

דיור בואדי ניסנאס

اسكان بوادي النسناس

פתרונות והצעות למצוקת הדיור בשכונת ואדי ניסנאס
במסגרת הקורס דיור בר השגה, חורף 2013



ואדי ניסנאס
وادي النسناس
Wadi Nisnas

דיור בואדי ניסנאס

إسكان بوادي النسناس

פתרונות והצעות למצוקת הדיור בשכונת ואדי ניסנאס
תרגיל מסכם במסגרת הקורס דיור בר השגה, חורף 2013



מרצה: אדריכלית מיכל יוקלה

עריכת ועיצוב החוברת: רשא זרייק ועזרא עוזרי

סטודנטים: רות אדרי, אנה בויס, טל בן דורי, קרולין ג'ירייס, פולינה גלוזמן, ג'ני דרובובוז, טל הלוי, דנה ונדר, נעה זבולונב, רעות זיגדון, רשא זרייק, יעל טאוב, מעין טוקי, תמר טיילר, עינת לובלינר, תלמה לויתן, אנה ליסיצין, אורון נוריק, צבא ניקולא, ליאת סוריאנו, אנייס סמעאן, שלומי ערה, לנה פרח, נועה פרנקפורט, קרן קרמר, נבילה שבל.

הקורס משתתף בפרויקט דיור וקהילה הנתמך ע"י המל"ג

5.....	• התרגיל
7.....	• רקע ונתונים - ואדי ניסנאס
20.....	• תמונות וצילומים
22.....	• כתבו עלינו
23.....	• הפרויקטים:
24.....	הצעה 01 - Save as
30.....	הצעה 02 - דיור / קהילה / בית
35.....	הצעה 03 - עסקת חבילה
39.....	הצעה 04 - מקיפאון לשוק חופשי
45.....	הצעה 05 - גג צעיר
50.....	הצעה 06 - דיור לכולם במתחם עין דור
55.....	הצעה 07 - לגור בבית / קרוב לבית
61.....	הצעה 08 - מקום לגדול
67.....	הצעה 09 - עין דור / תכנית אלטרנטיבית
72.....	הצעה 10 - נשאים בואדי

הקורס 'דיור בר השגה' משלב היבטים תכנוניים ואדריכליים של דיור (Housing) בכלל ודיור בר השגה (Affordable Housing) בפרט ומתעמק באחריות התכנונית והחברתית של האדריכל. בקורס משתתפים כ-30 סטודנטים לארכיטקטורה בשנות הלימודים השלישית, הרביעית והחמישית ללימודי התואר הראשון. הקורס מורכב מהרצאות, הרצאות אורח ודיונים כיתתיים. בין מטרות הקורס: פיתוח מודעות חברתית ואחריות תכנונית, לימוד וניתוח היבטים תכנוניים ואדריכליים של דיור, הבנת משמעויות חברתיות, פיזיות, תכנוניות ועירוניות הקשורות בדיור והתנסות בתכנון דיור בר-השגה תוך שיתוף פעולה עם הקהילה. תוצרי התרגיל המסכם של הקורס מובאים לפניכם בחוברת זאת.

במסגרת התרגיל המסכם בקורס בסמסטר חורף 2013 התבקשו הסטודנטים להציע הצעות ורעיונות לפתרון מצוקת הדיור בשכונת ואדי ניסנאס. במסגרת התרגיל חקרו ולמדו הסטודנטים מאפיינים דמוגרפיים ופיזיים של השכונה, שוק הדיור והתושבים. הסטודנטים סיירו בשכונה ושוחחו עם תושבים ובעלי תפקידים וחקרו את ההזדמנויות והאתגרים הניצבים בפני הקהילה. בחוברת זאת מוצגות הצעות הסטודנטים המציעות כלים לפתרון מצוקת הדיור בשכונה. כל פרויקט מציג הצעה למדיניות דיור ברת יישום ודוגמא אדריכלית-פיזית ליישום המדיניות על מבנה או מתחם לדוגמא.

שכונת ואדי ניסנאס מהווה מוקד עירוני- חברתי-תרבותי ייחודי לאוכלוסיה הערבית בחיפה. השכונה מתאפיינת במרקם ייחודי והיסטורי, בצפיפות גבוהה ובמחסור בשטחים פתוחים. מלאי הדיור בשכונה מצומצם, עם מעט עתודות קרקע לבניית מגורים חדשים. מלאי הדיור הקיים ישן ברובו ובמצב פיזי מידרדר, והוא מתאפיין גם במיעוט של יחידות דיור קטנות (בשטחן) שאינן מתאימות למשקי הבית הגדולים. מספר יחידות הדיור שהתווספו למלאי בשכונה בעשורים האחרונים הוא זעום והביקוש למגורים בשכונה גדול באופן משמעותי מההיצע. בנוסף – קיים אחוז גבוה של דירות בבעלות המנהל ובניהול עמידר בעוד עמידר פועלת למכירת נכסים בואדי. השכר החודשי הממוצע בשכונה הוא מהנמוכים בעיר חיפה וקיים קושי בקבלת משכנתאות לרכישת דירות בשכונה. כל אלה מלמדים על צורך במציאת פתרונות חדשים למצוקת הדיור של הקהילה בואדי ניסנאס, שייצרו מגורים ראויים וברי-השגה המאפשרים המשך חיים קהילתיים עשירים. ניתוח וריכוז הנתונים על השכונה מרוכזים בפרק "רקע ונתונים" בתחילת החוברת.

כל קבוצת סטודנטים התעמקה בלימוד השכונה, מאפייניה, תושביה וצרכיה, זיהתה וניתחה בעיה אחת והציעה לה פתרון. הפתרון כלל הגדרת אוכלוסיית יעד, תמהיל דיור, כלים לפיתרון והגדרת שחקנים. בהמשך בחרה כל קבוצה מגרש או מתחם שעליו תיכננה פרויקט תכנוני-אדריכלי משלב מגורים המבטא ומציג פנים בפתרון המוצע. כלל ההצעות המאוגדות בחוברת מציגות מכלול רעיונות והצעות לפיתרון בעיות הדיור בשכונה.

הפתרונות המוצעים לפניכם מגוונים ומציעים פרויקטים בקנה- מידה שונים, שילובי שחקנים שונים (עיריה, חברה משכנת, עמותות קהילתיות, יזמים פרטיים, חברה משכנת), על נכסים בבעלויות שונות ובחזקות שונות (בעלות, השכרה, בעלות חלקית, מבנים נטושים, נכסים פרטיים, דיור ציבורי, נכסים בבעלות מנהל ועוד). הפרויקטים מציעים פתרונות עיבוי ובנייה המגדילים את מלאי הדיור, משפרים את המצב הפיזי של הדיור הקיים ומציעים פתרונות חדשים למתחמים ריקים בשכונה ובסביבתה הקרובה. סך הפרויקטים מציג מגוון רעיונות לחידוש והגדלת מלאי הדיור בואדי ניסנאס. כל הפתרונות ישימים ומבוססים על נתוני אמת ותכניות קיימות. הצגת הפרויקטים ורב-שיח התקיימו בבי"ס אחווה שבשכונה בנוכחות תושבים, פעילים חברתיים וקהילתיים, אנשי מקצוע ומקבלי החלטות מעיריית חיפה.

תקוותנו היא שההצעות המוצגות לפניכם ישמשו את הקהילה ומקבלי ההחלטות בעתיד לעשיית הבדל משמעותי וחיובי בשכונה ובחיי התושבים.

פרויקט "דיור בואדי ניסנאס" לא היה נולד ומתפתח ללא עזרתם של מספר שותפים, ועל כך נתונה להם תודתי:

לעורוה סויטאת - הוגה, יוזם ושותף. תודה מיוחדת על ההתלהבות, הפתיחות, ההקשבה, שיתוף הידע והנעימות לכל אורך הדרך.

לשאהין זסאר, מוסא דאהר, ויקטור חאג'ר - על פתיחת דלתות השכונה (והלב) בפנינו ועל ההדרכה והפתיחות לרעיונות.

לסועאד שחאדה, מנהלת המרכז הקהילתי - על אירוח אירוע ההגשה.

לראני עבאסי, עיתון חיפה - על פרסום האירוע וסיקורו.

לרשא זרייק - על השותפות, הכישרון, הרצינות, הסבלנות והנעימות.

לפרויקט 'דיור וקהילה' של המל"ג ובמיוחד לדנה שבח ולרחל קלוש - על התקציב

שאיפשר עשייה משמעותית ועל הסיוע המהיר במציאת פתרונות יצירתיים לכל בעיה.

לתושבים, מקבלי ההחלטות והאזרחים שלקחו חלק באירוע הצגת הפרויקטים והדיון - על מחשבותיכם והארותיכם שהיו מלמדות ומעשירות.

לסטודנטים בקורס - שהרימו את הכפפה בהתלהבות וברצינות יוצאת דופן. על שהעליתם

פתרונות ורעיונות יצירתיים, אינטליגנטיים ואחראיים למצוקת הדיור בואדי תוך הקשבה,

פתיחות, שיתוף פעולה, כישרון, רגישות ואנושיות. אני גאה בכם.

לאמילי סילברמן - כתמיד, על הכל.



<< השוואה בין שש הערים הגדולות

עיר	אוכלוסיה	יהודים (%)	סך מקבלי קצבאות *	סך מקבלי קצבאות זקנה	עוני של נפשות	משתתפי ס בכוה העבודה	דירות בבעלות	הכנסה ממוצעת למשק (ש"ח) בית (ש)
ירושלים	773,000	63.1%	13.1%	8.4%	44%	50.2%	59.3%	9,329
ת"א	403,700	91.7%	23.9%	15.1%	12%	69.7%	44.8%	12,827
חיפה	265,600	81.2%	28%	18.4%	17%	60.3%	62.6%	11,515
ראשל"צ	228,200	93.6%	17.7%	11%	8%	67.9%	73.2%	14,459
פתח תקווה	209,600	92.7%	20.8%	13.3%	7%	68%	69.4%	13,194
אשדוד	206,400	91.2%	20%	11.1%	28%	58.9%	70.2%	10,826

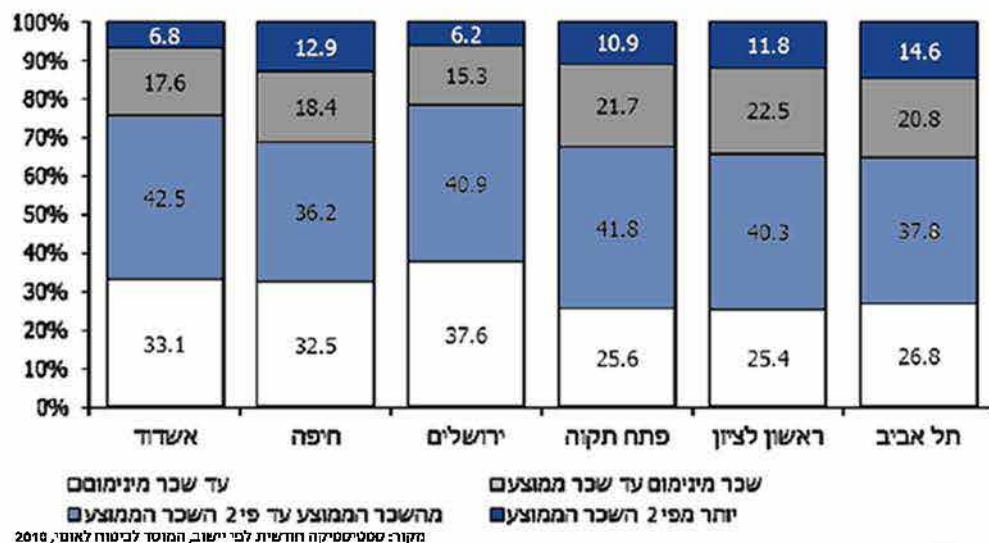
בישראל

היא 12,356 ש"ח נטו לחודש.

מקורות: למ"ס, ביטוח לאומי, נתונים שונים.

- חיפה היא העיר השלישית בגודלה בישראל עם 265,000 תושבים.
- חיפה, כמו עכו, לוד, רמלה, ת"א-יפו וירושלים היא עיר מעורבת.
- מתוך כלל האוכלוסיה במדינת ישראל 20% מהאוכלוסיה היא ערבית. בחיפה: 80% יהודים, 10% ערבים, 9% אחרים.
- אחוז מקבלי הקצבאות ומקבלי הקצבאות הזקנה הגבוה ביותר מבין שש הערים הגדולות בישראל נמצא בחיפה.
- 17% מתושבי חיפה חיים מתחת לקו העוני.
- 60.3% מתושבי חיפה משתתפים בכוה העבודה.
- 62.6% מתושבי חיפה מתגוררים בדירות בבעלותם.
- ההכנסה הממוצעת למשק בית בחיפה נמוכה במעט מהממוצע הארצי.

<< התפלגות השכירים בארבע הערים הגדולות לפי קבוצת שכר (אחוזים)



- שלישי (32.5%) מהשכירים בחיפה מרוויחים עד שכר מינימום, 4,300 ש"ח בחודש.
- שני שלישים (63.2%) מהשכירים בחיפה מרוויחים 4,300-8,500 ש"ח בחודש.
- 12.9% מהשכירים בחיפה מרוויחים יותר מפי 2 מהשכר הממוצע-יותר מ 17,000 ש"ח.

<< השוואה בין שש הערים הגדולות

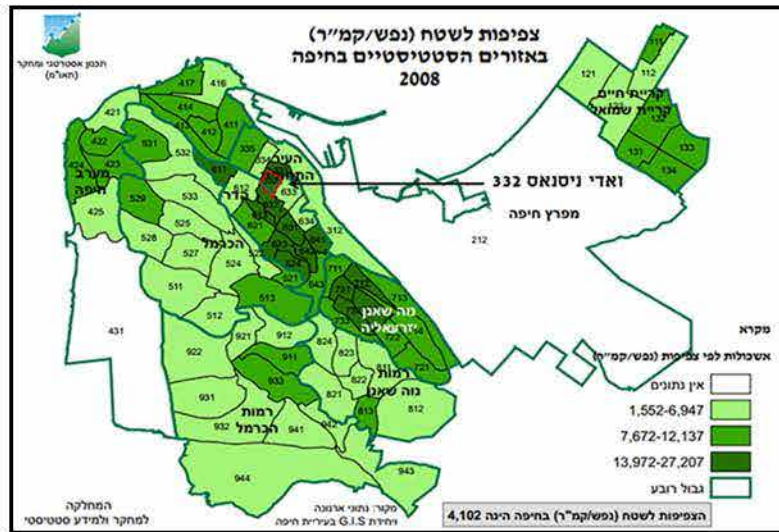
רחובות	באר שבע	בני ברק	בת ים	חולון	אשקלון	נתניה	רמת גן	פתח תקוה	אשדוד	ראשון לציון	חיפה	תל אביב יפו	ירושלים	סך הכל / Total
Rehovot	Be'er Sheva	Bene Brak	Bat Yam	Holon	Ashqelon	Netanya	Ramat Gan	Petach Tikva	Ashdod	Rishon LeZion	Haifa	Tel Aviv - Yaffo	Jerusalem	Total
3.2	2.7	4.2	2.7	2.8	3.0	3.3	2.4	3.0	3.4	3.1	2.4	2.3	3.9	3.3
נפשות במשק בית														
4.1	4.1	3.8	3.2	3.8	4.2	4.1	3.5	3.9	3.8	4.2	3.9	3.7	3.9	4.1
חדרים בדירה למגורים לירות בבעלות														
3.5	2.8	2.6	2.8	3.2	3.1	3.0	2.7	3.1	2.9	3.0	2.6	2.5	2.9	2.9
חדרים בדירה למגורים לירות שכורות														
0.8	0.8	1.2	0.9	0.8	0.8	0.9	0.8	0.8	1.0	0.8	0.7	0.7	1.1	0.9
צפיפות דיור														
3,702	2,238	3,434	3,342	3,978	2,600	3,831	4,059	3,813	3,057	4,378	2,638	4,696	3,648	3,501
הוצאה לדיור (ש"ח לחודש)														
1,401	843	1,438	1,086	1,400	904	1,409	1,864	1,357	1,180	1,592	1,146	2,395	1,727	1,416
ערך דירה בבעלות לבעלי דירות (אלפים)														
2,896	1,066	2,400	2,791	3,031	1,564	2,622	3,025	2,747	1,324	2,956	1,629	3,552	2,613	2,428
הוצאה לשכר דירה לשוכרי דירות (ש"ח לחודש)														
63.0	59.8	67.3	67.1	67.8	66.6	72.0	54.0	72.4	74.6	71.1	59.6	44.1	60.4	68.8
אחוז הגרים בדירות בבעלות														
37.0	36.4	28.4	29.7	23.7	29.8	23.9	37.1	25.2	23.8	26.1	32.5	48.6	31.1	26.3
אחוז הגרים בדירות שכורות														

מקור: הלמ"ט, הוצאות משקי בית ב-14 הערים הגדולות בישראל בשנת 2011

- בחיפה מס' הנפשות במשק בית נמוך ביחס לממוצע הארצי.
- בחיפה מס' חדרים בדירות בבעלות ובשכירות – מעט יותר נמוך מהממוצע הארצי.
- בחיפה צפיפות הדיור (מס' נפשות לחדר) נמוכה מהממוצע הארצי.
- בחיפה ההוצאה לדיור היא מהנמוכות בערים הגדולות.
- בחיפה ערך דירה בבעלות – נמוך מהממוצע הארצי.
- בחיפה הוצאה לשכר דירה – נמוך מהממוצע הארצי.
- בחיפה אחוז הגרים בדירות בבעלות – נמוך מהממוצע הארצי.

<< צפיפות לשטח

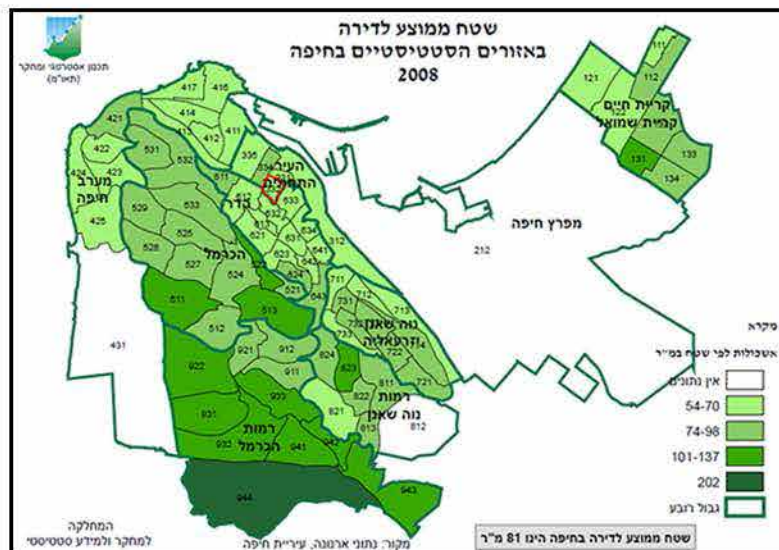
• הצפיפות לשטח בואדי היא מהגבוהות בחיפה.



מקור: פרופיל שכונתי - חיפה

<< שטח ממוצע לדירה

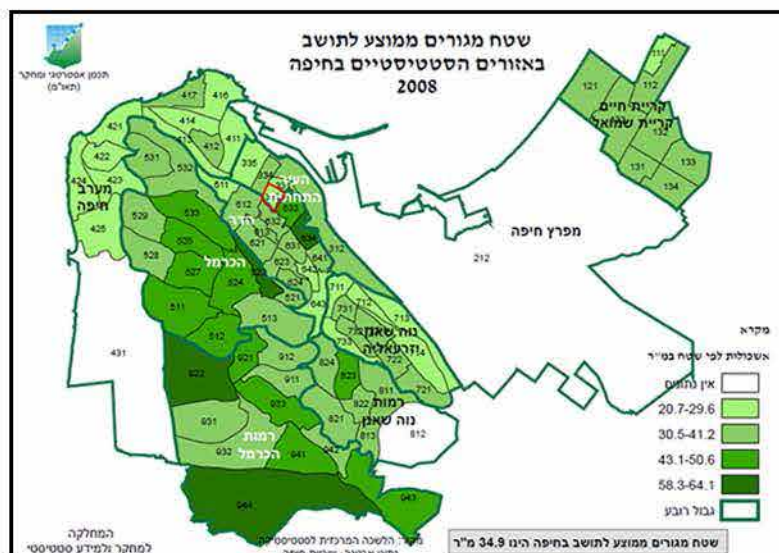
• השטח הממוצע לדירה בואדי הוא מהנמוכים בחיפה.



מקור: פרופיל שכונתי - חיפה

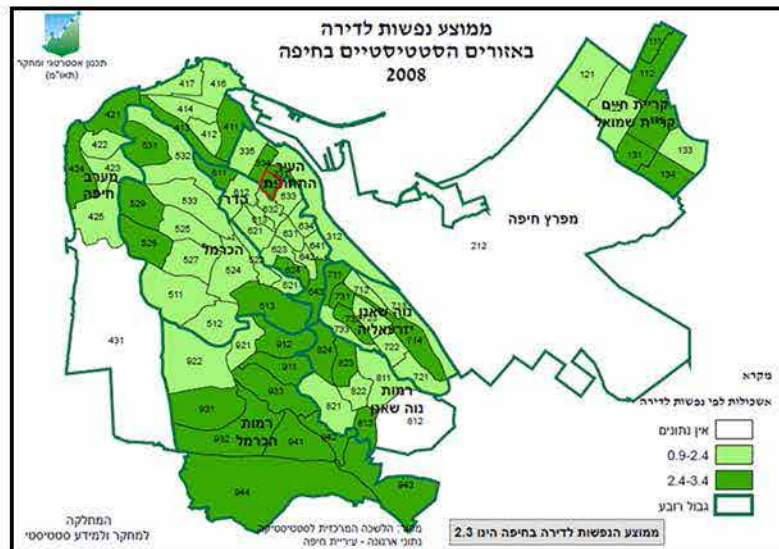
<< שטח מגורים ממוצע לתושב

• שטח המגורים הממוצע לתושב בואדי הוא מהנמוכים בחיפה.



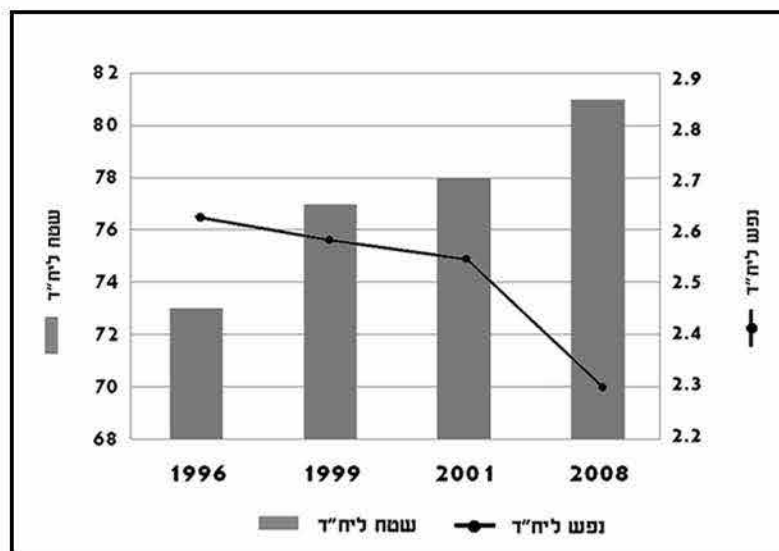
מקור: פרופיל שכונתי - חיפה

<< ממוצע נפשות לדירה



- מס' הנפשות הממוצע לדירה בואדי הוא מהגבוהים בחיפה.

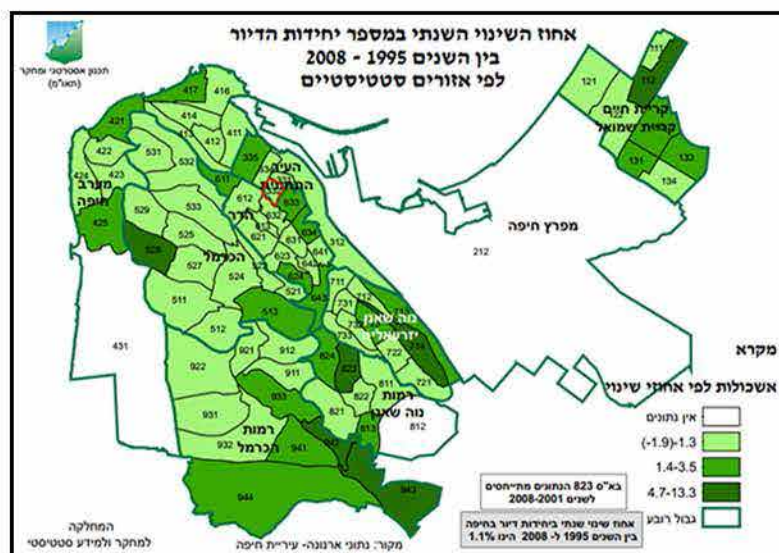
<< צפיפות דיור



מקור: גרף מקור: עיבוד ופיתוח של נתוני עיריית חיפה, תכנון אסטרטגי ומחקר, "קול מידע"

- בעשורים האחרונים בחיפה, כמו ברוב הארץ, שטח ליחידת דיור גדל, בעוד גודל משק הבית קטן.

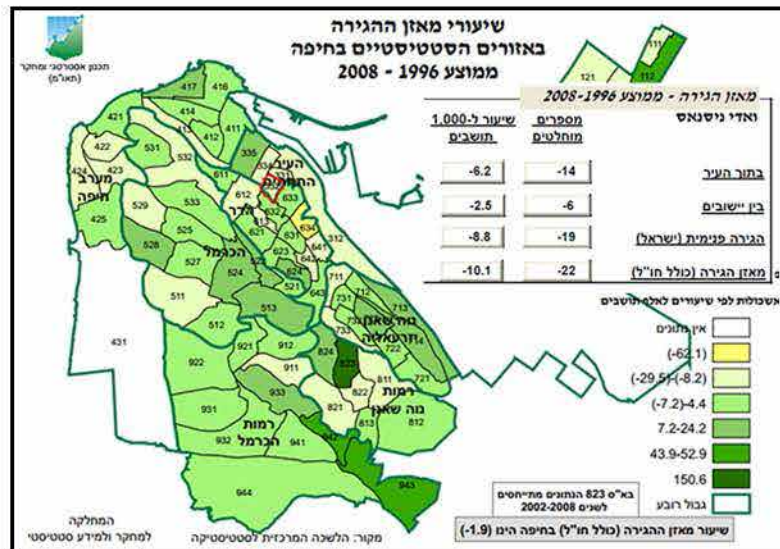
<< אחוז השינוי השנתי במס' יח"ד



- אחוז השינוי השנתי במספר יחידות דיור בואדי הוא מהנמוכים בחיפה.

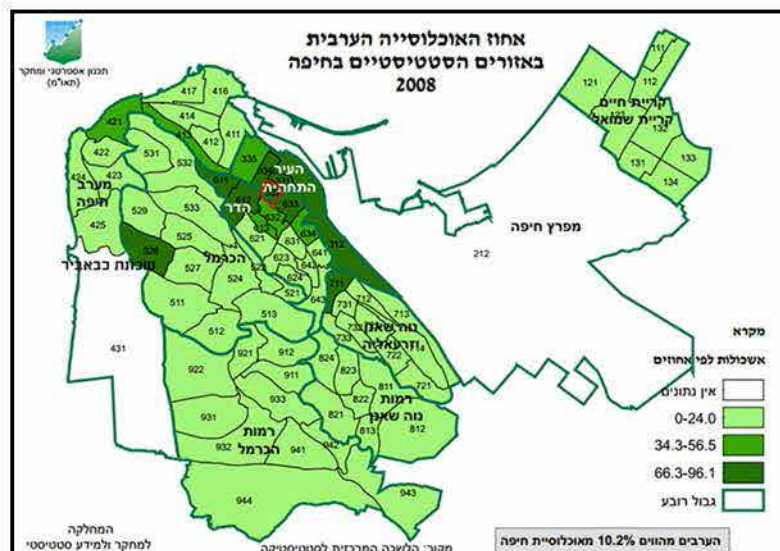
מקור: פרופיל שכונותי - חיפה

<< שיעור מאזן ההגירה



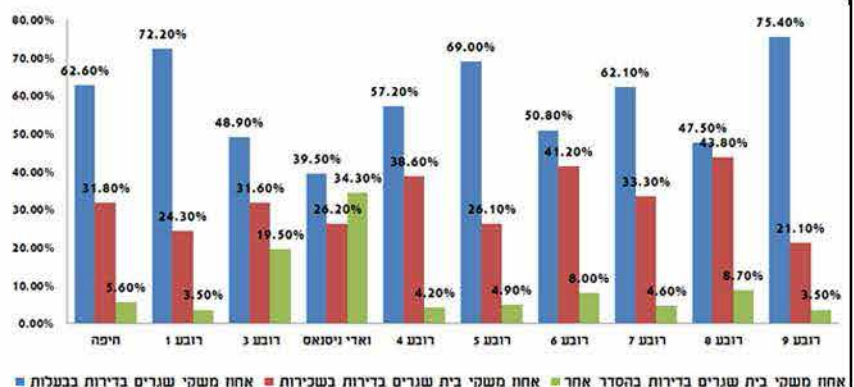
• מאזן ההגירה בואדי הוא שלילי.

<< אחוז אוכלוסיה ערבית



• הוואדי מאוכלס כולו באוכלוסיה ערבית וממוקם בלב השכונות המאוכלסות באוכלוסיה ערבית.

