

עדי אלחלל
גלעד אלפסי
בשמת אקשטיין
רעות ביטון
עטרת בירנבוים
עומר גבאי
עידו גורן
דניאלה גרוס
אור הירשהורן
צפנת הרמן
נתנאל הרשקוביץ
קרינה זרכין
אמיר חאמיסי
שירן כהן
עומר לוי
תומר ליכט
ילנה לנדאו
נטלי מור
רביב מרקוס
ליביאו סיידמן
איתמר עקיבא
אימאן עתמאנה
בוריס פלוטניקוב
עדי קובי
רועי קוסטו
עדי קופלביץ
רועי קורן
קרין קיקנזון
נועה רייכר
שרי שאול

דיוור והתחדשות עירונית בקרית ים

מרצה: אדרי' מיכל יוקלה
הפקולטה לאדריכלות ובנוי ערים בטכניון
סמסטר אביב, 2014



תוכן עניינים

רקע

בקורס "דיור והתחדשות עירונית" נלמדים ונבחנים היבטים אדריכליים ותכנוניים של תכנון דיור והתחדשות עירונית. הקורס מתרכז בשני נושאים עיקריים:

1. דיור ותכנון מגורים - (א.)תכנון אדריכלי פיזי ועירוני של צורות מגורים במקביל ל(ב.)היבטים תכנוניים, חברתיים וכלכליים של מדיניות דיור והאופן בו הם משפיעים ומשיקים זה לזה.

2. התחדשות עירונית - כלים והיבטים תכנוניים, פיזיים וחברתיים בתהליכי התחדשות עירונית.

בין מטרות הקורס: 1. פיתוח מודעות חברתית ואחריות תכנונית, 2. הכרת המסגרת המושגית וההיבטים התכנוניים והאדריכליים של תכנון מגורים, דיור, דיור ציבורי, דיור בר-השגה ודיור בתמהיל חברתי. לימוד היבטיהם החברתיים, הפיזיים, העירוניים והתכנוניים והכלים והמודלים ליצירתם, 3. לימוד ההזדמנויות והאתגרים שבתהליכי התחדשות עירונית. לימוד מנסיון העבר של תהליכי התחדשות עירונית וחשיפה לכלים בהם משתמשים כיום בעולם המערבי. הכרת ההיבטים הפיזיים, הכלכליים והחברתיים בתהליכים אלה תוך ניתוח הכלים, השחקנים והתוצאות 4. התנסות בתכנון בשיתוף עם הקהילה.

הסטודנטים בקורס דיור והתחדשות עירונית באביב 2014 לקחו חלק בארועי "הטכניון בקריית ים", במסגרתו עבדו יותר מ-200 סטודנטים מהפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בעיר קריית ים במסגרת שבעה קורסים. הקורס הציע גם את גוף הידע העיוני לסטודיו "הבלוק" אותו הנחו אדר' מיכל יוקלה ואדר' זוהר אלטמן. את תוצרי התרגילים בקורס הציגו הסטודנטים בתערוכה שהתקיימה בספרייה העירונית ביולי 2014 והם מובאים לפניכם בחוברת זאת.

ברצוני להודות לסטודנטים בקורס וכן לחממה החברתית לדיור וקהילה ובמיוחד לשלי חפץ, לרותי דונג ולפרופ' רחל קלוש על תמיכתן ועזרתן בפעילות לכל אורך הסמסטר.

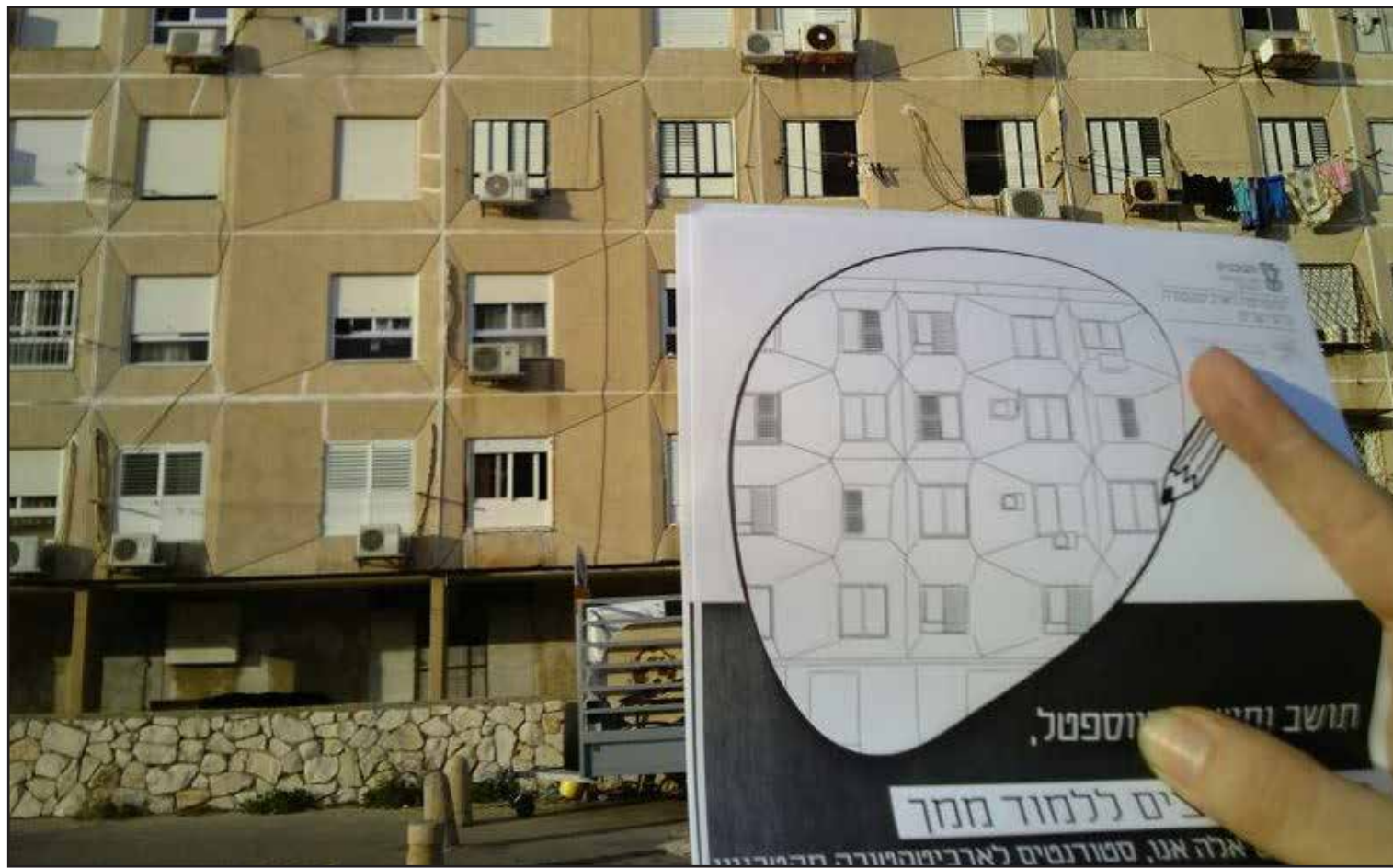
הקורס משתתף בפרוייקט דיור וקהילה ונתמך על ידי החממה החברתית לדיור וקהילה בטכניון.

תמונת שער: דניאלה גרוס, דימוי קרית ים

(במסגרת סטודיו הבלוק בהנחיית אדר' מיכל יוקלה ואדר' זהר אלטמן).

עורך החוברת: עומר גבאי.

אדר' מיכל יוקלה, ינואר 2015
Michal@iuclea.co.il



משפחת חיות, רחוב זבטינסקי 8/1, קרית ים.

מראיינת: בשמת אקשטיין



בנם שמעון, כיום בן 41, חזר בחשבה וחי באנגליה עם אשתו וששת ילדיו.
ביתם, והבנה, היא ביתם בת 49.
הם מספרים שהיו להם שני ילדים נוספים שנולדו סביב שנת 68, אך שניהם נפטרו.



על לארץ בשנת 56, דוד גליית הועד, בפעם.
גייס בקרית ים מאז 52.62 שנים.
הכל כאן היה חיות.

