

פארק עירוני בפי גלילות

שלמה גרטנר*

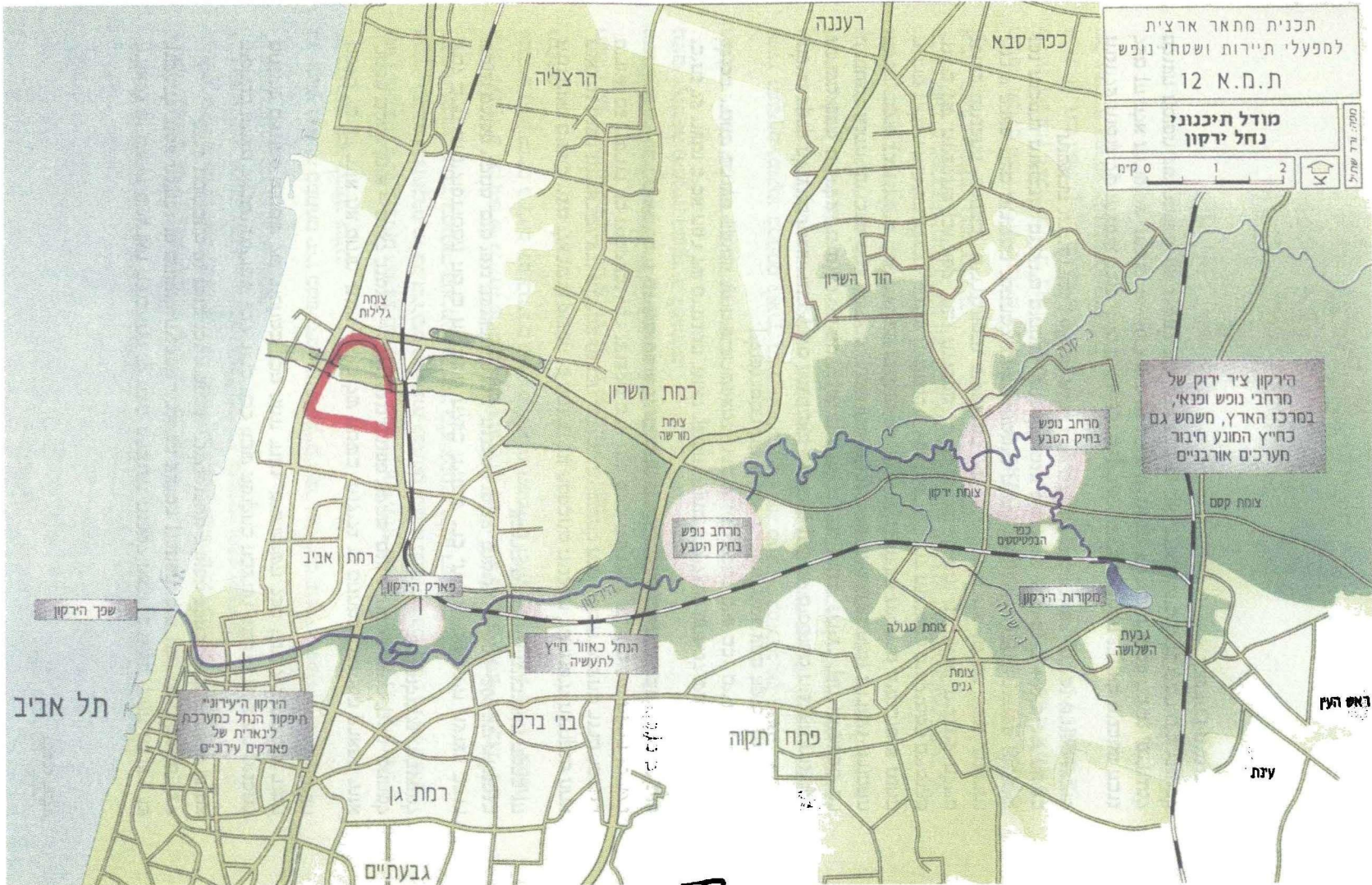
תכנית הבינוי למתחם פי גלילות המוצעת כאן תוכננה ועוצבה בתקופה שבה כבר ברור לכל שמדינת ישראל מצויה במחסור חמור של קרקע לבינוי בכל השימושים, ועוד יותר מכך במחסור של שטחים פתוחים לרווחת הציבור. אזור הפארק המתוכנן במתחם יהיה בשטח של כ־400 דונם. בתוך הפארק מצויים אגם, מתקני ספורט ונופש וכן – בצמוד לאגם – אזור למבני מסחר, למסעדות ולבילוי.

