

# הצעה לתכנון מרחב חח"י קרמינצקי אפריל 2018

צוות התכנון:

אדר' מיכל יוקלה

אדר' ד"ר אורית שמואלי

אדר' אלה שר

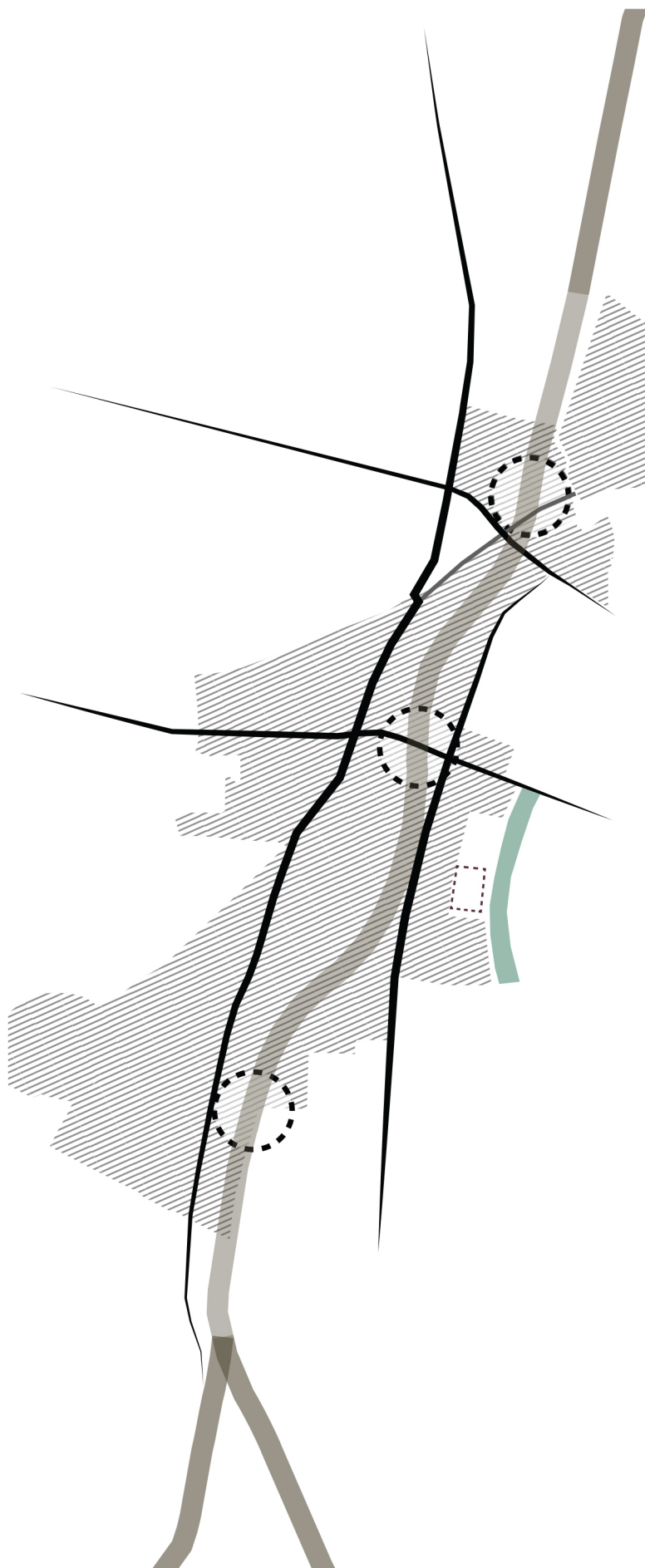
אדר' שולמית קרבליניק

אדר' ריקי קיסר

המע"ר המזרחי של תל-אביב יפו עתיד לעבור שינויים והתפתחויות משמעותיים בעשורים הקרובים. מימוש תכניות הפיתוח ישנה לחלוטין את האינטנסיביות הפיזית, הצפיפות ופרוגרמת המרחב. הטונספורמציה העתידית במרחב תשנה את סדרי הגודל של האינטנסיביות העירונית, הפרוגרמה והמרחב הציבורי. פרויקטים תשתיתיים המכוונים להולכי רגל ישנו את המרחב ממרחב מוטה כלי רכב למרחב מוטה הליכות. בתוך כך, מספר תכניות הנמצאות בשלבי תכנון כוללות את גשר שד' יהודית, פיתוח רח' יגאל אלון כרחוב עירוני וקירוי האיילון.

