

# פרק ז

## מקרי בוחן

כחלק מאיסוף הנתונים וחומרי רקע לגיבוש  
ההמלצות למדיניות ההתחדשות, מוצגות דוגמאות  
לשכונות/ אזורים בעולם שעברו תהליכים של  
התחדשות עירונית. הדוגמאות מציגות מנגנונים  
שונים להתחדשות, מנגנונים שניתן לאמץ בשכונת  
נווה שרת.



W.G Witteveenplein, Rotterdam, The Netherlands

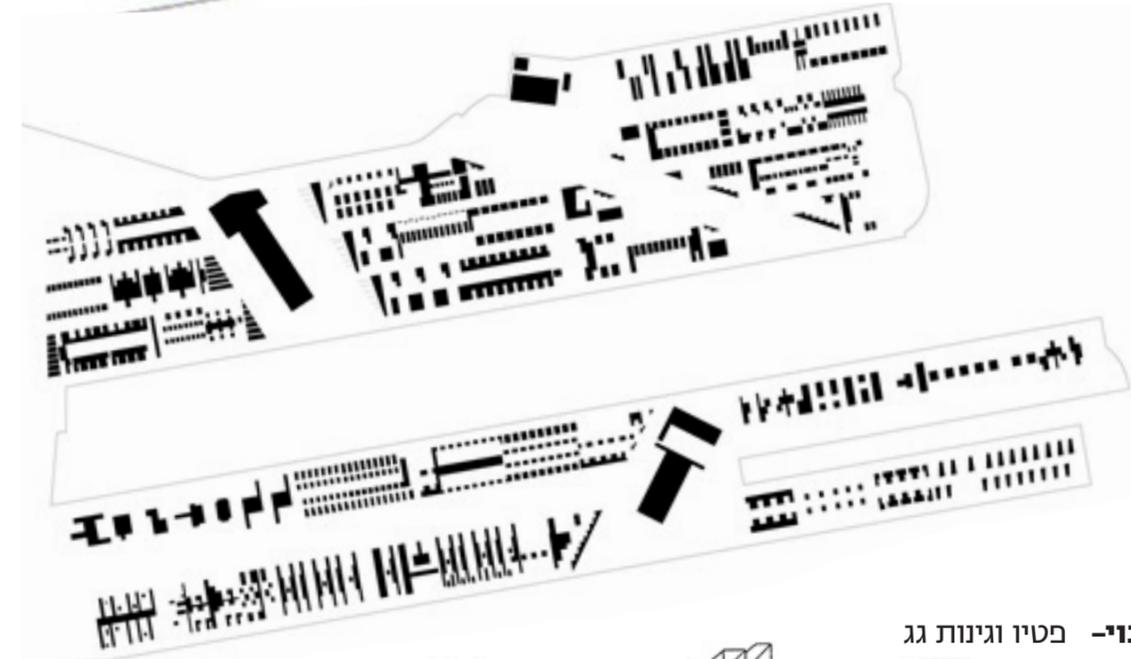
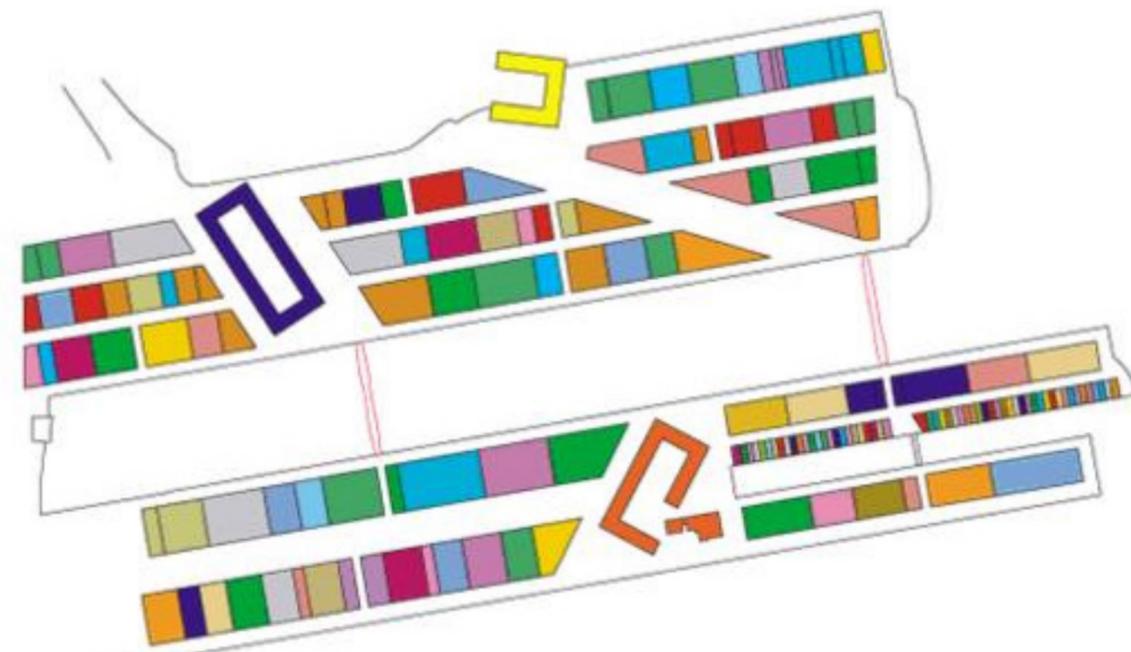


