



TM

בינתיים

פרויקטים זמניים כשלב מקדים להתחדשות שכונות עירוניות

ועידת עכו לעירוניות
מושב העיר היצירתית 17.11.2015

בינתיים TM - בשלב הביניים



מחכים ליזמים

פתח-תקווה

תמונה מתוך Google Street view

התחדשות עירונית | הדרך מהתכנון לביצוע

תב"ע התחדשות עירונית – פרויקט "אלון" ביבנה

מתכננים: תב"ע: עודד גבולי - דב קורן אדריכלים
אדריכלות: רן בלנדר



מצב מוצע



מצב קיים



תשריט מצב מוצע
2004



תשריט מצב קיים
2015

התחדשות עירונית | הדרך מתכנון לביצוע



מצב מוצע



מצב קיים

תב"ע התחדשות עירונית – פרויקט "אלון" ביבנה

מתכננים: תב"ע: עודד גבולי - דב קורן אדריכלים
אדריכלות: רן בלנדר



תשריט מצב מוצע
2004



תשריט מצב קיים
2015

התחדשות עירונית | הדרך מתכנן לביצוע



חדשות העיר יבנה

דף הבית « חדשות יבנה » פינוי בינוי תקוע

19/06/12

פינוי בינוי תקוע

עברה שנה שלמה מאז הוכרזו הרחובות האלון, השושנים והכלנית כאזורי פינוי בינוי. עברה שנה מאז שנערכו כנסים שונים בהם הוסבר לכל התושבים על משמעות התהליך של שינוי תב"ע, עברה שנה שלמה ונראה כי התהליך, שאמור להלהיב את התושבים, לנצל הזדמנות נדירה וחד פעמית, לביצוע הפרויקט הלכה למעשה, עלה על שרטון. יצחק דדון מציע מוצא מהסבך

פינוי בינוי- צמד מילים שהפך, לאחרונה, לצמד מוכר בקרב רבים. הפרויקט שמטרתו לשפר את מראיתו ואיכותן של שכונות רבות בישראל תופס תאוצה ברחבי המדינה כולה. שטחים רבים הוכרוזו על-ידי משרד הבינוי והשיכון, כשטחי פינוי בינוי. תשתיות המגורים באזורים אלו ייהרסו כליל ותחתם יבנו מגדלים מפוארים ותשתיות שישנו את פני השכונות מקצה לקצה, גם ביבנה אושר והוכרזו מספר רחובות כשטחי פינוי בינוי. הרחובות שהצליחו להיכנס לפרויקט הם: האלון, השושנים והכלנית.

נפגשתי עם תושב ותיק ומוכר ביבנה כבקיא בעסקי הנדל"ן בעיר, יצחק דדון. שיזם, יחד עם מספר תושבי האלון, את הכנס הראשון שהתקיים ביום 16/06/11 בבית כנסת 'אליהו הנביא', חשבתי כי מדובר באדם שיש לו אינטרס להיות מעורב בפרויקט, אך התברר לי מיד שפשוט מדובר באדם שאכפת לו וטוב לו, למה הדברים לא מתנהלים בדרך נכונה, מה כל-כך קשה להתארגן ולהתאחד כגוף אחד, למען מטרה משותפת שתיריד דאגות ומחשבות מהתושבים, כי רק מינהלת עצמאית של התושבים יכולה לגרום לביצוע הפרויקט במהירות וביעילות מירבית.



יצחק דדון

יצחק, האם בכל זאת חלה התקדמות כלשהי בתהליך מאז אותו כנס?

"לא. לא חל כל שינוי, לא כזה שמוסכם על התושבים, מאחר ולא הצליחו תושבי האלון, גם אני בתוכם, להקים מינהלת פרויקט במסגרת עמותה או אגודה, נטלו את היוזמה חברות הבנייה 'בהרי' ו'נופים' והקימו משרד בשכונה. חברות אלו כפו את עצמן על תושבי השכונה בהעדר נציגות של תושבים, שהם הבעלים של כל השטחים המיועדים לפינוי בינוי. הם מנסים לשכנע את התושבים לחתום על הסכמים עמום. התנהלות זו אינה מקובלת כלל. המקובל הוא, שהתושבים יקימו מינהלה שמורכבת מנציגי התושבים ובלווי אנשי מקצוע המתמחים בנייה פרוייקטים כאלה, סלל: עורכי דין, שמאים, מהנדסים ואדריכלים, שיוציאו מכרזים למספר חברות, מי שיעמוד בדרישות ובתנאי המכרזים, ינהל מו"מ עם מינהלת הפרוייקט, לפינוי ולבינוי הלכה למעשה עם לוח זמנים". מסביר דדון: "מה שנעשה עד היום, לצערי, זרעו בלבול וגם יאוש בקרב התושבים, אשר בעקבות מצב זה, נוצר מצב של ערפול וחילוקי דעות, ללא כל אפשרות להתקדם ולאחד את השורות".

בינתיים - בשלב הביניים



הזנחה ודרדור

מתחם התחנה הישנה, תל אביב

צילום: אודי שטיינר. מתוך אתר פיקיוויקי

תכנון שכונות עירוניות | הדרך מהמציאות לחזון



תכנית תמ"א/5000 (מזפיקדת):

1. מרבית שטח התכנון כלול ב"אזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך" למערפת הסעה המונית והכולל בשטח התכנון הישנה – "שכר עירונית" ו"מזקד למוסד ציבורי".

תכנית למתחם התחנה הישנה, תל אביב

תכנון והדמייה: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים

	יחיד שיוני
	סכר מרחבת
	אזור מגורים בבנין מרקמית
	אזור מוסד ציבורי/תחנים
	מוסד ציבורי/תחנת ירוש
	אזור תעסוקה ותחבורה
	אזור מרחבת תעסוקה ולמגורים
	אזור תעסוקה כפר לילי/מגורים חדשים
	אזור תעסוקה כפר לילי/מגורים קיימים
	אזור מגורים/מגורים
	גבול אזור
	אזור תחבורה



ביותיים™ - בשלב הביוניים



התערבויות מקומיות

'בסקולה', מרכז לאמנויות במה, מוזיקה וקרקס עכשווי, נוה שאגן, ת"א
מתוך עמוד הפייסבוק 'בסקולה'

בינתיים™ - בשלב הביניים



התערבויות מקומיות

'התחנה הבאה', תערוכה וסדרת הופעות בתחנה המרכזית החדשה בת"א ביוזמת קולקטיב "אניה" – קבוצת אמנים וחקלאים עירוניים התמונה מתוך עמוד הפייסבוק של קבוצת "אניה"

