

חיזוק המרכז העירוני כאמצעי להתחדשות עירונית בקריית ים

במסגרת הסמינר לדיור והתחדשות עירונית בהנחיית אדרי' מיכל יוקלה

נתנאל הרשקוביץ | קרינה זרכין | עדי קופלביץ

תוכן עניינים

מבוא

חיזוק המרכז העירוני כאמצעי להתחדשות עירונית

פרק א': מטרות

התאמת המרחב לצרכי האוכלוסיה הקיימת:

- חידוש, הנגשה והתאמה של הסביבה הבנויה
- חיזוק בטחונה הכלכלי של אוכלוסיה קיימת ומניעת הדרה
- חשיבה לעתיד – עבור אוכלוסיה צעירה חדשה ומקומית:**
- משיכת אוכלוסיה במגוון גילאים ומעמדות סוציאקונומיים
- ריבוי ומגוון מלאי הדיור

פיתוח עירוני – עבור כלל המשתמשים בחלל הציבורי:

- קישור בין מוקדים עירוניים.
- יצירת ריבוי ומגוון של פעילויות.
- שיפור הדימוי העירוני.

פרק ב': תוכן ההצעה

כלים במרחב הציבורי:

- רציפות, ריכוז והכוונה של תנועת הולכי רגל
- ניצול מיטבי של מתקני מוסדות הציבור הקיימים
- הנגשה והתאמה לצרכים מיוחדים
- הוספה של פונקציות ציבוריות לאורך הציר

כלים מתחום הדיור:

- בנייה חדשה של מבני מגורים
- הרחבה והנגשה של מבנים קיימים
- חלוקת דירות קיימות

כלים מתחום החברה:

- מסחר עממי ומתן במה לתרבויות שונות
- שילוב אוכלוסיה מבוגרת במערכת החינוך

סיכום

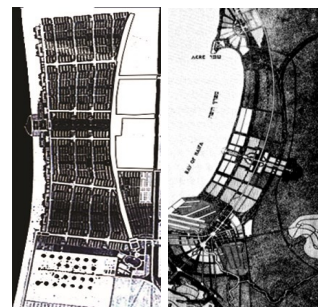
מבוא

במסגרת לימודינו לתואר ראשון בארכיטקטורה ובינוי ערים, ולאחר עבודה אינטנסיבית של הפקולטה על אזורים שונים בקרית ים, התבקשנו להציע מגוון כלים להתחדשות עירונית, בהסתמך על עבודותינו האישיות והידע שניתן לנו בסמינר דיור והתחדשות עירונית בסמסטר האחרון. במסגרת הסמינר נידונו השיטות השונות להתחדשות עירונית בארץ ובעולם, עם דגש על צורות מגורים, מדיניות ושיתוף קהילה, ונערכו מספר מפגשים עם תושבים ונציגי ציבור. בעבודתנו זו, אנו מפרטים את השקפותינו על האמצעים שבהם קרית ים יכולה לנקוט על מנת לשפר את איכות החיים של תושביה היום ובעתיד.

חיזוק המרכז העירוני כאמצעי להתחדשות עירונית

הדרך (החסומה) אל הים

תכנונה ההיסטורי של קרית ים על ידי ריכארד קאופמן ואלכסנדר קליין התבסס על רצועה ציבורית במרכז של העיר. תפקידה של השדרה היה לחבר בין הקריות לבין הים. העקרון התכנוני שהתווה את תכנון השדרה היה ה'סופר-בלוק' - יצירת בלוק עירוני גדול מאוד שמטרתו היא הפרדה מקסימאלית בין הולכי הרגל לבין כלי הרכב.



פערים במרחב ובחברה

בקרית-ים קיימת הפרדה פיסית וחברתית בין השכונות הוותיקות ותושביהן לשכונות החדשות. חיזוק כלכלי וחיידוש באזור המרכז יעזור לווסת פערים אלה באופן ישיר (על ידי חיזוק אוכלוסיית המרכז) אך גם בכך שישנה את הדימוי העירוני בעיני תושבי הקריה ובכלל. זה יתרום לעלייה בביקוש ובערך הקרקע ויעודד יזמים להשקיע בבניה חדשה ובחיידוש מבנים בשכונות הוותיקות.



מחסור ועודף קרקע

לקרית ים אין עתודות קרקע, ולכן האפשרות היחידה שלה להתפתח היא עיבוי השכונות הקיימות. מבני השיכונים בקרית ים (ובמרכזם בפרט) נבנו בהתאם לתאוריית עיר גנים, עם שטחים ציבוריים נרחבים ביניהם. אלא שבזמנו מפאת הקושי הכלכלי טופלו שטחים אלה באופן מינימאלי (חנייה ודשא) והושארו לפיתוח עתידי, שמעולם לא הגיע. על פניו נראה שבקרית ים אין מקום לבניה חדשה, כשלמעשה ישנם שטחים רבים מאוד, שהטיפול בהם מהווה על העירייה וממומן מכספי מיסים, ותרומתם למרחב הציבורי מוטלת בספק.



הזדמנות

מרכז עירוני הינו מקום שבו כל התושבים והמבקרים מקבלים את השירותים הנדרשים. זה המקום שאליו הולכים להיפגש ולבלות. הוא מאופיין בריכוז של מבנים וחללים ציבוריים, ובריכוז של תנועה ואנשים, ומשום כך הוא מקום מכריע בהשפעתו על איכות החיים בעיר ועל האופן שהעיר נראית ונתפסת בעיני התושבים ובעיני כל מי שמבקר בה.



פרק א: מטרות

התאמת המרחב לצרכי האוכלוסיה הקיימת

חידוש, הנגשה והתאמה של הסביבה הבנויה

אחוז גבוה מן האוכלוסיה הקיימת בקרית ים הינם קשישים, שמצבם הסוציאקונומי אינו מזהיר בלשון המעטה. הקשיים בניידות, מצבם הבריאותי, חוסר היכולת הכלכלית, החברתית ולעיתים המנטלית יוצרים צרכים מיוחדים, ומונעים מהם מלהתמודד עם מצבם המדרדר של המרחב העירוני וסביבת המגורים שלהם. במבנים ישנים ללא מעליות, חלקם אינם מסוגלים כלל לצאת מהבית.



החלל הציבורי גם הוא מלא במכשולים והפרעות שמקשים על התושב הקשיש בדרכו, אפילו אל אותם שירותים בסיסיים כגון קופת חולים או סופרמרקט, ועל אחת כמה וכמה חוף הים. גם האוכלוסיה הצעירה שמתגוררת באזור הביעו חוסר שביעות רצון ממצבם הרעוע של המבנים והתשתיות, ומכך שהחלל הציבורי, למרות גודלו, אינו בטוח ולא מספק פעילויות לילדיהם.

האוכלוסיה הקיימת נפגעת גם מהבחינה הכלכלית, משום שערך הנכסים שבבעלותה ממשיך לרדת. זה ניכר במיוחד במקרים של אוכלוסיה מבוגרת וותיקה שהשקיעו במשך שנים בתשלום משכנתאות, עבור דירות במבנים שהיום מתפרקים לנגד עיניהם.

