדנת התכנון אדרי' שלמה אשכול, מהנדס העיר ירושלים – תכנון ופיתוח בירושלים די"ר דורון בר, בצלאל, מכון שכטר עימותים תכנוניים בירושלים, תכנית אגן העיר העתיקה משנות ה-70 להיום
10: 30	כיבוד קל והתארגנות לסיורים
11: 00	יציאה לסיורים: 1. שכונת מחנה ישראל והמרכז החדש למורשת יהדות צפון אפריקה, 2. מתחם התחנה הראשונה, פארק המסילה ושכונת בקעה, 3. כיווני פיתוח בירושלים, 4. סיור לאורך תחנות הרכבת הקלה, 5. התחדשות עירונית באזור גנים-יובלים, 6. סיור במזרח העיר, 7. תכנון לקבוצות אוכלוסייה שונות במרחב הציבורי של מרכז העיר, 8. סיור בשכונת בית צפאפה, 9. טבע עירוני בירושלים, 10. סיור במע"ר החרדי, 11. התחדשות מרכז העיר - העבר ככלי להתחדשות עירונית.

**ההשתתפות בסיורים בהרשמה מראש**



**יום רביעי 19.2.14** | בצלאל, בית הנסן, רחוב מרקוס 17 ירושלים  
ירושלים וסיוורים מקצועיים בעיר

**9:30** **סדנת תכנון ועיצוב אורבאני מקדימה:**  
**תכנון עם קצוות פתוחים**

**קצוות פתוחים - קהילות, אקטיביזם ותכנון בירושלים**  
מנחים: חיים יעקבי ויאיר אביגדור, בצלאל

**לגדול פנימה - קצוות פתוחים בתוך העיר**  
מנחים: דוד גוגנהיים, זאב דרוקמן, בצלאל, ועדנה לרמן, יו"ר איגוד המתכננים

**תכנון במגזר הערבי (כפרים, ערים, ערים מעורבות)**  
מנחה: ראסם חמאיסי, אוניברסיטת חיפה.

**המלצת אונסקו משנת 2011: Historic Urban Landscape**  
מנחים: מייק טרנר ונועה הייזלר רובין, בצלאל

סיום משוער: 17:00

יום תמישי 20.2.14 | מושבים מקבילים האוניברסיטה העברית, קמפוס הר הצופים

מיקום המושב	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11:20 סבב מושבים מקבילים 1	בית מאירסדורף 405	בית מאירסדורף 501	בית מאירסדורף 502	בית מאירסדורף 503	בית מאירסדורף 504	בית מאירסדורף 505	בית מאירסדורף 403	בית מאירסדורף 404	בנין עבודרה סוציאלית 602	בנין עבודרה סוציאלית 603
15:25 סבב מושבים מקבילים 2	ישראל עירונית 2050- תכנית פעולה וכלים למדיניות עירונית	התחדשות עירונית - כלים ושיטות חדשות	תכנון גמיש עם קצוות פתוחים 1	פיתוח מתחמי תרבות פנאי ונופש כמנוע צמיחה עירונית	דזור ותכנון קרקע לארבי ציבור	קיימות עירונית	מערכות אקולוגיות ותכנון מרחבי	תכנון לא סטטוטורי בתל אביב	שיתוף ציבור בתכנון	תכנון והקמה של תשתיות בראייה מקיימת
17:00 סבב מושבים מקבילים 3	"לחרים" את הגדר"י – תכנון מוטבי של קרקע מופרת מתפנה	פאגל יחידת הצעירים של עיריית ת"א- יפו: שוק השכירות בישראל	תכנון רד בעיר קשוחה?	תכנון חברתי	חשתדות עירונית	כפר, שימור ומורשת	תכנון, ממי"ג וסימולציה עירונית	מנגנוני ישום התכנון בתל אביב	תכנון עם קצוות פתוחים	תכנון 1 וסביבה 1
		דזור בר השגה- בין חקיקה למציאות	איכות חיים עירונית ושיטות חדשניות בתכנון תחבורה	תכנון עם קצוות פתוחים 2	חשדד של יישובים לא פורמליים בישראל	קצה פתוח במרחב הפרי	התחדשות עירונית בירושלים	תכנון לקבוצות אוכלוסייה	עיצוב עירוני כבסיס לתכנון עירוני פתוח קצוות	תכנון 2 וסביבה 2

## פירוט ההרצאות במושבים המקבילים יום חמישי | 20.2.14

### 11:20 | סבב מושבים מקבילים 1

#### ישראל עירונית 2050 תכנית פעולה וכלים למדיניות עירונית בישראל |

מאירסדורף 405

יו"ר **המושב**: איריס אפרת, אורבניקס – תכנון כלכלה וסביבה בע"מ

עירוניות 2050 תכנית פעולה למדיניות עירונית בישראל / גלעד מור, מרחב, התנועה לעירוניות בישראל

מדיניות עירונית בעולם כבסיס השוואתי להכנת תכנית הפעולה לעירוניות 2050 / יובל דמארי, נועה רוף, אוניברסיטת בן גוריון

החסמים בפני עירוניות ישראלית ברמת המדיניות הלאומית והמחוזית ואינטגרציה של חומרי המדיניות / איריס אפרת, אורבניקס

כלים לעירוניות / עירית סולסי, מרחב – התנועה לעירוניות בישראל

כלים כלכליים ומימוניים ליישום עירוניות בישראל / רן חקלאי, כלכלה אורבנית בע"מ

#### התחדשות עירונית - כלים ושיטות חדשות לאומדן וליישום התוכנית |

מאירסדורף 501

יו"ר **מושב**: רינה דגני, מנכ"ל קבוצת גאוקרטוגרפיה

הגדלת זכויות אינה מילה גסה - היא כלי להתחדשות עירונית ולצדק חברתי / רינה דגני, גאוקרטוגרפיה

האם רמת גן תמשיך להוביל תכניות תמ"א 38 לאור ההתפתחויות המשפטיות האחרונות? / סרג'יו לרמן, אדריכל העיר רמת גן

התמודדות עם תכניות להתחדשות בעיר שמחירי הנדל"ן בה עדין אינם כמו של מרכז גוש דן / אלי דלל, סגן ומ"מ ראש העיר נתניה

התחדשות עירונית מנקודת מבט ממשלתית / עינת גנון, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון / ורד אולפיר, משרד האוצר

**תכנון גמיש עם קצוות פתוחים 1** | מאירסדורף 502

**יו"ר מושב:** אפרים שלאין, האוניברסיטה העברית

תכנון תשתיות תחבורה-הגמשה בתכנון בד בבד עם הגברת שיתוף הציבור / אפרים שלאין, האוניברסיטה העברית  
תכנון עם קצוות פתוחים / מוטי קפלן, מוטי קפלן מתכננים בע"מ  
מה מחכה לנו מעבר לקצוות הפתוחים: / ליאת איזקוב בן-שיטרית, יועצת בתכנון ציפוף עירוני  
"אף על פי כן", "על אף האמור" ו"ככל הניתן" – ניתוח הגמישות התכנונית שמציעה תכנית המתאר העירונית של תל אביב-יפו / יעל זילברשטיין-ברזידה, החברה להגנת הטבע

**פיתוח מתחמי תרבות פנאי ונופש כמנוע צמיחה עירונית** | מאירסדורף 503

**יו"ר מושב:** עופר גרידינגר, עיריית ירושלים

פיתוח מתחמי תרבות, פנאי ונופש כמנוף לפיתוח כלכלי / ענת צור, הרשות לפיתוח ירושלים  
מתחם התחנה הראשונה / משה שפירא, שפירא אדריכלים  
פארק המסילה / שלומי זאבי, מנעד אדריכלים  
בית הנסן - בית המצורעים - "לפתוח את הדלת הירוקה..." / רן וולף, תכנון אורבני וניהול פרויקטים בע"מ

**דיור ותכנון קרקע לצרכי ציבור** | מאירסדורף 504

**יו"ר מושב:** תמי גבריאלי, מתכנתת, יועצת למינהל התכנון

קרקע לצורכי ציבור: הדור הבא / ורד סולומון ממון, מנהלת אגף מבני ציבור עיריית ראשון-לציון  
עדכון התדריך להקצאות קרקע לצורכי ציבור / דורון דרוקמן, תמי גבריאלי, מנהל התכנון  
האם דרושה חברה לבניית דירות להשכרה? / אלי בורוכוב  
העדפות תושבים לעירוניות בת קיימא באמצעות ניתוח קונגיוינט / תמר פשטן, יעקב הורניק, יודן רופא, אוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת בן-גוריון

**קיימות עירונית** | מאירסדורף 505

**יו"ר מושב:** ולרי ברכיה, מכון ירושלים לחקר ישראל

קיימות עירונית / ולרי ברכיה, מכון ירושלים לחקר ישראל  
עיצוב לשינוי התנהגות / מיכל איתן, בצלאל  
מצמצום לשגשוג – הזוית האזרחית של הקיימות עירונית / אורלי רונן, אוניברסיטת תל-אביב ומרכז השל  
עידוד התנהגויות מקיימות: תובנות מתחום הכלכלה ההתנהגותית / אראל אביגרי, אפקה - המכללה האקדמית להנדסה בתל-אביב

קשר בין מרחב, קהילתיות וקיימות, בעידן של 'מודרניות נזילה' / שי בן יוסף, האוניברסיטה העברית בירושלים

**מערכות אקולוגיות ותכנון מרחבי** | מאירסדורף 403

**יו"ר מושב:** סיניה נתניהו, המשרד להגנת הסביבה

פיתוח כלים אופרטיביים לשילוב שיקולי שירותי המערכת האקולוגית בהליכי התכנון / שמאי אסיף, גילי חכימה-קוניאק, חגית הלמר, הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל

התפשטות העיר והשפעתה על מגוון הקרקע והצומח / לאה ויטנברג, דן מלכנסון, אוניברסיטת חיפה

הטמעת שיקולי מגוון ביולוגי ושירותי מערכת אקולוגית בתכנון מרחבי: מסדרון מודיעין כמקרה בוחן / איריס ברנשטיין, תמר דין, יעל מנדליק, אוניברסיטת תל אביב

שילוב גישת "שירותי מערכת אקולוגית" וגישת "תכנון רגיש לערכות סביבתית" בתהליכי התכנון בישראל / תמר טרופ, אורי רמון, ענת הורביץ-הראל, בת אל אשקול, החברה להגנת הטבע, מכון דש"א

הערכת שירותי מערכת מההר ועד הים ושילוב הערכתם במערכת התכנון בישראל / סמיון פולינוב, מישל פורטמן, דניאל אורנשטיין, טלי כץ-גרו, הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל, אוניברסיטת חיפה

**תכנון לא סטטוטורי בתל אביב** | מאירסדורף 404

**יו"ר מושב:** צילי בר יוסף, מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב-יפו

התכנית האסטרטגית לתל-אביב-יפו – תבחינים לניטור חזון העיר, מהדורה שנייה / גידו סגל מיכל טאוסקי, עיריית תל-אביב-יפו

מגדלים מרובי יחידות דיור / חדוה פיניש, עיריית תל אביב-יפו

התחדשות עירונית עם תרבות ואומנות / רועי פביאן

יצירת קהילת סטארטאפים חדשה בדרום העיר / שרון בנד חברוני

ציר ירוק בדרום העיר – ציר מאזור מקוה ישראל ועד דרום יפו / דניאל ברון, עיריית תל אביב-יפו

**שיתוף ציבור בתכנון** | עבודה סוציאלית - חינוך 602

**יו"ר מושב:** תמר שרויטמן, עיריית חולון

חולון: תהליך רענון החזון העירוני / תמר שרויטמן, עיריית חולון

מדוע שיתוף הציבור ישן אינו מתאים לתכנון רך עם קצוות פתוחים, ומה יוכל אולי להתאים יותר / אמיתי הר לב, מודוס

שיתוף הציבור כמרכיב במערכת התכנון הסטטוטורית / טל ברמן, אוניברסיטת תל אביב ומכון התקנים הישראלי

זכות הקהילה למעורבות בתכנון: ישראל מול אנגליה / דפנה כרמון, אוניברסיטת תל אביב

**תכנון והקמה של תשתיות בראייה מקיימת** | עבודה סוציאלית - חינוך 603

**יו"ר מושב:** דורית הוכנר

תכנון והקמה של תשתיות בראייה מקיימת / דורית הוכנר, אלה צדוק, משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים  
 גיבוש מתודולוגית תכנון משתף בתכנון והקמת תשתיות בנות קיימא / בעז בר אילן, משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים  
 המלצות למרחקי מינימום בין תשתיות קוויות / יורם לונינסקי, Security Safety System Integration  
 התייחסות סביבתית אינטראקטיבית למיזמי תשתית מקיימים / דוד מנינגר, רוני שחר ודניאל זמלר, גיאו טבע בע"מ ייעוץ סביבתי  
 שיתוף ידע וניסיון - מאמץ לשקיפות ובהירות המידע לטובת תכנון והקמה של תשתיות בראייה מקיימת / זאב עמית וטל ונגר, עמית-יושע, AVIV AMCG

**25:15 | סבב מושבים מקבילים 2**

**תכנון שטחי מחנות צה"ל המתפנים על ידי משרד הביטחון** | מאירסדורף 405

**יו"ר מושב:** נילי שחורי, מתכנתת ערים ואזורים

ההיגיון בתכנון שטחם של מחנות צה"ל המתפנים על ידי משרד הביטחון, תלוי את מי שואלים / עמירם אורן, גיאוגרף עצמאי.  
 תכנון מחנות צה"ל המתפנים מנקודת מבט עירונית / אלי יהלום, מהנדס עיריית ראשון-לציון  
 הבלדה לתב"ע או פה נקבר המתאר / אריק מירובסקי, דה-מרקר הארץ / אסימטריה בממשק בין הסקטור האזרחי והצבאי בתכנון מחנות צה"ל המתפנים / נילי שחורי, מתכנתת ערים ואזורים  
 היתרונות המערכתיים בתכנון שטחי מחנות צה"ל המתפנים ע"י משרד הביטחון / תומר גוטהלף, מתכנן ערים ואזורים ויועץ מלווה למשרד הביטחון

**שוק השכירות בישראל: פאנל יחידת הצעירים של עיריית תל אביב-יפו**

מאירסדורף 501

**יו"ר המושב:** נעם בר לוי, יחידת הצעירים של עיריית תל אביב-יפו

- שינוי פני שוק השכירות כמענה למשבר הדיור / ח"כ סתיו שפיר, העבודה
- מדיניות הממשלה בנושא שוק השכירות הפרטי / שלמה בן-אליהו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- כיצד מדינות אחרות מסדירות את יחסי השוכר והמשכיר? / ניר מועלם, הטכניון
- קידום שכירות הוגנת בעיר הגדולה / מיכאל וולה, מנהל יחידת הצעירים של עיריית תל אביב-יפו

**תכנון רך בעיר קשוחה? | מאירסדורף 502**

**יו"ר מושב:** שרי קרוניש, עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון  
קווים לתכנון רך במרקם פרום - ירושלים המזרחית / שרי קרוניש, עמותת  
במקום  
לכודים בין מרקם פרום לתכנון קשיח - כביש 4 בבית צפאפא / קייס נאסר, עו"ד  
קווים לפרימת תכנון קשיח - התחדשות שכונות דרום מערב ירושלים / יעל פדן,  
עמותת במקום  
ירושלים – שתי ערים פתוחות עם גבולות (רכים) / משה עמירב, האוניברסיטה  
העברית

**תכנון חברתי | מאירסדורף 503**

**יו"ר מושב:** אורן יפתחאל, אוניברסיטת בן גוריון  
חושבים ועושים 'עיר צודקת': תכנון ותיקון בבאר שבע / אורן יפתחאל, רני  
מנדלבאום ותלמידי סדנת 'מדיניות עירונית', אוניברסיטת בן-גוריון  
העתידי הקרוב – נוף כסוכן פעיל בהתערבות עירונית בלוד / רבקה שטרנברג, נעמה  
מישר, יעל מוריה ותלמידים, הטכניון  
שימור קהילתי בעיר משתנה - המקרה של העיר הוותיקה בראש העין / דורית  
גרפונקל, הלל הלמן, הטכניון  
היומיום של המרחב הירושלמי - הפרקטיקות המרחביות של נשים יהודיות  
ופלסטינאיות תושבות העיר / מלכה גרינברג רענן, האוניברסיטה העברית

**התחדשות עירונית | מאירסדורף 504**

**יו"ר מושב:**  
התחדשות מתחמי מסחר בישראל באמצעות BID / מיטל להבי, עמותת  
"יבשותף"  
רחוב הגבול: מחשבה חדשה על מושג המטרופולין בערי תיכון / מירב אהרון,  
הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל  
המסגר מזרח – מע"ר תל אביבי / חמוטל גורביץ ועדו אלונים, אלונים גורביץ  
אדריכלים בוני ערים  
מתחם "חביבה רייק" ברמות רמז, חיפה: דוגמא למימוש פרויקט התחדשות  
עירונית כתכנון עם קצוות פתוחים / אורנה מור ומיכל רז, עיריית חיפה

**כפר, שימור ומורשת | מאירסדורף 505**

**יו"ר מושב:** רותי פרום אריכא, משרד החקלאות ופיתוח הכפר  
Bottom up תוכנית אב לתיירות כפרית במטה יהודה - חזון היזמים / זאב  
טמקין, ארי כהן ודבי חוברס דהאן, ארי כהן אדריכלים  
התוכנית הלאומית לחקלאות ולכפר בישראל - מסמך מדיניות ותכנון / רותי  
פרום אריכא, רונית דוידוביץ' ואילן איזון, משרד החקלאות ופיתוח הכפר

אגן עין כרם : תופעה מרחבית ייחודית שלהגנתה נדרשת חשיבה תכנונית  
מותאמת / דנה מרגליות, החברה להגנת הטבע ירושלים  
אתרים לאומיים בישראל / עמית מנדלסון, מתכנן ערים ואזורים

**תכנון, ממ"ג וסימולציה עירונית** | מאירסדורף 403

**יו"ר מושב :** דניאל פלזנשטיין, האוניברסיטה העברית

תכנון רחב היקף ובסביבה מורכבת- אפשרויות חדשות לתכנון רב פרמטרי  
בסביבה ממגית / ליהי גולן, דורית גרפונקל, דנה לנדאו, טוני רנטיסי, הטכניון –  
מכון טכנולוגי לישראל

מפוי דינמי ויצירת מידע חברתי כלכלי בפריסה מרחבית מדוייקת לצורכי תכנון  
ברמה המקומית / מיכל לייכטר, דניאל פלזנשטיין, האוניברסיטה העברית  
בירושלים

התערבות תכנונית אל מול אסון עירוני : הערכה באמצעות סימולציה / יאיר  
גריןברגר, דני פלזנשטיין, האוניברסיטה העברית בירושלים  
המחשה תלת ממדית של נוף עתידי – כלי לקבלת החלטות תכנון / ליאת הדר,  
גיל אוסם, אבי פרבולוצקי, יוכן מולדר, אגנס קירשהוף, רמת הנדיב וחברת  
LENNE/3D

**מנגנוני ישום התכנון בתל אביב** | מאירסדורף 404

**יו"ר מושב :** אירית סייג אוריון, מנהלת מחלקת תכנון יפו והדרום, אגף תכנון  
העיר, עיריית ת"א- יפו

עושים להתחדשות העירונית "בית ספר" / עמוס ברנדייס ואמנון אליאן, עמוס  
ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ, אמנון אליאן ייזום ויישום  
פרוייקטים עירוניים

אחריות ציבורית לתכנון אזורים מורכבים – נוה עופר החדשה / אביעד מור,  
עיריית תל אביב

הזכות לעיר – קיפודים ברמת אביב הירוקה / ערן וקסלר, עיריית תל אביב  
שימור במבט מלמטה - שימושים זמניים במבנים היסטוריים ככלי לעידוד  
התחדשות עירונית / שרון גולן שירה בנימיני, עיריית תל אביב

פיתוח עירוני על ידי ייזום והתרה של שימושיים זמניים ומיזמים קצובי זמן -  
שדה דב / אורית ברנדר, עיריית תל אביב

**תכנון עם קצוות פתוחים** | עבודה סוציאלית - חינוך 602

**יו"ר מושב :** טובי פנסטר, המעבדה לתכנון סביבה וקהילה, אוניברסיטת תל אביב

אדריכלים פותחי קצוות / שלי כהן, אוניברסיטת תל אביב

עברו המרחבי של מקום בתהליך תכנון עם קהילות : קהילה תכנון וזכרון/ חן  
משגב וטובי פנסטר, אוניברסיטת תל אביב

עירוניות בקוד פתוח - השפעת מהפיכת התקשורת על המרחב הציבורי / תגית  
כלימור, קנפו כלימור אדריכלים



ציורי קיר כמנוף להתחדשות עירונית בשכונת Mission בעיר San Francisco /  
דפנה טרינין מנגן, סביבה ותכנון מימוש פרויקטים בע"מ

**תכנון וסביבה 1** | עבודה סוציאלית - חינוך 603

**יו"ר מושב:** דניאל אורנשטיין, הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל

התחדשות עירונית - מחזור זה שם המשחק! / עדי מגר, סביבה ותכנון - מימוש פרויקטים בע"מ/ פורום חברות המחזור בישראל

מכרה זהב, דמוקרטיה מקומית ואחריות תאגידית: תסקיר חברתי-סביבתי והשלכותיו / אהובה גורן-ווינדזור, נגה לבציון-נדן, מכללת עמק יזרעאל  
המרחב הביוספרי – אמצעי לתכנון ויישום תכנית משתפת וגמישה / הדס בשן, לשעבר מהנדסת מועצה אזורית מגידו

מיפוי בעלי עניין ופערי תפיסות שירותי אקוסיסטמה באזור דרום ים המלח /  
רועי זיידנברג, דניאל אורנשטיין, אמנון פרנקל, הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל  
שיתוף הציבור וערוב בעלי עניין בהקמה וניהול של מרחבים ביוספריים בישראל /  
אביבה שמילה ודעי, שמאי אסיף, דניאל אורנשטיין, הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל

**17:00 | סבב מושבים מקבילים 1**

**"להרים את הגדר" – תכנון מיטבי של קרקע מופרת מתפנה** | מאירסדורף 405  
**יו"ר מושב:** דניאלה פז ארז, פז כלכלה והנדסה.

"להרים את הגדר": תכנון מיטבי של קרקע מופרת מתפנה / דניאלה פז ארז, פז כלכלה והנדסה

"להסיר את הגדר": רובע שדה דב. תל אביב – יפו / ארי כהן, ארי כהן אדריכלים ומתכנני ערים

פינוי מחנה תל השומר – תהליך התכנון, סוגיות נבחרות / גילי טסלר, מתכנת מרחב עסקי תל אביב, רשות מקרקעי ישראל

איזון בין רשויות, תפקיד המחוז כמאזן, מפשר, מכיל ומקדם – תכנון עירוני מיטבי בעולם של איזונים / דניאלה פוסק, מתכנתת מחוז מרכז, משרד הפנים  
הטמעת השימור בשטחי מחנות צה"ל המתפנים / שרי מרק, אוניברסיטת חיפה

**דיור בר השגה - בין חקיקה למציאות** | מאירסדורף 501

**יו"ר מושב:** אמילי סילברמן, האוניברסיטה העברית והקואליציה לדיור בר השגה

חידושים ברגולציה של דיור בר השגה / גיל גן-מור, האגודה לזכויות האזרח  
התארגנויות תושבים לקידום דיור בר השגה / חגית נעלי יוסף, Viaplan  
בחינת הצרכים לדיור בר השגה בחברה הערבית / ענאיה בנא-גירייס, המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי

**איכות חיים עירונית ושיטות חדשניות בתכנון תחבורה** | מאירסדורף 502

**יו"ר מושב:** אבי דגני, נשיא קבוצת גיאוקרטוגרפיה

איכות חיים, שיווק מודרני ושיטות חדשניות בתכנון תחבורה ציבורית / אבי דגני, גיאוקרטוגרפיה  
טכנולוגיות ופיתרונות תפעוליים חדשים בתחבורה הציבורית / דרור גנון, משרד התחבורה.  
שילוביות בין רכבת ישראל לבין שירותי התחבורה הציבורית / בצלאל בוכר, חברת עדליה.  
שאלות חדשניות על מהות התחבורה בעידן התקשורת המודרנית ואוטומציה / שוקי כהן, יועץ בכיר לנתיבי אילון.

**תכנון גמיש עם קצוות פתוחים 2** | מאירסדורף 503

**יו"ר מושב:** רחל קטושבסקי, סגנית יו"ר איגוד המתכננים

פיתוח כפרי במרחב העירוני / אליהו שטרן, אוניברסיטת בן-גוריון וסביבותכתנון בע"מ  
מקומה של הרשות המקומית בהליך התכנוני / רוית ריכטר, מורן אביב, לירון פרחי, סיטילינק השקעות בע"מ.  
אזורי הנופש המטרופוליניים: גישה כוללת לקידום / ערן פייטלסון, צביקה מינץ, האוניברסיטה העברית ותכנון במרחב.  
תכנון אלטרנטיבי לאן? / אפרת איזנברג ושלי כהן, הטכניון ואוניברסיטת תל אביב.

**הסדר של יישובים לא פורמליים בישראל – מודל לתכנון עם קצוות פתוחים** |

מאירסדורף 504

**יו"ר מושב:** יודן רופא, אוניברסיטת בן גוריון

הקדמה – עקרונות הסדר הלא פורמלי ודוגמאות ליישומו בישראל / יודן רופא, אוניברסיטת בן-גוריון  
הסדר הגלום ביישובים הבדואים הלא מוכרים כבסיס להתפתחותם העתידית / יערה רוזנר-מנור, אוניברסיטת בן-גוריון  
בין אינטימיות ושייכות לנחלת-הכלל: המרחב הציבורי בעיר הערבית, בהדגמה על סכנין / מאיסה תותרי-פאחורי, נורית אלפסי, אוניברסיטת בן-גוריון  
תכנון עם קצוות אפורים: המקרה של כביש 31 והבדווים בצפון הנגב / ארנון בן ישראל, בתיה רודד, אבינועם מאיר, אוניברסיטת בן-גוריון

**קצה פתוח במרחב הכפרי – יתרון, איום, הגנה, גמישות** | מאירסדורף 505

**יו"ר מושב:** מיכל הלוי, א.ב מתכננים

זהות יישובית ומדיניות פיתוח כפרי – האם ייפגשו? / מיכאל סופר, לביאה אפלבוט, אוניברסיטת בר-אילן

קצה פתוח ומשמעותו בתכנון המרחב הכפרי / אסף קשטן, א.ב מתכננים  
הישוב הכפרי – האם יישוב עם קצוות פתוחים? / דני קידר, א.ב מתכננים

**התחדשות עירונית בירושלים** | מאירסדורף 403

**יו"ר מושב:** דלית זילבר, הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים  
תכנית אב יובלים גנים - התחדשות עירונית בשכונות דרום מערב העיר / ענבל  
פלד, חן פרנקל  
מקרה בוחן: התחדשות עירונית במתחם הנורית- תוכנית "סופרפלא" - גלגולה  
של תכנית / דן איתן, רות להב  
התחדשות עירונית בשכונות יובלים גנים, הסיפור החברתי / דנה מרזל, עמית  
פוני  
מדיניות התכנון העירונית בתוכניות להתחדשות העירונית, ירושלים / אילנה  
רודשבסקי, אמנון ארבל

**תכנון לקבוצות אוכלוסיה** | מאירסדורף 404

**יו"ר מושב:** חנה מורן, מורן - תכנון ערים ואזורים

אזרחים ותיקים – האם אנחנו ערוכים עבורם? / גלעד סממה, אלה אילת, איריס  
אפרת, המשרד לאזרחים ותיקים, מפעם עמק יזרעאל והגליל, אורבניקס בע"מ  
איכות העיצוב העירוני ותנועת הולכי רגל, בדגש על ילדים וקשישים / יובל כהן,  
יודן רופא, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב  
נשים הולכות רגל בעיר / אליסה רוזנברג, הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל  
נגישות בהליכי תכנון ורישוי / מאיר אטדגי, עיריית חולון

**עיצוב עירוני כבסיס לתכנון עירוני פתוח קצוות** | עבודה סוציאלית - חינוך 602

**יו"ר מושב:** חיים יעקובי, בצלאל אקדמיה לאומנות ועיצוב

קהילת קצה פתוח – מגורים משולבי מע"ר – שני מקרי בוחן: פרויקט הקרייה  
הצבאית בתל אביב ופרוייקט מע"ר רוטשילד - ההסתדרות ברש"צ / יאיר  
אביגדור, בצלאל  
התחדשות עירונית פתוחת קצה כתפיסה מתחדשת בעיצוב עירוני – שלושה  
פרויקטים / דוד גוגנהיים, בצלאל  
פסיכואנליזה עירונית / אלון זכריה שיקאר, בצלאל  
ביקורת הגיאוגרפיה כמפתח להבנת התכנון: תכנון ירושלים בתקופת המנדט /  
נועה רובין הייזלר, בצלאל

**תכנון וסביבה 2** | עבודה סוציאלית - חינוך 603

תכנית אב לקיימות הוד השרון ככלי לתכנון עם קצוות פתוחים / שרון גלוטר,  
רונית דוידוביץ-מרטון, שלומית דקל, עיריית הוד השרון, ד.מ.ר.  
מודיעין- תכנון לעתיד בראייה עכשווית / שירה בנארי-כהן, החברה להגנת הטבע

תכנית אב לפארק תעשיות מחזור נחל אלכסנדר / דני עמיר ועמית שפירא, דני  
עמיר תכנון סביבתי  
"...וגם קולנוע רקס כבר לא קיים" – תהליכים מקיימים בפיתוח מחדש של  
מתחמים חשודים בזיהום במרקם העירוני / תומר אש, מיכל שכטר, רפי  
מנדלבאום, LDD טכנולוגיות מתקדמות בע"מ

## תקצירי הרצאות

מסודרים לפי שם משפחתו של המרצה הראשון

### קהילת קצה פתוח - מגורים משולבי מע"ר - שני מקרי בוחן: פרויקט הקריה הצבאית בתל אביב ופרויקט מע"ר רוטשילד-ההסתדרות ברשל"צ

יאיר אביגדור

בצלאל, משרד מנעד yair@minadd.com

מצבן של הערים הישראליות, הגדלות החוצה עוד ועוד, יחד עם הקפי הבניה הגדולים למגורים, מעורר את הצורך בתשומת לב מיוחדת למרכזי הערים הוותיקים. חידושם של מרכזים אלה, מהווה הזדמנות להגדרה מחודשת של עירוניות: ציפוף, עירוב שימושים, עידוד הליכה ורכיבה, הנגשת התחבורה הציבורית, קישור טוב לחלקי העיר השונים וכד'. במקרים אחרים, דווקא הרחבה של המע"ר לעבר האזורים החדשים, יכולה להיות הבסיס להשפעתו וביסוסו כמקור הזהות של כלל תושבי העיר.

בהרצאה תוצגנה שתי הצעות תכנוניות לשני חלקי מע"ר בשתי ערים מרכזיות. **האחת:** פינוי עתידי של אזורים נרחבים במחנה הקרייה [מחנה רבין] בתל אביב, מבסיסי הצבא שבו, והפיכתו לאזור אזרחי. האזור נהנה מנגישות מקסימאלית לתחבורה ציבורית קיימת ועתידית, תוך שילוב בין מרקם לב העיר, לאזור האיילון המתחדש. השטח המתפנה עתיד לאכלס היקפים גדולים של תעסוקה ומגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים, ולהפוך ללב ליבו של המע"ר של תל אביב והמטרופולין.

**השנייה:** המשכו של רחוב רוטשילד, היוצא ממרכז המושבה הותיקה ראשון לציון, או מלב מה שמהווה מרכז העיר היום, לכיוון מערב, מתחת לכביש 4, אל ליבו של אזור "ראשון לציון מערב". אזור זה עתיד להכיל את המע"ר החדש, כך שתוצר הזדמנות להשפיע על אופיו העירוני הבעייתי של אזור המגורים שבמערב ראשון לציון.

שני הפרויקטים יוצגו בדגש על המימד הקהילתי – כיצד יכולים המרכזים המתחדשים, להכיל קהילות מגורים גדולות, מעין "שכונת מע"ר", ומהם המאפיינים של קהילות עתידיות אלה.

## עידוד התנהגויות מקיימות: תובנות מתחום הכלכלה ההתנהגותית

אראל אבינרי

אפקה - המכללה האקדמית להנדסה בתל-אביב, המרכז לתשתיות תחבורה  
ולוגיסטיקה avineri@afeka.ac.il

בקרב העוסקים בתכנון הסביבה האורבנית מתגבשת הסכמה רחבה כי על מנת להביא לסביבה עירונית מקיימת אין די בתהליכי תכנון פיזיים. התמודדות אפקטיבית עם שינוי אקלימי, משאבי טבע ואנרגיה מתכלים, ומגוון רחב של אתגרים סביבתיים וחברתיים, דורשת שינוי במאפייני סגנון החיים העירוני בקרב תושבים וקהילות. הצורך בשינוי התנהגותי נחוץ במגוון עיסוקים ופעילויות – מגורים, עבודה, תחבורה, קניות ובילויים – ומקיף את כל רבדי החברה.

היבטים של שינוי התנהגותי וחברתי אינם זרים למתכנני ומעצבי הסביבה האורבנית, ובעבר נעשו מאמצים להשפיע על התנהגות מקיימת של תושבי העיר למשל באמצעות הגברת מודעות או שינוי עמדות כלפי התנהגויות מקיימות. מחקרים עדכניים מתחומי מדעי ההתנהגות, בעיקר בפסיכולוגיה קוגניטיבית ובתחום המתפתח של כלכלה התנהגותית, חושפים בפנינו תובנות חדשות על הגורמים המשפיעים על התנהגות אנושית. בעיקר מתאוששת ההכרה כי התנהגות אנושית איננה מאופיינת באופן בלעדי על-ידי תהליכים לוגיים-רציונאליים של עיבוד מידע עובדתי; במקביל מושפעת ההתנהגות ממאפיינים קונטקסטואליים של סביבת קבלת ההחלטות, שלא תמיד אנו מודעים אליהם באופן מלא, ואנו נוהגים להתייחס אליהם באופן "אוטומטי". כך למשל אנו מושפעים מברירות מחבל המכוונות אותנו כלפי התנהגויות רצויות; אנו מושפעים מאסוציאציות רגשיות המעצבות את בחירותינו והתנהגויותינו; ואנו מושפעים מהטרמה (priming) - הפעלה של ייצוגים בזיכרון לפני ביצוע פעולה. באופן כללי, כאשר אנו עומדים לפני בחירת חלופה, אנו מושפעים לא רק מסט החלופות המוצגות לנו, על מאפייניהן הפיזיים, אלא גם מאופן הצגת החלופות.

ארכיטקטורת הבחירה (Choice Architecture), העושה שימוש בעיצוב הקונקסט של סביבת קבלת ההחלטות, על מנת להביא לשינוי התנהגותי, הינו קונספט שהוצע ע"י Thaler & Sunstein בספרם 'Nudge', ואף חלחל אל מגוון תחומים מעשיים ועיצוב מדיניות בנושאים כמו חיסכון באנרגיה, קידום אורח חיים בריא, והתנהגויות תחבורתיות מקיימות. כך למשל, בעיצוב הרחוב העירוני ניתן להחזיר אלמנטים המשפיעים (דרך אסוציאציה רגשית או הטרמה) על מיתון תנועה (traffic calming), הפחתת מהירויות נסיעה והתחשבות במשתמשי דרך אחרים. דוגמא נוספת לשימוש בארכיטקטורת הבחירה היא בעיצובן של עקבות נעליים ירוקות המובילות אל פחי אשפה, פרויקט שהביא לשיפור בשמירה על ניקיון הסביבה האורבנית ע"י עוברי-אורח ברחובות קופנהגן.

קיימת התעניינות הולכת וגוברת בשימוש בתובנות מתחומים אלה בעיצובם של כלים לשינוי התנהגות, ולעידודן של התנהגויות מקיימות. למרות שהיקף היישום מצומצם יחסית, נציג מספר דוגמאות מניסיוןן של ערים ברחבי העולם בשילובן של תובנות מתחום הכלכלה התנהגותית בתכנון ועיצוב הסביבה העירונית. רוב

הדוגמאות הינן בהקשר תחבורתי שנראה שזוכה לעניין. נדון גם בפערי הידע, במגבלות המחקר והיישום ובביקורת המובאת בהקשרים אלה.

## **רחוב הגבול: מחשבה חדשה על מושג המטרופולין בערי תיכון**

**מירב אהרון**

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון [meiravag@gmail.com](mailto:meiravag@gmail.com)

המושג מטרופולין מגדיר עיר-אם אשר מקיימת זיקות עם הערים השכנות לה עד כדי התגבשותן למרחב עירוני רציף. תיאוריות תכנוניות גורסות כי ערי האם הן הלב הפועם של המטרופולין אשר שולח פולסים של פיתוח למעגלים השונים של המטרופולין. עוצמת הפולסים נתפסת כפונקציה של מרחק מהמטרופולין כך גלי הפיתוח יכו בעוצמה במעגל הראשון של המטרופולין ובעוצמה פחותה במעגל השני. אתנוגרפיה של רחוב הגבול, הרחוב המבחין מוניציפאלית בין בת ים ויפו מעלה תובנות חדשות אשר כופרות בהנחות אלה של פיתוח במטרופולין וקוראות לבחינה מחדש שלהן. שיטת המחקר נעה בשלושה נתיבים: חקירה אורבאנית (סוציו-היסטורית באיכותה), אתנוגרפיה של רחוב הכוללת שהות ממושכת ברחוב, ביקורים בבתים, ראיונות פורמאליים ובלתי פורמאליים. הנתוב השלישי של החקירה כלל חקירה ויזואלית: ביקשנו ללמוד על הרחוב רחוב הגבול כפי שתועד על ידי האנשים ונשמר באלבומי התמונות המשפחתיים שלהם. מצאנו כי רחוב הגבול, על אף העובדה שהוא יושב על צומת אסטרטגית במטרופולין (ציר תנועה משמעותי למטרופולין, סמוך לטיילת בת ים ולים, סמוך לפרויקטים נדלניים ביפו) אינו נהנה מ"גלי הפיתוח" ובלב המטרופולין הוא מייצר מרחב חברתי "פריפריאלי" באיכותו. עוד מצאנו כי הפיתוח האורבאני לא מחק או הכהה את המתיחות החברתית אלא ממתיחות לאומית-אתנית היא תורגמה למושגים של פשע, וונדליזם, היגיינה ו"תרבות". ממצאים אלה מאתגרים את ההגדרות מרכז-פריפריה והתרומה שלהם בפענוח מרחבים של נחלשות חברתית. כך נשאל על "הקריירה" של מטרופולינים בערי תיכון: האם ניתן ליצור "זיקות" בערי תיכון ומה איכותן של הזיקות הללו בערים רוויות קבוצות מיעוטים, שינויים דמוגרפיים מלחמות וסכסוכים מתמשכים.

## **ההיגיון בתכנון שטחם של מחנות צה"ל המתפנים על ידי משרד הביטחון, תלוי את מי שואלים**

**עמירם אורן**

גיאוגרף עצמאי [amiramor@smile.net.il](mailto:amiramor@smile.net.il)

בקיץ 2011, בשיאה של המחאה החברתית, אמר שר הביטחון באחת משיבות הממשלה שמשרדו "יתגייס" לתת מענה ויגדיל את היצע הקרקעות הזמינות על מנת לסייע בפתרון מצוקת הדיור וזאת על ידי פינוי מהיר של שטחי מחנות

באזור המרכז. דבריו לא הפתיעו ולא היה בהם שום חידוש אלא נשמעו כזריית חול בעייני הציבור הרחב. הם היו "מס שפתיים" פוליטי שגילם מעיין אכפתיות וסיוע של משרד הביטחון, כביכול, למצוקת הדיור. הצהרה זו הייתה זלזול של הדרג הפוליטי באינטליגנציה ובזיכרון של הציבור וראוי היה שיפסיק להצהיר על פעילות חדשה כאשר פעילות זו היא ישנה ומזמן היה עליו לדאוג לסיומה.

על פינני מחנות צה"ל החליטה הממשלה כבר בשנת 1993 כאשר הטילה על "צוות בין משרדי" לממש את ההחלטה. המציאות, במשך כמעט שני עשורים הייתה אחרת, אופן היישום היה ההפוך להצהרות שנשמעו מעת לעת על פינני צפוי קרוב. מעטים הם שטחי המחנות המצויים בערים ובשוליהם שפוננו. לעומת זאת רבים הם המחנות ששנים רבות הם "מיועדים לפינוי" ומיותר להציגם שוב ושוב.

תקצר היריעה לפרט את הסיבות לעיכוב בתהליך, על כך נכתב ונאמר רבות על ידי אנשי אקדמיה, ראשי יישובים, נבחרי ציבור ועיתונאים. דו"ח מבקר המדינה ממרס 2011 צוין שעייכוב פינני המחנות נגרם בגלל המחלוקת בין משרד הביטחון ובין משרד האוצר ומנהל מקרקעי ישראל (ממ"י) איזה מחנות יפוננו: האם רק אלה שלקרקעותיהם יש ערך כלכלי או אחרים שמערכת הביטחון מעוניינת לפנות אותם. הדיון בין המשרדים היה על גובה התמורה שיקבל משרד הביטחון עבור העברת היחידות מהמחנה שקרקעותיו יוחזרו לממ"י. מבקר המדינה ציין כי משרד הביטחון ניסה כמה פעמים לקבל לתקציבו לא רק את סך עלות ההעסקה של היחידות מהמחנות, אלא גם את התמורה על שווי הקרקעות המתפנות וזאת כדי להשתמש בה לצרכים שונים. גורם נוסף לעיכוב שצוין בדו"ח הינו שצוות הבין משרדי חסר נציגי משרד הפנים ולא השכיל ליצור מנגנונים לקיצור הליכי התכנון של הקרקעות המתפנות ובהתאם לשווק אותן.

"אור בקצה המנהרה" הופיע בהחלטת הממשלה, חודש לאחר פרסום דו"ח מבקר המדינה, כדי להאיץ את העברת היחידות לנגב נקבע הסדר מימון עלות פינני המחנות, מקורות התקציב (משרד הביטחון, משרד האוצר ומנהל מקרקעי ישראל), חלקו של כל גורם בהעמדת התקציב, לוח הזמנים ליישום וגם ופינני מחנות נוספים של צה"ל.

חלפה למעלה משנה בסוף ביוני 2012 נודע על "הסכם היסטורי שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל, משרד האוצר ומשרד הביטחון". אחד החידושים בהסכם הוא האצלת סמכות תכנון הקרקע למשרד הביטחון כדי להאיץ את הליכי התכנון שטחי המחנות המיועדים לפינוי: מחנה הגבעה בתל אביב (715 יח"ד); בסיס השלישות הראשית ברמת-גן (1,200 יח"ד); מחנה תל השומר (9,196 יח"ד); מחנה סירקין בפתח תקווה (12,000 יח"ד) מחנה צריפין בראשון לציון (3,500 יח"ד). עוד נקבע שככל שמשרד הביטחון ימהר לקדם את ההליכים התכנוניים הדרושים, כך הוא יתוגמל כלכלית. זאת ועוד, בסוף נובמבר 2013 עדת שרים שאישרה את מתווה הפרטה של תעש קבעה גם שמשרד יהיה אחראי לתכנון הסטטוטורי של שטח תע"ש רמת השרון (44,000 יח"ד).

במרכז הרצאה תעמודנה מספר שאלות: מדוע מערכת הביטחון צריכה להיות שחקן מרכזי בשוק הנדל"ן, האם הקרקע שבה היא מחזיקה שנים רבות היא רכוש הבלעדי, מדוע משרד הביטחון צריך להיות הגוף האחראי לתכנון האזרחי על השטח לאחר הפינוי, האם משרד הביטחון צריך להיות גורם שאמור להוביל את המאבק במצוקת הדיור, והאם משרד הביטחון נועד לעצב את דמותן של הערים בפרט והמרחב של מטרופולין תל אביב בכלל, ומדוע רשות מקרקעי ישראל



משתחררת מהאחריות לשינוי ייעוד הקרקע ומעבירה את המטלה למשרד הביטחון על מנת שיהיה קבלן ביצוע או שמא הוא ביקש לממש את המשימה?

## נגישות בהליכי תכנון ורישוי

מאיר אטדגי

עיריית חולון [etedgi@gmail.com](mailto:etedgi@gmail.com)

בעשור האחרון התחולל במדינת ישראל מהפכה בשוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות. חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות מטיל חובה ישירה על הרשות המקומית להנגיש את כל המקומות הציבוריים בתחום השיפוט שלה, וכל השירותים שהרשות המקומית מספקת, ובתוך פרק זמן קצוב. לא מדובר בחקיקת רווחה אלא בחקיקה שמקורה בזכויות אדם, והוראות לשון החוק מבטיחים את השתלבותם של אנשים עם מוגבלות בסביבה העירונית; מבני ציבור, מבני מגורים, פארקים, סביבת רחוב. השינויים מביאים בחשבון את שוויון הזדמנויות ואת האפשרויות של אנשים עם מוגבלות להשתלב בסביבה ובקהילה תוך מיצוי הפוטנציאל שלהם.

בהרצאתי אציג את התהליכים המורכבים הנוגעים לתחומי הפעילות של הרשות המקומית:

- הרשות המקומית כבעלים הרשות המקומית מחויבת להנגיש את מבני ציבור, את סביבת הרחוב והשטחים הפתוחים.
- הרשות המקומית כספק שירותים הרשות המקומית מחויבת להנגיש את השירותים שהיא מספקת לכל הציבור.
- הרשות כגוף רישוי ואכיפה הרשות מפעילה מערך ובקרה מובנה בתהליך הנדרש לחוק התכנון והבנייה, אישור חיבור תשתיות ותעודת גמר. הרשות המקומית מעסיקה מטעמו אדריכל מורשה נגישות מתו"ס) מיבנים, תשתיות וסביבה) ונגישות השירות לבדיקה ולקיים דרישות הנגישות כתנאי מתן היתר בנייה.

## תכנון אלטרנטיבי לאן?

### אפרת איזנברג, שלי כהן

הפקולטה לארכיטקטורה ותכנון ערים, הטכניון  
המחלקה לגיאוגרפיה וסביבת אדם, אוניברסיטת תל אביב  
[local.shelly.c@gmail.com](mailto:local.shelly.c@gmail.com) [efrate@technion.ac.il](mailto:efrate@technion.ac.il)

באמצעות בחינת יוזמות תושבים לתכנון עירוני, השפעת התוצרים של יוזמות אלו על תכנון בפועל והשיח שהתהווה סביבן מבקש מאמר זה לעשות דה-קונסטרוקציה למושגים השגורים בשיח התכנוני והמקבעים אותו בצורתו הנוכחית. דרך בחינת

החומרים שהצגנו בתערוכה (מ)התנגדויות לתכנון: שלושה רגעים של אלטרנטיבי (גלריית בית האדריכל: אוקטובר-נובמבר 2013) והדיונים שליוו אותה, אנו שואלים מהו תכנון אלטרנטיבי? מהם התהליכים והפרקטיקות שהגדרה זו מכילה ומה היא מדירה? במיוחד אנו מבקשים לאתגר את הדיכטומיות השולטות בחשיבה שלנו על תכנון באשר הוא המבחינות בין תכנון מלמעלה לתכנון מלמטה, תכנון מקומי לתכנון כולל, תכנון קבוע ותכנון דינאמי, וכן את ההבחנה בין ייצוגיות התושבים בתהליך לאי-ייצוגיותם. אנו טוענים שהשיח המקובל על תכנון בישראל הנשען על חשיבה דיכטומית מקבע את המערכת התכנונית הריכוזית ומגביל הן תושבים והן מובילי מדיניות במציאת הדרך לשינויה.

## מה מחכה לנו מעבר לקצוות הפתוחים?

### ליאת איזקוב בן-שיטריט

יועצת בתכניות ציפוף עירוני [motek.buba@gmail.com](mailto:motek.buba@gmail.com)

הביטוי "קצוות פתוחים" מעורר תחושה של אי וודאות, כאילו ששאלות תכנוניות לא פתורות משייטות להן בוואקום של חלל ריק. אך תכנון גמיש- אין משמעו שאין הכוונה. ותוכנית שמשאירה "קצוות פתוחים" לא אמורה להשאיר את השאלות והאיכויות שמערכת התכנון נדרשת אליהם ללא מענה, אלא להשאיר מקום לקבל החלטות בהמשך, באמצעות מנגנונים וכלים אחרים שיאפשרו לדון ולהכריע בסוגיות האלו במקום ובזמן מתאים יותר.

אבל מה הם המנגנונים והכלים האלו? תהליכי הציפוף המקודמים ברחבי הארץ מספקים הצצה למספר דוגמאות מצויינות. זאת מכיוון שהמורכבות והאתגר הכרוכים בציפוף, מצריכים מנגנוני תכנון וניהול מעודכנים ומשופרים, שיאפשרו לקבוע עקרונות חשובים בשלב התכנון, ולהשאיר קצוות פתוחים לרמת הניהול העירוני. תהליכי הציפוף למעשה מחדדים עד כמה התשתית התכנונית והתשתית הניהולית כרוכים זה בזה. כך בברצלונה שולבו אסטרטגיות תכנון וניהול כדי להביא להתחדשות רובע Poblenou, ובבריטניה מנגנונים שפותחו לניהול ולניטור של מערך החנייה – מספקים מידע שמשפיע על ההחלטות התכנוניות, ומתאימים את תקני החנייה למידע שהמערכות האלו אוספות.

בארץ, שכבת הניהול איננה מפותחת דייה, ועל כן מצטמצמת האפשרות לתכנון עם קצוות פתוחים, ונוצרים עיוותים בהם נדרשת מערכת התכנון להכריע ולקבל החלטות בסוגיות שמוטב היה להשאיר להכרעה בשלב מאוחר יותר. למרות הנטייה הטבעית להשאיר את המחסור למישהו אחר (משום שהוא אינו לכאורה "בעייה תכנונית"), בשנים האחרונות נהיה יותר ויותר ברור, שלמחסור הזה השלכות מהותיות על תהליך התכנון, שגדלות ככל שמתכננים בצפיפויות גבוהות יותר. כמה דוגמאות מוכרות הן:

עירוב שימושים: היתרונות של שימושים מעורבים לחינויות של סביבות עירוניות מובן ומוכר לכולנו, אך המחסור בכלים לניהול העירוב, מייצר קושי בתכנון אזורי עירוב שימושים, ומעורר התנגדות בקרב תושבים ועיריות לתכנוניות כאלו.

הכוונת הבינוי הפרטי: הצורך בהכוונה מראש של הבינוי הפרטי גדל עם הצפיפות, בשל הצמצום באפשרויות ההעמדה, והצורך להפיק את האיכות המרבית למרחב הציבורי ולדירה עצמה (ולהימנע מבינוי שעלול להעמיס על תחושת הצפיפות). אבל כיום חסרים כלים שיאפשרו לוועדה המקומית לכוון את הבינוי הפרטי ולהשיג את האיכויות הרצויות מצד, ולהשאיר את מרחב הגמישות הנדרשת לתכנון המפורט - מאידך.

תחזוקת הבית המשותף: המחסור בכלים לניהול ותחזוקה של השטח המשותף בבנייני מגורים מוכרת היטב בארץ. מחסור זה מייצר עיוות כפול במערכת התכנון שנדרשת: א) לספק מימון עקיף לפתרון בעיות התחזוקה של היום באמצעות זכויות בנייה. ב) להתמודד עם אי וודאות חריף באשר ליכולת להתמודד עם בעיות התחזוקה של מחר.

דוגמאות אלו מבהירות שאנו דוחפים לציפוף עירוני, עם רגל אחת צולעת. וכדי להתחיל להשקיע ביצירת התשתית הניהולית, ובכלי התכנון המשלימים, ישנן מספר שאלות:

- מהם תחומי ההתערבות הנדרשים (פיתוח ידע חדש, פיתוח כלים מעשיים, קידום חקיקה...)?
- מה יכול לתרום כל אחד ממשרדי הממשלה למאמץ כזה, מה היתרון היחסי של כל משרד, ואילו יוזמות הוא יקדם?
- איזה משרד ממשלתי ייקח על עצמו לרכז ולתכלל עבודת פיתוח כזו, ולבנות את שיתופי הפעולה הנדרשים בין משרדי הממשלה, כדי שנוכל להתחיל לעבור לתכנון גמיש?
- אילו שינויים אירגוניים נדרשים כדי לעשות "הסבה" ממצב של ייצור למצב של פיתוח? כלומר ממצב שבו משרדי ממשלה עוסקים בתהליך הייצור של תכניות ספציפיות, למצב שהם עוסקים בהמצאה ופיתוח של כלים ומנגנונים תכנוניים וניהוליים שישפרו ויעדכנו את תהליכי התכנון?

## **מקרה בוחן: התחדשות עירונית במתחם הנורית, תכנית 'סופרפלא' - גלגולה של תכנית**

**דן איתן, רות להב**

ד. איתן/ר. להב-ריג אדריכלים ומתכנני ערים [lr\\_misrd@netvision.net.il](mailto:lr_misrd@netvision.net.il)

מתחם הנורית מצוי בין הרחובות הנורית וקוסטריקה בעיר גנים שבתחום תכנית האב יובלים גנים, המתייחסת לשכונות הוותיקות בדרום מערב ירושלים. המדובר במתחם מוזנח פיסית וחברתית שבמצבו הנוכחי אינו מסוגל לגייס את הכוחות הפיסיים והכלכליים הנדרשים לשיקומו. תכנית האב קבעה מספר מתחמים מסוג זה כמתחמים המיועדים לפינוי בינוי, במטרה לאפשר בהם טיפול והתחדשות. מתחם הנורית עצמו נקבע לפינוי בינוי בתתי-מתחמים, בניהם המתחם נשוא התכנית הידוע בשם "סופר פלא".

במתחם שטח מסחרי מאושר ושלושה בנייני מגורים מתקופת השיכון הציבורי, בהם קיימות 102 יח"ד, שמצבן הפיסי ירוד. בתחום התכנית כלולים גם שטחים ביעודים ציבוריים שצורפו לתחום התכנית בכדי לאפשר גמישות תכנונית וכן בכדי לאפשר הקמת חלק ממבני המגורים החדשים קודם להריסתם של הבניינים הקיימים, ובאופן זה, שמירת האוכלוסייה הקיימת במתחם.

המדובר בתכנית מרכבת מאין כמותה, בהיבטים כלכליים, חברתיים, אדריכליים ואחרים, שהיקפי הבנייה המוצעים בה, גדולים באופן ניכר מהיקפי הבינוי המוכרים בירושלים וזאת לאור מקדמי הציפוף הנדרשים על מנת לייצר תכנית ישימה מבחינה כלכלית. על פי עקרונות המדיניות להתחדשות עירונית בירושלים, התכנית קודמה בצוות רחב בהשתתפות עיריית ירושלים, לשכת התכנון המחוזית, והמנהל הקהילתי בשכונה ועברה שינויים רבים עד שגובש מתווה מוסכם לתכנית שנדונה בדיון עקרוני בוועדה המחוזית והחלט לקדמה. בשלבי התכנון המוקדמים, נבחנה, על פי המלצת תכנית האב יובלים- גנים, תכנית בהיקף גדול יותר, שכללה מבני מגורים נוספים, שאינם בעיתיים, מתוך מחשבה שהכללתם בתחום התכנית, תאפשר מיתון של נפחי הבנייה במתחם. אולם, בסופו של דבר, הביאה להיקפי בינוי גבוהים מדי בכל השטח ויצרה התנגדות גדולה מצד המנהל הקהילתי ותושבי האזור ועל כן החלט לצמצם את שטח התכנית לתחום בנייני המגורים האמורים בלבד.

