

עיצוב אודבני  
בד קיימא  
SUSTAINABLE  
URBAN  
DESIGN

מנחים ADVISORS

פרופ' אדר' אלי פירשט, אדר' שהם קסלסי, אדר' ענת צ'רבינסקי  
Prof. Arch. Eli First, Arch. Shoham Keslasi, Arch. Anat Chervinsky

## עיצוב אודבני בד קיימא

היחידה לעיצוב אורבני בר קיימא עוסקת בשילוב ובמיזוג של שני יסודות שמטבעם כרוכים האחד בשני – העיצוב העירוני ומגמת ההתקיימות. העיצוב האורבני ינק את שמו מהסביבה העירונית, מאופיין בהעדפת השפעות גורמי המציאות העירונית על האוביקט המתוכנן ועוסק מטבעו בעיצוב הסביבה העירונית של הבנוי, הפתוח והאוביקט המבני הבודד בהשפעת המעטפת העירונית ומציאותה המורכבת. הנחת היסוד היא כי אוביקט מתוכנן לעולם אינו חפשי לחלוטין או מחויב לעצמו בלבד; בכל רמת תכנון הוא מצוי במרחב מערכתי – תמיד כולל וכלול, מכיל ומוכל, שלם וחלקי, ממוסגר וממסגר.

### הנושא השנתי והסמסטריאלי – התחדשות עירונית בחולון

ממש כמו שהמושג בר קיימא הפך מאז שנות ה־80 מושג פופוליסטי חבוט כך, במידה, גם המושג התחדשות עירונית; בשני המקרים מפני שהדגש מופנה אל מתחת לפנס המאיר את המדיד, הסטטיסטי והמדעי – כמובן שאפשר וצריך אחרת.

מקומם הטבעי של יסודות נושא ההתחדשות העירונית הוא במסלול לימוד וחניכה כמו זה שלנו – מסלול העיצוב האורבני בר קיימא... קיימות על יסוד היכולת והזכות להתקיים... מתוך שימור האיזון בתוך ובין מערכות יחסים. די להזכיר מספר סוגיות יסוד, מובדלות מתודית, כדי להבין הקשר זה:

- א. זמן ומרחב – הזמן כמימד הרביעי של המרחב או יחסי הזמן – מבניות.
- ב. תהליכי שינוי כפונקציה וכמטרה: לימוד והבנה, הזדקנות אנושית ודמוגרפית, התדרדרות פיסית, השתנות פני הישוב, המרחב העירוני, מרכזיו ומוקדיו.
- ג. מערכות יחסים – האיזון בין הפרטי לציבורי.
- ד. איזוני הפיתוח בחברה שקרקעותיה מתדלדלות והפורום היווני המומר בפורום האינטרנטי. מהות השינוי והשפעותיו.
- ה. שימור ומיחזור של פיסות מקום וזיכרון (חומר ורוח) בתנאים של התחדשות ושינוי מערכות יחסים או שינוי וחידוש בתנאים של שימור הזיכרון ומערכות היחסים.
- ו. אורחות חיים (דיור, עבודה, פנאי...) רווחת דיור תעסוקה וחינוך, חלוקת הזמן, שכנות... ציפיות...
- ז. "חלוקת העושר" בחברה דמוקרטית. מקדמים של אפליה והתחשבות ביחס לאחרות, לצרכים ולהעדפות.
- ח. אתיקה ונטילת אחריות.

22 יעל וזנה  
Yael Vazanna  
לירון דיכטר־אדל  
Liron  
Richter-Ariel

24 גבדיאל בן עזרא  
Gabriel Ben Ezra

26 מיכל שודץ  
Michal Schwartz  
שמדית אלקובי  
Shimrit Alkobi

6 עמית שיפמן  
Amit Shifman  
טלי ארניה  
Tali Aranya

8 יעל שניידר  
Yael Sznajder

10 תמרה לוי  
Tamara Levy

12 יאנה פיצ'וז'קין  
Yana Pitchuzhkin  
ילנה קוסה  
Elena Kosse

14 טל אדלר  
Tal Adler  
נעמה אבישי  
Na'ama Avishay

16 ניזאר ה'ורי  
Nizar Khoury

18 הילה תייס  
Hilla Tayas  
הדס ברייך  
Hadas Brayer

20 עפדה ליפסקי  
Ofra Lipsky

## SUSTAINABLE URBAN DESIGN

The Sustainable Urban Design Unit engages with the integration and fusion of two elements that are essentially intertwined - urban design and sustainability. Urban design, drawing its name from the urban environment, is characterized by a preference for the influences of urban reality on the planned object, typically addressing the design of the urban environment of the constructed, development and the single structural object, under the umbrella of an urban surrounding and its complex reality.

The basic premise is that the object is never completely free or accountable only to itself; at all levels of planning it is found in a systemic space – forever encompassing and encompassed, containing and contained, whole yet partial, framed and framing.

### ANNUAL AND SEMESTER FOCUS — URBAN RENEWAL IN HOLON

Just as the term “sustainable” has become a popular and banal concept since the eighties, to some extent, so has the term “urban renewal”; in both cases the cause lies in the fact that focus is directed towards the quantifiable, the statistical and the scientific. Naturally, there is and should be another way to go about it.

The natural place of fundamental issues of urban renewal is in a teaching and apprenticeship course such as that offered by us – the course of Sustainable Urban Design ... sustainability on the basis of the ability and the right to exist ... while preserving the balance within and between relationships.

It will suffice to mention a number of fundamental issues, methodologically distinct from one another, to understand this association:

- A. Time and space — time as the fourth dimension of space, or a time-structure relationship.
- B. Studying and understanding processes of change as both function and goal:
  - > Human and demographic aging.
  - > Physical deterioration.
  - > Changes in the community, urban space, its loci and foci.
- C. Relationships - the balance between the private and the public. Balancing development in a society where available land is diminishing, and the Greek forum is converted into the Web forum. The nature of the change and its effects.
- D. Preservation and recycling fragments of place and memory (material and spiritual) under conditions of renewal and relational change, or change, and renewal under conditions of preserving memory and relationships.
- E. The Practice of Living (housing, work, leisure ...). Housing, employment, education and welfare, the division of time, neighborliness ... expectations...
- F. “Distribution of wealth” in a democratic society. Coefficients of discrimination and tolerance in relation to otherness, needs and preferences.
- G. Ethics and accountability.



טלי ארניה  
TALI ARANYA

+972-50-8332070  
taliaranya@gmail.com

עמית שיפמן  
AMIT SHIFMAN

+972-54-2277226  
amitshifman83@gmail.com

## תפרים אורבניים URBAN STITCHES

בשנת 1929 חולון החלה בהרחבה לעיר תל-אביב, שכונות קטנות ונפרדות שהוקמו דרומית ליפו ולמקווה ישראל. השכונות הראשונות של חולון הוקמו במטרה לתת מענה למגורים בקרבת תל-אביב – "שכונות לינה" – תל-אביב המורחבת. חמש השכונות הראשונות הוקמו במנותק זו מזו, כאשר כל שכונה קיימה חיים נפרדים שתאמו לאופי הייחודי שלה. השונות בין השכונות הייתה ניכרת ובאה לידי ביטוי בין היתר באידיאולוגיה, בתרבות ובמרקמים השונים. בשנת 1940 אוחדו חמש השכונות על בסיס קרבה טריטוריאלית. התפתחות חולון לעיר הייתה התפתחות של יחידות אוטונומיות שאוחדו, ולפיכך, כיום חולון מורכבת מפסיפס של שכונות בעלות אופי שונה – אוטונומיות שהצטברו לרצף, לרקמה אך לא למרקם.

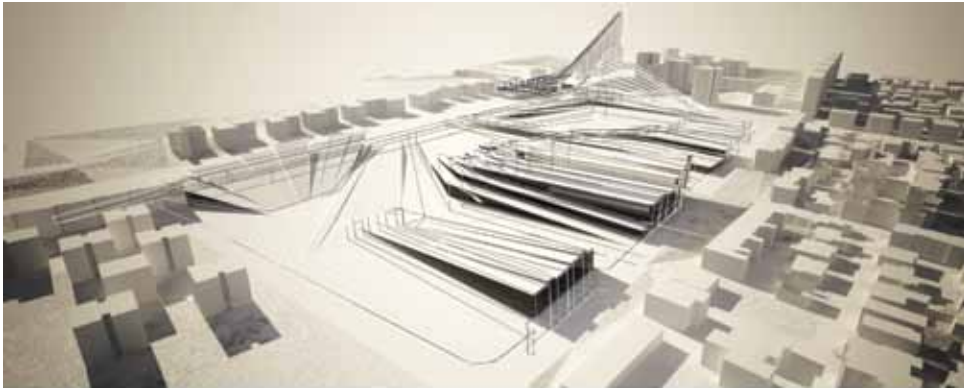
הפרויקט עוסק במפגש, בגבול בין השכונות כמחולל של התחדשות עירונית. התכנון החדש נברא מתוך היררכיה של מערכות דרך/תנועה. ההתחדשות תתרחש במרחבים בין, באמצעות יצירת שכבה חדשה לעיר שתהווה תווך מחבר.

תהליך התכנון מורכב ממחוללי תכנון המצויים ולקוחים מתוך מערכת היחסים הקיימות במרחב הבנוי, במיקומים אסטרטגיים בעיר, אזורים בעלי השפעה. התכנון מייצר מרחבים המתקיימים בארבעה אמות וקני מידה שונים: אוניברסלי, עירוני, מקומי ושכונתי. על מנת לבטל את הנתק בין שתי שכונות היושבות זו לצד זו בחרנו לבצע שזירה – פעולה היוצרת מערכת יחסים מאוזנת בין השכונות. שזירה זו נעשית באמצעות אלמנטי הדרך ו"החרך". כדי לחזק את הדרך בחרנו לייצר לצידה דופן משמעותית ורציפה באמצעות פעולות של "מילוי חללים" וריכוז של פונקציות עירוניות ושכונתיות שחסרות בעיר. הדופן לצד הדרך היא חלק מבלוק, בלוק עירוני חדש אשר נובע מהבינוי המקומי הקיים.

בחרנו בשלושה אתרים מייצגים בעיר: גולדה – מפגש בין שתי שכונות בתוך העיר; אגרובנק מקווה ישראל – מפגש מטרופוליני קצה העיר אל מול שטחים חקלאיים; ומפגש בין שכונת מגורים אל מול איזור התעשייה.

העיר שהיתה מורכבת מפסיפס של שכונות מנותקות זו מזו, עומדת להפוך לאורגן שלם רציף ומתפקד.





## פיתוח מערכת מידקמית תוך התחדשות עירונית DEVELOPMENT OF URBAN TEXTURES WITH URBAN RENEWAL

חולון – אחת מערי מטרופולין תל-אביב, מקדשת מגורים. בהיבט התעסוקתי, אמנם קיים אזור התעשייה אך מרבית צעיריה יוצאים לעבודתם אל מחוץ לחולון וחוזרים בערב. עובדה זו יוצרת מצב על סף "עיר רפאים" בה הרחובות ריקים מחיים במהלך היום. נעשה זיהוי של מוקדי ציבור ותרבות שיש בכוחם למנף התחדשות בעיר. אותם מוקדים מקיימים חיים פנימה, ולא החוצה.

