

התחדשות רחוב יפת

תפישה תכנונית

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים



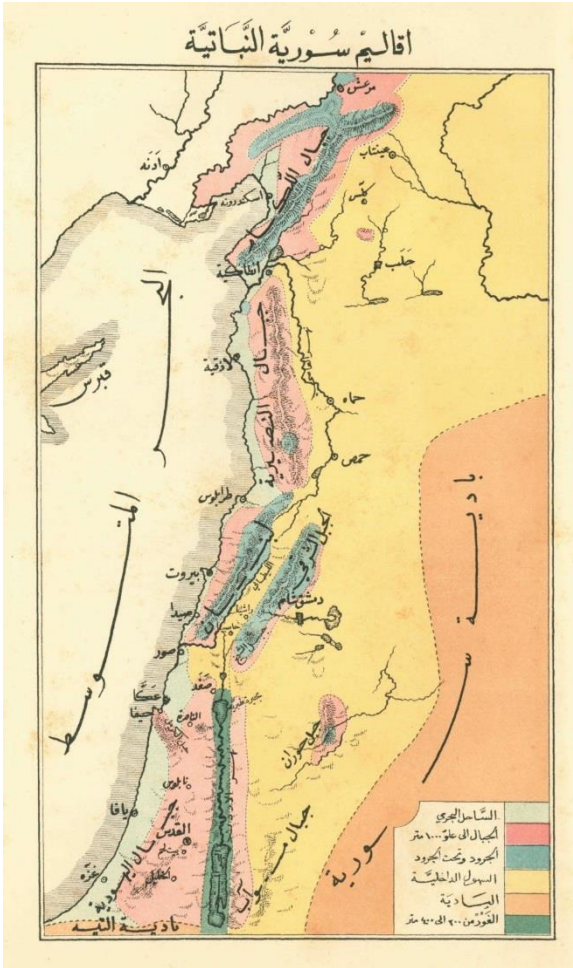
urban tactical.
SIXTAXIS
טקסיס.טקטיקות עירוניות

אלה שר
אורית שמואלי
אדריכלות
עיצוב פנים | עיצוב עירוני | יישוף ומחקר



התחדשות רחוב יפת

תפישה תכנונית

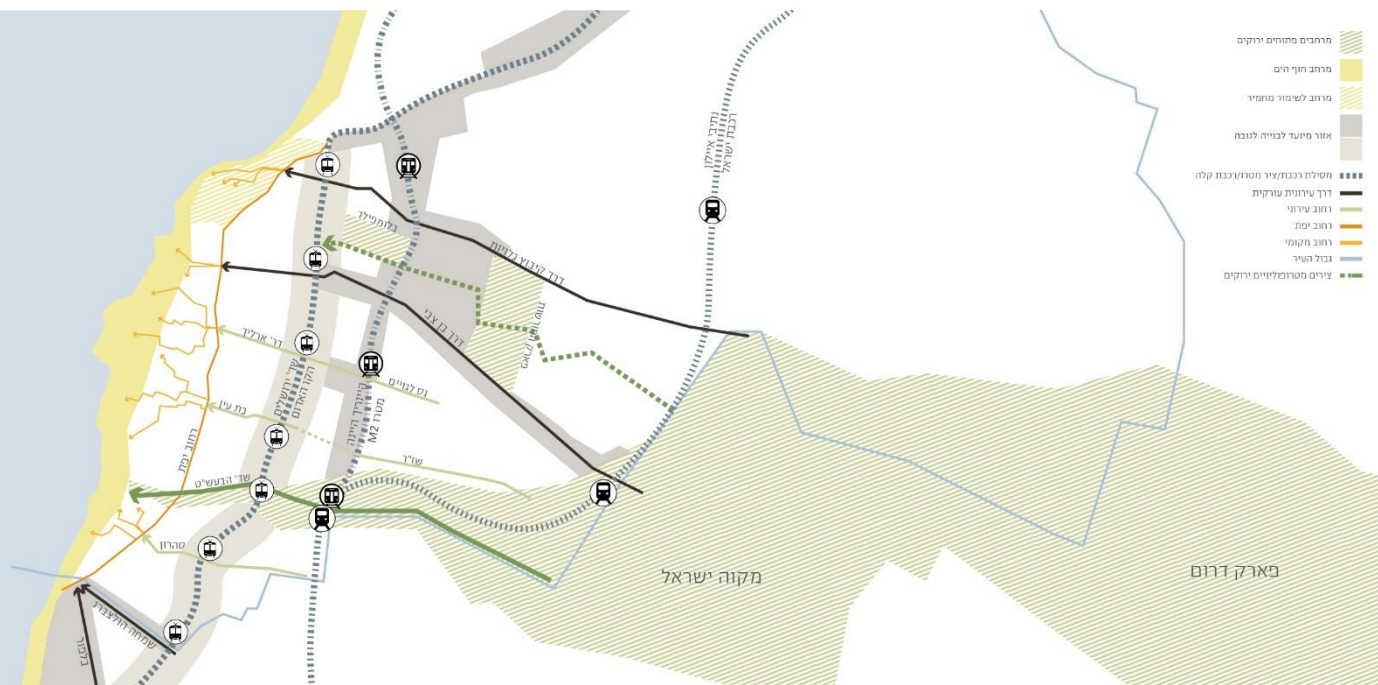


מפת האימפריה העות'מנית, מקטע פלסטין, 1884

הקדמה

רחוב יפת שנודע כרחוב אל-עג'מי ורחוב אל הילוואה, הוא הרחוב הראשי של יפו ההיסטורית, עיר מרכזית בשרשרת ערי החוף העות'מניות הנושקות למזרח הים התיכון: ביירות, צור, צידון, עכו, וחיפה מצפון, ועזה מדרום. בגבולות המדינה ולאורך החוף, יפו היא המרחב ההיסטורי הדרומי ביותר, שהשתמר כמרחב עירוני עד עצם היום הזה. עשיר בהבדלים ובניגודים, הרחוב משקף באדריכלות ובחיי היומיום שבו את מגוון התרבויות, ההיסטוריות, והנרטיבים של עברו ואת אלו שמרכיבים אותו בהווה.

בהצעה שלפניכם מוצגים עקרונות ורעיונות ראשוניים לתכנון, שכן, היא אינה מסתמכת על מחקר, ניתוח ודיאלוג עם הציבור ובעלי העניין.



קריאה

א. ההקשר המטרופוליני

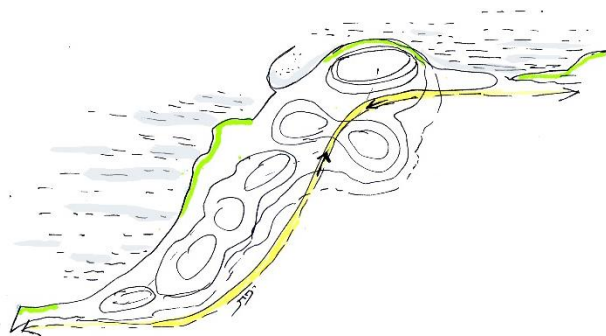
רחוב יפת שמשמש כעורק עירוני חשוב למרות חתכו הצר ואופיו המקומי יושפע מהפתרון התחבורתי של הרק"ל המתוכנן בשד' ירושלים. הקרבה לתחבורת המונים תגדיל את נגישותו של הרחוב להולכי רגל מרחבי העיר. מרכיב מטרופוליני נוסף שפוגש את המקומיות של רחוב יפת הוא רצף הטיילות החופיות הבין עירוני, וכן שלוחת פארק איילון דרום המגיעה ממזרח וחוצה את רחוב יפת בדרכה לחזית הימית.

רחוב יפת יהפוך למתווך בין העצמות המטרופולינית למקומיות היפואית שמגיעה לשיאה בשכונת עג'מי.

ב. המבנה הטופוגרפי

הרחוב תוחם שלוחה של רכס הכורכר החופי, המעניקה לו את המראה האופייני של רחובות משופעים היוצאים ממנו מזרחה ומערבה, מגלים ומסתירים את עומק המרקם. הרחוב עצמו מטפס על הרכס ויורד ממנו בנקודה אחת בצפון. המבנה הטופוגרפי הייחודי השלוב בבנייה המרקמית, מכתיבים במידה רבה את חווית ההליכה הדינאמית והצוירת, וכן את הדרמה שבשני קצותיו: המוצא הצפוני נפתח לחוף הים צ'ארלס קלור והמוצא הדרומי נפתח לחוף גבעת עלייה שבגבול עם העיר בת ים. **רחוב יפת מוביל מים לים.**

ההקשר המטרופוליני של רחוב יפת



טופוגרפיה. רחוב יפת ורכס הכורכר.

ג. שימור

רחוב יפת מוגדר כמרקם לשימור בתכנית המתאר של תל אביב. מקבץ גדול וצפוף של מבנים ומתחמי שימור מאפיין את האזור הקרוב לעיר העתיקה ההיסטורית, כגון מתחם הצורפים. לאורך רחוב יפת פזורים, בעיקר בצפון ובמרכז הרחוב מוסדות דת נוצריים, בתי ספר, מנזרים, כנסיות. השפה האדריכלית "היפואית" ניכרת במבנים רבים בפרטים כגון דלתות כניסה לחצרות ולחדרי מדרגות חיצוניים בעלות קשתות מיוחדות מעוטרת באבנים בסיתות מיוחד ובתוכם משולבים אלמנטים של פרזול ו/או אבן, פתחים במופע זוגי, או גמלון משולש ופתחי איורור עגולים. בדרום מיעוט מבנים היסטוריים וטיפוסי בנייה מסורתית שחלקם אינו מוגדר לשימור בתכניות קיימות.

חקירת המבנים לשימור והאיכויות של המרקם ההסטורי יהוו בסיס לפיתוח, ציפוף ותוספת תשתיות ציבוריות. **צפון ומרכז של הרחוב הכולל ערכים רבים לשימור דורש פיתוח הרגיש לערכים אלו יותר מאשר חלקו הדרומי.**

