



## התחדשות שכונת גמלא חריש איפיון מצב קיים והמלצות לביצוע

גושן אדריכלים


התחדשות שכונת  
גמלא

השכונה הראשונה  
בחריש



## מצב סטטוטורי

תב"ע מ/מק/201ב (1997)

אזור מגורים ג' 

הוראות בניוי: אזור מגורים ג'  
מבנים מטיפוס C:  
בניה טורית רציפה סביב חצרות  
מרכזיות פנימיות. החצרות ישמשו  
לכניסות ראשיות לדירות ולחניה  
ולגינון לסירוגין.



כל איזור ההתערבות הוא  
בשטחים בבעלות פרטית



## ניתוח פיסי

31 מבנים מסודרים ברביעיות סביב  
חצרות קיימות.

אזור התערבות מסומן באדום.  
כבישים עוטפים בטיפול המועצה  
ואינם חלק מפרויקט זה





## ניתוח פיסי - חזיתות

במבט כולל נראה שחזיתות הבניינים נמצאות במצב פיזי טוב. אין אריחים שבורים/חסרים או כתמי צבע.

הבנייה הטרומית של המבנים והשימוש בחומרי חיפוי קשיחים משמרים את החזיתות במצב סביר.

חידוש חיצוני של החזיתות כרוך בהוצאה כספית אדירה שלוקחת המון זמן, ולא תביא לשום שינוי משמעותי בחיי היום יום של התושבים או לשיפר הסביבה ותהיה בזבז רב של כסף ומשאבים.



# ניתוח פיסי - חזיתות





## ניתוח פיסי - החצרות

צורת התכנון והעמדת הבניינים יצרה שילוב טוב בין אזורי מגורים לחצרות משותפות בפרופרציות הגיוניות עם פוטנציאל רב שיכול לאפשר מרחבים משותפים המשכיים לדיירים לפעילויות קהילתיות וחברתיות תוך שמירה על פרטיות הדירות ומרחב אוויר ונוף ירוק לחצרות.





באין משאבים המוקצים לנושא הטיפוח הסביבתי והשמשת מרחב זה, הפכו החצרות הפנימיות למוזנחות וריקות מתוכן.





## איפיון פוטנציאל החצרות

כבר קיימות יוזמות מקומיות (אך דלות אמצעים) של תושבים בודדים אשר כבר עושים בעצמם מאמץ לשיפור סביבת מגוריהם.  
יוזמות אלו מראות את הצורך האמיתי שקיים בשיפור המרחב המשותף ובסוגי השימושים שכל כך חסרים:  
הצללות  
מקומות ישיבה ומפגש  
תאורה  
גיבון ונוי  
פעילויות לילדים ועוד.















## ניתוח ראשוני החצרות מסקנות

השטח והתשתית קיימים  
הצורך קיים  
חסר רק ליישם.



המלצת צוות התכנון – להקדיש את החלק הארי של התקציב לחצרות

החצרות המשותפות צריכות לקבל תוכן כלשהו. כיוון כללי:

- אזור התכנסות שכנים
- הצללה
- מתקני משחק/ ספורט
- תאורה
- ברזיה
- ועוד

## נושאים לטיפול במסגרת התקציב (מלבד החצרות)



1. איטום גגות  
רטיבות בגגות ונזילות קיימות.



2. תיקון קירות תמך  
בנקודות מסויימות חלקים מקירות התמך, מתפרקים, שבורים, ישנם סדקים וחורים שיש לתקן למנוע את המשך התפררות וחיזוק הקירות.



3. גדרות  
הרבה מדירות הקרקע משתמשות בשטח משותף של הבניינים כחצרות פרטיות, אוטמות ומכסות את הגדרות שפומות למרחב הציבורי.  
כדי למנוע חוסר אחדות ומפגעים אסתטיים הנגרמים כתוצאה משימוש בחומרים שונים, בד"כ יוטה צבעונית ליצירת פרטיות לחצרות, ניתן להחליף את הגדרות בקירות משרבייה, אחדות ואסתטיות המאפשרות פרטיות תוך מעבר של אור ואוויר.



4. ויטרינות כניסה  
מרבית דלתות הכניסה ללובאי המבנים נראות פתוחות בכוונה רוב הזמן.  
מאיזו סיבה פותחים הדיירים את הדלתות? האם הדלתות לא תקינות האם יש לתקן או להסירן כלל? ניתן ורצוי לשתף את הדיירים בסוגיה זו.

