



אזורים בעיר

7.1 כללי

פרק זה מציג את הפרופיל של איזורי העיר השונים. לצד התחומים השונים המרכיבים את הפרופיל העירוני, לכל איזור בעיר יש מאפיינים המייחדים ומבדילים אותו מאזורי העיר האחרים. הפרופיל האזורי מציג תיאור של מאפייני האיזור, כפי שהשתקפו בקבוצת הדיון שנערכה בנושא, ותוך ראיית הבעיות וההזדמנויות של כל איזור במערך העירוני הכולל. הסוגיות האזוריות מהוות חולייה משלימה לניתוח הפרופיל העירוני הכללי.

בעיר תל אביב-יפו חמישה אזורי משנה גיאוגרפיים: צפון העיר - האיזור שמצפון לירקון (רובעים 1 ו-2). מרכז העיר - האיזור שבין נחל הירקון, נתיבי איילון, דרך יפו-אילת והים במערב (רובעים 3-6); דרום העיר - האיזור הכולל את השכונות נוה שאנן, פלורנטין, שפירא וקרית שלום (רובע 8); יפו - איזור התחום על ידי רחוב אילת, גבול בת ים וחולון, חוף הים והרחובות אברבנאל, הרצל, דרך בן-צבי ומקווה ישראל (רובע 7); מזרח העיר - האיזור שממזרח לנתיבי איילון (רובע 9).

השונות העיקרית בין אזורי העיר נובעת מתפקודם במרחב העירוני. בעוד שכונות עבר הירקון, מזרח העיר וחלק מדרום העיר הן שכונות מגורים מובהקות, הרי מרכז העיר וחלקים מדרום העיר הם אזורי המייצגים את מה שמכונה "סגנון החיים התל אביבי": באזורים אלה מתקיימים זה לצד זה אזורי מגורים, רחובות מסחריים, שווקים ומרכזי תרבות, אזורי בילוי, בתי קפה ומסעדות. כל אלה יחד מכתיבים את קצב החיים הדינמי המיוחד לעיר.

רוב אזורי המגורים בפריפריה של העיר מתאפיינים במבנה שכונתי ברור: שכונות רבות מוגדרות על ידי עורקי תחבורה ראשיים המקיפים אותן ויוצרים מבנה שכונתי אינטימי, אך המנותק במידה רבה מסביבתו. הדבר משפיע גם על האופי הקהילתי שמתפתח בשכונות. לעומת זאת, מרכז העיר וחלק מדרום העיר מהווה רצף אורבני גדול ללא הבחנה בין שכונה לשכונה, למעט כמה שכונות ותיקות, כמו כרם התימנים או נווה צדק. במרכז העיר עורקי התחבורה הם לרוב גם צירים מסחריים והם מהווים "חוט שידרה" מרכזי לאזורי המגורים שבעורפם (רחובות אבן-גבירול, דיזנגוף והרצל, למשל).

אזורי המגורים בפריפריה העירונית מאופיינים בדרך כלל באוכלוסייה קבע, הכוללת שיעור גבוה של משפחות עם ילדים. לעומת זאת, מרכז העיר וחלק משכונות דרום העיר מתאפיינים באוכלוסייה מגוונת מאוד, הכוללת צעירים רבים לצד אוכלוסייה מבוגרת, מהגרי עבודה לצד משפחות חד-הוריות ועוד ועוד.

הפסיפס המגוון של אזורי העיר מתואר בפרק תוך בחינה של החולשות והקשיים שיש בהם, מחד אך גם תוך חיפוש אחר היתרונות היחסיים וההזדמנויות שיכתיבו את כיוון הפיתוח העתידי של כל איזור, מאידך.



מפה 7.1: אזורי משנה גיאוגרפיים

7.2 מרכז העיר

7.2.1 מיקום במערך העירוני

מרכז העיר תל אביב-יפו משתרע על כ-12 אלף דונם והוא תחום על ידי נחל הירקון, נתיבי איילון, דרך יפו-אילת והים התיכון. מרכז העיר כולל את מרבית המאפיינים הנתפסים כטיפוסיים לעיר תל אביב-יפו כולה ולעתים כשמשמשים בשם "תל אביב" מתכוונים למעשה למרכז העיר. האיזור מאופיין במגוון פעילויות ושימושים, באנטנסיביות בנייה וגם בקונפליקטים לא מעטים.

לאיזור זה ארבע רצועות תפקודיות לינאריות (מפה 7.2.1):

- חוף הים ואיזור המלונאות שלאורכו.
- הגרעין ההיסטורי.
- הצפון החדש.
- המע"ר המטרופוליני - קטע מערבי.

7.2.2 מרקם בנייה ייחודי

אחד המאפיינים הבולטים של האיזור הוא המרקם הבנוי בגרעין ההיסטורי שממערב לאבן-גבירול ובצפון החדש, שממזרח לאבן-גבירול.

הגרעין ההיסטורי

איזור זה הוא הגרעין שממנו צמחה תל אביב-יפו (מפה 7.2.1). ראשיתו בתחילת המאה ה-20. מצויים בו אזורים המגורים הוותיקים ביותר של העיר; צירי המסחר והבילוי הראשיים הוותיקים; מרכז העסקים הראשי ההיסטורי (היום מרכז הבנקאות והפיננסים של ישראל) וכן חלק ממוסדות התרבות המובילים בארץ. האיזור התפתח הדרגתית במחצית הראשונה של המאה ה-20. חלקו הארי תוכנן כך שייצור סביבה בעלת מרכיבי אסתטיקה ונוחות המסוגלות להעניק איכות חיים לתושב. מגוון סגנונות הבנייה באיזור זה משקף, במידה רבה, את התפתחות האדריכלות בארץ במחצית הראשונה של המאה ה-20.

ניתן לזהות בגרעין ההיסטורי שישה מתחמים הנבדלים זה מזה באופי הבנייה שלהם (מפה 7.2.2):

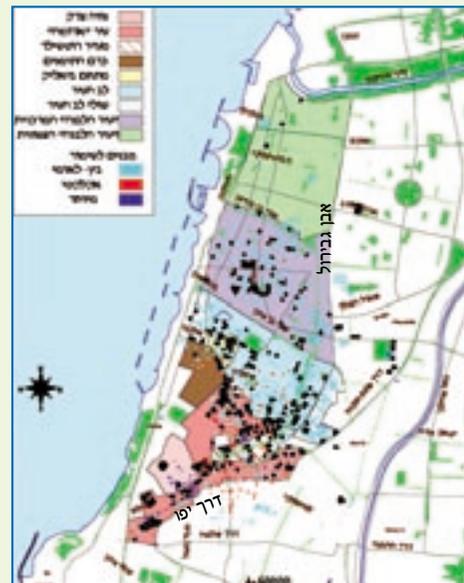
- נווה צדק
- כרם התימנים
- העיר האדומה
- לב העיר
- העיר הלבנה המרכזית
- העיר הלבנה הצפונית.

נווה צדק היא השכונה היהודית הראשונה שנבנתה מחוץ ליפו. השכונה הוקמה בסוף שנות השמונים של המאה ה-19. היא מאופיינת במגרשים קטנים (180 מ"ר) הבנויים ברצף ובבנייה מופנמת סביב חצר. גובה הבניינים הוא קומה אחת או שתיים ויש להם גגות רעפים. הסגנון השכיח בשכונה הוא הסגנון הטמפלרי.

כרם התימנים היא שכונה עממית שנבנתה בשנות העשרים של המאה ה-20. השכונה מאופיינת במגרשים



מפה 7.2.1: מרכז העיר - תפקודים עיקריים



מפה 7.2.2: הגרעין ההיסטורי - מתחמים על פי סגנונות אדריכליים

קטנים מאוד הבנויים ברצף, והם בגובה קומה אחת עד שתיים ללא סגנון מיוחד.

העיר האדומה היא איזור של שימושים מעורבים, שנבנה בשנות העשרים של המאה ה-20. היא מאופיינת במגרשים בגודל 350 מ"ר, שבהם בית בודד במגרש, בגובה 2-4 קומות. הבניינים הם צמודי קרקע או ניצבים על במה. בשנים האחרונות נבנו לאורך שדרות רוטשילד מגדלי משרדים, כחלק מהתפתחות מרכז העסקים הראשי של העיר. באיזור זה יש עירוב סגנונות אדריכליים: סגנון בין-לאומי ואקלקטי לאורך הצירים הראשיים וסגנון אקלקטי לאורך הרחובות הצדדיים.

לב העיר נבנה כאיזור מגורים איכותי בשנות העשרים והשלושים של המאה ה-20. האיזור מאופיין בחלוקה למגרשים בגודל 350 מ"ר ובהם בית בודד למגרש, בגובה 3-5 קומות. הבניינים הם צמודי קרקע או ניצבים על במה, עם גגות שטוחים ואופקיות מודגשת בחזיתות. באיזור שכיחות גבוהה של בניינים בסגנון הבין-לאומי.

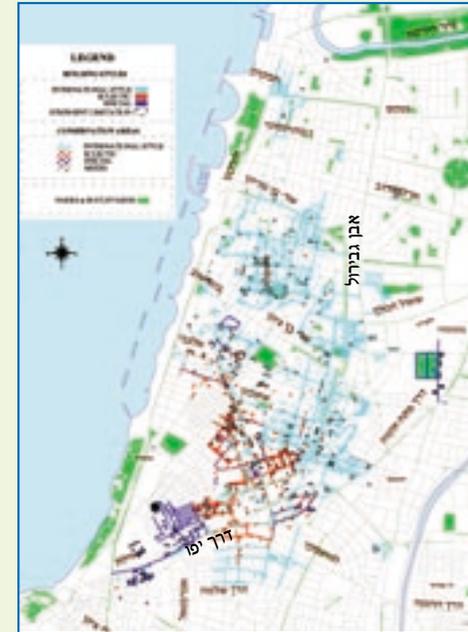
העיר הלבנה המרכזית נבנתה כאיזור מגורים איכותי בשנות השלושים והארבעים של המאה ה-20, על פי מתווה "תוכנית גרדס" (תמונה 7.2.1). תוכנית זו מבוססת על מערכת דרכים היררכית בדגם שתי וערב, הנושאת את עיקר התנועה והתחומות "משבצות" המכוננות "מבנים". מבנים אלה מהווים אזורי מגורים שקטים המוגנים בפני תנועה עוברת; הרחובות הצרים העוברים בתוכם מובילים תנועה המיועדת להם בלבד. בלב כל מבן, גינה. השטח סביבה מחולק למגרשים בגודל של 450 מ"ר, ובהם בית בודד למגרש, בגובה 3-4 קומות. חלקם של הבניינים צמודי קרקע וחלקם ניצבים על עמודים, עם גגות שטוחים ואופקיות מודגשת בחזיתות. הצירוף של כל אלה משתלב לבנייה מרקמית בקנה מידה אנושי, היוצרת סביבה נעימה לתושב ולמבקר. באיזור מצוי ריכוז ייחודי של בניינים בסגנון הבין-לאומי. לאור זאת, הגישה עיריית תל אביב-יפו בקשה להכליל חלק זה של העיר ברשימת המורשת העולמית של "אונסקו".

העיר הלבנה הצפונית מהווה בחלקה המערבי (ממערב לדיונגוף) המשך לעיר הלבנה המרכזית. בחלקה המזרחי, בולט המעבר לתקופה אחרת באדריכלות הישראלית, שבה הבנייה בסגנון הבין-לאומי פינתה את מקומה לבנייה נטולת מאפיינים מיוחדים, עם בניינים בגובה 3-5 קומות על עמודים. בנייה זו מאפיינת עד היום את הסגנון של רוב הבתים המשותפים הנבנים בעיר.

בניינים וצירים לשימור מתוך 6,700 בניינים המצויים בגרעין ההיסטורי אותרו כ-1,350 (20%) כראויים לשימור. החלק הארי מרוכז בלב העיר ובעיר הלבנה המרכזית. במקומות רבים הם סמוכים זה לזה תוך יצירת צירים. מעמדם של חלק מן הבניינים האלה מעוגן בתוכניות בניין עיר שונות (מפה 7.2.3).



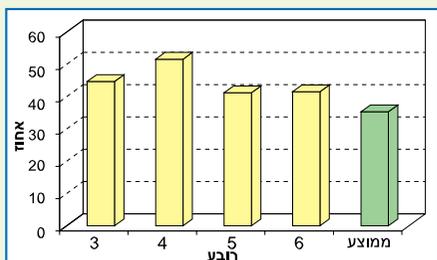
תמונה 7.2.1: תוכנית גרדס



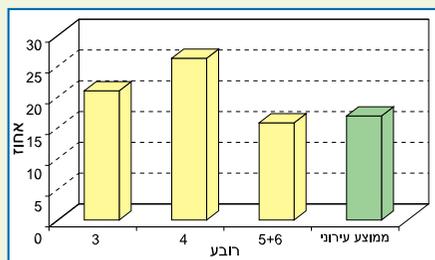
מפה 7.2.3: הגרעין ההיסטורי - בניינים וצירים לשימור



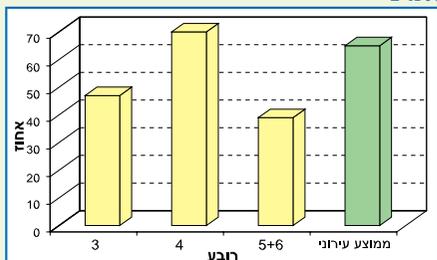
תמונה 7.2.2: חוף הים



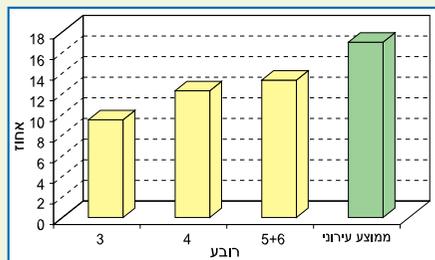
גרף 7.2.3: שיעור האקדמאים, המנהלים, בעלי מקצועות חופשיים וטכניים



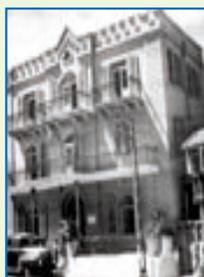
גרף 7.2.1: אחוז בני 65+



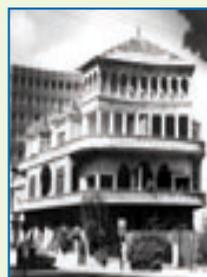
גרף 7.2.4: שיעור המתגוררים בדירות בבעלותם



גרף 7.2.2: אחוז בני 14-



תמונה 7.2.3: הסגנון הטמפלרי



תמונה 7.2.3: הסגנון האקלקטי - בית הפגודה



תמונה 7.2.3: א: הסגנון הבין-לאומי



תמונה 7.2.4: שדרות רוטשילד

הצפון החדש

איזור זה ממוקם ממזרח לגרעין ההיסטורי (מפה 7.2.1). האיזור נבנה כאיזור מגורים יוקרתי בשנות ה-50-70 של המאה ה-20, על בסיס עקרונות הדומים לאלה המונחים ב"תוכנית גדס". הבניינים שנבנו בראשית הקמת הרובע הם בני 3-5 קומות, על קומת עמודים חלקית או מלאה, נטולי אלמנטים סגנוניים כלשהם. בעשור האחרון ניכרת באיזור זה שכירות גדלה והולכת של בנייה מגדלית, הן למגורים והן למשרדים, בעיקר לאורך הרחובות הראשיים (כגון אבן-גבירול, פנקס).

סיכום

נכסים נופיים ואדריכליים במרקם מרכז העיר

הנכסים הנופיים התכנוניים והאדריכליים במרקם מרכז העיר, שהוכיחו עד כה כושר עמידה במבחן הזמן הם:

- **חוף הים** - משאב טבע ונוף, נופש ופנאי (תמונה 7.2.2)
- **מבני גדס** - מבנים המהווים סביבה איכותית למגורים.
- **מבנים במגוון סגנונות** - צורות בנייה שונות המשקפות את הפרספקטיבה ההיסטורית של העיר. חלק מהן מהווה דגם לאיכות המורשת הבנויה (תמונה 7.2.3 א-ג).
- **העיר הלבנה** - סביבה ייחודית שבה משתלבת אדריכלות הסגנון הבין-לאומי עם תוכנית גדס.
- **טבעת השדרות** - ריאה ירוקה ליניארית, העוברת בתוך הגרעין ההיסטורי, המובילה לים והתורמת לאיכות הסביבה (תמונה 7.2.4).

7.2.3 אוכלוסייה, חברה, קהילה, סגנון חיים

אוכלוסייה

מרכז העיר הוא ביתם של כ-122 אלף תושבים, מהווים כשליש מאוכלוסיית העיר. הם מאופיינים:

- במשקי בית קטנים - 1.6-2.0 נפש למשק בית לעומת 2.3 ממוצע עירוני.
- באוכלוסייה מבוגרת - ריכוז גבוה של בני 65+ (גרף מס' 7.2.1); ריכוז נמוך של בני 14-0 (גרף מס' 7.2.2).
- בשיעור גבוה של אקדמאים, מנהלים, בעלי מקצועות חופשיים וטכניים - (גרף מס' 7.2.3).
- בשיעור גבוה של גרים בשכירות בגרעין ההיסטורי לעומת שיעור גבוה של בעלות על דירות בצפון החדש (גרף מס' 7.2.4).

חברה

החברה במרכז העיר היא פלורליסטית וחילונית. במקום שוררת אווירה ליברלית וסובלנית. לכן, קבוצות אוכלוסייה שונות מסוגלות לגור בו בדו-קיום (מידע מורחב יותר בנושא כלול בפרק 1, "אנשים וחברה").

קהילה

התארגנות קהילתית על בסיס התנדבותי קיימת באזורים מסוימים בלבד. "עמותת לב העיר", "ועד כרם התימנים", "ועד נווה צדק", "ועד כרם ישראל" - הם הארגונים הפועלים לקידום אזרחי מגוריהם במוסדות העירוניים. החלק הארי של המרכז - הצפון הישן (העיר הלבנה

חניה ובשטחים לצורכי ציבור - אין מרכז העיר מסוגל למשוך אליו אוכלוסייה צעירה למגורי קבע.

באשר לפיתוח מגורים חדשים במרכז העיר, הדעות בציבור חלוקות:

- חלק מעדיף שלא תהיה התחדשות, ובלבד שהאינטימיות של אזורי המגורים במרכז תישמר.
- חלק אחר סבור כי שיקום והתחדשות הם מחויבי המציאות וכי זה לא ייתכן ללא בנייה חדשה. בנייה חדשה תוכל להציע דיור לחלק מהיוממים ועל ידי כך יצטמצם מספר הנסיעות אל העיר וממנה.

מוקדי הפעילות (מפה 7.2.4)

מרכז העסקים הראשי ההיסטורי - מע"ר זה משתרע משני עברי שדרות רוטשילד, בין הרחובות נחמני והשחר, והוא כולל את הנהלות הבנקים הראשיים הפועלים בישראל, את הבורסה לניירות ערך ושירותים עסקיים רבים. איזור זה מושך אליו מדי יום אנשי עסקים, עובדים יוממים ולקוחות. בשנים האחרונות הובילה הפעילות הגדלה והולכת במרכז העסקים הראשי (מע"ר) לפתיחת בתי קפה, מסעדות ומועדונים, בשרדה ובסביבתה. האיזור שוקק פעילות בשעות היום ומהווה אתר בילוי בשעות הלילה. מרכיב המגורים בו קטן.

המע"ר המטרופוליני לאורך נתיבי איילון - נמצא היום בעיצומו של התליך שיקום ופיתוח. עתידים להיבנות בו מגדלי משרדים; מרכז טוריאלי הוא הסנונית הראשונה מביניהם.

צירי המסחר הראשיים - צירים אלה כוללים את הרחובות הרצל, אלנבי, הירקון, בן-יהודה, דינגוף, אבן-גבירול, שיינקין, בוגרשוב, המלך ג'ורג' ה' באיר, יהודה המכבי, נחלת בנימין. רוב הצירים, למעט הרחובות שיינקין, אבן-גבירול וה' באיר, נמצאים במצב של הידרדרות פיזית. זאת, עקב שילוב של כמה גורמים: ביניהם, קשיי נגישות, רעש וזיהום אוויר הנגרמים בעיקר על ידי האוטובוסים והתחזוקה הירודה של המבנים. ההידרדרות היא גם עסקית - חנויות נסגרות ומתמעטים הקונים (ראה, ניתוח בסעיף 2.4).

מתחמי תרבות ופנאי - מוסדות תרבות ופנאי המשרתים את תושבי העיר בכללותה, את תושבי המטרופולין וכלל הארץ, מרוכזים בשלושה מתחמים במרכז העיר:

- בצפון החדש - מוזיאון תל אביב לאמנות, ספריית בית אריאלה, המשכן לאמנויות הבמה והתיאטרון הקאמרי החדש.
- בעיר הלבנה - היכל התרבות, תיאטרון הבימה (תמונה 7.2.5) ביתן הלנה רובינשטיין, הסינמטק, בית ציוני אמריקה, צוותא, הגלריות המסחריות לאמנות והתיאטרון הקאמרי (הישן).
- בנווה צדק - מרכז סוזן דלל.

בתי קפה ומסעדות מצויים בשדרות רוטשילד, בצפון דינגוף, בבן-יהודה, בשיינקין, לאורך טיילת החוף, ולאורך הרחובות אבן-גבירול ויהודה המכבי. מועדונים מצויים באלנבי, באזורי התעשייה בדרום העיר, בשדרות רוטשילד ובשפך הירקון.

המרכזית והצפונת) והצפון החדש - אינו מאופיין במבנה שכונתי או בקהילות מגובשות. העירייה הקימה במרכז העיר שתי מינהלות רובע - "מינהלת רובע בני דן" ו"מינהלת לב העיר". בגינת שיינקין ממוקם מרכז קהילתי עירוני, "בית תמי", שהוא אחד הפעילים בעיר.

סגנון חיים ותרבות החיים העירונית

סגנון החיים התל אביבי מאופיין בדרך כלל בצריכה גבוהה של שירותי תרבות ממוסדים וניסיוניים כאחד ובשכיחות ביקורים בבימות בידור, במסעדות ובבתי קפה. סגנון חיים זה בולט במיוחד במרכז העיר, שבו מרוכז החלק הארי של שירותים אלה.

הפעילות העניפה המתקיימת במרכז העיר, במגוון תחומי התרבות, האמנות והבידור, יוצרת בו קצב חיים דינמי, המשווה לעיר בכללותה תדמית של "עיר ללא הפסקה".

7.2.4 התפקודים

אזורי המגורים

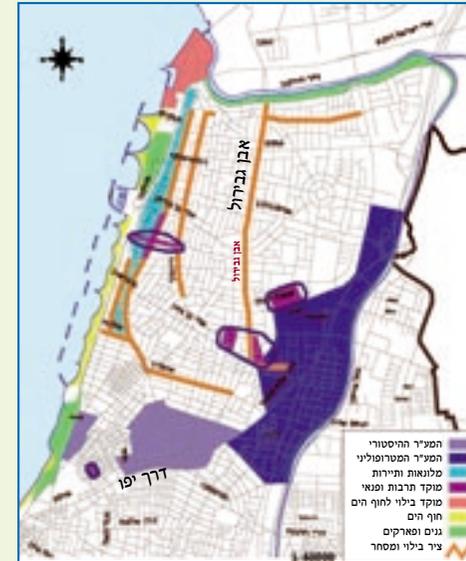
רווחת דיור וצפיפות - במרכז העיר קיימות היום כ-74 אלף יחידות דיור.

הדירות הן בדרך כלל קטנות, ושטחן הוא סביב 65 מ"ר בגרעין ההיסטורי וסביב 80 מ"ר בצפון החדש. למרות זאת, רווחת הדיור גבוהה במרכז העיר - 40-45 מ"ר לנפש, לעומת 35.8 מ"ר לנפש בממוצע עירוני. מצב זה מתאפשר עקב שכירות משקי הבית הקטנים הגרים באיזור זה (גרפים מס' 7.2.5, 7.2.6). המגורים במרכז העיר בנויים בצפיפות כפולה מן הממוצע העירוני (יחידות דיור (יח"ד) לדונם נטו לעומת 11.8 יח"ד לדונם נטו, בהתאם. הצפיפות המרבית היא בעיר הלבנה המרכזית והצפונת (הצפון הישן). ראוי לציין, כי בתוכנית גדס המקורית, הבינוי היה אמור להיות נמוך יותר ועקב כך גם הצפיפות. כמו כן, הגינות שתוכננו במרכזי המבנים בוצעו רק בחלקן. הגודש התחברותי, המחסור במקומות חניה ובשטחי ציבור בגרעין ההיסטורי היום, נובע במידה רבה מן השינויים שנעשו בתוכנית המקורית.

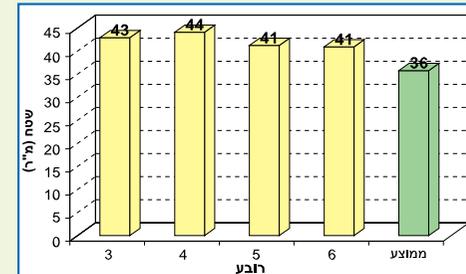
עם זאת, יש מודעות בקרב הציבור גם ליתרונות הנובעים מריכוז אוכלוסייה בסמיכות למוקדי תעסוקה ולשירותי תרבות ופנאי ולתועלות ההדדיות הנובעות מכך, הן לתושבים והן לפעילויות.

מחירי דירות - מחירי הדירות המרביים במרכז העיר, המתייחסים לשני פלחי שוק שונים - דירות של שלושה חדרים ודירות של חמישה חדרים - מצביעים על: טווח מחירים הנע בין 208 אלף \$ ל-320 אלף \$ לדירת שלושה חדרים; וטווח מחירים הנע בין 295 אלף \$ ל-497 אלף \$ לדירת חמישה חדרים; המחיר המרבי לדירת שלושה חדרים הוא בנווה צדק; והמחיר המרבי לדירת חמישה חדרים הוא בכיכר המדינה.

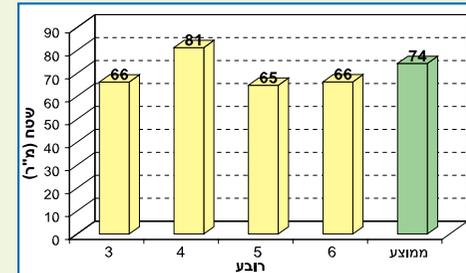
הדעה הרווחת בציבור היא כי בתנאים הקיימים - מחירי דיור גבוהים, גודש תחבורתי, מחסור במקומות



מפה 7.2.4: מרכז העיר - מוקדי פעילות



גרף 7.2.5: רווחת דיור (שטח / נפש)



גרף 7.2.6: שטח ממוצע לדירה (מ"ר)



תמונה 7.2.8: השוק הסיטונאי - הדמיה ממוחשבת



תמונה 7.2.5: תיאטרון הבימה



תמונה 7.2.6: בתי מלון חדשים באזור מנשיה



תמונה 7.2.10: מגדל בארי - דגם



תמונה 7.2.9: שד' רוטשילד - הדמיה ממוחשבת



תמונה 7.2.7: דרום הקרייה - הדמיה ממוחשבת

חוף הים ואיזור המלונאות - רצועה זו מהווה מוקד נופש, בילוי ותיירות. היא כוללת את חוף הרחצה והטיילת, את איזור שפך הירקון, את גן העצמאות וגן צ'רלס קלור, בתי קפה, מסעדות, מועדונים ובתי מלון רב-קומתיים, שנבנו במהלך עשרות השנים האחרונות (תמונה 7.2.6). הציבור מעריך את חוף הים כנכס חשוב התורם לאיכות הסביבה של מרכז העיר והמרחיב את הפוטנציאל שלו לפתח פעילויות פנאי, נופש ובידור ולחזק את כוח המשיכה של העיר לתיירים. עם זאת, הדעה הרווחת היא כי מימוש פוטנציאל זה מותנה בשיפור הנגישות לחוף הים על ידי תחבורה ציבורית ועל ידי בניית תשתיות המעודדות הליכה ורכיבה על אופניים.

ברצועת המלונאות לאורך החוף מתרכזים כמעט כל המלונות הקיימים בעיר, הכוללים כ-5,800 חדרים, כולם ברמה 1 ו-2 (קיים מחסור בולט במלונות טובים ברמה 3). בשנים האחרונות, עד פרוץ האינפלאדה, סדר גודל התיירות הנכנסת לתל אביב-יפו היה כמיליון תיירים בשנה.

7.2.5 תוכניות פיתוח והחייאה עירונית

העירייה יוזמת מהלכים שונים לחידוש פני מרכז העיר. מהלכים אלה כוללים: תוכניות פיתוח, תוכניות לשימור המרקם, תוכניות פינוי-בינוי ותוכניות לשיקום תשתיות ורחובות. חלק מן התוכניות יוצר קונפליקטים לא מעטים בין אנטרסים מנוגדים, הקשורים בעיקר לסוגיה של "פיתוח מול שימור מרקם" ושל מגורים מול פעילויות עירוניות אחרות. דוגמאות לסוגים אלה של תוכניות מובאות להלן:

תוכניות פיתוח

במע"ר המטרופוליני:

- "דרום הקרייה" - תוכנית משולבת עם דגש על תעסוקה; מגדלי משרדים, מלונאות ומגורים (40-50 קומות) סביב פארק של כ-40 דונם. שימור בניינים טמפלריים, תוך הסבתם לצרכי ציבור; 450 אלף מ"ר שטח בנוי לשימושים שלא למגורים +650 יח"ד (תמונה 7.2.7).
- "השוק הסיטונאי" - תוכנית משולבת עם דגש על מגורים; 1,100 יח"ד בבנייני שמונה קומות סביב חצרות, מגדלי משרדים ומסחר (40-50 קומות) הכוללים 120 אלף מ"ר שטח בנוי; שישה דונמים לצורכי ציבור (תמונה 7.2.8).

במע"ר ההיסטורי:

- "שדרות רוטשילד" - שימור משולב בבנייה חדשה; פיתוח השדרה הקיימת כ"שדרת עסקים מטרופולינית", המיועדת לקליטת עסקים חדשים, בעיקר מתחום הפיננסים; שילוב פעילויות תרבות פנאי ומלונאות; שמירת האופי המרקמי בחזית השדרה ובניית מגדלי משרדים בעורפה (תמונה 7.2.9).

באזורי המגורים:

- "מנשיה" - בנייה חדשה למגורים - 800 יח"ד, בעיקר בבנייה מרקמית, שימור תחנת הרכבת ההיסטורית של יפו והמבנים הטמפלריים שלידה; פיתוח שירותי פנאי ותיירות סביב איזור זה.
- תוכניות נקודתיות המאופיינות בבנייה חריגה במתחמים קיימים, המתאפשרת עקב פינוי שימושים שאינם תואמים לאיזור: כאלה הן התוכנית למגורים במתחם בית החולים הדסה ברחוב בלפור (206 יח"ד ושטח למשרדים) הנמצאת בבנייה, תוכנית למגורים במקום מוסך דן הסמוך לרחובות דיוגנוף-ארלוזורוב (240 יח"ד במגדל של 37 קומות ו-2.5 דונם שטח ציבורי פתוח (שצ"פ), וכן תוכנית למבני מגורים (מגדל של 32 קומות ומבנים של שש קומות ברחובות נהרדעא-בארי שבצפון החדש (תמונה מס' 7.2.10).

תוכניות שיקום תוך שימור מרקם

באזורים מעורבים:

- "שוק הכרמל"
פינוי חלקי שוק מטרדיים, הקמת מבנה שוק חדש; בניו חדש; שיקום מבנים בצדי השוק למגורים ומלונאות; הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי.
- "נחלת בנימין"
שיקום מתחם שלם כיחידה אחת, תוך שימור המבנים. שילוב מלונות "בוטיק" (10-20 חדרים) דירות סטודיו, תוספת בנייה קלה שקופה על גגות; פתיחת בתי קפה בחצרות ופתיחת חנויות במפלס הרחוב.

באזורי מגורים:

"לב העיר"

- הוכנה תוכנית סטטוטורית המאפשרת תוספת קומות לבניינים קיימים עד לגובה מרבי של חמש קומות, בתנאי שישופץ כל הבניין. התוכנית מאפשרת גם בניית בניינים חדשים עד לגובה של חמש קומות. העירייה שיפצה מבני ציבור, פיתחה שירותי ציבור נוספים וגינות. במקביל, ניתן סיוע לשכר דירה לזוגות צעירים. מכלול פעולות אלה הביא כעבור כמה שנים לעצירת ההידרדרות וההגירה השלילית, להחייאה הדרגתית ולמפנה של ממש באיזור. כיום לב העיר הוא איזור מבוקש למגורים. במהלך עשרים השנים מאז החל הטיפול בו, נוספו לו כ-3,000 תושבים, כ-350 מבנים עברו שיפוץ מלא ונוספו כ-130 מבנים חדשים. באיזור בכללותו פוטנציאל נומינלי של 4,500 יחידות דיור חדשות.
- "כרם התימנים"
בניית דירות חדשות או הרחבת דירות קיימות; שיפור תשתיות; הקצאת שטחים לצרכי ציבור; קביעת מדיניות שימושים חורגים; פיתוח מוקדי פעילות קהילתית; פוטנציאל נומינלי של 300-600 דירות חדשות.

בחוף הים:

- "עיר ימים"
תכנון מחודש של חצי האי הירקוני, הכולל את נמל תל אביב, מגרשי התערוכה ההיסטוריים ומגרש המכביה. התכנון בשלבים ראשוניים של גיבוש.

"דולפניריום"

- פינוי המבנה הקיים וצירוף השטח (בן 18 דונם) לרצף פארק החוף; בניית שני מגדלים ממזרח לרצף הרברט סמואל, בחיקף כולל של 48 אלף מ"ר שטח בנוי, אחד בן 36 קומות למגורים והשני בן 28 קומות למלון.

בכל מרחב הגרעין ההיסטורי:

- תוכנית בניין עיר (תב"ע) 2650 ב שימור מבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי (בהפקדה).

תוכניות לשיקום תשתיות ורחובות

במהלך השנתיים האחרונות שוקמו ועוצבו מחדש כל השדרות במרכז העיר והוחנו תשתיות מים ובובי חדשות במספר רב של רחובות. הוכנה תוכנית רעיונית לחידוש פני רחוב דיוגנוף.

השלכות תוכניות הפיתוח על דמותו העתידית של מרכז העיר

חלק ניכר מתוכניות הפיתוח שתוארו לעיל כרוכות בבנייה מגדלית. תוכניות אלה משקפות, מחד גיסא, את ערכי הקרקע הגבוהים של האיזור (ולחצי יומי הנדל"ן עקב כך) ומאידך גיסא, את עלויות הפיתוח הגבוהות באזורי ההתחדשות העירונית. הבנייה המגדלית המתוכננת במע"ר המטרופוליני משתלבת בו, הן מבחינה עיצובית והן מבחינה תפקודית. לעומת זאת, הבנייה המגדלית המתוכננת בגרעין ההיסטורי עומדת בניגוד לבנייה המרקמית, שהיא אחד ממאפייניו הבולטים הראויים לשימור. איזורים כגון לב העיר או העיר הלבנה המרכזית, שבהם יש ריכוז גבוה של בניינים בסגנון הבין-לאומי, רגישים במיוחד לבנייה חריגה זו. באיזור זה באה לביטוי נוקב הדילמה של "שימור מול פיתוח".