<< חזקה - בעלות, שכירות, הסדר אחר

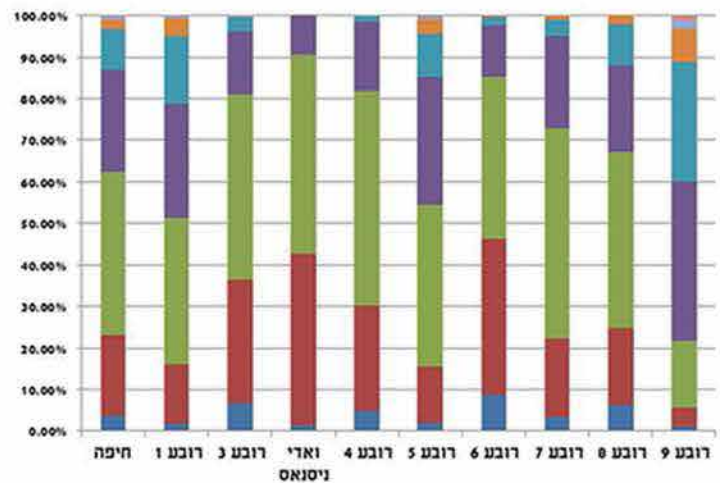


• בואדי האחוז הגבוה ביותר של משקי בית שאינו מתגורר בדירות בשכירות או בבעלות (דיוור ציבורי, דמי מפתח ועוד)

רקע ונתונים

בתוך חיפה << בין השכונות

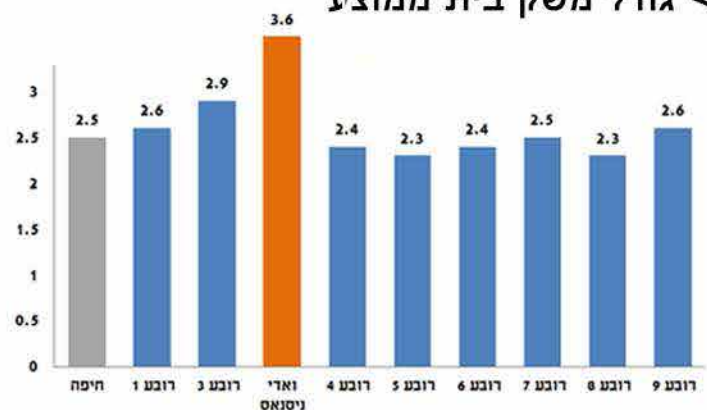
<< גודל יחידת דיור



אחוז משקי בית עם 8+ חדרים בדירה
אחוז משקי בית עם 7 חדרים בדירה
אחוז משקי בית עם 6 חדרים בדירה
אחוז משקי בית עם 5 חדרים בדירה
אחוז משקי בית עם 4 חדרים בדירה
אחוז משקי בית עם 3 חדרים בדירה
אחוז משקי בית עם 2 חדרים בדירה
אחוז משקי בית עם 1 חדר בדירה

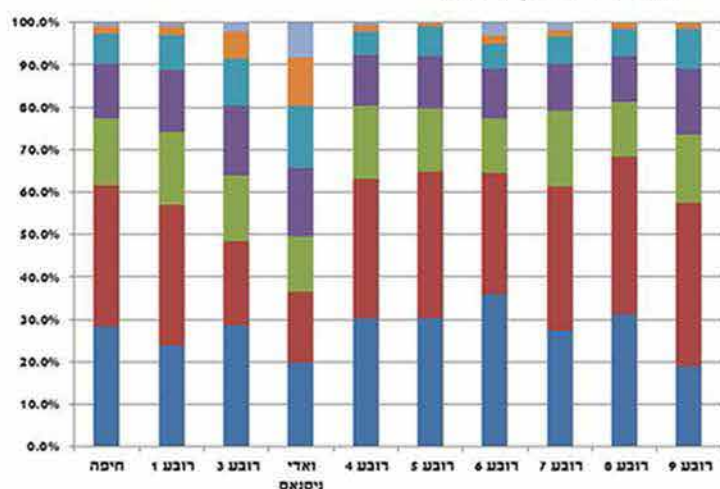
מקור: קובץ מסומם של יישובים, מפקד האוכלוסין

<< גודל משק בית ממוצע



מקור: קובץ מסומם של יישובים, מפקד האוכלוסין

<< גודל משק בית



אחוז משקי בית עם 7+ נפשות במשק בית
אחוז משקי בית עם 6 נפשות במשק בית
אחוז משקי בית עם 5 נפשות במשק בית
אחוז משקי בית עם 4 נפשות במשק בית
אחוז משקי בית עם 3 נפשות במשק בית
אחוז משקי בית עם 2 נפשות במשק בית
אחוז משקי בית עם 1 נפש במשק בית
אחוז משקי בית עם 0 נפשות במשק בית

מקור: קובץ מסומם של יישובים, מפקד האוכלוסין

• יותר מ 40% ממשקי הבית בואדי מתגוררים בדירה בת חדר אחד או שניים.

• כמעט מחצית (48.10%) ממשקי הבית בואדי מתגוררים בדירה בת שלושה חדרים.

• פחות מ (ממונה הריח) בואדי מתגוררים בדירה בת 4 חדרים.
• כלל לא קיימות בואדי יח"ד בנות 5 חדרים ומעלה.

• גודל משק בית בואדי הוא הגבוה ביותר בחיפה - 3.6 נפשות בממוצע.

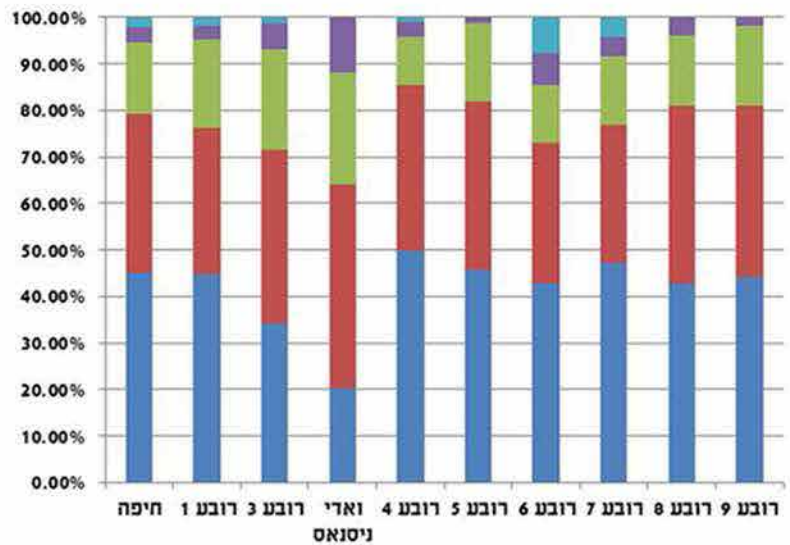
• כמעט 20% ממשקי הבית בואדי הם של נפש אחת.

• כמעט 30% ממשקי הבית בואדי הם של 2-3 נפשות.

• 15.50% ממשקי הבית בואדי הם של 4 נפשות.

• אחוז משקי הבית של הנשואת הוא הגבוה ביותר בחיפה.

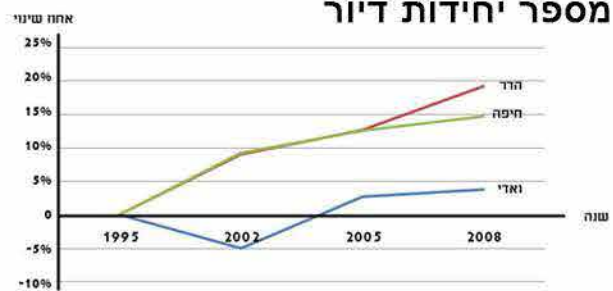
<< מספר ילדים במשק בית



אחוז משקי עם 5 ילדים עד גיל 17 במשק בית אחוז משקי עם 2 ילדים עד גיל 17 במשק בית אחוז משקי עם 4 ילדים עד גיל 17 במשק בית אחוז משקי עם 3 ילדים עד גיל 17 במשק בית מקור: קובץ מסומם של יישובים, מפקד האוכלוסין

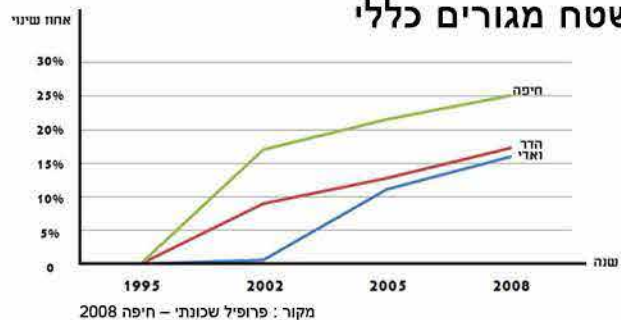
- כמעט מחצית (44%) ממשקי הבית בואדי הם עם 2 ילדים.
- אחוז משקי הבית עם 3,4,5 ילדים הם הגבוהים ביותר בחיפה.

<< מספר יחידות דיור



- אחוז השינוי במספר יחידות הדיור בשני העשורים האחרונים בואדי נמוך באופן משמעותי מהממוצע בכלל חיפה.
- מספר יחידות הדיור שהתווסף בשני העשורים האחרונים בואדי הוא 31 יחידות דיור.

<< שטח מגורים כללי



- אחוז השינוי בשטח המגורים הכללי בשני העשורים האחרונים בואדי נמוך מהממוצע בכלל חיפה.

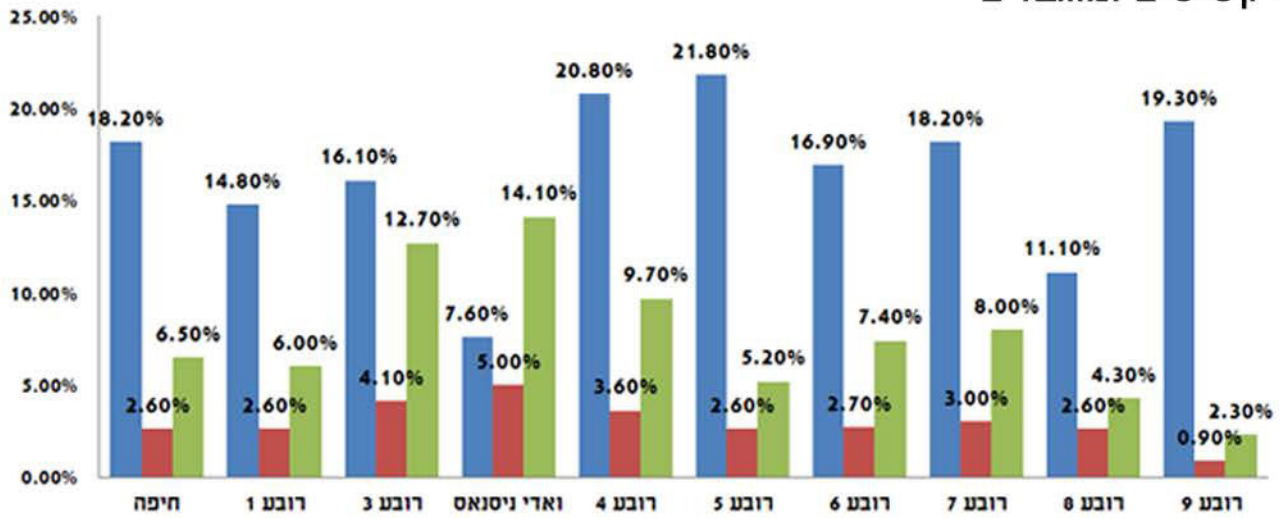
<< שטח ממוצע לדירה



- שטח ממוצע לדירה בואדי נמוך מהשטח הממוצע לדירה בחיפה. כלומר הדירות בואדי קטנות יותר מהדירות בכלל חיפה.

- בואדי קיימת אי התאמה בין גדלי יחידות הדיור לגדלי משקי הבית הוואדי.

<< קשישים ומוגבלים



מקור: קובץ מסוכם של יישובים, מפקד האוכלוסין 2008, הלמ"ס

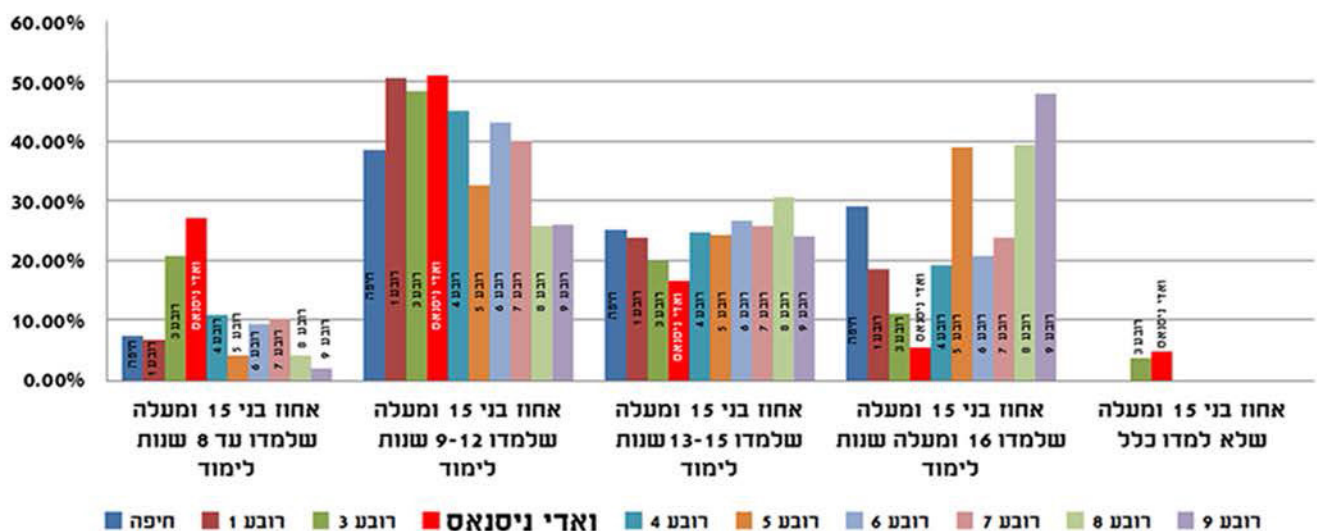
■ אחוז בני 65 ומעלה

■ אחוז בני 5 ומעלה המתקשים מאוד או אינם יכולים להתלבש או להתרחץ

■ אחוז בני 5 ומעלה המתקשים מאוד או אינם יכולים ללכת בחוץ הבית או לעלות ולרדת במדרגות

- אחוז הקשישים בואדי הוא מהנמוכים בחיפה.
- אחוז המוגבלים והנכים פיזית בואדי הוא מהגבוהים בחיפה.

<< השכלה

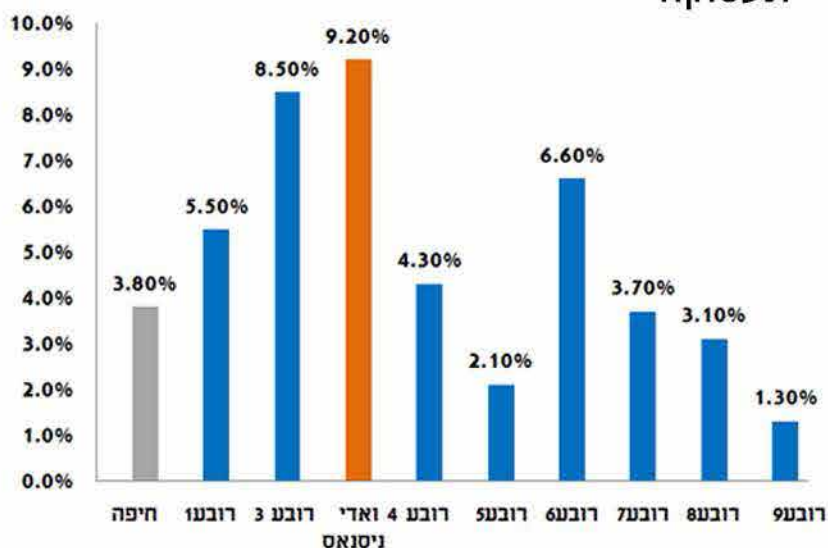


מקור: קובץ מסוכם של יישובים, מפקד האוכלוסין 2008, הלמ"ס

- אחוז האוכלוסיה בואדי שלמד עד 8 שנות לימוד הוא מהגבוהים בחיפה.
- כמחצית מהאוכלוסיה בואדי למדה 9-12 שנות לימוד.
- אחוז האוכלוסיה בואדי שלמד מעל 12 שנות לימוד הוא מהנמוכים בחיפה.

<< תעסוקה

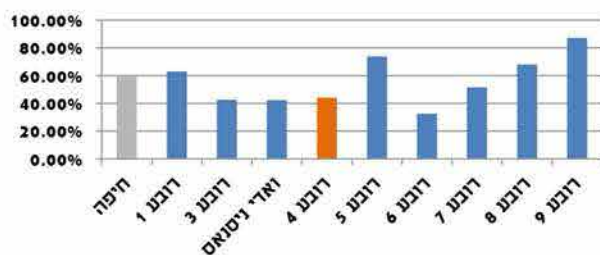
• אחוז בני ה-15 ומעלה בואדי שלא עבדו בשנת 2008 הוא מהגבוהים בחיפה.



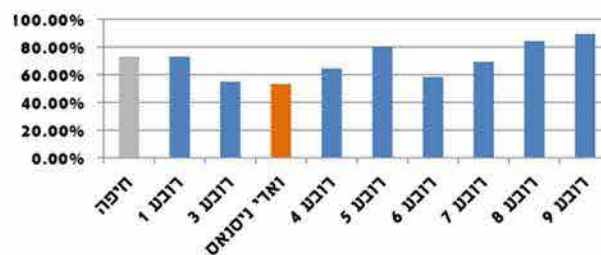
מקור: קובץ מסכים של יישובים, מפקד האוכלוסין

<< רמת חיים

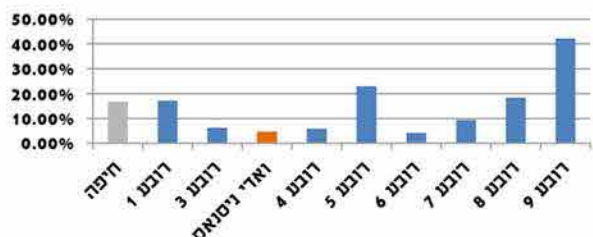
אחוז משקי בית שלשימושם מכונית אחת לפחות



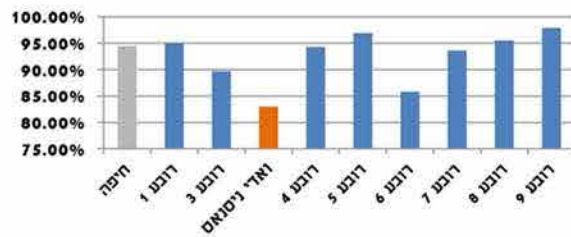
אחוז משקי בית שלשימושם מחשב אישי



אחוז משקי בית שלשימושם שתי מכוניות ויותר

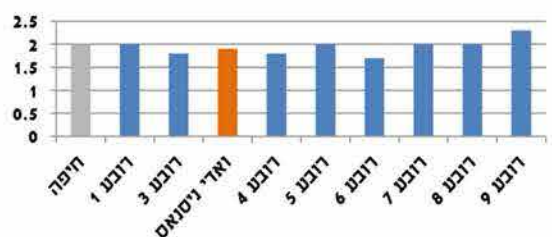


אחוז משקי בית שממייים לאינטרנט



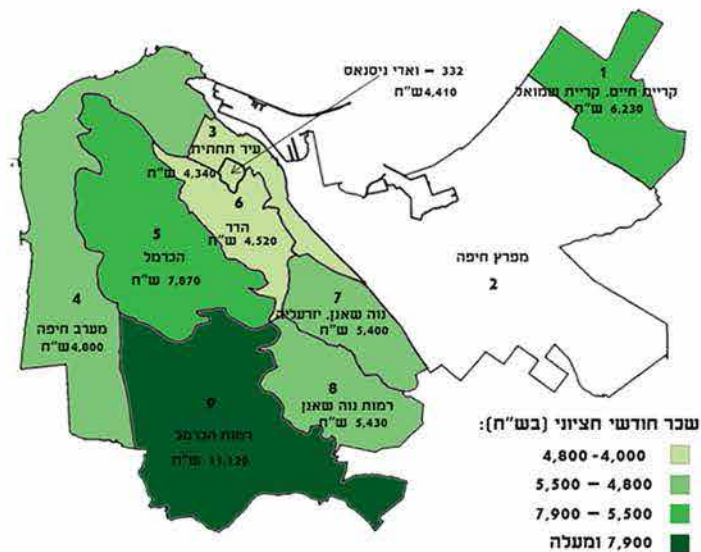
• רוב מדדי רמת החיים בואדי הם מהנמוכים בחיפה.

ממוצע טלפונים ניידים למשק בית



מקור: קובץ מסכים של יישובים, מפקד האוכלוסין

<< שכר חודשי חציוני



שכר חודשי חציוני (בש"ח):

- 4,800 - 4,000
- 5,500 - 4,800
- 7,900 - 5,500
- 7,900 ומעלה

מקור: "לוח באזורים סטטיסטיים ובמועצות אזוריות" מפקד האוכלוסין 2008, הלמ"ס

<< הכנסה

עשירון 1	עשירון 2	עשירון 3	עשירון 4	עשירון 5	עשירון 6	עשירון 7	עשירון 8	עשירון 9	עשירון 10	
3,087	4,588	6,179	7,969	10,017	12,492	15,581	20,132	27,800		הכנסה
10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	סה"כ ישראל
10.0	9.6	9.4	9.2	9.4	9.6	9.8	10.4	11.0	11.6	יהודים
9.0	12.4	14.3	15.5	13.2	11.1	10.4	7.8	4.6	1.5	מוסלמים
9.0	10.7	12.2	13.3	12.2	11.0	10.4	10.0	8.0	3.2	נוצרים
9.1	11.6	13.7	11.1	12.1	10.8	10.6	9.0	7.7	4.2	דרוזים
11.7	12.1	10.8	12.1	13.4	13.9	11.9	7.5	4.4	2.2	אחרים
11.6	10.9	9.7	9.2	8.9	8.7	8.6	9.0	10.2	13.2	סה"כ חיפה
11.0	10.0	9.0	8.5	8.3	8.1	8.4	9.6	11.4	15.8	יהודים
15.8	15.1	14.8	14.4	10.1	8.8	7.7	5.5	5.0	2.8	מוסלמים
12.2	12.2	12.5	14.1	10.2	11.3	9.3	8.6	5.6	3.9	נוצרים
15.0	15.8	11.6	10.4	12.0	12.4	10.4	5.5	4.8	2.1	אחרים
9.5	9.9	8.8	9.3	9.8	10.1	9.4	10.9	12.2	10.1	רובע 1
13.2	14.5	14.4	15.1	11.3	10.8	9.4	5.3	3.6	2.4	רובע 3
7.7	12.7	11.9	23.5	10.8	15.1	5.9	4.6	4.5	3.4	תח רובע 332 - ואדי ניסנאס
12.9	12.6	12.7	11.8	10.4	11.4	8.8	7.6	7.5	4.3	רובע 4
8.1	9.3	7.9	7.5	7.2	7.5	8.1	10.5	13.5	20.3	רובע 5
14.0	14.8	12.6	12.4	11.2	10.0	9.0	7.5	5.7	3.0	רובע 6
14.2	10.3	10.8	10.0	9.8	9.4	10.1	8.6	8.5	8.1	רובע 7
16.6	12.8	8.6	8.3	7.7	7.3	7.3	8.0	9.8	13.6	רובע 8
8.5	7.3	5.4	4.5	5.6	4.9	7.1	10.0	14.3	32.3	רובע 9

מקור: "לוח

- שליש מהאוכלוסיה בואדי (32.3%) משתייכת לשלושת העשירונים התחתונים לעומת 21.6% בחיפה.
- שליש מהאוכלוסיה בואדי (34.3%) משתייכת לעשירון 4-5 (מעמד בינוני-נמוך) לעומת 17.5% בחיפה.
- שמינית (12.5%) מהאוכלוסיה בואדי משתייכת לשלושת העשירונים העליונים לעומת שליש (32.4%) בחיפה.

<< נתונים

- שטח קרקע : 2,210
- סה"כ אוכלוסייה : 19,213 (נפש/קמ"ר)
- מספר יחידות דיור : 838
- סה"כ שטח מגורים :
- צפיפות לשטח : 2.6
- ממוצע נפשות ביח"ד :

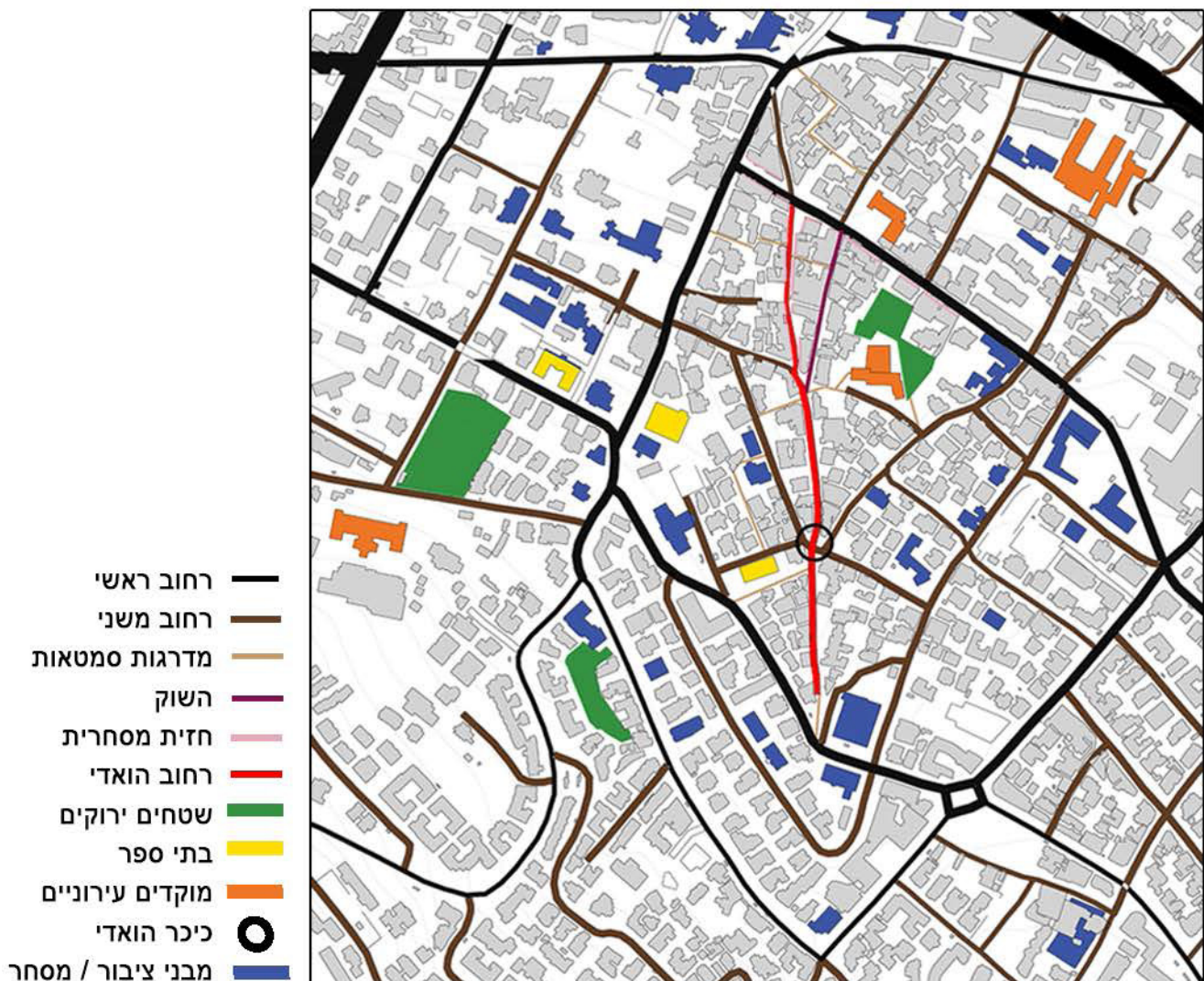
• שכונת ואדי ניסנאס מהווה מרכז עירוני- חברתי- תרבותי לאוכלוסייה הערבית בחיפה ובצפון.

• השכונה מאופיינת במרקם ייחודי והיסטורי ובעירוב שימושים.

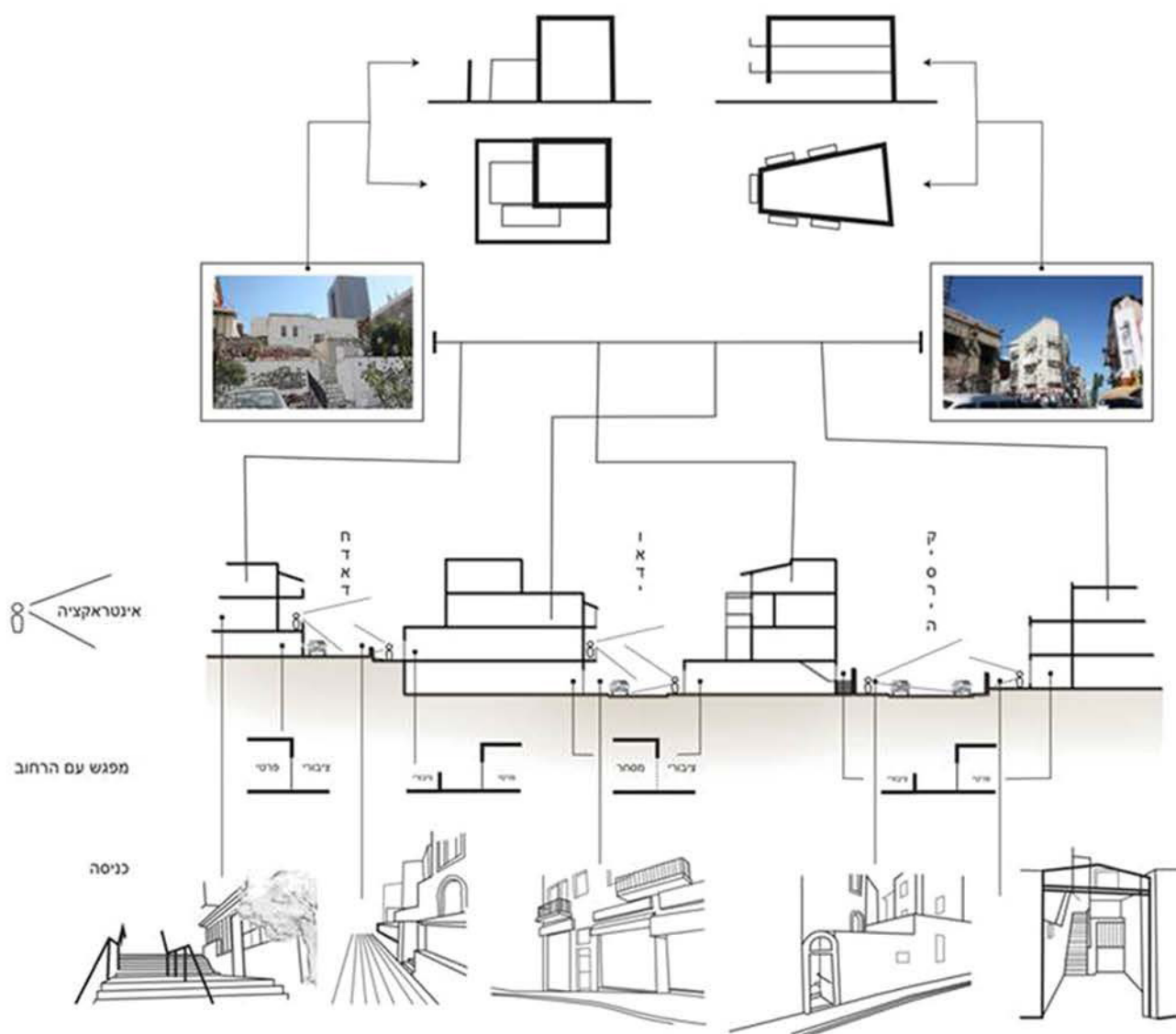
• השכונה סובלת ממחסור בשטחים פתוחים, בחניה ובעתודות קרקע פמיות.