1. איטום גגות – מצב קיים

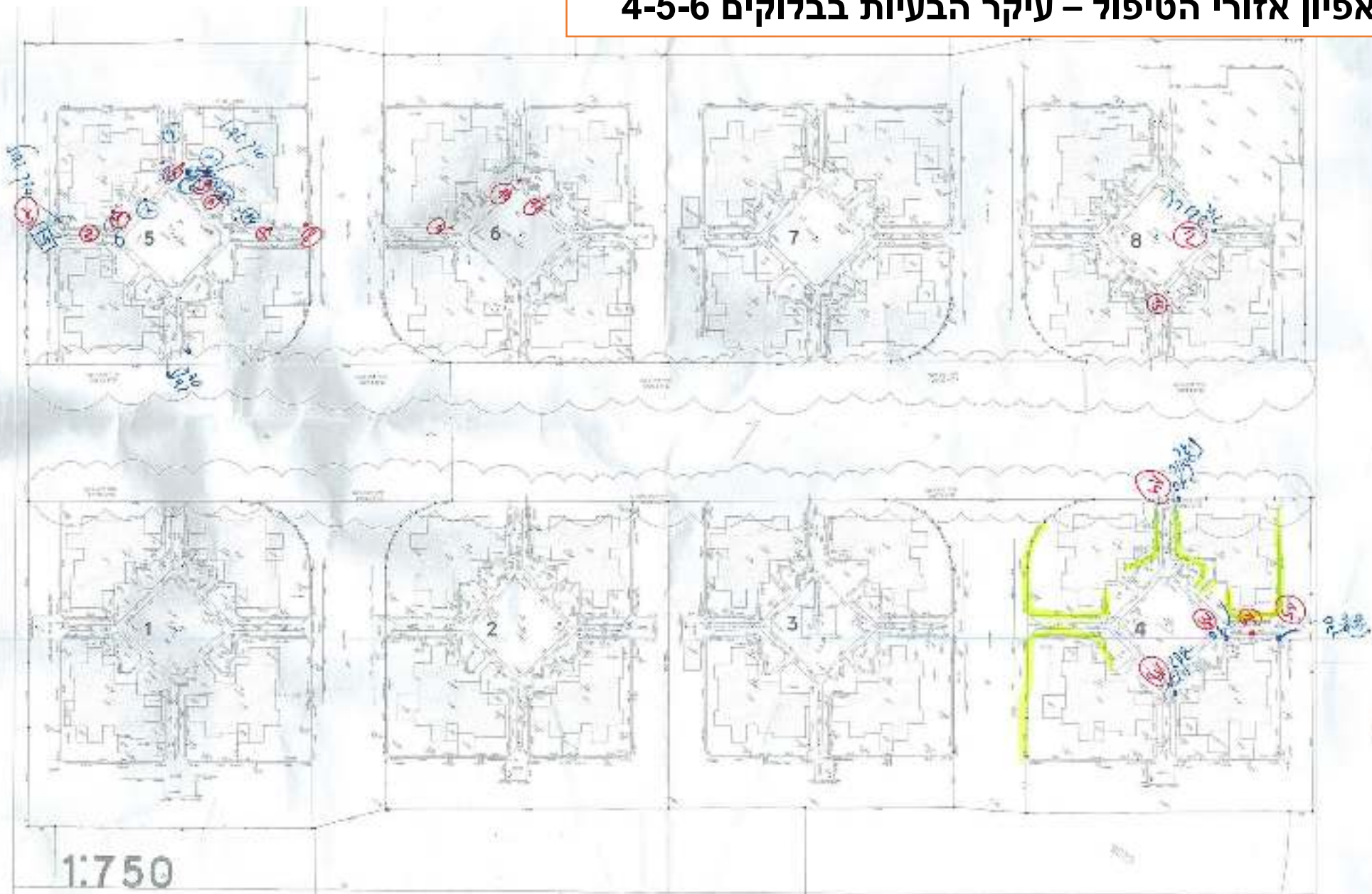


1. איטום גגות – שטחים

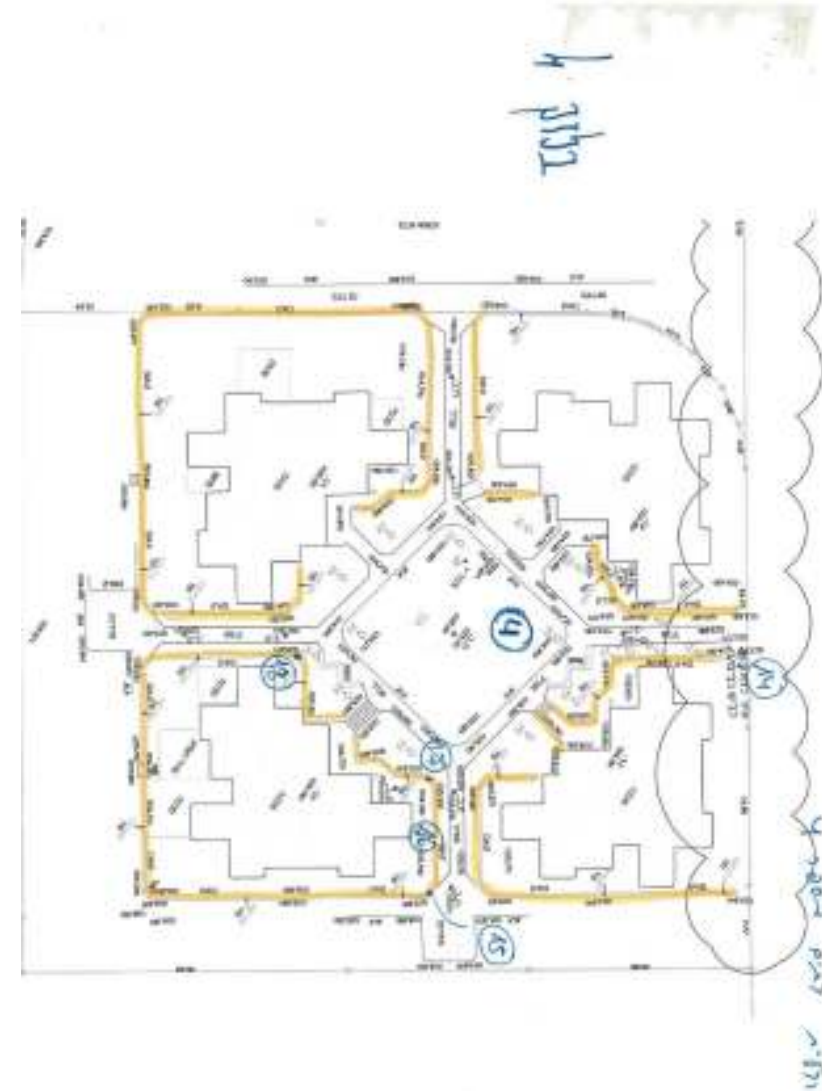
