



כנס איגוד המתכננים 2015

לחדש את מרכז העיר - תכנון מול מציאות

AL/A*rch*

אבי ליזר / אדריכלות



פחות ערים חדשות

יותר התחדשות ערים קיימות

רחוב רוטשילד, ראשל"צ, שנות ה-70



איך מחדשים מרכז עיר שתוכנן כרחוב מגורים והפך עם השנים לרחוב מסחרי במרכז המושבה?

איך מחדשים?



איך מחדשים?





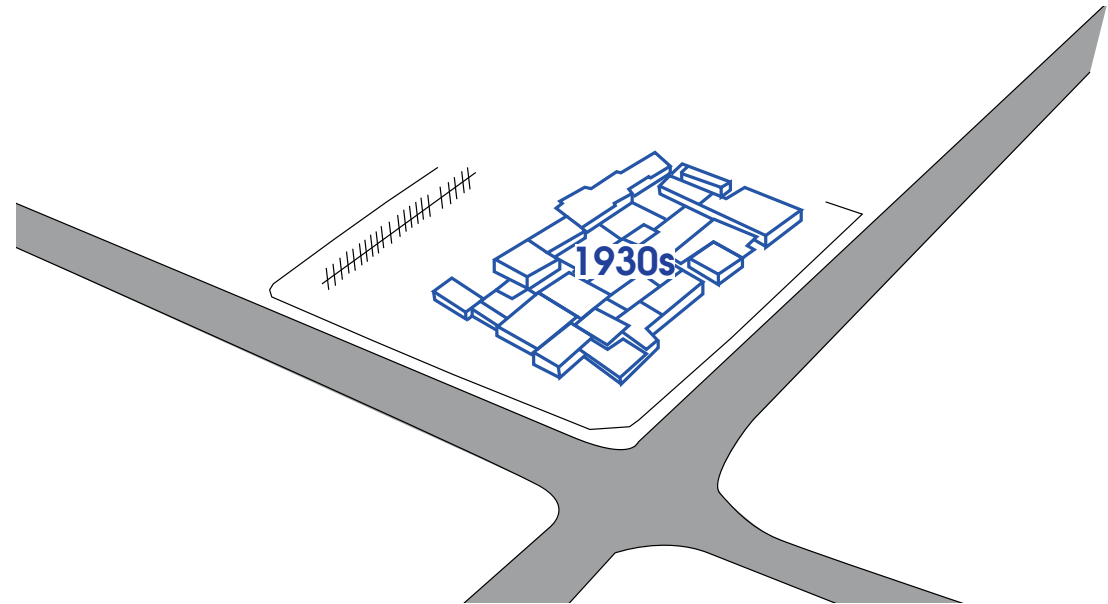
מתחם שוק האיכרים ההיסטורי, לוס אנג'לס



1960s

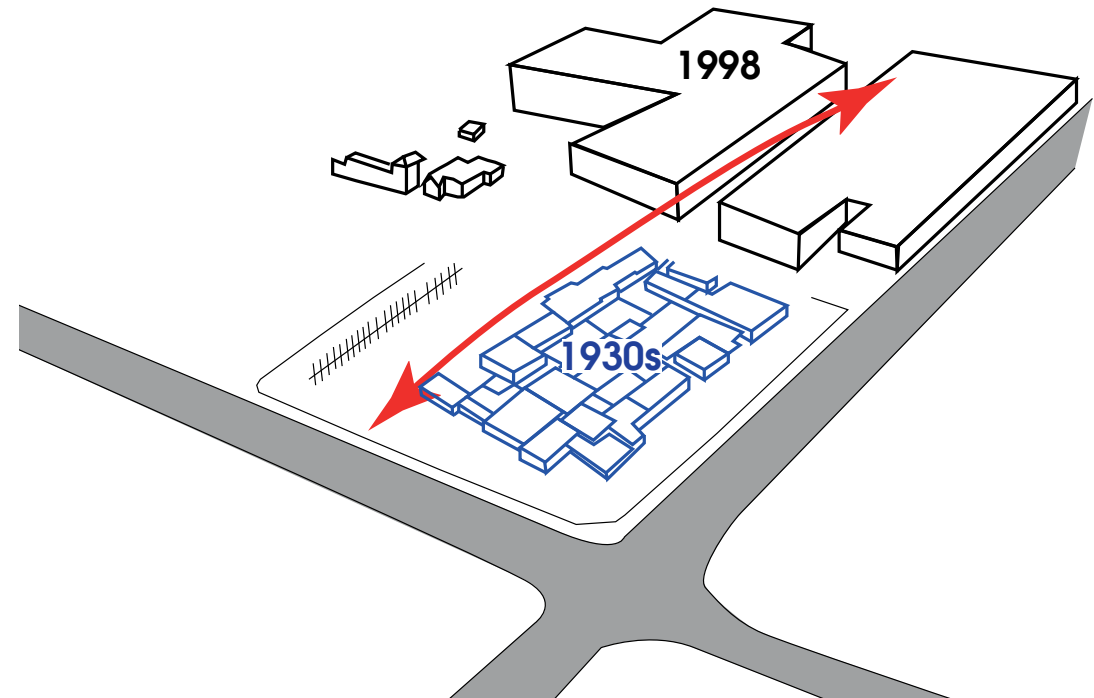
מתחם שוק האיכרים ההיסטורי, לוס אנג'לס

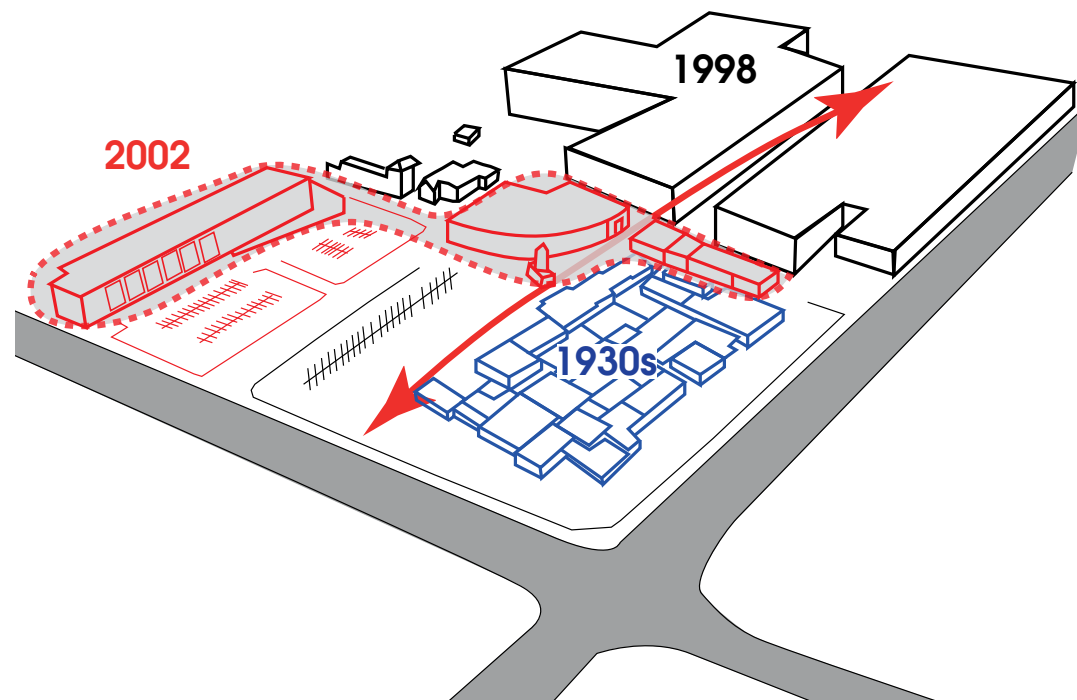
1



מתחם שוק האיכרים ההיסטורי, לוס אנג'לס - The Grove

2





מתחם שוק האיכרים ההיסטורי, לוס אנג'לס



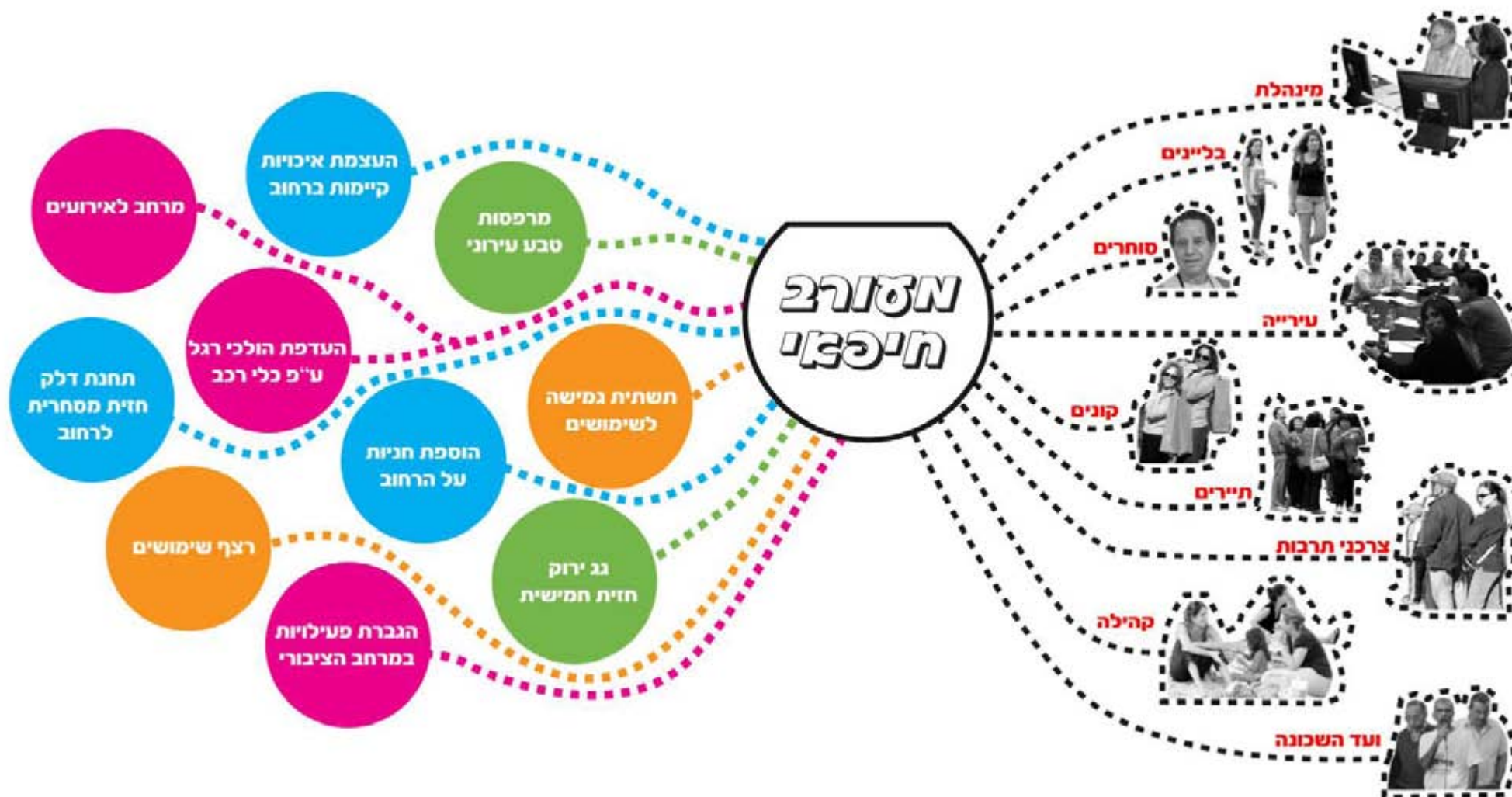
מתחם שוק האיכרים ההיסטורי, לוס אנג'לס - ישן מול חדש





