

תוכן העניינים

תכנון ואזרחות: הבדווים בנגב פרופ' ברוך קיפניס ז"ל - עמיתנו למערכת	3	דבר העורך
דבר היו"ר עדנה לרמן	6	מן הנעשה באיגוד
לזכרו של פרופ' ברוך קיפניס נילי שחורי	8	
תכנון עם שוליים אפורים: המקרה של כביש והבדווים בצפון הנגב	10	לעניין
בתיה רודד, ארנון בן-ישראל ואבינעם מאיר		
דינמיות וגמישות בארגון תכנון לא ממשלתי תומר דקל, רחל קלוש ונורית בירד-דוד	25	
חצרות אחוריות בתל אביב ענת גולדמן, יובל פורטוגלי ויצחק אומר	48	
התכנון כאיזון בין ערכים סותרים: סוגיית הזיהום במפרץ חיפה	74	משפט אחרון
איריס האן		
מארון הספרים התכנוני: טרור ותכנון ערים ומדיניות עירונית	80	חלון אל העולם
אליה ורצברגר		
סקירת ספרות: אירועים בתשלום בשטחי ציבור שאול קרקובר	85	
	88	משתתפים בחוברת

חצרות אחוריות בתל-אביב

ענת גולדמן, יובל פורטוגלי ויצחק אומר

תקציר

החצרות האחוריות מהוות מרחב לימינלי, המצוי בתווך שבין הגלוי לנסתר ובין הפרטי למשותף.

המאמר מציג מחקר שעניינו החצרות האחוריות, ודן בתבנית תפיסת המרחב הסימבולי ובתבנית העירונית המורפולוגית שמאפשרות היווצרות חצר אחורית לבניינים.

עיקר הדגש במאמר מיוחס לחצרות אחוריות של בנייני מגורים משותפים בתל-אביב, אך בנוסף מוצגת חלוקה טיפולוגית ומרחבית כוללת של מגוון סוגי החצרות הקיימות בעיר.

המחקר נערך בשני שלבים: בשלב ראשון, בוצע מיפוי טיפולוגי של החצרות האחוריות במרחב העירוני בכללותו, באמצעות בחינת היחס שבין השטח הפנוי והמבונה בבלוקים העירוניים. בשלב שני, נערכה התייחסות פרטנית לשטחי החצרות האחוריות המצויים בבנייני מגורים משותפים במרכז העיר- באמצעות סקר שימושים שנערך ב-150 חצרות אחוריות.

מהמחקר עולה שהחצרות האחוריות הן בעלות טווח שימושים נרחב: לצד הזנחת החצר האחורית מתאפשרות בשטחה מגוון רחב של פרשנויות שימוש נוספות- ביניהן ניכוס החצר האחורית לדירות בקומת הקרקע, חנייה, גינות ועוד. מגוון זה אינו מתפרס בצורה הומוגנית במרחב, ושכונות שונות מתאפיינות בתפוסות ייחודית של שימושים בחצרות האחוריות. תמהיל שימושי הקרקע האופייני לחצרות האחוריות בכל שכונה מביא לידי ביטוי את יחסי הגומלין שבין צורכיהם הייחודיים של הדיירים ובין המרחב הפתוח שסביבם.

ממצאים אלו ממחישים את יכולתה האדפטיבית של החצר האחורית, את חשיבותה ביצירת מרקם עירוני פעיל וחיוני ואת תרומתה לתהליך האבולוציה העירונית.

הקדמה

חצר אחורית היא מקום פיזי בעיר, המצוי בחלק המגרש הנסתר מעיני ההולכים ברחוב, בחזית האחורית של הבניינים. מאמר זה מציג מחקר שעניינו החצרות האחוריות של בניינים בתל-אביב. בכך, מאיר שטח שנוותר סמוי ונסתר על אף היקפו במרחב העירוני (בממוצע תופס שטח החצר האחורית למעלה מ-25% משטח בלוק עירוני). מטרת המאמר היא כפולה: ראשית, לאתר את מגוון סוגי החצרות האחוריות הקיימים בעיר ולסווגם

גולדמן, ע., פורטוגלי, י., אומר, י. (2016).
חצרות אחוריות בתל
אביב. **תכנון**, 13(2):
73-48.

על פי המבנה המורפולוגי שלהן והשימוש בהן. שנית, לבחון את הנסיבות שהובילו להיווצרות החצר האחורית ואת תהליך השינוי שעברה במרוצת השנים, וזאת בהקשר לגישות תכנון שרווחו בתקופות שונות ועל רקע השינוי בתפיסה התרבותית והחברתית בניהול השטחים המשותפים בבניין.

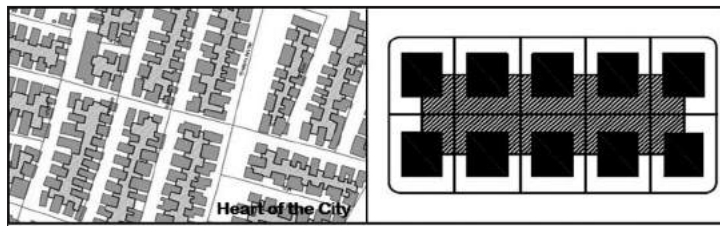
הגדרות: חצר אחורית במרחב

- מהי חצר אחורית?

ההגדרה האופרציונלית של החצר האחורית כפי שנקבעה עבור מחקר זה היא: השטח הפתוח הכלוא בין הבניינים והמוקף בחזיתות האחוריות שלהם, כלומר בפאות המבנה שאינן פונות אל הרחוב.

לנראות מהרחוב (visibility) יש תפקיד מהותי בהגדרת המרחב, והיא אחראית במידה רבה על אופי הפעילות בה. החצרות האחוריות והתפקיד אותו הן ממלאות עבור הדרים בבניין תלויה, מעל הכל, באדריכלות הבניין עצמו ובמספר המתגוררים בו.

החלוקה העיקרית היא בין חצרות אחוריות בבתים פרטיים, ובין חצרות אחוריות בבנייני מגורים משותפים: על פי רוב מהוות החצרות האחוריות בבתים פרטיים את שיאה של הפרטיות המשפחתית. לעיתים החצר משמשת הרחבה של הסלון, מקום בו מארחים, בו מטופחת גינה, ומקום המהווה את ליבת מפגש היחידה המשפחתית. מקום מפלט מהמולת הרחוב והיום יום. לעומתן, מייצרות החצרות האחוריות בבנייני מגורים משותפים הוויה שונה בתכלית. שוני זה נוצר, ראשית, בשל מספר הדיירים הרב, החולק את שטח החצר, והעדר הפרטיות הנובעת מכך; ושנית, בשל תנאי הניצפות הירודים של החצר האחורית מהרחוב, שמרחיקים אותה מהתודעה הציבורית. תנאים אלו, יוצרים מתח רב בניהול שטח החצרות האחוריות המשותפות, שהופך פעמים רבות לשטח הפקר, ולפיכך, מייצר עניין מחקרי רב.



איור 1: מימין - בלוק מגורים סכמתי ובו סימון החצרות האחוריות (שטח מקווקו); משמאל - סימון שטחי החצרות האחוריות בפועל באזור לב העיר בתל-אביב. מקור: גולדמן (2009)

ההפרדה בין חצרות אחוריות בבתים פרטיים ובין חצרות אחוריות בבתים משותפים תלויה גם הקשר תרבותי. באנגליה למשל, על מנת להימנע מהקונפליקט הנוצר בעקבות הבעלות המשותפת על שטח החצר, נהוג כי בעלי דירת הפרט הם גם הבעלים של שטח החצר. בישראל לעומת זאת, נחשבות

החצרות האחוריות מבחינה חוקית שטח פתוח בבעלות פרטית שאינו נגיש לציבור הרחב (שפ"פ) - אלא שמדובר בשפ"פ ייחודי מבחינה משפטית: השטח הוא אמנם פרטי, אולם הבעלות עליו שייכת במשותף לכל בעלי הדירות בבניין.¹ כך בפועל החצרות האחוריות מהוות מקרה מיוחד של שטח ציבורי פרטי- שטח ביניים שהוא פרטי אך גם משותף.

מצב לימינלי זה, המאפיין את הבעלות על השטח, מבטא היטב גם את תחום שטח החצר האחורית: מבחינה חוקית אמנם מוגדר כל שטח המגרש כשפ"פ, אולם בפועל, תחושת הפרטיות אינה אחידה על פני המגרש אלא הולכת וגוברת בהדרגה, ככל שמתרחקים מחזית הרחוב לעומק המגרש. התחושה הנוצרת למבקר היא, שככל שהוא מעמיק לאורך החזית הצדית של הבניין, הוא מתקרב לתחום החצר האחורית. תחילת שטח החצר האחורית על ידי קו מוגדר היא סובייקטיבית ומשתנה גם בהתאם לנסיבות, לפונקציות שממלא הבניין, גובהו, רוחבו ומיקומו.

במאמר זה נתמקד בחצרות האחוריות של בנייני מגורים משותפים בעיר תל-אביב. הבחירה לעסוק בחצרות אחוריות בבנייני מגורים משותפים (להבדיל מחצרות אחוריות בבתים פרטיים או במבני ציבור) נובעת מהעניין המחקרי שמייצרת ההגדרה האמביוולנטית של שטח פרטי שהוא גם משותף ובשל ההיקף הרב שתופסת החצר האחורית במרחב העירוני. ראשית, משום שבניין המגורים המשותף מהווה כיום את יחידת המגורים העיקרית בישראל (רבינוביץ', 2007). ושנית, משום ששטח החצר האחורית הוא גדול מאוד, ומתפרס, בממוצע, על מעל ל-25% משטח בלוק עירוני.

הבחירה בתל אביב כשדה המחקר נובעת בעיקר מהעובדה, שתל אביב היא עיר ותיקה, ולכן מייצגת הלכי רוח תקופתיים שנשתמרו בבנייניה אך גם עברו, ומוסיפים לעבור תהליכי שינוי והתאמה למציאות העכשווית. יש להניח כי תהליכים דומים עוברים גם על ערים אחרות בישראל, ולפיכך, עשוי המחקר לשקף הלכי רוח עירוניים שמבוטאים במרחב הישראלי בכללותו.

