

מגורים קהילתיים

מאת: אדריכל בני פרי – V5 אדריכלים [מאמר שלישי בסדרה]



רחבה ציבורית במתחם הרב-שימושי מוקפת במסחר ובשירותים ציבוריים שונים [גני ילדים, מועדוני קשישים וכיו"ב]. הקומה השניה משמשת את הפונקציות המשותפות- מועדוני דיירים ואולמות מפגש. את הבניינים מקיפה בקומה השניה טיילת ציבורית המחברת למבנים שכנים באמצעות גשר מעל לעורק התחבורה הגובל במתחם. [מתוך הצעה של V5 אדריכלים מאי 2017]

משפחות ובודדים, בעלי מקצועות חופשיים ואנשי הצווארון הכחול. סביבת המגורים החדשה תאפשר יצירת אינטגרציה ושיתוף פעולה בין הדיירים. הבניין עצמו ימשך מקור פרנסה לחלק מדרי. לדוגמא: תפקיד האחראי על ניהול הבנין מטעם הדיירים, לרבות השכרה של דירות, שמירה על הבנין ואיסוף כספים יוטל על אחד הדיירים בקומת הקרקע, ששכרו ישולם בעצם הזכות למגורים בדירה שלו. דיירים אחרים יוכלו להפעיל מועדונים משותפים בבנין בשכר לצורך קיום מפגשים חברתיים ואירועים משפחתיים של דיירים אחרים. או לנהל מוסדות מסחריים או ציבוריים המהווים חלק מרכוש המשותף. דוגמא מעניינת לסינרגיה קהילתית אפשר לשאוב מארגון Humanitas ההולנדי שמשלב מגורי סטודנטים עם מגורי קשישים אגב יצירת קשרי גומלין חברתיים בין שתי קבוצות הגיל.

קומת הקרקע של בנייני המגורים תיחוד לפונקציות ציבוריות שישרתו את כל השכונה, כגון גן ילדים, מרכז יום לקשיש, תחנה לבריאות המשפחה וכיו"ב. סביבת המגורים החדשה מצריכה מחשבה יצירתית בנושא ההקמה והתפעול שלה. מוצע בזאת ליצור תנאים סטוטוריים ועסקיים שיאפשרו ליזמים להקים מתחמי מגורים מעורבי שימושים אינטנסיביים, תוך התחייבות לתחזק אותם ולתת שירותים כוללניים מלאים לדייריהם למשך תקופה ארוכה. הדיירים ירכשו מהיזם אנרגיה, מים, שירותי סילוק אשפה וביו, חניה ואחזקה, לרבות ביטוח כוללני. ייקבע מראש תמהיל מחייב של דירות למכירה ודירות להשכרה. בתום תקופת השירות יקיימו הדיירים, באמצעות המינהלה העירונית, מכרז לשירותים לתקופה הבאה. המנגנון הזה דומה למנגנון ה BOT בו מרבית הרשויות להשתמש לאחרונה. ניתן לכנותו **בי או טי קהילתי**.

בתי המגורים העתידיים בעיר הצפופה יהיו שונים מהבניינים שנבנו בישראל בשנות קיומה הראשונות. לא נוכל להרשות לעצמנו לקיים באיזורים הצפופים בניינים בני שתיים עד ארבע דירות לקומה. לא נוכל להמשיך ולקיים דירות מרובות כיווני אור. נצטרך להשלים עם ציפוף המתחמים והבניינים. אבל המהפך הגדול ביותר יבוא עם ריבוי השימושים במבנה. בזה טמון סוד ההצלחה של השכונה הצפופה.

אחד התנאים החשובים ליצירת חברה עירונית בריאה הוא בקיום חיי קהילה מגוונים. חברה בריאה היא חברה מלוכדת שדואגת לצרכי הציבור ויודעת להילחם על זכויותיו. היא שומרת בקפידה על הנכסים השייכים לה, ומשליטה תרבות דיור גבוהה בין חבריה. זוהי חברה בה רמת שביעות הרצון הכללית של מרכיביה גבוהה. בנייתה של קהילה כזאת תתאפשר רק אם יינתנו לה שלושה תנאים הנדרשים לקיומה- החל במערכת חוקים ותקנות התומכים במטרותיה, עבור במנגנוני אכיפה יעילים וכלה בתנאים פיסיים הולמים- המתבטאים בנוחות בשימוש, באחזקה ובתפעול מחד וביצירת תנאים מתאימים לשימוש על ידי הקהילה לצרכיה השונים מאידך.

ראשית - כדי לתמוך בקיומה של קהיליית מגורים חזקה יש לחזק את כוחם של המנגנונים הוולונטריים הקרויים "ועד הבית". כל ועד בית חייב להיות מגובה במנגנוני אחזקה וקיום מקצועיים חזקים. לשם כך יש צורך בחוק המסמך **אחראי אחזקה** ומחייב כל בניין בהעסקת אחראי כזה. בנוסף, יש לתחזק כל בנין על פי הנדרש בת"י 1525. התקציב של כל בניין צריך להיות מבוקר ע"י רואה חשבון. תקציב הקיום צריך לכלול ביטוח והפרשה לקרן פחת. מערכות התחזוקה והקיום של כל בנין חייבות להיות תכופות לתכנית עבודה רב שנתית מחייבת. בדומה לתפקידיה של מועצת להצטמצם לביקורת והנחיה בלבד, בדומה לתפקידיה של מועצת מנהלים בחברה עסקית. מכיוון שקיים חשש שהעלויות הנובעות ממיסוד המערכת הזאת יהיו קשים מנשוא לחלק מהאוכלוסייה, יש צורך למצוא תמריצים כלכליים לקיומה. תמריצים אלה יבואו בשני רבדים: האחד – קביעת תעריף נמוך לדירות שיוגדרו כ"בנות השגה" והשני- פטור ממס לכל דיירי הבית המשותף על הוצאות אחזקת הבית.

שנית - כל אלה חייבים להיות כפופים למערכת אכיפה יעילה. יש להקים מינהלה עירונית שתפרוש חסותה על כל הבניינים המשותפים בעיר, תנהל, תבקר ותפקח על המערכת ותיעץ לכל הזקוק לתמיכה ותאכוף את קיום החוקים והתקנות באמצעות הפיקוח העירוני.

הרגל השלישית – עיצוב בנין המגורים העירוני – היא החלק הפיסי של התפקוד הקהילתי. בבנייני העתיד רבי השימושים, יזורו בכפיפה אחת צעירים וקשישים, עשירים ומעוטי יכולת,



גגות ירוקים פרטיים וגינות גג משותפות. בקומה 5 – גן ציבורי/ משותף המאפשר פעילות קהילתית. כך מוכלל המרחב הציבורי. [מתוך הצעה של V5 אדריכלים – מאי 2017]

מבט אל הרחבה הציבורית מתוך מועדון קהילתי המופעל ע"י דיירים בקומת הקרקע. הקומות התחתונות משמשות לשטחים ציבוריים ולשטחים משותפים של בנייני המגורים.

שני מפלסים ציבוריים: חזית מסחרית / ציבורית בקומת הקרקע ופונקציות ציבוריות ומשותפות בקומה השניה- מתחת למבני מגורים מרקמיים ומגדלי מגורים [מתוך הצעה של V5 אדריכלים- מאי 2017].

* הדוגמאות לקוחות ממגזי הצעות שהוכנו לדיירי דרך השלום בתל-אביב על ידי V5 אדריכלים בשיתוף עם אדריכלית תמי הירש- מומחית לסביבה וקיימות.