

אסטרטגיות להתחדשות עירונית | קריית ים

מקבץ עבודות סטודנטים

במסגרת "אולפן שכונתי", המסלול לתכנון ערים ואזורים בטכניון

בהנחיית: פרופ' ח' אדר, רחל קלוש, אדר' ניקי (ניסים) דוידוב ואדר' נאוה קיינר פרסוב



החממה החברתית לדיוור וקהילה
social hub for community & housing
الدفينة الاجتماعية للمجتمع المحلي والمسكن



הטכניון
מכון טכנולוגי לישראל

המקומות לארכיטקטורה ובנייה ערים



תודות:

ברצוננו להודות לעיריית קריית ים ותושבי העיר על שיתוף הפעולה, קבלת הפנים וההירתמות והנכונות לקחת חלק בתהליך הלימוד. בנוסף, ברצוננו להודות באופן אישי למספר אנשים שתרמו: לחממה החברתית לדיור וקהילה שסייעה במימון הפעילויות עם הקהילה; לגב' סימה בוחבוט מנהלת מרכז הצעירים והון אנושי בקריית ים וצוות המרכז על האירוח והעזרה בארגון מפגש התושבים; למר אפרים בר מנהל המתנ"ס העירוני מנדל והצוות על האירוח והעזרה בארגון ההגשה המסכמת במתנ"ס.

תודה לכולם!

עורכת: שלי חפץ

© 2014 כל הזכויות שמורות לקבוצת הסטודנטים וצוות ההוראה, במסגרת "אולפן 2- תכנון שכונתי", המסלול לתואר שני בתכנון ערים ואזורים
בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים
בטכניון. ט.ל.ח.

אסטרטגיות להתחדשות עירונית | קריית ים

תקציר <<< מקבץ עבודות סטודנטים

"אולפן 2: שכונתי"

המסלול לתכנון ערים ואזורים בטכניון

בהנחיית :

פרופ"ח אדרי' רחל קלוש

אדרי' ניקי (ניסים) דוידוב

אדרי' נאוה קיינר - פרסוב

הסטודנטים:

מיכל בטאט, אלכסנדרה ביילין, אמרי בריקנר, ניר גלבוע, דליה דומברובסקי, יעל דנציגר, חדווה זקרי, שלי חפץ, איריס יפה, אסף יקואל, חזי כהן, אור כספי, רוברט כרמל, סלע לב-ארי, מרי לוי, חופית לנגלבן-קורן, ליאור מסינג, אביב נגבי, אלה סגל, ערן סולומון, סברנה פורטונסקו, נדב פן, רוני פנקס, יעל פסלר, שני פריידס, מיה צונץ, אבישי קהלני, מריה קזקוב, טטאינה קיסלגוף, רינת ריז'קוב ויועד שחר.



צילום: נדב פן

תוכן עניינים

6	פתח דבר
9	פרק א' תהליך העבודה
10	שלבי התכנון באולפן השכונתי
12	סיווג הפרויקטים לפי רעיון מרכזי וקנה מידה לפיתוח
13	פרק ב' הצעות התכנון של הסטודנטים לקריית ים
14	פיתוח שכונתי <<< קהילה
15	ויצמן : להתחבר, להיפגש, להתגורר
31	הורידו עוגן
46	שכונת המייסדים : CREATIVE : BLOCK
61	שכונת ים
75	פיתוח בין שכונות <<< סביבה ותרבות
76	שדרות הקמפוס
92	משכונה קיימת לשכונה מקיימת
112	פארק אקולוגי "גשר ליס", גשר בין אנשים
124	פיתוח חוצה עיר <<< כלכלה
125	השדרה
141	חוויה אורבנית
155	ניצני ים
171	אפילוג

פתח דבר

פרופ' רחל קלוש, אדר' ניקי דוידוב, אדר' נאוה קיינר פרסוב

קריית ים היא אחת היחידות העירוניות המרכיבות את המכלול העירוני של "הקריות" מצפון לחיפה. בעיני הציבור "הקריות" נתפסות כיחידה אחת, למרות שתפיסה זו מנוגדת לזיהוי ולהזדהות הלוקאלית של תושבי כל קריה ושל תושבי השכונות השונות בכל קריה. התפיסה המכלילה של הקריות מצביעה על העדר מיתוג ייחודי של קריית ים ועל כן בבואנו לתכנן בעיר חיפשנו את ייחודה במערך הכולל של הקריות ואת ההזדמנויות שיש בתוכה להתחדשות עירונית.

קראנו את קריית ים כרשת רצועות שתי וערב הפרושות בין הים למסילת הרכבת ובין רפא"ל לחוות המכלים, באופן המתעלם מהגבולות המוניציפאליים של העיר. בתוך מערך זה גילינו כי המצב בו רצועת החוף כוללת בעיקר את השכונות הירודות, בעוד הרצועה העורפית היא החדשה והאיכותית יותר, מנוגד למצב בערים אחרות השוכנות לחוף הים.

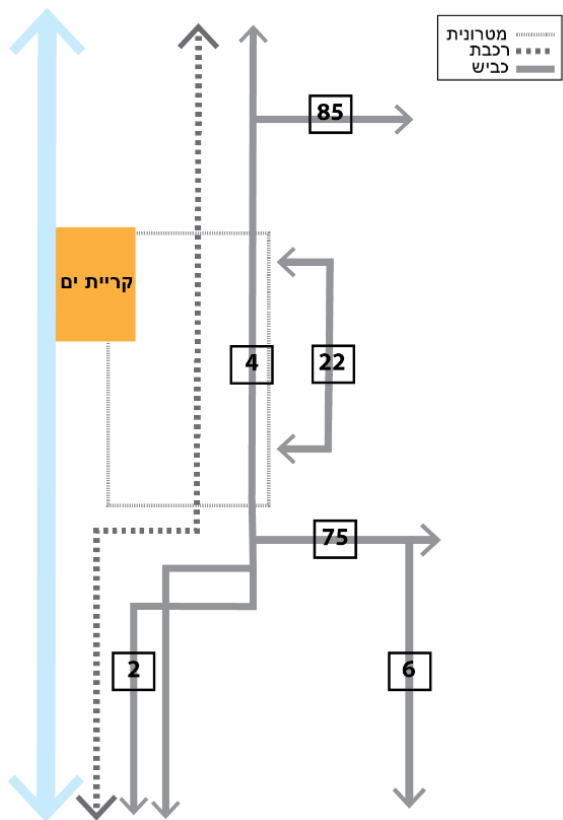
השכונות הוותיקות לאורך חוף הים הוקמו על פי סטנדרטים שאינם תואמים את רווחת המגורים העכשווית. עובדה זו מחייבת לבחון מחדש את מעגל החיים המשתנה שלהן. מאידך, הרצועה העורפית, המשיקה לקריית מוצקין, נהנית מיוקרה המאפשרת לתושביה לחיות בקריית ים ללא זיקה לעיר ומעורבות בה.

בחינתה של קריית ים במערך הכולל של הקריות מאפשרת לראותה כמרכז המפרץ ובכך לנצל את יתרונותיה היחסיים. בפועל היא המוצא הכמעט יחיד של כל אזור הקריות אל הים. על כן מדובר במשאב חשוב, בעל משמעות ייחודית כענף תעסוקה במלונאות ובאזורי בילוי ופנאי וגם כמנוע לחידוש המגורים בעיר.

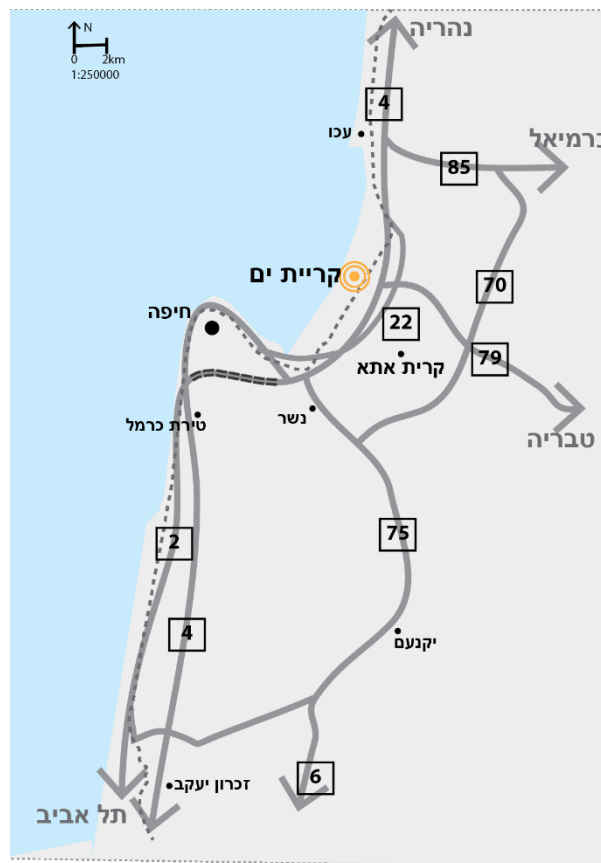
מבחינת תעסוקה קריית ים נמצאת בין שני מוקדי תעסוקה ארציים - רפא"ל בצפון ומסוף המכולות של נמל הקישון בדרום. אך היא השכיחה לתרגם משאב זה באופן חלקי בלבד בתחום המגורים, באמצעות הקמת שכונת סביוני ים. מבחינת צריכה נשענת קריית ים על מרכזים קיימים בצ'ק פוסט ובקריות אחרות, למרות נוכחותם הבולטת של שני מרכזי צריכה ייחודיים, המהווים תוצאה של התפתחות "ספונטנית": ציר מסחרי לאורך שדרות ויצמן ושוק ייחודי הפועל בצפון העיר בימי שישי.

לקריית ים נגישות תחבורתית גבוהה. היא משיקה לכל אורכה בקו המטרונית ויש בה תחנה של רכבת ישראל. הקמת מסוף המטרונית והעתקת תחנת הרכבת הם נקודות מפתח לניצול הפוטנציאלים של קריית ים, היכולים להתבסס על פיתוח שיתופי פעולה מגוונים.

<<<



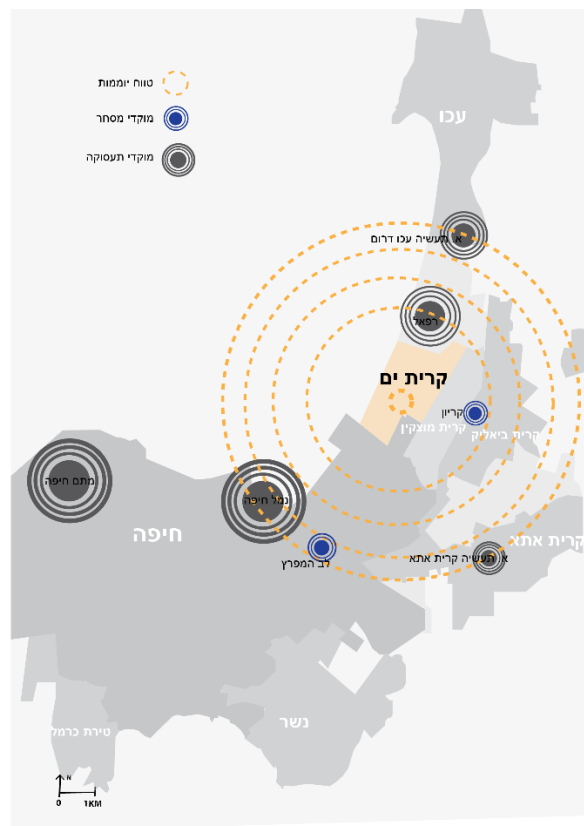
חיבור תחבורתי לאזור הצפון – כבישים מהירים מטרונית ורכבת



מיקום – קריית ים



חוף הים של הקריות פוטנציאל לפיתוח התיירות



קרבה ונגישות לאזורי תעסוקה ומסחר

עבודת התכנון התבססה על ההנחה כי יש להעצים את התהליכים הספונטניים שיש להם היום ביטוי לא מוסדר ולא מכוון ובמקביל ליצר שינוי מבני המערער על החלוקה ההיסטורית של העיר לשכונות ועל התפיסה הסטטית של גבולות העיר.

התכנון התמקד בפיתוח אסטרטגיות להתחדשות עירונית, כהמשך לתכנית האב שהוכנה בסמסטר שעבר. על סמך הידע שהצטבר נבחרו מספר אזורי פיתוח ברצועת אורך או רוחב ולאחר העמקת חקירת המצב הקיים, בדגש על התפתחותם של מופעים ייחודיים, כגון: מגורי רפא"ל, מרכזי הקליטה, שוק הדיונות והציר המסחרי הספונטאני ברחוב ויצמן, בחר כל צוות תכנון אזור להתערבות ממוקדת.

