

בזכות הכפר העירוני

מאת: מיטל להבי*

שכונת שפירא במזרח העיר תל-אביב נוסדה בשנת 1924. יותר ממחצית המבנים הקיימים בה נבנו לפני קום המדינה ובשנות ה-50. הבנייה ברובה צמודת קרקע ועד 3 קומות וברובה במצב פיזי רעוע. בנובמבר 2001 במטרה להסדיר את התכנון והבינוי בשכונה אישרה הועדה המקומית תוכנית "התחדשות עירונית", בהתאמה לקריטריונים של משרד השיכון והבינוי. בתב"ע 3327, נקבע מכפיל של 6.2 (ביחס בין הבנייה הקיימת למוצעת), שתורגם למפתח של 370% לשטחים עיקריים באזור התעסוקה (11 עד 15 קומות) ו-230% לשטחים עיקריים באזור המגורים (5 עד 13 קומות).

חמש שנים אחרי, בנובמבר 2006, הובאה לוועדה המקומית תוכנית אב לשכונת שפירא שהוכנה בתהליך של שיתוף תושבים (שהתנגדו לתוכנית הפינוי בינוי) ושהציעה את חלופת הכפר העירוני על פני המגדלים. גובה מבנים ברובו עד 3.5 קומות (כולל היציאות לגג), צמודי קרקע בקו אפס ותכנית מצומצמת. בשולי השכונה לאורך שד' הר ציון ודרך קיבוץ גלויות נקבעו שימושים מעורבים של תעסוקות, מסחר ומגורים מסוג לופטים בגובה מרבי של 6 קומות. 10 קומות לאורך דרך חיל השריון בהדרגתיות עד ל-4 קומות לכוון פנים השכונה. התוכנית הציעה מיקומים לפיתוח שטחים ציבוריים ומימוש הפקעות של קרקע ציבורית מאושרת.

לא "ישן מפני חדש תוציאו" אלא "שימור אופי המרקם הבנוי, מופנמות של שכונה מוקפת בסביבה עירונית אינטנסיבית, חיזוק הקהילה, תמהיל דיור אטרקטיבי למגוון אוכלוסיות ומגוון שימושי הקרקע". כך נכתב בתוכנית שהפכה את קנה המידה האנושי של השכונה ליתרון והגדירה אותה ככפר עירוני. הכפריות מתוך האווירה והתכנון צמוד קרקע והעירוניות בשל הקרבה לשירותים ולתעסוקות שמבטיחים כי השכונה לא תהפוך לשכונת לינה אך תיתן מענה לאוכלוסייה שמחפשת שקט וקהילתיות.

שאלת אופי הבינוי היא מעניינת במיוחד בעיר כמו תל-אביב יפו שערכי הקרקע בה גבוהים. במחקר על מרקמי מגורים טיפוסיים בעיר (שנעשה ב-1994 ע"י מינהל ההנדסה) הייתה המסקנה המרכזית שלא חייב להיות קשר הדוק בין צפיפות הדיור למאפייני בינוי ספציפיים. את אותה צפיפות ניתן לקבל בבנייה רוויה ובבנייה מירקמית נמוכה כאשר הפרמטרים נובעים מגודל דירה ותכנית. כך למשל צפיפות הדיור ברמת אביב ג' בממוצע 27 נפשות לדונם, בשכונת התקווה 30, בבבלי 30, במגדלי דוד 50 כמעט זהה ללב העיר 51 נפש לדונם ואילו בצפון הישן 56 נפש לדונם. הצפיפויות הגדולות ביותר קיימות בנחלת יצחק 87 וביפו ד' 77.

המחקר מוכיח כי שיטה כזו או אחרת של בינוי איננה ערובה לציפוף. הפתרון הקונבנציונאלי והמקובל, לבנייה בצפיפות גבוהה, הוא המגדל שמאפשר שכפול קומות ויחידות דיור לגובה, תוך השארת שטחים פתוחים וירוקים סביבו. אך המגדלים הגבוהים מטילים לעיתים צל חריג ומהווים הפרעה בנוכחותם המאיימת. הם אינם מתאימים לכל סוגי האוכלוסייה ולכל מקום. הרחוב והשכונה הם חלק בלתי נפרד מדמותה של העיר תל אביב-יפו בפרט ולכן חשוב לשמור עליהם גם כשהמטרה היא בנייה בצפיפות דיור גבוהה ובמיוחד לאורם של מסקנות המחקר המאפשרות לגישות תכנוניות מגוונות להתקיים במרחב העירוני. המשותף לשכונות מוצלחות היה והינו מינון נכון של שירותים שמייצר שגרת חיים נוחה במרחק הליכה. מוסדות חינוך ומתנ"ס, מסחר לצרכים פנימיים ותעסוקות בקרבת הבית.

לשמחתנו יש מקומות שקונים לעצמם את קיומם כמורשת עירונית בזכות החיוניות והאקטיביזם של אותם אנשים שאוהבים אותם וזקוקים להם. הקסם של העיר הגדולה הזו טמון בקנה המידה האנושי של רחובותיה ושכונותיה. זהו קסמה של הזעזעוריות הקיימת

ביכולת ללכת ברגל, לנסוע באופנים, להיסחב לים עם הילדים, לשבת לקפה במרכז השכונתי – וכל זאת בתוך העיר הגדולה.

הועדה המקומית אישרה את תוכנית האב של שכונת שפירא וביטלה את תוכנית הפינוי בינוי. עכשיו נותר רק לקוות שכוחות השוק ימשיכו את המגמה החיובית שנוצרה בשכונה ושתקציבי העירייה יהוו מנוף להגשמת "כפר עירוני" במטרופולין הסואן.

* הכותבת - חברת מועצת עיריית ת"א-יפו, יו"ר הועדה לאיכות סביבה וסגן יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה