

פרק א

התפתחות השכונה

ממעברה לשיכון
פרק זה מפרט אבני דרך תכנוניות מיום הקמת
השכונה ועד היום.



1. סקירה היסטורית מעברת "יד המעביר"

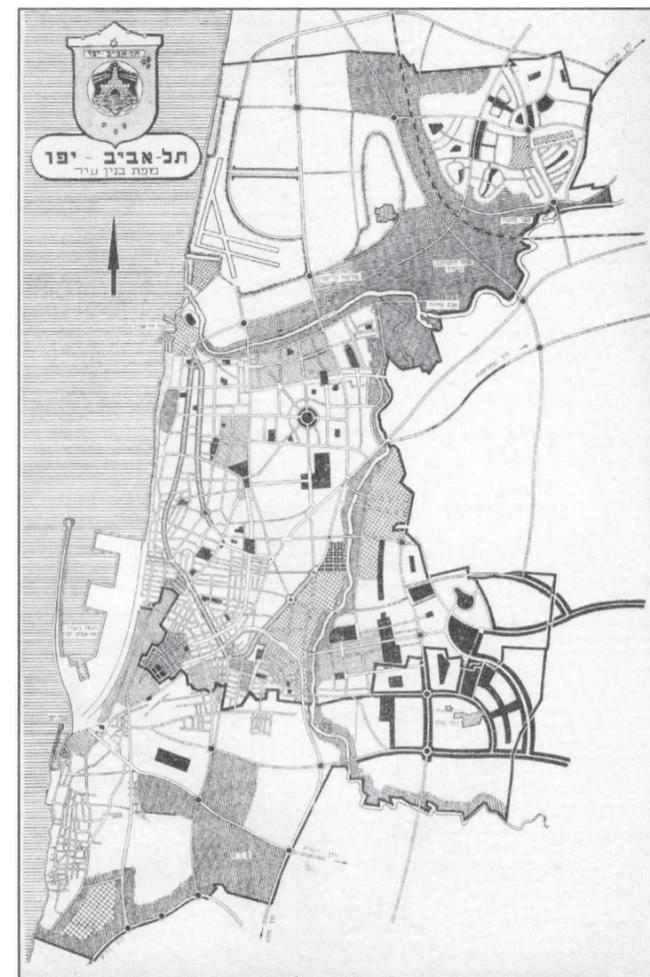
בתחילת המאה ה-20 היה השטח שמצפון לירקון זרוע כפרים ערביים מוקפים בפרדסים ובשדות, ללא כל קשר לעיר העברית החדשה.
ב-1933 קנה הקואופרטיב "יד המעביר" את אדמת השכונות צהלה, שיכון דן ורמת החייל מידי השבט הבדואי אבו-קישק.
בד' באייר שנת 1948, יום לפני הכרזת המדינה, שטחי יפו והכפרים הערביים שבגבול תל אביב סופחו לעיר, ביניהם הכפר שיח' מואניס שהשתרע מצפון לעיר. על חלק מאדמות הכפר נמצאת היום אוניברסיטת ת"א, ועל חלק אחר, השכונה נווה-שרת.
לא היה ברור מאליו כי שטחי הכפר שיח' מואניס בצפון יסופחו לעיר. ראש עיריית תל אביב דאז, רוקח, לא תמך בסיפוח יפו לשטחה המוניציפאלי של תל אביב, ולאחר מאבקים בנושא הוחלט על סיפוחה לעיר, וכפשרה תל אביב תקבל שטחים בצפון.¹

שכונת נווה שרת החלה את דרכה כמעברת "יד-המעביר", אשר הוקמה עבור עולים מצפון אפריקה. זו למעשה בין המעברות היחידות אשר הוקמו בצפון העיר והסיבה לכך נעוצה בבעלויות קרקע: בתחילת שנות ה-50 כאשר חיפשו שטח למעברה, השכונות סביב היו כבר בשלבי הקמה- צהלה עבור קציני צבא בכירים, רמת החייל עבור משוחררי צה"ל ושיכון דן עבור חברי הקואופרטיב.
השטח עליו הוקמה נווה שרת היה היחידי בבעלות המדינה (מנהל מקרקעי ישראל) ולכן עליו הוקמה המעברה. שכונת הדר יוסף, שממזרח לשיכון דן, הייתה גם היא בבעלות המדינה ועליה הוקם שיכון ציבורי, "שיכון עמידר".²

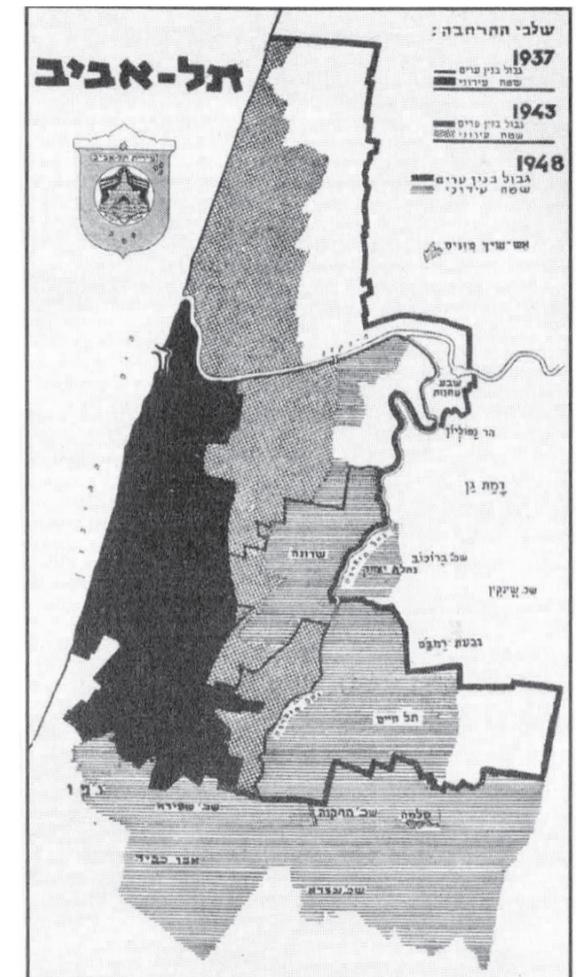


תרשים האזור 1950. שטח המעברה היחיד שבבעלות ממשלתית.

2 מתוך עבודת תזה, מתכנן ירון בלסלב, המחלקה לגיאוגרפיה, אוניברסיטת תל אביב 2012.



תל אביב יפו, מפת בניין העיר, 1950. יע"ת"א, שנה 20, חוברת 2-1, ספטמבר 1950, עמ' 5.



הרחבת גבולות העיר בדצמבר 1948. יע"ת"א, שנה 18, חוברת 6-5, ינואר 1949, עמ' 72.

1 מתוך עיר עם קוספציה - מתכננים את תל אביב, נתי מרום, 2009.

תכנית הורוביץ

"לעיתים קרובות שומעים את הדעה: 'מאוחר מדי לתכנן עכשיו. תל אביב-יפו כבר בנויה...' העובדות מלמדות אותנו אחרת. מחציתם של 50,000 הדונמים שבגבולות בנין ערים פנויה. רבע של המחצית הבנויה הם משכנות עוני שיש לבנותם מחדש. בסיכומו של דבר, יש ביכולתנו לכוון וליצור צורתם של שני שלישים בערך מתל אביב-יפו בעתידה [...] ההזדמנויות גדולות עכשיו משהיו אי פעם בעתיד" אהרן הורוביץ, "מה תהיה דמותה של תל אביב-יפו בעתיד?" "עת"א, שנה 22, חוברת 8-9, אפריל 1954, עמ'.

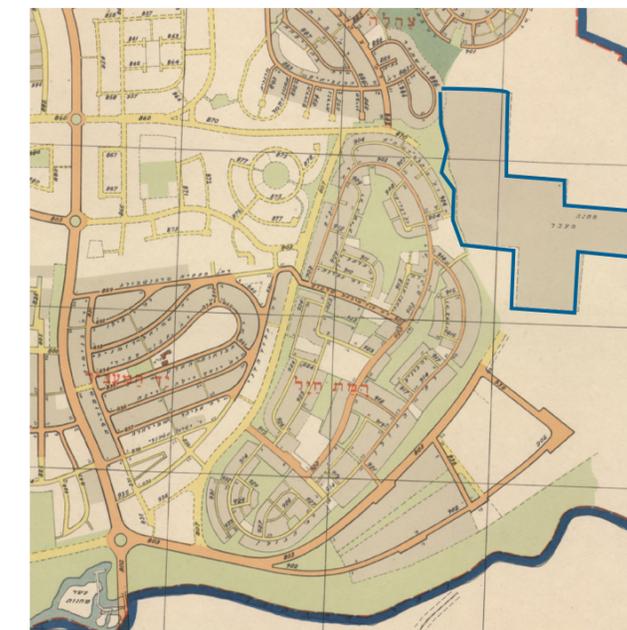
עם התרחבותה של העיר והתרבות התושבים היה צורך ביצירת תכנית אב חדשה לעיר, תכנית הורוביץ. התוכנית אימצה את חלוקת העיר לארבעה רבעים עיקריים כאשר הרובע הצפוני נועד להיות הגדול ביותר ולהכיל את מחצית מתושבי העיר. התכנית גם אימצה את הלך הרוח התכנוני של תכנית ל' לצפון העיר, ופיתחה את הרובע הצפוני בשונה מיתר העיר בצפיפות המגורים ואיכותם. בעוד הצפיפות הקיימת בעיר עמדה על 25-30 משפחות לדונם נטו, התכנית הציעה מדרג צפיפויות שהלך וקטן בהדרגה ממרכז העיר צפונה, כך שברובע הצפוני הצפיפות המיועדת נקבעה על "5 בתי אב לדונם נטו". גם בנושא של קרקעות ציבוריות, הצפון זכה בהעדפה מובהקת שכן הקרקעות שם היו פנויות לחלוטין. רק בצפון העיר ניתן היה למצוא די קרקע למוסדות ציבור רובעיים כגון בתי ספר על יסודיים, שטחים ירוקים, מגרשי ספורט וכדומה. תכנית האב לא קובעת את יעוד השטח שמדרום מזרח לשכונת צהלה, ומותירה ריק תכנוני בין אזור התעסוקה לצהלה.

המרכיב החשוב ביותר בתכנית הורוביץ היה התחדשות עירונית תוך הריסת משכנות העוני המפוזרים בעיר ובפיתוח שכונות מגורים ראויות וטובות. מפוני שכונות העוני נשארו ברובע שבו התגוררו טרם הפינוי. וכך שכונת נווה שרת הוקמה כאשר מרבית הבתים מיועדים לתושבי המעברה, אוכלוסיה המורכבת בעיקר מעולים ותושבים חלשים מבחינה כלכלית, אשר לא הצליחו "לחלץ" עצמם מהמעברה.

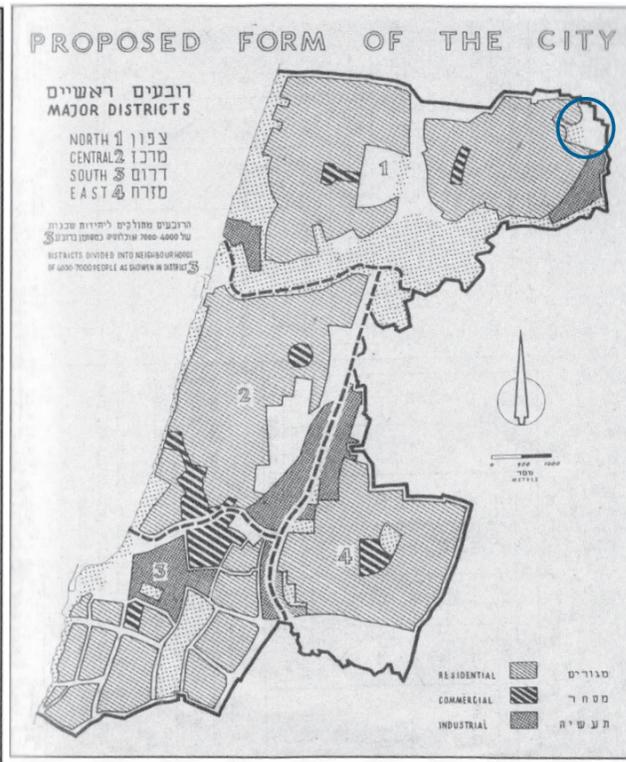
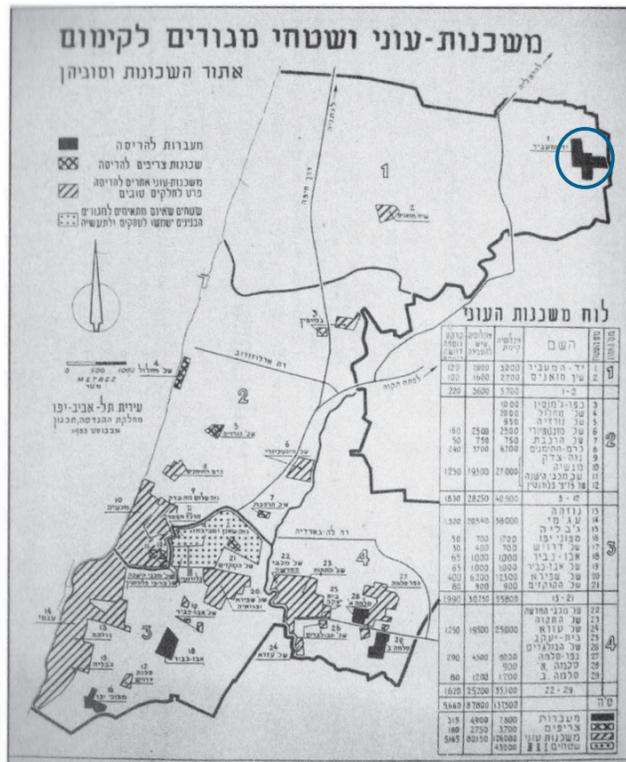
בתצלום האויר משנת 1949, ניתן לראות שהמעברה הוקמה כשהיא מוקפת קרקעות של שטחים חקלאיים ומחוברת בתווי הכבישים לשיכון דן שהחל את הקמתו. המעברה הוקמה בקצה העיר, מנותקת ומבודדת. העיר גדלה לכיוון צפון-מזרח, ושכונות של בתים צמודי קרקע קמו בצהלה, רמת החייל ושיכון דן. צילום מפת העיר משנת 1954, מראה בבירור כיצד העיר גדלה, והשטחים החקלאיים נכבשו ע"י צירי תנועה המחברים את האזור דרומה - לרמת גן, ומערבה - אל נמל תל אביב. המעברה אינה מבודדת יותר אך נשארת כמובלעת פיזית חברתית בין שכונות הוילות הצומחות סביבה.



תצלום אוויר 1949
ארכיון עיריית ת"א



צילום מפת העיר 1954.
ארכיון עיריית ת"א

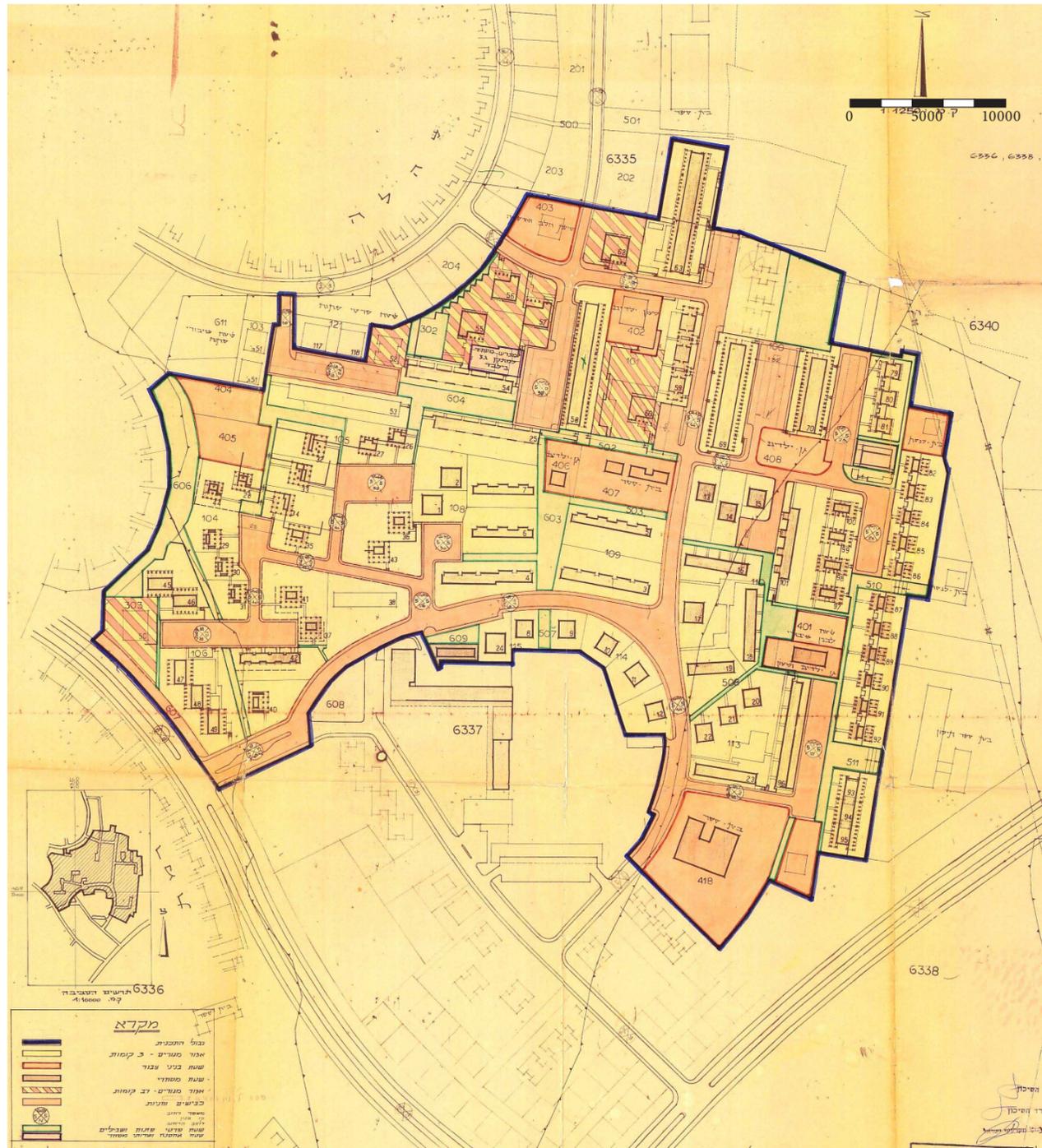


הצעת צורת העיר בעתיד, תוכנית אב מוקדמת לתל אביב-יפו, 1954. מתוך עיר עם קוספציה - מתכננים את תל אביב, נתי מרום, 2009.

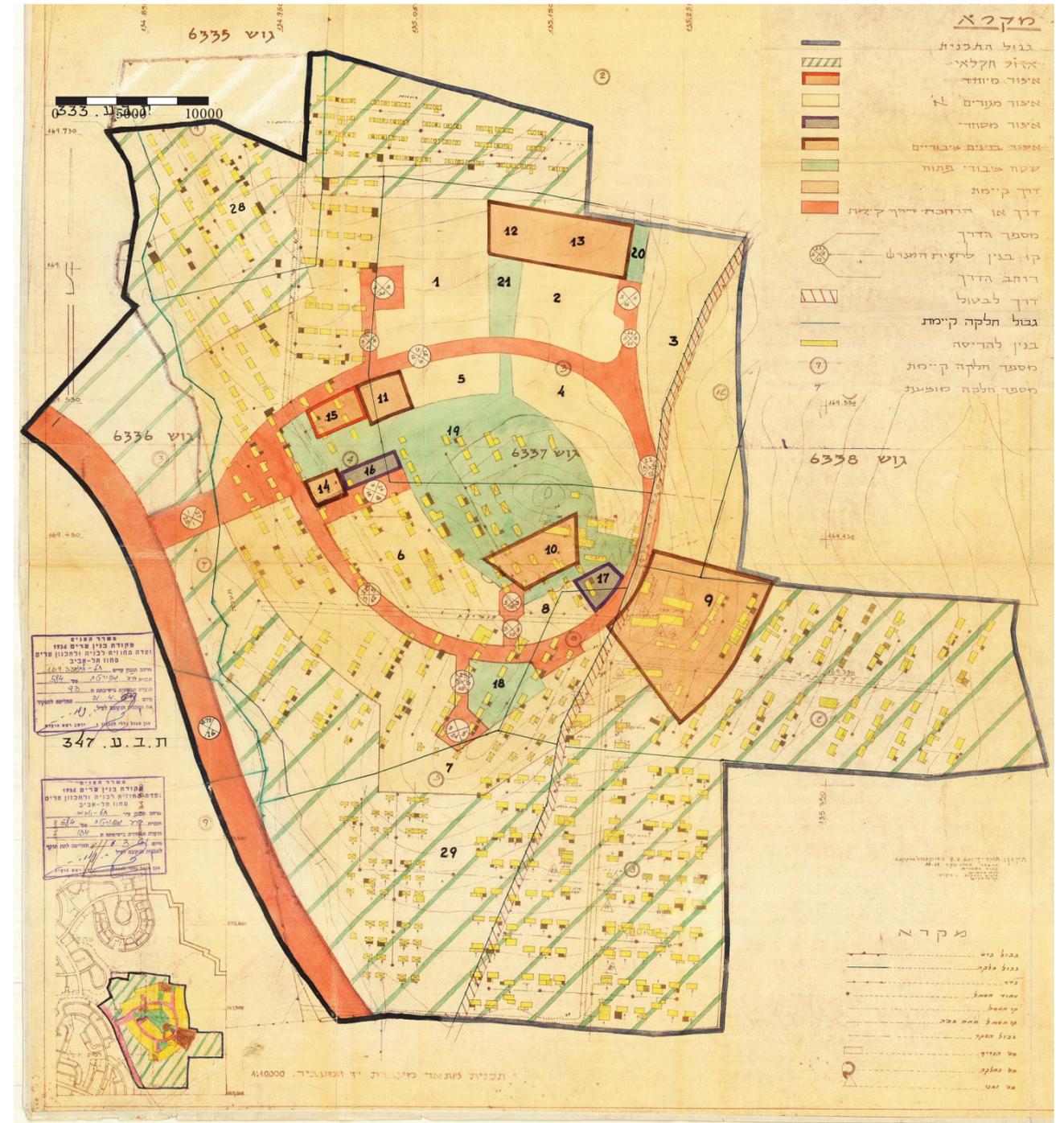
2. סקירה סטטוטורית שנות ה-60

התכנית 3/01/1 גיבשה מערכת תנועה לשכונה, על פיה נוספו 2 כניסות/יציאות משכונת צהלה הצפונית. 2 הכניסות חיברו את רחוב הפרסה לשכונה, אולם האחת הובילה אל חניון "אין מוצא" עבור מקבץ בנייני בלבד. הרחוב הטבעתי אף הוא התפצל לרחובות קטנים יותר המובילים לחניונים.

בשנת 1961, על-סמך תכנית האב של הורוביץ, אושרה תב"ע מקומית, תא 584, המגדירה את המעברה כ"שיכון לחיסול". התכנית מגדירה את מבני המעברה כמבנים לפינוי והריסה וקובעת את רב השכונה כשטח חקלאי. השכונה החדשה מתוכננת סביב שטח ירוק המוקף רחוב מעגלי, וסביבו אזור למגורים וקרקע יעודית למבני ציבור. התכנית מציעה חיבור אחד בלבד בין השכונה לבין הכביש העירוני המזין אותה - רחוב דבורה הנביאה.



תב"ע 3/01/1, 1967

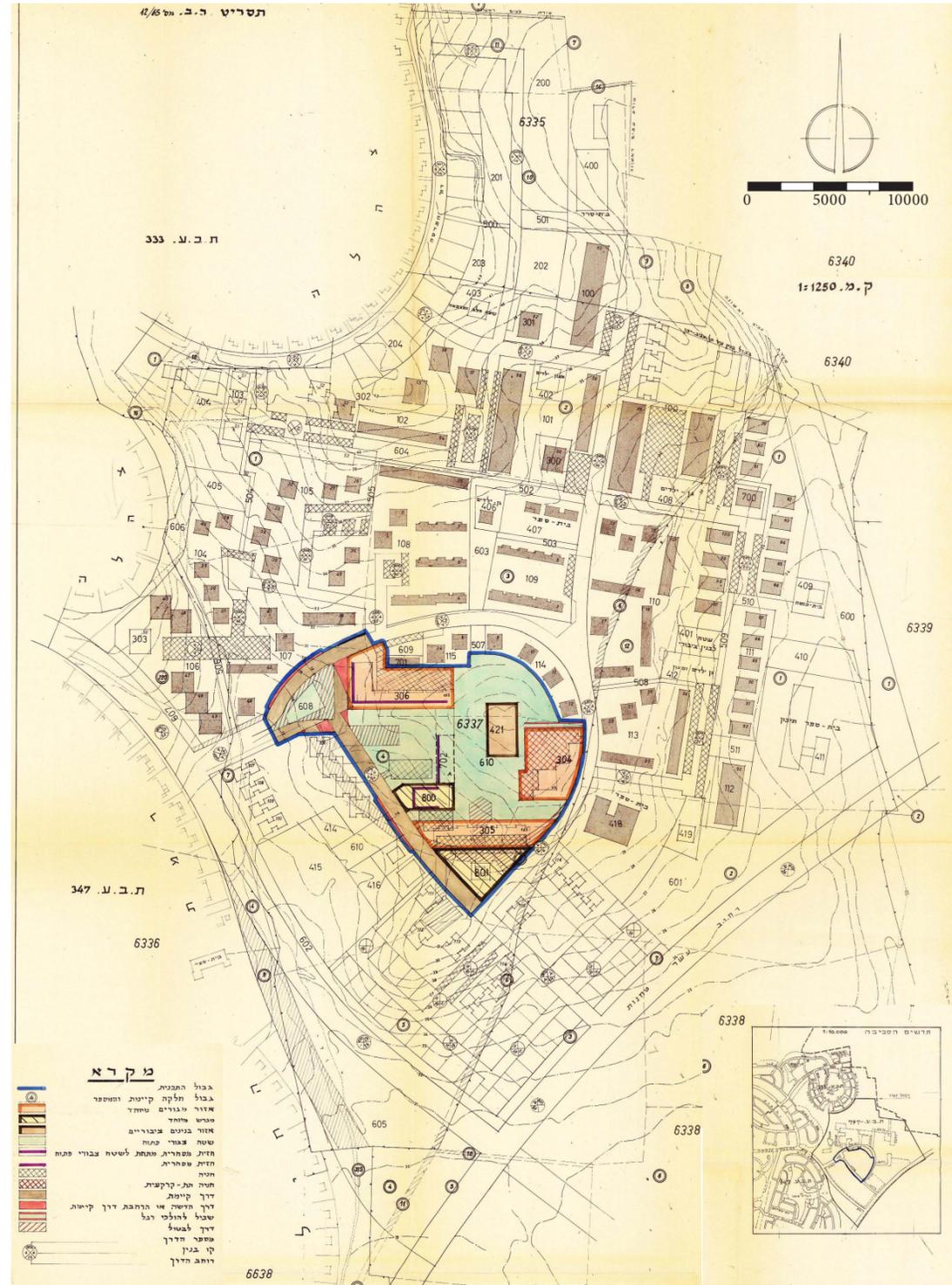


תב"ע 584, 1966

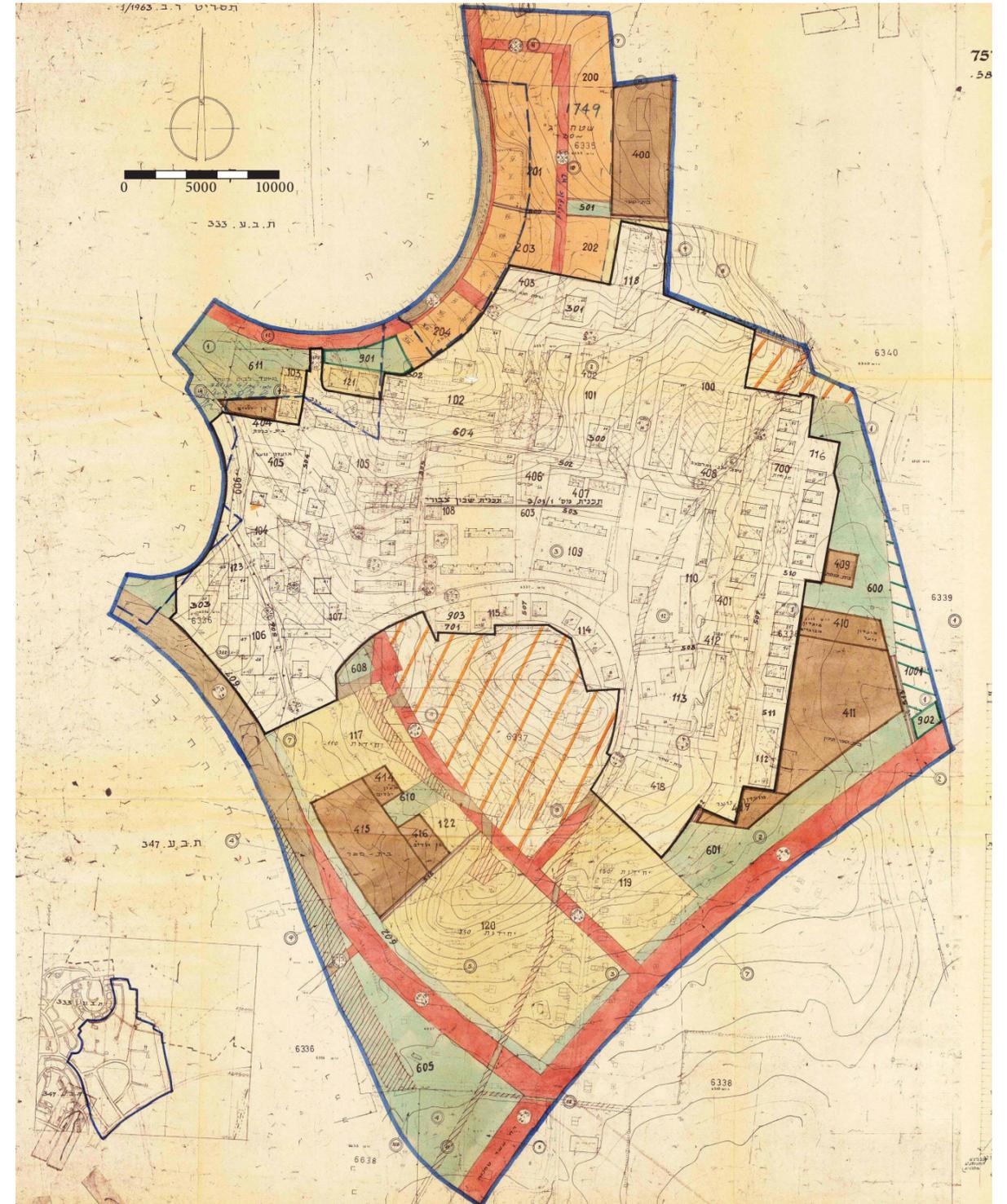
סוף שנות ה-60

התכנית הבאה, תא 943, משלימה את קודמתה (תא 757) ומגדירה בשנת 1968 את הבינוי במרכז השכונה. המרכז נקבע כמרכז המסחרי, אשר המגורים, 120 יחידות דיוור, נבנו מעליו, וסביבו הפארק המרכזי של השכונה. במרכז הפארק נקבע שטח למבנה ציבורי, בדומה למתוכנן ביתר השכונות הצפוניות, אך מבנה כזה מעולם לא נבנה. שתי תכניות אלה, שקבעו את אופי הבינוי והשטחים הפתוחים בשכונה, תוכננו ע"י האדריכל בנט.

תכנית בניין העיר לשכונה, תא 757, הגדירה ב-1967 שטחים ציבוריים נוספים ואזורי מגורים חדשים המאפשרים ציפיות מגורים נמוכות מאלו שבשיכון הציבורי, תכנית זו הגדירה גם את מיקום מרכז השכונה ואת הפרוגרמה, אך השאירה את שטחו לתכנון עתידי. התכנית איפשרה הקמה של כ-3,000 יחידות דיוור (בשילוב התכנית לדיוור ציבורי).



תא 943, קביעת ייעודים, 1968



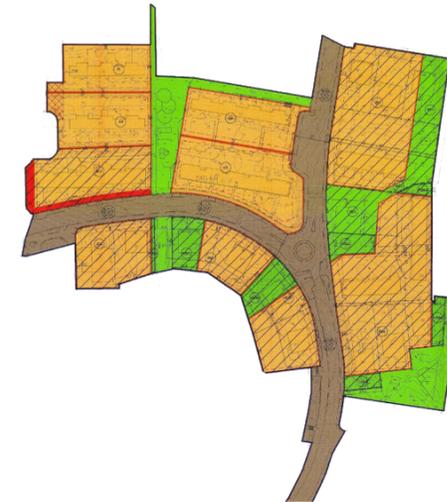
תב"ע 757, תכנון מחדש, 1968

תוכנית פינוי בינוי- תא/3463 מתחם בית אל

תכנית מתחם בית אל, המורכבת משלושה תתי מתחמים, אושרה ב-2006 לפינוי בינוי. השטח פונה ברובו, ושניים מהמתחמים נמצאים בשלבי בנייה. תכניות הבינוי מציעות בנייה מגדלית מרווחת, "מגדל על הפארק". אחת ממטרות המדיניות היא לבחון אפשרויות התחדשות מגוונות.



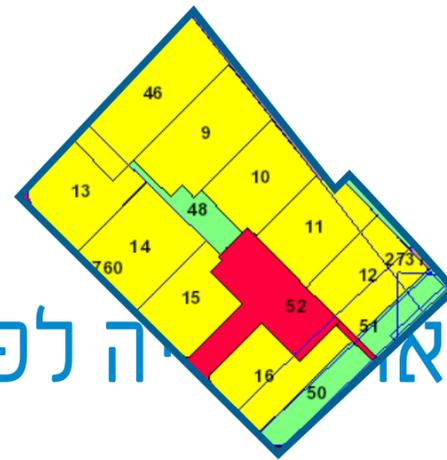
מצב קיים
תב"ע 3/01/1, אושרה 1967



מצב מוצע
תא 3463, תכנית פינוי בינוי מתחם בית אל, 2006

תוכנית פינוי בינוי- מתחם הצנחנים

תכנית מתחם הצנחנים הינה תכנית ראשונית, בשלבי התהוות. התכנית מציעה פינוי של 8 מבני H ובינוי של 2 מבנים מרקמיים המלווים את דופן רחוב הצנחנים, אשר בבסיסם קומה מסחרית, ו-2 מגדלי מגורים, האחד על דופן רח' ראל וולנברג מול מגדל עתידים, והשני על דופן רחוב בית אל כהמשך לרצועת הבינוי המגדלי הנוצרת מתכנית 3463 של פינוי-בינוי מתחם בית-אל. התכנית מתבססת על עקרונות מדיניות זו וקודמה במקביל לשלב הסופי של חיבור מסמך המדיניות.



מתחם הצנחנים, מצב סטטוטורי קיים



מתחם הצנחנים, תכנית פינוי בינוי בתהליך, נבחר סטטוס מדויק.

הוראות לפי חו

תמ"א 38, תיקון 3

תמ"א 38, תיקון 3, קובעת אפשרות לתוספת יחידות דיור בתנאי לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, וזאת באמצעות תוספת קומות למבנה קיים, או, הריסה ובנייה של מבנה חדש. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב, חילקה את העיר לאזורים ובהם זכויות שונות להתייחסות לבנייה בשכונת נווה שרת מתאפשרת תוספת של 2.65 קומות בכלל מבני השכונה, וזאת במקביל לצול הזכויות הקיימות (מתוקף התכנית לשיקום שכונות 2389) ולמדיניות השכונות כפי שתקבע במסגרת זו.

הוראות בנייה לפי חלוקה לאזורי העיר

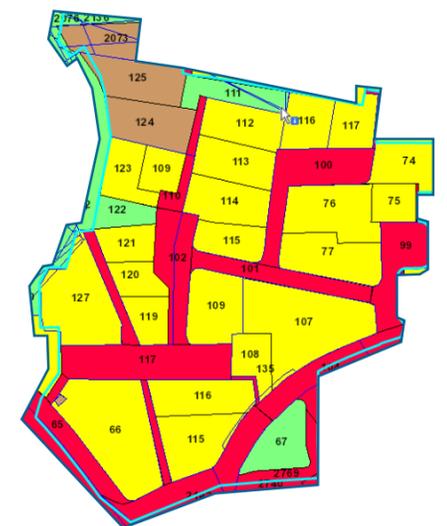


- תוספת מלאה לפי תמא 3/38
- תוספת לפי תמא 3/38, תותר הרחבה ללא תוספת קומות (צמודי קרקע)
- תוספת לפי תמא 3/38, בכפוף למדיניות/תוכנית קיימת או בהכנה
- חיזוק בלבד ומיציא זכויות לפי תוכנית חלות

מתוך "הנחיות לבנייה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3", וועדה מקומית תל אביב-יפו, 2012

תוכנית פינוי בינוי- תא/4242 מתחם אחי דק"ר

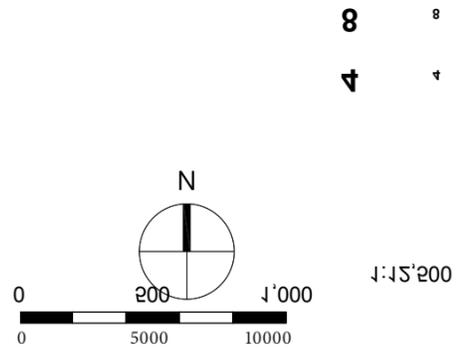
מתחם אחי דק"ר נמצא בתהליך של פינוי בינוי- הוא אושר להפקדה בוועדה מקומית, ומחכה לדיון בוועדה המחוזית. הפרויקט הוא השני לפינוי בינוי בשכונת נווה שרת, בפרויקט יפונו 451 יח"ד ויבנו 1159 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר.



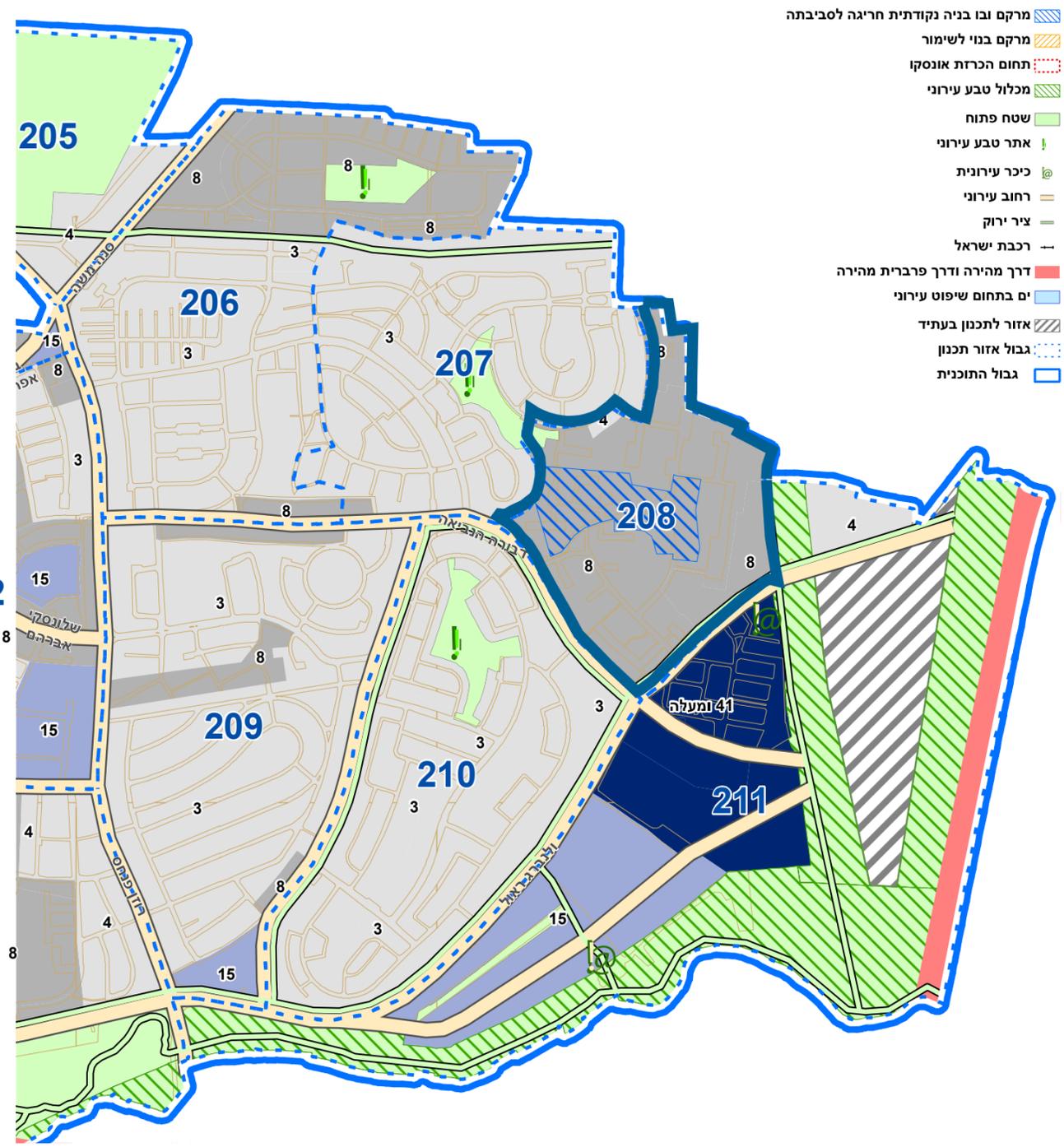
מתחם אחי דק"ר, מצב סטטוטורי קיים



מתחם אחי דק"ר תכנית פינוי בינוי בתהליך, אושרה להפקדה בוועדה מחוזית, 2013



0 500 1,000 1:12,500



מקרא

- עד 4 קומות
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מעל 40 קומות

- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- מרקם בנוי לשימור
- תחום הכרזת אונסקו
- מכלול טבע עירוני
- שטח פתוח
- אתר טבע עירוני
- כיכר עירונית
- רחוב עירוני
- ציר ירוק
- רכבת ישראל
- דרך מהירה ודרך פרברית מהירה
- ים בתחום שיפוט עירוני
- אזור לתכנון בעתיד
- גבול אזור תכנון
- גבול התוכנית

תא 5000. אושרה להפקדה 2012, נספח עיצוב עירוני.

תוכנית מתאר עירונית, תא 5000

- תכנית המתאר העירונית, תא 5000, מגדירה את חזון העיר לשנת 2025 -
- ציפוף והגדלת היקפי בנייה - תל אביב יפו הינה עיר בנויה ברובה, לכן על מנת להגיע ליעדי האוכלוסייה והמועסקים אותם קובעת תכנית המתאר, התכנית מאפשרת הגדלת היקפי הבניה וציפוף בחלק ניכר מאזורי העיר הקיימים. ניתוח יעדי התכנית העלה כי קיים צורך בהגדלת מלאי שטחי התעסוקה בעיר. התכנית מאפשרת סל כלים לקידום התחדשות עירונית, ביניהם מעבר לפינוי-בינוי, עיבוי, הוספת מגוון שימושים ושינוי תמהיל דירות.
- העדפת תחבורה רב אמצעית ומקיימת - עידוד תחבורה רב אמצעית ומקיימת תוך העדפת תנועת הולכי רגל ואופניים.
- הגדלת עירוב שימושי הקרקע - עירוב שימושי תעסוקה באזורי מגורים, יצירת רחובות מסחריים ומגוון סוגי דיור היוצרים איכויות עירוניות אשר כיום מאפיינות בעיקר את מרכז העיר. התכנית שואפת ליצור איכויות אלו גם בשכונות שמחוץ למרכז העיר ולהגדיל בהן את מגוון הפעילויות בכל שעות היממה.
- פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי - קביעת הנחיות וכללים לפיתוח מרחב ציבורי איכותי ורציף בכל אזורי העיר.
- פיתוח מבני ציבור - תוספת של שטחי ציבור, מבני ומוסדות ציבור, כמנוף להתחדשות עירונית.
- יצירת מגוון פתרונות דיור - עידוד הטרוגניות האוכלוסייה העירונית, יצירת פתרונות דיור לאוכלוסייה חלשה כלכלית באמצעות יצירת מלאי דיור מגוון ודיור בר השגה.
- דגש על פיתוח דרום ומזרח העיר - קביעת מוקדי מוסדות ציבור עירוניים עתידיים, הגדלת היקפי בניה למגורים, גיוון תמהיל המגורים ויצירת מוקדי תעסוקה חדשים.

התכנית מזהה את שכונת נווה שרת כיעד פוטנציאלי להתחדשות עירונית, וממליצה לבחון את אופי הציפוף והתחדשות השכונה באמצעות מסמך מדיניות. מטרת התכנית ליצור מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה וליצור קשרים בין השכונות עצמן ובינן לבין מרכז העיר. אלו יהוו תמריץ להתחדשות האיזור ולהגדלת מגוון יחידות הדיור הקיימות. תכנית התאר מאפשרת ציפוף גבוה בשכונה עד לרח"ק 6, וכמו כן בניה מגדלית או בניה מרקמית של עד 8 קומות. מימוש פוטנציאל התכנית יביא לשילוב מבני ציבור, שטחים פתוחים, משרדים ומסחר לצד מגורים.

תכנית המתאר מיעדת את השטח שמדרום מזרח לשכונה, מעבר לרחוב ראול וולנברג, המכונה "נווה שרת מזרח", כאזור לתכנון עתידי. התוכנית שומרת על השטח הציבורי הפתוח שלאורך נחל הפרדסים, פארק הירקון ונווה שרת.

נווה שרת על ציר הזמן