מעורב חיפאי - התחדשות מרכז הכרמל





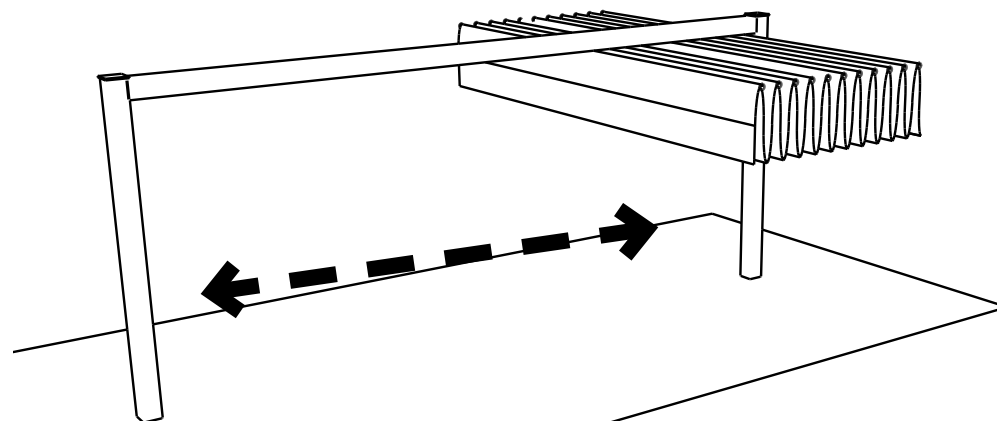
מעורב חיפאי

תכנית פעולה

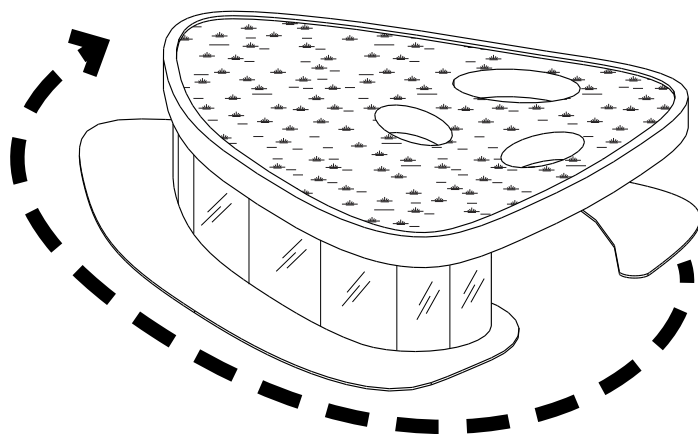
מרחב פעולה אורבני



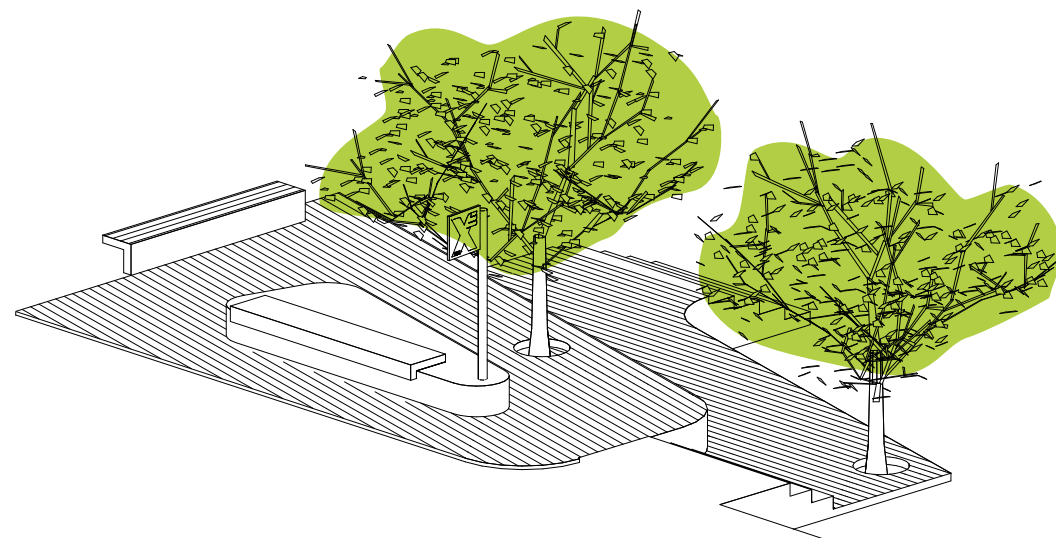
מעורב חיפאי - התערבויות קטנות במרחב הציבורי



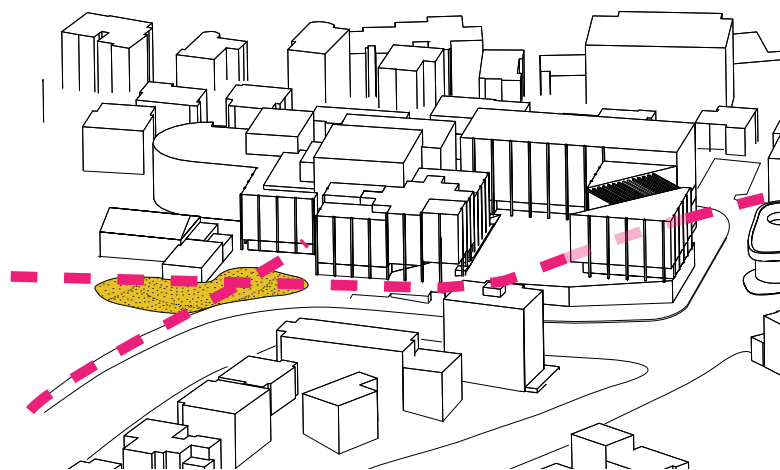
1. רצועת רחוב רב-תכליתית



2. סיבוב תחנת פז להשלמת החזיתות



3. חיבור הטבע למרחב העירוני



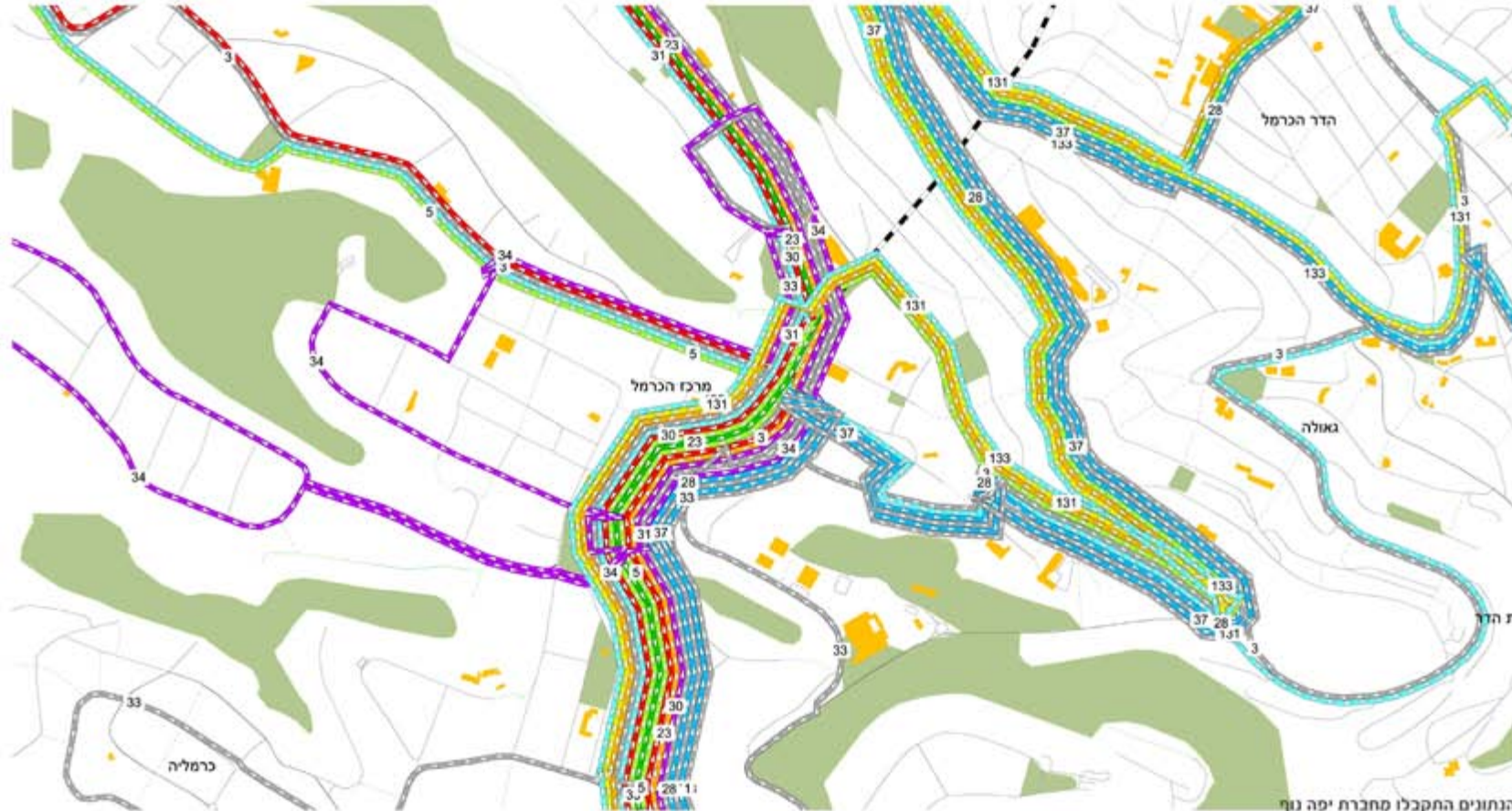
4. הגדרה מחודשת של רחבת הסינימטק

מעורב חיפאי - התחדשות מרכז הכרמל

1

ניתוח קווי האוטובוסים העוברים במרכז הכרמל
שד' הנשיא הינו הציר העמוס בחיפה עם 20 קווי אוטובוס

תנועה



הנתונים התקבלו מחברת יפה נוף



חמ"ל	קצו	חלופה	שינוי	חמ"ל	חמ"ל
3	1	0	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל גרד	249	44
3	2	0	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	261	46
5	1	0	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	207	37
5	2	0	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	219	30
23	1	1	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	312	56
23	2	1	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	281	50
28	1	2	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	196	36
28	2	2	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	207	36
30	1	1	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	61	15
30	2	2	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	71	14
31	1	1	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	77	14
31	2	1	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	94	17
33	1	3	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	363	65
34	1	3	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	351	63
37	1	1	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	270	52
37	2	1	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	281	49
131	1	1	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	130	23
131	2	1	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	180	33
133	1	1	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	300	52
133	2	2	הוספת תחנת אוטובוס ד. מ. כרמל	302	52