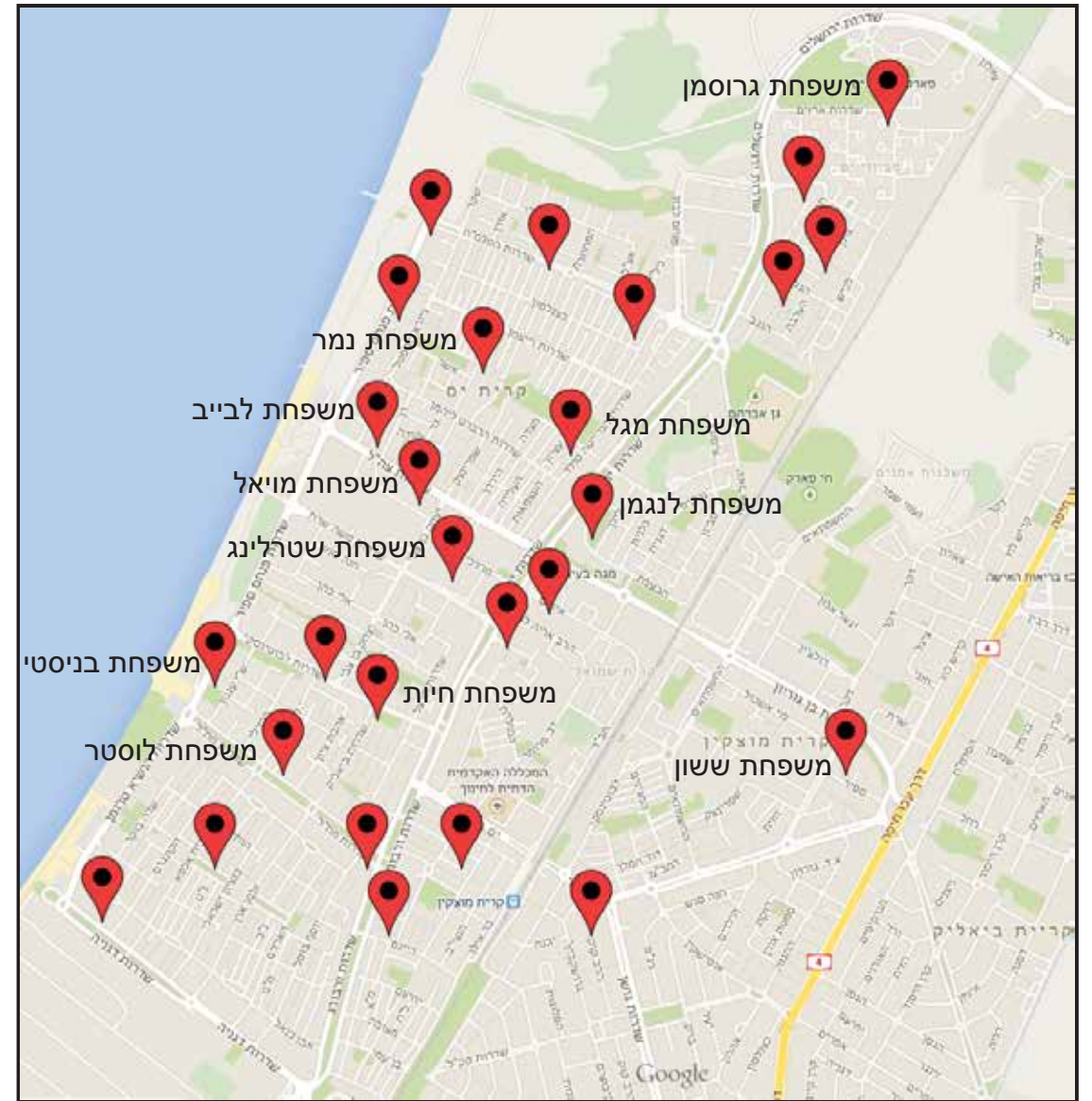
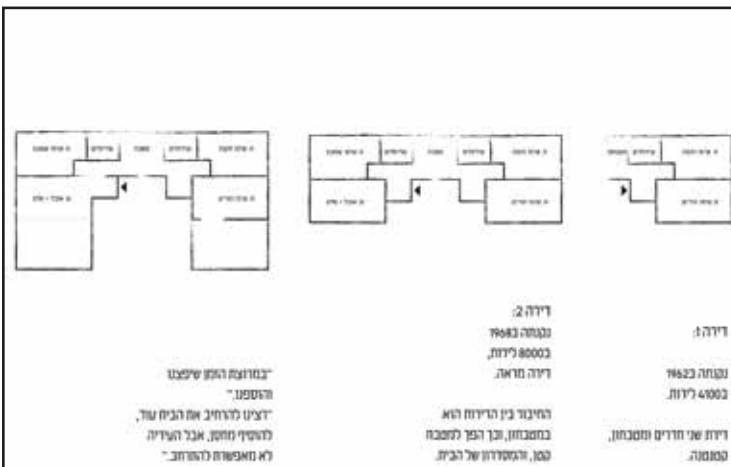
הגיעו לארץ שירות צבאי, ואחרי מלחמת ששת הימים של כשנתיים.

הייתה בחינה.
דוד חזר, ונשפך בתוכה חירותים.
שיבה ציון/מלחמה.

הוא שלח את כל מלחמתו "בניין גליל", רחוב נחש ע"י ערבים.
בכל הבניין היו חומות, משפחה אחת מלחמת הים, המלחמה היחידה, כיו 22.

חיות: דוד בת 4.5 חודשים, נסעה ראשונה, רחוב רובינסקי/א, שכונת א, קרית ים.

גיקלין ומיכאל (מישל) חיות



תרגיל #1 - סיפור הבית שלי

בתרגיל זה התנסו הסטודנטים בראיון עם תושבים ולמדו להכיר את סיפורי האנשים והבתים בעיר והאופן בו הם שזורים/קשורים זה בזה.

כל סטודנט התבקש להכיר אחד מתושבי קרית ים, לשוחח עימו, לתעד את ביתו ואת סיפור הבית שלו. התייעוד הוא פיזי (מאפייני הדירה, החדרים, הבנין) והן אנתרופולוגי-אישי (הרכב המשפחה, היסטוריה, מתי וכיצד רכשו/שכרו את הבית, "סיפורים" על הבית והמשפחה, דעות ורגשות על הבית והשכונה). כלל עבודות הסטודנטים יוצרות מעין פסיפס עירוני קטן של התושבים והבתים.

לפניהם מוצגים 11 מתוך 30 ראיונות שנערכו על ידי הסטודנטים והוצגו בכיתה.

משפחת ששון, רחוב ספיר 33, קרית ים.

מראיינת: צפנת הרמן

הדיירים

הדיירים הם תושבי המבנה, אשר נבחרו על ידי הוועד המנהל. הם אחראים על כלל חוקי המבנה, ויש להם זכות הצבעה בכלל החלטות הוועד המנהל. הדיירים נבחרים לתקופת כהונה של שנה אחת, ויש להם זכות להיבחר מחדש.

הדיירים נבחרים על ידי הוועד המנהל, ויש להם זכות להיבחר מחדש. הדיירים נבחרים על ידי הוועד המנהל, ויש להם זכות להיבחר מחדש.

זיוה (פרץ) ששון

זיוה ששון היא דיירת במבנה. היא נבחרה על ידי הוועד המנהל, ויש לה זכות הצבעה בכלל החלטות הוועד המנהל. זיוה ששון היא דיירת במבנה, ויש לה זכות הצבעה בכלל החלטות הוועד המנהל.





משפחת לוסטר, רחוב חברט סולד 28, קרית ים.

מראיין בריס פלוטניקוב

[illegible]



הדירה

3

הדירה כוללת ארבע חדרים, שני חדרים שני קבלות, חדר גדול המכיל סלון, מטבח, חדר שינה ושני חדרים של חדרים. הדירה ממוקמת במרכז תל אביב.



האזור

2

התכנית מתואמת במסגרת א' של תכנון עם קצוות חרים (חוקת הכנסת חלק 20, קובעת תחומים תחת תכנון המסגרת מתואמת בבית זה הוא שטח, בשטח זה נבנו 100 יחידים דיוריים ו-100 יחידים דיוריים נוספים נבנו בשטח זה).




[illegible]

משפחת מגל, רחוב עציון 5, קרית ים.

מראיינת: שרון כהן

" סיפור הבית שלי" משפחת מגל

מא להינר: מיכל (62, פנסיונרית) ויוסי (66, פנסיונר) מגל.

יוסי מסגר במקצועו ורבים מהשילוחים שעבר הבית נעשו על ידו. הקים מסגריה בחצר לעבודתו. כיום פנסיונר. מיכל עובדת כמזכירת אגף גביעור וקירור של פרי הדר. לפני 5 שנים פרשה. כיום פנסיונרית.

ליוו שלושה ילדים. שלומי (38) בעל תואר ראשון מהנדס תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים. גר בכרמל ברמת אלמוגי. עובד "לילית". אסנת (35), קריסטולוגית קלינית, מתגוררת ביקנעם ועובדת בשכ"ס בטעמון. אמיר (30), גר ברמת יוחנן ועובד "רפאל".

הבית, השכונה והעיר

בית המשפחה ממוקם ברחוב עציון 5, שכונה ב', קרית ים. הבית הוא דו משפחתי. שטח הבית המקורי- 70 מ"ר. לאחר הרחבות ושיפוץ- כ- 160 מ"ר.

"בהתחלה גרנו במשך חצי שנה אצל ההורים של יוסי ברחוב חשה שרת. לאחר מכן לקחנו משכנתא וקיננו דירה משלנו באותו רחוב ליד הים. גרנו שם פחות משנתיים ואז גייסם (אחיו של יוסי) אשר בזמנו גר בבית הזה, החליט שהוא מסע לקנות את מזל בחול' ואנחנו קיננו את הבית ממנו."

הם עברו לבית יחד עם בנם הבכור ונשארו לגור בו עד היום.

הבית, השכונה והעיר

"יוסי לא היה מוכן לעבור לשום עיר אחרת, אז יוסי לא לקרית ים. השכונה שקטה וקרובה למרכז העיר. מאוד קשה להשיג דירות כאלו במידר שכן נמכרות."

השכונה מורכבת ברובה מאוכלוסייה מבוגרת אך בשנים האחרונות נוספות למקום אוכלוסייה יתור צעירה.

לעמית ההורים הילדים לא גרים בקרית ים ולא רואים אפשרות לעבור לשם מסיבות של מצינון העיר במטא פסיעה ודינון.

פנים הבית

המשפחה גרה בבית 38 שלום. בחור זוג צעיר שיפצו מראש מתוך מחשבה על הרחבת המשפחה בשנים הבאות. מחדר שניה אחד גדול לאריכונה חדרר שניה.

שיפוץ ראשון - פחות משנה לאחר המעבר לבית. שיפוץ וחלוקת הבית מחדש בהתאם לעדריהם. המרפסת נסגרה לעוד חדר שכיום משמש כמחסן. גודל החצר לא השתנה.

גודל הבית המקורי היה כגודל הקומה הראשונה- 70 מ"ר. כשישפצו הוסיפו עוד 70 מ"ר.

פנים הבית

שיפוץ שני- לפני 5-6 שנים חילקו את הבית אסגור חלק ממנו לחדרת דורר ומידרת באמצעות מדרגות נכס וכן הוסיפו מדרגות נכסה חיצונית לחדרה. בנוסף שפצו גם החצר, הוספו שכיבול הגישה לבית ודשא סינטטי.

שיפוץ שלישי- לפני שנה וחצי. רצו לחפש את מראה הבית ליותר מודרני. החולף הריפוד, החדרה קשת שהייתה בבית והוספו חידות לקומה השנייה. שפצו גם הסלון, המטבח, המקלחות והשירותים. החדרה מחדשת הגבס בבית והחלפה הפגרת. באיפיון זה גם הוסיפו את הפרחולה שבוחרו. הוכנסה לבית שנתה.

חלומות ושאיפות

למשפחה נכס נוסף בעיר סמוכה אך הם אינם מתכננים לעבור או לעזוב את העיר ורואים את עתידם בקרית ים.

"היום שמחים לראות תנופת בניה של מרכזי קניות ובידור שהיה פעילים כל השנה, שישפצו את חזות העיר ויספחו את הגנים הציבוריים ובעיקר את השטחות הרושקות. נמכון שאנחנו רוצים לראות את הילדים מסדרים מבחינה כלכלית ובעלי בוד קבוע שהם אוהבים כמו שאנחנו אוהבים את שלנו."

משפחת לבייב, רחוב לוי 4, קרית ים.