7.2.6 סיכום

הסוגיות המרכזיות

- התדרדרות פיזית של המרקמים הוותיקים והזדקנות האוכלוסייה בהם.
- התנוונות צירי המסחר הוותיקים.
- גודש תחבורתי, נגישות נמוכה, מחסור בחניה.
- איכות סביבה ירודה, בעיקר ברחובות הראשיים.
- מחסור בשטחים לצרכי ציבור.
- הדילמה של שימור ההיסטוריה המקומית והמורשת האדריכלית ההיסטורית מול פיתוח ומודרניזציה.
- הדילמה של יישוב הניגודים בין מגורים לפעילויות.

ההזדמנויות לעתיד

- ההזדמנויות הפתוחות בפני מרכז העיר, כפי שעלו בקבוצות הדיון, מצויות בשלושה תחומים: פיתוח, שיקום ושימור וחינוך.
- בתחום הפיתוח: פיתוח מערכת הסעת המונים, מערכות תנועה לא מוטוריות, וחניה. פיתוח מרחבי מגורים ותעסוקה חדשים; פיתוח פעילויות תרבות. נופש ופנאי; חיזוק תיפקודו של חוף הים כמוקד נופש ותיירות; חיזוק הריאות הירקות.

- בתחום השיקום והשימור: המשך שימור בניינים היסטוריים; התאמת הגרעין ההיסטורי לרוח הזמן, תוך שימור זיכרון העבר.

- בתחום החינוך: המשך פיתוח מערכות חינוך מגוונות למשיכת אוכלוסייה חזקה למרכז העיר; פיתוח שירותים לגיל הרך ושירותי קהילה וספורט, החסרים באיזור.

7.3 יפו

7.3.1 התהליכים האורבניים שעברו על יפו, החל מ-1948

"...יפו יפת ימים עיר קדומים. יפת בן נח בנה אותה וקרא שמו עליה. אבל מכל יפייפותו של יפת לא נשתיר בה אלא מה שאין בני אדם יכולים ליטול ממנה והיא משתנית והולכת לפי טיב יושביה..." (ש"י עגנון, תמול שלשום).

יפו היא אחת מן הערים הקדומות בארץ, שהתפתחותה קשורה לכך שהיתה עיר נמל ומעבר. נמל יפו שימש כתחנה קבועה באגן המזרחי של הים התיכון וכשער כניסה ראשי לארץ-ישראל, עד בניית נמל חיפה כנמל ים עמוק ב-1933 (תמונה 7.3.1).

יפו התפתחה ממחצית המאה ה-19 והפכה מעיר צפופה הסגורה בין חומותיה למרכז המסחרי והתרבותי הגדול ביותר בארץ-ישראל באותה תקופה. בתחילת המאה ה-20 היוותה יפו את הגרעין שממנו התפתחו השכונות היהודיות של תל אביב.

יותר מכל איזור אחר במטרופולין, יפו מאופיינת בקיומם המקביל של תהליכים מנוגדים המייצרים מרחב טרונגני, מורכב וטעון: ביפו התבצעה הריסה שיטתית של שכונות היסטוריות מחד, ומאידך נבנו בה באינטנסיביות שכונות חדשות; נעשה בה פינוי יזום של תושבים מחד, ומאידך שוקמו בה באופן ממוסד אזורים שונים; היחס אליה היה של הונחה שיטתית מחד, ומאידך ננקטה בה מדיניות של העדפה מתקנת.

ניתן לומר כי ההיסטוריה האורבנית של יפו מצביעה על קיומם של תהליכים מנוגדים ובו-זמניים היוצרים מפגש ועירוב אוכלוסין רב-תרבותי אך גם עימות לאומי ופערים מעמדיים.

יפו עברה מהפך רדיקלי באופייה האורבני ב-1948. היא הפכה ממרכז ערבי פוליטי, חברתי מסחרי וכלכלי ראשון במעלה לשכונת מצוקה בדרום תל אביב. מהפך זה הוא הרקע שעליו יש להבין את התפתחותה של יפו כעיר מעורבת ערבית-יהודית המשולבת ביחידה מוניציפלית אחת.

יש ניגוד בין האופן שבו תופסת האוכלוסייה הערבית את המלחמה שהתחוללה ב-1948 לבין האופן שבו תופסת אותה האוכלוסייה היהודית. מדינת ישראל מגדירה מלחמה זו כ"מלחמת העצמאות" ואילו האוכלוסייה הערבית רואה אותה כ"נכבה".



מפה 7.3.1: התהליכים האורבניים ביפו מ-1948



תמונה 7.3.1: נמל יפו / צילום אויר אלבטרוס



מפה 7.3.2: יפו - מפת מיקום



תמונה 7.3.2: הונחה

ניתוח אורבני של התהליכים המאפיינים את יפו מאז 1948 מעלה ארבעה מומנטים היסטוריים-סוציולוגיים מרכזיים או תקופות מפתח המסייעים להסביר את התהוותה של יפו כמקוד לג'נטריפיקציה (תהליך כניסתה של אכלוסייה מבוססת לאזורים עירוניים בעלי סטטוס נמוך) בעשור האחרון (מפה 7.3.1):

- 1948: "התרוקנות" העיר מ-95% מתושביה הערבים והיותה אוכלוסייה ערבית חלשה.
- 1948-1960: הפיכת יפו לעיר עולים יהודית צפופה ושוקקת.
- 1960-1985: תת-השקעה (Disinvestment), הונחה שיטתית של יפו כחלק מתוכנית "בינו-פינוי" (תמונה 7.3.2).
- 1985-1999: קידום סידרת פעילויות לשינוי מדיניות העירייה כלפי יפו הכוללות, בין היתר, הקמת "צוות יפו" במינהל ההנדסה וגיוס גופים ממשלתיים לפיתוח יפו.
- 1999 ועד היום: הקמת המישלמה ליפו כזרוע ביצועית של העירייה והצבת שיקומה ופיתוחה של יפו במרכז סדר העדיפות העירוני. זוהי תקופה המאופיינת בהזרמת תקציבים עירוניים וממשלתיים לפיתוח התשתית ברחובות יפו וקידום פרויקטים מרכזיים, כגון הקמת מרכז אקדמי ביפו, פיתוח נמל יפו, פיתוח התיירות ופרויקט דיור לאוגות צעירים.

7.3.2 יפו במרחב העירוני

אפיון כללי

יפו, הכלולה ברובע 7, גובלת בצפון ברחוב אילת והמשכו עד הים, בדרום היא נמצאת בגבול שיפוט עם הערים בת ים וחולון, במערב היא גובלת בחוף הים ובמזרח היא גובלת ברחובות אברבנאל, הרצל, בן צבי ומקווה ישראל (מפה 7.3.2).

שטח הרובע כ-6,400 דונם המהווה כ-12% מכלל שטח העיר.

אוכלוסיית יפו מנתה בשנת 2000 46,342 נפש והיא היוותה כ-13% מכלל אוכלוסיית העיר. השיעור של אוכלוסיית יפו נמצא במגמת ירידה ב-40 השנה האחרונות. מבחינה מספרית, קטנה האוכלוסייה ביפו בשנים אלה בכ-22% ומשקלה היחסי בעיר קטן באותם שנים בכ-15%.

האוכלוסייה הערבית במרחב יפו מנתה ערב מלחמת העצמאות כ-70 אלף נפש ולאחר המלחמה נותרו בה כ-4,000 נפש. ב-1999 מנתה האוכלוסייה הערבית ביפו 12,154 נפש, שהיוו כ-27% מכלל אוכלוסיית יפו. כ-75% מקרב האוכלוסייה הלא-יהודית ביפו הם מוסלמים. גידול האוכלוסייה הערבית ביפו נבע גם מהגירה של תושבים ערבים מן המשולש ומן הגליל לעיר.

אפיון פיזי-שכונתי

יפו היא עיר של שכונות המאופיינות ברמת הטרוגונית גבוהה: שכונות ותיקות שנבנו עד הקמת המדינה ושכונות חדשות שהוקמו לאחר 1948, לצורך קליטת גלי ההגירה.

רובע יפו (7) מחולק לארבעה תתי-רובעים המכילים 12 שכונות, כשמתוכן עשר שכונות משמשות בעיקר למגורים ושתי שכונות הן דלות באוכלוסין: העיר העתיקה, המשמשת בעיקר למגורי אומנים, למסחר ותיירות וגבעת הרצל, איזור מלאכה המיועד בעיקר לשימושי תעשייה, מלאכה ומסחר.

תתי-רובעים 71 - צפון-יפו ו-72 - מערבית לרחוב יפת, כוללים בעיקר את השכונות הוותיקות עגימי וג'בליה (גבעת עלייה) בעוד שתתי-רובע 74 - מזרחית לשדרות ירושלים, כולל את השכונות החדשות שהוקמו בשנות ה-60 (יפו ד, תל כביר / נווה עופר). תתי-רובע 73 כולל חלקים מן התקופה המנדטורית (לב יפו) ושכונות חדשות יותר (צהלון, יפו ג, שיכוני הבולגרים) (תמונות 7.3.3-7.3.6).

משקלן הדמוגרפי היחסי של השכונות הוותיקות - צפון-יפו, עגימי, גבעת עלייה ולב יפו - הוא נמוך ומהווה רק כ-25% מכלל אוכלוסיית יפו. בשכונות אלה מרבית האוכלוסייה (כ-62%) היא אוכלוסייה ערבית (בשכונות עגימי וגבעת עלייה האוכלוסייה הערבית מונה כ-95% ואילו בשכונות צפון-יפו ולב יפו התפלגות האוכלוסייה היא 55% יהודים ו-45% ערבים).

השכונות הוותיקות של יפו עשירות בנכסים תרבותיים וטבעיים שבהם התברכה העיר. שכונות אלה מהוות את התשתית לאתרי התיירות ביפו. במסגרת תוכנית האב לתיירות ביפו נערך סקר אתרי תיירות, שבו זהו 276 אתרים תרבותיים וטבעיים בעלי פוטנציאל תיירותי. מתוכם 96 אתרים זהו כבעלי פוטנציאל גבוה והוגדרו כמוקדי עניין בעלי חשיבות למרקם התיירותי הייחודי של יפו (תמונה 7.3.7).

שימושי קרקע

השטח הממוצע ליחידת דיור למגורים ביפו עומד על 65 מ"ר והוא נמוך ב-12% מן הממוצע העירוני של תל אביב-יפו. ההטרונגויות של שכונות המגורים באה לביטוי בכך שבשכונת עגימי, למשל, הנכללת בתתי-רובע 72, השטח הממוצע ליחידת דיור גבוה יותר ומגיע עד 84 מ"ר. מנגד, בשכונות החדשות שבתתי-רובע 74, נווה עופר יפו ד, השטח הממוצע ליחידת דיור נמוך יותר ומגיע ל-56 מ"ר. צפיפות המגורים בשכונות הוותיקות היא נמוכה מאוד ומגיעה ל-1.4 יחידות דיור לדונם. לעומת זאת, השכונות החדשות, ובעיקר אלה הכלולות בתתי-רובע 73 - צהלון, שיכוני היסכון, יפו ג-דרום ונווה גולן - מאופיינות בצפיפות גבוהה יחסית לתל אביב, שמגיעה ל-4.3 יחידות דיור לדונם, לעומת ממוצע עירוני שעומד על 3.2 יחידות דיור לדונם.

ניתוח מערך שימושי הקרקע העסקיים על פי הרובעים, מראה שרובעי המגורים הוותיקים, ובעיקר רובע 71, מאופיינים בשימושי קרקע עסקיים. ברובעים אלה מרוכזים כ-64% מכלל שטחי שימושי הקרקע שלא למגורים, תוך התמקדות בשימושי תעשייה, מסחר, תחבורה,

משרדים וחניונים. ברובעים אלה מתרכז מערך שימושי מלאכה ומסחר כפונקציות כלל-עירוניות ובחלקם כאלה המשרתות את מטרופולין תל אביב-יפו. ביפו קיימת תופעה של פלישות ובנייה בלתי חוקית בהיקף גדול יחסי, דבר המערער את מעמד שלטון החוק, יוצר אווירה של "הכל מותר" ופוגע ביכולת לממש את יעודי הקרקע המתוכננים.

רווחת דיור

מדד רווחת הדיור, המבטא רמה של מצוקה פיזית, נמדד ביחס שבין שטח ממוצע ליחידת דיור למגורים בשכונה לבין גודל המשפחה הממוצע בשכונה. רווחת הדיור בכלל יפו עומדת על 21 מ"ר לנפש והיא נמוכה יותר מן הממוצע העירוני, העומד על 35 מ"ר לנפש. בבדיקה ברמה שכונתית ביפו, רווחת הדיור הגבוהה ביותר נמצאת בשכונות צפון-יפו שבתתי-רובע 71, המאוכלס בעיקר על ידי זוגות צעירים ומבוססים. בשכונות זו המדד עומד על 30 מ"ר לנפש, קרוב לממוצע הכלל-עירוני. רווחת הדיור הנמוכה ביותר נמצאת בתתי-רובע 74 בשכונות יפו ד ובתל כביר / נווה עופר, שם היא עומדת על 19 מ"ר לנפש, פחותה ב-40% מן הממוצע העירוני.

תוכניות בינוי ערים

מאז 1985, עם הקמת צוות יפו במינהל ההנדסה, החל תהליך תכנון אינטגרטיבי של רוב שטחה של יפו. בעשור האחרון אושרו מספר רב של תוכניות בינוי למגורים, בעיקר בתחום מרכז יפו. תוכניות אלה מאפשרות תוספת של 10,300 יחידות דיור בכלל יפו, כלומר תוספת של כ-31 אלף נפש ליפו, שמשמעותה הכפלת אוכלוסיית המקום.

מרבית תוספת היחידות הדיור למגורים (כ-63%) הן בתחום השכונות החדשות, כשהמתחמים הגדולים הם מתחם נס לגויים ומכבי יפו (סך הכל 2,500 יחידות דיור). בתחום השכונות הוותיקות, מרבית הבינוי מתוכנן בתחום שכונות עגימי וגבעת עלייה. תוכנית זו, הנקראת "מדרון יפו", כוללת 1,950 יחידות דיור. האזורים שנמצאים לאורך חזית הים, שהם בעלי פוטנציאל כלכלי וחברתי - החל ממתחם שער ליפו בצפון, הנמל במרכז ומדרון יפו בדרום - עדיין לא הבשילו לכדי תכנון מפורט והם נמצאים בדינאים בוועדות התכנון. בצפון-מזרח יפו נערכת עתה תוכנית "מבואות יפו", המבקשת לשדרג את איזור התעסוקה. חיבורה של תוכנית זו ליפו יאפשר שיפור הקשרים בין מזרח יפו לחוף הים.

מרכיבי איכות סביבה

יפו ככלל סובלת מרמה ירודה של איכות סביבה, שמקורה מהזנחה של עשרות שנים. ניתוח מרכיבי איכות הסביבה נערך על פי שני מדדים כמותיים, שמצביעים על בעייתיות, מחד ומאיך, על פוטנציאל לשיפור:

- **עתודת שטחים ציבוריים פתוחים:** יפו התברכה בעתודה גבוהה של שטחים ציבוריים פתוחים, שלא כולם מפותחים. המרכיבים שביניהם הם פארק מדרון יפו ופארק שפך נחל איילון. הממוצע של עתודת שטח פתוח לנפש בכל יפו עומד על 19 מ"ר והוא גבוה מן הממוצע העירוני, העומד על 17 מ"ר לנפש.
- **חוף ים:** יפו שוכנת לאורך חוף ים פתוח של כ-1,800 מ', שרק כ-10% ממנו מוסדר כחוף רחצה. חלקו המרכזי של החוף יובש בשנות ה-70 על ידי שפיכת פסולת בניין. ולקראת שנות ה-80 הייבש הופסק בלחץ תושבי השכונות. מאז לא הוסדר החוף והוא הפך להיות במרביתו "הר פסולת" ומוקד עזובה סביבתית ואורבנית.

"עקב ההזנחה שנמשכה שנים, יפו נותקה מן הים. יש צורך בהחזרת יוקת העיר לים. אולי על ידי בניית טיילת, פיתוח פעילויות בחוף הים כמו גם פיתוח החוף וטיפול בהר הובל" (מקבוצת דיון יפו) (תמונה 7.3.8).

7.3.3 מאפיינים דמוגרפיים וסוציו-אקונומיים מרכזיים

לפי כל המדדים המקובלים, אוכלוסיית רובע 7 - ובעיקר הקהילה הערבית בה - היא הקבוצה הענייה ביותר במרחב העירוני בתל אביב-יפו. כמחציתה ממוקמת בחמישון הסוציו-אקונומי התחתון. מסקנה כללית זו נתמכת על ידי בחינה של כמה מדדים המצביעים על רווחת האוכלוסייה. המאפיינים הסוציולוגיים של האוכלוסייה היהודית ביפו דומים למאפייני האוכלוסייה בדרום תל אביב (ראו סעיף 7.4, דרום העיר).

