

# כפר עירוני

באקה אלגרייה

מיסם דרובי



**מיסם דרובי**  
**כפר עירוני**

**פרויקט גמר**

סטודיו "עירוני"

מנחים | פרופ' אורח ברכה חיוטין, פרופ' אורח אורי הלוי

אדריכלות חוקרת

מנחה | אדר' אלעד הורן

מסלול ארכיטקטורה ובינוי ערים

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון

התשפ"ב | 2022



# תוכן עניינים

|     |                                         |
|-----|-----------------------------------------|
| 5   | <b>תקציר</b>                            |
| 7   | <b>מבוא</b>                             |
| 12  | <b>המרחב הציבורי בכפר המסורתי הערבי</b> |
|     | <b>מקרה הבוחן</b>                       |
| 18  | באקה אל-גרבייה                          |
| 20  | התפתחות הכפר                            |
| 26  | המרחב הציבורי בעיר                      |
|     | <b>גרעין העיר</b>                       |
| 32  | שטח הבדיקה                              |
| 36  | התפתחות הבנייה בעיר                     |
| 40  | מבני הציבור בגרעין                      |
| 44  | <b>אתר התכנון</b>                       |
| 50  | ניתוח אתר                               |
|     | <b>ההתערבות</b>                         |
| 52  | עקרונות ההתערבות                        |
| 58  | עקרונות העיצוב                          |
| 62  | מרחבי ההתערבות                          |
| 104 | <b>סיכום</b>                            |
| 109 | <b>ביבליוגרפיה</b>                      |



## תקציר

היישובים הערביים בישראל, התפתחו על בסיס גרעין כפרי שצמח באופן אורגני על שטח מכונס שבו התגוררה רוב האוכלוסייה של הכפר. משנות הארבעים של המאה העשרים, החל תהליך של שינוי במבנה הפיזי של המרקמים הוותיקים ביישובים הערביים,

הפרויקט בוחן דרכי יישום של כלים להתחדשות עירונית המותאמים למצב המיוחד של הגרעין ההיסטורי ביישוב הערבי, על ידי עיבוי, תוספות בנייה ובינוי חדש תוך כדי פיתוח מרחבים ציבוריים במרקם הבנוי.

הפרויקט עוסק בבסיס התפתחות הגרעין של העיר באקה אל-גרביה, בצפון מזרח אזור השרון. גרעין הישוב הוותיק מאופיין במרקם בנייה וירנקולרית וסובל מהזנחה פיזית על אף שרבים מתושביו הם ילידי המקום. הזנחה זו, אשר לה אחראים גם גופי התכנון העירוניים, גרמה לתהליכי נטישה חלקית, שהובילה להתיישבות אוכלוסייה זרה, הרס, בנייה לא חוקית והשתלטות על המרחב הציבורי.

האסטרטגיה התכנונית בפרויקט צמחה מזיהוי מבנים נטושים ומסוכנים בשטח הגרעין, ושימוש בהם כבסיס למערכת פינוי מבנים ובינוי חדש. על ידי הבינוי והפיתוח המוצע, הפרויקט מציע מבט חדש על אורח החיים בגרעין המוזנח. נוסף לפתרון מגורים עם איכויות החיים של העיר הגדולה החדשה, העונה על הצרכים של המשפחות הצעירות.



גרעין העיר באקה אל-גרבייה, 1959 // צילום: בוריס ברמי // מקור: הספרייה הליאומית

## מבוא

בישראל כיום גרים 1.95 מיליון תושבים ערביים, ב 115 ישובים ערביים ו- 7 ערים מעורבות גדולות. "המבנה הפיסי של היישובים הערביים בישראל התפתח באיטיות בשלב שבו רוחו הכפריות והמסורתיות"<sup>1</sup>. תחילה משטח מכונס שבוא התגוררה רוב האוכלוסייה של הכפר "הגרעין", שהיה במשך מאות שנים לב לבה של העיר ונודע בזכות היותו תוסס, שוקק חיים, ובעל מגוון שימושים שכללו מסחר, תעשייה, מגורים, תרבות, מבני פולחן ופנאי.

המרקמים הוותיקים ביישובים הערביים, "הגרעינים ההיסטוריים" הממוקמים במרכזי היישובים, נחשפו מאז שנות הארבעים של המאה העשרים להשפעות ולהתרחשויות, אשר גרמו לשינויים ולתמורות במבנה הפיסי, במערך תפקודם<sup>2</sup>, מחוסר בתשתיות ציבוריות, מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ומהידרדרות פיזית של מבני המגורים, הגוררים נטישת תושבים מקוריים וחדירה של גורמי פשיעה שמוצאים במקום המוזנח מחסה טוב<sup>3</sup>.

בגרעין של היום התגוררה עד שנות הארבעים כל אוכלוסיית היישוב. גידול האוכלוסייה ושיפור המצב הכלכלי גרמו לכך שהגרעין לא הצליח לספוג עוד יותר את כל התוספת של משקי הבית החדשים, ואלו יזמו תהליכי בנייה בשולי היישוב מחוץ לגרעין הישן, תוך שהם מפתחים דפוסי דיור חדשים. תהליכי העיור והמודרניזציה שהחלו בשנות ה-60 וה-70 גרמו לנטישה חלקית של הגרעין, בעיקר על ידי משקי בית צעירים ואמידים. הגרעין המיושן והמזדקן נותר הרוס בחלקו ונהפך למקלט לאנשים הזרים שמגיעים לגור בעיר.

1 ראסם חמאיסי, "השונות בעוצמת ההתחדשות בין גלעיני היישובים הערביים בישראל".

אופקים בגאוגרפיה 52, (2000): 20

2 ראסם חמאיסי, "התחדשות גלעיני היישובים הערביים בישראל". (1993): 21-22

3 טל זוהר, "כלים חדשים לקידום התחדשות עירונית ביישובים ערביים בישראל".

(2021)

בתהליך דומה למצב של היישובים הערביים, התפתח בארצות הברית ובאירופה בשנות הארבעים של המאה העשרים תהליך דומה לשינוי שהתרחש בגרעיני הישובים הערביים לאחר ההשפעות של מלחמת העולם השנייה. תהליכי מעבר של האוכלוסייה עם המעמד הסוציו-אקונומי הבינוני והגבוה ממרכזי הערים אל הפרוורים והשכונות החדשות בשולי הערים (תהליך פרוור). בתים צמודי קרקע עם גינה פרטית מסביב, נתפסו כאיכותיים יותר ממגורים במרכזים הצפופים של הערים, שנהפכו למוקדי רעש, זיהום וזירות פשיעה בשעות הלילה. התהליך היה מלווה בעידוד של מדיניות התכנון העירוני, שהשקיעה בתכנון ופיתוח של תשתיות עירוניות בשכונות החדשות "הפרוורים", והכנת השכונות לקליטת מס' גדול מבני האוכלוסייה האמידה. תהליכים אלו גרמו לנטישה מליאה או חלקית של מרכזי הערים<sup>4</sup>.

כתגובה לבעיות שהתרחשו באותה תקופה ברחבי העולם מסיבות שונות, שנגמרו בתהליך מעבר של האוכלוסייה האמידה לשכונות החדשות, ונטישת מרכזי הערים, מדיניות וגופי התכנון התחילו לפתח תהליכים של התחדשות עירונית. תהליכים אלו באו עם מטרה לייעול שימוש במשאבי הקרקע, להעמיד פתרונות למגורים בסביבות קיימות, כחלופה להמשך גלישה של הבנייה החדשה לשטחים חקלאיים פתוחים וניתנת מענה לגידול האוכלוסייה, נוסף לשיקום וחידוש של השטחים במרכזי הערים שננטשו באותם השנים.

תהליכי ההתחדשות העירונית קבלו ביטויים תאורטיים שונים ממקום לאחר ברחבי בעולם. ההבדלים התבטאו בחשיבות המיוחסת לגורמים השונים המשולבים בתהליכים אלו. קבוצה אחת מייחסת חשיבות רבה לנושאים החברתיים והתרבותיים של החברה המקומית. לעומת קבוצה אחרת שמייחסת חשיבות רבה יותר לנושאים תכנוניים ציבוריים כמו, פיתוח של תשתיות תחבורה חילופית, פיתוח תכנון בר קיימא, שיקום ופיתוח של המסחר, שיווק העיר למבקרים, משיכת אוכלוסייה צעירה ואמידה למרכזי הערים וכו'<sup>5</sup>.

4 אביאל ילניק, "לקראת ניהול משותף של מרכזי ערים: מרכז העיר של ירושלים"

(2009): 11

5 אביאל ילניק, 11-12



תהליכי ההתחדשות העירונית שהתפתחו בישראל, מייחסים חשיבות להיצע המגורים ופתרון מצוקת הדיור המתפתחת כתוצאה מגידול האוכלוסייה, תהליכים כמו תמ"א 38, פינוי בינוי של השכונות. כלים אילו אינם ישימים במצבם של היישובים הערביים בכלל, ולא באזורי הגרעינים בפרט<sup>6</sup>. אי התאמה זו נובעת ראשית מהשונות של התנהלות משאבי הקרקע בקרב האוכלוסייה הערבית, קרקע בבעלות פרטית ברוב מוחלט, שינית ההתנהלות של היחסים המבניים והסוציו-תרבותיים הפנימיים בחברה הערבית.

כתגובה לאי תיאום של תהליכי ההתחדשות העירונית בישראל למצבם של היישובים הערביים, התפתח תהליך אורגני של התחדשות עצמית. תהליך המתרחש באופן רציף בגרעיני היישובים. לדבריו של החוקר "ראסם חמאסי" במאמר "תהליכי התחדשות עירונית ביישובים הערבים, הצעה לפיתוח מדיניות וארגון כלים מתאים", תהליך זה הינו תוצאה של אילוצים ומגבלות של פיתוח והתרחבות הבנייה ביישובים וגלישתה לשטחים חקלאיים<sup>7</sup>. מגבלה זו דחפה בעלי בתים להרוס בתיהם הישנים בגרעין היישוב ולבנות בתים חדשים רב קומתיים, או להוסיף קומות למבנה קיים ולהרחיב את הבתים. תהליך התחדשות זה נעשה ללא תכנון כולל וללא התייחסות למרחב הציבורי והתשתיות העירוניות וציבוריות.

הרחבה של הבתים, הריסה ובנייה מחדש, מצב שהתרחש ומתרחש בגרעינים של היישובים הערביים, מצב שגרם למחיקה של רקמה היסטורית אחרונה. כיום אפשר לזהות יישובים ערביים שנותרו בלי גרעין היסטורי או אתרי מורשת. לפי דוח "המורשת העולמית וה- UNESCO משנת 2010", מאחר ורוב הקרקע ביישובים ערביים היא בבעלות התושבים גופי הרשויות לא מקדמים תכניות של שימור או הפקעה של אתרים היסטוריים אחרונים. מציאות קשה זו היא תוצר של שני סוגים שונים של חסמים, ראשית החסמים הפנימיים שמקורם בקהילה, באזרח וברמת

6 טל זוהר, 2021

7 ראסם חמאסי, "תהליכי התחדשות עירונית ביישובים הערביים, הצעה לפיתוח מדיניות וארגון כלים מתאים". (2020)

המודעות הציבורית של התושבים, שינית החסמים החיצוניים שמקורם במדיניות הממסד<sup>8</sup>. מכאן מתחייבים צעדים מתקנים, מחשש שמצב המורשת הערבית הבנויה יוסיף ויחמיר עד שיהיה בלתי הפיך וללא אפשרות לתיקון.

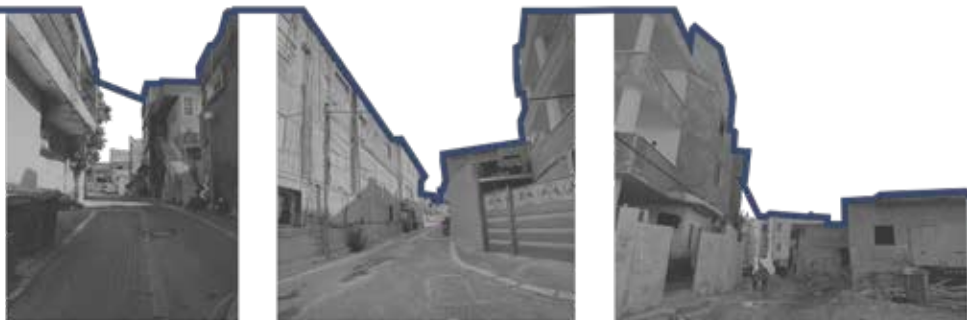
היישובים הערביים הינם יישובים בקנה מידה בינוני וקטן. רובם היו בעברם יישובים כפריים שעיקר אספקת המגורים בהם מבוססת על בנייה עצמית על קרקע בבעלות פרטית, ללא הקצאה של שטחי ציבור או שטחי תשתיות עירוניות. כיום עם עליית רמת המודעות אצל הדור החדש, האוכלוסייה החלה להרגיש מחסור ומבקשת פיתוח של המרחב הציבורי והסמי-ציבורי, חידוש של התשתיות העירוניות והתאמתם לתהליך העיבוי והציפוף המתרחש ביישוב. נוסף לכך, ניצול מחדש של שטח הגרעין בלב היישוב, השטח שנותר מקום להתיישבות הזרים, ללא שום התאמה תכנונית שכונתית או עירונית לצרכי התושבים או להספקת השירותים הציבוריים הבסיסיים.

תכנון תהליך מותאם לצרכי היישובים הערביים מחייב התייחסות לנושאי השמור וההיסטוריה הבנויה. תכנון מותאם לאופי היישובי, עם בנייה נמוכה ככל הניתן, בכדי להבטיח איזון בין עיבוי וציפוף, לבין זמינות של שטחי ציבורי איכותיים במרחבי היישובים הערבים, וכחלק בלתי נפרד קיים צורך בשימור של הבתים האחרונים עם טיפוס הבנייה המסורתית ההיסטוריים ששרדו את השפעות הזמן ושינויי המרחב, מונומנטים דתיים, מבנים תרבותיים עתיקים שנשארו בודדים במרקם הכאוטי של הגרעין. ומכן עולה השאלה: באיזה אופן ניתן ליישם תהליכי התחדשות עירונית ושיקום בגרעין יישוב ערבי, בדגש על פיתוח מרחבים ציבוריים?

כחלק מהצעדים המתקנים, קידום תהליך התחדשות עירונית ביישובים ערביים המתאמץ לערכים סוציו-תרבותיים וכלכליים שיש להם ביטוי פיזי, קהילתי וסביבתי הדורש איזון בפיתוח בין המרחב הפרטי לציבורי. כמו כן התאמת ופיתוח תהליך ההתחדשות העירונית חייב להיות תלוי הקשר מבני, תפקודי, סוציו-תרבותי, כלכלי,

8 מורשת עולמית 1- UNESCO, "דוח הצוות החשיבה לבחינת מעמד המורשת הערבית הבנויה בישראל" (2010)

סביבתי, קנייני, פוליטי ומנהלי. לכן קיים צורך לפתרון תכנוני והסדרת המימוש של התהליך לפי פרדיגמת התכנון הצומחת מלמטה למעלה, והתאמת פרדיגמת התכנון הנהוגה מלמעלה למטה בדגש על היבטים פסיים כלכליים.



גרעין העיר באקה אל-גרבייה, 2022  
מקור: צילום אישי

## המרחב הציבורי בכפר המסורתי הערבי

היישובים הערביים בישראל, עברו במשך השנים ממרקם כפרי בנוי מסורתי, עם אופי חיים חקלאי, ליישובים עם מרקם אורבני צפוף, חסר הגיון תכנוני. תהליך מעבר ללא ליווי של מדיניות מנהלית תכנונית שרואה את המרחב מנקודת מבט כוללת. תשתיות הכפר החקלאי נדרשו לעמוד בצרכי האוכלוסייה העירונית המתפתחת, ללא התאמה או הקצאה של קרקעות לצרכים השונים של האוכלוסייה, לרבות מגורים. בניגוד ליישובים יהודיים בהם המדינה מעורבת בהליכי התכנון מקנה המידה המתארי העירוני ועד למפורט<sup>9</sup>. ברוב היישובים הערביים ההתפתחות נעשית ביד עצמית ללא התערבות או הכוונה, דבר שגורם למחסור בהקצאה של קרקעות לכל סוג של פונקציה ציבורית, דרכים / שטחים ירוקים פתוחים/ מבני ציבור וכו'. המצב התכנוני הקשה ביותר ביישובים ערביים שוכן בגרעין או במרכזי הערים.

חוסר תכנון והקצאה הביא רבים מהיישובים הערביים בישראל למצב בו שכונות הגרעינים חסרי כל תשתית ציבורית או עירונית העונה על צרכי האוכלוסייה הבסיסיים בחיי היום יום. תהליכי התכנון שמקדמת הממשלה עם גופי התכנון והרשויות אינם מצליחים להתמודד עם בעיות אלה.

בהסתכלות לעבר ההיסטוריה על גרעיני היישובים הערביים שהכילו פעם את כל הפעילות של התושבים והאזרחים, מרחב של הכפר הערבי היה תמיד חסר מרחב ציבורי פיזי<sup>10</sup>. האוכלוסייה המסורתית העדיפה את המרחב הפרטי על המרחב הציבורי שהוא מועט, בגלל המבנה החברתי המשפחתי. המרחב הציבורי המועט שהתקיים והתפתח בכפר הערבי באופן אורגני כלל פונקציות כגון, מוסדות דת (שהכילו גם את המרחב החינוכי), מרחב מעיין הכפר, ה-דיוואן (המקום בו נפגשו הגברים), סמטאות ודרכים נוסף למרחב שבו התקיים השוק בימים מסוימים למשך השבוע.

9 ענאיה בנא, רים סויד, סואר יהודקין " התכנון המתארי ביישובים הערביים בישראל, תמונת מצב", (2012): 5

10 ראסם חמאסי, "המרחב הציבורי וחזות היישובים הערביים בישראל", (2016): 77-75

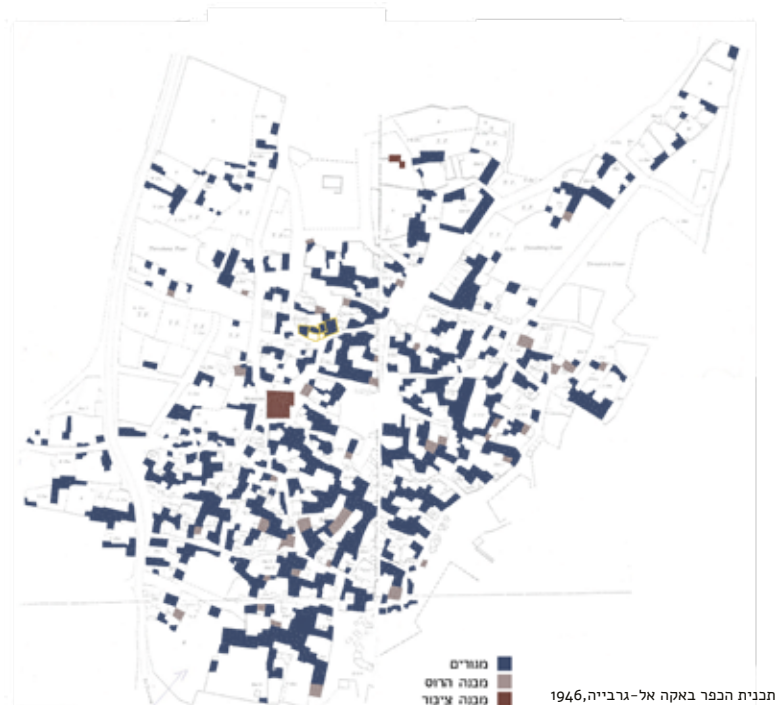
על פי המחקר של "ויליאם וייט – William Whyte" (סוציולוג ואורבניסט אמריקאי), הוא מחלק את המרחב הפיזי לחמישה סוגים שונים, נעים בין מרחב פרטי לציבורי: מרחב פרטי מובהק, מרחב פרטי משולב, מרחב פרטי למחצה, מרחב פרטי למחצה ומרחב פרטי מובהק<sup>11</sup>. לפי הנתונים על המרחב הפיזי בכפר הערבי המסורתי, נעשה שימוש בשלושה סוגים מהחמשה במחקר של וייט (מרחב פרטי למחצה, מרחב פרטי למחצה, ומרחב פרטי מובהק) דבר שמעיד על שימוש מוגבר של האוכלוסייה הכפרית למרחב הפרטי.



גודל, כמות ומאפייני המרחב הציבורי בכפר הערבי הושפעו מכמה משתנים. הביקוש המועט לשטח הציבורי הינו אחד הגורמים העיקריים במחסור הפתוח הציבורי, האוכלוסייה העדיפה את המרחב הפרטי, ויצרה לעצמה טיפוס בנייה מותאם לפרטיות הנדרשת "בתי החצר" שהכילו את כל הפעילות הפנימית והחיצונית של המשפחה המורחבת במרחב אחד, עם שמירה על הפרטיות. זה מוביל לגורם השני, השייכות למסגרת חמולתית והחלוקה השכונתית על פי כן. גורם נוסף הינו קצב הפיתוח האיטי של הכפר הערבי טרם מהפכת העיור שהתעצמה לאחר הקמת המדינה<sup>12</sup>.

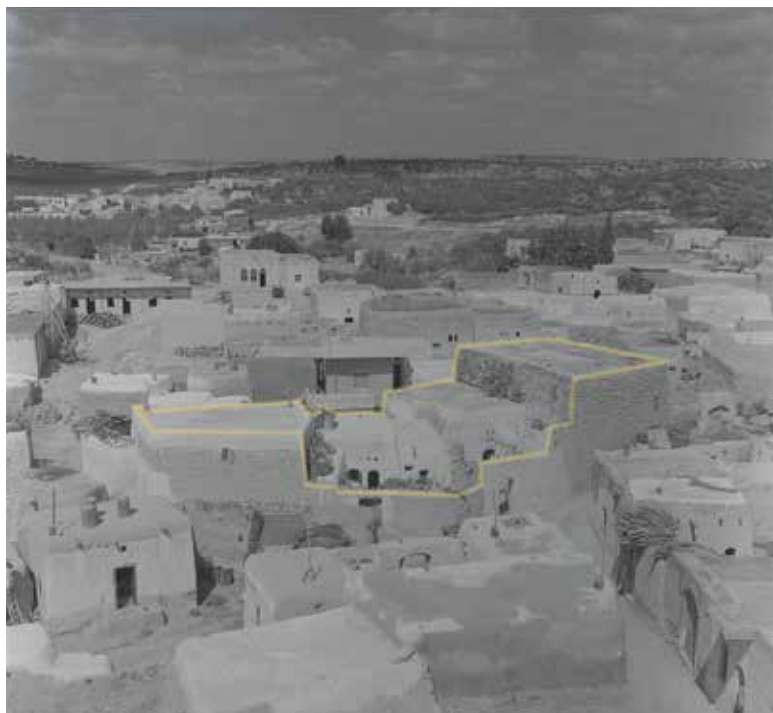
William Whyte, "The Social Life of Small Urban Spaces", (1980) 11

ראסם חמאסי, (2016): 85-78



הצריכה המועטה, רמת החיים הנמוכה של האוכלוסייה והבעלות הפרטית שלהם על הקרקעות, לא חייבה הקצאה ופיתוח של שטחים למרחב ציבורי גדול מעבר למבני הדת. כלומר ההתפתחות האורגנית שאינה מלווה בתכנון מקדים היא גורם נוסף להתפתחות מרחב ציבורי מועט. אף על פי שלאחר חקיקת חוקי התכנון והבנייה והתחלת הכנה של תכנית מתאר מקומית ועד ימינו, ייעדו שטחים מוסכמים כשטחים בבעלות ציבורית ולשימושים ציבוריים מבלי לפרט את מאפייני השטחים הציבוריים המתוכננים. "הדגש בתכנון היישוב הושם על תכנון עירוני והכנת תכניות מסדירות, שאין בהם מרכיבים של עיצוב עירוני, עיצוב נוף והחזות היישובית"<sup>13</sup>.

13 ראסם חמאסי, . (2016): 54.



בית החצר - באקה אל-גרבייה, 1959  
צילום: בוריס כרמי / מקור: הספרייה הליאומית

**מקרה הבוחן**

**באקה אל-גרביה**







# רקע כללי

## באקה אל-גרביה

הפרויקט מתמקד בשטח הגרעין של "העיר" באקה אל-גרביה.

באקה אל-גרביה הינה עיר בצפון מזרח אזור השרון, אשר משתייכת מנהלית לנפת חדרה שבמחוז חיפה, שוכנת בין כביש 6- (חוצה ישראל) ובין גבול הרשות הפלסטינית. העיר באקה במרחק 15 קילומטרים ממזרח לחוף הים באזור עם טופוגרפיה של גבעות נמוכות.

שטח השיפוט של העיר הינו 9200 דונם, ואוכלוסייה מונה כ-30,968 תושבים<sup>14</sup> עד סוף 2021. העיר כוללת כ- 15,520 יחידות דיור (בתים פרטיים)<sup>15</sup>. תחומי התעסוקה העיקריים לתושבי העיר הינם: מסחר, תעשייה וחקלאות.

השלד העירוני של העיר הנו תוצר של התפתחות לאורך הזמן. למבנה הפיסי שלה יש מאפיינים של יישוב לינארי המשתרע לאורך רחוב ראשי (כביש 574). לרחוב הראשי היה חשיבות עבור הנוסעים מאזור צפון הארץ לדרומה כעורק מסחרי וכדרך



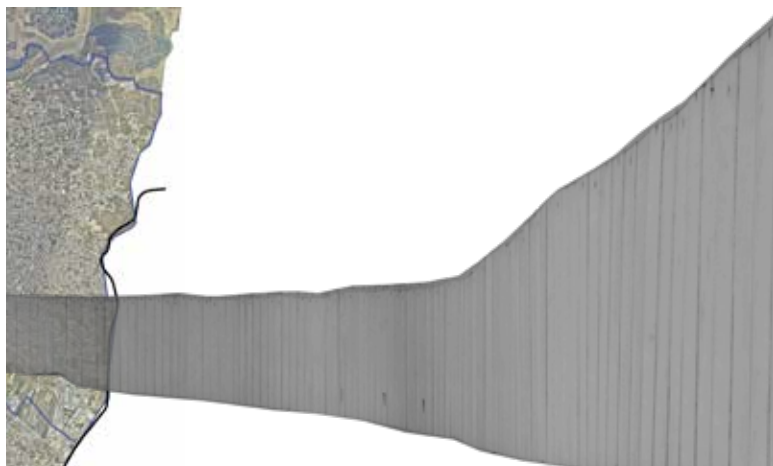
מיקום העיר

14 "דו"ח הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה", (דצמבר 2021)  
15 "מסמך הוראות תכנית מתאר מקומית", (מס' 3540717298)

שמחברת בין האזורים. לאחר סלילת כביש-6 הדרך איבדה מחשיבותה עבור הנוסעים שמגיעים מחוץ לעיר, למרות שהרחוב עדיין מתפקד כעורק מסחרי אינטנסיבי עבור תושבי העיר.

העיר באקה אל-גרביה נמצאת בשטח בעל רגישות נופית, סביבתית וביטחונית. גדר ההפרדה "הקו הירוק" שהפריד בין היישוב באקה אל-גרביה וישוב השכן באקה אל-שרקיה בשנת 2003, עבר באופן גס מאוד ובתכנון מלמעלה ללא התחשבות בחלוקת השטח בין היישובים לפי קו שיפוט. הגדר ייצר סיטואציות מוזרות של שכונות עם תושבים פלסטינים בצד של באקה אל-גרביה, וקרקעות בבעלות של תושבי העיר בצד השני של הגדר.

בשנים האחרונות העיר התחילה להיות צפופה באופן מורגש כמו אחרים מהיישובים הערביים. מחסור בקרקעות, מצוקת דיור, בנייה לא חוקית... דברים שמובלים הרבה זוגות צעירים לשכור יחידות דיור מחוץ לעיר. לפי הבדיקות של גופי התכנון<sup>16</sup>, עד שנת 2040 יגורו בעיר מעל 50,000 איש, במקביל היצע הדירות חייב להכפיל את עצמו, על מנת לענות על דרישות גידול האוכלוסייה.



אזור גדר ההפרדה בצילום אוויר

16 "מסמך הוראות תכנית מתאר מקומית", (מס' 3540717298)

## התפתחות הכפר



1917

מס' תושבים: 1,443 (שנת 1922)



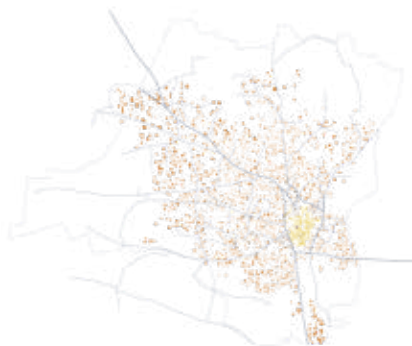
1946

מס' תושבים: 2,240 (שנת 1945)



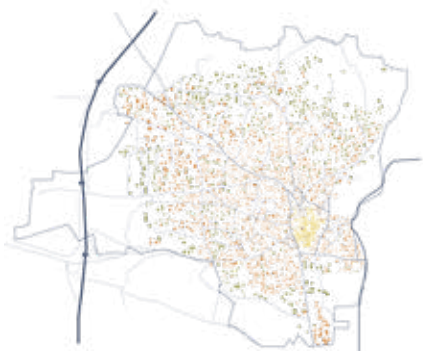
1968

מס' תושבים: 7,600 (שנת 1972)



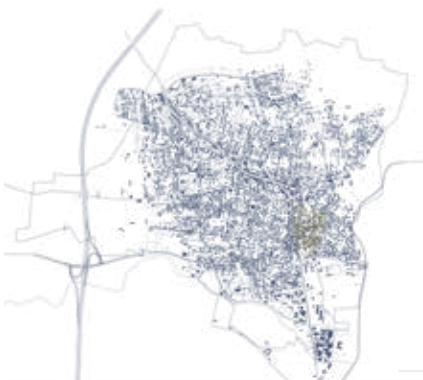
1999

מס' תושבים: 16,000 (שנת 1996)



2014

מס' תושבים: 29,035 (שנת 2017)



2021

מס' תושבים: 30,968 (שנת 2021)



כפר באקה אל-גרביה, 1959  
צילום: בוריס ברמי / מקור: הספרייה הליאומית



כפר באקה אל-גרביה, 1968  
צילום: בוריס ברמי / מקור: הספרייה הליאומית



העיר באקה אל-גרביה, 2022  
צילום אישי



העיר באקה אל-גרביה, 2022  
צילום אישי



## התפתחות טיפוס בנייה חדש

בנוף העירוני של באקה אל-גרביה, הופיע בעשור האחרון טיפוס בנייה חדש. במקום הבית הפרטי עם גינה מסביב, בניין רב קומתי. הבנייה הרוויה בעיר מתחלקת לשני סוגים: בניין יחידות דיור להשכרה, או הסוג הנפוץ יותר, בניין משפחתי שמשכן את האחים במשפחה אחד מעל השני. מעבר בנייה זה התפתח כתוצאה ממחסור קרקעות הבנייה בעיר, נוסף לגידול האוכלוסייה ללא שינוי בשטחי הבנייה.

שינוי טיפולוגיות הבנייה וצמצום המרחב הפרטי הוביל לעליה במודעות ובביקוש הדור החדש לשטחים פתוחים ציבוריים, מוסדות ציבור ומקומות בילוי ומשחקים לילדים, בקנה מידה שכונתי וגם עירוני.<sup>17</sup>



17 ראסם חמאיסי, "המרחב הציבורי וחזות היישובים הערביים בישראל", (2016): 28.





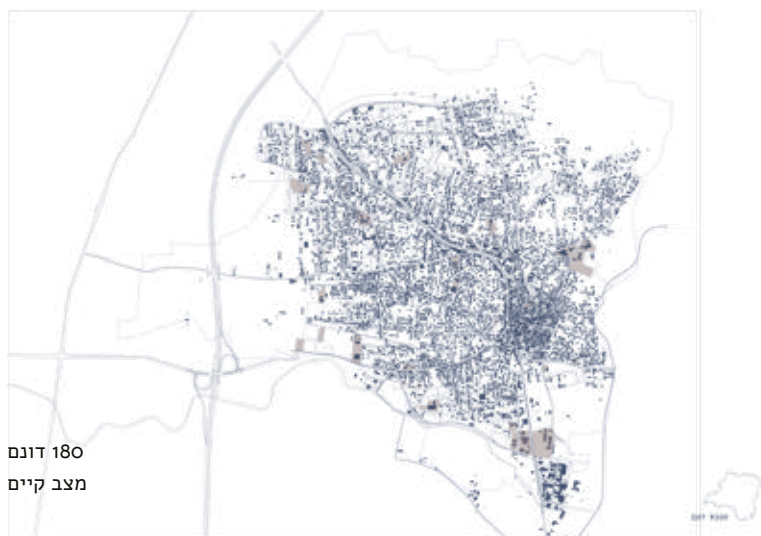
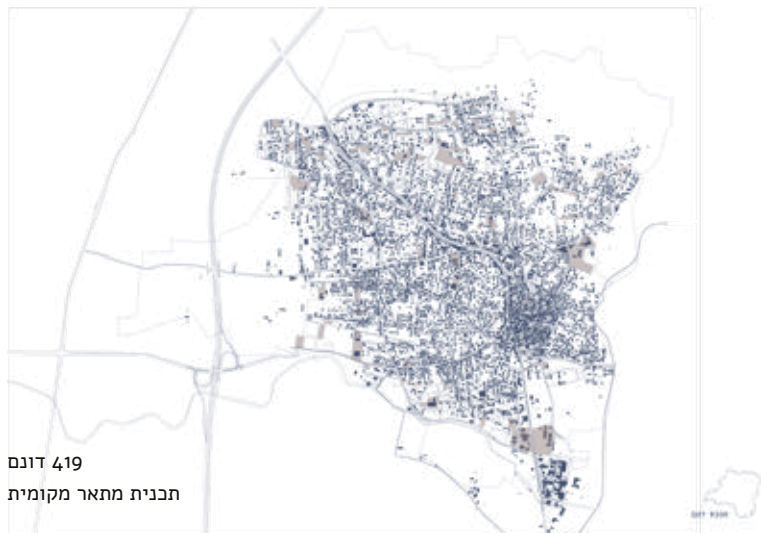
העיר באקה אל-גרביה, 2022  
צילום אישי

# המרחב הציבורי בעיר

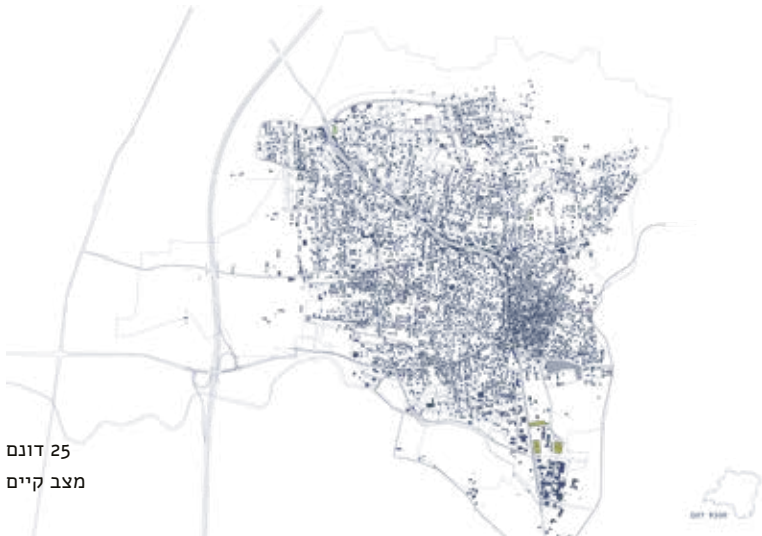
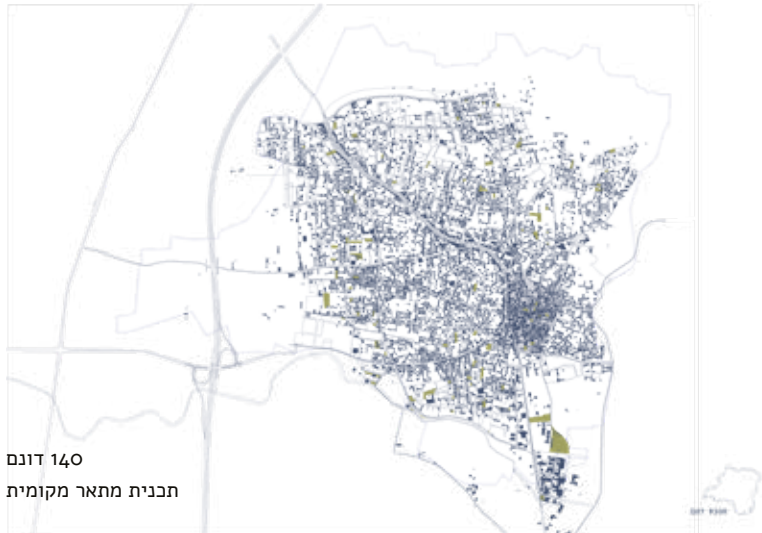
רצוי ומצוי

תכנית המתאר המקומית (מס' 3540717298) - 2019 // מצב קיים - 2022

מוסדות ציבור



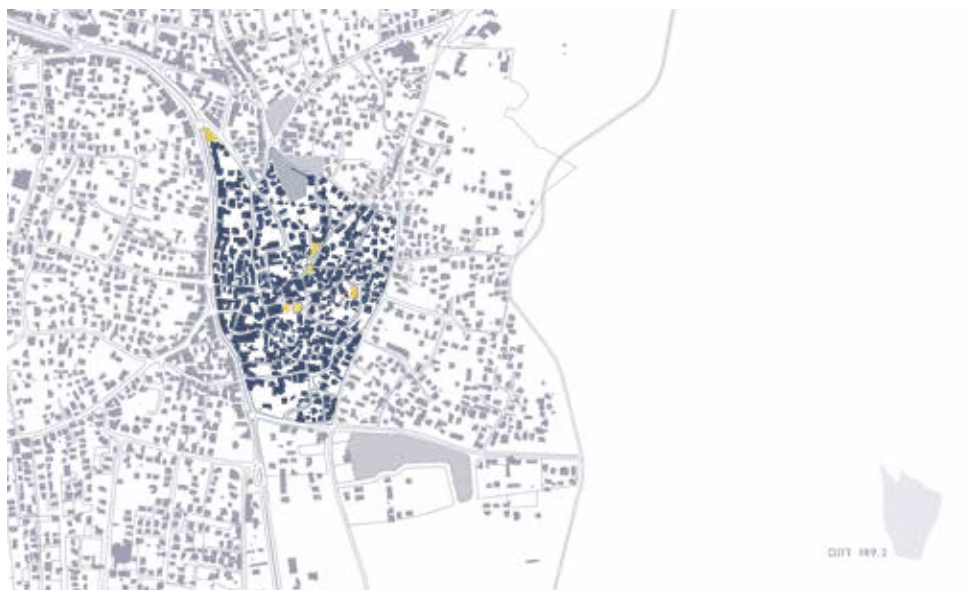
## שטחים ציבוריים פתוחים



## מרחב ציבורי פתוח מרוצף בגרעין

ממפוי מצב קיים והשטחים הפתוחים, מבחנים בריכוז של מס' שטחים ציבוריים פתוחים באמצע המרקם הוותיק של שטח הגרעין בעיר. שטחים ללא הגדרה מסוימת של שימוש או פעילות ציבורית. כיום כלי רכב השתלטו על אותם שטחים בשל מחסור מקומות חנייה והצפיפות בגרעין. למרות, שלאותם מרחבים יש משמעות וחשיבות רבה בשל המיקום שלהם באמצע המרקם הוותיק והמחסור של שטחים פתוחים בכל העיר.







גרעין העיר  
באקה אל-גרביה





## גרעין העיר

### אתר הבדיקה

שטח הגרעין המוזנח והמתיישן של העיר בעל משמעות וחשיבות היסטורית לעבר התפתחות הכפר, נוסף לערך הקרקע במקום, בשל מחסור קרקעות הבנייה הנוכחי.

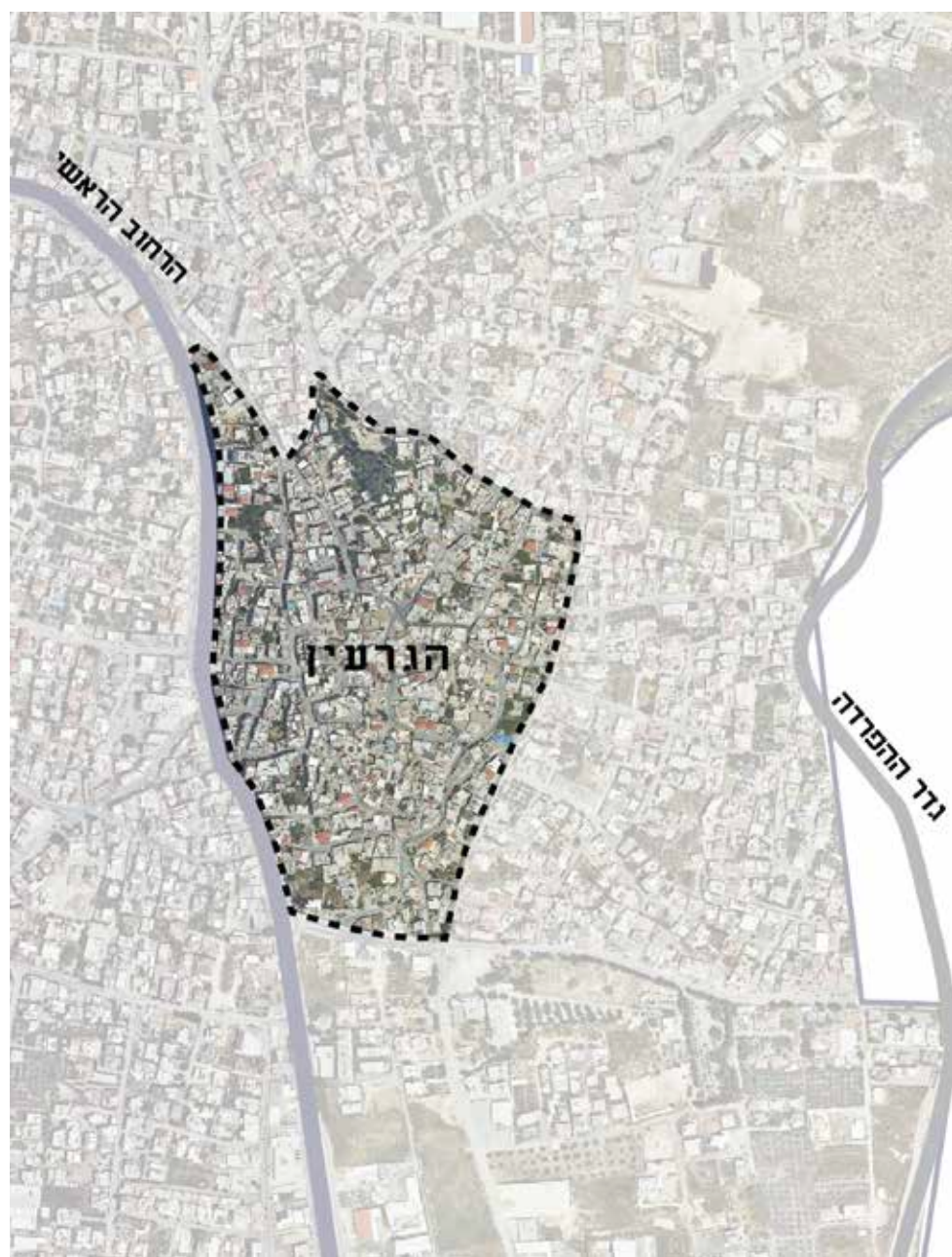
כיום, הגרעין לא מנצל את המיקום המרכזי שלו היותו גובל בעורק המסחרי של העיר (הרחוב הראשי), ולא החשיבות ההיסטורית. המרחב עובר הזנחה מאוד משמעותית בידי התושבים המקוריים של המקום שרובם עזבו ועברו לשכונות החדשות המתפתחות, ומגופי התכנון ברשויות שלא רואים בשטח ערך להתערבות ולהתחדשות.

למרות המצב הכאוטי העצוב של הגלעין, המקום כולל בתוכו סדר והיגיון מרחבי פנימי, הבנייה הווירנקולרית שנעשתה ללא חלוקת גושים וחלקות, ללא תכנון מפורט וללא מתכננים, אוסף הטיפולוגיות הבנויות ומגוון החומרים, יוצרים מרקם עירוני ייחודי<sup>18</sup>.



18 המעבדה לעיצוב עירוני, "שכונה - מדינה", (2012): 187.







המסגד הישן, 1968



סמטאות הכפר, 1968

ה-דיואן, 1968



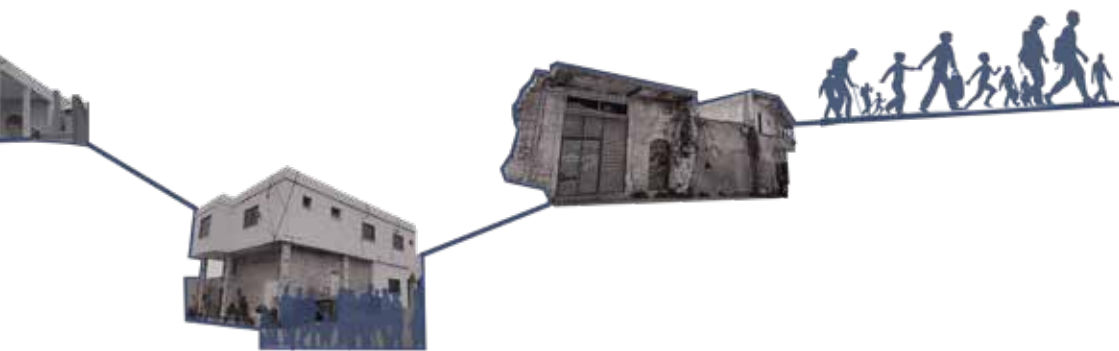
באקה אל-גרביה, 1968



בית החצר, 1968

צילום: בוריס כרמי/ מקור: הספרייה הלאומית

# התפתחות טיפוסי הבנייה בגרעין



1948 - 1966

התרחבות

1966 - 1989

בנייה עם בטון מעל קומת קרקע מבאן

1989-2022

מעבר התושבים לשכונות המתפתחות



1917 | התקופה העות'מאנית  
בנייה באבן

1917-1946 | המנדט הבריטי  
גגות בטון פלדה וקירות אבן

| הממשל הצבאי  
הבנייה בשטח הבנוי



בית קברות

עיריית באקה אל - גרבייה

המסגד הישן

ייעודי קרקע - מצב קיים



הרחוב הראשי- המסחרי

# מבני הציבור בגרעין

המסגד הישן

המסגד הראשון שנבנה בכפר באקה אל-גרביה בשנת 1841, באמצע בשטח הבנוי "הגרעין". הוקם בשטח של 180 מ"ר, עבר מספר הרחבות ושיפוצים עד שהגיע לשטח של 807 מ"ר בשנת 2018.

למבנה המסגד חשיבות תרבותית היסטורית אצל תושבי העיר, היותו המסגד הראשון שהוקם בכפר, התרחשו במבנה שלו ובסביבתו הקרובה הרבה אירועים חברתיים כפריים (מפגשים חברתיים, אירועים דתיים בחגים, אירוח של האורחים שמגיעים לכפר...), נוסף לשימוש המסחרי בחצר של המסגד כ"סוויקה" השוק הקטן של הכפר<sup>19</sup>.

## עיריית באקה אל-גרביה

עיריית באקה אל-גרביה, שוכנת בגרעין העיר משנת 1966 תחילה במבנה ההיסטורי שעבר כמה גלגולים עד שהוסב להיות חלק ממבנה העירייה. באקה אל-גרביה הוכרזה כעיר בשנת 1998 ועברה ממועצה מקומית לעירייה.

המבנה הראשון של המועצה המקומית הוקם בסוף שנות ה-30 של המאה העשרים כמרפאת הכפר, עד שעבר להיות המוקד של המושל הצבאי בשנת 1958, ועם סיום תקופת המושל הצבאי עבר המבנה לידי המועצה המקומית ב 1966<sup>20</sup>.

19 אמג'ד אבו מוך, שריף מסארוה, ו-ג'מיל קעדאן, "סנאבל", (2020): 498-494  
20 אמג'ד אבו מוך, שריף מסארוה, ו-ג'מיל קעדאן, 480



צילום: בוריס כרמל/ מקור: הספרייה הלאומית



עיריית באקה אל - גרבייה

צילום: בוריס כרמל/ מקור: הספרייה הלאומית



המסגד הישן



מגוון טיפולוגיות הבנייה בגרעין  
צילום אישי



# אתר התכנון

## לב הגרעין

האתר הממוקד להתערכות בפרויקט ממוקם באמצע הגרעין, שטח המרכז ממנו צמחה העיר בהתחלתה. האתר בשטח של 35.5 דונם, מעל 95% מהבנוי בשימוש כמגורים (בתים פרטיים), 5% מסחר ומרפאות.

האתר כולל את שתי הרחבות הציבוריות הפתוחות והמרוצפות בשטח הגרעין, ללא שום ייעוד או שימוש מוגדר, כלי רכב השתלטו על מרחבים אלו כחנייה לדיירים.

ממבט על לפי "מיפוי קישוריות הגרעין והעיר" (עמוד הבא) מבחנים שהאתר מקושר היטב עם הסביבה והעיר, אולם כל הדרכים המקשרות הינם דרכים צרות, מחוסרות כל סוג של תשתית עירונית ציבורית או תחבורתית, וללא שום הגבלה תנועתית לכלי רכב.



צילום אוויר - אתר התכנון  
צילום אישי

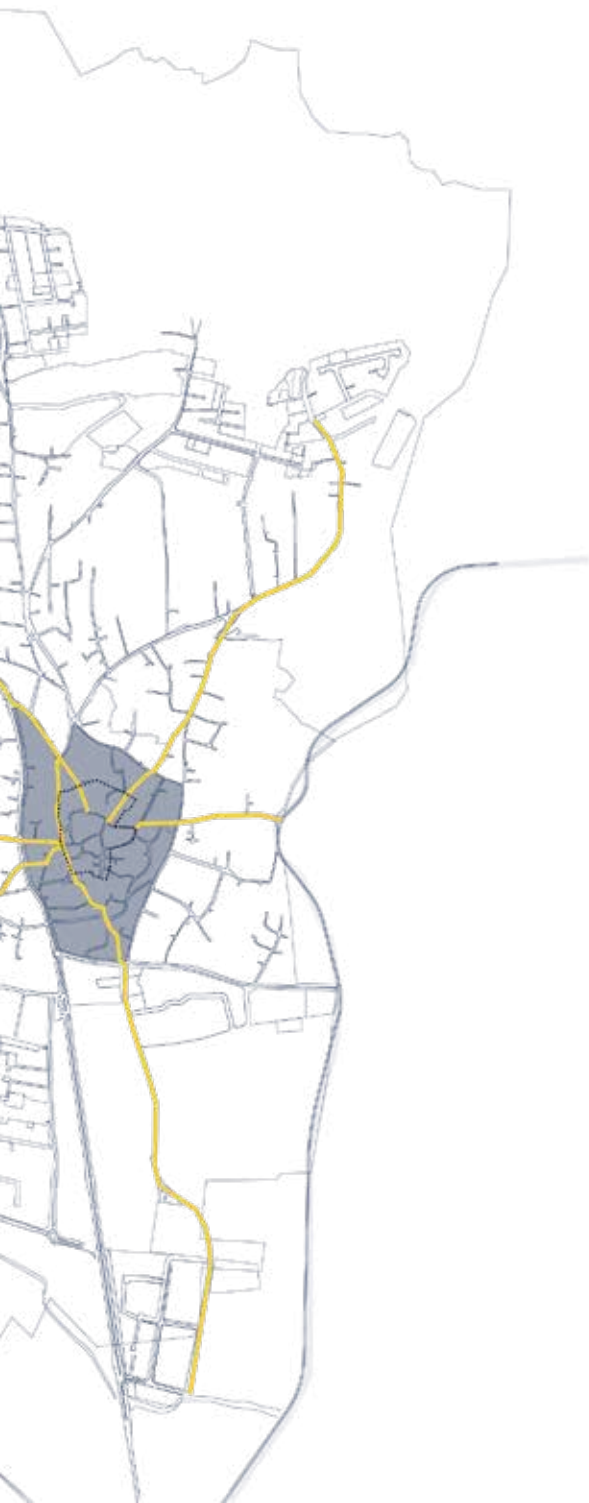


תכנית אתר התכנון



מעברים מהגרעין לעיר  
צילום אישי

## מיפוי קישוריות הגרעין והעיר



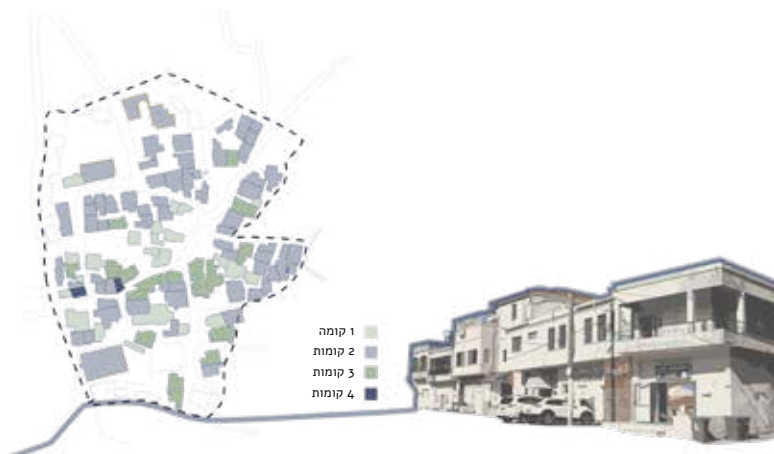




## מיפויי מצב קיים



בינוי נטוש ומסוכן



גובה בנוי



1. לפי מיפוי "בינוי נטוש ומסוכן" אנו מבחנים במספר לא קטן של מבנים נטושים מסוכנים שחובה הריסתם להמשך פיתוח האתר, נוסף לכך מבנים מסוכנים בשימוש לפינוי מידי והריסה, מבנים נטושים במצב טוב עוברים שיקום לשימוש מחדש בפרויקט.

2. גובה הבנוי באתר לרוב אינו עולה על שתי קומות דבר המאפשר עיבוי ותוספות בנייה מעל בינוי קיים.

3. אחרי הריסת מבנים נטושים ומסוכנים קבלנו שטח פיתוח פנוי חדש. השטח מתחלק ל-3 אזורים פנויים מרוכזים לפיהם המשך הפיתוח בפרויקט



חלוקה ל-3 אזורי פיתוח

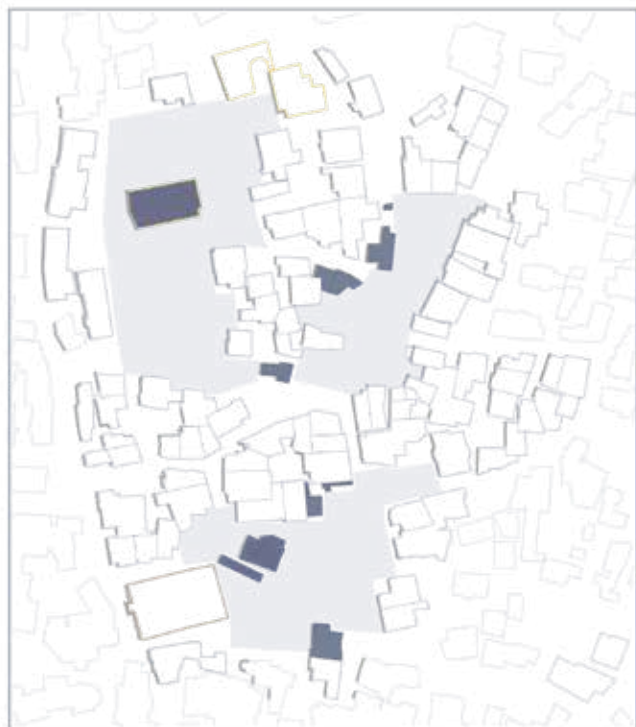
## ניתוח אתר - מצב קיים



גדרות חוסמי תנועה באתר



רשת רחובות המשתרעת על השטח הפנוי הפתוח



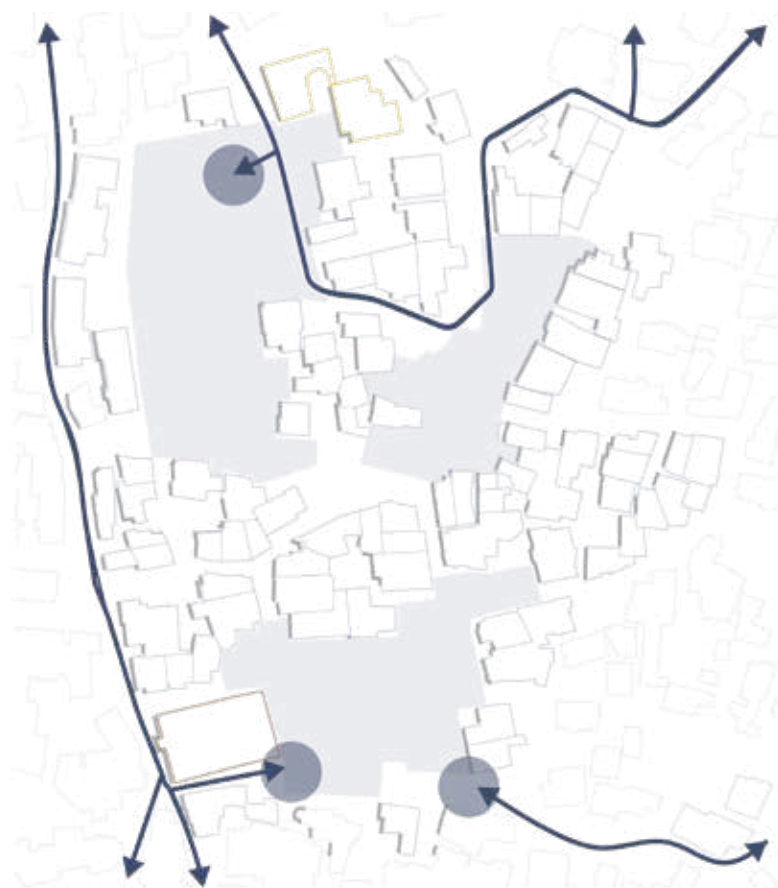
מבנים חוסמי פיתוח ובינוי חדש

# עקרונות ההתערבות

01.

פינוי רחובות  
העברת תנועת רכבים לרחובות בקצה  
הוספת בנייני חנייה

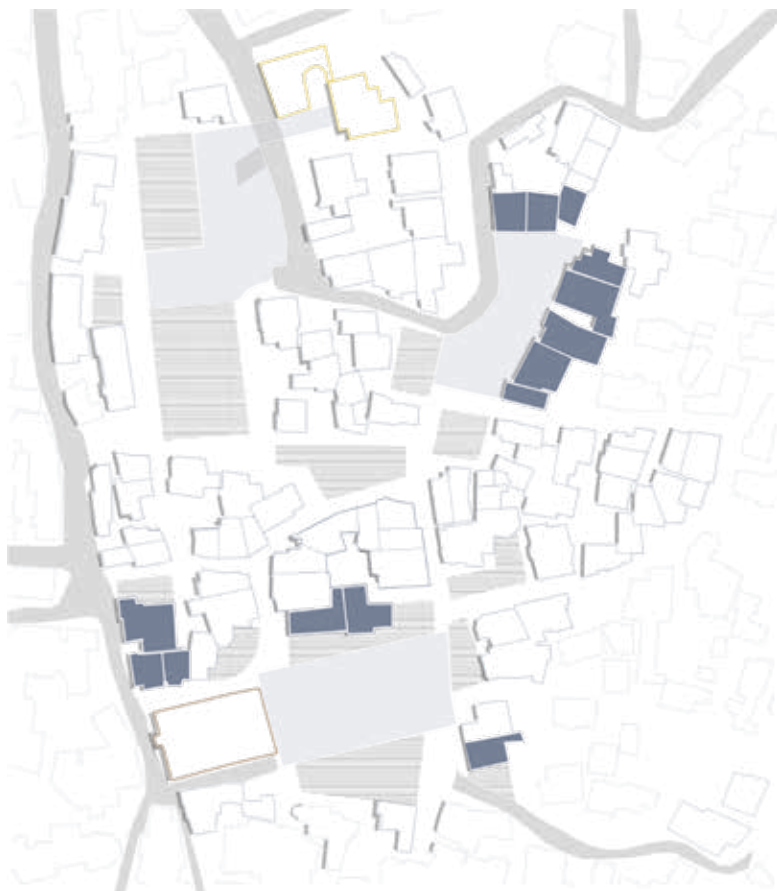
- ➔ תנועת רכבים
- בניסה למבנה חנייה



הגדרת שטחים

.02

-  עיבוי בנייה
-  שטח לבינו חדש
-  מרחב כיכר ציבורית





03.

רשת הולכי רגל



סמטה



מרחב כיכר ציבורית



# עקרונות העיצוב

בינוי קיים בדפנות המרחבים הציבוריים



01

יישור חזית  
קומת הקרקע

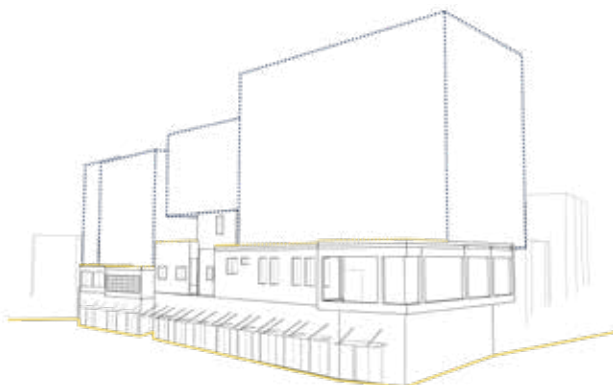


02

חלל לשימוש  
ציבורי/ מסחרי



03



04

עיבוי מגורים מעל בינוי קיים  
בנסיגה פנימית



05

קו חזית ישירה  
שפת פתחים אחידה  
חלונות ומרפסות





# מרחבי ההתערבות

## הכיכרות

הפיתוח התכנוני הבנוי והנופי מבוסס על חלוקה מרחבית של שטח לב הגרעין ל-3 אזורי פיתוח- כיכרות ציבוריות.

לב הגרעין מכיל שני שטחים פנויים מרוצפים שנשמרו עם התפתחות הכפר כשטח ציבורי, עד נטישת הגרעין והפיכתם לשטח ללא ייעוד עליו השתלטו הרכבים. בנוסף קרקע פנויה כחצר אחורית של אגף ההנדסה בעיריית באקה ללא ניצול או תחזוקה. הפרויקט מנצל פוטנציאל של שטחים אלו לפיתוח מרחבי סביב כיכרות ציבור, שיכילו את עיבוי המגורים, הבינוי החדש, המסחר, הפיתוח ציבורי חיצוני ופנימי, נוסף לשיקום ופיתוח סמטאות הדרכים.





הכיכר המסחרית - לפני התערבות



הכיכר החברתית - לפני התערבות



הכיכר המקומית - לפני התערבות



## 01. הכיכר המסחרית



מצב קיים



מצב מוצע



02

בינוי חדש

יישור חזית בינוי קיים



01

הגדרת דפנות



## 03

פיתוח **מרחב** ציבורי

## 04

שינוי ייעודים

חזית מסחרית בקומת הקרקע





## 05

עיבוי

בינוי מגורים מעל מבנים קיימים







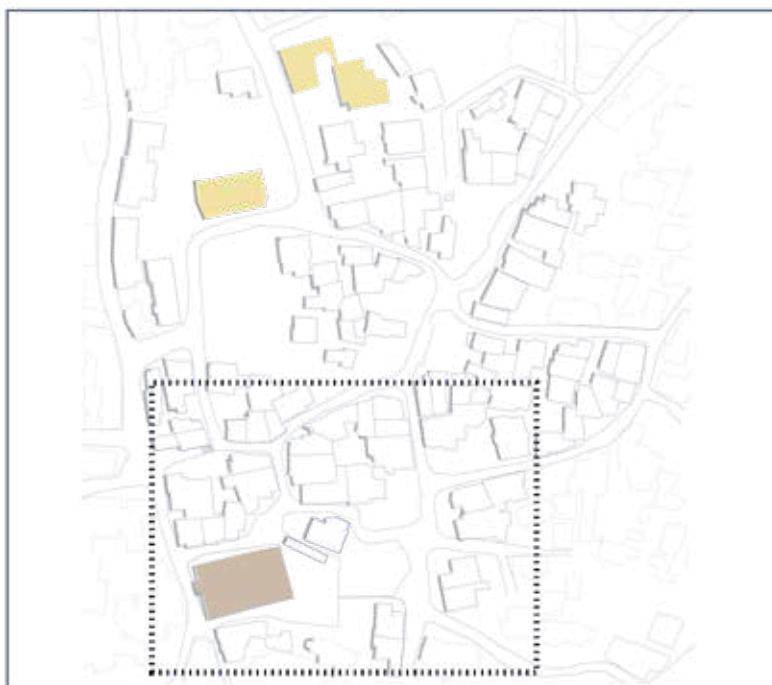








## 02. הכיכר החברתית - המסגד



מצב קיים



מצב מוצע





02

בינוי חדש

תוספת בנייה לבינוי קיים



01

חיבור מרחבים



## 03

פיתוח **מרחב** ציבורי

רמפה עם פיתוח נופי

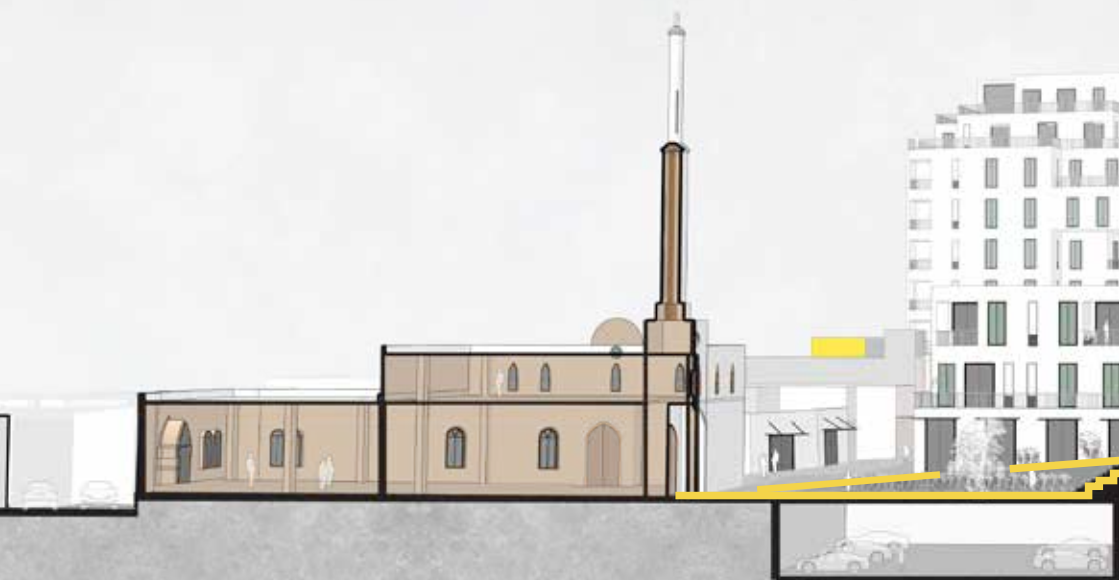
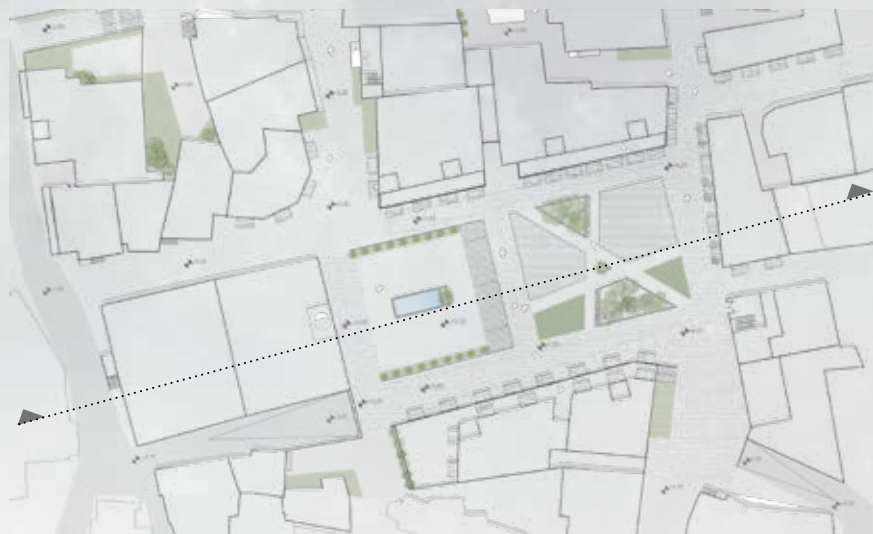


## 04

שיפוע טופוגרפי הליכתי

פיתוח מרחב ציבורי חברתי קהילתי



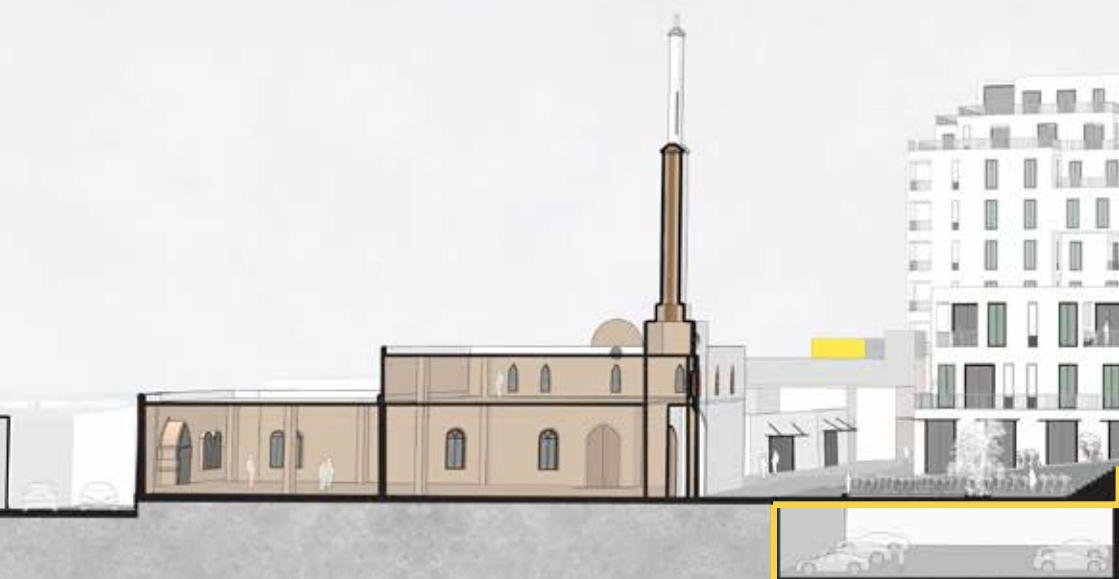
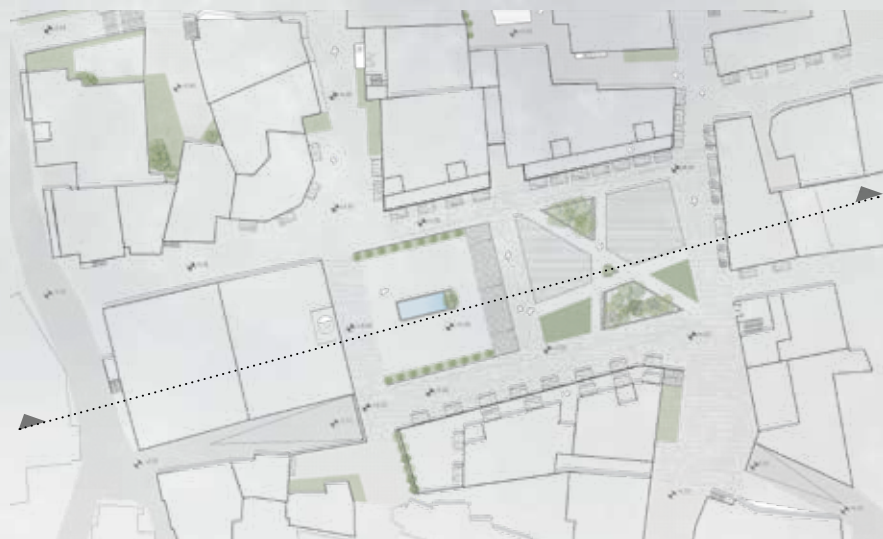


## 05

חניון תת קרקעי

ניצול הטופוגרפיה כמרחב חנייה



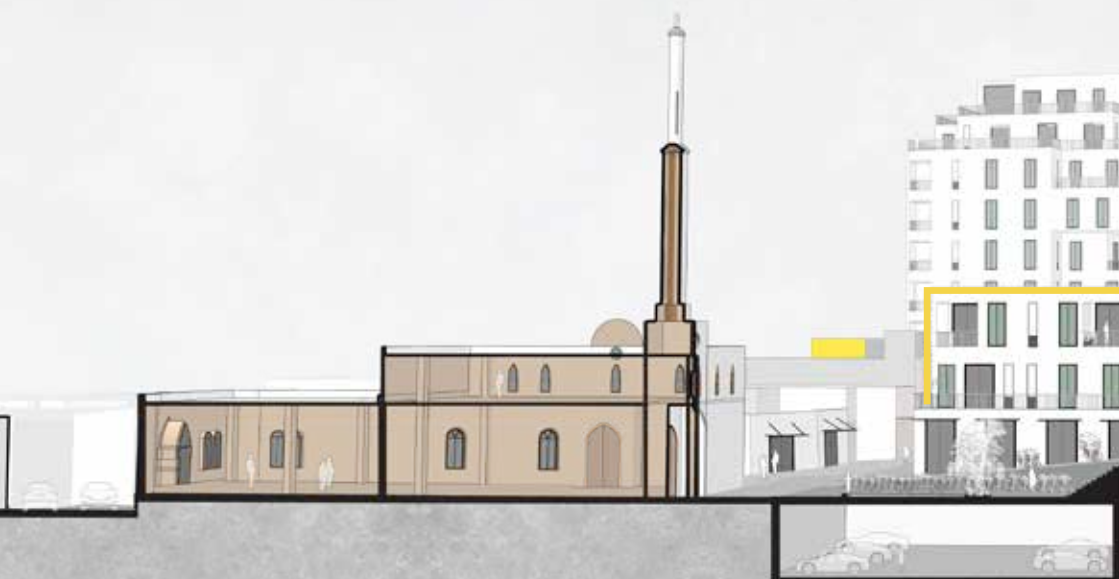
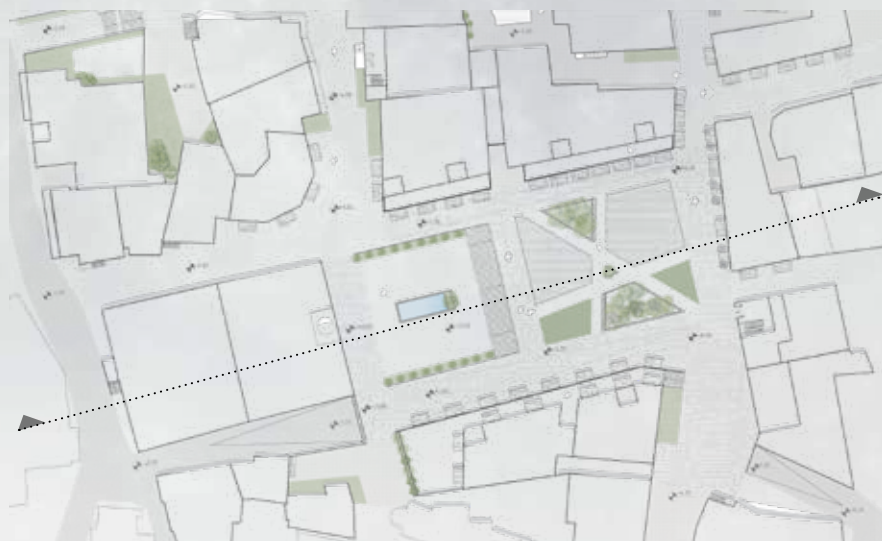


## 06

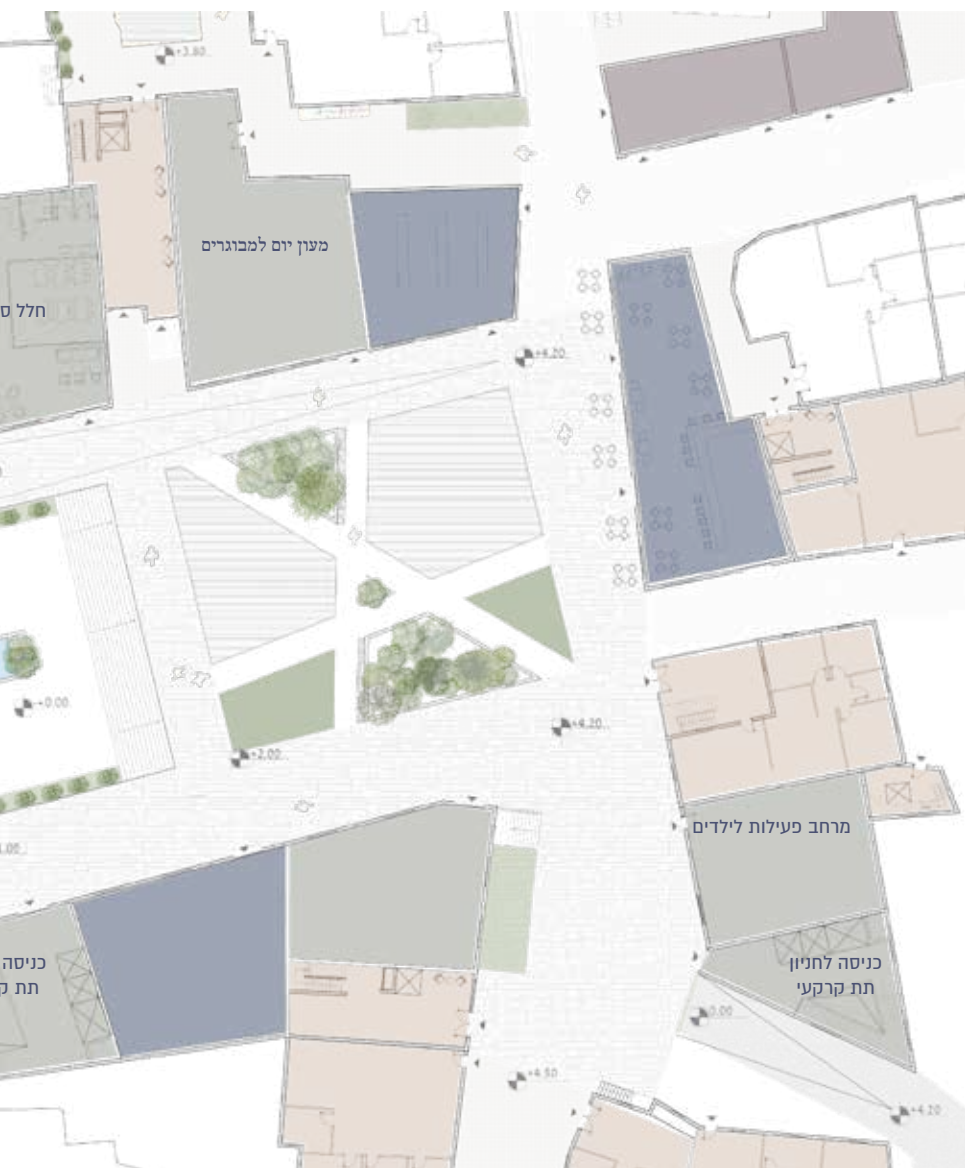
עיבוי

בינוי מגורים מעל בניינים קיימים





## תכנית קומת קרקע

















### 03. הכיכר המקומית - העירייה



מצב קיים



מצב מוצע



02

הגדרת דפנות



01

חיבור מרחבים

פיתוח סמטאות חדשות



## 03

### בינוי חדש

כולל בניין עירייה חדש

בניין מגורים רב קומתי

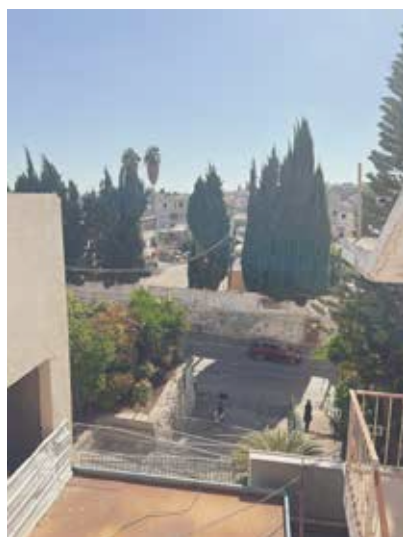




תכנית קומת קרקע















שלושת הכיכרות ממבט על





## סיכום

כילדה שגדלה באזור הגרעין חוויתי את הידרדרות המקום בכל ביקור בשנים האחרונות. הפרויקט הווה הזדמנות להצעת תכנון כפתרון לבעיות המצב הקיים, כמו כן כמנוף כלכלי לעיר, בתקווה להחזירו כשטח חיי ופעיל כמו שהיה פעם.

כמענה לשאלת המחקר בפרויקט "באיזה אופן ניתן ליישם תהליכי התחדשות עירונית ושיקום בגרעין יישוב ערבי, בדגש על פיתוח מרחבים ציבוריים?", האסטרטגיה התכנונית צמחה מזיהוי מבנים נטושים ומסוכנים בשטח הגרעין, ושימוש בהם כבסיס למערכת פינוי מבנים ובינוי חדש. התכנון התמקד בשטח טבעת הצמיחה הראשונה של הכפר שכוללת את שני המבנים הצבורים האחרונים הפעילים במקום, המסגד הישן ו- מבנה העירייה. שטח ההתערבות בגודל 35.5 דונם מכיל 92 משפחות/יחידות דיור מאוכלסות.

התכנון כלל הסבה של האתר למרחב להולכי רגל בלבד, תוך הפניית תנועת הרכבים לרחובות אחרים בהיקף, והוספת מבני חנייה תת קרקעיים במגרשים ריקים. המרקם הבנוי הכיל שלוש רחבות ציבוריות פתוחות שנכסו התושבים לעצמם כחנייה. פינוי הרכבים מאפשר פיתוח פרוגרמתי ציבורי חדש

באקה אלגרבייה, 1968  
צילום: בוריס כרמי  
מקום: הספרייה הליאומית





לשלושת הכיכרות במיקום של הרחבות הציבוריות הפתוחות הראשונות בכפר. הכיכר הקהילתית הצמודה למסגד, הכיכר האזרחית מול העירייה, והכיכר המסחרית.

הכיכרות מוגדרות על ידי דפנות בנויות הכוללות בינוי חדש המכיל עירוב שימושים או עיבוי קומות מגורים מעל הבינוי הקיים (200 יחידות דיור חדשות נוספו ל- 92 יחידות הקימות), בנוסף, שיקום של הבינוי הקיים המאפשר פתיחה של חזיתות קומת קרקע לשימוש מסחרי, ציבורי, קהילתי ככל הניתן, כמו כן עיצוב מחדש של הסמטאות האחרונות כמרחב הליכה רגלית הכולל חזית כפולה למבנים המכילים קומת קרקע כמגורים לשם שמירה על פרטיות הדיירים.

הפרויקט עסק בפיתוח אסטרטגי מותאם למבנה הגרעין בעיר באקה אל-גרביה, אסטרטגיה שצמחה מלמטה ל-למעלה, על מנת לאתר את הנקודות החלשות והחשובות ביותר למקום עצמו, מבחנה היסטורית, תרבותית וכלכלית. חלקים מסוימים מהאסטרטגיה התכנונית שפותחה בפרויקט יכולים להיות רלוונטיים ליישובים ערביים אחרים, בתנאי מחקר מעמיק לאתר התכנון והתאמה של הכלים למקום ולאוכלוסייה.

מבט מצב מוצע  
הכיכר החברתית - המסגד





## ביבליוגרפיה

- אבו מוך, אמג'ד, שריף מסארוה, ו-ג'מיל קעדאן. "סנאבל", (2020): 498-494, 480
- בנא, עינאיה. סוייד, רים. יהודקין, סואר. "התכנון המתארי ביישובים הערביים בישראל, תמונת מצב", (2012): 5
- "דו"ח הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה", (דצמבר 2021)
- המעבדה לעיצוב עירוני, "שכונה - מדינה", (2012): 187
- זוהר, טל. "כלים חדשים לקידום התחדשות עירונית ביישובים ערביים בישראל". (2021)
- חמאסי, ראסם. "המרחב הציבורי וחזות היישובים הערביים בישראל", (2016): 54-78, 85, 75-28
- חמאסי, ראסם. "תהליכי התחדשות עירונית ביישובים הערביים, הצעה לפיתוח מדיניות וארגון כלים מתאים". (2020)
- חמאסי, ראסם. "התחדשות גלעיני היישובים הערביים בישראל". (1993): 21-22
- חמאסי, ראסם. "השונות בעוצמת ההתחדשות בין גלעיני היישובים הערביים בישראל". אופקים בגאוגרפיה 52, (2000): 20
- ילניק, אביאל. "לקראת ניהול משותף של מרכזי ערים: מרכז העיר של ירושלים" (2009): 11-12
- "מסמך הוראות תכנית מתאר מקומית", (מס' 3540717298)
- מורשת עולמית ו- UNESCO, "דוח הצוות החשיבה לבחינת מעמד המורשת הערבית הבנויה בישראל" (2010)
- William Whyte, "The Social Life of Small Urban Spaces", (1980)



## תקציר

היישובים הערביים בישראל, התפתחו על בסיס גרעין כפרי שצמח באופן אורגני על שטח מכונס שבו התגוררה רוב האוכלוסייה של הכפר. משנות הארבעים של המאה העשרים, החל תהליך של שינוי במבנה הפיזי של המרקמים הוותיקים ביישובים הערביים,

הפרויקט בוחן דרכי יישום של כלים להתחדשות עירונית המותאמים למצב המיוחד של הגרעין ההיסטורי ביישוב הערבי, על ידי עיבוי, תוספות בנייה ובינוי חדש תוך כדי פיתוח מרחבים ציבוריים במרקם הבנוי.

הפרויקט עוסק בבסיס התפתחות הגרעין של העיר באקה אל-גרביה, בצפון מזרח אזור השרון. גרעין הישוב הוותיק מאופיין במרקם בנייה וירנקולרית וסובל מהזנחה פיזית על אף שרבים מתושביו הם ילידי המקום. הזנחה זו, אשר לה אחראים גם גופי התכנון העירוניים, גרמה לתהליכי נטישה חלקית, שהובילה להתיישבות אוכלוסייה זרה, הרס, בנייה לא חוקית והשתלטות על המרחב הציבורי.

האסטרטגיה התכנונית בפרויקט צמחה מזיהוי מבנים נטושים ומסוכנים בשטח הגרעין, ושימוש בהם כבסיס למערכת פינוי מבנים ובינוי חדש. על ידי הבינוי והפיתוח המוצע, הפרויקט מציע מבט חדש על אורח החיים בגרעין המוזנח. נוסף לפתרון מגורים עם איכויות החיים של העיר הגדולה החדשה, העונה על הצרכים של המשפחות הצעירות.