

תקציר		
רקע ואיקום		
8	מבוא	1
8	רקע ומטרה	1.1
8	גישת התכנון	1.2
9	מהלך התכנון ומרכיביו	1.3
11	מערך הרקע לתכנון	1.4
17	מיקום וגבולות השכונה	1.5
19	רקע היסטורי	1.6
ניתוח מצב קיים		
24	מאפייני אוכלוסייה ותפקוד	2
24	כרטיס ביקור סטטיסטי	2.1
25	הרכב האוכלוסייה ומאפייניה	2.2
44	זיקות תפקודיות	2.3
46	תדמית ועמדות לפיתוח	3
46	שייכות מרחבית	3.1
46	תדמית השכונה בעיני תושביה	3.2
51	עמדות לפיתוח וכוונות השתקעות	3.3
52	מגמות תכנוניות בשפירא ובסביבתה	4
53	מדיניות	4.1
55	תכניות אב אסטרטגיות לדרום העיר	4.2
58	תוכניות סטטוטוריות	4.3
69	סכום המגמות התכנוניות	4.4
72	מבנה פיזי ומצאי קיים	5
72	כללי	5.1
72	תאור המבנה הפיזי של השכונה	5.2
75	המצאי הפיזי בשכונה	5.3
89	מערך הנדל"ן	6
89	שטחים בנויים	6.1
90	בנייה חדשה	6.2
91	נדל"ן למגורים	6.3
95	נדל"ן עסקי	6.4
96	מוסדות ושירותי ציבור	7
96	כללי	7.1
96	מוסדות חינוך	7.2
98	בריאות ורווחה	7.3

ב
תוכן עניינים

98	מוסדות דת	7.4
99	חברה וקהילה	7.5
99	שטחים פתוחים	7.6
101	תנועה ותחבורה	8
101	כללי	8.1
101	מערכת תחבורה עירונית ראשית	8.2
101	מערכת הרחובות בשכונה	8.3
105	חנייה	8.4
107	תחבורה ציבורית	8.5
108	בטיחות בדרכים	8.6
108	הולכי רגל ורוכבי אופניים	8.7
108	הרגלי נסיעה	8.8
110	מצב התנועה והחנייה בשכונה	8.9
111	איכות סביבה	9
111	כללי	9.1
111	מטרדים סביבתיים	9.2
113	מגמות שינוי פנימיות	10
113	כללי	10.1
113	תהליכים דמוגרפים	10.2
117	תהליכים כלכליים-תפקודיים	10.3
119	מארג תהליכים והשלכותיהם	10.4
123	מכלול הבעיות	11
123	בעיות אובייקטיביות	11.1
125	בעיות סובייקטיביות	11.2
126	בעיות חזויות	11.3
תכנית האק		
127	חסמים ומאיצים לפיתוח	12
128	מטרות ויעדים	13
130	חלופות לפיתוח השכונה	14
130	כללי	14.1
130	חלופה א'-שכונת מגורים משודרגת	14.2
131	חלופה ב'-הכפר העירוני	14.3
133	חלופה ג'-פרבר פנים עירוני	14.4
134	חלופה ד' - שכונה עירונית מעורבת	14.5
135	ישימות כללית	14.6
135	הערכת החלופות	14.7
135	החלופה הנבחרת ומשמעותה התכנונית	14.8

ג
תוכן עניינים

137	התכנית ומרכיביה	15
137	כללי	15.1
138	תפישת הפיתוח הכללית	15.2
144	תכנון נושאי	15.3
179	שיתוף הציבור	15.4
183	פרויקטים לפיתוח	15.5
189	אוגדן פרויקטים לפיתוח	15.6
247	מקורות וסימוכין	16
250	נספחים	17