

פרק 1

קהילה וחברה

המרכיב האנושי המיוחד בנווה שרת, הינו בעל השפעה מכרעת על היכולות ועל הדרכים של תהליך התחדשות השכונה. בחרנו להציב את צורכיהם של תושבי השכונה ואת רצונותיהם בין המרכיבים החשובים בעבודתנו. מסיבה זו, מובאים בפרק זה נתונים סטטיסטיים מפורטים ומאפיינים רבים המציגים את אופי האוכלוסיה בשכונה. בנוסף, מוצגים עיקרי הדברים מתוך מפגש ציבור עם בעלי עניין ובעלי תפקידי מפתח, החיים את השכונה ביום יום.



סטטיסטיקה מאפיינים פיסיים*

סה"כ שטח הקרקע 402 דונם

60% ממבני השכונה נבנו בשנות ה-60
30% ממבני השכונה נבנו בשנות ה-70
רק 10% ממבני השכונה נבנו משנות ה-80 ואילך

68% מהדירות בשכונה הן בנות 3 חדרים

42% מהדירות בשכונה הן בנות 35-50 מ"ר

מאפייני אוכלוסייה*

סך התושבים בשכונה 7300 נפש
צפיפות נטו 18 תושבים לדונם

רב משקי הבית בני 1-2 נפשות

24% מתחת לגיל 18

כ-10% מעל גיל 70

28% מתושבי השכונה בני 25-40

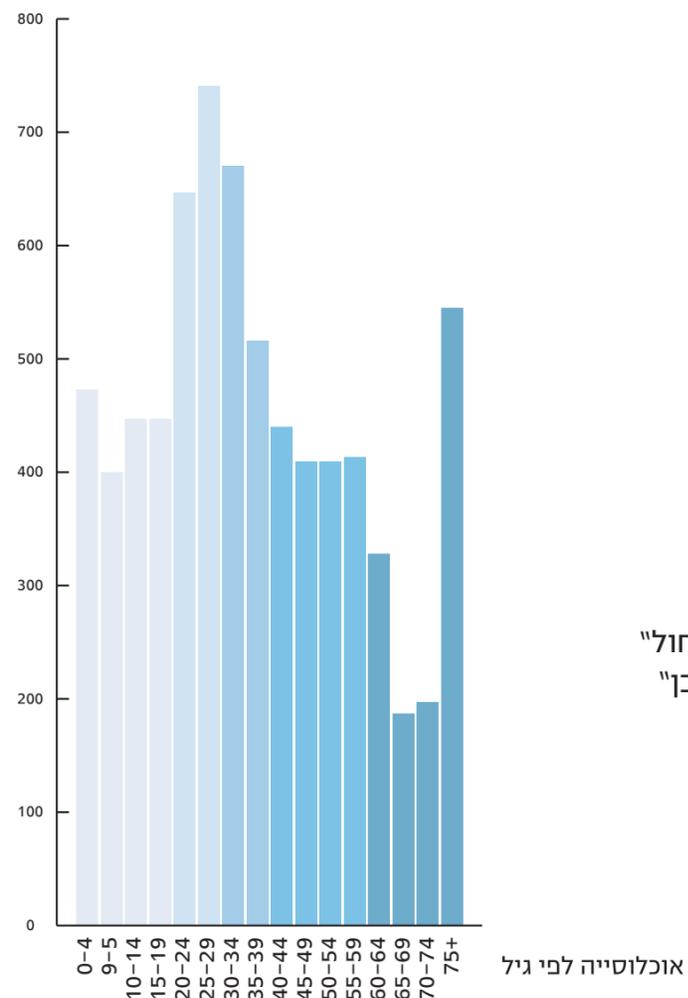
70% מתושבי השכונה ילידי הארץ

43% מתושבי השכונה הם עובדי "צווארון כחול"

30% מתושבי השכונה הם עובדי "צווארון לבן"

35% ממשקי הבית הם בני 1 נפשות בלבד

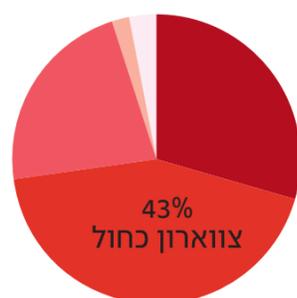
32% ממשקי הבית הם בני 2 נפשות



*מתוך מפקד האוכלוסין, 2008.