ריבוי טבעי גבוה ואוכלוסייה צעירה

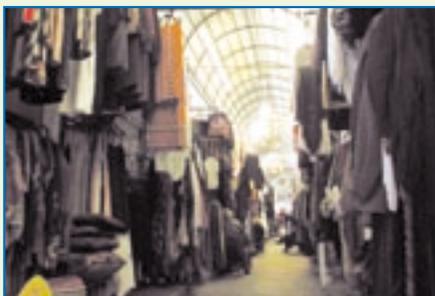
כ-30% מן האוכלוסייה הערבית בעיר היא מתחת לגיל 14 (לעומת 17% אחוז בכלל העיר תל אביב-יפו ו-23% ברובע 7) וכ-50% הם מתחת לגיל 24. הגיל החציוני ברובע 7 הוא 32 לעומת 34 בכלל תל אביב-יפו. בעגימי ובגבעת עלייה (תתי-רובע 72) הגיל החציוני הוא 26 (שנתון סטטיסטי, 2000). ברובע 7 נרשם ריבוי טבעי של 8.8 נפש ל-1,000 לעומת הממוצע העירוני של חמישה ל-1,000.

גודל משפחה ממוצעת ברובע 7 הוא גבוה יחסית לתל אביב-יפו ועומד על שלוש נפשות למשפחה לעומת ממוצע עירוני של 2.4 נפשות. בשכונות המאוכלסות באוכלוסייה ערבית, בעגימי ובגבעת עלייה, גודל משפחה ממוצע הוא גבוה יותר ועומד על 3.6 נפשות למשפחה.

מאפייני רווחה

אוכלוסיית יפו מאופיינת ברמת רווחה נמוכה מאוד. להלן ארבעה מדדים המצביעים על רמת הרווחה הנמוכה ביפו:

- כ-28% מאוכלוסיית יפו נמצאת בטיפול האגף לשירותי רווחה. באיזור מרכז יפו וצפון יפו אחוז האוכלוסייה הנמצא בטיפול אגף הרווחה גבוה יותר ומגיע ליותר



תמונה 7.3.7: שוק הפשפשים, אתר בעל פוטנציאל תיירותי



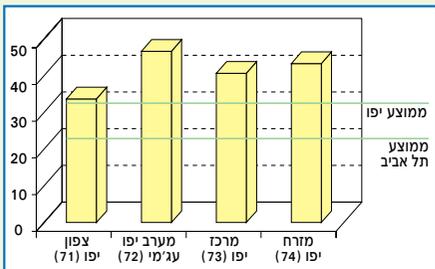
תמונה 7.3.3: מראה טיפוס של העיר העתיקה



תמונה 7.3.8: חוף הים על רקע "הר הפסולת" של מדרון יפו



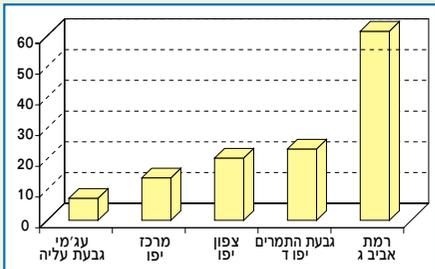
תמונה 7.3.4: חזית לים בשכונת עגימי; שילוב בנייה ישנה וחדשה



גרף 7.3.1: אחוז מטופלים בשירותי הרחוקה מסך האוכלוסייה, 1999



תמונה 7.3.5: שיכון ביפו ג



גרף 7.3.2: מיקום שכונות יפו בממדד חברתי-כלכלי-עירוני



תמונה 7.3.6: מראה טיפוס של איזור לב יפו

מ-35% מן התושבים. זאת, כשהממוצע העירוני עומד על 16% מן האוכלוסייה (גרף 7.3.1).

- על פי המדד החברתי-כלכלי החדש לשנת 2000 של המרכז למחקר כלכלי וחברתי, עגימי וגבעת עליה ממוקמות במקום השני החלש ביותר מתוך 60 השכונות (מרכז יפו נמצא במקום הרביעי, יפו ג במקום ה-11 ויפו ד במקום ה-16) (גרף 7.3.2).
- בעגימי ממוצע ההכנסה החודשית לנפש נמוך ומגיע ל-1,163 שקלים, כשבכל תל אביב-יפו ההכנסה הממוצעת לנפש היא 2,488 שקלים.
- על פי נתוני המרכז למחקר כלכלי וחברתי נמצא, כי 63.8% מן האוכלוסייה המוסלמית ביפו משתייכים לחמישון התחתון בממדד החברתי-כלכלי העדכני.

7.3.4 חולשות ובעיות חברתיות מרכזיות

מצוקת החינוך ביפו וההתמודדות עמה

מערכת החינוך ביפו מחולקת למעשה לשלוש תת-מערכות: בתי הספר הממלכתיים-כלליים (כגון אביגל ועירוני ז), בתי הספר הממלכתיים המיועדים לאוכלוסייה הערבית (כגון אחווה ועירוני י"ב) ובתי הספר הפרטיים-הכנסייתיים (פרר, טרה-סנטה וטביטא) המושכים אליהם את התלמידים מן המשפחות המבוססות יותר מקרב האוכלוסייה הערבית.

גם בקרב האוכלוסייה היהודית ביפו קיימת תופעה של התבדלות: התושבים החדשים שהגיעו ליפו בשנות השמונים והתשעים לא משתלבים בבתי הספר המקומיים ושולחים את ילדיהם לבתי-ספר ייחודיים ויוקרתיים באיזור (בית הספר לטבע, בית הספר הפתוח) או לבתי-ספר בצפון העיר.

מצוקת החינוך של האוכלוסייה הערבית ביפו באה לביטוי בולט בשיעורי הנשירה הגבוהים של ילדיה ממערכת החינוך: בבית הספר עירוני י"ב, התיכון השש-שנתי היחודי לאוכלוסייה הערבית, הגיע שיעור הנשירה בשנת הלימודים תשס"א ל-52% לעומת שיעור נשירה של כ-10% בכלל העיר.

לעומת זאת, בבית ספר עירוני ז, התיכון השש-שנתי הכללי ביפו, שיעור הנשירה הצטמצם בארבע השנים האחרונות מ-17% ל-11% - זהו עדיין שיעור גבוה יותר מאשר בבתי הספר בצפון העיר (רובעים 1-4) אך הוא זהה או נמוך יותר מאשר שיעור בבתי הספר במרכז ובדרום העיר (רובעים 5-9).

בשנים האחרונות העירייה מנסה להתמודד עם מצוקת החינוך ביפו באמצעות טיפול מערכתי כולל המלווה בהשקעת משאבים רבים:

בחינוך הקדם יסודי: נפתחו בשנתיים האחרונות גני ילדים חדשים רבים בעקבות החלטת חוק חינוך חינום מגיל שלוש (האוכלוסייה הערבית ביפו מיישמת את החוק יותר מכל קבוצת אוכלוסייה אחרת בעיר). **בחינוך היסודי:** הוקם בית הספר הניסויי הערבי "אגיאל", פוצל בית הספר "דגניה-ויצמן" לשני בתי ספר (אחד

פשיעה ופרגמנטציה חברתית

"החוק עוצר בכניסה ליפו" (מקבוצת דיון יפו). בשנה האחרונה נרשם מספר שיא של מקרי רצח והתנקשויות על רקע פלילי ביפו (יותר מ-20 מקרי רצח, כולם של גברים נרשמו בשנתיים האחרונות). חלקם על רקע של מאבק על שליטה בסחר הסמים, חלקם על רקע מריבה בתוך המשפחה או סכסוך אישי. בנוסף פורח בעיר תחום גביית דמי החסות ("פרוטקשן") וסחר בסמים.

השילוב של המצב הכלכלי והפוליטי הקשה והדכודך הכללי השורר בשנה האחרונה מחריף את תחושת הפחד והדאגה לנוכח המתרחש בתוך הקהילה. במשך תקופה ארוכה נכשלה המשטרה בהתמודדות עם בעיית הפשיעה ביפו והדבר מעורר ניכור ותסכול רב בקרב תושבי המקום, שחלקם מפרש את הכישלון הזה כאסטרטגיה ממסדית מכוונת שמטרתה החלשת הקהילה. הבעיה היא כלל-יפואית, היא פוגעת בערבים וביהודים כאחד והיא נובעת הן מאוירה של היעדר חוק והן מבעיית אכיפה. באחרונה הגבירה המשטרה את נוכחותה ופעילותה בעיר ואף הצליחה להביא לפתרון של כמה תעלומות בתחום הרצח וכן לפגיעה אמיתית בשוק הסמים ביפו.

נוער במצוקה

קיים קשר ברור בין נשירת בני נוער בגילאי 14-17 מבתי הספר והידרדרותם לעולם הפשע. במחלקה לקידום נוער מצביעים על שלוש קטגוריות של נוער במצוקה:

- **נוער מנותק:** ביפו מתגוררים 366 בני נוער בגיל 15-17 שאינם לומדים (מתוכם 239 שגם אינם עובדים), מהם 54% ערבים ו-46% יהודים.
- **נוער בסיכון:** מספר בני הנוער שלהם נשקפת סכנת נשירה וניתוק נע בין 340 ל-380.
- **ילדים בסיכון:** ביפו מתגוררים כ-250-300 ילדים בכיתות א-ו ממשפחות רב-בעייתיות.

המספר המדויק, בצירוף נתונים שיאפשרו איתור פרטני של הנערים, אינו בנמצא. באחרונה מתקיימות יוזמות של ארגונים יפואיים לקדם את הטיפול בנושא נשירת הנוער.

בעיית הדיור

מצוקת הדיור היא אחת הבעיות הבערות במגזר הערבי. בשנים 1975-1985 נהרסו ביפו כ-3,125 יחידות דיור. בשכונות עגמי וגבעת עלייה נרשמה בין השנים 1973 ל-1993 הפחתה של 41% מסך כל יחידות הדיור, בהשוואה לגידול של 30% יחידות דיור בשכונות החדשות במזרח יפו.

האוכלוסייה הערבית ביטאה מצוקה זו ב-1995, כשפרצה "אינתיפאדת הדיור", שבעקבותיה הוכרז על שיווק מסובסד של 400 יחידות דיור. בהמשך הוכרו פרויקט "בנה דירתך" ב-2001-2002, שבמהלכו נמכרו 22 יחידות דיור בלבד, מתוך 95 שהוצעו לזכאים ערבים.

מהם מיועד לאוכלוסייה הערבית), הושווה היקף שעות ההוראה בבתי הספר הוותיקים המיועדים לאוכלוסייה הערבית לזה של בתי הספר הממלכתיים הכלליים, הופעלו בהם מרכז טיפולי ופנימיות יום וכן שופרו המבנים שלהם ונבנו בהם חטיבות צעירות.

בחינוך העל יסודי: הוקם בית-ספר על-יסודי חדש (עירוני כ"ב) המיועד לתלמידים מתקשים (חלקם נשרו ממערכת החינוך וחלקם למדו עד היום בעירוני י"ב והכבידו על תיפקודו). בעירוני י"ב נפתחו שתי מגמות ייחודיות המיועדות לתלמידים בעלי ההישגים הטובים בבית הספר וכן הורחב ושופץ מבנה בית הספר. פעולות אלה מיועדות, מצד אחד, למשוך תלמידים "חזקים" מבתי הספר הפרטיים-קנסייתיים ולשלבם במערכת הממלכתית המיועדת לאוכלוסייה הערבית ומצד שני, למשוך אל מערכת זו תלמידים ערבים הלומדים היום במערכת הממלכתית הכללית. הציפייה היא כי מערכת חינוך הטרוגנית יותר, שבה לומדים תלמידים מכל שכבות האוכלוסייה הערבית ביפו, תצליח להציע את תלמידיה להישגים משופרים יותר. בנוסף, צמצום הגידול במספר התלמידים הערבים בבתי הספר הממלכתיים הכלליים (כדוגמת ויצמן ועירוני ז) צפוי להחליש במידה ניכרת את חששה של האוכלוסייה היהודית ביפו משינוי צביונם של בתי-ספר אלה ואת נטייתה של חלק מאוכלוסייה זו לעזוב את מוסדות החינוך ביפו.

לצד הטיפול המערכתי, מופעלות במוסדות החינוך ביפו תוכניות העשרה ותגבור מונונות שנועדו לקדם נושאים שונים, בין היתר: אוניברסיטת תל אביב, באמצעות קרן "פרייס-ברודי", פועלת עם הקהילה ביפו ובכלל זה עם מוסדות החינוך. הפעילות כוללת סיוע של סטודנטים לתלמידים בבתי הספר, הגעה של תלמידים למפגשים באוניברסיטה ומתן הרצאות על ידי מרצים מן האוניברסיטה בבתי הספר. עמותת סטודנטים מפעילה בשכונת נווה עופר את התוכנית "גם אני אהיה סטודנט", הכוללת כ-100 תלמידים מבתי הספר היסודיים הממלכתיים בשכונה, שזוהו על ידי מנהלי בתי הספר כבעלי פוטנציאל. תלמידים אלה זוכים לתגבור לימודי על ידי סטודנטים מן המכללה האקדמית של תל אביב-יפו. עמותת "אפשר אחרת" מפעילה תוכנית המפגישה בין תלמידים (והוריהם) מבתי-ספר "תאומים" ביפו סביב נושאי לימוד שונים (אחוזה-גבעת התמרים, חסן ערפה-אביגל).

למרות הטיפול המערכתי ותוכניות ההעשרה והתגבור המופעלות ביפו, עדיין נשמעת הטענה מפי התושבים כי נחיתותם בתחום ההשכלה והחינוך מונעת בהשוואה לצפון החוק. גורמי העירייה טוענים שעדיין מוקדם להעריך את מלוא השפעתן של הפעולות שנוקטו.



תמונה 7.3.9: פירסום מכירת דירות יוקרה



תמונה 7.3.10: פרויקט מנהרה תת קרקעית לניקוז מים לפתרון בעיית השטפונות ביפו / באדיבת נתיבי אילון



תמונה 7.3.11: שדרות ירושלים לאחר שידרוג



תמונה 7.3.12: מגדל השעון לאחר שיפוץ



תמונה 7.3.13: תוכנית שיקום שוק הפשפשים - הדמיה ממוחשבת



תמונה 7.3.14: מתחם איינברג פרויקט מכללת איינברג - הדמיה ממוחשבת / באדיבות קולקור אפשטיין אדריכלים

7.3.5 איומים לעתיד

- התהליכים הבאים מהווים איום על עתידה של יפו: המשך קיטוב מעמדי בעקבות חיווק תהליכי הג'נטריפיקציה.
- היעדר פתרון הולך ומחמיר לבעיית הדיור ועקב כך התגברות הרגשת הניכור בין יהודים לערבים באזור לב יפו.
- התחוקות המתחים הפנים-קהילתיים בקרב האוכלוסייה הערבית בעקבות בעיית הפשיעה. בעיה זו, הגורמת להתגברות הרגשת חוסר הביטחון האישי של האוכלוסייה היהודית והערבית כאחד, מתגברת בשל היעדר אכיפה מספיקה של שלטון החוק.
- חששות ומחלוקות בקרב התושבים בנוגע להשלכות החברתיות והעסקיות של פרויקט הרכבת הקלה ביפו. זאת, מאחר שהרכבת תעבור מעל הקרקע לאורך שדרות ירושלים בעוד שבשאר העיר תל אביב הרכבת הקלה מתוכננת להיות תת-קרקעית.
- המשך בעיית הנוער המנותק ביפו.

7.3.6 פרויקטים נבחרים לפיתוח ביפו - הזדמנויות

- ב-1999 החליטה העירייה על מתן עדיפות וריכוז מאמץ לשיקום ופיתוח יפו. במסגרת זו הוקמה המישלמה ליפו - כורע ארגונית וביצועית של העירייה לקידום פרויקטים ביפו. במסגרת עבודתה של המישלמה קודמו כמה תוכניות ופרויקטים, בשיתוף נציגי התושבים ומשרדי ממשלה, שפיתוחם נשען על המשאבים הייחודיים של יפו, היכולים להוות את עוגני הפיתוח שלה.
- המשך הפיתוח הנרחב של תשתיות עירוניות ברמה השכונתית וברמה האזורית (תמונה 7.3.10). במסגרת זו נערך פיתוח תשתיות בשכונות עג'מי ובלב יפו, משופצים 60 רחובות, משופצים כל גני הילדים ביפו ופיתוח ושידרוג מבני ציבור, גנים ציבוריים, שדרות ופארקים (תמונה 7.3.11).
- מתן פתרונות דיור לזכאים מקרב תושבי יפו, על ידי קידום פרויקטים למגורים, הכוללים, בין היתר, בניית מגורים לזכאים ביפו בשיתוף משרד הבינוי והשיכון.
- קידום הפיתוח התיירותי, שנערך בשיתוף משרד התיירות, באמצעות פרויקטים מרכזיים, כגון שימור ופיתוח נמל יפו, פיתוח תשתיות המסחר במתחמי התיירות, שימור ופיתוח אתרי עתיקות ומסודות תרבות (תמונות 7.3.12, 7.3.13). במסגרת זו מקודמת תוכנית לשיפוץ ולשיקום מתחם השעון ושוק הפשפשים ולסילוק עסקים מטרדיים ממתחם השוק והחלפתם בעסקים מוטי תיירות.
- מתן עדיפות עירונית ותמריצים לכניסתן של פעילויות תרבות ואמנות. זאת, בד-בבד עם סילוק מטרדים סביבתיים המונעים את פיתוח יפו כאזור מגורים המוטה בחלקו לתחומי התיירות והתרבות. במסגרת זו מקודמת תוכנית להפיכת בניין מרכזיים לקמפוס של יוצרים בתחומי הציור, הפיסול, התיאטרון והמוחל, שיהווה מרכז לתרבות "פרינג" בתל אביב-יפו.

המסקנה שעלתה מן הקושי ליישם את פרויקט "בנה דירתך" היא, שבעיית הדיור במגזר הערבי אינה בהכרח בעיה של היצע דירות במחירים מסובסדים, כי אם בעיה חברתית של היעדר מעמד בניינים יציב של זוגות צעירים המסוגלים לעמוד בתשלומי משכנתה. בעיית הדיור היא בעיקרה בעייה של זוגות הזכאים לדיור סוציאלי, שאינו קיים ביפו, והדבר חייב לקבל מענה במסגרות הממשלתיות המתאימות.

דיור יוקרתי והשפעת הג'נטריפיקציה

תהליך הג'נטריפיקציה, תהליך כניסתה של אוכלוסייה מבוססת לאזורים עירוניים בעלי סטטוס נמוך, מתרחש ביפו מאז שנות השמונים, זאת על רקע מצוקת הדיור הקשה בקרב האוכלוסייה הערבית. בשכונת עג'מי ובגבעת עלייה רק כ-31.5% מן התושבים חיים בבתים שבבעלותם (לעומת 64% במרכז יפו). תהליך זה הוא פרודוקטלי, משום שהוא מביא לכניסתה של אוכלוסייה חדשה ומבוססת שעשויה להחיות את העיר מחד, ומאידך הוא מביא להתייקרות משמעותית של ערכי הנדל"ן בעג'מי ולעזיבה מורחה של תושבים ערבים רבים (מעג'מי ללב יפו). בעיני תושבי העיר הערבים, הג'נטריפיקציה נתפסת כאחד האיומים העיקריים, המעמיקים את הפערים בין עשירים לעניים ובין יהודים לערבים ביפו (תמונה 7.3.9).

התבטאות תושב ערבי שהשתתף במפגש קבוצות הדיון: "אני לא נגד פיתוח, אלא נגד קיפוח! אני בעד פיתוח אבל נגד נישול התושבים הערבים מן האזור. מדובר באוכלוסייה שרוב חבריה גרים בדמי מפתח וזה יביא לטרנספר. וזה הפחד שלנו. בבלגן שהיה באוקטובר ובתדמית השלילית של יפו יש משהו טוב. זה מונע מיהודים עשירים לבוא. אבל הם בכל זאת באים".

יפו כעיר מעורבת

יפו כעיר מעורבת מהווה נקודת מפגש חשובה בין יהודים לערבים, אך גם מוקד אפשרי לעימותים ולהסלמה. השפעת אירועי אוקטובר 2000 מתבטאת בחשש כפול: מחד, האירועים נתפסו כאיום ערבי על התושבים היהודים של יפו ועל מבקרים מחוץ ליפו, שהדירו רגליהם מן העיר במשך תקופה ארוכה. מאידך, התושבים הערבים החלו לחשוש להיקלע לשטחי תל אביב או בת ים, מפחד להתנכלות מצד יהודים במקרה של אירוע חבלה. ערביי יפו תופסים עצמם כ"מיעוט כפול", המופלה לרעה הן ברמה הארצית הן ברמה המוניציפלית-עירונית. התושבים היהודים, לעומת זאת, חשים מאוימים על ידי נוכחות הערבים באזורים הפעם היו מיושבים בעיקר על ידי יהודים, כגון איזור לב יפו. חששות אלה תורמים להחרפת תחושה הדדית של אי אמון. יחד עם זאת, קיים ביפו דו-קיום יהודי-ערבי. ברמת היומיום תושבים יהודים וערבים חיים זה לצד זה בשיתוף. עובדה זו היא בבחינת הזדמנות להפיכת יפו למודל לדו-קיום וחיוק הקשר בין שני העמים.

- הקמת קמפוס המכללה האקדמית תל אביב-יפו במתחם איזנברג כמוקד השכלה גבוהה. במתחם יוקמו מעונות סטודנטים. הכניסה המתוכננת לבניין הראשון היא באוקטובר 2003 (תמונה 7.3.14 בעמוד הקודם).
- עידוד מנהיגות מקומית, יהודית וערבית, פעילה ומעורבת המבקשת לפתח את יפו ולקדם את איכות החיים והסביבה היפואית. במסגרת זו פועלת המישלמה ליפו לקידום פעילויות להידוק הקשר ומעורבות התושבים בעיצוב שכונות יפו וליצירת דיאלוג משותף בין האוכלוסייה היהודית לערבית.
- הקמת רכבת קלה בשדרות ירושלים, המהווה אמצעי תחבורה ייחודית לסביבה שישפר את הנגישות לאזור ויתרום על ידי כך להחייאתו. הקמת הרכבת יכולה להוות הזדמנות לשיפור חזות הרחוב.
- סיוע בפיתוח מתחם נגה כשכונת מגורים ייחודית. השכונה מהווה ציר חיבור בין המושבה האמריקאית, הנמצאת ממזרח לה, לבין מתחם התיירות ביפו, מערבה לה.
- השלמת התוכנית ליישום פיתוח ושדרוג איזור התעסוקה בצפון-מזרח יפו, בשיתוף משרד התעשייה והמסחר והיערכות לתחילת יישום התוכנית.
- קידום פרויקטים בתחום החינוך, התרבות והקהילה. המשך הפעלת תוכניות העשרה ותגבור לתלמידים, הנערכות על ידי גורמים שונים בשיתוף מערכת החינוך העירונית. קידום אוכלוסיות במעמד סוציו-כלכלי נמוך, טיפול ממוקד במשפחות של ילדים בסיכון כדי להוציאן ממעגל המצוקה, עזרה וסיוע לבני נוער בסיכון שנפלטו מן המסגרות החינוכיות.

7.3.7 סיכום

- יפו היא עיר של ניגודים ומתחים - חלקם דרים בכפיפה אחת ומוסיפים למורכבותה ולייחודה של העיר וחלקם עשויים לפרקה מבפנים.
 - יפו היא עיר מעורבת בכמה מובנים ובכמה רמות - יהודים וערבים, תושבים ותיקים ועולים חדשים, מזרחים ואשכנזים, עשירים ועניים. יפו כוללת מגוון הטרוגני של שכונות היסטוריות, ותיקות וחדשות שלצידן הולכים ומוקמים מתחמים סגורים ומבנים בודדים, הנבנים לעתים קרובות על חורבות מבנים שנהרסו בעבר.
 - יפו נמצאת בקרבת מרכז המטרופולין אבל למעשה היא מתנהלת בשוליו. בשנים האחרונות חזרה יפו אל מרכז היירה העירונית באמצעות הקמת צוות יפו והמישלמה ליפו, שהביאו לפיתוח מבורך של העיר. ואולם, אליה וקוף בה - פיתוח זה עלול לטמון בחובו איזמים משמעותיים על תושבי העיר הוותיקים, ערבים ויהודים.
- שומה על כל הגורמים העוסקים ביפו לשמור על איזון שמגן גם על האיכויות והמשאבים החשובים לתושבי העיר הוותיקים, כדי שאופי השכונות לא יאבד וסביבת מגוריהם לא תיפגע.

7.4 דרום העיר

7.4.1 דרום העיר במרחב העירוני

תעודת זהות

דרום העיר (הכלול ברובע 8) גובל בצפון - ברחובות אילת, דרך יפו והרכבת; במערב - ברחובות אברבנאל והרצל; בדרום - בגבול תל אביב-חולון ודרך בן צבי; ובמזרח - בדרך חיל השריון ובנתיבי איילון (מפה 7.4.1). האיזור כולל את השכונות נווה שאנן, פלורנטין, שפירא, קריית שלום וכן את איזור התחנה המרכזית (מפה 7.4.2). שטחו של האיזור כ-3,300 דונם, שהם כ-6% משטח העיר. בשנת 2000 התגוררו בו כ-24 אלף נפש, לא כולל אוכלוסיית הזרים, המהווה חלק ניכר מכלל אוכלוסיית האיזור.

השכונות נווה שאנן, שפירא ופלורנטין הוקמו בין השנים 1922 ל-1927 ויושבו בעיקר על ידי משפחות (בעיקר פועלים) מעוטות יכולת. רוכזו בהן, לצד מגורים, שטחי תעשייה ומלאכה, שמוקמו בקומות הקרקע. עירוב שימושים זה קיים עד היום. בדרום העיר חלו תהליכי התדרדרות מתמשכים שהביאו לגלישה של שימושי מלאכה לאזורי המגורים ולריכוז של מטרדים. בשנות ה-90 נוספו לאיזור העובדים הזרים. עיריית תל אביב-יפו רואה היום חשיבות רבה בשיקומו של האיזור ובהחזרת תפקודו כאיזור מגורים וכחלק משמעותי של העיר.

זהות אזוּרית, תדמית

מהו "הדרום" במרחב העירוני? האם קיימת זהות אזוּרית לשכונות הדרום? שאלות אלה נשאלות על ידי תושבי האיזור ובעלי עניין אחרים. הדימוי הירוד של איזור הדרום היה קיים תמיד והוא הפך לסטריאוטיפ המבטא הבדלים מעמדיים ועדתיים והבדלים בסגנון החיים. יחד עם זאת, קיים פוטנציאל לשינוי תדמית של האיזור, כמו במקרה של שכונת פלורנטין. לצד הדימוי השלילי, לדרום גם דימוי של איזור ייחודי, עם מכלול של מאפיינים מזהים, שכמעט ונעלם מן הנוף השכונתי התל אביבי, ושמעניק לדרום את זהותו: מבנה שכונתי אינטימי, רחובות מסחריים המקיימים חיי רחוב תוססים ומגוונים לקניות, לבילוי ולמפגשים בין-אישיים, אזורי מסחר מתמחים, כמו רחוב הרצל, "הרהיטים", רחוב וולפסון, "המנורות", רחוב פלורנטין "המעצבים", "מדרחוב הזרים" ברחוב נווה שאנן ושוק לוינסקי "תבלינים".

"כאן ת"א האמיתית, עיר חיה, עיר נושמת, עיר שיש בה אנשים. שום דבר לא מוּוּף. הריחות אמיתיים וגם הצבעים, והכל מכאן, שייך, קרוב, לא מקולקל. שני הזמן לא פגעו בו והוא ממשך לצמות. זהו המרכז המסחרי הישן של תל אביב, אלוהים יאריך את שנותיו... אז מי שרוצה להיווכח שאפילו בת"א יש חיים לפני המוות, שיבוא למרכז המסחרי, ללוינסקי" (נמוס קינן, "אל ארצך אל מולדתך", הוצאת ידיעות אחרונות, 1981. מתוך הספר: עופר רגב, "טיול בעיר גדולה").

"פחות צפוף" - כך תופסים תושבי הדרום את סביבת המגורים בשכונות. למעשה, הצפיפות בדרום גבוהה בהשוואה למוצע העירוני (כ-3.9 יח"ד לדונם לעומת 3.2 בממוצע העירוני). נראה, כי התחושה הסובייקטיבית נובעת, בין היתר, מקנה המידה האנושי של המרקם הבנוי, הכולל בניינים שגובהם נע בין 5-2 קומות בלבד. עיקר השוני הקיים בין שכונות הדרום הוא בתמהיל השימושים: קריית שלום היא שכונת מגורים מובהקת עם שיעור של כ-96% יחידות למגורים, לעומת 42% בפלורנטין, שהיא שכונה מעורבת שימושים.

7.4.2 הפסיפס האנושי

מאפיינים חברתיים-כלכליים, מגמות

בין השנים 1960-2000 קטנה אוכלוסיית דרום העיר (גרף 7.4.1). ב-1960 מנתה אוכלוסיית הדרום כ-46 אלף נפש והיוותה כ-12% מכלל אוכלוסיית העיר. בשנת 2000 אוכלוסיית הדרום היתה הקטנה מבין אזורי העיר והיוותה רק כ-7% מסך כל העיר. למרות הגידול הנקודתי בתחילת שנות ה-90, בעיקר בשל גל העלייה, לאורך זמן, כניסתה של אוכלוסיית העולים לא השפיעה על מאזן ההגירה, שהיה ונשאר שלילי (ניתוח מאפייני האוכלוסייה בדרום העיר נותן תמונה חלקית, משום שהוא לא לוקח בחשבון את אוכלוסיית הזרים).

מבנה הגילאים בדרום העיר, בקרב האוכלוסייה היהודית, דומה למוצע העירוני (גרף 7.4.2). יחד עם זאת, קיימת שונות בין השכונות באיזור: פלורנטין "הצעירה", שבה 47% בני 25-44, נווה שאנן "הקשישה", שבה כ-20% בני 65+, ואילו שפירא וקריית שלום מאופיינות במשפחות עם ילדים: שיעור הילדים בהן נע בין 22%-24% בממוצע. דרום העיר מאופיין ברמה סוציו-כלכלית נמוכה, בהשוואה למוצע העירוני. על פי מדדים סוציו-כלכליים, השכונות הדרומיות ממוקמות במדרג השכונות העירוני בשליש התחתון, כאשר שפירא וקריית שלום, ממוקמות במקום הנמוך ביותר.

הטרונגויות חברתית

שכונות הדרום מתאפיינות בהרכב אוכלוסייה הטרוגני, המהווה הזדמנות לפיתוח האיזור. האיזור מאופיין ברב-גונית ובעושר תרבותי, המעניקים לו צביון ייחודי, וזאת על אף הקונפליקטים בין קבוצות האוכלוסייה השונות, על רקע תרבותי, עדתי, מצב משפחתי ורקע חברתי-כלכלי.

מי ומי בדרום? תושבים ותיקים, רובם מבוגרים שנשארו לגור בבתיהם בשל היעדר יכולת לעבור לסביבת מגורים חוקה יותר. בשנים האחרונות קיימת תופעה של "בנים חוזרים". חלק מן השכונות מהוות מוקד משיכה לאוכלוסיית מעבר, הן של ישראלים צעירים, חלקם בעלי מאפיינים בוהמיים, והן של עולים חדשים (מברית המועצות לשעבר) שהתיישבו בעיקר בשכונות שפירא וקריית שלום. מהגרי העבודה - "הזרים", מהווים



מפה 7.4.2: דרום העיר - מפת מיקום



מפה 7.4.1: גבולות דרום העיר

שאלה: מדוע עברת לגור בנווה שאנו?
 תשובה: רכשתי דירה מאוד גדולה וזולה, בקומה אחורונה + מרפסת גדולה. אני גר קרוב למרכז העיר במרכז המדינה, אבל לא במחיר של מרכז העיר. השקעה עם עתיד. יש לי חניה מתחת לבית. מה שאני לא יכול לעשות במרכז העיר. באיזור שאני גר בו, יש הכל וזול: אוכל, אם יודעים איפה לקנות, חייט, סנדלר, חומרי בניין. אין דבר או חנות שאין באיזור.

שאלה: כיצד אתה רואה את המגורים עם שכנים עובדים זרים?

תשובה: נחמד שיש רב גוניות. הם לא מזיקים לי, כל אחד מתעסק בענייניו. באים אלי אנשים לביקור ואומרים לי: "תשמע כמו חוץ-לארץ כאן". יש באמת תחושה מיוחדת. אבל לא הייתי מעוניין שנווה שאנו תוגדר רק כאיזור זרים.

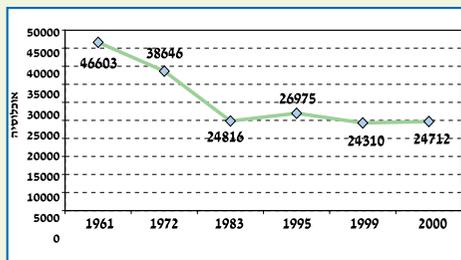
שאלה: מה עם הוותיקים בשכונה?

תשובה: אין צ'אנס שהוותיקים המבוגרים יחיו בשלום עם הזרים, בגלל הפחד מהשונה. יש צורך למזער את התנגדותם על ידי טיפול בניקיון וברעש: שתן בחצרות, לכלוך אשפה, רעש נוראי. הבניין שלי מאוד מוזנח. אין ועד בית. מחציתו דירות שכורות לעובדים זרים שלא משלמים ועד בית. אני מציע הקמת משטרת "סניטציה" שתפגין נוכחות ותיצור הרתעה כלפי מייצרי הלכלוך.

לרתום את הקהילה, ואת העובדים הזרים להיות חלק מהקהילה. לתת לעובדים הזרים למשל בשכר לצבוע חזיתות של בתים מוזנחים, לנקות את החצרות הפנימיות ששייכות למבנים. אני בעד לשקם את האיזור כמו בנווה צדק או צפון תל אביב. שיהיה נעים, אווירה טובה. המפתח: ניקיון, עצים ירוקים, שיפוץ חזיתות של בניינים יש לעודד את הזרים לפתוח מסעדות אתניות מיוחדות. כבר היום יש ניצנים לכך וזה טוב.



גרף 7.4.2: התפלגות גילאים בדרום העיר



גרף 7.4.1: גידול אוכלוסייה בדרום העיר 1961-2000

ראיון שהתקיים בתאריך 12.3.02 עם דן כרמל. כרמל, רווק בן 36, מתגורר בנווה שאנו משנת 1994 בדירה בבעלותו ועוסק בכלכלה ובראיית חשבון. כרמל היה שותף לדיון ציבורי שעסק בתוכנית אב למתחם התחנות.

כמו מטלון והקונגרס. מבנה התחנה וקנה המידה שלו חריג ביחס לסביבה, הוא פוגע ברצף האורבני בין שכונות הדרום וגורם לתחושת ניכור והזנחה. יחד עם זאת, חסרונות התחנה המרכזית יכולים להיות גם פוטנציאל לפיתוח המקום כמוקד אזורי ואף מטרופוליני. עיריית תל אביב-יפו מקדמת פרויקטים מגוונים להסדרת השימושים בתחנה ופיתוחה כמרכז עסקים, שיקום האזורים הגובלים בה והקטנת הנזקים לאזורי המגורים.

הזנחה מתמשכת

תחושתם של תושבי דרום העיר היא של הזנחה מתמשכת, פיזית וממסדית: "יש צפון תל אביב. אנחנו לא קיימים", הם טוענים. סקרים פיזיים מציגים תמונה של הזנחה, הן של מבנים והן של הסביבה הלא בנויה (תמונות 7.4.1, 7.4.2).

מחסור בשטחי ציבור ומוסדות ציבור נתפס כעדות לדרום העני. לעומת הממוצע העירוני לשטחים פתוחים (17 מ"ר לנפש) בולט המחסור בשטחים כאלה בשכונות נווה שאנן, פלורנטין ושפירא, שבהן השטח הציבורי הפתוח לנפש עומד על 4-2 מ"ר. יוצאת דופן היא קריית שלום, המשופעת בגינות ציבוריות מטופחות. קיים גם מחסור בשירותי ציבור ומוסדות קהילה ותרבות וחלק מן המוסדות הקיימים סובלים מרמת תחזוקה נמוכה ואיכות ירודה. אם לוקחים בחשבון את אוכלוסיית הדרום בשכונות הדרום, הרי שבפועל המחסור אף גדול יותר. העירייה מחפשת פתרונות לא שגרתיים למחסור הקיים, כמו רכישת מבנים פרטיים והפיכתם למבני ציבור, בדומה למה שנעשה בעבר בשכונת פלורנטין. ערכי הנדל"ן בדרום העיר מהווים מדד להזנחה. עבודת מחקר שהוכנה על ידי רן חקלאי ויעקב גדיש במסגרת התוכנית האסטרטגית ל"מתחם התחנות", מצביעה על אנומליה: באזור קיימים "ערכי קרקע שליליים", שאינם כדאיים כלכלית לבניית מגורים; לעומת זאת, התשואה לבעל נכס מהשכרת דירות למגורים היא הגבוהה בעיר. זאת, עקב ביקוש לדיור ברמה נמוכה ובצפיפות גבוהה, בעיקר על ידי העובדים הזרים. אלה הגורמים לסטנדרט ההשקעות נדל"ניות פרטיות באזור (גרף 7.4.3).

7.4.4 הפנים לדרום: פוטנציאל תכנון, הדרום חלק מן העיר - מקום טוב באמצע

חוזקות (strengths) דרום העיר, כפי שפורטו לעיל, מתמקדות בהטרונגניות החברתית, לצד השכונתיות והאינטימיות, עירוב שימושים עירוני, מסחר מתמחה ייחודי ונגישות גבוהה, המהווים הזדמנות לקידומו של האזור.

לצד זה, קיימים באזור איומים לא מעטים, הן מן הבחינה החברתית והן מן הבחינה הפיזית: ריכוז של אוכלוסיית חלשות ובכלל זה מהגרי עבודה, הטרונגניות חברתית, המהווה גורם לקונפליקטים חברתיים (בין ותיקים לזרים, בין חילונים לדתיים) פשיעה וחוסר

באזורים מסוימים כ-50%-70% מן האוכלוסייה. קהילה זו כוללת לאומים שונים, משפחות, בודדים, עובדים חוקיים ולא-חוקיים. בקרבם מתפתחת מגמת התבססות בעלת אופי קהילתי והם מנסים לפעול להשגת זכויות. שיעורם של היהודים הדתיים בקריית שלום ובשכונת שפירא הוא יותר מ-30% מכלל תושבי השכונה (נתוני 1998).

הקונפליקט והפוטנציאל

הקונפליקט העיקרי הוא בין הוותיקים לאוכלוסיית הזרים. האוכלוסייה הוותיקה רואה בזרים איום על חייהם ה"מסורתיים" בשכונה ומקור לבעיות הפשיעה. לעומתם, רוב "החדשים הצעירים" מצדדים באווירה הקוסמופוליטית שנוצרה, לדעתם, בזכות הזרים. יחד עם זאת, בדומה לאזורי רים בעולם, קיימת סכנה כי מצבם הקשה של העובדים הזרים יוביל להתפרצותם כלפי האוכלוסייה המקומית.

בעתיד, ניתן להפוך את המציאות הבעייתית להזדמנות, על ידי טיפוח הטרונגניות וחיוק האזור כמוקד תיירותי-אתני. דוגמאות לשיקום עירוני המתבסס על טיפוח הבסיס האתני קיימות בערים בעולם, כמו אמסטרדם, רומא ופאריס. קונפליקט נוסף קיים בין אוכלוסייה דתית לחילונית, בעיקר בשל המאבק על אופי השכונה ואופי שירותי הציבור שניתנו בה.

7.4.3 איכות סביבה ואיכות חיים

הדרום, למעט קריית שלום, סובל מרמה ירודה של איכות סביבה, בעיקר ממטרדי רעש וזיהום אוויר, הנובעים מסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים, לתחנה המרכזית החדשה (תמח"ת) ומפעילות של שימושים מזהמים ומטרדים לא חוקיים (בתי זונות, סחר בסמים) המלווים באלימות ובפשיעה בסמיכות למגורים. לתושבים תחושה של חוסר ביטחון אישי. ביקוש גובר לדיור זול, בעיקר על ידי עובדים זרים, יצר תופעה של חלוקה לא חוקית של דירות ומגורים במבני תעשייה. אלה גרמו לצפיפות רבה ולתנאי מחיה ירודים, המכבידים על התשתיות הישנות באזור. באזור כמעט ולא מתבצעות פעולות אכיפה ואלה שמתבצעות אינן משמעותיות. כמו כן, באזורים כמו פלורנטין עירוב השימושים יוצר קונפליקט עם המגורים, בעיקר בשל היותם מוקד משיכה של בילוי ומסחר (בתי קפה, מסעדות, ריהוט) גם לתושבים מחוץ לאזור.

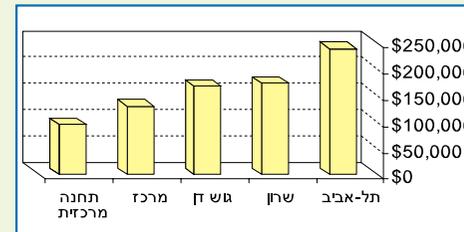
התחנה המרכזית החדשה - היום בעיה, בעתיד הזדמנות?
דרום העיר היווה לאורך שנים מוקד תחבורתי שכלל את הרכבת לתל אביב, את התחנה המרכזית הישנה ואת התחנה המרכזית החדשה. מציאות זו השפיעה מאוד על התפתחות האזור. התחנה המרכזית החדשה, שהיא מוקד תחבורה מטרופוליני וארצי, ממוקמת בלב שכונת מגורים. מדי יום עוברים כ-6,000 אוטובוסים אל ומן התחנה. חלקם עוברים ברחובות מגורים צרים,



תמונה 7.4.1: מבנה בשכונת לוינסקי



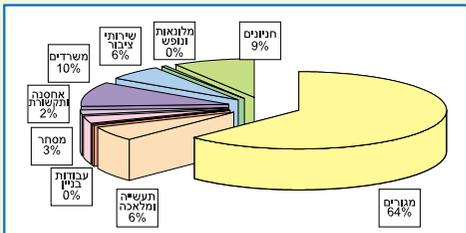
תמונה 7.4.2: מבנה בשכונת פלורנטין



גרף 7.4.3: מחירי דיור ממוצעים לדירות 3 חדרים, 2000



מפה 7.5.1: מורח העיר - מפת מיקום



גרף 7.5.1: שטחי רצפה לשימושים שונים לפי נתוני ארגונה



תמונה 7.5.1: רמת הטייסים

וגבעתיים, בגבולות אלה שכונות המגורים של הרובע מהוות חלק מן הרצף האורבני של שכונות המגורים בערים השכנות. בדרום גובל הרובע עם פארק דרום ושטחו העתידי של פארק האיילון. שכונות המגורים הגובלות בפארק מאופיינות בבנייה ובתפיסות קרקע לא מוסדרות. הקישור למרכז תל אביב נעשה לאורך גבולו המערבי של הרובע, לאורך האיילון. לאורך גבול זה מרוכזים אזורי התעסוקה של מורח העיר (מפה 7.5.1).

7.5.2 שכונות המגורים והיבטים פיזיים

רובע 9 מאופיין ברובו כאזור מגורים. השטח הבנוי המיועד למגורים ברובע מהווה 64% מכלל השטחים הבנויים בו (גרף 7.5.1). שיעור זה גבוה מן הממוצע העירוני ודומה לרובעי המגורים בעבר הירקון. רובע מורח דומה לרובעי המגורים הצפוניים גם במיעוט היחסי של מסחר ומשרדים בהשוואה לממוצע העירוני. מנגד, השטחים המיועדים לתעשייה ברובע גבוהים מן הממוצע העירוני וגבוהים מרובעי המגורים בעבר הירקון.

למרות השוני הרב בין שכונות הרובע, לרובן כמה מאפיינים משותפים: השכונות מאופיינות בצפיפות מגורים נמוכה בהשוואה לכלל העיר, בנינו נמוך ובריבוי יחסי של שטחים פתוחים. כל אלה הן איכויות של בניו פרברי שמצוי בקרבה ובנגישות למרכז העיר. יחד עם זאת, בצד האיכויות, קיימות גם מגמות הפוכות: כך, למשל, למרות צפיפות המגורים הנמוכה, צפיפות הדיור ברובע גבוהה יחסית לממוצע העירוני, בשל משקי הבית הגדולים המתגוררים בדירות קטנות יחסית. ברובע מורח שטח דירה לנפש הוא בממוצע 25.8 מ"ר, 10 מ"ר פחות מן הממוצע העירוני.

אף על פי שאחוז שטחי השצ"פ ברובע הוא מן הגבוהים בעיר, אחוז זה נובע מהכללת פארק דרום שאינו מתפקד, מבחינת מיקומו ואופיו, כשצ"פ שכונתי ושמרבית שטחיו אינם מפותחים היום כפארק (מתוך כ-1,000 דונם שטח הפארק, רק כשליש מפותחים בפועל). בנוסף, קיימים הבדלים בין השכונות השונות ברובע: כך, למשל, בשכונת נחלת יצחק, השצ"פ לנפש עומד על כ-1.6 מ"ר, בעוד שבאזור הכולל את שכונת יד אליהו, תל חיים, שיכון עממי ג ורמת טייסים, גודל השצ"פ לנפש עומד על כ-6.0 מ"ר (תמונה 7.5.1).

המרחקים הגדולים בין הבתים והשטחים הפרטיים הפתוחים, במיוחד כשהבעלות בהם משותפת לדיירים רבים, הופכים מיתרון לבעיה במקרים הרבים שבהם שטחים אלה אינם מתוחזקים. בנוסף לתחזוקת השטחים הפתוחים, קיימת בעיית תחזוקה של המבנים עצמם. תוכניות ההרחבה שאושרו לחלק ניכר מן הבניינים בשנות ה-80, שהיו יכולות להביא לשיפוצם, גרמו במקרים רבים לתוצאה הפוכה. בפועל התממשו הרחבות מעטות בלבד, כשהרחבות שיצאו אל הפועל

ביטחון אישי, המשך קיומם של מטרדים סביבתיים והמשך ההזנחה הפיזית והממדית. אלה עלולים להניח את הדימוי הירוד של האזור.

בשנים האחרונות העירייה שמה דגש מיוחד על התכנון והתחדשות עירונית של דרום העיר, זאת על ידי:

- קידום תוכניות אב אסטרטגיות, שמטרתן לטפל באזורי הדרום באופן כוללני ואינטגרטיבי, לגבש המלצות ולהציע כלים שונים לטיפול: תוכנית אב לשכונת פלורנטין, תוכנית אב למתחם התחנות, תוכנית אב לאזור תעסוקה דרום-מבואות יפו, תוכנית אב לתחבורה דרום-מערב העיר, ותוכנית אב לשכונת שפירא, הנמצאת בשלבי תכנון ראשוניים.
- קידום תוכניות פינני ובינוי במסגרת התחדשות עירונית, ביוזמת משרד השיכון, שמטרתן הגדלת מצאי המגורים האיכותיים, תוספת שטחי ציבור ושיפור איכות החיים והסביבה: מתחם הקונגרס ממערב לתחנה המרכזית החדשה, מתחם לווינסקי-ראשון לציון ומתחם שדרות הר ציון-שכונת שפירא.

קיימות הזדמנויות שאותן ניתן יהיה לנצל כמנוף לקידום הדרום, כך למשל:

- פיתוח מוקדי תרבות, חינוך וביילוי כלל-עירוניים, שיגדירו את הזהות האזורית ויהוו מוקד משיכה לאוכלוסייה ולמבקרים מחוץ לאזור. הפוטנציאל קיים בפרויקטים חדשים, כמו אזור התחנה המרכזית הישנה, מערב פלורנטין, מתחם בית הספר לטבע ממערב לקריית שלום, שוק העלייה ומבנה התחנה המרכזית החדשה. מוקדים קיימים, כמו שוק לווינסקי, מדרחוב נווה שאנן ורחוב הרצל. ניתן לפתח את הפוטנציאל של המגוון האתני הקיים. על ידי פיתוח שווקים ייחודיים, מסחר וביילוי אתני ואירועים שונים.
- חיזוק שכונות המגורים על ידי שיפור והגדלת מצאי המגורים האיכותיים, פיתוח סוגי דיור מגוונים לאוכלוסיות ייחודיות (צעירים, קבוצות אתניות), תוספת שטחי ציבור פתוחים ובנויים, שיפור תשתיות והסרת מטרדים. פוטנציאל רב מסוג זה מצוי בקריית שלום.
- פיתוח השלוחה הדרומית של מרכז העסקים העירוני הראשי לאורך הרכבת ונתיבי איילון, בזיקה ישירה למרכז העסקים לאורך האיילון ובעיר המרכזית.

7.5 מורח העיר

7.5.1 מבוא

רובע 9 כולל את כל שטחי העיר שממזרח לאיילון, משכונת נחלת יצחק בצפון ועד לשכונת טרא, הארגזים ולבנה, בדרום. שטח הרובע 8,100 דונם, כ-15.7% משטח העיר. ברובע כ-75 אלף תושבים, כ-21.5% מתושבי העיר, ההופכים אותו לרובע הגדול בעיר מבחינת גודל האוכלוסייה.

רוב גבולותיו של הרובע מהווים גם גבול עירוני: בצפון ובמזרח גובל הרובע עם הרשויות הסמוכות, רמת גן

נעשו על פי רוב ללא תיאום עם הרחבות אחרות. אין ספק כי שדרוג המבנים המשותפים דורש סיוע חיצוני בהתארגנות וייתכן שאף סיוע כלכלי (תמונה 7.5.2).

בעיית תחזוקה קיימת גם בחלק ניכר מן השכונות בגבולה הדרום-מזרחי של העיר. שכונות אלה מאופיינות בחלקן הגדול בבעלות לא מוסדרת על הקרקע, אם בשל היעדר פרצלציה (חלוקה מוסדרת של החלקות) ואם בשל תפיסות קרקע ופלישות. אי הסדרת הבעלות על הקרקע מביא לעיכוב הפיתוח בשכונות אלה ולהמשך בנייה באיכות ירודה, מחסור בתשתיות והחרפת הפלישות (תמונה 7.5.3). אפיונים אלה מצויים בשרש הבעיה של שוליה הפרומים של העיר ומהווים, מעבר להשלכותיהם הפיזיות, לא פעם גם כר נוח לפעילות עבריינית. מנגד, לשכונות אלה פוטנציאל רב בשל הקרבה לנתיבי איילון, הסמיכות לפארק דרום והבנייה צמודת הקרקע. קידום תוכניות רפרצלציה והסדרת בעלות לתופסים, יחד עם פיקוח ומניעת פלישות חדשות - עשויים למנוע את החרפת המצב ואף להביא לפיתוח של השכונות. העובדה שמדובר בשטחי קרקע מיושבים הופכת את ההליך התכנוני בשכונות אלה לקשה במיוחד. כך, למשל, התוכנית לפינוי-בינוי בשכונת הארגונים, הנמצאת בשלבי יישום ראשוניים, גרמה לתסיסה של תושבי השכונה ולהדים פוליטיים וחברתיים. אין ספק שיש לבחון מחדש את דרכי קידום התכנון בשכונות אלה ובמיוחד את דרך ניהול התכנון מול התושבים.

אפיונים פיזיים נוספים של שכונות מזרח העיר נקבעים על ידי היבטי תנועה ותחבורה. השכונות מנותקות זו מזו על ידי עורקי תנועה ראשיים מרובי נתיבים שרוחבם הממוצע כ-30 מטר (מפה 7.5.2). בעורקי מזרח-מערב זורמת תנועה של יוממים אל מרכז תל אביב. עורקי תנועה אלה מהווים מטרד לתושבים בנוסף לנתק הפיזי שהם יוצרים בין שכונות המגורים. בעיה דומה, אך בקנה מידה גדול יותר, נוצרת על ידי נתיבי איילון, המהווים מחסום בין מזרח העיר למערבה. בנוסף על הנתק שהם גורמים, נתיבי איילון הם מקור של זיהום אוויר ומטרדי רעש משמעותיים, שהופכים את ההייה בסביבתם לבלתי נעימה. העובדה כי לנתיבי רכב פרטי יש השפעה שלילית על הרובע מודגשת על רקע הנתונים המראים, כי בקרב תושבי הרובע עצמם יש שימוש רב בתחבורה ציבורית ושימוש מועט יחסית ברכב פרטי.

7.5.3 אוכלוסייה והיבטים חברתיים

חלק ניכר מחוזקות הרובע, כפי שצוינו בקבוצת הדיון של מזרח העיר, עסקו במעורבות תושבים, במגוון תרבויות ובחיים קהילתיים. היו שמנו גם "חום ואהבה" המתבטאים בתמיכה הדדית, קשר בין התושבים, אכפתיות ואחווה. העובדה ששיעור הבעלות על דירות ברובע הוא מן הגבוהים בעיר, עשויה לשקף יציבות

וקשר למקום המגורים, המחזקים תחושות אלה. עובדה נוספת, המצביעה על על מעורבות וחיים קהילתיים, היא פעילותה של מנהלת רובע מוסדרת, האחראית על חלק ניכר משטח הרובע וכן פעילותם של ועדי השכונות ברובע. במזרח העיר 16 שכונות, לחמש מתוכן יש ועדים נבחרים וארבע שכונות נוספות נמצאות בהליכי קידום לבחירת ועד. בנוסף, קיימות התארגנויות לא-פורמליות של תושבים ברוב שכונות מזרח העיר. על אף שמהשוואת ההתארגנויות ברובע מזרח להתארגנויות ברובע צפון-מזרח (רובע 2) עולה כי פעילות הוועדים ברובע צפון-מזרח מקיפה ומוסדרת יותר, נראה כי ההתארגנויות במזרח העיר מאופיינות במעורבות אישית של התושבים.

דרך ועדי השכונות, מינהלת הרובע וההתארגנויות הנוספות במזרח העיר, מעורבים תושבי הרובע ברבים מהליכי התכנון. על אף שנעשו כמה ניסיונות לקיום מנגנוני התייעצות ושיתוף, המבוססים בחלקם על קשרים לא-פורמליים עם התושבים או על קשרים פורמליים למחצה עם מנהלת הרובע - מעורבות התושבים באה לביטוי בעיקר דרך המנגנון הסטטוטורי של התנגדות לתוכנית בעת הפקדתה בוועדה המחויית.

הגיל החיצוני הממוצע ברובע נמוך יחסית לכלל העיר. אחוז הילדים מתוך כלל אוכלוסיית הרובע הוא מן הגבוהים בעיר ואחוז הקשישים הוא מן הנמוכים בעיר (גרף 7.5.2). יחד עם זאת, קיימים ברובע "כיסים" של אוכלוסייה קשישה. שכונת יד אליהו, למשל, מאופיינת באוכלוסייה מבוגרת ובמספר ילדים מועט, המביא לסגירת בת-ספר וגני ילדים.

אף על פי ששכונות שונות ברובע עוברות תהליך של הזדקנות, בבחינה לאורך זמן ניתן לראות כי גידול האוכלוסייה ברובע הוא עקבי וכי הריבוי הטבעי הוא של כ-600 נפש בשנה, גם בתקופות שבהן ברובעי העיר האחרים היתה ירידה בגודל האוכלוסייה. גידול האוכלוסייה ברובע בשנים האחרונות מתון, ועיקר הגידול התרכז באזור כפר שלם (גרף 7.5.3, תמונה 7.5.4).

על אף שברובע התוספו בין 1973 ל-1999 כ-9,000 יח"ד, מבין דיירי הדירות החדשות במזרח העיר קיים מיעוט יחסי של זוגות צעירים. נראה, שכדי למשוך את הגילאים האלה למזרח העיר לא די בהגדלת מצאי הדירות החדשות בשוק החופשי אלא יש לנקוט פעולות נוספות. אחת מן הדרכים שהוצעו בסדרת מזרח העיר למשיכת תושבים חדשים, ובפרט זוגות צעירים, היתה הקצאת דירות לזוגות צעירים וקידום תהליכי הכניסה של אוכלוסייה חדשה לאזור.

7.5.4 אזורי התעסוקה ותכנון כולל

בשנים האחרונות החלו אזורי התעשייה במזרח העיר לשנות את אופיים (מפה 7.5.3). מפעלי תעשייה נסגרו או יצאו מן העיר אל הפריפריה ובמקומם נכנסו משרדים, מסחר ותעסוקה "נקיה". אזורים אלה הופכים לאזורי תעסוקה, תוך ניצול היתרונות המייחדים אותם בהשוואה לאזורי תעסוקה אחרים. היתרון המרכזי שלהם הוא הקרבה לנתיבי איילון; יתרונות נוספים הם התחבורה הציבורית הקיימת או המתוכננת וקיומם של כמה מגרשים גדולים במיוחד, המאפשרים תכנון מקיף תוך יצירת שטחים פתוחים ומערך דרכים חדש. המדיניות התכנונית לגבי אזורים אלה, חוץ מהרחבת השימושים המותרים בהם, מעודדת בנייה חדשה, על ידי העלאת אחוזי הבנייה המותרים (תמונה 7.5.5). כ-440 דונם במזרח העיר נמצאים בתהליך תכנוני (רובם של שטחים אלה כלולים בתוכניות שעדיין לא קיבלו תוקף). שטחי בנייה של כ-700 אלף מ"ר לתעשייה אמורים לשנות את יעודם לתעסוקה (כ-830 אלף מ"ר) ולמגורים (כ-250 אלף מ"ר) (תמונה 7.5.6).

השפעת אזורי התעסוקה על שכונות המגורים הסמוכות להם והחשש ממטרדים סביבתיים ומחדירת התעסוקה לשכונות המגורים היו אחד מנושאי הדיון המרכזיים שעלו בקבוצת דיון מזרח העיר. בניגוד לחשש, בכל התוכניות המקודמות במזרח העיר אין חדירה של תעסוקה לתוך שכונות מגורים קיימות ואין הגדלה של שטחי תעסוקה על חשבון שטחי מגורים קיימים. בפועל, כ-100 דונם משנים את ייעודם מתעשייה למגורים, בתוכניות הנמצאות בשלבים שונים של אישור או של קידום. יחד עם זאת, אין ספק כי לאזורי התעסוקה תהיה השפעה רבה על שכונות המגורים הסמוכות.

המדיניות לגבי אזורי התעסוקה רואה בחיוב עירוב שימושים, דוגמת מסחר ושטחים ציבוריים האמורים לשרת את העיר בכלל ואת שכונות המגורים הסמוכות בפרט. למרות הפרדה ההיסטורית בין אזורי התעשייה המסורתיים לשכונות המגורים, גם בעבר היוו שימושי המים ומטרדי הרעש הכרוכים בהם. יציאת מפעלי התעשייה ותהליך שינוי השימושים לתעסוקה מפחיתים את המטרדים הסביבתיים הנובעים מעצם הימצאותם ופעילותם של המפעלים באזור. מנגד, קידום מתחמי תעסוקה עתירי זכויות גורם להגברת עומסי התנועה ולכן גם להגברת המטרדים הנלווים אליהם (תמונה 7.5.6). אמנם, בשל הקרבה של אזורי התעסוקה לאיילון חלק ניכר מן המשתמשים בהם מגיע מנתיבי איילון, הן ברכב פרטי והן בתחבורה ציבורית, אבל משתמשים המגיעים מן המזרח יגבירו את עומס התנועה על נתיבי מזרח-מערב, העוברים דרך שכונות המגורים ומהווים מטרד כבר היום.



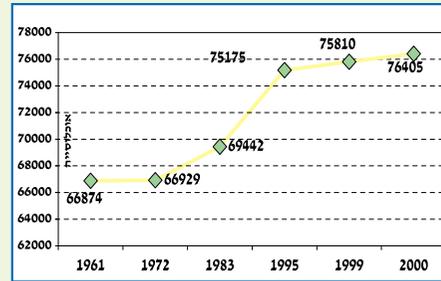
מפה 7.5.3: אזורי תעשייה במזרח העיר



מפה 7.5.2: כבישים עורקיים וכבישים מאספים עיקריים



גרף 7.5.2: התפלגות אוכלוסייה לפי גילאים ברובע לעומת כלל העיר



גרף 7.5.3: גידול האוכלוסייה ברובע לפי שנים



תמונה 7.5.6: איזור התעסוקה בצרון על גבול בתי המגורים



תמונה 7.5.4: בנייה חדשה בכפר שלם



תמונה 7.5.2: יד אליהו - אחד מהמבנים הבודדים שעברו שיפוץ



תמונה 7.5.7: איזור התעסוקה בצרון - הדמיה ממוחשבת



תמונה 7.5.5: מתחם אנילביץ' - בנייה מטרדית ובנייה חדשה



תמונה 7.5.3: כפר שלם - שטח פתוח ברמת תחזוקה נמוכה

7.6.2 תדמית

עבר הירקון נתפס כאזור מגורים עם איכות חיים גבוהה: הוא "יותר מטופח" ויותר מרווח, הבנייה בו חדשה ואיכותית, יש בו מרחבים ירוקים ומפותחים, צפיפות לא גבוהה, איכות שירותים גבוהה ומשאבי טבע מיוחדים (ים, נחל ופארק מטרופוליני); או כפי שמתארים זאת התושבים: "נעים לחיות בשכונה, יש בה אדיבות ויש בה חיוך". בדלנית, עשירה, מנוכרת ואליטיסטית. בניית הקמפוס האוניברסיטאי בלבה של שכונת רמת אביב וריכוז מוסדות מטרופוליניים נוספים, הפכו את השכונות הסמוכות לאזורי מגורים מבוקשים, בעיקר על ידי אוכלוסייה משכילה, צעירה יחסית ומבוססת. אוכלוסיית האזור נחשבת משכילה, מבוססת, מודעת לצרכיה ובעלת יכולת להשיג את מטרותיה. לצד הדימוי החיובי, אוכלוסיית עבר הירקון נתפסת בעיני תושבי העיר "כצפונית".

7.6.3 הפרופיל האנושי

מגמות גידול

אוכלוסיית עבר הירקון נמצאת במגמת גידול. בין השנים 1961-2000 גדלה פי-שלושה ובשיעור גידול שנתי של כ-4.8% בשנה (גרף 7.6.2). אוכלוסיית האזור היוותה בסוף 2001 כ-24% מכלל אוכלוסיית העיר. שני הרובעים באזור דומים בגודל אוכלוסייתם וכן במגמת הגידול ובקצב הגידול. האזור כולו מתאפיין בשיעור גבוה של צעירים ומשפחות עם ילדים (12%). שיעור בני 65+ הוא 13% לעומת כ-17% בממוצע העירוני (גרף 7.6.3). יחד עם זאת, השכונות הוותיקות, כמו רמת אביב, אפקה וצהלה, מתאפיינות באוכלוסייה מבוגרת. שיעור בני 65+ בהן גבוה מן הממוצע העירוני ונע בין 22%-26%.

פרופיל חברתי-כלכלי

הפרופיל החברתי-כלכלי של אוכלוסיית עבר הירקון גבוה: האזור מאופיין בשיעור גבוה של משכילים, ברוב של בעלי רכב פרטי ובשיעור גבוה של בעלי דירות - שני-שלישים מן התושבים גרים בדירות שהן בבעלותם. אותן שכונות בעבר הירקון שדורגו בעבר (1983) במיקום נמוך יותר במדרג העירוני החברתי-כלכלי של שכונות העיר, גם הן שיפרו את מיקומן במדרג מאוחר יותר (1995).

שכונות חדשות

עבר הירקון הוא אזור "צומח", המאופיין בשכונות מגורים חדשות גדולות, הנמצאות בשלבי בנייה ואכלוס: תל ברוך החדשה, רמת אביב החדשה, המשתלה, כוכב הצפון ועוד. הפוטנציאל לתוספת אוכלוסייה בעבר הירקון (בשלב אכלוס מלא של תוכניות המגורים החדשות) נאמד בכ-80 אלף נפש, כלומר כמעט הכפלת האוכלוסייה הקיימת. הווה אומר, "עיר חדשה" המאופיינת במגוון שימושים, פעילויות ושירותי ציבור.

גם כאן, כמו בתכנון שכונות המגורים בדרום הרובע, מדובר בתכנון במרקם קיים ובסביבה פעילה. עובדה זו, כמו הקרבה המיידית לשכונות המגורים, מחייבת שתכנון אזורי התעסוקה ייעשה על פי תפיסה כוללת ותוך בחינת השפעות סביבתיות, תנועתיות ועיצוביות-על מזרח העיר, בכלל ועל השכונות הסמוכות, בפרט. תכנון כזה אסור שיפגע באיכויות הקיימות באזורי המגורים במזרח העיר. כאמור, אין ספק שאזורי התעסוקה ישיפיעו על שכונות המגורים, ולכן יש לשאוף לכך שהשפעה זו תכלול מענה לחסרים הקיימים בשכונות ונקודת משען לפיתוחן (תמונה 7.6.7 בעמוד הקודם).

7.6 פרופיל צפון העיר - עבר הירקון

7.6.1 הצפון מעבר לירקון

מיקום ביחס לעיר המרכזית

מצפון לנחל הירקון, בין הים - במערב, הירקון - בדרום, גבול הרצליה ורמת השרון - בצפון וכביש גהה - במזרח, משתרע אזור "עבר הירקון" המכונה גם "צפון העיר". שטחו הוא כ-21 אלף דונם, המהווים כ-41% מכלל שטח העיר. הצפון כולל שני רובעים (1 ו-2) עם 18 שכונות, שבהן מתגוררים 24% מאוכלוסיית העיר (83,900 נפש), ב-34 אלף יחידות דיור (מפה 7.6.1).

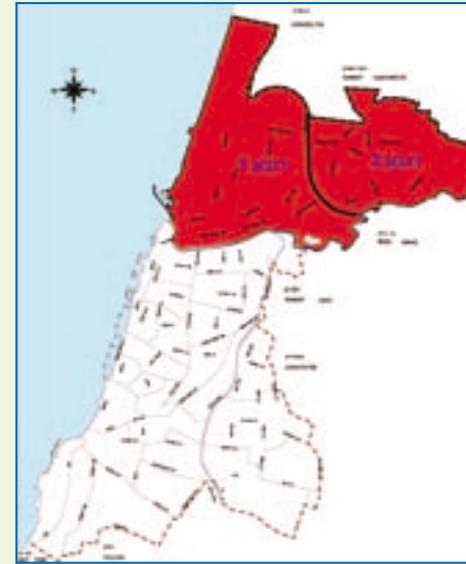
נחל הירקון מסמן את הגבול הגיאוגרפי והתפקודי בין העיר המרכזית - שהיא מוקד פעילות מטרופוליני וארצי בתחומי עסקים, תרבות ובידור - לבין שכונות פרבריות, שהן שכונות מגורים מובהקות, הנמצאות מעבר לירקון. את התחושה שיוצרים המגורים באזור ביטא אחד מן התושבים במילים: "לגור מחוץ לעיר ולהרגיש בפנים".

התפתחות שכונות עבר הירקון

שכונות עבר הירקון הן חדשות יחסית לשכונות בתל אביב-יפו. רצף בניית השכונות באזור החל משנות החמישים, אז נבנתה רמת אביב הירוקה. בשנות השישים נבנו שכונות כמו נווה אביבים ונווה שרת, בשנות השבעים והשמונים הוקמו שכונות כדוגמת רמת אביב ג, ומשנות התשעים מוקמות השכונות החדשות, משתלה, תל ברוך החדשה, רמת אביב החדשה, הנמצאות בתהליכי בנייה ואכלוס שונים (מפה 7.6.2).

שימושי קרקע

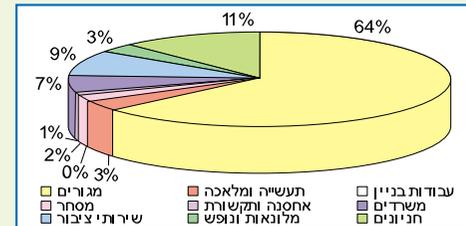
שכונות עבר הירקון מתאפיינות בדרך כלל בדפוס דומה של שימושי קרקע: הפרדה ברורה בין מגורים, המהווים את השימוש העיקרי באזור, מגרשי הציבור והשטחים הירוקים המשולבים בין מגרשי המגורים, לבין שימושי תעסוקה ומסחר (גרף 7.6.1). אלה המעוניינים בהפרדת השימושים מנמקים זאת ברצון לחיות ב"שקט ובנוחות". המתנגדים לכך, רואים בהיעדר רחובות מסחריים מובהקים מצב של "מוסר עיני"; הרחובות משעממים ואין בהם פעילות עירונית תוססת של מסחר ושל בילוי לצד המגורים.



מפה 7.6.1: צפון העיר - מפת מיקום



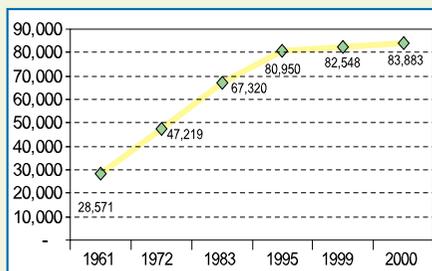
תמונה 7.6.2: שכונות עבר הירקון



גרף 7.6.1: התפלגות שימושי קרקע



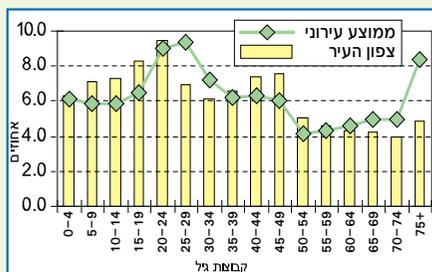
תמונה 7.6.2: שכונת מעוז אביב



גרף 7.6.2: גידול האוכלוסייה בעבר הירקון 2000-1961



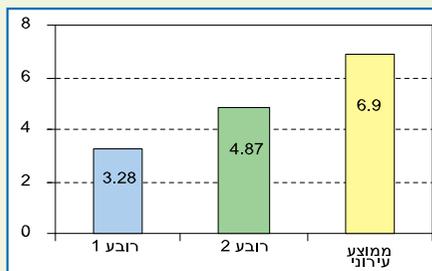
תמונה 7.6.3: שכונת רמת אביב ג



גרף 7.6.3: התפלגות הגילאים השווה לממוצע עירוני



תמונה 7.6.4: שכונת רמת צהלה



גרף 7.6.4: מס' נפשות לדונם ברוטו



תמונה 7.6.5: שכונת המשתלה



תמונה 7.6.1: שכונת צהלה

מיהם תושבי עבר הירקון החדשים? רובם תושבי תל אביב, שעברו להתגורר בשכונה חדשה כדי לשפר את רווחת הדיור שלהם. סקר עמדות תושבים בשכונות החדשות (ינוי, 2002) משרטט פרופיל ממוצע של "תושב שכונה חדשה": בעל משפחה צעירה, חילוני, ברמה סוציו-כלכלית גבוהה, עם שיעור ילדים גבוה ביחס לממוצע העירוני (40% לעומת 28% בהתאמה) ובאופן כללי, שבע רצון ממקום מגוריו החדש.

7.6.4 נתק-קשר: מקומי, כלל עירוני

קשרים ונתקים: שכונות מול התבדלות
המבנה הפיזי של השכונות, המרחקים הפיזיים ביניהן ואופן קשרי התחבורה הציבורית יוצרים נתק פיזי בין רוב השכונות. המבנה השכונתי מעניק, מצד אחד, תחושה חיובית של קהילתיות, של ביטחון, של אכפתיות ושל מעורבות ציבורית. אבל מן הצד האחר, שכונות אלה גם מאופיינות בניתוק ובבדלנות: אלה "שכונות קיימות סגורות" המבטאות פערים בין שכונות מבוססות לשכונות האחרות וניתוק פונקציונלי גם משכונות עם מאפיינים דומים.

קשר לעיר המרכזית

הקשר הפיזי של שכונות עבר הירקון לעיר המרכזית מתבסס על מערכת גשרים חוצים מעל הירקון. הקשרים הישירים הם בעיקר של השכונות הצפון-מערביות. השכונות הצפון-מזרחיות אינן מקושרות באופן מידי לעיר המרכזית, אלא לערים השכנות, הגובלות בפארק הירקון מדרום.

7.6.5 לגור בשכונה בעבר הירקון

הטרוגניות: אופי הבינוי, המרקם השכונתי
כל שכונה ומאפייניה: שכונות וילות ותיקות, כדוגמת צהלה ותל ברוך הישנה; שיכונים ותיקים עם בניינים בני 4-5 קומות, כדוגמת רמת אביב ומעוז אביב; שכונות עם בניינים גבוהים משנות השבעים והשמונים בשילוב עם קוטג'ים, כדוגמת רמת אביב ג; שכונות פרבריות חדשות, "ערי שינה", כדוגמת גני צהלה, רמת אביב החדשה והמשתלה; שכונות שיש בהן מגמה מתפתחת של בניינים רבי-קומות, כדוגמת סבינוי רמת אביב; בנייה צמודת קרקע מאפיינת בעיקר את רובע 2. אופי הבינוי בשכונות הוותיקות הושפע במידה רבה מעקרונות התכנון שהנחו את קברניטי העיר: "אחת ממטרות התוכנית היא להקטין את הצפיפות בשכונות המרוחקות והחדשות ל-1/2-2 איש לחדר... התוכנית הזאת נותנת נוחות שאיננה בעיר... אפשרות של אדם קטן לקבל מגרש לעצמו... יחידות קטנות... בני 250 ו-390 מ"ר". (מהנדס העיר, מר עמינו בשיבת ועדת בניין ערים מן ה-16 בספטמבר, 1951, בדיון על תוכנית שטחי עבר הירקון); (תמונות 7.6.1-7.6.6, גרף 7.6.4).

נדל"ן

עבר הירקון הוא אחד האזורים האטרקטיביים ביותר למגורים בתל אביב-יפו, המתבטא במחירי הדירות באזור. מחירה של דירת שלושה חדרים בעבר הירקון נע בין 200 ל-280 אלף דולר, לעומת 100-150 אלף דולר מחירה של דירת שלושה חדרים במזרח העיר, ו-200-250 אלף דולר במרכז העיר. יחד עם זאת, האטרקטיביות של רובע 2 משתנה משכונה לשכונה, בהתאם למאפיינים הפיזיים והחברתיים של כל אחת מהן וקיימים פערים משמעותיים במחירי הדירות בין השכונות השונות.

התחדשות עירונית

כלים שונים להתחדשות עירונית מיושמים בשכונות הוותיקות בעבר הירקון:

- תוכניות להרחבת דוור, הן הכלי העיקרי להתחדשות. עד כה אושרו תוכניות להרחבת כ-20% מכלל יחידות הדיור הקיימות - ברמת אביב א, במעוז אביב, ברמת אביב ג וברמת החי"ל (תמונות 7.6.7, 7.6.8). בעיות: קושי בהתארגנות דיירים, יצירת תמהיל דירות הומוגני.
- פרויקטים של פינוי ובינוי, שנועדים להגדלת מצאי מגורים איכותיים, נמצאים בתהליכי תכנון שונים, ביוזמות ציבוריות ופרטיות. כך, לדוגמה, בנוה שרת, ברמת אביב ובהדר יוסף (תמונה 7.6.9). בעיות: קנה המידה האנושי המאפיין את רוב שכונות עבר הירקון מחייב להימנע מפגיעה מיותרת במרקם הקיים.
- הוצאת מפעלי תעשייה מלב אזורי מגורים והפיכת השטחים המתפנים למגורים חדשים. כך, לדוגמה, במתחם תע"ש ברביבים, ב"גוול" בנאות אפקה א (תמונות 7.6.10, 7.6.11). בעיות: זיהום הקרקע לאורך השנים מקשה על פיתוח הקרקע למגורים.

שירותי ציבור ושטחים פתוחים

מערך שירותי הציבור בעבר הירקון מתאפיין אמנם בריבוי שירותים, הן ברמה המקומית והן ברמה כלל-עירונית ומטרופולינית, אך פריסתם לא מאוזנת ויוצרת אצל התושבים תחושה של "מחסור בשירותים קהילתיים". שיפור הנגישות בין השכונות עשוי להגדיל את זמינות השירותים ושדרוג איכות הפעילויות בהם. איכות מוסדות החינוך הפורמלי בעבר הירקון היא מן הגבוהות בארץ ומידת ההשקעה העירונית בחינוך גבוהה. אחדים ממשותפי קבוצת הדין טענו למחסור ב"מרחב ציבורי פתוח מבחינת כמות ואיכות" - היש הצדקה לתחושתם של אחדים מבין תושבי הצפון? בעבר הירקון מרוכזים כמחצית מכלל שטחי הציבור הפתוחים העירוניים, בין היתר בשל הסמיכות לארק הירקון. 22-28 מ"ר "ירוק" עומדים לרשות כל תושב בצפון, ערך הגבוה בהרבה מן התקן הארצי ומן הממוצע העירוני. רוב הגינות הקיימות מפותחות וברמת תחוקה נאותה. יחד עם זאת, בשכונות הוותיקות, בעיקר באלה המאופיינות בבנייה צמודת קרקע, קיים מחסור בגינות ציבוריות, קבב תכתיבי תכנון היסטוריים.



תמונה 7.6.10: מתחם תעשייה (כיתן)



תמונה 7.6.6: שכונת סביוני רמת אביב



תמונה 7.6.11: מגורים במקום תעשייה - שכונת נאות אפקה א



תמונה 7.6.7: בניין בשכונת מעוז אביב לפני הרחבת דוור



תמונה 7.6.12: איזור התעסוקה הצפוני



תמונה 7.6.8: בניין בשכונת מעוז אביב אחרי הרחבת דוור



תמונה 7.6.13: איזור התעסוקה עתידיים, ברקע שכונת מגורים



תמונה 7.6.9: פינוי בינוי (לפני מימין, ואחרי משמאל) - שכונת הדר יוסף



תמונה 7.6.14: נחל הירקון בתחום הפארק



תמונה 7.6.15: מפגש בין נחל הירקון לים

7.6.8 תחבורה - תנועה - חניה

סוגיית התנועה והחניה נחשבת בעיני תושבי האיזור כאחת הבעיות המרכזיות שבהן יש לטפל. רמת השירות של התחבורה הציבורית, ובעיקר ארגונה, לא מספקים: הקשר התחבורתי בין השכונות רופף, קיימת תחושה שיש "פקקי תנועה" ומחסור במקומות חניה. מספר מקומות החניה הציבורית בעבר הירקון הוא כ-11,500, המהווים 24% מכלל מקומות החניה הציבורית בעיר. לעומת זאת, איכות הכבישים בעבר הירקון, על פי סקר עירוני לשנת 2000, נמצאת בדירוג גבוה בהרבה מן הממוצע העירוני. השקעות עירוניות גדולות במערכת הכבישים החלו מ-1993. בשנת 2000 רוב הכבישים העירוניים שנסללו היו בעבר הירקון, בעיקר בגין מתחמי הפיתוח הגדולים באיזור.

ההזדמנויות

קיום מוקדים למערכות תחבורתיות, קירבה לכניסות לעיר, פיתוח מערכת הסעת המונים עם חיבור למרכז העיר (רכבת פרברים) - יהוו הזדמנות לפיתוח אזורי וחיזוקו כאיזור מרכזי במטרופולין. יחד עם זאת, קיים בין תושבי הצפון קונפליקט בין הרצון ל"מרכזיות" לבין הרצון לשמור על איכות החיים והמגורים.

7.6.9 איכות סביבה

האיום והפוטנציאל

לצד תחושה חיובית לגבי איכות הסביבה, הובע החשש כי המפגעים הסביבתיים, כמו תחנת הכוח של רדינג או שדה התעופה ע"ש דב הוז, הנושקים לשכונות הצפון, מהווים איום סביבתי ופגיעה באיכות החיים. מתקנים אלה גורמים לזיהום של מים, קרקע ואוויר, למפגעי רעש ואף לסיכון לחיי תושבי האיזור והם מעכבים את פיתוחו. הפוטנציאל טמון בעיקר בהעתקתם של המפגעים הרחק מאזורי המגורים ובמקומם לפיתוח מתחמים עירוניים שלמים.

נכסים נופיים

ים כחול, פארק ירוק ונחל הירקון, מאוצרותיה הטבעיים והמגוונים של העיר, נושקים לשכונותיה הצפוניות, כאשר המפגש ביניהם זויקתם לעיר מהווים מכלול פנאי עירוני בקנה מידה ארצי. שיקומו של נחל הירקון ופיתוחו כציר נופש מגוון, פארק הירקון הרב-גוני לאורך נחל הירקון ודופן הפארק השזור מרכזי תרבות ומוזיאונים מטרופוליניים - מהווים מקור משיכה לאלפי מבקרים מרחבי המטרופולין. תושבי האיזור מדגישים את החשיבות בפיתוח מושכל של החוף הצפוני, כאיזור מגוון של קייט, נופש ומסחר בעל אופי עירוני, תוך שימור ושיקום ערכי הטבע והנוף הייחודיים ויצירת קשר מירבי בין העיר לבין הים. התושבים ציינו את החשיבות בבינוי "מתחשב" של עורף החוף (תמונות 7.6.14, 7.6.15).

7.6.6 מוקדים כלל-עירוניים ומטרופוליניים - גורם משפיע על הסביבה

אוניברסיטת תל אביב, סמינר הקיבוצים, סמינר לוינסקי, המכללה למינהל, מוזיאון ארץ-ישראל, בית התפוצות, בית הפלמ"ח, מרכז רבין, מרכז הירידים - הם מחוזקותיו של עבר הירקון. הקמפוס האוניברסיטאי מהווה מוקד השכלה, תרבות ותעסוקה המושך אוכלוסייה, ברובה משכילה וצעירה, ומעניק לשכונות הסמוכות מעמד של "מבוקשות" למגורים. שיפור הממשק עם האוניברסיטה בתחומי התרבות, החינוך והמסחר, קמפוס פתוח והיצע מגורים לסטודנטים יעצימו את ההקרנה החיובית של האוניברסיטה על הסביבה. סמיכות "קריית המוזיאונים" לאוניברסיטה מהווה גם היא פוטנציאל לפיתוח מתחם ארצי תרבותי-תיירותי: אוניברסיטה, בית התפוצות, מוזיאון ארץ-ישראל, בית הפלמ"ח, גן בוטני-זואולוגי משולב בפעילות נופש של "הכחול והירוק" בים ובפארק.

7.6.7 איזורי תעסוקה

ייחוד, מאפיינים

איזור התעסוקה הצפוני מתמחה בריבוי תעשיות אלקטרוניקה, בתעשיות עתירות ידע ובשירותים נלווים. ההימצאות בשולי העיר, הקירבה לאוניברסיטה והקירבה לשכונות מגורים, מהווים יתרונות יחסיים למשיכת כוח אדם איכותי ומיומן ולקשר עם מוסדות מחקר. חלקו הצפוני כולל את "קריית עתידים", שהיא מן הפארקים הראשונים בישראל לתעשיית היי-טק, המתוכנן ומנוהל כחטיבה אחת וכן את איזור התעסוקה רמת החי"ל. עתודת קרקע חדשה לתכנון, הנמצאת ממזרח לנווה שרת, תהווה בחלקה פוטנציאל להרחבת איזור התעסוקה. שטחי התעסוקה הקיימים בפועל הם כ-350 אלף מ"ר והפוטנציאל התכנוני כ-550 אלף מ"ר (לא כולל עתודות קרקע חדשות). קצב גידולו של איזור זה הוא המהיר מבין אזורי המע"ר והתעסוקה בעיר: השטחים הבנויים של התעשיות עתירות הידע הוכפלו בין השנים 1991 ל-1996; כ-100 חברות היי-טק מובילות, כדוגמת "רד-בינת" ו"קומברס", פועלות באיזור זה (תמונה 7.6.12).

סמיכות למגורים - הטיפול והפוטנציאל

הקונפליקטים העיקריים בגן סמיכות התעסוקה לשכונות מגורים מתמקדים במטרדי רעש, ובעיקר בהיקף התנועה העוברת ובהשתלטות על מקומות חניה של המגורים. יצירת חיץ אקוסטי ירוק, המתוכנן בין המגורים לתעסוקה, פתיחת הפארק לתעסוקה ולמגורים ושיפור מערך התנועה והחניה, כפי שמתוכנן, יקטינו את הקונפליקטים בין השימושים. ההזדמנות העירונית היא לטפח מרכז מחקר ופיתוח לתעשייה נקיה "המרכזי במדינה" ואיזור בילוי של בתי קפה ומסעדות וכן ליצור שיתוף פעולה פורה בין שכונות המגורים והעסקים (תמונה 7.6.13).

ושעניינם הוא פיתוח מבוקר תוך שימור חוף הים כמשאב ציבורי. ריבוי הקונפליקטים, ומעורבותם של בעלי עניין, עלולים לפגוע במערכת קבלת ההחלטות. מסיבה זו, תהליך התכנון האסטרטגי מבוסס על הבניית קונסנזוס רחב ככל שניתן.

7.6.10 פוטנציאל פיתוח

עתודות קרקע

עבר הירקון כולל את עתודות הקרקע הגדולות בעיר לתכנון אזורי מגורים חדשים, המהווים מקור להעצמת מעמדו של עבר הירקון כאזור מבוקש למגורים.

צפון-מערב העיר

"אלטניולנד", "התחלה חדשה לעיר בת 90" - איזור זה מהווה את עתודת הקרקע הגדולה והמשמעותית לתכנון, שאורכה ארבעה ק"מ ורוחבה ק"מ אחד, בעלת טופוגרפיה מגוונת ומבטי נוף ייחודיים. תהליך תכנון אסטרטגי, המתגבש בימים אלה, בשיתוף בעלי העניין השונים, מציע רעיונות ליצירת "עיר חדשה" עם שימושים מגוונים, בדגש על מגורים. כל זאת, תוך הקפדה על שימור ערכי הטבע והנוף והגברת הקשר הפיזי בין הים ועורף החוף (תמונה 7.6.16).

נווה שרת מזרח

עתודת קרקע ממזרח לשכונת נווה שרת מתוכננת כשכונת מגורים חדשה שתהווה המשך של שכונת נווה שרת ותחזק אותה על ידי מוסדות ציבור משותפים ויצירת דופן לפארק. כמו כן, מתוכננת תוספת שטח להרחבת איזור התעסוקה הצפוני ושטח למסוף תחבורתי. התוכנית אמורה לפתוח את איזור התעסוקה לפארק.

חוות הגז "פי גלילות"

לכשתפנה, תהווה "פי גלילות" עתודת קרקע משמעותית שתפתח במסגרת תוכנית לפיתוח דרום גלילות, המשותפת לתל אביב-יפו ולרמת השרון. התוכנית מיועדת לשטחי מגורים, לעסקים ולפארק. בתחום תל אביב-יפו מוצעות כ-3,000 יחידות דיור ומרחב ציבורי פתוח, שיהווה רצף אורבני עם שכונת רמת אביב ג. הפיתוח המוצע והקמתה של תחנת רכבת סמוכה יהוו פוטנציאל להפוך את האיזור לאטרקטיבי.

התפתחות ערים שכנות

איזור עבר הירקון גובל עם ערים שכנות משני עבריו; מצפון ומזרח. התפתחות אורבנית בערים אלה מטרידה את תושבי שכונות הצפון, הרואים בהן מתחרות על משיכת אוכלוסייה. תוכניות כדוגמת חוות הגז "פי גלילות" ונווה שרת מזרח, יכולות להוות הזדמנות לשיתוף פעולה בין הרשויות ולהעצמת השכונות הגובלות, על ידי יצירת מרקם עירוני רציף.

פיתוח עירוני מול לחצים נדל"ניים

דוגמה: צפון-מערב העיר

צפון-מערב העיר מהווה דוגמה למתח הקיים בין פיתוח עירוני ללחצים נדל"ניים. ערכי קרקע מן הגבוהים בעיר והסמיכות לים, מהווים מוקד לניגודי אינטרסים בין בעלי עניין בעלי קרקע, שמטרתם מימוש זכויותיהם, לבין ארגוני סביבה ותושבים, המייצגים אינטרס ציבורי



תמונה 7.6.16: תצלום אוויר של עתודות הקרקע בצפון תל אביב