

חבלת דמארי | צילום: יריב כץ

עושים שכונה

פעם שכונות היו מתפתחות במשך הזמן בהתאם לצרכים המשתנים של האוכלוסייה. היום קהילות שלמות צצות יש מאין בפרברים ובמרכזי הערים, עם בית ספר, גן ציבורי, פיצריה ושבילי אופניים. איך מתכננים פרויקטים חדשים של בנייה? מה הופך סביבת מגורים לקהילה אמיתית? ועל מה אסור לכם לזוותר כאשר אתם מחליטים לעבור דירה? פותחים דלת



אז

היום

פרויקט "לב הסביונים" בפתח תקווה. האגם משמש כמוקד לקהילה | צילום: משה מילנר, לע"מ

בית הילדות שלי
איך השתנה הבית הישראלי לאורך השנים
פרויקט בשיתוף אפריקה ישראל מגורים

ידיעות אחרונות העיתון של המדינה

ynet

הרכב בכבישים שכונתיים קטנים קיימים". האדריכלית דורית הוק מדגישה את החשיבות שבשילוב שטחים ירוקים גם בפרויקטים פנים-עירוניים. "למרות הבנייה הצפופה בערים, אפשר למצוא לכך פתרונות יצירתיים", היא אומרת. ב'חצר הנביאים' בירושלים תיכננו כיכר עירונית ירוקה, עם דשא ועצים ורק עץ, בקומה השלישית של בניין המגורים. הכיכר פתוחה אל הנוף הירוק שלמי, וכל הדירות צופות אליה, והיא משמשת מקום מפגש עבור כל דיירי הבניין. זו, בעצם, גינה ציבורית בתוך בניין".

קיוסקים בתוך הפארק

בשנים האחרונות, בגלל הביקוש הרב, גם הבינייה בשוליים העירוניים הפכה להיות צפופה יותר. "הבניינים גבוהים יותר ומאכלסים משפחות רבות יותר והמרחקים בין הבניינים קטנים יותר", אומרת הוק. "בהיבט התכנוני, חשוב לנו להתאים גם את הדירות עצמן וגם את הסביבה הרחבה לצורכי הדיירים. לפעמים אפשר להפוך את הצפיפות ליתרון. הצפיפות מובילה לבניית חניונים תת-קרקעיים שיוכלו להכיל את כלי הרכב של הדיירים. זוהי הזדמנות ליצור במפלס הרחוב מרחב גדול ומוגן להולכי רגל, ובייחוד לילדים, בלי כלי רכב".

באיזה אמצעים תכנוניים ניתן לשפר את איכות חיי הקהילה בשכונה?
"חשוב שלדיירים תהיה גישה נוחה לשטחים הירוקים ולמוסדות הציבוריים בשכונה; למשל על ידי יצירת שבילי גישה שיחברו בין הבניינים לבין עצמם ובינם לבין הפארק. ניתן ורצוי לשלב גם בתי עסק קטנים בתוך השכונה, גם אם יש קניון לא רחוק. בית קפה או פיצרייה שכונתיים יכולים לשמש מקום מפגש עבור דיירים וליצור חיי קהילה פעילים. אפשר גם לשקול הקמת קיוסקים שיהיו פזורים ברחבי הפארק השכונתי, בדומה לקיוסקים בשרות של תל-אביב".

מה תמליצי לרוכשי דירות לבחון במתחם מגורים נתון, כדי להבין אם הוא מתאים להם?
"חשוב לבדוק מה המרחק מבניין המגורים לאתרים ולמוסדות רלוונטיים בשכונה, כמו גנים ובתי ספר, סניף תנועת הנוער, בית הכנסת ועוד, ועד כמה הגישה אליהם בטוחה ונוחה. חשוב גם לבחון עד כמה יש בשכונה תשתית לחיי קהילה אמיתיים, שמתבטאת בפעילות מסחרית ובשטחים ירוקים ציבוריים. חשוב לבדוק עד כמה קל לצאת מהשכונה ולהיכנס אליה, כלומר – האם יש תשתית תחבורתית שמאפשרת גישה נוחה".

סוקט מציע טיפ נוסף לרוכשי דירות: לבדוק האם ואיך הוסדרה ההתנהלות העתידית של הבית המשותף: "חשוב לבדוק איך הבניין יתוחזק בעתיד ואיך יתנהלו היחסים בין הדיירים לבין עצמם ובינם לבין גורמי המסחר הצמודים לבניין. אלה נושאים שאמורים להיות מוסדרים בתקנון ועד הבית המשותף".