לימוד האזור כלל בחינה וניתוח של המערכים הקיימים, זיהוי ממשקים עם אזורים אחרים, קשרים קיימים, דמיון ושוני בין מקומות, מכשולים ומטרדים. נבדקו המרקמים הבנויים, מגוון האוכלוסיות, מצאי הדיור, מגוון שירותי הציבור, התעסוקה והפנאי, בעלויות וערכי הנדל"ן, ערכי נוף וסביבה, תכניות תקפות ותוכניות הנמצאות בשלבי תכנון. חומר ממקורות מגוונים, לימודו והצלבת המידע הגלוי עם קריאת השטח האישית, היוו בסיס להסקת מסקנות, גיבוש תובנות והצגתן כבסיס לחזון התכנוני. עם השלמת החזון, פירט אותו התסריט על פי מרכיביו כסביבה תפקודית חיה, וקבע את המטרות והיעדים. שלב התכנון המפורט התמקד באזור התערבות הצפוי לחולל את השינוי הגדול ביותר ואשר תכנונו יביא להשגת המטרות והיעדים ולהגשמת חזון התכנון הכולל.

מרבית צוותי התכנון זיהו את ההכרח לפתח דימוי ייחודי לקריית ים, בין אם בהתבסס על פוטנציאלים קיימים (חוף הים, מטרונית, מגוון אוכלוסיות) או בחיפוש אחר מאפיינים חדשים (קמפוסים, "אווירה עירונית"). מהלכים אלה מדגישים את הייחודיות של קריית ים בתוך פסיפס הקריות מחד ומאידך הם מתבססים על הפוטנציאל האנושי והכלכלי הגלום במרחב הקריות, בהנחה שמיתוג ייחודי לקריית ים, יתרום גם להחייאת אזורים שאינם כלולים בתחום התכניות המוצעות. הצעות התכנון התמקדו בארבע סוגיות מרכזיות להן הוצעו מהלכי פיתוח לטווחי זמנים שונים, הכוללים גם אמצעים למימוש מיידי:

- שדרוג רצועת שיכוני הים ויצירת חזית ימית חדשה לעיר
- ניצול פוטנציאל הפיתוח לאורך שדרות ירושלים וגיבוש מרכז עירוני אינטנסיבי ונגיש
- פיתוח רצועות רוחביות בדגשים שונים של מסחר, מגורים ופנאי
- תכניות מוקדיות לחידוש עירוני מוטה פוטנציאלים מקומיים

עשר הצעות התכנון שפותחו יוצאות מנקודות מוצא שונות, מנסחות כיוונים מנוגדים ומשלימים לפיתוח ומציגות תדמית ומיתוג ייחודי לעיר וכחלק מהמערך הכולל של הקריות. הן מאתגרות את החלוקה ההיסטורית לשכונות ואת המערך שתי וערב וגורסות שראוי לאפשר התפתחות אורגנית, תוך שמירה וחיזוק של המאפיינים הייחודיים של העיר, שמירת הקשר אל הים והקשר בין קריית ים לשאר הקריות ולחיפה.

פרק א' |

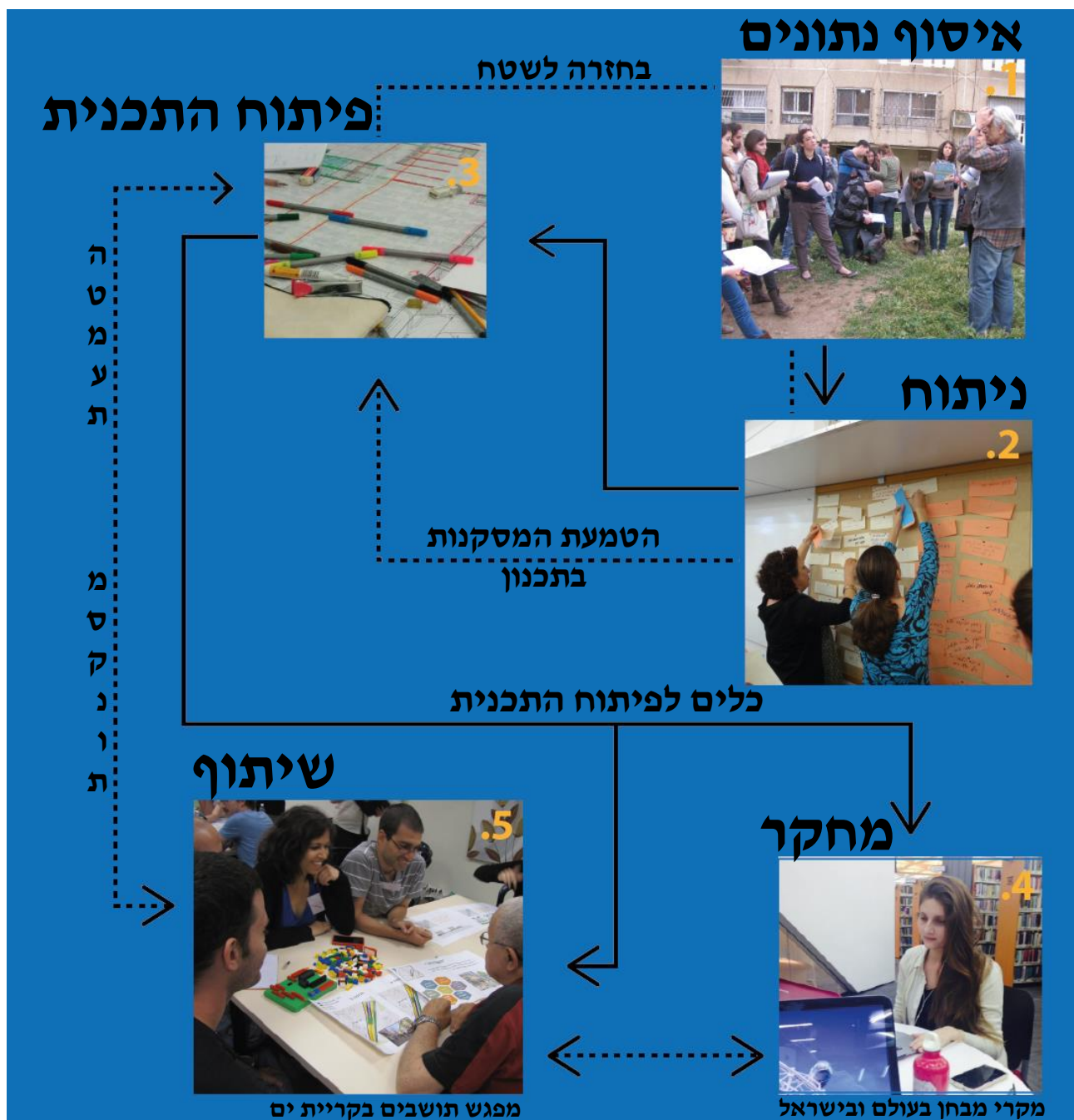
תהליך העבודה

תהליך הלימוד במסגרת האולפן מדמה ככל הניתן תהליך עבודה תכנוני-מקצועי ממשי, כפי שהוא מבוצע מחוץ לאקדמיה, במטרה להקנות לסטודנטים מיומנויות להמשך לימודיהם וחייהם המקצועיים. יחד עם זאת, ובשונה מתהליך תכנון מקצועי, כתהליך אקדמי הוא מבקש לאתגר את תפיסות התכנון הקיימות, להרחיב אופקים ולאפשר לסטודנטים לחשוב מחוץ לקופסה, תוך עידוד יצירתיות ומקוריות מצד אחד וגיבוש כלים פרקטיים למימוש רעיונות אלו מצד שני. תהליך התכנון באולפן השכונתי מורכב משלושה שלבים: לימוד המצב הקיים, גיבוש חזון וזיהוי "אזור המטרה" ופיתוח התכנית.

אולפן שכונתי << תהליך העבודה

שלבי התכנון באולפן השכונתי

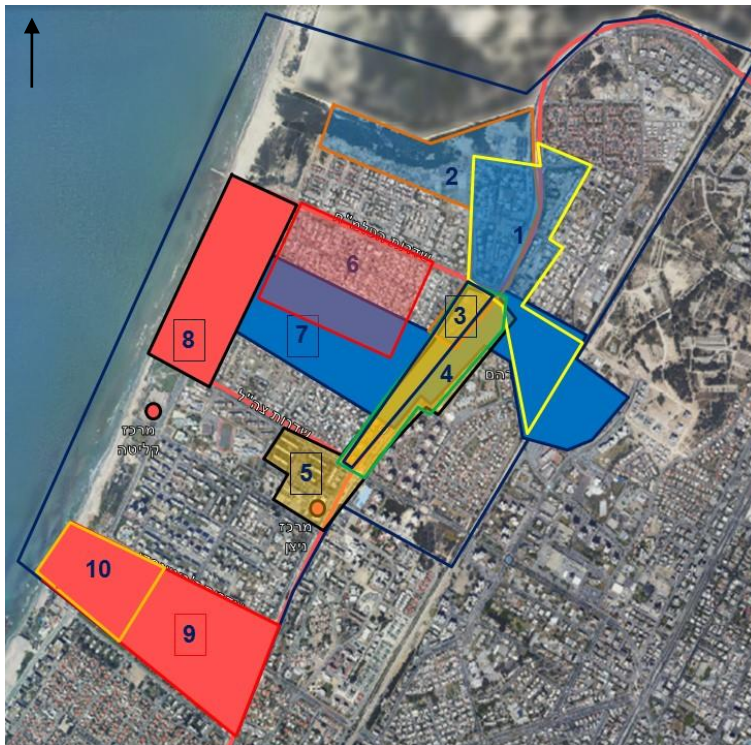
1. איסוף נתונים - יציאה לשטח, איסוף נתונים כמותיים ואיכותניים.
2. ניתוח מצב קיים - ניתוח SWOT למערכות העירוניות.
3. פיתוח התכנית - זיהוי "אזור מטרה" וגיבוש חזון בחירת אזורי מטרה ופיתוח רעיוני של התכנית.
4. מחקר - הצעות להתערבות בהשראת מודלים ותכניות מהארץ והעולם.
5. שיתוף - מפגשי תושבים: מפגש ראשון התקיים במהלך תהליך התכנון במטרה להציג בפני התושבים את הרעיון המתוכנן ולקבל ביקורת ורעיונות מהשטח. במפגש השני הציגו הסטודנטים את הפרויקטים בפני התושבים.





תמונה עליונה – סיור בשכונה ג' בקריית ים. תמונה תחתונה – הצגת הפרויקטים במפגש המסכם.

סיווג הפרויקטים | רעיון מרכזי וקנה מידה לפעולה



אזורי התכנון נבחרו על ידי הסטודנטים מאחר ונמצאו בניתוח העירוני כאזורי מטרה שפיתוחם יוביל להאצת תהליכי התחדשות כלל עירוניים. המאפיינים הייחודיים של האזורים השונים בעיר הובילו את קבוצות התכנון לפתח תכניות מבוססות מקום, העונות לצרכים, להזדמנויות, אך גם לקשיים של כל אזור. כתוצאה מכך התכניות שפותחו נבדלות זו מזו, הן מבחינת הרעיון המרכזי לפיתוח והן מבחינת הגבולות של התכנית. ניתן לסווג את הפרויקטים בהתאם לצורת הפיתוח שנבחרה והרעיון המרכזי לפיו פותחה התכנית (ראו גם במפת מיקום הפרויקטים בעיר):

מיקום הפרויקטים בעיר

פיתוח שכונתי <<< קהילה

- ויצמן: להתחבר, להיפגש, להתגורר : חידוש עירוני על ידי חיזוק המקום והעצמת הקהילה הקיימת (6)
- "CREATIVE BLOCK" - שכונת המייסדים : חידוש עירוני באמצעות מיתוג ויצירת קהילה (9)
- שכונת ים : חידוש עירוני באמצעות קישור לחוף הים ופיתוח מגורים רב דוריים (10)
- הורידו עוגן : חידוש עירוני של רצועת החוף באמצעות תהליכי בינוי ופינוי (8)

פיתוח בין שכונות <<< תרבות וסביבה

- שדרות הקמפוס : חידוש עירוני על ידי פיתוח מוסדות השכלה ותרבות (1)
- משכונה קיימת לשכונה מקיימת : חידוש עירוני באמצעות חיזוק הקהילות הקיימות (2)
- פארק אקולוגי "גשר לים" גשר בין אנשים : חידוש עירוני על ידי פיתוח סביבה ברת קיימא (7)

פיתוח חוצה עיר <<< כלכלה

- השדרה : חידוש עירוני בדגש על פיתוח נדל"ני (3)
- חוויה אורבנית בלב הקריות : חידוש עירוני בדגש על פיתוח מסחר ותרבות (4)
- ניצני ים : חידוש עירוני בדגש על פיתוח מוטה תחבורה (TOD) (5)

פרק ב' |

הצעות התכנון של
הסטודנטים לקריית ים

פיתוח שכוונתי <<< קהילה

- ויצמן | להתחבר, להיפגש, להתגורר : חידוש עירוני על ידי חיזוק המקום והעצמת הקהילה הקיימת
- הורידו עוגן : חידוש עירוני של רצועת החוף באמצעות תהליכי בינוי ופינוי
- "CREATIVE BLOCK" - שכונת המייסדים : חידוש עירוני באמצעות מיתוג ויצירת קהילה
- שכונת ים : חידוש עירוני באמצעות קישור לחוף הים ופיתוח מגורים רב דוריים

