

# התחדשות עירונית: להוציא אל הפועל ולהישאר בחיים

בנין 6				בנין 5				בנין 4			
טיפוס B				טיפוס B				טיפוס B			
מס' עיקרי	מס' דירות	דירה	דירה	מס' עיקרי	מס' דירות	דירה	דירה	מס' עיקרי	מס' דירות	דירה	דירה
236	2	130	130	236	2	130	130	236	2	130	130
286	2	155	155	286	2	155	155	286	2	155	155
385	4	88	110	110	125	385	4	88	110	110	125
385	4	88	110	110	125	385	4	88	110	110	125
385	4	88	110	110	125	385	4	88	110	110	125
385	4	88	110	110	125	385	4	88	110	110	125
385	4	88	110	110	125	385	4	88	110	110	125
385	4	88	110	110	125	385	4	88	110	110	125
385	4	88	110	110	125	385	4	88	110	110	125
284	2	152	156	284	2	152	156	284	2	152	156
3501	34			3501	34			3501	34		

קומה	מפלס	שטח דירה	שטח דירה	שטח דירה	שטח דירה	שטח דירה	שטח דירה	מס' דירה	מס' דירה	מס' דירה	מס' דירה
3	330			110	110	110					29.00
5	462	109	98	73	93	89					25.95
5	462		98	73	93	89					22.90
5	673	123	123	122	141	164					17.40
5	469	125	98	73	93	80					14.35
5	471	125	98	74	93	91					11.30
5	456	125	98	77	76	80					8.25
6	454	98	67	57	74	80	78				5.20
6	454	98	67	57	74	80	78				2.15
3	243			85	80	78					-0.90

המשתלב בסביבה הקרובה או מתייחס אליה, ולהגיע לשפה אדריכלית צנועה. יש חשיבות לעיצוב, לא רק בהיבט הפלסטי והסביבתי, אלא גם בהיבט השיטתי: היזם מעוניין למכור יחידות דיור לדיירים, שיהיו גאים במעונם החדש, וירגישו נוח להתגורר בו. כאשר תמהיל הדירות מורכב באופן לא סביר, משימת העיצוב הופכת להיות לא פשוטה. לעתים ניכר ממש על מבנים, שגורמים חיצוניים התערבו בתהליך התכנון והעיצוב שלהם. הגורמים האלו יכולים להיות רשויות מוסמכות או פקידות עקשניות - שיש להם פחות רגישות להשלכות העיצוביות של דרישותיהם. הוספה של דיפרנציאציה בין הרצונות של הדיירים המפונים, לאילוצים כפויים אלו, עלולה להביא לתוצאה עיצובית שתהווה ותיארה - פשרה.

בחזרה לשאלה בפתח. למרות שהנתונים של הקובץ העליון עמוסים יותר, הקומפוזיציה הש"קטה והעקבית של הטבלאות מדברת כבר בעד עצמה. ניתן אם כן כבר בשלב הפיתוח העסקי וניסוח הסיכומים עם הדיירים המפונים, לקבל תחושה מבוססת מספיק - מתי סיכומים אלו יניבו פרויקט יעיל, הרמטי, ושימושי, ומתי ייצרו סרבול, והגדלה של מרכיב הסיכונים בפרויקט.

במשרד האדריכלים שאותו אני מנהל, מובילים אותנו שני "אני מאמין": השאיפה ליצור מרחב בים שימושיים, והשאיפה להגיע ליצירה הזו עם "דרייב". שימושיות ודרייב. אני מקפיד מדי יום לשמר וליישם את שני הערכים האלו. המציאות בלי ספק מאתגרת, אבל כשמצליחים, ביחד עם הלקוח שלנו לשמור על ארגון ופשטות, עולה בידינו למסור מוצר עם שימושיות ועם ערימות של דרייב!

הכותב הוא אדריכל, בעלים ומייסד במשרד האדריכלים HNA, העוסק באופן נרחב בתכנון פרויקטים למגורים בכל קני המידה: מבנים בודדים, מגדלי מגורים, ומתחמי-מגורים

בצ"מ מזער. הנה כמה חלקים מ"חווית הפרויקט", שיכולה להפוך קלה יותר כאשר שומרים על סכימות פשוטות, כבר בשלבים הראשונים של הפרויקט: באופן בסיסי הפרויקט הוא תכנון של בניין. המרכיב העיקרי בבניין הוא המערכת הקונסטרוקטיבית שלו, האמורה לשאת אותו ולשמור על משתמשיו. היא חייבת לעבוד באופן יעיל. אם העומסים לא יירדו באופן ישיר אל הביסוס, המערכת הקונסטרוקטיבית תהיה מסובכת, עם מרכיבים של טרנספורמציה, שיביאו לעלות גבוהה מאד של שלד המבנה ושל העבודה לבנייתו.

גם מערכות אחרות, חשוב מאד שיהיו ורטי-קאליות. אם לא יישמרו הרצפים האלו בתכנון מערכות המים, הביוב, הצנרת הסולארית, ארונות החשמל והתקשורת, ועוד - יהיה צורך להוסיף מעברים אופייניים גם לטובת מערכות אלו. ההש"לכה ברורה: הגדלה נוספת של מילוי תחת הריצוף והעמסה על המבנה, הגדלת הסיכונים לתקלות ותלונות, וייקור עלויות הבניה.

כאשר החתך הוא חתך מורכב, קיימת תלות חסרת פרופורציה - בין מרכיבי הפרויקט. בפ"רויקטים של התחדשות עירונית, החשופים לשינויים תכנוניים רבים (שינויי מדיניות תכופים, שינויים בתקינה, תחרות המביאה לשינויים לפי צרכי השיוק) - לכל שינוי מינורי יהיו השלכות מקיפות! ותיגרם תזזיתיות גדולה בתכנון הפרויקט ובניהולו.

אין ספק שבנקודת הזמן הזו, האתגר הגדול ביותר בהוצאת פרויקטים של התחדשות עירונית ניהל הפועל - הוא תהליך הרישוי. מערכות הרישוי עמוסות, מבלבלות, ונמצאות בנקודה אבולוציונית של מערכת מקוונת ניסיונית. תמיד כדאי להיות במצב שבו פשוט יותר להסביר את הפרויקט, לשכנע, לפשט את תיאור ניצול הזכויות, ולבקש כמה שפחות "טובות" - במערכות שבהן יש היום פחות אוזניים קשובות.

ולבסוף מילה על עיצוב. כאדריכלים, חשוב לנו לבנות במרחב הציבורי מבנה, שיהיה נעים למראה. אנחנו תמיד עוסקים בחיפוש אחרי תחום וחידוש, אבל גם מעוניינים לייצר מבנה

מצב גראפית, כשעוזבים לרגע את התאים הקטנים ומסתכלים על הקומפוזיציה. קחו לדוגמה את שתי הטבלאות מצד שמאל: איזו מהן מקרינה סדר וארגון, ואיזו מהן מקרינה תזזיתיות וסרבול? שני הקבצים משרתים אותנו כיום במשרד האדריכלים HNA, ככלי עזר בתכנון שני פרויקטים: האחד לתכנון 48 יח"ד במקום מבנה בו גרים 18 מפונים, והשני לתכנון מתחם פניו-בינוי של 334 יח"ד. עוד נשוב אל החידה.

יש הרגשה שבכמה מקומות הסדר סוף סוף נפרץ: תכניות הרבעים בתל אביב אושרו, בכמה ערים אחרות מצאו מהנדסי הערים את המנגנונים כדי להפוך פרויקטים של הריסה-ובניה לבעלי כדאיות כלכלית של ממש, ותכניות בסמכות ועדה מחוזית לפינו-בינוי כבר נפוצות בכל מקום.

התחדשות עירונית היא אכן העתיד, ועתיד שהוא נכון בעיניי. יש להיטות ניכרת ומבורכת מצד יזמים וקבוצות-בניה ליוזם ולבנות את יחידות הדור שהשוק מבקש.

אבל בשלב "השגת" הפרויקט, קיימת משוכה לא נמוכה בכלל: חתימת ההסכם עם השותפים לדרך, בעלי הדירות. וממש כפי שהתזונה והסיביבה החברתית והאקולוגית של תינוק - ייקבעו את חוסנו ואופיו בהמשך חייו, כך בשלב הזה של פיתוח הפרויקט, תיקבע חווית התכנון הניהול והיזום של הפרויקט, לטוב ולרע!

ההתלהבות להביא את בעלי הדירות לחתימת הסכם, גורמת להרבה יוזמי פרויקט להשתדל ולרצות אותם. לא דווקא בהיקף התמורות - ברור לכל כיום שעליו להיות מוגבל - אלא דווקא בהיבטים אחרים, שהם מסוכנים יותר ליישום הפרויקט, למידת כלכליותו, ולמאמץ שיהיה כרוך באישורו. כתוצאה מהמאמץ ההשתדלותי הזה, לעתים מגיעות אל שולחנו פרוגרמות לתכנון, נון המבטאות חתך מבנה שכמעט ואין בו שתי קומות חזרתיות, או חתך שכאשר לומדים אותו מבינים, שלא יכלול רצפים ורטיקאליים שלמים של מערכות בניין שונות, או חתך המבטא אילוצים תכנוניים הכפופים לאישורי סטיות מחוק הת"ב ומהנחיות מרחביות.

מנגד מצאנו, כי בכל מקום שיוזמי הפרויקט גילו איתנות, (אמנם תוך קושי גדול יותר!) והגיעו ביחד עם בעלי הדירות לחתך מוסכם אחיד, התכנון האדריכלי וביצוע המבנה - היו פשוטים יותר, ז"לם יותר, נוחים יותר לתיאום ולרישוי, ועם מרכיב

מאת: אדריכל הראל ניר

בצי אקסל הם דבר נפלא. מעבר לכך שהם digger של שנות הארבעים שלי (אם אתה מכיר את המשחק הממכר, אתה מהעשור הנכון), הם גם תמונת



הראל ניר | צילום: סיון שחר



פרויקט התחדשות בתל אביב, אדריכלות: HNA הדמיה: אסף פרץ