מראיינת: עדי קובי

סיפור הבית שלי משפחת לבייב

בני המשפחה

מזל בת 38

שלומי בן 19

בני בת 16

אור בת 11

שלומי ונבני למדים בבית הספר "לונסון" ואור בבית הספר "סירי".

מזל עובדת בקיטורנג ובמספק בית עד שבשנת 2011 פתחה יחד עם בן דודה עננה מאפיה קטנה ברחוב יוספסל (ממלך מאדל).

מזל נולדה בפברר של העיר באוקו בחבל קווקז באזרבייג'אן. היו לה 9 אחים ואחיות, ובגיל 18 נישאה. שלומי, בנה הבכור, נולד באזרבייג'אן. בשנות ה-90 נפתר אביו של מזל, ואמה, אחיות ואחיות החלו לעלות לארץ. זמן מה התגוררה בסיביר שם ילדה את בני. בשנת 2000 עלתה מזל לארץ וב-2003 ילדה את אור.

במהלך השנה הראשונה בארץ גרו בני המשפחה אצל אמה של מזל ברחוב זה"ל בקרית ים, ובשנת 2006 עברו להתגורר בדירתם המחדית בקרית ים.

בתמונה העליונה ממלם אביו של מזל באזרבייג'אן.

בתמונה למטה מזל ואיפה פכיות עובדות במאפיה הקטנה.

המשפחה מתגוררת ברחוב לוי 4 בשכונה ג', קרית ים בדירת 4 חדרים בקומת הקרקע של שיכון ארץ בן שתי קומות

הבנין שוכן בסמוך ליענה ציבורית עם מתקנים, דשא ואפסילים. ילדים משחקים בגינה ואנשים מנהלים שיחות על הספסלים.

מזל אוהבת מאד לארוח חברות ומשפחה ולפעמים יכולים גם 30 אנשים ליהנות מארוחה בבית המשפחה. זהו "בית קטן וחם" וגר המשפחה אוהבים אותו ונושקקים בו.

משפחת נמר, רחוב טחמפלדור 1, קרית ים.

מראיין: חעי קורן

משפחת לנגמן, רחוב סיגלית 6, קרית ים.

מראיין: עדי קופלביץ

הביתה שלי - נוימפלה ונמר

כאן אנחנו גרים בשכונת ג' ממש קרוב לויצמן. ברחוב טחמפלדור 1, דירה 3 בקומה 2.

משפחת נמר

בני המשפחה:
דוד בן 28
מוריה בת 25
ראשית תחיה בת 4.5
וטמרה בת 2.5

עיסוקים:
ראשית תחיה בוגר של הגרעין וטמרה במסגרת מועדון בבית ספר יסודי לילדים אוסטיסטים ושמשמשות אף לרבות. בית הספר "רבנות בית ספר הידעה בארץ" בית הספר ממקום ממש ממך לביתם.
דוד מתמך ביתה י' בחינוך הדתי למוסד. הכיתה היא כיתה של פרדקט אמ"ץ. מריקטת המועדון לערים בסיסן. על מנת לחזור להם להוציא תעודות בגרות.
בנוסף דוד הוא רכב הגרעין "אור-ים", ומשפחת נמר היא חלק מגרעין זה.

הדירה

גודל:
120 מ"ר. 4.5 חדרים + מרפסת חיצונית.

נרכשה:
משפחת נמר רכשה את הדירה לפני כ-4 חודשים, כאשר עברה אל הדירה החדשה. לפני זה הם גרו בקרית ים ברחוב 3 חדרים מאוד קטנה.

הבית בנוי בקומה שנייה (מקור 2) ובכניסה יש חצר בקומת הקרקע, שהיא רק שלהם.

תוספות ושיפוצים

הרחבה מקורית:
הדירה המקורית הורחבה לפני שהם רכשו אותה, אך לא ברור בדיוק היכן.

הסלון:
שני שטחים ששיפוץ שנעשה כאשר רכשו את הדירה היה להוסיף את הקיט שהמפיר בין פינת האוכל לבין המטבח ובגן ליצור חלל ציבורי רחב יותר.

מרפסת:
בנוסף, הם פתחו מרפסת חדשה. לפני כן היה כאן רק חלון קטן. עשושי יש להם מרפסת שלמעט רואים ממנה את הכנאל מרגישים.
גם חדר השינה של ההורים הורחב באותו לשון. ששמש כעת כחדר עבודה.

המטבח:
גם המטבח כולו הוחלף במטבח חדש. עם הרבה יותר משהיה עבודה. "הבנייה" למורה שאם אנחנו עוברים לכן היא מקבלת מטבח חדש בדבר דוד.

הגרעין

גרעין אור-ים:
הגרעין הוא גרעין חורני בקרית ים המונה 5 משפחות בעתים. דוד ומוריה הם ממקימי הגרעין. מלבד משפחתם, השאר הם במסגרת גרעין יסודי (לשעבר אחד בגרעין משפחות מכל העדות רוסים, ארמנים, אשכנזים וכו').

מטרות הגרעין:
מטרות הגרעין הם לתת מענה רחב לזמן משפחות בקרית ים, לקדם את המעמד הסוציאלי והכלכלי של התושבים, ולתמוך ולסייע להקמת בקרית ים בתחום החינוכי והרשמי ושיפור התשתית.

מפעילות הגרעין:
פרויקט אפ"י - לערים בסיסן פרויקט "האור שבהורות" - מועדון ומועדון סמנטיקה המפעיל ע"י חברי הגרעין, אשר מעבירות בו סדנאות למידה על חינוך ילדים ע"י גורמים מקצועיים. ולמידה משותפת של ההורים. המועדון פועל לילדים בגילאי 5-8. בנוסף, הגרעין מקיים אירועים סביב החגים לחוגי השנה.

לגור בקרית ים

איך הגיעו לגור פה?
דוד הוא בן קרית ים דור רביעי. הוא למד בחינוך בן הוא מתמך כיום. אבא של מנחם בחיפה היה כבר שנים. הוריו גרים סמוך, ומכאן של גרה ברחוב הל' בעיר. סבא רבא של אף הוא היה גר בקרית ים. הבנות של דוד ומוריה הן בעצם דור חמישי בקרית ים.
היה לו מאוד חשוב לחזור ולהראות שאפשר להשאיר בקרית ים. ואיש מקום מורה במקור ממסריה, וכבר מהיום הראשון דוד דיבר איתה על לגור בקרית ים בעתיד.
בתחילת הנישואין הם גרו שנים בחדר זוג בבית ילד בבני ברק, כשהפיקדים היה לשמש כמנען הורים לילדים בסיסן, אשר מתגוררים בבית הילד. לפני כשנתיים הם הקימו את הגרעין ונבחר לקרית ים.

זכרונות מקרית ים:
דוד מספר שבתור ילדים היו מהירים אותם לא להרים מוקדים ברחוב זה היה חלק מההיגיון. מצד שני הוא מספר כי בל באופן טבעי עם אנאלסית שנות ממש, עם רוסים ואשכנזים, לא דעות קדומות. כיום למשל, הם תמיד מזהרים תלמידים ושומרים מהשכנה לעבודות שבת, והחיים עם אשכנזים השכנה מתיינים.

חלומות ותקוות:
הוא רוצה לגור בקרית ים. ולמלא חלומות שיש להם מקום להמשיך ולעשות. שהמשפחות והגנים יצילו ושהגרעין יצליח ויגדל. מקומו שהאנאלסיה תהיה מעורבת קהילתית ושהיא אכפת להם מהנעשה בשכונה, ומהסביבה השכונתית.

איפה אנחנו גרות?

שכונת פסגות ים רחוב סיגלית 6, קומה 4 (מתוך 9) דירה 14 3 חדרים ומרפסת שמש גדולה דירה בבעלות, וזק-6 שנים

לאן הגענו?

מה נרצה שישתנה?

חדרי השינה קטנים מאוד ויש להם קיר משותף. מעט צפוף למשפחה מהסוג שלהם בחופשה הקיץ הגינה הציבורית שבמרכז השכונה מהווה מטרד משמעותי.

הבניין פונה באחת מהחזיתות שלו לשרדות ירושלים, חדר השינה של ויולטה והמטבח רועשים לעיתים.

ספי לא רואה את עצמה נשארת בעיר אין אפשרויות לאנאלסיה חזקה

למה קרית ים?

כשהורים עלו לארץ שכרו דירה בקרית ים לאחר כמה שנים קנו דירה ברחוב אלי כהן בקרית ים.

לקרית ים הגיעו בעקבות קרובי לקרית ים וגרו גם הם ברחוב אלי כהן

שם נולדה ספי ושם גרה עם אמה גם לאחר שהוריה התגרשו עד שנת 2008

איך התגלגלנו?

בשנים שעברו חסכה ויולטה כסף ספי הייתה בת 17 ויחד הן חיפשו דירה חדשה.

לא רצו לעזוב את איזור הקריות נשקלו כמה מקומות סביבתי ים וקרית מוצקין ביניהם סביבתי ים הרגישה מבודדת והן רצו לגור במקום יותר מרכזי קרית מוצקין הייתה יקרה יותר באופן משמעותי.

כך הגיעו לשכונת פסגות ים

מה אנחנו אוהבות?

המרפסת - דיל ברייךר בגינה חדשה מעליה ושאר מותרות השכונה - שקטה יחסית חדשה ומטופחת הדירה - עיצבו אותה יחד ולכל אחת יש את הפינה שלה המיקום - במרכז העיר, קרובה לתחבורה ציבורית

ספורט - לא בטלית, על המדרכה שמקבילה לים בתי קפה - קרית חיים פאבים ומקומות בילוי ליליים - קרית חיים או אתא קניות - איזור תעשייה קרית חיים מרכז מסחרי - קרית ביאליק, קרית מקום עבודה - קרית, איזור תעשייה ציפורית

אז מה עושים כאן בעצם?

ספי - קן, בחיפה ספורט - לא בטלית, על המדרכה שמקבילה לים בתי קפה - קרית חיים פאבים ומקומות בילוי ליליים - קרית חיים או אתא קניות - איזור תעשייה קרית חיים מרכז מסחרי - קרית ביאליק, קרית מקום עבודה - קרית, איזור תעשייה ציפורית

משפחת שטרלינג, רחוב השקמים 60, קרית ים.

מראיינת: קרינה זרכין

לא מוכנים לגור בשום מקום אחר!