הרחובות בין המוקדים ריקים מפעילות, כך שנוצרת תחושת תלישות, ועולה צורך בחיבור ביניהם. המצב הקיים היום בחולון הוא של Net – רשת הקיימת בשטח אך לא מממשת חיים עירוניים מלאים. יש צורך עז בקיום של Web – מערכת מירקמית המקיימת את הקשרים האורבניים שלה.

מחלף יוספטל נבחר כמקרה בוחן לפיתוח נקודתי בתוך המכלול הריקמתי, כך שהמערכת תדע להשלים את ה-web בעצמה. המחלף צריך לגלם קשר דינמי בין עירוני, בעל קשרים בקנה מידה משתנה: עירוני, מקומי וכמובן אנושי. יוספטל הינו מוקד כניסה מעניין, בין היתר משום שאינו מתפקד היטב כ"מוקד". בשנות התשעים מוקמו אנשי העלייה הרוסית במבני רכבות ברחוב הערבה, בדופן העיר, כלומר בזנבה, ללא "התחשבות" בתהליכים אורבניים עתידיים, בהם חולון ובת-ים יחברו יחדיו על ידי כביש מהיר המשמש את המטרופולין כולה, כאשר בעצם המחלף הופך לראש. לא נלקח בחשבון שמחלף יוספטל יהפוך לסוג של מרכז וזאת על ידי הפיכתו לאחת מתחנות הרכבת המרכזיות. כיום, במסגרת הניסיונות לקידום התחדשות עירונית בחולון, רחוב הערבה מיועד להיות חלק בפרויקט פיננסי בינוי – פרויקט לו מצפים תושבי המקום בכיליון עיניים. קווי היסוד של הפרויקט נובעים ממערך הרשתות המקומיות (מזרח מערב) ונאספים

כמו אל האופק. להבדיל ממדגמים מוקדמים, בהם הקווים נמשכו באופן סתמי עד לאיילון, הקווים בתוכנית משנים את דרכם מתוך מגמה לייצר מקום. הקווים המייצגים בדרך כלל התוויות במרחב הציבורי – שביל, דרך, מדרכה – הופכים כאן גם לקווי מבנה; קווים המייצרים גם מבנה באופן רצוף ומתמשך מדור-מדור לתלת-מימד. הבולט והאחר הוא הפן החברתי המשמעותי. בבסיס הפרויקט עומד הרצון לפרוץ את האידיאולוגיה והסטגימה של הפינוי בינוי, ההופך שכונה מוכת יום לשכונה זולה וצפופה שמשמשת בשפה אורבנית ארכיטקטונית בסיסית וחומרים זולים במטרה לייצר פרויקט כלכלי. כאן מוצע מהלך של ניתוח הסטיגמה על ידי גיוס אדריכלות אחרת.



# התחדשות עירונית של מרחב התפד בין ת"א-יפו-חולון URBAN RENEWAL OF THE SEAM BETWEEN THE CITIES TEL-AVIV-JAFFA-HOLON

הסבת ציר שלבים מציר תחבורה לשידרה עירונית

TRANSFORMING SHLAVIM ROUTE FROM A TRAFFIC ROUTE TO AN

URBAN AXIS

יצירת אפשרות תנועה ודיפוזיה דרך דופן רחוב אילת לפארק הליניארי המתוכנן במקביל לרחוב אילת מעל לרכבת הקלה העתידית, דרך מתחם התחנה, אל הים. דופן זו תכלול ותשלב בין מבנים לשימור לבנייה אינטנסיבית חדשה.

חיזוק צירי הרוחב (מזרח-מערב) בין המרקמים השונים לאורך שדרת שלבים.

ניצול השטחים הריקים במרקמים לאורך ציר שלבים לטובת עיבוי המתבסס על הטיפולוגיות הקיימות במקום. כפועל יוצא, נוצרת דופן הטרוגנית בעלת חתך רחוב משתנה לאורך השדרה.

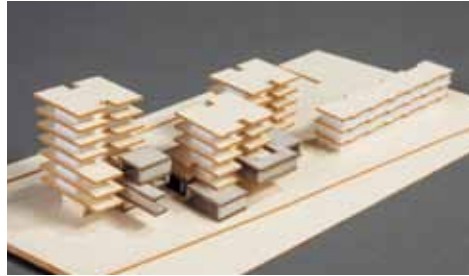
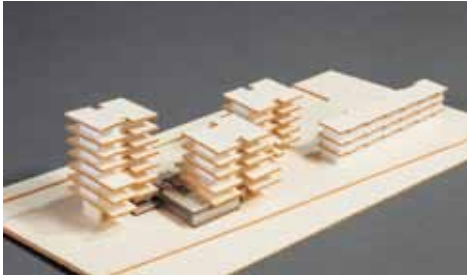
במקביל לעיבוי והציפוף המסיבי של מרקמי דופן השדרה, השארת ליבות פתוחות בעומק המרקמים בקני מידה מקומיים וכן יצירת ליבה ירוקה מרכזית בחלק בה השדרה 'מתרחבת' (מקטע אליפלט-אברבנל) שתהווה את 'ליבת השדרה'. 'ליבת השדרה' החדשה תכלול שטחים ירוקים, חקלאות עירונית ומיחזור מבנים ומרקמים קיימים בצפיפות נמוכה לפונקציות מסחריות-ציבוריות-קהילתיות בקנה מידה עירוני ומקומי.

פירוט שתי טיפולוגיות דופן שדרה מרכזיות במקטע של חתך הרוחב העובר דרך שכונת פלורנטין - 'ליבת השדרה' - שכונת המושבה האמריקאית. הראשונה, מתבססת על הטיפולוגיה המרכזית של המרקם הפלורנטיני, הבלוק עם החצר הפנימית. השנייה המתבססת על הפרצלציה הקיימת של אזור המושבה האמריקאית המאופיינת בבלוקים בעלי קווי מתאר לא אורתוגונאליים היוצרים מרקם 'פסיפסי'.

רקע: הפרויקט עוסק במרחבים עירוניים 'פרומים', 'מתפוררים', בהם הרצף העירוני נקטע ודועך. פעמים רבות שולי העיר, אזורי התפר, מהווים מרחבים שכאלו. פרויקט זה ממוקם במרחב התפר בין ת"א-יפו-חולון, לאורך ציר שלבים אשר מהווה תוואי מרכזי במרחב זה. כיום ציר שלבים מהווה ציר תחבורתי בלבד שלאורכו נפרסים מרקמים שונים, לרוב מוזנחים, מנותקים ובצפיפות נמוכה. לציר שלבים ולמרחב העירוני לאורכו פוטנציאל גבוה להתחדשות עירונית בין היתר בשל רבגוניות מרקמית זו, קירבה למוקדי עניין משמעותיים (פארק החורשות, הים, מכללת ת"א-יפו, מתחם התחנה, יפו העתיקה וכו'), נגישות גבוהה לאיזור בשל הקירבה לתוואי הרכבת הקלה העתידית, תחנות רכבת ישראל וקישוריות גבוהה לנתיבי איילון.

מבחינת רעיונית, הפרויקט מעלה אפשרויות פעולה שונות במרחבים 'פרומים' ביניהם 'מילוי' מתוך חומרי המקום והטלאה על ידי עיבוי סביב שטחים ריקים והסבתם לשטחים ירוקים למרחבים ציבוריים איכותיים.

עקרונות תכנוניים ופעולות עיקריות: 'שדרה מתרחבת' - התייחסות לרחובות אליפלט ואברבנל כהמשך והרחבה של שדרת שלבים, כאשר רחוב אברבנל מהווה דופן מזרחית של השדרה, רחוב אליפלט דופן מערבית והמרחב ביניהם - 'ליבת השדרה'. כמו כן,



## התחדשות עירונית בחולון: להיות בשוליים URBAN RENEWAL IN HOLON: LIVING ON THE MARGINS

הפרויקט עוסק בנושא הקרוב לליבנו – עלייה.

עלייה היא תהליך המשפיע על העולה ונשאר בזכרונו. ולמרות שתהליך העלייה והקליטה הוא זמני, בכל מקרה "תקופת מעבר" זו מהווה תשתית להמשך החיים של העולה בארץ. ניתן לומר שעולה בתחילת קליטתו בארץ נמצא בסוג מסוים של "שוליים" (גם מבחינה פיזית, גם חברתית וגם כלכלית). כל הגורמים הללו משפיעים על תקופת המעבר (מעבר מעולה לתושב, מזר למקובל וכדומה).

מתוך תהליך או מצב זה, מגדיר העולה את הזיכרון של המקום, או ליתר דיוק, את רוח המקום, הגדרה המעידה על מצב פסיכולוגי מסוים. כעבור זמן העולה מתאקלם, ויוצא מתוך ה"שוליים".

בפרויקט שלנו אנחנו מבקשות לעסוק במעבר רב הפנים הזה משוליים למרכז. ישנן כמה דרכים לעשות זאת:

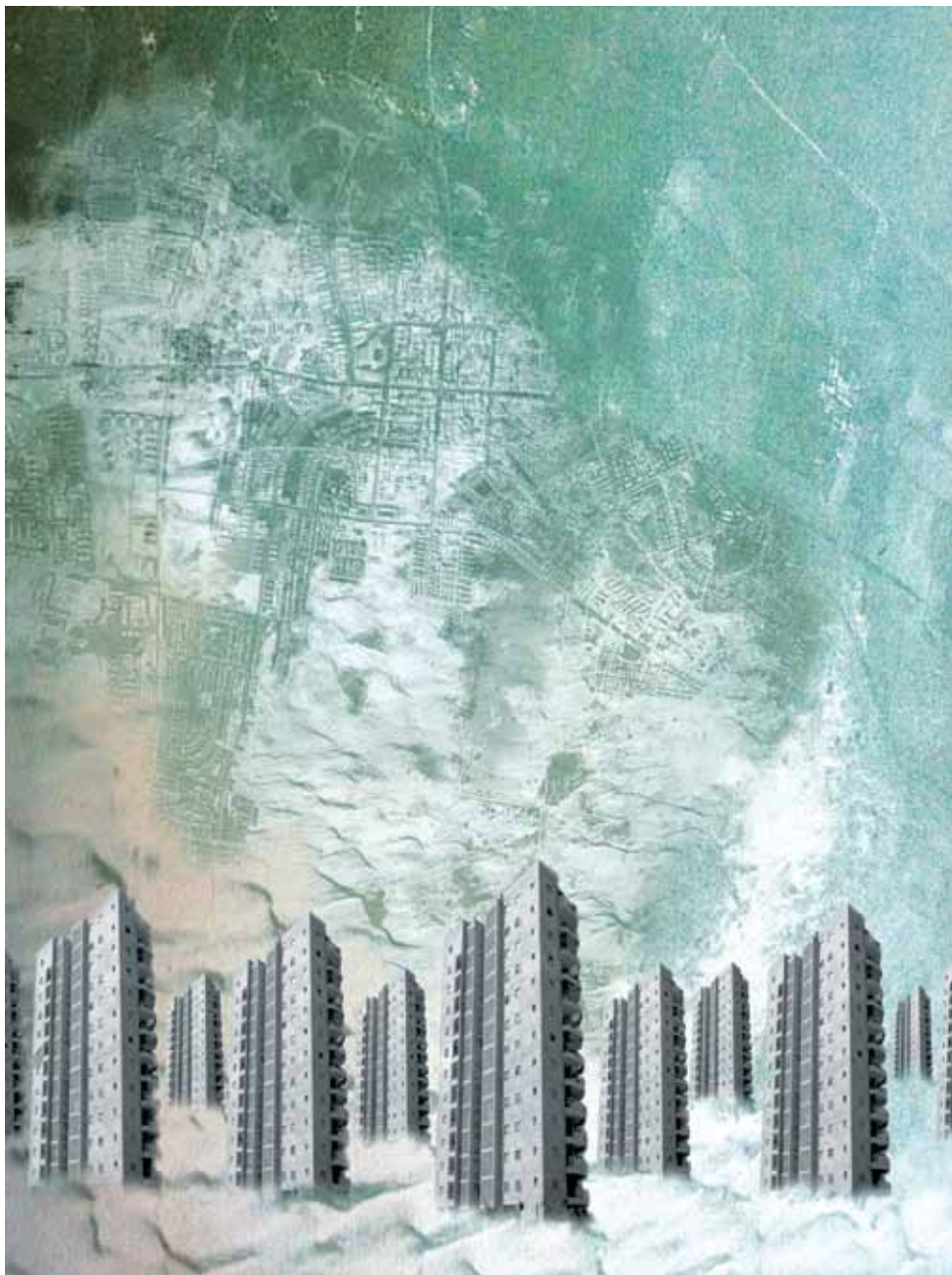
1. העולה מתאקלם ועובר משולי העיר למרכז, רווחתו הכלכלית משתפרת והוא יוצר קשרים עם אוכלוסיה מקומית ללא קשיים.
2. העולה משנה את סביבת מגוריו והופך אותה משוליים למרכז בהתאם לצרכיו. ברצוננו ליצור תשתית זמינה וגמישה לפתרונות אלו.

המשימה שלנו כמתכננים הינה לקחת בחשבון את רוח המקום ולהטמיע את התכנון במצב העירוני הקיים.

התכנון שלנו מתחיל בשולי העיר ויכלול פתרון למגורים, מבני ציבור ופרוגרמות ציבוריות שונות ומגוונות. התכנון יתחיל כיחידות מתוספות (30 מ"ר) למצב קיים ומתפתחות ליחידות עצמאיות.

בדרך הראשונה, היחידות שנוספו מאפשרות קבלת גל נוסף של אנשים הנמצאים ב"תקופת המעבר".

בדרך השנייה, מוצע שטח במ"ר המאפשר לקלוט אוכלוסיה אמידה יותר לשוליים ועל ידי כך נהפכים שוליים למרכז החדש.



נעמה אבישי  
NA'AMA AVISHAY

+972-52-3635203  
naamavishay@gmail.com

טל אדלר  
TAL ADLER

+972-52-8205886  
taladler4@gmail.com

## קו, כתם, נקודה יצירת הידדכיה עירונית: דיאלוג בין ותיק והדש LINE, STAIN, SPOT CREATING AN URBAN HIERARCHY: A DIALOGUE BETWEEN OLD AND NEW

העיר חולון מכילה סתירה פנימית מהותית. מחד, העיר אינטימית ובעלת קנה מידה אנושי, מאידך, בהיותה חלק ממטרופולין תל-אביב היא נמצאת במרוץ מתמיד אחר החדשנות – המרוץ אחר האטרקטיביות. באופן זה, הפכה חולון למרובת מרכיבים שונים במהותם ובקנה מידה שלהם, כאשר ריבוי המרכיבים בעיר אינו מצליח לייצר מורכבות כי אם נתקים.

העיר מכילה שני "מרכזי עיר" (חדש וישן) בעלי רצף טריטוריאלי ועם זאת נתק מוחלט.

התחדשות עירונית משמעותית לעיר היא יצירה של גרעין אשר יצליח לייצר רצועה מרכזית וכן מערכת קשרים עירונית רחבה. הגרעין יתבסס על רקמות ונקודות ציון קיימות ויגדירן כבעלות ערך. יצירת הגרעין תבטא בהתערבות תכנונית נקודתית כמו גם יצירה של רצפים עירוניים בעלי משמעות.





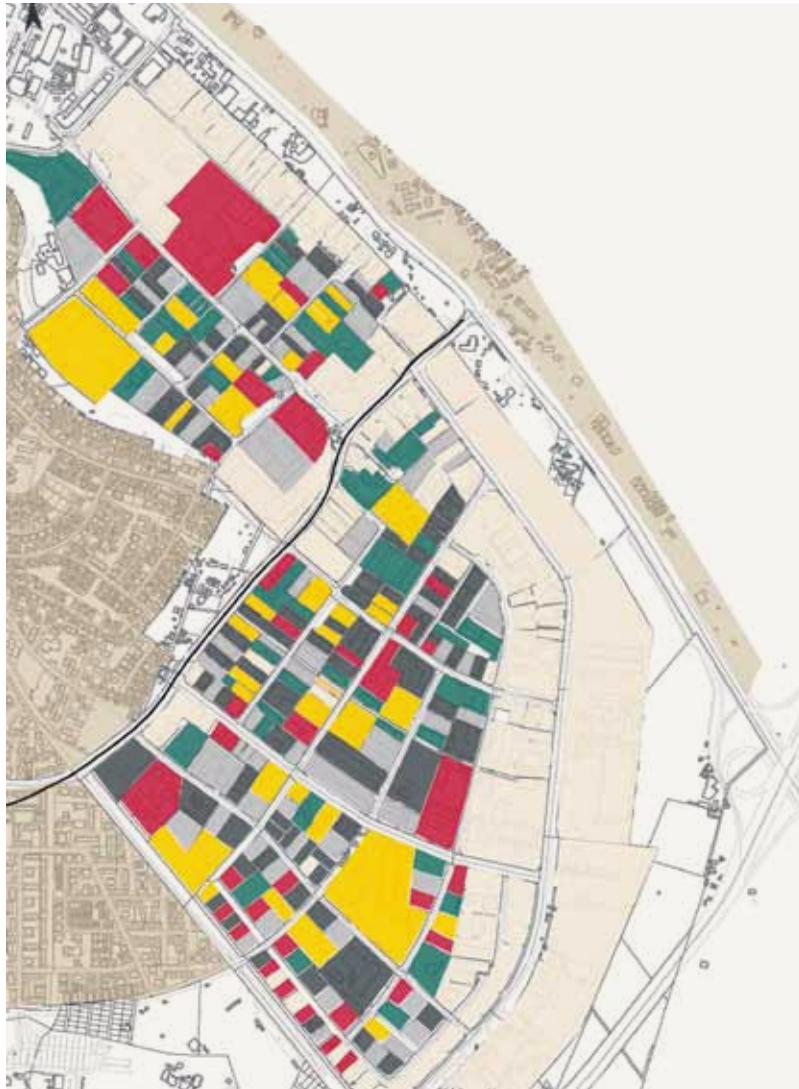
ניתן דגש להרחבת החזית באמצעות "הצמחת" עמודי גזע חדשים שעל גבם החזית משתלחת לעבר דופן המבנה ומזמינה את הדייר להתייחס לסביבתו החיצונית – למרחב שמחזק את הקשר בין אדם לאדמתו ולרצון להוציא ערכים ביתיים פנימיים החוצה על מנת להשרות על התושבים אווירה ביתית שכונתית ונוחות. הפרויקט מתייחס לגג החדש שנחשף מתחת למבנים כאל חזית חדשה בעל נוכחות בולטת, משולבת ברקיע.

