



עיבוי דיור בשיכון הבריגדה בבת גלים, חיפה

במסגרת הקורס דיור בר השגה
אביב 2012 - מרצה אדר' מיכל יוקלה



הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים

הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים

תכנון עיבוי דיור בשיכון הבריגדה בבית גלים, חיפה תרגיל תכנוני במסגרת הקורס 'דיור בר השגה' אביב 2012

מרצה:

אדר' מיכל יוקלה

עורך:

עזרא עוזרי

סטודנטים:

איוב ונוס, בורמז מאור, בין ענבל, בן-מיכה דנה, ברזל חן, גסרי נטע,
דה-מאיו מיכל, הובר נופר, הוכמן יהונתן, וזאנה איילת, זילכה עומרי, חטיב אמיר,
חיניץ מיכאל, טרואופיאנסקי לינה, לזימי ימית, מיכאל ליזי, מליקין מאיה,
עוזרי עזרא, פיילגוט קרן, קוסטיוקובסקי אנה, קופל תומר, רוזנפלד דבורה,
שורץ עמרי, שטיינר נדב, שפיגל אדוה, תמיר זיו.

הקורס לקח חלק בפרויקט דיור וקהילה הנתמך ע"י המל"ג
הפרויקט נעשה בשיתוף: עמותת ידיד, הקליניקה לזכויות אדם בחברה
הפקולטה למשפטים באוניברסיטת חיפה ובתמיכת קרן קראון.

תוכן עניינים

1.....	התרגיל
2-3.....	רקע וניתוח האתר
4.....	חלופות עיבוי
5-8.....	הצעה מס' 1 - נדב שטיינר, נופר הובר, אנה קוסטיוקובסקי
9-14.....	הצעה מס' 2 - עזרא עוזרי, מאור בורמז, יהונתן הוכמן - בעטיפה של ממתק
15-18.....	הצעה מס' 3 - ענבל בין
19-23.....	הצעה מס' 4 - קרן פילגוט, אדווה שפיגל - Re-void
24-29.....	הצעה מס' 5 - דנה בן מיכה, עומרי זילכה - מסגרות
30-34.....	הצעה מס' 6 - מאיה מילקין, ימית לזימי
35-40.....	הצעה מס' 7 - איילת ואזנה, נטע גסרי
41-46.....	הצעה מס' 8 - דבי רוזנפלד, לינה טרואופיאנסקי
47-52.....	הצעה מס' 9 - ליזי מיכאל, מיכל דה מאיו
52-57.....	הצעה מס' 10 - זיו תמיר
58-60.....	הצעה מס' 11 - חן ברזל - שימור ושיפור
61-70.....	הצעה מס' 12 - ונוס איוב, אמיר חטיב
71-77.....	הצעה מס' 13 - עמרי שורץ, תומר קופל, מיכאל חניץ

התרגיל

הקורס 'דיוור בר השגה' עסק בהיבטים תכנוניים ואדריכליים של דיוור (Housing) בכלל ודיוור בר-השגה (Affordable Housing) בפרט ובאחריות התכנונית והחברתית של האדריכל והמתכנן. במסגרת הקורס הכינו הסטודנטים שני תרגילים: תרגיל של ניתוח פרויקטים המכילים דיוור ציבורי ודיוור בר השגה בעולם ותרגיל תכנוני של עיבוי דיוור במרקם קיים בעיר חיפה. תוצרי התרגיל השני מוצגים לפניכם בחוברת זאת. שמירה על דיוור זול במלאי הדיוור הקיים הוא אחת האסטרטגיות הקיימות לאספקת דיוור בר השגה בעולם. בכל רחבי הארץ קיימים מאות מרקמים ישנים ומתיישנים אשר מכילים בתוכם דיוור זול המהווה דיוור בר השגה קיים. חידוש ועיבוי מרקמים אלו מהווה הזדמנות להתחדשות עירונית, לשיפור תנאי המחיה והדיוור הפיזיים ולשמירה על המלאי הזול הקיים. קיימת בחידוש מרקמים ישנים גם הסכנה של אובדן מלאי דיוור זול קיים לטובת יצירת מלאי חדש ויקר יותר ושל הזרת תושבים וותיקים, בעיקר שוכרים.

עיבוי מתחם שיכוני הבריגדה מהווה אתגר תכנוני בשל מספר סיבות: הגדרת המתחם לשימור, מיקומו במיקום אטרקטיבי בקרבה לים, תושבים ודיירים ממעמד חברתי-כלכלי נמוך עד בינוני ואחוז שוכרים גבוה. פרויקט העיבוי הוא פרויקט אמיתי ויש. הוא חלק מפרויקט רחב היקף שמנהלת עמותת ידיד במסגרתו מתוכננים ניוז זכויות בין מגרש ריק בשכונה בבעלות יזם חברתי-פרטי לבין מתחם שיכוני הבריגדה. הסטודנטים בקורס התבקשו לתכנן פרויקט עיבוי והתחדשות במתחם שיכון הבריגדה בבת גלים. שיכוני הבריגדה תוכננו על ידי אדולף רדינג, נבנו בשנת 1945 ומוגדרים כמתחם לשימור, אך ללא הגדרות שימור ברורות. בשיכון כ-2900 יח"ד קטנות, מצבו הפיזי ירוד ומוזנח ונדרשת התערבות והגדרת מסגרת לשיקום והתחדשות. במתחם אחוז גבוה של שוכרים, דיירים הנמנים על שכבות סוציו אקונומיות בינוני ומטה, תושבים מבוגרים, ריכוז גדול של משפחות מחבר העמים אשר עלו לארץ בשנות ה-90 ומשקי בית של 1-2 נפשות. התושבים במתחם הביעו חיבור לשכונה ורצון להמשיך ולהתגורר בשיכון. במסגרת הפרויקט חקרו ולמדו הסטודנטים את המאפיינים הפיזיים והחברתיים של השכונה והמתחם ותיכננו פרויקט עיבוי.

כל אחת מקבוצות הסטודנטים חקרה את השטח, שוחחה עם תושבים ובנתה לעצמה פרוגרמה פיזית וחברתית של הפרויקט המתוכנן. הסטודנטים התבססו על סקר תושבים במתחם שהוכן ע"י הקליניקה המשפטית באוניברסיטת חיפה.

הצעות הסטודנטים המובאות בהמשך כוללות הצעות תכנוניות – פיזיות, איכותיות וכמותיות בנוגע לעיבוי וחידוש שיכוני הבריגדה. ההצעות מתייחסות באופנים שונים לעיבוי, מרקם, שימור, מערך התנועה, חללים פתוחים, תכנון יחידות הדיוור ועירוב שימושים. הסטודנטים התייחסו בהצעותיהם לדימוי ודמות השיכון המשתנה ולשפה העיצובית. כל הצעה מכילה גם התייחסות מספרית, כמותית ואיכותית ביחס למספר הדירות החדשות, גדליהן, מאפייניהן הפיזיים וקהל היעד. דרכי העיבוי והחידוש שונות ומגוונות. הצעות הסטודנטים המאוגדות בחוברת זאת מציגות מגוון של אפשרויות תכנוניות לפיתוח המתחם. כלל ההצעות מציג עושר של הזדמנויות ואפשרויות להמשך פיתוח וקידום המרקם הפיזי והתושבים.

14 ההצעות התכנוניות של הסטודנטים הוצגו במהלך יום הגשות ודיונים בפקולטה לארכיטקטורה בטכניון. התושבים הוזמנו ליום ההגשות וכעשרה מהם השתתפו ביום ההגשות – צעירים וותיקים, פעילים, אדריכלים, המתגוררים בשכונה ובמתחם. התגובות להצגת הפרויקטים היו מגוונות ומתעניינות מאוד מצד התושבים.

רקע וניתוח האתר



05 תושבים

בת גלים

בבת גלים 5,100 תושבים.

מתוכם 36% עולים מברה"מ כ-30% קשישים (18%

בחיפה, 12% מממוצע ארצי). גודל דירה ממוצע 62 מ"ר (בחיפה

81 מ"ר), 45% מתגוררים בשכירות (32% בחיפה, 28%

בישראל).

שיכון הבריגדה

47% מתושבי המחוז אינם ילידי הארץ. 30% משתכרים

עד 6,000 ש"ח למשק בית. בלאי הדירים: 10% עד גיל 34.

31% בגילאי 55 ומעלה, כ-45% מתגוררים בשכירות.

יותר מ-43% ממשקי הבית הם של 1-2 נפשות.



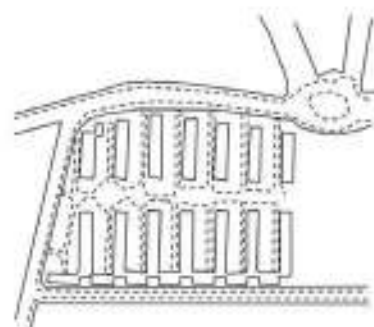
צילום מתוך מאגרי מידע: נתונים ממוצעים, אגודת המגורים, 2007



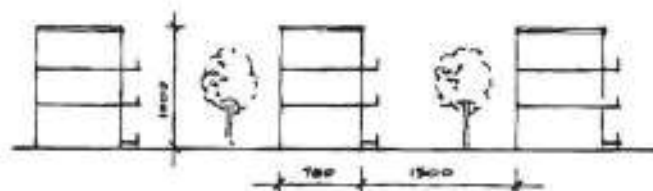
רקע וניתוח האתר

06 מבנה קיים

תכנית מתחם



חתך מרקמי



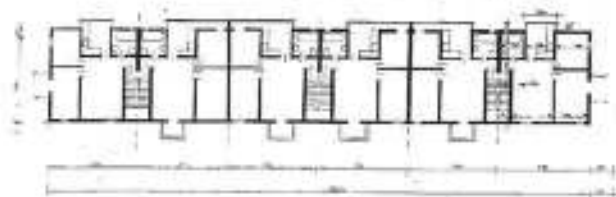
חזית דרומית – רח' החייל



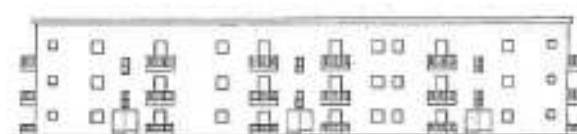
חזית צפונית – פנימית



תכנית קומה אופיינית



חזית מערבית



חזית מזרחית



דירה פרקית



טיפוסי דירות שונים



חזית צפונית

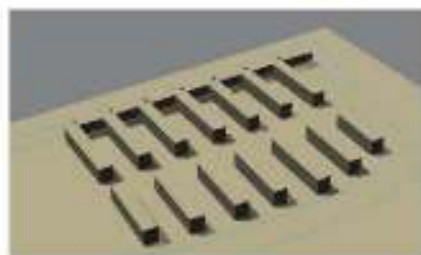


חזית דרומית

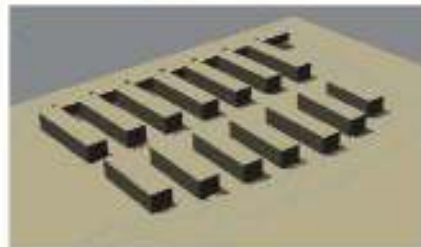
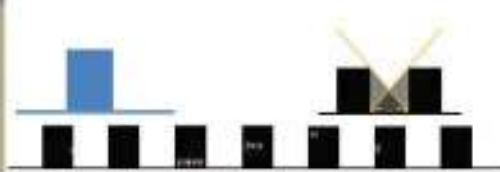


ע"ס סקר שימור שנערך ע"י משרד אדריכל אילן גבי, 1998
סדך חולון, חן גרין

חלופות עיבוי



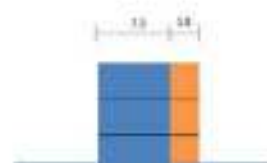
מצב קיים 0



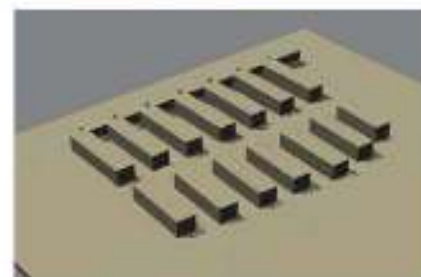
מצב 1



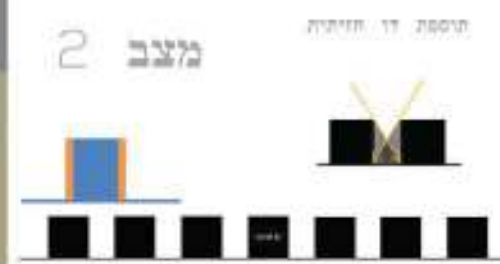
תוספת חד חזיתית



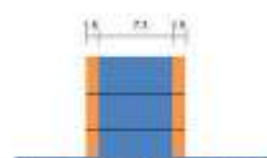
תוספת לבלוק: 387 מ"ר
תוספת למתחם: 5418 מ"ר



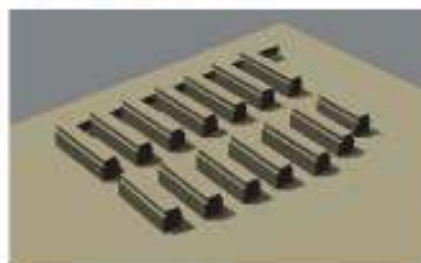
מצב 2



תוספת דו חזיתית



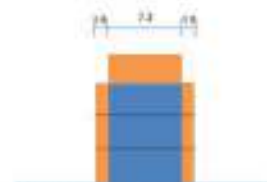
תוספת לבלוק: 387 מ"ר
תוספת למתחם: 5418 מ"ר



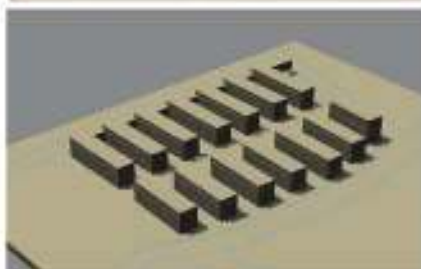
מצב 3



תוספת דו חזיתית
וקומת נוספת



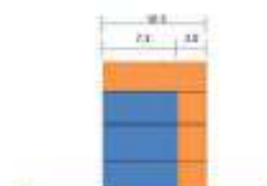
תוספת לבלוק: 700.9 מ"ר
תוספת למתחם: 9812 מ"ר



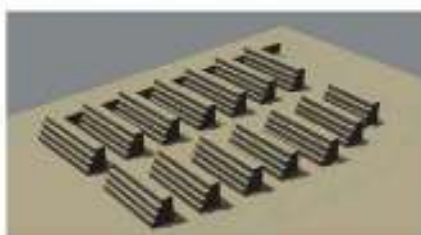
מצב 4



תוספת חד חזיתית
וקומת נוספת



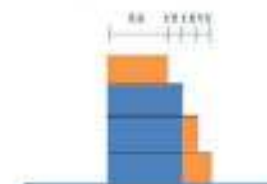
תוספת לבלוק: 829 מ"ר
תוספת למתחם: 11618 מ"ר



מצב 5



מצב מדורג



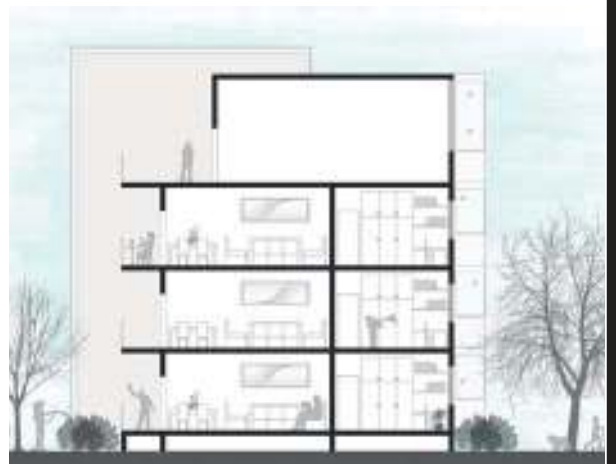
תוספת לבלוק: 422 מ"ר
תוספת למתחם: 6200 מ"ר

תוספות בנייה	ישום - 5 שנים\10 שנים\15 שנים	תמהיל דיור בבלוק
מצב קיים	חזקה - בעלות\השכרה	168 דירות קיימות עם תוספת שטח.
	הרחבת יח"ד קיימות - 1/2	ועד כ-28 יחידות נפרדות חדשות.
מצב מוצע	הוספת יח"ד נוספות - 1/2	קהל יעד
	הוספת מרפסת - 1/2 +	
	שינוי מערך התנועה - 1/2	מבוגרים משפחות זוגות צעירים סטודנטים
	הוספת מעלית - 1/2	הכנסת קהל היעד
	שימושים נוספים - 1/2 +	נמוך\נמוך-בינוני\בינוני\בינוני-גבוה\גבוה
	תוספת קומות - 1/2	רמת שימור המבנה
		נמוך\בינוני\גבוה

ממבט ראשון המתחם נראה ללא סדר וכללים, אך בהתבוננות מעמיקה יותר ניתן להבחין בתכנון מוקפד. המקום נותן הרגשה שהפנים פורץ החוצה ואין גבול ברור בין פרטי לציבורי.

עיבוי - בינוי

הגדלת מערכת התנועה תוך הוספת מעליות. הרחבת הבניין לשם הגדלת הדירות הקיימות. הוספת קומה חדשה לכל מבנה.



דירור בר השגה

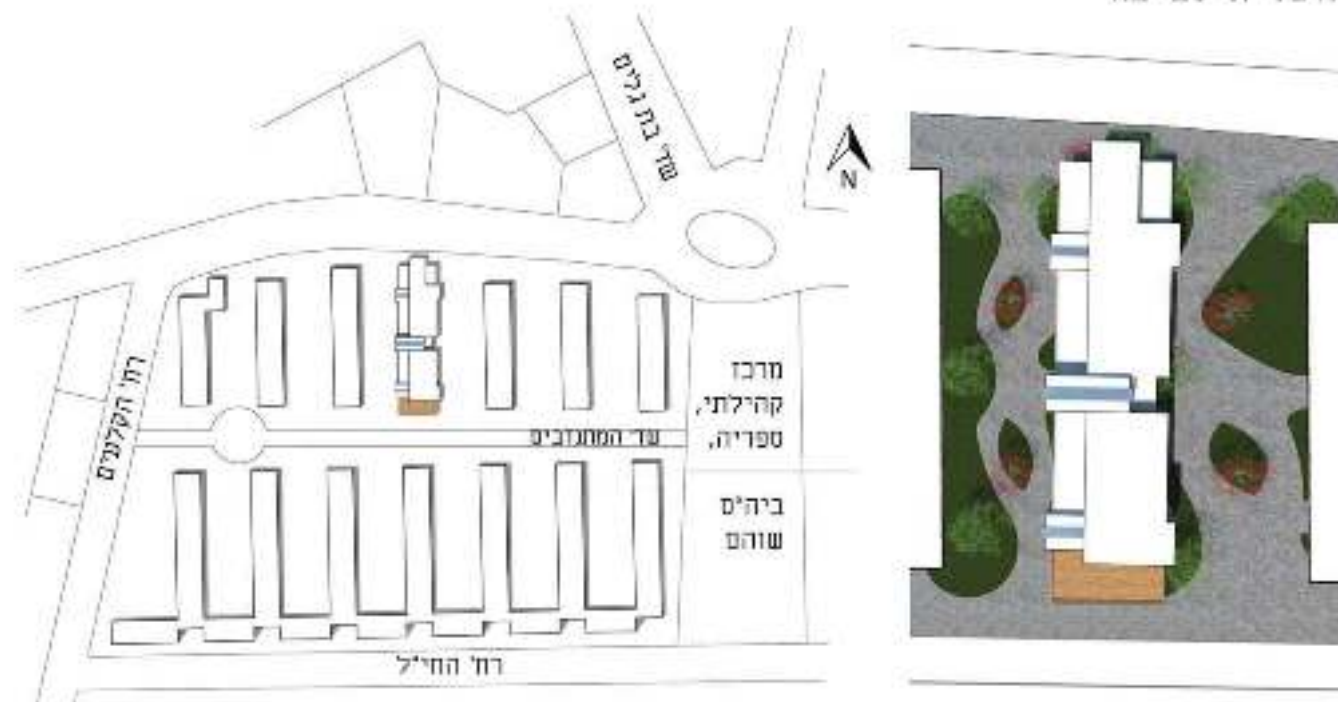
מגישים // נדב סטיינר / נופר הובר / אנה קוסטיוקובסקי // בהנחיית מיכל יוקלה

התעצמות מהמקום



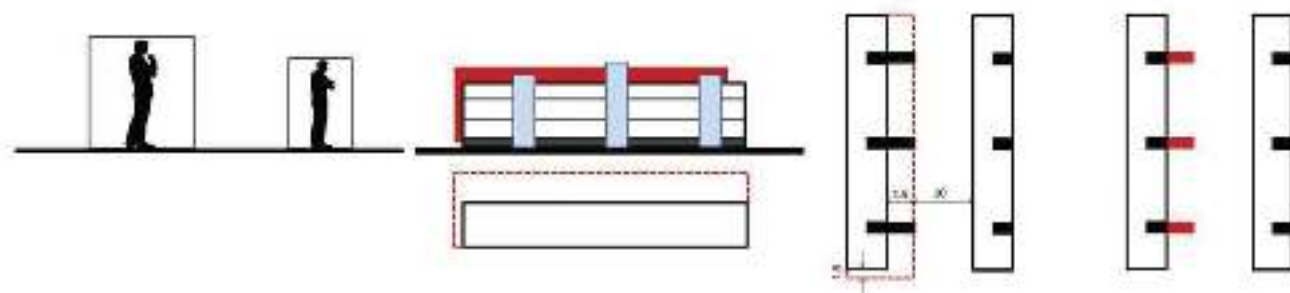
ממבט ראשון המתחם נראה ללא סדר וכללים, אך בהתבוננות מעמיקה יותר ניתן להבחין בתכנון מוקפד. המקום נותן הרגשה שהפנים פורץ החוצה ואין גבול ברור בין פרטי לציבורי.

תוכנית סביבה



יחס פנים-גב
בין כל שני בניינים.

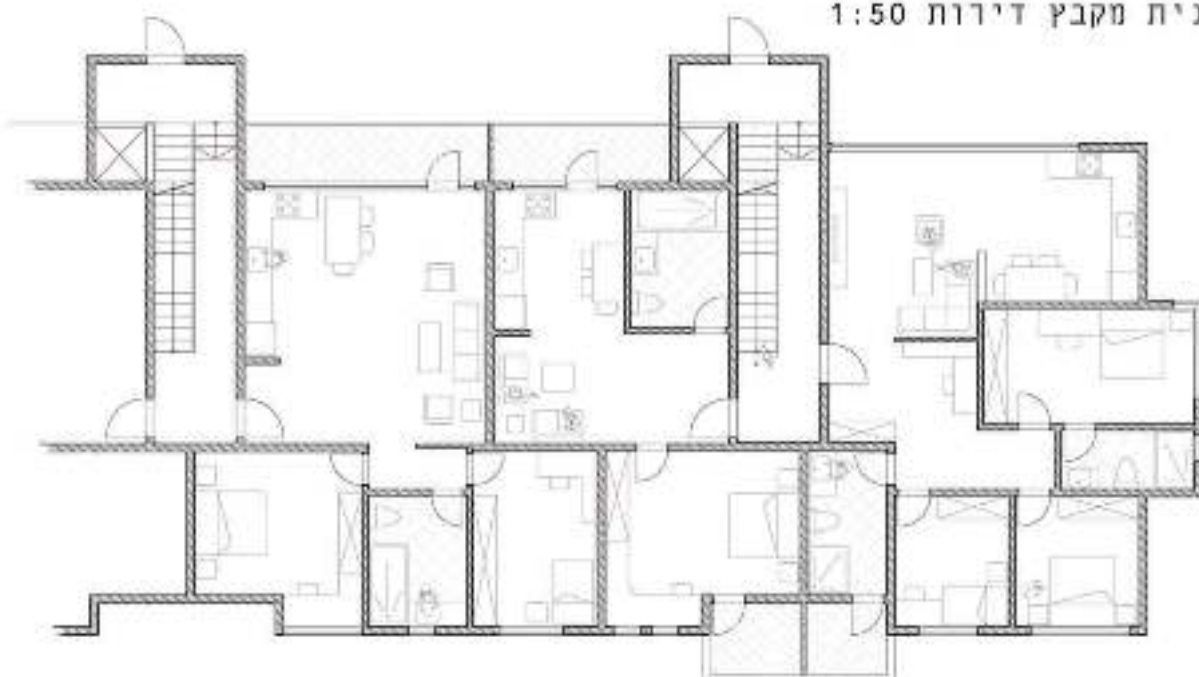
עיבוי-בינוי
הגדלת מערכת התנועה תוך הוספת מעליות.
הרחבת הכניסין לשם הגדלת דירות.
הוספת קומה.