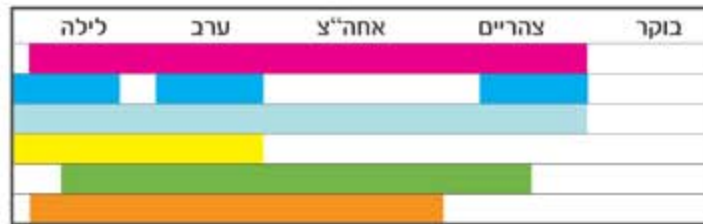
מעורב חיפאי - מפרצי אוטובסים קיימים



מעורב חיפאי - רצועת רחוב רב-תכליתית מוצעת



מעורב חיפאי - רצועת רחוב רב-תכליתית



Parade day TLV

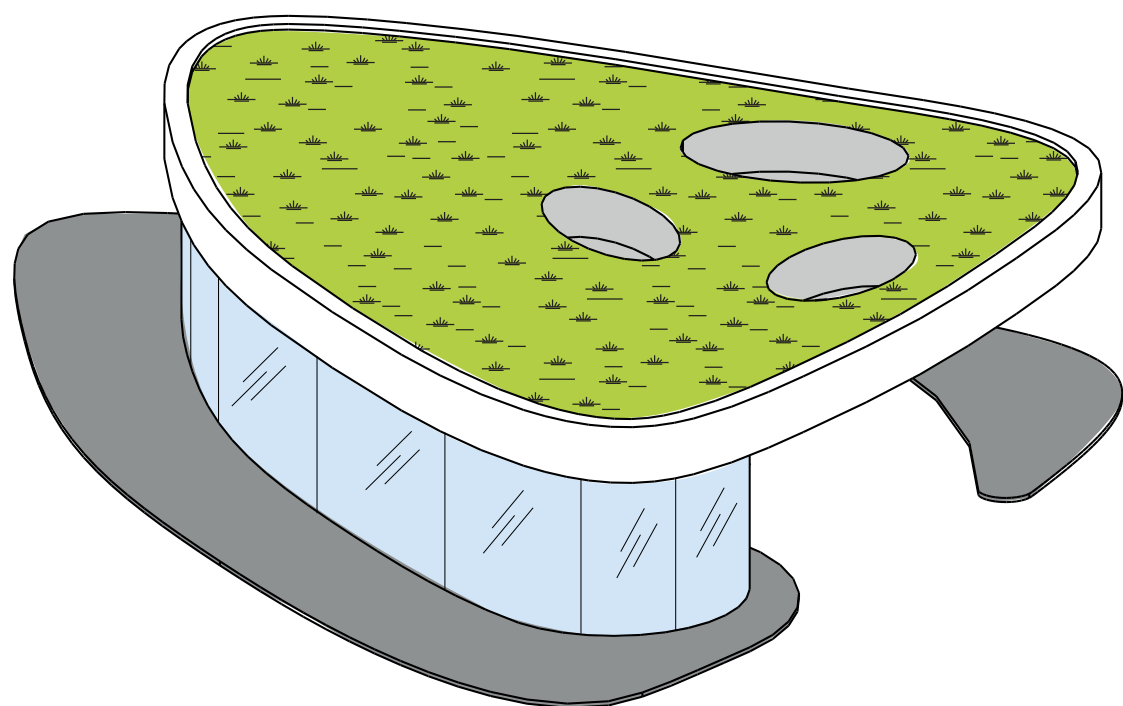


Parking day S.F.



Plain day Paris

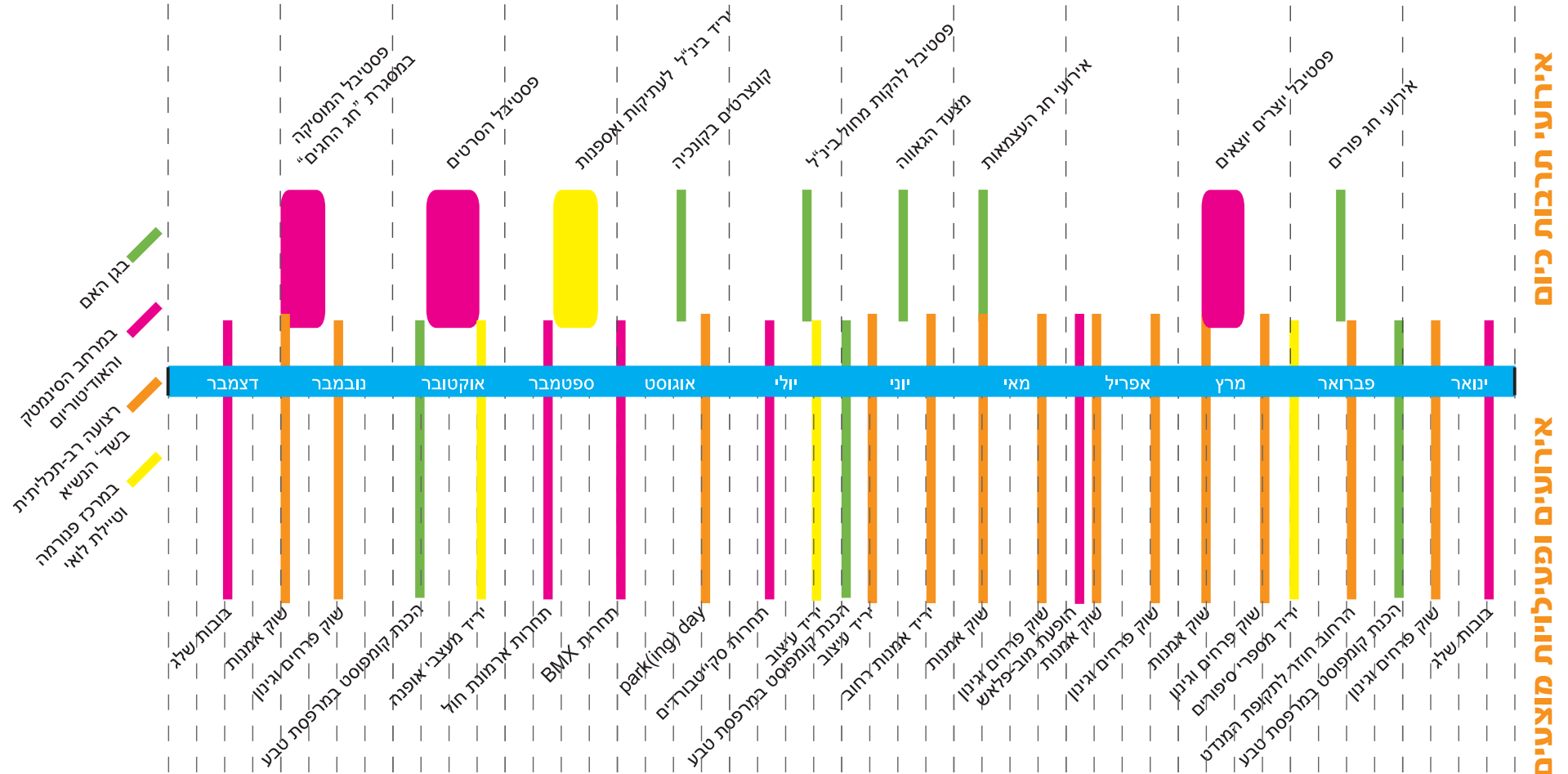




מעורב חיפאי - התחדשות מרכז הכרמל

יצירת תשתית גמישה לאירועים זמניים במרחב הרחוב.
אירועים אלו יניעו תהליך יצירתי לביטוי קהילתי.

מעורב חיפאי תרבות



הדרכת קומפוסט לילדים



אירוע park(ing) day בסך-פרנסיסקו



פלאש-מוב בקופנהאגן



פסטיבל במרחב הציבורי - מילנו

"הרובע", ראשל"צ - מצב לפני השיפוץ



"הרובע", ראשל"צ

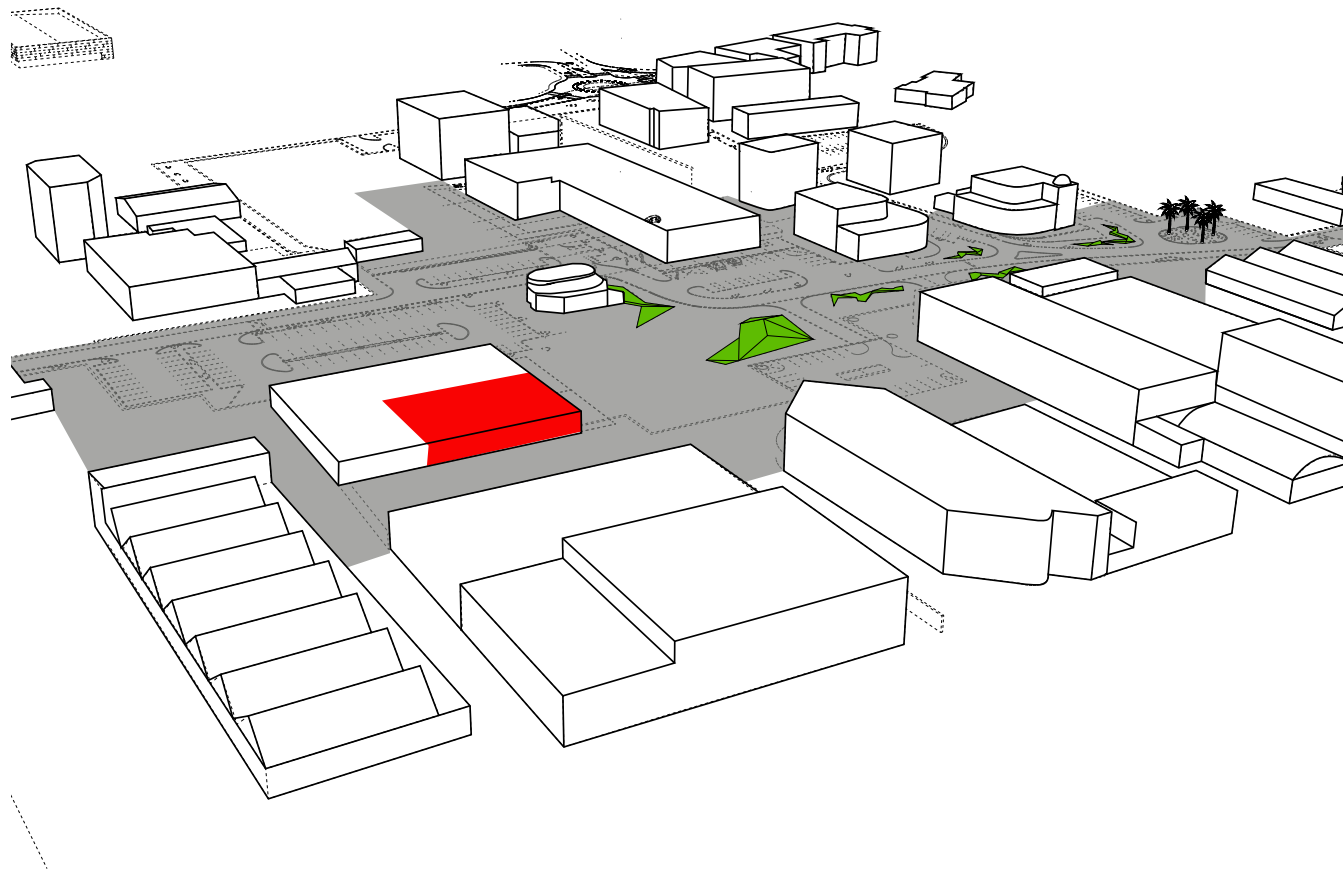


"הרובע", ראשל"צ - מצב לאחר השיפוץ



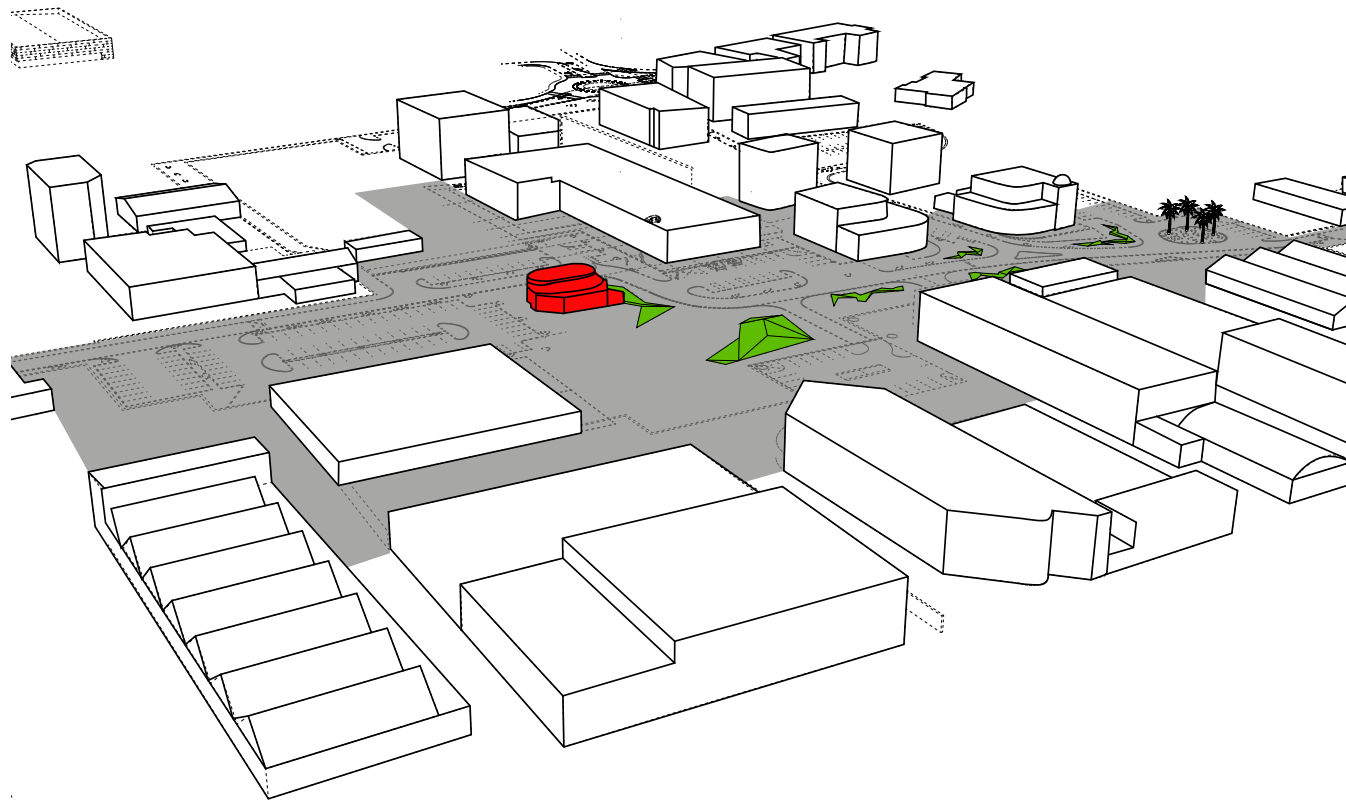
"הרובע", ראשל"צ - שיפוץ חזיתות

שיפוץ חזית



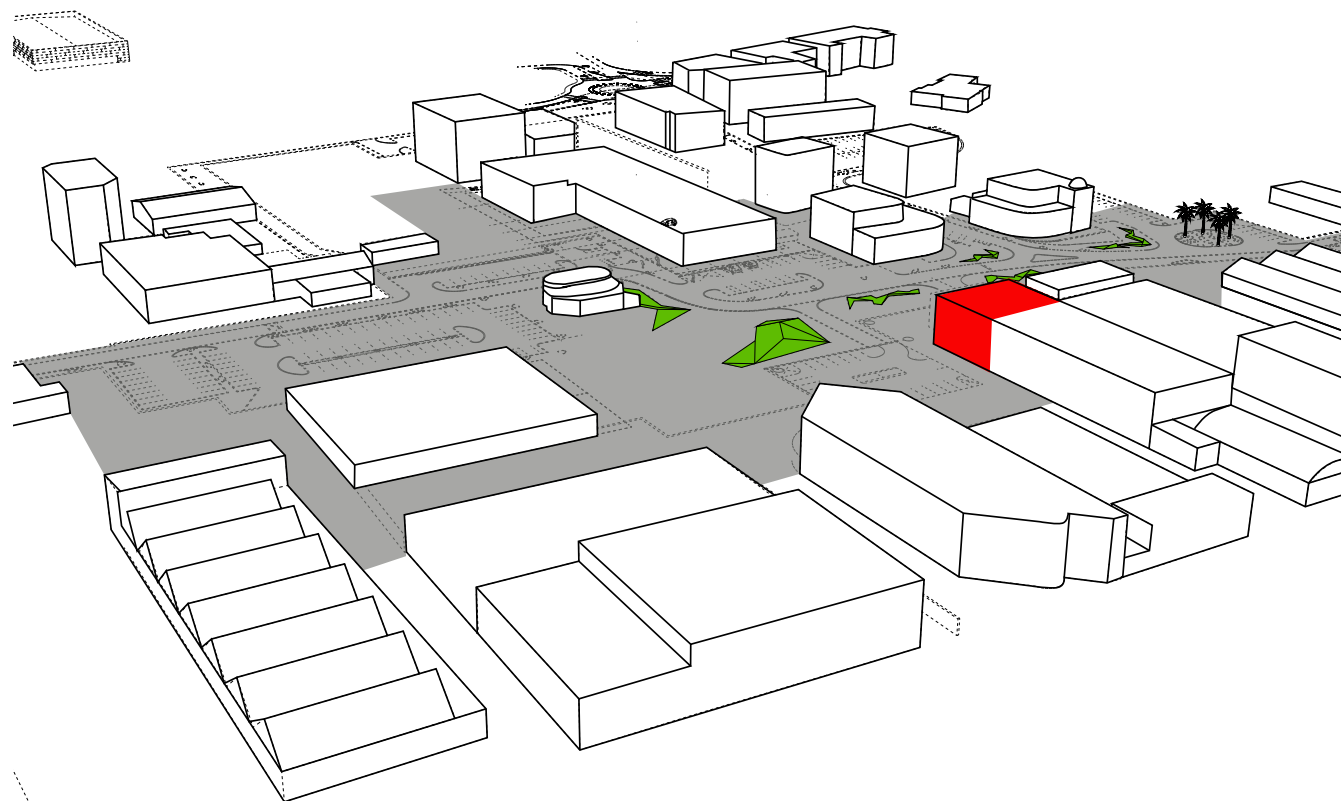
"הרובע", ראשל"צ - שיפוץ חזיתות

שיפוץ חזית



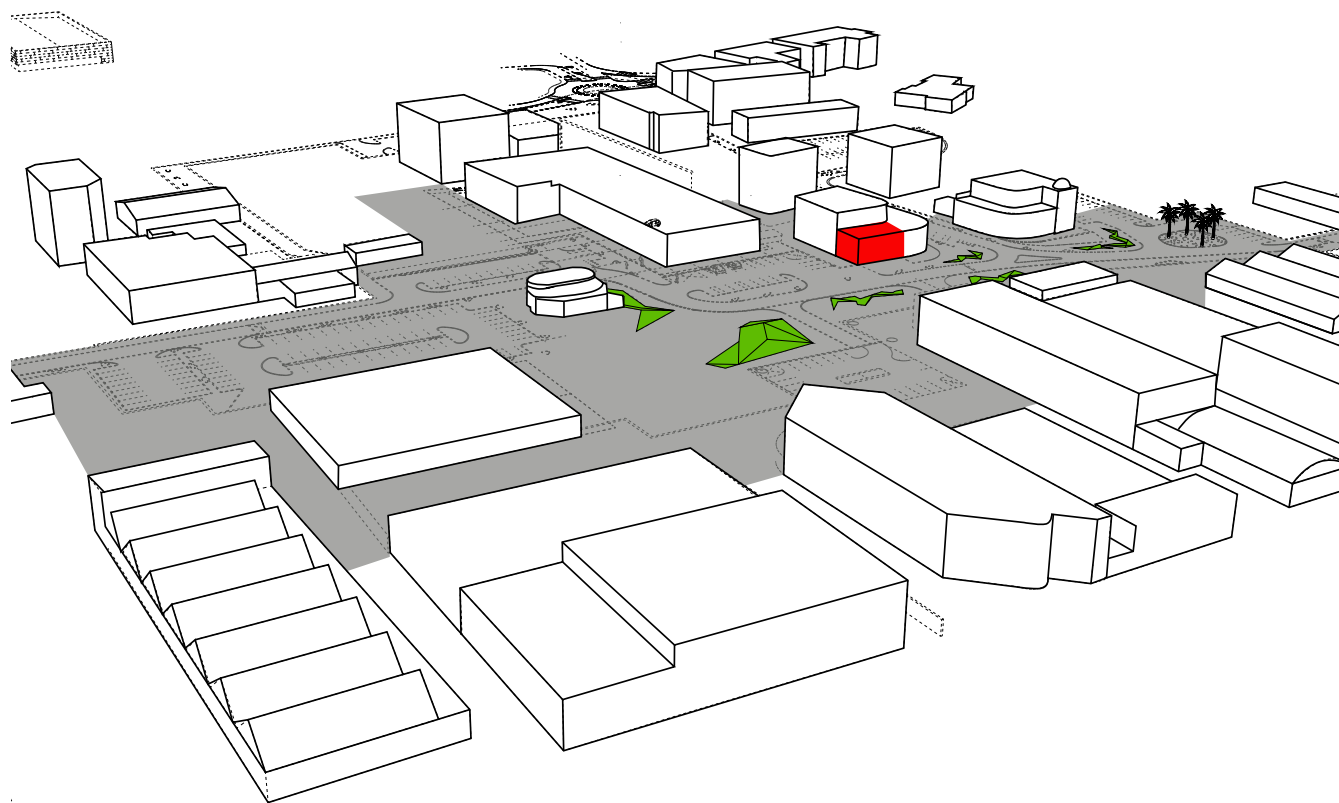
"הרובע", ראשל"צ - שיפוץ חזיתות

שיפוץ חזית



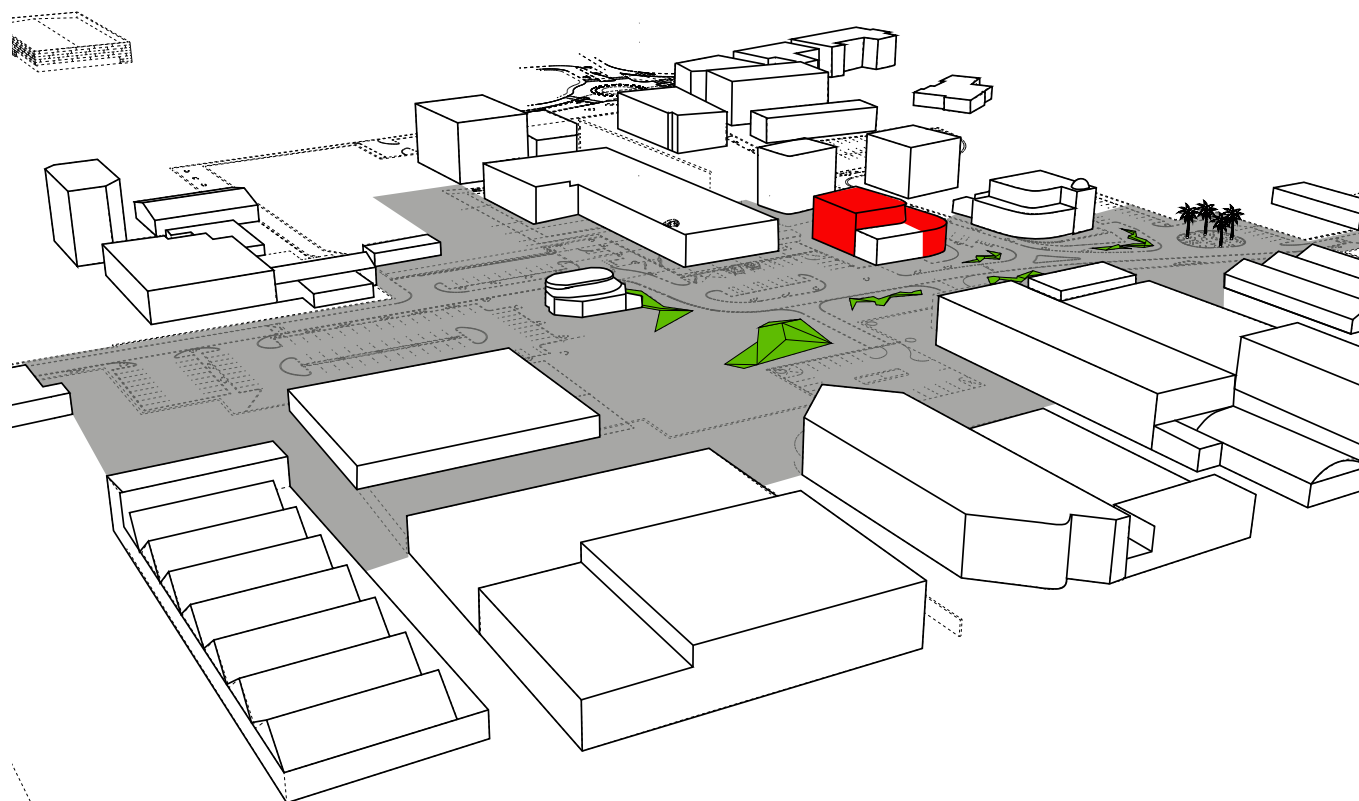
"הרובע", ראשל"צ - שיפוץ חזיתות

שיפוץ חזית



"הרובע", ראשל"צ - שיפוץ חזיתות

שיפוץ חזית

