הטכניון
הפקולטה לארכיטקטורה ולבינוי ערים

דיור והתחדשות עירונית בקרית ים

מנחה: אדר׳ מיכל יוקלה

מגישים: שירן כהן 301826681 ׀ איתמר עקיבא 200596922 ׀ שרי שאול 301682928

קורס מס׳ 205712 , סמסטר אביב, תשע״ד

תוכן עניינים

רקע.....2
קרית ים- SWOT.....2-4
כלים להתחדשות עירונית- דיור גמיש.....5-8
כלים להתחדשות עירונית- תאורת רחוב.....9-13
סיכום.....13
ביבליוגרפיה.....14

רקע

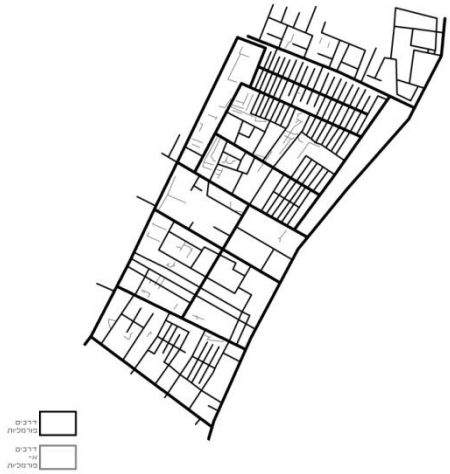
לעיר קרית-ים, אותה למדנו להכיר מקרוב בסמסטר הנוכחי, ישנן חוזקות ופוטנציאל רב אשר אינו ממומש, כמו גם חולשות שמקורן בחוסר אמצעים ובחוסר כיוון ברור לאן פניה של העיר מועדות. כמו בערים רבות בארץ, לקרית-ים מרקמי מגורים ותיקים ומתיישנים הזקוקים להתחדשות לצד טיפולוגיות מגורים חדשות שמטרתן למשוך אוכלוסיה צעירה לעיר.
בעבודה זו אנו מבקשים למצוא דרכים למימוש פוטנציאל העיר ולהתחדשות במרחב העירוני ובמלאי הדיור המוצע. נקודת המוצא של העבודה היא מתוך הראיונות שנערכו לאורך השנה עם תושבי העיר ומתוך הרקע ונתוני העיר שיובאו כאן בהמשך. נתונים אלו מעידים על צרכי העיר העולים מהשטח והם מובילים אל הפתרונות האפשריים המוצעים.

קרית-ים – SWOT

חוזקות

- **קרבה לים**

לקרית-ים משאב טבעי ראשון במעלה – חוף ים. חוף ימה של קרית-ים נמצא בין מפרץ חיפה לנמל עכו, היוצרים ביניהם מעגן טבעי. בנוסף לקרבתה של קרית-ים אל החוף היא גם מהווה שער כניסה של ערים אחרות אליו ומתפקדת כחזית הימית שלהן. כלומר, על מנת להגיע אל חוף הים הקרוב ביותר, על רוב תושבי הקריות לעבור דרך קרית-ים.



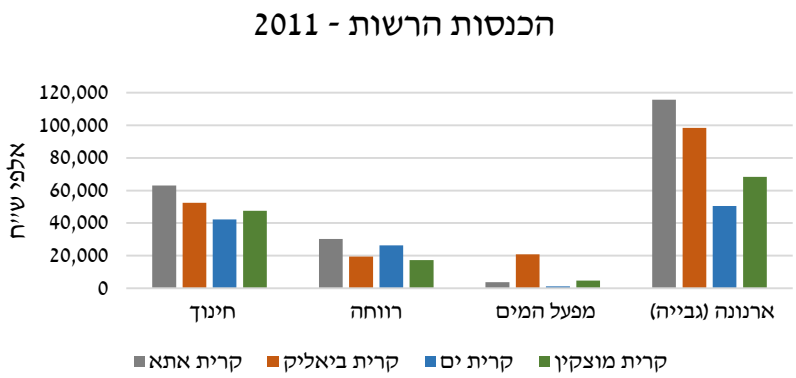
- **טופוגרפיה שטוחה וגריד שתי וערב**

קרית-ים היא עיר בעלת טופוגרפיה שטוחה, אין לה טופוגרפיה בעייתית אשר מקשה על הבניה והעובדה כי היא שטוחה מקלה על דרכי ההתניידות בה ועל הגישה הנוחה בין חלקיה.
הטופוגרפיה השטוחה היא זו שמאפשרת את הגריד הפשוט של שתי וערב הפרוס על קרית-ים ועוזר להנגיש את אזוריה בדרך הקצרה ביותר.

חולשות

- **דלות אמצעים של העיריה**

התקציב העירוני המוגבל כובל במידה רבה את ידי העיריה בכל הנוגע לפיתוח של העיר בתחומים שונים וכן בתחזוק שוטף שלה. אין ביכולתה של העיר לפתח יוזמות חדשות המצריכות תקציבים גדולים והיא מתקשה גם בתקצוב של טיפול שוטף בתשתיות קיימות.
על פי סקר שנערך בין תושבי קרית-ים, 38% מהנשאלים הגדירו את בעיית הניקיון והטיפוח כדבר הטעון שיפור ביותר בעיר – נתון המצביע על דלות האמצעים של העיריה.
דלות האמצעים של העירייה מושפעת מהמעמד הסוציו-אקונומי הנמוך של תושבי קרית-ים. להלן השוואה של הכנסות עיריית קרית-ים ביחס לקריות השכנות:



אי ניצול של משאבים טבעיים

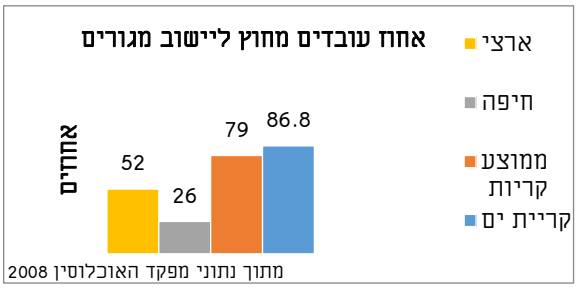
לאורך השנים נבנתה קרית-ים תוך התעלמות מקרבתה המיידית אל הים. הגריד של העיר אמנם בנוי כך שהשדרות הראשיות ניצבות אל החוף אך במקום להוליך עד אליו הן נקטעות על ידי כביש ראשי, בינוי ושטחים לא מטופלים. מבין מבני המגורים אשר נמצאים בשורה הראשונה מול הים ישנם אף כאלו אשר בנויים כך שחזיתם האטומה פונה אליו, מערבה, ואילו פתחיהם פונים צפונה ודרומה.

מחסור בעתודות קרקע

לקרית-ים אין עתודות קרקע נוספות לבניה או לשטחים פתוחים, מכך נגזר כי לשם יישום תוכניות שמטרתן הגדלת האוכלוסיה בעיר אין מנוס מלמצוא פתרונות הנוגעים במרקמים קיימים, תוך הקטנה משמעותית של מכסת השטחים הפתוחים בעיר לנפש וציפוף הבינוי.

מחסור במקומות תעסוקה

בקרית-ים מקומות תעסוקה מועטים.
הנתון אשר מצביע על כך יותר מכל הוא האחוז הגבוה של מועסקים תושבי קרית-ים אשר עובדים מחוץ לעיר, בהשוואה למקומות אחרים בארץ.
מחסור במקומות תעסוקה בקרית-ים מעכב הגירה חיובית לתוכה וכן מחליש אותה כלכלית.



תדמית 'עיר של פשע'

ישנה תדמית רווחת בקרב הקריות כי קרית-ים היא עיר פשע. אך למרות שייתכן ותדמית זו התבססה בעבר על נתונים אמיתיים, כיום אין סימוכין רשמיים לאחוזי פשיעה גבוהים במיוחד בעיר.
למרות שאחוזי הפשיעה בעיר הולכים ופותחים בשנים האחרונות, לקרית-ים קשה להתנער מהתדמית האלימה שקנתה לה בעבר. תדמית זו מונעת את התפתחותה של קרית-ים ומגבילה אותה בתחומים שונים.
על פי סקר שנערך בין תושבי קרית-ים, 24% מהנשאלים הגדירו את בעיית הסמים, הפשע והאלימות כדבר הטעון שיפור ביותר בעיר. כמו כן, תושבים רבים הגדירו אותה כ"עיר של פשע" וכן כ"בעלת תדמית גרועה". כ- 50% מהנשאלים הגדירו את קרית-ים כעיר אשר יש בה יותר מדי פשע.

הזדמנויות

דיור זול

החסרונות הרבים של קרית-ים מביאים דווקא ליתרון ברור שלה על פני שכנותיה ועל פני יישובים רבים בארץ – הדיור בה הוא זול ביחס לדיור במקומות אחרים וניתן לנצל נתון זה על מנת למשוך אוכלוסיות שונות למעבר אל תוך העיר.

	מחיר דירה (בש"ח)	מחיר למ"ר (בש"ח)
קרית-ים	665,000	9,300
קרית ביאליק	801,000	10,100
קרית מוצקין	915,000	11,000
חיפה	914,000	12,000

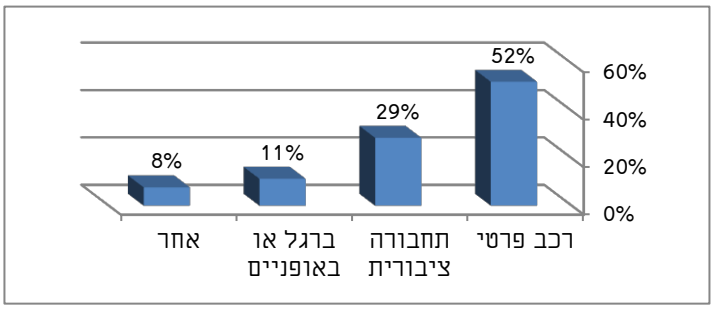
עפ"י נתוני אתר מדל"ן, נכון לשנת 2014

חלק ממטרופולין גדול

קרית-ים אינה עיר מבודדת, היא חלק ממטרופולין חיפה והקריות וביכולתה לנצל את קרבתה לערים אלו. לקרית-ים גישה נוחה לתחנת הרכבת אשר מחברת אותה לכל הארץ וכן למטרונית אשר מקשרת אותה לחיפה ולקריות האחרות. לכך מתווסף כביש עוקף קריות אשר מקל על הגישה הישירה אל חיפה גם לתחבורה פרטית.
ביכולתה של קרית-ים לנצל את קרבתה אל חיפה ואל הקריות האחרות על מנת לקבל מיתרונותיהן ולהציע בתמורה את היתרונות הייחודיים לה.

אוכלוסיה פעילה בתחבורה ציבורית

אוכלוסיית קרית-ים היא אוכלוסיה אשר רגילה בשימוש יומיומי בתחבורה ציבורית. מסקר שנערך בקרב התושבים, 15% ציינו את התחבורה הציבורית כדבר הטוב ביותר בעיר. עוד על פי הסקר, כ-29% מהתושבים מגיעים למקום עבודתם באמצעות תחבורה ציבורית וכ-11% נוספים עושים את דרכם ברגל או באופניים. יש לציין כי מקום עבודתם של רוב המועסקים בקרית-ים הוא מחוץ לעיר, מה שמצביע על השימוש הגבוה (52% מהנשאלים) בתחבורה פרטית ביוממות. נתונים אלו מראים כי יש בסיס לשיתוף פעולה של התושבים עם השימוש בתחבורה הציבורית, לא לצורכי יוממות בלבד, למשל בכדי ליצור עיר נעימה להליכה, שבה קדימות להולכי רגל על פני מכוניות.



אימים

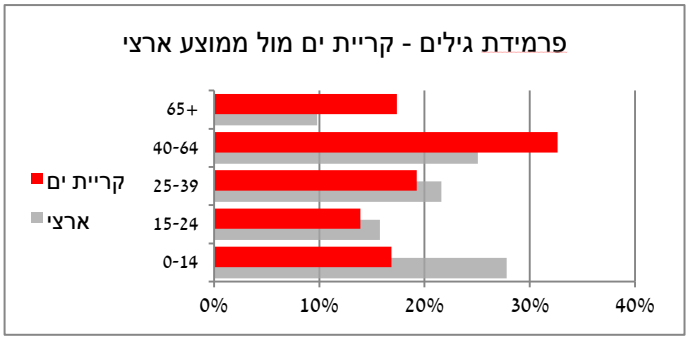
בריחה של צעירים

ישנה תופעה גורפת בין ילדים אשר גדלים כיום בקרית-ים ומגיעים לגיל בו הם יוצאים מרשות הוריהם, לצאת מקרית-ים ולקבוע את מקום מגוריהם מחוצה לה. אלו אשר מרגישים צורך בקרבה פיזית אל משפחתם בוחרים לשמר אותה על ידי מעבר לאחת הקריות השכנות, אשר מציעות להם יותר מאשר מציעה להם קרית-ים.
תופעה זו מצביעה על המעגל בו קרית-ים מצויה – הדור הצעיר מבחין בכך שהוא אינו מקבל מהעיר את אשר לו הוא זקוק על מנת להתפתח ועוזב את העיר, וכן העיר אינה מקבלת מהדור הצעיר את אשר היה יכול להעניק לה, במידה והיה נשאר בה.
כמו כן תופעה זו בו צעירים רבים עוזבים את בית הוריהם יוצרת מצב בו זוגות רבים נשארים לגור לבד בדירות של עד 6 חדרים, אשר נותרים ריקים רוב הזמן. מגורים בבית גדול גוררים עלויות טיפול ותשלומי ארנונה גבוהים בהשוואה לבית קטן יותר אך זוגות רבים נמצאים במצב זה מפני שאין באפשרותם למצוא יחידות דיור המתאימות לצרכיהם בקרית-ים, בה הם רוצים להמשיך להתגורר. מגוון דירות רחב יותר וכן דיור גמיש יותר יועילו לסייע בפתרון בעיה זו.

הגירה פנימית קריית ים לפי שנים וגילים				
גיל	0-14	15-29	30-65	64
2008	-204	-202	-167	-12
2009	-30	-134	-7	40
2010	-215	-151	-74	-4

אוכלוסיה מזדקנת

נכון לשנת 2010, אחוז האוכלוסיה המבוגרת בקרית-ים (בגילאי 65+) הוא כ- 17% והוא גבוה ב-60% מהממוצע הארצי. האוכלוסיה בגילאי 40-64 מהווה 33% מאוכלוסיית קרית-ים ונתון זה גבוה ב-40% מהממוצע הארצי.
שתי אוכלוסיות אלה אינן צפויות לשנות את המאזן הדמוגרפי בעוד מספר שנים כך שהריבוי הטבעי בעיר צפוי לרדת ואף להפוך לשלילי.
כאשר מוסיפים לכך את בריחת האוכלוסיה הצעירה מהעיר ניתן לראות כי קרית-ים צפויה להזדקן בקצב מהיר ולהכיל אחוזים גבוהים ביותר של אוכלוסיה מבוגרת.