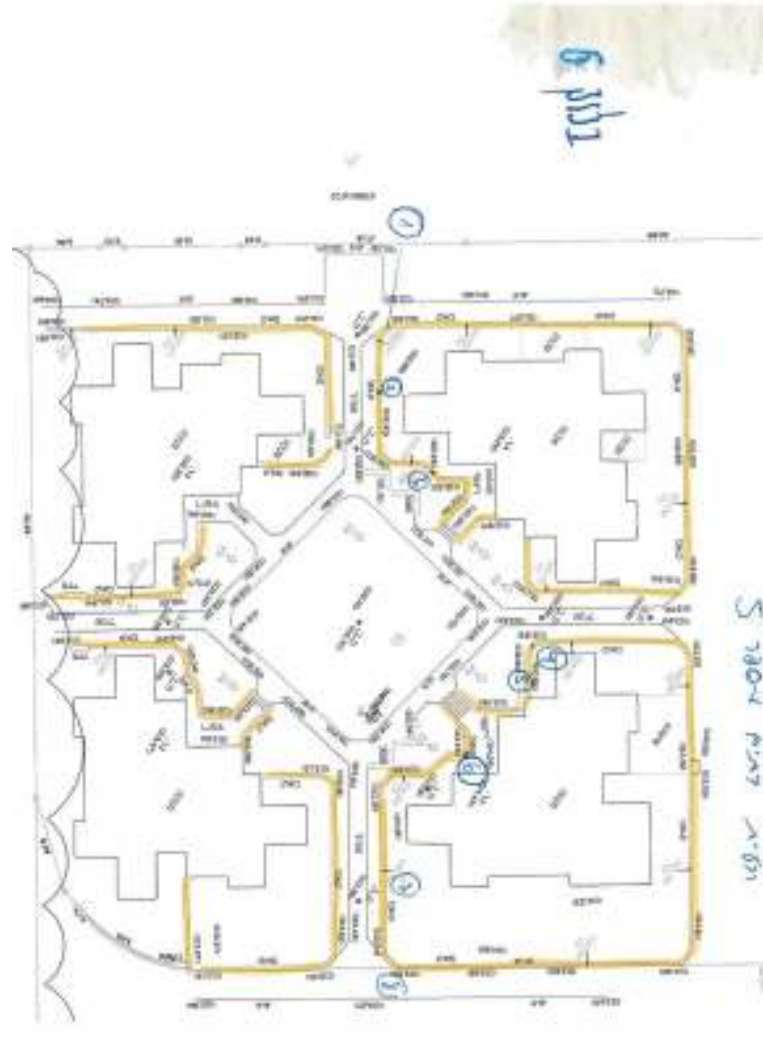
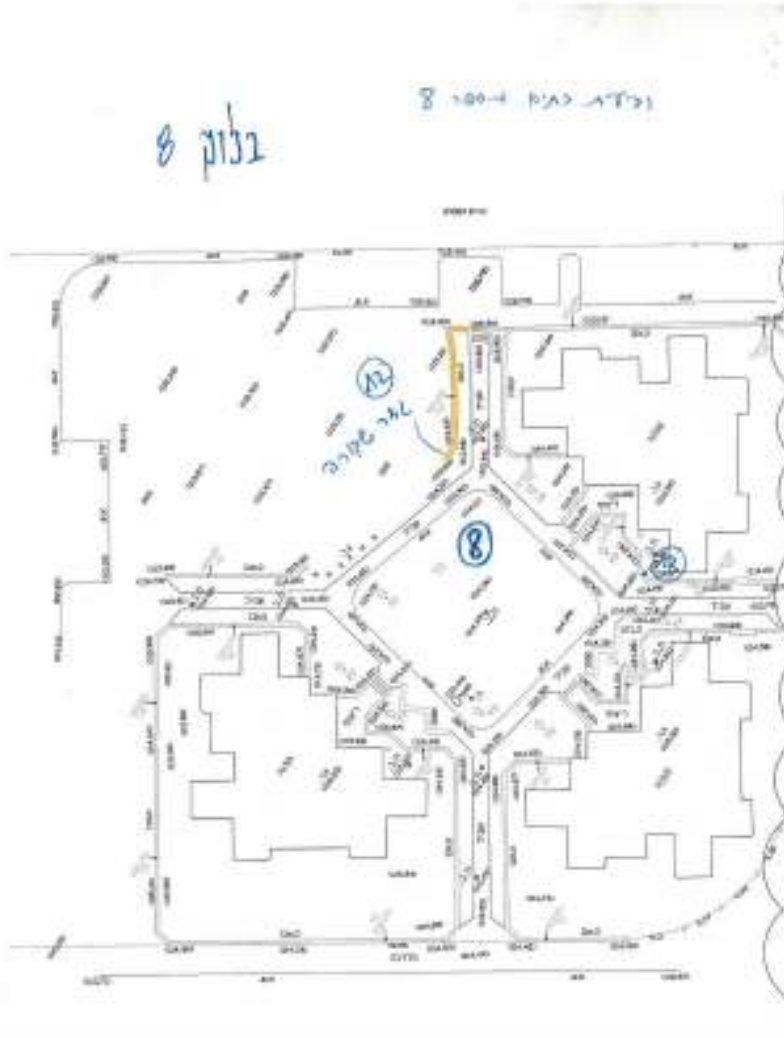
שטח גג 230 מ"ר  
31X גגות  
= 7130 מ"ר