- חצר אחורית כתבנית תפיסת מרחב

חצר אחורית היא מקום פיזי בעיר, המצוי בחלק המגרש הנסתר מעיני ההולכים ברחוב, בחזית האחורית של הבניינים. אולם בנוסף, 'החצר האחורית' היא גם מונח נפוץ בשפה המשמש תיאור מטאפורי של מקום נסתר מהעין, הדורש הגנה יתרה כיון שהוא חשוף לפגיעת יתר. מונח זה מבוסס על העובדה, שעיקר תשומת הלב הציבורית מופנית למתרחש במרחב הקדמי הראשי- כלומר ברחוב. למרחב זה יש משמעות סימבולית בשיח, והוא עשוי להתבטא בכל קנה מידה (כמו העיר, המטרופולין, המדינה או אף ביחסים בין מדינות) ובנוסף, עשוי לסמל מרחב מטאפורי שאינו פיזי, אלא תרבותי, כלכלי, חברתי או אחר.

הביטוי NIMBY (Not In My Back Yard) הוא דוגמא לשימוש במונח 'החצר האחורית' בהקשר לשיח הסביבתי שנסוב סביב קונפליקטים בתכנון (Schively, 2007). הביטוי מייצג התנגדות של דיירים לפרויקטים חדשים המתוכננים בסביבתם המיידית, על פי רוב פרויקטים ציבוריים שעשויים לתרום לרבים וגם להם עצמם, אולם הם, כמובן, מעדיפים שייבנו במקום אחר, בשל ירידה צפויה באיכות החיים או בערך נכסיהם בעקבות הפרויקט.

דוגמאות טיפוסיות לפרויקטים מסוג זה הם אתר לסילוק פסולת או כביש גישה לישוב.

הביטוי NIMBY נסמך על תפקיד 'החצר האחורית' בשיח. זהו מרחב שדורש הגנה יתרה מצד הדיירים, כיון שהוא חשוף יותר לפגיעה: תחושת הקניין על השטח נחלשת בו, והוא מרמז במובלע את ניתוב המפגעים לחצר האחורית, כיון שברור מאליו, שלא יתאפשרו בחצר הקדמית הייצוגית.

- חצר אחורית כתבנית מורפולוגית עירונית

האדריכל והתאורתיקן רוב קרייר חילק בספרו Urban Space את המרחב העירוני לשני סוגים: מרחב חיצוני ומרחב פנימי. בעוד ששניהם כפופים לחוקים דומים מבחינת הפונקציה ומבחינת הצורה, הרי שהמרחב הפנימי הוא מקורה, מוגן ממזג האוויר ומסמל בכך את פרטיותו. לעומתו, נתפס המרחב החיצוני כמקום פתוח, שאינו חסום לתנועה של אוויר, הכולל בתוכו אזורים ציבוריים, ציבוריים למחצה ואזורים פרטיים (Krier, 1979). בסיווג השטח העירוני הפתוח, לדרגות שונות של ציבוריות, תמצא הכיכר העירונית בקצה העליון של הסקאלה.

הכיכר העירונית היא המקום אליו פונה הציבור הרחב כאשר הוא מעוניין להציג לעולם את משנתו בנושא מסוים, למחות על עוולות ולהביע תחושת סולידריות במצבי שמחה או אבל (גם אם בכל פעם מדובר בציבור שונה, המתאגד על רקע משותף אחר). כיכר רבין בתל אביב משמשת כבמה לפעילות זו בקנה מידה עירוני וארצי. כיכרות נוספות ומרחבים ציבוריים בעלי נפח גדול מספיק כמו כיכר הבימה או רחבת מוזאון תל אביב לאומנות, משמשים את הציבור להתכנסות ולביטוי מחאה, על פי רוב בקנה מידה עירוני.



איור 2: כיכר רבין בעצרת שהתקיימה במאי 2007 בעקבות מסקנות דו"ח וינוגרד על תוצאות מלחמת לבנון השנייה.
מקור: <http://www.hemisal.com>

בהמשך הדירוג, נמצא הרחוב על גווינו השונים: רחוב מסחרי הומה ולעומתו, רחוב מגורים שקט, ובו מנעד רחב של אפשרויות לפעילות: הליכה, חנייה, שיבה על ספסל או בבית קפה, קיבוץ נדבות ועוד.

רשימה זו היא חלקית בלבד ומטרתה להדגיש את מיקום החצר האחורית בתוך היררכיית החללים הציבוריים. לפיכך, נשוב אליה כדי לקבוע, שהחצר ממוקמת בקצה השני של הסקאלה, במקום המרוחק ביותר מהכיכר העירונית.

אליס (Ellis, 1978) מסווג את המרחב הציבורי לשתי קטגוריות בהתאם לאופן ארגונו: במבנה מרחבי של חללים או במבנה מרחבי של גופים: הראשון, הוא מבנה עירוני שבו המרווח בין הבניינים הוא קטן, כך שנוצרת דופן ברורה לרחוב ובנוסף, גם החלל שבין הבניינים מקבל הגדרת נפח צורני משל עצמו- בחזית הקדמית וגם באחורית.

לעומתו, מבנה מרחבי של גופים, הוא כזה שבו המרחק בין המבנים הוא גדול במידה כזו שאינו מאפשר הגדרה עצמאית לחלל הנמצא בין המבנים השונים. המרחב הוא פתוח יותר, והרחובות והמבנים מתקיימים בו כשתי מערכות נפרדות. וכך, כיון שלא נוצרת הגדרה נפחית ברורה למרחב הקדמי, כלומר לרחוב, כך גם לא נוצרת הגדרה ברורה למרחב בחזיתות המבנה שאינן פונות אל הרחוב, ולמעשה, באזורים אלו לא מתקיימת חצר אחורית נסתרת.



איור 3: האיור מציג שני אזורים בעיר תל אביב: משמאל- אזור לב העיר, שלו מבנה מרחבי של חללים, ומימין שכונת רמת אביב שלה מבנה מרחבי של גופים. מקור: אתר המפות של עיריית תל אביב

מתודולוגיה

מטרת המאמר היא כפולה: ראשית, לאתר את מגוון סוגי החצרות האחוריות בעיר תל אביב ולסווגם לטיפוסים שונים מבחינה מורפולוגית ותפקודית. שנית, לבחון את תהליך השינוי שעברה החצר האחורית בעיר- מהרגע שבו תוכננה לראשונה, יעדי השימוש המקוריים שלה והאופן שבו השתנו יעדים אלו במרוצת השנים. וזאת, על רקע הבדלים בגישה התכנונית הרווחת

בתקופות שונות ותוך התייחסות לשינויים תרבותיים בתפיסת המרחב הציבורי והפרטי.

- סיווג החצרות בעיר

על מנת לסווג את החצרות האחוריות בעיר ולאתר ביניהן הבדלים צורניים, תפקודיים וגאוגרפיים נערך תהליך מיפוי שהתבסס על עיון בתצלומי אוויר ותכניות עירוניות. בנוסף, נעשה שימוש באטלס רחובות, באתר Zoomap (אתר המציג תצלומי רחובות וחזיתות של מבנים על פי כתובות), ובאתר המפות של עיריית תל אביב, המכיל מידע גאוגרפי- עירוני רב (ביניהם כתובות, מבנים, תיחומי תבי"ע, מידע על גושים, חלקות ועוד). המיפוי נערך בעזרת תוכנת GIS, על בסיס תצלום אוויר ושכבות מידע המכילות את רשת הדרכים והמבנים בעיר תל אביב. רזולוציית הבדיקה התבצעה בקנה מידה של בלוקים עירוניים ועל פי רשת הרחובות: בעבור כל בלוק, התחום בכבישים, הוגדרה קטגוריה אליה משתייך הבלוק. במידה שהמבנים בבלוק משתייכים למספר קטגוריות, חולק הבלוק ליחידות משנה.

תוצרי תהליך זה הוא 'עץ קטגוריות' לטיפולוגיות החצרות האחוריות (ראו איור 5) ובנוסף, מפה המציגה את התפרוסת הגאוגרפית של קטגוריות החצרות השונות בעיר (ראו איור 6).

הבחירה להתמקד בחצרות אחוריות של בניינים מגורים משותפים, הניבה התייחסות לשני פרמטרים עיקריים בבחינת הבלוק העירוני: פרמטר פונקציונלי- כלומר, השימוש שנעשה בבניין, ופרמטר מורפולוגי- שפירושו אופן הצבת הבניינים בבלוק. פרמטרים אלו שימשו גם כדי לקבוע אלו סוגים נוספים של חצרות מתקיימים במרחב העירוני:

החלוקה הראשונית של המרחב העירוני התבצעה באמצעות חלוקתו לאזורי מגורים בעיר לעומת אזורים שאינם משמשים למגורים.

האזורים שאינם משמשים למגורים, חולקו בנוסף לשני סוגי משנה: שטח פתוח ושטח בנוי, ויצרו בכך את שתי הקטגוריות המרחביות הראשונות של המיפוי:

שטחים פתוחים - תחת קטגוריה זו נכללו שטחים ציבוריים ופרטיים, מטופחים או מוזנחים, שאינם בנויים. לדוגמא: מגרש ריק בבלוק בנוי, שטח המשמש חנייה אקראית, וגם גינות ציבוריות, פארקים ושדרות.

שטחים בנויים - קטגוריה זו מכילה מגוון רחב של שטחים בנויים המשמשים למטרות שונות שאינן מגורים. לדוגמא: משרדים, בתי חולים, אזורי תעשייה, תחנות דלק, מלונות, מרכזים מסחריים, בתי ספר, כיכרות ציבוריות, מגרשי חנייה ומגרשי ספורט.

לעומתם, חולקו אזורי המגורים בעיר לשלושה טיפוסים עיקריים:

A בנייה צמודת קרקע - בתים צמודי קרקע המכילים משפחה גרעינית אחת. טיפוס זה נחלק ל-2 תתי-טיפוסים:

A1 צמודי קרקע - בתים בודדים, וילות, קוטגים ובתים דו-משפחתיים צמודי קרקע, היוצרים בלוק מגורים הומוגני ובו בתים דומי גודל וצורה, הבנויים על חלקות בגודל דומה. בכל יחידה מתגוררת משפחה אחת, שהיא

בעלת שטח הקרקע עליו בנוי הבית. לדוגמא: שכונת צהלה, שיכון דן ותל ברך.