שלמה ודוה שטרלינג
המתגוררים במרכז רצן בקרית ים, חגגו לאחרונה את יום נישואיהם ה-47. הם קנו את הדירה בתחילת שנות ה-60, יד ראשונה, כשהבינו רק גובה חומרי הבנייה. לקחו משכנתא גדולה ושלמו אותה במשך שנים.

הם נכנסו לבנק יחד עם עוד שני משפחות שעדיין גרות בו. בדומה העדיפו את הבניין הזה על פני קוטלגים שהיו זמינים, ולא מצטערים על כך, משום שהם מאוד מרוצים מהמיקום שלו. כל השירותים הנחוצים במרחק אפס (מכולת, ירק, מאפייה, בנק, דאר, קופת חולים, בגדים, נעליים, ואפילו חנות רהיטים).

שאלתי לדעתם על שיפוץ המבנה. אים היו משפיעים – בעיקר היו רוצים מעלית, במיוחד משום שדירות מבוגרים בבניין מתקשים לזאת מדרגותיהם במדרגות.

שלמה אמר שהיה נוחם גם לדירה חדשה (פניו בינו) בגומי שתהיה בדיוק באותו המקום.

זאת למרות החיבור הרגשי לדירה עצמה. ביתם המקומי בשלל עבודות יד ודירות אמנות, משרד המעשה, כמו שרק נחשבו במשך שנים יכול לשדר.

הדירה בת שני חדרי שינה סלק, מסכת, חדר שירותים, חדר רחצה, חדר אוכל, קטן, בחלקי כללה גם מרפסת שירות. האוורור והאקוסט, בדירה מעולים, ואפילו מיקום חורי הטינה ליוון הבכיש הראשי אינו מנוה בעיה מאז שהתקינו חלונות חדשים אמנים לרעש.

כיום שהם גרים בקומה הראשונה, הם לא מרגישים הבדל משמעותי לעומת קוטב הכניסה לבית כוחה בעליה קצרה במדרגות, ומספרת מרחיב המסחרי על יד שער גינה מסופחת.

רשמית ראויים כדירות בבית המישה אנשים, בפועל גרים בו באופן שוטף רק שני אנשים.

דורית (55) – גמלאית, שירתה בשירות קבע בחיל הים (אין) (57) – מעלה סניף סופר-גד בחיפה לירון (31) – עובדת כרואת חשבון, גרה בקרית ביאליק עם החבר

עמית (26) – לומד הנדסת מכונות בטכניון, נמצא בין הטכניון הבית ונ"א, שם גרה החברה ירון (19) – משרתת בצה"ל כמדריכה בחיל הים, יוצאת הביתה פעם בשבוע

דורות פנחס ספיר 49/1, קרית ים א'

- דירת 5 חדר
- בית דו-קומטי, צמוד קרקע אך חלק מבנין גדול יותר
- שורה ראשונה מול הים, מול בריכת גליה

קרית ים היא הקריה הכי טובה!

על קרית ים אומרים בני הגז פה אחד שהיא הקריה הכי טובה מדוע? כי רק זה יש.

שוחצם על רצפת התוף ואפשרות הכרתה שלה. לדעתם, פנח אחד טוב שיתחת מדגות אכסי-יקניש כפיס אורכים את השקט והנעימות הנמוכה שישנה בחוף כפי שהוא רחם.

על המסחר בקרית ים אמרת דוה, שלמרכז קרית ים מגיעים מכל הקריות האחרות, שהמציאות אינה תאמת את הרעש החיצוני של דוה ידו לקריה.

בביתם גדל ארבעה ילדים. היום אף אחד מהם לא גר בקרית ים, מסיבות אישיות ושל תעסוקה. "בקרית ים אין הרבה עבודה, וגם הדור הצעיר כבר לא מסכים לבצע את העבודה הרגילה, כפי שהיה פעם."

שלמה עבד בחברת החשמל וסיפר לי על פרויקטים שונים שביצע. הוא אמר שבאחד לקחים שיטים בצורה קשה.

למשל, פעם היתה שרפה גדולה בגרסל ונשרף קו עמודי חשמל. הוא הציע להקים עמוד על הרר דוח את המעלה בסענה שהעמוד יפריע למקי. כשהוא נטע לחץ לארץ הוא ראה שם עמודי חשמל ירוקים ששטחיהם נודדו בחור הנחמיה.

תעסוקה - פעם והיום

דורית ואילן מספרים לבד בגינה המסופחת ונהנים לעשות זאת. בעבר הגינה היתה גדולה יותר אך מנה חלק ממנה והפכו אותה למבטא כניסה, שם מיקום את המספר של הסלון היטן, אילן ופניו בגו את הפרטלה ששפע הגעת דורית צבעה אותה, דורית משארת את העבודה המפרטת שהותקנה בגינה ואת העבודה שלה גורמים להרכיב את כל החלקים הקטנים מאפס.

דורית התעקשה ששער הכניסה יהיה מברזל למרות הקרבה לים. היא היתה חייבת להכניס משהו קטן שונה לבית. גישה עיצב את השער והיא נאלצת לבצע אותו כל שנה מחדש בגלל הקורוזיה, אך עושה זאת באהבה.

הסלון מקוטש ביצירת קרמיקה שונות מעשה ידיו של דורית, אשר הולכת פעם בשבוע לחוג קרמיקה. נשאלו מתישבים בסלון דורית מיד מגישה מיץ מתוקים שהוגשו למימנה לפני הרצאה.



כיצד אתה חולט את קהריות ים

שולחן עגול ושיתוף רעיונות




במסגרת פרויקט בקרית ים המתוכנן על ידי סטודנטים בפקולטה לארכיטקטורה בטכניון, נשמח להציג בפניכם את הרעיונות והפרויקטים שלנו ולשמע את דעתכם.

Круглый стол и обмен идеями
 В рамках проекта о Кирьят Яме, который проводится на факультете архитектуры в Технионе, мы будем рады представить вам наши идеи и выслушать ваше мнение и предложения.

מרכז צעירים קרית ים
 יום רביעי 11.6 16:00-19:00
 רחוב קפלן 8

שירות הפלח"ת
 מרכז צעירים
 קפלן 8
 תל אביב





כפר סבא הצעירה, 2014

תרגיל #2 - כלים לשכונות בריאות

שכונות המגורים שנבנו בארץ בעשורים האחרונים מאופיינות בהומוגניות פיזית וחברתית-כלכלית בעוד השכונות הוותיקות ממשיכות להזדקן ולהידרדר. מיזמי ההתחדשות ברחבי הארץ כיום מבוססים על תכניות הנשענות על השוק הפרטי. השלטון המרכזי והמקומי כמעט ואינם משקיעים משאבים בחידוש מרכזי ערים ושכונות מגורים וותיקות. ההיבט העיקרי לבחינת תכניות התחדשות הינו ההיבט הכלכלי, ללא התייחסות להיבטים החברתיים והסביבתיים. בצמוד, אך במנותק, מהשכונות החדשות הנבנות ברחבי הארץ - עומדות שכונות וותיקות הסובלות מהזנחה, הזדקנות ולעיתים ריכוזי עוני. זו לצד זו - נוצרות מובלעות חברתיות-כלכליות המנותקות זו מזו בפנים פיזיים, חברתיים ותפישתיים. כך נוצרת עירוניות מפוררת ומופרדת וחברה עם פערים גדלים וללא חוסן חברתי.

בתרגיל זה נדרשה מהסטודנטים חשיבה יצירתית ומולטידיסציפלינרית לגבי שכונות המגורים הנבנות בארץ. הסטודנטים התבקשו ללמוד תב"ע קיימת, להבין אילו סעיפים וחלקים בתב"ע מייצרים שכונות הומוגניות חברתית ופיזית ולהמציא הצעות יצירתיות ל: 1. הגדרות שייצרו שכונות הטרוגניות ומגוונות (בעיקר חברתית ופיזית) המאופיינות בצדק חברתי ובמאפיינים עירוניים (לדוגמא: גיוון חברתי ופיזי, תמהיל דיור, רמות עירוניות גבוהות, תכנון עירוני בר-קיימא...). 2. הגדרות שיצרו קשר (תכנוני, כלכלי, חברתי, אחר) בין שכונות חדשות לוותיקות בעיר, כדי שגם המרקמים הוותיקים של העיר "ירוויחו" מהקמת שכונה חדשה בעירם.

כלים לשכונות בריאות

הטכניון, הפקולטה לארכ' ובנינו ערים | דיור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: צפנת הרמן | ליביאו סידמן

פיזי/ עירוני/ חברתי/ סביבתי/ כלכלי

המצב כיום בתכנית מתאר או בתב"ע אין כל הגדרה לגבי שטחי דירות ותמהיל דירות. בתב"עות קיימות לרוב הגדרות של שטחי דירות ממוצעים (גדולים) אך אין הגדרות לגבי תמהיל גדלי הדירות.

חסרונות	-	יתרונות	+
- מייצר שכונות הומוגניות חברתית וכלכלית. - לא מאפשר מוביליות חברתית. - מדיר אוכלוסיות חלשות יותר או משקי בית קטנים.		- הרשות המקומית מנסה ומצליחה למשוך אוכלוסיה "חזקה" ו"מבוססת". - הומוגניות, יצירת שכונות זהות שיכולות לפתח קשרי חיברות על בסיס משותף. כתוצאה מכך יכולים להתפתח יתרונות נוספים של המקום: הרגשת שייכות זהות. - בטחון אישי.	



הצעתנו: תמהיל דיור

המצב המוצע יש להגדיר (בתכנית מתאר/תב"ע) תמהיל גדלי דירות. לדוגמא: 20% דירות בשטח 40-60 מ"ר, 15% דירות בשטח 60-80 מ"ר ... כמו כן יש להגדיר שילוב דיור ציבורי (5%) ושילוב דיור בר השגה (20%).

חסרונות	-	יתרונות	+
- נדרשים פתרונות יצירתיים בתכנון מתחמים מגוונים. תמהיל דיור מגוון עשוי להיות יקר יותר לבניה. - אנשים מעדיפים להיות "עם אנשים כמוהם". - אמון וביטחון מופחתים בשכנים. - נראות הפער הכלכלי עשויה להשפיע לרעה על אלו שיש להם פחות. - נדרשים מקורות מימון/כלים לאספקת דיור ציבורי ודיור בר השגה		- חוסן חברתי. - יצירת שכונות המאכלסות אוכלוסיה מגוונת, רב גונית, הטרוגנית. - מוביליות חברתית. - מגוון אנושי - מאפשר לאוכלוסיה מגוונת (כלכלית, חברתית, גיל, משק בית, מוצא) להתגורר זה לצד זה.	



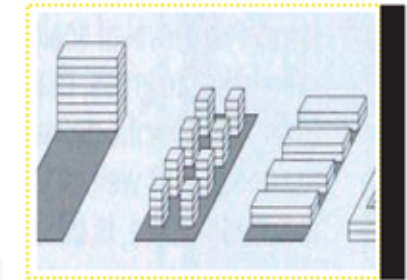
כלים לשכונות בריאות

פיזי/ עירוני/ חברתי/ סביבתי/ כלכלי

הטכניון, הפקולטה לארכ' ובנייני ערים | דיוור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: בוריס פלוטניקוב | נעה רייכר | שירן כהן | עדי אלחלל

המצב כיום

בתכנית מתאר או בתב"ע לא קיימת הגדרה המתייחסת להתערבות במרקם הקיים והתחדשות עירונית בו.

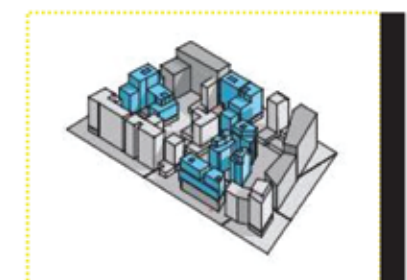


יתרונות	חסרונות
1. שמירה על אופי הבינוי והשכונה הקיימת. 2. אין הגבלות לתכנון.	1. לא מעודד ציפוף רקמות קיימות על אף שלעיתים קיים פער בין צפיפות קיימת לצפיפות נתפשת. 2. פיתוח שכונות חדשות על חשבון חידוש שכונות ישנות. 3. הזנחה וחוסר טיפול בשכונות ישנות ושטחים פתוחים שאינם מנוצלים.

הצעתנו:

עיבוי וציפוף

יש להגדיר (בתכנית מתאר/תב"ע) תנאים המחייבים יזמים להתערבות ופיתוח בשכונות ותיקות ובשטחים פתוחים שאינם מנוצלים בתמורה להטבות בבנייה חדשה.



יתרונות	חסרונות
1. התחדשות ופיתוח שכונות ותיקות במקביל לפיתוח שכונות חדשות. 2. יצירת תלות והדדיות בין פיתוח חדש לשיפור רקמה קיימת. 3. שיפור התנאים והתשתיות בשכונות ותיקות 4. ציפוף ע"י הוספת יחידות דיוור מגוונות ושילוב אוכלוסייה חדשה בשכונות ותיקות.	1. בלימה של פיתוח הן באזורים חדשים והן ברקמות קיימות. 2. פער בין איכות הבנייה בשכונות החדשות לשכונות הישנות.

כלים לשכונות בריאות

פיזי/ עירוני/ חברתי/ סביבתי/ כלכלי

הטכניון, הפקולטה לארכ' ובנייני ערים | דיוור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: בוריס פלוטניקוב | נעה רייכר | שירן כהן | עדי אלחלל

המצב כיום

בתכנית מתאר או בתב"ע אין הגדרה המתייחסת לרוכשי הדירות.



יתרונות	חסרונות
1. מאפשר הזדמנות שווה לרכישת דירה. 2. מאפשר הגירה חיובית של אוכלוסייה חדשה לקריית ים.	1. עלול לייצר ג'נטריפיקציה בשכונות ותיקות. 2. אין הזדמנות למשפרי דיור.

הצעתנו:

שיפור דיוור

יש להגדיר (בתכנית מתאר/תב"ע) דירות המיועדות למשפרי דיור ביניהם אוכלוסייה וותיקה ומשפחותיהן. לדוגמא: 20% מהדירות יתעדפו לרכישה ע"י תושבים ותיקים / מתן הטבות לרכישה/השכרה של דירות ע"י תושבים ותיקים.



יתרונות	חסרונות
1. מעודד השתקעות בקריית ים. 2. מעודד הגירה חיובית. 3. חיזוק הקשר של התושבים למקום ע"י חיזוק הקהילתיות. 4. מאפשר מיזוג אוכלוסייה וותיקה עם אוכלוסייה חדשה.	1. אין שיוויון הזדמנויות לרכישת דירה. 2. עלולות להיווצר קהילות סגורות והומוגניות. 3. לא בטוח שיתאפשר מבחינה כלכלית ע"י העירייה. 4. שכונות ותיקות עלולות להתרוקן.

כלים לשכונות בריאות

פיזי/ עירוני/ חברתי/ סביבתי/ כלכלי

הטכניון, הפקולטה לארכ' ובנייני ערים | דיוור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: בוריס פלוטניקוב | נעה רייכר | שירן כהן | עדי אלחלל

המצב כיום

בתב"ע קיימת הגדרה קשיחות לטיפולוגיות בינוי שאינן מאפשרות גמישות ושינוי.



יתרונות	חסרונות
1. הרשות המקומית מנסה ומצליחה להגדיר את חזות השכונה. 2. הומוגניות ביחידות הדיוור המוצעות וכגורות מכך באוכלוסייה הקיימת. 3. חסכון בעלויות תכנון ובנייה.	1. מייצר שכונות הומוגניות חברתית וכלכלית. 2. לא מאפשר גמישות לדיירים.

הצעתנו:

דיוור גמיש

יש להגדיר (בתכנית מתאר/תב"ע) אזורים בהם מוגדרת בניית תשתית קשיחה בלבד המאפשרת התפתחות רקמה רכה בתוכה ומגדירה את אפשרויות הצמיחה וההתרחבות. לדוגמא יחידה מינימלית בגודל 40 מ"ר מאפשרת התרחבות עד 120 מ"ר.



יתרונות	חסרונות
1. מאפשר גמישות לדיירים בהתאם לצורך ויכולת. 2. מאפשר מגוון יחידות דיוור ובהתאמה מגוון אוכלוסיות.	1. קיימת פחות שליטה בחזות הרחוב והשכונה. 2. קיימת אפשרות להתרחבות פרטית בניגוד לאופי המקום אותו אנו מנסים לייצר.

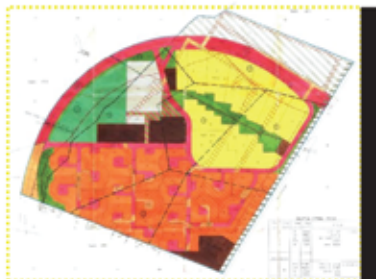
כלים לשכונות בריאות

כלי רכב, תח"צ והליכה ברגל

הטכניון, הפקולטה לארכ' ובנייני ערים | דיוור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: ענת בירנבוים | אור הירשזון | רביב מרקוס

המצב כיום

חסרה התייחסות לקשר התחבורתי. התוכנית מגדירה בעיקר צירי תנועת כלי רכב ומעט להולכי רגל (באזור מבני הציבור והמסחר במרכז, בלבד). לא מתוכננים צירי הליכה/אופניים רציפים לאורך ולרוחב השכונה. התוכנית מוצגת במנותק מהקשרה בנושא תחבורה ציבורית.



יתרונות	חסרונות
1. תכנון מעודד אוכלוסייה מבוססת המחזיקה לפחות כלי רכב אחד למשפחה 2. תנועת הולכי רגל מתקיימת בעיקר במקביל לתנועת כלי הרכב, תכנון פונקציונלי אחד שמאפשר את שניהם. חסכון. 3. שחרור המתכננים מחובה לתכנן צירי הליכה בתוך איזורי התכנון 4. שכונה ללא תח"צ - פחות מפגעי רעש	1. שימוש בכלי רכב פרטיים - פגיעה באיכות הסביבה 2. דחיקת אוכלוסיות חלשות שאינן מחזיקות רכב 3. מחייב תכנון תניות - דורש שטח 4. התושבים ממעטים להשתמש ברחוב, רחובות "שוממים" 5. תושבים מעדיפים להתנייד ברכב פרטי >= אין דרישה לתח"צ <= תח"צ לא יעילה <= וכו'

הצעתנו:

עידוד הליכה ברגל ושימוש בתחבורה ציבורית

הגדרה (בתשריט) של צירי הליכה רציפים במשותף ובנפרד לתנועת כלי הרכב, הגדרת שביל לרוכבי אופניים כחלק מתח"צ עירוני, הגדרת הקשר החדש לתחבורה ציבורית קיימת או הוספה של תח"צ במידה וחסר. הגדרת מרחקי הליכה מקסימליים בין איזורי מגורים לשימושים ציבוריים חיוניים (ב"ס, קופ"ח, מכולת)



יתרונות	חסרונות
1. הליכה ברגל ורכיבה על אופניים - תורמים לבריאות ולאיכות החיים 2. תרומה לאיכות הסביבה והפחתת זיהום אוויר 3. פחות שימוש בכלי רכב - פחות התאזות שוטפות לתושבים 4. החזרת חיים לרחובות, תושבים משתמשים ברחוב ובמרחב שבין הבניינים ולא רק חולפים על פניו ברכב. 5. עידוד אינטרקציה חברתית ברחוב	1. שימוש באופניים ובתח"צ נתפס כפחות נוח משימוש ברכב פרטי. 2. קרבה בין תח"צ למגורים - מפגעי רעש וזיהום 3. מחייב תחבורה ציבורית יעילה 4. דורש תכנון של צירי תנועה יעילים ומעניינים 5. צירי הליכה מומנים גם עובדי אורח שאינם דיירים בשכונה "לעבור דרך" השכונה, עלול להיתפס כפגיעה בפרטיות

כלים לשכונות בריאות

הטכניון, הפקולטה לארכ'וביטני ערים | דיוור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: עידו גורן | רעות ביטון | עומר גבאי | בשמת אקשטיין

המצב כיום

תב"ע המגדירה שני סוגים של יחידות דיור בלבד, האחד בנייני והשני פרטי. התב"ע מגבילה ומחייבת הן מבחינת שטח לקומה והן מבחינת עליה לגובה.

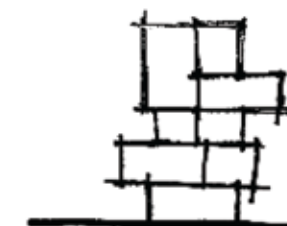


+	יתרונות	=	חסרונות
1.	מייצר שכונה בעלת מאפייני אוכלוסיה אחידים.	1.	אין מגוון אוכלוסיה.
2.	פנייה לאוכלוסיה מבוססת שחרים את קרית ים.	2.	אין מקום לביטוי אישי של התושבים.
3.	מייצרת סדר ויזואלי מרחבי.	3.	אין התאמה אישית בין צרכי הדיירים לדירותיהם.
4.	מניעת פער כלכלי בין תושבי השכונה.	4.	אין אפשרות להתרחבות והצטמצמות במהלך הזמן.

הצעתנו: תמהיל דיור

הגדרת מגוון של יחידות דיור בכל מגרש בפני עצמו, כמו כן בכל המגרשים גם יחד. לדוג': במגרש 75596 20% מהדירות יהיו דיור ציבורי, 30% יהיו דירות נגישות עפ"י תקן וכן הלאה.

המצב המוצע



+	יתרונות	=	חסרונות
1.	יוצר מגוון באוכלוסיה.	1.	סכנה לירידת ערך הדירות.
2.	חלופה חדירה באוכלוסיה.	2.	פער כלכלי בין הדיירים.
3.	היווצרות קהילות מגוונות.	3.	מגוון דירות מצריך תכנון יקר ומפורט יותר.
4.	חיזוק האינדיבידואל.	4.	אוכלוסיות שונות עשויות להתנגש ביניהן.
5.	מאפשר דיור בר השגה+דיור ציבורי.		

כלים לשכונות בריאות

הטכניון, הפקולטה לארכ'וביטני ערים | דיוור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: קרית זרזין | נתנאל הרשקוביץ

המצב כיום

התב"ע הקיימת מעודדת בניה "חד פעמית", ואינה מתוכננת לשינויים עתידיים משום סוג. כל נסיון עתידי לענות לצרכיה המשתנים של האוכלוסיה, אים בכלל אפשרי - לכל הפחות דורש הליכים משפטיים ובירוקרטיים ותכנון מחדש ומוגבל. השטח להתפתחות עתידית של השכונה - נמצא מחוץ לשכונה!



+	יתרונות	=	חסרונות
1.	קל ומהר יותר לחנן עבור הביצוע הספציפי.	1.	השכונה לא בנויה למענה לצרכים המשתנים של האוכלוסיה (מעמד סוציאקונומי, גיל וכו').
2.	הקונים בטוחים שתנאי החיים שהם משלמים עליהם לא ישתנו לרעה.	2.	השכונה לא בנויה להתחדשות עצמית, ואין לה מנגנון שיגן עליה מפני נזקי ההתיישנות.
3.	היום מוכר יותר שטח.	3.	

הצעתנו:

תכנון מראש לעיבוי עתידי

על כל תכנית חדשה שתבוצע (תב"ע, קומפלקס, מבנה, יחידת מסחר/מגורים או הרחבה) יחוייב המתכנן להגיש לאישור תכנית לעיבוי עתידי - ששטחו אחוז קבוע משטח התכנית לביצוע. בהתאם לייעוד הספציפי של המבנה, תהיינה הוראות נוספות (מרחק המקסימאלי בין העיבוי למבנה, בעלות, אפשרויות מכירה והשכרה וכו').



+	יתרונות	=	חסרונות
1.	פחות ויכוחים ובירוקרטיה בתהליכי חידוש ופיתוח עתידיים בשכונה.	1.	קושי במניעת ביצוע כל השלבים בבת אחת על ידי אותו יזם.
2.	פיתוח הגיוני ומספק מבחינת תשתיות ותנועה.	2.	לא ברור מה יש בשטחי העיבוי בהתחלה.
3.	מאפשר התחדשות מתמדת של השכונה ולא רק כשמצבה ירוד.	3.	יהיה צורך בחקיקה ואכיפה של חוקים נוספים לשמירה על אחדות ואופי מסוימים.
4.	פיתוח לאורך זמן על ידי גורמים שונים מונע ניצול ומונופוליה שנועדו לספק אינטרסים של יום יחיד.	4.	שינוי כלל מערכת רב היקף.

(התמונה להמחשה רעיונית בלבד.)

כלים לשכונות בריאות

הטכניון, הפקולטה לארכ'וביטני ערים | דיוור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: בוריס פלונטיקוב | מעה רייכר | שרון כהן | עדי אלחלל

המצב כיום

בתכנית מתאר או בתב"ע לא קיימת הגדרה ספציפית המתייחסת לשוק להשכרה לטווח הארוך.



+	יתרונות	=	חסרונות
1.	רווח כלכלי עבור היזם.	1.	לא קיים שוק שכירות לטווח ארוך.
2.	תנאים שווים לכלל הרוכשים.	2.	אין מתן הזדמנות לאוכלוסיה שאין ביכולתה לרכוש דירה.

שוק להשכרה

הצעתנו:

יש להגדיר (בתכנית מתאר/תב"ע) אחוז דירות המיועד לשכירות לטווח ארוך בתנאים מקלים לאוכלוסיות ממעמד סוצ'י אקונומי נמוך ביוני.

המצב המוצע



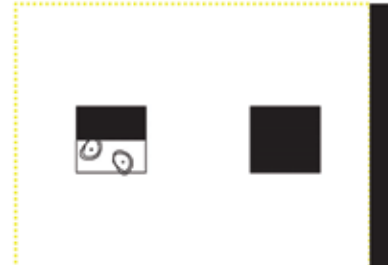
+	יתרונות	=	חסרונות
1.	מתן אפשרות דיור לאוכלוסייה שאחרת לא הייתה יכולה להתגורר במקום.	1.	הפסד כלכלי ליזם.
2.	סיפוק בטחון דיור.	2.	פחות יחידות דיור המתצטצות לרכישה בשוק החופשי.
3.	עידוד אפשרות השתקעות וחיזוק הקשר למקום לאוכלוסיית השוכרים.		

כלים לשכונות בריאות

הטכניון, הפקולטה לארכ'וביטני ערים | דיוור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: תומר ליכט | רותי קורן | דניאלה גרוס | נטלי מור

המצב כיום

בתכנית המתאר לא קיימת הגדרת אחוזי בנייה במגרש של מגדל מגורים, לצד זאת, אחוזי הבנייה בבנייה צמודת קרקע מוגבלים ל 50% משטח המגרש.

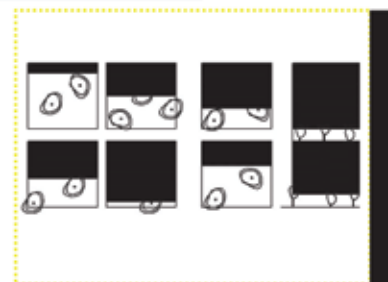


+	יתרונות	=	חסרונות
1.	חופש אדריכלי- בנייה בתחומי המגרש לשיקול האדריכל, אפשרות למגוון רב.	1.	חשש לבנייה ללא שצ"פים שאינה משרתת את דיירי הבניין.
2.	חופש יזמי, לניצול מירבי של הפוטנציאל הכלכלי של הקרקע.	2.	צמצום חופש הפעולה של הדיירים בקרקע הפרטית.
3.	הגבלת התפשטות של צמודי הקרקע לצורך מניעת חריגות בנייה.	3.	המרחב הציבורי מתרחש אך ורק בקומת הקרקע, ולא במרחבי הבניינים המכילים עשרות דירות.

הצעתנו:

הגדרה ושינוי אחוזי בנייה מותרים

הגדרת אחוזי בנייה מותרים למגרש המיועד למגדל מגורים, ושמירה על שטח ציבורי. הרחבת חופש הבנייה לדיירי צמודי הקרקע, עם הגדלת המגוון של השינויים האפשריים בשטח. חיוב היזם בהוספת שטח ציבורי במבנה עצמו בבנייה מעל 10 קומות.



+	יתרונות	=	חסרונות
1.	שמירה על שטחים ציבוריים פתוחים למען דיירי הבניין.	1.	מייקר את הבנייה ליזם.
2.	הוספת שטח ציבורי שאינו על הקרקע, המרחיב את מגוון השטחים הציבוריים.	2.	שטחי אחזקה נוספים לדיירי הבניין (שטחים ציבוריים בתוך הבניין), המייקרים את עלויות האחזקה.
3.	הכנסת עניין במרחק הבנוי הנמוך, ע"י מתן זכויות בנייה מגוונות יותר.	3.	בעייתיות בשליטה על תוספות בנייה של דיירי צמודי הקרקע.

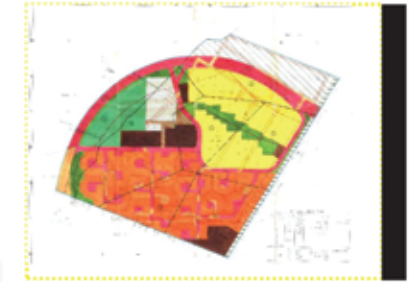
כלים לשכונות בריאות

פיזי/ עירוני/ חברתי/ סביבתי/ כלכלי

הטכניון, הפקולטה לארכ' ובינוי ערים | דיור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: עדי קובי | קרין קיקמון

המצב כיום

שכונות חדשות נבנות כאיים מופרדים מהמרקם העירוני הקיים ומתוכננות לספק את צרכי תושביהן בלבד. הפער ברמה הסוציו-אקונומית בשילוב עם ההפרדה הפיזית גורמים לניתוק מוחלט בין השכונה החדשה ושאר העיר.



יתרונות	חסרונות
1. בניה שכונות מושכות לפלח מסוים באוכלוסייה. 2. סביבת מגורים מטופחת ונעימה.	1. שכונות שמבדילות את עצמן מהעיר ויוצרות סביבת מגורים מנוכרת, כל אחד מסתגר בביתו. 2. שכונות הומוגניות. 3. שכונות חדשות נבנות מאפס, לרמת סטנדרטים מסוימת, בעוד שכונות אחרות בעיר סובלות מבעיות שלא מטופלות, והדבר יוצר פער.

הצעתנו: בניה חדשה ממשיכה ומשתלבת במרקם הקיים

התניית הבניה החדשה בפתרון בעיות של שכונות קיימות בעיר בתחומים הפיזיים, החברתיים והכלכליים (הגדרת סטנדרט לסביבת מגורים והתאמת השכונות הקיימות לסטנדרט הזה) כגון רמת צפיפות נדרשת. בנוסף, הקמת מוסדות ציבור משותפים לשכונות קיימות וחדשות תוך שימוש ככל הניתן בקיים.



