



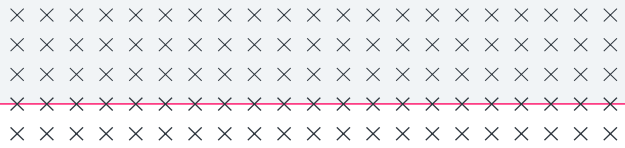
השכונה שבינתיים

שימושי ביניים בשנים שבין התכנון למימוש

מכון קרית מציע לראות בתקופת הביניים שלב מובחן בתהליך ההתחדשות, מרחב לפעולה המחייב ניהול בפני עצמו. אחד הכלים לכך הוא שימושי ביניים - Meanwhile Uses - פרקטיקה מקובלת בעולם ובישראל. **שימושי ביניים הם הפעלה זמנית של מבנים ומרחבים שאינם מנוצלים עד להבשלת הפיתוח הקבוע. מטרתם למנוע הזנחה ולייצר בזמן ההמתנה ערך חברתי, קהילתי, כלכלי ומרחבי. מהלכים כאלה מבוססים על שותפות בין היזם או בעל הנכס, הרשות המקומית, מפעילים, ארגונים מקומיים והקהילה.**

בוובינר של מכון קרית התארח אסי בר אולפן, מנהל פרויקטים במחלקת האימפקט של [קרן ריאליטי](#) אשר הציג מודל לניהול השנים שבין רכישת הנכס לתחילת הבנייה, באמצעות הפעלה זמנית שנותנת מענה לצרכים מקומיים. המפגש חיבר שתי נקודות מבט: מודל ריאליטי, המתחיל בנכס, ותפיסת קרית, המרחיבה את המבט אל השכונה ואל תקופת המעבר.

בתהליכי התחדשות עירונית מופנית רוב תשומת הלב לשתי נקודות זמן: למצב הקיים בהווה ולמצאות המתוכננת בעתיד. אלא שבין התכנון למימוש עשויות לחלוף שנים ארוכות, והשנים הללו הן לא ריק. החיים בשכונה לא נעצרים: תושבים ממשיכים להתגורר בה, עסקים פועלים באי ודאות, ונכסים שאינם בשימוש עלולים להפוך למוקדי הזנחה. מכאן עולה השאלה: **מה קורה בשכונה בינתיים?**



מאתר למקום השימוש מתחיל בהיכרות

נקודת המוצא היא ששימוש משמעותי מתחיל בהיכרות עם המקום, ולא ברעיון שמחפשים לו כתובת.

התהליך נפתח במחקר שימושים: איסוף נתונים על האוכלוסייה, העסקים והקהילות; לימוד תוכניות הרשות; שיח עם תושבים ובעלי ידע; וזיהוי הצרכים והכוחות המקומיים. המחקר מזין את התכנון העתידי ומסייע לקבוע כיצד להפעיל את הנכס בתקופת הביניים.

בשלב הבא מותאם השימוש לצורכי המקום ולמאפייני הנכס, ונבחר מפעיל בעל ניסיון ויכולת ביצוע. לאחר מכן נבנית שותפות עם הרשות, ארגונים מקומיים והקהילה. ההפעלה מהווה תהליך של ניסוי ולמידה: המעקב מאפשר לדייק אותה, והידע שנצבר יכול להשפיע גם על הפיתוח הקבוע.

ארבעת מקרי הבוחן

1

הפעלת נכס שהתפנה

מפעל זוגלובק בנהרייה

ריאליטי רכשה ב-2021 את הקרקע שעליה פעל מפעל זוגלובק ההיסטורי. מחקר השימושים זיהה מחסור עירוני בתרבות ובאמנות. תחילה התארח במפעל זומ, המוזיאון שבדרך, ובהמשך הוקם בו בשיתוף "תנועת תרבות" מתחם המשלב סטודיו לאמנים, הופעות ופעילות תרבות. כך הפך נכס ריק למוקד עירוני ולבמה ליוצרים מקומיים.

2

חשיפה וחיזוק של מערכת קיימת

דרום תל אביב

מחקר משותף עם העירייה זיהה במבנה תעשייתי ריכוז ייחודי של מלאכות ויצירה. פתיחת המתחם לציבור באמצעות תערוכות, מופעים וירידים חיזקה את הנראות שלו ואת ההכרה בערכו. שימוש הביניים השפיע גם על התכנון העתידי, ומרחב המלאכות נקבע כרכיב שיש לשמר בפרויקט החדש.

3

מתן מענה ציבורי

מרכז "משפחתי" בחולון

מבנה ישן שהיה בשימוש לא מיטבי הוסב בשותפות עם העירייה למרכז עירוני המציע הדרכות, סדנאות ופעילויות למשפחות. המהלך סיפק מענה לצורך ציבורי בתקופת הביניים, ובמקביל חיזק את השותפות בין הרשות לבעלת הנכס ואת השיח סביב עתיד המתחם.

