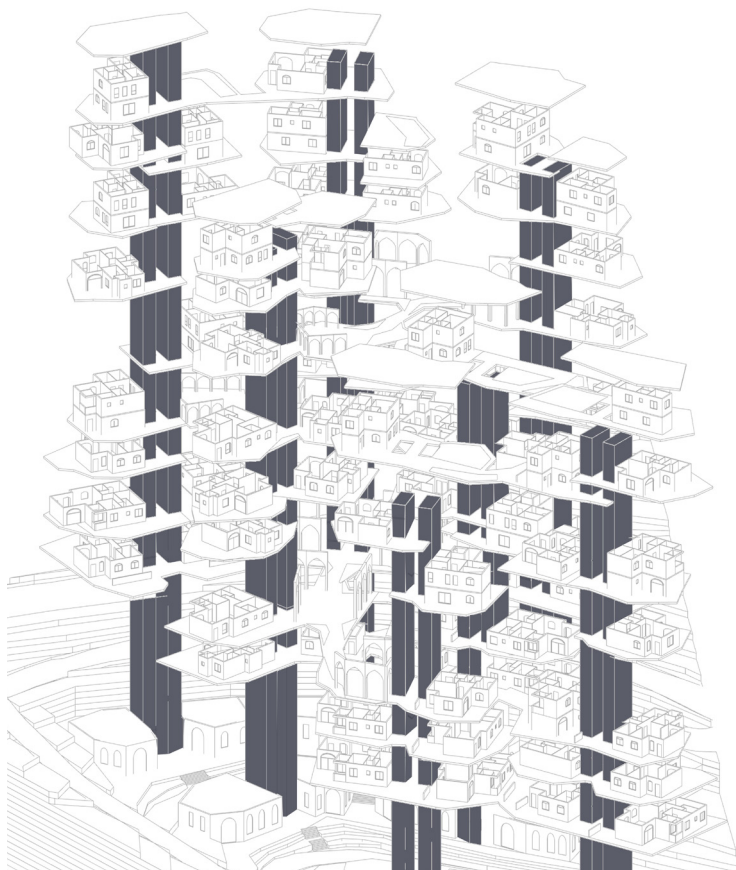


מהכפר אל ההביטאט

אסטרטגיות חדשות להתפתחות הכפרים הערביים בישראל : איזון בין

שימור מסורת לבין צורכי העתיד

אסיל שהלא



אסיל שהלא מהכפר אל ההביטאט

פרויקט גמר

סטודיו "עיצוב עירוני"

מנחים | פרופ"אורח אורי הלוי, אדריכל יהושע גוטמן

אדריכלות חוקרת

מנחה | אדריכלית ליאת איזון

מסלול ארכיטקטורה ובינוי ערים

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון

התשפ"ה | 2025

**הפקולטה
לארכיטקטורה ובינוי ערים**



תוכן עניינים

01

מבוא

1.1: סוגייה

1.2: שאלת מחקר

02

מקום

2.1: מקרה בוחן - מעלות תרשיחא

2.2: רקע היסטורי

2.3: התפתחות טיפולוגיות הבנייה

2.4: המרקם העירוני - התפתחות המרחב הבנוי

03

אסטרטגיה להתערבות

3.1: גרעין הכפר

3.2: טיפולגיות בנייה

3.3: גיבוש צורני

04

התערבות

4.1: אתר

4.2: תכנון

05

סיכום

ביבליוגרפיה

01

מבוא

1.1 : סוגייה

הפיתוח המהיר וההתפשטות העירונית בצמוד לכפרים הערביים מציב אתגרים משמעותיים בנוגע לשימור הזהות והתרבות של הקהילות הערביות

השינויים הדמוגרפיים והתהליכים המואצים של עיור יוצרים שינויים מהותיים במרחב הבנוי, גידול האוכלוסייה, העיור המהיר והמחסור בקרקע למגורים, לצד מדיניות תכנון מגבילה, מחייבים גישות תכנוניות חדשות לניהול הצמיחה במרחב העירוני הכפרי. מחקר זה בוחן כיצד ניתן לשלב עקרונות מהאדריכלות המסורתית בתכנון עירוני עכשווי, במטרה לשמר את הזהות והתרבות המקומית תוך מתן מענה לצורכי הפיתוח.

באמצעות ניתוח ההיבטים המרחביים, החברתיים והתרבותיים של הכפרים הערביים, המחקר שואף להציע מודל תכנוני המשלב מסורת עם חדשנות אורבנית. כך ניתן ליצור סביבות מגורים בעלות זיקה לזהות המקומית, תוך התאמה לצרכים העירוניים המתפתחים, שאלת המחקר היא :

1.2 : שאלת מחקר

כיצד ניתן לתכנן את התרחבות היישובים הערביים ואת עתיד האוכלוסייה הערבית, תוך שימור התרבות והזהות הייחודית של הקהילה?



הבעייתיות שבהתמודדות עם צמיחת העיר המודרנית מקבלת ביטוי חזק במחקרים העוסקים בהתרחבות העיר ובשימור זהות תרבותית בקהילות השונות. עם הצמיחה הטריטוריאלית האדירה של הערים, נוצרו אתגרים רבים בנוגע להתאמת המדיניות התכנונית לצורכי האוכלוסיות השונות ולשמירה על תרבותן וזהותן. בהקשר זה, שלושה מאמרים בולטים מצביעים על הקשיים שמעמידים תהליכי אורבניזציה מהירה מול הקהילות הערביות בישראל.

המאמר הראשון, "Housing within Transformation: The Urbanized Palestinian Communities in Israel", המאמר מציע ניתוח מעמיק של המדיניות הישראלית כלפי האוכלוסייה הערבית, תוך הצגת הקשיים והאתגרים שהקהילה הערבית נתקלת בהם בניסיון לשמר את הזהות הכפרית שלה בתהליכי אורבניזציה. הוא מציין כי המערכת התכנונית הישראלית מניחה שהקהילות הערביות יתנהלו כמו הקהילות היהודיות, אך בפועל ישנם הבדלים משמעותיים בין השניים. המתח בין הצורך לשמור על הזהות התרבותית לבין הדרישה להתאים למציאות אורבנית בולט במיוחד בתחום שוק הדירה, שבו המערכת מניחה שמגרשים ביישובים ערביים יכולים להכיל מספר יחידות דיור רב, בניגוד לבנייה המסורתית שמתמקדת בבית אחד למשפחה. המאמר מדגיש גם את ההשלכות של הפקעת קרקעות והעדפת האוכלוסייה היהודית במדיניות התכנון, ומציע לפתח מודלים דיור חדשים שמתאימים לצרכים הייחודיים של הקהילות הערביות.

המאמר השני, "Changing Dynamic of Housing Norms: The Arab Minority Villagers Urbanizing in Israel", המאמר טוען כי השינויים הנורמטיביים בתחום הדיור בקרב הכפריים הערבים בישראל, בעקבות תהליכי אורבניזציה ושינוי תרבותי, דורשים עדכון משמעותי בתכנון הערים והמרחבים העירוניים. המעבר מנורמות מסורתיות למודרניות בתחום הדיור, כמו מעבר ממגורי משפחה מורחבת לדיורות צפופות יותר, מציב אתגרים תכנוניים פיזיים, חברתיים וכלכליים. המאמר מדגיש את הצורך בגישות תכנון חדשות המשלבות בין שמירה על המסורת לבין מודרניזציה, ומציע מודלים פיתוח שמאחדים מתחמים כפריים עם מבנים מודרניים כדי להתמודד עם הצרכים המשתנים של החברה הערבית.

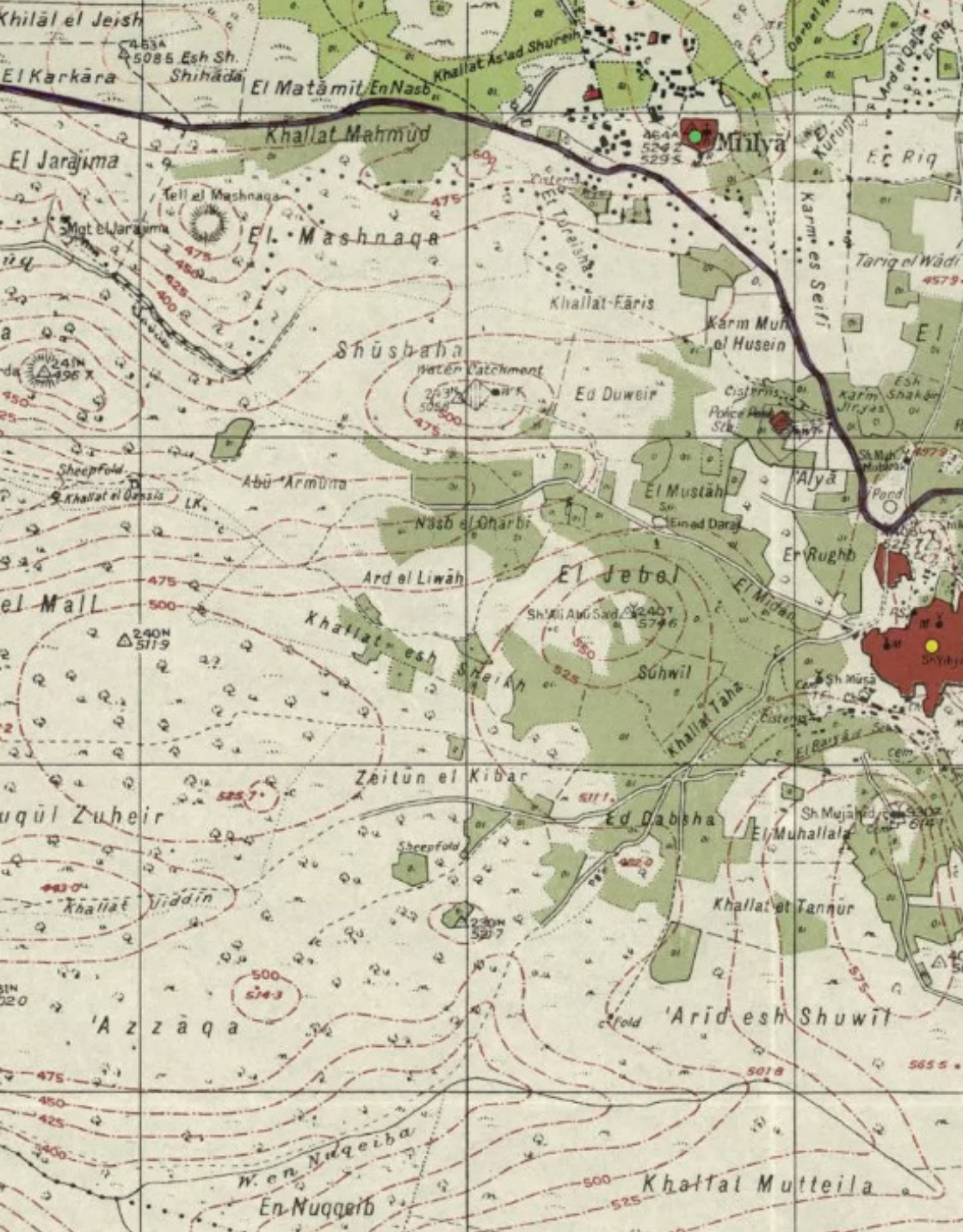
המאמר השלישי, "Spatial and Environmental Policies: The Control of Arab Localities in Israel", בוחן את השפעת המדיניות התכנונית הישראלית על הקהילות הערביות. הוא מצביע על אפליה מערכתית שמובילה להגבלות על פיתוח יישובים ערביים, וכתוצאה מכך נוצרות פערים חברתיים וכלכליים בין האוכלוסיות היהודיות והערביות, שמקשים על שמירה על הזהות הערבית והתפתחותה באופן עצמאי.

