

הפתרון למשבר המשרדים: לתכנן בניינים היברידיים

גוניים, ריקים חצי מהזמן ומרוחקים זה מזה. זה הזמן לשינוי. ניתן לשמור על אופי האזורים ואת המסה הקריטית של כל שימוש, בצד גילויי גמישות לעיי רוב שימושים מסוג מסוים ובשיעור מסוים – של שני שלישים למשרדים ושליש למגורים.

בנייני משרדים ומגורים המתוכננים כיום הם "טיפשים" – יורעים לשמש רק מטרה אחת, עם מעטפת ותשתיות מוגבלות. הסבה של בניין משרדים קיים למגורים היא כמעט בלתי אפשרית מבחינה כלכלית והנדסית. לכן יש להקים בניינים היברידיים שיכללו פרמטרים אדריכליים גמישים, למשל: מעטפת הבניין בבנייה ירוקה צריכה לכלול חלונות נפתחים, עם ניקוי פשוט, במקום קירות המסך האטומים; מרפסות ויציאה החוצה; מערך התנועה צריך להכיל כניסות, לובי ומעליות עם הפרדה נדרשת למשרדים ולמגורים. הבעלות על קומות הדירור המיוחד להשכרה צריכה להיות אחת, משום שריבוי בעלים יהווה מכשול במימוש מהיר של ההסבה. הבניין כולו יישאר באיפיון של נכס מניב, והתחזוקה בידי חברה ניהול אחת. חשוב שמודל כזה לא יהווה גטל ציבורי עבור העיר. דירות קטנות שיתוכננו באזור התעסוקה ישמשו בעיקר עבור אוכלוסייה ללא ילדים – צעירים, גרושים וקשישים, שאינה דורשת שירותים ציבוריים רבים כמו בתי ספר וגנים.

השינוי הזה הוא אינטרס של כולנו – וזהו מן לפעולה של הממשלה, הרשויות והיוזמים. על הממשלה לחוקק תקנת שעה המאפשרת הסבת שיעור מסוים, למשל שליש מהשטח הבנוי לדירור מיוחד – דירות קטנות להשכרה, מעונות סטודנטים, מלונאות ודירור מוגן. מצד העיריות, אף שהארנונה למשרדים גבוהה פי ארבעה-חמישה מארנונה למגורים, אין ארנונה מתוכננת שנשארות על הנייר. אם העיריות יגלו גמישות מסוימת, תוכניות רבות יותר ימומשו בפועל ויכניסו כסף לקופת העיר.

הכותבים הם בעלי פיק אדריכלים, ומתמחים בתכנון מתחמי דירור מעורבי שימושים

נדל"ן
ניצה ויונתן
פיק



מזגמת הקורונה ותהליכים טכנולוגיים שינו את שגרת חיינו והציבו על סדר היום את הצורך לחשוב מחדש על פרזוגרמות בתחום התכנון.

מאז פרוץ המגפה נכתפה על רובנו עבודה מרוחק. עסקים ועובדים הבינו שניתן לחלק את זמן העבודה בין המשרד והבית, לחסוך את פקקי התנועה, לצמצם שטחי משרדים, וכך להרוויח זמן וכסף. שוק המשרדים, שסבל מהיצע גדול מאוד גם לפני הקורונה, עם מיליוני מ"ר מתוכננים בכל עיר, נכנס למשבר אי-יוראות, לחשש שפרויקטים לא ימומשו ולאזורי תעסוקה שוממים. מצד שני, משבר הדירור מתעצם, המחירים עולים כל הזמן ומרחיקים את חלום הדירה מהצעירים.

הביקושים בעיר לשימושים השונים הם דינמיים לאורך זמן, לכן רשויות ויוזמים חייבים לתכנן בצורה גמישה כדי להתאים להיצע וביקוש. את העודף הגדול בחללי המשרדים צריך עכשיו לאזן בהסבתם ליחידות מגורים קטנות ולתת מענה לחוסר בשוק המגורים.

לרוב, תוכניות ערים בישראל עדיין נעשות לפי הגישה השלטת של zoning – הקובעת אופי שימוש עיקרי לכל אזור, שכונת מגורים או אזור תעסוקה. אין ספק שהגישה הזו יוצרת אזורים חד-

דרושה חשיבה אדריכלית חדשה, של בניינים גמישים, שיידעו להשתנות לפי צורך משרדים למגורים – ולהפך