4

מעבדה עירונית לקראת פיתוח עתידי

חיפה

במורדות הדר, בסמוך לתפר עם ואדי ניסנאס, נבחנת הפיכת אזור של חניונים, מוסכים ותחנת דלק למרחב שהייה ופעילות בשיתוף גורמים מקומיים. כאן נתפס שימוש הביניים כמעבדה עירונית וככלי לשינוי האופן שבו המקום נתפס לקראת פיתוחו העתידי. המקרים ממחישים את הפוטנציאל של שימושי ביניים, לצד שאלות על חלוקת הערך בין בעלי העניין ועל מתחים כשאינטרסים אינם חופפים.



ערך משותף, אינטרסים שונים

שימושי ביניים עשויים לייצר ערך לכמה שחקנים במקביל, אך מסיבות שונות.

עבור התושבים הם יכולים להפוך מרחב מוזנח למקום פעיל, לתת מענה לצורך מקומי ולחזק שייכות, יזמות וכלכלה מקומית. עבור הרשות הם מאפשרים לצמצם מפגעים, לספק מענה ציבורי ולהתנסות בפתרונות לפני השלמת התכנון. עבור היזם או בעל הנכס הם עשויים לתרום לאכלוס הנכס, ללמידה לקראת התכנון, לבניית יחסים ואף להשבחת המקום.

המתחים מתחדדים כשהשימוש מצליח. מרחב זמני שהציבור נקשר אליו עשוי להיעלם עם תחילת המימוש, והצלחה יוצאת דופן עלולה לעורר דרישה לשמרו. מנגד, שימוש שאינו מותאם למקום עלול להפוך למטרד. לכן חשוב להבהיר מראש את גבולות הזמניות וללוות את הפעילות בתיאום ובניהול מתמשך.

קיימות גם דילמות רחבות יותר: מקום אטרקטיבי עלול להעלות את ערכי הנדל"ן ולהאיץ דחיקה; ערך ציבורי וקהילתי מתקיים לצד האינטרס הכלכלי של בעל הנכס; ופעולה מהירה צריכה להשתלב בתהליכים של שיתוף, בניית אמון וחיזוק קהילה. ערכו של שימוש ביניים תלוי בשאלות מי שותף בעיצובו, למי הוא מועיל, מי נושא בעלויות ובסיכונים, ואיזה שינוי הוא מחולל לאורך זמן.

תורת העבודה של מכון קרת מהנכס לשכונה

מנקודת המבט של מכון קרת, שימושי ביניים מזמינים להרחיב את קנה המידה. אף שיחידת ההתערבות היא לרוב בניין, מגרש או מקבץ נכסים, יחידת ההשפעה עשויה להיות השכונה כולה. בשכונה מתקיימים הקשרים הקהילתיים, הכלכלה המקומית, המוסדות והשירותים, המרחב הציבורי, החוסן והזהות המקומית. לכן שימוש בנכס יחיד עשוי להשפיע על הרחוב, העסקים הסמוכים, תנועת האנשים, תחושת הביטחון והשייכות ועל תפיסת תהליך השינוי.

אם פעולה זמנית משפיעה על המערכת השכונתית, ניתן לרתום אותה לחיזוקה. מכון קרת רואה בשימושי ביניים הזדמנות לבנות יכולת שכונתית ארוכת טווח: להצמיח מנהיגות, לבנות שותפויות ולפתח מנגנוני הפעלה, ניהול ותחזוקה שימשיכו לשרת את השכונה. השאלה המרכזית היא מה יישאר אחרי שתקופת הביניים תסתיים. **שימוש זמני עשוי להיעלם, ובכל זאת להותיר קשרים, ידע, שותפויות ויכולת לפעולה משותפת. לכן הצלחתו נמדדת גם בערך שנבנה לשלב הבא.**

לפני שיוצאים לדרך, כדאי לשאול

- 1 מי שותף בקבלת ההחלטות, ואילו קולות וקבוצות עדיין אינם מיוצגים?
- 2 איזה צורך מקומי השימוש אמור לפגוש, ועבור מי הוא מייצר ערך?
- 3 מי נושא בעלויות, באחריות ובסיכונים לאורך תקופת הפעולה ולאחריה?
- 4 כיצד הפעולה בהווה מתחברת לתכנון ולמימוש העתידיים?
- 5 מי עלול להיפגע או להידחק בעקבות הצלחת המהלך, וכיצד נמנעים ממטרדים ומחלוקה בלתי שוויונית של הערך?
- 6 מה יישאר לאחר סיום השימוש הזמני, ומה מתוכו יכול להפוך לנכס שכונתי ארוך טווח?