המאמרים מצביעים על הצורך בשינוי מהותי במדיניות התכנון כלפי הקהילות הערביות בישראל, תוך שילוב של פתרונות דיור המאזנים בין שמירה על הזהות התרבותית לבין דרישות האורבניזציה. יש לפתח תוכניות תכנון מותאמות, המבוססות על צורכי הקהילות הערביות, ולשלב את האוכלוסייה בתהליכי התכנון. בנוסף, יש להבטיח ייצוג שוויוני ולחנך לשיתוף ציבור, על מנת ליצור פתרונות תכנוניים המתחשבים בתרבות ובערכים של הקהילות. שמירה על זהות תרבותית תוך פיתוח בר-קיימא מחייבת שינוי גישה בפרדיגמה התכנונית ובחיבור בין מסורת למודרניזציה.

02

מקום













2.2:רקע היסטורי



1953

הקמת ישוב מעלות



1993-2004

הקמת שכונת יפה נוף ואורזים



1962 - הקמת מועצה מקומית משותפת מעלות-תרשיחא



1940

ישבו בכפר 2,522 נפש
עיקר הגידולים במקום
היו סבך זיתים ועצי פרי



1951

משפחות שהחליטו לעסוק
בחקלאות עזבו תרשיחא והקימו
בסמוך את המושב מעונה



שנות ה-40



התרחבות



התכנסות



שבנות חדשות

2.3: התפתחות טיפולוגיות בנייה



משנת 2000
ועד היום

תכנון מדיניות
מגרש יכול למחוק ביותר
מאובע דירות או משקי בית

שינוי בסביבת הישוב
התפתחות שכונות חדשות
שנבנו בדפוס דיר עירוני מודרני

1999

מעבר מצמיחה להתכנסות
החלה מעטה חדשה, שגורה
להתכנסות הבנייה על ידי ציפוף
המבנים בתוך השטח הבני
גורעין

התחדשות הגרעין
שיפוץ ושדרוג של מבנים קיימים

1994

התפשטות והתרחבות
הכפר החדש באופן משמעותי
בעיקר בשוליים (שכונה דרומית)

התפתחות דיכוטומיה
חלוקה ברורה בין הגרעין הישן
לשוליים החדשים



דפוס הדיור העירוני המודרני

המבוסס על דירות המוצעות על
ידי קבלנים ויזמים



1927

מבנה מסורתי

בתים צמודים, חצרות פנימיות, סמטאות צרות
חלקה הברדית ברורה התבססה על שיכונים
הברדיתיים והתכנים, ושימוש בחומרי בנייה מקומיים



שנות ה-60

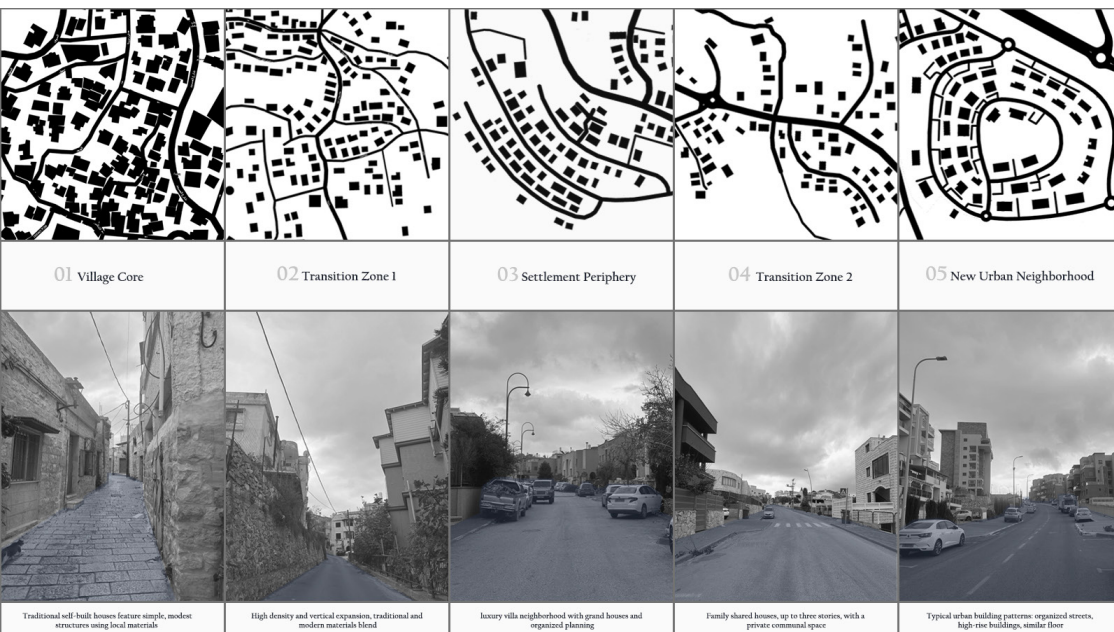
התפתחות איטית

בנייה הדדגמית, הרחבה של מבנים קיימים

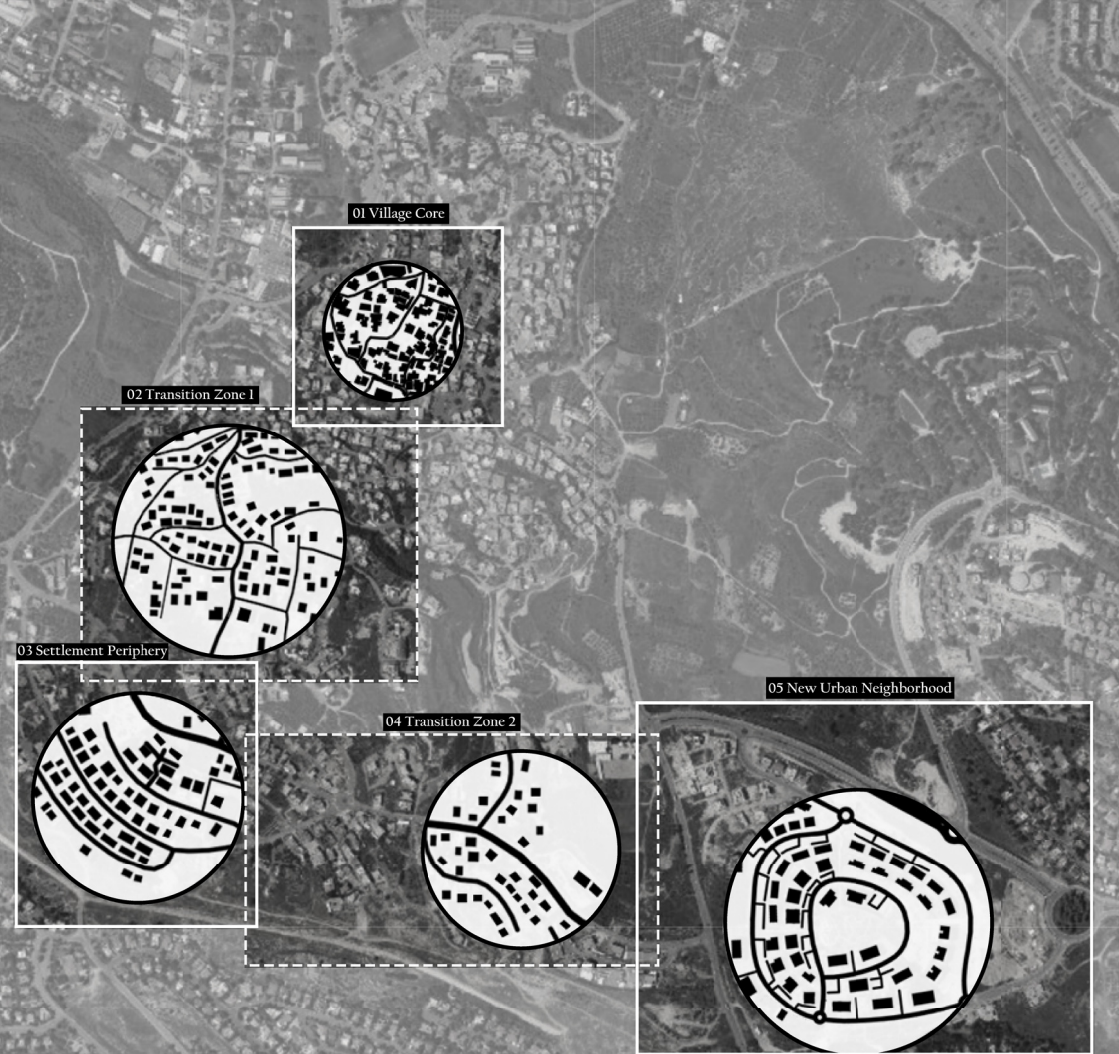


דפוס הדיור הכפרי המסורתי
המבוסס על בנייה עצמית

2.4 המרקם העירוני - התפתחות המרחב הבנוי



בשלב זה של חקירת האתר, נבחן המרחב מנקודת מבט Bottom-Up, תוך התמקדות בשכבות המרחביות המרכיבות את היישוב. זוהו חמישה מרחבים מובחנים, החל מגרעין היישוב ההיסטורי ועד לשוליו, לצד בחינת דפוסי ההתפתחות מן הפריפריה אל השכונות החדשות. במסגרת הניתוח, ניכרת מגמת השתנות במרחב הציבורי ובמבנה הרחובות, כאשר מרחבים ציבוריים מצטמצמים, והרחובות מאבדים את אופיים הקהילתי והמסורתי.