• בשכונה מתקיים מדי שנה ארוע "החג של החגים". במהלך כל השנה מהווה השכונה מוקד מסחרי לכל תושבי העיר.

<< סטרוקטורה



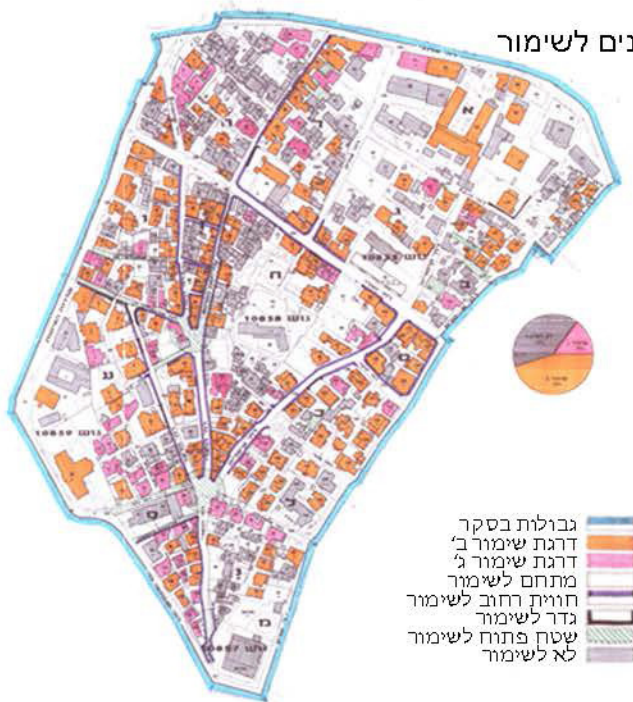
איסוף נתונים ועריכה: לנא פרח



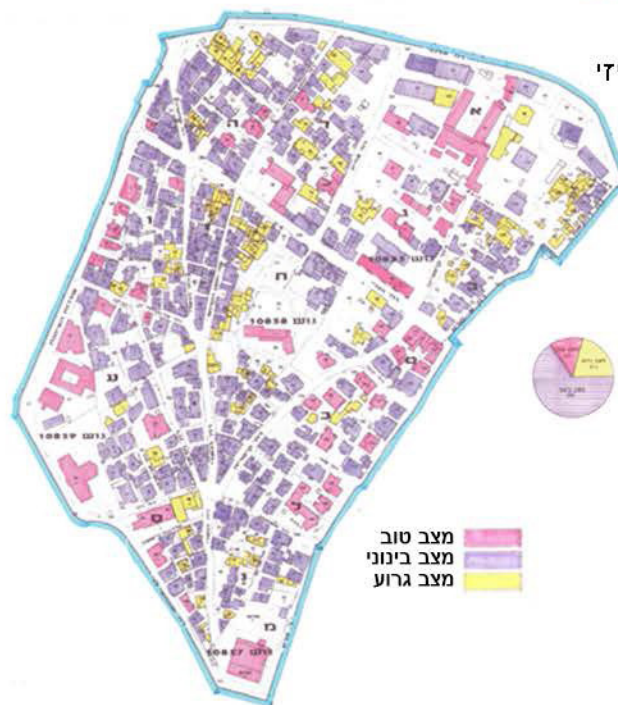
<< בעלויות



<< מבנים לשימור



<< מצב פיזי



נתונים נוספים על השכונה

- חלק ממלאי הדיור הקיים בשכונה הוא במצב פיזי מדורדר עקב גיל המבנים וחוסר אחזקה מאותה.
- עסקאות מכירת נכסים בואדי בשנים האחרונות מלמדות על מחירי מכירה נמוכים.
- חלק מהמבנים בשכונה מוגדרים ברמות שימור שונות.
- תושבי השכונה מתקשים לקבל מהבנקים משכנתאות לרכישת נכסים בשכונה.
- בשכונה כ-120 נכסים בבעלות המדינה ובניהול עמידר, מתוכם כ-12 מבנים נטושים וריקים.
- עמידר מפרסמת מכרזים למכירת נכסים בשכונה. מרבית הנכסים נרכשים על ידי יזמים פרטיים, ומוצאים ממלאי הדיור הציבורי הקיים בשכונה.

תמונות וצילומים

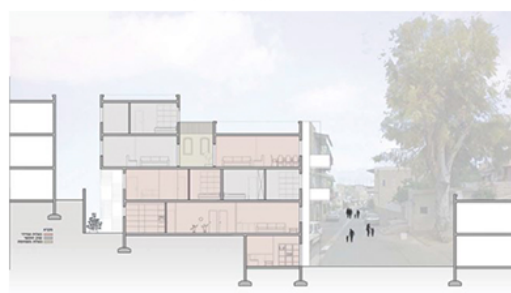
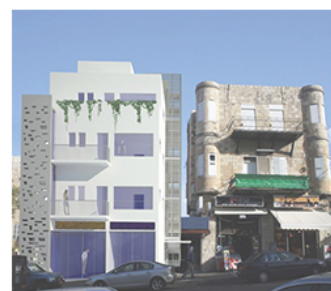
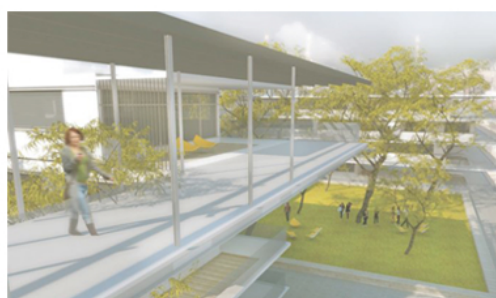
צילום: אירה חליסטוב

תמונות מסיר בשכונה ומרב שית, דין והגשה בבי"ס אחווה









האתגר:

ואדי ניסנאס-שכונה ערבית צפופה. אוכלוסייתה שואפת להמשיך ולהתקיים בה כקהילה, אך קיים חוסר בדירות פנויות. המשפחות הן בעיקר גדולות בעוד שהדירות הקיימות ברובן קטנות. כמו כן, חיפה מושכת ערבים צעירים מכל הארץ. האתגר-הגדלת הצע דירות קטנות וגדולות לאוכלוסיות השונות.

ההזדמנות:

בואדי ישנם מבנים נטושים של חברת "עמידר", הם לרוב מבנים לשימור ועומדים למכירה במחירים נמוכים מאד. הזדמנות נוספת היא ניצול זכויות בניה במבנים קיימים. דיירים רבים בואדי חיים במבנים נמוכים שאינם מנצלים את זכויות הבנייה שלהם. בין אם מחוסר צורך, או מחוסר תקציב.

ההצעה:

ראשית יש לקנות את המבנה מחברת "עמידר" ושנית לקנות או לעשות עסקת חליפין בדירות עם בעלי המבנה הסמוך. לשם כך נרתום יזם פרטי כמשקיע. בנוסף, נחפש בואדי פועלי בניין שיהוו כח עבודה בתמורה להנחה בקניית דירות. נשפץ ונשמיש את מבנה האבן ונבנה קומות נוספות על המבנה הסמוך. את הדירות במבנה האבן יקבל היזם, בנוסף לשתי דירות חדשות במבנה הסמוך שיועזו להשכרה על ידו. שתי דירות יוקצו לפועלי הבניין בהנחה. והעיבוי משאר שתי דירות שיהיו בבעלות משותפת של היזם עם דיירים חדשים אשר יוכלו להשלים את הקנייה בחלוף הזמן.

מצב מוצע:

מצב קיים:



<< הפתרון:

- /⊕ שיפוץ יחידות דיור קיימות
- /⊕ הרחבת יחידות דיור קיימות
- /⊕ הוספת יחידות דיור חדשות
- /⊕ שימור

<< קהל יעד ותמהיל:

זהות ותרבות:

ערבים

יהודים

משק בית:

רווקים

זוגות צעירים

משפחות (עד 5 נפשות)

משפחות גדולות (6+)

קשישים

גילאים:

צעירים (עד גיל 35)

בוגרים (35 - 65)

קשישים (65+)

שייכות ומקומיות:

תושבי השכונה

תושבי העיר

תושבים מחוץ לעיר

קבוצות מיוחדות:

נכים

בעלי מוגבלויות

רמת הכנסה:

נמוך

נמוך בינוני

בינוני

בינוני גבוה

גבוה

<< שחקנים:

עיריה

חברה משכנת (עמידר)

תושבים

עמותות ומגזר שלישי

יזם פרטי

<< חזקה:

חזקה עתידית:

בעלות

שכירות

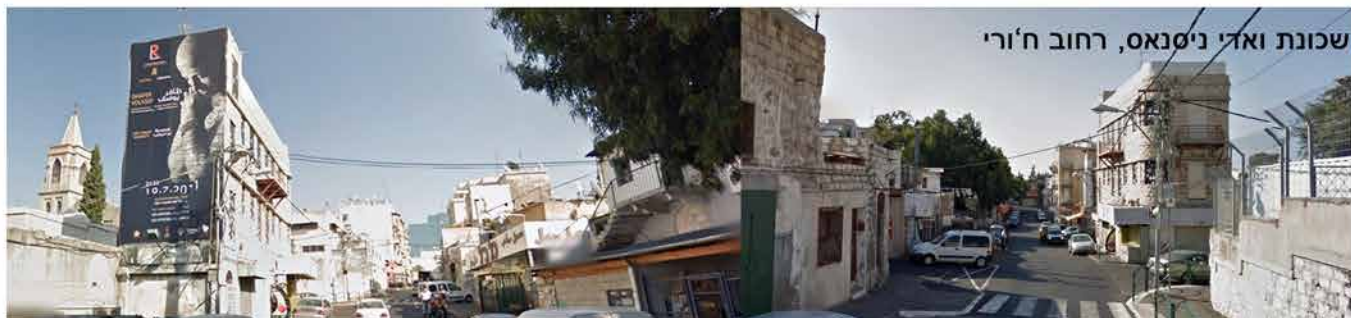
דיור ציבורי

חזקה קיימת:

בעלות

שכירות

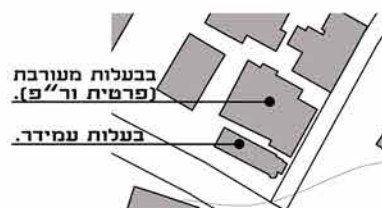
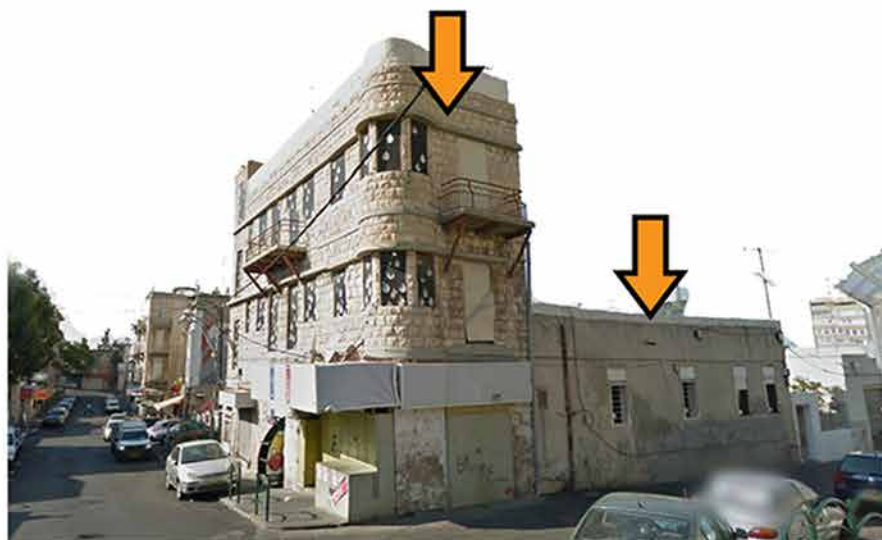
דיור ציבורי



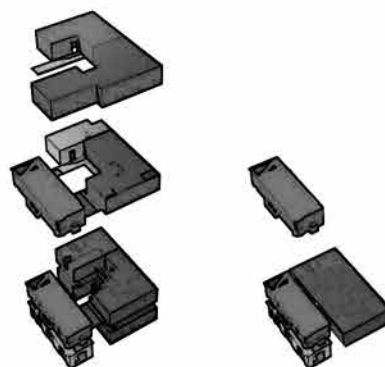
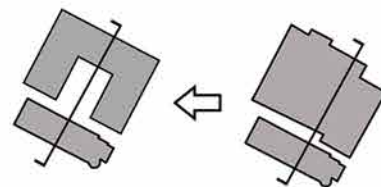
<< מיקום והתמצאות



<< הבניין



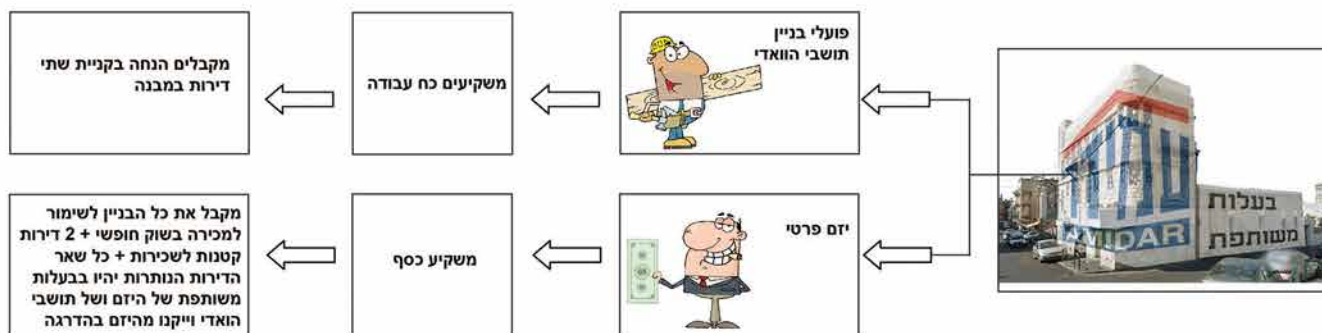
<< ההצעה



הבניין שבחרנו הוא בניין נטוש אשר כעת הינו בבעלות חברת "עמידר", ומאחוריו בניין של קומה אחת בבעלות פרטית משותפת. הוא נמצא על רחוב ח'ורי - רחוב ראשי בואדי.

תושבי הוואדי אוהבים ומעריכים את בניין האבן והוא מייצג את אופיו המיוחד של ואדי ניסנאס המתאפיין ברקמה צפופה. המבנה מיועד לשימור ובו קומת מסחר, גרעין תנועה ושתי דירות קטנות. חזיתו האחורית אטומה ופונה אל הבניין הפרטי הנמוך. המבנה הפרטי בן הקומה האחת מוזנח ובו מתגוררות שתי משפחות. לבניין הנמוך ישנן זכויות בניה של שלוש קומות נוספות מלבד הקומה הבנויה.

<< מדיניות

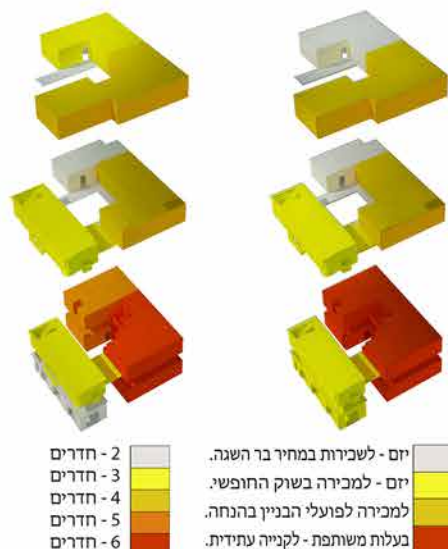


<< הבניין

מבנה האבן הנטוש בן שלוש קומות, מיועד להכיל שימושיים מסחריים בקומת הקרקע ושתי הקומות הנוספות מיועדות למגורים כאשר בכל קומה ישנה דירה אחת קטנה. במבנה הסמוך שתי הקומות התחתונות יכילו שתי דירות דופלקס המיועדות למשפחות גדולות כאשר בכל דירה המרחבים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע ובקומה ב' נראה את החללים הפרטיים. כמו כן, המבנה יכיל בקומה ג' מספר דירות בגדלים שונים על מנת לענות לצורכי כל האוכלוסייה בוואדי ולתת את המגוון הרצוי, עם מרפסת חיצונית משותפת בין שני הבניינים אשר מהווה חלל להתרחבות פוטנציאלית במשך השנים לאחת מהדירות בקומה זו. בקומה ד' ניתן לראות שתי דירות בגדלים שונים כאשר אחת מהן מתפרסת מבניין אחד לשני תוך יצירת מרפסת משותפת גדולה לכל דיירי הבית בקומת הגג של המבנה ההיסטורי, המרפסת משקיפה לעבר הרחוב הראשי של הוואדי. נקודות החיבור למבנה ההיסטורי הם בעצם מרפסות בעלות התרחבות פוטנציאלית בעתיד לדירות השונות.

מספר חדרים בדירה

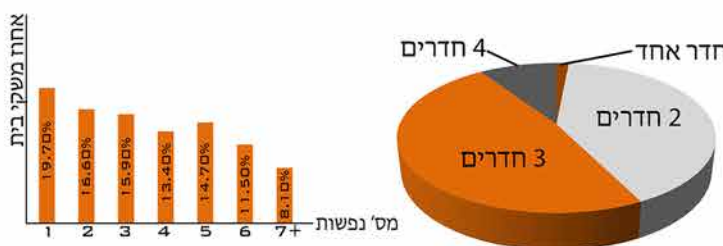
חלוקת בעלויות



<< המטרות

<< המסקנות: כמעט ולא קיימות דירות בואדי עם 4-5 חדרים ומעלה כאשר חצי ממשקי הבית הם 4 נפשות ומעלה.

<< המטרה: יצירת מלאי של דירות גדולות.



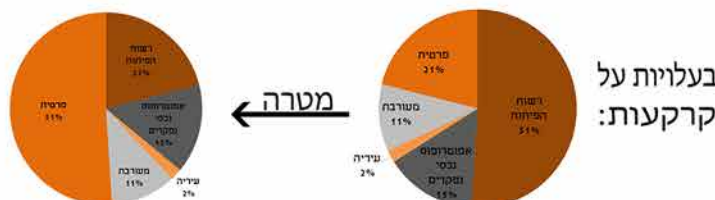
<< תופעה: חיפה נחשבת כיעד לזוגות צעירים שאין להם איפה לגור בכפר.

<< המטרה: יצירת מלאי של דירות לזוגות צעירים.



<< מצב קיים: יותר מ-70% מהקרקעות בואדי הם לא בבעלות פרטית.

<< המטרה: אם נפעל באותה מדיניות על שאר המבנים בואדי אולי נוכל ליצר יותר בעלות פרטית על מבנים.



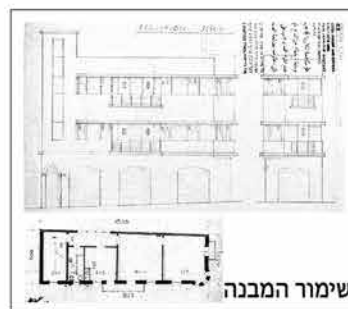
<< עקרונות תכנון



סלון גדול ומרווח



מטבח גדול ומנותק חלקית



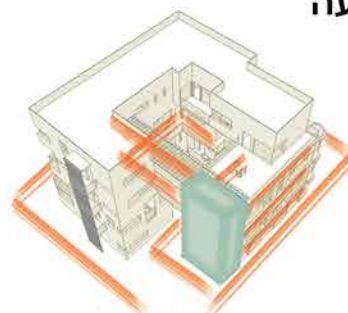
שימור המבנה

בבואנו לבחון את הדיור המתאים לאוכלוסייה בואדי ניסנאס ובהתחשב במסורת הבית של האוכלוסייה הערבית הגענו להחלטה שהסלונים והמרחבים הציבוריים יקבלו את השטח הגדול ביותר בדירה מהסיבה שהם מהווים את הלב של המשפחה אך בשונה מן מסורת הבנייה במערב, המטבחים יהיו לא חלק ממרחבים אלו, אלא מנותקים למחצה על מנת לתת את הפרטיות הרצויה לנשות המשפחה בעת הצורך. כמו כן ניתן מענה למשפחות המחפשות חדרי ילדים משותפים, צורך חשוב אשר נדיר בשוק הדיור בישראל כיום.



חדרי ילדים משותפים

<< תנועה



תנועה אופקית

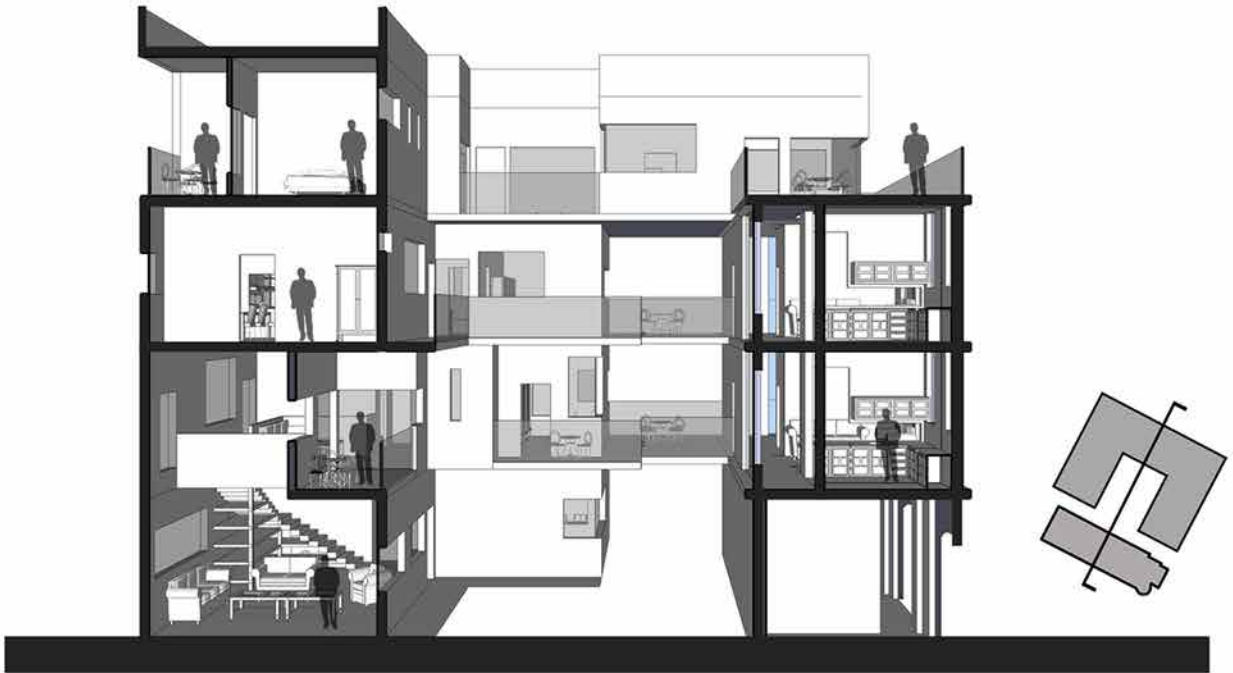
תנועה אנכית

מבחינת החומרים והחירור של המסה בבניין אשר נמצא מאחורי המבנה ההיסטורי, החלטנו ללכת על קו נקי ועדין אך עם נגיעה של האופנה האדריכלית העכשווית, אקט המתבטא בחירור לכאורה ספונטני, אך למעשה עם התחשבות בגדלים המתאימים לכל חדר ושמירה על הפרופורציות של החלונות. כמו כן שימוש במסדורי כביסה בעזרת פרגולות עץ וטיח לבן נקי במעטפת המבנה.





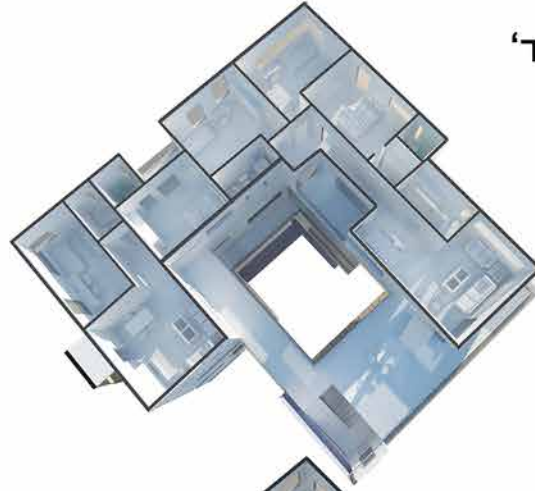
<< חתכים



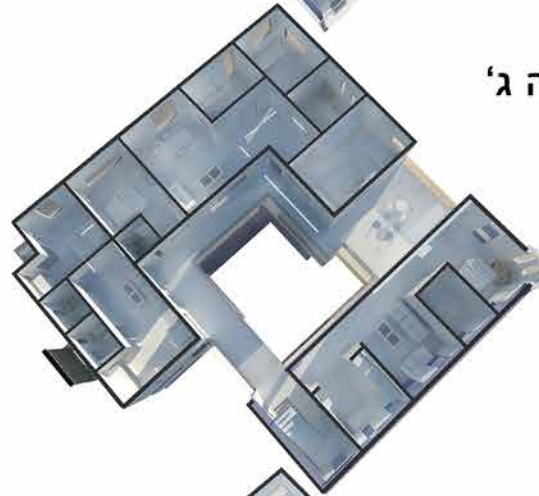


<< תכניות

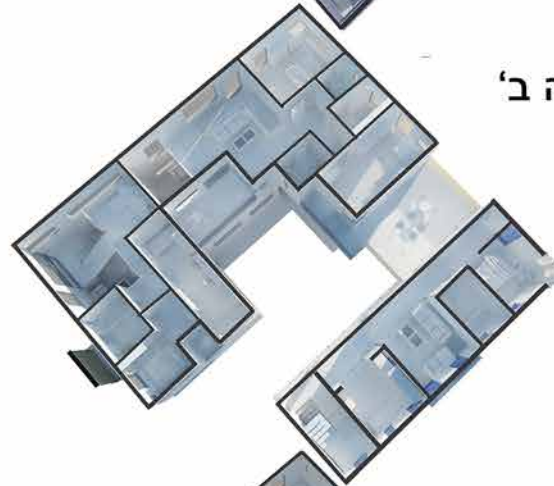
<< תכנית קומה ד'



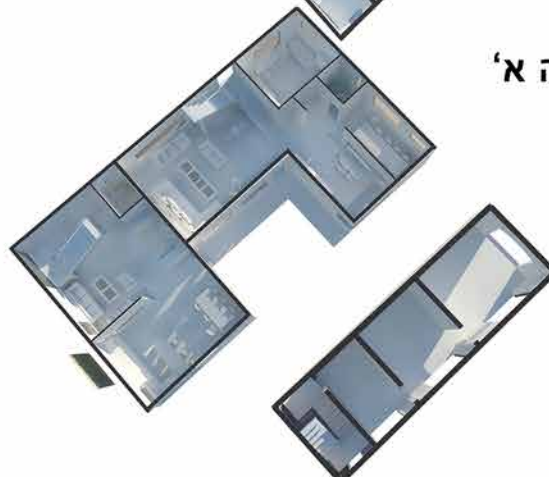
<< תכנית קומה ג'



<< תכנית קומה ב'



<< תכנית קומה א'



האתגר:

שכונת הוואדי מאופיינת במחסור בשטחים פתוחים ומרחבים ציבוריים ותרבותיים. ישנו חוסר היצע של מגורים חדשים, והאוכלוסיה הקיימת מאופיינת כבעלת הכנסה נמוכה, אוכלוסיה מבוגרת, בעלת שיעור גבוה של בעלי מוגבלויות ואוכלוסיה קשישה.

ההזדמנות:

בגבולות של שכונת הוואדי ישנם אתרים לא בנויים אשר יכולים לתת מענה למחסור תשתיות ותומכות מגורים כגון מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, האוכלוסיה תשגשג בפר החברתי, תרבותי וכלכלי.

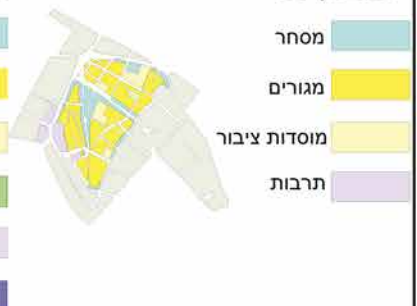
ההצעה:

יצירת ציר ציבורי ותרבותי מקומי המשרת את תושבי המקום תוך התחשבות בצרכים שלהם. להקנות תמהיל מגורים ומבני ציבור אשר יכליל לתוכה בניה מגוונת המתאימה לצרכי האוכלוסיה במקום. להקנות אפשרות דיור לאוכלוסיה אשר רוצה להתגורר בוואדי. לתת פתרון מגורים לאוכלוסיה בעלת מוגבלויות אשר אינה מוצאת מגורים מתאימים לצרכיה בבנייה הקיימת.