A2 צמודי קרקע בשכונות מתחדשות - קטגוריה ובה שכונות העוברות תהליכי התחדשות ובנייה מחדש. בשכונות אלו, נבנו בתחילה בתים פרטיים מטיפוס A1, אולם במרוצת השנים, נוספו לבתים תוספות שונות, כמו תוספת קומות מעל הבינוי הקיים, או תוספת חדרים בשטח הצמוד לבית. במספר מקרים, בשנים האחרונות, נהרסים חלק מהמבנים המקוריים ונבנים במקומם בניינים נמוכים, המאכלסים בדרך כלל, יותר ממשפחה אחת. במצב זה, בלוק המגורים הטיפוסי בשכונות אלו הוא הטרוגני ומורכב חלקו מבנייה נמוכה צמודת קרקע מקורית, מבנייה מקורית שעליה תוספות, ומבנייה חדשה המאכלסת מספר משפחות. לדוגמא: שכונת כרם התימנים, שכונת שפירא, שכונת התקווה.

B בנייני דירות - בנייני הדירות מאופיינים כולם במבנה רב קומתי המאכלס מספר משפחות, והבנוי על מגרש אחד בבעלות משותפת לדיירי הבניין. הבניינים סווגו ל'מגורים' גם אם קומת הקרקע בבניין משמשת לצרכים אחרים (למשל- מסחר, או שמספר דירות מנוצלות למשרדים), ובלבד שרוב שטח הבניין משמש למגורים. בנייני הדירות, נחלקו לשלושה תתי-טיפוסים, בהתאם ליחס שבין השטח הפנוי במגרש ביחס לבנוי בו במרחב: חצר אחורית, חצר וחצר ביניים.

B1 חצר אחורית - כאשר סידור הבניינים יוצר חצר אחורית כפי שהוגדרה בראשית המאמר לעיל. חצרות אחוריות נוצרות באזור המקיים מבנה מרחבי של חללים על פי ההגדרה של אליס (Ellis). לדוגמא: אזור לב העיר (רחוב שינקין וסביבתו), הצפון הישן, פלורנטין.

B2 חצר - כאשר סידור הבניינים לא מאפשר חצר אחורית, והבניינים מרוחקים זה מזה במידה כזו, שלא נוצר מרחב חיצוני המשוך לבניין מסוים. החצרות מאפיינות אזור עירוני שבו מבנה מרחבי של גופים (ראו הגדרתו של אליס, לעיל). מרקם עירוני זה מדכא את פוטנציאל החצר האחורית- וכמעט שאין שטח סביב הבניין שניתן לסווגו כמשויך אליו. דרגות הבניינים בין הציבורי לפרטי אינן מתקיימות, והחלל הרווח הוא על פי רוב בינארי: פנים או חוץ, ציבורי או פרטי. פעמים רבות כולל המרחב שבין הגופים פתרון מוסדר לחניית רכבים. לדוגמא: מגדלי מגורים (שכונת אזורי חן) ובנייני שיכונים (שכונת יד אליהו).

B3 חצר ביניים - מהווה מצב ביניים, שבו המרחק בין הבניינים אינו רחוק מספיק כדי שיווצר מבנה מרחבי של גופים (טיפוס B2) אבל אינו צפוף דיו ליצירת מבנה מרחבי של חללים (טיפוס B1). לדוגמא: "קריית מאיר" בפינת הרחובות צייטלין ודובנוב. חצר ביניים נוצרת גם כאשר סידור בנייני השיכון אינו בניצב לכביש, כך שהחללים בין המבנים נצפים משני צדי הבלוק (כמו למשל בשכונת יד אליהו), אלא כאשר המבנים מקבילים לרחוב, כך שהם כולאים ביניהם מרחב מוגדר היוצר חצר פנימית (כמו למשל במעונות עובדים הוד, בפינת הרחובות פרישמן ודב הוז).

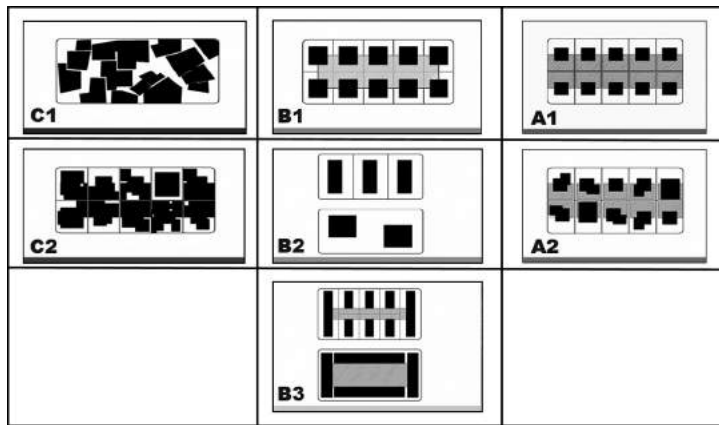
C בנייה וורנקולרית - מרקם מגורים אורגני, שבו הבנייה נערכה ללא פרצלציה מסודרת, וללא תכנון כוללני המתבטאת בהצבר של מבנים בעל מבנה אורגני

(clutter). טיפוס מגורים זה נחלק לשני תתי-טיפוסים: וורנקולרי היסטורי ו-וורנקולרי עכשווי.

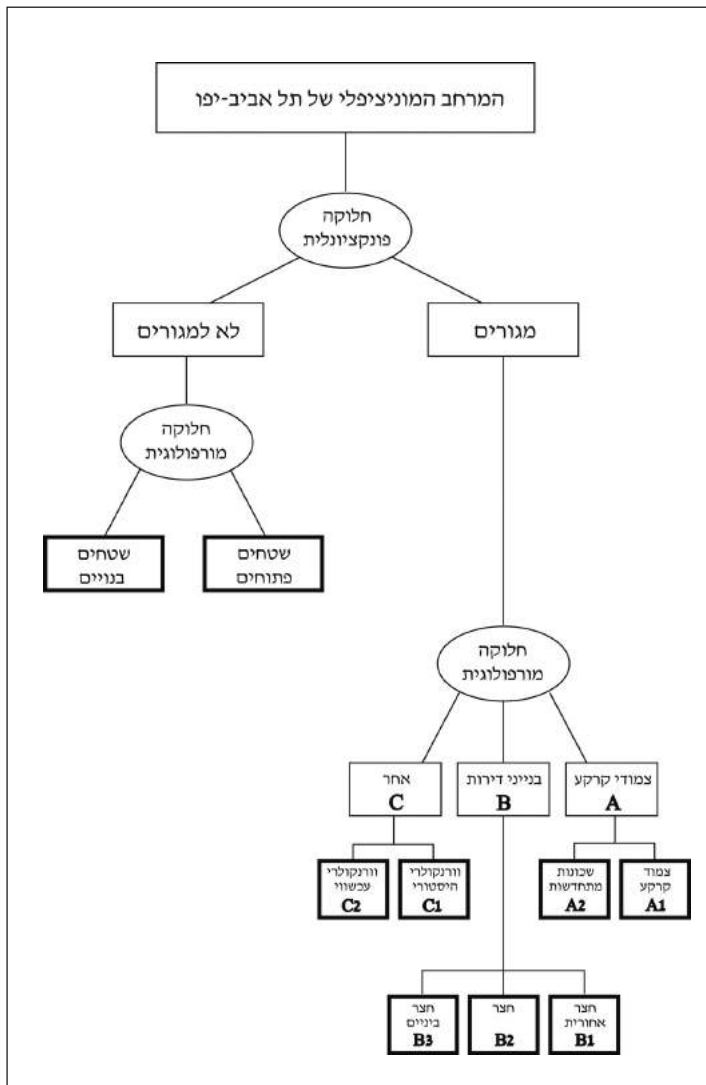
C1 וורנקולרי היסטורי - כאשר המבנים הם בעלי רקע היסטורי, דוגמת שרידי כפרים ערביים, הקודמים לתהליכי פרצלציה. המבנים עברו התאמות, תוספות ושינויים עם השנים אולם המבנה הכללי שלהם נשמר. לדוגמא: העיר העתיקה ביפו, כפר שלם, כפר סומייל (בפינת הרחובות אבן גבירול וארלוזורוב). גם מבנים שנבנו באופן לא חוקי ולכן לא מחויבים לפרצלציה או להגבלות עירוניות אחרות נכללים בקטגוריה זו, כמו למשל חלק משכונת הארגזים.

C2 וורנקולרי עכשווי - קטגוריה המכילה בעיקר תוספות בנייה, ברובן לא חוקיות, באזורים הבנויים על פי תכניות עירוניות והמחולקים למגרשים מסודרים. עם הזמן, יצרו תוספות הבנייה מראה אורגני לבינוי כולו, המקשה על זיהוי רקמת הבנייה המקורית. לדוגמא: חלקים משכונת מונטפיורי.

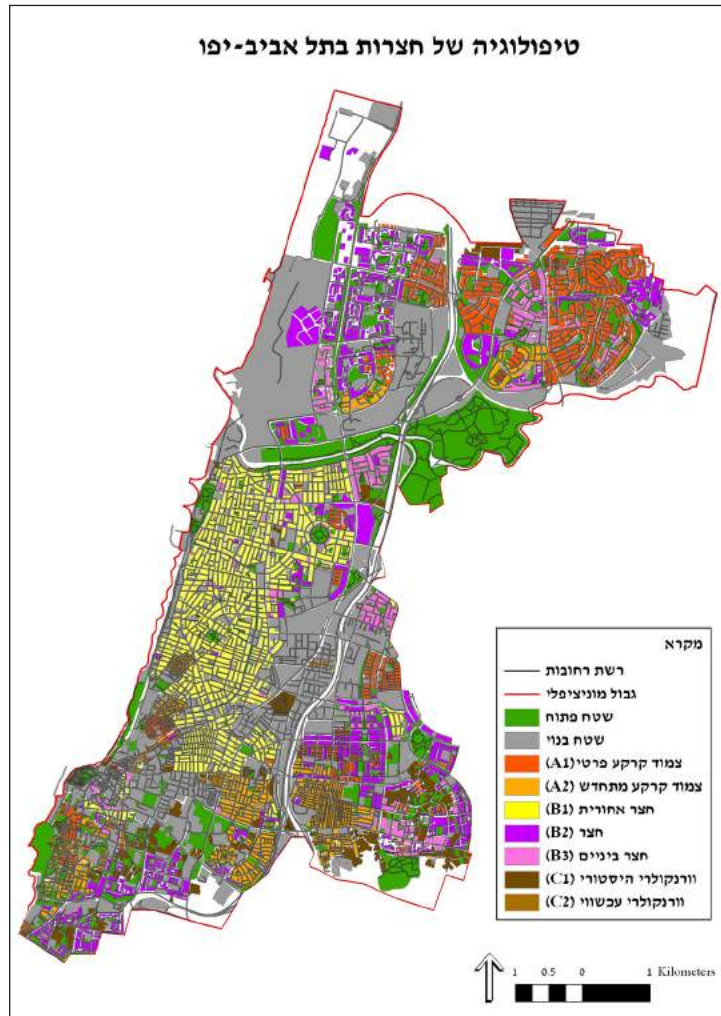
בסך הכל, מציע המיפוי חלוקה של מרחב המגורים העירוני ל-7 טיפוסים, כפי שניתן לראות בסכמות באיור 4.



