תכנית אב

שכונת שפירא

נובמבר 2006

סביבותכנון בע"מ

עיריית תל-אביב , מנהל ההנדסה, היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תכנון ובניין עיר

חברי ועדת היגוי (לפי סדר א׳-ב׳)

אדר' דני קייזר / חזי ברקוביץ	מהנדס העיר – יו"ר
גב' אגמי שולה	תושבת השכונה וחברת מועצת העיר
גב' אלתר עדנה	מנהלת מסיל"ה, לשעבר
אדר' אנג'ל נעמי	מתכננת מחוז תל-אביב
גב' גבריאלי תמי	מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
מר דורון אדיר	מנהל אגף רבעים ושכונות
מר חדד דורון	סגן מנהל אגף פיקוח עירוני
מר חובל שוטה	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מר כץ יריב	מנהל אגף דרכים ומאור
מר לוטן דרור	סגן מנהל מינהל לחינוך תרבות ופיתוח
מר לוי אלי	מנהל אגף נכסי עירייה
גב' לונדון דבי	אחראית על קשרי קהילה, אירגון "מתן"
ד"ר מאור בני	מנהל מינהל בת"ש
מר מחדון יחיאל	מנהל אגף דרום, מינהל שירותים חברתיים
מר מרגלית רזי	מנהל משאבי אנוש ומנהל, בנק אינווטק (ישראל) בע"מ
אינג' מרחב אלדד	משנה למהנדס העיר ומנהל אגף תב"ע
מר משי אלחנן	מנהל אגף רישוי עסקים
רב פקד סיטון דוד	משטרת השכונות, ת"א-יפו
מר פדן איתן	מנכ"ל חברת חלמיש
אדר' פוסק דניאלה	אדריכלית העיר
מר פלדמן שלמה	מנהל אגף התנועה
מר פרידמן זאב	מנהל מינהל השירותים החברתיים
מר קצ'לניק שמואל	מנהל אגף שפ"ע
מר רוז דוד	אגף תקציבים
מר שטרן חנוך	עוזר מנכ"ל העיריה

ועדת עבודה

צילי בר יוסף	ס/ מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
חדווה פיניש	היחידה לתכנון אסטרטגי
נחמה ברמן	ראש צוות יפו דרום
רבקה פרחי	צוות יפו דרום
טלי אזולאי	מנהלת רובע דרום, אגף רובעים ושכונות
אלעד קנדל/ריקי סואט	משרד הבינוי והשיכון, פרוייקט שיקום
חייאב יצחק	נציג תושבים
שרון רוטברד	נציג תושבים
סביג' קרייב	נציגת תושבים
רותי גינזבורג	נציגת תושבים
טייב רפאל	נציג תושבים
רחל ראובני	נציגת תושבים
יואב בן-דב	נציג תושבים
אתי מרזייב	נציגת תושבים
נוני יחיאלי	נציג תושבים

צוות התכנון

פרופ' אלי שטרן	ראש צוות התכנון, סביבותכנון בע"מ
אדר' נינה רבינוביץ	סביבותכנון בע"מ
חגית נעלי יוסף	סביבותכנון בע"מ
תומר בן עמי	סביבותכנון בע"מ
אהוד חסון	חסון ייעוץ כלכלי ועסקי, ייעוץ כלכלי
ישראל אמיר	אמיר-פיתוח יכולות, הנחייה וייעוץ, ייעוץ חברתי
אינג' קובי וטנברג,	קו חי הנדסה בע"מ, יועץ תנועה ותחבורה
אדר' רמי גיל	רמי גיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ , ייעוץ אדריכלי

תקציר

רקע ומיקום

1	**מבוא**	8
1.1	רקע ומטרה	8
1.2	גישת התכנון	8
1.3	מהלך התכנון ומרכיביו	9
1.4	מערך הרקע לתכנון	11
1.5	מיקום וגבולות השכונה	17
1.6	רקע היסטורי	19

ניתוח מצב קיים

2	**מאפייני אוכלוסייה ותפקוד**	24
2.1	כרטיס ביקור סטטיסטי	24
2.2	הרכב האוכלוסייה ומאפייניה	25
2.3	זיקות תפקודיות	44
3	**תדמית ועמדות לפיתוח**	46
3.1	שייכות מרחבית	46
3.2	תדמית השכונה בעיני תושביה	46
3.3	עמדות לפיתוח וכוונות השתקעות	51
4	**מגמות תכנוניות בשפירא ובסביבתה**	52
4.1	מדיניות	53
4.2	תכניות אב אסטרטגיות לדרום העיר	55
4.3	תוכניות סטטוטוריות	58
4.4	סכום המגמות התכנוניות	69
5	**מבנה פיזי ומצאי קיים**	72
5.1	כללי	72
5.2	תאור המבנה הפיזי של השכונה	72
5.3	המצאי הפיזי בשכונה	75
6	**מערך הנדל"ן**	89
6.1	שטחים בנויים	89
6.2	בנייה חדשה	90
6.3	נדל"ן למגורים	91
6.4	נדל"ן עסקי	95
7	**מוסדות ושירותי ציבור**	96
7.1	כללי	96
7.3	בריאות ורווחה	98
7.4	מוסדות דת	98

7.5	חברה וקהילה	99
7.6	שטחים פתוחים	99
8	**תנועה ותחבורה**	101
8.1	כללי	101
8.2	מערכת תחבורה עירונית ראשית	101
8.3	מערכת הרחובות בשכונה	101
8.4	חנייה	105
8.5	תחבורה ציבורית	107
8.6	בטיחות בדרכים	108
8.7	הולכי רגל ורוכבי אופניים	108
8.8	הרגלי נסיעה	108
8.9	מצב התנועה והחנייה בשכונה	110
9	**איכות סביבה**	111
9.1	כללי	111
9.2	מטרדים סביבתיים	111
10	**מגמות שינוי פנימיות**	113
10.1	כללי	113
10.2	תהליכים דמוגרפים	113
10.3	תהליכים כלכליים-תפקודיים	117
10.4	מארג תהליכים והשלכותיהם	119
11	**מכלול הבעיות**	124
11.1	בעיות אובייקטיביות	124
11.2	בעיות סובייקטיביות	126
11.3	בעיות חזויות	127
תכנית האב		
12	**חסמים ומאיצים לפיתוח**	128
13	**מטרות ויעדים**	129
14	**חלופות לפיתוח השכונה**	131
14.1	כללי	131
14.2	חלופה א'-שכונת מגורים משודרגת	131
14.3	חלופה ב'-הכפר העירוני	132
14.4	חלופה ג'-פרבר פנים עירוני	134
14.5	חלופה ד' – שכונה עירונית מעורבת	135
14.6	ישימות כללית	136
14.7	הערכת החלופות	136
14.8	החלופה הנבחרת ומשמעותה התכנונית	136

15	**התכנית ומרכיביה**	138
15.1	כללי	138
15.2	תפישת הפיתוח הכללית	139
15.3	תכנון נושאי	145
15.4	שיתוף הציבור	181
15.5	פרויקטים לפיתוח	185
15.6	אוגדן פרויקטים לפיתוח	190
16	**מקורות וסימוכין**	247
17	**נספחים**	250

1. מבוא

1.1 רקע ומטרה

שכונת שפירא נוסדה בשנת 1924 על שטח של כ- 630 דונם מדרום למתחם התחנה המרכזית החדשה בתל אביב. השכונה מאכלסת כיום כ- 8,500 תושבים הכוללים גרעין ותיק של יוצאי בוכרה וכן עולים חדשים, עובדים זרים ומשת"פים. הרכב האוכלוסייה, המיקום, המצאי הפיזי ומצב התשתיות מהווים חלק מהגורמים התורמים, מזה זמן רב, להידרדרותה של השכונה. עד שנת 1993 פעלה בשכונה מינהלה עירונית – "שפירים", אך עם כניסת פרוייקט השיקום הארצי בשנה זו לשכונה, השיקום הפיזי והחברתי נשען כולו על תקציב משרד השיכון והבינוי. מכלול הבעיות שאותרו בשכונה, וכנגד זה היתרונות הפוטנציאלים הנובעים ממיקומה, מערכי הקרקע הנמוכים יחסית ומאופייה הפיזי, הניע את מנהל ההנדסה של עיריית תל אביב להכין תוכנית אב כוללת שתגדיר חזון ומטרות לשיקום ופיתוח השכונה, תתווה מדיניות כללית ותחומית, תפרט אמצעים ודרכים ליישום תוך בקרה שוטפת של התהליך. תכנית האב המוצגת בזאת פעלה כמותאם *למטרה שהוגדרה בתחילת הדרך בהתוויית טיפול מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי*.

1.2 גישת התכנון

1.2.1 גישה כללית

התפישות התכנוניות השולטות בעולם המערבי למעלה מעשור, ובמיוחד בתחום החייאת אזורים פנים עירוניים (למשל, Ferguson, 1999; Halpren, 1995; Porter, 1995; Julius, 1990), עוסקות בגישות אינטגרטיביות, רב-תחומיות, שאינן מסתפקות בתכנון פיזי ונורמטיבי אלא מספקות פתרונות משולבים עם דגש רב על "תכנון מלמטה". המשמעות של הגישה האינטגרטיבית בה אנו נוקטים בתכנון, בשיקום ובהחייאה של שכונת שפירא, כוללת את כל המרכיבים שפורטו על ידי המזמין במסמך ההנחיות, הן תואמות את הגישה על פיה פעלנו בתכנון שכונת פלורנטין (סביבותכנון, 2001), תוך הדגשה רבה של המרכיב העירוני-קהילתי.
עיקרי הגישה הם:

- תכנון אינטגרטיבי, רב-תחומי
- איתור והבנת ההשלכות של תהליכים פנים וחוץ שכונתיים
- זיהוי והפעלת הכוחות הפועלים בשכונה להשגת מטרות כלל-שכונתיות משותפות
- שיתוף ציבור כולל ופרטני על פי גישה המותאמת לתמהיל האוכלוסייה השכונתית (פירוט בהמשך), הן בעיצוב והן בהערכת מדיניות משותפת
- שקיפות התהליך והתכנית לציבור

- טיפול תכנוני פרטני על בסיס מידע מפורט
- ישימות רב-תחומית (כלכלית, ציבורית, סביבתית, פיזית וכד')
- מערך יישום, מעקב ובקרה דינמי

1.2.2 גישה פרטנית

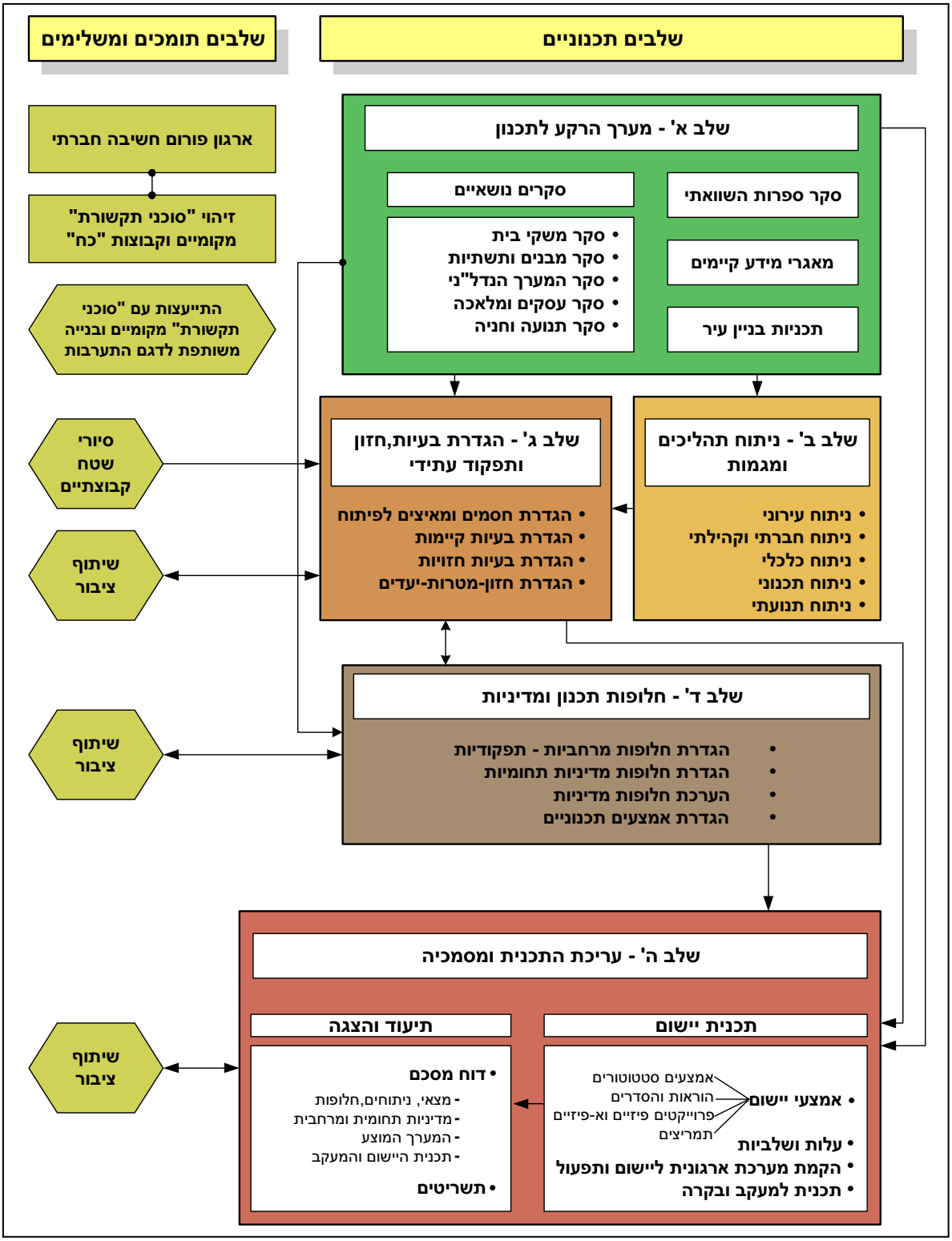
העדויות האחרונות בתחום ההחייאה והשיקום של שכונות פנים-עירוניות מדורדרות מורות על ניצני הצלחה הולכים וגדלים בכל מקום בו יישמו את הגישה שלהלן (ראה, Grogan and Proscio, 2000). במסגרת תכנית האב לשכונת שפירא, אנו מציעים לבחון את אפשרות האימוץ של העקרונות הפרטניים הללו, כולם או חלקם, ומצעים דרכים ליישומם. בחינה זו אינה מונעת כמובן, נהפוך הוא, את סקירתם ואימוצם – במידת הצורך, של עקרונות ופתרונות נוספים המיושמים לאחרונה במקומות אחרים בעולם המערבי. עקרונות ופתרונות אלה נסקרו כבר בשלב העבודה הראשוני באמצעות סקר ספרות מקיף. העקרונות הפרטניים אותם אנו מציעים לבחון הם:

א. לאפשר לקבוצות האוכלוסייה השונות לעצב ולנהל את סדר העדיפויות שלהן. גישה זו מובילה בדרך כלל לתהליכי שינוי "מלמטה" הידועים גם בשם – Grassroots Revival.
ב. הדגשת ויישום הצורך בהגברת הביטחון האישי והקטנת הפשיעה במרחב התכנון.
ג. התחשבות בצורכי המגזר הפרטי ומתן אפשרות לכוחות השוק לבנות מחדש את אשר הוזנח ו/או נהרס.
ד. הפרטת מערכות שרותי הציבור הקרדינליות.
ה. יצירת תנאים לניצול הפוטנציאל המקומי (ערכי נדל"ן, שטחים פתוחים וכיו"ב) ויתרונות המיקום היחסיים.
ו. הפעלת פרוייקטים של פיתוח, לרבות מגורים, בשיטת ה- BOT (Build, Operate & Transfer).

1.3 מהלך התכנון ומרכיביו

מערך התכנון מתבסס על שתי מערכות מקבילות ומשולבות: מערכת של מהלכים (שלבים) תכנוניים ומערכת של מהלכים (שלבים) תומכים ומשלימים (איור 1.1).

<u>מערכת המהלכים התכנוניים</u> כוללת חמישה שלבים. השלב הראשון, בו הוכן מערך הרקע לתכנון (כמפורט באיור 1.1), ישמש כתשומה לכל השלבים הבאים. הוא משמש כבסיס לניתוחים התהליכיים שיבוצעו בשלב ב' וכבסיס לאיתור בעיות קיימות בשלב ג'. המידע משמש כתשומה בסיסית לתהליך הערכת החלופות בשלב ד', וכן כבסיס להכנת התשריט והבסיס הפרוגרמתי (במידה ויידרש) בשלב החמישי.



איור 1.1. מהלך התכנון, שלביו ומרכיביו.

מערכת המהלכים המשלימים נובעת מהמורכבות החברתית-קהילתית בשכונה וכוללת: א. פעילויות הקשורות לניתוחים אנליטיים מקדימים ומשלימים לפעילויות של שיתוף הציבור, לרבות פורום חשיבה משותף עם נציגי הציבור לקביעת משותפת של דגם השיתוף הנכון והרצוי ב. מגוון הפעילויות הקשורות בשיתוף הציבור ובמערך ההסברתי הנדרש להצלחת התכנון ויישומו. על פירוט בעניין שיתוף הציבור ראה התייחסות במהלך הדוח ובנספחיו, תאור מבנה השיתוף ומרכיביו מוצג בפרק 15, סעיף 15.4 לדוח זה.

להלן פירוט מרכיבי התכנון , המהלכים המשלימים ושיטות העבודה הרלבנטיות לכל מרכיב.

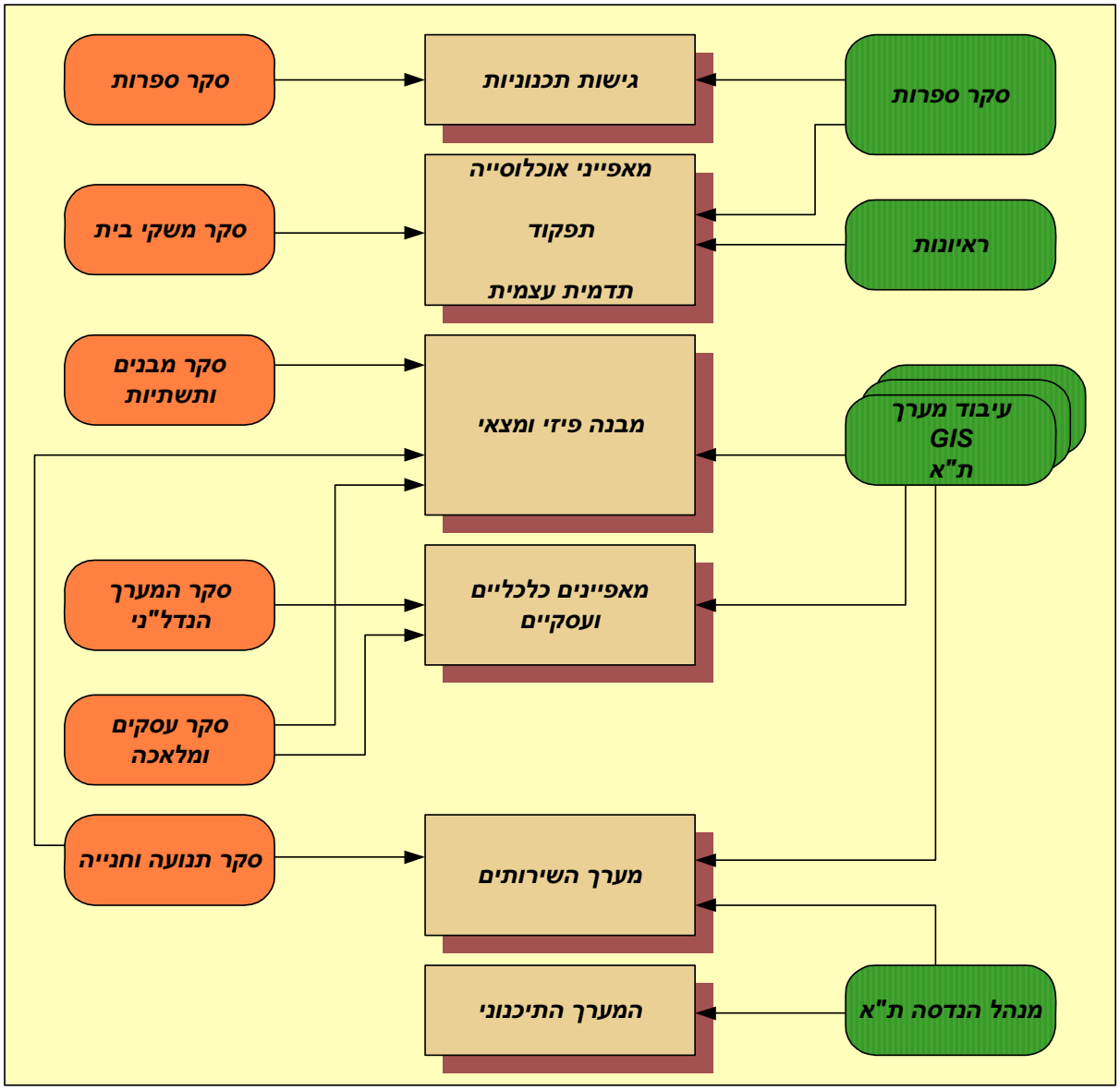
1.4 מערך הרקע לתכנון

- ***מערך המידע***

כטבען של שכונות עירוניות רבות, מרבית המידע הקיים על שכונת שפירא הוא אגרגטיבי בעיקרו ונסמך על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והעיבודים הנערכים על ידי המרכז למחקר כלכלי וחברתי של עיריית תל אביב – יפו. המידע על שכונת שפירא מקובץ ברמה של שלושה אזורים סטטיסטים - 822-823-824 וניתן לעשות בו שימוש לצרכים השוואתיים בלבד: שינויים כלל שכונתיים לאורך זמן, ו/או השוואות בין-שכונתיות. כיוון שגישת התכנון המוצעת מחייבת מידע ברמת פירוט מרחבי גבוהה, מערך המידע לתכנון מבוסס על שלושה מקורות: א. מאגרי מידע קיימים, ב. סקרים נושאיים ו- ג. מידע בלתי פורמלי משלים. מרכיבי מערך המידע ותוצריו מוצגים באיור 1.2 להלן פירוט מקורות המידע.

- **מאגרי מידע קיימים**

מאגרי המידע הקיימים כוללים בעיקרם שני מקורות: דו"חות מחקר, תכנון וסקרים שנעשו בשכונה וכן מערכת המידע הגיאוגרפית של העירייה. צוות התכנון אסף את כל מערך המידע ממקורות ביבליוגרפיים ומשרדים רלבנטיים ובכלל זה יש לציין את הסקר שנערך לאחרונה על העדה הבוכרית על ידי מכון ברוקדייל וכן סקר גני הילדים בשכונת שפירא שנערך על ידי השרות הפסיכולוגי של מחלקת החינוך. בהקשר זה נאספו כמובן גם כל תכניות בניין הערים הרלבנטיות, בשכונה ובמרחב הסובב אותה,ומפות ונתונים הקיימים במערכת ה- GIS העירונית. כמו כן נאספו במסגרת זו נתונים מכל הלשכות, הגופים, והמוסדות הפועלים בשכונה.



איור 1.2. מקורות המידע ותפוקותיהם.

- *סקרים נושאיים*

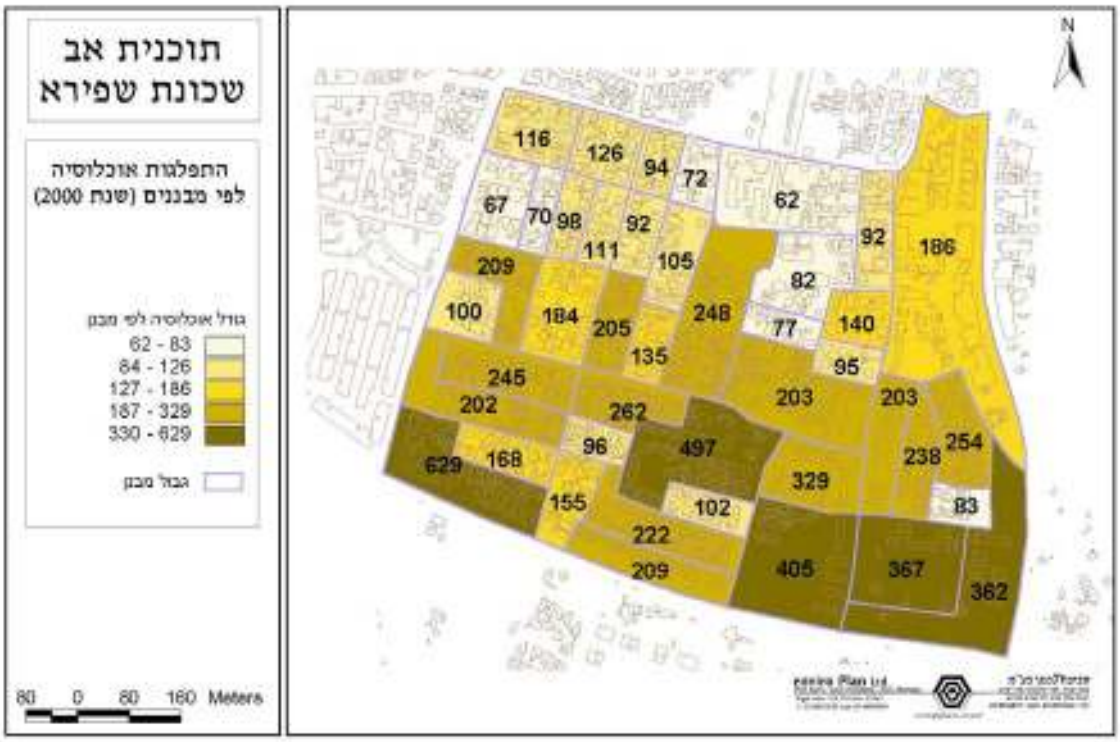
מערכת המידע המוצעת כוללת סקר ספרות וחמישה סקרים (איור 1.2), כמפורט לעיל.

- *סקר ספרות*

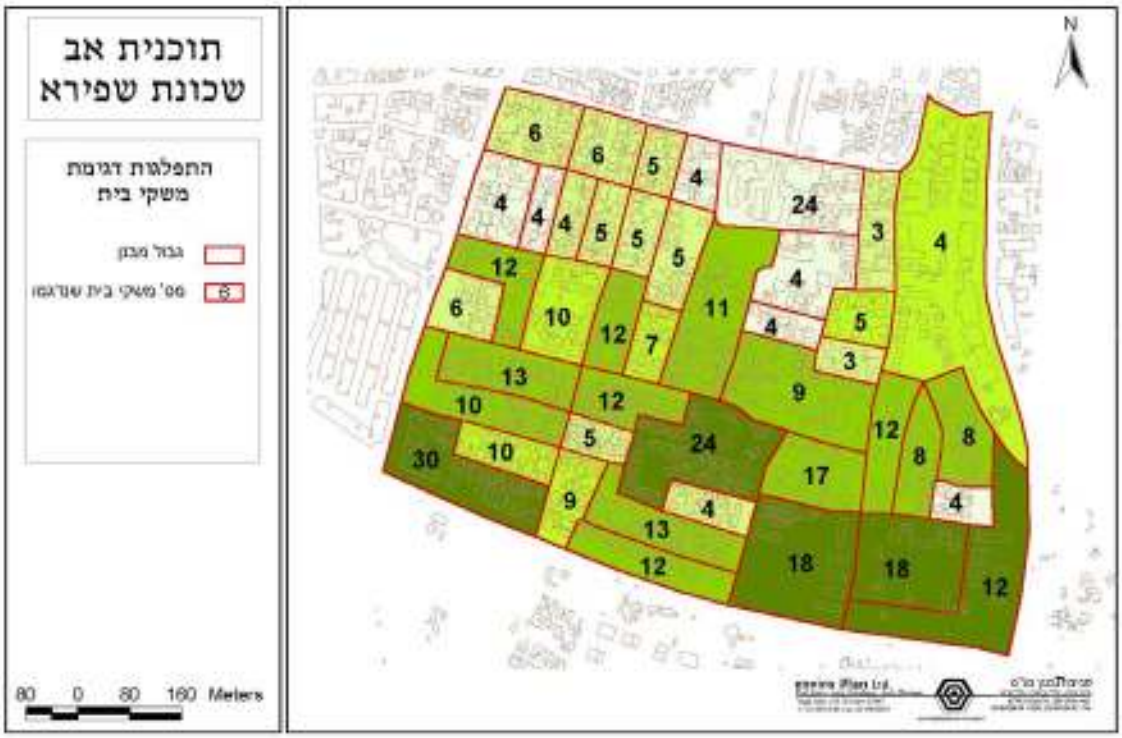
מטרת הסקר לאסוף מידע עדכני על שיקום חברתי ופיזי שנערך בעולם בשנים האחרונות. הסקר מסתמך על מידע ביבליוגרפי ועל מידע בלתי אמצעי שנאסף על ידי ראיונות עם מנהלי פרוייקטים דומים, בעיקר באירופה. הסקר הביבליוגרפי התנהל הן באמצעות האינטרנט והן באמצעות מאגרי המידע הממוחשבים הזמינים כיום במוסדות להשכלה גבוהה.

• *סקר משקי בית*

מטרת הסקר לאפיין את אוכלוסיית השכונה מבחינה דמוגרפית, חברתית, קהילתית, כלכלית, תפקודית ותדמיתית (תדמית עצמית). הסקר בוצע באמצעות מראיינים בליווי שאלון מובנה (ראה שאלון הסקר בנספח 1.1) יתרה מזו, לפני ביצוע הסקר הופצו בשכונה מודעות המודיעות על ביצוע הסקר להסרת חששות ולהגברת הענות ושיתוף הפעולה (ראה 1.2 מודעה שהופצה בקרב תושבי השכונה). דגימת הסקר התבצעה על בסיס מבננים מקובצים (סה"כ קיימים בשכונה 43 מבננים פרטניים), חלוקת השכונה למבננים מסייעת בניתוח ובאפיון השכונה (איור 1.3 מציג את התפלגות האוכלוסייה לפי מבננים) בכל מבנן מקובץ הדגימה היתה יחסית (לגודל המבנן) ואקראית,המדגם הקיף 17% מכלל משקי הבית בשכונה וכלל 400 דגימות. איור 1.4 מציג את פרישת משקי הבית שנדגמו לפי מבננים.



איור 1.3. התפלגות אוכלוסיית השכונה לפי מבננים (נתוני 2000).



איור 1.4. התפלגות דגימת משקי הבית לפי מבננים

- ***סקר מבנים ותשתיות***

מטרת הסקר לאפיין את המבנה והמצאי הפיזי בשכונה. הסקר כלל סקירה חיצונית של מצב ומאפייני כל המבנים בשכונה (סוג, מצב, גובה, וכד'), תפוסתם הויזואלית באופן שיתאפשר מיפוי שימושי קרקע וזיהוי מוקדים תפקודיים, מצב תשתיות על – מדרכות (על מאפייניהן), תאורה, תקשורת, שילוט, נטיעות,ומתקני רחוב ותברואה. הסקר נערך על ידי צוותי סוקרים שיעברו בכל רחובות השכונה ומיפו את המאפיינים שלעיל באמצעות טפסים מיוחדים (ראה נספח 1.3– טופס סקר מבנים ורחובות). החומר הוקלד ומופה באמצעות מערכת GIS (ArcView).

- ***סקר המערך הנדל"ני***

מטרת הסקר לאפיין את מערך הנדל"ן בשכונה. הסקר בחן ומיפה את מחירי הקרקע לפי שימוש (מגורים ועסקים) ואת מחירי הדירות לקניה ולהשכרה, את שוק הדיור – ובכלל זה את שיעורי השכירות והבעלות בשכונה. הסקר נערך על ידי היועץ הכלכלי של הצוות והסתמך על קובץ הארנונה של העירייה, מערך התיווך הקיים, יזמים הפועלים בשכונה וחקירה פרטנית של נכסים המוצעים למכירה והשכרה שלא דרך מתווכים.

• *סקר עסקים ומלאכה*

מטרת הסקר לאפיין את מערך העסקים והמלאכה בשכונה, גודלם, כמות המועסקים ומקום מגוריהם, לבחון את מידת יציבותו של המערך העסקי ואת כוונותיהם העתידיות של בעליו (ראה נספח 1.4- טופס שאלון סקר עסקים). זהו סקר מדגמי שנערך על ידי פוקדים/מראיינים בדגימת אשכולות יחסית. הסקר הקיף עד 100 בתי עסק בשכונה. לוח 1.1 ולוח 1.2 מציגים להלן את התפלגות בתי העסק בשכונה והדגימה היחסית שבוצעה במסגרת הסקר. כיוון שנדגמו 100 בתי עסק היקף הדגימה זהה להתפלגות הדגימה (המוצגת באחוזים).

לוח 1.1. סקר עסקים- דגימה יחסית לפי ענף עסקי.

ענף עסקי	היקף בתי עסק	התפלגות סוג העסק	דגימה יחסית
מסחר	181	40%	40%
תעשיה	221	49%	49%
מקצועות חופשיים	48	11%	11%
סה"כ	450	100%	100%

לוח 1.2. סקר עסקים- דגימה יחסית לפי סוג בתי עסק בכל ענף עסקי.

ענף עסקי	בתי עסק בכל ענף	התפלגות בתי עסק בכל ענף
מסחר 40%	מזון, הלבשה וטיפוח	17%
	מוצרי חשמל, מכונות ורהיטים	13%
	רכב ושירותי רכב	7%
	מסעדות ובילוי	3%
תעשיה 49%	מוסכים	15%
	עץ ומתכת	18%
	דפוס, טקסטיל וזכוכית	16%
מקצועות חופשיים 11%	-	11%
100%		100%

- ***סקר תנועה וחנייה***

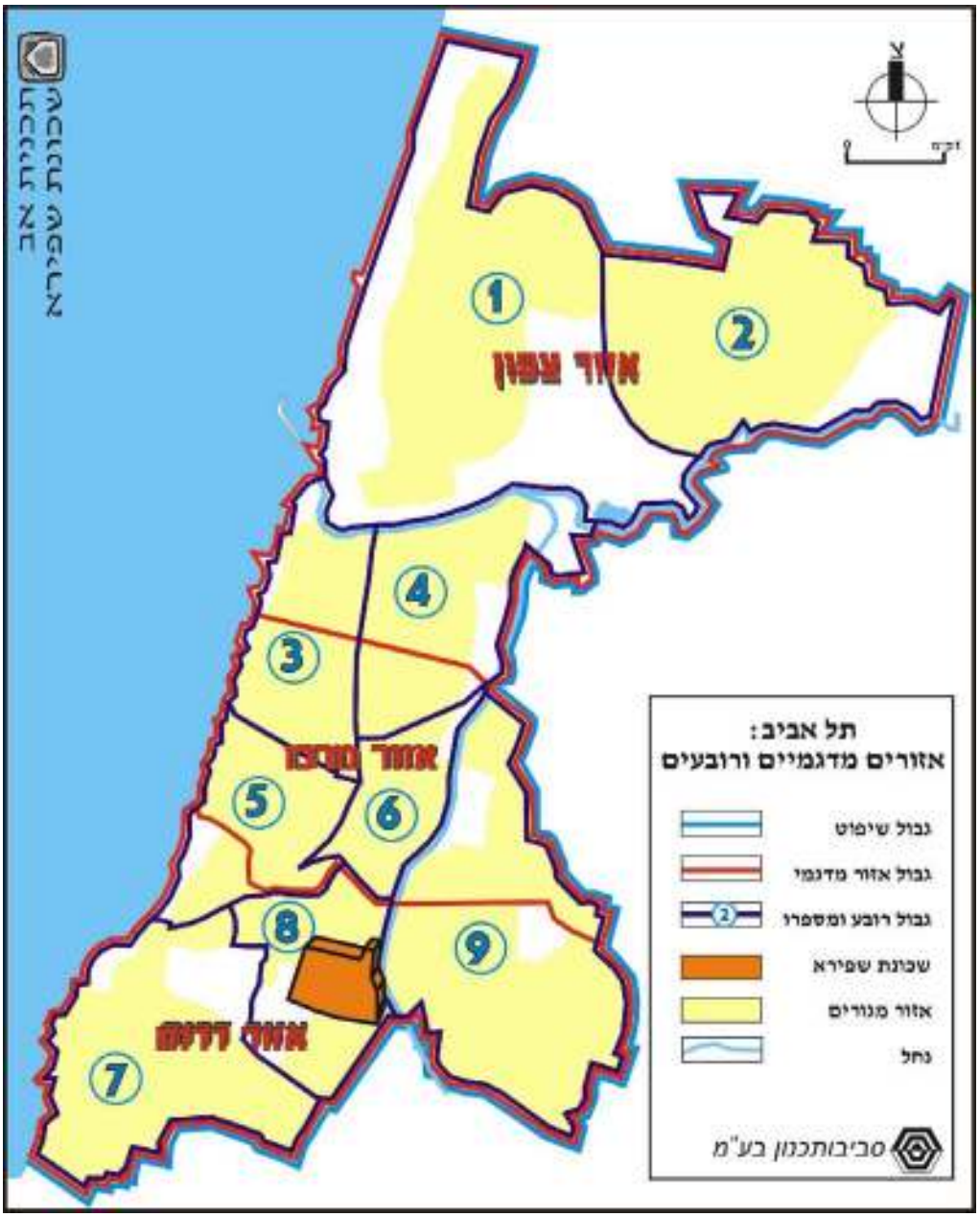
מטרת הסקר לאפיין את מצב התנועה בציריה הראשיים של השכונה לאורך שעות היום ולבחון את מצב החנייה בה. הסקר נערך בהנחיית יועץ התנועה של הצוות (ראה נספח 1.5- שאלון הסקר) בחינת נפחי התנועה בשכונה התבצעה בשבעה צמתים / מפגשי רחובות הפרושים, כאמור בציריה הראשיים של השכונה. סקר החניה בחן היקף מקומות החניה הקיימים והמותרים בכל הרחובות בשכונה בשעות מוגדרות במהלך היום.

- ***מידע בלתי פורמאלי משלים***

מטרת איסוף המידע הבלתי פורמאלי היא להשלמת התמונה הסטטיסטית ממקורות בלתי אמצעיים הפועלים או המתגוררים בשכונה. הכוונה היא למערך ראיונות עם נציגי כל הגופים והמוסדות הפועלים בשכונה, ובכלל זה עם כל ראשי האגפים הרלבנטיים בעירייה. אל מידע זה התווסף המידע הבלתי פורמאלי שהצטבר בראיונות ובמפגשים עם הציבור ונציגיו במהלך התכנון.

1.5 מיקום וגבולות השכונה

שכונת שפירא היא אחת משכונותיה הדרומיות של העיר תל-אביב (איור 1.5), היא גובלת עם צירי הרוחב דרך שלמה בצפון ודרך קיבוץ גלויות בדרום וצירי האורך שדרות הר ציון ממערב ודרך חיל השריון ממזרח (בסמיכות לאיילון דרום). השכונה נמצאת בסמיכות רבה למתחם התחנה המרכזית החדשה הנמצאת צפונית לה, שכונות נוספות סמוכות לה הן נווה שאנן מצפון וקריית שלום בדרום (ראה גבולות השכונה – איורים 1.6, 1.7 להלן).



איור 1.5. שכונת שפירא במרחב הגיאוגרפי העירוני.

איור 1.6. גבולות השכונה

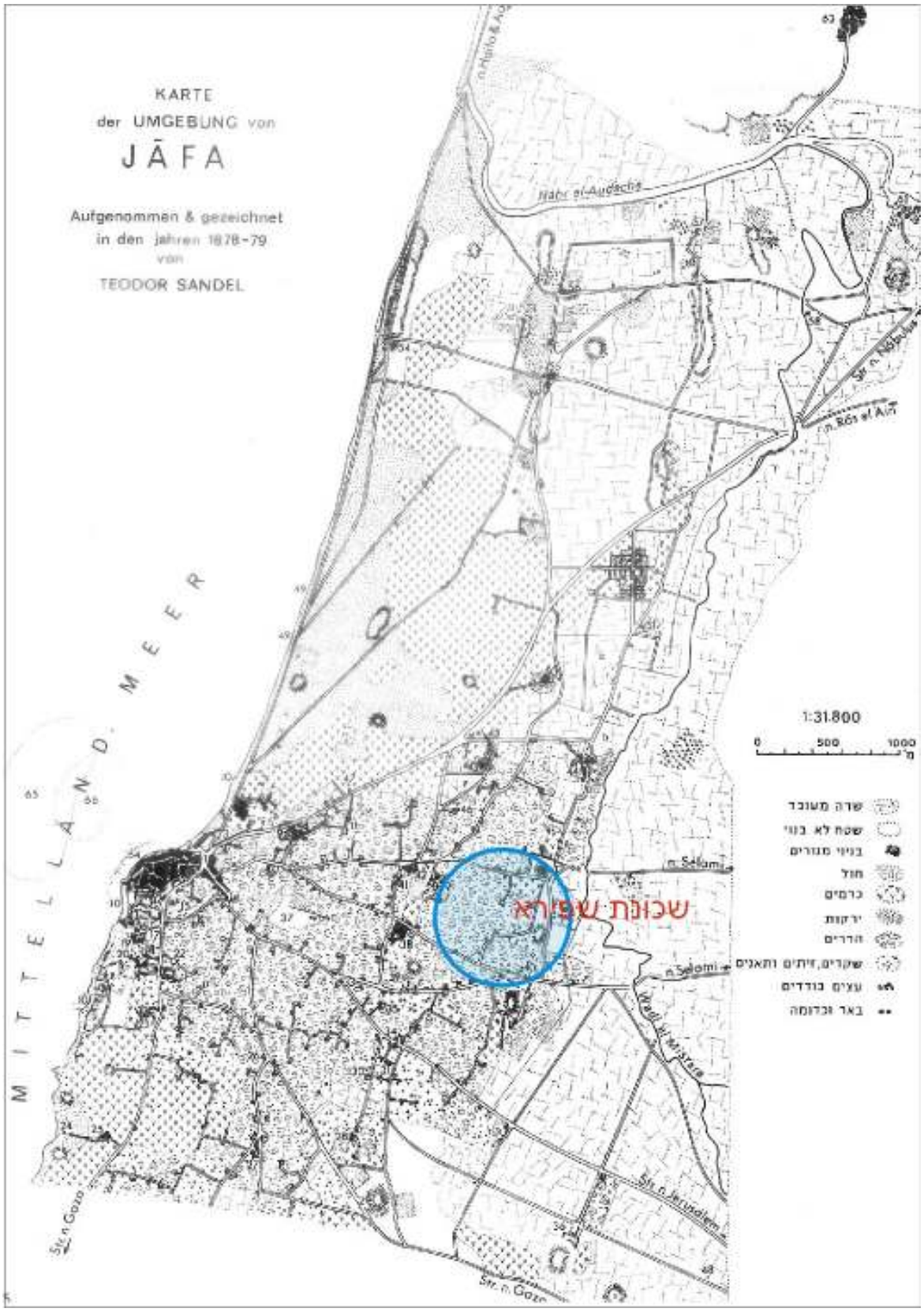
איור 1.7. גבולות השכונה-מבט על

1.6 רקע היסטורי

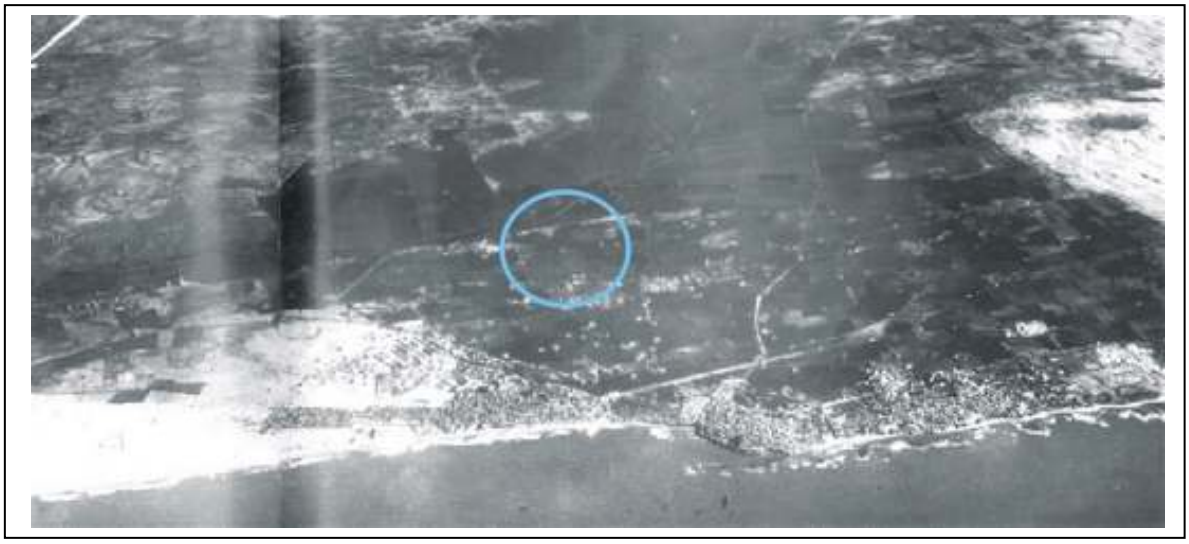
1.6.1 בטרם היות השכונה

המרחב שממזרח ליפו עמד בשממונו עד למחצית הראשונה של המאה התשע-עשרה, עת המושל המצרי איברהים פחה השתלט על הארץ. בעקבותיו הגיעו פלאחים מצריים שהחלו בנטיעת פרדסים באזורים הסובבים את יפו. במקביל החלה פעולת בנייה של כפרים קטנים (למשל אבו-כביר ממזרח ליפו, מנשייה מצפון וסומייל מצפון מזרח, איור 1.8) וכפרונים שכונו סאכנות (למשל, סאכנת אל ג'בליה וסאכנת אל עג'מי מדרום ליפו, סאכנת דרוויש וסאכנת א-תורכ מדרום-מזרח ליפו, סאכנת א-דניאת וסאכנת אל-ארעין ממזרח ליפו וממערב לשכונת שפירא, וסאכנת רשיד מצפון ליפו, איור 1.8). בתוך הפרדסים החלה בנייה של בתי אחוזה פרטיים ובצמוד להם בריכות השקייה. שכונת שפירא נבנתה על שטחי הפרדסים שמצפון מזרח לכפר אבו-כביר (איור 1.9) ובמזרחה היו פזורים מספר בתי אחוזה ערביים שנבנו מאבני כורכר וחלק משרידיהם עדיין נותר בשטח. עיקר השרידים שנותרו מצויים על רכס הכורכר עליו בנוי חלקה המזרחי של השכונה. רכס זה מהווה את חלקו הדרומי של רכס כורכר ארוך המשתרע צפונה. על הרכס עברה דרך עפר שהתפצלה מהדרך יפו-ירושלים צפונה, במקביל לואדי מוסררה (נחל איילון), אל המושבה הטמפלרית שרונה. לאורך דרך זו הוקמו מבני מגורים ובריכות השקייה. בתחומי שכונת שפירא דהיום, הוקם בית מידות הידוע בכינויו "הבית האדום" (בשל צבעו הנוכחי). בקירו המזרחי של הבית, זה הפונה אל הדרך, נבנה סביל לשתיה והשקיית בהמות. הסביל נותר בשלמותו עד היום מצדו המערבי של רחוב ישראל מסלנט שנסלל על תוואי דרך הכורכר. גם ממזרח לדרך הוקמו מבנים ששרידיהם משולבים כיום בקירות בתי המלאכה שבאזור.

בדרומה של השכונה היה קיים, כנראה עוד מהמאה ה-14, קברו של שיח' מוראד, שנחשב כקדוש בקרב הקהילה הערבית ביפו. לימים התפתח סביב הקבר בית קברות מוסלמי המצוי עד היום בשלמותו ונקרא על שמו של השיח' (איור 1.8). בית הקברות מצוי מצפון לרחוב קיבוץ גלויות דהיום. הרחוב שימש במאה התשע עשרה כאחת משתי הדרכים (הדרומית שביניהן) שיצאו מיפו מזרחה וכונו "סאלמה". הדרך הסוגרת כיום מצפון על שכונת שפירא הייתה דרך "סלאמה" הצפונית והשוואת מתווה מערכות הדרכים של אז והיום מצביעה על האפשרות שדרך שלמה הנוכחית נסללה ממש על תוואי דרך "סלאמה" הצפונית.



איור 1.8: מרחב יפו-תל אביב במפתו של תיאודור סנדל משנת 1878-9.



איור 1.9. מיקומה של שכונת שפירא על רקע צילום אוויר גרמני מתאריך 10.1.1918,
במבט אלכסוני ממערב למזרח. בתחתית הצילום נראית במרכז העיר יפו, מצפון
לה הכפרים/שכונות רשיד ומנשייה ומדרום לה הכפרים/שכונות עג'מי וג'בלייה.

שרידי בית אחוזה עם בריכת השקייה על רכס הכורכר המזרחי ברחוב טורי הזהב

הבית האדום ברחוב אבודרהם

"הסביל בקירו המזרחי של הבית - האדום, ברחוב ישראל מסלנט"

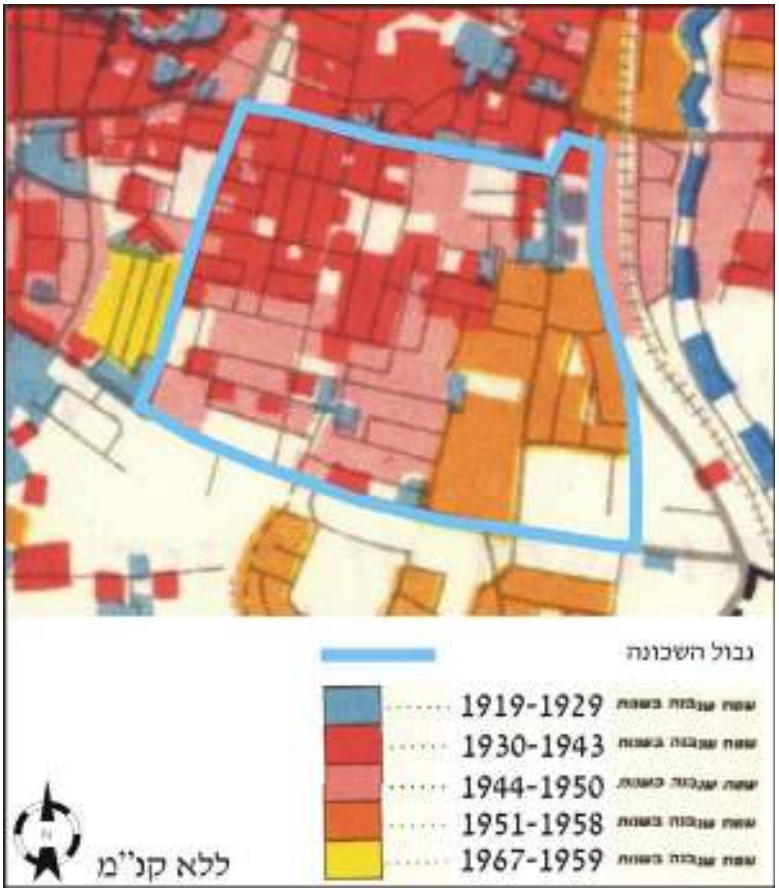
בית הקברות המוסלמי על שם שיח' מוראד ברחוב קיבוץ גלויות

1.6.2 מיום ההולדת ועד היום

שכונת שפירא נולדה, כאמור, בשנת 1924 בה רכש סוחר יהודי אמיד מדטרויט בשם מאיר גצל שפירא אדמות מדרום לדרך סלמה שהייתה אז בתחומי יפו. אותו גצל שפירא החכיר את הקרקע לבניית צריפים מצופי נייר זפת. בשכונה התאכלסו יוצאי מזרח אירופה וארצות האיסלאם, רובם פועלים ובעלי מלאכה שונים (שביט וביגר, 2001). בראשית שנות השלושים הצטרפו לשכונה עולי העלייה החמישית, בעיקר יוצאי גרמניה חסרי אמצעים. שכונת הצריפים הראשונה נותרה כעשר שנים ללא תשתיות חיוניות. רק בשנת 1934 החלו להתארגן תושבי השכונה דאז ולפעול לשיפור התשתית וחיבור השכונה לרשת החשמל. בדו"ח שהתפרסם בשנת 1935 נכתב, בין היתר, על המצב בשכונת שפירא: "בשכונה זו אין קיימים כל חוקי סאניטאריה. השכונה חסרת כבישים ונקיון. בחורף טבולה השכונה בבוץ

עמוק, ובקיץ היא מכוסה אבק. רוב הבתים בנויים מפרוזדור ובו חדרים, ועל יד כל חדר ישנו מטבח בנוי מקרשים. בכל חדר אחד כזה גרה משפחה שלימה עם ילדים ... אין בכל הסביבה אף גן-ילדים אחד או בית-תינוקות ... בעונת הקיץ והסתו סובלים הילדים ממחלות עיניים מהלכלוך הרב שברחובות ובבתים" (גלבר, 1990). השכונה הייתה חלק מפסיפס שכונות הדרום שתדמיתן כשכונות עוני החלה להתגבש כבר בשנים אלה. השכונות היו צפופות הן מבחינה פיזית והן מבחינת רווחת הדיור. לפי דיווחי עיריית תל-אביב (1937) בשנים 6-1935 הגיעה בשכונת שפירא הצפיפות הממוצעת לחדר לכדי חמש נפשות.

השכונה החלה להיבנות במקורה מהאזור הצפון מערבי והלכה והתפתחה, כ"בצל", לכיוון דרום מזרח (איור 1.10). כשליש משטחה הנוכחי של השכונה נבנה עד לשנת 1943. בין השנים 1950-1944 נבנתה חגורת מבנים שהקיפה את הגרעין הראשוני ממזרח ומדרום-מערב והשלב המסיבי האחרון היה בתקופה 1958-1951 בה נבנה האזור המזרחי והדרום-מזרחי של השכונה. בראשית שנות השישים חל עיבוי של האזור הדרם-מזרחי ונוספו בו בעיקר בתי שיכון של ארבע קומות על השטח הידוע בכינויו "פרדס קטן". מאז, עיקר הבניה בשכונה היא של תוספות ו/או בניה חדשה על מגרשים מפונים. תהליך ההתפתחות הותיר שטחים פנויים ברחבי השכונה. באזור הצפוני והצפון-מזרחי התפתחו בתי מלאכה שונים על שרידיהם של בתי אחוזה ערביים, רוב בתי המלאכה נבנו בבניה ארעית.



איור 1.10. התפתחות השטח הבנוי של שכונת שפירא.

2. מאפייני אוכלוסייה ותפקוד

2.1 כרטיס ביקור סטטיסטי

תיאור סטטיסטי של שכונת שפירא מוצג להלן במסגרת כרטיס ביקור הכולל נתונים סטטיסטים נבחרים על השכונה כפי שהתקבלו מסקר משקי הבית וממקורות נוספים. נתונים אלה מוצגים ביתר פירוט והרחבה בהמשך הפרק.

נתונים כללים		
שטח השכונה	630 דונם	
אוכלוסייה	7,997 נתוני העירייה, 2003	
משקי בית	3,340 לפי דו"ח ארנונה	

נתונים נבחרים		שפירא סקר 2003	שפירא מפקד 1995	כלל ת"א מפקד 1995
ממוצע נפשות למשק בית		3.45	2.6	2.3
גיל חציוני		37	33.7	35
% משקי בית עם ילדים (0-17)		26%	30%	26.4%
ממוצע ילדים למשק בית עם ילדים		2.4	2.0	1.9
% משקי בית עם בני +65		11.5%	31.1%	23.3%
מצב משפחתי	רווק/ה וגרוש/ה	43.6%	-	40.7%
	נשוי/נשואה	48.9%	55.0%	55.4%
	אלמן/נה	7.6%	-	-
	חד הורי (עם ילדים)	16.75%	16.4%	19% (2001)
% משקי בית עם עולים חדשים		26.4%	29.7%	9.3%
% משקי בית עם עובדים זרים		17.75%	-	-
ותק בשכונה	ממוצע (שנים)	21.7	-	-
	חציון (שנה)	16	-	-
בעלות הדיור	בעלות	59%	-	-
	שכירות חופשי	32.7%	-	-
	בדמי מפתח	3.5%	-	-
	במימון המעסיק	4.6%	-	-
	חלמיש	0.3%	-	-
ממוצע מפשות לחדר		1.19	1.15	0.78 שנתון 2001
רמת מינוע		238	256	584.2
ממוצע שנות לימוד		9	-	-
התפלגות ביחס להכנסה ממוצעת 8,500 (ש"ח ברוטו)	מתחת לממוצע	91.6%	-	-
	סביב הממוצע	7.0%	-	-
	מעל הממוצע	1.4%	-	-

2.2 הרכב האוכלוסייה ומאפייניה

2.2.1 מקור האוכלוסייה

בדומה לשכונות אחרות ולתהליכי הגירה חיצונית ופנימית המתקיימים בעיר ובשכונותיה גם אל שכונת שפירא הגיעו תושבים מאזורים שונים ואין השכונה מאוכלסת רק בתושבים ותיקים המתגוררים בה שנים רבות. לוח 2.1 ואיור 2.1 מציגים להלן את התפלגות מקור האוכלוסייה בשכונה, ומראה כי שיעור לא מבוטל מהתושבים מתגוררים בה מאז ומתמיד (19.4%), אך שאר התושבים הגיעו אליה ממקומות שונים בתל-אביב, מהארץ וממדינות שונות בעולם (עולים חדשים ועובדים זרים).

לוח 2.1. התפלגות מקור האוכלוסייה בשכונה.

מקור הגעה לשכונה	התפלגות ב- %
שכונות שונות בת"א	29.7
מדינה זרה/חו"ל	20.7
שכונת שפירא	19.4
מרכז הארץ	17.1
דרום הארץ	7.1
צפון הארץ	5.5
שטחים	0.5
סה"כ	100

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

שיעור התושבים שהגיעו לשכונה מאזורים שונים בארץ עומד על 29.7% מהם רבים הגיעו ממרכז הארץ. ניתן לזהות כי קבוצה זו מרוכזת בעיקר בערים הנמצאות דרומית לתל-אביב בטבעת הפנימית והתיכונה של המטרופולין, ביניהם 28.1% מחולון, 19.3% מבת-ים ו-10.5% מראשון לציון.

- ***תושבי תל-אביב***

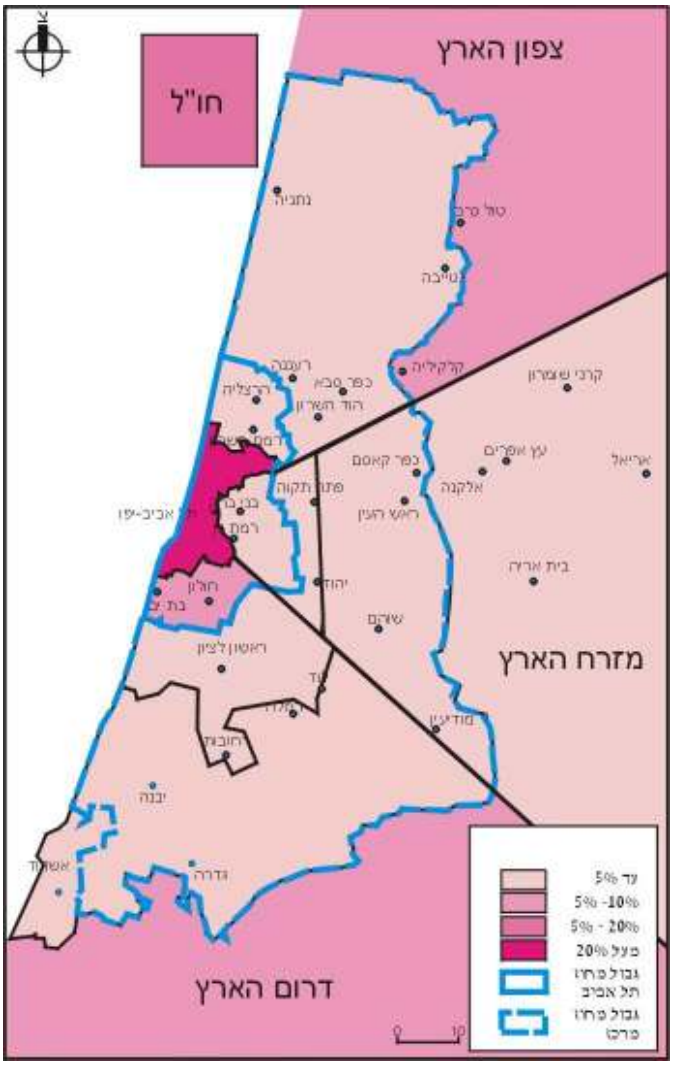
מרבית מתושבי השכונה הגיעו אליה משכונות אחרות בתל-אביב, רובם מהשכונות הדרומיות הסמוכות לשכונת שפירא, ביניהם תושבים מקריית שלום, נווה שאנן ואזור התחנה המרכזית, שכונת פלורנטין (רובע 8) ושכונת התקווה הסמוכה (רובע 9). שיעור נמוך מהאוכלוסייה הגיע ממרכז ומצפון ת"א. לוח 2.2 ואיור 2.2 מציגים את התפלגות האוכלוסייה שהגיע לשכונה מתל-אביב לפי חלוקה לרובעים.

לוח 2.2. התפלגות האוכלוסייה התל-אביבית שעברה להתגורר בשכונת שפירא*.

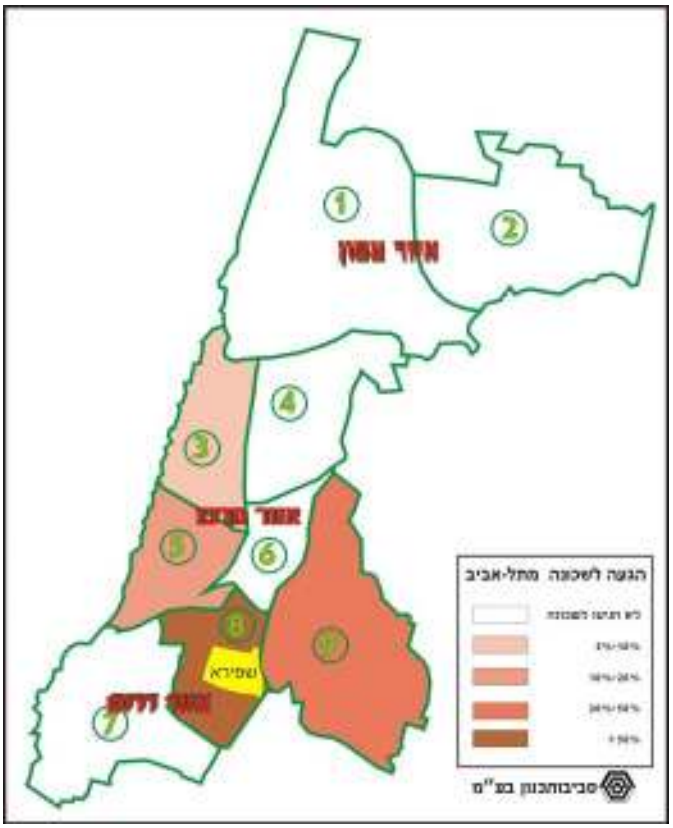
רובע	התפלגות ב- %
רובע 3	8.8
רובע 5	10.5
רובע 8	53.5
רובע 9	27.2

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

*נתונים אלה לא כוללים את האוכלוסייה המתגוררת בשכונת שפירא (המהווה חלק מרובע 8)



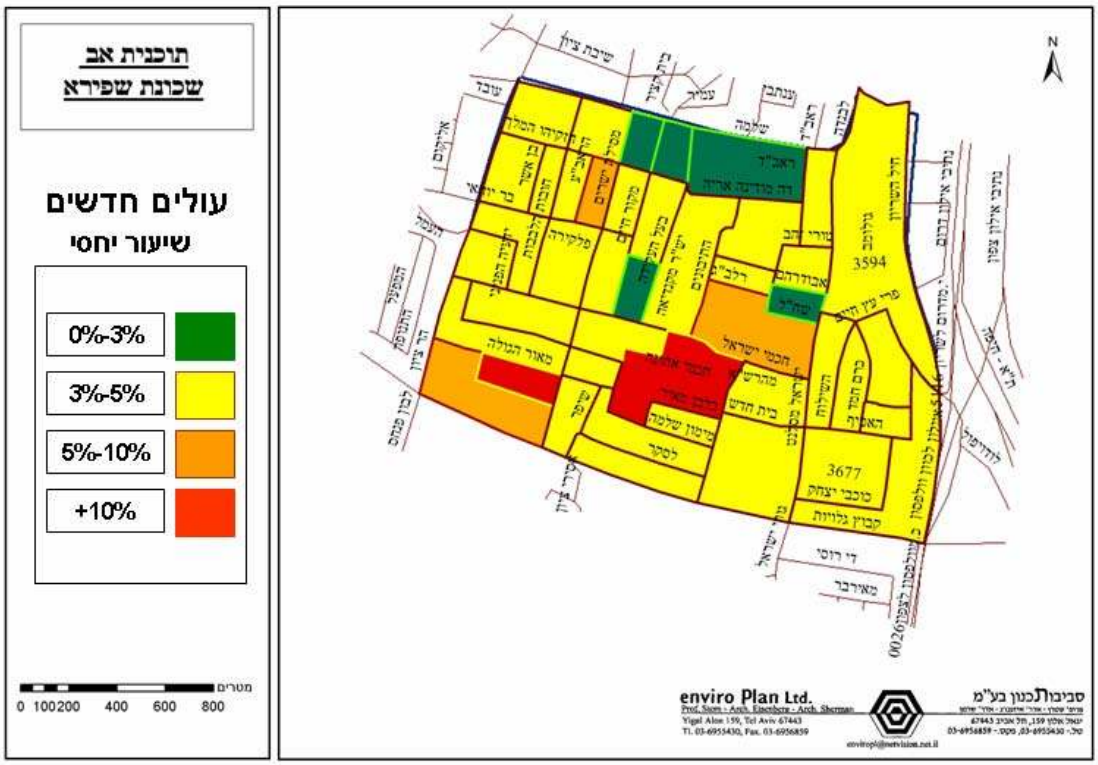
איור2.1. פרישת מקור אוכלוסיית השכונה.



איור 2.2. פרישת האוכלוסייה התל-אביבית המתגוררת בשכונה.

- *עולים חדשים*

ככלל שיעור העולים החדשים ברובעים הדרומיים של העיר (רובעים 7,8,9) הוא בין הגבוהים בהשוואה לשאר האזורים בעיר. ברובע 8 (המכיל בחלקו את שכונת שפירא) שיעור העולים החדשים הוא הגבוה ביותר ועומד על 28.2% לעומת 17% ברובע 9 ו- 19.7% ברובע 7. (נתוני שנת 2000, שנתון סטטיסטי מס' 41, 2001). בבחינת שיעור העולים מברית המועצות לשעבר שעלו משנת 1990 ומתגוררים בשכונת שפירא, נראה כי במהלך השנים חלה מגמת ירידה לפיה בשנת 1990 התגוררו בשכונת שפירא 17.9% עולים חדשים מברית המועצות לשעבר ואילו בשנת 2000 מהווה חלקם באוכלוסייה רק 12.7%. (שנתון סטטיסטי מס' 42, 2001 – נתוני תת רובע 81 ו- 82). בסקר משקי הבית שנערך בשכונה נמצא כי שיעור העולים החדשים עומד על 26%, רבים מהם הגיעו ממדינות חבר העמים (בעיקר מבוכרה). איור 2.3 מציג את הפרישה של העולים על-פני מרחב השכונה, ולפיה מזוהים שני מוקדים במרכז השכונה בהם יש ריכוז גבוה יחסית של עולים חדשים: האחד באזור הרחובות חכמי ישראל והתיבונים , והשני ברחובות חכמי אתונה ובלבלן ומאיר. מעבר לכך נמצא כי מרבית העולים פרושים באופן הומוגני על-פני כל מרחב השכונה.



איור 2.3. פרישת העולים החדשים בשכונת שפירא.

• *עובדים זרים*

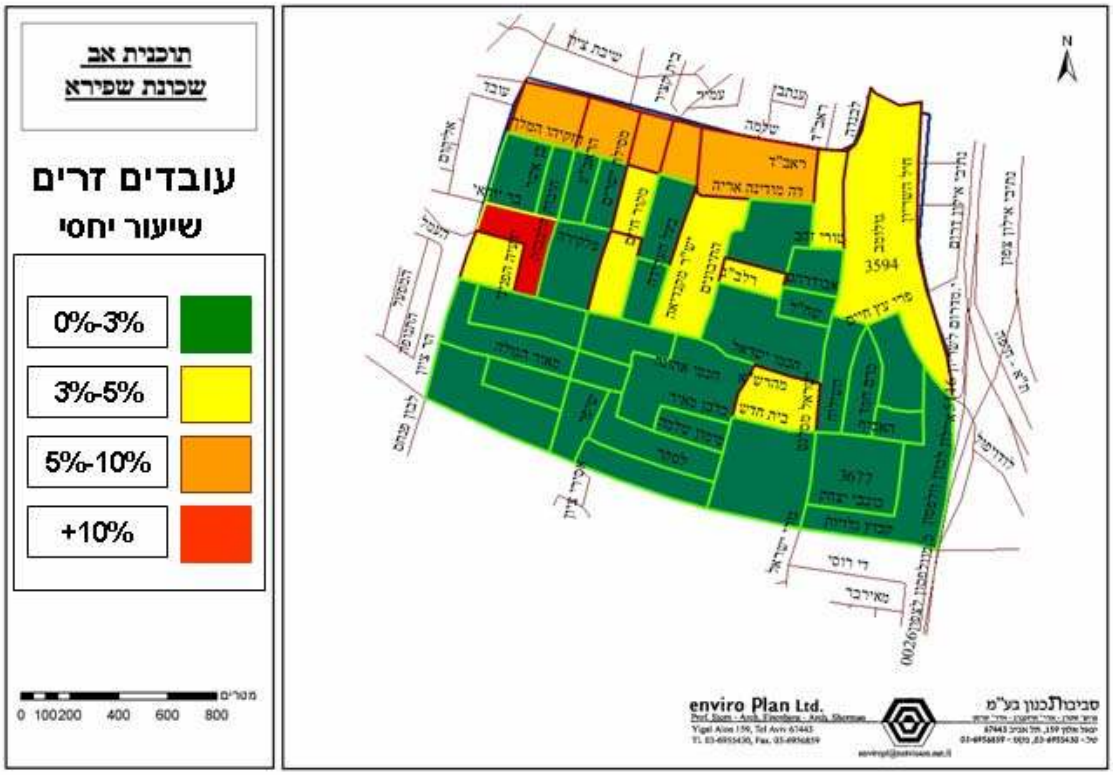
איסוף נתונים על אוכלוסיית העובדים הזרים מוגבל ובעייתי על כן יש להתייחס לנתונים המוצגים אודות קבוצה אוכלוסייה זו בזהירות הראויה. נמצא כי שיעור העובדים הזרים בשכונה עומד על 17.7% , נוסף לקבוצת אוכלוסייה זו עוד 6% ממשקי הבית בשכונה הם של אוכלוסיית משת"פים (מנתוני סקר משקי הבית, יולי 2003). ארץ המוצא של העובדים הזרים בשכונה כולל מגוון מדינות, הבולטות ביניהם הן הפיליפינים וסין. לוח 2.3 מציג להלן את התפלגות העובדים הזרים בשכונה לפי ארץ ומוצא ואיור ו- 2.4 מציג את פרישתם על-פני מרחב השכונה.

לוח 2.3. התפלגות העובדים הזרים בשכונת שפירא לפי ארץ מוצא.

ארץ מוצא	התפלגות ב- %
פיליפינים	23.6
סין	18.4
ניגריה	9.1
גינאה	9.1
הודו	5.5
אקוודור	5.5
קוריאה	3.6
נימביה	3.6
רומניה	3.6
תאילנד	3.6
ויטנאם	3.6
פרו	3.6
ליבריה	1.8
סנאגל	1.8
בולגריה	1.8
יוון	1.8
סה"כ	**100%**

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

ריכוז של עובדים זרים זוהה בחלקה הצפוני של השכונה (האזור הגובל עם מתחם התחנה המרכזית) וריכוזים נוספים במרכז השכונה , ניתן גם לזהות ריכוז גבוהה יחסית של עובדים זרים בחלק הצפוני של רחוב חובות הלבבות. פרט לכך העובדים הזרים פרושים על-פני כל מרחב השכונה וחלקם היחסי בכל מבנן נמוך יחסית.



איור 2.4. פרישת העובדים הזרים בשכונת שפירא.

2.2.2 מבנה דמוגרפי

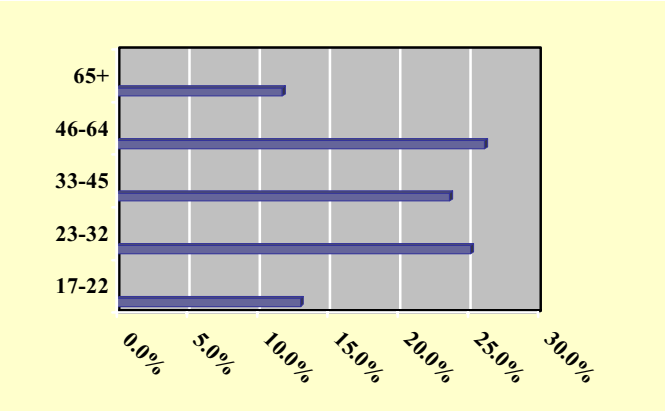
• **מבנה גילים**

ההתפלגות הגילאית בשכונת שפירא כוללת רק את האוכלוסייה הבוגרת כמוצג בלוח 2.4 ואיור 2.5. פירמידת הגילים של השכונה צרה בבסיסה (נוער וצעירים עד אחרי צבא 17-22) ובחלקה העליון (אוכלוסייה מתבגרת וקשישה 65+), ואילו גילאי האמצע הם הדומיננטים בשכונה (גילאי 23-64), כאשר הקבוצה הגדולה בקטגוריה זו היא קבוצת הגיל 46-64.

לוח 2.4. מבנה הגילים בשכונת שפירא.

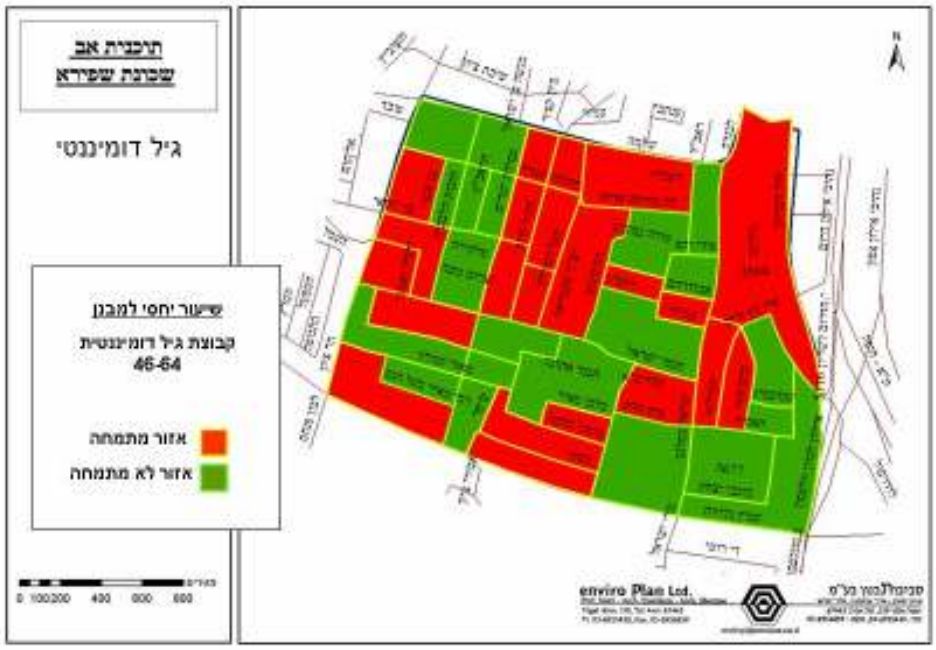
קבוצת גיל	התפלגות ב- %
17-22	13.1
23-32	25.2
33-45	23.7
46-64	26.2
65+	11.8
סה"כ	100

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*



איור 2.5 . התפלגות גילאית בשכונת שפירא.

הגיל החציוני בשכונת שפירא הוא 37 (נתוני סקר, 2003), ובכלל העיר הוא 35 (נתוני מפקד 1995). הרכב הגילים בשכונה בהשוואה לכלל העיר מלמד על דימיון רב בין קבוצות הגיל השונות, פרט לאוכלוסיית הקשישים שהשיעור העירוני שלה עומד על 23.3% ואילו בשכונת שפירא הם מהווים רק 11.5%. לא ניתן לזהות דגם פרישה של קבוצת הגיל הדומיננטית בשכונה אוכלוסייה זו מתגוררת בכל השכונה. ישנם מבנים המתמחים• באוכלוסייה זו ואילו באחרים קיים שיעור יחסי נמוך של אוכלוסייה בקבוצת גיל זו (ראה איור 2.6).



איור 2.6. פרישת הגיל הדומיננטי בשכונה,64-64.

• ראה נספח 1 לפרק 2 על הסבר משמעות אזור מתמחה ולא מתמחה.

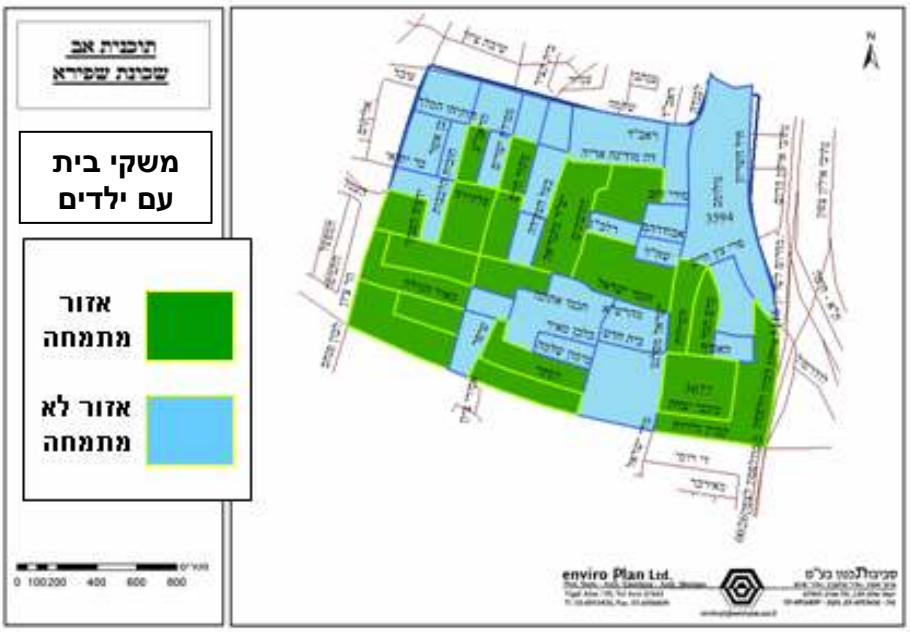
מנתוני השנתון הסטטיסטי של תל אביב-יפו (2001) קבוצת הגיל 0-19 בעיר מהווה כ-15.9%. שיעור הילדים בחלוקה לשכונות מוצג על-פי חלוקה קטגורית שונה הכוללת את אוכלוסיית הילדים בטווח הגילאים 0-14 ו- 15-24. לשם השוואה, בשנת 2001 שיעור הילדים בשכונת שפירא בקבוצת הגיל 0-14 עמד על 19.1% בעוד שבכלל העיר שיעור הילדים בקבוצת גיל זו עמד על 17.4%. מכאן נמצא כי שיעור הילדים בשכונת שפירא עולה על שיעור הילדים העירוני. כמו כן שיעור הילדים בשכונה עלה במהלך השנים. על-פי נתוני המפקד בשנת 1995 היה ממוצע הילדים למשק בית עם ילדים בשכונת שפירא 2.0 , ואילו בסקר משקי הבית (שנת 2003) ממוצע ילדים במשקי הבית עם ילדים הוא 2.46.

שיעור משקי הבית עם ילדים עד גיל צבא כפי שהתקבל בסקר משקי הבית עומד על 35.8%, ב-% 64.2 ממשקי הבית בשכונה אין ילדים המתגוררים בבית. לוח 2.5 מציג את התפלגות משקי הבית עם ילדים. הפרישה המרחבית המתקבלת מניתוח אזורים מתמחים בילדים לעומת אזורים שאינם מתמחים בילדים מראה כי באזורי מגורים אינטנסיביים נמצאים משקי הבית בהם יש ילדים עד גילאי צבא (ראה איור 2.7).

לוח 2.5. התפלגות משקי הבית עם ילדים בשכונת שפירא.

	התפלגות משקי הבית (ב- %)	
ילדים לפני גיל בית ספר (0-6)	18.3	
ילדים בגיל בי"ס יסודי ותיכון (6-17)	17.5	
ילדים בגיל צבא ומעלה (גילאי 18+)	27.4	ב- 64.2 ממשקי הבית אין ילדים בבית
משקי בית ללא ילדים	36.8	

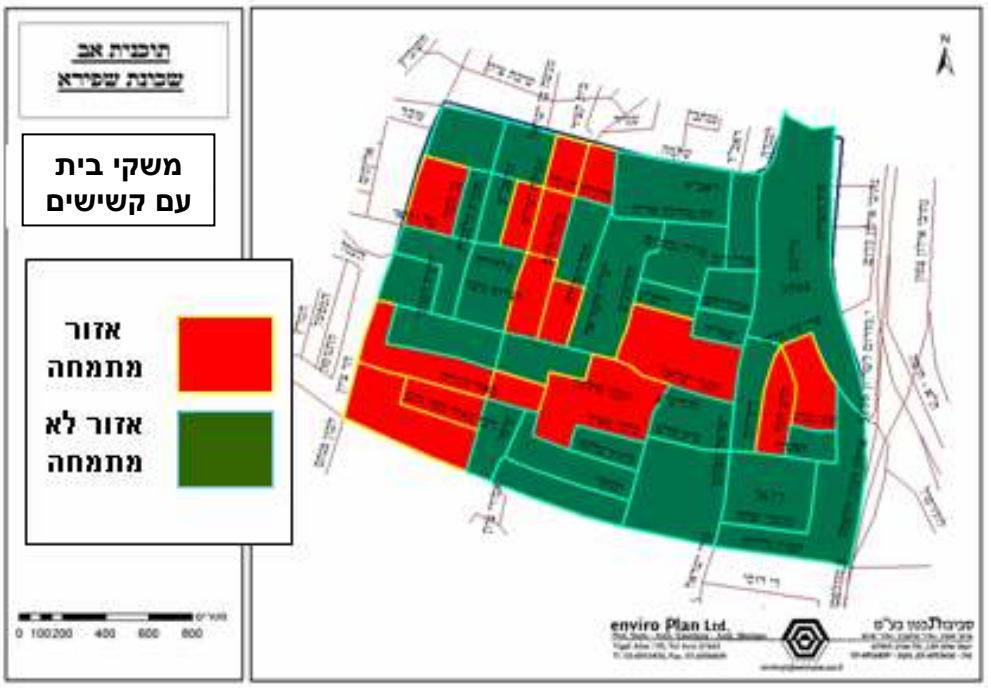
מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*



איור 2.7. משקי בית עם ילדים.

- *קשישים (בני 65+)*

מנתוני השנתון הסטטיסטי של תל אביב-יפו (2001) עולה כי שיעור אוכלוסיית הקשישים בשכונת שפירא עומד על 15.4. בשנת 1998 שיעור הקשישים בשכונה היה גבוה יותר ועמד על 23.9%. הנתון הכלל עירוני מורה על כי 16.9% מאוכלוסיית העיר הם קשישים (2001). נראה כי היקף האוכלוסייה הקשישה בשכונה קרוב לממוצע העירוני. בבחינת שיעור משקי הבית בהם היו קשישים בשנת 1995 (נתוני מפקד משנת 1995) נמצא כי עומד על 31.1% ואילו כיום הוא 11.5%- מדובר בירידה משמעותית של שיעור הקשישים, יש לציין כי כמחצית ממשקי בית אלה הינם בודדים (52%). איור 2.8 מציג את פרישת אזורים המתמחים באוכלוסייה קשישה. הדגם הנוצר מעיד כי עיקר האוכלוסייה הקשישה מתרכזת בחלקה הדרום מערבי של השכונה,בליבת השכונה וברחובות כרם חמד ושטיינברג המאופיינים באוכלוסייה ותיקה.



איור 2.8 . פרישת אוכלוסיית הקשישים בשכונת שפירא.

אחד ההסברים האפשריים לירידה החדה בשיעור הקשישים בשכונה קשור למגמות העזיבה המאפיינות את השכונה לאורך השנים. אוכלוסייה ותיקה חזקה יחסית, עזבה את השכונה וביניהם גם מבוגרים וקשישים. כיוון שמדובר באוכלוסייה שאינה מאופיינת בניידות גבוהה, אין כניסה של אוכלוסייה קשישה לשכונה.

- ***משקי בית***

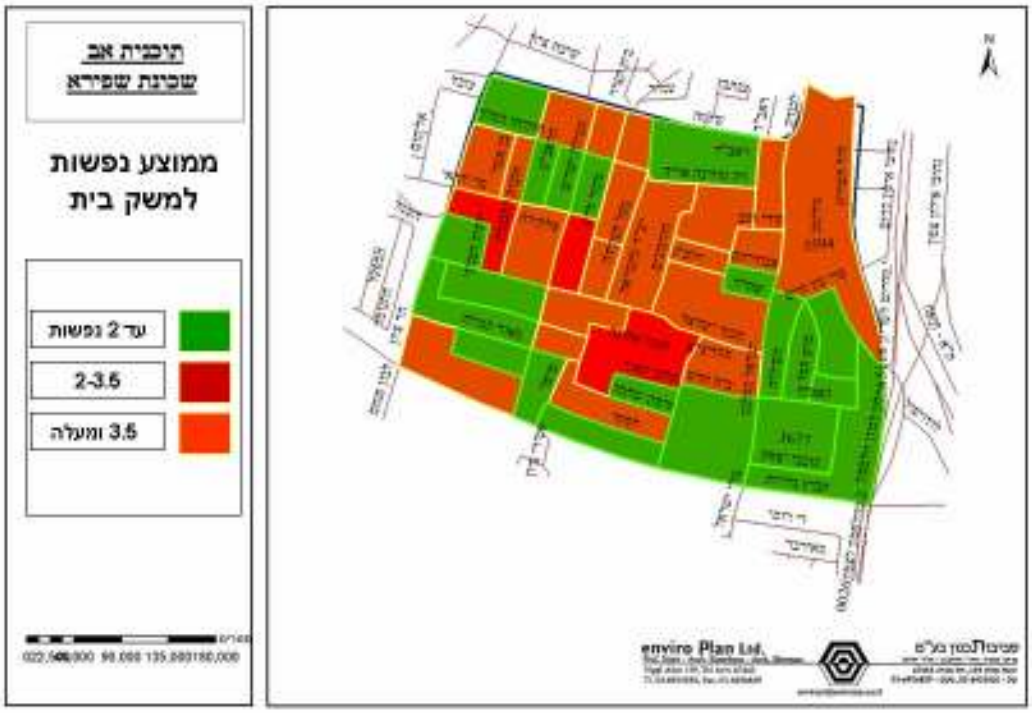
גודל משק בית

גודל משק הבית הממוצע בשכונת שפירא על-פי מפקד האוכלוסין משנת 1995 עמד על 2.6 נפש למשק בית, לעומת הממוצע הארצי שהיה על-פי מפקד זה 2.3 נפשות. בסקר משקי הבית (2003) נמצא כי חלה עלייה במספר הנפשות למשק בית והנתון הוא 3.45 נפש ממוצע למשק בית. לוח 2.6 מציג להלן את התפלגות הנפשות למשק בית בשכונת שפירא, ואיור 2.9 מציג את פרישת משקי הבית בשכונה לפי גודלם הממוצע, הפרישה המרחבית מראה התאמה בין פרישת משקי הבית הקטנים לבין משקי הבית הוותיקים. לגבי משקי בית בינוניים עד גדולים לא ניתן לזהות דגם פיזור על-פני מרחב השכונה.

לוח 2.6. התפלגות מספר נפשות למשק בית.

מספר נפשות למשק בית	התפלגות ב- %
1	18.4
2-3	32.6
4-6	41.9
+7	7.1
סה"כ	100

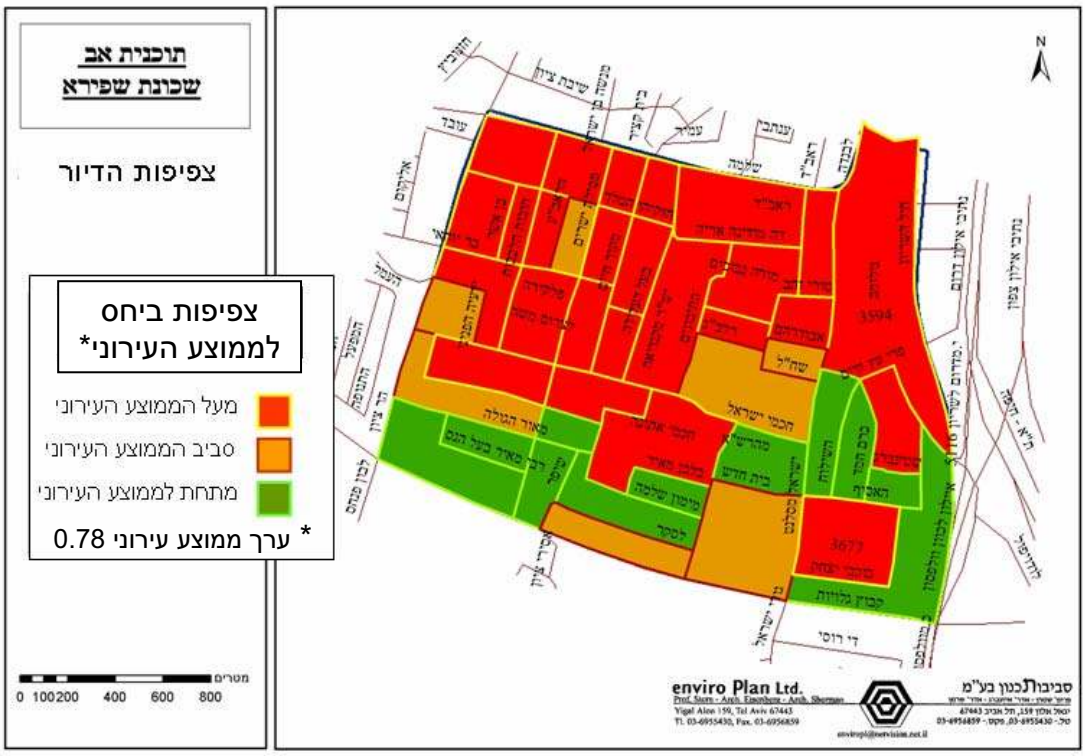
מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*



איור 2.9. פרישת משקי הבית בשכונת שפירא לפי גודלם הממוצע.

צפיפות הדיור

צפיפות הדיור למשק בית נמדדה לפי יחס של מספר נפשות לחדר. צפיפות הדיור בשכונת שפירא עומדת על 1.19 נפשות לחדר. צפיפות גבוהה מעט מזו שנצפתה בשכונה בשנת 1995 ועמדה על 1.15 נפשות לחדר. בשנת 2001 נצפתה צפיפות דיור כלל עירונית של 0.78 נפשות לחדר ומכאן שצפיפות הדיור בשכונת שפירא גבוהה מהצפיפות הכלל עירונית. מרבית האוכלוסייה מתגוררת בדירות של עד 3 חדרים (82.5%) בעוד שמרבית משקי הבית הם בני שלוש נפשות ומעלה (62%). איור 2.10 מציג להלן את פרישת המבנים בשכונה על-פי צפיפות הדיור בהם ביחס לצפיפות הדיור הכלל עירונית.



איור 2.10. פרישת הצפיפות הדיור ביחס לממוצע העירוני, לפי מבנים.

נראה כי צפיפות הדיור בחלקה הדרומי של השכונה נמוכה יחסית בהשוואה לצפיפות במרכז ובצפון השכונה. אחד ההסברים האפשריים לכך קשור באופי המגורים ובבנייה המאפיינת את חלקה המרכזי והצפוני של השכונה המאופיינים בבנייה צפופה ולא מאורגנת, שבוצעו בה פיצולי דירות והרחבות מגורים לא מבוקרות. כמו כן משק הבית הממוצע בחלק זה של השכונה קטן יותר ובכך משפיע על הצפיפות.

2.2.3 מאפיינים חברתיים

- *מצב משפחתי*

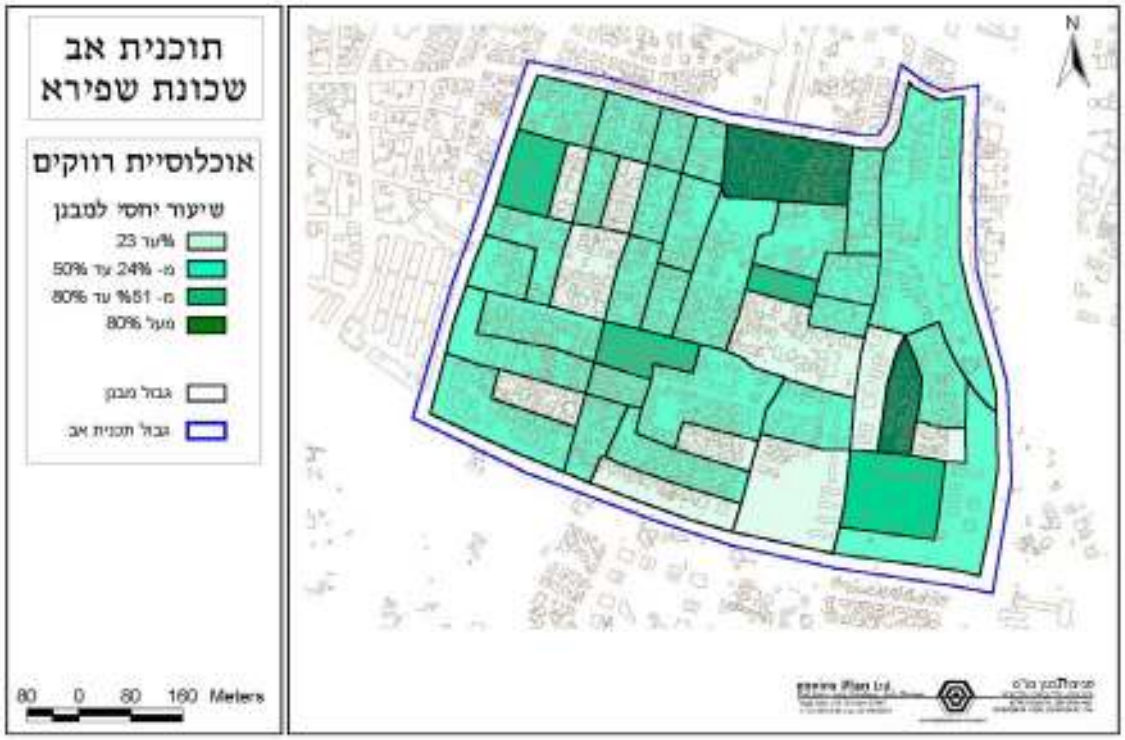
מרבית משקי הבית בשכונה הם זוגות נשואים (48.9%). שיעור הנשואים בכלל העיר (על-פי נתוני מפקד 1995) גבוה יותר– 55.4%. הקבוצה הגדולה אחריהם היא של אוכלוסיית הרווקים (33.7%). כמוצג בלוח 2.7. בבחינת מקור המגורים של אוכלוסיית הרווקים בטרם הגיעו לשכונה נמצא כי מרביתם הגיעו משכונות שונות בתל-אביב (33.1%) או התגוררו כל השנים בשכונת שפירא (29.1%). הנתונים מלמדים עוד על הגירה חיובית לשכונה מצד אוכלוסיית רווקים. איור 2.11 מציג את פרישת הרווקים בשכונה על-פי שיעורם היחסי למבנן. מסתבר כי אוכלוסיית הרווקים נמצאת בכל רחבי השכונה מלבד מספר מבננים בודדים בהם ישנו ריכוז גבוה במיוחד. בנוסף לאוכלוסיית הנשואים והרווקים כ- 7.6% ממשקי הבית הגדירו את עצמם אלמנים/ות ונמצא כי כמו כן שיעור המשפחות החד הוריות (עם ילדים) בשכונה עומד על 16.5% לעומת 19.1% בכלל העיר. מרבית המשפחות החד הוריות הן של גרושים ואלמנים ושיעור נמוך של רווקים עם ילדים (9.7%).

לוח 2.7. התפלגות המצב המשפחתי של אוכלוסיית השכונה , 2003.

מצב משפחתי	התפלגות ב- %
רווק/ה	33.7
גרוש/ה	9.9
נשוי/נשואה	48.8
אלמן/נה	7.6

משפחות חד הורי/ת (עם ילדים)	16.7	רווק/ה	9.7%
		גרוש/ה	46.7%
		אלמן/נה	43.54%

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*



איור 2.11. פרישת אוכלוסיית הרווקים בשכונה, שיעור יחסי למבנן.

- *השכלה*

ממוצע שנות הלימוד בשכונת שפירא הוא 11. ממצאי הסקר (לוח 2.8) מורים כי 63.7% מתושבי השכונה הם בעלי השכלה תיכונית (8-12 שנות לימוד) ושיעור האקדמאים בשכונה (15+ שנות לימוד) הוא 4.9%. הנתונים המקבילים הם בתל-אביב 41.2% בעלי השכלה תיכונית וכ- 21.8% אקדמאיים. שיעור האוכלוסייה עם השכלה של עד 8 שנות לימוד עומד על 22.9%, ל- 16.2% בכלל העיר ול- 15.3%בכלל המדינה (השנתון הסטטיסטי לתל אביב – יפו, 2001). ממצאים אלה מסבירים בחלקם את פרופיל התעסוקה של השכונה המוצג בהמשך בסעיף 2.2.4 .

לוח 2.8. התפלגות האוכלוסייה על-פי מספר שנות לימוד.

שנות לימוד	התפלגות ב- %
עד 8 שנים	22.9
8-12	63.7
12-15	8.5
15+	4.9
סה"כ	22.9

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

- *ותק בארץ ובשכונה*

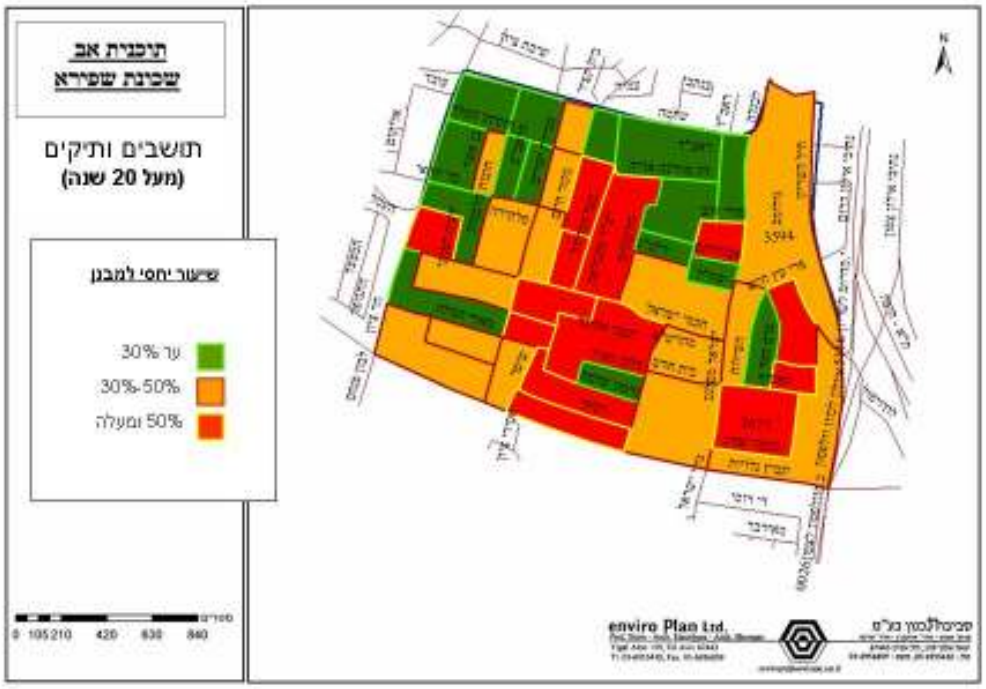
מרבית האוכלוסייה המתגוררת בשכונת שפירא היא אוכלוסייה ותיקה בארץ ובשכונה (לוח 2.9). בחינת הנתונים מורה כי חלק ניכר מהתושבים המתגוררים בשכונה מעל עשרים שנה הגיע אל השכונה מאזורים אחרים בתל-אביב (31.9%).