קרית ים מאופיינת גם בריכוז גבוה של עולים מארצות שונות, שוותק המגורים שלהם בארץ משתנה וכמובן גם מצבם הכלכלי. בניגוד לכך, ובהתאם לרוח הסוציאליסטית של התקופה, מאופיין המרחב הפיסי באחידות וחזרתיות שאינה משאירה מקום לביטוי תרבותי ואתני.

חיזוק בטחונה הכלכלי של אוכלוסיה קיימת ומניעת הדרה

קרית ים זקוקה לאוכלוסיה צעירה, ומעוניינת כמובן שהיא תהיה גם עמידה ומבוססת כלכלית. בנסיון למשוך אוכלוסיה "חזקה" ולעודדה להישאר, נקבעים סטנדרטים מסוימים לבניה חדשה כגון "דירות שגודלן מאה מטרים ומעלה", "שכונת וילות פרטית" וכדומה.



קל יותר בדרך כלל לעשות זאת על קרקעות פנויות, אך לעיתים כשמזוהה הזדמנות כלכלית או מתוך שאיפה לשפר את תפקודו של אזור עירוני מסוים—מקימים פרויקטים "יוקרתיים" חדשים בתוך העיר. פעמים רבות בעקבות חידוש כזה, אים הוא מצליח, עולים משמעותית מחירי הקרקע ועלויות השירותים הנלווים באזור, והאוכלוסיה המקורית הפחות עשירה אינה יכולה לשאת עוד את העול הכלכלי ונאלצת לעזוב. באופן עקיף, האוכלוסיה החדשה והמבוססת מדירה את האוכלוסיה הקיימת ובכך "משפרת את האזור". מטרתנו היא למנוע הדרה, לשמר ולשפר עבור האוכלוסיה הקיימת אפשרויות מגורים ושירותים במחירים שבהם היא תוכל לעמוד, על מנת שעליית ערכי הקרקע ושיפור הסביבה תחזק ולא תחליש אותם כלכלית.

בנוסף, חיזוק כלכלי וחידוש באזור המרכז יעזור לווסת את הפערים הסוציאקונומיים הקיימים בין השכונות הוותיקות לחדשות, באופן ישיר (על ידי חיזוק אוכלוסיית המרכז) וגם בכך שישנה את הדימוי העירוני בעיני תושבי הקריה ובכלל. זה יתרום לעלייה בביקוש ובערך הקרקע ויעודד יזמים להשקיע בבניה חדשה ובחידוש מבנים בשכונות הוותיקות.

מהלך כזה באזור המרכז בו זמנית יגדיל את מלאי הדיור ויעלה את צפיפות הבניה, מה שיגביר את העירוניות באזור הן מבחינת כמות הנפח הבנוי והן מבחינת כמות האנשים ברחוב.

חשיבה לעתיד – עבור אוכלוסיה צעירה חדשה ומקומית:

בקריית-ים ניתן להבחין בהתאמה מוחלטת בין השכונות לבין האוכלוסייה המתגוררת בהן מבחינת גיל ומעמד חברתי-כלכלי. קיימת הפרדה פיסית ותודעתית בין השכונות הוותיקות ותושביהן לשכונות החדשות. התושבים הצעירים עוזבים את קרית ים הישנה, וצעירים שבאים במקומם, אים בכלל, מעדיפים להתגורר בשכונותיה החדשות. אפשר לטעון ולדון על התחרות בין הקריות או בין הפריפריה למטרופולין. על עניין המיקום קשה יותר להתווכח—בקריית ים קיים מצב נדיר של קרבה לים ולעורקי תחבורה במחיר נמוך יחסית. ובכל זאת, הם לא באים. מדוע? משום שקרית ים הישנה פשוט לא מספקת את צרכיהם.

משיכת אוכלוסיה במגוון גילאים

ומעמדות סוציאקונומיים



אוכלוסייה מגוונת הינה מרכיב הכרחי לתפקודה התקין של כל עיר, על מנת לאפשר וויסות של גילאים, ערכי קרקע ומחירים, ולמנוע תופעות של מגדלי שן וגטאות עוני, הדרת אוכלוסיות בעקבות ג'נטריפיקציה או התרוקנות של העיר בהיעדרה. כשאנחנו מתכננים לסוגי אוכלוסיה שונים, אנחנו מחלקים אותם על פי מאפיינים של גיל, מצב משפחתי, מצב כלכלי, תרבות ואחרים, על מנת להתאים את הסביבה לצרכיהם. אולם במציאות שלנו, מאפיינים אלה הם כל כך זמניים שהם כמעט לא רלוונטיים. אנחנו עוברים ממצב למצב בקצב הולך וגובר, ומוצאים את עצמנו במציאות שבה אנחנו נדרשים לבחור (במקרה הטוב) בין אי נוחות תמידית לבין מעברי דירה תמדיים. זה משפיע לא רק על איכות החיים היומיומית שלנו, אלא גם מונע בטחון כלכלי ואפשרות באמת להיקשר למקום ולאנשים ולהרגיש בבית.

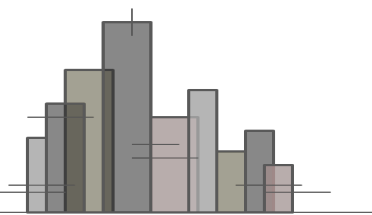


ריבוי ומגוון מלאי הדיור

אוכלוסיה צעירה מאופיינת בצרכים שיחודיים לה. למשל, הם צריכים הרבה יותר אפשרויות תעסוקה ופנאי ממה שקרית ים יכולה להציע היום. עניין של עמידה בסטטוס ובנורמות תרבותיות מסוימות, הדימוי והמראה של הסביבה בה הם גרים, חשובים להם יותר מלמבוגרים—במיוחד אים אין להם קשר רגשי וזכרונות ילדות מהמקום. מצד שני, היכולות הכלכליות שלהם, במיוחד לפני שהם מתבססים ומקימים משפחות, אינן גבוהות. בדרך כלל הם לא יוכלו וגם לא ירצו לקנות דירה, במיוחד לא אים ידוע שערכה הכלכלי ימשיך לרדת. לרב הם יעדיפו לגור בשכירות, ויהיו מוכנים להתפשר על שטח הדירה ולעיתים גם על האיכות תמורת מחיר שכירות סביר ומיקום טוב. האוכלוסיה הצעירה הופכת לקהל היעד המושלם רק בשלב המאוחר יותר, שבו הם כבר יותר מבוססים כלכלית ומחפשים מקום להשתקע ולגדל בו את ילדיהם. בשלב הזה הם מחפשים דיור איכותי שיאריך שנים ולא יאבד מערכו, איכות חיים גבוהה יותר וחינוך טוב לילדיהם. כמו בערי פריפריה רבות בארץ, המאמצים שעושה עריית קרית ים בנושא כשהיא משקיעה בחינוך ובדיור יוקרתי הם אמנם נכונים אך לא מספיקים. על כך יעידו בתי הספר הסגורים והנסגרים בשכונות הוותיקות. העיר מאבדת את הצעירים שלה דווקא בשלב הביניים, כשצרכיהם אינם מוצאים מענה, ולא מספקת סיבה מספיק טובה לחזור לקרית ים הוותיקה. ובאשר לאוכלוסיה חיצונית—אותם אף קשה יותר לשכנע. על מנת להכיל ולשמר בתוכה אוכלוסיה צעירה, זקוקה קרית ים למלאי דיור מגוון ומעורב שמתחדש תדיר, ולמרחב עירוני מגוון לא פחות.

פיתוח עירוני – עבור כלל המשתמשים בחלל הציבורי:

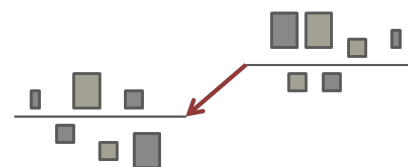
מרכזה של עיר הוא המקום שבו כל התושבים והמבקרים מקבלים את השירותים הנדרשים. אליו הולכים להיפגש ולבלות. הוא מאופיין בריכוז של מבנים וחללים ציבוריים, ובריכוז של תנועה ואנשים, ומשום כך הוא מקום מכריע בהשפעתו על האופן שהעיר נראית ונתפסת בעיני התושבים ובעיני כל מי שמבקר בה.



פיתוח העירוניות, הגברה של אינטנסיביות ונפח בנוי, חידוש הסביבה הציבורית ויצירת חוויה ייחודית ונעימה במרכז העיר—יכולים להפוך על פניה את תדמית העיר ולהשפיע על מצבה הכלכלי.

קישור בין מוקדים עירוניים.

מרכז העיר מכיל מוקדי עניין ופעילות כגון מסחר, שירותים, תחבורה ציבורית, מוסדות ציבור וחינוך, מתקני ספורט וחוף ים, שממוקמים בקרבה זה אל זה ואף מחוברים בכבישים ישרים, ובכל זאת מנותקים זה מזה במקום ליצור חוויה רציפה והגיונית.



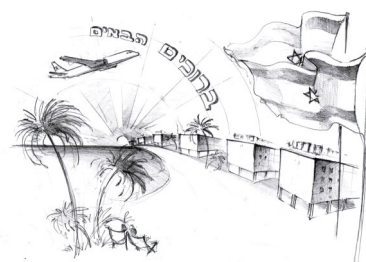
תנועה רציפה וזורמת של הולכי רגל בין מרכז העיר לים תיצור את החיבור הפיסי והתודעתי בין חווית הביקור בחוף לבין חווית הטיול בקרית ים. זוהי הזדמנות להנגיש ולהדגיש את מוקדי העניין הקיימים בעיר, ולפתח לצידם מוקדי עניין חדשים. זו הזדמנות לרכז את האוכלוסיות השונות של תושבים ומבקרים בחלל ציבורי מרכזי, ליצור אינטראקציה ביניהם, ולתרום לתחושה של חיים ופעילות במקום שנתפס לעיתים כשומם.

יצירת ריבוי ומגוון של פעילויות.

היום קיימים במרכז העיר שירותים שעונים על צרכים בסיסיים, כגון מזון, ביגוד וכדומה. גם כשהכיכר המרכזית מלאה במבקרים—כל שניתן לעשות בה הוא לשבת ולשוחח. האוכלוסיה הצעירה יוצאת מהעיר לסיפוק צרכי הביילוי והפנאי שלה, והתיירות בעיר אינה קיימת כלל. חסרים מקומות משחק לילדים, ומוסדות התרבות מעטים. אמנם האוכלוסיה הקיימת, המבוגרת ברובה, אינה זקוקה לפעילויות אלה בהכרח, היעדרן מונע מאוכלוסיות צעירות ועמידות יותר להתעניין במקום. ריבוי ומגוון של פעילויות תרבות, מסחר ופנאי יכול להוות גורם משפיע בשיקוליה של משפחה צעירה כשהם בוחרים מקום מגורים, בפרט אים מדובר באנשים שעוסקים במקצועות התרבות והפנאי, ויכול למשוך גם מבקרים ותיירים וליצור מקומות תעסוקה נוספים.

שיפור הדימוי העירוני

תושבי קרית ים נחלקים בדעותיהם לגבי דימוי העיר. ישנם כאלה שמרוצים מאוד, ויש שאומרים שהיו עוזבים אים הייתה להם אפשרות. בעיני המתבונן שאינו מכיר את הקריה, הדימוי של קרית ים יותר אחיד, ומשקף בעיקר את הבנייה החזרתית של שיכונים ישנים והזנחה.



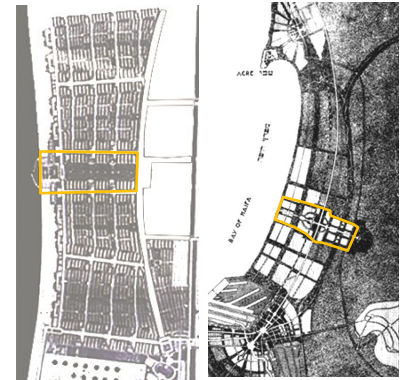
קצהו המזרחי של מרכז קרית ים קרוב להצטלבות של שני עורקי התנועה והתחבורה העיקריים של העיר—רחוב צהל ושדרות ירושלים. היום ממוקמים עליו מבנה הקולנוע הישן שמתפקד כסופר-פארם, ומבנה משרדים קטן. כל מי שמגיע לקרית ים עובר על פניו. חידושו ושיפורו של חלק זה, הפיכתו לשער שמושך ומזמין אל תוך לב העיר ועד הים, יכול להיות בעל השפעה עצומה על הדימוי של העיר.

פרק ב: תוכן ההצעה

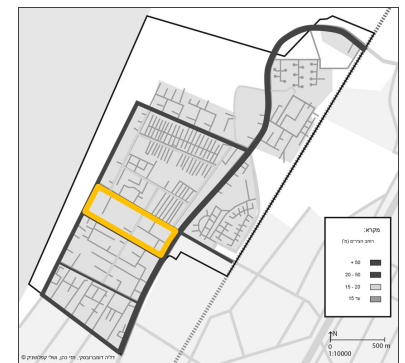
כלים במרחב הציבורי:

תכנונה ההיסטורי של קריית ים על ידי ריכארד קאופמן ואלכסנדר קליין התבסס על רצועה ציבורית במרכזה של העיר. תפקידה של השדרה היה לחבר בין הקריות לבין הים. העיקרון התכנוני שהתווה את תכנון השדרה היה ה'סופר-בלוק' - יצירת בלוק עירוני גדול מאוד שמטרתו היא הפרדה מקסימאלית בין הולכי הרגל לבין כלי הרכב.