איור 4: הצגה סכמתית של סיווג החצרות השונות באזורי המגורים בעיר. סכמות אלו משמשות גם הרחבה למקרא המפה (ראו איור 6). מקור: גולדמן (2009)



איור 5: יעץ קטגוריות המחלק את המרחב העירוני לטיפולוגיות של חצרות. מקור: גולדמן (2009)



איור 6: פריסה מרחבית של טיפולוגיות החצרות האחוריות בעיר.
מקור : גולדמן (2009)

היבט היסטורי

מיפוי העיר על פי טיפולוגיות של חצרות אחוריות (איור 6 לעיל) מדגיש כי חצרות אחוריות (B1) נוצרות מסידור בניינים המקיים מבנה מרחבי של חללים. סידור זה מרוכז ברובו המוחלט במרכז הגיאוגרפי של תל-אביב (בין נחל הירקון מצפון, קו החוף ממערב, דרך שלמה (סלמה) מזרעם ודרך נמיר במזרח). עיון במפה השמאלית באיור 7 מראה כי אזור זה נבנה ברובו סביב

תקופת זמן של כ-30 שנה- בין שנות ה-1920 ועד תחילת שנות ה-1950, מעט לאחר קום המדינה. זו היתה תקופה של פיתוח מואץ בעיר הגדלה, שכללה תחלופה של בניינים כבר בעשורים הראשונים להקמתה, והושפעה ממספר סגנונות אדריכליים ואופנות בנייה, משינויים טכנולוגיים ומחוקי בנייה עירוניים. אולם יחד עם זאת, לאורך שלושת העשורים הללו נשמרה אחידות ועקביות בעקרון חלוקת השטח למגרשים בעלי אופי דומה, ובבנייה המגדיר דופן ברורה לרחוב.

קביעת האופי המורפולוגי של תל אביב עד לקום המדינה הושפעה משני גורמים עיקריים: הראשון שבהם הוא בניית אחוזת בית ב-1909, השכונה המתוכננת הראשונה של תל אביב, שהוקמה מחוץ לגבולות יפו. על אף גודלה המצומצם- 60 מגרשים בסך הכל- עקרונות הפרצלציה ומיקום הצבת הבניין במגרש כפי שנקבעו בתכנית השכונה, הפכו הלכה למעשה לעקרונות התכנון של תל אביב עד להקמת המדינה (זיידמן וקרק, 2009). כך, נקבע גודל מגרש של 1,000 אמות מרובעות (כחצי דונם), שעליו הוקצה שטח לבניה שלא יעלה על 30% משטח המגרש. הבניינים עצמם תוכננו כבתים בודדים, כלומר פנויים מארבעת צדדיהם, כאשר השטח הנותר במגרש יועד לגינה ולנטיעת עצים (כץ, 1984).

הגורם השני, הוא תכנית גדס, תכנית המתאר הראשונה של תל אביב, שהוצגה לראשונה בשנת 1927 ואושרה סופית בשנת 1938. חשיבות תכנית גדס היא בהיקפה- תכנית המתאר חלה כמעט על כל מרכז תל אביב והיא שומרת על התבנית המורפולוגית העירונית שנטבעה על ידי מקימי אחוזת בית, שבה מבנה בן מספר קומות ממוקם במרכזו של מגרש בן כחצי דונם. קווי הבניין יוצרים הפרדה של 6 מ' בין בניין לבניין באמצעות קביעת קו בניין צידי של 3 מ', וקו בניין קדמי ואחורי של 4 מ'. שטח המגרש הפנוי יועד לגינון שחלקו נוי וחלקו גינת ירק לשימוש התושבים (אפרת, 2004; אליקים, 1996; שביט וביגר, 2001).

יוצאת דופן ומובחנת בתכנונה היא שכונת פלורנטיין, שנבנתה בשנות ה-1930 ומתאפיינת בבנייה טורית רציפה של מבנים לאורך הרחוב. על שכונה זו (המורכבת משכונת 'מרכז מסחרי' בצפון ומשכונת 'פלורנטיין' בחלקה הדרומי) חלות שתי תכניות סטטוטוריות עיקריות: תב"ע יפו B, שאושרה בשנת 1933 וחלה על חלקה הדרומי, ותב"ע 44 שאושרה בשנת 1937 וחלה על 'מרכז מסחרי'. שתי התכניות יוצרות הומוגניות בחזות החיצונית של השכונה והן קובעות שימושים מעורבים דומים של מסחר ומלאכה בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות, תכסית קרקע גבוהה וקווי בניין דומים.

השכונה כולה בנויה בגריד רחובות צפוף, שיוצר מבנים קטנים יחסית, הבנויים כולם בקו בנין 0 ביחס לרחוב, כאשר צידי הבניינים משותפים בין בניין לבניין. מבני המגורים מתאפיינים בכניסה צרה ובחצר אחורית שבעיקרה נועדה לספק אוורור לדירות המגורים בקומות העליונות. ההבדלים בין התכניות מצויים בעיקר בהגדרת גודל המגרש- בעוד שתב"ע יפו B מחלקת את הבלוקים למבנים טיפוסיים בני 3.6-4 דונם ועליהם חלוקת משנה למגרשים בודדים בגודל ממוצע של 280 מ"ר. גודל מבן ממוצע בתחום תב"ע 44 הוא 1.8, וגודל מגרש ממוצע הוא 180 מ"ר (שטרן, 2001; ארז וכרמון, 1996).

החל משנות ה-1950 השתנו דפוסי הבינוי בעיר, ומרקם עירוני המכיל חצרות אחוריות (טיפוס B1) לא נבנה עוד. נקודת השינוי בדפוסי הבנייה התרחשה

בעקבות הקמת המדינה, ועמה הצורך לשכן, ובמהירות, רבבות עולים חדשים. לצורך כך, גויסה אדריכלות השיכונים המודרניסטית, ויצרה טבעות בנייני שיכון שהקיפו את הליבה העירונית. מתקופה זו ואילך, הפכו השיכונים להיות צורת הבינוי האופיינית בעיר. בהמשך, החליפו אותם מגדלי המגורים, ומרקם עירוני זה הפך לדגם השליט עד היום בבנייה של שכונות חדשות, ובו חצרות אחוריות שנוצרות מסידור בניינים המקיים מבנה מרחבי של (שניהם מטיפוס B2). כך שכיום קיומו של מרקם עירוני המכיל חצרות אחוריות (B1) נשמר לעת עתה, בעיקר מתוקף אורך חיי הבניינים (הקיים) בליבה העירונית.²

סקר שימושים בחצר האחורית

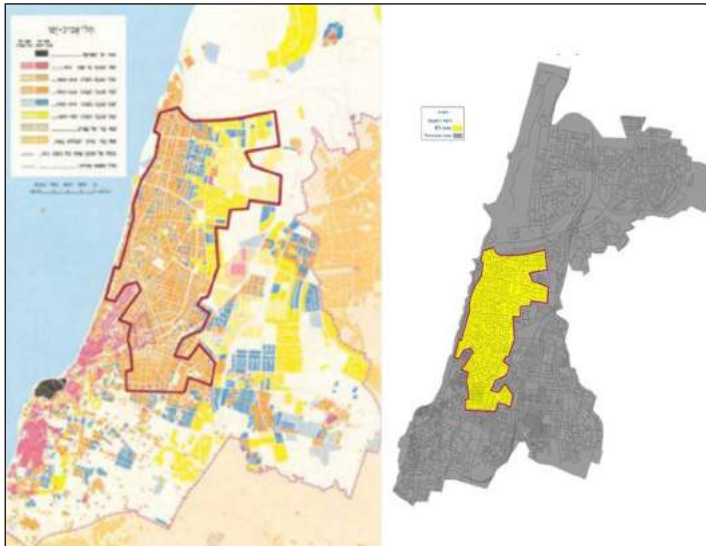
הסקר נערך במדגם של 150 חצרות אחוריות מסוג B1 בבנייני מגורים משותפים. הבחירה להתמקד בטיפוס זה נובעת משני טעמים עיקריים: הראשון, קשור לעמימות ההגדרה המשפטית של שטח החצר האחורית כשטח פרטי המשותף לכל בעלי הדירות, ולטווח האפשרי של פרשנות החוק. עמימות זו יוצרת קונפליקט פוטנציאלי מובנה בין הבעלים המשותפים על שטח החצר האחורית ומובילה למגוון שימושים ותהליכי פשרה יצירתיים במטרה להשביע את הרצונות השונים של הדיירים. עמימות זו נוצרת רק במבנה מרחבי של חללים, שבו סמיכות הצבת הבניינים זה לזה מייצרת מצב של גלוי ונסתר. ומכיוון ששטח החצרות האחוריות הוא נסתר מהרחוב רק בחצרות אחוריות מטיפוס B1, הרי ששם עולה הסיכוי למצוא מגוון גדול יותר של תפיסות הנוגעות לתפר שבין הפרטי למשותף. הטעם השני, נובע מההיקף הנרחב של חצרות מסוג זה ומהריכוז הברור והמובחן של חצרות אלו באזור הליבה העירונית (ראו מפות באיורים 6 ו-7 לעיל). ריכוז כזה מאפשר לבחון יחסי גומלין אפשריים בין חצרות אחוריות בבלוקים שונים, כמו גם את ההשפעה שיש לחצרות הללו על הפעילות העירונית השוטפת.

החצרות האחוריות שנכללו בסקר נבחרו אקראית ומתפרסות על פני שטח B1 כולו. הסקר בוחן את השימושים העיקריים בחצרות האחוריות, כמו גם פרמטרים אחרים הקשורים לכל בניין, ברובם מורפולוגיים, במטרה לבחון קשרים אפשריים בין אופי הבניין וסביבתו המיידית לבין דרכי השימוש בחצרות האחוריות:

שנת הקמת הבניין - הוגדרה בעשור בנייה, ונבחנה על מנת להעריך קשר אפשרי בין מאפיינים מורפולוגיים הקשורים לתקופת הבנייה לבין תפיסת המרחב האחורי של הבניין.