אנו מציעות לדון ולהגדיר את האיזון הראוי בין שתי עוצמות: עוצמת הבינוי הגבוה והצפוף אל מול עוצמת הדינאמיות של המרחב הציבורי שעתיד להיות שוקק ופעיל. אותו מרקם בנוי גבוה, צפוף, מעורב ואינטנסיבי הוא המזין את המרחב הציבורי באנשים מגוונים. מרקם זה מייצר רקע אדריכלי קיצוני למרחב הציבורי ומציע רקע דרמטי לפעילות האנושית המגוונת והעשירה שיכולה להתפתח במקום.

סטרוקטורה עירונית קיימת



הצעתנו מתייחסת לשלוש תמורות מרכזיות במע"ר של תל אביב: הליכות, חיבורי מזרח-מערב והתהוות של המע"ר המזרחי.

כיום תחנת השלום ומבני התעסוקה הקיימים יוצרים מוקד משיכה מטרופוליני לרבות הולכי רגל הפוקדים אותו מדי יום. זיהינו שתי התערבויות המציעות קריאה של המרחב כמרחב הולכי רגל. הראשונה היא שדרות ההשכלה והשניה היא ציר ההליכה בין מבנה צ'ק פוינט ומגדל אלקטרה למבנה מכבי. אנו סבורות כי מגמה זאת תתחזק וכי המרחב הציבורי יתעבה, יתפתח ויהפוך מגוון יותר, הן כמרחבי שהייה והן כשדרות וצירים לתנועה הנקשרים יחד למערכת הכוללת גם פרוגרמה בקומת הקרקע המשמשת את הולכי הרגל.

לשם כך - מוצעים חיזוק שדרות ההשכלה, פיתוח הקשרים מתחנת השלום למע"ר והחיבורים להולכי הרגל בין מזרח המע"ר למערבו. במצב הנוכחי כלל החיבורים בין מזרח למערב המע"ר מוטים תנועת כלי רכב והולכי הרגל נדרשים לעבור מרחבים דלילים ותשתיות גדולות, להיחשף לזיהום אוויר ולחוסר פרוגרמה ופעילות הפונה אליהם.

אנו סבורות כי יש להכניס למרחב חללי תנועה המיועדים להולכי רגל ומקשרים בין מזרח למערב. אנו מציעות שלד המבוסס על שני גופים ירוקים גדולים - שד' ההשכלה ממזרח (כקצה) וקירוי מקטע נבחר של האיילון מדרום לתחנת השלום (כתוון) דרך רחוב יגאל אלון שיעבור התחדשות עירונית ויפותח לאורכו למרחב הולכי רגל. אנו מציעות לחזק את שדרות ההשכלה על ידי יצירת התרחבויות אפקטיביות שלה אל תוך המע"ר ואיתור רחבות וגינות עירוניות בתוך הרקמה הגבוהה.

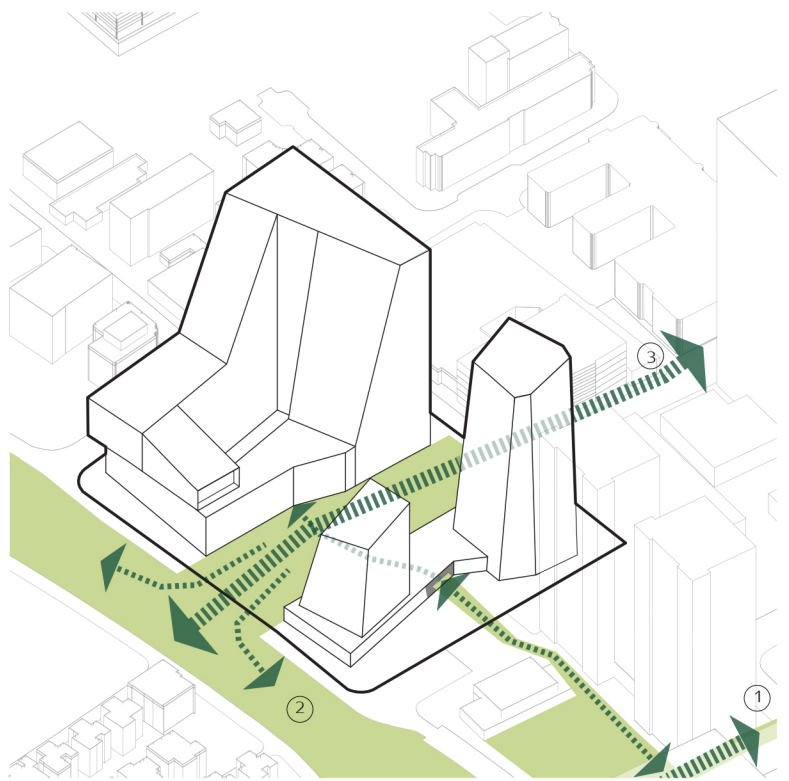


#### סטרוקטורה עירונית מוצעת

- 1 | צירים הליכתיים בין שדרות ההשכלה - דרך יגאל אלון - דרך נמיר
- 2 | רחוב יגאל אלון - מקטע רחוב הליך לאחר התחדשות עירונית
- 3 | מערכת ירוקה הליכה : שד' ההשכלה, צירי מזרח - מערב וכיכרות ירוקות, מקטע נבחר של קירוי איילון.
- 4 | תחנות הרכבת
- 5 | מע"ר תל אביב - יפו

המגרש ממוקם בדופן המזרחית של מע"ר תל אביב, ממזרח לו שדרות ההשכלה המוריקות, מצפון פרויקט המגורים סנטרל פארק הכולל שני מגדלי מגורים בני 30 קומות ומתחם גני ילדים ושטח פתוח. ממערב רחוב ולטר המוצג כשדרה בתב"ע (ולטובתה מופקע שטח מהמגרש) ומדרום בינוי העתיד להשתנות עם חלוף הזמן.

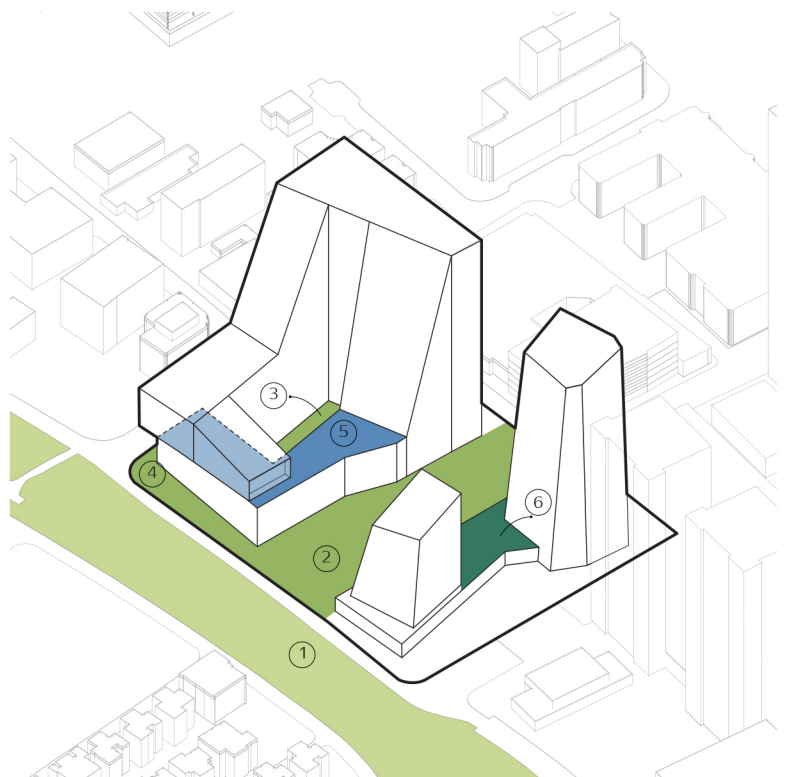
אנו רואות את המע"ר המזרחי כמחולק לשלושה בלוקים הממוקמים בציר צפון-דרום. המגרש שלנו הוא האחרון שנתר בבלוק המרכזי של המע"ר הפונה לשדרות ההשכלה (הבלוק הצפוני נמצא בפיתוח והדרומי טרם פותח). בבלוק זה אנו מציעות לבסס את העקרונות של השלד שהצענו למע"ר. בראש ובראשונה עיבוי שד' ההשכלה למרחב ירוק אליו פונות פונקציות ציבוריות ומסחריות והחיבור מערבה לרח' יגאל אלון ולמע"ר המערבי.



התחברות רשת המרחב הציבורי המגוון בפרויקט

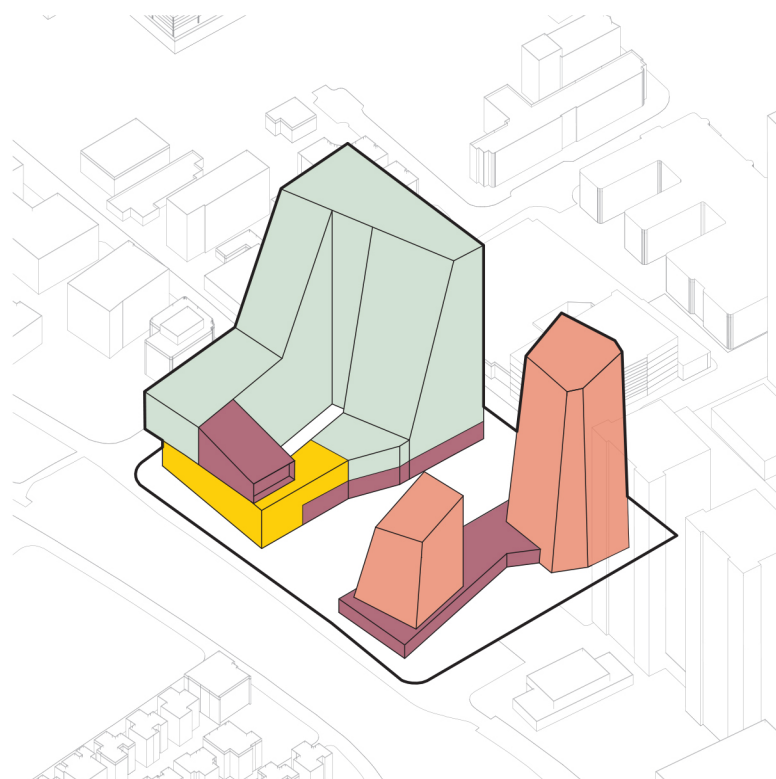
- 1 | לגשר שד' יהודית
- 2 | שדרות ההשכלה
- 3 | לרחוב יגאל אלון

מתוך תפיסה זאת תכננו במרכז המגרש משפך עירוני רחב ידיים. המשפך, חלל עירוני המשלב תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים עם נוף עירוני ירוק ופרוגרמות של מסחר, פנאי ושטחי ציבור המגדירים ומקיפים אותו. מבואה עירונית זאת מחוללת את תחילת התנועה מערבה. באופן זה הפרויקט מהווה מבואה למערכת המוצעת של המרחב הציבורי הכוללת גינות, שדרות, גשר שד' יהודית, התחדשות רחוב יגאל אלון וקירווי מקטע האיילון.



שטחים ציבוריים וסמי ציבוריים פתוחים

- 1 | שדרות ההשכלה
- 2 | מבואה עירונית
- 3 | חצר פנימית
- 4 | הרחבה לפינת הרחוב
- 5 | מרפסת עמודים עליונה
- 6 | במה ירוקה - מגורים

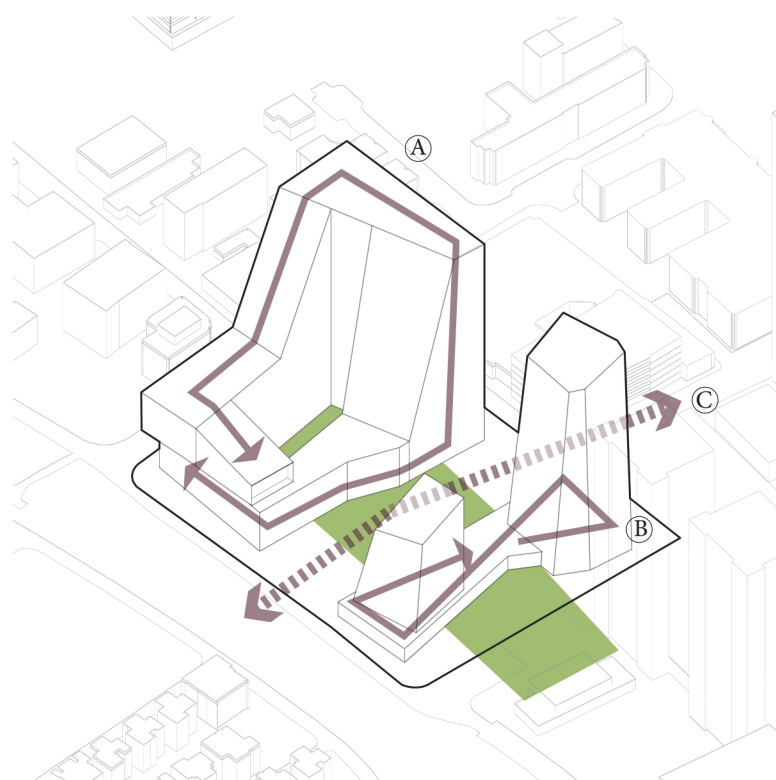


פרוגרמה

- תעסוקה
- מגורים
- ציבורי
- מסחר ופנאי

תכנית הבינוי הנוכחית מציעה חמישה מגדלים המפוזרים כאובייקטים חופשיים ונפרדים וכן מבנה ציבורי. הצעה זאת, הדומה לבינוי שהושלם זה מכבר מצפון למגרש במתחם סנטרל פארק, אמנם עומדת בהגדרות התב"ע אך מתקשה לייצר דופן רחוב ומרחב ציבורי עשיר ואיכותי ולתרום להגדרת סטרוקטורה עירונית למע"ר. הצעתנו מגדירה נפחים מובהקים ובהם מגוון פרוגרמטי המבטיחים מרחב ציבורי עשיר ופעיל בכל שעות היממה.

המבואה העירונית מוגדרת על ידי שתי מסות בנויות. מדרום, קומפלקס תעסוקה, מבני ציבור, פנאי ומסחר. מצפון, שני מגדלי מגורים המציעים תמהיל דיור עשיר ומגוון הפונה למגוון משקי בית וקהלים העתידים להתגורר במע"ר ולהנות ממגוון השרותים המוצעים בו. בבסיס המגדלים במה מסחרית הכוללת גם מרכיבי פנאי. הצעת הבינוי כוללת כ-100,000 מ"ר של שטחים בנויים מעל הקרקע לפי הפרוגרמה האפשרית ליישום מתוך תא/3255.

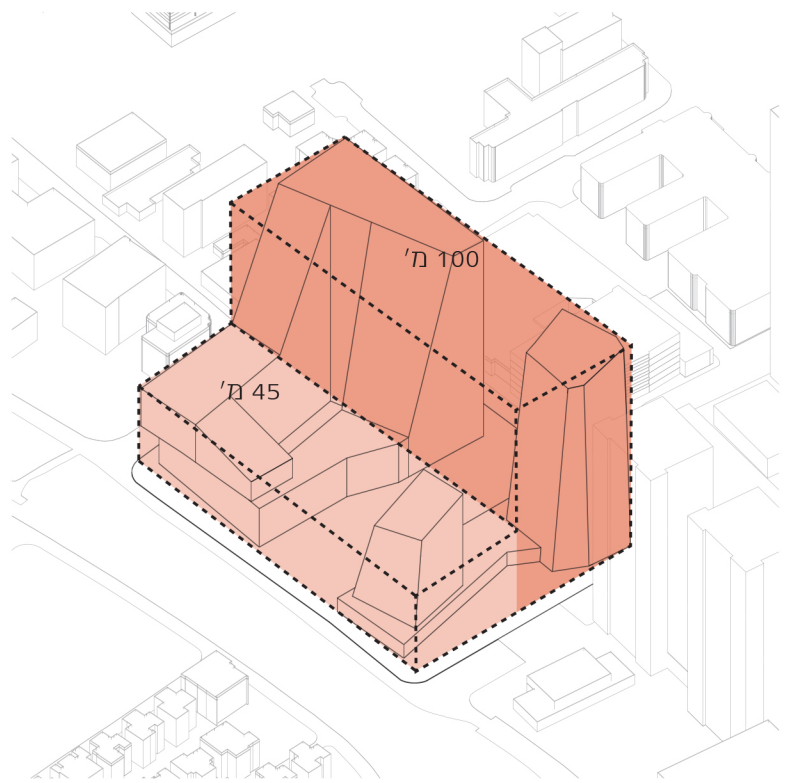


תנועת המסה של הבינויים ביחס למרחב הפתוח

- A | תנועה ספירלית סביב חצר פנימית
- B | הצטמצמות המסה באזור ציר התנועה החולף דרכה
- C | תנועה ציבורית ראשית

מבנה התעסוקה בדופן הדרומית של המגרש בנוי כספירלה שראשיתה מבנה ציבורי הפונה לשרות ההשכלה ולמבואה העירונית ונסוג מעט פנימה כדי לייצר מרחב פתוח בכניסה אליו. הספירלה מתפתחת לרצועה המשכית של מסחר בקומת הקרקע בהיקף הבניין ומאמירה לגובה המירבי המותר כמבנה תעסוקה. השימוש בטרפזים ושיפועים מסייע בפירוק ויזואלי של המסה. הספירלה הבניינית יורדת למפלס מתון יותר במבנה שבקצהו מבנה פנאי הצופה אל המבואה העירונית ומגדיר מתחתיו מרפסת עירונית מקורה הצופה אל המבואה העירונית ושרות ההשכלה. במרכז הספירלה מתוכננת חצר פנימית.

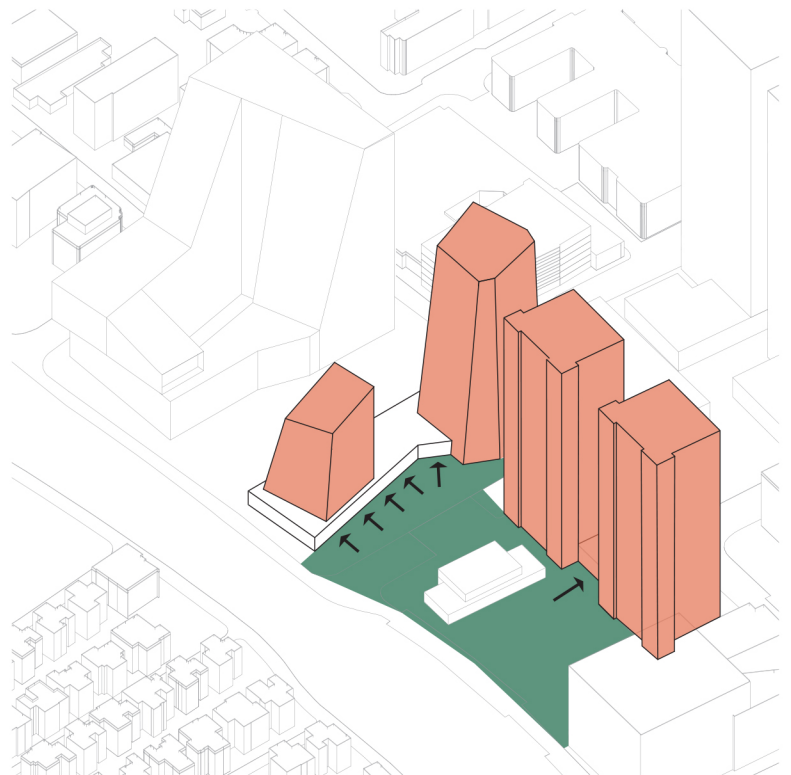
גבהי המסות תוכננו למיצוי מירבי של מעטפת הבניה המותרת המחלקת את השטח לרצועה מערבית גבוהה של עד 100 מ' ולרצועה מזרחית של עד 45 מ'.



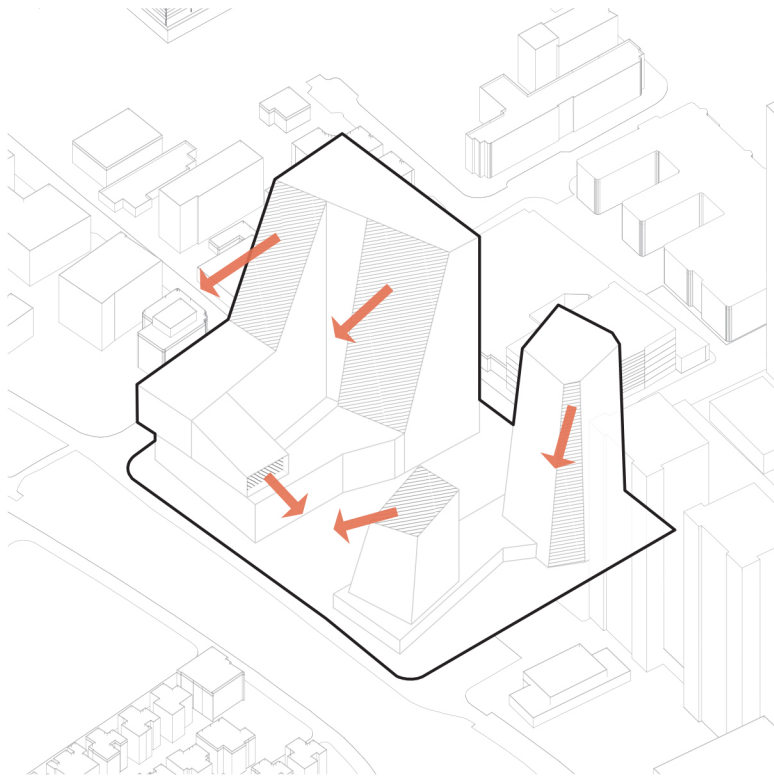
סכמת גבהי נפחים

שני מגדלי המגורים המוצעים יוצרים רצף עם שני מגדלי המגורים מצפון וכן בונים דופן פעילה של מסחר ופנאי, הן כלפי מתחם המגורים הקיים והן כלפי המבואה העירונית שיצרנו, ומאפשרים מעבר ביניהם. צורת הבמה של שני המגדלים והפנייתם המתחלפת תורמת להבנה שמבנה זה קשור פרוגרמטית ותפקודית למתחם המגורים הקיים ולמתחם מעורב השימושים המוצע. המגדל המערבי מפנה את מרבית פתחיו לשדרות ההשכלה ולמבני המגורים הקיימים, בעוד המגדל המזרחי מופנה למבואה העירונית החדשה ולשדרות ההשכלה. גג הבמה המשותפת משמש כמרחב ציבורי פתוח וירוק לדיירי המגדלים.

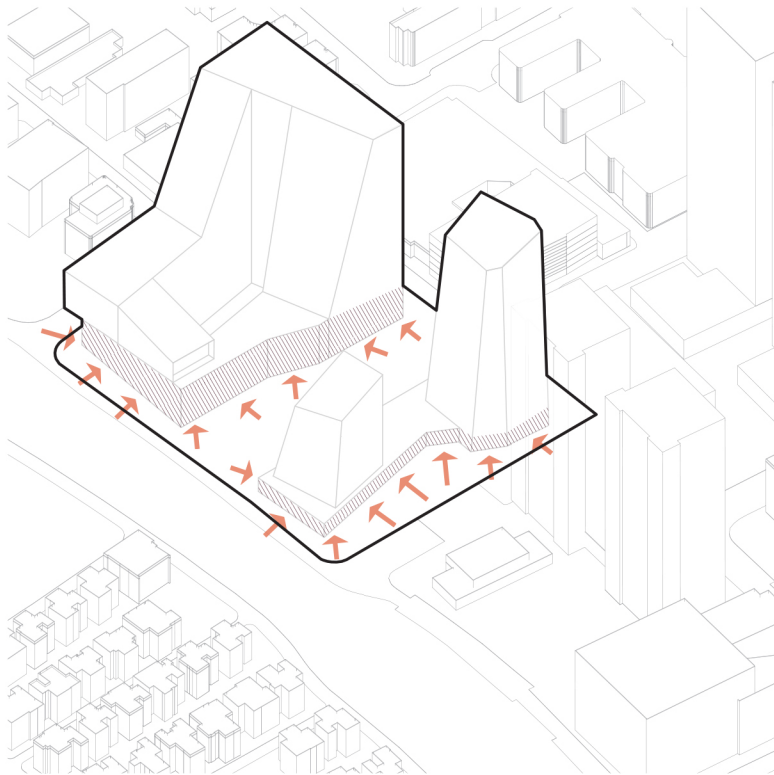
אנו רואות בפרויקט זה הזדמנות לפיתוח וחינוך המע"ר תוך שמירה על המאפיינים החברתיים והאנושיים הייחודיים של שכונת ביצרון. מתוך ניתוח חברתי כלכלי וניתוח של שוק הדיור שערכנו (ראו בהמשך) אנו מציעות לתכנן את המגורים בתמהיל דיור מגוון ליחידים, זוגות ומשפחות המעוניינים להתגורר בעיר בקרבה למוקדי תעסוקה, מרכזי תחבורה ציבורית ושרותים ציבוריים נוספים. אנו סבורות כי יש לתכנן בפרויקט תמהיל דיור מגוון שיכלול : דירות קטנות ליחידים וזוגות, צעירים ומבוגרים, אשר מעוניינים להתגורר בשכונה, דירות גדולות יותר אשר יתאימו במאפייניהן הפיזיים למשפחות צעירות וכן אנו מציעות לשקול דיור בר-השגה ודיור להשכרה כדי לשמור על מלאי הדיור הזול בשכונה. אנחנו מאמינות כי תמהיל הדיור המגוון ועירוב השימושים במקום יהוו מוקד משיכה משמעותי לאוכלוסיות מגוונות ויצמצם את הדרת האוכלוסיה הקיימת.



מגורים סביב מרחב ציבורי משותף



הפניות בנייניות



הפניות למרחב הציבורי