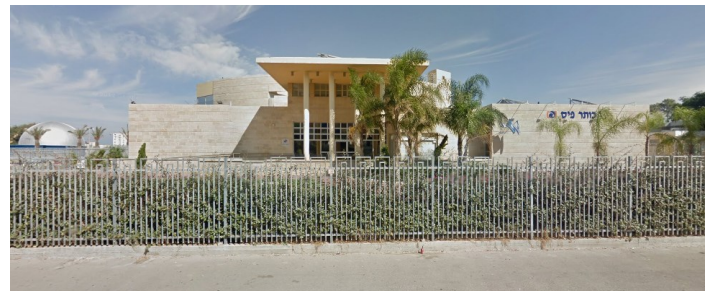
בפועל, מוקמו ב'סופר-בלוק' מרכזה המסחרי, המוניציפאלי, התחבורתי, החינוכי והתרבותי של העיר, תוך צמצום גישת כלי רכב עד למינימום האפשרי. דא עקא, המטרה המרכזית- של יצירת רצף חללים לאורך הרצועה—משדרות ירושלים ועד הים, לא התממשה. הרצועה אמנם מכילה את הפונקציות שהוזכרו, וחללים ציבוריים לצידן, אך הרצף ביניהם מופרע בין אם באמצעות בינוי שיוצר נתק בין החללים (כמו בין רחבת ניצן לשדרת החנויות ברחוב נמיר), בין באמצעות מבני ציבור התחומים בגדרות ובין באמצעות אזורים שאינם מטופלים והופכים לשטחי הפקר (כמו בין תיכון רודמן לבנייני המגורים של רחוב צה"ל). מעבר ל'הפרעות', ניכר שלא הוצעה תכנית לארגון וחיבור של הפונקציות והחללים הציבוריים לכדי רצועה אחת.



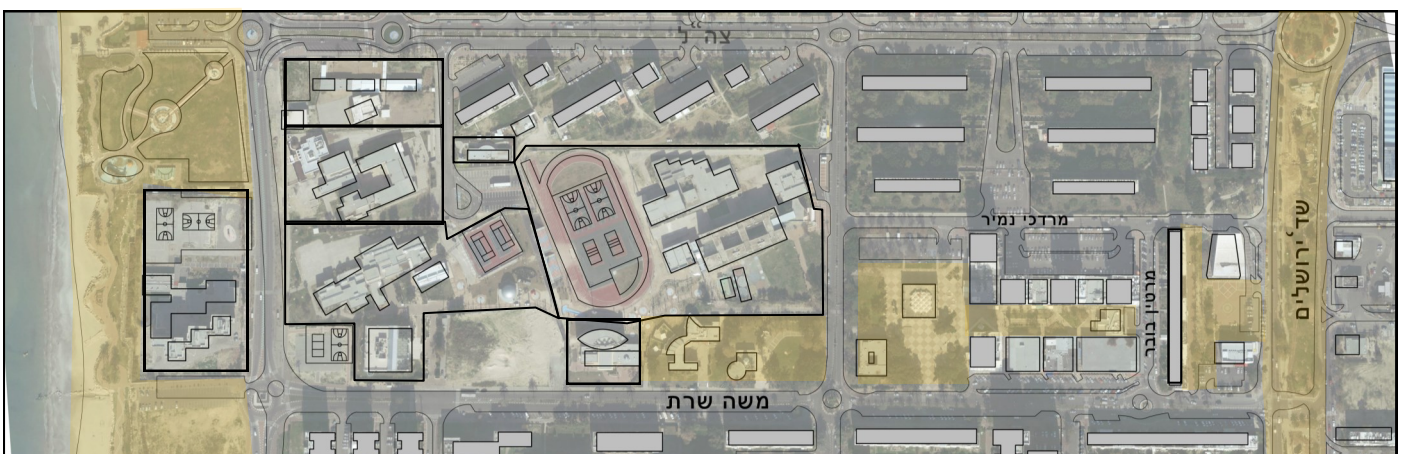
תכנית קאופמן וקליין לקריות. מרכזה של קרית ים כרצועה ציבורית המחברת את הקריות לים



ה'סופר-בלוק' הפרדה בין הולכי רגל וכלי רכב



מרכזי התרבות מוקפים גדרות



מצב קיים: נתקים בין הפונקציות והחללים הציבוריים חוטאים לתכלית של רצועה ציבורית המחברת את הקריות לים

יישום מטרתה המקורית של התכנית ההיסטורית ליצירת החיבור לים תשפר עבור תושבי מרכז העיר את הקשר אל הים ותייצר חוויה עירונית מגוונת יותר. החיבור בין המוסדות ורצף החללים יצור בקרית ים אטרקציה משולבת של ים-תרבות-ספורט ופנאי ויחזק את מעמדה של קריית ים כמוקד תיירותי, כפי שתוכננה במקור.



קריית ים מתייחדת בחופה. פיתוח הרצועה יצוק תכנים נוספים לחוויית הביקור בחוף ויעודד הגעה של תושבים מכל האזור

הרצועה מתחילה בשדרות ירושלים שהם עורק התנועה הראשי של העיר התופר אותה לכל אורכה ומחבר אותה לשאר הקריות. המטרונית שהחלה לפעול בשנים האחרונות עוצרת כבר היום בסמוך לרחבת ניצן—נקודת הקצה המזרחית של הרצועה.



המטרונית שעוברת בשדרות ירושלים מנגישה את רצועת מרכז העיר לחיפה ולייתר הקריות

מעבר לתרומה עבור תושבי קריית ים, פיתוחה של הרצועה הוא אינטרס אזורי, שכן כיום לא קיימת מצפון לנתניה רצועה עירונית מוכוונת ים. שגשוגה העתידי של הרצועה לא יפגע במתחמי מסחר אחרים בקריות שכן יישמר אופייה העממי מה שיתרום כמובן גם לייחודה בתוך תרבות הקניונים והמותגים שהשתלטה על חיפה והקריות.

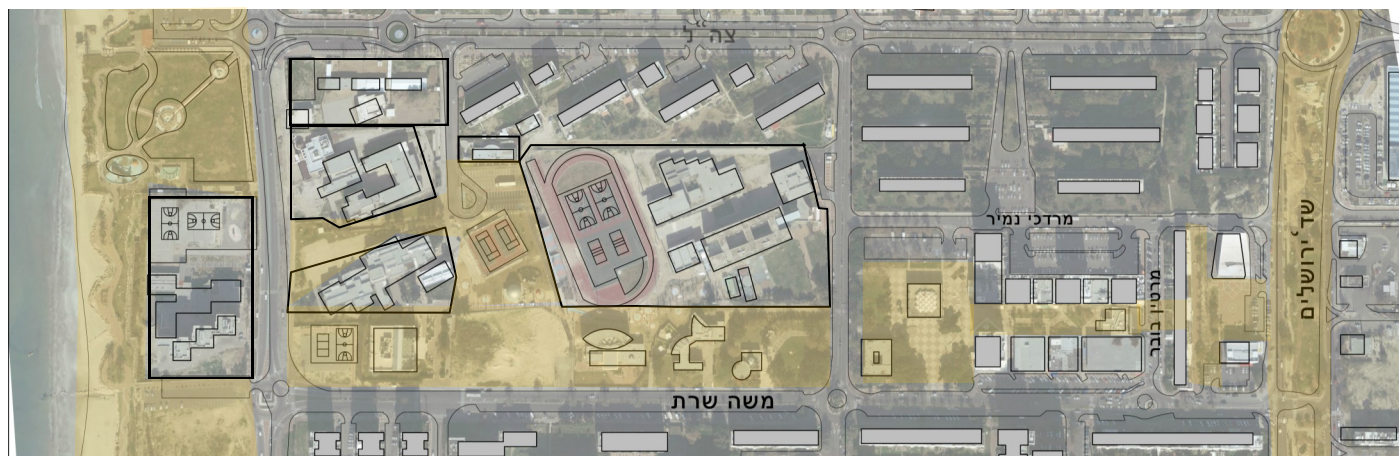


מרכז מסחרי נמיר בחלקה המזרחי של הרצועה

על מנת לשמר אופי זה, על הרשות המקומית להימנע מהכבדה במסים מהסוחרים, ואת עלויות הפיתוח להפיק ממקורות אחרים—ריבוי המסחר, אגרות פיתוח מיזמי נדל"ן שייבנו בסביבה ומענקים מהמדינה.



יש לשמור על אופי העממי של המסחר הקיים, המקנה לו ייחודיות בתוך תרבות הקניונים שהשתלטה על חיפה והקריות



מצב מוצע: 'תפירת' המוסדות והחללים הציבוריים לכדי רצועה עירונית-תיירותית אחת בין שדרות ירושלים לים



יצירת רצף בין רחבת ניצן לבין השדרה המסחרית

רציפות, ריכוז והכוונה של תנועת הולכי רגל

הסדרת הדרכים עבור הולכי רגל משדרות ירושלים עד לחוף הים צריכה לכלול הסדרה של דרך ציבורית. החלק המזרחי נגיש ברובו לבד מהבלוק בבניין מרטין בובר אשר יש לפלשו על מנת ליצור קשר בין רחבת ניצן לבין השדרה המסחרית של רחוב נמיר. בחלקה המערבי של הרצועה ממוקמים מוסדות - ספרייה, פארק מדע, מרכז קהילתי, ומרכז ספורט. יש לצמצם למינימום את השימוש בגדרות סביבם ולייצר מעבר רציף לאורך הרצועה אשר המוסדות משולבים בתוכו. הנגשתם של מוסדות התרבות היא הזדמנות למשוך אליהם ציבור רב שנמנע עד כה מלהשתמש בשירותיהם, ולרתום את 'מרכזתם' לחוויה העירונית.



רחבת ניצן כיום

פתיחת מוסדות החינוך לציבור הרחב

בתי הספר נסגרים בשעות אחה"צ והערב ומכילים בתוכם מגרשי ספורט, ספריות ואולמות שיכולים לשרת את הציבור הרחב גם בשעות בהם הם סגורים. ניתן לבצע הנגשה של מתקנים אלה באמצעות שערים כפולים שנסגרים כלפי הדרך הציבורית בשעות פעילות בית הספר, ובשעות הערב הם נפתחים, ושערים אחרים מונעים את הגישה לבית הספר. צעד זה דורש הסדרה של נהלי שימוש והקפדה על מתן שירותים נלווים כגון תאורה בשעות הערב, נקיון וכדומה. במרכז הקליטה או בבתי האבות, יעשה שימוש באולמות או חדרים לצרכי חוגים או כנסים. בתמורה ימומן שיפוץ ואף בניה של מתקנים חדשים לשימושם.

גורמים מרוויחים ומפסידים וגורמים העשויים להתנגד למהלך

המרוויחים הגדולים של המהלך הם תושבי העיר. התושבים יזכו לקבל עוד שירותים ממגוון מתקנים במרחק הליכה מבתיהם. גורמים העשויים להתנגד למהלך הם המוסדות עצמם. מנהלי המוסדות לאו דווקא יבינו או יסכימו עם הצורך להפוך את המבנים ליותר נגישים לאוכלוסיה. ההצעה דורשת מהם ניהול של קהל חדש המגיע מבחוץ ואפשרי כי הם אינם מעוניינים בתחומי אחריות נוספים. כדי להמנע מהתנגדויות מסוג זה יש להדגיש כי בסיסה של התכנית הוא שדרוג והרחבה של המתקנים הקיימים בכל מוסד, מבלי צורך במימון עצמי.

אפשרויות מימון וכדאיות כלכלית

יזמות- העירייה תוכל להגדיל אחוזי בניה ליזמים המעוניינים לבנות בסופר בלוק המתפתח בתמורה לבניית מתקנים ושדרוג מתקנים קיימים במוסדות הציבור. למשל: על בניין משרדים שקיבל אישור לתוספת של מספר קומות מסחריות תבנה בריכה ציבורית בבית האבות ברחוב צהל.

עירייה וממשלה- משום שאחד ממבני הציבור הגדולים הוא מרכז קליטה יש מקום לדרוש מימון ממשלתי, ספציפית ממשרד הקליטה. כספים ממשלתיים הובטחו בעבר לראש העיר בתמורה לקליטת עליה בקרית ים ויש מקום לדאוג שכספים כאלה אכן יועברו. יש אינטרס ממשלתי ומוניציפלי משותף לקדם את אוכלוסית העולים על מנת שלא יהוו נטל בעתיד. עיריית קרית ים אמנם אינה עירייה עשירה אך יש מקום לחפש אפשרויות מימון עם אופציה של רווח עתידי- השקעה ולא תרומה.

באם תממן העירייה בנייה של מתקן חדש כדומאת בריכה, תהיה רשאית להפעיל את המקום ולגבות כספים ממנויים, בצורה זו תוכל להחזיר את ההשקעה שלה בעתיד. שתי אפשרויות המימון סובלות ממגבלות, לכן מוצע שילוב בין השתיים.



כמקרה לדוגמא נביא ראיון שנעשה עם תושבת העיר קרית ים, צעירה כבת 23 אשר מתגוררת בשכונת פסגות ים. פסגות ים נבחרה על ידה כיעד מועדף למגורים משום שהוא קרוב למרכז ולרוב אינו מצריך שימוש ברכב בתוך העיר. מתוך הראיון ניכר כי מרבית פעולותיה של תושבת קרית ים צעירה מתבצעות מחוץ לעיר. קניות מתרחשות באיזור התעשייה של קרית חיים וכך גם רוב המפגשים החברתיים, מקור הפרנסה הינו באיזור התעשייה של נצרת עילית ושאר קניות מבוצעות בקריון שבקרית אתא, פעילות ספורטיבית גם כן מתרחשת מחוץ לעיר משום שזו אינה מספקת את הצרכים עד כה. פיתוח וביסוס של מרכז עיר חזק ואיכותי יביא לכך שמרבית מהפעולות הנעשות מחוץ לעיר יחזרו לעיר ובכך יחזקו את כלכלת הפנים וימנעו הגירה שלילית.

גורמים מעורבים

יצירת רצועה עירונית עשירה בתוכן דורשת את מעורבותם של גורמים רבים. מלבד רשויות התכנון, ישותפו מנהלי מוסדות החינוך והתרבות במהלך, במטרה לאפשר שיתוף של חללים ופונקציות של המוסדות עם המרחב הציבורי. כמו כן תיבחן אפשרות גם לשיתוף של תוכן כמו-חוגים, תערוכות, הרצאות וכד', שיצאו מחוץ לגבול המוסד אל המרחב הציבורי.



החוף, הספורט התרבות המדע והמסחר כבר כאן. הגיע הזמן לחבר ביניהם

הנגשת המרחב והתאמתו לצרכים מיוחדים

הדרך הציבורית צריכה להיות רציפה לא רק במובן של היעדר מחסומים, אלא גם נגישה ומתאימה לכל סוגי האוכלוסיה, ולאוכלוסיה מבוגרת בפרט. לאורך הציר ובכניסה למתקנים שלארכו יש לדאוג במידת הניתן להסרתם של כל המכשולים כגון מדרגות או קרקע שאינה ניתנת למעבר בכסא גלגלים. בהיעדר אפשרות כזו יש לדאוג לפתרון חלופי.

הדרך הציבורית החדשה תרוצף בריצוף אחיד, לרבות הכבישים שחוצים אותה, שיהפכו למדרחוב. מלבד ההנגשה, משרת הריצוף האחד תפקיד של גורם ויזואלי מקשר. לכן מומלץ לרצף בו גם את הכניסות למתקנים ולמבנים הקיימים והחדשים, וכך לשייך אותם אל הציר.

לאורך הציר יש להתקין אלמנטים שיספקו הצללה רציפה, מקומות מנוחה וגישה למי שתייה במרחקים סבירים ובכמות מספקת. כמו כן יש לדאוג שתהיה למבקרים גישה לשירותים ציבוריים. מקומות השהייה יהיו מוצלים, ומלווים בצמחייה ובמתקנים לילדים, מבוגרים ובע"ח.

הוספה של פונקציות ציבוריות לאורך הציר

בשטחים הבלתי מנוצלים שבין המבנים והשטחים הפתוחים המשמשים לחנייה, ניתן להשתמש על מנת להוסיף פונקציות ציבוריות חדשות, כגון בתי קפה ומסעדות, מועדונים, פעילויות לנוער ולגיל הזהב, מקומות בילוי לכל המשפחה.

מבני ציבור חדשים יכולים לשמש בו זמנית למספר מטרות. לדוגמא – אודיטוריום חדש עבור תיכון ורודמן יכול בשעות הערב לשמש כקולנוע, או לשם מתן הרצאות לציבור הרחב.

שטחי חוץ יכולים לשמש כאמפי תיאטרון לקיום אירועים טקסים והקרנות.

את הקומות העליונות במבנים חדשים ניתן כמובן לייעד למגורים אך גם למשרדים.

כך העיר והתושבים מרוויחים מרכז אינטנסיבי ומעניין, נוצרים מקומות עבודה חדשים, והזם מקבל זכויות בניה גבוהות שעוזרות לממן את כל זה, ולמנוע העלאה של מיסים עבור בעלי העסקים.



”... לפני שעשו את החידוש בשדרות רוטשילד, היו שם הרבה יותר אנשים. היו חנויות קטנות כאלה שעזבו אחרי שהעלו את הארנונה על המסחר, הדוכנים של הטכשיטים היו קודם שם ולא איפה שהם היום. היו המון פינות ישיבה מוצלות ונחמדות, שישבו בהם כל מיני פנסיונרים וחבורות של בחורים שגם גרמו למקום שם לא כל כך טוב.

אני חושב שאחת המטרות בחידוש הזה הייתה להיפטר מכל אלה, והם הצליחו. היום לא יושב שם אף אחד, כי אין איפה לשבת, והספסלים ששמו הם לא בצל ולא פונים אחד אל השני.

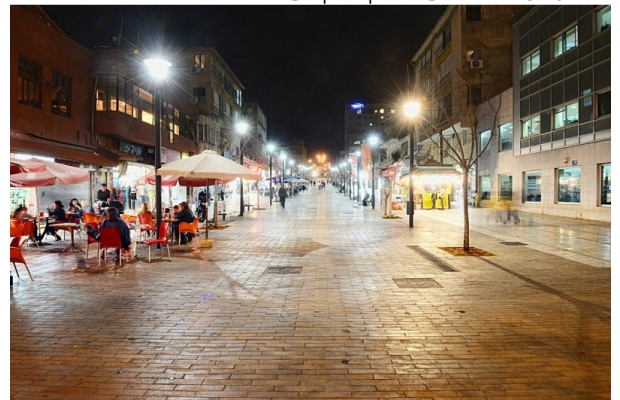
אז נכון שזה חדש ויפה, אבל בסך הכל אני חושב שהיה טוב יותר לפני כן.

אים עושים משהו כזה בקרית ים, צריך שיהיה מקומות נעימים לשבת ולהיות בהם. שיהיה מה לעשות שם....“

תושב ראשון לציון, בן 30, לשעבר תושב קרית ים.



שדרות רוטשילד במרכז ראשון לציון לפני החידוש.



שדרות רוטשילד המחודש במרכז ראשון לציון.

כלים מתחום הדיור:

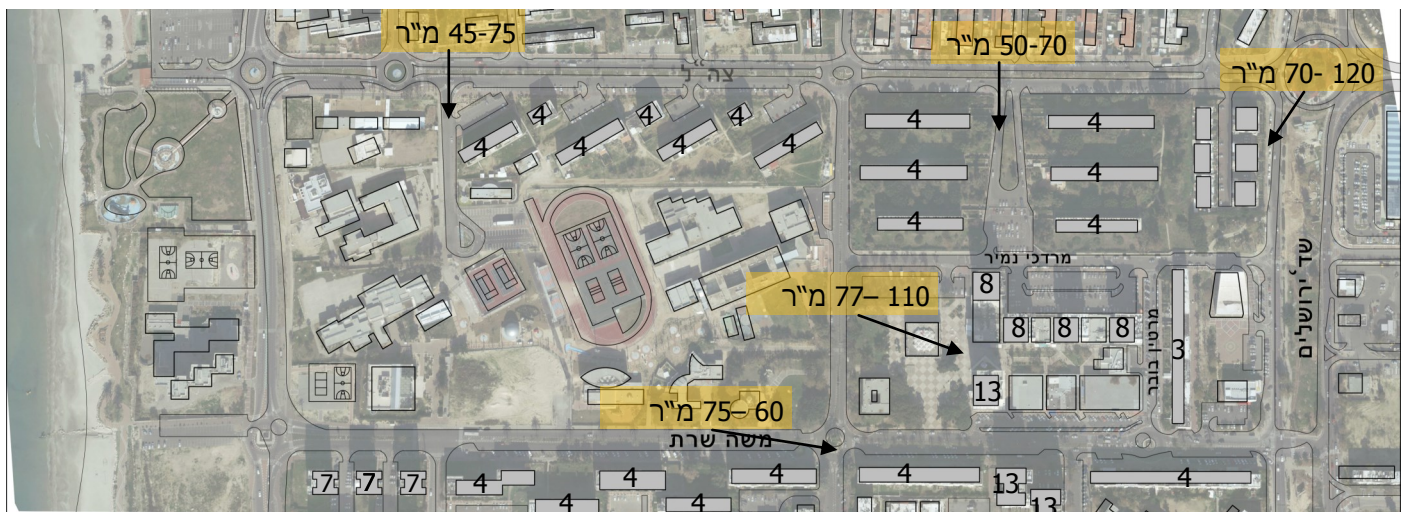
פוטנציאל הדיור במרכז העיר טרם מוצה. היצע ומגוון הדירות קטן, מבנים נמוכים וקטנים מאוד עומדים בצלם של מבנים גדולים, ושטח קרקע רב השייך למבנים קיימים עומד בלתי מנוצל והופך מופקר. תוספת דיור תאפשר כניסת אוכלוסיות חדשות והתאמה לקיימות, יצירת אינטנסיביות עירונית טובה יותר, ותחזק את המסחר.



מבנים נמוכים בצלם של מבנים גבוהים במרכז העיר



רחוב צה"ל. בניינים נמוכים ובלתי נגישים. הדיירים אינם יכולים להחזיק את השפ"פ העצום והוא הופך לשטח הפקר.



בניה חדשה של מבני מגורים

מאז שנות השמונים לא נבנו ברצועת מרכז העיר בניינים חדשים על אף שישנם שטחים בלתי מנוצלים. למרכז נוצרה תדמית של מקום ישן מה שמונע את כניסתה של אוכלוסייה צעירה.

= תוספת בניינים חדשים

+ שיפור תדמית מרכז העיר יעודד אוכלוסיות חזקות להיכנס אליה ויעלה את ערכם של הדירות הקיימות.

+ צמצום שטחים בלתי מנוצלים שהופכים לשטחי הפקר ומזמינים פרענות כמו השפפיים הנרחבים ברחוב צה"ל והגג של המרכז המסחרי

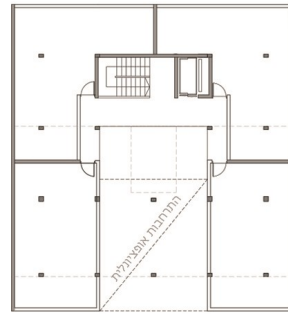
+ הקמת בניינים חדשים על חשבון שפפיים תתגמל את בעלי הדירות הקיימים .

+ הגדלת האינטנסיביות במרכז העיר תחזקת את המסחר ואת בטחון הולכי הרגל.

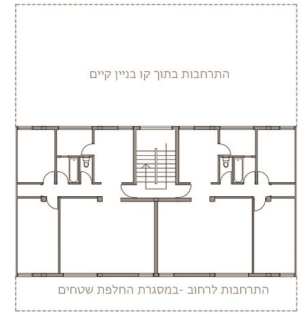
הרחבה והנגשה של דירות קיימות:

בדפנות רצועת מרכז העיר (צה"ל ומשה שרת) ישנן דירות קטנות ולא נגישות. קשישים רבים שגרים בניינים אלא מוצאים עצמם 'כלואים' בביתם בגלל קשיי הנגישות. משפחות צעירות נמנעות מלגור בדירות אלה בגלל שגודלן מונע מהן התרחבות.

= **הרחבה לרוחב** - לבניינים ברחוב צה"ל ישנו שפ"פ רב שאיננו מנוצל. יש לאפשר את הרחבת קווי הבניין על מנת לאפשר לתושבים המעוניינים להגדיל את דירותיהם או להוסיף יחידות דיור לקומות הקיימות.



קומה טיפוסית מוצעת



קומה טיפוסית קיימת

הרחבה לגובה—הבניינים הנ"ל הם בעלי 4 קומות בעוד בניינים אחרים במרכז מגיעים לגובה של 8 ו-13 קומות. יש לאפשר בנייתן של קומות נוספות.

נגישות ובטיחות—תוספת גרעין קשיח לבניינים שיכיל מעלית וחדרי ממ"ד, ויסייע בהתגוננות המבנה הישן מפני רעידות אדמה

+ שיפור באיכות החיים ובטחון תושבי הבניין הקיימים

+ השתתפות היום בעלויות תמורת זכויות

+ הכנסת אוכלוסייה חדשה וצעירה שנמנעת כיום מלגור באזור

+ הקטנת השפ"פים הבלתי מנוצלים ובלתי מתוחזקים שהפכו לשטחי הפקר

גורמים מעורבים:

רשויות התכנון- הגדלת אחוזי בניה והרחבת קווי בניין

יזמים—יישאו בעלויות השבחתן של הדירות הקיימות בעבור קבלת זכויות בתוספות הבניה

הקהילה המקומית—יעזרו בהסברה לתושבים, שילובם בתהליכי התכנון וגישור על מחלוקות.

חלוקת דירות קיימות

מלאי הדיור הקיים במרכז העיר (רח' ירושלים, בובר ונמיר) מכיל דירות גדולות באופן יחסי (80 מ"ר)

+ פעמים רבות לאוכלוסייה מבוגרת וצעירה אין צורך ויכולת להחזיק בדירה גדולה.

= הסדרת אפשרות חוקית לפיצול של דירות קיימות.

+ הגדלת היצע הדירות הקטנות יאפשר כניסת אוכלוסיות נוספות

+ מענה לצורך של אוכלוסייה קיימת שאינה זקוקה לדירה גדולה, ויהווה מקור הכנסה עבור מי

שיבחר להשכיר את דירתו המפוצלת

גורמים מעורבים : רשויות התכנון ודיירי המבנים כאמור.



עשינו יחידת דיור והשכרנו אותה לזוג צעיר. אנחנו

כבר מבוגרים ולא צריכים את כל השטח של

הדירה, כשהבת שלנו תסיים ללמוד היא תוכל לגור

לידנו אים תרצה, ובינתיים זו תוספת נאה לפנסיה.

עיר של עולים—מסחר עממי ומתן במה לתרבויות שונות

בקריית ים אחוז העולים החדשים הוא מהגבוהים במדינה. אוכלוסית העולים מגיעה ממספר רב של ארצות אשר מייחדות ומעניקות לעיר מגוון תרבותי עשיר. במצב הקיים ישנו ניכור בין הקהילות השונות ולא קיימת פלטפורמה אשר תומכת במרקם האנושי הייחודי של העיר. בנוסף לניכור בין הקהילות השונות, אוכלוסית העולים משתייכת בדר"כ למעמד סוציאקונומי נמוך. הצעתנו מביאה לשילוב יותר טוב של אוכלוסיה זו בחברה ופותחת בפניה אופציות כלכליות רחבות ע"י שיתוף פעולה ביניהן.

אנו מציעים התארגנות קהילתית שמטרתה מתן במה למגוון התרבותי בעיר. המגוון התרבותי יהפוך לגורם משיכה תיירותי בה לכל קהילה תהיה הפלטפורמה להציג את מיטב מאפייניה בין אם זה מחול, אומנות או מטבח עשיר בירידים של מסחר עממי מתחלף. כחלק מההצעה יוקצה שטח במרכז הסופר בלוק להתארגנות ארעית של תושבים בהם יוכלו להציג את מרכולתם על בסיס שבועי, כמו כן תינתן האפשרות להתארגנות לפני חגים מיוחדים ושאר ימי ציון מרכזיים בכל זרם תרבותי.