התכנית מציעה הריסה של שלושת בנייני המגורים הקיימים ובנייה של כ-400 יח"ד במקומם וזאת בשלוש חלופות בינוי, המשלבות שני מגדלים בגובה 25 קומות ובנייה נמוכה יותר. בנייני המגורים משולבים בשטחי מסחר ושטחים ציבוריים, סביב מרחב ציבורי אינטנסיבי ומרובה שימושים המהווה את מוקד התכנון. התכנית נמצאת ערב הגשתה לוועדות התכנון.

## עיצוב לשינוי התנהגות

### מיכל איתן

התוכנית לתואר שני בעיצוב בצלאל, אקדמיה לאמנות ועיצוב, ירושלים

[mdes.hd@bezalel.ac.il](mailto:mdes.hd@bezalel.ac.il)

תהליכי השינוי הדרמטיים שעובר העולם, מהמחסור הצפוי ברוב המשאבים הטבעיים וחומרי הגלם ועד לשינויים חברתיים עמוקים המעצבים מחדש את החברה העולמית, משנים מן היסוד את תפקידו של העיצוב ושל מעצבים.

ההכרה שאנו חיים בעולם סופי, שבו משאבים מוגבלים שלא יאפשרו צמיחה אינסופית, מחלחלת יותר ויותר לתודעה הציבורית. בעוד שהטכנולוגיה מאפשרת לנו ליצר מוצרים יעילים יותר המאפשרים צריכה מופחתת של משאבים, נראה כי ההתנהגות האנושית, והיכולת לשנות אותה לכיוון מקיים יותר, נותרו החוליה החלשה במאמץ להגיע לאורח חיים מקיים יותר. ללא שינוי התנהגותי אמיתי לא יעזור אם נקנה יותר ויותר נורות חסכוניות אך נשאיר את האור דלוק כל הלילה, או נרתיח קומקום מלא עבור כוס קפה אחת בקומקום החסכוני באנרגיה שרכשנו בכסף רב.

עיצוב בצורתו השונות, החל מעיצוב פיזי של מבנה של קניון עירוני והצבת הפונקציות השונות שלו במרחב, שמשפיע על דפוסי הקניה שלנו בצורה לא מודעת ועד עיצוב מוצר המחייב את הצרכן להחלטות מודעות, הוא אחד הכלים העוצמתיים שיאפשרו את תהליך שינוי ההתנהגות. שלב העיצוב הוא השלב שבו בעצם נקבעות פעולות עתידיות רבות המעצבות את תרבות הצריכה שלנו. עיצוב בעצם עוסק בשינוי התנהגות, בדרך כלל לטובת סיפוק של אינטרסים מסחריים. לעיתים השינוי הוא גם לטובת הלקוח אך בדרך כלל הוא בניגוד לה ובניגוד לצרכים הכלליים של הסביבה. מהלכים כמו עידוד של צריכה מוגברת, לא נחוצה, המשתמשת במשאבים יקרים, מייצרת זיהום בתהליכי היצור, מזהמת בשינוע חומרי הגלם והמוצרים הסופיים ולבסוף מגיעה למטמנות, לעתים קרובות בתוך זמן קצר מהרכישה מדגימים הנחה זו.

שינוי התנהגות הוא תהליך מורכב וחמקמק ורבים וביניהם מדענים ואנשי ממשל מחפשים את המפתח לאתגר זה. הדרכים להביא לשינוי בהתנהגות נמצאות כיום בתחומים שונים: חינוך (פורמלי וא-פורמלי) המעביר מידע ודרכי פעולה רצויות לציבור; רגולציה- חוקים (האוסרים על עישון במקומות ציבוריים לדוגמה); כלים כלכליים (גביה של שקל עבור שקיות פלאסטיק בחנויות איקאה בארץ גרמה לירידה דרמטית של 90% בצריכת השקיות ובשינוי התנהגות הצרכנים המגיעים לחנויות הריהוט השוודיות).

בשימוש בעיצוב כדי לשנות התנהגות יש קודם כל השפעה של העיצוב על המוצר ועל תהליך היצור והצריכה שלו באמצעות שתי אסטרטגיות עיקריות: הכוונת פעילות והחדרת אילוצים ו-שינוי באמצעות משוב ומידע.

דרך נוספת לשימוש בכלי העיצוב לטובת צרכנות מקיימת הינה עיצוב שירות. עיצוב שירות הוא תחום חדש ומשפיע בעולם העיצוב. במסגרת מעבר ממוצר לשירות יכולים מעצבים ליצר אפשרויות יעילות לצריכת הפונקציה אותה צריך האדם ללא רכישה ישירה של המוצר עצמו. מעבר ממוצר לשירות יעיל ואטרקטיבי מציע הזדמנות עצומה של חסכון ושינוי התנהגות.

העיצוב כדיסיפלינה מציע הסתכלות שונה על הצריכה. השימוש בכלי עיצוב לשינוי התנהגות לוקח את היכולות הבסיסיים של העיצוב ורוותם אותם לטובת עתיד טוב יותר.

## עושים להתחדשות העירונית "בית ספר"

אמנון אליאן, עמוס ברנדייס

יועץ לשיתוף הציבור elian1212@bezeqint.net  
 עמוס ברנדייס אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ amos-br@inter.net.il  
 עירית תל אביב-יפו היחידה לתכנון אסטרטגי

"שיכונני יפו" מרחב עירוני בשטח של כ-1,300 דונם בדרום יפו, כ-250 בנייני "שיכונים", 6,000 יח"ד, כ-15,000 תושבים: ותיקים, עולים מברה"מ, עולים מאתיופיה ואוכלוסיה לא יהודית.

התהליכים הארוכים והמורכבים של התחדשות עירונית "פוגשים" תושבים/דיירים, בתקופות שונות על רצף מהלך חייהם. איש איש וצרכיו, ציפיותיו, העדפותיו, תוכניותיו, מצבו הכספי, חרדותיו ועוד... התמהיל האנושי המרתק והמתגר של תושבי המתחם = הקליינטים,

הקושי האובייקטיבי בהבנת מורכבות אופן פעולתם של "מנופי פיתוח" ברמה השכונתית וברמת הבנין הבודד, רמת התארגנות קהילתית נמוכה וכוחות דלים "להתרומם" ו"להרים" פרויקט מורכב כזה, אלה ועוד, מחייבים את יזמי התוכנית לחפש כלים ולנקוט בצעדים שיסייעו ב"התנעה", הכוונה ומיקוד התהליך כגון: מנהלת הפרויקט – "כתובת אחת" ייעודית, לקידום כלל תוכניות הפיתוח במתחם העצמה קהילתית – איתור, גיוס, הדרכה ותמיכה בקאדר של פעילים בחתך מתחמי, שכונתי, בנייני.

להגדלת סיכויי ההצלחה של התחדשות מתחם "שיכוני יפו" ולהשגת "מאסה קריטית" של בניינים שיובילו לשינוי בפרק זמן סביר, מוצע לערוך הכנה מתאימה של "ההון האנושי הקיים" לתהליכים הללו:

"בית ספר להתחדשות" - להקניית ידע, הבנה מעמיקה בתהליכי בניה ופיתוח ולצורך קבלת החלטות "נכונות" ומתאימות לרמת הבנין הבודד, מתוך עוצמה וכח! ובכך לסייע להובלת תהליך מושכל של הובלה/תגובה להצעות בניה.

פעילות "בית ספרית" מגוונת במקום ובזמן המתאימים לקליינט: בסדרה מובנית של סדנאות ומפגשים פרונטאליים. "קבלת קהל" בקבוצות קטנות ופרטים. באופן יזום ובאופן מגיב. הן במשרדי המנהלת, הן בבנייני המגורים והן בדירות הדיירים.

## פיתוח כלים אופרטיביים לשילוב שיקולי שירותי המערכת האקולוגית בהליכי התכנון

שמאי אסיף, גילי חכימה-קוניאק, חגית הלמר

הטכניון [koniakg@gmail.com](mailto:koniakg@gmail.com)

צפיפות האוכלוסין והטכנולוגיות המתפתחות במהירות ותהליכי הגלובליזציה מחייבים ראייה מחודשת של האדם כחלק ממערכת אקולוגית וחברתית כוללת. המערכות האקולוגיות מספקות שירותים ותועלות תומכי חיים לרווחת האדם וקיומו והמגוון הביולוגי הוא זה שמספק את הבסיס להם. קיים צורך למצוא את הדרך לפעילות אנושית אשר תטיב עם הסביבה, ובעצם תטיב עם האדם עצמו, תשמור ותחזק את סביבתו של האדם לכיוון איכות חיים ורווחה גבוה.

עיקר ההשפעה על הסביבה, הם פועל יוצא של תכנון. במחקר זה נפתח כלים שיבחנו את הפגיעה בשירותי המערכת ואת התרומה הכוללת של התכנון לפרויקט מסוים. הכלים שיפותחו יוכלו להעשיר את הליך התכנון והליך הבקרה, תוך שימת דגש על שירותי המערכת האקולוגית. כלים אלה יתרמו על כן להשגת פתרונות בני קיימא הנמדדים על פי אמת מידה אינטראטיבית של מכלול שירותי המערכת. המאזן הכולל יוכל להיות מעצים והמבחן של התכנון או החלופה המוצעת יהיה תואם את מטרותיו ובר קיימא כאמור. חשוב כי שילוב שיקולי הסביבה לא נעשה

כמגננה מול הפרויקט אלא ככלי סינרגטי המשלב בין האדם לסביבתו ומוביל לפיתוח בר-קיימא.

המחקר יערך בשלבים ובליבו פיתוח כלי חדש שיכלול מרכיבים חשובים: הערכה איכותנית וכמותית, משקלות על פי סדרי עדיפויות, תועלות מרובות והשפעת טווח משתנה במרחב ובזמן. הכלי יבנה כך שישתלב במערכת התכנון הקיימת ויתאים לכל פרוייקט. הכלי יבחן על מקרה בוחן ספציפי שייבחר עם המשרד להגנת הסביבה.

כלי תכנוני המחבר בין שירותי המערכת האקולוגית ובין מערכת התכנון הינו פריצת דרך בארץ ובעולם. יש לו חשיבות יישומית ממדרגה ראשונה. כלי שכזה יוכל לתמוך בפיתוח בר-קיימא לטובת פיתוח צרכי הדור הנוכחי ושמירה על האינטרסים הרחבים גם של הדור הנוכחי וגם של הדורות הבאים.

## **החסמים בפני עירוניות ישראלית ברמת המדיניות הלאומית והמחוזית ואינטגרציה של חומרי המדיניות**

### **איריס אפרת**

אורבניקס – תכנון כלכלה וסביבה בע"מ [iris@urbanics.co.il](mailto:iris@urbanics.co.il)

אינטגרציה של תכניות ומסמכי מדיניות ברמה הבינלאומית והישראלית- בכדי לבחון מה קיים ומה חסר ליצירת מדיניות המעודדת עירוניות, תוצג סקירה של תכניות מתאר ארציות שונות ומסמכים תכנוניים/ מסמכי מדיניות רלוונטיים. מטרת הסקירה היא לזהות חסמים ותהליכים הפוגעים ו/או המעודדים חיזוק הערים בישראל. סקירה זאת נעשית על ידי חברת אורבניקס. הסקירה הבינ"ל יחד עם בחינת נושא העירוניות ברמה הארצית יסייעו בזיהוי הפערים בכלי המדיניות הנהוגים היום בארץ מול מדינות נבחרות המעודדות עירוניות.

תהליך זה יהווה את הבסיס להכנת תכנית הפעולה לעירוניות 2050 אשר תתגבש בתהליך משתף של כל הארגונים והגופים שלקחו חלק בתהליך.

## **"...וגם קולנוע רקס כבר לא קיים": תהליכים מקיימים בפיתוח מחדש של מתחמים חשודים בזיהום במרקם העירוני**

### **תומר אש, מיכל שכטר, רפי מנדלבאום**

LDD טכנולוגיות מתקדמות בע"מ

[tomersh@lddtech.com](mailto:tomersh@lddtech.com) [MichalS@lddtech.com](mailto:MichalS@lddtech.com) [mrphi@lddtech.com](mailto:mrphi@lddtech.com)

כחלק מהניסיון לתת מענה למשבר הדיור, מקדמת מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, תכניות למתחמי פיתוח חדשים ומתהדרת בהיקף השטח המוצע לשיווק בתכניות השונות. תהליכי תכנון ובניה מקוצרים ושאר השיקולים

החסמים והבלמים הנדרשים במסגרת תהליך סטטוטורי סדור מוסטים לטובת מתן מענה מהיר - לעיתים גם פופוליסטי, בטווח הקצר תוך התעלמות מההשפעה האפשרית על המרקמים התכנוניים והסביבתיים המושפעים ממנו.

במציאות זו אין תימה, שהמתכננים והיזמים מעדיפים "לצייר על לוח חלקי" ונמנעים מהתמודדות אמיתית עם האתגרים המציביים בפניהם מתחמים לפיתוח מחדש במסגרת המרקם העירוני. אזורים אלו שלעיתים מוגדרים כ-"Brownfields" מורכבים לתכנון בשל הצורך להתאימם- תכנונית ופיזית ליעוד ולשימושים המתוכננים. כאשר מתלווה לפיתוח הצורך לחקירה וטיפול בקרקע החשודה כמוזהמת, חששם של היזמים מפני האמרת עלויות העסקה הכרוכות בכך, מותיר פעמים רבות מתחמים אלו בשיממונם, תוך העדפה של פיתוח שטחים פתוחים (Greenfields), ופגיעה במרקם ובפונקציונליות האורבנית.

הניסיון העולמי מלמד כי דווקא ההחלטה להתמודד עם המגבלות והחסמים שבפיתוח מתחמים אלו מביאה ליצירת תהליך תכנוני המשלב שיקולים לכלליים - חברתיים - סביבתיים באופן המיטבי. התהליכים המתבצעים היום בתחום זה, מייבאים גישות של פיתוח בר - קיימא אל עולם התוכן של הטיפול בקרקע מזוהמת ושיקומה. ניסיון הרשויות לעקוף תהליכים אלו שהם בעיקרם תהליכים משתפי ציבור, מביאים במקרים רבים ליצירת התנגדות ציבורית לתהליך, מעקבים את תהליכי פיתוח ומייקרים באופן ניכר את עלויות העסקה הכרוכות בפיתוח השטח.

הצורך בהטמעת תהליכים אלו במסגרות התכנוניות מקבל משנה תוקף, בהתייחס לאתגרים העומדים לפתחה של מדינת ישראל. חוק הטיפול והשיקום של הקרקעות המזוהמות בישראל מונח על שולחן הממשלה (הוחל לגביו דין הרציפות והשר התחייב לקדמו), הפרטת התע"ש, החלטת הממשלה על פינוי בסיס צה"ל ממרכז הארץ, צפויים לייצר קונפליקט מובנה בין הרצון לפתח במהירות את אותם שטחים שיהפכו זמינים, חלקם הגדול במרכזי הביקוש, לבין ההכרח לשמור על בריאות, איכות החיים ואיכות הסביבה - גם זו הפיזית סטטוטורית של הציבור.

במסגרת ההצגה, נציג מגמות קיימות בעולם בתחום זה, נסקור מקרי בוחן קיימים בהם בוצע פיתוח מתחמים החשודים בזיהום ומה התובנות שניתן לקבל מאופן ניהול תהליך הפיתוח ושיתוף הציבור בו. ככל הניתן נצביע על כלים מסייעים נוספים שמוסדות התכנון יכולים לאמץ על מנת לקדם פיתוחם של מתחמים אלו.

## שילוביות בין רכבת ישראל לבין שירותי התחבורה הציבורית

### בצלאל בוכר

חברת עדליא - מנהלת תחבורה ציבורית

הנסיעה ברכבת כרוכה, מעצם טיבעה, בביצוע לפחות החלפה אחת בין אמצעי תחבורה. במציאות הנוכחית, רוב הנוסעים המשתמשים בשירותי רכבת ישראל (כ-60% מהם) מגיעים לתחנת הרכבת בתחנת המוצא ברכב הפרטי. כמחציתם מגיעים כנהג (לעומת 13% בלבד המגיעים לתחנת הרכבת באוטובוס). פירוש הדבר שכשליש מקרב הנוסעים ברכבת מעמידים את רכבם הפרטי ללא שימוש במשך שעות רבות, בחנייה הסמוכה לתחנת הרכבת.



מאפיין נוסף של הנוסע הטיפוסי ברכבת הוא שיוך לרמה חברתית-כלכלית גבוהה יותר מהממוצע הארצי, דבר המקבל ביטוי בבעלות רכב גבוהה יותר מהממוצע הארצי. כך למשל ל-36% מהנוסעים ברכבת יש +2 כלי רכב (כמעט כפול מחלקם בכלל אוכלוסית המדינה על פי נתוני מפקד 2008).

כאשר משרד התחבורה החליט לפני מספר שנים לבחון את נושא השילוביות בין שירותי רכבת ישראל לבין שירותי התח"צ המשרתים את תחנות הרכבת, התגלתה תמונה עגומה למדי. ברוב תחנות הרכבת שילוביות זו לא הייתה קיימת כלל, או שהתקיימה בצורה חלקית.

בהמשך לאמור לעיל נולד פרויקט שילובים שנועד לשפר את השילוביות בין שירותי רכבת ישראל לבין שירותי התח"צ בתחנות הרכבת בארבעה ממדים כדלקמן:

- שירותי ההזנה / הפיזור אל ומתחנות הרכבת, כולל הוספת קווים חדשים ותיאום לוחות זמנים בין האוטובוסים לרכבת.
- מידע לציבור הנוסעים המגיעים ברכבת לגבי היצע קווי האוטובוס העומד לרשותם, לצורך הגעה ליעד
- הפעלת כרטיסי נסיעה משולבים אוטובוס - רכבת שיתנו הנחה על תעריפי הנסיעה הרגילים
- שיפור התשתיות המשמשות את האוטובוסים המשרתים את תחנות הרכבת, כך שיוכלו לתת שירות טוב יותר לציבור הנוסעים.
- שיפור השילוביות כאמור לעיל, מיועד אל שני קהלי יעד מקרב הנוסעים ברכבת:
- המשתמשים ברכב הפרטי לצורך הגעה לתחנת הרכבת- על ידי הצעת חלופה לרכב הפרטי, שתהיה אטרקטיבית מספיק על מנת שחלק מהם ישקלו להשתמש בה כתחליף לשימוש ברכב הפרטי.
- המשתמשים באוטובוס לצורך הגעה לתחנת הרכבת- על ידי שיפור רמת השירות לה הם זוכים. פרויקט שילובים מופעל במהלך השנים האחרונות בכל התחומים שצוינו במספר ניכר של תחנות רכבת ברחבי הארץ, במידה שונה של הצלחה.

## האם דרושה חברה לבניית דירות להשכרה?

אליהו בורוכוב

Elibo35@gmail.com

שר האוצר יזם הקמתה של חברה ממשלתית חדשה ומיוחדת בכדי לטפל בבניית 150,000 דירות להשכרה, והוא מייעד תקציב של 8 מיליון שקל לשנה ל"מטה" החברה – כלומר לשכר של המנכ"ל המיועד, מקורבו אורי שני, ומזכירותו, ועוד 2 מיליון ליועצים, וכן 20 מיליון שקלים כ"הון עצמי" לפעולות בשנתיים הראשונות. זאת היא יוזמה מופרכת ומיותרת.

כל הדיבור על "כאוס בשוק השכירות" ועל מחסור בדירות להשכרה הוא דמגוגיה שאין לה בסיס במציאות. יש בישראל בערך 450,000 משקי בית יהודים, שהם כ-

27% מכלל משקי הבית היהודים, שגרים בדירות בשכירות. (לפי מפקד האוכלוסין והדירור גרו בשכירות ב-2008 כ-606,000 משקי בית. מהם כ-44,000 ביישובים כפריים ו-562,000 ביישובים עירוניים. אני מניח שכ-20% מהם היו במיגור המיעוטים, ובמיגור היהודי היו כ-450,000 משקי בית שגרו בשכירות), מרביתם בשכירות "חופשית". ב"דירור הציבורי" – עמידר, חלמיש וכו' – התגוררו ב-2012 רק כ-62,000 משקי בית ובדירות מוגנות לפי "חוק הגנת הדייר" (דירות ב"דמי מפתח") גרו רק כ-20 עד 23 אלף משקי בית. די בנתונים המעטים האלה בכדי להצביע על קיומו של שוק דירות בשכירות גדול, רחב ותחרותי.

נכון ששכר הדירה במרכז תל אביב התייקר מאוד בשנים האחרונות מפני שצעירים רבים – שיש להם כסף – רוצים לגור "בשדרות רוטשילד פינת שינקין" בסמוך למועדונים והדיסקוטקים שבהם הם מבליים. אבל שם אין שטחים פנויים ואי אפשר לבנות שם "דירות להשכרה". לעומת זאת, שכר הדירה בערים ובשכונות "פריפריאליות" הוא הרבה יותר נמוך. הפריפריה מתחילה בצד המזרחי של "נתיבי אילון". שכר הדירה ביד אליהו והשכונות הסמוכות הוא כמחצית משכר הדירה באזור "לב העיר" (האזור שבין "הבימה" ורחוב אלנבי).

רבות מן הדירות המושכרות בשכירות "החופשית", הן בבעלות אנשים מבוגרים שברשותם דירה אחת או שתיים שהם משכירים, ושכר הדירה הוא הפנסיה שלהם. הם מוכנים להסתפק בתשואה זעומה של 2% עד 3% (שזה יותר ממה שהם יכולים לקבל בבנק). אנשי עסקים וחברות השקעה לא יהיו מוכנים להסתפק בתשואה כזאת, והאוצר יצטרך לסבסד אותם בסכומים גדולים בכדי לפתות אותם להשקיע בדירות להשכרה. אני מעריך שהסובסידיה שתידרש תגיע למיליארדים רבים.

כדי להעלות את התשואה למשקיעים בדירור להשכרה מ-2% ל-4% עבור 100,000 דירות תידרש סובסידיה של לפחות מיליארד שקל כל שנה. אם תינתן "הנחה במחיר הקרקע של 300,000 שקל לכל דירה, ואם יבנו 10,000 דירות בשנה- זאת תהיה סובסידיה של 3 מיליארד שקל בשנה.

בסכומים שיידרשו לסיבסוד הדירות להשכרה אפשר להשתמש להרבה מטרות חשובות. למשל אפשר להקל את המצוקה הקשה ביותר בתחום השיכון, בעיית הדירור של רשימת "הזכאים" הממתניים לדירור ציבורי, שיש בה 2400 משפחות של נכים וחולים במחלות קשות (שממתניות כבר בין 5 ל-10 שנים שתימצא עבורם דירה בשיכון הציבורי).

## תכנון עם קצוות אפורים: המקרה של כביש 31 והבדוים בצפון הנגב

ארנון בן ישראל, בתיה רודד, אבינועם מאיר

המחלקה לגיאוגרפיה ופיתוח סביבתי, אוניברסיטת בן גוריון בנגב

arnonbe@bgu.ac.il

בעשור האחרון התפתחה ספרות עשירה בנושא התהוות המרחב האפור, הלא-פורמאלי, כחלק מהבנת המרחב ומהתיאוריה התכנונית. הא-פורמאליות וה(א) סדר הזה מתאפיינים בצמיחתן 'מלמטה' של שכונות ועיירות לא מתוכננות; דה-

גולציה של פיתוח קרקעות; והגירה גוברת (חוקית ולא-חוקית). מבחינה מרחבית עיקר הדיון עוסק ביישובים "אפורים" כישויות המרחביות הבלעדיות. מחקרנו מעלה שתי טענות עיקריות בתחום התכנון המרחבי: ראשית, ברצוננו להראות כיצד תהליכי "האפרה" (grey spacing) משרתים תהליך תכנוני ממסדי למרות הסתירה ביניהם. שנית, חרף העובדה שכבישים ודרכים הינם ישויות מרחביות וחלק אינטגרלי מתהליכי המרחב ומתכנונו, בספרות התכנונית התאורטית והפרקטית דל ביותר ניתוח חלקם בתהליך התכנון.

מחקרנו מתייחס למרחב של כביש 31 בקטע שבין צומת שוקת לערד. בשולי הכביש שוכנים כמה עשרות יישובים בדוויים שהמדינה אינה מכירה ברובם ובתביעותיהם לבעלות על הקרקע ואינה מציעה להם כל חלופה יישובית ראויה, והם עונים לכן להגדרת "מרחב אפור". בימים אלה מתבצע שדרוג נרחב של הכביש לדו-נתיבי. תכנון שדרוג, על פי הנחיות גורמי התכנון הממסדיים ותפישת משרדי המתכננים, והביצוע של חברת נתיבי ישראל, התקיימו בתחילה ללא כל שיתוף ציבור ברמת ראשי היישובים הבדוויים המוכרים או ברמת התושבים. אך מבצעי השדרוג, שגישתם אל מרחב הכביש המתוכנן הייתה כאל מרחב כמעט ניוטוני ומופשט, נתקלו במציאות ממלכת של נוכחות היישובים הבדוויים. אלא שהכביש המתוכנן אמור לעבור על בתיים ועסקיהם הפרושים לאורכו. לראיית הבדוויים, שדרוג הכביש כמהיר ומודרני פוגע במרקם חייהם, ובהיעדר שיתוף ציבור פורמאלי העמיק השדרוג את תחושת 'שקיפותם' והפחית את נכונותם לשתף פעולה עמו. מצב זה הביא את חברת נתיבי ישראל למסד "וועדת הפקעות" שלחבריה היכרות מעמיקה עם התרבות והחברה הבדווית ועם המשפחות וראשיהן. מנגנון הפקעות ייחודי זה, שאינו עולה תמיד בקנה אחד עם המדיניות הרשמית או זוכה לתמיכתה, שוקד על משא ומתן אינטנסיבי ויצירתי על פיצויים עם המשפחות הבדוויות כדי שייאותו לפנות את השטח. שיעור ההצלחה הוא גבוה ומאפשר את שדרוג הכביש באין מפריע.

מעקב שלנו אחר תהליכי המשא ומתן והגישור ותוצאותיהם מלמד שרק השארת 'קצוות פתוחים', כלומר השארת המצב האפור על כנו והבטחה להימנעות המדינה מטיפול שורש חד-צדדי בשאלות הבעלות על הקרקע, ההכרה והפתרון היישובי, היא שאפשרה הגעה לעמק השווה והתקדמות בפרויקט חרף מסגרת מדיניות של אי-הכרה בזכויות על הקרקע ובכפרים הבדוויים. באופן פרדוקסלי אם כן, דווקא המצב האפור, כמצב זמני-מתמשך, עשוי במקרים מסוימים לייצר מנגנוני דיאלוג יעילים, באופן המשרת הן את תושבי הכפרים והן את הממסד התכנוני. לתובנה זו השלכות מושגיות אפשריות על תפיסת מהותו של המרחב האפור, והבנתו ותכנונו במובן הרחב, ועל תפקידן המיוחד של דרכים במסגרת הייחודית והמורכבת בה אנו דנים.

## בחינת הצרכים לדיור בר השגה בחברה הערבית

ענאיה בנא-ג'ירייס

הקואליציה לדיור בר השגה [enbanna@gmail.com](mailto:enbanna@gmail.com)

נציגת המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי בקואליציה לדיור בר השגה תתייחס למצוקת הדיור אצל האוכלוסייה הערבית תוך התמקדות באוכלוסייה הצעירה שאין בבעלותה קרקעות נגישות לבנייה פרטית, ובאפשרויות הטעמת דיור בר השגה כחלק ממתן פתרונות לדיור מותאם והולם את מאפייניה וצרכיה של האוכלוסייה. לחברה הערבית בישובים הערבים והמעורבים מאפייני פיתוח ודיור שונים וייחודיים. לקחים מרכזיים משיווק קרקעות מדינה למגורים לאוכלוסייה הערבית ומהתפתחותם של הישובים הערביים מבליטים את התפתחותו של "שוק דיור" שונה המאפשר הטמעת כלים תכנוניים ומקצועיים להתמודדות עם מצוקת הדיור הקיימת.

## מודיעין - תכנון לעתיד, בראייה עכשווית

שירה בנארי-כהן

קהילת מודיעין, החברה להגנת הטבע [shirab@spni.org.il](mailto:shirab@spni.org.il)

מודיעין ממותגת כעיר המתוכננת ביותר בישראל, העיר תוכננה בתחילת שנות ה-90 על ידי צוות נרחב ומכובד של מתכננים ואדריכלים, ואושרה על ידי המועצה לתכנון ובניה בשנת 1998 עם זאת דמותה הסופית טרם קובעה, ותוכנית המתאר משאירה פתח רחב לשינויים עתידיים, דבר היוצר קונפליקטים רבים בין בעלי עניין שונים בשיח על עתידה.

בתקופת הדיונים על אישור תוכנית העיר, התגלתה אי הסכמה בקשר ליעד האוכלוסייה הסופי של העיר. הדבר הוביל להחלטה לתכנן את העיר ליעד של 120,000 תושבים ולהותיר עתודות קרקע לתכנון בעתיד לאחר שיתקיים דיון לאישור יעד אוכלוסייה חדש למודיעין. עתודות קרקע אלו המהוות כ-18% מהשטח המוניציפאלי מתפרסות לשני אזורים בשוליה הצפון-מערבי של העיר ובשוליים הדרומיים, וכך מייצרות גבול מטושטש ולא מוגדר.

על אף הצורך בדיון מחדש בנוגע ליעד אוכלוסייה לעיר, דיון שצריך להיערך ברמה הארצית מתוך ראייה כוללת של פיזור אוכלוסייה, עיריית מודיעין ומשרד השיכון מתייחסות לכלל השטחים כשטחים לתכנון, ותוכניות לשלב בי נערכות בימים אלו.

במבט לאחור, הגמישות שהוגדרה בתכנון מודיעין, מוכיחה עצמה כהכרחית לאורך השנים. ב-15 השנים שעברו מאז אושרה התוכנית הצטבר ידע, התגבשה מדיניות ונקבעו עובדות בשטח שמחייבים הסתכלות מחדש על הצורך בהמשך פיתוח העיר.

בשנת 2000 פרסמה רשות הטבע והגנים מסמך שנכתב על ידי יהושע שקדי ואלי שדות וממפה את המסדרונות האקולוגיים בישראל. היבט זה של רציפות שטחים פתוחים לא נלקח בחשבון בזמן תכנון מודיעין, מיקומה של מודיעין בלב המסדרון האקולוגי, מצמצם את רוחב המסדרון באחד ממקטעיו המשמעותיים ביותר

ומציף את החשיבות בפיתוח עתידי מושכל בגלל השלכות אקולוגיות שעלולות להיווצר ברמה מחוזית וארצית.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 35, תוכנית המתאר המשולבת לבנייה פיתוח ושימור, תמ"א 35 מתווה עקרונות של הגדרה ברורה של מרחבים מטרופוליניים, וחיזוק אזור הנגב הגליל וירושלים. יעד אוכלוסייה של 250,000 בעיר במחוז מרכז, מהווה עיקרון המנוגד לתפיסת התמ"א.

בשנת 2006 נבנתה גדר ההפרדה באזור מודיעין, גדר ההפרדה יצרה מחסום פיזי למעבר בעלי חיים ויצרה צוואר בקבוק במסדרון האקולוגי באזור מודיעין. כל פיתוח עתידי, עלול אם כן להפר לחלוטין את תפקוד המסדרון.

באותה תקופה, ערים מסוימות במחוז מרכז התפתחו בקצב מואץ מהצפוי דוגמת ראשון לציון ונתניה, היקפי האוכלוסייה במחוז מרכז, חרגו מיעדי האוכלוסייה הנורמטיביים שנקבעו במסגרת התכנון הארצי.

בשנת 2007 נערך סקר סובב מודיעין על ידי החברה להגנת הטבע, רטי"ג וקק"ל, הסקר מצא כי השטחים הערכיים ביותר סביב מודיעין אלו הן הגבעות הדרומיות המיועדות לפיתוח בשלב ב' של העיר, גבעות אלו מהוות רצף במסדרון האקולוגי, וכן מהוות בית גידול למגוון אוכלוסיות.

בשנת 2008 נערך דיון במועצה הארצית בו הוצג סקר סובב מודיעין, עקב ממצאי הסקר שהציפו את ערכיות השטחים המיועדים לפיתוח, ובעקבות דו"ח מעקב אכלוס של העיר, המליצה המועצה הארצית להגביל את פיתוח מודיעין ל-120000 נפש, ולבחון את המשך פיתוח העיר במסגרת הליך מעקב ובקרה לתמ"א 35. כמו כן הורתה המועצה הארצית להגדיל את צפיפויות הבנייה בשכונות שעתידות עוד להבנות בשלב א', על מנת לתת מענה לביקושים, ללא צורך בזחילה עירונית לשטחים הפתוחים.

השתלשלות העניינים שנסקרה כאן מאז בנייתה של העיר מודיעין מציבה סימן שאלה גדול על הצורך בניצול עתודות הקרקע שמקצה תוכנית המתאר, בעיקר באזור הגבעות הדרומיות. ומדגישה את היתרון בתכנון גמיש, שמשאיר פתח לשיקול דעת בהתאם לשינויי הזמן, תרחישים לא צפויים, ורוח התקופה. יש לנצל את הגמישות שמקנה תוכנית המתאר, לבחינת המצב הקיים והפקת הלקחים לצורך פיתוח עתידי, ולא לתכנן את שלב ב' במקביל במתכונת הקיימת ובכך לאבד את יתרון הגמישות.

## **יצירת קהילת סטרטאפים חדשה בדרום ת"א: תכנית עירונית לעידוד ולפיתוח**

**שרון בנד-חברוני**

Citymatrix : ייעוץ לפיתוח תיירותי ועסקי אורבני

Sharon.bandh@gmail.com

התכנית האסטרטגית לעיר תל-אביב-יפו שהושלמה בשנת 2005, קבעה כיעד לחזק את מעמד העיר כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי, תוך הפניית המשאבים

המצטברים עקב פעילות זו לשיפור החיים העירוניים. חיזוק ענף ההיי-טק בדרום העיר תורם לשתי מטרות אלה גם יחד.

מטרות אלה קיבלו ביטוי גם בתכנית המתאר העירונית הנמצאת בהכנה בימים אלה.

תכנית המתאר של תל-אביב – יפו מגדירה את אזור דרום העיר כיעד מועדף לפיתוח שטחי תעסוקה חדשים וחיזוק הקיימים ומצביעה על הצורך ב"מיזמי מנוף" שיחוללו התחדשות עירונית משמעותית באזור. תעשיית הסטרטאפים מתאפיינת במרכיבים פעילות ובדפוסים קהילתיים רבים שהופכים אותה לקטליזטור משמעותי בתחום ההתחדשות העירונית, ולכן העידוד למיקומם בדרום תל-אביב-יפו מתאים לאותן מטרות עירוניות.

קהילת הסטרטאפים איננה פועלת בעיר רק כמקום תעסוקה או מסגרת תעשייתית עסקית, אלא משפיעה על מכלול תחומי החיים בתל-אביב – יפו, ומעניקה "זריקת מרץ" לאזורים בה היא פועלת. לתעשיית הסטרטאפים השלכות משמעותיות על פתיחת עסקים חדשים בתחום השירותים הנלווים, על התפתחות מקומות בילוי ותרבות ובסופו של דבר, גם על הקהילה ושוק המגורים משום שרבים מהעובדים בסטרטאפים מעדיפים לבלות ולגור בסמיכות למקום עבודתם.

תעשיית הסטרטאפים בתל-אביב - יפו "דילגה" באבולוציית ההתפשטות הטבעית שלה על אזור דרום העיר. לכן החליטה עיריית תל-אביב-יפו לגבש מהלך התערבות מכוון שיעודד את קהילת הסטרטאפים להתמקם ולהתבסס בדרום העיר.

במהלך החודשים האחרונים, ערכה העירייה מחקר עומק שמטרתו זיהוי מיקומים פוטנציאליים לעידוד פעילות סטרטאפים בדרום העיר וגיבוש תכנית התערבות אופרטיבית שתעודד אותם לבסס את פעילותם באזור. המחקר בוצע באמצעות סדרה של ראיונות עומק בשלושה מעגלים מרכזיים: 1. מגוון רחב של גורמים בתעשיית הסטרטאפים (יזמים בשלים שונים, משקיעים וקרנות) 2. גורמי נדל"ן בצד ההיצע 3. גורמי עירייה וגורמים נוספים בעלי זיקה לתהליך כגון גופים אקדמיים, גורמי תרבות וכו'.

במסגרת המחקר זוהו ואופיינו הצרכים ודפוסי ההתמקמות של סטרטאפים בהתאמה לשלב במחזור חיי הסטרטאפ, מופו אזורי יעד רלוונטיים בדרום העיר העשויים להתאים לצרכי קהילת הסטרטאפים וקיים בהם היצע פוטנציאלי הולם, אופיין סל הכלים העירוני בו ניתן להשתמש כדי לקדם את התכנית וגובשה תכנית אופרטיבית ליישום.

לאחר קבלת התובנות מכלל הגורמים הנוגעים לתהליך רוכז סט מקיף של מסקנות והמלצות אופרטיביות במישור התכנוני והפיזי, במישור העסקי-כלכלי ובמישור התודעתי והתקשורתי שתכליתן להניע מהלך התערבות ממוקד באזור רח' שוקן, קרית המלאכה ומבואות יפו. יישום מהלך זה, יביא לדעתנו, להתרכזות של קהילת סטרטאפים נוספת חדשה בדרום העיר, ישפיע באופן משמעותי על התמהיל העסקי וימנף אזור מורכב המצוי בסטגנציה במשך שנים ארוכות.

## ציר ירוק רוחבי בדרום העיר - ציר מקוה ישראל

### דניאל בראון

עיריית תל אביב- יפו, מינהל הנדסה, היחידה לתכנון אסטרטגי  
Baron\_d@mail.tel-aviv.gov.il

השלד הירוק העירוני – הינו אחד התוצרים שנבעו מן התכנית האסטרטגית של העיר תל אביב – יפו, והוא מהווה אמצעי המימוש של החזון למרחב ציבורי מפותח ואיכותי. השלד הירוק מבוסס על שיקום וטיפוח מגוון החללים העירוניים המרכיבים את המרחב הציבורי כמקומות מפגש ואינטרקציה בין אנשים, כרצף של סביבות התורמות לעידוד הפעילות העירונית הקשורה להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ושימוש בשטחים הפתוחים.

התוואים הליניאריים (צירים ירוקים) מהווים את שלד המערכת – הגורם המקשר בין כל מרכיביה.

עקרונות תכנון הצירים הירוקים: רציפות, חיבור בין מוקדים, גישור על פני חסמים וקישור בין חלקי העיר בכלל (למשל, מזרח העיר למרכז, בין לב העיר לים וכו'), שיפור זמינות שטחים פתוחים ומוקדי פעילות לתושבי העיר והנגישות אליהם, קידום טיפול עיצובי כולל ברחוב כמנוף להתחדשות עירונית. עקרונות והנחיות אלה מתורגמות לתכניות לביצוע של קטעי צירים ירוקים (למשל, שדרוג רחובות), כהנחיות לפרוייקטים יזמיים או כהוראות בנספחי פיתוח בתב"עות.

עד כה הוכנו תכניות אב ל-6 צירים ירוקים, רובם בדרום העיר ובמזרחה. שיפוץ רחובות בעיר מתבצע על פי עקרונות הצירים הירוקים. (שינקין, בוגרשוב, הארבעה, ציר ירוק רובע 9). הציר הירוק הדרומי (ציר מקוה ישראל) המתוכנן בימים אלה ע"י אדרי' רם אייזנברג, מהווה הדגמה טובה לעקרונות הצירים הירוקים ומימושם במפת העיר, ולהשלכות של עשייה זו בשדה המרחב הציבורי להתחדשות עירונית ולשיפור איכות החיים בעיר.

### עקרונות התכנון:

א- יצירת רצף מעבר בין הים לפארק אריאל שרון; שביל אופניים באורך כ 6 ק"מ.  
ב- הפיכת אזורים שוליים, מוזנחים ולא מנוצלים למרכיבים איכותיים של מרחב ציבורי.

ג- הוספת פעילויות ספורט ופנאי כמרכיבי תוכן לתועלת התושבים.

תכנון הציר הירוק כולל טיפול שונה במקטעים השונים שזוהו לאורכו: הוספת שביל אופניים לחתכי רחובות קיימים, פיתוח אזורי שוליים מוזנחים, התחברות לשצ"פים קיימים ומתוכננים, התגברות על חסמים נקודתיים, הצעות קונקרטיביות לתוספת פעילויות ספורט לאורך הציר ותכנון עירוני מנחה לתכניות מתאר ותכניות מפורטות עתידיות.

כל אלה מקנים לציר מימדים של שדרוג מקומי של המרחב הציבורי לטובת תושבי הסביבה (כגון גישה נוחה לגנים ציבוריים ומתקני ספורט) בצד השלמת רצפים ברשת כלל עירונית של תנועה לא ממונעת לנופש וליוממות (חיבור פארק אריאל שרון לחוף הים).

## גיבוש מתודולוגיית תכנון משתף בתכנון והקמת תשתיות בנות קיימא

בעז בר אילן

משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים boazprosie@gmail.com

הקדמה: הפרק הנוכחי הינו חלק מתהליך כתיבת מסמך מדיניות שמתגבש בשנה האחרונה בצוות ההיגוי לתכנון והקמה של תשתיות בראיה מקיימת במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים. מטרת פרק זה, לגבש מתודולוגיה לתכנון משתף ציבורי ובעלי עניין כמסמך מנחה שעקרונותיו יותאמו בכל פרויקט בהתאם לנתוני השטח. יש לציין כי התהליך טרם הושלם.

רקע: המושג "שיתוף ציבור" בהליכי תכנון הינו חלק ממגמה רחבה יותר בארץ ובעולם, בה מעורב הציבור בהליכים מנהליים מגוונים, כאשר תחום התכנון הפיזי הינו חלק ממנה. התהליך עצמו ניזון מתהליכים גלובליים כגון: השינויים בתפיסה החברתית, השינויים במעמדה של הדמוקרטיה, הגברת הדרישה למעבר מדמוקרטיה ייצוגית ודמוקרטיה משתפת, השינויים בהתאגדות ככלי לשינוי חלוקת משאבים – עליית עוצמות והיקף הארגונים החוץ מוסדיים, השינויים הסביבתיים והעלייה ברגישות הסביבתית, השפעת העלייה בממדי העיור והצפיפות מחד והגברת הסיכונים למשאבים טבעיים והשטחים הפתוחים.

הבסיס הנוכחי: כיום, תהליך כלשהו לתכנון משתף מעוגן בחוק התכנון והבניה באמצעות יידוע הציבור, ועיקר המעורבות הציבורית מתאפשרת לפי החוק בצורת התנגדות לתכנית בתקופת ההפקדה. קיימת תמיכה היקפית גוברת בצורת הנחיות בתכניות אב שונות, בחוק חופש המידע ובהחלטת ממשלה משנת 2003 על התכנית האסטרטגית לפיתוח בר קיימא בישראל. בצד זה מתנהלים תהליכים רבים של תכנון משתף, הן ביוזמות משרדי הממשלה השונים, רשויות מקומיות, תכניות מתאר ופרויקטים נקודתיים. מתודת הפעולה שנקטת אינה אחידה ונתונה לפרשנות מקומית של אנשי מקצוע ו/או יזמי התהליכים.

הסיבות לתכנון משתף ומטרותיו: יש לכך סיבות ערכיות כדוגמת, חיזוק הרעיון הדמוקרטי, קידום ערכי צדק חברתי חלוקתי ותהליכי, העצמה אזרחית וקהילתית, קידום ערכים כגון חופש מידע והחלפה הדדית של מידע נדרש בין הרשויות והציבור, איזון בין קבוצות אינטרסים שונות ועוד. בנוסף ישנן סיבות פרגמטיות כגון שיתוף ידע, הורדת חסמים, קיצור של לוחות זמנים, חסכון בעלויות רגולציה וטיפול בקונפליקטים. עם זאת, קיימת מודעות בצוות ההיגוי לגבי הרגישות הרבה שיש לציבור בנושא תשתיות (NIMBY) ולעוצמות ההתנגדות, ברמה המקומית, בהן נתקלות, לא פעם, חברות התשתית בבואם ליישם פרויקטים בעלי חשיבות לאומית.

זיהוי המאפיינים הייחודיים לפרויקטי תשתית: חלק מהתהליך עוסק בזיהוי המאפיינים המייחדים פרויקטי תשתית, למשל: א) הקניימ וההיקף - פרויקטים רבים פרוסים על פני מרחבים גדולים ומשפיעים באופן שונה על בעלי עניין שונים. ב) אופי ועוצמת ההשפעה - עוצמות משתנות בהתאם לאופי הממשק עם הציבור, אזורי מגורים, ערכי טבע ונוף ועוד. ג) טווח השפעה על צירי הזמן והמרחב - פרויקט שהשפעתו השלילית אם קיימת (רעש, ריח, קרינה, זיהום, סיכון בטיחותי) מתחילה בדרך כלל רק לאחר השלמתו, זאת בניגוד לפרויקטים



שבהשלמתם מתחילה להיראות לעיתים גם השפעתם החיובית (אכלוס, שירותים, קניות, תיירות וכו'), ד) מוחשיות התועלת אל מול המחר: התועלות לציבור הינן לכלל המשק ופחות מוחשיות למצויים בסמיכות גיאוגרפית. ה) מורכבות הידע: ההחלטות בפרויקטים לתשתיות נשענות על ידע מורכב, וייחודי שנדרשת מקצועיות ע"מ להבינו ולהלכו. חלק מתהליך החשיבה עוסק באמצעים שניתן להתייחס למאפיינים אלו.

רמות השיתוף, כלים ועוצמות: נאספו הכלים השונים בסקאלת האפשרויות למעורבות או השתתפות ציבור. הכלים השונים נעים ממעורבות נמוכה המאפשרת יכולת השפעה מינימאלית ועד כלים המאפשרים מעורבות גבוהה ויכולת השפעה גבוהה. נסקרו היתרונות והחסרונות ביחס לכלים השונים ולרמות השיתוף.

גיבוש מודל פעולה: הכוונה לפתח מעין "מודל פעולה" שלפיו יורכב בכל מקרה "פרופיל פרויקט" המתכלל את המשתנים העיקריים כגון, ההיקף וקנה המידה (רחב /אזורי, או מצומצם /מקומי), מידת ההשפעה ואופייה על האדם או על הסביבה (בטווח שבין השפעה רחבה ומהותית להשפעה מצומצמת יותר), זיהוי המשתתפים ובעלי העניין וכמו כן רמות השיתוף השונות, והכלים והעוצמות הנדרשים או האפשריים. מודל זה כשיושם, יהווה בסיס עקרוני לשימוש בתוכניות לתשתיות לאומיות ויבחן אל מול השפעתו בהקטנת התנגדויות לפרויקט.

## קיימות עירונית

### ולרי ברכיה

מכון ירושלים לחקר ישראל [Valerie@jiis.org.il](mailto:Valerie@jiis.org.il)

פרויקט "קיימות עירונית" מזהה את העיר כמקום בו מתרחשת רוב הפעילות האנושית ומחפש את המפתח לשינוי ולהשגת קיימות בשינוי סגנון החיים העירוני. הפרויקט שם את הדגש על מדעי ההתנהגות וסוציולוגיה, לעומת מדעי הסביבה וכלכלה כמקובל.

"קיימות עירונית" הינו המשכו של הפרויקט רחב ההיקף "תחזית קיימות 2030", (<http://www.kayamut2030.org/>) שהוצג בכנס המתכננים בשנה שעבר.

נקודת המוצא לפרויקט הינה העובדה כי חרף הישגי ההתייעלות בתהליכי ייצור ומעבר למוצרים ידידותיים לסביבה, אנו עדיין רחוקים מאוד מהשגת היעדים שיאפשרו את שימור הסביבה הגלובלית לדורות הבאים. לפיכך פונה תשומת הלב המחקרית בעולם לעסוק בהתנהגות האנושית בחיפוש אחר סגנון חיים איכותי אך מקיים. פרויקט "קיימות עירונית" עתיד להימשך כשלוש שנים ויתחלק לשני שלבים.

**השלב הראשון:** גיבוש חוות דעת מומחים ובנית אינדיקטורים - בשלב הראשון יתבקשו חוקרים מתחום מדעי ההתנהגות והחברה (פסיכולוגיה חברתית, סוציולוגיה, כלכלה) לסקור תהליכים שיכולים לסייע ליצירת סגנון חיים עירוני מקיים יותר. החוקרים יסקרו את המצב הקיים בישראל בתחומם וינסו לזהות את נקודות המפתח לשינוי. החיפוש ייעשה בתחומים כמו רשתות חברתיות, עיצוב, תחבורה, אנרגיה, חוסן של קהילות עירוניות ועוד. התוצאה

תתורגם לסדרה של אינדיקטורים, שיסייעו לזהות קהילות החיות בסגנון חיים מקיים, ולאחר את המשתתפים האישיים המשפיעים על כך. בעוד שהאינדיקטורים המסורתיים לקיימות עירונית עוסקים בהיבטים הפיזיים של הפיתוח, המחקר העדכני עובר מהמבנה הפיזי למשתתפים התנהגותיים חברתיים, ובודק השפעתם של גורמים כמו תרבות, מבנים ארגוניים ומוסדיים ואף שימוש בפייסבוק על התנהלות מקיימת.

**השלב השני:** גיבוש חזון ופיתוח אסטרטגיות לערים מקיימות - בחלק השני תגובשנה - בשיתוף פעולה ייחודי בין מדענים ואנשים מעולם המעשה, מהמגזרים הציבורי, הפרטי והאזרחי - אסטרטגיות להשגת סגנון חיים עירוני מקיים. בסדרה של סדנאות יעסקו מומחים ובעלי עניין אחרים בפיתוח חזון ומודלים של ערים מקיימות - מודלים לדפוסי עירוניות מקיימים, כאשר "הנושאים החמים" במחקר העולמי הינם, בין היתר, ערים בעלות "חוסן" (Resilient Cities), ערים חדשניות (innovative cities) וערים "משתפות" (collaborative cities). בהמשך יתרגם הפרויקט את החזון לכוונים אסטרטגיים ולקווי מדיניות ותוכניות פעולה. הנחת היסוד הינה כי פעילות הפרטים מוגבלת בשל אילוצים ארגוניים וממסדיים והפרויקט ינסה למצוא חלון הזדמנויות וסוכני שינוי ולבחון כיצד שינוי ממסדי, בסקטור הציבורי והפרטי, יכול לחולל שינוי לכוון קיימות.

החוקרים הנוטלים חלק במושב בכנס נמנים: ד"ר אורלי רונן (מרכז השל לקיימות), גב' מיכל איתן (בצלאל), פרופ' אראל אבינרי (מכללת אפקה), ד"ר שי בן יוסף (ניווט במורכבות). גב תמי גבריאלי, מכון ירושלים לחקר ישראל, מנהלת את הפרויקט [tamig@jiis.org.il](mailto:tamig@jiis.org.il).

## שוק השכירות בישראל

### נעם בר-לוי

יחידת הצעירים בעיריית תל אביב-יפו [bar-levi\\_n@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:bar-levi_n@mail.tel-aviv.gov.il)

**רקע:** רבע מאזרחי ישראל מתגוררים בשכירות. בערים הגדולות ובערי גוש דן המספרים גבוהים אף יותר, ובתל אביב-יפו מחצית מהתושבים גרים בשכירות. בקרב הצעירים, למעלה מ-80% שוכרים דירה. שוק השכירות בישראל אינו מוסדר, וישראל מדורגת בתחתית מדינות OECD בפיקוח על השוק. כתוצאה מכך נוצרו כשלי שוק רבים, כגון היעדר שכירות ארוכת טווח, עלייה קיצונית בשכר הדירה מדי שנה, הפרת האיזון ביחסי שוכר ומשכיר ותנאי מחיה ירודים בדירות שכורות. הסדרת השוק תוכל לשמש כצעד משלים לפתרונות אחרים המוצעים למשבר הדיור, ונחשבת באופן יחסי לצעד מהיר לביצוע וכמעט ללא עלויות מצד המדינה.

**מבנה המושב:** הרצאות קצרות של הדוברים הרשומים מטה. לאחר ההרצאות יתקיים דיון בין המשתתפים וינתן מקום לשאלות מהקהל (שאלות מנחות לדיון מפורטות בהמשך).

ח"כ סתיו שפיר (העבודה): ח"כ שפיר מגבשת בימים אלה הצעת חוק להסדרת שוק השכירות. היא פנתה לציבור שוכרי הדירות בבקשה שיסייעו לה בכתיבת הצעת

החוק ויתארו את המצוקות המרכזיות עמן הם מתמודדים בנושא. בכנס היא תציג את הסוגיות העיקריות שעלו מהשוכרים ואת עיקרי הצעתה, המתמקדת בעידוד שכירות ארוכת טווח.

ד"ר ניר מועלם, הטכניון: סקירת מדיניות להסדרת שוק השכירות בשלוש מדינות נבחרות ברחבי העולם, בהתבסס על מחקר השוואתי בנושא שהגיש לעיריית תל אביב-יפו. יוצגו דוגמאות לחוקים המפקחים על השוק, כיצד הם נאכפים, כיצד הם משפיעים על שוק הדיור המקומי, וכן תהיה התייחסות לשאלה האם ניתן ליישם גם במדינת ישראל.

מיכאל וולה, מנהל יחידת הצעירים בעיריית תל אביב-יפו: היחידה מובילה פרויקט לקידום שכירות הוגנת, במסגרתו יישמה פיילוט חדשני המעודד משכירים בשוק הפרטי בדרום תל אביב להשכיר את דירותיהם בחוזים הוגנים וארוכי טווח בתמורה לחבילת הטבות. היחידה שוקדת על הרחבת הפיילוט לשאר חלקי העיר, מקדמת מהלך להסמכת רשויות מקומיות להתערבות בשוק השכירות, ומפעילה מרכז ייעוץ לשוכרים צעירים.

עו"ד גיל גן-מור, האגודה לזכויות האזרח והקואליציה לדיור בר השגה: האגודה ביצעה מחקר מקיף הממפה את הכשלים המרכזיים בשוק השכירות בישראל, ובעקבותיו פעלה לקדם הצעת חוק מפורטת להסדרת חובות וזכויות השוכר והמשכיר. יוצגו הממצאים העיקריים מהמחקר ועיקרי הצעת האגודה.

**דיון:** המשתתפים יתייחסו להיבטים משפטיים, כלכליים וחברתיים של הנושא. לדוגמה:

- מהו המנגנון הרצוי להסדרת שוק השכירות בישראל?
- כיצד ייאכף מנגנון זה? איך ניתן למנוע זיופים והתפתחות שוק שחור?
- כיצד שומרים על כדאיות השכרת דירות ועל האינטרסים של משכירי הדירות?
- האם מומלץ לחוקק חוק ארצי או להסמיך רשויות מקומיות בהן קיים שוק שכירות משמעותי?