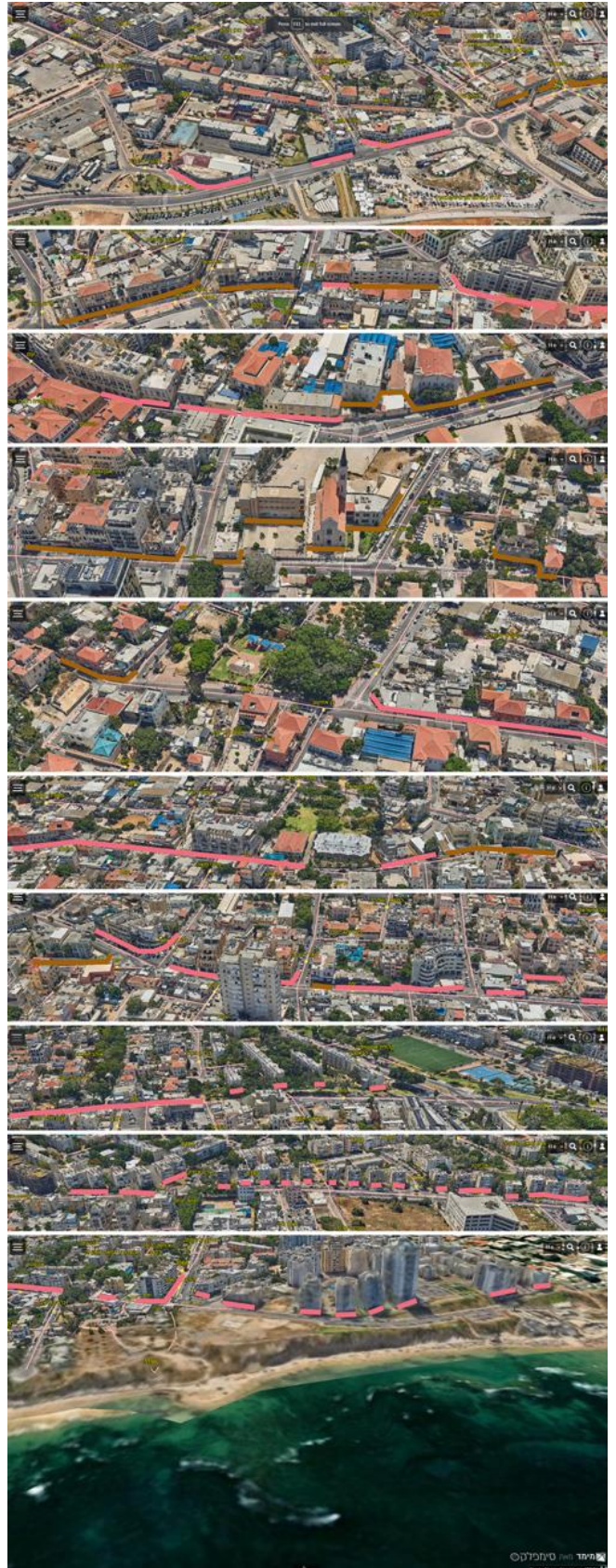
ד. המרקם

רחוב יפת מבדיל בין מרקמים שונים ממזרחו וממערבו. הבדלים בשלד הרחובות וחתכים, בטיפולוגיות הבינוי, מבנה הכיכרות, דופן הרחוב וכיו"ב מבטאים אסימטריה שתדרוש גישות תכנוניות נבדלות.

לאורך רחוב יפת סדרת ככרות והתרחבויות, שחלקן מסחריות, בחלקן מבנים הסטוריים בולטים, בחלקן תיירותיות ובחלקן נוכחות לפרדסים. ניכר כי מרחבים אלה עשויים להוות שרשרת של מרחבי שהייה, מפגש ופעילות לתושבים, מבקרים, ועוברי אורח.

באתרים רבים לאורך הרחוב דופן הרחוב חסרה וחלקית.

נדרשות גישות דיפרנציאליות לפיתוח המרקמים השונים לאורך הרחוב והגדרת מפגשי הרחובות כמרחבים מוטי הולי רגל ושהייה במרחב הציבורי.



מיצרך חזיתות מזרחיות של רחוב יפת. מבנים המוכרזים לשימור מצויינים בחום.



רחוב יפת, קריאה פרשנית של המרחב

1. רכס הכורכר ותוואי הרחוב
2. מוצאות הרחוב מים לים
3. חיבורים מטרופוליניים
4. רחוב שבטי ישראל כרחוב משלים בתרחיש עתידי.
5. מפגש פוטנציאלי של חללים עירוניים עם חזית הים ושטחים ירוקים.
6. רצף ככרות וחללים עירוניים אפשריים לאורך הרחוב.

לחצי פיתוח

הקמת הקו האדום של הרק"ל לאורך שד' ירושלים, ואימוצן של תוכניות מדיניות הסובבות את רחוב יפת ע"י עיריית תל אביב, כגון, תב"ע מבואות יפו, מע"ר מנשיה, ולאחרונה מדיניות התחדשות דרום יפו, ואף אישורן של התוכניות להתחדשות מתחמית בצפון בת ים, עתידים להוסיף אלפי יחידות דיור ושטחי תעסוקה ומסחר, ולשנות את המציאות המרחבית, החברתית והפרוגרמטית של האזור, תוך יצירת עומסי תחבורה ודרישה מוגברת לשטחים ירוקים פתוחים ומוסדות ציבור.

לאורך תוואי רחוב יפת עצמו יש מגרשים ומצרפי מגרשים רבים שראוי לבנות ולצופף על מנת לחזק את ההגדרה של חלל הרחוב, לחדש ולהגדיל את מלאי הדיור, להעשיר את ההזדמנויות המסחריות, התעסוקתיות והציבוריות לאורכו, ולשפר באופן ניכר את התשתית להולכי הרגל והשוהים במרחב הרחוב.

נוכח טרנספורמציה צפויה זאת, אנו מבקשות לראות ברחוב יפת קולאז' רב שכבתי של הבדלים וזהויות, שיזמות, יצירתיות וחדשנות משולבים ביומיום שלו, בעודו משמר ומעצים את המגוון החברתי, ומנכיח את הערכים האדריכליים, הנרטיביים, והנופיים שלו ע"י שכבה נוספת של מוסדות, מבנים ותשתיות עכשוויות ומעודכנות הפונים למנעד רחב של ציבורים ומצבי חיים.

מתווה ראשוני לפיתוח רחוב יפת

1. רחוב יפת יהיה מרכיב פעיל יצרני ויצירתי המבוסס על עקרונות של תכנון מכיל של המרחב הפתוח והבנוי, השלמת הפרוגרמה של היומיום, גיוון התעסוקה, השלמת פרוגרמת תיירות ומלונאות ופנאי, תוספת מוסדות ייחודיים ודו לשוניים, מוסדות תרבות גבוהה הקשורים למקום, ולזהויות המקומיות.

2. מרחב הרחוב כשרשרת כיכרות, בוסתנים ואירועים עירוניים המשלבים בין ההסטורי לעכשווי.

3. שימור והשלמת דופן הרחוב כביטוי לפלסטיות של השלוחה הטופוגרפית ועיצוב חלל הרחוב במקומות בהם הוא מפורר.

4. עיצוב המוצאות של הרחוב בצפונה ודרומו באופן שמדגיש את ההפניה לים.



5. חיזוק דפוסי הדיפוזיה של הרחוב מערבה לחזית הימית ולמזרחה לשדרות ירושלים וקו הרק"ל.

6. פיתוח רגיש לערכי השימור וגישה דיפרנציאלית המבחינה בין דרגות שימור שונות של מרקמים ובניינים.

7. ביסוס החיבורים המטרופוליניים (פארק איילון, בת ים)

8. מרחב ציבורי הליכתי הרצוף הזדמנויות לשהייה מהנה ברחוב.

היבטים חברתיים

התושבים המתגוררים בסביבת רחוב יפת מהווים פסיפס חברתי ייחודי. ערבים ויהודים, עשירים ועניים, יחידים, זוגות, משפחות ומשקי בית במאפיינים ובגדלים שונים. המגוון האנושי והחברתי, הנו ערך חשוב ומוביל באופיה, ייחודה ומהותה של תל אביב יפו. ערך זה יוביל את ההצעה, בשלבי התיעוד, הניתוח, והתכנון. סביבת הרחוב מציעה מלאי דיור זול לתושבי העיר, ומרכזת תושבים ממעמד סוציו אקונומי נמוך. בתהליכי התחדשות בשנים האחרונות שבסופם נכנסות משפחות מבוססות המשנות את פני השכונה ואפשרויות הדיור בה. הקונפליקט הנוצר מערך הקרקע והפוטנציאל הנדל"ני הגבוה ביפו מול האוכלוסייה הענייה המתגוררת בעיר דורש פתרונות דיור למשפחות מעשירוני הכנסה נמוכים- בינוניים.

לאוכלוסייה הערבית המתגוררת ביפו צרכים ייחודיים לשירותים ציבוריים (קהילה, חינוך, דת ותרבות) הממוקמים באזור. לאוכלוסייה ניידות המוגבלת ליפו, בשל הצורך להישאר בקרבה פיזית למבני ושרותי הציבור הקיימים ביפו. קיימת בעינינו חשיבות רבה - בכל תהליך פיתוח - לשמירה על האוכלוסייה הקיימת, בני המקום, המהווים חלק מהקהילה המקומית.

לשוק הדיור ביפו כמה מאפיינים בהם תהליך מואץ של מכירת דירות רשות פיתוח, פער משמעותי בין מחירי הדיור (הגדלים) לרמת ההכנסה הנמוכה של האוכלוסייה (נמוכה עד בינונית), במיוחד בעג'מי ובנייה חדשה במחירים גבוהים. זאת, בנוסף למלאי דיור ציבורי ההולך וקטן ושמצבו הפיזי (בחלקו) ירוד.

ההבדלים בין מזרח למערב של יפת, הניכרים בשיטוט לאורכו של הרחוב, קיימים גם במאפייני האוכלוסייה המתגוררת משני צידי הרחוב. הן בצד המזרחי והן במערבי מתגוררת אוכלוסייה ממעמד חברתי כלכלי (ממוצע) נמוך. משקי הבית גדולים יחסית לממוצע התל אביבי (2.8 ו-3 נפשות למשק בית, לעומת 2.2 בכלל העיר) ובשני צידי הרחוב מתגוררת אוכלוסייה ערבית לצד אוכלוסייה יהודית.

ממזרח - צהלון ושיכוני חסכון, בצפון - צפון יפו ובדרום - יפו ג' ונווה גולן. משקי הבית באזור המזרחי מאופיינים בהיקפים גדולים של משקי בית משפחתיים עם ילדים ומשקי בית בני 5 נפשות ומעלה. באזור המזרחי גם היקף גדול של קשישים. רובה של האוכלוסייה היא יהודית וכ-35% מהאוכלוסייה היא ערבית. גדלי הדירות אינן במתאם לגדלי משק הבית והיקף משקי הבית המשפחתיים. שטח דירה ממוצע באזור המזרחי עומד על 69 מ"ר, עם ריבוי של דירות קטנות עד 50 מ"ר והיקפים לא גדולים של דירות בינוניות וגדולות.

ממערב - עג'מי וגבעת עליה ויפו העתיקה בצפון. משקי הבית גם בצד המערבי מאופיינים במשקי בית משפחתיים ומשקי בית גדולים. כ-65% מהאוכלוסייה בצד המערבי היא ערבית והיא מהווה חמישית מאוכלוסיית ערביי יפו. גודל דירה ממוצעת באזור עומד על 101 מ"ר, עם שיעור גבוה של דירות קטנות והיקף גבוה של דירות גדולות מאוד.

דיור ומגורים

אנו מעוניינות ליצור התחדשות עירונית איכותית, תוך שמירה על המאפיינים הפיזיים והחברתיים של המקום ותוך צמצום דחיקה והזרה של האוכלוסייה המקומית. אנו מאמינות כי תמהיל דיור מגוון, שמירה על מלאי דיור זול, יצירת דיור מוזל/חברתי ודיור להשכרה יאפשרו למרחב להתחדש ויאפשרו לאוכלוסייה הקיימת להמשיך ולהתגורר במרחב. שמירה על התושבים הקיימים ויצירת פתרונות ומנגנונים שיאפשרו להם להמשיך ולהתגורר באזור, הם מטרה חשובה להתחדשות יפת. מוסדות הקהילה, החינוך, הדת והתרבות הייחודיים לקהילה הערבית הם ייחודיים במרחב והכרחיים להמשך קיום אורח החיים הקהילתי של התושבים. עקרונות תכנון דיור ומגורים:

אנו מציעות:

- פיתוח התכנית בשיתוף הדיירים והסוחרים הקיימים ונציגיהם. לימוד צרכי הקהילה ותכנון מתוך חזון משותף.
- יצירת שימושים ומבני הציבור שיאפשרו את קיומן של פעילויות פנאי, חינוך, רווחה, תרבות, דת, קהילה ועוד. הן לילדים הרבים המתגוררים, גדלים ומתפתחים במרחב והן יצירת מגוון של מרחבים ציבוריים בטוחים ועשירים הנותנים מענה לצרכי משקי הבית הגדולים המתגוררים בצפיפות.
- שיפור תדמיתו של המתחם ושל השכונה - שיפור הזהות של המקום והיכולת להזדהות אתו.

תהליך התכנון

תהליך התכנון המוצע כולל מחקר ובחינת חלופות ותכנון.

אנו פועלות בשיטת Research by Design ששלבי העבודה כוללים: קריאת מחקרים וחומרי רקע, לימוד תקדימים, איסוף מידע, לימוד תכניות קיימות, ניתוח מקיף של המקום, ראיונות, שיטוט וסיוור בשטח, פיתוח חלופות תכנון, בחירת חלופה ופיתוחה.