## קומות העמודים כמנוף להתחדשות עירונית – המרחב השכונתי-עירוני: הציבורי והפרטי THE COLUMNS STOREY AS A PLATFORM FOR URBAN RENEWAL – NEIGHBORHOOD-URBAN SPACE: THE PUBLIC AND PRIVACY

מפלס הקרקע החשוב והיקר בשכונות המגורים בחולון, לא מנוצל היטב בשל מגוון סיבות תכנוניות וחברתיות שהפכו להיות מסורתיות. ביטוי פיזי לכך מתגלם בבניית גדרות שמפרידות בין חלוקות הקרקע ואף בין מבני המגורים, הפרדה שגורמת לניתוק בין התושבים וכתוצאה מכך, להעדר חוויות אנושיות בשכונה. תרבות של התגוננות מוגזמת מהשכן יצרה מכשולי תנועה במרחק השכונתי-ביתי, דבר שמונע קשר בין אדם לאדמתו ובין אדם לעירו.

בהיבט אנושי-חברתי, המעבר מפנים הבית החם, המארח והאינטימי לחוץ הוא קריטי, כאשר בסביבה כמו חולון, האנשים יוצאים מהבית אל מרחב 'קצר' וריק, כביש קטן ועמוס מכונניות שמוביל ישירות לעיר הציבורית. חוסר הכבוד בהתייחסות כלפי המרחב השכונתי והשטח העצום של קומת העמודים ומה שנמצא ביניהם יוצר מקום-לא מקום; בזבוז של שטח בעל פוטנציאל אדיר בשיטות שונות ומאולתרות. כך, מקומות הנמצאים "בין ומתחת" הופכים לאתרים בהם אנשים לא מישירים מבט לעיני אחרים; מקומות אפלים ולא נעימים.

התכנון שם דגש על תנועת הולך הרגל במרחב ביתי-שכונתי זה, ומבקש לבחון מתודת תנועה אחרת, חופשית יותר. סגנון התכנון מפתח את המרחב הפנימי של הבלוקים העירוניים של המתחם דרך יצירת מרכזים קהילתיים קטנים בקנה מידה שכונתי וקומפקטי, כמו סינפסות (תאי מערכת העצבים) שמתקשרות זו עם זו, המקיימות את הקשר ברמה השכונתית וברמה העירונית.



## אזור תעשייה חולון / הידוש עירוני במתחם התעסוקה HOLON INDUSTRIAL AREA / URBAN RENEWAL IN THE EMPLOYMENT COMPLEX

הדגשת המתחם כמוקד שער לעיר תוך אימוץ מגוון שימושים במרחב איזור התעשייה בחולון משתרע על פני כ-20% משטח העיר. בשנות השישים סיפק מקור תעסוקה ל-75% מתושבי העיר, ואילו כיום אחוז התושבים המועסקים בו ירד לכ-25%. ההחלטה לעסוק בפיתוח והתחדשות האיזור, נבעה קודם כל מן ההבנה כי עיר חסונה הינה עיר עם תעסוקה מפותחת: כספי הארנונה אשר נכנסים לעירייה מנכסי תעשייה הינם פי שלושה מאלו הנכנסים ממגורים.

גורם נוסף ועיקרי להחלטה לעסוק בהתחדשות עירונית באזור היה העושר הטיפולוגי השולט בו, כמו גם האסתטיקה האופיינית לאיזורי התעשייה בארץ ובעולם: החומרים, מבני התעשייה הישנים והטיפולוגיה העולה מתוך הפרצלציה הקיימת.

מטרה פרוגרמטית - עירוב שימושים  
מתוך בחינה של מקרים בארץ ובעולם הבנו שעל מנת לייצר התחדשות עירונית באיזור התעשייה, יש ליצור עירוב שימושים: מגורים, מסחר וסוגים שונים של תעסוקה.