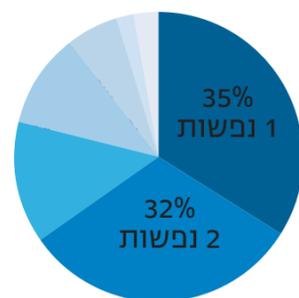
*מתוך קובץ ארנונה, 2010

תעסוקה



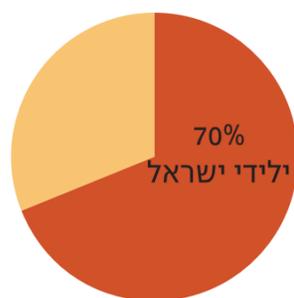
צווארון לבן
צווארון כחול
לא עובדים
מחפשי עבודה
אחר

הרכב משק הבית



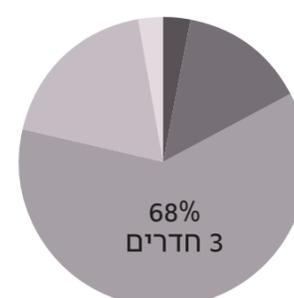
1
2
3
4
5
6
+7

מקום לידה



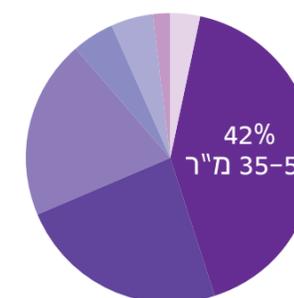
ילידי ישראל
ילידי חו"ל

מס' חדרים



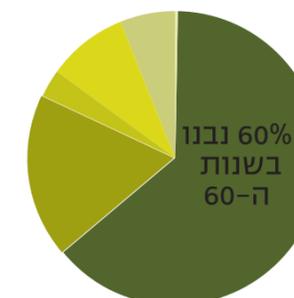
1
2
3
4
5

גודל דירה



עד 35
35-50
51-70
71-85
86-100
101-120
מעל 120

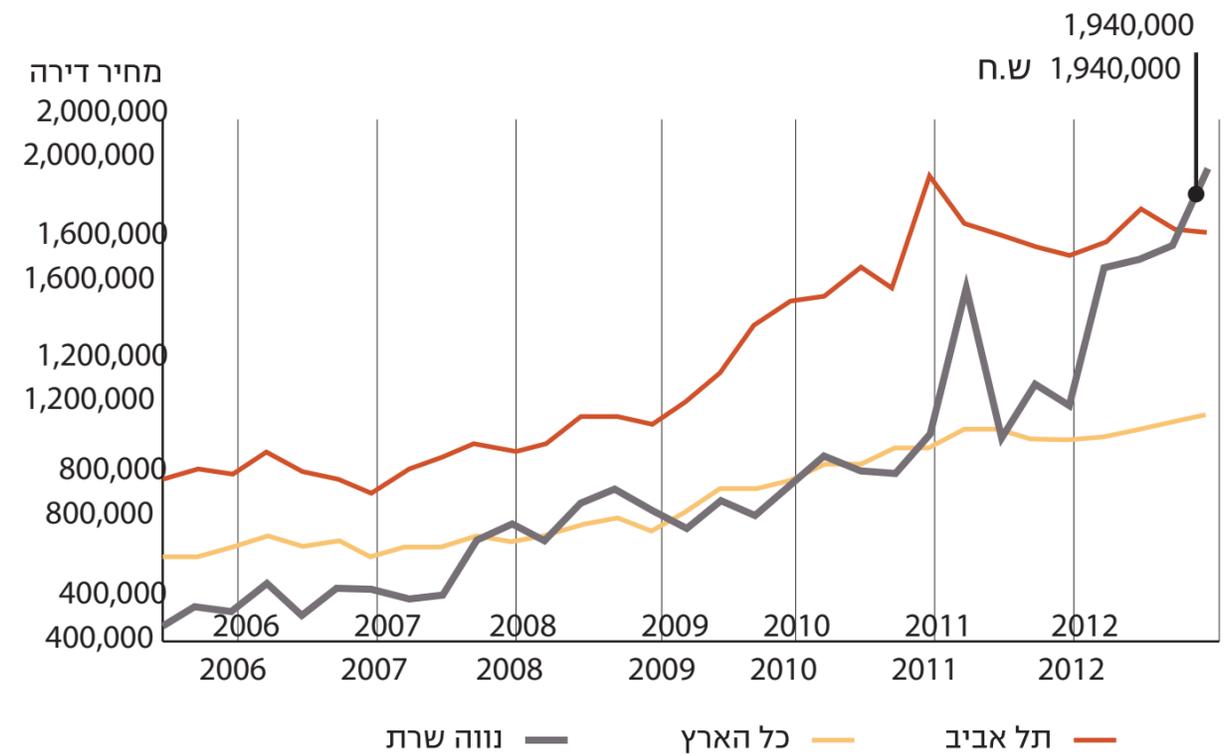
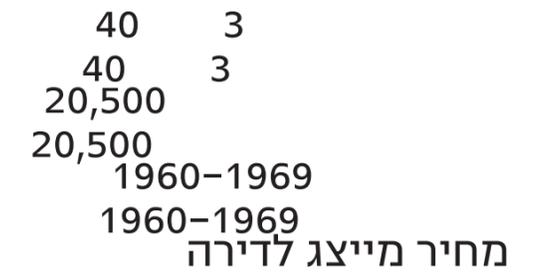
שנת בנייה



60
70
80
90
2000

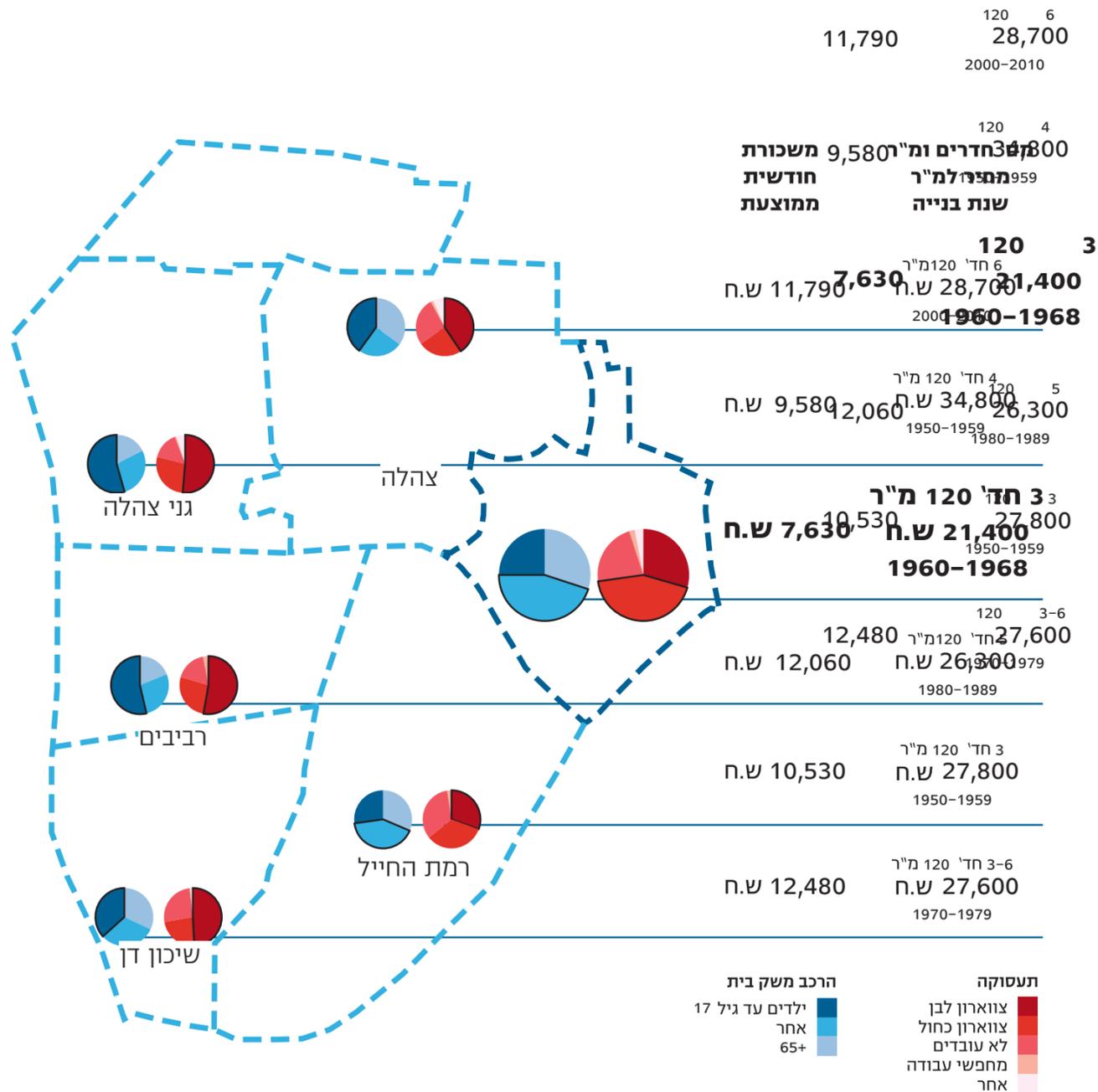
מחירי דירות ורמת חיים*

מחירי הדירות בנווה שרת, שהיו נמוכים מהממוצע הארצי, עברו אותו בשנים האחרונות וכיום המחירים מתקרבים לממוצע התל אביבי. העלייה החדה במחירי הדירות התרחשה במקביל למימוש התכנית הראשונה של פינוי בינוי, זאת על אף שמחירי הדירות החדשות בפרוייקט שווי ערך למחירי הדירות הקיימות.



רובע 2

גודל הדירות ומחירן עבור מ"ר, נמוך משמעותית בנווה שרת ביחס לרובע. בעוד יתר השכונות מציעות דירות בנות 5 חד', הממוצע בנווה שרת הוא דירות של 3 חדרים בלבד. ניתן להבחין ביחס ישר בין גודל ומחיר הדירה, לבין ההכנסה החודשית הממוצעת וסוג התעסוקה. רב משקי הבית ברובע מאכלסים ילדים, בעוד בנווה שרת מתקיים תמהיל מגוון יותר של מגורים הכולל גם בודדים, זוגות ללא ילדים ומבוגרים.



*מבוסס על דיווחי רשות המיסים

שיתוף ציבור

מסמך המדיניות התגבש יחד עם נציגי ציבור ובמפגשים פתוחים, לאורך כל תהליך התכנון, החל מבניית החזון ועד לבחירת חלופת התכנון. במקביל להשתתפות בישיבות התכנון, עמד וועד השכונה בקשר רציף עם התושבים באמצעות אתר האינטרנט השכונתי. הפצת שאלונים והעברת המשוב לצוות התכנון אשר ביטאו את החששות והרצונות של הקהילה הקיימת בשכונה ואפשרו לה להיות נוכחת בתהליך.

מסקנות

ישנו רצון אמיתי של תושבי השכונה להתחדשות ורענון בתקווה שיאפשרו לשכונה להתנער מדימוייה השלילי ויחזקו את המערך הקהילתי, ויחד עם זאת חשש מהתחלפות גורפת של האוכלוסייה עקב התהליך. מבני הציבור מהווים גורם משיכה לתושבים משכונות סמוכות, ובאם היו גורמי משיכה נוספים ניתן היה לנצל כניסות אלו לרווח כלכלי וחברתי לשכונה.



רצון לשימור הקהילתיות כחלק מהותי בשכונה



חשיבות המרכז המסחרי, יש למצוא פתרונות להעצמתו



השירותים הציבוריים משרתים בעיקר תושבי חוץ ע"פ נתונים מהקאנטרי ותחושת התושבים



פיתוח השכונה יתרום להשארת התושבים



מיקום מרכזי אך לא נגיש. קירבה פיזית לצירי תחבורה ראשיים אך הגישה בעייתית



תושבים מגבשים חזון. מפגש שכונתי ביזמת ועד השכונה.



מפגש קבוצתי

דיון עם נציגי תושבים ומוסדות בשכונה

ב-15.01.2013 נערך מפגש של צוות התכנון, בשיתוף דר' אהובה גורן-ווינדזור עם בעלי תפקידים ותושבים בעמדות מפתח בשכונה, אשר שמוותיהם ותפקידם מפורטים בהמשך.

מטרת המפגש

ניתוח של העוצמות והחולשות ההזדמנויות והאיזונים של השכונה וגורמיהן. זיהוי של סוגיות נוספות שחשובות לביסוס הקווים המנחים לפיתוח עתידי של השכונה. הנוכחים - כולם בעלי תפקידים בשכונה או מייצגים את תושביה, התבקשו לענות על שאלות מנחות שחלקן מתייחסות ישירות לפן הפיזי ואחרות מתייחסות לקהילה. המידע החשוב שהתקבל מהתשובות הוטמע ע"י צוות התכנון בגיבוש עקרונות הפיתוח, ובהמשך יבוא לידי ביטוי בחלופות התכנון.

מבנה הדיון

- מבנה:
 - סקירה היסטורית של השכונה - הקמה, תחבורה, מאפייני אוכלוסייה, שיקום שכונות.
 - ניתוח CAPITA של חוזקות / חולשות / הזדמנויות / איזונים.
 - תכנים ושאלות מייצגות לדיון:

מהי תדמית השכונה בעיני תושביה? האם יש בתדמית זו שינוי לטובה / לרעה בשנים האחרונות? יחס תושבי השכונה אליה - האם יש מגמה של רצון להישאר או לעזוב את השכונה? מה מאפיין את אוכלוסיית בעלי הנכסים ואוכלוסיית השוכרים? שטחים פתוחים בתוך ומחוץ לשכונה: איך משתמשים בשטחים הפתוחים בתוך וסביב השכונה? תחושת ביטחון אישי: האם מסתובבים צעירים, נשים, קשישים בכל השכונה או יש אזורים מועדפים עליהם?

מוזמנים דיון

שם	תפקיד
עמי סופר	יו"ר ועד השכונה
סטלה מזרחי	ס' יו"ר ועד השכונה
ברברה צור	אדריכלית וחב' וועד השכונה
לילך שבתאי	יו"ר וועד ההורים, בי"ס משה שרת
רמי אלימלך	הורה פעיל בוועד ההורים, בי"ס משה שרת
חמי פרחיה	חבר וועד הורי בי"ס משה שרת
סמי קורן	מנהל הקאנטרי והמרכז הקהילתי נווה שרת
ארז גולני	מנ' המחלקה למרכזי ספורט, אגף קנו"ס, עיריית תל אביב
אורי פישל	ס' מנהל רובע צפון מזרח, אגף רבעים ושכונות
ענת	ממונה על חוגים, המרכז הקהילתי, נווה שרת
רינה גל	אחות ראשית במרפאת קופ"ח בשכונה
משה צדקה	אכפת - מנהל מועדון הנוער
ליאת פליק	עובדת קהילתית, נווה שרת. עיריית ת"א-יפו
ליאת כהן	נציגת וועד הסוחרים, המרכז המסחרי
שולמית פלח	רכזת גני ילדים, מינהל החינוך, החינוך לגיל הרך
בני חנסף	בעל דוכן פיצוחים במרכז המסחרי
פרנסין דויד	אדריכלית, מנהלת צוות צפון, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב
חדווה פיניש	מתכנתת, היחידה לתכנון ארוך טווח, מינהל ההנדסה, ע' תל אביב
שגיאת תמרי	אדריכל, צוות צפון, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב
מאיר אלואיל	אדיכל, צוות צפון, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב
נילי פוך	אדריכלית, צוות התכנון החיצוני לכתיבת מסמך המדיניות
ארז אלה	אדריכל, חב' HQ, צוות התכנון החיצוני לכתיבת מסמך המדיניות
רוית גל	אדריכלית, חב' HQ, צוות התכנון החיצוני לכתיבת מסמך המדיניות

מסקנות המפגש

- הצורך בשימור הקהילתיות בשכונה בולט מאד ומהווה חלק חשוב ממהות השכונה.
- חשיבות המרכז המסחרי הועלתה בהיבטים שונים, וברור הצורך להציע פתרונות לחיזוקו והעצמתו.
- קיימת ציפייה שפיתוח השכונה יתרום להשארות הוותיקים ולא להדרתם והוצאתם מהשכונה.
- בחווית התושבים, ובמידה רבה גם במציאות, קיים פרדוקס - בשכונה שירותים ציבוריים רבים אך בעצם הם משרתים בעיקר אנשים מבחוץ ולא את תושבי השכונה (מרכז המוסיקה, מרכז הספורט).
- קיימת בשכונה בעיה ברורה של זהות ודימוי - סטיגמה, זהות לא ברורה (נווה שרת-דרום צהלה).
- השכונה נתפסת כאפרורית, ירודה.
- ועם זאת - התושבים מזהים שיש בה פוטנציאל וגרעין למשהו אחר לחלוטין, ויש בהם רצון עז להיות משהו שאחרים ירצו בו, שכונה שאנשים טובים ירצו לחיות בה.

חוזקות

- מיקום - צפון תל אביב קרוב ליציאה מהעיר, קרבה למוקדי עניין: אזור התעסוקה, פארק הירקון ונחל הפרדסים.
- קהילה מגובשת ומלוכדת חברתית.
- ריבוי שטחים פתוחים ובינוי מרווח.
- שירותים ציבוריים רבים ומגוונים.
- עלויות נמוכות עבור המוצרים הנמכרים בשכונה (המרכז המסחרי) והן עבור שירותים חברתיים - מועדנית בחינם והנחות במרכז הספורט העירוני, ועוד.

חולשות

- אוכלוסייה מזדקנת, עניה, לא יוזמת.
- העדר מנהיגות מקומית וחוזק פנימי להתארגנויות.
- הקהילה החרדית המתגוררת בדרום השכונה, צורכת את שירותיה אך לא תורמת לה דבר.
- דימוי שכונתי נמוך, זהות של שכונה חלשה.
- דירות קטנות מדי, לא מאפשרות לדור הבא להשאר בשכונה ולפתח דור המשך.
- העדר מיגון בגני ילדים וברב הדירות.
- חסרים מוסדות פיננסיים ומקומות בילוי ופנאי.
- חינוך - דרישות נמוכות, נשירה, הסללה לנתיבים מקצועיים.
- אין תנועת נוער במקום.
- יחס עוין מצד ילדי השכונות הסובבות.
- תחבורה ציבורית לא מספקת.
- עומס תחבורה פרטית מהשכונה ומאזור התעסוקה.
- עומס על מוסדות הציבור עקב משתמשים מכלל השכונות ברובע.
- מצב המרכז המסחרי ירוד, ובולט חוסר צל ברחבה.
- רבים מהתושבים נשארו לגור בשכונה מחוסר ברירה.

הזדמנויות

- הדגשת ייחודיות השכונה ושיפור הדימוי.
- פינוי בינוי - עליית ערך הנכסים ואוכלוסייה חזקה חדשה.
- שיתופי פעולה עם אזור התעסוקה.
- רצון של תושבים עוזבים לחזור לשכונה עקב ההתחדשות.
- הגדלת קהל היעד של המרכז המסחרי אל מחוץ לגבולות השכונה.
- חנויות זולות לצד חנויות במרכז המסחרי - חלופה בעלת אופי עירוני, בשונה מהקיים באזור התעסוקה.
- שיתוף פעולה עם העירייה לארועים חברתיים בשכונה.

איזמים

- פינוי בינוי - אובדן הקהילתיות.
- בינוי חדש - פגיעה בשטחים הירוקים.
- תחרות למסחר מול ההיצע באזור התעסוקה.