

17.27x34.68	1/7	86	עמוד	נדל"ן	גלובס - נדל"ן	23/02/2015	46656879-1
78 - אונברסיטה תל אביב - 78							

86 **תיקון שכונות /**
קצת יותר אחוזי בנייה,
והמשבר היה נפתר / מירב מורן



פרויקט תיקון שכונות

הסיבה למצוקת הדיור בישראל אינה רק מחסור בקרקעות, אלא קמצנות באחוזי בנייה. שש הצעות מדגימות איך ניתן להוסיף אלפי דירות חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה בשכונות מבוקשות בתל אביב, בבאר שבע ובירושלים תוך יצירת סביבת חיים איכותית / מירב מורן

לצפיפות מוניטין גרוע. בוודאי בהשוואה לדימוי של שטחים פתוחים שנתפסים כביטוי ל"איכות חיים", ולכבישים מהירים שמביאים "ביעילות" הביתה. תפיסות אלה הצמיחו לאורך שנים ובאופן שיטתי בישראל שכונות שינה פרבריות דומות להפליא, שבהן בניינים גבוהים (בכל עשור הם קצת יותר גבוהים) הניצבים בסביבה נטולת פעילות, מוקפים ברחובות שוממים שתוכננו כ"עורקי תנועה", בכדי שכלי תחבורה מוטורית, ובעיקר מכוניות פרטיות, יעברו בהם במהירות. בשכונות אלה כל פעילות מחייבת שימוש ברכב פרטי, המסחר דל, אין מקומות בילוי, אין עוברים ושבים ברחוב ואין מקומות תעסוקה. אם יש בהן שטחים פתוחים, הם ריקים במרבית שעות היממה, ובמקום לשמש מקום מפגש לתושבים, הם מתפקדים כאזורי גבול, המתקנים את השכונה מהשכונות הסמוכות. בשכונות כאלה חסרה "עירוניות" – מוטיב סביבתי המפגיש באקראי אנשים שונים ומייצר על ידי כך הזדמנויות חברתיות וכלכליות מגוונות.

במסגרת סטודיו לעירוניות המתקיים בבית הספר לאדריכלות באוניברסיטת **תל אביב** בהנחיית הפרופ' הלל שוקן – בחנו הסטודנטים חלופות לפרויקטים קיימים, המוצגות לראשונה כאן ב"גלובס". ארבע מהחלופות מתייחסות לשכונות אייקוניות קיימות (הולילנד בירושלים, המשתלה וכוכב הצפון בעבר הירקון בתל אביב ו"פארק צמרת" שהתבצרה כשכונת היוקרה לאורך דרך נמיר ועל גדת האיילון במרכז תל אביב). שתי חלופות נוספות מתייחסות לשכונות שטרם נבנו, אך תוכניותיהן אושרו והן אמורות לצאת לדרך – "פארק גנים" בבאר שבע, בקרקע שעליה ניצב אצטדיון וסרמיל, והתוכנית שאושרה לשלושה מגדלים על צבר המגרשים הגדול האחרון שנותר לבנייה בצפון "הישן" של תל אביב – כיכר המדינה. פרויקט תיקון שכונות הוא הצעה של סטודנטים המציגה גישה חדשה לתכנון עירוני. האם מישוהו מבין ראשי הערים, הרגולטורים בוועדות התכנון והאדריכלים המתכננים ירים את הכפפה, יאמץ את הרעיונות כדי לשנות גישה, ובכך להוסיף אלפי דירות, לשפר את איכות החיים העירונית ולהקל על המצוקה הלאומית? ●



23.86x31.56	2/7	86 עמוד	גלובס - נדל"ן	23/02/2015	46656886-9
אוניברסיטה תל אבי - 78					



ההצעה: מסחר מגוון בקומת הרחוב, תניות ודרכים שיימצו את הפוטנציאל הכלכלי של הולכי רגל בעיר



הדמיית התוכנית שהתקבלה לביצוע: השטחים הפתוחים יקרים לתחזוקה ומנתקים את השכונה החדשה מהעיר הסובבת

46656890-4	23/02/2015	גלובס - נדל"ן	עמוד 87	3/7	10.96x30.57
אוניברסיטה תל אבי - 78					

באר שבע, אצטדיון וסרמיל

מגישות: שלי ממן וליעד קוז'וקרו

דוגמא לבעיה של באר שבע כולה

● **הבעיות שרוצים לפתור:** קרית גנים היא שכונה שמתוכננת להיבנות על שטח אצטדיון וסרמיל, בלב באר שבע, העטוף בשכונות ב' (ממזרח), א' (בדרום), ה' (דרום מערב) ושכונה ו' (מצפון).

בשכונה מתוכננים שטחים ציבוריים פתוחים רבים, שאינם מתאימים לכמות האוכלוסייה שתגור סביבם ולכן ייוותרו ריקים, לא מנוצלים ושוממים, וטיפוחם ידרוש טיפול מתמיד ויקר. התכנון מתבדל מהמרקם הסובב אותו ויוצר שכונה מגודרת למרות היותה בלב העיר. התוכנית שהתקבלה מתבססת על דרכים שאינן מתפקדות כרחובות עירוניים - בעיה אופיינית לבאר שבע כולה. כבישים משמשים מכוניות ואינם ידידותיים להולך רגל בשל מרחקי הליכה גדולים, היעדר הצללה, והפרדת השימושים המובהקת. משום כך, הפוטנציאל המסחרי והחברתי הגלום בהולכי רגל - מוחמץ.

● **העקרונות שהנחו את הצעת החלופה:** התייחסות למקומי בשימור האצטדיון כסמל עירוני והתייחסות לאקלים תוך התחשבות בכיווני אוויר בבנייה. החלופה



ההצעה. ניצול עודפי שטח לתוספות בנייה שיחברו את השכונה לעיר

השוואה בשטחי בנייה בין התוכנית הנוכחית בשכונה לבין הצעת התיקון

הצעה התיקון (יחידות במ"ר)	קרית גנים	פרויקט
730,079 מ"ר	30,000 מ"ר	שטח בני
3,800	2,000	יחידות דיור
29,107 מ"ר	3,000	שטח מסחרי
270,050 מ"ר	12,000 מ"ר	שטח תעסוקה ומשרדים
5.6	16.3	צפיפות ציבורית (מ"ר שטח ציבורי פתוח לאדם)

מנצלת עודפי שטחים פתוחים לתוספת בנייה אשר יזין את השטחים הציבוריים הנותרים בצפיפות הציבורית להגדלת הפוטנציאל של מפגשים אקראיים בין אנשים. חיבור השכונות הסובבות והפרויקט המתוכנן למרקם עירוני אחד באמצעות רשת רחובות עירוניים.

תכנון רחובות מרובי צמתים שיאטו את מהירות הנסיעה, יצירת הניות בדפנות הרחובות במטרה להרוויח את הולך הרגל הפוטנציאלי שברכב, אפשרות חציה של דרכים במרחקים קצרים תוך שילוב תחבורה ציבורית ונתיבי רכיבה באופניים. עירוב שימושים - תוספת שימושי תעסוקה והינוך תוך ייעוד קומות הקרקע לשטחי מסחר מגוון הפונה אל הרחוב. ●

27.16x30.98	4/7	88	עמוד	גלובס - נדל"ן	23/02/2015	46656892-6
אוניברסיטה תל אבי - 78						



הצעת התיקון. בינוי בכל שטח הכיכר וחיבורה עם רשת הרחובות העירונית תוך ניצול מירבי של השטח לבניית מגורים

המשך מעמ' 87 <<

כיכר המדינה, תל אביב

מגישים: אלון לוי שביט, דן הורוביץ

מאות דירות חדשות בצפון הישן של תל אביב

● **הבעיות שרוצים לפתור במצב הקיים והמתוכנן (תוכנית 2500א):** מרחב פתוח שאינו מנוצל במרבית שעות היממה ועומד בשיממונו. מרחקי הליכה גדולים מדי בחציית הכיכר. תנועת הולכי רגל דלילה ברחוב ה' באייר. פוטנציאל המגורים נמוך בהשוואה לשטח העומד לתכנון. תכנון לאלפיון העליון ללא התייחסות למצוקת הדירור בתל אביב. רוב שטח הקרקע מוגדר פרטי עם זיקת הנאה - בפועל הציבור הרחב ירגיש מודר מפארק פרטי לעשירים.

● **העקרונות שהנחו את הצעת התיקון:** יצירת מרחב ציבורי אפקטיבי הכולל כיכרות, גינות ציבוריות ורחובות פעילים על ידי בינוי בכל שטח הכיכר, תוך חיבור המתחם לרשת העירונית הקיימת, ניצול מירבי של השטח לשימושים מעורבים הכוללים מסחר, תעסוקה ומגורים.

● **תוספת שטח בנוי הכולל:** 110 אלף מ"ר מגורים במקום 60 אלף בשלושת המגדלים המתוכננים. בסך הכל כ-1,200 דירות (ממוצע 90 מ"ר לדירה) לעומת כ-450 דירות (ממוצע 130 מ"ר) בתכנית הקיימת ותוספת של 10,000 מ"ר מסחר. ●

המשך בעמ' 90 <<



פרט מהצעת התיקון. מרחב ציבורי המשתלב בפעילות הנוכחית בכיכר



התוכנית הקיימת. לא מחצה את פוטנציאל המגורים ולא יוצרת מרחב ציבורי נעים

תוספות

853

יחידות דיור

10 דונם

שטחי מסחר

צפיפות:

12 במקום

מ"ר לאדם

בתוכנית

הקיימת,

רק 5 מ"ר

פתוח לאדם

26.24x30.94	5/7	90	עמוד	נדל"ן	23/02/2015	46656901-7
אוניברסיטה תל אבי - 78						



(צילום: איל יצהר)

הולילנד. הומוגנית, אליטיסטית, מסוגרת ומנותקת. התושבים תלויים לחלוטין ברכב פרטי

שכונת הולילנד, ירושלים

מגישים: אסף שנהב, טל מאיו

המשך עמ' 88 <<

צמצום שטחים פתוחים ולא מנוצלים



הצעה. מרחב נוח להולכי רגל המתחשב בטופוגרפיה ובהבדלי הגבהים

תוספות:

2,254 דירות

6,000 מ"ר שטחי מסחר

פי 3.5 יותר צפוף

● תוספת שטחים: שטחי הבנייה המוצעים בתוכנית הם בהיקף שמגיע ל-300 אלף מ"ר בקירוב, והם כוללים שימושי מגורים, מסחר ומלונאות. זאת לעומת כ-180 אלף מ"ר בתוכנית שאושרה ונבנתה בחלקה. מדובר, מעבר לשטחי מלונאות ומסחר, בתוספת של כ-1,300 דירות על כ-850 בתוכנית שמתוכננת לפי מה שמאושר כיום. ●

רבים בציבור מייחסים את התוצאה ההריגה בפרויקט הולילנד לפרשת השחיתות שהתפתחה סביב השכונה הירושלמית, אך יש לזכור שזו תוכנה בתחילת דרכה על ידי אדריכל בעל מוניטין זוכה פרס ישראל (רם כרמי) ואושרה בוועדה המחוזית, אשר איש מחבריה לא נמצא מעורב בשחיתות. לכן, ניתן בהחלט להניח שהפרויקט היה מאושר גם ללא שחיתות, אולי בקצב אטי מדי לטעמם של היוזמים, ובשל כך הוא ראוי לבחינה מקצועית. ● **הבעיות שרוצים לפתור:** השכונה הומוגנית ואליטיסטית, מסוגרת, מנותקת מסביבתה, מתעלמת מצרכי העיר ומצרכי הציבור באזור. תושביה תלויים לחלוטין ברכב פרטי, חוסר הגיוון שבה אינו מאפשר אורח חיים עירוני שמעבר לגבולות יחידת המגורים הפרטית והיא דוגמא אופיינית לבזבוז משאב הקרקע, שיכול היה להועיל בהרבה לעיר ולתושביה לו נוצל באופן ראוי יותר, ומתוכנן בתבונה רבה יותר. ● **העקרונות שהנחו את הצעת התכנון:** תכנון מרחב נוח להולכי רגל בשכונה שבה הבדלי גובה טופוגרפיים ניכרים. כמו כן, חיבור מה שמתנהג כיום כמתחם מבודד לשכונות הסובבות אותו, עיבוי הבינוי בשכונה תוך עירוב שימושים, יצירת תמהיל דירות מגוון והגדלת האוכלוסייה בשכונה, יצירת שטחים ציבוריים איכותיים במקום שטחים הפתוחים נרחבים ולא מנוצלים.

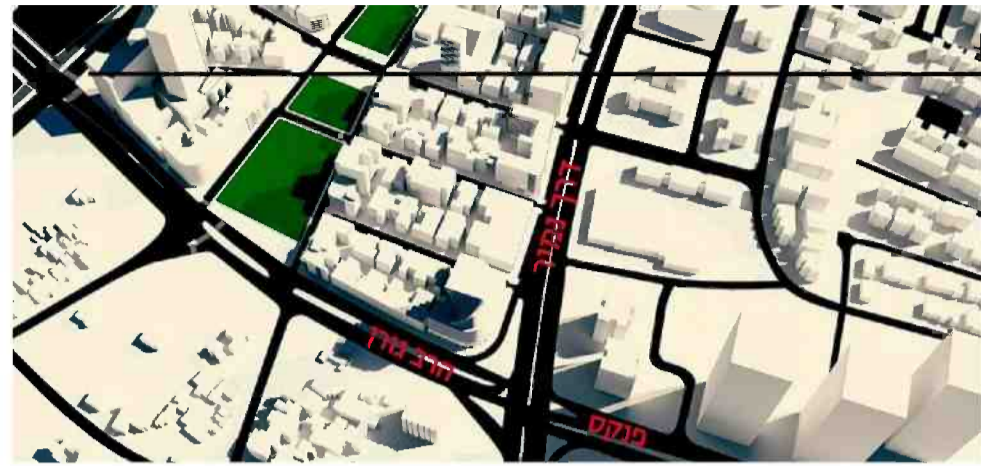


מודל הסטודנטים. מוסיף שטחי מגורים, מלונות, מסחר ותוכן לחיי השכונה



מודל התוכנית הקיימת. אין חיים מעבר ליחידת המגורים הפרטית

27.16x31.7	6/7	92	עמוד	נדל"ן	גלובס -	23/02/2015	46656905-1
אוניברסיטה תל אבי - 78							



מודל הצעה. מגורים ושטחי מסחר על הצלע של דרך נמיר, פי שלושה יותר תושבים

פארק צמרת במבט על. אזורי קצה ומחסום בין תל אביב לרמת גן

שכונת פארק צמרת, תל אביב

מגישים: דן בנדורי, באסל זועבי, גור דווין

התשר תעמ' 90

מ"אי בודד" לשכונה עירונית מחוברת ומחברת

תוספות

2,400 יחידות דיור

15,000 מ"ר שטחי מסחר

שטחים לתעסוקה



פרט מההצעה. שינוי אופי השכונה ע"י תוספת מסחר שמושר הולכי רגל

על חשבון מחלף עלייה מנתיבי איילון. שטח הבנייה עלה ב-220%, מ-200 אלף מ"ר ל-640 אלף מ"ר, אשר מיועדים ברובם לתוספת מגורים שתכיל את מספר הדירות בשכונה, ובחלקם לתעסוקה שאין בה כלל כיום. בנוסף, הוגדל שטח המסחר מ-5,000 מ"ר קיימים ל-20 אלף מ"ר בהצעה.