מגמות אלה מצביעות על שינוי מהותי במבנה הפיזי והחברתי של היישוב, המשקף תהליכי מעבר מתפיסה מסורתית למרחב אורבני בעל מאפיינים מודרניים.

03

אסטרטגיה להתערבות

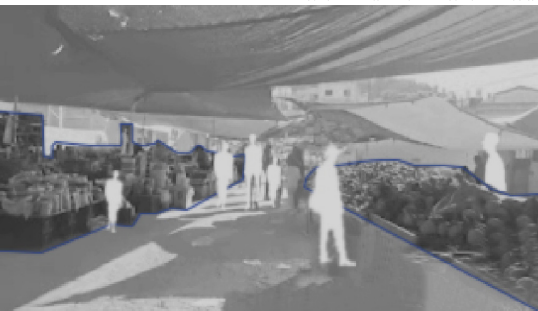
3.1: גרעין הכפר

גרעין הכפר בתרשיחא מהווה מוקד מרכזי בעל חשיבות היסטורית, חברתית ותרבותית, המשקף באופן מובהק את אופייה הייחודי של היישוב. הוא אינו רק אזור פיזי, אלא זירה חיה שבה נטועים זיכרונות קהילתיים, דפוסי מגורים מסורתיים ומערכות יחסים חברתיות, אשר יחד מעצבים את זהותו המורכבת של המקום.





מרחבים משותפים ושימושים מעורבים



שוק תרשיחא

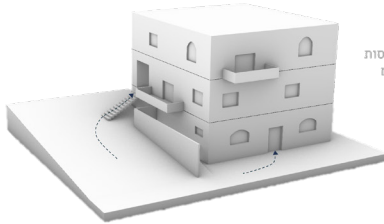


חיי קהילה חזקים

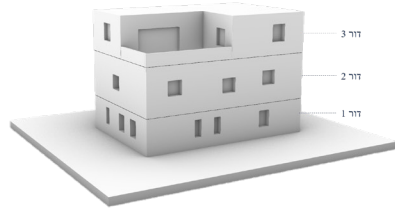
הגרעין ההיסטורי של תרשיחא מתאפיין במרחבים משותפים ובשימושים מעורבים, אשר יחדיו מעצבים אותו כמרכז חיוני מבחינה תיירותית וכלכלית. דוגמה מובהקת לכך היא שוק תרשיחא השבועי, המשמש מוקד משיכה לאלפי מבקרים מן האזור כולו ותורם לדינמיות העירונית. לצד זאת, הגרעין מהווה מרחב חברתי פעיל, שבו הסמטאות הצרות והתוססות משמשות כרקע לאינטראקציות יומיומיות, לאירועים ציבוריים ולפעילויות קהילתיות. מכלול זה מחזק את תחושת השייכות, מעודד לכידות חברתית, ותומך בקיומם של עסקים מקומיים הנסמכים על החיבור הישיר בין קהילה וכלכלה.

3.2 טיפולוגיות בנייה

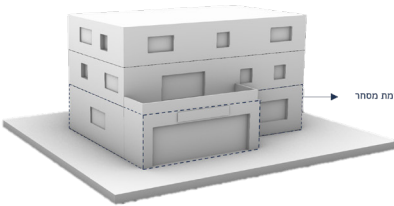
תגובתה לגידול האוכלוסייה



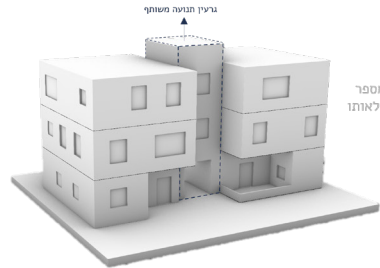
בנייה בקומות עם כניסות
וחדרי מדרגות נפרדים



בנייה דורית, חוספת
קומות לפי התרחבות
המשפחה



עירוב שימושים
מגורים מעל קומת
מסחר



פיתוח משותף למספר
מגורים צמודים לאותו
גרעין משפחתי

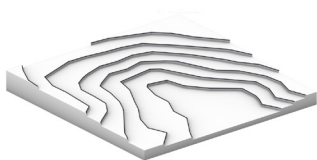
בתרשיחא מתבלטות דרכי התמודדות מגוונות עם הצורך הגובר בדיוור ועם קצב גידול האוכלוסייה, דרכים המגלמות פתרונות פרקטיים שמהם ניתן אף להפיק לקחים בהקשרים רחבים יותר. בין המאפיינים המרכזיים ניתן למנות את הבנייה הדורית לגובה, המאפשרת רצף מגורים בין דורות תוך ניצול מיטבי של הקרקע; חלוקת מגרשים למספר יחידות דיור עצמאיות, שכל אחת מהן נהנית מכניסה נפרדת ומשטח פרטי; פיתוח גרעיני תנועה משותפים למספר דירות, המייצרים רשת נגישות יעילה; והקדשת קומת הקרקע למרחב קהילתי פעיל באמצעות חזיתות מסחריות, המחזקות את החיבור בין חיי היומיום למרחב הציבורי ומעודדות אינטראקציה קהילתית.

3.3 גיבוש צורני

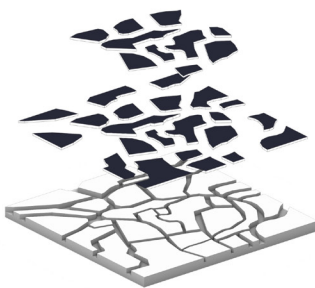
צורה מתוך מרקם



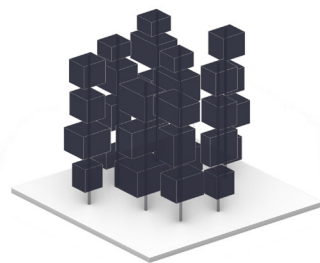
Forming from Ground, Grain and Growth



Topography



Rural Fabric



Vertical Growth

אתר ההתערבות מתאפיין בטופוגרפיה ייחודית, המשקפת את אופיו הגלילי ואת מאפייני הנוף של תרשיחא וסביבתה.

הגיבוש הצורני של הפרויקט נשען על השראה מן המרקם הייחודי של גרעין הכפר, אשר שימש נקודת מוצא לתהליך הפשטה צורנית. תהליך זה, שהתבסס על דפוסים הצמיחה האורגנית של המרקם הכפרי, נועד לשכפל את החוויה הכפרית במסגרת תכנון עכשווי. בדרך זו ניתן היה לשמר את איכויותיה של קומת הקרקע המסורתית גם במפלסים העליונים, בנוסף לאימוץ גישה של צמיחה אנכית שנועדה למקסם את מספר יחידות הדיור במגרש וליצור דינמיקה חדשה של מגורים במרחב הכפרי.