מהלך התכנון  
א. חלופות התכנון: הצעד הראשון להבנת חלוקת האיזור לשימושיו השונים היה ליצור שלוש חלופות אשר מחלקות את האיזור על פי השימושים הללו באופנים שונים. החלופה הנבחרת הינה חלופה אשר משלבת בתוכה את שלושת החלופות. היא מקבלת לתוכה את ההבנה הבסיסית של הפרדה בין תעשייה כבדה למגורים, אך עם זאת יודעת להכיל עירוב של תעשייה זעירה, מסחר ומקומות בילוי ביניהם, תוך שימוש בפרצלציה

המורכבת כבסיס לרקמה זו. בכך נוצר עושר ומארג יחסים הדדי, המספק את צרכיהם של בעלי העסקים לצד אלו של התושבים וכן מוסיף תעסוקה חדשה ומגוונת לעיר. פיתוח החלופה לשתי אופציות לתכנית בינוי: בהמשך ובהתבסס על החוקיות של החלופה הנבחרת יצרנו שתי חלופות לתכנית בינוי. שתי התכניות מציעות ציפוף של הרקמה הקיימת תוך הוספה של מבני תעשייה עיבוי המגורים באיזורים המיועדים והחדרת תעשיית הייטק.



## נתיבי איילון כתשתית להתחדשות עירונית AYALON HIGHWAY AS AN INFRASTRUCTURE FOR URBAN RENEWAL

מטרופולין המרכז מורכב מעיר אם אחת וסביבה ערים התומכות בה. מדי בוקר נכנסת לעיר האם מסה של אנשים, ומדי ערב הם יוצאים ממנה וחוזרים לערים בהן הם גרים, מגדלים משפחה וישנים. השאלות שאני מעלה בפרויקט הן: האם מגמה תכנונית זו, של מרכז אינטנסיבי אחד וסביבו תאים התומכים בו, היא הנכונה ביותר? מדוע ליצור עומס על שטח קטן יחסית (של עיר האם) כאשר קיים שטח גדול נגיש ולא מנוצל מסביב? מדוע לא לנצל את התשתיות הקיימות, כמו הדרכים המהירות, לפיזור העומס ברחבי כל ערי המטרופולין?

בפרויקט זה אני מציעה דרך בה כל עיר מבין ערי המטרופולין תתרם לפריחת המטרופולין ועם זאת תשמור על זהותה האינדיבידואלית ומרקמה העירוני הייחודי, וזאת על ידי ניצול התשתיות הקיימות המחברות את כל הערים. אני מציעה לפרוש "מנות מרכז" לאורך הדרכים המהירות, קרי, תכנון מוקדים לאורך הדרך המהירה, מהדרום ועד הצפון. מוקדים אלו יכילו פרוגרמות המשרתות את ההמון שכיום נכנס ויוצא מעיר האם מדי יום, כגון תעסוקה, חינוך, בריאות, שירותים מחוזיים, משרדי ממשלה וכו'. באופן זה, יימנע העומס הרב על עיר אחת ובעתיד גם על שאר הערים במטרופולין המרכז. מאחר שאין צורך להכנס לעיר כלשהי למטרות אלו, אפשר להישאר על העורק הראשי שיכול לתמוך בכמות גדולה של אנשים המגיעים לעבוד, ללמוד באוניברסיטה, לקבל שירותי בריאות בבתי החולים וכו'.

כדי להדגים את תפקודה של הצעה זו, בחרתי מוקד אחד מותך רצף של מוקדים על גבי נתיבי איילון, באמצעותו אני מדגימה את יחסי הגומלין בין הדרך המהירה, המבנה בדפנות שלה (המכיל את הפרוגרמות הללו) והעיר המתפתחת מאחוריו. מוקד מסוים

זה מכיל את נתיבי איילון, רצועה טבעית ועיר ישראלית טיפוסית. בשיטה המוצעת אני נסמכת על משאבים אלו.

תכננתי רצועה ירוקה המלווה את נתיבי איילון ומהווה חלק מאצבע ירוקה מטרופולינית. הרצועה הירוקה נתחמת על ידי בינוי אופקי, השואב את האינטנסיביות שלו מהדרך המהירה ובצדו האחר מתפרק לרצועה עירונית, הממשיכה את העיר הקיימת המתפתחת לאורך ציר הזמן. נוצרת פה סימביוזה: מצד אחד הבינוי האינטנסיבי זקוק לדרך המהירה ולעוצמות שהיא מגלמת ומצד שני הוא מאפשר לעיר להתקרב אליה ללא פגיעה באיכות החיים בסמיכות לכביש מהיר.

בדרך זו אני משלבת בין קנה המידה הגדול של המטרופולין לבין קנה המידה הקטן יותר של העיר ויוצרת מערכת יחסים הדדית מאוזנת שיש בכוחה לתרום באופן אפקטיבי לתהליכי ההתחדשות של הערים.



## מוקדים נבחרים כמנוף להתחדשות עירונית SELECTED LOCATIONS AS A PLATFORM FOR URBAN RENEWAL

מרכזי הערים הוותיקים דועכים וננטשים אט אט על ידי עסקים מצליחים ואוכלוסיה חזקה. אלו גם אלו עוברים לפרברים ולמרכזים חדשים של מסחר ותעשייה, המבודדים ממרכזי הערים. מרכזי ערים אלו הם נכס כלכלי, תרבותי וקהילתי רב חשיבות ואין לאפשר לו לשקוע.

הצורך לחולל מקומות מפגש ומוקדי פעילות ציבוריים במרכזי הערים הוא חיוני, וכאשר מקומות אלו אינם קיימים, החיים העירוניים בהם דלים וחסרים. בכדי לקיים עיר אידאלית יש צורך מהותי בחיי רחוב וחיי כיכר.

כיום קיימת מגמה של הזנחת המרכזים הוותיקים ופיתוח מואץ של מרכזים חדשים, ללא כל ניסיון להתמודד עם הקיים וליצור עימו מערכות יחסים.