אנו משתמשות בתוכנות דו-מימד גרפיות ושרטוטיות כגון indesign Adobe Photoshop ותלת מימדיות כגון Revit Sketchup Rhino וכן תוכנות GIS ואחרות.

אנו מאמינות ב -

- שיתוף בעלי עניין לטובת לימוד המקום וגיבוש החזון והמדיניות הנו חלק בלתי נפרד מתהליך העבודה מתחילת התהליך. בעלי העניין יהיו תושבי ותושבות השכונות המקיפות את הרחוב, צעירים ומבוגרים, סוחרים, ראשי קהילה, אנשי דת וחינוך, גורמים עירוניים ועוד.
- עבודה בצוות - עבודה עם הקהילה, העירייה, צוות המתכננים, בעלי עניין שונים במתחם, בשכונה ובעיר, מכלול השחקנים ובעלי העניין.
- עבודה מולטידיסציפלינרית - תוך הסתכלות המשלבת מספר היבטים תכנוניים, בהם היבטים פיזיים, חברתיים, סביבתיים, אקלימיים, עירוניים וכלכליים.
- יצירת חלופות תכנון - אנו מאמינות כי אין 'תשובה אחת נכונה'. התהליך יכלול יצירת מספר חלופות תכנוניות ראשונות, כשכל אחת מהן תציג עמדה אחרת לגבי פיתוח המרחב הפנוי והבנוי.

- צמצום הדרת אוכלוסיה קיימת וותיקה - שמירה על מלאי דיור זול ויצירת תכניות חברתיות תומכות שסייעו לשמירה על האוכלוסיה הקיימת בשכונה.
- ציפוף הבניה והגדלת מלאי הדיור, כך שיגדילו את מלאי ואפשרויות המגורים במרחב, תוך יצירת מגוון מחירים ודיור בהישג ידה של האוכלוסיה.
- מגוון צורות מגורים - יצירת מגוון טיפולוגיות במתחם, כך שיווצר מגוון של צורות מגורים, בעלי מאפיינים פיזיים מגוונים. צורות המגורים החדשות צריכות להיות מגוונות בגודלן ובמאפייניהן הפיזיים ולהציע יחידות דיור מגוונות למשקי בית בעלי צרכים ומאפיינים שונים.
- תמהיל דיור - אנו סבורות כי יש לתכנן בשכונה תמהיל דיור מגוון שיכלול: דירות קטנות ליחידים ולזוגות, צעירים ומבוגרים, אשר מעוניינים להתגורר בשכונה, דירות גדולות יותר אשר יתאימו במאפייניהן הפיזיים למשפחות צעירות. תמהיל הדיור צריך להיות מגוון כך שיתאים למגוון משקי בית בגדלים ובמאפיינים שונים. יש לתכנן דיור המותאם לצרכי התושבים הקיימים. נדמה כי בשני צידי הרחוב יש היקף גבוה של דירות קטנות. במבט ראשון נדמה כי נרצה להגדיר היקף מספק של דירות קטנות גם בתמהיל העתידי כדי לשמור על מלאי הדיור הזול הקיים, וגם להציע דירות בינוניות וקטנות במערב הרחוב וגדולות במזרח.
- שמירה על מלאי דיור זול - אנו מציעות יצירת מנגנון וכלים להקמת דיור חברתי / מוזל / בר השגה ודיור להשכרה בטוחה ארוכת טווח במרחב. זאת כדי לשמור על מלאי הדיור הזול בשכונה ולאפשר לתושבים שגדלו בשכונה להמשיך ולהתגורר בה ולגדל בה את משפחותיהם.

קהילה וחברה

אנו סבורות כי יש לאפשר לאוכלוסייה הקיימת - היהודית והערבית - להמשיך ולהתגורר במרחב, להנות מהשירותים הציבוריים הייחודיים במקום, לתת מענה לצרכיה ולצמצם את הדרתה ודחיקתה בתהליכי התחדשות. בנוסף אנו מעוניינות ליצור מרחב עירוני איכותי אשר ימשוך אוכלוסיה חדשה ומגוונת בהיבט של גדלי ומאפייני משקי הבית ומעמד חברתי כלכלי.