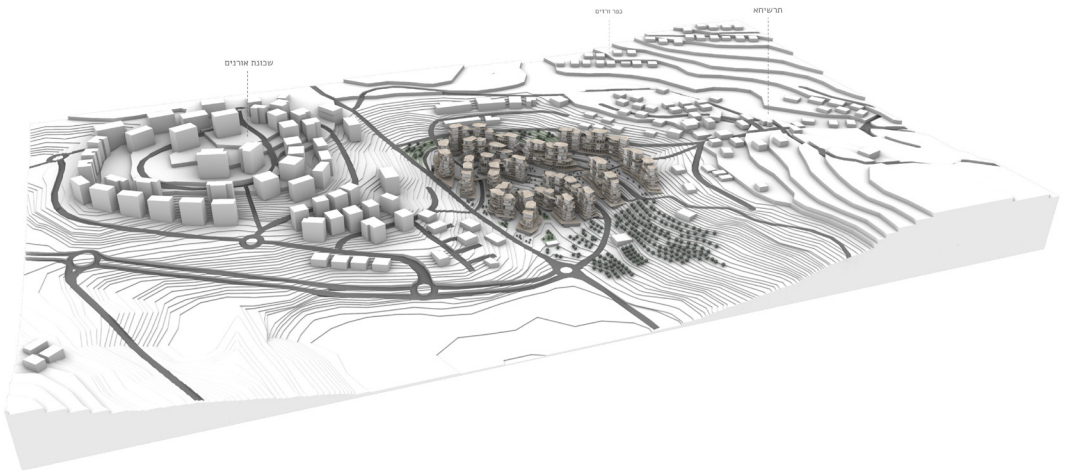
04

התערבות

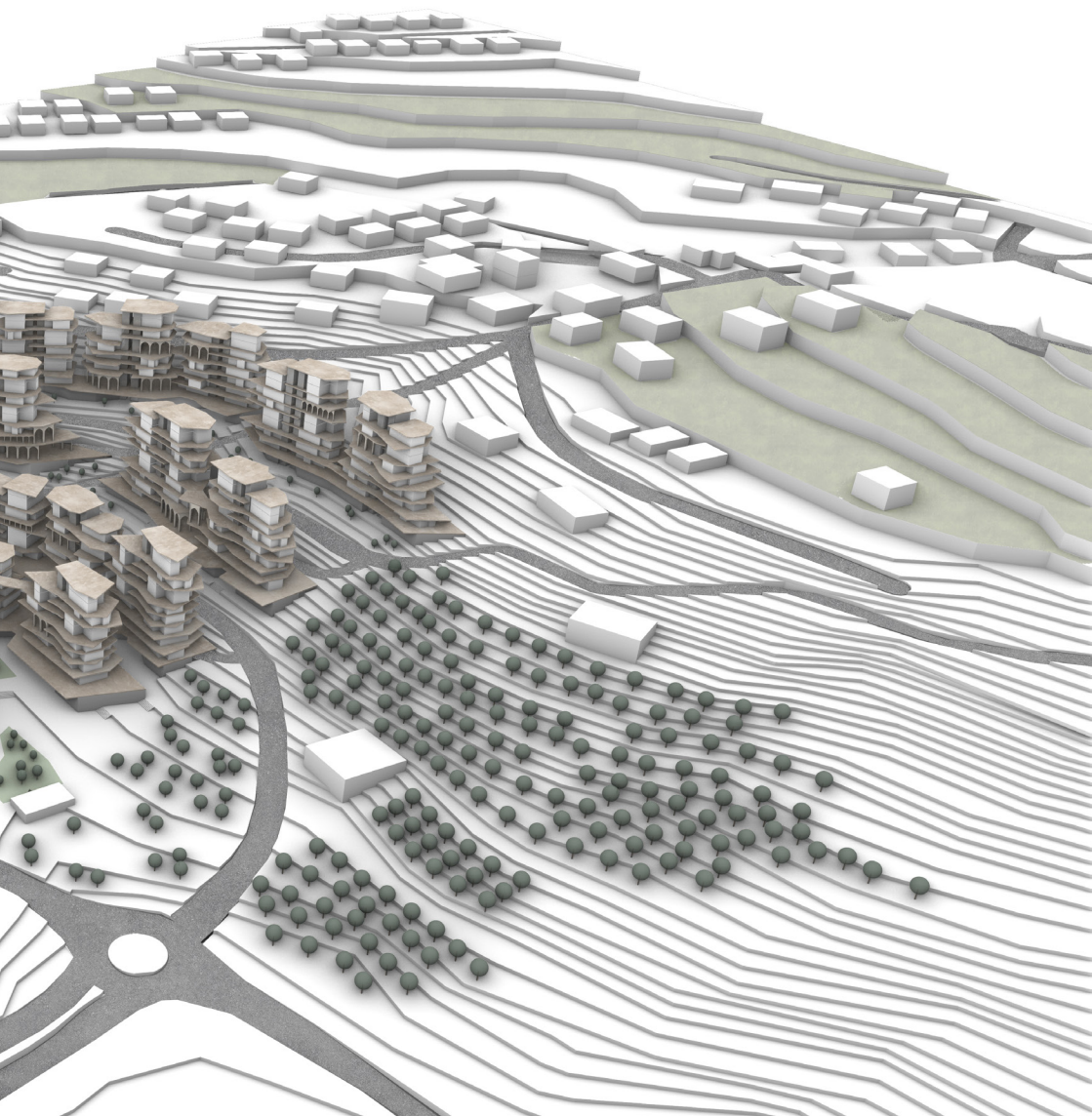
4.1 אתר



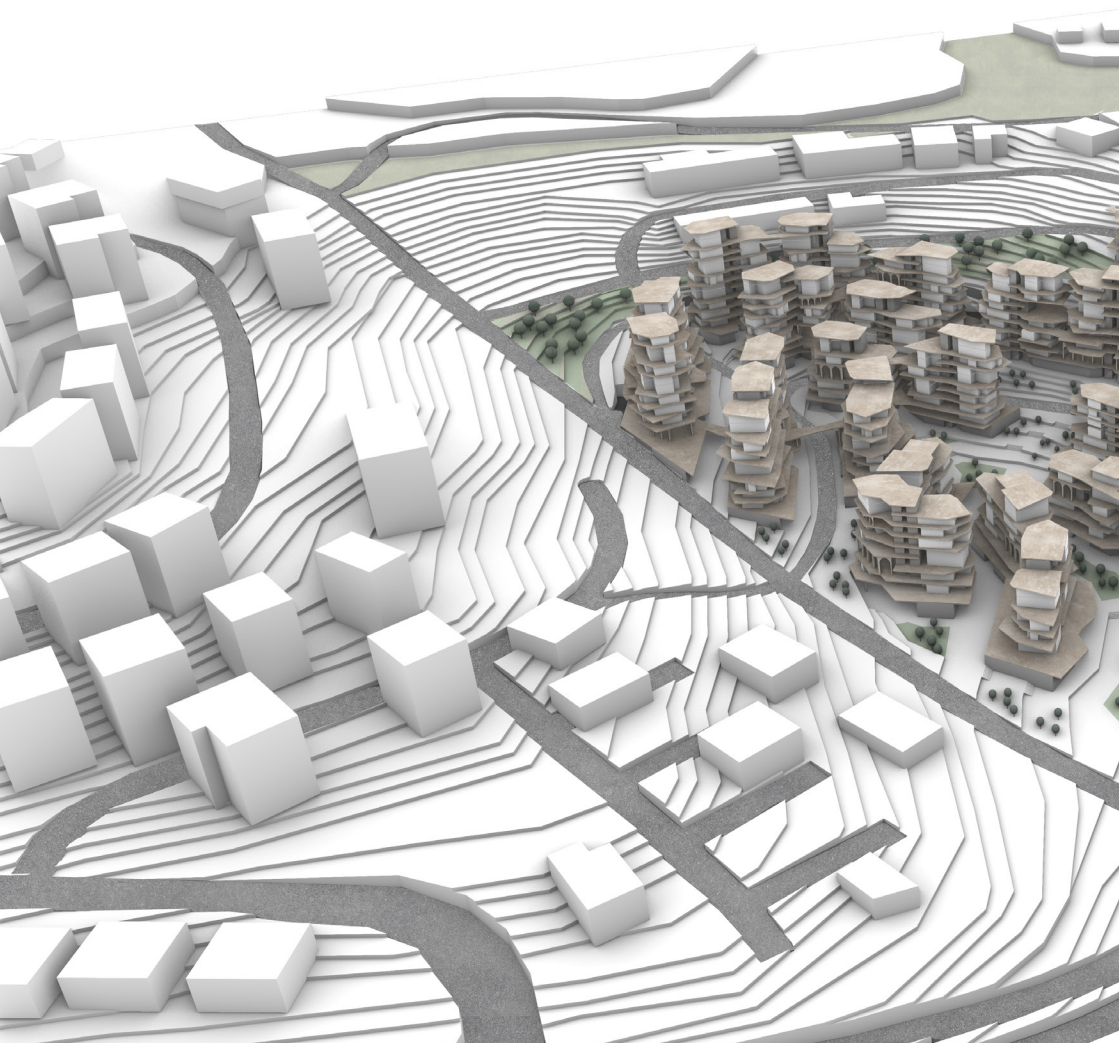
אתר ההתערבות ממוקם בתחום היישוב תרשיחא, בסמוך לקו הגבול המפריד בינו לבין מעלות. מטרת ההתערבות היא פיתוח מודל חדש לתכנון היישוב, אשר יאפשר שימור אופיו הייחודי לצד מתן מענה לצרכי ההתרחבות העתידיים. המודל מציע גישה תכנונית המשלבת בין שימור המרקם הקיים לבין פיתוח בר-קיימא, תוך התייחסות להיבטים חברתיים, תרבותיים ומרחביים.