בקריאה נקודתית של מרכז העיר הוותיק בחולון איתרנו מוקדים – מרחבים בעלי רמת פעילות נמוכה ומבנים נטושים. המוקדים הללו, הטעונים בזיכרון ובסמליות, מבקשים להתקיים, להשתבח – אולי להיות שוב נחשקים ואינם רוצים שמקומם יתפס בידי זר. הזמן הפך אותם למיושנים למטרות מסוימות, אך עם זאת זמינים למטרות אחרות.

ההתחדשות העירונית בחולון עשויה להערכתנו להתממש דרך החיאת והעצמת אותם המוקדים ברי הקיימא, שימור הפונקציות המקוריות שלהם ובד בבד יציקת פונקציות חדשות אשר יניעו וימנפו מחדש את מרכז העיר הוותיק. אנו מאמינות שכאשר המוקדים יעברו תהליך של מיחזור/שימור, הדבר ישפיע על סביבתם באופן שישביח את הקרקע והנכסים. בכך יתאפשר תהליך התחדשות ישים על ידי עיבוי הקיים במקום הריסתו.

התהליך המוצע הינו ארוך טווח, אך עם זאת ישמר את המרקם ההיסטורי של העיר, את ציביונה ואיכויותיה.



## מהול' לים FROM SAND TO SEA

ציר משה דיין - הקוממיות:

שידרה רוחבית כמנוף להתחדשות עירוני

בחינת התפתחותן של הערים במטרופולין תל-אביב ובתוכן חולון ובתיים, מדגישה כי כיוון ההתפתחות הוא על ציר צפון-דרום, מגמה אשר מחוזקת על ידי כביש 20 (נתיבי איילון) החוצה את המטרופולין מצפון לדרום ומפריד באופן ברור בין חולון לבתיים. מצב זה מייצר צורך להפנות את תשומת הלב התכנונית ליצירת רצפים פיזיים ותפיסתיים במערכי הרוחב ממזרח מערבה. תפקידם של אותם הרצפים כמערכי רוחב יהיה למנף התחדשות עירונית של האזור.

הציר מחבר בין שני משאבי הטבע העוצמתיים, החול בחולון והים בבתיים, ובכוחו למנף מהלך בר קיימא של התחדשות עירונית מחולון ועד בתיים. קצוות אלה של הציר עומדים בפני פיתוח ומהווים כבר היום מצרך מבוקש. מצב בו שני הקצוות יהוו נקודות משמעותיות בעיר יאפשר ליצור ביניהם את אותו הקשר, המתבקש וההכרחי. יציקת תוכן רוחבי אל תוך ציר קוממיות משפיעה בהכרח על יכולתו לחולל שינוי בשכונות שמצפון ומדרום לו.

התכנון יתמקד בפיתוח שני עוגנים לאורכו של הציר, אשר יהיו בעלי קשתות השפעה רחבות. העוגן הראשון הינו מפגש הציר עם נתיבי איילון ותחנת הרכבת - מדרום לשכונת ג'סי כהן. העוגן השני הינו קצהו המערבי של הציר - מפגשו עם הים, עם חולון מצפון ועם ראשון לציון מדרום.



## שדרות ירושלים – הולון: דיאלוג בין דרך לעיר JERUSALEM AVENUE – HOLON: A DIALOGUE BETWEEN A ROUTE AND THE CITY

שדרות ירושלים הינן עורק עירוני ונתיב עתידי של הרכבת הקלה המקשרת בין חולון למטרופולין. מתקיים בהן ערב-רב של סיטואציות מקומיות משתנות – תוצר של התפתחות השכונות לאורכן ומיקומן בתפר שבין איזור התעשייה והעיר.

קריאת הציר התבטאה במספר רבדים והובילה למחשבה על התחדשות עירונית במונחי דרך: הציר כחלק מהשלם העירוני; הציר כמרחב ייצוגי העובר דרך נקודות בזמן; חתך הרחוב המצטבר; הציר העירוני כחלל.

שני ערכים ליוו אותנו כנקודות משען לתכנון וניתוח – אדמה ואופק; אלה מצויים על ציר המרחב והזמן האורבני, כאשר הראשון מתייחס למימד המקומי, בעוד האחר נותן ביטוי למימד האוניברסלי – הזיכרון הקולקטיבי הצובר את רבדיה של העיר.

בתהליך העבודה עלתה השאלה: האם העיר מגיבה לשדרות ירושלים?

הציר, המחבר באופן ישיר בין שני שערים לעיר, מוצב כגבול מלאכותי המתפקד כדופן ומייצר מרחב המצריך גישור. פוטנציאל הציר טמון בשזירת המרקמים המתקיימים בדפנותיו. נקודות השתנות משמעותיות לאורכו, אותן הגדרנו כ"מפרקים", מתפקדות כשערים המובילים לדרכים ראשיות בעיר. במפרקים אלה זרועות נקודות מפתח להתחדשות עירונית. בחינת החתך לרוחב העיר מזהה פוטנציאל שכזה בתפר עם איזור התעשייה, במקום בו חוצה רחוב המלאכה את שדרות ירושלים. במפרק זה מתקיים אחד המפגשים המעניינים והדומיננטיים לאורך הציר, בקיומו של איזור התעשייה במקביל לעיר ובנפרד ממנה. הפעולה במפרק מתבטאת בשני מימדים: בציר הרוחב, המימד המקומי, יצירת פעולה דיפוזית של החדרת "עיר התעשייה" ל"עיר האנשים" וקיום המפגש ביניהן על קו הדרך; בציר האורך, המימד המטרופוליני, יצירה של דופן רחוב דומיננטית, המייצרת את מסע הכניסה לעיר.

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

המחלקה  
לאדכיטקטורה  
DEPARTMENT OF  
ARCHITECTURE  
2012