## שיתוף הציבור כמרכיב במערכת התכנון הסטטוטורית

### טל ברמן

החוג לגאוגרפיה וסביבת האדם, אוניברסיטת תל-אביב ומכון התקנים הישראלי  
tal.brnm@gmail.com

בשנות ה-60 של המאה ה-20 החל תהליך דמוקרטיזציה בשדה התכנון והתפתחו פרקטיקות שיתוף ציבור אלטרנטיביות בתצורה 'מלמטה למעלה' כיוזמות של הקהילה. בשנות ה-80 של המאה ה-20 סמכויות התכנון בארה"ב שהיו מרוכזות בפדרציה הואצלו לממשלות ולרשויות המקומיות באופן שיצר תצורות דיאלקטיקה חדשות בין קהילות מקומיות לרשויות סביב תכניות שעל הפרק, כמו גם סביב בעיות ומחלוקות סביבתיות. זאת ועוד, לקראת סוף המאה ה-20 התחזקה החברה האזרחית תוך כדי גיבושן של קואליציות חברתיות וארגוניים

סביבתיים לא ממשלתיים והתרבו יוזמות תושבים בתחומי התכנון. לאחרונה, גברה התערבות תושבים בנושאים תכנוניים בעקבות עלייה בחוסר שביעות רצונם מתהליכי ההפרטה ומהדה-רגולציה של תחומי הכספים והדיור במקביל לירידה באמונם באשר ליכולת האליטות לספק את השירותים הבסיסיים הדרושים לתפקוד ולחיים סבירים.

השיתוף האלטרנטיבי מתחיל כיוזמות תושבים, במהלך מתפתח דיאלוג מתמשך בין התושבים לבין עצמם וביניהם לבין מתכננים, אנשי מקצוע וסביבה; באמצעות פרוצדורות קולבורטיביות ודליברטיביות מייצרים יחד תוצרים תכנוניים כהמלצות מקצועיות וחלופות תכנון. כדי ליישם את תוצרי תהליכי שיתוף הציבור האלטרנטיביים נדרש בדרך-כלל להעבירם לאישור דרך המנגנון הסטטוטורי ומכאן ניתן להסיק כי הגמישות היחסית המאפיינת את תהליכי השיתוף האלטרנטיביים אמנם מחזקת את התכנון הלא סטטוטורי אך לא מייתרת את המנגנון הקשיח של קבלת החלטות סטטוטוריות. אם כך, נשאלת השאלה האם יש להרחיב את סמכויות המערכת הסטטוטורית ולהכיל בה דרישות והוראות לשיתוף הציבור בתכנון או שמא יש לחזק את שיתוף הציבור כמרכיב לא סטטוטורי בזירה התכנונית.

הרחבת סמכויות רשויות התכנון בבקרה ובאכיפה של שיתוף הציבור צוברת תאוצה במדינות מפותחות אחדות במטרה להבטיח את שיתופו של הציבור בתהליך קבלת החלטות תכנוניות ולהאיץ חשיפה של ידע מקומי בקרב תושבים והטמעתו בתוצרי תכנון. במהלך ההרצאה אציג מערכת תכנון חדישה המשלבת את מרכיב שיתוף הציבור כחלק אינטגרלי מהמנגנון הסטטוטורי ונבדוק את יתרונותיה לצד מסוגלות יוזמות התושבים המתפתחות 'מלמטה' לשפר את התוצר התכנוני.

## פיתוח עירוני ע"י ייזום והתרה של שימושים זמניים ומיזמים קצובי זמן - שדה דב

### אורית ברנדר

עיריית תל אביב יפו, מנהל ההנדסה, אגף תכנון העיר

brender\_o@mail.tel-aviv.gov.il

התכנון בערים מודרניות מלווה תהליכים שונים – במקומות בהם יש צמיחה מתעצמים הביקושים ובהתאם עולה האינטנסיביות של הפעילויות במקום הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בערוב שימושים, עליה בעוצמות הבינוי וכד'.

כדי להתמודד עם תהליכים נוצר עניין הולך וגובר ברעיון של קידום פיתוח עירוני ושינויים במרחב באמצעות שימושים זמניים, לפני השלמה ואישור התכנון הפורמלי, הן בבניינים שנטשו והן בשטחים עירוניים פנויים כגון אזורי תעשייה, מספנות שמתפנות ובמקרה שלנו שדה תעופה שמועתק ממקוממו- שדה דב.

פיתוח מותלה אירועים מוכר מזה שנים רבות. לדוגמה התערוכות הבינלאומיות שהחלו במאה ה-19, משחקים אולימפיים המוכרים במתכונתם הנוכחית מזה למעלה ממאה שנים, ירידים ותערוכות בקני"מ בינלאומי ולאומי, פיתוח שטחים פתוחים ופעילויות זמניות בתחומם וכד'. בעשורים האחרונים השכילו יותר ויותר

ערים לנצל ארועים אלו כמנוף למימוש היעדים העירוניים לטווח ארוך, כדוגמת expo בליסבון והאולימפידה בלונדון.

שימושים אלו ניתן למיין ע"פ קריטריונים כגון אופי, מימדים, סוג היזמות, טווח זמן וכד'.

ניתן לראות בשימושים ופרויקטים זמניים "גשר" בין תקופות שונות בחיי העיר/ הרובע. הם מאפשרים זמן תכנון מיטבי למימוש החזון העירוני המתייחס ליעדים ארוכי טווח כגון קיימות, איכות חיים שינויים טכנולוגיים, גמישות תכנונית. כך מתאפשרת פעילות עירונית באזורים מתהווים, הנמצאים בשלבי תכנון או בתהליך של שינויים. בכל המקרים יש להתייחס לתיאום שימושים אלו עם הקיים בסביבה הקרובה ועם מטרות ויעדים ארוכי טווח למקום.

גישה זו מציעה אפשרות של "מסלול מהיר" להתחדשות עירונית ובנוסף נוצר ערך מוסף בכמה מישורים:

- קבלת מרחב ציבורי מגוון ע"י קידום פעילויות תרבות, ספורט ופנאי
- בניית תדמית והכרה מקומית ובינלאומית למקום
- זרז לצמיחה כלכלית- פעילות מסחרית, יזמות עסקית, מימון ע"י חסויות, פלטפורמה ליזמות PPP, תירות הנוצרים כתוצאה מהפעילויות השונות
- הזדמנות לקביעת יעדי פיתוח ומימוש מקדים ליעדים אלו, כגון: שיפור מערך תשתיות עירוניות, פיתוח מקדים של שטחים פתוחים, נגישות וקידום תחבורה ציבורית, הפחתת זיהום אויר, טיפול בפסולת וכד'
- הכנסת פעילות עירונית מבוקרת לאזורי שוליים

ההרצאה תציג דוגמאות מהעולם, של פרויקטים זמניים וההשפעה שהייתה להם על הפיתוח העירוני סביבתי. האסטרטגיה הניהולית שנדרשה כדי להוציא לפועל שימושים אלו.

לבסוף נתמקד במגוון אפשרויות קיימות בתחום רובע שדה דב תוך בחינת ההשפעה של שימושים אלו על המקום וסביבתו בתקופת ביניים, ותרומתם לטווח ארוך לעיר ולרובע.

## הטמעת שיקולי מגוון ביולוגי ושירותי מערכת אקולוגית בתכנון מרחבי: מסדרון מודיעין כמקרה בוחן

איריס ברנשטיין, תמר דיין, יעל מנדליק

אוני תל אביב Irisb07@gmail.com

אובדן המגוון הביולוגי הוא בעיה קשה המציבה אתגר בפני קובעי מדיניות ומדענים כאחד. רק כ-5% מהאזור הים-תיכוני של ישראל מוכרז כשמורת טבע או גן לאומי, ולכן שימור המגוון הביולוגי תלוי בעיקר בשימור רצפים של שטחים פתוחים נוספים. מכאן שאמצעי חשוב לשימור המגוון הביולוגי וקיום שירותי מערכת הוא פיתוח כלים תכנוניים, המתבססים על שיקולים אקולוגיים. עם זאת, קיים עדיין פער גדול בין תחום התכנון לאקולוגיה הנופית, תחום המפתח גישה מרחבית למחקר המגוון הביולוגי.

אנו מציעות לערוך מחקר אינטגרטיבי של תכנון שטחים פתוחים לשימור המגוון הביולוגי ושירותי המערכת האקולוגית באזור היס-תיכוני של ישראל. למחקרנו שתי מטרות על: 1. בחינת היעילות היחסית של טווח רחב של כלים אקולוגיים ותכנוניים לייצוג דגמי מגוון ביולוגי והספקת שירותי מערכת באזור יס-תיכוני מקוטע 2. פיתוח גישה חדשנית לתכנון שטחים פתוחים בישראל, המשמרת מגוון ביולוגי והספקת שירותי מערכת.

המחקר יתמקד במסדרון מודיעין המהווה חלק מתוכנית המסדרונות האקולוגיים הלאומית, ובו פסיפס של שטחים פתוחים ומפותחים. אזור זה תוכנן בכלי תכנון מקובלים הכוללים התייחסות לאזורי ליבה, קישוריות מרחבית ואזורי חיץ. מחקרנו יכלול פרק אקולוגי בו יבחנו: (1) צומח וחיפושיות כאינדיקטורים להערכת מגוון ביולוגי. (2) מדדים ביולוגיים וסביבתיים לייצוג האבקה כשירות חיוני של המערכת האקולוגית, ופרק תכנוני בו יבחנו: (1) יעילות המודל התכנוני LARCH שיושם במספר מדינות באירופה לצרכי תכנון, והמייצג את דגמי המגוון הביולוגי ושירותי המערכת (2) יעילות שיטת המיפוי BIOHAB, שאפשרות יישומה נבחנת כיום בישראל.

מחקר השוואתי של שיטות שונות יאפשר לנו לבחון את יעילותן מבחינת שימור המגוון הביולוגי, ולפתח גישה אינטגרטיבית וחדשנית לתכנון משמר מגוון ביולוגי ושירותי המערכת האקולוגית ככלי לקידום פיתוח בר-קיימא בישראל.

## המרחב הביוספרי - אמצעי לתכנון ויישום תכנית משתפת וגמישה

### הדס בשן

מתכנתת עצמאית, לשעבר מהנדסת מוא"ז מגידו bashan.hadas6@gmail.com

### רקע ורציונל

תהליך הגדרת מרחב כמרחב ביוספרי (קיימת אפשרות לתרגם את הכלים הללו גם למרחבים העירוניים וקיימות מסגרות בינלאומיות נוספות) הינו תהליך המקנה הכרה בינלאומית (מעין תו תקן) הניתן ע"י תכנית MAB של אונסק"ו.

תכנית האדם והביוספרה (Man And the Biosphere) (MAB) נוסדה על-ידי ארגון אונסק"ו והינה אחד הכלים שפותחו על מנת ליצר את הבסיס המדעי ליצירת איזון ביחסים בין האדם וסביבתו. מאז שנות ה-70 ועד היום הוקמו בעולם כ-600 מרחבים ביוספריים בהם מיושמים עקרונות התוכנית.

למרחב ביוספרי שלושה תפקידים עיקריים (בתרגום חופשי מאתר אונסק"ו): שימור: הגנת מגוון תרבותי ומגוון המינים ושירותי המערכת המסופקים ע"י המגוון הביולוגי.

פיתוח: קידום פיתוח פיזי, חברתי וכלכלי ע"פ עקרונות קיימות סביבתית וחברתית/קהילתית בהתאמה לתרבות המקומית.

תמיכה לוגיסטית: מחקר וניטור הן לצורך העמקת הידע והן כתמיכה לפיתוח, חינוך סביבתי, הכשרה, פרויקטים ועוד.

התכנית מעמידה במרכז את יכולתם של בני האדם ליצור איזון בין צרכיהם לצרכי הסביבה וזאת מתוך הבנה כי האדם הוא חלק מהסביבה וזקוק לשירותים שהיא מספקת.

עמידה בתנאי התכנית מחייבת יצירת מערכת כללים לשמירת האיזון בין הפיתוח והשימור ומנגנון ניהולי ליישום.

המרחב הביוספרי יכול להוות כלי ניהולי חדשני לניהול מרחבים הכוללים שטחים פתוחים ויישובים על פי תפיסה היוצרת שילוב בין כל תחומי החיים, לרבות: פיתוח פיזי, חינוך, קהילה, כלכלה, שימור תרבות, מסורת וסביבה. למעשה תכנית המרחב הביוספרי מהווה תכנית אסטרטגית על פיה נוצרים כלי יישום וממשק מפורטים על מנת לממשה.

### תהליך התכנון והיישום

ייחודו של תהליך התכנון הוא בהתכוונות הבסיסית ליצירת תכנית אסטרטגית כוללת באמצעות עבודה משותפת ליצירת הסכמות לכללי התנהלות ע"י כל בעלי העניין. כללים אלה מבוססים על ערכים מוסכמים. העבודה כוללת זיהוי מאפיינים וערכים חשובים לשימור וצרכים לסיפוק, יצירת חזון (מצפן) וכללי התנהלות מוסכמים (אמנה) בין בעלי העניין.

העבודה עוסקת בכל תחומי החיים והסביבה ומותאמת למקום.

כוחו של התהליך (כפי שקורה במוא"ז מגידו) מבוסס על עבודה 'מלמטה למעלה' הנשענת על לגיטימציה ציבורית.

אחד מעקרונות היסוד הוא הכבוד לאינטרסים של כל השותפים, זיהוי קונפליקטים וזרות אינטרסים ויצירת לגיטימציה לשונות. התהליך מאפשר להפוך את אנרגיית הקונפליקט לאנרגיה שמניעה עשייה.

זהו תהליך צומח ולומד מתוך עצמו שמנוהל ע"פ מתודה בה 'כללי המשחק' ידועים (שקיפות), מתקיימת מסגרת קשיחה וגמישות מוגדרת והדינמיות מובנית בניהול התהליך. זו נקודת העוצמה וזו נקודת התורפה של התהליך והמפתח הוא יצירת מנגנון ניטור קבוע שמהווה כלי ניהולי לשמירת האיזון.

תוצרי התכנון כוללים מערכת הסכמות פיזיות/גיאוגרפיות (איזור, כללי התנהלות, הנחיות יישום), מדיניות בכל תחומי החיים בפרספקטיבה מקיימת ויצירת דפוס ומסגרות עבודה לניהול המרחב לאורך זמן וזיהוי המשאבים הנדרשים.

### תנאים ליישום

על מנת שתהליך תכנון עם קצוות פתוחים יהפוך לתהליך בר קיימא ויישומי נדרשים כמה תנאי סף. אבחון התנאים הנדרשים ויצירתם מהווה חלק מהתהליך עצמו.

התנאים הבסיסיים הם: קיומו של גורם מכנס חיוני לקיום התהליך ומימוש (דוגמת מוא"ז מגידו). על גורם זה להיתפס כשומר טוב ואמין; יכולת הדברות וקיום שיח ענייני; יצירת תנאים לשיח; יצירת אמון ראשוני בין השותפים; מחויבות בעלי העניין לתהליך ולמימושו; לקיחת אחריות על קיום ומימוש התהליך; יצירת מנגנון משתף; שקיפות מלאה; מבנה ארגוני מותאם; מנהיגות.

### יצירת כלי ניהול

הצלחת תהליך התכנון ויישום תכנית בעלת קצוות פתוחים (כדוגמת המרחב הביוספרי) הוא יצירת מנגנון/כלי ניהול/ארגוני יעיל המאפשר את מימוש הגמישות בתכנית. ללא יכולת לעקוב, לשנות ולהשתנות כל תכנית הופכת לקבועה (סטטית). שיטת הארגון כוללת יצירת שותפות קבועה ומתמשכת של בעלי העניין (ציבור) כאשר כל השותפים מחויבים לכללי הניהול.

### תובנות עיקריות

- מערכת התכנון המסורתית יוצרת מעצם טבעה ואופן התנהלותה תמונת עתיד מקובעת ומכוונת לתוצאות. המרחב הביוספרי מתווה כיוון ומדיניות ויוצר תהליכים וכללים המאפשרים ליישם אותם באופן דינמי. המחויבות הראשונה היא לתהליך ולכללי ההתנהלות ולא לתוצאות ידועות מראש.
- תכנון עם קצוות הפתוחים יוצר תמונת עתיד מוסכמת רצויה ללא ידיעת תוצאה ספציפית והדרך להשגתה מראש.
- תכנון עם קצוות פתוחים ומנגנון שמאפשר את יישומו לאורך זמן הוא בסיס ליצירת חברה בת קיימא ואורח חיים מקיים. מאפשר פיתוח מושכל ואחראי תוך העצמת החברה והקהילה. בתהליך זה התכנון הופך לכלי להעצמה חברתית מרמת הפרט ועד רמת המדינה.
- המעבר לעבודה בתהליכים בעלי קצוות פתוחים מחייב שינוי גישה הן ברמה האישית והן ברמה הארגונית (רשויות מקומיות, ארגונים, משרדי ממשלה). נדרש לפתח יכולת לחיות בשלום עם הלא ידוע ועם המתח הקיים בין ניגודים כמו ניהול יעיל עם שותפות ציבור, תכנון מקובע ותכנון עם קצוות פתוחים.
- שותפות עם הציבור הוא נגזרת מתהליכים כוללים של מעבר לדמוקרטיה השתתפותית הנשענים על ההתפתחויות הטכנולוגיות וההשתנות החברתית הנגזרת מהן.
- היכולת הארגונית הנדרשת לניהול עם קצוות פתוחים מבוססת על שינוי תפיסה ארגונית ומעבר מממשל למשילות. בתודה לבועז בר אילן, מתכנן ולמוא"ז מגידו, מרחב ביוספרי רמת מנשה.



## התחדשות עירונית פתוחת קצה כתפיסה מתחדשת בעיצוב עירוני - 3 פרויקטים

דוד גוגנהיים

לימודי עיצוב אורבאני, בצלאל david@guggenheimarc.com

### קונצפציה תכנונית ואסטרטגיה יישומית

מוצגת בזאת קונצפציה תכנונית ואסטרטגיה יישומית אפשרית למרחב תכנון של התחדשות עירונית אסטרטגיה לזיהוי ומימוש הפוטנציאל של מרחב התכנון כישות בעלת זהות ייחודית. לכל מרחב תכנוני של התחדשות עירונית נמצא זהות כלשהי, לעיתים הזהות ההיסטורית ברורה ולעיתים ישנו סימן שאלה גדול על עצם קיומה ומשמעותה של זהות זו. מוצגת בזאת אסטרטגיה צבירה המאפשרת מיצוי הפוטנציאל (CAPABILITY) הטמון במרחב. הצבירה היא תוצאה של הפעלת כללים מובנים המאפשרים גמישות תכנונית ויישומית מרבית. גישה זאת פותחת את האפשרות לדיון בזהות המתחדשת של השכונה - מרחב התכנון של ההתחדשות העירונית.

### תחום מתווך

זיהוי תחום מתווך בין מרחב התכנון החדש לבין המרחב המובנה סביבו. השאיפה ליצירת זהות חדשה למרחב התכנון מחייבת הגדרה של גבולות ברורים. אסטרטגיית התכנון המוצגת בזאת מציעה להפוך גבולות אלא לתחום אשר יכיל מגוון של חללים ציבוריים פתוחים ומובנים. התחום יהווה טבעת תנועה ראשית ויאפשר מעבר תשתיות ראשיות. תחום זה יגדיר את מערכת היחסים בין מרחב התכנון למתחמים השכנים.

### המרחב ההיסטורי

תכונת יסוד המתקיימת במרחב התכנון ההיסטורי מאפשרת ריבוד ומורכבות החוויה. התחשבות והחייאה של סטרוקטורת מרחב התכנון ההיסטורי תהווה אחד היסודות ביצירת רקמה חדשה. תכונת יסוד זאת תבטיח ריבוד ומורכבות ותהווה תשתית בהבנת ההקשר (CONTEXT) של הסביבה כמקום וזמן. שילוב עם שאר תכונות היסוד המוצעות תיצור את הפער המובנה ותאפיין את הזהות החדשה של מרחב התכנון.

### גריד מודולרי

תכונת יסוד המוצעת תאפשר גמישות מרבית תוך יצירת בהירות ודיוק של מרחב התכנון. מינימום שליטה ומקסימום חופש הן תכונות המתאפשרות מעצם הנחת גריד אורטוגונלי. מאז אפודמוס ממילטוס, נושא הגריד את הפלורליזם כמורשת של האורבניזם הים תיכוני. מוצע לפתח גריד המתבסס על מודול של 60 מ' על 60 מ' המצטבר לתאי שטח המורכבים בין 2-3 מודולים. בשילוב עם שאר תכונות היסוד המוצעות ייווצר הפער המובנה אשר יאפיין את הזהות החדשה של מרחב התכנון.

### קונסטלציה של "איים"

זיהוי מתחמים קיימים בעלי זהות ואו בשימוש קיים. יצירת אפשרות להמשך קיומם של מתחמים קיימים כחלק אינטגרלי של המרקם החדש. מרכיב זה בגישה התכנונית מאפשר יתר קלות בתכנון ובמימוש התכנית למרחב התכנון. הגישה תדרבן שיתוף פעולה של התושבים המאכלסים את מרחב התכנון. מינימום שליטה ומקסימום חופש הן התכונות המתאפשרות.

### המצרף הקאמרי

מיתאם הרמוני בין תכונות היסוד יאפשר יצירת איפיון מדויק של זהות מרחב התכנון החדש.

יתרונות הגישה התכנונית המוצעת נובעים מאפשרויות השילוב והסופרפוזיציה של מרכיבי היסוד. אפשרויות התממשות דרגות גמישות גבוהות ביחס לכלל תא שטח ספציפי, אשר מצטברות למרקם מובנה סטרוקטוראלי ובהיר. מרקם המתווה הגדרת זהות חדשה הזוכרת את העבר ופונה אל מרחב פלורליסטי שקוף. הסטרוקטורה המוצעת היא "הגן המואר".

### 3 פרויקטים של התחדשות עירונית

- מתחם דרך חברון דרום - ירושלים
- מתחם גולומב - ירושלים
- מתחם יד אליהו - תל אביב

## היתרונות המערכתיים בתכנון שטחי מחנות צה"ל המתפנים ע"י משרד הבטחון

### תומר גוטהלף

מתכנן ערים ואזורים ויועץ מלווה למשרד הבטחון בתכנון מחנות המיועדים  
לפינוי [tomergothelf@hotmail.com](mailto:tomergothelf@hotmail.com)

כתוצאה מארועים היסטוריים, מחנות רבים של צה"ל יושבים באזורים בנויים, במרכזי ערים או בשוליהן. תהליך פינוי מחנות צה"ל מהאזורים הבנויים החל בשנת 1993, במסגרת החלטת ממשלה שיוחדה לנושא. במסגרת התהליך האמור רשות מקרקעי ישראל, באמצעות זרוע התכנון שלה, עסקה בתכנון יעודי הקרקע האזרחיים החלופיים לשטחי המחנות לאחר פינוים. בחלוף שני עשורים הגיע תהליך זה להישגים מסוימים, אולם קצב מימושו היה איטי מדי, והוא לא עמד בצפיות הגדולות שתלו בו. מחנות מרכזיים של צה"ל, דוגמת תל השומר וצריפין, עודם פעילים בלב האזורים הבנויים, במקומות שערכי הקרקע האזרחיים לצדם מרקיעי שחקים.

במסגרת התהליך הקודם התכנון האזרחי החלופי של רמ"י למחנות השונים ארך שנים ארוכות ופעמים רבות לא הגיע כלל לכדי סיום מוצלח. מנהלי הפרויקטים לא

הצליחו לנהל את הסקרים והתכנון, כאשר הקושי המרכזי היה טמון בממשק עם מערכת הבטחון, ועם הגורמים הפרטניים שהם המשתמשים הנוכחיים בקרקע. בד בבד התמריץ למערכת הבטחון לפנות את המחנות המצויים בלב האזורים הבנויים לא היה מספק וכך נמשכו התהליכים שנים ארוכות ואף למעלה מעשור.

התהליך החדש, כפי שנקבע בהחלטות הממשלה ובהסכמים על פיהן, מגדיל את התמריצים הכלכליים למערכת הבטחון ומטיל עליה אחריות ישירה, המוגדרת בלוחות זמנים, לאשר את תכנון יעודי הקרקע העתידיים. תכנון זה מבוצע ע"י משרד הבטחון באמצעות חברות מתכננות של רמ"י, בשיתוף פעולה הדוק עם מתכנני המחוזות של רמ"י וכן מנוהל בוועדות היגוי בראשות מתכנני המחוזות של משרד הפנים ובשיתוף מהנדסי הרשויות המקומיות הרלוואנטיות. בכך החלק המהותי של תכנון יעודי הקרקע החלופיים דומה מאד לתהליך הקודם והשינוי המרכזי הוא באחריות לביצועו ולקידומו.

כמו כן קיים יתרון רב לניהול התהליך ע"י משרד הבטחון במקרה של פינוי מדורג של מחנה צבאי, על מנת לאפשר פיתוח החלק שפונה ראשון, בשעה ששאר חלקי המחנה עדיין פעילים כמחנה צבאי.

### **תכנון רחב היקף ובסביבה מורכבת - אפשרויות חדשות לתכנון רב פרמטרי בסביבת GIS: חקר מקרה: תכנון המרחב הכפרי במחוזות חיפה והצפון**

**ליהי גולן, דורית גרפונקל, דנה לנדאו, טוני רנטיסי**

הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל [lihigol@gmail.com](mailto:lihigol@gmail.com)

בהנחיית: אמנון פרנקל, עידן פורת ודלית שך-פינסלי

בשנים האחרונות, האתגרים איתם מתמודד התכנון העירוני ואזורי הולכים וגדלים ונהיים מורכבים יותר ויותר. כיום התכנון המרחבי מבקש ומתבקש לעסוק במגוון רחב של נושאים: אוכלוסייה, תחבורה, חברה, התפתחויות טכנולוגיות, סוגיות סביבתיות, מגמות השוק, כלכלה מרחבית ועוד. בנוסף על כך הפריסה המרחבית של מאפייני הנושאים לעיל מחייבת תכנון ברזולוציות גבוהות של הפרדה והתייחסות מרחבית פרטנית. כלי התכנון הקיימים מתקשים להתמודד עם דרישות רב פרמטריות ורב ממדיות אלו. קושי זה מתחדד עוד יותר כאשר מדובר בתכנון בקנה מידה רחב – לאזור, למחוז או למדינה כולה. כך נוצר מצב בו הסתכלות בקנה מידה נרחב פעמים רבות באה על חשבון המענה למגוון ולרב גוניות של המרחב, היישובים, האוכלוסיות והצרכים השונים הקיימים בו.

מתודולוגיית התכנון שפותחה במסגרת הקורס לתכנון מטרופוליני אזורי בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון, מאפשרת בזכות יכולות הממ"ג (מערכת מידע גאוגרפית – GIS), להתמודד עם אתגרים הכרוכים בהתוויית התכנון ליישובים הכפריים בצפון המדינה (קיבוצים, מושבים, כפרים). התוכנית התייחסה לכ-400 יישובים בעלי אופי כפרי במחוז ובחנה את מאפייניהם ואת אפשרויות הפיתוח שלהם בראיה מרחבית פרטנית וממוקדת לצרכים והיתרונות הייחודיים של כול יישוב.

מתודולוגית התכנון אפשרה בחינה רב-פרמטרית של מאפייני המגזר הכפרי במחוז צפון תוך ניתוח וסיווג היישובים השונים על סמך התכונות המרחביות והחברתיות במשולב. מיון היישובים הווה בסיס לתכנון המותאם לפוטנציאל ולצרכים הספציפיים של כל יישוב ויישוב. היא שימשה גם לפיתוח רשתות קשרים בין יישובים בעלי מאפיינים דומים ופיתוח מרכבים אזוריים המבוססים על תמהיל היישובים ומאפייניהם. המתודולוגיה החדשנית מאפשרת תהליך תכנוני הכולל התייחסות פרטנית לכל אחד מהפרמטרים שהוגדרו בכול שלבי התכנון, ללא צורך במידול והפשטה מרחבית לצורך בחינת והערכת חלופות. בכך המתודולוגיה יוצרת מעטפת ממ"גית תכנונית כוללת לאזור נרחב.

### שימור במבט מלמטה - שימושים זמניים במבנים היסטוריים ככלי לעידוד התחדשות עירונית

שרון גולן, שירה בנימיני

עיריית תל אביב יפו, מנהל ההנדסה, אגף תכנון העיר, מחלקת השימור והיחידה ליישום תכנון השימור

[bnyamini\\_s@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:bnyamini_s@mail.tel-aviv.gov.il) [golan\\_s@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:golan_s@mail.tel-aviv.gov.il)

"המשיכה לעזובה והיכולת לגלות את העזובה מחדש ולהשתמש בה, היא הצעד הראשון להערכה מחודשת של מערכת היחסים בין הארכיטקטורה וההיסטוריה."  
רם קולהאס

תל אביב ממותגת כעיר "ללא הפסקה" העיר שבה סופגים תרבות, פתיחות ודינאמיות. עיר של יוצרים, של "סטארט-אפים", עיר חסרת מנוח ותוססת. אולם הלחץ הנדליני ההולך וגדל, מאיים על סצנת היצירה שהופכת את העיר למעניינת כל כך והודף אותה החוצה.

באזורים עירוניים ניתן למצוא לא מעט מבנים נטושים או ריקים באופן זמני ואלו גורמים למפגע עירוני ולהזנחת זיקת הקהילה אליהם. במבנים היסטוריים התופעה מורכבת וכואבת אף יותר, כיון שפעולות שימור עשויות להיות איטיות ומסורבלות בשל קושי בקבלת החלטה ביחס לשימוש בהם ולגרום לקיפאון של תהליכי התחדשות באותם אתרים. אי השיפוץ וההזנחה של מבנים אלה גורם לנזק בלתי הפיך ולהרס בפן הפיזי, מחד, בשעה שקיים ביקוש עצום לחללים ציבוריים לשימוש חברתי ושל אותו מעמד יצירתי המשווע לחללי יצירה, מאידך.

ברצוננו להציע רעיון למנגנון עירוני שיאפשר שימוש זמני במבנים לשימור עד אשר ימצא להם דייר קבוע וכך לערב את הקהילה ולתת מענה לצרכיה בתכנון ושימוש. אסטרטגיה המכונה Bottom up כלומר תכנון מלמטה אשר מכוון באופן ישיר ע"י הקהילה וצרכיו של המטרופולין העירוני המוביל בו אנו חיים.

רעיון זה נובע ממחשבה שהפעילות הזמנית במקום תגרום להגברת הזיקה כלפיו, תעלה את ערכו בעיני הקהילה ותתניע תהליך התחדשות שישיפע על הסביבה כולה. בערים רבות באירופה ובארה"ב מחשבה זו נבחנה הלכה למעשה באמצעות

כניסה של יוצרים וקבוצות אמנים בתרבות השוליים של החברה לאתרים נטושים, ודרך שהייה בהם, נוצרה החיאה ונוצקה למקום משמעות מחודשת. אותה התחדשות "רוחנית" הביאה גם להתחדשות הפיזית שכללה גם התייחסות לערכי ההיסטוריים של המקום.

שימושים זמנים במבנים היסטוריים יכולים להפוך מצלקת נטושה בעיר לנכס תרבות בעל שימוש קהילתי ותוסס אשר יתרום גם לזיכרון הקולקטיבי של אתרי המורשת.

תכנית המתאר של תל אביב-יפו, שמה זרקור על דרום העיר ויפו, אזור הספוג באתרים בעלי ערכים היסטוריים משמעותיים. כללי השימור המנחים אותנו בתהליך שימור אתר מורשת אונסק"ו "העיר הלבנה" צריכים להבחן בחשיבה מחודשת בחלקי העיר האחרים. הבנת תהליכים של שימור המגיע "מלמטה" תאפשר מציאת כלים אשר יפתחו את האזורים האלה ויגשימו את הפוטנציאל התכנוני שלהם תוך שימת לב לצרכי המקום. לטובת מטרה זו, בין השאר, יש לפתח כלי תכנון עירוניים, "סמי סטטוטוריים" ופשוטים אשר יאפשרו חלופות שימוש זמניות לשימוש חוזר במבנה תוך שמירה על רוח המקום ועל ערכי הפיזיים.

הסוגיות אותן נרצה לבחון בהרצאה:

- כיצד שימור יכול להיות בר קיימא מבחינת התאמה לצרכי הקהילה הקיימת
- אילו סוגי שימושים זמנים קיימים בעולם בדגש על אתרים היסטוריים.
- הצעה למנגנונים עירוניים שיאפשרו ויעודדו את השימוש הזמני.

## "המסגר מזרח" - מע"ר תל אביב

חמוטל גורביץ, עדו אלונים

אלונים גורביץ אדריכלים בוני ערים office@al-goor.co.il

מתחם "המסגר מזרח" מיועד להיות חלק אינטגרלי ורציף בשדרת המע"ר של מטרופולין תל אביב. המתחם משיק לנתיבי איילון ולעורקים הראשיים המסגר, לה-גוארדייה ויצחק שדה, ובעתיד ישורת ע"י שלוש תחנות הסעת המונים מסילתית; כל אלה מהווים תנאי סף מצויינים לפיתוחו של המתחם כמע"ר אינטנסיבי.

כיום, חלקים ניכרים מהאזור תפוסים ע"י בנייה נמוכה במצב פיזי ירוד וחזותו הכללית, להוציא נקודות בודדות, אקראית למדי. עם זאת, דווקא תת-הפיתוח והאקסטנסיביות של המתחם הם שיוצרים את פוטנציאל התכנון העצום שלו, הן כחלק רציף ומשמעותי במע"ר המטרופוליני והן כחלק אינטגרלי ותורם במרקם העירוני הכללי.

בשנת 2011 הניעה עיריית תל אביב יפו, צוות מזרח במנהל הנדסה, עריכת תכנית מתאר המקומית "המסגר מזרח", שמטרתה לייצר תשתית תכנונית סטטוטורית אשר תאפשר את פיתוח האזור כנדבך מרכזי במע"ר.

בלב התכנית מוצעת שדרה ציבורית רחבה לאורך רחוב חומה ומגדל אשר תהווה שטח ירוק חדש בלב המרחב. כן מוצע גשר חדש מעל נתיבי איילון, שמחבר בין רח' הרכב ורח' השלושה. הגשר החדש יכלול שטחים פתוחים נרחבים להולכי רגל ורוכבי אופניים ויחבר, בראייה כלל עירונית, את שכונת יד אליהו עם המע"ר המתחדש.

לאורך השדרה הוגדרו כ-30 'מתחמי תכנון' חדשים שניתן יהיה להגיש להם תכניות מפורטות בסמכות וועדה מקומית. תיחום המתחמים נעשה ככל שניתן בתיאום עם בעלי הקרקע והוא מעודד שותפויות שונות ע"מ להבטיח התכנות גבוהה למימוש הפוטנציאל של התכנית. מקצב השטחים הפתוחים והחיבורים הרציפים להולכי הרגל שנוצר בין פארק גלית בשכונת יד אליהו, דרך שדרת חומה ומגדל ועד לפארק חסן עראפה במע"ר החדש, הם מאבני היסוד של התכנית. מערך השטחים הפתוחים נועד לייצר ולתמוך במרחב עירוני אינטנסיבי, איכותי, פעיל, ומעורב שימושים המאפשר סביבה מוטת תחבורה ציבורית, ומכוונת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

התכנית מעודדת עירוב שימושים לרבות מגורים ומבני ציבור, באופן מידתי ומושכל ביחס למגבלות הסביבתיות הקיימות, ומסמנת מתחמי תמרוץ ספציפיים שיוכלו להכיל מגורים ושטחים למבני ציבור ולתרום ליצירת סביבה עירונית פעילה ותוססת ורקמה פתוחה, מחברת ומאפשרת.

התכנית, בהיותה תכנית מתאר, אינה דטרמיניסטית אלא יוצרת מסגרת גמישה בה יכולים להתרחש מספר רב של תרחישים לאורך פרקי זמן משתנים, כל זאת תוך שמירה על הגשמת מטרות התכנית ועל עקרונותיה. התכנית אינה מתיימרת להציב "תמונה אידיאלית" אלא מאפשרת מגוון דרכי פעולה למימוש עיקריה ופיתוח הנושאים שבמהות התכנון.

מהלך התכנון כולל תהליך שיתוף ציבור ושיתוף מאות בעלי עניין בקרקע - התכנית מקודמת תוך דיאלוג מתמיד עם בעלי הקרקע הרבים, שבהם, בסופו של דבר ועניין, תלוי מימושה של התכנית.

התכניות המקומיות שיוכנו על בסיס תכנית מתאר זו יהיו בבחינת ווריאציות שמקורן במוטיב המרכזי שנקבע בתכנית הראשית, תוך הענות ותגובה לנסיבות שמשנות תדיר על ציר הזמן.

## **מכרה זהב, דמוקרטיה מקומית ואחריות תאגידית: תסקיר חברתי-סביבתי והשלכותיו**

**אהובה גורן-וינדזור, נגה לבציון-נדן**

מכללת עמק יזרעאל [ahuvaw@yvc.ac.il](mailto:ahuvaw@yvc.ac.il), [Greeneye.noga@greeneye.co.il](mailto:Greeneye.noga@greeneye.co.il)

ניצול משאבי טבע, ובעיקר כריית מחצבים ומתכות, כרוכה בפעולות בעלות השלכות סביבתיות שעשויות להיות חמורות. בעשורים האחרונים ידועים מקרים של זיהום חמור למקורות מים באזורים כפריים, זיהומי קרקע והרס תשתיות תחבורה שהובילו גם לפגיעה בקהילה בסביבתם.

כתנאי לקבלת מימון ממוסדות פיננסיים (כמו הבנק העולמי) והיתר להשקעה במניותיהן בבורסות מערביות, נדרשות חברות כרייה להציג דוחות ESIA – Environmental Social Impact Assessment. דוחות אלה מיועדים להפגין בפני משקיעים פוטנציאליים והציבור בכלל שחברת הכרייה ערכה תסקיר חברתי וסביבתי מקדים ושהיא נוקטת בפעולות נדרשות למיזעור הפגיעה בסביבה ובקהילה, ובעיקר שהיא מקדמת דמוקרטיה מקומית באמצעות שקיפות ושיתוף האוכלוסייה המקומית במידע ובהחלטות הנוגעות לסביבת חייהם.

גם גופים המקימים תשתיות חיוניות (תחבורה, מים, אנרגיה) בהיקף גדול נוטים כיום לבצע תסקירים חברתיים להתערבות סביבתית, במטרה להכיר את המאפיינים והצרכים של האוכלוסייה המקומית ולשלבם בתכנון ולאורך ההקמה. מדובר במיזמים בעולם המתפתח ובמדינות מפותחות כאחד. ההנחה ביסודם היא שתסקיר חברתי יכול להועיל לשני הצדדים: הגורם היזמי זוכה לידע ולכח עבודה מקומי, להקלות בירוקרטיות ולהפחתת התנגדויות להתערבות. הקהילה זוכה בסיוע ותמיכה קהילתית, מקומות עבודה, ובהשפעה על החלטות הנוגעות למיזם.

התסקיר כולל בדרך כלל מספר מהלכים מקבילים שביניהם סקרים איכותניים וכמותניים. ממצאיו כוללים בין השאר אפיון האוכלוסייה ומבנה הקהילה, זיהוי צרכיה, הלכי רוח בקרבה כלפי המיזם והתערבות סביבתית בכלל, מומחיות וכישורים של עובדים פוטנציאליים מתוכה וכד'.

העבודה המוצגת כאן עוסקת בתסקיר חברתי שבוצע עבור חברת חיפוש זהב במדינה במזרח אירופה, לקראת הקמת מכרה באיזור הררי ומבודד שרוב אוכלוסייתו עוסקת בחקלאות. בעבודות קודמות לכרייה זהב גרמו באזור זה לזיהומים סביבתיים ופגיעות בתשתיות החיים של הקהילה והיה חשש מפני התנגדות מנהיגים ותושבים להקמת מכרה חדש. לאור זאת נדרשה החברה על ידי הבורסה המערבית בה היא נסחרת לערוך תסקיר מקדים ולהתחייב לפעילות זיהור בהקמה, לפיצוי הקהילה ולשילוב האוכלוסייה המקומית בתכנון ובעבודה.

### התסקיר המקדים – סקר השלכות חברתיות שנערך בקהילות באיזור המכרה:

נערך סקר כמותני ואיכותני (ע"י צוות מקומי, דובר השפה) שעסק בעמדות כלפי המכרה וציפיות מהשלכותיו על הסביבה והקהילה וכן בדק את צרכי התושבים. ממצאי הסקר המרכזיים היו:

מידע: 94% מהמשיבים ביקשו לקבל מידע ישירות מהחברה, בעיקר על נזקים ותועלות לאיזור מהמכרה. צעירים התעניינו בעיקר במידע אודות אפשרויות תעסוקה.

ציפיות להשפעות המכרה: כמעט 90% מהמשיבים צפו השפעות חיוביות מהקמת המכרה: כ-50% ציפו לתעסוקה ו-42% להשקעות של החברה בתחומי חברה ובריאות. רוב המשיבים (71%) לא צפו השפעות שליליות מעצם הקמת המכרה אך ציינו ציפיות מהחברה למיזעור השלכות שליליות אם תהינה כאלה, שיפור תשתיות, תרומה לשירותי בריאות וחינוך ותעסוקה מקומית. עם זאת 57% הביעו חשש מזיהומי מים ואוויר עקב העבודות, ו-16% ציינו חשש לפגיעה בצומח ובחי המקומיים.

### **פעולות שמבצעת החברה עם התחלת העבודה על המכרה, לאור ממצאי התסקיר:**

הפעולות נעשות לאור העיקרון של העצמת הקהילה ע"י תמיכה ביוזמותיה כדי להימנע מיצירת תלות בתאגיד.

דמוקרטיה מקומית: קבוצת התייעצות מקומית מעלה לדיון ולהחלטות נושאים שונים שמובאים אליה מהחברה ומהקהילה ומסייעת בקבלת החלטות על תכנון ופיתוח מיזמים שונים, כמו גם על הפעלתם. הקבוצה מסייעת בהגברת השקיפות של פעולות החברה, וחבריה מסיירים במכרה ומקבלים אודותיו מידע שוטף.

בריאות: מרפאה ניידת לקהילות המבודדות, שיפור פיזי בביה"ח המרכזי לילדים ובביה"ח הכללי, תוכנית הכשרה לצוותים מקומיים ולביקורי מומחים מתנדבים. לשם כך פועל צוות משותף של תושבים ונציגי המכרה.

הכשרה ותעסוקה: הכשרה מקצועית לתעסוקה במכרה, מילגות לסטודנטים מצטיינים בתחומי הגיאולוגיה והכרייה, למימון שכ"ל ומחייה. תמיכה כספית בקואופרטיב נשים אורגון, ובמיזמי תרבות ותיירות מקומית.

תשתיות וסביבה: שדרוג הכביש היחיד החוצה את האיזור, ותמיכה בשמורת טבע (בתכולה ובכוח מפקחים) באיזור הסובב את המכרה.

### **תכנית אב לקיימות הוד השרון, ככלי לתכנון עם קצוות פתוחים**

#### **שרון גלוטר, רונית דוידוביץ-מרטון, שלומית דקל**

עיריית הוד השרון, ד.מ.ר תכנון ופיתוח ערים ואזורים [dmr@dmr.co.il](mailto:dmr@dmr.co.il)

תכנית האב לקיימות היא מתווה אסטרטגי ואופרטיבי המבטא את חזון העיר הוד השרון לשמש כיער קהילה ירוקה. התכנית מספקת משמעות למושג הקיימות בגיבוש תפיסה מקומית ייחודית, לצד ביצוע בסטנדרטים עדכניים ורלוונטיים לסדר היום העולמי. התכנית גובשה בתהליך עבודה רחב היקף, שכלל

צוותי עבודה רב-תחומיים. אלו הם שהגדירו את פרקי התכנית, וגיבשו המלצות מנחות לצד תשריטים עקרוניים ומיפוי מרחבי הזדמנות ליישום בעיר.

תכנית האב מציבה המלצות להטמעת הקיימות במגוון מהלכים ופרויקטים שעומדים על סדר יומה של העיר. ייחודה של התכנית הוא שברוח הקיימות היא אינה מייצרת פרויקטים נוספים, אלא עושה שימוש מיטבי בעשייה הרבה הקיימת בעיר לאורם של ארבעה עקרונות מובילים, שהם תמצית הקיימות בהוד השרון:

#### **מפויקט לתפיסה**

מעבר פאזה לחשיבה רב תחומית, המשלבת היבטים של חברה, סביבה, כלכלה, תפעול ומשילות, ומייצרת התקדמות רלוונטית והמשכית בכל עשייה עירונית.



### הקיים והחדש במשולב

העבר, ההווה והעתיד כמרכיבי מפתח ביצירת ההתחדשות העירונית- דינאמיקה של צמיחה במרחב הבנוי, במרחב הפנוי ובקהילה. זיקות, יחסי גומלין ויצירת סינרגיה, לשימור האיכות והייחודיות המקומית.

### הקהילה במרכז

קנה המידה האנושי, האחריות והאכפתיות כבסיס לכל עשייה עירונית. קידום ויצירת הזדמנויות למפגש והשתתפות הציבור באופן פעיל וכדרך ניהול עירונית.

### שימוש מיטבי

בנכסים, במשאבים וברשתות העירוניות מתוך חסכון, חשיבה עתידית וחדשנית וקידום שותפויות ויחסי גומלין- בעיר פנימה, וכלפי המרחב הסובב. בתוך כך משאירה תכנית האב לקיימות 'קצוות פתוחים', מתוך מודעות והבנה של המציאות הדינאמית והמשתנה, בפניה ניצבות הרשויות המקומיות בבואן ליישם תכניות. לטובת כך מספקת התכנית כלי עבודה ייחודי, המספק לרשות כלי תכנון, מעקב, בקרה ועדכון שוטף- בהתאם לעקרונות הקיימות של העיר.

'סרגל הקיימות' פורט את העקרונות לכדי משמעויות ושאלות יישומיות - אותן צריכה הנהגת העיר, כמו גם מגוון היחידות המבצעות - לבחון בעבור כל עשייה, תכנית, או פרויקט העומד על סדר יומה. הערכה בכל חמשת תחומי הליבה של התכנית: תכנון וסביבה; חינוך, חברה וקהילה; כלכלה עירונית; שירות ותפעול וניהול מוניציפאלי- מאפשרת קבלת תמונה מלאה של המהלך ומסייעת להכריע, לתעדף, ולא פחות חשוב - להתאים ולעדכן את דפוסי הביצוע של תכניות קיימות ועתידיות.

במסגרת ההרצאה יוצג סרגל הקיימות וכן יוצגו דוגמאות לשימוש בו - הלכה למעשה, במסגרת פרויקטים של התחדשות, פיתוח ותכנון בהוד השרון.

## טכנולוגיות ופתרונות תפעוליים חדשים בתחבורה הציבורית

### דרור גנון

- משרד התחבורה
- הסעת המונים, BOT
- פתרונות תח"צ לאוכלוסיות ייעודיות (חילים, סטודנטים, חרדים..)
- שרותי תח"צ בקריאה
- הנגשת התחבורה הציבורית (כולל מידע)

## חידושים ברגולציה של דיור בר השגה

גיל גן-מור

הקואליציה לדיור בר השגה Gil@acri.org.il

נציג האגודה לזכויות האזרח בקואליציה לדיור בר השגה, יציג את החידושים האחרונים ברגולציה של דיור בר השגה לרבות ההוראות החדשות בחוק הוד"לים, יוזמה לחקיקת חוק דיור בר השגה, החלטת ועדת הערר של המועצה הארצית לתכנון ולבניה בנושא (במסגרת תכנית 3700 לפיתוח צפון מערב תל-אביב), ויוזמות נוספות שמקודמות כעת בממשלה.

### התערבות תכנונית אל מול אסון עירוני - הערכה באמצעות סימולציה

יאיר גרינברגר, דניאל פלזנשטיין

המחלקה לגאוגרפיה, האוניברסיטה העברית בירושלים asherya.grinberger@  
mail.huji.ac.il

ההתמודדות עם אסונות דוגמת רעידות אדמה הנה קשה לתכנון, בשל אי הוודאות הקיימת בנוגע להתרחשותם ותוצאותיהם האפשריות של אירועים אלו. קושי ואי וודאות אלו גדלים כאשר התכנון מכוון למענה להשפעות פונקציונליות ארוכות טווח על המערכת העירונית, מעבר לאפקט הפיזי המיידי. כיוון שמערכת זו מורכבת מאינסוף קשרי גומלין, קשה לחזות מה תהיה ההשפעה המצטברת לאורך זמן של הפגיעה הראשונית, מה יכולת הספיגה של העיר ביחס אליו, ומה מהירות ההתאוששות, ובהתאם לכך לנסח מדיניות התערבות. בכדי להתמודד עם קשיים אלו, העבודה הנוכחית מתמקדת בפיתוח כלי סימולציה, המדמה רעידת אדמה באזור עירוני, ובוחנת אינטראקציות ארוכות טווח לאחריה, לאור אלטרנטיבות התערבות שונות.

נקודת המוצא של הסימולציה היא בתפיסה של העיר כמערכת הנמצאת בשיווי משקל, אשר הינו אחד מרבים אפשריים, ושל האסון כ'שוק' (הפרעה) שיכול להוציא את המערכת משיווי משקל זה ולהטותה לכיוון אחר. האינטראקציות העירוניות מנוסחות כסימולציה מבוססת סוכנים, שבה ההחלטות של כל תושב כיחידה הבסיסית בעיר, אשר נעשות בתור תגובה לסביבה, מצטברות לכדי דפוס כולל המוביל לשיווי משקל של המערכת. דפוס שכזה מאובחן בסימולציה באמצעות מעקב אחרי שינוי במדדים דמוגרפיים, כלכליים ופונקציונליים. לאורך זמן, מעקב זה מאפשר ניסוח של המצב החדש המאפיין את העיר, לאחר רעידת האדמה, ביחס למצב הקודם ולרעיון של שיווי משקל.

העבודה מציגה יישום של הסימולציה של ההשפעה ארוכת הטווח של רעידת אדמה על מרכז העיר ירושלים, תוך בחינה של שתי אלטרנטיבות מדיניות שונות בהתמודדות זו. אחת הינה תפיסה ליברלית-פסיבית מצד מקבלי ההחלטות, והשנייה מייצגת תפיסה קשיחה-אקטיבית. תוצאות המדיניות בהקשר של

שינויים באוכלוסייה, בפעילות הכלכלית ובתפרוסת המרחבית שלהן יידונו ויוצגו השלכות פרקטיות למקבלי החלטות ומתכננים.

## **היומיום של המרחב הירושלמי: הפרקטיקות המרחביות של נשים יהודיות ופלסטינאיות תושבות העיר**

**מלכה גרינברג רענן**

האוניברסיטה העברית בירושלים [malka.greenberg@mail.huji.ac.il](mailto:malka.greenberg@mail.huji.ac.il)

טענה נפוצה בשדה המחקר הפמיניסטי היא כי ערים מתוכננות לגברים על ידי גברים ובכך הן מדכאות ומגבילות את הנשים החיות בהן. המרחב העירוני הנוצר, המשרת את יחסי הכוחות הקיימים, דוחק החוצה גם קבוצות מיעוט אתניות וקבוצות חלשות אחרות. עם זאת, (Wilson 1991) טוענת כי המרחב האורבאני עשוי לתרום לשחרור של נשים מציפיות חברתיות-נורמטיביות ולאפשר להן יותר חופש, הזדמנויות ותנועה – דווקא בשל הריחוק מהשליטה הפטריארכאלית בחברה סגורה וכפריית.

בעיר ירושלים המתח התרבותי והלאומי, התחרות הפוליטית על עמדות כוח ועל סוגית אורח החיים במרחב הציבורי, כמו גם ההפרדה המרחבית הבסיסית בין שלוש קבוצות אוכלוסייה: ערבים, יהודים חרדים ויהודים שאינם חרדים-מייצרים מרחב ייחודי ומורכב. המחקר הנוכחי בוחן כיצד נשים מקבוצות אוכלוסייה שונות תופסות את המרחבים השונים בעיר, מהם מרחבי הפעילות שלהן וכיצד תחושת הביטחון שלהן משפיעה על דפוסי השימוש היומיומיים שלהן במרחב העירוני בירושלים. כמו-כן המחקר מנסה לזהות את הגורמים המשפיעים על נגישות הנחקרות למרחב, ממפה את המרחבים אליהם נרתעות הנשים מלהיכנס ובודק מהן הטקטיקות והאסטרטגיות שנשים משתמשות בהן על מנת לתמרן בתוך מרחבים פחות נוחים בעבורן.

המחקר עליו מבוססת ההרצאה משלב בין מתודולוגיות איכותניות וכמותניות, הכוללות: שאלונים, מפות מנטאליות, ראיונות עומק ושיטות איתור מתקדמות. אוכלוסיית המחקר היא מדגם של כ-90 נחקרות משלוש קבוצות האוכלוסייה המרכזיות את ירושלים: נשים יהודיות-חרדיות, נשים יהודיות-חילוניות ונשים מוסלמיות-פלסטינאיות.

## שימור קהילתי בעיר משתנה - המקרה של העיר הוותיקה בראש העין

דורית גרפונקל, הלל הלמן

המסלול לתכנון ערים ואזורים בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון  
Dorit96@gmail.com hillel\_helman@yahoo.com

ראש העין היא עיר שחברה לה יחדיו, יש יגידו במלאכת תפירה גסה במקצת. העיר, שנולדה כמעברה זמנית לקליטת עולים מתימן על בסיס חורבות מחנה צבא בריטי, תוכננה וקמה כישוב עירוני של משקי עזר בהם יושבו העולים, אך ללא תשתית עירונית ממשית. רק בשנות ה-90 של המאה הקודמת חל שינוי בהומוגניות של אוכלוסיית העיר עם הקמתן שכונות ה'לוויין' על הגבעות מסביב לה, שיועדו בעיקר למשרתי צבא קבע ומשפחותיהם. החיבור בין העיר הוותיקה ותושביה שרובם עדיין נמנים עם בני העלייה מתימן וצאצאיהם, לבין תושבי שכונות הגבעות הנו עדיין חיבור מורכב המעורר מתחים רבים בין תושבי העיר.

כיום עומדת העיר בת ארבעים אלף התושבים בפני מהפכה נוספת שתשנה את אופייה כליל: עם אישורן של תכניות להקמת 6 שכונות חדשות בעיר, היא צפויה להכפיל את מספר תושביה ולהרחיב באופן משמעותי את פרישתה המרחבית. אמנם במהפכה זו טמונה הזדמנות נדירה לראש העין להפוך מעיירה ישנונית לעיר מחוז תוססת אך יש בה גם איום גדול על תושבי העיר הוותיקה ואורח חייהם.

מחקרנו בראש העין התחיל מההכרה, על בסיס מפגש עם תושבי העיר הוותיקה, כי לתושביה, לעיר ולעברה התרבותי יש איכויות בעלות ערך רב. איכויות המקנות לראש העין את אופייה וזהותה הייחודיים, אשר ישנה חשיבות רבה בשימורם בין היתר על מנת שראש העין לא תהפוך לשכונת שינה נוספת, מקום ללא מקום.

אך כיצד ניתן לשמר איכויות מעורפלות וחמקמקות כמו 'רוח המקום' או 'קהילתיות' תחת האיום של התפתחות מהירה של העיר? המחקר ביקש להרחיב את מושג השימור ממושג המתייחס לרוב למבנים בעלי ייחוד אדריכלי למושג כולל. לשם כך ביקשנו לבדוק האם ניתן לזהות מרכיבים ודפוסים אופייניים בהתפתחותה של העיר הוותיקה ממעברה ועד לימינו ואת יחסי הגומלין בין המרכיבים הפיזיים למרכיבים החברתיים ולתחושת הקהילתיות שהתפתחה בראש העין.