ויצמן

להתחבר, להיפגש, להתגורר

רעיון מרכזי : חידוש עירוני על ידי חיזוק המקום והעצמת הקהילה הקיימת

קנה מידה : פיתוח שכונתי

חברות הצוות :

דליה דומברובסקי

שלי חפץ

רינת ריזקוב

התכנית "ויצמן: להתחבר | להיפגש | להתגורר" מציגה אסטרטגיית התחדשות לשכונה ג' הנמצאת בעיר קריית-ים. התחדשות עירונית היא תהליך של השקעות משאבי תכנון בפיתוח ערים קיימות ובעיקר בפיתוחן של שכונות ותיקות בעלות פוטנציאל פיתוח גדול יחסית (אייזנברג, 2013). בניגוד לשיטה הרווחת להתחדשות באמצעות מגדלי מגורים (שם), התכנית מציעה לשמר את אופייה הייחודי של השכונה באמצעות התפתחות אורגנית, מרקמית. האסטרטגיה פותחה עם דגש על העצמה חברתית באמצעות התחדשות המרחב הפרטי והציבורי, כך שיאפשרו מפגשים והזדמנויות להתפתחות אישית וקהילתית.

הורידו עוגן

רעיון מרכזי : חידוש עירוני של רצועת החוף באמצעות תהליכי בינוי פינוי

קנה מידה : פיתוח שכונתי

חברות הצוות :

חדווה זקרי

סברינה פורטונסקו

מריה קזקוב

הריבוי הטבעי והפיתוח הכלכלי והתרבותי המאפיין את ישראל, הופכים את קו החוף של ישראל למשאב נדיר שיש לשמור עליו. קריית ים זכתה במשאב זה, והיא בעלת רצועת החוף העיקרית בקריות. אזור המטרה הנבחר נמצא ברצועה הצפונית של חוף קריית ים ומכיל בתוכו ניגודים רבים, מצד אחד אזור זה הוא בעל פוטנציאל אדיר בשל האוצר הטבעי-חוף הים, ומצד שני נחשב אחד האזורים הכי חלשים מבחינה סוציו-אקונומית ומוזנחים ברמה הפיזית בעיר- רחוב גיורא יוספטל.

צוות התכנון הבין כי קיים צורך בחשיבה כוללנית המתאימה למאפייני המקום ולוקחת בחשבון פרמטרים רבים על מנת להביא לשינוי חיובי. יש להתחשב במרחב החברתי הקיים ולמצוא איזון בין פיתוח האזור לשימור ערכי טבע ונוף בקרבת חוף הים. מטרת הצוות הייתה ליצור תכנית שתהפוך את אזור התכנון לאטרקטיבי ושוקק חיים עבור תושבי העיר וימשוך אוכלוסייה מערים שכנות לעיר לצורכי פנאי ובילוי ואף יותר מכך, על מנת להתגורר בעיר.

ראשית תהליך התכנון התבצע ברמת ה"מאקרו" - סקירה מערכתית של המצב הקיים בעיר. לאחר זיהוי חוזקות, חולשות, איומים ופוטנציאלים, הצוות התמקד לרמת ה"מיקרו" ובחר באזור מטרה הממוקם ברצועת החוף הצפונית של קריית ים עבודה הגה את התכנית "הורידו עוגן". מטרתה של התכנית היא יצירת שכונת מגורים המאפשרת איכות חיים גבוהה במרחק הליכה מחוף הים וקרבה למוקדי תעסוקה, מסחר, בילוי ופנאי, תוך כדי הגברת הקישוריות בין העיר לים וחיזוק הקשרים הבין שכונתיים.

שכונת המייסדים

CREATIVE: BLOCK

רעיון מרכזי : חידוש עירוני באמצעות מיתוג ויצירת קהילה

קנה מידה : פיתוח שכונתי

חברי הצוות :

אביב נגבי

אור כספי

איריס יפה

שכונה א' הינה השכונה הדרומית ביותר בקריית ים ומוגדרת כיום במצב סוציו-אקונומי בינוני. התכנית המובאת בדו"ח זה מתייחסת למצב הקיים בשכונה כיום ומציעה אפשרויות פיתוח רלוונטיות לשכונה עבור תושביה הנוכחיים. מחד היא מבקשת להשתמש בחוזקותיה של השכונה ולמנף אותן לממדים חדשים, ומאידך היא מספקת מענה לקשיים ולחסרונות הקיימים והמורגשים בשכונה. יחד עם זאת, התכנית מכוונת למשיכת וקליטת תושבים חדשים לשכונה אשר יעוררו רוח חדשה ויתרמו להתחדשות שכונתית ועירונית, ומתייחסת גם להיבטים אלו. התכנית מתבססת על שלושה נדבכים מהם היא שואבת את הצדקתה, ואליהם היא חוזרת ומתייחסת בשלביה השונים. נדבך ראשון עוסק בהיסטוריה המקומית, אשר בעזרת שימור מבני בראשית והנצחת סיפור היווסדותה של העיר עשוי לתרום לגיבוש הזהות העירונית המשותפת ולחיזוק הזיקה למקום. נדבך שני עוסק באוכלוסיית הצעירים מקריית ים ומאזור הקריות אשר יזהו את השכונה כאלטרנטיבת מגורים יחידה בקריות המספקת להם מתחם צעיר, דינמי, תוסס ומגוון. התושבים הצעירים שיצטרפו יעבו את השכונה וייתישבו באזור המגורים "הישן" בעל הוראות השימור, ובכך יצרו מעין "שיכון צעירים" בתוך השכונה. והנדבך השלישי מתייחס להקמת מתחם הכשרה, מסחר, תרבות ופנאי באופי ארטיזנאלי, העוסק בתחומים כגון קדרות, קונדיטוריה, נגרות, עיצוב גרפי, תפירה ועוד. מתחם זה יספק מספר הזדמנויות: הכשרה לקצרה למקצוע ולתעסוקה עבור תושבי השכונה, צעירים ומבוגרים נוספים, עיסוק ופנאי עבור קשישים בשכונה, והזמנה של תושבים ומבקרים מבחוץ ליהנות ולבלות בתחומי, שכן מדובר בתחום צבעוני, מקורי ומסחרי. כיוון שהוא ימוקם בציר המוביל לים, הוא ילווה את ההולכים לים, ולחלופין - ההולכים בו יגיעו לבסוף אל הים ובכך הוא גם יתרום לקירוב והנגשת הים לתושבים ולמבקרים.

