



ראשי « עסקים » נדלן ותשתיות

6 הצעות לתוספת אלפי דירות לת"א, ירושלים ובאר-שבע

הצעות ל"תיקון" שכונות כוכב הצפון, פארק צמרת, הולילנד ועוד מוכיחות שאפשר להקל מאוד על המחסור בדיור איכותי משבר הדיור אינו נובע ממחסור בקרקע, אלא מקמצנות באחוזי בנייה לא חסרות דירות - חסרים מקומות שבהם אנשים רוצים לגור

גלובס מירב מורן | 10:35 25/02/2015

g+ 0 Recommend 53

צרכנות- מבצעי החודש

- מערכות ישיבה במבצעי ענק
- מבצעים בספא אולימפוס
- 20% הנחה על כל הארונות
- בריכות פיברגלס במבצע
- מגוון של מזנונים במבצע
- חבילות עיסי במבצע
- קונים בית
- מערכות ריהוט הטובות בעולם

פרסומת



פרויקט תיקון שכונות / הדמיה: יחצ פרויקט תיקון שכונות / הדמיה: יחצ

לצפיפות מוניטין גרוע. בוודאי בהשוואה לדימוי של שטחים פתוחים שנתפסים כביטוי "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, המנתקים 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 ושרו 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 מישהו מבין ראשי הערים, הרגולטורים בוועדות התכנון והאדריכלים המתכננים ירים

להשקיע נכון במקום הנכון

עצור! מבצע מנצח לפניך

לחץ עכשיו <<

המומלצים

הזוי: חגגה יומולדת 21 והואשמה בחברות בדאעש

שרה אריקסון השבדית זכתה לביקור מפתיע של שוטרים במסיבת יום ההולדת שלה NRG

כחלון: "אני צריך 15 מנדטים בשביל לפתור את בעיות הדיור"

משה כחלון, יו"ר מפלגת כולנו, בוועידת נדל"ן ותשתיות של "גלובס": "באמת צריך את עסקים

שכונה חדשה מהניילונים

החיפוש אחר דירה בשכונה חדשה ומתוכננת הפר למגמה שהולכת וצוברת תאוצה. בין סגנון ופנאי

Recommended by

מרחבי הרשת

לעבוד שתיים ביום ולהרוויח
בגדול: ככה עושים את זה

מאקו



מועמד הומו בפריימריז לליכוד:
"מבחינתי יהודה ושומרון יותר ארץ
ישראל מתל אביב"

nana10



סיכום 2014 בקופות הגמל - מי
במקום הראשון?

גלובס



Recommended by



את הכפפה, 'אמץ את הרעיונות כדי לשנות גישה, ובכך להוסיף אלפי דירות, לשפר את איכות החיים העירונית ולהקל על המצוקה הלאומית?

דוגמא לבעיה של באר-שבע כולה

באר-שבע, אצטדיון וסרמיל

הבעיות שרוצים לפתור: קרית גנים היא שכונה שמתוכננת להיבנות על שטח אצטדיון וסרמיל, בלב באר-שבע, העטוף בשכונות ב' (מזרח), 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 מנצלת עודפי שטחים פתוחים לתוספת בינוי 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 חניות 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 שימושן תעסוקה וחינוך תוך ייעוד קומות הקרקע לשטחי מסחר מגוון הפונה אל הרחוב.

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 בשימושו. 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 הדיור 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.

?וספת שטח בנוי הכולל: 110 אלף מ²* מגורים במקום 60 אלף בשלושת המגדלים המתוכננים. בסך הכל כ-1,200 דירות (ממוצע 90 מ² לדירה) לעומת כ-450 דירות (ממוצע 130 מ²) בתכנית הקיימת ותוספת של 10,000 מ² מסחר.

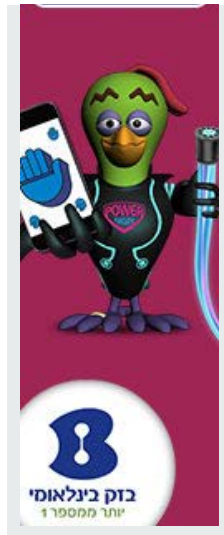
שכונת הולילנד, ירושלים / מגישים: אסף שנהב, טל מאי

צמצום שטחים פתוחים ולא מנוצלים

רבים בציבור מייחסים את התוצאה החריגה 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 הזימים, 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 לבזבז 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.

תוספת שטחים: שטחי הבנייה המוצעים בתוכנית הם בהיקף שמגיע ל-300 אלף מ² בקירוב, והם כוללים שימושי מגורים, מסחר ומלונאות. זאת לעומת כ-180 אלף מ² בתוכנית שאושרה ונבנתה בחלקה. מדובר, מעבר לשטחי מלונאות ומסחר, בתוספת של כ-1,300 דירות על כ-850 בתוכנית שמתוכננת לפי מה שמאושר כיום.

שכונת פארק צמרת, תל-אביב / מגישים: דן בנדורי, באסל זועבי, גור רוזין

מ"אי בודד" לשכונה עירונית מחוברת ומחברת

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. בינוי 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 ושילוב 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 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 שתכפיל 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.

שכונת המשתלה, תל-אביב / מגישים: גוף נתנזון, סירין חסן, ישי להבי

פי 3 יחידות דיור

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 מש? 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.

גלובס ניוזלטר - כל העדכונים והידיעות החמות עכשיו אצלכם במייל <<



You and 53 others recommend this. Add a comment53 people recommend this. Be the first



כתבות נוספות שעשויות לעניין אותך



מרחבי הרשת

טרנד נולד? תל אביב עוברת למתחמי יוקרה (TheMarker)



נמצאה גופתו של המטייל הנעדר שי יעקב נעם



שטייניץ: "יכול להיות שקרי לא יודע מה שאנחנו..."



מרחבי הרשת

מחליפים את הווילה בדירה חדשה ליד הנכדים (גלובס)



מרחבי הרשת

בונים בית : איך לעבור את הבנייה בהצלחה (intersky)



שוב פוצץ המו"מ בין הנהלת אל-על לוועד העובדים

Recommended by

אל על - מבצע למגוון יעדים



מבצעים למגוון יעדים הזמינו עכשיו באתר

ELAL.co.il

שוקל מה המקצוע הבא שלך?



בוא להיות מנטור לכלכלת המשפחה!

esh-lidor

חלומו של כל משקיע נדל"ן



בברלין, דירות להשקעה מוקף אוניברסיטאות Sweet Home

תגובות

הוספת תגובה

שם

נושא / כותרת

תוכן

שלח

בשליחת תגובה אני מסכים/ה לתנאי האתר

גולשים יקרים, אתר nrg מעודד שיח מעורב ואחראי במסגרת התגובות שלכם לכתבות. במידה ויעשה בכך שימוש לרעה ו/או בניגוד לדיון, מערכת nrg שומרת לעצמה את הזכות להעביר את **כתובת הIP** של הכותב לגורמים שידרשו זאת. המשך קריאה מהנה, מערכת nrg

▲ חזרה למעלה

רכילות לוקאלי אינטרנשי פפראצי	סגנון אופנה אוכל תיירות ניו אייג'	תרבות טלוויזיה מוזיקה קולנוע ספרות אמנות ובמה ארכיטקטורה ועיצוב	ספורט ליגת העל כדורגל עולמי כדורסל טניס עוד ספורט לוח תוצאות סטטיסטיקות	עסקים שוק ההון וול סטריט נדלן ותשתיות קריירה ויזמות רכב הייטק, תקשורת ואינטרנט מדיה וצרכנות משפט תשתיות דעות	חדשות מבזקים פוליטי/מדיני צבא וביטחון בארץ בעולם צינות מדע בריאות הראיין היומי הישרדות בכביש	ראשי דעות יהדות בריאות ירוק בלוגים סלולר
---	--	--	---	--	---	---

