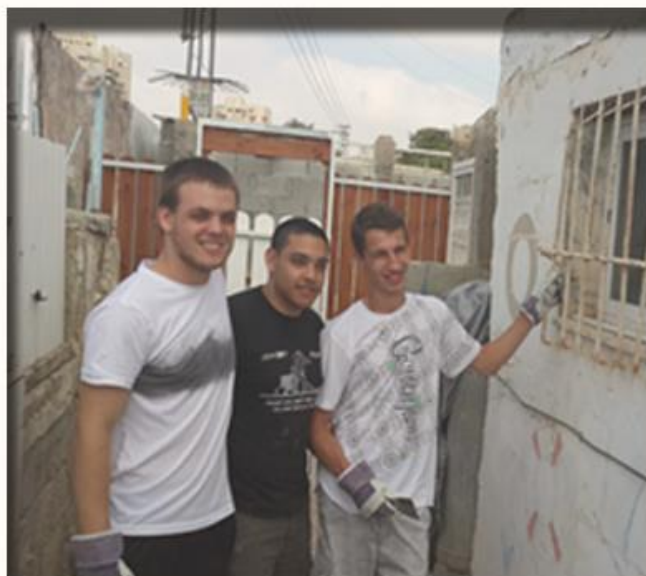


תרגיל מסכם - כלים להתחדשות עירונית ולחידוש מלאי הדיור בקרית ים



מגישים: אור הירשהורן | צפנת הרמן | ליביאו סיידמן
קורס דיור והתחדשות עירונית | 205712 | בהנחיית: אדר' מיכל יוקלה
במסגרת סמסטר אביב תשע"ד, הפקולטה לארכ' ובינוי ערים, הטכניון

רקע



דוגמא להתחדשות עירונית בקרית אונו

התחדשות עירונית

התחדשות עירונית היא שם כללי לתהליך בו אזור עירוני מדורדר ברמה כלשהי, מבחינה פיזית, חברתית או אחרת, משתקם וחוזר להיות חלק מרקמה עירונית פעילה.

קיימות דרכים שונות בהן מתבצע התהליך. לעתים הוא קורה באופן טבעי, ולעתים ביוזמה של רשות ציבורית או גוף פרטי יזמי. מכנה משותף לרוב תהליכי ההתחדשות הוא עלייה באינטנסיביות של השימוש בקרקע, דרך ציפוף מכוון או טבעי של השימושים.

מבחינת תהליכי התחדשות עירונית הגישות הנפוצות הינם Top Down - פעולות ביוזמה ציבורית, כמו חידוש עירוני ושיקום שכונות, ו-Bottom Up - פעולות שנובעות מהמקום, בין אם בפעולות שימור ע"י אירגונים וולנטרים ורשויות ציבוריות ובין עם בהתחדשות עירונית שהנה התאגדות של משקי בית קטנים המוציאות לפועל תהליך "ספונטני" כמו פעולות המעודדות ע"י משרד השיכון בארץ של פינוי בינוי ועיבוי שכונות.

עירוניות מתחדשת או עירוניות חדשה (New Urbanism)

תנועה לתכנון עירוני שמטרתה לבצע שינויים בהיבטים רבים בעיר לכיוון קיימות, קהילתי, אנושי ונוח להולכי רגל, כחלופה למגמות הפרבר (בתי מגורים בפרבר טיפוסי - שטח רב המבוצע על כבישים ומקומות חנייה, הפרדת שימושי קרקע (מגורים בלבד), בנייה בצפיפות נמוכה ותלות גבוהה ברכב הפרטי) ולתכנון עירוני מוטא רכב פרטי. זוהי תפיסה דומה לזו של אקולוגיה עירונית.

כלים להתחדשות עירונית

1. פינוי בינוי
 2. בינוי פינוי
 3. עיבוי בנייה (כולל את תמ"א 38)
 4. שיקום שכונות
 5. שיפוץ חזיתות
- מעבר לכך נעשו פעולות בפן החברתי כדי לעזור לאוכלוסיית הקיימת, שלרוב בשכונות כאלה הינה אוכלוסיית חלשה ולרוב מזדקנת.



מבט על קרית ים-שכונות שלמות של שיכונים

תיאור המצב הקיים בקרית ים:

אוכלוסיה - איזור סטטיסטי 31 שכונה ב' מרכז

ניצן

גילאי +65 - 19.5%

נשואים - 51.6%

לא נשואים - 48.4%

ילידי חו"ל - 55.8% ומתוכם - 48% עלו בשנות ה-90

מס ילדים ממוצע 1.9

רוב התושבים עבדו (נכון לשנת 2008) - 93.5%

רובם המוחלט שכירים - 92.8%

85.9% עובדים מחוץ לקרית ים

21.7% - עובדים בתעשייה

אחוז משקי בית עם בני +65 - 42.5%

ממוצע נפשות למשק בית 2.6

79.9% גרים בדירה בבעלותם

17.1% גרים בשכירות

2.9% גרים בהסדר אחר

אחוז בני +65 שהינם משק בית של נפש אחת - 44.1%

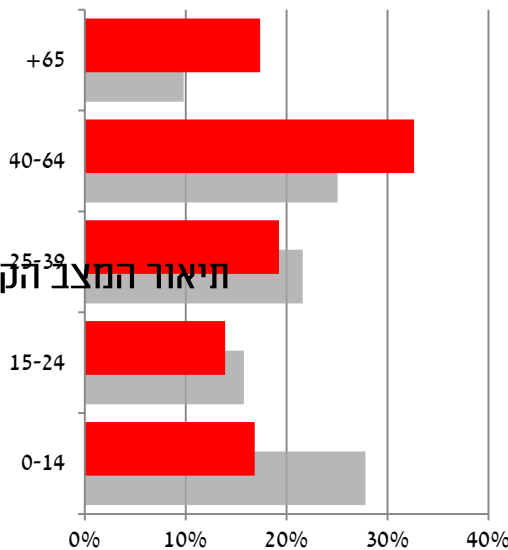
מס' חדרים ממוצע - 3.77

אחוז האקדמאים בקרית ים הוא 19% לעומת 23%

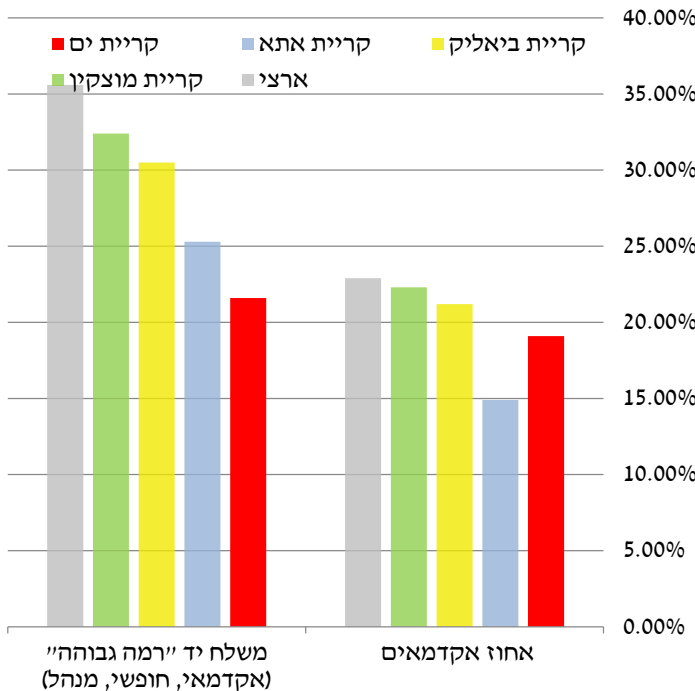
ממוצע ארצי

פירמידת גילים - קריית ים מול ממוצע ארצי

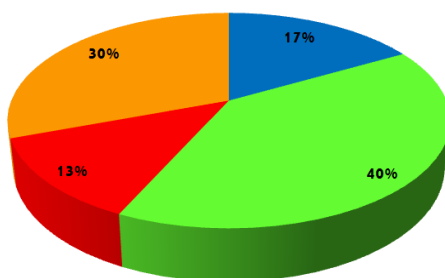
תיאור המצב הקיים בקרית ים



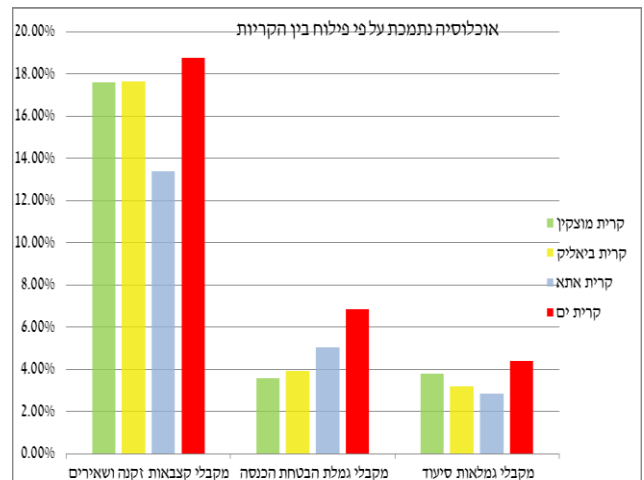
אחוז אקדמאים ומשלח יד



• בקרית ים 1158 דונם של שטחים פתוחים, מתוך 4339 דונם הנמצאים בתחום שיפוטתה של העיר.



שטחים בלתי מעובדים | שטחים חקלאיים | שטחים תפוקדיים | גנים ופארקים | חוף הים

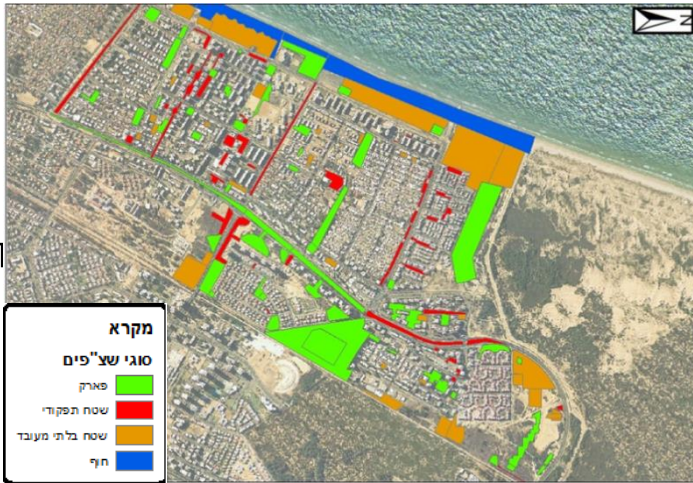


מקרה בוחן-ראיון עם תושב קרית ים:

חנה ומרדכי, זוג פנסיונרים+3 ילדים(מתוכם רק ילדה אחת גרה בבית). גרים משנות ה-80 ברחוב מרמין בובר 4 בשכונה ב' ליד ניצן. קומה אחרונה בבלוק של 6 דירות (3 קומות), דירת 4 חדרים משופצת (3 חדרים בעבר). בלוק שרובו דיירים סיעודיים עם מטפלות. האישה פעילה מאוד לשינוי המצב הפיזי של הבניין.

בעיות שנבעו בראיון עמם:

-אין מעלית-כולם כבר הזדקנו בבניין וקשה לעלות לקומה אחרונה.
-אין מקומות בילוי בעיר-הילדים לא מבליים בעיר ויוצאים לקריות האחרות ולחופה
-חוסר מעש בשבת- הכל סגור, אין בתי קפה לשבת בהם תחבורה ציבורית- לא נגישה, אין תחבורה ציבורית בשבת. לא יכולים לבקר את הילדים שלהם בשבת.
-תחזוק לקוי ברחוב- העירייה לא מתקנת מטרדים.
-חסרים שטחים ירוקים לטייל בהם עם המשפחה ועם הנכדים(בעתיד), לדוגמא רחבת הסופר פארם ממול הבניין שהיא התנגדה לבנייתה וחלק מהחניה לא נבנה בפועל.
-תחושת בטחון לקויה-מפחדים להסתובב בלילה ברחוב.
-אין איפה לארח קרובי משפחה בחו"ל (רוצה שיקום מלון ליד הים)
-בעלי החנויות מהווים מכשול בשיפוץ חזית הבניין(לא כלכלי להם להשקיע).



מיפוי שצ"פים בקרית ים

סה"כ (דונם)			גן עירוני (דונם)			גן שכונתי + גן פנים שכונתי (דונם)				
%	מצוי	רצוי	%	מצוי	רצוי	%	מצוי	רצוי	נפשות	שכונה
						90%	34.7	38.5	7,700	א'
						93%	48	51.5	10,300	ב'
						15%	3.4	23	4,600	ג'
						102%	27.5	27	5,400	ד'
120%	457	382	132%	252	191	17%	1.9	11	2,200	אלמוגים
						137%	28.2	20.5	4,100	סבינו ים
						317%	61.5	19.5	3,900	בנה ביתך ופסגות ים

חוסר בשטחים פתוחים בשכונה ב'



הבניין במרמין בובר 4

נק' לבסיס לשינוי:

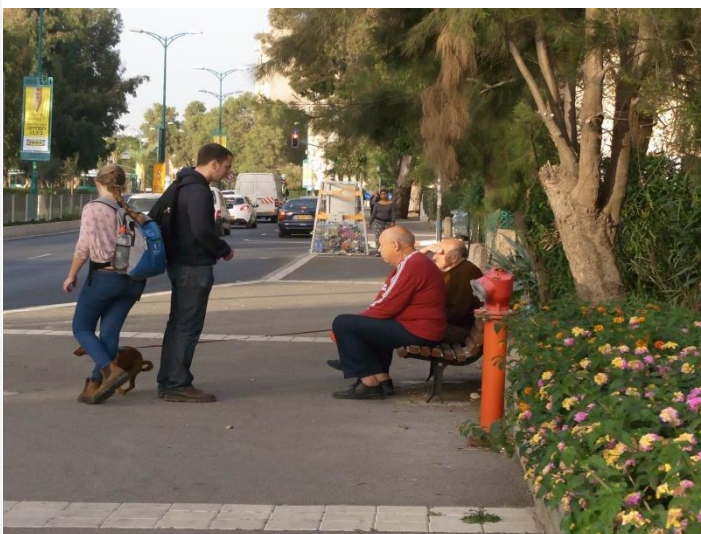
- אוכלוסיית קרית ים מונה מספר רב של מבוגרים בני 65+ (17% מתושבי העיר לעומת 10% ממוצע ארצי, גבוהה ב-70%)
- אחוז בני 65+ שהינם משק בית של נפש אחת - 44.1% , אחוז הגבוה מהממוצע הארצי
- מס' חדרים ממוצע - 3.77
- אחוז הצעירים (25-39) בקרית ים 19% לעומת 22% ממוצע ארצי.
- אחוז האקדמאים בקרית ים הוא 19% לעומת 23% ממוצע ארצי.
- 79% מתושבי קרית ים גרים בדירות בבעלות פרטית -במרבית השכונות הישנות אחוז השטחים הפתוחים המצויים קטן מאחוז השטחים הרצוי.



קרית ים- "שטח מת" ברחבת הבניינים



המטרונית בקרית ים, תעבוד בשבת?