מצב מוצע:



מצב קיים:



<< הפתרון:

- שיפוץ יחידות דיור קיימות + / -
- הרחבת יחידות דיור קיימות + / -
- הוספת יחידות דיור חדשות + / -
- שימור + / -

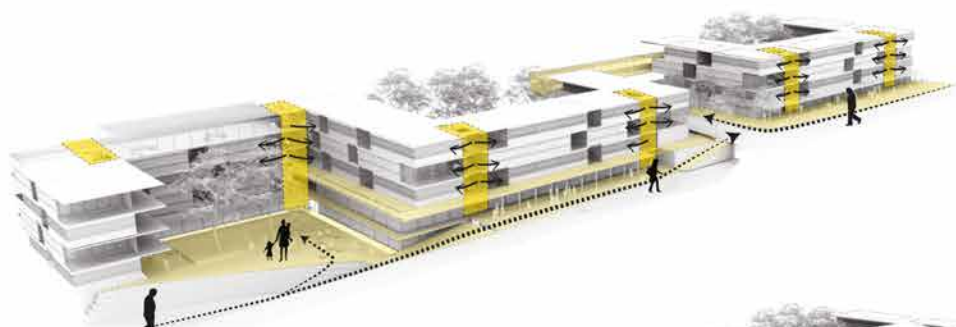
<< קהל יעד ותמהיל:

- זהות ותרבות: ערבים, יהודים
- משק בית: רווקים, זוגות צעירים, משפחות (עד 5 נפשות), משפחות גדולות (6+)
- גילאים: קשישים, צעירים (עד גיל 35), בוגרים (35 - 65), קשישים (65+)
- שייכות ומקומיות: תושבי השכונה, תושבי העיר, תושבים מחוץ לעיר
- קבוצות מיוחדות: נכים, בעלי מוגבלויות
- רמת הכנסה: נמוך, נמוך בינוני, בינוני, בינוני גבוה, גבוה

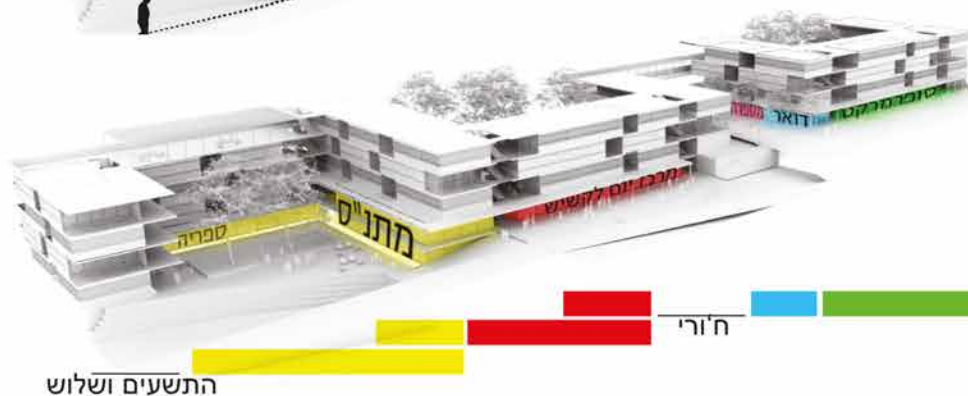
<< שחקנים:

- עיריה
- חברה משכנת (עמידר)
- תושבים
- עמותה ומגזר שלישי
- יזם פרטי
- חזקה קיימת: חזקה עתידית
- בעלות: בעלות
- שכירות: שכירות
- דיור ציבורי: דיור ציבורי

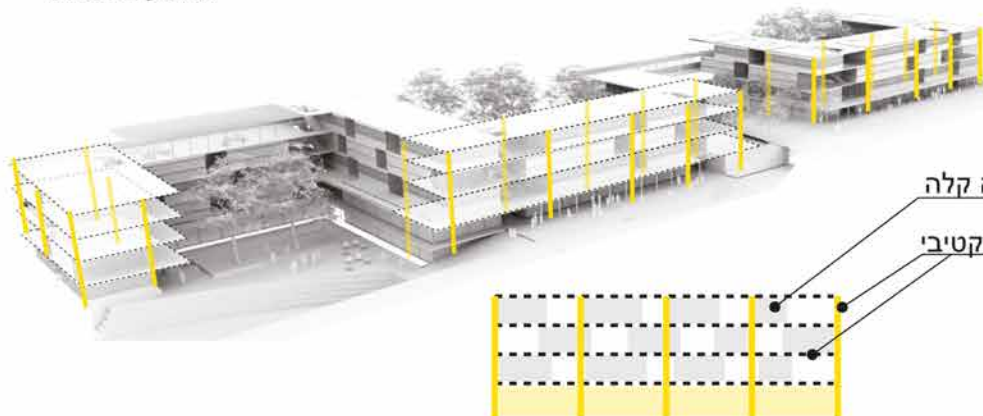
תנועה



פרוגרמה



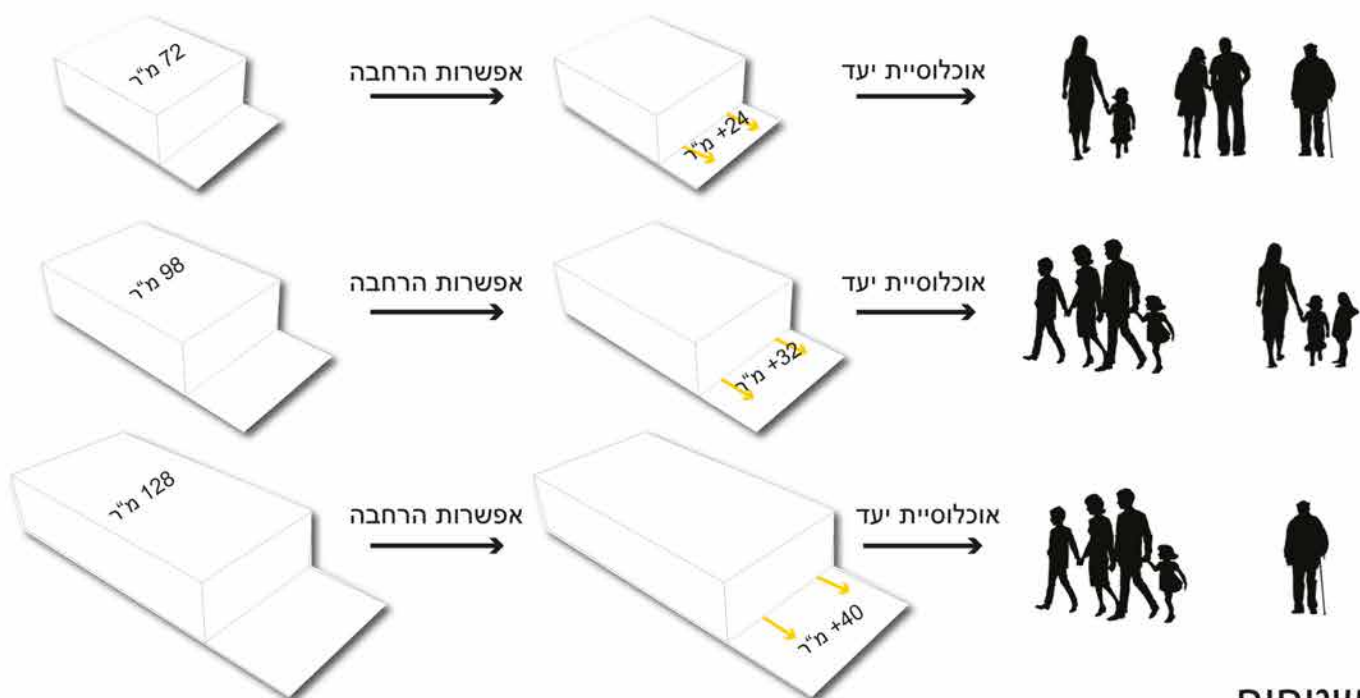
קומסטרוקציה



אקלים

בוקרצהרים | מרכז יום לקשיש-פעילות חוץ
חצר פנימית מוארת ומחוממת לשיבה ושיחה





שטחים

כחלק מהתכנון אנו מקציבות שטחים לאזורים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור ותרבות, מסחר ומגורים.

השטח המיועד ל שטח ציבורי פתוח לשלושה אזורים:

סה"כ 1346 מ"ר

שטח המיועד ל מוסדות ציבור ותרבות

סה"כ 412 מ"ר

שטח המיועד למסחר

סה"כ 324 מ"ר

שטח המיועד ל מגורים כאשר בו יש תמהיל דיור משתנה:

סה"כ 3200 מ"ר

סה"כ שטחים חדשים המיועדים לאוכלוסיה המקומית והיעד:

5285 מ"ר



מערכת

יחידות המגורים

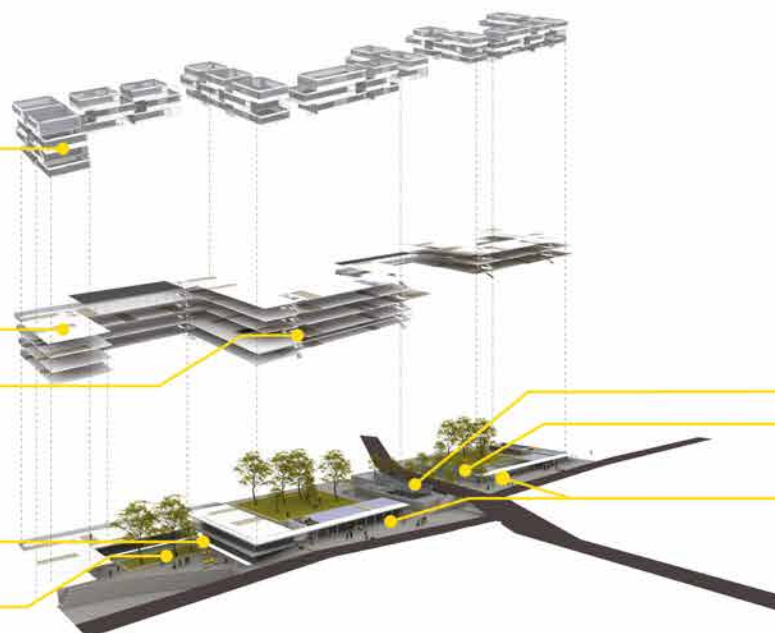
שטח להתרחבות עתידית לכל יחידה
גרם מדרגות משותף
לשתי יחידות במפלס

מתנ"ס

שצ"פ

מרכז יום לקשיש
סופרמרקט, דואר

ארקדות





הקרקע בה הפרויקט מוצע הינה פרטית על כן, כחלק מתוכנית העיר, העירייה תוזיל משמעותית את היטלי השבחה בגלל התרומה הציבורית וכן תעלה את ערך הנכס לפי התוכנית המוצעת.

יתרונות ביוזמה כלכלית שמקדמת היבטים חברתיים

עריית חיפה
תרוויח מהשגשוג הכלכלי של השכונה כאשר תפחית בכמות סיוע כספי לתושבי השכונה.

היזם
ירוויח בפרויקטים חדשים בנקודה אסטרטגית המקשרת את כל העיר.

האוכלוסייה המקומית
תשגשג בפן הכלכלי החברתי ותרבותי.



עיריית חיפה תתן ליזם הקלות באישורים ובאגרות בנייה, בתמורה, היזם מחוייב לבנות מבני ציבור ושטחים פתוחים לפי התכנון שיפורט בהמשך ושיתאימו לאוכלוסיית היעד וכן לאוכלוסייה המקומית המתגוררת בשכונה.

ליזם יהיה אינטרס כלכלי לבנות את הפרויקט כאשר הוא מציג אותו כאזור מגורים, מסחר ומוסדות ציבור חדש.



כיכר

ספריית לימוד

מתנ"ס

מרכז יום לקשיש

דואר

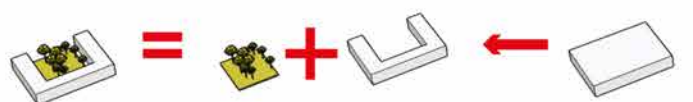
גשר הולכי רגל מעל רחוב ח'ורי

סופרמרקט

ארקדות



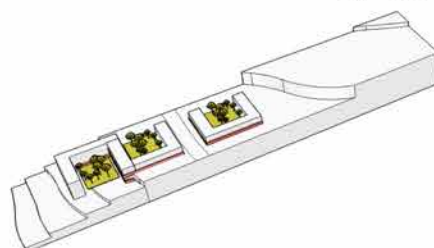
מיקום האתר המוצע



שצ"פים
נדרשים

טיפולוגיה
המאפשרת איורור,
שיתוף ויחסי שכנות
יחד עם כניסות
נפרדות לשמירה על
פרטיות

נפח דירות
+ שטחים
טובת
הציבור



מרחבים ציבוריים מקשרים



העמדה משתלבת בטופוגרפיה ומאפשרת
כניסות ממפלסים שונים של הסמטה



תוכנית קומת מגורים



תוכנית קומה ציבורית

עסקת חבילה

אורון נוריק
אנה ליסיצין
תלמה לויתן

האתגר:

הגדלת היצע הדיור בואדי, בדגש על דיור המתאים לאוכלוסיה הצעירה, תוך שמירה על מלאי הדיור הציבורי בשכונה ושיפורו.

ההזדמנות:

בואדי קיים מחסור בדירות מחד, בעיקר עבור אוכלוסיה צעירה. זו אחת הסיבות בשלה צעירים רבים מהגרים מן הוואדי. מאידך, בתחום הוואדי מבנים רבים הנמצאים בבעלות עמידר, אך עומדים במצב מוזנח ורועע וזקוקים לשיפוץ. חברת עמידר מצידה, מציעה נכסים רבים למכירה, ובכך מקטינה את מלאי הדיור הציבורי באזור. אי לכך אנו מציעים "עסקת חבילה".

ההצעה:

הקבלן מקבל מעמידר זכויות בניה על מבנה כלשהו בואדי, במסגרת תב"ע חפ/מק/ 1797 א', המאפשרת תוספת בניה על גגות. בתמורה, הקבלן מתחייב לשפץ מבנה קיים השייך לעמידר (את אותו המבנה או מבנה אחר). במקרה המוצג, הקבלן מקבל זכויות בניה של חמש דירות ושני עסקים בשדרות הציונות 21, אותן הוא יכול למכור, ובתמורה משפץ 5 דירות במבנה הסמוך לו, הציונות 23 ואת חזית המבנה. בנוסף, שתיים מהדירות אותן הקבלן יבנה במבנה החדש, ימסרו חזרה לדיירים הנוכחיים של עמידר. בתכנון המבנה החדש הקפדנו על יצירת תמהיל דירות מגוון ועיצוב החזית יוצר הומאז' עדכני למבנה המרשים הניצב לצידו.

מצב מוצע:



מצב קיים:



<< הפתרון:

- שיפוץ יחידות דיור קיימות (+/-)
- הרחבת יחידות דיור קיימות (+/-)
- הוספת יחידות דיור חדשות (+/-)
- שימור (+/-)

<< קהל יעד ותמהיל:

זהות ותרבות: ערבים

יהודים

משק בית: רווקים

זוגות צעירים

משפחות (עד 5 נפשות)

משפחות גדולות (6+)

קשישים

גילאים:

צעירים (עד גיל 35)

בוגרים (35 - 65)

קשישים (65+)

שייכות ומקומיות:

תושבי השכונה

תושבי העיר

תושבים מחוץ לעיר

קבוצות מיוחדות:

נכים

בעלי מוגבלויות

רמת הכנסה:

נמוך

נמוך בינוני

בינוני

בינוני גבוה

גבוה

<< שחקנים:

עיריה

חברה משכנת (עמידר)

תושבים

עמותות ומגזר שלישי

יזם פרטי

<< חזקה:

חזקה קיימת:

חזקה עתידית:

בעלות

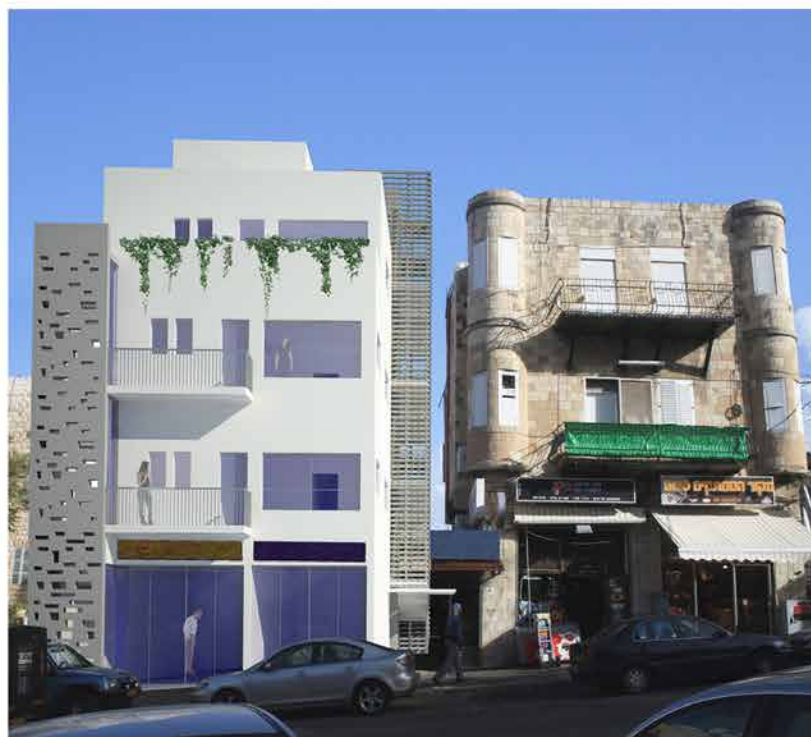
בעלות

שכירות

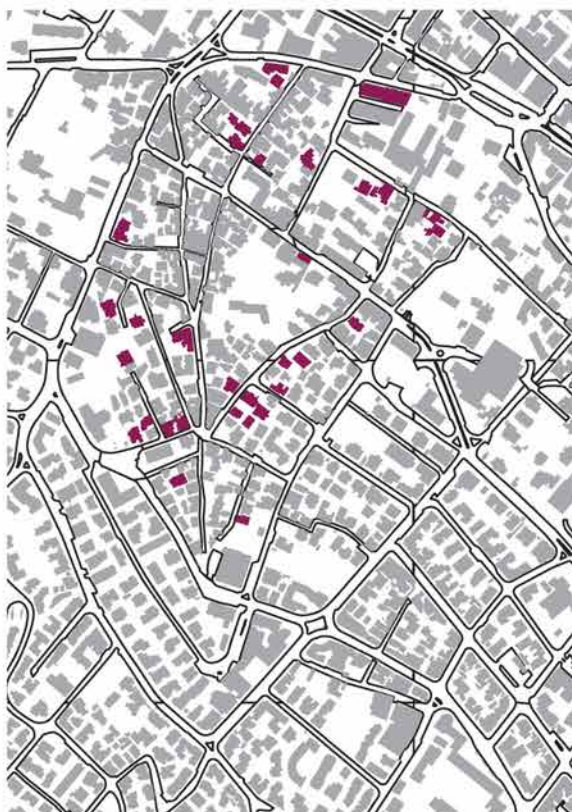
שכירות

דיור ציבורי

דיור ציבורי



בואדי ניסנאס קיים מחסור בדירות, ובעיקר עבוד אוכלוסיה צעירה. זו אחת הסיבות בשלן צעירים רבים מהגרים מן הוואדי. כמו כן, בתחום הוואדי מבנים רבים הינם בבעלות עמידר, אך עומדים במצב מוזנח ורעוע וזקוקים לשיפוץ. חברת עמידר מצידה, מציעה נכסים רבים למכירה, ובכך מקטינה את מלאי הדיור הציבורי באזור.



מבנים בבעלות עמידר עליהן חלה תב"ע לתוספת בניה על הגגות (חפ/מק/1797 א')

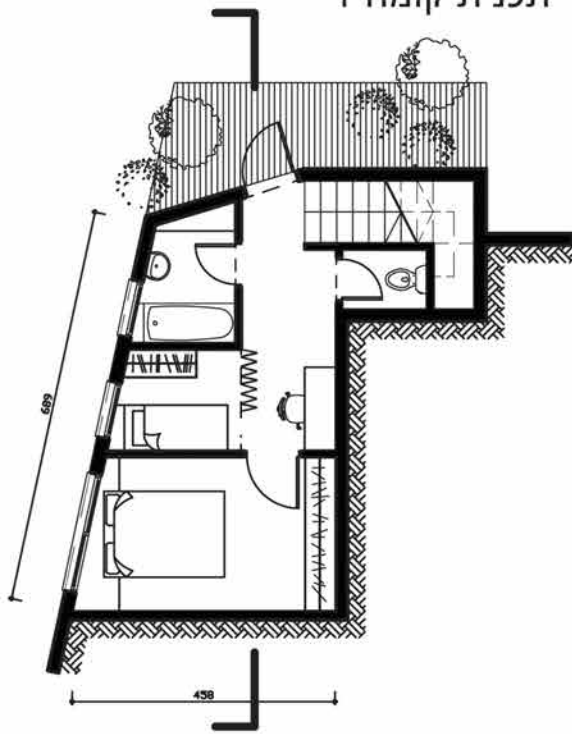


מבנים בבעלות עמידר

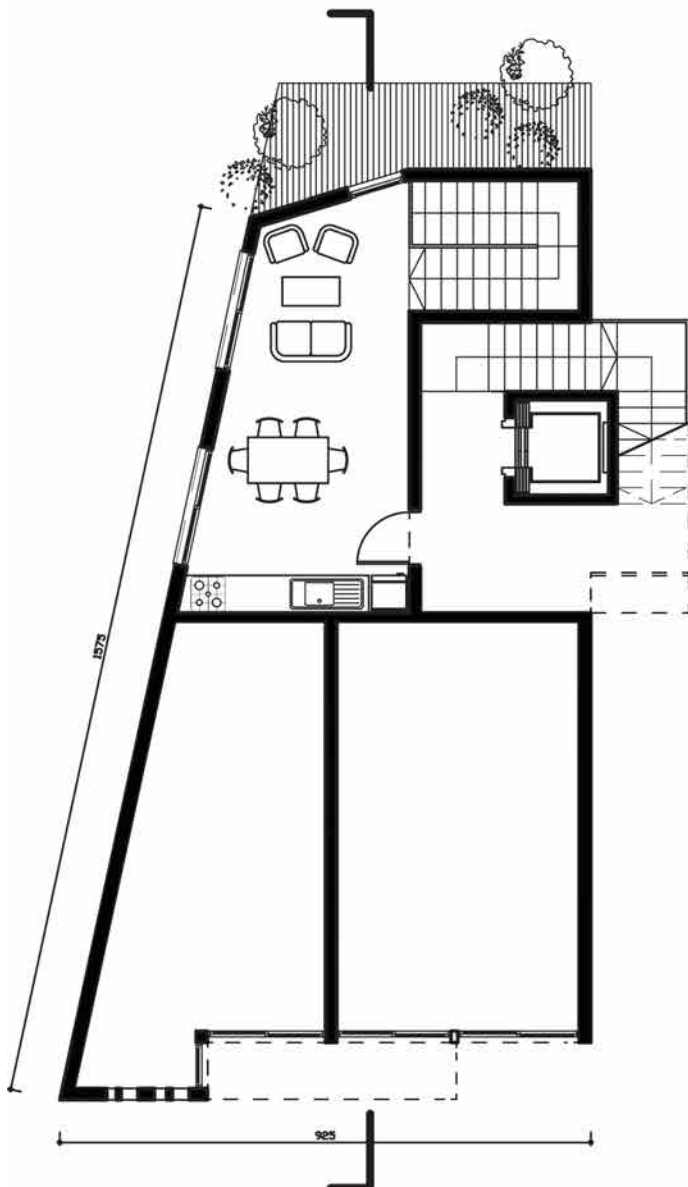


תכנית סביבה

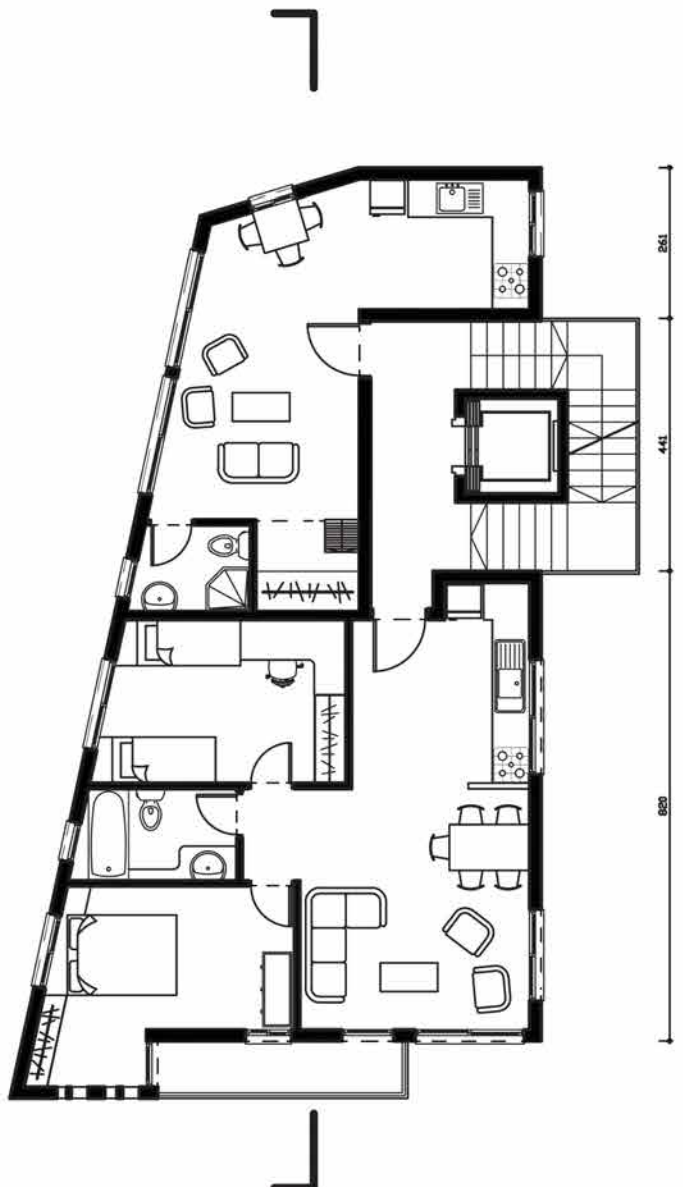
תכנית קומה -1



תכנית קומת כניסה



תכנית קומה 1+2



בתכנון המבנה החדש הקפדנו על יצירת תמהיל דירות מגוון (החל מדירות סטודיו ועד דירות דופלקס 3 חדרים) וחלוקת חלל שתוכל לתת מענה למגוון סוגי משפחות במגוון שלבי חיים. עיצוב החזית יוצר הומאז' עדכני למבנה המרשים שניצב לצידו ומשתתף ב'עסקת החבילה'. שמנו דגש על המשך החזית המסחרית, שמירה על הפרופורציות והקווים של הפתחים וגובה הקומות. בנוסף, הקומות בבניין החדש הגבוהות יותר מהבניין הסמוך, מוצבות בנסיגה כדי לא לפגום בחתך הרחוב.

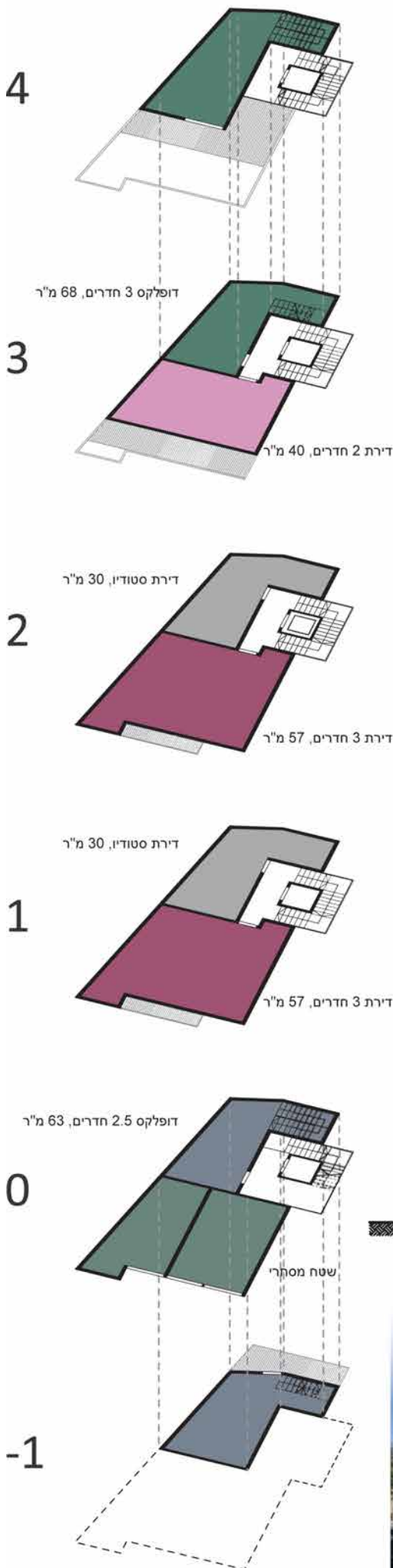


חתך אורך



מצב מוצע

מצב קיים



מקיפאון לשוק חופשי

טל הלוי
שלומי ערה

האתגר:

ואדי ניסנאס נמצא בקיפאון נדלני חמור בגלל בעלות ממסדית על המגורים. ההצעה שלנו היא להגביר את הביקוש הנדלני של הואדי ע"י פתיחתו לשוק החופשי (מכירת נכסי עמידר, טיפול במבנים לשימור). כסף זה יועבר להקמת עמותה אשר תטפל במצוקת הדיור בואדי והשקעה במרחב הציבורי.

ההזדמנות:

למעשה, ניתן לסכם את העשייה הממסדית במסגרת הפיילוט בכך שתקציב ממסדי מושקע בטיפול חזיתות והמרחב הציבורי. במקביל, העברת בעלויות על נכסים מהמדינה ליזמים או לדיירי מבנים. המכירה מחזירה לממסד חלק מהשקעתו ועיקר כוחה בהיותה מלווה בתנאים ומגבלות שנועדו לגשר בין צרכי רווח של יזמים לצרכי דיור של תושבי הואדי.

ההצעה:

אנו מאמינים שעל מנת לצאת מהקיפאון הואדי בהכרח יתחדש בדיירים חדשים, טיפולוגיות בנייה חדשות ובעלי עסקים ונדל"ן מן החוץ. אולם במקביל למגמה זו, אנו מציעים מדיניות, מגבלות על בנייה, והטבות לדיירים אשר נועדו לאפשר לאוכלוסייה הקיימת להמשיך ולגור במקום שאותו הם מכנים בית. השארות האוכלוסייה הקיימת בואדי נשענת על רצון חופשי של דייריו. כלומר: העקרון הוא לאפשר תנאים נוחים למעוניינים להשאר, ולעודד העברת בעלות על נדל"ן מבעלות ממסדית לבעלות הדיירים. הפיילוט נשען במידה רבה על הרשם שקבלנו משיחות עם תושבי הואדי, ומהיכרות עם הסיפור ההסטורי, אשר מלמדים שנתח משמעותי מתושבי אוהבים את הואדי, מחוברים אליו ובמידה והדבר יתאפשר להם, חכם יבחרו להשאר ולגור בו.

<< הפתרון:

- שיפוץ יחידות דיור קיימות (+) / -
- הרחבת יחידות דיור קיימות (+) / -
- הוספת יחידות דיור חדשות (+) / -
- שימור (+) / -

<< קהל יעד ותמהיל :

- זהות ותרבות: ערבים, יהודים
- משק בית : רווקים, זוגות צעירים, משפחות (עד 5 נפשות), משפחות גדולות (6+)
- קשישים
- גילאים: צעירים (עד גיל 35), בוגרים (35 - 65), קשישים (65+)
- שייכות ומקומיות: תושבי השכונה, תושבי העיר
- תושבים מחוץ לעיר

- קבוצות מיוחדות: נכים, בעלי מוגבלויות

- רמת הכנסה: נמוך, נמוך בינוני, בינוני, בינוני גבוה, גבוה

<< שחקנים:

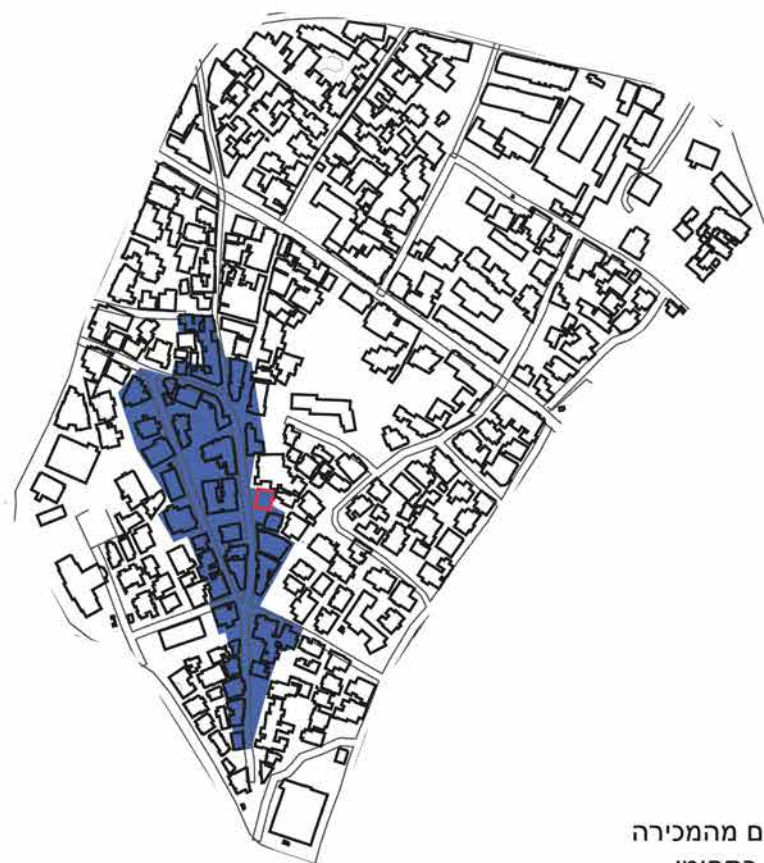
- עיריה
- חברה משכנת (עמידר)
- תושבים
- עמותות ומגזר שלישי
- יזם פרטי

<< חזקה:

- חזקה קיימת: בעלות, שכירות, דיור ציבורי
- חזקה עתידית: בעלות, שכירות, דיור ציבורי







תחום "המשולש" - רווחם מהמכירה
יושקעו בשיפוץ מבנים בתחומם.

שיפור חזותי ותדמיתי כמנוע מזין
לעליית ערך הנדל"ן וכמדד המתבטא
בשטח להצלחת הפיילוט (משיכת
יזמים).

חזיתות של כ- 23 מבנים ישופצו
בהדרגה ובהתאם רווחים
מפעולות אחרות של הפיילוט.

השקעת הסכום מהמכירה בשיפוץ חזיתות בלב הוואדי.

הגדרת אזור אסטרטגי להשקעה - "המשולש".
המשולש הוא לב הוואדי, שם מתרחשת עיקר הפעילות
הכלכלית וחברתית של הוואדי. בנוסף הוא משמש כמעין
"שער" לאורחי ומבקרי הוואדי ומהווה מרחב המייצג את הוואדי
כולו.





תחום המשולש "מחוץ לתחום" בפעולה זו.

מבני מגורים, ללא ערך לשימור, בבעלות ממשלתית

מבנים יחידים שימור למטרת שיפוץ ועיבוי

מבנה בדרגת שימור ג' בקרבת מקבץ

מקבץ מבנים אשר ימכר, יותר להריסה ולבניית מגורים רוויים במקומו.

הכנסות למסד ממכירת הנד"ן שברשותו.
הוספת יחידות דיור.

שיפור רמת הדיור במבנים הקיימים.
הגנה על שכ"ד דיירים קיימים.
טיפולוגיית בנייה חדשה מצטרפת לואדי.
כניסת משקיעים חדשים.
כניסת אוכלוסייה חדשה.

כ- 50 מבנים ללא ערך לשימור יעברו שיפוץ
או הריסה

כ- 13 מבנים לשימור דרגה ג' ישולבו ברקמה
החדשה

סה"כ 6 מתחמים יוסבו לבנייה רוויה, בסגנון חדש



הוספת מלאי דיור ושיפור מלאי קיים ע"י מכירה ליזמים (לשיפוץ ועיבוי)

משחזות הוואדי מתחילה להשתפר, הפיילטו נותן
אותותיו, יוצעו למכירה מקבצים של מבנים מאוכלסים,
ללא ערך לשימור. המכירה תכניס כסף למסד
ותאפשר לו להמשיך ולהשקיע בפיילטו. המכירה תלווה
בתנאים המגדירים את ייעוד הקרקע לרקמת מגורים
רוויה.

היזם יקנה את המבנים במחיר נמוך. הוא יספק יחידות
דיור נוספות ויהיה זכאי להרוויח עליהן ערך מלא בשוק
החופשי. בתמורה יחוייב לשפץ/ לספק דירה במבנה
החדש לדיירים הקיימים במבנה ביום רכישתו.

דירות שמאכלסות ע"י דיירים שגרו במבנים ביום
הרכישה, יהיו מוגנות כדירות בהישג יד, לתקופה
מוגדרת מראש.

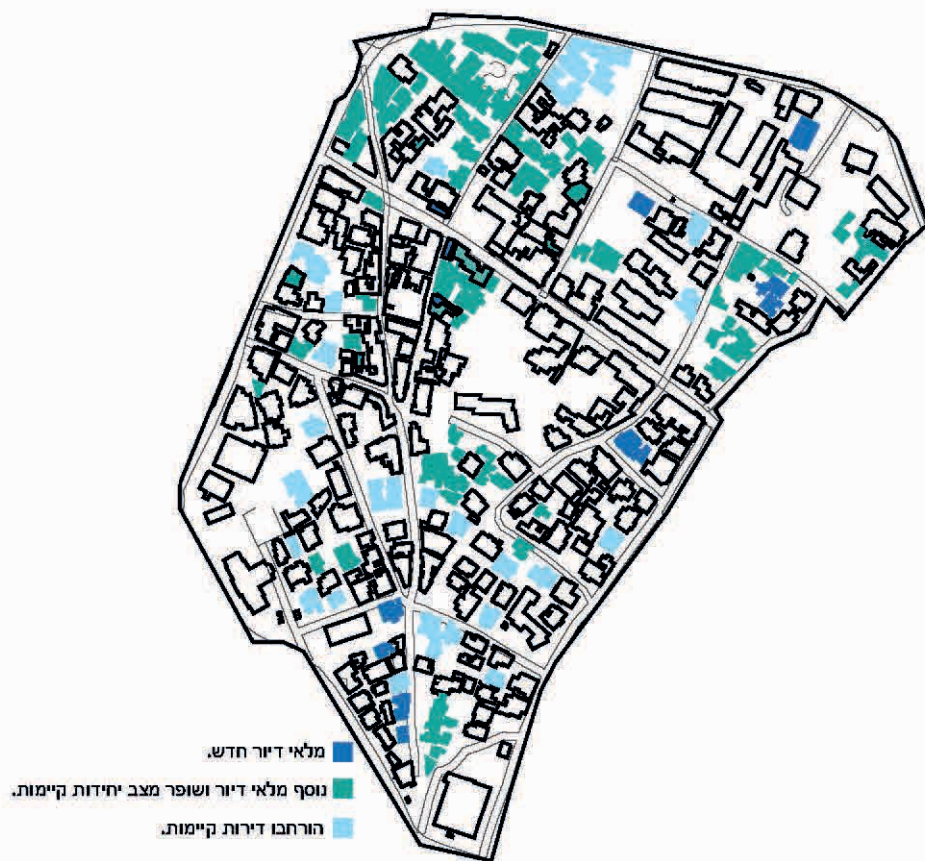


4 יחידות אטומות או פנויות, בבנין מאוכלס
בבעלות פרטית, ינתנו לבעלי הבנין בתנאי
שישמישו את הדירה הריקה להרחבת דירות

30-40 מבנים בבעלות ממשדית, ובהן דירה
אטומה או פנויה, יוצעו למכירה לדייריהם,
בתנאים נוחים.

הקמת קרן למשכנתאות.
גדילה של של כמות יחידות הדיור והמגוון שלהן.
השארית אוכלוסיה קיימת בואדי.
המשך משכית אוכלוסיה חדשה.





מענה על מצוקת דיור: מיפוי השיפור במצב הדיור בואדי



התנעת שוק חופשי: נדלן שעבר מבעלות מדינה לידיים פרטיות

האתגר:

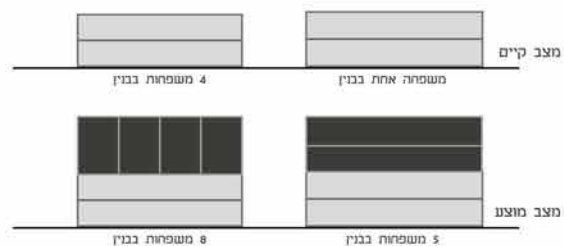
האתר שבחרנו להתעסק בו נכלל תחת תוכנית מאושרת חפ/מק/1797 א' המאפשרת תוספות בנייה על גגות מבנים קיימים. האתר הנבחר הוא למעשה דוגמה לכמה אתרים בשכונה שאותם אנו ממפים לפי שיטת ניקוד המסתמכת על קריטריונים של המבנים כמו מצב פיזי, גובה, בעלות וכו'. באתר ישנם שני מבנים הנכללים בתוכנית. באחד גרה משפחה אחת בשתי קומות ובשני גרות 4 משפחות בשתי קומות.

ההזדמנות:

אנו רואות בתוכנית המאושרת לבנייה על גגות מבנים קיימים, כהזדמנות להוספת מלאי דירות בוואדי בנוסף לשמירת המרקם הקיים ושיפור תנאי המחיה של הדירים הקיימים.

ההצעה:

אנו מציעות התחלת פרויקט של שיקום השכונה, העצמת הדיירים הקיימים והוספת מלאי דירות בשכונת וואדי ניסנאס. הפרויקט מציע הקמת עמותת דירות אותה ינהל ועד השכונה או נציגים מהשכונה. העמותה תפעל להשגת תרומות מאנשים אמידים שאכפת להם מהשכונה לתחילת הפרויקט. אנו מציעות את שלבי הביצוע של הפרויקט לפי שיטת ניקוד שעליה מפורט בהמשך. בשלב הראשון אנו מציעות להתחיל בבניית 8 יחידות דירות באתר הספציפי שבחרנו להציג כדוגמה. יחידות הדירות הנוספות יהיו בבעלות וניהול העמותה, תתאפשר מכירה של חלק מהדירות כדי שלעמותה יהיה הון להמשך הפרויקט באתרים נוספים. הדירות שלא למכירה יהיו להשכרה.



<< הפתרון:

- שיפוץ יחידות דיור קיימות (+) / -
- הרחבת יחידות דיור קיימות (+) / -
- הוספת יחידות דיור חדשות (+) / -
- שימור (+) / -

<< קהל יעד ותמהיל:

זהות ותרבות:

ערבים

יהודים

משק בית:

רווקים

זוגות צעירים

משפחות (עד 5 נפשות)

משפחות גדולות (6+)

קשישים

גילאים:

צעירים (עד גיל 35)

בוגרים (35 - 65)

קשישים (65+)

שייכות ומקומיות:

תושבי השכונה

תושבי העיר

תושבים מחוץ לעיר

קבוצות מיוחדות:

נכים

בעלי מוגבלויות

רמת הכנסה:

נמוך

נמוך בינוני

בינוני

בינוני גבוה

גבוה

<< שחקנים:

עיריה

חברה משכנת (עמידר)

תושבים

עמותות ומגזר שלישי

יזם פרטי

<< חזקה:

חזקה קיימת:

חזקה עתידית:

בעלות

בעלות

שכירות

שכירות

דירות ציבורי

דירות ציבורי



מחפשים
תורמים להתחלת הפרויקט

מקומים
עמותת דיור

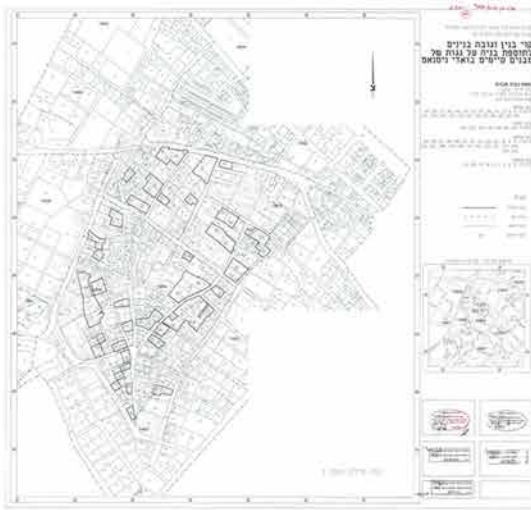
התארגנות קהילתית
(ועד השכונה)

שיטת הניקוד:

רצינו לדעת איפה כדאי להתחיל את הפרויקט בשכונה? תחילה מיפינו את המבנים הנכללים בתוכנית חפ/מק/1797 א'. בחרנו להתחיל עם המבנים שבבעלות פרטית כיוון שהבעלים הם תושבי השכונה ואכפת להם ממנה גם יותר קל להתחיל ולשכנע אותם לקחת חלק בפרויקט מאשר גופים כמו עמידר שמנהלים חלק גדול מהדירות בוואדי.

אחר כך הגדרנו שני קריטריונים מרכזיים למתן ניקוד לבניינים. הראשון גובה, ככך שהמבנה נמוך יותר כך אפשר להוסיף יותר קומות (היות והתוכנית חפ/מק/1797 א' מאפשרת בניה עד 4 קומות) ולכן המבנה מקבל ניקוד גבוהה יותר. השני מצב פיזי, הגדרנו שהמצב הפיזי האופטימאלי לתחילת הפרויקט הוא מצב פיזי בינוני כי אז "הרווח" של הדיירים שיתנו לעמותה לבנות על גג ביתם יהיה משמעותי יותר עבורם. "הרווח" יכול להיות שיפוע החזית, חיזוק המבנה וכו'. לכן מבנים במצב פיזי בינוני קיבלו את הניקוד הגבוהה ביותר בקטגוריה זו. אחרי שכלול של הניקוד משני הקריטריונים הנ"ל נתנו יתרון למבנים הנמצאים בסמיכות וקיבלו ניקוד גבוהה יחסית. כדי למפות מקבצים שמהם ניתן להתחיל את הפרויקט ולא נתחיל ממבנים בודדים זמפוזרים בשכונה. אפשר לראות בסכמה את שלושת המקבצים שמיפנו A, B ו-C.



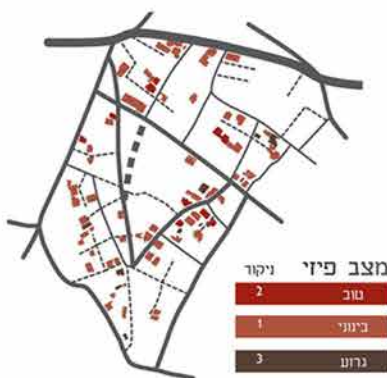


אנו מציעות פרויקט של תוספות בניה על גגות מבנים קיימים בואדי ניסנאס. הסתמכנו על תוכנית מאושרת מס' חפ/מק/1797 א' משנת 2001.

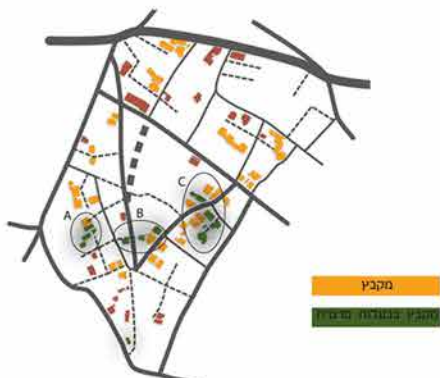
תוכנית מס' חפ/מק/1797 א'

קריטריונים לדירוג המבנים

כדי לבחור איפה להתחיל דירגנו את הבנינים לפי קריטריונים מסוימים. כל בנין מקבל ניקוד לכל קריטריון.



נתנו עדיפות לתחילת ההליך עם מקבצי בנינים



לחילת ההליך בחדנו להתחיל לעבוד עם הבנינים

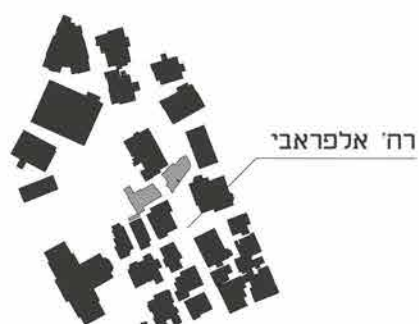


הדירות:

אנו מציעות דירות גמישות שידעו להשתנות בקלות לפי צרכי הדייר כיוון שאנו פונות לדיירים שהם לא קבועים. לכן היה חשוב לנו שהדירה תוכל להתאים למשפחה צעירה עם ילד או שניים, רווק שיש לו משרד בבית או לשותפים. כל דירה כוללת שתי קומות בשטח כולל של כ-70 מ"ר.

תוכנית דירות חדשות

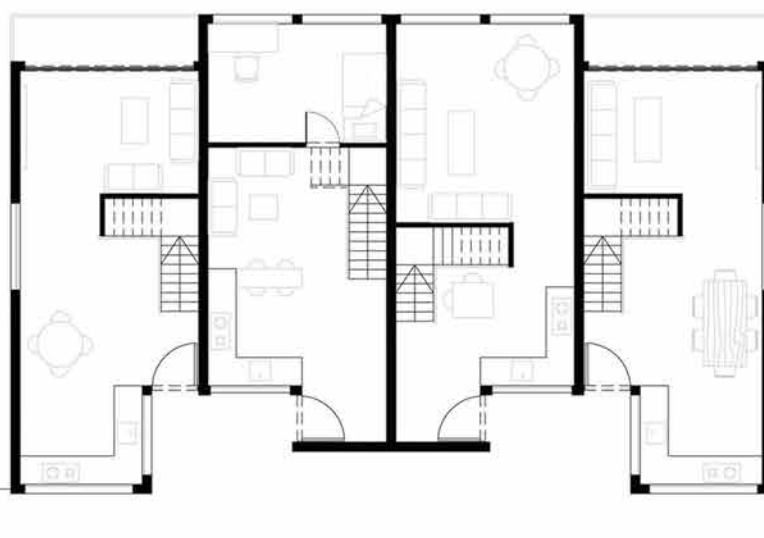
קנ"מ 1:100



קומה עליונה



קומת כניסה

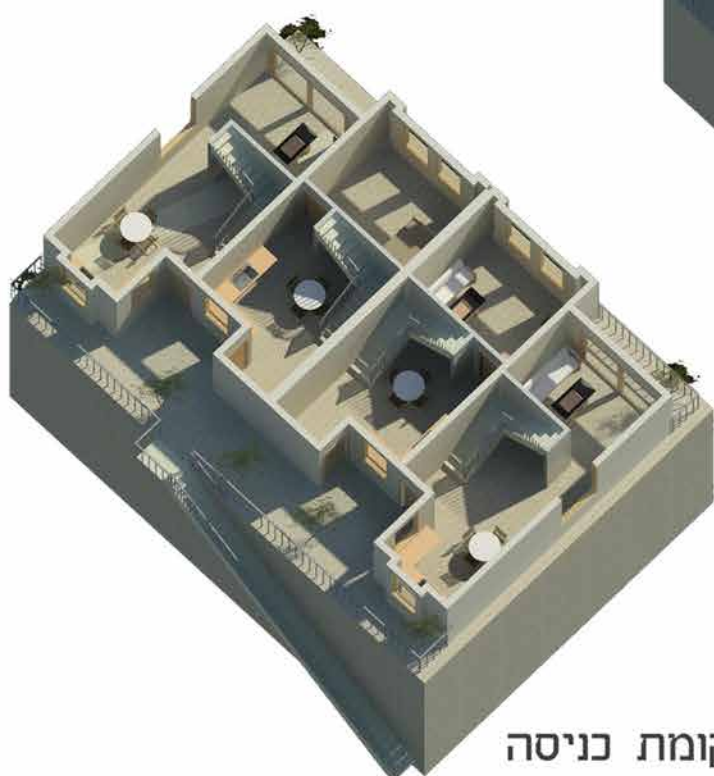




דירת הגראפיקאי



קומה עליונה



קומת כניסה

דיר לכולם במתחם עין דור

צבא ניקולא
נבילה שבל

האתגר:

תושבי הוואדי סובלים ממצוקת דיר שהולכת ומחמירה, התושבים רוצים להמשיך להתגורר בשכונה אך אין היצע דיר, אין מספיק יחידות דיר ואין בניה חדשה בשכונה. ישנה תוכנית שמציעה דיר חדש במתחם עין דור, תוכנית זו כבר שנים לא יצאה לפועל, ויש לה הרבה מתנגדים. האתגר הוא הצעת תוכנית חלופית שמתאימה יותר למקום ולתושביו.

ההזדמנות:

תוכנית פינוי בינוי של עין דור מציעה שני מגדלים של כ-20 קומות, תוכנית זו אינה מתאימה למרקם הקיים בוואדי ואינה עונה על צרכי התושבים. תוכנית זו אינה מאפשרת את התנהלות החיים האופייניים לוואדי. הניגוד הזה בין מצוקת הדיר הקיימת בוואדי לבין בניית דירות חדשות שאינן תואמות את צרכיהם, נותן הזדמנות להצעה אחרת.

ההצעה:

ההצעה היא מימוש הפרוגרמה שמוצעת על ידי התוכנית אך בצורה תואמת יותר את המרקם הפיזי של השכונה ואת צרכיהם של התושבים. אנחנו מציעים מגוון רחב של גדלי דירות, לשכירות ולבעלות. הדירה יכולה להשתנות לפי צורך הדייר היא יכולה לגדול או לקטון לפי צרכיו בשלבי החיים השונים. הבנייה של המתחם אינה עולה על שבע קומות היא שומרת על חצרות פנימיות בקומת הקרקע ועל חצרות ומרפסות משותפות בקומות שונות במבנה. קומת קרקע ציבורית של מסחר ומשרדים וגם פונקציות המשמשות את הדיירים כמו מכבסה וגן ילדים.

מצב מוצע:

מצב קיים:



<< הפתרון:

- שיפוץ יחידות דיר קיימות + / -
- הרחבת יחידות דיר קיימות + / -
- הוספת יחידות דיר חדשות + / -
- שימור + / -

<< קהל יעד ותמהיל:

זהות ותרבות:

ערבים

יהודים

משק בית:

רווקים

זוגות צעירים

משפחות (עד 5 נפשות)

משפחות גדולות (+6)

קשישים

גילאים:

צעירים (עד גיל 35)

בוגרים (35 - 65)

קשישים (65+)

שייכות ומקומיות:

תושבי השכונה

תושבי העיר

תושבים מחוץ לעיר

קבוצות מיוחדות:

נכים

בעלי מוגבלויות

רמת הכנסה:

נמוך

נמוך בינוני

בינוני

בינוני גבוה

גבוה

<< שחקנים:

עיריה

חברה משכנת (עמידר)

תושבים

עמותות ומגזר שלישי

יזם פרטי

<< חזקה:

חזקה עתידית:

חזקה קיימת:

בעלות

בעלות

שכירות

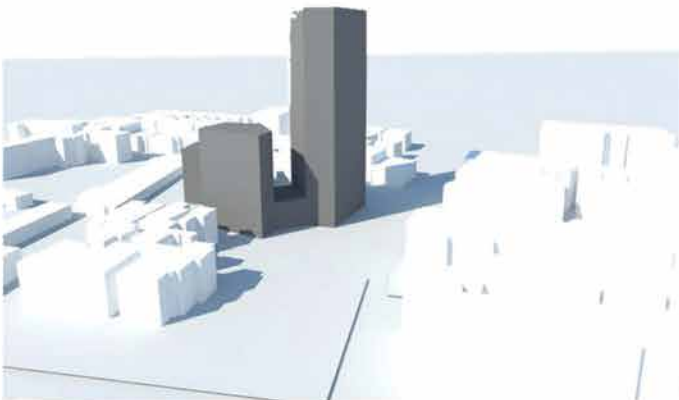
שכירות

דיר ציבורי

דיר ציבורי

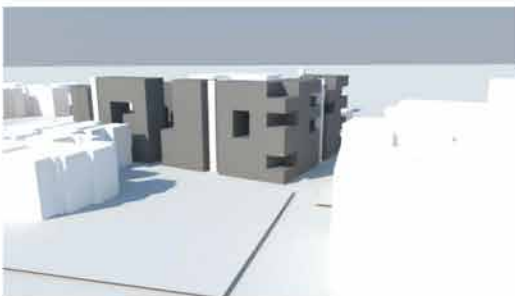
מתחם עין דור פינוי בינוי:

תוכנית פינוי בינוי מציעה 118 יחידות דיור שגודל כל אחת לא יפחת מ-80 מ"ר, שטח המגורים הכולל 9600 מ"ר, שטח משרדים 2400 מ"ר שטח מסחר 1200 מ"ר, ושטח פתוח 250 מ"ר, וחניון תת קרקעי. התוכנית מציעה מגדל של כ-23 קומות שבעיקרו מיועד למגורים, השני כ-10 קומות שמיועד בעיקרו למשרדים.



דיור לכולם במתחם עין דור:

ההצעה החלופית מאפשרת כמעט אותה פרגרמה בצורה שונה שמתאימה יותר לשכונה ותושביה. היא כוללת 98 יחידת דיור בגדלים שונים, שטח מגורים כולל 8200 מ"ר, שטח משרדים 2000 מ"ר, ושטח מסחר 1200 מ"ר. גדלי היחידות נע בין 40 מ"ר ועד 160 מ"ר. קומת הקרקע קוללת משרדים מסחר ופונקציות ציבוריות לשירות הדיירים (מכבסה, מכולת, גן ילדים), קומה ראשונה כוללת משרדים ומגורים, וקומות שלישית ועד שביעית מיועדות למגורים. מרפסות וחצרות ציבוריות מפוזרות במבנה ומאפשרות מקומות מפגש, ושהיה בחוץ.



מתחם



קומת קרקע



קומה שלישית



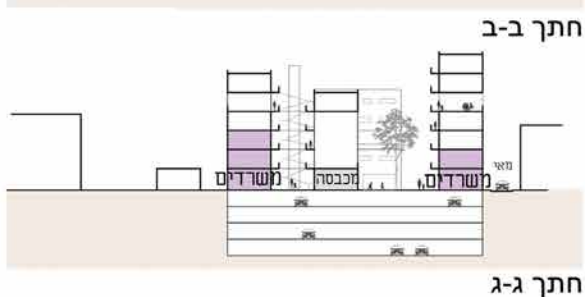
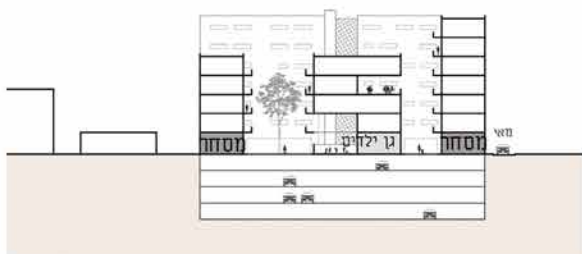
קומה שנייה



קומה ראשונה

דיוור לכולם במתחם עין דור:

הבינוי מוצב במתחם כך שהוא שומר על חצרות פנימיות פתוחות. התנועה במתחם היא חיצונית דרך מסדרונות חיצוניים. מגיעים לתוך המתחם - לחצר משם לגרעין תנועה אנכי ומשם למסדרון ואז ליחידה. במתחם יש מספר כניסות ומספר גרעיני תנועה.

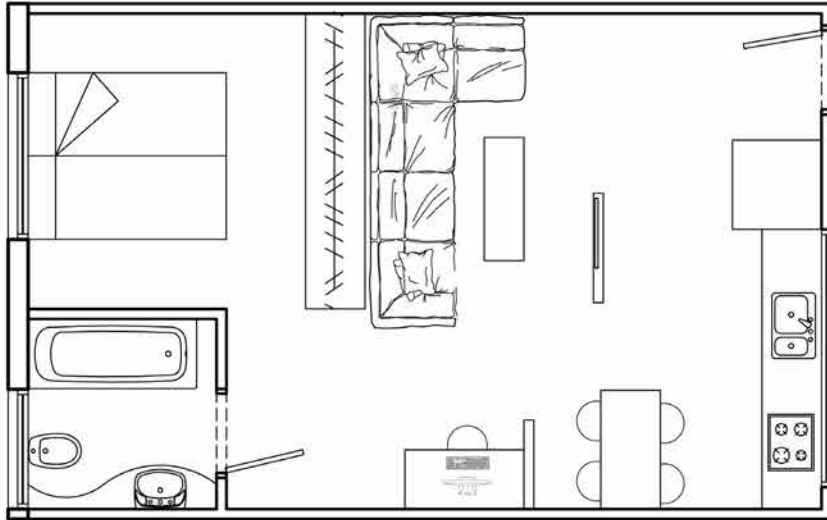


מתחם - מבט

דיור לכולם במתחם עין דור:

מתוך ההסתכלות על הנתונים לגבי גודל הדירה הממוצע לעומת גודל משק הבית, מתברר שישנו מחסור ביחידות הדיור המיועדות למשפחות גדולות בעיקר (יותר מ-4 נפשות למשק בית). מצד שני קיים צורך במלאי דירות קטנות יותר לשכירות שיאפשר לצעירים ולזוגות צעירים לחיות בשכונה, ולכן אנחנו מציעים בניין שמורכב ממודול אחד בגודל של 40 מ"ר, בעל מעטפת וחלל פנימי (מקלחת) קבועים ושאר החלקים גמישים ופריקים.

הקונסטרוקציה של המודול נמצאת במעטפת, עמודים בפינות, כך שיהיה אפשר לחבר בין מספר מודולים וליצור את יחידת הדיור הרצויה, החיבור הוא בדרך כלל דרך הפאה הארוכה של המודול, וכך אפשר לחבר משניים ועד ארבעה מודולים לפי הביקוש.



יחידה של מודול אחד - 40 מ"ר,
שמתאימה ליחיד או זוג צעיר.



תוכנית של מקבץ יחידות.
היחידות מפוזרות, באותה קומה
אפשר למצוא יחידה ממודול אחד
ויחידה משניים ועד ארבעה
מודולים. הפיזור הוא לפי הצורך
והביקוש. מסדורנות שמובילים
ליחידות וחצרות משותפות יוצרות
ומעודדות אינטראקציה בין
הדיירים.