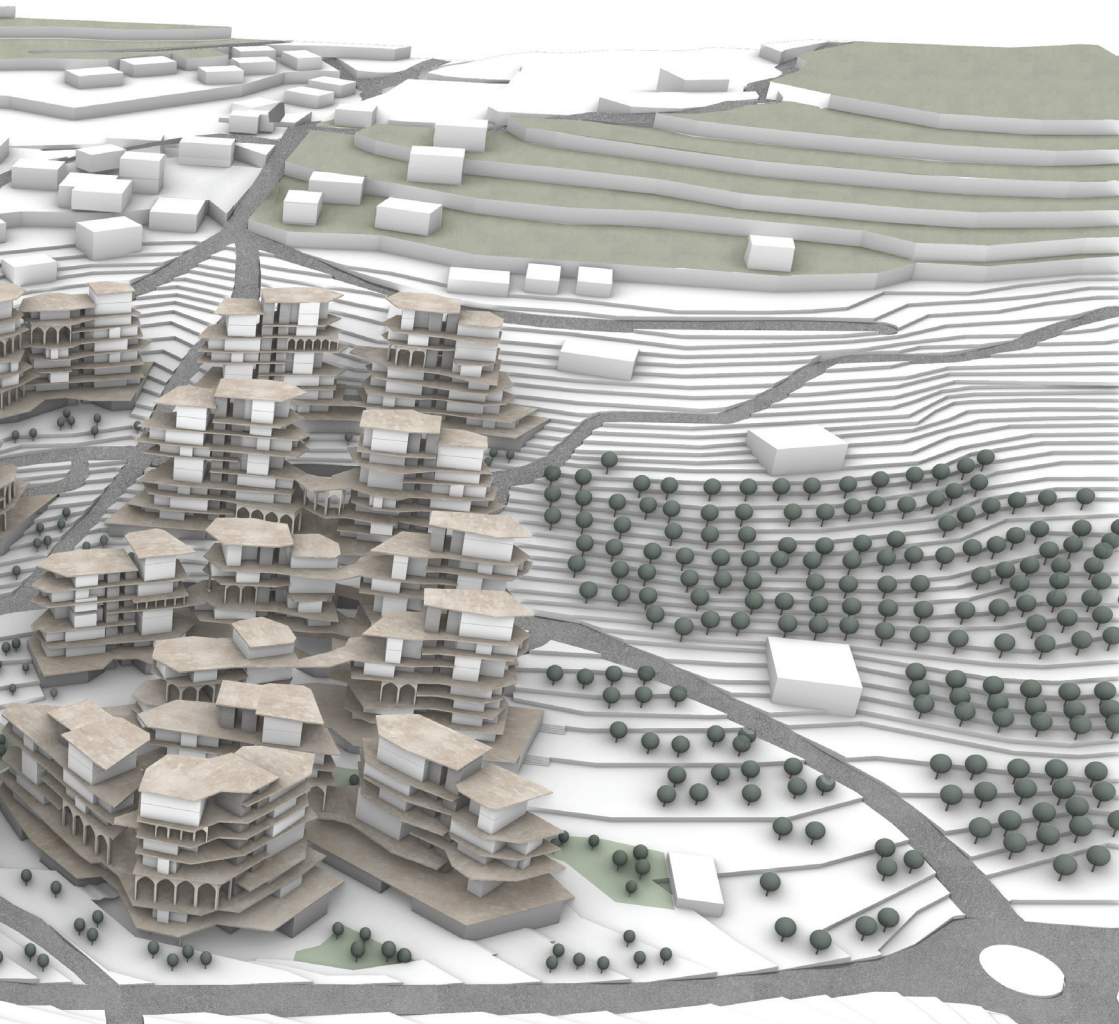
4.2 תכנון

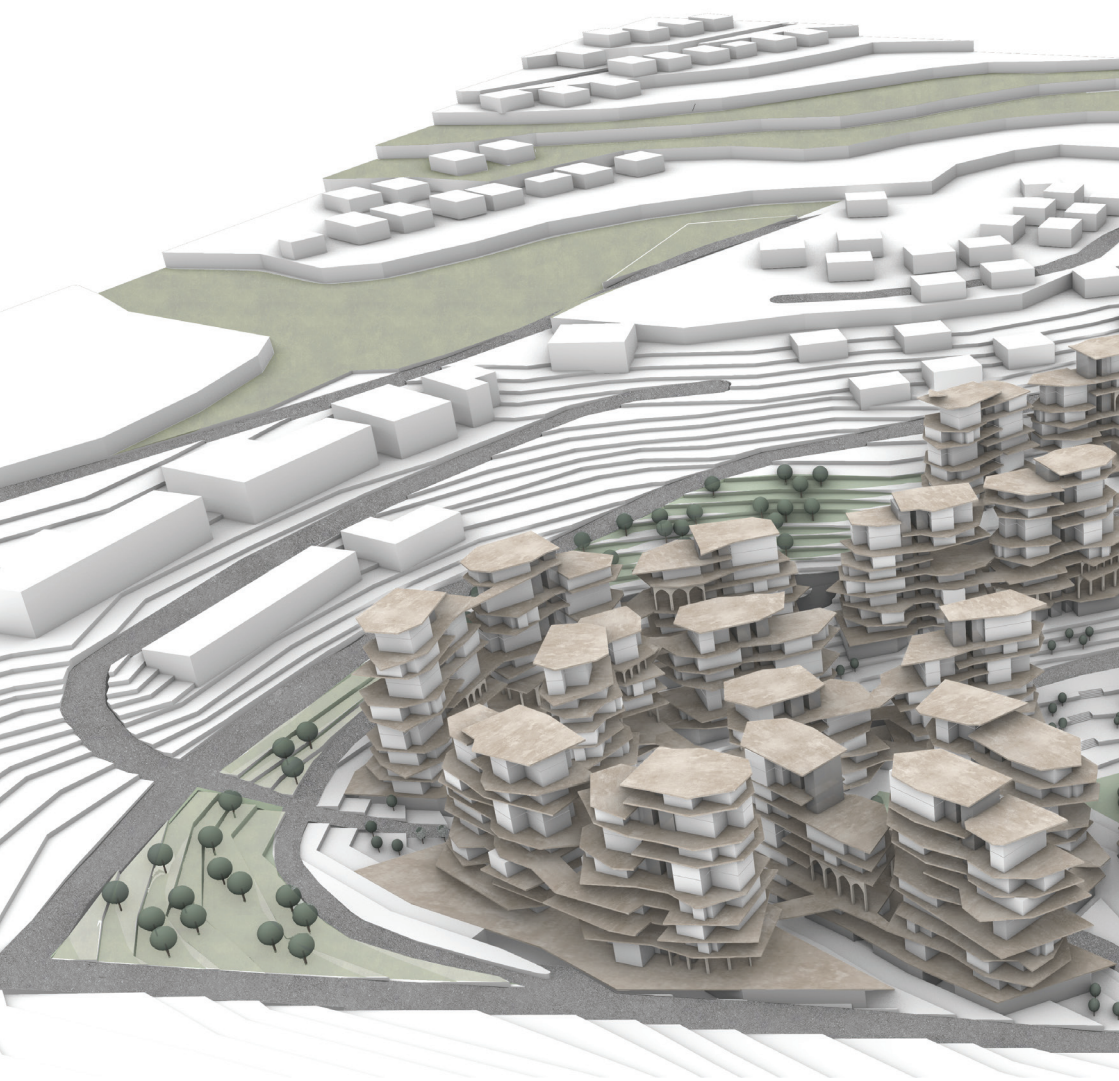


התכנון מציג פרשנות עכשווית לתהליכי צמיחה יישובית, השואפת לשלב בין הדרישות של מציאות מודרנית לבין הערכים המושרשים של הבנייה המקומית והכפרית. תוך שימוש בעקרונות של צמיחה אנכית, השתלבות במרקם הטבעי ושימור הלכידות החברתית, השכונה המתוכננת מבקשת לתת מענה לאתגרי הגידול הדמוגרפי והצורך בהתרחבות מאוזנת. הפרויקט כולל מאות יחידות דיור בשטח נרחב, ובכך מייצר פתרון כוללני המשלב בין פיתוח מגורים לבין שמירה על איכויות המרחב הציבורי. הדגש התכנוני מושם על יצירת סביבה המקדמת קיימות, תומכת בפעילות כלכלית מקומית ומטפחת את הזהות הקהילתית, תוך עיצוב מרקם עירוני-כפרי המהווה גשר בין מורשת עבר לחזון עתידי.



בתכנון זה, הצורניות שנבחרה ממלאת תפקיד מרכזי בעיצוב המרחב, והיא נובעת מתפיסה תכנונית הרואה בצורה כלי מהותי להשפעה על איכות המגורים ועל חווית החיים היומיומית. דרך זו מדגישה את חשיבות הקשר הישיר בין המבנה הפיזי לבין המרחב הציבורי והקהילתי, ומבקשת ליצור מרקם מגורים שבו הדינמיקה החברתית, הקהילתית והכלכלית נשענת על צורות הבינוי ועל יחסי הגומלין בינן לבין המרחב הפתוח.





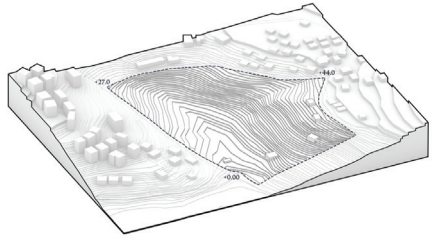




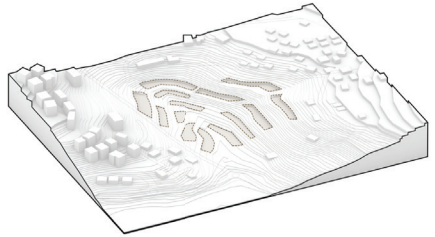
תכנון מפלסי קרקע

עקרונות התכנון במפלסי הקרקע

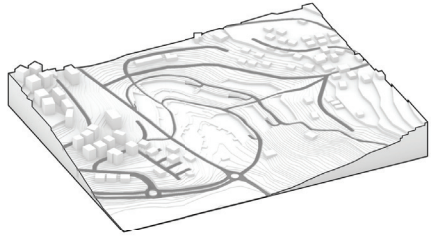
1. חוויה כפרית – יצירת מרחב המדמה את תחושת הגרעין המסורתי.
2. טופוגרפיה מורכבת – מענה להפרשי הגובה באמצעות חפירות והתאמות.
3. תכנון רבי-מפלסי – שילוב המבנים במדרונות הטבעיים.
4. מסחר ותעסוקה – ייעוד מפלסי הקרקע לפעילות כלכלית מקומית.
5. חיזוק חיי קהילה – יצירת מוקדים למפגש חברתי בלתי אמצעי.