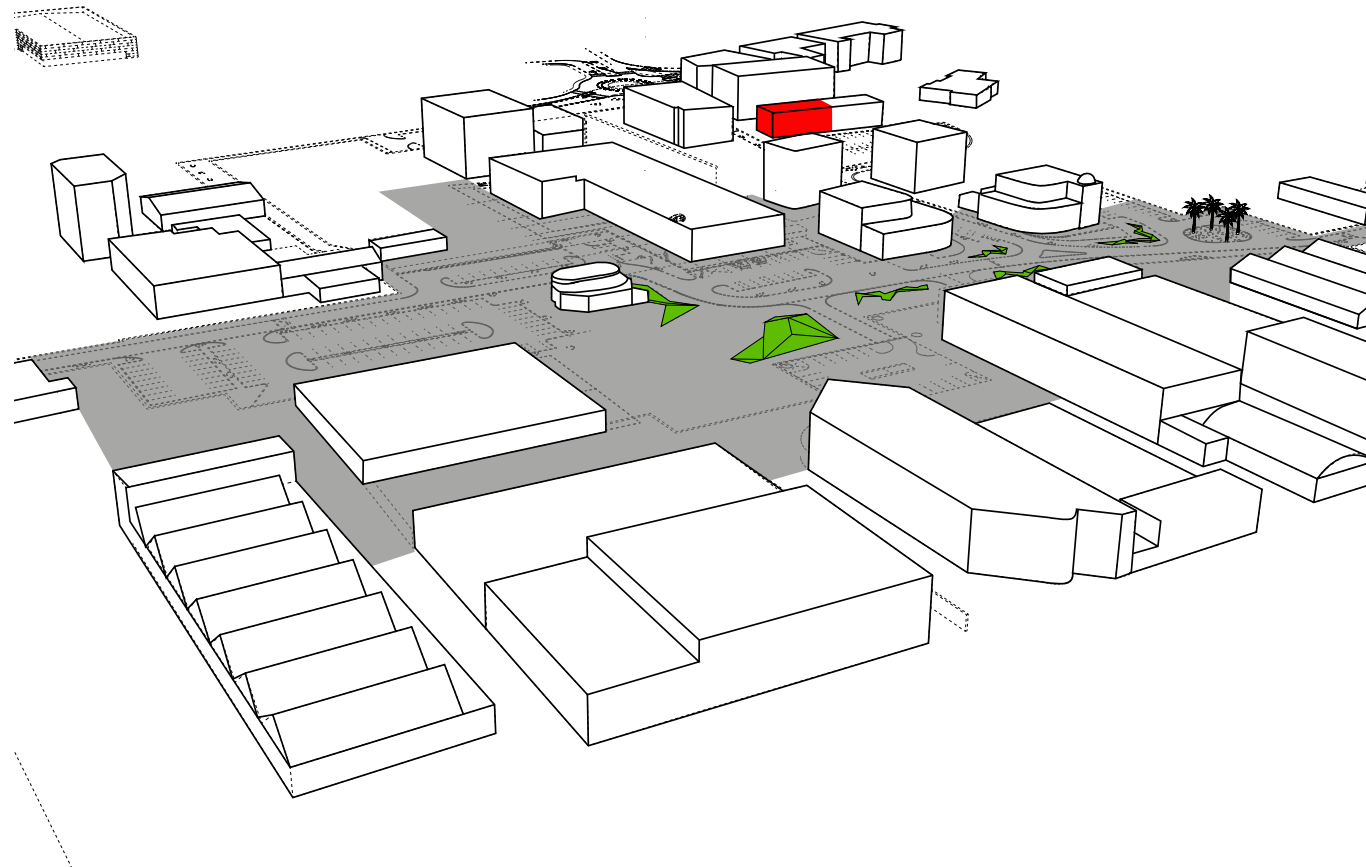


AL/Arch

אבי ליזר/אדריכלות

"הרובע", ראשל"צ - שיפוץ חזיתות

שיפוץ חזית

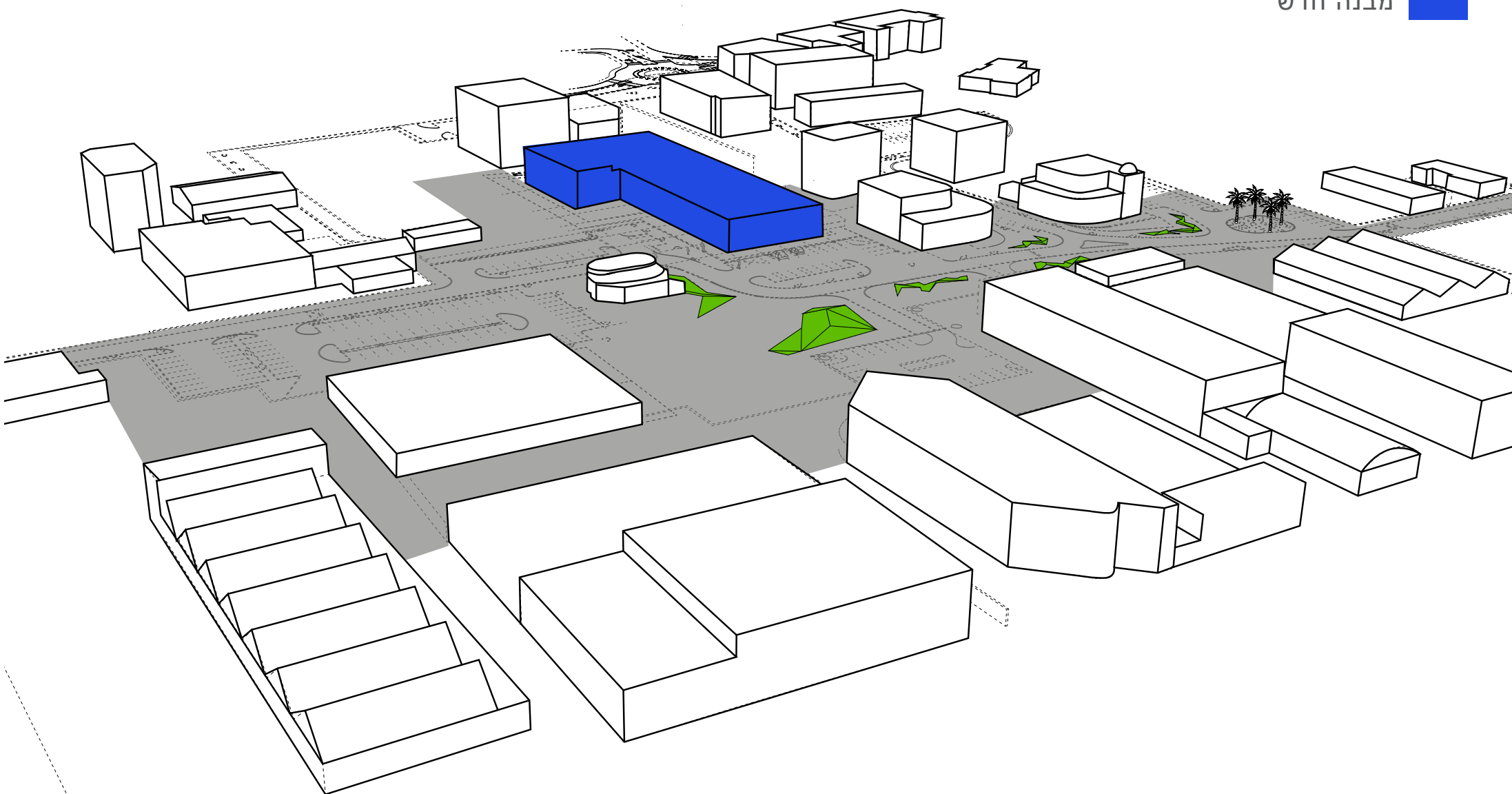


AL/Arch

אבי ליזר/אדריכלות

"הרובע", ראשל"צ - תכנון ועיצוב מבנה חדש "רובע הבילויים"

מבנה חדש



"הרובע", ראשל"צ - תכנון ועיצוב מבנה חדש "רובע הבילויים"



2,000 מ"ר מסחר + חניה על הגג.
שלב ב' - 2,000 מ"ר משרדים.

רחוב מיטב 6 תל אביב 07689
טל: 03-5625440 פקס: 03-5621639
www.al-arch.com אימייל: al-arch.com

AL/Arch
אבי ליזר / אדריכלות

"הרובע", ראשל"צ - תכנון ועיצוב מבנה חדש "רובע הבילויים"

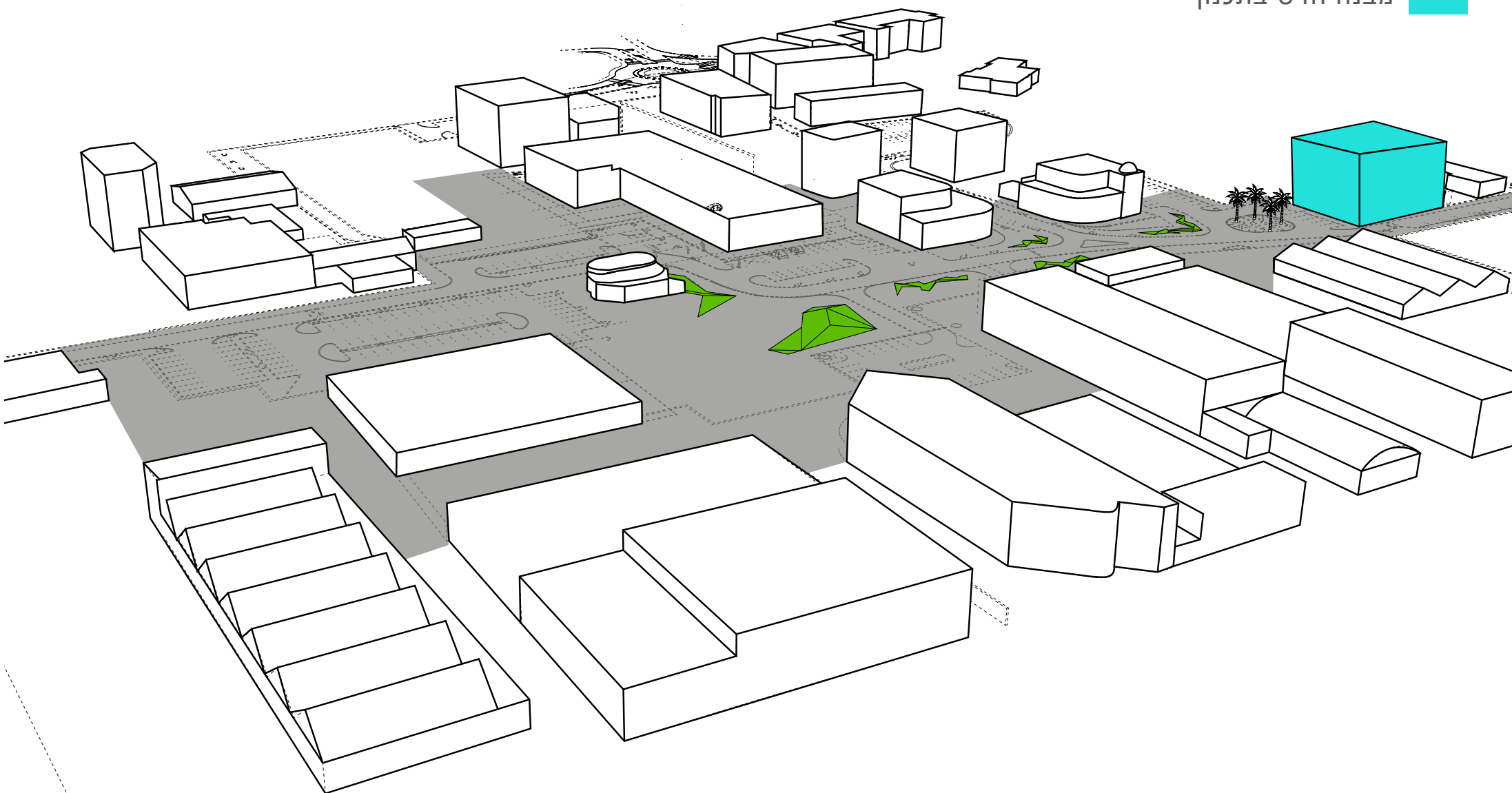


"הרובע", ראשל"צ - תכנון ועיצוב מבנה חדש "רובע הבילויים"



"הרובע", ראשל"צ - מבנים חדשים בתכנון

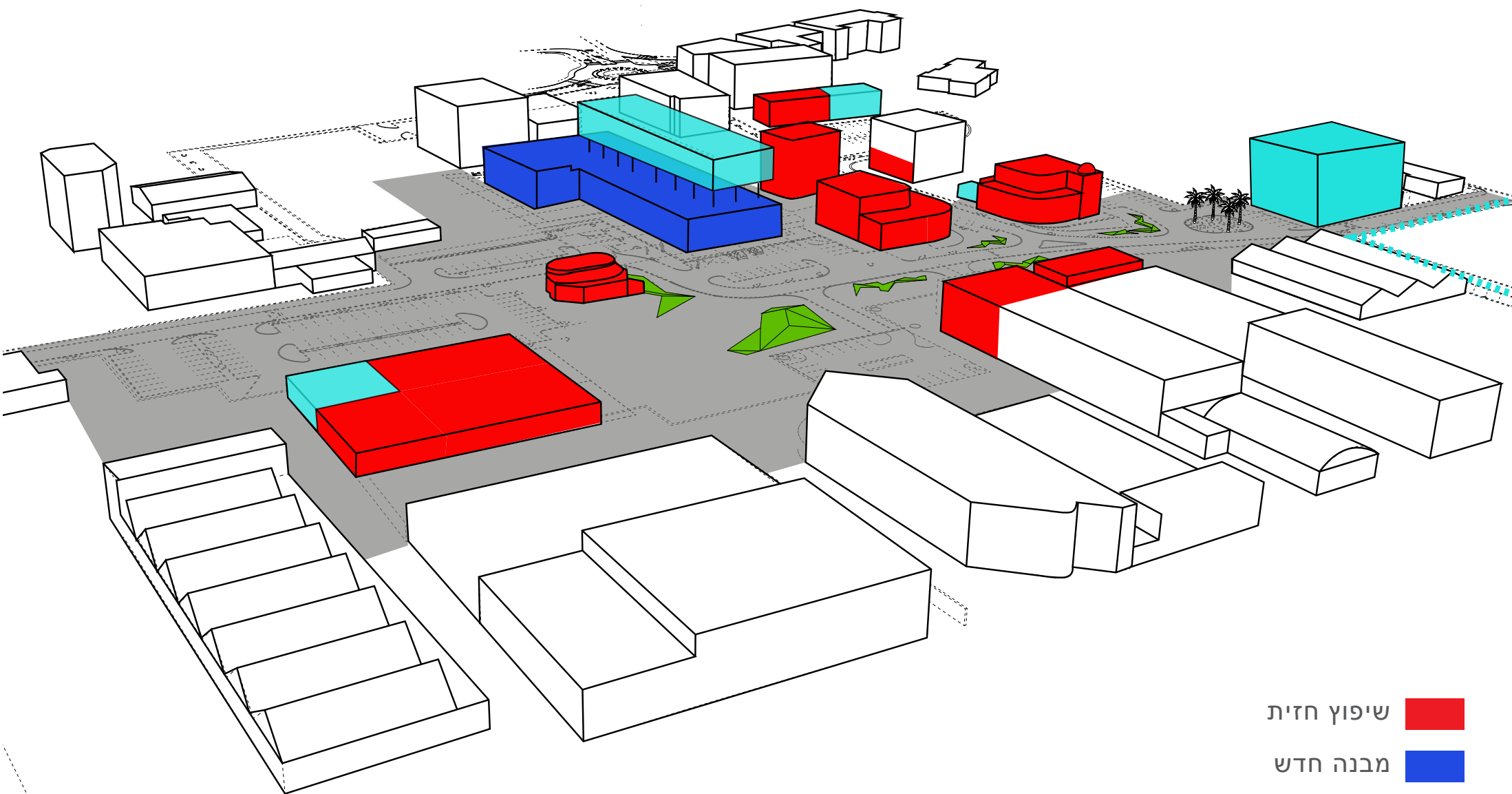
מבנה חדש בתכנון



"הרובע", ראשל"צ - מבנים חדשים בתכנון



"הרובע", ראשל"צ - מצב קיים ועתידי



שיפוץ חזית

מבנה חדש

מבנה או שיפוץ עתידי

מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - רחוב רוטשילד ימי המושבה



2040 2030 2020 2010 2000 1990 1980 1970 1960 1950 1940 **1930** 1920

מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - רחוב רוטשילד שנות ה-70



2040 2030 2020 2010 2000 1990 1980 1970 1960 1950 1940 1930 1920



הפיכת הכביש למדרחוב- שנות ה-80

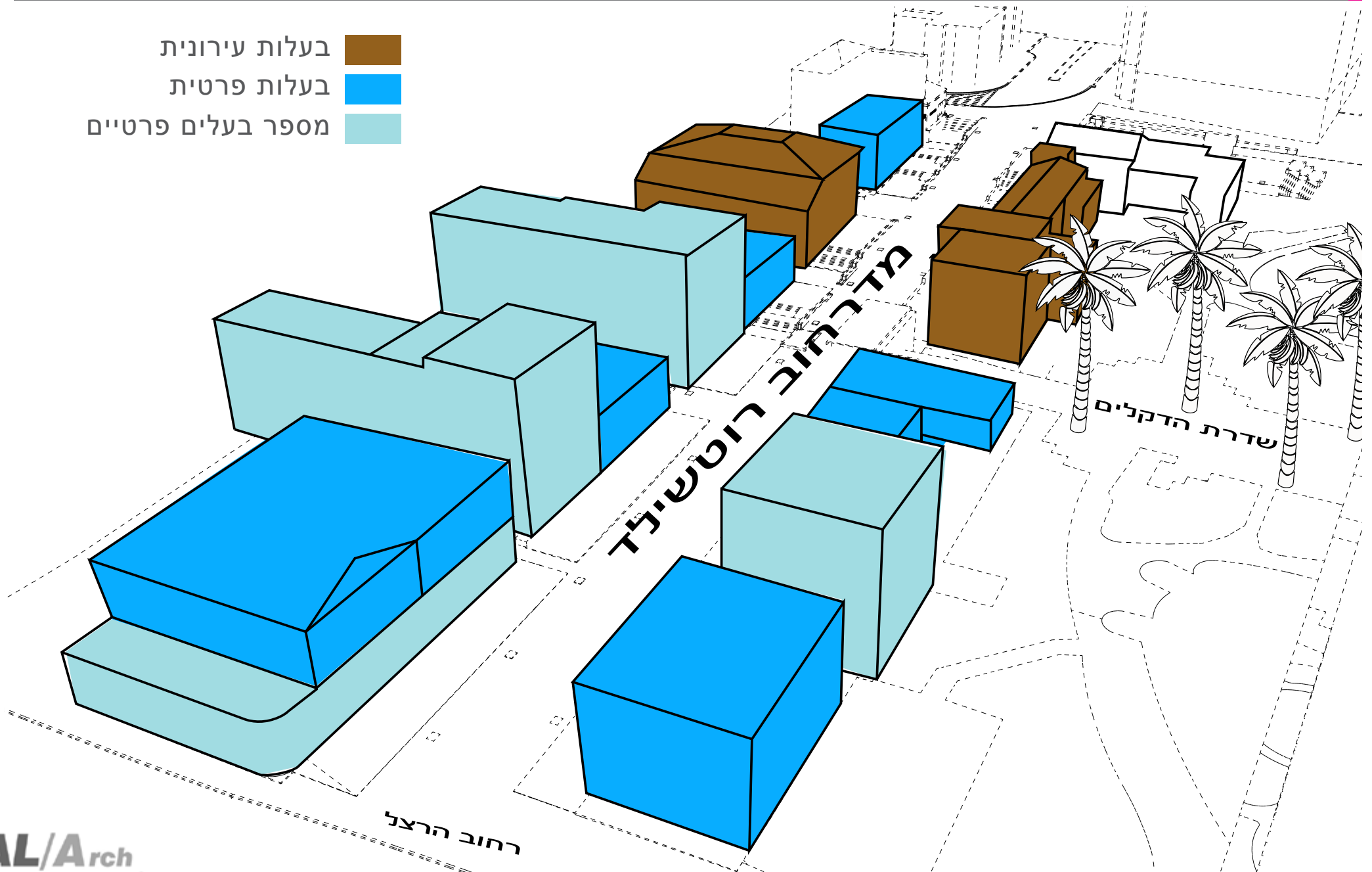


2040 2030 2020 2010 2000 1990 1980 1970 1960 1950 1940 1930 1920



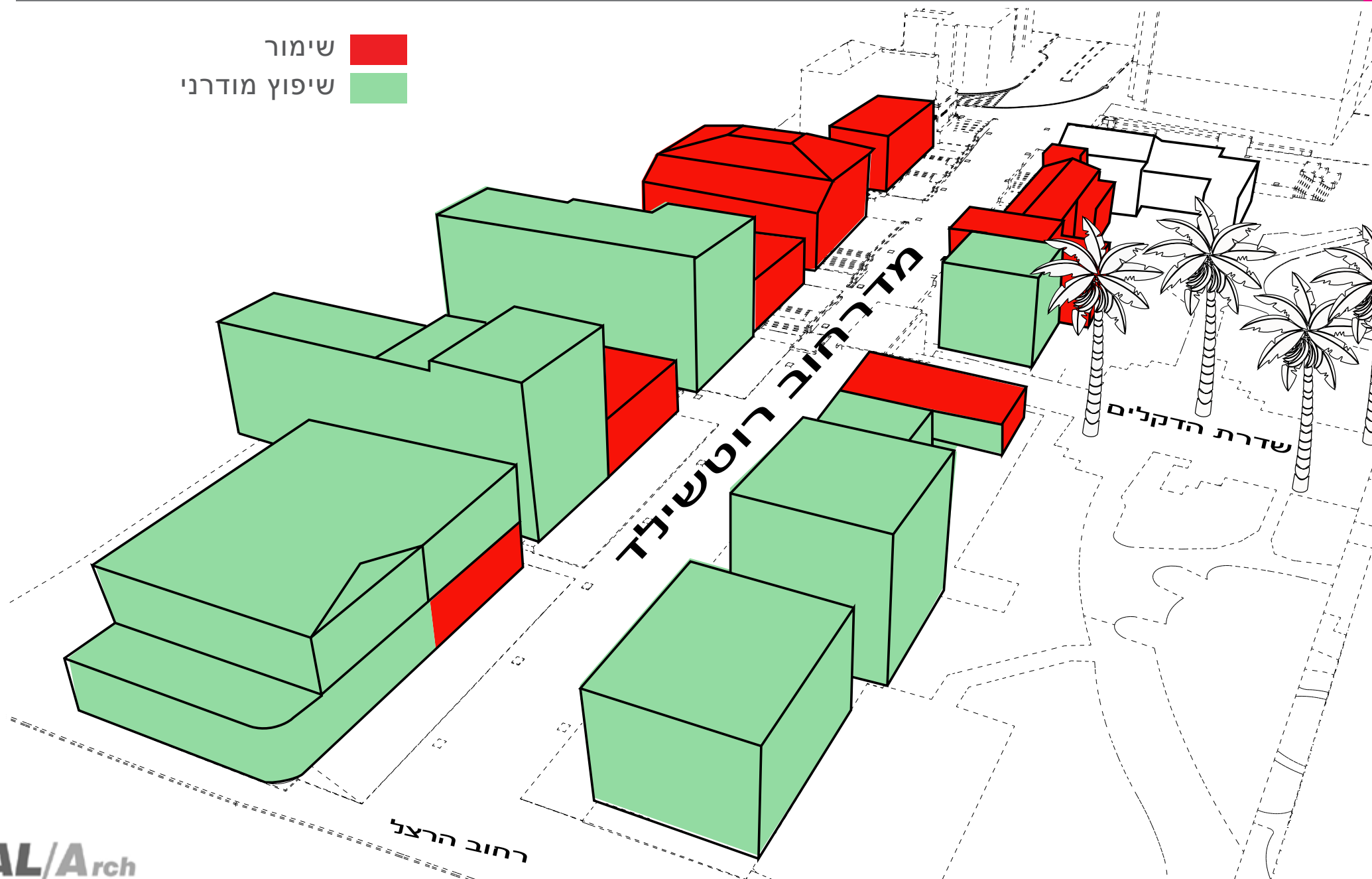
מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - בעלויות מצב קיים

בעלות עירונית 
בעלות פרטית 
מספר בעלים פרטיים 



מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - שימור מול שניה מודרנית

שימור 
שיפוץ מודרני 

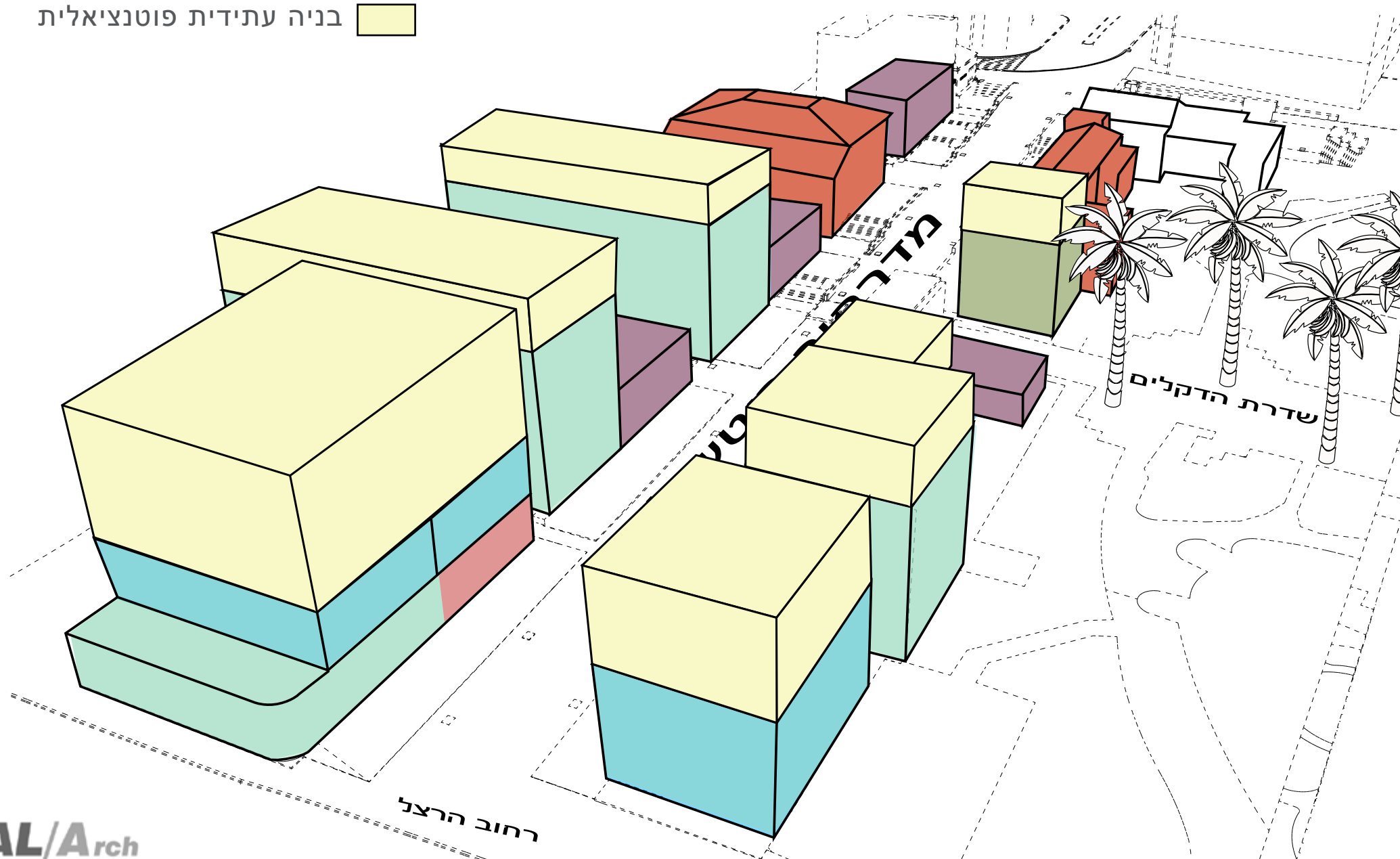


מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - סופרפוזיציה



מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - מיצוי זכויות בניה במרכז העיר

בניה עתידית פוטנציאלית





2040 | 2030 | 2020 | 2010 | 2000 | 1990 | 1980 | 1970 | 1960 | 1950 | 1940 | 1930 | 1920

חידוש מדרחוב רוטשילד - שנת 2010



2040 2030 2020 **2010** 2000 1990 1980 1970 1960 1950 1940 1930 1920



כיצד זה נראה לאחר השיפוץ?



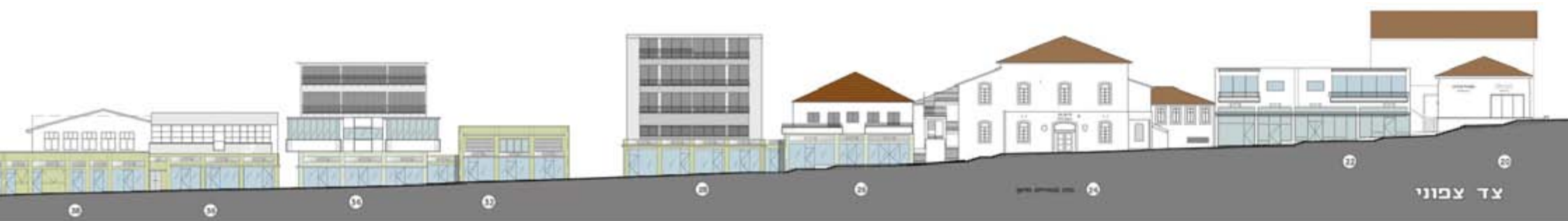
2050 2040 2030 2020 2018 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2000 1990 1980 1970 1960

מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - ישן מול חדש



2050 2040 2030 2020 2018 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2000 1990 1980 1970 1960

מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - היתר לשיפוץ חזיתות ישן מול חדש



2050 2040 2030 2020 2018 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2000 1990 1980 1970 1960

מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - שיפוץ חזיתות לפני

רוטשילד 36



2050 2040 2030 2020 2018 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2000 1990 1980 1970 1960

מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - שיפוץ חזית עסק ראשון

רוטשילד 36



2050 2040 2030 2020 2018 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2000 1990 1980 1970 1960

מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - מבנה לשימור - לפני

רוטשילד 25



2050 2040 2030 2020 2018 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2000 1990 1980 1970 1960



מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - שיפוץ מבנה בבעלות עירונית

רוטשילד 23



2050 2040 2030 2020 2018 2016 2015 **2014** 2013 2012 2011 2010 2000 1990 1980 1970 1960

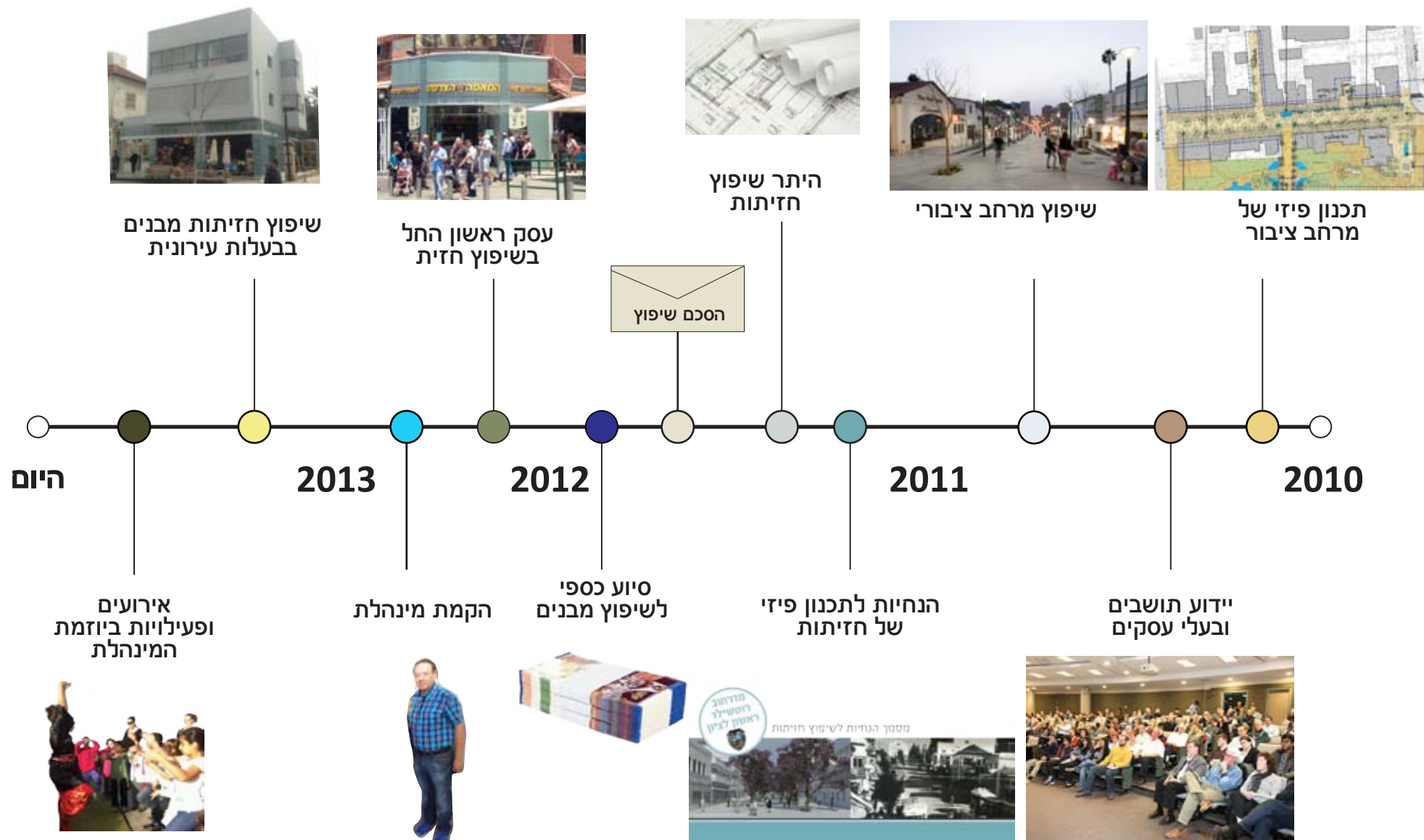
מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - שיפוץ מבנה בבעלות עירונית

רוטשילד 23



2050 2040 2030 2020 2018 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2000 1990 1980 1970 1960

מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - תהליך השיפוץ עד היום



הצ'ק ליסט האופייני בכל שאררט של התחדשות מרכז עיר

מדרכות רחבות	☒	"ירוק" ועצים	☒
נגישות בתחבורה ציבורית	☒	שיתוף הציבור	☒
שבילי אופניים	☒	הצללה	☒
עירוב שימושים	☒	איגום חניות	☒
תכנון מוטה להולכי רגל	☒	ריהוט רחוב	☒
תאורה	☒	שילוט	☒
שיפוץ המרחב הציבורי	☒	שיפוץ חזיתות	☒

התחדשות אורבאנית- תכנון מול מציאות

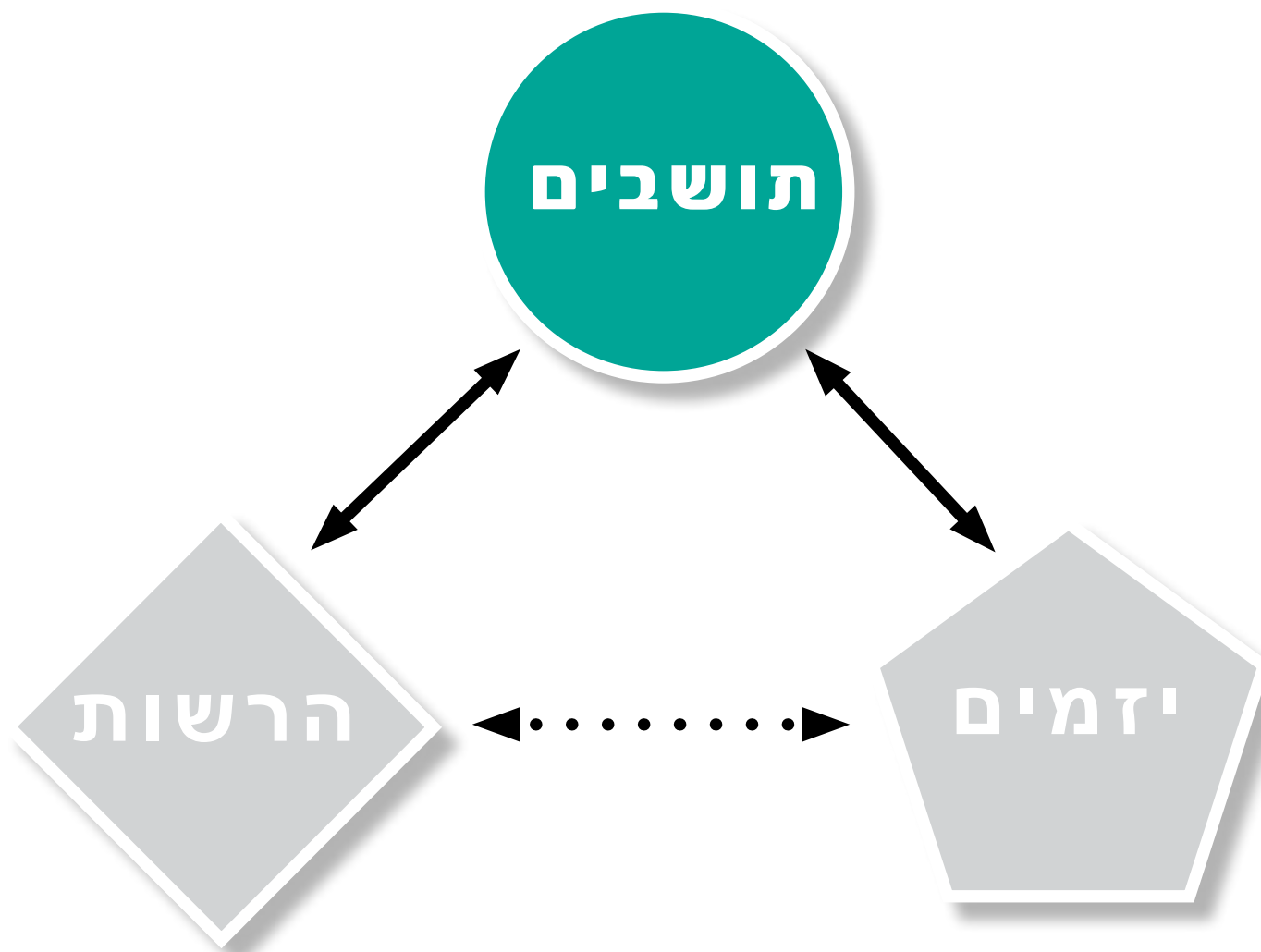
האם הצ'ק ליסט האופייני מתאים לכל מרכז עיר?



תהליך ארוך - 10-15 שנים

שנה 1	שנה 1	שנה 1	שנה 1	שנה 1	5 שנים	10 שנים
5 שנים	5 שנים	5 שנים	5 שנים	5 שנים	5 שנים	5 שנים
5 שנים	5 שנים	5 שנים	5 שנים	5 שנים	10 שנים	שנה 1

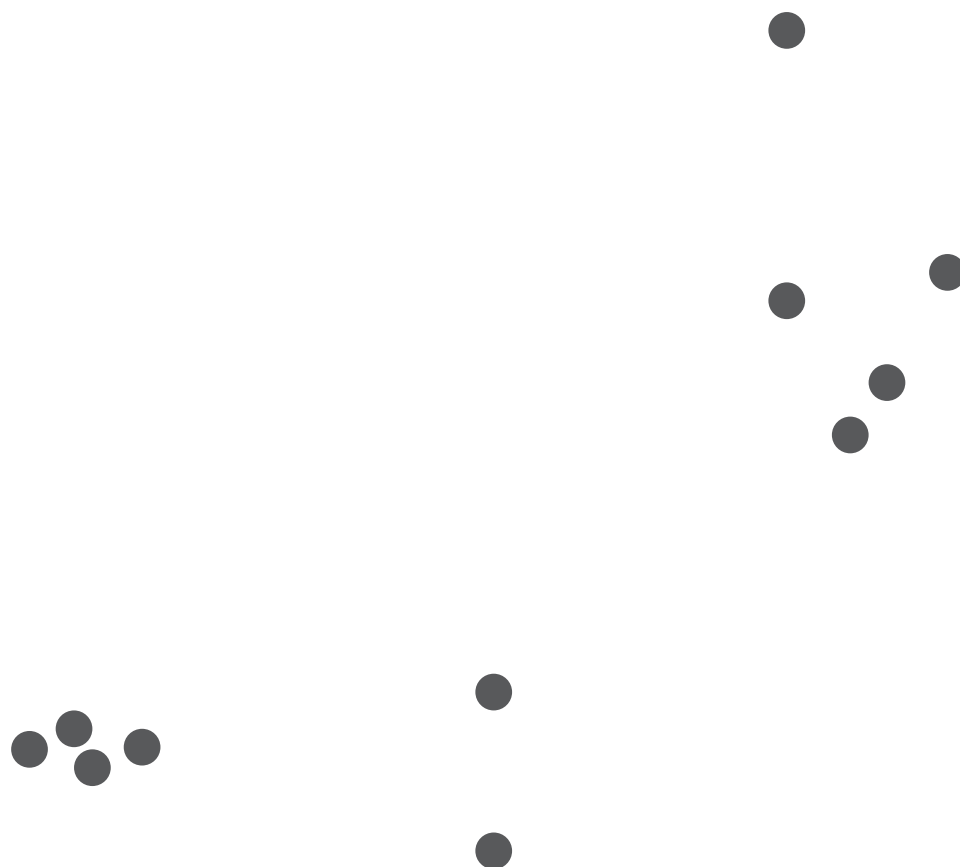
בניית קשרי אמון הדדיים



התערבויות זמניות קטנות שמרכיבות שינוי גדול



התערבויות זמניות קטנות שמרכיבות שינוי גדול



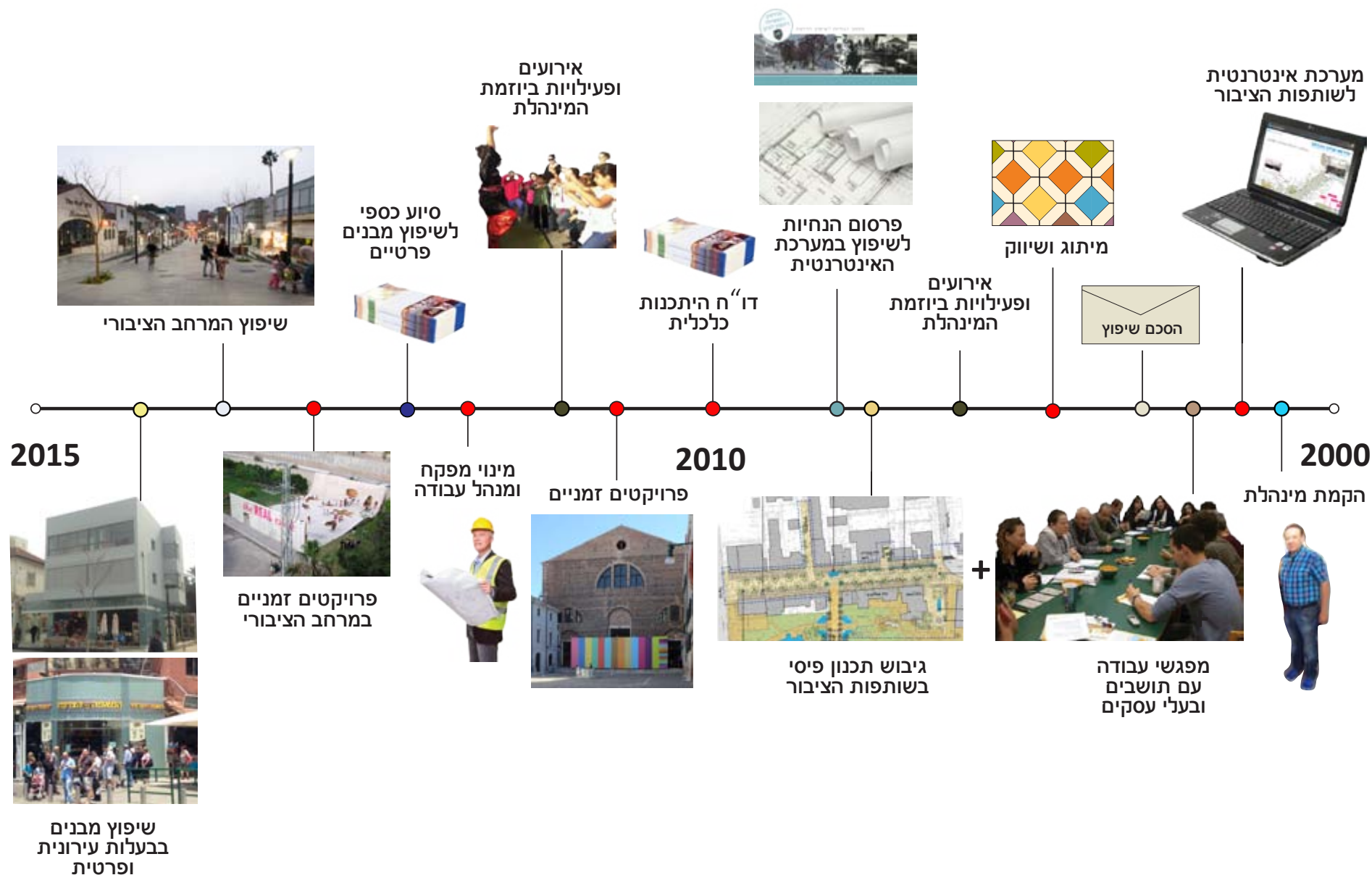
התערבויות זמניות קטנות שמרכיבות שינוי גדול



התערבויות זמניות קטנות שמרכיבות שינוי גדול



מדרחוב רוטשילד, ראשל"צ - מסקנות לתהליך לטווח ארוך



AL/Arch
אבי ליזר / אדריכלות

flexible
urbanism



תודה

AL/Arch

אבי ליזר / אדריכלות

