

דיוור לכל

פזית תורג'מן



פזית תורג'מן

דיור לכל

פרויקט גמר

סטודיו "עיצוב עירוני"

מנחים | פרופ' אדר' ברכה חיוטין וד"ר אדר' דקלה יזהר

אדריכלות חוקרת

מנחה/ים | ד"ר ליאת אייזן

מסלול ארכיטקטורה ובינוי ערים

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון

התשפ"א | 2021

תוכן עניינים

5	מבוא
6-11	תיאוריה
6	שיוויון צדק חברתי וחלוקתי
6-7	משבר הדיור בישראל
8-9	מדיניות הדיור בישראל
9	הזכות לעיר
11-13	התמקדות באתר
14-23	התערבות
23	סיכום

פרויקט פינוי בינוי בארץ



מבוא

בשנים האחרונות ממשלת ישראל משתמשת במדיניות ההפרטה בתחום הדיור אשר גרמה לכך שאוכלוסיה גדולה אינה מקבלת מענה לצורכי הדיור שלה. כיום, ישנו חוסר הלימה מוחלט בשוק בין הצרכים לדיור שנבנה. זכות לדיור הינה זכות יסוד אשר מדברת על יותר מקורת גג, היא משלבת היבטים פיזיים מרחביים העוסקים בנגישות וקירבה לתעסוקה והיבטים תברואתיים סביבתיים וכלכליים. לאחרונה, התא המשפחתי המוכר לנו הולך ומשתנה, ישנן יותר משפחות קטנות, חד הוריות ויחידים אשר מתקשות למצוא דירות המתאימות להם ושהם יכולים לעמוד בהם מבחינה כלכלית. מכאן שאלת המחקר היא כיצד ניתן לפתח דיור חברתי הוגן והולם בתוך תהליכי התחדשות עירונית בערים וותיקות?

מקרה הבוחן של הפרויקט הינו בחולון ברחוב פיכמן ההסתדרות, בלוק מגורים אשר עובר תהליך של פינוי בינוי עקב הפקעת השטח לטובת בנית הרכבת הקלה. הפרויקט מציע אלטרנטיבת מגורים בסביבת מת"ען, בדגש על מגוון דירות מדירת בודד ועד דירות למשפחות. מגדירה מחדש את היחס בין פרטי לשיתופי על ידי הוצאת חלקים מהבית שאנחנו משתמשים בהם לעיתים רחוקות והעמדתם לשימוש ופעילות לכלל הדיירים בחללים משותפים ובכך מאפשרת הקטנה של כל יחידת דיור והוזלה של העלות שלה.

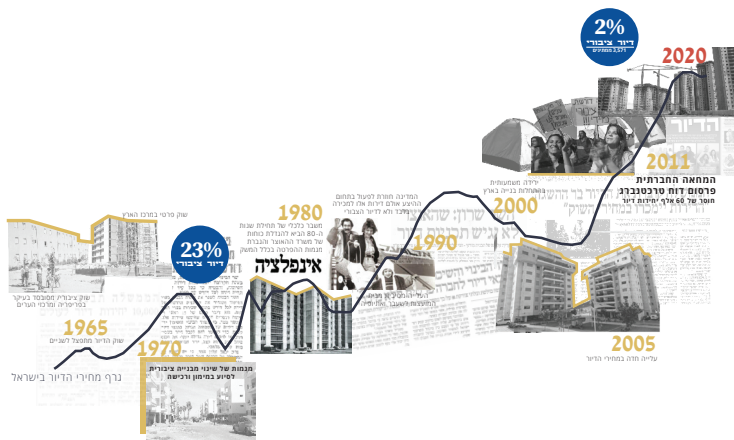
תיאוריה

שוויון, צדק חברתי וחלוקתי

יִכּוּת לדיור נאות היא זכות יסוד המעוגנת בהצהרת זכויות האדם של האו"ם ובאמנות בינלאומיות. אי-מימושה פוגע ביכולתו של אדם לממש את זכותו לתעסוקה, לחינוך ולתרבות, מקושר לירידה במדדי בריאות, התפתחות הילד ורווחה, ופוגם במרקם החברתי ובניידות חברתית-כלכלית. העלייה במחירי הדיור משפיעה על יוקר המחיה ועל מדדי אי-השוויון בישראל.

משבר הדיור בישראל

מסוף שנות התשעים ²צמצמה ממשלת ישראל את מעורבותה בשוק הדיור צמצום התערבות הממשלה בדיור גובה מחיר רב: היא צמצמה את התמיכה באוכלוסיות המוחלשות הגבירה את הקיטוב בין המרכז לפרפריה, והובילה מחסור בהיצע ועליית מחירים.