אוכלוסיית הקשישים בקרית ים, הסוף לבדידות?

מניתוח הנתונים ניתן לראות שאוכלוסיית קרית ים מזדקנת, הצעירים עוזבים את העיר לקריות השכנות ולחיפה בשביל מקומות תעסוקה והשכלה. אוכלוסיית הזקנים בקרית ים נזקקת, אין מי שיעזור להם שכן אחוז בני 65+ שגרים במשק בית של נפש אחת הוא 44% ובשילוב עם הנתון שמספר החדרים הממוצע הוא 3.77, מתברר שיש לפחות חדר אחד פנוי במרבית הדירות. נקודת מבט נוספת, אחוז האקדמאים והצעירים בקרית ים נמוך מאחוזם בקריות השכנות ומהממוצע הארצי, לעיריה יש אינטרס להביא את אוכלוסיית היעד של האקדמאים והסטודנטים לתוך העיר בתקווה שישארו בעיר ויתרמו לה בכוח אדם איכותי. שילוב הניתוחים האלה ביחד עם הנתון של אחוז השטחים הפתוחים הקיים וראיון עם תושב העיר הוביל אותנו להצעת הפרויקט שתנסה לפתור את הבעיות הנ"ל ולהביא להתחדשות העיר ולשיפור המצב הקיים בה.

כלים להתחדשות עירונית בקרית ים:

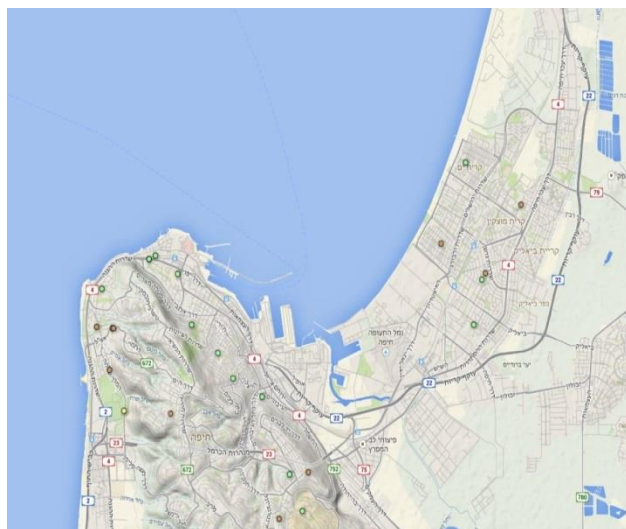
אסטרטגיית תכנון

חיבור בין אוכלוסיית הקשישים של העיר לגרעין סטודנטים שייבוא לתוך העיר מתוך רצון לתרום לעיר.

חיבור בין קשישים לסטודנטים לצורך מגורים על מנת להפיג את הבדידות (כ-44% מהקשישים בשכונה הם בעלי משק בית של נפש אחת נכון לשנת 2008). הסטודנטים נכנסים כדירים לדירות הקשישים בשכ"ד נמוך. הסטודנטים כקבוצה (על מנת להשתתף בפרוייקט) פועלים לשיפוץ חזיתות והפעלת גינות קהילתיות באזור. העיריה תפעל להוספת קווים ישירים למוסדות ההשכלה הגבוהה השונים על מנת לאפשר לסטודנטים לגור בעיר וללמוד במכניזם, באוניברסיטת חיפה, בויצו, בתלתן וכו'. העירייה תעזור במימון שיפוץ החזיתות ובנוסף הוספת מעליות ונגישות לדירות הקיימות על מנת להיטיב עם האוכלוסיה הקיימת ולעזור למשך את האוכלוסיה הצעירה. חלק מהכנסות משכ"ד יופנה לפרוייקט שיפוץ החזיתות.

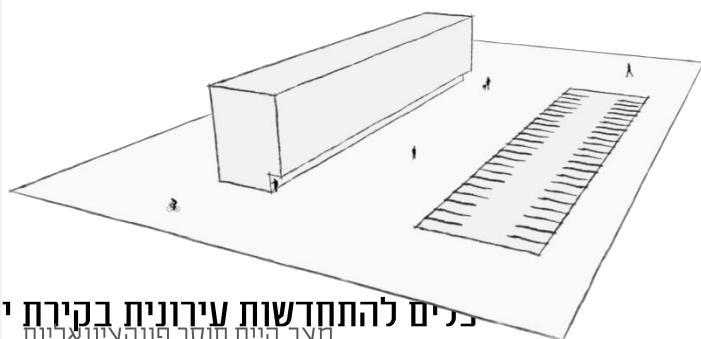
אנחנו מציעים את התכניות הארכיטקטוניות שיאפשרו מגורים משותפים של קשיש וסטודנט בדירות הקיימות בנוחות המקסימלית.

מיפוי הגינות הקהילתיות במטרופולין



הכלים:

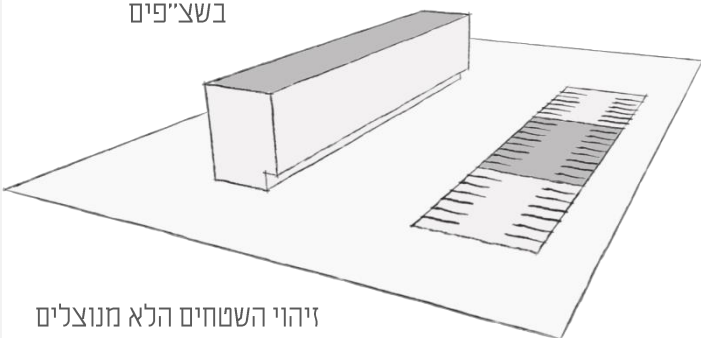
1. שימוש בשטחים לא מנוצלים והפיכתם לשטחי קהילה ופנאי



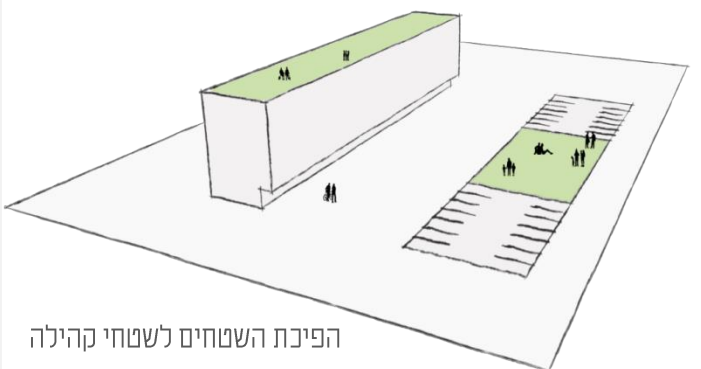
כלים להתחדשות עירונית בקרית ים

מצב קיים, חוסר פונקציונאליות

בשצ"פים



זיהוי השטחים הלא מנוצלים



הפיכת השטחים לשטחי קהילה

ופנאי

גינה קהילתית בבת גלים, חיפה. מקום מפגש לתושבי השכונה



2. הנגשת מערכת התחבורה הציבורית לכלל תושבי קרית ים

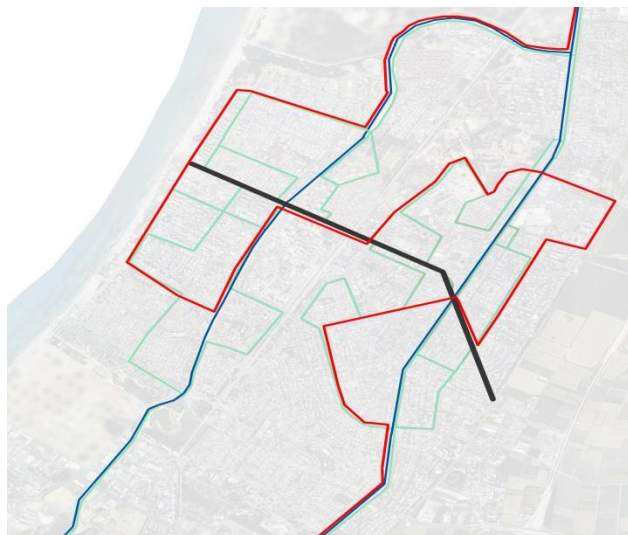
תל אופן בתל אביב, פרויקט תחבורתי שהוכיח את עצמו



הפעלת מערכת תחבורה ציבורית בשבת



הפעלת קווים חדשים שיפזרו במוסדות הלימוד (באדום)



3. יצירת קשר בין אוכלוסיית

הסטודנטים לאוכלוסייה הקשישה בעיר

סטודנטים בב"ש המקבלים מלגה עבור סיוע לקשישים בעיר



הסטודנטים מקבלים חדר בדיור מוזל בדירת הקשישים



עבודה משותפת של הסטודנטים והקשישים בגינות הקהילתיות



תיאור המצב הקיים באיזור הפיילוט:

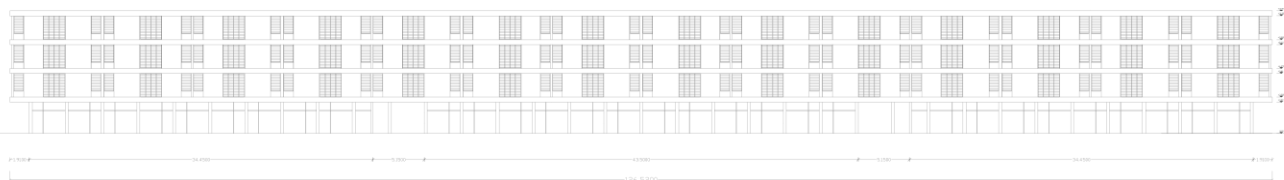
מתוך הבנה כי לא ניתן להחל את הפרויקט בכל קרית ים, נבחר האיזור של מרכז ניצן כפיילוט לפרויקט מתוך הכרות עם דיירי הבניין ומתוך בדיקה מעמיקה של נתוני האתר והבנת הצורך בהתחדשות עירונית ברחוב. בפיילוט נבחר שיכון של 3 קומות ובעל 42 דירות ברחוב מרמין בובר 4 ובבניין מקביל ברחוב משה שרת בעל אותה כמות דירות, סך הכל 84 דירות. מבחינת הבלוקים, מדובר על בנייה נמוכה של 4 קומות, קומת מסחר ו-3 קומות מגורים, הדירות אינן מונגשות. לדיירי הבניינים הנ"ל אין צורך בהרחבת הדירות, שכן מרביתם אנשים מבוגרים שחיים לבד או עם בן/בת הזוג, ברוב הדירות ישנם חדרי ריקים. רחוב מרמין בובר מהווה שלוחה צדדית של מרכז ניצן, הסובל מ"הזנחה", הרחוב צריך חידוש שטחים פתוחים והחדרת אינפנסיביות ואקטיביזם חברתי. בסביבת המבנים קיימים שטחים לא מנוצלים וחסרי פונקציה ויש צורך לפי בקשות התושבים לשמחי פנאי וקהילה.



איזור ה"פיילוט" של ההתחדשות העירונית בקרית ים



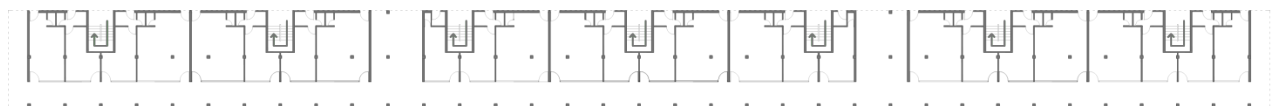
תיאור



חזית מזרחית



חזית מערבית



תכנית קומת קרקע



תכנית קומה טיפוסית

תב"ע חברתית קרית-ים

מהות התכנית

1. מהות התכנית
- 1.1 התכנית תכלול הוצאה לפועל של 3 פעולות שונות בתחום ההתחדשות העירונית בקרית ים
- 1.1.1 מנגנון חברתי המקשר בין אוכלוסיה מבוגרת באתר עם סטודנטים במוסדות הלימוד בחיפה ובאזור
- 1.1.2 שיפור התחבורה הציבורית, הוספת תשתיות לאופניים והכנסת שכירות קצרת טווח לאופני-עיר
- 1.1.3 שינוי יעוד שטחים פתוחים לשימוש ולהנאת התושבים ועוברי האורח
- 1.2 שלושת הפעולות השונות יצטרכו לצאת לפועל בזמן אחיד על מנת לגרום להתחדשות עירונית אפקטיבית

מטרת התכנית

2. מטרת התכנית
- 2.1 יצירת תוספת דיור באתר
- 2.2 הנגשת הדיור הקיים באתר
- 2.3 חיזוק והעלאת הבטחון האישי של האוכלוסייה הקיימת באתר
- 2.4 הפיכת העיר קרית ים לנגישה תחבורתית עם מוקדי התעסוקה ואיזור חיפה והקריות
- 2.5 הפיכת העיר קרית ים לנגישה גם לרוכבי אופניים
- 2.6 חיזוק ושיפור תדמית העיר

תכנית פעולה

3. תכנית פעולה
- 3.1 יצירת מנגנון חברתי המקשר בין אוכלוסיה מבוגרת באתר עם סטודנטים במוסדות הלימוד באזור הקריות ובחיפה
- 3.1.1 הקצאת כוח אדם לניהול המנגנון - ע"י עיריית קרית ים
- 3.1.1.1 העובדים יהיו אחראים להוציא לפועל את התכנית לחיבור בין האוכלוסיה המבוגרת שגרה בגפה באתר עם מנגנון נוסף של סטודנטים מתוך מוסדות החינוך בחיפה ובאיזור, לדוגמא הטכניון בחיפה ואוניברסיטת חיפה
- 3.1.1.2 בעלי תפקיד יביאו לידיעת האוכלוסיה באתר על התכנית הכוללת-
- 3.1.1.2.1 השכרת חדר בדירתם תמורת שכר מוסכם של 300 ש"ח בלבד
- 3.1.1.2.2 השכרת החדר יכול לל גם הסכמה לשימוש באיזורים הסמי-פרטיים, בין היתר סלון, פינת אוכל, מטבח, שירותים ומקלחת
- 3.1.1.2.3 כל תושב שיסכים לתכנית לזמן של לפחות שנה סטודנטיאלית (הווה אומר 2 סמסטרים, בתקופה של בין אוקטובר לאוגוסט העוקב) יהיה זכאי להנחה נוספת בארנונה מעבר ל-300 ש"ח דמי השכרת החדר לסטודנט שיקבל דרך מנגנון העירייה חודש בחודשו, זאת על מנת לכסות את חלקו של הסטודנט בתשלומי המים, החשמל והגז
- 3.1.2 יצירת מנגנון סטודנטים המבקשים למצוא דיור מוזל המשלב עשייה חברתית בקרית ים
- 3.1.2.1 המנגנון יופעל על ידי סטודנטים במוסדות החינוך בחיפה ובאיזור
- 3.1.2.2 תשלום בעבור הפעלת המנגנון יעשה מקופת התכנית שתמומן בתחילה מכספי העירייה ולאחר מכן מתוך תשלומי השכירות היחסיים של הסטודנטים שיקחו חלק בתכנית
- 3.1.2.3 העובדים יהיו אחראים לחבר בין הסטודנטים שיקחו חלק בתכנית עם גורמים בעירייה שיצוותו אותם על בסיס שאלונים של האוכלוסיה באתר ושאלון שמילא הסטודנט
- 3.1.2.4 יכתבו שאלוני עדיפויות מטעמי צנע ותחומי עניין וכך ליצור חיבור בין שתי הקהילות בצורה המיטבית ביותר
- 3.1.2.4.1 תהיה קדימות לחיבור בין בני אותו המין
- 3.1.2.5 בעלי תפקיד יביאו לידיעת הסטודנטים המעוניינים לקחת חלק על התכנית הכוללת-
- 3.1.2.5.1 כל סטודנט ישלם 600 ש"ח, 300 ש"ח יועברו אל הקשיש אצלו הם חיים לתשלום חשבונות וה-300 ש"ח הנוספים יכנסו לקופת התכנית והכסף ישמש את התכנית ויעדיה כמו שיפוז חזיתות וציוד לגינות הקהילתיות
- 3.1.2.5.2 שכירת חדר בדירה יעשה תחת תקנון הסכמה בין הצד המשכיר לבין הצד השוכר. בהסכם יושגו הבנות בנוגע ל-
- 3.1.2.5.2.1 שעות בהם ניתן להשתמש באיזורים המשותפים מפאת התחשבות במשכיר ובסדר היום שלו/ה.
- 3.1.2.5.2.2 על הסטודנט להתחייב ל-4 שעות שבועיות של פעילות עם השוכר תוך הסכמה ועל פי תחומי העניין של שני הצדדים
- כתנאי לקבלת הסטודנט לתכנית, זאת לאורך כל תקופת ההשכרה ללא סייג בנוגע לתקופת בחינות

הסטודנט יוכל כמו כן להתחייב ל-4 שעות שבועיות של עשייה חברתית למען הקהילה בה הוא חי והעיר קרית-ים, זאת בתמורה לקבלת מלגת לימודים שתיקבע על פי העירייה אך לא תהיה פחות ממחצית שכר הלימוד האוניברסיטאי המקובל כיום	3.1.2.5.2.3
פעילויות אלו יאוגרו ויבוקרו על ידי מנגנון הסטודנטים בשיתוף פעולה מלא ממפעילי המנגנון בעיריית קרית ים	3.1.2.6
פעילויות שיחשבו כפעילויות בעלות אופי של עשייה חברתית הינם:	3.1.2.6.1
שיפוץ, סידור וטיוח פנים דירות	3.1.2.6.1.1
שיפוץ, סידור וטיוח חזיתות מבנים	3.1.2.6.1.2
גינון, השקייה, שתילה, גזימה וטיפוח הגינה הקהילתית באתר	3.1.2.6.1.3
הרכבת ריהוט	3.1.2.6.1.4
פעילויות המצריכות הכשרה מקצועית יעשו במימון ובאחריות העירייה ויחשבו לסטודנט כשעות עשייה חברתית במסגרת 4 השעות השבועיות שלהן הוא מתחייב	3.1.2.6.2
קבלת המלגה תעשה לאחר השלמת כל שעות העשייה החברתית	3.1.2.6.3
סטודנט יוכל לשנות את בחירתו בעשייה החברתית לא יותר מפעם אחת לסמסטר וזאת בהתאם להקצאות ולצרכי קידום התכנית	3.1.2.6.4
יבוצעו סקרי שביעות רצון בין המשתתפים, הן האוכלוסיה המבוגרת (המשכירים) והן הסטודנטים (השוכרים) מבחינת שיתוף הפעולה והחווייה של לגור בשותפות תחת אותה קורת גג	3.1.2.7
ציון נמוך על כל או על חלק מהפרמטרים הקבועים בסקרים - בדגש על התנהגות לא נאותה, סבלנות, סובלנות, כבוד אדם, ושיתוף פעולה וכבוד המקום מצד השוכר יגרור שיחת הבהרה עם המשכיר לבירור הפרטים ובהתאם נקיטת צעדים מול השוכר תוך בורות בין הצדדים בדרכי שלום	3.1.2.7.1
ציון נמוך על סקרים חוזרים ונשנים תגרור פסילה של סטודנט מהזכות להשתתף בתכנית	3.1.2.7.2
חוות דעת שלילית של השוכר על המשכיר יגרור שיחת הבהרה עם השוכר לבירור הפרטים ובהתאם נקיטת צעדים מול המשכיר תוך בורות בין הצדדים בדרכי שלום	3.2.5.3
חוות דעת שליליות חוזרות ונשנות תגרור שלילה של המשכיר מהזכות להשתתף בתכנית	3.1.2.7.3
תכנית זאת תצא לפועל במימון עיריית קרית-ים, משרד השיכון, משרד הבינוי והשיכון, משרד הרווחה והשירותים החברתיים, אירגונים וולנטרים הלוקחים חלק בתהליכי התחדשות עירונית, קהילות יהודיות בערים התאומות, תורמים פרטיים	3.1.3
ביצוע שינויי תחבורה וצירי תנועה בתוך קרית ים	3.2
יבוצע סקר תח"צ נוכחי באחריות עיריית קרית-ים, הכוללים את מערכת האוטובוסים, המטרונית ורכבת ישראל הן מבחינת נגישות התחנות והן מבחינת תדירות הקוים השונים	3.2.1
בהתאם לסקר יבוצעו שינויי תח"צ מבחינת תדירות האוטובוסים ושעות הפעילות בהתאם על מנת למקסם נגישות האוכלוסיה בקרית-ים	3.2.2
בהתאם לסקר יוספו ויבטלו קוים בהתאם לצרכי האוכלוסיה הקיימת והסטודנטים הגרים בקרית ים	3.2.3
יוספו קוים ישירים ממרכז קרית ים אל איזורי התעסוקה, המסחר ומוסדות החינוך באיזור חיפה והקריות תוך שימת דגש על תדירות גבוה במהלך שנת הלימודים	3.2.4
יבוצע סקר תשתיות נוכחי באחריות עיריית קרית-ים	3.2.5
בהתאם לסקר יוספו מסלולי אופניים ככל שניתן ללא פגיעה באיכות התחבורה הקיימת כיום	3.2.6
לאחר הנחת התשתית יוקמו נקודות השכרת אופניים לטווח קצר	3.2.7
נקודות ההשכרה יקבעו על פי אחד משני פרמטרים	3.2.8
כמות תושבים לנקודה שרדיוס האיזורי שלה (איזור ההשפעה) ביחס שלא יעלה על 1:100 איש לאופניים	3.2.8.1
רדיוס ההליכה מהאיזורי המאוכלסים אל נקודות ההשכרה לא יעלה על 7 דקות הליכה / 500 מטר	3.2.8.2
מספר אופני העיר שיוצעו להשכרה יקבע על פי גודל האוכלוסיה באיזור ההשפעה בסייג שבמרכזי המסחר הגדולים בעיר יוצבו יותר אופניים ונקודות השכרה	3.2.9
אחריות התפעול השוטף והגבייה הינה של עיריית קרית-ים	3.2.10
תכנית זאת תצא לפועל במימון עיריית קרית-ים ומשרד התחבורה	3.2.11

תכ

ע חברתית

שינוי יעוד שטחים פתוחים לשימוש ולהנאת התושבים ועוברי האורח	3.3
שינוי יעוד השטח הפתוח בין הסופרפארם במרכז ניצן לבין מבנה המסחר מולו, מצורפת תמונה מהמקום בעמוד 6	3.3.1
בראש הדף לשטח גינה ציבורית	
שינוי יעוד גג המבנים באתר לשטח של גינות ציבוריות	3.3.2
תוכן תכנית עבור גינה קהילתית בשטח תוך התחשבות במעברים מרוצפים להולכי רגל ועוברי אורח	3.3.3
ימנה אדריכל נוף מטעם העירייה שיהיה אחראי על המהלך	3.3.4
אדריכל הנוף הממונה יהיה אחראי להכנת התכנית ובחירת הצמחיה באיזורים הציבוריים	3.3.4.1
אדריכל הנוף הממונה יהיה אחראי לתכנון מקדים של הגינות הקהילתיות על גג המבנים באתר	3.3.4.2
אדריכל הנוף הממונה יהיה חלק בתכנון סוגי הצמחיה שישתלו בגינות הקהילתיות על גג המבנים באתר	3.3.4.3
אדריכל הנוף הממונה יהיה אחראי להעביר אל המנגנון, התושבים וכל הנוגעים בדבר הנחיות בנוגע לטיפול שוטף על כלל הצמחיה הנבחרת לשחילה	3.3.4.4
אדריכל הנוף הממונה יהיה אחראי לביצוע סקרים תקופתיים על הטיפול בחלקות הפרטיות שיוקצו לתושבי האתר	3.3.4.5
כל תושב שיקח חלק בתכנית החברתית בשיתוף העירייה וקהילת הסטודנטים זכאי לחלקה בה יוכל לגדל ירקות, פירות, עשבי תיבול או פרחים לבחירתו	3.3.5
כל תושב שיחליט לממש זכאותו לחלקה יהיה אחראי או ימנה אחראי מטעמו למפל בה באופן שוטף	3.3.6
חלקה שלא תופל באופן שוטף ותוזנח תועבר לאחריות מנגנון הסטודנטים שימנה סטודנטים שיטפלו בה לשביעות אדריכל הנוף הממונה	3.3.7
העירייה תהיה ממונה על הטיפול השוטף בגינה הציבורית באתר	3.3.8
תכנית זאת תצא לפועל במימון עיריית קרית ים, משרד החקלאות, משרד השיכון והשירותים החברתיים ומאירגונים וולנטרים הלוקחים חלק בתהליכי התחדשות עירונית	3.3.9

4. פעולות נוספות

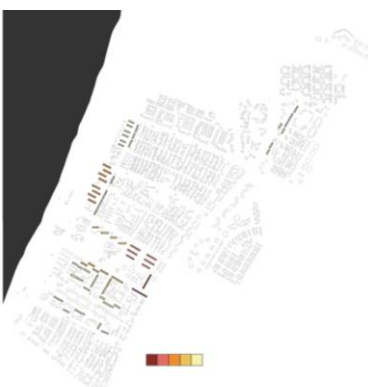
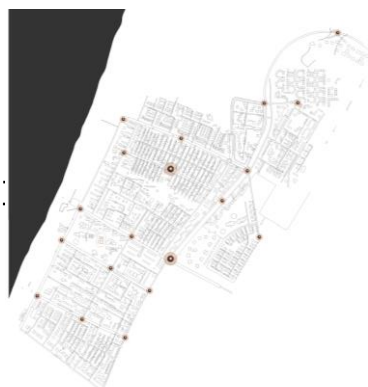
4.1 הנגשת המבנים באתר

עיריית קרית-ים תהיה אחראית להפצת מכרז להנגשת שני המבנים באתר	4.1.1
הזוכה במכרז יקבל אישור להוספת דירות מעל המבנים הקיימים	4.1.2
תוספת הבנייה לא תעלה על שתי קומות על מנת לשמר את קנה המידה האנושי באתר	4.1.2.1
תוספת הבנייה לא תחרוג מקו האפס הקיים כיום באתר	4.1.2.2
תוספת הבנייה תהיה קוהרנטית עם החזיתות הקיימות כיום	4.1.2.3
תוספת הבנייה חופשית מחלוקה פנימית של הדירות אך תתבסס על מהלכי התנועה הקיימים כיום, המערכת הקונסטרוקטיבית עליה נשען הבנייה ומערכת המים והביוב המותקנת במבנים באתר	4.1.2.4
יהיה על הזוכה במכרז לאפשר גישה לגג הבניין	4.1.2.5
יהיה על הזוכה במכרז לטפל בגג ולהכין תשתית לגינה קהילתית	4.1.2.6
תשתית זו כוללת מעקות על פי התקן וחיבור למערכת המים והניקוז	4.1.2.6.1
תכנית זאת תצא לפועל במימון משותף של עיריית קרית ים, משרד השיכון והשירותים החברתיים והיזם הנבחר לביצוע	4.1.3

4.2 שיפוץ חזיתות המבנים

העירייה תהיה ממונה על הוצאת התכנית לפועל	4.2.1
העירייה תזמין מאדריכלים לבחירתה הצעות לשיפוץ חזית הבניין	4.2.2
העירייה תבחר שלוש הצעות לשיפוץ החזית	4.2.3
העירייה תפעל לשיתוף ציבור בנוגע להצעה אחת מוסכמת על מירב התושבים באתרים	4.2.4
לאחר בחירת הצעת שיפוץ החזית תינתן לתושבים לפי כל מבני האפשרות לבחור מפלטת צבעים לצביעת הטיח חוץ	4.2.5
אחריות הביצוע תוטל על מנגנון הסטודנטים בשיתוף עם האדריכל וקבלן מורשה	4.2.6
הקבלן המורשה יהיה אחראי על התמקצעות הסטודנטים שיוקצו להוצאת התכנית לפועל וזאת בהתאם לשעות ההתנדבות עשייה חברתית שנדונה ב- 3.1.2.6.1.2	4.2.7
יבוצע סקר ביצוע לשביעות רצונם של האדריכל, הקבלן המורשה ועיריית קרית-ים	4.2.8
תכנית זאת תצא לפועל במימון משותף של עיריית קרית ים, משרד השיכון והשירותים החברתיים, אירגונים וולנטרים הלוקחים חלק בתהליכי התחדשות עירונית, קופת המנגנון החברתי	4.2.9

עירונית



השכרת אופניים

כחלק מהפרוייקט ימוקמו תחנות השכרת אופניים לפי ההגדות לעיל. התחנות ימוקמו ליד תחנות ההורדה של התחבורה הציבורית. בכל תחנה יהיו כ-10 זוגות אופניים. כשמרכזי הפעילות הראשוניים יופעלו במרכז ניצן ובמרכז רחוב ויצמן

שבילי אופניים

בהתאם לתכנית התפתחות העיר ובהתאם לכבישים, ותחנות השכרת האופניים. שבילי האופניים אף עוברים בקרבת הגינות הקהילתיות וכך מאפשרים תנועה בעיר ללא צורך ברכב.

גינות קהילתיות

הפיכת השטחים המוזנחים הפתוחים לגינות קהילתיות [בנוסף לגינות הקהילתיות שעל גג המבנים המטופלים]. הגינון באותן גינות יתבצע ע"י הסטודנטים המשתתפים בפרוייקט.

התפתחות הפרוייקט

הפרוייקט מתחיל בתור פיילוט ב-2 בלוקים ברחוב מרמין בובר. עקב ריבוי מבני הבלוק והקשישים ניתן להעתיק את הפרוייקט למקומות רבים בעיר. בתכנית מסומנים הבלוקים אליהם יכול הפרוייקט להתרחב לפי מצב המבנה, וכמות הקשישים באזור.

דירה

על מנת לאפשר נוחות מירבית לסטודנט ולקשיש, נעשו מספר שינויים בדירה. השינויים הינם מינוריים אך מאפשרים מגורים משותפים ונגישים לשותפים. בנוסף – הדירה הותאמה לנגישות לכיסאות גלגלים על מנת לאפשר לקשישים ותוקי הבית לנוע ביתר קלות.