על ידי שורה של ראיונות ומפגשים עם תושבי המקום, עקבנו ומיפינו את התפתחותה האופיינית של הבנייה בתוך 'משקי העזר' אשר מהם מורכבת העיר הוותיקה של ראש העין ובחנו את קיומם של קשרים בין אופייה הקהילתי של העיר הוותיקה לבין מרכיבים פיזיים. ראינו כיצד מרכיבים פיזיים כגון חלקות שאפשרו בנייה "חמולתית", צפיפות הבנייה, מיקום המבנים, הפנייתם והקשר שלהם אל הרחוב השאירו בעיר בשמשך שנים ארוכות את בני המקום יצרו שייכות, תחושת קהילתיות ותחושת מקום.

סיפור המקום אשר נחשף כולל בתוכו היבטים חברתיים ותרבותיים המלמדים על אופי העיר ותחושת המרואיינים לגביו ומאפשר בסיס לפיתוח התכנון המאפשר שימור וחזוק של העושר התרבותי שמאפיין את העיר הוותיקה מצד אחד ומתן מענה לצרכיהם המשתנים והמתעדכנים של בני המקום וצאצאיהם מצד שני.

לשם כך הצענו כי תנקט בראש העין אסטרטגיה של "פיתוח משמרי", המאפשר להעביר לקהילה את המושכות לקביעת מושאי התכנון וסדרי העדיפויות. זאת על מנת למנוע מצב בו תהפוך ראש העין ל"מקום ללא מקום" ובכדי שלא תאבד ההזדמנות לשמור על מקומה של העיר הוותיקה כמוקד תרבותי חברתי והיסטורי של ראש העין כולה אשר יעניק לעיר שורשים ובסיס להתפתחות כמקום ייחודי ולא כעוד מקבץ של שכונות שינה חסרות זהות. כך, לא תאבד ההזדמנות לשמור על מקומה של העיר הוותיקה כמוקד תרבותי חברתי והיסטורי אשר יעניק לראש העין כולה את השורשים אליהם היא זקוקה בכדי להתפתח.

(מחקר שנערך במסגרת תואר שני בתכנון ערים ואזורים בהנחיית פרופ' רחל אלתרמן וד"ר עמליה רימלט)

## **איכות חיים, שיווק מודרני, ושיטות חדשניות בתכנון תחבורה ציבורית**

**אבי דגני**

קבוצת גיאוקרטוגרפיה [avi@geocartography.com](mailto:avi@geocartography.com)

איכות חיים בעידן המודרני נקבעת יותר מכל ע"י שליטת הפרט על משאב זמנו האישי. תחבורה ציבורית איכותית מאוד, היא תנאי מגשר הכרחי ליצירת איכות חיים טובה בסובב האורבאני והמטרופוליטני המודרני.

בהקשר הני"ל, צרכים משתנים בעיקר ברזולוציה המרחבית הנדרשת ליצירת המידע הרב הנדרש, לצורך תכנון תחבורה שרמתו גבוהה כנדרש ליצירת תח"צ איכותית, ובת קיימא.

נדרש לשם כך מעבר מתכנון במסגרת מטריצות המעוגנות ומקובעות במספר לא גדול של "אזורים סטטיסטיים" או "אזורי תנועה" (נאמר 20-15 בעיר בינונית-גדולה), לתפיסה, לשיטות ולטכניקות חדשות, המאפשרות תכנון הבורח מה קורה, לדוגמה, ב- 100,000 נקודות במרחב העיר, ומתייחס בכל נקודה למאפייני האוכלוסייה ורשת התנועה ברדיוס משתנה לפי צורך – דוגמת 300 מ' (או כל טווח אחר), שהם מרחק הנתפס כטווח הליכה סביר מאוד להליכה מבית התושב עד לתחנה של תח"צ, כדי ליצר רמת שרות גבוהה – עם נוחות שימוש טובה בתח"צ.

עקרונות השיווק המודרני, בכל תחום קובעים: ראשית לכל יש ליצר חווית צריכה חיובית ושביעות רצון גבוהה אצל הלקוח – לשם כך יש להתאים את תפיסות התכנון ואת הכלים מיצרי המידע תומך התכנון וקבלת החלטות

יש לבצע תכנון תחבורה משתף - הכולל בתוכו שיתוף הציבור. הדבר ניתן לשילוב בתהליך יצירת המידע האובייקטיבי המשרת את התכנון.

כל אלה, ועוד, מתאפשרים במסגרת תפיסות תכנון אלטרנטיביות, וכן שיטות וטכניקות חדשניות, גיאוקרטוגרפיות - תומכות תכנון תחבורה ציבורית, שהיא גם בת קיימא, ומטפלת בשילוביות, שהיא כה הכרחית, בין אמצעי התנועה, וכל זאת גם בזמני אמת קצרים, מואצים.

## התחדשות עירונית כלים ושיטות חדשות לאומדן וליישום התכניות

רינה דגני

קבוצת גיאוקרטוגרפיה rina@geocartography.com

תוכניות להתחדשות עירונית מקודמות על ידי משרד הבינוי והשיכון, עיריות ויזמים פרטיים באמצעות פינוי בינוי, מזה כ-15 שנים ובשנים האחרונות גם באמצעות תמ"א 38 על תיקוניה.

במהלך השנים יצאו לביצוע מספר מצומצם יחסית של פרויקטים של פינוי בינוי. פרויקטים של תמ"א 38 מקודמים ברובם במרכז הארץ, שלא לומר תל אביב.

ההיקף הקטן של הפרויקטים מעלה שאלות כגון: מה פוטנציאל התחדשות עירונית כתוספת יחידות דיור במרכזי ערים? האם התחדשות עירונית יכולה להתקיים מחוץ לערים החזקות במרכז הארץ ואיך?

האם התחדשות עירונית יכולה לשמש גם ככלי חברתי להעצמת אוכלוסיות חלשות?

המושג יציג נתונים וחשיבה מנקודת מבט ממשלתית על ידי מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים במשרד הבינוי והשיכון, כולל ההצעות האחרונות של המשרד לקידום פרויקטים להתחדשות עירונית בדרכים חדשות.

נקודת מבט עירונית על ידי נציגים משתי עיריות: נתניה - סגן ומ"מ ראש העיר ורמת גן - אדריכל העיר רמת גן, המקדמות פרויקטים מגוונים של התחדשות עירונית ומנקודת מבט של מכון מחקר - גיאוקרטוגרפיה, האוסף נתונים לגבי התפתחות נדל"ן ברחבי הארץ ושותף בפרויקטים של התחדשות עירונית במספר ערים כיועץ פרוגרמטי חברתי-כלכלי.

### משתתפים:

ד"ר רינה דגני - "הגדלת זכויות" אינה מילה גסה- היא כלי להתחדשות עירונית ולצדק חברתי.

גבי עינת גנון - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון- הצגת האמצעים לקידום תוכניות להתחדשות עירונית מנקודת מבט של משרד השיכון.

אדרי' סרגיו לרמן - אדריכל העיר רמת גן- "תמ"א 38: החיפוש הנושא אחר היופי הנצחי".

מר אלי דלל - סגן ומ"מ ראש העיר נתניה- הצגת הנושא מנקודת המבט של העיר.

## מדיניות עירונית בעולם כבסיס השוואתי להכנת תכנית הפעולה לעירוניות 2050

יובל דמארי, נועה רוף

אוניברסיטת בן גוריון בנגב yuval1348@gmail.com

ההכרה בחשיבותה של העיר לחברה, לכלכלה ולסביבה היא כיום מנת חלקם של מתכננים ומקבלי החלטות במדינות רבות. על רקע זה, התגבשו במקומות שונים כלי תכנון המכוונים לשיפור התפקוד העירוני, להעלאה של איכות החיים העירונית ולייעול של מערכות תשתית עירוניות. פרויקט המחקר הנוכחי מבוסס על סקירה של ספרות המחקר הבודקת את כלי התכנון הלאומיים העוסקים בקידום העירוניות במדינות אירופיות וצפון-אמריקאיות. הסקירה עוסקת באבולוציה של כלי התכנון השונים, במידת האפקטיביות שלהם ובמדדים המשמשים לבחינה של איכות המרחב העירוני במקומות שונים בעולם. הממצאים נוגעים בכלים לריכוז המסחר בערים – ככלי נגד למגמות פרבור של מוקדי מסחר; בכלים לשיפור מערכות תנועה עירוניות, בעיקר תוך התאמה של שימושי קרקע לתנועה עירונית ושילוב של תנועה רגלית ורכיבה באופניים עם תנועה ממונעת, פרטית וציבורית; ובכלים להתחדשות מערכות דיוור פנים עירוניות מיושנות, כאמצעי להתאמתן לסטנדרטים המשתנים ולצרכיהן של אוכלוסיות משפחתיות מגוונות.

### עדכון התדריך להקצאות קרקע לצורכי ציבור

דורון דרוקמן, תמי גבריאל

מנהל התכנון dorondr@moin.gov.il tamigav@gmail.com

הקצאות קרקע לצורכי ציבור מבוצעות כיום על בסיס "תדריך הקצאות הקרקע לצרכי ציבור", אשר אושר בהחלטת הממשלה מס' 2873 מיום 28.1.2001.

בחלוף השנים מאז אישורו של התדריך נצבר ניסיון רב בנוגע לאופן יישומו, ניסיון שהצביע על הצורך לעדכןו במספר היבטים, ובמיוחד להתאימו ליעול השימוש בקרקע בתנאים של צפיפויות בניה הולכות וגוברות. צורך זה אף עוגן לאחרונה בהחלטת קבינט הדיור מיום 3/6/13, שם נקבע "למנות וועדה בראשות מנהלת מינהל התכנון במשרד הפנים או נציגה, אשר תבחן את הצורך בעדכון תדריך התכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור מ-2005 (להלן: "תדריך הקצאת קרקע")."

מטרות עדכון התדריך, כפי שהוגדרו ע"י צוות התכנון, הן:

- ניצול מיטבי של הקרקע בתנאים של צפיפויות בניה הולכות וגדלות
- יצירת מנגנוני גמישות להתאמת התדריך למקומות שונים ולתנאים ומצבים משתנים כל זאת תוך שמירה על רמת השירות ואיכותו

יש לציין שהתדריך הקיים כלל המלצות רבות המיועדות ליעל את השימוש בקרקע, אשר לא יושמו בשל חסמים ארגוניים, כלכליים ומשפטיים. המהלך הנוכחי ינסה להתמודד עם חסמים אלה. צוות עדכון התדריך נמצא כיום בשלב הראשון של עבודתו וכבר בשלב זה עולות הסוגיות המרכזיות איתן יש להתמודד,

וכן סוגיות ערכיות, תכנוניות ואופרטיביות אליהן יש להתייחס על מנת להשיג את מטרת העבודה.

סוגיות לדוגמה:

- שמירה על איכות השרות הניתן בשטחי הציבור מול הצורך לייעל את השימוש בקרקע.
  - תכנון שיתמוך עם מצבים של אכלוס מהיר של מתחמי מגורים חדשים הדורש שטחים ציבוריים רבים לתקופה מוגבלת
  - שילוב תכנון השטחים הציבוריים במרקם העירוני כך שיתרמו לחיזוק העירוניות ויהוו מקומות פעילים ותוססים בעיר
  - שילוב שרותי ציבור באזורי התחדשות עירונית במרכזי הערים הותיקות כך שישפיקו את צרכי אוכלוסית היעד במצבי ציפוף בהם לא ניתן להקצות שטחי קרקע חדשים.
  - פתרון חסמים המקשים היום על שילוב שימושים ציבוריים (חסמים הקשורים לגורמי מימון שונים, תזמון הבניה ובעיות של הפעלה משותפת).
  - פתרון חסמים משפטיים המקשים על פתרונות יעילים של שילוב של שימושים ציבוריים בפרוייקטים של יזמים פרטיים
- עבודת עדכון התדריך תכלול גיבוש שיטה לקביעת אוכלוסית היעד, עדכון של סל השרותים, פיתוח שיטה לחישוב המכסות וכן יוצעו שינויים ארגוניים, כלכליים, משפטיים ואחרים אשר יאפשרו את מימוש המדיניות המוצעת.
- מהלך עדכון התדריך מלווה במעגלחי הוועצות רחבים. במסגרת הרצאה זו נבקש להרחיב את מעגלי הוועצות ולקבל התייחסות המשתתפים לנושאים העיקריים בהם על עדכון התדריך לעסוק, וכן לכווני פתרון מוצעים.
- \*בצוות עדכון התדריך חברים בנוסף לר"מ צביה אפרתי, חיים פיאלקוף, אהוד פסטרנק, יעל מוריה וצדיק אלייקים.

## המחשה תלת ממדית של נוף עתידי: כלי לקבלת החלטות תכנון

ליאת הזר, יגיל אוסם, אבי פרבולוצקי, יוכן מולדר, אגנס קירשהוף

רמת הנדיב [liat@ramathanadiv.org.il](mailto:liat@ramathanadiv.org.il)

מכון וולקני, בית דגן Lenne'3D GmbH, Hamburg, Germany

כיצד ייראו נופי היער והחורש של ישראל בעוד 30 או 50 שנה? אילו גורמים יעצבו אותם ומהי מידת ההשפעה שתהיה למתכנן על תהליכים אלה? יתרה מכך – האם יהיו אלה נופים רצויים או נכונים ואם כן-עבור מי?

שיתוף פעולה בין צוות המחקר של רמת הנדיב וחברת Lenne'3D מהמבורג, גרמניה, מנסה לתת מענה לשאלות אלה ואחרות דרך מודל ויזואלי ממוחשב שנועד להמחיש למתכננים, מנהלי שטחים ומקבלי החלטות וגם לקהל הרחב תהליכים מעצבי נוף כמו שריפה, בצורת או התנחלות אורנים.



מהות הפרויקט הינה פיתוח כלי לחיזוי מראה הנוף בעתיד, תחת תרחישי ניהול או התערבות שונים. כוחו של המודל טמון גם ביכולתו לסייע בהצגת דימוי של תוצר סופי כאשר שלבי הביניים אינם תמיד אטרקטיביים מבחינה חזותית.

בפרויקט הוגדרו 6 תרחישי ניהול עתידיים שונים, המתייחסים לנושאים הרלוונטיים לנופי הצומח של שטחים נרחבים בישראל: מה תהיה המשמעות הנופית לטווח הארוך (30 שנה) של אי התערבות אחרי שריפה, של טיפול סלקטיבי דרך דילול או כריתה מלאה של האורנים בשטח? וכיצד יראה הנוף בעתיד אם "ניתן לטבע לעשות את שלו" ולא נתערב כלל?

המודלים הוויזואליים פותחו על בסיס שכבות מידע גיאוגרפי (GIS) והם משקפים בסיס ידע שנצבר בשטח הפארק במשך מעל ל-25 שנה, כולל הרכבי צומח, התפלגויות גבהים, פיזור מרחבי וכד'

המודל הינו אינטראקטיבי ובעל יכולת להציג נוף עתידי באופן ריאליסטי בזמן אמת (real time).

מודלים תלת ממדיים נבנו עבור מיני צומח עיקריים במצבים השונים, למשל, עץ הגדל בנפרד או כחלק מעומד צפוף, עץ בריא או הסובל מהתייבשות, וגם, גילאים וגבהים שונים. המודלים עשויים ברמת פירוט גבוהה, דיוק בוטני וייצוג פוטו-ריאליסטי. התפלגויות והרכבי הצומח בתרחישים השונים התבססו על נתוני אמת מהשטח, תצלומי אוויר ונתוני לידאר.

התוצרים הסופיים מגוונים וכוללים סרט המבטא מסלול הליכה של אדם בשטח, היום ובעתיד, ופנורמות של נוף הפארק מנקודות תצפית בשטח, הממחישות את מראה הנוף היום ובעוד 30 שנה תחת 6 מסלולי ניהול שונים. בנוסף, תוכנה אינטראקטיבית לשימוש מנהלי שטחים, שתאפשר הזנת פרמטרים ספציפיים ותכנון מוקדם בהתאם לתוצר הצפוי בעתיד.

## תכנון והקמה של תשתיות בראייה מקיימת

### דורית הוכנר, אלה צדוק

משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים [elaz@energy.gov.il](mailto:elaz@energy.gov.il)

בעידן בו תהליכים ומוצרים נבחנים תחת תקינות ודירקטיבות "ירוקות", משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים קיבל החלטה אמיצה לקדם מהלך שמטרתו לבחון את תהליכי התכנון והביצוע של התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, בראייה מקיימת. לשם כך, כינס צוות רב תחומי, בין-משרדי, הכולל בין היתר מומחים לנושאים שונים ויועצים, כל זאת במטרה לגבש מסמכי מדיניות ובהם הנחיות והמלצות לעוסקים בקידום, תכנון והקמה של תשתיות לאומיות מסוגים שונים, מתקנים וקווים.

מתודולוגיית העבודה שגובשה נשענה על עקרונות של שיתוף מלא בבניית תכנית העבודה, גיבוש התכנים וחידודם, תוך שמירה על גמישות ואפשרות לשינויים לפי צורך.

הצוות התכנס לראשונה במאי 2013, ומאז שוקד על התכנים בהתאם לתכנית העבודה שסוכמה.

להלן הנושאים העיקריים בהם עוסק צוות העבודה :

- ייעול בניצול הקרקע
  - גיבוש כללי מעבר והקמה של תשתיות בשימושי קרקע שונים
  - ניצול קרקע לשימוש משני בפרויקטי תשתית
  - המלצות למרחקי מינימום בין תשתיות קוויות (בכפוף לנושאי בטיחות)
  - ייעול תהליכי עבודה וממשקים
  - הנחיות לתכנון משתף בפרויקטי תשתית
  - ניהול ושיתוף ידע וניסיון בין חברות התשתית במאמץ לשקיפות ובהירות המידע ולתכנון יעיל וחסכוני
  - תקינה רכה
  - קביעת פרמטרים לדירוג פרויקט כ'בר קיימא'
  - מפרט חומרים ברי-קיימא העומדים בסטנדרטים מקיימים
  - חדשנות
  - כללים לבחינת BAT (best available technology) בפרויקט תשתית
  - תהליכי חשיבה חדשניים – כללים גנריים לחשיבה "מחוץ לקופסה"
- התוצרים: קובץ הנחיות, כללים והמלצות לתכנון והקמה של תשתיות מתוך ראייה בת קיימא תהליכים אלו יעוגנו בשיטות העבודה של חברות התשתית תוך תמיכה ובקרה של המשרד הראשי. כל זאת לצורך המשך פיתוח תשתיות האנרגיה והמים לטובת המשק, מתוך אמונה שניתן להשפיע, לשנות ולשפר הרגלים לטובת הסביבה, החברה והדורות הבאים.

## ביקורת הגיאוגרפיה כמפתח להבנת התכנון: תכנון ירושלים בתקופת המנדט

נועה הייזלר רובין

התכנית לתואר שני בעיצוב אורבאני, בצלאל [rubinnoah@post.bezalel.ac.il](mailto:rubinnoah@post.bezalel.ac.il)

גישות חדשות במחקרי התכנון העירוני הקולוניאלי בוחנות אותנו כאמצעי יעיל להרחבה מרחבית של היחסים האימפריאליים הפוליטיים, הכלכליים והתרבותיים, ומקשר את הידע של מקום ושל תושביו עם הכפפה ושליטה. התכנון, בהקשר זה, נבחן כפרקטיקה מיוצאת: מערכת של טכניקות מודרניות הנכפות על מקום זר. המחקרים בוחנים את האופנים שבהם אוכלוסיות מקומיות השתמשו בתכנון לקידום צרכיהם, תוך דיון בחזון העירוני המתחרה שנוצר על ידי האוכלוסיות המקומיות המגיבות לאסטרטגיות המקצועיות הזרות.

מקור חשוב נוסף לבחינה ביקורתית של התכנון העירוני המודרני הוא הדיון המתחדש בגיאוגרפיה התרבותית. הגיאוגרפיה נבחנת כמדע אימפריאלי, מעוגנת בתרבויות אירופאיות ומשקפת את תפיסת העולם המערבי. ביקורת זו מתייחסת

לכלי הניתוח הגיאוגרפיים ובהם המיפוי, הסקר והתצפית – כלים ששימוש, בהמשך, גם מתכננים.

המאמר מבקש להראות את הקשר בין הגיאוגרפיה התרבותית והביקורת עליה לבין תכנון של ערים קולוניאליות. בהדגמה על תכנון של ערי פלשתינה בתקופת המנדט, המאמר יבחן את התרומה הממשית של השחקנים המקומיים להתפתחות המרחב העירוני של פלשתינה המנדטוריות ולהבין את האופן שבו הדיסציפלינה המודרנית עוצבה על ידי בריטים, ערבים, יהודים השחקנים המקומיים למימוש מטרותיהם.

## מדוע "שיתוף הציבור" אינו מתאים לתכנון רך עם קצוות פתוחים? ומה יוכל אולי להתאים יותר

אמיתי הר לב

מודוס - הנחיית תהליכים שיתופיים בע"מ amitay@modus.org.il

תכנון רך בגבולות מטושטשים הוא תכנון פחות קשיח, פחות היררכי וריכוזי ופחות חד משמעי. הוא יותר דינאמי, גמיש ורב מגזרי מבחינה מבנית. תוצריו אינם בהכרח סטטוטוריים על פי נוהל מוגדר ומדדי ההצלחה שלו (מהו תכנון איכותי) הם איכותניים והוליסטים יותר. תהליכי "שיתוף ציבור" מסורתיים רבים מבוססים (באופן מוצהר יותר או פחות) על מספר הנחות יסוד שאינן עולות בקנה אחד עם הקונספט החדש. הנחות יסוד אלה כוללות, לדוגמא, את ההנחות הבאות:

תפיסת המומחה – התפיסה המארגנת היא שאנשי המקצוע (אדריכלים, מתכננים ויועצים שונים) הם המומחים. אצלם הידע הרלוונטי, הם יכולים להגדיר את הבעיות והפוטנציאלים, את החזון והמטרות ואת הפתרונות הטובים ביותר. על כן המפגש עם "הציבור" מתאפיין בדרך כלל בתהליכים המבוססים על יידוע והסברה ולעיתים על מוכנות לקבלת משוב לגבי תוצרים תכנוניים מגובשים. לתפיסה זו השלכות משמעותיות על המידע והידע בתהליך ועל ניהולם. השפה היא מקצועית ונגישה מוגבלת.

דו מתרסיות – התפיסה השכיחה היא של "אנחנו והם". הציבור מחד והממסד ו/או היזם מאידך, כשהאדריכל נתפס בדרך כלל בצדו של המזמין. זו תפיסה חד ממדית ושטוחה יחסית של מציאות מורכבת בהרבה. ב"צידו" של הממסד והן בצידו של "הציבור" פועלות קבוצות, מחלקות עירוניות ופרטים המקיימים שונות מובהקת בתפיסות, ברצונות ובצרכים.

אובייקטיביות מקצועית מול אינטרסים צרים – רבים עדיין נוטים לחלק את השדה בו מתקיים התכנון למתכננים ויועצים הפועלים באופן אובייקטיבי ומתוך "שיקולים תכנוניים" בלבד, אל מול ציבור ובעלי עניין המונעים מ"אינטרסים צרים". במציאות לכולם יש צרכים (במקרים רבים שונים), לכולם תפיסות, ערכים ורצונות המניעים אותם לפעולה. תפקידו הבסיסי של התכנון הוא ליצור את מערך האיזונים הנכון ולא להקטין את הציבור כ"אוסף של אינטרסטים".

איזה מודל אחר יכול להתאים יותר לתכנון רך? תכנון מסוג זה צריך להטמיע חשיבה אסטרטגית, לעסוק יותר ב"אבנים הגדולות" ולהתבסס על עקרונות

כגון: גמישות, דינאמיות, הדדיות ואיזון. מודל אחר נדרש להתבסס על מספר אבני ייסוד אחרות ובכך לממש דיאלוג משמעותי בין בעלי עניין במקום "שיתוף הציבור". אבני היסוד המרכזיות של תפיסה זו הן:

ניהול שינוי אסטרטגי בשיתוף בעלי עניין - הרעיון הוא כי לכל קבוצה, ארגון או פרט (בעל עניין) יש פוטנציאל להביא ערך מוסף ייחודי לשולחן. יש לזהות ערכים מוספים אלו ולרתום אותם להנעת השינוי. הגיעה העת להפנים שפה וכלים מדרך החשיבה האסטרטגית המתאימים יותר לתכנון רך. תהליך אסטרטגי "רך" יותר צריך להיות השלב הראשון לפני התווית תוכנית המתאר, הנותנת בסופו של דבר, ביטוי פיזי בעיקרו לתמונה הרחבה יותר. בשלבים אלו נדרשת גם עבודת הערכה לאיתור ואפיון בעלי העניין, שתאפשר עיצוב תהליך שיתופי מתאים. תפקיד הממסד והאדריכל עשוי להשתנות לתפקיד חדש, מאתגר ומרתק יותר.

רב מגזריות ורב ממדיות - הממסד אינו מקשה אחת. בתוכניות רבות שותפים מספר רב של מחלקות ואגפים מרמות שונות ברשות, ובכללם נבחר ציבור. ה"ציבור", לכל הדעות, אינו מקשה אחת. תפיסת שני צידי המתרחס צריכה לפנות את מקומה לתפיסה מורכבת ומציאותית יותר.

אפקטיביות - תפיסות עבודה מקובלות במגזר העסקי הממוקדות באפקטיביות (נגדירה כאן כמידה בה האסטרטגיה והטקטיקה שנבחרות מקדמות את השגת המטרות) יכולות לשרת את עולם התכנון במידה רבה. התנהלות הכוללת השקעת שנים בהכנת תוכנית, שלא מתוך דיאלוג עם בעלי עניין ולקראת סיומה קיום "שיתוף ציבור" כדי "למתן התנגדויות" מבטאת תפיסה והתנהלות לא אפקטיביות.

ניהול הידע והמידע- תהליכים תכנוניים הם בסופו של דבר תהליכים של קבלת החלטות. דיאלוג אמיתי בין בעלי עניין חותר למצב בו יוכלו להתקבל החלטות על בסיס מושכל (מידע רלוונטי, מהימן ונגיש) ומודע (הבנה טובה של מערך הצרכים, הרצונות, האילוצים והמגבלות שלי ושל האחרים).

תכנון עם קצוות פתוחים מערב במהותו מגוון בעלי עניין השונים בתרבותם, בשפתם, בצרכים ובערכים שלהם, במסגרות ההבנה ובתפיסות. לשונות זו משמעויות מעשיות והשלכות ישירות על עבודת התכנון, היכולות להתממש כהזדמנות או כאיום וחסם. תכנון כזה מחייב עיצוב אסטרטגיית תהליך "תפורה למידה", גישור אפקטיבי בין השותפים, "תרגום" בין ושל השפות השונות ומיקוד באפקטיביות ובמדדי הצלחה ברורים. התועלות הגלומות בתכנון מבוסס דיאלוג אפקטיבי עולות לאין שיעור על המשאבים הנדרשים ליישומן.

## בית הנסן - בית המצורעים - "לפתוח את הדלת הירוקה..."

רן וולף

תכנון אורבני וניהול פרויקטים בע"מ ran@ranwolf.co.il

בית הנסן בבעלות הקרן הקיימת לישראל, ממוקם בשכונת טלביה ונמנה ברשימת 110 המבנים המיועדים לשימור בירושלים. עד שנת 2000 שימש המבנה כבית מחסה למצורעים, ובשנת 2009 הוחלט ע"י ממשלת ישראל על העברת המבנה לרשות עיריית ירושלים, לצורך הקמת מתחם תרבות. עבודות התכנון והשימור

בבית נעשו בין השנים 2011-2013 בניהול הרשות לפיתוח ירושלים בשיתוף עיריית ירושלים והקרן הקיימת לישראל ובמימון המשרד לירושלים והתפוצות. הבית נפתח בימים אלה כמרכז לעיצוב, מדיה וטכנולוגיה, הכולל חללי תצוגה לתערוכות מתחלפות, אולם הקרנות, מעבדת סאונד, מעבדת אנימציה, תערוכה היסטורית, מיצגים אינטראקטיביים מתחום המדיה החדשה, פאב לאב (fabrication lab) ובית קפה. המרכז משמש משכנם של קבוצות אמנים ומעצבים העוסקים באמנות עיצוב וטכנולוגיה ושל התכניות לתארים מתקדמים באקדמיה לאמנות ועיצוב בצלאל.

### רקע היסטורי

בית המחסה נבנה ב-1887 על ידי הקהילה הפרוטסטנטית בירושלים, על פי תכנית של האדריכל הגרמני קונרד שיק, ונקרא 'עזרת ישו' (Jesus Hilfe), כפי שמופיע בחזית המבנה הראשי אך היה מוכר כ"בית המצורעים". המבנה, שהוקף בחומה, נבנה הרחק מחומות העיר ירושלים, ויועד לחולי צרעת מקומיים. על הניהול, גיוס הכספים והטיפול בחולים הופקדה הכנסייה המורבית, ששלחה את אנשיה מאירופה לירושלים כדי לתפעל את בית החולים. ב-1950 נמכר המקום לקרן הקיימת לישראל, הועבר לניהול משרד הבריאות ושמו שונה ל"בית החולים הממשלתי על שם הנסן" (מגלה החיידק מחולל המחלה). עם הצלחת הטיפול האנטיביוטי במחלה, שהלך והשתפר במהלך המחצית השנייה של המאה ה-20, שוחררו בהדרגה מרבית החולים, ולאחר סגירת האשפוז בשנת 2000 פעל המקום במתכונת של מרפאת חוף עד לסגירתו הסופית ב-2009.

### על המבנה

מבנה בית החולים, כולל המגרש שעליו הוא ניצב, נחשב כבעל ערך היסטורי ואדריכלי, ומוגדר כמבנה לשימור. במקור תוכנן בית החולים כמשק אוטרקי. הצוות והמטופלים טיפחו גן ירק רחב ידיים וטיפלו בדיר ורפת קטנים. המשק סיפק לעצמו ירקות, פירות, מים, חלב וצמר. הפרות והצאן רעו בחורשה הסמוכה לבית הנסן ולשטח שעליו ניצב כיום תיאטרון ירושלים. המבנה היה סגור לציבור במשך עשרות שנים וסביבו התפתחו לא מעט אגדות אורבניות. המבנה שופץ בגישה של השבת המצב לקדמותו והימנעות מהתערבות בקיים במידה ואין צורך אקוטי (בטיחות, נגישות).

### עיצוב, מדיה וטכנולוגיה

מתוך הרצון לשמר את המורשת של המקום ומתוך ראייה של שדה הטכנולוגיה והעיצוב וזירת התרבות הירושלמית, יועד המקום לאכלס מרכז תרבות בינלאומי המשלב בין תחום העיצוב על צדדיו השונים לבין מדיה וטכנולוגיה – בדגש על חדשנות, מחקר, לימוד וקהילה. בשנתיים הראשונות, תוך כדי עבודת התכנון, פתחנו את הדלת הירוקה שנמצאת בחזית החומה ויצרנו קשר עם הקהילה המקומית, עם יוצרים ואנשי טכנולוגיה ועם אוהבי המקום שהשפיעו על תהליך הבניה, השימור והפעילות.

תהליך התכנון של המבנה נעשה כתהליך אוצרותי במקביל לפיתוח הפיזי, בו נבחרו "דיירי הבית" וסוגי הפעילויות תוך חשיבה הוליסטית על תפקודו של המבנה (שלם

הגדול מסך חלקיו) וכן תוך שמירה על איכות גבוהה וללא פשרות בתחומי העיסוק המרכזיים של הבית.

שיטת ההפעלה של הבית היא פלטפורמה פיזית וארגונית של מוסדות ויוצרים בתחום הפועלים מהבית הן בתהליכי מחקר ופיתוח והן בעשייה עם ומול הציבור הרחב. כל דייר משלם את חלק מחובותיו החוזיות בפעילות למען הציבור והקהילה. בבית ישנה תשתית איכותית של מעבדות טכנולוגיות ואמצעי מדיה המשרתים את הפועלים בו ואת הפרויקטים המתארחים.

## התפשטות העיר והשפעתה על מגוון הקרקע והצומח

לאה ויטנברג, דן מלכניסון

אוניברסיטת חיפה dmalk@geo.haifa.ac.il

במהלך השנים האחרונות מחקרים רבים בחנו את הקשר שבין מערכות עירוניות לבין מגוון המינים שבהן. דגם שחוזר על עצמו במקומות רבים מצביע על כך שמגוון המינים מגיע לשיא בשולי הערים ודועך הן לכיוון מרכז העיר והן לכיוון השטחים הפתוחים הסובבים את העיר. לטענת חוקרים אחרים דגמים אלו עשויים לנבוע, לדוגמא, מכך שההטרורוגניות המרחבית גבוהה יותר בשולי העיר, דבר המעלה את זמינות בתי הגידול הפוטנציאליים. לחילופין, ייתכן ששולי העיר מהווים מקום מפגש בין מינים מקומיים וטבעיים לבין מינים מתורבתים שזלגו מהגינות.

יחד עם זאת ייתכן כי גורמים נוספים משפיעים על מגוון מינים בשטחים הלא מבוניים שבערים. כמובן שלגודל השטח הלא-מבונה יכולה להיות השפעה על המגוון, וכך גם לבידודו המרחבי. בנוסף ייתכן כי גם לתכונות הקרקע שהופרו בסביבה העירונית השפעה על מגוון המינים. מחקר זה בא לבחון את חשיבותם היחסית של גורמים אלו בקביעת תכונות חברות הצומח, עושר המינים שבהן, והיחס שבין מינים מקומיים למינים זרים. המחקר יתבצע באמצעות דיגום חברות הצומח בכתמים בלתי מבוניים בעלי תכונות מרחביות וקרקעיות שונות באזור חיפה.

מטרתו של המחקר לבודד ולאמוד את השפעת הפרעות הקרקע על מגוון הצומח ביחס לתכונות המרחביות של המטריצה העירונית, ולכך השלכות ממשקיות. במידה, לדוגמא, ויעלה מתוצאות המחקר כי לקרקעות חשיבות רבה בקביעת הרכב חברת הצומח, אזי הכלים הממשקיים שיש לנקוט בהם יהיו שונים מאלו שיש להשתמש בהם במידה ולתכונות המרחב השפעה מכרעת על הרכב חברת הצומח. במקרה הראשון ההמלצות יעסקו בטיפול ושיקום קרקעות, בעוד שבמקרה השני ההמלצות תעסוקנה בתכנון מרחבי של העיר ותצורת הכתמים הלא מבוניים שבו.

## הזכות לעיר - קיפודים ברמת אביב הירוקה

### ערן וקסלר

מחלקת תכנון צפון, עיריית ת"א-יפו wexler\_e@mail.tel-aviv.gov.il

בשנים האחרונות שכונת רמת אביב א' (הירוקה) הפכה למבוקשת וממקדת אליה התעניינות גוברת של יזמים. ההבנה שהשכונה עומדת בפני תנופת התחדשות הביאה לריכוז מאמץ של מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב-יפו, הן ברמת התכנון המתארי הסטטוטורי והן ברמת "תכנון פתוח קצוות".

כך מגבש בימים אלה אגף תכנון העיר מדיניות שתאפשר פיתוח של השכונה מבלי לאבד את הערכים התרבותיים, החברתיים והפיזיים שקיימים בה - להתגבר על הפער בין האיכויות התכנוניות ורמת הבניה הירודה.

השכונה היא דוגמא מוצלחת לשיכון ציבורי מימי קום המדינה. היא תוכננה מתוך תפיסת תכנון הוליסטית באופי של קיבוץ, עם בתי שיכון שמסודרים במרחב ללא הבחנה בין השטח הפרטי לציבורי, ועם

מערכת של שטחים פתוחים שמהווה את השלד הציבורי של השכונה. הרצף הפתוח והצמחיה הותיקה מאפשרים מיגוון אקולוגי מפותח מחד, ומאידך איכות חיים גבוהה לתושבים.

הצביון הזה מאתגר בימינו על-ידי מגמת אינדודואליזציה של המרחב המשותף שמתבטא בסיפוח החצר לגינות פרטיות, ובתאבון גובר לתוספות בנייה - לא בהכרח ברוח השכונה.

מאידך, רמת אביב הירוקה מתאפיינת בקהילה מעורבת ופעילה ובריבוי התארגנויות של התושבים.

לשיתוף הפעולה ולמעורבות התושבים היתה תרומה מכרעת לניסוח המדיניות עבור השכונה: המגע הישיר עם התושבים אפשר לזהות בדקדקנות את אותם מרכיבים פיזיים וחברתיים אשר "עושים" את המקום כהווייתו. היזון חוזר מהתושבים שלקחו חלק פעיל בתכנון, חיזק את תוקף ההחלטות הבלתי שיגרתיות שהתקבלו.

## פארק המסילה

### שלומי זאבי

מנעד אדריכלים shlomi@minadd.com

העיר ירושלים עשירה באתרים ומקומות מרהיבים, עתירי היסטוריה ועניין. אבל לצידם, היא עמוסה בהיסטוריה של קונפליקטים ובעיות של תפקוד, קונטקסט, ומערכות יחסים.

אחד הנושאים הנמצאים על סדר היום העירוני, הוא האינטראקציה בין האוכלוסיות השונות המרכיבות את המרקם האנושי בעיר. החיים בעיר מושפעים

לא מעט מאותו מנעד אנושי. זהו המפגש המורכב שבאפשרותו לעשות את החיים העירוניים מעניינים ומהנים, אך מכיל לא מעט מתחים ומכשלות.

התוואי ההיסטורי של מסילת הרכבת התורכית בתחומי העיר ירושלים הוא אחד מאותם מקומות המכילים את מורכבות העיר.

בתחילת שנות האלפיים יזמה הרשות לפיתוח ירושלים תכנית אב לפארק עמק רפאים. כבר בשלב הראשון של העבודה, בחיפוש אחר הגבולות של פארק עמק רפאים, היה ברור לנו שהזרוע של הרכבת המוליכה אל תחנת החאן צריכה להיות חלק אינטגרלי מהפארק.

החיפוש אחר הגבול ההידרולוגי של אגן עמק רפאים הוביל אותנו לחשיבה על תוואי המסילה, והמציאות האורבאנית, נופית, חברתית ותרבותית-היסטורית של התוואי הובילה לכיווני הפתרון התכנוני של המקום.

ע"פ התכנון החדש, פארק המסילה קיבל חיים חדשים, בהתייחס לפארק עמק רפאים ושיקום הנחל, אך בה בעת גם כישות עצמאית בעלת חיוניות עירונית משלה.

העיקרון המנחה היה יצירת רצף הומוגני המורכב מטיילת הולכי רגל, שביל אופניים וגן ליניארי היוצרים מעין ריץ-רץ' התופר בין השכונות משני צדיו (קשר צפון-דרום), ובמקביל גם מחבר בין הרקמה הירושלמית הבנויה המתחילה מאזור החאן/תחנת הרכבת הישנה ומוליכה אל הנוף הפתוח בדרום מערב העיר, בואכה מלחה, עמק רפאים והמפגש עם נחל שורק (קשר מזרח – מערב).

ההומוגניות הייתה חשובה על מנת ליצור מכנה משותף בין השכונות והנופים הכל כך שונים זה מזה שהתוואי עובר דרכם ואילו החיבורים לצדדים – הריץ-רץ' – היו חשובים על מנת לחבר מחדש שכונות ששנים היפנו גב האחת לשנייה. אופן החיבור ומשמעותו החברתית והתרבותית נידונו ארוכות במסגרת שיתוף ציבור שנעשה עם נציגי התושבים בהנחיה של הרל"י (הרשות לפיתוח ירושלים) – תהליך ארוך שבסופו של דבר יצר חזית תומכת לפרויקט מצד תושבי השכונות ורוח גבית לביצוע. פארק המסילה מהווה אם כן, גורם מאחד ובסיס משותף הן במימד של ניצול שווה זכויות של המרחב הציבורי לפעילות פנאי ונופש והן כבסיס להידברות בין כל הקבוצות השכנות.

## **"אף על פי כן", "על אף האמור" ו"ככל הניתן": ניתוח הגמישות התכנונית שמציעה תכנית המתאר העירונית של תל-אביב-יפו**

**יעל זילברשטיין-ברזידה**

מתכנתת סביבתית, החברה להגנת הטבע בת"א-יפו והסביבה tlvl@spni.org.il

תכנית המתאר של תל אביב-יפו (תא/5000) אושרה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב והופקדה בנובמבר 2013 להתנגדויות הציבור. התכנית קודמה החל משנת 2008 ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון העיר במנהל ההנדסה



של עיריית תל-אביב-יפו, בשיתוף הציבור ובסיוע אנשי מקצוע ומומחים בתחומים שונים.

קהילת החברה להגנת הטבע בתל אביב והסביבה, ליוותה את תהליך הכנת התכנית משלביה הראשוניים ונציגייה השתתפו בתהליכי השיתוף השונים. במהלך השנים בהם קודמה התכנית, העבירו נציגי החברה להגנת הטבע בעיר, מידע והערות לתכנית שגובשו בשיתוף תושבי העיר, הפעילים ב"פורום הירוק" לאיכות החיים והסביבה בעיר.

בהרצאה זו נסקור את ההיבטים התכנוניים המאפשרים גמישות תכנונית המעוגנים במסמכי תכנית המתאר. בין היתר, נסקור דוגמאות שונות לתכנון ללא גבולות חד משמעיים, דוגמת שימוש נרחב בסימבולים ולתכנון הכולל הימנעות מסוימת מקבלת החלטות, המתבטאת למשל בסימון אזורים לתכנון בעתיד כמו מתחם שדה דב ובנחל פרדסים.

דוגמאות נוספות לתכנון המאפשר גמישות גבוהה הן סימון אזורים המיועדים למספר ייעודים כאזורים משולבים ושימוש נרחב במילים "אף על פי כן", "על אף האמור" ו"ככל הניתן" בשילוב קביעות תכנוניות חד משמעיות אשר מעמידות את הקביעות בצורה פחות חד משמעית.

לעיתים קרובות, על מנת לקדם תכנון שגורמים שונים ולעיתים מנוגדי אינטרסים יאשרו, מאפשרים ניסוחים כוללניים שכוללים את כלל האינטרסים. דוגמא לכך ניתן למצוא בניסוח החלטת הוועדה המחוזית תל אביב בנושא מתחם בריכות החורף הנמצאות בגבולה הדרומי של העיר תל אביב-יפו, לצד צומת חולון. ע"פ תכנית המתאר, מתוכננת במתחם בנייה מגדלית אינטנסיבית לתעסוקה (עד 40 קומות) לצד מרכז תחבורתי משולב אך עתידה להישמר גם בריכת החורף ואגן הניקוז שלה במנגנון שאינו ידוע. הוועדה קבעה כי יתקיים איזון בין המע"ר המטרופוליני, מתחם לוגיסטי (שקיים בשטח בפועל) וטבע עירוני (הכוונה לבריכות החורף), אך ההחלטה התקבלה למרות שלא ברור כי כלל השימושים אכן יכולים להתקיים זה לצד זה בפועל.

קצוות פתוחים נוספים בנושא טבע עירוני בתחום התכנית הן עצם קידום התכנית ללא בסיס מידע זמין ועדכני על אתרי הטבע העירוניים. לאור זאת, במהלך העבודה על תכנית המתאר התקיים בשנת 2012 סקר טבע עירוני בעיר, אך ניתוח של הממצאים, הערכתם וקביעת חשיבותם יערך רק בשלב הכנת תכנית מתאר לטבע עירוני, אשר טרם החלה העבודה עליה. הוועדה המחוזית קבעה כי "תכנית אב לטבע עירוני תוכן ותאושר על ידי הוועדה המקומית עד אישור תכנית המתאר או בתוך שנתיים מיום ההחלטה להפקדת תכנית המתאר, המוקדם מבניהם". בהמשך לכך, לא ברור איך יעוגנו תוצאות תכנית האב בתכנית המתאר והאם לציבור תהיה זכות התנגדות בדבר צורת הטמעת המסקנות בתכנית המתאר ואופן העיגון הסטטוטורי של שמירת אתרי הטבע בעיר.

לסיום, היבטי הגמישות של תכנית המתאר של תל אביב, לא יכולים להתעלם מהקצוות הפתוחים שהותיר תמ"מ 5 המתבטא בסימון הקו הכחול של התמ"מ שאינו כולל את שטחי הסביבה החופית בתחום המחוז. תכנון לשטח זה הושלם במסגרת תמ"מ 13 תיקון 4 לחופי מחוז תל אביב ותכנית המתאר של תל אביב מטמיעה את ההיבטים השונים של תמ"מ 4 זו בתוכה.

## כלים כלכליים ומימוניים ליישום עירוניות בישראל

רן חקלאי

כלכלה אורבנית בע"מ Ran@u-haklai.co.il

נהוג לחשוב כי בניית מגורים בתוך השכונות הוותיקות אינה כלכלית ואם כן על היזם להראות לפחות 20%-25% אחוזי רווח בפרוייקט בכדי שמדינת ישראל תאשר אותו והבנקים יאפשרו את הליווי והמימון של הפרוייקט.

ההרצאה תציג סקירה היסטורית של "מעשה הדיר" בפועל מול המטרות המוצהרות של ממשלת ישראל. וכן את הכלים הכלכליים שיושמו עד היום בישראל עם מספר דוגמאות מהעולם.

במסגרת העבודה של צוות רחב לגיבוש כלים כלכליים עכשוויים ואפשריים להתחדשות השכונות הוותיקות ובניית מגורים בתוך המרקם העירוני הקיים נעלה את השאלות האם ההיצע יכול לבוא לידי ביטוי באזורים הבנויים בתוך הערים? האם ההתחדשות העירונית היא תהליך ארוך בזמן מבניה בקרקע פנויה בשולי הערים? ומהם כלים כלכליים "אחרים" המאפשרים למימוש בתוך המרקמים העירוניים.

## Bottom Up - תכנית אב לתיירות כפרית במטה יהודה: חזון היזמים

זאב טמקין, ארי כהן, דבי חוברס דהאן

תיק פרוייקטים, ארי כהן אדריכלים office@tikproj.co.il

מרחב מטה יהודה, הריאה הירוקה ומוקד התיירות והנופש ופנאי של המרחב הבין מטרופוליני, הוא חבל ארץ בעל מורשת התיישבות חקלאית, עתיקה ומודרנית, שעיצבה את תבנית הנוף האופיינית לו.

במהלך שלושת העשורים האחרונים התרחשו שינויים מפליגים במרחב הכפרי מטה יהודה. משבר הכלכלי, הירידה ברווחיות העיסוק בחקלאות, נטישת העיבוד החקלאי, העתקת מכסות הביצים בעקבות חוק הגליל הותירו במטה יהודה קרקע חקלאית מוזנחת ומבנים חקלאיים פנויים מיעודם.

התמורות הכלכליות והסביבתיות אילצו את משקי הבית החקלאיים הפועלים באופן עצמאי להתאים את דפוסי התעסוקה שלהם למצב. במסגרת זו נכנסו לתחום המשקים שימושי קרקע לא-חקלאיים, מחסנים, בתי מלאכה, יחידות אירוח, פעילויות פנאי והשכרת מבנים.

על רקע משאבי הטבע הנוף ומורשת התרבות של האזור התגלתה בישובים הכפריים תעשייה של יזמויות עסקיות קטנות ובינוניות, בכללה יזמות תיירותית, ששגנה חרף העדרה של מדיניות פיתוח מתואמת ותכניות מפורטות המסדירות את הבנייה. מיזמים תיירותיים ייחודיים לאזור הם 28 היקבים, שעודדו את

התחדשות גידול ענבי היין באזור. כ-40 עוסקים בעיבוד תוצרת חקלאית – מחלבות, בתי בד, יצרני בירה, הפקת תירוש.

תופעה זו, מונעת ע"י פעילותם של יזמים יחידים, צברה כוח כאשר החלה התאגדות לגופים וולונטריים מקצועיים של הייננים ובעלי היקבים, רוכבי האופנים, בישול אתני ביתי, ואמנים. מציאות זו הניעה את הרשות המקומית לפעול במספר מישורים:

המועצה האזורית מטה יהודה הקימה מערך ארגוני התומך ומעודד תיירות כפרית- באגף לפיתוח כלכלי הוקמה מחלקת תיירות המפעילה חממת תיירות, מארגנת אירועי תיירות ועוד.

במקביל, המועצה יזמה את הכנת תכנית האב לפיתוח ולשיווק התיירות הכפרית במסגרתה גובשו עקרונות פיתוח התיירות הכפרית - הגדרת השימושים המותרים, היקפה, פרישתה המרחבית, שלביות הפיתוח ומנגנון הניטור. ובעקבותיה, את הכנתה של תכנית מתאר למבנים חקלאיים וליזמות כפרית.

## פינוי מחנה תל השומר - תהליך התכנון, סוגיות נבחרות

### גילי טסלר

מרחב עסקי תל אביב, רשות מקרקעי ישראל gilil@land.gov.il

מתחם מחנה תל השומר מהווה חלק ממערכת רחבה של בקעת אונו, אזור גאוגרפי מרכזי ומבוקש. אזור בקעת אונו מובל היום ע"י משרד הפנים בתכנית תמ"מ 5/5, אשר הומלצה בוועדה המחוזית ת"א. מרבית מתחמי ההתייחסות באזור זה כבר מקודמים סטטוטורית או מצויים בתכנון ראשוני.

כיוון שמתחם המחנה וסביבתו הסמוכה, מאגדים שטחים בהיקף רחב מאד יחדיו, עלה הצורך ליצור תפיסה כוללת למרחב, בדגש על עקרונות התכנון, היבטי תחבורה וחלוקה מוניציפלית.

בחלק המזרחי והמערבי של תה"ש מקודמות שתי תכניות על ידי רשות מקרקעי ישראל, שכוללות כ-5,000 יח"ד. במרכז תל השומר מקודמת תכנית מפורטת ע"י משרד הביטחון, לכ-10,000 יח"ד וכרבע מיליון שטחי תעסוקה ומסחר.

מרבית השטחים הינם בשטח גלילי וצפוי להתנהל לגביהם הליך של הקמת ועדת גבולות, לחלוקת השטחים בין קריית אונו מצפון ואור יהודה מדרום. במקביל, מקודמת תכנית צל ע"י רמ"י, הכוללת את שטחי המחנה ושטחים גובלים נוספים.

בהיבט התחבורתי, נבחנו סוגיות משמעותיות במסגרת פעילות משרד התחבורה לכתובת תדריך תחבורתי, באמצעות עריכת בדיקה תחבורתית כוללת למרחב בקעת אונו. במסגרת הבדיקה נבחנה התייחסות לכל אמצעי התחבורה ביניהם הולכי רגל, אופניים, מתע"ן, רכבת, נתיבי תח"צ ונתיבי רכב פרטי. סה"כ היקף יח"ד התלויות בממשקי תחבורה במרחב בקעת אונו: 46,000, מתוכן כ-15,000 במחנה תל השומר.

עקרונות תכנית השלד והתכנית המפורטת לתל השומר מרכז, מבטאים את הרצון לשמור על הקשר בין אור יהודה לקרית אונו, באמצעות צירים נגישים המלווים

בשימושים מעורבים לאורכם, וכן צירים ירוקים, המהווים קישור נופי ופונקציונלי בין הערים רמת גן וקרית אונו, וכן חיבור המרחב עם פארק אריאל שרון. במרכז המחנה מתוכנן מרכז רובעי לינארי שיהווה את לב בקעת אונו, באמצעות הקמת שדרה מרכזית-מטרופולינית כ"שדרה פריזאית". התחבורה הציבורית בציר מרכזי זה, מהווה בסיס לתכנית הצל כולה. הצעות להתנווית קווי מתע"ן בתכנון, נבחנות בימים אלו בשיתוף משרד התחבורה, נת"ע והועדות המחוזיות. תכנית הצל והתכנון המפורטות למחנה תל השומר מהוות הזדמנות להפוך את בקעת אונו לישות אורבנית, מקושרת, נגישה ופונקציונלית.

### שילוב גישת "שירותי מערכת אקולוגית" וגישת "תכנון רגיש לערכיות סביבתית" בתהליכי התכנון בישראל

תמר טרופ, אורי רמון, ענת הורביץ'-הראל, בת אל אשקול

מכון דש"א tammy20@zahav.net.il

מתחילת שנות ה-60 של המאה ה-20, גוברים הניסיונות לפתח גישות וכלים אפקטיביים שישפרו את האיזון הנדרש בין הצורך לשמר שטחים פתוחים ולהבטיח את קיומם של שירותי המערכת האקולוגית לבין צורכי הפיתוח הדוחקים.

גישה מרכזית שהתפתחה בתחום היא תכנון רגיש לערכיות (להלן: "תר"ע"). על-פי גישה זו, היצע המשאבים הטבעיים והתרבותיים בשטח נתון - רגישותם וערכיותם - צריך לכוון את המתכננים בקביעת ייעודו וצורת פיתוחו של השטח. שלבי התכנון כוללים איסוף מידע, אפיון וסיווג של יחידות שטח, קביעת חשיבותן לשימור וקביעת מנגנונים להטמעת שיקולים אלו בתכנון המרחבי.

במהלך 50 השנים האחרונות זכה התר"ע לפיתוח תיאורטי וליישום מגוון ברחבי העולם. בישראל, החל התר"ע לעלות לסדר היום התכנוני לפני כ-20 שנה, וקיבל ביטוי מסוים בתכנון מתאר שונות ביניהן: תמ"א 31, תמ"א 35, תמ"מ 2/9 (מחוז הצפון) ועוד. עם זאת, השימוש בכלי זה מצומצם וחלקי. טרם גובשה משנה סדורה ובהירה שתנחה את המתכננים ומקבלי החלטות בנושא והתהליך טרם עוגן בהסדרים מוסדיים תומכים.

במקביל, התפתחה ב-20 השנים האחרונות גישת שירותי המערכת האקולוגית (להלן: "שמ"א"). על פי גישה זו, בעת קבלת החלטות הנוגעות לעתידם של משאבי טבע כתוצאה מפעילות אנושית, יש לשקול את ההשלכות על מכלול שירותי המערכת המסופקים לאדם: אספקה, ויסות, תרבות ותמיכה. הטמעתה של גישה זו בתכנון בישראל נמצאת עדיין בשלבים מקדמיים.

מטרותיו העיקריות של המחקר הן: (1) לבחון באורח שיטתי והשוואתי את הידע התיאורטי והיישומי, הבינלאומי והמקומי, שנצבר בתחומים אלה; (2) לעמוד על מידת היישום בפועל והקשיים המעשיים בהטמעת תוצרי תר"ע ושמ"א בתהליכי קבלת החלטות; ו-(3) לפתח "ארגו כלים" ולנסח הנחיות שיגבירו את אפקטיביות היישום של גישות אלה במערכות התכנון בישראל.

המחקר כולל סקירה אינטגרטיבית של הידע והניסיון שנצברו בתחום, ניתוח תהליכי תכנון, ויצירת קשרים ושיתופי פעולה עם גורמים בארץ ובמדינות נבחרות במטרה לקדם את הנושא בישראל.

## ציורי קיר כמנוף להתחדשות עירונית בשכונת Mission בסן פרנסיסקו

דפנה טרינין מנגן

סביבה ותכנון מימוש פרויקטים בע"מ plan.mimush@gmail.com

בלב סן פרנסיסקו מצוי אחד הריכוזים הגדולים בצפון אמריקה של ציורי קיר. במבט ראשון זה נתפש כפרוייקט אומנותי המשובב את העין, אולם לימוד מעמיק של הנושא מעלה תהליך שראשיתו מחאה פוליטית וסופו התחדשות והתחזקות של אחת השכונות החלשות בעיר.

