

מתחם רחוב הנורית שכונת קרית מנחם, ירושלים



הצעה לשיקום פיזי ולהתחדשות קהילתית

שמאות: אלירם באשר ז"ל

תכנון: זאב ארד. אדריכלים

רקע כללי

- מתחם רחוב הנורית בקרית מנחם המתפרש על כ 90 דונם ומכיל כ 810 יח"ד מוכר מזה שנים כמרחב בעייתי מבחינה מבנית וקהילתית הנזקק לשיקום מקיף.
- בימים אלו מתגבשת במסגרת תכנית האב של דרום מערב העיר- (נבל פלד פלד קימלמן אדריכלים) הצעה לפינוי בינוי מקיף של כל המתחם והקמת כ 20 מגדלים בגובה של 25 קומות כל אחד.
- **הפוטנציאל התכנוני:** המצב החברתי והסוציו אקונומי במתחם חלש אבל במבט מעמיק יותר ניתן לראות הבדלים בין מבנים שונים כאשר יש מתאם גבוה בין המצב החברתי/ קהילתי לבין איכות המבנים, הצפיפות ועתודות הקרקע המשותפת הפנויות לשצ"פים ולמרחב משותף לא פורמאלי. מעבר לכך ועל רקע המצב החברתי ישנן קהילות בעלות לכידות גבוהה וניתן לזהות תהליכי התחזקות בקהילה הנתמכות ומובלות גם בעזרת קהילת הקיבוץ העירוני המתגוררת ופועלת במקום..



מטרת התכנית

להציע מתווה לשיקום המבנים והמרחב הפיזי ולהתחדשות הקהילה דרך זיהוי וחיזוק חזקות

הקהילה, התושבים, ואיכויות המרחב הבנוי.

תוך שימוש במגוון כלים אדריכליים הכוללים: בניה חדשה, שיקום מבנים, עיבוי מבנים ופינוי בינוי

במקרים הנדרשים.



הנחות יסוד

המפתח לתכנית ישימה וברת קיימא לשיקום המתחם הינו מיתון משמעותי של היקף הפינוי במתחם מהסיבות הבאות:

○ הצפיפות היחסית הגבוהה הקיימת ומיעוט השטחים הפתוחים היכולים להרחיב את תחום התכנון .

○ הרצון לחזק את הקהילה ולהשתמש בחוזקות הקיימות לשיקום המרחב.

○ תפיסת עולם תכנונית המאמינה שמרחב עירוני איכותי ובר קיימא לאורך דורות התומך בקהילות הגרות בו הינו רב שכבתי ורב זמני הן בשימושים והן מבחינת תהליך היצירה שלו בזמן.

•חלופת התכנון עובדה ונבדקה על ידי שמאי מקרקעין אלירם באשר המתמחה בתהליכי פינוי ובינוי- ראו מסמך מצורף.



יעדים תכנוניים:

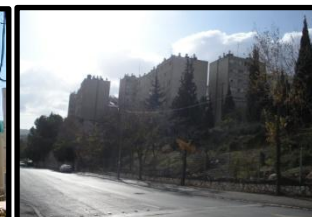
1. שיפוף והגדלת כל הדירות ויצירת מרחב עירוני איכותי בר קיימא ואטרקטיבי בעתיד הרחוק עם התחלפות האוכלוסיה.
2. חיזוק הקהילה, שמירתה במקום והתחדשותה.
3. על ההצעה להיות כלכלית ועומדת בזכות עצמה ללא עזרה ציבורית משמעותית.
4. גמישות ועצמאות בביצוע.

עקרונות תכנון:

- שימור וחיזוק המרחב הציבורי (הפורמלי והלא פורמלי) כתשתית לצמיחה עתידית.
- תמהיל דיור רחב של מעמדות סוציו אקונומיים כולל דיור בר השגה לצעירים.(יצירת קהילה הטרוגנית בעלת מדרג רחב ורציף של מעמדות ואוכלוסיות).
- הגבלת הצפיפויות לצפיפויות סבירות ביחס לקיים ולנבנה בפרויקטים חדשים.
- השארת כמה שיותר דיירים במקומם תוך שיקום המבנים.
- השארת כל הדיירים במתחם בסוף התהליך.
- שמירה על תבנית בניה נמוכה ככל הניתן ללא מגדלים.
- שימוש בכל הכלים התכנוניים האפשריים-פיוני בינוי, שיקום (תמא 38?), עיבוי.
- חלוקה לתתי מתחמים עצמאיים ביכולת המימוש של התכנון בהתאם להסכמות בעלים.
- זיהוי שטחים נוספים ליצירת התכנות כלכלית.
- הוספת יח"ד לשווק בשוק החופשי כחלק מהסכמות מינהל מקרקעי ישראל.