יש צורך בשלב זמני, המאפשר ומעודד התארגנויות מקומיות



השפעה
קהילתית



לכידות
חברתית



ניסוי



ספונטניות



דמיון

4 קטגוריות לאתרים בהן ניתן לעודד התערבויות זמניות

בנוי / פרטי



פתוח / פרטי



בנוי / ציבורי



פתוח / ציבורי





פתוח / פרטי



”החאן” במזרח לונדון - Canning Town Caravanserai



אדריכלים: Ash Sakula

- 1 MAIN ENTRANCE
- 2 LONG TABLE
- 3 CRATE PLANTERS
- 4 SHIPPING CONTAINERS
- 5 KIOSKS
- 6 'FLYING CARPET' STAGE
- 7 CAFE & TOILET
- 8 'FLITCHED' BUILDING SITE
- 9 SECONDARY ENTRANCE



הולצמרקט, ברלין



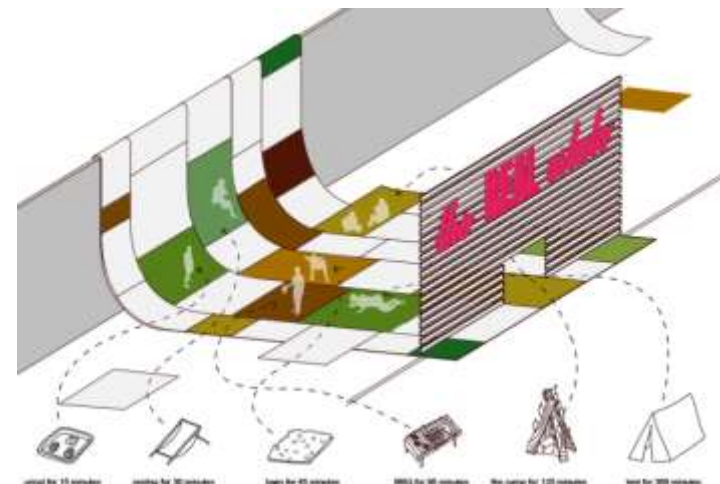


פתוח / ציבורי

“the REAL estate” - הביאנלה לאדריכלות הנוף העירוני בת ים



אדריכלים: AL/Arch אבי ליזר אדריכלות





TheMarker

עיריית ת"א תהפוך כ-700 מגרשים ריקים לחורשות זמניות בעלות של 20 מיליון שקל

מרבית המגרשים מרוכזים בשכונות שפירא, יד אליהו ויפו; חורשה זמנית היא שטח ירוק אשר יתוחזק על ידי העירייה עד לאישורן של תוכניות בנייה שייעדו את המגרשים למגורים, מסחר, תיירות או תעסוקה

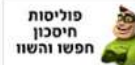


צלי גרינברג | 09:09 19.09.2004

מאת צלי גרינברג ואריק מירובסקי



עיריית תל אביב-יפו תהפוך כ-700 מגרשים ריקים ונטושים לחורשות זמניות בעלות של כ-20 מיליון שקל. שטח כלל המגרשים, שמרביתם מרוכזים בשכונות שפירא, יד אליהו ויפו, ומשמשים כיום בעיקר לצורכי השלכת פסולת מסוגים שונים, מגיע לכ-300 דונם. המגרש הקטן ביותר, הנמצא ברחוב חזקיהו, מכיל חמישה עצים בלבד; גודלו של המגרש הגדול ביותר, הממוקם בפינת הרחובות מסלנט וקיבוץ גלויות, מגיע לכ-6 דונמים.



העירייה מדווחת כי הפרויקט התחיל השנה ומתוכנן להסתיים עד סוף 2005; מטרת הפרויקט היא להפוך את תל אביב לנקייה וירוקה יותר. חורשה זמנית היא שטח ירוק אשר יתוחזק על ידי העירייה עד לאישורן של תוכניות בנייה שייעדו את המגרשים למגורים, מסחר, תיירות או תעסוקה.

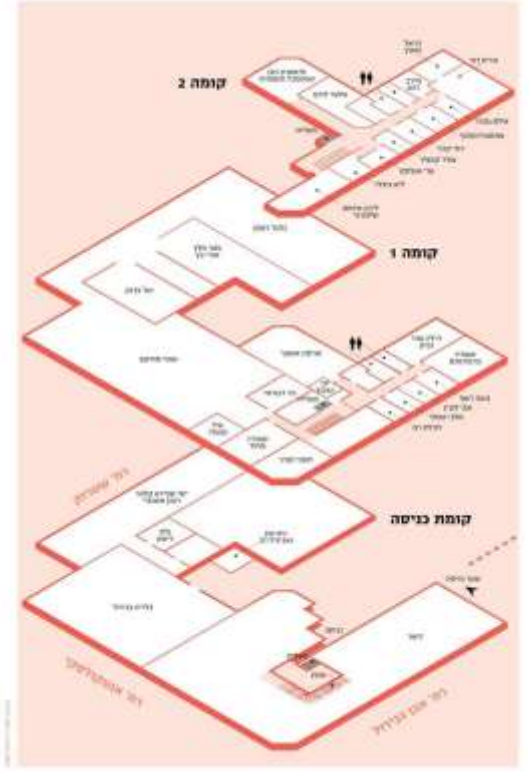


בנוי / פרטי





גבירול - מתחם בזק ברחוב אבן גבירול, תל אביב



גַבִּירוֹל
Gabirol
גַבִּירוֹל
מרכז תרבות ואמנות

טרמינל העיצוב - קסטרו בת ים



צילום: יולה זובריצקי
התמונות מתוך עמוד
הפייסבוק 'טרמינל'
העיצוב'

בנוי / ציבורי



HUB 67, לונדון



אדריכלים: LYN Atelier



התמונות מאתר

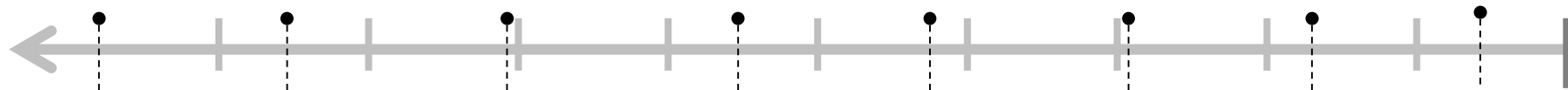
<http://hubsixtyseven.com>
ומתוך עמוד הפייסבוק 'Hub67'



תיאטרון הפרינג' "נוצר", בת ים



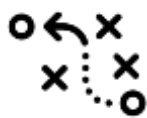
בינתיים™ | איך עושים את זה?



הפעלה
והמשכיות



מנגנון
סטטוטורי



סקטיקות
ליישום



שותפים



מימון



הגדרת
מטרות

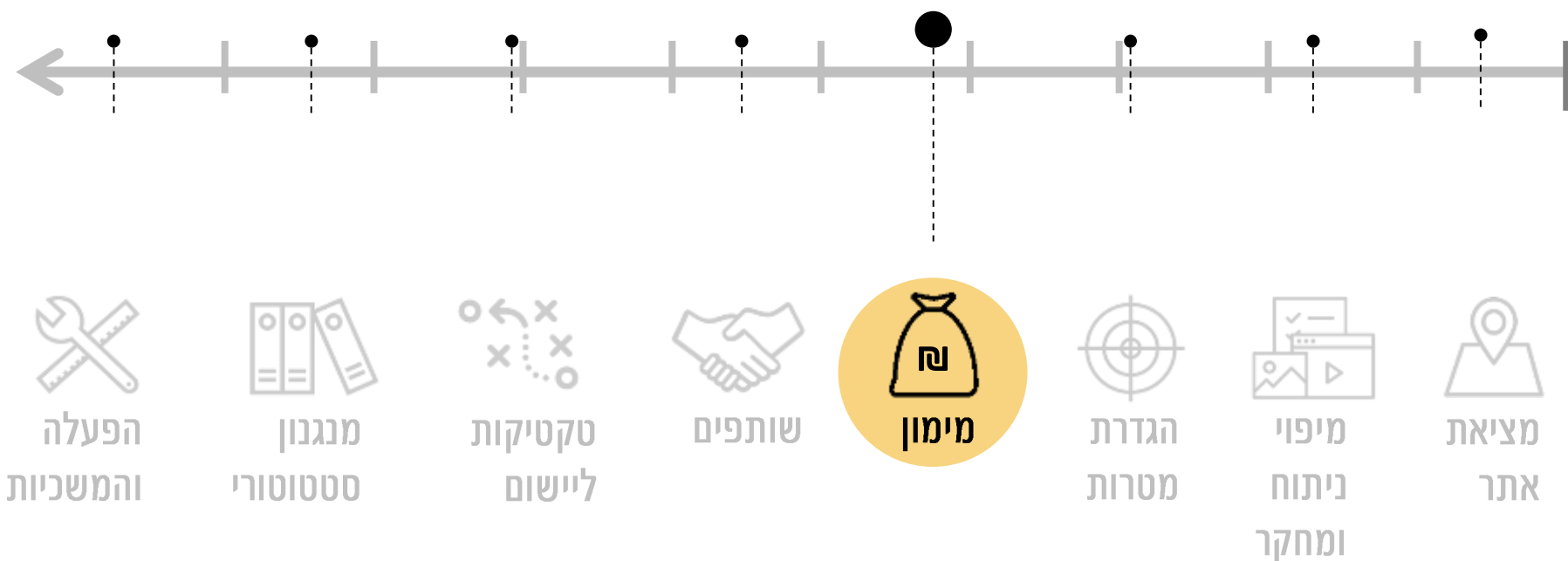


מיפוי
ניתוח
ומחקר



מציאת
אתר

בינתיים™ | איך עושים את זה?







בסקולה - חלל לקרקס עכשווי

הפרויקט של יובל עוז

₪ **101,294**
מתוך 80,000 ₪



482 תומכים

0 ימים שנותרו



<Embed> 1 Share 2k Like 40k

165 תגובות 482 תומכים 4 עידכונים

איך לתמוך בפרויקט?

שימו לב! רק במקרה ותסמלתי חשבו את יעד המימון בפניך הזמן שאוקצב התומכים לסייב

מינימום 20 ₪
כרטיס לצפייה און ליין באירוע

יזמה עצמאית להקמת מרכז לאמנויות במה, מוזיקה וקרקס עכשווי בתל אביב מזמינה אתכם לקחת חלק בהרמת הפרויקט

קבוצת בסקולה מגייסת מימון באתר "headstaert"

התמונה מתוך אתר www.headstart.co.il





מימון | שיתוף האקדמיה – כמרחב ניסויי



יחד יוצרים משהו טוב ברחוב

עושים רחוב

OSIM RECHOV

רחוב רוטנברג | שכונה ג'

יום שלישי | 13/1
15:00-18:00

החירג המודר
חוגים ממוזיקה לקהל הרחב (הוללה הופ, כושות סבון ועוד)
איור ג'אם סטון - במה חופשית
צירי קיד
בינה קהילתית
קולנוע רחוב
חאן שכונתי

החירג המודר
החירג המודר



פרויקט "עושים רחוב" בבאר שבע ביוזמת אוניברסיטת בן גוריון

התמונות מתוך עמוד הפייסבוק 'עושים רחוב'



**תרומות
מסחריות**



שילוב יזמים



**קרנות
וארגונים
ציבוריים**



מימון המונים

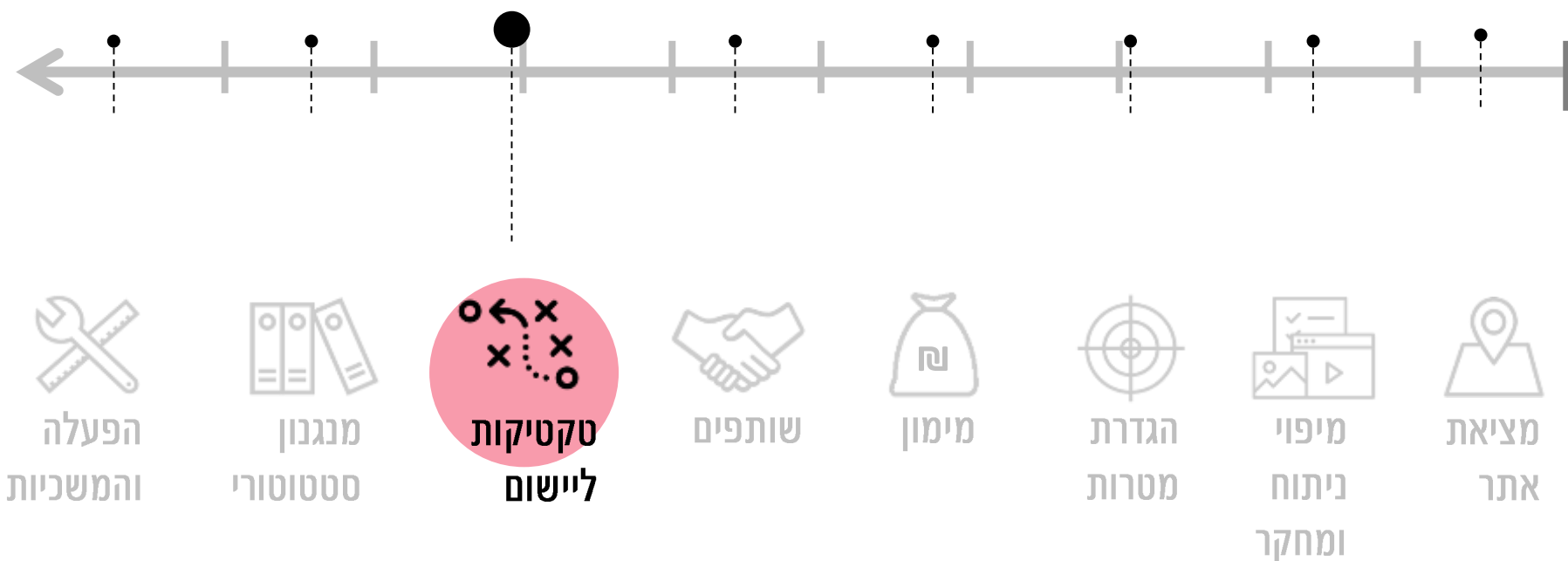


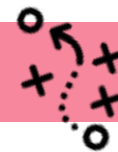
**שיתוף
האקדמיה-
כמרחב ניסויי**



**מיזמים
עצמאיים
כלכלית**

בינתיים™ | איך עושים את זה?





צילום: דודו בכר. מתוך אתר <http://www.themarker.com>



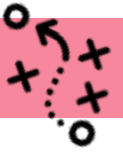
8. שימושים זמניים – הוראות לתקופת הביניים

יש לעודד שימוש במגרשים פנויים לשימושים זמניים בהתאם להגדרת שימושים מועדפים על ידי מהנדס העיר שתשתנה מזמן לזמן בהתאם לביקוש ולמצב הפיתוח. השימושים יכולים להיות ממצב של חניה זמנית ועד מתן אפשרות לביצוע אירועים עירוניים או פרטיים בתחום המגרשים.

יש לשאוף לנצל הזדמנויות לשימושים זמניים התואמים את רוח התוכנית במבנים קיימים. לשימושים מבוקשים ברוח התוכנית (כגון מלונאות או מגורים) שאינם כלולים בתוכנית המאושרת יישקל מתן שימוש חורג זמני.

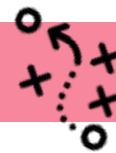
הטמעת שימושים זמניים בעקרונות לתכנון רובע העסקים בת ים
אליקים אדריכלים

סקטיקות ליישום | פרויקט זמני ביוזמה עירונית



"תחנה זמנית" – יוזמה של עיריית ת"א לפרויקט זמני בשימוש מכולות בתחנה המרכזית הישנה
מתכנן: אדר' רם אייזנברג, תב"ע אדר' דני קייזר. הדמיות מעיריית ת"א יפו

סקטיקות ליישום | פרוגרמה זמנית בתכנון ארוך טווח



משך תהליך הפיתוח כמשאב המאפשר שמושים "קצובי זמן"

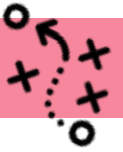
בעוד אנו מנסים לחזות את שימושי הקבע שתל אביב-יפו זקוקה או תזדקק להם, עלינו להכיר גם ביתרונות של צמיחה והתפתחות אורגנית המתמשכת לאורך שנים, כאמצעי ליצירת ערך עד להשלמת פיתוחו. בהנחה כי פיתוח החלק הארי של שדה דב יארך כ-25 שנה (דו"ח ממ"), ההיקף הממוצע של השטחים הפנויים מבנייה ומפיתוח לסוגיו יהיו כ-700 דונם.

היקף שטח שכזה מאפשר ליזום באתר, בד בבד עם התקדמות הפיתוח בו, **אירועים תקופתיים ושימושים "קצובי זמן"** - שבכוחם לתרום לזהותו ולהתפתחותו כרובע עירוני, עוד בטרם ימומשו בו כל נפחי הבנייה. הכרה בעצם התמשכות תהליך פינוי השדה **כמשאב וכיתרון - ולא כאילוץ**, מגלה פוטנציאל שטרם נוצל ליצירת ערכים מוספים, אשר בנוסף לערכי השימושים הקונבנציונליים אשר יהיו בו, יכולים להתוות את ההתפתחות והצמיחה של האתר לאורך השנים. התמשכות התהליך מייצרת הזדמנות לפיתוח בשני משורים - מתחדש וקבוע - אשר יחדיו יתרמו להווייתו הייחודית של הרובע כמקום חי ומתפתח.

יש לנצל את התמשכות פינוי שדה דב על פני שנים רבות כמשאב המאפשר פיתוח שימושים "ירידיים"/"קצובי זמן"/"מפעפים" והמחדיר חיים תוססים ומלאי עניין **לכל** האתר **ובכל** תקופת הביצוע. אלה יכולים למנוע את התחושה של שטח בור או אתר בנייה מתמשך במקום.



הטמעת שימוש זמני - תערוכה בינלאומית, בתכניות ל"שדה דב" המפונה ארי כהן, ברברה אהרונסון, איתי אהרונסון, תמונות מפרסומי עיריית ת"א יפו



יצירת תשתית
וירטואלית ופיסית
המאפשרת שימושים
זמניים

הפקת אירוע
מקומי או עירוני

**שילוב
בתהליך
התכנון
העירוני**

**הסדרת
שימושים
זמניים**
והתארגנויות
"מלמטה"

תחרויות
לפרויקטים
זמניים

בינתיים™ - מרחבים פרטיים זמניים

שיכון ללא מוצא

רחוב כ"ט בנובמבר, בת ים

צילום: אבי ליזר



“the REAL estate”