כלים להתחדשות עירונית

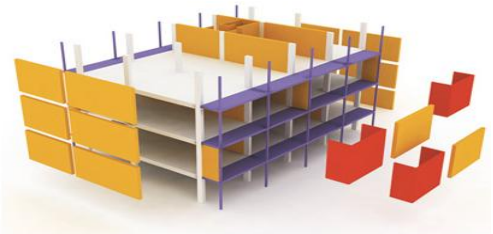
דיור גמיש - תקדים

Urban Block proposal, Moscow, Russia

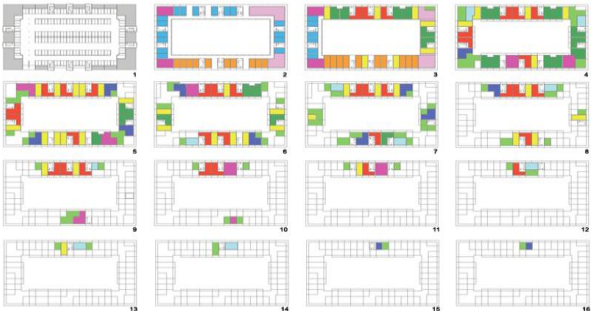
דוגמאות לשימוש בדיור גמיש ניתן לראות במספר פרויקטים בעולם וגישה זו צוברת תאוצה בעיקר בשל יתרונותיה הרבים ומגוון קהלי היעד שהיא פונה אליהם. פרוייקט Urban Block של משרד האדריכלים LED עוסק בגישה זו. הפרויקט מציע מבנה מודולרי, המאפשר גמישות מלאה בכמות הדירות שהוא מציע ובגודלן.

הקונספט המנחה הינו של בניין פתוח המסוגל להשתנות בהתאם לצרכים שונים כמעין "מכונת מגורים מודרנית ומתפתחת". הדירות המהוות את המערכת הגמישה תתווספנה אל השלד והן תקבענה את מעטפת הבניין ואת צורתו הסופית.

הדירות בנויות במדורג כך שלכל דירה נוצרת מרפסת לשימושה החופשי.



הקומה הראשונה והבסיסית היא קומה ציבורית הכוללת בתוכה חללים המיועדים למסחר ולפעילות פנאי של הדיירים. כמו כן היא כוללת חללים פונקציונליים לשימוש הכלל כגון חדר כביסה, מרכז קשישים, חדר פגישות וכו'. בנוסף ישנה חניה תת קרקעית גדולה לשימוש הדיירים. מתחם הדירות ההיקפי כולא חצר פנימית ציבורית הנסתרת מחזית הרחוב ומאפשרת בטיחות לילדים המשחקים בה.



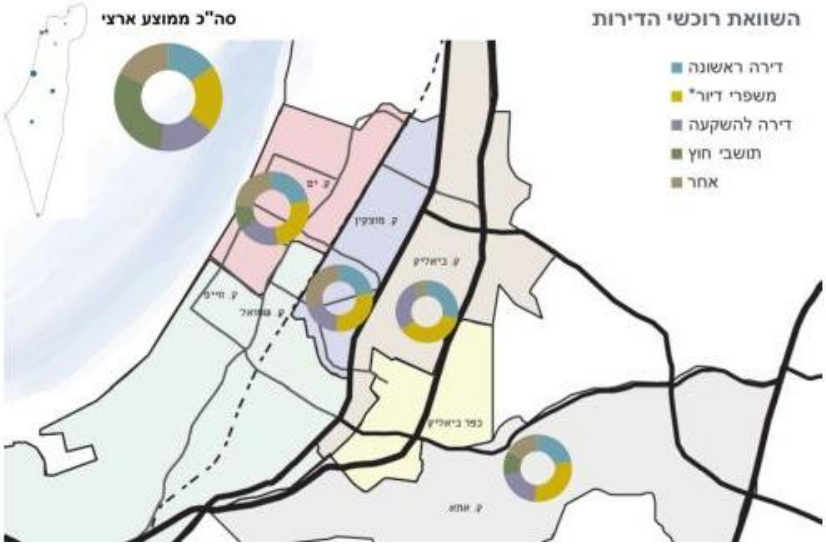
הפרויקט פונה למספר קהלים ולמגוון סיטואציות ומציע דירות בגדלים שונים ובחלוקה שונה החל מדירות ליחידים בגודל 45 מ"ר ועד דירה למשפחות בגודל 130 מ"ר.

יישום בקרית-ים

גישה זו יכולה להשפיע על האזרחים המתגוררים כעת בקרית-ים, בכל שכונה ובעיקר בשיכונים וברבי הקומות (פחות רלוונטי לבעלי בתים פרטיים). גישה זו יכולה לסייע למשפחות מלאות, למשפחות חד הוריות, לזוגות צעירים, לקשישים ולרווקים אשר סוג מגורים זה יכול להתאים להם בצורה טובה יותר מאשר בנייני הרכבת, בנייני ה-H ומגוון הדירות הלא רב הקיים כיום בשוק.

אוכלוסיה בולטת בקרית-ים אשר יכולה להרוויח משיטת מגורים זו היא אוכלוסיית המבוגרים, אשר פעמים רבות נותרים לגור לבד ומסתפקים בדירה מצומצמת יחסית. בכך יכולה אוכלוסיה זו להרוויח בתמורה שטחים משותפים, שטחים ציבוריים או מקומות פנאי ותעסוקה שיכולים להיווצר מעודף השטח המתקבל כתוצאה מחלוקה מחדש של יחידות הדיור.

בהשוואת הרכב רוכשי הדירות ניתן לראות כי יש בקריית ים מספר רב של קוני דירות להשקעה בניגוד לשאר הקריות ואף לממוצע הארצי, זאת כנראה בשל מחירי הדיור הנמוכים. עם זאת, בקרית-ים יש פחות רוכשי דירה ראשונה (צעירים לרוב) בהשוואה כללית לשכונותיה, מה שמעיד על חוסר כניסה והשתקעות של צעירים בעיר.

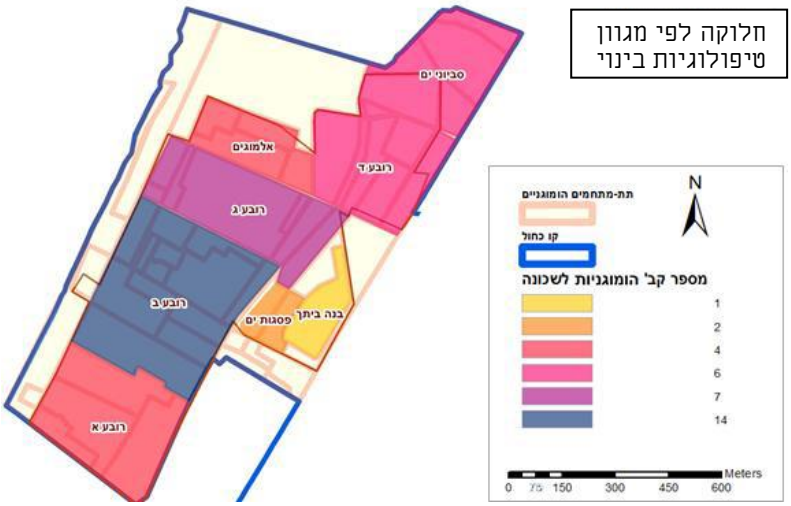


שיטת הדיור הגמיש יכולה למשוך גם רווקים וזוגות צעירים אשר ידם אינה משגת דירות גדולות, להן אינם זקוקים, בשלב זה בחייהם. בבוא היום, עם התרחבות התא המשפחתי, נותרת האופציה להרחיב את יחידת המגורים מבלי לשנות את המיקום.

סביוני ים הינה שכונה חדשה שנועדה למשוך תושבים מערים אחרות ומשפרי דיור בתוך קריית ים, שאכן הצליחה למשוך אליה אוכלוסיה צעירה. שכונה זו כמו גם שכונות חדשות נוספות בקרית-ים הנחשבות ולשכונות המבוססות בעי רפסגות ים, בנה ביתך ואלמוגים הן בעלות איזון יחסי בין הצעירים לבין המבוגרים. מנגד, שכונה ד', שכונות עמידר ויוספטל בולטות בכמות האוכלוסיה המבוגרת שבהן. נתונים אלו תואמים למפה הכללית שמנהלת אגף הרווחה מתארת בנוגע לפיזור השכונות בעלות הרמה הסוציו-אקונומית הנמוכה בקרית-ים: שכונה ד', יוספטל, עמידר, ושכונה ג'. עם זאת שכונה ג' ויוספטל-עמידר יוצאות דופן שכן ג' הינה שכונה בעלת רמה סוציו-אקונומית נמוכה אך דווקא צעירה באופן יחסי, ושכונת יוספטל-עמידר מכיוון שקיים בה ריכוז גבוה הן של מבוגרים והן של צעירים (עד גיל 17). בשכונה זו קיים מערך הוסטלים ודיור מוגן עבור אוכלוסיית הקשישים, מה שמסביר את הריכוז הגבוה במיוחד של מבוגרים (65+) ואילו מנגד, אחוז הצעירים בה גבוה גם כן.

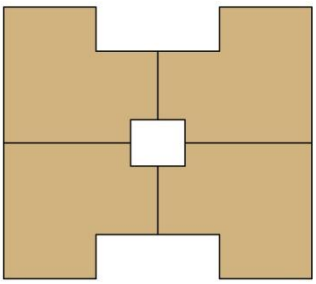
באופן גס ניתן לומר כי השכונות שנמצאות על קו הים הינן שכונות מבוגרות ובעלות רמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר. השכונות בעלות הרמה הסוציו-אקונומית הגבוהה אינן ממוקמות במרכז העיר. לדוגמא, בנה ביתך ופסגות ים נמצאות בקצה המזרחי ואילו סביוני ים ואלמוגים בקצה הצפוני. מרכז העיר נותר מיותם משכונות חדשות ,האוכלוסיה הצעירה המגיעה להתגורר שם מעטה ומרבית האוכלוסיה בשכונות מרכז העיר הינה מבוגרת ובעלת רמה סוציו-אקונומית נמוכה.

מבחינת מגוון אוכלוסיה וטיפולוגיית הבינוי, השכונה המגוונת הינה שכונה ב', שהיא גם השכונה הגדולה ביותר-ולאחריה שכונה ג', שכונה א' ואלמוגים - אשר שונות ברמת התכנון שלהן ובתקופות היווצרותן .סביוני ים ורובע ד ' מציגות מגוון הדומה ביניהן ולאחריהן פסגות ים ובנה ביתך המציגה את המגוון הנמוך ביותר -מתחם הומוגני יחיד . מעניין לראות כי ישנה כרונולוגיית מורכבות שהולכת וקטנה ככל שהבניה מתקדמת על ציר הזמן. השכונות המייסדות והוותיקות יותר- א', ב', ג' ו-ד' מאופיינות בהטרוגניות תכונית ורביעיית רובעי השכנות החדשות אלמוגים ,סביוני ים ,פסגות ים ,ובנה ביתך מאופיינות בבניה הומוגנית יותר.

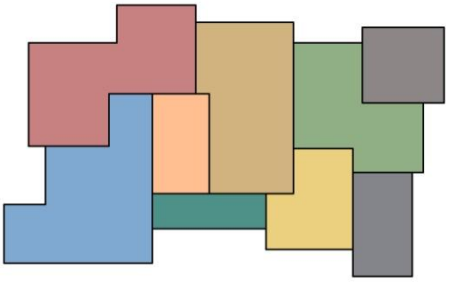


בבדיקה של מגוון הדיור הקיים מבחינת מספר חדרים בדירות הקיימות ניתן לראות כי בשכונות החדשות כבר לא מוצעות דירות בעלות 2-3 חדרים המתאימות לאוכלוסיות יעד שונות כגון זוגות צעירים, חד הוריים, יחידים וקשישים. דירות עם היצע כזה קיימות רק בבינוי ובשכונות הישנות (שכונות א', ב', ג' וד') , בשכונות החדשות (אלמוגים ופסגות ים , יחד עם בנה ביתך וסביוני ים) היצע

הדירות עומד על בין 4-6 חדרים בלבד.
חלוקה לשני אזורים מעידה על פער כלכלי-חברתי בין שני חלקי העיר. מגוון רחב יותר של דירות בשכונה יתקבל עם יישום שיטת הדיור הגמיש כפי שניתן לראות בסכימות להלן:



מצב קיים



מצב מוצע

יש צורך במגורים גמישים גם בשכונות שבהן אחוז המבוגרים גבוה וגם בשכונות שבהן אחוז הצעירים גבוה - גם לטובת מי שכבר גר שם (שיפור דיור) וגם לשם הבאת אוכלוסיה חדשה למקום, שילוב ועירוב של האוכלוסיה- צעירים ומבוגרים יחד. שילוב של אוכלוסיות אלו יכול לתרום לצמצום פערים כלכליים, להחייאת הרחוב לאורך כל שעות היממה בשל זמני פעילות שונים של אוכלוסיות אלו, ובהתאם, לתחושת ביטחון ולהחייאה של המרחב הציבורי.

מי מרוויח?

המרוויחים הם כל אותם אנשים שהתכנית באה להקל עליהם את תנאי הרכישה או השכירות. משפחות צעירות, מעוטי יכולת, יחידים, משפחות חד הוריות ועולים חדשים. העיר תצא מורווחת מהשינוי, שכן תכנית כזו המהווה כלי להתחדשות עירונית אמורה להוביל לתהליך של ציפוף העיר, להכנסת שימושים נוספים כגון מסחר ותעסוקה, להגדלת המגוון האנושי בעיר, לצמצום פערים ויצירת תמהיל בריא והטרוגני של דירות ושל אנשים.
הגדלת המגוון חיונית מאוד על מנת לפתח עירוניות שעשויה להגדיל את האטרקטיביות וליצור דימוי חיובי של העיר ושל המקום ועל ידי כך למשוך אוכלוסיה צעירה ובעלת רמה סוציו-אקונומית גבוהה.

מי מפסיד?

יצירה של מגוון פתרונות דיור ומגוון סוגי דירות עשויה להיות בעייתית ויקרה יותר עבור יזמים וקבלנים, שיעדיפו סוג דירה אחד או שניים לתכנון ולמכירה. יתכן כי על כן אותם האזרחים, היזמים והקבלנים יביעו התנגדות ליישום תכנית מעין זו המוצעת בדבר דיור גמיש. בנוסף ייתכן ששינוי מסוג זה לא יהיה מקובל על דיירים אשר אינם מעוניינים לשנות את תנאי הדיור שלהם מסיבות של שינוי תנאי המחיה כגון ציפוף, רעש וכו'.

היבטים חברתיים

באמצעות הדיור הגמיש, ניתן למנוע ריכוזי עוני בשכונות ישנות בעלות מלאי דיור זול אשר בו יתגוררו כל אותם אנשים ומשפחות שאין באפשרותן לרכוש דירה בשכונה חדשה ושהפתרונות הקיימים כיום בשוק יובילו לדחיקתם לשוליים, לג'נטריפיקציה ולעזיבה לאזור אחר בעל אותם מאפיינים וכך הם נשארים באותו מעגל כלכלי-חברתי שהם נמצאים בו כיום. הדיור הגמיש מאפשר פיזור של אותן אוכלוסיות במספר אזורים ואפשרות ליציאה מהמעגל הכלכלי-חברתי הקבוע ולקידומם האפשרי.

היבטים כלכליים

פרויקט מסוג זה אינו משתלם כלכלית על המצב המוצע היום, הוא דורש תכנון יותר קפדני, שינוי מדירה לדירה בהתאם לביקוש וכן מבחינת ייצור וקבלנות. יחד עם זאת על העירייה להבין את יתרונות התכנית ואת ההזדמנויות הגלומות בה ולתמרץ יזמים וקבלנים אשר ייקחו על עצמם פרויקטים כאלו. שינויים מהיסוד שמציעה התכנית יועילו לעיר בטווח הארוך ויובילו לתדמית חיובית שהעיר כה זקוקה לה, לפריחה כלכלית ולשינוי המאזן הדמוגרפי בעיר. בנוסף על העירייה לקדם דיור ציבורי בפרויקטים אלו על מנת לאפשר שוויון הזדמנויות גם למי שאין באפשרותו לרכוש דירה בפרויקט כזה ולאפשר לו לגור בסביבה בעלת מגוון אוכלוסיה שתוביל לצמצום הפערים וליציאה אפשרית ממעגל העוני.

מיצוי פוטנציאל מקומי ייחודי

כדאי לנצל את פוטנציאל העיר העיקרי- חוף הים להובלת פרויקט דגל שיבחן את הצלחת וביקוש התכנית הגמישה בקרב הציבור מתוך הנחה שלמגורים באיכות חיים בקרבת חוף הים יהיה ביקוש רב והוא יצליח כמעט באופן וודאי. הצלחת הפרויקט תוביל לעידוד יזמים וקבלנים להובלת פרויקטים דומים גם באזורים פחות אטרקטיביים בעיר וללמידת לקחים ולשיפור מפרויקט לפרויקט. בנוסף ניתן לקחת את רעיון הדיור הגמיש צעד נוסף קדימה ולצרפו לאזורים בהם הצפיפות אינה גדולה וליצור תוספות דיור ובניה למבנים קיימים ולצמצם את כמות השטחים העזובים שאינם משומשים בעיר. כך יתרחשו תהליכי עיבוי וציפוף מבנים קיימים במקביל לבניית פרויקטים חדשים וייעודיים של דיור מסוג זה.

חסרונות הדיור הגמיש:

בראש ובראשונה דיור גמיש עשוי להיות בעייתי ויקר עבור יזמים וקבלנים. מבחינת הייצור והבניה תהליך כזה הוא יקר יותר ונדרשות התאמות רבות. הגדלת כמות האוכלוסיה באופן משמעותי יכולה להוביל לעליה בכמות הרכבים ולעומס על התשתיות הקיימות ולכן יידרש שינוי והתאמה גם של נושא התשתיות.

SWOT – דיור גמיש

חוזקות

- מחירי דיור נמוכים- משיכת אוכלוסיה צעירה ו\או יזמים להשקעה
- צמצום פערים חברתיים ודמוגרפיים
- שיפור דימוי העיר
- אטרקטיביות למגוון קהלי יעד

חולשות

- הגבלת גובה בניה באזורים מסוימים - מניעת הפיתוח וההתחדשות העירונית
- מחירי דיור נמוכים - חוסר כדאיות כלכלית להתחדשות עירונית ורתיעה של יזמים וקבלנים מפרויקטים כאלו.
- עירוב אוכלוסיה- אינו אטרקטיבי לאוכלוסיות בעלות רמה סוציו-אקונומית גבוהה
- תהליך מורכב אשר התנעתו ויישומו עלולים לארוך זמן רב

הזדמנויות

- התנעת תהליכים חדשים בעיר עקב הבאתה של אוכלוסיה חדשה
- תמהיל דירות אשר מביא לתמהיל אנושי וחברתי המעודד את הפריית האוכלוסיה הקיימת

איומים

- כמות קטנה של עתודות קרקע לפיתוח, ידרשו התאמות רבות לעיבוי ולציפוף, יותר מאשר להקמת פרויקט חדש בשטח "נקי". כמו כן ידרשו התאמות מבחינת תשתיות- נגישות, חניות וכו'.
- בירוקרטיה- התנעת תהליכי התחדשות עירונית מסוג זה המבוססת על הסכמת תושבים (במקרה של פינוי-בינוי) בעייתית מפני שתוכניות מעין אלו נוטות להתעכב מספר שנים.

תאורת רחוב - תקדים

Broken Light, Atjehstraat, Rotterdam, Netherlands2010

עיריית רוטרדם שאפה להחיות מחדש שכונה בעיר בשם Katendrech שבעברה הייתה אזור נמל שהדרדר והפך לאזור של פשע וזנות. לשם כך ערכה תחרות שהופניתה לאמנים. הזוכה בתחרות היה Rudolf Teunissen המשתייך ל-Daglicht & Vorm שהציע ליצור באמצעות תאורה "Pattern" גלי על אחד הרחובות הראשיים (Atjehstraa) כך שיצור צורניות מעניינת על גבי הכביש, המדרכה וחזיתות המבנים. תחילה התושבים חששו כי הפרוייקט המוצע יפגע בתחושת הפרטיות, אך בסופו של דבר חשו תחושת סיפוק וגאווה. הרחוב היה רחוב רווי פשע במשך שנים לא מעטות ובאמצעות חשיבה מחודשת על התאורה ברחוב נוצר שיפור באיכות חיי התושבים, שופרה התחושה ברחוב, חזותו ותדמיתו. השפעת התאורה על הרחוב היתה הרבה מעבר להיבט האסתטי, עד כדי מיגור הפשע והזנות שהיו דרך קבע ברחוב והיעלמותן של תופעות אלו כליל. התאורה החייתה את הרחוב והיא מהווה פסל חברתי עבור דייריו.

מטרת הפרויקט (ששמו Broken Light) היתה להביא לרחוב את האור הפיזי, יחד עם האור התחושתי אותו אנו חווים מבחינה רגשית. הפרוייקט בא להדגיש כי בכוחה של התאורה לתמוך גם בזהות של מקום. במקום להשתמש בתאורה כפתרון פרקטי בלבד ולספק 'כיסי' אור כנגד הסכנות שבחושך, נרקמה אל תוך הפרויקט גם שכבה של זהות. כמו כן, התאורה יצרה חלל המורכב מאור. באמצעות התאורה המימד הורטיקלי וההוריזנטולי הפכו להיות לחלל שלם. כך התאורה הכניסה רובד נוסף על מרקם הרחוב כפי שנחווה בשעות היום. התאורה הביאה לרחוב אווירה של כבוד ורוגע שמעולם לא היו בו קודם לכן והביאה לשיפור חברתי ותרבותי באזור כולו.

הרעיון לפרוייקט לשם חידוש השכונה נולד בשנת 2006. היה חשוב כי השינוי הדרמטי במרחב יתבצע במשותף עם גורמים רשמיים בעייריה ועם דיירי הרחוב גם כן. בשנת 2009 הציבו שתי מנורות להמחשה עבור הדיירים כדי להוכיח להם כי לא יהיו "תחת אור הזרקורים". לאחר שנה הכריזו על מיני-קרנבל כדי לציין את המהפך המרחבי עם הצבתן של המנורות הנוספות, כך שמכל צד של הכביש 9 מנורות. המנורות עצמן ידידותיות לסביבה ע"י כך שהופכות 80% מצריכת האנרגיה שלהן לאור במקום לחום. כמו כן בתוך גופי התאורה מותקנות מראות היוצרות שבירה של קרני האור ומפנות אותן הן אל עבר חזיתות המבנים והן לעבר הרחוב כך שהאור המתקבל רך ועדין, איננו מסנוור ומאיר במידה מספקת. הדבר הפך את הרחוב לרגוע ולשלו, למשהו שניתן לחוות אותו וליהנות ממנו גם מתוך דירות התושבים בשעות החשיכה, זאת בניגוד למצבו לפני כן.

יישום בקרית-ים

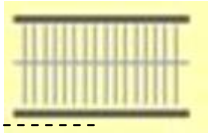
בדומה לתקדים המובא לעיל העוסק בשימוש בתאורה ככלי לשיקום שכונה, אנו מציעים להביא לשיפור בקרית-ים באמצעות התערבות במרחב הציבורי, תוך שימוש בגורם התאורה כאלמנט מחולל. אנו מציעים כי תאורה מעין זו המוצגת בתקדים תוצב בשבילים, רחובות ואזורים שנחשבים כלא בטוחים ואף מסוכנים בקרית-ים. ניתן ליישם זאת בקרית-ים בשכונה ג' ו-ד' בפרט:

בהסתמך על סקר תושבים בקרית-ים שנערך במסגרת אולפן 1 ניתן לראות כי תחושות חוסר ביטחון של תושבים להסתובב בשכונתם בלילה בקרב תושבי שכונות ג' ו-ד' הם הגבוהים ביותר ביחס לתושבי שכונות אחרות ועומדים על 38% ו-45% בהתאמה (ראה טבלה להלן). תושבי שכונה ג' ציינו בפנינו: "מפחיד לתת לילדים לצאת להסתובב...גם כשהם הולכים לבית ספר זה מפחיד, אבל במיוחד בערב יש אנשים שיכורים, ומסוכן להיות בסביבתם, לא אכפת להם ממי שעובר... ". / "מפחיד להסתובב לבד בחושך בשכונה, אני דואגת לילדים שלי כשהם יוצאים בלילה, אבל אני לא יכולה לא להרשות להם לצאת לראות חברים" / "מפחיד ללכת ב-ג' בערב, כולם שם עבריינים"

שם השכונה	אחוז תושבי השכונה מתוך הנשאלים שחשים לא בטוחים להסתובב בה בלילה
א	27%
אלמוגים	28%
ב	34%
בנה ביתך	10%
ג	38%
ד	45%
סביוני ים	11%

בנוסף תושב שכונה ד' שעמו שוחחנו ציין בפנינו כי: "אני כבר אדם די מבוגר, אין תאורה ברחוב, לא נעים להסתובב ככה, אם משהו יקרה לי, לא בטוח שמישהו ידע, בחורף אם אני יוצא מהבית עד השעה חמש אני חוזר, עדיף לא לקחת סיכון". תושב נוסף ציין בפנינו "יש מקומות שלא נעים ללכת בהם אז פשוט לא עוברים שם".

שכונה ג׳ הינה שכונה מרובת בתים צמודי קרקע מרובים שמערכת התנועה בה מבוססת על סמטאות רבות וצרות המיועדות בעיקרן להולכי רגל ועל כן אין כלי רכב ברחובות, כמות העיניים "הצופות" נמוכה יותר מאשר בשכונות אחרות בעיר בהן ישנם רחובות המשמשים גם לתחבורה, או שבהן טיפולוגית מבני המגורים שונה כדוגמת השיכונים, בהם כמות התושבים המתגוררים בשכונה רבה יותר ועל כן גם כמות רבה יותר של אנשים ברחובות- המהווים למעשה פיקוח על הרחוב.



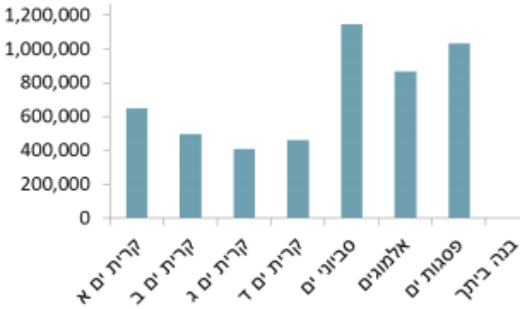
סכימת התנועה בשכונה ג'

מבחינה חזותית השכונה מאופיינת בתוספות בנייה מגובבות ובלתי חוקיות, מעברים מאולתרים, מחסור בתאורה, גבולות בנייה שאינם אחידים היוצרים תחושה של צפיפות ואזור שבו החוק איננו משחק תפקיד.
עובדות אלו הן כנראה חלק מהגורמים לתחושה של חוסר ביטחון בשכונה כיוון שרחובות מעין אלו עשויים להיחשב כנוחים יותר לקיום מעשי פשיעה.

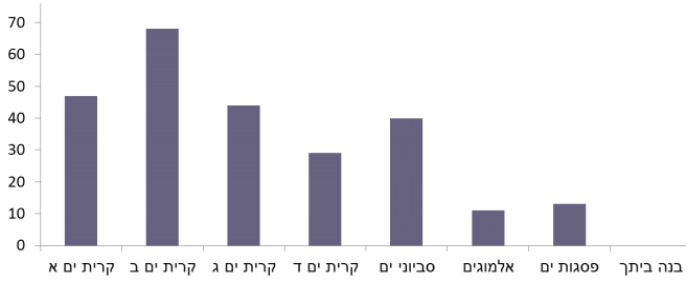
בחלקו הדרומי של שכונה ג׳ רצועת שטח פתוח חשוך ומוזנח המהווה גבול פיסי שמנתק אותה משכונה ב׳ הסמוכה לשטח זה גם כן. הצבת התאורה המוצעת ברצועת שטח זו מהווה פוטנציאל להסבת הגבול הפיסי הקיים כיום, הטומן בחובו סכנות, לכדי מוקד משיכה ובילוי שמאחד בין תושבי השכונות ויוצר רצף ביניהן (זאת כמובן בהנחה שיעשה גם טיפול בפני השטח כגון גינון/ ריצוף/ ריהוט רחוב וכו׳). כמו כן ניתן להמשיך את התאורה מאותו השטח עד לרצועת החוף ולהמשיך את הטיילת הקיימת לאורכו כך שהים יהפוך להיות לחלק נגיש, מורגש ומשמעותי יותר בעיר, צורך שזיהינו אצל התושבים בעקבו שיחה עמם: "הטיילת יפה אבל קשה להגיע אליה" , "הדבר היחיד שיש פה זה הים, עשו טיילת אבל היא לא קשורה לעיר, ׳הים ממש קרוב אבל לא נוח ללכת לשם ברגל׳, "אין דרכים מסודרות, צריך לעשות סיבוב גדול בשביל להגיע לחוף".
בשל אופי השטח, מיקומו בלב העיר והתפרשותו ממזרח העיר למערבה, ניתן לומר כי רצועת שטח זו יכולה להפוך למשמעותית במרקם העיר כולה ולהוות מקום בילוי עבור תושבי העיר כולה ובמיוחד אם תחובר גם לרצועת החוף שבקצה. אם אכן תהפוך לכזו יתכן כי תעורר יוזמות פרטיות לפיתוח מסחר ומקומות בילוי מסביבה, דבר שיצור עוד מקומות תעסוקה ופנאי לתושבים.
שכונה ד׳ הינה שכונה המכילה במרכזה בנייה צפופה של בתים צמודי קרקע, ובשוליה בנייני מגורים של עד 9 קומות הבנויים באופן יחסית מרווח שביניהם שטחים ציבוריים פתוחים כמו גינות ומגרשי משחקים.

ישנו פער בין הפוטנציאל הגלום באותם שטחים ציבוריים כמקום מפגש ובילוי לתושבי השכונה לבין התחושה שהם מעבירים וזאת במידה רבה בשל חזותם הנובעת מהזנחה, מצב תברואתי ותחזוקתי ירוד ובתוך כך מחסור בתאורה מספקת בשעות חשכה. אזורים אלו הופכים להיות למטרד פיסי ופסיכולוגי עבור תושבי השכונה.

הצבת התאורה המוצעת בשטחים ציבוריים מעין אלו יכולה להשיב את אותם שטחים ציבוריים לתפקד בצורה מיטבית, להפריח אותם ובכך לתרום לשיפור איכות החיים של התושבים, לשיפור חיי הקהילה, לתדמית השכונה ולעיר.

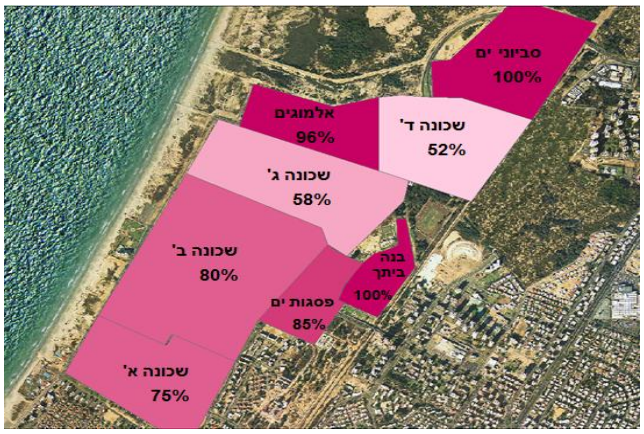


שכונות ג ו-ד' הן השכונות שאוכלוסייתן מהמעמד הסוציו אקונומי הנמוך ביותר ביחס לשכונות האחרות בעיר. בהתאם לכך מחירי הדיור בשכונות הללו הם הנמוכים ביותר בהשוואה לשאר השכונות בקרית-ים



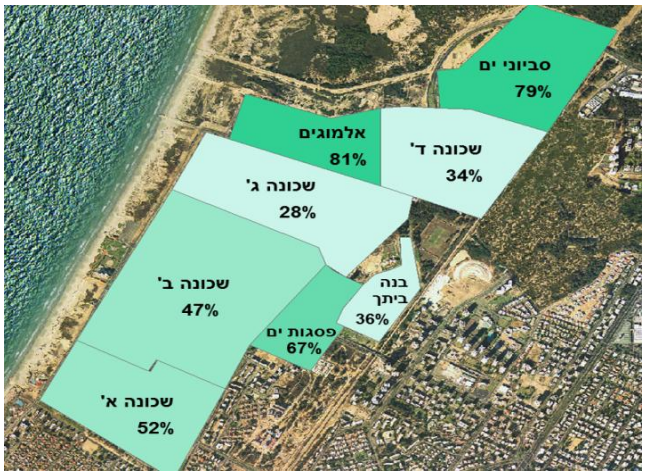
מעניין לראות כי שכונות ג ו-ד' הן מבין השכונות שמתבצעות בהן הכי הרבה עסקאות נדל"ן. יתכן כי מחירי הדיור הזולים מושכים משקיעים.

עובדות אלו בדבר מחירי הדיור הנמוכים עשויים להוות תמריץ ליזמים להשקיע באזור זה, לאחר שהתאורה תהווה שלב ראשון בתהליך הפיתוח שתעורר את המשקיעים.
בשל תחושת חוסר הביטחון של תושבי שכונות ג ו-ד' והיות תושביהן ממעמד סוציו אקונומי נמוך, לגורם התאורה היכולת להשפיע על תחושת ההליכה בשכונה, להשפיע על תדמיתן, להעלות את ערך הדירות ולמשוך אוכלוסיה ממעמד סוציו אקונומי גבוה יותר.

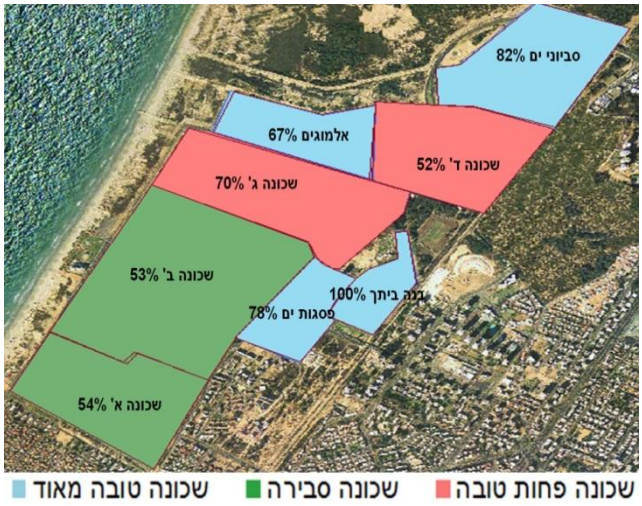


באשר לזיקת התושבים לשכונתם ניתן לראות על פי סקר של אולפן 1 כי אחוז תושבי שכונות ג' ו-ד' שהסכימו עם האמרה "טוב לי בשכונה" נמוך באופן משמעותי ביחס לתושבי שכונות אחרות.

סקרים נוספים בדבר רצון התושבים להישאר בשכונה או בעיר מדגישים את חוסר הזיקה של תושבי שכונות ג' ו-ד' לשכונה:



אחוז הנסקרים המעוניינים להישאר בשכונה



כיצד נתפסת השכונה בעיני התושבים ביחס לשכונות האחרות

בנוגע לתדמית השכונה בקרב תושביה, נשאלו תושבי כל שכונה על שכונתם ביחס לאחרות. ניתן לראות באופן ברור כי שכונות ג' ו-ד' הן שכונות שתדמיתן איננה טובה ונתפסות על ידי תושביהן כשכונות פחות טובות.

מי מרוויח?

על יד הקמת תאורה בשבילי הליכה ושצ"פים שנחשבים כלא בטוחים ונעימים, כזו שתיצור צורות מעניינות על גבי הקרקע ועל חזיתות המבנים, תיווצר תחושת ביטחון רבה בקרב תושבי העיר ובפרט בקרב הדיירים המתגוררים בדירות הסמוכות. דיירי השכונה ירגישו בטוחים יותר להסתובב בה גם בלילה, בשעות שבדרך כלל אותם המקומות ידועים כמסוכנים עוד יותר. דיירים שקודם לכן פחדו לצאת בערב מביתם או לאפשר לילדיהם להיות מחוץ לבית בסביבת מגוריהם יוכלו לעשות כן. באמצעות התאורה נוכל לייצר "עיניים" הצופות על הרחוב וכך גם החברה תהפוך להיות לגורם מפקח ברחבי העיר ותיטול על עצמה אחריות אישית על ביטחון התושבים. כפועל יוצא הדבר יביא לצמצום הסיכוי להתרחשותם של מצבים לא רצויים באותם האזורים כגון מעשי פשיעה ולצמצום תחושת הפחד. אותם אזורים יחזרו להיות למרחבים שברשות הציבור ושאכן מתפקדים ככאלו באופן מיטבי- מרחבים נעימים, בטוחים ומזמינים.
התאורה תביא לא רק לשיפור איכות החיים של התושבים, אלא גם לשיפור התדמית של המקום והשכונה. תאורה מעין זו המוצעת תהווה אטרקציה בפני עצמה. תעודד את המעבר והשהייה באזורים הללו בקרב הדיירים הגרים בסמיכות, בקרב תושבי השכונה ובקרב תושבי העיר. בכך יווצרו "עיניים צופות" רבות עוד יותר על הרחוב, מה שיסייע להשבת הביטחון, למיגור הפשע ולשיפור התדמית הקלוקלת של האזור.