השאפה העיקרית, אומר סוקט, היא ליצור קהילות הטרוגניות, שכוללות אוכלוסיות שונות, כמו משפחות צעירות עם ילדים קטנים וגם זוגות מבוגרים שהחליטו לשוב לעיר אחרי שהילדים הבוגרים עזבו את הקן. "בפרויקטים מסוימים אנחנו בונים דירות קטנות, כולל דירות שני חדרים, לצד דירות מרווחות יותר, וכך יוצרים קהילה הטרוגנית במתחם. בנוסף, אנחנו חייבים להתחשב בצורכי האוכלוסייה הוותיקה באזור, למשל על ידי יצירת עורקי תחבורה נפרדים שישרתו את הדיירים החדשים מבלי להגביר את תנועת כלי

קט, ספרייה – התווספו בהדרגה, בהתאם לצרכים ולקצב הגידול של האוכלוסייה, ללא תכנון מרכזי. החל משנות ה-90 חל שינוי במגמה זו. היוזמה עברה מהמדינה לידי יזמים פרטיים שהחלו להקים פרויקטים של בנייה במתחמי מגורים שלמים. הראייה התכנונית השתנתה: שכונת המגורים החלה להיתפס כיחידת התייחסות בפני עצמה, שיש להשקיע בתכנון שלה, במטרה להתאים אותה לצורכי הדיירים וליצור בה קהילה בעלת אופי מובחן. בשכונות המתוכננות שהופיעו ברחבי הארץ ניתן היה למצוא שילוב בין בנייני מגורים לשטחים ירוקים וחניויות, וכן פתרונות תכנוניים שנועדו לאפשר לדיירים גישה נוחה לגנים, בתי-ספר ומרכזי תרבות.

כיכר בקומה השלישית

"מאז שנות התשעים שוק הבנייה נפתח ליזמים פרטיים שקיבלו יד חופשית בתכנון שכונות", אומר דייוויד סוקט, סמנכ"ל תכנון ב"אפריקה ישראל מגורים". "זה השלב שבו אנחנו נכנסנו לתמונה כיוזמים וכמתכננים של שכונות שלמות ברחבי הארץ. בנינו שכונות גדולות ומושקעות עם גנים ציבוריים, במטרה לתת מענה למגוון רחב של צרכים קהילתיים. עם השנים, האוכלוסייה בערים גדלה במידה משמעותית, בעוד הקרקע לבנייה הפכה להיות נדירה יותר, והתחזקה מגמת בנייה בתוך מרכזי הערים. כיום אנחנו פעילים גם בחידוש מתחמים עירוניים וגם בבנייה של מתחמים חדשים בפרברים".

תכנון עכשווי חייב לקחת בחשבון שפע של גורמים, מרגיש סוקט. "צריך להתחשב בסביבה העירונית הקיימת. במקרים רבים, הבניינים בחזית הרחוב יהיו נמוכים יחסית במטרה ליישר קו עם הבנייה הקיימת. כמו כן, מקובל כיום לשלב מסחר בקומת הקרקע של בנייני מגורים, כדי ליצור רצף עם בתי המסחר שכבר קיימים ברחוב".



שאנחנו מתכננים לעבור לדי-רה חדשה, מעבר לגודל הסלון והאי במטבח, יש שפע של גורמים שכדאי לנו לקחת בחשבון לפי גי שאנחנו מחליטים להתחיל על החוויה: האם בית הספר של הילדים נמצא במרחק הליכה? האם יש מספיק שטחים ירוקים מסביב? כמה רחובות ראשיים צריך לעבור מהבניין שלנו לתחנת האוטובוס? וכמה קשה למצוא מקום חניה? וכך, עוד לפני שאנחנו מקבלים את המפתחות לדירת החלומות שלנו, אנחנו יכולים לדמיין לעצמנו איך ייראו החיים העתידיים בשכונה החדשה: גילינו שבמרכז המסחר, חמש דקות הליכה מהבניין, יש בית קפה נחמד; הסניף של קופת החולים ממוקם ממש ברחוב הסמוך; וצמוד אליו יש גן ציבורי נחמד עם נדנדות וקיר טיפוס. אנחנו רוכשים – כמו כן רק אחרי שקיבלנו משכנתא – דירה חדשה, אבל באותו מחיר אנחנו מקווים לקבל גם שכונה נעימה וחיי קהילה. לא תמיד זה היה כך. בעשורים הראשונים של המדינה המגמה שמשלה בכיפה בתחום תכנון המגורים בישראל הייתה שכונות שיכונים גדולות. השיכונים נבנו על ידי המדינה, באמצעות זרועותיה השונות, ואופיינו בבנייה אחידה ורציפה, בלי ניסיון משמעותי לתכנן מראש את אופי חיי הקהילה במקום או להתאים את המבנים לצורכי התושבים. יחידת התייחסות העיקרית של המגורים הייתה דירת המגורים עצמה, והשיכון והאזור שסביבו לא נתפסו כמרחב בפני עצמו שמחייב תכנון מוקדם. המגמה הזאת הותכנה בגלל אילוצי השעה, כמו תקציב מוגבל והגירה המונית שהצריכה בנייה מהירה. אחת התוצאות שלה הייתה שכונות שלמות בערים שמרוחקות זו מזו נראו כהעתקים מדויקים האחת של השנייה, ללא איפיונים ייחודיים שיקשרו אותן לגיאוגרפיה הספציפית של המקום. השטחים הציבוריים – בתי ספר, סופרמר-