יתרונות	חסרונות
1. חיזוק הקשרים העירוניים, החברתיים והפיזיים. 2. מניעת הונחת השכונות הקיימות, עלייה ברמת העירוניות בהן וחוסר בזבז שטח. 3. חידוש העיר הקיימת באופן המקיף ביותר.	1. עלול למנוע כניסה מאסיבית של אוכלוסייה חדשה לעיר. 2. קושי בהגדרת הקריטריונים של הסטנדרט וכן במדידתם בשטח וטיפול בהם. יש צורך בהתאמת הקריטריונים למקומות שונים בארץ בעלי אופי שונה כך שהיו רגישים לייחודיות המקום.

כלים לשכונות בריאות

פיזי/ עירוני/ חברתי/ סביבתי/ כלכלי

הטכניון, הפקולטה לארכ' ובינוי ערים | דיור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: עדי קובי | קרין קיקמון

המצב כיום

אין התייחסות בשום מסמך רשמי לגבי עירוב האוכלוסייה הקיימת בתהליכי קבלת החלטות על מרחב המחיה של התושבים.



יתרונות	חסרונות
1. גוף אחד בעל ראייה כללנית לטווח ארוך (כביכול) אחראי על פיתוח השכונות.	1. תחושת חוסר שייכות למקום בקרב התושבים מאחר ואין להם יכולת להשפיע על סביבתם. 2. קבלת ההחלטות נעשית ע"י העירייה אשר לא מתייחסת לכל שכונה בפני עצמה ואינה מודעת לבעיות האמיתיות של השכונה.

הצעתנו: ועדי שכונות

הגדרת מנגנון מוסדר לבחירת ועדי שכונות, להם יהיה קשר ישיר עם העירייה. כל ועד שכונה יקבל תקציב מותאם לגודל השכונה ויכול להשקיע אותו בהתאם לבקשות התושבים.



יתרונות	חסרונות
1. חוסן חברתי, גאווה שכונה. 2. נטילת אחריות של התושבים על סביבת המגורים שלהם. 3. יכולת השפעה של התושבים על תהליכים בשכונתם.	1. נדרשת מחשבה אודות מקור התקציב (ארנונה? תשלומים נוספים?) 2. ועדי שכונות חזקים יוכלו לגבות כסף נוסף בהסכמת התושבים לחיזוק השכונה שלהם. זה עלול להבליט את הפער בין שכונות חזקות וחלשות.

כלים לשכונות בריאות

פיזי/ עירוני/ חברתי/ סביבתי/ כלכלי

הטכניון, הפקולטה לארכ' ובינוי ערים | דיור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: רועי קוסטו | עדי קופלביץ' | איתמר עקיבא | שרי שאול | ילנה לנדאו

המצב כיום

אין התייחסות בתב"ע לבניינים לא מאוכלסים ומוזנחים



יתרונות	חסרונות
1. במצב הנוכחי העירייה לא מוציאה כספים על פתרון הבעיה.	1. חללים שנותרו נטושים הופכים מוזנחים ומהווים סכנה לציבור. 2. בזבז קרקע שכבר הוכשרה לבניה וחוסר ניצול תשתיות קיימות. 3. מייצר תחושה לא נעימה לשכנים ועוברי אורח ומעודד פעילות שלילית

הצעתנו: רכישה, מכירה ושיקום מוקצב בזמן

יש להגדיר בתב"ע זמן מקסימלי של 5 שנים בו יכול לעמוד בניין בבעלות פרטית בלתי מאוכלס. לאחר זמן קצוב זה תקנה העירייה את השטח ותתמרץ את שיקומו ע"י מכירתו לידיים פרטיות שיבטחו שיקומו תוך תקופה שלא תעלה על שנה



יתרונות	חסרונות
1. ניצול בניה קיימת ומחזור משאבים. 2. פתרון לבעיה של מבנים נטושים המהווים סכנה עקב התמוטטות או פעילות שלילית 3. שיטה להחייאה של חלקים רדומים ופחות מבוססים של העיר. 4. פתרון לבעיית מחסור בעבודות קרקע 5. פוטנציאל רווח לעירייה על הכנסות ארנונה עתידיות.	1. לא דווקא ימצא רוכש שיהיה מוכן להשקיע את הכספים 2. במידה וימצא רוכש, אין דרך להבטיח ששיקום המבנה בהכרח יביא לשינוי אמיתי לסביבה בו הוא נמצא.

כלים לשכונות בריאות

פיזי/ עירוני/ חברתי/ סביבתי/ כלכלי

הטכניון, הפקולטה לארכ' ובינוי ערים | דיור והתחדשות עירונית, אביב 2014
מגישים: רועי קוסטו | עדי קופלביץ' | איתמר עקיבא | שרי שאול | ילנה לנדאו

המצב כיום

בתכנית מתאר או בתב"ע אין כל הגדרה לגבי הענקת תמריצים ועידוד של "אימוץ" שכבות חלשות באוכלוסייה. ישנה מדיניות התעלמות משכבות אוכלוסייה חלשות, לקיבעון מצבם הקיים, הגדלת הפערים באוכלוסייה.



יתרונות	חסרונות
1. חופש ההעסקה והשכרת נכסים. 2. מדיניות אי התערבות.	1. מייצר חברה מנוכרת. 2. מגדיל את הפערים בין האוכלוסיות. 3. מנציח את המצב הקיים, אין שינויים. 4. העיריות מוציאות כספים על עזרה לאוכלוסיות חלשות, כאשר ניתן לחלוק תפקיד זה עם אנשים משפיעים בקהילה עצמה.

הצעתנו: תמריץ ל"מאמץ"

יש להגדיר (בתכנית מתאר/תב"ע) תמריצים והטבות לבעלי נכסים או עסקים במקומות עם אוכלוסייה חלשה, אשר ישכיר דירות או יעסיקו בעסקיהם תושבים ממעמד סוציו-אקונומי נמוך. תמריצים יכולים להיות בדמות הנחה במסים עירוניים.



יתרונות	חסרונות
1. חברה אכפתית יותר. 2. עזרה לאוכלוסיות חלשות. 3. אינטרס משותף למאמץ ולמאומץ. 4. העיריה משקיעה פחות מאמצים בטיפול באוכלוסיות חלשות 5. אינטראקציה בין שכבות שונות באוכלוסייה.	1. העירייה מפסידה כספים ממסים. 2. מגביל את בעל הנכס/העסק. 3. יכול ליצור שחיתות. 4. יכול להשפיע על מחירי הדיור (עקב כניסת אוכלוסייה חלשה).

קרית ים - דימויים

במסגרת סטודיו הבלוק בהנחיית אדר, מיכל יוקלב ואדר, זהר אלטמן, התבקשו הסטודנטים ליצור דימויים וייצוגים ל"שיכון" ולדימוי "קרית ים" לפני ואחרי הביקור בה. הדימויים הנבחרים הוצגו בתערוכה המסכמת בספריה העירונית וחלקם מוצגים בדפים הבאים.



גלעד אלפסי



נשלי חור

True story.



קרין ליקניזון



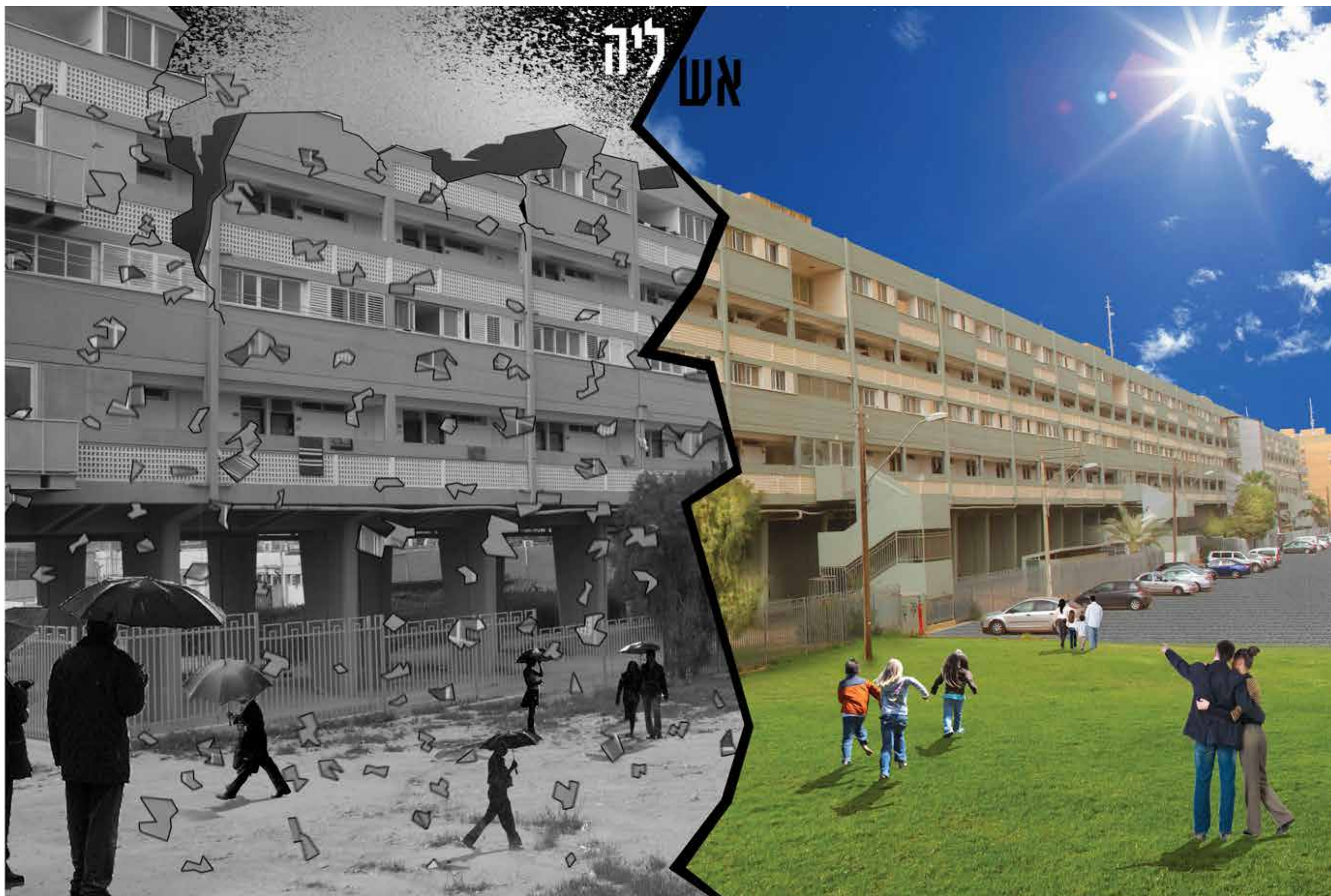
בשוח אקשטיין



רועי קורן

קרית ים.
ים של חוויות.

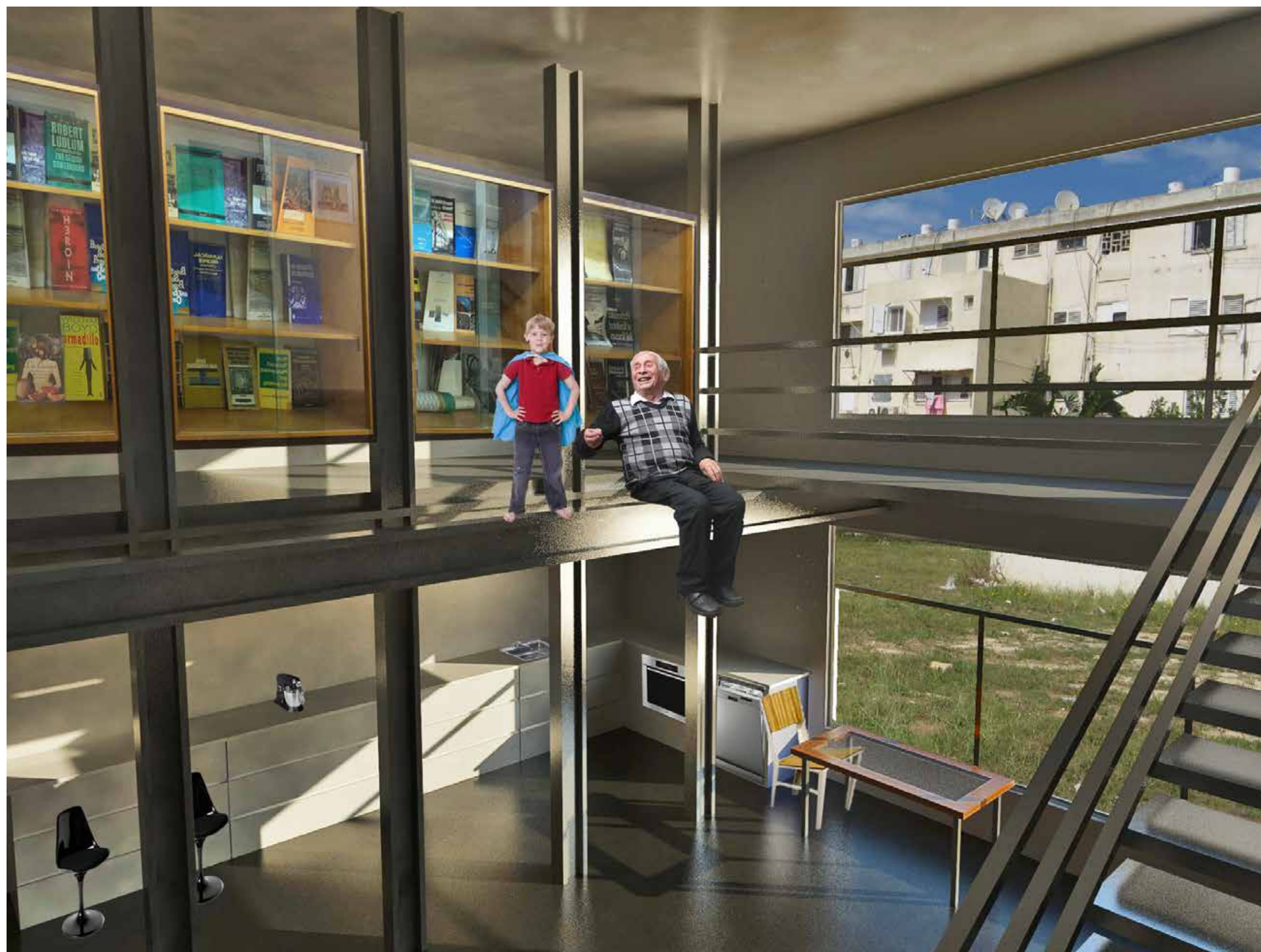
ליה אש



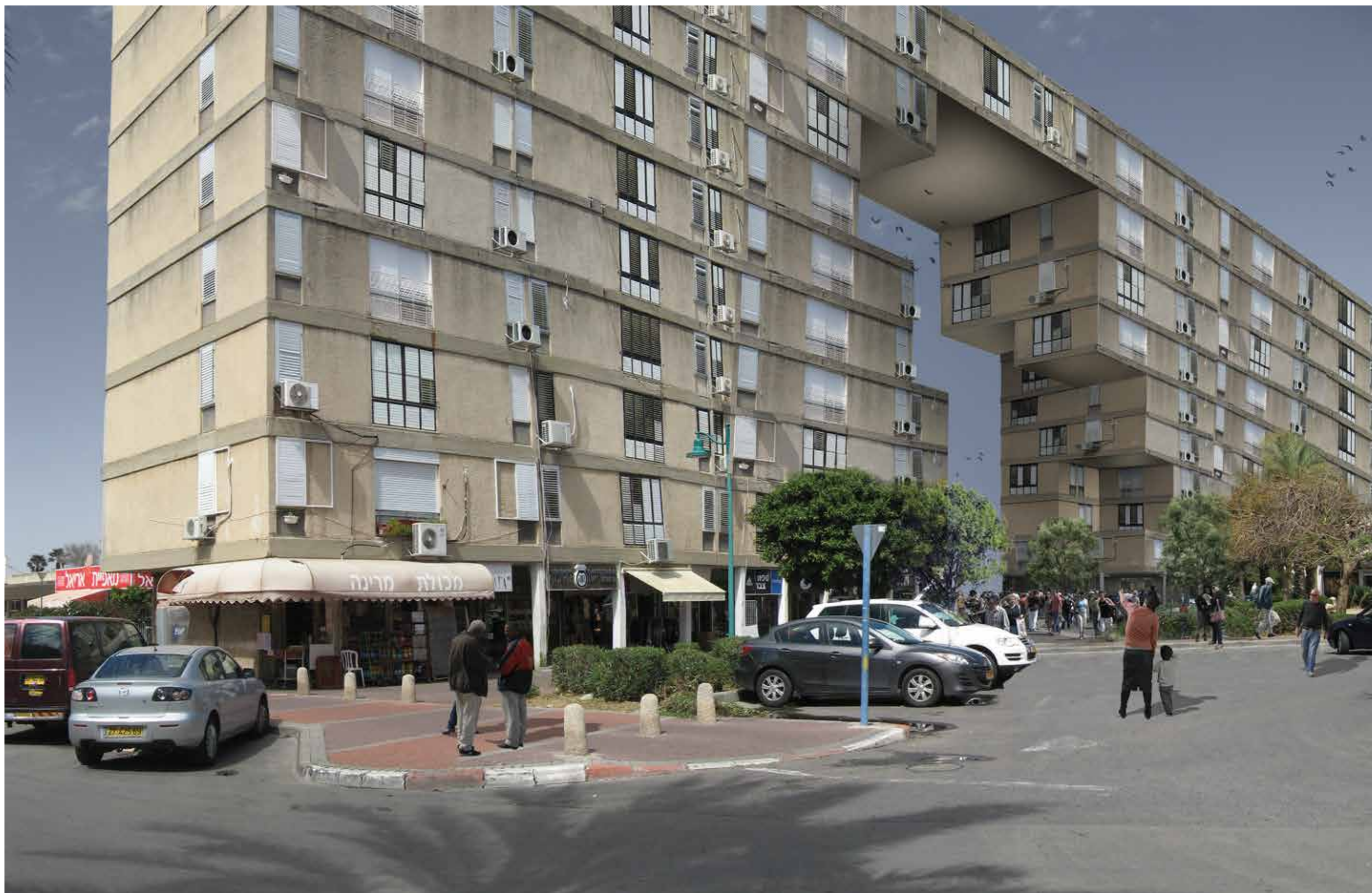
יואב גרבר



תומר ליכט



דו"ר י קורן








הגשה סופית ותערוכה סמינר דיוור והתחדשות עירונית בקרית ים **סטודיו הבלוק**

מנחים: אדר' מיכל יוקלה, אדר' זהר אלמון
הגשות דיונים
רביעי 2.7 מחשב ראשון 12:30-19:00 מחשב שני 14:30-19:00
חמישי 3.7 מחשב ראשון 09:30-13:30 מחשב שני 14:30-19:00

הספריה העירונית הישנה, קרית ים רח' משה שרת 12
ניתן להגיע ברכבת לחתמת קרית מוצקין

לפרטים דניאלה 054-4660722 התערוכה חוצא עד 7.10

המסכת המבנית לזרז קוויטול
אגף התכנון והתחדשות עירונית
הסכניון
מחנן טכני לישראל
המשרד לתכנון ולבנייה





* מתוך עבודה של בשמת אקשטיין, רעות ביטון, עידו גורן ועומר גבאי.



תרגיל #3 - כלים להתחדשות עירונית ולחידוש מלאי הדיור בקרית ים

עבודות צוותי הסטודנטים המוצגות:

- 1 - קרין קיקנזיון, בוריס פלוטניקוב, עדי אלחלל ועדי קובי.
- 2 - קרינה זרכין, נתנאל הרשקוביץ ועדי קופלביץ.
- 3 - שרי שאול, שירן בהן ואיתמר עקיבא.
- 4 - ילנה לנדאו ורועי קוסטו.
- 5 - בשמת אקשטיין, רעות ביטון, עידו גורן ועומר גבאי.
- 6 - אור הירשהורן, צפנת הרמן וליביאו סיידמן.
- 7 - תומר ליכט, נטלי מור, דניאה גרוס ורועי קורן.
- 8 - עטרת בירנבוים ורביב מרכוס.

לעיר קרית ים, כמו לערים רבות בארץ, מרקמי מגורים וותיקים ומתיישנים הזקוקים לחידוש והתחדשות ורצון למשך אוכלוסיה צעירה לעיר ולשמור על אוכלוסיה צעירה קיימת.

מתוך הידע שצברו הסטודנטים במהלך ומתוך מאמרים ותקדימים בעולם, הם התבקשו להציע המלצות אשר יציגו מגוון כלים ל1. התחדשות עירונית ול2. חידוש מלאי הדיור.

העבודה צריכה הייתה להיות קונקרטית ושיימה, להשפיע על אנשים אמיתיים אותם פגשו הסטודנטים במהלך הסמסטר ולפעול במקום ספציפי שהם מכירים בעיר.