

ממחסום - לשער לשכונה

חשיבה מחודשת עבור מעונות ברונפמן (אידלסון)
במסגרת פרויקט "שכנות טובה" של הקליניקה האורבאנית



מיצוי פוטנציאל כלכלי

- ניצול פוטנציאל נדל"ני של האוניברסיטה
- העלאת ערכי הנדל"ן בשכונות ובשטחי המעונות
- משיכת אוכלוסיות חזקות לשכונה
- התחשבות בשיקולי עלות/תועלת

שיפור איכות ותדמית המעונות

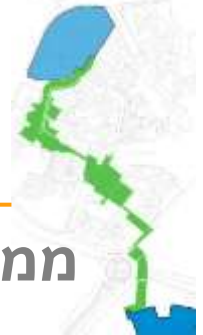
- שיפור יכולת ההתמצאות באזור
- טיפול בשטחים בתת ניצול או הזנחה
- שיפור אסתטי של המעונות
- טיפול בתדמית המשעממת והאפורה של האזור

קידום הסטודנטים

- עידוד מצוינות אקדמאית
- העשרת שעות הפנאי של הסטודנטים
- שיפור תנאי המחיה במעונות

חיזוק שכונת גבעת שפירא

- איחוי הקשר בין המעונות והשכונה
- הענקת שירותים ייחודיים כחלק ממיתוג "שכונה אוניברסיטאית"
- התאמה לעקרונות תכנית האב לגבעת הצרפתית
- משיכת אוכלוסיות חזקות לשכונה



- 1 כפר הסטודנטים
- 2 מעונות ברונפמן
- 3 מעונות רזניק





מגורים פרטיים



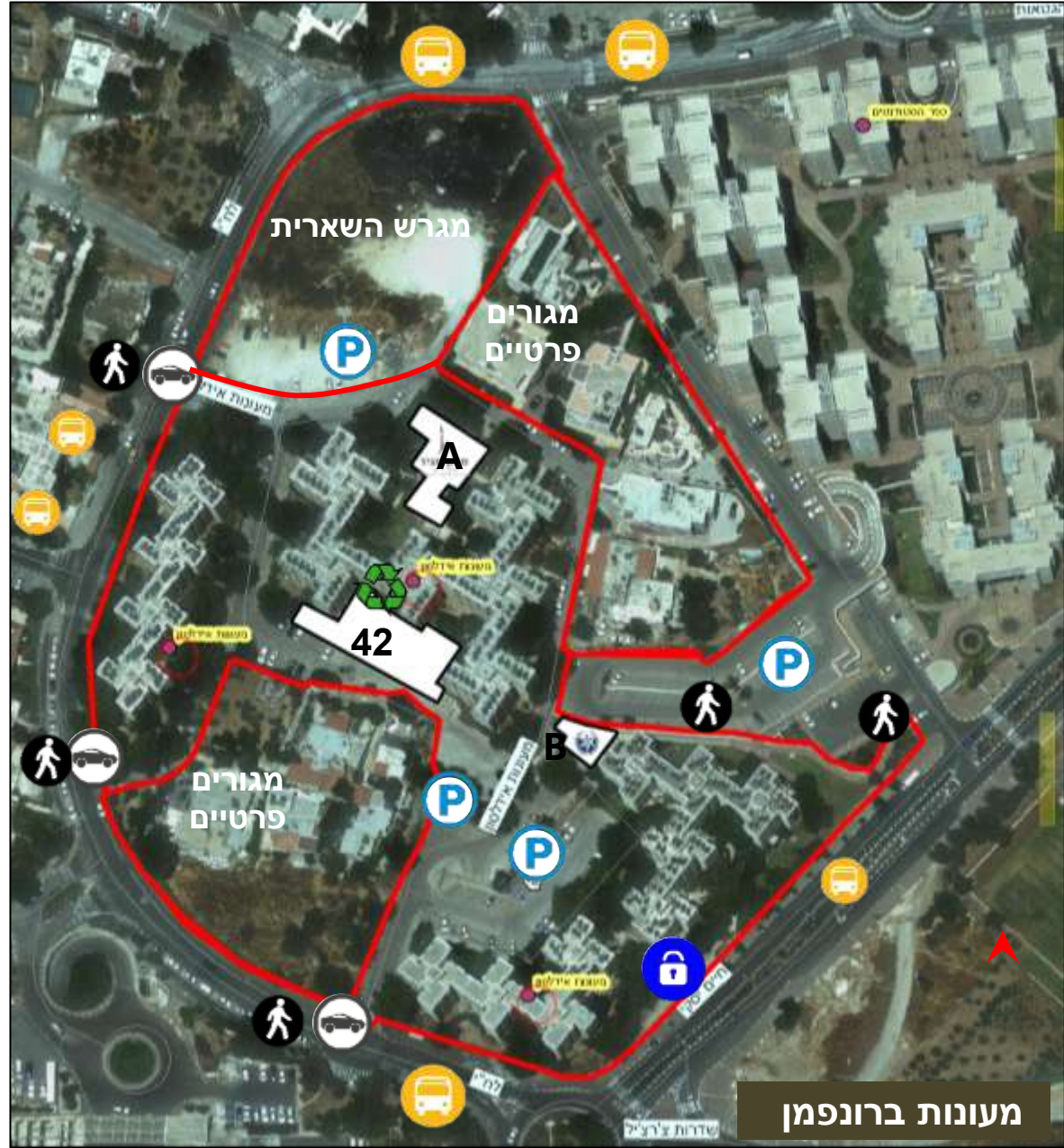
מגורים פרטיים



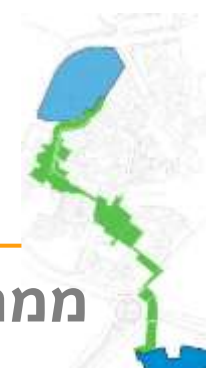
מוקד ביטחון



מגרש השארית

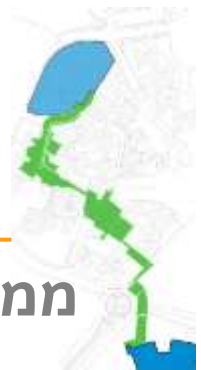


יציאה להולכי רגל	
כניסה נעולה	
כניסת הולכי רגל	
כניסת רכבים	
חניה	
תחנת אוטובוס	
קומפוסט	
מכון מגיד במגרש עתודות בניה	A
מוקד ביטחון פעיל 24/7	B
פקיד תחזוקה תורן	
שירותי כביסה אוטומטית משחקייה לילדים כיתת מחשבים ממוזגת עם 8 עמדות מחשבים, כולל עמדת הדפסה.	בניין 42





- תפוסה ממוצעת עבור מעונות הר הצופים (85-90%)
- תמהיל מוצלח של דירות 2-3 חדרים + מטבח ושירותים
- ביקוש רב יחסית, מוקצה לסטודנטים שנה ב' ומעלה
- אפשרות הסבה למגורי משפחות
- אדריכלות דומה ליתר שכונת הגבעה הצרפתית,
- חומרי גמר איכותיים ומדשאות מטופחות
- משתלמים במיוחד עבור החולקים חדר (945 ש"ח + ארנונה ושירותים)
- ועבור זוגות בדירת שלושה חדרים (3432-3114 לפני ארנונה לעומת 4500 במרכז ו-3900 בגבעה הצרפתית)

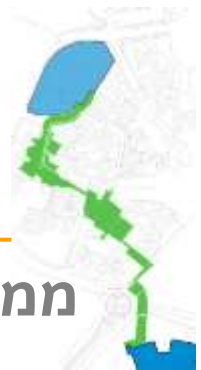




- בניגוד ליתר המעונות עירוב של שטחי מגורים ועסקים במעונות אינם מאפשרים אבטחה "מוחלטת".
- כניסה פתוחה לציבור דרך מחסום מפוקח ע"י שומר/ת.
- בעיות הטרדות של סטודנטיות בדרכי הגישה למעונות (דרך צ'רצ'יל, יסקי והלח"י) כחלק מבעיה כללית של האזור.
- שומרים העידו כי הם פועלים בעיקר על סמך זיכרון ואינסטינקט, אך למעשה כולם יכולים להיכנס.



- ב-2011 יזמה האוניברסיטה הצעה לפיתוח שטח השארית עבור בניה פרטית. הועדה המחוזית דחתה אותה ב-2012 בטענה כי התכנית לא העניקה ערך סגולי לשכונה והאזור.
- תכנית אב הגבעה הצרפתית רואה ב"מגרש השארית" עתודה חיונית להוספת יחידות דיור וחיזוק השכונה.
- ממשיכה רעיון של תכנית האב להוריד את חומות כפר הסטודנטים לשדרת צ'רצ'יל ללא הצורך להתפשרות של האוניברסיטה על אבטחה ועם נגישות טובה יותר לצ'רצ'יל.
- מתקנת טעויות עבר בנוגע לתכנון שבילי אופניים בשכונה.





מרחב הליכה מצומצם וחסום
למניעת חניה



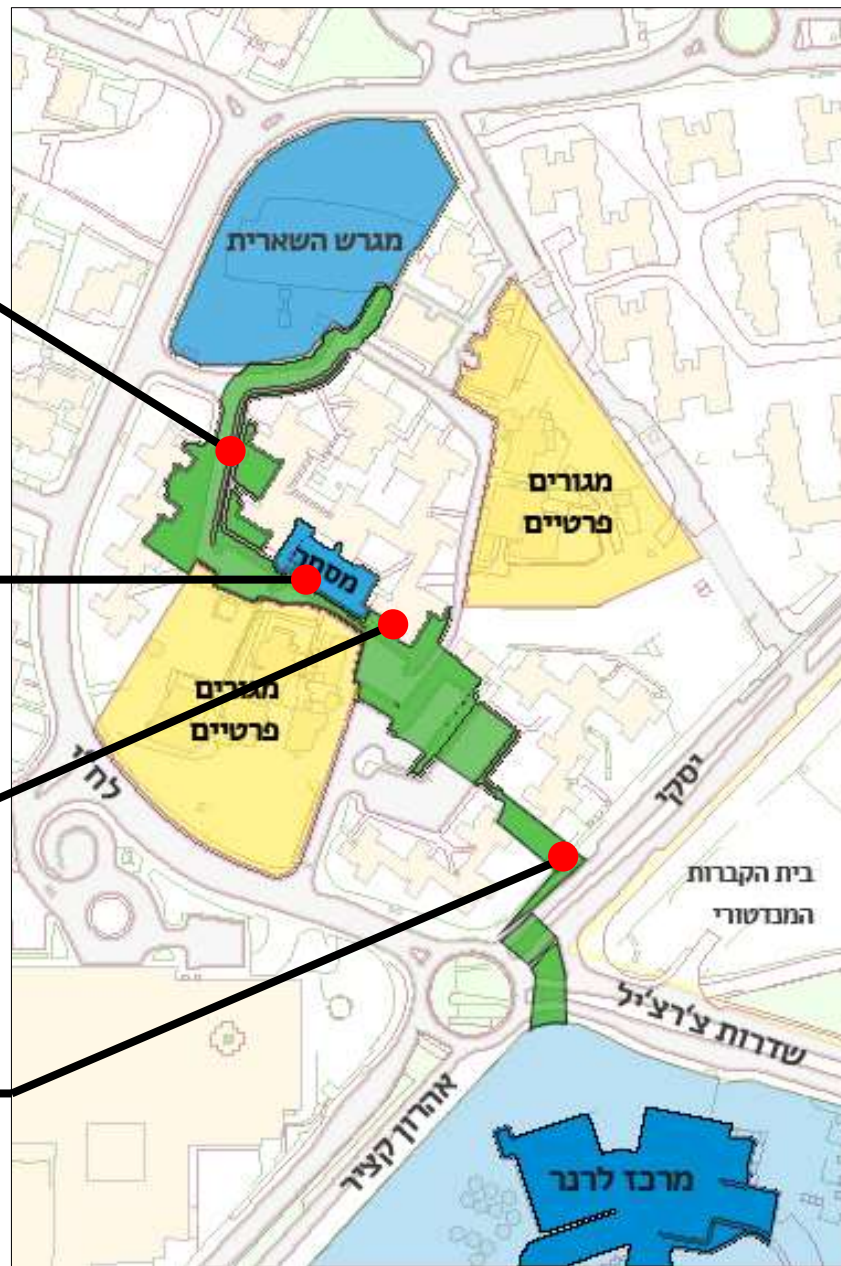
חדר כביסה ריק ומוזנח על
ציר מרכזי



תצפית לעיר העתיקה חסומה ע"י
חניון בתת ניצול



שער חסום לכיוון רחוב
יסקי (מרכז לרנר ודרך
צ'רצ'יל)



שלב א': פיתוח "מגרש השארית"

- הקצאת השטח לבניה פרטית/סגל אקדמי תוך דגש על יצירת דופן בנויה לרחוב לח"י
- יצירת דופן פתוחה לציבור הכוללת מרכז שפות אשר ימנף את ההון האנושי הגלום בתלמידי בלשנות, מזה"ת, חינוך, שפות באוניברסיטה + תלמידי חו"ל המתארחים במעונות + תושבי עיסאווייה. המרכז יעניק מרחבי למידה וחדרי עיון.
- עיצוב הבינוי ישים דגש על יצירת מוקד עירוני בשכונה תוך נוכחות ברורה של האוניברסיטה העברית.



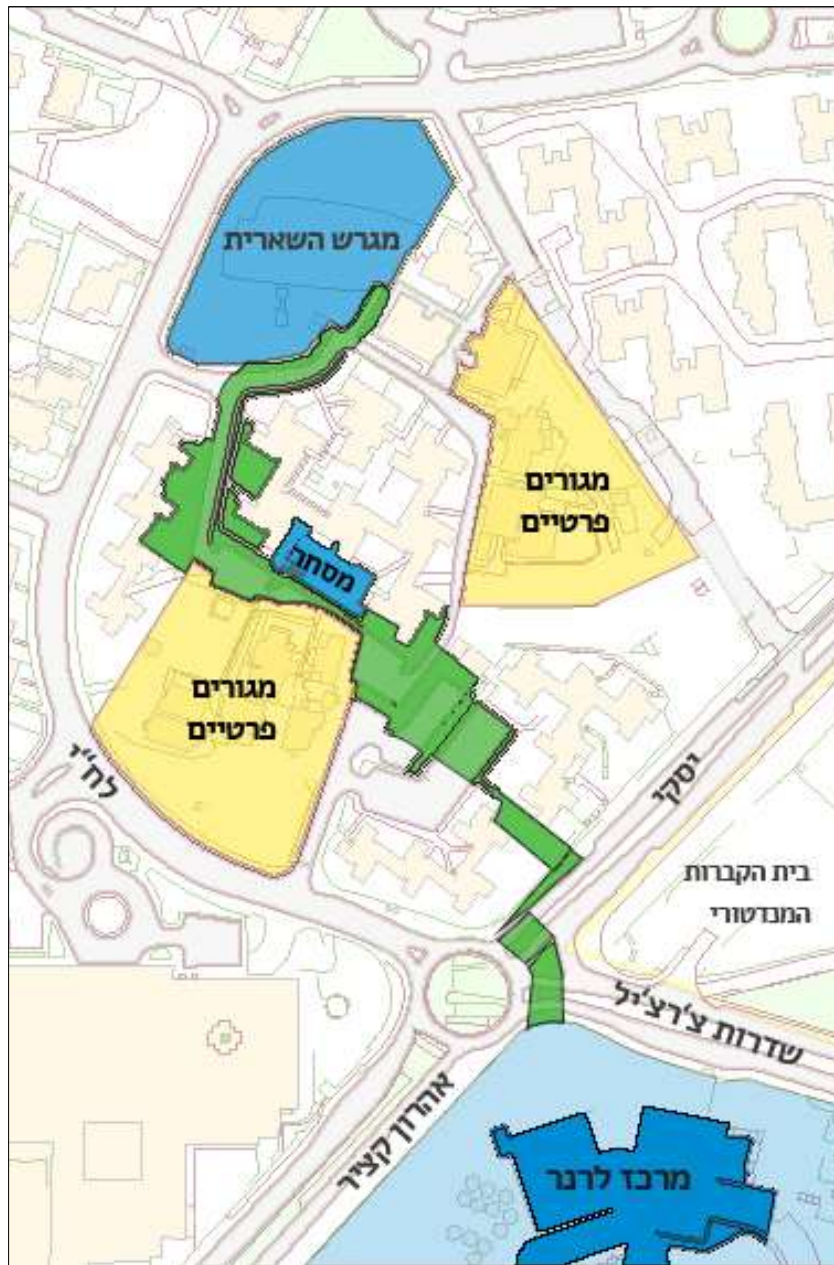
שלב ב': הוספת טיילת לח"י-מרכז לרנר

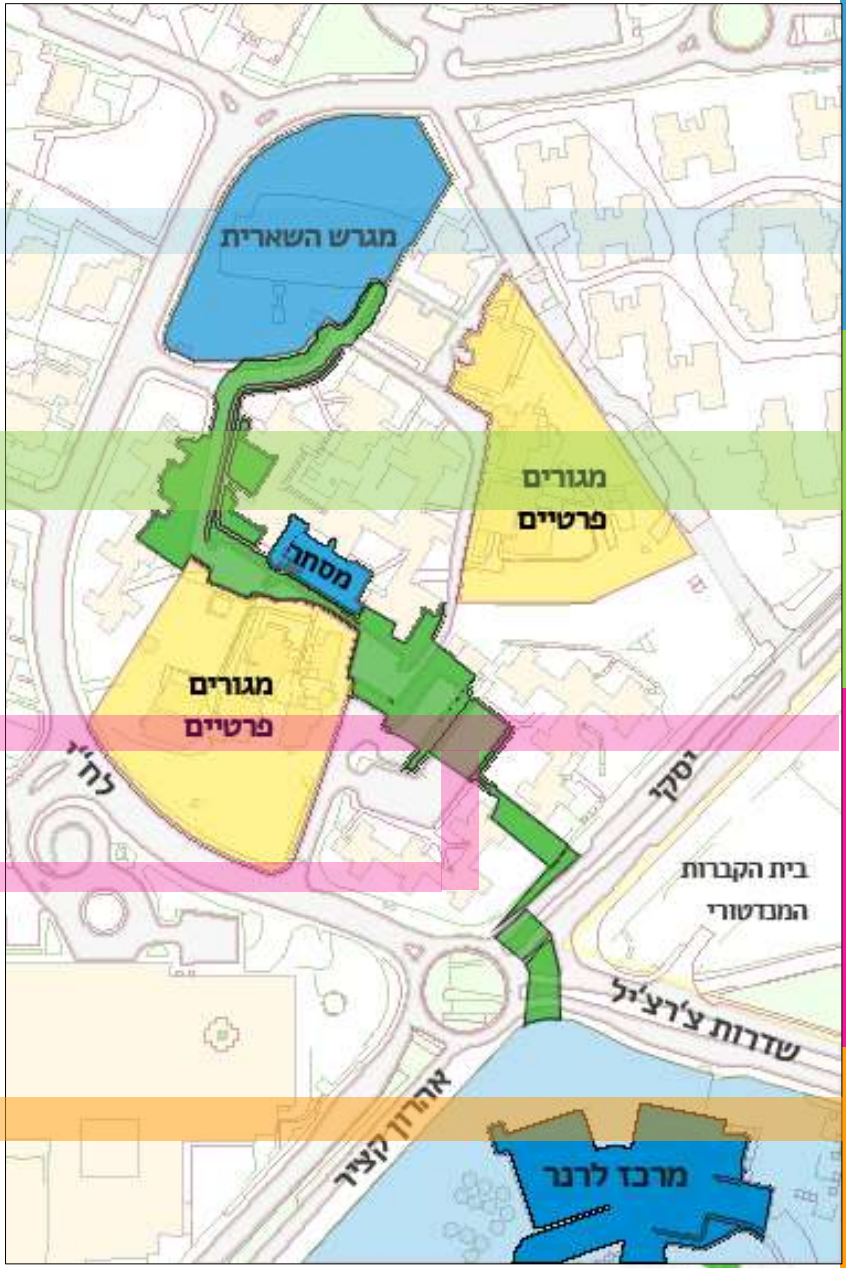
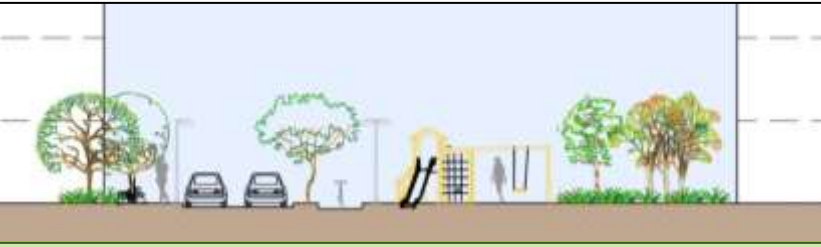
- עיצוב "שפת רחוב" הכוללת שלטים, שער מכובד, תאורה, גינון וריצוף המתאים לפעילויות השונות (מיתון הפרדה בין מדרכה וכביש לטובת הולכי הרגל)
- פתיחת השערים של מגרש השארית ורחוב יסקי לטובת הולכי רגל ויצירת רחוב הומה אם ונעים יותר תוך שמירה על האפשרות להידוק הפיקוח במקרים של מתיחות ביטחונית, באופן דומה לתפישת הביטחון בתחנה המרכזית. הוספת מסלול לרכבי אופניים.



שלב ג': שיפוץ ופיתוח שימושים בטיילת

- חלוקה מחדש של בניין 42 להבטחת ניצול מלא הכולל מכבסה קטנה ואיכותית, אולם ספורט וחדר מוזיקה. הוספת אפשרות להשכרת האולם לסטודנטים בתנאים מוזלים לצרכי העברת שיעורים/סדנאות.
- הסבת החניון העליון לטובת נקודת תצפית על העיר העתיקה.
- ניצול הטופוגרפיה להכנסת אטרקציות כגון מגלשות, חבלי טיפוס וכדומה.





מעונות ברונפמן
הגבעה הצרפתית



שער כניסה



דוגמא לדרך להולכי רגל/אופניים שלצידה מתקני שעשועים



דוגמא לשער כניסה דרך המבנה במגרש השארית



נקודת תצפית

דוגמאות לניצול טופוגרפיה לאטרקציות



תודה רבה