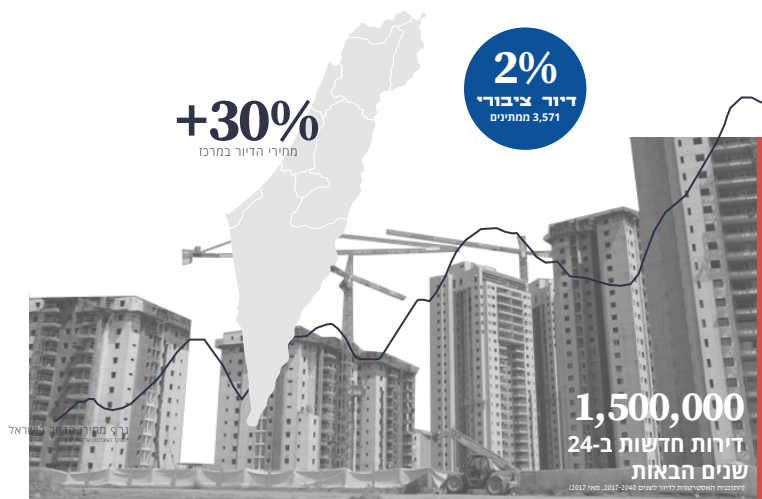
*ד"ר ליתא מר, מועד הביטוח ואשון, תשובה על מניין מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דא"ל 21 באפריל 2019

¹הכרזה לכל באי עולם בדבר זכויות האדם", סעיף 25, 1948; "האמנה הבינלאומית בדבר זכויות כלכליות, חברתיות ותרבותיות", סעיף 11 (1966), כ"א 1037, כרך 31, עמ' 205.
2 גילת מבנה תקופה זו "עשור ללא מדיניות דיור" 2014.

וכך קרו 2 תהליכים משמעותיים שבגללם מחירי הדיור לרכישה והשכרה עלו:

1. תכנון חסר של דיור ולפיכך הוקמו פחות יח"ד מהצורך הממשי של החברה.
2. דיור הפך לנדל"ן – כלומר אפיק השקעה מרכזי של המעמד הבינוני. במקום שדיור יגיע לחסרי דיור רכשו אותו בעלי דירות לצורך הפקת רווחים מהשכרה או מכירה ברווח גבוה. כאשר משווים בין שני מפקדי האוכלוסין האחרונים אפשר לראות כי ישנה ירידה חדה בשיעורי הבעלות על דירות, מ-73 אחוז ב-1995 ל-66.4 אחוז ב-2011 (מפקד האוכלוסין של הלמ"ס, 2008). תהליכים אלו אינם עולים בקנה אחד עם חזונו של משרד הבינוי והשיכון מטרת המשרד היא להגדיל את מספרם של משקי הבית המתגוררים בדירה שבבעלותם.

הצורך ביחידות דיור בישראל: ועדת טרכטנברג הגדירה צורך של 60 אלף יח"ד. תכנית הדיור של משרד הכלכלה משנת 2017 הגדירה צורך של מיליון וחצי דירות חדשות ב-24 שנים הבאות (התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, מאי 2017). קוגנטיבים, חברתיים וכלכליים.



מדיניות הדיור בישראל

מעורבות נמוכה של ממשלות ישראל הובילו לכך שעד לעשור האחרון רוב הדיור תוכנן ושווק ע"י השוק הפרטי. ירידת מעורבות הממשלה בשוק הדיור באה לידי ביטוי גם במכירת הדיור הציבורי לדייריו, החל משנות השתים. במקביל, אין פיתוח חדש של דיור ציבורי ולכן משקלו בכלל שוק הדיור הולך וקטן וכיום עומד על 50,416 דירות³. משבר הדיור הוביל את ממשלת ישראל לחשוב מחדש על הרכב שוק הדיור כדי לתמוך בקבוצות אוכלוסיה שונות: החל מחסרי דיור שלא מצליחים לממן רכישת דירה ועד אוכלוסיות בעשירונים התחתונים (סוציאליים) שנזקקות לתמיכה ישירה ממשלתית בדיור.

למרות שתמ"א 35 שאושרה בשנת 2005 כללה המלצה להגביר את הצפיפות העירונית ולבנות דיור בר-השגה. אך בפועל לא מומשה ההמלצה ורוב התכניות שאושרו כללו לדירות גדולות ומגורים צמודי קרקע (שנתון סטטיסטי לישראל של הלמ"ס, 2011). רק לאחר מחאת קיץ 2011 שהוציאה את הציבור לרחובות, נתנה ממשלת ישראל הנחיה לבנס ועדה מיוחדת לפיתוח מדיניות שתתמודד עם יוקר המחיה ויוקר הדיור (ועדת טרכטנברג, 2012).



3 נדב לחמן לור, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ר, 21 ביולי 2019.

דו"ח טרכטנברג המליץ על סדרת כלים לדיור בר השגה. מהתבוננות על תכניות הדיור שפותחו בעשור האחרון ניתן לראות כי תחת המסגרת הרחבה של 'דיור בר השגה', מנסה מדינת ישראל לפתח (לצד שוק הדיור הפרטי), שני שוקי דיור ממשלתיים מוגנים. שוק דיור אחד נוצר בחסות התכניות הארציות לדיור מוזל (מע"מ אפס, מחיר מטרה ומחיר למשתכן), תכניות בקנה מידה ארצי שמיועד לפלח הגדול של חסרי דירה בישראל. במסגרת זו יוזמת הממשלה אספקה של דיור מוזל בכ-20% מתחת למחירי שוק חופשי. שוק הדב"י (דיור בר השגה) השני הוא שוק של דיור סוציאלי ומיועד לסייע באופן ישיר לאוכלוסייה (בדר"כ מעשירון שביעי ומטה) שאינה יכולה לרכוש וגם לשכור דיור. שוק שני זה מיועד לתמוך בסקטור ההולך ומתכווץ של הדיור הציבורי ולהרחיב את האפשרויות של מקבלי מענקי השכירות. בפועל בעשר השנים שאחרי המאחה החברתית והמלצות ועדת טרכטנברג, רפורמות הממשלה במהלך השנים התאימו לעשירונים גבוהים ולא לשכבות הבינוניות והחלשות ורובם מתקיימים בפריפריה. ולכן נוצר מצב שיש נטישה של אוכלוסיה גדולה מהערים לפריפריה בגלל שאינם מצליחים לעמוד במחירי הדיור הממאירים.

הזכות לעיר

העיר מאפשרת את היכולת להעניק תנאים אלה בצורה האולטימטיבית וחשובה לקידום אוכלוסיות חלשות. דחיקתם מהעיר פוגעת בתנאים הבסיסיים הללו, ופוגעת בזכויותיהם. בספרו פיטר מרקוזה טען כי העיר האוטופית היא עיר שבה כל בני האדם חיים יחד בשלום ובערבות הדדית. עיר ללא חומות ומחסומים המחברת סוגים שונים של אנשים מרקע שונה, בעלי אינטרסים שונים, צבע עור תרבויות, אשר חולקים חוויה אנושית משותפת.

בשאלת המחקר שלי בחנתי כיצד ניתן לפתח דיור חברתי הוגן והולם בתוך תהליכי התחדשות עירונית בערים וותיקות.

תוכנית מתע"ן מטרופולין תל-אביב

לפי התחזיות מטרופולין תל אביב צפוי להיות צפוף הרבה יותר, צפויים להתווסף למטרופולין 2.5 מליון אנשים. לפי התכנית האסטרטגית לדיוור של המועצה הלאומית לכלכלה צריך לבנות לא פחות מ- 460 אחף יחידות דיור חדשות במחוז על מנת להיענו לביקושי המגורים ב2040. בשל כמות השטחים הנמוכה במחוז רוב תוספות הבניה יתווספו כחלק מהתחדשות עירונית. כמו כן תשתית משמעותית של הסעת המונים הולכת ונבנית ברחבי המחוז חלקם כבר אנו יכולים לראות כמו: הרכבת הקלה, קווי מטרופוליס תוספת מסילות רכבת ויצירת נתיבים עבור תחבורה ציבורית בלבד.

על מנת להתמודד עם סוגיה זו- תכנון מגורים ותכנון תחבורת המונים, במחוז תל אביב גיבשו מדיניות תכנון ייחודית לאורך קווי המתע"ן. "מטרת המדיניות, קודם כל, היא לנצל את התשתית המתוכננת של הסעת ההמונים כדי לעודד פיתוח איכותי ואינטנסיבי של המרחב העירוני לאורך צירי המתע"ן ובסביבת התחנות. באזורים הללו למעשה נספק את החלק הארי של כמות יחידות הדיור שנדרשת לפי התכנית האסטרטגית לדיוור. מכאן גם נובעות המטרות הנוספות של התכנית והן שיפור הנגישות של כל שכבות האוכלוסייה למקומות עבודה וליתר הצרכים הנדרשים להם, והגדלת השימוש בתחבורה ציבורית וצמצום השימוש ברכב פרטי". בפועל מגדירים אזורים שהנגישות שלהם למתע"ן גבוהה ומגבשים הנחיות אשר מכילות מגוון נושאים.

תמהיל המגורים מכיל לפחות 50% יחידות של דיור מכליל על מנת לספק מלאי של דירות נגישות בסמיכות לשירותי תחבורה ציבורית. דיור מכליל מוגדר כדירות קטנות של עד 65 מ"ר, דירות להשכרה ארוכת טווח, יח"ד עם תקן חניה 0 (עד מחצית מהדיור המכליל), דיור מיוחד - דוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים, דיור ציבורי ובר השגה - בהתאם למדיניות הממשלה, ודיור רווחה.

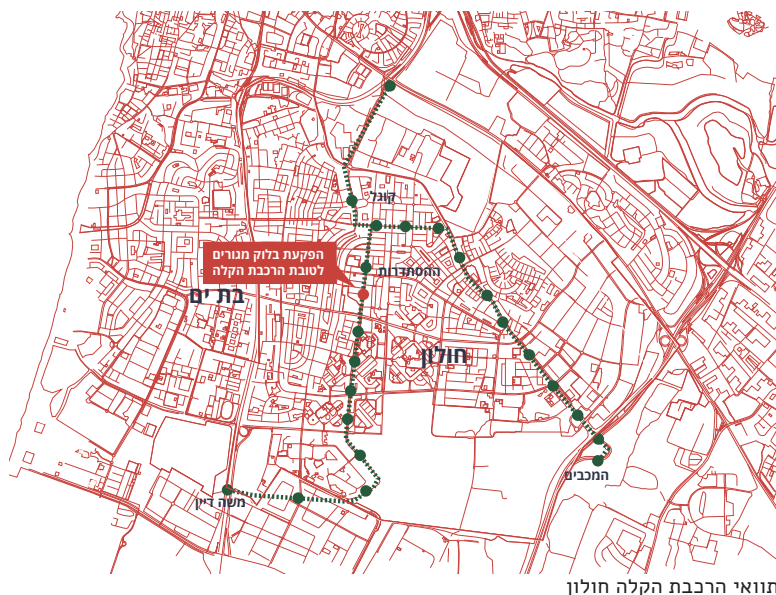
כמו כן עיצוב עירוני והמרחב הציבורי הם חלק מהמדיניות, תכנון עירוניות איכותית המעודדת הליכה ושימוש בתחבורה ציבורית. בנייה צפופה וגבוהה אך עדיין מייצרת רחובות נעימים ומחירי תחזוקה הגיונים – בניה על 29 מ' על מנת שדמי התחזוקה יהיו נמוכים יותר. התוכנית מתייחסת גם לתכנון קומת הקרקע כקומה פעילה כהמשך למדרכה, רחוב מרווח נעים ומוצל המכילה בתוכה שימושים ציבוריים.

התמקדות באתר

חולון היא חלק ממטרופולין תל אביב, ומשמשת כמקרה בוחן לפרויקט. חולון הינה עיר וותיקה שנוסדה 1940, העיר הזדקנה ואיתה גם התושבים ואחוז גדול מאוכלוסית המקום הינה מבוגרת. בשנים האחרונות חולון מיתגה את עצמה כעיר הילדים על מנת למשוך אליה אוכלוסיה צעירה יותר, כמו כן בשל מצב המבנים בעיר העיריה מקדמת פרויקטים רבים של התחדשות עירונית.



בהסתכלות על ציר הרכבת הקלה המתוכננת בעיר זיהתי פרויקט פינוי בינוי המתרחש במפגש הרחובות יעקב פיכמן וההסתדרות אשר חלק מהשטח שלו מופקע לטובת הרכבת הקלה.

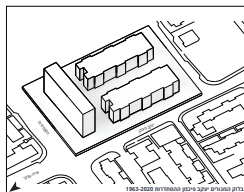
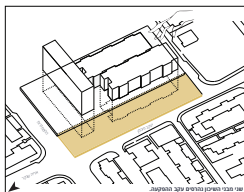
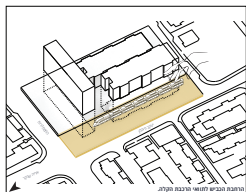


תוואי הרכבת הקלה חולון

הבלוק ממוקם במפגש הרחובות יעקב פיכמן וההסתדרות, ההסתדרות הינו הרחוב הארוך בחולון. הרחוב קרוי על שם ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל, שסניף חולון שלה שוכן ברחוב זה. זהו רחוב המתאפיין בבניה של שיכונים המשלב בין מגורים למסחר. בניגוד לרחוב יעקב פיכמן שהינו ציר מגורים באזור ההתערבות ישנם שני מבני ציבור חשובים אחד מהם הוא משע"ן והשני מכללת HIT. בשיתוף ציבור שנעשה בשכונה עלה כי יש להתייחס בתוכניות ספציפיות לצעירים ולאוכלוסית הגיל השלישי ולטפל בהיעדר דיור מתאים.

לפי תוכניות ח- 619 תוכנית כוללת להתחדשות עירונית, התכנון העתידי באזור מזהה את ציר הרכבת הקלה העתידי כרחוב ראשי המכיל בתוכו מסחר ותעסוקה ומנצל את הכוח שיש לציר הרכבת הקלה.

ההתערבות מתמקדת בבלוק מגורים שנבנה ב1963, מבני H מחוברים המכילים 114 דירות 3 חדרים כל דירה 70 מטר רבוע. בתכנון העתידי 2.5 דונם משטח הבלוק מופקע לטובת הרכבת הקלה שטח ההפקה מאלץ להרוס 2 מבנים היושבים בשטחו על מנת להרחיב את הכביש.



במקום מתוכנן פרויקט פינוי בינוי אשר הורס את 3 מבני השיכון ובונה במקומו 2 מגלים בני 22 קומות, המכילות דירות של 4-6 חדרים ושטחי מסחר, הפרויקט אינו מתייחס למשבר הדיור בארץ ובפרט בחולון או באוכלוסיה שבאזור, מציע דירות גדולות שאינן מתאימות לדיירי השכונה ובעצם משכפל את פרויקטי פינוי בנוי הנעשים בארץ.

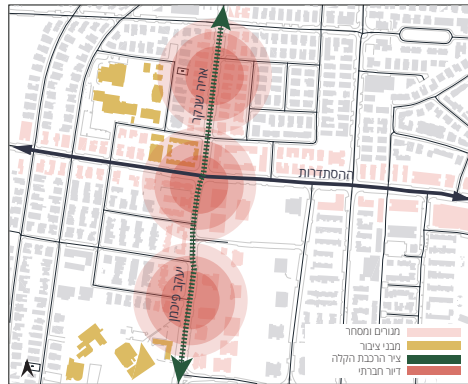


פרויקט פינוי בינוי

משרד אדריכלים אלונים ונורביץ'
שני מגדלים הכוללים 235 דירות
חדשות ו-1,000 מ"ר שטחי מסחר.
דירות 4-6 חדרים.

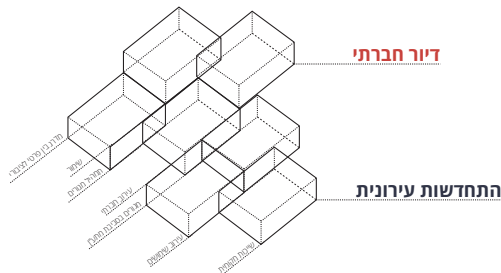
ההתערבות

אני מציעה אסטרטגית תכנון שונה, בה קו הרכבת הקלה מייצר ציר תחבורתי נגיש בליבו של אזור דיור חברתי ובכך מעמדם של התושבים הקיימים בשכונה מתחזק במסגרת הדנא השכונתי ונותן מענה לאוכלוסיה המקומית.



ניתוח אתר מצב מוצע

על מנת לייצר דיור חברתי איכותי בערים צריך להשתמש בהזדמנויות שעומדות בפנינו בהתחדשות עירונית, שילוב המושגים הללו במרחב מייצרים שיח תכנוני חדש. סט הכלים של התחדשות עירונית ודיור חברתי הם בבסיסם של אסטרטגית התכנון ומובילים אותה.

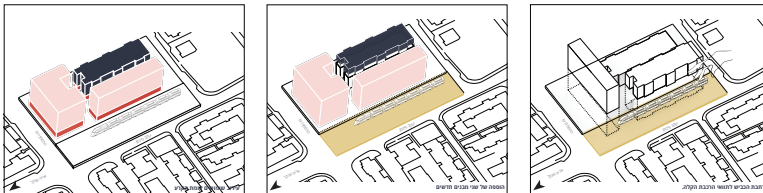


אסטרטגית התכנון

שטח הבלוק הוא בבעלותה של מקרקעי ישראל. לפי **המודל הכלכלי** המוכר בדרך כלל הקרקע נמכרת ליזם אשר מתנהל בשוק החופשי, מטרתו של היזם היא להגדיל רווחים מבכך מחירי הדירות עולים והבנייה החדשה פונה לקהל בעל הכנסה גבוהה. התוצאה היא שכונות הומוגניות ממעמד גבוה ודחיקת האוכלוסיה הבינונית והחלשה לשוליים.

אני מציעה מודל כלכלי חברתי שבו על המדינה להתערב ולהגדיר מראש תנאים ליצירת תמהיל דיור הוגן במבנים שיציע, כאשר כל מקרה לגופו. במקרה ספציפי של הבלוק בחולון, אני מציעה תמהיל חברתי של 20% דיור בר השגה, 20% שכירות לטווח ארוך ו-10% דיור ציבורי. היתרון של הגדרת התמהיל החברתי מראש מכריח את היזמים לייצר שכונות בעלות עירוב חברתי שכל סוגי האוכלוסיה יכולות למצוא את מקומם.

מתוך **גישת קיימות** אני בוחרת לשמר את המבנה היחיד שנותר לאחר הפקעת הרכבת הקלה. המבנה לא ישאר באותה תצורה בדיוק אלא מעליו תהיה תוספת של שתי קומות על מנת להגדיל את מספר יחידות הדיור במבנה. במקומם של המבנים שנהרסו בעקבות ההפקעה, יוקמו שני מבנים חדשים שמהדהדים את קומפוזיצית השיכון המקורית אך מייצרים חלל עירוני אחר המתייחס גם לציר הרכבת הקלה. קומת הקרקע תשמש קומה ציבורית המשלבת מסחר תעסוקה, סיפרייה ציבורית ופונצקיות קהילתיות. מעל לקומות הציבוריות יהיו קומות מגורים.



קומת הקרקע מאמצת את סכמת החצר הפנימית שהייתה בבלוק המקורי ומאייפנת באופן כללי את טיפולוגית בלוק השיכונים. היה לי חשוב לשמר את החצר הפנימית בבלוק כי יש בה ערכים של קהילתיות, אינטיםמיות והיא מייצרת כיס ירוק השובר את הגריד העירוני האינטנסיבי.

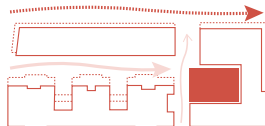


ציר הרכבת מגדיר קו ישר בקומפוזיציה העירונית של הבלוק. המבנים באופן זהה מייצרים חזית אחידה לכיוון ציר הרכבת ומנגד החזית הפנימית היא דינמית. החזית לכיוון ציר הרכבת תהיה חזית מסחרית המייצרת חתך רחוב עירוני, המכיל גם ציר אופניים ומכך רחוב הרכבת יהווה ציר תנועה ציבורית אינטנסיבית. מה שקורה בתוך הבלוק הוא הופכי להתרחשות מחוץ לבלוק. בתוך הבלוק החזיתות הן אינטימיות יותר מייצרות רחוב פנימי קהילתי.

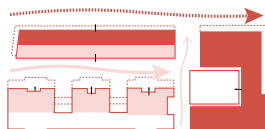
01 שימוש בסכמת חצר



02 היררכית תנועה

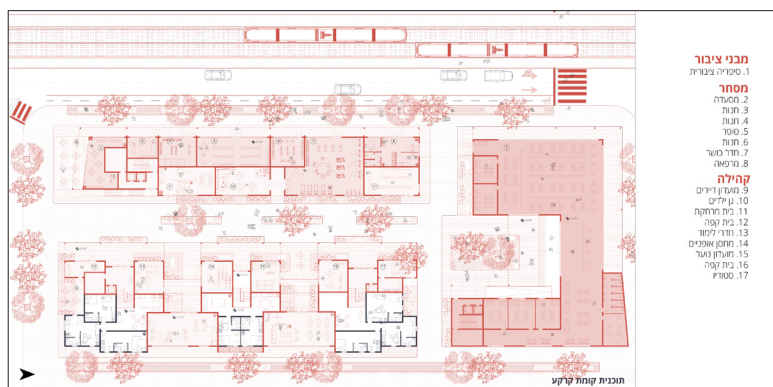


03 היררכיה פורגמטית



נוצרת היררכיה בצירי התנועה הציר הראשי הוא ציר הרכבת ממנו יש גישה לתוך הבלוק ומשם כיוון פנימי. ההיררכיה בצירי התנועה באה לידי ביטוי גם בפרוגרמה המלווה אותם. הצירים הראשיים מלווים בשימושים ציבוריים בעוד הצירים הפנימיים מוגדרים על ידי פרוגרמות קהילתיות לדיירי הבלוק.

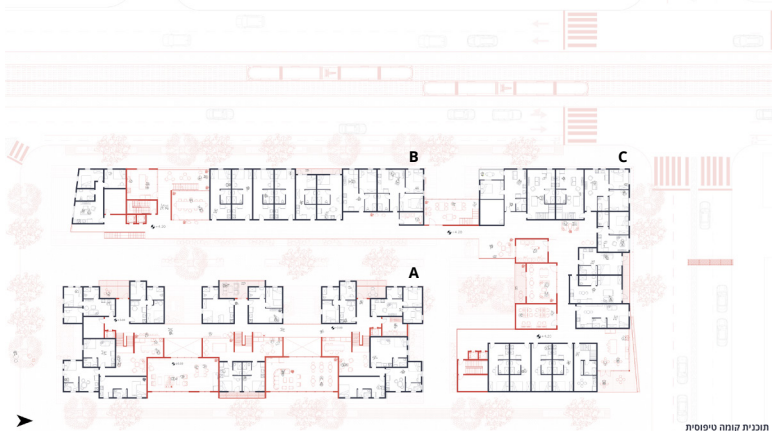
פרוגרמות בקומת הקרקע במבנה הצפוני של הבלוק תהיה סיפריה ציבורית בציר הראשי פרוגרמות מסחריות כמו מסעדות, חדר כושר, חנויות, ומרפאה. פונקציות המשמות את אוכלוסית העיר בחיי היום יום. בחזיתות הפנימיות הדגש הוא על פונקציות קהילתיות ואינטמיות שישמשו את דיירי הבלוק הספציפי, כמו מועדון לדיירים, גני ילדים, מתחמי עבודה משותפים וכו



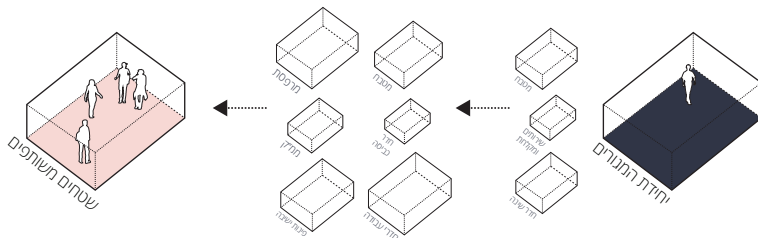
אופי הבלוק הפנימי יוצר מקום של מפגש, בו יוכלו להתקיים אינטרקציות חברתיות. הוא חלל המאפשר רגע של הפוגה מהאינטנסביות העירונית, ומרכז את רגע המעבר שבין העיר הציבורית לדירה הפרטית.



קומות המגורים בשלושת המבנים מכילות טיפוסים דירות שונים הנבדלים זה מזה בגודלם ואופיים. יש דירות קטנות של שיכולות להתאים ליחידים או לזוגות קומפקטים. דירות שותפים או משפחות קטנות, דירות מרווחות יותר היכולות להכיל משפחה של מס נפשות **תמהיל מגורים** רחב, שמפוזר באופן רחב בשלושת המבנים כך שכל מבנה מכיל בעצמו את אותו תמהיל מגורים של המודל הכלכלי חברתי.

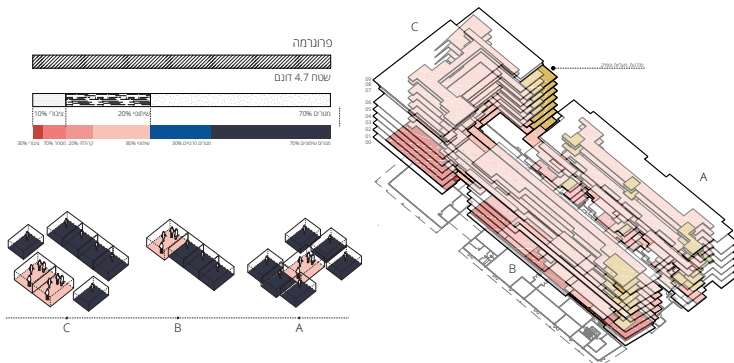


כדי אפשר לאוכלוסיה רחבה יותר לקנות או להשכיר דירה, אני מציעה לצמצם את שטח יחידות המגורים ובכך להוריד את מחירן, הדירות עצמן יכילו את הפונקציות הבסיסיות והפרטיות שאין אנו רוצים לחלוק אותן עם דיירים נוספים – כמו מקום לישון, שירותים ומקלחת, ומקום לבשל ולאכול. פונקציות אותן ניתן לחלוק, כמו חללי עבודה, שירותי כביסה, ממ"קים, פינות ישיבה ומרפסות יוצאו אל מחוץ לדירה הפרטית, למרחבים משותפים.

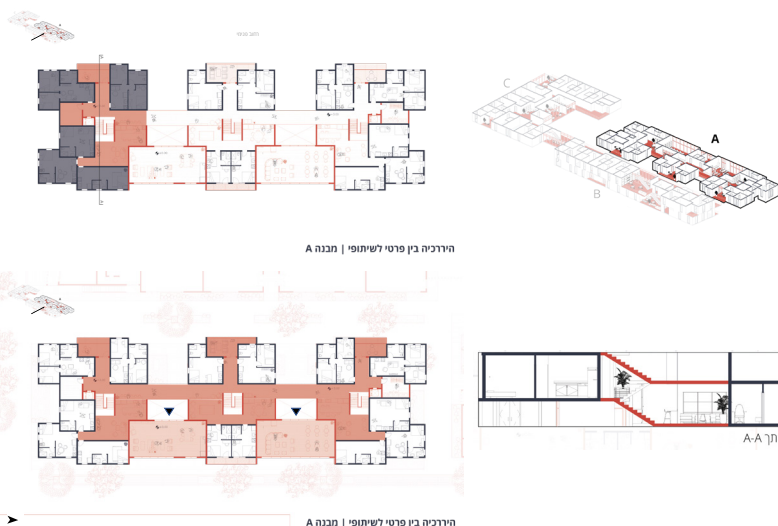


סכמת יחידת המגורים

כדי לאפשר את המגוון האוכלוסייתי המלא יש גם קומות שאין בהם מרחבים משותפים לטובת אלו שלא מעוניינים להוזיל את מחירי הדירה ולשמור על פרטיותם. גודל המרחבים המשותפים בכל קומה מותאם לרמת הפרטיות המשתנה בדירות – ככל שהדירות פרטיות יותר, כך המרחבים המשותפים קטנים. בכל מבנה השטחים המשותפים נמצאים בקומפוזיציה שונה ביחס לדירות כך שהם יוצרים סביבה חללים שונים.



מבנה A הינו הבניין שנשאר ואותו שימרתי. הדירות מופנות כלפי חוץ כאשר בניהן נמצא המרחב המשותף של דירות אלו. שימרתי את החתך המקורי המאופיין בחצאי קומות כאשר השתמשתי באותו מעבר בין חצאי הקומות במרחב משותף. המרחבים המשותפים מכילים בחלק אחד פונקציות של מטבח משותף ופינוק ישיבה. ובחלק השני מרחב פתוח הצופה אל החצר הפנימית ומהווה גם את ציר התנועה הראשי המחבר את שלושת מקבצי הדירות של מבנה A. במרווח שבין כל מקבץ מגורים יהיה מרחב קהילתי של חללי עבודה משותפים, אליהם ניתן לגשת מכיסי הגן שבקומת הקרקע.

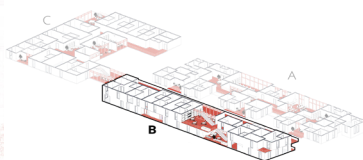
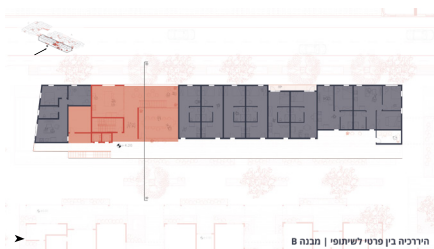


הידרית בין פרטי לשיטות | מבנה A

הידרית בין פרטי לשיטות | מבנה A

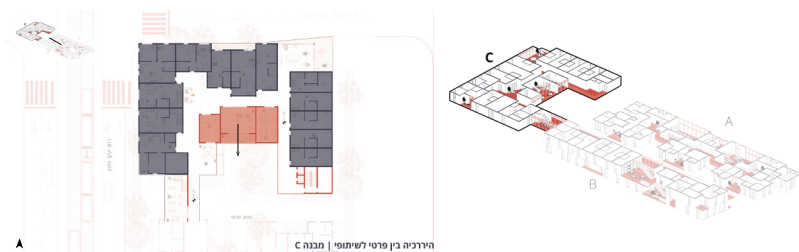
צורתו של **מבנה B** היא צרה וארוכה, וזאת על מנת לאפשר את קיומו האופטימלי של הרחוב הפנימי לצד ציר הרכבת הקלה. מכך, סידור הדירות הפרטיות של מבנה B – מורכב כך שהן פונות מצידן האחד אל הרחוב הראשי בעוד שחלל המעבר ביניהן הוא פתוח ומופנה אל הרחוב הפנימי השקט השטחים המשותפים מרוכזים כמקשה אחת. מה שמאפשר גבולות ברורים יותר בין הפרטי לציבורי (לעומת מבנה A, בו הם שזורים בין יחידות המגורים).

כאשר בכל קומה המרחבים המשותפים מוצבים בחלקם זה מעל זה כך שניתן יהיה לנוע ביניהם בחופשיות.

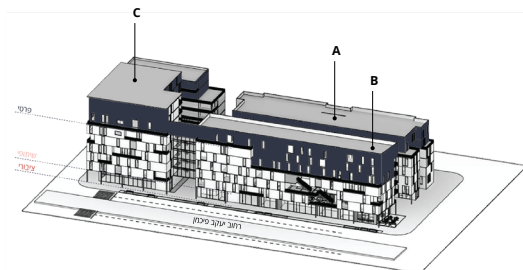


חיתוך B-B

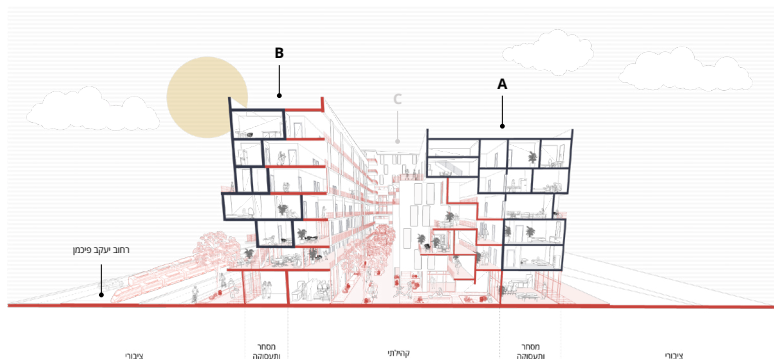
במבנה C המרחב השיתופי הוצב במרכז המקבץ כאשר הדירות הפרטיות עוטפות אותו והוא צופה אל החצר הפנימית והכיכר הציבורית של הסיפריה. המרחב המשותף השפיע על סידור הדירות הפנימי, כך שהחללים הציבוריים שבתוך בדירה מופנים אליו, כלפי פנים המקבץ בעוד שהחללים הפרטיים בדירה מופנים כלפי חוץ. גם בחתך המבנה ניתן לראות כיצד הדירות עוטפות את החלל המשותף ומשתמשות בו כגרעין המבנה.



הסקאלה שבין ציבורי, שיתופי ופרטי באה לידי ביטוי גם בין קומות המבנים וקיים הבדל בסידורן הפנימי. כלומר, קומת הקרקע היא הקומה הציבורית ביותר, מעליה נמצאות הקומות בהן החללים המשותפים גדולים יותר וככל שעולים במעלה קומות המבנה, החללים המשותפים מצטמצמים והופכים לחללים ציבוריים בתוך הדירות עד שלבסוף מגיעים לקומות פרטיות לגמרי שאינן מכילות חללים משותפים כלל.



את הסקאלה שבין ציבורי, שיתופי ופרטי ניתן לראות גם בחתך המבנה אבל גם בקומת הקרקע. כמו שיש מעבר הדרגתי בין הציבורי לפרטי ככל שעולים בקומות המבנה, כך גם נוצרת הפרדה בקומת הקרקע – כלומר, בין החלל הציבורי ביותר שהוא הרחוב דרך חללי מסחר ותעסוקה, ועד החלל האינטימי והקהילתי ביותר של החצר הפנימית.



לסיכום אני מאמינה ששכונות המגורים בעיר צריכות להכיל את כל סוגי האוכלוסיות ולתת הזדמנות שווה לאיכות חיים טובה אותה ניתן להשיג בעזרת כלים של התחדשות עירונית ששמה דגש על דיור חברתי.



בבילוגרפיה

בן שטרית, גילת (2003) מדיניות דיור בישראל: תמיכת הממשלה בחזקות דיור שונות, מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל.

ורצברגר, אליה (2011) הפרטת השיכון הציבורי: שינוי או המשכיות במדיניות הדיור, בתוך "עיצוב מדיניות חברתית בישראל: מגמות וסוגיות", מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל.

חגית נעלי יוסף, שרי קרוניש (2011) דרכים לשילוב דיור בר השגה בתכניות לדיור לאומי, במקום מתכננים למען זכויות תכנון.

אדריכלית ד"ר יעל פדון, התחדשות עירונית היבטים חברתיים בתכנון, במקום מתכננים למען זכויות תכנון.

מישר נעמה (2012) מדיניות ומנגנונים לשימור דיור בר-השגה בתהליכי התחדשות עירונית בבנייני השיכון הציבורי, אפשר גם אחרת: מתווה לכינונה של חברה מתוקנת. הוצאת הקיבוץ המאוחד.

רונן בת שבע ואחרים (2006) מדריך לשילוב נספח חברתי-קהילתי בתהליכי תכנון ובניה, עקרונות ודרכי פעולה. הוצאת המרכז לחינוך קהילתי ע"ש חיים ציפורי, ירושלים. עמ' 10.

שמאי אסיף, דני בן-שחר, דורון נחמני, מדיניות דיור לקראת 100 שנים לעצמאות ישראל.

שלמה סבירסקי, ירון הופמן-דישון (2016) שוק הדיור המפוצל "כוחות השוק", משבר הדיור והחזון הממשלתי הנשכח, מרכז אדוה מידע על שיווין וצדק חברתי בישראל.

הקואליציה לדיור בר השגה (2011) 10 נקודות מרכזיות לקידום מדיניות דיור חברתית

הכנסת- מרכז המחקר והמידע (2019), מערך הדיור הציבורי בישראל, נתונים ותנאי זכאות.

דוח הוועדה לשינוי כלכלי חברתי (ועדת טרכטנברג, 2011).

דוח מבקר המדינה על משבר הדיור, פברואר 2015.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "הדיור בישראל – ממצאים מסקר הוצאות משק הבית 2017", פברואר 2019.

טל רוזנפלד, סבסטיאן ולרשטיין, נתנאל רייכר, לקראת מערך כולל של דיור בהישג יד בישראל, מרכז הגר- מחקר ופיתוח מדיניות דיור הוגן.

עופר רז-דרור (2018) השינויים בשכר הדירה בישראל בשנות משבר הדיור 2008-2015.

לילי פרידלר (2014) דירות קטנות בישראל – "קטן עלינו", מכון מילקן.

חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 101) התשע"ד-2014.

רז דרור, נעם קוסט, התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, משרד ראש הממשלה.