תלמידי תיכון רודמן במיזם נגישות 2010



מוקד הצעירים במרכז קליטה ספיר 2009

שילוב אוכלוסיה מבוגרת במערכת החינוך

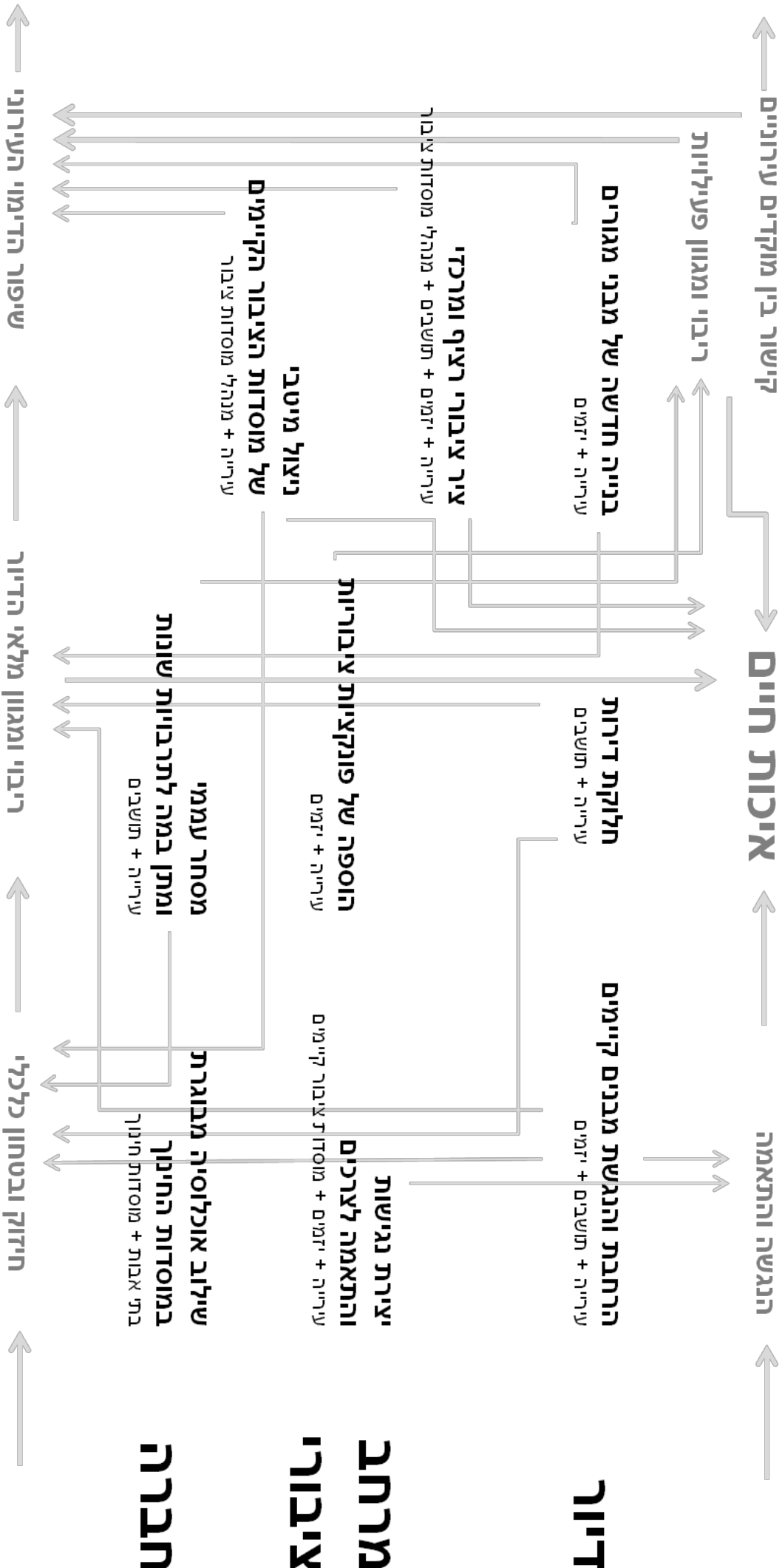
לאורך רחוב צהל ורחוב פנחס ספיר ממוקמים מספר בתי אבות, כמו כן בין רחוב צהל לרחוב משה שרת ישנו מספר גדול של מוסדות חינוך, ספריה ומרכז קהילתי. במצב הקיים כל אחד מהמוסדות מתפקד בצורה סגורה, כל מוסד מגודר ואין אינטראקציה אמיתית בין הגופים השונים.

מחקרים מראים כי לשילובה של אוכלוסיה מבוגרת במוסדות חינוך יש השפעות חיוביות ביותר הן על האוכלוסיה המבוגרת והן על האוכלוסיה הצעירה ולכן אנו רואים בשילוב אוכלוסיות אלה ערך עליון. האוכלוסיה המבוגרת בבתי האבות משוועת למסגרת פעילה בה יוכלו לקחת חלק וילדים שמסיימים ללמוד בשעה מוקדמת יחסית מבלי שיש מי שישגיח עליהם בבית (משום שההורים בעבודה) ללא ספק יפיקו תועלת מכך שיהיו נציגים מבית האבות שיוכלו לשמור עליהם או להכין איתם שיעורי בית. בבתי ספר יסודיים ובגני הילדים ניתן לשלבם בפעילויות כגון יצירה ושעת סיפור. המערכת שאנו מציעים יכולה להתקיים על בסיס התנדבותי או על בסיס של תשלום סמלי לחברים בתכנית. כך נמצא פתרון הולם לילדים שבאים מרקע סוציאקונומי נמוך והוריהם אינם מסוגלים לממן להם פתרון לשעות אחרי בית ספר וגם נמצא פתרון תעסוקתי לאוכלוסיה מבוגרת המעוניינת לקחת חלק בנעשה בקהילה המקומית.

מהלך זה עונה על צרכים של שתי האוכלוסיות, מייצר חוסן חברתי, מגשר על פערים, מחייה את העיר, גורם להפסקת הניתוק הלא טבעי שנוצר בין המוסדות המגודרים ובכך מייצר רצף עירוני גם בפן החברתי.

סיכום

המרחב העירוני הינו מנגנון דינאמי מורכב המשלב בתוכו גורמים רבים שתלויים זה על זה. לפיכך, לא ניתן לדבר על מטרה אחת שמושגת באמצעות פעולה אחת, אלא תמיד על מכלול מטרות שמושג מטרת פעולות שתמוכות אחת בשניה. התחדשות עירונית היא לא יעד סופי, אלא תהליך הולך ומשתמשך, שמשתכלל ומשתנה בהתאם לנסיבות במרחבים הפיזי, החברתי והכלכלי, מתוך שאיפה מתמדת להשיג מטרת על שהיא שיפור איכות החיים של התושבים. מלבד היותם אלה שלמענם הוא קיים, מהווים התושבים חלק בלתי נפרד מהמנגנון העירוני, ולכן שיתופם בתהליכי התחדשות עירונית הכרחי. למעשה, תהליך של התחדשות עירונית בהיעדר התושבים הוא לא רק איטי ומלווה בהתנגדויות, אלא גם, במובנים רבים, חסר משמעות.



חזון המרכז העירוני כאמצעי להתחדשות עירונית