בניין

לבניין הוספו מעליות ושונה חדר המדרגות על מנת לייצר נגישות ולאפשר לאלו המתקשים. המעלית אף תאפשר בעתיד הוספת קומות נוספות לבניין הקיים ליוזמים.

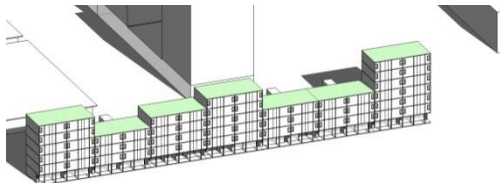
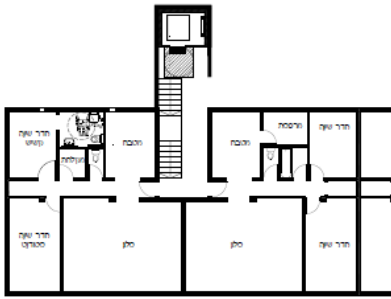
חזית

כחלק מההשתתפות התכנית הסטודנטים מחויבים לעזור בשיפוץ החזיתות.

שכונה

יצירת גינות קהילתיות לתושבי הבניינים (על גגות הבניינים) ובעיר – בשטחים המוזנחים.

אונים



סיכום התכנית בנויה מ-3 אסטרטגיות מרכזיות- מנגנון חברתי הכולל את האוכלוסיה הקיימת וסטודנטים מאזור הקריות וחיפה שינויים תחבורתיים וחיזוק הקישוריות לאזור הקריות וחיפה וכן ניצול איזורים פתוחים שלא מתרחשת בהם פעילות לגינות ציבוריות וקהילתיות.

שלושת האסטרטגיות הבונות את התכנית תומכות אחת בשנייה ואחוז ההצלחה של אסטרטגיות אלו יפחת באם לא יוצא לפועל כמקשה אחת. בחרנו להתערב כנקודת התחלה בשיכונים ברחוב מרטין בובר (2 בלוקים בר'), במרכז ניצן בקרית ים.

על מי תשפיע התוכנית

תושבי קרית-ים בכלל ובאתר בפרט, קהילת הסטודנטים הלוקחים חלק בתכנית ועיריית קרית-ים.

תושבי המקום: האוכלוסיה הנה אוכלוסייה מזדקנת הגרים בשיכונים. מנתונים סטטיסטיים של האזור אנו מבינים כי מרבית מהדירות מאוכלסות על ידי אוכלוסיה מבוגרת הגרים בזוג או בגפם וכן כי הדירות בהן גרים גדולות מעבר לצרכיהם הנוכחיים. כמו כן ידוע כי הבלוקים לא מונגשים, דבר היוצר מציאות שבה חלק מהתושבים אינם יכולים לעזוב את ביתם או מוגבלים ביציאה אל מרכזי העיר. מכאן אנחנו יכולים להסיק על מסי צרכים:

1. חברתי: צורך בחברה [44.1% מהקשישים בשכונה הם בעלי משק בית של נפש אחת בלבד (למס 2008)]
2. חברתי: תחושת ביטחון ירודה
3. כלכלי: אין הכנסה מספקת [רק 4.3% מהקשישים עבדו נכון לשנת 2008 (למס'')]
4. מוגבלים בנגישות אל המרכז ולשירותים לתושב וכמו כן למקומות המפגש והגנים [6.4% מהאוכלוסיה בשכונה מתקשה בהליכה בתוך הדירה או בירידה במדרגות (למס' 2008)]

קהילת הסטודנטים: אנחנו יכולים להניח כי יש סטודנטים שיהיו מעוניינים לגור בקרית ים מכמה סיבות-

1. תושבי הקריות שמעוניינים להישאר באזור
2. הקירבה לים
3. עלויות נמוכות של דיור ומחיה לעומת חיפה
4. עשייה חברתית
5. קבלת מלגה

העירייה: יוזמת התכנית ולקחת חלק במימון התכנית זאת מתוך רצון בחיזוק האוכלוסיה, חידוש מלאי הדיור, הכנסת אוכלוסיה צעירה לעיר ושיפור התדמית- זאת על ידי:

1. הוספת בינוי כתואה מהגשת מבנים ותוספת מעלית, דבר שיצור- הכנסת אוכלוסיה צעירה לעיר ובכך תוספת תשלומים לעירייה כתוצאה מגביית ארנונה על שטחי דיור חדשים 2. חיזוק המרכז הכלכלי 3. שיפור חזות ותדמית העיר 4. הגברת הנגישות התחבורתית בעיר ולמטרופולין חיפה ובעיקר למרכזי התעסוקה והחינוך

במידה והתכנית תצליח תוכל להתפרש לאיזורים אחרים בקרית-ים המאופיינים באותם פרמטרים, כמו כן הסטודנטים שיקחו חלק בתכנית ויגורו בתוך קרית ים יוכלו להתרשם מהעיר והתהליכים החברתיים הקורים בה- דבר שיכול ליצור רצון להישאר ולתרום ובאם יוצעו עוד דירות יוכלו להיטמע באוכלוסיה הקיימת.

היכן התכנית תפעל?

התוכנית תפעל בתחילה כפיילוט ברחוב מרטין בובר, בלוק בן 4 קומות, 3 קומות ממנו של מגורים, המכילים 42 דירות לבלוק מדובר על שני בלוקים בר' באיזור מרכז ניצן, שך הכל 84 דירות. הבלוקים אינם מונגשים.

לדיירי הבניינים באתר אין צורך בהרחבת הדירות, שכן מרביתם אנשים מבוגרים שחיים לבד או עם בן/בת הזוג, ברוב הדירות ישנם חדרים ריקים.

רחוב מרטין בובר מהווה כשלוחה צדדית של מרכז ניצן, הסובל מ"הזנחה", הרחוב צריך חידוש שטחים פתוחים והחדרת אינטנסיביות ואקטיביזם חברתי.

בסביבת המבנים קיימים שטחים לא מנוצלים וחסרי פונקציה ויש צורך לפי בקשות התושבים לשטחי פנאי וקהילה.

- מי ירוויח? מי יפסיד?

מרוויחה:

- העיר הופכת ל"צעירה" יותר
- עזרה לאוכלוסיות נזקקות בעיר
- שיפור חזות העיר
- העלאת רמת האוכלוסייה
- מרוויחה יותר כתוצאה מתוספת דיור (ארנונה)

העירה:

מפסידה:

- (המממנת העיקרית של הפרויקט) - מממנת התערבות במרחבים הציבוריים (גינה קהילתית, הנחת תשתיות לשבילי אופניים -
- ← יש כאן אספקט שיכול להיות כלכלי באם תהיה אחראית על תפעול שוטף של האופניים וגבייה על השכרתם)
- הסטודנטים לוקחים חלק לתק' מוגבלת ואין במחון להישארותם (יצירת 'תחנת רכבת')
- הגברת היוממות בעיר

מרוויחים:

- חברה
- תעסוקה לשעות היום בגינות הקהילתיות
- מקומות מפגש חדשים
- תחושת הבטחון האישי עולה
- הוספת מעליות והגברת הנגישות
- השתתפות בהוצאות השוטפות

הקשישים:

מפסידים:

- אופי הרחוב והבניין משתנים, דבר היכול ליצור בלבול או דיסאוריינטציה
- כמות החדרים בדירה קטנה
- פגיעה בפרטיות

הסטודנטים:

מרוויחים:

- דיור מוזל
- לקיחת חלק פעיל בהתחדשות העיר
- הכרות עם קבוצות גיל שונות
- קהילת סטודנטים פעילה

מפסידים:

- ריחוק ממוסדות הלימוד
- יוממות מוגברת
- פגיעה בפרטיות
- התחייבות לשעות תרומה בקהילה

- מה תהיה השפעת התכנית על מי שכבר מתגורר במקום?

אוכלוסיית הקשישים במקום תהנה מחברת הסטודנטים, אוכלוסיית המשפחות תהנה משטחי חוץ חדשים בקרבת הבניינים, אוכלוסיית הצעירים תהנה מתוספת האוכלוסייה הצעירה במקום. כך שאוכלוסיית היעד העיקרית היא אוכלוסיית הקשישים (שמונה את מרבית הדיירים ברחוב) אך ניתן לראות שגם שאר האוכלוסיות מרוויחות מהתכנית.

מהן מטרות התכנית?

- להטיב עם האוכלוסייה הקיימת במקום ע"י צמצום הבדידות, הנגשת המבנה והגדלת הצפיפות
- הכנסת אוכלוסייה חדשה אשר תפעל ותטיב עם האוכלוסייה הקיימת ועם תדמית העיר
- חיזוק הקישוריות של העיר למטרופולין חיפה והקריות בכלל ולמרכזי התעסוקה והחינוך בפרט וכן נתינת מענה תחבורתי בשבתות.
- שינוי שטחי קרקע לרווחת התושבים, הפיכת שטחים לא מנוצלים לשטחי פנאי וקהילה.

היבטים תכנוניים בהתחדשות העירונית:

היבטים עירוניים :

ניצול גודל הדירות והעלאת הצפיפות האנושית ללא בנייה מסיבית בעיר. ניצול השטחים "המתים" בעיר לטובת הקהילה כולה. הוספת תחבורה ציבורית ממוקדת. הגדלת האוכלוסיה שאינה מחזיקה ברכבים (כיום אחוז בעלי הרכבים בשכונה הוא 51%) ובמקביל הוספת שבילי אופניים ואפשרות ניידות נוספות לחסרי-רכב

היבטים חברתיים :

עירוב גילאים ואוכלוסיות. הכנסת קהילה צעירה הפועלת בעיר. תמיכה באוכלוסיה קיימת וקשת יום. אקטיביזם חברתי. יצירת סובלנות חברתית בין מעמדות וגילאים.

היבטים כלכליים:

תמריצים לסטודנטים - שכ"ד מוזל ביותר
חלק משכ"ד יועבר לקופה משותפת שתוקדש לשיפוץ חזיתות המבנים והקמת הגינו הקהילתיות וחלקו למשתתפים מהאתר לכיסוי הוצאות

בניית דיור נוסף ובכך כניסת כספים לעירייה וכן גבייה על שכירות אופניים

מיצוי פוטנציאל מקומי

אחד הדברים המייחדים את קריית ים (בכללותה) הינו אחוז הקשישים הגבוה בעיר. שמהם אחוז גדול הגרים לבד. דבר המאפשר פרויקט ייחודי זה של חיבור במגורים של קשישים וסטודנטים.
אחוז השטחים הפתוחים בקרית ים גבוה (עומד על 130% מהשטח הרצוי לשטח פתוח) המאפשר יצירת גינות קהילתיות בפזר בין השכונות.

מיהם השחקנים בפרויקט:

הפרויקט נוגע בהרבה רבדים ולכן יכול לקבל מימון מהיקף רחב של ארגונים (וחלוקה ביניהם בעלויות):

עיריית קרית ים - המרוויחה את האוכלוסיה החדשה, טיפול באוכלוסיות נזקקות ושיפור חזות העיר

משרד הבינוי והשיכון - יתרום לשיפוץ החזיתות שיעשה על ידי הסטודנטים.

משרד הרווחה והשירותים החברתיים - הנגשת מבנים לאוכלוסיות נזקקות

משרד החלקאות - חיזוק הקשר בין הקהילה לחקלאות והגברת המודעות לחקלאות עירונית. [גינות קהילתיות]

הסטודנטים עצמם - מחצית משכר הדירה יילך לקופה המבצעת את השיפוצים.

נותני חסות - בעלי עסקים אשר ירצו להציג את העסק בפרסום הפרויקט העתידי

קהילות יהודיות בערים התאומות - קרטיי-צרפת, ברלין-גרמניה, מאקו-הונגריה, קיסלובדסק-רוסיה

ארגונים וולנטרים - המעוניינים להשתתף בתהליכי התחדשות עירונית

תרומות פרטיות - תושבי העיר ותורמים פרטיים

מי צפוי להשתמש בתוכנית?

התכנית פונה לקהל רחב של אנשים, הן מבחינת כלל תושבי קרית ים (תחבורה ושינוי שצ"פים), אוכלוסיות מבוגרות וחלשות (בתחילה באתר ובעתיד יוכל להתפרש לאתרים נוספים בקרית ים והסביבה), קהילת הסטודנטים ואף בעלי עסקים באיזורים המתחדשים

ביבליוגרפיה

ביבליוגרפיה

סיפורת

- שיטה לבחירת שכונות יעד להתחדשות עירונית, ברכה קאופמן ונעמי כרמון, 1987, מכון טכנולוגי לישראל

אינטרנט

- נתונים סטטיסטיים על קרית ים מאתר הלח"ס <http://www.cbs.gov.il/reader>
- ערך "התחדשות עירונית" http://he.wikipedia.org/wiki/%D7%A2%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA_%D7%9E%D7%AA%D7%97%D7%93%D7%A9%D7%AA

חומרים מעובדים

- נתונים סטטיסטיים, סטודיו אולפן 1, לימודים לתואר שני, המכון לחקר ובינוי ערים בטכניון
- מצגות קורס "דירור והתחדשות עירונית", רכז ע"י אדר' מיכל יוקלה

תמונות

- <http://timeout.co.il/%D7%9E%D7%99%D7%95%D7%97%D7%93%D7%99%D7%9D/%D7%A9%D7%A2%D7%AA%D7%A9%D7%99%D7%A4%D7%95%D7%A8%D7%9B%D7%A%D7%AA%D7%A9%D7%93%D7%A8%D7%92%D7%95%D7%90%D7%AA-%D7%A2%D7%A6%D7%9E%D7%9B%D7%9D>
- http://hiddush.org.il/%D7%9E%D7%90%D7%9E%D7%A8-3307-0-%D7%9E%D7%90%D7%94%D7%9C_%D7%94%D7%AA%D7%A7%D7%95%D7%A2%D7%99%D7%9D_%D7%94%D7%95%D7%A7%D7%9D_%D7%91%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%A9%D7%9C%D7%99%D7%9D_%D7%91%D7%93%D7%A8%D7%99%D7%A9%D7%94_%D7%9C%D7%94%D7%A4%D7%A2%D7%9C%D7%AA_%D7%AA%D7%97%D7%91%D7%95%D7%A8%D7%94_%D7%A6%D7%99%D7%91%D7%95%D7%A8%D7%99%D7%AA_%D7%91%D7%A9%D7%91%D7%AA.aspx
- <http://www.oldcity7.co.il/%D7%A1%D7%98%D7%95%D7%93%D7%A0%D7%98%D7%99%D7%9D-%D7%9C%D7%9E%D7%A2%D7%9F-%D7%A7%D7%A9%D7%99%D7%A9%D7%99%D7%9D.html>
- דף הפייסבוק של הגינה הקהילתית בבת גלים
- <http://israel-gardens.blogspot.co.il/2009/06/blog-post.html>
- תמונות שצולמו על ידינו

ראיונות

- תושבי קרית-ים.
- חן קרטיניצקי, רכזת גינות קהילתיות בחיפה, החברה להגנת הטבע

תודות

לקרינה זרכין ונתנאל הרשקוביץ על החומרים שהעבירו לנו למען עבודה זו