מספר הקומות בבניין - נבחן כדי לבדוק האם קיים קשר בין גובה הבניין לשימוש בחצר. ההנחה היא שגובה הבניין ישפיע על תכנית הבינוי במגרש ומכאן שגם על השימושים האפשריים בחצר האחורית.

קומת עמודים בבניין - כדי לבחון את השפעת השימוש בשטח המגרש הפנוי כאשר הבניין מורם על עמודים. אחת מההנחות היו, כי הימצאות קומת עמודים תגדיל את הנראות (visibility) לעומק המגרש, ותשפיע על מגוון השימושים האפשרי בחצר- תמעיט בניכוס השטח ותגדיל את ההסתברות לשימוש בחצר לחניית רכבים.



איור 7: ימין-שטח החצרות האחוריות (B1) מודגש במפה בצהוב; מתוך סך השטח המוניציפלי בעיר (באפור); שמאל- מפה המתארת את תל אביב על פי שנות בנייתה: בוורוד- הבנייה עד 1918; בכתום- הבנייה בין 1920-1943; בכחול- הבנייה בין 1944-1950; בצהוב - הבנייה בין 1951-1956. שטח החצרות האחוריות מודגש במפה השמאלית במסגרת אדומה. ניתן לראות כי החצרות האחוריות נבנו ברובן בין השנים 1920-1950. (יש לשים לב כי המפה השמאלית, לא מקיפה את תחום העיר כולה, אלא רק עד מעט צפונית לירקון). מקור: מפה ימנית- גולדמן (2009), מפה שמאלית- גליות וצפונות בגאוגרפיה (1984).

הימצאות דירות למגורים בקומת הקרקע - כדי לבדוק האם קיים קשר בין דירות בקומת הקרקע לבין מגוון השימושים בחצר האחורית. הנחת המוצא היתה, שקיומן של דירות למגורים בקומת הקרקע יגבילו את השימוש בחצר האחורית לחנייה ולשימושים מטרידים אחרים ויגדילו את האפשרות לניכוס החצר הצמודה לדירה האחורית לשימוש הפרטי של דיירה.

המצאות מעלית בבניין - כדי לקבל התרשמות על מצב תחזוקת הבניין (תחזוקה של בניין עם מעלית היא יקרה יותר מאשר של בניין ללא מעלית). ההנחה היא שכאשר תמצא מעלית בבניין החצר האחורית תהיה מתוחזקת טוב יותר.

השימוש בבניין - האם משמש למגורים בלבד או שמתקיימים בו שימושים נוספים- דוגמת דירות שהוסבו למשרדים, קומת קרקע מסחרית וכדומה. זאת, על מנת לבדוק מה תהיה השפעת המסחר והמשרדים על השימוש בחצר האחורית. הנחת המוצא היתה כי בניינים בהם ימצא שימוש מעורב יתאימו עצמן לצרכי המסחר או המשרדים (שימוש בחצר לחנייה, מחסנים וכדומה).

גישה לחדר מדרגות - מהווה אינדיקציה למצב תחזוקת הבניין באופן כללי. ההנחה היא שבבניין שבו חדר המדרגות פתוח וללא דלת, תהיה גם חצר אחורית חדירה, פחות מתוחזקת ולא מוגנת, ולהיפך.

שימוש בחצר הקדמית - כדי לבחון קשר אפשרי בין השימוש בחצר האחורית לשימוש בחצר הקדמית, כמו גם את קשר הדיירים למגרש כולו - כיצד הם מתייחסים לסביבתם החיצונית המיידית והקרובה. ההנחה היא שימצא קשר בין השימוש בחצר הקדמית והאחורית.

שימוש בחצר האחורית - חלוקת השימושים שנתגלו על פי הקריטריונים שיתוארו בהמשך. הבדיקה נערכה במטרה לגלות את מגוון השימושים הקיימים באזורים השונים. הנחת המוצא היתה כי יתגלו שימושים שונים באזורים שונים, או לפחות כי מגוון השימושים יתפלג בצורה שונה בכל אזור בהתאם לצרכי הדיירים ולאפשרויות שמציעה מורפולוגיית הבינוי השונה.

תוצאות הסקר: קטגוריות השימושים בחצרות האחוריות

חלוקת השימושים בחצר האחורית נערכה בהתאם לממצאים בשטח ב-150 החצרות האחוריות שנבחנו. הקטגוריות מוצגות על פי מידת שכיחותם בשטח (ראו גם איור 18):

מוזנח (26%) - כאשר החצר מיוזמת ממשתמשים, אין בה גינון, מחסנים או כל מאפייני בעלות אחרים. בנוסף, לא הושלכו אליה גרוטאות והיא ריקה מאובייקטים.

מנוכס (24%) - כאשר החצר משויכת לדירת הקרקע הצמודה לחצר ויש בה סימני בעלות על השטח כגון גדר או פרגולה. בנוסף, השטח נראה מטופח-מרוצף או מגונן ויש בו לעיתים ריהוט חוץ. ניכוס השטח נע בטווח שבין מעשה מזדמן של הצבת ריהוט על הקרקע, ועד למעשה מחושב המציג חצרות מטופחות שניכרת בהן השקעה כספית המתהדרות בריצוף, ריהוט גן, צמחיה, תאורה ועוד.

מחסנים (12%) - הצבת מבנה בודד או מספר מבנים בחצר לצרכי אחסנה מסחריים.

גינון (9%) - שימוש בחצר לצורך גינה. לעיתים הגינה מטופחת וכוללת מגוון של צמחייה, ריצוף, והשקיה ממוחשבת, לעיתים נשתלים בה עצי פרי לרווחת מי מדייריה וביוזמתם ולעיתים הגינון הוא מינימלי בלבד וכולל גיזום תקופתי של הצומח הקיים (בדרך כלל צמחייה חזקה ועמידה) וגירוף השטח.

חנייה (13%) - שימוש בשטח החצר לצורכי חניית כלי רכב, בשטח המגרש הפנוי ותחת קומת העמודים (כאשר קיימת).

תוספות בנייה (4%) - תוספות של חדרים, אגפים וכדומה לבניין, החורגות מדמות הבניין כפי שהיה בעת הקמתו.

ריצוף (4%) - ריצוף שטח החצר האחורית. כהחלטה עקרונית להתייחסות לשטח החצר האחורית, מתוך מטרה לשוות לה דמות מטופחת, או לכל הפחות מתוחזקת, וזאת בשונה מהזנחת שטח החצר, בה נותר שטח הקרקע לא מטופל- ללא גינון וללא ריצוף.

שימוש מעורב (3%) - מתאר מצב בו שטח החצר האחורית נחלק בין שימושים שונים לתועלת הדיירים. השילובים האפשריים שנצפו בסקר כללו שילובים



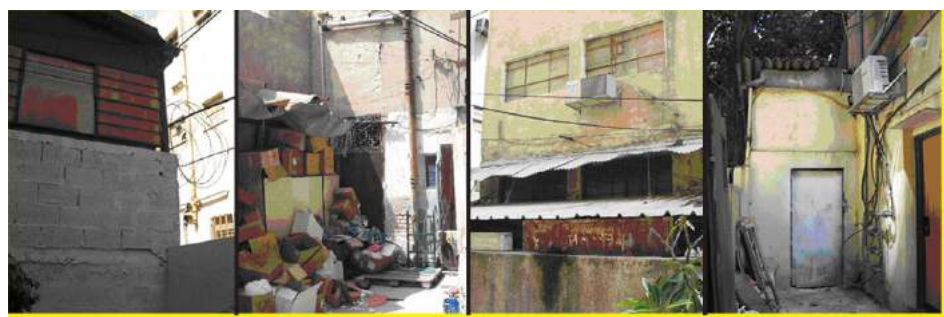
איור 8: דוגמאות מצולמות לחצרות אחוריות מוזנחות: עזובה, צמחיית פרא ולכלוך



איור 9: דוגמאות מצולמות לחצרות אחוריות מנוכסות. ניתן לראות השקעה מגוונת בחצרות השונות- בין מעשה מזדמן של הצבת ריהוט ישן על האדמה עצמה ועד לחצרות מרוצפות, מרוהטות בקפידה, מגוונות ומגודרות



איור 10: חצרות אחוריות שהפכו למגרשי חנייה עבור הדיירים בבניין



איור 11: שימוש בחצרות האחוריות לאכסון באמצעות מבנים ארעיים או קבועים



איור 12: גינון בחצרות האחוריות בבניינים בדרך כלל מעיד על גינון גם בחצר הקדמית



איור 13: תוספות בנייה של חדר נוסף בקומת הקרקע או של אגף שלם לאורך כל החזית האחורית



איור 14: דוגמאות לחצרות אחוריות מרוצפות. ריצוף החצר האחורית מקטין את הסיכוי להזנחה



איור 15: שימוש מעורב בחצרות האחוריות, כלומר, חלוקת החצר למספר יחידות משנה פונקציונליות

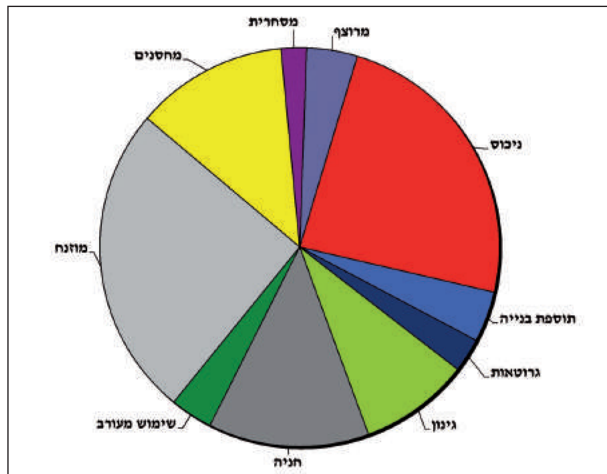
גולדמן, פורטוגלי ואומר: חצרות אחוריות בתל-אביב



איור 16: חצר גרוטאות. חצרות אחוריות נוטות לשכן גרוטאות בטווח שבין מחסן מאולתר לאתר פסולת



איור 17: שימוש מסחרי מגוון בחצרות האחוריות. מימין לשמאל: גן ילדים פרטי, חנות, בית קפה וגן עירוני



איור 18: התפלגות שימושי הקרקע בחצרות האחוריות. מקור: גולדמן (2009)

שונים בין ניכוס חלק מהשטח ושימוש נוסף (גינון או חניה או הזנחת יתרת החצר האחורית).