עיבוי בינוי

מגישים // נדב שטיינר / נופר הובר / אנה קוסטיוקובסקי // בהנחיית מיכל יוסקה

תוכנית מקבץ דירות 1:50



חזית מערבית

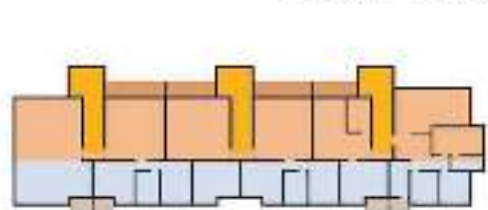
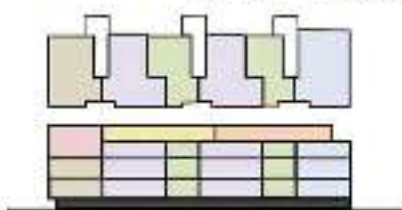
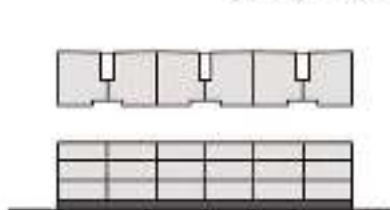
חזית מזרחית



מצב קיים

תמהיל דירות

פרטי ציבורי



שיכון הבריגדה

מגיסים // נדב שטיינר / נופר הובר / אנה קוסטיוקובסקי // בהנחיית מיכל יוסקה

חתך אורכי 1:100



חתך רוחבי 1:100



מבט ממרפסת



חזית צפונית



חזית מערבית



חזית דרומית



חזית מזרחית



תוספות בנייה

מצב קיים



מצב מוצע



5 שנים ג'סו שנים 15 שנים

בעלות \ השכרה

- \ +

הרחבת יח"ד קיימות

- \ +

הוספת יח"ד נוספות

+ \ -

הוספת מרפסת

- \ +

שינוי מערך התנועה

+ \ -

הוספת מעלית

+ \ -

שימושים נוספים

- \ +

תוספת קומות

תמהיל דיור בבילוק

56 דירות חדשות וגדולות (140 מ"ר) במחיר השוק, 168-1 דירות משופצות בגדלים שונים.

קהל יעד



הכנסת קהל היעד

נמוך \ נמוך-בינוני \ בינוני \ בינוני-גבוה \ גבוה

רמת שימור המבנה

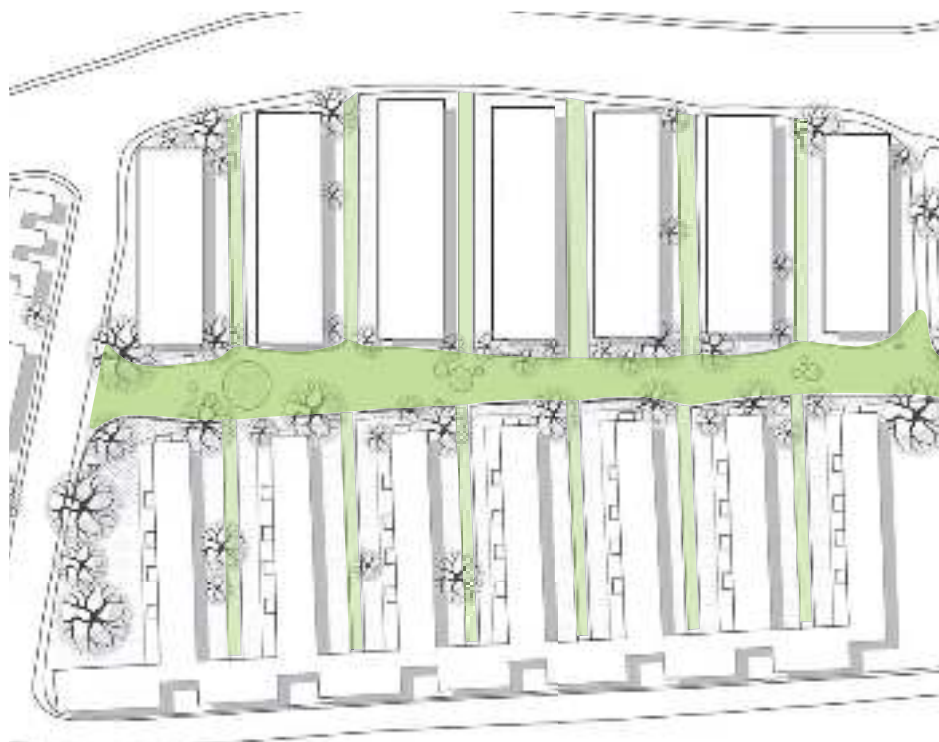
נמוך \ בינוני \ גבוה

שכונת בת-גלים בחיפה עתידה להפוך בשנים הקרובות ליעד אטרקטיבי לבנייה ולהשקעה. מיקומה הייחודי על שפת הים ותוכניות פיתוח חדשות מבטיחים לשכונה עתיד מזהיר. על מנת למנוע מצב שבו תושבי השכונה נדחקים החוצה, לצד הפיתוח העתידי, חשוב לשמר מלאי דיור "בר השגה". לראיתנו, מתחם "הבריגדה" עשוי להתאים למטרה זו. אז מה ניסינו להשיג ?

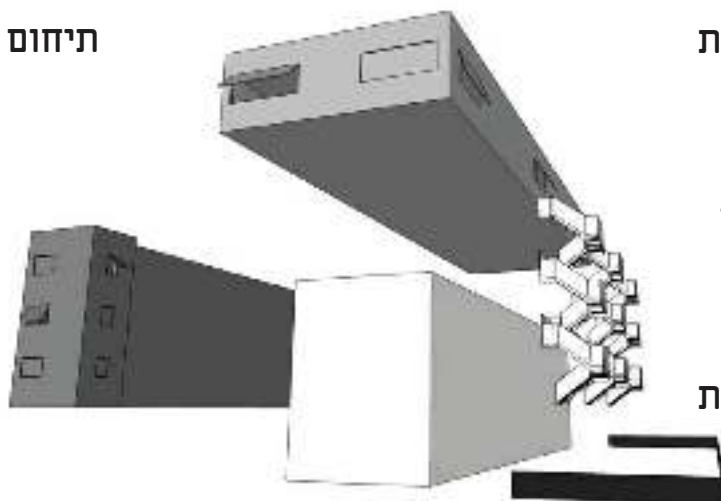
1. בטווח הקרוב - הרחבה ושיפוץ הדירות לדיירים הנוכחיים במתחם.
2. בטווח הרחוק - יצירת מלאי מגוון של דיור "בר השגה".
3. שדרוג סביבת המתחם והפיכת האזור המרכזי שלו למקום איכותי.
4. הוספת דירות חדשות ויצירת תמהיל חברתי.
5. שימור אופי השכונה והמבנים.



מתחם הבריגדה



תיחום גינות פרטיות



תיחום גינות פרטיות

מהלך תנועה מוחצן

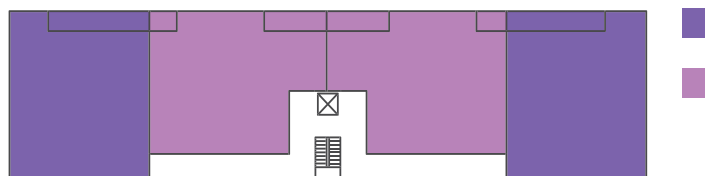
תיחום גינות פרטיות

בעטיפה של ממתק | עיבוי בר השגה בשכונת בת גלים, חיפה

עזרא עוזרי | מאור בורמד | יהונתן הוכמן | בהנחיית אדרי' מיכל יוקלה

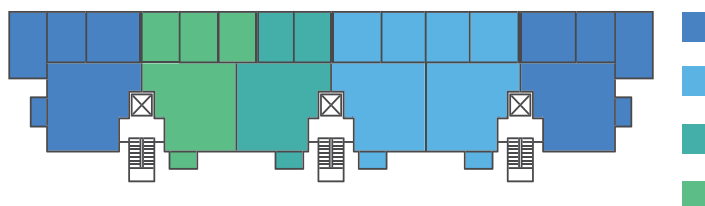
קומה ד'

גג קצה 142 מ'ר
גג תווך 138 מ'ר



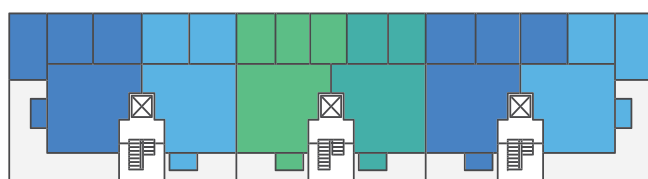
קומה טיפוסית

4 מרווחת | 84 מ'ר
3 מרווחת | 70 מ'ר
3 משופצת | 64 מ'ר
4 קומפקטית | 77 מ'ר



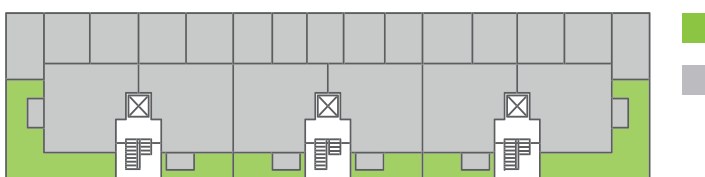
קומה טיפוסית

אופציה ב'



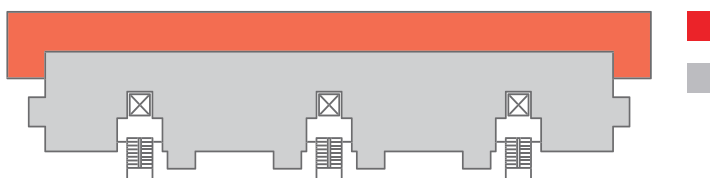
קומת קרקע | גן

תיחום גינות פרטיות
דירות גן



ישן וחדש

חדש בקומה | 200 מ'ר
קיים בקומה | 300 מ'ר



בעטיפה של ממתק | עיבוי בר השגה בשכונת בת גלים, חיפה

עזרא עוזרי | מאור בורמד | יהונתן הוכמן | בהנחיית אדר' מיכל יוקלה

חזית קדמית



חזית אחורית

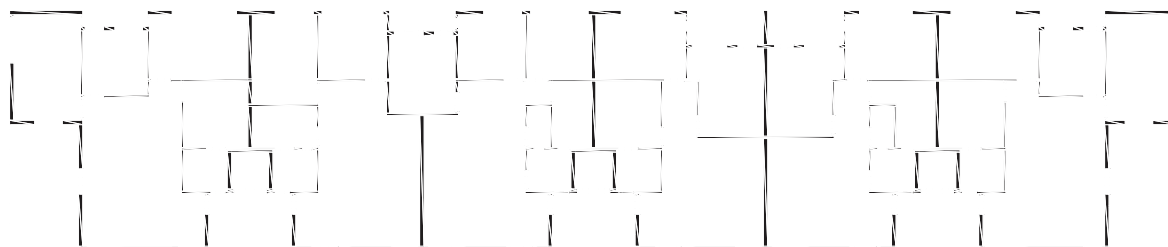


חתך אופייני



בעטיפה של ממתק | עיבוי בר השגה בשכונת בת גלים, חיפה
עזרא עוזרי | מאור בורמד | יהונתן הוכמן | בהנחיית אדר' מיכל יוקלה

תוכנית קומה טיפוסית



תוכנית דירת תווך טיפוסית תוכנית דירת קצה טיפוסית



בעטיפה של ממתק | עיבוי בר השגה בשכונת בת גלים, חיפה
עזרא עוזרי | מאור בורמד | יהונתן הוכמן | בהנחיית אדר' מיכל יוקלה

איך ?

יצירת מעטפת חדשה לבניין המורכבת מ:

1. תוספות לדירות הקיימות בחזית האחורית.
2. קומה נוספת ובה דירות חדשות במחיר השוק.
3. מחיצה בקומת הקרקע לתיחום גינות פרטיות.

המעטפת מהווה מסגרת רעננה לבניין ומדגישה את הערך שלו. השימוש בפח גלי יוצר מסך כפול המשמש למגוון מטרות (חיפוי, הצללה, החדרת אור ואויר לעומק הבניין וכו'), ומוזיל את העלות היחסית של ההתערבות.

כמה?

הפרויקט מאפשר לבנות 56 דירות חדשות וגדולות (140 מ"ר) במחיר השוק באזור אטרקטיבי. מכירת הדירות החדשות תממן את שיפוץ והרחבת הדירות הקיימות.



בעטיפה של ממתק | עיבוי בר השגה בשכונת בת גלים, חיפה

עזרא עוזרי | מאור בורמד | יהונתן הוכמן | בהנחיית אדרי' מיכל יוקלה

תמהיל דיור בבלוק

168 דירות קיימות אשר יעברו צמצום או הרחבה

קהל יעד



הכנסת קהל היעד

נמוך \ נמוך-בינוני \ בינוני \ בינוני-גבוה \ גבוה

רמת שימור המבנה

נמוך \ בינוני \ גבוה

תוספות בנייה

מצב קיים



מצב מוצע



יישום - 5 שנים \ 10 שנים \ 15 שנים

חזקה - בעלות \ השכרה

הרחבת יח"ד קיימות - \ +

הוספת יח"ד נוספות - \ +

הוספת מרפסת - \ +

שינוי מערך התנועה - \ +

הוספת מעלית - \ +

שימושים נוספים - \ +

תוספת קומות - \ +

כשביקרתי לראשונה בשיכונים יצאתי ברשמים מעורבים: החרשתי לטובה מהרמחבים הירוקים המשותפים שנוצרים ביניהם הנוחנים הרגשה של "קיבוץ" בלב העיר, והחרשתי לרעה מהמצב הפסי המדורדר של השיכונים עצמם ומהדירות הקטנטנות שבקושי מכילות את יושביהן. שמתי לי למטרה ליצור מגוון דירות וחזיתות חדשות לשיכון בו בעת לנסות לשמור על "רוח המקום". הגדרתי לי כקהל יעד את האוכלוסיה המקומית ששוכרת במקום וגם אוכלוסיה חדשה של עובדי בית החולים וסטודנטים מהעיר התחתית. תמהיל האוכלוסיה יכול ליצור מצבים חברתיים מגוונים.

השיכון הורחב במטר וחצי מכל צד, כאשר כל דירה יכולה להתרחב באופן שונה לפי היכולת הכלכלית והצורך של בעל הדירה. בצורה זו נוצר תמהיל דירות מגוון בהתאם לצרכי התושבים ששומר על חזית אחידה. החזית עצמה עוצבה ברוח השיכון המקורי עם מרפסות שיצורות צורות דמויות S על החזית על מנת לישבור את האחידות בחזית הקדמית הוספו מעליות ויש פנת ישיבה ליד כל אזור כניסה המאפשר מפגש של השכנים בשטחים הפתוחים

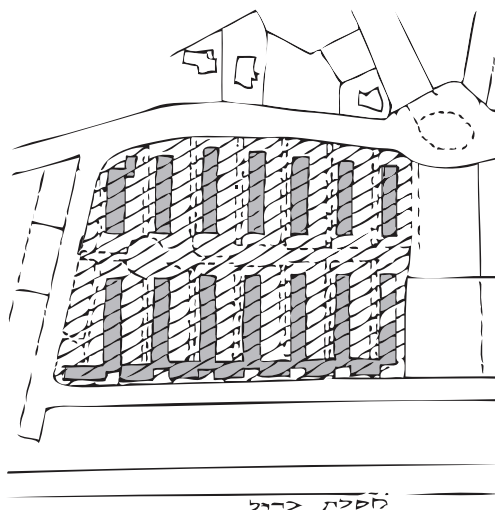


עיבוי שיכון הבריגדה // בת גלים // חיפה

מגישה: ענבל בין מנחה: מיכל יוקלה

תמהיל דיור קיים
6 דירות 2.5 חדרים

השיכון במצב פיסי ירוד
תשתיות לקויות
חזיתות מתפוררות
גיבוב של תוספות בניה



מרקם עירוני ושטחים פתוחים שנעים להיות בהם

מצב קיים



ערכים לשימור



קהל יעד



סטודנטים
מהעיר התחתית

אוכלוסיה צעירה
כוח חברתי וכלכלי
שוכרים זמניים
מוכנים להתפשר על תנאי דיור

3 - 1 נפשות בדירה



מתמחים מרמב"ם ומשפחותיהם

אוכלוסיה בוגרת
בודדים זוגות ומשפחות צעירות
פוטנציאל להשאר בשכונה

4 - 1 נפשות בדירה

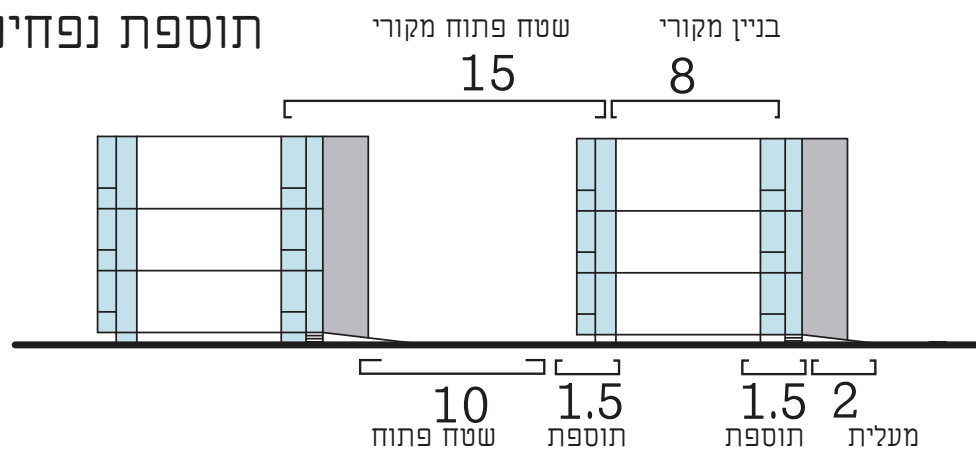


אוכלוסיה מקומית

אוכלוסיה מבוגרת ברובה
מעמד סוציו-אקונומי נמוך
אחוז גבוה של שוכרים
חיבור לשכונה

2 - 1 נפשות בדירה

תוספת נפחים



תמהיל דיור מוצע



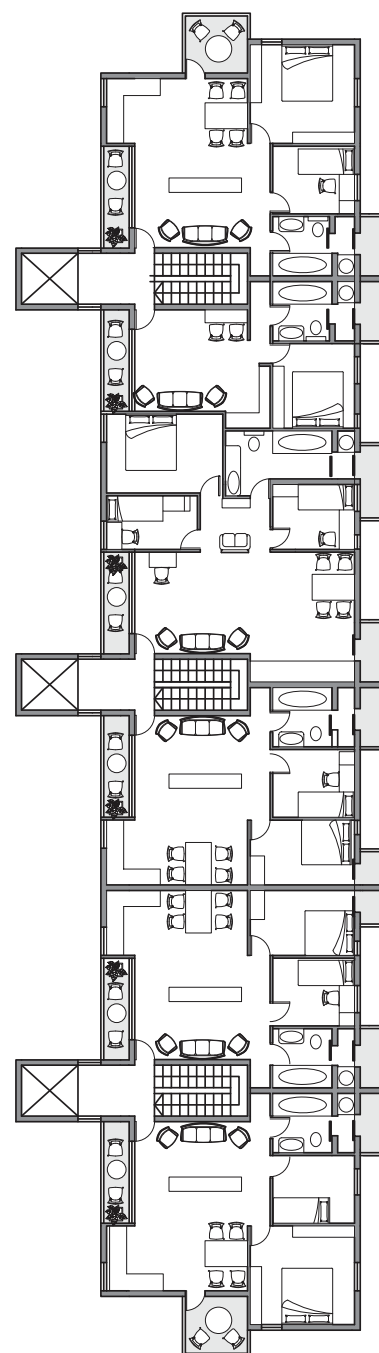
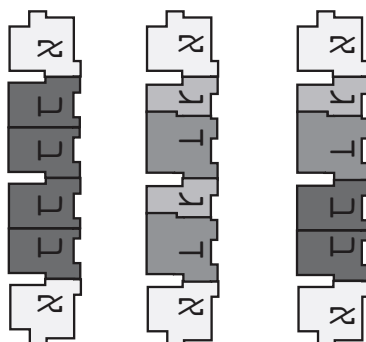
דירה א' - 3 חדרים
דירת קצה שהורחבה

דירה ב' - 3 חדרים
דירת אמצע

דירה ג' - 2 חדרים
אדם או זוג שלא רוצה להרחיב
ומוכן למכור את חלקו

דירה ד' - 4 חדרים
דירה למשפחה
התרחבות על חשבון שכן
שמוכן למכור את חלקו

אופציות לתמהיל דיור קומתי



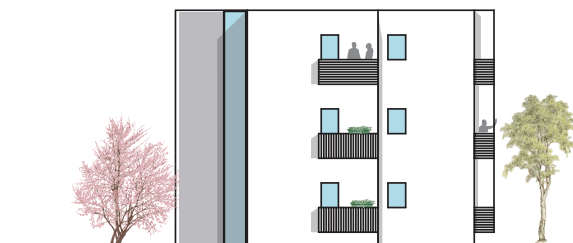
חזית מערבית



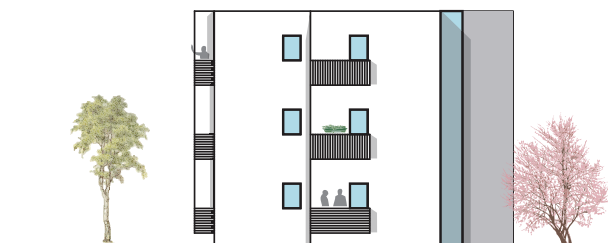
חזית מזרחית



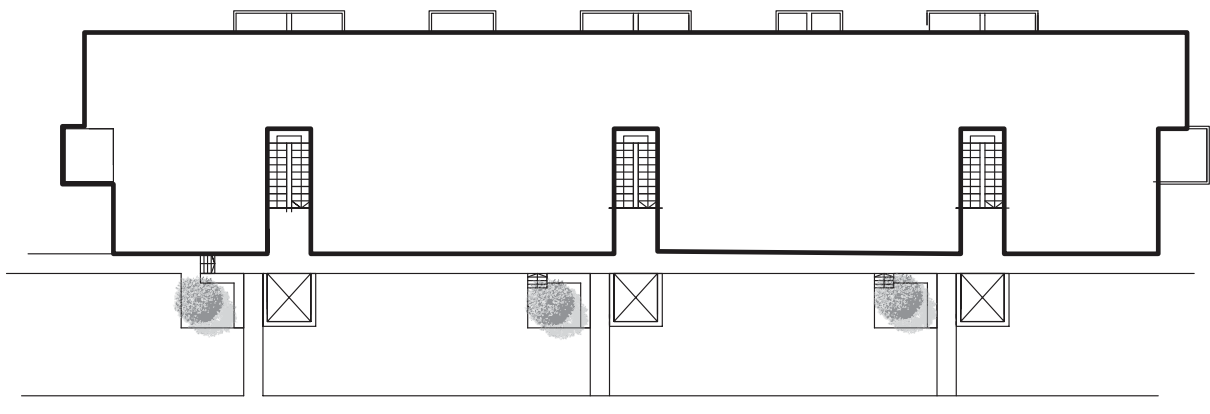
חזית צפונית



חזית דרומית



קומת קרקע



תוספות בנייה

מצב קיים



מצב מוצע



יישום - 5 שנים \ 10 שנים \ 15 שנים

חזקה - בעלות השכרה

הרחבת יח"ד קיימות - \ +

הוספת יח"ד נוספות - \ +

הוספת מרפסת - \ +

שינוי מערך התנועה - \ +

הוספת מעלית - \ +

שימושים נוספים - \ +

תוספת קומות - \ +

תמהיל דיור בבלוק

168 דירות קיימות בגדלים שונים. ועד

כ- 28 יחידות נפרדות חדשות.

קהל יעד



הכנסת קהל היעד

נמוך \ נמוך-בינוני \ בינוני \ בינוני-גבוה \ גבוה

רמת שימור המבנה

נמוך \ בינוני \ גבוה

תמהיל דיור ושיפור תנאי מחייה-

"לכל אדם צורך בסיסי בקיומו של דיור נאות בהישג ידו לו ולמשפחתו הקרובה, כחלק מתנאי מחייה הכרחיים". (ועדת טרכטנברג). לעליית המחירים החדה, ולהעידור של תמהיל דיור התואם את צרכי האוכלוסייה השונים, היו השלכות קשות מבחינה חברתית וכלכלית. המציאות שהדיירים במקום לא יכולים להקצות מהכנסתם לשיפוץ או לחילופין למעבר, לכן אנו פועלות להוספה ולשיפור רמת החיים של התושבים במקום, וזאת כחלק ממצוקה כלכלית ואי צדק לאוכלוסייה באזור שברובה קשישים או זוגות צעירים. אנו מציעות, תמהיל דירות מגוון ובהישג יד, בין היתר, באמצעות הבטחת היצע נרחב של דירות בגדלים שונים ומגוון סוגים, באופן שייתן מענה לצורכי האוכלוסייה המגוונים ולקבוצות הכנסה שונות, ויפחית את נטל ההוצאות התחזוקה, החשמל מסך ההוצאות של משקי הבית. הדירות ברובן נשארו קטנות, כדי שאלו יישארו כדיור בר השגה לאורך זמן. פרשנות חדשה-

בין המטרות אשר עמדו בפנינו היתה שינוי המרקם והחזרת החיים לתוכו תוך עיצוב מחדש של אופי המקום. שיפור תדמית השיכון והופעתו במרחב העירוני. הענקנו פרשנות חדשה למעטפת השיכונת הקיימת. החזית החדשה של השיכונים מכילה ערכים גיאומטריים של צורה ומקצב בד בבד עם חדשנות ופירוש מחדש לתדמית ולקשיחות הצורנית. החזית החדשה מכילה רבדים שונים של פנים וחץ, פרטי וציבורי. החזית כמו כן, מיועדת לשימושים שונים ושינויים למשל גיבון ציבורי וצמחייה. דיור בהשג יד-

התוכנית המוצעת להרחבה של הדיור הקיים משאירה את כמות הדירות הקיימות, ומוסיפה מספר מצומצם של יחידות דיור נדרשות, משנה את תמהיל גדלי הדירות. כמו כן, התוכנית המוצעת פועלת בכל מקום לעירוב חברתי בין הקבוצות בתחומי הדיור והשירותים.





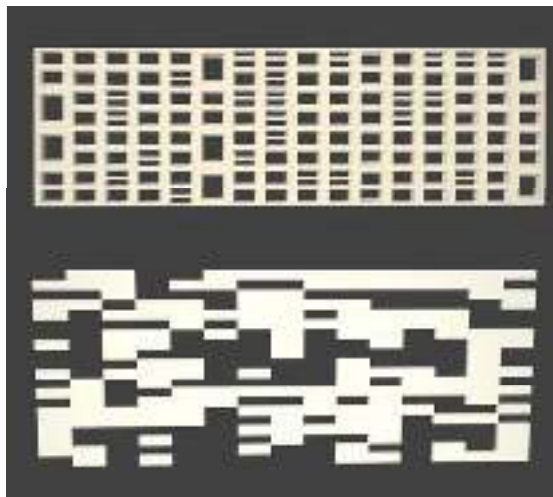
מצב קיים



השיכון בבת גלים



סכמות בינוי



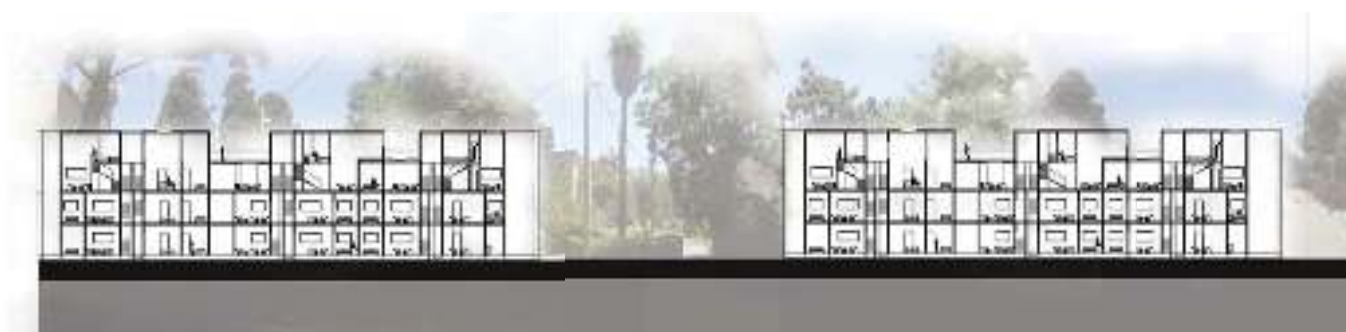
דוגמאות למעטפות\ כרום



מבט על המבנה עם המעטפת



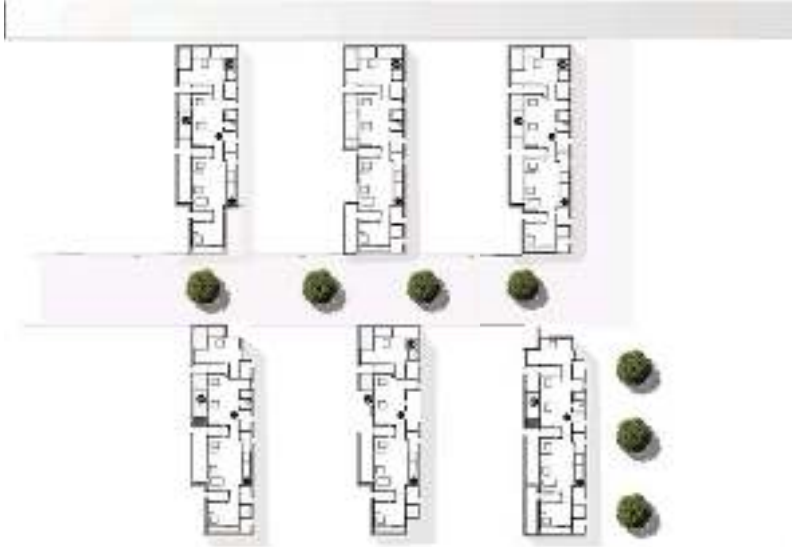
מבט על המבנה עם הצמחייה וריהוט הרחוב



חתך א-א, חתך אורך



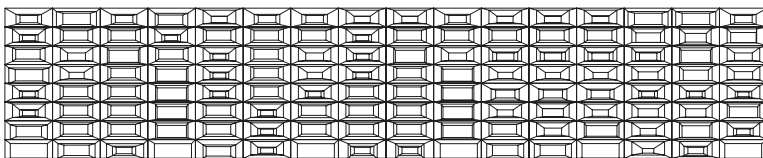
חתך ב-ב, חתך רוחב



תוכנית סביבה - מקטע מן המתחם 1:500



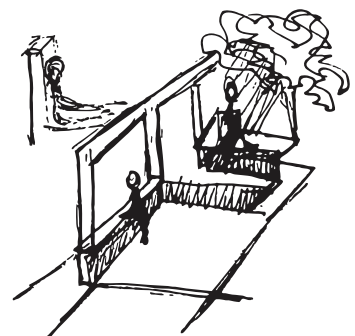
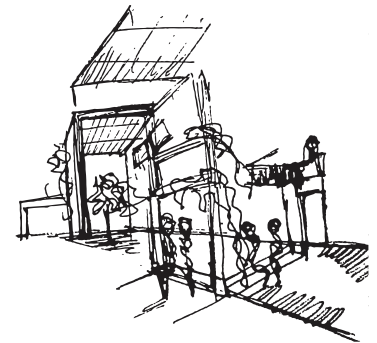
המבנה עם התוספות ללא המעמפת



סכמות ריהוט המעמפת



חזית המבנה, המעמפת



תמהיל דיוור ושיפור תנאי מחייה

"לכל אדם צורך בסיסי בקיומו של דיוור נאות בהישג ידו לו ולמשפחתו הקרובה, כחלק מתנאי מחייה הכרחיים". (ועדת טרכטנברג)
לעליית המחירים החדה, ולהיעדרו של תמהיל דיוור התואם את צרכי האוכלוסייה השונים, היו השלכות קשות מבחינה חברתית וכלכלית. המציאות שהדיירים במקום לא יכולים להקצות מהכנסתם לשיפוץ או לחילופין למעבר, לכן אנו פועלות להוספה ושיפור רמת החיים של התושבים במקום וזאת כחלק ממצוקה כלכלית ואי צדק חברתי לאוכלוסייה באזור שברובה קשישים או זוגות צעירים.

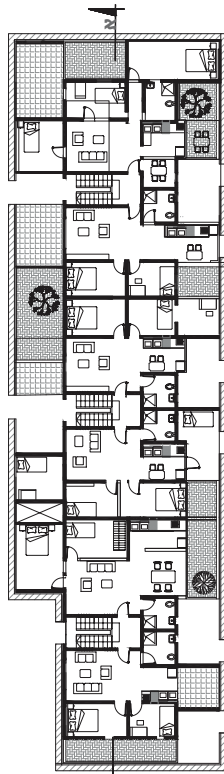
אנו מציעות, תמהיל דירות מגוון ובהישג יד, בין היתר, באמצעות הבטחת היצע נרחב של דירות בגדלים שונים ומגוון סוגים, באופן שייתן מענה לצורכי האוכלוסייה המגוונים ולקבוצות הכנסה שונות, ויפחית את נטל ההוצאות התחזוקה, החשמל מסך ההוצאות של משקי הבית. הדירות ברובם נשארו קטנות, כדי שאלו יישארו כדיוור בר השגה לאורך זמן.

פרשנות חדשה

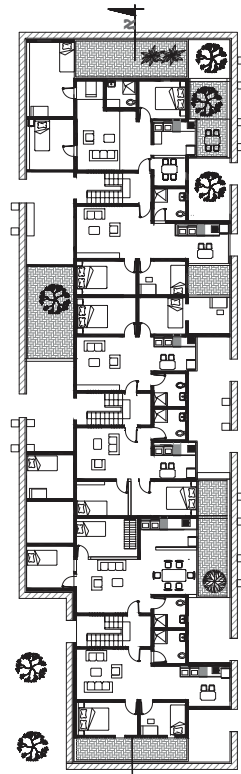
בין המטרות אשר עמדו בפנינו היתה שינוי המרקם והחזרת החיים לתוך תוך עיצוב מחדש של אופי המקום. שיפור תדמית השיכון והופעתו במרחב העירוני. הענקנו פרשנות מחודשת למעמדת השיכונות הקיימת. החזית החדשה של השיכונים מכילה ערכים גיאומטריים של צורה ומקצב בד בבד עם חדשנות ופירוש חדש לתדמית ולקשיחות הצורנית. החזית החדשה מכילה רבדים שונים של פנים וחוק, פרמי וציבורי. החזית מיועדת לשימושים שונים ושינויים למשל גינון ציבורי וצמחייה.

דיוור בהשג יד

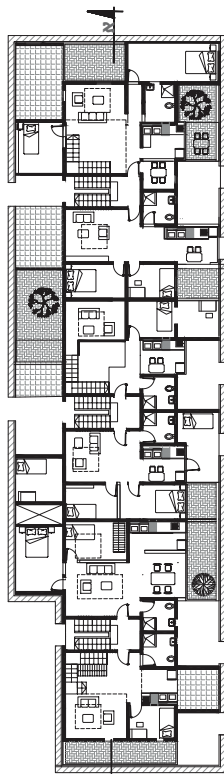
התוכנית המוצעת להרחבה של הדיוור הקיים משאירה את כמות הקיימות, ומוסיפה מס' מצומצם של יח' דיוור נדרשות, משנה את תמהיל גודלי הדירות. כמו כן התוכנית המוצעת פועלת בכל מקום לעירוב חברתי בין הקבוצות בתחומי הדיוור והשירותים.



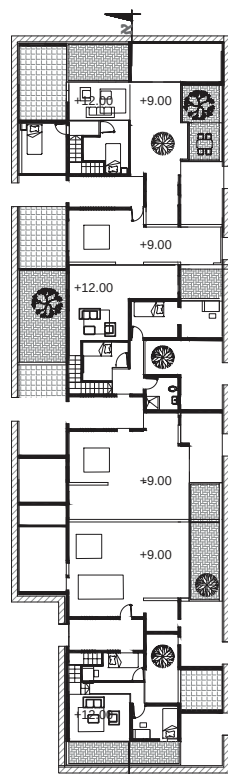
תוכנית קומה 1
קנ"מ 1:100



תוכנית קומת קרקע
קנ"מ 1:100



תוכנית קומה 2
קנ"מ 1:100



תוכנית קומה 3-11
קנ"מ 1:100

תמהיל דיור בבלוק

168 דירות משופצות בגדלים שונים.
ועד 42 יחידות נפרדות חדשות.

קהל יעד



הכנסת קהל היעד

נמוך, נמוך-בינוני, בינוני, בינוני-גבוה, גבוה

רמת שימור המבנה

נמוך, בינוני, גבוה

תוספות בנייה

מצב קיים



מצב מוצע



- יישום - 5 שנים\10 שנים\15 שנים
- חזקה - בעלות \ השכרה
- הרחבת יח"ד קיימות - \+
 - הוספת יח"ד נוספות - \+
 - הוספת מרפסת - \+
 - שינוי מערך התנועה - \+
 - הוספת מעלית - \+
 - שימושים נוספים - \+
 - תוספת קומות - \+

עקרון - ההצעה לעיבוי מתבססת על תוספת המאפשרת את הרחבת הקיים אך לא פוגעת בו ויצרת מגוון של אפשרויות בחירה לדיירים – החל משמירה על המצב הקיים ועד לשינוי מוחלט של פנים הדירה. העיבוי אינו כופה או מחייב את הדיירים לשינוי במידה ולא רצו בכך אך מאפשר חופש פעולה נרחב לאלה שכן רוצים שינוי.

חזית - השימוש בחומרים קלים בתוספת בא בניגוד לחומרי הבניה הכבדים הקיימים במתחם מה שמדגיש את הקיים ומכבד אותו. הפונקציות שבתוך הדירה באות לידי ביטוי פיזי בחזית ע"י שימוש באלמנטים אופקיים ואנכיים וכך נוצרת חזית מגוונת הפועלת בתוך מערכת חוקים ויצרת שפה חדשה. השינויים בחזית תלויים בגורם הזמן וכחוצאה מכך החזית הינה דינמית ומשתנה לאורך השנים. בנוסף, כל בניין, מקבל ביטוי שונה לפי הצרכים המשתנים של התושבים בו.

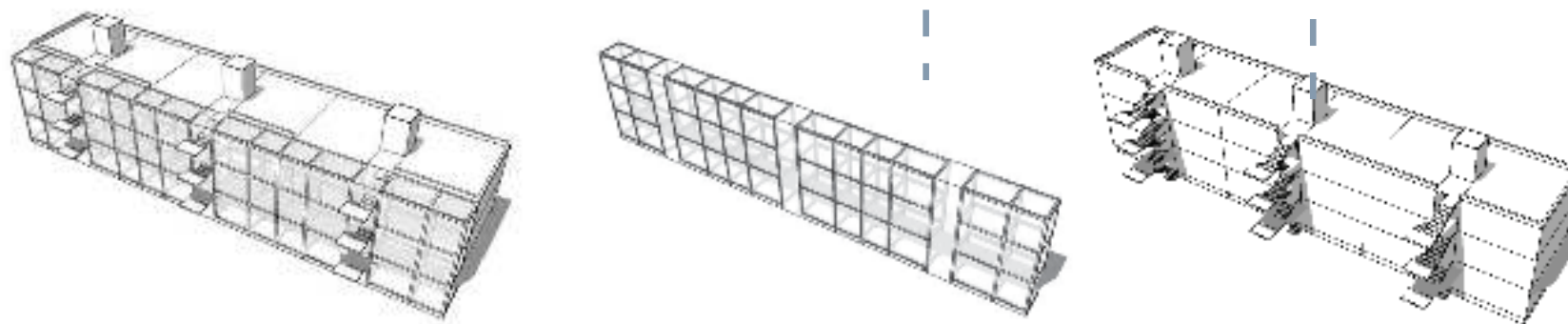
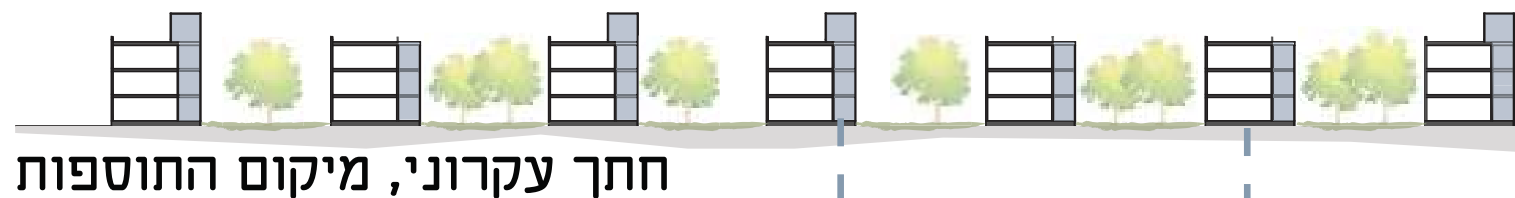
ציבור - המרחב הציבורי שבין הבניינים הינו בעל פוטנציאל לא ממומש כיום ומהווה מקום שלא מזמין לשהות בו. ההצעה קוראת את המרחב הזה כמרחב ציבורי פעיל ולא פרטי ומכניסה לתוכו פונקציות מסחריות זעירות כחלק מהדירות בקומת הקרקע. פונקציות אלה מזרימות אנשים העובדים/מבקרים בהן ובכך מחיות את המרחב הציבורי. פונקציות אלה מהוות הזדמנות להעצמה הן לתושבים במקום היכולים להשתמש בהן לקידום עסקי והן לתושבים חדשים אשר מחפשים הזדמנויות כדוגמת אלו. קהילה - ההצעה מתייחסת הן לתושבים הקיימים והן לתושבים חדשים. ביחס לתושבים הקיימים, ההצעה שומרת על מרקם ואופי החיים המוכר להם ודואגת לשיפור איכות חייהם ומענה לדרישה להרחבת הדירות. ביחס לתושבים החדשים, ההצעה מכילה מגוון אפשרויות לאוכלוסיות שונות המחפשות דיור איכותי ובעל יכולת להשתנות לפי הצורך שלהן.



עיבוי מגורים בשיכוני הבריגדה. בת גלים. חיפה
מגישים: דנה בן מיכה ועומרי זילכה, מנחה: אדרי מיכל יוקלה

מסגרות.

עקרון.



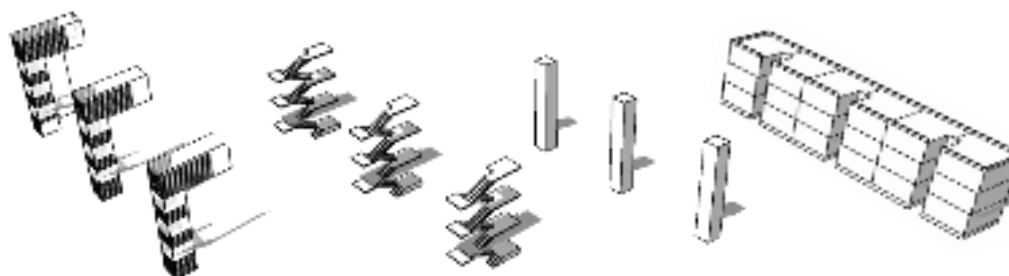
עיבוי

=

תוספת מסגרות

+

המבנה



המבנה + מעליות + מדרגות = מערך תנועה

בחירה.

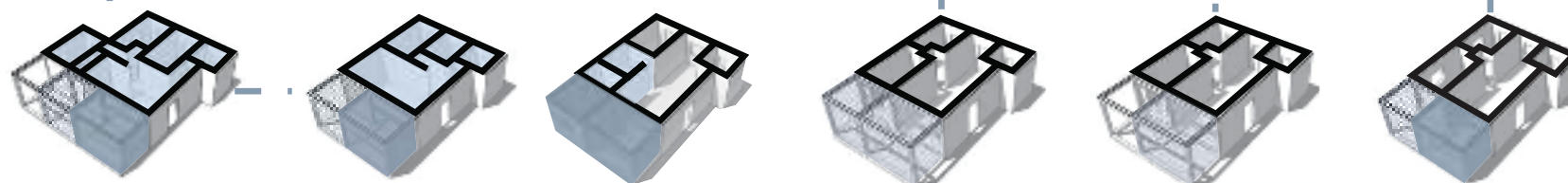
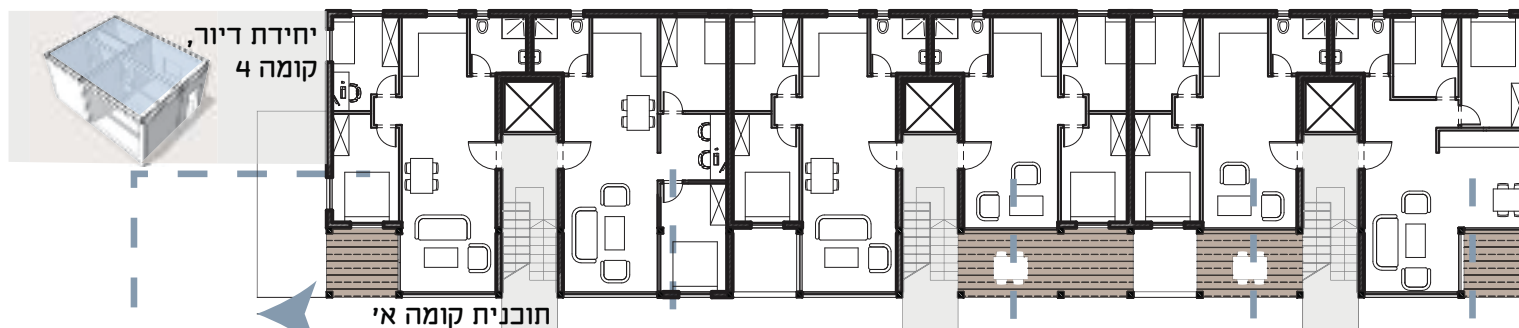
לדייר ניתנות
טווח אופציות
לשינוי הדירה

□ ללא שינוי

+ מרפסת

תוספת לחדר
/ חדר חדש

שינוי פנימי



סלון, מצב סגור



חדר



פונקציות ציבוריות



מרפסת



מסגרת פתוחה



סלון, מצב פתוח



ביטוי.