לכל מי שחי בארץ הזו ברור כי ישראל כבר מצויה במצב שבו מרכז הארץ – החל מאשדוד בדרום וכלה בחדרה בצפון – בנוי בצפיפות ומרכז את מירב אוכלוסיית המדינה. ברור גם כי מגמה זו מתמשכת ומעמיקה, כאשר בדרכה היא נוגסת בהרבה שטחים ירוקים. למרות זאת, החשיבה התכנונית כפי שהיא באה לידי ביטוי בבנייה בשטח, עדיין מתבססת על מושגי התכנון הישנים של פיזור האוכלוסייה. על פי כל קנה מידה מקצועי, ובהתאם לצרכים האמיתיים של ניצול קרקע נכון, הגיעה העת לעבור לקונספט תכנוני חדש שבמסגרתו יישמרו הרבה ככל האפשר שטחים ירוקים, בעיקר בפסי־ירק בקו ממזרח למערב עד לחופי הים, ובמקביל, בשטחים בעלי זכויות הבנייה שיווצרו, ייעשה שימוש מדויק ונכון בבנייה לגובה וכציפוף האוכלוסייה במקום פיזורה, תוך הצבת דגש על אפשרויות של שילוב מגורים ותעסוקה, בעיקר בתחומי ההיי־טק.

כדוגמה למה שניתן לעשות ולמה שצריך להיעשות, גיבשנו תכנית עקרונית רעיונית למתחם פי גלילות, אשר על פי התכנון, עתיד להשתחרר מחוות מכלי הגז הממוקמת עליו ולהפוך לאזור מגורים. הייעוד הייחודי של מתחם פי גלילות אמור להיות שמירה על רצועת הירק – פארקים ונופש.

האתר המתוכנן מצוי בהמשכה של אחת מרצועות הנופש (פארקים ושטחים פתוחים) הראשיות בצפון המטרופולין. רצועות הירק במטרופולין האורבני מעטות והן משתרעות, בדרך כלל, ממזרח למערב, כאשר במערב אמורה רצועת הירק לפגוש את רצועת החוף. מתחם פי גלילות מצוי ברצועת ירק המתחילה באגן הירקון במזרח, ויש בה פוטנציאל ליצור קשר ירוק ומתמשך

* הכותב הוא מהבעלים של משרד האדריכלים גרטנר – גבור – קומט.



© כל הזכויות שמורות למכון לחקר מדיניות קרקעית ושימושי קרקע, קק"ל

עד רצועת החוף במערב, וזאת למרות העובדה שעורקי התחבורה הארציים הראשיים לכאורה יוצרים נתק בינה לבין הים. הפתרון המוצע במסגרת התכנית למתחם פי גלילות אמור להמשיך את הרצועה הירוקה, כחלק מפארק מטרופוליני, שמפריד ובו בזמן גם מחבר בין ערים.

התכנית המוצעת תוכננה ועוצבה בתקופה שבה כבר ברור לכל שמדינת ישראל מצויה במחסור חמור של קרקע לבינוי בכל השימושים, ועוד יותר מכך במחסור של שטחים פתוחים לרווחת הציבור.

אזור הפארק המתוכנן במתחם פי גלילות, בשטח של כ-400 דונם, תוחם את אזור הבינוי מצפון למתחם. בתוך הפארק מצויים אגם, מתקני ספורט ונופש וכן – בצמוד לאגם – אזור למבני מסחר, למסעדות ולבילוי.

רוחב רצועת הירק המינימלית, כדי שתהיה בעלת משמעות ברמה המטרופולינית, חייב לנוע בגבולות של 200–300 מ' מינימום. על פי התכנית, תכלול הרצועה גופי מים, מתקני ספורט ונופש הן ברמה האורבנית והן ברמת הרובע.

אחת מנקודות היסוד של התכנית מתבססת על ההנחה כי המשק הישראלי מצוי בשנים האחרונות במעבר ברור מתעשייה מסורתית לתעשיית המידע. חברות עתירות ידע ישראליות רבות נמצאות בשלבי התפתחות מואצת, הדורשת גיוס כוח אדם מקצועי רב, ובעקבות כך דורשת גם אתרים פיסיים ברמה סביבתית גבוהה ובנגישות תחבורתית אופטימלית.

הפרויקט שגובש למתחם פי גלילות מהווה המשך לאזור המגורים של רמת אביב ומצוי על נתיבי תחבורה ראשיים (כבישים ומסילות), עובדה המאפשרת פיתוחו כמוקד מעורב ייחודי הכולל מגורים ותעסוקה בתעשיות עתירות ידע ברמת המטרופולין.

