



תוכן החוברת

חלק א: הכנס השנתי של איגוד המתכננים בישראל תשע"א 2011 3

חלק ב: תכנון 8 (1) 2011 - מדורים

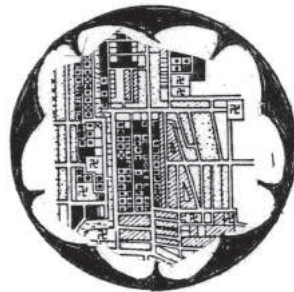
דבר העורך 127

מן הנעשה באיגוד 137

בשדה התכנון 139

מדור מיוחד: תכנון ובטחון 150

לעניין 289





**הכנס השנתי
של איגוד המתכננים בישראל**

התחדשות מרכזי הערים והמרחב הציבורי

תשע"א

11-10 בפברואר 2011

באר שבע





הכנס השנתי תשע"א 2011

חברי הוועדה המארגנת:

אדר' עדנה לרמן, יו"ר הוועדה
 ד"ר רחל קטושבסקי, מרכזת אקדמית
 ד"ר נורית אלפסי
 ד"ר סמי בהט
 ד"ר אמילי סילברמן
 מתכנן גיא קב-ונקי
 רו"ח ומתכנן דורון קופמן
 פרופ' ערן רזין

סיוע בארגון והפקה:

רועי נוריאל, מרכז הנגב לפיתוח אזורי, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב

אוניברסיטת בן-גוריון בנגב  

הכנס נערך בשיתוף המחלקה לגאוגרפיה ופיתוח סביבתי
 ומרכז הנגב לפיתוח אזורי, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב

הוועדה המארגנת מודה לבנק לאומי על מתן חסות לכנס





תוכן העניינים

הקדמה

דברי ברכה - יו"ר האיגוד 7

דברי המארחת - המחלקה לגאוגרפיה ופיתוח סביבתי 9

תכנית הכנס 11

תקצירי הרצאות (על-פי מושבים) 20

מושב מליאה ראשון 20

התחדשות מרכזי ערים 23

תכנון באר שבע והנגב 1 29

התחדשות עירונית בישראל: בין תיאוריה לפרקטיקה 32

האוכלוסייה הבדואית בנגב 35

ציפוף המרחב העירוני 39

שטחים פתוחים במרחב העירוני 43

פיתוח רב שכבתי 47

דמות התכנון והצורך ברפורמות 53

פיתוח מרכזי ערים 57

התחדשות בעיר חיפה 62

בין שיתוף הציבור להתחדשות עירונית 65

המעבר מתכנון ספונטני לתכנון פורמלי של הכפרים הבדואים בנגב 69

התחדשות שכונות וותיקות-מודלים חלופיים 73

פיתוח לאורך נחלים 77

קיימות עירונית 83

סטודנטים בבאר שבע: לפוצץ את הבועה 87

מרכזי ערים: תהליכים ומשמעויות 91

התחדשות עירונית בתל אביב 94

כלים להתחדשות עירונית 101

תכנון רב תרבותי 105

תכנון באר שבע והנגב 2 110

פארקים עירוניים 113

אקולוגיה אורבנית ובניה ירוקה 117

התחדשות עירונית – סיפורן של ארבע ערים באלבניה 120

העיר באר שבע 124





הכנס השנתי תשע"א 2011





הקדמה

הקדמה

דברי ברכה - יו"ר האיגוד

חלפה לה עוד שנה ואנו נפגשים שוב בחג התכנון השנתי, שחל השנה מוקדם מהרגיל בחודש פברואר. חג בו אנו המתכננים עוזבים למשך יומיים את עיסוקי היום-יום ומגיעים ללמוד, להחליף דעות ולהיפגש. כנס איגוד המתכננים קנה לו מוניטין ומסורת מפוארת. כנס שמבטא בצורה אותנטית ועדכנית את מיטב הידע והעשייה בתחום התכנון והמחקר העירוני והאזורי בישראל. כבר מזה שנתיים שעברנו למתכונת של יומיים עם אורחים בינלאומיים שאנו מזמינים למושב המליאה. השנה הנושא המרכזי של הכנס הינו התחדשות מרכזי ערים והמרחב הציבורי. זהו ללא ספק נושא מרתק, אשר לו היבטים רבים הנוגעים לכולנו הן כמתכננים והן כתושבי המדינה הצפופה שלנו.

אני משוכנע שהכנס השנה יהיה אף טוב מקודמיו. אנו מנסים להסיק מסקנות ולשפר מידי שנה. מספר המשתתפים גדל בהתמדה והשנה צפויים למעלה מ-400 משתתפים חברי איגוד ואורחים, כנס במימדים בינלאומיים מכובדים בהחלט. מגוון הנושאים יהיה רחב ובמרכז הכנס מושב מליאה מיוחד. בכנס יוענקו כמידי שנה אות יקיר התכנון, פרסי סטודנטים ותעודות הוקרה. בכנס יהיו למעלה מ-150 הרצאות. מיעוטן במושב מליאה על ידי מרצים שהוזמנו על ידנו ומרביתן במושבים מקבילים, אשר אתם יזמתם וארגנתם. הכנס, כמידי שנה, מהווה גם את הבמה המרכזית של המתכננים בישראל להצגת העבודות שלהם ובכך בין היתר חשיבות הכנס – לשמוע ולהשמיע. השנה קיבלנו הרבה יותר הצעות להרצאות מהקיבולת האפשרית של הכנס. ועדת הכנס עשתה עבודה רבה כדי לבחור את ההרצאות המתאימות ביותר לנושא המרכזי של הכנס והניתנות לשיבוץ באופן רציף והגיוני. אנו מתנצלים בפני הרבים שרצו להרצות, אך נאלצנו להשיב להם בשלילה.

כמידי שנה אנחנו משנים את מיקום הכנס. השנה מארחת אותנו אוניברסיטת בן גוריון בבאר שבע ביום הכנס הראשון ועיריית באר שבע ביום השני. ברצוני להודות מקרב לב בשם חברי האיגוד למארחים ולתרומתם הרבה לכנס וכן לעיריית באר שבע על הסיוע בארגון יום הכנס השני.

ברצוני להודות לכל המתנדבים הרבים שעסקו בארגון הכנס ובראשם לאדרי' עדנה לרמן, יו"ר ועדת הכנס ולשאר חברי הועדה המארגנת: דר' נורית אלפסי, מתכנן גיא רב-ונקי, דר' רחל קטושבסקי, דר' אמילי סילברמן, פרופ' ערן רזין, דר' סמי בהט ומתכנן ורו"ח דרון קופמן. וליו"ר הועדות השונות של הפרסים המוענקים על ידי האיגוד בכנס. תודה מיוחדת למיכל שגב, מזכירת האיגוד, אשר בזכות עבודתה המצויינת כנס זה יכול להתקיים.

אני מאחל לכל חברי האיגוד והאורחים כנס מוצלח, מעניין ומהנה.

אדרי' ומתכנן עמוס ברנדייס

יו"ר איגוד המתכננים בישראל





הכנס השנתי תשע"א 2011





הקדמה

דברי המארכת - המחלקה לגאוגרפיה ופיתוח סביבתי, אב"ג

הכנס השנתי של איגוד המתכננים בישראל מהווה עבור כולנו נקודת ציון חשובה בלוח השנה: התכנסותו של הגוף המקצועי המפואר, הכולל מאות אנשי מקצוע בפריסה ארצית רחבה, נעשתה זה מכבר לאירוע שלא ניתן להתעלם ממנו. עבור המתכננים הרבים, מהווה הכנס הזדמנות להרים את הראש מהשולחן ולהתרשם מפירות העשייה וההגות של עמיתים וחברים. עבורנו, אנשי האקדמיה, מהווה הכנס חלון דרכו ניתן להציץ אל הפרקטיקה העשירה ולהכיר את האתגרים עמם מתמודדת מערכת התכנון הישראלית.

בעשור האחרון נמצאת תיאוריית התכנון בתקופה עשירה ופורה במיוחד. המסגרת החוקית והמוסרית לקיומו של תכנון, והחשיבה על כלי התכנון הנגזרים מכך, הם נושאים הנמצאים בדיון אקדמי ער ומהווים מרכז למחקר ולכתבה אקדמית. הרקע לכך הוא תהליכי שינוי עצמאי "מלמטה", מכיוונו של אנשי מעש, ארגוני אזרחים ומקבלי החלטות במערכות תכנון במקומות שונים בעולם. תהליכים אלה הובילו להולדתה של "עירוניות חדשה" – כזו המשלבת ישן עם חדש, מגורים עם פנאי ותעסוקה, הליכה ברגל עם רכיבה באופניים, תחבורה ציבורית עם פרטית – ויחד אתה חשיבה על כלי תכנון ואמצעי גולציה יצירתיים, מסגרות קבלת החלטות המשלבות שלטון מקומי, שלטון מרכזי ואנשי מקצוע, ותכנון שיש בו מקום רחב יותר לתושבים ולארגוני אזרחים. שינויים אלה מעוררים אופטימיות וסקרנות באשר לכיוונים אליהם עשוי התכנון המרחבי להתפתח. רבים מהשינויים הללו משתקפים במערכת התכנון בישראל, בפרקטיקה יותר מאשר במסגרת החוקית והממסדית, ומספקים חומר מרתק למחשבה ולמחקר לאנשי האקדמיה.

מסיבה זו, שמחנו להיענות להזדמנות שנקרתה על דרכנו השנה, לארח את הכנס באוניברסיטת בן-גוריון בנגב, במסגרת המחלקה לגאוגרפיה ופיתוח סביבתי. לימודי התכנון, המתנהלים במחלקה מזה שנים רבות, זכו בשנתיים האחרונות למיסוד עם הקמת המגמה ללימודי תואר שני בתכנון ערים ואזורים. בתום השנה יסיימו הבוגרים הראשונים של המגמה את לימודיהם ויצטרפו אל מאות אנשי המקצוע העוסקים בתחום, במשרדי התכנון הפרטיים והממשלתיים, בעמותות ובארגונים הרבים, ובמסגרות המקצועיות ברשויות המקומיות.

הנושא שנבחר להוביל את הכנס בשנה זו, התחדשות מרכזי ערים והמרחב הציבורי, מהווה ציר חשוב בחשיבה התכנונית העכשווית. לאחר עשרות שנים בהן סבלו ערים גדולות מהידלדלות קבועה באוכלוסייתן ומציפייה נכזבת לתהליכי התחדשות מקיפים, חוות ערים רבות בארץ ובעולם תחייה מרשימה: מרכזי הערים חוזרים להיות מקום מגורים מועדף עבור משפחות צעירות, הנהנות מהקרבה לשירותים ולמוקדי התרבות. התשתיות העירוניות המתחדשות כוללות צירי מסחר ברחובות הערים, מערכות נגישות ברגל ובאופניים ומרחב ציבורי מואר ומזמין. לתכנון העירוני תפקיד מפתח בהתרחשויות הללו: הצורך לפשר בין השימושים והפעילויות הפנים-עירוניות ולהפוך את הצפיפות מנטל לכנס מצב בפני התכנון אתגרים חדשים. הלמידה מניסיוןן של תוכניות מקומיות ובינלאומיות נמצאת בשיאה, והתחום כולו נמצא בתנופת התפתחות וחשיבה. האוגדן הנוכחי





הוא עדות מרשימה לרלוונטיות הרבה של הנושא: רבים מהמשתתפים נענו לאתגר ובאופן יוצא דופן, חלק ניכר מההרצאות בקובץ המצורף נוגעות בהיבטים הרבים שיש להתחדשות הפנים עירונית, מנקודת המבט התכנונית.

לצד האופטימיות הרבה, אין לשכוח את נקודות החולשה המתמשכות ואת האתגרים שעדיין ניצבים בפני מערכת התכנון בישראל: אל מול השפע היחסי במרכז הארץ מתחדדים הפערים וההזנחה עמה מתמודדת הפריפריה. יש במדינת ישראל ישובים החסרים תשתיות בסיסיות ביותר – מים זורמים, ביוב, רחובות סלולים. היקפים גדולים של בניה בלתי חוקית בישובים ערביים ובדואיים מעידים יותר מכל על אוזלת ידה של מערכת התכנון, שאינה משכילה לספק מסגרת תכנונית פורמלית ראויה ומאלצת את תושבי המדינה לחיות מחוץ לחוק, על כל המשתמע מכך. האנטגוניזם המתמשך בין תושבים בישובים אלה לבין מערכת התכנון הממסדית הוא מטריד, וספק אם הוא קרוב לפתרונו.

האופטימיות מהולה אם כך בדאגה, ושני אלה מבטיחים עניין רב למתכננים ולחוקרים.

לסיום, אני מבקשת לאחל למשתתפים כנס מוצלח ומעורר מחשבה. אני חשה חובה להודות לכל אלה שעבדו מאחרי הקלעים ותרמו לארגון הכנס ולתכנון: ועדת הכנס מטעם איגוד המתכננים, ובעיקר רחל קטושבסקי שהייתה עימנו בקשר רצוף, ועדנה לרמן, שביחד השרו אווירה תורמת ויצירתית בארגון הכנס. היו אלה רועי נוראל, ממרכז הנגב לפיתוח אזורי, שריכז את צוות הארגון, וכן לנופר אבני, רוני בלושטיין-לבנון ורחל צימרמן מהמחלקה לגאוגרפיה ופיתוח סביבתי. תודה לכם על העזרה, המחויבות והתרומה.

ד"ר נורית אלפסי

המחלקה לגיאוגרפיה ופיתוח סביבתי
אוניברסיטת בן-גוריון בנגב





תכנית הכנס

תכנית הכנס

יום חמישי 10 בפברואר 2011 | אוניברסיטת בן-גוריון בנגב

09:30-09:00 | התכנסות והרשמה | אולם זוננפלד

11:30-09:30 | מושב מליאה ראשון | אולם זוננפלד
מנחה: עמוס ברנדייס, יו"ר איגוד המתכננים בישראל

דברי פתיחה וברכות:

פרופ' צבי הכהן, רקטור, אוניברסיטת בן גוריון בנגב
אדר' עמוס ברנדייס, יו"ר איגוד המתכננים
ד"ר נורית אלפסי, המחלקה לגיאוגרפיה ופיתוח סביבתי, אוניברסיטת בן-גוריון
בנגב

הרצאות אורח

Multiple rejuvenations and managed ageing: Bipolar tensions in urban renewal practice

Prof. Mark Oranje, Head of the Department of Town and Regional Planning at the University of Pretoria, South Africa

City Growth and Urban Renewal: The Dilemma of City Center Management

Dr. Madhusree Mazumdar, Professor at the Indus World School of Business and consultant on development studies, Kolkata, India

12:00-11:30 | מושב מליאה חגיגי | אולם זוננפלד
מנחה: עמוס ברנדייס, יו"ר איגוד המתכננים בישראל

הענקת אות יקיר התכנון ופרסי סטודנטים

13:00-12:00 | הפסקת צהריים





14:30-13:00 | מושבים מקבילים מס' 1

מושב: **התחדשות מרכזי ערים** | אודיטוריום 1 בנין 98
יו"ר: אמנון פרנקל

התחדשות מרכזי ערים: שלוש זוויות מבט, מיטל להבי פרויקט חידוש מרכזי מסחר עירוניים של משרד הפנים: ירוחם, נטע סיבוני גלילי, אורי פינטו, יודן רופא, ענת מגד דורון
מינוף תמ"א 38 למטרות התחדשות מרכזי ערים תוך שימוש בכלים מתחומי התכנון והניהול העירוני, דניאלה פז ארז, נתנאל רייכר
בדיקה ותוכנית כלכלית להתחדשות תל אביב, רות פרידמן, יצחק בלאס

מושב: **תכנון באר שבע והנגב 1** | חדר 201
יו"ר: יהודה גרדוס

"הגובה לא קובע": מגדלי מגורים ומרקם עירוני בבאר שבע, נופר אבני, אורן יפתחאל, ודניה ואקנין
בין הפיתוח לפתוח: הצעה לקווי מדיניות לשלד ירוק ולשמירת השטחים הפתוחים בעיר באר שבע וסביבתה, גל הרט
סקר ערכי טבע ונוף: סובב באר שבע, איתן רומם
התחדשות עירונית במתחם שלמה המלך, באר שבע, טל לוי

מושב: **התחדשות עירונית בישראל: בין תיאוריה לפרקטיקה** | חדר 202
יו"ר: ברוך קיפניס

כלים ומתודולוגיה בהתחדשות עירונית: פנינו לאן? טלי חתוקה
מעבר לתכנון הפיזי: התחדשות עירונית במרכז העיר הרצליה, רן וולף
מודל תיאורטי לקראת התחדשות עירונית צודקת, אפרת אייזנברג
התחדשות עירונית: האמנם הזדמנות שניה, נעמה מליס

מושב: **האוכלוסייה הבדואית בנגב** | חדר 203
יו"ר: רחל קטושבסקי

לכל בדואי יש מגרש, אילן ישורון
המעבר ממוסד תכנון למוסד יישום במגזר הבדואי בנגב, דודו כהן
שטחים צבורים פתוחים בעיר רהט, אברהים אבו סיאבן, יונה אור סבוראי
לרבע את העיגול? תכנון כפרים בדווים לא מוכרים בנגב, אורן יפתחאל וסעיד אבו-סמור

מושב: **ציפוף המרחב העירוני** | חדר 204
יו"ר: אמילי סילברמן

איכות הציפוף העירוני: כלי הערכה, ליאת איזקוב-בן-שטרית, טלי אלון מוזס, אמילי סילברמן ואיריס ערבובת
העברת זכויות בניה זה לא מגדלים באוויר, רות ארבל





תכנית הכנס

התחדשות אורגנית; הרס מורשת בנויה, האומנם! ראסם חימאסי
עקרונות למדרוג תוספת זכויות בנייה במסגרת תכנית מתאר לחיזוק מבנים
קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38, קלמן דינס, רות ריכטר, שלומית בארי
ורנית שלקמן מור

מושב: **שטחים פתוחים במרחב העירוני** | חדר 205
 יו"ר: רועי נוראל

האיכות הנתפשת של שטחים ציבוריים פתוחים עירוניים בנגב ובמישור החוף,
ענבל זרחין ויודן רופא
תכנון שבילי אופניים ליוממות במרקמים בנויים, ברק כץ
חצרות אחוריות בתל אביב, ענת גולדמן
השפעות מורפולוגיות על התפלגות הולכי רגל במרחב העירוני, יואב לרמן

מושב: **פיתוח רב שכבתי** | חדר 206
 יו"ר: רחל אלטרמן

פיתוח רב-שכבתי בישראל: היבטים קנייניים ותכנוניים, גליה בירנבאום
ניצול המרחב התת-קרקעי כמנוף להחייאת מרכזי ערים, תמי טרופ
"הערים הסמויות מן העין" מערכים עירוניים תת-קרקעיים כמנוף לפיתוח
והתחדשות מרכז העיר, איילת כרמון
חידוש מבנים על פני בניה חדשה: הגישה המקיימת בתחום מבני הציבור, ורד
סולומון ממן

מושב: **דמות התכנון והצורך ברפורמות** | חדר 207
 יו"ר: ערן רזין

המאבק על דמות התכנון: השלכות לגבי התחדשות עירונית, ערן פייטלסון
הרפורמה בחוק התכנון והבנייה: בחינת הצורך וההשפעות של הצעת הרפורמה
בתכנון, איריס האן
האם שוק המקרקעין ונדל"ן פועל לפי כללי כלכלת השוק הרגילים? הטעות
ברפורמה במנהל המקרקעין, מיכאל מאיר-ברודניץ וארנסט אלכסנדר
שיח הרפורמות, רות חננאל

16:00-14:30 | מושבים מקבילים מס' 2

מושב: **פיתוח מרכזי ערים** | אודיטוריום 1 בנין 98
 יו"ר: גיא קורנקי

תוסס, משגשג ובטוח - כיווני מחשבה נוספים על מרכזי ערים בישראל, עירית
סולסי
התחדשות וחיזוק מרכזים ומתחמים מסחריים ושווקים בערים כמנוף לפיתוח
וצמיחת הכלכלה והקהילה המקומית, יהודה עירוני





"מוקד אלנבי": ניצול הזדמנויות לשיקום והחייאה של המרחב הציבורי במסגרת פרויקט הקו האדום של הרכבת הקלה בת"א-יפו, צופיה סנטו, עמית איתן, שי ויינשטיין, ניצה סמוק
התחדשות עירונית בכניסה לירושלים, יוסי פרחי, דורון צפירי ושלי ברעם

מושב: **התחדשות בעיר חיפה** | חדר 201
 יו"ר: ארזה צירצ'מן

התחדשות עירונית חיפה: מעיר רפאים לעיר תוססת, אריאל וטרמן
בוסתן כיאט: מאתר מתפורר למרכז תרבות מורשת עירוני ועולמי, רות ליברטי-שלו
פארק הקישון, הפארק המטרופוליני: מחלום למציאות, יוסי סורגון
ואדיות חיפה: משטח עזוב ומוזנח לשטח טבעי - עירוני מטופח, ענבל קורן-רייסנר

מושב: **בין שיתוף הציבור להתחדשות עירונית** | חדר 202
 יו"ר: רחל קלוש

תכנון משתף: שילוב ידע מקומי וידע מקצועי, שרון בן-דליה והגר ספירו-טל
מערכות אינטרנטיות להתחדשות עירונית בשיתוף הציבור, אבי ליזר
"תושבים מתכננים את עצמם": פרויקט מעונות-ים בבת ים, טובי פנסטר, אפרת
איזנברג, טל קולקה ורחן משגב
השפעות חברתיות של פרויקט שימור העיר הלבנה בתל אביב, אסף רוזנצווייג,
נורית אלפסי ואבינועם מאיר

מושב: **המעבר מתכנון ספונטני לתכנון פורמלי של הכפרים הבדואים בנגב** |
 חדר 203
 יו"ר: אבינועם לוי

תכנון המרחב הבדוי - תכנון למי?! ארנון בן-ישראל
מאפייניו של התכנון הבלתי פורמאלי כפי שמשקפים בכפר הבדואי רכמה,
והשלכותיו המתבקשות על התכנון הפורמאלי, שולי הרטמן
המעבר מתכנון ספונטאני לתכנון פורמאלי של הכפרים הבדואים בנגב, יובל
קרפלוס
ערים ואזורים מעורבים: פני המחר של מדינת ישראל נושאים חברתיים, אמנון
בארי-סוליציאנו, לירון פרחי

מושב: **התחדשות שכונות ותיקות - מודלים חלופיים** | חדר 204
 יו"ר: נילי שחורי

המעבדה להעצמה עירונית – פיתוח מודלים חלופיים להעצמה והתחדשות של
שכונות מגורים ותיקות בישראל, דרור גרשון
Local Economic Development in the Urban Context, נחמן שלף
לנצח בקרב, לנצח במלחמה: התחדדותה של שכונת קריית היובל כביטוי למפגש
בין פונדמנטליסטים ואינדיבידואלים במרחב העירוני, שלומית פלינט, יצחק בננסון,
נורית אלפסי
גישות לתכנון עירוני בעיר מתוייגת: אופקים ברוחב שונה ומשתנה, יצחק (קיקי)
אהרונביץ





תכנית הכנס

מושב: **פיתוח לאורך נחלים** | חדר 205
יו"ר: ליטל ידן

הנחל והעיר: חקר אירוע ירוחם, מוטי קפלן
פארק נחל באר שבע, אריה רחמימוב וליאורה מירון
תכנון חזית עירונית לנחלים, עמוס ברנדייס
איומים בתחום התכנון והבניה בשמירה על השטחים הפתוחים בישראל לשנת 2011, איתמר בן-דוד

מושב: **קיימות עירונית** | חדר 206
יו"ר: ליאור לווינגר

'פרופילים מרחביים' ככלי להערכת פיתוח בר-קיימא – זיהוי פרישה מרחבית של יתרונות וחסרונות לקידומו בתכנית המתאר החדשה של ירושלים, גלעד חזן ופנינה פלאוט
סקר תשתיות טבע עירוני בירושלים: מטרות, שיטה, ממצאים מרכזיים ומסקנות מעריכת הסקר, רן אברהם
המשוטט – הלך בר קימא, תומר בן עמי
תפקידם של בתי ספר סביבתיים בשיפור איכות הסביבה העירונית, אפרת עילם, תמר טרופ

מושב: **סטודנטים בבאר שבע: לפוצץ את הבועה** | חדר 207
יו"ר: אורן יפתחאל

מחוץ לקמפוס האוניברסיטאי: בין ג'נטריפיקציה לסטודנטפיקציה, נורית אלכסי
העיר וההשכלה הגבוהה: נגישות מרחבית ושיקולי בחירת מגורים על ידי סטודנטים, אלי יגנה, חגי סלע ודורון קדמיאל
זמניות קבועה: החוויה הסטודנטאלית באוניברסיטת בן-גוריון בנגב, נופר אבני ועוז ישראל
יחסי עיר-אוניברסיטה: תפיסת תושבי באר-שבע הוותיקים את הסטודנטים והאוניברסיטה, חן נאור, לילי פרידלר ויובל שחר

20:16-17:50 | מושבים מקבילים מס' 3

מושב: **מרכזי ערים: תהליכים ומשמעויות** | אודיטוריום 1 בנין 98
יו"ר: סמי בהט

קהילת מהגרים במרכז העיר: יהודי כלכותה בכלכותה, בלונדון ובירושלים, נועה הייזלר רובין Alison Blunt, Shompa Lahiri, Jayani Bonnerjee
היווצרותו של המרחב האפור בתל אביב: קהילות מהגרי עבודה, דניה ואקנין
המרחב העירוני כמנוף בעידן הטכנולוגי, ליאור לווינגר
סטיגמה טריטוריאלית במרחב עירוני: המקרה של בת ים, ניר כהן





הכנס השנתי תשע"א 2011

מושב: **התחדשות עירונית בתל אביב** | חדר 201
יו"ר: תמי גבריאל

התחדשות יז אליהו וסביבותיה, אהוד כרמלי
ההליכי התחדשות מרכזי ערים: התחדשות הרחובות המסחריים במרכז תל-אביב, דודי גלור, רן ברעם והדס סיסו-אהוביה
שוק הפשפשים והמרכז ההיסטורי של יפו: מודל של הצלחה בניהול מתחם תיירות אורבני פתוח, שרון בנד-חברוני
תכנית לשיקום שוק הכרמל, אורלי אראל
מתחם החורשות באבו-כביר: פארק עירוני חדש, מחצר אחורית למוקד התחדשות, דניאל ברוך
תכנון משתף ודיאלוג עם בעלי עניין כמנוף להתחדשות עירונית, המקרה של גן קריית ספר בת"א, רם אייזנברג ואמיתי הר לב

מושב: **כלים להתחדשות עירונית** | חדר 202
יו"ר: נעמי כרמון

טיפול בתופעת ה-Brownfields בישראל: מנגנוני מימון ותמרוץ אפשריים, תומר אש
התחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו, ראשון לציון, חשיבה אחרת: יזם כלכלי עם ראייה חברתית או יזם חברתי עם ראייה כלכלית?, אליהו לוי לואיס בר-נר
תכנית אב להתחדשות עירונית, מועצה מקומית אזור, חמוטל גורביץ' ועדו אלונים
התחדשות עירונית בעקבה: האם סנונית ראשונה?, שאול קרקובר

מושב: **תכנון רב תרבותי** | חדר 203
יו"ר: אבינועם מאיר

תכנון מרחבי אינטראקציה בערים מחולקות: בהדגמה על ירושלים, מריק שטרן
מרחבים חברתיים ותרבותיים בבאר שבע: מפגש בין ותיקים ועולים בסביבה העירונית, רועי נוראל, יהודה גרדוס ואבינועם מאיר
אסטרטגיות תרבות בתל-אביב יפו והשלכותיהן על אוכלוסייה מקומית, מולין אלוירה ונעמי כרמון
האם תכנון של עיר חרדית יוביל את הנגב לשגשוג?, בתיה רודד

מושב: **תכנון באר שבע והנגב** | חדר 204
יו"ר: דורון קופמן

התחדשות עירונית במע"ר באר-שבע מתחם "רב מכר", אבינועם לוי
התחדשות מרכז העיר באר שבע קרית הממשלה המחוזית באר שבע, רות להב
היערכות האזרחית בנגב לקליטת בסיסי צה"ל – תכניות וישומן, אדיר שפירא, שרון עמבר





תכנית הכנס

מושב: **פארקים עירוניים** | חדר 205
יו"ר: יצחק שנל

השפעת פארקים במרכזי הערים על איכות החיים של התושבים, יצחק שנל
פארקים עירוניים בנגב: חשיבותם, הצלחתם ותרומתם לקהילה, ענת גולד
יער אופקים מערכת טבעית ככלי לשיקום והתחדשות עירונית, זהר צפון
שילוב אתרי חקלאות קדומים בסביבה עירונית, מוטי הימן

מושב: **אקולוגיה אורבנית ובניה ירוקה** | חדר 206
יו"ר: איריס האן

אקולוגיה אורבנית: מתפיסה למעשים, תמר דראל פוספלד
בניה ירוקה במוסדות התכנון: תכנון מתארי איכותי כתנאי לבניה ירוקה בת משמעות, רפי רייש
שכונה ירוקה: זכות ציבורית, יעל דורי
שילוב אספקטים ירוקים בתכנון אדריכלי, אלון יצחקי

מושב: **התחדשות עירונית – סיפורן של ארבע ערים באלבניה** | חדר 207
יו"ר: עדנה לרמן

תכנון עירוני במערכות בלתי מוסדרות, עדנה לרמן
הגישה שהובילה את תהליך התכנון להתחדשות ערים ותיקות באלבניה, גדעון לרמן
גיבוש כללי עיצוב עירוני ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, מיכל בן-שושן
פיתוח תשתיות ותוכנית השקעות, איתי ספיבק

19:20-17:50 | מושב מליאה: התחדשות בערי הדרום | אודיטוריום 1
בנין 98

דיון פתוח בהשתתפות ראשי ערים

19:30 | בילוי ערב חברתי | מועדון קוקה
בהשתתפות נציגי קהילות מקומיות





יום שישי 11 בפברואר 2011 | בית יד לבנים, באר שבע

09:00 התכנסות

11:00-09:00 מושב העיר באר שבע

הנחיה: אדרי' עדנה לרמן ס/יו"ר איגוד המתכננים

באר שבע - כיווני פתוח, מר טל אל-על, סגן ראש העיר

באר שבע - העיר והמטרופולין, פרופ' שמאי אסיף

תכנון העיר באר שבע, אדרי' יוספה דברה, אדריכלית העיר

באר שבע כמעבדה ארכיטקטונית, ד"ר ענבל בן אשר גיטלר

14.00-11.00 סיורים בבאר שבע ובדרום

באר שבע העיר: הרקמה העירונית הקיימת וכווני פתוח

התמקדות בהצגת פרוייקטים מחוללי שינוי, בהיבטים תכנוניים ופרוייקטים של שימור ופיתוח. הסיור יודרך ע"י נציגי עיריית באר שבע.

האוכלוסיה הבדואית: פרישת הפתוח והבניה במרחב

הסיור יתמקד בישובים הבדואים בסובב בקעת ערד/באר שבע ויצג את המאפיינים של התיישבות המגזר הבדואי ומודלים חדשים של תכנון ההתיישבות הבדואית. הסיור יכלול מספר ישובים לרבות הפזורה הלא מוכרת. הסיור יודרך על ידי נציג המועצה האזורית אבו בסמה וכן נציג מהפזורה הלא מוכרת.

דימונה - עיר במהפך, סיור בהשתתפות ראש העיר

דימונה עברה תהליך משמעותי בשנים האחרונות. מעיר בה גידול האוכלוסיה כמעט לא קיים, לעיר תוססת עם ביקוש למגרשים לבניה, פיתוח מסחר ועוד. הסיור יודרך על ידי מר מאיר כהן ראש העיר דימונה, אשר יציג את השינוי וההתפתחות שעברה העיר. יוצגו שכונות חדשות, כגון השכונה הצפונית ו"שכונת האגדה של מאיר כהן". תוצג קהילת העבריים המתגוררת בעיר, פארק ממשית, פרויקטים מתוכננים בעיר ועוד.

המרחב הפתוח בסובב העיר, שביל סובב באר שבע

סיור של החברה להגנת הטבע בשיתוף עיריית באר שבע ורשות העתיקות. הסיור יעבור באתר אנדרטת חטיבת הנגב, כולל תצפית על התפתחותה האורבאנית של העיר באר שבע והסבר על תכנונו והקמתו של שביל סובב באר שבע העובר במקום. בהמשך, מסלול טיול מעגלי רגלי של כ-3 ק"מ על בסיס תוואי השביל עצמו, העובר ביער דודאים ואתרים הארכיאולוגיים המעניינים שבקרבת גבעת המאגורות.





תכנית הכנס

מבנה המושבים המקבילים

17:50-16:20	16:00-14:30	14:30-13:00	מקום
מושבים מקבילים 3	מושבים מקבילים 2	מושבים מקבילים 1	
מרכזי ערים : תהליכים ומשמעויות	פיתוח מרכזי ערים	התחדשות מרכזי ערים	אודי 1 (בנין 98)
התחדשות עירונית בת"א	התחדשות בעיר חיפה	תכנון באר שבע והנגב 1	חדר 201 (בנין 97)
כלים להתחדשות עירונית	בין שיתוף הציבור להתחדשות עירונית	התחדשות עירונית בישראל : בין תיאוריה ופרקטיקה	חדר 202 (בנין 97)
תכנון רב תרבותי	המעבר מתכנון ספונטני לתכנון פורמלי של הכפרים הבדואים בנגב	האוכלוסייה הבדואית בנגב	חדר 203 (בנין 97)
תכנון באר שבע והנגב 2	התחדשות שכונות ותיקות : מודלים חלופיים	ציפוף המרחב העירוני	חדר 204 (בנין 97)
פארקים עירוניים	פיתוח לאורך נחלים	שטחים פתוחים במרחב העירוני	חדר 205 (בנין 97)
אקולוגיה אורבנית ובנייה ירוקה	קיימות עירונית	פיתוח רב שכבתי	חדר 206 (בנין 97)
התחדשות עירונית : סיפורן של ארבע ערים באלבניה	סטודנטים בבאר שבע : לפוצץ את הבועה	דמות התכנון והצורך ברפורמות	חדר 207 (בנין 97)

פירוט ההרצאות במושבים ושמות המרצים בדפים הבאים. יתכנו שינויים של הרגע האחרון בתוכנית





תקצירי הרצאות

מושב מליאה ראשון

Multiple rejuvenations and managed ageing: Bipolar tensions in urban renewal practice

Mark Oranje

University of Pretoria, mark.oranje@up.ac.za,

Over the last two decades, the demands on city governments in urban renewal practice in both the developed and the developing world have vastly expanded. Standard items in the list to be ensured in the same time and space now include: (1) grow, regulate, guide, facilitate, boost, intensify, diversify and sustain the economy; (2) ensure greater inclusivity, sustainability and resilience in all economic activities; (3) provide for informality and ensure linkages between informal and formal activities; (4) optimise every land parcel; (5) pursue novel mixing and diversity in land-use; (6) build local skills and use local entrepreneurs and enterprises in renewal activities; (7) enhance the depth and quality of 'the urban experience'; (8) ensure maximum participation and build and deepen partnerships in all renewal activities; and (9) retain and expand the city's tax base. Together with this has gone the specification that this needs to be done with ever fewer resources, and the introduction of ever more intricate and labour-intensive reporting process. This very diverse, complex and challenging series of activities has created a series of bipolar tensions in urban renewal practice. The result of this has been rapid learning, adaptation and ingenuity, often including the use of 'the basics' in novel ways.

In this paper, an overview is provided of the response of South African city governments to this bipolar tension. In this process, an analysis is done of the ways in which the challenges have been dealt with by different city governments, and what the outcomes of these actions have been. In this process, lessons learnt and useful practices are listed and discussed. While the paper has a distinct South African focus and flavour, the issues it raises and the trade-offs it discusses, should be of value to planners from places further afield.

In terms of case-content, the paper chronicles urban renewal practice in South Africa since the advent of democracy in 1994. This event heralded an era of massive urban redevelopment, renewal and restoration. This





included huge infrastructural, social and economical investments in the former 'townships', i.e. areas developed in terms of the country's earlier segregatory, exclusionary and exploitative Apartheid system as temporary, dormitory settlements for black South Africans with only the minimum of services and little or no economic base. Given the destitute state of the physical fabric and economies of many of these townships, and the deep levels of despair of their residents at the onset of democracy, this turned out to be a far bigger task than had initially been imagined. Whilst there have been many successes, there have been an equal number of failed starts, well-intended but misplaced and misdirected interventions, and disappointing results. Despite the many setbacks, the process of rejuvenation has continued, and will continue for quite some time, as these areas are home to more than half the country's population.

Along with the redevelopment of the townships, city governments have had to ensure the retention of some of what was constructed in pre-1994 urban South Africa, so as to ensure the economic viability and long-term sustainability of the broader post-1994 societal transition. Key spaces in this regard were the inner city areas of large metropolitan complexes with their huge property tax incomes and high employment bases. Having been developed exclusively for white commercial interests, government offices and high-rise low to middle-income white residential use, these areas underwent rapid change after 1994. In this process they became far more diverse in terms of land-use, far more informal in terms of economy and far more cosmopolitan in terms of occupancy. In many cases this went along with a rise in criminality, ranging from petty to serious crime, which has seen many former high-end uses depart for shopping, retail and office nodes in the suburbs with their predominantly middle to higher-income population profiles. This has left city governments in a very precarious position in their approach to these contested inner city spaces: On the one hand there is the realisation that these areas play crucial roles in providing affordable and accessible living spaces for many of the urban poor. On the other there is the need to regain and retain the property tax income from these spaces.

In the case of South Africa, the bipolar tension in urban renewal practice revolves around these two sets of spaces (i.e. the townships and the inner city areas) and their accompanying post-1994 developmental challenges with regards to city management, budgeting and implementation: On the one end there is the need to build an economy from next to nothing and, where possible, to build new economic nodes with high employment ratios in the townships. On the other, is the need to reinvent the inner city areas, whilst at the same protecting and enhancing key segments of the existing economy in these areas so as to retain their role as key metropolitan-wide economic hubs. As noted above, responding to these challenges has made for both ingenuity and novelty and left many useful lessons in its wake.





City Growth and Urban Renewal: The Dilemma of City Center Management

Madhusree Mazumdar
Development Studies, India

Cities are harbingers of economic growth. As economic activities multiply, population increases to take advantage of the employment opportunities, so that the city grows in all directions with time. This expansion is both vertical and horizontal. Consequently the inner core, which by location is the most accessible part of the city, gets congested. If the city infrastructure is not upgraded with increasing density of population and activities tuned to modern day requirements, the city center deteriorates from overuse. To prevent physical dereliction, which also leads to social degeneration with declining land values, the concept of urban renewal was introduced. It began with improvements in housing and utility infrastructure to maintain public health and hygiene standards in order to provide a good quality of life, but has since veered to addressing many sectoral development issues within the city like poverty alleviation, technologically sound infrastructure, matured social and cultural developments and business promotion to create a strong economic base on which the city can rest. The process of urban renewal, therefore, has many facets.

Development of a city is based on several factors. It depends upon the spatial location of the city, the political and the social characteristics of the place, its economic stability, its physical morphology, the supporting policies and above all the strategies adopted to monitor the daily upkeep of the city. The process of urbanization is intricately interrelated and is interdependent on several factors of growth. To cut it short, sustainable development of a city is subject to its carrying capacity, which in simple terms is related to the demand and supply of goods and services, its productivity, the technology used and the throughput or the management strategies adopted to meet all human, social, economic, environmental and business requirements.

What should be the physical and the economic base of the city today will, therefore, depend on geo-political conditions of a globalized system of which the city is a part, where market conditions remove national and international barriers to promote trade to suit the country, as well as the global demands. However, regional biases cannot be ignored, as it affects the culture of the place, more so of the age-old city center with imprints of time embedded in its structure. Therefore, while urban renewal, especially that of the city center, will have to be market driven to create an economic base that would sustain the city, it will also have to help the city to retain its identity for which it is known. In this process of change how much of the past should be conserved is a debatable issue. While culture and heritage provides emotional support to the inhabitants, and gives a brand to a city, economic progress helps to absorb that change.





התחדשות מרכזי ערים

התחדשות מרכזי ערים - שלוש זוויות מבט

מיטל להבי

עיריית תל-אביב יפו lehavi9@netvision.net.il

להתחדשות מרכזי ערים היבטים שונים הנוגעים לתחומי חיים שונים כמו גם לאוכלוסיות יעד מגוונות. אחד המדדים להתחדשות עירונית הוא שיקום התשתיות, שיפוץ חזיתות המבנים ו/או בניית בניינים חדשים וריענון חיי המסחר. לא תמיד זוכרים את האוכלוסיה במרכזי הערים לפני, ולאחר השלמת ההתחדשות וצרכיה, ואת הסוחרים המתפרנסים מהמרכז גם אם הוא ישן מוזנח ומתפורר.

בהרצאה יוצגו הנסיון המצטבר של המרצה ב"שלושה כובעים שונים": תושבת באזור מתחדש, יועצת שיתוף ציבור להתחדשות וחברת מועצת עיר.

לתושבי כרם ישראל, שכונה המצויה בסמיכות לנווה צדק, רחוב רוטשילד ומדרחוב נחלת בנימין הסתבר שתהליכי השיקום הייחודיים שעבר אזור מרכז תל-אביב פסחו על שכונות המגורים. הדגש ניתן על הפעילות המסחרית של האזור ומיתוגו, אך רחובות המגורים הסמוכים ותושביהם הוזנחו. הרחובות היו מלוכלכים, שימושו כעורק תחבורה ציבורית מזהמת ויותר מכל, לא שוקמו התשתיות של שירותי הציבור. המאבק שהחל לפני כחמש עשרה שנים הניב לא מעט פירות, אך עדיין שכונות כגון נווה צדק או לב העיר, שעברו תהליכי התחדשות וכניסת אוכלוסיה צעירה, מתמודדות עם מחסור בשירותי ציבור בהיקף מספיק וחמור אף מכך, מחסור עצום בשטחים ירוקים.

תהליכי התחדשות עירונית מתמקדים בחידוש הפעילות המסחרית ויצירת רחובות שוקקים עם מסחר עדכני: יוזמות אלו מתנגשות לא פעם עם חשש של הסוחרים הקיימים מפגיעה במקור הפרנסה. התחדשות המבנים מביאה לעלייה במחירי שכר הדירה, שוק הצרכנים החדש מחפש סחורות וחנויות שונות מהקיים והתוצאה היא דחיקה של הסוחרים הותיקים החוצה. חשש זה מוצא ביטוי בנסיגות לעצור את התהליכים ולהערים מכשולים. בתהליכי שיתוף הציבור בהתחדשות מרכז העיר נתניה הושם הדגש על עבודה בלתי אמצעית עם הסוחרים (לצד עבודה עם בעלי עניין אחרים), והתייעצות עם הסוחרים לגבי הפרוייקטים השונים המוצעים, בשאלות כגון התאמה לרחוב, אופי, תזמון ועוד. עמדת הסוחרים הובאה ומובאת בפני מקבלי ההחלטות. התהליך איפשר את אישוש מערכת יחסי האמון בין הסוחרים לעיריה והביא לשותפות של הסוחרים בפרוייקטים ואירועים במרכז העיר. כיום נציג שיתוף הציבור נמצא באופן שוטף במינהלת מרכז העיר ומשמש ככתובת לבעלי העניין במרכז העיר.

תהליכי התחדשות עירונית מביאים להזרמת "דם חדש" לאזור. בתל אביב נבנו פרויקטים רבים למגורים, פונו משרדים מדירות מגורים, וכמות התושבים החדשים במרכז תל-אביב עלתה. כך החלה העיריה לפעול לשיפור רמת השירותים לתושב. אולם, בעיה מרכזית נותרה שאלת השטחים הירוקים – איך לייצר יש מאין. תהליכי שיתוף ופוליטיקה בקידום שימושים למבני ציבור וכשטח ירוק





– פארק קרית ספר, והמאמץ להקים צירים ירוקים בעיר יוצגו ככלים לפעולות משלימות הנדרשות במרכזי ערים מתחדשים.

פרויקט חידוש מרכזי מסחר עירוניים של משרד הפנים, ירוחם

נטע סיבוני גילי **אורי פינטו *** יודן רופא *עינת מגד דורון**

*מועצה מקומית ירוחם netawork@gmail.com **ציונות 2000 קבוצת פישמן
*** אוניברסיטת בן גוריון בנגב **** הנחיית קבוצות וליוי ליזמות כלכלית

במסגרת פרויקט חידוש מרכזי מסחר עירוניים של אגף התכנון במשרד הפנים זכתה ההצעה שהוגשה מירוחם במימון מלא לתכנון מפורט. זאת במטרה להתמודד על הזכות לזכות במענק למימוש מלא של התכנון.

חידוש מרכז מסחרי דורש תפיסה ניהולית ארגונית חדשה ועבודה משולבת של תכנון עירוני פיסי ותכנון חברתי כלכלי. לצורך התכנון יצרנו שיתוף פעולה עם צוות מאוניברסיטת בן גוריון בנגב מהמחלקה לאדם במדבר, בראשותו של ד"ר יודן רופא. הצוות כלל אדריכלים, אדריכלית נוף, מהנדסת תנועה, כלכלנים ויועצים המתמחים בליוי עסקים קטנים.

את הפרויקט הוביל צוות מקומי מירוחם שכלל את מנהל מחלקת הנדסה ופרויקטים ומנהל החברה לפיתוח כלכלי, עו"ס קהילתית ועובד קהילתי מטעם ציונות 2000 וקבוצת פישמן. בנוסף, הוקמה ועדת היגוי שליוותה את הפרויקט בהכנות לסדנא, עליה נמנו בעלי עניין שונים מתוך היישוב, תושבים ודרג מקצועי כאחד. עיקר עבודת התכנון נעשתה במסגרת סדנא שארכה חמישה ימים שהתבססה על עבודת הכנה שארכה כחודשיים. במסגרת עבודת ההכנה נבחנו ההיבטים הפיסיים, בעיקר תוכנית האב של ירוחם וייעודי קרקע שונים; ההיבטים החברתיים, כמו היכרות עם אנשים פעילים ומרכזיים והיכרות אישית עם בעלי העסקים ביישוב; וההיבטים הכלכליים שכללו היכרות עם תחום המסחר בירוחם וחיזוי מצבו בעתיד בהתאם לגורמים אזוריים שונים.

במהלך הסדנא נפגש צוות התכנון עם שלושה מעגלים של בעלי עניין: ועדת ההיגוי, בעלי עניין ישיר באזור המרכז כמו בעלי העסקים, וזימים פוטנציאליים, ותושבי העיר. המפגשים נשאו אופי שונה: ראיונות אישיים, עבודה בקבוצות, הצגה של חומרים ודיון בצוות מצומצם, פעילות סדנאית, ופורום תושבים. עצם ביצוע הסדנא ותהליך התכנון המשותף הניעה מספר פעולות עם גורמים שותפים כגון משרד התמ"ת ומט"י כך שחלק מההמלצות כבר נכסו להילוך גבוה של ביצוע וזאת על אף שטרם התקבלה החלטת משרד הפנים בנוגע לרשויות שיזכו לתקציב למימוש התוכניות שהגישו.

בעקבות תכנית המתאר, תפיסת התכנון שגובשה במהלך הסדנא היא של מרכז שמבוסס על שלושה מרכיבים: הרחוב הראשי, ככר עירונית והשוק. התכנון הפיזי התרכז בחיזוק הקשרים שבין שלושת המרכיבים, והגדרת פעולות פיזיות בטווח הקצר, הבינוני והארוך, חלקן באחריות המועצה, וחלקן ביצירת אפשרויות ליזמים פרטיים לבניית הסינרגיה שבין שלושת המרכיבים הללו.

מרכיב מרכזי בפיתוח המרכז הוא הקמת פורום הסוחרים בירוחם. הפורום יציע





תקצירי הרצאות

מרחב ללמידה משותפת לצורך פיתוח העסקים, מסגרת להכשרה בתחומי הניהול הכספי, ניהול מלאי, שיווק, פרסום, שיפור חזות, תודעת שרות, ייצוג עסקים מול לקוחות גדולים ומוסדות. כמו כן יסייע הפורום לסוחרים בקבלת הלוואות, מתן ייעוץ, וחונכות עסקית באמצעות חונכים הממומנים על ידי משרד התמ"ת. אחת מהמטרות המרכזיות של הפורום היא ליזום ארועים ופעולות בתחום השיווק שיסייעו בהחייאת המרכז והרחוב הראשי. הפורום יהיה הגוף שייצג את הסוחרים במנהלת המרכז המסחרי.

ריכוז פרויקט פיתוח המרכז המסחרי בירוחם יעשה על ידי מסגרת חדשה שתקרא מנהלת המרכז המסחרי. המנהלת תנוהל על ידי ועדת היגוי יישובית שתכלול את כל הגורמים הרלוונטיים לפיתוח המרכז. תחתיה יפעל אחראי המרכז שמשמיתו תהיה ניהול שוטף של חיי המסחר והקהילה במרכז תוך הפעלת כלל גורמי המנהלת. הוא יתווך בין כלל ארגוני המנהלת לפעולה משותפת, וייצג את סוחר הכיכר במנהלת, יעקוב אחר יישום תקנות המנהלת (ניקיון, שימוש בשטח ציבורי וכו'), יזום ויפיק אירועי מכירות בכיכר וינהל את הקופה המשותפת ועוד.

מינוף תמ"א 38 למטרות התחדשות מרכזי ערים תוך שימוש בכלים מתחומי התכנון והניהול העירוני

דניאלה פז-ארז ונתנאל רייכר

"פז כלכלה והנדסה" www.pazgroup.co.il nethanel@pazgroup.co.il

ההכרה בהכרח להחיות את מרכזי הערים: בעשורים האחרונים נחלשו באופן עקבי מרכזי הערים בישראל בהיבטים כלכליים, דמוגרפיים ופיזיים. מצב זה יצר מעגל קסמים שהביא להמשך דעיכה כלכלית, חברתית ופיזית שהתבטאה בירידה בשווי דירות במרכזי הערים, נזקים כלכליים ופגיעה תדמיתית במרכז העיר. בשנים האחרונות עלתה משמעותית המודעות לחשיבותו של מרכז עיר מתפקד בקרב גופי התכנון, הרשויות המקומיות והמתכננים. זאת עקב שילוב תהליכים פנימיים (ביניהם הפריחה של מרכז תל אביב) וחיצוניים (כגון תנועת הניו-אורבניזם). בעקבותיהם, גם סוחרים, יזמים ואנשים פרטיים "גילו" מחדש את מרכז העיר הותיק כמוקד תרבות, פנאי, מסחר ומגורים. מרכז עיר מתפקד תורם הן לכלכלת העיר, הן להצעת אוכלוסייתה והן למיתוגה מחדש (וראו המהלכים שמקודמים בהרצליה, יהוד ("תכנית לוגאנו"), חיפה, באר שבע). מאמצים אלו נעשים במגוון כלים, כגון: טיפול בבעיות תנועה ותחבורה, שיקום שטחים ציבוריים, משיכת מוסדות תרבות ועריכת אירועי תרבות. עם זאת, טרם מוצה הפוטנציאל בהיבט משמעותי אחד: הגדלת אוכלוסיית הקבע באמצעות הגדלת מלאי הדירות החדשות. ברור לכל כי צמיחה כלכלית אמיתית במרכז העיר תתרחש רק בהינתן אוכלוסיית קבע גדולה שתצרוך באופן קבוע שירותים ומוצרים, ובכך תיצור תמריץ לעסקים מגוונים וייחודיים לחזור למרכז העיר.

תמ"א 38 ככלי תכנוני-כלכלי לחידוש מרכזי ערים: תמ"א 38, תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, הינה על פניו פטנט ישראלי ייחודי: עסקת קומבינציה בה בעלי דירות מוכרים זכויות בניה על הגג ובקומת הקרקע ליזם על מנת שיבנה דירות חדשות, ובתמורה היזם יחזק את המבנה, ישפץ וירחיב





אותו. לא זה המקום לפתח את הדיון בשאלה האם תמ"א 38 היא הצלחה או כשלון. בפרספקטיבה תכנונית, הדעות לגבי תמ"א 38 חלוקות: חלק מרשויות התכנון המקומיות רואות בתכנית פוטנציאל להצפת הערים, ומייצרות לה תכניות משלימות ומסלולי רישוי מהירים. אחרות רואות בה איום על הסדר הקיים בשל הטרחה התכנונית שהיא מייצרת, פגיעתה במרקם אורבני קיים והלחץ האפשרי על תשתיות קיימות. אך מבט נוסף יבהיר כי התכנית יכולה לשמש כלי תכנוני-כלכלי יוצא דופן להשגת מטרות עירוניות קונקרטיות, ובראשן התחדשות מרכזי הערים. כיצד? בשונה מרוב תכניות המתאר הארציות, ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תמ"א 38. כדי לרכז התערבות זו במדיניות התכנון המקומית, מאפשרת תמ"א 38 (סעיף 23) לכל רשות מקומית להתוות תב"ע משלימה שתותאם לצרכים ולאילוצים של כל רשות (וראו התכניות שנעשו בראש"צ, רחובות, קרית אונו, רמת גן). בהקשר של התחדשות מרכזי ערים, ניתן ליצור תב"ע לציר המסחרי הראשי בעיר ולסביבתו, שתתבסס על תמ"א 38 ותאפשר תוספת זכויות בניה נוספות, פתרונות חניה ותנועה קונקרטיים והנחיות לעיצוב חזיתות. הגדלת מלאי הדירות באופן כזה הינה בעלת פוטנציאל משמעותי לכניסת אוכלוסיית קבע: א. ניתן לקבוע בה גודל מינימלי של דירות והתפלגות גדלי דירות כדי לאפשר דיור זול יחסית לאוכלוסייה צעירה ולמשפחות צעירות (שרובן אינן מחזיקות ביותר מרכב אחד וכך העומס התחבורתי מתמתן); ב. תמ"א 38 והתכניות המשלימות הינן "פתרון מדף" מבחינת מהירות היישום שלהן: כבר כיום, ברשויות מסוימות, הדרך מהגשת בקשה להיתר עד סיום הבניה בפרויקט תמ"א 38 מתקצרת מ-3 שנים לשנתיים; ג. תכנית שכזו יכולה גם לקבוע קריטריונים לאופן היישום, כך לדוגמה לחייב יזם לפעול על מתחם/מקטע שלם (כדי למנוע תוספת בינוי מקוטעת); ד. יש לזכור כי תוספת 1-3 קומות נוספות למבנה קיים הינה התערבות הרבה פחות אגרסיבית מהחלופה של פינוי בינוי, שבתורו יוצר מלאי יקר יחסית לזוגות צעירים וממילא גורם בטווח הארוך לגינטריפיקציה. גם לחשש מלחץ על תשתיות ניתן להיערך: הביקוש הער לגני ילדים במרכז תל אביב מלמד שגידול אוכלוסייה במרכזי ערים אינו בהכרח תולדה של מלאי חדש שנוסף, אלא של גורמי משיכה חברתיים, כלכליים ותרבותיים אחרים. וממילא, כאשר העירייה מגדירה בעצמה את היקף המלאי הצפוי, ביכולתה להיערך מראש להגדלת התשתיות הנדרשות.

פעילות משלימה מצד הרשויות המקומיות: תמ"א 38 היא כפפה שחלק מהרשויות כבר השכילו להרימה ולהתאימה ל"יד" שלהן. צעדים מתבקשים נוספים מצד רשויות מקומיות כוללים: חשיבה גמישה (רדיקלית) בנושא ניוד זכויות בתוך מתחם מוגדר להתחדשות עירונית; פיתוח מודל כלכלי-משפטי שיאפשר מהלך התחדשות עירונית כאשר אין תמריץ יזמי משמעותי (למשל באמצעות חברה כלכלית); ניהול פרויקט ההתחדשות ומאגר הזכויות כמכלול; שימוש בכלים מתחום הניהול העירוני כגון שיתוף הציבור (ועד סוחר הרחוב, דיירים) בתכנון, שת"פ פרטי-ציבורי בין יזמים לרשות המקומית; מיתוג המתחם.





תקצירי הרצאות

בדיקה ותוכנית כלכלית להתחדשות לב תל אביב

רות פרידמן ויצחק בלאס

רות פרידמן, ניתוח כלכלי ותכנון עירוני ואזורי econanal@bezeqint.net

רקע: לב תל אביב, שהינו כיום אחד האזורים האטרקטיביים ביותר בתל אביב, היה בתחילת שנות ה-80 איזור מידרדר עם אוכלוסיה מתמעטת והגירה שלילית. אדר' אדם מזור הכין לאיזור תוכנית פיזית שהציעה הגדלת אחוזי בניה ע"י מתן אפשרות לתוספת בניה על בניינים קיימים תוך חיוב בשיפוצם וכן אחוזי בניה מוגדלים לבניינים חדשים ולאיחוד מגרשים לצורך בניה מחדש. התוכנית הייתה אמורה להתממש במסגרת פעילות השוק החופשי, עם סיוע ציבורי מיזערי.

איזור לב תל אביב תחום בין הרחובות בוגרשוב, שדרות בן ציון, מרמורק, יהודה הלוי, אלנבי ובן יהודה. לחלק מהאזור – "איזור המודל" – התחום בין הרחובות יהודה הלוי, שדרות רוטשילד, מרמורק ובלפור - הוכנה תוכנית מפורטת שאושרה כעשור לאחר מכן.

התוכנית הכלכלית: התוכנית הכלכלית, שהוזמנה בשנת 1982 ע"י אדר' סופיה אלדור, מנהלת האגף לבינוי ערים במשרד הבינוי והשיכון, מתייחסת לאיזור המודל; התוכנית בחנה אם יש לתוכנית הפיזית של אדר' אדם מזור סיכויים להתממש בשוק החופשי; הבדיקה הכלכלית התמקדה בשאלה: האם כדאי לבעלי הנכסים באזור לממש את המוצע להם בתכנית הפיזית, והאם יביא הדבר להשגת מטרות התכנית.

כן הגישה התוכנית למשרד הבינוי והשיכון ולעיריית תל אביב המלצות למדיניות שתופעל לגבי האיזור, טרם האישור והמימוש של התוכנית הפיזית; המלצות אלה יושמו כבר ב-1983 ע"י משרד הבינוי והשיכון וע"י עיריית תל אביב.

מסקנות הבדיקה הכלכלית: בטווח הארוך יש כדאיות כלכלית למימוש התכנון המוצע בחלק ניכר מהבניינים; בטווח הקצר – דיור מוגן הינו גורם מעכב; האופציה של בניה מחדש ע"י איחוד ארבעה מגרשים נמצאה כעשויה לפגוע במטרה של שמירת המרקם העירוני.

המלצות מרכזיות למדיניות: למשרד הבינוי והשיכון: מתן סיוע בשכר דירה לזוגות צעירים שיכנסו לגור באיזור ללא תלות במצבם הכלכלי – וזאת על מנת להתניע את תהליך ההתחדשות כבר בטווח הקצר; לעיריית תל אביב: ביטול מתן שיעורי בינוי מוגדלים לאיחוד של ארבעה מגרשים.

התוכנית הכלכלית ייחודית במספר היבטים: אחת התוכניות הבודדות משנות השמונים שיושמה, מומשה, והצלחה; תוכנית ראשונה שבדקה היתכנות של התחדשות עירונית במסגרת פעילות השוק החופשי; התוכנית גיבשה מטרות מפורשות שבדיקת ההיתכנות אמורה לעמוד בהן: עידוד מגורי אוכלוסיה באיזור ושיפור איכות המגורים; עידוד כניסת זוגות צעירים לגור באיזור; שמירה על מרקם האיזור; התוכנית הציעה צעדים מקדימים, שהופעלו, כאמור, מיידית וזכו בהצלחה: תהליכי שינוי החלו מספר שנים לפני אשור התוכנית הפיזית: אשור התוכנית הפיזית האיץ כמובן את ההתחדשות והפך את אזור לב תל אביב לאחד האטרקטיביים בעיר; הבדיקות הכלכליות לוו בסקר מעקב, שנערך שבע שנים





לאחריהן, שבא לבחון את ההתפתחויות באיזור, הקשר בינן לבין הכלים שהופעלו, ולהסיק מסקנות לגבי המשך הכלים להפעלה בעתיד ולגבי גישות התחדשות בשאר אזורים בעיר.

בין תוצאות התוכנית – בתום שבע שנים למתן ההמלצות הראשוניות:

הפסקת תהליך התמעטות האוכלוסיה באיזור; כניסת אוכלוסיה חדשה; כניסת צעירים; גידול במספר הילדים באיזור; שיפוץ נרחב של מבנים – כ-20% מהמבנים שופצו; התחלת תהליך של בניה חדשה; רובה של האוכלוסייה המקורית המשיך להתגורר בשכונה, כלומר, לא היה תהליך של גינטריפיקציה; נשמר המרקם העירוני של האיזור; הכנת הקרקע להפעלה טובה של התוכנית הפיזית שאושרה מאוחר יותר; עמידה במטרות התוכנית: התנעה של התחדשות עירונית ע"י השוק הפרטי; cost effectiveness, היקף נמוך יחסי של סיוע ציבורי, שילוב של יעילות כלכלית והוגנות חברתית; שמירת המירקם הקיים מחד, וציפוף כבסיס להיתכנות כלכלית מאידך.

התוצאות מצביעות על הרלבנטיות של בדיקות כלכליות שנעשו בתהליך התכנון של התחדשות לב תל אביב וכמובן לא רק שם.

הבדיקות הכלכליות והתהליכים שתרמו להצלחת התוכנית – עריכת ניתוח מפורט ביותר של נתונים ומגמות סוציולכליות בשכונה, ביניהן איתור ניצנים של כניסת צעירים לאיזור; אימוץ פיתרונות של חיזוק מגמות חיוביות בשטח - "הליכה בקו המגמה", המלצות לא שגרתיות ושליחה של פתרונות שגרתיים, אימוץ המלצות התוכנית בפועל ע"י מזמיני העבודה (כמה שנים לפני האישור של התוכנית הפיזית); מודל כלכלי של היתכנות שכלל הערכות מפורטות של ערכי הבניינים בהתאם לאלטרנטיבות ההתחדשות השונות, ולפי טיפוסים מגרשים וגדלי מבנים בשכונה; מודל זה איפשר מענה ספציפי לגבי ההיתכנות לפי הטיפוסים השונים; קיום סקר מעקב שבדק את תגובת השוק לצעדי המדיניות שהופעלו; עצירת הסיוע לאחר התנעת התהליך והצלחתו. גורמים חשובים נוספים - הקמת משרד לליווי הפרויקט ע"י חברת חלמיש, מענקים לשיפוץ מבנים ועוד.

ליוותה את הכנת התוכנית הכלכלית בשטח, אדר' אורסולה אולסנר ז"ל, מאגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון.





תקצירי הרצאות

תכנון באר שבע והנגב 1

"הגובה לא קובע": מגדלי מגורים ומרקם עירוני בבאר שבע

נופר אבני, אורן יפתחאל ודניאל ואקנין
אוניברסיטת בן-גוריון בנגב nufara@bgu.ac.il

ההרצאה תנתח את הקשר בין התכנון השכונתי לבין מידת ההצלחה של פיתוח לגובה בכלל, ובבאר שבע בפרט. היא תטען שהצלחת הבניה לגובה תלויה רק חלקית בשאלת גובהם של המגדלים, ויותר מכך בתכנונם ומידת שילובם במרקם העירוני. ככול שתכנון השכונה יטה יותר לכיוון חלוקה צודקת של המשאבים המרחביים ושילוב המגדלים בשכונה, כך ישתפר היחס אליהם בקרב התושבים.

הפופולאריות של בניית מגדלים נובעת כמובן מהיותם "מכונות כסף", המאפשרות רווחים גדולים לעירייה, לרשות המקומית ובעיקר ליזמים. המגדלים הנם בעלי פוטנציאל לשדרוג הנוף והמרקם העירוני, או לחילופין לפגיעה בו באמצעות מטרדים סביבתיים, יצירת קיטוב חברתי, ועוד. על אף חשיבותם של המגדלים, כיום לא קיימת לגביהם מדיניות תכנונית כלשהי בבאר שבע. התוצאה היא פיזור אקראי של מגדלים במרחב העירוני, שאינו בהכרח תורם לחיזוק העיר.

המחקר הנוכחי בחן לעומק את קבלתם של המגדלים בעיר. נמצא, כי בבאר שבע המגדלים משרתים אוכלוסיות מגוונות, והם אינם נופלים לקטגוריות הדיכטומיות של מגדלי יוקרה ומשכנות עוני כמו בערים אחרות. בעוד שבשכונות מסוימות המגדלים משתלבים היטב בסביבה הבנויה ובמרקם החברתי, בשכונות אחרות המגדלים מהווים 'סגרגציה אנכית' ויוצרים תחושות של עוינות וניכור חברתי. כן נמצא כי ברוב המקרים המגדלים בבאר שבע מנותקים מהרחוב, אינם נגישים, ואינם תורמים ליחיות העירונית' אם כי בשכונת נווה זאב נמצא דפוס חיובי של שילוב המגדלים במרקם העירוני. על רקע הממצאים, המחקר מציע מדיניות תכנונית המעודדת פיתוח מושכל של מגדלים במקדים מסוימים ומצומצמים יחסית, כך שישלבו באופן המיטבי בין מרכיבים פיזיים, סביבתיים, חברתיים וכלכליים.

בין הפיתוח לפתוח: הצעה לקווי מדיניות לשלד ירוק ולשמירת השטחים הפתוחים בעיר באר שבע וסביבתה

גל הרט

החברה להגנת הטבע-קהילת באר שבע hartgal@gmail.com

הדו"ח מציג את עבודת צוות קהילת באר שבע של החברה להגנת הטבע בתחום התכנון ומתמקד בבחינת השלד הירוק לעיר באר שבע. מתוך ראייה כוללת של עבר, הווה ועתיד, נבחנה ההיסטוריה התכנונית של העיר,





בדיקת תוכניות ותפיסות תכנוניות בנוגע למרחב הבאר שבעי וניסיון לצפות כיווני פיתוח עתידיים. עבודה זו מהווה הצעה של קהילת באר שבע של החברה להגנת הטבע, לקווי מדיניות לשלד ירוק ולשמירת השטחים בעיר באר שבע וסביבתה.

העבודה על השלד הירוק לעיר באר שבע מגדירה את "שביל סובב באר שבע" כמרחב המפריד בין הפיתוח לפתוח וכמרחב המאפשר הן הסתכלות פנימית על העיר הקיימת והן הסתכלות חיצונית על ההתפתחות העתידית של העיר.

עבודה זו, הממשיכה את שני הסקרים הקודמים שהובילה קהילת באר שבע: סקר השטחים הפתוחים וסקר העצים הבוגרים, ביחד עם סקר ערכי טבע ונוף של מכוון דשא, מדגישה את החשיבות שבשמירה על השטחים הפתוחים בעיר ובסביבתה ושימור הטבע העירוני ואת זה שנמצא כיום באזורים הפתוחים ובעתיד יהפוך גם הוא לעירוני.

עמדה נוספת המוצגת עבודה היא שיש לערוך הבחנה ברורה בין "פתוח לפיתוח" ושהסיכוי היחיד להצלת השטחים הפתוחים הוא באמצעות ציפוף ועיבוי הערים הקיימות. חזון זה מתבסס על התהליך המתמשך שעברה החברה להגנת הטבע במהלך שנות ה-90 ומכיר במרכזי הערים כמקומות בהם צריך לפעול על מנת להשיג את מטרות הארגון.

נקודת הזמן בה עומדת כיום העיר באר שבע, שבה תוכנית מטרופולין באר שבע עומדת לפני אישור ותהפוך את באר שבע למטרופולין הרביעי בעל שטח עצום, ולקראת תוכנית מתאר חדשה, מייצרת הזדמנות לשינוי מהותי בתפיסת התכנון והדגשת אותן נקודות שהוצגו ועל ידי כך להעניק לתושבי העיר והאזור אפשרות להמשיך ולהנהיג ממונן השטחים הפתוחים ואף לייצר אפשרויות נוספות באמצעות תכנון מתחשב, מושכל ויצירתי.

סקר ערכי טבע ונוף - סובב באר שבע

איתן רומם

מכון דש"א uriramon@bezeqint.net

סקר ערכיות טבע ונוף - סובב באר-שבע שנערך על-ידי מכון דש"א – סוקר את השטח הסובב את העיר באר שבע ממערב לכביש 40 כאשר גבולות הסקר הן: נחל כרכור בצפון, שדות קיבוץ חצרים במערב וגבעת חבלנים בדרום. שטח הסקר חולק לשש יחידות נוף בעיקר על סמך שיקולי טופוגרפיה ובמידה מעטה יותר על פי תכנית. החלוקה הנוספת, לתת יחידות נוף (29 במספר) בוצעה בעיקר על פי חלוקה לאגני ניקוז של הנחלים העיקריים וגם משיקולי הבדלי תכנית בולטים (למשל נטיות).

בשטח הסקר ישנם אתרים רבים, רובם אתרים ארכיאולוגיים שרק נסקרו ורק מיעוטם נחפר. רוב האתרים הארכיאולוגיים הם שרידים של מערכות חקלאות נגר מהתקופה הביזנטית ולעיתים גם מהתקופה הערבית הקדומה והם כוללים בתו חווה, סכרים, קירות שדה וממגורות. שרידים אלו נמצאים בזיקה למרכז העירוני הגדול שהיה בבאר שבע באותן תקופות וכן למרכזים עירוניים רבים אחרים שהיו בסביבה הקרובה.





תקצירי הרצאות

בחינה נוספת של היחידות התבצעה על סמך ממצאי הצומח באזור. שטחים שבהם נסקרו טיפוסי צומח המוגדרים כצומח טבעי – בגבעות או בערוצים, קיבלו ערכיות גבוהה מאד. חלקים גדולים מתחום הסקר, בעיקר בחלק הדרומי, מכוסים בטיפוסי צומח אלו.

נושא נוסף אליו מתייחס הסקר הוא רצף השטחים הפתוחים. בתחומי הסקר מופו כל ההפרות כגון אזורים בנויים מסוגים שונים, כבישים, אנטנות וכו' בטווח של עד 5 ק"מ ממנו, זאת כיוון שהפרות מחוץ לתחום הסקר יכולות להשפיע על אזורים בתוך התחום, הסמוכים אליהן.

התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), מתחם שלמה המלך, באר-שבע

טל לוי

אבינועם לוי אדריכל ובונה-ערים

בהרצאה יוצג פרויקט פינוי בינוי, הראשון מסוגו שעבר את שלב ההפקדה בועדות התכנון בבאר-שבע: פינוי-בינוי מתחם שלמה המלך, בבאר שבע.

שוק הבנייה למגורים בבאר שבע סובל בשנים האחרונות מתנודות בביקושים וכתוצאה מכך, מכפיל הקרקע נקבע בפרוייקט ל-6.5: 1.

לעומת זאת, באזורי ביקוש, מכפיל הקרקע נמוך משמעותית מהמכפיל שהוצע, וכתוצאה מכך באופן יחסי צפיפות המגורים, נמוכה יותר.

מיקום האתר: האתר ממוקם בשכ' ד' בבאר-שבע, בקרבת אוניברסיטת בן-גוריון המרכז הרפואי סורוקה.

הבניה הקיימת באתר: האתר ששטחו כ-50 דונם, כולל 169 יח"ד בבנית "רכבות". הפרוגרמה התכנונית של יוזמי הפרוייקט - 1200 יח"ד

עקרונות התכנון המוצע:

- הסתמכות על הפרסלציה הקיימת.
- יצירת מגרשים חדשים מאיחוד מספר מזערי של מגרשים מקוריים.
- ביצוע בשלבים לפי קצב הפינוי.
- יצירת מתחמי שווק מאוזנים שמאית, הכוללים חלוקת מטלות פיתוח ציבוריות.
- תכנון הפרוייקט סביב גינה מרכזית ששטחה כ-5 דונם.
- גיוון אוכלוסייה.
- שטחי מסחר על "ציר סטודנטיאלי", המוליך לאוניברסיטה.
- שיתוף הציבור בתכנון.





התחדשות עירונית בישראל - בין תיאוריה לפרקטיקה

כלים ומתודולוגיות בהתחדשות עירונית: פנינו לאן?

טלי התוקה

אוניברסיטת תל אביב hatuka@post.tau.ac.il

התחדשות עירונית הינה אתגר הניצב בפני רוב רובן של הערים בישראל, אשר בדומה לערים רבות ברחבי העולם כוללות אזורים הנחשבים למדורדרים או מוזנחים. הרשויות, הניצבות בפני מלאי דירות לא מעודכן, אזורים מדורדרים מבחינה פיסית וחברתית, מרחבים ציבוריים המתפקדים באופן חלקי בלבד ותדמית בעייתית, בוחרות לרוב באחת משלוש אסטרטגיות שונות: (א) חידוש מרקמי מגורים באמצעות אסטרטגיות של פינוי-בינוי ועיבוי-בינוי, (ב) הקמה של עוגנים עירוניים, ו-(ג) פיתוח, לרוב פיסית בלבד, של צירים עירוניים. אסטרטגיות אלו מבוצעות לרוב בנפרד, ללא תיאום זו עם זו, וללא התאמה לאסטרטגיה עירונית רחבה. לפיכך, נזנחות סוגיות ושאלות כגון: מהו האינטרס הציבורי וכיצד ניתן לחתור להגעה אליו? מהן התיאוריות, המתודולוגיות והמודלים העומדים לרשות המתכנן כיום? כיצד ניתן לשכלל את השיח והעשייה בתחום ההתחדשות העירונית? מהן סוגיות הליבה אשר עומדות בפני המתכנן וכיצד הוא מתמודד עימן? ההרצאה משרטטת את כיווני החשיבה והפעולה הקיימים בתחום ההתחדשות העירונית, לצד כיווני חשיבה חלופיים וחדשים בנושא.

מעבר לתכנון הפיזי: התחדשות עירונית במרכז העיר הרצליה

רן וולף

"רן וולף תכנון אורבני וניהול פרויקטים"

בשנת 2005 יזמה עיריית הרצליה תכנית לשיפוץ נרחב ברחוב סוקולוב במרכז העיר. חלקו הראשון של השיפוץ הושלם, ומתוכננת הרחבת השיפוץ לקטעים נוספים ברחוב ולאזורים סמוכים נוספים. השיפוץ הפיזי לווה בתהליך מיתוג של מרכז העיר כמוקד משיכה לתושבים המתגוררים במרחק הליכה מרחוב סוקולוב וסביבתו. כיום, מתוך הבנה כי התחדשות של מרכז עירוני לא יכולה להתמקד ברחוב אחד בלבד, מפעילה העירייה תכנית רב-תחומית להתחדשות עירונית החלה על אזור מרכז העיר כולו ולא רק על רחוב סוקולוב. כחלק מהתכנית הקומה מנהלת עירונית המתווכת בין השחקנים השונים, מקדמת שיתופי פעולה ומלווה את יישום התכנית.

התכנית להתחדשות עירונית של מרכז העיר הרצליה מבוססת על חזון, לפיו מרכז עירוני שוקק חיים מהווה את לב ליבה של עיר חיונית וצומחת. מרכז העיר הינו מקום בו כל תושב מוצא את מקומו והוא משמש לו כמקום חופשי לפעילות יומיומית, כמקום למפגש, לשוטטות, מקום של פנאי תרבות וקהילה. בהתאם לכך, קבעה התכנית כמטרה להפוך את מרכז העיר למרכז עירוני פעיל של מסחר,





תקצירי הרצאות

שירותים, תרבות, קהילה ופנאי בעבור כלל השכונות בעיר ויצירת תמהיל נכון של אלו המושך קהלי יעד מגוונים החיים ופועלים בו במשך כל שעות היממה. בהמשך, נקבעו ארבע מטרות משנה; (1) הגדלת קהל המבקרים במרכז העיר והגדלת משך שהותם במקום; (2) עידוד פעילות המסחר המקומי, התחדשותו ופעילות יזמית באזור; (3) שינוי דימוי מרכז העיר בעיני התושבים והסוחרים; (4) העלאת מודעות ציבורית לערכים של צדק חברתי ושמירה על הסביבה.

כיום, במסגרת התכנית להתחדשות עירונית של המרכז העירוני, פועלת המנהלת בכמה כיוונים מקבילים: ליווי יזמים בפתיחת עסקים וקידום פרויקטים למגורים לקהלי יעד צעירים; ייזום פעילויות תוכן ותרבות במרחב העירוני; ייזום וליווי עבודות פיתוח ונוף, תוך השמשת חללים לא מנוצלים בעיר; ייעוץ בנושאי תדמית, תוכן וקשרי קהילה; מיתוג ומיצוב האזור וקידום שיתופי פעולה בתחום התרבות והאקדמיה; קשרי קהילה וליווי בעלי עסקים בבניה ושיפוץ עסקיהם וכן קידום יזמות וליווי עסקי בשת"פ ביה"ס למנהל עסקים במרכז הבינתחומי בעיר; ניהול שוטף וייעוץ מול גורמי העירייה הפעילים במתחם: רישוי, תברואה, פיקוח וכיובי; קידום פלטפורמה אינטרנטית אינטראקטיבית עירונית עבור תושבים ועסקים ורישות מרכז העיר בתשתית אלחוטית.

מודל תיאורטי לקראת התחדשות עירונית צודקת

אפרת איזנברג

אוניברסיטת תל אביב

מדיניות הציפוף בישראל קוראת לריכוז אוכלוסיה במרכזי ההתיישבות הקיימים וגוזרת בכך השקעת משאבי תכנון בפיתוח ערים קיימות ובעיקר בפיתוחן של שכונות ותיקות. המתכננים בישראל נדרשים לפרקטיקות של התחדשות עירונית (urban regeneration, urban renewal) יעילות ומוצלחות. הגישה הרווחת להתחדשות עירונית בעולם ובארץ דוגלת ביצירת תנאים מזמינים לקבוצות אוכלוסיה חזקות (מבחינה סוציו-אקונומית או ממעמד חברתי יצירתי (creative class) ועסקים חזקים שיניעו את התפתחות השכונה משכונה חלשה שאוכלוסייתה מתדלדלת לשכונה אטרקטיבית. בד בבד, מגדלי מגורים אומצו, בעיקר בישראל, כמתודה מובילה להתחדשות עירונית אשר גוזרת הלכה למעשה את מחיקת המרקמים החברתיים, התרבותיים והפיזיים של מקום והחלפתם במרקמים שונים בתכלית. למרות שכל זה כבר ידוע ונחקר יש בנמצא רק מעט מאוד אלטרנטיבות ספורדיות להתחדשות עירונית אחרת, כזו המפתחת אך בה בעת אינה מדירה ומוחקת. אין משנה סדורה אותה ניתן להפוך למדיניות של התחדשות עירונית הנשענת על עקרונות של צדק חברתי וסביבתי. ההרצאה משרטטת ספקטרום רחב של דינמיקות, דילמות וקונפליקטים המתרחשים על שני צירים מוצלבים: ציר התהליכים החברתיים (מלמעלה למטה) וציר התהליכים הכלכליים (מהמקרו למיקרו). הצירים מייצרים ארבע מנסרות באמצעותן נבחנים השחקנים המרכזיים בהתחדשות עירונית והיחסים ביניהם: הממסד, השוק, התושבים, וארגונים אזרחיים השותפים בשנים האחרונות בתהליכים תכנוניים. ארבעה מנסרות הן - העיר היזמית, העיר הדמוקרטית, כלכלה מקומית, והתארגנות





תושבים. המודל התאורטי המתקבל חושף את ריבוי הסתירות והדילמות החבויות בתהליכי התחדשות עירוניים ובכך עושה דה-קונסטרוקציה לשיח ופרקטיקות הנתפשות בדרך כלל כמקצועיות-תכנוניות. זהו מודל אינדוקטיבי שגובש תוך בחינת השחקנים השונים בתהליכי ההתחדשות המתוכננים ומיושמים בדרום תל אביב. מיפוי הקולות, האינטרסים, והקונפליקטים המאפיינים תהליכי התחדשות עירונית הנו צעד הכרחי לקראת תפיסה ופרקטיקות תכנוניות צודקות יותר.

התחדשות עירונית: האמנם הזדמנות שניה?

נעמה מליס

נעמה מליס אדריכלים

ציפוף הערים הינו יעד לאומי שקיבל הכרה בהחלטת ממשלה משנת 1995, מתוך הבנה כי יש למנוע את בזבוז הקרקע ולהגביר את יעילות השימוש בה. בהתחדשות העירונית טמון כוח כלכלי שיכול להוות מנוע צמיחה מוביל, אך כל עוד התכנית נעשית במסגרת מגרש בודד האפקטיביות שלה מוגבלת ויתרה מכך – היא עלולה אף להחמיר בעיות של תחבורה, איכות סביבה, תקני מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, תשתיות וכדומה. לפיכך, שינוי של ממש יכול להיעשות אך ורק במתחמים שלמים ולא במגרשים בודדים, כפי שניתן לראות בדוגמא של שוק הפשפשים ביפו או בתכנית חידוש עירוני שנערכה עבור שכונת גיסי כהן בחולון.

התחדשות עירונית של מתחמים שלמים מאפשרת טיפול במגוון רחב של נושאים, כדוגמת המרחב הציבורי, תחבורה, שירותים ציבוריים, תוספת של שטחים ירוקים, עוגנים, עירוב שימושים, תכניות כלכליות לתוספת של עסקים ומקומות עבודה, ארגון, ניהול וכדומה. בכך יכולה ההתחדשות העירונית במתחמים שלמים להוות הזדמנות שנייה עבור הערים בישראל, תוך התייחסות לתחומים שונים כגון: בנייה של מבנים בסטנדרט גבוה תוך שמירה על תמהיל הטרונגי ועל תקני איכות סביבה מחמירים; שיפור איכות המרחב הציבורי תוך הבניה מחודשת של הרחוב ותוספת של צמחיה; עיצוב סביבה ידידותית להולכי רגל ותכנון יעיל של מערכות תחבורה ציבורית; תחזוקה של חצרות משותפות, לרבות תוספת של צמחיה ושימוש בגגות המבנים. כמו כן, ניתן לנצל את התכנון העירוני המחודש על מנת לתקן שגיאות במבנה העירוני, לחזק את הקשר עם הסביבה הטבעית, להגביר את עירוב השימושים וליצור יחס נכון בין המוקדים, התחבורה והמרקמים העירוניים. במקביל, אנו מציעים להפריד בין המערכות השונות במנגנון החידוש העירוני, כדלהלן: המערכת השיפוטית אחראית על נושא הצדק החברתי, ועדות התכנון אחראיות על תחום התכנון העירוני, המשרדים הכלכליים הממשלתיים אחראים על השגת אמצעים כלכליים לתמרוץ המערכת, בעוד היזמים, המתכננים והאדריכלים אחראים על הוצאה לפועל של המדיניות שהוכרזה על ידי הגופים הציבוריים.





האוכלוסיה הבדואית בנגב

המעבר ממוסד תכנון למוסד יישום במגזר הבדואי בנגב

דודו כהן

dudoch@gmail.com

תכנית כהגדרתה בחוק התו"ב הינה מסמך סטטוטורי מובנה ומגובש, על פי כל כללי הנוהל, כשכל שינוי בתכנית מוגדר בעצם כתכנית חדשה המהווה שינוי לתכנית הקיימת. בגיבושה של התכנית כל הצדדים המקצועיים והמנהליים שואפים להשיג את המיטב ולמקסם את האחריות והדרישות המקצועיות, תוך יצירת התניות וזיקות בתהליך היישום, גם אם אלה אינם ברי ביצוע מבחינה – כלכלית, הנדסית, ארגונית, בעלות על קרקע ומציאות פיזית בשטח.

לתקופת הביניים/המעבר עד למיסודם של הישובים הבדואים החדשים והבאתם לשלב של "המראה", יש לייצור שפה תכנונית ומוניציפאלית אחרת, עם כל הקושי המקצועי שבכך, שפה המביאה בחשבון את כל האילוצים והקשיים העומדים כיום בתהליך היישום מצד אחד ומצד שני את הצורך הדחוף בפתרונות על ציר הזמן. שפה, הנותנת עדיפות לביצוע/למימוש/ליישום המצב הקיים, כנקודת מוצא וזינוק להמשך תכנון ופיתוח. הישובים אל סיד+דריג'את ובניית מרכזי השירותים ביישובי המוא"ז אבו בסמה, כמשל. הקשיים בהתוויית הכבישים על פי התכנית, גבולות המגרשים שנקבעו, מיקומם של המבנים הקשיחים הקיימים במגרשים, סוגיית קווי הבניין, החובה בכניסה לכל מגרש, תקני החנייה, הצורך המאסיבי בתשריטיאחוד וחלוקה, בהקלות בקווי בנין, בתכניות בסמכות מקומית (החלפת שטחים), ועדיין לא דברנו על רישום הבעלות על הקרקע והצורך בהודעת ממ"י על "אי התנגדותו למתן ההיתר". כלומר – יש תכנית מפורטת המאפשרת מתן היתרי בנייה אך אינה ניתנת לביצועמידי. מוצע כי המצב הקיים, במבחן הבטיחות בלבד, יוגדר ויוטמע בתכניות והמשך התכנון והפיתוח יבוצעו במשולב עם המצב הקיים, גם למורת רוחם של אלה הטוענים שהכרה במצב הקיים יש בה משום מתן פרס לעברייני בניה ו/או לפולשים על קרקעות וכי התכנון הראוי אינו אמור להביא בחשבון את מצב הבנייה הלא חוקית בשטח. זאת, מבלי להיכנס לסוגיית מה הפתרונות שהציעה המדינה לבדואים בעבר, איך נקלענו למצב הנוכחי, מצבם הכלכלי של הבדואים ותרומת המצב הנוכחי לתחושת הניכור, הקיפוח והאפליה במגזר הבדואי.

הרעיון – שטחים/מתחמים/מבנים אלה יוגדרו ברמה מתארית בלבד, עם סל זכויות, ללא תכנית מפורטת וניתן יהא להוציא היתרי בנייה לאחר תכנון הנדסי לביצוע שבו התמודדנו עם כל הקשיים בשטח ואנחנו יודעים איך תראה ה"תכנית המפורטת". בשלב מסוים של תהליך הביצוע תוגדר ה"תכנית המפורטת" ויוכנו תכניות לצורכי רישום. כידוע, האתרים הזמניים לקליטת מפוני גוש קטיף, לדוגמא – האתר בניצן שכלל כ-600 יח"ד, בוצע ללא תכנית מפורטת אלא על סמך כתם מתארי למגורים והנחיות כלליות לביצוע, כולל תקנות מיוחדות. במסגרת "ההיתר" גובש כל מערך הדרכים, התשתיות, החלוקה למגרשים וכל מה שנדרש, ללא תכנית מפורטת. האם המערכות אינן פועלות בגין היעדר תכנית מפורטת?





הטענה שנשמעת ש"סדר צריך להיות גם במגזר הבדואי" הינה נכונה, אבל למה ה"סדר" התכנוני העומד ביסוד התרבות/המשפחה הבדואית אינו "סדר" ראוי, לפחות בתקופת המעבר? למה לא ניתן לשלב בין שני סוגי ה"סדר" על ציר הזמן, כלומר – מה נכון לעשות היום ומה נכון לגבש לעתיד. יודגש כי כוונתי ל"סדר" בתחומי הקו הכחול של ישובים/שכונות שהקמתם אושרה על ידי מוסדות התכנון. התכניות המפורטות, בתצורתן הנוכחית, סובלות מפירוט ודרישות יתר המקשות מאוד על הביצוע. הסיבות מגוונות - תמאוי"ת, תמ"מים, לא סומכים על שיקול דעתן של הוועדות המקומיות, הגורמים המקצועיים והירוקים רוצים להבטיח את קיומן של כל הדרישות וקובעים תנאים, היעדר שיקולי עלות כלכלית בדרישות התכנוניות וכדומה. לסיכום - לעניין המגזר הבדואי, באיזון בין הצורך לשמור על כל כללי הפרוצדורה ובין הצורך הדחוף ביותר להסדרת התיישבות הבדואים, שכן הזמן אינו פועל לטובה, יש לתת עדיפות להסדרת התיישבות הבדואים על פני כל כללי הפרוצדורה, לתקופת מעבר שתוגדר מראש. שהרי, במתחמים שבהם כבר החליטה המדינה להשאיר את הבדואים במקומם ולא לפנותם, יש לבצע זאת בדרך הקצרה ביותר, לא להתעקש על כל פרט ופרט ובשיתוף פעולה עם התושבים.

שטחים ציבוריים פתוחים בעיר רהט

*אברהם אבו סיבאן** יונה אור סבוראי

*מהנדס העיר רהט a_suheban@walla.com
**הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב yukiore@gmail.com

השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פים) הם רכיב חיוני במרחב העירוני. הם משמשים כשלב של המרחב הציבורי - כעין מערכת עורקים של הרקמה העירונית, מרחב התרחשות עיקרי ומקום של מפגש וקישור בין המרחבים הפרטיים לסוגיהם. שצ"פים משרים מרגוע ומספקים מפלט מהמולת העיר, והם גורם מפתח בתהליכים של התחדשות עירונית, בשיפור איכות החיים העירונית וביצירה של זהות קהילתית. נראה כי אין חולק על חשיבותם של השטחים הציבוריים הפתוחים בערים ועל תרומתם החיונית לקיומה של סביבה עירונית ראויה.

מטרת עבודה זו היא לבחון את תכנון ומימוש השצ"פים בעיר רהט. במסגרת העבודה יבחנו שצ"פים מתוכננים בהווה ובעתיד.

רקע תיאור הישוב: רהט נוסדה בשנת 1972 כאחת משבע העיירות הבדואיות. כיום רהט היא העיר הבדואית היחידה בארץ. תחום השיפוט שלה כיום משתרע על כ- 22,000 דונם. אוכלוסייתה מונה כ-50,000 נפש. הריבוי הטבעי גבוה מאוד והאוכלוסייה סובלת מרמת אבטלה גבוהה ומרמה סוציו-אקונומית נמוכה יחסית העיר סובלת ממצוקה של קרקעות זמינות לבניה למגורים. מיקומה האסטרטגי של רהט בצומת דרכים אזוריות וארציות (חלקן קיימות וחלקן מתוכננות) עתיד להגדיל את הנגישות לעיר ביחס לערים אחרות באזור. בשנת 2002 הוכנה תוכנית אב להרחבת דרום רהט. תוכנית ההרחבה מתרכזת בחלק הדרומי של העיר ומטרת התוכנית לתת מענה לריבוי הטבעי הצפוי והקיים.

מטרות ויעדי תוכנית ההרחבה: יעוד קרקעות למגורים; מתן מענה לגידול האוכלוסייה הצפוי ולפיתרון מצוקת מגורים קשה שקיימת כיון בעיר רהט;





תקצירי הרצאות

חיזוקה של העיר כמרכז בדואי בנגב והתאמה למאפייני האוכלוסייה הבדואית ולצרכיה, במרקם האורבני החדש, תוך התחשבות בשינויים החלים בחברה הבדואית לאורך ציר הזמן; התאמה למאפייני שטח התכנון, תוך שמירה על האופי הטופוגרפי וערכי הנוף וניצולם; יצירת קשר בין העיר הקיימת לחדשה.

שטחים ציבוריים פתוחים: נושא השטחים הפתוחים בתוכנית ההרחבה זכה לתשומת לב רבה בהליך התכנון, מאפייני האוכלוסייה הבדואית, ופני השטח המאופיינים בטופורפיה גבעית חייבו התייחסות מיוחדת. השטחים הפתוחים משפיעים על איכות החיים מבחינה סביבתית, אקלימית ונופית ועל תפקודי הפנאי של הפרט. כתוצאה מכך יותאמו מערך השטחים הפתוחים והצמחייה למאפייני המקום וקהל היעד. כיום קיים מחסור בשטחים פתוחים איכותיים בעיר ולכן הושם דגש מיוחד בתכנון ובפיתוח השטחים בתוכנית ההרחבה

אופי השטחים הציבוריים ביישוב מצב קיים: השטחים הציבוריים ביישוב הקיים בולטים בחוסר פיתוח ובהזנחה ניכרת, יעודם של שטחים הציבוריים רבים שונה למגורים ו/או פלשו אליהם עבריינים. אופי ואופן פיתוחם של השטחים הציבוריים היינו סוגיה מרכזית. הועדה המחוזית דרשה מעיריית רהט להכין תוכנית אב לשטחים פתוחים. התוכנית משמשת כשומר סף על שארית השטחים הציבוריים שנתרו.

סיכום: במהלך עבודה זו ניסינו לתת רקע כללי על העיר רהט ומורכבותה. בדגש על פרויקט הרחבת העיר רהט ובעצם בהכפלת העיר. המתכננים ניסו להקנות לעיר ציביון עירוני ייחודי תוך התחשבות בחברה ושמירה על צביונה ועל ערכי הנוף. העבודה בחנה את חשיבותם של שטחים אילו ואת היחס/החשיבות שהוקנתה להם על ידי המתכננים זאת בשל העובדה כי עד היום לא ניתן מענה לשטחים אילו בעיר רהט אשר נכחדו ונכחדים מידי יום, ולכן החשיבות הרבה בשימור ובפיתוח השטחים הציבוריים כראיית לפיתוח בר קיימא. אנחנו מקווים שלא רק המתכננים אלא גם התושבים ישכילו וישמרו על שטחים אילו כריאות ירוקות. תוכנית המתאר להרחבת רהט הוכנה ע"י אדרי' עמוס ברנדייס וצוות מתכננים רחב.

לרבע את העיגול? תכנון כפרים בדווים לא מוכרים בנגב

*אורן יפתחאל**סעיז אבו-סמור

*אוניברסיטת בן גוריון בנגב**המועצה האזורית לכפרים הבדווים הלא מוכרים
yiftach@bgu.ac.il

כידוע, אחד הסכסוכים התכנוניים העמוקים בישראל מתנהל בנגב, בו מבקשים הכפרים הבדווים הילידיים הכרה לאחר שנים רבות של הזנחה ושלילת זכותם להכרה, תכנון ושירותים חברתיים. בשנות התשעים החלו הבדווים להתארגן 'מלמטה' ולהציע חזון חלופי, שעיקרו התבטא ב"מסמך 45 היישובים" אותו פרסמה המועצה האזורית לכפרים הלא מוכרים ב-1999. היישובים במסמך זה סומנו כעיגולים תוך ניסיון להחדיר את קיומם לשיח הציבורי דרך שיומם והעלתם בצורה סמלית על המפה התכנונית.





הכנס השנתי תשע"א 2011

לאחרונה שואפת המועצה האזורית להפוך את "מסמך 45 היישובים" לתוכנית אב אזורית. תהליך זה מבקש "לרבע את העיגול" בשני אופנים. הראשון הוא הפיכת "מפת העיגולים" לתוכנית מרחבית מקצועית ואמינה, הפועלת לקידום ההכרה בכפרים, בתרבות המרחבית הבדווית ובצרכי הפיתוח של הקהילות לעשורים הבאים. השני הוא הניסיון 'לאלף' את היישוב הבדווי לתוך היגיון תכנוני, המבקש להסדיר את המרחביות הילידית, שהתפתחה על בסיס מאות שנים של תרבות בדווית אוטונומית, אל תוך דגמים אותם ניתן לבטא בשפה שתובן על-ידי הממסד הישראלי. ההרצאה תתעד ותנתח את התהליך, ותעמוד על הקשיים וההזדמנויות הטמונים בו ברמת הממסד, החוק, האזור והקהילות. ההרצאה תתמקד בדוגמאות של מספר כפרים הנמצאים בעיצומו של תהליך 'ריבוע העיגול'.



ציפוף המרחב העירוני

איכות הציפוף העירוני: כלי להערכה

ליאת איזקוב בן-שטרית, טלי אלון מוזס, אמילי סילברמן ואיריס ערבות
motek.buba@gmail.com הטכניון ערים, ובינוי ערים, הפקולטה לארכיטקטורה

ישראל של המאה ה-21 ניצבת אל מול אתגר תכנוני מרכזי: הצורך לתכנן בצפיפויות גבוהות מאוד סביבות חיים איכותיות. לצפיפות יתרונות וחסרונות, הנובעות ממשתנים בעלי השפעה מהותית לאיכות סביבת המגורים הצפופה ולמידת האטרקטיביות של שכונות צפופות לאוכלוסיות שונות. אך כלי העבודה המוכרים לתאור הצפיפות הם מדדים כמותיים שאינם מתייחסים להיבטי האיכות של החיים בצפיפות גבוהה.

העבודה מציגה כלי חדש שמעריך את איכות הצפיפות של שכונות צפופות ושל תוכניות לציפוף עירוני. הכלי פותח במסגרת עבודת מחקר לתואר שני בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון. הוא פותח על סמך סקירת ספרות נרחבת, ובחינה של כלי הערכה שמשמשים בפועל להערכה איכותנית של שכונות או פרויקטים בקניימ שכונתי. הכלי מגדיר 7 קבוצות של משתנים המשפיעים על איכות המגורים הצפופים: מיקום ו-amenities, עיצוב החלל העירוני, עיצוב יחידות הדיור, שטחים פתוחים, קהילות מעורבות, מאזן תנועה, ניהול ותחזוקה. כשבכל קבוצה כלולים בין 4 ל-8 מאפיינים שמתארים את היעדים שרצוי לשאוף אליהם בתכנון שכונות צפופות.

כלי ההערכה נבחן על שכונת פלורנטיין בת"א-יפו, שמהווה מקרה יחודי בארץ לבנייה מרקמית בצפיפות גבוהה מאוד (37 יח"ד לדונם). הכלי בחן את היתרונות והחסרונות של הבנייה המרקמית בשכונה ואת ההשלכות של צפיפות עירונית גבוהה ואינטנסיבית מאוד על איכות סביבת המגורים. כמו כן בחן הכלי את ההשלכות של שינויים בתכנון- כמו למשל הוספת שטחים פתוחים, הגדלת דירות, או תוספת שטחי ציבור- לרמת הצפיפות ולאיכותה.

בדומה לתקן ה-LEED שהפך לסטנדרט להערכת מידת הקיימות של מבנים, המשך פיתוח ושכלול הכלי יאפשר להעריך את איכות הצפיפות העירונית בכל שכונה או תוכנית לציפוף עירוני, ולזהות צעדים שעשויים להגדיל את האטרקטיביות של התכנון המוצע עבור קבוצות אוכלוסייה שונות. השימוש בכלי יכול גם לעזור למקד את תהליך התכנון והאישור של תוכניות לציפוף עירוני במשתנים החשובים ביותר להשגת צפיפות עירונית באיכות גבוהה, ולספק מידע חיוני לקבלת החלטות שיגדילו את סיכויי ההצלחה של תוכניות אלו.





העברת זכויות בניה זה לא מגדלים באוויר

רות ארבל

חברת סיטילינק השקעות בע"מ ruth@citylink.co.il

העברת זכויות בנייה הינה כלי תכנוני-כלכלי העומד לרשות וועדות התכנון, ובפרט הוועדות המקומית – אם רק תשכלנה לבקש ולהשתמש בו.

השימוש בהעברת זכויות בניה (Transferable Development Rights), מקובל בעולם ככלי לקידום האספקה של מוצרים בעלי מאפיינים של מוצרים ציבוריים (Public Goods) או ציבוריים למחצה, כדוגמת שימור המורשת הבנויה ושימור השטחים הפתוחים. כלי זה מיושם כיום ככלי חדשני להשגת השימור בעיר תל אביב-יפו.

ייזום תוכנית בסמכות וועדה מחוזית בעבור השגת מטרה ציבורית/ ציבורית למחצה באמצעות העברת זכויות יכול להרחיב את הסמכות הקיימת לוועדה המקומית לביצוע העברת הזכויות. הרחבת הסמכות להעברת זכויות עתידה לספק בידי הוועדה המקומית כלי סטטוטורי יעיל ומהיר להשגת המטרה התכנונית. משך הזמן הנדרש להשלמת העברת הזכויות במסגרת תכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית הוא קצר באופן משמעותי: הכנה ואישור של תכנית "קטנה" בסמכות מקומית, מצריכה חודשים אחדים (בממוצע כחצי שנה), לעומת תכנית בסמכות מחוזית, שבה בממוצע, נדרשות שנים אחדות עד לאישור התכנית.

באופן עקרוני, המצב המועדף הוא, שהעברת הזכויות תתבצע בהתקשרויות ישירות בין מוסרי זכויות ומקבלי זכויות, תוך מעורבות קטנה ככל האפשר של הוועדה המקומית/ עירייה בתהליך. לאור המורכבות והחדשנות של השימוש בהעברת הזכויות, ייתכנו גם מצבים של פערי היצע וביקוש בבחינת הכמות והעיתוי, אשר מחייבים התערבות ציבורית בהתאמה ובוויסות השוק. בארה"ב הוקמו "בנקים" T.D.R. המאפשרים להתגבר על שני המכשולים העיקריים הניצבים בפני השימוש ב-T.D.R. בשיטה האמריקאית - קביעת מחיר הוגן לשווי הזכויות ופערי זמן בין ההיצע והביקוש (Stevenson, 1998).

לאור העובדה כי בארץ לא קיימת התשתית החוקית להפעלת "בנק" לזכויות בניה, יש בידי הרשות המקומית היכולת לתמוך בשוק ההיצע והביקוש של העברת זכויות ע"י הקמה של "קרן" תקציבית. ה"קרן" אינה אלא סעיף בתקציב העירוני אשר הוגדר מראש ויועד עבור ביצוע אותה מטלה ציבורית (כדוג' שימור מבנים) אשר הרשות המקומית מעוניינת בקידומה.

השימוש ב"קרן" ייעשה בשני שלבים עיקריים:

קבלת מימון מה"קרן" התקציבית לצורך ביצוע המטלה הציבורית, בכפוף לחתימה של בעלי הזכויות על הסכם עם הוועדה המקומית.

העברת זכויות הבניה, באמצעות תוכנית שבסמכות ועדה מקומית, כאשר התשלום עבור הזכויות שמועברות יופקד תחת סעיפי ה"קרן" התקציבית.

ה"קרן" התקציבית הינה למעשה מנגנון עירוני המהווה כלי תכנוני-כלכלי להשגת המטרה הציבורית ע"י קידום וייעול התהליך הסטטוטורי להעברת הזכויות. בהרצאה יוצגו מכלול ההיבטים בהפעלת כלי חדשני זה.





תקצירי הרצאות

התחדשות אורגנית, הרס מורשת בנויה, האומנם!

ראסם ח'מאיסי

אוניברסיטת חיפה Rassem@013.net

המדיניות התכנונית, בכלל זה תמ"א 35 מעודדים התחדשות עירונית. התחדשות זו כוללת עיבוי, ציפוף הבניה על ידי הריסה של מבנים קיימים, בניית מבני מגורים חדשים במקומם במטרה לממש את זכויות הבניה המוקנות על ידי תכניות מתאר מאושרות או ישום תכניות מפורטות אשר הוכנו ואושרו על ידי מוסדות התכנון בכדי להגדיל את זכויות הבניה. מבחינת ישום מדיניות ההתחדשות בערים מתברר שהם נתקלים בקשיים ובחסמים למרות העידוד והתמיכה הממשלתית ביזמים המיישמים תכניות התחדשות. במקביל, ביישובים הערבים מתרחש תהליך התחדשות אורגני הן בגלעני היישובים העתיקים והוותיקים והן בגידר העוטף את הגלעין. תהליך זה מתרחש על ידי יזמות פרטית, במיוחד בעלי הקרקעות הפרטיים הפועלים בכדי לספק את פתרונות המגורים עבור בני המשפחה. התחדשות זו כוללת שלוש צורות: הריסת הקיים ובניית מבנה חדש במקום, תוספת שטח בניה ולרבות תוספת קומה או קומות (הרחבה אופקית ואנכית), בניית מבנה חדש בשטח פנוי. שלוש צורות אלה כוללות הקמת בית מגורים, שטחי מסחר ומשרדים המשרתים את אוכלוסיית היישוב ואת אלה הבאים בשעריו. במסגרת תהליך ההתחדשות המתפתח באופן אורגני קיימת פגיעה במורשת הבנויה שיש חשיבות ערכית, היסטורית וארכיטקטונית לשמר אותה, אך לחצי הביקוש למגורים גורמים לכך שההתחדשות ה"מבורכת" מבחינת מדיניות התכנון, הופכת להיות "קללה" על המורשת הבנויה.

מטרת ההרצאה להציג באופן ביקורתי את תהליך התחדשות הבניה והקהילה בגלעני היישובים הערבים, מניעיו, החסמים התכנוניים, והחברתיים, בעלות על הקרקע ושיטת ההתגברות על חסמים אלה באמצעות הסדרים ומנהגים חברתיים בכדי לקיים את תנאי חוק תכנון והבניה ותכניות המתאר החלות על השטח. מצד שני, תהליך ההתחדשות הורס מורשת בנויה שיש לשמר אותה, אך בגלל סיבות וחסמים פנימיים וחיצוניים שנסקור אתם בהרצאה תהליך השימור לא מיושם ובכך מאבדים מורשת בנויה שהתפתחה גם באופן אורגני. כך עובר הגלעין של היישובים הערבים תהליכי התהוות אורגניים המשנים את המרקם, הנוף, התפקוד והמבנה החברתי והכלכלי. המתח בין התחדשות/ פיתוח לבין שימור המתרחש בגלעני היישוב הערבי הוותיק אינו ייחודי ליישובים הערבים - הוא מתרחש בהרבה מקומות בעולם ומוכר מה הספרות העולמית, אך הקונטקסט של היישוב הערבי נותן לו משמעות מיוחדת כפי שנתאר בהרצאה.





עקרונות למדרוג תוספת זכויות בנייה במסגרת תכנית מתאר לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38

קלמן דינס, רוית ריכטר, שלומית בארי, ורינת שלקמן מור
חברת סיטילינק השקעות בע"מ citylink@citylink.co.il

תמ"א/38 – תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, קודמה על ידי מינהל התכנון ואושרה על ידי הממשלה ביום 14.04.05.

התמ"א קובעת מסגרת סטטוטורית המאפשרת להוציא מכוחה היתרי בניה לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ומעודדת את ביצועה על ידי מתן זכויות בניה לשם מימון החיזוק. זכויות הבניה יינתנו למבני מגורים אשר הוצא להם היתר בניה לפני 1.1.1980, ועל פי ההערכה נבנו רובם ככולם שלא על פי התקן המחמיר לרעידות אדמה.

בפועל, נכון לשנת 2010, יישום תמ"א/38 חלקי ומוגבל ונתקל בקשיים רבים, שמקורם בין היתר באפקטיביות המוגבלת של תמריץ הזכויות לאזורים בהם ערכיות הקרקע גבוהה, היינו - בעיקר לאזור תל-אביב והמרכז.

במסגרת גיבוש שינוי מספר 2 לתמ"א/38, הנחתה הולנת"ע, ביושבה כוועדת היגוי לתמ"א, לבחון יצירת תכנית מתאר דיפרנציאלית, שתקבע תנאים שונים, בהתאם למאפייני האזורים השונים, לתוספת זכויות מדורגת. זאת במטרה, בין היתר, להגביר את הכדאיות הכלכלית ולהביא את התמ"א לזמינות שתאפשר את מימושה באופן רחב יותר.

כפועל יוצא של הנחיה זו הזמין משרד הבינוי והשיכון עבודה לקביעת עקרונות למדרוג תוספת זכויות בנייה המוענקות עפ"י תמ"א/38. העבודה בוצעה על-ידי חברת סיטילינק השקעות בע"מ, בשיתוף משרד פז כלכלה והנדסה.

המלצות העבודה כוללות:

- תוספת מדורגת של זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, מחצי קומה ועד קומה וחצי מעבר לקומת התמ"א המותרת כיום, בהתייחס למאפיינים שונים ובהם גם הרמה החברתית-כלכלית של הרשויות.
- גיבוש מהלכי חקיקה ומיסוי משלימים לפישוט תהליכים בירוקרטיים והגברת הכדאיות ושימוות תמ"א 38.
- בחינת אפשרות ליצירת "קופה סגורה" מהכנסות המדינה (במלואן או בחלקן) מיישום תמ"א/38 במרכז הארץ לצורך סבסוד חיזוק מבנים בישוים חלשים באזורי סיכון.

המלצות העבודה הוצגו בפני גורמים שונים, בהם: הנהלת משרד הבינוי והשיכון, מינהל התכנון במשרד הפנים, ועדת העורכים של תמ"א/38, ועדת הפנים של הכנסת, ועומדות להיות מוצגות בפני הולנת"ע.

בימים אלה מבוצעת עבודת המשך לבחינת המלצות לתהליכים משלימים להגברת הישימות של התמ"א.

בהרצאה יוצגו תהליך העבודה והקריטריונים שגובשו לקביעת המלצות המדרוג.





תקצירי הרצאות

שטחים פתוחים במרחב העירוני

האיכות הנתפשת של שטחים ציבוריים פתוחים עירוניים בנגב ובמישור החוף

*ענבל זרחין, **יודן רופא

*מנהל התכנון, משרד הפנים inbalfeya@gmail.com
**המכונים ע"ש בלאושטיין לחקר המדבר, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב

שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) מוצלחים הם מרכיב חיוני התורם לאיכות חייהם הפיזית והנפשית של תושבי העיר. איכותם של מרבית השצ"פים העירוניים השכונתיים בישראל אינה ידועה. במקומות רבים ועיקר בערים המדבריות, מראה שטחים גדולים, ריקים, לא מפותחים ולא מנוצלים הינו נפוץ. בנוסף, רבים מהשצ"פים מתוכננים על פי דגם קבוע, ללא מחשבה על ייעודם ומיקומם ברצף העירוני וללא התייחסות מספקת לשימושים הנדרשים מהם, למיקומם הגיאוגרפי ולהשפעות מזג האוויר המקומי.

מטרת המחקר היא להעריך את איכות השצ"פים בשכונות מאזורי אקלים שונים, באמצעות מיפוי של התחושות של אנשים המבקרים בהם, ולנתח את הגורמים השונים אשר משפיעים על התחושות הללו. המחקר נחלק לשני שלבים. בשלב הראשון נעשה מיפוי תחושות בסדרה של שצ"פים, בשכונות שונות באזור הנגב ובמישור החוף. השלב השני של המחקר עסק בנייתו הקשר בין תחושות האנשים בשצ"פ והגורמים השונים המשפיעים על איכותו: אקלים, כמות המשתמשים ומאפיינים פיזיים. הממצאים מצביעים על כך שרוב השצ"פים נתפשים כמקומות חיוביים. שצ"פים במישור החוף נתפשים כמוצלחים יותר מאשר בנגב. קשרים משמעותיים נמצאו בין תחושות האנשים והטמפרטורה, קרינת השמש, צמחיה, ריחות גן מוצלל, משתמשים נוספים ותחזוקה. למספר גורמים: טמפרטורה, קרינה, צל, רמת תחזוקה והסביבה המיידית יש השפעה שונה על איכות שצ"פים בנגב מאשר במישור החוף. תוצאות המחקר תומכות בהנחה כי יש צורך בהנחות תכנון שונות לשצ"פים באזורי אקלים שונים.

תכנון שבילי אופניים ליוממות במרקמים בנויים

ברק כץ

אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ barak@ethos-group.co.il

מטרת ההרצאה לחלוק בידע אשר הצטבר בידי המחבר בתכנון מערכות לתנועת אופניים בערים ומרקמים בנויים.

תכנון מערכות לתנועת אופניים בערים קיימות הוא למעשה ניסיון להכנסת שכבת תחבורה חדשה למרקמים קיימים, צפופים בחלקם, דבר המהווה אתגר תכנוני ותחבורתי משמעותי.





ההרצאה תתמקד בתיאור הניסיון המעשי מתוך ריכוז והובלת צוותי תכנון לשת
מערכות לתנועת אופניים - ברמת-גן ובירושלים.

תהליכי התכנון יישמו, לראשונה, את ההנחיות לתכנון תנועת אופניים אשר פרסמו
משרד התחבורה ומשרד הבינוי והשיכון. הנחיות אלה כוללות התייחסות למגוון
היבטים, כגון רמות הפרדה נדרשות בין רוכבי האופניים ובין כלי הרכב והולכי
הרגל, רוחבי שבילים מומלצים, צמתים ומפגשים, תמרור ושילוט, חניה ועוד.

מיקום תוואי האופניים במסלולים השונים שהומלצו נובע מאופי המשתמשים
הנוספים בסביבת הדרך והומלץ באחת האפשרויות הבאות, כאשר לרוב הגורם
המוביל בבחירת אופי התוואי הוא בטיחות הרוכב:

תנועת אופניים מעורבת תהווה תנועה משולבת של כלי הרכב המוטוריים עם
תנועת האופניים, ללא הפרדה פיזית כלשהי. תנועה זו מאפיינת רחובות שכונתיים
פנימיים בעלי נפחי תנועה ומהירויות נמוכים של כלי רכב.

נתיב אופניים מופרד ממיסעת כלי הרכב באמצעות סימון בצבע. תנועה זו מאפיינת
רחובות עירוניים בנפח תנועה בינוני.

שביל אופניים מופרד פיזית על-ידי אבן שפה ממיסעת כלי הרכב המוטוריים וכן
משבילי הולכי רגל ונמצא בסמוך למיסעה עצמה, בסמוך למדרכת הולכי הרגל,
בשצ"פים וכיו"ב. תנועה זו מאפיינת עורקי תנועה עירוניים, בנפחי ומהירויות
תנועה יחסית גבוהים.

שיפועי שבילים- בערים המאופיינות בטופוגרפיה מורכבת לרכיבת אופניים, כגון
ירושלים, נוצר אתגר מורכב בתכנון ובחינת חלופות התוואים. כיוון שהרכיבה
בעיר נועדה לא רק לרוכבי אופניים מנוסים, אלא לשמש רכיבות אקראיות עבור
המשתמש הממוצע, הוגדר סולם שיפועים לאורך המומלץ לתכנון. אחוז השיפוע
מבטא את קושי הרכיבה. ככל שהשיפוע חזק יותר, כך יתוכנן התוואי למרחק
קצר יותר בשיפוע זה. תחום שיפוע רצוי יהיה עד 5%, תוואי שיפוע בינוני יהיה
בין 5-8% ומתחום השיפועים שבין 8-11% צוות התכנון ניסה להימנע כלל, או
לתכנן במרחקים קצרים ככל שניתן. שיפוע שמעל 11% נחשב כתחום שיפוע שאינו
מותאם לתכנון שבילי אופניים.

מתקני חניה לאופניים מהווים תשתית משלימה וחיונית למערכת תוואי האופניים.
המתקן צריך להיות במרחב ציבורי פתוח, נגיש לרוכב האופניים, נוח ופשוט
לשימוש. כחלק מהעבודה תוכננו כמות ומיקום מתקני אופניים לאורך התוואים,
על-פי פרוגרמה מפורטת ובהתחשב בתקני החניה הקיימים/מוצעים, וכן פרט
מתקן חנייה מקומי אופייני.

ההרצאה תכלול מצגת אשר תסקור את ההיבטים הפיסיים והאורבניים הקשורים,
היבטים תנועתיים ומתודולוגיית התכנון.





תקצירי הרצאות

חצרות אחוריות בתל אביב

ענת גולדמן

אוניברסיטת תל-אביב goldman.anat@gmail.com

הדיון הציבורי בשטחים הפתוחים המרכיבים את המרחב העירוני נסוב לרוב סביב השדרות, הפארקים, הגינות והגנים הציבוריים. אולם ריכוז נוסף של שטח פתוח בעיר, שאינו נתפס בדרך כלל ככזה, מתקיים במרחב האחורי הכלוא בין הבניינים ומהווה את שטח החצרות האחוריות.

ההרצאה מתבססת על עבודת מחקר לתואר M.A, שביקשה למקד את תשומת הלב לשטחים אלו, המהווים חלק ניכר מהמרחב הבין-בנייני ומהמרחב העירוני כולו. ממצאי המחקר מראים כי שטחן של החצרות האחוריות תופס במוצק כ-27% משטח הבלוק העירוני, ולמרות זאת, שטח זה נותר על פי רוב נסתר מעיני הציבור וממודעותו.

בהרצאה יוצג תהליך מיפוי ומיון טיפולוגי של המרחב העירוני בתל אביב-יפו לקטגוריות של סוגי חצרות, במטרה להעריך את מידת היקפן ומיקומן בעיר.

הבחירה בתל אביב-יפו כשדה המחקר נבעה בעיקר מהעובדה שתל אביב-יפו היא עיר ותיקה, ולכן מייצגת הלכי רוח תקופתיים שנשתמרו בבנייניה אך גם עברו, ומוסיפים לעבור תהליכי שינוי והתאמה למציאות העכשווית. יש להניח כי תהליכים דומים עוברים גם על ערים אחרות בישראל ולפיכך, המחקר עשוי לשקף הלכי רוח עירוניים שמבוטאים במרחב הישראלי בכללותו.

ההרצאה תתמקד בחצרות האחוריות של בנייני מגורים משותפים בתל אביב-יפו. חצרות אלו מרוכזות בליבה העירונית ומהוות חלק ממרקם עירוני עשיר וחי המהווה את שיא הפעילות בעיר.

ההרצאה תתחקה אחרי תפקיד החצר האחורית בתוך סדרי המרחב העירוניים, תציג סקר שימושים קיימים במרחב זה ותציע פרשנות למשמעותו העירונית. בנוסף, תוצג הצעה מעשית למינוף השימוש בשטח זה לתועלת ציבורית.

שימוש מושכל בשטחי החצרות האחוריות לתועלת הולכי הרגל, תושבים ומבקרים כאחד, עשוי לתרום רבות לשיפור ההתנהלות במרחב העירוני ולסייע במציאת פתרונות יצירתיים עבור הולכי הרגל בשטח העיר המבונה.

השפעות מורפולוגיות על התפלגות הולכי רגל במרחב העירוני

יואב לרמן

אוניברסיטת תל-אביב yoavlerman@gmail.com

המחקר בחן את תנועת הולכי הרגל בעיר מנקודת מבט גיאוגרפית תוך התרכזות ביחס בין ההיקף והדפוס המרחבי של תנועה זו לתנאי הסביבה העירונית הבנויה. בחינה זו הסתמכה על חקירה אמפירית בעיר תל-אביב, ונעשתה מתוך כוונה לתרום לשיפור החיזוי של תנועת הולכי הרגל במרחבים עירוניים מתוכננים וקיימים.





הכנס השנתי תשע"א 2011

במחקר זה נבחנו השפעות הסביבה הבנוייה על כמות הולכי הרגל בשני אזורים סמוכים במרכז העיר תל-אביב. האזורים שהושוו כללו חלק מהצפון הישן, שנבנה על-פי תוכנית ג'דס, מול אזור כיכר המדינה הסמוך לו, אשר תוכנן באופן מודרניסטי יותר. נבדקו השפעתם של משתני הסביבה הפיזיים-מרחביים, כגון רשת הרחובות וחתכי רחובות על כמות הולכי הרגל ברחובות. כמו כן, נבדקה השפעתם של משתני הסביבה התפקודיים כגון נוכחותן של חזיתות מסחריות על כמות הולכי הרגל ברחובות. נמצא כי למרות קרבתם הגיאוגרפית של שני האזורים שנבחנו התפלגות הולכי הרגל בהן הושפעה מגורמים שונים - באזור אחד הממד הפיזי-מרחבי היה דומיננטי, ואילו באזור האחר למימד התפקודי הייתה השפעה גדולה יותר.

המידע שנאסף במחקר זה נותח באמצעים סטטיסטיים. נמצא כי באזור הצפון הישן מידת החיבוריות של הרחובות הסבירה 82 אחוזים מהשונוות בתנועת הולכי הרגל בעוד שבאזור כיכר המדינה השונוות בתנועת הולכי הרגל הוסברה בשיעור של 90 אחוזים באמצעות שלושה משתנים בסדר החשיבות הבא: חזיתות מסחריות, מידת החיבוריות של צירי הראייה (Space Syntax Connectivity) ומידת השליטה של צירי הראייה (Space Syntax Control).





פיתוח רב שכבתי

פיתוח רב-שכבתי בישראל: היבטים קנייניים ותכנוניים

גליה בירנבאום

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, galiabir@gmail.com

הדרישה ההולכת וגוברת לקרקעות זמינות לבנייה בישראל, ומיעוטם של שטחים אלו בארצנו, מצריכים פתרונות יצירתיים בתחום התכנון והאדריכלות. אזילת מלאי עתודות הקרקע הזמינות מחייבת חשיבה חדשה על מושג הקרקע ועל ההגדרות של הבעלות על הקרקע. כיום, על-פי חוק המקרקעין הישראלי, הבעלות על הקרקע משתרעת מתהום הארץ ועד לרום הרקיע. מצב זה אינו מאפשר חלוקה של הקרקע ליחידות נפחיות הנערמות זו על גבי זו, הן בתת-הקרקע והן מעליה. בהתאמה, גם הקניין אינו יכול להיות רשום בצורה של בעלות מפוצלת תלת-מימדית. מתוך כך, מצטמצמת האפשרות לתכנון מורכב, רב-שכבתי, אשר בו נערמות פונקציות שונות, זו על גבי זו, במארג של יחידות נפחיות.

המחקר בא לבחון מקרים בהם קיים ניגוד אינטרסים מובהק בין בעלי הזכויות בקרקע, ואין במצב של בעלות משותפת (בית משותף וכדומה) או פתרון אמיתי לקונפליקט הקיים בין הבעלים השונים.

הפיתוח הרב-שכבתי הינו בניו בעל השלכות רבות, על תחומים שונים. המחקר בודק את ההיבטים הקנייניים (ואליהם גם קשורים ההיבטים הרישומיים) של עריכת עסקאות בעלות מורכבות מרחבית, אל מול ההיבטים התכנוניים במקרים אלו.

ההיבטים הקנייניים נבחנו גם לאור החקיקה וגם לאור הפסיקה בישראל. סקירת החקיקה מתחילה מהמשפט העברי, דרך התקופה העות'מאנית, בואכה התקופה המנדטורית ועד לימינו אנו דרך חוק המקרקעין. גם אופן רישום הקרקעות נסקר בפרספקטיבה היסטורית ועד לימינו.

הפסיקה בישראל שופכת אור על הצורך של התעדכנות החוק אל מול החדשנות בתכנון הרב-שכבתי.

ההיבטים התכנוניים נבחנו דרך סקירת תכניות ארציות ומחוזיות בהתייחסן אל ניצול יעיל של משאב הקרקע וכן דרך הנהלים המחייבים כיום בהגשת תכניות לוועדות התכנון השונות.

כמו כן נבדקו מספר מקרי-בוחר של תכניות שהוגשו למוסדות התכנון (ונמצאות בשלבים מתקדמים של דיונים או שכבר אושרו) על מנת לבדוק את התמודדות עולם הפרקטיקה מול מגבלות החוק.

במחקר מוצגים שבעה מקרי-בוחר של פרויקטים שונים ברחבי הארץ, ובהם נעשה במוצהר שימוש רב-שכבתי במשאב הקרקע. באופן גס ניתן לחלק את הפרויקטים לשתי קבוצות: 1. תשתיות קוויות- כגון מנהרות לתחבורה בתת הקרקע או עליה; 2. בינוי מרחבי רב-שכבתי- מתחמים שלמים המתוכננים כרבדים של ייעודי קרקע שונים המונחים זה על גבי זה.





השוואת מקרי הבוחן, ובדיקת אופן ההסדרים הקנייניים שנעשו טרם תהליך התכנון או במהלכו, מעלים מסקנות מעניינות, המאירות את הקשר המובהק בין עולם התכנון לבין הסדרי הקניין ורישום הזכויות הקנייניות.

מהמחקר עולה כי פיתוח רב-שכבתי של הקרקע מחייב הכרה בצורך האמיתי בו, וגיבוש מדיניות תכנונית המתווה אסטרטגיה רב-שלבית להובלת עולם התכנון לייעול השימוש בקרקע. הדבר צריך להיות יעד לאומי של מדינת ישראל (ושל מנהל התכנון, שמשמש כזרוע ביצועית של המדינה בתחום התכנון בישראל). יעד זה הינו יעד עצמאי, ואין לפצלו ו/או להצמידו לנושאים אחרים (ראו תמ"א 40). להוראות התכנוניות, למגבלותיהן, ולפיקוח התכנוני, ישנה חשיבות עליונה בקביעת מערכת היחסים בין היחידות הנפחיות השונות במרחב התלת-ממדי.

כיום יש חשיבות בקידום הרישום התלת-ממדי למצב של "מציאיות מלכתחילה" ולא של "מציאיות בדיעבד". יש ליצור כלים יישומיים חדשים אשר יביאו לאפשרות ממשית לתכנון רב-שכבתי שיהיה מעוגן ברישום מורכב של בעלויות תוך חלוקות הזכויות במרחב. התפתחות זו תביא לרווחה בעולם הקרקעות, ניצול יעיל של הקרקע, ושמירה על משאבים לדורות הבאים.

המחקר הינו בעל חשיבות רבה, הן מפאת השימוש ההולך ונרחב בבינוי רב-שכבתי בישראל, והן מפאת הדגשת המובהקות שבקשר בין הסדרת הנושא הקנייני לבין הצלחת ההליך התכנוני.

ניצול המרחב התת-קרקעי כמנוף להחייאת מרכזי ערים

תמי טרופ

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון tammy20@015.net.il

הפעילות בתחום הבניה בתת הקרקע בעולם הולכת וגוברת, ומונעת על-ידי המחסור בקרקע זמינה לבניה בעיקר באזורי ביקוש, ירידה באיכות החיים באזורים אורבאניים צפופים, עליית מחירי הקרקע, תנאי אקלים קיצוניים, ודרישה גוברת לקידומו של פיתוח בר-קיימא. בישראל, מצטרף לכך גם הצורך לנצל את תת הקרקע למטרות הגנה לאזרחים ולמתקנים אסטרטגיים.

השימוש בתת-הקרקע אפשרי למגוון רחב של תכליות, ביניהן: חניה, תשתיות, שירותי ציבור, תרבות ובידור, ספורט, תעשייה, מסחר, אחסון פסולת, אחסון מסחרי, כרייה, איגום מים, ובמגבלות מסוימות - גם מגורים. המגמות בתחום מלמדות כי השימוש בתת הקרקע צפוי להמשיך התפתחות מהירה, ונראה כי בטווח הארוך, יהפוך מרחב האפשרויות לניצול תת הקרקע לכמעט בלתי מוגבל.

פיתוח המרחב התת-קרקעי מגלם בתוכו שורה ארוכה של תועלות כלכליות, חברתיות וסביבתיות, הן לאזורים אורבאניים והן לשטחים פתוחים. באזורים אורבאניים, ניצול תת הקרקע תורם רבות להעלאת איכות החיים ולהגדלת האטרקטיביות שלהם. התרומה באה לידי ביטוי במישורים כגון: הקטנת מסת הבינוי העל-קרקעי והצפיפות הנתפסת, שיפור נגישות פנים-עירונית ונגישות אל ומרכז העיר עקב האפשרות למקם מסופים ונתיבים של תחבורה ציבורית באזורים צפופים אלו; קיצור משכי נסיעה; הגדלת זמינות חניה; הגדלת היקף





תקצירי הרצאות

וזמינות שטחים פתוחים; הפחתת גורמי עקה סביבתית; הגדלת זמינות ונגישות לשירותי ציבור, בידור, ספורט ומסחר בתת-הקרקע; מניעת יציאתם של מוקדי שירותים ומסחר אל הפרברים והידרדרות מרכזי הערים; הפיכת העיר ל"קומפקטית" יותר; חיסכון באנרגיה; הגדלת מבנים קיימים אל תוך תת-הקרקע תוך שימור קווים ארכיטקטוניים; תמריץ לשימור מרקמים היסטוריים; תמריץ לניקוי "קרקעות אפורות"; בלימת "זחילה עירונית"; הקטנת הפרעות ומטרדים מעבודות תחזוקה ועוד.

מול שורת התועלות חשוב להבהיר שפיתוח בתת-הקרקע מלווה גם בהשפעות בלתי רצויות, הן על הסביבה העל-קרקעית, הן על הסביבה התת-קרקעית והן על השוהים בסביבות אלו. השפעות אלו הן משלושה סוגים: פיסיות, פיזיולוגיות ופסיכולוגיות. ההשפעות הן מגוונות, ועוצמתן וחומרתן משתנה בתלות במגוון רחב של פרמטרים. עם זאת, הידע והטכנולוגיות שנצברו בעולם מציעים מענה למרבית ההשפעות הבלתי רצויות, והצפי הוא שבעתיד אף ימצאו להם פתרונות אפקטיביים ויעילים יותר.

ההרצאה תציג את מגוון התועלות וההשפעות הטמונות בניצול המרחב התת-קרקעי בלב אזורים אורבאניים ותפרוס דוגמאות ולקחים מהארץ ומהעולם לניצול מרחב זה כמנוף להתחדשות והחייאת מרכזי ערים.

"הערים הסמויות מן העין": מערכים עירוניים תת-קרקעיים כמנוף לפיתוח והתחדשות מרכז העיר

איילת כרמון

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, ayeletcarmon@hotmail.com

המחקר גיבש אסטרטגיה חדשה כתשובה לתופעות הלוואי שיצרו מגמות העירו הנוכחיות וכמענה לצורך בצמיחה ובשיקום של העיר לקראת אתגריה העתידיים. אסטרטגיה זו מבוססת על הפוטנציאל הסינרגטי הטמון בפיתוח עירוני המשלב בתוכו את המרחב התת-קרקעי.

פיתוח מימד העומק הינו המשך קוהרנטי של רעיונות הצמיחה האנכית של העיר וחשיבותו רבה במיוחד נוכח ההצטמצמות המשמעותית הצפויה של עתודות הקרקע, לאור הצפיפויות חסרות התקדים החזויות בערים ולנוכח האיום הסביבתי שיצר הפיתוח העירוני המואץ. העבודה הדגימה כיצד תפיסה תכנונית תלת-ממדית של העיר מאפשרת יצירה של מרחב עירוני חדש בתחום קרקעי בלתי מנוצל זה, באמצעות הכפלה של הקרקע ותוך בחינה מחודשת של פריסת שימושי הקרקע. ההרצאה תראה כי פיתוח העיר לתוך עצמה ובגבולותיה בעזרת מערכת חללים נוספת, תת-קרקעית, יכולה לחזק את המבנה הקומפקטי של העיר תוך ויסות הצפיפות וריסון הזחילה העירונית. ביכולתה לשפר את יעילות התנועה העירונית, לחסוך בצריכת משאבים טבעיים, לצמצם את הפגיעה בשטחים פתוחים קיימים ולעודד יצירה של חדשים. היא עשויה למוֹתן את עליית מחירי הקרקע ולחזק בכך את היציבות החברתית, וכן ליישב את הסתירה בין הדרישה לשמר את מרכז העיר (שלרוב הוא מוקד בעל ערך היסטורי, תרבותי ואסתטי), לבין צרכי הפיתוח וההתחדשות של העיר. כפועל יוצא של מהלכים אלה המערכת





התת-קרקעית תוכל לסייע להעמקת היתרונות החברתיים הכלכליים והסביבתיים של מרכז העיר ולתרום להחייאת המרחב הציבורי.

בפועל, פרויקטים אדריכליים שבהם נעשה שימוש בתת-הקרקע נוצרים בדרך-כלל כמענה של השוק הפרטי לבעיות מקומיות, בהיקפים ולשימושים מצומצמים. הם אינם מתיימרים לספק פתרונות מערכתיים העונים לאתגרים הכלל-עירוניים (לבד מהיבטים טכניים כמו תחבורה, תחזוקה ותשתיות). ההרצאה תראה כי מימוש הפוטנציאל של תת-הקרקע העירוני כרוך בהתמודדות עם הקשיים הטכניים, הפסיכולוגיים והתרבותיים היחודיים שהוא מעלה, כמתחם בפני עצמו, ולא פחות מכך - ביצירת קונפיגורציות מרחביות שיאפשרו לו לתפקד כחלק מהמרקם העירוני. אבחנה זו מקנה חשיבות מכרעת לפיתוח כלים של אדריכלות ועיצוב עירוני שיתמכו במימוש האינטגרציה בין הרשתות האופקיות של העיר (העלית והתחתית) ובהפיכת המרחב התת-קרקעי הסגור והמלאכותי, על פי טבעו, לסביבה אנושית פעילה וציבורית. לשם כך יש להתמקד בתחום תת-הקרקע העליון הסמוך ומקביל למפלס הקרקע של העיר, הנמצא בזיקה לאוכלוסיה העירונית ומיועד להפוך לחלק אינטגרלי מהחלל ומהחוויה העירונית בתהליך התחדשות מרכז העיר.

האופן שבו ניתן לבסס את רעיון השימוש הציבורי בתת-הקרקע יוסבר על רקע דיון בהיבטים פיזיים, חברתיים, כלכליים, סביבתיים, בטיחותיים, ניהוליים ואדריכליים, הדגמת עקרונות להשגת יעילות וציפוף איכותי כבסיס לצמיחה העירונית, סכמות טיפולוגיות של הקשרים המרחביים והתפקודיים ודגמי בדיקה. ההרצאה תיגע בהשפעתן של רמות התכנון השונות, השפה החללית של המערך התת-קרקעי, אופן שילובו בפעילות ובעיצוב העירוני הקיים, מיפוי מרחבי של השימושים העירוניים ותרומתן הפוטנציאלית להתפתחות העיר ולבנית דגם עירוני מרחבי חדש ובר-קיימא המתבקש מצרכיה.

חידוש מבנים על פני בניה חדשה: הגישה המקיימת בתחום מבני הציבור

ורד סולומון ממן

אגף הנדסה, עיריית רעננה veredsm@raanana.muni.il

הכנס והתערוכה השנתיים של הבניה הירוקה באנגליה (כנס 2010 ECOBUILD) שנערכו בחודש מרץ האחרון בלונדון היו ללא ספק בסימן שאלת מלאי המבנים הקיים – בתחום הבניה הפרטית ובתחום הבניה הציבורית. השיח המקצועי נסב בעיקרו על מה עושים עם הבנינים הקיימים וזאת על רקע הנתונים והתחזיות המנבאות כשלון בהשגת יעדי הממשלה אם יטפלו נכון (ובזמן) במלאי הקיים.

בעוד שהבניה החדשה מקודדת כבר על פי התקנים החדשים והמחייבים של תקן ה-breeam נותרה הבניה הקיימת כמעט ללא מענה (בעיקר בסקטור הפרטי). מלאי זה הפך לאתגר הגדול של השוק הבריטי, איתו מתחילים להתמודד עכשיו. זוהי האג'נדה החדשה שנשמעה לאורך כל הכנס, חודש לפני הבחירות שהתקיימו באפריל.

כדי להבין את השיח האנגלי יש להכיר במספר עובדות: באנגליה קיים חוק





תקצירי הרצאות

'שינוי האקלים' the Climate change Act משנת 2008. חוק זה קבע את היעד המדינתי העומד על הפחתת 80% מפליטות הפחמן שנמדדו בשנת 1990 (רק לצורך ההשוואה- בישראל יעד זה עומד על הפחתה עד שנת 2020 של 20% מהפליטות שנמדדו בשנת 2000). בשנת 1990 כמות פליטות הפחמן עמדה על 160 מליון טון לשנה ולכן עם מלאי של כ-24 מליון בתים (המלאי כיום), היעד הכמותי שנקבע להשגה הוא 32 מליון טון בשנה בשנת 2050 (יעד זה מתרגם יעד אחר ליחידת דיור בכ-1.5 מליון טון פליטות בלבד). בכדי להקל על 'הסופרים' תורגם היעד ליחידת דיור גם לק"ג פליטות לכל מ"ר יחידת מגורים וזוהי המידה על פיה הם עובדים לצורך קביעת הפרופיל האנרגטי.

באנגליה מוערך המלאי עד 2050 בכ-26 מליון יחידות דיור (זהו המספר המופיע בדוחות של הקרן לחסכון באנרגיה - מבוסס על הערכת הבניה מעתה עד 2016 בתוספת של כ-1 מליון דירות והריסתם של כ-3 מליון מבנים ישנים עד 2050). על פי גרפים שהוצגו בכנס (יוצגו בהרצאה), למרות שתקנות הבניה השתנו והשתפרו במשך השנים, כמות הפליטות משנת 1990 פחתה אך במעט ונראה שהסטנדרטים החדשים של הבניה החדשה ייתנו את תרומתם בעתיד רק בתנאי שגם הבניה הקיימת תשפר באופן משמעותי את יעילותה (ממשלת בריטניה קבעה שמשנת 2016 תתרום הבניה החדשה 0% לפליטות הפחמן). מאחר שצריכת האנרגיה ע"י בתים מהווה רבע מכמות פליטות הפחמן נוצרה המחוייבות להפחתת הפליטות מדירות מגורים בעיקר. מטרה זו איננה קלה להשגה במיוחד עם אחוז גבוה מאוד של מלאי מבנים ישנים - 8.5 מליון בתים מעל גיל 60, הגבוה ביותר בין מדינות אירופה. יחד עם זאת, מאמינים הבריטים כי הפחתת 80% מהפליטות של מבנים קיימים הוא יעד בר השגה והמפתח לכך היא הגישה ההוליסטית, המטפלת בבית כיחידה אחת שלימה.

עד כאן לנתונים הכמותיים ולמסקנה המתייחסת למלאי הדיור הקיים. נשאלת השאלה מהי תרומתה של הבניה הציבורית לעניין ובמיוחד לבניה הציבורית הקיימת ?

הבניה הציבורית נחלקת בין שני סוגים עיקריים : 1. דיור ציבורי (1.5 מליון מתוך 24 מליון) שנמצא תחת אחריות ממשלתית. 2. מוסדות ציבור, קהילתיים או שילטוניים הכוללים את מבני החינוך, הבריאות, התרבות, הספורט ועוד . בכנס נחשפתי לשתי תכניות ממשלתיות המתייחסות בהתאמה לשני הסוגים הללו. התכנית הראשונה נקראת decent homes שמטרתה שיפור סטנדרט הבניה בדיור הציבורי. התכנית קיימת מזה עשור שנים והיא היתה אמורה להשיג מטרותיה עד סוף שנת 2010. בפועל, על-פי דוח ביקורת שהציג משרד הביקורת הלאומי (NAO) בפרלמנט, השגת המטרה מתעכבת. 92% בלבד מהבתים טופלו (כ מליון בתים) וקרוב ל-500,000 בתים עדיין לא טופלו (כשליש מהכמות המתוכננת). על פי הערכות הדוח, תהליך השיקום צריך להימשך עד שנת 2018 לפחות.

ביקורת זו סחפה קולות רבים מגופים ציבוריים ופוליטיים שקראו לממשלה להמשיך לתקצב את התכנית הזו ולהשאיר אותה בעדיפות לאומית בדומה למערכת הבריאות, החינוך והשיטור (בטחון פנים). היחס לתכנית זו בהשוואה למערכות הציבוריות המובילות במדינה מלמד על החשיבות שמייחסים על סדר העדיפויות הלאומי. כך יוצא ששיפור היעילות האנרגטית להפחתת פליטות פחמן חוברת באחת לשאיפה הלאומית לטפל בקיים גם מן ההיבט החברתי- סוציאלי, עובדה שכבר מזמן אנו מייחסים לה חשיבות בשיח הקיימות. מאמצים אלו ניכרים ביוזמת תכניות ממשלתיות נוספות, מחוזיות ומקומיות המעודדות - בין





הכנס השנתי תשע"א 2011

אם במימון ישיר ובין אם במימון עקיף - לפתח שיטות ומוצרים שיביאו להשגת היעדים. בכנס השתתפתי במושב שבו הציגו פרויקטים של חידוש שכונות שלימות ובתי מגורים רבי קומות בפאתי לונדון בדור הציבורי.

התכנית השנייה שנחשפתי אליה בכנס היא תכנית BSF - Building Schools for the Future. תכנית המכוונת את יעדה לטיפול במצאי המבנים הקיימים במערכת החינוך יותר מאשר לבניה חדשה. התכנית קיימת משנת 2005-6, ומכוונת את התקציבים הממשלתיים לשיפור פיסי וטכנולוגי של מלאי מוסדות החינוך הקיים מתוך מטרה להביאו לסטנדרט שמתאים למאה ה-21. תכנית זו התאימה את עצמה בשנים האחרונות לרוח התקופה ולאווירה הכלכלית המצמצמת ועל כן הטיפול במצאי המבנים הקיים הפך למוקד העניין ומועדף על פני בניה חדשה. כך יצא שרשויות מקומיות רבות משקיעות את מירב מאמציהן ביצירת תכניות לחידוש (refurbis) ולשיפוץ המצאי הקיים יותר מאשר לבנייה החדשה (rebuild). מרבית הטוענים מצביעים על החשש מקיצוץ משמעותי בתקציבי התמיכה הממשלתיים כמניע העיקרי לשינוי מגמה זה, אך המצודדים טוענים שהכיוון תומך בגישת הממשל הכוללת, המכוונת לצמצום פליטות לאומי.

מספר מוסדות החינוך באנגליה עומד על כ- 1.5 מליון מתוך כלל הבניה הקיימת. על אף שהיא מהווה רק כ- 5% מהבניינים הקיימים מייחסים לה הבריטים חשיבות עליונה בשל ההכרה בהשפעתם החיובית על הקהילה ועל חינוך דור מודע למדיניות הממשלתית.





תקצירי הרצאות

דמות התכנון והצורך ברפורמות

המאבק על דמות התכנון: השלכות לגבי התחדשות עירונית

ערן פייטלסון

האוניברסיטה העברית בירושלים msfeitel@msec.huji.ac.il

מערכת התכנון נמצאת במוקד של מאבק בין שתי קואליציות מזה כחמש עשרה שנה. הקואליציה האחת, המכונה "קואליציית הפיתוח" מנסה לכל אורך תקופה זו לצמצם את הבקרה התכנונית בכדי לאפשר פעילות חופשית יותר בשוק המקרקעין, תוך העדפת התכנון היוזם על התכנון המסדיר. הקואליציה הנגדית, המכונה "קואליציית השימור" או "קואליציית התכנון" מנסה לשמור על המבנה ההירארכי של מוסדות התכנון, ולחזק את מעמד התכנון הסטטוטורי. בראשית שנות האלפיים קואליציית השימור הצליחה לבלום שורה של יוזמות מצד קואליציית הפיתוח ולקדם דוקטרינת תכנון חדשה, אשר גובשה במהלך שנות התשעים. שניים מהרכיבים החשובים בדוקטרינת תכנון זו הם חידוש המרכזים העירוניים, והעדפת הציפוף הפנים-עירוני על פני פיתוח בשטחים הפתוחים החוץ-עירוניים. אך בשנתיים האחרונות מקודמות שתי רפורמות מהותיות. האחת, שכבר אושרה, בתחום המדיניות הקרקעית, והשנייה, הנמצאת עדיין בדיונים, הנוגעת לחוק התכנון והבניה. במסגרת שתי הרפורמות הללו מקודמת הפרטה רחבה של מקרקעי ישראל, מחד, וביזור במערכת התכנון, מאידך. בין היתר מוצע להחליש את הדרג המחוזי, ואת מעמד תכניות המתאר המחוזיות. מטרת הרצאה זו היא לדון בהשלכות השילוב של שתי הרפורמות לגבי הסיכויים להתחדשות עירונית. בין היתר, הרצאה זו תסתמך על ממצאי מחקר הערכה של תכניות המתאר המחוזיות שהסתיים לפני זמן קצר.

הרפורמה בחוק התכנון והבנייה בחינת הצורך וההשפעות של הצעת הרפורמה בתכנון

איריס האן

מכון דש"א, החברה להגנת הטבע hann@netvision.net.il

החל מאוגוסט 2009 מוביל משרד ראש הממשלה רפורמה דרמטית בחוק התכנון והבנייה, בהליך חפוז ומזורז. בפועל, מדובר בחקיקת חוק תכנון ובנייה חדש, אשר עתיד להחליף את החוק התקף משנת 1965; וביצירת מציאות חדשה לחלוטין שיהיו לה השלכות דרמטיות על תחומי הסביבה, החברה והכלכלה. הצעת החוק עברה בקריאה ראשונה בתאריך 17.3.10.

בהרצאה זו נדון בשתי שאלות עיקריות הנוגעות לרפורמה, מתוך מכלול הסוגיות והשאלות שהיא מעלה:





הרפורמה מקודמת על רקע טענות חוזרות ונשנות של הממשלה כי מדובר במצב חירום, המצדיק חקיקה מהירה, וקיצור דרמטי של הליכי התכנון. בהרצאה נציג ממצאים המוכיחים כי אין הצדקה לחקיקת החירום ולקיצורים המוצעים בחוק.

האם ועד כמה עשויה הרפורמה לתרום לתהליכים של התחדשות העירונית.

בעבודה שנערכה על ידי מכון דש"א (דמותה של ארץ), על בסיס דו"חות שפורסמו על ידי מינהל מקרקעי ישראל, ועל ידי צוות המעקב והבקרה של תמ"א 35, נמצא כי מערכת התכנון עומדת במשימה לספק מלאי תכנון רחב תוך שמירה על איכות החיים והסביבה. בתכנון המתאר המחוזיות ישנו מלאי תכנוני בהיקף גדול מהשטח הבנוי כיום. עוד נמצא כי מימוש המלאי התכנוני מתעכב לא בשל כשל של מערכת התכנון אלא בשל חסמים שמקורם במחדלי יישום של הממשלה.

ממצאים אלו מבוססים על ניתוח המלאי התכנוני המאושר המופיע בנתוני מינהל מקרקעי ישראל. למרבה הצער, במקום לפעול למימוש המלאי הקיים, ולקדם מלאי חדש בדרך מאוזנת ושקולה - מאיימת הרפורמה המוצעת בתחום התכנון לחסל את מערכת התכנון ולגרום לבזבוז מיותר של משאבי הקרקע ולפגיעה באיכות החיים והסביבה.

לגבי תרומתה של הרפורמה לתהליכים של התחדשות עירונית: ממצאי וועדת המעקב של תמ"א 35 מלמדים כי עיקר הבינוי שנערך בישראל בשנים האחרונות (מ-1997 עד 2008) נעשה בתוך תחומי הערים, ובצמוד להם. יש לתפיסתנו לעודד מגמה רצויה זו. ואולם, קריאת נוסח החוק מעוררת חשש כי הרפורמה תעודד דווקא פיתוח בשטחים הפתוחים כתוצאה מהמנגנונים המקוצרים שהיא יוצרת, והסרת כל ההגנות על הקרקע החקלאית והשטחים הפתוחים: ביטול הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, וכן ביטול התכנון המחוזיות. תהליכים של התחדשות עירונית הם תהליכים מורכבים וארוכים, ודורשים לא אחת תמיכה ומעורבות ממשלתית גבוהה. ספק רב אם סדר היום החדש שיוצרת הרפורמה יעודד פיתוח מסוג זה של התחדשות עירונית, ולא פיתוח חסר רסן בשטחים הפתוחים.

האם שוק המקרקעין ונדל"ן פועל לפי כללי כלכלת השוק הרגילים? הטעות ברפורמה במנהל המקרקעין

*מיכאל. מאיר-ברודניץ **וארנסט. אלכסנדר

*אדריכל/מתכנן ערים meyerbro@netvision.net.il

**אוניברסיטת וויסקונסין-מלווקי, ארה"ב eralex@inter.net.il

עיקרי הרפורמה במנהל המקרקעין כפי שהיא אושרה בכנסת ונמצאית בתהליכי יישום מוצגים ומנותחים. ההתייחסות מתמקדת במרכיב הפרטת הנכסים הציבוריים, ההשלכות התכנוניות של ויתורים אלו על השליטה בקרקע ואופן הפיתוח במרחב, והשפעותיהן על החברה, המשק והסביבה. הניתוח סוקר את הכלים התכנוניים השונים האפשריים כולל הבעלות הממלכתית על הקרקע ככלי תכנוני, תוך השוואה בין יעילות הפעלתם במשטרים תכנוניים שונים בעולם.

מניע בולט לרפורמה במקרקעין הוא הכלל הגורס הימנעות ממעורבות בפעילות





תקצירי הרצאות

השוק החופשי, אשר אמור להיות המנגנון הייעיל ביותר לקבלת החלטות חברתיות משותפות וצפוי להניב את התוצאות המטביות. כלל זה הכתיב את שאיפת יוזמי הרפורמה למקסם את הפרטת המקרקעין ובכך לשחרר את שוק המקרקעין והנדל"ן ממעורבות ציבורית תכנונית. אך גם עם קבלת כלל זה, חשיבות השליטה התכנונית על הפיתוח במרחב נגזרת מהאופי המיוחד של שוק המקרקעין והנדל"ן, אשר שונה בתכלית מהשוק הרגיל המתאים להנחותיה של המיקרו-כלכלה המקובלת.

הניתוח עושה שימוש בכללים של ניתוח שפורסם ב-Economist שהוכיח ששוק הכספים הוא שוק מיוחד שמצדיק (בניגוד לכללי הכלכלה הקלאסית) מעורבות ממשלתית להסדירו ולמנוע את קריסתו כפי שקרה לאחרונה. התנאים המקדימים החיוניים לקיום שוק תחרותי חופשי ששוק המקרקעין והנדל"ן אינו מקיים אותם כוללים את הבאים:

- חילופיות המוצר (substitutability): התכונה העיקרית של המוצר בשוק המקרקעין היא המיקום, אשר מגביל מאד את האפשרות התחרותית להחליף פריט אחד באחר השווה לו, עד כדי הגדרת חלקות מסויימות כייחודיות בזכות מיקומן. מרכיבי המיקום שמגבילים את אפשרות החלפה כוללים את המיקום הטבוע (ביחס לטופורפיה, נוף, נגישות טבועה וכיו"ב) והמיקום היחסי (המאפשרת פעילות ושימושים מסויימים ביחס למיקומן של פעילויות רלוונטיות אחרות).

- הגבלת המשאב: במוצרי שוק רגילים האפשרות קיימת להגיע למחיר איזון בהתאמה בין ביקוש והיצע, עם הגברת הייצור של המוצר המבוקש. בשוק המקרקעין אפשרות זאת מוגבלת בהתחשב בגורם המיקום – תכונת שוק שיוצרת מחירים מרקייעים לנכסים במיקום נדרש ייחודי.

- משאב השקעה: נכסים בשוק הכספים (מניות, אג"חים וכד') אינם מוחזקים לשימוש אלא כהשקעות לשם רווחי הון; לכן שוק הכספים לא פועל כמו שוק רגיל, בו מחיר האיזון למוצר מובטח ע"י ירידת הביקוש כאשר מחירו עולה, אלא להיפך: עליית מחירים מגבירה את הביקוש. אותה התופעה קיימת בשוק המקרקעין כתוצאה מהתייחסות למקרקעין כנכס להשקעה בנוסף לערך השימוש בו. תופעה זאת פוגעת באלה הזקוקים לקרקע כנכס שימושי ככל שגדל הביקוש לקרקע כנכס השקעה.

מהנ"ל ניתן להסיק ששוק המקרקעין והנדל"ן אינו שוק כלכלי רגיל שאפשר לסמוך על יעילותו ליצור דפוסי פיתוח והתיישבות אופטימאליים ללא פיקוח ומעורבות תכנונית. מוזכרות תוצאות שליליות מהיעדר תכנון נאות ופיקוח, מהנסיון בארץ ובחול"ל. ההרצאה מסיימת עם סקירת אפשרויות קיימות לתיקון הרפורמה על מנת לשמור באופן מיטבי על כלי התכנון וההקצאה החיוניים לשוק המקרקעין והנדל"ן, לחברה ולמשק כולו.





שיח הרפורמות

רזית חננאל

אוניברסיטת תל-אביב hananelr@post.tau.ac.il

מדיניות קרקעית ומדיניות תיכנונית הם שני סוגים של מדיניות ציבורית, הנוגעים למרחב. באופן כללי, ניתן לומר כי מדיניות תיכנונית, עוסקת בהיבטים פרקטיים ויומיומיים ואילו המדיניות הקרקעית נוגעת בסוגיות היסטוריות תרבותיות ולכן יותר מופשטות. ההבדלים שבין שני סוגי מדיניות אלה משפיעים, במידה רבה, גם על השיח שקיים סביב כל סוג של מדיניות, על הערכים והשיקולים העומדים בבסיס כל אחד מהם ועל שינויים שחלים בהם לאורך השנים.

השיח התיכנוני הוא שיח מעשי, העוסק ב"כאן ועכשיו". משום כך, לפחות "על פניו", מדובר בשיח אוניברסאלי ומקצועי יותר עוסק בשאלות תיכנוניות של היומיום (כגון: שיעור הפיצויים בגין הפקעה, זכות ההשתתפות של הציבור, אחוזי הבנייה הנגזרים מתוכנית ספציפית, ועוד). השיח הקרקעי, לעומת זאת, עוסק, במקרים רבים, בנרטיבים לאומיים, בהיסטוריה ובתרבות המשותפת ולכן הוא גם ייחודי, ערכי וריגשי יותר.

דוגמה מרתקת להבדלים שבין השיח הקרקעי לשיח התיכנוני קיימת במדינת ישראל. המדיניות הקרקעית הלאומית בישראל עוצבה במידה רבה, על בסיס האידיאולוגיה הציונית בסוף המאה התשע עשרה, לפני הקמת המדינה. מדובר בשיח ציוני, שייחודי לישראל. המדיניות התיכנונית, לעומת זאת, עוצבה במידה רבה על בסיס החקיקה של ממשלת המנדט הבריטי שהיתה בארץ ישראל בתחילת המאה העשרים, ולכן השיח התיכנוני נתפס כמקצועי ואוניברסאלי יותר. מכאן, שעל פניו מדובר בשני סוגים של מדיניות מרחבית שהיו מבוססים על הצדקות היסטוריות ואידיאולוגיות שונות, ופועלות מתוקף הסדרים חוקתיים שונים.

נשאלת השאלה, האם ההבדלים הללו בהצדקות ההיסטוריות, אידיאולוגיות והחוקתיות וכפועל יוצא גם בשיח, שהיו רלבנטיים בתחילת המאה העשרים, קיימים גם כיום; או שמא השינויים שהתחוללו במהלך השנים הקהו אותם. המחקר שלי ינסה לענות על השאלות הללו דרך ניתוח הקמפינים הציבוריים, שהתנהלו בשנה האחרונה (2009-2010) בישראל ביחס לרפורמה מקיפה ומשמעותית שמתעתדת לחול בכל אחד מהתחומים הללו. הרפורמה במדיניות הקרקעית, שאושרה באוגוסט 2009, מאפשרת לראשונה מכירה של קרקעות שהיו עד כה בבעלות ציבורית-לאומית והועברו בדרך של חכירה בלבד. הרפורמה במדיניות התיכנון, שעברה קריאה ראשונה במרץ 2010, מבטלת את תוכניות המתאר המחוזיות ומעבירה סמכויות רבות לועדות התיכנון והבנייה המקומיות.

אקדים ואומר, כי ניתוח השיח, השחקנים והתכנים, שעלו מהקמפינים הציבוריים שנתחו, משקפים במידה רבה את ההצדקות ההיסטוריות והאידיאולוגיות שעיצבו את כל אחד מאלה בתחילת המאה העשרים. אולם, ממצאי המחקר מצביעים על כך שיישום הרפורמות המוצעות, עשוי, במידה רבה, לצמצם את ההבדלים שביניהם בעתיד הקרוב.





תקצירי הרצאות

פיתוח מרכזי ערים

תוסס, משגשג ובטוח - כיווני מחשבה נוספים על מרכזי ערים בישראל

עירית סולסי

עירית סולסי דרור גרשון אדריכלים אורבנים irit@iritdror.co.il

בשנים האחרונות התחלנו בתהליך של חידוש מרכזי הערים הותיקות והחדשות בישראל, תהליך מתבקש וחשוב.

אולם רובנו מציבים לעצמנו מטרות אחידות וחד ממדיות להצלחה ללא ניתוח האפשרויות באופן מורכב. בעקבות כך חלקנו, עוסקים בעיקר בחידוש פיזי במטרה להפוך את המרכז לבעל חזות יפה.

כתוצאה מכך יושבים ומחכים לרשתות של חנויות מותגים ולנס כלכלי.

כאשר הרשתות לא מגיעות – אנחנו פונים לפתרונות הקלים של מרכזי קניות כמו Power Centers מחוץ לעיר אשר יוצרים תחרות למרכז העיר, או מנסים להכיל את חוקיו ולהפוך את מרכז העיר למקומות שאין בהם מפגשים של אנשים.

5000 שנה אנשים נמשכים אל העיר ומרצה בשל יכולתה לשמש מאגר גדול לקשרים עם אנשים אחרים. קשרים אלה מהווים הזדמנויות – חברתיות, עסקיות ותרבותיות.

מה כן הצליח במקומות אחרים? מה הם הכלים המסבירים הצלחה של מרכזים עירוניים כמקומות לאנשים.

נברר את הנושאים הבאים: הקשר בין עסקים נגישות והמבנה העירוני, תכנון פיזי התומך בעסקים, הקשר בין יופי לחשיפה ונראות, איך מעודדים עירוב אוכלוסיה ועירוב שימושים, שילוב מבני ציבור ותרבות בוני עיר, תהליכים משתפים המתאימים למרכזים עירוניים, הקמת מנגנונים מנהלים משותפים.

אנחנו כשלונו והצלחות מהארץ ומהעולם ואביא דוגמאות. אציג את הדרך שמשדרנו עובד בשנים האחרונות, וההתפתחות שחלה לאורך העשור האחרון: ממרכז העיר רחובות מתחם השוק ופרוייקטים של פיננסי בנייני עם שימור אינטנסיבי. מרכז חדרה עם מבנה השוק וסביבתו. הקארדו-מרכז חדש לשכונות בנתניה התמודדות עם מרכז חדש שיכיל איכויות של מקום עשיר, מורכב ומשגשג מרכז קצרין התמודדות עם מרכזי הבטון של שנות השבעים.

פרוייקטים אחרונים: מרכז אופקים ומרכז גן יבנה תהליך משתף המדגיש את חיזוק הזהות מקומית





התחדשות וחיזוק מרכזים ומתחמים מסחריים ושווקים בערים כמנוף לפיתוח וצמיחת הכלכלה והקהילה המקומית

יהודה עירוני

יען פרויקטים בע"מ yaan@netvision.net.il

בישראל 2010 כ-7.5 - מיליון מ"ר של שטחים מסחריים, כ-1.0 - מ"ר לכל תושב בממוצע. במהלך השנים האחרונות הוקמו ועדיין מוקמים בישראל עשרות קניונים ו"פאואר סנטרים" בתוך הערים, בשוליהן ומחוץ להן.

להקמה של שטחי מסחר "מאורגן" אלו ברחבי הארץ, ללא שניתנה הדעת למשמעויות וההשפעות הכלכליות והחברתיות על הסביבה, יש השפעה גדולה להתדרדרות המסחר והעסקים במרכזי הערים, ברחובות הראשיים ובמרכזים מסחריים שכונתיים.

הפגיעה היא בעסקים קטנים ובינוניים, עסקים עצמאיים ומשפחתיים ובכלכלה המקומית, אשר אינה נהנית מרוב כוח הקניה של התושבים מאחר וחלק גדול מסל התצרוכת שלהם נרכש מחוץ ליישוב. בערי הפריפריה הפגיעה קשה אף יותר ומביאה גם להגירה שלילית מתמשכת של תושבים ועזיבת הדור הצעיר. למרות ההשקעות הרבות בפריפריות ע"י כל ממשלות ישראל - הפריפריה נשארה פריפריה.

באמצעות מודל Econommunity לשדרוג וחינוך מרכזים ורחובות מסחריים אפשר לעצור את ההתדרדרות וליצור פעילות נקודתית מחוללת שינוי שתהיה לה השפעה חיובית על היישוב כולו. חיזוק העסקים והשירותים המסחריים בעיר הם המנוף העיקרי לחיזוק וצמיחה של הכלכלה המקומית במיוחד בערי פריפריה.

התכנון הפרוגרמאטי והאדריכלי של מתחם מסחרי, רחוב או מרכז מסחרי חייב להיות תכנון רב תחומי, משותף ציבורי, נשען על ניתוח מעמיק של הצרכים והמאפיינים ובעיקר - תומך עסקים ו"יודע" לתרום לפדיון העסקים. בנייה מחדש של המתחם המסחרי באופן שיחולל שינוי כלכלי וחברתי ביישוב אשר ניתן למדידה ובקרה בטווחי זמן קצרים יחסית. יוצרים תהליך ומלווים אותו מרגע החלטת ההתקשרות. נשארים ומלווים גם בזמן העבודות וגם לאחר השיפוץ הפיסי עד להצלחה העסקית של המתחם.

הטמעת תהליך מיתוג למתחם המסחרי בתהליך התכנון.

הקמת מערכת ניהולית, תפעולית ושיווקית לניהול המתחם במהלך ולאחר השלמת העבודות.

תכנון אדריכלי ושיווקי פיסי גם אם נעשה נכון ותומך עסקים, מהווה בד"כ רק 30-40 ממרכיב הצלחה של פרויקט ההתחדשות. המרכיב הנוסף המשמעותי הוא פעילות התוכן: ארגון, תפעול ושיווק המתחם המשודרג.

עסקים קטנים ובינוניים מהווים מנוע צמיחה עיקרי ברמה הלאומית. חיזוק ופיתוח הפעילות העסקית של עסקים קטנים ובינוניים ביישוב עצמו תורמים ומשפיעים לטובה בתחומים רבים ומשמעותיים:

- צמצום זליגת כסף מקומי אל מחוץ לישוב.
- כדאיות להישארות בעיר ופיתוח דור המשך.
- מינוף השירותים המקומיים בתחומי הבריאות, חינוך, תרבות, מקצועות חופשיים ויזמות מקומית בתחומים שונים.





תקצירי הרצאות

הערכים הכלכליים של חיזוק המסחר עבור התושבים והרשות המקומית גדולים יותר לטווח ארוך מההכנסות האחרות לרשות המקומית.

לחיזוק המסחר העצמאי המקומי השפעות חיוביות רבות גם על החברה והקהילה המקומית. (מסחר קמעונאי מפותח תורם לאיכות חיים נתפסת גבוהה יותר אצל האזרחים, המסחר והצריכה הם חלק מ"התרבות העירונית").

"מוקד אלנבי" - ניצול הזדמנויות לשיקום והחייאה של המרחב הציבורי במסגרת פרויקט הקו האדום של הרכבת הקלה בת"א-יפו

צופיה סנטו ועמית איתן** שי ויינשטיין ניצה סמוק**

מינהלת הרכבת הקלה, עיריית ת"א יפו santo_z@mail.tel-aviv.gov.il

**ויינשטיין ועדיה אדריכלים בשיתוף אדרי' שרי קלאוס wv@zwww.com

***אדרי' ניצה סמוק nitza@szmuk.com

הקו האדום הוא הקו המרכזי והראשון של רכבת קלה, עירונית (להלן: רק"ל) שייצא לפועל כחלק מהמערכת העתידית להסעת המונים במטרופולין תל אביב. כיוון שהתוואי עתיד לעבור ברחובות מרכזיים ביותר בת"א יפו, החליטה העירייה ליזום תוכנית להעצמת המרחב הציבורי שלאורך תוואי הרק"ל בצורה שתדגיש את ייחודיותו ויתרונותיו של מקטע זה.

לאחר בחינת התוואי כולו, בחרה העירייה להתמקד בשלושה אזורים עירוניים בהם יושם דגש מיוחד על יצירת "מקום" עירוני חדש סביב תחנת רק"ל עתידית. המוקדים שנבחרו הינם: "מוקד תחנת ארלוזורוב" - המהווה את מפגש רכבת ישראל, תחנת הרק"ל ומסוף האוטובוסים ועתיד להיפך למרכז התחבורתי הגדול בישראל, "מוקד אלנבי" - שמצוי לאורך רחובות הרכבת ויהודה הלוי ותחום בדרך בגין במזרח ורחוב הרצל במערב ומצוין את הנקודה העמוקה ביותר אליה חוזר תוואי הקו האדום ברקמה ההיסטורית של העיר, "מוקד מנשיה" - באזור המפגש של יפו עם תל-אביב, המקום בו מגיחה הרק"ל מתת הקרקע לתוואי העילי, כמו גם המקום המהווה את שער הגישה לחוף הים וקושר את מתחם השוטטות של יפו העתיקה והשוק למתחם התחנה ההיסטורי ונווה צדק.

החלק הראשון של ההרצאה יתאר את הרעיון המוזכר מעלה של מינוף פרויקט תחבורתי (הקו האדום של הרק"ל) לשיפור ושידרוג המרחב הציבורי והעשרתו.

המשך ההרצאה יתמקד בצורה מפורטת יותר באחד מבין שלושת המוקדים - "מוקד אלנבי", בשימת דגש על הפיתוח האורבני האינטנסיבי שנדרש כדי להפכו ל-"מקום" עירוני חדש בעל ייחוד עצמאי בלב המרקם ההיסטורי הבנוי.

משרד ויינשטיין ועדיה אדריכלים (בשיתוף אדריכלית שרי קלאוס) נבחר כדי להכין תוכנית אב כללית למתחם זה עבור העירייה.

מטרות התכנון הכלליות שהוגדרו היו בן השאר: יצירת "מקום" עירוני חדש סביב תחנת אלנבי העתידית של הקו האדום ויצירת המשך ורצף לשצ"פ המתוכנן, המכונה "טיילת המסילה" מהים אל העיר, צויינה גם מטרה נוספת של יצירת אפיון מגובש למתחם וחיזוק אופיו המתפתח כמתחם של אופנה.

המתודולוגיה של העבודה כללה את כל רצף התכנון החל מאיסוף וניתוח נתוני





המצב הקיים וכלה בגיבוש ההמלצות לפיתוח העיתידי של המתחם וסביבתו הקרובה.

תוצר העבודה המרכזי - חלופת התכנון המועדפת, התבססה על שינוי מהותי במערך הרחובות ובהסדרי התנועה בגבולות התכנון. התוכנית יוצרת מתחם כניסה חדש לאזור הרקמה העירונית של תל אביב, תוך מיצוי הפוטנציאל העירוני של סביבת חניון בית הדר ההיסטורי בצומת הרחובות בגין / הרכבת. התכנית יוצרת בלוק עירוני חדש המאופיין במבנה רחובות רגוע יותר, המתייחס באופן ישיר לשינוי הגדול שיתחולל באזור עם הפעלת תחנת הרכבת התחתית.

התכנית נבנתה באופן שמאפשר לפתח את המתחם, לרבות סכמת התנועה החדשנית, בנפרד ו/או במקביל להתקדמות תכניות הרכבת הקלה.

החלק האחרון של ההרצאה יוקדש לתאור השפוצים של המבנים ההיסטוריים שבדופן רחוב הרכבת ב"מוקד אלנבי" עם הסבר מפורט יותר של השימור המתוכנן לבית המשטרה לשעבר. יודגש הקשר של פרויקט יזמי זה לשינויים המתוכננים במרחב הצבורי והיחס הסינרגטי שנוצר בין יוזמות העירייה לפעילויות השקום של בעלי הנכסים הפרטיים הגובלים.

התחדשות עירונית בכניסה לירושלים

יוסי פרחי, דורון צפרייר ושלי ברעם

פרחי צפרייר אדריכלים בע"מ info@fa-za.co.il

אזור הכניסה המערבית לירושלים, עבר כמה וכמה יוזמות תכנון שלא התגבשו לכלל תכניות מאושרות. כתוצאה מכך נשאר האזור בלתי מפותח, וכהזדמנות לפיתוח אסטרטגי וייחודי.

מתוך כוונה לפתח את האזור יזמה עיריית ירושלים בשנת 2008 תחרות אדריכלים לתכנון אזור הכניסה המערבית לעיר. המתחם שהוגדר לתכנון מחדש כולל את שד' שז"ר ורח' הרצל, תחנת רכבת ישראל שנמצאת בהקמה, מרכז הכנסים 'בנייני האומה' בואכה גשר המיתרים של קלטר אווה. האזור מאופיין כיום בבניה מפורזת ודלילה של מתחמים מנותקים, חניונים, אזורי שירות וצירי תנועה - 'אנטי עיר'.

החזון, כפי שהוצג בהצעתנו לתחרות וגובש בשיתוף עם עיריית ירושלים, הוא להפוך את המתחם, המהווה כיום שוליים של העיר, לשער אל המרכז הוותיק של העיר. מרכז שראשיתו ב'רובע הכניסה לעיר', דרך ציר יפן/בצלאל בואכה העיר העתיקה.

רובע הכניסה לעיר יפותח כרובע עירוני עסקי שוקק ופעיל, המשלב בינוי אינטנסיבי של שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מלונאות ותרבות, בדגש על מרחב ציבורי איכותי. הרובע מציע חיים עירוניים תוססים ומגוונים בלב אזור מוטה תחבורה ציבורית, עם העדפה מובהקת להולכי הרגל באופן המאפשר להם שהיה נוחה, מוגנת, מרתקת ופעילה.

שד' שז"ר, המהוות כיום בעיקר ציר עמוס ורועש לתנועת כלי רכב, יהפכו לשדרות הולכי רגל ידידותיות ומזמינות עם מדרכות רחבות וחזיתות מסחריות פעילות.





תקצירי הרצאות

עיקר הפעילות הממונעת בשד' שז"ר תהיה ציבורית. תחנות אוטובוסים ומוניות והעלאה/הורדת נוסעים, תחנות הרכבת הקלה של הקו האדום והירוק, ותחנת הרכבת הכבדה הנמצאת בהקמה. כל אלה יהפכו את המתחם לאזור בעל נגישות מרבית להולכי רגל ובעל כושר נשיאה תחבורתי גבוה במיוחד. התנועה המנועית של רכב פרטי תצומצם לתנועה מקומית בלבד (תנועה עוברת תופנה למעבר תת-קרקעי).

למרחב העירוני של ירושלים יתווספו ברובע החדש מספר 'ארועים עירוניים' חדשים כמו:

- כיכר הרובע' - מרחב פתוח בשטח של כ- 8 דונם, מוקף בבניינים רבי קומות לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות. מרבית שטחה של הכיכר יהיה בלעדי להולכי רגל, לשהיה ומנוחה ולאירועים מזדמנים.

- שדרת הגשר' - שדרה רחבה וירוקה להולכי רגל המקשרת בין כיכר הרובע לגשר קלטרווה' (גשר כינור דוד). הגשר הדרמטי ניבט לכל אורכה של השדרה ומהווה נקודת ציון חגיגית בקצה הציר.

הבינוי המוצע בסביבת הגשר יהיה מרקמי וצנוע כדי לא להתחרות בגשר וכדי לעזור לו להשתלב בנוף העיר, ממש כמו שמגדל אייפל הפך ברבות הימים לעצם מעצמותיה של פריז.





התחדשות בעיר חיפה

התחדשות עירונית חיפה – מעיר רפאים לעיר תוססת

אריאל וטרמן

עיריית חיפה arielw@haifa.muni.il

עיריית חיפה מקדמת בשנים האחרונות תוכניות שונות ומסמכי מדיניות להתחדשות עירונית, כחלק מראיה של ניצול נכון של הקרקע והחייאת מרכז העיר שהיה מדורדר מבחינה פיסית, כלכלית וחברתית לרקמה עירונית פעילה. כיוון שבחיפה ניתן למצוא מתחמים שונים בעלי מאפיינים ייחודיים לשכונה או לרובע, התוכניות מאופיינות כל אחת על פי מאפיינים ייחודיים אלו.

ההרצאה תציג מספר מקרי בוחן בעיר חיפה; החל מההתחדשות העירונית המתרחשת בימים אלו בקמפוס הנמל ותכנון חזית הים העירונית לרווחת כלל תושבי חיפה והצפון, דרך תוכניות שונות והאתגרים השונים הניצבים בפני מוסדות התכנון והארגונים בשכונות הוותיקות של חיפה וכלה בסוגיות העולות מיישום תוכניות להתחדשות עירונית בעיר וכיצד תוכניות אלו מטיבות עם העיר-בכמה היבטים מגוונים; חברתיים, סביבתיים, כלכליים ועוד.

בוסתן כיאט

רות ליברטי-שלו

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון rishalev@gmail.com

בוסתן כיאט משמש כחידת נוף נושאת משמעות בגיאוגרפיה התרבותית של העיר חיפה, וכסמל לעלייתה ושקיעתה של האצולה הערבית בחיפה בימי המנדט הבריטי. הבוסתן, המצוי בקצהו התחתון של ואדי שיח, בין שלוחת כרמליה לשלוחת כבביר, הוא יחידת נוף ייחודית שנבנתה בתחילת המאה העשרים על ידי עזיז כיאט, בן לאחת המשפחות המכובדות האמידות בחיפה, כבוסתן תענוגות לשימוש משפחתי. אדריכלות הבוסתן, המשתרע על פני כ-6.5 דונם, שואבת את השראתה מתרבות הגנים הערבית-מוסלמית, ומאופיינת במפלי מים, מזרקות, בריכות ותעלות המקשרות בין חלקי הגן.

עוד תעסוק ההרצאה בנסיון של הקבוצות השונות שפעלו ופועלות במקום לבנות זהות מקומית עכשווית באמצעות אימוץ הבוסתן וערכי התרבות האורבנית והנופית המגולמים בו. באמצעות הדיון בסיפורו של בוסתן כיאט ניגע בשאלות עקרוניות הנוגעות לשימור אתרי מורשת המצויים בפריפריה תרבותית וגאוגרפית: התמודדות עם הזנחה ממסדית מתמשכת, כוחה ומגבלותיה של התארגנות אזרחית, ויכולתה של פרשנות מכילה ומשתפת להפוך אתר מורשת לגשר של שיתוף פעולה.





תקצירי הרצאות

פארק הקישון, הפארק המטרופוליני: מחלום למציאות

יוסי סורג'ון

רשות נחל קישון kishon-yossi@bezeqint.net

במהלך יותר מעשור שנות קיומה הפכה רשות נחל הקישון את מורד הנחל ממפגע מטרופוליני למשאב סביבתי. הנחל אשר סבל בעבר מזיהום כבד, תעשייתי וסניטארי הפך לתעלת שפכים חסרת חיים. כתוצאה מעבודת הרשות יחד עם המשרד להגנת הסביבה נעלמו מהנחל, החל משנת 2002, מרבית מרכיבי הזיהום וכיום מהווים נחל קישון וסביבתו את אחת מהריאות הירוקות הבודדות שנותרו במפרץ חיפה המתועש. באזור זה מתקיימים ערכי טבע ונוף ייחודיים שיש לשמורם כשטח ציבורי פתוח. רשות נחל הקישון פועלת לפיתוח פארק לטובת הציבור והדורות הבאים לאורך תוואי הנחל לרבות שבילי נחל, פארק מטרופוליני מרכזי שנחל קישון הוא ציר מרכזי בו ופארקים נקודתיים לאורך תוואי הנחל לכל אורכו. שמירת הנחל וסביבתו הינה עקרון יסודי בפעילות הרשות. השמירה על רצועת נחל רציפה ומשמעותית מקבלת כיום ביטוי בתכניות המתאר הארציות החדשות ובתוכניות נוספות כגון תכנית המתאר החדשה לחיפה. רשות הנחל מתרגמת עקרונות אלו לשפת מעשה, על ידי יצירת מתחם אטרקטיבי של טבע עירוני המחבר בין חלקיו של המטרופולין החיפאי - חיפה העיר והקריות במורד הנחל. שטח הפארק המינימלי המיועד לשימור ופיתוח מורד נחל קישון לרווחת הציבור הכולל גם את שטח הפארק הקיים, הינו כ- 600 דונם. תיחום גבולות הפארק וההתייחסות לתאי השטח החשובים מבוססים על מיפוי ערכיות אקולוגית ובתי גידול וכן על הפוטנציאל הנופי הקיים במרחב, לרבות מבטים אל הנחל וממנו. פארק דומה מתוכנן על ידי רשות הנחל לקום לאורך תוואי נחל גדורה מקרית ביאליק בצפון ועד לתחומי העיר חיפה במפגש נחל גדורה עם נחל קישון. כל זאת על מנת ליצור רצף של שבילי טיול לאורך תוואי הנחלים הללו. בנוסף, מפתחת רשות נחל הקישון פארק ליניארי לאורך רצועת הנחל בתחומי הפארק המטרופוליני המתוכנן (באזור אדמות קיבוץ יגור ונשר). שביל זה יקושר לשבילי הנחל שכבר נסללו ממעיין אלרואי בטבעון ועד לצומת יגור. ההרצאה תציג את המהפך שעבר הקישון ואת תפקידו של הנחל כריאה ירוקה במטרופולין החיפאי.

ואדיות חיפה: משטח עזוב ומוזנח לשטח טבעי-עירוני מטופח

ענבל קורן-רייסנר

החברה להגנת הטבע inbal.spni@gmail.com

ואדיות חיפה הן כלי לתכנון סביבתי וחברתי; קידום איכות החיים העירונית מתוך כבוד לכלל התושבים והמשתמשים, תוך התחשבות במשאבים הטבעיים. הוודאיות הם הביטוי למושג "פיתוח בר-קיימא". הוודאיות בעיר חיפה הם טביעות האצבע הפיסיות והמנטליות של העיר. הם גם הדרך, הצירים העירוניים, הפיסיים והוויזואליים המקשרים בין ההר לים, המהווים יחד את הנוף הייחודי והמרשים כל כך של חיפה.





הכנס השנתי תשע"א 2011

ההתפתחות העירונית של חיפה במאה השנים האחרונות הותירה את מרבית ואדיות העיר כשטחים פתוחים לא בנויים. אם מבחינה תכנונית "נשמרו" הוואדיות באופן חלקי באמצעות עיגון סטטוטורי של מעמד, הרי שמבחינה תפקודית הוואדיות הפכו במרוצת השנים לחצר האחורית של שכונות המגורים שהתמקמו על הרכסים והשלוחות סביבם. אולם, על אף השינויים הרבים שעבר ועובר כיום מערך הוואדיות, הוא נותר בעל משמעות רבה לעיר בגלל המאפיינים והערכים הנופיים והסביבתיים הגלומים בתוכו. הוואדיות בעיר על מכלול הטבע שבתוכן יוצרים, לכאורה, ניגודיות ומתח עם השטח העירוני האורבני.

ההרצאה תעסוק באחד האתגרים החשובים של מערכת התכנון בעתיד - התייחסות לוואדיות כחלק אינטגרלי של המערך העירוני ומיצוי פוטנציאל הוואדיות השונים כמערכת ערכית ותפקודית.





בין שיתוף הציבור להתחדשות עירונית

תכנון משתף: שילוב ידע מקומי וידע מקצועי

שרון בן-דליה והגר ספירו-טל

תנועת אורבניקה – התעוררות עירונית bendahlia@gmail.com

תנועת אורבניקה הוקמה בשנת 2008 על ידי תושבים ואנשי מקצוע בתחומים עירוניים, אשר מייצגים קשת רחבה של נקודות מבט על העיר. המשותף לכולם הוא הרצון לקדם את איכות החיים בעיר ואת המרחבים הציבוריים. חזון התנועה מתייחס לעיר כישות המשקפת את צרכי תושביה במרחב הציבורי, מטפחת את הקהילות שבה ומשרתת את צרכיהם הפסיכולוגיים, החברתיים והסביבתיים.

במהלך חודש אוגוסט 2010 ערכנו סדרת מפגשי תכנון משתף עם תושבי שכונת עמידר וניצנה בבת-ים, במסגרת "ביאנלה 2010 לאדריכלות הנוף העירונית". תכנון משתף הינו תהליך הכולל כמה גישות, השונות זו מזו בדגשים ובראיית העולם. הגישה המרכזית שעמדה בבסיס שיתוף הציבור הייתה שוויון מלא והצלבה בין ידע מקצועי (של המנחים) לבין ידע מקומי (של התושבים).

מטרת הפרויקט הייתה לחזק את הידע של תושבי השכונת, להביא לביסוס הקשר בינם לבין מקבלי ההחלטות, ולפתח דיון שוויוני בין הגורמים. כל זאת נעשה לקראת התחדשות עתידית של שכונת עמידר וניצנה, במסגרת תכניות להתחדשות עירונית בבת ים. הפרויקט כלל תהליך העצמה, העשרה והתנסות, שבמהלכו הועברו לתושבים מושגים בעירוניות, תכנון ואדריכלות, מרחבים ציבוריים, איכות חיים ופסיכולוגיה סביבתית.

במפגשים עלו הצרכים השונים של תושבי השכונה, שמהם נגזר סדר עדיפויות ביחס לנושאים התכנוניים, והחלטה על כיווני פעולה אפשריים. המפגש האחרון הוקדש לפיתוח אסטרטגיה תכנונית להתחדשות השכונה, אסטרטגיה אשר פותחה ונבחרה באופן דמוקרטי על ידי המשתתפים. התוצר התכנוני של המפגשים התאפשר הודות לשיתוף הפעולה של התושבים ולהרמוניה שנוצרה בין הידע המקצועי לידע המקומי.

בהרצאה נציג את תהליך השיתוף שיצרנו לכבוד הפרויקט, את תכני המפגשים ואת תוצרי הפרויקט.

מערכות אינטרנטיות להתחדשות עירונית בשיתוף הציבור

אבי ליזר

אבי ליזר אדריכלות avi@al-arch.com

מתודולוגיית התכנון האורבני הקיימת והרווחת מבוססת על כלים סטטיים המותאמים לתכנון ערים חדשות. כלים אלו, שבעזרתם מייצרים תכניות אב (master-planning) כלליות או פרטניות קובעים מדיניות לטווח הארוך ואינם





מייצרים מנגנונים לתכנון התהליכים שמותאמים להתחדשות עירונית. מכיוון שהמגמה הסביבתית כיום היא לתכנן פחות ערים חדשות ויותר לפתח אזורים אורבניים קיימים, נדרשת מתודולוגיה שונה לתכנון אורבני. מתודולוגיה המבוססת על תכנון תהליכים אסטרטגי ולא על תכנון צורות מוגמרות. האופן שבו העיר מתפתחת מושפע מגורמים רבים ומגוונים המאופיינים בגמישות ודינאמיות, כגון בעלי עניין שונים, כלכלת שוק, תחלופת תושבים (גיטרפיקציה), תכנון עירוני, מיתוג, תחלופת ראשי רשויות ועוד. מודל העבודה הנוכחי, שבו המתכננים נמצאים בראש הפרמידה, אינו מאפשר תכנון מבוסס תהליך המושפע מגורמים כגון "אינטליגנציה שכונתית".

השיטה המוצגת צומחת מתוך עידן זרימת המידע ומבוססת על טכנולוגיות אינטרנט המאפשרות תכנון וניהול תהליכים תוך שותפות של בעלי העניין באופן אקטיבי ודינאמי.

ייחודיות השיטה:

- כלי שמותאם לצורת ההתפתחות הדינאמית של המרחב האורבאני מתוך המצב הקיים.
 - כלי שמכיל כמויות מידע כבירות עם יכולת זמינות למשתמשים שונים ברמות נגישות מגוונות.
 - כלי המאפשר שותפות של בעלי עניין ביצירת השינוי תוך הבעת רעיונות והצגת ספקטרום רחב של דעות.
 - כלי שיוצר במה ציבורית המתפקדת כמרחב ציבורי זמין לדיון.
 - התפיסה המוצעת פועלת לריכוך התנגדויות והצפת מכשולים בשלבים מוקדמים של התכנון.
- בהרצאה אציג את שלבי הפיתוח של המערכת האינטרנטית עם ניתוח של מקרי מבחן שבוצעו בארץ ובעולם.

"תושבים מתכננים את עצמם": פרויקט מעונות-ים בבת ים

טובי פנסטר, אפרת איזנברג, טל קולקה וחן משגב

אוניברסיטת תל אביב tobiws@post.tau.ac.il

בהרצאה זו ברצוננו להציג את הפרויקט "תושבים מתכננים את עצמם" אשר מתקיים במתחם המגורים "מעונות-ים" אשר בבת ים. הפרויקט החל באוגוסט 2010 תחת חסות הביאנלה לאדריכלות הנוף העירוני בבת ים ובמימון ושיתוף עם עיריית בת ים, ועתיד להסתיים בקיץ 2011.

בפרויקט זה חברנו יחד, צוות רב תחומי, הכולל מתכננים, אדריכלית, פסיכולוגית סביבתית וגיאוגרפים, לעבודה תכנונית-קהילתית במעונות ים בבת ים; עבודה הכוללת שותפות בין הצוות המקצועי לתושבי המקום לקראת פיתוח חזון משותף התואם את צורכי הקהילה ושאיפותיה ואשר יתורגם כחלק מתהליך התחדשות עירונית של סביבת המגורים הזו. בפרויקט זה אנו שמים דגש לא רק על הפיתוח של הסביבה הפיזית אלא גם על תהליכי העצמה ותהליכים חברתיים שעוברים חברי הקהילה במהלך תכנון סביבות מגוריהם מתוך תפיסה של תהליך תכנוני כתהליך חברתי אשר כולל לא רק שינוי פיסי של סביבת המגורים אלא גם שינוי





תקצירי הרצאות

בדינמיקות החברתיות בתוך הקהילה ובתהליכי העצמה של חלק מחברי הקהילה. בפרויקט זה אנו מגבשים ומשתמשים בכלים מתודולוגיים המאפשרים מיזוג בין תהליכי תכנון ופיתוח פסיים לתהליכים חברתיים, הן אישיים והן קבוצתיים בתוך הקהילה. כלים אלו, אשר אינם רווחים לרוב בעבודה התכנונית, כגון ראיונות עומק, ניתוחי שיח, מיפוי מנטלי ועוד, מייצרים שיח קהילתי אחר על סביבת המגורים ועתידה התכנוני. מתודולוגיות אלו גם מאפשרות לעקוב אחר השינויים החברתיים המתרחשים במהלך התהליך ולעמוד על מידת השפעתם על גיבוש החזון התכנוני.

בהרצאתנו נבקש להציג לא רק את החדשנות והייחוד של פרויקט זה, על המתודולוגיות המשמשות אותנו בתהליך, אלא גם את הקשיים והדילמות שתהליך מסוג זה מעלה. כך למשל נציג את הבעייתיות שבעבודה מול קהילה אשר אינה מגובשת ומאורגנת, את יחסי הכוחות במקום, את התמודדות התושבים והצוות המיקצועי עם מצב תכנוני כאוטי, את העבודה מול גורמים עירוניים התומכים בתהליך ושאלות שונות כגון מי רשאי להחליט בנוגע לעתיד השכונה – האם בעלי הנכסים בלבד או גם הדיירים השוכרים שבמקום, האם רק מי שבחר להשתתף בתהליך או כלל התושבים ועוד.

ההשפעות החברתיות של פרויקט שימור העיר הלבנה בתל אביב

אסף רוזנצווייג, נורית אלפסי ואבינועם מאיר

אוניברסיטת בן גוריון בנגב

המחקר עוסק בבחינה השוואתית-מרחבית של השפעות השימור בשני תחומים חברתיים: דימוי עירוני ודמוגרפיה.

כיום קיימים מחקרים מעטים בלבד ברחבי העולם העוסקים בבחינת ההשפעות החברתיות של השימור העירוני, ועוד פחות מכך כאלה העוסקים במקרים של שימור כה נרחב בלב ליבה של בירה כלכלית, כמו תל אביב. העובדה כי שימור 'העיר הלבנה' מתרחש בד בבד עם התחדשות המרכז העירוני של תל אביב ועליות מחירים ניכרת בו, מעלה את שאלת מקומו של השימור בתהליכים אלה.

למחקר שלוש מתודות עיקריות- סקר ספרות, ראיונות עומק ושאלונים: סקר הספרות כלל ספרות בינלאומית וישראלית, אודות שימור עירוני, השפעותיו הכלכליות, החברתיות וכן אודות חשיבות הדימוי העירוני והקשר של השימור אליו; ראיונות עומק כללו ראיונות עם ראש מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו, עם אדריכלים העוסקים בשימור, עם תושבים מרחבי העיר (הן כאלה המתגוררים במבנים המיועדים לשימור והן כאלה שלא) ועם מתווכי דירות; השאלונים כללו שאלות העוסקות בתפיסת השימור בעיני התושבים, ביחס התושבים אל השימור העירוני, ובהשפעות הכלכליות של השימור, כפי שהן נתפסות על ידי התושבים. השאלונים חולקו בארבעה אזורים שונים, לצורך יצירת מחקר השוואתי. שניים מהאזורים הם אזורים בהם קיים שימור עירוני (כיכר דיזנגוף וכיכר ביאליק) ושניים מהאזורים הם אזורים בהם לא קיים שימור עירוני (רמת אביב ושכונת התקווה). השוואה זו מהווה ניסיון ראשון מסוגו לבחון את השוני המרחבי של ההשפעות החברתיות של השימור, בכל רחבי העיר, ולא רק באזור המיועד לשימור.





הכנס השנתי תשע"א 2011

מהראיונות ומסקר הספרות עולה כי נושא ההשפעות החברתיות של השימור העירוני בתל אביב לא העסיק במידה רבה את העוסקים בשימור. נוסף על כך, עולה כי קיימים הבדלים בין קבוצות המחקר השונות ביחס ובתפישת השימור העירוני בתל אביב. נראה כי דווקא תושבים הנמצאים באזורים שאינם מיועדים לשימור מזדהים עימו יותר מאשר תושבים המתגוררים באזורי שימור.





תקצירי הרצאות

המעבר מתכנון ספונטני לתכנון פורמלי של הכפרים הבדואים בנגב

תכנון המרחב הבדוי - תכנון למי!?

ארנון בן-ישראל

אוניברסיטת בן גוריון בנגב arnonbe@bgu.ac.il

מוכר/לא מוכר, מתוכנן/ספונטני, עיירה/כפר – קונסטרוקציות שיח דיכוטומיות, בעזרתן מנסים אנו, חוקרי המרחב והחברה הבדווית, להבין ולייצר משמעות וסדר במרחב הבדוי, מחטיאות, לא אחת, מציאות היברידית ומורכבת לעילא. בהרצאה זו אציג את הפסיפס החברתי/מרחבי באזור חורה-יתיר ואדון במשמעויותיו עבור כל אחת מהקבוצות, של הליך תכנוני רחב, שיצא לפועל בסוף שנות השמונים באזור, ולמעשה, לא הסתיים עד היום. אדון באופן שבו המאפיינים והתהליכים הללו מכוננים תחושת מקום ואי-מקום. אגב כך, אבחון את תקפותן של הקטגוריות הרווחות, אשר חלקן פורטו לעיל, ומכאן אשאל ביתר תוקף את השאלה – תכנון המרחב הבדוי – תכנון למי?

מאפייניו של התכנון הבלתי פורמלי כפי שמשקפים בכפר הבדואי רכמה, והשלכותיו המתבקשות על התכנון הפורמלי

שולי הרטמן

עמותת "במקום-מתכננים למען זכויות תכנון" shuli@bimkom.org

הטענה המרכזית שאבקש לקדם בהרצאה זו היא כי הישוב הבדואי הבלתי מוכר והבלתי מתוכנן כביכול, הינו למעשה ישוב מתוכנן שניתן, גם ללא מחקר מעמיק, לעמוד לפחות על חלק ממאפייניו. התכנון גם כאן, תואם מערכת ערכים ויחסי כוח, מנהגים ואידיאולוגיה מקומית, ובמקביל הינו גם תוצר של אילוצים - טופוגרפיים, פוליטיים וכלכליים. כמה אלמנטים דינאמיים "מניעים" את ההתפתחות של היישוב, ביניהם מחזור החיים של המשפחה המורחבת, מערכות יחסים בין קבוצות שארות, אפשרויות פרנסה ואילוצים פוליטיים מערכתיים. במידה וניתן לדבר כאן על תכנון ספונטני, הרי שזה יהיה בהתייחסות לעובדה כי אין יד אחת מכוונת, אין מגרשים ושכונות שמתמלאים בהכונה מראש, אלא ההתפתחות היא בדרך כלל בתוך המרחבים המשפחתיים שהולכים ומתמלאים תוך מחזור ההתפתחות של המשפחה המורחבת. יחד עם, זה ברור כי להתפתחות המרחבית יש כללי עשה ואל תעשה, מותר ואסור, יש מי שקובע ויש מי שמחליט. בין המושגים שיבחנו במסגרת ההרצאה והרלוונטיים לאופן תכנון זה, הם המשפחה המורחבת, מקבץ המגורים ומערכת הדרכים שמחברת ומפרידה בין מקבצים ובתוכם מצד אחד ומנגד, תפיסת המרחבים הפרטיים והציבוריים, והשימוש במרחבים הפתוחים בהקשר זה.





הכפר הבדואי הבלתי מוכר, אף שאיננו נראה ואיננו מתפקד ככפר ישראלי מצוי, מציג צורת התיישבות כפרית לגיטימית שאופני התפרסותה המרחבית עונים על מערכת כללים שנכונה לגבי הישוב כולו וכל תושביו פועלים על פיה. זוהי מערכת בעלת היבטים דינאמיים שמאפשרים גמישות ושינוי בתוכה, במסגרת עקרונית. הקשר בין הפריסה הפיסית לאופי ההתארגנות החברתית ברור ובולט וממנו משתמע כי במעבר לתכנון "פורמאלי" יש להתבסס על מאפייני התכנון הקיים. בהרצאה אנסה להציע כיוונים אפשריים ביחס לטיבו של המעבר לתכנון פורמאלי ואצביע על האפשרות והנחיצות של התאמה הדדית בין שתי התפיסות של התכנון, שכל אחת מהן נטועה בתרבות, מערכות יחסים ומבנים פוליטיים וחברתיים.

המעבר מתכנון ספונטאני לתכנון פורמאלי של הכפרים הבדואים בנגב

יובל קרפלוס

אוניברסיטת בן-גוריון בנגב karplusy@bgu.ac.il

עשרות כפרים בדואים בנגב אינם מוכרים פורמאלית על ידי המדינה, הם נטולי מעמד מוניציפאלי, מנועי שירותים ומסווגים כלא-חוקיים, הם ותושביהם במידה רבה 'שקופים' ואינם משולבים בתוכניות המתאר המחוזיות. כפועל יוצא, המרחביות של קהילות הכפרים מוסכה, עברה הומוגניזציה, ותויגה כהתנחלות על אדמות מדינה. יחד עם זאת לאורך שישה עשורים ולעיתים אף למעלה מכך, מרחבי הכפרים תוכננו והתפתחו כפרי של תהליך ספונטאני. גם אם הכפרים ממוקמים מחוץ לנוהגי התכנון הפורמאלי של המדינה, אין בכך להעיד שהתכנון והעיצוב שלהם מייצר מרחב 'כאוטי', נטול צורה וסדר. למעשה התכנון הספונטאני כתוצר של תהליך רציונאלי המאורגן ברמת הקהילה, כולל לצד הקביעה והמימוש של מגוון שימושי קרקע, גם הגדרות מופשטות של יחידות תכנון טריטוריאליות המאפשרות לנהל את המרחב כמשאב, ולא פחות חשוב מכך את יצירתן וביסוסן של זיקות אידיאולוגיות בין קהילה ומקום.

התכנון והעיצוב הספונטאניים של המרחב מהווים בבסיסם פעולה אנושית מתמשכת שהחלה עוד כאשר האדם תר אחר מחסה מהגשם, הקור או השמש הקופחת ומטרתה הייתה ונשארה לשנות במידה כזו או אחרת את המרחב הטבעי למילוי צורכי הפרט והקהילה. אולם יהיה זה מגביל מדי לבחון את התכנון והעיצוב הספונטאני רק במונחים פונקציונאליים של מחסה או קיום בסיסי מאחר ופעולתם מגלמת באופן קונקרטי ומופשט את מארג היחסים הסימביוטיים והתרבותיים של האדם עם סביבתו הפיזית והחברתית. באמצעות התכנון והעיצוב הספונטאני, הקהילה שואפת ליצור הלימה בין מאפייניה לבין מרחבה ובכך להבנות סביבה המקיימת אותה, תורמת להתפתחותה ומבטאת ונותנת משמעות לחיי האנשים החיים בה.

לעומת זאת את התכנון הפורמאלי של המרחב ניתן לראות כפעולה להסדרת המרחב ולעיצובו בהתאם ולמען מילוי שאיפות אידיאולוגיות של הגמוניה המוחזקת על ידי רובד חברתי דומיננטי. במסגרת ריבוד חברתי זה רואה עצמה ההגמוניה הטריטוריאלי כשלטת היחידה על המרחב וכבעלת הזכות לתכנון ולעצבו מתוך ראייה מאקרו חברתית וכלל-קהילתית. ראייה זו באה לידי ביטוי בגישה פוזיטיביסטית מערכתית והיררכית לתכנון ועיצוב המרחב אשר נעה





תקצירי הרצאות

מרמת המאקרו לרמת המיקרו כדוגמת המדרג הנהוג במערכת התכנון ובתוכניות המתאר (תוכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות). באופן זה התכנון המסדיר של המרחב ועיצובו פועלים להומוגניזציה, להעלמת הסובייקטיביות והייחודיות הקהילתית ולטשטוש מאפייניו (אם לא למחיקתו המלאה) של המרחב הספונטאני תוך חיובו לקונפורמיזם עם כלל המערכת.

ההבדל בין תכנון ועיצוב המרחב כפעולה קהילתית ספונטאנית לבין תכנון ועיצוב המרחב כפעולה הגמונית פורמאלית, מתקשר לתמורה עולמית במתודולוגיות התכנון 'מתכנון תהליכי' לתכנון פרוגרסיבי. בעוד שבעבר הייתה מקובלת גישת 'התכנון התהליכי', על-פיה התכנון הוא נחלתם הבלעדית של מומחים ואנשי מקצוע סוכני ההגמוניה, הרי שבעשורים האחרונים מתחזק מעמדה של הגישה 'הפרוגרסיבית' הגורסת כי על התכנון לחבוק ולשקף ערכים, תרבויות, שאיפות ורצונות של כלל הקהילות המשתמשות במרחב. התנועה הפרוגרסיבית בתכנון היא אחד מהביטויים של המגמה הפוסט-מודרנית העולמית אשר מדגישה את הייחודי והקהילתי, מעצימה את הידע המקומי ואת הקשר שבין הקהילה למרחבה.

יותר ויותר קהילות בעולם מתמודדות היום עם שאלות של תכנון ופיתוח במסגרת הגישה הפרוגרסיבית. אולם התכנון והעיצוב הספונטאני של המרחב שהיווה טבע שני לאדם ללא גורמי תיווך וידע שעבר בין דורות נדחק במידה רבה מתודעת בעלי המקצוע שאמונים על התכנון הפורמאלי. במושג זה נפגיש לשיח תכנון חוקרים, נציגי קהילה בדואים, חברי עמותות במקום וצוותי תכנון לדון במקצת מהאתגרים הניצבים לאורך התהליך המורכב של גישור הפער ושילוב פרוגרסיבי של הכפרים הבדואים המתוכננים באופן ספונטאני במערכת התכנון הפורמאלית.

ערים ואזורים מעורבים: פני המחר של מדינת ישראל

אמנון בארי-סוליציאנו ולירון פרחי

יוזמת קרן אברהם Ifarchi@abrahamfund.org.il

כ-20% מאוכלוסיית ישראל הינה אוכלוסייה ערבית. לאורך שנות קיום מדינת ישראל, נשמרה אוכלוסייה זו 'רחוקה מעין' עבור מרבית הציבור היהודי. גישה זו התאפשרה, בין היתר, בשל מדיניות השלטון המרכזי בישראל וכן משום שכ-90% מהאוכלוסייה הערבית מתגוררת ביישובים נפרדים המאופיינים בתשתית פוליטית, כלכלית, חברתית ותכנונית נפרדת. נייר עמדה זה מציג מיפוי מחדש של מדינת ישראל, כמדינה מעורבת.

למתכננים תפקיד משמעותי בקידום תפיסה אזונית ועירונית מעורבת בישראל מתוקף היותם, גורם מתווך בין דרג מקבלי ההחלטות ובין הציבור. לתכנון מרחבי השפעה על החברה האזרחית בסוגיות גיאוגרפיות, כלכליות וחברתיות. שאלת הגדרת ערים ואזורים מעורבים נגזרת מתחום התכנון האזורי והמטרופוליני ועוסקת באופן ישיר בשאלות של תכנון סביבתי, תכנון עבור מיעוטים, שוויון וצדק חברתי.

גבולותיה המרחביים של האוכלוסייה הערבית בישראל היו מודרים ונפרדים במשך שנים. בישראל כיום מוגדרות שמונה ערים כ'ערים מעורבות' על ידי הל.מ.ס מלבד ירושלים (שאינה נכללת בניחות הנוכחי), המתייחסות לערים בהן חי מיעוט





ערבי לצד רוב יהודי. בנוסף, מוגדרות 11 מועצות אזוריות, מתוך 53, כמועצות אזוריות מעורבות.

בעקבות תהליכים חברתיים-פוליטיים, תפקודיים ומבניים אנו עדים לתהליך הטשטשות הגבולות, אל מעבר למסגרת הערים והרשויות המעורבות המוכרות. כיום, קשה להצביע על אזור או על עיר בישראל שאין מוצאים בו עירוב בתחומי המגורים, התעסוקה או המסחר. ניכוסו האתנו-לאומי של המרחב היישובי והציבורי הופך בהדרגה ממובדל למשותף. יש לראות במגמה זו תהליך טבעי וחיובי, המצריך העירכות מחודשת של מדיניות ציבורית לעיצוב דמותו של המרחב המשותף.

מתוך זיהוי מגמה מרכזית זו ואיתור היווצרותן של ערים מעורבות חדשות מציג נייר העמדה הגדרה ראשונית למושג 'ערים ואזורים מעורבים' על בסיס רצפים אורבניים או כפריים בהם מתקיים ממשק יהודי-ערבי אינטנסיבי על פי קריטריונים של מגורים, מוקדי צרכנות ותעסוקה, מרקמים סביבתיים ועוד. זוהו כחמש ערים מעורבות בהתהוות ושלושה עשר אזורים מעורבים קיימים. על פי הגדרה מוצעת זו כ-2.2 מיליון איש בישראל, שהם כ-30% מאזרחי המדינה חיים באזורים מעורבים (על פי נתוני מפקד 2008, ל.מ.ס.).

היווצרותן של ערים מעורבות חדשות נגרמת, על פי רוב, על ידי הגירה של צעירים ערבים לערים יהודיות הקרובות ליישוב מגוריהם המקורי, עקב מחסור חריף בפתרונות מגורים ביישובים הערבים. גורם נוסף להיווצרות ערים מעורבות הינו הכללת אוכלוסייה ערבית לתחום שיפוטן של ערים יהודיות, כגון צירופה של שכונת ראמיה לכרמיאל או צירוף השכונה הצפונית לנצרת עלית.

על אף ששכנות פיזית-גיאוגרפית בין ערבים ליהודים הולכת וגוברת, קהילות יהודיות וערביות רבות ממשיכות להתנהל זו לצד זו במעגלי חיים נפרדים, תוך ניכור וחשש הדדי, גילויי גזענות, תחרות גוברת על משאבים ואווירה כללית של קונפליקט מתמשך, ללא יכולת לממש את הפוטנציאל הגלום בשיתוף פעולה, ברב תרבותיות ובשכנות טובה.

ברי כי תהליכים אלה קשורים קשר הדוק אל היחסים בין ערבים ליהודים במדינה בכללה ואל מעמדה של החברה הערבית בתוכה, ומחייבים תהליכי תכנון וגיבוש מדיניות ציבורית מצד השלטון המקומי ומצד השלטון המרכזי נוכח מגמת השכנות ההולכת ומתחזקת.

זוהו מספר חסמים ואתגרים מרכזיים בערים מעורבות ואזורים מעורבים: הפרדה גיאוגרפית, ניכור האוכלוסייה הערבית בתהליכי העיור בעיר מעורבת, אפלייה בשיוך וצריכת המרחב הציבורי, יצירת כפל אפלייה: ברמה ארצית וברמה אזורית/עירונית, מוסדות חינוך נפרדים, מדיניות תכנון בלתי שוויונית, בעלות על קרקע, מדיניות אכלוס מכוונת.

אובחנו חמישה מרחבים המצריכים תכנון מחדש: מרחב שלטוני-ניהולי, מרחב ציבורי, מרחב חינוכי, מרחב אזרחי ומרחב תודעתי. לשם שינוי מרחבים אלו נדרשת פעילות ברמה מדינית: שינוי התפיסה האזורית בישראל ברמה המדינית בהיבטים תכנוניים, כלכליים ופוליטיים תוך הדגשת התפיסה המעורבת ושמירה על רצף גיאוגרפי בהבניית תהליכי שינוי אלו. זאת בניגוד למערכת האזורית הקיימת כיום המאפשרת שותפויות מבוססות דת ויצירת פערים גיאוגרפיים, דוגמת איגודי ערים. בנוסף, נדרש שינוי מדיניות ברמת השלטון המקומי וחיזוק שיתופי פעולה מקומיים בתחומי חינוך, רווחה, סביבה, תרבות, תעסוקה, ניהול משאבי טבע ועוד.





תקצירי הרצאות

התחדשות שכונות ותיקות - מודלים חלופיים

המעבדה להעצמה עירונית – פיתוח מודלים חלופיים להעצמה והתחדשות של שכונות מגורים ותיקות בישראל

דרור גרשון

מרחב התנועה לעירוניות מתחדשת בישראל dror@miu.org.il

התחדשות שכונות ותיקות מעסיקה את מדינת ישראל החל משנות ה-80. במהלך 30 השנים נוסו שיטות שונות שרובן לא הובילו ליעד המקווה.

בשנות ה-80 מתכונת ההעצמה היתה באמצעות שיקום השכונות שהוביל משרד השיכון, בשנות ה-90 ושנות ה-2000 ועד היום אנו נוכחים בניסיון של התחדשות השכונות הותיקות באמצעות מנגנון פינוי בינוי של משרד הבינוי והשיכון. מתוך כ-120 תכניות בוצעו עד היום בודדות. מה קרה ולמה התכניות לא מימשו את עצמן והערים בישראל נותרו עם שכונות ותיקות הנמצאות בתהליך הזדקנות והתפוררות ללא יכולת להצליח?

כשלוך תכנית שיקום השכונות ותהליך פינוי-בינוי אינו נובע רק מריבוי בעלויות או בירוקרטיה כבדה כפי שנוהג למעורבים לטעון. כדי להצליח בהעצמה והתחדשות של השכונות הוותיקות יש לבחון את המצב הקיים בראיה רחבה של הגורמים להצלחה עירונית על כל ההיבטים

המעבדה באה לפתח ארגז כלים להעצמתם של מתחמים עירוניים ותיקים ושכונות ותיקות שתוכננו ונבנו בין 1950 ל-1980, בעזרת תכנון רב-תחומי ובאמצעות פיתוח מודלים עירוניים חלופיים לתכנון המקובל היום, בכדי לאפשר יצירת איכות חיים עירונית גבוהה.

ההרצאה תציג את דרך העבודה במעבדה, את שיטת המחקר ואיסוף הנתונים פיתוח מודל עבודה מערכתי לבחינת השכונות/ מתחמים עירוניים – המודל בנוי משלבי פעולה לאיסוף נתונים באופן אחיד של השכונות. השוואת הנתונים הקיימים לתכנון מומלץ עפ"י אמת מרחב ו-10 הכללים לעירוניות טובה של מרחב, הנגזרים מארגוני תכנון אירופאיים אמריקניים. לאחר מכן הצעת פתרונות אפשריים להעצמת השכונה בכל התחומים הרלוונטיים באופן ספציפי ועל פי קריטריונים שונים. את הפתרונות הספציפיים מפשטים כך שניתן להשתמש בהם כארגז כלים לשכונות דומות בערים אחרות בישראל.

במסגרת הצגת עבודת המעבדה אציג שני מודלים של שכונות בבת ים והרצליה. בת ים שיכון וותיקים צפון: שכונה הבנויה ממארג עירוני של מגרשים קטנים בבעלות פרטית עליהם נבנו בתים משותפים בני 2-5 קומות במהלך שנות ה-50 וה-60; הרצליה שכונת שביב: שכונת קצה בצפון מזרח העיר בה המרקם משולב ממבנים בני שתי קומות ומבנים טוריים.

שתי השכונות שונות במהות המרקם העירוני שלהן ומיקומן במערך העירוני בשתייהן אציג את מודל המחקר ואת הכלים שבנינו להעצמתן כמודל שניתן ליישם בשכונות דומות בערים בישראל.





Local Economic Development in the Urban Context

Nachman Shelef

(Merchav - the Movement for Israeli Urbanism (MIU
nachman@miu.org.il

After more than 50 years of massive investment in Local Economic Development (LED) worldwide, what has been learned regarding what works and what does not? If in the past economic development was focused on employment generation, today the accepted definitions of LED are much more intricate – they define the purpose of LED as achieving "quality of life for all" and the process as a collective effort of "public, business and non-governmental sector partners". This sober view has developed over decades of huge but mostly fruitless investments in LED worldwide, in three waves, that were kicked off by the success of the Marshal Plan.

Have the lessons of the past been learned or do we keep investing in approaches that have failed in the past? Unfortunately not, we still see: Top down efforts by central government to lead LED programs, instead of a participatory approach, including all stakeholders and sectors, led by local government. A focus on outside big business transplant, instead of support of innovation, entrepreneurship and policies focused on the success of local businesses. Attempts to jumpstart and support LED over entire regions, instead of focusing on cities as the true engines of economic growth.

Why have the leading LED practitioners worldwide focused on cities and urban economic development over the last decade? Urbanization matters - economic growth and urbanization are bi-directionally causally connected - "no country in the industrial age has ever achieved significant economic growth without urbanization.". 1.2 billion people living in the 40 mega-metros worldwide produce around 70% of world output and 85% of all innovations. 5 billion people living in 191 countries produce the rest. A resident of a mega-metro is 8 times as productive in goods, and 24 times as productive in innovations. Cities are engines of economic growth, they manufacture wealth. Why is this so?

Cities have natural economic advantages that include internal scale economies and external agglomeration economies. But poor city design can undermine these advantages and create barriers to economic development, whereas good city design can enhance these advantages. How can we leverage the natural economic advantages of cities with good city design? Compact mixed-use development that focuses on pedestrian and public transport access is the key.

How does the urban economy develop? How can we jumpstart economic





תקצירי הרצאות

development, when it is missing, in Israeli cities? Viewing economic development in the context of a network of interrelated towns and cities clarifies that different types of towns and cities, within the network, require different approaches to LED. Great cities that generate more wealth than they consume require one approach for continued development. Towns and cities within the region of a great city require a second approach. Towns that are outside the region of a great city require a third approach and lastly, cities that are not great require a fourth approach.

לנצח בקרב, לנצח במלחמה: התחרדותה של שכונת קריית היובל כביטוי למפגש בין פונדמנטליסטים ואינדיבידואלים במרחב העירוני

***שלומית פלינט, יצחק בננסון** נורית אלפסי**

* אוניברסיטת תל אביב **אוניברסיטת בן גוריון בנגב flint.sh@gmail.com

מחקר זה בוחן תהליכי שינוי מהירים בסביבה העירונית הנובעים ממפגש של רמת הארגון הקולקטיביסטית המאפיינת קהילה חרדית עם רמת הארגון של האינדיבידואל במרחב העירוני. המחקר נערך בשנים 2002-2009 בשכונת קריית היובל, שנחשבה במשך שנים רבות לשכונה חילונית ועקב אחר התהליך בו דיירים המשתייכים לקהילה חרדית-ליטאית תקעו יתד במזרח השכונה ובהנחיית הנהגתם הניעו תהליכים המשנים את צביונה.

המחקר מבוסס על סקר שטח רב היקף ומראה כי הכניסה השיטתית של החרדים לשכונות חילוניות מבוססת על שיתוף פעולה מלא של הפרטים עם ההנהגה. הזדהות הפרטים עם הקהילה מניעה בחירות התואמות את העדפות הקהילה ומאפשרת למנהיגות לכוון אותם אל אזור עירוני מוגדר שניתן לנכס אותו. כניסת החרדים, ליטאים המשתייכים לשיבת "קול תורה", אל קריית היובל נערכה בשלבים: ראשית נכנסו משפחות חלוציות בודדות אל רחוב מסוים ואחר כך, באורח שיטתי ומוסדר, אוכלסו דירות נוספות באותו רחוב. התהליך שהחל ברחוב זנגוויל שבו מבני שיכון גדולים המשיך לרחובות השכונה סמוכים, בהם רחובות שטרן, הנטקה וברזיל.

כניסתה של הקבוצה המאורגנת יוצרת כוחות לא שוויוניים המתחרים זה בזה במרחב העירוני. מול פעילותם המאורגנת והסדורה של בני "קול תורה" התאגדו החילונים, תושבי קריית היובל ואחרים, לוועד פעולה המתמקד במרחב הציבורי. הפעילות הציבורית שונה במהותה מן הארגון הפונדמנטליסטי: אין ביכולתה להקיף את כל הציבור החילוני בשכונה והיא מוגבלת ביכולתה לגרום לפרטים להסכים על שיטות הפעולה. פעילות הוועד כללה אירועי קבלת שבת, תהלוכות הפגנה, מכירות בגדים "שישי בשקל", הופעות שישי אחר הצהריים והקרנות סרטים בערבי הקיץ – כולן פעולות הנושאות את דגל הזהות החילונית ומאבקה בהתחרדות. הנוכחות החילונית במרחב הציבורי מיועדת להשפיע, בעקיפין, על קבלת ההחלטות של הפרט ולמנוע את מכירתן של דירות לחרדים.

ניתוח התהליכים המתקיימים בקריית היובל מאיר באור חדש את הקשר שבין הפרט לקבוצה ומסייע להבנת תהליכים דומים במרחבים עירוניים אחרים.





גישות לתכנון עירוני בעיר מתווייגת: אופקים ברוחב שונה ומשתנה

יצחק (קיקי) אהרונוביץ

מרכז מנדל למנהיגות בנגב kiki@mlc-negev.org.il

העיר אופקים הוקמה בשנת 1955 כחלק ממערך ערי הפיתוח שיועדו לחזק את הישוב חבלי הארץ שהיו דלילי אוכלוסיה יהודית וכחלק מרשת ישובים סביב לעיר הנפה באר-שבע. התכנון המרכזי של הגופים המיישבים: משרדי הממשלה, הסוכנות היהודית נטו אחר צו השעה: בנייה מאסיבית של דיור בסיסי. התוצאה הייתה שיכונים בסגנון מודרני פונקציונאלי: ערי עובדים (ללא יצירתם של מקורות תעסוקה) עיר גנים (ללא קיומה של צמחייה תואמת לאזורים צחיחים) בשלוב אידיאולוגיה סוציאליסטית (במרחב לא שוויוני ופריפריאלי).

ב-55 שנות קיומה חוותה אופקים תקופות של גאות ושפל, אולם מבחינות רבות, במיוחד בזו הנוגעת לתמונת העתיד וגידול האוכלוסייה, ניכרים סימנים רבים של דעיכה בעשורים האחרונים. על רקע זה, תוכנו בשנה האחרונה באופקים שני אתרים מרכזיים האחד המרכז המסחרי בעיר והשני רובע מגורים בקצה הצפון מערבי של העיר.

תהליך תכנון המרכז המסחרי נערך תוך שימוש בשיטת ה Charrette, לשם שיתוף הציבור. בתהליך זה תורגמו רצונות וצרכי התושבים לשפה המקצועית ולפתרונות תכנוניים ואדריכליים מקובלים. תהליך תכנון השכונה הצפון מערבית ביוזמת עיריית אופקים כלל שיתופם של אנשי מקצוע וגיבושם לכלל תוכנית. בתוכנית זו המבוססת על חיבור לתחנת רכבת עתידית, אלמנטים רבים בעלי מאפיינים מקומיים וזהותיים.

שתי הגישות השונות המגולמות בתכנון אתרים אלו מעלות סוגיות הנוגעות בתפר שבין מקצוע התכנון וזיקתו אל זהותו של מקום וזהות תושביו.

בהרצאה קצרה זו תוצג העיר אופקים, מאפייניה, סגולותיה ובעיותיה. לאחר מכן יוצגו הגישות השונות לתכנון כפי שמשקפות מתוך מהלך התכנון של שני האתרים ותוצריהם. הדיון יאפשר חידודן של שאלות הנוגעות ועוסקות ביחסו של מקצוע התכנון לסוגיות של תרבות, מקום וזהות.





פיתוח לאורך נחלים

הנחל והעיר - חקר אירוע ירוחם

מוטי קפלן

מוטי קפלן מתכננים Kaplan_m@netvision.net.il

קו המגע בין הנחל לעיר הוא מפגש בין עולמות שונים, לעתים אף מנוגדים זה לזה - בין העיר הסדורה, מעשה ידי אדם, אולי היצירה האנושית המובהקת מכולן, ובין הנחל הטבעי, שנתיבו חופשי ודינמי.

בעשור האחרון גובשו תפיסות תכנון המבקשות לשלב את הנחל והעיר לכלל תבנית הרמונית אחת. גישה זו רואה במתחים בין הנחל לעיר הזדמנות ופוטנציאל, והיא תבחר בהקצנת המתחים ובחידודם כדי להעשיר את הסיבה העירונית ואת החוויה המתרחשת בתוכה.

הנחלים העירוניים עשויים לשמש שלד לתכנונה של העיר כולה. הנחל הוא הבסיס ל"תצורה הטבעית" הנתונה של העיר, והתחשבות בו בעיצוב העיר תתרום לקריאותה של העיר ולעיצוב הרקמה העירונית ותקנה לה תחושת מקום ייחודית. בתכנון נכון, נחל פעיל הזורם בתחום העירוני הוא נכס נופי, חברתי, תרבותי, סביבתי וכלכלי - לעיר ולסביבתה. הנחל ישמש בסיס תמיכה והעשרה לפעילויות פנאי עירוניות, שהייה בחיק הטבע, וסביבו - הסעדה ובילוי, מסחר, תיירות, חינוך ומגורים. שיקום הנחל עשוי לשמש מנוף להתחדשות קהילתית וחברתית של העיר.

לנחל יתרונות ממשיים של שטח פתוח איכותי. נוכחות מים בנחל, ואפילו לפרק זמן קצר בשנה, היא מוקד לפעילות נופש. צמחיית גדות, בעלי חיים, המופע הטופוגרפי הייחודי, התצורה האורכית ואפשרויות ה"אצבוע" של הנחל אל תוך שכונות המגורים באמצעות יובליו - אף אלה מיתרונותיו הבולטים של הנחל.

לכל נחל ולכל עיר פתרונות ייחודיים המתאימים להם, ולכן אי אפשר לגזור תבנית אחת כוללת לשיקום הנחלים העירוניים, ויש להתאים את הפתרונות התכנוניים למצבים ולתנאים שונים.

בחרנו להציג את תכנית המתאר של ירוחם, אשר נבנתה מתוך ערכיהם ונוכחותם של הנחלים העוברים בסביבתה.

חקר אירוע: נחל שועלים, ירוחם

ירוחם בנויה על ציר מרכזי שאורכו כ-4 קילומטרים - רחובו הראשי של היישוב - ומשני עבריו שכונות מגורים. הרחוב הראשי בנוי על קו פרשת מים בין שני נחלים התוחמים את היישוב מצפון ומדרום - נחל שועלים ונחל אבנון.

תכנית האב החדשה לירוחם (פלסנר וקפלן, 2010) מבקשת לקבוע ציר מרכזי נוסף, מקביל לרחוב הראשי, ושניהם כאחד משמשים "שדרה כפולה" ליישוב. ציר נוסף זה הוא אפיק נחל (יובל של נחל שועלים) הנמשך לאורך כל אגנו הדרומי של היישוב. תכנית האב מציבה עתודות פיתוח ליישוב מדרום לנחל, והנחל עצמו הופך להיות פארק מרכזי פתוח - ציר ירוק הנמשך לכל אורכו של היישוב ומקביל לרחוב המרכזי (במרחק כמה מאות מטרים).





לאורכו של פארק הנחל המרכזי ניצבים כמה מבני חינוך וציבור. התכנית מעבה את מערך מבני הציבור שלאורך הפארק, מתוך תפיסה של הפארק כ"חצר עירונית משותפת".

התכנית מבקשת לחזק את הקשר בין המוסדות הקיימים והמתוכננים ובין פארק הנחל, לשפר את נגישותם ולהגביר את זיקתם לנחל. התוצאה - ציר ירוק פתוח, חופשי מתנועת מכוניות, שיסייע לחצות את היישוב ולהגיע לכל אתריו בקלות יחסית. הוראות התכנית מתייחסות לקשר בין פארק הנחל המרכזי ומבני הציבור, הן בהנחיות להקמת מבני ציבור והן בפרק העוסק בשטחים פתוחים, ובפרט בפארק הנחל המרכזי.

אפיקו של הנחל רחב ופזורים בו שיחים ועצים מקומיים - תשתית טובה להמשך טיפוחו. לאורך הנחל יפותחו שבילי הליכה ושבילים לאופניים (לא דרכים למכוניות), פינות צל, נקודות שהייה ומנוחה ופינות משחק. התכנית מגדירה שלביות בפיתוח הפארקים שלאורך ערוצי הנחלים: בשלב הראשון יפותח לאורך ערוץ הנחל פארק אקסטנסיבי, ועם הקמת השכונות החדשות מדרום לנחל יפותחו השטחים צמודי הדופן לשכונה לפארק אינטנסיבי שיהיה חלק ממערך השצ"פים השכונתי והעירוני.

השכונה הדרומית המתוכננת בנויה רחובות קטנים, ואלה יורדים על פני יובלים הפונים לאפיק הנחל המרכזי. כך מתקשרת השכונה אל פארק הנחל, בהליכה נינוחה, והופכת לחלק מן המרקם העירוני הכללי.

התכנית כולה מונחת על ציר הנחל המקשר בין חלקיה הוותיקים והחדשים של העיר והופך להיות מוטיב מרכזי בתכנון העיר.

בצורה זו מתקבל מערך הגיוני ורציף של יישוב, האוריינטציה הכוללת שלו מזרח-מערב, ויש בו פארקים ושדרות עירוניות. מערך זה תורם לבהירות המבנה העירוני.

מערך השטחים הפתוחים העירוני מקושר אל השטחים הפתוחים הסובבים את העיר - אגם ירוחם והפארק המתהווה סביבו, והמכתש הגדול - באמצעות ערוץ הנחל ובאמצעות שביל טיול לאופניים ולהולכי רגל לאורכו. קישור זה, בין האטרקציות התיירותיות המקיפות את העיר, תורם הן לתושבי העיר והן למשיכת תיירות פנים-ארצית.

פארק נחל באר שבע

אריה רחמימוב וליאורה מירון

פארק נחל באר שבע הוא משאב ציבורי התורם לרווחת התושבים בעיר ובאזור המטרופוליני. הפיכת הנחל ממפגע לנכס מהווה את עיקר התכנית. הפארק יהפוך לריאה ירוקה של בעיר באר שבע בכפוף למגבלות האקולוגיות והנופיות של האזור ויכולת הניצול של השטחים השונים. הפארק יכלול אתרי ארכיאולוגיה ומורשת, מוקדי פנאי ונופש, יישוב במגוון נושאים ייחודיים (כדוגמת: אקולוגיה מדברית, גיאולוגיה, בוטניקה מדברית וסביבה, תרבות הבדואים, האדם במדבר על פני התקופות ועוד) וישמש כמרכז תיירותי בעל מגוון אפשרויות נגיש ואטרקטיבי לחתך מבקרים מגוון.





תקצירי הרצאות

הפארק משתרע על שטח של כ-4,500 דונם, בהם כ-30 ק"מ של גדות נחל מטופלות, ויכלול רצף של פארקים ושטחים פתוחים בעלי אופי שונה בהתאם למיקום במרקם העירוני המתפתח. הפארק כולל שלושה אזורים עיקריים: האזור המערבי, מהמפגש עם נחל בקע ועד למבואה הדרומית, יתפתח כאזור האורבני של הפארק. האזור המרכזי שבין המבואה הדרומית לבין הכביש העוקף המזרחי יתפתח כמתחם הפנאי והנופש העיקרי של הפארק. האזור המזרחי, לאורך מחשופי הקירטון ומפגש נחל באר שבע עם נחל חברון יתפתח כמתחם תל באר שבע המהווה את תחום המעבר בין התחום האורבני לשטחים הטבעיים שבמזרח.

קשר לעיר

תכנית האב לפיתוח הנחל מדגישה ומפתחת רצף של קשרים עירוניים באמצעות צירים ירוקים, טיילות ושבילי אופניים בין המרכזים העירוניים השונים ובין הפארק. הרעיון המרכזי הוא לשנות את אופי הנחל וסביבתו כך שהעיר תהפוך את פניה ותתייחס לנחל כאל לב ליבו של מערך השטחים הפתוחים העירוניים המחבר בין החלקים המרכזיים של העיר, השכונות והמטרופולין.

מערכת הצירים הירוקים פותחת מבטים מהעיר לנחל. "תחום ההשפעה של פארק הנחל יכלול את השטחים הבנויים הסמוכים לו, ושליחת 'אצבעות ירוקות' לתוך המרקם העירוני הקיים. ניצול שטחים פתוחים עירוניים קיימים ופיתוח שדרות המובילות מהפארק לליבת העיר ולמרכזי השכונות הקיימות ישפרו את הזיקה בין העיר, הנחל והפארק". לאורך הגדות תוקם טיילת, וממנה יישלחו אל תוך המרחב העירוני "אצבעות ירוקות" שיקשרו בין שכונות, אתרים בעלי עניין, גנים ציבוריים ומרכזי כנסים וירידים. בפארק יהיו מסלולי הליכה ורכיבה על אופניים, מרכזי ספורט, גני שעשועים וכיכרות, והוא יתקשר למרכזי המסחר והבילוי העירוניים. פארק הנחל יהיה חוליה מקשרת בין העיר ובין המרחב המדברי הסובב אותה.

יש לאפשר גישה לציבור לכל אורך הנחל בתחום הפארק כך שיווצר מעבר רציף מתל שבע לנחל בקע משני צידי הנחל. שיקום גדות הנחל כחלק מעבודות רשות הניקוז יוצר הזדמנות לשלב מערכות תנועה רציפות ובעלות אופי מגוון לאורך הנחל, בתחום הגדות והאפיק. הנחל יפותח כציר אורבני מרכזי בעיר הנגיש לכל אורכו להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב שרות. תוואי מיוחד יוסדר לרכב תיירותי שיקשר בין המוקדים התיירותיים שלאורכו וישמש גם את רכבי השירות של הפארק. עדיפות תינתן להולכי רגל ולרוכבי אופניים, נופשים וקייטנים על פני כלי רכב וכבישים. בנוסף, נשקלת אפשרות לפיתוח שבילי רכיבה על סוסים, גמלים וחמורים וכן שילוב מסלולי רעיה, בחלק המזרחי של הפארק קרוב לתל שבע ולשגב שלום.

שמירה ופיתוח טבע נוף וסביבה

יש להפנות לפארק שימושים ופעילויות ציבוריות רבות ככל האפשר בהתאם למגבלות של שימושי הקרקע ושמירת הטבע והנוף. החלטות לגבי שימושי הקרקע השונים במסגרת הפארק ובתחום ההשפעה שלו יתבססו על ערכי נוף וסביבה כפי שהוגדרו על ידי היועצים השונים בתחומי האקולוגיה ואיכות הסביבה, הצמחייה ושמור הקרקע, ארכיאולוגיה, מורשת ותיירות.

שימור טבע יכלול את המרכיבים הייחודיים של הנחל האופייניים למערכת האקולוגית של נחל באזור מדברי. תוואי הנחל יישמר למעט השינויים המתחייבים לצורך מניעת שיטפונות – התוואי המוסדר. יישמר חץ ירוק במידת האפשר בין אזורי הבינוי לבין הנחל כך שתיווצר סביבה נאותה לפעילות פנאי ונופש.





עקרונות ראשיים בפיתוח הפארק

- פיתוח הבינוי לאורך הנחל עם חזית ראשית הפונה אל הנחל.
- מיקום מוסדות ציבור, מלונות, מבני מסחר, משרדים, בשולי שטח הפארק "עם הפנים אל הנחל".
- שילוב של מערך השטחים הפתוחים עם מערכת הנחל, צירים ירוקים יקושרו אל הנחל ואל טיילות שיפותחו לאורכו.
- פיתוח פארקי נחל עירוניים מתוך שמירה על אופיו הטבעי של הנחל
- שמירה על המרחב החזותי הפתוח של הנחל.
- הרחקת הפיתוח לסוגיו מתחומי האפיק ופשט ההצפה והבטחת אזור חיץ בין אפיק הנחל ובין אזורי הפיתוח. לא תותר בנייה בתחום הערוץ, אלא לצורך חצייתו (גשרים למעבר תשתיות, כלי רכב והולכי רגל), ובתכנון ותיאום כלל-אגני.
- שולי השטח הבנוי יטופלו כך שהנגר העילי ינוצל להשקיית שטחים פתוחים ויימנע סחף קרקע.
- הנחל בסמוך לעיר העתיקה – התכנית מגדירה פארק עירוני לאורך מקטע הנחל הסמוך לעיר העתיקה, וסידרת צירים (רחובות) הירודים אליו.

תכנון חזית עירונית לנחלים

עמוס ברנדייס

עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ amos-br@inter.net.il

דופן העיר לכיוון נחל או נהר החוצה את העיר, צריך להיות מקום שבו הבנוי והפתוח נפגשים ואנשי העיר נפגשים בו, נהנים ומרגישים שהם במרחב שהינו "חגיגה עירונית" (Urban celebration). ישנן דוגמאות רבות בעולם של דופן עירונית בנויה לכיוון נחל, שאיננה רק יפה אלא גם מלאת חיים. אין מרשמים כיצד מקום כזה הופך להיות "הצלחה" וכל מקום שונה במאפייניו ובתכנונו. יחד עם זאת, ניתן ללמוד רבות מפרוייקטים מוצלחים יותר או מוצלחים פחות. בדוגמאות מהעולם ניתן לראות שהמפתח הינו בדרך כלל איזון עדין בין מרכיבים שונים של תכנון טוב המותאם למקום (Sense of place) והבנת האנשים החיים בעיר. שימושי הקרקע לאורך הנחל חשובים מאד. בדרך כלל פרויקטים מוצלחים הינם כאלה המשלבים פארק איכותי לאורך הנחל ושימושים מעורבים המחיים בכל שעות היממה את המרחב האורבני הצמוד לפארק.

איכות החללים האורבניים והאדריכלים חשובים כאשר יש ליצור איזון מתאים מבחינת גובה, פרופורציות, חללים ציבוריים ופרטיים, סגנון ועוד. בערים שונות, להן הסטוריה וערכים תרבותיים, שולבו גם ערכים אלה בתכנון של החזית (למשל: פעילויות דייג, בניית סירות, מסחר הקשור לנחלים, תיירות, אמנות ועוד).

אחת השאלות המרכזיות במקומות אלה הינה מהם הערכים שיש לשמר ומה צריך לבנות מחדש, כדי ליצור את התמונה הכוללת באופן הרמוני. קיימות דוגמאות רבות בהן המתכננים רצו להטביע חותם דרמטי על תכנון החזית העירונית באופן שהמקום איבד את ערכיו הקיימים ולא הצליח.

חשיבות רבה להצלחת המקום יש גם לתכנון המרחבים הפתוחים לאורך הנחל תוך





תקצירי הרצאות

שמירה על פריסת ייעודי קרקע נכונה, שימושים מתאימים, היררכיה של חללים, פרופורציות נכונות ורציפות אורבנית של שטחים פתוחים ושימושים ציבוריים אחרים.

איכות התכנון הנופי והשתלבותו בתכנון האורבני וחדירתו לעומק השטחים הבנויים, מדגישים את הקשר אל הנחל והופכים אותו למקום אורבני חשוב ופעיל. במקומות שונים גם שולבו אזורים לשימור בתוך הפארקים לאורך הנחלים ואלה הוסיפו נדבך נוסף לאיכות התכנון. איזון חשוב נוסף הינו בין הציבורי הפרטי ובין חזית פתוחה המאפשרת נגישות הציבור אל הנחל לבין חזית סגורה, פרטית, או של בניינים אשר להם חזית אטומה המפנה את הגב לכיוון הנחל.

מרכיב חשוב נוסף בתכנון הדופן הבנויה אל הפארק שלאורך הנחל והפארק הינו התחבורה. מצד אחד, כביש בחזית הדופן העירונית מחייה את המקום, אך מאידך יוצר נתק בין הבניינים לבין השטח הפתוח. קביעת הסטרקטורה צריכה להיעשות בהתאם למיקום ולפתרונות הספציפיים האפשריים, תוך הדגשת תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים.

ערך מוסף יכול להתקבל משילוב של בניינים או חללים יוצאי דופן המושכים אוכלוסייה גדולה, או מיצירת ייחוד באמצעים אחרים, כגון ניצול המרחב לקיום פסטיבלים, פעילויות אורבניות מרכזיות, פעילויות תרבות ועוד. נחל או נהר בתוך עיר הינם ערך אשר חשוב מאד לנצלו לטובת התכנון העירוני ויצירת הערך המוסף שניתן להשיג ממנו.

ההרצאה תציג בקצרה נושאים אלה תוך הבאת דוגמאות רלוונטיות מאנגליה, אוסטרליה, ישראל, ארצות הברית, ניו זילנד ותאילנד.

איומים בתחום התכנון והבניה בשמירה על השטחים הפתוחים בישראל לשנת 2011

איתמר בן-דוד

החברה להגנת הטבע itamar@spni.org.il

הדו"ח השנתי השלישי של האיומים המרכזיים בתחום התכנון והבניה בשמירה של השטחים הפתוחים בישראל לשנת 2010, פורסם על ידי החברה להגנת הטבע בתחילתה של שנת 2010. שנה זו הוכרזה ע"י האו"ם כשנת השמירה על המגוון הביולוגי, מתוך התמקדות במערכת האקולוגית הגלובלית ההולכת ומתדרדרת. בתהליכים מדאיגים אלו יש חלק נכבד להרס השטחים הפתוחים ובתי הגידול ולכן הדו"ח הדגיש את בתי הגידול הייחודיים של ישראל הנמצאים תחת איום במוסדות התכנון.

דווקא בישראל, מדינה אשר התברכה בעושר מינים יוצא דופן, המצוי בסכנה, ראוי להפנות לנושא זה את מירב תשומת הלב לעוסקים במדיניות תכנון ומדיניות קרקע. הדו"ח משקף את המאמץ הרב שמשקיעה החברה להגנת הטבע יחד עם גורמים רבים בציבור הישראלי על מנת לשמור על מעט השטחים הפתוחים והטבע שנתרו בישראל ולקדם פיתוח בר קיימא חסכני במשאב הקרקע.

הדו"ח מציג בראייה ארצית את המחסור ההולך וגדל של שטחים פתוחים, כתוצאה





הכנס השנתי תשע"א 2011

מלחצי פיתוח כבדים. איומים אלו עלולים להביא לפגיעה בכמות, בהיקף, באיכות וברצף השטחים הפתוחים, ויש להם השלכות סביבתיות, חינוכיות, תרבותיות, חברתיות וכלכליות.

אחת המסקנות המרכזיות העולה מהדו"חות בשנים האחרונות היא כי מרבית האיומים נובעים מחוסר הקפדה על מדיניות התכנון כפי שהיא באה לידי ביטוי בתוכנית המתאר הארצית לבניה, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35). בנוסף, ברוב המקרים בולטת מאוד מגמה מדאיגה של העדפת אינטרס יזמי צר ומצומצם על פני אינטרס ציבורי רחב – שטחים פתוחים לרווחת תושבי ישראל ולמען קיומו של הטבע הישראלי על המגוון הביולוגי בו התברכה.

במהלך חודש ינואר 2011 יפורסם הדו"ח השנתי הרביעי של האיומים המרכזיים בתחום התכנון והבנייה על שמירה השטחים הפתוחים בישראל לשנת 2011. דו"ח זה יציג בפני משתתפי כנס איגוד המתכננים בישראל מגמות מזירת התכנון ויהווה בסיס תכנוני מקצועי בכל הקשור לשמירה על השטחים הפתוחים השנה ובשנים הקרובות בישראל. אחד הנושאים המדאיגים ביותר הוא מגמה של עידוד הקמת יישובים חדשים וכן תהליכי זחילה עירונית אל עבר שטחים פתוחים ברגישות סביבתית גבוהה על פני תהליכי התחדשות עירונית וחיזוק הערים.

מממצאי הדו"חות בשנים האחרונות מתבקש שיתוף פעולה הדוק בין העוסקים בשמירת הטבע והנוף לעוסקים במקצועות התכנון השונים לטובת שמירת המגוון הביולוגי בישראל.





קיימות עירונית

'פרופילים מרחביים' ככלי להערכת פיתוח בר-קיימא: זיהוי פרישה מרחבית של יתרונות וחסרונות לקידומו בתכנית המתאר החדשה של ירושלים

גלעד חזן ופנינה פלאוט

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון giladhaz@gmail.com

קידומו של פיתוח בר-קיימא דורש ממתכננים לדעת עד כמה המצב הקיים ו/או מדיניות מוצעת תואמים לעקרונותיו, ומהן דרכי הפעולה העדיפות בכדי לקדמו. השיטות המקובלות כיום להערכת תכניות אינן מתאימות להערכת פיתוח בר-קיימא. הן מעניקות מידע מצומצם יחסית עבור קבלת החלטות בשל התאמתן להכרעה של סכום אפס בין חלופות תכנון. בנוסף, בעוד שבבסיסו של פיתוח בר-קיימא ניצבת החתירה לשילוב מאזן והרמוני בין היבטים השונים לחלוטין במהותם, שיטות ההערכה הקיימות אינן מציעות אפשרויות לאיתור זיקות בין היבטים אלו, ובמיוחד את פרישתן המרחבית של זיקות אלו.

כמענה, אנו מפתחים את "הפרופיל המרחבי" ככלי להערכת ההתאמה לעקרונות פיתוח בר-קיימא במצב קיים ובתכניות לפיתוח עתידי; פרופיל זה הוא מכלול מאפיינים המתאר טיפוס מסוים של אזורי משנה במרחב העירוני (למשל - פיתוח בצפיפות גבוהה המרוחק מקו רכבת). מיפויים של פרופילים מרחביים, המורכבים מתמהילים שונים של חולשות וחוזקות ביחס לעקרונות פיתוח בר-קיימא, הוא כלי הערכה רב עוצמה: הוא מספק למתכננים מידע עשיר על התאמתם הייחודית של אזוריים עירוניים שונים לעקרונות אלו – ומכאן, מעניק להם מושג על אמצעי התכנון הנדרשים כדי לכוון טוב יותר את הפיתוח לכיוון קיימות, ומיקומם הרצוי של אמצעים אלו.

מחקר זה מדגים פיתוח ויישום של "פרופילים מרחביים" להערכת פיתוח בר-קיימא, בתכנון המגורים כפי שהופיעו בגרסה מוקדמת של תכנית המתאר החדשה של ירושלים (ירושלים 2000).

הפרופילים המרחביים שפותחו מופו בשטחי המגורים המתוכננים של ירושלים באמצעות מערכת ARCGIS 9.2. בסה"כ, מופו 13 פרופילים מרחביים התופסים חלק ניכר מאזורי המגורים המתוכננים בירושלים. מרבית הפרופילים שנמצאו הם "טיפוסי ביניים" ביחס לעקרונות פיתוח בר-קיימא שהוגדרו – כלומר, הם בעלי חוזקות וחולשות גם יחד (למשל – "פיתוח פרברי מתפרש אך נגיש תח"צ"). ממצא זה מצביע על כך שהביטויים לקידום פיתוח בר-קיימא הם מורכבים, לא-אחידים, ולעתים אף סותרים, ומשתנים במרחב. כך ניתן למצוא הן מנופים (חוזקות) והן בעיות (חולשות) כמעט בכל אזור בעיר, בתכנית המתאר המוצעת, בהיבט של קידום פיתוח בר-קיימא. ניתוח הפרופילים מראה גם כי שינויים קלים יחסית בתכנון יכולים לתרום לחיזוק משמעותי של פיתוח בר-קיימא בעיר – מכאן שלמידע שהם מעניקים יכול להיות תפקיד חשוב בתכנון. הפרופילים המרחביים מהווים סיוע חשוב בקבלת ההחלטות במהלך התכנון או בשיפורי תכניות,





בהעניקם למתכננים מידע המאפשר בחירת כלי התכנון, מינונם ומיקומם במרחב, לקידום מבוסס אפקטיבי, וממוקד יותר של פיתוח בר-קיימא.

סקר תשתיות טבע עירוני בירושלים: מטרות, שיטה, ממצאים מרכזיים ומסקנות מעריכת הסקר

רן אברהם

החברה להגנת הטבע, ירושלים rana.teva@gmail.com

העיר ירושלים מצויה בעיצומם של תהליכי תכנון ופיתוח מואצים בתחומי העיר הבנויים, בשכונות וותיקות המחודשות פניהן, בהרחבות של שכונות קיימות ובמתחמים חדשים.

בשנה החולפת הושלמה עבודת סקר נרחבת של תשתיות הטבע העירוני בגבולות המוניציפאליים של העיר ירושלים. העבודה היוותה מענה לקול קורא שפרסם המשרד להגנת הסביבה ונענתה בשותפות ע"י אגף מדיניות התכנון בעירית ירושלים וצוות התכנון של החברה להגנת הטבע בירושלים. במסגרת העבודה נסקרו, תועדו, מופו וקוטלגו מאות אתרי טבע בהיקפים שונים, והועלו ע"ג מערכת ממוחשבת ומסד נתונים דינמי.

בהרצאה יוצגו ממצאי הסקר ומסקנות מתהליך העבודה הממושך שכלל שת"פ בין מתנדבים, חובבי טבע אנשי מקצוע מתחומי הבוטניקה, הזואולוגיה והתכנון לכדי תוצר אחד. כמו כן תחודד החשיבות שבמיפוי שכבת מידע זו והעלאתה למערכות התכנון העירוניות בבואם לקדם תהליכי התחדשות עירונית ועיבוי מרקמים קיימים.

המשוטט: הלך בר קימא

תומר בן עמי

אוניברסיטת תל אביב tomer23ba@gmail.com

מתוך דיון בהשרדותה של מטאפורת המשוטט ושרטוט קווים לדמותה כיום אני מעלה שאלות בדבר תכונותיה של צורת חיים מיטיבה בעיר. מהו המשוטט? מי הוא היה והאם ישנו כיום? מה מחיר שינויי התקופה בעיר?

תרבות צריכה, תרבות חזותית, תרבות השימוש בחד פעמי, אניבוחר לכנותה תרבות הולמת. בכל מרחב נתון הלך רוחנו מתגונן ברמה זו או אחרת מטיפות הענק של גשם אינפורמציה הניחתות עליו ונאבק לשמור על דרכו, בשביל שבחר לעצמו, במקרה הטוב. השוטטות כפי שאני מתארה היא כמצב של אביר חסין, רכוב על סוסו בדרך המלך ומוגן מפני גירויים ומסיתים, אחוז מטרה רוכב אל עבר אהובתו ובהתנהלותו, בחזרה לימינו, מבטא ביקורת אך לא מהסוג שבוחר צד אלא כזה המעורה במציאות ומתוכה מכלכל את צעדיו, באם להיענות לזרם הצריכה השוטף קוצף או לסור ממנו ולהשקיף בו מהצד.





תקצירי הרצאות

שילוב המושגים 'מטאפורה', ו'משוטט' יוצר זיווג בין עולמות - הספרותי והמרחבי, הדימוי והמציאות. המטאפורה כממזגת בין שני תחומי משמעות יוצרת משהו חדש, בשילוב עם המשוטט אשר קורא ומנתח את שינויי הזמן והמרחב מולידה כלי נרטיבי חיוני לשיקוף חיינו. בהגדרת תכונותיו של המשוטט ניתן ליצור ארגו כלים לקריאת טקסט עירוני, כזה הבונה את תרבותנו – הפיזית, הווירטואלית והחברתית.

מדמויות ה'משוטט' 'Flaneur', ביצירותיהם של אדגר אלן פו, שארל בודלר, וולטר בנג'מין, דוס פסוס, וניתוח משנותיהם של הנרי דיוויד ת'ורו, וולט וויטמן, דה סרטו ונוספים על הליכה כפי שאני פורס בהרצאתי, עולות תובנות משמעותיות בדבר חשיבות הנושא בבואנו לעסוק בעירוניות על כל גווניה.

בהרצאתי אני טוען לקיומה של תפיסה עירונית אשר מושרשת בגדר התנהגות טבעית בקרב משוטטים קיימים אשר צמחו במרחב התרבותי והפיזי עירוני של כיום ומבטאת עיכול של שינויי הזמן והתפכחות מתוך נהייה אחר תוצרי התקופה העשירה של המאה האחרונה. לא ממקום של התנגדות, אלא, לכדי אימוץ אורח חיים משולב בקיים, הרואה בעיר דבר טבעי, ומתוקף כך מחזיר את האיכות למושגים כמו 'ישן' ו'מגוון' ומאמץ עקרונות חיים בני קיימא בעיר.

מחקרי התבסס בעיקר על שארל בודלר ווולטר בנג'מין ואולם קשת רחבה של חוקרים, וסופרים - מסוציולוגיה ואנתרופולוגיה, אומנות וקולנוע (Gleber 1999; Jacobson 1999), תכנון ערים וגיאוגרפיה (Jenks 1995; Shields 1999; Featherstone 1998; Wilson 2000; Jenks and Neves 2000), ביקורת תרבותית (Buck Morss 1986, 1989), חינוך (1992 וארנה קזין 2004), ביקורת ספרותית (kenway and bullen 2001), תקשורת דיגיטאלית (Maren Hartmann 2004), ועוד רבים. בכתביהם מהותו המטאפורית של המשוטט ככלי מחקרי ניזונה באופן ישיר מיכולתו, 'ליגשה מבחינה' ואודותיה אני מפרט בהרצאתי.

מתיאור היכולת הנדירה לגשר בין ישן, קיים, לחדש, להבין יותר את המתח בין סדר לאי סדר בעיר ובאינטרנט, ומתוך כך להאיר צורות מחקר חדשות ויצירתיות, ההרצאה לבסוף משרטטת קווים לעתיד עירוני טוב יותר ומחנך לחברים צעירים בקרבנו.

תפקידם של בתי ספר סביבתיים בשיפור איכות הסביבה העירונית

***אפרת עילם** תמר טרופ**

*המכללה האקדמית גורדון efrat.eilam@gmail.com

** הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון tammy20@zahav.net.il

במהלך המאה האחרונה ראה העולם תהליכי הגירה מאסיביים מהכפר אל העיר. כיום, כ-50% מאוכלוסיית העולם חיה בערים - פי 16 יותר מאוכלוסיית הערים לפני כמאה שנים. מגמה זו, אשר צפויה להימשך גם במאה הבאה, התרחשה במשנה תאוצה במדינת ישראל, ששיעור אוכלוסייתה העירונית עומד כיום על כ-94%.

השינויים הגלובליים במבנה ההתיישבות ובהרכב הקהילות גררו אחריהם שינויים





עמוקים במטרות ובגישות לחינוך סביבתי. אם בתקופה שבין שנות ה-60 לבין שנות ה-90 של המאה הקודמת הייתה צפיה מבתי ספר לממש את החינוך הסביבתי בהקשר של סביבות טבעיות ולא מבונות, הרי שבשני העשורים האחרונים, מטרות החינוך הסביבתי הן להכשיר תלמידים להתמודדות עם הבעיות הסביבתיות המורכבות של ההתיישבות העירונית. כיום, יותר ויותר תכניות ללימודי סביבה ברחבי העולם ובישראל כוללות בתוכן התייחסות רחבה לתכנון עירוני ובעיות סביבה עירוניות. מגמות אלו בולטות בתכניות הלימודים החדשות בגיאוגרפיה, במדעי הסביבה ובאגרוקולוגיה עירונית – תכנית המתמקדת בלימודי קיימות בסביבות עירוניות.

לנוכח מורכבות הבעיות הסביבתיות במרחבים האורבאניים, הציפייה מבתי הספר היא לא רק ללמד לימודי סביבה אלא גם לקחת חלק פעיל בקידום הקיימות העירונית. במסמכים בינלאומיים רבים, בתי ספר נקראים להפנים לתוך המטרות שלהם את קידום החינוך לקיימות הקהילתית ולהרחיב את היקף החינוך לקיימות מעבר למסגרות החינוך הפורמאלי. בהקשר הזה טבע Ballantyne (2006) את המונח "זרזים", בהתייחסו לתפקידם של בתי ספר כמחוללי שינוי סביבתי בקרב משפחותיהם וחברי קהילה נוספים.

חרף הקריאות החוזרות ונשנות לבתי ספר להשפיע על סביבתם העירונית, עד היום מספר המחקרים שנערכו בנושא הוא מועט ביותר. אחת הסיבות למיעוט המחקרים, היא היעדר מתודולוגיה להערכת ההשפעות של בתי ספר.

המחקר הנוכחי שם לעצמו מטרה לפתח מתודולוגיה מתאימה וליישם אותה במטרה להעריך את השפעתם של בתי ספר סביבתיים במרחבים אורבאניים על קידום הקיימות העירונית. לשם כך פותחה מסגרת הערכה בעלת יכולת לבדד ולאבחן את ההשפעות הספציפיות היוצאות מבתי ספר מבין כלל מערכות ההשפעה והמשוב המתקיימות בו זמנית במערכות המורכבות של בתי הספר וקהילותיהם. המסגרת להערכת השפעתם של בתי ספר סביבתיים על קהילותיהם כוללת קטגוריות, קריטריונים ו-12 מדדים כמותניים ואיכותניים, הבוחנים השפעות בשלושה תחומים: אגידת קיימות, גישות והתנהגות.

המתודולוגיה יושמה על שישה בתי ספר סביבתיים ביישובים עירוניים במדינת ישראל. הנתונים נאספו מהנהלת בתי הספר, המורות, תלמידי כיתות ה' עד ט', ומשפחותיהם. שיטות המחקר כללו שאלונים, תצפיות וראיונות.

ממצאי המחקר אפשרו לייצר פרופיל השפעה עבור כל אחד מבתי הספר. נמצא, כי בתי ספר סביבתיים ביישובים עירוניים משקיעים מאמצים מגוונים במטרה להשפיע על קהילותיהם ולהשתתף בקידום הקיימות העירונית. יחד עם זאת, נמצא נתק בין אגידת הקיימות הבית-ספרית ואגידת הקיימות של הורי התלמידים (כמייצגי הקהילה). עוד נמצא, כי בתי ספר פועלים בסביבה של "דרישה גבוהה" לחינוך סביבתי וקיימת הצלחה רבה בהשפעה על ההתנהגות הסביבתית של ההורים. לעומת זאת, לא נמצאה השפעה על עמדות ההורים כלפי הסביבה. השיטה שפותחה, יכולה לשמש - בהתאמה לתנאים הרלוונטיים - להערכת השפעות במגוון מערכות מורכבות האופייניות למערכת העירונית.





סטודנטים בבאר שבע: לפוצץ את הבועה

מחוץ לקמפוס האוניברסיטאי: בין ג'נטריפיקציה לסטודנטיפיקציה

נורית אלפסי

אוניברסיטת בן גוריון בנגב nurital@bgu.ac.il

מאז הקמתה, נתפסה אוניברסיטת בן גוריון ככזו היוצרת הזדמנות בלתי רגילה לעיר באר שבע: הריכוז הגדול של מדענים ואנשי רוח במרכז העיר הדרומית והמצעד המבורך של סטודנטים ותלמידי מחקר הצטיירו כנכס, כאבן שואבת וכמכשיר פיתוח עירוני ואזורי. בשנים האחרונות במיוחד מהווה ההשכלה הגבוהה פעילות משמעותית המאפיינת את מרכז העיר: לצד אוניברסיטת בן גוריון שגדלה בקצב מהיר וכוללת כיום כ- 18,000 סטודנטים, קמו בשכונותיה הוותיקות של באר שבע מכללות אטרקטיביות, בהן מכללת סמי שמעון להנדסה, המכללה הטכנולוגית ומכללת קיי לחינוך, שבהן כ- 12,000 סטודנטים. מרבית הסטודנטים מתגוררים בשכונות הוותיקות של באר שבע, במה שנעשה למרחב סטודנטיאלי תוסס ואטרקטיבי – הקמפוס האוניברסיטאי של ישראל, בהא הידיעה.

בניגוד לציפיות שנתלו בו, משאיר הקמפוס העירוני והשמח חותם שולי בלבד בעיר. האינטראקציה בין הסטודנטים לבין העיר – התושבים, מוסדות התרבות העירוניים והמסחר – היא מצומצמת, ובנוסף, מרבית הסטודנטים עוקרים מהעיר עם סיום לימודיהם, נחושים למצוא את עתידם במקום אחר. העירייה כמו הסכינה זה מכבר עם שוליותם של התושבים הארעיים ועם הניתוק של הקמפוס מההוויה העירונית. לראייה, תוכניות הפיתוח העירוניות מתעלמות מהאוניברסיטה, המכללות ותלמידיהן. כך, הקמפוס הבאר שבעי מתנהל כ"בועה" המנותקת מהסביבה הקרובה, עם חוקים, אווירה וקצב נפרדים.

אוכלוסיית הסטודנטים, שבאורח מסורתי נחשבה כסוכנת של תהליכי ג'נטריפיקציה והתחדשות, מייצרת בבאר שבע תופעה אחרת, שבספרות העירונית מכונה בשם "סטודנטיפיקציה". הכוונה היא לריכוז של סטודנטים באזורים עירוניים מובחנים, שנעשית אופיינית לעשור האחרון, עם העלייה הכלל-עולמית בהיקף התלמידים בהשכלה הגבוהה ועם הצמיחה של "הגירת השכלה" פנימית ובינלאומית. באר שבע מייצגת את התופעה כפי שהיא מתוארת בספרות, לרבות הידרדרות של אזורי מגורים עירוניים, יצירת אנטגוניזם בין התושבים לסטודנטים, היווצרות של קמפוס אטרקטיבי מזה ופגיעה בתדמית העיר מזה, ועוד.

קבוצת מחקר הכוללת תלמידי תכנון במחלקה לגיאוגרפיה באוניברסיטת בן גוריון, בחנה היבטים מרכזיים בהתנהלותה של ה"בועה" ובהשלכותיה. נקודות המבט שנבחנו הן:

דימוי הקמפוס והתדמית העירונית בעיני הסטודנטים: נקודת המוצא, וכיצד היא משתנה על רקע החיים בקמפוס והמפגש היומיומי איתו.

שיקולי המיקום של הסטודנטים בתוך העיר וכיצד הם מושפעים משיקולים חברתיים מזה ומשיקולים תועלתיים (עלות, נגישות) מזה.

נקודת המבט של תושבי העיר: כיצד רואים תושבי השכונות הוותיקות את





הסטודנטים ואת האוניברסיטה בכלל, ומה משמעות הגבול – הגדר – שבין האוניברסיטה לעיר בעיניהם.

המחקר חושף את המלכוד שבו נתונה ה"בועה" ואת האנטגוניזם הגובר בינה לבין העיר שבו היא מתפתחת. ניתוח SWOT מחדד את ההזדמנויות הרבות והמוחמצות בקשר שבין האוניברסיטה לעיר.

במהלך המושב נציג את הממצאים אודות אורח החיים הסטודנטיאלי – השפח, שגרת החיים והפנאי, סוד הקסם והמשיכה של ה"בועה" והמלכוד שהיא יוצרת – ונקיים דיון מעמיק בשאלות העולות על רקע זה.

העיר וההשכלה הגבוהה:

נגישות מרחבית ושיקולי בחירת מגורים על-ידי סטודנטים

אלי יגנה, חגי סלע ודורון קדמיאל

אוניברסיטת בן גוריון בנגב eyegana@gmail.com

סטודנטים רבים בוחרים באוניברסיטת בן גוריון בנגב כמקום לימודים לתארים ראשונים במגוון רחב של תחומי לימוד בזכות 'אווירת הקמפוס' השוררת בשכונות סביב האוניברסיטה שהפכה לשם דבר בקרב צעירים השוחרים לימודים אקדמיים. בחירת מקום מגורים למשך תקופת הלימודים הינה החלטה חשובה למדי בתהליך הכנה לקראת הלימודים והמעבר לבאר שבע. מטרת העבודה היא לעמוד על השיקולים לבחירת מקום המגורים של הסטודנטים ובעיקר, לבחון עד כמה שיקולים אלו מושפעים מגורמים של תחבורה ציבורית.

המדד הבולט ביותר בבחירת הדיור, כפי שעלה מראיונות עומק שנערכו עם 12 סטודנטים אשר נבחרו באופן אקראי, הוא 'רדיוס 15 דקות הליכה' מהקמפוס. לתחבורה ציבורית לא היה כל משקל בבחירת המגורים והאפשרות של שימוש באופניים מופיעה בראיונות כנדירה. מצאנו כי אף האוניברסיטה מטפחת מגמה זו של ריכוז המגורים ב'מרחק הליכה' סביב הקמפוס היכמו אמריקאי.

תהליך בחירת מגורים המצופף סטודנטים ל'רדיוס הליכה' מהקמפוס יוצר ריכוז של סטודנטים במרחב מצומצם ומייצר באותו תהליך את 'אווירת הקמפוס'. העליה באטרקטיביות של הקמפוס מהווה גורם מושך בפני עצמו, המגדיל את משיכת הסטודנטים לאוניברסיטת בן גוריון ולעיר באר שבע ואת הצפיפות והאטרקטיביות של מרחב 'רדיוס ההליכה', וחוזר חלילה.

התוצאה העיקרית של תהליך זה היא יצירה של מרחב סטודנטיאלי, 'בועה', סביב הקמפוס של אוניברסיטת בן-גוריון בנגב. על ההשלכות החיוביות והשליליות של התופעה על העיר, על שכונות המגורים ברדיוס הבחירה ועל דייריהם, ועל המשמעויות לאוניברסיטה, לסטודנטים ולבעלי הנכסים להשכרה סביב הקמפוס, עמדו גם מחקריהן של הקבוצות האחרות.

שתוף פעולה של שחקני ה'בועה' יכול לשפר באורח חד את המציאות שנוצרה בשכונות סביב האוניברסיטה. שתוף פעולה כזה ראוי שיתקיים בהובלה משותפת של העיר והאוניברסיטה ובשותפות עם דיירי הקבע בשכונות, בעלי הנכסים והסטודנטים. שיפורים במסלולי התחבורה הציבורית עשויים להרחיב את מעגל אפשרויות המגורים העומד לרשות הסטודנטים ולהגדיל את המרחב של רדיוס





תקצירי הרצאות

הבחירה, שהולך ונעשה צפוף. תכנון להרחבת היקף הלומדים באוניברסיטת בן-גוריון נכון שיכלול במסגרת השיקולים, בשיתוף פעולה של כל השחקנים, פתרונות מגורים כאלו אשר לא יחריפו המציאות בשכונות הסמוכות וישמרו על אורת היקמפוס האמריקאי אשר אוניברסיטת בן גוריון בנגב מצטיינת בה.

זמניות קבועה: החוויה הסטודנטאלית באוניברסיטת בן-גוריון בנגב

נופר אבני ועוז ושראל

אוניברסיטת בן גוריון בנגב nufara@bgu.ac.il ozisra@bgu.ac.il

מדי שנה זורמים אל העיר באר שבע צעירים מכל רחבי הארץ אשר מגיעים ללמוד באוניברסיטת בן גוריון בנגב, ולמשך שנים אחדות העיר הדרומית הופכת למקום מגוריהם. הפיכתם של הסטודנטים לחלק ממרקם העיר מכונה בספרות 'סטודנטיפיקציה', ויש לה השפעות תכנוניות, חברתיות וכלכליות. מחקר זה שאף להתחקות אחר תופעת הסטודנטיפיקציה בבאר שבע מנקודת מבטם של הסטודנטים: מדוע הם מגיעים לבאר שבע? מהי האינטראקציה בינם לבין העיר? בינם לבין הקמפוס? מהן ההשלכות בקשר לעתידם האישי ולעתיד העיר? באמצעות ראיונות עומק עם סטודנטים ממגוון מחלקות ופקולטות, שאלות אלו ואחרות נבחנו, כאשר הציר המנחה היה יחסי עיר-אוניברסיטה-סטודנטים.

הממצאים מראים בבירור כי בבאר שבע יש תהליך סטודנטיפיקציה מואץ, המתאפיין בקיטוב עמוק בין הקמפוס לעיר. בעוד שהסטודנטים נהנים מחוויית הלימודים בקמפוס, מהקרבה לאוניברסיטה ומחיי החברה, היכרותם עם העיר מינימאלית והאזורים סביב האוניברסיטה (בהם גרים רובם) מתפקדים כ'בועה' לכל דבר. התמונה המתקבלת הינה של מרחב סטודנטיאלי מוגדר וסגור. קיים נתק כמעט מוחלט מהעיר ותושביה, נתק המתחזק לאור הניכור הקיים בין האוכלוסיות, חוסר ההיכרות עם העיר, התדמית השלילית שלה וחוסר הרצון הבולט להישאר בבאר שבע לאחר סיום הלימודים. המשמעויות של תמונה זו הן מרחביות וחברתיות, ובאות לידי ביטוי בדרדור פיזי של השכונות הסובבות את האוניברסיטה, בסגרציה ובעזיבה של אלפי סטודנטים מיד עם תום הלימודים. קיימת תחושה ברורה של החמצת הזדמנות, לאור הפוטנציאל שיש לאוניברסיטה מצליחה בעיר פריפריאלית. הסטודנטים אמנם נהנים לחיות בעיר הסטודנטים, אך לא בעיר באר שבע. כך נוצרת 'זמניות קבועה', כאשר כל אחד מהסטודנטים רואה עצמו כזמני, אך בפועל הסטודנטים הופכים לחלק יציב ומשמעותי ממרקם העיר בכל שנה.





**יחסי עיר-אוניברסיטה : תפיסת תושבי באר-שבע הותיקים את
הסטודנטים והאוניברסיטה**

חן נאור, לילי פרידלר ויובל שחר

אוניברסיטת בן גוריון בנגב
chennaor83@gmail.com lilifriedler@gmail.com

עבודה זו בודקת את עמדתם של תושבים ותיקים בעיר באר-שבע, המתגוררים בשכונות הסמוכות לאוניברסיטה, כלפי הסטודנטים וכלפי האוניברסיטה כמוסד דומיננטי בנוכחותו התודעתית והפיזית-מרחבית בעיר. בנוסף, נידונה משמעות גבול: הגבול בין התושבים לסטודנטים והגבול שגדר האוניברסיטה יוצרת. גבול זה הינו טעון ואיננו פיסית בלבד, שכן אין הסטודנטים או התושבים הוותיקים מוקפים בגדר פיזית, אלא שמהגבול נובעות הגדרות רבות אחרות.

שאלות המחקר נבדקו באמצעות ראיונות עומק עם תושבי העיר הוותיקים בשכונה ד' בעיר באר שבע. הבחירה בשכונה ד' נבעה בשל סמיכות האוניברסיטה אליה ובשל אחוז הסטודנטים בה, שהינו הגבוה ביותר בעיר.

נמצא כי יחסם של התושבים הוותיקים לאוניברסיטה ולסטודנטים אמביוולנטי. התושבים הותיקים רואים בהקמת האוניברסיטה ובנוכחות הסטודנטים תופעות חיוביות, המיוחסות לאיכויות החברתיות הגבוהות ולאפשרויות הכלכליות הנובעות מכך לעיר. היבטים שליליים מיוחסים למטרדים אותם יוצרים הסטודנטים, אשר אכלוסם בשכונות סביב האוניברסיטה דומיננטי.

גדר האוניברסיטה מהווה לא רק מכשול פיזי לתושבים בתנועה רגלית בעיר, יש לה השלכות עמוקות יותר. היא יוצרת סגרגציה, חיץ, ומעין אמירה חדה בשטח. התושבים מרגישים כי יותר משנועדה לתחם את האוניברסיטה כלפי חוץ, נועדה למעשה לתחמה כלפי פנים.

ניתוח הסביבה לפי מודל SWOT בוחן את העיר באר שבע, בהקשר הסטודנטים הלומדים בה והתושבים סביבה. החוזקות והחולשות מתארות את המצב הקיים, בעוד שההזדמנויות והאיומים מתארים מצבים אפשריים, אשר לניצולם או להימנעות מהם, יש צורך בפעילות מכוונת. נמצא כי 'האיומים' אינם רבים יחסית, ומסתמכים בעיקר בהידרדרות החזותית של השכונות, ותדמית שלילית לעיר שתרחיק סטודנטים ותושבים פוטנציאליים אחרים מלגור בה - הדבר לא רחוק מהמצב הקיים. לעומת זאת, אם נסתכל על 'ההזדמנויות' – ישנן הרבה כאלה. מדיניות נכונה יכולה לנתב ולנצל את ההזדמנויות הכרוכות ביחסי עיר-אוניברסיטה, ביניהן שיפור חזות העיר ותדמיתה, תרומה לקהילה, מינוף כלכלי ועוד.





תקצירי הרצאות

מרכזי ערים: תהליכים ומשמעויות

קהילת מהגרים במרכז העיר: יהודי כלכותה בכלכותה, בלונדון ובירושלים

*נועה הייזלר רובין **J. Bonnerjee*** A. Blunt, S. Lahiri

המחלקה לארכיטקטורה, בצלאל Noah.rubin@mail.huji.ac.il
Queen Mary University of London a.blunt@qmul.ac.uk

הזהויות הרבות של קהילת יהודי כלכותה משתקפות היטב בנוף העירוני של העיר ההודית, בה התגבשה זהותה כקהילה מקומית בעלת רבדים גלויים מורכבים. קהילת הסוחרים הקטנה התלכדה במשך מאתיים שנה במרכז העיר הישן של כלכותה, סביב בתי הכנסת, בתי הספר ובית החולים היהודיים ויצרה סביבה עירונית ייחודית המשקפת בין היתר גם את אופייה הקוסמופוליטי של העיר המארחת עצמה. מאז שקיבלה הודו עצמאות בשנת 1947 התפזרה הקהילה ברחבי העולם ובעיקר ברחבי האימפריה הבריטית לשעבר; ריכוזים גדולים של יהודים-יוצאי-כלכותה נמצאים היום בלונדון, אנגליה, וכן בישראל. דפוסי ההתיישבות השתנו מעיר לעיר, והם משקפים את ריבוי הזהויות של הקהילה כקהילה יהודית גלוית, אחת מני רבות ברחבי העולם; כקהילה מבוססת של יוצאי הודו; וכקבוצה ייחודית בעלת מימד עירוני מובהק, 'קהילת יהודי כלכותה'.

ההרצאה מבוססת על מחקר משווה שנערך באוניברסיטה של לונדון ועסק בארבע קהילות מיעוטים עירוניות, כולן מכלכותה. המחקר בוחן את התפתחות הזהות העירונית הייחודית של קהילות אלו ואת האופן שבו המשיכה זו להשפיע עליהן, גם לאחר שהתפזרו שוב ברחבי העולם. חלקו של המחקר שיוצג כאן מתבסס על עשרות ראיונות עם יהודי כלכותה החיים היום בכלכותה עצמה, בלונדון ובערים שונות בישראל ובוחן נושאים כגון זיכרון, זהות וגולה עירונית (או במינוח המקובל, diaspora) ואת השפעתם על המרחב העירוני. מנקודת המבט הישראלית-המקומית, המחקר בוחן את האופן שבו קהילה יהודית בעלת זהות גלוית מורכבת שבה ומתגבשת מחדש במרכז העיר הישראלית, על רקע יקיבוץ הגלויות היהודי והנוף העירוני המקומי.

היווצרותו של המרחב האפור בתל אביב: קהילות מהגרי עבודה

דניה ואקנין

אוניברסיטת בן-גוריון בנגב

כ-180,000 מהגרי עבודה חיים כיום בישראל, מרביתם מרוכזים בתל אביב כאשר עיקר הפעילות מתרחשת באזור התחנה המרכזית הישנה באופן בלתי מוסדר (או מוסדר חלקית) שניתן לכנותו "מרחב אפור", כלומר כזה שאינו מוכלל בעיר בצורה שוויונית, אך גם אינו נמחק, והמתקיים במרחב 'בזמניות תמידית'. קיומו





של מרחב זה דווקא בתל-אביב אינו מקרי, וקשור במידה רבה לפערי המדיניות והאינטרסים בין העירייה למדינה. בעוד שמשטר ההגירה הישראלי נקרע בין ההיגיון האתנוקרטי לדרישותיו של השוק החופשי ואינו מסוגל לקיים מדיניות סדורה כלפי מהגרי העבודה, תל אביב נותרה כמעט לבדה בהתמודדות היומיומית עם קהילות המהגרים. מתוך ההבנה כי התופעה משפיעה באופן מהותי על העיר החלה העירייה בגיבוש מדיניות מכלילה אשר לעיתים קרובות מתנגשת עם האינטרסים הזוהתיים של המדינה. בתוך תווך זה, המתעצב על ידי יחסי המטרופולין הגלובאלי עם המדינה האתנוקרטית, נוצר ומעמיק המרחב האפור החב את קיומו 'הזמני-קבוע', ללגיטימיות שהוא מקבל מהעיר ולמדיניות הבלתי-עקבית המאפיינת את המדינה. ההרצאה תשרטט את היווצרותו של מרחב זה בתל-אביב, ואת השלכותיו למדיניות תכנון עירונית בעתיד הנראה לעין.

המרחב העירוני כמנוף בעידן הטכנולוגי

ליאור לווינגר

סטודיו אורבנוף, אדריכלות נוף leor@nof.co.il

בתחילת המאה ה-21 המרחב הציבורי בערים נמצא בתהליך של השתנות ומקצוע אדריכלות הנוף צובר תאוצה בכל העולם.

יש סיבות רבות לפריחה הזו, אולי החשובה שבהן היא תהליך האורבניזציה בעולם: אנשים עוברים לערים בקצב שלא נראה בעבר, דבר שמצריך הערכה מחדש של תכנון העיר ועיצובה. ישנן גם סיבות נוספות. בעשורים החולפים התחדשות עירונית הסתמכה לא פעם על אייקונים אדריכליים ורבים ממאמצים אילו לא עמדו בציפיות הכלכליות והחברתיות שהוגדרו להן. משבר האקלים והמשבר הכלכלי חיזקו את הצורך של ערים השואפות להגדיר את עצמן מחדש לפתרונות שהן חכמים יותר ויעילים יותר. בה בעת, נושאים של קיימות הפכו לדאגה ממשית וערים רבות מוצאות את עצמן מתמודדות עם תשתיות בקנה מידה חסר תקדים מחד, ואתגרים סביבתיים מנגד. התגובה המקובלת כיום ברוב הערים המתקדמות בעולם היא בניה של אסטרטגיות סביבתיות שנותנות עדיפות לפתרונות נופיים ונופיים-הנדסיים משולבים. נקודה חשובה נוספת היא שבעידן העיר הפוסט-תעשייתית נדרשת מחשבה מעמיקה על העתיד של שטחים מופקדים שבמקרים רבים נמצאים במקומות מרכזיים ואסטרטגיים – מרכזי ערים, חוף הים, תואי רכבות וכד'.

אם המאה ה-20 אופיינה ע"י הרכב הפרטי, הגריד הרציונלי, וכלכלות תעשייתיות, הרי שהעיר של המאה ה-21 החלה להגדיר את עצמה כמי שתיזכר כ"עיר הירוקה" המעוגנת במערכות של שטחים פתוחים ולא בגריד אורבני. הנוף העירוני והמרחב הציבורי הופך לכלי שבאמצעותו ניתן להגדיר מחדש את העיר בת ימינו בד בבד עם בחינה מחודשת של מקצועות אדריכלות הנוף וההנדסה.

כמקצוע המבוסס על נושאים אקולוגיים ומתמקד בתכנון של שטחים נרחבים בהם שכבות רבות של מערכות ותשתיות, אדריכלות נוף היא הדיסציפלינה המתאימה ביותר להתמודד עם האתגרים האורבניים של ימינו.

בהרצאה זו אנסה לקשור בין פרויקטים אורבניים, נופיים וסביבתיים מתקדמים





תקצירי הרצאות

בארה"ב עליהם עבדתי בעשור החולף (2002-2009) לבין פרויקטים מוצעים ופוטנציאליים בארץ תוך התמקדות באסטרטגיות נופיות לקיימות, אקולוגיה אורבנית, טכנולוגיות סביבתיות, תשתיות ירוקות, ומים.

סטיגמה טריטוריאלית במרחב עירוני: המקרה של בת ים

ניר כהן

מרכז אקדמי רופין nircohen@ruppin.ac.il

מיתוג עירוני זכה לעדנה בספרות המחקרית העירונית בשני העשורים האחרונים. באופן טבעי, הוקדשה מרבית תשומת הלב לדיון באסטרטגיות לשיפור תדמיתן הציבורית של ערים רבות בעולם (ובישראל). עם זאת, למרות שמקומות רבים – ערים, שכונות ולעיתים אף רחובות ספציפיים – עוברים תהליך הפוך של מיתוג שלילי, מועטה יחסית הכתיבה בנושא.

המאמר הנוכחי בוחן את תהליך מיתוגה השלילי של העיר בת-ים לאורך השנים, תוך התמקדות מיוחדת בעשור שבין 1967-1977. באמצעות שימוש במונח "סטיגמה טריטוריאלית" (territorial stigma), אני מבקש לטעון כי תהליך מיתוגה של העיר הסתייע בשיח ציבורי שקשר בין הגיאוגרפיה האנושית של העיר מחד (למשל, העובדה שמרבית תושביה החדשים של העיר בתקופה זו הם מהגרים מזרחים בני דור ראשון ושני) והתכנון הפיזי והאסתטיקה הארכיטקטונית, או היעדרם, מאידך (למשל, רמת הציפיות העירונית הגבוהה המאפיינת חלקים שונים בעיר). תדמיתה של בת ים (במילרע) נבנתה, אם כך, מתוך שילוב של אתניות מזרחית וציפיות פיזיקלית ויצירת הלימה מושלמת ביניהם. שילוב זה הקל על הצגתה החד מימדית כמרחב עירוני חסר ייחוד המאכלס זהויות הומוגניות, בלתי משתנות. אולם השלמת מיתוגה השלילי של העיר הושג באמצעות שיח של הפשעה (קרימינליזציה), שהוסיף נופך התנהגותי מובחן לתושבי העיר וקבע סופית את מקומה כמרחב לימינלי לא בטוח.

המאמר מנתח את שלושת סוגי השיח כפי שהללו עולים מתוך מקורות ראשוניים ושניוניים בעיר ומחוצה לה.





התחדשות עירונית בתל אביב

התחדשות יד אליהו וסביבותיה

אהוד כרמלי

עיריית תל אביב-יפו

אזור יד אליהו התפתח במהלך השנים כרובע מגורים מובהק עם ריכוז ניכר של דיור ציבורי. באזור זה ישנם אזורי מגורים ייחודיים הראויים לשימור וטיפוח ומרקמים בעלי ערכים ארכיטקטוניים היכולים לשמש בסיס להתחדשות האזור, לצד אזורים מוזנחים ומצב בניינים ירוד, הדורשים טיפול והתערבות תכנונית דחופה.

צורות המגורים ברובע יצרו מרקמים מבודדים בעלי זיקה מופנמת לסביבתם המיידית. אפיון זה מובהק הן ברמה של "קבוצת המגורים" והן ברמת השכונה. ככלל, שכונות הרובע מדורגות נמוך עד בינוני במדדים סוציו אקונומיים. דבר זה בולט גם במצב הפיסי של המבנים, המרחבים הפתוחים, טיב והיקף המסחר המקומי ואף רמת האחזקה השוטפת של מוקדים מטרופוליניים הממוקמים ברובע.

התשתית לרובע מוצלח כבר קיימת: מבנה קהילתי איתן, מחירי דיור סבירים יחסית למרכז העיר, לרובע מנהלת פעילה ותושבים רבים הפעילים בועדי השכונות, מבני ציבור רבים ותשתית רחבה של שטחים פתוחים. אחת הבעיות המרכזיות של אזור זה היא כי יתרונותיו אינם מתועלים בדרכים הנכונות; גינות רבות נופלות קורבן לוונדליזם והחצרות בין הבניינים הופכות לרוב לחניות או חצרות מוזנחות, אך בין אלו ניתן לראות גם חצרות מטופחות ואת הפוטנציאל הגלום בהן.

תכנית המדיניות למרחב זה שמה לה כמה מטרות עיקריות:

התחדשות מרכז רובע 9 כמרחב מגורים וקהילה תוסס ופעיל.

פיתוח מבוקר של האזור תוך שמירה על האיכויות הסביבתיות הקיימות באזור.

שמירה על אופי הבניה באזור ואופי התושבים המתגוררים בו יחד עם שיפור איכות החיים ותוספת אוכלוסייה.

חיזוק הקשר בין השכונות, בינן לבין עצמן ובינן לבין שאר חלקי העיר.

בניגוד לתכנית מתאר, לתכנית מדיניות אין מעמד סטטוטורי והיא אינה קובעת זכויות בניה וכד' אלא מהווה תשתית להכנת תכנית שתקבע יעודי קרקע כלליים, קיבולת אוכלוסייה כשלב מקדים לפני התכנון המפורט. לפיכך, אחת ממטרות העבודה הראשוניות הינה יצירת אופק תכנוני ברור ככל הניתן ומתווה פעולה ברור לכל גופי העירייה.

התכנון לאזור זה לא נועד להרוס ולבנות מחדש אלא להוסיף שכבה לזו הקיימת על מנת להטעין את האזור בשימושים נוספים כדי להקנות לו אופי עירוני יותר. הקניית אופי עירוני אין משמעותה ביטול הערכים הקיימים באזור אלא הגדרתם מחדש באופן שיחזק אותם.

שני העקרונות הללו - ציפוף והתחדשות מרכז הרובע יחד עם שימור המרקם הקיים, באים לידי ביטוי במגוון כלים תכנוניים עם גמישות גדולה מאוד ביישומם.





תקצירי הרצאות

התכנית מצביעה על אזורים שונים ברחבי השכונות ומתאימה לכל אחד מהם "סלי כלים" תכנוניים במנעד משתנה משיפוצים והרחבות דרך כלי עיבוי שונים ועד להריסה ובניה חדשה.

תהליכי התחדשות מרכזי ערים: התחדשות הרחובות המסחריים במרכז תל-אביב

דודי גלור, רן ברעם והדס סיסו-אהוביה
גלור תכנון ואדריכלות בע"מ dud@gaplde.com

התכנית האסטרטגית לתל-אביב (2004) מהווה מסגרת להשגת החזון העירוני של תל אביב. התוכנית מפרטת ארבעה קווים אסטרטגיים מנחים שאימוצם יוביל להגשמת התוכנית וליצירת תמונת העתיד הרצויה. במסגרת קו אסטרטגי מספר 4 ('סביבה עירונית אטרקטיבית') זיהתה התוכנית את מתחם 'מרכז העיר' כמתחם 'בעל משמעות היסטורית, סביבתית ואדריכלית. התוכנית מציינת את חשיבותו של מתחם זה כ-המוקד המרכזי של "תוכנית החזרה לרחוב העירוני".

מסמך המדיניות להתחדשות מרכז העיר המוצג במאמר זה נוגע לרחובות המסחריים הסובבים את כיכר 'מגן דויד'. רחובות אלה, הכוללים את רח' אלנבי, נחלת-בנימין, המלך ג'ורג', שינקין וביאליק, היו בעבר רחובות המסחר והתרבות הראשיים בעיר (חלקם לפחות) ובהם נמצאו מוסדות תרבות רבים של אותה תקופה, כגון מרבית בתי-הקולנוע של העיר, ובתי האופנה החשובים דאז.

מאז חוו רחובות אלה תהליך התדרדרות, גם בעקבות נדידת האוכלוסיה צפונה ומזרחה. יוצא דופן מבחינה זו הוא רח' שנקין, אשר בתחילת שנות ה-80, בהיותו בשפל מבחינות רבות, החל בתהליך התחדשות ייחודי שבסיסו יוזמה פרטית יצירתית ומקורית, ובעקבותיה גם השתלבות של פעילות עירונית יזומה.

מטרת המסמך, כפי שהוגדרה על-ידי היחידה לתכנון אסטרטגי, היתה "...לזהות את הפעולות הקריטיות הדרושות כדי לאפשר חידוש פני האזור ועידוד הפעילויות המגוונות בו, זו בצד זו, ולמתן קונפליקטים במרכז העיר קביעת עקרונות תכנון לאזור ומתוכם גזירת פרויקטים שיבוצעו בטווחי זמן שונים, אם על-ידי העיריה או על-ידי אחרים".

בגלל ההיסטוריה של מרכז העיר כלל צוות התכנון, בנוסף ליועצים בתחום התכנון הפיזי והנוף, הכלכלה, התנועה ושיתוף הציבור, גם אופנאית, אמן שעיסוקו 'תרבות אורבנית', ויועץ בתחום תמהיל עסקים. לימוד מאפייני האזור כלל פגישות 'נושאות' בתחומי תרבות, אופנה, המרחב העירוני, ניהול מרכזי ערים, רובעי תרבות ועוד. נערכה סדנה בשיתוף תושבי האזור ובעלי עסקים הפועלים בתוכו. כמו-כן נערכו פגישות רבות עם בעלי ענין ומומחים בתחום ניהול מרכזי ערים, מנהלי מוסדות תרבות, פקידות עירונית, יזמות מקומית פרטית, בעלי עסקים באזור ועוד.

'פרופיל האזור' כלל, בין היתר, ניתוח מפורט של התפלגות השימושים לאורך הרחובות, אבחנה בין פעילויות על-פי סוגים, שעות ופריסה, איתור הבנינים (הרבים) לשימור ומבנים בבעלות עירונית, חלוקה למתחמים בעלי אופי יחודי





(כולל מתחם יגן החשמל שבאותה עת החל לרכז סביבו אופנאיות רבות) ועוד. במהלך העבודה זוהו גם קשיים בתפקוד האזור, כגון נגישות, חניה בכלל ופריקה וטעינה בפרט, רעש וזיהום אוויר, מה שגרם למוסדות תרבות רבים להתרחק לשוליו במהלך השנים.

מסמך המדיניות (פברואר 2008) כולל מגוון הצעות, ביניהן ניתן למנות את הבאות: עידוד עסקים קטנים וצעירים המהווים חלק מ'התרבות האורבנית' (בין היתר גם באמצעות מדיניות ארנונה 'פרוגרסיבית'), זיהוי והגדרת מתחמים 'נושאים' (מתחם מוזיאונים, בילוי, אופנה, מסחר וכו') וניהול האזורים בשותפות ציבורית-פרטית (BID), פרסום ושיווק מרכז העיר, קידום אירועים בתחום האופנה ואחרים, הקמת בתי-ספר לאמנות (קולנוע, ניו-מדיה, עיצוב, מוזיקה), הקמת מלונות בבניינים לשימוש ככאלה בעבר, הרחבת אזורי הולכי-רגל במרכז העיר, שילוב שירותים ציבוריים ועוד.

לסיום, שני נושאים חשובים משולבים בתהליכי התחדשות במרכז העיר: הראשון הוא הקונפליקט בין תושבים לעסקים, ואותו ניתן להסדיר באמצעות מדיניות אכיפה של סוגי עסקים, שעות פעילות, מתקנים טכניים ועוד. השני נוגע לתופעה בה 'שדרוג' האזור גורם לעלית ערך הנכסים, מרחיק שימושים שאיפיינו עד כה את מרכז העיר ואף תרמו לקביעת אופיו היחודי. על עסקים אלה יש להגן, במידת הצורך והאפשרות, באמצעות ניהול מרכז העיר.

שוק הפשפשים והמרכז ההיסטורי של יפו: מודל של הצלחה בניהול מתחם תירות אורבני פתוח

שרון בנד-חברוני

מנהלת תכנון תיאום ושיווק, עיריית ת"א-יפו

band_s@mail.tel-aviv.gov.il

המישלמה ליפו הינה יחידה עירונית המהווה זרוע מתכללת של עיריית ת"א-יפו המובילה את שיקומה ופיתוחה של יפו בכל תחומי החיים. בין השאר, מובילה ומרכזת המישלמה ליפו את פיתוח שוק הפשפשים והמרכז ההיסטורי של יפו.

סיפורו של שוק הפשפשים הינו סיפור של מרחב ציבורי מסחרי ותיירותי ייחודי בנוף הישראלי שהיה עד לפני מספר שנים במגמת שקיעה והתכנסות למצב של חוסר רלוונטיות כאתר תירות ומסחר. הפעילות הייחודית שנעשתה בו במהלך השנים האחרונות הביאה להתעוררות מחודשת של המתחם, עליה חדה בצריכה ובביקושים והפיכתו לאחד מהאתרים "החמים" לבילוי ולתיירות בעיר ת"א-יפו.

פעילות השיקום והפיתוח השוק התחלקה לשני רבדים:

שיקום ושדרוג פיזי: השיקום והשדרוג הפיזי של השוק על כל חלקיו החל בשנת 2002 ועד כה הושקעו בו למעלה מ-40 מליון ש"ח. עד היום שופצו וחדשו כל התשתיות התת קרקעיות והעיליות בכל רחובות השוק כולל החלפת מערכות הביוב והניקוז, הנחת רשתות החשמל ובזק, חידוש המדרכות והכבישים, חידוש מערכות תאורת הרחוב, תוך הקפדה על פיתוח סביבתי מלא.





תקצירי הרצאות

פעילויות הפיתוח התיירותיות והעסקיות: לפני כארבע שנים הוחלט כי שיקום תשתיות פיזיות במרחב התיירותי של יפו אינו יכול להוות טריגר מספק להתחדשות הרקמה המסחרית האורבאנית של האזור. בהעדרם של אזורי תעסוקה, מפעלים ומרכזים מסחריים גדולים, מבוסס הפוטנציאל הכלכלי של יפו בעיקר על הנכסים התיירותיים שלה.

מהלכי הפיתוח והשידרוג שבוצעו:

- השלמת מהלכי ההתחדשות הפיזית באמצעות שדרוג מערך התפעול הפיזי של האזור והבאתו לסטנדרטים תחזוקתיים ההולמים עיר עתיקה/אזור תיירות מרכזי בעיר.
- סיוע לבעלי עסקים קיימים ולבעלי עסקים פוטנציאליים באיתור נכסים פנויים וכניסה לפעילות במתחם, באינטרקציה מול מערכות העירייה השונות, בשדרוג הפעילות העסקית, ביצירת שת"פים וכד'. מיצוב מחדש של האזור תוך יצירת "באאז" סביב התחדשותו ושיווק מאסיבי שלו באמצעות אירועי חוצות, הפעלת נכסי העירייה באופן המעשיר את חווית הביקור ועבודת יחסי ציבור מאומצת ורציפה שמטרתה היתה לייצר רמת עניין גבוהה במתחם ובמגמות השונות המתפתחות בו.

תוכניות עתידיות

במישור התשתיתי-פיזי:

- המישלמה ליפו נערכת לשיקום ולפיתוח מתחם השוק היווני – מתחם היסטורי הנמצא מאחורי כיכר השעון ונושק לשוק הפשפשים.
- במקביל משלימה המישלמה את פיתוח רח' יהודה הימית המהווה את ציר התנועה המרכזי לנמל יפו.
- כמו כן, נערכת המישלמה בשנים הקרובות לשיקום ופיתוח הרחובות העוטפים את שוק הפשפשים מכיוון צפון ומכיוון מזרח ומחברים בין אזור השוק לשדי ירושלים ולרכבת הקלה העתידית.

במישור העסקי והתיירותי:

- השלמה והעשרה של "המוצר התיירותי" באמצעות כמה פרויקטים:
- הקמת מערך שילוט מקיף וייחודי ואתר אינטרנט תיירותי שנועדו לפתור בעיות צריכת ההיצע התיירותי, לשפר את האוריינטציה במרחב ולהעשיר את החוויה התיירותית.
- הקמת לשכת תיירות בכיכר השעון כאמצעי משלים להנגשת המידע במרחב.
- שמירה על האופי והצביון של המרחב התיירותי באמצעות הוצאת הנחיות מחייבות לנושא שיקום חזיתות מסחריות בשיתוף עם אדריכל העיר.





תכנית לשיקום שוק הכרמל

אורלי אראל

מחלקת תכנון מרכז, מנהל ההנדסה, עיריית ת"א יפו
Erel_o@mail.tel-aviv.gov.il

שוק הכרמל הינו השוק המרכזי של ת"א, משמש רבים מתושבי העיר ומהווה גם נקודת משיכה תיירותית. למרות חשיבותו ההיסטורית, האורבאנית והחברתית, לא זכה השוק לשיפוץ ושיקום מאז היווסדו, ב - 1920 ולא להסדרת המצב הסטטוטורי.

אמנם לאופיו הכאוטי של השוק יש קסם רב, אולם במצבו הפיזי מהווה השוק מטרד קשה לתושבים המתגוררים בסמיכות, התשתיות בו לקויות, הסדרי הניקיון מיושנים, בזבזניים ולא יעילים, הפריקה והטעינה אינה מוסדרת, הקרוי ארעי ומאולתר וכל המתחם מוזנח לא נגיש ולא זמין.

שוק הכרמל עצמו מורכב מ- 3 שווקים: שוק הכרמל המתחיל בכיכר מגן דוד ולאורך רחוב הכרמל, שוק הבשר לאורך רחוב יום טוב והסמטאות המקשרות בינו לרחוב הכרמל ושוק עזה הצמוד מדרום מערב לשוק הכרמל.

במצב הסטטוטורי כיום אין שום קשר בין יעודי הקרקע לשימוש בפועל. שוק הכרמל הינו דרך המיועדת להרחבה, מגרש החנייה מיועד לשוק ושוק עזה למגרש ציבורי.

מטרתה העיקרית של התכנית הינה להסדיר את המצב הסטטוטורי של שלושת השווקים על מנת שניתן יהיה בעתיד לשפץ אותם, להעמיד דוכנים חדשים לאפשר החלפת תשתיות, קרוי, הסדרת הפריקה והטעינה, הסדרי פינוי ומחזור אשפה נאותים וחנייה תת קרקעית וכד'. התכנית תתווה קשר אורבאני בין כיכר מגן דוד לרחוב יצחק אלחנן ותשפר ע"י כך את הרצף בין חלקי העיר. התכנית תיעד מגרשים זמינים לצרכי ציבור עבור תושבי כרם התימנים וכרם ישראל. במסגרת התכנית הוקצה מגרש להקמת מרכז לוגיסטי שישמש אזור לפריקה וטעינה לשוק, מרכז לוגיסטי ובו משרדים למנהלת השוק, תחנת משטרה ושרותי בטחון אחרים, שרותים ציבוריים, משרדי תברואה ואזור לטיפול באשפה. המרכז הלוגיסטי יכלול מרכז לטיפול בפסולת, כולל אפשרויות מיון.

התכנית לוותה בהליך שיתוף בעלי עניין בהנחייתו של יועץ חברתי מיוחד לנושא ובו שותפו הסוחרים, תושבי הסביבה ובעלי עניין נוספים. הנציגים שותפו בכל שלבי התכנון (קביעת המטרות, ניתוח המצב הקיים, פיתוח החלופות וגיבוש התכנית). במהלך הפגישות השפיעו הנציגים על ההליך התכנוני ותרמו מן הידע המקומי תשומות חשובות לתהליך.

התכנית אושרה פה אחד בועדה המקומית בנובמבר 2009 בישיבה בה השתתפו נציגי הסוחרים שברכו על הליך השיתוף עימם, ועל תוצרי התכנית.

בהכנת התכנית שותפים: משרד אקסלרוד גרובמן אדריכלים, מחלקת תכנון מרכז - מנהל ההנדסה, עיריית ת"א יפו, יועץ שיתוף ציבור - אמיתי הר לב, חברת מודוס, יועצי תנועה - דגש הנדסה; יועצי תשתיות - לבל מהנדסים, אגף הנכסים, אגף רבעים ושכונות, אגף התברואה, אגף התנועה ואגף התקציבים





תקצירי הרצאות

**מתחם החורשות באבו-כביר - פארק עירוני חדש
"מחצר אחורית למוקד התחדשות הדרום"**

דניאל ברון

עיריית תל אביב יפו baron_d@mail.tel-aviv.gov.il

פארק החורשות ממוקם בדרום העיר, בלב האזור אשר שימש בעבר כמרחב העורף החקלאי ההיסטורי של יפו. אזור זה שינה את חזונו ללא היכר עם הפיכתו מאזור חקלאי פתוח לשטח עירוני בנוי.

מתחם פארק החורשות מוקף שכונות מגורים – קרית שלום, נוה עופר, שפירא ופלורנטיין, וכן אזור מבואות יפו, העתיד לשנות ייעודו מאזור מלאכה ומוסכים לשכונות מגורים ומתחמי תעסוקה. עבור כל השכונות הללו, וכן עבור שכונות יפו האחרות, מהווה המתחם פוטנציאל לפארק עירוני משמעותי, אשר יספק מענה לצורך בגנים ציבוריים ויתרום לתחושת ההזדהות של התושבים עם סביבתם. הפארק מהווה חוליה מרכזית ברצף הצירים הירוקים המתוכננים בדרום העיר והפארקים העירוניים הגדולים השזורים לאורכם. מערכת זו של צירים ומוקדים של שטח פתוח, תייצר את השלד הירוק העירוני של תל אביב-יפו, המהווה כלי מרכזי בפיתוח המרחב הציבורי. למתחם חשיבות עירונית רבה בשל תכניו הנופיים - תרבותיים, אשר מהווים בסיס להצעה לתכנן אותו כפארק ייחודי.

הצעה זו משתלבת במגמה העירונית לפתח מוקדי תרבות וביילוי באזורים הסטוריים תוך שילוב הפיתוח עם השימור וטיפוח ערכי המקום (כגון המושבה האמריקאית, פארק השימור בדרום הקריה, תחנת הרכבת התורכית ועוד), כמו גם במגמה המקובלת בעולם של פיתוח פארקים ייחודיים כפרוייקטים שישמשו כמנוף להתחדשות עירונית של רובעים שלמים.

פארק החורשות מהווה הזדמנות עירונית לשמש מנוף וזרז לתהליכי התחדשות בדרום העיר ולחולל מהפך בתדמיתה.

אבני הדרך במימוש תכנית הפארק: תכנית אב לפארק בשיתוף פעולה עם בעלי עניין: תושבי האזור, מנהל מקרקעי ישראל, רשות העתיקות, בית הספר לטבע, החברה להגנת הטבע - הושלמה; תכנון מפורט לשלב א': בשטח של כ-70 דונם. השלמה עד אפריל 2011; בצוע שלב א': 2011-2012; בצוע שלבים עתידיים: לוי"ז ייקבע עם מימוש שלב א'

**תכנון משתף ודיאלוג עם בעלי עניין כמנוף להתחדשות עירונית
המקרה של גן קריית ספר בת"א**

רם אייזנברג ואמיתי הר לב

מודוס – הנחיית תהליכים שיתופיים amitay@modus.org.il

היכולת להציב את המילה גן, לפני המילים קריית ספר, היא פרי מאבק ציבורי ארוך שנים של קבוצת פעילים נחושה, אשר הצליחה להביא לשינוי





כוונות תכנוניות להקמת מגדל במקום. גן קריית ספר הוא שטח של כ- 23 דונם התחום ברחובות לינקולן, וילסון, סעדיה ועמרם גאון ויהודה הלוי (לא רחוק מצומת מעריב). חלקו הארי של השטח תפוס כיום בשימושים שונים. לאחר שהתקבלה ההחלטה העירונית לתכנן במקום גן שיפותח בכמה שלבים על פי זמינות השטח, התבקשו לעצב תהליך תכנוני משותף ודיאלוגי. נדגיש כי לא מדובר על "שיתוף הציבור" במובן המקובל של יידוע, הסברה ומשוב, אלא על תהליך תכנון המבוסס על דיאלוג רציף ומשמעותי עם נציגי בעלי עניין.

השאלה הראשונה עמה התמודדנו היא – מיהם בעלי העניין? אתגר מרתק ניצב בפנינו. ועד הפעולה שכלל פעילים אשר נאבקו להקמת הפארק כל אותן שנים, ראה עצמו כמייצג הציבור. לגורמים העירוניים היה נוח, במידה מסוימת כי התהליך השיתופי יערך עם נציגי אותו הוועד. למרות זאת ומתוך דיאלוג, הוחלט להרחיב את מעגלי השיתוף ולכלול בהם נציגי שכנים, הורים, בעלי כלבים, קשישים, בעלי תשובה ועוד. גם מצידו של הממסד העירוני נרתמו נציגי מערכות שונות: אגף שפ"ע, מנהל הנדסה, תכנון אסטרטגי, אדריכל העיר, חברות מועצת העיר ועוד. לאחר איתור נציגי כלל בעלי העניין כונס צוות מוביל אשר תכנן במשותף את תוכנית הגן. אתגר נוסף היה הצורך בשינוי דיסקט' בקרב נציגי וועד הפעולה ותושבים נוספים מ"מאבק נגד" ל"מאבק בעד". הדבר דרש עבודת עומק של בניית אמון, הנגשת מידע ובעיקר מתן האפשרות, הלכה למעשה, להשפיע על התכנון המתגבש. במקביל לצוות המוביל פועלים צוותים משותפים נוספים לתכנון גינת הכלבים, הגינה הקהילתית ופונקציות נוספות. נוכל לומר כי כל בעלי העניין עמדו באופן מעורר השראה בשני האתגרים לעיל.

סוגיה מרתקת נוספת היא תפקידו של אדריכל התוכנית. כידוע, נתפסת לעיתים עבודת התכנון והעיצוב, במיוחד בתכנון מפורט של גן, כעשייה מקצועית שראוי לה להיעשות בידי מומחים לדבר. אדריכל רם איזנברג, שנבחר להוביל את התכנון, הגדיל לעשות ולקח על עצמו תפקיד ששילב ביד אומן בין מומחיותו כאדריכל ויוצר לבין יכולתו לתכלל ולאזן בין צרכים שונים מתוך פתיחות והקשבה. לולא תפיסה משתפת זו לא ניתן היה לתכנן יחד.

פעמים רבות נשאלת השאלה: "מה יוצא לנו מזה" או מדוע כדאי להשקיע משאבים בתכנון משותף? נבחר להדגיש כאן שלוש תועלות מרכזיות. אחת השאלות המרתקות בתכנון היא, כיצד נדע שהתוכנית טובה? תוצר התכנון שהתקבל, נתפס על ידי כל השותפים, כתוכנית הטובה והמתאימה ביותר למקום. זו היא לדעתנו תשובה אפקטיבית לשאלה לעיל. תועלת שנייה גלומה בכך שהתוכנית מוסכמת ומקובלת על כלל השותפים. אנו מעריכים כי תוכנית זו, לא רק שהיא טובה יותר, אלא גם קל יהיה הרבה יותר ליישמה. תועלת שלישית היא היווצרותו של ערך חברתי. אומנם קשה יותר לכמת ערך זה, אך מאידך הוא ברור ומוחשי ביותר לכל מי שהשתתף בתהליך. S-ROI (social return on investment) הוא מושג חדש המתאר את התועלת החברתית הנוצרת מחיזוק האמון בין נציגי ממסד וציבור, מהעצמת כלל השותפים שהשפיעו על התוכנית ומן התרומה לבניית חברה אזרחית-דמוקרטית, עניינית וחיובית על פני לעומתית ומתנגדת.





כלים להתחדשות עירונית

טיפול בתופעת ה-Brownfields בישראל: מנגנוני מימון ותמרוץ אפשריים

תומר אש

פארטו הנדסה בע"מ tomer@pareto.co.il

בימים אלו, מקדם המשרד להגנת הסביבה הצעת חוק ממשלתית שעניינה "מניעת זיהום קרקע וטיפול בקרקעות מזוהמות". מטרתו של החוק, בין השאר, להביא ליצירת כלים חקיקתיים מתאימים וגיבוש מנגנונים מוסדריים, מנהליים וכלכליים, לטיפול בתופעה. הכלים הקיימים כיום בישראל לטיפול בתופעת הקרקעות המזוהמות הינם מוגבלים ואין בהם די בכדי להתמודד באופן יעיל עם היקף התופעה המתוארת.

שאלה מרכזית העולה בהקשר זה היא מקור המימון לטיפול בקרקע המזוהמת (סקירה ושיקום). עקרון "המזהם משלם" הינו עקרון מנחה בחקיקה הישראלית. עם זאת, בלא מעט מקרים חל קושי לעשות בו שימוש; גם במדינות בהן קיים פתרון מימוני ארוך טווח שייתן מענה לטיפול והשיקום קרקעות מזוהמות, מגבלות תקציב מביאות להקצאה של מימון ציבורי, רק למקרים בהם לא ניתן לאתר את גורם הזיהום, או שההליך המתנהל מול אותו גורם מתמשך והטיפול בקרקע חייב להיעשות בדחיפות.

מנגנון מימון נוסף, המהווה פיתרון אפשרי לבעיה זו הוא שיתוף ושילוב המגזר הפרטי בשיקום אתרים מזוהמים. לרוב מדובר בזיהומים שאינם חמורים, או שאינם מהווים סיכון בריאותי לציבור (כדוגמת הגדרת אתרי Brownfields בארה"ב). השיקום נעשה בשיתוף פעולה פרטי – ציבורי. הסקטור הפרטי דואג להון הנדרש לשיקום (וכך מוריד מנטל הוצאה של התקציב הציבורי), והסקטור הציבורי מסייע במתן תמריצים והטבות כדוגמת - סובסידיות, תמיכות ומענקים.

מטרת הבדיקה הנוכחית היא אפיון כשל השוק האפשרי, הקיים בנושא הטיפול בקרקעות המזוהמות במרקם העירוני בישראל. הנחת העבודה היא כי שילובו של ההון הפרטי יתאפשר באתרים בהם הרנטה הפוטנציאלית גבוהה, קרי - המרחב העירוני. אם זאת, אנו מבחינים כי לעיתים לא די ברנטה גבוהה זו בכדי להביא את המגזר הפרטי לנקוט פעולה. העבודה דנה בצורך בפיתוח מנגנונים רלוונטיים - כלכליים ומנהליים, במסגרת החקיקה העתידית הצפויה, שיקדמו ויתמרו את שילוב ההון הפרטי בשיקום קרקעות מזוהמות בישראל.

יסקרו מספר מקרי בוחן בהם עלתה האפשרות לשיתוף פעולה ציבורי פרטי לטיפול בקרקעות מזוהמות בתוך העירוני בישראל.





**התחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו, ראשון לציון, חשיבה אחרת:
יזם כלכלי עם ראייה חברתית או יזם חברתי עם ראייה כלכלית?**

***אליהו לוי **לואיס בר-ניר**

*ניו הופ בע"מ info@newhope.co.il
**אורבניקס בע"מ louis@urbanics.co.il

פרוייקטים בהתחדשות עירונית בשכונות מגורים ברמה נמוכה ואוכלוסייה ברמה חברתית-כלכלית נמוכה, על פי המודל הישראלי, שבו הגידול ביחידות הדיור מתסס על מפתח מקובל של 5:1 אמורים להביא לתוצאות של שיפור המרחב הפיזי של השכונה, שיפור תנאי הדיור של האוכלוסייה הקיימת תוך הגדלת היצע המגורים לאוכלוסייה ברמה גבוהה יותר שתהגר לשכונה ותתרום להעלאת רמתה ולשמירה על רמת השכונה המתחדשת לאורך זמן.

הספרות המקצועית ומקרי בוחן בעולם מראים כי יש תוצאות שליליות לביצוע פרוייקטים מסוג אלה וכי בפועל האוכלוסייה החלשה אינה יכולה להישאר בשכונה המתחדשת וברובה "לוקחת את הכסף" של הדיור החדש ומהגרת לשכונה חלשה אחרת עם רמת מחירים דומה לשכונה לפני ביצוע פרוייקט ההתחדשות ובכך "מעבירה את הבעיות" למקום אחר.

שכונת רמת אליהו ממוקמת בצפון מערב ראשון לציון ומונה כ-14,000 תושבים בכ-3,500 בתי אב. במשך שנות קיומה נחשבה כשכונת "מצוקה", עם אוכלוסייה שהייתה מורכבת ברובה מעולים. כיום עדיין למעלה מ-40% מוגדרים כעולים, רובם יוצאי אתיופיה.

בשכונה מקודמים מספר פרוייקטים נקודתיים לפינוי-בינוי ועל רקע פרוייקט מוצע של חברת ניו הופ מתבצע בשיתוף עם עיריית ראשון לציון וצוות תכנית מתאר שבהכנה, תהליך בחינת של כלל השכונה וצרכיה לבחירת המסלול המיטבי לשיקום השכונה.

היזם כיום כבעל ראייה חברתית והאם אפשר להיפך?

חברת ניו הופ פועלת לתכנון פרוייקט התחדשות עירונית ברמת אליהו בגישה רחבה תוך לקיחת אחריות חברתית. החברה ביצעה על חשבונה סקר כולל לבחינת כלל השכונה תוך אבחון האיכויות הפיזיות והחברתיות הקיימות והשלכותיהן על תכנון עתידי תוך התייחסות לשלושה מסלולי שיקום של המגורים בשכונה: שיפוץ; עיבוי; בינוי-פינוי/פינוי-בינוי.

כמו כן, החברה שמייסדה והעומד בראשה הוא בן השכונה, פועלת ביוזמתה כבר בשלב התכנון בייזום ומימון פעולות לטובת אוכלוסיית השכונה וכן פועלת לגייס מימון מגופים אשר יחד עם היזם יהיו מוכנים להפריש אחוז מהרווח היזמי לקרן לטובת השקעות בפעולות לחיזוק הקהילה הקיימת, ובכך לאפשר לחבריה לבחור ולהישאר בשכונה כשתתחדש.

נציג חברת אורבניקס יציג את הסקר שבוצע על ידי החברה ואת השלכותיו על התכנון מחדש, ומנכ"ל חברת ניו הופ יציג את ה"אני מאמין" שלו ואת הפעולות שמבצעת החברה כ"יזם חברתי עם ראייה כלכלית".





תקצירי הרצאות

תכנית אב להתחדשות עירונית, מועצה מקומית אזור

חמוטל גורביץ' ועדו אלונים

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

היישוב אזור מצוי בפתחו של שלב חדש בהתפתחותו - כיישוב עירוני יותר, אינטנסיבי יותר ומגוון יותר.

היישוב מצוי בתנופה של התפתחות ושינוי הנובעים מפיתוח בתוך היישוב עצמו ומתהליכים תורמים בסביבתו המיידית, בדגש על העיר חולון, פארק שרון והר הפסולת של חירייה, אשר הפך ממטרד להבטחה.

לאור זאת, יזמה המועצה המקומית אזור הכנתה של תכנית אב ליישוב, שיעודה לממש את חלון ההזדמנויות שנפתח בפני אזור, וליצור מסגרת תכנונית שתאפשר להגיע ולכוון את המשך צמיחתה של אזור, תוך התייחסות לסוגיות יסודיות כאופיו ודימויו של היישוב, עיצובו העירוני, צורכי ושרותי הציבור וחיזוק הבסיס הכלכלי.

תהליך התכנון של תכנית האב כלל הגדרת מטרות ויעדים, אפיון וניתוח המצב הקיים - פיזית, דמוגרפית ופרוגרמטית - תוך התייחסות למגמות תכנון בסביבת התכנון.

במהלך התכנון נוסחו שתי חלופות עקרוניות - "רובע מגורים פרבריי ו-יישוב עירוני" - ובסופו של תהליך הערכה נבחרה החלופה "אזור - ישוב של איכות על הפארק", אשר בין מטרותיה הראשיות למצב את אזור כ:

- יישוב איכות על הפארק הגדול והייחודי במטרופולין - פארק שרון.
- יישוב שליבו סביבת מגורים ותיקה ושקטה ושזורה בו שדרה של התחדשות ודינאמיות.
- יישוב המשמר ערכי מורשת ותרבות ומזוהה עימם.
- יישוב המאפשר הזדמנויות ופיתוח.
- יישוב בעל חשיפה ונגישות מדרכים רבות ובאמצעי תחבורה רבים.

מטרת העל של תכנית האב הוגדרה כך: מיצוב אזור כיישוב איכות על הפארק, אשר מעניק לתושביו איכות עירונית מעולה, מהווה מקור להזדהות ולגאווה מקומית ומפיק את המיטב ממוקמו המרכזי במרחב ומנכסי התרבות והמורשת המצויים בו.

תכנית האב כוללת עמה נדבכים, ביניהם:

- פיתוח "מרחבי חיבור" שתפקידם להעצים את החיבור בין אזור לבין פארק שרון, החל במבואות היישוב ועד הפארק עצמו, ותוך כך לחזק ולארגן את השלד הפיזי של היישוב וליצור מקומות לפעילות ולהזדהות.
- הגדרתו ופיתוחו של רחוב ראשי, בעל מאפיינים עירוניים, המחבר את היישוב לאורכו, מחזק את השלד העירוני, "תופר" את מרחבי החיבור ומאפשר, בהמשך, חיבור טבעי אל מוסד מקווה ישראל.
- הגדרת מתחמים ומוקדים לשימור - אתרים ארכיאולוגיים ואחרים, ופיתוח מתון ומבוקר במרקם ותיק.
- הגדרת מתחמי פיתוח אינטנסיבי והוראות לבנייה גבוהה לצד המרקם הותיק.
- ייעוד שטחים לתעסוקה, מסחר ושימושים נוספים, להכפלת שטחי התעסוקה המאושרים.





- פיתוח מערך רציף עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, לתנועה בטוחה ונוחה בתוך היישוב ואל מחוצה לו.
 - יצירת מסגרת לחיבורים ושיתוף פעולה בין אזור לבין מקווה ישראל, חולון והפארק.
 - פיתוח מתחמים בעלי מימד ייצוגי וחשיפה גבוהה לאורך דרכים ארציות ובין עירוניות וכן אתרי מורשת.
- בנוסף, התכנית מציעה כלים ליישום התכנית ומטרותיה, רשימת פרויקטים ונושאים לביצוע המחולקים לקטגוריות לפי תחום ושלב ביצוע, בין המידי לטווח הארוך.
- התכנית מציעה חזון מגובש ומבטיח ליישוב, מתווה דרך להתחדשותו העירונית ויוצרת חיבורים והקשרים חדשים במרחב הציבורי, ביישוב ובסביבתו, לאורך ציר הזמן.

התחדשות עירונית בעקבה: האם סנונית ראשונה?

שאול קרקובר

אוניברסיטת בן-גוריון בנגב shaul@bgu.ac.il

עקבה וסביבותיה עוברים תהליך פיתוח מואץ. תהליך זה כולל השקעות בקנה מידה אדיר של מיליארדי דולרים, פיתוח בתי מלון, משרדים ואזורי מגורים סביב לגונות חדשות, שיקום מרכז העיר ועוד. תהליך זה מתרחש במקביל ליצירתה של רשות מינהלית חדשה בשם ASEZA (Aqaba Special Economic Zone Authority) רשות זו קיבלה ממלך ירדן סמכויות נרחבות לפיתוח הנמל, מערכת הכבישים, בינוי שכונות ואזורים חדשים, גביית מיסים, וניהול כלל ענייני העיר. מאז הוקמה ASEZA בשנת 2001 מורגשת בעקבה תנופת פיתוח מרשימה בכל קנה מידה. הפיתוח בעקבה עלול לגמד את אילת ולפגוע במעמדה כעיר תיירות. הפיתוח המרשים בעקבה מעורר שאלות אחדות: א. מהם הסיכויים להמשך התהליך לאורך זמן? ב. מהם הסיכויים להעתקת מודל הפיתוח של עקבה לערים אחרות בירדן ובשכנותיה האחרות של ישראל? ג. כיצד תשפיע תנופת פיתוח זו על מעמדה של ישראל באזור?

בהרצאה זו ננסה לספק תשובות לשאלות אלו, ראשית באמצעות מעקב אחר המתרחש בעקבה, ושנית על פי הערכה גיאוגרפית-פוליטית וכלכלית של נתוני הממלכה ההאשמית והמדינות השכנות הגובלות בישראל.





תכנון רב תרבותי

תכנון מרחבי אינטראקציה בערים מחולקות: בהדגמה על ירושלים

מריק שטרן

marikshtern@gmail.com

בירושלים מתקיים קיטוב מרחבי עמוק בין יהודים-ישראלים לערבים-פלסטינים, והוא מקיף את מרבית תחומי החיים. האלימות והטרור השולטים ברחובות העיר מאז פרוץ הסכסוך היהודי-ערבי יצרו גאוגרפיה של פחד, המכתיבה דפוסי פעילות מרחביים שונים ונפרדים של בני הלאומים השונים. גם בשנת 2008/9 מרבית הישראלים והפלסטינים חיים באזורי מגורים נפרדים, לומדים במוסדות חינוך נפרדים, ובמרבית המקרים הם מבליים ועובדים בנפרד. ואולם תהליכי ההפרדה בירושלים אינם חד-כיווניים ומוחלטים. בד בבד עם מגמות ההפרדה בין האוכלוסיות מתקיימים תהליכים סותרים של חציית גבולות טריטוריאליים ואינטראקציה יומית באתרים שונים בשני חלקי העיר ובקו התפר החוצה אותה ביניהם. על פניו נראה כי חציית גבולות בעיר מקוטבת היא תהליך המנוגד לנטייתן הטבעית של הבריות, כי בעיר המצויה בסכסוך אלים, יצירת מגע עם בני הקבוצה היריבה עלולה להיות כרוכה בפגיעה מילולית או פיזית. תהליכי האינטראקציה בעיר המקוטבת הנם אפוא תהליכים מפתיעים, ואנו נדרשים להעמיק ולחקור בגורמים המייצרים את הצורך באינטראקציה, והמשפיעים על אופייה ותוצאותיה. ויתר על כן, כמתכננים אנו צריכים לשים דגש על עיצובם ותכנונם של מרחבי האינטראקציה אשר יהוו מסד למפגש חיובי ככל האפשר בין האוכלוסיות היריבות.

המחקר: בניגוד למיקוד הרב של המחקר האקדמי בדפוסי היבדלות מרחבית, תחום האינטראקציה והאינטגרציה בערים מקוטבות נחקר באופן מועט יחסית. הספרות הקיימת מתארת בפירוט את מנגנוני ההיבדלות הוולונטריים והכפויים בערים מקוטבות. הגישה המחקרית הרווחת רואה במנגנונים אלו כוח חד-כיווני אשר עצירת מגמותיו כרוכה בפיתרון הסכסוך הלאומי. שאלות רבות, הקשורות לדפוסי אינטראקציה בעיר המקוטבת, נותרו עדיין פתוחות, ובעיקר נפקד תפקידו של מרחב האינטראקציה והשפעתו על אופני האינטראקציה.

שאלות המחקר: מה מאפיין את תהליכי חציית הגבולות בירושלים? כיצד ניתן לאפיין את דפוסי האינטראקציה בין ישראלים לפלסטינים בירושלים? כיצד מרחבי האינטראקציה מעצבים את דפוסי האינטראקציה בין ישראלים לפלסטינים המגיעים אליהם?

מתחמי המחקר: ממצאי המחקר הנם תוצר של ניתוח דפוסי האינטראקציה בשלושה מתחמי מסחר מעורבים בירושלים. לצורך ההשוואה הגאוגרפית בחרתי במתחם אחד שנמצא במערב ירושלים – קניון מלחה, מתחם שני שנמצא על קו התפר – רובע אלרוב ממילא, ומתחם שלישי שנמצא במזרח ירושלים הערבית – השוק בעיר העתיקה. עבודת השדה כללה תצפיות שטח, ראיונות עומק עם דמויות מפתח וראיונות שטח שבוצעו בקרב 60 מבקרים בכל אחד משלושת המתחמים.





ממצאי עבודת השדה אפשרו לי לבחון את ההתמודדות של ישראלים ופלסטינים בירושלים עם חציית גבול אל מרחבים המזוהים עם בני הקבוצה היריבה ואת התמודדותה של כל קבוצת לאום עם ה"פלישה" של הקבוצה היריבה לשטחה. מתוך ממצאים אלו הגדרתי את זהות המקום הלאומית והתרבותית של כל מתחם, ואת מנגנוני ההדרה-הכלה המופעלים בהם ביחס לכל אוכלוסייה.

מסקנות המחקר: המחקר מעלה כי קיים הבדל מהותי בין אופי האינטראקציה בשלושת מתחמי החקירה. בעוד שבשווקי העיר העתיקה המרחב הגאוגרפי מייצר מפגש אלים ולעומתי, ברובע אלרוב ממילא המרחב מאפשר מפגש נינוח ומכיל באופן יחסי. כך למשל, נוכחותם של המבקרים הפלסטינים בקניון מלחה יצרה תגובות שליליות והסתייגות מצד האוכלוסייה הישראלית, בעוד ברובע אלרוב ממילא, המבקרים הישראלים גילו סובלנות רבה יותר לנוכחותם של הפלסטינים במקום.

הסבר לכך טמון בזהות המקום הלאומית-תרבותית של אתרי האינטראקציה. המונח זהות המקום מגדיר את כלל המאפיינים הלאומיים והתרבותיים של הטריטוריה. זהו הגורם העיקרי אשר משפיע על תחושת הבטחון והשייכות של המבקרים באתר, ועל מידת ההדרה/הכלה המתקיימת באתר ביחס לכל אחת מן האוכלוסיות. ככל שזהות המקום מאפשרת הכלה הדרגתית לשתי הקהילות היריבות, כך דפוסי האינטראקציה נעשים חיוביים יותר.

בסיום המחקר אני מציע מודל המאפשר הגדרת זהות המקום של מרחבי אינטראקציה בעיר המקוטבת. המודל בוחן חמישה מרכיבים מרכזיים המעצבים את זהות האתר: המיקום, גבולות האתר, תכני הפעילות, הנרטיב ההיסטורי-לאומי והמורפולוגיה של האתר.

מרחבים חברתיים ותרבותיים בבאר שבע: מפגש בין ותיקים ועולים בסביבה העירונית

רועי נוראל, יהודה גרדוס ואבינועם מאיר

אוניברסיטת בן-גוריון בנגב nurielro@bgu.ac.il

באר שבע היא עיר מרובת תרבויות ייחודית בנוף הישראלי. מיקומה הדרומי והנוף הפיסי והאנושי המאפיינים אותה, הופכים את רחובותיה ואת המרחב הציבורי שבה לסביבת חיים מגוונת ותוססת. מפגשים חברתיים כאלה בין חלקיו השונים של הפסיפס הרב-תרבותי המקומי, הם לרוב חוויה מעניינת ומאתגרת אך הם עלולים לעורר מתחים שמקורם בהבדלים אלה בדיוק. מציאות נוכחית זו הינה תופעה חדשה יחסית, שאליה צריכים תושבי העיר הוותיקים להסתגל. בשני העשורים האחרונים באר שבע משתנה בקצב מהיר, כחלק מאותם שינויים עמוקים שעוברת החברה הישראלית. כיום, העיר שונה מזו שהיתה עשור קודם לכן, ובוודאי שונה מזו שהיתה עד המחצית השנייה של שנות השמונים במאה שחלפה, לפני הגעתם של יוצאי חבר העמים לעיר.

מחקר זה בוחן את מערכת היחסים החברתיים תרבותיים באזורי ומרחבי המגע האתניים בבאר שבע, אזורים המורכבים מאוכלוסייה עירונית וותיקה ומאוכלוסיית עולים חדשים. אזורים אלה נשלטים על-ידי שתי תרבויות שונות





תקצירי הרצאות

באופיין - התרבות "המזרחית" והתרבות "הרוסית". שתי התרבויות נבדלות זו מזו בתקופת הקליטה, אופייה, ביחס הממסד הקולט וברמת חיבוריות לרשת הגלובלית. הראשונה שייכת לעלייה המסיבית בשנות החמישים ותחילת שנות השישים ממדינות צפון אפריקה, תרבות שעד שנות התשעים נהנתה מבכורה פוליטית ותעסוקתית בעיר וכיום מהווה כ-40% מתושבי העיר. השנייה שייכת לעלייה החדשה בשנות התשעים ממדינות בריה"מ לשעבר, ותרבות זו מהווה כיום כ-30% מכלל התושבים.

בבחינת אזורי המגע בעיר נעשתה הבחנה בין מרחבים שונים באופיים ובסוג השירותים אותם הם מספקים - בין מרחבי המגורים לבין הסביבה הקהילתית אזרחית, ברמת בתי הספר השכונתיים, מרכזי המסחר ומוקדי התרבות. ההתרחשויות במרחבים המקומיים ברזולוציה הנמוכה בתוך העיר, מציינות לנו נאמנה את מערכת היחסים האתניים ומבליטה את מקומם ועוצמתם של תהליכי ההיטמעות ו/או התבדלות של תרבויות אלה במרחב הרב-תרבותי בבאר שבע.

אסטרטגיות תרבות בתל-אביב-יפו והשלכותיהן על אוכלוסייה מקומית

מולין אלווירה ונעמי כרמון

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון elvira@tx.technion.ac.il

המחקר, עליו תבוסס ההרצאה, נערך במסגרת עבודת דוקטורט של המחברת הראשונה, בהנחייתה של המחברת השנייה. מטרתו היתה להרחיב את הבנתנו ביחס להפעלת אסטרטגיות תרבות ככלי להתחדשות חברתית מקומית ולפיתוח של הקהילה המתגוררת בקרבה מיידית אל פרויקטי התרבות. שתי שאלות המחקר היו: (א) מהן אסטרטגיות התרבות שמקובל להפעילן ככלים לפיתוח וחינוך עירוני, ומהם המאפיינים המיוחדים להן? (ב) מהן ההשלכות של פיתוח אסטרטגיות התרבות על האוכלוסייה המתגוררת בסביבת הפעלתן? בהרצאה בחרנו להתמקד בשאלה השנייה של המחקר.

השאלה נבחנה באמצעות מחקר אמפירי, שנערך בשנים 2006-2007 בשלושה אזורי מגורים במרכז העיר תל-אביב - יפו. בכל אחד מהם הופעלה אסטרטגית תרבות שונה (מיון האסטרטגיות על-פי טיפולוגיה שפותחה בחלק העיוני של המחקר). באזור הראשון - סביבת מרכז גולדה, ננקטה האסטרטגיה של פיתוח נדל"ן לתרבות אליטיסטית ובו הוקמו המשכן לאמנויות הבמה, מוזיאון תל-אביב לאמנות וספריית "בית אריאלה". באזור השני - רחובות שינקין-נחלת בנימין, הופעלו בעשורים האחרונים פרויקטים אמנותיים-קהילתיים בשני מוקדי פעילות עיקריים - מרכז קהילתי "בית תמי" ויריד אומנים. באזור השלישי - שכונת נווה-צדק, פותח רובע תרבות ויצירה, הכולל את מרכז סוזן דלל למחול ותיאטרון, מוזיאונים קטנים, עסקי אמנות ועיצוב וגם מרכז קהילתי. עבודת השדה כללה סקר של תושבי האזורים (185 מרואיינים) ושלוש קבוצות של ראיונות נוספים: עם בעלי תפקידים במוסדות תרבות, עם בעלי עסקים בתחום אמנות ועיצוב ועם אמנים - תושבי רחוב שינקין. כמו כן, השתמשנו בנתונים סטטיסטיים ממקורות שונים, בממצאי מחקרים קודמים, כתבות בעיתונות ובאינטרנט וקטלוגים של מחירי דירות.





מסקנה מרכזית מממצאי המחקר בתל-אביב היא, שפיתוח פרויקטי תרבות הינו כלי חברתי מועיל שעומד לרשות המתכנן. הממצאים מלמדים, כי כל אחת משלוש אסטרטגיות התרבות משכה לאזורה אוכלוסייה חדשה, צעירה ומשכילה, שהשתכנה בסביבת הפעלתן. הן יצרו תועלות אישיות וחברתיות רבות ומגוונות לתושבי הסביבה הקרובה, צעירים ומבוגרים, נשים וגברים. תושבים הפיקו תועלות ישירות מהשתתפותם בפעילויות התרבות המתקיימות בסביבתם הקרובה, ותועלות עקיפות חשובות, כולל עלייה בערך הדירות (תועלת לבעלי דירות בלבד). לכל שלוש האסטרטגיות היו השלכות חיוביות על רמת שביעות הרצון ממקום המגורים ועל יציבות המגורים באזור. יתר על כן, פיתוח פרויקטי התרבות הזרים תועלות לא רק לאוכלוסייה בעלת מעמד כלכלי-חברתי בינוני ומעלה, אלא גם לתושבים ותיקים ממעמד כלכלי-חברתי נמוך, ובכך תרם להגברת ההוגנות החברתית (social equity). כל אלה משותפים לשלוש האסטרטגיות, אך לכל אחת יש גם השלכות משלה, שתפורטנה בהרצאה. בניגוד למצופה על-פי סקירת הספרות הבינלאומית, כניסת האוכלוסייה החדשה לאזורי פיתוח התרבות לא גרמה בדרך כלל לגינטיפיקציה, וגם כאשר בנווה צדק נמצאה גינטיפיקציה, נראה שלא נגרמה דחיקה משמעותית של תושבים ותיקים מעוטי משאבים, ככל הנראה הודות לעובדה שרבים מהם היו ונשארו בעלי הדירות שהם גרים בהן.

תרומה פרקטית של המחקר מצויה ביכולת להציע מתוך לימוד התהליכים והשלכותיהם קווי מתאר לפיתוח אסטרטגיית תרבות מועילה לאוכלוסייה מקומית. הצעתנו מאמצת שני רעיונות שפותחו בגופי הידע הרלבנטיים. הרעיון הראשון תיאורטי בעיקרו וקשור לקונספט של חדשנות חברתית. הרעיון השני, המבוסס על מחקר אמפירי רב-שנתי הן בתחום של כלכלת תרבות והן בתחום עבודה סוציאלית, קשור לתופעה שכונתה "אשכולות תרבות", תופעת היווצרות מכלולים של משאבי תרבות מגוונים (אנושיים, פיסיים וארגוניים) בשכונות עירוניות.

האם תכנון של עיר חרדית יוביל את הנגב לשגשוג?

בתיה רודד

אוניברסיטת בן-גוריון בנגב roded@netvision.net.il

את החלטת הממשלה על הקמתה של עיר חרדית חדשה בספר הנגב אישרה המועצה הארצית לתכנון ובניה ב-2 למרץ 2010, בניגוד לעקרונות התכנון שהציבו חלק ממשותתפיה בתוכניות האב 2020, תמ"א 35 ותכנית המתאר המחוזית למטרופולין באר שבע.

לכאורה, הקמתה המתוכננת של העיר החרדית כסיף מצביעה על אינטרסים לאומיים, אזוריים ומגזריים שחברו יחדיו: ייהוד הנגב וחיזוקו ופתרון למצוקת הדיור במגזר החרדי. למעשה, קיימים ניגודי אינטרסים אותם יחשוף המאמר לאור הטענות, כי הקמת העיר תחליש את הנגב ולא תחזקו, והעיר החדשה תגביר תהליכי סגרגציה בנגב ותבודד ותרשש ביתר שאת את המגזר החרדי. כלומר, צידוקים אלה בהם משתמשים הפוליטיקאים והמופקדים על התכנון באים לחפות על מצב של העדר הכרעה במישור הפוליטי בתחומים מרכזיים במדינה,





תקצירי הרצאות

ותהליך מתמשך זה נוגס בעקרונות קיומו של הסדר המדינתי ושל העיצוב המרחבי לתהליך זה.

החלטה תכנונית זו היא דוגמה נוספת לעוצמתה הגוברת של הרשות המבצעת, שבמקביל נמנעת מלהתמודד עם בעיות מרכזיות ועקרוניות השבות ורובצות לפתחה: הסירוב לפתור בהסכמה וביסודיות את הסכסוך הקרקעי עם הבדווים; השתטות מהצורך לשנות מהיסוד את ההסדר עם המגזר החרדי; דוקטרינת ההקמה המתמדת של יישובים חדשים.

ההרצאה מציבה במרכז את השאלות:

כיצד מערכת התכנון פועלת בתנאי אי הכרעה אלה בספר הפריפריאלי? אילו כוחות פעלו בעת קבלת ההחלטה והתכנון של העיר ומהן ההשלכות על עיצוב הספר?

הדיון ימוקם במסגרת הגישה הביקורתית במדעי החברה, בהקשר של יחסי מדינה-אזור כיחסי הכפפה לשליטה מזניחה "מלמעלה". מרחב בו קולם של תושבי האזור, הסובל מהזנחה תקציבית, תשתיתית, כלכלית ושירותית, אינו נשמע בעת קבלת ההחלטות, הן משום שאין משתפים אותם בתהליך קבלת ההחלטות והן משום הקו-אופטציה שהם עוברים.





תכנון באר שבע והנגב 2

התחדשות עירונית במע"ר באר-שבע: מתחם "רב מכר"

אבינועם לוי

לוי אדריכלים levin@levin-arc.co.il

התכנית עוסקת בהתחדשות עירונית של מתחם בשטח 22 ד' השוכן בלב המע"ר של באר שבע בצמוד לקריית הממשלה ולתחנת הרכבת.

באתר שכן בעבר השוק הסיטונאי של באר שבע. חלק מתהליך התכנון היה התמודדות עם ריבוי הבעלים ופירוק "הבית המשותף" של השוק הסיטונאי.

הבינוי המוצע יוצר ותוחם כיכר עירונית פנימית חדשה המיועדת לפעילות ציבורית-מסחרית בלתי פורמלית. בככר מצטלבים צירי הולכי רגל "מחוללי תנועה".

הפרויקט מקנה 50,000 מ"ר זכויות בניה במסחר (קומת הקרקע), משרדים ומגורים (במגדלים) המייצרים ומחדשים "מעטפת פעילות" לאורך שני רחובות עירוניים מרכזיים.

הואיל ולא ניתן לחזות את טיב הביקושים לנדל"ן במע"ר, התכנית מקנה גמישות בבחירת השימושים במגדלים (משרדים או מגורים), לעת מימוש התכנית.

האתר בנוי על שרידים של בית עלמין מהתקופה הביזנטית, מיקום שהוביל לפתרון של שלש קומות של חניה עילית מעל קומת המסחר.

התחדשות מרכז העיר באר-שבע - קריית הממשלה המחוזית בב"ש

רות להב

ד. איתן/ר. להב-ריג אדריכלים ומתכנני ערים office@elr-arc.com

גיבוש מרכז אזרחי: קריית הממשלה בבאר-שבע מגבשת את אופיה האורבני של מרכז העיר בבאר-שבע ומאפשרת תחילתו של מרכז אזרחי הומה. העיר שתוכננה כמקבץ שכונות ללא מרכז מובהק, חסרה מרכז עירוני ומרכז אזרחי. הקמת הפרויקט ששימש קטליזטור לשנוי אורבני חיובי, חיבר את מרכז העיר ותחנת הרכבת דרך מדרחוב מסחרי לעירית באר שבע. תכנון המבנה כקריה, סדרת בנינים פתוחה מעל ארקדה מסחרית להולכי רגל, הביאה תנועת אנשים הומה מול היכל ביהמ"ש, מבנה ציבורי הסגור מטבעו. הקריה מעניקה לבאר-שבע מרכז אזרחי, ולתושבים מרכז ממשלתי התורם לרווחת התושבים באמצעות רכוז השרותים של 30 משרדי ממשלה, קניון מסחרי, משרדים וחניון. המדרחוב שאורכו כ- 600 מ', למרות הפיכתו למרכז העיר, מחכה להשלמתו והעצמתו כמרכז אזרחי, ולכניסת פונקציות עירוניות ופרטיות נוספות כגון גלריות, מרכז תרבות, מרכז מידע ועוד.

חמישה בניינים ורחוב מחבר: המבנה מורכב מסדרה של חמישה בנייני משרדים לאורך הציר האזרחי החדש של באר-שבע. הבניינים מחוברים זה לזה ברחוב





תקצירי הרצאות

פנימי מקורה בגג גלי ודינמי, ברחוב חיצוני שבו ארקדה מסחרית מקורה וכיכר ("רוטונדה"). הרחוב הפנימי "שדרה ציבורית", פונה אל סדרת חללים ("אטריום") ויוצר רצף של תנועת הולכי רגל במקביל לרחוב החי מחוץ למבנה. הרחוב החיצוני "ארקדה מסחרית", פונה למדרחוב המקשר את תחנת הרכבת החדשה דרך הקריה והיכל המשפט לעיריית באר שבע.

הדרגתיות אורבנית ודמוקרטית: "הדרגתיות אורבנית" מבטאת בסדרת מבנים לינארית שבה מרכז שירותי ממשלה ומרכז מסחרי תוסס, ולאורכה ארקדה היוצרת חזית אלגנטית החוצצת בין תנועת בני אדם לבין המדרחוב ומאחדת אותם עם הסביבה הקרובה. המשרדים, שרותי הממשלה והמסחר מתייחסים זה לזה ברבד אורבני ורטיקלי. "הדרגתיות דמוקרטית" מבטאת בפריסת הבניינים לאורך המדרחוב, בניגוד למגדל מתנשא לגובה. קרית הממשלה הינה חלק מהעם ואמורה לשרת אותו, והעמדת הבניינים מבטאת את ביטול המרחק בין נציגי הממשל לאזרח. האזרח רואה את הרשות בעבודתה ואין היא נתפסת כנטע זר אורבני. הכניסה לקריה תוכננה כ"רוטונדה", כיכר דו-מפלסית מחוללת תנועה הבנויה כאמפיתאטרון ומאפשרת הפרדת כניסות למשרדי הממשלה למסחר ולחניה.

תכנון אקלמי: באר-שבע מאופיינת באקלים יבשתי מדברי. למרות הצורה הלינארית של האתר הפונה למערב ולמזרח, תוכננה הקריה כסדרה של בניינים המופרדים ביניהם בחצרות בהפניה צפונית ודרומית המאפשרת שליטה בחזירת השמש והאור הטבעי לבניינים ובאווירם. סינון האור הטבעי באטריום הציבורי נעשה באמצעות "פנס" תאורה עליון ו"קסקדת" קירות (מפל) למערב, השופכים אור המוחזר מקירות לבנים שמאירים את המבנה ביום.

ההיערכות האזרחית בנגב לקליטת בסיסי צה"ל: תכניות וישומן

אדיר שפירא, שרון עמבר

אתת, תכנון וניהול פרויקטים office@atat.co.il

נתונים ראשוניים: פריסת בסיסי צה"ל בנגב – מצב קיים ומתוכנן.

הדרך למיקסום היתרונות לנגב ממעבר הבסיסים הגדולים לתחומו:

מעבר משפחות הקבע לישובי הנגב; מיקום שירותי מיקור החוץ לבסיסים הגדולים בנגב; לצורך כך נדרש שידרוג משמעותי של מגורים, תעסוקה ותשתיות, חינוך, תרבות ופנאי; תוכניות חינוך ותעסוקה ייחודיות למשרתי החובה בנגב שיגרמו להשתקעותם בנגב לאחר השלמת שרותם בצה"ל.

מה צריך לעשות?

- מגורים: בניה להשכרה, עד להקמת בתי הקבע ועבור משפחות ויחידים בהשתכנות זמנית; בניה למגורי קבע, בנייה באיכות גבוהה, למשפחות וליחידים. דגש על בנייה צמודת קרקע, באיכות גבוהה אשר אינה זמינה למשפחות הקבע במרכז הארץ.
- תעסוקה
- תשתיות לתעסוקה: שידרוג פיזי ואיכותי של אזורי תעשייה קיימים,





השירותים ושירותי העזר; הקמת אזורי תעשייה חדשים, וכן מבנים להשכרה עבור תעשייה קלה ותעסוקה; הקמת מתקני רפואה משותפים לחיילים ולאזרחים; שילוב כל מגזרי האוכלוסיה בצמיחת התעסוקה, הכנת הדור הצעיר לתעסוקה מתקדמת; הרשות לפיתוח הנגב תעסוק בשיווק ישיר להבאת מפעלים מובילים לנגב; שילוב בנות ובני זוג של אנשי הקבע בתהליכים המפורטים כאן והפיכתם לגורם מניע.

- מיקור חוץ: תחזוקה, לוגיסטיקה, טכנולוגיה, הדרכה ושירותים.
- תשתיות תחבורה: טיפול והרחבה בכבישים, מחלפים ומחלפונים במרחב. יש להתחיל בסובבי ב"ש; הכפלת מסילת הרכבת לבאר שבע, הקטנה משמעותית של זמן הנסיעה; הגדלה משמעותית של תדירות הנסיעה בתחבורה הציבורית.
- תשתיות כלליות: היערכות לאספקת מים, טיפול בשפכים, חשמל, גז, בניה מותאמת חשמל סולרי.
- חינוך: מערכת החינוך היא המערכת המוכנה ביותר לקראת השינוי. נדרשים: שדרוג פיזי של חלק ממוסדות הלימוד; מסלולי לימוד חדשים התומכים בצרכי הצבא ושילוב תלמידים אקסטרניים; שילוב המוסדות להשכלה גבוהה וטכנולוגית במיקור החוץ של מערכת הביטחון; מסלולים וקורסים אקדמיים ומקצועיים לחיילים בשירות חובה.
- תרבות ופנאי: שידרוג תרבות הפנאי לנוער; העלאת רמת המרכזים העירוניים – פיזית, אסתטית, תרבותית. פעילויות חוץ; מיצוב האוניברסיטה כמרכז תרבות וחינוך מטרופוליני לציבור הרחב; פיתוח 2-3 מוקדי תרבות רב תחומיים ברמה ארצית.

האם נעשו ההכנות?

דו"ח ביניים: האם וכיצד יושמו הרעיונות האלה במרכז ההקמה של בסיסי צה"ל? האם המדינה והרשויות המקומיות פועלים לקידום ההערכות האזרחית? מה עוד ניתן לעשות? האם אפשר להצליח?





תקצירי הרצאות

פארקים עירוניים

השפעת פארקים במרכזי הערים על איכות החיים של התושבים

יצחק שניל

אוניברסיטת תל אביב Schnell@post.tau.ac.il

עד כמה זקוקים תושבי מרכז העיר לפארקים? מהם דפוסי השימוש שלהם בפארקים? ועד כמה מצליחים פארקים עירוניים לשפר את איכות חיי התושבים במרכז העיר? שאלות אלו נבחנו בהקשר של גן מאיר שהוא גן רובעי הממוקם במרכז העיר תל אביב. הבחינה נערכה במגוון רחב של הקשרים החל מהיבט האסתטי, הפסיכולוגי, והחברתי וכלה בהיבטים של תחושת בטיחות, והיבטים סביבתיים של שיפור המיקרו אקלים, הפחתת רעש וזיהום אויר.

בחינת הפארק ודפוסי השימוש בו מלמדים כי מבקרי הפארק הישראלי מבקשים לחוות את הטבע והריחוק מהעיר בפארק תוך תחושה של התרגעות אישית. חלקם, בעיקר בגינת הכלבים אך לא רק מתייחסים לפארק כאל "מקום שלישי" בו ניתן לפרוק מתחים חברתיים בשיחות לא מחייבות. תפקוד זה חזק יחסית לגנים בערים אירופאיות בה התרגעות היא המטרה העיקרית של המבקרים. למקרים אלה יש העדפות אסתטיות ברורות עבורם הם מוכנים אפילו לשלם. העדפות אלה באות לידי ביטוי ברצון לראות פרחים צבעוניים בגן בנוסף לעצים המסתירים, לפחות חלקית את עובדת המיקום של הפארק בלב העיר. באותה מידה הם מייחסים חשיבות לציוץ הציפורים כביטוי של אוירה של טבע בלב העיר. מעבר לכך קיימים הבדלים בהעדפות האסתטיות של המבקרים לפי השלב שלהם במחזור החיים. כך לדוגמא, הורים לילדים קטנים נוהרים ממקווי מים שיכולים להוות סכנה לילדיהם בעוד אחרים מבקשים לשלב בפארק מרכיב של מים. מעבר לכך הפארק אם הוא מעוצב נכון יכול לשפר את איכות האוויר ואת הנוחות האקלימית באופן משמעותי כדי ליצור מקום מפלט נעים בעיקר בימי הקיץ החמים.

פארקים עירוניים בנגב - חשיבותם, הצלחתם ותרומתם לקהילה

ענת גולד

קרן קיימת לישראל AnatG@kkl.org.il

הנגב, הינו אזור מדברי, הדליל באוכלוסין, אולם שיטחו מהווה 60% משטחה של מדינת ישראל. הנגב מונה כ-1,084,200 תושבים מתוכם כ-820 אלף יהודים 1941 אלף תושבים לא יהודים, אשר מרביתם גרים ב-7 ישובי קבע והשאר בפזורות. (לשכה מרכזית לסטטיסטיקה 2010).

באר שבע, בירת הנגב, מונה 190 אלף תושבים והעיר רהט, הגדולה שבערי הבדואים, מונה 50 אלף תושבים.





הנגב מאופיין באקלים ונוף מדברי, כמות נמוכה של משקעים מצב סוציו אקונומי נמוך יחסית מזה של המרכז, וכן תשתיות ברמה נמוכה ביחס לזו שבמרכז הארץ: תשתיות חינוכיות, בריאותיות, פיזיות, תקציבי ממשלה, השקעות פרטיות נמוכות וכן התמודדות עם שתי אוכלוסיות השונות באורח חייהם, החיות כאן זו לצד זו. גורמים אלה ועוד, משפיעים על הרגלים שונים של צריכת תרבות פנאי ונופש וכן על המצאי באזור.

לדוגמא, שטחי היער בישראל מרוכזים ברובם במרכז הארץ ובצפונה ואילו מקצתם נמצאים בנגב הצפוני, עד אזור רמת חובב שבדרום, אם כי יער יתיר הנמצא מצפון לבאר שבע, הינו יער נטע אדם, הגדול במדינת ישראל- כ 40000 דונם.

לאור זאת בעשור האחרון הקרן הקיימת לישראל, בשיתוף עם גורמים נוספים שהעיקריים ביניהם הם רשות הניקוז, המשרד להגנת הסביבה ורשויות מקומיות, החלו לפתח פארקים עירוניים, אשר יתנו מענה לפעילות של פנאי ונופש לצד שיפור הנוף, תעסוקה, חינוך וכלכלה.

כך בתחילת שנות ה-2000, החלה מגמה של תכנון תוכניות אב, לפארקים עירוניים, על ידי הקרן הקיימת לישראל והשותפים שהוזכרו לעיל, לכמה ישובים בנגב.

יש לציין כי הפארק העיקרי כמובן, הינו הפארק בעיר באר שבע, הנקרא "פארק נחל באר שבע", אשר תוכנן כפארק עיקרי של המטרופולין ואמור לשרת את תושבי העיר באר שבע והסביבה כולה.

מטרת התוכנית היתה ליצור פארק בהיקף של 5300 דונם, אשר יהווה מקום מפגש לתושבי המטרופולין, יהודים ובדואים כאחד, ויחזיר לנחל את תהילתו ושימושו כמקום מפגש של הקהילה, ומקור החיים כנאת מדבר, כפי שהיה בימי המקרא.

תוכנית האב שהוכנה ע"י אדריכל אריה רחמימוב, כללה כמה מתחמים, וביניהם מתחם התיאטרון, מתחם האגם, ספורטק ושימור אתר בית אשל ההיסטורי, כפי שנותר לאחר מלחמת השחרור ואשר משמש כמבואה ראשית לפארק.

במהלך השנים בוצעו על פי התוכנית כמה פרויקטים, אשר הראשון שבהם היה יצירת טיילות לכל אורך הפארק, שדרוג "גן הפעמון" כגן ציבורי, עבור תושבי השכונה הסמוכה ותושבי העיר כולה וכן טיפול בבית אשל כמבואה לפארק.

הפעלות הפיזיות שנעשות בפארק וקידום הפרויקטים, נעשים כמובן לצד פעילויות עם הקהילה ועבודת חינוך מאומצת.

על אף שהפרויקט עוד לא הסתיים, והפארק עדין לא משמש "כפארק", ניתן להצביע על שינוי משמעותי שהוא כבר חולל:

שינוי נופי של האזור והנחל, אשר הינו נחל רחב ומרכזי בעיר, שינוי תכנוני של שכונות ואתרים לצד הנחל, אשר כבר מתוכננים עם "הפנים" אליו ולא להפך, כפי שהיה לאורך שנים, עליה בערכי הקרקע הסמוכים, מקום התכנסות ופסטיבלים, הכרה ממשלתית בפארק כפרויקט אזורי וכן השקעות ממשלתיות לצד השקעות פרטיות.

השינוי כאמור כבר החל וזאת עוד מבלי שהוקם האגם בהיקף של כ 90 דונם, אשר נמצא בתכנון מפורט לקראת ביצוע, ושהוא בוודאי יהיה הגורם העיקרי והמשמעותי בהרגלי הצריכה והשימוש בפארק.

את השפעת הפארק ניתן לראות גם ברצון של רשויות נוספות בסביבה לתכנון פארק דומה בתחומן.





תקצירי הרצאות

יש לציין כי רוב היישובים בדרום נחצים על ידי נחלי אכזב, אשר במצבם יוצרים נתק בין השכונות הקיימות לשכונות החדשות שבתכנון ו/או הקמה.

לפיכך, פארק עירוני כפי שתואר, יוצר שינוי תדמיתי, נופי ותפיסתי מחד, ומאידך יוצר קשר פיזי בין שני חלקי יישוב, על ידי תכנון פעילויות ואזורים ציבוריים שבמרכזן המפגשים עם הקהילה.

כך למשל תוכנן על ידי הקרן הקיימת לישראל והשותפים, גם פארק אופקים, פארק נחל בוחו ובנתבות, פארק שדרות ופארק קרית מלאכי ובנוסף גם פארקים דומים ביישובים הבדואים שבמרחב כגון, פארק נחל גרר ברהט ופארק במרכז היישוב הבדואי ערוער.

לסיכום, בעשור האחרון אנו עדים לשינויים שעוברים יישובי הדרום בהיבטים שונים לרבות ההיבטים הנופיים, התדמיתיים והנופשיים, הנובעים בין השאר מהקמת פארקים עירוניים במרכזם. כפי שתואר בהרחבה במאמר זה, השינוי הבולט הוא בפארק נחל באר שבע, אשר מתגבש כפארק מטרופוליני ונותן מענה של פעילות פנאי ונופש לאוכלוסייה כולה,

לצד הזדמנויות עסקיות המתפתחות בו ושעתידות עוד להתפתח לאורכו, עם הקמת המתחמים העיקריים: מתחם האגם, התיאטרון והספורטק.

יער אופקים: מערכת טבעית ככלי לשיקום והתחדשות עירונית

זהר צפון

קק"ל – מרחב דרום zohar@kkl.org.il

ההרצאה תציג את מקרה המבחן של אופקים והמערכת הטבעית והנטועה הסובבת אותה, הקשר ביניהם ושינוי הגישה באשר ליחסים בין מערכות אלו.

ההרצאה תציג את בעלי העניין השונים בתוך תהליך זה – עיריית אופקים, קק"ל, עמותות מקומיות, מהמשתמשים בשטח הפתוח ותנתח את תרומתם לתהליך הנמצא בתחילתו בהתבסס על הערכים של קבוצות אלו.

ההרצאה תציג את הקשר שבין מאבקים ציבוריים ותקשורתיים בנושא תוואי מסילת אופקים – באר שבע, מהלכים סטאטוטוריים להסדרת השטח ע"י עיריית אופקים וע"י קק"ל, פיתוח פארק אופקים כפרויקט מחולל מפנה התעוררות של קבוצות תושבים ושינוי בדפוסי צריכת השטח הפתוח ותרומתם לתהליך.

סקירה כרונולוגית תעמוד על השינוי בגישות לשטחים הפתוחים סביב העיר על ציר הזמן והקשר ביניהם לבין תהליכים ארציים.

במבט לעתיד יסקרו תכניות הנמצאות בהתהוות וכיצד אנו צופים שיתרמו להתחדשות העירונית.





שילוב אתרי חקלאות קדומים בסביבה עירונית

מוטי היימן

רשות העתיקות ואוניברסיטת בר אילן

במסגרת פרויקט חקר החקלאות הקדומה בספר המדבר, מטעם רשות העתיקות והמחלקה ללימודי ארץ ישראל באוניברסיטת בר אילן, מופו (בעזרת GPS) מערכות חקלאות סביב מבחר יישובים מהתקופה הביזנטית בין מלחמה לאשקלון, ובין שולי הר חברון, עד כ-30 ק"מ מצפון לבאר שבע בצפון ועבדת בדרום.

באזור ידועים קרוב ל-60 חורבות יישובים מהתקופות הביזנטית והמוסלמית הקדומה, ששטחן 4000-50 דונם. המחקר התמקד בין השאר במיפוי מערכות חקלאות בשולי יישובים אלה, על מנת לעמוד על זיקתם לחקלאות הנגר המדברית, שתפוצתה בצפון הנגב התבררה בשנים האחרונות.

בתוך נוף מערכות החקלאות הצפופות תופסת באר שבע מקום מרכזי בהיותה מוקפת ביישובים כגון תל שבע ממזרח וכרכור בצפון ומאות חוות חקלאיות העוטפות את העיר מכל עבריה, ובכלל זה גם בתחום המיועד לסובב באר שבע.

אחת הבעיות בשימור מערכות החקלאות המדבריות ושילובן בפארקים עירוניים, היא עובדת היותן פרוסות בשטח נרחב, שמן ההכרח לשמרן באופן סטרילי כדי שלא לפגוע במרכיביו. יחד עם זאת יש לציין שמערכות החקלאות עדיין מתפקדות ועושר הצמחייה הטבעית מעיד על שמישותן של מערכות הנגר הקדומות שיכולות לסייע לחסכון במים.

בהרצאה כאן נציג את מערכות החקלאות סביב באר שבע וניסיון מצטבר בשילוב מערכות חקלאות קדומה בפיתוח פריפריה עירונית כגון בעיר המתוכננת ניצנית (ליד ניצנה) ועוד.





אקולוגיה אורבנית ובניה ירוקה

אקולוגיה אורבנית - מתפיסה למעשים

תמר דראל פוספלד

יועצת נופית למנהל התכנון

בשנים האחרונות תחום תכנון הערים עובר שינוי, ותפיסות חדשות כגון NEW urbanism ו-new pedestrianism מציעות עקרונות תכנון המציבות את האדם וצרכיו במרכז. על פי תפיסות אלו, שלד העיר נמדד ביכולתו לספק מרחב המעודד אינטרקציה בין אנשים ובין קהילות, דרך שילוב פתרונות המובילים לצמצום משמעותי של השימוש ברכב פרטי, ויצירת חללים ציבוריים בעלי קנה מידה אנושי ותנאי מיקרו-אקלים, המעודדים את ההשתתפות והפעילות בהם. עקרונות של בניה ירוקה הנהוגים היום בקודים המובילים כגון leed, green star, green star, leed, green star משתלבים גם הם בעשייה. עיקר ההתמקדות בהם הינו בבניה עצמה, תוך דרישה לצמצום פליטות ה-CO2 דרך ניתוח פרטני של התייעלות אנרגטית, צמצום השימוש במשאבים (אנרגיה, מים, חומרים, וכו'), מחזור, ויצירת תנאים בריאים לאדם.

הקונצפט landscape urbanism מרחיב עוד יותר את הגבולות של תכנון ערים, ומציע לשפוט עיר על בסיס שיקולים סביבתיים-אקולוגיים. על פי תפיסה זו, פריסת ייעודי הקרקע ופתרונות הבניה והפיתוח אינם מספקים כדי להגדיר עיר, גם אם מרכיבים אלו תוכננו על פי עקרונות הבניה הירוקה המחמירים ביותר. העיר נשפוטת על פי ארגון התשתיות והמרחבים הפתוחים שלה, והיכולת של המכלול לקיים תהליכים וקשרים עם הסביבה הטבעית, תוך שאיפה להגיע לאיזון ביניהם. תפיסת ה-landscape ecology תומכת גם היא בתפיסה זו, וההרצאה תתמקד בהיבט זה.

הנושא של עיר כמרחב אקולוגי עלה לכותרות כאשר באוסטרליה, עקב בצורת קשה ומתמשכת, בעלי חיים מהטבע החלו לנדוד פנימה לתחום העיר בחיפוש אחר מקורות מזון ומחסה עקב פגיעה קשה בבתי הגידול הטבעיים. פתאום, השטחים הפתוחים של העיר, בין אם ברמת גג ירוק, גינה פרטית ושכונתית, שדרת עצים ושטחי פארק, קבלו מימד חדש וחשוב – קרי הרחבה של בתי גידול טבעיים עבור בעלי חיים המסוגלים לחיות בשלום עם תושבי העיר. בגישה זו, טיבם של שטחים פתוחים אינו רק נמדד על פי מדדים חזותיים אלא גם על פי היכולת ליצור סביבה שמושכת פעילות אדם ביחד עם מתן תנאים שתומכים ומעשירים את מגוון המינים בתחום העיר ועד להגעת איזון בין מערכות הפיתוח והבינוי.

אמנם הקונצפט נשמע מצוין, אך התפיסה של אקולוגיה אורבנית מחייבת שינוי משמעותי במוסכמות לגבי החיים בעיר וניהול העיר. לדוגמא, האם פיתוח בא תמיד על חשבון "טבע", והאם יש הסכמה לגבי הגדרת "טבע" בתחום העיר? האם אנחנו צריכים לוותר על דימוי מושלם של החיים בעיר, וכחלופה לאמץ דימוי של תהליך מתמשך ומשתנה? האם במסגרת השירותים שפרנסי העיר מספקים יש מקום לגמישות, והאם אנחנו, תושבי העיר, נהיה סלחניים וסובלניים מספיק כדי לקבל גמישות זו? האם נוכל לשחרר את השליטה על פיתוח המרחבים הפתוחים





של העיר, ולאמץ תפיסות של בקרה וניטור? כיצד מודדים איכות והצלחה של תוצרים שבמהותם הינם תהליכים?

אין ספק שכדי להתמודד עם הפיתוח המואץ של הערים על חשבון השטחים הפתוחים והטבעיים, יש מקום לבחון את הקונצפט של אקולוגיה אורבאנית, ולראות כיצד ניתן לשלב אותה במסגרת תפיסות התכנון. יש להכיר בכך שלאקולוגיה אורבאנית יש תרומה לתושבי העיר, ולתהליכים האקולוגיים והטבעיים שנתרו לנו. יש להכיר את הטרמינולוגיה הנהוגה בתחום, ויש ללמוד מנסיונות ופרויקטים ממוקדים שנעשו בארץ ובעולם בתחום. יש צורך להרחיב את הראיה המערכתית כדי לקדם את מטרות של אקולוגיה אורבנית ביחד עם שינוי תפיסתי לגבי תפקיד השטחים הפתוחים בתחום העיר. ההרצאה תתמקד בתנאים המקדימים הנדרשים כדי להפוך אקולוגיה אורבאנית מתיאוריה למציאות בנוף הערים שלנו.

**בניה ירוקה במוסדות התכנון : תכנון מתארי איכותי כתנאי לבניה ירוקה
בת משמעות**

רפי רייש
משרד הפנים

יותר ויותר אנו רואים תכניות המעוניינות להוכיח שהן עומדות בקטגוריית "בת קיימא", באמצעות צרוף המילים "בניה ירוקה". הכוונה היא בד"כ למשפט סתום האומר "כל המבנים יעמדו בדרישות של בניה ירוקה". הבעיה עם הגדרה זו (היפה כשלעצמה) היא שלמעשה ללא תכנית מתאר רלבנטית לא ניתן לקיים בניה ירוקה. אין הכוונה לבניה "גרועה פחות" אלא לבניה אשר נוטלת את האחריות הנדרשת ממנה, על מנת לעמוד ביעדים הלאומיים להפחתת פליטות פחמן ולצמצום צריכת משאבים מתכלים, לצד הצורך לייצר סביבת מגורים ומחייה בריאים יציבים ואיכותיים. רק בדרך זו ניתן להגדיר את הפוטנציאל הקיים בתכנית, את האמצעים והכלים הנדרשים ואת התנאים וההתייחסויות הנדרשות בתכנון מפורט ו/או בהיתרי הבניה. ההרצאה תציג את היסודות לתכנון מעין זה, את החסמים הצפויים ואת הנדרש ברמה המקומית והלאומית על מנת לעמוד ביעדים אלו.

שכונה ירוקה : זכות ציבורית

יעל דורי
אדם טבע ודין

שכונה ירוקה היא למעשה המקום ליישום עקרונות הבניה הירוקה בראיה כוללת, אשר אינה תחומה ע"י קירות המבנה או גבולות המגרש. הבניה הירוקה תופסת מקום מרכזי יותר ויותר בתכניות העתיד, אולם רבים עדיין





תקצירי הרצאות

מתייחסים לעקרונות אלו כאל סדרת פרמטרים פסיים, שנועדו לשפר את תנאי החיים תוך חסכון במשאבי הסביבה ולא כאל עקרונות תכנון כוללניים.

השקפה זו מגבילה את האפשרות להטמיע באורח החיים את עקרונות התכנון הסביבתי והדמוקרטי. הטמעת עקרונות אלו ב"שכונות ירוקות", כמו גם באזורים בנויים אחרים, עשויה להביא תועלת רבה ולשפר לא רק את תנאי החיים הפיסיים אלא את תיפקוד החברה, בעיקר החברה העירונית.

יישום עקרונות של רווחת הציבור מבחינת התייחסות למרחב, הקפדה על מתן שרותים לכלל מגורי האוכלוסיה ושיפור איכות שטחי הציבור אינם דווקא נחלתה של הבניה הירוקה, אולם כך יכולים לבוא לידי ביטוי רוב עקרונות התכנון הללו ולהיות מכוונים להשגת יתרונות עבור כל לקוחות התכנון – הציבור, המדינה והסביבה.

בהרצאה אפרט את יתרונות היישום של עקרונות אלו והשפעתם על יצירת סביבה בנויה נאותה יותר, המותאמת יותר לעקרונות סביבתיים וחברתיים. אביא דוגמאות לכלים, אותם ניתן להטמיע בתכנון שכונות ירוקות ואדגיש את תנאי הסף להגדרה זו מבחינת.

"שכונה ירוקה" מאגדת בתוכה התייחסות נאותה למרחב הפרטי, למרחב הציבורי וראיה כוללת של הפיתוח במרחב הכולל מבחינת שימוש במשאבים כמו קרקע, מים ואנרגיה.

אני מקוה כי במהלך השנים הבאות יונחו עקרונות התכנון הנאותים לשכונות ירוקות גם ע"י הממסד, כך שלא תימשך מגמת ההטעיה של הציבור בנוגע לזכויותיו בשכונות המגורים שלו, כך שהשימוש במונח "שכונה ירוקה", כמו גם "בניה ירוקה" יכל את התוכן הראוי ויידרש הן ע"י הממסד והן ע"י הציבור.

תוצאות ההטמעה של תכנון ובניה ירוקים באופן כללי צפויות להיות חיוביות ביותר – העלאת איכות החיים במבנים ובערים, לצד חסכון כלכלי לציבור ולמדינה והפחתת השימוש במשאבי הסביבה.

שלב אספקטים ירוקים בתכנון אדריכלי

אלון יצחקי

יסקי-מור, סיון אדריכלים

בהרצאתי אציג יישומים אדריכליים של בניה ירוקה במהלך שלבי התכנון. אופן החשיבה בתכנון מבנים בימינו עובר תהליך טרנספורמציה מהותי הפותח מחדש את דרכי העבודה והחשיבה אליהם הורגלנו.

אתמקד ביישום של שיטות תכנון פאסיביות ומתן מענה תכנוני נאות תוך למידה והבנה של הסביבה הקיימת, התחשבות בכיווני השמש ורוחות.





התחדשות עירונית: סיפורן של ארבע ערים באלבניה

תכנון עירוני במערכות בלתי מוסדרות

עדנה לרמן

לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ Gideon@lerman.co.il

אלבניה מתאפיינת בתהליכים ייחודיים שהנם תוצאה של המעבר החד מכלכלה סוציאליסטית מתוכננת שעברה רפורמה אגררית לכלכלה חופשית. תהליך זה יוצר מציאות בעלת אופי כאוטי המאפיין את המדינה בשלב התפתחות זה תוך קידוש הבעלות הפרטית כאנטיתזה לתקופת המשטר הקומוניסטי.

התכנון בתקופת הדיקטטורה היה מבוסס על חלוקה ברורה בין אזורים עירוניים בהם התגוררה 40% מהאוכלוסייה, בעיקר בשיכונים ממשלתיים באיכות ירודה, לבין יתר האוכלוסייה שהתגוררה באזורים כפריים ועסקה בעיקר בחקלאות. התכנון בתקופה זו היה ריכוזי ומסודר.

עם התמוטטות הדיקטטורה החל תהליך הגירה מאסיבי מהכפרים לערים הגדולות טיראנה (הבירה) ודורס (עיר הנמל הראשית) והחל להתפתח מרכז מטרופוליני סביבן. כמו כן התפתח בצורה מהירה תהליך של בינוי בלתי מוסדר ביחד עם המעבר מקרקע בבעלות ממשלתית לקרקע פרטית והזנחה חמורה של התשתיות ההנדסיות הן בערים והן במרחב האזורי. אלו יצרו אזורים נרחבים לא מתוכננים מסביב לערים והתפתחות של בעיות סביבה הנובעות מהפיתוח התעשייתי המואץ והבלתי מבוקר. במקביל חלה התדלדלות ההון האנושי מחוץ למטרופולין טיראנה-דורס ונוצר חוסר יכולת ניהולית ותכנונית בערים עצמן. כמו כן, באלבניה הנוכחית קיימת מודעות ומוכנות נמוכה לתרום לצרכים ציבוריים כמקובל באירופה והחקיקה הקיימת אינה מתאימה לכלכלת שוק המתפתחת במהירות.

מציאות זו אשר התבססה בשני העשורים האחרונים לאחר נפילת המשטר הקומוניסטי, יצרה מצב בו כל המקדים או המקורב לצלחת, זוכה. ואכן במהלך התקופה הנדונה חלה השתלטות על כל חלקת קרקע פנויה ובמיוחד קרקע למטרות ציבוריות, התרחשה בניה בלתי מוסדרת בהיקפים גדולים, אך מצד שני לא התקיימה רגולציה כל שהיא ולא הייתה מערכת תכנונית שיכלה לכוון את תהליכי הפתוח ולקבוע יעדים ברי השגה. כתוצאה מכך נוצרה מערכת כאוטית. תהליכים אלו הנם הרקע להגדרת האתגרים של תהליך התכנון.

התכנון וההסדרה של התפתחות ארבע הערים הנם חלק מתהליך אותו עוברת אלבניה בסיוע הבנק העולמי, ממשלת ארה"ב והאיחוד האירופי, תהליך שמטרתו לאפשר את התפתחותה של אלבניה כמדינה מודרנית עם כלכלה חופשית ומערכת ממשל מקומי תקין ויעיל. כחלק מתהליך זה נערך הסכם בין המדינות והארגונים התורמים לבין ממשלת אלבניה לעריכת פרויקט של ניהול והסדרה של המקרקעין. במסגרת פרויקט זה נערכות פעולות רבות שתכליתן להסדיר את הבעלויות והשימושים במקרקעין, לקדם תכנון מבוזר ופיתוח תשתיות עירוניות. משרדנו נבחר לביצוע הרכיב של קידום התכנון העירני בארבע הערים הנ"ל.

האתגרים שעמדו מול המתכננים התמקדו בנושאים הבאים:





תקצירי הרצאות

- כיצד להגיע לתוכנית עירונית מוסכמת במערכת הנמצאת בתהליך של עדכון והגדרה מחדש של כלי תכנון בסיסיים לרבות חוקי תכנון ובניה.
- כיצד להגיע לתוכנית מוסכמת בשיתוף עם מערכות עירוניות וממשלתיות הנמצאות בשלב גיבוש והגדרה מחדש של יכולותיהן לפעול בתחום התכנון המסדיר.
- כיצד לתכנן ייעודי קרקע ולהקנות זכויות בנייה בעיר שעברה תהליך של הלאמה ולאחר מכן הפרטה של קרקעות.
- כיצד לקדם תכנון שיעודד שיקום ופיתוח תשתיות ושמירה על איכות סביבה בהתאם לסדר עדיפויות מוגדר וממוקד.
- כיצד להתוות פיתוח עירוני עתידי מוסכם המאפשר פתוח עירוני עתידי ושמירה על ערכי סביבה ומורשת.
- כיצד לשמור על האינטרס הציבורי מול מגמת ההפרטה הראית שחלה במדינה בכלל ובערים אלו בפרט.

הגישה שהובילה את תהליך התכנון להתחדשות ערים ותיקות באלבניה

גדעון לרמן

לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ Gideon@lerman.co.il

לאור המציאות העירונית שתוארה לעיל, היה צורך בגיבוש גישה שמטרתה לייצב מערכת תכנון עירונית להסדרת תהליכי תכנון ופתוח ולסייע למנהיגות המקומית, לבעלי העניין ולאוכלוסיה העירונית לקדם תהליכי תכנון דמוקרטיים, כפי שהם נערכים במדינות אחרות בעולם. להציג את היתרונות הנגזרים משינוי צורת ההתנהלות הנוכחית וכיצד התכנון מתיישב עם הסדרת הבעלות על הקרקע, בשונה מהתכנון בתקופת הדיקטטורה. תהליך התכנון התבסס על שיתוף נרחב ככל הניתן של בעלי עניין, במטרה להשיג הסכמה ותמיכה של האוכלוסיות העירוניות בעצם הרעיון שתכנון מסודר והתנהלות לפי כללים מוגדרים יאפשרו קידום הפתוח ואיכות החיים העירונית וכי כדאי ורצוי להגיע לתכנון מוסכם. שלבי העבודה היו:

בשלב הראשון נערכה סדנת SWOT בהשתתפות אוכלוסיות מקומיות ובעלי ענין שמסקנותיה ליוו את תהליך ניתוח המצב הקיים והובילו לגיבוש חזון משותף לעיר. סדנה זו עירבה עובדי עירייה, נבחרי ציבור (כולל ראשי הערים) ונציגים מהציבור הרחב בתהליך שהגדיר את החוזקות, חולשות, הזדמנויות ואיומים על כל עיר. התוצר של הסדנה היה ניקוד לכל אחד מנושאים אלו. התהליך היה שקוף ותוצאות הסדנה הוצגו לציבור.

החזון הוצג לציבור במעמד ראש העיר וקהל של מאות תושבים ובעלי עניין, סוקר ע"י התקשורת המקומית וקיבל פרסום נרחב. מעמד זה הוסרט ותוכנו הצג ברשתות הטלוויזיה המקומיות וכן באינטרנט.

על סמך החזון שהגדיר גם מטרות ויעדים, פותחו העקרונות המנחים לפיתוח העירוני, תפיסות הפיתוח, מתודולוגיות וקווים מנחים ליישום בהתבסס על מקורות ידע בינלאומיים ותפיסות תכנון עדכניות. אלו תורגמו לתוכנית שלדית המציגה את השימושים והיעודים העיקריים בעיר וממנה נגזרה תוכנית השקעות בתשתיות. התוכנית השלדית תורגמה למסמך סטטוטורי של תוכנית מתאר עירונית ומדריך לעדכונה.





תוכנית המתאר הוצגה בפני הציבור במתכונת של שימוע ציבורי שכלל הצבת המפות בעירייה ובמיקום נוסף לעיון הציבור במשך חודש, הצגת התוכנית בפני הציבור במעמד ראש העיר ובליווי תקשורת הכולל הצגה חוזרת של התוכנית ברשות הטלויזיה המקומיות.

בתוכניות הוגדרו בין השאר אמצעים להחייאת המרחב העירוני בדגש על המרכז העירוני. אמצעים אלו כוללים התייחסות למגוון שימושי הקרקע והפעילויות, אופן הפיתוח הראוי של המרחב הציבורי, שילוב אמצעי תחבורה באזור מרכז העיר, אופי המרקם הבנוי ועוד. העבודה כללה גיבוש עקרונות וסטנדרטים לתכנון ופיתוח של המרכז העירוני; מגוון צורות המגורים הרחב; מוסדות חינוך, תרבות, בריאות וספורט; כינון מערכת משולבת של רחובות ודרכים הנותנת מענה לצרכי נידות עירונית; יצירת מערכת עירונית של שטחים פתוחים; ופיתוח באזורים בעלי חשיבות היסטורית-תרבותית.

תהליך שיתוף הציבור היה ייחודי בסוגו לקהל האלבני והצליח להנחיל את הרעיונות המרכזיים שצוות התכנון היה מעוניין לקדם. הסוגיות איתן התמודד צוות התכנון היו כדלקמן:

- שיתוף ציבור באזור ללא מסורת דמוקרטית.
- שיתוף ציבור בתהליך של תכנון שהיה בעבר בעיקר תהליך ארצי והפך למקומי.
- השגת שקיפות בתהליך קבלת ההחלטות בתכנון.
- עיבוד התוצרים של התוכנית בהקשר של תהליך שיתוף הציבור והנתוח המקצועי
- קידום תהליך דמוקרטי של שיתוף ציבור ביחד עם העירייה באופן שיפיג את החששות האינהרנטיים של הציבור שהורגל בשנות דיקטטורה רבות ומשפילות.

גיבוש כללי עיצוב עירוני ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

מיכל בן-שושן

לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ Gideon@lerman.co.il

המרקם העירוני של הערים הנו מגוון ומאפיין את תקופות התפתחותן השונות, ובהתאם נדרש לפתח גישת עיצוב עירוני שונה לכל עיר. ככלל ניתן לומר שהערים התחלקו מבחינת טיפולוגית בין כמה תקופות שהנחילו כללי עיצוב ברורים:

ערים עתיקות – בראט וגירוקסטטר נהנו ממדיניות שימור בשטחי ההכרזה של אונסקו ובהן חלים כללי שימור בינלאומיים וכן העיר קורציה שלה מרכז עירוני עתיק ובו כללי שימור ברורים המעוגנים בחקיקה ארצית.

מסורת איטלקית מודרנית של תחילת המאה העשרים – בתקופה זו אלבניה הושפעה מאוד מהתכנון העירוני האיטלקי – שהתבסס בערים השונות על פתוח שדרה מרכזית עליה נשענת העיר וחלוקה ברורה והיררכית של דרכים ראשיות ומשניות במרכז הערים.

אזורי הבנייה מתקופת הדיקטטורה – תקופה בה נוצרו "פתרונות דיור" בדמות





תקצירי הרצאות

בלוקים ושיכונים בני 3-5 קומות מסביב לערים, בדומה לתכנון שהיה מקובל ברפובליקות הסובייטיות באותה תקופה. עם התמוטטות הדיקטטורה, חלק מהבנייה הבלתי חוקית התפרש בשטחים הציבוריים הפתוחים שבין המבנים והמרקם העירוני של שיכונים אלו נפגע.

מוסדות הציבור פותחו באזורי הבניה החדשים באופן הדומה לפיתוח מוסג זה במדינות סוציאליסטיות אחרות במזרח אירופה והתאפינו בדרכים רחבות, במספר גדול של מוסדות חינוך, מגרש כדורגל עירוני, ספריה עירונית, בית חולים בכל עיר וכד'.

תקופת הבניה הבלתי מוסדרת מתחילת שנות ה-90: בתקופה זו נהרס המבנה השלדי של העיר וסביבה התפתחו במהירות שכונות של בנייה בלתי חוקית ללא ראייה כוללת, המתאפיינים בהעדר תשתיות מתאימות ושטחי ציבור.

בנייה מוסדרת חלקית מאמצע שנות ה-2000 עם תשתיות המלוות אותה באופן נקודתי בנייה לגובה במרכזי הערים ללא שמירה על כללים אדריכלים פשוטים של מרחק בין מבנים, קווי בניין, תכנית מקסימלית סטנדרטים בסיסיים של בטיחות ורמת שרות וללא פתרונות חניה וכד'.

האתגר שעמד בפני המתכננים הנו יצירת תכנית עירונית שתחבר את המרקמים השונים לכדי עיר מתפקדת אחת, תוך שילוב המרקם הישן והחדש ומתן אפשרות להתחדשות עירונית במרקמים הותיקים, ולהתפתחות עירונית מודרנית במרקמים החדשים, וכן שילוב מערך שטחים פתוחים בחלקי העיר השונים, לרווחת התושבים.

פיתוח תשתיות ותוכנית השקעות

איתי ספיבק

לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ Gideon@lerman.co.il

מערך התשתיות העירוני הינו כיום מדורדר וירוד באופן קיצוני. בתקופת הדיקטטורה פותחו תשתיות נאותות בסטנדרטים גבוהים ובאיכות ביצוע בינונית סבירה. הערים נהנו מאספקת חשמל סדירה (ממקורות הידרואלקטריים), אספקת מים ומערכת ביוב שזרמה לנהרות, אולם עם זיהום תעשייתי שולי.

עם התמוטטות המשטר הישן החלה התדרדרות של המרחב הציבורי בכלל ושל התשתיות העירוניות בפרט. מערכת הביוב נפרצו ונהרסו, מערכות המים סבלו מהתחברויות בלתי מוסדרות, מאובדן של יותר מ-80%-60% מכמות המיים ועד כדי מחסור במים בחלק משעות היום. נוצר מצב בו לערים אין אספקת מים סדירה, ואין כלל פיתרונות ביוב.

האתגר שעמד בפני המתכננים הנו כיצד ולאיזה סוג של פיתוח לתת עדיפות. התברר שאספקת מים סדירה ובאיכות ראויה הנה מטרה ראשונה במעלה המצריכה השקעות ניכרות ושיש לטפל בנושא זה לפני שמטפלים בבעיות הסביבתיות החמורות שנוצרו וממשיכות להתעצם בערים.

לאור המשאבים המצומצמים של הערים והתלות הכמעט בלעדית במקורות מימון זרים, נדרשה גישה רב תכלית לפיתוח תשתיות באופן שישפר את המרחב הציבורי ויאפשר לעיר ליהנות ממגוון תועלות.





העיר באר שבע | יום שישי, בית יד לבנים

ב"ש כמעבדה ארכיטקטונית: גיוון אדריכלי ורב-תרבותיות סגנונית

ענבל בן-אשר גיטלר

אוניברסיטת בן-גוריון, המכללה האקדמית ספיר, inbalbag@gmail.com

אדריכלות העיר באר-שבע מהווה "מעבדה ארכיטקטונית", הן בהיותה תוצר של גישות ומגמות חדשות בתכנון ואדריכלות שהתפתחו ונוסו במאה העשרים, והן בהיבטים סביבתיים, הנובעים מהקמתם באקלים צחיח. האדריכלות שלה משקפת את הטמעתו של המקומי והים תיכוני, יחד עם ביטויים למגמות המובילות באדריכלות המודרנית והעכשווית.

הרצאה זו דנה בכמה מהמגמות האדריכליות שעיצבו את המרחב העירוני של באר-שבע והתרבות החזותית שלה, תוך בחינת האופן בו אלו זכו לעיבוד, התאמה או מיצוי בקונטקסט מקומי.

כעיר היחידה שהוקמה בארץ-ישראל בתקופה העותומאנית, ב"ש הינה דוגמא ייחודית לגישה האימפריאלית התורכית לניכוס הפריפריה בראשית המאה ה-20. השלטון באיסטנבול איתר מרחב והפכו לעירוני, תוך יצירת אדריכלות המהווה את הביטוי החומרי והחזותי לאידיאולוגיה של שלטון מתמערב בסוף ימיו.

הגיוון הסגנוני והתכנוני שאפיין את אדריכלות המנדט הבריטי בארץ ישראל בכלל בא לידי ביטוי גם בבאר-שבע, אך אופן יישומו בעיר מוסיף רובד לא שגרתי לייחסם של הבריטים למורשת העותומאנית, אותה בדרך-כלל שאפו לאיין. התכנון העירוני הבריטי עקב אחר תכנית "הגריד" העותומאנית, וסגנון הבנייה לא רק אימץ מאפיינים סגנוניים מזרחיים אלא גם עקב אחר תבנית הבית הבאר-שבעי שפותח בתקופה התורכית.

כעיר עולים לאחר קום המדינה, נעשו בבאר-שבע כמה מהניסיונות הנועזים ביותר בתחום השיכון הציבורי בארץ. "שיכון לדוגמא", שהוקם בסוף שנות החמישים, ידוע באופן שבו מתכנניו יישמו תיאוריות תכנוניות חדשות שהתייחסו לסגנון הבינלאומי המאוחר ולשיקולי אקלים, אך הינו פחות מוכר בהיבט של אדריכלות אשר הבניית המודרניזם בה היווה ביטוי למדיניות כור ההיתוך, בהדירו אורחות חיים ומנהגים של עולים מזרחיים. הקמפוסים של המרכז הרפואי סורוקה ואוניברסיטת בן-גוריון, שיקפו גם הם את השלבים המאוחרים של המודרניזם, כאשר ביטוייו של הברוטליזם בארכיטקטורת קמפוס האוניברסיטה הינם מהמעניינים ביותר בארץ, ומאששים את הקשר ההדוק שנוצר במחצית השנייה של המאה העשרים בין קמפוסים אוניברסיטאיים לאדריכלות המשקפת קידמה וחידוש סגנוני.

לסיכום, בחינה של כמה מהפרויקטים העכשוויים שנבנו בבאר-שבע ממשיכה לחשוף מגמות של "גלוקאליות", המשלבות בין המקומי לבין מגמות מובילות באדריכלות הגלובאלית. מגמות אלו ממשיכות מסורת ניסויית, החושפת את העיר באר-שבע כמרחב שעוצב גם בעבר וממשיך ומתעצב בהווה, באמצעות שיח המתקיים עם המקום ומה שמחוצה לו, תוך יצירתו של סגנון היברידי ייחודי.