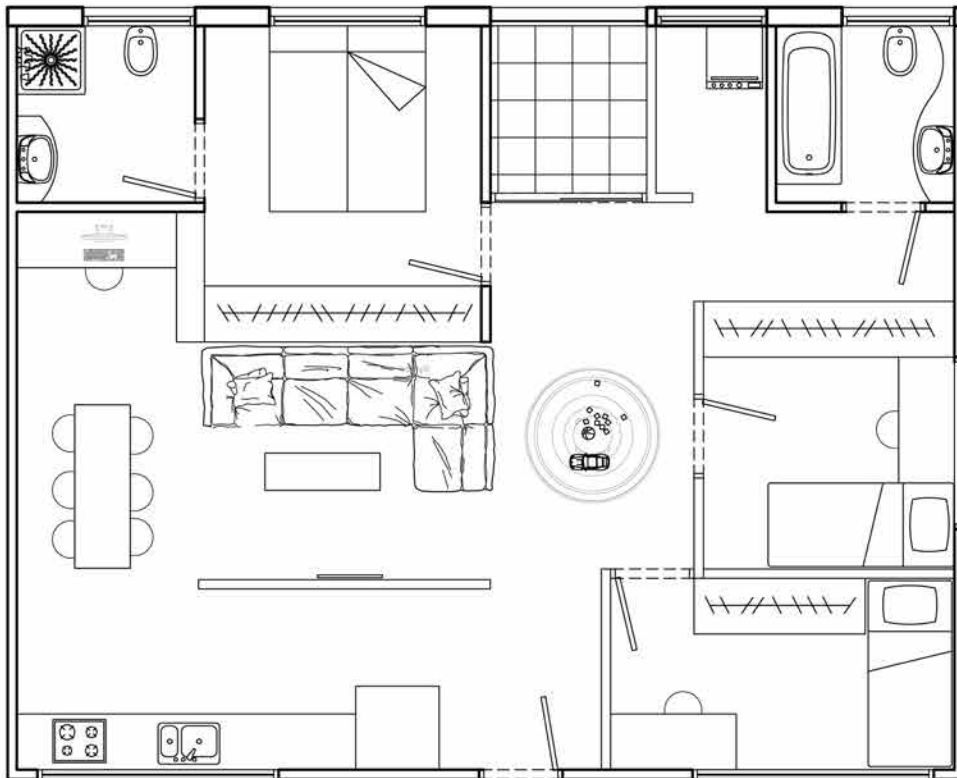
מבט לעבר חצר פנימית במתחם



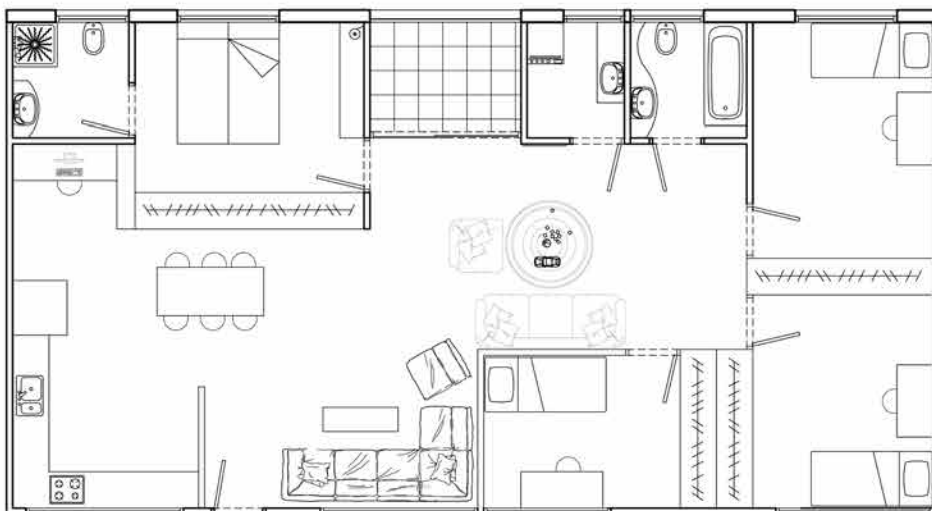
מודל נפחים שמראה את מגוון גדלי היחידות (לבן - מודול אחד, אפור בהיר - שני מודולים וכן הלאה)

דיוור לכולם במתחם עין דור:

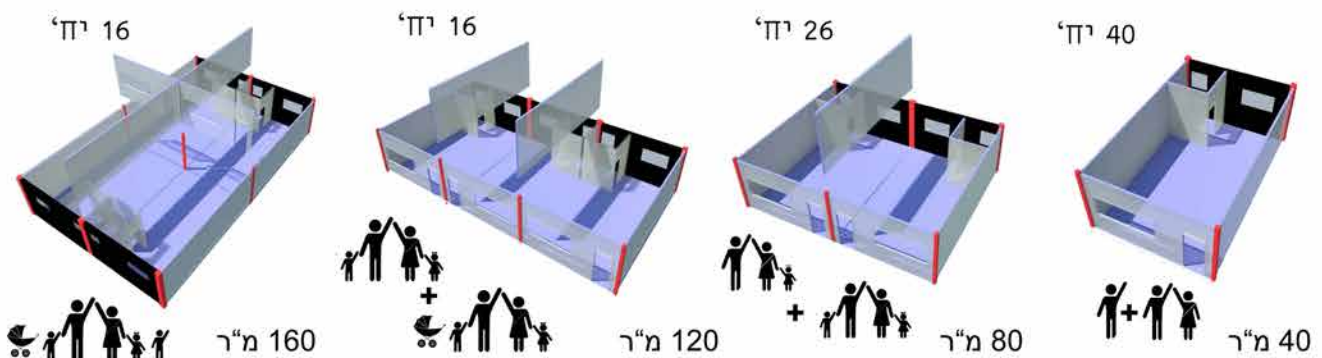
יחידה של שני מודולים - 80 מ"ר, שמתאימה לזוג עם ילד או שניים, יש אפשרות להגדיל את היחידה ולהוסיף מודול או אפילו שניים, ויש אפשרות גם להקטין אותה למודול אחד, לפי הצורך.



יחידה של שלושה מודולים - 120 מ"ר, שמתאימה לזוג עם שניים או שלושה ילדים. יש אפשרות להגדיל את היחידה ולהוסיף מודול ויש אפשרות גם להקטין אותה.



דוגמא - איך יכול מלאי הדירת להיות, הוא יכול להשתנות לפי הביקוש והרצון של הדיירים, כלומר יכול להיות שמספר היחידות ממודול אחד יקטן ומספר היחידות של שניים ושלושה מודולים יגדל.



7 לגור בבית | קרוב לבית

מעין טוקי-כרמל
ג'ני דרובובז
נעה זבולונב

האתגר:

שכונת ואדי ניסנאס מתאפיינת בבנייה צפופה, דרכים צרות, ומיעוט שטחים ציבוריים פתוחים. בשל הצפיפות בשכונה, שירותים רבים נצרכים על ידי תושבי השכונה מחוץ לגבולותיה. אוכלוסיית השכונה היא צעירה יחסית ודלת משאבים. זוג או משפחה צעירה המעוניינים לגור בקרבה למשפחה ולקהילה נתקלים במחסור בדירות זמינות ובחוסר תמיכה כלכלית מצד גורמים פיננסיים לשם שיפוע מלאי הדירות הקיים בתחומי השכונה.

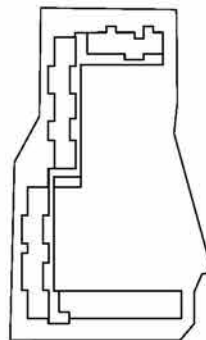
ההזדמנות:

על מנת להקל על מצוקת הדיור בוואדי ניסנאס החלטנו להרחיב את גבולות השכונה על ידי הקמת מבני מגורים המיועדים לתושבי השכונה במגרשים ריקים בקרבת מקום, תוך שמירה על המשכיות התפקוד השכונתי מתוך מרכז השכונה אל ההרחבות החדשות שלה.

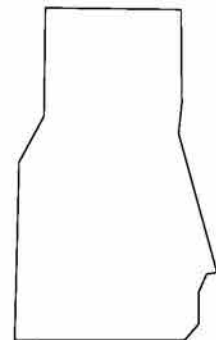
ההצעה:

האתר הנבחר למימוש אסטרטגיית הרחבת השכונה הוא מגרש ריק הממוקם ברחוב חורי על הגבול בין ואדי ניסנאס לשכונת הדר, בסמיכות למגדל הנביאים. המבנה המוצע משתלב תפקודית בסביבתו וכולל שטחי מסחר, משרדים, גן ילדים, שטח ציבורי פתוח ו-94 דירות. כל הדירות מיועדות למכירה, מתוכן 30 דירות מוגדרות כברות השגה ונמכרות במחיר הנמוך ממחיר השוק. דירות אלו כוללות שטח נוסף לצדן שאינו בנוי, אשר יכול לשמש בשלב ראשון כמרפסת ובהמשך להיבנות בהתאם לצרכי הדיירים.

מצב מוצע:



מצב קיים:



<< הפתרון:

- שיפוע יחידות דיור קיימות + / -
- הרחבת יחידות דיור קיימות + / -
- הוספת יחידות דיור חדשות + / -
- שימור + / -

<< קהל יעד ותמהיל:

זהות ותרבות:

ערבים

יהודים

משק בית:

רווקים

זוגות צעירים

משפחות (עד 5 נפשות)

משפחות גדולות (6+)

קשישים

גילאים:

צעירים (עד גיל 35)

בוגרים (35 - 65)

קשישים (65+)

שייכות ומקומיות:

תושבי השכונה

תושבי העיר

תושבים מחוץ לעיר

קבוצות מיוחדות:

נכים

בעלי מוגבלויות

רמת הכנסה:

נמוך

נמוך בינוני

בינוני

בינוני גבוה

גבוה

<< שחקנים:

עירייה

חברה משכנת (עמידר)

תושבים

עמותות ומגזר שלישי

זים פרטי

<< חזקה:

חזקה קיימת:

חזקה עתידית:

בעלות

בעלות

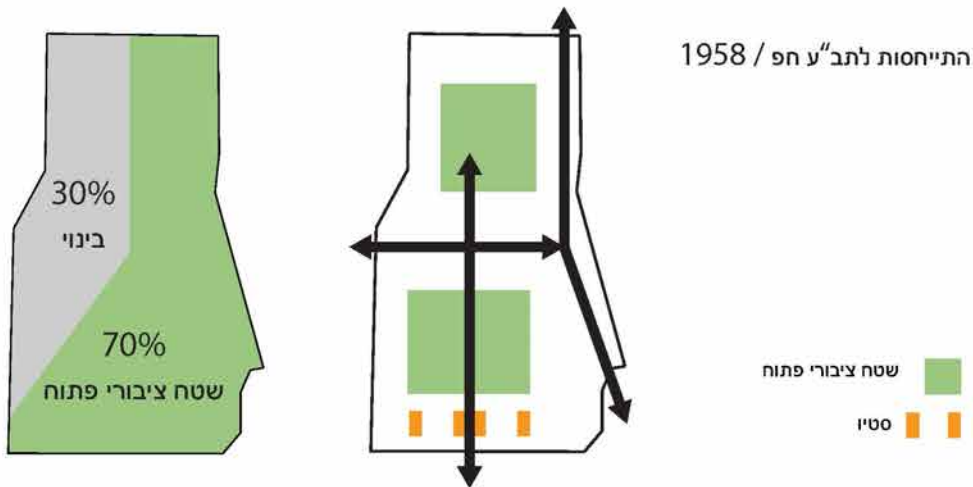
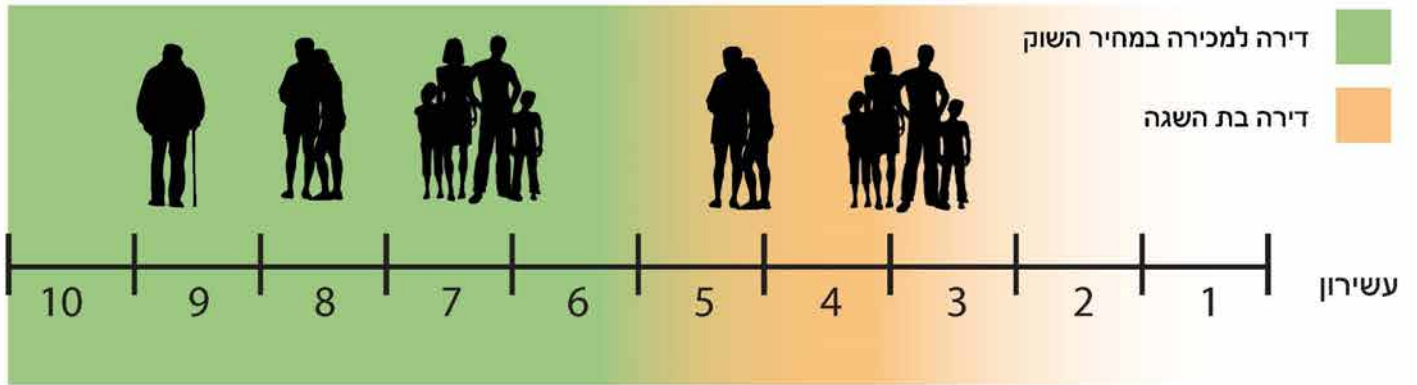
שכירות

שכירות

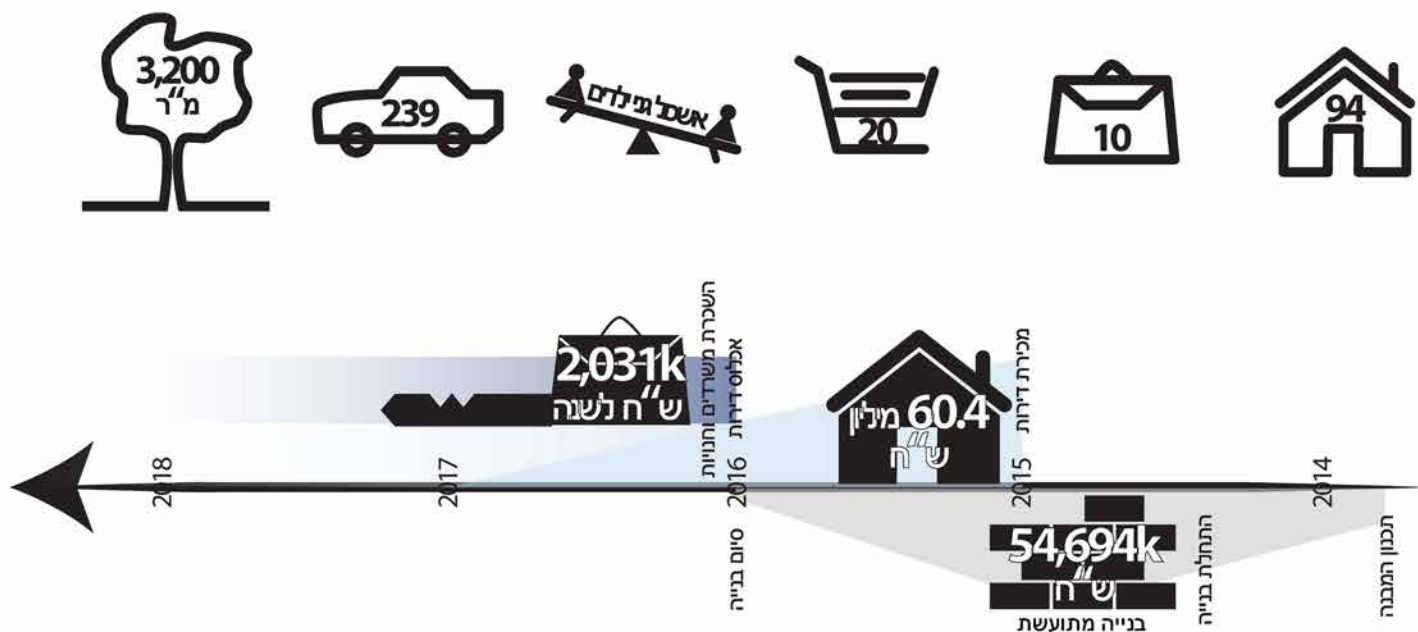
דיור ציבורי

דיור ציבורי

למי?



מה?



אפשרויות נוספות שנבדקו אך נמצאו פחות כדאיות

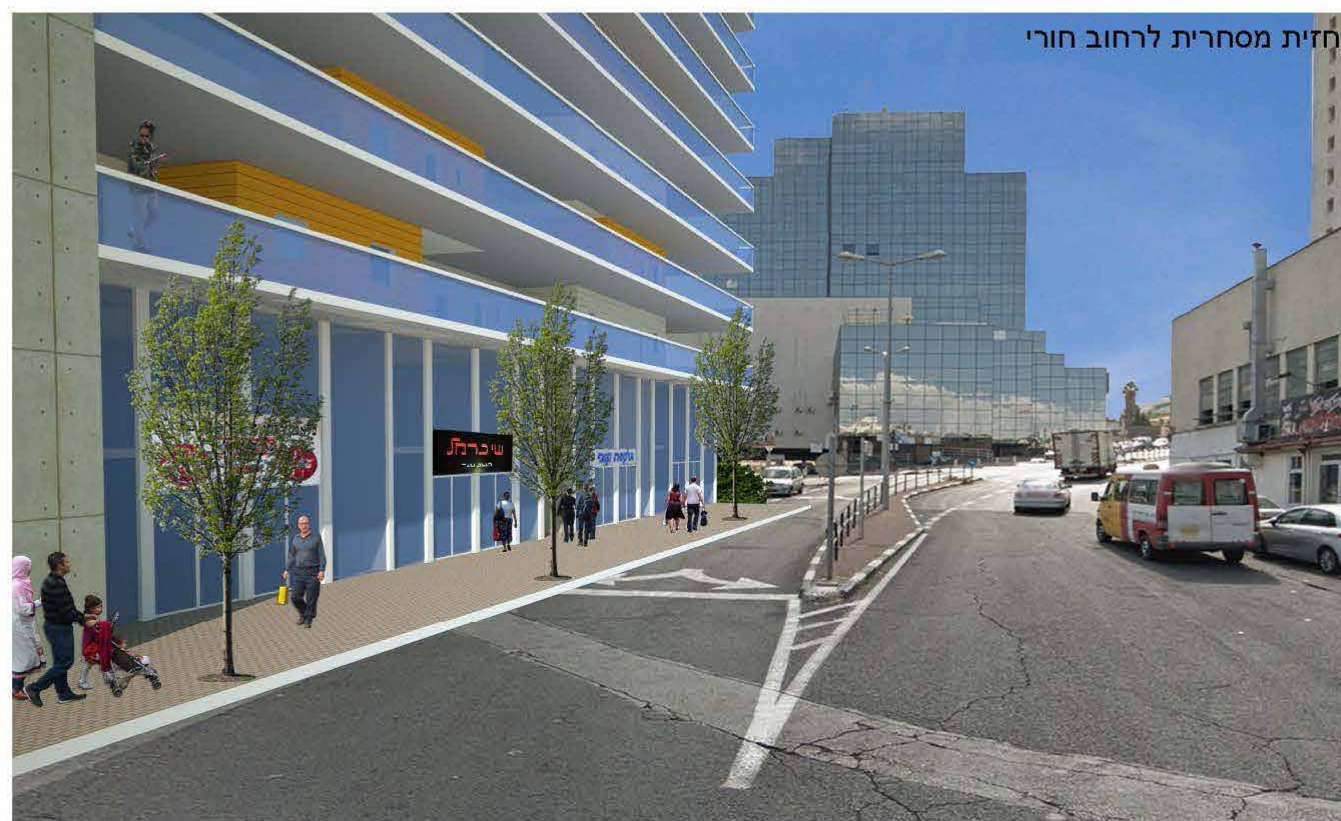
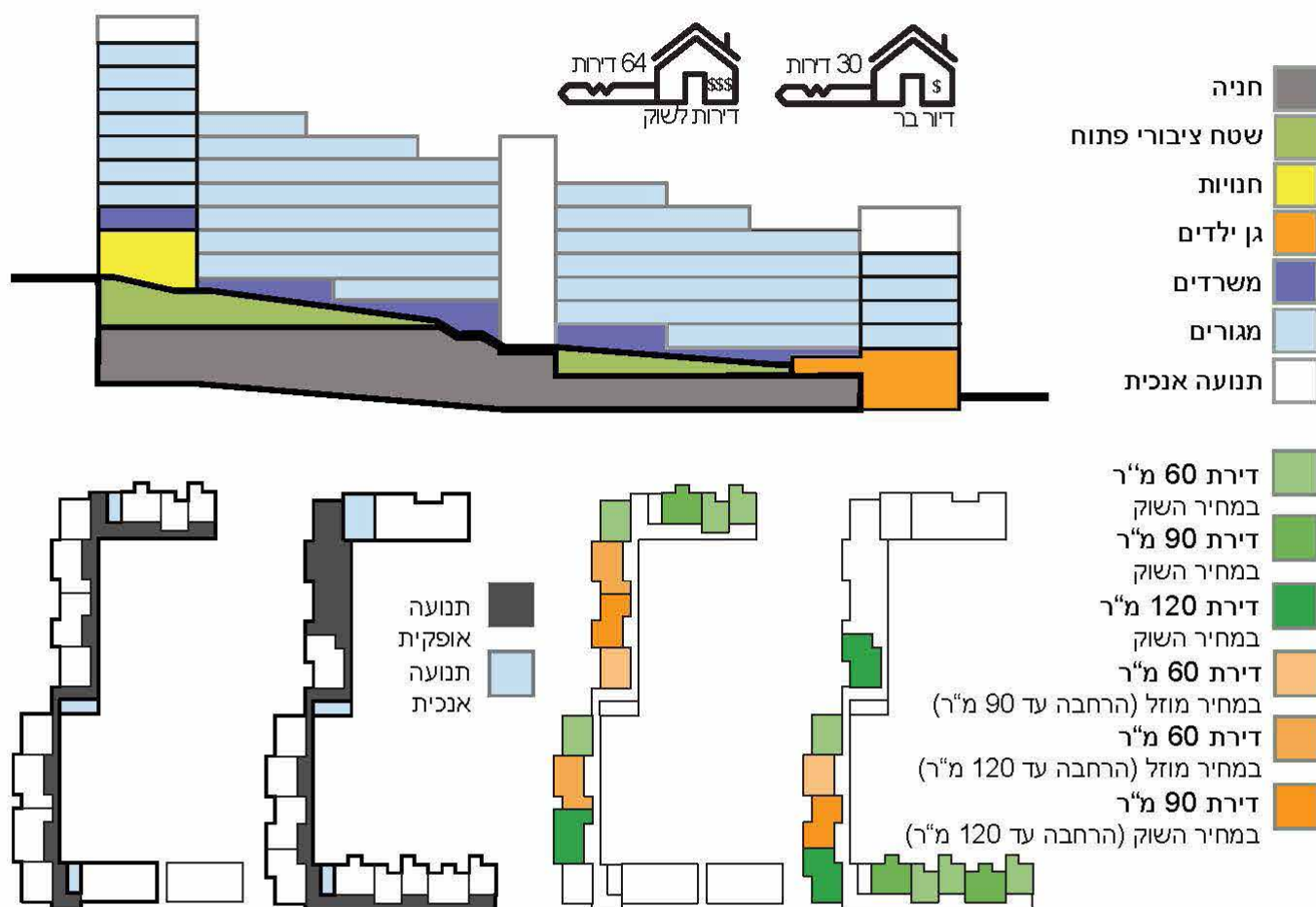


באמצעות מספר מהלכים שונים המבנה מציע דירות המאפשרות לזוגות צעירים לקנות דירה בקרבת השכונה:

1. בנייה מתועשת במקום בנייה קונבנציונלית.
2. מכירת הדירות לפני תום הבנייה.
3. הפחתת כמות החנייה לדירות ברות ההשגה (מתאפשר בשל הקרבה לשכונה ולאזור המסחרי).
4. בניית דירות קטנות עם שטח להרחבה בעתיד.



המבנה מאורגן בצורת ח' סביב חצר פנימית מדורגת. המבנה מורכב משלושה אגפים כאשר לכל אגף ישנה פונקציה ציבורית בקומת הקרקע. הפונקציות הציבוריות מתייחסות לרחובות עליהן ממוקמות וממשיכות רצף מבני ציבור מהואדי. האגפים הקצרים מכילים דירות במחיר השוק ומאפשרות תצפית אל נוף המפרץ. האגף הארוך מכיל דירות במחיר שוק ודירות דב"י הניתנות להרחבה. האגף מדורג בכדי לייצר רחוב בקנה מידה אנושי ולהעניק לדירות נוספות תצפית לנוף. התנועה האנכית במבנה מתבססת על שלושה פירי מדרגות ומעליות המאפשרים גישה נוחה מכל מפלסי המתחם. הכניסה אל הדירות מתרחשת ממסדרונות פתוחים המהווים מרפסות ציבוריות שעוטפות את החצר הפנימית.



בבניין 94 דירות למכירה, מתוכן 30 דירות מוגדרות כברות השגה ונמכרות במחיר הנמוך ממחיר השוק. דירות אלה הינן בנות 60 מ"ר או 90 מ"ר, וכוללות שטח נוסף לצדן שאינו בנוי, אשר יכול לשמש בשלב ראשון כמרפסת ובהמשך להיבנות בהתאם לצרכי הדיירים. דירות אלו מיועדות בעיקר לזוגות או למשפחות תושבי ואדי ניסנאס המדורגים בעשירון 4 (עשירון ממוצע בואדי ניסנאס).



השתנות חזית המבנה בהתאם לצרכי הדיירים



דירת 4 חדרים
120 מ"ר + חניה
938 אף



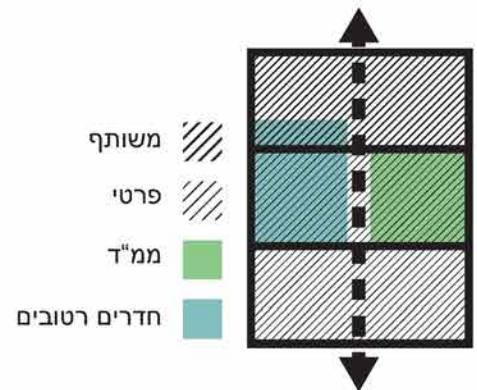
דירת 3 חדרים
90 מ"ר + חניה
713 אף



דירת 2 חדרים
60 מ"ר + חניה
488 אף




עקרונות תכנון דירה



64 דירות מיועדות למכירה בשוק החופשי במחיר הדומה למחירי דירות מקובלים באזור כיום. דירות אלה הינן בנות 60 מ"ר, 90 מ"ר או 120 מ"ר, כוללות מרפסת ואינן ניתנות להרחבה. דירות אלה מיועדות לזוגות או למשפחות המדורגים בעשירונים 5 ומעלה. שלד המבנה והממ"דים בנויים מבטון יצוק באתר, בעוד המחיצות החיצוניות והפנימיות של המבנה עשויות מאלמנטים טרומיים קלים. חללי הדירות ריקים מעמודים, והמחיצות הקלות מאפשרות שינויים בפנים הדירה בהתאם לצרכי הדיירים.



האתגר:

ואדי ניסנאס כמו נמצא במלכוד- מצד אחד, התקדמות בפרויקטי בנייה בו היא בעייתית כתוצאה מן הצפיפות הרבה, ומצד שני, על מנת לאפשר לוואדי להתחדש ולמשוך אוכלוסייה חדשה וחזקה יותר, יש צורך עז בשטח בנייה נוסף ובשיפוצים נרחבים לקיים.

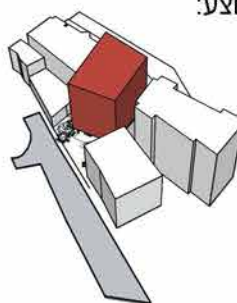
ההזדמנות:

על מנת לעשות זאת יש להבין שמעבר לתושבים וליוזמות פרטיות, יש צורך במחשבה בקנה מידה נרחב יותר. לשם כך אפשר להשתמש בשחקן השוק החופשי- היזמים הפרטיים- ואיתם לשלב שחקן נוסף וחשוב בואדי- חברת עמידר. החברה מנהלת מספר לא קטן של נכסים נטושים בשכונה, ואלו הן עתודות הקרקע הזמינות ביותר בואדי.

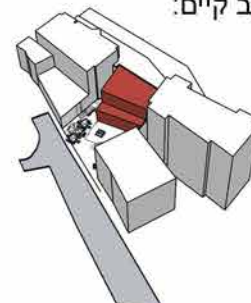
ההצעה:

להצעה מתמקדת בשילוב בין שחקנים אלו- דרך הצמדה של שני מבני מגורים בואדי (לא בהכרח קרובים פיזית) אשר כיום הם בבעלות עמידר. היזם לוקח על עצמו לשפץ את הבניין הפעיל ולהרחיב את דירותיו, וכן לשפץ את המבנה הנטוש לצרכי מגורים בתמהיל שרובו דירות לשוק החפשי ומיעוטו דיור בר השגה בבעלות עמידר. בתמורה- הוא מקבל לידייו את אותן הדירות למכירה בבניין הנטוש, וכן אפשרות לבניית עד שתי קומות נוספות בבניין הפעיל. בצורה זו- תושבי קיימים מקבלים דירה מרווחת יותר, גדל מאגר הדירות לתושבים נזקקים ומתאפשרת מכירת דירות לאוכלוסייה חדשה ובעלת יכולות כלכליות גדולות יותר אשר יחזקו את הוואדי.

מצב מוצע:



מצב קיים:



הדמייה- מקרה מבחן 2- רח' שבתאי לוי 14

<< הפתרון:

- /⊕ שיפוץ יחידות דיור קיימות
- /⊕ הרחבת יחידות דיור קיימות
- /⊕ הוספת יחידות דיור חדשות
- ⊖ / + שימור

<< קהל יעד ותמהיל:

זהות ותרבות:

ערבים

יהודים

משק בית:

רווקים

זוגות צעירים

משפחות (עד 5 נפשות)

משפחות גדולות (6+)

קשישים

גילאים:

צעירים (עד גיל 35)

בוגרים (35 - 65)

קשישים (65+)

שייכות ומקומיות:

תושבי השכונה

תושבי העיר

תושבים מחוץ לעיר

קבוצות מיוחדות:

נכים

בעלי מוגבלויות

רמת הכנסה:

נמוך

נמוך בינוני

בינוני

בינוני גבוה

גבוה

<< שחקנים:

עיריה

חברה משכנת (עמידר)

תושבים

עמותות ומגזר שלישי

יזם פרטי

<< חזקה:

חזקה עתידית:

בעלות

שכירות

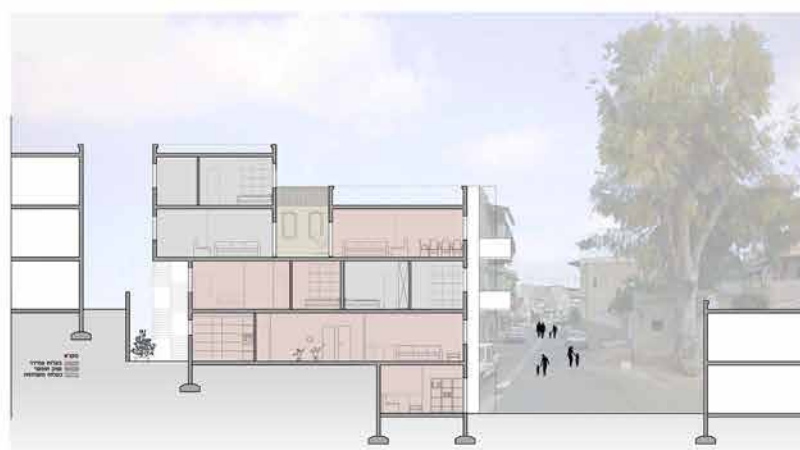
דיור ציבורי

חזקה קיימת:

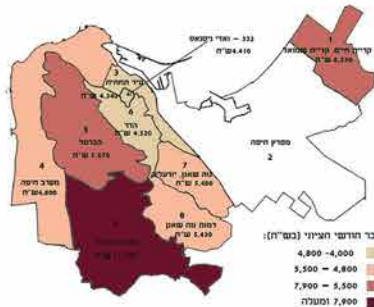
בעלות

שכירות

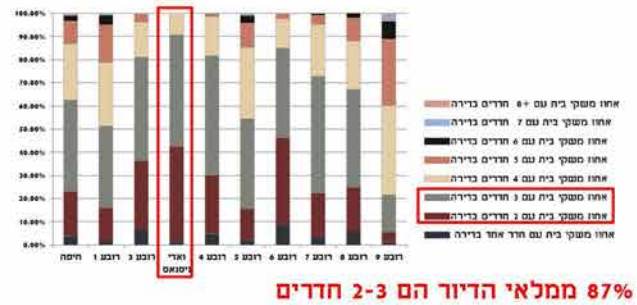
דיור ציבורי



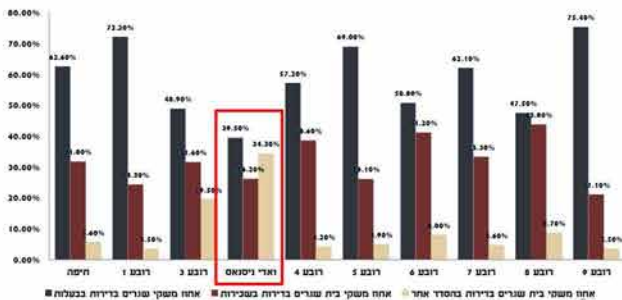
הדמייה- מקרה מבחן 1- רח' הוואי 54-54 ב'



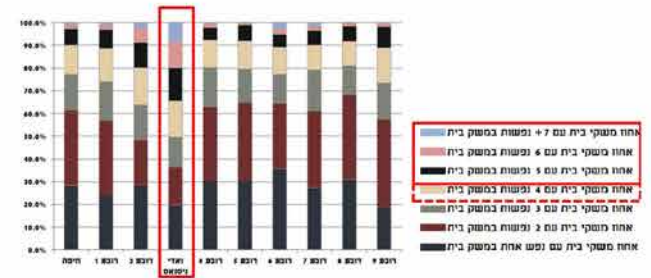
מצב סוציו-אקונומי נמוך וצורך בסיוע לשיפור המצב הקיים



87% ממלאי הדירות הם 2-3 חדרים



כשליש מדירות הוואדי בבעלות עמידר וכשליש בבעלות פרטית



50% ממשקי הבית הם 4 נפשות ומעלה

זיהוי הצרכים

מענה קיים בשכונה



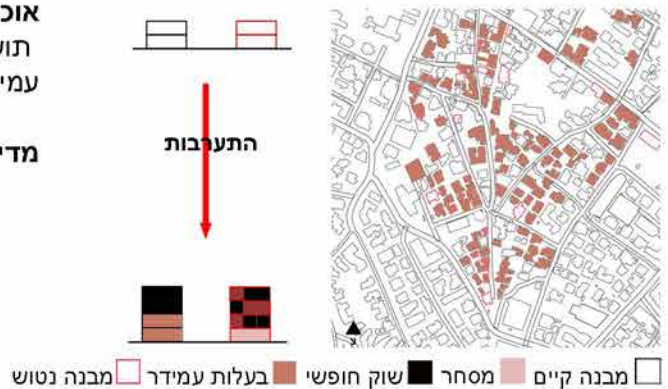
מלאי דירות למשק בית בן 5+ נפשות
מלאי דירות עבור משק בית עם שני גרעיני משפחה



מיפוי מצב קיים ומקומות בעלי פוטנציאל להתערבות

אוכלוסית יעד: תושבים קיימים - הסובלים מצפיפות מגורים גבוהה. תושבים חדשים - עשירון 4-6, זוגות צעירים, סטודנטים ומשפחות עמידות יותר.

מדיניות פעולה: א. חידוש ושיפוץ מבנים נטושים של עמידר ב. הוספת קומות וחידוש מבנים קיימים ג. השיפוץ יעשה ע"י היזם ובשיתוף עם עמידר. בתמורה להשתתפותו, יתחלק מלאי הדירות בין היזם, למכירה בשוק חופשי, לבין עמידר להשכרה ברת השגה. הפעולה תתבצע כך שתהיה כלכלית לזים ותענה על דרישות עמידר.



מי מרוויח מי מפסיד - מצב קיים

חסמים



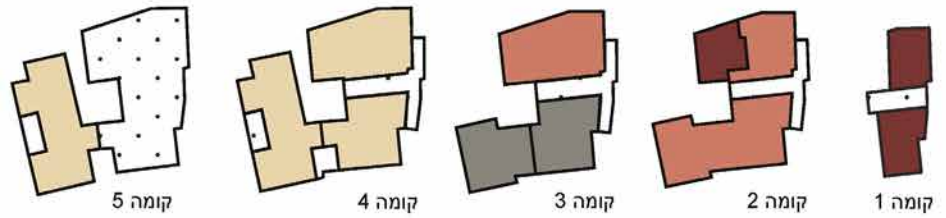
עמידר: מכירת נכסים נטושים יביאו לחיסכון כלכלי
עיריית חיפה: חיסכון כלכלי
עמידר: השקעת משאבים
עיריית חיפה: השכונה מזדקנת ומדרדרת תושבי ואדי ניסנס: חיים בתנאי צפיפות, מלאי דיר
מצומצם ורעוע, ירידת ערך הנדל"ן

אי התערבות בשכונה
קושי בקבלת משכנתאות לתושב השכונה
צמצום תחום הפעילות של עמידר
מיעוט בקרקעות פנויות בואדי
שמאפשרות עיבו/ציפוף
תושבים ממעמד סוציו-אקונומי נמוך

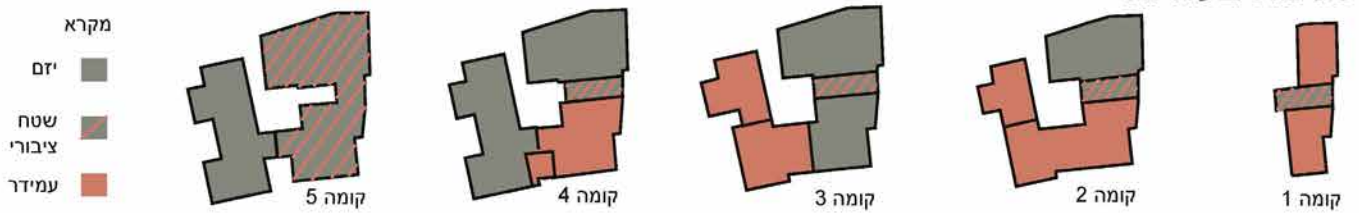
מקרה מבחן 1- רח' הוואדי 54-54 ב'

במקרה מבחן זה מוצג שיתוף פעולה בין יזם פרטי לעמידר. באזור המדובר קיימים שני מבנים סמוכים בבעלות עמידר, האחד נטוש והשני מאוכלס. היזם ישפץ מבנים אלו ובתמורה לשיפוץ, יקבל היזם מספר דירות בבניין למכירה והשכרה בשוק החופשי והשאר יושכרו דרך עמידר בעלות ברת השגה. מטרת ההתערבות במקרה זה, היתה לייצר תמהיל דירות מגוון בגודל ובבעלות שיתאימו לצרכיהם הן של הדיירים הקיימים והן של הדיירים העתידיים.

סכימת מספר חדרים



סכימת בעלויות



תוכניות לפיתוח הבניין



סביבה ומיקום



מקרא
דירת 2 חדרים
דירת 4 חדרים
דירת 3 חדרים
דירת 5 חדרים

מקרא

יזם

שטח

ציבורי

עמידר

מקרה מבחן 1- רח' הוואדי 54-54 ב'

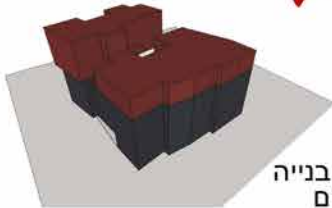
מבנה קיים- מבט אל הרחוב



מגוון דירות מוצע בעקבות ההתערבות
שוק חופשי עמידר

- ✓✓ 2 חדרים
- ✓ 3 חדרים
- ✓ 4 חדרים
- ✓ 5 חדרים

סה"כ: 10 יחידות דיור

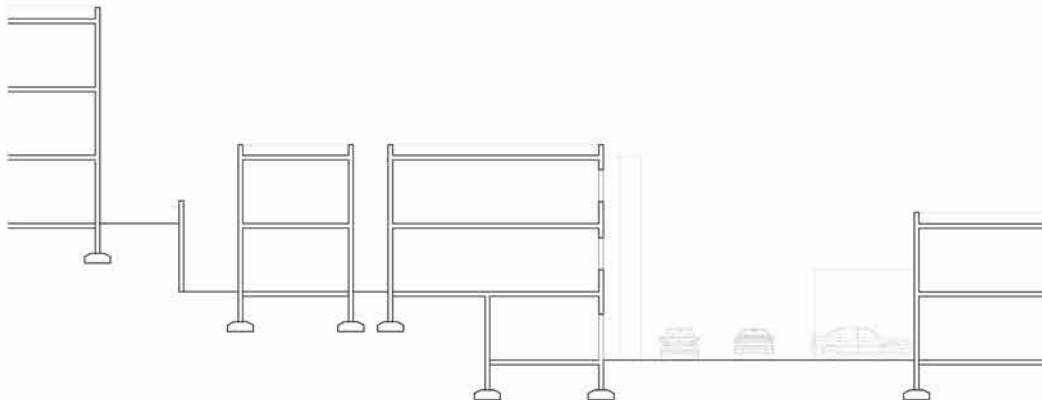


מקרא
תוספת בנייה
מצב קיים

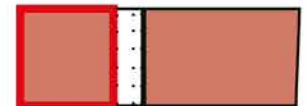
בחתך ניתן לראות בניין קיים הנמצא בסמיכות גבוהה לבניין נטוש של עמידר. כדי לתת מענה לצפיפות הדיור לאוכלוסייה המתגוררת בבניין הקיים חיברנו בין הבניינים לכדי מבן אחד בכך הגדלנו את השטח שניתן להקצות להרחבת הדירות הקיימות בבנין. בנוסף, הוספו 2 קומות לבניין הקיים והנטוש, שיינתנו ליזם, וחידשנו את התכנון הפנימי של הבניין הנטוש כאשר הדירות בו מתחלקות בין עמידר ליזם. בסכימה למטה, ניתן לראות את הבעלויות השונות שנוצרות כתוצאה מפעולה זו.

סכימות

הרחוב כיום-חתך קיימ

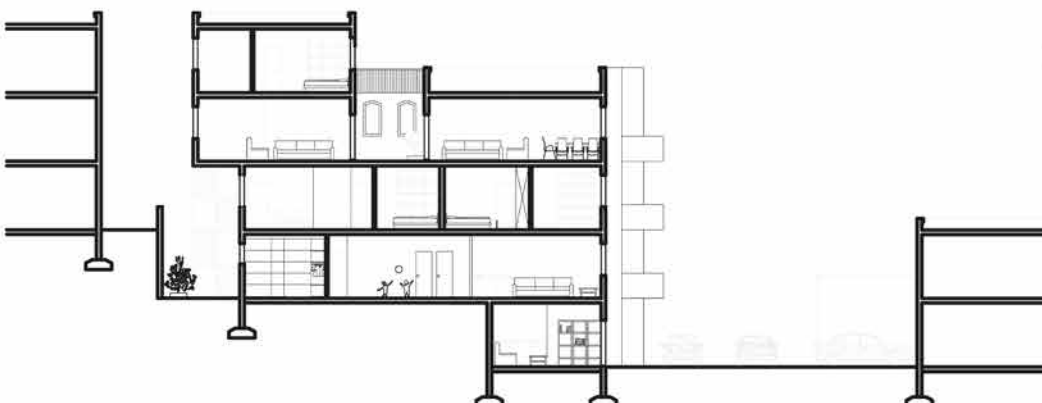


מצב קיים

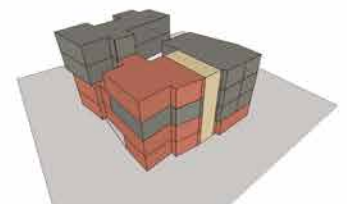


מקרא
בעלות עמידר
נטוש
שטח ציבורי

הרחוב בעתיד- חתך מוצע



מצב מוצע



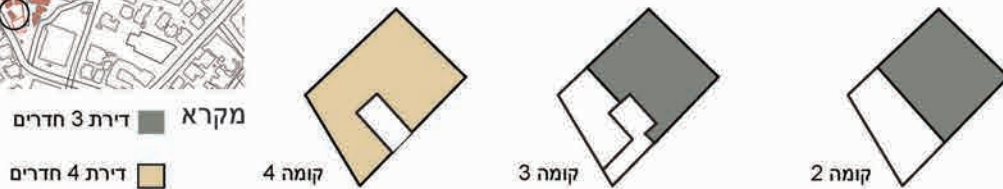
מקרא
בעלות עמידר
שוק חופשי
בעלות משותפת

מקרה מבחן 2- רח' שבתאי לוי 14

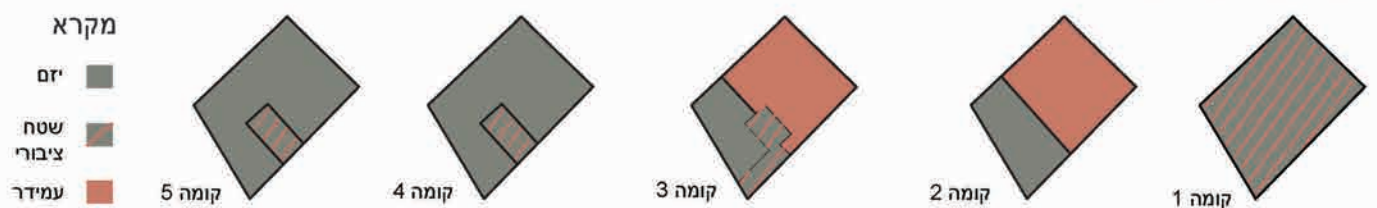


במקרה מבחן זה רצינו לראות האם ישנה אפשרות להכניס שחקן נוסף-העירייה. המבנה, שהיה בעבר בית מגורים בעל שתי יחידות (אחת בכל קומה), נהרס בחלקו ובמקומו הוצבה חצר ציבורית הפונה לרחוב הוואדי. לכן, שמרנו על החצר והוספנו לה מתנ"ס (אותו תנהל העירייה) בקומה הראשונה ובחלק מהשנייה. את שאר הקומות תופסות דירות מגורים המתחלקות בין היזם לעמידר, וכן מסחר הפונה לרח' שבתאי לוי השייך ליזם וממשיך את החזית המסחרית ברחוב זה.

סכימת מספר חדרים



סכימת בעלויות



תכניות לפיתוח הבניין



מקרה מבחן 2- רח' שבתאי לוי 14

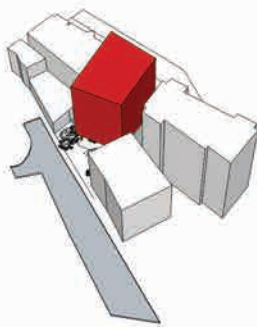
מבנה קיים- מבט לחזית



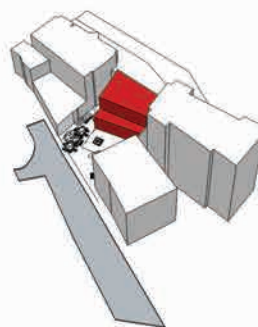
מבנה קיים- מבט אל הרחוב



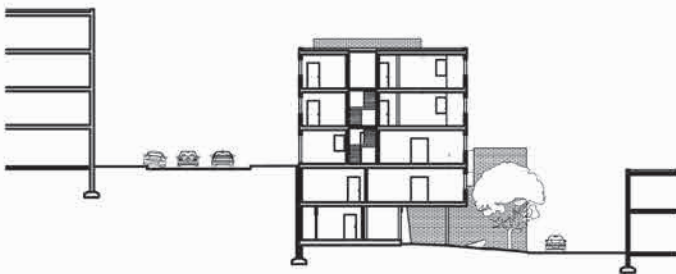
הדמיה - תוספת בינוי מוצעת



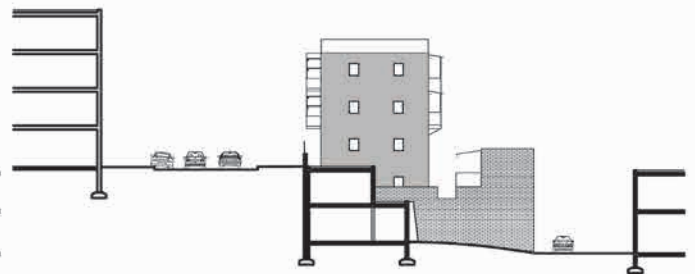
הדמיה - מצב בנוי קיים



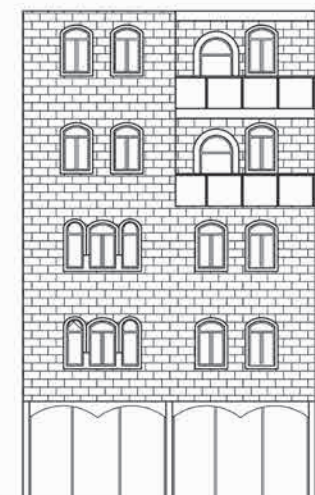
הרחוב בעתיד- חתך מוצע



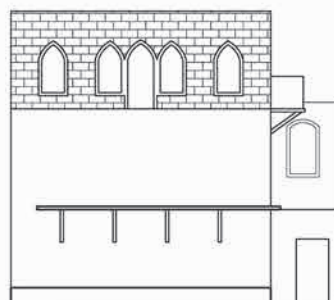
הרחוב כיום- חתך קיים



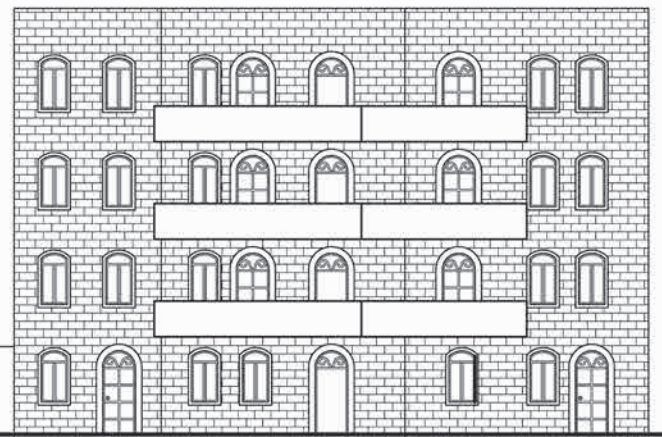
מקטע חזיתות בין מקרה מבחן 1 למקרה מבחן 2 - רחוב הואדי



מקרה מבחן 2 - חזית
חדשה- מגורים ומתנ"ס



חזית קיימת- מגורים



מקרה מבחן 1 - שימור
חזית קיימת- מגורים

9 עין דור- תוכנית אלטרנטיבית

אנה בויס

האתגר:

הצפיפות הגבוהה בואדי ניסנאס לא מותירה מקום להוספת מסה חדשה ומשמעותית של מגורים בשכונה. הדבר גורם לעזיבה של הצעירים לשכונות אחרות, במחיר של ניתוק מהמשפחה ומחיי הקהילה בואדי, היות ושם ממוקמים כל מוסדות החינוך, הדת והתרבות שלהם. האתגר הוא למצוא מקום אליו יכול הדור הצעיר להתרחב, בלי לשלם את מחיר הניתוק מהקהילה.

ההזדמנות:

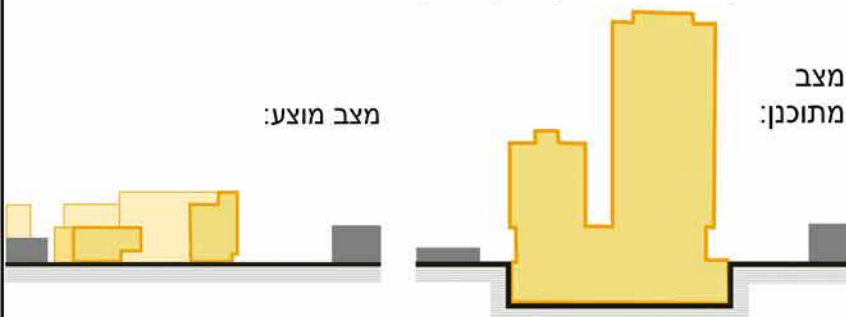
מתחם עין דור- מאי הוא מתחם של מוסכים המיועד לפינוי ובינוי, הממוקם בקצה הצפוני של הוואדי, בתפר עם העיר התחתית. יתרונו הוא בקרבה לוואדי ומוסדותיו, וכן למוקדים עירוניים אחרים. עם זאת, הוא נמצא מחוץ לשכונת ואדי ניסנאס, ולכן יש לו פוטנציאל למשוך גם קהל יעד מחוץ לשכונה ובכך לייצר תמהיל מגוון של אוכלוסיה.

ההצעה:

הפרויקט מציע תוכנית בינוי חלופית לזו המאושרת כיום בעיריה, לפיה מתוכנן לקום במתחם עין דור פרויקט עירוב שימושים, הכולל דיור לשוק החופשי, מסחר ומשרדים. התוכנית המאושרת מציעה בינוי מאסיבי (עד 25 קומות) שאינו משתלב במרקם ההיסטורי של האיזור ואינו מתאים לאוכלוסיה במקום. הפרויקט הנוכחי מציע בינוי צנוע ומשתלב יותר, המתאים לאורח החיים ותרבות המגורים של האוכלוסיה המקומית ומשלב מגוון דירות הן לשוק החופשי והן דיור בר השגה, פונקציות קהילתיות ושטחי מסחר ומלאכה זעירה.

מצב מתוכנן:

מצב מוצע:



<< הפתרון:

- + / - שיפוץ יחידות דיור קיימות
- + / - הרחבת יחידות דיור קיימות
- + / - הוספת יחידות דיור חדשות
- + / - שימור

<< קהל יעד ותמהיל:

זהות ותרבות:

ערבים

יהודים

משק בית:

רווקים

זוגות צעירים

משפחות (עד 5 נפשות)

משפחות גדולות (6+)

קשישים

גילאים:

צעירים (עד גיל 35)

בוגרים (35 - 65)

קשישים (65+)

שייכות ומקומיות:

תושבי השכונה

תושבי העיר

תושבים מחוץ לעיר

קבוצות מיוחדות:

נכים

בעלי מוגבלויות

רמת הכנסה:

נמוך

נמוך בינוני

בינוני

בינוני גבוה

גבוה

<< שחקנים:

עיריה

חברה משכנת (עמידר)

תושבים

עמותות ומגזר שלישי

יזם פרטי

<< חזקה:

חזקה קיימת:

חזקה עתידית:

בעלות

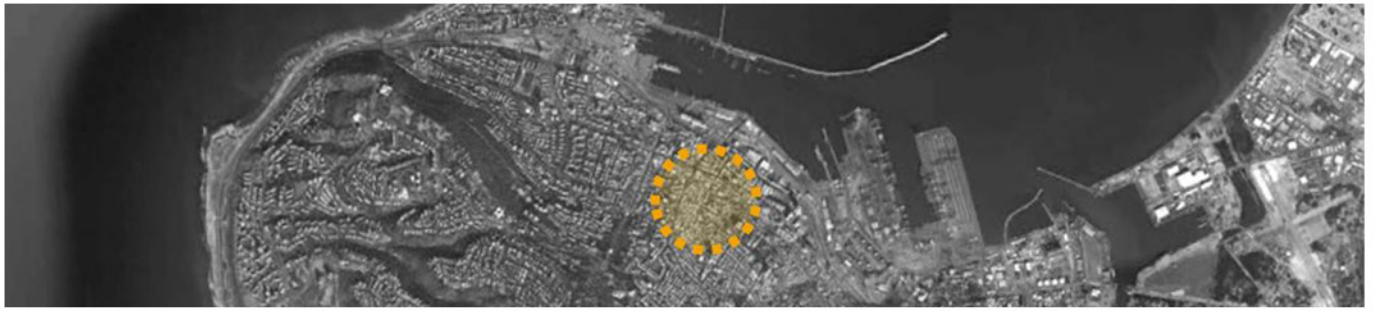
בעלות

שכירות

שכירות

דיור ציבורי

דיור ציבורי



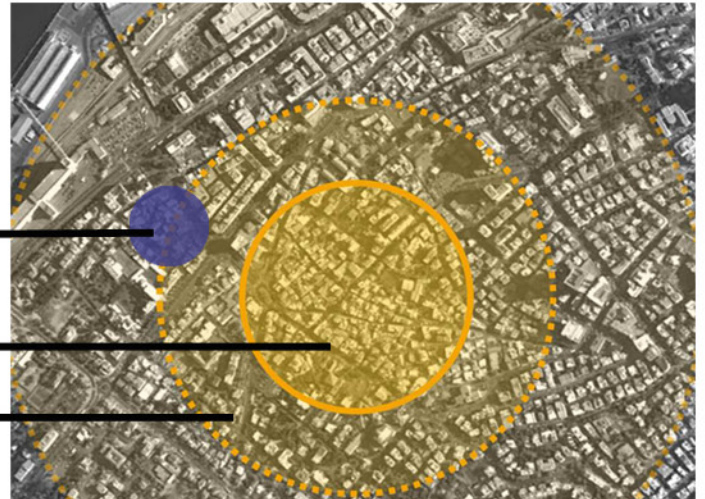
”הטבעת הראשונה”
איזורים בתפר בין ואדי
ניסנאס לשכונות אחרות

מיקום פרויקט מגורים בתחום
זה ישרת את תושבי הוואדי
שנשארים קרובים לקהילה
ובעל פוטנציאל להכניס
אוכלוסיות אחרות למקום,
כלומר ליצור תמהיל אוכלוסייה
מגוון

מיקום הפרויקט

ואדי ניסנאס

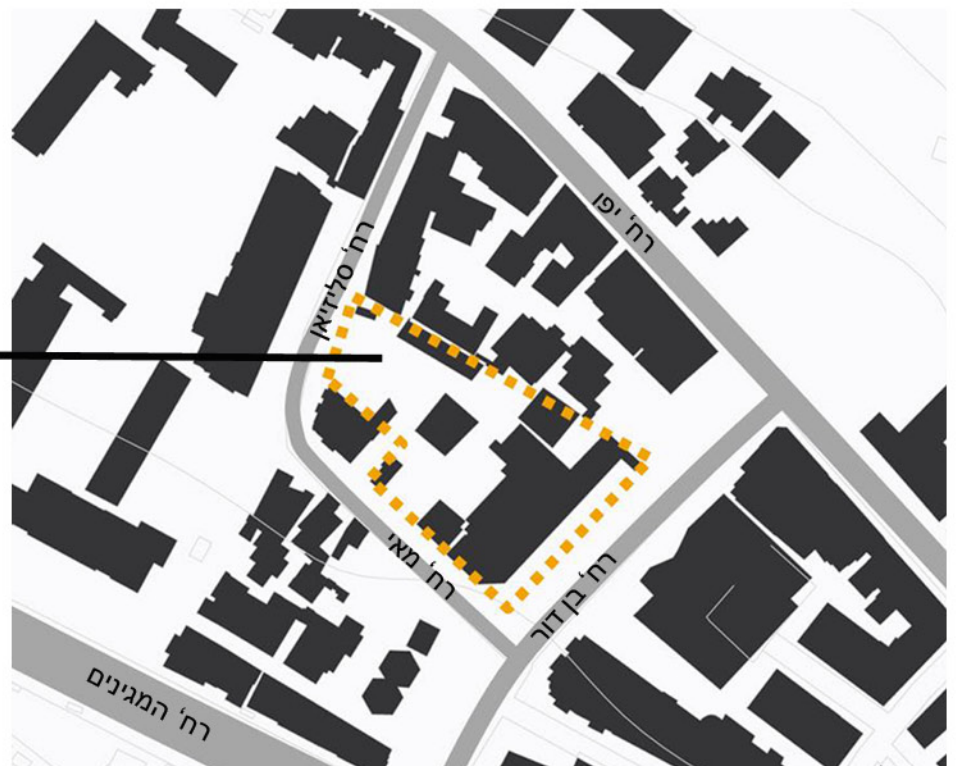
הטבעת ה-I



מתחם עין דור - מאי
המיועד לתוכנית פינוי בינוי

שטח מגרש: 3000 מ"ר

תוכנית ”עין דור” המאושרת
כיום בעיריה למתחם כוללת:
2 - מגדלים בגובה 11 ו-25
קומות
120 יח"ד לשוק החופשי
- אלפי מ"ר של משרדים
להשכרה



רח' מאי



רח' סליזיאן



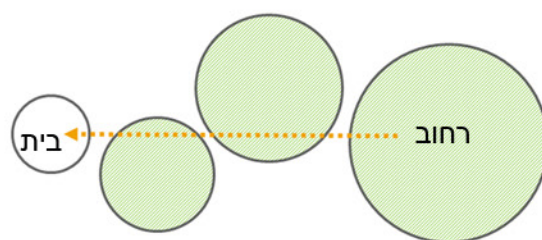
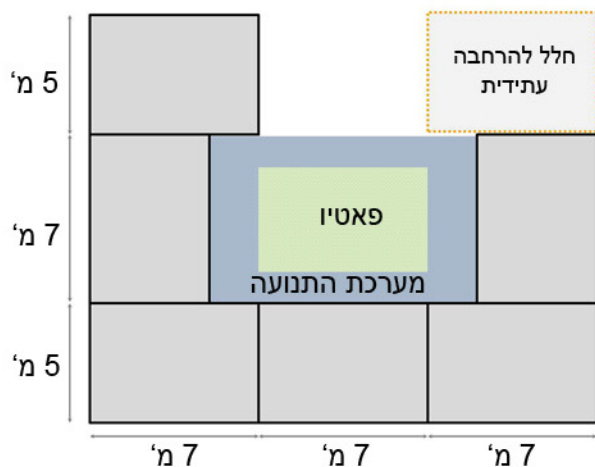
רח' יפו