- **הבעיות שרוצים לפתור במצב הקיים:** שכונת פארק צמרת היא שכונת יוקרה המתפקדת כ"אי בודד" - פרבר שינה עירוני המחייב שימוש במכונית הפרטית כמעט לכל פעילות יומיומית. תכנון השכונה מנציח את דרך נמיר בתפקידה כצינור לתנועת רכבים החוסם כל קשר בין השכונה לעיר שממערב לה. בניוי השכונה במגדלים יוצר תחושה מוטעית ובלתי נעימה של צפיפות גבוהה מאוד. בשכונה מיעוט בולט של שטחים ציבוריים פתוחים ומרבית השטח הפתוח מוגדר כפרטי או כ"זיקת הנאה".
- **עקרונות שהנחו את החלופה:** תכנון שכונה מעורבת שימושים בין נתיבי איילון ודרך נמיר. יצירה של מרחב ציבורי פעיל על ידי חיבור השכונה במערכת רחובות לדרך נמיר תוך הפיכתה לרחוב מרכזי לשכונות שמצדיה תוך האטת התנועה, הוספת נתיבי הסעת המונים ושכילי אופניים, שילוב מסחר בקומת הקרקע ותכנון קומות תעסוקה ומגורים מעל. חסימת הרעש מנתיבי איילון באמצעות חזית של בנייני תעסוקה ויצירת שכונת מגורים שקטה בין שתי הדרכים הראשיות עם פארק מרכזי כמקום מפגש לאוכלוסיות מגוונות של דיירים, מועסקים וקונים. כל זאת, תוך הכפלת היקף יחידות הדיור על אותו שטח.

● **תוספת שטחים:** שטח השכונה הוגדל בכ-55% מ-135 לכ-210 דונם

שכונת המשתלה, תל אביב

מגישים: נוף נתנזון, סירין חסן, ישי להבי

פי 3 יחידות דיור



הדמיית ההצעה. חיבור השכונה לאזורי התעסוקה הסמוכים ברשת רחובות עירוניים

תוספות

3,000 עד 11,000 יחידות דיור

פי 10 יותר שטחי מסחר מאשר כיום

פי 3.5 יותר צפוף

- **הבעיות שרוצים לפתור במצב הקיים:** המשתלה היא שכונת שינה אופיינית מנותקת מסביבתה. השכונה נדמית כצפופה אך בפועל בנויה בצפיפות נמוכה תוך הקצאה מוגזמת של שטחים פתוחים שנותרים שוממים במרבית שעות היממה. גם מיעוט שטחי המסחר בשכונה מתקשה לתפקד.
- **עקרונות התכנון החלופי:** חיבור השכונה לסביבתה העירונית על ידי רשת רחובות צפופה תוך זיהוי שני מוקדים היכולים להוות מנוף לקיום חיים עירוניים בחלק זה של העיר - אזור התעסוקה של רמת החייל ממזרח ורחוב משה סנה ממערב - והתוויית רחוב המקשר ביניהם ומשמש רחוב ראשי בשכונה; זאת, לצד המשך של דרכים קיימות משכונת צהלה מדרום אל תוך השכונה. בנוסף, ניצול מיטבי של משאב הקרקע על ידי ציפוף והסבת חלק מהשטחים הציבוריים הירוקים לרחובות ירוקים. בשכונה יתקיים עירוב שימושים הכולל מסחר לכל אורכה, לצד אפשרויות תעסוקה בגבולותיה ממזרח (רמת החייל) וממערב (רחוב משה סנה).

● **תוספת למגורים:** בהשוואה לשכונה הקיימת מאפשרת החלופה 4,400 דירות בהשוואה ל-1,500 בשכונה הקיימת ושטחי מסחר בהיקף גדול פי עשרה מהקיים. בכלל, התכנית המוצעת מאפשרת גידול שטח השכונה לכלל קיבולת של 12,500 יחידות דיור ואיתו תוספת בנייני תעסוקה ומסחר לאורך דרך משה סנה, שאינם קיימים כלל כיום, בשכונה הקיימת.