- כ 79 דונם
- 820 יחידות דיור
- צפיפות נטו למגורים כ 25 יח"ד/דונם.
- מבנים שונים בעלי שונות רבה באופי, בצפיפות במצב פיסי ובמצב החברתי.
- מצב חברתי /סוציו אקונומי חלש עם שונות גדולה בין המבנים
- קהילות בעלות לכידות חברתית גבוהה.



תכנון: זאב ארד. אדריכלים
שמאות: אלירם באשר

רקע כללי

מתחם רחוב הנורית
שיקום והתחדשות קהילתית

פרויקט תמ"א 38 על בסיס חלקות בודדות על התכנית להסיר חסמים כגון חנייה



תכנון: זאב ארד. אדריכלים
שמאות: אלירם באשר

שיקום מבנים

מתחם רחוב הנורית
שיקום והתחדשות קהילתית



תכנון: זאב ארד. אדריכלים
שמאות: אלירם באשר

שיקום מבנים

מתחם רחוב הנורית
שיקום והתחדשות קהילתית

בנייני ה "200" - 200-206

- סה"כ 272 יח"ד ב 4 מבני שיכון
- ש"הוכפלו" לשם היעילות
- בצד הכביש 176 יח"ד- 65%
- בצד הגינה (צפון) 96 יח"ד-35%
- סה"כ שטח למגורים 8.4 דונם
- צפיפות קיימת 32 יח"ד/דונם
- הבנינים נסמכים על גינה ציבורית
- בצידם הצפוני.



ההצעה

• פרוק הבנינים ויצירת אפשרות לשיקום
על ידי הריסת האגף הצפוני של כל בניין.

• שיקום האגף הדרומי הנותר כולל:

- ✓ הוספת ממ"ד ומרפסת גדולה (25 מ"ר).
- ✓ שיפוץ פנים של הדירות הקיימות.
- ✓ הוספת מעליות ולובי מודרני.
- ✓ הוספת 3 קומות עבור דיירי האגף צפוני.

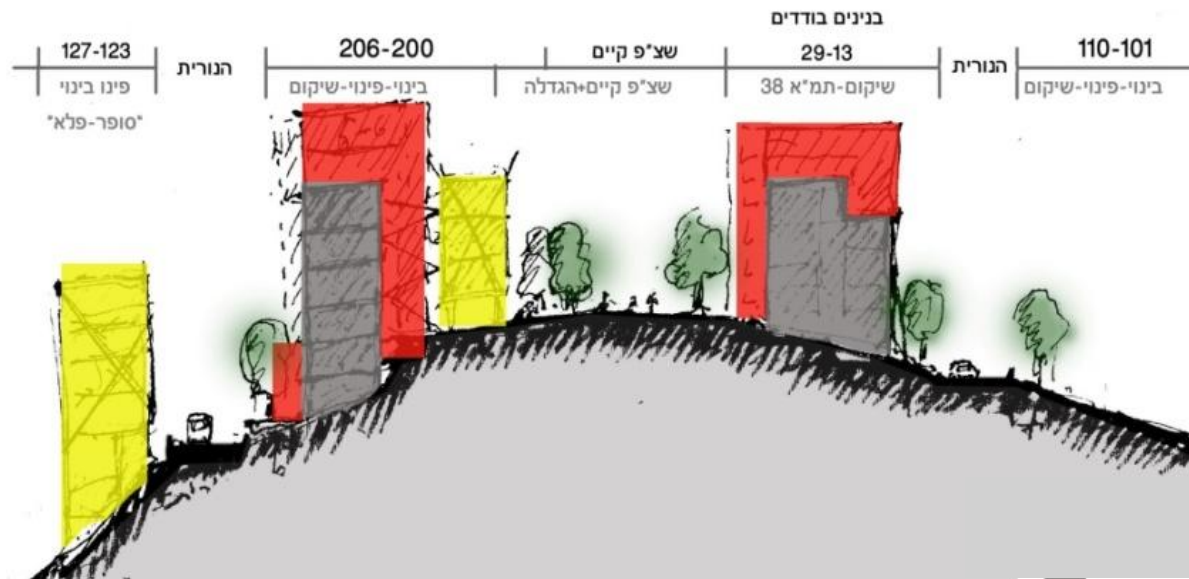
• הגדלת ושיקום המרחב הציבורי בצד
הצפוני.

• כל בניין יכול להתארגן באופן עצמאי ללא
תלות בבניינים השכנים.

• התכנות הנדסית נבדקה ראשונית ע"י
קונסטרוקטור.



סכמה כללית – חתך לרוחב מתחם הנורית



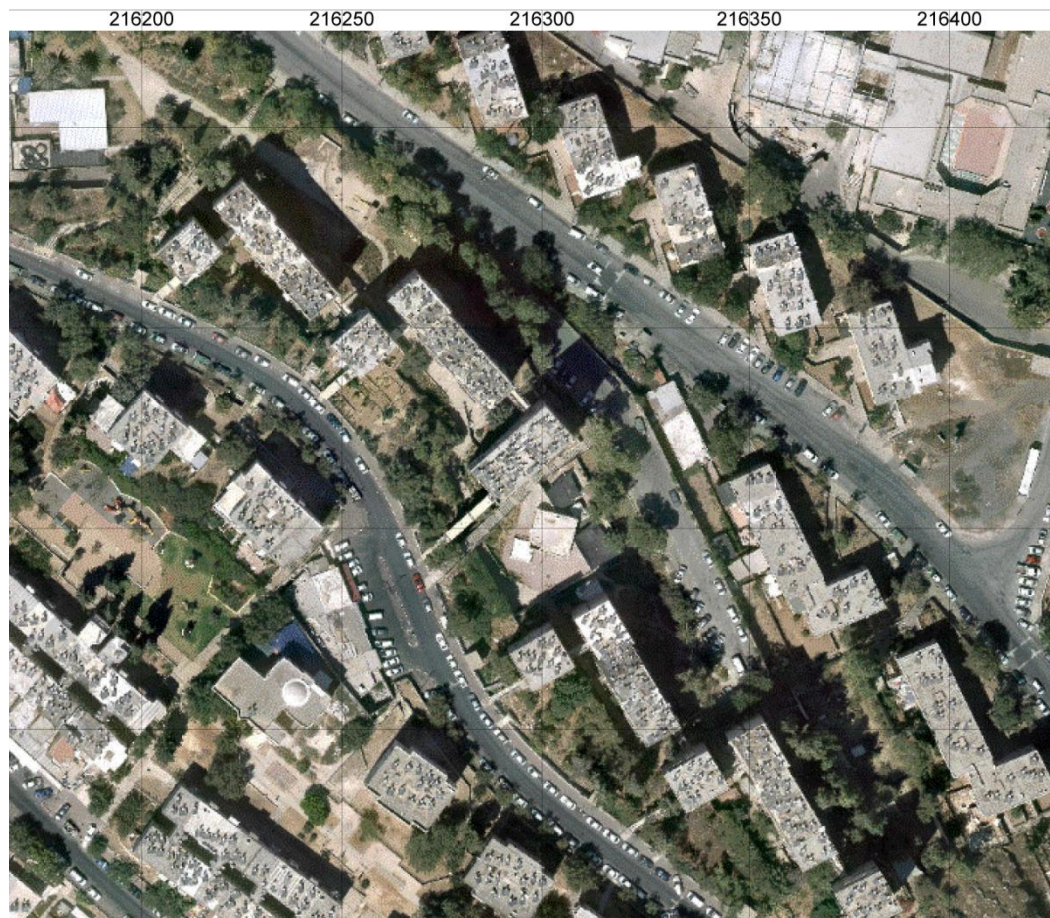
תכנון: זאב ארד. אדריכלים
שמאות: אלירם באשר

שיקום מבנים

מתחם רחוב הנורית
שיקום והתחדשות קהילתית

בנייני ה "100" - הנורית 101-110

- סה"כ 308 יח"ד ב 10 מבני גשר בני 8 קומות .
- מתוכן 52 יח"ד בבנינים ריבועיים קטנים.
- שטח מגורים-11.6 דונם
- צפיפות קיימת 26 יח"ד/דונם.
- במרכז המתחם מרחב ציבורי הכולל בית כנסת ומסחר.
- מרחב משותף איכותי ומטופח בין הבניינים.
- קהילת הקיבוץ העירוני מתגוררת ופועלת במתחם.
- בצידו המערבי שטח ציבורי גדול.
- בצידו המזרחי חלקה פנויה למגורים של כ 3 דונם



בנייני ה "100" - הנורית 101-110

• יצירת אפשרות לשיקומם והרחבה על ידי הריסת המבנים ה"ריבועיים".

• שיקום האגף הנותר הנותר כולל:
 ✓ הוספת ממ"ד ומרפסת גדולה (25 מ"ר) לכל דירה.
 ✓ שיפוץ פנים של הדירות הקיימות.
 ✓ הוספת מעליות ולובי מודרני.
 ✓ הוספת 3 קומות עבור דיירי המבנים שפורקו.

• הגדלת ושיקום המרחב הציבורי בצד הדרומי.

• כל בניין יכול להתארגן באופן עצמאי ללא תלות בבניינים השכנים.

• נבדקה התכנות הנדסית ע"י קונסטרוקטור -יש צורך בבדיקות נוספות.



תוספת מגורים ודיוור להשכרה

• חלקה 67:

כ 2.5 דונם בשיפוע תלול
מול הנוף.

התכנית מציעה:

בינוי למגורים בהיקף
450% (120-150 יח"ד).

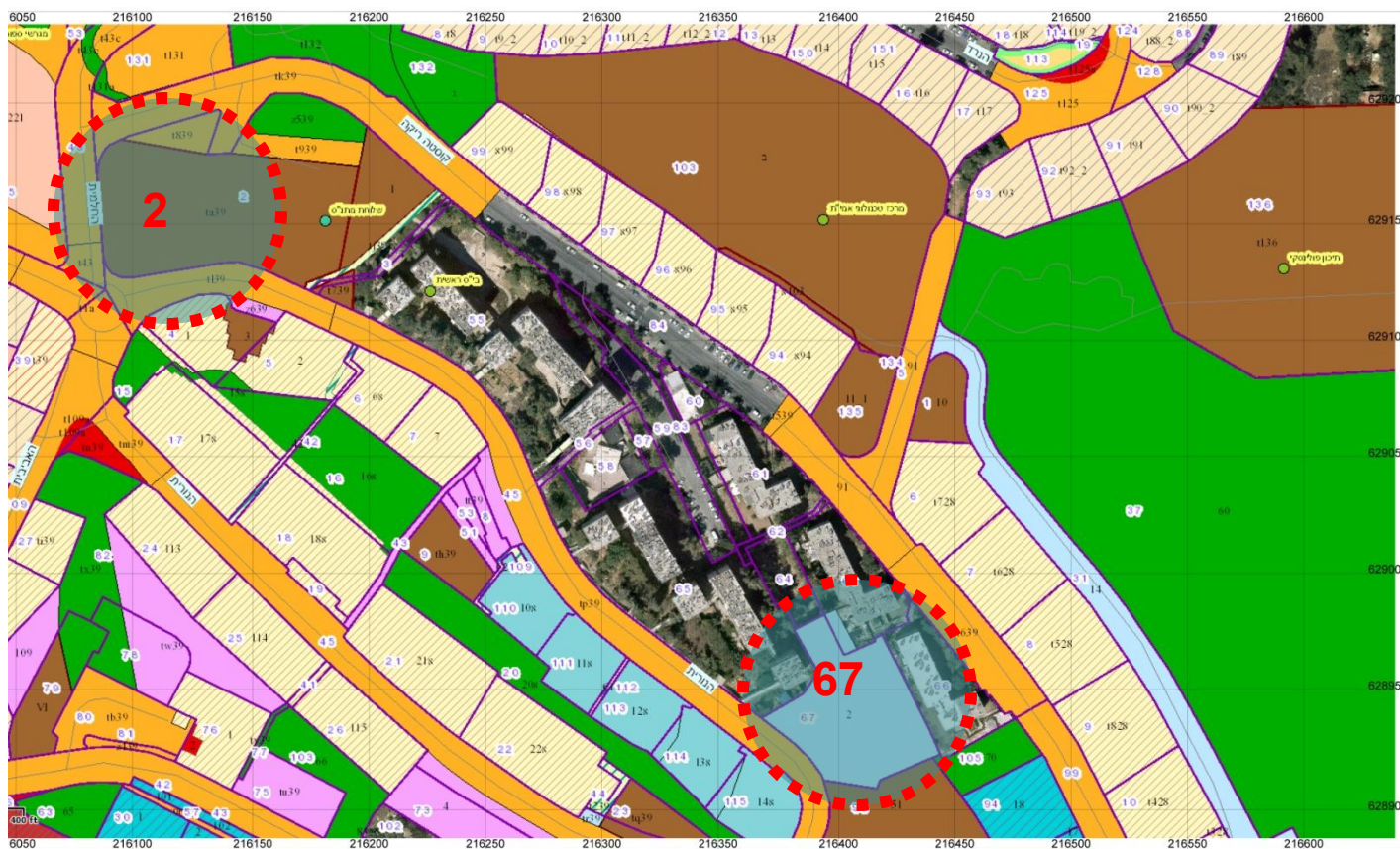
• חלקה 2:

כ 5.2 דונם למבנה ציבור
במרכז השכונה ליד המרכז
המסחרי.

התכנית מציעה:

מבנה מגורים להשכרה
(דב"י / מעונות)
בהיקף של כ 5000 מ"ר
בניהול עירוני.

הקמה על ידי יזם חלקה 67
במשלת יזם



תוספת מגורים ודיוור להשכרה

• חלקה 67:

כ 2.5 דונם בשיפוע תלול
מול הנוף.

התכנית מציעה:

בינוי למגורים בהיקף
450% (120-150 יח"ד).

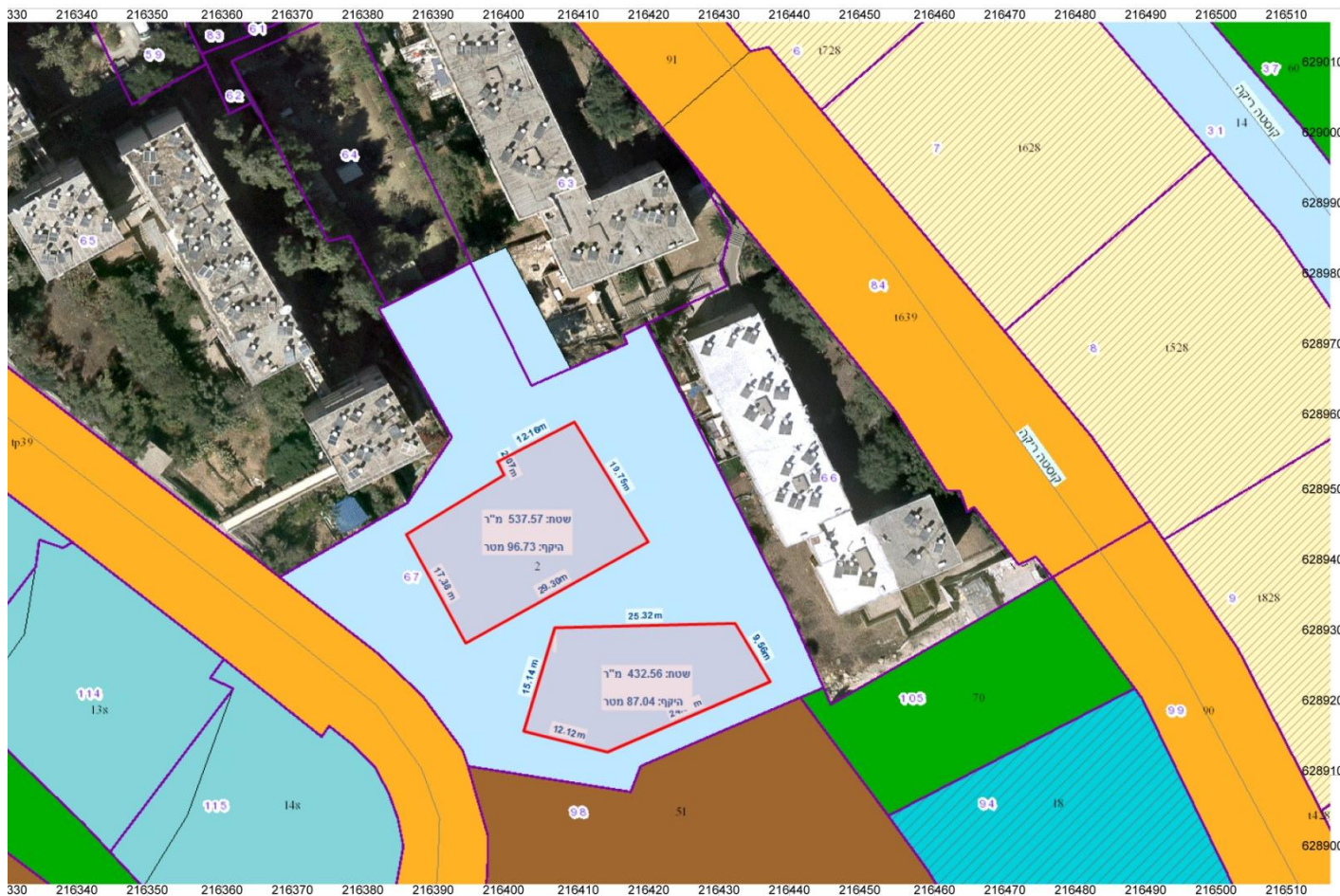
• חלקה 2:

כ 5.2 דונם למבנה ציבור
במרכז השכונה ליד המרכז
המסחרי.

התכנית מציעה:

מבנה מגורים להשכרה
(דב"י / מעונות)
בהיקף של כ 5000 מ"ר
בניהול עירוני – הקמה
במטלת יום על ידי יום

חלקה 67



תוספת מגורים ודיוור להשכרה

• חלקה 67:

כ 2.5 דונם בשיפוע תלול
מול הנוף.

התכנית מציעה:

בינוי למגורים בהיקף
450% (120-150 יח"ד).

• חלקה 2:

כ 5.2 דונם למבנה ציבור
במרכז השכונה ליד המרכז
המסחרי.

התכנית מציעה:

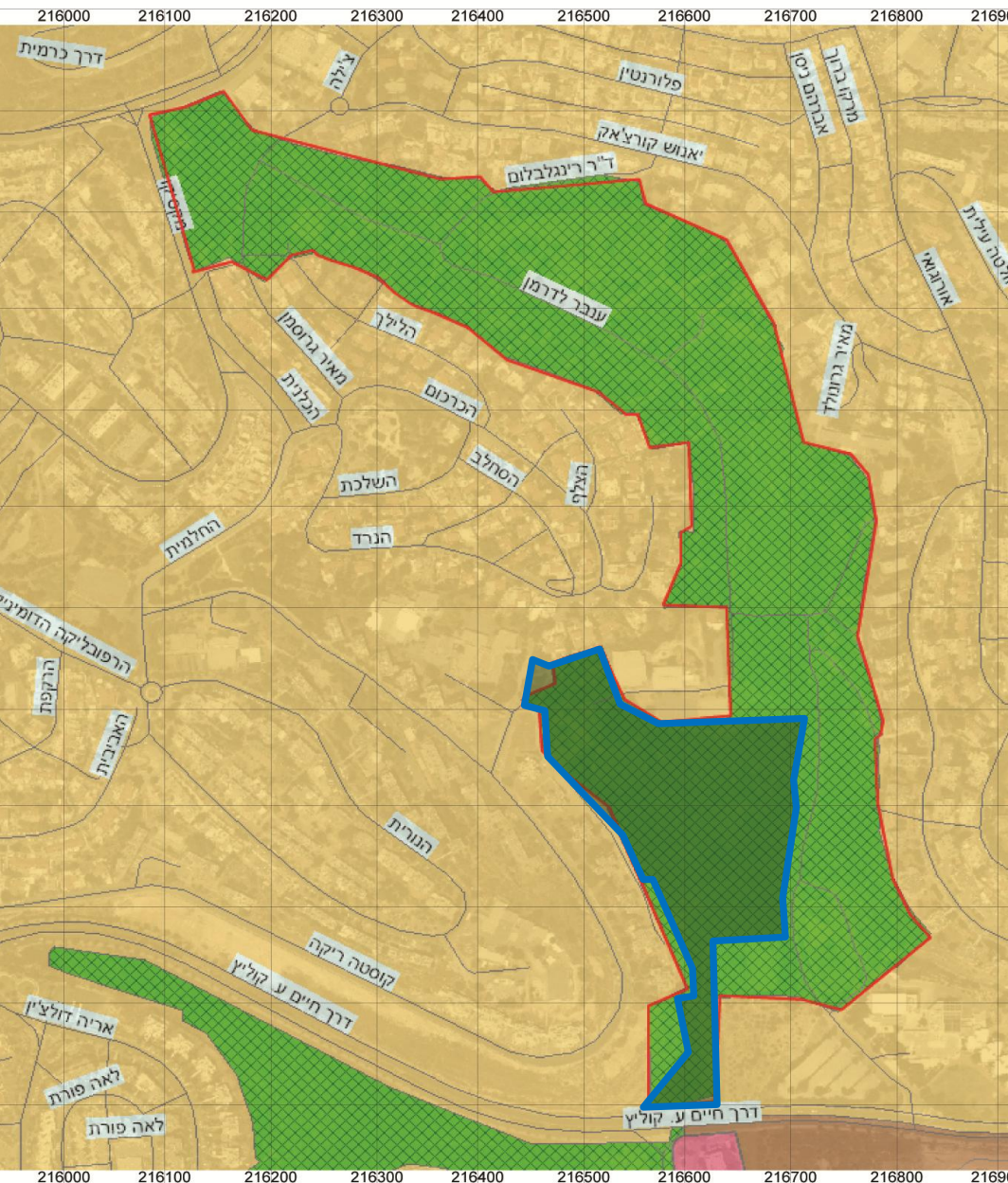
מבנה מגורים להשכרה
(דב"י / מעונות)
בהיקף של כ 5000 מ"ר
בניהול עירוני – הקמה
במטלת יום על ידי יום
חלקה 67



בינוי חדש- וואדי האסבסטונים

כ 227 דונם המהווים חלק ממערך הוואדיות והשטחים הפתוחים- מיועד לפארק עירוני.

- בקצהו הדרומי שטח של 52 דונם שהוגדר כמטלת יזם לפיתוח-רוב השטח הינו אזור מופר בשיפועים גדולים.
- תכנון מטלת היזם מנצל רק חלק קטן מהשטח בצמוד לבנייה הקיימת



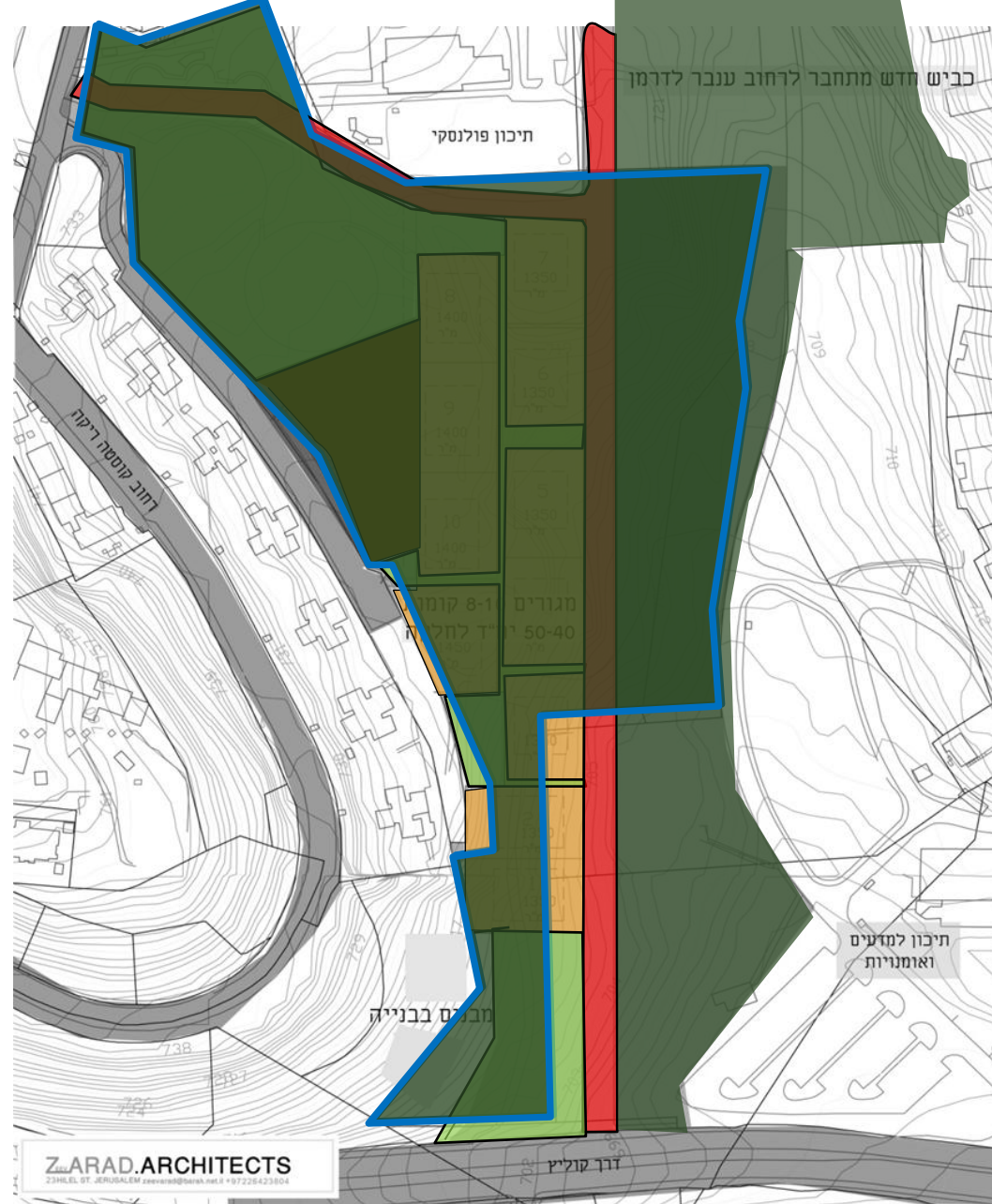
תכנון: זאב ארד. אדריכלים
שמאות: אלירם באשר

בינוי חדש

מתחם רחוב הנורית
שיקום והתחדשות קהילתית

מוצא פארק האסבסטונים

- המשך רחוב ענבר לדרמן עד קוליץ.
- חביבור ענבר לדרמן לתשתית הכבישים הפנימיים.
- הגדרת שטח של כ 15 דונם למגורים אינטנסיבי + מסחר לאורך הכביש החדש.
- חלוקת המגורים ל 11 מגרשים עצמאיים של 1.4 דונם.
- הגדרת שטח חום על פי צרכים פרוגרמטיים.
- הגדרת שצפ"ים שכונתיים בהררכיה מדורגת בין השכונה לפארק העירוני.



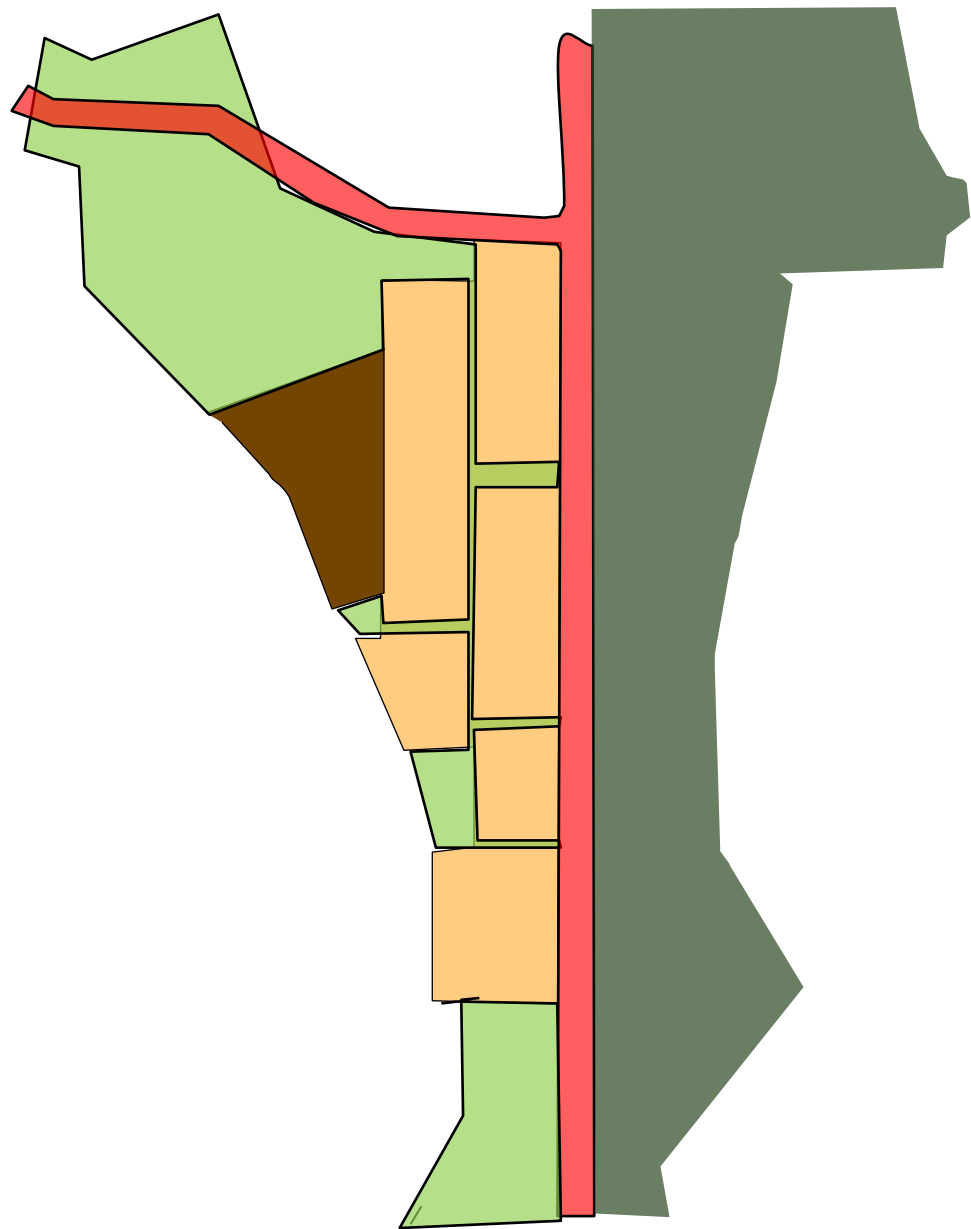
יתרונות ההצעה לפארק העירוני:

- יצירת כניסה דרומית מציר תנועה ראשי.
- מתחם מגורים אינטנסיבי בדופן הפארק – מייצר תחושת "נוכחות" ובטחון – ראה פארק דנייה.
- יצירת דופן מסחרי למשתמשי הפארק.

יתרונות ההצעה למרקם השכונתי:

- יצירת הרכיה מודרגת של שצפ"ים בין מתחמי המגורים לבין עצמם ובין השכונה לפארק העירוני.
- חיבור תשתית הכבישים לקולין ויצירת יציאה נוספת מהשכונה.
- שימור הפוטנציאל להתחדשות ולתוספת מבני ציבור במרחב הנורית.
- רוב תוספות הבנייה לא מעמיסות על התשתיות השכונתיות הצרות.

סה"כ מבוקשים פחות מ 10% (כולל שטחי ציבור) משטח ואדי האסבסטונים באזור לא שימושי, מופר ומשופע בתלילות...



סיכום

- ההצעה משתמשת בכלים תכנוניים מגוונים לשיקום מרחב הנורית פיסית וקהילתית ומשאירה פוטנציאל להמשך פיתוח והתחזקות השכונה כולל:

- שיקום כל המבנים במתחם בשוק החופשי על בסיס מבנים עצמאיים.

- שמירת וחיזוק הקהילה במקום.

- יצירת תמהיל דיור רחב לאוכלוסיות שונות.

- הוספת כ 120 יח"ד במתחם הנורית.

- הוספת כ 100 יח"ד להשכרה למעונות/ דב"י בלב השכונה.

- הוספת כ 650 יח"ד ברובן במחירי דיור בר השגה בשיפולי הפארק.

- שימוש מינימלי בשטחים ירוקים מצרניים המיצר **WIN-WIN** עבור הפארק הרובעי.

- תכנון גמיש המכיל דרגות חופש רבות לשלב התכנון המפורט

- צרוף מינהל מקרקעי ישראל כשותף וכיזם בתכנית.

כל זאת ב"מחיר" של כ 11 דונם שטחים ירוקים בלבד

המהווה מינוף של $1/80 \sim$ יח"ד לדונם!!!

ללא צורך בהשקעות ציבוריות