כל תוספת
מקבלת ביטוי
שונה בחזית

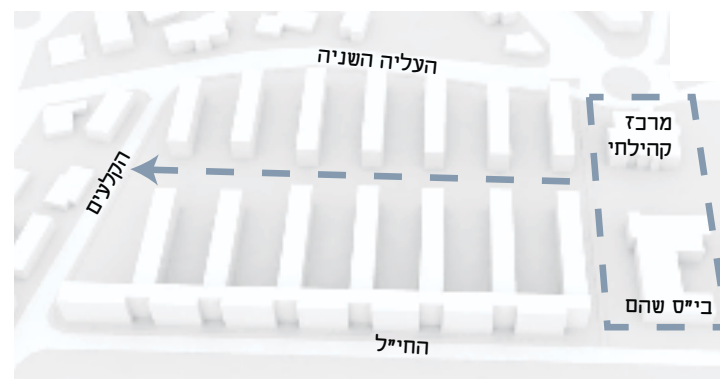
גיוון.

החזית הופכת
למגוונת אך
שומרת על
חוקיות וסדר

שלבים.

החזית מתהווה
לאורך זמן ע"י
הדיירים





קשר בין המרחב הציבורי לבית הספר



הפיכת המרחב לציבורי ושיתופי עבור דיירי המתחם כולו

ציבור.

החייאת המרחב
הציבורי לשימוש
תושבי המתחם



תמהיל דיור בבלוק

168 דירות קיימות עם תוספת שטח.

ועד כ-42 יחידות נפרדות חדשות.

קהל יעד



הכנסת קהל היעד

נמוך נמוך-בינוני בינוני בינוני-גבוה גבוה

רמת שימור המבנה

נמוך בינוני גבוה

תוספות בנייה

מצב קיים



מצב מוצע



יישום - 5 שנים 10 שנים 15 שנים

חזקה - בעלות השכרה

הרחבת יח"ד קיימות - \

הוספת יח"ד נוספות - \

הוספת מרפסת - \ +

שינוי מערך התנועה - \

הוספת מעלית - \ +

שימושים נוספים - \ +

תוספת קומות - \ +

שיכון הבריגדה מתחזק במצב ירוד, הגינות אינן מטופחות, התשתית המערכות הבניין חלודות ופגומות.

במרבית הבניינים קיימות תוספות בנייה המאופיינות בסגירת מרפסות, פתחים בסגנונות שונים וחומרים שונים היוצרים חזית לא אחידה בצורה ובחומר.

מתחם השיכון הוכרז כאתר לשימור ע"י עריית חיפה. אתר זה מהווה דוגמא לסגנון הבין לאומי ונחשב לפרויקט שיכון ציבורי מוביל בחיפה של שנות ה-40.

עם תכניות הפיתוח העתידיות לשכונה, הצורך ביצירת מלאי דיור זול ומניעת התדרדרות השכונה ותהליך ג'נטריפיקציה הפרויקט מציע שיקום מלאי הדיור הקיים ויצירת תמהיל דיור ותמהיל חברתי בהוספת דיור חדש.

הפרויקט מתמודד עם אחת הבעיות המרכזיות הקיימות בשכונה ובסמיכות השיכון בפרט - הקרבה לפסי הרכבת. ההצעה לתוספת מגורים חדשה מתמודדת עם בעיה זו, מנצלת את שטח ההפרדה הבלתי משמש הקיים באתר ומציעה באפר-זון ייחודי ופונקציונלי, התורם לתושבים הקיימים ומאפשר יצירת דיור זול עבור אוכלוסיות פוטנציאליות



שיכון הברגידה מתוחזק במצב ירוד, הגינות אינן מטופחות, התשתית ומערכות הבניין חלודות ופגומות. במרבית הבניינים קיימות תוספות בניה המאופיינות בסגירת מרפסות, פתחים בסגנונות שונים וחומרים שונים היוצרים חזית לא אחידה בצורה ובחומר.

מתחם השיכון הוכרז כאתר לשימור חיפה. אתר זה מהווה דוגמא לסגנון הבינלאומי שנחשב לפרויקט שיכון ציבורי מוביל בחיפה של שנות ה-40.

עם תכניות הפתוח העיתדיות לשכונה, הצורך ביצירת מלאי דיור זול ומניעת הדרדרות השכונה ותהליך של גנטריפיקציה הפרויקט מציע שיקום מלאי הדיור הקיים ויצירת תמהיל דיור ותמהיל חברתי בהוספת דיור חדש.

הפרויקט מתמודד עם אחת הבעיות המרכזיות הקיימות בשכונה ובסמיכות השיכון בפרט - הקרבה לפסי הרכבת. ההצעה לתוספת מגורים חדשה מתמודדת עם בעיה זו, מנצלת את שטח ההפרדה הבלתי משומש הקיים באתר ומציעה באפר-זון ידידותי ופונקציונאלי, התורם לתושבים הקיימים ומאפשר יצירת דיור זול עבור אוכלוסיות פוטנציאליות.

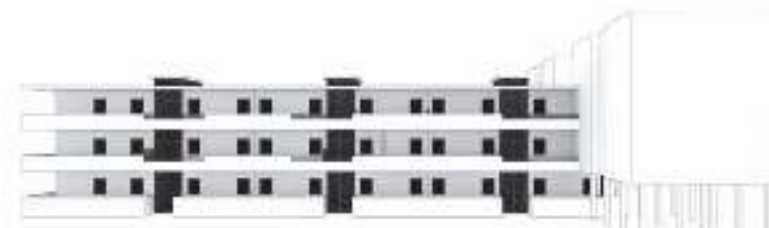


דיור בר השגה - סמסטר אביב תשעב /// מרצה - אדריכלית מיכל יוקלה /// מגישות - מאיה מילקין וימית לזימי



///גמישות והשתנות לאורך זמן

חזית מערבית - חזית מקורית עם תוספת המרפסות - מסגרת עבור הרחבות פוטנציאליות עתידיות



חזית מערבית - ריבוי הרחבות, חזית משתנה לאורך זמן



חזית מזרחית - שימור החזית הקיימת, חזית צפונית - דירות קצה, הרחבה ותוספת מרפסת



32

///באפר-זון, הפרדה בין אזור המגורים והרכבת

חתך פרספקטיבי לכיוון מזרח





חזית צפופנית -
תוספת קבועה +
מרפסת



מצב מקורי



חזית מערבית -
הוספת תשתית של
מרפסת אופקית
ה מ א פ ש ר ת
הרחבות



חזית מזרחית -
שימור ושיפוץ
ללא תוספות

///תמהיל דירות

תכנית קומה טיפוטוסית

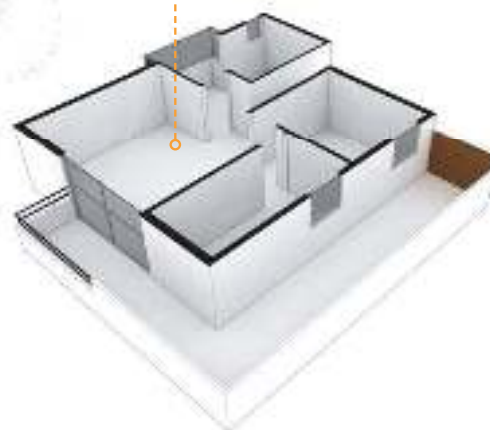
הרחבה עבור החזית הצפונית



רחבת חלל ציבורי

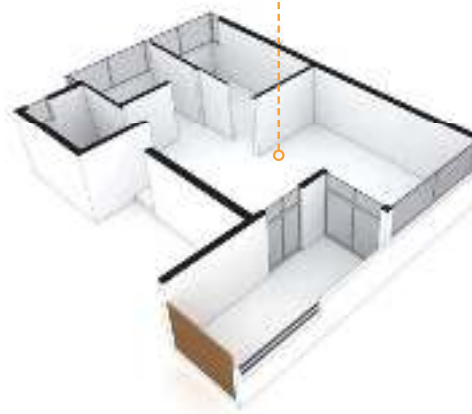
רחבת חלל ציבורי + חדר שינה

רחבת חדר שינה



טיפוס דירה 1-

דירת קצה קיימת עם שלושה חדרים , הרחבה בעשית לחזית הצפונית ותוספת מרפסת היקפית.



טיפוס דירה 2-

דירת שלושה חדרים קיימת עם הרחבה עבור חלל ציבורי ותוספת של מרפסת.



טיפוס דירה 3-

דירת שלושה חדרים קיימת עם הרחבה עבור חדר ועבור חלל ציבורי, ותוספת מרפסת לחדר שינה.

תוספות בנייה

מצב קיים



מצב מוצע



יישום - 5 שנים\10 שנים\15 שנים

חזקה - בעלות השכרה

- \☺ הרחבת יח"ד קיימות
- \☺ הוספת יח"ד נוספות
- \☺ הוספת מרפסת
- \☺ שינוי מערך התנועה
- \☺ הוספת מעלית
- \☺ שימושים נוספים
- \☺ תוספת קומות

תמהיל דיוור בבילוק

168 דירות קיימות.
ועד כ-55 יחידות חדשות.

קהל יעד



הכנסת קהל היעד

נמוך \ נמוך-בינוני \ בינוני \ בינוני-גבוה \ גבוה

רמת שימור המבנה

נמוך \ בינוני \ גבוה

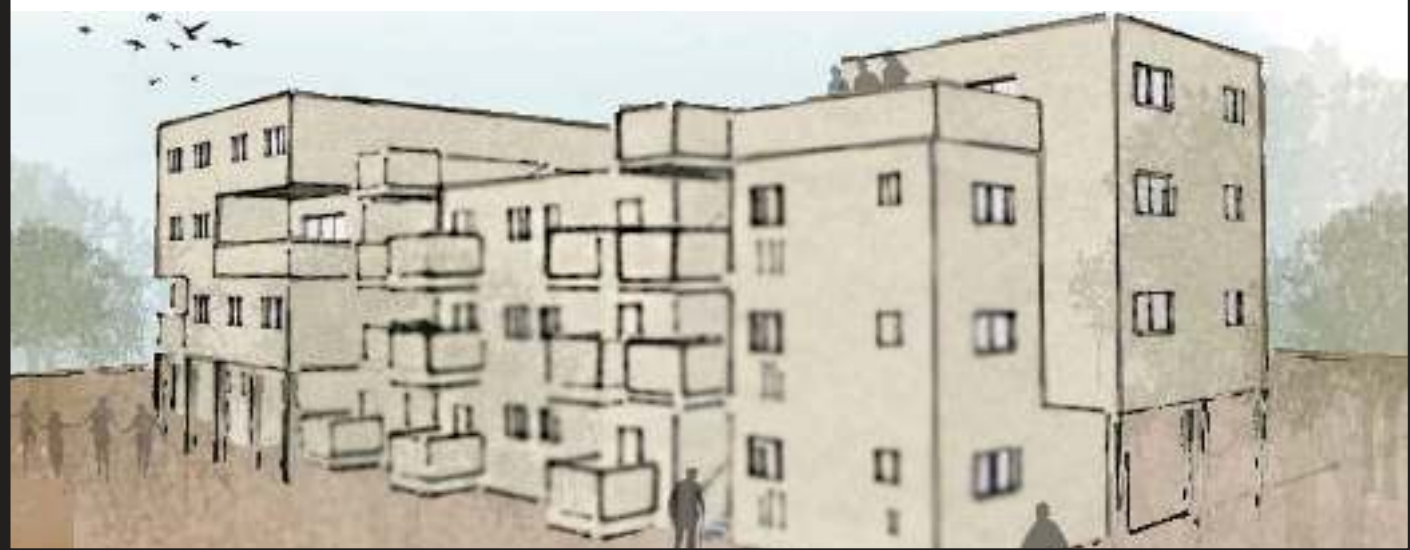
יוכי חוזרת מהעבודה וחושבת לעצמה מה חסר במקרה, הולכת למינימרקט שבקצה הבניין כדי לקנות חלב לקפה של הבוקר, אוספת את ענבל הקטנה מגן סימילה שבצדו השני של הבניין - ממש מחתת לחלון שלה. ענבל אהבת לומר שלום לגננת מקצה המדרגות הפתוחות של הבניין. רגע לפני שהן מגיעות לפתח הדירה הן פוגשות את שמעון השכן ברחבה המשותפת. הוא מזמין אותן לפארק השכונתי החדש לכבוד חניכתו וענבל נזכרת לספר כי היום בגן הכינו קישוטים לכבוד המסיבה.

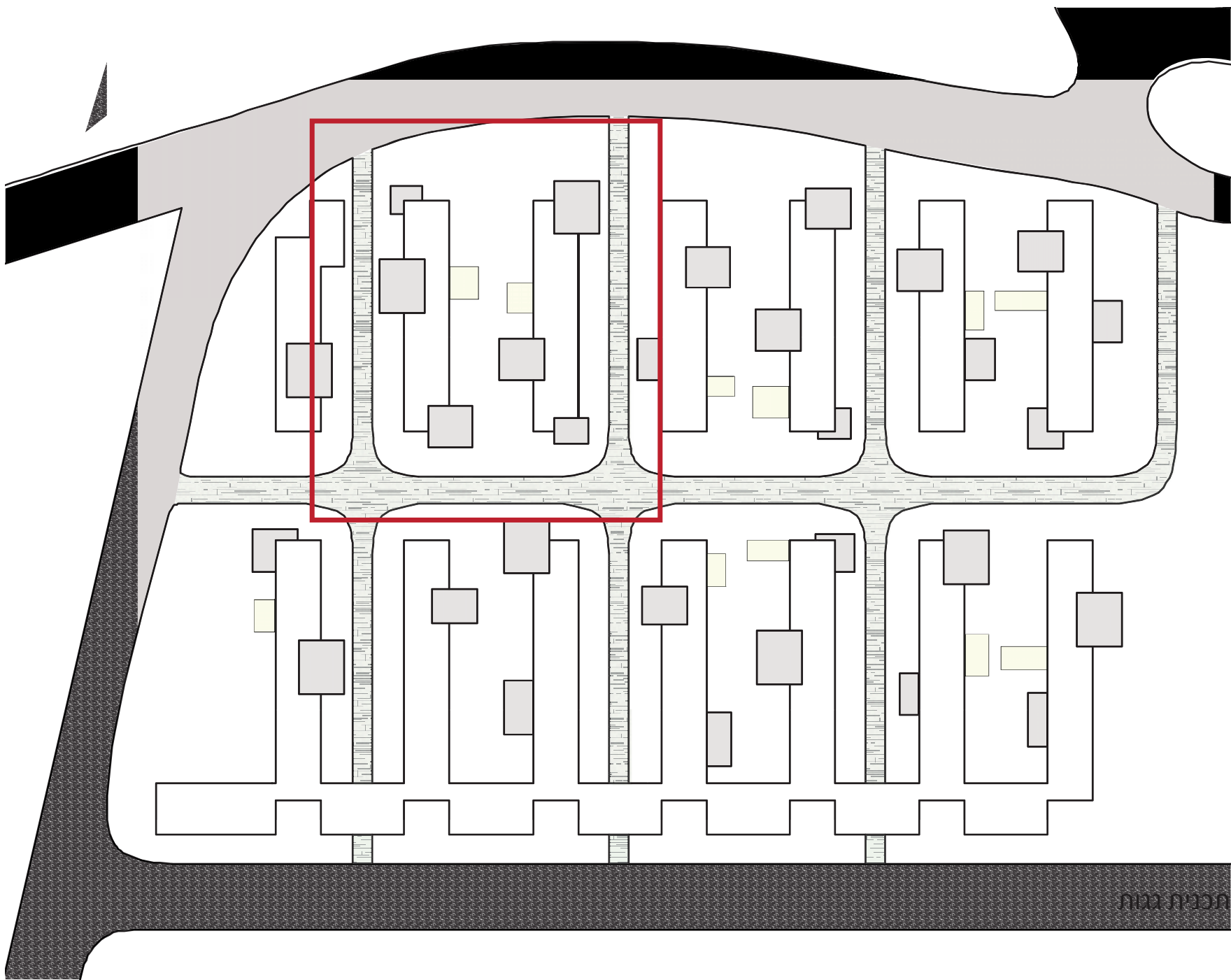
בשיכון הבריגדה כיום מוצבים בנייני שיכון טיפוסיים עם אופי מקומי הכולל קומות מפולשות, מרפסות, גינות גדולות ופרופורציות נעימות בין הבניינים.

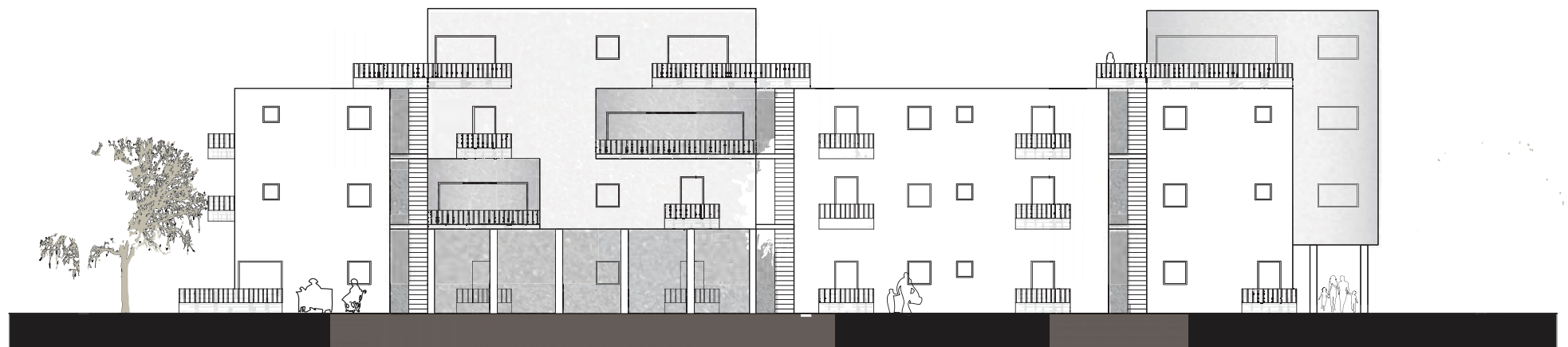
הרצון לשמר את האופי תוך עיבוי והרחבת המגורים הנחה אותנו לאורך הפרויקט והיווה מקור השראה לעקרונות המנחים:

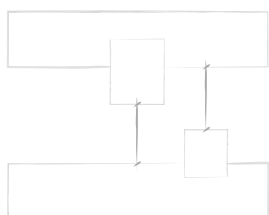
- תוספות המתלבשות על הבניין לצורך הרחבת דירות קיימות והוספת דירות חדשות.
- שמירה על פרופורציות של מעבר בין הבניינים על מנת לאפשר פרטיות בחזיתות.
- הסבת הכניסות כך שכניסות לשני מבנים יהיו דרך חצר משותפת.
- הוספת פונקציות ציבוריות בחזית האחורית של הבניינים ליצירת עירוב שימושים המשולב עם המגורים.
- שינוי יחסי מסה וחלל בחלוקה הפנימית של הבניין לצורך מעברים, מקומות מפגש ואיורור.
- הרחבת דירות קיימות והוספת חדשות במקומות נקודתיים מאפשרת תמהיל חברתי ודירות בעלות גדלים שונים.

עירוב השימושים והתמהיל החברתי מאפשרים ליוכי וענבל לחיות עוד שנים רבות בשכונה.









שמירה על פרפורציות
של מעבר, על מנת
לאפשר פרטיות בחזיתות



הוספת פונקציות
ציבוריות בחזית
האחורית של הבניינים
ליצירת עירוב שימושים
המשולב עם המגורים



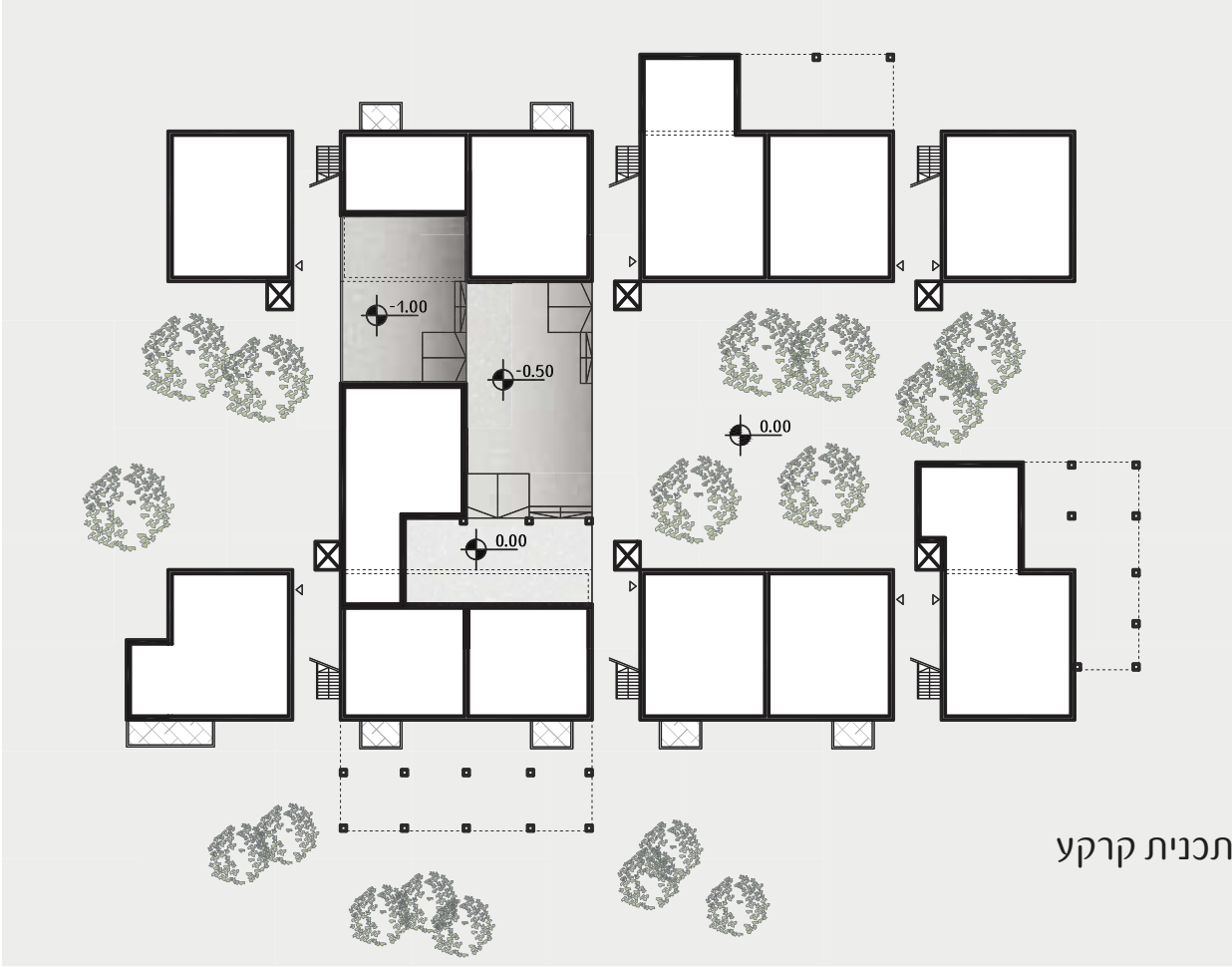
הסבת הכניסות כך
שכניסות לשני מבנים
יהיו מחצר משותפת



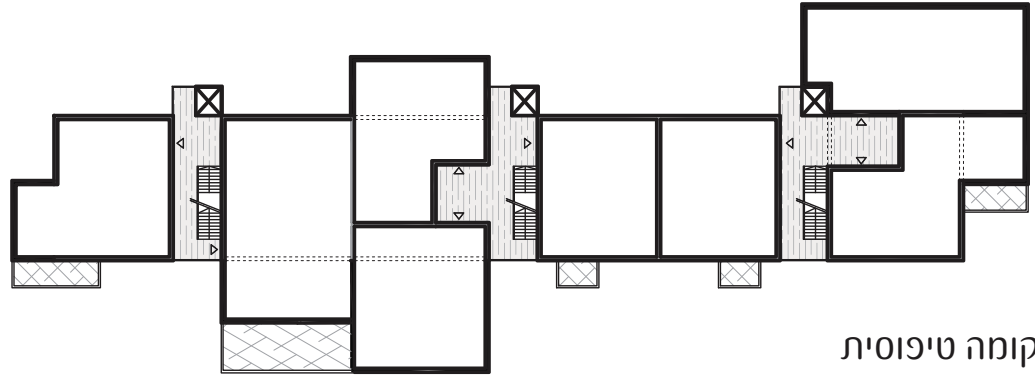
שינוי יחסי מסה וחלל
בחלוקה הפנימית של
הבניין לצורך מעברים,
מקומות מפגש ואזור



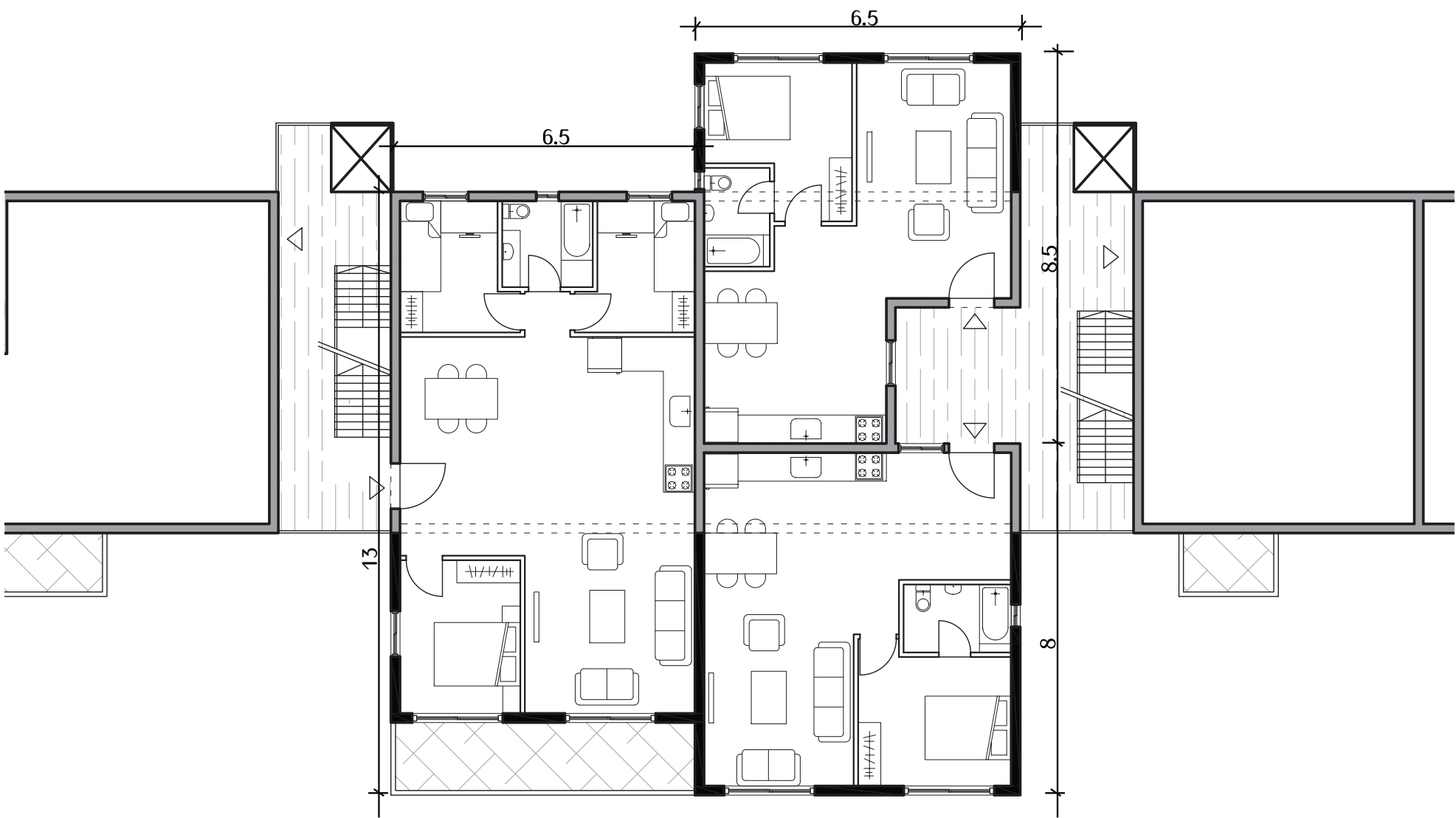
הוספת המתלבשת על
הקיים לצורך הרחבת
דירות קיימות והוספת
דירות חדשות



תכנית קרקע



תכנית קומה טיפוסית



תכנית מקבץ דירות

תמהיל דיור בבלוק

168 דירות משופצות בגדלים שונים,
56-1 יחידות נפרדות חדשות.

קהל יעד



הכנסת קהל היעד

נמוך \ נמוך-בינוני \ בינוני \ בינוני-גבוה \ גבוה

רמת שימור המבנה

נמוך \ בינוני \ גבוה

תוספות בנייה

מצב קיים



מצב מוצע



ישום - 5 שנים \ 10 שנים \ 15 שנים

חזקה - בעלות \ השכרה

הרחבת יח"ד קיימות - \

הוספת יח"ד נוספות - \

הוספת מרפסת - \ +

שינוי מערך התנועה - \ +

הוספת מעלית - \ +

שימושים נוספים - \ +

תוספת קומות - \

על מנת לשקם את האזור חייבים לפנות לאוכלוסיה חדשה שתיכנס לאזור ותשפיע עליו לטובה. עיר תחתית בחיפה מתפתחת בזמן האחרון ומושכת צעירים רבים ע"י מכללות חדשות שנפתחות באזור: מכללת ויצ"ו, מכללת תלחן, המרכז האקדמי כרמל וכו'.

כמו כן גם בית חולים רמב"ם משמש כבית חולים אוניברסיטאי לתלמידי רפואה מטכניון. מה שמאפשר לנו לפנות לסטודנטים שירצו לגור באזור מה גם שלרוב סטודנטים לא צריכים דירות גדולות מה שמאפשר לנו לא להרחיב את הדירות הקיימות בהרבה ובכך לשמור על מחירים הנמוך. האוכלוסיה השנייה שאנחנו רוצות לפנות אליה הם כל אותם עובדים באזור. אם יהיו להם דירות זמינות להשכרה לטווחים קצרים באזור זה יאפשר להם להנות מהקרבה למקום עבודה ולהכיר את השכונה.

אז איך אנחנו עושות את זה?

מכיוון שאנחנו רוצות לאפשר לאוכלוסיה הקיימת באזור להישאר שם ולא לגרום לג'נטריפיקציה אנחנו מוסיפות קומה נוספת מעל ל- 3 קומות הקיימות בבתי השיכון. כאשר בקומה החדשה נוספות ארבע דירות: שתיים בוגדל של שתי דירות קיימות ומיעודות ל- 4 שותפים. להשכרה לטווח קצר: רופאים/אחיות שעובדים בבית"ח סטודנטים שבאים לסטאז', עובדי צבא שצריכים לעבוד בבסיס לזמן קצר וכו'. שתי דירות נוספות מיעודות לסטודנטים או אנשים שלא מחפשים דירה גדולה. על מנת לשפר את מצב הדירות הקיימות כבר היום בשוק אנחנו מרחיבות אותן בעוד מטר - 2 מטר. ע"י זה אנחנו מתחברות למרפסות הקטנות שהיו בשיכון ומרחיבות אותן. החזית החדשה שנוצרת מאופיינת ע"י רפפות אלומיניום שניתנות לסיבוב/ הזזה מה שמאפשר פתיחה שונה והגדרה חדשה של מצבי פרטי/ציבורי בדירה וניתן ליצור ע"י זה הרגשה של חדר סגור או מרפסת פתוחה. ע"י הרחבה עדינה זו וחיץ חדש של הדירה הקיימת אנחנו מקוות ליצור דירה נוחה יותר הן לאוכלוסיה המבוגרת והן לאנשים צעירים.



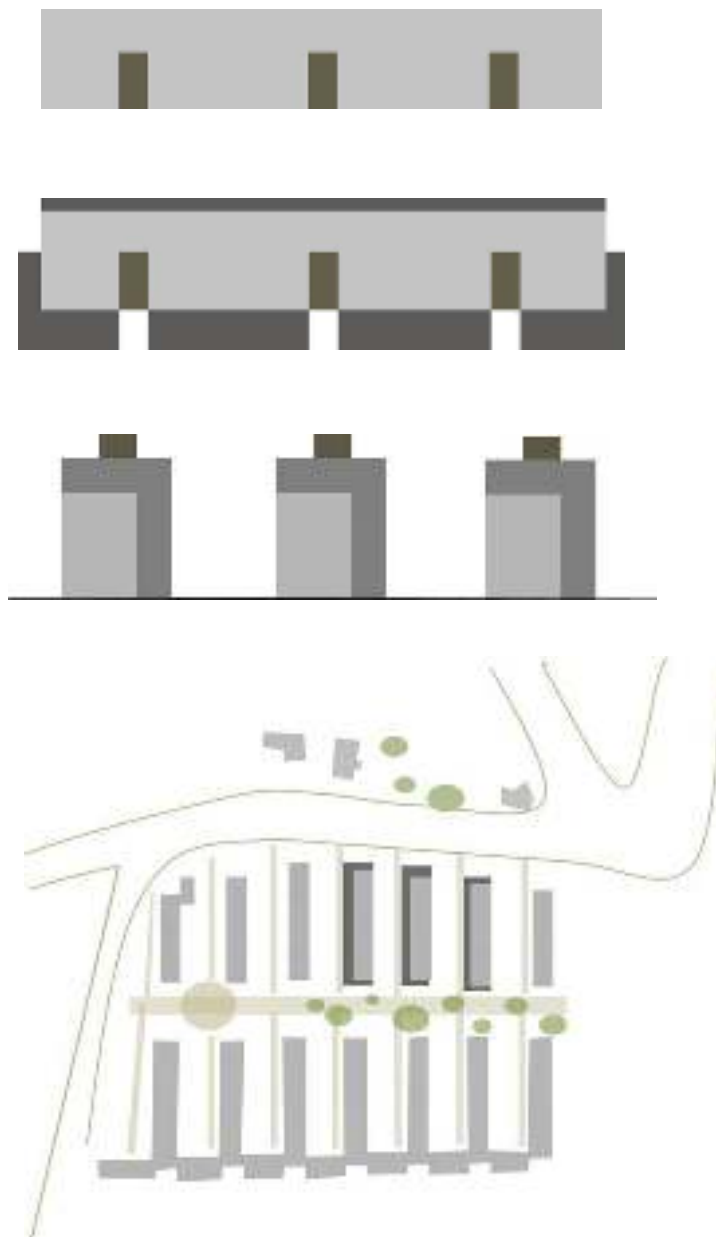


התערבות בשכונת בת גלים

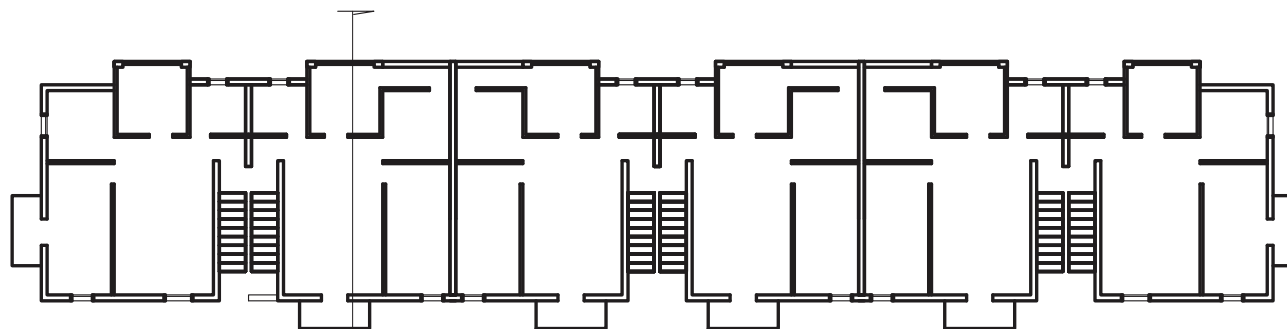
שכונת בת גלים נמצאת באחת המקומות האסטרטגיים הטובים בחיפה: מרחק הליכה מהים, קרובה למוקדי תחבורה (תחנת רכבת בת גלים, קווי אוטובוסים רבים) ומוקדי תעסוקה גדולים באזור: נמל, ביה"ח רמב"ם ובסיס צבאי של חיל הים. למרות זאת השכונה לא מתפתחת ונראה שדורכת במקום מכמה סיבות: פסי הרכבת "מנתקים" אותה מהעיר, שיכונים שנבנו בשנות ה-40 נמצאים כיום במצב רעוע והדירות בהם קטנות. מקומות תעסוקה מתפקדים כ- "חורים שחורים" בשכונה ואנשים שעובדים שם לא גרים/מבלים בשכונה ונראה שבכלל לא חשים בקיומה. כמו כן חיפה לאורך השנים התפתחה ועלתה על ההר וכך השכונות שפעם היו הטובות בחיפה כיום מוזנחות.

על מנת לשקם את האזור חייבים לפנות לאוכלוסיה חדשה שתכנס לאזור ותשפיע עליו לטובה. עיר תחתית בחיפה מתפתחת בזמן האחרון ומושכת צעירים רבים ע"י מכללות חדשות שנפתחות באזור: מכללת ויצ"ו, מכללת תלנ, המרכז האקדמי כרמל וכו'. כמו כן גם בית חולים רמב"ם משמש כבית חולים אוניברסיטאי לתלמידי רפואה מטכניון. מה שמאפשר לנו לפנות לסטודנטים שירצו לגור באזור מה גם שלרוב סטודנטים לא צריכים דירות גדולות מה שמאפשר לנו לא להרחיב את הדירות הקיימות בהרבה ובכך לשמור על מחירם הנמוך. האוכלוסייה השנייה שאנחנו רוצות לפנות אליה הם כל אותם עובדים באזור. אם יהיו להם דירות זמינות להשכרה לטווחים קצרים באזור זה יאפשר להם להנות מהקרבה למקום עבודה ולהכיר את השכונה.

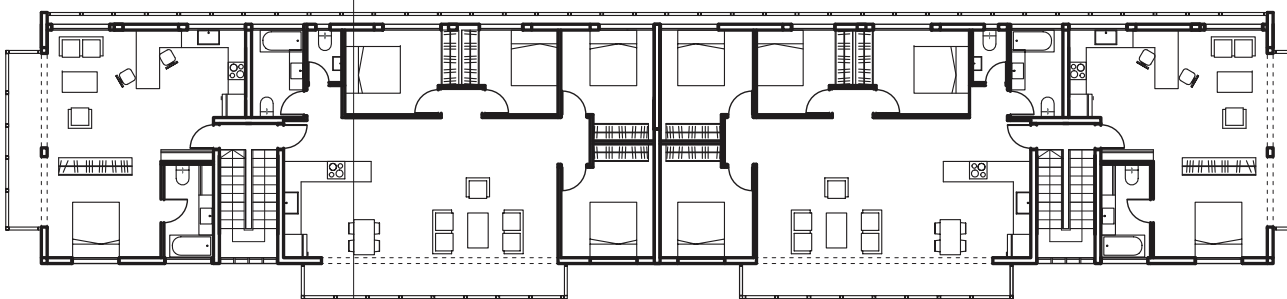
דבי רוזנפלד
לינה טרואופיאנסקי



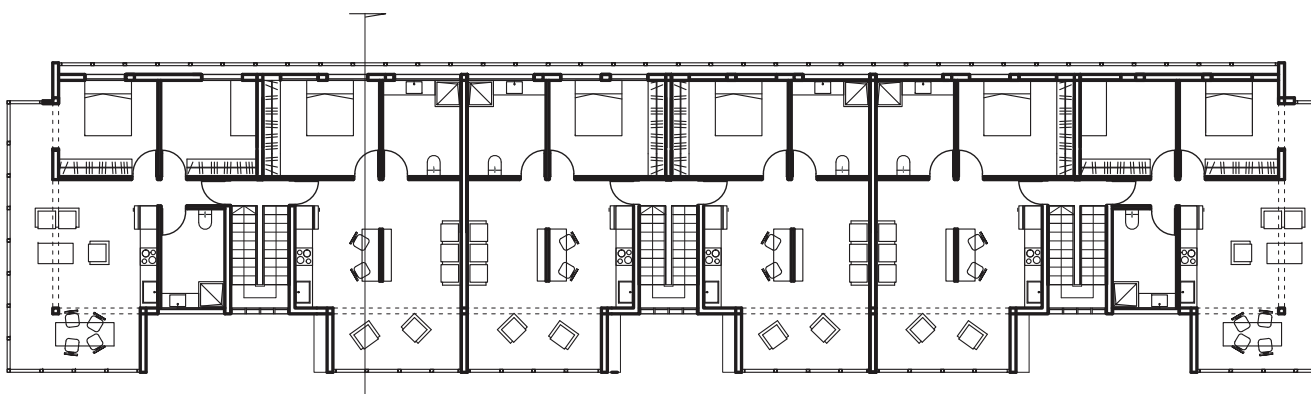
אז איך אנחנו עושות את זה?
מכיוון שאנחנו רוצות לאפשר לאוכלוסייה הקיימת באזור להישאר שם ולא לגרום לג'נטריפיקציה אנחנו מוסיפות קומה נוספת מעל ל- 3 קומות הקיימות בבתי השיכון. כאשר בקומה החדשה נוספות ארבע דירות: שתיים בוגדל של שתי דירות קיימות ומיועדות ל - 4 שותפים. להשכרה לטווח קצר: רופאים/אחיות שעובדים בביה"ח סטודנטים שבאים לסטאז', עובדי צבא שצריכים לעבוד בבסיס לזמן קצר וכו'.
שתי דירות נוספות מיועדות לסטודנטים או אנשים שלא מחפשים דירה גדולה. על מנת לשפר את מצב הדירות הקיימות כבר היום בעוק אנחנו מרחיבות אותן בעוד מטר - 2 מטר. ע"י זה אנחנו מתחברות למרפסות הקטנות שהיו בשיכון ומרחיבות אותן. החזית החדשה שנוצרת מאופיינת ע"י רפפות אלומיניום שניתנות לסיבוב/ הזזה מה שמאפשר פתיחה שונה והגדרה חדשה של מצבי פרטי/ציבורי בדירה וניתן ליצור ע"י זה הרגשה של חדר סגור או מרפסת פתוחה. ע"י הרחבה עדינה זו וחיוך חדש של הדירה הקיימת אנחנו מקוות ליצור דירה נוחה יותר הן לאוכלוסיה המבוגרת והן לאנשים צעירים. ע"י חיוך שונה דירות קיימות מקבלות אפיון שונה בין דירה שכולה מתפקדת כחלל פתוח כמעט ללא חיוך ועד דירה שיכולה להכיל 3 חדרים בתוכה.
מכיוון שאנחנו משתמשות במדרגות הקיימות במבנים, אנחנו משנות רק את החלונות שכיום צרים וקטנים ויוצרות הלון לכל רוחב הפודסט שנמשך ועולה גם מעל לגג המבנה ע"מ ליצור יכולת הבנת מערכת מהירה בזמן הגעה לשכונה.



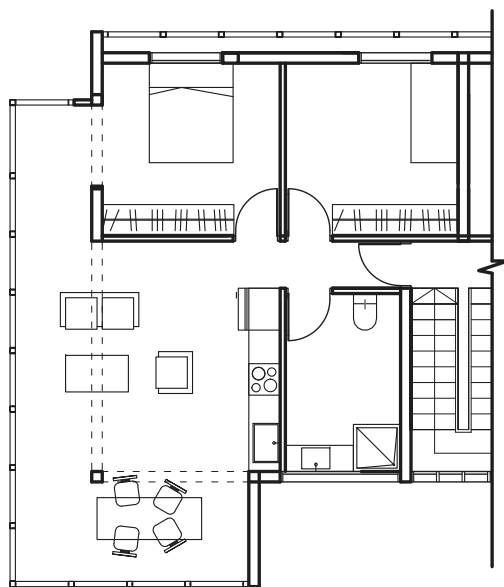
מצב קיים



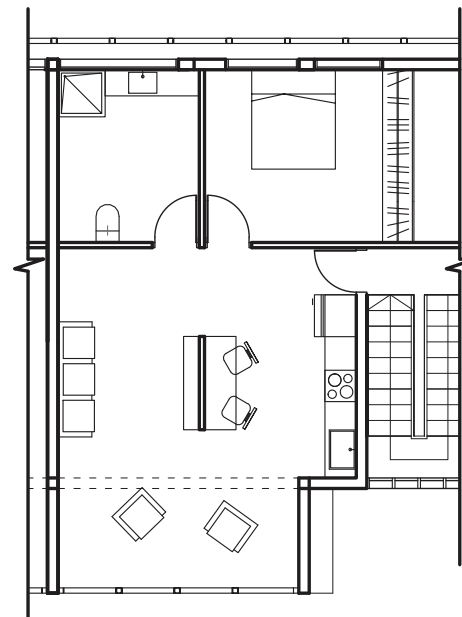
קומות 3-4



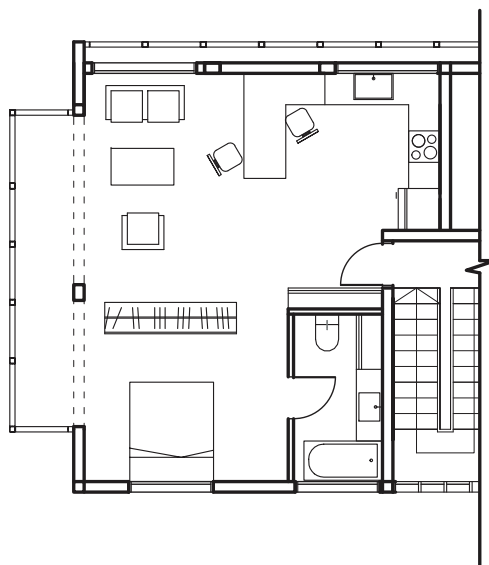
קומות 1-2



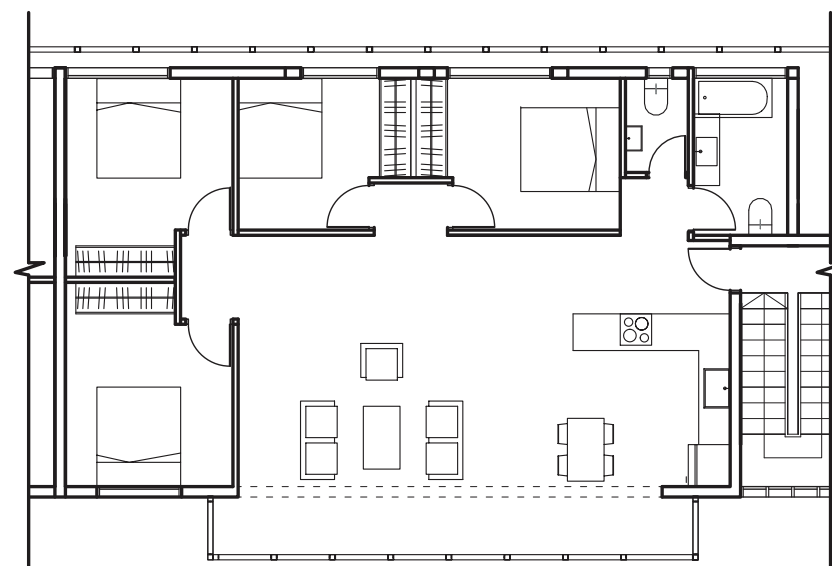
תכנית דירה פינתית
קומה 3-4
תושבים ותיקים



תכנית דירה אצמעית
קומה 1-2
לתושבי העבודה
הותיקים



תכנית דירה פינתית
קומה 3-4
דיירים מתחלפים



תכנית דירה אצמעית
קומה 3-4
דיירים משותפים

מכיוון שאנחנו אוהבות מאד את שטחי חוף בין המבנים והיינו רוצות לראות את האוכלוסייה המתגוררת באזור נהנית מהם יותר אנחנו מטפלות גם בשטח חוף. בעיקר ע"י שתילת עצים חדשים לאורך העביל שעובר בין בנייני השיכון. בעזרת הצללה טבעית וספסלים אפשר ליצור מקום חיצוני למפגשים בין אנשים בהשקעת כסף מינימאלית.

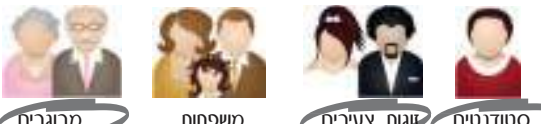
מצב קיים



מצב עתידי

לסיכום: באמצעים פשוטים רצינו ליצור מצב שבו כולם ירוויחו, האוכלוסייה הקיימת באזור תוכל להישאר בשכונה וליהנות מדירות משופצות ונוחות יותר. אוכלוסייה חדשה תוכל ליהנות מהשכונה. וע"י טיפול מינורי בשטח חוף אנשים יוכלו לצאת ולהשתמש בו.



תוספות בנייה מצב קיים 	יישום - 5 שנים\10 שנים\15 שנים חזקה - בעלות\השכרה הרחבת יח"ד קיימות - \ הוספת יח"ד נוספות - \ הוספת מרפסת + \ שינוי מערך התנועה + \ הוספת מעלית + \ שימושים נוספים + \ תוספת קומות - \	תמהיל דיור בבלוק 168 דירות קיימות עם תוספת שטח. ועד כ-90 יחידות נפרדות חדשות קטנות לסטודנטים. קהל יעד  מבוגרים משפחות זוגות צעירים סטודנטים הכנסת קהל היעד נמוך\נמוך-בינוני\בינוני\בינוני-גבוה\גבוה רמת שימור המבנה נמוך\בינוני\גבוה
מצב מוצע 		

הגישה התכנונית, שהובילה לשפה התכנונית, הגיעה מהתוספות הבלתי אחידות הנמצאות בשיכונים בשכונת בת גלים. עצם התוספות, סגירת המרפסות, הגדלת החצר, וכו', העידה על רצונם של התושבים בהגדלת המרחב האישי שלהם.

2 המטרות איתן ניגשנו לתכנון היו:

1. מציאת מענה לצורכיהם של התושבים במקום

2. הקניית מרחב מגורים פוטנציאלי שיוענק לאוכלוסיה נוספת

בכדי לקיים 2 מטרות אלו, הוחלט על הקניית כלים אדריכליים שיאפשרו לתושבים לפתח ולהגדיל את הבית הפרטי שלהם ואת הבניין. בחרנו לשמר את אופי הבניין של 2 חזיתות שונות, האחת פתוחה לכיוון החצר ואילו השנייה אטומה יותר.

נבחרו 2 אלמנטים מרכזיים הבנויים מחומרים קלים (ניתנים להרכבה יחסית מהירה ובמינימום הפרעה לדיר). שעיקר אופיים הוא מעבר האור הייחודי שלהם. בחזית הפתוחה יותר, שועתק אפקט "סגירת המרפסות" הידוע בכל השכונה. תוספת חדשה זו, מייצרת מערך דירה חדש, ולאו דווקא סוגרת חדר. "סגירת המרפסת" משפיעה על מעבר האור בדירה, ובכדי שזה יורגש בצורה מקסימאלית, הוחלט כי המרחב הציבורי יתפקד כ- **open space** כאשר כל דירה בוחרת את הפונקציה שהיא רוצה לתוספת. (סלון, מטבח, מרחב עבודה...)

החזית הסגורה יותר, מספקת את המראה של המרחב הפרטי יותר של הדירה, את הכביסה שתולים, את חלון חדר השינה, וכו'.

במרחק שני מטרים מהחזית הקיימת מיקמנו חזית חדשה העשויה גם היא מחומרים קלים. המרחב שנוצר בתווך נתון לבחירתו של הדייר.

הדייר יכול להחליט להמשיך את רצפת דירתו עד לחזית החדשה ובכך להרחיב חדר, להרחיב מרפסת או לסוכך ולהסתיר את הכביסה הנתלית לדוגמה. אלמנטים אלו, יכולים להמשיך לגובהו של הבניין, ובכך לספק עוד קומות. בפרויקט הוספה קומה המשתמשת בגגות

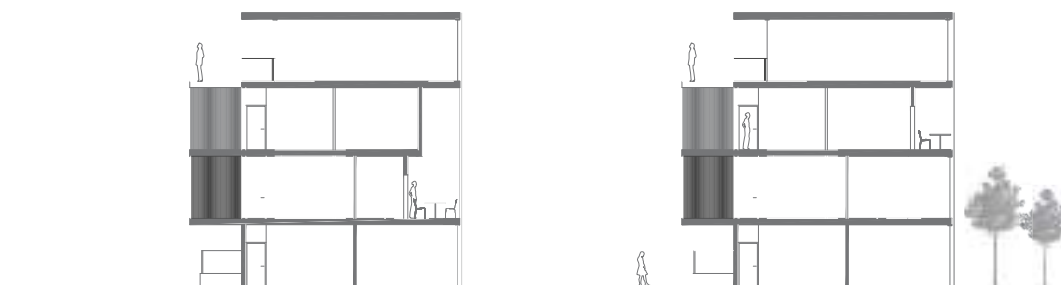
התוספות וע"י כך נוצרה קומה בעלת אופי אחר: היא מחולקת לדירות קטנות יותר ובעלת מרחבים ציבוריים גדולים. קומה זו נותנת מענה לאוכלוסיה צעירה, ובכך מאפשרת תמהיל חברתי בשכונה.



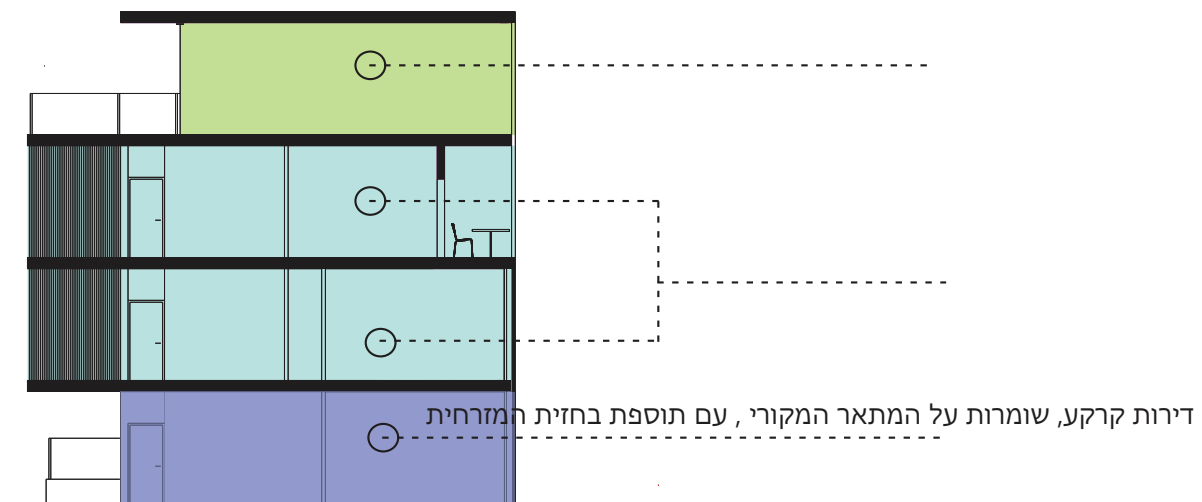


מנחה: מיכל יוקלה מגישות: מיכל דה מאיו וליזי מיכאל





תוכנית מפלס 1





חוספות בנייה

מצב קיים



מצב מוצע



יישום - 5 שנים\10 שנים\15 שנים

חזקה - בעלות השכרה

הרחבת יח"ד קיימות - \ +

הוספת יח"ד נוספות - \ +

הוספת מרפסת - \ +

שינוי מערך התנועה - \ +

הוספת מעלית - \ +

שימושים נוספים - \ +

חוספת קומות - \ +

תמהיל דיור בבלוק

168 דירות קיימות ומתוכנן 21 משופצות ו-60 יחידות נפרדות חדשות.

קהל יעד



הכנסת קהל היעד

נמוך\ נמוך-בינוני\ בינוני\ בינוני-גבוה\ גבוה

רמת שימור המבנה

נמוך\ בינוני\ גבוה

מתחם שיכוני הבריגדה מייצג את הבנייה המודרניסטית שרווחה בארץ בשנותיה הראשונות של המדינה. בלוקים אנונימיים אשר מוצבים כלבנים ללא התייחסות לסביבתם - חזיתות אחידות ומונוטוניות. השטח הציבורי שנפרש למרגלותיהם חסר הגדרה ברורה או בעלות מובהקת. הפריקט המוצע בא להציע אפשרות לניצול אחוזי הבנייה לבנייה בין המבנים לשם יצירת בינוי מרקמי, המעצים את הנתונים הטבעיים של המתחם. בניית הדירות בשטח שבין הבניינים במקום לגובה, תוך הגדרת חצרות פנימיות בין הבניינים מאפשר הגדרה מחדש של הקשר בין המתחם לרחובות הסובבים אותו כאשר כל חזית מתייחסת לסביבתה באופן התואם את הפעילות באותו רחוב, וניתן ליצור היררכיה של כניסות למתחם בהתאם למיקום ולפונקציות הקרובות, להבדיל מהמצב הקיים בו כל החזיתות זהות ואין כניסה ברורה למתחם. על ידי הרחבת 21 יחידות דיור מתוך הקיימות במתחם והוספת כ-60 יח"ד דיור חדשות בגדלים שונים על גבי התשתית הקיימת ע"י הוספת נפת, ללא שינוי משמעותי במבנים הקיימים ניתן ליצור תמהיל דיור איכותי שיעטוף את המבנים הקיימים וישמר אותם. הבנייה החדשה תעשה בשיטות של בנייה קלה - באמצעות קורות פלדה ומחיצות מחומרים מודרניים המאפשרים הרכבה ופירוק פשוטים. המבנים הקיימים ישופצו וישומרו, הדירות הקיימות יישארו בגודלן המקורי ובהינתן מדיניות מתאימה, תתאפשר חזרתם של הדיירים המקוריים בסיום העבודות. בדרך זו, למעט שינויים מינוריים בנקודות המפגש עם הבנייה החדשה - חזיתות המבנה יוחזשו יחסית מחדש. כך נוצרות שתי חזיתות - האחת חדשה - פונה לרחוב ועשויה חומרים התואמים את הסגנון העכשווי. השנייה - פונה לחזית הפנימית ומשמרת את חזיתות המבנה המקוריות למען המשכיות ומתן כבוד לעבר.





עיבוי ושיקום שיקון הבריגדה

בת גלים, חיפה

קורס דיור בר השגה // מנחה: ארכי' מיכל יוקלה // מגיש: זיו תמיר

מתחם שיכוני הבריגדה מייצג את הבנייה המודרניסטית שרווחה בארץ בשנותיה הראשונות של המדינה. בלוקים אנונימיים אשר מוצבים כלבנים ללא התייחסות לסביבתם - חזיתות אחידות ומונוטוניות. השטח הציבורי שנפרש למרגלותיהם חסר הגדרה ברורה או בעלות מובהקת.

הפרוייקט המוצע בא להציע אפשרות לניצול אחוזי הבנייה לבנייה בין המבנים לשם יצירת בינוי מרקמי, המעצים את הנתונים הטבעיים של המתחם.

בניית הדירות בשטח שבין הבניינים במקום לגובה, תוך הגדרת חצרות פנימיות בין הבניינים מאפשר את הגדרת השטחים הפתוחים באופן שיאפשר השגחה ובעלות על החצרות.



סכמת שימושים בקומת הקרקע

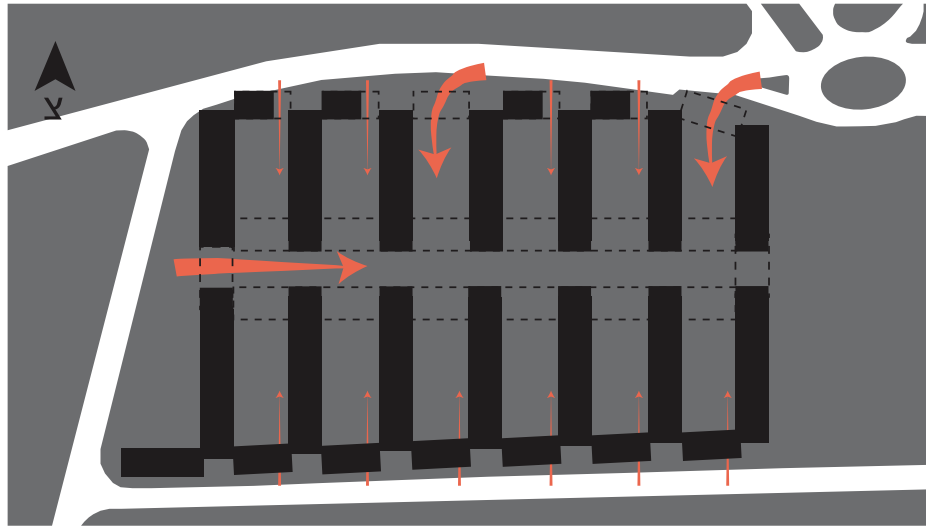


מסחר	■	מגורים מקוריים	■
ציבורי	■	מגורים חדשים	■

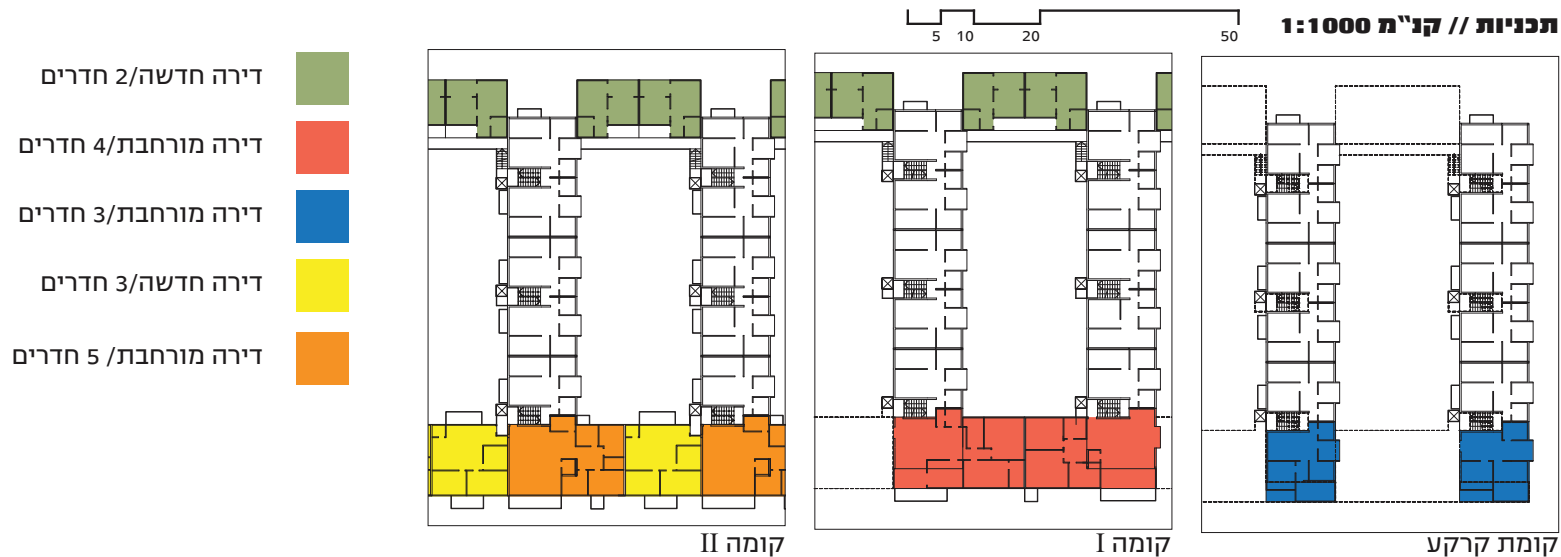
הוספת הנפחים בין המבנים מאפשר הגדרה מחדש של הקשר בין המתחם לרחובות הסובבים אותו כאשר כל חזית מתייחסת לסביבתה באופן התואם את הפעילות באותו רחוב, וניתן ליצור היררכיה של כניסות למתחם בהתאם למיקום ולפונקציות הקרובות, להבדיל מהמצב הקיים בו כל החזיתות זהות ואין כניסה ברורה למתחם.

לדוגמא, בחזיתות הנוספות לרחוב העלייה השניה ניתן ליצור חזית מסחרית אחידה בעוד בחזיתות הפנימיות של רחוב החייל ניתן למקם פונקציות ציבוריות לשימוש דיירי המתחם כגון גן ילדים או מתנ"ס.

כניסות



חזית מסחרית הפונה לרחוב העלייה השנייה

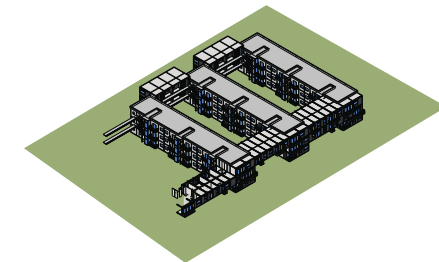
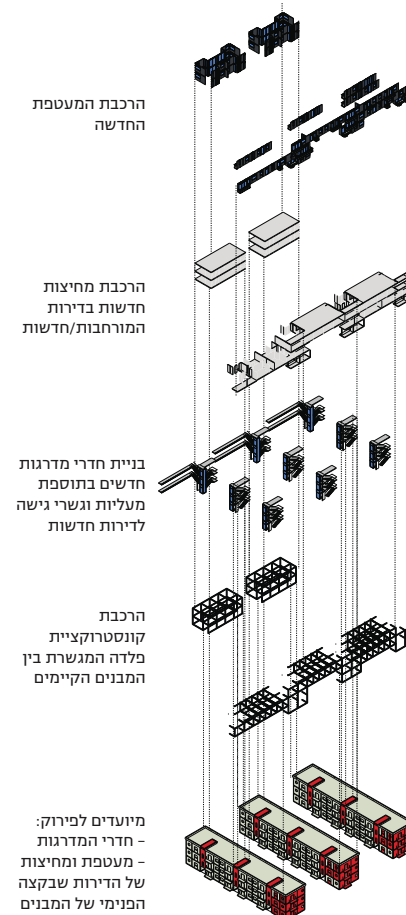


הרחבת 21 יחידות דיור מתוך הקיימות במתחם והוספת כ- 60 יח"ד דיור חדשות בגדלים שונים על גבי התשתית הקיימת ע"י הוספת נפח, ללא שינוי משמעותי במבנים הקיימים. באופן זה ניתן ליצור תמהיל דיור איכותי שיעטוף את המבנים הקיימים וישמר אותם.

יצירת קונסטרוקציה חדשה של בנייה קלה מאפשרת גמישות רבה בבניית המחיצות בין יחידות הדיור. כך נוצרות שתי סוגי חזיתות - האחת חדשה - פונה לרחוב ועשויה חומרים התואמים את הסגנון העכשווי. השנייה - פונה לחזית הפנימית ומשמרת את חזיתות המבנה המקוריות למען המשכיות ומתן כבוד לעבר.



פירוק לשלבים



הבנייה החדשה תעשה בשיטות של בנייה קלה - באמצעות קורות פלדה ומחיצות מחומרים מודרניים המאפשרים הרכבה ופירוק פשוטים. המבנים הקיימים ישופצו וישומרו, ולמעט שינויים מינוריים בנקודות המפגש עם הבנייה החדשה - חזיתות המבנה יחודשו יחשפו מחדש.

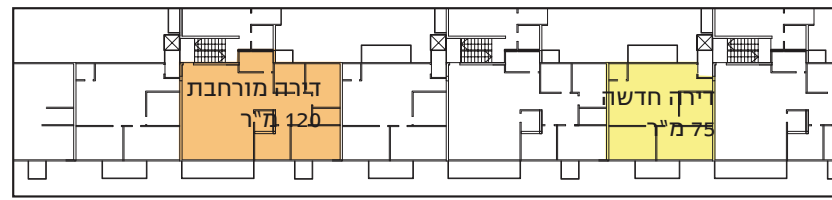


חדרי המדרגות המקוריים יפורקו, ויוחלפו במדרגות בכיוון הפוך, על מנת לאפשר מעבר ליחידות החדשות, בנוסף, מהלך זה יאפשר יצירת כניסות ליחידות הדיור דרך הסלון (ולא דרך השירותים). בצמוד לחדרי המדרגות יוקמו מעליות לטובת דיירים קשישים ו/או נכים המתגוררים במבנה.

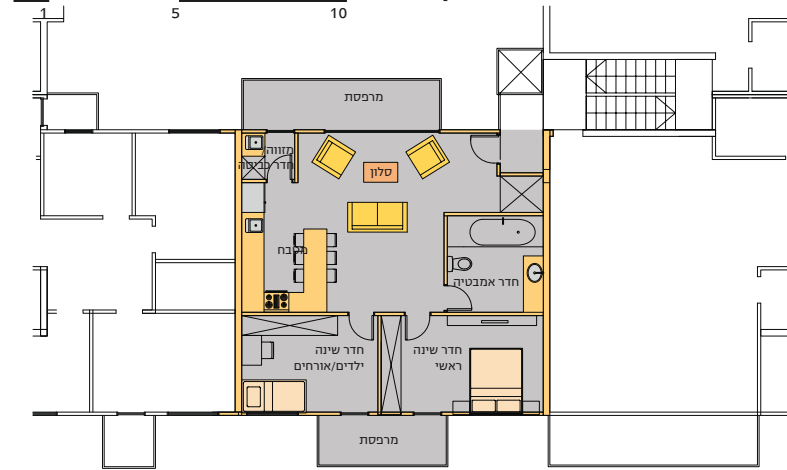
הדירות הקיימות ישארו בגודלן המקורי ובהינתן מדיניות מתאימה, תתאפשר חזרתם של הדיירים המקוריים בסיום העבודות.

הדירות החדשות והמורחבות ינצלו את ההפנייה לכיוון צפון דרום - חדרי השינה ימוקמו בעיקר בחזית הדרומי ויהנו מאור שמש וחום, חדרי המגורים יופנו בעיקר צפונה, אל עבר החצר הפנימית או השדרה הפנימית.

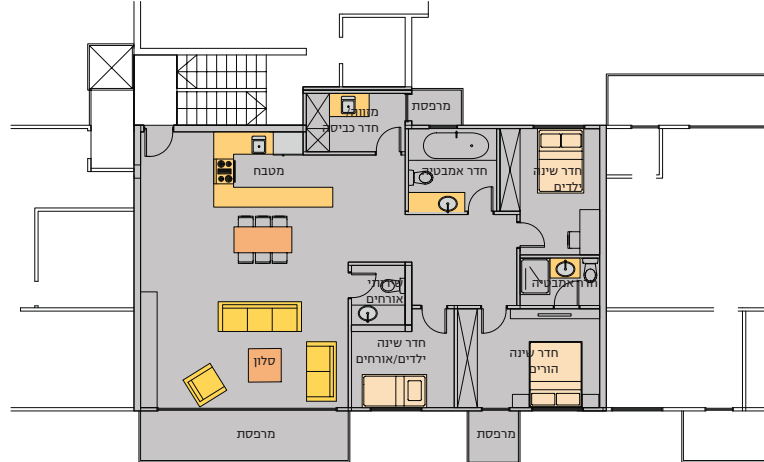
הכניסות והחדרים הרטובים בדירות המורחבות יתבססו בעיקר על מיקומם המקורי כדי להימנע משינויים מהותיים במערכות הבניין הקיים שיחייבו עבודות מסובכות ושינויים במבנים המקוריים.



תכנית דירה חדשה // 3 חדרים - 75 מ"ר // קני"מ 1:200



תכנית דירה מורחבת // 4 חדרים - 120 מ"ר // קני"מ 1:200



תמהיל דיור בבלוק

168 דירות קיימות עם תוספת שטח.
ועד כ-112 יחידות נפרדות חדשות.

קהל יעד



הכנסת קהל היעד

נמוך נמוך-בינוני בינוני בינוני-גבוה גבוה

רמת שימור המבנה

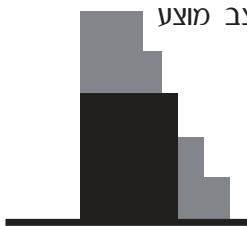
נמוך בינוני גבוה

תוספות בנייה

מצב קיים



מצב מוצע



ישום - 5 שנים 15 שנים

חזקה - בעלות השכרה

הרחבת יח"ד קיימות - 1

הוספת יח"ד נוספות - 1

הוספת מרפסת - 1

שינוי מערך התנועה - 1 +

הוספת מעלית - 1

שימושים נוספים - 1

תוספת קומות - 1

בבואי לשיכונני הבריגדה אשר בשכונת בת גלים ראיתי שמדובר במקום מאוד ייחודי, הים מהווה משאב נופי, חלק מהחיים של תושבי המקום. מקור לפיתוח תיירותי מקומי ואף יותר מזה יש תחושה שמשהו מתעורר באזור, או מאוד רוצה להתעורר.

בבואי לתכנן אלו הדברים העיקריים שראיתי לנגדי:

- לשפר את תנאי הדיור הקיימים, מבחינת פנים וחץ
- לחזק את השכונה ע"י הכנסת אוכלוסיה יציבה וצעירה יותר.
- להבטיח את מצבם הפיזי של הבניינים ולשפר את חזוניהם.

הפרויקט שלי עוסק בשימור ערכים מסוימים אותם מצאתי ראויים:

תחושת המרחב ה"פרטי" של השכונה. מקום יחסי שיקטניש ניגוני רדיו מגוונים

אפשר להסתובב בכל האזור באין מפריע וללא גבול חוסם. יש גיטן מטופח יותר או פחות. הרגשה של ניתוח משאר השכונה. הביטוי הפיזי של זה: אי הקמת גבולות.

גדרות או מבנים שיפריעו את המרחב או שמירה על הקומפוזיציה המבנית הקיימת.

אוויר הים הטוב מגיע גם בוכות הקומות המפולשות. הוספה ועיבוי שלא תחסום את הרוח.

הכניסות לחדרי המדרגות הן גרעינים הנוגעים בקרקע שעדיין חשופים לאור ולאוויר. נבדקו עגולים לפירי מדרגות. הביטוי הפיזי: שמירה על חשיפת הפירים האנכים בדופן חיצונית.

מצד שני לשפר את איכות החיים של המקום ע"י הרחבת דירות קיימות והוספת חדשות בגדלים מגוונים אשר יזמינו אוכלוסיה צעירה ודאגה לשטח מרפסת לכל דירה.

שיפור איכות החיים ע"י הוספת מעליות, וכן שמירה על פרופורציות בניינות שעדיין יאפשרו כניסת אור טבעי ותחושת פתיחות לבניינים וביניהם.

המטרה הייתה ליצור תמהיל דירות ולכן בכל בנין הוספו דירות פנטהאוז גדולות בעלות מרפסות לאוכלוסיה מבוססת יותר, הותאמו דירות בגדלים שונים לזוגות, לסטודנטים, ולמשפחות שונות ואף הוקצה מקום לחלל עבודה מהבית, נשמר מלאי של דירות קטנות, ואף הורחבו כל הדירות הקיימות להתאים לסטודנטים של היום.

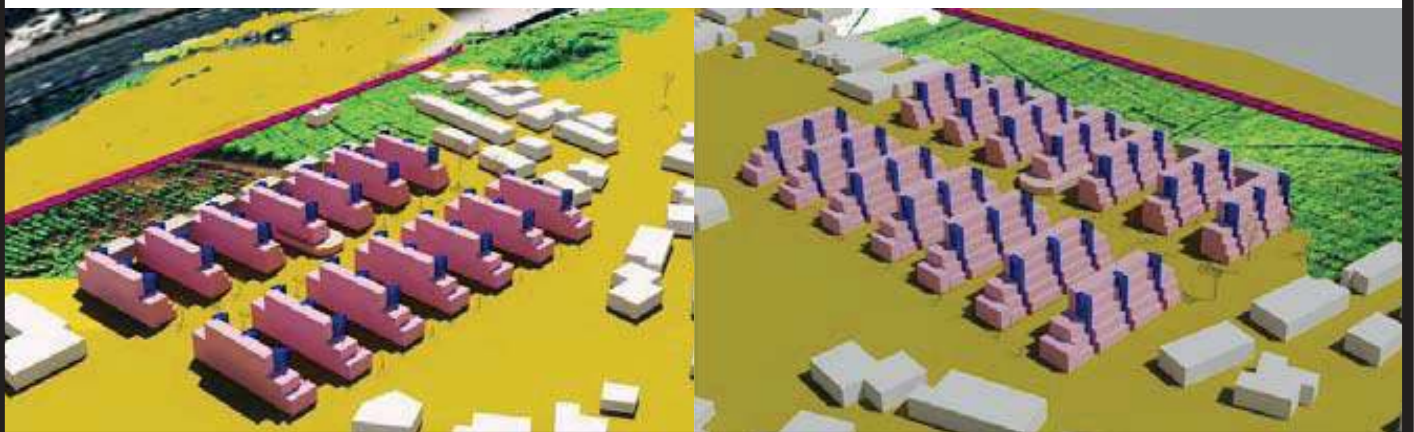
בחלק הדרומי נשארו הדירות על העמודים, ובמקביל אליהם הוספה חזית מסחרית בחזית הצפונית הפונה לרחוב העליה השניה.

ברמה השכונתית נעשה פיתוח שטח של ציר ירוק, לתושבי בת גלים, וחיבורו עם חיצוק הציר תיירותי מסחרי לציבור הרחב. החלטה על מדיניות של מתן זכויות הבנייה ליזמים

במגורים, וכן והוספת מלונות ועסקים על קו הטיילת יתרמו למימון ההתערבות בבריגדה.

שטח דיור שהוסף קרוב ל-5,860 מ"ר (לא כולל מרפסות).

כלומר כמעט 50% מהשטח הדיור הקיים במתחם הבריגדה. לאחר ההתערבות ישנם 20 דירות בכל בנין כלומר 280 דירות בסך הכל.



תכנית בניין

קומה 5



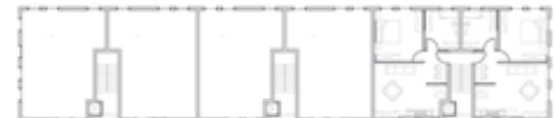
קומה 4



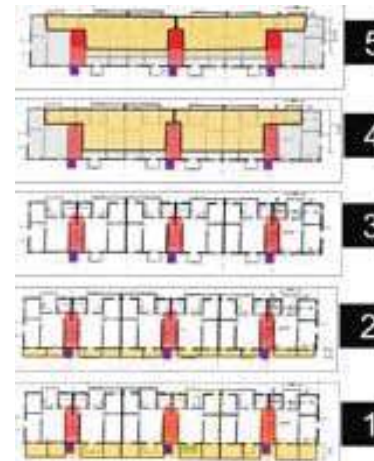
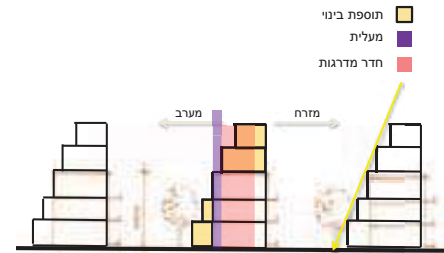
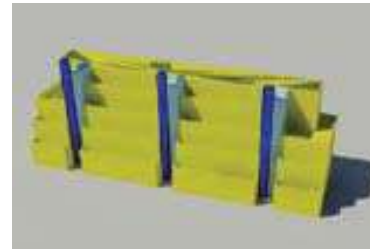
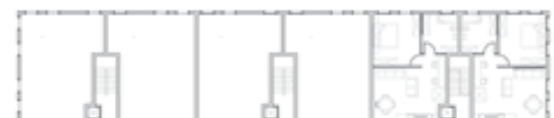
קומה 3



קומה 2



קומה 1 (קרקע)



קרוב ל-5,860 מ"ר שטח דיור שהוסף (לא כולל מרפסות).
כלומר כמעט 50% מהשטח הדיור הקיים במתחם הבריגדה.

הצהרת כוונות:

- לשפר את תנאי הדיור הקיימים, מבחינת פנים וחץ
- לחזק את השכונה ע"י הכנסת אוכלוסיה יציבה וצעירה יותר.
- להבטיח את מצבם הפיזי של הבניינים ולשפר את חזותם.

נקודות לשימור:

- **תחושת המרחב ה"פרטי"** של השכונה. מקום יחסית שקט (יש ניגוני רדיו מגוונים)
- אפשר להסתובב בכל האיזור באין מפריע **וללא גבול** חוסם. יש גינון מטופח יותר או פחות. הרגשה של ניתוק משאר השכונה. הביטוי הפיזי של זה: אי הקמת גבולות, גדרות או מבנים שיפריעו את המרחב או שמירה על הקומפוזיציה המבנית הקיימת.
- **אוויר הים** הטוב מגיע גם בזכות הקומות המפולשות. הנוספה ועיבוי שלא תחסום את הרוח.
- **הכניסות לחדרי המדרגות** הן גרעינים הנוגעים בקרקע שעדיין חשופים **לאור ולאוויר** (בהמשך חלונות עגולים לפירי מדרגות). הביטוי הפיזי: שמירה על חשיפת הפירים האנכים בדופן חיצונית.

אוכלוסיית יעד

המטרה להגדיל את אוכלוסיית שיכוני הבריגדה ב- X%.
האתגר: לנסות למנוע עליית הצפיפות הנתפסת ככל האפשר. בשכונה גדול הדירות הקיימות די קטן (מתאים ליחידים ולזוגות כולל אוכלוסית הקשישים הקיימת) לכן הכוונה ליצור **מגוון** של דירות ולהוסיף גם **דירות יותר גדולות** שיתאימו למשפחות. הרכב אוכלוסיית יעד:

- סטודנטים: דירות יחיד, זוג, שלשה.
- בכל בניין לערך:
- 6 דירות של 65 מ"ר זוג+חלל עבודה קטן
- 6 דירות של 56 מ"ר: זוג+חלל עבודה קטן
- 2 דירות של 63 מ"ר: זוג+2 ילדים
- 2 דירות של 76 מ"ר: זוג+2 ילדים
- 2 דירות של 75 מ"ר: זוג+2 ילדים
- 2 דירות של 94 מ"ר: זוג+4 ילדים
- אנשי מעמד ביניים: רופאים אחיות, בוגרי טכניון, עובדי מת"ם
- דירות יחיד, זוג, זוג+משפחות גדולות: (זוג+2+...)

תוספות בנייה	ישום - 5 שנים\10 שנים\15 שנים חזקה - בעלות\השכרה	תמהיל דיור בבלוק 168 דירות קיימות עם תוספת שטח. ועד כ-56 יחידות נפרדות חדשות.
מצב קיים	הרחבת יח"ד קיימות - 1/2 הוספת יח"ד נוספות - 1/2	קהל יעד
	הוספת מרפסת - 1/2 + שינוי מערך התנועה - 1/2 +	מבוגרים משפחות זוגות צעירים סטודנטים
מצב מוצע	הוספת מעלית - 1/2 + שימושים נוספים - 1/2 תוספת קומות - 1/2	הכנסת קהל היעד נמוך\נמוך-בינוני\בינוני\בינוני-גבוה\גבוה
		רמת שימור המבנה נמוך\בינוני\גבוה

התכנון שלנו בבית גלים עוסק בשני מימדים, המימד השכונתי והמימד הפרטי שנוגע בפנים יחידות הדיור. המיקום של השכונה הינו קרוב לפקולטת הרפואה של הטכניון ולכן ראינו לנכון לשלב את הסטודנטים באוכלוסיה הקיימת שם ולייעד להם יחידות משלהם בתוך שיכוני המקבץ.

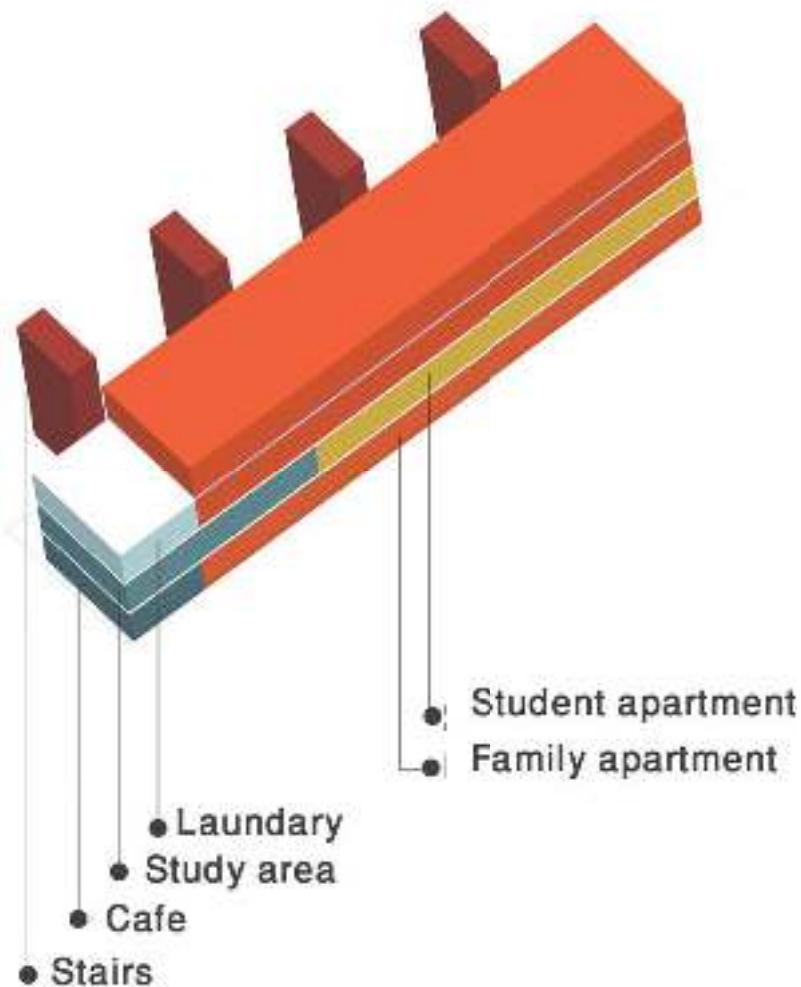
האתר בנוי בשני מקבצי שיכון המונחים אחד אל מול השני וביניהם ציר שנתנו לו ביטוי שכונתי מודגש בפיתוח השטח, ולפעמים הוסב חלק מהדירות הנושקות לציר לחללים ציבוריים שכונתיים שישירתו האוכלוסיה הקיימת והאוכלוסיה החדשה שאותה נעודד להכנס.

לדוגמא, בשיכון אשר בו התמקדנו החלק הנושק לציר הפך להיות בית קפה בקומה הראשונה שמתחברת עם הקומה שמעליה שתתפקד כספריה וחללי לימוד, ותשרת את הסטודנטים והדיירים האחרים.

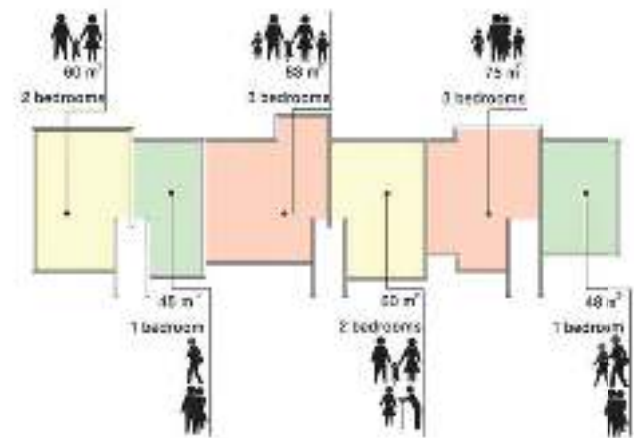
המקצב של השיכונים בשכונה משאיר מרווחים גדולים בין כל השיכונים אבל רוב המרווחים שאמורים לתפקד כחצרות הם "חללים מתים" שלא ניתן לשהות בהם אן לגשת אליהם בגלל צמחיה גבוהה אשר תופסת את רוב השטח ומשאירה רק שביל הליכה בצד השטח, לכן פיתחנו את השטח בצורה המנצלת אותו לחללי שהיה לשני השיכונים שמצדדיה אך מספחת גינות רק לאחת מהן. החצרות מונמכות בחצי מטר כדי לשמור על פרטיות דיירי הקומות הראשונות.

החלק שני של הפיתוח התמקד בסוגי הדירות וחלוקתם הפנימית. מאחר ורצינו ליצור מגוון של גדלי דירות שונים הרחבנו חלק מהדירות כלפיי חוץ וחלק גדלו "על חשבון" דירות שכונות. פנים הדירה מחולק לשני אגפים בסיסיים, אגף פרטי ואגף ציבורי אשר נותר כחלל אחד פתוח ומזרים אוויר דרך כל הדירה.





Program . DIAGRAM1



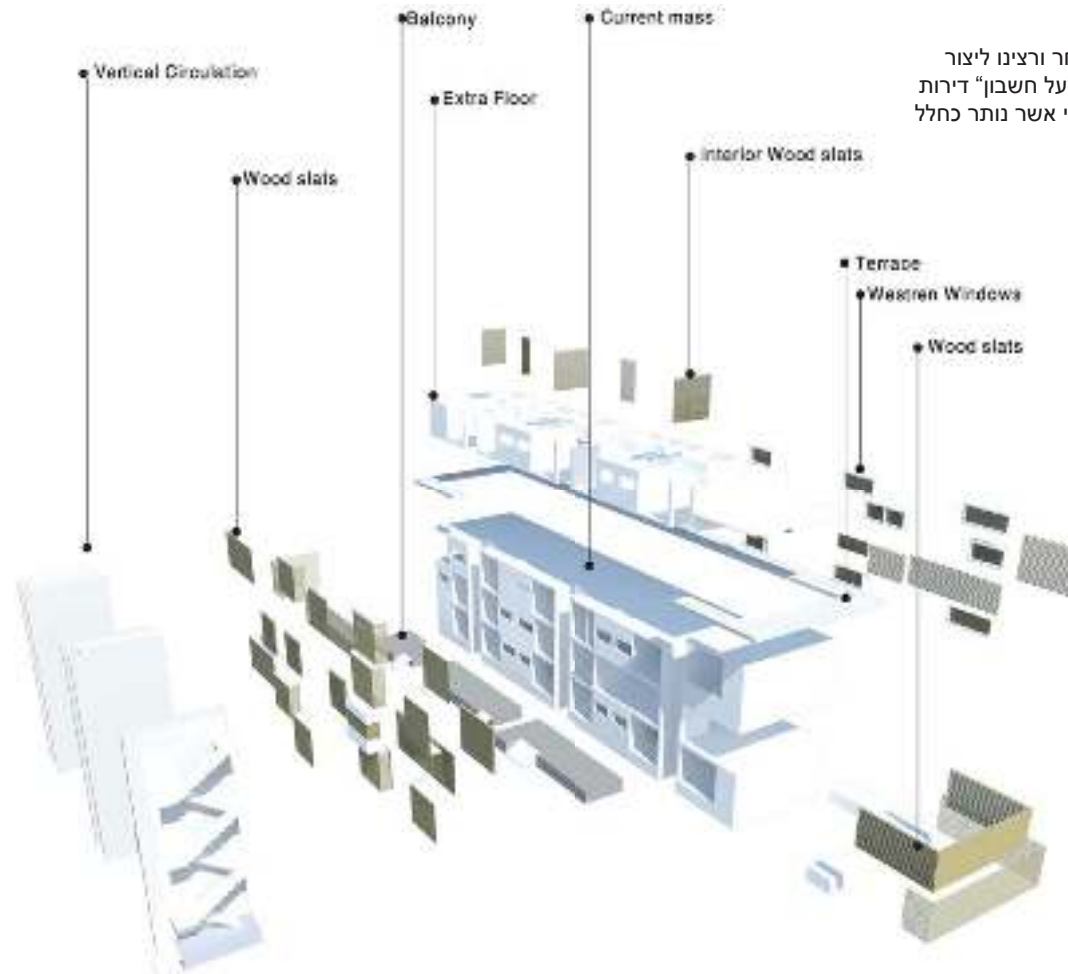
Diversed Apartments - Diversed inhabitants

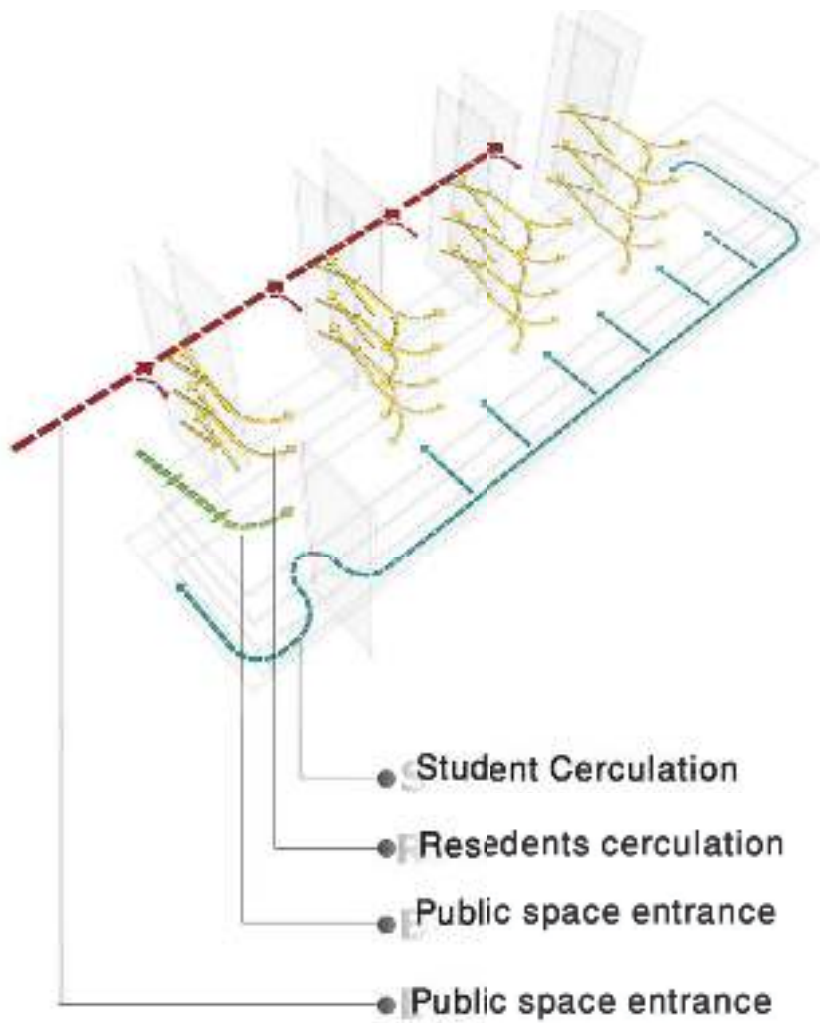
התכנון שלנו בבת גלים עוסק בשני מימדים, המימד השכונתי והמימד הפרטי שנוגע בפנים יחידות הדיור. המיקום של השכונה הינו קרוב לפקולטת הרפואה של הטכניון לכן ראינו לנכון לשלב את הסטודנטים באוכלוסיה הקיימת שם ולייעד להם יחידות משלהם בתוך שיכוני המקבץ.

האתר בנוי משני מקבצי שיכון המונחים אחד מול השני וביניהם ציר שנתנו לו ביטוי שכונתי מודגש בפיתוח השטח, ולפעמים הוסב חלק מהדירות הנושקות לציר לחללים ציבוריים שכונתיים שישרתו האוכלוסיה הקיימת והאוכלוסיה החדשה שאותה נעודד להיכנס. לדוגמא, בשיכון שאותו פירטנו החלק הנושק לציר הפך להיות בית קפה בקומה הראשונה שמתחברת עם הקומה שמעליה שתפקד כספריה וחללי לימוד, ותשרת הסטודנטים והדיירים האחרים ראה סכמה מ-10m

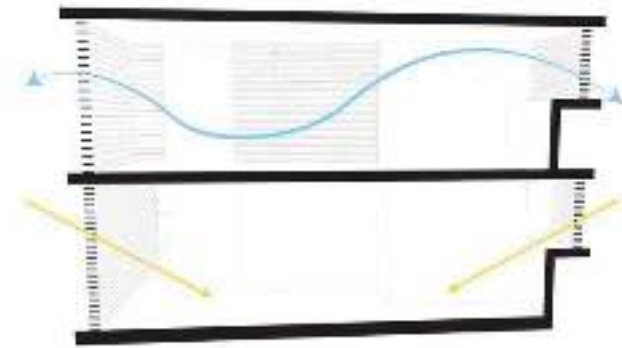
המקצב של השיכונים בשכונה משאיר מרווחים גדולים בין כל השיכונים אבל רוב המרווחים שאמורים לתפקד כחצרות הם "חללים מתים" שלא ניתן לשהות בהן או לגשת אליהן בגלל צמחיה גבוהה אשר תופסת רוב השטח ומשאירה רק שביל הליכה בצד השטח, לכן פיתחנו את השטח בצורה המנצלת אותו לחללי שהייה לשני השיכונים שמצדדיה אך מספחת גינות רק לאחת מהן. החצרות מונמכות בחצי מטר כדי לשמור על פרטיות דיירי הקומות הראשונות

החלק השני של הפיתוח התמקד בסוגי הדירות וחלוקתם הפנימית. מאחר ורצינו ליצור מגוון של גדלי דירות שונים הרחבנו חלק מהדירות כלפי חוץ וחלק גדלו "על חשבון" דירות שכנות. פנים הדירה מחולק לשני אגפים בסיסיים, אגף פרטי ואגף ציבורי אשר נותר כחלל אחד פתוח ומזרים אוויר דרך כל הדירה

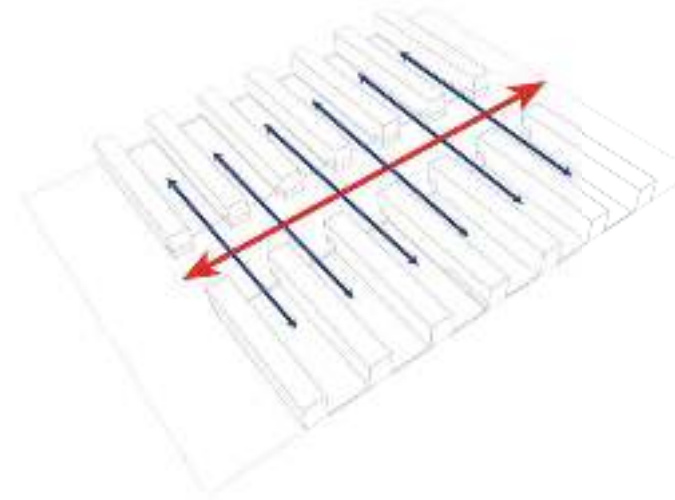




Building circulation



Natural Light and vintalation



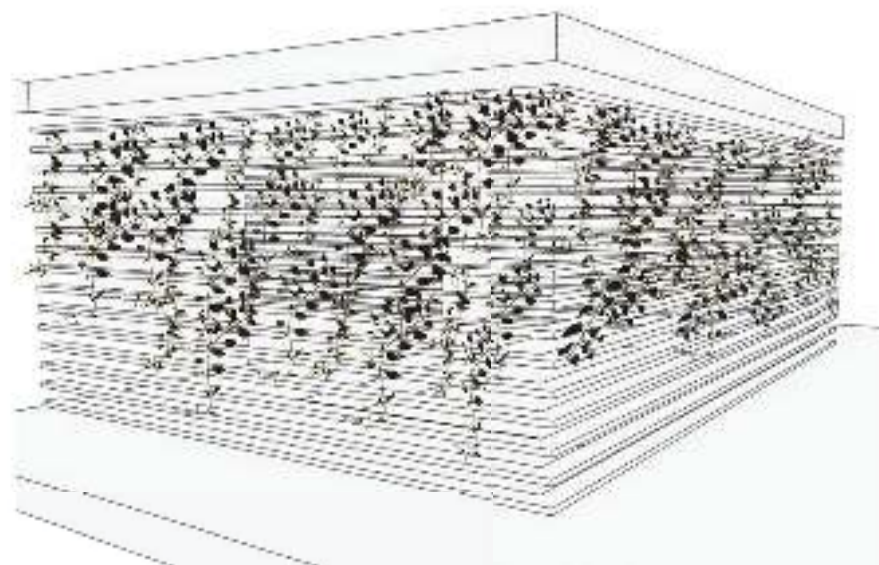
Site circulation



בחרנו באלמנט אופקי מעץ לסגירת ההרחבות של הדירות וההצבעה על השינויים הפנימיים דרך מיקומם בחזית. האלמנט נמשך גם לפנים הדירות, מחלק אותם ויוצר בהם ריהוט. צפיפות האלמנט לפעמים גם תצביע על סוג הפונקציה הקיימת מאחורי החזית. מאחר והחללים הציבוריים הגדולים לא יצטרכו הרבה הפרדה כלפי חוץ.

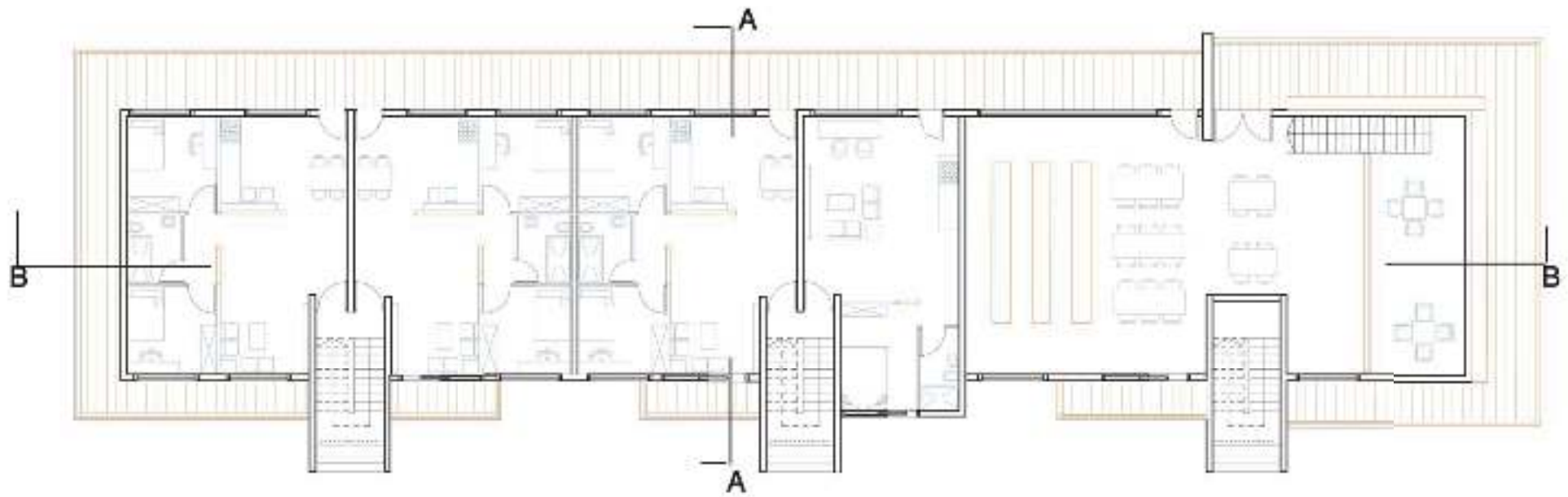


Venus Ayoub
Amir Khatib

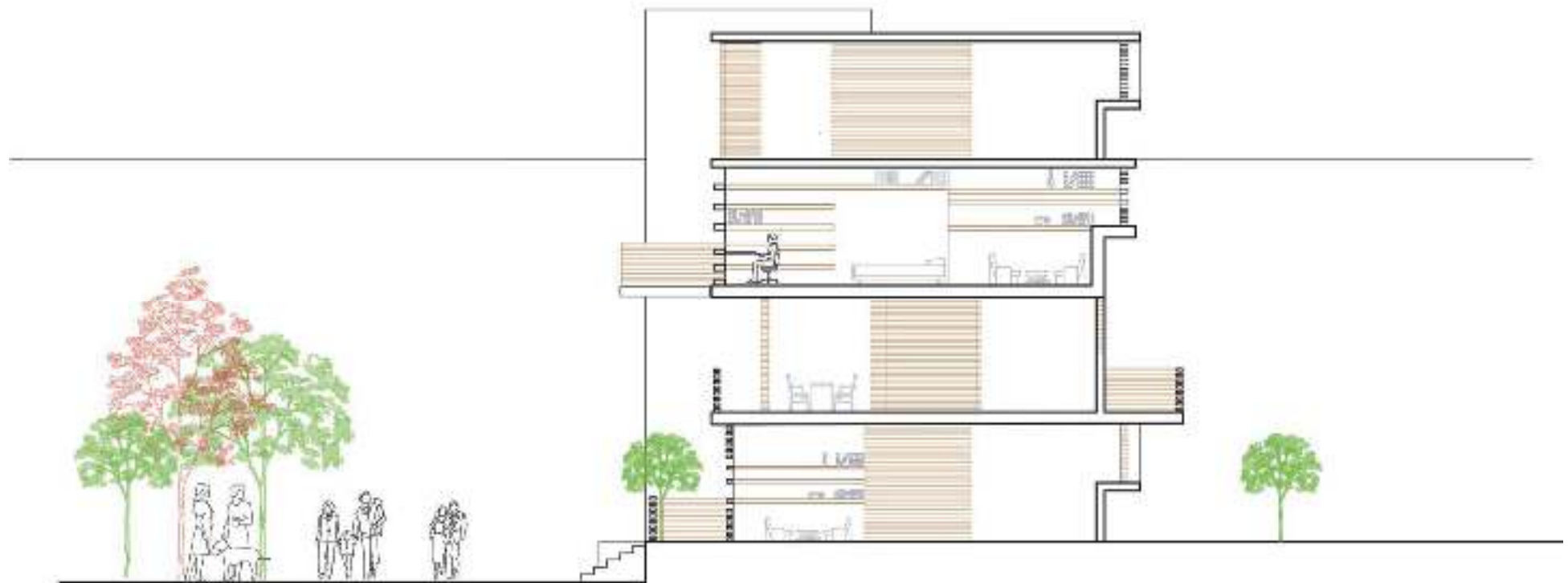








Second floor 1:100

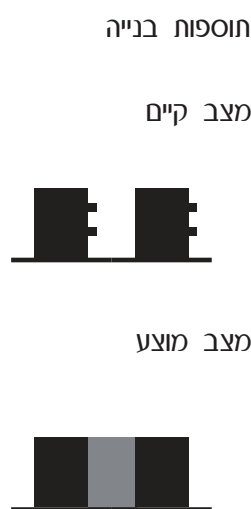


Section A-A

Venus Ayoub
Amir Khatib



Section B-B



- יישום - 5 שנים \ 10 שנים \ 15 שנים
- חזקה - בעלות \ השכרה
- הרחבת יח"ד קיימות - \ +
- הוספת יח"ד נוספות - \ +
- הוספת מרפסת - \ +
- שינוי מערך התנועה - \ +
- הוספת מעלית - \ +
- שימושים נוספים - \ +
- חוספת קומות - \ +

תמהיל דזור בבלוק
168 דירות קיימות מורחבות.
ועד כ- 36 יחידות חדשות
קהל יעד



הכנסת קהל היעד

נמוך \ נמוך-בינוני \ בינוני \ בינוני-גבוה \ גבוה

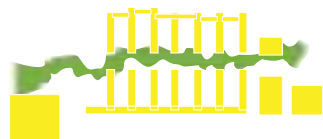
רמת שימור המבנה

נמוך \ בינוני \ גבוה

עיבוי שיכון הבריגדה מתבצע במספר רבדים שונים וקני מידה משתנים, וזאת על מנת להשפיע בצורה כוללת על היבטים רבים בחיי התושבים.

ברמה השכונתית הרחבה, זיהינו מספר עוגנים שכונתיים שהיום הקשר בינם אינו מבוסס. ממזרח לשיכון ישנו בית ספר ומרכז קהילתי, ממערב ישנו מרכז קליטה, ומדרום מגרשי ספורט. חיזוק ושיקום הציר הקיים בין מבני המגורים, וקישורו למבני החינוך והקהילה הקיימים, בתוספת מבנה ציבור עתידי במגרש ריק, יוצרים ציר שכונתי פנימי - ירוק, המהווה את עורק חיי הקהילה. ברמת השיכון המקומית, בדופן הצפונית, הפונה לרחוב העלייה השנייה, ביצענו עיבוי היוצר רצף מבני בדומה לחזית הדרומית. העיבוי כולל פונקציות מסחריות בקומת הקרקע, ומעליהן יחידות דזור קטנות המיועדות למשך אוכלוסיה של צעירים וסטודנטים. עיבוי החזית יוצר דופן לציר הירוק השכונתי מצד אחד, ומצד שני מחזק את הרחוב ויוצר רצף מסחרי המשיך את רחוב העלייה השנייה בצידו המזרחי. בראייה כלכלית ניתן לתעל את הכספים מפונקציות המסחר, לטובת מימון העיבוי ולטובת פונקציות שכונתיות נוספות. ברמת הבניין, חוספת העיבוי בחזית הרחוב מוסיפה דירות קטנות אשר היום לא קיימות באזור. נוסף על כך, בחיבור עיבוי החזית לבניין הקיים נוספים שטחים ציבוריים במפלסים שונים לשימוש הדיירים. הדירות הקיימות עוברות הרחבה, אשר יוצרת בעיקר שטחי חוץ לדירות הקיימות בדמות מרפסות, ושטחי חוץ על הגג. לסיכום, הניסיון הוא ליצור עיבוי אשר יגע במגוון רחב של נושאים בחיי התושבים, ואינו יוגבל רק לשיפור חיי הפרט, אלא גם יתן במה ליצירת חיי כלל - קהילה אשר יכולה להתלכד סביב נקודות עוגן בסביבתה. נוסף על זאת משיכה של אוכלוסיה צעירה חדשה, והכנסת נוסף כלכלי לשכונה יכולים לתרום לשינוי בשכונת יד לבנים.





ציר ירוק שכונתי -
זיהוי ציר ירוק שכונתי
- מקביל לציר העירוני
מסחרי מאפשר התנהלות
פנים שכונתית משולבת
במבני חינוך וקהילה.



חזית מסחרית בקומה הקרקע -
שילוב מסחר לחיזוק הרחוב ויצירת
דופן לציר הירוק השכונתי



שמירה על חתך מקורי -
צורת העיבוי מאפשרת לחזק את
החתך הקיים בשכונה - אצבעות
ירוקות משולבות במרחב בנוי.

מרפסות גג -
שיוך גג המבנה לדירות
בקומות העליונות לצורך
מרפסות גג וטיפול בחזית
החמישית של המבנה הקיים.

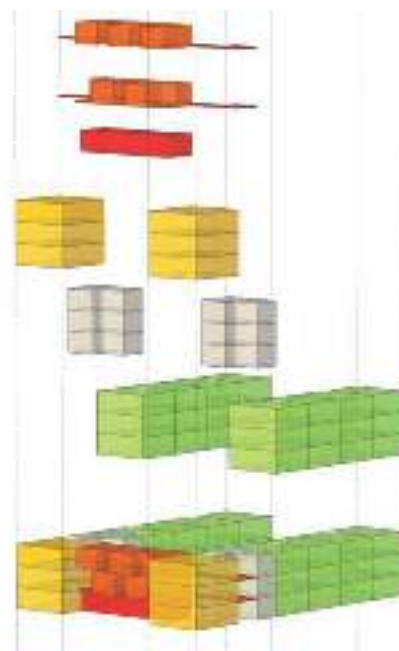


עיבוי השיכון לרוחב -
הוספת נפחים לדירות קיימות
על ידי הגדלת רוחב המבנים.
ארגון מחדש של חלק
מהדירות הקיימות מאפשר
ליצר תמהיל דירות גדול תחת
הפוטנציאל של השיכון הקיים.



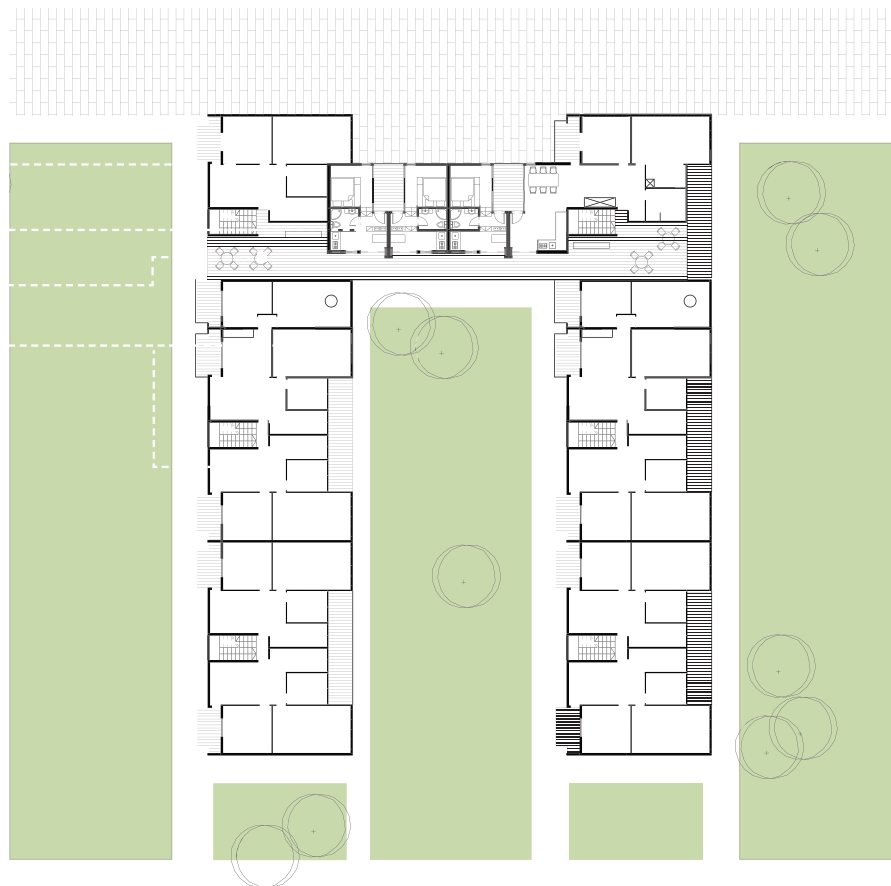


יחיד

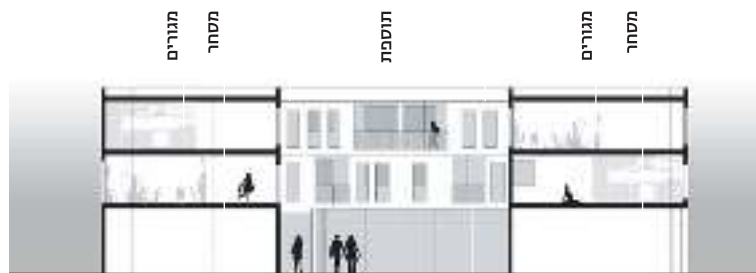


תכנית קומה טיפוסית

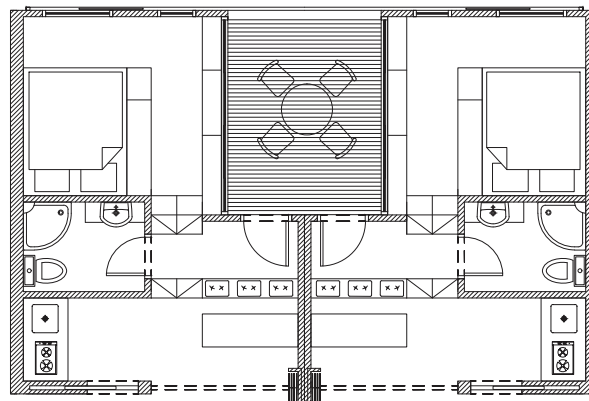
יחידת שותפים
יחידה זוגית
אזור מפגש קומתי



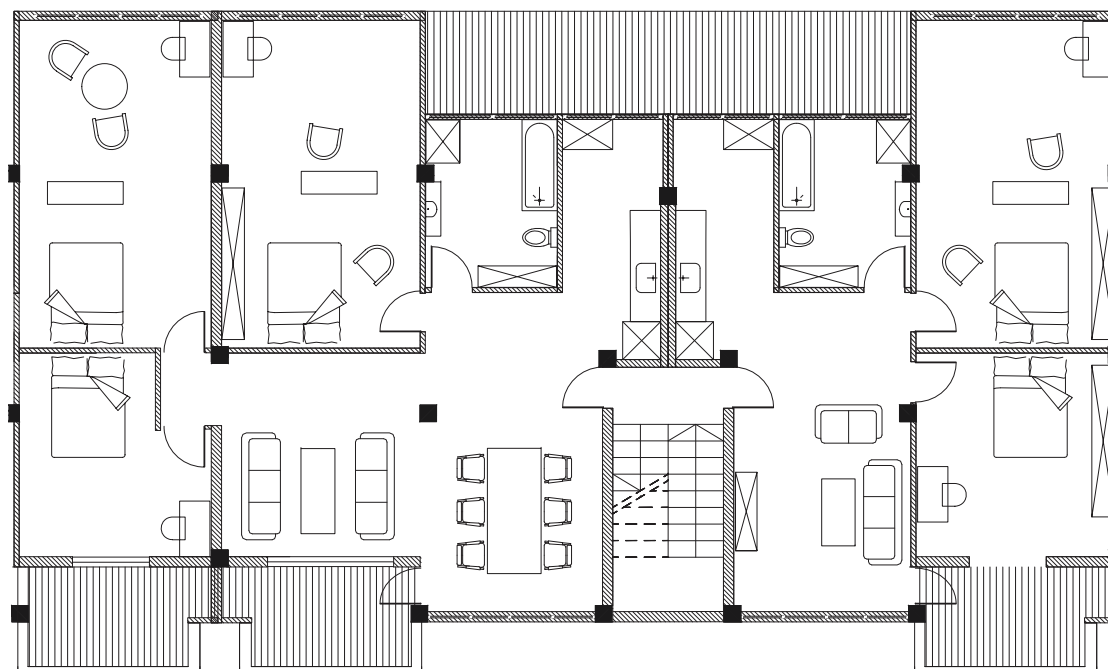
חתך עקרוני



יחידות זוגית



יחידות משפחה // שותפים







הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים