

מבנים
מודכבים
COMPLEX
BUILDINGS

מנחים ADVISORS

אדר' יהושע גוטמן, אדר' אסנת תדמור, אדר' ליאת מילר, אדר' רוני בורג
Arch. Yehoshua Gutman, Arch. Osnat Tadmor, Arch. Liat Muller, Arch. Roni Burg

מבנים מודכבים

ישראל, אחת המדינות הצפופות בעולם, צמחה בשלושים השנים האחרונות בקצב מהיר ובתוך כך הפכה ממדינה שנבנתה על בסיס אידיאולוגיה חברתית-פוליטית ותוכננה על פי הגיון חברתי-כלכלי משותף, למרחב מופרט המאופיין בפערים קיצוניים בין האינטרסים השונים של היזמים, השלטון והאזרחים.

אף שממשלות ישראל האחרונות מתקשות להציע פתרון ראוי למצוקת הדיור הקיצונית, השוק החופשי הפנים את מצוקת השטחים והמגדל הוא הפתרון הפופולארי בקרב היזמים. אולם, בהעדר הבנה מלאה של השוק והמרחב בכללותו, נבנים מגדלים רבים מבלי קשר לקונטקסט הכלכלי-חברתי ולסביבה העירונית – "המגדל בפרבר העירוני", "המגדל והקהילה המגודרת", "המגדלים הממותגים" – כל אלה צצים כעת בכל מקום. ייחודה של היחידה למבנים מורכבים הוא ביצירת שיח אקטואלי ועדכני, הקושר בין אקדמיה לפרקטיקה בזמן אמת. לאור משבר הדיור בישראל ובניסיון לאתר אסטרטגיות חדשות לתכנון הבוחנות את המשמעויות וההשלכות של הפיתוח העתידי של המרחב בישראל, עסקה השנה היחידה למבנים מורכבים בנושאי ציפוף ובנייה לגובה.

הפרויקטים המוצגים כאן עוסקים בתפקידה של הבנייה לגובה בפתרון המשבר ובמיקומם של המגדלים בנוף הבנייה העתידית בתוך סביבה עירונית מורכבת. הפרויקטים בוחנים טיפולוגיות שונות לבנייה לגובה וכן את ההשפעות האורבניות של המגדלים על סוגיות דוגמת עירוב שימושים, צפיפות, דיור ציבורי, התחדשות עירונית, פינוי בינוי, חסמים סטטוטוריים, מודלים כלכליים ועוד.

במערכת היחסים בין הנוף העירוני והסביבה הבנויה במרחב הישראלי היום יש לבחון פתרונות חדשים שטרם נידונו, ולשם כך מציעה היחידה למבנים מורכבים דיון חדשני בזמן אמת. הפרויקטים מרוכזים בדרום תל אביב-יפו, בסמוך לציר שלבים, אזור המציף סוגיות מאתגרות מבחינה מרחבית, פוליטית וכלכלית, ומייצרים מנעד של פתרונות ישימים לשאלות בווערות.

6 גיא בלטר
GUY BALTER

8 אילן פרי
ILAN PERI

10 ניר צדפתי
NIR ZARFATY

12 סימון קרנץ
SIMON KRANTZ
קשת רוזנבלום
KESHET ROSENBLUM

14 עדי שקד
ADI SHAKED

COMPLEX BUILDINGS

Israel, one of the most densely populated countries in the world, has grown rapidly in the past three decades, transforming in the process from a country founded on the basis of social - political ideology and designed in accordance with a common social-economic rationale, into a privatized arena characterized by extreme disparities between the various interests of developers, government and citizens.

Although recent Israeli governments have been struggling to offer a proper solution to the extreme housing shortage, the free market has internalized the problem at hand and the tower typology has emerged as the leading solution among developers. However, due to the lack of complete understanding of both market and spatial considerations, many towers are built without regard to the social-economic context and the urban environment - "the tower in the urban suburb", "the tower and the gated communities", "the label towers" - all pop up everywhere these days.

The uniqueness of the Complex Buildings unit lies in the formulation of a current and contemporary discourse, linking the academia and the practice in real time. In light of Israel's housing crisis and the attempt to find new planning strategies that examine the implications and consequences of the future development in Israel, this year the unit addressed issues of densification and high-rise construction.

The projects presented here address the role of high-rise construction in the resolution of the crisis and the placement of the towers within the landscape of future construction in complex urban environments. The projects explore different typologies of high-rise buildings, as well as the urban affects of the towers on issues such as mixed uses, density, public housing, urban renewal, gentrification, statutory obstacles, economic models and more.

In the relationship between the urban landscape and the built environment in Israel today, there is a need to examine new solutions which have yet to be discussed; to that end the Complex Buildings unit creates a platform that allows for an innovative discussion in real time. The projects are concentrated in south Tel Aviv-Jaffa, near Shlavim route, an area which introduces spatially, politically and economically challenging issues, and produce a range of applicable solutions to pressing questions.



שיקום ציבורי REHOUSING THE BLOCK

שני העשורים הראשונים להקמת מדינת ישראל התאפיינו בתנופת בנייה חסרת תקדים, שנועדה למלא את הצרכים הרחופים של המדינה הצעירה לשיכון מאות אלפי העולים החדשים שהגיעו אליה והכפילו את אוכלוסייתה בתוך שלוש שנים. שוק הבנייה למגורים באותם עשורים נשלט באופן כמעט מוחלט בבנייה ביוזמה ציבורית. אחד התוצרים המובהקים של מפעל הבנייה בתקופה זו היא ה'בלוק' הישראלי – מבנה מגורים מוארך (מבנה רכבת) המכיל דירות בשטח של כ־60 מ"ר, בגובה של עד ארבע קומות. החזיתות הארוכות של הבלוק הן החזיתות הפעילות של הבניין, בעוד ששתי החזיתות הקצרות – אטומות. הבלוקים בנויים כחלק משכונה בעלת היגיון פנימי, המנתק אותה מסביבתה. השכונות עצמן נבנו למגורים בלבד, עם חנויות בודדות ובמקרה הטוב גם מבנה ציבור, המשרתים את תושבי השכונה. רבים מהשיכונים האלה נמצאים במרכזי הערים הגדולות, ולפיכך מהווים תשתית לפתרון משבר המגורים הנוכחי.

שכונת יפו א', הממוקמת בחלק הדרומי של שדרות ירושלים, נבנתה כשיכון ציבורי לעולים חדשים מבולגריה בסוף שנות החמישים. הפרויקט עוסק בשינוי קנה המידה של הבלוק למימדים מגדליים, המשלבים מגורים להשכרה עם פרוגרמות נוספות. למרגלות הבלוקים המוגבהים מוצעות יחידות דיור בבנייה נמוכה המיועדות למכירה. תושבי השכונה יהנו משדרוג משמעותי באיכות המגורים הנוכחית, תוך שמירה על כמות השטחים הפתוחים המקורית בפרויקט. המודל הכלכלי שמספק תמיכה לפרויקט מבוסס על הקמת קרן נדל"ן משותפת לתושבים ולעירייה. שיתוף התושבים בקרן הנדל"ן נועד להבטיח את זכויותיהם בשכונה הקיימת ומאפשר שמירה על קהילתיות.

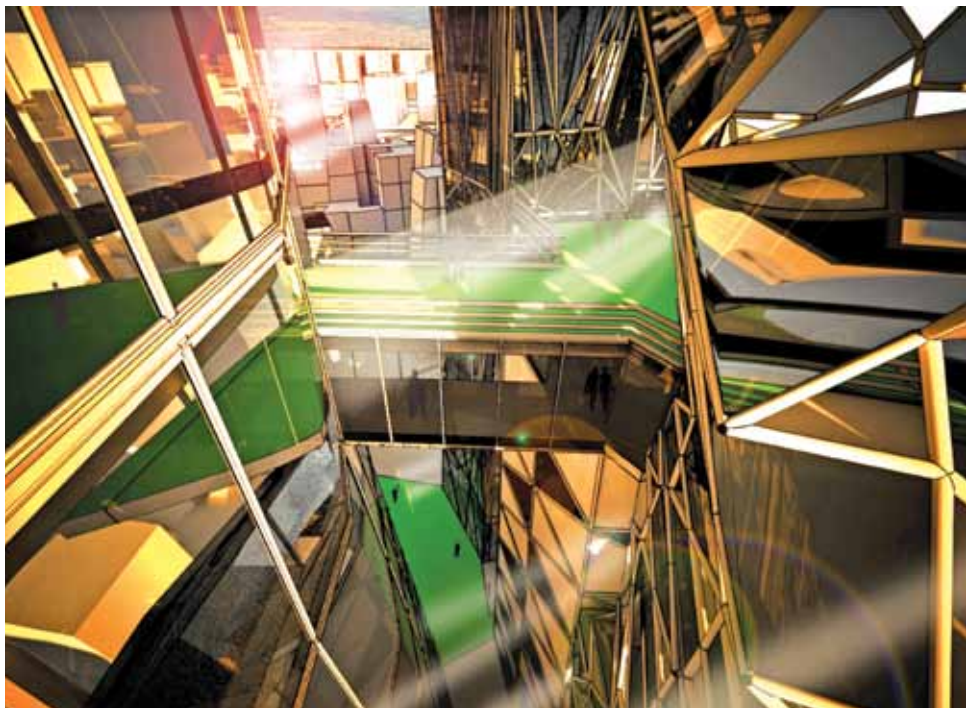


המדכז האקדמי-קהילתי ת"א-יפו JAFFA-TEL AVIV ACADEMIC-COMMUNAL CENTER

הפרויקט ממוקם בשטח המכללה האקדמית תל אביב-יפו, ממזרח לשדרות ירושלים ביפו, ומציע אלטרנטיבה לתכנית הגידול הנוכחית לקמפוס. הפרויקט מבוסס על ההשקפה לפיה הקמפוס, שעבר ממרכז תל אביב ליפו בשנת 2004, "הונחת" על יפו, זר לה בכל רמ"ח איבריו, וגוול שטחים עצומים המיועדים למבני ציבור, בעוד שהקהילה סביב אינה נהנית מקיומו. בראשית שנות האלפיים בוצע במגרש (שהוקצה במקור להקמת בית חולים) שינוי ייעוד, והמכללה הועברה אליו מתוך כוונה לקרב את האקדמיה לתושבי יפו, להפיח רוח חיים במסחר ולהביא רוח צעירה לאזור. מבט ביקורתי, לאחר כמעט עשור של פעילות, מגלה תמונה שונה לחלוטין: קמפוס מגודר ומסוגר, חסר אינטראקציה עם סביבתו, המאכלס בחניונים עצומים הנמצאים בשטחו את מכוניותיהם של אלפי סטודנטים הנבלעים בשעריו בבוקר ונעלמים ממנו בערב. אחוז מוערי מהסטודנטים הם תושבי יפו וניסיונות המכללה והעירייה לעודד מעבר סטודנטים לאזור לא נשאו פרי.

היות וכיום תופסת המכללה רק מקצת מהשטחים המוקצים לה (שלושה מתוך שלושה עשר מבנים בתכנית-האב), הפרויקט מציע גישה אחרת לניצול שטחים ציבוריים אלו, מתוך ראייה המקדשת שטח המיועד לצרכי ציבור ושוללת שימוש בזבזני או שאינו משמש את הקהילה המקומית. הבניין המתוכנן מציע גידול של 150% במספר הסטודנטים במכללה, לצד סדרת מהלכים עקרוניים נוספים, בראשם הפיכת המתחם למוקד עירוני באמצעות הפיכתו לאטרקציה ירוקה בלב העיר.

הבניין המתוכנן מציע שילוב של מרכז קהילתי לשימוש הקהילה המקומית הכולל בתי-ספר, גני ילדים ומוסדות חינוך ורווחה נוספים; הכללת מעונות סטודנטים בתוך שטח הקמפוס; וריכוז הבנייה בשטח מצומצם, בשולי החלקה, כך שרוב השטח נותר פתוח לפארק עירוני וזמין לפיתוח עתידי לפי צרכיה של יפו בהמשך.



LEGALIZING THE ILLEGAL

שכונת פרדס דקה הינה אחת משכונות הפחונים הגדולות ביפו. השכונה מייצאת כרבע ממקרי הפשיעה ביפו (קרוב לאלף עברות בשנת 2011), ונכון להיום מנותקת כמעט כליל מתשתיות העיר. בשנת 2010 פונו מאה מדיירי השכונה עקב הצפות שגרמו גשמי החורף, רוב בתי השכונה אינם מחוברים לתשתיות הביוב וכמו כן ברובם אין מיכלי הדחה. במרכז השכונה נקודת ניקוז ראשית לשפכים אשר אינה מתוחזקת ואינה נעולה ובשל כך הפכה למגרש משחקים לילדי השכונה.

נסיונות העירייה להוציא לפועל תוכניות בינוי עיר לשכונה כשלו רובן ככולן בשל סוגיית בעלויות הקרקע בשכונה, מאחר ו-98.5% מקרקעות השכונה הן בבעלותם הפרטית של שבט דכה ושבט אבו סייף היפואיים. המשך המצב הנוכחי של התעלמות והזנחה נתפס בעיניי כלא מוסרי ועל כן בוצע תהליך תיעוד ומחקר של השכונה. המחקר הוביל להגדרת הקניין הפרטי של תושבי דקה והפרטתו לטובת הקניין החברתי, תוך שימור איכויותיה של השכונה כרקמה עירונית ופיתוח אסטרטגיית ציפוף על בסיס החלטה ערכית זו. הפרויקט מציג את השכונה כפלטפורמה להנחלת שפע לרבים, באמצעות חשיבה על דרכי פעולה אדריכליות לחלוקת עושר בלתי מנוכס.



18%

מבני תעשייה נטושים, סדנאות, אזבסט וטיח מתפורר, תוצריה של הזנחה רבת שנים, מאפיינים את רחוב שלבים בתל אביב. פיתוחה של תל אביב לכיוון צפון בעקבות תכנית גדס הפך את הרחוב וסביבותיו לשטח הפקר, אזור ספר המסמן את תחילתה האמורפית של עיר אחת וסיומה של אחרת. ובעוד תל אביב עולה על גדותיה והביקוש לבנייה למגורים מתעצם – במרחק דקות ספורות מליבה ההומה פרוסים שטחים ריקים למכביר, שדות בור ועתודות נדל"ן, כאבן שאין לה הופכין.

השנה, עם הצגת תכנית המתאר לעיר, ניסחה עיריית תל אביב-יפו את רחוב שלבים העתידי כציר תעסוקה מטרופוליני שלאורכו משתרעת חזית מסחרית. אלא שאין דין שלבים כדון אבן גבירול. אותם מגרשי גרוטאות ריקים, שמחמת תפלותם תושבי תל אביב, בת ים וחולון הדירו מהם את רגליהם, הם למעשה שרידי חלקות הפרדסים – הירושה של יפו. קנה המידה החקלאי, שבא לידי ביטוי בקרעים במרקם הבינוי, לצד כבישים רחבי ידיים והסמיכות למחלף וולפסון הסואן, מייצרים מפגש מתוח בין טבע לתיעוש.

התוכנית שלנו מציעה לעשות שימוש מושכל בשטחים אלו, תוך החלטה מכוונת להשאירם שטחי ציבור המהווים מרווח נשימה בארץ הולכת ומצטופפת. רשת פנימית תקשור את העוגנים במתחם – אצטדיון בלומפילד, המכללה האקדמית, ומגרש מכבי יפו לשעבר – אל תשתית ציבורית רחבה יותר המתפרסת ממזרח למערב בין איילון לים. בחרנו את מגרש מכבי יפו, חלקה ריקה בו קבעה העירייה תוכנית בינוי עיר למגורים, כנקודת מוצא לבחינת ההדדיות בין מרחב בנוי למרחב ציבורי. אנו מציעים לבנות במגרש פרויקט רב שימושים, שבמרכזו דיור נגיש וצפוף. הצעתנו רותמת את השטחים הפתוחים במרחב לטובת פונקציות ציבוריות ומאפשרת יחסי גומלין ייחודיים בין בינוי דהוס לסביבה מרווחת.



שדה השדדה: פארק בשדות ירושלים RE-CREATING THE LINE

למרות ייחוסן ההיסטורי של שדרות ירושלים ביפו כ"שדרות העירוניות המתוכננות המודרניות הראשונות", הן למעשה מנכיחות את הפער הקיים בין חזון למציאות. השדרה חוצה את העיר יפו; היא מחברת את דרום תל אביב לבת ים ומתפקדת ככלי קיבול למספר רב של תופעות עירוניות שונות. להבדיל משדרות איקוניות אחרות דוגמת ה"שדרות הרחבות" בפריז, המקיימות יחס מבני מוגדר של מגורים, מסחר ותעסוקה, שדרות ירושלים בנויות מאוסף של "אירועים אקראיים" הפוגעים ביכולתה של השדרה לקיים מרחב עירוני מהותי. מצאי פרוגרמות אורבניות "דחיות" כגון חניונים, מגרשי פסולת ותעשייה קלה, אשר אינן מתאימות למרקם האיזורי, נדחקו ממרכז תל אביב דרומה. כתוצאה מכך, שימושה העיקרי של השדרה כיום הוא כציר תנועה ראשי המקשר בין מרכזים עירוניים שונים במקום להיות המרכז עצמו.

הפרויקט המתוכנן מתמקד בחלקה הדרומי של השדרה, בנקודה בה השדרה מתנתקת לחלוטין מהעיר והופכת לנתיב תנועה ראשי, שעתידי להתחזק עם אישורה של תוכנית הרכבת הקלה למטרופולין ת"א, הקו האדום. הפרויקט מבטל את השדרה הקיימת ועושה שימוש במרחביה על מנת להתוות פארק עירוני לטובת הציבור. הפארק המוצע קושר את ריבוי התופעות הקיימות משני צידיו לכדי רצף עירוני חדש. התכנון משתמש בתוואי הבינוי הקיים כמרחב ציבורי ראשי, ומהווה תשתית לפעולה של התחדשות עירונית באמצעות שטחים ירוקים, מבני ציבור, מגורים וכו'.

המרחב הציבורי נבנה דרך שלושה עקרונות תכנון מהותיים:

1. איתור השטחים הירוקים הפזורים ברחבי העיר המייצרים הפרדה בין השכונות הקיימות. איחוד מחדש של שטחים אלה במקום השדרה הקיימת לכדי פארק מרכזי אחד, שיאפשר תשתית לצפיפות עירונית משמעותית באיזור.
2. ביטול ציר התנועה הראשי בכיוון צפון/דרום וחזרה לצירי התנועה ההיסטוריים מזרח/מערב, המאחדים את חלקי העיר מחדש.
3. יצירת דופן חדשה ורציפה לעיר, המתחילה בפארק ומייצרת נקודת התחלה חדשה לפיתוח עתידי של העיר.

בצלאל
אקדמיה
לאמנות ועיצוב
ירושלים
Bezalel
Academy of
Arts and Design
Jerusalem

המחלקה
לאדכיטקטורה
DEPARTMENT OF
ARCHITECTURE
2012