East Docklands, Amsterdam, The Netherlands



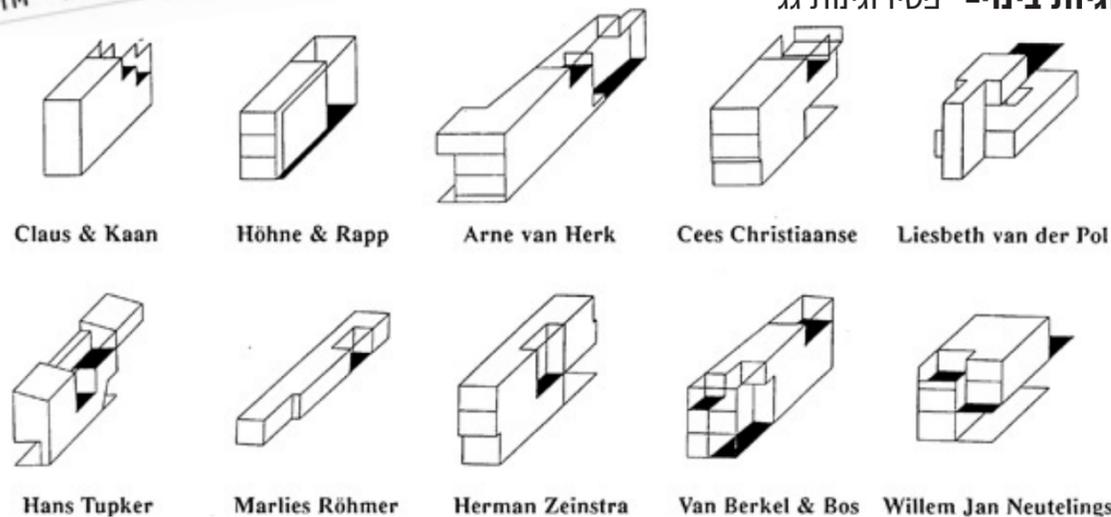
# East Docklands Amsterdam, Netherlands

## Master Plan



## תכנית בינוי

### טיפולוגיות בינוי - פטיו וגנינות גג



## Low Rise - High density

## בנייה נמוכה בצפיפות גבוהה

התכנית מחלקת את השטח למגרשים צרים וארוכים, כל מגרש הוא **בעלות פרטית**. הבינוי במגרשים הצרים הוא של בתי מגורים פרטיים צמודי קרקע בני 3 קומות, הגינות ושטחי החוץ ממוקמים כחצרות פימיות או כגינות גג. שלושת המגרשים הגדולים מאפשרים בינוי צפוף של דיור ציבורי ודירות להשכרה.

70% דירות בעלות פרטית

24.7 יח"ד לדונם





**מגורים**

**תעסוקה**



**מגורים**

**תעסוקה**

**Mix Housing**

**מגורים בעירוב שימושים**

שכונת מגורים בטיפולוגיה של בלוקים היקפיים סביבי חצר פנימית. הבלוקים מורכבים ממבנים שונים במהותם ובטיפולוגית המגורים: דירות גן, Town Houses, דירות להשכרה. המבנים הגדולים מקיימים בקומת הקרקע עסקים קטנים ומשרדים ובקומות שמעל מגורים. מקרה בוחן זה מובא אף שהשכונה לא עברה התחדשות, כדוגמא לשכונת מגורים המערבת שימושיים מסחריים - תעסוקתיים בקנה מידה קטן, בעיקר משרדים למקצועות חופשיים וסדנאות אומנים/מעצבים.



## Lamina Barcelona, Spain

שכונת LA MINA נמצאת בקצה העיר ברצלונה, בסוף שדרת הדיאגונל המפורסמת, על שפת הנהר המהווה את גבול העיר ממזרח.

מנותקת מהעיר השוקקת ע"י אזורי תעסוקה ושפת ים מוזנחים.

בעבר, הפשע שלט בה. מבני הציבור שבמרכזה חצו אותה לשני חלקים שאין קשר ביניהם, ובין המבנים היו מרווחים עצומים שוממים.

תכנון השכונה: ההחלטה האמיצה שעמדה במרכז השינוי היתה להרוס את מבני הציבור שבמרכזה, ולהקים במרכזה שדרה שוקקת מצפון לדרום, עם מסחר ואוטובוס חשמלי, שקט ולא מזהם, המקשר את השכונה למרכז העיר.

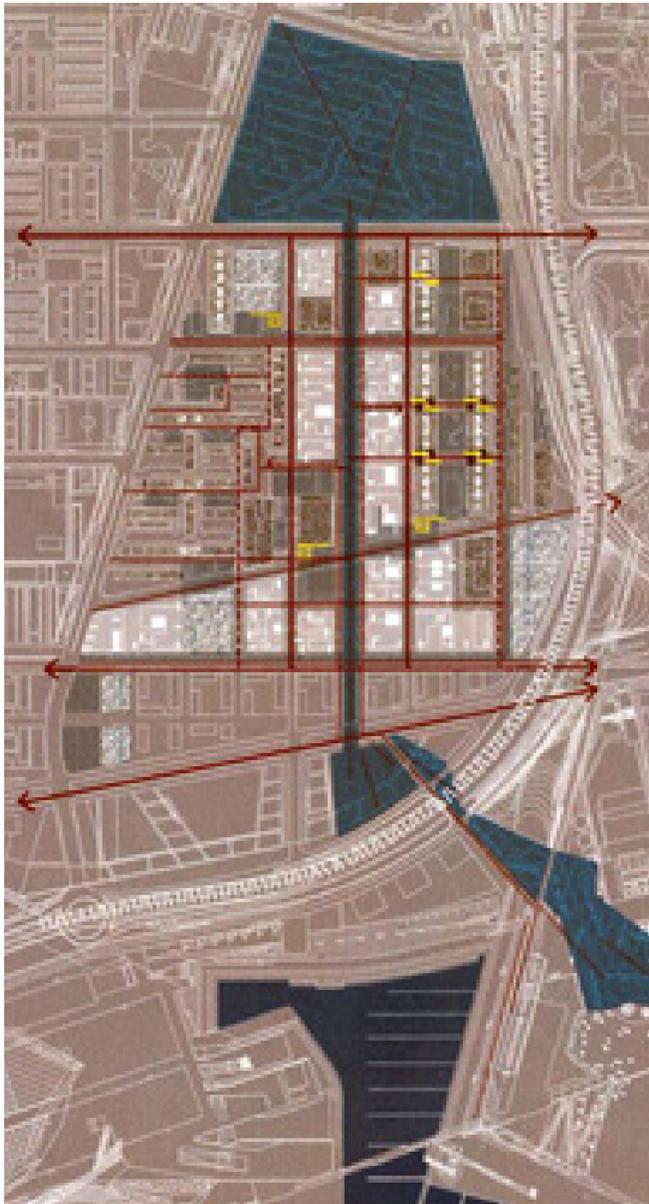
בינוי חדש מילא את המרווחים שבין המבנים למגורים ולשימושים עירוניים מגוונים, והמבנים הקיימים עברו שיפוץ מסיבי.

לתושבים המקומיים ניתנה עזרה ברכישת דירות חדשות בשכונה.

ההתחדשות העירונית בסביבת השכונה תרמה לה רבות: הקמת קמפוס אוניברסיטאי חדש, שיוקם בינה לבין הים, שיקום שפת הים והקמת מרכז של מסחר וירידים במקום משך לאזור אנשים ופעילויות.

ברמה העירונית/ רובעית: שיקום מסיבי של הרובע הצמוד לה, "רובע 22", והכנסת מגורים אליו, יצרו רצף עירוני בינה לבין העיר.

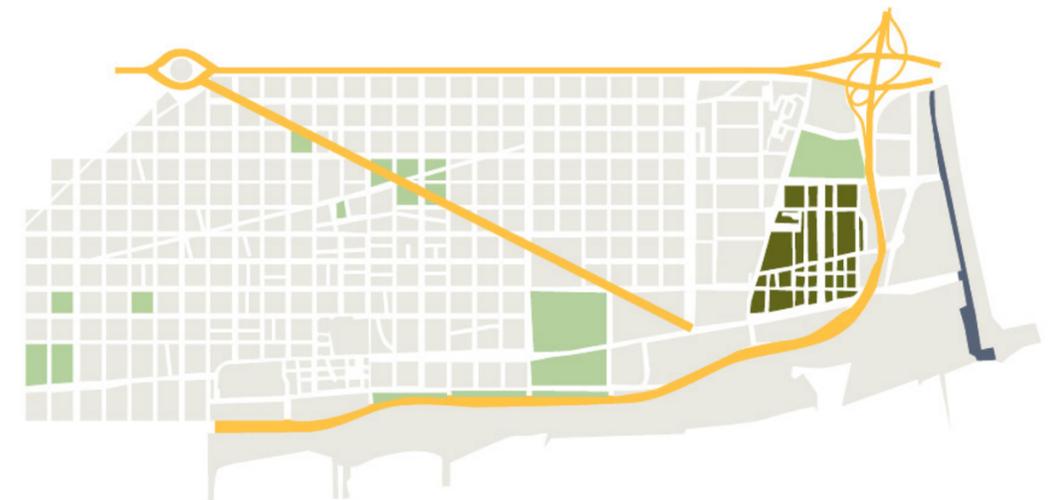
הפשע וההזנחה נעלמו, חל שיפור ניכר, אולם המשבר הכלכלי שעובר על ספרד בשנים האחרונות עצר את מיצוי הפוטנציאל של התחדשות השכונה. הקמפוס האוניברסיטאי לא קם, והמוני הסטודנטים והעובדים לא שכרו או קנו בה דירות. ניצני התאוששות בפתח, ועם הקמת הקמפוס מאמינים מתכנני העיר שהחזון יושלם והשכונה תשגשג.



אחרי



לפני





"מתחם" - יצירת דופן לרחוב וחלל ירוק משותף במרכז.

חזית מסחרית ומעל מגורים - יצירת דופן שוקקת לרחוב.

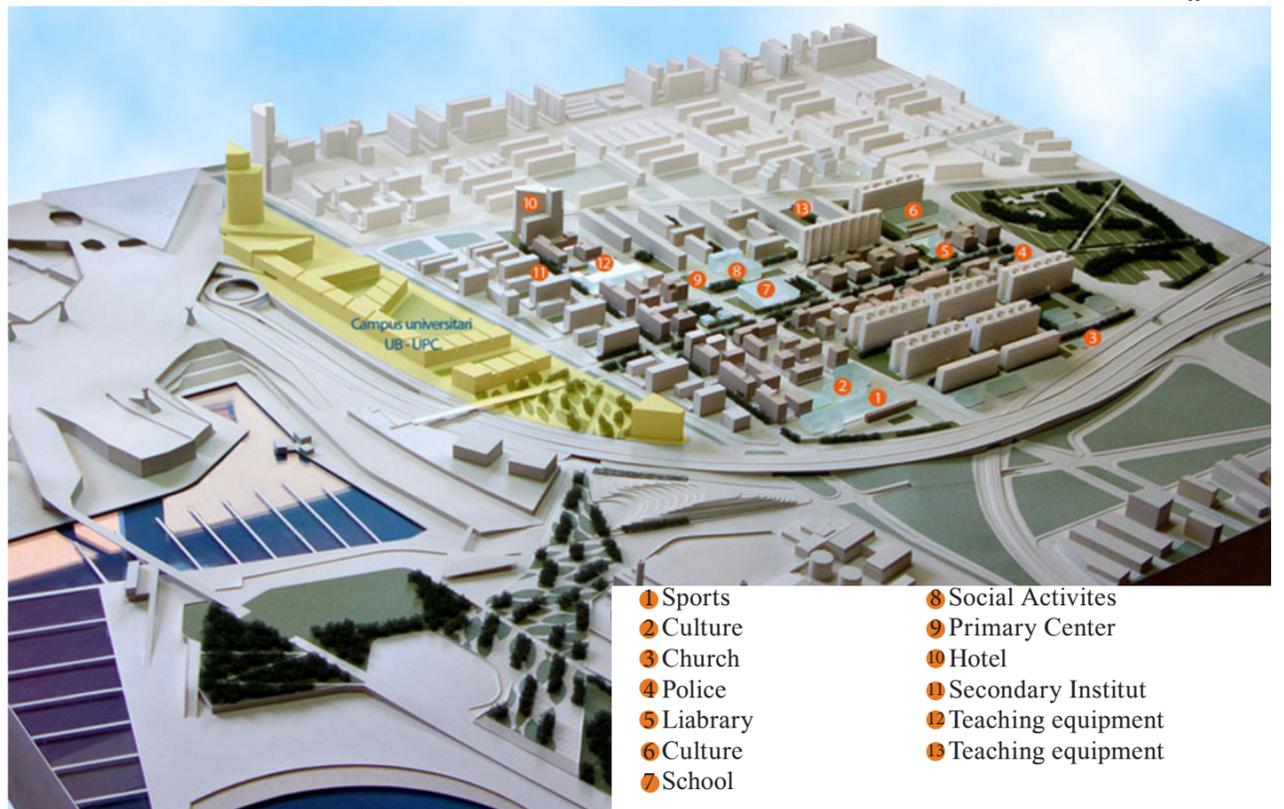


2009



2004

שדרה שכונתית ודרכים חדשות לאורך ולרחוב השכונה לחיבור מוקדים, ריבוי מבני ציבור ומוקדי תעסוקה, ובהיקף שטחי ציבור פתוחים עירוניים.



- 1 Sports
- 2 Culture
- 3 Church
- 4 Police
- 5 Library
- 6 Culture
- 7 School
- 8 Social Activities
- 9 Primary Center
- 10 Hotel
- 11 Secondary Institut
- 12 Teaching equipment
- 13 Teaching equipment

