

לחשיבה מחודשת על תפקידי מרחבים אלה בעיר המקיימת, כמרחבים נגישים אופציונליים לציפוף ולעיבוי עירוני. מרחבים עירוניים נסתרים מצויים ברמה העירונית, כמו גם ברמות המבָּן (building cluster) והבניין:

- א. מבנים ושטחים מופרים ונטושים היוצרים סביבה מזנחת, ובהיעדר טיפול מתאים משפיעים על סביבתם מבחינה חברתית וכלכלית ומדרדרים את הרקמה הסמוכה.
- ב. שטחים נרחבים של אספלט לכבישים ולחניונים גלויים וגגות לא מנוצלים. שטחים אלה, בהיותם אטומים לחלוט, מגבירים את בעיית ההצפות בעיר, מקשים על ניהול סביבתי מקיים של מי נגר, ומעצימים את אפקט אי החום העירוני.
- ג. העיר שזורה במבנים 'מופנמים' שתפקודם אינו מחייב אור טבעי. בין הדוגמאות ניתן למנות: מרכזי קניות, פנאי וספורט, בתי קולנוע ותאטראות, חניונים, מקלטים, מבנים המשמשים לייצור או לאגירה של אנרגיה ומבני שירות. למבנים אלה מעטפת בניין אטומה ומבוזזת, שאינה תורמת לעיר. היעדר פונקציות פעילות בקומת הרחוב מפחית את ההזדמנות למרחב עירוני תוסס, ופוגם בחיות העירונית.

אסטרטגיות מוצעות ויתרונותיהן

הצורך במיציא פוטנציאל השכבות העירוניות הנסתרות הוא הזדמנות לגיבוש דרך פעולה לגילוי אזורים אלה ולשילובם בעיר על-ידי עיבוי מרחבי מעל תשתיות, בתווך בין בניינים, כחלק ממעטפת מבנים ובמרחב התת-קרקעי. עיבוי במרחב הפרטי (כפי שכבר מיושם באמצעות תמ"א 38 או פינוי-בינוי), תוך חיוב שילוב דיור ציבורי, מאפשר איזון ומגוון דמוגרפי ללא השקעה ציבורית. עיבוי המרחב הציבורי הוא בסיס לתוספת ייעודים ציבוריים ושטחים פתוחים לרווחת התושבים. בנייה על שטחים אלה לצורכי ציבור, המשלבת קידום דיור ציבורי או בנייה מסחרית, תיצור בסיס רווח לרשות המקומית. מדרגה נוספת במינוף שטחים לשדרוג העירוני היא הפיכת המרחבים הללו לפרודוקטיביים כשטחים פתוחים ירוקים לשירותי המערכת האקולוגית ולחקלאות עירונית.

המרחב התת-קרקעי מזמן אפשרות לאכלוס פונקציות שאינן זקוקות לאור טבעי. פונקציות שכוחות שכבר נמצאות בשימוש תת-קרקעי הן חניה ואחסנה. במקומות רבים במרכזי ערים בעולם קיימים מרכזים מסחריים תת-קרקעיים. פונקציות של פנאי ותרבות, כדוגמת אולמות תאטרון, קולנוע וספורט, יכולות להיבנות במרחב התת-קרקעי ולתרום את חלקן למרחבים ציבוריים פתוחים מעליהן. ניצול אינטנסיבי של מרחב זה יתרום לשחרור שטחי קרקע יקרים למבנים נוספים מבוססי אור טבעי. לבנייה התת-קרקעית יתרונות בתחום האנרגיה בזכות 'אפקט המערה', המנצל את הבידוד התרמי הטבעי של האדמה. כתוצאה מכך, ניתן להפחית את עלויות מערכת מיזוג האוויר ולהפחית



Highway Habitat - פרויקט גישור מעל איילון המציע חיבור בין שני חלקי המטרופולין, שנחצים על-ידי רצועת התשתיות: ניצול מיטבי של הקרקע, פארק עירוני לינאר, פרוגרמת עירוב שימושים ומערכות לטיהור אוויר באמצעות צמחייה | תכנון: קנפו כלימור אדריכלים

פוטנציאל השכבות העירוניות הנסתרות

הגית כלימור

קנפו כלימור אדריכלים
הפקולטה לארכיטקטורה, הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל
tagit@kkarc.com

גידול האוכלוסייה וההגירה הנרחבת לעיר מעמידים אתגרים רבים לתכנון עירוני מקיים ברמה העולמית והמקומית כאחת. שילוב של ציפוף עירוני ועירוב שימושים השתרש בשיח המקיים כמדיניות מקובלת להתמודדות עם הגידול הטבעי הגבוה ועם הדרישה למגורים בעיר. מדיניות זו, שמטרתה הן מניעת פרבור והחייאת מרקמים עירוניים תוך צמצום המדרך האקולוגי, מחייבת **בחינת מרחבים בלתי שמישים בעיר לטובת ניצול מושכל שלהם כמענה לצורכי העיר.**

אפיון המרחב העירוני הלא ממומש

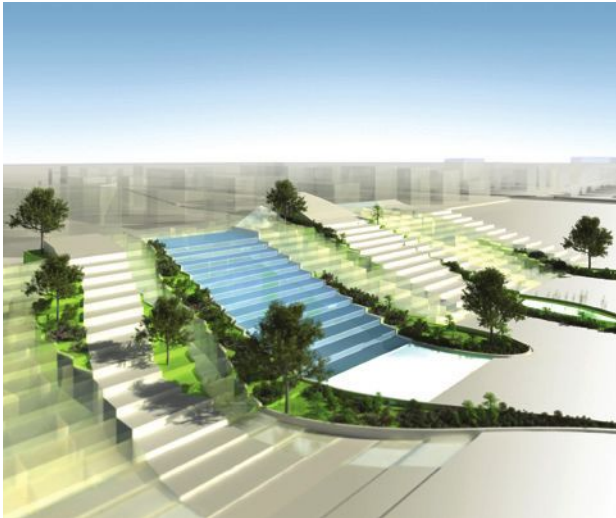
המרחב העירוני מאופיין בריבוד היסטורי ברור במהותו, הכולל שכבות ארכאולוגיות של העבר. השכבות מייצגות תפיסה עירונית או סגנונות בנייה שמשקפים את זמנם מבחינה טכנולוגית ותרבותית. בראייה ביקורתית, במרקם העירוני קיים ריבוד נוסף של מרחבים 'נסתרים', שאינם ממצים את הפוטנציאל שלהם בתוך המרקם העירוני. בפני מתכנני הערים עומדת הזדמנות

אתגר השכבות העירוניות הנסתרות

'השקייט שטחים עם פוטנציאל'^[1], כהגדרת האדריכל Rem Koolhaas, מאפשרת הרחבת מושגים וגבולות וחיפוש מערכים משולבים, שעשויים להעשיר את העיר בפתרונות יצירתיים לטובת ציפוף עירוני וניצול נכון של שטחים בעצימות נמוכה. מימוש הפוטנציאל הרב הגלום בנושא טומן בחובו ראייה רב-מרכתית ויכולת התמודדות עם ההשתנות המתמדת של מרכיבי העיר. תכנון עירוני בהתאם לגישה זו, מחויב בשידוד מערכות חשיבה קיימות לקראת תכנון הנותן מענה למורכבות ולדינמיות העירוניות. שחרור החסמים הביורוקרטיים והדפוסים הקיימים כיום הוא מפתח למימוש השינוי במרחב המקומי, ועשוי להקל על החסם הכלכלי. האתגר העיקרי הוא שינוי הלך הרוח והבנת המחיר האמיתי של האסטרטגיה המוצעת בהשוואה לחלופות הקיימות. הבחינה צריכה לשקלל את העלות הישירה עם העלויות האקולוגיות העקיפות הנלוות בגין הפגיעה הסביבתית. בראייה זו, השכבות העירוניות הנסתרות, בליווי פיתוח נכון, הן מפתח רב ערך לשיפור רווחת התושבים ולצמיחה עירונית תוך שדרוג המרחב הבנוי ושימור משאבי הסביבה.

מקורות

- [1] Koolhaas R, Mau B, Sigler J, et al. 1995. Small, medium, large, extra-large: Office for Metropolitan Architecture, Rem Koolhaas and Bruce Mau. New York (NY): Monacelli Press.



העיר הגלויה והנסתרת - הצעה להתמרת מבנה הבימה בתל-אביב: ממבנה אטום לסביבתו למבנה משוקע, המשחרר את הקרקע מעליו, ומאפשר התפתחות מרחב ציבורי פעיל מעל למבנה תוך יצירת רצף עירוני בין שדרות רוטשילד וחי'ן | תכנון: קנפו כלימור אדריכלים

את הזיהום הסביבתי. נוסף על כך, הקרקע המקיפה את המבנה בנייה תת-קרקעית מסייעת להפחתת זיהומי רעש.

באסטרטגיות המוצעות יש יתרון לרשות ולתושבים. התכנון היעיל משתמש בתשתיות ובשירותים קיימים, וכך חוסך לרשות שטחים ועלויות מימוש ותפעול נלוות. הציפוף והעיבוי מאפשרים כניסת שירותים נוספים לתושבים, כדוגמת מרכז קהילתי, מסחר ושטחים פתוחים. צמצום רדיוס פריסת השירותים הציבוריים מאפשר לתושבים נגישות גבוהה יותר למוקדים אלה, ובכך תורם ליצירת מרחב ידידותי, תוסס ונגיש, המעודד הליכה ברגל (walkability).

גורמי שינוי

שטחים בעלי ערך קרקע גבוה הם אטרקטיביים לקהילה היזמית. בחלק ממהלכים אלה, בשל היקף יישומם, נדרשת התערבות הרשות כדי להניע תהליך, ברמות שונות של עשייה, כגון: שיתוף ותיאום עם הקהילה, תכנון, בקרה על פעולות יזמיות ושינוי תחיקתי. ברמה הכלכלית, תרומת הרשות עשויה להיות הכוח המניע לתהליך על-ידי עידוד באמצעות מימון ביניים, הגדלת אחוזי בנייה והפחתת אגרות בנייה וארנונות.

בעיות וחסמים

מימוש רעיונות אלה מורכב, ויש לתת מענה למכלול בעיות משולבות: טכניות, טכנולוגיות, כלכליות, תחיקתיות וחברתיות, כגון: זמינות הקרקע, ריבוי גורמים מעורבים עם אינטרסים מנוגדים, עלויות גבוהות של חפירה ושל ניקוז מי תהום הנלוות לשימוש במרחב התת-קרקעי, צורך בפתרונות טכנולוגיים מורכבים הנדרשים לקירוי כבישים (דוגמת איילון או אבן גבירול), היעדר מוכנות שוק הנדל"ן בארץ לפרוגרמה של עירוב שימושים. כיום, בשל תכנון לקוי והיעדר פיקוח שמסדיר את ההפרעה שעשויה להיווצר מסמיכות שימושים שונים, קיימת רתיעה מעירוב שימושים. ברמה החברתית, השקעה יזמית תורמת לשדרוג שכונתי, אך במקרים רבים, כתוצאה מפעולה לא מבוקרת של כוחות יזמיים ספקולנטיים שמעלים את ערכי השוק של הפיתוח המוצע, יש חשש לדחיקת אוכלוסייה מקומית ולתהליך של ג'נטריפיקציה. ללא פיקוח ראוי, התהליך עשוי לגרום לאבדן מרקם עירוני בעל ערך או לפגיעה במבנים לשימור. מבחינה סביבתית, תכנון לקוי, שאינו מותאם לתנאים הייחודיים של בנייה תת-קרקעית, עלול לפגוע באיכות חיי המשתמש לאורך זמן בשל היעדר תנאי נוחות ואור שמש, תחלופה אטית של אוויר צח ואף מחסור בו.