התכנית מבקשת ליצור שכונה ייחודית, מעניינת וצבעונית, אשר תהווה פינת חמד בלב הקריות. תושביה הוותיקים והחדשים שיצטרפו זה מכבר, ייהנו מהתחדשות הנוגעת בשלל תחומי החיים בשכונה: חוף הים האטרקטיבי שיהווה חלק בלתי-נפרד ומשמעותי של השכונה, תעסוקה מעניינת ומכבדת, מסחר, תרבות, וחיי חברה עשירים ומגוונים, הנתמכים על ידי מרחב ציבורי ומוסדות ציבור המאפשרים זאת ומגבירים את המפגש החברתי בשכונה

שכונת ים

רעיון מרכזי : חידוש עירוני באמצעות חיבור לחוף הים ופיתוח מגורים רב דוריים

קנה מידה : פיתוח שכונתי

חברי הצוות :

אמרי בריקנר

טטיאנה קיסלגוף

יועד שחר

בתמצית זו מובאים עיקרי הדברים שלדעתנו משכונה א' נבחרה כאזור התכנון משום ששכונה זו היא במידה רבה ראש לשועלים וזנב לאריות בעיר. מניתוח של מחירי הדירות וביקושים לדירות בעיר אנו מזהים שיש ביקוש גבוה לדירות בשכונה ומנעד רחב של מחירים ברכישת הדירות ביחס לשכונות ותיקות אחרות. יחד עם זאת, המחירים נמוכים ביחס לשכונות החדשות ועל כן מהווים תמריץ למשפחות צעירות לרכוש דירות בשכונה עם השינויים הנדרשים במה שזו מציעה לתושביה. היתרון המשמעותי ביותר של שכונה זו הוא הפוטנציאל הימי הטמון בה. בעיקר משום שהיא שוכנת לצד רצועת החוף בחלקה הדרומי. על אף שישנן שכונות ותיקות נוספות שמחזיקות בתכונה זו, עיקר הפוטנציאל של שכונה א' הוא דווקא בחוסר הפיתוח הבולט של רצועת החוף כפי שנראה בהמשך העבודה. חוסר הפיתוח מאפשר מחשבה מחדש על שכונה באוריינטציה ימית מבלי להיות כבולים להחלטות העבר ומחייב מחשבה על חווית המגורים בקרבת החוף ושימוש במשאב זה כדי ליצור שכונה באופי ייחודי. מסיבה זו, בחרנו להתמקד בחלקה המערבי. לדעתנו בשכונה א' הסיכוי הגבוה ביותר לשינוי וניצול הפוטנציאל בשכונות החופיות של העיר.

פיתוח בין שכונות <<< תרבות וסביבה

- שדרות הקמפוס : חידוש עירוני על ידי פיתוח מוסדות השכלה ותרבות
- משכונה קיימת לשכונה מקיימת : חידוש עירוני באמצעות חיזוק הקהילות הקיימות
- פארק אקולוגי "גשר לים" גשר בין אנשים : חידוש עירוני על ידי פיתוח סביבה ברת קיימא

שדרות הקמפוס

רעיון מרכזי : חידוש עירוני על ידי פיתוח מוסדות השכלה ותרבות

קנה מידה : פיתוח בין שכונות

חברי הצוות :

חופית לנגלבן – קורן

ערן סולמון

רובי כרמל

העיר קריית ים, השוכנת בצד הצפוני של מטרופולין חיפה, הינה עיר מזדקנת אשר מיתוגה מושפע בעיקר ממאפייניה הסוציו-אקונומיים ולא מהפוטנציאל שלה. הקונספט התכנוני הינו הקמת אוניברסיטה לאומניות, בעלת שלושה קמפוסים הפזורים באזור התכנון על מנת למנף את האוכלוסייה הקיימת. זאת, על ידי הבאת הסטודנטים לעיר ושילובם בסדר היום הקהילתי, ניצול המשאבים ומוסדות ציבור הקיימים בעיר אשר לא נמצאים בשימוש והקצאתם לקמפוסים. שילוב זה של מוסדות חינוך להשכלה גבוהה וסטודנטים צעירים בעיר יגרום, לפי אמונתנו, להצרת העיר, מיתוגה כעיר לאומניות ומינופה.

אנו רואים חשיבות גדולה במשיכת אוכלוסייה צעירה ואיכותית אל השכונות הגובלות באזור התכנון ואף מעבר להן על ידי הגדלת זכויות הבנייה בו והקמתה של אוניברסיטה בעלת הקמפוסים למוזיקה, אומנות פלסטית ותיאטרון. בתהליך התכנון עמדו לנגד עינינו מינוף המאפיינים הקיימים בשכונה ד' ובאזור גן אברהם, כגון מחירי דירות נמוכים, קירבה לציר תחבורה ראשי, צפיפות נמוכה ומצאי מבני ושטחי ציבור הפנויים לשימוש התכנית. מניתוח אזור התכנון עלה כי ישנו צורך בשינוי מהותי אשר יביא לשיפור מצבה הסוציו אקונומי של האוכלוסייה המתגוררת בו. המצב הפיזי של האזור מהווה תשתית מתאימה למינוף אזור התכנון ויישום התכנית.

משכונה קיימת לשכונה מקיימת

רעיון מרכזי: חידוש עירוני באמצעות חיזוק הקהילות הקיימות

קנה מידה: פיתוח בין שכונות

חברי הצוות :

חזי כהן

אלה סגל

ליאור מסינג

מטרת העבודה הינה יצירת תכנית בעבור יחידת ניתוח "שכונתית" אשר תהווה מחולל להתחדשות עירונית כוללת. מניית פרטני של אזור התכנון בחרנו בקונספט "משכונה קיימת לשכונה מקיימת" שבבסיסו יצירת תרבות קהילתית, תיירות וכלכלה מקומית מקיימת. תכנית זו תופסת את האזור כמוקד פיתוח שכונתי אשר בעזרת הקהילה, תגיע לכדי מימוש מלא. האוכלוסייה עברה מיועד הפיתוח היא אוכלוסיית השכונה בפרט ואוכלוסיות שונות בעיר ומחוצה לה בכלל. התכנית מבקשת לייצר שכונה שוקקת חיים המעניקה איכות חיים גבוהה המתבטאת בהיצע הדירות, בתשתית הפיזית ובמגוון פעילויות תרבות ותיירות שתציע לתושביה ומבקריה ותהווה מנוף פיתוח כלכלי. העיקרון המרכזי של תכנון האזור הוא ניצול המאפיינים הפיזיים והחברתיים הקיימים ונקיטת אמצעים שישפרו את תחושת העירוניות באזור ואת הקישוריות הבינעירונית שלו.

אנו נבקש להציג את שלבי התכנון השונים, על בסיס עיקרון של פיתוח מוקדי אשר פועל בשלושה אתרים שונים, נקודתיים מתוך תפיסה כי הם יובילו להתחדשות בחלל שביניהם ומכאן לעיר כולה. הפיתוח יעשה על גבי ציר פיזי המקשר את לב העיר אל הים ויוצר קשרים בין המוקדים השונים. התהליך מייחס לצורך בהיזון חוזר ואדפטיביות להמשך פעילות, מתוך תפיסה תכנונית תוספתית הכוללת ביצוע בשלבים, שהם בחלקם מקבילים, על מנת להבטיח את ההצלחה של כל שלב.

פארק אקולוגי "גשר לים", גשר בין אנשים

רעיון מרכזי : חידוש עירוני על ידי פיתוח סביבה ברת קיימא

קנה מידה : פיתוח בין שכונות

חברות הצוות :

מיכל בטאט

אלכסנדרה ביילין

מרי לוי

מסמך זה הינו דו"ח מסכם של תכנית אזורית עליה עבדנו במסגרת אולפן לימודי. הרעיון לפארק אקולוגי מגשר התפתח לאחר למידה והכרות מעמיקה עם מערכות שונות בעיר, משאביה ושיחות עם תושבים ובעלי עניין. כחלק מרצף הקריות של חיפה, קריית ים יועדה להיות עיר מגורים שקטה ופרברית ולא יוחס כל חשיבות מיוחדת למיקומה האסטרטגי על חוף הים. השכונות שהתפתחו במהלך שנות ה-60 וה-70, נפרדו זו הן מבחינה פיזית והן מבחינת הקהילות המאכלסות אותן, מגמה זו ממשיכה גם כיום בבנייה החדשה בעיר. קריית ים הינה עיר קולטת עליה ועיר מתבגרת, על כן התכנית מנסה להתמודד עם לא מעט אתרים חברתיים וכלכליים, ולממש את הפוטנציאלים הקיימים במשאבים הייחודיים של עיר זו. התכנית מתמקדת באזור שכונה ג', גן סולד ורחוב ויצמן, אזורים בהם טמון פוטנציאל לשינוי משמעותי על ידי לפיתוח פשוט וזול יחסית בטווח הקצר וכמו כן תכנון פרויקטים לפיתוח ארוך טווח, פעולות שישנו באופן מהותי את עתיד העיר. ראינו כי גן סולד מתפרס לרוחבה של העיר ומהווה חיץ בין שכונה ג', שכונה בעלת אוכלוסייה ממועמד סוציו-אקונומי נמוך, לבין שכונה ב', בה אוכלוסייה חזקה יותר. בתכנית ניסינו ליצור חיבורים בין שכונות אלו, בין מערב ומזרח העיר ובין הקריות לים, דווקא על ידי הרחבת הגן ושינוי אופיו מגן מבודד וריק לפארק קהילתי, חי ותוסס, שיהווה מקום למפגש ולהתרחשות בעיר.

אומנם התכנית מתמקדת בפיתוח הפארק והרחבת צירי גישה לפארק (הפארק כמחולל התחדשות), אך המהות בתכנית הינה שיפור איכות החיים וחוויית הדיור עבור תושבי השכונה. התב"ע שתוכננה כחלק מהתכנית מתמקדת בשני צירים מרכזיים ומקשרים בין שדרות ויצמן, ציר מסחרי, לבין הפארק האקולוגי. בחלק הדרומי של שדרות ויצמן, רחובות רמב"ם ויהודה הלוי יהפכו לצירי גישה ראשיים על ידי רחבת הכבישים ושינוי מרקם המגורים, ממבנים נמוכים וצפופים לבניינים בני 6 קומות, כאשר על ציר ויצמן תתווסף קומת מסחר. על ידי שינוי וגיוון אופי הבנייה, קיווינו כי תחושת הצפיפות והדוחק של תושבי השכונה תשתנה גם כן. בנוסף, רצינו לאפשר קליטה של תושבים חדשים בשכונה ולאפשר לתושבים קיימים לשפר את תנאי מגוריהם.

חשוב לציין, כי צוות התכנון דוגלות בשיתוף והשתתפות של תושבי האזור ובעלי העניין בתכנון, יישום ובקרה של התכנית. תכנית "פארק אקולוגי גשר לים, גשר בין אנשים" לא תשיג את מטרתיה ללא השתתפות ציבורית, מאחר ועיקרון מנחה בתהליך התכנון הינו השתתפות פעילה של תושבים ורבים מהפרויקטים דורשים התארגנות תושבים. אנו מאמינות כי כאשר תושבים לוקחים אחריות וחותרים לשותפות מלאה בתהליכים העירוניים, מתחזקת הרשת החברתית ונוצר חוסן קהילתי אמיתי.

פיתוח חוצה עיר <<< כלכלה

• השדרה : חידוש עירוני בדגש על פיתוח נדל"ני

• חוויה אורבנית בלב הקריות : חידוש עירוני בדגש על פיתוח מסחר ותרבות

• ניצני ים : חידוש עירוני בדגש על פיתוח מוטה תחבורה (TOD)

השדרה

רעיון מרכזי: חידוש עירוני בדגש על פיתוח נדלנ"י

קנה מידה: פיתוח חוצה עיר

חברי הצוות:

סלע לב ארי

ניר גלבווע

אסף יקואל

יעל דנציגר

תכנית "מתחם השדרה" הינה תכנית להתחדשות עירונית של מתחם הממוקם במרכז העיר קריית ים. במתחם מתוכננים שימושים רבים, מגוונים ומשלימים אשר יתלכדו לכדי חיים עירוניים מלאים, כך שלראשונה מאז הקמתה תזכה קריית ים למרכז עירוני חי ואטרקטיבי, שימשוך אליו אנשים מכל אזור הקריות. המתחם כולל חלק מציר שדרות ירושלים שבהן יש "שדרה ירוקה" אשר תפותח ותציע פעילויות פנאי. בשדרות ירושלים גם עוברת המטרופוליט, דבר המאפשר הגעה נוחה למתחם, שבו מלבד לבנייני המגורים החדשים, יהיו גם חנויות, מקומות בילוי ופנאי, משרדים, מבני ציבור ופארק חדש ומזמין. ליבו של המתחם יהיה המדרחוב אשר ירכז את מרב ההתרחשות והעניין במקום. המתחם יציע דיור איכותי ומגוון אשר ייתן מענה הן לצעירים המעוניינים לגור בלב התרחשות עירונית, הן למשפחות שרוצות בסביבת מגורים חדשה ועדכנית, והן לאוכלוסייה שגרה כיום במקום, אשר תזכה בדיור חדש ומשודרג.