גרוטאות (3%) - כאשר מושלכים לחצר חפצים שונים תוך התייחסות אל החצר כאתר פסולת, וכאשר מוערמים בחצר חפצים שונים שאינם בשימוש יומיומי, שבעליהם סבורים כי יתכן ויחזרו להיות בשימוש- דוגמת ריהוט או שאריות ריצוף. במקרה זה ההתייחסות לחצר היא כמעין מחסן פתוח ומאולתר.

מסחרית (2%) - שימוש בשטח דירת קרקע ובשטח החצר האחורית הסמוך אליה לצרכי מסחר שונים כגון בית קפה, מסעדה, חנויות או גני ילדים.

ניתוח ממצאי הסקר

הסקר איפשר הצצה למתרחש בחצרות האחוריות בלב העיר וחשף מגוון רחב מאוד של אפשרויות שימוש והתייחסות למרחב העירוני הזה. כיון שהסקר בחן גם פרמטרים נוספים בבניין לבד מהשימוש שנעשה בחצרות האחוריות, ניתן היה לבחון קורלציות בין אותם פרמטרים ובין השימוש שנעשה בחצרות האחוריות.

מתוך הסקר עולים הממצאים העיקריים הבאים:

הזנחת החצר האחורית נוטה להתקיים באזור לב העיר ובאזור הצפון הישן, בבניינים שגובהם עד 4 קומות, בעלי דירות בקומת הקרקע וחצר קדמית. בשכונת פלורנטיין לעומת זאת, שיעורי ההזנחה הם נמוכים בהרבה (9% בלבד בפלורנטיין, לעומת 20% בצפון הישן ו-26% בלב העיר). הסבר אפשרי לכך עשוי להימצא באחוז השטחים הפתוחים באזורים השונים: לב העיר והצפון הישן, בניגוד לפלורנטיין, מרווחים יותר בשטח פנוי ובגינות. באזור פלורנטיין, שבו צפיפות הבינוי והמגורים הם מהגבוהים בעיר, קיים מחסור אמיתי בשטח פנוי.³ צורך זה מקבל מענה חלקי על ידי השטח הפנוי בחצרות האחוריות, המשמש כמקום פוטנציאלי להרחבת הדירות וליצירת שטחי מסחר ואיכסון נוספים לבתי העסק שבקומת הקרקע. מסיבה זו מהווה ההזנחה אחוז מועט יחסית משטח החצרות האחוריות בפלורנטיין.

השארית שטח החצר האחורית מוזנח, מציגה מימד של חוסר התייחסות לסביבת הבניין המיידית, שיכולה לנבוע משלוש סיבות עיקריות: הראשונה, היא שיש לדיירים מספיק שטחים היקפיים אחרים המספקים את צרכיהם (חנייה, שטחים ירוקים וכו'). סיבה אפשרית שנייה היא ההתייחסות לשטח החצר כשטח משותף-קולקטיבי שבו 'מה ששייך לכולם אינו שייך לאיש'. סיבה אפשרית שלישית קשורה להגדרת השטח הבנוי המקיף את הבניין: גבולות המגרש מגדירים את הציר שלאורכו נשמר מיטבית המרחב האישי של כל בניין. כל סטייה מציר זה והתקרבות לאחת מחזיתות הבניין מהווה הפרה של איזון המרחב האישי של הבניין, הנחוץ לו להגדרת ה'טריטוריה' שלו. כלומר, הזנחת שטח החצר האחורית מאפשרת שמירה על פרטיות גדולה יותר עבור דיירי הדירות העורפיות בבניין כולו ועבור דיירי קומת הקרקע בפרט.⁴

השימוש בחצר האחורית לניכוס כמעט ואינו מושפע מהפרמטרים שנבדקו, לבד מקיומן של דירות בקומת הקרקע, והשימוש בבניין למגורים בלבד. בנוסף, ניכוס החצר מאפיין את אזור B1 כולו, וזאת להבדיל משימושים

אחרים, שנוטים לאפיין רק שכונות מסוימות באזור. כך למשל, גינון החצר האחורית מאפיין את הצפון הישן באופן כמעט בלעדי, ולעומת זאת, הצבת מחסנים בשטח החצרות האחוריות מאפיינת בלעדית את שכונת פלורנטיין. להבדיל משימושים אחרים שנוטים לאפיין שכונות מסוימות בלבד, ניכוס שטח החצר האחורית שב ומופיע בהיקפים דומים בכל האזור הנבדק. עובדה זו מעידה על כך שקיים צורך כולל לשימוש בשטח החצר לרווחת דירות הקרקע. ניתן להסביר תופעה זו בצורך או ברצון להגדיל את שטח הדירה ולהשיג שטח חוץ המנוכס לדירה, אך גם בשיקול כלכלי - תוספת שטח זו מעלה את ערך הנכס ואת שווי בשוק.⁵

שימושים אחרים, נמצאו תואמים באופן מובהק שכונות מסוימות בתוך אזור B1. כך למשל, הצבת מחסנים בחצר האחורית מאפיינת את אזור פלורנטיין באופן בלעדי, ונובעת מהעובדה ששכונה זו היא בעלת שימוש מעורב של מגורים ומסחר, וכיון ששכונה זו היא אחת הצפופות בעיר, הופך השטח שבין הבניינים מקום פוטנציאלי לתוספת שטחים נוספים לבתי העסק שבקומת הקרקע.

לעומת זאת, גינון החצר האחורית מאפיין באופן כמעט בלעדי את אזור הצפון הישן. סיבה אחת אפשרית לכך היא הרווחה היחסית של אזור זה בשטחים פנויים, שאפשרה לדיירים לקבל מענה לצרכיהם במקומות אחרים בעיר. מכיון ששטח החצר האחורית לא נדרש לצרכי יום-יום חיוניים אחרים, ניתן היה לשמור על שטח החצר האחורית קרוב לכוונת המתכנן במקור, ולטפחו כשטח מגוון.

בעוד שניכוס שטח החצר, אינו נתון כמעט להשפעה של הפרמטרים שנבחנו, שימוש בחצר לחניה תלוי בכל אחד מהפרמטרים, ונוטה להתקיים בהינתן התנאים הבאים: כאשר קיימת חצר קדמית, המשמשת לחנייה, בבניינים הגבוהים מ-4 קומות ובעלי קומת עמודים, שבהם חדר המדרגות סגור והמשמשים למגורים בלבד, ללא דירות בקומת הקרקע. תנאים אלו מתקיימים בעיקר באזור הצפון הישן (שבו מהווה החנייה 18% מסך השימושים בחצר האחורית), ובאופן חלקי גם באזור לב העיר (13% מסך השימושים בה), אולם כמעט ואינו מתאפשר בשכונת פלורנטיין (2% בלבד). וזאת משני טעמים עיקריים: האחד, הוא קיומם של מעברים צרים מדי, על פי רוב, למעבר רכבים בקו הבניין הצידי, והשני, היא מצוקת חנייה מועטה יחסית לאזורי המשנה האחרים.

חנייה היא אחד השימושים הנפוצים ביותר בחצר האחורית, אחרי הזנחת השטח וניכוסו. שימוש זה דורש התארגנות משותפת של הדיירים כדי להכשיר את שטח המגרש לחניית רכבים (מתוך הנחה שרוב הבניינים לא נבנו מראש כששטח המגרש משמש לחנייה). התארגנות כזו, נובעת משתי סיבות עיקריות: (א) מחסור אמיתי במקומות חנייה בקרבת הבניין ו-(ב) העלאת ערך הנכס (שווי דירה בעלת מקום חנייה הוא רב יותר מדירה ללא מקום חנייה).

השימוש בחצר האחורית לחנייה מושפע מכל הפרמטרים שנבדקו בסקר, ביניהם ניתן לציין שני פרמטרים משמעותיים במיוחד:

קיום קומת עמודים, מאפשר שימוש באחוז גדול יותר מסך שטח המגרש. עובדה זו יוצרת עדיפות לשימוש בחצר (הקדמית והאחורית) לצורך יצירת מקומות חנייה למספר גדול של דירות בבניין.

העדרן של דירות בקומת הקרקע מעודד אף הוא את השימוש בשטח לחנייה מ-2 סיבות עיקריות: (1) כאשר אין דירות בקומת הקרקע - יש יותר שטח פנוי לשמש לחנייה; (2) החנייה מהווה שימוש מטריד ומרעיש בעיקר עבור דיירי קומת הקרקע. העדר דירות בקומת הקרקע מאפשר לכן ליישם שימוש זה ביתר קלות.

חצר אחורית מגוננת נוטה להתקיים כאשר קיימת חצר קדמית המשמשת גם היא לגינון, בבניינים עם דירות בקומת הקרקע וקומת עמודים.

במקביל ניתן לראות כי קיומן של דירות בקומת הקרקע הוא הפרמטר המשפיע ביותר על אופן השימוש בחצר האחורית.

בנייה על עמודים מהווה זרז לשימוש בשטח החצר לחנייה, בעוד שבנייה ישירות על הקרקע תביא בחשבון אופציות נוספות לשימוש בחצר.

דיון: מגמות ניהול שטח הבניין המשותף

חלק זה יציג את תהליך השינוי שעברה החצר האחורית מזמן הופעתה במקור כשטח מפריד בין בניין לבניין, דרך התאמתה לצרכים השונים והמשתנים של בעליה. התהליך יוצג משני היבטים: מגמות שינוי השימוש בחצר האחורית הנוכחות בשטח ונובעות מצרכי הדיירים (דה פקטו), ומולם השינויים שהיה להם ביטוי בחקיקה (דה יורה). הגדרת החוק היבטי ומולו השימוש בפועל. מתנהלים זה מול זה ויוצרים תגובה ותגובת-נגד האחד לשני.

דה פקטו

העובדה שהחצר האחורית היא נסתרת מהרחוב היא חשובה ומשמעותית בביטוי צרכי היסוד של המשתמשים בה, המושפעים פחות מצרכי ייצוג פנימיים (של הדיירים עצמם) וחיצוניים (חוקים עירוניים) אלא יותר מצרכי נוחות ותפעול שוטף.⁶ קיום מקביל של שימושים ופעילויות שונות בחזית הבניין ומאחוריו הוא אפשרי ומתקיים הלכה למעשה.