המשתלה כיום. חיי רחוב דלים (צילום: תמר מצפי)

התשר בתעמ' 94

26.83x30.93	7/7	עמוד 94	נדל"ן	גלובס -	23/02/2015	46656913-0
אוניברסיטה תל אבי - 78						



מודל ההצעה. להפוך לחלק פעיל מתל אביב, חיבור אורגני לקמפוס סמינר הקיבוצים

תוספות

13,000
יחידות דיור

20,000
מ"ר שטחי מסחר

צפיפות:
34 במקום
מ"ר שטח פתוח, 7 ק"מ
מ"ר פתוח לאדם



כוכב הצפון. שטחים ירוקים, פתוחים ושזובים (צילום: תמר מצפי)

- **בינוי קיים למגורים:** 590 אלף מ"ר (ממוצע לדירה: 120 מ"ר) בינוי חדש למגורים: 1.2 מיליון מ"ר (ממוצע יחידות דיור 90 מ"ר ב-8 קומות בממוצע).
- **תוספת יחידות דיור:** כיום יש בשכונה 4,580, ולפי החלופה המוצעת יהיו בשכונה 17,600 יחידות דיור. מספר התושבים בשכונה יגדל מ-9,200 ל-35,200 נפש.
- **תוספת שטחי מסחר:** בינוי מסחר קיים עומד על 5,200 מ"ר. תוספת הבינוי למסחר בתוכנית החדשה היא 25 אלף מ"ר.
- **במזב המוצע:** 7 מטר לאדם.

סיוני רמת אביב ושכונת כוכב הצפון

מגישים: מיכל רונקו וידיד חדד

עיר ללא האנשים

החשך חטח' 92

● **הבעיות שרוצים לפתור במזב הקיים:** שכונת כוכב הצפון היא פרבר שינה, החוסם את הרצף האורבני מדרום העיר לצפונה. 90% משטח השכונה מיועד למגורים, בהיעדר מוחלט של שטחי מסחר ותעסוקה. השכונה הומוגנית ומתאפיינת באוכלוסיה אמידה ומבוגרת המשתמשת תדיר ברכב פרטי, למרות הסמיכות לרחובות שבהם עוברים אוטובוסים רבים, עירוניים ובין עירוניים, וקרבה יחסית לתחנת רכבת. היקף השטחים הציבוריים בשכונה גדול ביחס למספר תושביה ולכן נותרים אלו עזובים ושוממים במשך רוב שעות היממה, והמשוטט בה יקבל רושם של עיר ללא אנשים.

● **העקרונות שהנחו את התוכנית החלופית:** הפיכת השכונה לחלק פעיל בתל אביב, עם הזדמנויות המאפיינות אזור עירוני ורחובות מלאי חיים. יצירת עירוב שימושים בשכונה תוך שילוב מסחר ותעסוקה. ציפוף רשת הרחובות בשכונה ויצירת מערכת נוחה להולכי רגל. קישור טוב יותר של השכונה לשכונות שמדרום לירקון על ידי פיצול שדרות רוקח לשני רחובות חד סטריים עם נפח תנועה נמוך יותר (כתוצאה מציפוף רשת הרחובות) והקטנת שטח פארק הירקון.

הקמת גשרים נוספים על הירקון המחברים בין צפון העיר לדרומה. המשכת צירי המסחר והתעסוקה, אבן גבירול, נמיר וויצמן, צפונה לשכונת כוכב הצפון. פירוק סמינר הקיבוצים והפיכתו מקמפוס מנותק וסגור לציר אקדמי המהווה חלק מהשכונה לאורך מסדרון התשתיות החוצה אותה כאלכסון (פארק כוכב הצפון).



פרט מההצעה. כיום, למרות הקרבה לרכבת ולאוטובוסים, השכונה מתאפיינת ברכב פרטי. פיתוח רחובות יעודד הליכה ברגל ויאפשר ויתור על מכונית