

גבולותיה של הצפיפות

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

האם יש גבולות לצפיפות העירונית?

יש כיום הסכמה בנוגע ליתרונות של העיר הצפופה על פני זו הפזורה על שטחים נרחבים. עיר צפופה הבנויה נכון יוצרת קשרים קהילתיים טובים יותר בין התושבים ומהווה חממה להתפתחות המדעים, הטכנולוגיה והאמנויות בתחומה. עיר צפופה, המעודדת תנועת הולכי רגל [A walkable city] ויוצרת חוויית רחוב, מקטינה מאד את השימוש ברכב, שהרי בסביבה צפופה זמינים כל השירותים בטווח הליכה. עיר צפופה, המרושתת ברחובות מסחריים, רצופי בתי קפה ומסעדות ועתירי שירותים קהילתיים. תהיה חסכונית יותר באנרגיה ויעילה יותר בכל תחומי התנהלותה.

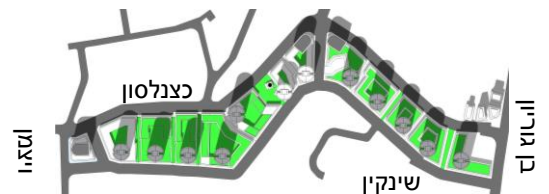
ישראל, המצויה על נתיב ברור של ציפוף, בעיצומו של מהלך תכנון של תכניות מתאר כוללניות בכל הערים הגדולות, מתקשה לאמץ אמות מידה ההולמות את הגידול הצפוי באוכלוסיה בשנים הבאות. כדי לעמוד באתגרי הצפיפות יש לאתר את החסרונות של הצפיפות ולפתח אמצעים להתגבר עליהם. המדובר בעיקר בפיתוח מערכת חוקים ותקנות הקשורים לניהול ואחזקה. בהנחה שפעולות אלה נעשות כראוי לא נראה, כרגע, גבול לצפיפות. מדוע, אם כך, אנו מפחדים כל כך מפיתוח של סביבות צפופות ומדוע איננו לומדים ממדינות או מערים שמצויות בשלבים מתקדמים הרבה יותר מאתנו בתחום הזה, כגון סינגפור, הונג-קונג, או מנהטן/ניו-יורק? נראה שהתשובה לכך היא בעיקר הכישלון המתמשך של הרשויות בארץ להבחין בבעיות האמיתיות של התחום [הסעת המונים, לדוגמה] ולתת להן פתרונות בזמן אמת. דווקא ב"אומת ההזנק" איבדנו את האמון ביכולתו של השלטון לפתור את הבעיות האקוטיות בתחום הבניה.

דוגמא לציפוף בקנה מידה גדול מהמקובל בארץ:



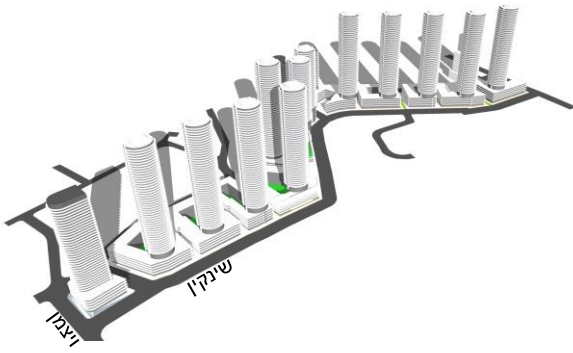
מתחם כצנלסון-שינקין-יצמן-בן גוריון בגבעתיים – המצב הקיים

כדי להמחיש פתרונות פורצי דרך בתחום הצפיפות העירונית ניתחנו מתחם צפוף של בניינים ישנים ומיושנים בגבעתיים. הצפיפות הנוכחית היא 20 יח"ד לדונם. הבניינים, בני 3-4 קומות, יוצרים מסת בטון שרק חריצים דקים מפרידים בין מרכיביה.

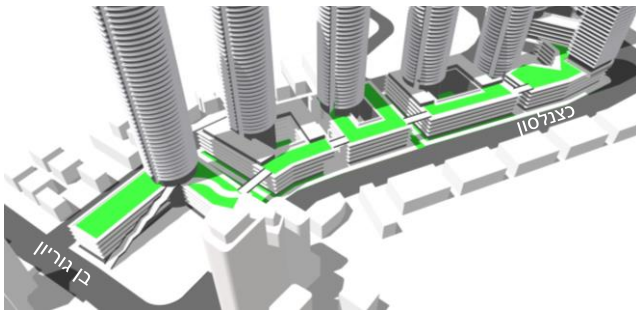


המודל המוצע מכפיל את האוכלוסיה במתחם פי שלושה, בד בבד עם מתן מענה לצרכים הקהילתיים, התעסוקתיים והמסחריים שלה, ותוך שיפור באיכות החיים במתחם. המודל הדואלי מאפשר להשתמש בשני הכבישים המקבילים במדורג – הרחוב הראשי [כצנלסון]- רחוב מסחרי הומה אדם עם פודיום של מבני מסחר. רחוב שינקין- רחוב מגורים שקט עם גינות רחוב ורחבות עירוניות.

צפיפות, אין פירושה בהכרח מגדלים, אולם כאשר משולבים מגדלים במודלים מורכבים יותר, הם מאפשרים לייצר צפיפות גבוהה בד בבד עם שמירת איכות דיור גבוהה.



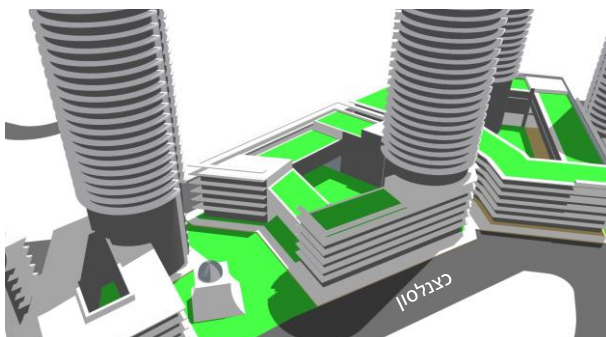
במודל המוצע נשמרים מרכיבי האיכות המרכזיים של העיר: הרחוב- המסדרון העירוני, הכיכר - הטרקלין העירוני, הרחבה המקומית והגינה המקומית- מקומות המנוחה ובליו שעות הפנאי. הדופן העירונית השזורה בפונקציות מסחריות וקהילתיות היוצרות תנועה, פעילות וחיים.



המודל מציג מבן תחתון מרקמי, המכונה "פודיום" המהווה את הדופן העירונית של הרחוב ומעליו, בריחוק מהדופן, מתנשאים מגדלים שאינם משפיעים ישירות על הרחוב ודפנותיו. בפודיום מרוכזים המסחר, המשרדים והשירותים הקהילתיים של העיר ומגורים בני השגה.

איכות המרחב הציבורי היא מרכיב קריטי ביצירת איכות החיים בעיר. המרחב הציבורי צריך להיות משולב בכל רבדי החיים. בנתיבי התנועה של ההולכים והשבים, של הנוסעים ברכב, של הנופשים והמטיילים ושל העובדים.

עיקר המרחב הציבורי משרת על הקרקע. מבלי לפגוע בחשיבותה של הקרקע כמקור החיים ומרכזם, יוצר המודל נדבכים נוספים במפלסים גבוהים יותר, תוך שמירה על קשר הדדי בין המפלסים השונים. המודל מחייה מפלסים אלה על ידי קישורם הבלתי אמצעי לעוגנים קהילתיים ומסחריים. על ידי התקנת מפלסים ציבוריים נוספים אנו מחזירים לציבור את הקרקע שנלקחה ממנו על ידי המבנים.



בית ספר ב5 קומות. הגגות של אגפי הבנין משמשים חצרות של האגפים המתנשאים מעליהם.