עקרונות התכנית מבוססים על מתן פתרונות באמצעות מערך בינוי צפוף בניצולת קרקע יעילה, רב-שכבתית, תוך יצירת שטחי פיתוח נרחבים וכן שטחים "מגוונים" עליונים מעל מערכת תחבורה ושירות תחתונות. בתחומי התכנית מתוכננות תחנות רכבת פרכרים, תחנת "מטרו", תחנת אוטובוסים מרחבת בעלת נגישות ישירה מנתיבי השירות של "אילון" וכן מוקדי הסעה מקומיים הממוקמים בסמיכות לחניוני "חנה וסע" ובנגישות אליהם. מיפלט הפיתוח העליון מהווה טיילת עירונית שלאורכה יתפרסו שטחי מסחר, מסעדות ובתי קפה וכן פונקציות של בידור ותרבות, אשר ישרתו את האוכלוסייה של המועסקים והמתגוררים בתחומי התכנית, באופן שיבטיח פעילות "חיה" לאורך כל שעות היממה. מצפון למתחמי המגורים מצוי פארק עירוני בשטח של כ-400 דונם שבו מתוכננים אגם מלאכותי, שטחים מיוערים, מדשאות נרחבות וכן מוקדי ספורט ובילוי. הפארק הוא המשכה של רצועת הנופש המטרופוליני הראשית.

גובה המבנים באזורי העסקים מיועד להגיע עד 30–40 קומות, כולל אופציה של קומות עליונות למגורים, וגובה המבנים באזורי המגורים מגיע גם הוא ל-30–40 קומות. צפיפויות אלה הן מעל לסטנדרטים המקובלים כיום בארץ, אך הן הכרחיות כדי להשיג את מטרתה של תפיסת העולם התכנונית החדשה.

פריסת שימושי הקרקע במתחם פי גלילות היא ברובה מעורבת ומשולבת לפי הפירוט הבא:

- * אזור מעורב עם עדיפות לעסקים - במרכז המתחם.
- * אזור מעורב עם עדיפות למגורים בשני האזורים, מצפון ומדרום למרכז.
- * אזור ציבורי פתוח מעורב - פארק הכולל בעיקרו שימושי נופש וספורט.
- * אזור מעורב ובו מוסדות ציבור.

כל שטחי החנייה כמתחם יהיו כמפלסים תת־קרקעיים אשר גגותיהם ינוצלו כשטחי פיתוח וגינון או כקומות מסד לבינוי עליון.

מערך תנועת הרכב במתחם המוצע מבוסס על טבעת ראשית חד סטרית העוברת בהיקף המתחם הבנוי. הטבעת מתחברת אל כל הדרכים המגיעות למתחם וממנה נכנסות דרכי השירות אל מפלסי החנייה והשירות. כל התנועה הפנימית תיעשה ללא צמתים וללא רמזורים.

אזורי המגורים במתחם פי גלילות פרוסים מצפון ומדרום לאזור המרכזי. הם מאופיינים בכניינים גבוהים המקושרים ביניהם עם בניינים נמוכים. איכות המגורים הייחודית נקבעת על ידי מספר גורמים:

האחד: הפרדה מוחלטת בין תנועת הולכי הרגל לתנועת רכב.

השני: יצירת סביבה אקוסטית מושלמת על ידי הרחקה מנתיבי תחבורה בהיקף המתחם וקירוי נתיבי התנועה והחנייה הצמודים למגורים.

השלישי: שפע של פארקים בהיקף הרובע.

אזורי העסקים ימוקמו במתחם לאורך הציר המרכזי. ציר זה מתקשר במזרחו אל תחנת רכבת פרברים בנתיבי אילון שבו תוקם בעתיד תחנת רכבת של מערכת הסעה המונית (מטרו). הציר המרכזי אמור להיות אזור פתוח מגונן, עם שדרות עצים, רחבות, כיכרות, ברכות נוי, פסלים ומדשאות, כתי קפה ואולמות בידור. בין מבני המסחר או מעליהם מתרוממים בנייני משרדים יחד עם בניינים משולבים שבהם הקומות העליונות מיועדות למגורים.

על פי התכנית המוצעת, יתגוררו במתחם כ-60 אלף נפש. ממש עיר דמויית כיכר בפאתי העיר תל אביב, בצפון המרחבי המטרופוליני.

תפיסת העולם האדריכלית־תכנונית העומדת בבסיס התכנית המוצעת למתחם פי גלילות אמורה להיות הפתרון הנכון והטוב ביותר לנושא שימור שטחים ירוקים נרחבים ממזרח למערב ופיתוחם, וגם הפתרון הטוב לצפיפות האוכלוסין בלב מדינת ישראל, תוך ניצול יעיל ואפקטיבי של עתודות הקרקע המצטמקות והולכות.