מי מפסיד?

במקרה זה קשה לומר כי ישנם מפסידים של ממש. יתכן והדבר יביא לשיבושים בדרכים בעת התקנת התאורה אך לזמן קצר. כמו כן יתכן והדבר יביא לפגיעה במידת מה בפרטיות תושבי הדירות שחזיתותיהן יוארו. ביחס לתחושת האינטימיות שהיתה קיימת קודם לכן המרחב סביב הדירות הופך למרחב ציבורי יותר, ויתכן שהשימוש בו על ידי יותר אנשים יגרום למעט רעש.

היבטים חברתיים

הקמת התאורה בפועל יכולה להתבצע תוך שיתוף התושבים ושילהובם באמצעות אירועים חברתיים נלווים היוצרים התרגשות, תחושת חגיגיות והתחדשות. התאורה יכולה להפוך לגורם המייצר תחושות של גאווה בקרב התושבים ואף להביא אותם לכדי השקעה בשיפור פני החזית כחלק מתחושה של תאורה היוצרת מרחב של ראווה. שיתוף הפעולה עם התושבים יגרום לתושבים להרגיש חלק מהתהליך, להרגיש כי לעירייה אכפת מהם ויתכן כי יגביר את זיקת התושבים לשכונה ולעיר ויגביר את אחריותם על המרחב הציבורי ועל העיר בכלל.

היבטים כלכליים

מעמד השכונה ישתנה בעקבות שיפור תדמיתה, ערך הדירות יעלה גם כן ויהווה יתרון עבור בעליהן, תימנע עזיבתו על ידי דיירים שביכולתם הכלכלית לעשות כן, ואף יתכן שהדבר יביא להתעניינות באזור ולכניסה של אוכלוסיה חדשה למקום ממעמד סוציו אקונומי גבוה יותר, וליצירת תמהיל חברתי הידוע כחיובי. נוסף על כך, התקציב שיש להשקיע בפרוייקט איננו גדול באופן יחסי לשם יצירת התחדשות עירונית. התאורה יכולה להיות תאורה סולרית, כך שמבחינה כלכלית משתלמת לטווח הארוך.

מיצוי פוטנציאל מקומי ייחודי
השמשה מחודשת של שטחים פתוחים ושבילים קיימים במרקמי הבינוי ויצירת רצף וחיבוריות בין שכונות שונות ובינן לבין הים.

חסרונות
עליית ערך הדירות כפועל יוצא, עשוי לגרום למשכירי הדירות להעלות את שכר הדירה, ועלול להביא ליציאה של אוכלוסיה ממעמד סוציו-אקונומי נמוך שתתקשה לעמוד בהוצאות הכלכליות. עם זאת סביר להניח שהשינוי לא צפוי להיות כה קיצוני עד כדי כך שהאוכלוסיה הקיימת לא תוכל לשאת בנטל הכספי ותיאלץ לעזוב למקום אחר. וכי ערך הדירות יעלה באופן הדרגתי עם הזמן ולא באופן חד.

SWOT – תאורת רחוב

חוזקות
- שיקום שכונות שמתחשב באזרח, התושב המקומי, וזיקתו למקום מגוריו
- חיזוק הקשר של הדיירים למקום מגוריהם
- שמירת אוכלוסיה קיימת
- צמצום פערים חברתיים ודמוגרפיים
- שיפור דימוי השכונה והעיר
- כלי מהיר ליישום שאיננו מצריך השקעה כלכלית גדולה, השפעתו כמעט מיידית ומשמועתית ביחס להשקעה

חולשות
- פער בין רצונם של תושבי השכונות ממעמד סוציו אקונומי נמוך לשפר את חזות מבני מגוריהם לבין יכולתם לעשות כן
- רתיעה של אנשים לעבור לגור בשכונות בשל התדמית הקלוקלת הקיימת כיום
- פגיעה בתחושת הפרטיות של תושבי השכונות בהן מוצעת ההתערבות

הזדמנויות
- יצירת תמהיל אוכלוסיה בשכונות הנחשבות בעלות אוכלוסיה מהמעמד הסוציו אקונומי הנמוך ביותר בקרית-ים
- יצירת חיבור רציף יותר בין חלקי העיר
- יצירת גישה נוחה אל חוף הים כבסיס אפשרי לפתיחת צירים נוספים להולכי רגל אליו

איומים
- עליית ערך הדירות כגורם להברחת האוכלוסיה הקיימת – ג'נטריפיקציה

לסיכום
אנו מאמינים כי התחדשות עירונית אינה בהכרח תהליך ארוך טווח התלוי בתוכנית כוללת אלא היא יכולה להיות מורכבת מפעולות נקודתיות אשר מובילות לשינוי מיידי, יעיל ומשמעותי עבור התושבים ועבור העיר. פעולות אלו מיועדות לשינוי המרחב הציבורי, לחיזוקו ולעידוד השימוש בו. יש לנצל את יתרונות העיר הקטנה והנגישה ולפעול להוצאת האנשים לרחוב, לשדרות ולפארקים, להחייאת מרחבים אלו ולחיזוק תחושת הביטחון החסרה במקומות רבים בקרית-ים.
לצד פעולות אלו יש לפעול במקביל בתכנון, בשינוי ובבינוי מחודש תוך מתן היצע מגורים מגוון וגמיש לצרכים השונים של מגוון אוכלוסיות וקהלים חדשים לצד התחשבות באוכלוסיה קיימת וחיזוקה. הדיור הגמיש מאפשר התאמה לביקוש ולצורך, עירוב שימושים ותמהיל חברתי והוא יכול להיות מתוכנן כעיבוי וכחידוש מרקם קיים או כבינוי חדש ובריא יותר לקרית-ים.

ביבליוגרפיה

"כלי מדיניות לקידום תהליכי התחדשות עירונית" ,מרכז המחקר והמידע, הכנסת, שירי בס ספקטור, 17.5.11

http://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m02839.pdf

חומרי אולפן 1, סטודנטים לתואר שני בתכנון ערים ואזורים, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון, חורף תשע"ד מנחים: פרופ' פנינה פלאוט, ארכ' פארה גולדמן, ארכ' טל מודעי.

http://www.mondoarc.com/projects/Architectural/828912/broken_light_rotterdam_netherlands.html

http://www.lightpublic.com

http://www.tracymetz.com/_webblocks/pdf/ar0812_lblv2.pdf

http://content.yudu.com/Library/A1x5z9/29THANNUALIALDINTERN/resources/index.htm?referrerUrl=http://free.yudu.com/item/details/538990/29TH-ANNUAL-IALD-INTERNATIONAL-LIGHTING-DESIGN-AWARDS

http://bimkom.org/

http://www.govmap.gov.il/

www.cbs.gov.il

http://urbanlabglobalcities.blogspot.co.il/2011/01/a101-urban-block-by-led-architecture.html