



מחוץ לתב"ע

"עברות בניה הם שיתוף הציבור הטוב ביותר"

אדר' ענבר וויס, מהנדסת העיר בית שמש לשעבר

קליניקה אורבנית | התמחות בתכנון חברתי

חני מקלין | שולמית מונסונגו | גלעד הדר

מנחות: מירב סטיין הורוביץ | רני מנדלבאום
ד"ר אמילי סילברמן

הגשה להשתתפות בתחרות עבודות תכנון ייחודיות וחדשניות – מסלול עבודות סטודנטים

”מחוץ לתב”ע”

מקדמי הפרויקט: שולמית מונסונגו, חני מקלין וגלעד הדר

מנחות הקורס: רני מנדלבאום ומירב הורוביץ סטיין

הקורס: התמחות מעשית בתכנון חברתי, הקליניקה האורבנית, האוניברסיטה העברית

יצאנו למסע בעקבות חריגות בנייה בשכונות חרדיות, במטרה להבין את הצרכים של הקהילה ואת הפערים התכנוניים עליהם החריגות מעידות. עבודתנו התמקדה בשימוש בחניונים תת-קרקעיים למגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, במקום חנייה. באמצעות תצפיות, ניתוח תכניות וראיונות, זיהינו צרכים וחסרים ייחודיים, כמו מחסור במרחבי מסחר מותאמים חברתית, שירותים ציבוריים מותאמים קהילתית ואפשרויות מגורים גמישות.

במסגרת הקורס פיתחנו את הרעיון של 'חניוני המרה', המציע חלופה גמישה לתכנון המקובע הקיים. בדומה ל'דירות המרה', בהן יש אפשרות לשנות את הייעוד ממגורים למסחר מבלי לפנות לתכנון מחדש, כך חניוני ההמרה יאפשרו גמישות תכנונית תואמת צרכים וחברה. המנגנון נועד לשרת את החברה ולאפשר מענה לצרכים משתנים, באמצעות ניצול מיטבי של השטח הבנוי הקיים ותוך הבטחת איכות חיים ראויה.

לאור הצפי כי בעתיד ייוותרו מיליוני מ"ר של חניונים לא מנוצלים עקב מעבר לתחבורה ציבורית וחכמה, לעבודה חשיבות רבה לעתיד התכנון העירוני, גם מעבר למרחב החרדי. 'חניוני ההמרה' מהווים פתרון יעיל להסבת חניונים אלו לשימושים מגוונים שיתאימו לצרכים העתידיים.

* העבודה הוצגה בפני גורמים מובילים בתחום התכנון והתקבלה בהתעניינות רבה וברצון להשקעת משאבים לבחינת אימוצה לפרקטיקה. כמו כן, היא צוינה בכתבת יום העצמאות האחרון של מרכז הנדל"ן כרעיון תכנוני חדשני.

מה אפשר ללמוד מחריגות בניה
על צרכי התכנון בשכונות חרדיות?

בחינת הסוגיה באמצעות חקר חריגות בניה בירושלים
ובית שמש מתוך הנחה שאנשים פועלים מנקודת חסר



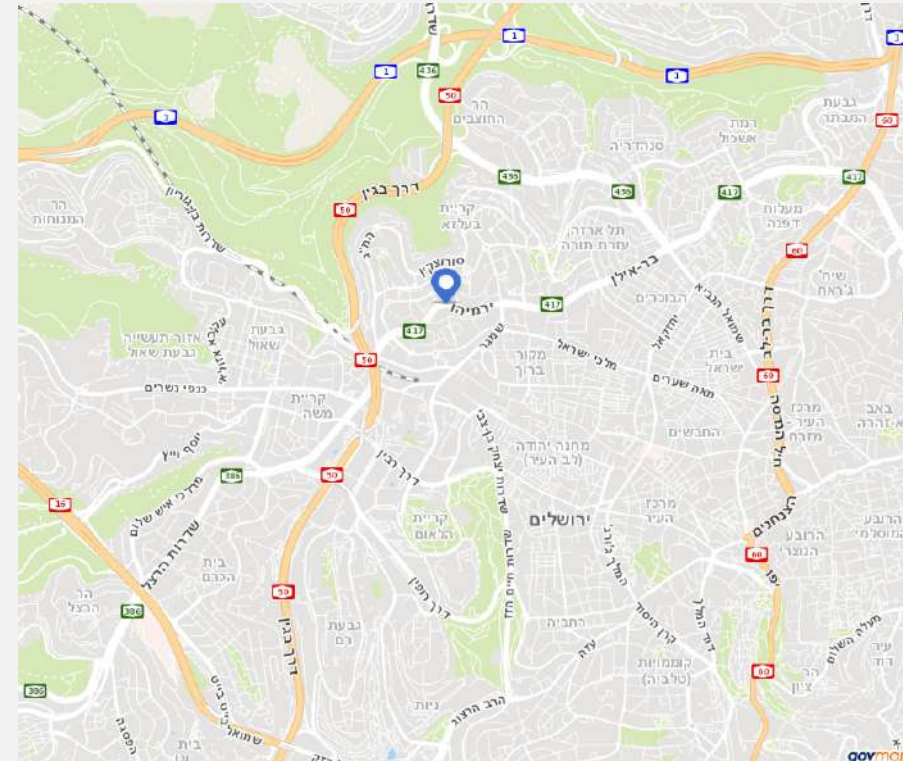
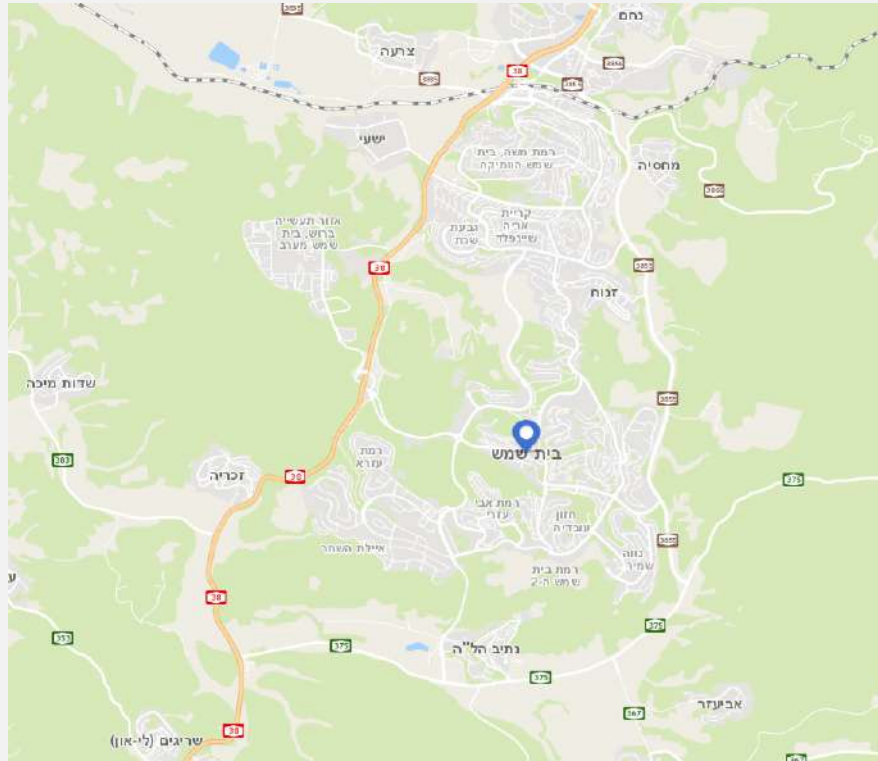
תהליך העבודה