הביאנלה לאדריכלות הנוף העירוני בת ים 2008
 אדר' אבי ליזר ואמנית דנה הירש-ליזר

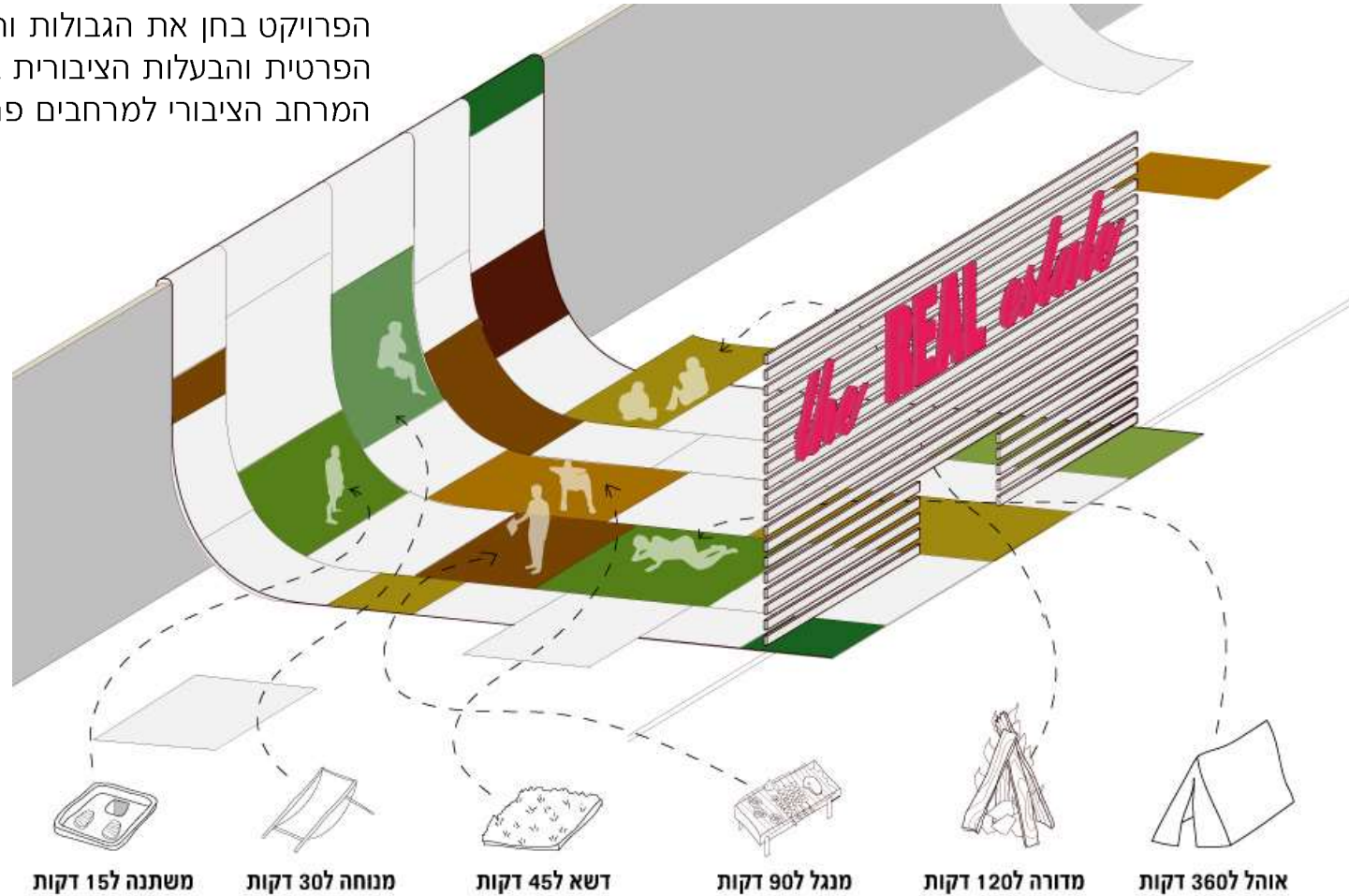


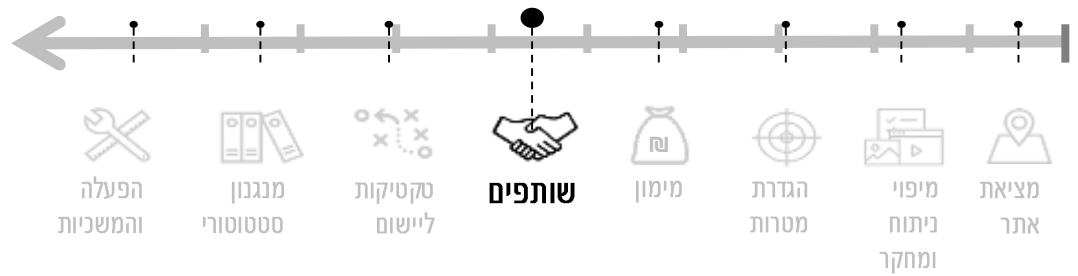
“the REAL estate”

הביאנלה לאדריכלות הנוף העירוני בת ים 2008
אדר' אבי ליזר ואמנית דנה הירש-ליזר



הפרויקט בחן את הגבולות והיחסים שבין הבעלות הפרטית והבעלות הציבורית במרחב ציבורי על ידי הפרטת המרחב הציבורי למרחבים פרטיים זמניים.





“the REAL estate”

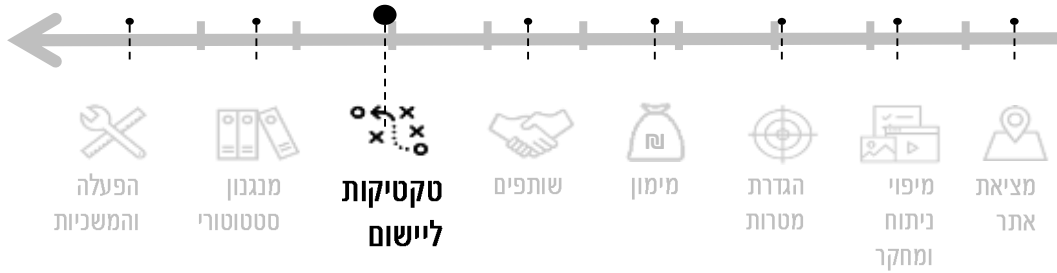
הביאנלה לאדריכלות הנוף העירוני בת ים 2008
 אדר' אבי ליזר ואמנית דנה הירש-ליזר

החוג לתיאטרון מתנ"ס עופר



“the REAL estate”

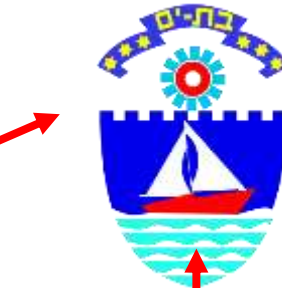
הביאנלה לאדריכלות הנוף העירוני בת ים 2008
אדר' אבי ליזר ואמנית דנה הירש-ליזר



B E R A C H A



מימון



אוצרות

סיגל ברנר | תמר דראל-פוספלד | יעל מוריה-קליין

הביאנלה לאדריכלות הנוף העירוני



קהילה ותושבים

מתכננים



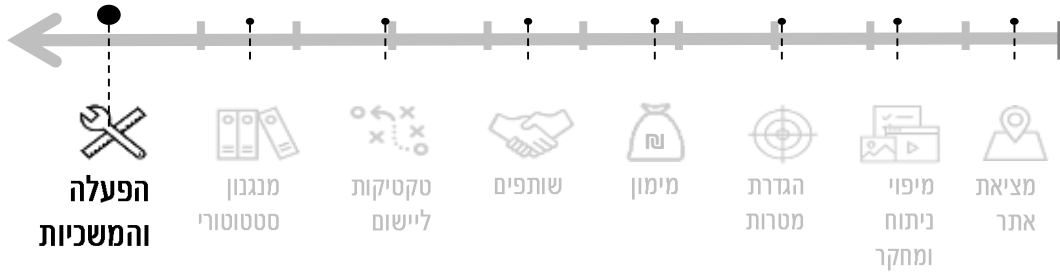
“the REAL estate”

הביאנלה לאדריכלות הנוף העירוני בת ים 2008
אדר' אבי ליזר ואמנית דנה הירש-ליזר



“the REAL estate”

הביאנלה לאדריכלות הנוף העירוני בת ים 2008
אדר' אבי ליזר ואמנית דנה הירש-ליזר



בינתיים™ - במרכז הכרמל



העדפת האוטובוסים על הולכי הרגל





רחוב שדרות הנשיא, חיפה

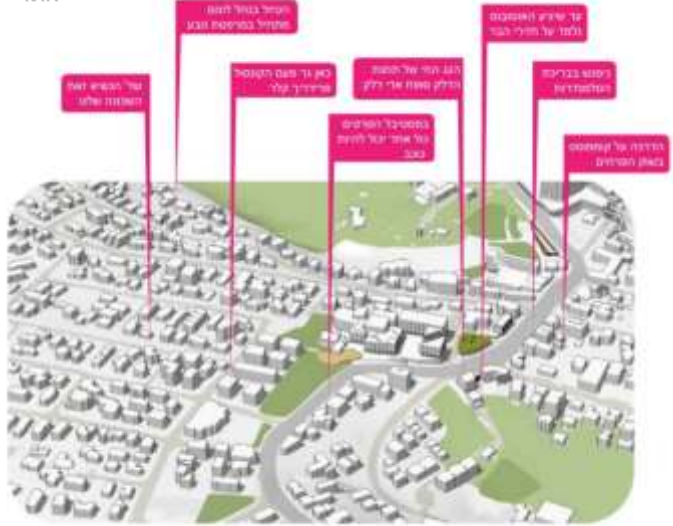
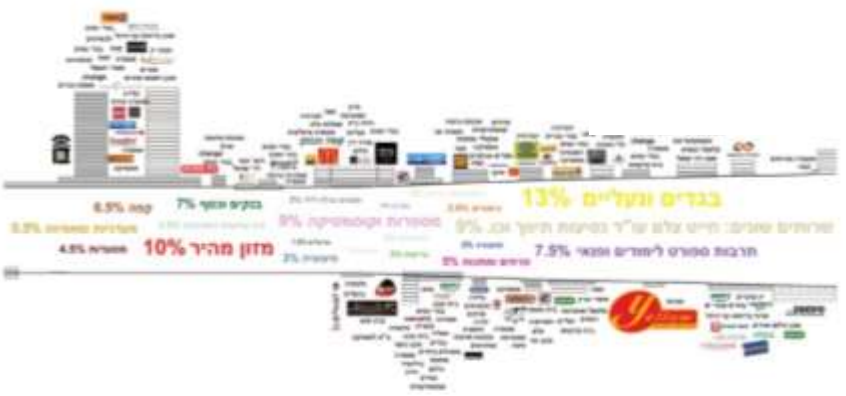
צילום: אבי לזר

"מעורב חיפאי"

הצעה להתחדשות מרכז הכרמל, חיפה
 אדר' אבי ליזר ואדר' אידית גזן



- 
 הפעלה והמשכיות
- 
 מנגנון סטטוטורי
- 
 טקטיקות ליישום
- 
 שותפים
- 
 מימון
- 
 הגדרת מטרת
- 
מיפוי ניתוח ומחקר
- 
 מציאת אתר





הפעלה והמשכיות



מנגנון סטטוטורי



סקטיקות ליישום



שותפים



מימון



הגדרת מטרת



מיפוי ניתוח ומחקר



מציאת אתר

"מעורב חיפאי"

הצעה להתחדשות מרכז הכרמל, חיפה
אדר' אבי ליזר ואדר' אידית גזין

מרחב פעולה אורבני

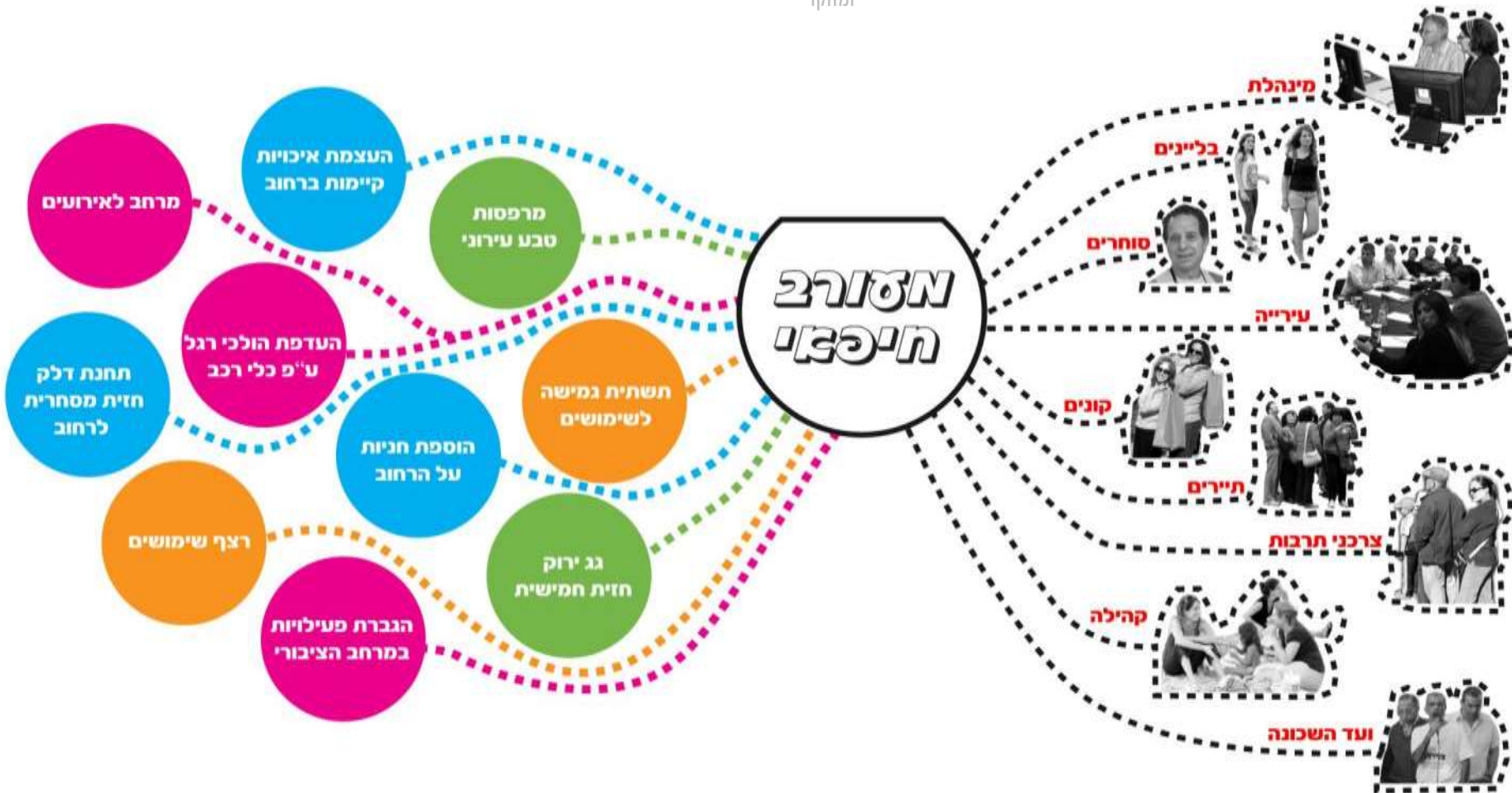
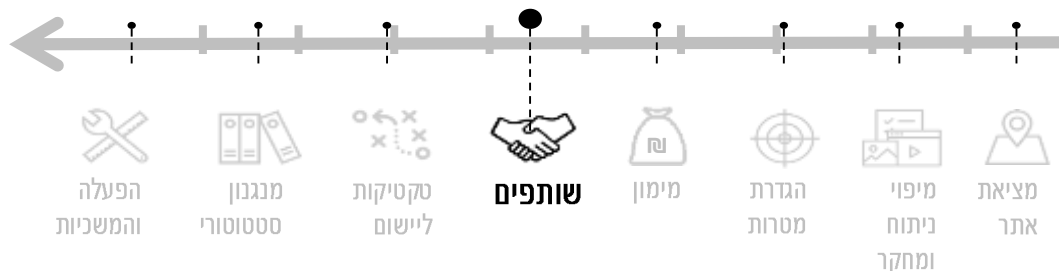
תכנית פעולה

מעורב חיפאי



"מעורב חיפאי"

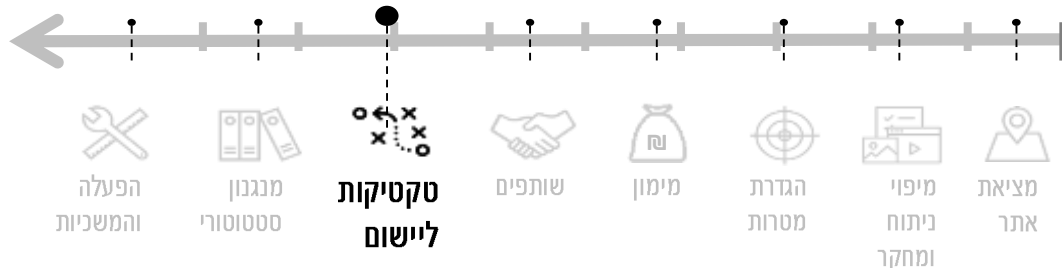
הצעה להתחדשות מרכז הכרמל, חיפה
אדר' אבי ליזר ואדר' אידית גזין



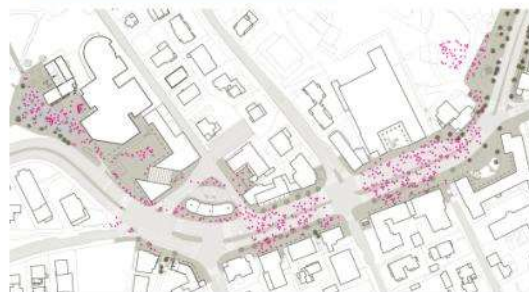
"מעורב חיפאי"

הצעה להתחדשות מרכז הכרמל, חיפה
אדר' אבי ליזר ואדר' אידית גזין

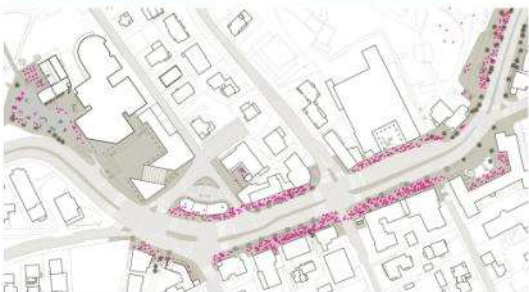
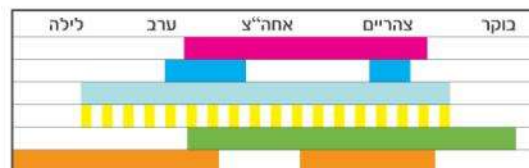
רצועת רחוב רב תכליתית



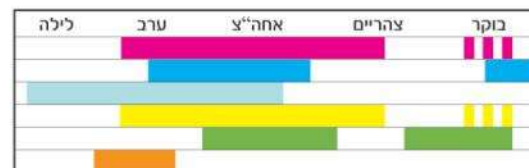
יום חג/ פסטיבל



התרחשות זמנית



יום טיפוס



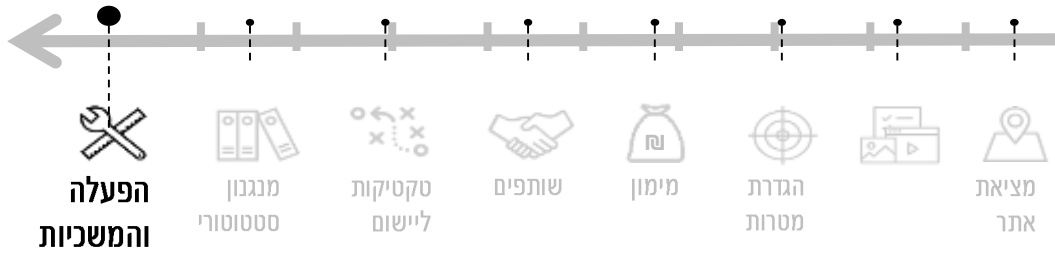
מרחב הולכי רגל
כניסה
היחיד על הרחוב
מרחבים מסחריים
ניחוח ציבורי
מוסדות תרבות

הנעת הולכי רגל



"מעורב חיפאי"

הצעה להתחדשות מרכז הכרמל, חיפה
ממשק אינטרוטי המשלב תושבים ובעלי
עניין בתהליך התכנוני



עברית | English | русский

חפש

חפש באתר...

שלום דווקא ברוך שובך.
2 עדכונים מחנים לך.
לידיעתך, הסתחם כולל שידורים נוספים באזור כיכר העצמאות

דווקא קופר
32
שכונת נאות הרצל

flexible urbanism

חידוש מרכז הכרמל

פרויקט שיתוף ציבור במסגרת הועדה להתחדשות עירונית

התחדשות הרחוב

שיפוץ חזיתות

כלכלה מקומית

שולחן עגול

מילון מונחים

קישורים

רצועת רחוב רב-תכליתית

אנו מגדירים תשתית רחוב חדשה שכימים מסוימים משמשת להתרחשויות ופעילויות משתנות ובימים אחרים לחניית כלי רכב פרטיים. הרצועה, שבאה על חשבון מפרצי עצירת האוטובוסים, מוגדרת על ידי מפרש ההצללה נפתח ונאסף הניתן לשניו על פי אופי הפעילות. בימים של אירועים רצועת רחוב זו הופכת לדופן פעילה מול דופן המסחר הקיימת.

עסק לא רשום

רחוב מחניים

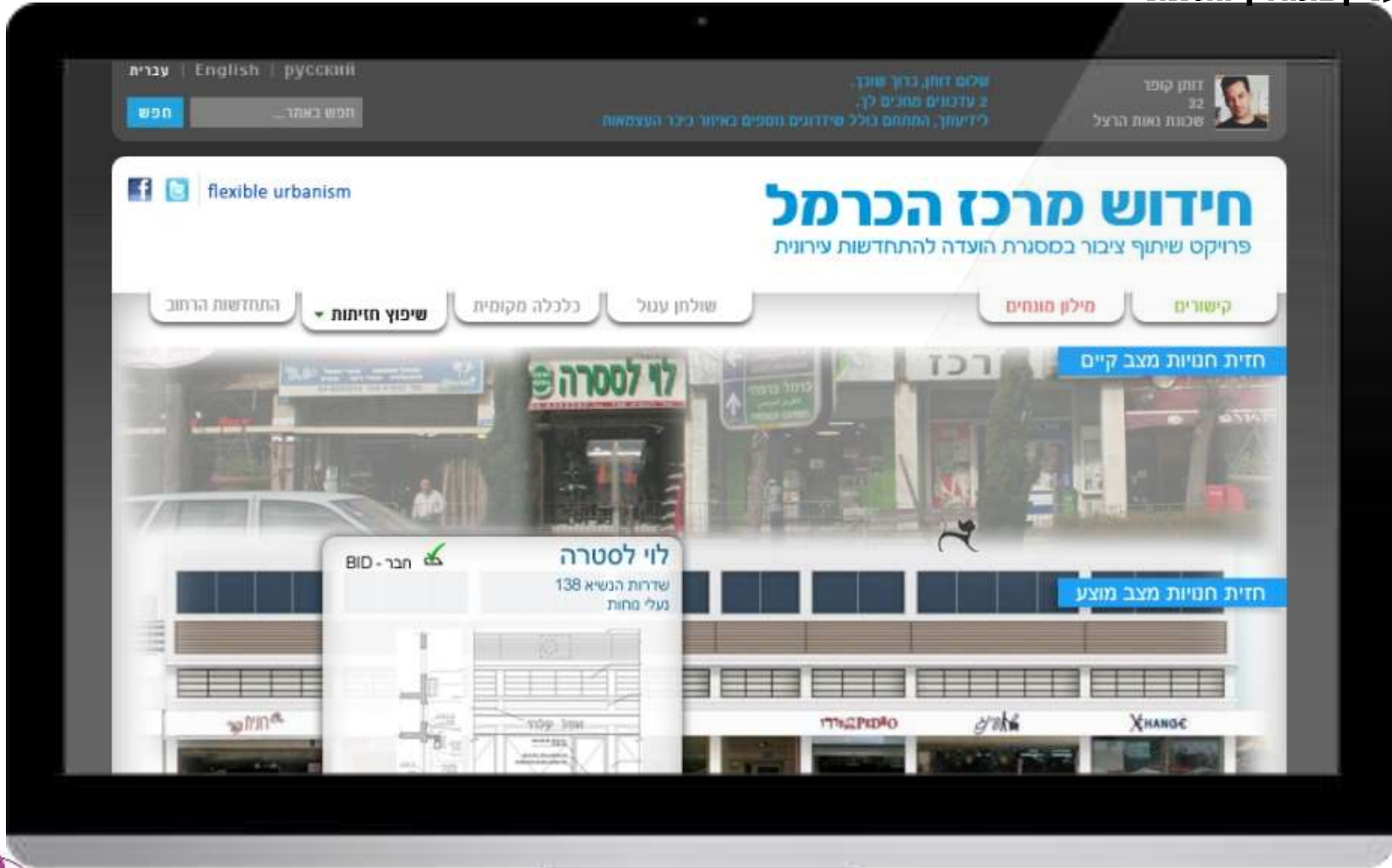
BID - חבר

שדי הנשיא קפה בחצר

flexible urbanism

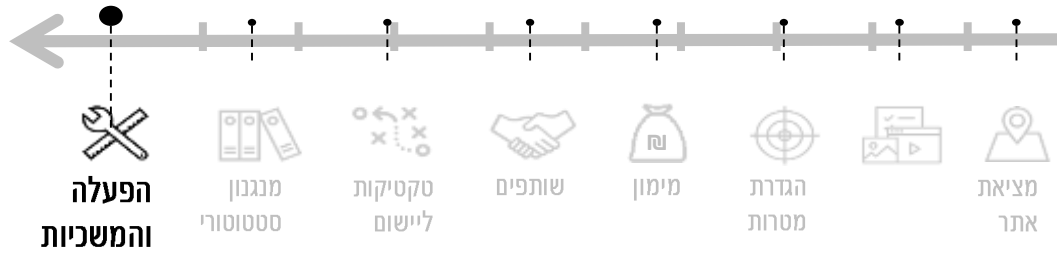
"מעורב חיפאי"

הצעה להתחדשות מרכז הכרמל, חיפה
 ממשק אינטרנטי המשלב תושבים ובעלי
 עניין בתהליך התכנוני



"מעורב חיפאי"

הצעה להתחדשות מרכז הכרמל, חיפה
 ממשק אינטרוטי המשלב תושבים ובעלי
 עניין בתהליך התכנוני



בינתיים™ - במתחם הסוללים



ואקום עירוני

מתחם הסוללים, שכונת ביצרון, ת"א

צילום: אבי ליזר



מתחם הסוללים - ת"א

הצעה לפרויקט זמני ליריד תרבות אלקטרונית
 אדר' אבי ליזר ואדר' ליאור בן-שטרית



מתחם הסוללים - ת"א

הצעה לפרויקט זמני ליריד תרבות אלקטרונית
 אדר' אבי ליזר ואדר' ליאור בן-שטרית



הפעלה
 והמשכיות

מנגנון
 סטטוטורי

טקטיקות
 ליישום

שותפים

מימון

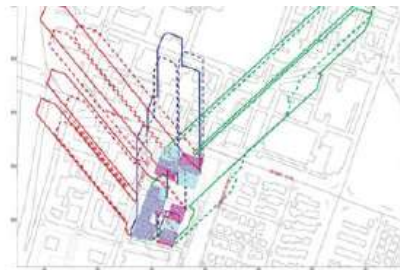
הגדרת
 מטרת

מיפוי
 ניתוח
 ומחקר

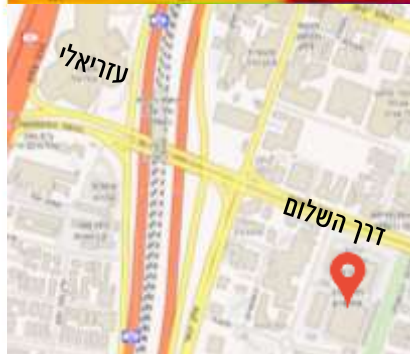
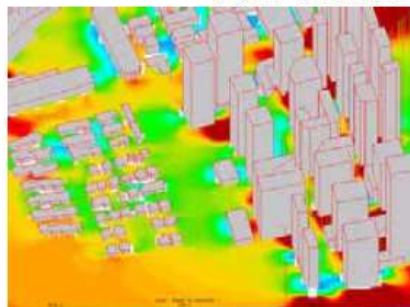
מצאת
 אתר



בינוי מצב מוצע



השתנות צל דצמבר



- מגורים
- 250-300 יחידות
- 32 קומות
- תעסוקה
- כ-51,000
- 28 קומות + 37 קומות
- מבנה ציבור
- 1,600 מ"ר
- 4 קומות



הפעלה
והמשכיות



מנגנון
סטטוטורי



סקטיקות
ליישום



שותפים



מימון



**הגדרת
מטרות**



מיפוי
ניתוח
ומחקר



מציאת
אתר

מתחם הסוללים - ת"א

הצעה לפרויקט זמני ליריד תרבות אלקטרונית
אדר' אבי ליזר ואדר' ליאור בן-שטרית



לקבלת ההרצאה והמדריך הפתוח –
צרו אתי קשר
avi@al-arch.com

תודה!