חוויה אורבנית

רעיון מרכזי : חידוש עירוני בדגש על פיתוח מסחר ותרבות

קנה מידה : פיתוח חוצה עיר

חברי הצוות :

יעל פסלר

מיה צונץ

אבישי קהלני

ההולך בין הבניינים הנמתחים לאורך שדרות ירושלים, בחלק שבין רח' צה"ל בדרום לשד' הפלמ"ח, ייחשף לאזור ישן, מנומנם ומוזנח, שאינו שונה רבות מהשיכונים הרבים שהוקמו עקב גלי העלייה הגדולה בשנות ה-50 וה-60. אולם, באם יצא ההולך בינות המבנים לעבר שדרות ירושלים, יבחין ברחוב ארוך ורחב, המשובץ בפארק מטופח וירוק הנמתח לכל אורכו, וכן במטרונית - מערכת הסעת המונים, המקשרת את תושבי אותם הבניינים במהירות וביעילות לחיפה. ניגוד זה, בין השדרה לסביבתה, ממחיש יותר מכל את הפוטנציאל האדיר והבלתי-ממומש הטמון בשדרות ירושלים.

מטרנתו היא להביא לתהליך משמעותי של התחדשות עירונית בשכונה הסובבת את השדרות ולהפוך אותה למוקד עירוני חי ותוסס, המשלב מגורים ברמה גבוהה, מסחר ופנאי, לצד אירועי תרבות ושירותי קהילה, לרווחת התושבים המתגוררים באזור.

בתהליך התכנון, היה חשוב לנו לזכור שאיננו פועלים בוואקום, ושאל לנו להתעלם ממוקדי מסחר נוספים במרחב הקריות ולראות כיצד אנו יכולים לייצר חווית קניות ובילוי אחרת, שונה מהמוכר במרחב. כך, למול הקריון, המהווה מוקד מסחרי ראשי בקריות, החלטנו לפתח את השדרות שלנו בדמות מרכז עירוני - מסחרי שוקק לאורך הרחוב, ולייצר מרחב ציבורי הומה ומזמין, באוויר הפתוח ובסמיכות לפארק תוסס, בשונה מקניון.

כאמור, הבנתנו היא לאור מצבו הנוכחי של אזור התכנון, ובראייה רחבה יותר - של קריית-ים, הסובלת מתדמית בעייתית והגירה שלילית, נדרשת תכנית כוללת לפיתוח האזור המיועד, שתיגע בכלל תחומי החיים - מגורים, תעסוקה, שירותי ציבור, תרבות, תחבורה ושטחים פתוחים, ולא רק בשניים האחרונים, כפי שקרה בפרויקט המטרונית.

ניצני ים

רעיון מרכזי : חידוש עירוני בדגש על פיתוח מוטה תחבורה (TOD)

קנה מידה : פיתוח חוצה עיר

חברי הצוות :

שני פריידס

נדב פן

רוני פנקס

מרכז "ניצן" בקריית ים, שוכן על שדרות ירושלים, רחוב המהווה ציר תנועה פרטית וציבורית העובר לכל אורכה של העיר. למרות מרכזיותו של האזור ושל הרחוב עבור העיר, הרחוב נותר שומם וכלל הפיתוח בעיר בעשורים האחרונים נעשה ממזרח לציר שדרות ירושלים. בתכנית הפיתוח שלנו נבקש להפוך את שדרות ירושלים משדרה שוממת ולא מנוצלת לשדרה המקשרת בין חלקי העיר השונים, בין האנשים בעיר ובין העיר לערים הסמוכות לה. אנו מציעים לבצע מספר פעולות של התחדשות עירונית, כדרך ליצור פיתוח עתידי שיגלוש מהחלק המזרחי של שדרות ירושלים אל החלק המערבי של העיר. אנו מאמינים כי יש בכך כדי ליצור שינוי חברתי-כלכלי ופיזי בעיר כולה.

התכנית גובשה לפי עקרונות פיתוח מוטה תחבורה ציבורית, עקרונות שאנו מאמינים שיוכלו להגשים את מטרותינו העיקריות. עקרון תכנוני נוסף הוא יצירת תמהיל אוכלוסייה מעורב מתוך האמונה שעירוב יוצר הכרה וצמיחה. לכן נבקש למשוך אוכלוסיית משפחות צעירות, לצד שמירה על האוכלוסייה הקיימת. מכאן שגם נפתח תשתית שתאפשר לאוכלוסייה חדשה להגיע לאזור, תשתית שתכלול שטחי מסחר, פנאי ורווחה, לצד המשאבים שכבר קיימים בעיר, למשל מוסדות חינוך רבים. אנו רואים בפיתוח מרכז ניצן מוקד לשינוי ופיתוח עתידי של העיר כולה ולצמצום הפערים בין מזרח שד' ירושלים למערב שד' ירושלים.

בַּפְּרָבְרִים, עַל יַד גְּדַר רְעוּעַ,
הֵם עוֹד יוֹדְעִים לְבָכוֹת וְלֶאֱהָב,
הֵם עוֹד יוֹדְעִים לְשָׁכַח אֶת הַרְחוּב-
אֶת אֶפְלַת הַכְּרֶךְ שְׁפָנְסִים כְּתֵרוֹהָ
בְּזֶר הַיְסוּרִים, בְּזֶר קוֹצִים צָהָב.

הֵם עוֹד יוֹדְעִים לְשִׁתֵּק וְלֹא לְרֹאוֹת
אֶת אֱלֹה בְּנִי-בְלִי-גַג וּבְלִי מְרַגֵּעַ
הַנִּכְסָפִים אֶל צֶל אַרְבַּעַת הַקִּירוֹת
וְהַיּוֹצְאִים אֶל הַרְחוּבוֹת לְגוּעַ.

כִּי יֵשׁ אֶחָד עוֹד שְׁמוֹצָא שְׁנִי,
נוֹגֵה יוֹתֵר מִקְצֵה-הַכְּרֶךְ בְּעֶרְב.
וּבוֹ זְכוֹרֹן הַצָּחוֹק הַקִּדְמוֹנִי
נִדְלָק כְּקֶרֶן אוֹר עַל חֵד הַחֶרֶב.

לאה גולדברג
שיר | עיר



צילום: שלי חפץ



הצגת הפרויקטים במפגש המסכם בקריית ים.



סיור שטח בקריית ים