פינת מאי- סליזיאן



עקרונות תכנון

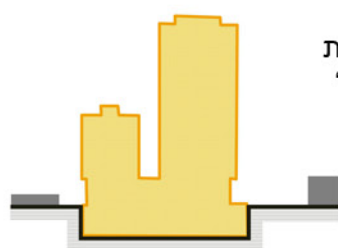
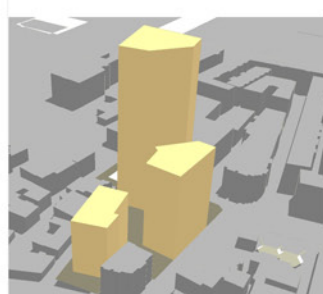


יצירת היררכיה של שטחים פתוחים בדורך אל ומהבית דרגות שונות של ציבורי/פרטי

טיפולוגיה של בלוק עם חצר פנימית:

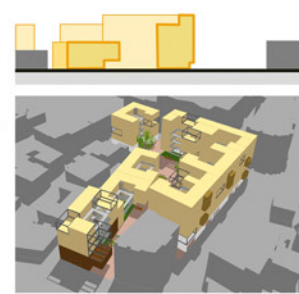
בלוק הבנוי ממודולים בסיסיים של 7*5 מ' סביב לפאטיו פנימי. הפאטיו משמש כחצר משותפת לדיירים, ומכניס אור ואוויר לדירות. מערכת התנועה הורטיקולית פונה אליו, ומייצרת קשר בינו לבין שאר הקומות

תוכנית בינוי

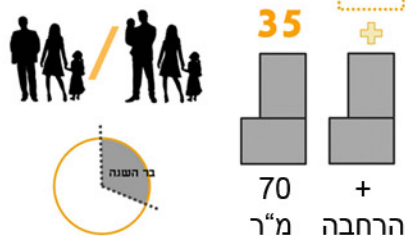
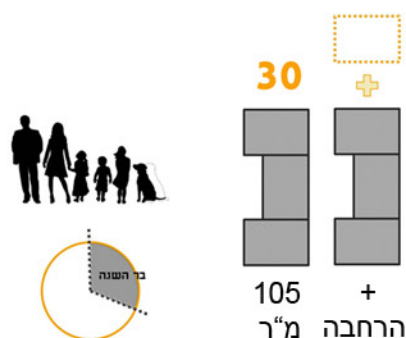


נפח הבינוי בתוכנית המאושרת למתחם "עין דור" ויחסו לסביבה

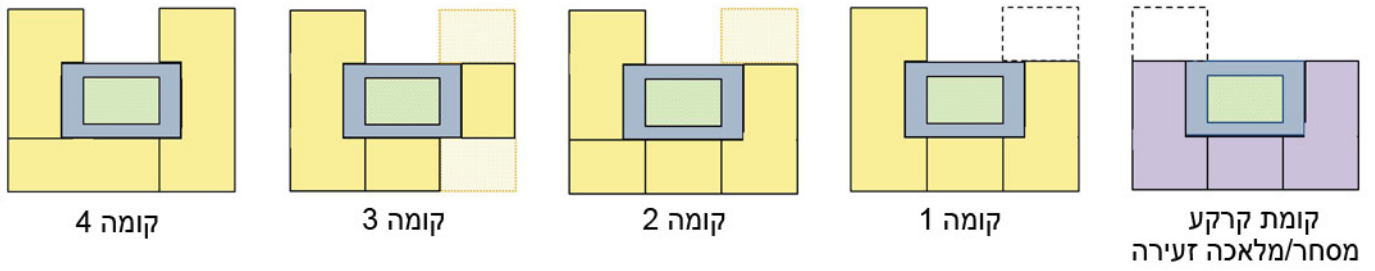
נפח הבינוי המוצע והשתלבותו בסביבה



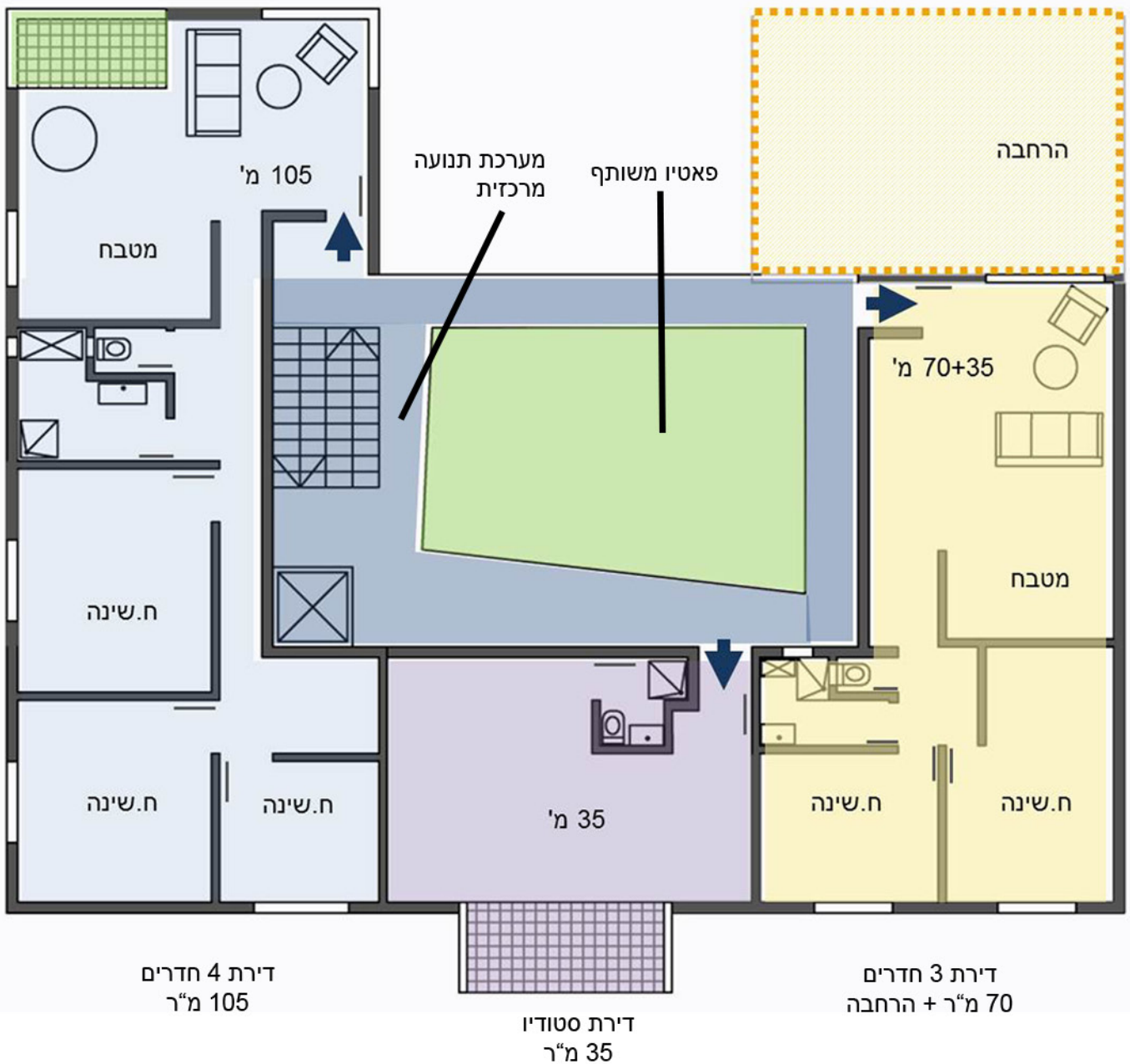
עפ"י המצב בשטח, ישנם אלפי מ"ר של משרדים באזור המתחם העומדים ריקים, ואין ביקוש לכמות גדולה כ"כ של משרדים שמציעה התוכנית המאושרת "עין דור". לכן, אין הצדקה לתוכנית המציעה שני מגדלים החורגים כ"כ מסביבתם ואינם משתלבים במרקם ההיסטורי של המקום.



המודול הבסיסי (7*5 מ"ר) מאפשר גמישות בתכנון
הקומות השונות ויצירת תמהיל מגוון של דירות בכל
בלוק ובכל קומה



תוכנית קומה לדוגמא



מבט מכיוון רח' יפו



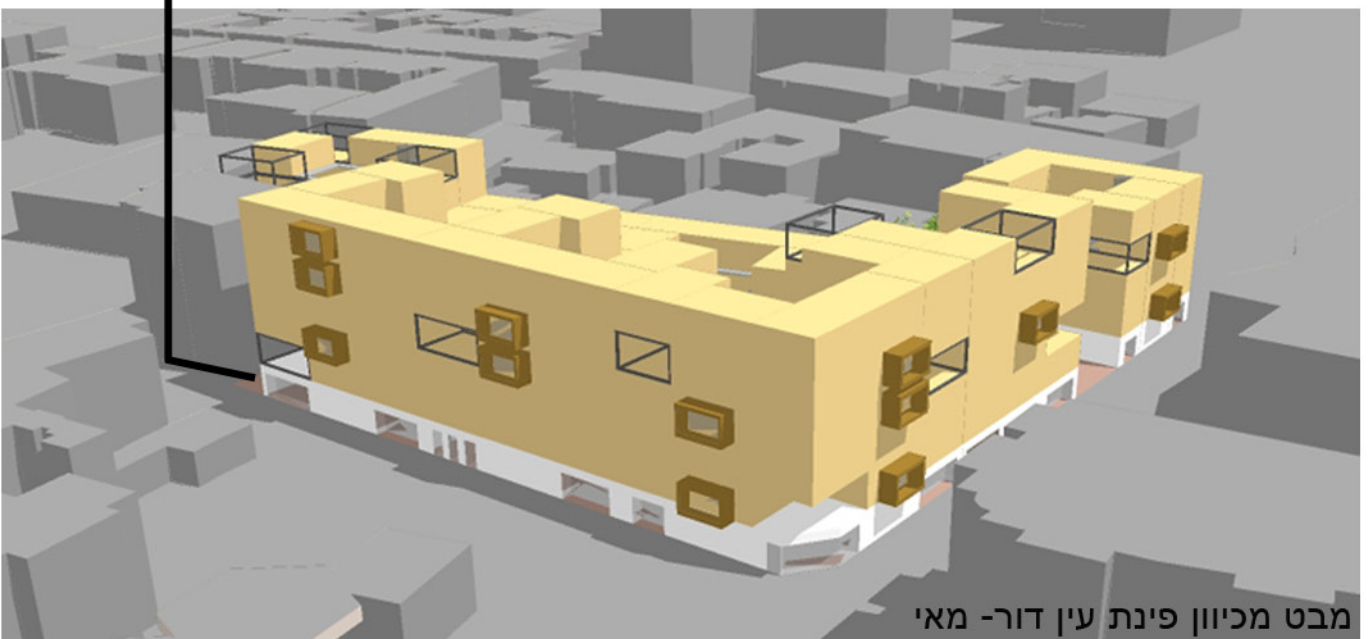
פונקציה קהילתית לטובת
דיירי הפרויקט
(גן ילדים/מתנ"ס/ספריה)



מבט לחצר המשותפת לדיירי הבניין
ולמשתמשי הפונקציות הציבוריות



קומת הקרקע בחזית רחובות עין דור
ומאי משמשת למסחר ומלאכה זעירה



מבט מכיוון פינת עין דור- מאי

הצעה מס' 10 נשארם בואדי

דנה ונדר
ליאת סוריאנו
קרן קרמר

האתגר:

הצעתנו באה להתמודד עם בעיית ההגירה השלילית של האוכלוסיה הצעירה בואדי- הגירה שאינה נובעת מהרצון לעזוב, אלא מהמחסור בהיצע דיור נאות לאוכלוסיה זו. בנוסף, ברצוננו להתמודד עם מלאי השצ"פים המוגבל מאוד בואדי.

ההזדמנות:

איתרנו בואדי שני מגרשים צמודים ופנויים המיועדים למגורים, שניהם בבעלות רשות פיתוח, דבר המאפשר הוספת מלאי דיור ללא התמודדות עם הבעייתיות הנלווית למגרשים בחזקה פרטית.

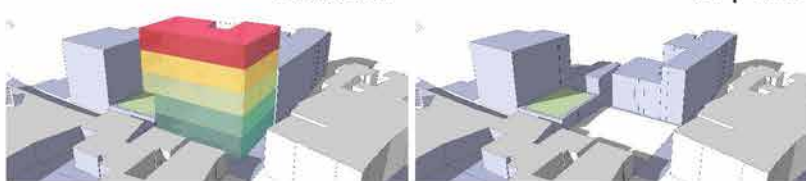
ההצעה:

הדיור שאנו מציעות הוא דיור בר השגה של שכירות לזמן מוגבל מראש, עבור תושבי הוואדי הצעירים.

אנו מציעות בניה על המגרש הצמוד לרחוב ואילו השארת המגרש השני כשצ"פ לטובת המבנה והמבנים הסמוכים אליו. התכנון שם דגש על יצירת קהילה ויוצר חללים משותפים ברמות שונות עבור אוכלוסיית המבנה. פעולה זו מאפשרת את הקטנת הדירות באופן ניכר, דבר המאפשר מספר גדול יחסית של דירות וכן את הוזלת מחירן ביחס לשוק בשל שטחן הקטן. דרך הפעולה אותה אנו מציעות על מנת לאפשר מבנה שלם של דיור בר השגה היא שיתוף של עמותת השכונה במימון הפרוייקט ובניהולו לאורך השנים, כאשר עיריית חיפה אחראית על ניהול השצ"פ. בנוסף, היות ולא נעשית בניה על המגרש שנותר כשצ"פ, עיריית חיפה יכולה לאפשר את העברת זכויות הבניה למגרש המבנה, דבר המאפשר הקמת מבנה בן 5 קומות ונותן הטבות ליזם.

מצב מוצע:

מצב קיים:



<< הפתרון:

- +/- שיפוץ יחידות דיור קיימות
- +/- הרחבת יחידות דיור קיימות
- +/- הוספת יחידות דיור חדשות
- +/- שימור

<< קהל יעד ותמהיל:

זהות ותרבות:

ערבים

יהודים

משק בית:

רווקים

זוגות צעירים

משפחות (עד 5 נפשות)

משפחות גדולות (6+)

קשישים

גילאים:

צעירים (עד גיל 35)

בוגרים (35 - 65)

קשישים (65+)

שייכות ומקומיות:

תושבי השכונה

תושבי העיר

תושבים מחוץ לעיר

קבוצות מיוחדות:

נכים

בעלי מוגבלויות

רמת הכנסה:

נמוך

נמוך בינוני

בינוני

בינוני גבוה

גבוה

<< שחקנים:

עיריה

חברה משכנת (עמידר)

תושבים

עמותות ומגזר שלישי

יזם פרטי

<< חזקה:

חזקה עתידית:

חזקה קיימת:

בעלות

בעלות

שכירות

שכירות

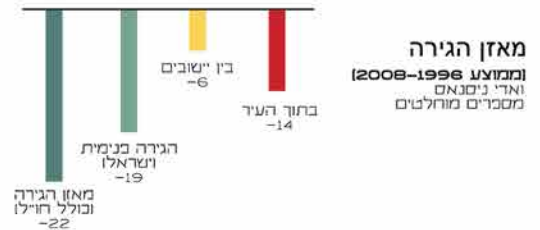
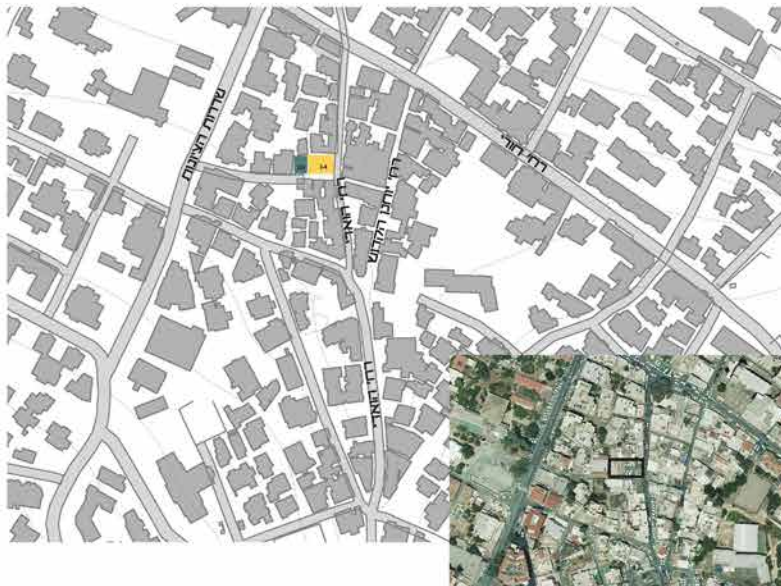
דיור ציבורי

דיור ציבורי



רחוב אטוגראי

רחוב הוואדי



המגרש הצמוד לרחוב משמש כיום כחניה אולם בעבר שכן בו מבנה מגורים אשר נהרס בשל מצבו הרעוע. מניתוח מצב המבנים בואדי והבעלות עליהם, מסתמן כי ישנם מספר מגרשים פוטנציאליים נוספים, בהם הקרקע היא בבעלות רשות פיתוח ומצב המבנים רע מאוד. ממצאים אלה מצביעים על הזדמנות ליצירת רשת של דיור בר השגה בואדי, ללא התמודדות עם הבעייתיות הנלווית למגרשים בחזקה פרטית.

גובה בניינים - מצב קיים



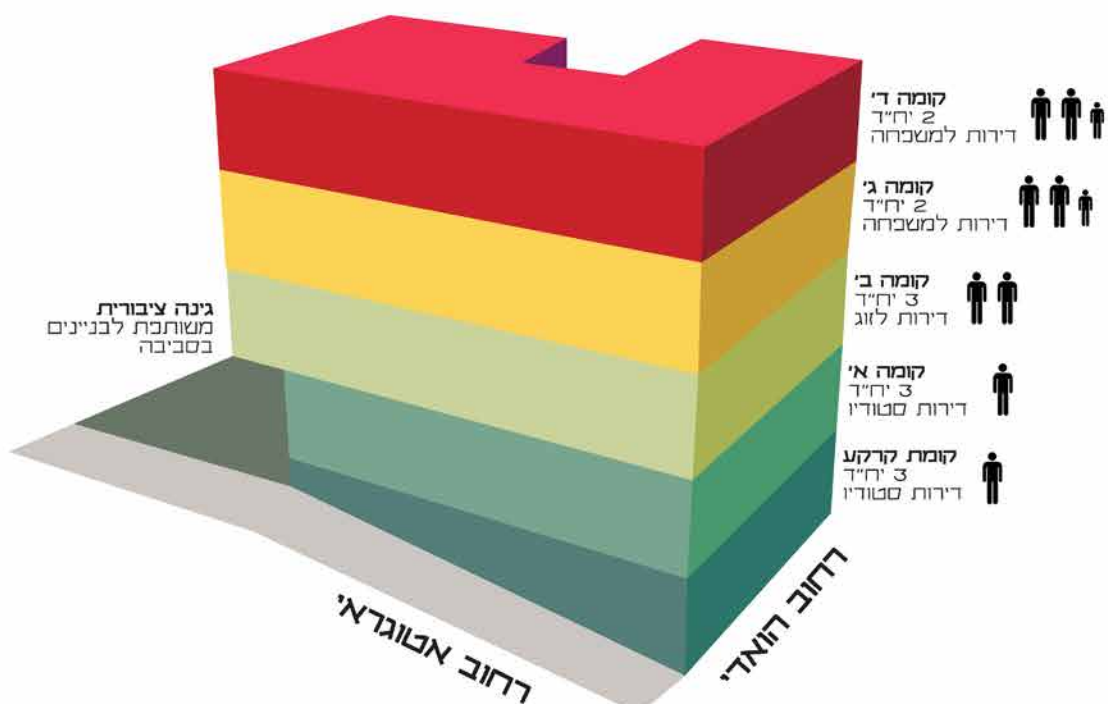
שימושים - מצב קיים

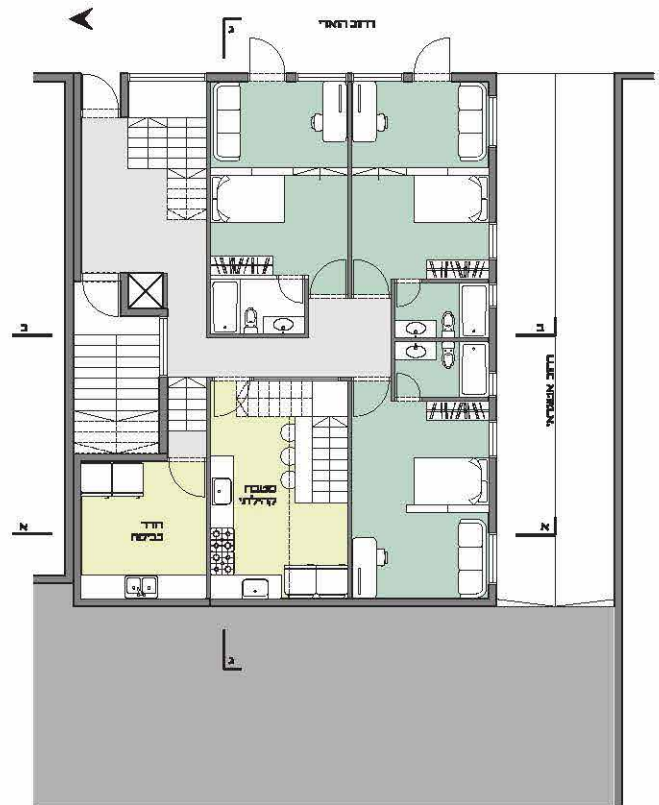
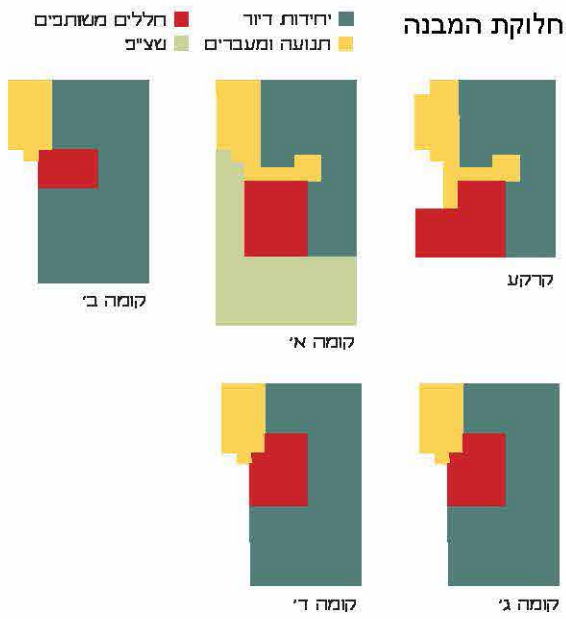


מצב פיזי

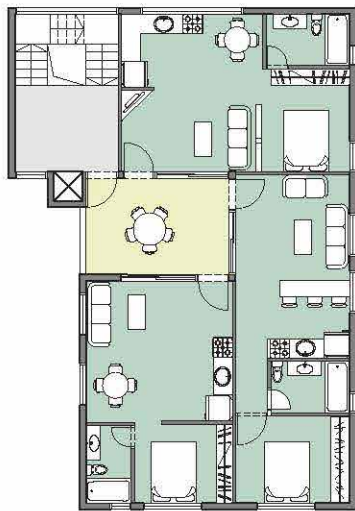


בעלות קרקע

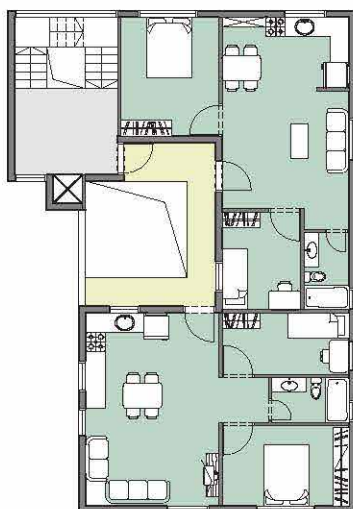




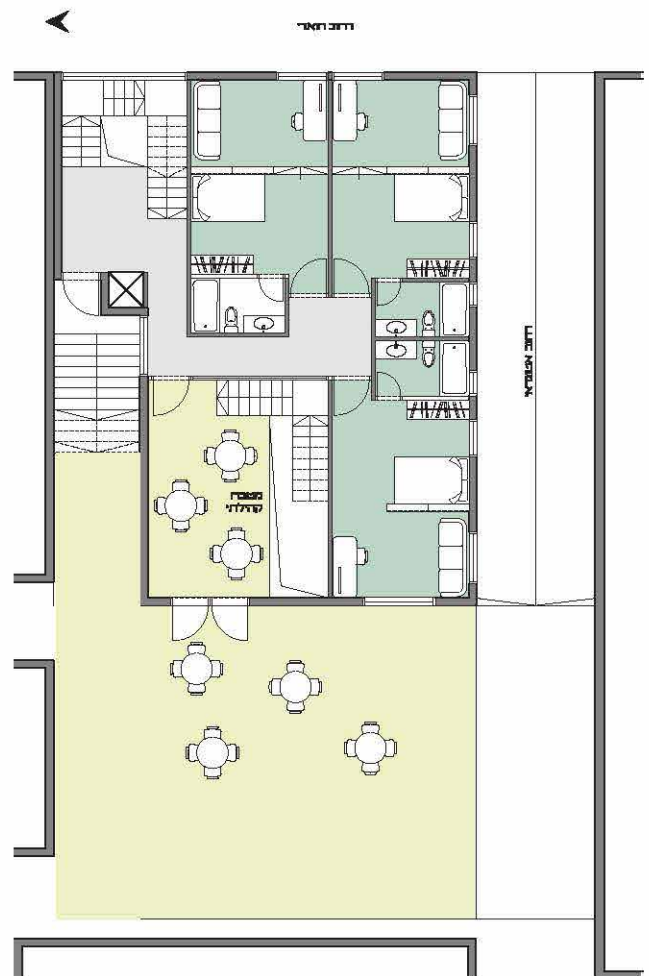
תכנית קומת קרקע



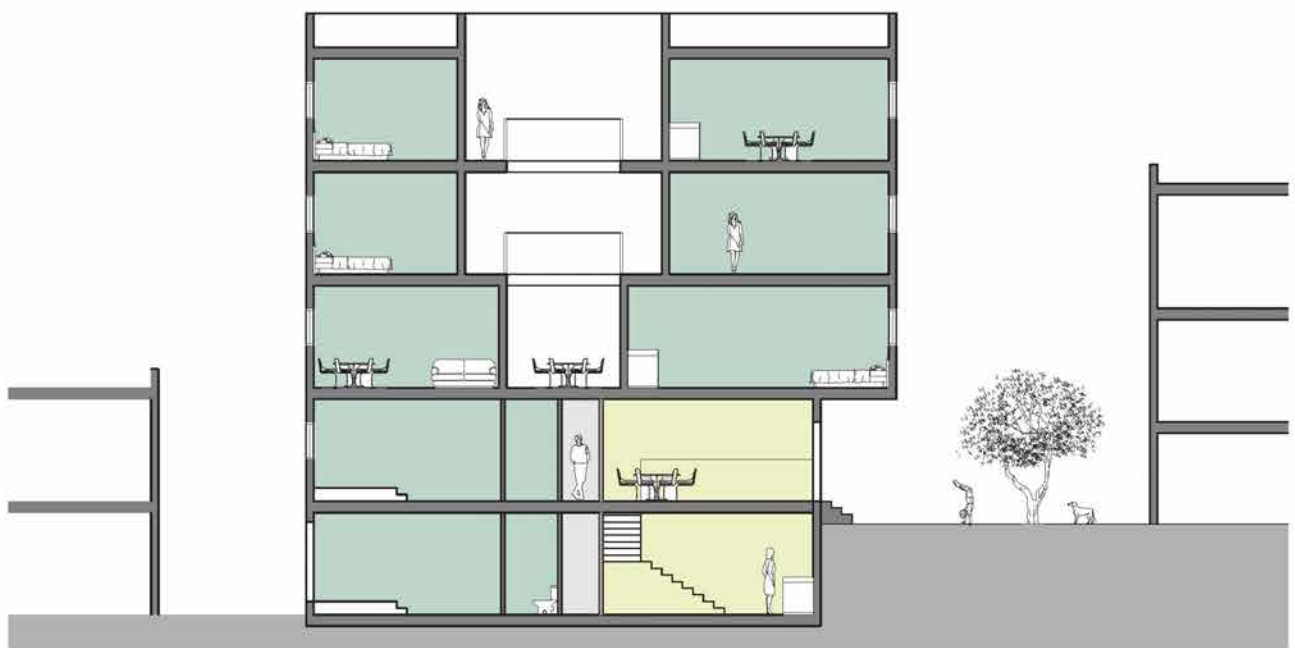
תכנית קומה ב'



תכנית קומה ג' + ד'



תכנית קומה א'



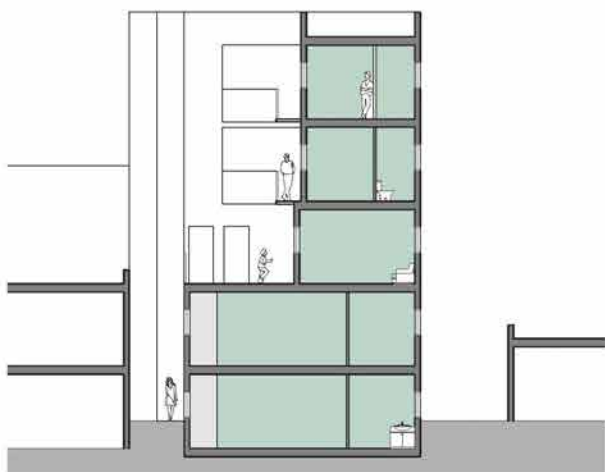
חתך ג-ג



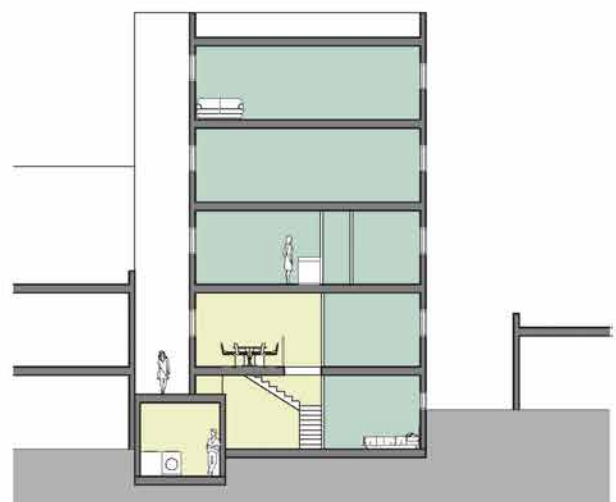
רחוב הוואדי



המגרשים לבניה



חתך ב-ב



חתך א-א