שכונת Mission המצויה במרכז סן פרנסיסקו סבלה מהידרדרות האופיינית לרקמות ותיקות בערים. השכונה ששימשה בסוף המאה ה-19 את מעמד הפועלים עברה גילגולים רבים הכוללים כניסה של קבוצות מהגרים אתניות אשר עוזבות אותה עם התחזקותם הכלכלית ומתחלפות בקבוצה חדשה. התשתיות והמבנים הלכו וזנחו עם השנים. בשנות החמישים של המאה העשרים, עם התחזקות תופעת הפרברים, סבלה השכונה ביחד עם עוד שכונות פועלים של העיר מעזיבה מסיבית והידרדרות המבנים. לשכונה נכנסה אוכלוסיית לאטינו וצייקאנים חלשה וזו הפכה לשכונה של המעמד הנמוך, וסבלה מבעיות אלימות, זנות, סמים ופשע.

תופעת ציורי הקיר - Murals החלה במקסיקו בתחילת המאה העשרים ומהר מאוד התפשטה לערים שונות בארצות הברית והחלה להופיע בניו יורק, דטרויט, שיקאגו וסן פרנסיסקו. בשנות השישים החלה תופעה של ציורי קיר בערים המאופיינות באוכלוסיית לאטינו בקליפורניה ככלי לביטוי ולתמיכה במאבקים לשוויון זכויות של הקהילה הלאטינו והתנועה הצייקאנית בקליפורניה. לסן פרנסיסקו הגיעו הציורים עם תנועות המחאה החברתית של שנות השישים ובמיוחד רווחו בקרב ריכוזי הקבוצה ההיפית בעיר.

מסוף שנות השבעים החלו להופיע גם בשכונת Mission ציורי קיר המביעים ביקורת על תמיכת ארה"ב בשלטון הגנרלים במדינות מרכז אמריקה, תוך התייחסות למחיר שמשלמים על כך האזרחים הפשוטים שם. עם הזמן התווספו עוד ציורים וקשת הנושאים התרחבה: חיי המהגרים והאופטימיות שבחיים בצפון אמריקה, תרבות הלאטינו ותרבות קהילת הלאטינו בשכונה, מעמד הפועלים, סיטואציות מחיי מהגרים, חיי היום יום, ועוד. הקהילה יזמה ציורים וקירות הבנוינים הלכו והתמלאו ציורים. ככל הנראה השכונה מציגה כיום את אחד מאוספי ציורי הקיר הגדולים בעולם.

ציורי הקיר התגלו ככלי מועיל לטיפול ב"סימטאות האחוריות" שבהן שררה הזנחה שמשכה פעילויות סמים, זנות ואלימות. פרויקט ציור עירב את קהילת דיירי הסימטה או הרחוב והניע אותם לטפח ולשמור על סביבת הציורים. מבקרים שהגיעו למקום בעקבות הציורים יצרו נוכחות וסייעו גם הם בהגנה על המקום.

הציורים יצרו מעורבות קהילתית וקבוצות קהילתיות החלו להילחם על זכותן לשכונה ללא פשע. יוזמות מקומיות התחברו לפעולות עירוניות מגוונות ובמשותף החזירו את השקט לשכונה.

לאחר כמעט מאה שנים של הידרדרות עיקבית חל שינוי בשכונה והיום הגאווה הקהילתית הושבה לרחובות, מבנים מוזנחים מצויירים ומטופחים, צעירים נכנסים לשכונה, מבקרים פוקדים את בתי העסק ופרוייקטים חדשים מוקמים בשכונה.

בהרצאה יוצגו ציורי הקיר, ה-Murals, תוך התמקדות בתהליכי ההתארגנות, היצירה והמעורבות הקהילתית סביבם.

## תכנון מחנות צה"ל המתפנים מנקודת מבט עירונית

אלי יהלום

עיריית ראשון לציון [eliya@rishonlezion.muni.il](mailto:eliya@rishonlezion.muni.il)

בשנים האחרונות מתמודדת עיריית ראשון לציון עם תכנון מחדש של כל שטח מחנה צריפין שהינו אחד מהמחנות שיתפנה בשלב ראשון-עד סוף 2015 ויעבור לעיר הבהד"ים בנגב. תכנון עירוני של שטח גדול בעיר-אלפי דונמים- הינו סוגיה מורכבת מכל הבחינות, לא כל שכן שטח מחנה צבאי שמתפנה. שטח שהינו נעלם מוחלט לרשות המקומית שבתחום שיפוטה פעל המחנה, אשר חלקים ממנו בתחום שיפוט גלילי ובאר יעקוב- וברור לחלוטין שבמידה והשטח ינטש על ידי הצבא ללא תיכנון סדור, הוא יהפוך לחצר האחורית של הרשות ויהווה מיטרד ומפגע כדוגמת מחנות רבים אחרים. מציאות זו לרבות סוגיות של איכות הסביבה וזיהום קרקעות, שימור, עצים, תשתיות ומבנים קיימים, מגבלות תכנון, פוטנציאל התכנון ועוד, תורמים למורכבות התכנון. בנוסף, פרוגרמת השימושים חייבת להיעשות בשום שכל- עקב הצורך להתאים אותה למגמות התכנון של העיר ולאיוון הכלכלי הנדרש בין שטחי תעסוקה ושטחי מגורים. בצד כל אלה, קיימת סוגית הגורם המוביל את התכנון-והלחצים על מוסדות התכנון- כאשר המדינה חילקה את האחריות בין המינהל למשרד הביטחון. כל אלה מחייבים – את הרשות בהיתנהלות אחראית וזהירה שתבטיח תכנון נכון לצד מתן מענה לכלל האינטרסים והקונפליקטים הנוצרים במהלכו בין הגורמים השונים- תוך עמידה בכל הלחצים.

על מנת לעמוד באתגר הנ"ל מובילה העירייה את התהליך באמצעות וועדת היגוי בשיתוף שאר הגורמים - על פי העקרונות הבאים:

### תנאים לקידום התכנון:

- הכנת תכנית שילדית – הכוללת פרוגרמה סגורה – שתובא לאישור הולנת"ע.
- בהסכמת כל השותפים לתכנון.
- חתימה עם העירייה על הסכם גג – להבטחת הפיתוח המלא ובניית כל מוסדות הציבור, ללא תלות בתקציבי ממשלה. ולפי קצב השיוק- באופן שהשירותים ממתניים לתושבים ולא להיפך.

- קבלת החלטת שר הפנים- לפי המלצת ועדת גבולות על צרון שטחי המחנה המצויים בשטח הגלילי, בחלוקה מוסכמת בין מועצה מקומית באר יעקב ובין עיריית ראשון לציון.
  - התניית תחילת שיווק מגורים – בשלב ב – בתחילת שיווק מתחם התעסוקה.
  - קידום תוכניות מתאר כוללניות לראשון לציון ולבאר-יעקב.
  - קידום תוכניות אב לכל תחום כנספחים לתכנית השילדית, ובצידה משמעויות תקציביות וחלוקה לשלבי ביצוע בהתאם.
  - קבלת התחייבות המדינה לטיפול כולל בנושא איכות הסביבה לרבות בדיקות והערכת מידת זיהום הקרקע והכנת תוכנית מוסכמת ומקושרת תקציב לניקוי השטח לאחר הבדיקות שיבוצעו. וכל זה בשלבי התכנון המפורט ולפני השיווק.
  - הקצאת משאבים ליישום תוכנית הסרת חסמים בשטח שמחוץ לגבולות התוכנית בעיקר בתחום תשתיות העל ותשתיות בין עירוניות- שידרוג מערכת הכבישים והנגשה תחבורתית לשטח המתוכנן. בצד, תוכנית הסרת החסמים נדרשו התניות בתהליך התכנון והביצוע על פי שלביות הפיתוח של אותן תשתיות.
- בהנחה שהנ"ל יקבל מענה – יקודמו תוכניות מפורטות למתחמי משנה – במקביל לתיכנון הכולל.
- בכנס יפורטו מנגנוני התאום בין המתכננים מטעם משרד הבטחון ובין מחלקת ההנדסה של העיר, מאפייני התנאים שלהלן, החשיבות שלהם להתאמת התכנון לעיר, קשיים בתכנון המשותף והערכות העיר לקידום האיכלוס.

## חושבים ועושים 'עיר צודקת': תכנון ותיקון בבאר שבע

אורן יפתחאל, רני מנדלבאום

אוניברסיטת בן גוריון [yiftach@bgu.ac.il](mailto:yiftach@bgu.ac.il)

מאפייניה הרצויים של העיר הצודקת חוזרים ועולים בשנים האחרונות בדיון התכנוני התיאורטי והציבורי. גישות פילוסופיות בנוגע לצדק חברתי 'מתורגמות' לדפוסים מרחביים, וכך יוצרות ויכוח עשיר בנוגע למרכיבים החומריים, הקהילתיים והפוליטיים של פיתוח עירוני המקדם את עיצובה של העיר הצודקת. סדנת המדיניות העירונית של המחלקה לגיאוגרפיה באוניברסיטת בן-גוריון שפעלה בשנת תשע"ג, ובה השתתפו 14 תלמידי מ.א. בתכנון, התעמקה בסוגיה זו. הסדנא השתמשה בתיאוריות של צדק עירוני לניתוח המצב החברתי-מרחבי בבאר שבע, ולמציאת פתרונות ברוח העיר הצודקת.

בתקופה האחרונה פועלים עיריית באר שבע ומשרד הפנים על הכנת תכנית מתאר לעיר. היות והכנת נספחים חברתיים הייתה אחת הדרישות של המחאה החברתית בקיץ 2011, הסדנא פעלה כדי לתרגם דרישה זו לשפת המעשה, והפיקה 'תסקיר השפעה חברתית' לתכנית המתאר בזמן אמת.

ההצגה בכנס תכלול שני ממדים מרכזיים של פעילות הסדנא, אשר יוצגו בשתי הרצאות נפרדות:

ניתוח מצבה המרחבי-חברתי של באר שבע, והמגמות המאפיינות אותו ברוח תיאוריות הצדק המרחבי. הניתוח יכלול דפוסים עירוניים של מצוקה עושר, פערים חברתיים, דפוסי נגישות, פרישת מוסדות ציבור, ומיפוי אתני-תרבותי. הסדנא פיתחה 'מדד הזנחה-טיפוח' לבדיקת תפקיד המדיניות העירונית ביצירת דפוסים של עוול וצדק.

ניתוח עמדות הציבור בנוגע למצב ועתיד העיר: לראשונה זה עשרות שנים מאות מתושבי העיר הביעו דעתם על פיתוח באר שבע, ועל התכנית המוצעת, תוך התמקדות בהצעה לעיבוי השכונות וההתחדשות העירונית אותה מקדמת התכנית לשכונות הליבה של העיר. הסדנא פתחה סדרה של כלים להבנת העדפות התושבים בנוגע לצפיפות, תשתיות, אופי האוכלוסייה והיחסים האתניים בעיר.

שתי ההרצאות יסתיימו בהצעות לתיקון תכנוני. דיון זה יכלול המלצות למתכנני העיר בנוגע להשפעות החברתיות של דפוסי הפיתוח המוצעים, בתחומים כגון מגורים, תחבורה, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור והכרה בקהילות העירוניות. הצעות התיקון ישתמשו בתיאוריות העיר הצודקת כדי לקדם את ערכי השוויון, הדמוקרטיה והרב-תרבותיות בפיתוחה העתידי של באר שבע.

## "להסיר את הגדר": רובע שדה דב תל אביב - יפו

ארי כהן

ארי כהן אדריכלים ומתכנני ערים mic-arc@mic-arc.com

**מטרת העבודה:** גיבוש עקרונות לתכנון השטח באמצעות פרוגרמה הכוללת חזון, תרחישים ומרכיבי יישום.

**החזון:** צומח משני מקורות שונים. הראשון - היתרונות במיקומו הייחודי של הרובע כצומת של שני צירי הנוף החשובים בעיר (פארק הירקון פינת חוף הים) וכמשך טבעי לרשת העירונית שמדרום. המקור השני נובע מהאתגרים שבתכנון לטווח ארוך ובצפיפויות גבוהות:

- יצירת מתאם בין הצפיפות לכושר הנשיאה של התשתיות והמרחב הציבורי.
- הצורך בביסוס וודאות מול הגמישות הנדרשת בתכנון לטווח ארוך.
- התמשכות תהליך הפיתוח כמשאב והזדמנות.

החזון רותם את שלושת האתגרים אלו ליתרונות הייחודים של האתר במטרה ליצור ערך מוסף לרובע ולעיר.

המרחב הציבורי בעידן הצטופפות: הדרישה ההולכת וגדלה לפיתוח צפוף ואינטנסיבי מובילה להעצמת הבינוי ועירוב השימושים. טווח הפעילויות במרחב הציבורי גדל ומנותב אליו עירוב מורכב ועשיר של תנועה, עבודה, צריכה משחק ופנאי. בשטח פוטנציאל למרחב ציבורי תפקודי א-פורמאלי עצום, עוד טרם נוצרו בו שטחים ציבוריים רשמיים.

התמשכות תהליך הפיתוח: פיתוח החלק הארי של שדה דב יתמשך על פני זמן. ההיקף הממוצע של השטחים הפנויים מבנייה ומפיתוח לסוגיו יהא גדול. ויאפשר ליוזם באתר, בד בבד עם התקדמות הפיתוח בו, אירועים תקופתיים ושימושים



"קצובי זמן" שבכוחם לתרום לזהותו ולהתפתחותו כרובע עירוני, עוד בטרם ימומשו בו כל נפחי הבנייה.

תפקיד רובע שדה דב במערך העירוני: תפקידו המרחבי של הרובע במערך העירוני יהיה לקשור ולאחות בין חלק העיר שמדרום לירקון אל החלק שמצפון לו. בנוסף, עליו לבנות את החלק החסר עד כה במבנה התפקודי והמרחבי של רובעים 1 ו-2, שכן הקשר הישיר לים ויכולת התנועה הישירה והפשוטה חסרה כל עוד פעל השדה. לצד איון מפגע הרעש, פינוי השדה יעורר בוודאי תביעות להגדלה משמעותית בנפחי הבנייה הקיימים/המאושרים בשכונות המשיקות לאתר. הפרוגרמה לשדה דב מכוונת ליצירת סביבה מתפקדת ומקושרת היטב אשר תקל על מיצוי פוטנציאל נוסף זה.

### עיקרי הפרוגרמה

1. תפקיד המתחם במערך הצרכים הארצי והמטרופוליני ייקבע על פי מידת התאמתם ליעדים כלל עירוניים.
2. משום היקף השטח, איכותו ומיקומו, נכון להניח כי ימצאו לו תפקידים כלל-עירוניים ומטרופוליניים. לכן, על הפרוגרמה לקיים ולשמר אפשרות זו:
  - ניצול מלוא קיבולת המקום באירוע "השקה" ארעי בקני"מ ארצי וביני"ל. אירוע זה ייצור תועלות כלכליות לצד תשתית קבע אשר תאפשר את המשך הפיתוח בפעימות של שימושים קבועים לצד שמושים ארעיים.
  - בהעדר וודאות לגבי אופיים המדויק של הצרכים הכלל עירוניים והמטרופוליניים אשר שיבוצם באתר זה יפיק תרומה אופטימאלית לכלכלה העירונית, תניח הפרוגרמה בשלב זה חלוקה בין שימוש למגורים ולשימושים נלווים לו, לבין קבוצת שימושים "אחרת". 50% מגורים מהווה סף תחתון בתסריטים השונים שייבחנו.
  - מנגנון גמישות מובנית יאפשר עדכון סל השימושים האחרים תוך קביעת כללים למקדמי המרה בין שימושים. מאחר ומקדמי המרה עשויים להשתנות על ציר הזמן, יוצעו גם נקודות עדכון.
  - קבלת השימושים והאירועים "קצובי הזמן" כחלק חיוני מן התכליות המותרות והכרה בהם כיצרך פוטנציאלי של תרבות וטרנדים "גלוב-קאליים" הנחוצים כדי לשמור על מעמדה של תל אביב כבירה תרבותית ים תיכונית.
  - תהליך פיתוח על פני זמן של שימושים מעורבים "קבועים" לצד שימושים "קצובי זמן" מתחלפים ומזדמנים: האחרונים משמשים כקטליזטורים לעדכון תמידי של צרכים, רעיונות ושימושים, כך שבכל נקודת זמן רב השטח בשימוש כלשהו.
3. הפרוגרמה כוללת מתווה תכנית המבוסס על גריד אורתוגונאלי מרובה צמתים המארגן את המרחב לבלוקים, תוך חיבורו אל התכניות המצרניות לו. התכנית מקיימת זיכרון למבנה הפיזי של שדה התעופה. סטרוקטורה זו תאפשר עירוב מושכל של שימושים ומרחב ציבורי מפותח מוטה סביבה חופית.

4. התכנית תיצור לב רובעי לצפון מערב העיר אשר יאפשר לגלישת העירוניות "ללא הפסקה" אל עבר הירקון הצפוני.
5. תגבור השוויון המרחבי ע"י תמהיל מגוון של גדלי דיור להשכרה ודיור בר השגה. כמו כן נגישות מרבית למוסדות ציבור ו"לנכסים" ציבוריים פתוחים לכל מאן דבעי.
6. "רוח המקום" חיונית לאיכות התפתחות הרובע. הרובע יפותח בפעילות הכוללות מהלכים מוסכמים על כל בעלי הקרקע, במטרה ליצור מהר ככל האפשר ערך מוסף אשר יפיח חיים ברוח המקום.

### איכות העיצוב העירוני ותנועת הולכי רגל, בדגש על ילדים וקשישים

יובל כהן, יודן רופא

המכונים לחקר המדבר, אוניברסיטת בן גוריון בנגב yuvvco@gmail.com

מאמר זה מציג הרחבה של מחקר שהובל על ידי ד"ר י. אומר וד"ר י. רופא, שיצר מודל לחיזוי תנועת הולכי רגל בסביבה הבנויה בערי ישראל בדגש על ילדים וקשישים. מודל זה מבוסס על מקבץ משתנים מורפולוגיים ושימושי קרקע המבטאים את קנה המידה העירוני והשכונתי של הסביבה הבנויה. בעיר באר שבע, המודל סיפק קורלציה יחסית נמוכה ( $R^2=0.4$ ) בין התפלגות תנועת הולכי רגל שנמדדה ובין מקבץ המשתנים. כתוצאה מכך, בחלק זה של המחקר אנו מבקשים לבחון את מידת ההשפעה של משתנים בקנה המידה המקומי של הרחוב, על התנהגות ההליכה בעיר. בעבודה זו התבססנו על מבנה המודל המקורי - מודל רגרסיה רב משתנים - ובמסד ספירת הולכי הרגל. ערכנו מודל רגרסיה רב משתנים למשתנים הקשורים לרמה המקומית, ואז איחדנו את ממצאי שני המודלים ובדקנו את מידת השפעת כלל המשתנים שנמצאו משפיעים בשני המודלים.

מודל זה מאשש את מסקנות המודל הקודם בכך שהוא מחדד את ההבדלים בין שכונות פרה-מודרניות ומודרניות באופן שבו משפיע עיצוב השכונות על ההליכה בתוכן. כמו כן, בדומה למודל הקודם, גם כאן נמצא שמשתנים שונים משפיעים על קבוצות הגיל השונות. בנוסף, מצאנו שבעיר באר שבע משתנים מקומיים אכן מסבירים את התפלגות הולכי הרגל טוב יותר מהמשתנים העירוניים והשכונתיים, כאשר המודל מגיע לקורלציה גבוהה למדי (עד כ -  $R^2=0.75$ ). יותר מכך, במודל המשולב המשתנים המקומיים חזקים יותר מהגלובליים מבחינת התאמתם לתנועת הולכי הרגל. מודל זה מאפשר לנו להבין טוב יותר את תפקיד המשתנים המקומיים האיכותיים על קבוצות הולכי רגל שונות.

## שאלות חדשניות על מהות התחבורה בעידן התקשורת המודרנית ואוטומציה

### שוקי כהן

חברת מתת - מרכז תכנון תחבורה

- למה אנו נוסעים במקום לבצע פעילויות בסייבר.
- האם התחבורה הציבורית היא אמצעי או מטרה.
- האם הרכב הפרטי הוא אויב.

התיזה: התחבורה היא אמצעי האינטראקציה המרחבית הפחות יעילונית להפחית אותה משמעותית בסוגי פעילות עיקריים. דור הילדים הנוולדים היום עם האיפון, האיפד והעכבר ביד יסע פחות ויתקשר יותר. (איזכור של עולם בלי תחבורה בספר "השמש הערומה" של אייזיק אסימוב). התחבורה הציבורית הכרחית אך אינה בת תחרות לפרטית (לא מנקודת הראות של הפרט ולא מנקודת הראות של המשק) במרבית הנסיעות, שהן מפוזרות ומגוונות מאוד. את התח"צ הקיימת ניתן לשפר משמעותית כתחליף הגיוני ומהיר יותר מהשקעה בקווי BRT ו LRT רבים. יש לנסות לשנות את מאפייני חלק מהנסיעות ברכב פרטי במסגרת הבנה שהוא אמצעי התחבורה העיקרי (בצירוף אמצעים חשמליים אישיים למרחב העירוני, ותוך מעבר עם הזמן לניהוג רובוטי).

## אדריכלים פותחי קצוות

### שלי כהן

אוניברסיטת תל אביב [Local.shell.c@gmail.com](mailto:Local.shell.c@gmail.com)

ההרצאה תתאר מגמה עולמית ומקומית חדשה בקרב אדריכלים שפותחים קצוות מקצועיים כאשר הם יוזמים או מצטרפים ליוזמה של ארגוני חברה אזרחית, ומתכננים פרויקטים אדריכליים למען קבוצות אוכלוסיה מוחלשות באזורי מצוקה, כמענה לצרכים תכנוניים שהרשויות והשוק מזניחים או אינם ממלאים. פרויקטים אלו הם יוזמה של אדריכלים, של האקדמיה, של הקהילה או של ארגוני חברה אזרחית מתוך מניע אתי, מתוך פניה, דאגה ומחויבות לזולת ותכנונם נעשה תוך מעורבות הקהילה.

בית ספר לילדי שבט הגייהאלין שבשטח C, הוא שיפוץ ותוספת למבנה קיים שסבל מתנאים אקלימיים בלתי ראויים לשימוש. בית הספר הוא אחד משני בתי ספר שתכנן קואפרטיב אדריכלים אירופאי בשיתוף עם ארגון לא ממשלתי בינלאומי, שמקדם שלוב של אדריכלות עם מעורבות חברתית, הנענית לצרכי קהילות שוליות ונפגעי אזורי קונפליקט.

ההרצאה תסקור את היחסים ההדדיים המתבטאים בפרויקט בין ההיבטים האתיים, החברתיים והאסתטיים של הפרויקט, ובין התאוריות הדנות בהיבטים אלו, לבין המעשה האדריכלי: הקמת בתי הספר היא חלק ממאבק של אדריכלים,

ארגוני חברה אזרחית וקהילות במגבלות שכופה השלטון האזרחי הישראלי בשטח C. הפרויקט מתרגם מניעים אתיים ושיתופי פעולה ארגוניים, לתוצר אדריכלי שמדגים שיטות הבנייה מקיימות בתנאי אקלים קשים. עיצוב חזיתות המבנה מעורר מחשבה על הערך שיש לאיכויות אסתטיות בתכנון עבור מוחלשים.

## עירוניות בקוד פתוח - השפעת מהפיכת התקשורת על המרחב הציבורי

### תגית כלימור

קנפו כלימור אדריכלים, הטכניון tagit@kkarc.com

צמיחתן המשמעותית של הערים בעולם מעמידה אתגר רב מערכתי פיזי, כלכלי, חברתי ותרבותי.

צמיחה זו מקבילה להתפשטות רשתות התקשורת, אך קצב צמיחת הרשתות מהיר באופן ניכר. עוצמת השימוש בתקשורת והתופעות החברתיות הנלוות מעלים שאלות בדבר השפעתה על התכנון הפיזי על כל רמותיו: מרמת המבנה הבודד, דרך תכנון המרחב הציבורי ולתכנון העיר. דיון זה מתמקד בשאלת אופיו של המרחב הציבורי כראי לתמורות החברתיות של מהפיכת התקשורת.

כיכר העיר, האגורה, הייתה לאורך ההיסטוריה מקום המפגש לשיתוף אנשים להחלפת דעה ולעיצוב קהל המאזינים. הרחוב, היה החיבור עם הקהילה הקרובה. הבית היה המקום למעגל הקשרים הראשון, המשפחתי. העיר ההיסטורית שינתה את פניה עם המהפכה התעשייתית שהכתיבה את האיזור ועם כניסת המכונית כשחקן ראשי מועדף בתכנון העיר. בספרה המכונן "מותן וחייהן של ערים אמריקאיות גדולות" יצאה ג'יין ג'ייקובס נגד תופעת הפרבור האמריקאי וקראה להחייאת המרחב הציבורי תוך הדגשת חשיבות החייאת הערים באמצעות ערוב שימושים והנגשת העיר להולך הרגל. תנועת העירוניות החדשה אימצה רעיונות אלו וגיבשה ארגז כלים המציע עקרונות המקדמים תכנון עיר קומפקטית מוטת תחבורה ציבורית המתוכננת בקנה מידה אנושי ומותאמת לקהילות מגוונות במרחבים חיים תוססים, המונגשים להולכי רגל. העירוניות המתחדשת מעודדת מגוון ועירוב סוציו-אקונומי תוך מתן דגש על תכנון המרחב הציבורי לרווחת המשתמשים השונים.

מהפיכת התקשורת מאתגרת תפיסות אלו. החברה משנה את פניה. מהתפתחות איטית של מגמות חברתיות ותרבותיות להטמעת שינויים מהירה. מחברה בעלת תרבות מקומית, לחברה המוזנת ומושפעת מהתרבות הגלובלית. מחיים בחלל ממשי, הנחוה באופן סובייקטיבי ובהקשר לרקע התרבותי, לחיים בחלל וירטואלי המגשר על פערי מסורת ומורשת ויוצר תרבויות חדשות. העולם המוסדר, הברור, המעמדי וההיררכי מפנה את מקומו לעולם דינמי, עתיר פרשנויות ורב ערוצים, השזורים על פני הגלובוס.

המעבר, מתקשורת פנים מול פנים אל התקשורת הסיבית, מגדיר את המרחב שלנו מחדש. ממרחב פיזי ממשי למרחב וירטואלי אין סופי וממרחב חד ערכי של הוויתנו הגשמית, בנקודת זמן מסוימת, למרחב רב ערוצי, המשנה את מימד הזמן

המוכר לנו מרצף לבו זמניות. המרחב החדש פותח פתח להרחבת מעגלי הכריות ושיתוף נושאי עניין ומאפשר חיבור דמוקרטי, המשולל היררכיה, הנתון לבחירה אישית המשתנה בזמן ובייצוג.

ההרצאה בוחנת את הקשר בין התפתחות האינטרנט והתגבשות הקהילות המקוונות לתכנון המרחב העירוני. תקשורת הרשת מאפשרת יצירת מפגשים במרחב הווירטואלי שבמהותו נעדר מימד פיזי. מנגד הרשת אינה המהווה תחליף לנוכחות משותפת, לאינטראקציה ולמגע בסביבה הממשית. בהרצאה יבחנו

הקשרים והנושאים המשויכים להתפתחות מגמות בהיווצרות קהילות און-ליין ואוף-ליין, מקום ועתיד האינטרנט כאמצעי של אינטראקציה חברתית והשפעת כל הגורמים הנדונים על הגדרת המרחב הציבורי.

## זכות הקהילה למעורבות בתכנון: ישראל מול אנגליה

### דפנה כרמון

המכון לשלטון מקומי, החוג למדיניות ציבורית, אוניברסיטת תל-אביב. Dafna.  
carmon@gmail.com

בשנים האחרונות אנו עדים לדרישה מוגברת מצד הציבור להשתתף ולהשפיע בהליכי התכנון. יחד עם זאת ההליך המרכזי לשיתוף ציבור הקבוע בחוק, הליך ההתנגדויות, אינו נותן מענה לצורך של תושבים להשפיע באופן יותר משמעותי על ההחלטה כיצד תראה סביבת המגורים שלהם.

תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה (1995) הרחיב את האפשרויות העומדות בפני מי שרוצים להשפיע על התכנון בהעניקו את הזכות להגיש תוכנית גם ל"בעלי עניין בקרקע". מיהם אותם "בעלי עניין"? בית המשפט העליון בפרשת ועד עין כרם (ע"ע 2797/01) אישר הסכם פשרה לפיו להתאגדות תושבים קמה הזכות להגיש תוכנית באזור מגוריהם. בכך נסללה הדרך בפני קבוצות של תושבים "שאכפת להם" בסיוע אנשי מקצוע לגבש תוכניות באזורי מגוריהם. אולם המציאות מוכיחה כי בפני מי שיוזמים מהלכים כאלה עומדים בדרך כלל מכשולים רבים בדרך לאישור התוכנית. (דוגמאות: פרק קריית ספר בתל אביב, פרק עמק הצבאים, שכונת בית חנינא במזרח ירושלים ועוד).

אנגליה היא דוגמה למדינה המיישמת הסדר חקיקתי מתקדם יותר מישראל לתכנון שכונות. (ה-2012 localism act) הנו הסדר המקנה לתושבי השכונה זכות להתאגד ולתכנן תוכנית בתמיכה ובפיקוח של מחלקות התכנון של הרשויות המקומיות. הסדר זה איפשר יותר ויותר התאגדויות של תושבים לתכנון שכונותיהם ונכון לאוגוסט 2013 כבר אושרו שלוש תוכניות שהם פרי של שתוף פעולה מוצלח בין התושבים לרשויות התכנון.

במסגרת ההרצאה אשווה בין ההסדר הישראלי לאנגלי ואדון במספר שאלות מרכזיות העולות מהם ובכללן: למי קמה הזכות להגיש תוכנית ובידי מי הזכות והיכולת לייצג את התושבים? מי משתתף בפועל? מהו התפקיד של רשויות התכנון? אילו שאלות עדיין נותרות פתוחות בשני ההסדרים? והאם רצוי להסדיר את תהליכי השיתוף בחקיקה?

## התחדשות מתחמי מסחר בישראל באמצעות BID

מיטל להבי

עמותת "בשותף" lehavi9@netvision.net.il

דמיינו לעצמכם כי אתם צועדים בשווקים השונים וזוכים לראות רחובות נקיים, אירועי רחוב ותאורה מתאימה? תארו לעצמכם מתחם שבו הסוחרים הם המחליטים והמנהלים את רמת הניקיון, הביטחון האישי ברחובות ומאפשרים לכם חוויית קניה ובלוי אטרקטיבית ומתגמלת, כן, לא טעיתם, בדיוק כמו בקניון. בעולם, יוזמות מסוג זה פועלות כבר כמה שנים. אזורי המסחר משודרגים וכולם מרוויחים - הסוחרים, הלקוחות והעירייה.

הכלי הנפוץ בעולם להשגת מטרה זו הוא שותפות בין הסוחרים והעירייה (בעיקר) במתחמים גיאוגרפיים מוגדרים היטב: ה-BID (Business Improvement District), באזור גיאוגרפי מתוחם הניהול מועבר מהרשות המוניציפאלית אל קבוצת הסוחרים שמתאגדת לשם מטרה זו. המקורות התקציביים הם מיסים ייעודיים שמשלמים הסוחרים וכן מתקציב הרשות המוניציפאלית (כחלק יחסי ממיסי הארנונה שמשלמים העסקים). העצמאות הניהולית והתקציב הייעודי המוגדל הם אלה שמאפשרים את שדרוג רמת השירותים המוצעים במתחם המסחרי.

מודל התחדשות מתחמי מסחר זה אינו מתרכז בשיפורים פיסיים בלבד אלא שם דגש על מעורבות ושותפות של בעלי העניין המקומיים (סוחרים, בעלי נכסים והרשות המקומית), באמצעות רתימתם למנהלת משותפת שפועלת לחידוש המתחם באמצעות פעולות של גיוס כספים, ייזום אירועים לצד שיפור הניקיון והבטיחות, מיתוג, שיווק, וכד'. פעילות ה-BID מתאפשרת בדרך של האצלת סמכויות מהרשות המוניציפאלית לגוף החדש הנסמך על הידע המקומי בניהול המתחם.

העתקת דגם זה והטמעתו בשווקים, ברחובות ובמרכזי הערים השונים בישראל, אפשרית אך כרוכה בהגמשת פקודת העיריות כך שהן יוכלו לאפשר התאגדות ועד סוחרים ולתקצב גוף מסוג זה.

בימים אלה מקדם משרד השיכון, הצעה להכנסת השינוי הנדרש בפקודת העיריות כך שיתאפשר לקדם את רעיונות ה-BID בישראל ובכך לאפשר תהליכי החיאה למרכזי הערים ושדרוג של רחובות ומתחמים ותיקים בתהליך החדשני.

בהרצאה יוצגו דוגמאות לפעילות BID במתחמי המסחר בפילדלפיה וניו-יורק ויוצגו אפשרויות ליישום המודל בארץ.

## המלצות למרחקי מינימום בין תשתיות קוויות

### יורם לונינסקי

Security Safety System Integration yoram@yl-systems.com

#### רקע:

במסגרת צוות ההיגוי לתכנון והקמה של תשתיות בראיה מקיימת שהקים משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, עלה הצורך לייחד פרק לכתיבת המלצות למרחקי מינימום בין קווי התשתיות השונות.

המונח קווי תשתית מתייחס למערכות הולכת חשמל, מים, גז טבעי, גפ"מ, דלק. הצורך ביצירת המלצות למרחקי מינימום, מקורו במצוקת שטח לרצועות קרקע ובקושי, לעיתים לתאם תשתיות בין גופים שונים ברצועה נתונה.

#### תיאור מצב קיים:

כיום חברת תשתית המעוניינת להעביר קו בסמוך לקווים קיימים אחרים, פונה לחברת התשתית השנייה ומנסה להגיע איתה להסכמות בדבר אופן ההצמדות אליה, כאשר מלכתחילה אין הגדרה קבועה ביחס למרחקים הנדרשים אחד מהשני. לעיתים, קווי התשתית תופסים מרחק רב בניהם ע"מ לא "להפריע" אחד לשני מבחינה בטיחותית, בהיבט של הקמה, תפעול או תחזוקה ואפשרויות של הרחבה עתידית. דבר זה גורם לעיתים קרובות לרצועות תשתית רחבות תוך בזבז משאבי קרקע מיותרים, פגיעה בבעלי הקרקע ע"י הפקעה, או יצירת מגבלות שימוש רחבות ביותר ולהוצאה כספית מיותרת. בנוסף, ניסיונות התיאום יוצרים עיכוב בלוחות הזמנים של פרויקטים.

	A1	A2	A3	B	C	D1	D2	D3	E1	E2	F1	F2	G	I
A1	X													
A2	X	X												
A3	X	X	X											
B	X	X	X	X										
C	X	X	X	X	X									
D1	X	X	X	X	X	X								
D2	X	X	X	X	X	X	X							
D3	X	X	X	X	X	X	X	X						
E1	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
E2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
F1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
F2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
G	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

#### איור 1: סכימה דו-מימדית לתוצרים. ציפיות מתוצרי העבודה:

**מטרה:** יצירת שפה משותפת לקביעת מרחקי מינימום נדרשים לחיים בצוותא של תשתיות שונות. מרחקים אלה צריכים להיות מוסכמים על החברות ולהוות בסיס והבנה לכלל מוסדות התכנון ומתכנני התשתיות בדבר אפשרות הקירבה בין קווי התשתיות השונים.

**כלים:** המשתנים שיקבעו את מרחקי ההפרדה יתייחסו בין השאר לבטיחות, קורוזיה, תפעול ותחזוקה, אורך מקטעים משותפים, סוג הקרקע, מצב קיים לעומת מצב מתוכנן והצורך בהרחבה עתידית.

**מגבלות:** שיתוף פעולה של הגופים השונים במידע, אינטרסים עסקיים.

ראה להלן סכמה דו ממדית לתוצרים. האותיות מבטאות תשתיות שונות. בכל משבצת יובא תוכן מלא הכולל לא רק מספר המבטא את המרחק המינימלי אלא גם הגדרת תנאים. לדוגמא: מרחק בין קו עילי של 161 קו"ט לתשתית דלק - גז טבעי תק"ק, בנתוני עומק הטמנה נתון, לחץ, נתוני עובי דופן וציפוי של המובל, וסוג מיגון במידה וישנו. שיקולי בטיחות כמקור הצתה - A; שיקולי קורוזיה זרם ישר - B; שיקולי בטיחות משדה חשמלי - C

## התחדשות עירונית - מחזור זה שם המשחק!

### עדי מגר

סביבה ותכנון - מימוש פרויקטים בע"מ, פרום חברות המיחזור בישראל  
adi@mimush.com

בישראל, בדומה למדינות אירופה, סגנון החיים הנוכחי והרגלי הצריכה המוגברת של החברה המודרנית, לצד הגידול באוכלוסייה מטילים עומסים כבדים על התשתיות האורבניות והסביבתיות ועל משאבי ההון הטבעי המוגבל, החל מהמקור הטבעי של המוצר (משאבי הטבע) וכלה בתחנה האחרונה של חיי המוצר (אתרי הטמנת פסולת).

למעשה, עומסי פסולת והידלדלות ההון הטבעי המקומי (קרקע, מים, מערכות אקולוגיות ומחצבים) הולידו את הצורך בתהליכי מחזור שעם הזמן הפכו לתהליכים בסיסיים בניהול אורך חיי המוצרים ומוטמעים כיום כבר בשלב הראשוני של ייצור המוצר.

התחדשות עירונית גם היא מהווה למעשה סוג של מחזור - מבנים ישנים שאינם מתאימים עוד לצרכי ההווה מבחינת עמידות, בטיחות, חזות, צפיפות, ניצול משאב הקרקע וכיוצ"ב, נהרסים ומפנים מקומם לבנייה חדשה או להליך של חיזוק ועיבוד. כך שלמעשה נעשה שימוש חוזר או מיטבי בקרקע - משאב במחסור בישראל, והיא מושבת לשוק לטובת החייאת המרקם הבנוי, שימושי קרקע חדשים, יצירת מלאי דיור גדול יותר, ניצול יעיל יותר של תשתיות על פי התכנון המקומי.

בפרויקטים השונים של התחדשות עירונית כתוצאה מההריסה של המבנים והתשתיות הקיימים לטובת פינוי שטח לבניה החדשה, נוצרות פסולות בנייה בהיקף עצום. תפישת התחדשות עירונית ככזו שממחזרת את משאב הקרקע ומיעלת את השימוש בה עולה בקנה אחד עם הצורך האמיתי למחזור חומרים ומוצרים ולהופכם ממטרד למשאב.

שינוי יחסי הגומלין בין ייצור לצריכה והטמעת דפוסים של צריכה חכמה בפרויקטים כאלה נובעים מתוך תפיסה כלכלית, תכנונית-סביבתית וחברתית אשר נוגעת לכל המשאבים: חשמל, מים ואף שימוש בארגונים ממוחזרים.



בהרצאה יוצג תהליך מחזור בנייה החל משלב ההריסה ועד להטמעת התוצרים באתר המתחדש תוך התמקדות בתקנים, חוקים ושימושים פוטנציאליים, השפעה על העלות הכלכלית בהיבט המיקרו של הפרויקט והמאקרו של המשק. כמו כן יוצגו פרויקטים של התחדשות עירונית שבהם, תוצרי הריסות המבנים הקיימים מוחזרו בשטח ושימשו לצרכי הפרויקט העתידי וכן, תפקיד עורכי התוכניות והרשויות המקומיות בהטמעת תהליך זה הלכה למעשה בפרויקטים עתידיים של התחדשות עירונית.

## אחריות ציבורית לתכנון אזורים מורכבים: נוה עופר החדשה

### אביעד מור

אגף תכנון העיר, עיריית תל אביב-יפו [mor\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:mor_a@mail.tel-aviv.gov.il)

בקרן הרחובות שלבים-בן צבי משתרע מרחב עירוני על פני כ-200 דונם. לכאורה קיימים במקום כל האלמנטים העירוניים שמייצרים מרחב עירוני תוסס - בתי מגורים, מועדון נרגילות, מפעלי ייצור, בית כנסת, מאפיית בייגלה, מסעדות, מסחר ומלאכה – אולם הם פזורים במרחב בשונה מהסדר אליו הורגלנו ולכן מי שיבקר במקום ימצא מרחב מופר, ללא כבישים, ללא תאורה, ללא שילוט וללא מערכת תיעול.

עם הכחדתם של הפרדסים – מקור הפרנסה של תושבי יפו בשנות ה-20, ולאור ריחוקם הפיסי מהגרעין המיושב שסביבו התפתחה העיר – נותר מרחב לא מוגדר שאפשר כניסת שימושים אקראית ולא מסודרת.

בשנות התשעים אושרה במקום תכנית לשכונת מגורים שלא מומשה מאחר ו"היקף הזכויות אינו כלכלי ליישום". בשנת 2010 החלו במהלך תכנוני מחודש שתכליתו שיווק הקרקע כאינטרס של בעל הקרקע, רשות מקרקעי ישראל ללא הבנת המורכבות התכנונית העירונית ואפשרויות היישום הריאליות.

חוסר המימוש נעוץ לטעמנו בעיקר בחוסר אמון בקרב שני השחקנים המרכזיים - התושבים והיזמים, זאת בהעדר קשר עם מי שמתגורר או מתפרנס במקום וכפועל יוצא מכך נתונים חסרים באשר להיתכנות הכלכלית כמו גם לסיכוי שאי פעם ניתן יהיה לבנות. תובנה זו הביאה להחלטה ערכית שלא להשאיר את המתגוררים והעובדים במקום מחוץ לתכנון ואת עתידם בידי היזמים הפרטיים.

מורכבות הנושא חייבה אותנו לפעול במקביל בכמה מישורים ולא לקדם את התכנון במישור הסטטוטורי השגרתי החד מימדי בלבד:

הקדמת פיתוח פיסי – תכנון והקמה של המרחב הציבורי המתוכנן במימון עירוני, מבלי לחכות לאישור התכנית בוועדות התכנון. זאת מתוך הכרה בזכות לחיות בסביבה מפותחת עם שבילים מוסדרים, תאורה וגינות משחקים.

מנהלת – הקמת גוף ציבורי, במימון העיריה והמדינה, שיבא בקשר בלתי אמצעי עם המתגוררים והעובדים במקום, ישתף אותם בתכנון המוצע וינסה להגיע להסדרים מתוך הכרה בזכות לקבל דיור חלופי כלשהו ובלבד שיהא זה גוף ציבורי האחראי לתהליך גם לאחר השיווק.

תב"ע – קידום התכנית במוסדות התכנון, כאשר התכנון מושתת על השטחים הפתוחים ולא התפוסים, דהיינו מתייחס למציאות בפועל ומאפשר מנגנון של פיתוח ובניה ולאחר מכן הריסה ולא בסדר הפוך.

במקום לשווק את הקרקע כשהיא מתוכננת בחלקה או לא מתוכננת כלל, כך שיזמים פרטיים הם אלו שידאגו לפינוי, במגוון הכלים שיש בידיהם, ובמקום להוציא צוי פינוי ותביעות משפטיות, החלטנו להפשיל שרולים, להתמקם בשטח, ולפעול כגוף ציבורי הנושא באחריות לעתיד האנשים והמקום.

בהרצאה זו נציג את עקרונות התכנון, התהליך שהביא לשינוי התפיסה מצד מקבלי החלטות ומגוון הכלים האופרטיביים שיביאו ליישום התכנית.

### **מתחם "חביבה רייק" ברמות רמז, חיפה: דוגמא למימוש פרויקט התחדשות עירונית כתכנון עם קצוות פתוחים**

**אורנה מור, מיכל רז**

מינהל הנדסה, עיריית חיפה [michalr@haifa.muni.il](mailto:michalr@haifa.muni.il) [ornam@haifa.muni.il](mailto:ornam@haifa.muni.il)

עיריית חיפה מובילה בתחום התחדשות עירונית בישראל. עיריית חיפה יזמה החל משנת 2000 עשר תכניות להתחדשות עירונית במסלולי פינוי בינוי ועיבוי. בנוסף היא מקדמת עם משרד הבינוי והשיכון, שתי תכניות מתאר רחבות היקף להתחדשות עירונית- "שכונות החוף", ו"קרית אליעזר-קרית אליהו".

הובלת נושא התחדשות עירונית למן שלבי התכנון המוקדמים ועד מימוש הפרויקטים הלכה למעשה- הינה מעשה מרכבה של ממש. להלן נציג את מקרה-מבחן "מתחם חביבה רייק" חפ/2187, כדוגמא למימוש תכנית עיבוי ראשונה בארץ ונסביר כיצד במהלך התכנון, נלקחו בחשבון החסמים העתידיים העלולים להוצר בשלבי מימוש התכנית, והופנמו במסמכי התכנית. כמו כן, נפרט מהן הפעולות שנעשו לאחר אישור התכנית, על מנת לאפשר ליזם לצאת לביצוע המבנה הראשון בתכנית.

בתוכנית להתחדשות עיבוי חביבה רייק בשכונת רמות רמז, אותה יזמה העירייה בשיתוף משרד הבינוי והשיכון, כלולות 330 דירות מגורים [בשטח בנוי של כ- 50 מ"ר בלבד], ב- 15 בניינים שנבנו לפני 50 שנה ויותר, בנייני "הרכבת" הידועים של שנותיה הראשונות של המדינה, בגובה של 3 עד 4 קומות ובהם 18 עד 24 דירות בבניין. הפרוייקט איפשר לבעלי הדירות לעשות שימוש בזכויות הבניה הנוספות אשר הקנתה התכנית, לצורך שידרוג נכסיהם. בעסקאות אלו מממנים יזמים פרטיים שיפוץ והרחבה (או לחילופין הריסה ובניה מחדש) של הדירות הישנות בתמורה לקבלת זכויות בניה לכ- 3 קומות נוספות על גגות הבניינים הקיימים.

הבנין הראשון שבוצע נמצא ברח' חביבה רייק 27-31, והיוה את יריית הפתיחה להתחדשות עירונית ברמות רמז ובימים אלו נמצאים בשלבי היתר שונים מבנים נוספים במתחם. "חידק" ההתחדשות "הדביק" גם את תושבי הרחובות הסמוכים לרח' חביבה רייק והניע את כוחות השוק לתהליכי התחדשות עירונית באזור כולו.

בהרצאתנו נסקור בקצרה מספר חסמים העומדים בדרכם של פרויקטי התחדשות עירונית- לקראת מימוש:

חסמים כלכליים: מכפיל ציפוף נמוך (מס' יח"ד הקיימות ביחס למס' היח"ד המוצעות), הפחתת מס' יח"ד מוצע כתוצאה מהחלטת ועדות,

מספר חניות נדרש

דרישה לביצוע מטלות ציבוריות

עלות חיזוק המבנים

חסמים נכסיים: שותפים ציבוריים לנכס

מספר בעלים גדול

כמות הסכמות נדרשת ודיירים סרבנים

מיסוי: היטל השבחה

נוסח הצו

חסמים תכנוניים: תכנית "סגורה" ובלתי ניתנת לשינוי

חוסר שיתוף פעולה מצד הדיירים

בהרצאה יוסבר בהרחבה כיצד התמודדנו במקרה הבוחן הנ"ל, עם התרת חסמים שעמדו בדרך הפרויקט אל מימושו, כחלק מתהליך תכנון עם גבולות פתוחים.

## עירוניות 2050 תכנית פעולה למדיניות עירונית בישראל

### גלעד מור

מרחב, התנועה לעירוניות בישראל mor.gilad@gmail.com

הצגת התכנית המגובשת בימים אלו, את תהליך העבודה המשותף עם-נציגי משרדי ממשלה, רשות מקומיות, אקדמיה והמגזר שלישי – עמותות ונציגי משרדים פרטיים. ואת תוצאות הביניים.

ישראל עירונית 2050 הינה יוזמה של "מרחב התנועה לעירוניות" אשר מטרתה להכין טיוטא לתכנית פעולה לחיזוק העירוניות בישראל. בהעדר מדיניות עירונית ממשלתית, מסמך זה נועד להעלות את העירוניות לסדר היום הציבורי, ולסייע בבניית קואליציה של גורמי ממשל לאומי ומקומי, וארגוני החברה האזרחית לקידומה עד לגיבוש מדיניות כזו ברמה הלאומית.

העבודה על המסמך נעשית בתהליך רב מגזרי ורב תחומי, תוך שיתוף של מומחים ובעלי עניין ממגזרים שונים - ממשלה, רשויות, ארגונים, חברות ואנשים פרטיים – וזאת על מנת להגיע לקונצנזוס ולבנות כוח אזרחי, מקצועי ופוליטי, שיפעל ליישום המסמך. על מתווה הפרויקט והאסטרטגיה שקדו נציגי האירגונים השותפים במשך ארבעה חודשים במספר סדנאות, תוך שימוש בתהליך שיטתי השאול מתהליך תיאוריית שינוי (Theory of Change (TOC)).

הרצאת הקדמה זו מציגה את השלב הראשון בעבודה אשר כלל הגדרות למה היא עירוניות טובה בישראל, חזון משותף לכל הגופים שהשתתפו בתהליך וחמש מטרות לתכנית. מן המטרות נגזרו השינויים הנדרשים, ואוכלוסיות היעד לשינויים אלה,

והוגדרו מדדי הצלחה לתכנית והשיטות למדידתם. שאר הרצאות המושב מציגות את ההתקדמות במספר היבטים של התכנית.

## הבלדה לתב"ע או פה נקבר המתאר

אריק מירובסקי

עיתון TheMarker arik.mirovsky@themarker.com

"הבלדה לתב"ע או פה נקבר המתאר" הוא שם לא אקדמי למצב לא אקדמי ומעורר דאגה שנוצר בשנים האחרונות, בין היתר, בעקבות עליית מחירי הדירות הגדולה שנרשמה בישראל. מצב זה מדרבן את הממשלה ליוזמות קצרות טווח ופופוליסטיות על חשבון חשיבה תכנונית ארוכת טווח ומבוססת.

כיצד קרה הדבר? נדלי"ן הוא תחום מולטי-דיסציפלינרי שכולל משתנים מתחומי מחקר שונים, בהם גיאוגרפיה, סוציולוגיה, תכנון, משפט וכלכלה.

ואולם מה שקורה כיום הוא, שבעקבות שאלות כגון "מדוע עלו מחירי הדירות?" ו"כיצד יש להורידם?" שהגיעו לשיאן במחאה החברתית ב-2011 ובוועדת טרכטנברג, השתלטה על השיח הציבורי הדיסציפלינה הכלכלית, והיא המשמשת באופן בלעדי את קובעי ההחלטות, לצורך ניתוח ועיצוב מדיניות בתחום זה. כלכלנים מתיימרים להסביר, מדוע מחירי הדירות עלו, ובאילו צעדים יש לנקוט כדי שירדו, או לפחות שייצבו, והם נעזרים במתודות ששאובות מעולם הכלכלה.

כפועל יוצא מזה הופך התכנון בישראל לכלי שרת למתן פתרונות כלכליים קצרי טווח ושנויים במחלוקת. אלה מתבססים על פלטפורמות נתונים חלקיות, מתעלמים פעמים רבות מהמערך התכנוני הכולל בישראל ומסוגיות מקומיות, מרחביות ואזוריות, ועלולים לגרום לבעיות תכנוניות, כלכליות וחברתיות קשות.

מציאות זו, חיזקה מאוד את אופן תכנון מחנות צה"ל כמתודה ואולי אף כסות בידי משרדי הביטחון והאוצר, למיקסום רווחי המדינה מהקרקעות שיועברו לידי הציבור. עיון בפרוטוקולים של הוועדות המחוזיות במספר תכניות להסבת מחנות צה"ל למתחמי מגורים מעלה, כי שאלות תכנוניות של התאמת התכניות למערך האורבני הקיים - כמעט שלא מועלות; מעט מאוד שאלות מועלות גם בתחום השפעת התכניות על הרשויות המקומיות ועל תושבי היישובים הרלבנטיים. גם בתי המשפט אינם ששים להתערב בשיקולי ועדות התכנון, אף אם ברור להם, שמאחורי הצעדים התכנוניים, עומדים שיקולים כלכליים. לדידם, הדיונים בוועדות התכנון הם ערובה לטיפול מקצועי בתכניות.

פעם נפוצה הטענה, שבעוד שהממשלה רוצה "מדינה מסודרת" שתכנונה מבוסס על תכניות מתאר, רשויות מקומיות מעדיפות את המצב שבו אין תכניות מתאר כלל, או שיש תכניות ישנות, שקל לערוך בהן שינויים נקודתיים.

כיום המדינה פועלת בשני כיוונים מנוגדים: מחד – היא לוחצת על הרשויות המקומיות באמצעות הרפורמה בחוק התכנון והבנייה, לתגבר את מערך התכנון המתארי שלהן; ואולם מאידך – היא עצמה כיוזמת תכנון מחנות צה"ל, נוקטת בתכנון נקודתי שמנותק מסביבתו, ואף מכנה אותו "תמ"א 47" באמתלה "שמדובר במגה פרויקטים". בפועל המטרה להציב את תכניות המחנות בראש

סולם ההירארכיה התכנונית, כך שיגברו תמיד על תכניות המתאר המקומיות, ויוכלו להפר אותן.

בכך המדינה קוברת בפועל את משמעות תכנית המתאר, ומחזקת את מעמדן של התכניות המקומיות, והכל לטובת אינטרסים פוליטיים, כלכליים ופופוליסטיים.

## אתרים לאומיים בישראל

### עמית מנדלסון

amitmendelson@gmail.com

לצד שמורות הטבע והגנים הלאומיים, מקנה החוק הישראלי, בדומה למדינות אחרות, מעמד תכנוני מיוחד ל"אתרים לאומיים" – מבנים עליהם הכריז שר הפנים ככאלה, והמייצגים לרוב מורשת היסטורית הקשורה בתולדות ההתיישבות. לרוב, מדובר באתרים שהוקמו לאחר שנת 1700, ולכן חוק העתיקות אינו חל עליהם.

אתרים לאומיים הוכרזו החל מ-1979 ותהליך ההכרזה שלהם הגיע לשיאו בשנים 1982-1985, כאשר מינהל התכנון יזם את מרבית תוכניות האתרים הלאומיים. עד המחצית השניה של שנות ה-1980 הוכרזו 18 אתרים לאומיים וכ-30 נוספים אושרו בוועדות התכנון אך טרם הוכרזו.

בתחילת הדרך, הועברו האתרים המוכרזים לניהול רשויות המדינה (רשות שמורות הטבע ורשות הגנים הלאומיים) או לידי רשויות מקומיות. אלא שמאז נעצר התהליך כולו, כשהמדינה מעבירה את האחריות לנושא שימור האתרים לידי גוף ציבורי שהוקם זה מקרוב – "המועצה לשימור אתרי מורשת".

במקביל התעצם תהליך השימור של "אתרים היסטוריים" ואף עוגנה בחוק אחריות הרשות המקומית לשימורם. מעמדם החוקי של אתרים אלו חלש יותר מזה של אתרים לאומיים, והם מנוהלים לרוב בידי רשויות מקומיות, עמותות ציבוריות ואף גופים פרטיים. במצב זה נוצרה אי בהירות תכנונית, ואף מצבים אבסורדיים כך למשל – מקומות כגון פינת הנרייטה סאלד בעיר לוד או בית הביטחון בקיבוץ מבטחים אינם מוכרים לציבור וסובלים מהזנחה, אף שהוכרזו ע"י שר הפנים כאתרים לאומיים. מאידך, סמלי לאום מובהקים ומוכרים בציבור כגון היכל העצמאות בשדרות רוטשילד בתל-אביב ומנורת הכנסת אינם מוגדרים עד היום כאתרים לאומיים מבחינת הסטטוס התכנוני שלהם.

בשנים האחרונות ניתן להבחין בתהליך של חשיבה מחודשת. מסתמנת "מאחורי הקלעים" פעילות של המדינה לאיתור אתרים לאומיים חדשים, להסרת מגבלות חוקיות המעכבות את הכרזתם ולהאצלת סמכויות ניהול גם לעמותות ציבוריות, שמעמדן לא הוסדר בחוק קודם לכן. תהליך זה מעמיק את הפרטתם של האתרים הלאומיים, ודומה לו לא התרחש עבור שטחים מוגנים אחרים (שמורות טבע וגנים לאומיים).

בהרצאה המוצעת נעמוד על הנסיבות שהובילו להקניית מעמד של אתר לאומי לאתרי מורשת לאור סיפורם, ולדעיכה לאחר מכן של הטיפול בתחום חשוב זה. כמו כן, נבחן את הגורמים שהביאו (כפי שמסתמן כרגע) להעלאה מחודשת של הנושא למודעות מקבלי החלטות ואנשי המקצוע. נתייחס לצורך בהגברת המעורבות של הרשויות המקומיות והציבור בהליכי התכנון. נצביע על הדמיון

והשוני בין אתרים לאומיים לשמורות טבע ולגנים לאומיים, ונסה לבדוק אילו לקחים ניתנים ליישום עבור המקרים שיוצגו.

## התייחסות סביבתית אינטראקטיבית למיזמי תשתית מקיימים

דוד מנינגר, רוני שחר, דניאל זמלר

גיא טבע בע"מ ייעוץ סביבתי info@geo-teva.co.il

בעולם התכנון המגמה העולמית הינה הקמת מיזמי תשתית בראייה רב תחומית רחבה על ידי ניתוח כלל הגורמים המושפעים מהמיזם והמשפיעים עליו. על מנת להקים תשתית מקיימת יש להתחשב בשיקולים רבים בהם סטטוריקה, הנדסה, כלכלה, חברה וסביבה. הכנסת שיקולים אלו לתכנון, מאפשרת תוצאה מיטבית בה כלל הנושאים נלקחים בחשבון.

משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, הקים צוות בינמשרדי לתכנון והקמה של תשתיות בראיה מקיימת על מנת ליצור מערכת אינטר דספלינרית לתכנון מקיימים. בבסיס בחינת הנושא הסביבתי, הוסכם כי יש להטמיע את הייעוץ הסביבתי כבר משלביו הראשונים של התכנון ע"מ להגיע לתוצאות מיטיבות מלכתחילה ולא בדיעבד. הנושא הסביבתי מקבל התייחסות ספציפית בשני פרקים בצוות ההיגוי:

גיבוש כללי מעבר והקמה של תשתיות בשימושי קרקע שונים הכולל התייחסות ליועצים השונים איתם יש להיוועץ והדגשים אליהם יש לשים לב במעבר בשימושים השונים.

ניצול קרקע לשימוש משני בפרויקטי תשתית המתייחס לשטחים מופרים בהם ניתן להקים מתקני תשתית וכן מתן האפשרות לשימוש נוסף שאינו לצורך התשתית, בשטחים המתוכננים לתשתיות.

בנוסף לשני פרקים אלו, תשולב התייחסות לנושאים הסביבתיים במאמץ ליצור מעין תקן וולונטרי לדירוג פרויקט כיבר קיימא. בדירוג ישולבו בין השאר הנושאים הבאים: (1) עמידה בסטנדרטים רגולטורים סביבתיים (2) יעילות השימוש במשאבים (3) מניעת זיהומים שונים (4) שימור המגוון הביולוגי וניהול בר קיימא של משאבי טבע. כל נושא יפורט לשאלות עליהם יענה היזם לשלבי התכנון וההקמה. מתודולוגיה זו תאפשר למנהל המיזם ולרגולטור כלי להערכה ולדירוג של הנושאים הרלוונטיים. בנוסף, חסכון כלכלי, קידום שקיפות בעסקים, מדידת ביצועים, אחריות חברתית וסביבתית ואימוץ סטנדרטיים גלובליים מקובלים וזהים בדיווחי קיימות. המתודולוגיה תושלם ותעובד במהלך עבודת הועדה ויקבע מנגנון לאימוצה במיזמי תשתית הקשורים למשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים.

## אגן עין כרם: תופעה מרחבית ייחודית שלהגנתה נדרשת חשיבה תכנונית מותאמת

דנה מרגליות

קהילת החברה להגנת הטבע ירושלים [danna.teva@gmail.com](mailto:danna.teva@gmail.com)

עין כרם, כפר עתיק עם יסודות מהתקופה הכנענית שהפך לשכונה ירושלמית, ממוקם על שלוחה צרה המשתפלת מבמת ההר וקו הרכס, מערבה לתוך אגן נחל שורק. למרות קרבתן של שכונות העיר נותרה עין כרם כיחידה העומדת בפני עצמה, מנותקת מהעיר ושומרת על אופייה וצביונה הכפריים, ובה בתי אבן מוקפים חצרות עטורות ירק, עצי בוסתן וגדרות אבן; וביניהם סמטאות צרות, שיחד עם מטעי הזיתים העתיקים, השבילים והמדרגות החקלאיות המקיפות אותה מסביב, משמרים מראה של כפר קדום בנוף תנ"כי - פנינת נוף ציורית במבואה המערבית של ירושלים.

האגן החזותי עין כרם כולל בנוסף לכפר מטעי זיתים ושקד, את המדרגות החקלאיות הפרושות סביבו, את הר הרצל ויד ושם, את הר אורה, את עמק התימנים ועמק המעיין, את עמק נחל שורק וגדותיו ואת מדרונותיו הדרומיים והמזרחיים של הר חרת. כל אלה מהווים חלק ממסדרון אקולוגי במרחב ירושלים.

החברה להגנת הטבע עוקבת אחר המתוכנן והנעשה באזור ופועלת ככל שניתן למנוע את הפגיעה באגן ובמאפייניו. אף שתכניות מתאר תקפות קבעו את הכפר כמתחם לשימור (בין היתר כ"מכלול עירוני לשימור" בתמ"א 35), לא נעשתה בחינה תכנונית כוללת לכפר ולסביבתו (אגן חזותי עין כרם). כיוון שכך, ממשיכים משרדי ממשלה, מוסדות תכנון ועיריית ירושלים לאשר תכניות במהלכי תכנון נקודתיים בכפר ובסביבתו במנותק מן ההקשר הכולל. חלק מסביבת האגן מקודם להכרזה כגן לאומי עין כרם, הכרזה שנתקלת בקשיים. כמו כן מקודמות תכניות בנייה שעלולות להרוס את האגן החזותי של עין כרם. ללא תכנית מתאר כוללת לכפר ולסביבתו (הנדרשת גם בתכנית המתאר החדשה לירושלים) שתהווה בסיס לבחינת כל תכנית נקודתית המוצעת באגן, ייתכן שתוך מספר שנים כבר לא יותר מה לשמר.

בהרצאה נבחן את שלל התכניות המתייחסות לאגן עין כרם – את ההגדרות השונות החלות באזור, את הגבולות והסימונים השונים, וכן את ההנחיות החל ברמה הארצית ועד למקומית. כמו כן נסקור את התכניות המקודמות והמבוצעות כיום בשטח, ונבדוק באמצעות דוגמאות נקודתיות את התאמתן לאזור. בנוסף נשאל אילו מהלכים תכנוניים הביאו למצב הקיים, ונציע צעדים שיש לנקוט על מנת לשמר את מאפייניו הייחודיים של האזור, תוך פיתוחו כחלק מהרקמה החיה של העיר ירושלים.

## התחדשות עירונית בשכונות יובלים גנים/ הסיפור החברתי

### דנה מרזל ועמית פוני

עיריית ירושלים, הרשות לפיתוח ירושלים

להליכי התחדשות עירונית ופינוי בינוי, השלכות משמעותיות לא רק על המרקם הבנוי, אלא גם על המבנה החברתי הקיים וזאת הן בהתייחס לשינויים העתידיים הנובעים מהתכנון עצמן והן בהתייחס לתקופת הכנת התכנון ולתקופת ביצועו. סוגיות שונות הנוגעות להשלכות אלה, עלו במהלך מפגשים עם תושבים בעת הכנת תכנית האב ליובלים גנים, במהלך מפגשי השולחן העגול בעת גיבוש מדיניות התכנון לתכניות התחדשות עירונית ופינוי בינוי, במהלך בחינת תכניות שונות להתחדשות עירונית ברחבי ירושלים בשנים האחרונות, וביתר שאת סביב הכנת תכנית ההתחדשות העירונית במתחם הנורית. כך הועלו שאלות כבדות משקל בדבר אפשרויות העמידה של הקהילה הקיימת בעלויות התחזוקה של הבינוי החדש, קונפליקטים בין צרכי התושבים המתגוררים בתחום התכנון לבין אלה של התושבים מחוצה לו, שאלות הנוגעות לשמירה על הקהילה הקיימת במהלך מימוש התכנון ולאחריה, זיהוי צרכים של אוכלוסיות ספציפיות, בתחום התכנון ועוד. בעוד שעקרונות מדיניות התכנון לתכניות התחדשות עירונית גובשו באופן מפורט בהתייחס להיבטים התכנוניים והכלכליים של התכנון, המרכיבים לכשעצמם, ההיבטים החברתיים נמצאים עדיין בהליכי מיפוי ולמידת השפעת התכנון על המארג החברתי הקיים. בשלב ראשוני נקבע כי ההשלכות החברתיות של התכנון המוצעות, תבחנה ככל הניתן מראש, במטרה לייצר תהליך של התחדשות חברתית, ללא פגיעה בקהילות הקיימות. נקבע גם שיש לייצר בתכנון מענה למגוון אוכלוסיות וצרכים ואיזון ראוי בין צרכים עירוניים לשאיפות וצרכים של התושבים הקיימים. נקבע גם הצורך ביצירת תמהיל בגודל יחידות דיור וערכי דירות המאפשר שמירה על מרקם חברתי טרוגני ושמירה על הקהילה הקיימת במתחם והצורך ביצירת מנגנונים למימון אחזקה לאוכלוסיות חלשות כלכלית, כדוגמת בנייה חסכונית בעלויות תחזוקה, יצירת "יחידת מימון" ועוד. המדובר במענים סכמטיים- כלליים בעוד שהסוגיות החברתיות והקונפליקטים המובנים בתכנון אלה, צריכים להבחן בכל תכנית בנפרד, בהתחשב בנתונים המיוחדים להן. בהתייחס לצורך זה נקבע כי צוותי התכנון בתכנון להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי, יכללו יועץ חברתי וכי יוכן בבסיס כל תכנית מסמך חברתי מפורט ובו מיפוי של האופי הקהילתי הקיים, מהות השינויים בראיה חברתית, בחינת אופי ההרכב החברתי הרצוי והכלים להשגתו. כן הודגשה החשיבות שבגיבוש המטרות והיעדים החברתיים תוך מעורבות פעילה של הציבור וגורמים חברתיים וקהילתיים, תוך ליווי חברתי ושיתוף ציבור בתכנון. תהליכים עליהם אמונות עיריית ירושלים והרל"י. הנושא יוצג מנקודת מבטה של עובדת קהילתית בתחום יובלים גנים בראייה הסוגיות הקונפליקטים והצרכים כפי שהם באים לידי ביטוי בשטח וע"י נציג הרל"י בראיית המדיניות בהיבטים החברתיים.



## הטמעת השימור בשטחי מחנות צה"ל המתפנים

שרי מרק

החוג ללימודי ארץ ישראל, אוניברסיטת חיפה mark@live.com

במאמר 'מבצע דורנו ומשימתנו' שכתב דוד בן-גוריון בשנת 1961, כמבוא לשנתון הממשלה תשכ"א, הוא מציין: "צה"ל נאלץ להשתמש במחנות הצבאיים הבריטיים כפי שהם – כי האמצעים שלנו לא הרשו לנו להקים מחנות חדשים המותאמים לצרכים שלנו..."

כיום מתנהל תהליך מואץ של פינוי מחנות ופיצוי המדינה, על פי נוסחה שראשיתה לפני כעשרים שנה. מבחינת מערכת הביטחון, זהו 'צו השעה'.

המחנות מתפנים ואיתם התרבות והערכים של הצבא הבריטי, שהיו חלק משלטון המנדט הבריטי בארץ.

מחנות צה"ל רבים בנויים על בסיס התשתית, המתאר והמבנים הרבים והמגוונים של הצבא הבריטי.

אציג מספר דוגמאות, בעדשה אדריכלית, לרצף האורבני הצבאי הקיים מאז ושם-לכאן ועכשיו:

מחנות ומבנים ייעודים, כולל נופי משאר אחרים שאפיינו את הצבא הבריטי ואת חיל האוויר המלכותי במשך שלושים שנה, והם חלק מהזיכרון הקולקטיבי של רבים מאיתנו, ששהו במחנה זה או אחר.

תקופת המנדט ונוכחות הצבא הבריטי בארץ הייתה קצרה לכאורה מבחינה היסטורית ועם גבולות זמן מוגדרים, אך היא הטביעה חותם משמעותי בנוף הקיים עד היום.

כיום, הצבא לא הצטמצם וממדיו לא קטנו, אלא – אוכלוסיית המדינה גדלה ועמה הצרכים האזרחיים. המשך העמדת השטחים העצומים לטובת מחנות הצבא אינו מתאים עוד מבחינה כלכלית וארגונית למכלול הצרכים, ובעיקר מנוגד לגישה של חיסכון, בשל עלות האחזקה השוטפת של המחנות הגדולים, שבמקור היו, כאמור, מחנות בריטיים.

בצה"ל נרתמו לנושא, והוקם צוות משימתי של מערך השימור במשרד הביטחון, שיהיה הגורם הסטטוטורי הצבאי בתחום השימור של מחנות הצבא: אלה שמתפנים ואלה שנשארים בחזקת מערכת הביטחון.

על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה, ברוב הערים והרשויות המקומיות הוקמו ועדות שימור, שמטרתן, בין היתר, לערוך סקרים ורשימות שימור סטטוטוריות.

מערכת הביטחון אימצה את החוק כלשונו, ללא פרשנות, בכל הנוגע לסיקור ולתיעוד ראשוני של הממצאים במחנות, דרוג הנכסים לעוצמות השימור והטמעתם במפות סטטוטוריות צבאיות.

לאור זאת עולות שאלות רבות ביחס לקשר בין שתי המערכות הסטטוטוריות: האזרחית והצבאית, ליחסי הגומלין הקיימים כיום ולתכלית המערכות התכנוניות העתידיות.

## תכנון, קהילה וזיכרון: עברו המרחבי של מקום בתהליך תכנון עם קהילות

חן משגב, טובי פנסטר

tobiws@post.tau.ac.il chenmisg@post.tau.ac.il

בהרצאה זו אנו מבקשים להציג את תפקידו וביטוי של הזיכרון המרחבי של מקום בפריקט תכנוני-קהילתי שמטרתו גיבוש חזון תכנוני, בהתבסס על עבודת מחקר שנמשכה 3 שנים כחלק מפריקט תכנוני-קהילתי בשכונה ("מעונות ים") בעלת רקע חברתי מורכב, הזנחה פיסית רבת שנים ומצב משפטי ותכנוני בעייתי ומסובך בעיר בת-ים. נבקש להציג את הקשר שבין זיכרון העבר לתכנון העתיד, קשר הנובע מראיה רחבה של המושג תכנון, כזו הרואה בהליך התכנון לא רק הליך של שינוי פיסית אלא הליך של שינוי חברתי ביחסי כוחות במרחב ("שינוי אסטרטגי"). מתוך הקשר תכנוני זה נחשפת החשיבות הרבה של העלאת זיכרונות מרחביים של יחידים כאמצעי לגיבוש זהות ושייכות אישית וקהילתית אשר חשוב ליצירת מסגרת להתארגנות קהילתית ולפיתוח מנהיגות מקומית.

במחקרנו התמקדנו מבחינה אנליטית בארבעה ביטויים של הנכחת זיכרון מרחבי וייצוגו תוך כדי תהליך תכנוני-חברתי עם צוות פעולה של תושבי השכונה – ביטוי שיחני (דיסקורסיבי), ביטוי חזותי-נראה, ביטוי מנטלי וביטוי א-ייצוגי. בהרצאתנו נציג כל אחד מביטויים אלו ונציע באופן אנליטי דיון פרטני בכל אחד מהם בפרד מחד גיסא, ובקשרים ביניהם וההבניה המשותפת שלהם בתהליך העבודה התכנונית-קהילתית מאידך גיסא. בנוסף לביטויים אלו, נצביע על הקשיים וחילוקי הדעות בין זיכרונות שונים של העבר על ביטויי השונים, הן בין תושבי השכונה עצמם והן בין הידע והזיכרון הסובייקטיבי של העבר (התושבים) לבין ידע מקצועי (מסמכי תכנון וחומרים ארכיוניים והיסטוריים) ונדגים קשיים אלו תורמים לגיבוש קהילה ולהתארגנותה. בכך, אנו מבקשים למעשה להרחיב את הידע הקיים הן בתחום של תכנון עם קהילות והן בפיתוח מתודולוגיה של עבודה עם קהילות בתהליכי תכנון, מתודולוגיה השמה דגש על אופני הביטוי והייצוג של זיכרון מרחבי, ומטמיעה אותם בעבודה התכנונית-קהילתית.

## לכודים בין מרקם פרום לתכנון קשיח - כביש 4 בבית צפאפא

קייס נאסר

kais@nasserlaw.net

בחודש ספטמבר 2012 החלה עיריית ירושלים בסלילת דרך מהירה-אוטוסטראדה- בתוך שכונת בית צפאפא (כביש מס' 4). הכביש יחצה את השכונה, יבטר אותה, יבטל דרכים קיימות שמשרתות את השכונה מזה שנים, וישבש את מערך החיים והמרקם החברתי של השכונה. היתרי הבניה לסלילת הכביש בתוך השכונה הוצאו, ללא הליך התנגדויות, מכוח תכנית המתאר של השכונה שאושרה בשנת 1991. אותה תכנית סימנה רק חלק מתוואי כביש 4 בשכונה והיא לא כללה הוראות

מפורטות לביצוע הכביש, אפילו לא רוחב הכביש, קווי הבניין שלו ואפילו לא את מספר הכביש! תושבי השכונה עתרו, באמצעותי, נגד ההיתרים לבית המשפט המחוזי בירושלים בדרישה שתיערך תכנית מפורטת עדכנית שבמסגרתה יוכלו להביע את עמדתם לגבי עצם ההחלטה לסלול את הכביש אחרי שלא בוצע משך כ- 22 שנים, מאז כניסת תכנית המתאר של השכונה לתוקף, ולכל הפחות בבחירת החלופה המידתית והסבירה ביותר לסלילתו בתוך השכונה. התושבים טענו כי תכנית המתאר אינה תכנית מפורטת ושבינתיים, מאז כניסת תכנית המתאר לתוקף, השתנה המצב בשטח בצורה קיצונית ואף השתנו הוראות הדין הקשורות בסלילת דרך מהירה בלב מרקם בנוי. בית המשפט המחוזי דחה את העתירה בקבעו שהתכנית משנת 1991 היא די מפורטת להוצאת ההיתרים לסלילת הכביש. התושבים ערערו על פסק הדין לבית המשפט העליון, אולם עד לכתובת שורות אלה, טרם אמר בית המשפט העליון את דברו. עמותת "במקום" הצטרפה להליך בבית המשפט העליון ותמכה בטענות התושבים.

סבורני שפרשת סלילת הכביש בבית צפאפא מעלה, שוב, שאלות יסוד לגבי התכנון המוסדי בירושלים, כלומר המקודם על ידי מוסדות המדינה. ראשית כל, עולה השאלה האם שמירת החברה הפלסטינית בירושלים ומרקם החיים שלה, ופיתוחו, הם אחד הערכים של התכנון בירושלים? פרשת בית צפאפא הוכיחה, ברמה סבירה, כי התשובה לכך שלילית. אדרבא, נוצר הרושם שהפלסטינים בירושלים הם "טרף קל" מבחינת המערכת התכנונית השלטונית שמרשה לעצמה, במקרים רבים, לקדם יעדים "לאומיים", שלא בהכרח מספקים את צרכי האוכלוסייה הפלסטינית, אפילו במחיר של פגיעה קשה בזכויות התושבים הפלסטינים, שלא לומר רמיסתן ממש.

עולה גם השאלה האם התושבים הפלסטינים נהנים מהליך תכנון דמוקרטי, במובן זה שיש להם הזדמנות אמיתית להשתתף בחשיבה התכנונית ואף בהחלטה התכנונית? במקרה בית צפאפא, התושבים נאבקו על מנת שתיערך תכנית מפורטת שתשמש את המסגרת הסטטוטורית לשיתוף הציבור, אך דרישתם לא זכתה למענה חיובי עד כה. לכן, החלטת סלילת האוטוסטרדה בשכונה מצטיירת, בעיני התושבים, כפסק דין שניתן "בהעדר" והחלטה הנכפת עליהם "מלמעלה". בתוך כך, מעניינת העובדה כי דרישתם של תושבי השכונות היהודיות, שהכביש עובר בסמוך אליהן, זכו להשתתף בתכנון הכביש במסגרת תכניות מפורטות עדכניות, בעוד שדרישתם של תושבי בית צפאפא ליחס דומה נדחתה למרות שהם הנפגעים העיקריים מהכביש כי הכביש חוצה את השכונה ולא רק עוברת לידה כמו בשכונות היהודיות! דומה, כי המקרה של הכביש בבית צפאפא הוא דוגמה נוספת לכך שהתכנון המוסדי בירושלים מפלה את התושבים הפלסטינים לרעה ביחס לאזרחים היהודים.

ניתן לטעון, שברמת התוצאה, ההליך השלטוני לסלילת הכביש בבית צפאפא גרמה לניכור נוסף מצד התושבים למערכת התכנון בירושלים, שלא לומר כמעט חוסר אמון מוחלט. פסק דין שיקבל את עתירת התושבים בבית צפאפא, עשוי לשנות את התמונה ולו במקצת.

## התארגנויות תושבים לקידום דיור בר השגה

### חגיית נעלי-יוסף

הקואליציה לדיור בר השגה [hagit@viaplan.co.il](mailto:hagit@viaplan.co.il)

תוצגנה שלוש יוזמות מקומיות של תושבים לקידום דיור בר השגה, בהתאם לצרכיהם הייחודיים. היוזמה הראשונה היא בטירת כרמל, שם התארגנה קבוצה באמצעות 'מרכז הצעירים', לקידום בנייה חדשה במחיר מופחת על קרקע מדינה. הדוגמה השנייה היא קבוצה של צעירים ערביים תושבי העיר לוד המקדמים פתרונות כולל איתור קרקעות לבנייה, ושימוש מחדש של נכסי נפקדים, בין היתר. נכיר מעט ממספר יוזמות נוספות: פרישה ארצית, מניעים לפעולה, מאפיינים יחודיים ומשותפים, מודלים ויישום בפועל.

## התכנית האסטרטגית לתל-אביב-יפו: תבחינים לניטור חזון העיר, מהדורה שנייה

### גידו סגל, מיכל טאוסיק

עיריית תל-אביב-יפו, מינהל ההנדסה היחידה לתכנון אסטרטגי  
[tausig\\_m@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:tausig_m@mail.tel-aviv.gov.il)

במסגרת התכנית האסטרטגית נוסח חזון העיר, הכולל ארבעה קווים אסטרטגיים, שלכל אחד מהם מספר 'תמונות עתיד'. עיריית תל-אביב-יפו ביקשה ליצור מחויבות אמיתית וארוכת טווח לחזון, ומכאן נולד צורך לפתח כלי שיאפשר לקובעי המדיניות בעיר, כמו גם לציבור הרחב ולאנשי המקצוע, לבחון את מצבה של תל-אביב-יפו ביחס לחזון שהותווה. לצורך כך, נקבעו לכל אחת מתמונות העתיד ששורטטו במסגרת החזון, מספר תבחינים (אינדיקטורים) שנועדו לבחון מעת לעת את תמונת המציאות אל מול תמונת החזון. אותם תבחינים מהווים למעשה "סמנים" המאותתים על שינויים חיוביים או שליליים שחלים בעיר לאורך זמן, בכל אחד מהתחומים בהם נגע החזון.

בפרויקט זה הפכה תל-אביב-יפו לחלוצת הערים בישראל המנסחת לעצמה בתכנית אסטרטגית חזון להתפתחותה, ובוחנת בצורה כמותית באיזו מידה היא צועדת במסלול המקרב אותה לחזון זה.

את תהליך בניית התבחינים ליוותה ועדת עבודה, שכללה צוות יועצים מומחים ממכון ירושלים לחקר ישראל, היחידה לתכנון אסטרטגי במינהל ההנדסה ונציגי האגפים הרלבנטיים בעירייה. במהלך העבודה בחנה הוועדה מספר גדול של תבחינים שהוצעו, ובתהליך דיון ודרוג משותף נבחרו לבסוף, עבור כל תמונת עתיד, מספר תבחינים מצומצם המשקף אותה באופן הטוב ביותר.

בבואה לקבוע מיהם התבחינים הטובים ביותר, הגדירה הוועדה מספר קריטריונים לבחינה: מידת הרלבנטיות של התבחין למדיניות שנקבעה, היותו פשוט להבנה, בר תוקף ואמין, ובעיקר יכולתו לשקף נכונה את העובדות.

תכונות נוספות הכרחיות לתבחין טוב הם: היותו בר השוואה סדרתית, זמין לשימוש מבחינת הנגישות לנתונים, רגיש לשינויים, זוכה לתמיכה ציבורית וקביל על מקבלי ההחלטות. בסופו של תהליך העבודה המשותפת, התגבשו כ-50 תבחינים לבחינת החזון בכללותו. לכל תמונת עתיד מספר תבחינים והרציונאל לבחירתם. התבחינים מייצגים את המהות העיקרית של תמונת העתיד, את הקו האסטרטגי ואת חזון העיר.

יש להדגיש שתבחינים, אינם בוחנים את פעילות העירייה, אלא את מצב העיר. הם משקפים את התוצאה בשטח, ולא בהכרח ניתן להסיק מהם על היקף המשאבים שהעירייה השקיעה בעניין.

על מנת לבצע ניטור מתמשך של מצב העיר, יש לחזור ולהריץ את פרויקט התבחינים מדי מספר שנים. בשנת 2010 פרסמה העירייה את המהדורה הראשונה של התבחינים, ובשנה הנכחית, 2013, הושלמה העבודה על מהדורת התבחינים השנייה. הנתונים המצטברים של שתי מהדורות התבחינים מאפשרים השוואה וניתוח מגמות. את המגמות שנצפו מניתוח תוצאות שתי המהדורות אפשר לחלק לארבע קטגוריות:

הקטגוריה הראשונה, והגדולה ביותר, כוללת תחומים בהם העיר צועדת לקראת החזון שהציבה לעצמה והדבר ניכר בתוצאות טובות שנמדדו במהדורת 2011, ונשמרו, או אף השתפרו ב-2013. אלו התחומים שזוהו בתכנית האסטרטגית כחוזקות של העיר, ועיקר המאמץ הנדרש לגביהם הוא שימור וטיפול המגמה הקיימת; הקטגוריה השנייה היא של תבחינים שבשנת 2011 נמדדו בהם תוצאות הרחוקות מיעדי החזון, ובשנת 2013 לא חל בהם שיפור, או שאף נמשכה ההתרחקות מיעדי החזון. תבחינים אלו שייכים ברובם לתחומים שזוהו כחולשות העיר, ותוצאות התבחינים מצביעות על קושי מבני להחלת שינוי. בחלק מהמקרים מדובר בקושי מבני המאפיין ערים מרכזיות בכל העולם, וטיפול בהם מחייב בחינה מעמיקה במיוחד; הקטגוריה השלישית, מונה תבחינים בהם התוצאה שנמדדה במהדורת 2011 היתה רחוקה מיעדי החזון, ובמהדורת 2013 הושג שיפור; והקטגוריה הרביעית, היא הקטנה ביותר, כוללת תחומים בהם הושגה ב-2011 תוצאה טובה, וב-2013 נרשמה ירידה בתוצאות.

ממצאי המהדורה השנייה יוצגו בהרחבה בהרצאה.

התבחינים הם כלי עבודה המאפשר לאתר את נקודות החוזק והחולשה של העיר, ולאתר את ההצלחות והקשיים במימוש החזון. אך יש לזכור כי הבנת הסיבות להצלחה או לקושי מחייבת בחינה מעמיקה. התשובות אינן על פני השטח, והאתגר לקיים את החזון מזמין חשיבה חדשה ועדכון מתמיד של הכלים האסטרטגיים.

## קרקע לצורכי ציבור: הדור הבא

### ורד סולומון ממון

אגף מבני ציבור, עיריית ראשלי"צ vereds@rishonlezion.muni.il

כשגלי ההדף האחרונים של דוח טרכטנברג (החלטת ממשלה ממרץ 2012) חולפים ונחלשים, התפנינו להרים מבט ולהסתכל סביב על תוצאות המעשה שנעשה בביקורת עצמית והשוואתית. הביקורת העצמית נבעה מהשאירה להתכונן לגל הבא ביתר שאת (לכשיגיע). להשתכלל, להשתפר להיערך מוקדם ככל שניתן ולהקדים צעדים בתהליך התכנון המקומי על רקע תחזיות עירוניות כלכליות ותהליכים חברתיים וכלכליים המתרחשים במשק הישראלי. הביקורת ההשוואתית, שאופיינית לתכונה היהודית הידועה "הדשא של השכן ירוק יותר" - הגיעה אף יותר בטבעיות, והפכה למסע מציצנות לערים השכנות, תוך בחינת כמה נבנה אצל שכנותינו? בכמה זמן נבנה? באיזו שיטה הנדסית ו/או כלכלית בחרו? ומהי מידת ההצלחה?

(הערת הכותבת: בשל מגבלת הזמן, הביקורת ההשוואתית לא הוכנה על בסיס מתודולוגי מובנה ולכן יש לקחת את מסקנותיה בעירבון מוגבל. ניתן להגדיר זאת כסקר דעות בלבד).

מאחר שבלהט הבניה גויסנו כולנו (הסגל המקצועי של העירייה) למען המטרה להיטיב עם מעמד הביניים הן ברמה המקומית והן ברמה הארצית, בפרק זמן קצר מאוד (49 כיתות גן! נבנו רק בראשלי"צ במהלך קיץ 2012-2013 פרויקט שנחשב להצלחה גדולה) קידשנו את ייתרת השבצים האחרונים שנשתמרו במשך השנים בדיוק למטרה זו. במבט קדימה, נדרש כיום לבחון את מצאי השטחים שנותר ולבדוק בראייה לטווח ארוך באם נדרש לייצר מחדש שטחים או זכויות למען הדורות הבאים? התשובה היא כמובן חיובית.

תכנון בקצוות פתוחים בתחום של שטחים לצורכי ציבור הוא בהחלט רעיון שנוף לפתח ולאמץ בימים שאחרי ה'צונאמי' (קרי טרכטנברג). על רקע אוזלת השטחים הציבוריים בתוך הערים הוותיקות מחד וצרכי העיר המתחדשת מאידך, נראה כי יותר מתמיד נדרשת חשיבה מחודשת בתחום הוותיק של שטחי ציבור או ליתר דיוק זכויות הציבור. בלקסיקון התכנוני הקדימו כבר טובים וחכמים ממני להנביט את רעיון הרב תכליתיות, עירוב שימושים וניצול משאבים ציבוריים, אך לדעתי טרם מיצינו את הידע והניסיון הדרושים ליישום רעיונות אלו. תוסיפו לכך את תקנות הנגישות שנכנסו לתוקף ביוני האחרון, דרישות הבטיחות והמיגון המחמירות ותקבלו אתגר גדול במיוחד לתכנון ארוך טווח בתחום שנחשב עד היום רק למידי.

על אף שקיימים בשטח דוגמאות מעשיות כמו בראשלי"צ (גן ילדים בהקמה בקומת קרקע ומועדון נוער בקומה שניה) בפתח תקווה ורחובות (גני ילדים בקומות הקרקע ומעונות יום בקומות עליונות) ברעננה (חשיבה על מעטפת לשימוש עתידי מעל כיתות לימוד) ועוד, נראה כי זו רק ההתחלה. פרויקטים אלו חייבים להיבחן לאורך זמן, ולהיבדק בשנית בעוד כעשור, עת השכונות החדשות יעברו תהליכי הזדקנות (גינטריפיקציה). האם יוכלו נכסים אלו להיות מותאמים לצרכי האוכלוסייה המזדקנת? מה קורה בשכונות בהם נכסים אלו כבר כיום עומדים ריקים? והאם רעיון החלל הגמיש (מעטפת בלבד) יכול לסייע בפתרון בעיות בעתיד? אלו שאלות המעסיקות אותנו כבר היום.

בבואנו לבדוק היום את המצאי הקיים והזמין סטטוטורית בראשלי"צ אנו יודעים להצביע על בעיות מסוימת ומכאן הצורך בחשיבה מחודשת ויצירתית. אני רוצה להזמין את האקדמיה לקחת את ראשלי"צ כמעבדה חיה לניסוי ולפיתוח כלים חדשים למימוש הפוטנציאל הגלום בשטחי ציבור ולפתח את הדור הבא. מטרת ההרצאה לגרות את חוט המחשבה ולפתוח כיווני חשיבה חדשים.

## כלים לעירוניות

### עירית סולסי

מרחב – התנועה לעירוניות בישראל [irit@miu.org.il](mailto:irit@miu.org.il)

במקביל להכנת מסמך המדיניות עירוניות 2050, ממשיכה עמותת מרחב במחקר ליצירת כלים תכנוניים, פיזיים וכלכליים המאפשרים את הפיכת מרכזי הערים הקיימות אשר אינן מתפקדות באופן עירוני למקומות אשר יכולים לאפשר עירוניות בעתיד. תוכנית זו התחילה עם המעבדה להעצמה עירונית-עבודת מחקר לפיתוח והטמעה של כלי תכנון יישומי לקידום התחדשות עירונית של השכונות במרכזי הערים בישראל. מחקר זה יצר מסגרת שיטתית המציעה כלים פיזיים וכלכליים להתחדשות עירונית בשכונות ותיקות הנמצאות בסמוך למרכז העיר. המחקר מהווה פלטפורמה להכשרה של אנשי מקצוע וליצירת שיח במסגרת תהליך העבודה, להעלאת המודעות בנושא ופיתוח כלי שישמש וכשיר את גורמי התכנון בארץ לתכנון התומך בעירוניות. חיזוק וחינוך מרכזי הערים בישראל שיאפשר את צמצום קצב הזחילה העירונית והצורך בהקמה של יישובים חדשים תוך שמירה על האוכלוסייה המקומית, ניצול תשתיות עירוניות קיימות, צמצום התלות ברכב הפרטי. מחקר זה ממשיך בימים אלו במיזם משותף עם המשרד להגנת הסביבה אשר כולל 9 מקרי בוחן נוספים ויועדה הבוחנת את הכלים הכלכליים והמימוניים ליצירת ההתחדשות העירונית.

## זהות יישובית ומדיניות פיתוח כפרי - האם ייפגשו?

### מיכאל סופר, לביאה אפלבוט

אוניברסיטת בר אילן [levia.app@gmail.com](mailto:levia.app@gmail.com) [soferm1@biu.ac.il](mailto:soferm1@biu.ac.il)

המרחב הכפרי בישראל הוא מרחב דינמי המשתנה בעקבות התמורות המתרחשות בסביבה הכלכלית, החברתית והפוליטית שבתוכה הוא מצוי. תמורות אלה מחייבות את הממסד הפוליטי והתכנוני מהצד האחד ואת המתיישבים כפרטים וכקבוצות מהצד השני להגיב ולהתאים את פעילותם למציאות המשתנה, ובמקביל מאפשרות לקבוצות עניין חדשות להיכנס לזירה ולנסות להשפיע על דמותו וזהותו של המרחב בכיוונים הנתפסים על-ידם כרצויים. המרחב הכפרי היום הוא מרחב רב-תפקודי, המכיל פסיפס רבגוני של פעילויות כלכליות, שימושי קרקע, קבוצות אוכלוסייה, צורות יישוב וארגון קהילתי ואזורי. בה בעת זהותו וכיווני התפתחותו לעתיד נתונים במחלוקת בין קבוצות שונות, ובהן גם חלקים שונים של הממסד,

המושכים לכיוונים שונים תוך מתן עדיפויות שונות לתפקידיו של המרחב הכפרי במשק ובמדינה, ובהם הייצור החקלאי, שמירת השטחים הפתוחים ונכסי הטבע והמורשת, תשתית לפעילויות פנאי ונופש, עתודה קרקעית לפיתוח עירוני עתידי ועוד. לדוגמה, אחד מכיוונים אלה בא לידי ביטוי במגמה של שימור והגבלת הפיתוח המשתקפת היום במערכת התכנון הארצית. לטענתנו, במציאות המורכבת שנוצרה מתבקשת גמישות, עם קצוות פתוחים במדיניות הפיתוח ותפישת התכנון, שתאפשר התאמה ליעדים הלאומיים, למשאבים המצויים באזורים שונים בארץ, לצרכים ורצונות של מתיישבים, קהילות, ומערכות אזוריות של המרחב הכפרי, ולהשתנותם במהלך השנים.

בפועל אין כיום מדיניות ממלכתית אחידה וברורה לגבי כיווני הפיתוח הרצויים למרחב הכפרי ואין תפיסה מוסכמת לגבי זהותו ומאפייניו. כתוצאה מכך גם לא ניתן מענה לאיומים הקיימים על המרחב הכפרי ועל משאביו ולעיוותים סביבו ובתוכו, ובהם לא רק המאבק הציבורי והממסדי על כיווני הפיתוח שלו, אלא גם התחרות על משאבי הקרקע שלו, הן מתוך המרחב עצמו והן מגורמים חיצוניים לו; האיום על המשך ניהול המרחב הכפרי על ידי תושביו; החיכוכים בין תושבים ותיקים וחדשים על זכויות קניין, דפוסי מגורים ואופי שירותים ועוד.

על רקע זה מתעוררות מספר שאלות שראוי לדון בהן:

האם ניתן עדיין לכוון את צביון החיים המתפתח במרחב הכפרי בישראל כצביון כפרי, או שהתמורות המתרחשות במרחב מבושרות את היעלמות הכפר כצורת יישוב מובחנת?

כיצד יראה היישוב הכפרי בעתיד? כיצד תיקבע דמותו ועל-ידי מי?

האם וכיצד ניתן ליצור מדיניות פיתוח גמישה שתאפשר התאמה לתנאים של אזורים ומקומות שונים, לצרכים ולציפיות של קהילות ומתיישבים שונים, תוך התייחסות לסביבה הכלכלית-חברתית-פוליטית המשתנה ללא הרף?

האם וכיצד ניתן לשלב את האוכלוסייה הכפרית על רבדיה השונים בתהליכי התכנון והפיתוח של המרחב הכפרי?

האם וכיצד ניתן להתאים את התפישה התכנונית ואת מדיניות הפיתוח בו זמנית הן לרצון האוכלוסייה המתגוררת במרחב הכפרי והן לטובת כלל אוכלוסיית המדינה?

אילו מן התפיסות השוררות היום בציבור ואילו מן המגמות המסתמנות בשטח צוי לעודד ולקדם ואילו מהן צוי להגביל?



## אזרחים ותיקים - האם אנחנו ערוכים עבורם?

גלעד סממה, אלה אילת, איריס אפרת

המשרד לאזרחים ותיקים gilads@pmo.gov.il  
מפעם עמק יזרעאל והגליל ela@emekyizrael.org.il  
אורבניקס בע"מ iris@urbanics.co.il

המשרד לאזרחים ותיקים מוביל יחד עם מפעם עמק יזרעאל, פרויקט ארצי להכנת תכניות אב לאזרחים ותיקים ברשויות המקומיות. במסגרת החלטת הממשלה מס' 3739 מיום 3/10/2011.

אוכלוסיית האזרחים הוותיקים צפויה לגדול יותר מכל קבוצת גיל אחרת. שיעורה של אוכלוסייה זו צפויה לגדול מ- 10% לכ- 15% מכלל אוכלוסיית מדינה ישראל, עובדה הדורשת היערכות ותכנון ברמה הלאומית והמקומית. בני 65+ צפויים להכפיל את עצמם עד שנת 2035 מכ- 800,000 נפש כיום לכ- 1,700,000.

מאז 2011 ועד היום, עשרות רשויות מקומיות סיימו ו/או מצויות בהליך תכנוני יישובי כזה או אחר, שמטרתו בין היתר הן:

- היערכות רב שנתית בהתייחס לאוכלוסיית האזרחים הוותיקים.
  - מינוף הרשויות המקומיות באמצעות האזרחים הוותיקים.
  - יצירת תשתית תכנונית-חברתית-קהילתית לקידום רווחתו של האזרח הוותיק
  - הגברת המודעות לצרכי האוכלוסייה הוותיקה בישראל.
  - ראיית האזרח הוותיק כנכס פוטנציאלי שיכולה להיות לו תרומה משמעותית לחברה בכלל ולקהילה שבה הוא חי בפרט.
- הפרויקט מרוכז על ידי מפעם עמק יזרעאל ומנוהל מקצועית ואיגרונית על ידי חברת אורבניקס.
- כיום תחום האזרחים הוותיקים לא נמצא על סדר היום התכנוני בישראל, ביחס לגודל האוכלוסייה כיום ובוודאי ביחס לגודלה בעתיד.
- מערך התכנון בארץ אינו מודע מספיק למאפיינים, למגמות ולשינויים הנוכחיים והעתידיים העוברים על אוכלוסייה זו. כמו כן לשינויים אלה השלכות משמעותיות על התכנון האסטרטגי גם על יתר קבוצות האוכלוסייה.
- נושא התכנון עבור האזרחים הוותיקים מתאים להגדרה של "קצוות פתוחים", היות ומדובר על קבוצת האוכלוסייה המקבלת התייחסות ממגוון גורמים, בהם ארגוני מגזר שלישי, רשויות מקומיות, ארגונים ממשלתיים ומשרדי ממשלה.
- המשרד מציע מודל של יד מכוונת תוך הדגשת המשמעות הרחביות מחד, והפוטנציאל הטמון באוכלוסייה זו ברמה המקומית-קהילתית, מאידך.
- ההרצאה והשיח המוצעים יתייחסו לנושאים הבאים:
- מאפיינים שונים של אוכלוסיית האזרחים הוותיקים – בארץ ובעולם.
  - סוגיות מרכזיות ביחס לקבוצה זו – ברמה המקומית והלאומית, כיום ובעתיד.

- ממצאי ביניים של תכניות שהוכנו ונמצאות בהכנה על בסיס נתונים מצטברים וסקרים שבוצעו.
- דוגמאות למשמעויות על מערך התכנון המקומי והלאומי.

## תכנית אב לפארק תעשיות מחזור נחל אלכסנדר

דני עמיר, עמית שפירא

דני עמיר תכנון סביבתי tzeela.karniel@gmail.com

דרומית לקלנסואה, בשטח השיפוט של טיבה, בסמוך לנחל אלכסנדר, מצוי הר פסולת יבשה המהווה חלק מפרויקט שיקום סביבתי רחב בשיתוף עם הקהילה. הר הפסולת המתנשא לגובה של כ-50 מ' מעל לסביבתו מהווה סמל בעיני הקהילה למצב הסביבתי המדורדר של האזור. במסגרת תכנית השיקום יורד ההר לבורות הטמנת פסולת אטומים שנכרו לרגלי ההר, כך שבסיום השיקום יעלם הר הפסולת ובמקומו תעמוד במה רחבה.

התכנון המוצע מבקש לנצל את הסיטואציה שתיווצר בסוף הליך השיקום ליצירת מתחם תעשיות מחזור, המלווה בשיקום אקולוגי ונופי רחב של השטחים הפתוחים באזור והקמת מרכז לחינוך סביבתי. התכנית תיתן מענה לצרכים האקוטיים הקיימים במקום לשטחים פתוחים המפותחים לפנאי ונופש ולחינוך סביבתי מקומי.

התכנית המוצעת לשיקום המרחב היא יוזמה משותפת של הקהילה ובעל אתר הפסולת הנמצא בשלבי שיקום. על התכנון שוקד צוות תכנון רב תחומי ביחד עם פעילים סביבתיים וחברתיים בקהילה, אומנים ואנשי רוח העוסקים בהכנת תכנית כוללת למתחם. התכנית מבוססת על לימוד וניתוח המצב הסביבתי והתכנוני הקיים, ומגדירה את הפיתוח המבוקש ואת המחויבויות של היום. התכנון המוצע כולל ארבעה מרכיבים עיקריים למתחם:

שיקום סביבתי-נופי לאתר הפסולת היבשה: בהתאם לתכנית שיקום מפורטת שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, הורדת גובה הר הפסולת, מילוי בורות הטמנה קיימים ופיתוח נופי.

מתחם תעשיות מחזור מתקדמות אשר יקום על גוף הפסולת המשוקם (מבלי להפר קרקע חקלאית או שטחים טבעיים), יטפל בפסולת מסוגים שונים וייתן מענה למחסור הקשה ביעודי קרקע למחזור מחד ולחקיקה הנרחבת המחייבת מחזור מאידך. סוגי התעשיות יקבעו לאחר בחינה סביבתית מקיפה של ההשפעות הסביבתיות, ורק לאחר שיובטח שלא נגרמים מפגעים סביבתיים.

מערך שטחים פתוחים לציבור הכולל:

שיקום קטע נחל אלכסנדר ופיתוחו כציר פנאי ונופש פעיל ואיכותי בהתאם למטרות תכנית המתאר של טיבה.

שיקום קטע נחל ורד בדרום המתחם, כציר פנאי ונופש וחיבורו למערך השטחים הפתוחים ולנחל אלכסנדר.

פיתוח פארק ציבורי (על קרקע פרטית של היזם) שישתלב במערך השטחים הפתוחים לאורך הנחלים.

חיבור השטחים הפתוחים עם מערכת שבילים וצירים אל הישובים הסובבים. הקמת מרכז לחינוך סביבתי, לילדי בתי הספר באזור, שיעסוק בתכנים סביבתיים עם דגש על מדיניות ניהול פסולת, הטיפול בפסולת, המחזור, שימוש חוזר במשאבים, אנרגיה מתחדשת מפסולת, שיקום נחלים ועוד. המרכז לחינוך סביבתי ישען מחד על מערך השטחים הפתוחים ומאידך, על ביקור במפעלי המחזור והטיפול בפסולת. המרכז יתבסס כגוף חינוכי מוביל שינוי במגזר הערבי, בכל הנוגע לפסולת ולתרבות הצריכה.

תהליך התכנון מהווה דוגמא ייחודית להליך תכנוני כולל ומקיף, העוסק גם בשאלות חברתיות, קהילתיות, סביבתיות וחינוכיות, ומהווה דוגמא לתכנון מכיל המבוסס על שיתופי פעולה בין המגזר היהודי לערבי, בין המגזר הפרטי לציבורי ובין המגזר התכנוני לחינוכי:

התכנון מתבסס ראשית כל על בניית הסכמות עם הקהילות המקומיות וכולל מהלכים רבים לרכישת אמון מחודשת מצד תושבי האזור באמצעות פגישות, סיורים ושקיפות תכנונית מוחלטת.

התהליך מלווה בתכנית לחינוך סביבתי בשכבת כיתות ד' בארבעה בתי ספר בקלנסואה ובטייבה.

התכנון מתבצע ע"י צוות התכנון ובשיתוף פעילים מהקהילות המקומיות (יהודים וערבים) באמצעות סדנאות תכנון. התכנית שתוגש תהיה יוזמה משותפת של התושבים והיזם.

## ירושלים - שתי ערים פתוחות עם גבולות (רכים)

### משה עמירב

האוניברסיטה העברית בירושלים amirav2@netvision.net.il

כיום ברור שאם יהיה הסדר שלום עם הפלסטינים הוא יכלול חלוקה כזו או אחרת של ירושלים. היא לא תהפוך רק לשתי ערים, כי אם גם לשתי בירות. ייתכן והחזון שנדמה רחוק יתגשם מהר יותר ממה שאנו חושבים. בימים אלה נידונות הצעותי (שהצעותי בזמנו כששימשתי כיועץ לענייני ירושלים של ראש-הממשלה אהוד ברק בשיחות קמפ-דייוויד 2000) בסודיות בין המשלחות במשא-ומתן. ראיתי לנכון לפרסם אותן דווקא במסגרת אקדמית. ההכרח בגישה חדשה היוצרת גבולות מסוג אחר – עיר סגורה שהיא גם פתוחה, תפקוד עירוני משותף ונפרד וכדו' – יהיה הכרח המציאות.

בכוונתי להעמיק בארבעה נושאים הנראים דמיוניים, אולם להערכתי יידונו בקרוב מאד על-ידי מתכננים עירוניים ישראלים ופלסטיניים ומומחים מו"ל:

- מתחם ללא ריבונות – הר הבית בניהול מועצה דתית מוסלמית-יהודית משותפת, ללא ריבונות מדינית;
- העיר העתיקה – שתי ריבונות – מינהל עירוני משותף;

- שתי בירות ושדה-תעופה משותף עם שני טרמינלים לאומיים נפרדים דוגמת השדה בבזל, שווייץ;
- מעברים פתוחים-סגורים בין שתי הערים.

## שיתוף ידע וניסיון - מאמץ לשקיפות ובהירות המידע לטובת תכנון והקמה של תשתיות בראיה מקיימת

זאב עמית\*, טל ונגר\*\*

\*עמית-יושע, AVIV AMCG\*\* tal.venger@avivamcg.com

משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים אמון על תכנון והקמה של תשתיות האנרגיה והמים ברמה הלאומית, הפרוסות על פני שטחים נרחבים, בין אם כתשתיות קוויות ובין אם כמתקנים נקודתיים. המדינה העניקה רישיונות לחברות ממשלתיות המשמשות כגופי תכנון וביצוע של תשתיות אלו. חברות התשתית הן מקור לידע וחדשנות בהיבטים רבים, בניהם תכניות אסטרטגיות, קבצי תכנון, תכניות עדות, התמודדות עם אתגרים תכנוניים ופתרונות מקצועיים ייחודיים ולמידה מהניסיון המצטבר.

צוות ההיגוי הבינמשרדי לתכנון והקמה של תשתיות בראיה מקיימת מבקש להתמודד עם האתגר לאפשר חשיפה של המידע בראש ובראשונה בין חברות התשתית ולאחר מכן חשיפת מידע מול בעלי עניין שונים, זאת על מנת לאפשר שקיפות, למידה, היערכות ותכנון נכון בראיה אינטגרטיבית וכוללנית, ובהמשך חיסכון במשאבים ומניעת כפילויות בתהליכים ובתוצרים.

הצוות מתמקד בשלושה נושאים עיקריים:

### מצב קיים וסטטוטורי – השלמת מידע חסר

ברשות החברות קיים מידע רב אודות תשתיות קיימות (as made), תכנון סטטוטורי (מתארי או מפורט) ותכנון אסטרטגי לשנת יעד מסוימת. מטבע הדברים, מידע אודות תכנון מתארי ומפורט קיים וזמין במאגרי המידע האינטרנטיים של מנהל התכנון. עם זאת, חברות התשתית מקדישות מאמצים ותקציבים רבים באיתור מידע אודות תיעוד המצב הקיים של התשתית שבאחריותן וכן של תשתיות גובלות / חוצות. בנוסף, תשתיות רבות הונחו מתוקף חוקים שאינם מחויבים בהליך של פרסום, הפקדה, התנגדויות וכו' (כדוגמת קווי דלק שהונחו מתוקף חוק הדלק, צווי הכרזה מתוקף פקודת הדרכים ומסילות הברזל, תשתיות דלק צבאיות ועוד) ועל כן אינם זמינים ושקופים בדומה למידע הסטטוטורי המפורסם. מטרת ההצעה לאפשר מאגר נתוני תכניות עדות מעודכן ומתעדכן ונגיש לגופי התשתית, תוך השלמת נתוני תשתיות התחבורה והביוב.

### תכניות פיתוח אסטרטגיות לטווח בינוני וארוך

גופי התשתית והרגולטורים האמונים על אספקת האנרגיה והמים, מגבשים, בשיתוף עם משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, תכניות אסטרטגיות

להמשך פיתוח התחום עליו הם אמונים ולצורך עמידה ביעדי ביקושים צפויים במשק. לרוב, התכנית האסטרטגית אינה מפורסמת ברבים, אין בהכרח התאמה בין התכניות השונות בהנחות היסוד שבבסיסן (למשל תחזיות גידול האוכלוסייה, תרחישים לבחינת הרשת, שנת יעד, שנות יעד ביניים ועוד) ושיקולים רב-מערכתיים לרוב אינם נלקחים בחשבון. מטבע הדברים, לרוב חסרה התאמה בין תכניות הגופים השונים, ובמקום לשתף פעולה לחסכון במשאבים, כל גוף "ממציא את הגלגל" וכך מתחרה על המשאבים. מטרת ההצעה ליצור תמונה אסטרטגית-אינטגרטיבית אשר תסייע בהבנת המרחב התכנוני לשנת היעד שתיקבע, זאת באמצעות יצירת תכנית אינטגרטיבית שתשלב את כלל התכניות לכדי תכנית אחת, ובכך תאפשר ראייה משולבת של התכנון ארוך הטווח. ראוי לציין בהקשר זה, שתוכנית האב של המשרד, מנסה אף היא בהקשר זה לתת מענה ולו"ז השלמתה הינו רבעון ראשון של 2014.

### שיתוף ידע בעת התכנון וההקמה

שיתוף ועדכון עמיתים ובעלי תפקידים בדרכי התמודדות לפתרון בעיות מורכבות ומאתגרות בשלבי התכנון והביצוע, ע"מ שניתן יהיה ללמוד האחד מהשני, בעיקר שהבעיות "חוזרות על עצמן". שיקול הדעת בפרסום ושיתוף המידע חל באופן מלא על חברות התשתית, אך חשוב לחדד מהי "פרקטיקת הזיהוי" של אותם מקרים גנריים המועמדים ל"שיתוף ידע": לדוגמה, פתרון שיש בו חדשנות טכנולוגית, פתרון שיסייע בחסכון כספי ניכר, פתרון שיש בו תרומה להיבטים סביבתיים, פתרון שיש בו תרומה להיבטים חברתיים וקהילתיים ועוד. מוצע בשלב הראשון ליצור פלטפורמה לחברות התשתית, ובשלב השני לאפשר נגישות למידע לגורמים נוספים כגון חברות תשתית תחבורה, תע"ש, תעשייה אורית, משרד הביטחון, נמלים, רש"ת, חברות חלוקת הגז, יצרני חשמל פרטיים, יזמים, גופי תקשורת ועוד.

אופן הפרסום יעשה בפורום אינטרנטי סגור וינוהל ע"י משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים.

## התחדשות עירונית עם תרבות ואמנות

### רועי פביאן

אדריכל וחוקר עצמאי rofa69@gmail.com

"יצירה תרבותית הייתה מאז ומעולם במרכז ההווה העירונית. חיי התרבות בעיר מקנים לה זהות, ייחודיות, כוח משיכה לתושבים ולמבקרים ויכולת השפעה על סביבותיה. במקביל, הם משמשים מנוף להתפתחות כלכלית וחברתית בתוכה וכך, מהווים כלי משמעותי לחיזוק אזורים חלשים ולצמצום פערים" - מתוך "חזון העיר" שגיבשה העירייה בשנת 2005.

תרומתן של פעילות תרבותית-אמנותית ככלל ואמנות עצמאית בפרט להתחדשות עירונית זוכה להכרה בערים רבות בעולם. המודל הרעיוני, שמסביר זאת, המכונה

עיר יצירתית', מיושם באירופה ובארה"ב כבר כעשור. בישראל משמש מודל זה ככלי להתחדשות עירונית בירושלים, חיפה, חולון ובת-ים. יישום המודל כמדיניות עירונית אופרטיבית מקבל צורות שונות בהתאם לאופי העיר, הפוטנציאל הקיים בה, צרכיה ויכולותיה הביצועיות של הרשות המקומית.

בשנים האחרונות ניכרת בתל-אביב - יפו התפתחות של פעילות תרבותית אמנותית עצמאית חסרת תקדים בהיקפה. אמנים, אומנים ומעצבים מתמקמים ופועלים בעיר בשאיפתם להשתלב בה, בהיותה מרכז התרבות הארצי. כמו תחומים רבים אחרים, גם בהיבט האמנותי-תרבותי מובילה העיר בהיצע לאמנות בין-תחומית החושפת פעילות צעירה, חדשנית וניסיונית, הן מבחינה מקצועית והן מבחינת חשיפה לקהל ולפרסום.

לאחרונה השלימה עיריית תל-אביב - יפו סקר מקדמי שזיהה ואפיין את הפוטנציאל המקומי להנעת מנגנון התחדשות עירונית עם תרבות ואמנות. שאלות מרכזיות שליוו את העבודה היו: לשם מה וכיצד משתלבת הרשות המקומית במגמות שטח עצמאיות בנושא זה, את מי משרתת הפעילות של תרבות ואמנות בהווה, בעתיד, ומה השלכותיה לעיר בכלל ולהתחדשות עירונית בפרט. האם יישום מנגנון מעין זה מטרתו לחלץ אוכלוסייה נתונה ממצוקתה או למשוך אוכלוסייה עתידית חזקה יותר.

הסקר התמקד ביוצרים וביצירה מכל תחומי האמנות ואומנות, אשר אינם חלק מהמסד לסוגיו. אמנים העוסקים ביצירה אמנותית בשולי הדיסציפלינות המסורתיות ולעתים אף בשולי החברה, ונוקטים בגישה בין תחומית. כמו כל אמן גם הם זקוקים למקום ליצירה והצגה, אלא שבחיותם בין-תחומיים, הם מתקשים להשתלב בערוצים הממוסדים והרשמיים הקיימים. העבודה, שעיקריה יוצגו כאן, בחנה את הפעילות התרבותית-אמנותית הלא-ממסדית הקיימת בעיר, את היקפה, תרומתה וצרכיה. המלצות העבודה נוסחו כסדרת פעולות, שמטרתם תרומה להליך התחדשות עירונית בשכונות הזקוקות לכך, שיפור תנאי הפעילות של אמנים עצמאיים בעיר, וקידום פעילות זו גם עבור האוכלוסייה המקומית הקיימת.

בשלב הנוכחי של הפרוייקט אנו מתמקדים כפיילוט בשכונה הזקוקה להתחדשות עירונית, שכונת נווה שאנן. שכונה זו נבחרה בשל פעילות ענפה קיימת של גופים עצמאיים אשר יכולים להוות בסיס להתחלת תרומתה של אומנות להתחדשות עירונית בשכונה. הכוונה היא להתמקד בפרוייקטים ספציפיים עבורם העירייה תשמש כשותף יחד עם גורמים פרטיים כגון: השמשת מגרשים פנויים ומבנים ריקים לפעילות של אומנות, הסדרת תנאי עבודה נוחים יותר לאומנים, ריכוז פעילות אומנות לאורך צירים כדי ליצור מרכזי כובד לפעילות זו בשכונה ועוד.

## קווים לפרימת תכנון קשיח - התחדשות שכונות דרום מערב ירושלים

יעל פדן

עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון [yaelp@bimkom.org](mailto:yaelp@bimkom.org)

תכנית האב של שכונות דרום-מערב ירושלים מסמנת אזורים נרחבים כמיועדים ל"התחדשות עירונית". ואולם, בטרם נקיטת פעולות נרחבות של הריסה ובניה, ראוי לדון בשאלה מהי בדיוק התחדשות עירונית? כיצד ניתן לבצע אותה בצורה מיטבית? מי נהנה ממנה, ומי עלול להיפגע? דיון כזה כמעט ואינו מתקיים בקרב רשויות התכנון בישראל. הנטייה היא לפרש את המושג "התחדשות עירונית" כשווה למושג "פינוי-בינוי", שעיקרו הריסת בניינים או מתחמים קיימים (רובם משנות החמישים והשישים) ובניית בניינים חדשים בצפיפות גבוהה בהרבה.

ההיגיון מאחורי תכניות פינוי בינוי ניתן לכימות במספרים. בדיקה שמאית-כלכלית מראה כי הריסת בניין או מתחם ובנייתו מחדש מחייבת תוספת דירות רבות שמכירתן בשוק החופשי תממן את הפרויקט כולו. כך נוצר "מקדם הציפוף", המבטא את היחס בין מספר הדירות הקיימות לבין מספר הדירות החדשות. על פי הבדיקה השמאית, כל הצדדים יוצאים מרווחים: הדיירים הוותיקים אמורים לקבל דירה חדשה ששטחה גדול מן הישנה; היזם מרוויח כסף על הפרויקט; המדינה אינה משקיעה כסף; נבנות יחידות דיור רבות חדשות; נפתרת הבעיה של שיכונים מוזנחים ושכונות מצוקה.

אלא שבפועל, המציאות מורכבת יותר, ואינה ניתנת אך ורק לכימות במספרים. החישוב היזמי מכתוב תכנון קשוח שכל סטייה ממנו הופכת את הפרויקט ללא-כלכלי. תכנון זה מוגדר על ידינו ב"במקום" כ"תכנון-יתר", שכן על מנת לעמוד במכסת הדירות הדרושה, מרבית הפרויקטים מציעים בניה של מגדלים במקום הבלוקים הישנים. המגורים במגדלים לעיתים קרובות אינם מתאימים לאוכלוסייה הוותיקה, בראש ובראשונה מן הסיבה הכלכלית, שכן תושבים רבים המתגוררים בשכונות שנבנו בשנות החמישים והשישים הם אוכלוסייה חלשה מבחינה סוציו-אקונומית. תושבים אלה גרים כיום בבניינים אשר דורשים רמת תחזוקה מינימאלית וכמעט שאינם מאופיינים במערכות משותפות. מאידך, בבניינים הגבוהים שמחייבת תכנית פינוי-בינוי נדרשות מערכות משותפות רבות שעלות התחזוקה שלהן מגיעה למאות שקלים בחודש. דיירים רבים אינם מודעים לכך שתמורת דירתם הישנה יקבלו אמנם דירה חדשה, אבל בפועל יתכן ולא יוכלו לעמוד בעלויות אלה.

בנוסף למשמעות הכלכלית, יש צדדים נוספים לפינוי-בינוי שאינם נמדדים בכסף. הצעד הקיצוני של מחיקת הסביבה הבנויה הקיימת על מנת לפנות מקום לבניה הנתפסת כראויה יותר פותח פתח לשאלות רבות: מהן האיכויות הפיזיות והחברתיות שייחרסו, אילו איכויות מוצעות במקומן, ומי יינה מהן? האם השאיפה היא להיפטר מבניינים "מכוערים" ומאוכלוסייה חלשה, לטובת בניינים "יפים" ואוכלוסייה חזקה?

כאן אציג לדוגמה את תכניות פינוי-בינוי המתוכננות משני צדי ואדי אבזסטונים בירושלים. ממזרח לוואדי שיכוני רחוב הציונות, שהריסתם אושרה לאחרונה. מתחתיו רחוב שטרן, ובו בניינים מסיביים של שמונה ותשע קומות שמצבם הפיזי

גרוע. ממערב לוואדי שיכוני רחוב הנורית, שתכנית להריסתם נמצאת בשלבי הכנה. מתחתיו רחוב קוסטה ריקה, שמאופיין אף הוא בבלוקים גדולים ובאוכלוסייה חלשה. בתוכם נמצא הוואדי, ששטחו 200 דונם ובשוליו שפכי בניה ישנים ופסולת. העירייה מייצגת את הוואדי כולו להפוך בעתיד לפארק עירוני. התושבים משני הצדדים התארגנו כדי לדרוש פתרון אחר, שלא יהיה כפוף אך ורק לשירותו של "מקדם הציפוף", אלא יהיה קשוב גם לצרכי האוכלוסייה הקיימת ורצונותיה.

התושבים מציעים לאפשר בניה חדשה בשולי הוואדי, באזור המופר. לצורך כך הם מבקשים לוותר על הפארק העירוני בן 200 הדונם, ולהסתפק בפארק רובעי בן 100 דונם. היזמים שייגשו למכרזי בניה בשולי הוואדי יציעו השקעה בשכונות הוותיקות. תמורת אחוזי הבניה החדשה, יתחייבו היזמים לשפץ בניין או בניינים וותיקים במקום להרוס אותם. השיפוץ יעשה בעצה אחת עם הדיירים: שיפוץ בלבד, או שיפוץ והרחבת דירות, או גם תוספת אגפים או דירות.

התוצאה הרצויה תהיה "התחדשות עירונית" מתונה וגמישה יותר, המותאמת לאוכלוסייה הוותיקה. הבניינים הקיימים יחודשו וישודרגו תוך מתן הזדמנות לתושבים הוותיקים להישאר ולגור בהם, ויתוספו להם דירות חדשות בכמות מתונה ובמידת האפשר, כל בניין לגופו. כך יישמרו מאגר הדיור הזול והדירות הקטנות הקיימות, ובד בבד ייבנו גם בניינים חדשים שיספקו מלאי דירות חדשות. במקום להרוס את הסביבה הבנויה, לפזר את קהילתיה האנושיות ולמחוק מחוזות של זהות וזיכרון, ייפתח פתח לשינוי הדרגתי ומתון בתיאום עם התושבים, שיוכל להכיל אותם במקום להדירם.

## הערכת שרותי מערכת מההר ועד הים ושילוב הערכתם במערכת התכנון בישראל

סמיון פולינוב, מישל פורטמן, דניאל אורנשטיין, טלי כץ- גרו

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון semion.polinov@gmail.com  
החוג לסוציולוגיה ואנתרופולוגיה, אוניברסיטת חיפה tkatz@soc.haifa.ac.il

מטרתו של מחקר זה הינה יצירת כלי תכנוני המבוסס על הערכת שירותי מערכת אקולוגיים. מתודולוגיות לזיהוי, כימות וניתוח שירותי מערכת אקולוגיים (שמ"א) ביבשה ובים מתחילות רק עכשיו להתפתח בעולם וחסרות עד כה בישראל. מחקר זה מבצע הערכה רב-תחומית של שמ"א לאורך חתך ברוחב כשני ק"מ מהר הכרמל דרך חוף הכרמל (באזור עתלית) ועד הקצה גבול המים הטריטוריאליים של המדינה (12 מייל ימי מקו החוף). המטרות העיקריות של המחקר הן: 1) לבחור אינדיקטורים לשם הערכת היבטים אקולוגיים, כלכליים וחברתיים של שמ"א; 2) לפתח שיטה המבוססת על-GIS לשם הגדרת המימדים המרחביים של שמ"א; ו-3) לפתח נהלים שיאפשרו ישום השיטה במערכת התכנונית בארץ לצורכי תכנון מרחבי וניהול משאבי טבע.

אזור המחקר המוצע (אזור הפיילוט) עונה על שלושת התחומים המולטידיסציפלינאריים של שירותי המערכת: 1) אקולוגיה- יערות, שטחי קלאות, שטחים פתוחים ועוד; 2) כלכלה- הערכה כללית של תועלות המיוצרות



על-ידי שירותי מערכת שונים; 3) חברה- שטחי תיירות, הן בשטח היבשתי והן בשטח החופי והימי. עבור כל תחום נבחרו שירותי מערכת ואינדקטורים מייצגים. המחקר הינו בין הראשונים בעולם ובישראל בפרט אשר יבחן שירותי מערכת בחתך המשלב שטחים יבשתיים וימיים יחד (Portman, 2013). השטח היבשתי כולל מגוון רחב של מערכות אקולוגיות שונות (יערות, שמורות טבע, פארקים, שדות חקלאים שונים, שטחים פתוחים ועוד) ובנוסף שטח הכרמל המוגדר כ"ביוספירה". השטח הימי כולל אזורי כורכר, אזורים סלעיים וחוליים עליהם מתקיימים בתי גידול רבים. חתך הרחב כולל שטחי שמורות, פארקים ימיים, אזורי דייג, חופים ציבוריים ושטחים המתאימים לספורט ימי. באזור החוף ילקחו בחשבון ערכי שטח ויזואליים וערכי פנאי ומורשת וכמו כן תפקיד החוף בשמירת רכסי הכורכר וחסיונות בלייה וארוסיה חופית. בים, יחידות הנוף לאורך החתך ייקבעו על ידי אינדקטורים הקשורים בעומק (בתימטריה) והתאמות השטח לבתי גידול, דייג ושייט.

הערכת סוגים שונים של שמ"א (הקשורים לאספקה, ויסות, תמיכה ותרבות) תתבצע באמצעות שילוב גישות מדיסציפלינות שונות ואיסוף ועיבוד מידע כמותי ואיכותני.

תרומת המחקר כוללת: 1) פיתוח שיטות לשם הערכת שירותי מערכות אקולוגיות בקנה מידה מקומי שניתנות לשכפול ברמה הארצית; 2) יצירת שיטה מרחבית עם רלוונטיות למדיניות למיפוי אזורי אספקת שירותי מערכת אקולוגית בעלי עדיפות גבוהה; 3) חיזוק תפקיד בעלי העניין (כגון קובעי מדיניות ומשתמשי משאבים) בקביעת עדיפויות של שמ"א. מאמץ מיוחד יושקע בבחינת הדרך בה הערכת וניהול שמ"א ישתלבו עם גישות ותכניות ניהול קיימות, כולל השמורה הביוספרית כרמל, תכניות מתאר ארציות, ותכנון משולב לניהול אזורי חוף.

## איזון בין רשויות, תפקיד המחוז כמאזן, מפשר, מכיל ומקדם - תכנון עירוני מיטבי בעולם של איזונים

### דניאלה פוסק

מחוז מרכז, משרד הפנים Danielalah@moin.gov.il

מחנות צה"ל מהווים אזורים סגורים ורחוקים מהתודעה הציבורית וככאלה יוצרים נתקים מרחביים ותפקודיים במרכזי הערים ובשוליהם.

מחנות אלה המצויים בלב הביקושים במחוזות תל-אביב והמרכז, מהווים הזדמנות למתן מענה לצרכי הפיתוח המקומיים מחד ולמדיניות הממשלה, לפיתוח כמות גדולה של מגורים באזורי הביקוש מאידך. כל זאת תוך השענות על מערך תשתיות קיים ופיתוח מערכות אזוריות התומכות בהקמתן כמו גם בשיפור תפקוד המרחב כולו.

לוועדה המחוזית תפקיד מרכזי בקידום תכנון מיטבי של אזורים אלה ובמציאת איזון הולם בין מדיניות הממשלה המבקשת להעצים את הניצול המיטבי בקרקע ולבין צרכי הרשות המקומית ויכולתה להיערך להגדלה משמעותית של אוכלוסייתה והפרוגרמות הציבוריות הנובעות מהגדלה זו.

במחוז מרכז מקודמות כיום 2 תכניות לשטחי מחנות: צריפין וסירקין ובנוסף, שותפה בקידום תכנון מתחם תע"ש ברמה"ש. כל אחת מהתכניות האמורות משתרעת על אלפי דונמים וכוללת אלפי יח"ד כמו-גם שטחי תעסוקה ושטחי ציבור פתוחים ובנויים.

התכנון הכולל של שטחים אלה מאפשר לזהות את "סיפורי המקום" היחודיים לכל מתחם ולתכנן חטיבות קרקע ענקיות תוך שמירה על ערכים יחודיים כגון שימור, צמחיה ונטיעות, נחלים וטופוגרפיות משתנות.

התכנון הכולל נבנה על מתן פתרונות מרחביים לחסמים הנמצאים בלב השיח התכנוני במחוז: תחבורה ציבורית ותשתיות כמו-גם על תכניות מתאר יישוביות המקודמות אף הן במחוז ומאפשרות להתייחס להיבטים של כלכלה עירונית. קשרים בין עירוניים ויצירת מוקדים על עירוניים המשרתים מספר מרחבי תכנון.

## **"להרים את הגדר" - תכנון מיטבי של קרקע מופרת מתפנה**

**דניאלה פז ארז**

פז כלכלה והנדסה [daniela@pazgroup.co.il](mailto:daniela@pazgroup.co.il)

גדרות גבוהים של מחנות צבאיים הינו מראה שכיח ויומיומי בנוף הרקמה העירונית בערי ישראל.

לאורך השנים, הורחבו מחנות צבאיים במקומות ששימשו בעבר לצרכים דומים והוקמו חדשים על קרקעות מדינה בשולי השטחים הבנויים ובאזורי ספר. במקביל התרחב השטח העירוני הבנוי, ועטף את מתקני התשתית והמחנות הצבאיים עד כדי יצירת מובלעות. עם התרחבות והצטופפות השטח הבנוי, העליה בביקוש למגורים במרכז הארץ לצד המדיניות הארצית להערכת הבסיסים הצבאיים לדרום הארץ, והשינויים במאפייני הפעילות בבסיסים הצבאיים, הביאו להחלטה המבורכת של פינוי המחנות ותכנון מחדש של הקרקע המתפנה.

לאחר שנים ארוכות בהן התנהל המרקם הבנוי "עם הגב" למובלעות הסגורות, אנו נדרשים במסגרת תכנון הקרקע המתפנה להפנות את מבטה של העיר לכיוון שטח המובלעת, לאחות את הרקמות העירוניות, תוך ניצול ההזדמנות החד פעמית להשלמת פערים וחיזוק חולשות או חוסרים קיימים.

במקרים רבים עם "הרמת הגדר", נחשף שטח לא מוכר, אשר אינו ריק מתוכן, וכולל בתחומו מבנים, ערכי נוף וטבע לשימור, אשר במשך שנים העיר למדה לחיות במנותק וללא קשר אליו ועכשיו נדרש לחבר אותו אליה.

בחלק ניכר מהמקרים מדובר בשטחים גדולים ומשמעותיים אשר לתכנונם, השלכות מרחיקות לכת על סביבתם בתחומים רבים חברתיים, תחבורתיים, כלכליים, ועוד. תכנון חטיבות קרקע בשטחים נרחבים כל כך הינו מאורע יוצא דופן ועל פי רוב חד פעמי בחייה של עיר, אשר לו יכולת לשנות את דמותה. מתוקף היותו כזה על התכניות הללו לאפשר גמישות באמצעות מנגנונים יצירתיים, אשר מצד אחד יתוו את התפיסה המרחבית הנכונה והמתאימה, ומנגד יאפשרו לתכנית להתאים את עצמה לשינויי מגמות אפשריים במהלך תקופת היישום.

הצלחת תכנון בסדר גודל כה משמעותי מחייבת שיתוף מלא הן בין הגורמים המתכננים לרשויות, והן בין משרדי הממשלה השונים. במסגרת ההסכם הבינמשרדי גובשו נהלי עבודה ובקרה לפתרון בעיות וחסימים. התכנון מלווה ע"י מתכנני המחוזות במשרד הפנים, בוועדות היגוי ייעודיות להן שותפים כלל הגורמים העוסקים בבחינת חלופות, ממשקים עם תכניות אחרות, וסוגיות תכנוניות שוטפות. ומבוקר ע"י ועדת בקרה אליה שותפים הן מינהל התכנון והן הצדדים להסכם ומשרדי הממשלה הרלוונטים.

המושג שלפנינו יתייחס להשלכות הרמת הגדר וסיפוח המובלעות למרקם העירוני, בדגש על האיזונים הנדרשים בתחומים השונים ובין הרשויות, לתפקידו של המחוז כמאזן ולאיתגרי התכנון הרבים, תוך הבאת דוגמאות לסוגיות תכנוניות נבחרות כפי שבאו לידי ביטוי במסגרת תכנון השטח המתפנה ממחנה תל השומר ומהפינוי הצפוי של שדה התעופה דב.

## אזורי הנופש המטרופוליניים: גישה כוללת לקידום

### ערן פייטלסון, צביקה מינץ

האוניברסיטה העברית [efeitelson@gamil.com](mailto:efeitelson@gamil.com) צביקה מינץ – תכנון במרחב  
[zvika@geoplanning.co.il](mailto:zvika@geoplanning.co.il)

אזורי הנופש המטרופוליניים (אנ"מים) נקבעו ככאלה בעדכון תכנית מתאר מחוז המרכז (ת/מ/מ 21/3). מאז הם נתונים בפולמוס, הן לגבי ייעודם והן לגבי הסיכוי למימושם. בפועל הם נותרו כשטחים פתוחים/חקלאיים ולא קודמו כאנ"מים. מטרת העבודה הינה לזהות את הסוגיות הכרוכות בקידום האנ"מים ולהציע צעדים להתמודד עם סוגיות אלו כיום, כאשר מבקשים לפרוץ את גבולות הבינוי המותרות בת/מ/מ.

בת/מ/מ 21/3 נקבעו שבעה אנ"מים בשטח כולל של 29,290 דונם. אזורים אלו יועדו לשמש כבסיס להספקת שירותי נופש לאוכלוסייה המטרופולינית, ובכלל זאת שימושי נופש אינטנסיביים (כגון גני אירועים, מסלולי קארטינג, חוות סוסים וכד') או הדורשים סגירת שטחים נרחבים (כגון מסלולי גולף). מאחר שהאנ"מים ממוקמים באזורים בעלי ביקוש גבוה למגורים, היושבים ברובם על גבולות מוניציפאליים, ואי הוודאות לגבי פרטי השימושים בהם הותר בת/מ/מ 21/3 לפתח שטח בהיקף של 15% מכל אנ"מ בתנאי שהפיתוח יעשה לאחר תכנון כלל השטח. כלל פוטנציאל הבינוי באנ"מים מגיע למעלה מ-20 אלף יחידות דיור, כמות בעלת משמעות רחבה ברמה האזורית ואף בארצית. בחלק אנ"מים הוחל בתכנון, אך באף אחד מהם לא הגיע הדבר לכלל יישום. יתר על כן, בחלק מהאנ"מים הוגשו תביעות במאות מיליוני ₪ בגין אבדן ערך על ידי בעלי מקרקעין. כיום עם עליית הביקוש למגורים במרכז יש מקום לבחון את הדרכים לקדם את האנ"מים ע"ח חלופות אחרות המבקשות לערער על הסכמות תכנוניות קיימות.

בעבודה זוהו מספר סוגיות המקשות על קידום האנ"מים: קנייניות, מוניציפאליות, מימוניות, ניהוליות-מוסדיות ותכנוניות. סוגיות אלו מפורטות אחת לאחת בעבודה. בהמשך מוצעים צעדים שבעזרתם אפשר להתמודד עם הסוגיות הללו. צעדים אלו כוללים איחוד וחלוקה, כללים להוצאת זיכיונות ומתן פטור לחוכרים

בקרקע, הסכמות בין רשויות מקומיות ומתן שירותים באמצעות חברות עירוניות. כמו כן מפורטות ההשלכות התכנוניות של נקיטת הצעדים הללו.

ניתוח האנ"מים מראה שלא ניתן לצאת לתכנון השטחים הללו על בסיס ניתוח השטח הפיזי בלבד, כפי שהוצע בעבר, אלא שיש לתכנן את השטח במסגרת של תפיסה כוללת רב-מימדית הנותנת מענה לכל הסוגיות. מענה זה צריך לספק את כל השחקנים הרלבנטיים לתחום האנ"מ, ומטרתו לאפשר רווח הדדי לכל השחקנים בעת תכנון וקידום האנ"מ. לכן יש לנקוט בגישה כוללת לקידום האנ"מים, ולהטמיע את התכנון כרכיב אחד בתוך הגישה הזו. במידה שאכן תיושם הגישה ויקודו האנ"מים תשופר איכות החיים המטרופולינית, שכן הזדמנויות הנופש הנגיש יתרחבו, ויגדל היצע המגורים האיכותיים באזור המרכז מבלי לפגוע בתפיסות התכנוניות המאושרות.

## מגדלים מרובי יח"ד קטנות - מקרי בוחן בעולם ולקחים עבור ת"א-יפו

### חדוה פיניש

היחידה לתכנון אסטרטגי, עיריית ת"א-יפו [finish\\_h@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:finish_h@mail.tel-aviv.gov.il)

לאחרונה, בשל יוקר הדיור בארץ בכלל ובמרכז הארץ בפרט ולאור החיפוש אחר כלים ליצירת דיור בר השגה מסוגים שונים, צצו בת"א-יפו יוזמות להקמת מגדלים מרובי יח"ד קטנות. עיקר היוזמות מרוכזות באזורי המע"ר של העיר, שם קודמו תוכניות עם זכויות בניה מרובות ואפשרות להמיר חלק משטחי הבניה (עד 25%) למגורים - כדי לעודד יצירת אזורים אורבניים עם עירוב שימושים שהינה אחת ממטרות עירוניות כפי שבאות לידי ביטוי בתוכנית המתאר העירונית. קיימת שתי אפשרויות לעירוב המגורים: מגדל תעסוקה שרבע ממנו ישמש למגורים, או מספר מגדלי תעסוקה שאחד מן המגדלים כולו למגורים.

מגדלי מגורים ובהם כ-150 יח"ד קיימים בעיר, רובם מגדלי יוקרה הפונים לפלח אוכלוסייה מסויים. מגורים במגדל כצורת מגורים נחקרה בשנים האחרונות. אולם בניתם של מגדלים עם 400-500 יח"ד וקטנות - בעיקר לצעירים, בעיקר למעמד הביניים איננה מוכרת בארץ. ההנחה היתה, כי לצד החשיבות לייצר מגוון מגורים למגוון אוכלוסייה, למגורים מסוג זה עלולות להיות השלכות אורבניות וחברתיות שאין בידינו היום יכולת לאמוד אותן ולנווט באופן מושכל את קבלת ההחלטות התכנוניות ליוזמות אלה.

בפני צוות התכנון בראשות ד"ר אמילי סילברמן עמדו מספר שאלות מרכזיות: מהו הביקוש לסוג כזה של מגורים? איך מתנהל "רחוב אנכי"? איך מתחזקים בנין כזה לאורך זמן ובטווח הארוך? מהי ההשפעה החברתית על הסביבה? האם מתאים למטרות העירוניות שהעיר הציבה לעצמה?

לצורך כך, עיריית תל אביב-יפו הזמינה עבודת חקר שבה נטלו חלק ד"ר אמילי זילברמן, אדרי' עינת קליש-רותם והכלכלן אהוד פסטרנק, שנועדה לסייע בגיבוש אסטרטגיה תכנונית לנושא מגדלים מרובי יח"ד בעיקר למעמד הביניים.

העבודה מתבססת על לימוד מן הנסיון הבינלאומי הן מהעולם המערבי (ערים כמו וונקובר, טורונטו, לונדון) והן ממזרח אסיה (הונג-קונג, סינגפור) שסקרה כל מקרה ומקרה, את הרכב האוכלוסייה, את הקונטקסט העירוני, תפקיד הרשות העירונית, הצלחות וכשלים. לצד זה נערכו ראיונות עם מנהלי חברות תחזוקה של מגדלי מגורים בעיר, נערך ניתוח ביקושים לדירות קטנות בעיר, וכן ניתוח איכותני של סכנות ויתרונות של מגדל מרובי יח"ד בהיבטים הפיזיים חברתיים וכלכליים.

עיקר הלקחים המרכזיים עבור עיריית ת"א-יפו:

- חשיבות ליצירת תמהיל מגוון של יח"ד במגדל שמשלבות משפחות וצעירים
- מתן דגש רב בפיתוח חללים ציבוריים-קהילתיים בתוך הבנין והתייחסות למגדל כחלק מהרחוב העירוני
- אחריות עירונית לקידום שיטות ניהול, תחזוקה ופיקוח של המגדלים

עבודה זו מצטרפת לעבודה עירונית נרחבת העוסקת בנושא המגורים בעיר ת"א-יפו המוגדר בחזון העירוני כאחד מ-4 קווים האסטרטגיים של העיר "עיר לכל תושביה" ע"י: דיור בר השגה ודיור להשכרה, עידוד התחדשות עירונית ותמ"א 38, תמהיל דיור ועוד.

## תכנית אב יובלים-גנים

### ענבל פלד, חן פרנקל

לשכת התכנון המחוזית ירושלים [alonar10@walla.co.il](mailto:alonar10@walla.co.il)

תכנית אב יובלים-גנים מתייחסת לתחום של כ-3400 ד' בדרום מערב העיר, המיועדים להתחדשות עירונית בתכנית המתאר החדשה לירושלים. בתחום התכנית שכונות שיכונים משנות ה-50 לצד מתחמי וילות, כיסי מצוקה ומגורי יוקרה המאוכלסים באוכלוסייה הטרוגנית, חילונית בעיקרה. המדובר בסביבת מגורים אטרקטיבית לזוגות צעירים בשל היצע שירותי הציבור האיכותי שבה, אך גם לאוכלוסייה חרדית בשל מחירי הדיור הזולים יחסית. בשנים האחרונות, מתעוררת התעניינות יזמים באזור לצד תמורות דמוגרפיות העשויות לשנות את עתיד המרחב כולו. המדובר במתחם מרתק, בו מהווה מסלול ההתחדשות העירונית אופק תכנוני משמעותי והזדמנות גדולה להרחבת היצע יח"ד בעיר בשל ניצולת הקרקע הנמוכה שלו, לחידוש המרחב הציבורי וליצירת סביבת מגורים ראווה ומתן מענים לצרכי האוכלוסייה הכללית הצעירה בעיר.

התכנית קודמה בוועדת היגוי הכוללת נציגים של עיריית ירושלים, משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל, נציגות תושבים ועובדי ציבור ונמצאת בימים אלה לקראת דיון לאישורה בוועדה המחוזית. בבסיס התכנית מאמץ גדול לשמור על מגוון אפשרויות מגורים וטיפוסי בנייה, כמו גם על ערכים משמעותיים ברוח המקום. התכנית מייצרת ארגז כלים מגוון לתוספת יח"ד במתחמים מסוגים שונים ומתווה שלד ציבורי המשכי המשלב שימושים ציבוריים תרבותיים ומסחריים עבור כלל תושבי הרובע בלב השכונות ולאורך ציר הרכבת הקלה החדש, עד למתחם התעסוקה המתוכנן בצומת אורה. תכנית האב מעלה שאלות רלוונטיות בדבר הטיפול הראוי במתחמי המצוקה, כמו גם במתחמי

הבנייה צמודת הקרקע, מידת הציפוף המתאימה לאזורים בעלי מאפיינים שונים במרחב, סוגיות חברתיות ואדריכליות שונות ושאלת האיזון הנכון בין שאיפות הפיתוח לשמירה על ערכי זהות מקומית, אופי המרחב הציבורי ונוף העיר העתידי.

## מיפוי דינמי ויצירת מידע חברתי כלכלי בפריסה מרחבית מדוייקת לצורכי תכנון ברמה המקומית

דניאל פלזנשטיין, מיכל לייכטר

האוניברסיטה העברית בירושלים msdfels@mscc.huji.ac.il

פריסה מדוייקת במרחב של מידע סוציו-אקונומי היא חיונית הן להתמודדות עם מצבי חירום והן לצרכי הקצאת משאבים יעילה במערכות שלטוניות וחברתיות שונות. אחת הבעיות בעיבוד וניתוח מידע מרחבי היא שתופעות מרחביות אינן בהכרח חופפות את היחידות המרחביות בהן המידע נאסף או מדווח. ככל שהצורך בניהול וניתוח מדוייק של תופעות במרחב עולה, עולה גם הצורך בפיזור מדוייק ומהימן יותר במרחב של מידע חברתי-כלכלי ברמת משקי הבית והפרט. עבודה זו מציגה מערכת מבוססת GIS המשלבת מידע אלפאנומרי חברתי-כלכלי ברמות אגרגציה שונות עם מידע גיאומרחבי. שילוב המידע מאפשר דיס-אגרגציה של נתונים מצרפיים חברתיים-כלכליים כגון מספר תושבים, משקי בית, הכנסה ממוצעת, התפלגות גילאים, פרופיל תעסוקתי, בעלות על רכב, נכויות וכדומה - לרמת הבניין.

פריסת הנתונים משמשת לצרכי הערכת הפגיעות החברתית-כלכלית של אוכלוסיות והערכת נזק למבנים כתוצאה מהצפה ימית בישראל תחת תרחישי עליה בגובה פני הים (הכוללים עליה של עד 2 מ' בגובה פני הים במאה ה-21) ותרחישי קיצוץ שונים של הצפות. המיפוי מוצג על גבי מפות דינמיות אינטראקטיביות באינטרנט ל-3 (http://ccg.huji.ac.il/dynamicmap/index.html). המערכת מתחלקת ל-3 קטגוריות: הערכת אוכלוסיות בסיכון, הערכת כלכלית של נכסים בסיכון ומדד פגיעות חברתי - כלכלי של אוכלוסיות.

המערכת מגישה מידע חדש וזמין לקובעי מדיניות, רשויות מקומיות, מתכננים, אמונים על ניהול מצבי אסון וגם לציבור הרחב. מידע זה שבאופן מסורתי היה מוצג בדוחות ובטבלאות סטטיים, ארוכים, מסורבלים, ובו בזמן מוגבלים בכמות המידע אותם הם יכולים להכיל, מונגש כעת בצורה אינטראקטיבית המאפשרת תישאול מסד נתונים בעל נפח רב בצורה ממוקדת מרחבית על ידי הקלקה פשוטה על מפה. באופן זה המתכנן יכול לדלות מידע רב ועם זאת ממוקד מרחבית. כיום מציגה המערכת נזקי הצפה מהים, אולם היא יכולה בעתיד לשמש גם למיפוי אזורים הנמצאים תחת סיכונים סביבתיים אחרים כגון רעידות אדמה, אסון תעשייתי וכד'.

## התכנית הלאומית לחקלאות ולכפר בישראל - מסמך מדיניות תכנון

רותי פרום אריכא, רונית דוידוביץ', אילן איזן  
משרד החקלאות ופיתוח הכפר [ruthif@moag.gov.il](mailto:ruthif@moag.gov.il)

משרד החקלאות ופיתוח הכפר יוזם בשיתוף עם מנהל התכנון במשרד הפנים, הכנת מסמך מדיניות תכנון ארצית לחקלאות ולכפר בישראל. המסמך יוביל וישקף תפיסה עדכנית למרחב הכפרי ולדפוסי פיתוחו העתידיים בדגש על החקלאות והכפר. מסמך מדיניות זה ישתלב במכלול מסמכי המדיניות התכנונית הממלכתית, ינחה הכנת תכניות כוללניות ואחרות למרחב הכפרי וישמש לעריכת תכניות חדשות, ארציות, אזוריות ומקומיות.

מראשיתה של התנועה הציונית היו החקלאות וההתיישבות הכפרית נדבך מרכזי בבניין הארץ. על ההתיישבות הכפרית הוטלה האחריות לשמירה על הקרקע החקלאית ולייצור מזון ותוצרת חקלאית, תוך שהיא מעצבת את גבול המדינה. ההתיישבות הכפרית יצקה תוכן ופעילות אנושית במרחביה הפתוחים תוך שהיא מטפחת הון אנושי וקהילות ייחודיות בדגמי התיישבות שונים ומגוונים, במגזר היהודי ובמגזר הערבי, חלקם בעלי ייחוד עולמי - הקיבוץ, המושב והמושב השיתופי.

שינויים ותמורות במרחב הכפרי, במיוחד ב-25 השנים האחרונות - בכלכלה, באידיאולוגיה, ברמת השיתוף, בצורת הארגון וההתנהלות, במודעות הסביבתית ובעיקר בצמצום היקף המועסקים בחקלאות כמקור פרנסה עיקרי, הביאו את המערך הכפרי לתהליך מתמשך של שינויים בכל אורחות החיים, המתחולל לנגד עינינו, ומתפתח לכיוונים שונים.

לאור משאבי קרקע מצומצמים, עיור מואץ ורמת צפיפות אוכלוסין הולכת וגוברת, הגדירו תכנית המתאר הארצית תמ"א 35 ותכניות מחוזיות עדכניות - מרקמים ואזורים מוטי שימור ומוטי פיתוח, כשחלקו העיקרי של המרחב הכפרי מצוי בתחום מוטה שימור. תהליכי העיור המאפיינים את החברה והמרחב הישראלי הובילו לגיבוש מדיניות צמיחה עירונית; בכך נוצר פתח למגוון לחצים, קונפליקטים, וחוסר בהירות ביחס למרחב הכפרי.

הכנת מסמך מדיניות תכנון החקלאות והכפר בישראל נדרשת על מנת לאפשר הובלה מושכלת ומאוזנת של תהליכי שינוי במרחב הכפרי ועידוד צמיחתו, תוך שמירת האיכות ויצירת ערך מוסף למרחב, לחברה ולכלכלה הישראלית. זאת, במשולב עם שמירת השטחים הנחוצים לייצור החקלאי ואף הרחבתם, ע"פ הצרכים ובהתאם לצפי גידול אוכלוסייה עתיד.

מסמך המדיניות ישמש בסיס להכוננת פעילותם והתפתחותם של החקלאות והכפר במרחב הכפרי בישראל. בהתחשב במיקומם הגיאוגרפי ויעדיהם הלאומיים של האזורים השונים; בהתאם למאפייניהם ולצורכיהם הייחודיים, תרומתם לסביבה, לחקלאות, לכלכלה, לתרבות, ולחברה, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף שהתברכו בהם. כל זאת, בהתייחס ליחסי הגומלין ולממשק בין המרחב הכפרי לבין מרקמים ויעודים אחרים גובלים, בהתאמה לאזורי הארץ השונים.

משרד החקלאות והכפר מוביל את הכנת התכנית, על בסיס מדיניות המשרד והחזון העומד בבסיס פעילותו. הכנת התכנית הינה מהלך משותף של המשרד עם מנהל התכנון, משרד הפנים ובהתייעצות וליווי שוטף של פורום המייצג את המגזר הכפרי והחקלאי. את התכנית מלווה ועדת היגוי בין משרדית, ממנה יגזרו ועדות עבודה אד הוק בהתאם לנושאים הרלבנטיים אשר יעמדו על סדר היום. המועצה הארצית לתכנון ובניה תדון בתכנית לאורך התהליך ותתייחס למשמעויותיה. שיתוף הציבור מהווה מרכיב בלתי נפרד מהתהליך וישתלב בעיצוב התכנית לאורך כל שלביה. את התכנית מוביל צוות מקצועי אשר בראשו עומדים יועצי פתוח הכפר ומשתלבים בו יועצים ממגוון תחומי ידע כנגזר.

דו"ח מס' 1 אשר סקר וערך מיפוי אפיון וניתוח מגמות של החקלאות הכפר והמרחב הכפרי – הוצג בפני המועצה הארצית וכן בפני ועדת ההיגוי. בימים אלה השלים הצוות את הכנת דו"ח מס' 2 – תפיסה מנחה, מטרות ויעדים.

משרד החקלאות והכפר אשר אחראי מיניסטרילית על נושא החקלאות והכפר, מוביל מהלך תכנוני המשקף חדשנות: עצם הובלת התהליך והתנתעת דיון ושיח תכנוני מנקודת מבט של הצרכים והמאפיינים של החקלאות והכפר – משקף חידוש, לקיחת אחריות והזדמנות לעדכון. זהו מהלך אשר מיועד לייצר איכויות עדכניות ולהוביל לתועלות חברתיות, כלכליות וסביבתיות בחקלאות, בכפר ובמרחב הכפרי כמו גם בכלל החברה הישראלית.

## העדפות תושבים לעירוניות בת קיימא באמצעות ניתוח קונג'וינט

תמר פשטן, יעקב הורניק, יודן רופא

אוניברסיטת תל אביב [tampashtan@gmail.com](mailto:tampashtan@gmail.com) [hornik@post.tau.ac.il](mailto:hornik@post.tau.ac.il)  
אוניברסיטת בן גוריון [yrofe@bgu.ac.il](mailto:yrofe@bgu.ac.il)

המחקר נעשה במימון לשכת המדען הראשי במשרד להגנת הסביבה וחברת שיכון ובינוי.

**תאור הבעיה:** המחקר על העדפות דיור מסתמך בעיקר על התבוננות בדפוסי קנייה או סקרי צרכנים. ישנם מעט מחקרים שהניבו תוצאות מצאויות המנבאות את בחירות הצרכן ואת הערך הכספי המשוער למאפייני מגורים, שיכולים לשמש יזמים וקובעי מדיניות. בהקשר הישראלי, לא בוצעו מחקרים מקיפים לגבי העדפות הצרכן לעירוניות בת קיימא ויש מידע מועט על העדפות דיור באופן כללי.

**מטרה ושיטת המחקר:** מחקר זה בוחן את העדפותיהם של רוכשי דירות פוטנציאליים בישראל למאפיינים של עירוניות בת קיימא, באמצעות סקר המבוסס על ניתוח קונג'וינט. ניתוח קונג'וינט הינו מודל סטטיסטי הנפוץ בסקרי שוק, ומהווה גישה חדשנית למחקרי תכנון בישראל. הסקר בחן את העדפתם של 520 רוכשי בתים פוטנציאליים, המתגוררים במחוזות תל אביב, מרכז וחיפה, למאפייני מגורים של עירוניות בת קיימא, הכוללים: מבנה השכונה, מרחק ההליכה למסחר ושירותים שונים, סוג המבנה (מספר הקומות בבניין מספר מקומות חניה, גישה לתחבורה ציבורית ומחיר הדירה. בחינת העדפות אלה מספקת תובנות לגבי



סדר העדיפויות של ישראלים לנגישות נוחה יותר לשירותים, שטחים ציבוריים איכותיים, שכונות בעלות עירוב שימושים ותלות מופחתת ברכב.

**הממצאים:** התוצאות שעלו במחקר, מראות כי סוג הדיור המועדף באופן משמעותי על ידי רוב המרואיינים הוא דירה בבניין של 3-6 קומות, הפחות מועדף הוא דיור במגדלים בעלי 41 קומות ומעלה, שהם הנפוצים ביותר בארץ בשנים האחרונות. בניגוד למחקרי העדפה אחרי, מספר קבוצות דמוגרפיות הצהירו שהמאפיין החשוב ביותר עבורם הוא מרחק ההליכה למסחר ושירותים. התוצאות מצביעות על כך ששכונות עירוניות בנות קיימא קומפקטיות, עם רשת רחובות מקושרת הן בעדיפות נמוכה. אולם יתרונות כגון נגישות טובה יותר לתחבורה ציבורית ו/או מרחק ההליכה למסחר ושירותים יכולים לשנות את הבחירה של המשיבים.

**הלקחים:** תוצאות המחקר סותרות חלק מהנחות הפיתוח המקובל והנפוץ בישראל. הדבר מצביע על פער בין העדפת רוכשי הדירות הפוטנציאליים לבין ההיצע הקיים בשוק. על בעלי העניין במגזר הציבורי והפרטי לבחון את הממצאים האסטרטגיים שעלו במחקר, כדי לתכנן שכונות בנות קיימא שיותאמו לרצונות תושבי ישראל.

## פיתוח מתחמי תרבות, פנאי ונופש כמנוף לפיתוח כלכלי

ענת צור

הרשות לפיתוח ירושלים [anat@jda.gov.il](mailto:anat@jda.gov.il)

הרשות לפיתוח ירושלים הינה תאגיד סטטוטורי שהוקם על פי חוק בשנת 1988 ופועל שלא למטרות רווח. בין תפקידיה של הרשות: ליזום, לעודד, לתכנן, לתאם ולספק מידע הקשור ליוזמות ולמפעלים כלכליים בירושלים. מתוך כך הרשות לפיתוח ירושלים יוזמת ומקדמת מיזמים, המעצבים ומחזקים את כלכלת ירושלים ומשפיעים על התפתחותה העתידית.

הרשות לפיתוח ירושלים פועלת לקידום ירושלים כעיר בינלאומית ומובילה בתחום הכלכלי ובאיכות החיים במרחב הציבורי. הרשות היא גוף יוזם ומוביל בתכנון ובפיתוח העיר ופועלת לחולל שינוי משמעותי תוך מתן דגש על תפיסה עסקית, על מקצוענות ועל יצירתיות.

מאז הקמתה של הרשות, קידמה הרשות לפיתוח ירושלים מאות מיזמים, אשר תרמו לפיתוח כלכלת העיר בעיקר בתחום התעסוקה, המגורים והתשתיות. בשנים האחרונות החלה הרשות לפעול בפיתוח מיזמים חדשים מחוללי צמיחה כגון: המיזם לקולנוע וטלוויזיה, המרכז לעיצוב ו'עיר אקדמיה' וכן פיתוח מתחמי תרבות, פנאי ונופש ופיתוח המרחב הציבורי כגון: מתחם תחנת הרכבת הישנה, פארק המסילה, מתחם הנסן - מרכז לעיצוב, מדיה וטכנולוגיה, פארק ירושלים, שבילי אופניים ועוד.

פתרונות תעסוקה, מגורים ואיכות חיים עירונית הנם מרכיבים משמעותיים בהשאתה של האוכלוסייה היצרנית בעיר - ההון האנושי - המהווה מנוף לפיתוח הכלכלי של העיר. פיתוח מתחמי תרבות, פנאי ונופש הנם אחד האמצעים להעלאת איכות החיים העירונית.

תפיסה רווחת כיום הנה כי המעמד היצירתי הוא מעמד חברתי כלכלי מוביל חדש, אשר בחירותיו הן כוח משמעותי בעיצוב החיים במרכזים אורבניים. לפיכך עיר אשר מצליחה למשוך את האנשים היצירתיים זוכה לשגשוג כלכלי ותרבותי אדיר.

מתחמי התרבות, אזורי הפנאי והנופש הנם אחד הכלים למשיכת מעמד יצירתי משמעותי בעיר אשר מהווה מנוע צמיחה כלכלי.

## הישוב הכפרי - האם יישוב עם קצוות פתוחים?

דני קיזר

א.ב.מתכננים danny\_k@abt.co.il

המרחב הכפרי בישראל כולל יישובים מסוגים שונים. לכל סוג יישוב יש מאפיינים פסיים אופייניים. אפילו במבט חטוף בצילום אוויר ניתן להבחין בין קיבוץ, מושב, יישוב קהילתי או כפר ערבי.

מאז קום המדינה התמקד התכנון המתארי בעיצוב תכנית היישוב. ההתיישובות הכפרית היהודית תוכננה "מלמעלה" על בסיס אידיאולוגי ועל פי תבניות ודגמים. כך גם הדגם הצעיר ביותר שמרחב הכפרי – היישוב הקהילתי.

הגבול בין האזור הבנוי (שטח "המחנה") לבין השטח החקלאי הפתוח העוטף אותו, חד וברור. הרחבה של שטחי פיתוח למגורים, לתעסוקה ומשק ולתיירות, היא צמודת דופן על פי מדיניות התכנון ויוצרת גבול חדש.

גם את היישובים הכפריים הערבים, הדרוזים והבדווים "ממסגרים" בגבולות פיתוח ברורים ובכלים סטטוטוריים מקובלים.

המופע הפיסי של המרחב הכפרי הישראלי ויישוביו, כפי שעוצב והתפתח, הוא ייחודי ושונה מהמופע המוכר בעולם המערבי של יישובים, כפרים, כפרירים ("מזרעה"), בתי חווה ובתים בודדים.

נראה שכמעט כל היישובים הכפריים בישראל תוכנו, ומתוכננים גם כיום ללא קצוות פתוחים.

האם ראוי לשאוף לשינוי המרחב הכפרי ולמורפולוגיה יישובית כפרית הדומים לקיים למשל במערב אירופה?

### נקודות להתייחסות:

עד כמה תכנון פתוח קצוות מתאים ועונה על צורכי היישוב הכפרי? מתי והיכן הוא עלול לתרום לאנרכיה ואי סדר? מהו האיזון הנכון והמידתיות הראויה?

האם וכיצד מתאים תכנון פתוח קצוות למגבלות הסטטוטוריות הארציות (תמ"א/35) והמחוזיות (תמ"מ) על פיתוח היישוב הכפרי, בעיקר בתמ"א 35?

האם שולי היישוב הכפרי מתאימים להיות קצה פתוח? אם כן, באילו תנאים? ובאיזו אבחנה בין סוגי היישובים השונים?

האם יכול להתקיים תכנון גמיש ופתוח קצוות ברה-תכנון של היישוב הכפרי ללא חריגה מגבולותיו?

## תכנון עם קצוות פתוחים

### מוטי קפלן

מוטי קפלן מתכננים בע"מ Kaplan\_m@netvision.net.il

המונח עצמו "תכנון עם קצוות פתוחים" מצטיין בקצוות פתוחים: למה הוא מכוון? למסגרות תכנון פתוחות ומאפשרות? אופקיות וגמישות? "שאינן שמות במוקד תמונת עתיד נוקשה"? או תכנון "שאינן לו גבולות חד משמעיים, וכל זאת מתוך הכרה בכך שגבולותיהם של אזורים עירוניים הינם מטושטשים ומשתנים לאורך זמן"? כל הציטוטים מדברי ההסבר בקריאה להגשת התקציר.

לדברים הללו, שהם אולי אכן "במוקד השיח האקדמי והפוליטי", צליל הנשמע מתקדם ועדכני, אך הם צופנים איום להוויה התכנונית-מעשית בישראל. ראשית, נבדיל בין קצוות פתוחים הנוגעים למסגרת התכנון עצמו, ובין קצוות פתוחים הנוגעים למעשה התכנוני – הנוגעים לתוצאות התכנון בפועל.

### מסגרות תכנון

מסגרות תכנון – ראוי שתהיינה פתוחות ושקופות לציבור הרחב, המקצועי והמתעניין, לשיתוף מירבי ולשמיעת קולות רבים, ובהם גם קולותיהם של הדורות הבאים.

מסגרות תכנון – ראויות לקצוות פתוחים, להותרת אופציות פתוחות ככל הניתן, למניעת סגירות וסופיות התהליך, ובעיקר – להרבות ככל הניתן במצבים הפיכים, ולהמנע ממצבים שלא ניתן להשיבם אחור.

אלו הם מאפייניו של פיתוח בר קיימא – פתיחות, הפיכות, יצירת אופציות. וחילופיהם – בפיתוח שאינו בר קיימא – סגירות ובניית מצבים בלתי הפיכים.

### מעשה התכנון

ומכאן לתוצאותיו של מעשה התכנון. וכאן אשתמש בדוגמא הנזכרת לעיל "אזור עירוני שקצותיו פרומים" משמעותו העדר גבול – ומכאן זחילה, כרסום והתפשטות לעבר המרחב, איבוד ערכיה של העיר המתפשטת ומאבדת את מוקדיה ועוצמתה, ובמקביל – איבוד ערכיו של השטח הפתוח המאבד את רציפותו.

להעדר גבול עלול להיות מחיר כבד, ובארץ כה קטנה שדרישות הפיתוח בה כה גדולות, עלול העדר הגבול ו"פרימת הקצוות", גם לפרום ולשבש את הסטרוקטורה של הארץ, שעיקרה מסגרות חילופין בין שטח בנוי מובהק לשטח פתוח מובהק.

כללו של דבר – קצוות פרומים יאים למסגרת התכנון, שתהיה פתוחה, שקופה, משתפת, איטית, סבלנית וסובלנית. קצוות פרומים אינם יאים למבנה הארץ, שיתרונותיו בהבדלה ברורה בין הבנוי לסוגיו, ובין המרחבים הפתוחים למיניהם ולסוגיהם.

## קווים לתכנון רך במרקם פרום - ירושלים המזרחית

שרי קרוניש

עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון sari@bimkom.org

מדיניות התכנון הישראלית בשכונות הפלסטיניות של ירושלים המזרחית מושפעת בראש ובראשונה מעיקרון המאזן הדמוגרפי - השואף לשמירה והגדלה של הרוב היהודי-ישראלי בעיר וצמצום המיעוט הפלסטיני בה. מאז 1967, אפשרו מוסדות התכנון תוספות בנייה מעטות ביותר למרקם הבנוי של הכפרים הפלסטיניים שצורפו לתחום המוניציפאלי של ירושלים והפכו לשכונות העוני המזונחות ביותר שלה. אמנם ישנן תוכניות מתאר מאושרות ברוב שכונות אלה, אך הן מאופיינות על ידי מספר בעיות: מיעוט שטחים מיועדים למגורים, זכויות בנייה מעטות בשטחי המגורים, ריבוי שטחים פתוחים מעבר לנדרש, מערכות דרכים דלילות המגבילות פיתוח והספקת תשתיות, מיעוט שטחים למבני ציבור, מיקום שאינו מתאים למבני הציבור, מיעוט מזערי של שטחים לתעסוקה ומסחר וכדו'. בנוסף, חלקים ניכרים מתוכניות המתאר האלה אינם מפורטים ולפיכך אינם מהווים בסיס להנפקת היתרי בנייה. במקרים אלה נדרשת עריכת תוכנית מפורטת לפני שניתן להגיש בקשה להיתר בניה ולפתח בפועל.

בנוסף לתכנון הלקוי, עיריית ירושלים גם מיעטה לפתח את השכונות הפלסטיניות שבתחומה; הקימה מעט מבני ציבור, פיתחה גינות ציבוריות בודדות בלבד וכמעט שלא סללה את הכבישים שהופיעו בתוכניות שערכה. את הוואקום הזה מלאו התושבים בעצמם, אם באמצעות עריכת תוכניות מפורטות על הקרקע שבעלותם ואם באופן ספונטני, ללא קשר לייעודי הקרקע המופיעים בתוכניות. בניה זו גוררת בעקבותיה צווי הריסה, קנסות, משפטים ואף הריסה בפועל של בתי מגורים. כתוצאה מכך, אוכלוסיית ירושלים המזרחית, אשר גדלה פי חמש מאז 1967, מתגוררת בצפיפות, בשכונות שעברו תהליך עיור מואץ, ללא תשתית תכנון מתאימה ומספקת.

מתוך ניסיון להתמודד עם המלכוד הזה, ערכה עמותת במקום בשנים האחרונות סקר תכנון מקיף בשכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית. מטרת הסקר ליצור בסיס מידע שימושי ועדכני עבור תושבים ומתכננים המעוניינים בפיתוח השכונות ולהציע בסיס לתכנון סטטוטורי קשוב וגמיש יותר בשכונות אלה כולל דרכים לשילוב והכללה של המצב הקיים בשטח. הסקר מספק מצע לגישה שתשלב בין ההיגיון המקומי של הסביבה הבנויה לבין ההיגיון המוסדי המנחה את גופי התכנון. בנוסף, מהווה הסקר כלי משמעותי בסיוע התכנוני שעורכת עמותת במקום, במטרה לשדרג את איכות החיים בשכונות באמצעות התאמת תשתית התכנון לצרכים, הרחבת אפשרויות הפיתוח והבנייה בשכונות, יצירת מרחב ציבורי חיוני, הסרת האיום החמור של הריסת בתי המגורים, והשפעה על הפתרונות שיגובשו בקרב מקבלי ההחלטות ברשויות.

הסקר מרכז מידע לגבי המצב הפיסי בשכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית ולגבי התוכניות החלות בהן. במסגרתו נבחנה תשתית התכנון בשכונות אל מול המצב הקיים בפועל בשטח והתבהרה התמונה העדכנית לגבי הפיתוח בהן. המידע שנאסף, באמצעות פגישות עם תושבים ומחקר, מוין לפי שכונות ונותח לפי נושאים: ייעודי קרקע בתוכניות קיימות ואלו שבהליכי תכנון; נקודות

ממשק וסתירות בין המצב בשטח לבין ייעודי הקרקע בתוכניות; נקודות ציון שכונתיות חשובות; והיסטוריה של השכונות. בסקר נחשפו פערים גדולים בין תשתית התכנון לבין המצב בשטח ופערים בין צורכי האוכלוסייה לבין הפתרונות התכנוניים הקיימים בתוכניות. כמו כן, התגלה כי במקרים רבים, לא ניתן לבצע פיתוח מתוקף התוכניות הקיימות מבלי שייגרם הרס משמעותי לרקמת הבינוי הקיימת ולמרקם החיים בשכונה.

הנושאים העיקריים והבעיות המרכזיות לכל שכונה ושכונה כונסו במעין תעודות זיהוי שכונתיות, המהוות סיכום של המידע המקיף שנאסף. כך, הנושאים הרוחביים קבלו דגשים שונים לפי ההקשר האופייני לכל מקום ומקום. בכל כרטיס זיהוי נכללו נתונים, טבלת ייעודי קרקע וספור מסגרת ייחודי שדרכו ניתן להכיר את השכונה מקרוב יותר.

בתחילת ההרצאה יתואר תהליך איסוף המידע וניתוחו לכדי ממצאים בעלי אופי רוחבי המעידים על אי ההתאמה שבין התכנון הסטטוטורי לבין צרכי התושבים החיים בשכונות. בסוף ההרצאה יובאו מספר דוגמאות של הסיוע התכנוני הנעשה בעקבות הסקר ובמהלכו, לצורך המחשה: שכונת אש-שייחא שכשליש מבתיה מיועדים להריסה כיוון שהקרקע מיועדת להרחבת בית הקברות היהודי שעל הר הזיתים, שכונת בטן אל-הווא שבסילוואן שבה קבוצת תושבים התגייסה לשפר את הנגישות בשכונה והצליחה, והמאבק של תושבי שכונת אום ליסון להכשרת שטח עבור בית קברות שכונתי ושיפור ניכר של הכניסה לשכונה.

## קצה פתוח ומשמעותו בתכנון המרחב הכפרי

### אסף קשטן

א.ב.מתכננים [assaf@abt.co.il](mailto:assaf@abt.co.il)

ה"תפקיד" המרחבי של היישוב הכפרי במרחב הכפרי הפתוח דורש התייחסות לסביבה. הוא מקרין ומשפיע על מרכיבי התכנון של המרחב ושל היישוב.

על מרכיביו השונים של המרחב הפתוח ובכללם יישובים ואזורים בנויים, לשמור על פתיחות וגמישות. אלה יבואו לידי ביטוי ב"נוכחותו" של היישוב בנוף הפתוח וב"נוכחותו" של הנוף הפתוח ביישוב.

תהליכי תכנון מתקיימים באבולוציה, שינויים והתפתחות הדרגתית ולא במהפכות. שינויים והתפתחות בתחומי טכנולוגיה, ייצור, חברה ותרבות, כלכלה, תעסוקה, משפחה, צריכה וכו' גורמים להשתנות של הסובב הפיזי בעולם ובארץ. כך גם במרחב הכפרי.

מאפייני זהות ייחודיים לכל מרחב דורשים הגדרה שונה וסוגים שונים של קצוות פתוחים. למשל: מאזן בין פתוח לבנוי, מאפייני השימור, הבינוי והפיתוח. לא בהכרח כללים המתאימים למרכז מתאימים לפריפריה. לא בהכרח כללים המתאימים לנגב מתאימים לגליל.

"שפת" התכנון הסטטוטורי ותהליכו המתקיימים ברשויות התכנון יוצרים כלים לפענוח ולהסדרת המרחב הפיזי.

תכנון נכון יכבד וישמר נוף, טבע, מורשת אדריכלית וגננית, תוך הטמעת שינויים והתפתחות ותוך השארת "קצה פתוח".

שלד המרחב הכפרי הוא מערכת הדרכים והשבילים שלו. אלה הם "הוורידים והעורקים" של המרחב. הם יוצרים את שלד הנוף הפתוח של המרחב. עליהם מחוברים האזורים הפתוחים והבנויים. בהם מתקיים המפגש הנופי והחברתי ויש להם תפקיד מרכזי בשימור המורשת הפיזית של המרחב. שלד זה נמצא בהתנגשות מתמדת עם שלד הדרכים והתשתיות הארציות.

האם הביטוי הפיזי של "הקצה הפתוח" בתכנון הארצי ובתכנון המרחב הכפרי יוצרים "חזית" או חלילה "חצר אחורית"? האם נגזר על המרחב הכפרי לעולם להיות "הקצה הפתוח" לתשתיות לאומיות, באיזה מחיר? באיזה כלים ראוי לטפל ב"קצה" זה?

באיזה כלים מתמודדים השלטון המקומי ורשויות התכנון עם אחריותם לשמירת הקצה הפתוח ואחריותם למניעת שימושים שליליים בקצה הפתוח?

## מדיניות התכנון העירונית בתכניות להתחדשות העירונית, ירושלים

אילנה רודשבסקי, אמנון ארבל

לשכת התכנון המחוזית ירושלים [alonar10@walla.co.il](mailto:alonar10@walla.co.il)

מדיניות ההתחדשות העירונית, גובשה לאור התערורות יזמית בתחום בירושלים וההבנה שעקרונות בינוי שנקבעו באזורים אחרים בארץ, מצריכים התאמה לקונטקסט הירושלמי, לאור נתוני העיר המיוחדים. המדיניות קובעת הנחיות לתכנון תכניות להתחדשות עירונית ולפינוי- בינוי בירושלים, במטרה למנף את ציפוף המרחב העירוני הקיים לכדי יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי ואיכותי, תוך שימת דגש על המרחב הציבורי ושמירה על הנוף המקומי והעירוני הייחודי של ירושלים.

הצפיפויות המוצעות בתכניות להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי, מתבססות על מכפילים גבוהים, במ"ר וביח"ד ומציגות נפחי בנייה גבוהים ביחס למרקם הבנוי הקיים וביחס למדיניות התכנון במתחמים אחרים. הנחיות הבינוי שנקבעו בתכנית המתאר החדשה לירושלים ומתוות את תבנית הבנייה בעיר, אינן חלות באזורים המיועדים להתחדשות עירונית, על מנת לאפשר במ גמישות תכנונית מרבית הנדרשת לאור המרכבות הגדולה שבשילוב הבינוי האינטנסיבי המוצע במרקם העירוני השובב.

שילוב נפחי הבינוי בתכניות להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי בכלל ובירושלים בפרט, מהווה תהליך מרכזי, תכנונית וחברתית ונדרש להציע פתרונות לסוגיות ולקונפליקטים מובנים, בהם סוגיות כבדות משקל בשיח העירוני: שימור לעומת פיתוח, בנייה גבוהה, שמירה על קהילה קיימת ויכולת עמידתה בעלויות התחזוקה של הבנייה החדשה המוצעת וסוגיות אחרות.

גיבוש מדיניות התכנון בנושאים רגישים אלה, נעשה בפורום נרחב, בסדרת מפגשים סביב שולחן עגול, בהם מופו ונדונו סוגיות רלוונטיות בהשתתפות נציגי ממשד, משרדי ממשלה, תושבים, ארגונים, עמותות, יזמים, אדריכלים, שמאים, קבלנים, כלכלנים משפטנים ואנשי מקצוע אחרים. בסופו של הליך זה גובש מתווה המדיניות וכן נוהל לקידום תכניות בהיבטים תכנוניים, כלכליים וחברתיים, המאגד את עיריית ירושלים, משרד השיכון ולשכת התכנון המחוזית. בבסיס המדיניות נקבעו עקרונות תכנון שמטרתם יצירת עיר טובה יותר כנקודת מוצא תכנונית ויצירת איכות מגורים שתיבחן במרחב ציבורי אינטנסיבי ומושבח, המהווה חלק בלתי נפרד מהשלד הציבורי העירוני. כיום מקודמות עשרות תכניות על פי המדיניות החדשה, בהנחיית צוות התחדשות עירונית, המאגם את עיריית ירושלים משרד השיכון ולשכת התכנון המחוזית.

## הסדר הגלום בישובים הבידואים הלא מוכרים כבסיס להתפתחותם העתידית

יערה רוזנר-מנור

אוניברסיטת בן גוריון בנגב [yaara.rosner@gmail.com](mailto:yaara.rosner@gmail.com)

ההרצאה תעסוק בהצגת הסדר המרחבי בכפרים הבדואים הלא מוכרים בנגב, תוך התמקדות בכפר קסר א-סר שעל יד דימונה. בניגוד לתפיסה הראשונית של המתבונן בכפרים הלא מוכרים, ממחקר שנערך במהלך השנים 2010-2013 באוניברסיטת בן גוריון עולה כי הכפרים הלא מוכרים בנויים על פי דפוסים מרחביים מאורגנים, בעלי רציונל סביבתי וקהילתי מובהק.

ההרצאה תציג את יתרונותיה של הבניה הבלתי פורמלית - המתוכננת על ידי הקהילה – הן ביחס להשתלבות בסביבה והן ביחס לשימור המבנה הקהילתי הקיים. הטענה העומדת בבסיס ההרצאה אינה כי לא ראוי לפתח מחדש את הכפרים הלא מוכרים, אלא, ראוי לשקול פיתוח על בסיס הקיים, כיוון שהקיים מכיל ערכים שקשה יהיה, ואולי לא ניתן, לשחזר.

המערך הקהילתי הקיים כולל מנגנוני קבלת החלטות מורכבים, תמיכה הדדית של נשים בגילאים שונים, טיפול ותמיכה בקשישים, וטיפול משותף בילדים צעירים. לכל אלה יש ביטוי במסגרת המבנה המרחבי הקיים. כמו כן, הבניה הקיימת משתלבת בטופוגרפיה הקיימת באופן מיטבי, שומרת על מערך הנגר העילי וערוצי הנחלים כשטחים פתוחים. במובנים אלה מתפקדת הבניה ה"ספונטנית" באופן מיטבי הן ביחס לסביבה והן ביחס לקהילה. פיתוח המכיל את המערך המרחבי הקיים וממשיך אותו עשוי לשמר את האיכויות הני"ל.

## מצמצום לשיגשוג - הזווית האזרחית של הקיימות עירונית

אורלי רונן

בי"ס פורטר, אוניברסיטת ת"א ומרכז השל orli@heschel.org.il

בתחילת המאה ה-21, מעל ל-50% מהפעילות הכלכלית במדינות מתפתחות ויותר מ-85% מהפעילות במדינות מפותחות, מתבצעת בסקטור העירוני. רוב רובה של פעילות זו מתבטאת בצריכת משאבים והפקת אנרגיה מדלקים פוסילים, העיר צורכת כמעט חצי מתוצרי הפוטוסינתזה השנתיים והפכה למנוע המרכזי לצריכת דלקים ולייצור גזי חממה או כפי שמכנה אותה גירארד (Girardet). Petropolis 2012 נתונים מהשנים האחרונות לגבי ערים שעברו תהליכי התייעלות מראים שהפחתת צריכה, חשובה ככל שתייה, לא תוכל להוות כלי מספיק למניעת הידרדרות העיר הפוסט תעשייתית והידלדלות משאבי כדור הארץ. מתוך כך נובע שיש צורך לפתח מודלים חדשים של עירוניות שמייצרת משאבים ולא רק צורכת אותם. אתגר זה ידרוש מוסכמות תכנון וייצור חדשות ושיתופי פעולה רחבים בין השחקנים המגוונים בזירה המקומית: עסקים, תושבים, מתכננים, תעשיינים, ממשלה ושלטון מקומי.

בעידן העכשווי, העיר היא המוקד לפעילות כלכלית וחברתית. סגנון החיים העירוני המודרני ותרבות הצריכה המאפיינת אותו כרוכים בתיעוש, בייצור גובר והולך ובשימוש מסיבי במשאבי טבע כגון: נפט, גז ומים.

בסקרים שנערכו ב-18 הערים הגדולות בישראל, (2009-2012) במסגרת האמנה הבינלאומית להפחתת פליטות גזי חממה בערים, הובהר כי מקורן של רוב הפליטות הוא דווקא מפעילות תושבים, כלומר, מדפוסי החיים והצריכה של התושב. כדי להפוך את העיר, לעיר מקיימת, צריך לייצר מנועים לשינוי אותם דפוסי חיים והתנהגות. יחד עם זאת, נראה שקיים מתח מובנה לחשיבה זו, מצד אחד התושב פועל כצרכן, מקבל שירותים, ומצד שני, הוא מצופה לשנות את התנהגותו מתוך מניעים אלטרואיסטים ואידאולוגיים שמכוונים אותו להתנהג כאזרח. האתגר הבא, אם כן, הוא לייצר מרחב פעילות שמאפשר ומעודד את התושב להתנהג כאזרח, לקחת אחריות על מרחב החיים שלו ולהיות שותף לעיצוב מרחב זה.

לגישה זו – שני עוגנים קריטיים: הרשות המקומית והתושב עצמו, אך כיום, המרחב המשותף שלהן, הוא צר ביותר.

דווקא בעיר, ברמה המקומית, קל ופשוט לייצר מוקדי השפעה ומוערבות אזרחית, ולמרות זאת, אילו עדיין די נדירים. התושב מתייחס אל העירייה בעיקר כספקית שירותים ואל עצמו כצרכן שירותים, עם התעלמות כמעט מוחלטת מעצם היותה של העיר, זירה דמוקרטית שבה התושבים הם אזרחים. שלמה חסון קורא לתופעה זו "הגרעון הדמוקרטי", מצב שבו מסגרת דמוקרטית שאינה מתפקדת בצורה מיטבית ככה ומציע חשיבה מחודשת על דרך חידוש פניה של הדמוקרטיה המקומית - רפורמה המושתתת על שלושה אדנים:

- שיפור הדמוקרטיה הייצוגית
- טיפוח הדמוקרטיה השתתפותית
- פיתוח דמוקרטיה פעילה בדרך של פעילות מלמטה



בדרך כלל מתקיים הדיון הציבורי סביב איכות ושיפור הדמוקרטיה הייצוגית ובא לידי ביטוי בקצה האחד של המנעד בתהליך הבחירות ועבודתה של המועצה המקומית. שתי הקדקדים האחרים, נמצאם רוב הזמן מתחת לראדר ומעט מאוד תשומת לב מוקדשת ליצירת אווירה ומנגנונים שמאפשרים את ההשתתפות האזרחית בדמוקרטיה ואת הפעילות הדמוקרטית שמגיעה מלמטה.

ובכל זאת יש התחלות מעניינות שמגיעות דווקא מתחומי הסביבה והקיימות. ההרצאה תסקור דוגמאות בישראל, להתארגנות תושבים להשפעה על המרחב המקומי, ותבחן אותן כמנגנונים מתמשכים לאזרחות פעילה וקיימות מקומית.

## עקרונות הסדר הלא פורמלי ודוגמאות ליישומו בישראל

### יוזן רופא

המכונים לחקר המדבר, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב [yrofe@bgu.ac.il](mailto:yrofe@bgu.ac.il)

מושב זה מבקש להראות כי אזורים בלתי מתוכננים באופן פורמלי, אשר התפתחו באופן הדרגתי על ידי פעילות ישירה של תושביהם, אינם כאוטיים או חסרי ארגון וסדר, אלא מבטאים סדר מורכב יותר, המשקף באופן הדוק את הסדר החברתי הקיים בחברה שבנתה אותם, וכולל ערכים חברתיים וסביבתיים אשר חסרים לפעמים בסביבה המתוכננת באופן רשמי, ואשר מבטאים רעיונות של קיימות כלכלית, חברתית וסביבתית. בהרצאת הפתיחה יוצגו העקרונות של סדר לא פורמלי, או סדר אורגני והתהליכים שדרכם הוא מתפתח, ויוצגו שני מקרי מבחן: הכפרים הלא מוכרים של הבדואים בנגב, והמרחב הציבורי בסכני. בעקבות מקרי המבחן נבקש לפתח דיון במושב על הלקחים שניתן ללמוד מהסדר של ישובים לא פורמליים לגבי שינוי התכנון הפורמלי כך שיוכל להכיל, ואולי אף להפנים לתוכו חלק מן היתרונות של הבניה הלא פורמלית.

## מקומה של הרשות המקומית בהליך התכנוני

### רוית ריכטר, מורן אביב, לירון פרחי

סיטילינק השקעות בע"מ [Citylink@citylink.co.il](mailto:Citylink@citylink.co.il)

תהליך התכנון התב"עי נע תדיר בין הצורך בקביעת פרמטרים ברורים ומוגדרים כגון זכויות בנייה, חלוקת המרחב ליעודי קרקע וכדומה, לבין הצורך בהותרת גמישות תכנונית עתידית למועד היישום והמימוש ולשלבי הביצוע. הבטחת הגמישות התכנונית ויכולת התמרון של הרשות המקומית בהתאמה לצרכים ואורחות חיים עתידיים מחייבים הותרת "קצוות פתוחים" ומתן פתח למגוון אלטרנטיבות להתאמת התב"ע לתרחישים עתידיים שאין ביכולתנו לחזות בהווה, כמו למשל תמורות טכנולוגיות.

במסגרת בחינה זו אנו מזהים את הרשויות המקומיות כחוליה מרכזית אשר חיזוקה יאפשר גם חיזוק התושבים. מיצוב מקומה של הרשות המקומית ומנהיגותה כמובילת התכנון בשטחה בכוחו להביא לקידום קולם של התושבים. חיזוק מעמד הרשות המקומית ומתן כלים לרשות לקידום תכנון ארוך טווח על ידי הרשויות המקומיות יאפשר מיסוד שיתוף ציבור כחלק מתהליך מוניציפאלי רחב המשתקף בחיי היומיום ולא רק כהליך רגעי על בסיס תכניות סטטוטוריות נקודתיות, תוך היכרות עם הצרכים והמשאבים הקיימים במרחב.

העברת שרביט התכנון לרשות המקומית אינו מפחית מחשיבות התכנון האזורי. יש לבצע הפרדה בין אחריות לשכת התכנון כגורם המכוון את הפיתוח ומקדם ראייה אזורית לבין יזם התכנית שבאחריותו לקדם פיתוח בתוך מסגרת זו אך באופן המותאם לתושבי המקום.

בהרצאה יובאו דוגמאות לסוגיות הקשורות לנושאי מדיניות ותכנון ארוך טווח לאופן המעשי שהן באות לידי ביטוי בתהליך תכנון התב"ע ומרחב הגמישות.

## א-סימטריה בממשק בין הסקטור האזרחי והצבאי בתכנון מחנות צה"ל המתפנים

נילי שחורי

תכנון אורבני וייעוץ מוניציפאלי Sh.nili@gmail.com

על פי המשתמע מחוק התכנון והבניה, מטרת התכנון העירוני הממוסד להסדיר את השימוש במקרקעין תוך שמירה על איזון בין צרכים, זכויות (כולל זכויות הקניין) ואינטרסים של גורמים שונים ובכל טווחי הזמן (בהווה ובעתיד). מציאת האיזון אינה משימה קלה בהתחשב בסתירות הקיימות והאפשריות שיש במטרות, בערכים, ובאינטרסים של הצדדים השונים מקרב בעלי העניין והקניין המעורבים בתכנון ובפוטנציאל התפתחות קונפליקטים כתוצאה מכך.

הקושי במציאת האיזון באינטרסים בתהליך התכנון מתעצם על רקע המהלך האחרון שבו המנדט לתכנון מחנות צה"ל שמתפנים הוטל על מערכת הביטחון. במצב שנוצר, שתי מערכות התכנון, האזרחית והצבאית, מתמודדות על אותם משאבים ציבוריים של מרחב, קרקע וסביבה הן בהיבט התכנוני והן בשימוש באופי השימוש והייעוד המתוכנן וכל אחת מהן רוצה לראות במימוש האינטרסים והאיזונים המתאימים לה. למעשה, מצד אחד, עומדת מערכת הביטחון המפנה את השטח ומתכננת אותו ומהצד השני עומדת מערכת התכנון האזרחית של הרשויות המקומיות שבשטחן ימצאו יחידות הדיור שיבנו על שטח המחנות המתפנים.

דוגמה לקונפליקט קיימת בהחלטת הממשלה 3161 מ-17.4.2011 (סעיף 6) ששמה דגש על המטרה התכנונית המרכזית של הגורמים המתכננים, קרי מערכת הביטחון, והיא "האצת פעולות התכנון והשיווק של מתחמים סחירים, בדגש על מתחמי מגורים, בשטחי המחנות שיפוגו". מטרה זו משלימה את ההסכם ה"היסטורי" מיוני 2012, בין רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר ומשרד הביטחון שאחת המשמעויות המעשיות שלו שנקבע מנגנון כלכלי של מקסום רווחי נדל"ן והגדלת אחוזי הבנייה למגורים בכל מתחם ובמהירות רבה. כאשר דבר זה נעשה על רקע

א- סימטריה מובהקת בין מקומה של המערכת האזרחית המייצגת את התכנון המקומי/הרשויות ובין מערכת הביטחון, המובילה את התכנון, לא קשה לנחש איזה אינטרסים "ייוזו הצידה" ואיזה איזונים ייווצרו מול דרישות וצרכים של "הנדנכים" האזרחיים.

וביתר פרוט ניתן לומר כי מול אינטרסים של מערכת הביטחון, קיימים האינטרסים של הרשויות המקומיות ותושביהן ובעיקר בהיבט של הכלכלה המוניציפלית. הרשויות המקומיות נדרשות לאזן בין מתחם המגורים החדש- "העיר החדשה" המתוכננת על השטחים שמתפנים ובין העיר הותיקה, כולל מענה לצרכי ציבור באזור המתוכנן וביישוב כולו בכל הנוגע לזמינות שלהם וליכולת לספק אותם לאורך שנים. במצב שבו מבחינת הכלכלה המוניציפלית כל תושב הוא בעיקר, "צד ההוצאה", צריך לחשוב על הנטל המוטל על הכלכלה המוניציפלית והיקף האוכלוסייה החדשה שניתן לאכלס בעיר. אך איזון זה עומד בניגוד לאיזון של מערכת הביטחון המתכננת את השטח במגמת איזון של רווחי הנדל"ן.

לכאורה המענה על איזון "צד ההוצאה" מצוי בהכנסות משטחים מניבי ארנונה שלא ממגורים (מסחר, תעסוקה וכד') אך ההנחיה התכנונית החד משמעית היא בדגש על מגורים. יתר על כן, גם אם בתכנון יבוצע איזון בין שטחי מסחר ותעסוקה בתחשיב של תמהיל ראוי, מעבר לשלב התכנון קיים היבט היישום. בהיבט היישום, בעוד המגורים יבנו ויאוכלסו בטווח מידי הרי שהתכנון המפורט של שטחי תעסוקה ומסחר, שיווקם ואכלוסם הוא הליך ארוך שנים ומדורג ואין כל ספק שיווצרו פערים בין הוצאות הרשות המקומית לאספקת שירותים לתושבים, ובין הכנסותיה מנכסים מניבי ארנונה שאמורים יהיו לאזן את התקציב העירוני. פערים אלה, במקרה הטוב, יקשו על הרשות המקומית בתפקוד השוטף ויפגעו באיכות החיים של תושבי היישוב הותיקים והחדשים, במקרה הרע יגרמו לקריסה מוחלטת שלה. פערים אלו באיזון הכלכלה המוניציפלית הם רק חלק מהתמונה וקיימות גם שאלות נוספות על "צד ההכנסות" של הרשות המקומית לדוגמה: למי יועברו כספי ההשבחה? האם בכלל ייעשו "הסכמי הגג" לקידום המימון של צרכי ציבור ואם כן עם מי יחתמו? ועוד שאלות כלכליות הנוגעות להסדרת "הפרטים הקטנים" של עסקת פינוי ותכנון מחנות צה"ל ככל שהדבר קשור לסקטור האזרחי, בפרט ולכלכלה המוניציפלית, בפרט.

## פיתוח כפרי במרחב העירוני

### אליהו שטרן

אוניברסיטת בן-גוריון בנגב וסביבותכנון בע"מ [elistern@bgu.ac.il](mailto:elistern@bgu.ac.il)

הפעילות להגדלת היקף ההתיישבות באזורי הפריפריה הלאומית בנגב ובגליל מתרכזת בעיקרה במגזר הכפרי. יחד עם זאת, הרחבת המגזר הכפרי, בין אם על ידי הרחבת השטחים הבנויים בו ובין אם על ידי הוספת יישובים חדשים, מתבצעת על חשבון השטחים הפתוחים ומעוררת לרוב התנגדויות. במקביל, בחינת קצבי הגידול של המגזר הכפרי והמגזר העירוני בפריפריה הלאומית (מחוץ הצפון ונפת באר שבע במחוז הדרום) מגלים גידול שלילי באוכלוסיית המגזר הכפרי בגליל וירידה מתמשכת בקצב גידול האוכלוסייה העירונית בנגב. קצב הגידול האיטי

במגזר העירוני בגליל וקצב הגידול היורד של האוכלוסייה העירונית בנגב העלה את הצורך בחיזוק ההתיישבות העירונית. אולם, צמיחה עירונית שמקורה בהגירה פנימית מהמרכז לפריפריה כמעט ואינה קיימת בישראל, ואם קיימת הגירה כזו היא אינה משנה את קצב הגידול היחסי היורד. מאידך, קיימים גרעיני התיישבות של צעירים הנקלטים בקצב קטן (תלוי בהיצע הדיור והתעסוקה הזמינים) ביישובים הכפריים הקיימים בגליל וכאלה הממתינים להתיישב ביישובים הכפריים החדשים המוקמים כיום בשפלת יהודה הדרומית (מזרח לכיש), צפון מזרח הנגב (יישובי "מבואות ערד" שאושרו לאחרונה) ומרחב ניצנה. גרעיני התיישבות קהילתיים של אוכלוסייה צעירה נוצרים כל הזמן (לרבות קיבוצים עירוניים שהראשון בהם קם עוד ב-1970) אולם אין אפשרות ליישובם במגזר הכפרי מבלי לנגוס בשטחים הפתוחים ומבלי למצות את פוטנציאל האכלוס ביישובים הקיימים. בהתייחס למגמות אלה נולד הרעיון של הקמת גרעיני התיישבות כפרית, קהילתית או אחרת, בתוך מרחבי השיפוט העירוניים בנגב ובגליל תוך טשטושם של חייצים מרחביים וחברתיים.

העבודה הנוכחית בוחנת, בהתאם, את האפשרות להגדיל את ההתיישבות העירונית באזורי הפריפריה של ישראל על ידי מילוי מתחמים מוניציפליים ריקים ו/או הרחבת מתחמים מוניציפליים קטנים בשכונות קהילתיות-כפריות (חקלאיות, יצרניות ותיירותיות) ולתרום בכך לפיזור האוכלוסייה, להקלת הגודש באזורי הליבה ולחיזוק הפריפריה על ידי יצירת מסה קריטית לשיפור רמת השירותים בה.

## 'העתיד הקרוב' - נוף כסוכן פעיל בהתערבות עירונית בלוד

רבקה שטרנברג, נעמה מישר, יעל מוריה

מגמה; הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל [ripka@bezeqint.net](mailto:ripka@bezeqint.net)

הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל [naama.meishar@mail.huji.ac.il](mailto:naama.meishar@mail.huji.ac.il)

מוריה-סקלי אדריכלות נוף; הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל [yael@moriam-sekely.co.il](mailto:yael@moriam-sekely.co.il)

כאלטרנטיבה להתחדשות עירונית המובנית ותלויה בתכנון עירוני מתארי, המתודולוגיה והפדגוגיה של עיצוב עירוני במתכונת עתיד קרוב פותחה ושוכללה במהלך שני סמסטרים של הוראת סטודיו אדריכלות ואדריכלות נוף בפקולטה לארכיטקטורה ותכנון ערים בטכניון. עתיד קרוב היא אסטרטגיה של התערבויות עירוניות מחוללות התחדשות על בסיס הקיים, המבוססות על איסוף וניתוח של זיהוי פוטנציאלים מרחביים-חברתיים קיימים, שימושים בפועל וצרכים.

נקודת המוצא במתודולוגיה זו מבוססת על מה אפשרי בקונטקסט ספציפי ומקומי אל מול המשוואה השגורה של שימושים עירוניים הכרחיים או דימוי של עירוניות ג'נרית.

במסגרת הקורסים חדרה: נוף כסוכן פעיל (סטודיו נוף ורטיקלי שנים ג' ו-ד'), וסטודיו לוד (עיצוב עירוני שנה ב' – ארכיטקטורה ואדריכלות נוף) הסטודנטים

יצרו תשתית ידע מרחבית-חברתית רחבה על כל אחת משתי הערים. תשתית המידע כוללת:

אטלס עירוני: איסוף מידע זמין שהומשג והופץ על ידי רשויות המדינה והפיכתו למידע ויזואלי-גיאוגרפי; עיצוב שאלות מחקר מקוריות חדשות ואיסוף מידע על פיהן על ידי הסטודנטים; ויזואליזציה של המידע ויצירת אטלס עירוני רחב היקף של מיפויים.

מיפוי סובייקטיבי כאמצעי לפיתוח מעורבות רגשית ואכפתיות בקרב הסטודנט-מתכנן שהביא לזיהויים מקומיים ייחודיים.

חקירה ומיפוי 'בעקבות תושבים ומקום': למידה על נכסים וצרכים מרחביים-חברתיים מתוך התבוננות באופני שימוש במרחב ומתוך מפגשים אנושיים.

הידע הרחב שנצבר אפשר הצלבה של סוגי מידע רבים והיווה נקודת התחלה אחראית ליצירת תרחישים עירוניים כמו: עיר של שיוויון הזדמנויות, עיר של איכות חיים שכונתית, או עיר של תירות מקומית. בשלב ההתערבות פיתחו הסטודנטים אסטרטגיות מחוללות לעתיד הקרוב, שהונבעו ישירות מהצלבות המידע שנצבר באטלס ובמפגשים עם התושבים.

בעקבות תהליך ההתבוננות הפעילה אופיינו עבודות הסטודנטים בפעולות מחוללות האורגות צדק חברתי לאסתטיקה חדשה מתוך הוויה מקומית.

## פסיכואנליזה עירונית - דיון בהתפתחותה של עיר

אלון זכריה שיקאר

בצלאל, המחלקה לעיצוב אורבני Alonshikar@gmail.com

מאמר זה מבקש להוסיב את העיר ראשון לציון על ספת הפסיכולוג, אחרת יהיה זה כמעט בלתי אפשרי לבחון את המגמות והתופעות האדריכליות המתקיימות בה והסותרות זו את זו.

מתוך קריאה של הסוציולוג הצרפתי הנרי לפבר (Lefebvre 1974) ניתן לומר כי העיר הינה תוצר חברתי ולפיכך משקפת בתוכה את התהליכים התרבותיים, כלכליים ופוליטיים המאפיינים את החברה. קביעה זו מניחה את יסודותיו של קשר מושגי בין תיאוריות העוסקות בייצורו של המרחב העירוני לבין תיאוריות הדנות בהתפתחותיה של נפש האדם. במאמר זה תעשה בחינה של העיר ראשון לציון באמצעות יישום השקפה פסיכולוגית ומתוך מתן אבחנה אפשרית של משבר זהות התואם למאפייני הסכיזופרניה. בעיצוב העירוני התיאוריה הפסיכואנליטית עשויה להוביל לגישה ניתוחית הקובעת כי "מהפכות בארכיטקטורה יכולות להתרחש בדרך של לימוד מהסביבה הקיימת: זוהי דרך שונה, סובלנית יותר, דרך שנובעת במילים אחרות, מתוך העמדה במבחן של אופן ההתבוננות".

ראשון לציון מחולקת לשניים. שתי ערים נפרדות ושונות משני עברי כביש מספר 4. חלקה המזרחי הוקם בשנת 1882 על ידי מספר משפחות יפואיות כמושבת חקלאים כפרית. עיצובה של מושבה זו התבסס על שילוב בין היגיון חקלאי המחלק את הקרקע לחלקות נוחות לעיבוד ולאידילוגיה שיתופית ציונית. ערכים אלו, אשר

יוצגו במאמר, השפיעו רבות על האופן שבו התפתח הישוב הכפרי לעיר גדולה. את חותמם ניתן לזהות עד היום.

חלקה השני של העיר הנמצא מעברו המערבי של הכביש הוא ביטוי לאידיאולוגיה אחרת לחלוטין. בשנות השבעים של המאה העשרים חלו תמורות ושינויים בפוליטיקה העולמית. מצד אחד דעיכתו של הגוש הסובייטי ומתוך כך הדרדרות יחסיה של ישראל עם מוסקווה ומצד שני התחזקותו של הקשר עם האומה האמריקאית אשר תמכה הן כלכלית והן צבאית במדינת ישראל. האידיאולוגיות השיתופיות סוציאליסטיות התחלפו ברעיונות ניו ליברלים אשר השפיעו רבות על המרחב הישראלי. החלום האמריקאי הפך בן רגע לחלום הישראלי, חלום על נוחות חומרית בבית פרברים צמוד קרקע.

כמו בכל טיפול פסיכולוגי גם מחקר זה עוסק תחילה ביצירתו של "המרחב הטיפולי" אשר מצטייר כפעולה הדדית המפתחת והמקדמת את השיח והתקשורת שבין הצדדים וזאת מתוך גישה שהיא התבוננותית בעיקרה ואינה שיפוטית. מטרתו של מרחב זה הוא להביא את המטופל (העיר בהקשר שלנו) לחשוף את עולמו הפנימי הסובייקטיבי מתוך כוונה להובילו לכדי הסקת מסקנות ותובנות אשר יסיעו לו בעתיד.

כפי שיוצג בהמשך מרכיב עיקרי של האנליזה יעשה באמצעות התבססות על פריסה אורכית ורוחבית של מיתוסיה המכוננים של העיר וזאת מתוך רצון להבין כיצד הפכו מרחבי החולות הזהובים לעיר, או ליתר דיוק לשתי ערים המתקיימות זו לצד זו. כאן יוצג דיון המוביל לתובנות מיתולוגיות, אדריכליות וספקולטיביות על העיר ראשון לציון אך יתרה מכך יוצג סט כלי ניתוח פסיכולוגים-עירוניים החושפים עקרונות להבנת התפשטותן והתפתחותן של הערים בישראל, בדגש על ערים אשר התפתחו מתוך גרעין התיישבותי כפרי.

## תכנון תשתיות תחבורה - הגמשה בתכנון בד בבד עם הגברת שיתוף ציבור

### אפרים שלאין

המכון ללימודים עירוניים, האוניברסיטה העברית [eshakerem@gmail.com](mailto:eshakerem@gmail.com)  
 תכנון של תשתיות תחבורה ארציות נעשה בשנים האחרונות כתכנון ארצי ברמה מפורטת (כביש חוצה ישראל, רכבת ירושלים-תל אביב, תכניות לתשתית לאומית). הדיון מתקיים ברמה מאד מפורטת בעזרת תסקיר השפעה על הסביבה ובחינת חלופות. לתכניות מוגשות עשרות הערות והשגות של הציבור והרשויות החשים איום ומפגע מהתשתית הלאומית. הציבור מציג עמדותיו ומשמיען בפני חוקר אשר מכין דוח מקצועי ומפורט, מביאו בפני ועדת משנה של מוסד התכנון, ובסופו של הליך מליאת הועדה דנה בפרוטוקול ועדת המשנה ומאשרת תכנית הכוללת הרבה מאד סעיפים ומסמכים מפורטים, אשר נועדו לאפשר קידום הפרוייקט בד בבד עם מענה להערות והשגות הציבור. מוסד התכנון הארצי מאציל סמכויות לצוות מלווה/גוף מאשר/ועדת משנה למסמכי ביצוע שהן הזרוע הארוכה מטעם מוסד התכנון לעניין גמישות בתכנון ולהבטחת מילוי התנאים הרבים לעת ביצוע.

ביצוען של תשתיות התחבורה הארציות במדינת ישראל עובר בשנים האחרונות מביצוע ממשלתי לחלופות המשלבות את המגזר הפרטי בביצוען של התשתיות (כביש חוצה ישראל, כביש 431). מכרזי המדינה כוללים את מסמכי התכנון המאושר, אולם מאפשרים לקבלנים להציע תכנון משופר המוכר כ-Design Builds. הנסיון מלמד כי בשיטה זו גלומים יתרונות רבים באיכות המוצר, לוחות הזמנים וחיסכון בעלויות. אלא שאליה וקוץ בה. הקבלנים מציעים שיפורים רק בתחום התכנון הסטטוטורי המאושר והמאד כבול בתנאי התכנון, ואינם מעיזים להציע שיפורים הכרוכים בתיקון או שינוי תכנית מאושרת.

לכאורה, אין טוב מעמידה בהוראות ותנאי תכנית מאושרת. אלא, שפער הזמנים בין אישור תכנית לבין ביצועה בשטח, טומן בחובו חסרונות רבים. תכנית לתשתית תחבורה, גם אם הינה מאושרת, אינה בהכרח מתוקצבת. תכנית יכולה לשכב על המדף שנים, ותכנית אינה כיון טוב המשתבח במרתף. הסביבה הפיזית עוברת שינויים כתוצאה מתכנון אזורי וכתוצאה מחידושים בתקניה ובמדיניות הסביבתית. שטחים מיועדים לבינוי, שטחים מיועדים לשימור והמגע החדש עם הסביבה מחייב פעמים רבות עדכון בחינת ההשפעות הסביבתיות והיחסים ההדדיים בין הכביש לסביבתו. התכנון הקיים היה הטוב בשעתו, והרע במיעוטו לעת ביצוע.

הטכנולוגיה בבניית תשתיות תחבורה מתפתחת בקצב מהיר ומאפשרת לקבלנים להציע שיפורים בתכנון. הנסיון הטוב מלמד כי חשיבה ובחינה מחדשת של תכנית מאושרת הביאה לגשרים יפים יותר, צמצום שטחי מיסעה, פתרונות נופיים משופרים, קיצור לוחות זמנים, שיפור בשיטות ביצוע ושיפורים בנושאי איכות הסביבה בביצוע.

הנסיון מלמד גם כי להיטות הקבלנים לשינויים וחרגות, ובמיוחד תוך כדי ביצוע עלולה לגרום לנזקים, למפגעים ולהתנגדות ציבורית עד כדי מאבקים, הפגנות ועתירות לבית המשפט במטרה לעצור פרויקטים עקב חריגה מהמאושר. אי קיומו של מנגנון בקרה שקוף ומשתף מטעם חברת התשתית, הקבלן והגוף המלווה מטעם מוסד התכנון עלולים לגרום למצב שאי ידיעת שורשיה של תכנית, אי ידיעת ההערות וההשגות ששמע רק החוקר ותיעד בדוח, עלולה להיות אי ידיעה שהיא בכייה לדורות. בכייה לדורות אם נגרם נזק ובכייה לדורות אם בשל החשש ממסלול שינוי התכנון המאושר והכובל נמנעת הגשת הצעה משופרת.

תכנון מתארי של תשתית תחבורה צריך להיות מתארי לאחר בחינה סביבתית ברמה הכוללת של התשתית לעת ביצועה ובעיקר לעת תיפעולה לאורך ימים. יש כיום הרבה מאד נסיון שניתן ללמוד ממנו. תכנון תשתית תחבורה תוך מתן הנחיות לצעדים ושלבים לבחינה לעת התכנון המפורט לביצוע יאפשר גמישות בתכנון התשתית תוך בחירת הפתרונות הסביבתיים, התחבורתיים והביצועיים הטובים ביותר למועד הביצוע ולמועד השימוש בתשתית.

כנגד ההגמשה בתכנון הסטטוטורי מחוייבת הגברת שיתוף הציבור השכן לפרוייקט לעת התכנון לביצוע. השיתוף יהיה בהתאמה לסוגיות בתכנית המתארת והשינויים בסביבה, השיתוף יהיה באמצעות הרשויות המקומיות המארחות את התשתית ובסיוע גופים ויחידות סמך ממשלתיות שגם כיום מעורבות בביצוע באופן וולנטרי. שיתוף לעת הביצוע של הציבור והגופים האחראים לסביבה המארחת את הפרוייקט, תוך שקיפות והאזנה לציבור יאפשרו ביצועו באופן מהיר, תוך התחשבות והבנה הדדיים, ללא "רעש" ציבורי העלול להביא לעיכובים בעת הביצוע. השותפות תביא לאחריות משותפת לתשתית ולשילובה בסביבה.

## שיתוף הציבור וערוב בעלי עניין בהקמה וניהול של מרחבים ביוספריים בישראל

אביבה שמילה ודעי, שמאי אסיף, דניאל אורנשטיין

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, טכניון aviva.shva@gmail.com

השמורה הביוספרית הינו מודל שפותח ע"י אונסק"ו - אדם וביוספירה, החל משנות ה-70. המודל מופעל ברמה המקומית והאזורית ומטרתו היא פיתוח בר קיימא. הגישה בבסיס מודל זה הינה פיתוח המבוסס על שלושה יסודות: שימור אקולוגי, יעילות כלכלית, והוגנות חברתית(UNESCO, 2006), והיא נובעת מהשינוי שחל, בשנות ה-90, בגישה לסביבה- משמור באזורים בעלי ערכי טבע גבוהים לגישה המתייחסת לסביבה בצורה נרחבת יותר ובמשמעות שלה לבני האדם(UNESCO, 2006). התייחסות זו נובעת מהתבונה שלא ניתן לשמר את משאבי הסביבה על מרכיביה הפיסיים, הביוגנטיים והאקולוגיים, מבלי לקחת בחשבון את הפיתוח החברתי והכלכלי, היינו, האדם, פעולותיו ועולם הערכים שלו ( Brundtland Commission Report, 1987 ; צ'רצ'מן וסדן, 2003). שינוי זה יחד עם ההנחה שהאוכלוסייה המקומית היא המגנה הטובה ביותר של הסביבה הטבעית (Batisse, 1997 ; Nepstad, & Nilsen, 1998), ובמקביל היתרונות שנמצאו בשיתוף הציבור, הובילו את מקדמי המודל לתפיסה של ניהול המבוסס על שיתוף וערוב בעלי עניין (Safriel, 1997 ; Batisse, 1997 ; אסטרטגיית סביליה, 2001 ; תכנית פעולה מדריד, 2008).

המושג " שיתוף הציבור" מוגדר, בספרות, בצורות שונות. צ'רצ'מן וסדן (2003) מגדירות "השתתפות" כנטילת חלק בפעילות משותפת המבטאת יחס שיוויוני בין הצדדים. ה"ציבור" הוא "כל תושב ... החל באנשים פרטיים וכלה בארגונים ... המייצגים בעלי עניין בנושא תכנון ופיתוח בעיר" (פלאוט וצ'רצ'מן, 2003), כאשר כל בעל עניין יכול להיות "שחקן" בתהליך התכנון (שם)Innes, & Booher, 2004), ולהתבטא בהקשר כלשהו לקבלת החלטות הנוגעות לרשות הפרט, הקהילה והחברה (צ'רצ'מן וסדן, 2003). הרעיון לשיתוף הציבור בתכנון עלה כבר בשנות ה-60 של המאה ה-20. שנים אלו התאפיינו בהתפתחויות במדעי החברה, בהופעתן של תנועות חברתיות ובהתחזקות התקשורת ובעקבות כך בביקורת נוקבת על המעשה התכנוני המוסדי. המטרה הייתה לבנות מחדש את מאזן הכוחות ולמנוע ריכוזם בידי הממסד והאליטות הכלכליות, הפוליטיות והמקצועיות. בניה מחדש זו חייבה שבירה של המבנה ההיררכי והבירוקרטי (Friedmann, 1987 ; Healey, 2003 ; אלתרמן, לו- יון וצ'רצ'מן, 1997). לתהליך עשויות להיות תועלות כגון: קידום ערכים דמוקרטיים, שיפור החלטות תכנוניות באמצעות הידע המקומי, ועוד (Innes, & Booher, 2004 ; אלתרמן, לו- יון וצ'רצ'מן, 1997 ; צ'רצ'מן וסדן, 2003). אך לצדן, קיימות גם עלויות כגון: הארכת משך התכנון וייקורו (אלתרמן, לו- יון וצ'רצ'מן, 1997).

תהליך השיתוף הוא תהליך מורכב, הדורש השקעה של זמן, מאמץ, חשיבה ומשאבים רבים הן מצד המשתתפים והן מצד המשתתפים. כדי להפעילו יש צורך בידע מקצועי בשיטות ובכלים (צ'רצ'מן וסדן, 2003 ; אלתרמן, לו- יון וצ'רצ'מן, 1997 ; Innes, & Booher, 2004). וכדי שתהליך יצליח יש לענות על מספר קריטריונים. במחקר זה אסקור קריטריונים להערכה של תהליכי שיתוף ציבור וערוב בעלי עניין ככלל ובהקשר של ניהול משאבי טבע, בפרט. בהמשך אפתח



שיטת הערכה להקמה והניהול של מרחבים ביוספריים בהקשר זה. המחקר ייעשה בשיטת "חקר מקרה" של שני המרחבים הביוספריים בישראל: כרמל ורמת מנשה.

## מתחם התחנה הראשונה

משה שפירא

שפירא אדריכלים shapiroarch6@gmail.com

מתחם תחנת הרכבת הישנה היה במשך למעלה משני עשורים נטוש וסבל מהזנחה וואנדאליזם. האתר נבזז ונשדד, התגוררו בו חסרי בית עד שלבסוף הוצת והיה בסכנת התמוטטות. שטח מוזנח זה בתחילת רחוב עמק רפאים והמושבה הגרמנית, הכיל מבנים ישנים, חסרי בית ובעיקר היה אנדרטה אילמת לאחד מהסיפורים המרגשים בתולדות ירושלים החדשה, חנוכת קו מסילת הברזל מיפו לירושלים בשנת 1892, שהייתה ציון דרך חשוב בפיתוחה של העיר ובקידומה. מקום מוזנח זה היה כצלקת בין המרכז התוסס לאורך רחוב עמק רפאים לבין מרכז העיר ומזרחה על תוואי מייל התרבות. היחלצותה של עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים לטובת המתחם נועדה להשיב מתחם זה לימי גדולתו ולהנגיש בכך נדבך תרבותי הסטורי לתושבי העיר ואורחיה. בשל כך, נערך מחקר היסטורי מקיף במסגרת תיק התייעוד שבסופו התקבלה ההחלטה על שימורו המקסימלי של המתחם ואופן שחזור חלקיו החסרים והתאמת חלקיו החדשים לבינוי הקיים. פתיחתו של האתר ונהירת המוני הירושלמים והתיירים למתחם הוכיחה לכלל תושבי העיר את חשיבותו.

## חולון: תהליך רענון החזון העירוני

תמר שרויטמן

האגף לתכנון אסטרטגי, עיריית חולון tamars@holon.muni.il

בשנת 2012 יצאה עיריית חולון במהלך חדשני של רענון וחיידוש החזון העירוני בשיתוף תושבי העיר, עובדי העירייה, עובדי חברות הבת העירוניות, אנשי חינוך, פעילים חברתיים ועוד.

חזון העיר חולון גובש ונכתב לפני כמעט שני עשורים. החזון היווה עבור קובעי המדיניות את 'כוכב הצפון' שלאורו הותוו תוכניות עבודה ויושמו מהלכים ופעילויות בכל תחומי העשייה העירונית. מצפן אשר היווה את הבסיס שעמד בתהליך הפיכתה של חולון לעיר הילדים. מתוך הבנת החשיבות של החזון העירוני בחלוף הזמן ועם המציאות המשתנה, הבינו פרנסי העיר, שהצרכים מתחלפים והמענים משתנים, וכי חלק מנושאי החזון מתאימים וראויים גם כיום ואילו אחרים – דורשים תיקון, עדכון והתחדשות.

העירייה יזמה תהליך לרענון החזון העירוני תהליך מעמיק לבחינת עקרונות החזון והשינויים הנדרשים בהם מתוך מטרה להוביל את העיר להתמודדות עם אתגרי המאה ה-21 באמצעות אתר אינטרנט מיוחד המאפשר שיתוף נרחב של בעלי עניין בפלטפורמה טכנולוגית מאפשרת וייעודית. באתר הוזמנו עובדי עירייה, עובדי חברות בת, גמלאי העירייה ותושבים להעלות רעיונות והצעות אשר לדעתם מן הראוי כי ישולבו בחזון המחודש. בבסיס הרעיון עומדת ההכרה, כי "חכמת ההמון" איננה פחותה ואף עולה על חכמת היחיד.

סה"כ נרשמו לאתר 1800 איש, מהם 800 לקחו חלק פעיל- כתבו רעיונות, הגיבו, עשו "לייק" לרעיונות אחרים. בשלב ראשון הועלו הרעיונות- כ-1700 רעיונות נכתבו במערכת ולהם התקבלו למעלה מ-2000 תגובות (שחלקן היו רעיונות בפני עצמן). מעבר לקיומו של האתר נאספו רעיונות באופן יזום אשר הוזנו למערכת אשר ריכזה את השיח שהתקיים במסגרת התהליך. הרעיונות שעלו היו רבים ומגוונים והתמקדו ב-6 נושאים: חינוך, תרבות ופנאי; עיר הילדים; פיתוח המרחב העירוני ועיצוב; אדם וקהילה, בריאות וקיימות; לקוח, תושב, נותן שירות והעירייה וכן פיתוח כלכלי. בשלב השני מינתה העירייה כמה מעובדיה לשמש מנהלי התוכן- 1700 הרעיונות קובצו ל-140. בשלב שלישי 140 הרעיונות הועברו לפרורם שכלל 40 נציגים אשר הצביעו ודירגו את הרעיונות על סמך 3 קריטריונים. ולבסוף – נכתב החזון.

בסיום כל השלבים נוסח החזון במתכונתו הסופית תחת הכותרת: "חולון עיר הילדים; עיר גדולה לצד משפחתיות וקהילה". החזון העירוני בנוי מפסקת על-פסקה מתכללת אשר מהווה את היאני מאמין של העיר חולון ומחזונו נושאים המקיפים 8 נושאים. לכל נושא פסקה חזונית הכוללת את כלל ההיגדים בתחום ותחת אותה פסקה ניתן למצוא את ההיגדים עליהם בנויה הפסקה החזונית. באופן שזכה ניתן לעקוב אחר רעיון שעלה באתר ולראות בדיוק כיצד הוא שולב בחזון. בנוסף, כל 2,000 הרעיונות שנאספו באתר רוכזו והועברו ליחידות העירייה ולחברות הבת הרלוונטיות לבדיקת היתכנות ובמידת האפשר ישמשו בבניית תוכניות העבודה העתידיות.

## בין אינטימיות ושייכות לנחלת-הכלל: המרחב הציבורי בעיר הערבית, בהדגמה על סכנין

מאיה תותרי-פאחורי, נורית אלפסי

אוניברסיטת בן-גוריון בנגב [nurital@bgu.ac.il](mailto:nurital@bgu.ac.il)

המרחב הציבורי בעיר הערבית התארגן ונבנה בהדרגה, במהלך דורות רבים, כמערכת מורכבת והיררכית של שטחים פתוחים ומבונים הממלאים מגוון צרכים חברתיים. מרחבים ציבוריים וציבוריים-למחצה מילאו פונקציות של פנאי, מפגשים משפחתיים וחברתיים, אינטרקציות כלכליות וצרכים שלטוניים ואדמיניסטרטיביים. בשונה מהחלוקה הברורה המתקיימת בערים מערביות בין שטח פרטי המשויך לאדם/גוף משפטי לבין שטח ציבורי השייך לכלל ומנוהל על ידי הרשות הציבורית, המרחבים הציבוריים בעיר הערבית הם כולם סמי-פרטיים

ומשויכים לגופים פרטיים/פרטיים למחצה (למשל, משפחה מורחבת). הארגון המרחבי של השטחים הציבוריים מותאם אל הרשאות הנגישות והשימוש בהם, וכך גם הפיקוח עליהם ותחזוקתם.

הארגון המורכב של השטחים הפתוחים בעיר הערבית הופר, כאשר אל התכנון והבניה של העיר הערבית נכנסו דפוסים מערביים ומודרניים של תכנון ובניה. הסדר האורגני השתבש, ושניים ממרכיבי היסוד של המרחב הציבורי השתנו ללא הכר. ראשית, ההיררכיה ההדרגתית המורכבת התחלפה בחלוקה פשוטה וישירה בין פרטי לציבורי. שנית, השייך הברור של שטחים ציבוריים לאנשים/מוסדות חברתיים אחראיים הוסר, והשטח הציבורי נמסר לשליטתו של המוסד הנחות ביותר בהיררכיה החברתית – רשות הרבים. תהליכי השינוי הללו מודגמים במחקר הנוכחי בהקשר של העיר סכנין.

## **Walking Out: Women Walkers in the City**

**Rosenberg Elissa**

Faculty of Architecture and Town Planning, Technion  
elissabrosenberg@gmail.com

In recent years, walking has become the preferred mode of physical exercise for Arab women in Israel (Muhammad et al. 2012). In Sakhnin, women walk together in groups, for safety and sociability along the rural paths just outside the city boundaries. These informal paths constitute a significant—yet unrecognized—open space system, offering a site for recreational walking in the exclusive company of women outside of the bounds and prohibitions of traditional society.

This paper will explore the role of walking in redefining urban open spaces as linear networks, focusing on informal public spaces. Through an analysis of improvised women's walking paths in Sakhnin, I will discuss an alternative space that allows new subjects to participate in the urban public realm. Walking has effectively pluralized the public realm, challenging traditional gender relations. Walking in the city can be seen as an everyday urban spatial practice that can create alternate readings of the city, new subjects and new informal networks of public space. In this paper I argue that open space planning must take into account new concepts of public space that are opportunistic, informal, transitory, and reflect local needs and conditions.

### **References**

Muhammad, A. et al. (2012). Reality of Arab Woman in Israel. The Galilee Society – The Arab National Society for Health Research & Services.

## Stakeholder Mapping and Ecosystem Services Perception Gaps in the Southern Dead Sea Region

Roy Zaidenberg, Daniel Orenstein, Amnon Frenkel

Faculty of Architecture and Town Planning, Technion

roy.zaidenberg@gmail.com

In the past 50 years, natural ecosystems have changed at a rate unprecedented in human history. There is a growing awareness of the impact that human development has had on ecosystems, and the actual and potentially harmful consequences to human wellbeing. This awareness highlights the need for development of a conceptual framework that bridges the gap between the natural and social sciences in order to improve planning, public communication, and policy making.

Over the past two decades, and following the publication of the Millennium Ecosystem Assessment (MA 2005), ecosystem services (ES) have emerged to provide just such a conceptual framework. The ES conceptual framework quickly gained popularity and prominence despite challenges in implementing the framework. Key amongst these challenges, is integrating top-down rational planning (based on "expert knowledge") and bottom-up communicative planning (based on "local knowledge").

This research proposal suggests that the above challenge can be addressed by employing social research methodologies. Such methodologies will allow mapping out the different stakeholders and gaining a better understanding of their relationships with the surrounding natural environment. Results will advance the ES conceptual framework as a planning and policy making tool by assisting integration of the framework's rational and non-rational components. The research will focus on communicative planning elements of the framework and highlight gaps between expert and local knowledge.