01

איתור מתחמים



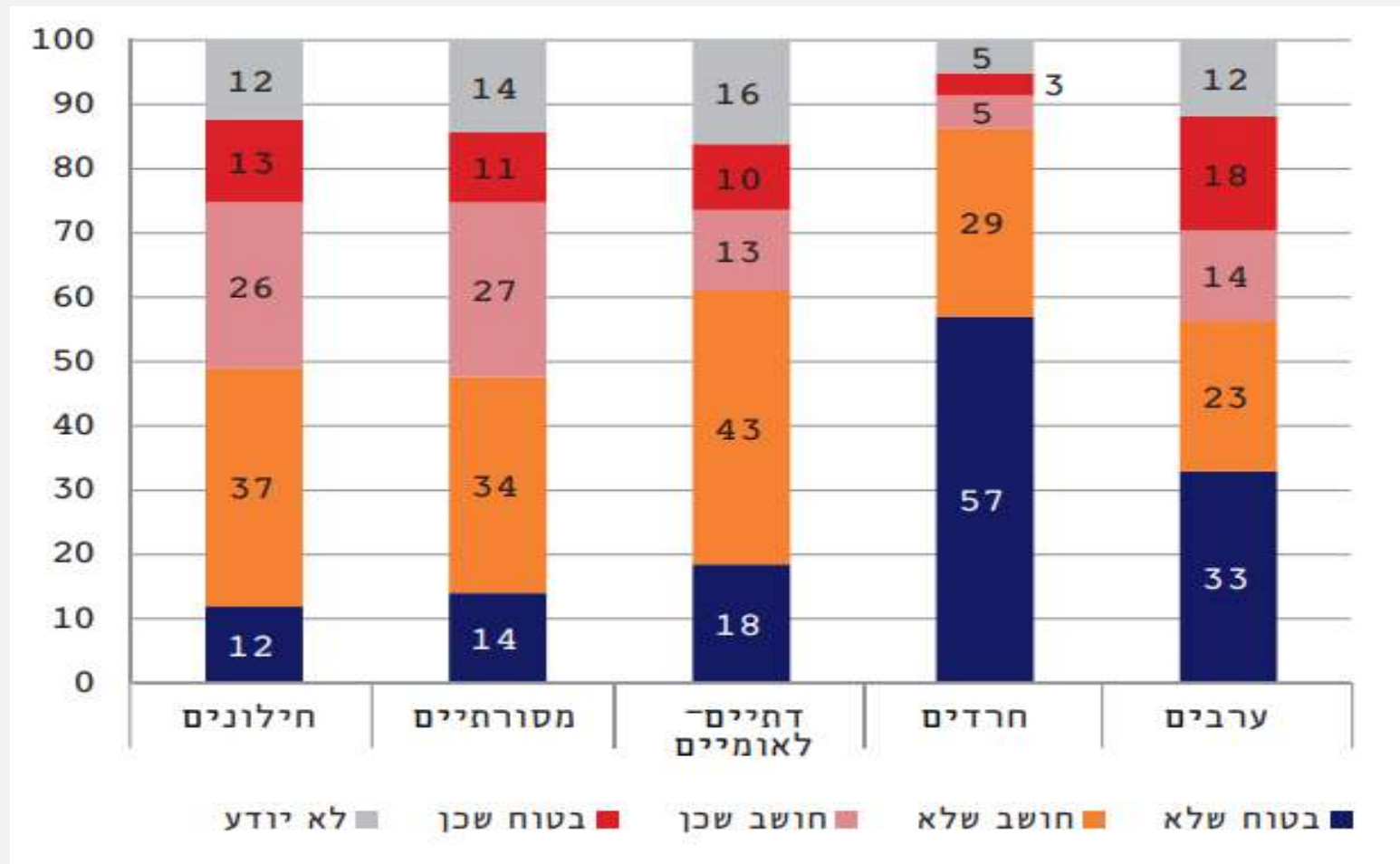
רמה ד', בית שמש
אוכלסה ב2020, תוכננה עבור חרדים עם
נסיון לגמישות תכנונית

- ממקמת סמוך לכבישים ראשים
- שכונה חרדית
- אוכלוסייה - חסידים, ליטאים וספרדים
- מחיר ממוצע למ"ר הוא 22,000 ש"ח
- בינוי בגובה עד 9 קומות ממפלס הקרקע

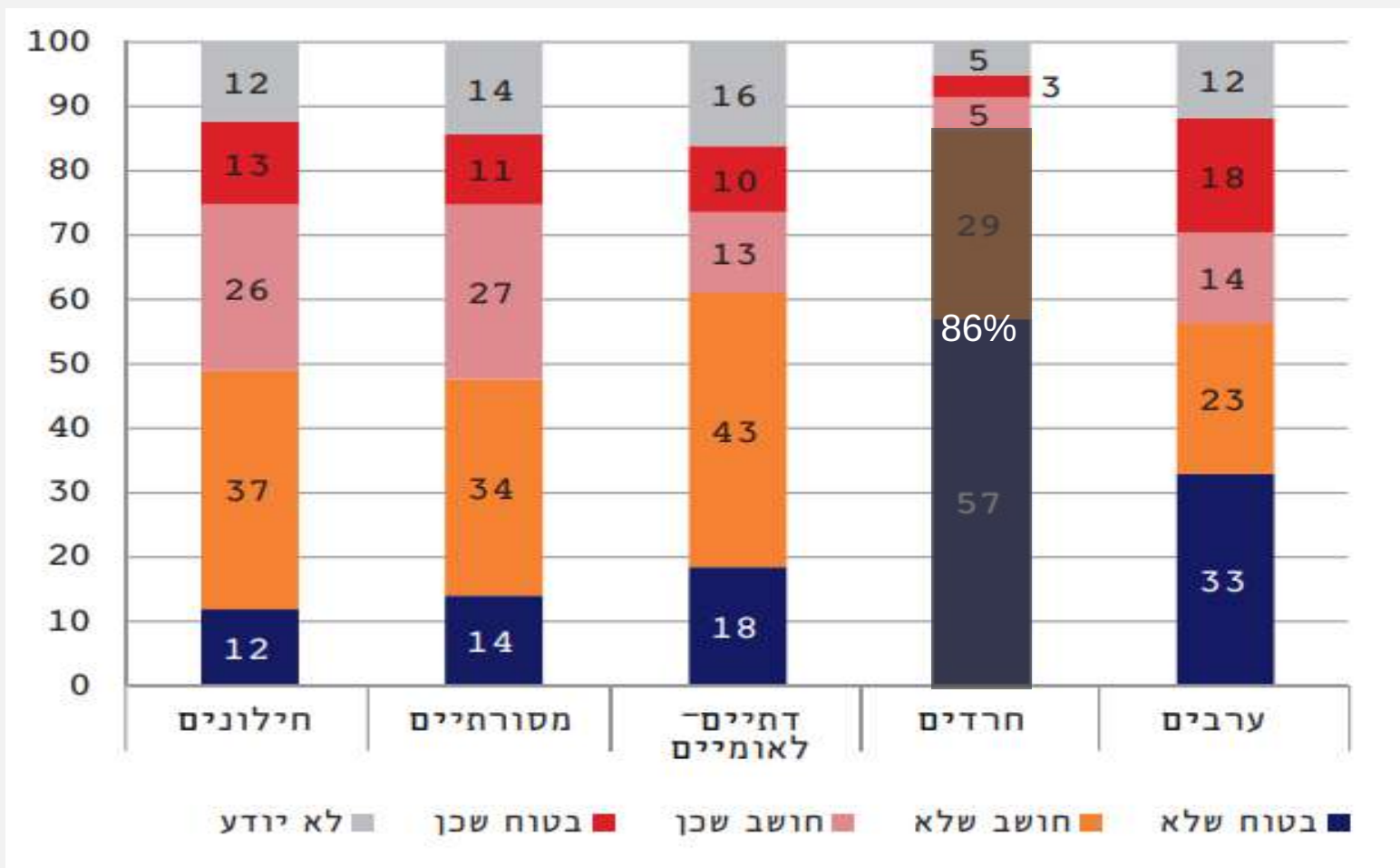
שכונת גני גאולה, רוממה, ירושלים
שכונה ותיקה, במקור איזור תעשייה, לא
תוכננה למגורי חרדים

- ממוקמת על צירים ראשיים של העיר
- שכונה חרדית בלב המרכז החרדי, סמוכה למוקדים חסידים מרכזיים
- מסחר בקומות המסד - רחובות מסחריים פעילים
- אוכלוסייה - חסידים, ליטאים וחוצניקים
- מחיר ממוצע למ"ר הוא 45,000 ש"ח
- בינוי בגובה עד 12 קומות

האם היית מדווח לוועדה המקומית על שכן שביצע אחת מהפעולות האלה: בנייה ללא היתר, פיצול דירה או תוספת יחידת דיור



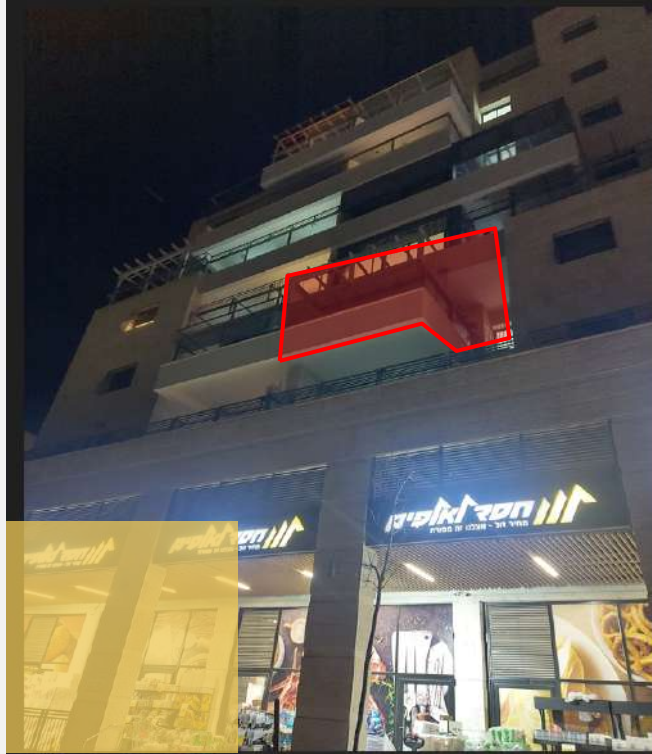
האם היית מדווח לוועדה המקומית על שכן שביצע אחת מהפעולות
האלה: בנייה ללא היתר, פיצול דירה או תוספת יחידת דיור





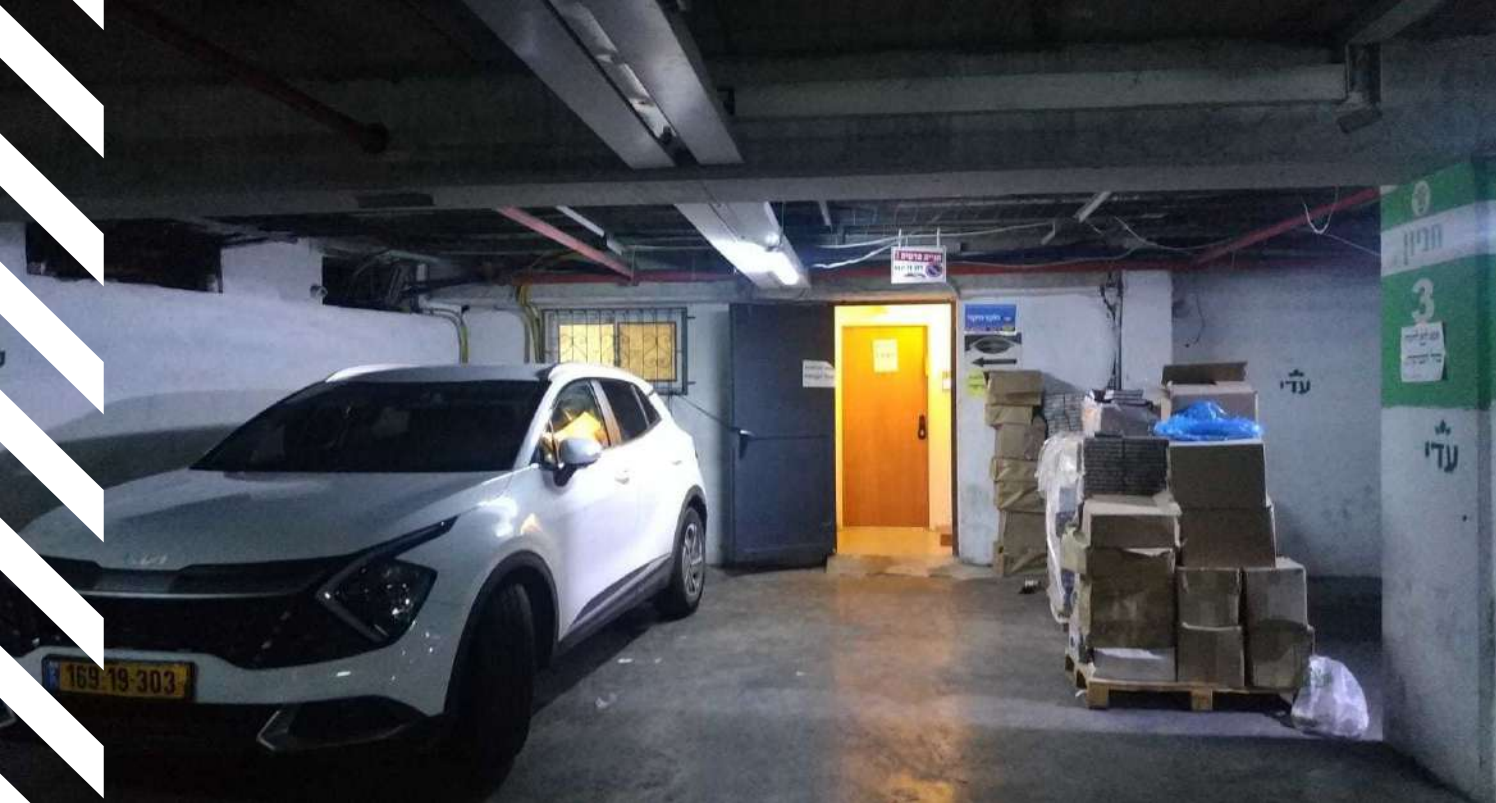
02

תצפיות



בגני גאולה ובבית שמש נצפו
שלל עבירות בניה, שימוש
בחניונים תפס את העין







03

ניתוח תכניות ומתחמים
מגורים



תב"ע שכונת גני גאולה, רוממה, ירושלים

א) במפלס תחתון יוקם חניון פרטי כמפורט בנספחים מס' 2, 5. ובתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקווקו במרחקים הארוכים בטוש אדום. (ראה סעיף 17 לחלן). מפלס הקרקע של המגרש מס' 6 ומס' 11 ישמש כחניון פרטי ו/או חחסנת עתיקות.

(2) שטחי הבנייה המירביים יהיו:

מס' יחידות דיור	סח"כ מר'		שטחי שירות מר'		שטחים עיקריים מר'		
	מתחת מפלס	מעל מפלס	מתחת מפלס	מעל מפלס	מתחת מפלס	מעל מפלס	
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		800	--	--	--	800	למסחר
112	11,000	16,240	11,000	2,800	--	13,440	למגורים
112	11,000	17,040	11,000	2,800	--	14,240	סח"כ

תב"ע במ/ 4736:

• 138 יח"ד למגורים

• 140 יח"ד לדיור מוגן

• חזית מסחרית לכיוון רחוב ירמיהו



תב"ע שכונת גני גאולה, רוממה, ירושלים

א) במפלס תחתון יוקם חניון פרטי כמפורט בנספחים מס' 2, 5. ובתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקווקו במרחקים הארוכים בטוש אדום. (ראה סעיף 17 לחלן). מפלס הקרקע של המגרש מס' 6 ומס' 11 ישמש כחניון פרטי ו/או חחסנת עתיקות.

(2) שטחי הבנייה המירביים יהיו:

מס' יחידות דיור	סח"כ מר'		שטחי שירות מר'		שטחים עיקריים מר'		
	מתחת מפלס	מעל מפלס	מתחת מפלס	מעל מפלס	מתחת מפלס	מעל מפלס	
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		800	--	--	--	800	למסחר
112	11,000	16,240	11,000	2,800	--	13,440	למגורים
112	11,000	17,040	11,000	2,800	--	14,240	סח"כ

תב"ע במ/ 4736:

• 138 יח"ד למגורים

• 140 יח"ד לדיור מוגן

• חזית מסחרית לכיוון רחוב ירמיהו



היתר בניה שכונת גני גאולה, רוממה, ירושלים



מגורים נצמדים לפירי
האווור או לחזיתות הפונות
כלפי חוץ (מתאפשר בגלל
טיפוגרפיה)



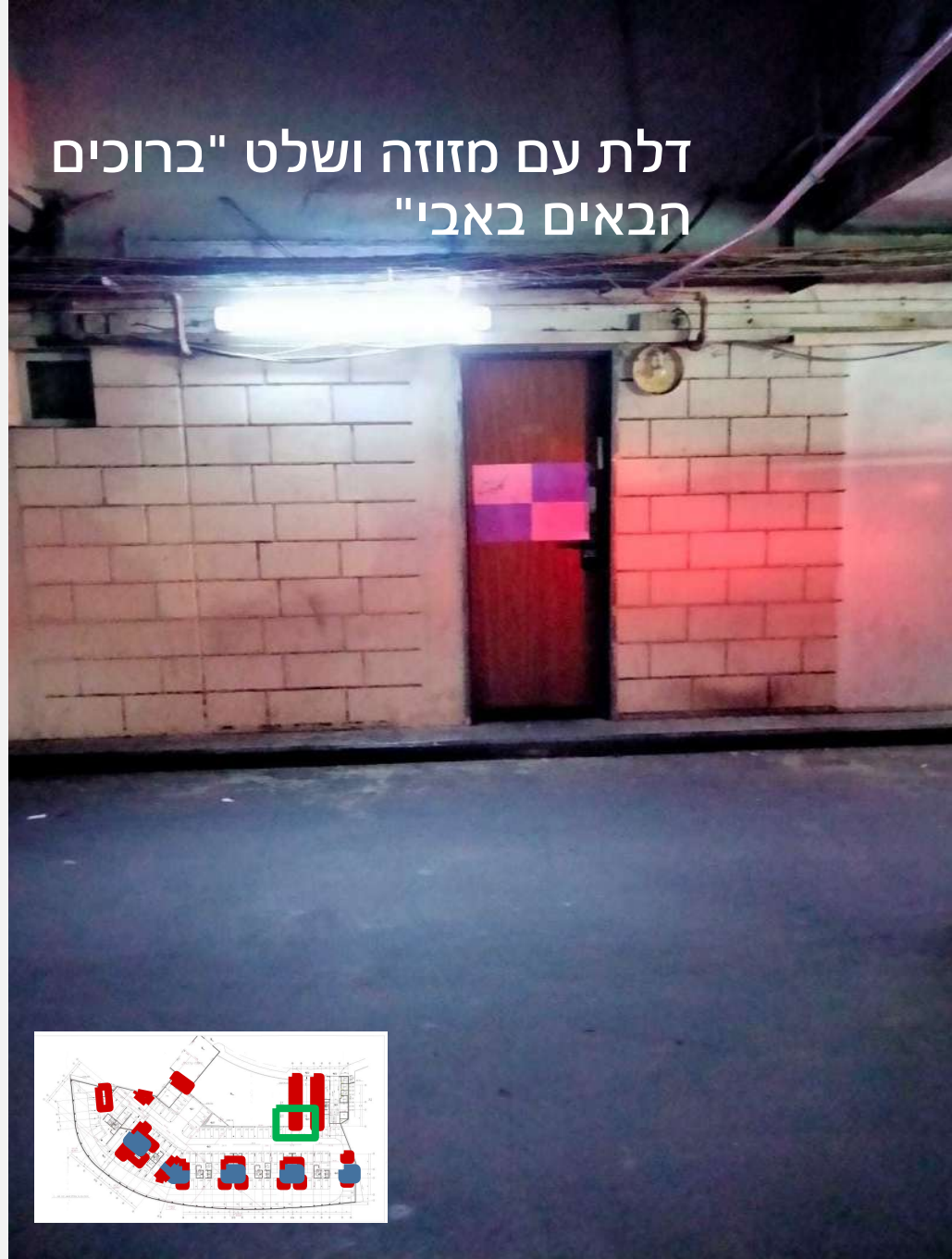


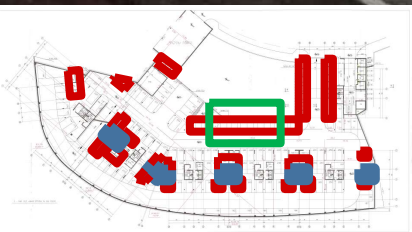
איוורור לפירי הבניין

בהתחלה לא הכרתי, וקצת חששתי, בעיקר כי חשוך, אבל מתרגלים וכבר מרגישים בטוח" (ק. דיירת)

"אין הרבה אויר למרות שיש קצת חלונות. בנוסף אנחנו חיים קצת לכד, בלי קהילה" (ש. דייר)

זלת עם מזוזה ושלט "ברוכים הבאים באבי"





חיבורי תשתיות פיראטים

"הכל מסובך פה, לא היה מים בהתחלה, מתחבר למשרד שכן, החשמל דרך הבניין אני לא יודעת... מורכב... עכשיו יש הכל"

"תמיד לימדו אותנו שהעולם הזה הוא פרוזדור לעולם הבא, כך גם החניון הוא פרוזדור לבית, זאת תפיסת העולם שלנו"

זה לא כזה מפחיד ומוזר כמו שזה נשמע, מרגיש נוח, לא שונה."

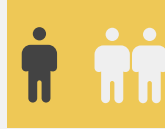


תובנות ממגורים בחניון:



יחסי שכנות

דיירי הבניין מגבילים לעתים את גישת תושבי החניון ("דיירי החניונים") לשירותים משותפים, ומתקיימים דיונים להסדרת היחסים



בידוד חברתי

תושבי החניון חווים תחושה של בידודת וחוסר השתייכות לשכונה



תנאי מחייה

החניון מאופיין באוורור ותאורה מוגבלים, והדירות סביבו ממוקמות קרוב לפתחי האוורור החיוניים



נורמליזציה

עבור חלק מהתושבים, החיים בחניון אינם נתפסים כשונים או יוצאי דופן באופן מהותי ממגורים רגילים



קשיים בחיבור לתשתיות

אתגרים בהשגת תשתיות בסיסיות כמו מים וחשמל, המצריכים פתרונות יצירתיים ולא בהכרח בטיחותיים



03

ניתוח תכניות ומתחמים
ציבורי



שימוש ציבורי שכונת גני גאולה, רוממה, ירושלים

שימוש לטובת הציבור
במרחב החניון

מקרא:
ציבורי



בית כנסת משמש את האוכלוסייה בשבת, בגלל חוסר בבתי כנסת המשויכים לתתי קהילות ספציפיות

חוב החניות נמצאות בבעלות של היזם והוא פתח כאן בית כנסת לקהילה שלו



תובנות משימוש ציבורי בחניון:



בעלות

רבות מן החניות אינן משויכות לדירה ספציפית אלא ליזם, על כן מאפשרות שימוש ציבורי



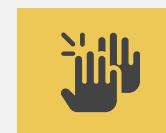
מרחב

שימוש ציבורי מתאפשר מכורח גודלו הנרחב של החניון



ריבוי שימושים

השירותים הציבוריים הנמצאים בחנין גאולה: בית כנסת, קייטרינג / בית תמחוי / סעודת חמישי, כולל



תמיכה

שימושים כאלו זוכים לתמיכה מוחלטת מן הציבור



03

ניתוח תכניות ומתחמים

מסחר



היתר - שימוש מסחרי

תרשים אזורי מסחר
בחניון גני גאולה,
המסחר מרוכז
בכניסות וביציאות מן
החניון





"שכירות זולה, אני לא צריך כביש ראשי, העסק בפיתוח" (ד. עסק של סושי)

"אנשים טוב להם המיקום, אין לחץ של הרחוב, יש פרטיות יחס אישי וחניה" (ש. מוכר בחנות כלי כסף)



מחסן להשכרה עבור משרד



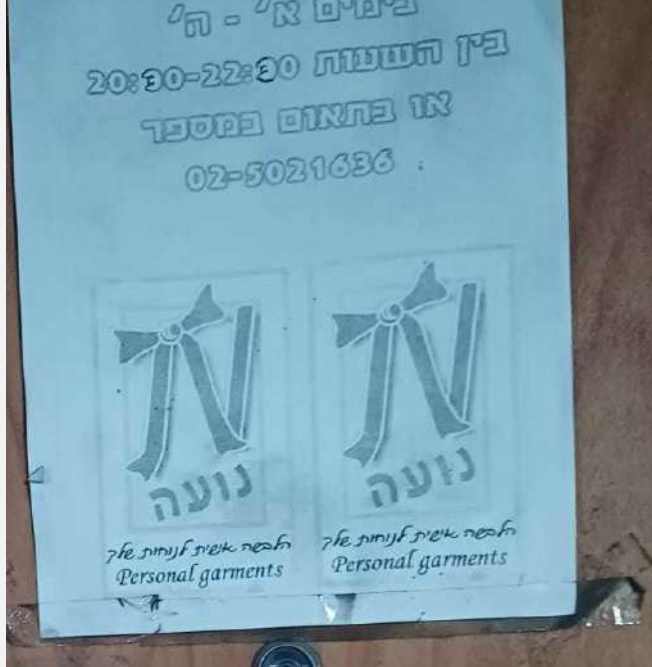
מעבדת מחשבים



חנות כלי כסף



חנות להלבשה אישית לנשים



"אני שולטת בשעות הפתיחה, יכולה לפתוח רק בערב, בשונה ממסחר על רחוב" (אביטל, בעלת חנות נועה)

"הלקוחות שלי אוהבות את המיקום הזה למרות החשש הראשוני. אני כבר 19 שנה"

"לא הייתי מחליפה את המיקום של העסק גם במחיר שכירות זהה"



מאמנת כושר

קומפילציות שימושים

-חניונים קומות 1 - 4-



- מקרא:
- פיר איוורור
 - מגורים
 - מסחר
 - ציבורי

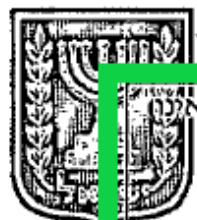


תב"ע רמת בית שמש ז, בית שמש

תכנית מס': 102-0074732 - שם התכנית: רמת בית שמש - ד-1-

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנית מס' 102-0074732
ד-1- רמת בית שמש
ספר 40

מונח	הגדרת מונח
דירה להמרה	דירת מגורים המצויה בקומת הכניסה של בנין מגורים ואשר שטחה העיקרי אינו עולה על 120 מ"ר. בדירה להמרה ניתן לקבוע שימוש שונה ממגורים כגון: מסחר, משרדים, שרותים אישיים או שימוש בעל אופי ציבורי, בתנאים שתקבע הועדה המקומית למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.
דירת גן	דירה הבנויה בצמידות לקרקע ואשר צמודה לה חצר פרטית
חדר לבנייה בעתיד	חדר שהינו חלק מדירה מתוכננת, הכלול בשטחי הבניה המותרים, ואשר הקמתו תדחה למועד המפורט בתכנית זו להלן.
חזית מטרד	שימוש מטרחני בקומות הקרקע של הבניין, בחזיתו הפונה לרחוב, ואשר יכול לכלול מסחר, משרדים ושרותים אישיים, שימוש בעל אופי ציבורי וכיוב', בתנאים שתקבע הועדה המקומית למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.

• תב"ע 102-0074732

• 1250 יח"ד

• עירוב שימושים

• דירות המרה

• חדר לבניה בעתיד

• דירות גן

• דיור מיוחד



תב"ע

רמת בית שמש ד, בית שמש

תקן חניה בבית שמש

חניה
1. תקן החנייה למגורים יהיה חניה אחת לכל יחידה בתחום המגרש. ליחידות דיור ששטחן עולה על 140 מ"ר ייקבע תקן של 1.3 חניות/יחיד.
2. החניה במגרשי המגורים תהיה כמתואר בנספח הבינוי והפיתוח (נספח מס' 1) ובנספח התנועה (נספח מס' 2).
3. ככל הניתן יותקנו חניות מקורות במגרשי המגורים.



תמונת
מונה הדפ



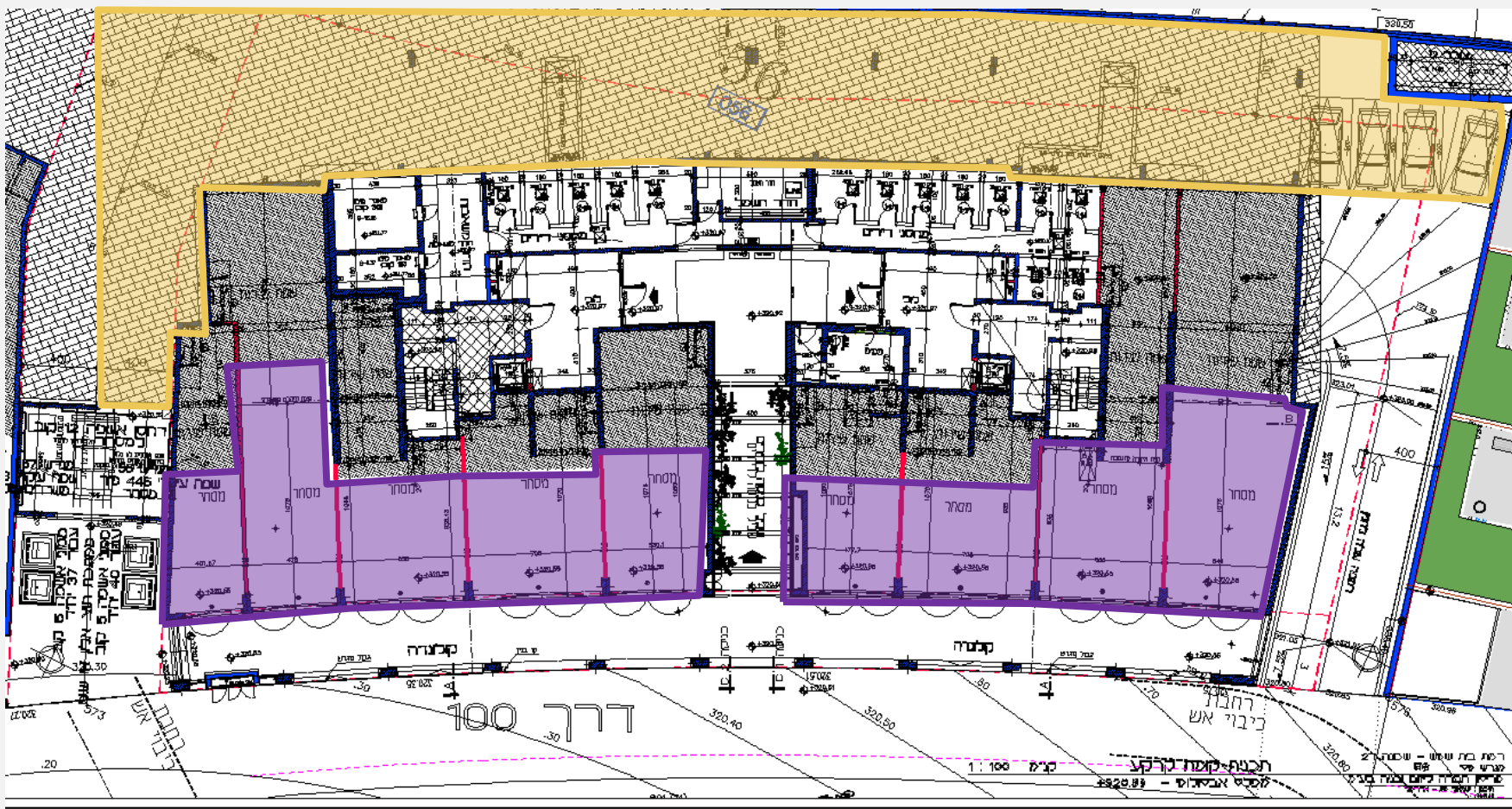
היתר בניה רמת בית שמש ד, בית שמש

שימוש למסחר בחניון המקורה
במקביל למסחר במפלס.
הרחוב

מקרא:

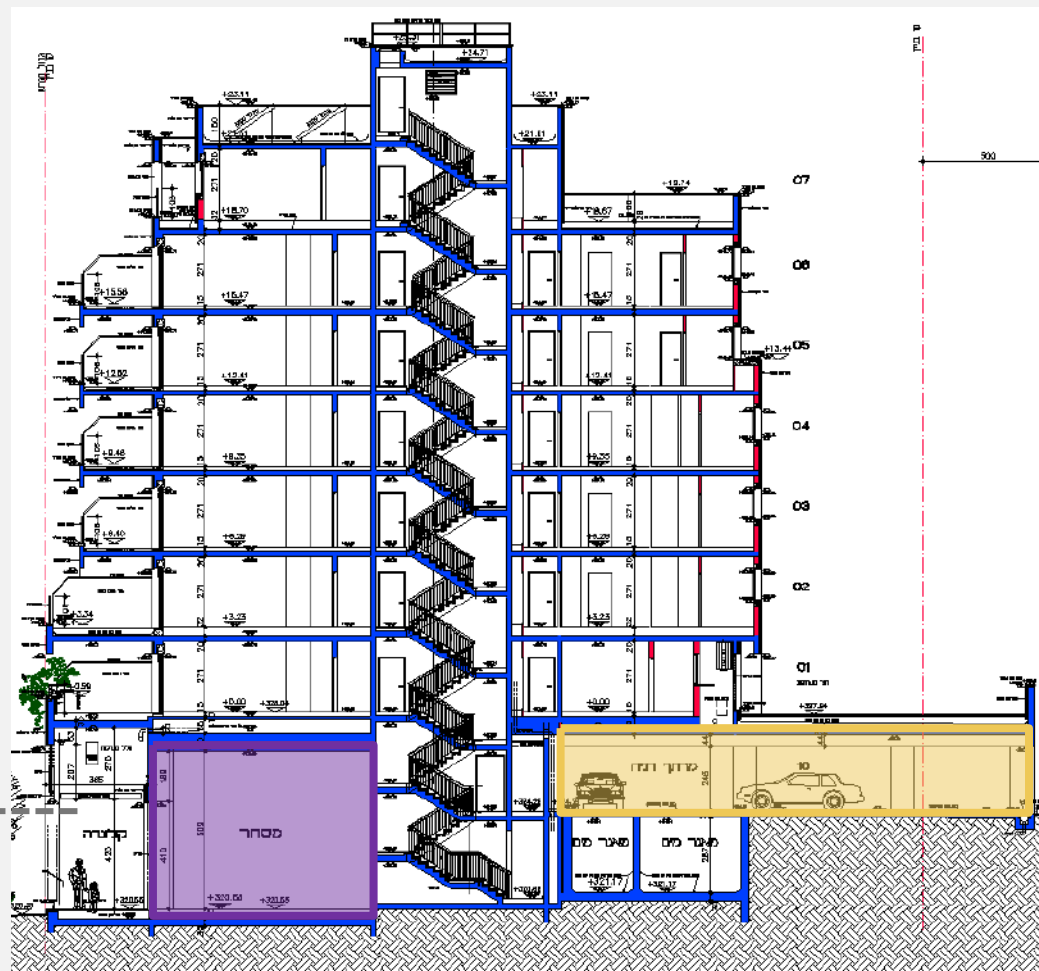
מסחר בחניון

מסחר ברחוב





היתר בניה רמת בית שמש ד, בית שמש



מסחר בתב"ע

שימוש בחניות
למסחר ומשרדים





חנות פלאפונים

"זול יותר, פחות מחצי מחיר
מהעסקים על הרחוב"

"מקום פחות נראה לעין, פחות
בולט, נשים יותר אוהבות שלא
נמצא על הרחוב"



פאנית



שירותי מיחשוב ואינטרנט



הכוונה למסחר בחניון



סנדלריה

"חניות נוספות על הרחוב, קיימת מצוקת חניה גם למסחר הקיים."

"למרות שיש עדיין חנויות שאינן מושכרות, אני מעדיפה את המסחר בחניה, מיקום שקט יותר."



חניות ריקות בחזית העסקים לרחוב

תובנות ממסחר בחניון:



מסחר מקביל

המסחר בחניון מתקיים במקביל לזה שברחוב רק בעלויות מופחתות וללא כללים לגבי שעות פתיחה



תעסוקה זעירה

תעסוקה המאופיינת במקום קטן של נותן שירות אחד למספר קטן של לקוחות בו זמנית כמו ספר, מטפל רגשי, חנות פלאפונים



מיקוד מגזרי ופרטיות

תמהיל חנויות המאופיין ברצון להיות שלא על חזית הרחוב, פאנית, שרותי אינטרנט, הלבשה אישית, ומשרדי עמותות. לקוחות מציינים את היתרון בחנות שאינה נגישה לעין הציבור



כיווני התערבות - איך יוצאים מזה

04



חלופות יתרונות VS חסרונות

חסרונות	יתרונות	חלופה
שימור המצב הקיים סיכון בטיחותי עומס על תשתיות פגיעה באיכות חיים השפעות סביבתיות שליליות	הגדלת היצע המגורים והמסחר ניצול יעיל של הקרקע גמישות תכנונית	שימור המצב הקיים
התנגדות מצד בעלי עניין קושי באכיפה הגבלת גמישות השימוש בשטחים	שימור יעוד השטח לחניה הגברת בטחון הולכי הרגל	איסור שימושים חורגים בחניות ומחסנים
סיכון בטיחותי עומס על תשתיות פגיעה באיכות חיים השפעות סביבתיות שליליות	הגדלת היצע המגורים והמסחר ניצול יעיל של הקרקע גמישות תכנונית	התרת השימוש בתת הקרקע ללא מגבלות
הפחתה בשטחי החניה מורכבות רגולטורית השפעות סביבתיות התנגדות בעלי דירות	ניצול יעיל של הקרקע גמישות תכנונית הכנסות פוטנציאליות לרשות המקומית	חניוני המרה / מחסנים בתנאים
יתכן מחסור בחניות עתידיות חניות עיליות	שימור יעוד השטח לחניה הוזלת עלות יח"ד מניעת עבריינות בניה	הקטנת תקן החניה

אבני דרך עתידיות - חלופות

2

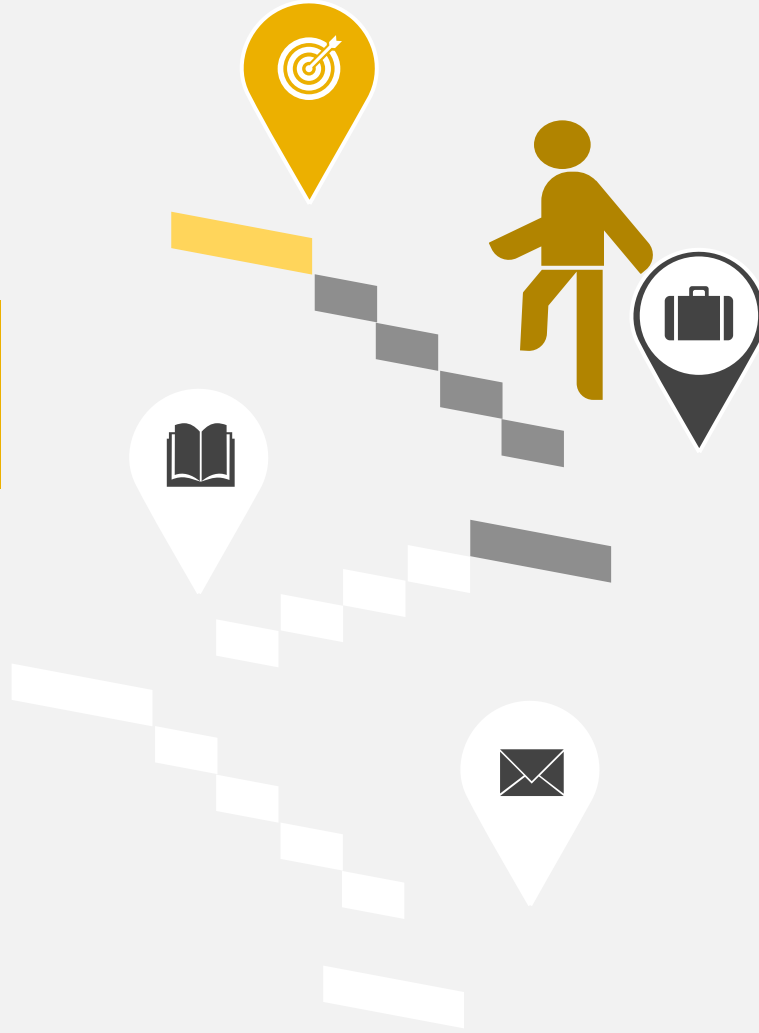
התרת השימוש בתת
הקרקע בתנאים:

- מתן גמישות המרה בחניונים
- קביעת תנאי סף
- קביעת קריטריונים לתמהיל ושימושים

1

איסור שימושים חורגים
בחניות ומחסנים:

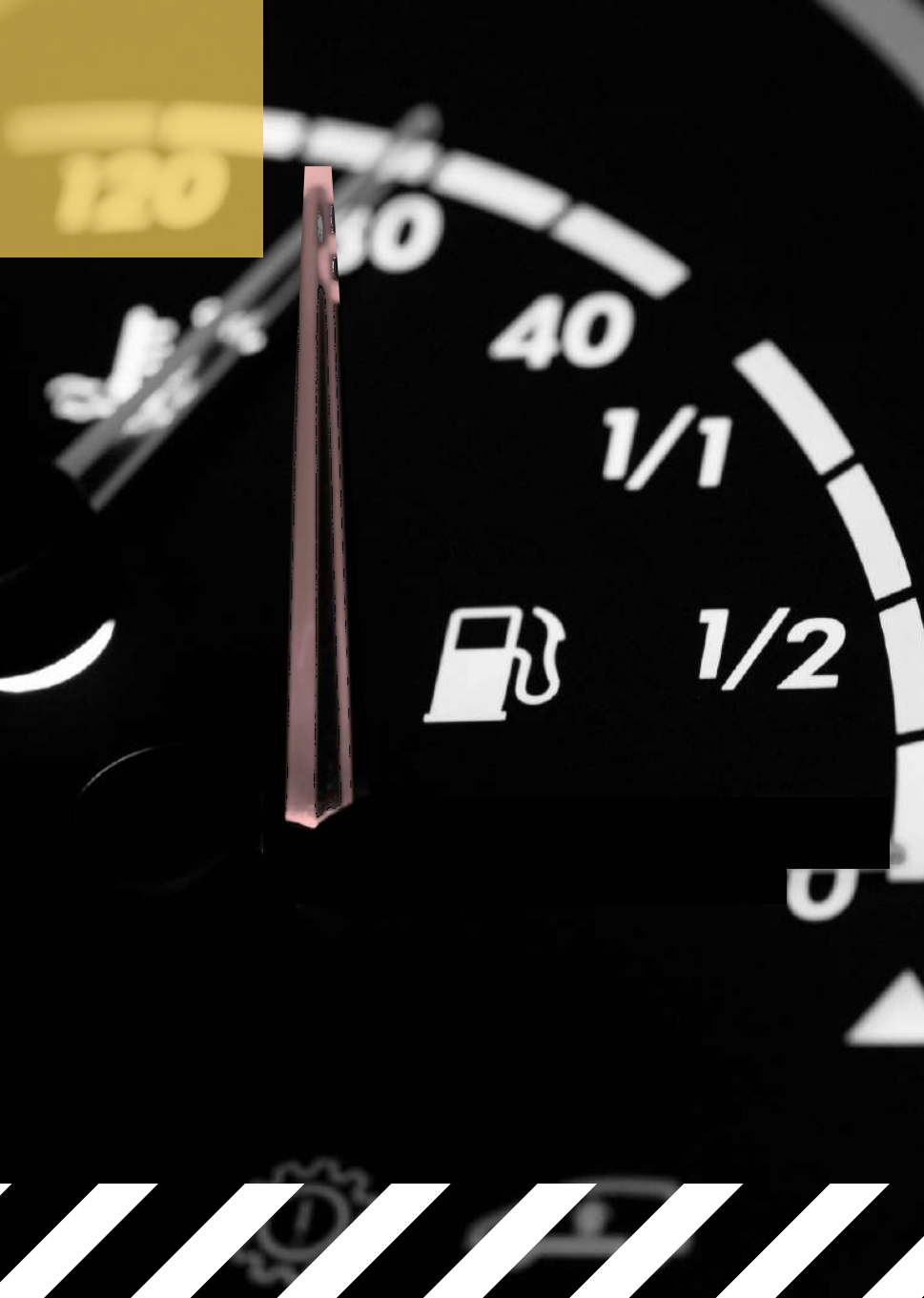
- הקטנת תקן חניה
- תוספת שטחי תעסוקה במתחם
- דירות המרה עיליות
- אכיפה



חניוני המרה - קריטריונים לתכנון

קריטריון	חניה	מגורים	מסחר	ציבורי
בטיחות	תאורה נאותה ומצלמות אבטחה	כמו בתקני מגורים, גלאי עשן, ספרינקלרים, גישה ליציאות חירום. בטחון הולכי רגל	תאורה נאותה ומצלמות אבטחה. בטחון הולכי רגל	כמו בתקנים ציבוריים, גלאי עשן, ספרינקלרים, גישה ליציאות חירום. בטחון הולכי רגל
איוורור	-	חובת איוורור כלפי חוץ, לא מהחניה	חובת איוורור כלפי חוץ לעסקים שמוציאים בחומרים רעלים	תותר איוורור לכיוון החניון
תשתיות	-	חיבור לתשתיות מים חשמל ותקשורת	חיבור לתשתיות חשמל ותקשורת כאשר אופי המסחר מחייב שימוש במים, גם חיבור למים	חיבור לתשתיות מים חשמל ותקשורת
רעש	-	בידוד אקוסטי למזעור הפרעות הדדיות	הגבלת שעות פעילות למזעור הפרעה לדיירים	בידוד אקוסטי למזעור הפרעות הדדיות
תחזוקה	-	-	דרישה לפתרונות אחסון ופינוי פסולת, הסדרת תשלומי ועד בית	-

בתהליך התיעוצות עם יועצים מומחים



05

תוצר - חניוני המרה

הדמיה ב - Ai







06

אז מה למדנו?

מה אפשר ללמוד מעברות בניה
על צרכי התכנון בשכונות חרדיות?

בחינת הסוגיה באמצעות חקר עבירות בניה בירושלים
ובית שמש מתוך הנחה שאנשים פועלים מנקודת חסר



חניונים כמשאב מרחבי גמיש

חניונים משמשים למסחר ותעסוקה, הן עקב מחסור במרחבים הולמים והן כמקור הכנסה נוסף. תופעה זו קיימת גם בכניינים חדשים, ואנשים אינם נרתעים מלגור או לעבוד בחניון

מאפייני המסחר הייחודי בחניונים

תמהיל החנויות הייחודי בחניונים מעיד על כך שהיזמים והבעלים של העסקים הללו זיהו פלח שוק ספציפי וביקוש למוצרים ושירותים מסוימים, שאולי לא היו מוצאים את מקומם ברחובות המסחר המסורתיים

גמישות מבוקרת בתב"ע

גם כאשר התב"ע מאפשרות גמישות מסוימת, לעיתים קרובות היא מנוצלת מעבר למותר. לדוגמה, במקרה של רמת בית שמש, התב"ע אפשרה המרת דירת גן אחת בלבד בכל בניין למסחר, אך בפועל בוצעו המרות רבות יותר ללא היתר ברחבי השכונה. האתגר הוא למצוא דרכים לשמר את הגמישות בתב"ע, תוך הגבלת האפשרות לחריגות ושימוש לרעה

התמודדות עם חריגות בנייה עתידיות

קיים מתח בין הצורך למנוע עבירות בנייה לבין החשיבות של שמירה על גמישות בתכנון. כיום, ניתן לעיתים לחזות חריגות בנייה עתידיות כבר בשלב התכנון, מה שמוביל חלק מהמתכננים לנקוט בגישה של "סירוס" המבנה, כלומר הגבלת אפשרויות התכנון והגמישות, במטרה למנוע מראש את העבירות הצפויות

תובנות אלו
מחייבות
חשיבה
מחודשת על
תפקיד
החניונים
במרחב
העירוני. הם
הפכו ממקום
חנייה גרידא,
למשאב מרחבי
המשרת מגוון
שימושים
וצרכים

שאלות שעלו במהלך העבודה

חריגות בניה, למה לא? ואיך
נכון להתמודד איתם?



האם עלינו להקריב את הפוטנציאל
והגמישות של תכנון הפרויקט בשל
החשש מפני חריגות עתידיות?
כלומר שימור החניון כחניון

כיצד ניתן ליצור תהליכי תכנון דינמיים,
שיוכלו להתמודד בצורה מיטבית עם
חריגות בנייה עתידיות, מבלי לפגוע
בגמישות התכנונית הנדרשת
להתאמה לצרכים משתנים של
הקהילה והמשתמשים לאורך זמן?



תודה!