הפירושים השונים ואפשרויות השימוש נובעים מהצרכים המקומיים, אולם יחד עם זאת, השימושים אינם בלתי סופיים, וחלקם שכיחים יותר מאחרים. בחינה של מגוון השימושים בחצרות האחוריות על פי התועלת שמפיקים ממנה דיירי הבניין כפי שהודגמו בסקר, מעלה כי מרבית השימושים מפיקים תועלת אישית למי מהדיירים. תחת קטגוריה זו נמצאים השימושים הבאים: ניכוס, מחסנים, תוספות בנייה, הצבת גרוטאות ושימוש מסחרי.⁷

חלוקה קטגורית אפשרית נוספת של השימושים השונים בחצר האחורית מביאה בחשבון את היחס כלפי המרחב האישי המקיף כל בניין (Personal Space), המוגדר באמצעות קווי המגרש, והמציג כל בניין כאובייקט חופשי במרחב (freestanding object) השימושים השייכים לקטגוריה 'תועלת אישית' מתעלמים מהשטח המגדיר את המרחב האישי מסביב לכל בניין, ומספחים אותו לטובת צרכיהם.⁸ סיפוח זה מגדיל את המסה הבנויה, על חשבון המרחב הפנוי. השימושים הללו מציעים טווח של פלישה למרחב הפנוי: בעוד שהצבת מחסנים או תוספות בנייה פירושו סיפוח חלק ניכר מן המרחב הפנוי, השימושים האחרים מציגים גוון ארעי יותר של אחיזה במרחב הפנוי- בין אם בנפח (ניכוס, שימוש מסחרי, שימוש מעורב) ובין אם בזמן

משעות היממה (חניה). יתר השימושים (גינון, הזנחה וריצוף) מתאפיינים בשמירה על המרחב האישי המקיף את הבניין ויוצרים בכך אתגרות במסה הבנויה ומרווח נשימה בין בניין למשנהו ובין פעילות אחת לאחרת במרחב העירוני העמוס. שמירה על המרחב האישי סביב הבניין משמרת את תפיסת המגורים המקורית, כפי שהותוותה בתכנית ג'דס, ולפיה החלל הפתוח שבין הבניינים נתפס כאמצעי להפרדה יותר מאשר טריטוריה או שטח שימושי.

על סמך ניתוח השינויים של השימוש בשטח החצר האחורית במרוצת השנים, מתבררת התמונה הבאה: בשלב הראשון שירת השטח את כלל הדיירים, על פי התכנית המקורית בה תוכנן השטח ההיקפי של הבניין כגינה. במשך הזמן, חלה התדרדרות בתחזוקת השטח המשותף בבניין, ובמיוחד בשטח החצר האחורית, והזנחת החצר האחורית הפכה להיות הדפוס המוביל בשימוש במרחב החצרות האחוריות בעיר. בשלב כלשהו נוספו שימושים חדשים לחצר האחורית והפכו לנפוצים- כמו שימוש בחצר האחורית כמקום אכסון זמני של חפצים, או ניכוס החצר להרחבת הסלון של דרי קומת הקרקע. שימושים אלו מתקיימים כיום במקביל בחצרות האחוריות השונות בליבה העירונית. יחד עם זאת, ניתן לקבוע כי השימוש בחצר האחורית לתועלתם האישית של הדיירים הולך ונעשה נפוץ יותר ויותר. ההנחה היא, שהזנחת השטח על ידי הדיירים כקבוצה ('של כולם לא של איש'), מהווה זרז עיקרי לכניסה של שימושים חדשים לחצר האחורית ('לא של איש, כלומר ניתן לנכס לשימוש אישי').

על פי הסקר, בין מגוון השימושים המתקיימים בחצר האחורית, קיימים מספר שימושים שהם דומיננטיים ביחס לאחרים, ויתכן אף שבשלב מתקדם יותר, יהפוך שימוש אחד או מספר שימושים לשימוש המוביל. ניכוס שטח החצר האחורית הוא השימוש היחיד שנכח באופן הומוגני בכל השכונות השונות ולא אפיינו אזור מסוים בשטח הנבדק. עובדה זו מצביעה על מגמה אפשרית שבה בשלב הבא יהפוך הניכוס לשימוש מוביל. ובכך, יבטא שימוש זה את מגמת ההפרטה המתחזקת בעולם.⁹

- דה יורא

הגדרת שטח הבניין כשטח משותף על פי חוק, איפשרה וריאציות שימוש שונות בשטח, שחלקן הפכו במרוצת השנים לדומיננטיות יותר. בהמשך התהליך, נערכו תיקונים ועדכונים לחוק, ונוצרה הסדרה חוקית של מגמות שינוי מובילות. תיקוני החוק יוצרים איזון לתקופה מסוימת, ולאחריה נוצרות פרשנויות חדשות לחוק ושימושים נוספים לשטח החצר האחורית. במשך הזמן, מגיב החוק גם לשינויים הללו, וכך חוזר חלילה. תגובת החוק המוצגת כאן מייצגת חלק מתהליך שינוי ההתייחסות לחצר האחורית:

בסוף שנות ה-1980 ניתנה גושפנקה עירונית לניכוס חלקים מהשטחים המשותפים באמצעות תכניות בינוי עירוניות ס' ו-ג', עלי ידי הפיכת חלק מן השטחים המשותפים לשטחים סחירים. פחות מעשור לאחר מכן, בשנת 1995, נערך תיקון לחוק המקרקעין הארצי, שעסק בהעברת חלקים מהרכוש המשותף לבעלות דירה מסוימת, במהלך הנקרא "הצמדה". שתי התייחסויות אלה מטעם החוק (העירוני והארצי) מביאות לידי ביטוי את התאמת החוק לתהליכי שינוי ההתייחסות אל שטח החצר האחורית משטח משותף לשטח בבעלות פרטית, בעל ערך ומשמעויות כלכליות.

שינוי נוסף הנוגע לשטחים המשותפים של חלק מבנייני המגורים, בא לידי ביטוי בשנים האחרונות, ומציג גישה חדשה לניהול השטח המשותף באמצעות חברת ניהול חיצונית. על פי שיטה זו, בעלי הדירות משלמים דמי ניהול חודשיים לחברות הניהול, שדואגות לרמת תחזוקה נאותה בשטחים המשותפים. ובכך, מחליפה למעשה חברת הניהול את ועד הבית בתפקידו המסורתי, ובעלי הדירות מוותרים על הזכות שמוקנית להם על פי חוק, להתארגן ולנהל את השטח המשותף בבניינים כראות עיניהם. גישה זו מביאה לידי ביטוי תהליכי שינוי חברתי וכלכלי כיון שתחושת הבעלות והאחריות של בעלי הדירות לרכוש המשותף הולכת ופוחתת בכך (רבינוביץ', 2007). שינוי זה מביא לידי ביטוי את ההתייחסות לשטח החצר כאל שטח בעל ערך כלכלי (בדומה להפרטת השטחים המשותפים והפיכתם לסחירים, כפי שהוצג לעיל), אם כי מגמת השינוי המוצגת כאן מבטאת את העדפת הדיירים להמשיך ולתחזק את שטח החצר האחורית כשטח משותף אפילו בעבור תשלום חודשי גבוה יותר מזה המשולם לוועד הבית. זאת, להבדיל מהתייחסות לחצר האחורית כשטח בעל פוטנציאל רווח ותועלת אישיים עבור מי מהדיירים.

דוגמא נוספת לשינוי בחוק, הנוגעת לשינוי הבינוי והמרקם העירוני כולו, ולא רק למתרחש בתוך תחומי המגרש עצמו, ניתן לראות בתכניות עירוניות המסדירות נקודתית את הבנייה במגרש בודד או במספר מגרשים צמודים. במסגרת תכניות אלו מותרת חריגה נקודתית של הגבלות הבנייה החלות על האזור כולו, המייצרת לעיתים שינוי משמעותי במרקם הבנייה. שינוי נקודתי זה משנה את מרקם העיר, ולמעשה עשוי למחוק, בחסות החוק, את החצר האחורית ואת המרקם העירוני שבזכותו היא מתקיימת. כך לדוגמא, במקרה של תכנית תא במ-2309/23' שאישרה בסוף שנות ה-1990 את הקמת מגדל "לב העיר" (בין רחוב מאז"ה ובלפור), הוצב מגדל במרכז שטח הבלוק, ויצר מקצב אחר לנוף העירוני שסביבו, המורכב מבנייני מגורים משותפים בעלי חצרות אחוריות. תהליך שינוי זה מהווה שלב בהתפתחות העיר, בקנה מידה רחב, בו השינוי מתבטא לא רק ברמת הבניין הבודד אלא ברמת הבלוק העירוני ולמעשה ברקמה המבונה כולה.

בסיכומו של דבר, החוק מסדיר בדיעבד את המתרחש בשטח בפועל. החצר האחורית היא דוגמא טובה למגוון פרשנויות החוק על ידי הדיירים בטווח שבין מתיחת גבולות החוק והכפפתו לשימוש המיטבי עבור הדרים בעיר לבין מציאת פרשנות חדשה, שלעיתים עומדת בסתירה לחוק הקיים. העמימות המשפטית של שטח החצר, הנראות המוגבלת מהרחוב והעובדה שהחצר שייכת למספר דיירים מאיצה את תהליכי השינוי שחלים על שטח החצר האחורית. תהליכים דומים עשויים להתרחש בחלקים נוספים של העיר, בקצב איטי יותר. לפיכך, התבוננות במתרחש בחצר האחורית, עשויה לשפוך אור על הצפוי בעתיד באזורים 'סטריליים' יותר בעיר.

כאשר הופכת התפיסה החדשה לגורם מקיף ונוכח בשטח, אין למחוקק ברירה אלא למצוא דרך לנרמל ולהסדיר את החוק כך שיתאים למציאות, מאשר לנקוט באמצעים המשפטיים להעניש את כל מי שחרג מגבולות החוק. כך במקרה של פרשנות השימוש בשטח הפרטי המשותף (שהחצרות האחוריות הן חלק ממנו) וכך גם בתופעות אחרות בעיר, דוגמת סגירת המרפסות או מהלך פיצול הדירות בעיר.