## 2. קירות תמך – אפיון אזורי הטיפול – עיקר הבעיות בבלוקים 4-5-6



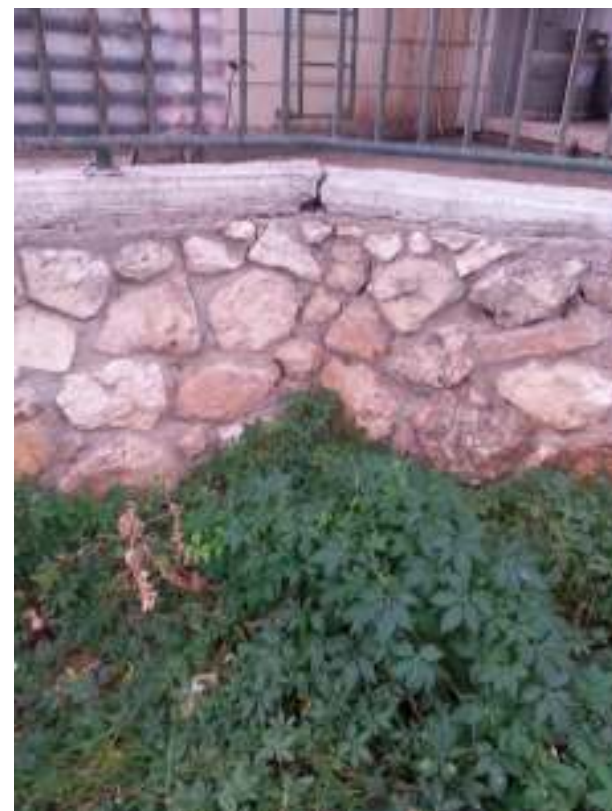
2. קירות תמך – אופי טיפול נדרש בכל בלוק





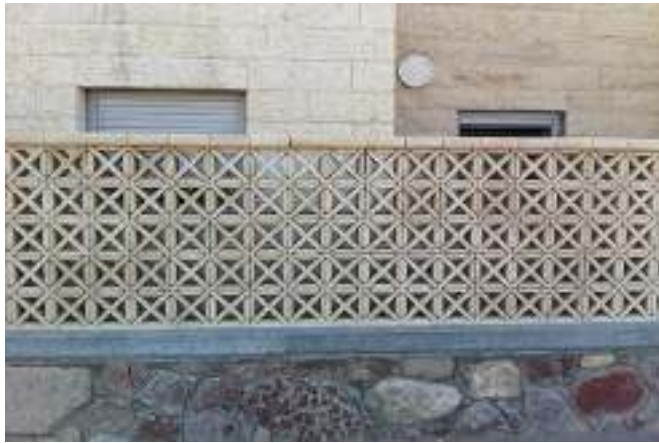








### 3. גדרות – מצב קיים וחלופות שנבחנו



גדר  
משרביה



גדר עץ ע"ג  
תשתית  
חדשה

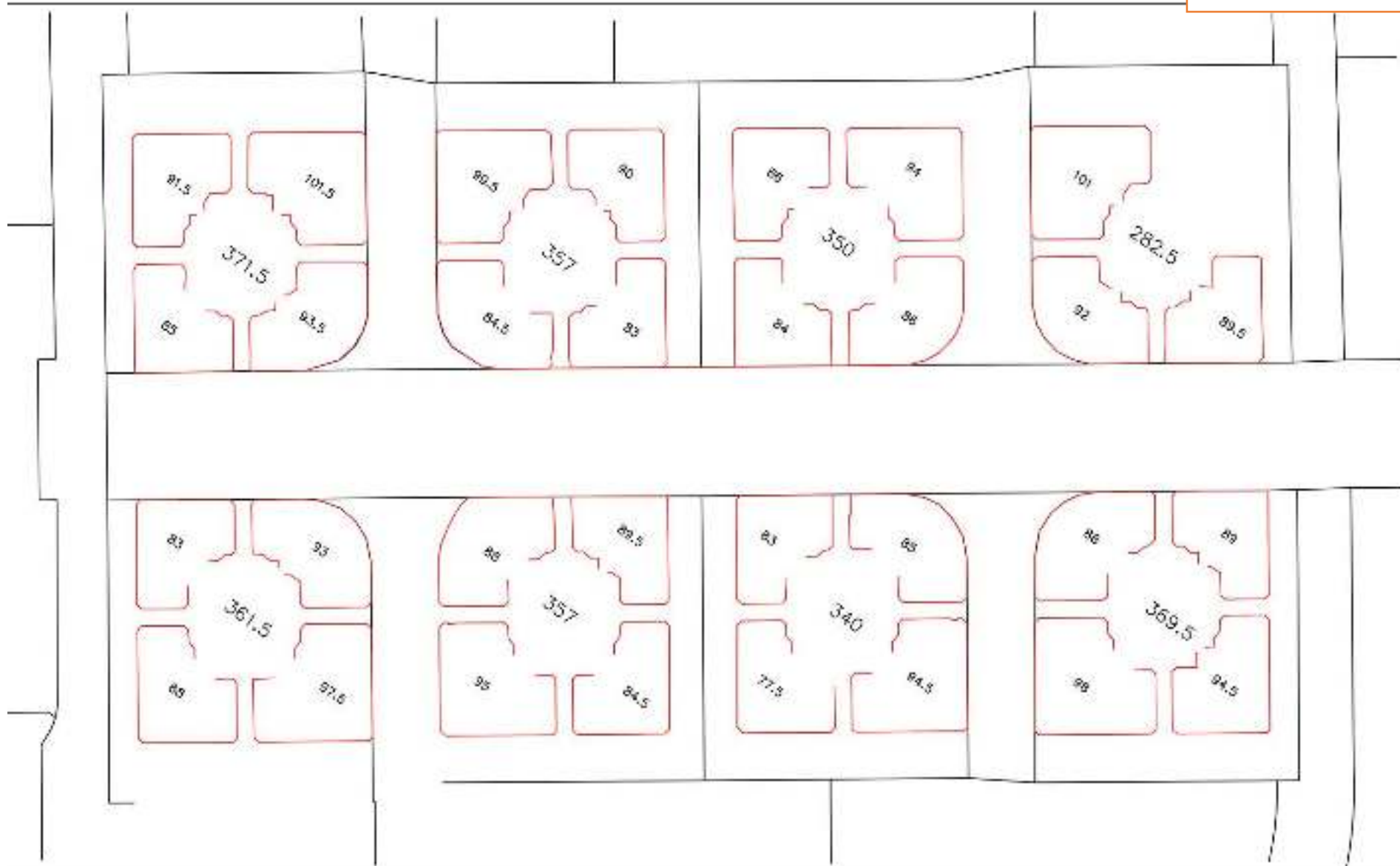


גדר במבוק  
ע"ג תשתית  
קיימת



מצב קיים – בדי יוטה והסתרות שונות

### 3. גדרות – מצב קיים וחלופות שנבחנו



סחיכ חיקף גדרות  
2789

סה"כ היקף גדרות  
2789 מ'

גובה גדר 1.10 מ'

שטח גדרות סה"כ:  
 $3067.9 = 1.10 * 2789$  מ"ר

4. ויטריות כניסה – מצב קיים



4. ויטריות כניסה – מצב קיים



4. ויטריות כניסה – מצב קיים





18.1.18

### אומדן עלויות ראשוני להתחדשות שכונת גמלא חריש

פעולה	פירוט	כמות	מחיר	סהכ לכל הבנינים	כולל מעמ
איטום גגות	נקיון גג	גג בודד	₪ 41,340	₪ 1,281,540	₪ 1,499,402
	פירוק סרגל אלומיניום היקפי פירוק והחזרה קולטי שמש איטום על גבי קיים איטום רולקות התקנת סרגלי חיזוק				
ויטרינות	פירוק ופינוי הקיים	בניין בודד	₪ 15,500	₪ 480,500	₪ 562,185
	התקנת ויטרינה חדשה כולל 9 תיבות דואר וקודן החלפת 2 חלונות חדר מדרגות				
צבע	צביעת קירות חדר מדרגות	בנין בודד	₪ 8,000	₪ 248,000	₪ 290,160
	צביעת מסגרת אפורה בכניסה צביעת מעקה				
גדרות חלופה 1	גדר עץ ע"ג תשתית חדשה (ללא פירוק הקיים)	2500 מטר רץ	₪ 260	₪ 650,000	₪ 760,500
קירות תמך	טיפול קוסמטי	18 נקודות לטיפול	₪ 5,500	₪ 99,000	₪ 115,830
סה"כ				₪ 2,759,040	₪ 3,228,077
בלתי צפוי 15%				₪ 413,856	₪ 484,212
סה"כ כללי				₪ 3,172,896	₪ 3,712,288
גדרות חלופה 2	אספקה והתקנת גדר במבוק תשתית קיימת	2500 מטר רץ	₪ 70	₪ 175,000	₪ 204,750

\*\* ייתרת התקציב יופנה לטיפול בחצרות

# תכנון החצרות



1-3



5-7



9-11



13-15



2-4



6-8



10-12



14-16

ספסלים מוצללים



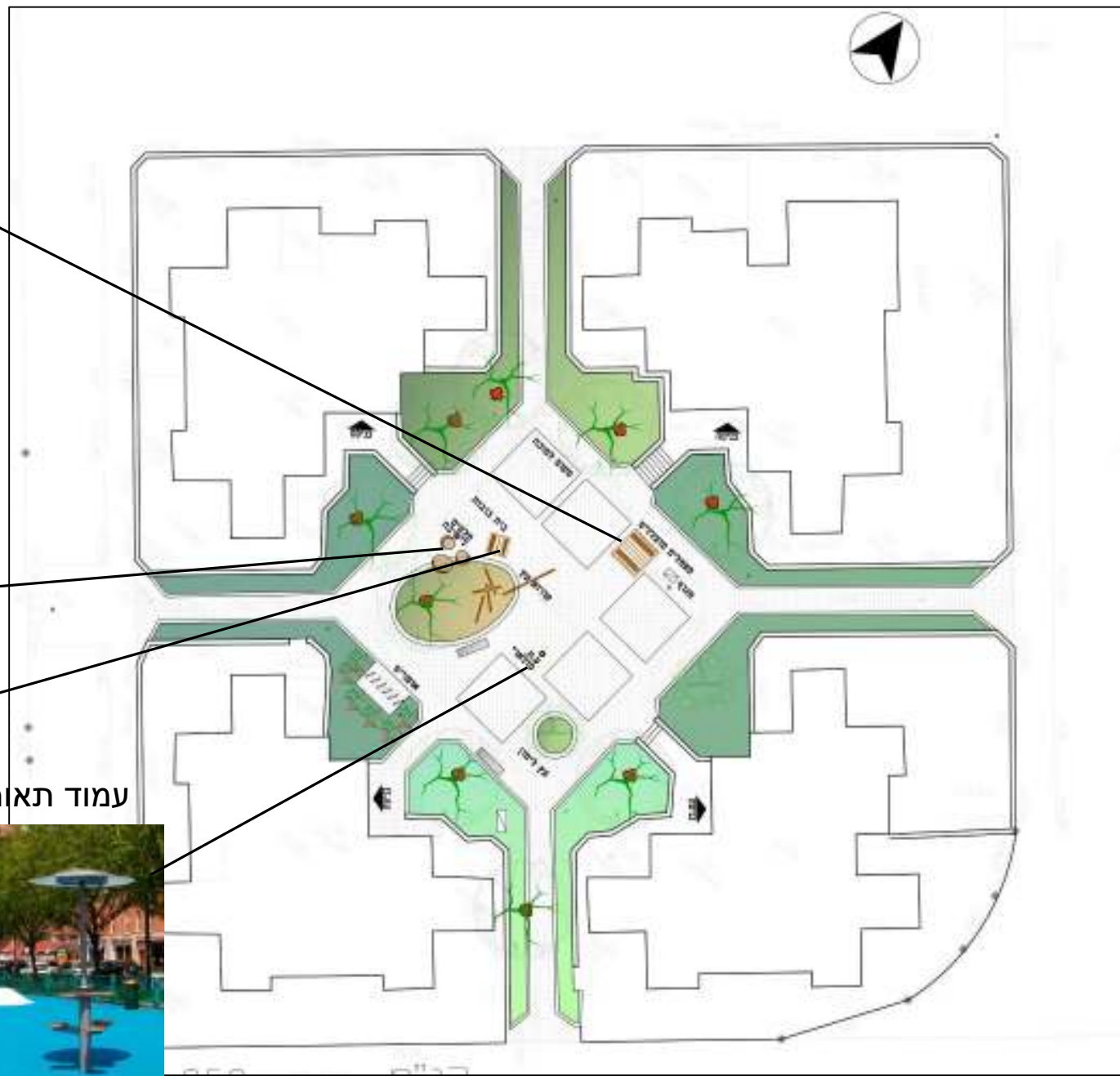
סלעים לישיבה



בית בובות



עמוד תאורה סולארי



חצר 1-3

מרכז שאינו הומה מידי  
בחצר

מעט פינות ישיבה, ספסלים

גינון לנוי

הצללות

משטחים מרוצפים

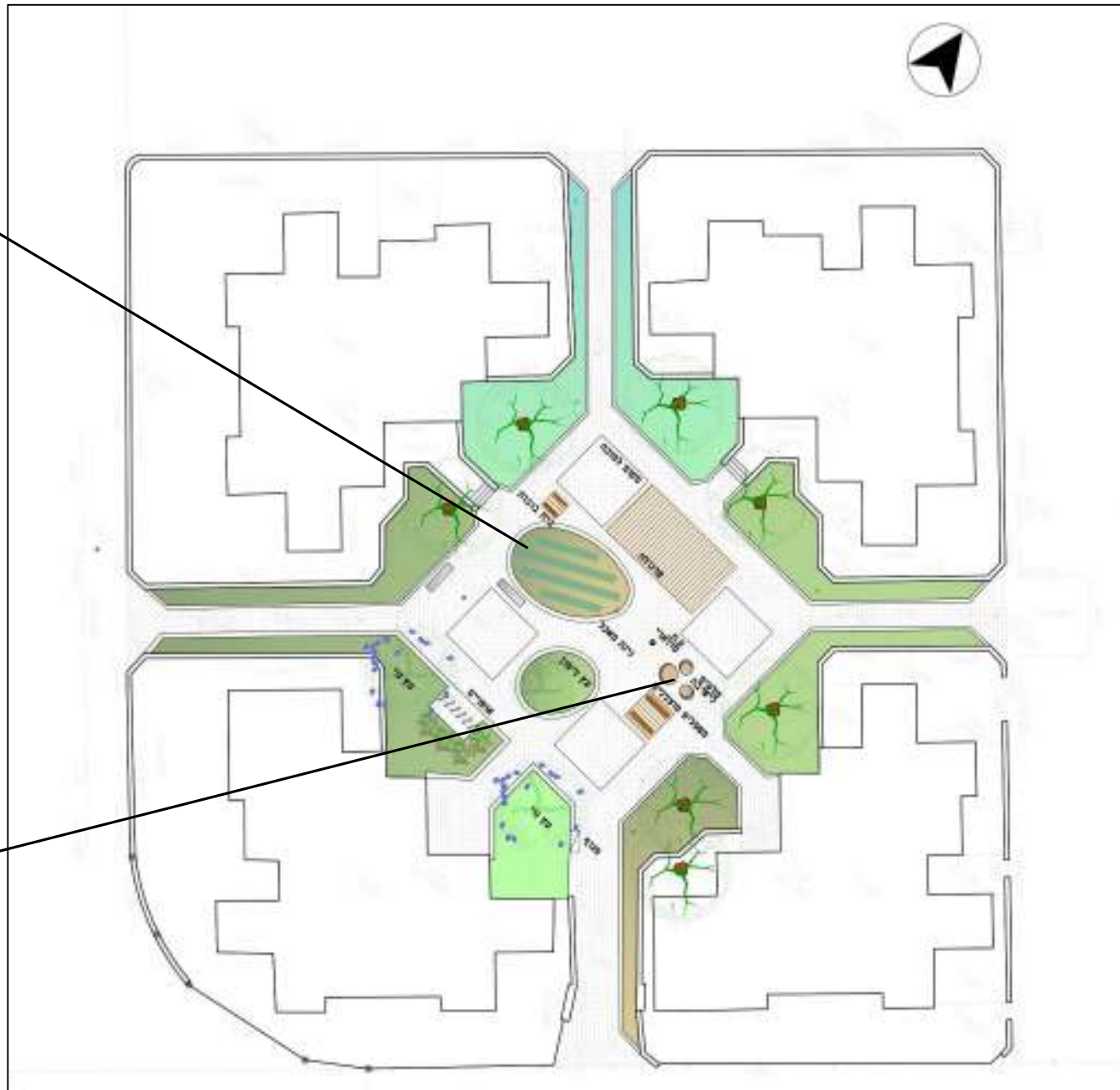
5-6 סוכות

בעיקר חלופה 4

גינת מאכל



סלעים לישיבה



חצר 5-7

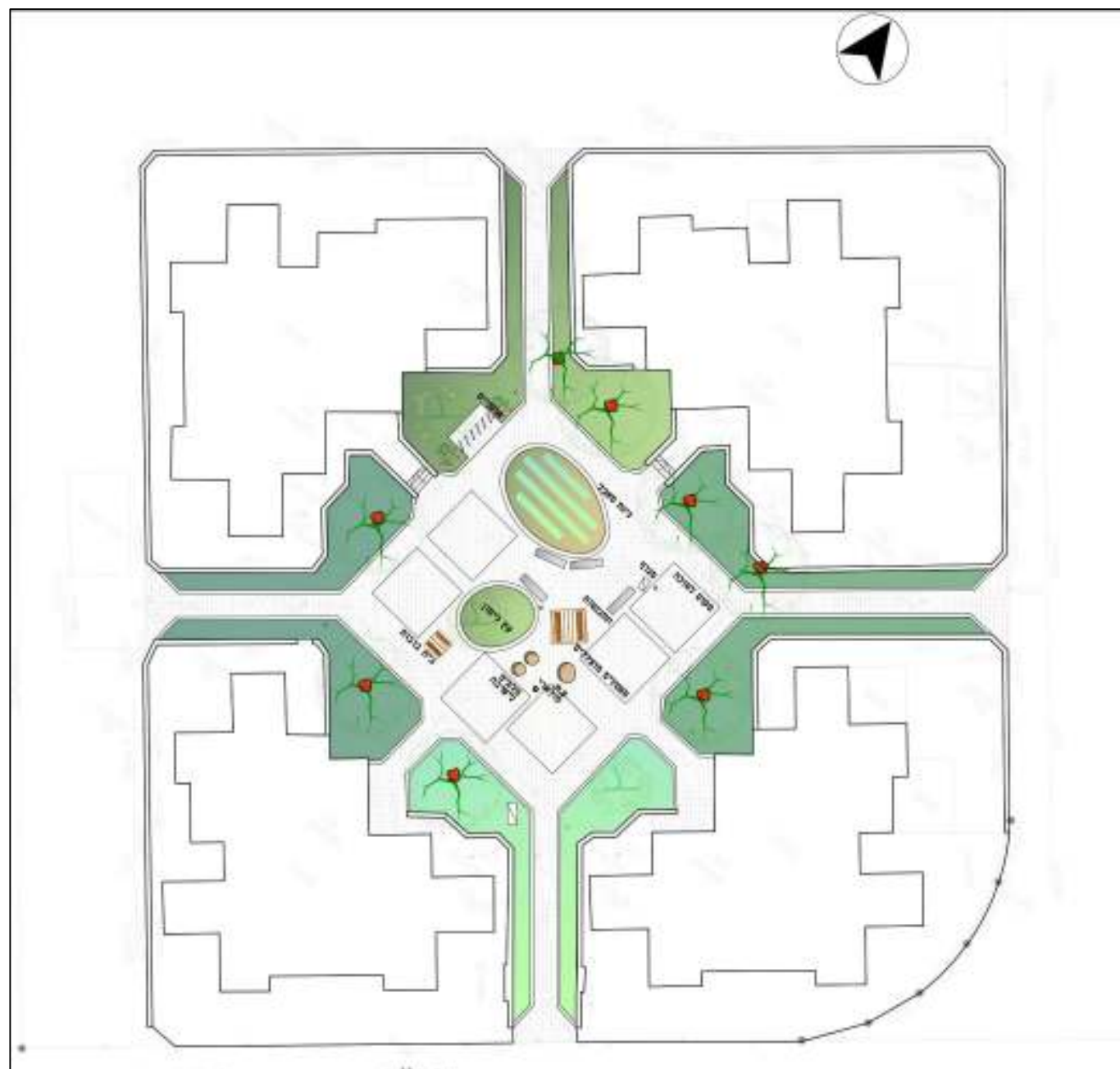
ארוחות ערב בחצרות  
המשותפות בחגים כמו  
הרמדאן

מוטרדים מתחזוקה –  
גדרות, גיבון

ריצוף עם חלקים קטנים  
לגיבון של עצים

ספסלים ללא שולחנות  
משחקים לילדים ירעיש

תאורה



## חצר 9-11

מינימום תחזוקה,  
 עצים קיימים מלכלכים  
 גינת מאכל קטנה ומגודרת  
 (לא באמצע החצר  
 המשותפת)

6 סוכות



חצר 13-15

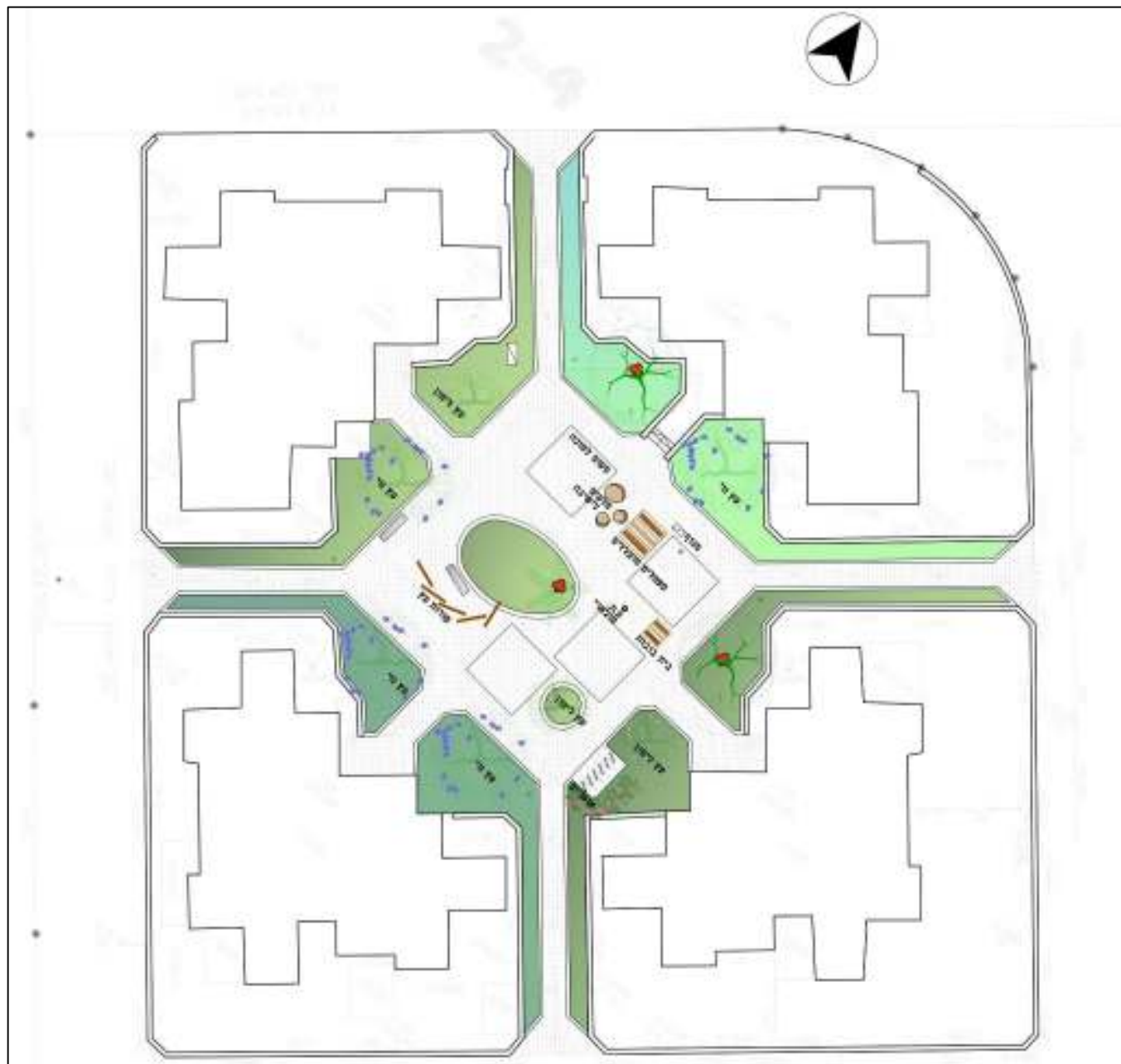
הרבה נשורת מעצים  
קיימים

קושי בתחזוקה

שטחים מרוצפים

גינון אינטנסיבי לא פרקטי -  
כן מעט ירוק

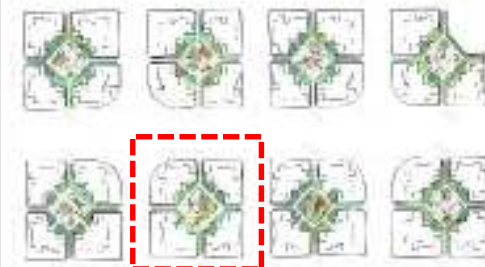
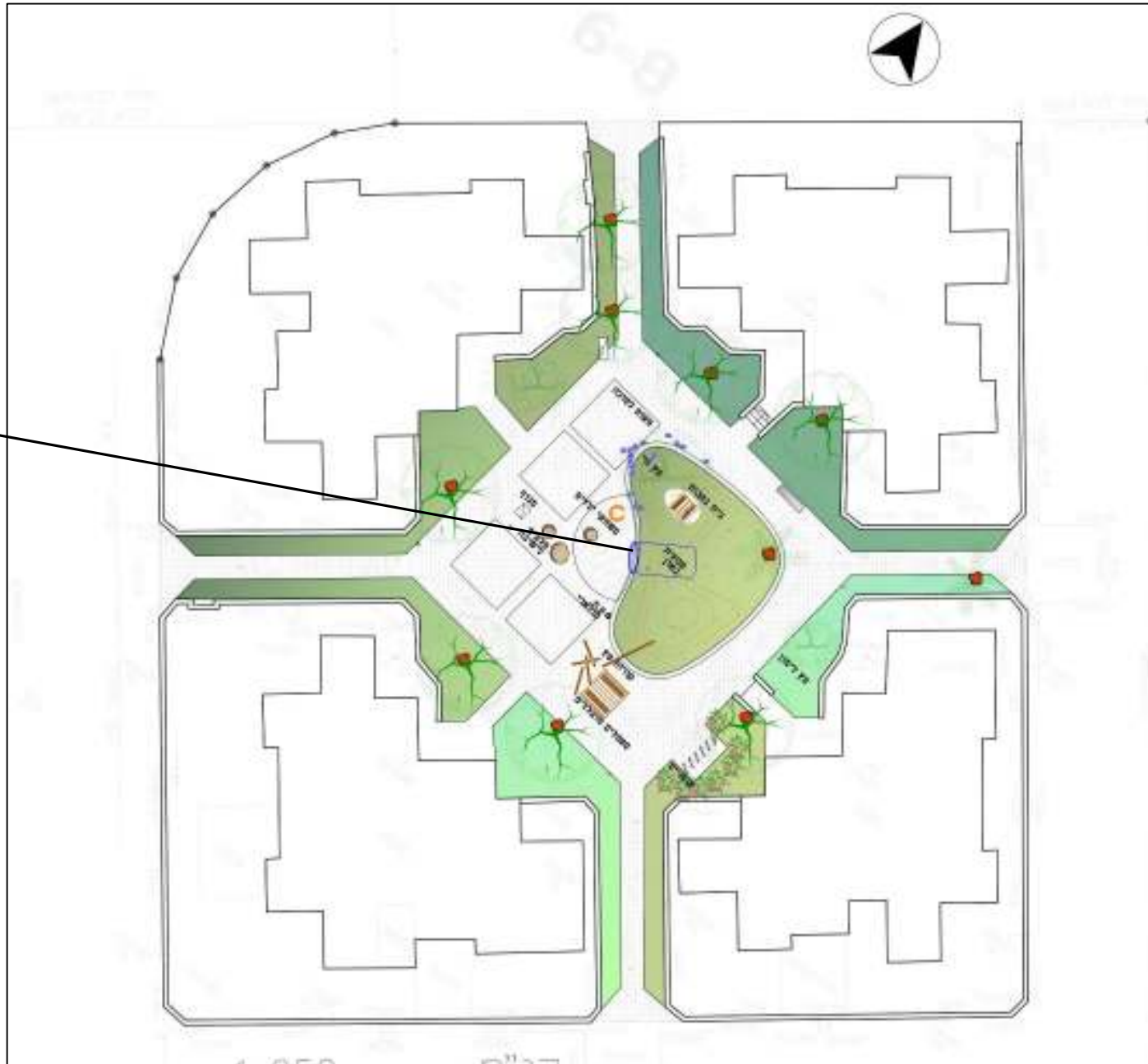
מתקנים משחקים לילדים  
מקומות ישיבה ושולחנות



## חצר 2-4

- לשמר עצים שננטעו  
(לפחות מרביתם) – ננטעו  
ע"י דייר שהלך לעולמו  
ומשמש כגן זיכרון
- נטיעת עצים (עלה רצון לעץ  
לימון)
- הסדרת שבילים
- מינימום תחזוקה ומעורבות  
תושבים
- מקומות ישיבה – עלו קולות  
בעד ונגד
- טיפול מינימאלי

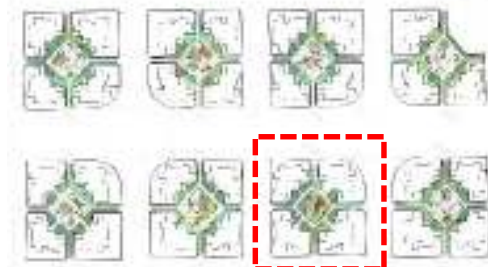
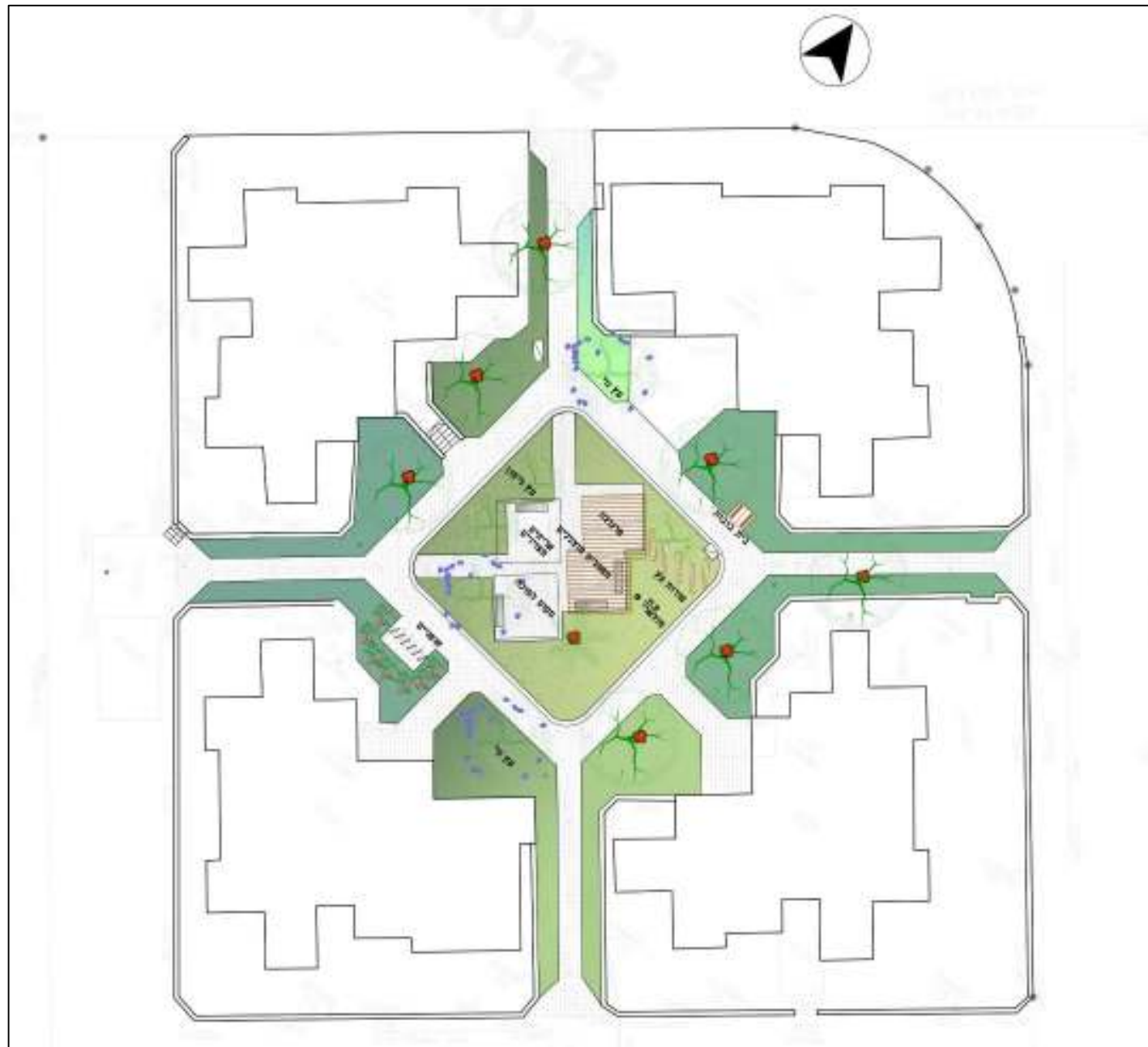
## משחקי ילדים (ביופיליה)



## חצר 6-8

- עצים קיימים מפריעים, שורשים נכנסים לבתים, עלווה מפריעה לניקוז גגות, מרים ריהוט גן, מפריע לצמחים לגדול
- עלו קולות גם בטובת העצים - קרירות וצל
- פתיחות למשחקי ילדים - לבדוק יציקות גומי
- 3-4 סוכות גדולות
- תלונות על סוכות שנשארות למשך חודשיים ואף יותר ומפריעות
- רשתות צל
- ספסלים קיימים מתפוררים





חצר 10-12

חיזוק של הבוסתן הקיים

ריצוף

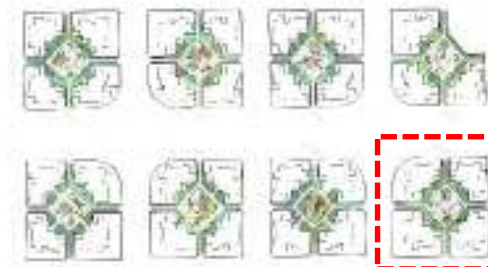
ספסלים ללא שולחנות

מעט סוכות – בעיקר באזור

הממ"ד

צל

מאוד מעוניינים בפרגולה  
לישיבה (ללא שולחנות).



## חצר 14-16

המון סוכות

מינימום תחזוקה

פינות ישיבה (עלו קולות שמייצר גם מפגע ומנגד צורך של ספסלים בצד להשגחה על הילדים שמשחקים). בסופו של דיום היתה הסכמה רחבה על ספסלים בפאתים של החצרות.

עצי פרי במבואות כדי לא להפריע לסוכות.

תאורה

עלתה הצעה לבדוק פרטנית עם כל בנין על פינות הישיבה

אופציה 3

יותר ריצוף

קושי בתחזוקה

"הילדים הכי חשובים" – אלמנטים משחקיים לילדים



תודה.