Topography



Topographic Void



Street Network

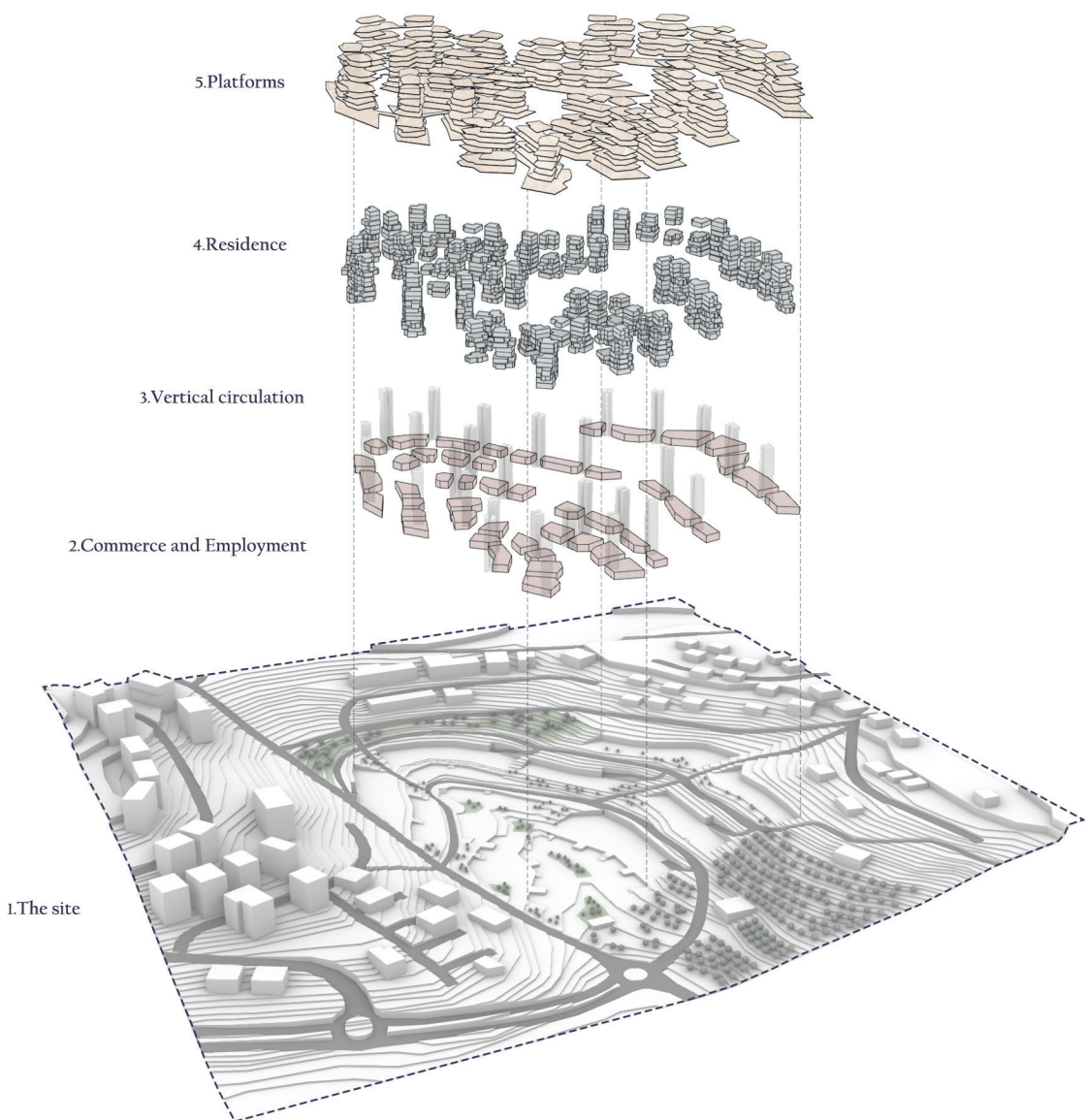


Ground Level

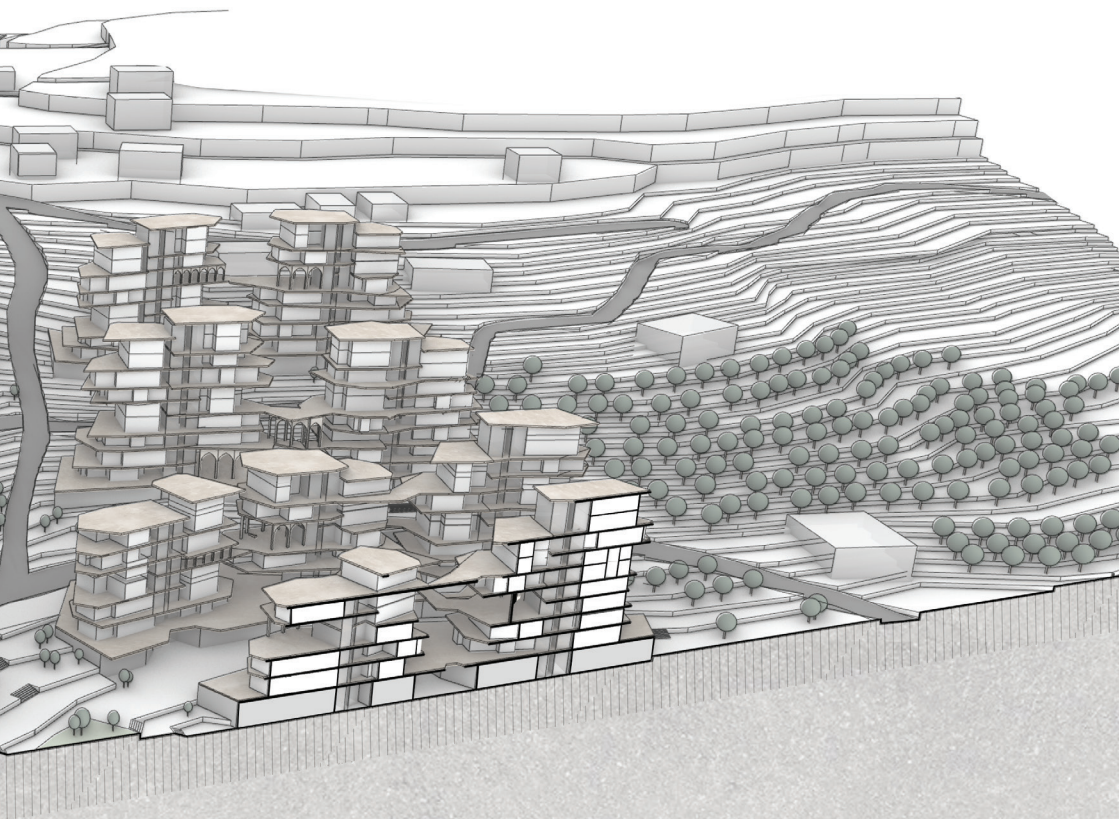
לתכנון מפלסי הקרקע בפרויקט נודעת חשיבות מרכזית ביצירת חוויה כפרית המדמה את האיכויות המתקיימות בגרעין הכפר ההיסטורי. האתר מתאפיין בטופוגרפיה מורכבת, הכוללת הפרשי גובה ניכרים – 27 מטר לאורך חזית הכביש וכ-44 מטר בין הנקודה הגבוהה לנמוכה ביותר – אשר הציבו אתגר תכנוני מהותי. ההתמודדות עם תנאי השטח התבצעה באמצעות חפירות בגבהים שונים, שאפשרו התאמת המבנים לטופוגרפיה ויצירת בסיס לתכנון רבי-מפלסי המגיב באופן ישיר למדרונות הטבעיים. בתוך כך, מפלסי הקרקע יועדו לשימושי מסחר ותעסוקה, והפכו לכלי משמעותי בעיצוב המרחב הקהילתי: הם מחזקים את תחושת השייכות, מייצרים מוקדי מפגש בלתי אמצעיים בין שכנים ותורמים להפיכתו של המתחם למרחב פעיל, מזמין ותוסס.

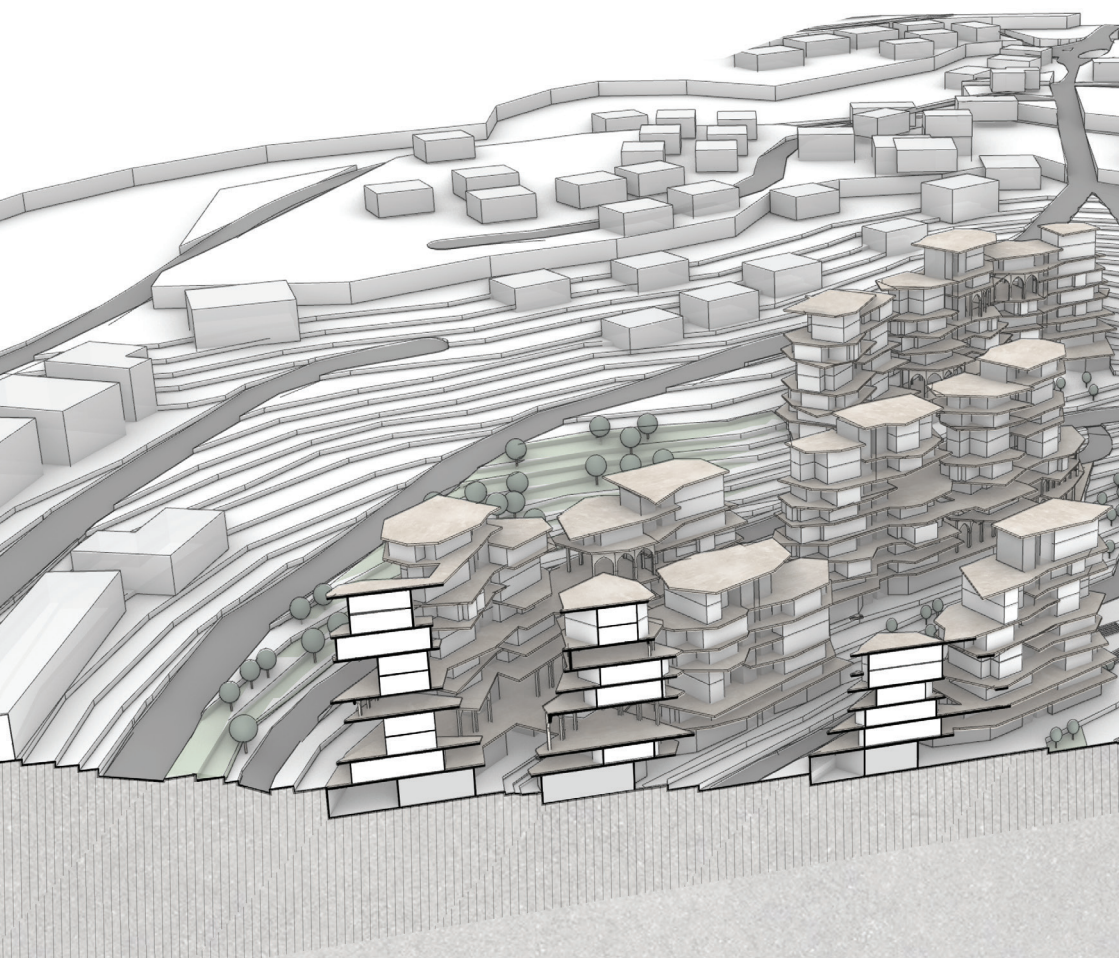
פרוגרמה

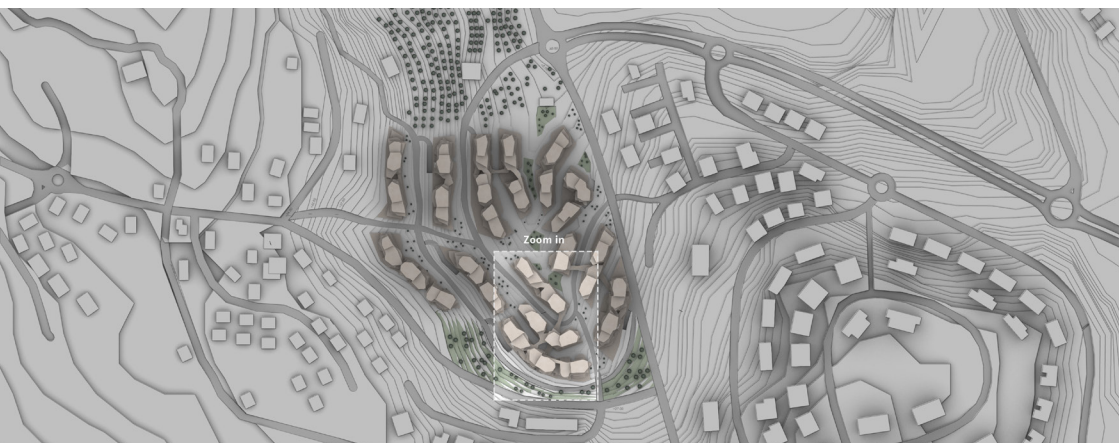
הפרוגרמה במתחם ההביטאט בנויה במבנה שכבות: בקומה הראשונה מוקדשים שטחים למסחר ולתעסוקה, המשמשים בסיס חי ותוסס למתחם כולו. מתוך שכבה זו מתפתחת תנועה אנכית אל המפלסים העליונים, שבהם ממוקמות יחידות המגורים. המשטחים העליונים מעוצבים כשכבות נוספות של חיים קהילתיים, היוצרים מרחב מגורים עכשווי המתקיים מעל הקרקע.



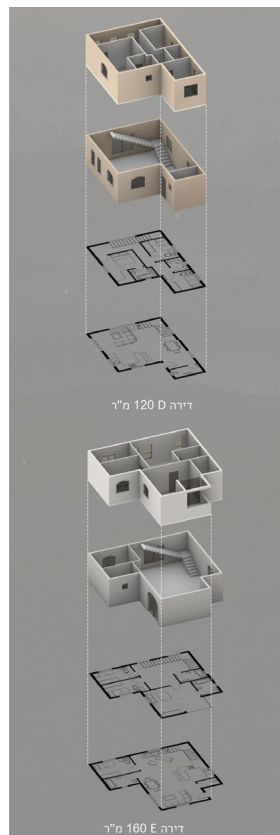
דיאגרמה | חלוקה פרוגרמטית

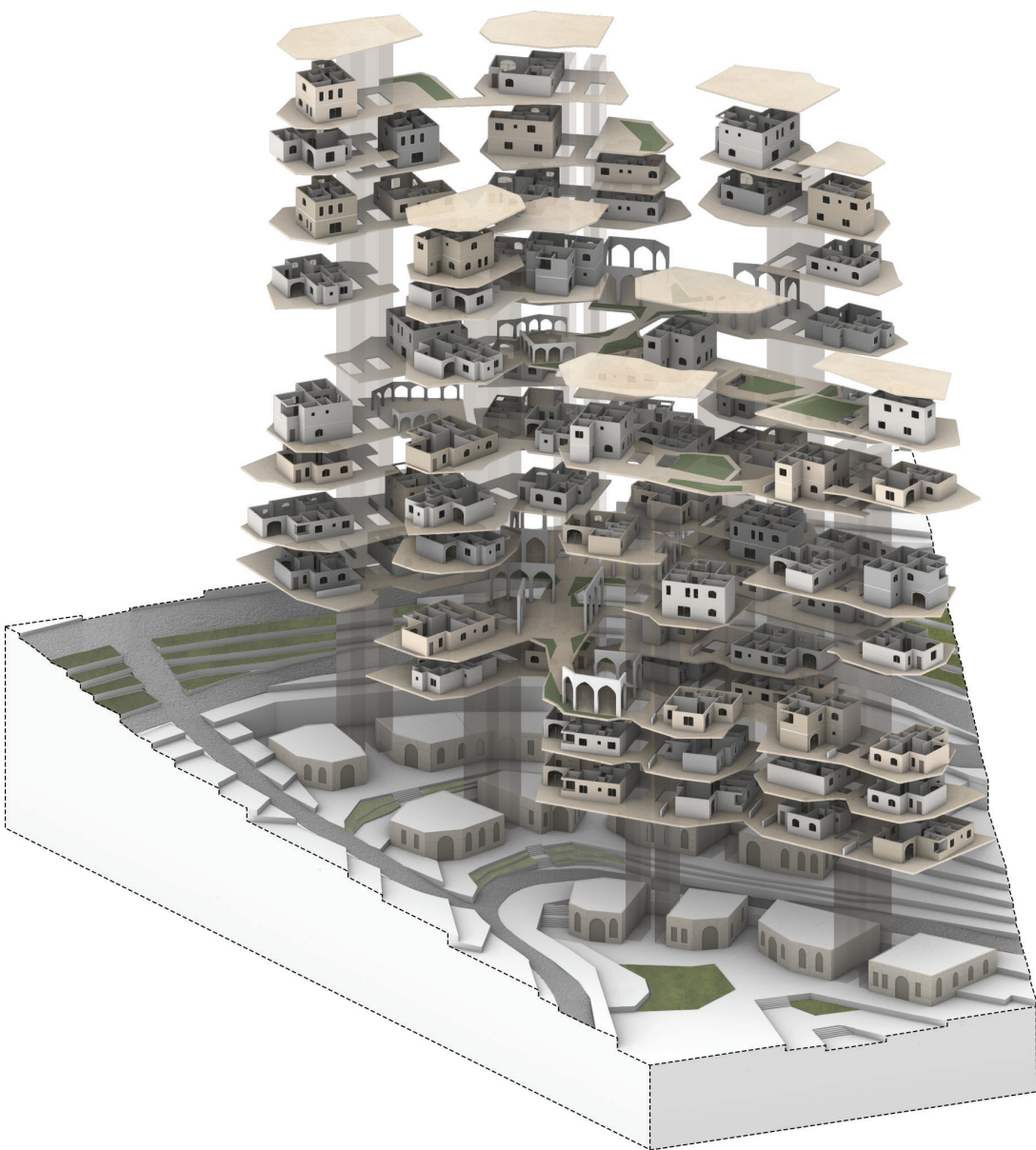






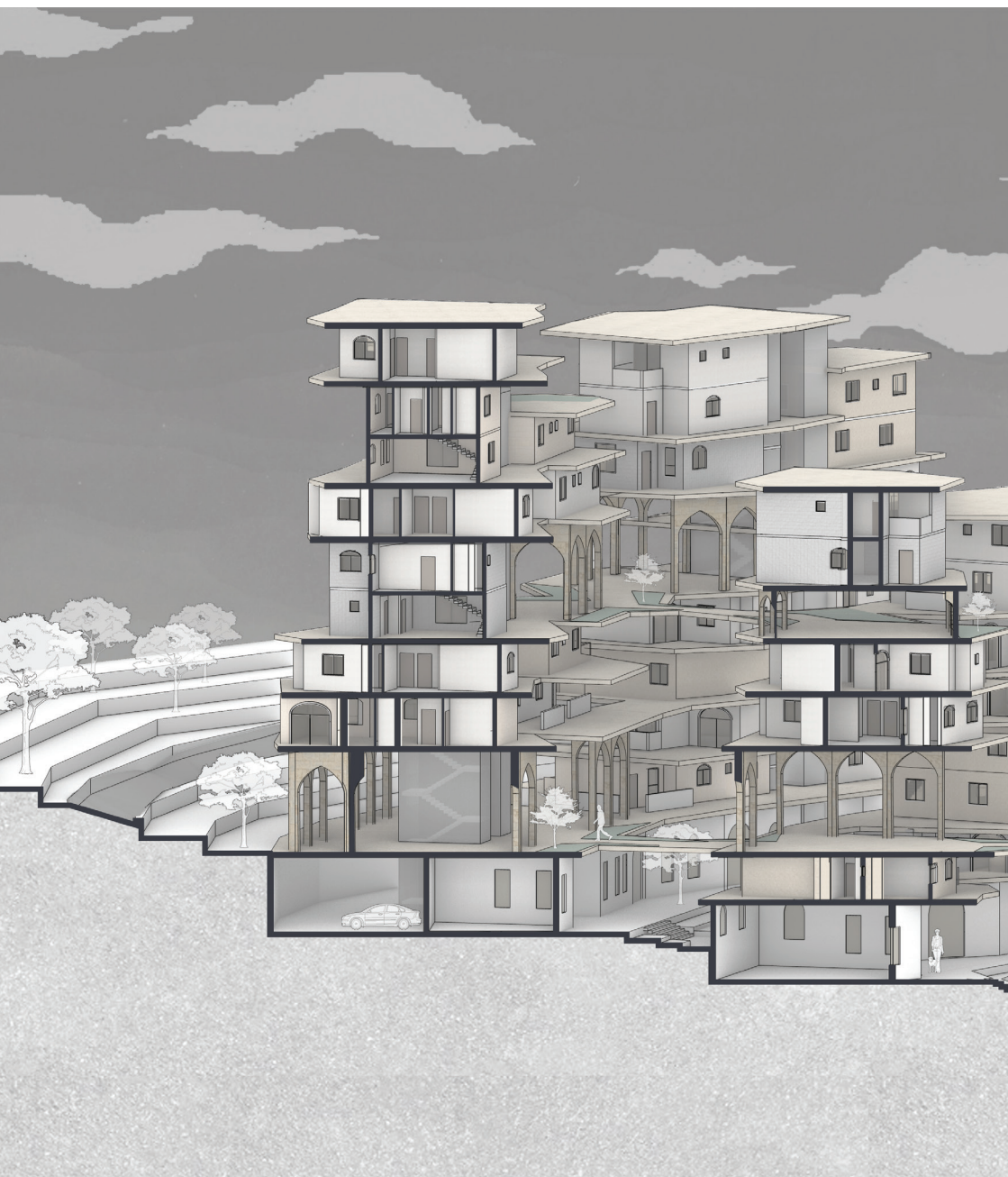
בחנינת המקטע מלמדת על האופן שבו מרחב המגורים בהביטאט מתארגן ומתפקד, הן מבחינת התנועה האנכית והאופקית והן מבחינת הקשרים החברתיים הנוצרים בין החללים. ארגון יחידות הדיור מבוסס על עיקרון של גיוון מרחבי, הכולל טיפוסים דירות בגדלים שונים המותאמים למבנה משפחתי משתנה – החל ממשפחות קטנות ועד למשפחות רחבות היקף – ובכך נבנה מערך מגורים גמיש המסוגל להגיב לצרכים דמוגרפיים דינמיים. לצד הדירות הסטנדרטיות שולבו גם דירות דו־קומתיות מרווחות, המציעות אפשרויות דיור נוספות. מערכת התנועה, המחברת בין הקומות למסגרות הציבוריות והמסחריות שבקומת הקרקע, מהווה אלמנט מרכזי בעיצוב המרחב; היא אינה מתפקדת רק כנתיב מעבר פונקציונלי אלא כמנגנון חברתי המאפשר חצייה מתמדת של צירי חיים, מייצרת מפגשים בלתי־פורמליים ומחזקת את תחושת השייכות הקהילתית. בכך, ההביטאט אינו נתפס כמתחם מגורים מבודד, אלא כמרקם חברתי־אורבני חי, המעצבת תרבות מגורים שיתופית ואינטראקטיבית.





דיאגרמת מקטע | שכבות מגורים



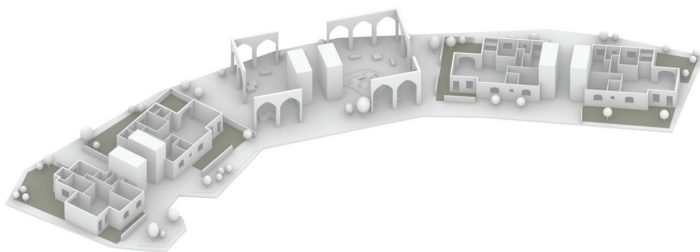




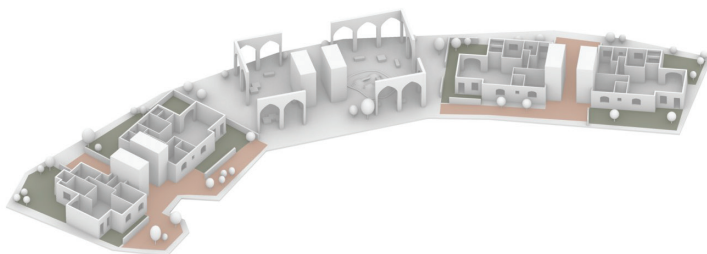


המשטחים המשתנים בין הקומות יוצרים רצף מרחבי המגוון בהתאם להיררכיית החללים, ומאפשר מעבר הדרגתי בין המרחב הפרטי לציבורי. יחידות הדיור מוקצות עם שטחים פרטיים ייחודיים, ובין כל שתי דירות קיימים חללים חצי-ציבוריים שמפרידים בין הכניסות הפרטיות ומקשרים את גרעין התנועה האנכי לתנועה הפנימית בקומה. לחללים הציבוריים המשותפים תפקיד משמעותי בעיצוב מערך אינטראקציות חברתיות, ומציעים מקומות מפגש מגוונים תוך תמיכה בפעילויות קהילתיות רחבות יותר, ובכך יוצרים מרקם מגורים אינטראקטיבי ואורבני.





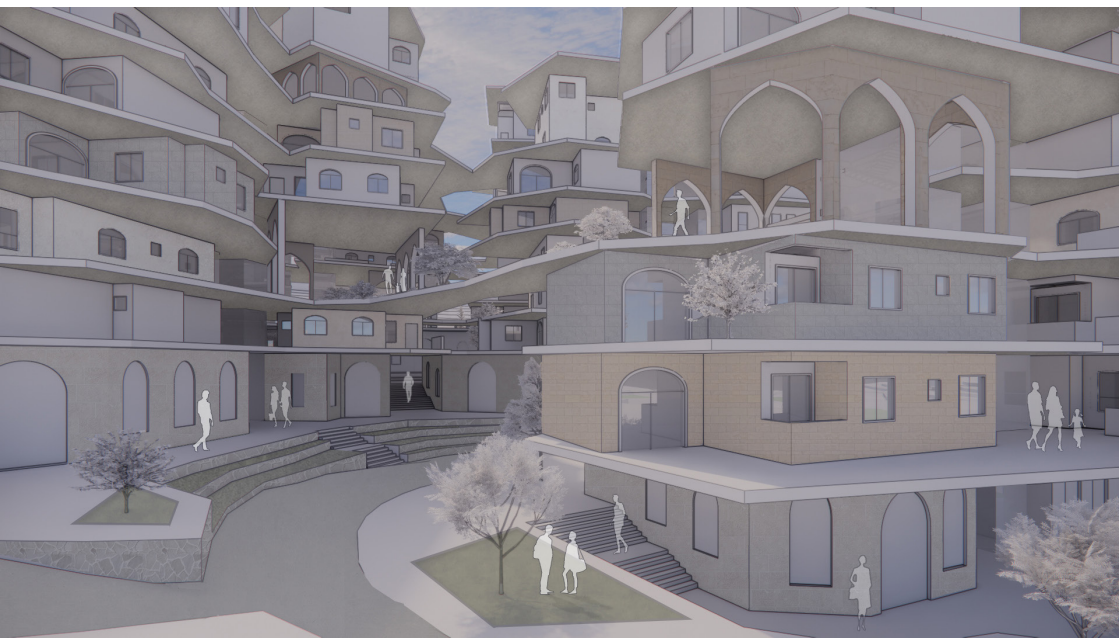
 **Private space**



 **Semi-Public space**



 **Public space**



05

סיכום

השינויים הדמוגרפיים המהירים באזורים הכפריים בישראל הביאו לשינויים משמעותיים במרחב המגורים, כאשר גידול האוכלוסייה והצורך בשימור הקהילה מחייבים גישות תכנוניות חדשות. פרויקט זה בוחן את הפוטנציאל של פיתוח הביטאט – מרחב מגורים כפרי-אנכי – כתגובה לצרכים דמוגרפיים משתנים, תוך שמירה על המשכיות תרבותית וחברתית של הכפר.

הפרויקט מתמקד בארגון יחידות דיור מגוונות ומרקם עירוני המשלב חללים פרטיים, חצי-ציבוריים וציבוריים, כך שנוצרת היררכיה מרחבית התומכת במעבר הדרגתי מהפרטי לציבורי, ומקדמת אינטראקציות חברתיות בלתי פורמליות. בנוסף, מודגשת חשיבות הקשר בין התנועה האנכית והאופקית לבין ההקשרים החברתיים, תוך שמירה על איכות המרחב הציבורי והקהילתי.

המחקר בוחן כיצד עקרונות תכנון מסורתי – כגון גיוון טיפוסי הדירות, יצירת רצף בין חללים שונים ושילוב מרקם אורבני חיי – יכולים להשתלב בעיצוב מודרני של הביטאט, ולתרום ליצירת מרחב מגורים מקיים, אינטראקטיבי ואדפטיבי. הטופולוגיה המוצעת שואפת ליצור איזון בין הצפיפות הנדרשת לבין איכות החיים והקשרים החברתיים, ולהוות מודל לשילוב בין מסורת לחדשנות בתכנון כפרי-עירוני.

גישה זו מדגישה את החשיבות של עיבוד ביקורתי של המרחב הקיים והצורך במודלים תכנוניים שיתמכו בקהילתיות, קיימות ושימור זהות תרבותית, ומציעה מסגרת ליישום רעיונות אלה בפרויקטים עתידיים.

Khamaisi, R. (2013). Housing Transformation within Urbanized Communities: The Arab Palestinians in Israel. Geography Research .[Forum, [Vol. 33]], [184-209

Khamaisi, R. (2006). Environmental Policies and Spatial Control: The Case of the Arab Localities Development in Israel. [Arab Studies .[Quarterly], [Vol. 28], [33-54

Kipnis, B. A. (1983). Changing Housing Norms of a Dynamic Minority Population: The Urbanizing Arab Villagers of Israel. University of .Haifa, Israel

Abdelsalam, A. E., Nicolson Cole, D., & Dewidar, K. (2018). Sustainable] Vertical Urbanism as a Design Approach to Change the Future of Hyper-Density Cities: Redesigning the Skyscraper from the Urban Design Perspective. [Journal of Advance Research in Mechanical & .[Civil Engineering], [Vol.5(7)], [1- 13