

מדוע תוכנית אסטרטגית לשכונת שפירא?

מכלול הבעיות הפיזיות והחברתיות, אשר גרמו מזה זמן רב להתדרדרותה של שכונת שפירא ומנגד יתרונותיה הרבים המהווים פוטנציאל של השכונה, הניע את עיריית תל-אביב להכין תוכנית כוללת לשכונה שמטרתה שיקום ופיתוח השכונה. תוכנית אב אסטרטגית לשכונת שפירא משלימה תהליך תכנוני בדרום העיר הכולל בין היתר את שכונת פלורנטין, מתחם התחנות ומבואות יפו.

מיקום במרחב

שכונת שפירא נוסדה בשנת 1924 והיתה חלק מן העיר יפו. היא נקראת על שמו של גדל שפירא, איש אמיד שרכש במקום את הקרקעות. השכונה הינה חלק מרובע דרום העיר (רובע 8) הכולל את מתחם התחנות המרכזיות, שכונת פלורנטין, שכונת קריית שלום ואזור המלאכה של צפון יפו (מבואות יפו). השכונה משתרעת על שטח של 630 דונם וגבולותיה: בצפון – דרך שלמה, במזרח- דרך חיל השריון, בדרום – דרך קבוץ גלילות ובמערב- שדרות הר-ציון.

אוכלוסייה

השכונה בעיקרה היא שכונת מגורים ומנתה בשנת 2005 כ- 8500 נפש מתאפיינת במגוון אוכלוסייה שיוצר פסיפס ייחודי המשפיע על החיים השכונתיים: אוכלוסייה ותיקה בעיקר מבני העדה הבודהיסטית המתגוררת לצדה של אוכלוסייה עולים חדשים גם הם בעיקר בוכרים. בשנים האחרונות נכנסה לשכונה אוכלוסייה צעירה, משכילה (חלקם אומנים) בעלת תודעה חברתית ומעורבות בחיי השכונה. בנוסף, בשכונה מיעוט של מהגרי עבודה ומשתפ"ים. מרבית התושבים הם ותיקים בשכונה (ותק השנים הממוצע הוא 21.7 שנים, כ-60% גרים בדירה בבעלותם). שיעור הגבוה של משפחות עם ילדים בא לידי ביטוי בין היתר בשיעור גבוה של בני 0-14 (כ-20% מול 17% בממוצע עירוני), אך גם בשיעור גבוה של קשישים (כ-15% מול 16% בממוצע עירוני). החתך הכלכלי- חברתי של השכונה נמוך עד בינוני ומזוהים בה גם מעט אזורים בהם מתגוררת אוכלוסייה חלשה במיוחד. יחד עם זאת מסתמנת מגמה חיובית של כניסת אוכלוסייה ברמה סוציו-כלכלית גבוהה יותר המשתלבת בפעילות החברתית-קהילתית למען קידום השכונה.

מרקם בנוי

כ- 4500 יחידות דיור קיימות בשכונה. שטח ממוצע של דירה כ- 50 מ"ר. יותר ממחצית המבנים נבנו לפני קום המדינה ובשנות ה-50. הבניה התמקדה בחלק הצפון מערבי של השכונה. מבנים אלה מאופיינים בבניה צמודת קרקע ומבנים של עד 3 קומות. מצבם הפיזי של רוב המבנים ירוד מאוד. בתקופה מאוחרת יותר נבנו בחלק הדרום-מזרחי של השכונה שיכונים ציבוריים, רובם מבנים בני 2 קומות צמודי קרקע של 4 יחידות דיור בכל בנין ובחלקו מבנים בני 4 קומות על עמודים. מצב המבנים ורמת הפיתוח בחלק זה, יחסית טוב. בשנים האחרונות נבנים בנייני מגורים חדשים, בעיקר בחלק הצפוני של השכונה. קיימת תופעה של חלוקת דירות ליחידות קטנות מיד לאחר הבניה וללא היתר. תופעה זו נפוצה מאוד גם בבניינים ישנים, כולל במבנים תעשייתיים.

תהליך העבודה ותהליך שתוף ציבור

הכנת תוכנית האב החלה בשנת 2003 על ידי צוות תכנון בראשותו של פרופ' אלי שטרן ממשד **סביבותכנון** וכן יועצים בתחומים של דיור, כלכלה ותחבורה. העבודה לוותה על ידי צוות עבודה שכלל את צוות התכנון, את נציגי מינהל הנדסה של עיריית תל-אביב-יפו ונציגי תושבי שכונת שפירא. את התוכנית בשלביה המרכזיים לוותה ועדת היגוי בראשות מהנדס העיר ונציגים של גורמי העירייה (תשתיות, רישוי וגורמי חינוך וקהילה), גורמים חוץ עירוניים (משרדי ממשלה וארגונים חברתיים) ונציגי תושבי השכונה. צוות העבודה התכנס באופן שוטף וגיבש את עקרונות התוכנית, חלופות הפיתוח ואת ההמלצות ליישום תוכנית האב.

תקציר התכנית

התוכנית כללה חמישה שלבים תכנוניים: מצב קיים, ניתוח מגמות, הגדרת חזון ומטרות, פיתוח חלופות תכנון ועריכת מסמכי התכנית. תהליך התכנון לווה בשיתוף ציבור בשלבי התכנון, תוך שימוש בכלים שונים ובמסגרות שונות: השתתפות של נציגים בועדת עבודה, סדנאות, מפגשים ציבוריים, סיורים משותפים ואתר אינטרנט שאפשר השתתפות אקטיבית בתהליכי התכנון. תהליך זה אפשר לתושבים לקחת חלק בעיצוב עתידה של השכונה וכן סיפק בסיס לתושבים להתארגנות עצמית שלהם בתום הכנת התוכנית, כדי לקדם את ענייני השכונה. בסוף התהליך, הוצגה תכנית האב לשכונה בועדת בנין ערים ואושרה על ידם.

תכנית האב ומרכיביה

מטרת התוכנית תכנית האב הינה רב תחומית אשר נועדה לספק מסגרת מכוונת לפעולות העירייה בקידום הפיתוח הרצוי בשכונת שפירא. התכנית מתווה טיפול מערכתי כולל לשכונה בדגש על שיקום עירוני וחברתי-קהילתי. התכנית מעודדת הסדרת שימושים וייעודים ומספקת כלים מגוונים ויישומיים המאפשרים תהליכי התחדשות עירונית. מטרות ויעדים לפיתוח בתהליך של שיתוף התושבים הוגדרו מספר מטרות שהוו את הבסיס לגיבוש חלופות הפיתוח:

- **שמירת אופי וצביון** – שמירה על אופי הבינוי הקיים היום (בניה נמוכה בקנה מידה אנושי) ושמירה וחיזוק על המרקם החברתי המיוחד בשכונה.
- **פיתוח שכונת מגורים רב גילית ומגוונת** - היצע דיור מגוון ופיתוח שירותי ציבור נאותים שיאפשרו משיכת אוכלוסייה צעירה עם ילדים.
- **שיפור איכות החיים והסביבה** - שיפור הביטחון האישי, שיפור חזות הרחובות, שיפור מערך התשתיות, סילוק מטרדים ופיתוח "שכונה ירוקה".

חלופות הפיתוח והחלופה הנבחרת ה"כפר עירוני"

על בסיס המטרות וחזון השכונה נבחנו 4 חלופות תכנון. גם תהליך זה נעשה תוך שיתוף התושבים:

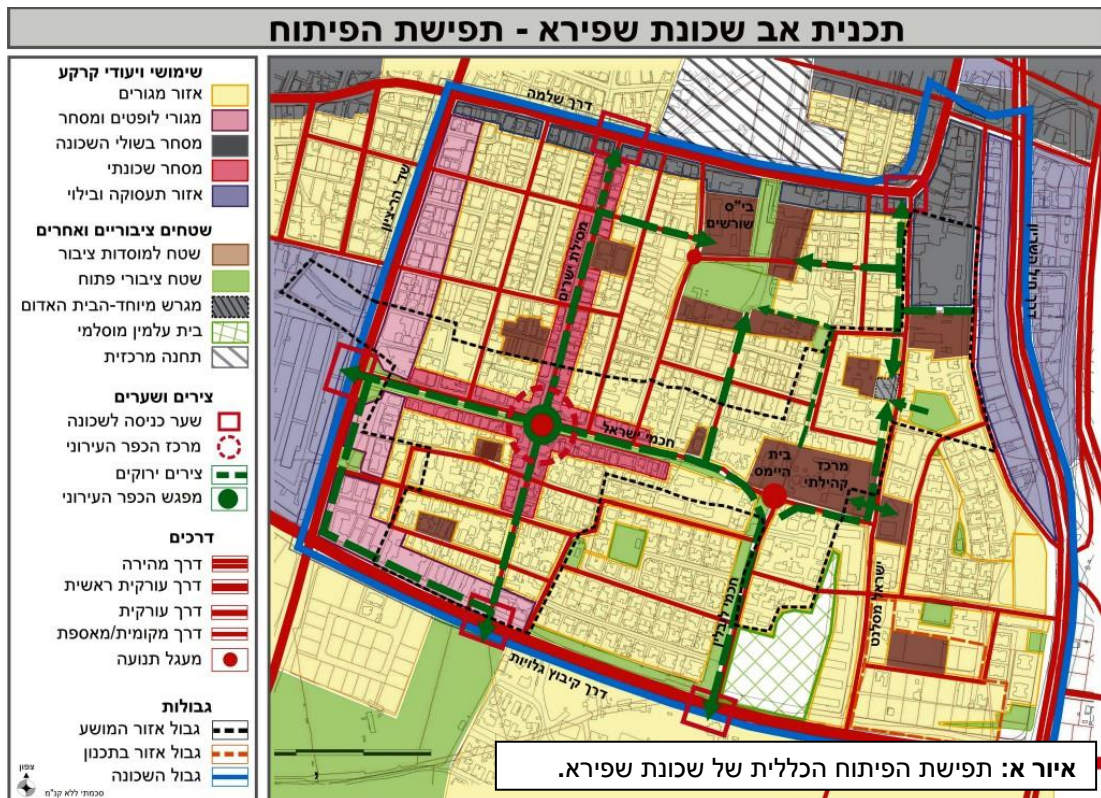
שכונת מגורים משודרגת - שיפור תנאי סביבת המגורים עבור האוכלוסייה הקיימת. הגברת שירותי ניקיון והגברת האכיפה בתחומים השונים: עסקים חורגים, חריגות בניה, תנועה וחנויה.

פרבר פנים עירוני - התפקוד הדומיננטי בה הוא של מגורים בעיקר למשפחות עם ילדים בעיקר מן המעמד הכלכלי בינוני. המרכיב הקהילתי המקומי יחלש.

שכונה עירונית מעורבת - שכונה עירונית שכוללת מתחמי בינוי מאופיינים ברובם בבניה אינטנסיבית למגורים ותעסוקה. היצע הדיור מגוון וכך גם הרכב האוכלוסייה. ייווצרו קשרים חזקים למרכז העירוני וקשרים רופפים לקהילות בשכונה.

הכפר העירוני - החלופה הנבחרת - נגזרת מתוך המטרות והיעדים לפיתוח כפי שהוגדרו בתוכנית. חלופה זו מושתתת על מספר עקרונות: מרחב קומפקטי, מיתון תנועה, מגוון שימושי הקרקע במרחקי הליכה קצרים, היצע דיור מגוון הנותן מענה לאוכלוסייה מגוונת, שמירה על אופי המרקם הבנוי וחיי קהילה מפותחים. על בסיס חלופת הפיתוח פותחה תפישת הפיתוח (ראה להלן איור א) הכוללת את המבנה התפקודי הרצוי לשכונה ואת קווי מדיניות בתחומי הפיתוח השונים. תפישת הפיתוח התייחסה לארבעה אזורים עיקריים הנבדלים זה מזה באופיים המרחבי והתפקודי:

- **ליבת השכונה** למגורים, כוללת את רב חלקי השכונה ומאופיינת בסוג של בניה נמוכה ברובה. אופי הבינוי הקיים יישמר.
- **שולי השכונה**, המאופיינים בעירוב שימושים ובבינוי אינטנסיבי.
- **מוקדי פיתוח שכונתיים**, המהווים את מהות קיומו של הכפר העירוני ועיקרם בחיזוק מערך הקשרים הקהילתי בשכונה.
- **צירים וקישורים**, המעודדים את הקשר בין המוקדים השונים הקיימים והמתוכננים בשכונה ובין אזורי המגורים.

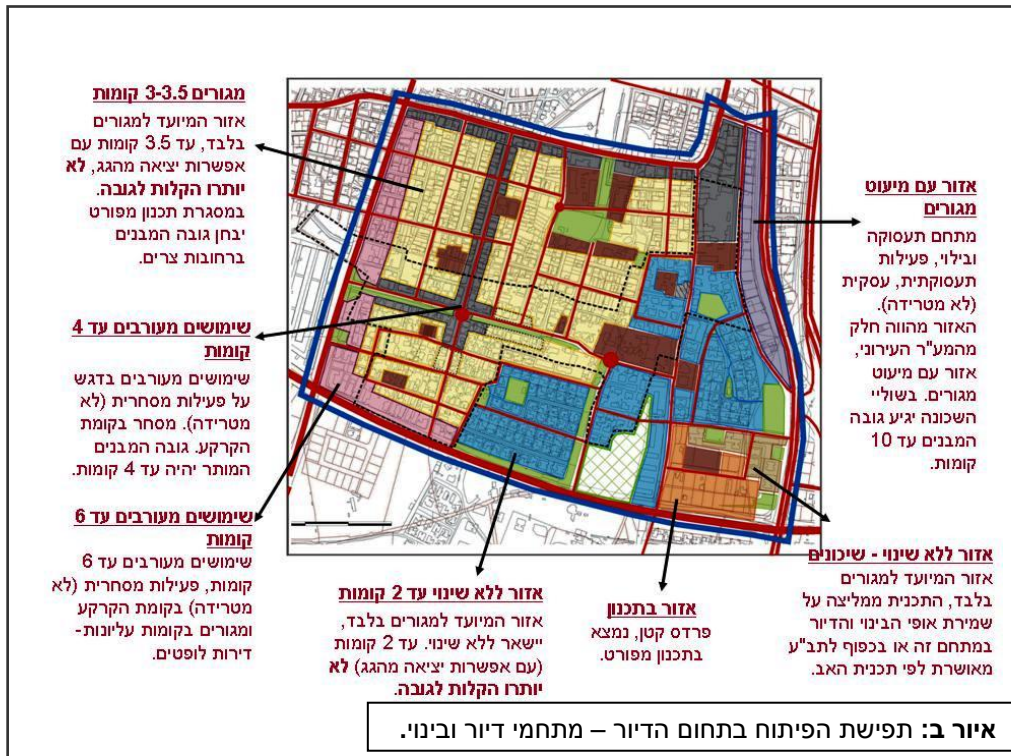


תפישת הפיתוח בתחומים השונים

הנושאים ותחומי הטיפול הם: דיור ובינוי, מסחר ותעסוקה, חינוך חברה וקהילה, תנועה וחנייה ואיכות סביבה. בכל נושא ישנה התייחסות למדיניות המוצעת, לפרישה מרחבית, לתכנון סטטוטורי במקום שנדרש ולפרויקטים המוצעים ליישום התוכנית. הפרויקטים מלווים ב"תג מחיר" הכולל את פירוט עלויות הפיתוח הנדרשות ליישום הפרויקט. כמו כן נקבע סדר קדימויות רצוי ליישום הפרויקטים השונים. להלן התחומים:

דיור ובינוי התכנית מתמקדת בקו מדיניות עקרוני לפיו תוגבל הבנייה לגובה באזורים מוגדרים בשכונה, כך שמרבית הבתים יבנו בגובה של עד 3.5 קומות ובשולי השכונה תתאפשר בנייה גבוהה יותר שתגיע עד למקסימום 6 קומות ממערב ו- 10 קומות ממזרח בסמיכות לנתיבי איילון. כמו כן מתייחסת התכנית לגודל דירות ממוצע, לקווי בניין, ולשימושים המותרים באזורים השונים (ראה להלן **איור ב**)

מסחר ותעסוקה התכנית מציעה לרכז את הפעילות המסחרית בשולי השכונה ובמרכז לאורך רחוב מסילת ישרים. את החלק המזרחי של השכונה מוצע לפתח כאזור מע"ר ובו יותרו שימושים של תעסוקה, מסחר, בילוי והסעדה (בכפוף לעמידה בדרישות איכות הסביבה). לאורך שדרות הר- ציון מוצעים שימושים מעורבים של מסחר ותעסוקה בקומות תחתונות ומגורים בקומות העליונות (מסוג לופטים). במרכז השכונה ובהצטלבות רחובות מסילת ישרים ושד' חכמי ישראל מוצע לפתח מוקד של מפגש שכונתי ובו שירותי ציבור, בתי אוכל ומסחר ושירותים אישיים שישרתו את השכונה שיותרו בקומת קרקע גבוהה. בקומות מעל יותרו מגורים בלבד.



חינוך, חברה וקהילה התכנית ממליצה על חיזוק שירותי החינוך הפורמלי והלא פורמלי כגורם למשיכת אוכלוסייה וחיזוק האוכלוסייה הקיימת. התכנית מציעה שורה של פרויקטים לחיזוק הקשר בין הקהילות השונות של השכונה.

מערך שירותי הציבור בתחום זה מכוונת התכנית לניצול מיטבי של שטחי הציבור בשכונה (למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים) וכן מגדירה דרכים אפשריות להגדלת מאגר שטחי הציבור בהתאם להמשך פיתוח השכונה.

עיצוב וחזות התכנית ממליצה על שיפור ועיצוב חזות הרחובות והתאמתם למעבר הולכי רגל ולמפגש בין תושבי השכונה. כמו כן מתייחסת להדגשה ולעיצוב הרחובות המסחריים והכניסות השונות לשכונה.

תנועה וחנייה מיתון התנועה בשכונה והתאמתה להולכי רגל ולרוכבי אופניים (כעיקרון מוביל עליו מבוססת תפישת הפיתוח של ה"כפר העירוני"). צמצום תנועה עוברת ויצירת מרחב ציבורי בטוח לילדים ולהולכי רגל אחרים.

איכות סביבה בתחום זה ממליצה התכנית על פינוי עסקים מטרידים ומזהמים, על הגברת הניקיון ברחובות ומציעה כלים להתמודדות עם מקורות זיהום אוויר ורעש הנמצאים בתחום השכונה ומחוצה לה (בסביבה הקרובה).

פרויקטים לפיתוח

הפרויקטים המוצעים מהווים כלי ביצועי לקידום השכונה בהתאם להמלצות התכנית ומגדירים מסגרות אפשריות ליישום תכנית האב. הפרויקטים נגזרו מהמדיניות המוצעת בכל אחד מתחומי הפיתוח אליהם התייחסה התכנית. **איור ג** מציג להלן את כלל הפרויקטים המוצעים בתכנית בתחומים השונים. כמו כן הגדירה התכנית שלבים לפיתוח (בטווח הקצר ובטווח הארוך) והמליצה על אימוץ גישה משולבת למימון עלויות הפרויקטים: גיוס מקורות מימון חיצוניים (פרטיים או ציבוריים) תוך כוונה ברורה לצמצם את חלקו של מקור המימון העירוני.

