

גבעת חן לאן?

אתגר תכנוני מרכזי הניצב היום בפני בנימינה

עמוס יורן

אדריכל ומתכנן אקולוגי
בנימינה

חזון בנימינה וגבעת עדה

על פי בחירת תושבי בנימינה וגבעת עדה במפגש הכנת תוכנית המתאר



המגמה בבנימינה, כמו לגבי המדינה כולה, היא להגדלת צפיפות הבינוי. הנושא הזה נמצא במקום חשוב גם בסדר היום של ההתיישבות הכפרית ולא רק בזה של הישובים העירוניים.

מהו אופי כפרי?

התוכנית החלופית לזו שאושרה במועצה, והמוצגת כאן, מציגה מודל חדש של התישבות כפרית, המתאימה למציאות ההתישבות הכפרית הנוכחית והעתידית, ומציעה איזון בין דרישות הצפיפות העולות והצורך במרחב מתאים וגם יכולת התאמה לתנאים משתנים, מערכות סמך אוטונומיות של מים ואנרגיה, ואף חקלאות זעירה.

הפתרון החלופי המוצע חורג מהמתכונות המקובלות בארץ של התישבות כפרית, אבל נסמך על עקרונות היסטוריים ומתאים לצרכי הצפיפות ולדפוסי החיים של התקופה שלנו.

ובעיקר, המודל המוצע מראה שאפשר להקים צורות בינוי כפריות בצפיפות גבוהה ללא צורך להחדיר צורת בינוי עירונית לרקמה הכפרית של בנימינה, וישובים כפריים אחרים.

פינוי-בינוי גבעת חן

היסטוריה

שכונת גבעת חן היא שיכון עממי שנבנה בשנות ה-60 של המאה הקודמת. כיום גרות בו 192 משפחות בתת-תנאים, בבניינים אשר נפסלו למגורים ועומדים לקרוס וללא מקלטים או ממ"דים. התוכנית הראשונה שהוצעה במסגרת תוכנית פינוי-בינוי (ש/1053/נדחתה כי הציעה רק 384 יחידות בסה"כ, אשר לא עמדו במבחן הכדאיות הכלכלית).

התוכנית החלופית שהוצעה על ידי חברת רסקו קראה להקמת 12 בניינים בני 9 קומות. התוכנית נתקלה בהתנגדות נמרצת של התושבים ונפסלה על ידי המועצה.



יישום לשכונת גבעת חן בבנימינה
חלופת רסקו

המועצה פסלה את התוכנית ולקחה על עצמה את תכנון שכונת גבעת חן בתוכנית בינוי מתוך כוונה ל התאימה לצרכי הדיירי תוך שמירה על אופי המושבות.

האחריות לתכנון הוטלה על צוות תכנון מקומי, שהפקיד את מלאכת התכנון על משרד אדריכלים תל אביבי.



גבעת חן בחלופה של משרד אדריכלים גושן מתל אביב

משרד גושן לא הצליח להתנתק מדפוס הבינוי העירוני ובמקום מגדלים הציע תוכנית לבניינים מפוזרים במתחם בגבהים שבין 4 ל-8 קומות ובממוצע 6 קומות, עם שני רחובות החוצים את המתחם.

דפוס הבינוי מזכיר את הבינוי של נווה אביבים בשכונת רמת אביב.

גם על פי דברי המתכנן, המדובר הוא ביצירת "שכונה עירונית בישוב כפרי."

התוכנית הזו לא נעשתה בשיתוף פעולה עם התושבים, למרות טענת המועצה, אלא בידוע התושבים, לאחר מעשה, וללא הצגה של תוכנית חלופית.

תוכנית של שכונה עירונית



התוכנית הזאת אושרה על ידי המועצה בהליך מזורז ובתקופת הביניים שבין מותו של ראש המועצה הקודם, פינקי זוארץ ז"ל, לבין בחירת ראש מועצה חדש. התוכנית נמצאת כרגע בועדה המקומית לקראת אישור.

התוכנית הוגשה כתוכנית התחדשות עירונית. לשמירת האופי הכפרי אין זכר.

תכנית מתאר מקומית: 353-0496299

סעיף: 1

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 875 בתאריך: 06/06/2017

שם: ש/1053/א - התחדשות גבעת חן

רשות מקומית: בנימינה

שטח התוכנית: 60,860.000 מ"ר

סמכות:ועדה מקומית

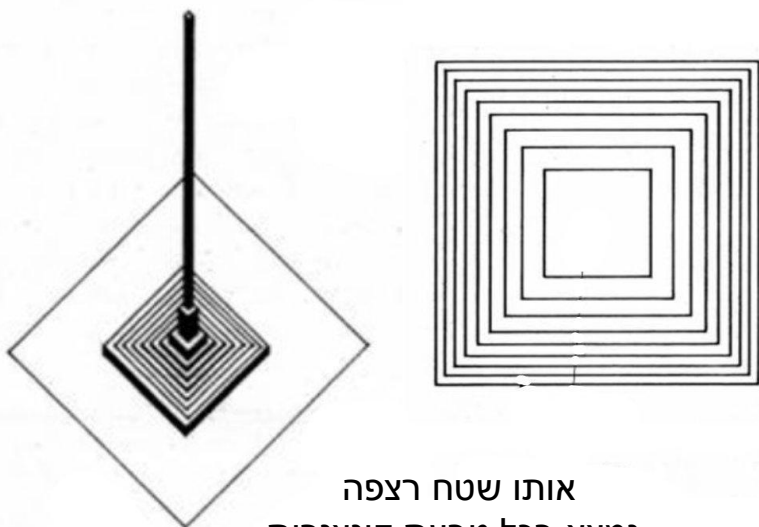
מטרת התכנית

מטרת התכנית היא להסדיר ולתכנן תהליך התחדשות עירונית בשכונת גבעת חן תוך שמירה, ככל הניתן, על האיזון בין צרכי הציבור וההתפתחות העירונית לבין התנאים הכלכליים הנדרשים למימוש ההתחדשות הפיזית על ידי השוק הפרטי. זאת, באמצעות הגדרת נפחי הבינוי החדשים, הגדרת הוראות בינוי שיבטיחו מרחב ציבורי איכותי, זכויות אור ואויר לדירות המגורים, הגדרת גובה הבניה בראייה תחזוקתית והוראות למעטפת ניהול ותחזוקה תקינים של השכונה לאורך זמן. כמו כן, התכנית מייעלת את מערך השטחים הפתוחים ברמה השכונתית ע"י יצירת קישוריות של רשת שבילים וגינות המתחברת לשלד הירוק הקיים המהווה תשתית הליכתית בבנימינה. ותוך יצירת שטחים לצרכי ציבור בשכונה, בהתאם לצפי הגידול באוכלוסיה. כל זאת, בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון.

בשנת 2015 ובמקביל לעבודת התכנון מטעם המועצה, הכנתי תוכנית חלופית לגבעת חן שמטרתה לעמוד בדרישות הפרוגרמתיות, ומספר יחידות הדיור בכלל זה, ולשמור על הצביון הכפרי של בנימינה. התוכנית הוגשה לראש המועצה דאז והוצגה לצוות התכנון.

צוות התכנון לא חזר אלי עם התיחסות כלשהי בתקופת הכנת התוכנית, אבל כאשר ניסיתי לברר בדיעבד נמסר לי למתענינים שהתוכנית לקויה מבחינה הנדסית (!?!). (למותר לציין שבשלב הראשוני של התכנון אין להבט ההנדסי שום משמעות.)

התוכנית מעולם לא הוצגה לתושבי השכונה או לציבור כחלופה אפשרית.



אותו שטח רצפה
נמצא בכל טבעת קונצנרית
ובמגדל שבמרכז

כאן המקום לציין שקיימת טעות אופיינית, גם בקרב מתכננים, שהגדלת צפיפות מחייבת בניה לגובה. נדרשת חשיבה מחוץ לקופסא לבין שניתן גם אחרת, כמוצג בסכימה הבאה:

התוכנית החלופית המוצעת

שכונה שהיא אשכול של מבנים סביב גינה קהילתית משלו כל בית הוא בן שלוש קומות ולכל קומה יש טרסה המהווה שטח פרטי פתוח.

הגינות הקהילתיות מתנקזות לשטח ציבורי פתוח שיכול להכיל מבני ציבור.

השכונה גובלת ברחובות המקיפים אותה, באופן המאפשר ליחידות של קומת הקרקע לתקשר עם הרחוב, ובכלל זה ליצור חנויות, משרדים וקליניקות. דפוס בינוי אופייני לכפרים ולעיירות קטנות (ראה פרובאנס או טוסקנה).

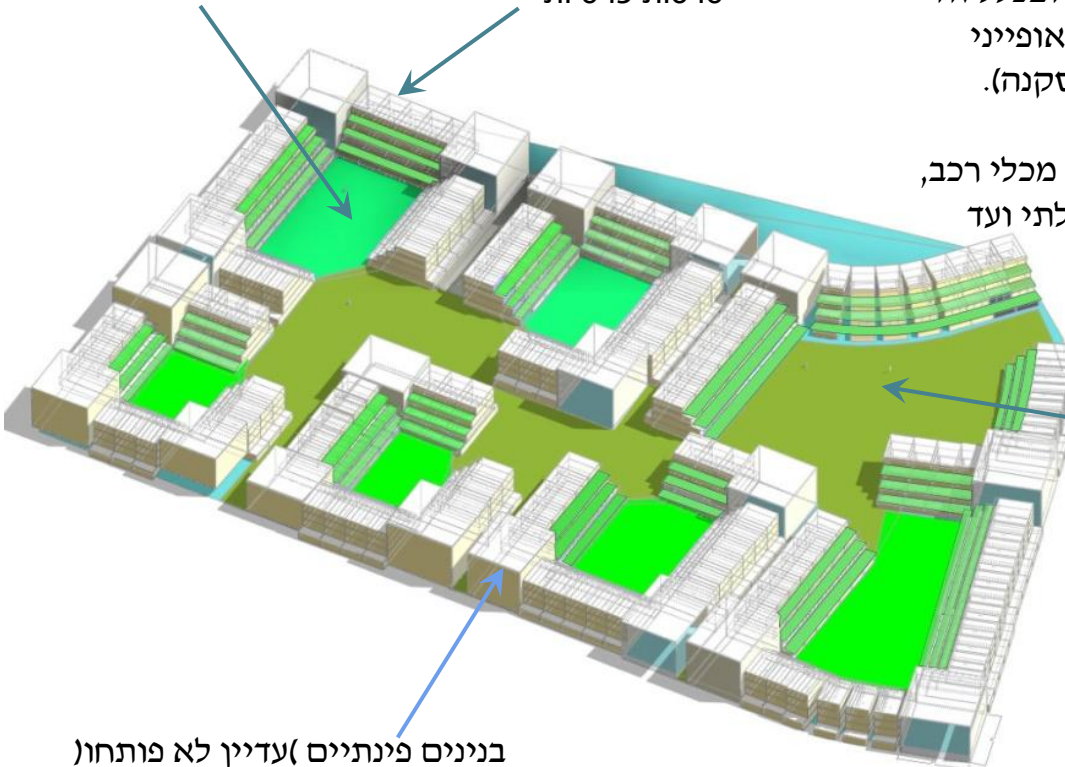
המגוון של שטחים פתוחים, מופרדים לחלוטים מכלי רכב, מאפשר יצירת פעילות במדרג מפרטי, דרך קהילתי ועד לציבורי מלא.

גם חקלאות זעירה באה בחשבון.



מרחב קהילתי

טרסות פרטיות



מרחב ציבורי

בנינים פינתיים (עדיין לא פותחו)

בנימינה נמצאת בסכנה להפוך ממושבה היסטורית כפרית לשוב עירוני בנינוי – לאו דווקא בצפיפות גבוהה. אפשר לבנות בבנייה כפרית נמוכה בצפיפות של עד 10 יח"ד/דונם כמוצע לעיל. בנינוי זה עולה על הצפיפות המושגת ברבי הקומות.

גם פתח תקווה היתה פעם מושבה.

כוחות הנדל"ן, הבנה מוטעית של צורות בנינוי אפשריות בצפיפות גבוהה, והתעלמות מהצורך לשמור על אופי כפרי של בנימינה, יכולים להביא לקיצה של מושבת הברון שנוסדה על ידו לשמש דוגמא להתישבות חקלאית, ונושאת מורשת היסטורית מפוארת.

פרויקט התחדשות גבעת חן, אם ייבנה בתוכנית שאושרה, יכול לשמש כצעד הראשון לסופה של בנימינה כמושבה כפרית היסטורית.



יש להחזיר את התוכנית שהוגשה
לאישור הועדה ולאפשר לציבור
לבחון מחדש את החלופות

כך עשויה להראות בנימינה אם לא
תוגבל צורת הבינוי
(התמונה להמחשה בלבד)