סיכום ומסקנות

מגוון השימושים הרחב בשטחי החצרות האחריות בעיר תל-אביב מדגים את תהליכי השינוי והאבולוציה העוברים על העיר בכללותה: זהו תהליך בלתי פוסק, המגיב לשינויים ומתעדכן עם הזמן בהתאם לנסיבות ולצרכים. תהליכי השינוי וההתאמה חלים על המרקם העירוני כולו, אולם יחד עם זאת, יכולת ההשתנות של המרחבים העירוניים השונים אינה אחידה ותלויה בגודלם, בתפקידם ובצורתם. בתוך מגוון המרחבים העירוניים בולטת החצר האחורית ביכולתה האדפטיבית לקבל עליה שינויים ופרשנויות שונות, ובכך גם חשיבותה.

האזור בעיר שבו מרוכזות החצרות האחריות מייצג אמנם פחות מ-15% מסך השטח העירוני (ראו איור מס' 7) ונבנה ברובו כבר לפני מעל ל-70 שנה, אולם גם כיום הוא ממשיך להוות את ליבת הפעילות העירונית התל-אביבית. על אף שהעיר גדלה והתרחבה לכיוון צפון ומזרח, נותרה זירת הפעילות במקומה, באזור שבו מתקיימות החצרות האחריות. מכאן, שמרקם עירוני שיוצר חצרות מטיפוס B1 מאפשר גם תנאים לקלוט מגוון התרחשויות המתקיימות זו בצד זו.

מגוון זה מתאפשר בשל שני גורמים עיקריים: הגורם הראשון הוא גודל המגרש- ככל שהמרקם העירוני מורכב ממגרשים קטנים יותר, הוא מסתגל לשינויים ביתר קלות ומבטא מגוון צרכים (Brand, 1994). כך לדוגמא, מרקם הליבה העירונית (B1) מסוגל לקבל שינויים במנות קטנות ולהגיב ביתר קלות לצרכים משתנים, ולכן נותר ערני ומעודכן יותר מהמרקם העירוני באזור שבו חצרות מסוג B2. חצרות מסוג B2 מתאפיינות במרקם בינארי המקיים מצב של פנים-חוץ או פרטי-ציבורי, ולא נותן ביטוי של ממש למצבי ביניים ציבוריים למחצה (קלוש ולו- יון, 2000). ובכך, הוא מייצר סביבה המתקשה להכיל ולקלוט מגוון פעילויות עירוניות.

הערות

1. חוק בתים משותפים מגדיר את בעלי הדירות כבעלי זכות קניין בדירת המגורים שלהם, וכבעלים משותפים בשאר חלק הנכס. לשון החוק: "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת" (פרק ו' בחוק המקרקעין. תשכ"ט, סעיף 52).
2. חצרות מטיפוס B3 מהוות מצב ביניים טיפולוגי והיסטורי, בעל מופע קצר ומצומצם בהיקפו, המשוך לתקופה שבה נוצר האבטיפוס לבנייני השיכונים (להרחבה על מיקום טיפוסי החצרות ושכיחות הופעתם ראו גולדמן, 2009).
3. צפיפות הבינוי והמגורים בפלורנטין הם מהגבוהים בעיר - כ-3.9 יח"ד לדונם לעומת 3.2 יח"ד בממוצע העירוני. (הנתונים לקוחים מתוך התכנית האסטרטגית של עיריית תל אביב-יפו: <http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew/Strategic/WorkPlan/Profile.asp>)
4. מונח המרחב האישי (או ה-Proxemics) מושאל מתחום האנתרופולוגיה. המונח נטבע לראשונה על ידי האנתרופולוג אדוארד הול (Edward Hall) בשנת 1959, והוא מתאר מרחק הניתן למדידה בין אנשים הנמצאים באינטראקציה.

- זהו השטח הנחוץ לאדם לשם הגדרת הטריטוריה האישיה שלו. המרחק משנתנה מתרבות לתרבות כמו גם בשל צרכים שונים כגון גדילה, הרגלים וחיזור.
5. במקרים מסוימים מוסדר הניכוס באופן חוקי, על ידי חלוקה משפטית חדשה של הנכס המשותף על פי תיקון משנת 1995 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 סעיף 71, לפיו הדירה העליונה מקבלת לידיה את שטח הגג ודירת הקרקע- את שטח החצר האחורית, והופכת בכך לדירת גן על פי הטאבו.
 6. יחס שונה לחזית הקדמית והאחורית על ידי החוק ניתן לראות למשל בתכנית המתאר העירונית לשימור (2650/ב) המבחינה בהגדרותיה בין החזיתות הקדמיות והחלקים הקדמיים של חזיתות הצד, ומולן החזית האחורית בבניינים לשימור. התכנית מגבילה למשל, חנייה בחזית הקדמית אך מתירה אותה בחזית האחורית (סעיף 11.2.2) ומתירה גם הקמת דירות גן בבניינים לשימור, ובתנאי שיוקמו לכיוון החזית האחורית. בנוסף, מותרת הצמדה של החצר האחורית לדירות הגן (נספח ד' סעיף 8). דוגמא זו ממחישה את היחס הממסדי השונה לחזיתות השונות, אפילו לבניינים "בעלי ערכים הראויים לשימור שנכללים ברשימת המבנים לשימור".
 7. תחת הסתייגות ניתן לכלול גם את קטגוריית השימוש המעורב תחת הכותרת 'תועלת אישית', כיון שעל פי רוב כוללת חלוקת החצר לחלק מנוכס וחלק בעל שימוש אחר- דוגמת הזנחה או חניה.
 8. נוסף על שימושים אלו, יש להוסיף את גם השימוש בחצר האחורית לחניה ואת השימוש המעורב בחצר האחורית, המשתייכים גם הם לשימושים המבטלים את המרחב האישי של הבניין.
 9. כהן ועמיר (2007) מתארות תהליך דומה שעבר על המקלט מהימים שבו נבנה כ"מקלט ציבורי" על ידי הרשות המקומית בשטח ציבורי פתוח, דוגמת גינה ציבורית. לאחר תקופה, החל להבנות בקומת המרתף של הבית המשותף כמקלט לדיירי הבניין כולם. בהמשך עבר המקלט לספק הגנה לדיירי כל קומה בנפרד (ממ"ק), וכיום המקלטים נבנים במתכונת דירתית ופרטית בלבד (ממ"ד).

מקורות

- אליקים, צ. (1996). התכנון העירוני בתל אביב עד קום המדינה. בתוך: בתים מן החול: אדריכלות הסגנון הבינלאומי בתל-אביב, 1948-1931, (עמ' 13-18). תל-אביב: קרן תל-אביב לפיתוח, משרד הביטחון-ההוצאה לאור.
- אפרת, צ. (2004). הפרויקט הישראלי. תל אביב: מוזיאון תל אביב לאמנות.
- ארוז, ת., וכרמון, נ., (1996). התחדשות עירונית: סקירת ספרות ובחינת המקרה של שכונת פלורנטין בתל-אביב- יפו. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים האכנון מכון טכנולוגי לישראל.
- אתר הכנסת, (2009). חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. פרק ו': בתים משותפים. מתוך https://www.knesset.gov.il/review/data/heb/law/kns6_land.pdf
- אתר עיריית תל אביב (2009). מסמכי תכניות בניין עיר (תקנון, תשריט, נספח בינוי), תל אביב תל אביב- יפו מספר: ג', ס', 2650/ב, תא במ-23/2309. מתוך: <http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew>
- אתר המפות של עיריית תל אביב (2009). מתוך <http://gisn.tel-aviv.gov.il/iview2>

- אתר Zoomap (2009). מתוך <http://www.zoomap.co.il>.
- גולדמן, ע. (2009). חצרות אחוריות בתל אביב. עבודת גמר לתואר "מוסמך" אוניברסיטת תל-אביב.
- זיידמן, מ. וקרק, ר. (2009). ראשיתה של תל אביב: מה בין "אחוזת בית" ל"עיר גנים"? בתוך: זמנים, גליון 106 (עמ' 21-8). תל אביב: בית ההוצאה לאור של האוניברסיטה הפתוחה.
- כהן, ש. ועמיר, ט. (2007). ממקלט ציבורי לממ"ד: הפרטת ההגנה האזרחית. בתוך: צורות מגורים אדריכלות וחברה בישראל. עורכות: כהן, ש. ועמיר, ט. (עמ' 127 – 143). תל אביב: חרגול ועם עובד.
- כץ, י. (1984). חברת 'אחוזת בית' 1906-1909: הנחת היסודות להקמתה של תל אביב. בתוך: קתדרה, מס' 33. (עמ' 191-161). ירושלים: יד יצחק בן-צבי.
- קלוש, ר., ולו-יון, י. (2000). הבית הלאומי והבית האישי: תפקיד השיכון הציבורי בעיצוב המרחב. בתוך: תאוריה וביקורת, מס' 16. (עמ' 185-153). ירושלים: מכון ון ליר.
- רבינוביץ', ד. (2007). דירה פרטית, בית משותף, מרחב ציבורי: יחידת המגורים הישראלית בין ד' אמות לנחלת הכלל. בתוך: צורות מגורים אדריכלות וחברה בישראל. עורכות: כהן, ש. ועמיר, ט. (עמ' 144 – 163). תל אביב: חרגול ועם עובד.
- רון, צ. וגרייצר, א. (ע' 1984). גלויות וצפונות בגאוגרפיה ערכת גלויות ללימוד ארץ-ישראל. תל אביב: החוג לגאוגרפיה, אוניברסיטת תל אביב.
- שביט, י., וביגר, ג. (2001). ההיסטוריה של תל אביב, משכונות לעיר 1909 - 1936. תל אביב: רמות, אוניברסיטת תל אביב.
- תקנון תכנית גדס (1989 [1925]). בתוך: עיר ואוטופיה: אסופת חומרים 80 שנה לתל אביב. תל אביב: החברה הישראלית למו"ל.
- Brand, S. (1994). *How Buildings Learn What Happens After They're Built*. New York: Viking Penguin.
- Ellis, W.C. (1978). Spatial Structure of Streets. In: Anderson, S., (ed.), *On Streets*, MIT Press.
- Hall, E. (1959). *The Silent Language*. New York: Garden City Doubleday.
- Kallus, R., (1997). 'Patck Geddes and the evolution of a housing type in Tel-Aviv', *Planning Perspectives*, Vol. 12, Pp. 281-320.
- Krier, R. (1979). *Urban Space*. London: Academy Editions.
- Schively, C. (2007). Understanding the NIMBY and LULU Phenomena: Reassessing Our Knowledge Base and Informing Future Research. In: *Journal of Planning Literature*. (21) 255.