



במיוחד להוצאה זו הוכן מדור פתיחה חדש שבא ליידע את הקוראים על השינויים שחלו בפורמאט של הביטאון בחוברת הנוכחית, המחברת את תוכן כתב העת עם המידע על הכנס השנתי של האיגוד. הכוונה היא להקל על הקוראים את ההתמצעות בתוך החוברת ולאפשר לבאי הכנס שימוש יותר נוח במידע על הכנס שעומד כאן לרשותם.

פורמאט: השינוי העיקרי הוא בהפרדה בין שני חלקי החוברת ובסדר שלהם. בשונה מהחוברת שהופצה בכנס השנתי אשתקד (בה המידע של הכנס נכלל כמדור מיוחד) השנה החוברת כולה חולקה לשני חלקים נפרדים. החלק הראשון: כנס האיגוד תשס"ט 2009, ואילו החלק השני מביא את יתר תכולת החוברת ומדוריה לפי תוכן דברים להלן.

הגדרה: עם מהדורה זאת שנינו את הגדרת החוברת, כדי להשיג פיגור שנוצר עקב דחיית הופעת חוברת קודמת. על פי צו הרציפות, החוברת הנוכחית הייתה אמורה להיות מוגדרת כ-5/2 (2007). על מנת להתאים את התאריך שלה למועד האמיתי של הופעתה, הגדרת החוברת שונתה להוצאה 1 של כרך 6 משנת 2009. החוברות הבאות בעתיד תמשכנה באותו רצף, דהיינו שתי הוצאות בכל שנה שהראשונה בהן תופץ בכנס השנתי.

תוכן דברים כללי

חלק א: **הכנס השנתי של איגוד המתכננים בישראל תשס"ט 2009** 3

חלק ב: **מדורים**

דבר העורך 127

מן הנעשה באיגוד 134

מה חדש 138

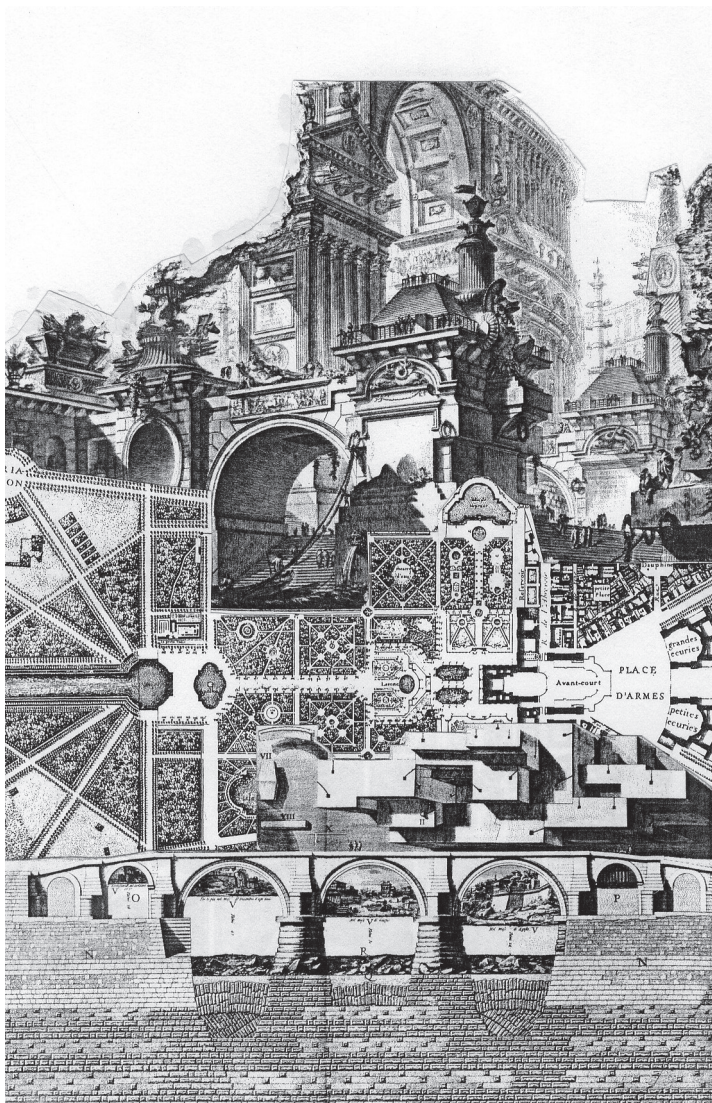
לעניין 165

על הכוונת 185

חלון אל העולם 192

משתתפים בחוברת 207







הכנס השנתי של איגוד המתכננים בישראל

המכון ללימודים עירוניים ואזוריים
האוניברסיטה העברית בירושלים
המחלקה לארכיטקטורה
בצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב

תשס"ט
5-6 במרץ 2009



חברי הוועדה המארגנת:

פרופ' ערן רזין, המכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה העברית בירושלים
אדר' עדנה לרמן, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים
אדר' דוד גוגנהיים, המחלקה לארכיטקטורה, בצלאל, אקדמיה לאמנות ועיצוב
פרופ' דניאל פלזנשטיין, המכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה העברית בירושלים
ד"ר נילי שחורי
מתכנתת אורלי עין-דר נעים
מתכנן גיא קב-ונקי
מתכנן ניר פפאי, החברה להגנת הטבע

סיוע בארגון ובהפקה:

דפנה אורן, רכזת המכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה העברית בירושלים
אפרת בכר, המכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה העברית בירושלים

הוועדה המארגנת מודה לנותני החסות לכנס:



הרשות לפיתוח ירושלים



החטיבה הכלכלית של גיאוקרטוגרפיה (תמיכה בפרסי עבודות סטודנטים)



מחקרי פלורסהיימר
FLOERSHEIMER STUDIES
أبحاث فلورسهايمر



מחקרי פלורסהיימר, המכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה העברית בירושלים



אומניטק איכות בע"מ

תוכן העניינים

- הקדמה** דברי ברכה - יו"ר האיגוד 7
דברי ברכה - הוועדה המארגנת 9
- מבנה הכנס 11**
- תכנית המושבים המקבילים 15**
- תקצירי הרצאות 21**
- התחדשות עירונית ותכנון ערים 24
תרומת התכנון המחוזי לחיזוק ירושלים 33
פיתוח תת הקרקע ככלי להתחדשות ולפיתוח עירוני 35
תהליכים ותובנות ביישום שימור עירוני: מהניסיון בתל אביב 40
כלים טכנולוגיים מתקדמים לתכנון ולניתוח עירוני 44
דינמיקה של תכנון פרואקטיבי של ארגונים שאינם פועלים למטרות רווח 49
שיקולים אקולוגיים בתכנון 54
תהליך התכנון להתחדשות ושימור העיר העתיקה בירושלים 61
ממשל ותכנון 65
שטחים פתוחים 70
סוגיות מקומיות בשימור עירוני 76
למי הכוח לתכנן? משטר עירוני בראיה השוואתית 82
תכנון חברתי 86
הטמעת תכנון ירוק ובניה ירוקה - תפקידו של המתכנן 93
פארקים מטרופוליניים בירושלים 98
סוגיות בתכנון 101
המרחב הציבורי העירוני: זכויות הולכי רגל במרכזים עירוניים 105
תובנות במעשה השימור בארץ 110
סוגיות בעיצוב המרחב 113
אתיקה, גאופוליטיקה, ביטחון ותכנון 117
ירוק וקיימות בעיר 119





הקדמה

הקדמה

דברי ברכה - יו"ר האיגוד

חג התכנון חל כמידי שנה בתחילת חודש מרץ. המתכננים עוזבים את עיסוקי היום-יום ומגיעים בהמוניהם לבלות ולהחכים בכנס השנתי של איגוד המתכננים; כנס שכבר קנה לו מוניטין ומסורת מפוארת. כנס שמבטא בצורה אותנטית ועדכנית את מיטב הידע והעשייה בתחום התכנון והמחקר העירוני והאזורי בישראל. השנה אנו מקיימים כנס של יומיים עם אורחים בינלאומיים ומערך סיורים במרכז ירושלים.

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 שני מושבי מליאה מיוחדים. בכנס יוענקו כמידי שנה אות יקיר התכנון, פרסי סטודנטים ותעודות הוקרה.

כמידי שנה אנחנו משנים את מיקום הכנס. השנה הזמינו אותנו האוניברסיטה העברית והאקדמיה לאמנות ועיצוב בצלאל להתארח בירושלים. ברצוני להודות להם, לראש העיר ולנותני החסויות לכנס, על שיתוף הפעולה המצויין.

ברצוני להודות לכל המתנדבים הרבים שעסקו בארגון הכנס ובראשם לפרופ' ערן רזין, יו"ר ועדת הכנס ולפרופ' רחל אלטרמן, יו"ר ועדת אות יקיר התכנון. תודה מיוחדת לשאר חברי הוועדה המארגנת: פרופ' דניאל פלזנשטיין, אדר' דוד גוגנהיים, אדר' עדנה לרמן, ד"ר נילי שחורי, מתכנתת אורלי עין-דר נעים, מתכנן ניר פפאי ומתכנן גיא קב-ונקי.

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

אדר' ומתכנן עמוס ברנדייס

יו"ר איגוד המתכננים בישראל







דברי ברכה - ועדת הכנס

כנס איגוד המתכננים בישראל מתארח השנה בירושלים במתכונת מורחבת ושונה מזו של הכנסים הקודמים: כנס של יומיים שלצד מושבים מקצועיים כולל גם מושבי מליאה עם מרצים אורחים מחו"ל מן השורה הראשונה, אירוע ערב מיוחד, ומושב מליאה וסיורים בנושא העיר ההיסטורית בירושלים.

ברוח המגמה לחיזוק הקשר בין המוסדות האקדמיים לאיגוד המתכננים מארחים השנה את הכנס המוסדות הירושלמים להשכלה גבוהה. את היום הראשון מארח המכון ללימודים עירוניים ואזוריים של האוניברסיטה העברית בירושלים. מכון זה, שהוקם ביוזמתו של פרופ' אריה שחר ז"ל בשנת 1969, הוא אחד משתי היחידות האקדמיות המובילות בישראל המכשירות מתכנני ערים ואזוריים. המכון ללימודים עירוניים ואזוריים כולל גם את מחקרי פלורסהיימר – מסגרת העוסקת במחקרי מדיניות, בפרסומים ובארגון כנסים ושולחנות עגולים בתחומי התמחותו של המכון.

את היום השני של הכנס מארחת המחלקה לארכיטקטורה של בצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב, אשר בימים אלה תחל בהוראת לימודי מסטר בעיצוב אורבאני. הלימודים יעסקו ביחסים בין התבנית הפיזית של העיר וסביבתה לבין הכוחות החברתיים, התרבותיים והכלכליים היוצרים אותם. הלימודים יתמקדו בעיקר ובמיוחד באופי הפיזי של רשות הרבים ומקומו של הכלל.

הכנס עוסק במגוון רחב של נושאי תכנון הנמצאים על סדר היום המחקרי, המקצועי והציבורי, ושם דגש מיוחד על השתקפותם בעשייה התכנונית בירושלים – עיר המציעה אתגרים מיוחדים של פיתוח ושימור עיר היסטורית, התחדשות עירונית, תכנון ירוק ותכנון בעיר רב-תרבותית במציאות פוליטית סבוכה, שמהווה מיקרו-קוסמוס של בעיות המאפיינות את החברה הישראלית כולה.

ההיענות לקול קורא להצעת מושבים ותקצירים לכנס הייתה מרשימה. הוגשו למעלה מ-110 תקצירים ולולא היינו רומזים למרצים פוטנציאלים שמספר ההרצאות שהוצעו גדול מאפשרויותינו לשלבם בתוכנית היינו מקבלים רבים נוספים. נכונותם של כה רבים להשתתף באופן אקטיבי בכנס מעמידה בפני המארגנים דילמה. האם לראות בכנס איגוד המתכננים מעין סופרמרקט – מקום מפגש למספר גדול ככל האפשר של חברות וחברים בקהיליית המתכננים הישראלית, כאשר לכל אחד ניתנת האפשרות להציג את מרכולתו, דהיינו להרצות בקצרה בנושא אותו הציע למארגני הכנס? או שאולי ראוי להגביל את מספר ההרצאות על מנת ליצור כנס ממוקד ונינוח יותר מבחינת לוח הזמנים ולאפשר פעילויות מיוחדות אחרות במסגרת מושבי מליאה, סיורים ואירועים מגוונים, זאת בהנחה שפעילויות אלו יהיו אטרקטיביות גם לאלה שלא יתאפשר להם להרצות בכנס.

הכנס הנוכחי מאמץ באופן זהיר את הגישה השנייה. הכנס שומר במידה רבה על פורמט של "סופרמרקט" עם קרוב ל-100 הרצאות קצרות במושבים מקבילים, המהווים חלון ראווה לעולם התכנון הישראלי, אך מקצה זמן רב למושבי מליאה ייחודיים, לאירוע ערב ולסיורים. הכנס מציע אפוא מגוון רחב של פעילויות, המתקיימות במקומות שונים: בוקר של מושבי מליאה בבניין טרומן בקמפוס הר הצופים של האוניברסיטה העברית, אחר צהריים של מושבים מקצועיים מקבילים בבית מאירסדורף שבהר הצופים, ערב בקמפוס המרכז הירושלמי ללימודי





המזרח הקרוב (האוניברסיטה המורמונית), ויום של מליאה וסיורים בנושא העיר ההיסטורית במחלקה לארכיטקטורה, בצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב במרכז העיר ירושלים. אנו מקווים שמגוון זה יוכיח את עצמו כייחודי ואטרקטיבי.

מבנה זה של הכנס אילץ אותנו לצערנו לדחות כמה תקצירים, שלא נפלו באיכותם מאלה שהתקבלו לכנס. הקריטריונים לדחייה היו הגשה מאוחרת, הגשת יותר מתקציר אחד והגשת תקצירים שלא השתלבו היטב בנושאים המרכזיים של הכנס. התנצלותנו על האכזבה שנגרמה לאלה שהצעתם לא התקבלה, ואנו מקווים שאף על פי כן יבחרו להשתתף בכנס וימצאו אותו אטרקטיבי.

ברצוני להודות לכל חברי הועדה המארגנת על השתתפותם הפעילה מאוד בארגון הכנס, לגב' אפרת בכר שסייעה בארגון ובהפקה, לנותני החסות שאפשרו לקיים את הכנס ולהציע מחירי הרשמה סבירים למשתתפיו, ולבסוף לכל אלה שעמלו והציעו מושבים והרצאות.

אנו מאחלים לכולנו כנס מוצלח.

פרופ' ערן רזין

יו"ר הועדה המארגנת



מבנה הכנס

יום חמישי 5.3.2009

האוניברסיטה העברית, הר הצופים

בנין טרומן (בוקר) ובית מאירסדורף (אחר הצהרים)

8:45-8:00 התכנסות והרשמה (בניין טרומן)

10.40-8.45 מושב מליאה ראשון (בניין טרומן)
יו"ר המושב: אדרי' עמוס ברנדייס, יו"ר איגוד המתכננים

ברכות ואספה כללית

אדרי' עמוס ברנדייס, יו"ר איגוד המתכננים בישראל
פרופ' ערן רזין, המכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה העברית, יו"ר הוועדה המארגנת

Raising the Dead: 7 Steps to Rapid, Resilient Renewal. Storm Cunningham, CEO Resolution Fund, LLC, Washington, DC, and Distinguished Visiting Professor at Seneca College, Toronto, Ontario.

11:00-10:40 הפסקת קפה

12:30-11:00 מושב מליאה שני (בניין טרומן)
יו"ר המושב: אדרי' שמאי אסיף, מנהל מינהל התכנון, משרד הפנים

Paris,Rouen,Le Havre une seule et même ville dont la Seine est la grande rue; Paris, Rouen ,Le Havre, the same city whose main street is the river Seine, Prof. Antoine Grumbach, Head of Urban Planning Studies; Belleville University Paris, France

התחדשות עירונית ודיוור בהישג יד בירושלים, פרופ' שלמה חסון, האוניברסיטה העברית
תכנון נכון הנגזר מחזון עירוני, מר ניר ברקת, ראש עיריית ירושלים

13:30-12:30 ארוחת צהרים בקמפוס האוניברסיטאי [באופן חופשי]

13:00 ואילך הרשמה בבית מאירסדורף

15:10-13:30 מושבים מקבילים בבית מאירסדורף (ראה טבלה להלן)

16:55-15:15 מושבים מקבילים בבית מאירסדורף (ראה טבלה להלן)

17:15-16:55 הפסקה

18:30-17:15 מושבים מקבילים בבית מאירסדורף (ראה טבלה להלן)

19:00-18:30 ארוחה קלה

21.15-19:00 אירוע במרכז הירושלמי ללימודי המזרח הקרוב

(האוניברסיטה המורמונית)*

20: 05-19: 30 **סיור מודרך במרכז הירושלמי ללימודי המזרח הקרוב** (בהדרכת מתכנן הקומפלקס אדרי' דוד רוניק)

20: 45-20: 05 **הרצאה קצרה על הקומפלקס, הענקת אות יקיר התכנון ופרסי עבודות סטודנטים.**

21: 10-20: 45 **קונצרט עוגב**

* האירוח באדיבות המרכז הירושלמי ללימודי המזרח הקרוב. העישון אסור בשטחי הקמפוס. הגעה ברכבים פרטיים (פחות מ-5 דקות נסיעה) או בהסעה.

מבנה המושבים המקבילים

17:15-18:30	15:15-16:55	13:30-15:10
המושבים המקבילים	המושבים המקבילים	המושבים המקבילים
פארקים מטרופוליניים בירושלים	תהליך התכנון להתחדשות ושימור העיר העתיקה	התחדשות עירונית ותכנון ערים
סוגיות בתכנון	ממשל ותכנון	תרומת התכנון המחוזי לחיזוק ירושלים
המרחב הציבורי-עירוני: זכויות הולכי רגל במרכזים עירוניים	שטחים פתוחים	פיתוח תת הקרקע
תובנות במעשה השימור בארץ	סוגיות מקומיות בשימור עירוני	תהליכים ותובנות ביישום שימור עירוני: מהניסיון בת"א
סוגיות בעיצוב המרחב	למי הכוח לתכנן? משטר עירוני בראיה השוואתית	כלים טכנולוגיים מתקדמים לתכנון ולניתוח עירוני
אתיקה, גיאופוליטיקה, ביטחון ותכנון	תכנון חברתי	דינמיקה של תכנון פרואקטיבי של ארגונים שאינם פועלים למטרת רווח
ירוק וקיימות בעיר	הטמעת תכנון ירוק ובנייה ירוקה – תפקידו של המתכנן	שיקולים אקולוגיים בתכנון

ההרצאות המתקיימות בכל מושב מפורטות ב"תכנית המושבים המקבילים" שבהמשך.



יום שישי 6.3.2009 בצלאל, המחלקה לארכיטקטורה

9:00-8:30 התכנסות

11:00-9:00 העיר ההיסטורית של ירושלים לאן?

מנחה: אדרי' דוד גוגנהיים, המחלקה לארכיטקטורה, בצלאל
ברכות, פרופ' צבי אפרת, ראש המחלקה לארכיטקטורה, בצלאל
אדרי' שלמה אשכול, מהנדס העיר ירושלים, העיר ההיסטורית (מרכז העיר) לאור תכנית
המתאר החדשה לירושלים
דלית זילבר, מתכננת מחוז ירושלים, משרד הפנים, יישום תכניות העיר ההיסטורית
פנל מומחים

אדרי' גיורא סולר, שימור בעיר היסטורית
ישי ספרים, התחדשות העיר ההיסטורית - ההיבט הכלכלי
קובי ברטוב, התחדשות העיר ההיסטורית - תשתיות (הרכבת הקלה, חניה וכד')
פרופ' אריאל הירשפלד, ירושלים העיר ההיסטורית - מהעבר לעתיד
אדרי' ארי אברהמי ואדרי' מנדי רוזנפלד, עיצוב אורבני במאה ה-21 בעיר היסטורית

11:20-11:00 הפסקת קפה

11:20 יציאה לסיורים מבניין בצלאל ברח' בצלאל 1 (כל סיור יהיה באורך שונה)
מרכז העיר - אדריכל העיר עופר מנור וסמנכ"ל חברת עדן ליאור בר-דור
המע"ר החרדי - אדרי' גיורא סולר
לב העיר והשוק - אדרי' דוד גוגנהיים
עיר דוד וניקבת השילוח (כולל הנקבה הרטובה. גובה המים עד הברכיים) - שמריהו כהן
(משך הסיור כשעתיים וחצי, הגעה בהסעה או ברכבים פרטיים לשער האשפות, לא כולל
מחיר הכניסה לאתר)
העיר העתיקה - פרופ' אדרי' מייק טרנר (הגעה ברגל מבצלאל או עם רכבים פרטיים לשער
יפו או לשער ציון ומשם ברגל)
השטחים הפתוחים בעיר - שמעון ביגלמן (ברכבים פרטיים)





תכנית המושבים המקבילים

בית מאירסדורף

10:40-8:45 מושבים מקבילים

התחדשות עירונית ותכנון ערים

יו"ר: דוד גוגנהיים, בצלאל

תכנון מע"ר מזרח-ירושלים, סנאן עבד אל קאדר, אדריכל, ברוך יוסקוביץ, אדריכל ומתכנן עירוני

הוד השרון: מודל לעירוניות "ישנה" מהסוג החדש, נעמה מליס, אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

פתח תקווה תוכנית אב לשטחי ציבור – מודל לאיכות עירונית עכשווית, ד"ר רונית דוידוביץ-מרטון, אבינעם תומר, ד.מ.ר. תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ, לאוניד סמוליאנוב, עיריית פתח תקווה

התחדשות עירונית באמצעות פרויקטי תרבות, מולין אלווירה ונעמי כרמון, הטכניון **תוכנית מתאר לתל אביב יפו – הצגת הגישה התכנונית ותוצרים ראשוניים**, תמי גבריאלי, יואב וינברג, עיריית תל אביב-יפו

תרומת התכנון המחוזי לחיזוק ירושלים

יו"ר: דלית זילבר, מתכנתת מחוז ירושלים, משרד הפנים

תמ"מ 30/1 ותרומתה לחיזוק ירושלים, ישראל קמחי, מכון ירושלים לחקר ישראל **תכנית המתאר המקומית של ירושלים**, משה כהן

אמצעים לחיזוק ירושלים, גיא קב-ונקי

פאנל מגיבים: דלית זילבר, אדם קולמן, נעמי אנג'ל, יוסי פרחי, גיא קב-ונקי

פיתוח תת הקרקע ככלי להתחדשות ולפיתוח עירוני

יו"ר: יורם עבודי, מינהל מקרקעי ישראל

מגמות התכנון הרב-שכבתי והתת-קרקעי בישראל ובעולם, יורם עבודי, מינהל מקרקעי ישראל

תכנון רב שכבתי: מרחב האפשרויות במרחב מחוז ת"א, גילי טסלר-אשכנזי, מתכנתת מחוז תל אביב, מינהל מקרקעי ישראל

פיתוח תת הקרקע בעיר רמת גן, סרגיו לרמן, אדריכל העיר רמת גן

פיתוח תכנית אב לניצול תת הקרקע במרכז העיר ירושלים, רנדי אפשטיין, משרד קולקרא-קולקרא-אפשטיין

אמות מידה לבחינת תכנון רב-שכבתי ורב-תכליתי בישראל, בירנבאום גליה, הטכניון

התליכים ותובנות ביישום שימור עירוני: מהניסיון בתל אביב

יו"ר: קלמן דינס – סיטילינק השקעות בע"מ

מתחמי שימור: מבט כללי והתכנון בתל אביב, צופיה סנטו, סגנית מנהל אגף תב"ע, עיריית תל אביב-יפו

אתיקה ושימור – תוספות בנייה כמקרה מבחן, ירמי הופמן, מנהל המחלקה לשימור,

עיריית תל אביב-יפו

מדריך מקוצר לתכנית השימור של תל אביב ויישומה, שירה לוי-בנימיני, סיטילינק
השקעות בע"מ

השפעת השימור על ערכי נכסי מגורים במרכז תל אביב, חגי ירון, עיריית תל אביב-יפו
והטכניון

**כלכלת שימור מבנים בעלי ערך מורשת תרבותית: העיר הלבנה תל אביב (זיהוי ואמידה
של הגורמים המשפיעים על הנכונות לשמר)**, דניאל שפר, איל סלינגר, הטכניון

כלים טכנולוגיים מתקדמים לתכנון ולניתוח עירוני (בחסות אומניטק איכות בע"מ)
יו"ר: דניאל פלזנשטיין, האוניברסיטה העברית

**שימוש במערכות מידע גיאוגרפי (GIS) לבחינת השפעת תאורת רחוב על שיעור הארעות
סרטן השד במטרופולין חיפה**, בוריס פרוטנוב ואיתי קלוג, אוניברסיטת חיפה

העלות האמיתית של חיפוש חניה מתמשך (Cruising) בעיר הגדולה, נדב לוי, קרל
מרטינס**, יצחק בנסון*, אוניברסיטת תל אביב, **Radboud University Nijmegen

שימושי Autodesk ו-GIS לתכנון עירוני, מיכל ברק, אומניטק איכות בע"מ

תכנון בעידן הדיגיטאלי, קארין טלמור, אוניברסיטת תל אביב

בניית אב-טיפוס של מודל סימולציה לירושלים: UrbanSim Jerusalem, איל אשבל,
עדי בן-נון ודניאל פלזנשטיין, האוניברסיטה העברית בירושלים

דינמיקה של תכנון פרואקטיבי של ארגונים שאינם פועלים למטרות רווח
יו"ר: אדרי גיא נרדי, קהילת תל אביב-יפו, החברה להגנת הטבע

דינמיקה של תכנון עירוני פרואקטיבי, גיא נרדי, החברה להגנת הטבע קהילת ת"א-יפו
והסביבה

מאי תכנון לתכנון: אסטרטגיות לקידום תכנון בירושלים המזרחית, אפרת כהן-בר

תכנית רעיונית לחופי דרום הרצליה, אביעד שר- שלום

מתגובה ליוזמה: תכנון שכונה ירוקה עם דיור בר השגה בירושלים, אסנת ורטמן, החברה
להגנת הטבע סניף ירושלים

**השתתפות בתהליכי תכנון של אוכלוסיות מוחלשות וחזקות: הבדלים בדרכי התארגנות,
אופן פעילות, תהליכים אישיים ויחס לשיתוף ולהשתתפות**, דינה רביב שסטצקי, הטכניון

שיקולים אקולוגיים בתכנון

יו"ר: לירון דין, אגף שטחים פתוחים, המשרד להגנת הסביבה

שיקולים אקולוגיים בתרחישי פיתוח שונים של תכנית מתאר מעלות-תרשיחא, מילכה
כרמל* וטליה אורון**, *יעוץ ותכנון סביבתי, **טליה אורון, רט"ג

פרוזדור אקולוגי במודיעין – תכנון מרחב השטחים הפתוחים הסמוכים לעיר מודיעין,
איריס ברנשטיין, קרן קיימת לישראל

סקר טבע עירוני ברמת גן, עמית מנדלסון*, עמיר בלבן**, טוביה קאהן**, עומר כהן**,
חמוטל בירן**, לרה פארן**, ענת ברקאי-נבו**, חיליק בן-חיים**, צעירה מרואני***,
חיליק רוזנבלום⁵ *הטכניון, **החברה להגנת הטבע, ***עיריית רמת גן, ****אוניברסיטת
בר אילן

שימור וטיפוח תשתיות טבע בעיר מתפתחת – אתרי טבע עירוני בירושלים, איילה
גלדמן, החברה להגנת הטבע סניף ירושלים



טבע עירוני במחוז תל אביב, תמר אחירון-פרומקין ורון פרומקין, ייעוץ אקולוגי וסביבתי

15:15 - 16:55 מושבים מקבילים

תהליך התכנון להתחדשות ושימור העיר העתיקה בירושלים (בחסות הרשות לפיתוח ירושלים)
יו"ר: זאב טמקין, מתכנן ומנהל הפרויקט

גישה פרויקטאלית בתכנון מרחב העיר העתיקה, ראובן פינסקי, מנהל מרחב העיר העתיקה, הרשות לפיתוח ירושלים

היבטים כוללניים ומערכות איזונים בתהליך תכנון העיר העתיקה, ארי כהן
Image of the old city ככלי תכנון, מייק טרנר

אתגרים בפני שיתוף ציבור אפקטיבי, ראסם חמאסי, אוניברסיטת חיפה
מורשת עולמית בעיר העתיקה, ג'ון זליגמן, רשות העתיקות

ממשל ותכנון (בחסות מחקרי פלורסהיימר)
יו"ר: ערן רזין, האוניברסיטה העברית

מערכת התכנון באספקלריה של שמורות הטבע והגנים הלאומיים: תובנות מנקודת המבט של מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע, ערן פייטלסון, האוניברסיטה העברית בירושלים

קיצור הליכי תכנון: כיצד מוסדות התכנון ובתי המשפט מסכלים את תכלית החקיקה, ד"ר בנימין הימן, עו"ד

איפה עובר הגבול? הרהורים על ועדות הגבולות בישראל, 2008-2009, איריס דרורי-שילה, אורבניקס בע"מ – תכנון, כלכלה וסביבה

צדק חלוקתי ותכנון אזורי, פיזור שימושי קרקע מניבים במרחב האזורי בישראל, רות חננאל, אוניברסיטת תל-אביב

שיקולי תכנון ושינויי גבולות מוניציפאליים: שאלת הביצה והתרנגולת, ערן רזין, המחלקה לגאוגרפיה והמכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה העברית בירושלים

שטחים פתוחים

יו"ר: ז'אן מארק דופור-דרור, מכללת סמינר הקיבוצים

שינויים באופי החקלאות והכפר: עמדות תושבי המרחב הכפרי באזור המרכז, לריסה פליישמן, ערן פייטלסון, מנחם זלוצקי, האוניברסיטה העברית בירושלים

הגנה על מורשת הנוף בישראל: בניית מסמך מדיניות למתכננים ולרשויות המקומיות בדבר שימוש בצמחים זרים, ז'אן-מארק דופור-דרור, מכללת סמינר הקיבוצים. יועץ אקולוגי למשרד להגנת הסביבה

שמירה על שטחים פתוחים בראי המשפט בישראל, צעירה מרואני, אוניברסיטה בר-אילן

תכנון חוות טורבינות רוח בישראל, סיכונים וצמצום נזקים, אריק רוזנפלד, יועץ אקולוגי למשרד להגנת הסביבה

ניהול שטחים פתוחים: האחראיות עוברת לרשויות המקומיות, נועה (גכט) תמרי,



אורבניקס בע"מ – תכנון, כלכלה וסביבה

סוגיות מקומיות בשימור עירוני

יו"ר המושב: דורון דרוקמן, מינהל התכנון, משרד הפנים

פרויקט שיקום והחייאת העיר העתיקה בבאר שבע, יוספה דברה* ושלומי ביטן**,

*עיריית באר שבע, **החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע

פיתוח והחייאת העיר העתיקה של באר שבע, דוד גוגנהיים, בצלאל

אתגרים ביישום השימור בחיפה, וליד כרכבי, היחידה לשימור אתרים, עיריית חיפה

השפעת השימור על מעגלי הפיתוח במזכרת בתיה, מאיר דהן, ראש המועצה המקומית

מזכרת בתיה

מה בין שימור מבנים היסטוריים 'בניה ירוקה' וקיימות, ורד סולומון-ממן, עיריית רעננה

למי הכוח לתכנן? משטר עירוני בראיה השוואתית

יו"ר: אורן יפתחאל, אוניברסיטת בן גוריון

משטר עירוני: גבוה ונמוך בתל-אביב ובאר שבע, טליה מרגלית ואורן יפתחאל,

אוניברסיטת בן-גוריון

האם קולכם ישמע בוועדות התכנון והבניה? הזכויות להתנגד לתוכניות עירוניות במבט

השוואתי בינלאומי, דפנה כרמון ורחל אלטרמן, הטכניון

זמן אופייני, התנהגות יזמים ודינמיקה של "דילוגים" בבניה לגובה, דניאל צ'מנסקי

ורפאל רוט, הטכניון

מעבר לסיווגים: קריאת המשטר העירוני בעיר הגלובלית תל-אביב-יפו, ערן צין,

המכללה האקדמית למשפטים רמת גן ואוניברסיטת בן-גוריון

היד הנעלמה של התכנון: מה קרה לתוכנית מתאר מחוז המרכז? נורית אלפסי*, יצחק

בננסון**, טל סבוראי* ועידו פורת*, *אוניברסיטת בן גוריון, ** אוניברסיטת תל אביב

תכנון חברתי

יו"ר: נורית אלפסי, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב

ההיבט החברתי בהתחדשות עירוניות בירושלים, דורית פרי, יועצת חברתית למשרד

השיכון

קרובים וזרים: דינמיקה של היבדלות במגורים בקרב חרדים בירושלים, שלומית פלינט*,

יצחק בננסון* ונורית אלפסי*, *אוניברסיטת תל אביב, **אוניברסיטת בן גוריון

הון חברתי בהקשר של תכנון עירוני, עינת אמויאל ונעמי כרמון, הטכניון

המרחב העירוני מנקודת מבטם של הומואים ולסביות בעיר ת"א-יפו, חן משגב, הטכניון

תכנון העיר בית שמש וסוגית אכלוסה, עופרה כהן, מעשה במפה מיפוי ואינטגרציה

נתונים

הטמעת תכנון ירוק ובניה ירוקה – תפקידו של המתכנן

יו"ר: יעל דורי, אדם טבע ודין

בניה ירוקה ברמה המטרופולינית – מדיניות מחוז תל אביב, נעמי אנגיל, מתכנתת מחוז

תל אביב, משרד הפנים

המרחב הציבורי בעיר - מוטה תחבורה או מוטה הולך הרגל?, תמר דראל פוספלד, יועצת



תכנית הכנס

נופית למנהל התכנון

תכנון מוטה תחבורה כתשובה לתלות ברכב הפרטי – T.O.D, קווין דוורקה, מתכנן ערים
בחינת האפשרות להטלת אגרה להקטנה של הגודש בדרכים ושל זיהום האוויר במרכז
ת"א (אגרת גודש), גדעון לרמן
חסמים והמלצות להטמעת התכנון והבניה הסביבתיים, יעל דורי, ראש תחום תכנון,
אדם טבע ודין

15:17-18:30 מושבים מקבילים

פארקים מטרופוליניים בירושלים (בחסות הרשות לפיתוח ירושלים)
יו"ר: זאב טמקין, מתכנן ומנהל הפרויקט

הראיה המערכתית הכוללת: הפארקים המטרופוליניים בירושלים מהלכה למעשה, זאב
טמקין, מתכנן ומנהל הפרויקט
עיצוב קצוות העיר - והקשר בין הטבע לעיר, איתי אהרונוסון, מתכנן עמק הארזים
הצגת הדיסציפלינה של שיתוף הציבור בתהליך התכנון, אבי קורנס, יועץ השיווק של
הפרויקט
הפארקים המטרופוליניים כחלק ממערך השטחים בהרי יהודה, חנוך צורף, קק"ל

סוגיות בתכנון

יו"ר: אמנון פרנקל, הטכניון

גיוס מבנים לחזית השיח הציבורי במרחב התכנון והבנייה של חיפה, אסנת רוזן-קרמר,
הטכניון, מ.ט.ל.

תמ"א 35 - עדכון מעקב ובקרה, ארי כהן, מוטי קפלן, ירון טוראל, צוות מעקב בקרה
ועדכון תמ"א 35

אמידת תרומת התכנון העירוני בהכוונת הפיתוח בתל אביב-יפו, עידן פורת*, אמנון
פרנקל**, מקסים שושני***, החוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם, אוניברסיטת תל
אביב, **הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, טכניון, ***הפקולטה להנדסה אזרחית
וסביבתית, טכניון

המרחב הציבורי העירוני - זכויות הולכי רגל במרכזים עירוניים

יו"ר: משה מרגלית, אוניברסיטת תל אביב

שתי ערים על גדות הירקון או עיר אחת!, נעה בריק והלל שוקן, אוניברסיטת תל אביב
מרחב הולכי הרגל במרכזי הערים – הצגת מתודולוגיות המחקר, ומקרי הבוחן, משה
מרגלית*, יודן רופא**, אהובה גורן-וינדזור*, גלית ירושלמי, *אוניברסיטת תל אביב,
**המכונים ע"ש בלאושטיין לחקר המדבר, אוניברסיטת בן-גוריון
החסמים בפני יישום מיתון תנועה בישובים עירוניים בישראל, יודן רופא ועינת מגד,
המכונים ע"ש בלאושטיין לחקר המדבר, אוניברסיטת בן-גוריון
הולכי הרגל במרחב הרחוב – שימושים ותחושות, אהובה גורן-וינדזור, אוניברסיטת תל
אביב



תובנות במעשה השימור בארץ

יו"ר: חומי נובנשטרן, המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

מורשת, תרבות ושימור - תמורות והשלכות, עיריית עמית-כהן, אוניברסיטת בר אילן ואיקומוס ישראל

תכניות שימור בראי הזמן: חקרי אירוע בצפון, יעל סיון-גייסט, המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

משארי נוף סובייקטיביים בישראל: בסיס למדיניות תכנון ושימור, אליהו שטרן, סביבתכנון בע"מ ואוניברסיטת בן-גוריון

סוגיות בעיצוב המרחב

יו"ר: יצחק בננסון, אוניברסיטת תל-אביב

תכנון אל מול מציאות: דפוסי התפתחות בישוב הערבי בגליל על בסיס חקר סח'נין וטמרה, יונתן אלמגור ויצחק בננסון, אוניברסיטת תל-אביב

אידיאולוגיה ועיצוב המרחב ביהודה ושומרון בשנים 1967 עד 2008, מרים ביליג, המרכז האוניברסיטאי אריאל בשומרון והמו"פ האזורי שומרון ובקעת הירדן

התפתחות כשלי התחבורה בירושלים: מדרך הדליג'נסים ל"רכבת הקלה", דניאל מורגנשטרן, יעוץ כלכלי וסביבתי

אתיקה, גאופוליטיקה, ביטחון ותכנון

יו"ר: שולי הרטמן, במקום – מתכננים למען זכויות תכנון

תכנון אזרחי תחת שליטה צבאית, שמואל גרואג, 'במקום' – מתכננים למען זכויות תכנון
אום ריחן, ג'יפטליק ואל פונדוק כמקרי מבחן, אלון ליפשיץ כהן, 'במקום' – מתכננים למען זכויות תכנון

ממשל ותכנון – בין אתיקה תכנונית למערכת שליטה, ארנסט אלכסנדר, 'במקום' – מתכננים למען זכויות תכנון

ההגמוניה התכנונית של מערכת הביטחון – מבט מהעבר דרך ההווה אל עתיד, עמירם אורן

ירוק וקיימות בעיר

יו"ר: ערן פייטלסון, האוניברסיטה העברית

תל אביב, תכנית אב לצירים ירוקים במזרח העיר (רובע 9), דפנה גרינשטיין, גרינשטיין-הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ

פארק החורשות באבו כביר – פארק חדש וייחודי בדרום העיר, דניאל בראון, תמי גבריאלי, צילי בר יוסף ואוריאל נתן בבצ'ק, עיריית תל אביב-יפו

טיילת הר נוף – "מחיצה שתועיל לעירוב מהודר", רם איזנברג, רם איזנברג – עיצוב סביבה

בין קיימות לצרכנות: המרחב הציבורי בישראל, רחוב שינקין בתל-אביב כמקרה מבחן, שירלי גלעד וטל אלון-מוזס, הטכניון



תקצירי הרצאות

Raising the Dead: 7 Steps to Rapid, Resilient Renewal

Storm Cunningham

CEO of Resolution Fund, LLC, Washington, DC, and Distinguished
Visiting Professor at Seneca College, Toronto, Ontario

Three global crises—economy, energy, environment—can be resolved by revitalizing our struggling communities and by restoring our wrecked natural resources. Planners should lead the way, and Israel can be the global laboratory of leading-edge practices.

Consider:

- Global crises arise from local actions.
- Local commerce, local real estate values, and local quality of life are what motivate those actions by individuals and organizations.
- Thus, a scalable solution to local challenges can solve global challenges. All communities, rich or poor, want more money and increased quality of life (revitalization).

Restorative development currently accounts for about \$2 trillion annually worldwide, and are tapping a global inventory of restorable assets (natural, built, and socioeconomic) conservatively estimated at \$100 trillion.

Since 2002, my sole professional focus has been on restoration, regeneration, remediation, renovation, and reuse. Bring dead and dying places back to life, in other words. These initiatives were in metropolitan areas, rural regions, and natural resources, and were in both highly industrialized and lesser-developed nations. I've thus been in a unique position to perceive commonalities regarding the success or failure of renewal efforts.

Here's the "Holy Grail of revitalization" my study recently uncovered. Three universal "rules"—when embedded in decision-making—infallibly lead a community towards what seems to be the universal goal: rapid, resilient renewal. Three universal "processes" create renewal solutions. One universal "model" successfully organizes and sustains this activity. Any of these seven tools improve a situation: only combined does the magic manifest. Here they are in (very) brief.





The most important of the three rules is rewealth. It refers to the largest global trend: asset renewal. Rewealth already accounts for some \$2 trillion annually. The 20th century had many "problems" blocking community growth: derelict buildings, contaminated properties, obsolete infrastructure, dying fisheries, drying watersheds, depleted agricultural lands, etc. These are the restorable assets driving growth in the 21st century, comprising a global inventory worth at least \$100 trillion. Bringing them back to life is the surest way to both avoid catastrophe now, and prevent future catastrophes.

After 5000 years, our basis of wealth creation is finally shifting. We've built our civilization on extracting virgin resources and developing raw land. The next 5000 years will be based primarily on renewing the places we've developed and the natural resources we've damaged.

It's a "de" to "re" shift: from development to redevelopment; from degradation to remediation; from depletion to replenishment, from destruction to restoration, from dewealth to rewealth, all of which moves us from a deconomy to a reconomy. Most wars are fought over land or resources, regardless of what religious or ideological banners they wave. A world of ever-increasing health, wealth, and beauty reduce conflict, with no change in human nature.

The other two rules are integration and engagement. Integrating the renewal of our natural, built, and socioeconomic environments achieves efficiencies and synergies. Engaging all the stakeholders—business, government, NGO, citizen, academic, and media—helps programs move forward intelligently and with fewer delays (such as lawsuits by ignored stakeholders).

Creating renewal solutions—plans, policies, and projects—requires the three universal processes: visioning, culturing, and partnering. Many cities put big money into planning without first creating a shared vision of their future. A plan is how one implements a strategy, and a strategy is how one executes a vision. Most communities plan in a vision vacuum.

Culturing refers to creating an environment of policies, regulations, and incentives that attracts and nurtures renewal, rather than sprawl and extraction. Partnering is the most important of the three processes. Partnering created the recent proliferation of multi-billion-dollar restoration and revitalization projects worldwide. Take Los Angeles, that poster-child of sprawl. Their \$3 billion Grand Avenue project downtown and their \$2 billion restoration project for the L.A. River are both public-private partnerships. The latter will turn that ugly concrete ditch into a 35-mile green revitalization zone. Downtown L.A. is now attracting residents faster than the suburbs.

The proven, ideal model for organizing revitalization is what I've dubbed a renewal engine. It's a permanent, non-profit public-private entity that





תקצירי הרצאות

facilitates and protects the shared renewal vision, enhances a renewal culture, and provides a forum for partnering.

Rewealth, integration, engagement, visioning, culturing, partnering, and renewal engines work as tools because they are trends: they've been on the rise worldwide for over a decade now. Planners are intimately familiar with some of these dynamics, and somewhat familiar with the others. What has been lacking is an understanding of how to most effectively combine and sustain them.

Community regeneration is sweeping the globe, and can sweep-away many global crises with proper policy support. Take climate change: vast expanses of dying watersheds, desertified areas, exhausted farms, and polluted industrial lands exist worldwide. Properly-selected plants for alternative fuel production can restore the soil, watershed, appearance, economy, society, and biodiversity of these damaged places.

Entrepreneurs, foundations, politicians, professionals, researchers, teachers, and investors are increasingly restoring our world for a living. Earning rewealth—by reviving places that have one or more feet in the grave—can renew us personally and globally. What with our environment, our energy supplies, and our economy in crisis, the need for a global shift from "de" to "re" is urgent, to say the least.

For years, the Alexander River restoration has been a key featured project in my "restoration economy" lectures. Israel has a wealth of restorable assets. Israel has long been a global leader in the R&D of breakthrough technologies. Israel is now well-positioned to become a world leader in restorative technologies and practices.



התחדשות עירונית ותכנון ערים

תכנון מע"ר מזרח-ירושלים

סנאן עבד אל קאדר*, ברוך יוסקוביץ**

אדריכל*, אדריכל ומתכנן עירוני**

senan1@zahav.net.il, yoscovit@netvision.net.il

תחום תכנית "מע"ר מזרח" גובל מדרום בחומת העיר העתיקה, ממערב בכביש מס' 1, ממזרח בוואדי ג'וז, ומצפון בפתחת הקדרון.

הבחינה התכנונית נערכה לאזור נרחב יותר, הכולל את שכונת שיח ג'ראח עד לקריית הממשלה, ואת אזור ואדי ג'וז משני עבריו, זאת מתוך החשיבות ליצירת מסגרת תכנונית כוללת לאזור.

במשך השנים, נוצרו סביב העיר העתיקה, בנוסף לחומה הפיזית שתי "חומות". החומה החברתית-תרבותית, והחומה התחבורתית. מבחנו של התכנון ביכולתו "לנתץ" את שתי החומות, ולהפוך את אזור מע"ר מזרח למחבר אורבאני, חי ותוסס בין העיר העתיקה ומערב העיר.

תכנון מע"ר מזרח מהווה הזדמנות נדירה, ליצירת אינטגרציה בלתי אמצעית, שאינה מנותקת ע"י תנועת רכב, בין העיר העתיקה לעיר החדשה ובין חלקי מרכז העיר במערב ובמזרח.

התכנון מהווה הזדמנות ליצירת מקום מפגש רב-תרבותי בין חלקי העיר ולחיזוק תפקודה של העיר ירושלים כעיר לכל תושביה וכמרכז משיכה הן לכלל אוכלוסיית המדינה והן לתיירות העולמית.

"מע"ר מזרח" מהווה מרכז עירוני תוסס המשרת בעיקר את תושבי מזרח העיר, בתחומי המסחר והשירותים העסקיים, ומהווה מוקד תיירותי חשוב, לרבות בתי מלון, שהידוע שבהם הוא מלון אמריקן קולוני. באזור שרידים ארכיאולוגיים רבים, ובין היתר החומה השלישית – ככל הנראה הצפונית מבין השלש שהגנו בסוף ימי בית שני על ירושלים.

בתקופה העותמנית התפתחה ההתיישבות החדשה באזור, אשר התאפיינה ביציאת משפחות מוסלמיות מהמעמד הבינוני גבוה מתחום העיר העתיקה על מנת לשפר את איכות חייהם. התפתחות הבניה החלה מהחומה והתקדמה בהדרגה צפונה. יציאה זו היוותה פריצה היסטורית חשובה בתכנון העיר, בדומה להתפתחות מקבילה של שכונות יהודיות במערב העיר.

הבניה מתאפיינת באיכות גבוהה ובקיום מספר רב של מבנים לשימוש ומתחמים לשימור.

מע"ר מזרח מהווה מרכיב חשוב בסטרוקטורה העירונית וברצף מרכז העיר העירוני. חיזוק מרכז העיר על כל מרכיביו הנו בעל חשיבות עליונה בתכנון העירוני בירושלים.

ניתוח המצב הקיים מצביע על שורה של בעיות המקשות על פיתוח והתחדשות מרכז העיר בכלל ומע"ר מזרח בפרט, שעיקרן: חסר בתכנון כוללני, מיעוט תכנון

מאפשרות המאפשרות זמינות תכנונית בהיקף זכויות בניה העונה על הצרכים העדכניים, קשיי נגישות, גודש תחבורתי ותשתיות מיושנות, הזנחה פיסית ותחזוקה לקויה שיצרו לאזור דימוי נחות, נתק בין מע"ר מזרח ומרכז העיר, שהוחמר עם פיתוח כביש מס' 1, פגיעה ברצף התפקודי של מע"ר מזרח עם העיר העתיקה, בעיקר בשל פיתוחו של רח' סולטן סולימאן כתוואי המשרת תנועה עוברת בהיקפים ניכרים ומהווה מחסום להולכי רגל.

למע"ר מזרח פוטנציאל רב להתפתח כמרכז עירוני בעל צביון וייחוד. בין יתרונותיו: יכולת לתפקד בקשר רציף לעיר העתיקה, מגוון שירותי מרכז מסחר הסעדה בילוי ותעסוקה הן לאוכלוסיית מזרח העיר והן לאוכלוסיית מערב העיר, היותו מרכז היסטורי וגיאוגרפי חשוב, קיום עתודות קרקע למסחר, משרדים ומגורים, פוטנציאל תפקוד כמוקד תיירותי חשוב, שיאפשר מילוי צרכים תיירותיים שקשה כיום לספקם בירושלים, מקום מפגש ומרכז מוסדי לאוכלוסיית מזרח העיר, מנוף כלכלי חשוב לירושלים בכלל, ולמזרח העיר בפרט

עקרונות התכנון

בבסיס התכנון עומד הרצון להחזיר את מרכז העיר המזרחית למעמדו כמרכז רב גווני של פעילויות תעסוקה, מוסדות ציבור ותרבות, בילוי, מסחר, השכלה, מלונאות ומגורים.

על התכנית לחולל תהליך של חידוש מרכז העיר המזרחית על כל מרכיביו תוך התחשבות במאפיינים הפיסיים והייחודיים שלו, במיקומו הגיאוגרפי המיוחד, במכלול המרקמים ההיסטוריים והמבנים המיועדים לשימור.

על התכנון לאפשר, בין היתר:

- שינוי מהותי בקשר האורבאני שבין מע"ר מזרח לבין העיר העתיקה. כיום רח' סולטן סולימאן, בין שער הפרחים לשער שכם, ו"ככר שער שכם" מהווים מובילים של תנועה עוברת וחניה עלית, וגורמים לנתק הן להולכי רגל והן לפעילות אורבאנית אינטנסיבית – התפתחות מסחר ברמה גבוהה, בתי קפה ופעילות עירונית. התכנית מציעה לשנות מהותית מצב זה ע"י ביטול התנועה העוברת ברח' סולטן סולימאן ויצירת ככר עירונית שתחבר את "ככר שער שכם" עם רח' סולטן סולימאן עד לכיכר רשות הדואר כאזור לפעילות אינטנסיבית של הולכי רגל ומסחר. שינוי זה יהדק את הקשר בין העיר העתיקה ומע"ר מזרח ויחד עם חיזוק הקשרים למרכז העיר דרך רח' הנביאים, יהפכו את מע"ר מזרח לאחד המוקדים העירוניים המשמעותיים בירושלים.
- שדרוג פיזי וחברתי של שכונות מגורים, עידוד הפיתוח ושיפור איכות הדיור וחזות המבנים. הגדלת זכויות הבנייה למגורים תוך התאמה לתבנית הבנייה בעיר, למגבלות הבניה בסמוך לעיר העתיקה ולפיתוח מחדש של המרחב הציבורי בשכונות המגורים.
- סמיכות האזור לעיר העתיקה ורגישות הבניה בו לאור הימצאותו באגן החזותי של העיר העתיקה והמאפיינים הפיסיים של הבניה הקיימת, מחייבים בניה מרקמית בעיקרה, בתכנית קרקע גבוהה, ובתבנית בניה המשתלבת בצביון האורבני הקיים.
- החזרת "מע"ר מזרח" למעמדו ופיתוח מגוון פעילויות ושימושי קרקע – תעסוקה, תרבות, בילוי, מסחר, מלונאות ומגורים.



תקצירים: התחדשות עירונית ותכנון ערים

- חיזוק השימוש המסחרי, גיוונו ואיכותו, בקומות הרחוב ברחובות המסחריים
 - מתן דגש לחיזוק והמשך פיתוח התיירות והמלונאות כנושא מוביל במע"ר מזרח, עדוד הקמת בתי מלון קטנים, פנסיונים עממיים ו"מלונות בוטיק" ייחודיים. פיתוח אטרקציות תיירותיות שישלימו את חווית התייר ושימושים משלימים כגון תרבות בילוי והסעדה. פיתוח רצפים תיירותיים חדשים, תוך שיבוץ שימושים תומכי תיירות לאורך רצפים אלו, שילוט משופר ומוקדי מידע.
 - פיתוח המרחב הציבורי, יצירת עדיפות להולכי רגל, פיתוח שדרות ורחובות עם עדיפות להולכי רגל, פתרון לבעיות החנייה לרבות ניצול תת הקרקע.
 - קישור ויצירת רצף מוסדות ומוקדי תרבות, בטווחי הליכה רגלית ולאורך מערכת הסעת המונים.
 - שדרוג חזות המבנים הקיימים וקביעת מדדים לחזות מבנים חדשים ותוספת חיזוק החיבורים לעיר העתיקה ולמערב העיר
 - פיתוח שטחי הציבור הפתוחים, לרבות ברמה המקומית ויצירת שפה של עיצוב רחוב.
 - שימור מבנים ומתחמים לשימור, והתאמת הבניה החדשה למאפיינים האדריכליים של האזור. תוך דגש על שימור המושבה האמריקאית ושכונת באב-א-זהרה.
 - שילוב אתרי העתיקות המיוחדים באזור התכנית במסגרת התכנון הכולל לשטח – החומה השלישית, קבר הגן, רצפת הציפורים, קברי המלכים.
 - פתרונות תחבורתיים ייחודיים, המעדיפים את טיפוח סביבת הולכי הרגל על פני התנועה העוברת, תוך שילוב התפיסה האורבנית בהשלכות יישום הקו הראשון של מערכת הסעת המונים וקישורו למערכת התחבורה הציבורית תוך מתן פתרונות חניה לאזור ולאזורים הסמוכים (בעיקר העיר העתיקה). בחינת שילוב חלק ראשון של הקו המזרחי של מערכת הסעת המונים במע"ר מזרח.
 - הסדרת התשתית הפיזית.
- יוזמי התכנית: עיריית ירושלים, הרשות לפיתוח ירושלים וחב' עדן

הוד השרון - מודל לעירוניות "ישנה" מהסוג החדש

נעמה מליס

אדריכלות ובינוי ערים בע"מ, malis-arch@barak.net.il

- העיר הוד השרון עוברת תמורות משמעותיות שלאורך בחרו פרנסי העיר ליזום תכנית אב חדשה לעיר.
- התכנית גובשה ע"י צוות רב תחומי בהליך רחב של שיתוף הציבור, אושרה ע"י הוועדה המקומית ואומצה ע"י הוועדה המחוזית.
- פרקי תכנית האב נוגעים לכל אחד מתחומי הליבה של התכנון העירוני ומיישמים תפיסות וותיקות בסביבה העירונית המתהווה ומתחדשת.





להלן נגיעה בתכני הפרקים השונים:

שימור הזהות הראשונית - בהוד השרון ערכים נופיים, תרבותיים ומרקמיים יחודיים, בעזרת הציבור וצוות מנהל ההנדסה אותרו מרכיבים אלה והיוו נקודת מוצא לתכנון, כך למשל אותרו אזורי טבע לשימור לצד מרקמים בנויים לשימור ובנוסף אותרו ערכים נופיים מרכזיים כדוגמת המבטים למרחבים החקלאיים בהיקף העיר.

תכנון בר קיימא ותכנון לבריאות אנושית וסביבתית - תכנית האב נגעה בשני תחומים ראשיים של התכנון בר הקיימא: ניתוח אקלימי מדוקדק שמתוכו גובשו הנחיות, ותכנון משולב של נוף וניקוז במטרה למקסם את שימור מי הנגר העילי, בנוסף מיישמת התכנית אחד לאחד את הנחיות ארגון הבריאות העולמי לתכנון לבריאות אנושית וסביבתית, כך למשל נוקטת התכנית בסדרת אמצעים ליצירת סביבה המעודדת דפוסי התנהגות בריאים, סביבה המעודדת התפתחות קהילה חזקה ותומכת ועוד.

המרחב הירוק הפתוח - התכנית מתווה רצף של פארקים רחבים הקושר בין מזרח ומערב העיר ומסתיים בפארק הירקון שבדרומה תוך שילוב כל הערכים שזוהו כחלק מהזהות הראשונית.

המרחב הציבורי, השדרות והרחובות - כחלק מיצירת עיר מחוברת השומרת על המבנה השכונתי מתוכננים השדרה והרחוב כלב הקהילה וכאמצעי לחיבור בין השכונות הוותיקות והחדשות.

התכנית מתווה גריד של רחובות ושדרות עירוניות נוח להתמצאות ומוכוון להולכי הרגל ורוכבי האופניים.

רמת ופריסת שרותי הציבור - ככל הניתן שרותי הציבור העיקריים מוקמו במרחק הליכה ממקום המגורים של כל תושב, שרותי הציבור העל שכונתיים מוקמו לאורך מערכת הפארקים העירונית הראשית.

קו הרקיע ואופי הבנייה - התכנית מתווה מדיניות ברורה באשר לאופי המרקם (גובה, ממשק עם הרחוב, ממשק ישן/חדש) ומגדירה אזורי חיפוש לבניה גבוהה הנשענים על רצף הפארקים העירוני.

מערכת התנועה - התכנית יוצרת חיבורים מיטביים בין מערכת התנועה העירונית וצירי התנועה הארציים שבהיקף העיר (כביש 5, 40, 40, 531).

אזורי התעסוקה והמערכת המסחרית - אזורי התעסוקה של הוד השרון אופיינו וקושרו למערכת התנועה הארצית באופן התורם לאטרקטיביות שלהם במרחב, בנוסף טופל הממשק בינם לבין רקמות המגורים כך שהשכונות מרוויחות ממיקום אזור תעסוקה לצידם.

המערכת המסחרית תתוכננה כמערכת של רחובות מסחריים חיים הקושרים את אזורי העיר השונים ונמצאים בטווח הליכה של כל תושב.

שדרוג והתחדשות המרקם הקיים - גובש סל אמצעים לשדרוג המרקם הקיים וסומנו אזורים להתחדשות עירונית.

שדרוג מרכז העיר ההיסטורי - החייאת מרכז העיר כולל הרחוב הראשי והרחובות הסמוכים כמרכז תוסס בעל חזות אטרקטיבית לכלל האוכלוסייה הוגדרה כמטרה ראשית בתכנית האב.

המרכז המוניציפאלי של הוד השרון שולב בתחומו ובימים אלה הוחל בתכנון שדרוגו הפיזי על בסיס הנחיות תכנית האב.



פתח תקווה תוכנית אב לשטחי ציבור: מודל לאיכות עירונית עכשווית

רונית דוידוביץ'-מרטון*, אבינעם תומר*, לאוניד סמוליאנוב**

ד.מ.ר. תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ*, היחידה לתכנון אסטרטגי, עיריית פתח תקווה** dmr@dmr.co.il

מגמות העיור הינן עובדה ידועה בכל העולם ובישראל. מעל 90% מתושבי ישראל חיים כיום בערים, מגמה שמצאה לה ביטוי ותמיכה במוסדות התכנון הישראליים, הקוראים לציפוף עירוני ושמירה על שטחים פתוחים במקביל. כמה מהערים וותיקות במרכז הארץ, הגיעו לשלב ב"מחזור חייהן", בו אוכלוסיית העיר באזורים הוותיקים התבגרה והזדקנה ובו זמנית, חל בהן תהליך פרבור, יציאה והתרחבות ממרכזי העיר והאזורים הוותיקים – כמענה לביקושים עקב מיקומם במרכז הארץ, בסמוך לריכוז פעילות כלכלית-תרבותית. תהליך זה, המקבל ביטוי בבניה חדשה ועדכנית בשולי הערים, צמיחתן של שכונות מגורים חדשות, אזורים תעשייה ותעסוקה עדכניים כפועל יוצא של יזמות פרטים ושיקולים כלכליים – ייצר מצב של צמיחה עם הפנים "החוצה" – תוך הזנחה והזדקנות מרכזי הערים והאזורים הוותיקים. יתרה מזאת, בערי ביקוש, במרכז הארץ, בהן עיקר הבעלות על הקרקע הינה פרטית, יצרה דינאמיקה זו של צמיחה, מבנה עירוני המאופיין במרכזו בשכונות הוותיקות, המספקות שטחי ציבור בסטנדרטים אשר התאימו לשנות הקמתן, ובשכונות החדשות – ניסיון מתמיד לספק שטחים ציבוריים – על מנת לגשר על הפערים ההולכים ומצטברים לאורך זמן. דפוס זה של צמיחה יצר מצב של ריכוז שטחים ושימושים ציבוריים גדולים ומשמעותיים בפרפריה העירונית ופרבריה והמשך תהליך הידרדרות מרכז העיר – ההולך ומאבד איכויות ומשמעויות תפקודיות עבור כלל תושבי העיר.

אחד הסממנים לתהליך, טמון במערך שטחי הציבור העירוני – העובר תהליך של אנומליה – מותיר במרכז העיר שטחים קטנים, בקרב אוכלוסייה מזדקנת ומרכז מגוון פעילויות ציבוריות באזורים החדשים. דפוס תפעול שטחים אלה גורמים לאחת לריכוז שטחים הפעילים רק חלק משעות היום, תופסים תאי שטח גדולים, מייצרים מרחקים המקשים על קשר רגלי וישיר בין אזורים המגורים ובעיקר – מייצרים מבנה עירוני הסותר את עקרונות הקיימות והאיכות העירונית: מרכז העיר ממשיך להידרדר, החוסר המובנה בשטחי ציבור ממשיך, הקרקע אינה מגיעה לניצול מיטבי, כראוי למשאב ההולך ואוזל והרקמה העירונית סובלת מקשיי נגישות רגלית.

אחד המפתחות להנחת תשתית לאיכות עירונית טמון בדפוס התכנון, הפיתוח והניהול של השטחים הציבוריים בעיר. שטחי הציבור מהווים מרכיב מוביל בחלל הציבורי. בשטחים אלה טמונה ההזדמנות לשדרג, להעשיר, לחדש את החלל הציבורי העירוני – לשלב פעילויות והיצע עכשווי במרקמים הוותיקים ולהוביל לעיצוב מתאים, של חלל ציבורי במרקמים החדשים. שטחי הציבור יכולים לפתח שימושים ופעילויות אשר ייצרו קשרים חברתיים וקהילתיים, מוקדי מפגש ואינטגרציה, מוקדי המעודדים פעילות, שייכות, יציאה לחלל הציבורי. תפיסת התכנון, הפיתוח והניהול של השטחים הציבוריים נדרשת לעבור פאזה – מגישה המדגישה הקצאות "מינימום", בליט ברירה – לתפיסה המכירה בפוטנציאל הטמון בשטחי הציבור לפיתוחה של איכות עירונית. גישה מסוג זה נדרשת להוביל להטמעתה של קיימות במבנה העירוני הכולל – כך שניתן יהיה לממש את משאב



הקרקע בדפוסים מיטביים, לעודד שימור והחייאה של מרכזי ערים ולייצר שכונות הצומחות בדפוסים חסכוניים, איכותיים, המעודדים קשרים חברתיים ומנצלים את משאבי הסביבה בדפוסים ראויים ומתאימים.

עיריית פתח תקווה, בהכירה בחשיבות שטחי הציבור, השטחים הפתוחים והקשרים הפיזיים והרעיוניים ביניהם, הובילה הכנתה של תוכנית אב לשטחי ציבור על רקע התבגרות וותק עירוני מחד ודינאמיקה של המשך צמיחה יזמית, פרטית כלכלית – לאורך זמן מאידך, בכדי להעריך ולהיערך בהתאם לקיבולות האוכלוסייה הצפויות לה בשנים הקרובות. פתח תקווה חווה בשנים האחרונות פיתוח אינטנסיבי-התוכניות המאושרות ואלו שבהליכי תכנון, מייעדות תוספת אוכלוסייה משמעותית בחלקים הבנויים בעיר כמו גם בעתודות הקרקע המשמעותיות שנתרו בעיר בצפונה ובמזרחה. בסופו של יום, למרות הבינוי הצפוי בשולי העיר, מרכז העיר הנוכחי, סביב המרכז ההיסטורי של העיר, המאופיין במגרשים קטנים, ימשיך לרכז את עיקר ריכוז האוכלוסייה בעיר. פתח תקווה היא מקרה אורבאני ייחודי, המשלב בין מיקום באזורי ביקוש, התבגרות והזדקנות האזור הוותיק ובו זמנית – היקפי תוכניות בינוי משמעותיים לשנים הבאות. שילוב זה אכן היווה את נקודת המוצא להכנתה של התוכנית מתוך כוונה לאפשר היערכות מתאימה בכל הנוגע לאספקה ופיתוח היצע שטחי ציבור. ואולם עם התקדמות התכנון עבר התהליך מתפיסה של הערכות ואיתור שטחים לאספקת השירותים כנדרש – לתפיסה המכירה בשטחי הציבור כאחד המפתחות לפיתוח איכותי, אטרקטיבי, המייצר לעיר יתרון יחסי ותחרותי אל מול ההיצע המטרופוליני. התוכנית משקפת התייחסות לשטחי הציבור כמרכיב מוביל בפיתוח של מדיניות תכנון מקיימת, המעודדת הטמעתן של עקרונות הקיימות בדפוס פיתוח השימושים הציבוריים – כמרכיב מוביל להגדרת האיכות העירונית בכלל והחלל הציבורי בעיר בפרט.

מחשוב צרכי שטחי הציבור הנדרשים לפי מכסות מקובלות, עולה כי העיר נדרשת לתוספת שטחים, אשר אינה ריאלית ולכן נדרשים פתרונות חדשניים, יצירתיים וכלל מערכתיים, מתוך רצון לאפשר לעיר את התחדשותה והתפתחותה ובמקביל לאפשר את איכות החיים העירונית מתוך שמירה ותכנון הולם של שטחי הציבור.

תוכנית האב לשטחי הציבור, גיבשה מדיניות כוללת לתכנון, פיתוח וניהול השטחים הציבוריים בעיר ועל בסיסה הגדירה סדרה של המלצות עקרוניות, תפעוליות, ארגוניות, לפתרונות יצירתיים, אשר נותנות מענה ברמה הכלל עירונית ובחלוקה לאזורי תכנון, תוך שמירה על העקרונות הבסיסיים המומלצים במכסות המקובלות לשטחי ציבור. התוכנית מציעה התייחסות חדשה למרחב הציבורי, לקשרים בין שירותי ומוסדות הציבור השונים וליתרונות בשיתופי הפעולה ובאיגום משאבים, לשיתוף הציבור ולתכנון ארוך טווח במקביל לתכנון מידי פה ועכשיו.

תוצרי התוכנית מיועדים להיות מוטמעים כ"ארגז כלים" שימושי למעקב, תכנון ניהול השטחים הציבוריים בעיר. תהליך גיבושה של התוכנית כמו גם תוצריה – הדגיש עבודה שוטפת עם הצוות המקומי, חשיבה פתוחה, סיעור מוחות – עם מגוון יחידות העירייה.

תהליך התכנון כמו גם תוצריו יכולים לשמש מודל למשמעותה של קיימות אורבאנית – בדגש על חלל ציבורי בכלל ושטחי ציבור בפרט, תהליך מעניין ללימוד, המתייחס לאחת הסוגיות המובילות כיום בערים וותיקות ומורכבות.



התחדשות עירונית באמצעות פרויקטי תרבות

מולין אלווירה, פרופ' נעמי כרמון

המסלול לתכנון ערים ואזורים, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון,
elvira@tx.technion.ac.il, carmon@technion.ac.il

ערים רבות ברחבי העולם אימצו בשנים האחרונות אסטרטגיות תרבותיות לחידוש עירוני, בכדי לבלום את שקיעתן ולחדש את צמיחתן. בין האסטרטגיות הנפוצות: הקמתם של מבנים גדולים מיוחדים לפעילות תרבותית – מוזיאונים, תיאטראות, מרכזי אמנויות הבמה; שיקום אתרים היסטוריים ואזורי תעשייה לשעבר על-ידי פרויקטים תרבותיים; פיתוח רובעי תרבות ויצירה; פיתוח פרויקטים אמנותיים-קהילתיים (כולל פרויקטים סביבתיים של אמנות ציבורית, פסטיבלים, ירידי אומנות וכד'). ערים בחרו להתמקד בתעשיות התרבות המקומיות עקב ההכרה הגוברת, בקרב חוקרים ובקרב מקבלי החלטות, בדבר תרומתן הפוטנציאלית לתחומים חיוניים של פיתוח עירוני: כלכלה עירונית, חידוש פיסה וסביבתי של שכונות עירוניות, משיכת אוכלוסייה צעירה, משכילה ויצירתית אל הערים וגם התפתחות של הקהילה המקומית. אוואנס, מן החוקרים הנודעים של התחדשות עירונית, טען לאחרונה כי התחדשות עירונית על-ידי פיתוח פרויקטי תרבות היא אחת מתוך מספר מצומצם של אסטרטגיות לחידוש עירוני, אשר עשויה בו-זמנית להתמודד עם תופעות שליליות של גלובליזציה ולהשיג תועלות כלכליות ותועלות חברתיות.

המחקר, עליו תבוסס ההרצאה, נערך במסגרת עבודת דוקטורט של המחברת הראשונה, בהנחייתה של המחברת השנייה. מטרתו היא בחינה של השלכות הפיתוח של פרויקטי תרבות מסוגים שונים על התחדשות עירונית ועל אוכלוסייה מקומית. המחקר האמפירי נערך בשנים 2006-2007 בעיר תל-אביב-יפו. הבדיקה התמקדה בשלושה אזורי מגורים, שהם אזורים סטטיסטיים או צירופים שלהם: אזור מבנים של תרבות קנונית - המשכן לאמנויות הבמה וסביבתו; אזור פעילות תרבותית-קהילתית - רחובות שינקין/נחלת בימין וסביבתם; אזור משולב של תרבות קנונית וקהילתית - שכונת נווה-צדק. לצורך ניתוח הנתונים הרבים, שנאספו בשיטות מגוונות, פיתחנו מערכת של משתני ניתוח, המורכבת משלוש קבוצות, שממצאהן יוצגו בקצרה בהרצאה:

משתני תשומות - משאבים פיסיים, כלכליים ואנושיים שהושקעו לצורך ביצוע הפרויקטים.

משתני תפוקות - תוצאות ביצוע הפרויקטים, הבאות לידי ביטוי בהפקת מוצרים תרבותיים ו/או סוגים שונים של פעילות תרבותית (היקף הפעילויות והמשתמשים בהן, מקורות הכנסה ומספר המועסקים).

משתני תוצאות - השלכות חברתיות, כלכליות וסביבתיות של הפרויקטים על התחדשות האזור הסובב ועל אוכלוסייתו. ביניהן: התחדשות אוכלוסיית האזורים; פיתוח כלכלת המקום; שינויים פסיים וסביבתיים; עבריינות ופשעה באזורי המחקר; השתתפות תושבי האזורים בפעילות תרבותית המתרחשת בהם; תדמית אזורי המחקר.

שיטת הערכה שיושמה במחקר מאפשרת להשוות בין עלויות של אסטרטגיות תרבותיות שונות לתועלותיהן, תועלות מבחינת התחדשות עירונית ומבחינת

האוכלוסייה המקומית. מסקנות פרקטיות מן המחקר מיועדות לסייע לעוסקים הן בתכנון והתחדשות עירונית והן במדיניות תרבות עירונית, הן בתל-אביב והן בערים אחרות, במתן תשובות על השאלות כמו: אילו סוגים של פרויקטי תרבות רצוי לעודד באזורים ספציפיים, בהתחשב בהשלכותיהם הדיפרנציאליות על התחדשות עירונית ועל תושביהם: מהם תמהילי עסקים, המתאימים להתקיים בסמוך לפיתוח פרויקטי תרבות שונים? מהן הדרכים האפשריות לטיפול קהילה יצרנית מקומית, כמנוף להתחדשות עירונית ולפיתוח קהילתי?

תוכנית מתאר לתל אביב יפו - הצגת הגישה התכנונית ותוצרים ראשוניים

תמי גבריאלי, יואב וינברג

היחידה לתכנון אסטרטגי, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב
gavriely@tel-aviv.gov.il

עיריית תל אביב יפו עוסקת מזה כשנתיים בהכנת תוכנית מתאר חדשה לעיר. התוכנית תהיה הביטוי הסטטוטורי הפיסי של התוכנית האסטרטגית לעיר, אשר אושרה לפני מספר שנים, ואשר הציבה, באמצעות מסמך חזון העיר, את תמונת העתיד הרצויות לעיר, ואת קוי המדיניות העיקריים להשגתן. השינוי המוצע בחוק התכנון והבניה, וההזדמנות להעברת סמכויות תכנון נרחבות יותר לוועדות מקומיות אשר להן תוכנית מתאר מאושרת, גם הם מהווים תמריץ להכנת תוכנית מתאר מקומית לעיר.

תכנית המתאר לתל-אביב - יפו תציג תפיסה מתארית כוללת לעיר שתשרת שלוש מטרות ארגוניות:

- התכנית תיצור בסיס סטטוטורי להשגת יעדי הפיתוח הפיזי של העיר לשנת היעד 2025 כפי שנקבעו ב"חזון העיר".
- התכנית תיצור בסיס תכנוני משותף לתכניות מפורטות שיקודמו בעתיד כך שיתאמו מטרות עירוניות תכנוניות כוללות תוך השלמה של התכניות זו את זו ותוך צמצום סתירות בין תכניות.
- התכנית תיעל ותקצר את ההליכים לאישור תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות בעיר.
להלן מאפייני התכנית העיקריים:
- התכנית תקבע הנחיות לקידום תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. התכנית לא תכלול הוראות מפורטות ולא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרים.
- התכנית תגדיר אזורים ומתחמים רב-יעודיים בהם יקבעו הוראות כלליות. התכנית לא תקבע יעודי קרקע ברמת המגרש הבודד.
- התכנית תקבע קיבולות לאזור או זכויות בניה למתחם. התכנית לא תוסיף זכויות בניה במגרשים ספציפיים.
- התכנית תקבע קריטריונים להקניית זכויות במסגרת תכניות מפורטות ובכללם



תקצירים: התחדשות עירונית ותכנון ערים

דרישות עיצוב עירוני ומעטפת זכויות.

• התכנית לא תבטל תכניות שבתוקף ולא תגרע או תפגע בזכויות המאושרות בתכניות בתוקף.

תכנית המתאר נעשית בשיתוף ציבור לכל אורך תהליך הכנתה. פעולות השיתוף עד כה התמקדו ביידוע ובהסברה על עצם הכנת התכנית ובאיתור הסוגיות אשר בעלי עניין שונים סבורים כי ראוי שתוכנית המתאר תטפל בהם. בהמשך מתוכננים תהליכי שיתוף ציבור כחלק משלב גיבוש חלופות התכנון. בכל מהלכי שיתוף הציבור מודגש כי השיתוף אינו גורע מסמכות מוסדות התכנון המוסמכים לקבל את החלטות התכנוניות.

את תוכנית המתאר מרכז ומוביל צוות פנימי של מינהל ההנדסה העירוני, המסתייע גם ביועצים חיצוניים בתחומים שונים, כגון: כלכלה עירונית, סביבה, אקולוגיה עירוני, תחבורה ועוד. יחד עם זאת, חלק גדול מן העבודה נעשית ע"י צוותי התכנון של מינהל ההנדסה בעבודה פנימית.

שלבי העבודה העיקריים

תכנון ראשוני: שלב זה, שהסתיים, הציף את מירב המידע התכנוני הקיים, את מדיניות התכנון המאושרת ואת הידע הקיים כ"תורה שבעל פה" במינהל ההנדסה תוך ארגון לתכניות ולמסמכים שלדיים. בשלב זה אותרו האזורים או הנושאים בהם אין מדיניות תכנונית מגובשת או שהמדיניות הקיימת אינה מספקת. בשלב זה גובש השלד התכנוני לכל אחד מן הנושאים המרכיבים את התוכנית, ולכל אחד מאזורי העיר.

תכנון אינטגרטיבי: בשלב זה (המתבצע כיום), מבוצעת אינטגרציה של שלדי התכנון הנושאים והאזוריים לשלד תכנוני כולל. שלב זה כולל בניית חלופות תכנון, הן ברמה הכלל עירונית, והן ברמה האזורית, והערכתן, כל זאת בלווי מהלך מלווה אינטנסיבי של שיתוף בעלי עניין.

תכנון סטטוטורי: בשלב זה יוכנו מסמכי התכנית הסטטוטוריים, והתוכנית תובא לאישור מוסדות התכנון.

בהרצאה יושם דגש על מתודולוגית העבודה, יוצגו מטרות התוכנית ועקרונותיה, וכן יוצגו תוצרים ראשוניים של שלב גיבוש חלופות התכנון ומרכיבים נוספים של התכנון.



תרומת התכנון המחוזי לחיזוק ירושלים

תמ"מ 30/1 ותרומתה לחיזוק ירושלים

ישראל קמחי

מכון ירושלים לחקר ישראל, lulik@jiis.org.il

מטרות העל של תמ"מ 1/30 כפי שנוסחו בדברי ההסבר לתכנית הן "הבטחת שגשוגו של מחוז ירושלים מבחינה כלכלית, חברתית ותרבותית, תוך פיתוח בר קיימא ושמירה על ערכי הטבע והמורשת הבנויה".

כדי לממש את המטרות האלה יש להבטיח בראש ובראשונה את חיזוקה וביסוסה הכלכלי של ירושלים. התכנית ממליצה על שורה של אמצעי מדיניות וצעדים להשגתם:

בתחום התכנון הפיזי

- העלאת צפיפויות הבינוי בשכונות העיר מבלי לפגוע ברקמות המיועדות לשימור ובאיכות החיים של תושביהם.
- חידוש עירוני הכולל, פינוי ובינוי, תוספת קומות ושדרוג המרחב הציבורי
- חיזוק מרכז העיר במגורים, עסקים ומוסדות תרבות. יצירת תמריצים לעידוד תוספת תעסוקה ומסחר המתאימים למרכז העיר.
- שמירה על תבניות הבנייה בירושלים במיוחד באזורים רגישים ובאזורים המיועדים לשימור, בדגש על אגן החזותי של העיר העתיקה.
- דגש על שימור המורשת הבנויה בעיר

בתחומי הכלכלה והחברה

- ניצול היתרונות היחסיים שיש לירושלים והרחבת התעסוקה בתחומי ההשכלה הגבוהה, ממשל, ביוטכנולוגיה, רפואה, מדיה ותקשוב.
- מתן עדיפות לירושלים כאזור פיתוח.
- הקמת חממות מיוחדות ופארקים תעשייתיים מיוחדים.
- הרחבת ענף התיירות ע"י פיתוח מתחמי תיירות, כנסים מדעיים, קורסי קיץ, סטודנטים מהעולם, תוספת של בתי מלון עממיים במרכז העיר, הרחבת פעולות התרבות.
- שדרוג שרותי החינוך, התרבות והשירותים הציבוריים. כדי שיתרמו לאיכות החיים, ימנעו הגירה של אוכלוסייה חזקה וימשכו לעיר אוכלוסייה חזקה.
- הבטחת דיור בר השגה לצעירים.
- הרחבת כושר הקליטה של מוסדות להשכלה גבוהה ולמחקר.
- הידוק הקשרים בין מוסדות ההשכלה הגבוהה לתעשייה בעיר.

- העברת יחידות ממשלתיות ויחידות סמך ממשלתיות וציבוריות אל העיר.
- הרחבת הפעילות בתחומי התרבות והאמנות וגיבוש מתחמי תרבות חדשים במרכז העיר ובאזורים נוספים.

אמצעים לחיזוק ירושלים

גיא קב-ונקי

מתכנן מחוז ירושלים לשעבר במשרד הפנים, kavenaki@bezeqint.net

בירת ישראל נמצאת במצב של התדרדרות על פי מספר מדדים: צניחה בדירוג החברתי-כלכלי, עליה בתחולת העוני, הגירה שלילית וכד'. תהליכים אלה מאיימים לפגוע בחוסנה של העיר, אשר אינה מצליחה לממש במלואו את הפוטנציאל האדיר שלה כבירת ישראל וכמרכז דתי-רוחני בקנה מידה עולמי.

לצורך התמודדות עם תהליכים אלה נדרשת הפעלה משולבת של אמצעי מדיניות משלימים: על ממשלת ישראל לנקוט בפעולה אקטיבית מגובה בתקציבים כדי לשנות חלק מהמגמות הקיימות. בראש ובראשונה יש לחזק את מעמד הביניים ולנקוט בפעולות יזומות להשאתו בעיר וזאת לחיזוק הבסיס הכלכלי, למניעת הקצנה וקיטוב ולהגברת היציבות. כמו כן, יש לנצל באופן מושכל את יתרונותיה היחסיים הרבים של העיר ולשמור על ייחודה. בנוסף, מומלץ לבחון את גבולות ירושלים והמבנה השלטוני בה. חשיבות מכרעת גם למלאכה הרגישה של שמירה הפלורליזם בעיר ועל האיזונים בין קבוצות האוכלוסייה השונות בה.

לצורך הפעלה אפקטיבית של אמצעי המדיניות יש לקבוע סדרי עדיפויות להתערבות ציבורית תוך הבחנה בין תחומי פעילות ומרחבי פעולה שונים כדוגמת העיר העתיקה, מרכז העיר, מערכת הסעת ההמונים, מוזרן ירושלים, קידום התעסוקה, התיירות והחינוך בעיר וכן שדרוג שכונות המגורים בה. ההבחנה בין תחומי הפעילות השונים תוכל לסייע גם להשגת תקציבים ייעודיים לנושאים שונים ולהפעלה אפקטיבית של אמצעי המדיניות על ידי הגורמים הרלוונטיים.

מומלץ לטפח את התחומים, להם פוטנציאל צמיחה משמעותי בירושלים: מחקר והשכלה גבוהה, רפואה ופרמצבטיקה, ביו-טק, מדיה חדשה ותיירות. נודעת חשיבות מכרעת גם לשיפור איכות החיים בעיר לרווחת כל תושביה: שיפור מערכת החינוך, קידום התרבות והאמנות בדגש על רב-תרבותיות ופולורליזם, וכן שמירה ניקיון העיר ואיכות הסביבה בה.

בתחום התכנון הפיסי יש לחזק את השלד הציבורי: העיר העתיקה, מרכז העיר, תשתית התחבורה והשטחים הציבוריים ולקדם במקביל להפקדת תכנית המתאר העירונית תכניות נושאיות ותכניות אזוריות לשכונות בעיר לרבות למתחמים לשימור בעיר ההיסטורית. גם להעלאת איכות התכניות המוגשות חשיבות רבה. יש להפעיל אמצעי מדיניות נוספים בתחום פיתוח התעסוקה והתיירות ופיתוח ירושלים הערבית.



פיתוח תת הקרקע ככלי להתחדשות עירונית

פיתוח תת הקרקע ככלי להתחדשות ולפיתוח עירוני

מגמות התכנון הרב-שכבתי והתת-קרקעי בישראל ובעולם

יורם עבודי

מינהל מקרקעי ישראל, yorama@mmi.gov.il

מטרת ההרצאה היא לחשוף בפני ציבור המתכננים את התהליכים הנעשים בארץ, לקראת יישום השימוש בתת הקרקע, וכן להציג שימושים ופרוייקטים אורבאניים המתוכננים בארץ והקיימים בעולם.

במסגרת הדברים, יוצגו שימושי קרקע שניתן לקיים בתת הקרקע, בכדי לפתור בעיות ולענות על צרכים עירוניים, בטחוניים, תשתיתיים ועוד, אשר יסייעו בהתמודדות העיר עם הגודש בכבישים, הזחילה של פיתוח העיר אל השטחים הפתוחים המקיפים אותה, ומתן פתרונות תלת-מימדיים להתחדשות העיר ולניצול משאבי הקרקע שלה.

בין השימושים, ניתן למנות את השימושים העיקריים הבאים:

- מסחר (קניונים ומרכזי מסחר)
- תיירות (מלונות, מסעדות, אטרקציות)
- תחבורה (מנהרות, חניונים מתחת לכבישים ומתחת לגנים, תחנות רכבת, אוטובוסים ומוניות)
- מיגון אוכלוסיה (מיקלוט המוני וחללים דו-תכליתיים)
- אחסנה
- מערכות תשתית
- מעבדות מחקר
- חינוך ותרבות (ספריות, תיאטרונים, מוזיאונים, מעבדות בתי ספר)
- בריאות (בתי חולים, בתי הבראה)
- מגורים (במצבים מסוימים)

ההרצאה מתמקדת בין היתר בהזדמנויות הקיימות מההיבט הכלכלי והטכני, וכן מציגה את הפעולות שנעשו ע"י רשויות המדינה, לקידום המסגרות ליישום מדיניות ייעול השימוש בקרקע ותת הקרקע, בהיבטים שונים: הצעות לשינויי חקיקה, מחקר ופיתוח בנושא הקדסטר הרב-שכבתי, תכנון פרויקטים, זיהוי יתרונות סביבתיים ועוד.





תקצירים: פיתוח תת הקרקע ככלי להתחדשות עירונית.....

תכנון רב שכבתי: "מרחב האפשרויות במרחב-מחוז ת"א"

גילי טסלר-אשכנזי

מתכנתת מחוז תל אביב (מינהל מקרקעי ישראל), gilit@mami.gov.il

בתנאים של מחסור בקרקע וערכי קרקע גבוהים, הדרך המושכלת ליעול השימוש בקרקע, היא התכנון הרב שכבתי.

במחוז תל אביב מרוכז היקף של כ-17% מאוכלוסיית מדינת ישראל. המחוז הוא מוקד מרכזי לפעילות כלכלית ותרבותית במדינה וכן מהווה מוקד משיכה משמעותי לאוכלוסיות חדשות.

על מנת להשיג מטרה זו, יש ליצור תנאים ולהבטיח אפשרויות פיתוח למגוון פעילויות המאפיינות את לב המטרופולין בהיקף הנדרש: משרדים, מסחר, שירותים, מוסדות ציבור, תרבות וחברה, בשילוב מגורים.

בשל ההיצע הקרקעי ההולך ומתמעט במחוז, אנו מחוייבים ליצור תנאים שיאפשרו ניצול זכויות אויר וניצול זכויות תת קרקעיות, כל זאת, על מנת שיעשה שימוש מושכל ויעיל במשאב הקרקעי.

במסגרת ההרצאה, תוצג העבודה שנעשת במחוז תל-אביב, וכן יובאו תכניות, דוגמאות ורעיונות שונים לתכנון, אשר קודמו ומקודמים על ידי מינהל מקרקעי ישראל, בתחומים ובהיקפים שונים. ההרצאה תראה, כי במרחב האורבאני קיימות אפשרויות רבות לתכנון מיטבי העונה על צרכיהם המתפתחים של היישובים העירוניים במטרופולין מחוז תל אביב.

פיתוח תת הקרקע בעיר רמת גן

סרגיי לרמן

אדריכל העיר רמת גן, lerman@ramat-gan.muni.il

העיר רמת גן גדילה ומתרחבת מיום ליום. אחד ממוקדי הפיתוח, מצוי באיזור הבורסה. על-מנת להגדיל את כמות ואיכות השירותים שהעיר מספקת באזור הבורסה, מתכננת העירייה בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל שני פרויקטים שמנצלים את החללים מתחת לרחובות העיר: האחד - קניון צומת עלית מתחת לרחוב זיבוטינסקי. השני - חניון תת-קרקעי מתחת לרחוב ביאליק (ביציאה של גשר ההלכה לכיוון מזרח).

פרויקט צומת עלית

הפרויקט מציע קניון תת-קרקעי מתחת לכביש הרחב. הקניון מתחבר לתחנה המתוכננת של הרכבת הקלה.

מטרת הפרויקט היא לשרת את הביקוש לשירותי מסחר הנובע מבניית מגדלים רבי קומות למשרדים ומגורים. מטרה נוספת של הפרויקט היא החיבור בין איזור הבורסה והעיר המזרחית.





פיתוח תת הקרקע ככלי להתחדשות עירונית

פרויקט חניון ביאליק

מיקום החניון, מוצע מתחת לכביש הקיים, ביציאת גשר ההלכה לדרך נתיבי איילון צפון. מטרת התכנון הן לספק את החניה החסרה באיזור הבורסה ובאיזור השכונה הצמודה (אנה פרנק) שבה שוכנת מכללת שנקר. כמו – כן, יאפשר הפיתוח המוצע, לצופף ולחדש את השכונות הצמודות. שני הפרוייקטים מתוכננים בראיה מערכתית אורבאנית כלכלית ותנועתית כוללת, הבוחנת את הביקושים למסחר ולחניה במרחב העירוני הסובב.

פיתוח תכנית אב לניצול תת הקרקע במרכז העיר ירושלים

רנדי אפשטיין

אדריכל ומתכנן ערים - משרד קולקר-קולקר-אפשטיין, randy@kke.co.il

אחת המטרות התכנוניות החשובות של עיריית ירושלים הינה החייאת מרכז העיר. מרכז העיר ירושלים סובל באופן משמעותי מירידה באיכות וברמת השירותים. האסטרטגיה המוצעת לפיתרון סוגיה זו, כוללת את ציפוף מרכז העיר בפונקציות שונות ומגוונות.

ניצול תת הקרקע הוא כלי לחיזוק האסטרטגיה הקיימת. לפיכך, מתפתח בימים אלה תכנון הכולל בתוכו שני מישורי עבודה:

- המישור התחבורתי
- המישור האורבאני, המתמקד בפיתוח פרוייקטים תת-קרקעיים, המאפשרים הגדלה או הרחבה גם של הפיתוח העל-קרקעי.

המישור התחבורתי

תכנון פיתוח המערך התחבורתי התת-קרקעי במרכז העיר בא להשלים את פיתוח הרכבת הקלה, להעלות את רמת הנגישות לעיר ולהקל על הגודש והחנייה העל קרקעיים.

המישור האורבאני

מרכז העיר, נמצא ברובו בבעלות פרטית, ורוב המגרשים קטנים ובנויים. השימוש בתת הקרקע יגדיל את הפוטנציאל לפיתוח פונקציות ציבוריות ומסחריות, דרך ניצול המגרשים הלא מנוצלים היום וניצול פוטנציאל החללים המצוי מתחת לרחובות והגנים.

במסגרת ההרצאה, תוצג תכנית האב שנמצאת בהכנה, ותכנית מפורטת של אחד המתחמים המוצעים, אשר משלבת שימושי קרקע ופתרונות תחבורתיים.





תקצירים: פיתוח תת הקרקע ככלי להתחדשות עירונית.....

אמות מידה לבחינת תכנון רב-שכבתי ורב-תכליתי בישראל

בירנבאום גליה

אדריכלית, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, המסלול לתכנון ערים
ואזורים, הטכניון, galiaarc@gmail.com

תקציר זה מיועד להציג את נושא המחקר המתקיים במסגרת לימודי לתואר מגיסטר בטכניון. להלן אביא את עיקרי המחקר ולאחריהם את המבנה המוצע להצגה במסגרת הכנס.

תמצית המחקר

מדינת ישראל היא מהמדינות הצפופות בעולם, ותחזית גידול האוכלוסייה בה צופה הכפלת האוכלוסייה עד לשנת 2040, ושילושה עד לסוף המאה. בעקבות היווצרות מחסור בקרקעות לבניה באזורי הביקוש בארץ, מחד, והרצון לשמור על שטחים פתוחים ירוקים ורציפים, מאידך, החליטה הממשלה (בשנת 1999 ובשנת 2000) לייעל את השימוש במשאב הקרקע, תוך שימוש בתת-הקרקע ובעל-הקרקע באופן מושכל יותר. שתי התמורות המתוארות לעיל (הצפיפות המקומית ומגמת הרב-תכליתיות) הביאו לצורך בתכנון רב-שכבתי ותלת-מימדי.

בהעדר פתרון לתכנון רב-שכבתי ותלת-מימדי, עבודת המחקר שואפת לבחון מהו המצב המשפטי והתכנוני כיום, ומתוך כך לגבש כלים יישומיים חדשים אשר יביאו לאפשרות ממשית לתכנון רב-שכבתי (שיהיה מעוגן ברישום מורכב של בעלויות תוך חלוקת הזכויות במרחב), ולהגדיר מצבים תכנוניים בהם התכנון הרב-שכבתי יהיו התכנון המיטבי.

מטרות המחקר

- הצגת הידע הקיים על בניה רב-שכבתית, מתוך מקורות מידע בשפה האנגלית ובשפה העברית.
- הצגת הידע הקיים בספרות, בדבר היחס המסורתי להוראות ההסדרה של שימושי קרקע בארצות נבחרות ובישראל – המסורת של שימושים נפרדים כקושי, והדרכים להסדרה של שימושי קרקע מעורבים.
- בחינת התייחסות החוק ותקנותיו בישראל, והפסיקה בישראל לאפשרויות לבינוי רב-שכבתי.
- פיתוח אמות מידה לקביעת ההתאמה של גישת תכנון רב-שכבתית ורב-תכליתית בכדי להשיג מטרות תכנוניות שונות.
- הצעת כלים אפליקטיביים, במישור המשפטי ובמישור התכנוני בעיקר, על מנת לאפשר תכנון רב-שכבתי ורב-תכליתי.

שני התוצרים העיקריים המצופים מהמחקר הם במישור האקדמי ובמישור המעשי: במישור האקדמי- מחקר המציג והבוחר את הבינוי הרב שכבתי והרב תכליתי, והישימות שלו בישראל. במישור המעשי- המלצות אפליקטיביות בתחום המשפטי ובתחום התכנוני, שיקדמו בפועל את הכנת התשתיות להכלת תכנון רב שכבתי ורב-תכליתי בישראל.





פיתוח תת הקרקע ככלי להתחדשות עירונית

אופן הצגת המחקר בכנס

המחקר רלוונטי ביותר למושבים הדנים במרחב הציבורי העירוני ובציפוף עירוני ובניה לגובה. כיוון שהמחקר עוסק בעיקר בהיבטים התכנוניים והמשפטיים של בינוי רב שכבתי ורב תכליתי, ההרצאה תתמקד בשני מישורים אלו.

המישור התכנוני

- הבאת דוגמאות לפרויקטים רב שכבתיים בעולם (קיימים או תיאורטיים בלבד).
- הבאת דוגמאות לפרויקטים רב שכבתיים בישראל (קיימים או מתוכננים).
- התייחסות לנוהל מבא"ת ואולי גם לתכניות מתאר שונות.

המישור המשפטי

- הצגת הדוקטרינה המשפטית הנהוגה כיום בעניין רישום קרקעות ובעלויות במרחבים רב שכבתיים.
 - איזכור גישות משפטיות ממדינות אחרות המתמודדות עם בינוי רב שכבתי.
 - הצגת פסיקה תקדימית בארץ בנושא זה.
 - יתכן ויוצגו ניסיונות לשינוי החקיקה כיום בישראל.
- כיום המחקר נמצא בעיצומו ועל כן ההרצאה תתמקד בשלושת מטרות המחקר הראשונות (כפי שהוצגו למעלה). ההרצאה תלווה במצגת אשר תכיל מלל ואילוסטרציות גרפיות, ותתאם לעמוד במסגרת הזמן שיוקצב להרצאה. המתווה המוצע לעיל הינו מתווה מנחה ועשויים לחול בו שינויים בהתאם לאורך ההרצאה, להתפתחויות במחקר ולהוראות המנחים.



תהליכים ותובנות ביישום שימור עירוני: מהניסיון בתל אביב

מתחמי שמור: מבט כללי והתכנון בתל אביב

צופיה סנטו

אדריכלית, סגנית מנהל אגף תב"ע, עיריית תל אביב-יפו,
santo_z@mail.tel-aviv.gov.il

מתחמים לשמור (historic districts) החלו להופיע כתופעה בתכנון ערים כבר בתחילת המאה העשרים. תחילה הם שמשו בעקר כרקע להבלטת המבנים לשמור. בעשרים השנים האחרונות המתחם לשמור הפך למכשיר תכנוני בעל ערך אורבאני עצמאי ומוכר, המשחק תפקיד נכבד בתפיסה של עיר בת קיימא.

ההרצאה תשרטט בקצרה את קווי האפיון של מתחמי שמור, תסביר את התפיסה שהנחתה את עורכי תכנית השמור של ת"א בהתייחס למתחמים ותצביע על הפעילות התכנונית הנוכחית שמקורותיה בתפיסה זאת. בין היתר יצוינו ויוסברו ההוראות התכנוניות שמטרתן לשמר את התכונות המייחדות את המרקם העירוני במרכז תל אביב.

אתיקה ושימור - תוספות בנייה כמקרה מבחן

ירמי הופמן

אדריכל, מנהל המחלקה לשימור, עיריית תל אביב-יפו
hofman_y@mail.tel-aviv.gov.il

תכנית השימור של תל אביב אושרה זה מכבר ומרבית המבנים המיועדים לשימור בה ישומרו תוך כדי ביצוע תוספות בניה, מדובר בפתרון ייחודי הנלווה לשימור מבנים ברקמה העירונית מזה שנים רבות, שימור המתחייב להיענות לצרכים העירוניים וצרכי הדיירים מחד, ולהבטיח את מטרות השימור, מאידך.

אך גם כשמדברים על מטרות השימור, השיח אינו חד משמעי. יש שיצביעו על עצם החזרת המבנה למקור כמטרת השימור הבלעדית, ויש שיצביעו על דינאמיות של המבנים הללו, כתופעה שיש לשמר, תוך כדי שמירה על המאפיינים השונים של התקופות.

מעבר לשאלות האתיות העולות בשאלת תוספות הבניה בשימור עולות השאלות האדריכליות מולם אנו מתמודדים ביומיום.

ההרצאה תנסה לחדד את האספקטים השונים של שאלות אלה.

מדריך מקוצר לתכנית השימור של תל אביב ויישומה

שירה לוי-בנימיני

מנהלת תחום השימור בחברת סיטילינק השקעות בע"מ, shira@citylink.co.il

בסמוך לשנה החדשה, תשס"ט, תכנית השימור פורסמה למתן תוקף. זאת לאחר שנים בהן התגלגלה בהיררכית מוסדות התכנון על מרבית הועדות שלה. על תכנית השימור נאמר כמעט כל דבר אפשרי. גדולה, מעניינת, חצופה, חלוצית, כבדה, שונה, ייחודית, אמיצה. מה לא.

למעשה, יישום תכנית השימור החל מזמן, עוד לפני אישורה. מבנים שופצו, הוסיפו קומה, העבירו זכויות בניה ומצאו מיני פתרונות נקודתיים כדי לאפשר את שימורם. כעת, עם אישור התכנית, יינתנו תמריצים למימון השימור ויתאפשרו פתרונות נוספים שיקלו על ביצוע השימור.

תכנית השימור של תל אביב (תא/2650) היא תכנית שימור רחבת היקף, המייעדת לשימור כ- 1,000 מבנים ואתרים בתל אביב, מהם כ-190 מיועדים לשימור עם הגבלות מחמירות בהם ככלל אסורה תוספת בניה במגרש. הליך התכנון של תכנית השימור שימש מנוף להכרזתה של תל אביב כאתר מורשת תרבות עולמית ע"י אונסק"ו, מאחר שהיא יוצרת ומבטיחה בסיס לשימור העתידי של "העיר הלבנה" של תל אביב.

מטרת תכנית השימור היא להבטיח את שימור המורשת הבנויה של העיר תל אביב ע"י חשיפת הערכים האדריכליים והאורבאניים של המאגר הבנוי, תוך השבת המבנים למצבם המקורי. מרכיבי התכנית כוללים הגנה על המבנים, הוראות לשיקומם וכלים למימון ועידוד ביצוע השימור.

הכנת התכנית וההיערכות ליישומה היו מטלה כלל עירונית שחייבה פיתוח כלים מיוחדים ומגוונים שיאפשרו את מימונה. חלק מהכלים למימון ותמרוץ השימור הוטמעו בהוראות התכנית בעיקר על ידי תוספות בניה וזכויות בניה להעברה. בנוסף הוקמו כלים משלימים, כגון: הקמת קרן שימור, מתן סיוע מקצועי וארגוני, מתן סיוע מקצועי להעברת זכויות בניה, שיפור המידע הניתן לבעלים וכיו"ב.

מטרת ההצגה היא לתת רקע "על קצה המזלג" על תכנית השימור והכלים ליישומה ובעיקר שיטת היישום של העברת זכויות בניה ממבנים לשימור באופן המאפשר את מימון שיפוצם.

השפעת השימור על ערכי נכסי מגורים במרכז תל אביב

חגי ירון

עיריית תל אביב-יפו והטכניון- מכון טכנולוגי לישראל
haggai_y@zahav.net.il

שימור מבנים נתפס במקרים רבים כמנוף לפיתוח כלכלי, להתחדשות עירונית וכגורם מאחד התורם ליצירת הזהות המקומית. כתוצאה מכך, מזוהה תחום שימור המורשת הבנויה, כבעל מאפיינים של מוצר ציבורי וככלי תכנוני-כלכלי



תקצירים: תהליכים ותובנות ביישום שימור עירוני

מקובל. לעיתים קרובות, נמצאים הנכסים המיועדים לשימור בבעלות פרטית. הצורך בשיתוף ובאיזון בין האינטרסים הציבוריים ובין ההגנה על הקניין הפרטי, יוצרים, ברוב המקרים, מתח רב. לכן, לצד המגבלות על אפשרויות השימוש בנכסים המיועדים לשימור, תכניות לשימור מבנים כוללות גם מנגנוני תימרוץ לסיוע ועידוד פעולות השימור. למרות מגוון התועלות הכלכליות הנובעות משימור מבנים, לעיתים קרובות נשמעת הטענה כי נטל השימור נופל על בעלי הנכסים הפרטיים, בעוד שכלל הציבור נהנה ואיננו שוטף מספיק במימון עלויות השימור.

טענה זו מצד בעלי הנכסים, נסמכת על המגבלות המוטלות על פי רוב על נכסים לשימור. בין היתר, קביעת מבנה או אתר כמיועד לשימור מונעת את אפשרויות הריסתו, עלולה להגביל את אפשרויות פיתוחו בעתיד, עלולה למנוע מימוש של זכויות בנייה לא מנוצלות ולעיתים אף מחייבת הריסת חלקים מאוחרים שנוספו למבנה או לאתר המקורי. בנוסף, ייעוד מבנה או אתר לשימור, מחייב כמעט תמיד השקעה גדולה יותר בשיקום, שיפוץ ובתחזוקת המבנים המיועדים לשימור.

מנגד, על פי רוב, מלווה ייעוד המבנים לשימור בעליית ערך (השבחה) משמעותית של המבנים ו/או האתרים לשימור. בין היתר, התועלות הנלוות לשימור נובעות מוודאות תכנונית ביחס לנכס ולסביבתו שמבטיחות תכניות לשימור מבנים ואתרים היסטוריים, מחוייבות לרמת תחזוקה טובה יותר של הנכסים ובעיקר כתוצאה מעליית ערך הנכסים הנובעת מהכרה ציבורית בערכו האדריכליים, הטכנולוגיים, החברתיים וההיסטוריים של הנכס. האיזון בין המרכיבים הפוגעים ובין הגורמים המשביחים הוא עדין מאוד ומטבעו קשה לחיזוי מדוייק מראש (בעת הכנת התכנית לשימור).

ההרצאה תעסוק בשאלה האם ואיך ייעוד מבנים לשימור משפיע על ערכי הנכסים לשימור ונכסים אחרים שאינם לשימור ונמצאים בסביבתם. יוצגו ממצאים מהעיר תל אביב וסקירת טווח ההשפעות האפשרי כפי שעולה מתוך ממצאי מחקרים דומים מחו"ל.

בתל אביב יועדו מבנים לשימור במסגרת תכניות סטטוטוריות במשך כשני עשורים. בהרצאה יוצגו ממצאי מחקר אמפירי שנערך בגישת המחירים ההדדניים ובו נבחנה השפעת השימור על מחירי נכסי מגורים לשימור ושאינם לשימור במרכז תל אביב. עבודת המחקר הוכנה על ידי חברת סיטילינק השקעות בע"מ, בהזמנת עיריית תל אביב-יפו. בעבודה נבחנה השאלה האם ייעוד מבנים לשימור השפיע על מחיר נכסי המגורים במרכז תל אביב משנת 1991 ועד היום.

כלכלת שימור מבנים בעלי ערך מורשת תרבותית: העיר הלבנה תל אביב (זיהוי ואמידה של הגורמים המשפיעים על הנכונות לשמר)

דניאל שפר, איל סלינגר

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, חיפה
eyalsalinger@yahoo.com

הנכונות לשמר מבנים בעלי ערך תרבותי-היסטורי קיימת בכל מדינה. שימור דורש בדרך-כלל התערבות ציבורית, היות וכוחות השוק לא תמיד מאפשרים מבחינה כלכלית את ביצוע שימור המבנים.





תהליכים ותובנות ביישום שימור עירוני

מטרת המחקר הינה לזהות ולאמוד את הגורמים המשפיעים על החלטתם של בעלי המבנים (בשוק הפרטי) האם ומתי להשקיע בשימור מבנים. החלטה זו קשורה באופן ישיר בריווחיות ההשקעה כמו גם במצב הכלכלי של המדינה בכלל, מצב שוק הדיור הספציפי בפרט (האם יש עודף היצע או עודף ביקוש), מיקום הנכס והשפעות חיצוניות (ממבנים סמוכים ומשירותים שכונתיים).

במחקר הנוכחי אנחנו בוחנים את המקרה של העיר הלבנה תל אביב, אשר הוכרזה על ידי אונסקו בשנת 2003 כאתר מורשת תרבות עולמית תודות לאיכויות האדריכליות הייחודיות של המרקם האורבאני, המהווה את המקבץ הגדול ביותר בעולם של מבנים בסגנון הבינלאומי באדריכלות (הידוע גם כסגנון הבאוהאוס).

בסיס הנתונים מתייחס למאפיינים הפיזיים של כל מבנה; ההוראות התיכנוניות החלות על החלקה; מצבת הזכויות הקנייניות בחלקה (נוכחית והיסטורית); עסקאות שבוצעו; ומועד ביצוע השימור אם בוצע.

ההחלטה של בעלי המבנים האם להשקיע בשימור המבנים, והשלכותיה של החלטה זו על שוק המקרקעין למבנים המיועדים לשימור, תיבחן באמצעות מודלים כמותיים ואיכותיים: מודל הלוגיטי ומודל הלוגיטי המכוון ייושם בכדי להעריך את ההסתברות לקבלת החלטה לשמר; מודל המחירים ההדוני ייושם בכדי להעריך את מרכיב 'השפעות חיצוניות' המגולם בשווי הנכס; מודל להערכת מחירי אופציות ריאליות ייושם בכדי להעריך האם ערכם של מבנים המיועדים לשימור אשר טרם שומרו, מגלם מרכיב של אופציה – האופציה להמתין למועד האופטימאלי לביצוע השימור.

יבוצע ניתוח השוואתי בין מבנים המיועדים לשימור לבין מבנים באותו אזור שאינם מיועדים לשימור, עבורם ההחלטה להשקיע הינה החלטה האם לשפץ ולא החלטה האם לשמר.

תוצאות המחקר עשויות לשמש ככלי עזר עבור מקבלי החלטות ומתכננים, בקביעת מדיניות שתתרום לקידום וזירוז השימור של מבנים השייכים למורשת התרבותית של העיר בפרט והחברה בכלל.



כלים טכנולוגיים מתקדמים לתכנון ולניתוח עירוני

(בחסות אומוניטק איכות בע"מ)

שימוש במערכות מידע גיאוגרפי (GIS) לבחינת השפעת תאורת רחוב על שיעור הארעות סרטן השד במטרופולין חיפה

בוריס פורטנוב ואיתי קלוג

אוניברסיטת חיפה, portnov@nrem.haifa.ac.il

שיעור הארעות גבוה של סרטן השד בעולם המערבי בעת האחרונה, הניב מחקרים אפדימיולוגיים חדשים הקושרים בין חשיפה מוגברת לתאורה מלאכותית בשעות הלילה (light at night – LAN), לבין הגברת הסיכון לחלות במחלת סרטן תלוי-הורמונים. המנגנון הקושר בין התערבות אור מלאכותי לבין הגברת הסיכון לחלות בסרטן תלוי-הורמונים נובע ביכולת בלוטת האינטרובל במוח לייצר מלטונין שהוא הורמון המסייע בויסות מחזורי השינה והערנות של האדם (השעון הביולוגי) ובפונקציות של המערכת החיסונית. הורמון המלטונין, המופרש לדם בעיקר בשעות הלילה, חוסם ספיגת חומצות שומניות רוויות ע"י התאים סרטניים ובכך מעכב ומדכא התפתחות גידולים סרטניים. חשיפה לתאורה לילה מלאכותית מפחיתה את הפרשת המלטונין ובכך מחלישה את מערכת החיסון. כתוצאה מכך גובר הסיכון לחלות בסרטן תלוי-הורמונים, כגון: סרטן השד וסרטן הערמונית.

במחקר זה מוצג הקשר בין תפוצה גיאוגרפית של אירעות סרטן שד בעיר חיפה, לבין חשיפה לתאורה רחוב. הקשר נבדק באמצעות שימוש במערכת מידע גיאוגרפית GIS ובאמצעות: פונקציית צפיפות הליבה (kernel density function - KD). השימוש ב-KD אינו חדשני במחקרים אמפיריים, עד כה הוגבל יישומו למשימות ויזואליות פשוטות, כגון: מיפוי תחלואה וגילוי מקבצי מחלות. זאת למרות, יכולתו לשמש ככלי אנליטי חזק במחקרים סביבתיים ובתכנון אורבני, כפי שמוצג במחקר זה. השימוש ב-KD פשוט יחסית. בשלב ראשון, ממוקמות תצפיות יחידתיות (למשל: כתובות מגורים) המומרות למשטח KD רציף. לאחר מכן, ערכי ה-KD מחושבים ביחס למיקום הכתובות, תוך שימוש בכלי חיבור מרחבי המצוי בתוכנת GIS. הערכים החדשים המתקבלים משמשים כמשתנה תלוי, בניתוח רב-משתני. בצורה דומה, גם המשתנים המנבאים (כגון: צפיפות אוכלוסייה, זיהום אוויר) מומרים למשטח KD רציף ומחושבים ביחס למיקום כתובות הנחקרים.

בטכניקה זו, מספר התצפיות ההתחלתי נשאר ללא שינוי, זאת בניגוד לטכניקות אזוריות (המקובלות יותר במחקרים אמפיריים) אשר מצמצמות מאד את מספר התצפיות על ידי תצפיות יחידתיות לאזורים מוגדרים מראש (כגון: אזורים סטטיסטיים). במחקר זה, נמצא קשר מובהק וחיובי בין שיעור הארעות סרטן השד במטרופולין חיפה לבין חשיפה לתאורה מלאכותית ($P < 0.01$) בניתוח רב-משתני הכולל את המשתנים המנבאים: צפיפות אוכלוסייה, זיהום אוויר (CO_2) ורמות הכנסה מקומיות.



כלים טכנולוגיים מתקדמים לתכנון עירוני

העלות האמיתית של חיפוש חניה מתמשך (Cruising) בעיר הגדולה

נדב לוי*, קרל מרטינס**, יצחק בנסון*

*החוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם, אוניברסיטת תל אביב,

Institute for Management Research, Radboud University Nijmegen,

**The Netherlands

nadavlev@post.tau.ac.il, k.martens@fm.ru.nl, benny@post.tau.ac.il

ככול שמחירי המכוניות יורדים ואיכות החיים עולה, יותר ויותר מכוניות נכנסות למרכזי הערים. בו זמנית, מספרם של מקומות החניה ברחוב נשאר קבוע, כך למעשה, נוצרת עליה מתמדת בזמן, שמשקיע הנהג, בחיפוש חניה ברחוב (cruising). זמן חיפוש חניה ארוך הפך לבעיה רצינית בהתנהלותם של ערים מודרניות וצמצום הוא נושא דיון חם בספרות עכשווית (Arnott, 2006; Shoup, 2006).

המחיר הנמוך (עד חינם) של חנייה ברחוב בניגוד לתשלום הגבוה של חניה בחניון דוחף את הנהג לחיפוש ממושך אחר חניה זולה. אך, כפי שציין זאת Shoup (2006), חישוב רצינואלי מגלה שהעלות שהנהגים וחברה משלמים על חיפוש אחר חניה זולה גבוה הרבה יותר מהתועלת - צריכת הדלק, חשיבות וערך הזמן האבוד, זיהום אוויר - כל אלו צרכים ואף חייבים להיכלל בעלות החניה ברחוב. בנוסף לעלויות אלו, נהגים הבוחרים לחנות במקומות אסורים מסתכנים בעבירות וקנסות, שגם הם צריכים להיחשב בעלות החניה ברחוב.

עד עכשיו האומדנים של היעילות האמיתית של חניה ברחוב (Shoup, 2006; Arnott, 1999) מבוססים כולם על הערכות גסות של זמני חיפוש חניה ואינם מחשבים את זיהום האוויר, עומסי התנועה והשלכות אחרות. ניתוח כמותי של היעילות של חיפוש החניה בתנאים שונים, בהתחשבות בתכונות של הנהגים, יעדם ורשת דרכים דורש כלים כמותיים מדויקים יותר. מאמר זה חוקר את העלות האמיתית של חניה ברחוב תוך שימוש ב-PARKAGENT - מודל חיפוש חניה מבוסס סוכנים (Benenson, Martens, Birfir, 2008). שילוב בין מודל לבין מידע שנאסף במרכז תל אביב מאפשר הערכה מדויקת של מאפייני תהליך החיפוש, כולל התפלגות של זמני החיפוש ומרחקים ממקום החניה ליעדי הנהגים. על בסיס מאפיינים אלו אנו מחשבים את העלות האמיתית של חיפוש חניה בערים הגדולות כולל זיהום אוויר וגידול בעומסי התחבורה. אנו מציגים הערכות אלו לשימושי קרקע שונים - אזור משרדים, אזור מסחרי או אזור מגורים, שעת היום ופרמטרים של רשת כבישים ותנועה.



שימושי Autodesk GIS-ו לתכנון עירוני

מיכל ברק

מנהלת תחום מיפוי ו GIS, אגף אוטודסק, אומניטק,
michalb@omnitech.co.il

החל בתכנון, דרך העיצוב הבניה והתחזוקה, תפיסת ה-Autodesk Geospatial מספקת יכולת גבוהה של פעולה הדדית מול נתונים ופלטפורמה משולבת במלואה, לתכנון ולניהול הנכסים של הנתונים המרחביים. תפיסת Autodesk Geospatial מגשרת בין תב"מ (תכנון בעזרת מחשב) לממ"ג (מערכות מידע גיאוגרפיות) ומאפשרת לארגון שימוש במשאבים קיימים, תוך צמצום יתרות ושגיאות, לצרכי הגברת היעילות התפעולית.

פתרונות Autodesk הקיימים לתחום התכנון המיפוי וה GIS מקלים משמעותית על הגישה למידע חיוני בארגון, ללא קשר לפורמט, לתבנית או למקום שבהם הוא נשמר וכן מקלים על ייצור קבצים ותוכניות בפורמטים הנדרשים להגשה. פתרונות אלו מבטלים את הצורך במערכות נפרדות ויוצרים סביבה המאפשרת לפעול משלב התכנון ועד לשלב ההגשה וניתוח המידע באופן אינטואיטיבי בסביבה מוכרת המהווה פלטפומה כללית עולמית מובילה.

מעבר לאתגר התכנוני המקצועי ולהליך התכנוני המוכר, נדרשים המתכננים להתמודד עם אתגרים טכניים רבים במהלך עבודתם השוטפת: קבלת קבצי מדידה, התמודדות עם קובץ המדידה כמפת רקע לתכנון, התמודדות עם קבצי רקע בפורמטי GIS כגון SHP וכד', התמודדות עם קבצי XRef ששולחים גורמי חוץ הדרושה להגשת תוכנית בקובץ ממוחשב, הדרושה לעמוד בנהלי משרד הפנים להגשת תוכניות, תכנון והצגה דו ותלת מימדית ועוד ועוד. בחינה מדוקדקת מציבה על כך כי הרבה זמן יקר ומשאבי כ"א ומחשב מנותבים ומוקדשים לנושאים השרטוטניים הטכניים ולהתמודדות עם אתגרים אלו ולא לתכנון עצמו.

נתונים הנם לבו של כל פרויקט ומהווים את אחד החשובים שבנכסי הארגון. אנשים מחליפים עבודות, פרויקטי התכנון מתנים, מקורות המידע גדלים, חברות משקיעות מחדש בתוכנה, אך הנתונים שבעלות הארגון נותרים קבועים. פתרונות Autodesk Geospatial באים לפתור התמודדות זו בכך שהם נמנעים מלהכניס את הנתונים לתבנית קניינית ואינם נועלים אותם ביישום מסוים לצורך גישה אליהם או ניהולם. הכלים הקיימים מאפשרים לקרא ולערוך נתונים מפורמטים שונים של קבצים, יודעים לטפל בקבצי מיפוי ולמצוא שגיאות שרטוטיות, יודעים לעבוד בפורמטי CAD ו GIS בצורה משולבת ולמעשה מאפשרים לעבוד בצורה יעילה, מדויקת ולמנוע רמות גבוהות של כפילויות, חוסר דיוק ואי התאמות.

הגשר הנדרש בעידן החדש מ CAD ל GIS משלב המדידה ועד לתכנון העקרוני והמפורט נמצא בכלים הקיימים. כלים אלו נפוצים במגזר הפרטי עסקי, במגזר המוניציפאלי ובמגזר הממשלתי ומשרתים רבות את תחום התכנון. היכולת להתמודד עם אתגרי התכנון ועם שונות הנתונים תלוי בעיקרו ביכולת השימוש הוידע הקיים לגבי הפעלת המשאבים הקיימים. מקליטת קובץ מדידה ועד להגשת תוכנית לפי נוהל מבא"ת, מעבודה בקבצי CAD ועד הצורך ב GIS כל אלו ניתנים לשימוש מידי תוך השפעה מיידית על חסכון במשאבים יקרי ערך.



כלים טכנולוגיים מתקדמים לתכנון עירוני

תכנון בעידן הדיגיטאלי

קארין טלמור

אוניברסיטת תל אביב, ביי"ס פורטר ללימודי הסביבה, המעבדה להדמיה
סביבתית, talmork@post.tau.ac.il

בעשור האחרון התכנון העירוני והאזורי עובר שינויים טכנולוגיים מואצים. בהתאם לכך, גוברים וגדלים ההשקעה והשימוש בתחום התכנון בטכנולוגיות מידע ותקשורת מתקדמות ממוחשבות כדוגמת האינטרנט, ממ"ג (מערכות מידע גיאוגרפיות) תוכנות תלת ממד ומערכות תומכות תכנון.

בימים אלו מתבצע מחקר רחב אשר עוסק בטכנולוגיות מידע ותקשורת ובוחר את השפעתן על התכנון העירוני והאזורי. בהרצאה זו, המהווה חלק ממחקר זה, יוצג סקר שעסק בזיהוי מקורות מידע מקוונים, בחינת דפוסי השימוש בהם ומידת יעילותם בביצוע משימות כפי שהוערכו ע"י כ-80 אנשי מקצוע (מתכננים, אדריכלים וכו'). בנוסף, תידונה סוגיות מרכזיות, תיאורטיות ופרקטיות, הקשורות ביחסים שבין התכנון העירוני והאזורי, לרבות השחקנים השונים המעורבים בו, לבין דפוסי שימוש בטכנולוגיות המידע והתקשורת המתקדמות, סיכויים וסיכונים, פערים דיגיטאליים והתפתחויות ופתרונות טכנולוגיים עכשוויים ועתידיים.

בניית אב-טיפוס של מודל סימולציה לירושלים : UrbanSim Jerusalem

איל אשבל, עדי בן-נון ודניאל פלזנשטיין

המכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה העברית בירושלים
eashbel@netvision.net.il, bennun@cc.huji.ac.il,
msdfels@mscc.huji.ac.il

בשנים הבאות תעמוד ירושלים בפני אתגרים טכנולוגיים-תחבורתיים רבים בעלי השפעות חברתיות-כלכליות מרחיקות-לכת (הרכבת הקלה, כביש 9, תוכנית מתאר וכד'). נושאים אלה בולטים בסדר היום העירוני והציבורי. עם זאת, הדיון בהם סובל מחוסר כלים אנליטיים המאפשרים הערכה מבוססת של ההשפעות הצפויות. על מנת להתמודד עם האתגרים דרושים כלים תומכי תכנון המסוגלים לחזות שינויים עתידיים בתחום שימושי הקרקע והתחבורה (שינויים בערך קרקע, הרכב חברתי-דמוגרפי של משקי הבית, פריסה מרחבית של מקומות עבודה וכו'). נכון להיום קיים מודל תחבורתי המאפשר בחינה של ההשפעות הצפויות בתחום התחבורה. אך לא קיים מודל שימושי קרקע אשר יאפשר להשלים את התמונה. אבן הנגף העיקרית לפיתוח מודל כזה היא תשומות הזמן והמשאבים הנדרשים לפיתוחו.

עבודה זו תציג את גישתנו לבניית מודל שימושי קרקע סימולטיבי לירושלים (UrbanSim Jerusalem). מודל UrbanSim שייך לקבוצת המודלים המשלבים שימושי קרקע ותחבורה. המודל מורכב מסדרה של תת-מודלים המדמים את התנהגותם של השחקנים העיקריים בעיצוב תהליכי הפיתוח במרחב העירוני





תקצירים: כלים טכנולוגיים מתקדמים לתכנון עירוני

(משקי בית, עובדים ופירמות, יזמים והרשויות). על מנת להתמודד עם תשומות הזמן והמשאבים הנדרשים לפיתוח מודל מסוג זה, יוכן "אב טיפוס" של המודל בשלב הראשון, לקראת בנייתו של מודל מלא ומפורט יותר בעתיד. אב הטיפוס, שיוצג במסגרת זו, חוזה שינויים בשימושי קרקע בתאי שטח של 100X100 מ' והיחידה המרחבית הבסיסית שלו הינה האזור הסטטיסטי. כמו כן יוצגו תהליך הכנת המידע, המקורות השונים הנדרשים למודל, תהליך האמידה של תת-המודלים, חיבור מודל התחבורה החיצוני, כיול המודל והרצת סימולציה (השפעת הרכבת הקלה). יוצגו גם מספר 'קיצורי דרך' המאפשרים להוזיל את עלות וקצב הפיתוח של אב הטיפוס.





.....תכנון פרואקטיבי של ארגונים שלא למטרות רווח

דינמיקה של תכנון פרואקטיבי של ארגונים שאינם פועלים למטרות רווח

דינמיקה של תכנון עירוני פרואקטיבי

גיא נרדי

אדריכל, רכז תחום תכנון, החברה להגנת הטבע קהילת ת"א יפו והסביבה
Tlv1@spni.org.il

בימים אלה, בהם מתמודדים ארגונים ללא מטרות רווח עם אקלים של אי ודאות כלכלית ודינמיות רבה, יש חשיבות לאופן הפעולה וההתמודדות עם קשיים ואתגרים. הצעתנו למושב במסגרת הכנס השנתי של איגוד המתכננים עוסקת בדינמיקה של תכנון עירוני פרואקטיבי.

הפסיכולוגיה הארגונית והתעשייתית ההבנה מאפיינת שני דפוסי התנהלות עיקריים באופן הפעולה של יחידים וגם של ארגונים:

• פעילות רה-אקטיבית - הוויה לעומתית, מגיבה, מבוססת על דפוס של "כיבוי שריפות".

• פעילות פרו-אקטיבית - הוויה הלוקחת בחשבון מצבים עתידיים ולא רק מגיבה. המשמעות היא שליטה במצב ויצירה של הזדמנויות ולא של ציפייה, התאמה והתרגלות.

נציגי קהילת ת"א והסביבה של החברה להגנת הטבע שותפים בוועדות תכנון שונות, משקיפים בוועדות התכנון המקומיות ואף חברים בוועדה המחוזית. במקביל לפעילות התכנונית שעיקרה תגובה לתוכניות קיימות, מגבירה הקהילה בשנים האחרונות את מעורבותה בהליך התכנוני באמצעות פעילות פרואקטיבית, יוזמת.

במושב הנוכחי נבחן, תוך התמקדות בדוגמאות שונות, את התכנון היוזם. ההרצאות יועברו ע"י מתכננים ואדרי' מעמותות ("במקום", "חלה"טי") וגם מהמגזר הפרטי. נדון בשאלות של תכנון עירוני פרו-אקטיבי כמקדם ערכים סביבתיים וחברתיים, נבחן מהי הדרך הנכונה להציג ולקדם את התוכניות מול הגורם הממסדי וכיצד ניתן לשתף את הציבור בתוכניות מקצועיות.

מאי תכנון לתכנון: אסטרטגיות לקידום תכנון בירושלים המזרחית

אפרת כהן-בר

אדריכלית, מתכנתת, עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון
efrat@bimkom.org

במצב התכנוני הנוכחי, התושבים הפלסטינים ברוב שכונות ירושלים המזרחית מוגבלים באפשרויות הפיתוח של שכונותיהם ובאפשרויות הבנייה של בתי מגורים





תקצירים: תכנון פרואקטיבי של ארגונים שלא למטרות רווח

להם ולבניהם. המצוקה נובעת, בין היתר, מכשלים בתכנון הממסדי, אשר יצרו מגוון רחב של בעיות תכנון ופרוצדורה, ובהן: העדר עתודות קרקע לבנייה, צפיפות בינוי נמוכה (כפרית), התעלמות מידע מקומי והימנעות משימוש בו לצרכים תכנוניים, אי מימוש השטחים הציבוריים על ידי עיריית ירושלים, קשיים בהוצאת היתרי בנייה ונהלים מגבילים של רשויות התכנון.

במשך העשור (כמעט) בו עמותת "במקום" פועלת בירושלים המזרחית, התנסינו במספר סוגים של התערבויות תכנוניות. החל מפעילות מול הממסד התכנוני תוך התדיינות איתו ועד לכתובת התנגדויות לתוכניות המקודמות ע"י הממסד. דרך אחרת היא שיתוף פעולה עם קהילת התושבים בשכונות במטרה לקדם תכנון פרואקטיבי הולם לשכונתם.

בהרצאה נביא שתי דוגמאות האחת של עיסאווייה, שם אנו מרכזים תהליך תכנון אלטרנטיבי לאי-התכנון הממסדי. ודוגמא שניה תובא משכונת ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה. כיוון הפעולה שנבחר כאן הוא הכוונת התכנון העתידי, שיערך על ידי הממסד, לכיוון הרצוי לתושבים. בהתאם לכך, נעשתה עבודה משותפת לנו ולתושבים, אשר תוצג במהלך ההרצאה.

תכנית רעיונית לחופי דרום הרצליה

אביעד שר-שלום

מתכנן סביבתי, sarshalom@barak.net.il

השטח הפתוח שבין אזור התעסוקה והמרינה של הרצליה לבין הגבול המוניציפאלי של תל אביב, הוא עתודת הפיתוח המשמעותית האחרונה של הרצליה ומעתודות הקרקע האחרונות הפנויות לבניה במחוז ת"א. לאחרונה החליטה עיריית הרצליה לקדם תכנית מתאר חדשה לבינוי האזור.

קהילת ת"א והסביבה של החברה להגנת הטבע בסיוע המתכנן אביעד שר שלום גיבשה חזון תכנוני לאזור שעיקרו הוא יצירת איכות חיים עירונית גבוהה בסמוך לפארק חופי המטפח ומדגיש את המורשת הטבעית והתרבותית של המקום ולמרגלותיו חוף ים שקט, לרווחת תושבי השכונה והמבקרים בחוף.

התכנית הרעיונית שהוכנה על פי החזון מציעה לבסס את פיתוח הפארק שמדרום למרינה על שחזור הנוף ובית הגידול הטבעי של רכס הכורכר החופי, מתוך תפישת עולם שחלק מהשטחים הפתוחים הגדולים בעיר צריכים לייצג את הגיאוגרפיה והאקוסיסטמה של האזור טרם בנייתו.

הפארק שבעורף המרינה כבר לא יוכל לחזור להיות פארק חופי, שם מציעה התכנית לפתח את האתר הארכיאולוגי תל מיכל כגן לאומי הכולל שימושי פנאי ונופש אינטנסיביים יותר, שיחובר במערכת של גשרים להולכי רגל לטיילת העירונית הקיימת של הרצליה ולמרינה שעצם בנייתה ניתקה את התל החשוב מהים.

קהילת תל אביב תשותף בועדת היגוי שהקימה לשכת התכנון המחוזית לליווי התכנון, ותנסה להטמיע את חזונה בתכנון המפורט.



מתגובה ליוזמה: תכנון שכונה ירוקה עם דיור בר השגה בירושלים

אסנת ורטמן*, אילה גלדמן**

אדריכלית*, מתכנתת**, החברה להגנת הטבע סניף ירושלים

ppplan@015.net.il, lalizg82@gmail.com

החברה להגנת הטבע וגופים אזרחיים נוספים הפכו בשנים האחרונות מגופים מגיבים המגישים התנגדויות לגופים היוזמים עשייה תכנונית בת קיימא. תהליך זה מאפשר לנו כציבור להגיש חומר תכנוני מקצועי למקבלי ההחלטות המציב חלופות אפשריות לתוכניות פיתוח שונות.

אגף התכנון של החברה להגנת הטבע בירושלים, עסק בשנים האחרונות במספר מחקרים המעידים כי לא רק שציפוף העיר ירושלים לא יוביל לפגיעה באיכות החיים בעיר ובשטחים הפתוחים הפנים עירוניים והנוף ההיסטורי, כי אם יאפשר את יעילות התפקוד האורבאני של ירושלים. לשם כך, בוצעו מספר עבודות אשר מוכיחות כי בגבולות הבינוי העירוני הנוכחיים יש עתודות קרקע מספיקות לצורכי גידול האוכלוסייה. העבודות כללו ניתוח של השטחים לבינוי בד בבד עם ניתוח מלאי השטחים הפתוחים בעיר, מרמת המאקרו הכלל עירונית, עד לרמת המיקרו התוך שכונתית, אשר במרכז מסמך מאגר עתודות הקרקע לבניה בתוך העיר.

בין עתודות הקרקע לפיתוח עירוני אותן איתר צוות התכנון בדוחות שהוגשו, ובהמשך לדוח שהוכן על ידי מומחה מטעם מנהל התכנון, עו"ד תומר גוטהלף, דוח של משרד הבינוי והשיכון, נכללו שטחי קרקעות של מדינת ישראל המוכרות לקיבוץ רמת רחל.

כמקרה בוחן לתכנון שכונת מגורים ירוקה עם דיור בהישג יד, החברה להגנת הטבע בירושלים וקואליציית ירושלים בת קיימא, בחרה את השטחים הסובבים את קיבוץ רמת רחל כדוגמא לפיתוח שכונת מגורים הנותנת מענה לצרכים של תושבים, בתוך תחומי ירושלים המבוינת.

תכנית מתאר – רמת רחל - תכנית המתאר לפיתוח השטחים הסובבים את קיבוץ רמת רחל, מיישמת את עקרונות התכנון אשר הותוו על ידי התכנית 'ישראל 2020' ותמ"א 35, אשר קבעו כי יש לכוון את מירב הפיתוח העתידי בישראל לשטחים המבוינים, כך שישמרו השטחים הפתוחים, וייעשה שימוש יעיל יותר במשאב הקרקע המוגבל במדינת ישראל.

ייחודה של תכנית זו מתבטאת בשני היבטים. ראשית, תכנית זו מהווה המשך תהליך יוזם, ולא רק שולל, של גופים ירוקים להשפיע על התכנון בעיר. שנית, התכנית מהווה סנונית ראשונה לפיתוח הלוקחת בחשבון בניה ירוקה, קיום מערכות טבעיות בעיר ואת צרכי הדיור של אוכלוסייה יצרנית מקומית. התכנית מפנימה פתרונות לדיור בהישג לאורך כל התכנון, משלב קניין הקרקע ועד לקבלת אישור לסיום הבניה (טופס 4), בתוך תחומי העיר הקיימת.

ההרצאה תציג את התכנית החל מהתהליכים שילדו את הרעיון וכלה בתוצרים. ההרצאה תרחיב על הקווים המנחים שהובילו את התכנון; על שילוב הנחיות לשימור מערכות טבעיות באופן מעשי; על עקרונות לתכנון תחברתי בדגש על תחבורה בת-קיימא; על שילוב הנחיות לבניה ירוקה המשמרת שטחים פתוחים ומשאבי טבע (מים ואנרגיה); ועל שילוב ההנחיות לתכנון דיור בהישג יד כחלק מתכנית מגורים היורד מרמת התיאוריה אל המעשה.



תקצירים: תכנון פרואקטיבי של ארגונים שלא למטרות רווח

תכנית זו תוכננה למתחם ספציפי בירושלים, אבל היא אינה מוגבלת רק למתחם זה. אנו מקווים כי תכנית זו תהווה חלוץ לפני תכניות נוספות למתחמים גדולים לבניה בירושלים וליתר הערים בארץ, ותראה כי עקרונות לתכנון בר-קיימא ניתנות ליישום בכל תכנית לשכונת מגורים בישראל.

השתתפות בתהליכי תכנון של אוכלוסיות מוחלשות וחזקות: הבדלים בדרכי התארגנות, אופן פעילות, תהליכים אישיים ויחס לשיתוף ולהשתתפות

דינה רביב שסטצקי

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, המסלול לתכנון ערים ואזורים, הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל, dina.raviv@gmail.com

בחברה בה הפערים החברתיים הולכים וגדלים ומעגלי בעלי הכוח מצטמצמים, ישנה חשיבות רבה להשתתפות פעילה של אזרחים בכלל ושל קבוצות מוחלשות בפרט, בעיצוב החברה בה הם חיים. להשתתפות זו יש ערך, המתבטא הן בתוצאת התהליך- והן בהשפעת תהליך התכנון על השותפים לו - התושבים, המתכננים והממסד.

ייחודו של המחקר הנוכחי הוא בהשוואה בין השתתפות של תושבים משכונות מוחלשות ומשכונות חזקות ובתיעוד קולם של התושבים הבוחרים להשתתף בתהליכי תכנון בשכונתם.

במחקר נבחנו ארבע התארגנויות משתי ערים, במעמד חברתי-כלכלי שונה: תל אביב, שכונת נווה עופר ושכונת כוכב הצפון, חיפה, שכונת חליסה ושכונת לינקולן-הרופא. בכל שכונה ראינו עשרה תושבים שהינם משתתפים פעילים בהתארגנות.

הממצאים נבחנו על פי ארבעה צירים: השוואה בין השכונות המוחלשות, בין השכונות החזקות, בין המוחלשות והחזקות ובין שתי הערים.

ההשוואה נעשתה לגבי מאפייני המשתתפים, דרכי התארגנותם ופעולתם ועמדותיהם כלפי שיתוף והשתתפות.

בהשוואה בין הערים לא היו הבדלים במשתתפים שנבדקו.

ההשוואה בין השכונות מצאה קווי דמיון בין השכונות ללא קשר למעמדן החברתי- הכלכלי. למרבית המשתתפים, היתה תחושת הצלחה בתהליך השתתפותם. בכל השכונות הודגשה החשיבות של דרך ההתארגנות הפנימית של התושבים להצלחה בפעילות ועלו צרכים במיסוד שיתוף הציבור, ביחס הולם מהעיריית, בליווי מקצועי ובסיוע במשאבים כלכליים ובידע.

השוני בין ההתארגנויות בשכונות המוחלשות והחזקות מתבטא בעיקר במאפייני ומבנה ההתארגנויות, במגוון נושאי ההתארגנות והמשאבים שעומדים לרשותם כולל ליווי מקצועי.

נמצא כי אין בהכרח קשר בין מצבם החברתי-כלכלי של תושבי השכונה ליכולתם להתארגן ולהשפיע בענייני תכנון. יתכן שהתארגנות חזקה תתגבש באוכלוסייה





.....תכנון פרואקטיבי של ארגונים שלא למטרות רווח

בה התושבים והשכונה מוחלשים מבחינה חברתית-כלכלית ולהיפך, שבשכונה שתושביה חזקים מבחינה חברתית – כלכלית, היכולת של התושבים להתארגן ולפעול בנושאי תכנון וסביבה תהיה קטנה.

מהמחקר עולה כי ישנה עוד עבודה רבה בפתירת סוגיית הנגישות של אוכלוסיות שונות לקבלת ההחלטות בתהליכי תכנון ויצירת שותפויות בין אנשי המקצוע, נבחרי הציבור והתושבים.



שיקולים אקולוגיים בתכנון

שיקולים אקולוגיים בתרחישי פיתוח שונים של תכנית מתאר מעלות – תרשיחא מילכה כרמל וטליה אורון

מילכה כרמל*, טליה אורון**

יעוץ ותכנון סביבתי*, אקולוגית, רט"ג **
carmelsviva@gmail.com, talya@npa.org.il

תוכנית המתאר של העיר מעלות ובעת צוריאל היא מקרה קלאסי של קונפליקט בין העירייה ומוסדות הפיתוח לבין נציגי הגופים שעניינם שמירת טבע ושטחים פתוחים. מטרת יזמי תוכנית המתאר היא הגדלת עתודות פיתוח העיר ומשיכת אוכלוסיה. מטרת הגופים הירוקים היא להבטיח תכנון וניהול מושכלים של המרחב הפתוח. גבעת צוריאל ממוקמת בין שמורת נחל כזיב, שהיא שמורת הטבע היחידה בגליל העליון המשמרת נופי מים זורמים כל השנה, לבין שמורת הר מירון שהינה שמורת הטבע הגדולה בצפון ישראל עם חורש ים תיכוני בעל מאפיינים אקולוגיים ייחודיים.

כבר לפני כעשור השכילו מחברי תכנית המתאר של מחוז צפון, תמ"מ 2/9 וכן מפת רגישות השטחים הפתוחים של המשרד להגנת הסביבה להגדיר את גבעת צוריאל כאזור רגיש ביותר שיש לשמרו כמרחב פתוח. למרות זאת, עורכי תמ"א 35 התוו את מרחב צוריאל בתוך המרקם העירוני.

תכנית המתאר התוותה מספר מרחבי חיפוש להרחבת העיר. בהרצאה זו נמחיש כיצד בדקנו תרחישי פיתוח שונים של העיר תוך מתן דגש לשיקולים סביבתיים ואקולוגיים, כמו רגישות הידרולוגית, מגוון מינים ובתי גידול, מסדרון אקולוגי וערכי נוף. מתברר כי השיקולים האקולוגיים עלו במקרה זה בקנה אחד עם שיקולי פיתוח אורבני חברתי מושכל.

פרוזדור אקולוגי במודיעין: תכנון מרחב השטחים הפתוחים הסמוכים לעיר מודיעין

איריס ברנשטיין

קרן קיימת לישראל, irish@kkl.org.il

"הצרכים ההולכים והגדלים של האנושות, ופעולותיה הכלכליות, מגבירים את הלחץ על הקרקע ועל משאביה, ויוצרים תחרות וקונפליקטים, הגורמים לשימוש בזבזני בקרקע ובמשאבי הטבע. הצרכים העתידיים של החברה יחייבו אותה להתקדם לכוון של שימוש יעיל ואפקטיבי בקרקע ובמשאביה. תכנון וממשק משולב של שימושי קרקע הינם הדרך הפרקטית והיעילה ביותר להשגת קיימות. ע"י בחינת כל שימושי הקרקע בדרך אינטגרטיבית ניתן למזער קונפליקטים,



שיקולים אקולוגיים בתכנון

לשאת ולתת, למצוא דרכים יעילות להדברות, ולקשור בין פיתוח חברתי-כלכלי לבין שמירת הסביבה וטיפוחה, וכך להשיג את מטרות הפיתוח בר הקיימא" (אגינדה 21 פרק 10).

ערים רבות בעולם ממוקמות באזורים בעלי חשיבות גבוהה מבחינת מגוון ביולוגי בקנה מידה ארצי, אזורי ומקומי. אולם בתי גידול ומינים מקומיים בסביבות עירוניות סובלים מהפרעות כמו קיטוע, התפשטות של מינים אקזוטיים ופולשניים, טריפת חיות בר ע"י חיות בית ופעילויות אדם כמו נופש אינטנסיבי, תאורה, שפיכת פסולת, הידוק קרקע, ונדליזם ועוד. הקיטוע הוא הגורם המאיים ביותר על המגוון הביולוגי משום שהוא מנתק בין בתי גידול, מגדיל את קווי המגע בין המערכות הטבעיות לסביבה העירונית, ואינו מאפשר את תפוצתם והתרבותם של מינים רבים. מבחינה כלכלית יש לערים קושי רב לקיים שטחים פתוחים. הם גדולים מדי ולכן יקרים מאוד כדי לפתחם ולנהלם כפארקים עירוניים. רק שמירה על המגוון הביולוגי תאפשר לקיים את בריאותם וחיוניותם עבור תושבי העיר ללא השקעות כספיות גבוהות של תחזוקה. לכן, בסיס התכנון חייב להבטיח את המשך קיומן של המערכות הטבעיות, כדי שתהווה מסד לשירותים ולשימושים שמספקים השטחים הפתוחים לעיר ולתושביה.

תכנון השטחים הפתוחים מדרום וממערב לעיר מודיעין בהיבטים אקולוגיים מהווה פרוט והעמקה לתוכנית האב והתוכנית הסטטוטורית שהכין אדריכל אבנר דרורי עבור הקק"ל, והנקראת תוכנית מתאר מקומית מד/31.

מטרת העל בהכנת התוכנית לשטחים הפתוחים הסמוכים לעיר מודיעין הייתה שימור המערכות הטבעיות ומזעור הפגיעה במשאבי הטבע, מתוך האמונה שישנן דרכים לחיות בעיר מודרנית, להשתמש וליהנות מהמרחב הפתוח הסמוך לה, מבלי לפגוע במינים אחרים המתקיימים אף הם באותו מרחב. לשם כך הוטמעו בהליך התכנון עקרונות אקולוגיים לשימור משאבים טבעיים תוך שימוש במודל של "מיני מיקוד" (focal species).

הנחת היסוד שלנו הייתה שיש לפעול באופן מידי בבעיות האקוטיות ביותר, כמפתח לשמירה על המשאבים הטבעיים, כדי למנוע נזק בלתי הפיך. על בסיס ניתן יהיה להמשיך בתכנון מפורט ויסודי המתחשב במשרעת של מינים אחרים, ובהיבטים תכנוניים נוספים- אקולוגיים, כלכליים וחברתיים.

מהמסמך של רשות הטבע והגנים: "מסדרונות אקולוגיים בשטחים הפתוחים- כלל לשמירת טבע" (שדות ושקדי 2000) נובע שאזור מודיעין מהווה היום את המעבר היחידי מהגבעות המזרחיות להרי ירושלים וגבעות השפלה, ומחבר בין האזור הים תיכוני הצפוני לבין האזור הים תיכוני הדרומי. בשל הקמת גדר ההפרדה והפיתוח המואץ מצפון לעיר מודיעין נשאר מסדרון אקולוגי פוטנציאלי בין כביש מספר 1 לבין העיר מודיעין בלבד. תפקידו של שטח זה כמעבר אקולוגי בהיבט הארצי וחשיבותו לשימור המגוון הביולוגי קבע את שם התוכנית שהכנו- "פרוזדור מודיעין", והתווה את בסיס תכנונה.

התוכנית מתבססת על 3 אבני יסוד: שימוש בצבי ארץ ישראלי כמין מיקוד; סקרי שטח שהוכנו ע"י מכון דש"א; עקרונות אקולוגיים בסיסיים לתכנון שטחים פתוחים לשימור מגוון ביולוגי.

מודל התכנון על בסיס מיני מפתח פותח בעולם בשל הצורך להגיע לתכנון יעיל במשאבים כספיים מוגבלים ולוחות זמנים קצרים, תנאים שאינם מאפשרים סקירה וניתוח של כל המינים והתהליכים הטבעיים הקיימים בסביבה המתוכננת.





תקצירים: שיקולים אקולוגיים בתכנון

התוכנית מציעה מארג של בתי גידול: אזורי ליבה המשמרים את הנוף הקיים של מרחב שטחי הבתה עם כתמי הגריגה החורש והבוסתנים העתיקים, ואזורי מעבר, יערות נטועים ושטחים חקלאיים, המחברים את אזורי הליבה, כפתרון לשימור המגוון הביולוגי. כדי להבטיח את תפקידו של השטח כפרוזדור אקולוגי הוחל שיתוף פעולה עם מתכנני העיר (משרד השיכון ועיריית מודיעין) ליצירת פתרונות אדריכליים למעבר של בעלי חיים באזור המקוטע של מודיעין. אולם בנוסף נדרשת מודעות רבה בקרב ציבור תושבי מודיעין להטמעת תרבות חיים חדשה בארץ, שתאפשר את קיומם של מאות המינים המקומיים שעדיין נמצאים בשכנות לעיר.

סקר טבע עירוני ברמת גן

עמית מנדלסון*, עמיר בלבן, טוביה קאהן**, עומר כהן***, חמוטל בירן****, לרה פארן****, ענת ברקאי-נבוי**, חיליק בן-חיים***, ד"ר צעירה מרואני****, חיליק רוזנבלום******

המסלול לתכנון ערים ואזורים, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון*, החברה להגנת הטבע**, החברה להגנת הטבע, קהילת ת"א-יפו***, עיריית רמת גן – מינהל ההנדסה****, עיריית רמת גן – היחידה הסביבתית****
 amitmendelson@gmail.com

בערים גדולות בעולם, גברה בשנים האחרונות המודעות לשימור ערכי טבע גם בסביבה העירונית, מסיבות מגוונות וביניהן, בין השאר, חינוך והיכרות ראשונית עם הטבע, נגישות לטבע גם למי שאינו יכול לצאת מהעיר, חיזוק הזיקה בין הציבור למקום מגוריו וחשיבות מדעית-אקולוגית.

הנושא החל לחלחל גם בארץ, בעיקר כתוצאה מפעילותם של פעילי סביבה מקומיים ברשויות שונות. התהליך הנפוץ הוא מתן הגנה לאתר טבע ספציפי כתוצאה ממאבק ציבורי מקומי, עם זאת, שיטה מקובלת נוספת היא סקר טבע עירוני, הכולל את כל תחומי העיר ומגדיר סדרי עדיפויות ברורים לשימור ערכי טבע, תוך בחינה הן של נגישותם לציבור הרחב והן של מידת חשיבותם האקולוגית-סביבתית.

לפני תחילת הסקר בשטח, היה ברשותנו מידע כללי בלבד על המגוון הקיים בר"ג – שרידי גבעות כורכר במרכז העיר, רצועה לאורך הירקון בצפון העיר ושטחים חקלאיים של כפר אז"ר ורמת אפעל שסופחו לעיר.

מטרות

מיפוי ערכי הטבע ששרדו בעיר (בוטניים, זואולוגיים, גיאולוגיים ונופיים), זיהוי שטחים החיוניים לשימור המגוון הביולוגי הייחודי לאזור, ואיתור שטח פוטנציאלי ברמת המימוש המיטבית לצורך הקמת אתר טבע עירוני, המשלב שימור המגוון הביולוגי, פעילויות חינוכיות וניצול תשתיות טבעיות קיימות.

שיטות

סקר הטבע ברמת גן בוצע ביוזמה משותפת של קהילת ת"א-יפו בחברה להגנת הטבע, והיחידה הסביבתית של עיריית ר"ג. הסקירה בוצעה רגלית בכל תחומי





שיקולים אקולוגיים בתכנון

שיפוט העיר, בדגש בוטאני, ותוזמנה לחודשי הפריחה האביבית כדי לקבל מידע מרבי.

שטחי הטבע שאותרו חולקו ל-3 קב' עיקריות: אתרי טבע – שטחים המקיימים מיני צמחים ובעלי חיים המאפיינים בתי גידול טבעיים או בתי גידול של שולי העיר; ערכי טבע נקודתיים – עצי בר בודדים, מחשופי כורכר; שטחים המהווים פוטנציאל לשיקום טבע.

תוצאות

במסגרת הסקר זוהו 56 אתרים כשטחי טבע. בכל אתר כזה בוצע רישום מפורט של המגוון הביולוגי הקיים.

זוהה מגוון ביולוגי הכולל 287 מיני צומח בר ו-104 מיני בע"ח (39 מתוכם חסרי חוליות) וכן 44 מיני צמחים פולשים ו-6 מיני בע"ח פולשים.

הרוב המוחלט של האתרים לא היה ידוע לנו בעבר. האתר החשוב ביותר שהתגלה הוא אזור גבעות חמרה מדרום לבית החולים תל השומר, בשטח 100 דונם, החצוי בין רמת גן וקרית אונו – היקף נדיר לא רק ברמה העירונית אלא גם ברמה הארצית. אנו פועלים לשימור המקום ושילובו בתכנון האזורי בטווח הארוך.

אתר נוסף הראוי לציון הוא שדה בקרקעות חמרה בשטח כ-50 דונם בין כפר המכביה ושיכון הצנחנים. בשל מיקומו מחד ברצף שטחים פתוחים (החווה החקלאית והפארק הלאומי) ומאידך בצמוד לשכונות מגורים, המלצנו להקים בשטח זה אתר טבע עירוני ראשון.

כמו כן, המלצנו על שימור שטחים נוספים וביניהם קטע לאורך הירקון, וגבעות הכורכר ששרדו במרכז ר"ג. ראוי לציין כי גבעות הכורכר שרדו בין היתר כתוצאה מתכנון העיר ע"י האדריכל ריכרד קאופמן, שייעד את הגבעות לגנים ציבוריים. לאורך השנים חל כרסום זוחל בשטחי הגבעות כתוצאה מבנייה, אך במדרונות תלולים ומוזנחים שרדו עד היום חלק מהצומח והחי המקוריים של גבעות אלו.

דיון ומסקנות

בתחילת העבודה, אנשי היחידה הסביבתית ברי"ג היו מעוניינים בהקמתו של אתר טבע עירוני בפארק הלאומי, בדגש צפרות. בדיעבד, התברר כי אתרים אחרים מתאימים יותר לפעילות זו. העבודה נתנה לנו מבט עדכני ומקיף על מגוון ערכי הטבע בעיר, והביאה לשינוי בסדרי העדיפויות – מהתמקדות באתר אינטנסיבי, בו נותר מגוון ביולוגי מקומי מועט, להתמקדות באתרים המייצגים את הטבע המקומי.

מרבית השטחים ששרדו ממערב לכביש גהה, הם שטחים ציבוריים, ואילו ממזרח לכביש נותרו שטחים רבים באדמות החקלאיות של מועצה אזורית אפעל לשעבר.

האתגר העומד כיום בפנינו הוא יישום הסקר, וזאת ע"י הגנה סטטוטורית לאתרים נבחרים, הקמת רשת אתרי טבע עירוניים, הנותנת הן מענה לצורכי חינוך ופנאי באזורי המגורים, והן הגנה לתופעות טבע ייחודיות בתחום העיר, וניהול בר-קיימא של שטחים אלו.



שימור וטיפוח תשתיות טבע בעיר מתפתחת: אתרי טבע עירוני בירושלים

אסנת ורטמן*, אילה גלדמן**

אדריכלית*, מתכנתת**, החברה להגנת הטבע סניף ירושלים

ppplan@015.net.il, lalizg82@gmail.com

ירושלים נתברכה בעושר של תשתיות טבעיות המעניקות לה את מראה המיוחד ואת האפשרות ליהנות מהקרבה לטבע גם באזורים מבונים וצפופים. בדומה לתהליכים המתרחשים בערים מרכזיות רבות בעולם (לונדון, ברלין) גם ירושלים החלה בשילוב תשתיות טבעיות בתכנון העיר ופיתוחה, זאת על מנת למנוע מפגעים במערכות טבעיות קיימות בסדר גודל משמעותי, להפוך את מערכות הטבע לחלק אינטגרלי ושימושי לעיר ולבססן כחלק ממערך השטחים הפתוחים. פיתוח תשתיות טבעיות תומך במערך התיירות ומחזק את תבנית הנוף המהווה חלק חשוב מדמותה של העיר ההיסטורית.

החברה להגנת הטבע הפכה בשנים האחרונות מגוף המשפיע דרך התנגדויות לתוכניות, לגוף היוזם עשייה תכנונית בת קיימא; מהפך המאפשר לנו להעמיד חומר תכנוני מקצועי בפני מקבלי החלטות ומציב חלופות אפשריות לתכנון.

בשנה האחרונה מבצע אגף התכנון של החלה"ט בירושלים מספר עבודות אשר מקדמות את עיגונם של אתרי הטבע העירוניים בעיר.

תוכנית המתאר החדשה לירושלים

תכנית המתאר זיהתה את החשיבות והצורך בשילוב תשתיות טבע בתכנון. כך, לאחר סינון ומיפוי, נבחרו 39 אתרים מייצגים שישולבו בתוכנית המתאר. אתרים אלה נתברכו בערכי טבע מיוחדים שכוללים בתי גידול ספר מדבריים וים-תיכוניים.

זיהוי האתרים ושילובם בתוכנית המתאר יאפשרו תכנון המתחשב בערכי הטבע במסגרת מערך השטחים הפתוחים או במסגרת תוכניות פיתוח ובינוי חדשות (גבעת המטוס, רמת רחל, הר חומה). כמו כן, תובטח בהוראות תקנון תכנית המתאר באתרי טבע אלו, עריכת סקר טבע עירוני ראשוני, וסקר מפורט במקומות בהם ימצאו משאבי טבע חשובים.

סקר טבע עירוני לכלל העיר, בשיתופה של עיריית ירושלים בימים אלו סוקרים מקצועיים בתחומי הבוטניקה, הצפרות והזואולוגיה סוקרים כ-160 אתרי טבע ברחבי העיר.

בסופו של התהליך, עתידה להיווצר שכבה תכנונית חדשה המתארת באופן מדויק ביותר, את היקף אתרי הטבע העירוני בירושלים בכל שכונה ואת פירוט מצאי מערכות הטבע בכל אתר.

בהיבט המעשי, נתונים אלו יהוו כלי נוסף וחשוב הן בקביעת מדיניות תכנון מושכלת של כלל הפיתוח העירוני והן בקביעת הוראות פיתוח נקודתיות בהתאם למצאי.

לדוגמא, ניתן יהיה לקבוע מדרג היררכי לפיתוח אתרי טבע פוטנציאלים והוראות לנגישות לאתרי טבע אלו מתוך שכונות ואזורים מבונים.



שיקולים אקולוגיים בתכנון

בהרצאה נציג בהרחבה את חשיבותם והשלכותיהם של אתרי הטבע העירוני לעיר, את נושאי הסקר החינויים לשכבה תכנונית זו, ואת פילוט 39 אתרים אשר הוטמעו בתכנית המתאר.

טבע עירוני במחוז תל אביב

תמר אחירון-פרומקין ורון פרומקין

ייעוץ אקולוגי וסביבתי tamar.achiron@gmail.com

ברחבי העולם אפשר למצוא דוגמאות מגוונות לגישות בתכנון המאתרות מה שקרוי טבע עירוני, מתחשבות בו ומטפלות בטיפוחו. מטרתן היא לרוב כפולה:

- לאתר ולשמר אקוסיסטמות, שירותי מערכת ובתי גידול אופייניים לאזור בקרבת האדם, תוך חיזוק הקשר בין העיר לשטחים הפתוחים בסביבתה ושיפור הקישוריות בין השטחים הפתוחים הללו;
- מתן מענה לצורכי האוכלוסייה העירונית, לפנאי ונופש, לחינוך ולמגע מגוון עם הטבע הסובב.

כאן נתאר את המתודולוגיה שאומצה עבור תכנית האב לאתרי טבע, נוף ומכלולי מורשת בתחומי מחוז תל אביב. תכנית זו היא יוזמה של לשכת התכנון המחוזית בשיתוף עם המשרד להגנת הסביבה, ונועדה להוות השלמה לתמ"מ 5. לפרויקט יש שני שלבים:

שלב א': מיפוי של השטחים שבהם קיים טבע עירוני במחוז.

שלב ב': הערכה והגדרת סדרי עדיפות לשימור ולתכנון.

הגישה שבה נקטנו בעבודה זו מתמקדת בעיקר באיסוף המידע האקולוגי ומשלבת מידע על אתרים עירוניים אחרים כדוגמת פארקים וגנים ציבוריים. לקריטריונים להגדרת טבע עירוני במחוז ת"א היו שני היבטים:

ההיבט האקולוגי

- מרחבים פתוחים עם בתי גידול, חי וצומח המאפיינים את מרכז מישור החוף;
- מוקדים שבהם מצויים מינים נדירים או מינים בסיכון להמשך קיומם;
- מציאות או קירבה לרצפים המהווים מסדרונות אקולוגיים וכוללים שטחים פתוחים שונים (טבעיים וחקלאיים).

ההיבט הציבורי

- אתר שהוא חלק מרצף של אתרים אשר "מספרים סיפור" – למשל שדרת השקמים, רצף גבעות כורכר – ויכולתו לייצר ייחוד מקומי;
- נדירות המשאב בסביבה המיידית והנגשתו לציבור (בחינה של שטחים קטנים או גינות ציבוריות);
- הפוטנציאל לחיזוק אלמנטים טבעיים (מותנה בממשק מתאים) לעומת מה ששרד בשטח.





תקצירים: שיקולים אקולוגיים בתכנון

מכאן הוגדרו 7 סוגים עיקריים של אתרים המייצגים הן את הפן האקולוגי והן את הפן הציבורי: (1 חולות וכורכרים; 2 חוף וים; 3 בתי גידול לחים – זמניים או קבועים (שלוליות חורף ונחלים); 4 חמרות, קרקע כבדה (מרזבה) ואתרי טבע אחרים (כולל אתרים המכילים ריכוז של מינים נדירים או אנדמיים); 5 אתרים שהם "חלק מסיפור" (כמו שדרת השקמים, רצף גבעות כורכר, אתר מורשת או פעילות ציבורית קהילתיות); 6 גנים ציבוריים; 7 שטח פתוח, חקלאי ואחר.

שלב א' של הפרויקט כלל מיפוי אתרים פוטנציאליים. לאחר מכן בוצע סקר שטח לאימות נתונים ולאיתור שטחים נוספים שאותרו בתצ"א. עיקר הסקר התבצע במהלך עונת אביב 2008. מרבית האתרים נסקרו סקירה כללית. באתרים נבחרים נערכה סקירה פרטנית יותר, שכללה גם תיעוד מפורט יותר של המינים המצויים בהם.

לאחר איתור ראשוני של אתרים פוטנציאליים ניתנה עדיפות בסקירת האתרים:

- לאתרים שידוע כי הם מאוימים על ידי תכניות בהליכים, ולאחרים שידוע כי מצויים בהם מינים ייחודיים/ נדירים/ בסכנה.
- לבתי גידול רגישים בסיכון כשלוליות חורף, מחשופי כורכר, מצוק חופי, אדמות חמרה כבדות, ריכוזי גאופיטים.
- לשטחים פתוחים אחרים: גנים ציבוריים גדולים – לפי גודלם ונדירותם ברשות המקומית האמורה.

לאור הממצאים יידונו השלכות ושאלות למתכננים: לאן רוצים להגיע? למזעור נזק, לשימור הקיים או לשיקום? האם אפשר לנוע ממזעור נזקים לכיוון של שיקום ויצירת היצע אפשרויות עשיר יותר? איך סוגיות אלו מתיישבות עם עיקרון הזהירות המקדימה (precautionary principle)?



תהליך התכנון להתחדשות ושימור העיר העתיקה בירושלים (בחסות הרשות לפיתוח ירושלים)

גישה פרויקטאלית בתכנון מרחב העיר העתיקה

ראובן פינסקי

מנהל מרחב העיר העתיקה, הרשות לפיתוח ירושלים, reuven@jda.gov.il

בשנים האחרונות החלה הרשות לפיתוח ירושלים בקידום תהליך להתחדשות, שימור, ניהול ואחזקה של האגן ההיסטורי בכלל והעיר העתיקה בפרט.

על פי החלטת הממשלה עוסקת הרשות לפיתוח ירושלים בתכנית יישום כוללת למרחב העיר העתיקה. זו כוללת התייחסות למרחב האגן ההיסטורי, העיר העתיקה וסביבותיה, ועניינה הוא בפיתוח ושיווק תירותי, בשימור ושיקום מונומנטים, חידוש והשלמת תשתיות הנדסיות, בניקיון, באחזקה, בפיתוח ואחזקת השטחים הפתוחים ובקידום התכנון הסטאטוטורי בעיר העתיקה. תהליך עומק לשיתוף ציבור מול הקהילות השונות מובנה לתוך תהליכי התכנון והיישום.

כדי להתמודד עם מורכבות המשימה גובשה הגישה הדינמית, העומדת בבסיס ההתערבות, המשלבת בין תכנון ליישום פרויקטלי.

הוקם צוות רב-תחומי השוקד על הכנת תכנית אב כוללת שעיקריה חיי יומיום, שימור מורשת ותיירות בת קיימא. מטרת התכנית - הנעת תהליך בר קיימא של התחדשות ושימור מרחב העיר העתיקה, תוך איתור דרכים למיתון השפעתם של הקונפליקטים השונים על מציאות החיים במקום.

תהליך תכנון העיר העתיקה שתי משימות עיקריות: הכנת תשתית לתכנון מתארי והכנת תכנית יישום רב שנתית המגדירה משימות, לוחות זמנים ותקציב.

תכנית האב כוללת סקירת תשתיות לשיקום המרחב הציבורי בעיר העתיקה, השלמות לתכנית 10276 כולל יצירת מפת קווי גובה, תכנית ממשק, תכנית ניהול תנועה, תיירות וכלכלה לעיר העתיקה. ארבעה מבנים מתוכננים כ-"CASE STUDY" להכנת תכנית מתאר מפורטת מתחמית, הכנת מפרטים למרחב הציבורי ולשימור מבנים משאבי טבע בעיר העתיקה ועוד.

תכנית היישום - "תכנית לשרוג המרחב הציבורי בעיר העתיקה" הינה פועל יוצא של תכנית האב - מתוכננת לביצוע במרחב הציבורי, רחוב אחרי רחוב, על פי המלצות צוות תכנית האב, עד לשיקום מלא ומסודר של התשתיות ושל המרחב הציבורי.

הפרויקטים הראשונים שיצאו לדרך - מתחם שער יפו, מתחם קבר דוד בהר ציון, רחוב הגיא, ולקראת תכנון בבאב חוטה ואנו מקווים לצאת לביצוע כבר השנה.



תקצירים: תהליך התכנון להתחדשות העיר העתיקה בירושלים

היבטים כוללניים ומערכות איזונים בתהליך תכנון העיר העתיקה

ארי כהן

אדריכל, mic-arc@mic-arc.com

העיר העתיקה, הגלעין ההיסטורי של ירושלים ותמצית הווייתה, הוא מרחב בו דרים בכפיפה אחת מגוון קהלים בני הדתות השונות, תושבים ומבקרים, חיים של מעלה לצד חיי השגרה, אתרי מורשת עולמית לצד מבנים מאולתרים. התכנון מבקש להניע תהליך בר קיימא של התחדשות עירונית כוללת בעיר העתיקה ולהציע דרכים למיתון השפעתם של הקונפליקטים על מציאות החיים במקום. המשימה של תהליך התכנון והתוצרים של התכנית ינסו לאזן בין שלושה תחומים עיקריים: "חיי יום יום", "LIVING CITY": פיתוח העיר העתיקה כמרחם חי ותוסס המשמש למגורים, עבודה, מסחר, חינוך ותרבות תוך מתן דגש על חיזוק אוכלוסיית העיר העתיקה ופיתוח הקהילה. לצורך הכנת התכנית ויישומה חיונית מעורבותן של הקהילות המקומיות.

"שימור המורשת הבנויה": שימורה ושיקומה של העיר העתיקה, שימור המורשת הבנויה, ובראשה מורשת התרבות הבנויה של שלוש הדתות המונותאיסטיות, המייצגות ערכים היסטוריים, דתיים ותרבותיים, ע"י חיזוק מוסדות ובנייני ציבור. התפיסה המרקמית מתייחסת אל כל מרחב העיר העתיקה כמרחם לשימור ובתוכו קיימים תתי מרחמים ויחידות מיוחדות ובעלות ערך שצריך להתמודד איתן.

"תיירות": טיפוח ופיתוח תשתיות התיירות על כל סוגיה וגוניה, התיירות הדתית (צליינות, עליה לרגל), ותיירות המורשת והתרבות, תיירות מקומית ובינלאומית. שילוב התיירות ברקמה האורבאנית הכוללת.

בסיס מתווה מוטה "חיי יום יום" נועד ליישב את הקונפליקט העומד בבסיס התכנית הנו המתח בין שלושת מרכיביה - חיי היום יום, שימור המורשת הבנויה ופיתוח התיירות. וזאת, על רקע תנאים גיאופוליטיים מורכבים. תהליך התכנון יפעל במשולב ובשקלול בין המימד הפיסי, הסוציו-כלכלי, הסוציו-תרבותי, הסוציו-פוליטי והמנהלי תוך הצגת ראייה מערכתית כוללת, העמדת כלים ומנגנונים ואיתור מקומות ותחומים להתערבות בכדי שייצרו תהליכי מכפיל בפיתוח העיר.

Image of the City ככלי תכנון

מייק טרנר

אדריכל, miiktrnr@post.bezalel.ac.il

זהות האדם למקום מתפתחת על רקע 'רוח מקום' והיא זו המלווה את המקום מהעבר אל העתיד. הבנת העיר הינה אחד המרכיבים ליצירת הנחיות העיצוב האורבאני, ומכאן החשיבות שבהבנתה, לא רק מבחינת היבטיה הטכנולוגיים (תשתיות, תנועה) אלא גם מבחינת נתונה האיכותיים.

אל הבנות אלו מתווספים המידע והידע הנוגע להתמודדות התכנונית האתית הפיזית והעיצובית ביחס לעיר ההיסטורית שתייצר את הקריטריונים לבחינת



המידע של דימוי העיר. בחינת ספרות נרחבת משמשת ככלי לבדיקת דימוי העיר, בנוסף על אלמנטים ספציפיים הנבחנים במקום, כגון: מבטים, נקודות ציון ומונומנטים, זיכרון קולקטיבי ואישי של מקום, תיחום מגרשים, חושים חזרות ומושבות וכן קו הרקיע. בנוסף לבחינת הכתוב בספרות, קיים צורך להרחיב את הדיון על דימוי העיר בהקשר למקצועות נוספים כגון היסטוריה, פילוסופיה, תיאולוגיה, ולבחון את המתודה בגישה מורחבת. בנוסף, יש לשתף קבוצות מיקוד ציבוריות בבחינת הנושא על מנת לקבל ערך חינוכי נוסף.

לצורך הבנת דימוי העיר העתיקה ייעשה שימוש במספר כלים לבחינת המערכות הקיימות בעיר העתיקה והטמעתן בתהליך התכנוני: בחינת מבטים מהעיר העתיקה כלפי פנים וכלפי חוץ, המתייחסים אל נקודות ציון נבחרות בתוך העיר ומחצה לה. את זאת נבצע בעזרת כרטיס סקר אשר יתייחס אל האלמנטים הבאים: גבולות מבט, נקי ציון ניצפות, סביבת מונומנט ונוף פתוח.

אתגרים בפני שיתוף ציבור אפקטיבי

ראסם חמאיסי

אוניברסיטת חיפה, khamaisi@geo.haifa.ac.il

סוגיית שיתוף ציבור בתכנון מתארי הינה סוגיה מורכבת. מורכבות זו גוברת בשעה שקיים חשש של התושבים מן הפעילות התכנונית הנתפסת ככלי לשליטה ולהגבלה. חוסר האמון בין הקהילה לבין הממסד המתכנן מהווה נדבך נוסף ביצירת חסמים בפני תהליך שיתוף ציבור.

קיימות מספר מתודולוגיות של שיתוף ציבור. המתודולוגיה המופעלת צריכה להיות נגזרת מהקונטקסט הקהילתי הסוציו-פוליטי וממאפייני הפרויקט, על מנת להבטיח שיתוף ציבור שיהיה בעל השפעה ויביא להגברת אמון הקהילה במהלכי ותכני התכנון.

רכישת אמון הקהילה בתהליך התכנוני נעשה על ידי שיתופה באופן פעיל בתהליך התכנון, משלב החלטה על היוזמה התכנונית ועד לשלב ביצוע התכנון.

במציאות של ירושלים בכלל ושל העיר העתיקה בפרט, שיתוף הציבור בתהליך התכנון הינו בעל רגישות מיוחדת בשל מעמד ומצב האוכלוסייה. אוכלוסייה זו מורכבת מתת קבוצות לאומיות, אתניות וחברתיות שאין ביניהן זהות אינטרסים.

נושא היעדר אינטרסים זהים ולעתים אף ניגודים בעמדות מייצר אתגרים בביצועו של שיתוף ציבור אפקטיבי המשמש כגורם המבטיח מיתון מתחים וכגורם המסייע לביצוען של המשימות התכנוניות.

בהתחשב בנסיבות, אנו מציעים בשלב זה של התכנון לרקום תהליך של שיתוף ציבור פרויקטאלי במקום לקיים את שיטת השיתוף הגורפת והכללית. שיתוף ציבור פרויקטאלי מביא למעורבותה של האוכלוסייה בתהליך יישום הפרויקט ומאפשר לה להשפיע על יצירתו ויישומו.

תהליך זה יוצג בהרצאה כחלק ממכלול של שיתוף ציבור בתכנון, בנסיבות של מתח סוציו-תרבותי ופוליטי.



תקצירים: תהליך התכנון להתחדשות העיר העתיקה בירושלים

מורשת עולמית בעיר עתיקה

ג'ון זליגמן

ארכיאולוג, רשות העתיקות, jon@israntique.org.il

כתוצאה מחשיבותה המובנת והסטאטוס הגיאופוליטי העיר העתיקה של ירושלים וחומתה הפכה לאתר מורשת עולמית יחיד במינה. כבית לשלוש הדתות המונותאיסטיות, לשני עמים, לקהילות מגוונות, ל-40000 תושבים ולכ-5000 מבנים ומונומנטים, ירושלים מהווה אתגר בעל היקפים רחבים בהרבה מכל אתר אחר באזור.

בגלל המורכבות הגיאופוליטית, ירושלים, בשונה מכל יתר 900 אתרי המורשת העולמית, לא צורפה לרשימה כחלק מהמדינה הריבונית השולטת בה. מיד לאחר צירופה היא נרשמה כאתר מורשת בסיכון.

התהליכים שהביאו לצירופה של ירושלים לרשימת אתרי המורשת העולמית, ההיבטים בגינם היא התקבלה לרשימה והסיבות שהביאו להוספת שמה לרשימת האתרים הנמצאים בסיכון יפורטו בהרצאה. כמו כן תוקדש התייחסות לעבודתו של המרכז למורשת עולמית לשמירת העיר העתיקה של ירושלים.



ממשל ותכנון (בחסות מחקרי פלורסהיימר)

**מערכת התכנון באספקלריה של שמורות הטבע והגנים הלאומיים:
תובנות מנקודת המבט של מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע**

ערן פייטלסון

האוניברסיטה העברית בירושלים, msfeitel@mscc.huji.ac.il

מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע הוקמה מכח חוק גנים לאומיים ושמורות טבע בשנת 1964. המועצה דנה בשאלות של הכרזת שמורות טבע וגנים לאומיים, גרועות משמורות טבע וגנים לאומיים וכן בסוגיות עקרוניות העולות מממשקים אלו. כתוצאה מכך למועצת גנים לאומיים ושמורות טבע נמצאת בממשק מתמיד עם מערכות התכנון.

מטרת הרצאה זו הינה לסקור את התמורות בתכנון הישראלי, כפי שהם באים לידי ביטוי בממשק זה, תוך שימת דגש על העשור האחרון, בו שימש המחבר כיו"ר מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע. בין היתר יסקרו התמורות בנושאים הנידונים בפני המועצה והסוגיות העקרוניות שעלו בפניה. על בסיס סקירה זו יאובחנו ההתייחסות לאוכלוסיות המיעוטים, היחס בין תכניות בינוי למגורים לתכניות לתשתיות, היחס לשובים חדשים ומידת השונות בנוהלי התכנון וסוגיות התכנון בין חלקי הארץ השונים. כמו כן יבחנו ההשלכות של כניסת טכנולוגיות ממי"ג למערכת התכנון על אופי התכניות המוגשות ועל העומס התכנוני המוטל על ועדות התכנון. בהקשר זה תשאל השאלה כיצד ראוי להתמודד עם העומס הנובע מאי ההתאמות המתגלות בין תכניות בעקבות העלאתן לממי"ג.

קיצור הליכי תכנון: כיצד מוסדות התכנון ובתי המשפט מסכלים את תכלית החקיקה

בנימין הימן

עו"ד, bhyman@013.net.il

הימשכותם היתרה של ההליכים הנדרשים בחוק התכנון והבניה לדיון ולאישור תכניות נחשבת כבעיה קרדינלית במערכת התכנון הסטטוטורית. נושא זה מטריד את המחוקק, אשר מנסה תדירות להתמודד עם הבעיה באמצעי חקיקה שונים, שהבולט בהם הוא קיצוב מועדים לשלבי הטיפול בתכניות ובהיתרים. חוק התכנון והבניה כולל מעל מאה מועדים קצובים. לפי התרשמות, על דרך הכלל המועדים הקצובים בחוק לשלבי אישור תכניות אינם נשמרים.

מוסדות התכנון ובתי המשפט חוברים יחדיו לסכל את תכליות החקיקה בדבר קיצור הליכים.

מוסדות התכנון מתנערים מהמועדים המכבידים עליהם, בין היתר בשל מחסור באמצעים מינהליים ומקצועיים, והעדר מוטיבציה ואוריינטציה ניהולית. בתי המשפט אינם רואים בקיצור הליכים כתכלית חקיקה. הסתכלותם היא נקודתית אבל ההשלכות הן מערכתיות. פרשנותם המקלה הופכת את המועדים הקצובים ללא מחייבים, לגמישים ולנושא לשיקול דעת רחב.

איפה עובר הגבול? הרהורים על ועדות הגבולות בישראל, 2008-2009

איריס דרורי-שילה

מתכנתת ערים ואזורים, אורבניקס בע"מ - תכנון, כלכלה וסביבה
drori@urbanics.co.il

בתקופה האחרונה נדמה כי חלה עליה דרמטית בשימוש של ועדות חקירה לשינוי גבולות. מטרתן של ועדות אלה היא לבחון סכסוכי גבולות או אפשרות לחלוקה הוגנת יותר של הכנסות בין רשויות גובלות, על רקע מחסור בקרקע לבניה למגורים והצורך בשטחים מניבים (בין אם מניבים כיום ובין אם בעלי פוטנציאל עתידי להניב הכנסות לקופת הרשות המקומית, דוגמת שטחי תעסוקה מאושרים שעדיין לא פותחו). לשם המחשה, פועלות כיום למעלה מ-35 ועדות חקירה לשינוי גבולות או לחלוקת הכנסות. בהתבסס על הניסיון שצברנו בחברת אורבניקס בייצוג רשויות מקומיות בוועדות אלה, אנו סבורים כי ראוי לבחון כלי זה לאור היקף השימוש בו ואופי התכנים הנדונים במסגרתו.

במאה ה-21, במציאות המורכבת בה אנו חיים, ועדת גבולות מהווה לעיתים רבות פלטפורמה חלופית לתהליכי תכנון מובנים. המסלול התכנוני-סטטוטורי המוכר הינו של תכניות מתאר ארציות (ובראשן תמ"א 35), מחוזיות ומקומיות, המתוות מדיניות פיתוח. מדיניות זו כוללת היבטים מרכזיים ומכריעים בתכנון דוגמת: גודל הרשויות, פריסתן המרחבית והגדרה של השטחים הפתוחים המקיפים אותן. מאידך, ועדות הגבולות מהוות מסלול "עוקף תכנון" או מקצר הליכי תכנון, במתכונת אמנם שונה אך כזו המזכירה את הול"לים של תחילת שנות ה-90. אלא שאז, היתה דחיפות לתת מענה לגל העליה ששטף את מדינת ישראל, מצב שאינו משקף את התנאים כיום.

כך קורה, שבמסגרת הליך המתמצה במספר ישיבות, שוטחים הצדדים את עמדותיהם המנומקות בהתייחס לנושאים תכנוניים וכלכליים עקרוניים ובעשותם כן הם עשויים לשנות את "מפת המדינה". במקרים לא מעטים מדובר ברשויות עירוניות המבקשות לספח לתחומן שטחים נרחבים (מאות ואלפי דונמים!) מתחומי המועצות האזוריות – יישובים שלמים, שטחים חקלאיים, שטחים פתוחים וכיו"ב. אחת הדוגמאות האקטואליות הממחישה זאת היא ועדת הגבולות שדנה בבקשתה של נתניה המעוניינת לספח לתחומה מעל לכ-13,000 דונם (!!) מהמועצות האזוריות עמק חפר, לב השרון וחוף השרון. במקרה של נתב"ג, המהווה שטח גלילי עם הרשויות הסמוכות אליו ואזור התעסוקה בקרית שדה התעופה המצוי בתחום שיפוטה של מועצה אזורית חבל מודיעין, הסוגיה העומדת על הפרק הינה חלוקת הכנסות בין הרשויות הגובלות מאזורי תעסוקה וממתקנים מניבים. זאת ועוד, ועדת הגבולות, בניגוד ל"הליכי תכנון סטטוטוריים מסורתיים",

מאפשרת (ואף נותנת במה) לשיקולים פוליטיים להאפיל על שיקולים תכנוניים, כלכליים, מוניציפאליים וסביבתיים. הראיה לכך היא שישנן ועדות גבולות שהרשויות המתעמתות שוכרות את שירותיהן של חברות לובינג הפועלות מול פוליטיקאים אשר עשויים לסייע להכריע את הכף לטובתן.

סוגיה מרכזית נוספת הראויה להתייחסות היא שיתוף הציבור. הליכי התכנון הסטאטוטוריים מאפשרים לציבור (באופן מצומצם יחסית, אך בכל זאת) לדעת על קיומה של תכנית כזו או אחרת ולהביע את התנגדותו או הסתייגותו בפרק זמן המוגדר בחוק התכנון והבנייה. במסגרת ועדות הגבולות אין חובת יידוע ולציבור אין זכות מוסדרת להשמיע את דברו. אשר על כן, נשללת מהפרט הזכות להשפיע על סביבת המגורים בה הוא חי ומתקיים.

לבסוף, נותרת השאלה – "כמה זה עולה לנו?" ועדות הגבולות הינן מנגנון שהנעתו מצריכה גורמים ובעלי תפקידים רבים ביניהם: חברי הועדה (יו"ר הועדה, 2-3 חברי ועדה, מרכז ועדה), יועצים משפטיים, יועצים תכנוניים, כלכליים וסביבתיים, יועצי לובינג וכיו"ב, אשר כולם עושים מלאכתם תמורת תשלום. יש להביא בחשבון גם את הזמן והמשאבים שצריכים לפנות נבחרי הציבור ובעלי תפקידים בכירים ברשויות בהיותם נדרשים לקחת חלק פעיל בהערכות לקראת דיוני הועדות ובעצם ההליך עצמו. רשויות רבות נאלצות לשנס מותניים (וגם את קופת הרשות) ולהיערך למערכה, היות ובמקרים מסוימים מדובר במלחמה על הבית (!) ובמקרים אחרים על הגנת השטחים הפתוחים אשר הינם בעלי חשיבות רבה בהתייחס לעקרונות פיתוח בר קיימא.

על אף האמור, ראוי לציין כי ועדות גבולות הן כלי חשוב ליצירת תיקונים לעיוותים במרחב הנוגעים להוגנות מרחבית וצדק חלוקתי של המשאבים. זאת בתנאי שהשימוש בו אינו עוקף הליכי תכנון סטאטוטוריים בנושאים תכנוניים וכלכליים עקרוניים המצריכים דיון תכנוני מקיף, וכל עוד לא נעשה בו שימוש תכופ מדי כאמצעי לפתרון חילוקי דעות בין רשויות גבולות.

צדק חלוקתי ותיכנון אזורי: פיזור שימושי קרקע מניבים במרחב האזורי בישראל

רוית חננאל

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

בשנים האחרונות רשויות מקומיות רבות בישראל סובלות ממשבר תקציבי, שמקשה עליהן לשלם משכורות לעובדיהן ולספק שירותי ציבור נאותים ואיכותיים לתושבים. במאמר זה אני מצביעה על הקשר שבין מדיניות התיכנון האזורי, העוסק בפיזור של שימושי קרקע מניבים הכנסה במרחב האזורי לבין סוגיות של צדק חלוקתי ושוויון חברתי. מטרת המאמר היא לבחון באיזה מידה המדיניות התיכנונית הלאומית בישראל, העוסקת בהקמתם של אזורי תעסוקה, עומדת בקנה אחד עם עקרון הצדק החלוקתי. בנוסף, אבחן את תפקידם של מוסדות התיכנון בישראל ביצירת המצב הקיים. כפי שאציג, בישראל מוסדות התיכנון מילאו תפקיד חשוב ומרכזי בהחלטה היכן למקם איזורי תעסוקה מניבי ארנונה, ובכך תרמו (בעקיפין ובמישרין) במשך השנים לחוסר צדק חלוקתי במרחב האזורי.

שיקולי תכנון ושינויי גבולות מוניציפאליים: שאלת הביצה והתרנגולת

ערן רזין

המחלקה לגאוגרפיה והמכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה
העברית בירושלים, msrazin@mscc.huji.ac.il

הרשויות המקומיות הן גורם רב משקל בתהליך התכנון, הן בתוקף מעמדן כועדות מקומיות לתכנון ולבניה והן כיוזמות של פיתוח שנועד לקדם תפיסות אורבאניות, פיתוח כלכלי והגדלת בסיס המס המקומי. להתוויית גבולות מוניציפאליים יש אפוא השפעה רבה על החלטות תכנוניות ועל דפוסי פיתוח. קיים לעיתים מתח בין הגורמים המופקדים על הליכי שינוי גבולות מוניציפאליים לבין אלה המופקדים על התכנון הפיסי. מתח זה נובע, מחד גיסא, מרצונם של האחרונים להכפיף את התוויית הגבולות לשיקולי תכנון, על מנת למתן את הלחצים לפריצת מדיניות התכנון ולקידום תוכניות המנוגדות לתוכניות מתאר ארציות ומחוזיות, ומאידך גיסא, מראייתם של הגורמים המופקדים על שינוי גבולות מוניציפאליים את סוגיות התכנון כמרכיב במסכת רחבה יותר של שיקולים, המתייחסים בין היתר לאספקת שירותים מוניציפאליים, לסוגיות של צדק חלוקתי ושל דמוקרטיה מקומית. האחרונים גם מעלים טענות על איטיותה של מערכת התכנון ועל הקושי לשנות תכנון ללא תיחום מחדש של שטחי השיפוט.

עד 1990 הייתה הועדה לשמירה על קרקע חקלאית כלי תכנוני עיקרי שהגביל את אפשרות צירופם של שטחים חקלאיים לרשויות מקומיות עירוניות ללא הסכמת מערכת התכנון. ועדות החקירה לגבולותיהן של רשויות מקומיות לא קיבלו המלצות המנוגדות לעמדת הולק"ח. בשנות ה-90 המוקדמות איבדה הולק"ח את כוחה. תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות לא שימשו חסם משמעותי לשינויי גבולות מוניציפאליים, מכיוון שנתפסו כמיושנות ולא תואמות את הצרכים. שיקולי תכנון אמנם קיבלו ביטוי בדיונים – ברוב הועדות היה חבר איש מינהל התכנון והופיע בפניהם מתכנן המחוז – אך במצב השכיח בו התבקשו הועדות להשהות את הגשת המלצותיהן עד לסיומם של הליכי התכנון הרלוונטיים (במועד בלתי ידוע) התקבלו החלטות גם במצבים של אי ודאות לגבי עתידו התכנוני של השטח הנדון. מצב זה השתנה במידה משמעותית מאז תחילת שנות ה-2000. תמ"א 35 והדור החדש של תוכניות המתאר המחוזיות, כמו גם תוכניות מתאר מקומיות חדשות (בפרט אלו שהוכנו לרשויות המקומיות הערביות) הפכו לשיקול רב משקל בהמלצות ועדות החקירה. הודאות התכנונית שיצרו התוכניות החדשות (בניגוד לעמימות של שנות ה-90) מקלות על עבודת ועדת הגבולות, ואולם בקשות לא מעטות לשינוי שטחי שיפוט אינן תואמות לתוכניות אלו. עצם מינוי ועדת חקירה על ידי משרד הפנים לבחינת בקשות שאינן תואמות את התכנון הסטטוטורי, כמו גם האפשרות שעמדת הממונה על המחוז במשרד לאו דווקא תתמוך בשיקול התכנוני כשיקול בלעדי לביצוע שינויי גבול מוניציפאליים, מעידים על כך שהמתח בין החלטות תכנוניות להחלטות מוניציפאליות, בכל הנוגע לשאלה מה קודם למה, שריר וקיים.

ההרצאה תדון בסוגיה זו בקונטקסט של טיפוסים אופייניים של בקשות לשינויי גבולות מוניציפאליים: (1) שינויי גבולות בין מועצות אזוריות לרשויות מקומיות עירוניות, (2) שינויי גבולות בקרב רשויות מקומיות עירוניות, (3) חלוקת הכנסות בין רשויות מקומיות, שמקורם באזורי תעסוקה ובמתקני תשתית ומתקנים ציבוריים שונים, (4) העברת שטחים לרשויות מקומיות ערביות, (5) שינויי גבולות של ישובים



ממשל ותכנון

יהודיים באיו"ש. יצוינו הבדלים מהותיים בין סכסוכי גבולות מוניציפאליים במרכז הארץ ובאזורי פריפריה. ההרצאה תתייחס גם להצעות שונות לרפורמה בהליכים לשינויי שיפוט מוניציפאליים ותציע להתייחס בזהירות לרפורמות מרחיקות לכת, שתוצאותיהן יהיו רחוקות מהמצופה, ולהעדיף ביצוע שינויים אינקרמנטליים, שמתבססים על היכרות מעמיקה של המערכת ואילווציה.



שטחים פתוחים

שינויים באופי החקלאות והכפר: עמדות תושבי המרחב הכפרי באזור המרכז

לריסה פליישמן, ערן פייטלסון, מנחם זלוצקי
האוניברסיטה העברית בירושלים, larisaf@mscc.huji.ac.il

במהלך שני העשורים האחרונים היישוב הכפרי בארץ והשטחים החקלאיים במרחב הכפרי ידעו תמורות רבות להן השלכות מרחיקות-לכת, כגון שינוי דפוסי התעסוקה וייעוד הקרקע החקלאית למטרות עסקיות לא-חקלאיות. בתגובה למגמות אלו קודמו במערכת התכנון רציונלים חדשים לשמירה על שטחים חקלאיים פתוחים, תוך דגש על נושאי סביבה, נוף ותיירות כפרית. לצורך ניהול יעיל של המקרקעין במרחב הכפרי ושמירה על הייעוד החקלאי ועל הנוף הכפרי, חשוב היה להבהיר את עמדותיהם של תושבי המרחב הכפרי ביחס לעתידו של מרחב זה בכלל וביחס לתנאים הנדרשים להמשך הפעילות החקלאית בפרט.

המטרה העיקרית של המחקר היא לזהות ולאפיין את דפוסי הפיתוח הראויים באזור הכפרי על-פי דעות תושבי המגזר הכפרי באזור המרכז. מקרב אוכלוסיית המחקר – שהיא אוכלוסיית תושבי המרחב הכפרי באזור המרכז – נבחנו מספר מדגמים מצורות-יישוב שונות (קיבוצים, מושבים ויישובים קהילתיים) מתחום המועצה האזורית דרום השרון. הבדיקה נעשתה במהלך שנת 2007 באמצעות סקרים משני סוגים: ראיונות אישיים (199 ראיונות) וסקר-דואר (97 שאלונים). הכלי העיקרי ששימש במחקר זה הוא שאלון שחולק במספר גרסאות שונות במקצת, בהתאם לצורת היישוב וסוג הסקר.

עיקר הממצאים: (1) המועצה האזורית דרום השרון היא אחד האזוריים האופייניים המייצגים את התמורות הפוקדות את המגזר הכפרי, בייחוד במרכז הארץ: פגיעה דרמטית בתפקיד החקלאות כמקור-הכנסה עיקרי לאוכלוסייה הכפרית וציאת אוכלוסייה זו לשוקי העבודה העירוניים באזור, וכן שינוי בשימושי הקרקע ובנוף הפיזי של האזור; (2) עקרונית, מרבית הנשאלים תומכים בפיתוח פעילות לא-חקלאית (פלי"ח) ביישוב כהשלמה או כתחליף לעיסוק בחקלאות, אך רובם מחזיקים בדעה שעדיף למקם עסקים כאלה באזור נפרד המיועד לכך, ולא בתוך מרקם המגורים וגם לא במרחב הכפרי. תושבי הקיבוצים הביעו תמיכה חזקה יותר בפלי"ח לעומת תושבי המושבים; (3) רוב הנשאלים מגלים רצון לשמור על הצביון הכפרי של האזור ועל הפוטנציאל להמשך קיומה של חקלאות; (4) מידת הסתמכותם של תושבי היישובים החקלאיים, בעיקר הקיבוצים, על החקלאות כמקור ההכנסה העיקרי, היא מועטה ביותר. עם זאת, נצפה במושבים שיעור גבוה יחסית של תושבים שאינם פוסלים את החקלאות כעיסוקם העתידי; (5) לדעת רוב הנסקרים, תמיכה ממשלתית ורווחיות כלכלית, אלו תנאים עיקריים העשויים להשפיע על רצונם ויכולתם של חקלאים להמשיך לעסוק בחקלאות; (6) פעילות כלכלית אינטנסיבית (כגון מתחמי מסחר ותעסוקה גדולים) לא זכתה לתמיכה נחרצת בקרב הנשאלים; (7) לדעת תושבי המרחב הכפרי, אטרקציות ופעילויות של תיירות כפרית המבוססות על פעילות חקלאית, תואמות את האופי הכפרי של

האזור ומשתלבות בו יותר מאשר דפוסי-נופש ואטרקציות שאין להם זיקה כלשהי למהות חקלאית-כפרית; (8) באופן כללי, מידת תמיכתם של הנשאלים בשימושים לא-חקלאיים, מסחריים ואחרים, היא פחותה בהשוואה לתמיכתם בפעילויות ובשימושי-קרקע חקלאיים, בקיומם של שטחים פתוחים טבעיים ובפעילויות תיירות ונופש; (9) מרבית המשיבים סבורים כי צריך להסדיר את הפל"ח באמצעות כללים ברורים, שיקבעו את סוג הפעילות המותרת, היקפה ומיקומה; (10) אנשים בגילאי-ביניים – 45-54 – נוטים לתמוך בפל"ח כתעסוקה משלימה לחקלאות; זאת בניגוד לאנשים צעירים או מבוגרים יותר; (11) לדעת תושבי הקיבוצים, קיים פוטנציאל לא-מבוטל לחקלאות תיירותית, בעיקר לפעילות מודרכת ומאורגנת שהקיבוץ עשוי להרוויח ממנה.

עיקר המסקנות: (1) חרף הכרסום בתפקידה של חקלאות כתעסוקה וכמקור-הכנסה עיקריים בכפר במרכז הארץ, מעוררים נתוני הבדיקה אופטימיות זהירה בנוגע לגורלה של חקלאות באזור. ברם, על-מנת להבטיח את קיומה של החקלאות במרכז הארץ יש צורך חיוני שגם הצעירים והמשכילים יותר ימצאו עניין כלכלי בעיסוק בחקלאות; (2) "כפריות" הנוף והמרחב היא מושג רחב למדי, ולדעת הנשאלים חקלאות היא רק חלק ממנו; (3) חשוב לתמוך בחקלאות ידידותית לסביבה, האמורה למוזער את החיכוך בין חקלאות לבין מגורים במרחב הכפרי, שכן מהמחקר עולה כי פעילות חקלאית מסוימת (הכרוכה במטרדים כגון רעשים, ריחות וכו'), מפריעה בעיקר למי שאינם חקלאים; (4) ממצאי המחקר מלמדים על הפוטנציאל הסביבתי, החברתי והכלכלי הטמון בהשקעה בענף התיירות הכפרית-חקלאית במרכז הארץ. ראוי לסייע ליישובים לפתח תיירות כפרית-חקלאית תוך ליווי העסק משלב הרעיון ועד לביסוס העסק ושיווקו.

לסיכום: ממצאי המחקר עשויים לספק מידע חיוני לקביעת מדיניות תכנונית אופרטיבית באשר לעיצוב המרחב הכפרי בכלל, ובאזור המרכז בפרט, במטרה לשמור על הנוף ועל הצביון הכפרי-חקלאי.

הגנה על מורשת הנוף בישראל: בניית מסמך מדיניות למתכננים ולרשויות המקומיות בדבר שימוש בצמחים זרים

ז'אן-מארק דופור-דרור

מכללת סמינר הקיבוצים, יועץ אקולוגי למשרד להגנת הסביבה
jmd@netvision.net.il

רקע: בעקבות התגברות תופעת הפלישה של צמחים זרים בשטחים טבעיים ברחבי הארץ עלה הצורך בגיבוש מסמך מדיניות בדבר שימוש במיני צמחים זרים על מנת למנוע פלישות נוספות בישראל. כיוון שמחקרים הראו כי רוב מיני הצמחים שהתגלו כפולשים בישראל הובאו ארצה כצמחי נוי או לצורך ייעור, הופק מסמך מדיניות המבוסס על מאגר מידע מיוחד - המכונה (Israel Least Wanted Plant Species) - המורכב ממיני צמחים זרים, בעלי פוטנציאל פלישה גבוה מאוד אשר עלולים לפלוש בישראל אם יישתלו בגינות ובפארקים. מאגר מידע זה מיועד למתכננים, לאדריכלי נוף ולאקולוגים אשר יוכלו להיעזר בו על מנת לוודא כי המינים הזרים המיועדים לשתילה באזור כלשהו בארץ, אינם מינים

פולשים ידועים.

מתודה: על פי המחקרים המעודכנים ביותר בתחום 'הערכת סיכון פלישת צמחים זרים' (Weed Risk Assessment) ועל סמך ניתוח המחקרים אשר הגדירו את מאפייני הצמחים הפולשים בעולם, נקבע כי המתודה המתאימה ביותר לבניית המאגר IL-LWPS היא הגישה הביוגיאוגרפית. לפי גישה זו קיימת סבירות גבוהה כי מיני צמחים הפולשים באזור אקלימי מסוים בעולם, יפלו גם באזורים אחרים בעלי סוג אקלים דומה. על כן, נבחנו מאגרי המידע המעודכנים ביותר של צמחים פולשים באזורים בעלי אקלים ים תיכוני וצחיח ברחבי העולם: דרום מערב דרום-אפריקה, דרום ודרום מערב אוסטרליה, צ'ילה התיכונה, קליפורניה ואגן הים התיכון. מינים אשר התגלו באזורים אלו כפולשים מובהקים נכללו במאגר המידע של ה-IL-LWPS.

תוצאות עיקריות: מאגר IL-LWPS כולל 242 מיני צמחים זרים שונים אותם מומלץ לא לשתול בישראל. בנוסף נבנה תרשים זרימה המאפשר לבדוק אם צמח זר המיועד לשתילה בישראל בעל תכונות העלולות להפוך אותו לפולש בארץ. תרשים זה מוצע על מנת לחזק את תהליך בדיקת פוטנציאל הפלישה של צמחים זרים אשר אינם רשומים במאגר המידע.

שמירה על שטחים פתוחים בראי המשפט בישראל

צעירה מרואני

המחלקה לגיאוגרפיה וסביבה, אוניברסיטה בר-אילן, tseiram@gmail.com

הכלי העיקרי לשמירה על שטחים פתוחים בישראל או על ערכי טבע ונוף הגלומים בהם הינו תכניות בנין ערים סטטוטוריות, המקצות שטחים לשימושי קרקע שונים וביניהם שטחים המיועדים לשימור. במקרים רבים התכניות מעוררות התנגדויות, המשקפות את הקונפליקטים העזים הכרוכים בשימור. לעיתים, כאשר ההתנגדויות אינן נענות על ידי מערכת התכנון, פונים המתנגדים אל מערכת המשפט בתקווה למצוא בה תמיכה לטענותיהם ולהשיג את ביטול ההחלטות התכנוניות, השגויות לדעתם. ברבות מן העתירות המשפטיות הנוגעות לשימור שטחים פתוחים מעורבים ארגונים ציבוריים בעלי אוריינטציה סביבתית, כמו אגודת אדם טבע ודין והחברה להגנת הטבע.

בהצאה יוצגו מספר עתירות כאלה ופסקי הדין שניתנו בענין. לאורך הזמן ניכרת התפתחות בתפיסה הסביבתית של בתי המשפט והכרה גוברת בצורה להגן על השטחים הפתוחים. אולם ניתוח פסקי הדין מלמד כי השופטים פוסקים לאור נוסח החוק הרלבנטי ולא על פי נטיית ליבם, ואינם נוטים לבטל החלטות של מערכת התכנון, גם כאשר הן עלולות לפגוע לכאורה בשטחים פתוחים, כל עוד החלטות אלה נתקבלו בנוהל תקין על פי דרישות החוק ועומדות במבחנים משפטיים כמו סבירות ומידתיות. המקרים המעטים בהם בוטלו החלטות תכנוניות על ידי בתי משפט עקב פגמים בתהליך התכנוני או חוסר סבירות בקבלת החלטות מצביעים בין השאר על תפקידם החשוב של ארגונים ציבוריים ככלב השמירה של מערכת התכנון בענין זה ועל הצורך בבקרה מתמדת של החלטות התכנוניות.

תכנון חוות טורבינות רוח בישראל סיכונים וצמצום נזקים

אריק רוזנפלד

יועץ אקולוגי לאגף שטחים פתוחים, המשרד להגנת הסביבה
arikros@netvision.net.il

עיקר האנרגיה בישראל ובעולם כולו מופקת כיום מבעירה של פחמנים: פחם, דלקים, גז. מקורות אנרגיה אלו הינם מזהמים ובעשרות השנים האחרונות הצטברו עדויות ששימוש במקורות אנרגיה פחמניים גורם לזיהום האטמוספירה ברמה כזו שגורמת לשינוי האקלים של כדור הארץ ברמה הגלובלית. ברמה המקומית השימוש במקורות אנרגיה פחמניים וזיהום האוויר שנגרם ממנו גורם להתפתחות ולהחמרת מחלות באוכלוסייה ולירידה בכמות המשקעים.

מבין החומרים הנפלטים לאוויר ע"י שרפת פחמנים, הגורם העיקרי לנזקים סביבתיים ברמה המקומית הם החלקיקים הזעירים. אלו הם חלקיקי אבק שגודלם קטן מ-10 מיקרון. חלקיקים אלו נכנסים למערכת הנשימה וגורמים שם לסתימת צינוריות ואף חודרים למערכת הדם. מבין מוקדי הזיהום הקיימים בישראל תחנות הכוח הפחמניות לייצור חשמל הן הגורם העיקרי לפליטת חלקיקים לאוויר.

מסיבות אלו החלו בשלושים השנים האחרונות לחפש מקורות אנרגיה חליפיים ונקיים ברחבי העולם. אחד ממקורות האנרגיה האלו הן טורבינות רוח המנצלות את זרימת האוויר לסיבוב מדחף וליצירת חשמל. קצב הייצור והשימוש בטורבינות רוח ברחבי העולם הולך ועולה. בשנת 2005 יוצרו ברחבי העולם כ-59,000 MW חשמל בעזרת אנרגיית רוח. הכוונה היא להגיע לייצור של 120,000 MW חשמל בשנת 2010.

עם השנים הלכו והתבררו גם הבעיות בשימוש בטורבינות רוח: צריכת שטח גבוהה, פגיעה נופית ופגיעה בבעלי כנף. נושא זה של פגיעה בבעלי כנף הוא הסיבה העיקרית כיום להתנגדות לטורבינות רוח ברחבי העולם. מחקרים שונים שנערכו בארה"ב מצביעים על קטילה של כ-2.3 עופות לטורבינה לשנה אשר בשנת 2001 הצטברו לכ-30,000 עופות ברחבי ארה"ב בלבד.

המשרד להגנת הסביבה נמצא היום בתהליך הגדרת אישורי הקמה והפעלה של חוות טורבינות רוח בישראל. תהליך זה בא לבחון את האתרים המוצעים על ידי יזמים שונים לצורך הקמת טורבינות רוח מחוברות רשת לייצור חשמל. התהליך מתייחס לטורבינות גדולות שיספקו חשמל לרשת החשמל הארצית ולא לטורבינות קטנות שיספקו חשמל לצריכה מקומית.

מדינת ישראל חתומה כיום על אמנות בין לאומיות של שמירה על מגוון המינים, על מינים נודדים ועל בתי גידול ייחודיים. אמנות אלו מחייבות את רשויות המדינה להתחשב בשיקולים אלו כאשר נידונים פרויקטים של פיתוח העשויים לפגוע במערכות האקולוגיות שבשטחה.

תהליך האישור יחולק לשני חלקים עיקריים:

- הגשת תיק אתר ראשוני בו היזם יתאר, על סמך מידע קיים, את האתר, תנאי האקלים ובמיוחד משטר הרוחות השורר בו והערכה ראשונית של רמת הרגישות האקולוגית של האתר. תיאור רמת הרגישות האקולוגית יתייחס בעיקר לבעלי כנף עופות ועטלפים, מקומיים ונודדים וישפיע על הכנת תסקיר ההשפעה על הסביבה בהמשך.

• הכנת תסקיר השפעה על הסביבה. תסקיר שיבדוק את מצאי בעלי החיים ובעיקר בעלי הכנף באתר. יעריך את השפעת הקמת חוות הטורבינות עליהם ויאמת את ההערכות שהוכנו בתיק האתר הראשוני. התסקיר יבחן את האתר לפני הקמת הטורבינות, במהלך הקמת הטורבינות ובשנים הראשונות של הפעלת חוות הטורבינות. תהליך כזה באתר שיוגדר בעל רגישות אקולוגית גבוהה מאד יכול להמשך על פני תקופה של שמונה שנים ויותר.

במהלך ההרצאה יוצג תהליך האישור ודרישות התסקיר ויוצגו דוגמאות לתיק אתר ראשוני.

ניהול שטחים פתוחים: האחריות עוברת לרשויות המקומיות

נועה (גבט) תמרי

מתכנתת ערים ואזורים, אורבניקס בע"מ – תכנון, כלכלה וסביבה
noa@urbanics.co.il

השטחים הפתוחים במדינת ישראל הקטנה והצפופה ממלאים מגוון רחב של תפקידים, ביניהם: מרחב לפנאי ונופש עבור אוכלוסיית המדינה המרוכזת ברובה בערים, תשתית לקיומן של מערכות אקולוגיות, "ריאה ירוקה" לקליטת פחמן דו-חמצני ופסולות עירוניות (כגון שפכים), חיץ פיסי ונופי בין מרחבים בנויים, ועוד.

על אף העלייה במודעות הציבורית לאיכות הסביבה בכלל, ולחשיבות השמירה על השטחים הפתוחים בפרט, שטחים אלה חשופים לפגיעות ואיומים מסוגים שונים, כגון: בניה בלתי חוקית, הזרמת שפכים והשלכת פסולת (כגון: פסולת בניין וגרוטאות), היעדר תיאום בין גופים ורשויות העוסקים בשמירה על השטחים הפתוחים, אכיפה לא יעילה, תשתיות לא מתאימות לקליטת קהל, ועוד. תופעות אלה ואחרות מתרחשות בכלל השטחים הפתוחים במדינה, אך ביתר חריפות בשטחים שאינם בעלי מעמד סטטוטורי מיוחד (בתמ"א 8 או תמ"א 22).

בשנים האחרונות נכנסו מועצות אזוריות רבות לתהליך הכנתן של תכניות אב לפיתוח בר קיימא, בין היתר מתוך הכרה באחריות שיש להן לשמירת השטחים הפתוחים המצויים בשטחן. במסגרת תכניות אלה (ובמסגרות תכנוניות אחרות) עולה תכופות השאלה: כיצד יכולות המועצות האזוריות, בכוחן ובמשאביהן, להבטיח את השמירה על השטחים הפתוחים ונכסי הטבע בהווה ובעתיד? שתי מועצות אזוריות המנסות להתמודד עם שאלה זו, בסיוע חברת אורבניקס, הן משגב והגליל העליון.

חשוב לציין כי, בשנים האחרונות גובשו מסמכי מדיניות ונעשו עבודות ומחקרים אשר הציעו כלים ואמצעים לשימור והגנה על השטחים הפתוחים, על רקע תהליכי הפגיעה והכרסום בהם. ואולם, עבודות אלה אינן מספקות מענה ברמה המקומית-אזורית לרשויות המקומיות בהתמודדות יום-יומית עם הפגיעות בשטחים הפתוחים. לפיכך, הדגש בפרוייקטים המקודמים במועצות הללו הוא על פיתוח כלים לניהול השטחים הפתוחים ברמה המקומית ועל אפשרויות הפעולה בטווח הקצר יחסית. בשני הפרוייקטים ישנו ניסיון לקדם תפיסה חדשה – ניהול השטחים הפתוחים באייה המשלבת את מכלול התחומים הנדרשים לצורך שמירתם, בין היתר: תכנון, חינוך והסברה, מדידות, ניטור, תחזוקה, פיקוח ואכיפה.

המועצה האזורית משגב יחד עם איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי יזמו בשנה האחרונה מהלך שמטרתו ליצור או לאתר מנגנון תיאום ושיתוף פעולה בין כל הגורמים העוסקים בשמירה על השטחים הפתוחים ולגבש כלים מעשיים שיסייעו בתחזוקה, ניקיון ואכיפה בשטחים הפתוחים במרכז הגליל. בפרוייקט לוקחים חלק נציגים של משרדי ממשלה וגופים מוסדיים, ארגונים סביבתיים ורשויות מקומיות באזור.

על בסיס ההבנה שהושגה בתהליך משותף כי, התיאום בין הארגונים יוכל לתרום באופן משמעותי לשמירת השטחים הפתוחים, גובשו במסגרת הפרוייקט עקרונות פעולה רצויים לתפקודו של גוף מתאם והוצעו מספר חלופות לגופים פוטנציאליים (קיימים) אשר יכולים למלא את המשימות שהוגדרו. לאחרונה נכנס הפרוייקט לשלב ההפעלה, כאשר הוחלט על הקמת מוקד מידע משותף אשר יפעל במסגרת התשתית הקיימת במועצה האזורית משגב וישרת את כלל הפקחים בגופים השונים.

במועצה האזורית הגליל העליון מתמקד הפרוייקט באיתור כלים כלכליים-מוניציפאליים למימון אחזקת נחלי הצפון העוברים בתחום המועצה ובתחומה של המועצה האזורית "מבואות חרמון". הבעיה המרכזית הניצבת בפני המועצות הללו היא נטל כלכלי הולך וגובר כתוצאה מההשלכות של הפעילות התיירותית באזור. כשני מליון מבקרים, המגיעים לאזור מדי קיץ (בעיקר לחלק הצפוני של עמק החולה), גורמים נזק רב לגדות הנחלים, לחי ולצומח ומשאירים כמויות עצומות של לכלוך, ונדליוז והרס. עול הטיפול נופל על כתפיהם של כ- 20,000 התושבים בשתי המועצות האזוריות השכנות, כאשר מנגד הגורמים העושים שימוש במשאבי הטבע לפרנסתם כמעט ואינם משתתפים בעלויות האחזקה השוטפות.

על רקע מצב זה, בוחנת כיום המועצה האזורית הגליל העליון, בסיוע חברת אורבניקס, כלים כלכליים שיוכלו לסייע לה במימון עלות אחזקת הנחלים. התהליך מציב דילמה משמעותית סביב השאלה: מי צריך לשלם עבור ההנאה ממשאבי הטבע? ההצעות העומדות על הפרק מתייחסות למספר סוגים של נהנים: מבקרים, תושבים, ובעלי עסקים. דוגמאות לכלים שנבחנו: גביית דמי חנייה, שינויים בגובה הארנונה, חוקי עזר ייעודיים וכיו"ב.

הפרוייקטים שצוינו, אשר יתוארו בהרחבה בהרצאה, ממחישים את האתגר הגדול מולו ניצבות כיום המועצות האזוריות. על רקע ההבנה כי להן האחריות על שטחים אלה, ולאור ההתנערות המתמשכת של השלטון המרכזי מנושא זה, נדרשות הללו לפתח פתרונות מושכלים ויצירתיים לניהול השטחים הפתוחים שבתחומן. במסגרת התמודדות זו, עולות שאלות בסיסיות הקשורות למושגים כגון: "צדק סביבתי" ונגישות הציבור למשאבי טבע וסביבה. המהלכים המקודמים ע"י המועצות שהוזכרו חשובים ומבורכים אך ללא ספק לאורך זמן גם השלטון המרכזי יידרש לומר את דברו ולהציע כלים שיסייעו בשמירה על השטחים הפתוחים לטובת תושבי המדינה בהווה ולמען הדורות הבאים.



סוגיות מקומיות בשימור עירוני

פרויקט שיקום והחייאת העיר העתיקה בבאר שבע

יוספה דברה*, שלומי ביטן**

אדריכלית העיר, עיריית באר שבע*, מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע**, Yosefa@br7.org.il, shlomib2@br7.org.il

העיר העתיקה של באר-שבע הוקמה לפני כ-100 שנים ע"י השלטון הטורקי, כבירת הנגב וכמקום מושב המושל. תכנון העיר העתיקה הוא אחד מיצירות המופת של בינוי ערים בארץ. העיר בנויה כרשת רחובות שתי וערב, שהתפתחו סביב שני צירים עיקריים: ציר בית השלטון "הסראייה" וביה"ס לילדי השיחים, המוביל לבאר אברהם, וציר ניצב לו – שלאורכו מוקמו בית המושל והמסגד. הרחובות מוקמו בכוונים צפון-מערב – דרום-מזרח וצפון-מזרח – דרום-מערב, בהתייחס לכווני הרוחות ולנתוני האקלים המקומי. רוב הרחובות ירדו לכוון נחל באר שבע – עורק החיים של העיר, שממיו שימשו לשתיה ולהשקיה.

במשך שנים רבות שימשה העיר העתיקה כמרכז מוסדות הציבור והמסחר לכל אזור מטרופולין באר-שבע. החל מסוף שנות ה-70, עקב הקמתם של מרכזי מסחר חדשים מחוץ לעיר העתיקה והקמת קריית הממשלה, הלכה העיר העתיקה ואיבדה מחשיבותה. אוכלוסיות חזקות ועסקים מבוססים עברו למוקדים החדשים ואת מקומם תפסו עסקים חלשים ואוכלוסייה חלשה.

למרות תהליכים אלה, ממשיכה העיר העתיקה להוות בתודעת תושבי באר שבע את המוקד האורבני של העיר כולה.

כחלק ממגמה כלל עולמית של חזרה למרכזי הערים, חיפוש אחר איכויות אורבניות אינטנסיביות וקשר לתרבות ולמורשת, החלה עיריית באר שבע לקדם בשנים האחרונות תכנית רב שנתית לפיתוח העיר העתיקה והחייאתה. החזון המוביל - הפיכת העיר העתיקה למוקד עסקים, תרבות ופנאי למטרופולין כולו ו לאזור מגורי צעירים וסטודנטים.

הוכנו (בשיתוף ובמימון משרד הבינוי והשיכון) תכניות בניין עיר לשימור ולפיתוח מתחמים נרחבים בעיר העתיקה והוכנה ע"י העירייה תכנית יישום רב שנתית. התוכנית כוללת ומטפלת בתחומי תחבורה, תיירות, מגורים ומסחר. אומדן ביצוע התוכנית עומד על כ-150-200 מלש"ח בפריסה של למעלה מ-5 שנות עבודה.

בתחילת שנת 2007 החליטה ממשלת ישראל להשתתף במימון הפרויקט דרך למשרדי הממשלה השונים, כל אחד בתחומו: משרד הבינוי והשיכון, משרד התחבורה, המשרד לפיתוח הנגב והגליל, משרד התיירות ומשרד הפנים. אושר תקציב של 35 מלש"ח והוקמה ועדה ציבורית בהשתתפות מנכ"לים ממשרדי הממשלה. הועדה אישרה:

- מבנה ארגוני לניהול הפרויקט, הכולל ועדה ציבורית, ועדת משנה בראשות רה"ע וחמש ועדות מקצועיות: תשתיות, תיירות, מגורים, תרבות ואירועים, עסקים.





סוגיות מקומיות בשימור עירוני.....

• תוכנית עבודה רב שנתית.

• קידום ביצוע שלב א'.

הפרויקט מנוהל ומתואם ע"י החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע.

כיום מבוצעות עבודות תשתית ופיתוח במספר מוקדים. העבודות כוללות החלפת תשתיות (מים ביוב ניקוז), הטמנת תשתיות (חברת חשמל, בזק וכבלים) ופיתוח על פי "שפת רחוב" אחידה, שפותחה במיוחד לעיר העתיקה.

במקביל לביצוע העבודות מקדמות הוועדות המקצועיות תוכניות עבודה ופעילות, כל צוות לפי תחום אחריותו.

בין הנושאים שיהיו במוקד הטיפול לשנת 2009: המשך שיקום הרחובות על פי התכנית; הקמת מנגנון משותף לעירייה, למנהלת העיר העתיקה ולבעלי העסקים; פיתוח מנגנון סיוע לשיפוץ חזיתות מבנים ועסקים; עידוד יזמות פרטית; השלמת פיתוח נוהל להעברת נכסי ר"פ לטובת מגורי סטודנטים; מיתוג, פרסום ושיווק הפרויקט.

פיתוח והחייאת העיר העתיקה של באר שבע

דוד גוגנהיים

אדריכל ומתכנן ערים, בצלאל - המחלקה לארכיטקטורה, משרד גוגנהיים/בלוך
david@guggenheimarc.com, ומתכנני ערים,

מבוא - באר שבע היא "בירת הנגב", היא הלב של איזור מטריפוליטני גדול - אבל "לב העיר" - באר שבע העתיקה - "חולה".

העיר העתיקה של באר שבע נבנתה לפני כ- 100 שנה ומצויים בה מונומנטים חשובים ובנינים מיוחדים. העיר מפליאה בפשטות התכנון שלה וגם בעושר ובמגוון שפשטות אורבאנית זאת יצרה.

היא משתרעת על כ-700 דונם, מנחל באר שבע ובאר אברהם ועד לסראיה ובית המושל המשקיפים על העיר מעל. בעבר היוותה את הלב השלטוני, התרבותי וההיסטורי של העיר באר שבע ושל הנגב כולו.

עם קום המדינה נבנו בבאר שבע שכונות חדשות בשיטה של שכונות מגורים אוטונומיות, זאת על פי תכנית אריה שרון למדינת ישראל משנות החמישים, ו"הלב" ההיסטורי - "העיר העתיקה" - עבר תהליכי שקיעה והזנחה ובמקום להפוך "ללב" העיר המתפתחת, הוא הפך לעוד שכונה מוזנחת בשוליים.

בתים יפהיים נהרסו, האוכלוסייה המקורית הזדקנה והאוכלוסייה החזקה עברה לשכונות החדשות ולפרברים. שימושי קרקע כמוסכים ונגריות נכנסו לתוך הרקמה האורבאנית הייחודית ובאר שבע העתיקה הפכה לעוד שכונה מוזנחת בשולי העיר.

העיר באר שבע עוברת כיום תהליך התפתחות מרשים: שכונות מגורים מודרניות, קרית ממשלה חדשה, אוניברסיטה יוקרתית המתפתחת במהירות, מכללות שוקקות סטודנטים, מרכז אומנויות במה מרשים, אזורי תעסוקה, נחל באר שבע עובר תהליך שיקום; הרכבת יצרה אגירה חדשה של התחדשות; נפתח מרכז





תקצירים: סוגיות מקומיות בשימור עירוני

צעירים – סינמטק; מוזיאון מדע בהקמה; שדרות רגר מתחדשות - כל אלה ועוד יוצרים תנופה אורבאנית חדשה לבאר שבע, למטרופולין ולנגב.

היום קיימת הזדמנות היסטוריית לשקם את "הלב" וע"י כך לשפר את איזורי המגורים בשכונות הסמוכות ל"לב" (העיר העתיקה), ובמשך הזמן להרחיב את השפעת השינוי מעבר לגבולות העיר העתיקה.

באר שבע "העתיקה" היא עיר חדשה שבנו התורכים בשלהי שלטון האימפריה העות'מאנית.

הם בנו את העיר באותו מקום גיאופוליטי, שבו בחרו הביזנטים לפניהם, הישראלים בתקופת המקרא והישראלים בתקופה המודרנית, לבנות את עירם.

העיר מפליאה בפשטות התכנון שלה, אבל גם בעושר ובמגוון העירוני שפשטות אורבאנית זו יצרה.

כפי שהנזק מתהליך ההתרוקנות וההחלשות של העיר העתיקה היה כפול – נזק לגרעין ונזק לסביבתו ונוצרה עיר שעשויה כולה מפרברים. כך גם התהליך ההפוך של חיזוק הגרעין יביא תועלת כפולה – לגרעין ולסביבתו המיידית הקרובה והרחוקה.

רקע תכנוני - אין בירה ותהא של מדינה מחוז או איזור, שאין לה לב עירוני היסטורי מובהק ובעל זהות. לכן התהליך שעל באר שבע לעבור היום הינו גידול ופיתוח פנימה כהשלמה של התהליך הקודם של גידול החוצה כפי שקורה במקומות רבים בעולם המערבי.

התחלת התהליך היה בשנת 2000 כאשר הושלמה תכנית האב לפיתוח העיר העתיקה של באר שבע – תכנית שהוכנה בשיתוף פעולה בין עיריית באר שבע ומשהב"ש. התכנית אושרה על ידי הועדה המחוזית כמסמך מדיניות.

יתרונה היחסי של העיר העתיקה בכך שתהליך השיקום שלה הוא פשוט יחסית.

אזור "העיר העתיקה" מכיל פוטנציאל גידול של כ-4000 יח"ד ואלפי מ"ר של מסחר ומשרדים, רובם ביזמות פרטית.

כיום נמצאים בשלבי תכנון סופיים ביוזמה של משרד הבינוי והשיכון תכניות התחדשות ושימור מפורטות על שטח של כ-240 ד' הכולל כ-1200 י"ד קיימות ותוספת של כ-1500 יח"ד ואלפי מ"ר מסחר ומשרדים. התכנית משלבת תכניות לשיקום וחיידוש המרקם העירוני.

עקרונות התכנון - לשיקום העיר העתיקה תהיה תרומה עצומה בתחום המגורים ובמספר תחומים נוספים:

- שיקום באר שבע העתיקה יוצר פוטנציאל לכ-4000 יח"ד חדשות ומשוקמות בתוך רקמה אורבנית היסטורית – לסוג מגורים זה יש ביקוש רב בארץ ובעולם. לשילוב בין יוזמה ציבורית ויוזמה פרטית יש חשיבות רבה בהאצת שיקום העיר העתיקה.
- שיקום העיר העתיקה יוצר הזדמנות חשובה לפיתוח מגורים לסטודנטים, חברי סגל, מרצים אורחים ואקדמאים. קהל זה מעוניין בקונטקסט האורבאני וההיסטורי ויתרום רבות להחייאתו הכלכלית והתרבותית.
- שיקום העיר העתיקה ירחיב את פעילות המסחר ומוקדי בילוי זמן פנוי ויצור "כתובת" אורבנית להזדהות ולגאוות תושבי באר שבע ולכלל אוכלוסיית הנגב.





סוגיות מקומיות בשימור עירוני.....

- שיקום באר שבע העתיקה יצור מוקד לפעילות כלכלית, תיירותית ותרבותית בתוך נכס אורבני ייחודי אשר יהווה מוקד משיכה לאומי ואזורי.
- שיקום והחייאת העיר העתיקה של באר שבע ישפיע באופן ניכר על "השבחת" כלל העיר ובמיוחד על הטבעות האורבניות המקיפות.
- סיכום - רק פעילות ציבורית נמרצת תתחיל את התהליך של "פיתוח פנימה".
- במאמץ משותף ומנוהל היטב ניתן ליצור תפנית אורבאנית דרמטית בלב באר שבע לטובת כלל תושבי העיר, אשר את תוצאותיה ניתן יהיה לראות כבר בשנים הקרובות.
- משרד הבינוי והשיכון, אשר מאז שנות החמישים לקח את העיר באר שבע כמשימה לאומית ויצר עיר של 200,000 תושבים, ניתנת לו כיום ההזדמנות יחד עם עיריית באר שבע, משרד הפנים, מנהל מקרקעי ישראל וגורמים ציבוריים ופרטיים נוספים, להשלים מלאכה רבת ערך וחשובה של חיזוק באר שבע והנגב על ידי חיזוק הגרעין ההיסטורי של העיר העתיקה.

אתגרים ביישום השימור בחיפה (מתווה ראשוני)

וליד כרכבי

אדריכל, היחידה לשימור אתרים, עיריית חיפה, waleedk@haifa.muni.il

ההרצאה תעמוד על ייחודיות העיר חיפה בהיותה ממוקמת על פני תא שטח גאוגרפי בו מתקיים מפגש דרמטי בין הר לים ובין ואדיות ירוקים לשלוחות מבונות.

חיפה התברכה במגוון סגנונות אדריכליים המשקפים את ההיסטוריה העשירה שלה מהעת העתיקה ועד ימינו וכן בייחודיות נופית הכוללת גנים היסטוריים, השקפי נוף "מבטי הר-ים", תואי דרך ומדרגות, צמחיה עשירה וכו'.

מורשתה האדריכלית של העיר עשירה וייחודית והיא מייצגת את מגוון התרבויות הקיים בה, דרך דוגמאות מהתקופה המוסלמית, ההתיישבות הטמפלרית, באהיים, כרמליטים, התקופה הבריטית, ההתיישבות היהודית בשכונות הדר הכרמל ובכרמל הותיק.

נסקור את הפעילות העירונית הקיימת כיום בתחום השימור דרך הצגת תכניות בנין עיר הנוגעות לשימור, רשימת השימור העירונית והטמעתה במערכות העירוניות, סקרי שימור/תעוד, פעילות הועדה העירונית לשימור וכו'.

נציג פרויקטים שבוצעו/מבוצעים בתחום שימור מבנים בעיר/תוספות בניה על גבי מבנים לשימור, שימושים חדשים בבניינים לשימור וכו'.

נעמוד על האתגרים העתידיים בתחום השימור - היות וחיפה מצויה היום בתהליך של הכנת תכנית מתאר חדשה שתעצב ותכוון את דמותה וזהותה העתידית, אין ספק כי ישנה חשיבות רבה לגיבוש מדיניות עירונית בנושא שימור והטמעתה בתכנית המתאר המתגבשת.



מה בין שימור מבנים היסטוריים 'בניה ירוקה' וקיימות

ורד סלומון ממן

אדריכלית ומתכנתת ערים, מנהלת מח' בניה ציבורית, אגף הנדסה, עיריית רעננה, veredsm@raanana.muni.il

(בהשראת הרצאתו של מר ריצ'רד מו- נשיא הקרן הלאומית לשימור ארה"ב, כנס GREENBUILD 2008, בוסטון)

כמי שעוסקת בתחום השימור של מבנים היסטוריים, מן ההיבט הפרקטי, הציבורי והמחקרי, במהלך שבע השנים האחרונות, אני מוצאת יותר ויותר קווי הקבלה בינו לבין תחום 'הבניה הירוקה' והקיימות, בה אני עוסקת בימים אלו במסגרת עבודתי בעיריית רעננה. למרות שהשניים האחרונים נתפסים כעולמות זרים לשימור, נראה על פניו שרק השימוש הוורבלי במילה 'מורשת' קושר ביניהם ואינו מקרי. לאמיתו של דבר את השימוש בביטוי זה שמעתי לראשונה בסרטו של ניצן הורוביץ בדבריו של ראש העיר סוג'ר (יפן) שהדליק אצלי את הנורה הראשונה: כשם שקהיליית השימור עושה שימוש ב'מורשת' כאבן יסוד לעקרונותיה, אימצה גם קהיליית 'הבניה הירוקה' את המושג וטבעה אותו בלקסיקון השפה שלה. אך אם ה'מורשת' ההיסטורית מתייחסת אל העבר (legacy), מופיעה ה'מורשת' הירוקה (heritage) כשאיפה אוניברסלית חדשה שעתידה ליצור 'מורשת' של העתיד.

אך לא רק במישור הוורבלי קיימת לדעתי הקבלה (או שמא השראה) בין התחומים. קווי ההקבלה שאבקש להצביע עליהם בהמשך, באים לידי ביטוי גם בארבעה מישורים נוספים: בדמיון המלווה את שלבי הילודה וההתפתחות של התחומים, בחלחול התיאוריה והפרקטיקה אל התודעה הציבורית, בניסיונות שילוב העקרונות הרעיוניים עם דיסציפלינות התכנון השונות (אדריכלות, הנדסה, נוף ותכנון הערים) ובכלים הרגולטיביים כמו גם במנגנונים הכלכליים המתגבשים לכדי ביסוסם כדיסציפלינות עצמאיות. אוסיף ואציין, שאם בראשית צעדי ברשות מקומית המקדמת מדיניות 'בניה ירוקה' ומקיימת (ברעננה) היו אלו תחושות בטן בלבד, הרי שמאז הרצאתו של מר מו בכנס GREENBUILD 2008 האחרון בבוסטון, נשיא הקרן הלאומית לשימור ארה"ב בכבודו ובעצמו, הציג הוא לראשונה את קווי הדימיון וטען לתרומה המשמעותית של תחום זה על מקבילו. בהתאם לכל האמור לעיל, דעתי אך התחזקה ואני מוצאת את ההשוואה בין התחומים מסקרנת וראויה למחשבה ולדיון.

אקדים ואומר ששיקולי הקרן הלאומית לשימור ארה"ב נשענים בראש ובראשונה על סרגל קריטריונים לתימרוץ ותיגמול כלכלי, סרגל המתעדכן מעת לעת. קריטריונים אלו שואבים רעיונותיהם מהתיאוריות ומהפרקטיקות החדשות המתפתחות בעולם האקדמי כמו גם בשדה הפרקטיקה. כך יצא שבתחילת שנות ה-90 הכילה הקרן את קריטריון המתחמים האורבניים והמרקמים המשולבים, שהלך והתחזק עם מושגי ההתחדשות העירונית החדשה (הניו-אורבניזם ותיאוריית ה-smart grow). כעת הגיע תורם של 'הירוקים', וניסיונות הבלימה של תופעת ההתחממות הגלובלית. השפעתם של האחרונים חוצה גבולות הן במישור הפיסי והן במישור התפיסתי, ומהווה תגובת שרשרת למשבר הכלכלי העולמי כאחד מתוצרי הלוואי שלו. בהתאם לזאת, ציין מו את מחויבותה של הקרן הלאומית למאמץ הלאומי הנלחם בתופעת ההתחממות. אמור מעתה, לא הערכים התרבותיים ההיסטוריים



סוגיות מקומיות בשימור עירוני

לבדם חשובים אלא הרצון לשמרם למען הדורות הבאים, חלק בלתי נפרד מן ה'חבילה' הם. בהמשך לכך, אחד הקריטריונים שנוספו ע"י הקרן הלאומית לשימור לצורך קבלת מענקי שימור מכאן ואילך הינו הוכחת התרומה של המבנה למאבק בהתחממות הגלובלית – הוכחה התלויה ועומדת על כתפי המבקש את עזרת הקרן.

נשיא הקרן הלאומית לשימור הציג את ההקבלה המשמעותית בין התחומים באמצעות התרומה של השימור ההיסטורי לתחום ה'בניה הירוקה' והקיימות כדלקמן:

- שימורם של מבנים היסטוריים עומד בבסיס הרעיון של הקיימות. שימור מבנה קיים משמעו מניעת בזבז של משאבים חדשים. פחות כרייה וחציבה, פחות כריתה ושאיבה, פחות הפקה ותשתיות ובהתאם לזאת פחות שינוע והובלה, הטמנה והחזרה בנוסף לכך, שימורו של מבנה היסטורי תורם להגדלת משך תקופת החיים של הבניין ובהכרח לחיסכון כמו גם ניצול יעיל יותר של חללים בנויים וקיימים.

- שימורם של מבנים היסטוריים מונע את פעולת ההריסה בפועל. מניעה זו תורמת לחיסכון באנרגיה המושקעת בפעולת ההריסה עצמה, תורמת במניעת שינוע ההריסות והובלת פסולת הבניה לאתרי הטמנה או מיחזור ומונעת השקעת אנרגיה גם בהטמנה עצמה ובמיחזור. חיסכון באנרגיה הינו אחד מעקרונות היסוד של ה'בניה הירוקה'. המחמירים והביקורתיים טוענים שהחיסכון לכשעצמו אינו המטרה אלא ההזדמנות של הטבע לחדש את עצמו ומלא מחדש מקורות האנרגיה שהתכלו (יערות, מחצבים, משאבים).

- שימורם של מבנים היסטוריים הינו ביטוי חברתי וכלכלי גרידא. הוא מחייב שימוש בעבודת ידיים, יותר מאשר שימוש במכונה. הדבר מתבטא בשני אופנים: במבנים עתיקים במיוחד נדרש להפעיל טכנולוגיות בניה עתיקות, שברובן כוללות עבודות אומן כגון: סיתות באבן, נגרות עץ ונפחות בברזל ומתכת. טכנולוגיות אלו מבטאות את שוק העבודה המקומי המסורתי וממצבות את רעיון 'טביעת הרגל האקולוגית' כאלטרנטיבה למציאות התעשייתית הגלובלית אליה הורגלנו. האופן השני של עבודת הידיים בא לידי ביטוי בשימוש מוגבל של המכונה ובתרומה ניכרת של הרחבת שוק העבודה האנושי והמקומי (כוח אדם). תפיסה חברתית כלכלית זו עומדת בשורה אחת עם תפיסת הקיימות, לא עוד שימוש בשווקים רחוקים, שינוע סחורות והובלה בצירי תנועה (כבישים) אלא חיזוק השוק המקומי, גידול וייצור עצמי ביחידות קטנות ומקומיות.

- מנגד, הציג נשיא הקרן גם את הניגודים והקונפליקטים הקיימים בין התחומים. כוונה למשל השאיפה להפקת אנרגיות חלופיות (אנרגיה סולארית) העומדת בסתירה בחלק מן המקרים עם שימור החזות המקורית של מבנה היסטורי. כנ"ל לגבי התקנת מערכות איוורור ומ.א הנדרשות במבנים ציבוריים ושאינן עומדות בקנה אחד עם ערכי המבנה ההיסטורי וצרכיו. אוסיף את שאלת ניצול משאב הקרקע בערים עצמן, מיקומו של מבנה בודד ביחס למבנה רווי המאפשר ניצול יעיל וחסכוני יותר של משאב הקרקע, עומד לעיתים בסתירה לתפיסת הקיימות. כמו כן, שימור תוואים היסטוריים של רכבות לעומת צירי תנועה חדשים מעלים שאלה בנוגע לביזבוז אותו משאב.





תקצירים: למי הכוח לתכנון?

למי הכוח לתכנון? משטר עירוני בראיה השוואתית

משטר עירוני: גבוה ונמוך בתל-אביב ובאר שבע

טליה מרגלית ואורן יפתחאל

המחלקה לגיאוגרפיה, אוניברסיטת בן-גוריון, באר שבע
taliama@bgu.ac.il, yiftach@bgu.ac.il

ההרצאה תתמודד עם השאלה: "למי הכוח לתכנון?" דרך בחינה של אחד הסממנים העירוניים החשובים – היווצרות קו הרקיע – בערים תל-אביב ובאר שבע. הטיעון אותו נציג מעלה שבנייה זו מציגה במובהק את חלקיות כוחו של התכנון העירוני המסודר, ובהיותה מוכפפת בעיקרה למשטר פיתוח דינאמי הנשען על שותפויות בין השלטון לבעלי הון, והזנחת האינטרסים הציבוריים. קידומה של שותפות נעשה דרך 'כיפוף' או 'הגמשה' של המערכת התכנונית לטובת מגזרים חזקים בעיר ולצרכים כלכליים. בהרצאה נבחן את דפוסי הפיתוח מול הנחות היסוד של תיאורית המשטר העירוני שניסחו בין היתר קלארנס סטון וסוזן פיינסטיין, ונתח את שיטת התכנון ה"נקודתית" כנטועה באסטרטגיה כלכלית-פוליטית הגמונית. נתמקד בשתי הערים בתקופת המעבר בין משטר 'פורדיסטי' ל-'ניאו-ליברלי' ונציג המשכיות ושינוי בפיתוח מערך הנכסים העירוני. הבחינה ההשוואתית מעלה שתאוריות המשטר העירוני הקיימות הינן חלקיות בתקפותן, ושיש להוסיף להם גורמים הנטועים במערך המקרקעין ובמשטר הזהויות, כדי להבין את היווצרות קו הרקיע בפרט ואת תהליך הפיתוח העירוני בכלל.

האם קולכם ישמע בוועדות התכנון והבנייה? הזכויות להתנגד לתוכניות עירוניות במבט השוואתי בינלאומי

דפנה כרמון ורחל אלטרמן

הטכניון – מוסד טכנולוגי לישראל, dcarmon@netvision.net.il

מי מאיתנו איננו מוטרד מבניין חדש שעלול לחסום את הנוף, מסלילה של כביש חדש שעלול לזהם ולגרום מטרדי רעש, או מבנייה של שכונה חדשה ללא מספיק שטחים פתוחים? הדרך המרכזית לשיתוף הציבור בתכנון בישראל היא מתן זכות להתנגד לתוכניות. בהליך זה מוקנית למתנגדים הזכות לטעון טענותיהם בפני הוועדות, ומנגד עומדת חובת הוועדות לשמוע את הטענות. בשנים האחרונות אנו עדים לניסיונות חוזרים ונשנים של המחוקק הישראלי לצמצם עוד ועוד את הזכות להתנגד ומנגד אנו מוצאים בבתי המשפט מגמה שונה השואפת להרחבת הזכות להתנגד. מגמות מנוגדות אלו מעוררות שאלות רבות בעניין יישום הזכויות בפועל בוועדות התכנון ובעניין המדיניות הראויה לשמירה על זכויות הפרט בהליך התכנון.

בהרצאה זו נציג ממצאיו של מחקר שמטרתו לבחון באופן ביקורתי את ההסדר



המשפטי של זכות הטיעון בדיני התכנון בישראל, כפי שהיא מופעלת הלכה למעשה. כדי לבחון הסדר משפטי זה באופן ביקורתי יש צורך באמות מידה, ואלו אינן קיימות מן המוכן בידע הבין-לאומי. לפיכך נדרשנו לפתח אמות מידה שישמשו להערכה של ההסדר המשפטי של זכות הטיעון בדיני התכנון.

בחינה ביקורתית מחייבת גם פיתוח של קנה מידה להשוואה. אנו בחרנו לערוך מחקר השוואתי בין ישראל לאנגליה והולנד במטרה להצביע על הפרקטיקות המיטביות. במסגרת המחקר ניתחנו את החוק והפסיקה בכל מדינה וערכנו סקר ראיונות בקרב בעלי תפקידים במספר רשויות מקומיות נבחרות בכל אחת מהמדינות. בנוסף, בישראל ערכנו גם סקר התנגדויות מקיף בועדה המחוזית מרכז. בהרצאה זו נציג חלק מהממצאים הכמותיים שהניב מחקר זה.

במסגרת ההרצאה נענה על השאלות הבאות ביחס לדין והפרקטיקה בכל אחת משלוש המדינות:

- למי קמה הזכות להתנגד לתוכניות בנין עיר
- האם קיימות מגבלות שעלולות להקשות על הציבור להשתתף?
- מהן הדרכים ליידע את הציבור בנוגע לזכויותיהם והאם הן אפקטיביות?
- האם חלה חובה לשמוע את האזרחים ?
- האם קיימת לציבור הזכות לייצוג מקצועי ומהן המשמעויות הלכה למעשה?
- האם לציבור באמת קיימת אפשרות להשפיע?

במסגרת הממצאים שנציג נראה כי לא קיימת מדינה שניתן לומר עליה כי ההסדרים שלה "טובים" יותר או "גרועים". אלא בכל אחת מהמדינות נמצאו הסדרים "טובים" יותר והסדרים "טובים פחות". במובן זה מחקר זה "מנפץ תדמיות" שכן לאור ממצאינו לא ניתן לומר למשל כי הולנד היא המדינה הטובה ביותר וישראל הגרועה ביותר.

זמן אופייני, התנהגות יזמים ודינמיקה של "דילוגים" בבניה לגובה

דניאל צ'מנסקי* ורפאל רוט**

המרכז לחקר מורכבות עירונית, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון
מכון טכנולוגי לישראל
danny@czamanski.com, rothr@techunix.technion.ac.il

קיימים מודלים רבים של ההתפתחות המרחבית של ערים. המודל של Alonso (1964) מתאר את התפתחות העיר כערמת חול המתפתחת מתוך המרכז החוצה כגל. במודלים מסוג זה רנטת הקרקע יורדת ברציפות מהמרכז וכך גם גובה המבנים. Fujita, Krugman and Venables (1999) תיארו פריסה לא רציפה של עיר. Batty (1998) ורבים אחרים, תיארו התפתחות עירונית מרחבית תוך שימוש בסימולציות ממוחשבות. לא קיימים מודלים כלכליים המתארים ומסבירים בניה לגובה שאינה רציפה.

מחקרים קודמים של Benguigui at el (1999, 2000, 2001, 2004) תארו אמפירית תופעות אורבאניות כגון "קפיצות צפרדע בפיתוח עירוני". פיתוח מתחיל במקום



תקצירים: למי הכוח לתכנון?

מסוים בעיר, קצב הפיתוח במקום זה מאיץ ולאחר זמן מאט. לאחר השלב הראשון של הפיתוח במקום הנ"ל מתחיל פיתוח במקום אחר בעיר ועובר את השלבים השונים. כאשר במקום אחד הפיתוח מתחיל להאט הוא מאיץ במקום אחר. על פני זמן ניתן להבחין במעברים בלתי רציפים לאזורי פיתוח חדשים. בשלבים מתקדמים יותר של הפיתוח האורבאני נוצר מילוי הדרגתי של השטח הבלתי בנוי בין הגושים הבלתי רציפים.

אנו נציג כאן מודל התנהגות של יזם קרקע (land developer). במסגרת מקסום הערך הנוכחי של קרקעות שהוא רוכש, היזם מושפע מהחלטות תכנוניות המשפיעות על קצב מימוש הנכסים שלו. במודל הנוכחי הוגדר פרמטר של "זמן אופייני" הכולל את זמן השגת אישורים, היתרי בניה וכדומה. פרמטר זה מייצג את משך הזמן מרגע רכישת הזכויות על הקרקע ועד למימוש התקבול הראשון.

בתנאי שוק מסוימים, הכללה של פרמטר זה יוצרת התנהגות של קפיצות צפרדע בפיתוח עירוני. במיוחד בתקופות של מיתון כלכלי, החלטות תכנוניות הן שיוצרות פיתוח אינטנסיבי שאינו צמוד דופן. המודל שלנו מתאר דינמיקה כזו כאשר הדגש הוא על הפריסה המרחבית הלא רציפה של מגדלים במטרופולין תל-אביב.

מעבר לסיווגים: קריאת המשטר העירוני בעיר הגלובלית תל-אביב-יפו

ערן צין

המכללה האקדמית למשפטים רמת גן ואוניברסיטת רמת גן, tzine@bgu.ac.il

מדעני-החברה דילגו במשך שנים רבות על הפוליטיקה המקומית ותפקידה בעיצוב המרחב העירוני. עבודתו של מולוטש (Molotch) בשנות ה-70, שהצביע על הקשר בין הפיתוח העירוני לבין אינטרסים של בעלי הון (Growth Machine Theory), סימנה שינוי במגמה זו. שיח זה הורחב על ידי סטון (Stone) בשנות ה-90. לפי סטון, הזירה המקומית הינה זירה מורכבת שלא דווקא "רוקדת לצלילי חלילים" של בעלי ההון וכי בכל זירה כזו יש לבחון מהן קואליציות הממשל שנוצרו. סטון אף הציע ארבעה סיווגים אפשריים לקואליציות אלה. סיווגים אלה זכו להצלחה רבה, ומשמשים נר לרגליהם של חוקרי עיר שונים. בהרצאתי, אבקש לטעון כי יש להיזהר מהתמקדות יתר בסיווגים אלה ומניתוקה של הפוליטיקה העירונית ממערכת הכוחות הפועלת ומעצבת את המרחב. אעשה כן, תוך שימוש במקרה הבוחן של העיר תל-אביב-יפו. זאת מאחר ועיר זו הינה מושא לשינויים פוליטיים, כלכליים ותכנוניים רבים, שנועדו לבססה כעיר-גלובלית. ככזו, אמשיך ואטען, שולטת בעיר קואליציית ממשל אשר פועלת במישור המקומי לשעתוק יחסי הכוחות בחברה הישראלית.





למי הכוח לתכנון?

היד הנעלמה של התכנון: מה קרה לתוכנית מתאר מחוז המרכז?

נורית אלפסי*, יצחק בנסון**, טל סבוראי*, עידו פורת*

המחלקה לגיאוגרפיה ופיתוח סביבתי, אוניברסיטת בן גוריון בנגב*, החוג
לגיאוגרפיה וסביבת האדם, אוניברסיטת תל אביב**

nurital@bgu.ac.il, bennya@post.tau.ac.il, tsvoray@bgu.ac.il, porath@
bgu.ac.il

כחמישים שנה לאחר הקמתה של מערכת התכנון והבניה של ישראל ניכרים בה עדיין היסודות המודרניים-רציונאליים על בסיסם נבנתה. הלך רוח סמי-מדעי שורה על התעלמותו המתמשכת של המבנה ההיררכי, הכוללני, מקיומם של גופים אדמיניסטרטיביים וכוחות יזמיים, שהשפעתם על עיצוב המרחב היא דרמטית והתמסרותם להנחיות התכנון מועטה. לטענתנו, אחת הסיבות להתעלמות המתמשכת היא מיעוטו של מחקר אודות יישום תכנון, המעמת את התוכניות הכוללניות עם המרחב שנוצר בפועל. המחקר הנוכחי מתחקה אחר יישומה של תוכנית מתאר מחוזית שנערכה למחוז המרכז ואושרה בשנת 1982. תוכנית המתאר המחוזית, תממ/3, עברה בשנות קיומה עדכונים ושינויים רבים ובתחילת שנות 2000 הוחלפה על ידי תוכנית מתאר חדשה, תממ/3/21. המחקר חושף את הפער בין ייעודי הקרקע בתוכנית לבין שימושי הקרקע הבנויים בפועל במחוז מרכז במדינת ישראל בין השנים 1992 ו-1994. המחקר עושה שימוש בכלי מ"ג וחישה מרחוק המאפשרים לבחון את התוכנית ואת המרחב הממשי. שכבת שימושי הקרקע הממשיים הופקה על ידי פענוח הדמאת Spot פאן כרומטית ברזולוציה 10x10 מטרים ותיקונה על פי שכבת השטחים הבנויים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה משנת 2003. ההשוואה ממחישה את אוזלת ידה של התוכנית המחוזית ואת היעדר סדר רציונאלי-כוללני המכתיב את הפיתוח המרחבי בפועל. הממצאים מרמזים על קיומה של "יד נעלמה" – ידו של ההון, ידם של יזמים, ידה של ההזדמנות או יד המקרה – המכוונת את הפיתוח המרחבי בפועל.



תכנון חברתי

ההיבט החברתי בהתחדשות עירונית בירושלים

דורית פרי

יועצת חברתית למשרד השיכון, מחוז ירושלים prigat@netvision.net.il

המחסור בהיצע של דירות למגורים, הרצון להגדיל את עתודות הדיור בעיר מבלי לצאת לאזורים חדשים, כניסת יזמים פרטיים בשכונות קיימות והרצון לקדם פיתוח עירוני מושכל בהתאם להנחיות תוכנית מתאר ירושלים, הביאו את עיריית ירושלים, משרד השיכון, הועדה המחוזית והרשות לפיתוח ירושלים (הרל"י), לחבור יחד ולהוביל את ההתחדשות העירונית בעיר.

רבות השכונות בירושלים, בהן פוטנציאל פיזי וכלכלי להתחדשות. אפשר לציין את קריית היובל, עיר גנים, רוממה ועוד. אחת מהשכונות היותר אטרקטיביות זוהתה כשכונת גוננים, השוכנת בדרום ירושלים, במרחק הליכה ממרכז העיר דרך השכונות המבוססות הנושקות: קטמון הישנה, טלביה ורחביה.

זיהוי השכונה כבעלת ערך נדל"י משמעותי, הביא לריבוי של בקשות להרחבת דיור ואף לתוכניות של פינוי בינוי מצד תושבים ויזמים פרטיים. בשנים הקרובות צפויה השכונה להפוך למרחב תכנון ובנייה פעיל, בו יתרחשו עסקאות ופיתוח פיזי מואץ, לצד לחצים מצד בעלי אינטרס. מנגד, נהיה עדים לשינוי חברתי משמעותי במרקם השכונתי.

הנחת העבודה הייתה, שלמרות שהשוק הפרטי יעשה בוודאי את שלו, יש מקום לארגן את המתרחש בשכונה ולתאם בין הפיתוח הפיזי-כלכלי, שיביא לשדרוג פני השכונה, לבין השינוי הדמוגרפי-חברתי שיתרחש. כמו גם, לעודד את האוכלוסייה לרכוש מידע רלוונטי, לשקול את ההזדמנויות העומדות בפניה ולהתארגן לקראת שינוי.

להבדיל מבנייה של שכונה חדשה, שכונת גוננים הינה שכונה פעילה, בעלת מרקם חברתי עשיר ותיק, עם מוסדות ומבני ציבור משלה ואופי אורבני ייחודי. השכונה אוכלסה בשנות ה-50 בעולים יוצאי קורדיסטן, מרוקו ורומניה. לפני כ-20 שנה אוכלסו במספר בניינים יוצאי גרוזיה, ובהמשך עברו לגור בה גם יוצאי חבר העמים שעלו לארץ בשנות ה-90. השכונה, הכוללת 3,000 יחידות דיור, הלכה והזדקנה, עם שיעור של 15% זקנים, נכון להיום, דבר שהביא לצמצום בדרישה למוסדות חינוך בשכונה, עד לכדי סגירה אפשרית של בית הספר השכונתי המוכר, "דנמרק", בשנה הבאה. כשכונה בה, 30% מכלל תושביה מטופלים על ידי לשכת הרווחה השכונתית, נשקלה בעבר האפשרות להכלילה במסגרת פרויקט "שיקום השכונות".

בשנים האחרונות זוכה האזור לפריחה מחודשת. כשכונה המצויה במרחק הליכה ממרכז העיר, מרחוב עמק רפאים ומהקניון, הפכה השכונה לאטרקטיבית למגורים ולהשקעה. אנו עדים לכניסה של זוגות צעירים, חילונים ודתיים, עולים מארצות הרווחה - ארצות הברית, אנגליה וצרפת - לצד דירות המושכרות לסטודנטים ורכישת דירות להשקעה.

קידום פרויקט של התחדשות בתוך שכונה קיימת ובמרקם חברתי קיים, בה



תכנון חברתי

מתגוררים זקנים וצעירים, ותיקים, חדשים ועולים, דרשה מיוזמי התוכנית, משרד השיכון ועיריית ירושלים ומצוות התכנון, להתמודד עם אתגר לא מוכר, ללמוד על המשמעות החברתית של הפעולות הפיזיות וליצור תנאים המאפשרים את קידום התוכנית ביתר שימת לב.

לראשונה, לצד צוות התכנון – הכולל את מנהלי הפרויקט, מתכנן פיזי, יועצי תחבורה ונוף - נשכרה יועצת חברתית ללוות את התהליך המורכב בהיבט החברתי שלו. המטרה: קידום תוכנית ההתחדשות ושדרוג המצב הפיזי, תוך התייחסות לצרכי השכונה והתאמת התכנון ככל האפשר לרצונות המתגוררים בה.

התהליך בעיצומו. ההתייחסות לתוכנית בהיבט החברתי, דורשת הקמת מסגרות פורמליות תומכות ושיתוף ומעורבות הציבור בכל צעד.

את התהליך מנווטת ועדת היגוי, הכוללת בתוכה את יזמי תכנית ההתחדשות, צוות התכנון והנציגות השכונתית, בהם המינהל הקהילתי ונציגי תושבים. מלבדה, פועלת בראשות המינהל הקהילתי השכונתי ועדה ברמת השטח, אליה חברו למעשה, כלל השירותים המרכזיים הפועלים בשכונה: לשכת הרווחה, עמותת סנגור קהילתי, מוזאיקה ועוד, וכן פועלת ועדה פיזית והוקם צוות הפועל להקמת מרכז מידע וסיוע לתושב.

במקביל להקמת המערך התומך התקיימו פעולות רבות של יידוע באמצעות אסיפות תושבים, עלונים, חוגי בית, אתר אינטרנט וכיוצא"ב, הוקם ועד של תושבים פעילים המהווים נציגות של תושבי השכונה לשם ייצוג והשפעה על התכנון ובוודאי על הביצוע בהמשך.

ההתחדשות השכונתית בגוונים נמצאת בתחילת הדרך - לפנינו שלב ההתארגנות והביצוע שיארכו עוד שנים רבות. אולם, כבר עתה ניתן לציין כי ההתחדשות עירונית חייבת להתבסס על שיתוף מלא של התושבים והגורמים הפועלים בשטח. עוד לפני פעולות התכנון דרוש חזון שכונתי, דרושה שקיפות, התמודדות עם הצרכים והרצונות העולים מהשטח, התאמת התהליך והתוצר למרקם החברתי, ובעיקר הבנת המשמעות החברתית של כל התערבות פיזית וכלכלית במתחם, על התושבים המתגוררים בו.

יש לראות את ההתחדשות העירונית בירושלים, בראייה כוללת וכפרויקט לאומי. גישה מערכתית, הערכות נכונה ומבועד מועד של כל הגורמים הרלוונטיים, ברמת העל וברמת השטח, וכן הקצאה ציבורית של משאבים על ידי השלטון המרכזי והמקומי, תוך התייחסות משמעותית להיבט החברתי, יובילו לתוכנית מתאימה וברת יישום לטובת תושבי השכונה המתחדשת בפרט ולטובת ירושלים בכלל.



קרובים וזרים: דינמיקה של היבדלות במגורים בקרב חרדים בירושלים**שלומית פלינט*, יצחק בננסון* ונורית אלפסי****

החוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם, אוניברסיטת תל אביב*, המחלקה לגיאוגרפיה
 ופיתוח סביבתי, אוניברסיטת בן גוריון בנגב**

benny@post.tau.ac.il, nurital@bgu.ac.il, flint.sh@gmail.com

סגרגציה במגורים מתהווה בתהליך ארגון עצמי – משפחות בוחרות ומחליפות דירת מגורים בהתאם ליכולת כלכלית, אופי הדירה ושכנים ומבנה הסביבה הקרובה והשכונה כולה. ההנחה היא שמתוך אוסף ההחלטות האינדיבידואליות מתהווה סדר מרחבי כולל, שיש בו סגרגציה ברורה המוכרת על ידי כלל התושבים. גישה זו מקובלת על כלל החוקרים אך אינה נסמכת על מחקר אמפירי המגובה בנתוני שטח. בעיקר, חקר תהליכי הסגרגציה ברזולוציה גבוהה של בניין ודירה הוא מוגבל ביותר ומסקנותיו מאשפרות לאשש את הנחות התיאוריה באופן עקיף בלבד.

מטרת המחקר, על כן, היא לבחון את מהלכי הסגרגציה באופן ישיר. על מנת לעשות זאת אנו בוחנים את סגרגציית המגורים בין קבוצות האוכלוסייה הפנים-חרדיות ואת השפעת מרכיבים מעולם הערכים ואורח החיים האתני-חרדי על המרחב העירוני-חרדי. שילוב בין סקרי שטח ושימוש במערכות ממו"ג מאפשר לזהות מערכת מגוונת של לחצים ושל מיקרו-דינמיקה בסביבה מוגבלת.

המחקר מתמקד בסנהדריה, שכונה חרדית במרכז ירושלים. סנהדריה מאוכלסת ברובה על ידי משפחות המשתייכות לארבע תתי-קבוצות חרדיות – חסידים, ליטאים, ספרדים ואמריקאים-ליטאים. האוכלוסייה החרדית מהווה מקרה מבחן ייחודי לזיהוי תבניות סרגטיביות המתקיימות בהשפעה נמוכה יחסית של פקטורים כלכליים. היחסים בין הקבוצות השונות המתגוררות בשכונות נגזרים מקודים חברתיים התקפים לגבי העולם החרדי בכללו, וממרכיבי סגנון חיים ייחודיים לכל אחד מתתי הזרמים, היוצרים הבחנה בין העדפות הפרטים בקבוצות. כל זרם מאופיין במנהגים, דפוסי לבוש, שפה, ותפרוסת מרחבית שונה. בעבר שכנו בשכונה דתיים-לאומיים וחילוניים. קבוצות אלו הודרו מהשכונה.

סנהדריה כוללת X מבנים שבהם Y דירות למגורים. בסקרי שטח הקיפו את כל הדירות בשכונה הושגו נתונים אודות הזרם החרדי של דיירי הדירה משנת הקמת הבניין, מוסדות הציבור המשרתים את המשפחה ואומדן סובייקטיבי על מניע לבחירת הדירה. נתוני הסקר חוברו לשכבות ממו"ג הכוללת מידע אודות שנת בינוי, טופוגרפיה, דרכים ובעלויות קרקע. מסד נתונים זה אפשר הערכה של תהליכי סגרגציה מרחבית ברזולוציה של בניין ודירה בודדת במהלך ארבעת העשורים האחרונים. עיבוד הנתונים נעשה בעזרת ממו"ג ArcGIS ותוכנה סטטיסטית לניתוח מרחבי GeoDa.

חקר סגרגציית המגורים מתקיימת בשתי רמות: שכונתית, הכוללת את הבניין עצמו ובניינים סמוכים, ובתוך הבניין. ברמת השכונה ניתן להבחין בסגרגציה חסידית בולטת על הגבעה ובהתכנסות של הספרדים לאורך ציר שאול המלך. ברמת הבניין הבודד זיהה המחקר תהליכי סגרגציה חזקים המושכים את היחידה המשפחתית: חברי כל תתי-קבוצות החרדיות בוחרים לגור, בשכירות או בבעלות, בבניינים בהם מתגורר רוב של "קרובים". זאת מלבד הקבוצה החסידית, אשר חבריה נותנים תשומת לב כמעט שווה לתשומת הלב הניתנת לבניין, גם לנעשה בבניינים סמוכים. סגרגציה זו נוצרת דרך התנהגות ההגירה של הפרט. אנו מספקים



אפיון מדויק של כל אחד ממרכיבי ההגירה – בחירה הדירה בבניינים חדשים של השכונה, עזיבת הדירה ובחירת הדירה בין דירות מתפנות. חלק מתוצאות המחקר מצדיקות תיאוריות קלסיות הרואות בסגרגציה תהליך של ארגון עצמי, ואחרות מבהירות היבטים חדשים שטרם נכללו במודלים של סגרגציה.

הון חברתי בהקשר של תכנון עירוני

עינת אמויאל ונעמי כרמון

המסלול לתכנון ערים ואזורים, הפקולטה לארכיטקטורה, הטכניון – מכון
 טכנולוגי בישראל, carmon@tx.technion.ac.il, enatr@zahav.net.il

מאמרנו בוחן את רלוונטיות המושג הון חברתי לתחום התכנון, בניסיון להציע הגדרה חדשה למושג וכלים למדידתו. המאמר מבוסס על חלקה הראשון של עבודת דוקטורט של המחברת הראשונה, בהנחיית המחברת השנייה, במסגרת המסלול לתכנון ערים ואזורים בטכניון.

"הון חברתי" מתייחס לקיומן של רשתות חברתיות, נורמות חברתיות משותפות ויחסי אמון, המאפשרים תיאום ושיתוף פעולה בין פרטים וקבוצות שונות ויצירת תועלת לפרט ולכלל. מחקרנו מתמקד בסוג מסוים של הון חברתי – "הון חברתי מגשר", המתייחס לקשרים חברתיים בין קבוצות שונות מבחינת גזע, אתניות, סטאטוס חברתי-כלכלי וכו', בשונה מ"הון חברתי מלכד", אשר הינו הצורה החזקה ביותר של הון חברתי, המקובלת בתוך משפחה רחבה ובין חברי אותה קבוצה אתנית והכוונה להון חברתי הבנוי מרשתות חברתיות הבנויות על זהות משותפת. חשיבותו של "הון חברתי מגשר" רבה במיוחד בחברות הטרוגניות, ובמיוחד בחברה קולטת עלייה כישראל.

חקר המושג "הון חברתי", בהקשר התכנוני, נמצא עדיין בתחילת דרכו. עם זאת, ניתן למצוא מחקרים ותיקים שעסקו בנושא, מבלי להגדירו באופן מפורש כהון חברתי, ובשנים האחרונות ראו אור מספר מחקרים שהתייחסו ישירות למושג הון חברתי בהקשר תכנוני.

בהקשר הנדון, זיהינו בעבודתנו שלושה תחומי מחקר מרכזיים של הון חברתי: (א) תכנון ועיצוב פיסי והון חברתי – כיווני השפעה אפשריים; (ב) הון חברתי כמשאב שכונתי; (ג) הון חברתי ותכנון קהילתי. משותף לשלושת תחומי המחקר הללו אימוץ התפיסה שלפיה יש להון חברתי פוטנציאל לגרימת תוצאות חיוביות בכמה מישורים, ועל כן חשוב לאמץ את המושג במסגרת של מדיניות תכנון שכונתית, עירונית ואזורית. המחקרים נבדלים זה מזה באופן שימוש במושג. חלקם רואים בהון החברתי משתנה בלתי תלוי, היינו: גורם שמשפיע על נושאים ותחומים רלבנטיים לתכנון, כמו מניעת פשע; אחרים משתמשים בהון חברתי כמשתנה תלוי, המושפע מתכנון, למשל: חקר השפעת דיור ציבורי על ההון החברתי של הדיירים.

במאמר יוצגו גישה והגדרות שפיתחנו, המאפשרות שימוש מחקרי במושג הון חברתי הן כמשתנה שתלוי במערך התכנוני בשכונה, והן כמשפיע על השתלבותם / אי השתלבותם של תושבי השכונה בחברה הרחבה.



המרחב העירוני מנקודת מבטם של הומואים ולסביות בת"א-יפו

חן משגב

הטכניון- מכון טכנולוגי לישראל, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, המסלול לתכנון ערים ואזורים, Chenm24@hotmail.com

הקהילה ההומו-לסבית בישראל עברה שינויים גדולים החל משנות השמונים של המאה העשרים ובמיוחד בשנות התשעים שלה, שנים בהן חלה פריצה מאורגנת וגדולה של הקהילה לציבוריות הישראלית. באופן מיוחד נמצא כי העיר תל אביב-יפו מהווה מוקד משיכה עבור אוכלוסייה זו, ובה קיימת קהילה גדולה ובעלת נראות.

על רקע זה ערכתי מחקר, הבוחן את "המרחב העירוני בתל אביב-יפו מנקודת מבטם של הומואים ולסביות". מטרת המחקר הייתה לבחון את הדרך בה תופסים הומואים ולסביות בעיר את הסביבה העירונית, כיצד הם עושים שימוש במרחב זה על מגוון האלמנטים העירוניים והציבוריים שבו, והאם ישנם צרכים ספציפיים לאוכלוסייה הנ"ל העשויים לקבל ביטוי בתכנון רגיש יותר של המרחב העירוני. למעשה בחנתי במחקר זה את "הידע המקומי" של הומואים ולסביות החיים במרחב העירוני התל אביבי, ידע אשר נובע מחוויית החיים בעיר ומהפרקטיקות היומיומיות המתרחשות במרחב זה.

במסגרת המחקר ערכתי ראיונות עומק עם כחמישים גברים ונשים הומואים ולסביות המתגוררים בעיר, ערכתי תצפיות ובחנתי לעומק את הפעילויות והשימושים באלמנטים ובשירותים ציבוריים הנעשים על ידי האוכלוסייה ההומו-לסבית בעיר. כמו כן ניתחתי מפות הכרתיות של כל אחד ואחת מן המראיינים.

ממצאי המחקר עלו שתי קטגוריות עיקריות - לאחת קראתי "החיים בעיר" והיא מבטאת את דעתו של הפרט לגבי היבטים שונים של החיים בעיר. ואילו הקטגוריה השנייה נקראה "זהות ההומו-לסבית" והיא מתייחסת למצבו האישי של האדם. תחת שתי קטגוריות עיקריות אלו תיארתי וניתחתי שבעה נושאים עיקריים, אשר הבנת האופן בו הם מובנים בחייהם של הומואים ולסביות בעיר ת"א-יפו מבטאת בצורה טובה את התמונה של התופעה הנחקרת- המרחב העירוני בתל אביב-יפו מנקודת המבט ההומו-לסבית. שבעת הנושאים אשר ניתחתי במחקר היו אלו: נושאים פסיכולוגיים ורגשיים הקשורים לזהות ההומו-לסבית, ההיבט הפיזי של החיים בעיר, שאלות של מיקום ובחירה, צרכים ייעודיים, העדפה להיבדלות או להשתלבות, מאפיינים חיוביים ושליליים של החיים בעיר והיבטים של ציבוריות ופרטיות בבית ובעיר.

ממצאי המחקר הראו כיצד נתפס המרחב העירוני בעיניהם של הומואים ולסביות: מחד, המרחב הוא סביבת החיים העירונית על כל המשתמע מכך והוא קשור לפרקטיקות היומיומיות בעיר. מאידך, המרחב העירוני הוא מרחב המאפשר אורח חיים המתקשר לזהות ההומו-לסבית, זהות הכוללת מכלול של היבטים רגשיים, פסיכולוגיים וחברתיים, אשר באים לידי ביטוי בחיי היומיום של הפרט ובמה שקראתי "החיים בעיר".

במחקר זה חשפתי חלק מ"הידע המקומי" של הקהילה ההומו-לסבית במרחב העירוני של העיר ת"א-יפו. הצורך של הומואים ולסביות בקיומו של מרחב הומו-לסבי על מאפייניו השונים מביא לשאלה עד כמה נדרשת גישה תכנונית

פלורליסטית מיוחדת על מנת לאפשר את קיומו של מרחב זה.

לדעתי ממצאי המחקר מדגישים את הצורך בגישה תכנונית פלורליסטית מצד רשויות הניהול והתכנון של העיר על מנת לאפשר קיומו של מרחב הומו-לסבי. אין הכוונה לתכנון מיוחד עבור הומואים ולסביות, אלא למתן תשומת לב ורגישות מיוחדת לדרך בה תופסים הומואים ולסביות את המרחב העירוני ומשתמשים בו, ולאופן בו נוצרת הבניה של מרחב הומו-לסבי. למרות התעלמות ארוכת שנים מאוכלוסייה זו בעבר רצוי שמתכננים עירוניים יהיו ערים לנושאים שהיא מעלה, ויבינו את השונות שלה במרחב העירוני. כיצד יכולים מתכננים עירוניים בפועל ובפרקטיקה היומיומית להיות רגישים ולתת תשומת לב לאוכלוסייה ההומו-לסבית בעיר? המחקר בת"א-יפו מאפשר להעלות מספר המלצות העשויות לעזור בכך, ואותן ארצה להציג בהרצאה זו.

תכנון העיר בית שמש וסוגית אכלוסה

עופרה כהן

מעשה במפה מיפוי ואינטגרציית נתונים, micohen2002@walla.co.il

ההחלטה על פיתוחה העירוני והרחבתה של העיר בית שמש אשר יועדה לכלל האוכלוסייה, הייתה החלטת ממשלה כחלק מפתרונות שהוצעו על מנת להגדיל את מצאי הדירות. הממשלה הסמיכה שרים למימוש החלטה זו. כאשר הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים היא שטיפלה בקידום התכנית.

תכנית בש/200 קבעה את ייעודי הקרקע באזור בית שמש המורחבת. מתכנית זו נגזרות תכניות מפורטות.

פיתוח העיר בית שמש השפיע על בית שמש הקיימת, על המערך העירוני הן ברמה המחוזית, קרי מחוז ירושלים, על הקשר בין מטרופולין תל אביב לבין מטרופולין ירושלים ואף על הרמה הארצית מבחינת מדרג הערים הבינוניות בארץ.

בית שמש המורחבת תוכננה ע"י משרד השיכון (בשלב ראשון) כעיר הטרוגנית לכלל האוכלוסייה. מסקירת התהליך התכנוני כפי שהתנהל במוסדות התכנון השונים בסוף שנות ה-90, נראה כי התכנון הראשוני לא התחשב בלחצי הביקוש למגורים בקרב האוכלוסייה החרדית במטרופולין ירושלים.

בידי מוסדות התכנון קיימים כלים היכולים לקבוע את אוכלוסיית היעד באופן עקיף באמצעות איזור בדיוני הועדה נציגי משרד השיכון והבינוי דגלו בתכנון לאוכלוסייה חילונית בעיקר ואילו ממונה המחוז דגל בהתאמת השכונה לאוכלוסייה חרדית. דיוני הועדה היו מרתקים ומתח רב וויכוחים קולניים היו חלק בלתי נפרד מהדיונים.

*האיזור מתבטא בקביעת גודל הדירה אשר יש לה השפעה ניכרת על אוכלוסיית היעד שתגור באזור המתוכנן. ככל שההכנסה של הרוכש הפוטנציאלי גבוהה יותר כך הוא יוכל לרכוש דירה גדולה יותר. פעמים רבות עולה בדיוני מוסדות התכנון שאלת גודל הדירה אשר השלכותיה על אוכלוסיית היעד מחד ו"גורל" האזור מאידך ברורות.

מספר הנפשות למשק בית במהלך הדיונים נטען כי ממוצע גודל משק בית הוא



3.8, גודל משק בית באוכלוסיה חרדית גבוה הרבה יותר.

כלי נוסף שיש בידי המתכננים לקבוע את אוכלוסיית היעד הוא על ידי קביעת **צפיפות הבינוי** באזור המתוכנן. כאשר בדרך כלל אוכלוסייה בעלת רמת הכנסה גבוהה תשאף לגור בצפיפות נמוכה. על השימוש בכלי זה להיות זהיר, שכן תנאי השטח (באזור 200) עשויים להגביל את הבניה בחלקים מהשטח המיועד לתכנון.

ההתקבצות חשובה בקרב אוכלוסיה חרדית בשל הנגישות למוסדות ציבור כגון: בתי כנסת, מקוואות, בתי מדרש, בתי ספר, גני ילדים. קביעת הפרוגרמה התכנונית שונה מקביעת הפרוגרמה לאוכלוסיה חילונית. גם נושא זה היה שנוי במחלוקת.

כאמור במהלך דיוני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התגלעו חיכוכים רבים ונוקבים בין חברי הועדה השונים באשר לצביונה העתידי של העיר בית שמש. נציגי משרד השיכון רצו לקדם את תכניות ג/835 וג/836 עבור אוכלוסיה חילונית ואת תכנית ג/853 עבור אוכלוסיה חרדית. כאשר יזמי תכנית ג/841 האחים החרדים גולובנציץ, אשר רכשו את הקרקע באופן עקיף מהמנזר הסליזיאני, רצו לאכלס אוכלוסיה חרדית. השארת התכנון המקורי למרות השינויים שחלו כאשר ידוע למתכננים על השינויים יצר אי התאמה בין מטרות התכנית לבין רצונם של החרדים לרכוש דירות בבית שמש.

הצהרת שר הבינוי והשיכון הייתה "כי ימנע ממשפחות חרדיות לבצע רכישה מרוכזת של דירות בבית שמש" ... "ראש עיריית בית שמש דניאל וקנין, הודיע כי יעשה כל שביכולתו לסכל את ההתארגנות שמגמתה שינוי פני העיר" (מעריב 15/2/1995). המגבלות שהציב משרד השיכון הגיעו גם לכנסת ח"כ גפני פנה בשאילתה לשר השיכון על עמדת המשרד. בשאילתה שאל גפני האם אין זו זכותם הדמוקרטית של החרדים להתמודד במכרז פתוח? סגן השר בן מנחם שענה לשאילתה השיב כי אין למנוע מאוכלוסיה כלשהי להיכנס למכרז. (9/3/95 מעריב).

אין ספק כי ב"ש/200 השפיעה מאוד על פיתוח העיר בית שמש יחד עם זאת תכנון פוליטי ולא אובייקטיבי פגעו בתכנון נכון של העיר. מעניין יהיה לבדוק האם תוצאות הבחירות לרשויות שנערכו לאחרונה משקפים את הצביון החדש של העיר בית שמש.



הטמעת תכנון ירוק ובניה ירוקה: תפקידו של המתכנן

בניה ירוקה ברמה המטרופולינית: מדיניות מחוז תל אביב

נעמי אנג'ל

אדריכלית, מתכנתת מחוז תל אביב, naomiangel@gmail.com

ברמת המחוז:

- הנחיות לתכנון המקומי,
 - סטנדרטים לתכנון מפורט,
 - בחינת הנושא לאורך מדרגי התהליך: תכנון בכל רמותיו, רישוי בניה, רישוי עסק
 - בחינת הנושא לרוחב היריעה האורבנית: המרחב הפתוח-פנוי - בין בנייה והבניה שבתוכו, קרי - בנין יחיד וסביבתו, מתחם - מקבץ בניינים וסביבותיהם, מרחב ציבורי, שטחי ציבור ובנייה ציבור.
- ישויות והגדרות:
- התווך העירוני - כל התווך הבין בנייני, כלומר, מצרף המרחב הציבורי המרחב הפרטי הבין בנייני.
 - המרחב הציבורי - התווך הבין בנייני בו יש לציבור או לחלקים מהציבור זכות שימוש ומעבר, בין אם הוא בבעלות הציבור או בבעלות הפרט.
 - המרחב הפרטי הבין בנייני
 - מקבץ מבנים/בניינים
 - מבנה/בנין יחיד
 - חייץ - אזור במרחב העירוני/כפרי העוטף תווך עירוני/ כפרי ספציפי (בד"כ כמכשיר הגנה וחיזוק- שימור מורשת בנויה, שימור ערכי טבע ונוף ...)
 - לפני בניה בת-קיימא חייב להתקיים תכנון בר קיימא, והוא מחולק לשתיה הרארכיות:
 - תהליך תכנון בר קיימא** – שיטת התכנון ואיפיוני ההנחיות צריכים לעקוב אחר מהות תהליך היישום, כדי שהתכנית / היתר לא יתישנו טרם עיתם: אמנות תכנון-בהבדל מטכנאות תכנון.
 - דוגמאות: קביעת מסגרות תכנון המשכיות בתכנית שיישומה ארוך טווח, למשל: תכנית מחוזית, עיר בשלמות, חלק עיר משמעותי, או פארקים גדולים.
 - הנחיות להטמעת התכנים בכל רמת תכנית והיתר**- תמ"א, תמ"מ, מקומית, מפורטת, היתר בניה, רישיון עסק:
 - הוראות תהליכיות בתכנית מתאר מקומית,
 - הוראות מרחב החלטות יישום לגיטימיות (מרחב רציף או חלופות) במפורטת,
 - הוראות בנייה ופעולה ספציפיות בהיתר – לרבות עיתוי, כמות...

בהקשר זה יש להכין ולאשר כל מסמך / תכנית, גם בבנייה הירוקה. יש להימנע מאמירות קשיחות ופרטניות ברמות הגבוהות של התכנון (כמות מוחלטת, מיקום ספציפי). יש להימנע מצד שני מעמימות ברמות הנמוכות/ישומיות של התכנון והרישוי.

דוגמאות שינתחו בהרצאה בהקשר זה:

- מסמך מדיניות מחוז תל אביב - הנחיות לבניה ירוקה, 2008
- הנחיות למרחב הציבורי ברישוי הרכבת הקלה - קו אדום, ותובנות שהוטמעו לתמ"א 23 א תיקון 4 (מתע"י-ת מע' תח' עתירת נוסעים/הסעת המונים)
- תכנית אב לפסולת בנין מחוז תל אביב 2006
- תכנית מחוזית ונגזרות התכנון המקומיות והמפורטות - פארק אריאל שרון (פארק אילון)
- בחינת חניה תחת שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים במחוז תל אביב - 2009
- שינוי מושגים: מ"שימור מבנים" ל"שימור המורשת הבנויה"
- הצעת החקיקה להתכלות / תפוגה של תכניות וחלקי תכניות.

המרחב הציבורי בעיר - מוטה תחבורה או מוטה הולך הרגל?

תמר דראל פוספלד

יועצת נופית למנהל התכנון

תכנון סביבתי בעיר הוא תכנון היוצר מרחב ציבורי ראוי, יעיל וידידותי להולך הרגל, ושהמשתמש במרחב הפתוח ירגיש אליו תחושת שייכות וגאווה. פעמים רבות התכנון בארץ מושתת על האלמנטים הבנויים והשלד הפתוח משולב עם שטחים פתוחים "שארתיים" ללא אפשרות גישה, ניצול, ללא אפשרות למתן תחושת ביטחון בשהות בהם, ותוך שימוש בפרטים שמראש מורידים את האיכות של המקום. במקרים רבים ה"ירוק" הופך למעבר ומיקום תשתיות, ויכולת לפתח "ירוק" משמעותי מוגבלת.

בעיה אחרת היא התייחסות לקווים הכחולים של תכנית כאל גבולות שללא קשר למרחב עצמו, וללא השפעה מכרעת על איכות המקום ויכולת לפתח מערכת פעילה ומושכת שימוש. ניתן לראות זאת בתכנון מתחמים סגורים כמו השוק הסיטונאי בתל אביב או ההתוויה המתוכננת למתחם חסן ערפה. אין המשכיות ואינטגרציה בין תכניות אלו, למרות שהן אמורות להוות רצף עירוני סואן של בלב העיר.

המשך לכך, התכנון של מתחמים אלו ללא קישור מראש עם צירים להולכי רגל ולרכבי אופניים, כחלק ממדיניות עירונית כוללת מנציחה את הבעיה בפיתוח עתידי, למרות ההצהרה המכוונת להוציא את האנשים לרחוב ולעודד הליכה ורכיבה על אופניים בתחום העיר.

גם במסגרת שיפוט תוכניות בולחוי"ף, כאשר תפקיד הועדה לשמור על האינטרס הציבורי בסביבה החופית, הדיונים לעיתים מתמקדים בזכויות הבניה ופחות על איכות המרחב שנותר עבור שהות הציבור.

יתכן והבעיה נובעת מצרופם המאוחר מדי של אנשי מקצוע, כמו אדריכל הנוף, להליך התכנון, אך סביר להניח שהבעיה נובעת מהיעדר "תג מחיר" ראוי לפיתוח שטחים פתוחים, והדעה הרווחת שמדובר על שיבוץ של פתרונות וחומרים מתוך קטלוגים כדי לצאת לידי חובה. גם הציבור יש חלק בהנחה של גישה זו. אמנם בשנים האחרונות חל שיפור במגמה זו, בעיקר בתחום הערים הגדולות של המדינה, אך עדיין יש צורך בהעלאת המודעות לתפקידו של ההרצאה תבחן אילו קריטריונים ומדדים נדרשים לקבוע כדי להוביל לשינוי אצל מקבלי ההחלטות, בעיקר אלו במוסדות התכנון וברשויות העירוניות, אשר צריכים לשנות את יחסם למרחב הציבורי ולהשקעות הנדרשות לשם שיפורו ופיתוחו.

"האם תכנון מוטה תחבורה ציבורית הוא התשובה לתלות ברכב הפרטי"

קווין דוורקה

דוקטורנט באוניברסיטה העברית, ביה"ס ע"ש פדרמן למדיניות ציבורית
kevindwarka@hotmail.com

למרות שכמות הנוסעים ברכבת ישראל גדלה באופן ניכר בשנים האחרונות, התלות ברכב הפרטי כאמצעי העיקרי של התחבורה בארץ לא השתנה. כתוצאה מכך, ישראל ממשיכה לסבול מכל ההשלכות החיצוניות השליליות של התלות ברכב, כולל זיהום אוויר, עומס בדרכים בייחוד בשעות העומס, אובדן שטחים פתוחים, תאונות דרכים, ומחסור בנתיבים להולכי רגל.

אחת הסיבות העיקריות, המוזכרת לעתים קרובות, לתלות אוטו בארץ היא חוסר אינטגרציה בין תכנון שימושי קרקע לבין אמצעי התחבורה. רוב אזורי המגורים בארץ, בייחוד החדשים שבהם, בנויים בצפיפות גבוהה, המתאימה לשימוש בתחבורה ציבורית. אולם, הגישה הפרוורית של העיצוב העירוני, בצרוף חוסר מגוון של שימושי הקרקע, ופיתוח נדיב של חניה חנימית מעודדים יחד את השימוש ברכבים הפרטיים אפילו בערים הצפופות ביותר בארץ. בנוסף, למרות שתכניות המתאר מכוונות לציפוף ולפיתוח הערים, שנים רבות של לחץ לפתח דווקא בפריפריות גרם לפיזור האוכלוסייה על פני כל הארץ. עבור משקי בית רבים, מגורים זולים בהישג יד נמצאים במקומות המרוחקים להם ממרכזי התעסוקה הגדולים ואין תחבורה ציבורית המאפשרת להגיע אליהם. כתוצאה מכך, משקי בית רבים תלויים ברכב, למרות שאולי היו מעדיפים להשתמש בתחבורה ציבורית.

בארצות הברית, מתכנני ערים פונים לתכנון מוטה תחבורה ציבורית (Transit Oriented Development) כדי לעודד אנשים לעזוב את רכבם הפרטי ולנסוע בתחבורה ציבורית. המטרה של תכנון מסילה מוטה תחבורה ציבורית הוא לפתח שכונות בצפיפות בינוי גבוהה, כולל מגוון שימושי קרקע, והיצע גדול של מגורים במרחק הליכה. תחבורה מאמצעי לתחבורה ציבורית יעילה. בהתבסס על פרויקטים מקליפורניה, וושינגטון, וניו ג'רסי. אסקור במצגת הצלחות וכשלונות של תכנון מסילה מוטה תחבורה ציבורית בארצות הברית ואדון בהזדמנויות ובמגבלות של תכנון מסילה מסוג זה בארץ.

בחינת האפשרות להטלת אגרה להקטנה של הגודש בדרכים ושל זיהום האוויר במרכז ת"א (אגרת גודש)

גדעון לרמן* בשיתוף רות לובנטל**

מתכנן ערים, מנכ"ל חברת "גל תכנון וניהול מערכות אורבניות בע"מ",
לכלנית**, gideon@lerman.co.il

תופעת הגודש נגרמת מכך שהביקוש לנסיעות ברכב פרטי בשעות השיא גבוה מההיצע שהמערכת יכולה לספק. המשתמש, אף שהוא משלם בעצמו חלק מעלות נסיעתו בשעת השיא (ע"י משך נסיעה ארוך יותר והוצאות אחרות) איננו משלם את כלל העלות של נסיעתו המתבטאת ב"עלות החברתית", וכוללת את העלות הנגרמת לכל שאר המשתמשים וכן את העלות הנגרמת לחברה ולמשק בגלל הגדלת זהום האוויר ובעיות סביבתיות נוספות. לגודש גם השלכות מאקרו כלכליות הנוצרות מסה"כ תוספת הזמן המושקע בנסיעה במערכות תחבורה גדושות, הן של הרכב הפרטי והן של הרכב הציבורי הנע בדרכים, במקום בתפוקה של עבודה או בהנאה מגידול שעות הפנאי.

כדי להתמודד עם תופעת הגודש, יש לפתח מדיניות כוללת שתבוא לידי ביטוי במכלול אמצעים. הגדלה מושכלת של צפיפות הבניה בערים, הקמת מערכות "הסעת המונים", ניהול ביקושים ואגרות גודש, הנם חלק מהאמצעים האמורים. הפעלת משולבת של האמצעים הללו תסייע ביצירת תחומים אורבניים "ידידותיים" לאזרח, תוך שמירה על צמיחת המטרופולין כלפי פנים ע"י הגדלת צפיפויות, הפסקת בזבוז משאבי הקרקע של הדורות הבאים ובעיקר יצירת מרחב חיים אורבניים נוחים אטרקטיביים וידידותיים תוך ניצול אופטימאלי של מקורות קיימים ועתידיים. לאור האמור לעיל, נערכה בדיקה לבחינת אחד מהאמצעים הנדרשים - אגרה שנועדה להפחית את סך התנועה של רכב פרטי הנכנס למרכז העיר תל אביב - להלן, אגרת גודש.

ממצאי הבדיקה שנערכה מצביעים על כך שאגרת גודש שתוטל על מרכז תל אביב, בגובה של 25 ש"ח, תוביל לירידה של כ-30% בכמות התנועה הנכנסת לאזור זה ולירידה של קרוב ל-10% בכמות כלי הרכב הנוסעים באזור הגבייה. הכפלת גובה האגרה תוביל לירידה של כ-40% בכמות התנועה הנכנסת לאזור זה ולירידה של כ-15% בכמות כלי הרכב הנוסעים בתוך האזור. ממצאי הבדיקה שנערכה מצביעים על כך שהשפעות הנובעות מהטלת אגרת גודש במרכז ת"א, דומות לאלו הנצפות בלונדון ובשטוקהולם.

הבדיקה הכלכלית מראה בצורה ברורה שלהטלת אגרת גודש במרכז ת"א יש תועלות כלכליות למשק הישראלי כולו. הניתוח התחבורתי מוביל להערכה שההכנסות מגביית אגרת גודש בערכים מהוונים לשנת 2006 (בשער היוון של 7%) יגיעו לסדר גודל של 1.1 עד 2.2 מיליארד ש"ח. הכנסות אלו צפויות מגביית אגרת גודש במשך 15 שנה. טווח ההכנסות נובע מהבדלים בין תחזיות שונות לגבי מערך קשרי הנסיעה בין שימושי הקרקע, שנעשו בהתאם ליכולת של העיר ת"א לשמור את מעמדה ביחס ליתר חלקי המטרופולין, מבחינת דפוסי יוממות ודפוסי נסיעות למטרות פעילויות אחרות המתבצעות בעיר ומושכות אליה נוסעים במהלך היום.

עיקר השפעה של הטלת אגרת גודש הנה באזור הגבייה ובגלעין המטרופולין (בעיר ת"א). שיעור השינויים החזויים בדפוסי הנסיעות מצביע על ירידה מובהקת בכמות הנסיעות ברכב פרטי ועל גידול בנסיעות בתחבורה ציבורית, בעיר ת"א. היקף

השפעה זו מתמתן ככל שמתרחקים מהגלעין. הירידה בצפיפות בדרכים משפיעה על קיבולת מערכת הדרכים בעיר, שגדלה בצורה משמעותית ומאפשרת הן שיפור השירות של התחבורה הציבורית והן בחינת אמצעים שונים למיתון תנועה.

תועלות עקיפות, מהפרויקט הן הגדלת האטרקטיביות של התחבורה הציבורית בת"א והפיכתה לנגישה יותר לציבור שלא נהג להשתמש בה. תועלות אלו יגדילו את סך התועלת הכלכלית של הפרויקט למשק הישראלי כולו. הנכונות להעמיד סכומים כאלה כבר היום לצורך שיפור מערכת הסעת המוונים, תגביר את המוטיבציה להפעיל את מערכת הגבייה של אגרת גודש בלב המטרופולין.

חסמים והמלצות להטמעת התכנון והבניה הסביבתיים

יעל דורי

ראש תחום תכנון, אדם טבע ודין, yield@adamteva.org.il

התכנון והבניה הירוקים כיום הינם בלב העניין של אנשי המקצוע ומקבלי ההחלטות. המודעות ההולכת וגוברת לנושא ההתחממות הגלובלית ונוקי האדם לסביבה מציבים את התכנון והבניה הירוקים כאחת התשובות להשפעה השלילית של האדם על סביבתו ולצורך בחסכון במשאבים.

ברם, הכוונות החיוביות הללו, בין אם הן מגיעות מכיוונם של אנשי המקצוע ובין אם מכיוונם של גופים ממסדיים שונים, נתקלות בחסמים, המונעים את מימושן.

בהרצאה אציג את החסמים הללו, הנוגעים הן בשינוי מחשבת נדרש, ביצירת בסיס ידע והן בתקינה או רגולציה.

לאחר מכן אציג את ההמלצות המוצעות ע"י אדם טבע ודין ליישום מידי או לטווח ארוך, מביניהן מינוי גוף שלטוני מתאם וקובע באשר לתכנון ובניה ירוקים, אשר מתבקש כי יהיה זה משרד הפנים. מבין ההמלצות האחרות - הקמת מערך סיוע והסברה למבקשים לתכנן, לבנות או לשפץ באופן ירוק.

להיבט הכלכלי חשיבות רבה בהטמעת התכנון והבניה הירוקים ולכן יש מקום ללמוד כיצד התפתח הנושא בארצות אחרות ומהם הנושאים הנדרשים לתימרון למען קידום הבניה הירוקה. בהרצאה אביא את כמה מדוגמאות אלו וכן את הכלים שבחרנו כמתאימים לתנאי הארץ, תוך חלוקת האלמנטים של תכנון ובניה ירוקים לכאלו אשר אמורים להיות מחייבים בהדרגה לבין אלו שיש צורך לתמך אותם על מנת להגביר את יישומם.

על מנת להטמיע את התכנון והבניה הירוקים נדרש שינוי מערכתי של גורמים רבים. עקב היות הנושא רב תחומי וחוצה גורמים ממסדיים שונים, יש צורך בתכנית פעולה מוסדרת ומחייבת. בתנאי הארץ לא ניתן לחכות לשינוי איטי וולונטרי, כפי שמתרחש כבר יותר מעשר שנים בארצות אחרות, מה גם שבמקומות אחדים הפכה הבניה הירוקה לחובה. נדרש שינוי מהיר ומחייב, אשר כל הגורמים המעורבים בעשייה יהיו מעורבים בו.

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

פארקים מטרופוליניים בירושלים

(בחסות הרשות לפיתוח ירושלים)

הראיה המערכתית הכוללת: הפארקים המטרופוליניים בירושלים מהלכה למעשה

זאב טמקין

מתכנן ומהל הפרויקט, office@tikproj.co.il

הרשות לפיתוח ירושלים פועלת להקמת מערכת פארקים מטרופוליניים "פארק טבע ירושלים". מטרת הפרויקט הן שימור מרחבים פתוחים המקיימים מערכות טבעיות, וכאלה המייצגים מורשת ותרבות חקלאית בא"י. יצירת מגוון הזדמנויות לפעילות ספורט נופש ופנאי ע"י הקמת מוקדי פעילות שלא ניתן לאתר להם מקום בתוך העיר, בהתאם לאיכויות הנופיות והטבעיות של השטח ובהתאם לצורכי המשתמשים. לפארק המטרופוליני תפקיד חשוב בהיררכיה של השטחים הפתוחים של המטרופולין, כגוף תווך אשר מקשר בין הסביבה האורבאנית הצפופה ומוביל אל הליבה הטבעית השמורה של הרי יהודה.

הפרויקט כולל חגורת שטחים פתוחים, העוטפת את ירושלים ושולחת "אצבעות ירוקות" אל הרקמה האורבאנית, יוצרת, בצמוד לעיר, מרחב נופש מטרופוליני הנגיש באופן מיידי למגוון רב של קהילות בעיר ירושלים.

החטיבות הגיאוגרפיות המרכיבות את הפארק הן עמק הארזים הכולל כ-3,200 דונם, עמק מוצא הכולל כ-5000 דונם, עמק רפאים הכולל כ-5,000 דונם פארק המסילה כ-75 דונם פארק נחל צופים הכולל כ-640 דונם. פארקים אלה, המצטרפים לשטחים הפתוחים באגן ההיסטורי של העיר העתיקה, יוצרים רצף פארקים העוטר את העיר ירושלים.

הסדרת הנגישות לכל חלקי הפארק תבוצע במערכת המשלבת דרכי פארק, שבילי אופניים ומערכות שבילי הולכי רגל במוקדי פנאי ונופש לאורך אפיקי הנחלים. יצירת מוקדי פעילות מרכזיים ספורטק בעמק הארזים, אגם וטיילת בעמק מוצא וקשירת הפעילויות האינטנסיביות בעמק רפאים גן החיות עין יעל ועוד.

עיצוב קצות העיר - והקשר בין הטבע לעיר

איתי אהרונסון

אדריכל, צוות התכנון, מתכנן עמק הארזים, ittai@s-aronson.co.il

פארק עמק הארזים כולל את אחד האזורים בעלי הערכיות הנופית הגבוהה ביותר בסביבות ירושלים, הן בשל מיקומו באזור הכניסה לירושלים והן בשל האלמנטים הנופיים המרשימים הקיימים בו. מסיבות היסטוריות שונות, השטח נשאר במצב בלתי מופר יחסית ושמר על אופיו החקלאי והטבעי.



פארקים מטרופוליניים בירושלים

למצב זה משמעות עירונית-נופית רבה, הנותנת ביטוי פיזי למושג "לעלות לירושלים ולבוא בשעריה" בתחומי העיר המערבית החדשה. מצב פיסי ותדמיתי זה עומד ביסודה של התכנית המוצעת. התוכנית היא חלק מתפיסה תכנונית כוללת, הרואה חשיבות ביצירת חגורת ירק וייעור סביב ירושלים. העובדה כי העמק מצוי בין השכונות הותיקות של ירושלים לבין החלקים החדשים, המבונים שבסביבות העיר, והצורך הברור בשטחי נופש לקהל הרחב, מאפשרים ליצור בעמק פארק נופשי, מטרופוליני, לרווחת תושבי ירושלים וישובי הסביבה.

התוכנית רואה חשיבות בשמירת נחל שורק ושוליו הקרובים בדרגת פיתוח נמוכה, כאשר החלקים המבונים פזורים בשולי העמק במקומות שאינם פוגעים במראה הכללי הפתוח של העמק. אינטנסיביות הפיתוח גדולה יותר בחלק המזרחי הקרוב לעיר ואילו החלק המערבי יכול את הפעילויות האקסטנסיביות שישמרו ויחזקו את האופי החקלאי המסורתי של האזור.

בנוסף על התרומה לתיירות, מטרת הגן היא להוות פארק מטרופוליני, בעל מגוון רחב של פעילויות, שישרת אוכלוסייה בכל שכבות הגיל ומכל שכבות החברה. דוגמאות לפארקים בסדר גודל כזה קיימים במקומות ספורים בלבד בארץ וביניהם פארק הירקון והפארק המתהווה בדרום מטרופולין תל אביב שיכלול את פארק דרום, חיריה, ומקווה ישראל. הפארק ישמש כחלק מהמערך השטחים הפתוחים המקיפים את העיר, דבר המאפיין פארקים מטרופוליניים אחרים כגון פארק FENWAY שתכנן אולמסטד בבוסטון בראשית המאה ומהווה עד היום את הבסיס לשטחים הפתוחים הירוקים של העיר. אחד מעקרונות התכנון החשובים בפארק הוא לפזר את מוקדי הפעילות בשולי הפארק ולהשאיר את מרכז הפארק וציר הנחל חופשי לחלוטין מבינוי ובעל אופי טבעי, מקורי של העמק.

יערות נטע אדם ממוקמים בשולי הפארק ומהווים חיץ בין הפארק לשכונות המגורים שמסביב. שני היערות היוצרים מסה משמעותית הם היער במרכז העמק באזור מצפה נפתוח, והיער הממוקם לאורך כביש 1. יערות אלה יקלטו לתוכם את השימושים המסורתיים ביערות קק"ל, של נופש ופיקניקים בחיק הטבע וכן מגוון פעילויות נופש נוספות כמו מסלולי רכיבה על אופני הרים וכו'.

האזורים המיועדים לפעילויות ספורט (ספורטק) ישולבו בנוף הפתוח ויכללו אלמנטים בנויים הכרחיים בלבד כגון שירותים, מלתחות מחסן ציוד וכו'. המגרשים ישרתו את אוכלוסיית השכונות השכנות וכן את אוכלוסיית המבקרים בפארק. בפארק ישולבו מוקדי פעילות ראשיים שיתנו לצרכים עירוניים מרכזיים אזור "אקסטרים גיימז", מסלולי רכיבה על אופנים, פעילות רכיבה, שבילי הליכה, אזורי פיקניקים משחקי ילדים ובילוי משפחות, שיחזור מערכת חקלאות מסורתית.





תקצירים: פארקים מטרופוליניים בירושלים

הצגת הדיסציפלינה השיווקית של תהליך התכנון

אבי קורנס

צוות התכנון, יועץ השיווק של הפרויקט, office@tikproj.co.il

ההרצאה תעסוק באופן קבלת הרעיון ליצירת פארקים מטרופוליניים בירושלים. תוצג סקירתם של הביקושים העירוניים והצרכים העירוניים: מי צפוי להגיע, באיזו תדירות ומאיזה רדיוס. יוצג נושא הגדרת המקום, וכן השם הניתן לו. הניתוח יתיחס למרקם הדמוגרפי המגוון של ירושלים ויתן ביטוי לאוכלוסיה: הערבית, החרדית והכללית. כמוכן יתכן ביטוי לאוכלוסיה המבוגרת לצד משפחות להן ילדים.

ינתח הממשק הבעייתי לכאורה בין תפיסת המנוחה לעומת תפיסת הנופש הפעיל לסוגיו השונים.

יוצג נושא תפיסת המקום - האם מדובר בפרויקט לאומי או לוקאלי?

יסקר נושא תרומתו התדמיתית של הפרויקט לעיר, יפורטו הפעילויות המצופות ומבוקשות להתקיים בו, וכן המתקנים המבוקשים להיכלל בו וכן תהיה התייחסות אל תדמיתו ואופיו של הפארק. בכל הקשור לשמו העתידי של הפרויקט תוצג ההכרות עם השמות הגיאוגרפיים הקיימים והתוכן של מינוחים אופציונאליים שונים. תיבחן הסינרגיה האפשרית בשימוש בשם מטרייתי אחד לעומת פיצול למגוון שמות, תוצג חלופה מועדפת כולל אישיות המותג העתידי.



סוגיות בתכנון

גיוס מבנים לחזית השיח הציבורי במרחב התכנון והבנייה של חיפה

אסנת רוזן-קרמר

אדריכלית, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, מ.ט.ל., חיפה,
arosnat@tx.technion.ac.il

ההבנה לגבי ייצורם וצריכתם של מרחבים אורבאניים משתנה לאור תהליכים היסטוריים, פוליטיים, כלכליים וחברתיים. בעידן הקפיטליזם המאוחר, לתכנון ולפרסום נודע תפקיד חשוב בשיווק המרחב הפוסט-מודרני והפיכתו למוצר צריכה. למדנו, שָׁעוֹלֵם המאופיין במגוון חברתי – בריבוי קבוצות, קהלים ותרבויות – קידום של כל מוצר צריכה (לרבות בנייה או נוף) "לטובת הציבור" מכוון ל"כללי" שאינו הומוגני כלל וכלל, שהרי גם קהילות בעלות זהות וייחוד נותנות מחסה למגוון של קולות ואינטרסים מנוגדים. לפיכך, ועל אף תחושה משותפת של שייכות למקום, צפויות להתעורר מחלוקות שונות סביב הדימוי האורבאני: ביחס למבנה המקום, לזהות ולמשמעות שלו. מכאן, יש פתח לכך שבעלי עניין ינקטו באקטים לשינוי דימוי שיתמוך במימוש מטרותיהם. לרוב, רשויות מקומיות הן אלה שינסו לשפץ דימויים של קבוצות תושבים, מבקרים ויזמים מתפיסות שליליות לחיוביות. מעת לעת יקומו תנועות חברתיות כנגד התבנית המרחבית החדשה שנוצרה על מאפייניה וצורותיה, והמבטאת מלכתחילה את יחסי הכוח והסדר הציבורי. מדובר, אם כן, בתהליכים דינאמיים של התעוררות לפעולה כתגובה לתוצאה או להתנסות בעיר וכך הלאה.

התופעה של שימוש בבניינים ככלי בידי בעלי עניין לצורך שינוי דימויים או קונצפטים (לא רק ביחס לעיר, אלא גם לגבי עצמם) מתפתחת בחיפה של העשור האחרון כשרשרת של מקרים בהם פרויקטים נקודתיים הצליחו "לעשות כותרות" בזה אחר זה. לכן התופעה אומרת דרשני, וכדי להבין אותה חשוב לברר לא רק מה משנים כמו גם איך ומי עושים זאת ומי ומול מי מציגים זאת.

המחקר יוצא לברר סוגיות אלה מתוך שלל הביטויים – המילוליים והגראפיים – ה"מככבים" במדיה ומציגים את תמונת המציאות האורבאנית בחיפה. ההנחה היא שבעידן של תקשורת, סמלים וסימנים "המדיום הוא המסר", ולכן תמונה אחת כבר אינה שווה אלף מילים, אלא ביכולתה לשרר במתכוון משהו אחר לגמרי ולהשפיע על קהל מטרה מסוים. לפיכך, אם נתייחס לתמונת מקום כשיח, כשפה או כטקסט, הרי שבדרכים סמנטיות ניתן לא רק "לקרוא" אותה כלשונה, אלא גם להציגה כמסר חדש, ליצור מחלקיה סמלים אורבאניים, ו"להסביר אותה" במטפורות ומְשָׁלִים. לפי גישה זו, המחקר המתבונן, מנתח ומפרש את השפה הויזואלית והליטראלית בה נוקטים מי שמציגים מחדש דימויים הן למקום והן לעצמם באמצעות מטפורות לבניינים ולמיזמי הבנייה בעיר.

התבוננות מגלה שלחזית השיח הציבורי בחיפה מגויסים בזה אחר זה דימויי פרויקטים הנמצאים בחזית המים (waterfront), וסובבים את ראש-הכרמל: ממגדלי חוף-הכרמל, דרך המרינה בבת-גלים ועד לנמל. המחקר מוצא שתופעת

"גיוס" כספינות-דגל למסעות שכנוע ולמאבקים, אמנם נתפסת לרוב כחלק ממחאה לגיטימית, בהיותה "צבועה בירוק", אלא שהאגידה היא לא רק "ירוקה"! - סקירה וניתוח של מגוון קולות המשתמשים בסמלים ובסאטירות לבניינים ולמיזמי בנייה לאורך שפת-הים חושפת את השימוש הבולט שנעשה בהם "מטעם" קבוצות ויחידים, ככלי ניגוח למטרות פוליטיות, ולא דווקא בקשר הדאגה לסביבה.

כלי עיקרי שנמצא משרת את בעלי העניין בהעברת המסר בקמפינים שלהם הוא השימוש באימאז'ים מעולם הסיפור והאגדה המופרים לקהל היעד, במטרה לקשר בין המציאות הפיזית, החברתית והמדינית לבין תמונה מגמתית מדומיינת. התכנון, בכלל זה, הוא סיפור סיפורים משכנע אודות העתיד, ושפת הסיפור והאגדה מצליחה לעורר את השיח ולשתף את הציבור בתהליכי התכנון.

עם השנים, הולך ומתפתח דפוס הצגה דומה. למעשה, כל מקרה נבנה על קודמיו ורק משתכלל יחסית אליהם, כשהוא מתאים את עצמו אל רוח התקופה, לתרבות, לאפנה ולרגשות. רבדים חדשים של שיח נוצקים בשפה של תמונות וסיסמאות, שכל רובד - "בשם הציבור" המציג אותו - מנסה להחליף את קודמיו בדימויים משודרגים והמתאימים לאגידה, ולהשפיע על תפיסת הכלל.

נמצא כי בידי המגייסים את הבניינים לשורותיהם (מתכננים, גופים, פוליטיקאים.. וסוכני נדל"ן) אכן הכוח "לביים" את הסצנה שוב ושוב מחדש, להאיר על הדימוי המועדף מצדם מהכיוון שנחשב כראוי, ולכסות על הדימוי "האחר" שאינו מתאים להם. אך בגיוס כמו בגיוס: גם בניין שלכאורה הסתיימה המערכה בה השתתף באופן פעיל, עדיין ממשיך לשרת ככוח "מילואים" לתגבור גם במאבקים הציבוריים ובמסעות השכנוע הבאים.

תמ"א 35 - עדכון מעקב ובקרה

ארי כהן, מוטי קפלן, ירון טוראל

צוות מעקב בקרה ועדכון תמ"א 35, Mic_arc@017.net.il

תמ"א/35 תכנית המתאר הארצית לבניה, לפיתוח ולשימור, אושרה ע"י ממשלת ישראל ב-27.11.2005. התכנית כוללת מנגנון לבחינת הצורך בעדכונה של התכנית אחת ל-4 שנים.

הצוות למעקב ועדכון תמ"א 35 הינו צוות רב תחומי שנבחר ע"י מנהל התכנון במשרד הפנים ונועד לבחון את תמ"א 35 לאחר 4 שנים מיום אישורה ולהגיש את מסקנותיו למועצה הארצית ולממשלה כבסיס לקבלת החלטות על הצורך בעידכונים / או שינויים לתמ"א.

במסגרת הפעולות לשיתוף הציבור בתכנית אנו מבקשים להציג את עבודתינו ולקבל משוב מציבור המתכננים לגבי עמדותיהם על תמ"א 35, מטרותיה, אופן יישומה והעדכונים הנדרשים לה.

בכנס נעדכן את המשתתפים בתהליך שאנו שנמצאים בעיצומו ולשמוע את עמדותיהם בנושאים הבאים:

עמידה במטרות התמ"א

תמ"א 35 נועדה לקבוע את "דמות הארץ" בעשרות השנים הבאות מתוך מדיניות ברורה של הגברת הפיתוח בפריפריה, שמירה על שטחים פתוחים, הגברת העיור, צמצום תופעת הפירוור, הגברת השימוש בתחבורה ציבורית ומטרות נוספות. נבקש לשמוע את עמדת המשתתפים בכל הקשור למימוש הוראות התכנית ואת דעותיהם בכל הקשור להשגת מטרותיה.

שינויים שחלו בשנים האחרונות והשפעתם על מטרות התמ"א

מאז 2005 חלו שינויים ותופעות שלא ניתן היה לחזותם ולפיקך התמ"א לא התייחסה אליהם, כגון: הקמת גדר ההפרדה, "בניה ירוקה", תכנון בר קיימא וכו'. נציג בפני המשתתפים חלק מהשינויים ונבקש לשמוע את עמדתם לגבי הצורך בהתייחסות אליהם ועדכון התמ"א.

שפת התמ"א וכליה

תמ"א 35 פיתחה שפה חדשה וסט כלים תכנוניים חדשים. במקביל פעל מנהל התכנון על עדכון תיבת הכלים התכנוניים למימוש התמ"א. נציג בפני המשתתפים את שפת התמ"א והצעות לעדכונה ונשמח לשמוע את עמדותיהם בנושא זה.

אמידת תרומת התכנון העירוני בהכוונת הפיתוח בתל אביב-יפו

עידן פורת*, אמנון פרנקל**, מקסים שושני***

החוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם, אוניברסיטת תל אביב*, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, טכניון**, הפקולטה להנדסה אזרחית וסביבתית, הטכניון***

idan.prt@gmail.com, amnonf@technion.ac.il
maximsh@technion.ac.il

בשנים האחרונות מתחזקת המגמה של חזרת אוכלוסייה ופעילויות כלכליות אל מרכזי ערים ותיקות לאחר שנים של מגמה הפוכה. למגמה זו השפעות חיוביות על החייאת מרכזי ערים שהתדרדרו ונזנחו, חסכון במשאבי קרקע, ריסון תופעת הפרבור וההתפשטות הבלתי מרוסנת של הערים במרחב. מצד שני להיקף התופעה ועוצמתה יכולות להיות גם השלכות שליליות על איכות החיים במרקם העירוני שיביאו להפרה של האיזון הקיים בין שימושי הקרקע. נוכח מצב זה, אחת השאלות המרכזיות איתן מתמודדים מקבלי החלטות בדרג העירוני ומתכנני ערים בארץ ובעולם היא כיצד ניתן לכוון ולווסת את הפיתוח העירוני של המרקמים העירוניים הבנויים.

הכלי האופרטיבי המשמעותי הקיים בידי מתכננים לוויסות והכוונת הפיתוח הינו הקניית זכויות פיתוח במסגרת תוכניות מתאר ותוכניות בניין עיר. מתכנני העיר מקצים זכויות בינוי לשימושי קרקע במגרשים השונים ברחבי העיר בכדי לאפשר



תקצירים: סוגיות בתכנון

לבעלי המגרשים לממש את זכויותיהם ולפתח את הנדל"ן שברשותם. לצד הכלי האופרטיבי, נמצא בידי מתכננים כלי רגולטיבי המאפשר הטלת הגבלות ואילוצים על המפתחים במטרה להשיג את מטרות המתכננים ואת חזון הפיתוח של העיר.

שילוב שני כלים אלו מייצר את פוטנציאל הפיתוח העירוני. הפוטנציאל הנ"ל מהווה את התשתית התכנונית והמשפטית לפיתוח. למול הפוטנציאל עומד הפיתוח בפועל המונע משיקולים עסקיים כלכליים של בעלי הקרקע. נשאלת השאלה- האם ובאיזו מידה מושפע הפיתוח בפועל מהתשתית התכנונית והמשפטית המהווה את פוטנציאל הפיתוח. שאלה זו מעמתת את דפוס הפיתוח עם פוטנציאל הפיתוח ונוגעת בקשר החשוב שבין תכנון וביצוע.

בכדי לענות על שאלה זו אנו בוחנים שני בסיסי נתונים ייחודיים: הראשון מפרט את זכויות הבינוי הבלתי מנוצלות, ואילו השני מפרט את הפיתוח בפועל. שילוב שני בסיסי נתונים אלו מאפשר לבחון את השפעת המערכת התכנונית על הפיתוח בפועל ועל היכולת של הרשות המקומית לכוון את הפיתוח על מנת להשיג את מטרותיה.

במסגרת המחקר נבחן הקשר בין פוטנציאל הפיתוח המתוכנן עם הפיתוח בפועל בעיר תל אביב יפו. תל אביב יפו הינה העיר הראשית במטרופולין תל אביב אשר נמצאת בתהליך פיתוח אינטנסיבי ב-15 השנים האחרונות. כמות הפיתוח בעיר נמצא בהלימה לתפקוד העיר ולמיקומה בלב הכלכלי והתרבותי של ישראל. התכנון העירוני בתל אביב הינו מהמובילים בישראל, בשנים האחרונות העירייה קידמה תוכנית אסטרטגית עירונית המגדירה את עדיפויות וקדימויות הפיתוח העירוני. בנוסף קידמה עיריית תל אביב יפו תהליכים נרחבים של שיתוף הציבור, היזמים ובעלי הקרקעות בתכנון העיר. זוהי עיר דינאמית מאוד ולפיכך מהווה מקרה מבחן מעניין לבחינת שאלת המחקר.

עיריית תל אביב יפו העמידה לרשותנו בסיס מידע ייחודי המפרט את זכויות הבינוי הבלתי מנוצלות בחלוקה לתת-רובעים בשש נקודות זמן ב-15 השנים האחרונות. בסיס נתונים אפשר את ניתוח פוטנציאל הפיתוח. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה העמידה לרשותנו בסיס נתונים שנתי של כמות שטחי הרצפה הנוספים בעיר בחלוקה לתת-רובעים. השילוב של שני בסיסי נתונים אלו מהווים מקור ידע חדש לבחינת התפתחות העיר. בנוסף נבחנו נתונים אלו אל מול השינויים בכמות האוכלוסייה ובמאפייניה. בחינה זו סייעה בהבנת הגורמים והכוחות הפועלים לפיתוח העיר.

בחינת המתאם בין שני מסדי נתונים דינאמיים אלו ברמה העירונית הכללית ובחלוקה לתת רובעים בשימושי הקרקע השונים מציג תמונה ייחודית ומרתקת של התפתחות הפיזית והדמוגרפית של העיר והקשר בין הדמוגרפיה, התכנון העירוני לפיתוח בפועל.



המרחב הציבורי העירוני: זכויות הולכי רגל במרכזים עירוניים

שתי ערים על גדות הירקון או עיר אחת?

הלל שוקן, נעה בריק

בית ספר עזריאלי לאדריכלות, אוניברסיטת תל אביב,
Sharch@inter.net.il, oabrik@gmail.com

הירקון והפארק שסביבו נחשבים בעיני רבים כהצלחה אורבנית ומטרופולינית. הפרויקט שיוצג במסגרת ההרצאה יטען שפארק הירקון הוא עוד דוגמה לבזבוז משאבי קרקע שמאפיין את התכנון העירוני בארץ מימי "פיזור האוכלוסין" של תכנית שרון ועד ימנו. כמו כן יטען שפארק הירקון מהווה חיץ בין שתי ערים, זו שמדרום לו וזו שמצפון. הפרויקט יציג את כשלי התכנון של שכונות העיר שמצפון לירקון ויציע דרך לתיקון המבוסס על ציפוף משמעותי ופיתוחה של רשת צפופה ורציפה של חללים עירוניים.

מרחב הולכי הרגל במרכזי הערים: הצגת מתודולוגיות המחקר, ומקרי הבוחן

משה מרגלית*, יודן רופא**, אהובה וינדזור*** וגלית ירושלמי****

ראש מכון תל אביב ללימוד ומחקר אדריכלות, אוניברסיטת תל אביב*, המכונים לחקר המדבר ע"ש בלאושטיין, אוניברסיטת בן גוריון**, חוקר יועץ, מכון תל אביב, אוניברסיטת תל אביב***, ביה"ס ללימודי הסביבה, מכון תל אביב, אוניברסיטת תל אביב****
mm@margalith-arch.com, yrofe@012.net.il, awindsor11@gmail.com, galitnof@gmail.com

מתודות המחקר: התנועה במרחב העירוני מבטאת את יחסי הגומלין המורכבים שבין הגורמים במרחבים אלו. שכיחות הפגעות הולכי הרגל במרכזים עירוניים ממחישה את המורכבות והקונפליקטים הנוצרים במרחבים אלו. עם זאת, ניתן לצמצם את הפגעות הולכי הרגל ע"י תכנון נכון, תוך הענות לצורכי המערכות המעורבות וכיבוד זכויות הפרט והציבור. המחקר קושר בין התכנון הפיזי לביטוי התנהגותי-חברתי במרחב.

המחקר חולק לשלושה פרקים. הראשון, לימוד המאפיינים במרחבי הולכי רגל במרכזים עירוניים. השני הצגת מקרי הבוחן וסקירתם, האחרון הצגת מסקנות והמלצות לשיפור המרחב.

בחלק הראשון, נלמדו המאפיינים הפיזיים של מרחבי הולכי הרגל. במרכזים עירוניים ומערכת התנועה בהם, תוך ברור הקונפליקטים בין תנועת הרכב לתנועת



תקצירים: זכויות הולכי רגל במרכזים עירוניים

הולכי הרגל ובטויים כפועל יוצא בתאונות. כחלק בלתי נפרד נלמדו מאפיינים במרכזי הערים הותיקות בארץ והקשר בין התפתחות היישובים ורשת הדרכים לאורך השנים.

בחלקו השני של המחקר נבחרו מקרי בוחן של מרכזי ערים ורחובות המיציגים מודלים שונים של המרחב והשימוש בו. לאחר בחינה של מאפייני מערכות הדרכים ביישובים שונים, הוחלט להתמקד בשלוש ערים ותיקות במרכז הארץ ובינוניות בגודלן, המייצגות מודלים שונים בהנחה שהתמקדות זו תאפשר בנייה של כלי לימוד, ניתוח, והשוואה עם ערים אחרות בישראל ומכאן הרחבת הסיכוי ליישום המסקנות וההמלצות לערים נוספות.

מקרי הבוחן בערים בהן נבחן מצב קיים ובסופו של התהליך מוצעים כלים לטיפול במרחב הולכי הרגל, נבחרו בהתאם לקריטריונים כמו:

ערים באזור גיאוגרפי אחד - אזור השרון עם מאפיינים דמוגרפים דומים, ערים בהן רחובות מסחריים-ראשיים מייצגים התייחסות שונה לציר תנועה ארצי או אזורי, כמו;

- רחוב ניצב לציר אזורי/ארצי
- רחוב מקביל לציר אזורי
- רחוב לאורך ציר אזורי

הואיל ונושא המחקר הוא הקונפליקט בין תנועת הולכי הרגל לתנועת כלי הרכב, כל המקרים מתייחסים לרחובות המשלבים תנועה מוטורית ותנועת הולכי רגל.

במקרי בוחן אלו יבחנו מאפיינים עירוניים, עירוב שימושים ותבניות בינוי, מגוון התנועות, מקומות השהיה, קישוריות גבוהה, מאפייני וכמות התנגשויות בין צורכי הולכי הרגל וכלי הרכב, והמדיניות הציבורית - לנושא הפיתוח והשימוש של מרחבי הולכי הרגל.

בהתאם לקריטריונים נבחרו הערים והרחובות הראשיים הבאים: רח' ויצמן, כפר-סבא, רח' אחוזה, רעננה ורח' סוקולוב ברמת השרון.

לאחר בחירת מקרי הבוחן, גובשו כלי איסוף המידע שמקובלים בתחום המחקר העירוני-פיזי ובתחום המחקר החברתי (שעליו תרחיב ד"ר אהובה וינזדור), כמו: סקרים באמצעות שאלוני רחוב ותצפיות, ספירות וסיווג תנועות רגל ורכב, מדידות של המרחב הפיזי ומיפוי גרפי, מידת הקישוריות של הרחוב במערך התנועה האזורי והמקומי.

יפורטו נתונייהן של הערים המשמשות מקרי בוחן: מאפייניהן הפיזיים (חתכי רחוב, ריהוט רחוב, שימושים, טופוגרפיה, מאפייני בניה והשפה העיצובית של הרחוב), ומסקנות הניתוח הפיזי.

בחלקו השלישי האחרון של המחקר הסיכום ידון בהמלצות לשיפור המרחב הפיזי ודרכי וישומן בתהליכים של העברת המידע לקובעי המדיניות ברשויות, מתכננים, שיתוף הציבור הרחב.

כמו-כן סטנדרטים קיימים בתכנון מרחבי הולכי הרגל, אפשרויות לשיפורם ודרכים לאכיפתם בתהליכי התכנון והביצוע.



החסמים בפני יישום מיתון תנועה בישובים עירוניים בישראל

יודן רופא ועינת מגד

המחלקה לאדם במדבר, המכונים ע"ש בלאושטיין לחקר המדבר, אוניברסיטת
בן-גוריון yrofe@bgu.ac.il

בשנת 2002 פרסם משרד התחבורה הנחיות לתכנון מערכות למיתון תנועה. מאז ועד היום תוכננו ובוצעו רק פרויקטים בודדים של מערכות מיתון תנועה בישראל. מחקר שנערך בימים אלו במימון קרן רן נאור בא לבחון מהם החסמים לקידום מיתון תנועה ולהציע מדיניות על מנת להתגבר עליהם.

בשלב הראשון של המחקר, התקבלה תמונת מצב עדכנית של יישום מיתון תנועה ברמה המקומית. לצורך כך נעשתה הבחנה ברורה בין מיתון תנועה באופן כללי, שהוא השימוש במגוון אמצעים (בעיקר פסי האטה וכרות) כדי להאט את התנועה ברחובות העיר, ובין יישום של אזורי מיתון תנועה כפי שהם מוגדרים בהנחיות שפורסמו על ידי משרד התחבורה (משרד התחבורה, 2002). למרות העדר היישום של אזורי מיתון תנועה על פי ההנחיות, עדיין ניתן להצביע על ביקוש למיתון תנועה וקידום של פרויקטים שונים העושים שימוש במגוון אמצעי מיתון תנועה.

שיטות המחקר כללו:

- ראיונות עומק עם בעלי התפקידים הראשיים העשויים להכיר פרויקטים כאלה: האחראים המחוזיים על התעבורה, אחראים לתנועה ברמה המקומית, מהנדסי רשויות מקומיות, יועצי תנועה במשרדים גדולים הפעילים בתחום התכנון התחבורתי ברשויות מקומיות וכו'. בראיונות אלה בררנו את מידת הפעילות שלהם בנושא מיתון תנועה, וכן את עמדתם כלפי ההנחיות.

- כיון שיישום מיתון תנועה בשכונות חדשות שונה משכונות קיימות קיימו ראיונות עם אנשי משרד הבינוי והשיכון שהוא כנראה הגוף היחיד שאימץ מדיניות של יישום מיתון תנועה בשכונות חדשות (במידה ואין התנגדות של הרשות המקומית) וגופים יזמיים: מנהל מקרקעי ישראל, עיריות נבחרות והגורמים הרלוונטיים בועדות המחוזיות.

- איסוף וניתוח פרוטוקולים, מסמכי מידע של ועדות תחבורה מקומיות וכן דוחות ביצוע של פרויקטים תחבורתיים בתחום הרשויות המקומיות. מידע זה סייע בידינו לאמוד את הביקוש למיתון תנועה ברמה המקומית.

שלב מרכזי של ניתוח החומר היה לשחזר את תהליך הייזום ואישור של פרויקטים תחבורתיים ברמה המקומית.

בסיום השנה הראשונה של המחקר ניתן לומר בוודאות כי אין כמעט הטמעה בתכנון ובמעשה של אזורי מיתון תנועה על פי ההנחיות אם בשיקום שכונות קיימות, אם בתכנון שכונות חדשות וזאת למרות שישנה מודעות רבה לבעיות בטיחות ברמה המקומית וקיימת פעילות המיועדת להתמודד עם בעיות אלה, אך זו ממשיכה לפעול בדפוסים קיימים.

הביקוש הקיים לבטיחות ברמה המקומיות מוצא ביטוי בפרויקטים נקודתיים (רחוב, קטע מרחוב, צומת). הפרויקטים כוללים בעיקר ביצוע של אלמנטים מרסנים. עובדה זו מלמדת אותנו כי לא הופנמה בקרב על הגורמים העוסקים בדבר התפיסה הכוללת של מיתון תנועה. בנוסף לכך, התנגדותם של אנשי



תקצירים: זכויות הולכי רגל במרכזים עירוניים

הרשויות לקידום תוכניות לאזורי מיתון תנועה בשכונות קיימות מעיד על חסר מודעות ליכולתם של אזורי מיתון תנועה לפתור בעיות מורכבות בתחום הערים. בנוסף לכך מבנה תקציב משרד התחבורה המפוצל למספר ערוצים, אינו מעודד את הרשויות המקומיות ליזום פרויקטים של אזורי מיתון תנועה. משרד התחבורה אשר הוציא את ההנחיות למיתון תנועה בשנת 2002, לא יזם פעילות להטמעה וליישום של פרויקטים למיתון תנועה. כמו כן לא נעשה מאמץ לשלב מאמצים יחד עם משרדי ממשלה אחרים כדי להביא ליישום של מדיניות מיתון תנועה כחלק ממדיניות כוללת של שיקום עירוני.

הולכי הרגל במרחב הרחוב - שימושים ותחושות

אהובה גורן-ווינדזור

חוקר יועץ, מכון תל אביב, אוניברסיטת תל אביב, Awindsor11@gmail.com

החוויה של הולכי הרגל ברחובות ראשיים בעיר מגוונת ועשירה חברתית, פיזית ותנועתית. הולכי הרגל חשופים לגירויים והזדמנויות למפגש עם אנשים שונים, להתרחשויות ואירועים באיזור ההליכה, ולשירותים ומתקנים שנמצאים לאורך המדרכות. עם זאת, ההליכה ברגל ברחובות ראשיים וסואנים עשויה להיות מסוכנת: שיעור הולכי הרגל בקרב הנפגעים מכלי רכב ברחובות הערים עלה משמעותית בשנים האחרונות. הסקר המוצג כאן בדק את חוויית הולכי הרגל ברחוב: אופני ההגעה לרחוב, השימושים והפעילויות במהלך השהיה בו, והתחושות המלוות את הביקור – תחושה כללית, תחושת ביטחון מפני היפגעות מכלי רכב, והגורמים לתחושות אלה.

הסקר נערך ברחובות בעלי שימושים מעורבים (מגורים לצד מתקני ושירותי בילוי, מוסדות שונים וכד') בשלוש ערים בשרון (רחוב אחוזה ברעננה, רחוב וייצמן בכפר סבא, ורחוב סוקולוב ברמת השרון). הנתונים נאספו בשני אופנים המשלימים זה את זה לקבלת תמונה על המתרחש ברחוב מנקודת מבטם של הולכי הרגל: ראיונות ותצפיות, באמצעותם נאספו נתונים באותם מקטעי רחוב מוגדרים. מדגם הראיונות היה אקראי, וכלל 513 הולכי רגל מגיל 17 ומעלה.

הסקר שילב נתונים חברתיים ומרחביים. בנוסף ל-13 שאלות אודות הגעה, פעילויות ותחושות וגורמיהן ברחוב, נאספו בשאלון פרטים גם על מיקום עריכת הראיון ברחוב. במקביל לראיונות נערכו תצפיות שיטתיות על ההתרחשויות ברחוב באמצעות כלי שאיפשר זיהוי הנקודה ברחוב בה התרחשה פעילות, מאפייני המעורבים בפעילות זו, ואופי הפעילות עצמה. כך נבנו "מרכזי פעילות" שבכל אחד זוהו שלושת המרכיבים – האנשים, המקום, והפעילות.

ממצאי הסקר מורים כי רוב הנמצאים ברחוב הגיעו אליו לשם בילוי ושהייה, ולא רק לשם ביצוע מטלה מוגדרת. רוב מכריע מהמרוויינים דיווחו על תחושה חיובית בעת הימצאם ברחוב (90%) וגם על תחושת ביטחון מפני היפגעות מכלי רכב בו, אם כי בשיעור נמוך יותר (70%). נמצא קשר מובהק בין תחושה חיובית לבין תחושת ביטחון מפני היפגעות מכלי רכב ברחוב: 73% מהמדווחים על תחושה טובה ברחוב גם חשים בטחון מפני היפגעות, ו-58% מבין המדווחים על תחושה לא נעימה ברחוב גם מדווחים על חשש מפני היפגעות מכלי רכב בו. הבדלים מובהקים





זכויות הולכי רגל במרכזים עירוניים

נמצאו גם בקרב נשים וגברים. ניתן להסיק כי תחושת הביטחון או החשש מפני היפגעות מכלי רכב משפיעים על התחושה הכללית של הולכי הרגל הנמצאים ברחוב, והמגיעים לבלות בו.

הגורמים המרכזיים לתחושה חיובית ברחוב היו הימצאם של חנויות ושירותים אחרים בו וכן מאפיינים חיוביים כלליים כמו ניקיון, צל, אסתטיקה וכד'. זהו אחד המשתנים הבולטים בהם התגלו הבדלים ברורים בין שלושת הערים: בעוד ברמת השרון ובכפר סבא רוב המשיבים ציינו "חנויות ושירותים ברחוב" כגורם ראשוני לתחושתם הטובה ברחוב, הרי שברעננה עבור רוב המשיבים הגורם הראשון לתחושה הטובה ברחוב היו מאפייניו החיוביים. גם הבדלי מגדר התגלו בהתייחס לגורמי תחושה חיובית ברחוב, כאשר נשים הצביעו בעיקר על הימצאן של חנויות ושירותים ברחוב וגברים – בעיקר על מאפייניו החיוביים כגורם ראשוני לתחושה חיובית בו. מאפיינים שליליים של הרחוב ועומס וצפיפות בו צוינו כגורמים לתחושה שלילית כלפי הרחוב.

משלושת הערים שנבדקו, תחושת הביטחון היתה גבוהה ברעננה ובכפר סבא (74%) יותר מאשר ברמת השרון (63%). הגורמים לתחושת הביטחון שצוינו בשיעור הגבוה ביותר היו מתקני בטיחות ותכנון מרחבי של הרחוב (בין 43%-49%). המגיעים לבדם לרחוב ציינו את שני הגורמים באתו שיעור (45%) בעוד שמי שהגיעו ביחד עם אחרים לרחוב ציינו את מתקני הבטיחות והסדרת התנועה בשיעור גבוה יותר (57%) ובפער גדול אחרי גורם זה את התכנון המרחבי של הרחוב. לעומת הגורמים הפיזיים והתכנוניים לתחושת ביטחון שצוינו לעיל, החשש מפני היפגעות מכלי רכב ברחוב נגרם מהתנהגות האנשים בו וצויין על ידי כמחצית המרואיינים, ואחריו הכביש הסואן (25%) והעדר מתקני בטיחות (18%).

תחושה נעימה של הולכי רגל ברחוב היא שתמיד למשוך אותם לבילוי זמן ושהייה בו. על מנת לשמר את המרחב הציבורי ובכך את חיותה של העיר, חשוב להבין את הגורמים שמביאים לתחושה נעימה בו ולהפחית ככל האפשר את הגורמים המונעים תחושה חיובית, בעיקר כאלה המעוררים חשש בטיחותי. סקך זה מציע נתונים מנקודת מבטם של הולכי הרגל על המתרחש ברחוב ועל גורמי התחושות שמתעוררות בו, שיכולים לסייע בתכנון רחובות טובים ובטוחים יותר לעיר ולתושבים כאחד.



תובנות במעשה השימור בארץ

מורשת, תרבות ושימור - תמורות והשלכות

עיריית עמית-כהן

המחלקה לגאוגרפיה וסביבה והמחלקה ללימודי ארץ ישראל וארכיאולוגיה,
אוניברסיטת בר אילן; איקומוס ישראל, amitcoi@mail.biu.ac.il

תרבות היא כלל ההישגים הרוחניים והטכנולוגיים של אדם או של חברה; דפוס התנהגות ואורחות חיים; יצירות ונכסים. המורשת היא זו שדואגת להעברת כל אותם הישגים ונכסים מדור לדור. הצירוף הוא מורשת תרבותית, לה ייצוגים שונים בנוף ואותה אנו מבקשים לשמר. הצידוק לשימורה של מורשת תרבותית נובע מהיותה תופעה ציבורית, נצרכת, נחשפת ומתאפשרת לכל, אלא שבשנים האחרונות נפגמה ציבוריותה, ובעקבות כך מתחזק הויכוח בדבר תרומתה לחיזוק זהותה של חברה והזהותה עם מקומה.

מורשת תרבותית נועדה לייצג 'נופים אחרים'; געגועים ליציב ולאמין, לאינטימי אך גם למלוכד. באמצעותה מבקשות מערכות-ציבוריות ופרטיות לחזק גאווה מקומית אצל קהלים רחבים; להעביר מסרים; ליצור חווייה ולקדם אינטרסים חברתיים, פוליטיים, חינוכיים וכלכליים. אלא שלמטרות ולערכים אלה הצטרפו חדשים, הדוחקים את הישגים. זהו ביקוש לנכסים, שנדירותם מגבירה את הדרישה להם מצד מעטים המתאפיינים בחוסנם הכלכלי. ואלה נדרשים לינדירות' כלסממן חברתי-מותגי. במרקם עירוני-דינאמי בו לחץ על הקרקע הוא מתכונותיו העיקריות, משתתפים פרנסי העיר לא פעם בתהליך 'מכירתה' של המורשת התרבותית, בעיקר זו הבנויה. סוג 'מכירה' זה יכול להשתלב בפיתוח מבוקר, בדרישה לאזן בין פיתוח ושימור ובניצול השימור לטובת שיקומם של מרקמים – פיסיים וחברתיים. אך דרכן של בקרה ושמירה על איזון להתגמד מול כוחות כלכליים ובעלי עניין, שצורכי הציבור וחיוניותה של עיר אינם תמיד בראש מעייניו.

מטרת הרצאה זו להציג את תהליך שימור המורשת הבנויה בעריה של ישראל בשנים האחרונות, את השינוי שחל ביחס לתופעה – את הביקוש ועמו התמורות וההשלכות. הפירוט והדיון נועדו להציג חשיבה קצת אחרת ולנצל את השינוי כדי לחזק את ציבוריותה של המורשת התרבותית ואת הדרכים להשתלבותה בפיתוח המואץ המתרחש בערים אלה.

תכניות שימור בראי הזמן - חקרי אירוע בצפון.

יעל סיון-גייסט

ארכיטקטית, המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, Haifa@shimur.org.il

הכלי הסטטוטורי הראשי לשימור כיום, הן תכניות השימור. ההרצאה תעסוק בתכניות שימור תקפות במספר אתרים בצפון הארץ. התכניות ייבדקו אל מול



תובנות במעשה השימור בארץ

החוק והמציאות התכנונית שבמסגרתן הן נכתבו, וכן, מידת התאמתן למציאות התכנונית, התרבותית והכלכלית שקיימת היום. אלו כלים תכנוניים המצויים בתכניות עמדו בתמורות הזמן? וכיצד ניתן להתמודד עם חלקי התכנית שאינם מתאימים לשינויים שחלו בשדה השימור בארץ ובעולם.

המקרים שיבחנו: תכנית ראש פינה, תכנית צפת העתיקה, תכנית ואדי סאליב בחיפה ותכנית עכו העתיקה. התכניות ייבחנו אל מול חוק אתרים לאומיים, התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה, אמנות שימור בינלאומיות, וחוק העתיקות.

משארי נוף סובייקטיביים בישראל: בסיס למדיניות תכנון ושימור

אליהו שטרן

סביבותכנון בע"מ ואוניברסיטת בן-גוריון, elistern@bgu.ac.il

בדומה למדינות קטנות וצפופות אחרות בעולם המערבי, גם בישראל הביקושים הגבוהים לקרקע מאיימים על כל שטח פנוי שנותר, הן בתוך הישובים והן מחוצה להם. חלק מהשטחים הבלתי מבוני עדיין, וחלקם של אלה שפותחו כשטחים ציבוריים פתוחים, הם שרידים, או משארים, של הנוף שאפיין את המקום בטרם החל בו פיתוח מואץ. שטחים אלה מהווים לא רק "חלונות" גיאוגרפיים-היסטוריים המתארים "איך האזור נראה פעם", אלא שיש להם ערכים אקולוגיים-סביבתיים, יש להם ערכים חינוכיים-חברתיים, הם משמשים בחלקם חלק מחיץ בין שטחים מבוני, לחלקם יש ערך מורשתי, וחלקם עשוי לשמש גם לצורכי נופש ופנאי. לחלק ניכר מהם יש היבטים סובייקטיביים, בין כמקומות המהווים עבורם נוף ילדות, או נוף מגורים בתקופה כלשהיא, או נוף אסוציאטיבי הקשור לעבר כלשהו שהפרט מזהה לעצמו. החשיבות הסובייקטיבית של שרידי נוף אלה לפרט היא גדולה ביותר, ולכן ניתן וחשוב לרתום אותה להתנעת והצלחת תהליכי שימור של שרידי נוף העבר. אנו מכנים שרידים אלה בשם משארי נוף. על חלק מהמשארים הנופיים מתנהלים כיום מאבקים בין יזמים ורשויות לבין אלה הרוצים לשמר משהו מנופי העבר לרווחת האוכלוסייה הנוכחית ולדורות הבאים. יתרה מזו, לכל הקשור בנוף, "אין כיום אבא" במדינת ישראל. לשם כך יש להציע ולספק למוסדות התכנון, לגופים המפתחים ולמערך מקבלי ההחלטות מרשם כולל של המשארים הנופיים, מדיניות לתכנונם, הנחיות בדבר שימורם, שיקומם, ושיחזורם, ודרכים ליישום בפועל של אמצעי המדיניות. המחקר הנוכחי הוא צעד קטן, ראשוני ותחילי בכיוון זה. מטרת המחקר המוצג היא לבחון את המאפיינים של משארי הנוף הסובייקטיביים בישראל, את פרישתם הגיאוגרפית, את הסיבות לבחירתם, ואת הקשרים שבין תכונותיהם לבין מאפייני הפרט. מחקר זה, ראשון מסוגו בארץ (ולפי מיטב ידיעתנו, גם ראשון בעולם) יאפשר להגדיר את המימדים הנדרשים לבניית אינווסטר כלל ארצי של משארי נוף שעל בסיסו יוגדרו בעתיד מדיניות ואמצעים לשימורם, שחזרם וניטורם. המחקר הוא מדגמי במהותו אך הוא מאפשר לבחון קיומם של הבדלים בין מגורי אוכלוסייה שונים בהגדרה ובאיפיון של משארי הנוף השונים.

המחקר התבסס על שש קבוצות נדגמים המייצגות מדרג של "שייכות מקצועית",





תקצירים: תובנות במעשה השימור בארץ

ויותר מכך של זהות סביבתית. מרבית המשארים מצויים בשטחים כפריים פתוחים ומיעוטם בשטחים עירוניים ובנויים. כשליש מהם מסווגים מבחינה תכנית כמשארי נוף תרבות, רבע מהם משארים גיאו-נופיים עם נוכחות יחסית רבה בנגב ורבע הם משארים מעורבים עם נוכחות יחסית רבה במישור החוף. המשארים הביו-נופיים מהווים רק 13% מכלל המשארים ומצויים בעיקר במישור החוף. מבחינת המימד הסמלי, כשליש מהמשארים מאופיינים על ידי מימד הזמן שנמצא מרוכז למדי מבחינה גיאוגרפית, וכשליש מאופיינים על ידי המימד האישי הנמצא באופן יחסי גבוה במישור החוף. עוד נמצא שלמעלה מ-30% של המשארים נבחרו בשל היותם חלק מנוף הילדות של הפרט. יחד עם זאת חלק נכבד ממשארי הנוף נבחרו גם בשל חוויות אישיות וקשר למקום המגורים הנוכחי. בסך הכל כמחצית מהמשארים קשורים למקום המגורים בעבר ובהווה ולחוויותו האישיות של הנדגם. מכלול המשארים עוררו אצל הנשאלים 39 רגשות שונים, מרביתם (32) נעימים ומועילים ומיעוטם (7) בלתי נעימים ומזיקים. הרגשות הבלתי נעימים כוללים בעיקר כעס על הכחדה בפועל של משארים או סכנת הכחדה וכן צער על אוזלת היד שבעצרת ההכחדה. הרגש הנעים הדומיננטי הוא געגוע ונוסטלגיה לנופי העבר.

המחקר בחן מערכת השערות המניחה שהמאפיינים האישיים, ובכללם הזהות הסביבתית המייצגת בסופו של דבר את סוג הנדגם, ישפיעו על מרכיבי הפרופיל של משארי הנוף הנבחרים. מרכיבי הפרופיל ייצרו הערכות סובייקטיביות של הנדגמים ואלה, כמו גם הזהות הסביבתית של הנדגם ישפיעו על החשיבות הסובייקטיבית של הפרט לשימור משארי הנוף. בנוסף, המחקר משער שגם הזהות הסביבתית תשפיע על ההערכות והמרכיבים הסובייקטיביים. מערך ניתוחי קשר אל-פרמטריים הראה שנופי הילדות קשורים עם המימד החזותי והמימד האקולוגי של משארי הנוף והם מבטאים את המימד האישי בתהליך הסיווג של המשארים. נופי הילדות גם קשורים למרבית הסוגים מבחינה תכנית של משארי הנוף. לעומתם, הבחירה במשאר כלשהו בשל סכנת הכחדה מאפיין יותר משארים המאופיינים על ידי המימד התרבותי והמימד האקולוגי ומבחינה תכנית הם כוללים בעיקר משארים ביו והידרו-נופיים.

המחקר מציע שמערכת משארי הנוף תהווה מרכיב אחד בתוך מערכת שימור כוללת של מורשת טבע ונוף במדינה. ממצאי המחקר ישמשו לביצוע הפעולות המומלצות הבאות:

- מודל להערכת משארי נוף שמשנתנו יהיו הקריטריונים לבחינה של הכללת המשאר באינוונטר ארצי. ממצאי המחקר מצביעים על האפשרות לבניית "מודל שבילים" לצורך זה.
- ארגון מערך משוב דינאמי מהציבור שיהיה בחסות המשרד להגנת הסביבה. הקשר האינטראקטיבי ועיבוד המידע יכול להיעשות במסגרת המשרד או באמצעות גוף חיצוני. ממצאי המחקר והניסיון שנצבר במהלך הסקר המדגמי עשויים להנחות את בניית מערך המשוב הדינאמי.





סוגיות בעיצוב המרחב

תכנון אל מול מציאות: דפוסי התפתחות בישוב הערבי בגליל על בסיס חקר סחינין וטמרה

אלמגור יונתן, בננסון יצחק

החוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם, אוניברסיטת תל-אביב
yonialmagor@hotmail.com

המחקר בוחן את התפתחות המרחב הבנוי ביישובים סחינין וטמרה משנות ה-80 ועד שנת 2006 ומאתר דפוסים מרחבים המאפיינים התפתחות זו. תוכניות המתאר המקומיות של היישובים נבדקות אל מול התפתחות השטח הבנוי. מטרת המחקר לאתר את דפוסי ההתפתחות של המרחב הבנוי ולבחון את השפעתה ויעילותה של תוכנית המתאר.

תצלומי אוויר משנים שונות, החל משנות ה-80 ועד שנת 2006, פוענחו ובסיסי המבנים נקלטו במערכת ממי"ג כשכבות המייצגות את השטח הבנוי בשנים שונות. תוכניות המתאר המקומיות של היישובים נקלטו גם הן במערכת הממי"ג. השוואה בין תוכנית המתאר המקומית ומצב השטח הבנוי בפועל בתקופות זמן שונות אפשרה לאתר היכן תוכנית המתאר יצאה לפועל והיכן ההתפתחות בשטח נגדה את תוכנית המתאר המקומית.

במחקר מוצעת שיטה חדשנית של ניתוח מרחבי מבוסס ממי"ג המאפשרת את הערכת ההתאמה בין תוכנית מתאר מקומית למציאות בשטח. בעזרת השיטה ניתן תיעוד כמותי של התפתחות השטח הבנוי ביישובים ולאחר מכן נבחנה התפתחות זו אל מול תוכניות המתאר המקומיות. תוצאות הניתוח בסחינין מעידות על בנייה מבוזרת ללא רצף בנוי אשר מביאה לגידול מהיר במרחב עליו פרוש השטח הבנוי של היישוב אשר גורמת ללחץ גובר על השטחים הפתוחים בשולי היישוב ומגדילה את הצורך בהרחבת התשתיות.

המחקר מציג כיצד חוסר עדיכון בתוכנית המתאר הראשונה של היישובים הובילה לשורה של שינויים בתוכניות המתאר המקומית בטווח זמן קצר אשר היוו תגובה להתפתחות המרחב הבנוי בפועל ופעלו להסדרה של המצב הקיים ולא כתוכנית המתווה מדיניות לעתיד.

בדיקה איכותית וכמותית של התפתחות המרחב הבנוי באזורים אשר נוגדים את הוראות התוכנית מגלה יכולת השפעה מוגבלת של התוכנית במניעת הבנייה באזורים אלו.

לאור הממצאים, המחקר דן ביעילותה של שיטת התכנון המקומית הנהוגה בארץ באזורים אשר מאופיינים בקרקע פרטית ובאוכלוסייה מסורתית אשר איננה פועלת בהכרח ע"פ כוחות השוק ואיננה שואפת למקסם את הרווחים המופקים מהקרקע שברשותה.





אידיאולוגיה ועיצוב המרחב ביהודה ושומרון בשנים 1967 עד 2008

מרים ביליג

בית הספר לארכיטקטורה, המחלקה לב"א רב תחומי בפקולטה למדעי החברה
והרוח; המרכז האוניברסיטאי אריאל בשומרון והמו"פ האזורי שומרון ובקעת
הירדן miriambillig@biu.013.net.il

ההתיישבות היהודית ביהודה ושומרון, נתונה למחלוקת בציבוריות הישראלית מאז שנת 1967 ועד היום. הכוונה לעמוד על המניעים והתהליכים שהשפיעו על עיצוב ההתיישבות באזור לאורך השנים על ידי ניתוח של שלושה הקשרים מרכזיים, שיחד יש בהם כדי לתת את ההסבר למכלול מעשה ההתיישבות באזור: הזמן, המרחב והחברה. מבחינת הזמן נבחין בין ארבע תקופות שונות מבחינת מדיניות הממשלה ביחס להתיישבות ביהודה ושומרון, שהן: תקופת "החלוציות" מ-1967 עד 1978; תקופת "היוזמה הממשלתית" מ-1979 עד 1984; תקופת מדיניות "ההאטה" מ-1984 עד 1992; ותקופת מדיניות "הבלימה" מ-1992 עד 2008. את המרחב הגיאוגרפי נחלק לשלושה אזורים השונים במאפייניהם מבחינות רבות: האזור האחד, כולל את יישובי "העומק"; ביניהם יישובי גב ההר בשומרון, יישובי לב בנימין ודרום הר-חברון; האזור השני כולל את יישובי "הפריפריה": אלו הם היישובים הממוקמים קרוב יחסית לקו הירוק המכונים "צמודי הקו הירוק"; האזור השלישי, שנכנה אותו יישובי "עומק-פריפריה": כולל את יישובי בקעת הירדן, שרובם קמו כיישובים חקלאיים. מבחינת החברה שלוש אידיאולוגיות שונות הניעו את המתיישבים לבוא ולהתיישב ביהודה ושומרון, והן: האידיאולוגיה החלוצית והדתית, האידיאולוגיה של איכות חיים, והאידיאולוגיה החקלאית.

בדומה לסיפור ההתיישבות הציונית בארץ ישראל בטרם קום המדינה, גם בניית ההתיישבות ביהודה ושומרון אי אפשר שלא להבחין בין אותן תקופות בהן ההתיישבות נעשתה ללא תמיכת הממשלה ואף בניגוד לרצונה, ובין התקופות בהן מעשה ההתיישבות היה ביוזמתה של הממשלה או בתמיכתה הלא מוצהרת. כמו גם, אי אפשר שלא להתייחס לשאלה מה היה המשקל לאידיאולוגיה מול משקלם של שיקולים פרגמטיים בעיצוב המעשה ההתיישבותי באזור. מאמר זה הציב לעצמו שלוש מטרות: א. לעמוד על הקשר שבין מדיניות הממשלה בתקופות שונות לגבי ההתיישבות באזור, ובין אופן פריסת היישובים באזורים השונים במרחב הגיאוגרפי של יהודה ושומרון ובין האידיאולוגיה של המתיישבים שבחרו להתיישב בכל אזור. ב. להשוות בין ההשלכות על עיצוב ההתיישבות בתקופות שהיא נעשתה ללא תמיכת הממשלה לעומת תקופות בהן ההתיישבות נעשתה בתמיכת הממשלה. ג. לבחון את השפעתם של שיקולים אידיאולוגיים ופרגמטיים על ההתיישבות ביהודה ושומרון. המאמר מבקש לעשות סינתזה בין מחקרים הדנים בהתיישבות ביהודה ושומרון בתקופה הנדונה, ובין נתונים כמותיים על אוכלוסיית המתיישבים באזור זה לאורך השנים.



התפתחות כשלי התחבורה בירושלים: מדרך הדליג'נסיים ל"רכבת הקלה"

דניאל מורגנשטרן

ייעוץ כלכלי וסביבתי, תל אביב, danmorgi@zahav.net.il

במחצית השנייה של המאה ה-19 חיזק השלטון העותומני את דרך הדליג'נסיים מיפו לירושלים גם ב-14 מצודות משמר בין בניין הסריה ביפו לשער יפו בירושלים. הקטע האחרון בירושלים הפך לימים לרח' יפו, (כאשר במרכזו המצודה האחרונה ששמשה כמשטרת מחנה יהודה). חומד לצון ירושלמי טוען שלאחרונה הוסב שמו לרח' בלאומילך בעקבות הפיכתו לחפיר תשתיות הרכבת הקלה.

ירושלים דהיום היא אוסף מקרי של 3 עיירות, כ"א בת כרבע מיליון תושבים: עיר יהודית חרדית בעיקר בצפון מערב, עיירה ערבית במזרח ועיירה יהודית שהאוריינטציה שלה מערבה. לכל אחת מהעיירות מע"ר משלה, כאשר כל קשר בין השלוש רופף ומקרי ביותר. בהתחשב בשטח העצום אותו תופסת העיר כולה (מעל 120 קמ"ר), בטופוגרפיה הררית קשה, ובקשר רופף בין חלקי העיר (מהסיבה הנ"ל) אין ירושלים זקוקה למערכת הסעה המונית, המתקראת בשם "רכבת קלה", שאינה אלא צורה חדישה של הטכנולוגיה הישנה של חשמלית היסטורית כבדה הנעה על גבי מסילת ברזל, והולכת וננטשת בערי אירופה כבר מזה 2 דורות. מה שדרוש לירושלים היא רשת טובה ומשולבת של קווי טרוליבוס הנעים על גלגלי גומי שקטים, ללא זכויות דרך אקסקלוסיביות, מונעים בחשמל מרשת עלילית או תחתית, אינם מזהמים ומתגברים בקלות על שיפועים חדים. מכן החזות השחורה להפיכת הרכבת הקלה לפיל תחבורתי לבן.

מרבית כשלי התחבורה של ירושלים נולדו בתקופת כהונתו של ראש העיר המנוח טדי קולק. מיד לאחר שחרור העיר הוא לא השכיל לשמור את המע"ר ההיסטורי בגבולות ה"משולש" הישן, ונתן לו להתבדר מערכה עד לכניסה לעיר בואכה ביה"ח עזרת נשים הישן, ומאוחר יותר אל עבר גבעת שאול. במקום לסגור את העיר העתיקה והעיר ההיסטורית לתחבורה פרטית, לשרתם בזוטובוסים וברכב ציבורי קטן בעל עבירות גבוהה במסלולים טבעתיים ממגרשי חנה וסע חיים - המשיך קולק להרחיב (ולהחריב) רחובות לתנועת רכב פרטי, אפילו ע"ח שדרות עתיקים. כך רח' הנביאים, ובצאלאל, והמלך ג'ורג' וקרן היסוד, ויפו, ושדרות הרצל ואחרים.

במקום למחוק את קו התפר בין העיר העברית לעיר הערבית – ע"י שיקום המרכז המסחרי הישן של ממילא, הקמת היכל העריה בין דרך שכס לשכונת מורשה (מוסררה) יזם קולק פיל אורבני לבן בדמות כפר דוד, חינוני ענק בשולי ממילא המשוקמת, וכביש חוצה ירושלים (דרך מספר 1) ככשל תחבורתי המנציח את ההפרדה בין חלקי העיר.

ע"מ לקצר זמני נסיעה בין ערי מטרופולין המגמה הרווחת בעולם למשוך תנועה בינעירונית עד כמה שניתן לתוך המע"ר, ובירושלים: ההפך הגמור, יצירת צומת נוסף לפני כ-15 שנים בגינות סחרוב הפכה קטע משמעותי מדרך בינעירונית (כביש מספר 1) לדרך עירונית על כל המשתמע מכך. יתר על כן בכניסה המערבית לעיר לא נבנה עד היום מחלף ראוי (צומת שד' הרצל – שז"ר – ירמיהו – גבעת שאול), עד כי אפילו הכניסות והיציאות של דרך בגין (דרך מהירה) הופכים לעיתים קרובות למלכודת מוות.



תקצירים: סוגיות בעיצוב המרחב

באופן דומה נגזלו זכויות הדרך של הרכבת בין תחנת מלחה לתחנה ההיסטורית בעמק הרפאים; המסילה אשר שוקמה בנחל שורק אינה מאפשרת עדיין נסיעה מהירה של רכבות נוסעים. כך תיוותר ירושלים עד שנת 2012 ללא רכבת מסחרית ראויה, אלא עם חיבור רכבתי של רכבת לתיירים וילדים. גם סלילת הקו המהיר ממודיעין דרך נחל יתלה מתארכת שלא לצורך עד כי בינתיים אובד לרכבת נתח נוסף של ציבור הנוסעים הפוטנציאלי. לכשיושלם הפרויקט הוא יסתיים אי שם בעומק 80 מטר מתחת למתחם אגד – בניני האומה, ואין כל בטחון במידת השימוש שייעשה בו. העדר חיבור בין תחנת מלחה לתחנת בניני האומה יהא גם בעוכרי המערכת.





.....אתיקה, גאופוליטיקה ביטחון ותכנון

אתיקה, גאופוליטיקה, ביטחון ותכנון

תכנון אזרחי תחת שליטה צבאית

שמואל גרואג

אדריכל, 'במקום' - מתכננים למען זכויות תכנון, bimkom@mimkom.org

ההרצאה תציג את ההקשר התכנוני ההיסטורי במסגרתו פועל המנהל האזרחי בתחום התכנון. תובא סקירה של מדיניות המנהל האזרחי, שתתמקד בפרקטיקות השונות המופעלות על ידו, שתוצאתן המובהקת היא הגבלת הבניה הפלסטינית וריבוי הריסות המבנים. כך יבחנו חוקי התכנון והבניה בשטח C, הפרשנות שניתנת לתכניות המתאר הגליליות המנדטוריות ואופן יישומה של פרשנות זו בשטח. לבסוף יוצגו ההשלכות של המדיניות התכנונית הנוהגת על אפשרויות הפיתוח וההתפתחות של הישובים הפלסטיניים ועל חיי היום יום של תושביהם.

אום ריחן, ג'יפטליק ואל פונדוק כמקרי מבחן

אלון ליפשיץ כהן

אדריכל, 'במקום' - מתכננים למען זכויות תכנון, bimkom@bimkom.org

בהרצאה יובאו דוגמאות למחדל תכנוני, הבא לידי ביטוי בפרשנות שגויה של תכניות קדומות ויצירת תכניות מגבילות. הצגת הפן המעשי של המחדל תובא דרך מסמכים אותנטיים. סיפורם של הכפרים הספציפיים יוצג דרך בחינה ביקורתית של המסמכים התכנוניים כמו למשל מסמכי תכניות, תשריט ותקנון, עיון בהחלטות ועדות תכנון של המנהל האזרחי, פרוטוקולים ומסמכים נוספים. התמונה שתוצג תמחיש את המדיניות התכנונית הישראלית כפי שהיא באה לידי ביטוי ביחס לכפרים הפלסטיניים בשטח C ואת השפעתה המכרעת על חיי התושבים.

ממשל ותכנון - בין אתיקה תכנונית למערכת שליטה

ארנסט אלכסנדר

'במקום' - מתכננים למען זכויות תכנון, bimkom@bimkom.org

ההרצאה תעלה השוואה בין מערכות התכנון, תפקידי המתכננים, מטרותיהם וערכיהם המקצועיים והמדיניים על פני ההיסטוריה הרלוונטית: המנדט הבריטי, השלטון הירדני והשלטון הישראלי לתקופותיו השונות, זאת תוך השוואה בין עבודת המתכנן בתקופות השונות מחד ומול אוכלוסיות שונות באותה תקופה, מאידך.





ההגמוניה התכנונית של מערכת הביטחון – מבט מהעבר דרך ההווה אל עתיד

אורן עמירם

מכון ון ליר ירושלים, amiramor@smile.net.il

בראשית העשור השביעי לקיום מדינת ישראל השטח המיועד לשימוש ביטחוני הוא גדול ביותר. כמחצית מתוך כ-22 אלף קמ"ר שבתחומי "הקו הירוק" ורמת הגולן מוחזקים על ידי מערכת הביטחון. ניהול השטחים הביטחוניים בכל הקשור לקביעת ייעודם התכנוני, לקבלת היתר בניית תשתיות פיזיות להטלת מגבלות בנייה סביבן ולאופן "הגנתם" מפני תוכניות אזרחיות הוא יוצא דופן שונה בתכלית השינוי מזה החל על השטחים האזרחיים. משטר זה מתאפשר באמצעות פרק ו' של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 שכותרתו "מיתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה" ומהתקנות הנלוות אליו.

מאז אישור החוק במחצית שנות השישים ועד שלהי שנות התשעים נהנתה מערכת הביטחון מ"חירות" כמעט מוחלטת בתהליך זה. חופש פעולתה נבעה ממעמדה המיוחד של מערכת הביטחון ברקע המציאות המדינית-ביטחונית והחברתית ששררה בארץ. בעשור האחרון, ובעיקר בשנים האחרונות, החריף הדיאלוג שבין מערכת הביטחון לבין אזרחים מן השורה, אליו מצטרפים גם עמותות, ארגונים סביבתיים ורשויות מקומיות, לגבי הגישה הגורפת המוקנית בחוק לקביעה ולבנייה של מתקנים ביטחוניים. הדבר נתקף בכל במה: בציבור בכלל, בבית המשפט, באקדמיה ובכנסת. הדברים מחלחלים לתודעה ברקע בגרותו של הציבור הישראלי ובמצב דברים בו קיימים חוקי יסוד המעלים את הפרט וטובתו לקדמת האינטרס. כך, המודעות הציבורית גוברת ומקצינה עוד יותר את היות החוק במתכונתו הנוכחית אנכרוניסטי, ומכאן יוצאת הקריאה לשינוי מהותי בפרק ו' אשר יתאים אותו לימינו אנו.

מטרת ההרצאה להציג את השחיקה בהגמוניה התכנונית של מערכת הביטחון. במסגרת זו יוצגו התהליכים לגיבוש פרק ו' שאושר במסגרת חוק התכנון והבנייה בקיץ 1965. בנוסף יוצגו הניסיונות שנעשו בכנסת לשינוי החוק וכן סדרת התביעות שהוגשו לבתי המשפט בעשור האחרון כנגד הפגיעה באזרחים כתוצאה מפעילות מערכת הביטחון והשלכות הנובעות מכך.





ירוק וקיימות בעיר

תל אביב, תכנית אב לצירים ירוקים במזרח העיר (רובע 9)

דפנה גרינשטיין

אדריכלית נוף, גרינשטיין-הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ
tali@landscape.org.il

ציר ירוק מהו?

ציר ירוק הינו תוואי ליניארי המקשר בין סביבות עירוניות שונות, מוקדי פעילות ומגוון טיפוסים חלל, תוך מתן עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. הצירים הירוקים מהווים אמצעי מימוש תפיסת השלד הירוק במציאות של הרחוב בתל-אביב-יפו. "ציר ירוק" - תוואי רציף של פעילות וחיים עירוניים; "ירוק" - במובן בר קיימא, הומני, ידידותי לאדם.

מטרות הציר הירוק

- ייצור רשת של תוואים רציפים של פעילות אנושית החוצה את המרקם העירוני ומחברת בין מוקדים הפזורים במרחביו.
- גישור על פני חסמים וקישור בין חלקי העיר, ובכלל זה שיפור הקשר בין העיר לים ובין העיר לסביבה הפתוחה מחוצה לה.
- שיפור זמינות שטחים פתוחים ומוקדי פעילות לתושבי העיר ונגישותם אליהם.
- מימוש עקרון חתך הרחוב הידידותי להולכי הרגל ולאופניים - שינוי סדרי העדיפויות בשימוש בחלל הרחוב.
- עידוד טיפול עיצובי כולל ברחוב ותפקודו כמנוף להתחדשות אזורים בעיר.
- טיפוח נקודות ציון וסמלים חזותיים ברחבי העיר.

טיול לאורך "הצירים הירוקים" במזרח העיר והרהורים תכנוניים ההיכרות שלי עם תל אביב היא "רגלית" – הכרות של הולכת רגל. אני מגיחה מאחת מתחנות הרכבת וגומעת בהליכה את רחובות העיר. תל אביב, נטולת העליות, היא בעיני מהיפות והמרגשות שבערי העולם. בעת ביקורי בתל אביב, אני מנסה "לחטוף" גם מעט תרבות ועירוניות.

רובע 9, הגול ברובעי העיר הנמצא ממזרח לאיילון ולרחוב יגאל אלון, היה עבורי מתחם עלום ולא מוכר. כדי לחוש את רובע 9 הלכתי, רגלית, בנתיב המוצע, כ"שלד" לציר הירוק של הרובע צעדתי, מתחנת רכבת השלום, בשעת צהריים חמה, לאורך המדרכות של דרך השלום, לכיוון דרך משה דיין. פגשתי הולכי רגל מעטים שניסו לפלס דרכם, בין המכוניות החונות על המדרכות. שאלתי את עצמי, האם





ניתן להרחיב את המדרכה הצפונית ולייצר שדרות עצי צל, דוגמת ה"פינה" ברחוב יגאל אלון מדרום מערב לצומת? האם ניתן להפריד נתיב לאופניים מן המסעה או המדרכה?

במהרה, מצאתי את עצמי הולכת, לאורך שד' נחלת יצחק, ומחפשת את הגן השכונתי, החבוי, של רחוב עמק הברכה. מצאתי כי כל הקשרים הפוטנציאליים בין רחוב נחלת יצחק לדרך השלום חסום, מלבד דרך הציירים הראשיים.

במשך יותר משעתיים, צעדתי דרומה. ליוותה אותי תחושת הפתעה הולכת וגוברת. נחשפה בפני "שרשרת" של שטחים פתוחים, חלקם גנים רחבי ידיים ומטופחים וחלקם חורשות עצים הנחצית ע"י שביל אספלט צר וצנוע. מקצתם, נשענים על "פינות" רחוב, ורבים מהם חבויים, ו"עטופים" על ידי מרקמי מגורים שקטים ומפתיעים.

בשדרות ההשכלה בשכונת ביצרון ראיתי כי ממש מאחורי החומה מציצים מגדלי המשרדים הניצבים לאורך רח' יגאל אלון וכו' מתוך פתח מאולתר, הגיחה חבורת עובדים צעירים ואלגנטיים, כנראה בהפסקת צהרים, שחיפשנו פיסת צל. המשכתי בצעדה ותהיתי, איך ישפיע על שכונת ביצרון המיתוג החדש שלה כ"אזור עם מגדלי מגורים לאנשי הי טק", האם דמותה ואופיה ישתנו, ואיך זה ישפיע על אופי השצ"פ הקיים ועל הצייר הירוק כולו?

נראה, שהגנים לאורך הצייר, שתוכננו ופותחו בסגנונות שונים ובתקופות שונות, מזוהים עם השכונות בהן הם ממוקמים. השמות של השכונות האלה (בין היתר, בצרון, יד אליהו, שכונת התקווה, כפר שלם ושכונת הארגזים) מוכר אמנם, גם לתיירים כמוני, אך זהותן, אופיין וייחודן האורבני מוכרים כנראה כמעט רק לתושביהם ולמעט אחרים.

התכנון העירוני, במסורת המקובלת דאז, הגדיר רצועת שטח שהכילה מבני ציבור, מבני חינוך ושטחים ירוקים, בכוונה שישמר רצף לינארי פתוח. אולם, נוצר מצב שבתי הספר ומבני הציבור ממוקמים כך שהם חוסמים את הקשר בין הגן הציבורי לרחוב, עד כדי כך שלעיתים קשה לדעת האם יש המשך לצייר. הרהרתי ושאלתי את עצמי, האם ניתן לפתוח את המעבר ציר דרך המוסדות והשטחים הציבוריים והמגודרים והנעולים?

השדרות והרחובות החוצים את מערך השטחים הפתוחים והגנים, ברובם, אינם ידידותיים להולכי הרגל וחצייתם מסוכנת. רוב השבילים לאורך הצייר הירוק, כמו גם אופן חציית הרחובות, אינם מותאמים לרוכב האופניים.

האם הצייר הירוק ברובע 9 ישמש את התושבים המקומיים בלבד או יביא אליו תיירים, מטיילים ורוכבים אופייניים גם ממערב לאילון? האם נכון לייצר "שפה עיצובית" רציפה, או להדגיש את רוח המקום, ואת האופי המקומי? האם יש גבולות ותיחום מוכרים לשכונות שאמורים לבוא לידי ביטוי בחלקיו השונים של הצייר הירוק? אלה מהרחובות רצוי לצרף לצייר הירוק כתוואים עוקפים לחסימות, ועד כמה רצוי להוציא את הצייר הירוק לרחוב, לעומת מיקומו במערכת הירוקה המופנמת ואולי להפריד בין ציר האופניים ולשלב בחתך רחוב דוגמת רחוב משה דיין, לבין ציר הולכי הרגל שיישאר בציר הגנים הירוק?



פארק החורשות באבו כביר: פארק חדש וייחודי בדרום העיר

תמי גבריאל, צילי בר יוסף, אוריאל נתן בבצ'ק, דניאל בראון

היחידה לתכנון אסטרטגי ומשרד אדריכל העיר, מינהל הנדסה, עת"א-יפו
gavriely@tel-aviv.gov.il

התוכנית שתוצג הינה תוכנית אב לפארק עירוני חדש בדרום תל אביב - "פארק החורשות". האתר המתוכנן ממוקם בדרום העיר, בלב האזור אשר שימש בעבר כמרחב העורף החקלאי ההיסטורי של יפו. אזור זה שינה את חזותו ללא הכר עם הפיכתו מאזור חקלאי פתוח לשטח עירוני בנוי. המתחם מוקף כיום בשכונות מגורים - קרית שלום, נוה עופר, שפירא ופלורנטין, וכן אזור התעסוקה של מבואות יפו. עבור כל השכונות הללו, וכן עבור שכונות יפו האחרות, מהווה המתחם פוטנציאל לפארק עירוני משמעותי, שיספק מענה למחסור קיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

ברמת השטחים הפתוחים העירוניים, מהווה פארק החורשות חוליה מרכזית ברצף הצירים הירוקים המתוכננים בעיר, והפארקים העירוניים הגדולים השזורים לאורכם. מערכת זו של צירים ומוקדים של שטח פתוח תייצר את השלד הירוק העירוני של תל-אביב-יפו.

מלבד מיקומו החשוב כמוקד של שטח ציבורי פתוח בסביבתו הקרובה וברשת העירונית, עשיר מתחם החורשות באבו כביר ברבדים היסטוריים המעשירים את פוטנציאל התוכן והעיצוב הגלומים בו; בתחום הפארק מצויים שרידים ארכיאולוגיים - בית קברות יהודי מתקופת המשנה והתלמוד, וכן שרידים פיזיים של התרבות החקלאית המסורתית שהיוותה הנוף ההיסטורי האופייני ליפו. שרידים אלה מהווים חלק מהמורשת הנופית והתרבותית של יפו, אשר אינה מוכרת ומוערכת במידה הראויה לה.

כמו כן, מאופיין המתחם במגוון מרכיבים של טבע עירוני ובכלל זה נכסים כגון גני הטבע הותיקים ועצים בוגרים ומרשימים, כמו גם פוטנציאל לטיפול נוסף של תשתית הטבע העירוני בשטחים הפתוחים שבתחומו.

חלק מנכסי הנוף התרבותי - היסטורי שבמתחם אבדו במהלך 60 השנים שחלפו מאז פסק תיפקודו כשטח חקלאי. יתירה מזו, המבנים ההיסטוריים שבמתחם מיועדים בתכנית בניין העיר התקפה להריסה, והמטרות מסומנות כדרכים לביטול. החורשות שנטעו על ידי מתיישבי קרית שלום בחלקן במצב ירוד, המתחם נחצה על ידי כביש לבון ורוב המבנים ששרדו מימים עברו תפוסים על ידי משתכנים שאינם מטפחים אותם. כתוצאה מכך, האזור נתפס כיום כ-חצר אחורית הן ברמה הפיסית והן בתודעת הציבור, דבר המתבטא במצבו הפיסי הירוד ובפעילויות שוליים שהמקום מושך.

קונספט הפארק

פארק החורשות יהיה פארק נושאי ייחודי המבוסס על מספר מרכיבים: בצד מתן מענה לצרכי נופש ופנאי (ספורט עממי, פעילות אתגר, פיקניק, מתקני משחק לילדים) יתוכנן הפארק ויעוצב על בסיס המרכיבים הבאים: שחזור ואינטרפרטציה למרכיבי הנוף החקלאי ההיסטורי; שיקום וטיפול גני הטבע ההיסטוריים של תל אביב; טיפוח בתי גידול ונופי טבע של מישור החוף; טיפוח



המורשת הארכיאולוגית; תכני פעילות חברתית / קהילתית; תכני פעילות חינוכית ותרבותית. קונספט הפארק ואופי תכניו, תפיסת התכנון, עקרונות והנחיות לתכנון הפארק ולשפת העיצוב כלולים במסמך תכנית האב לפארק החורשות, המהווה מסמך מנחה ומחייב עבור התכנון המפורט.

שטח הפארק לתכנון

שטחו הכולל של מתחם החורשות (מתחם ההתיחסות) הינו כ-400 דונם, מתוך זה ישתרע הפארק על שטח נטו של כ-230 דונם. בשל מורכבות הפרוייקט הוחלט לבצע את הפארק בשלבים, על פי המתחמים הנושאים השונים שירכיבו את מכלול הפארק. שלב א' "ליבת הפארק" (ארץ הפרדסים) בשטח של 58 דונם, ומתחם גני הטבע (כ-23 דונם). סה"כ כ-81 דונם.

טיילת הר נוף - "מחיצה שתועיל לעירוב מהודר"

רם איזנברג

רם איזנברג - עיצוב סביבה, ram@rameisenberg.com

טיילת הר נוף היא יוזמה של מקומית של תושבי הר נוף (עמותת "שומרה") בשיתוף עם קק"ל ועיריית ירושלים. הטיילת מתוכננת במשותף עם אדריכל הנוף לורנס הלפרין מסן פרנסיסקו (מתכנן מערך הטיילות המזרחיות סביב ארמון הנציב: שרובר, הס, וגולדמן). הטיילת תקיף את שכונת הר נוף לאורך התפר עם יער ירושלים, ותהווה חלק מרצף הטיילות של מערב העיר בואכה עין כרם, שהוא חלק מתכנית האב ליער ירושלים.

הטיילת תוכננה בשיתוף תושבים מהשכונה. כתוצאה משיתוף זה עלו נושאים ייחודיים המאפיינים את הצרכים של האוכלוסיה הדתית כגון שמירה על צניעות, הגדרות מרחביות, מקום לחגיגות וטקסים ותכנון תחום עירוב "מהודר" (העונה לדרישות ההלכתיות המחמירות ביותר - למהדרין).

הטיילת נועדה לשרת גם צרכים של אוכלוסיות אחרות, כגון תלמידים, מטיילים בשבתות, רוכבי אופניים וכיו"ב. במפגש עם תושבי השכונה, עלו חששות מפני המפגש עם ה"אחר". התיכנון מציע חלוקה מרחבית אשר תאפשר אינטגרציה מוגבלת במידה המקובלת על כל בעלי העניין.

בהרצאה יוצג הפרוייקט ותהליך גיבושו, תוך שימת דגש על הצרכים והקונפליקטים הייחודיים לאוכלוסיה זו (יחס לטבע, פנאי, בילוי משפחתי, דפוסי משחק של ילדים, עונג שבת), וכן יוזמות אחרות במרחב התכנוני אשר מתנגשות עם תכניות הטיילת ומניעות דינמיקות בתוך הקהילה.



בין קיימות לצרכנות: המרחב הציבורי בישראל: רחוב שינקין בתל-אביב כמקרה מבחן

שירילי גלעד, טל אלון-מוזס

הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל,
artal@technion.ac.il, shirilygilad@gmail.com

המרחב הציבורי - הרחוב, הכיכר והפארק העירוני, הוא החלל בהם מתקיימים החיים הציבוריים והחברתיים בעיר. מהיותו ציבורי, משמש המרחב כבמה וזירה בו באות לידי ביטוי תמורות חברתיות, תהליכים פוליטיים ומערכות יחסים שונות.

הרצאה זו בוחנת תהליכים ומגמות במרחב הציבורי על רקע המתח שיוצר המפגש בין מטרות שיח הקיימות העירוני ובין השפעות תרבות הצריכה על המרחב. מתח זה קיים בפעולת כל אחד מן הגורמים המייצרים את המרחב הציבורי: חיי היומיום ופעולת התכנון העירוני.

נקודת המוצא של העבודה היא כי על אף ההכרה ההולכת וגדלה באשר לחשיבותו של המרחב הציבורי העירוני לצורך קיומה של עיר בת קיימא, תהליכי הגלובליזציה, השינוי במבנה העיר המערבית מעיר ייצור לעיר צריכה והשפעות תרבות הצריכה במובן התרבותי והחברתי של המושג, גורמים להשפעות החותרות תחת מטרות שיח הקיימות.

מאמר זה מתבסס על בחינה של רחוב שינקין בתל אביב כמקרה מבחן. רחוב שינקין הוא מרחב ציבורי עירוני ייחודי המהווה לא רק מרחב שוקק אלא גם סמל ומיתוס לחיים העירוניים. מחקירתו ניתן ללמוד על תהליכים ומגמות עירוניות ותכנוניות עכשוויות.

הממצאים מעידים כי רחוב שינקין הינו מרחב ציבורי עירוני בעל פוטנציאל להיות אזור מקיים. פוטנציאל הקיימות קיים הן במאפייני הרחוב והאזור וחיי היומיום בו והן בפעולת התכנון העירוני. יחד עם זאת מרחב הרחוב מצוי כיום "בפרשת דרכים". אל מול פוטנציאל הקיימות הטמון בו, ניתן לזהות השפעות שליליות של תרבות הצריכה המעמידות פוטנציאל זה בסכנה. לצד ההשפעות הסביבתיות של תרבות הצריכה, האיום העיקרי על המרחב הוא על המשך תפקודו כמרחב דמוקרטי, מרחב של קהילות ממשיות ופעילות. אולם, חקירת המרחב מנקודת מבט של חיי היומיום חושפת גם את מורכבות התהליכים במרחב ומאירה על הסיכוי לשינוי המגמות שתוארו.

מן הממצאים עולה כי לשם קידום רעיון הקיימות יש צורך בהרחבת שיח הקיימות העירוני או העירונית החליטי באשר לתפיסות והגישות התכנוניות העומדות בבסיסו וכן בנוגע להיבטים חברתיים ותרבותיים של תהליכי ייצור המרחב. כמו כן, עולה גם חשיבות הצהרת המחויבות של העוסקים בפעולת התכנון לקידום רעיון הקיימות ולדיון ביקורתי במושג ובפעולות הננקטות.

עבודה זו מתבססת על מחקר איכותני הנשען על מגוון מקורות: חקירה אתנוגרפית, ניתוח תוכניות, ומקורות כתובים.