לוח 2.9. התפלגות אוכלוסיית השכונה על פי ותק בארץ ובשכונה.

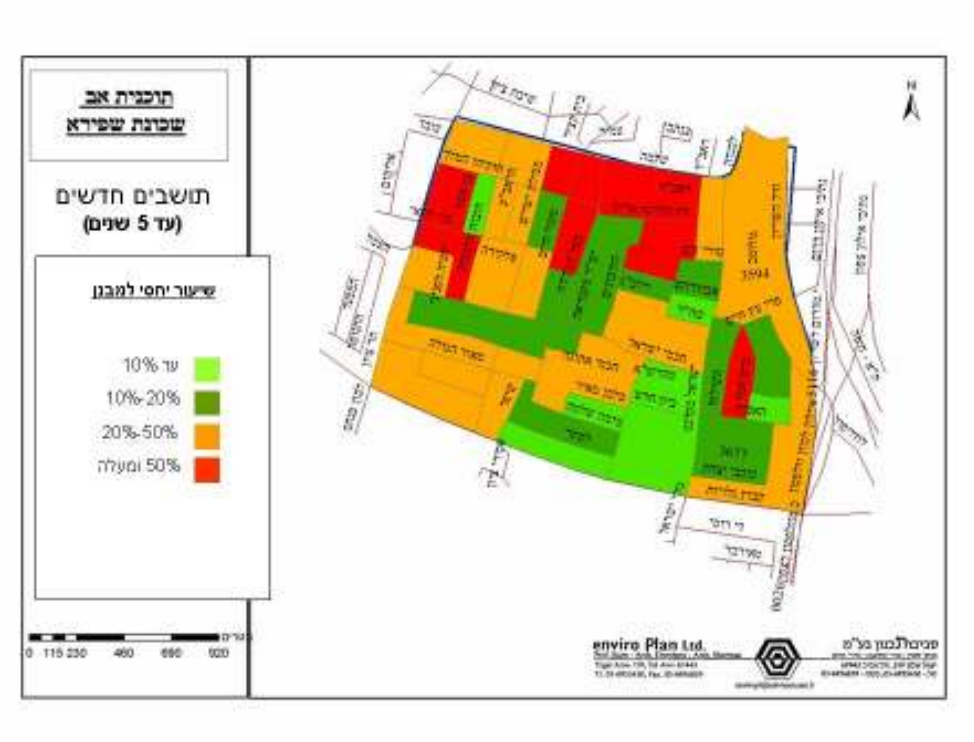
ותק בשנים	בשכונה	בארץ
עד שנה	2.8%	-
1-5	28.4%	13%
5-10	13.1%	9.6%
10-20	18.3%	15.6%
+20	37.4%	61.8%
סה"כ	100%	100%

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

מרבית האוכלוסייה החדשה (המתגוררת בשכונה עד חמש שנים) הינה בגילאים 23-32 (34.8%) ו- 33-45 (25%). למעשה התושבים החדשים בשכונה הם צעירים ובגילאי הביניים, בעוד, מרבית האוכלוסייה הותיקה (המתגוררת בשכונה מעל 20 שנה) נמצאת בטווח הגילאים 46-64 (27%). אוכלוסייה צעירה מהווה פוטנציאל לפיתוח ולחיזוק מערך השירותים בשכונה. איורים 2.12 ו- 2.13 מציגים להלן את פרישת האוכלוסייה הותיקה והחדשה יחסית בשכונה.



איור 2.12. פרישת האוכלוסייה הותיקה (20 שנה ומעלה) בשכונת שפירא.



איור 2.13. פרישת האוכלוסייה החדשה (עד חמש שנים)בשכונת שפירא.

לא ניתן לזהות דגם פרישה מוגדר בקרב האוכלוסייה הותיקה והחדשה, למעט ריכוזים המאפיינים כל אחד מקבוצות אלה. האוכלוסייה הותיקה מרוכזת ברובה בליבת השכונה וברחובות האסיף וכוכבי יצחק המצויים בחלקה המזרחי של השכונה, ואילו האוכלוסייה החדשה מרוכזת ברובה בחלקה הצפוני של השכונה ובקטעי הרחובות בחלקה המערבי (בר יוחאי, בן אשר וקטע קטן מרחק חובות הלבבות). אוכלוסייה ותיקה וחדשה מתפרשת איפוא בעיקרה על-פני כל מרחב השכונה.

2.2.4 מאפיינים כלכליים

זיהוי המאפיינים הכלכליים של השכונה נערך באמצעות מספר משתנים שנאספו בסקר האוכלוסייה ובניהם: הכנסה, עיסוק, בעלות על רכב ובעלות על נכסי המגורים, להלן תיאור המאפיינים.

- *הכנסה ועיסוק*

ההכנסה הארצית הממוצעת למשק בית היא 8,500 ₪ ברוטו (למ"ס 2002). 91.6% ממשקי הבית בשכונה הצהירו כי הכנסתם מתחת לממוצע, 7.0% הצהירו כי הם נמצאים סביב הממוצע ורק בקרב 1.4% ממשקי הבית ההכנסה היא מעל הממוצע. להשוואה, בתל-אביב (שנת 2000) ההכנסה החודשית למשק בית עמדה על 14,646 ₪ ברוטו, נתון המלמד על פער גדול בהכנסה בין שכונת שפירא לממוצע ההכנסה העירוני. מנתוני מפקד 1995 עולה כי 47.4% מהמועסקים בשכונה משתכרים עד שכר מינימום, ואילו בתל-אביב (שנת 1997) שיעור המשתכרים עד שכר מינימום עמד על 19.9%. בקנה מידה עירוני נתון זה עלה בין השנים 1998 ו- 1999 והגיע עד ל- 26.8%. יש להניח שגם בשכונת שפירא חלה עליה כל שהיא בשיעור השכירים המשתכרים עד שכר מינימום.

אחד המקורות הקשורים להכנסה הנמוכה המאפיינת את מרבית משקי הבית בשכונה הוא תחום התעסוקה. לוח 2.10 מציג את התפלגות האוכלוסייה בשכונה לפי תחומי עיסוק. מהנתונים עולה כי 42.6% מהמועסקים הם פועלים (מקצועיים ובלתי מקצועיים) ו- 28% אינם מועסקים (בניהם: מובטלים, תלמידים, וגמלאים). בנוסף לכך, 23% הצהירו כי הם מסתייעים בשירותי סעד ורווחה.

בהשוואת התפלגות תחומי העיסוק של האוכלוסייה עם נתוני מפקד 1995 עולה כי חלקם היחסי של הפועלים המקצועיים והבלתי מקצועיים (57%) היה גבוה ביחס לתחומי עיסוק אחרים בשכונה ובכלל תל-אביב בה שיעור הפועלים באותה שנה היה נמוך יותר (24.3%) . שיעור האקדמאים ובעלי מקצועות חופשיים בשכונה נמוך מאוד (בשנת 1995 – 3.9%, בשנת 2003 – 4.7%) בהשוואה לשיעור היחסי העומד על 29.8% (מפקד 1995).

לוח 2.10. התפלגות האוכלוסייה בשפירא לפי תחומי עיסוק (משלח יד).

תחום עיסוק	**סקר 2003** התפלגות ב- %	**שפירא (1995)** התפלגות ב- %	**תל-אביב (1995)** התפלגות ב- %
אקדמאי/מקצוע חופשי	4.7	3.9	29.8
ניהול	0.3	6.6	7.7
פקידות	3.6	14.0	19.3
מכירות	9.0	אין נתונים ע"פ חלוקה זו	אין נתונים ע"פ חלוקה זו

לוח 2.10. המשך

תחום עיסוק	**סקר 2003** התפלגות ב- %	**שפירא (1995)** התפלגות ב- %	**תל-אביב (1995)** התפלגות ב- %
חינוך	1.8	אין נתונים ע"פ חלוקה זו	אין נתונים ע"פ חלוקה זו
שירותים	10.0	18.5	18.9
פועל מקצועי	20.4	30.0	14.9
פועל לא מקצועי	22.2	27.0	9.4
סטודנט	2.8	אין נתונים ע"פ חלוקה זו	אין נתונים ע"פ חלוקה זו
גמלאי	10.3	אין נתונים ע"פ חלוקה זו	אין נתונים ע"פ חלוקה זו
מובטל/עקרת בית	13.4	אין נתונים ע"פ חלוקה זו	אין נתונים ע"פ חלוקה זו
חייל	1.5	אין נתונים ע"פ חלוקה זו	אין נתונים ע"פ חלוקה זו
סה"כ	100	100	100

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*
שכונות ואזורים בתל-אביב יפו 1995-1998, פברואר 2000.

- ***בעלות הדיור***

על-פי נתוני הבעלות, כ- 60% ממשקי הבית מחזיקים בדירות בבעלותם. בחינת התפלגות ותק האוכלוסייה המתגוררת בדירות בבעלות נמצא כי האוכלוסייה מרביתה (42.1%) היא אוכלוסייה ותיקה. יש לציין כי שיעור לא מבוטל מהתושבים המתגוררים בשכונה עד 5 שנים (תושבים חדשים בשכונה) גם הם מחזיקים בדירות בבעלות, נתון המלמד על כוונות השתקעות בשכונה. לוח 2.11 מציג את התפלגות משקי הבית לפי בעלות הדיור, ולוח 2.12 מציג את התפלגות האוכלוסייה המחזיקה דירות בבעלות על-פי הוותק בשכונה.

לוח 2.11. התפלגות צורת בעלות הדיור.

	התפלגות ב- %	**ותק בשכונה**	**שיעור המחזיקים בדירות בבעלות**
בעלות	59.0	**עד שנה**	3.2
שכירות חופשית	32.6	**1-5**	23.7
בדמי מפתח	3.5	**5-10**	13.2
במימון המעסיק	4.6	**10-20**	17.8
חלמיש	0.3	**+20**	42.1
סה"כ	100	**סה"כ**	100

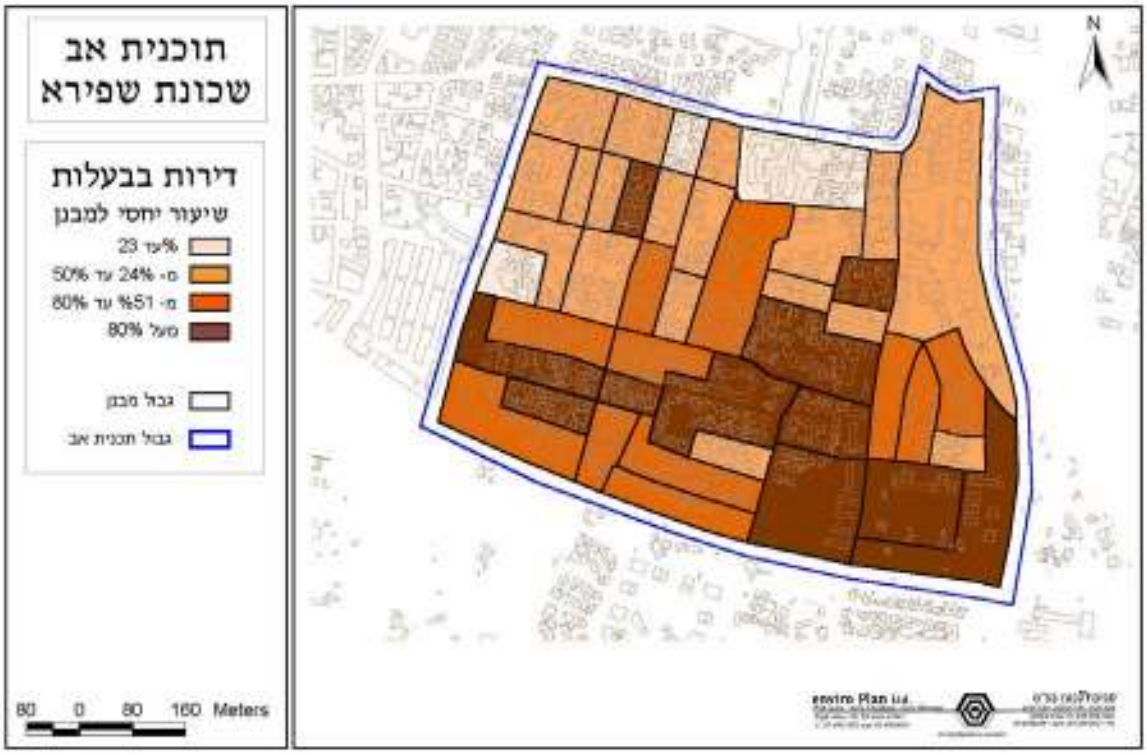
מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003*

לוח 2.12. התפלגות האוכלוסייה במחזיקה בדירות בבעלותה על-פי הוותק בשכונה.

ותק בשכונה	התפלגות ב- % אוכלוסיה המחזיקה בדירות בבעלות
עד שנה	3.2%
1-5	23.7%
5-10	13.2%
10-20	17.8%
+20	42.1%
סה"כ	**100.00%**

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003*

פרישת הדירות בבעלות על-פי שיעורן היחסי למבנן (איור 2.14 להלן) מלמדת על כי מרבית הדירות בבעלות מרוכזות בחלקה הדרומי של השכונה, וריכוז גבוה שלהן נמצא בחלק הדרום מזרחי. שיעור נמוך יחסית של דירות בבעלות זוהה בחלק הצפוני של השכונה בו יש להניח מתרכזות מרבית הדירות השכורות.

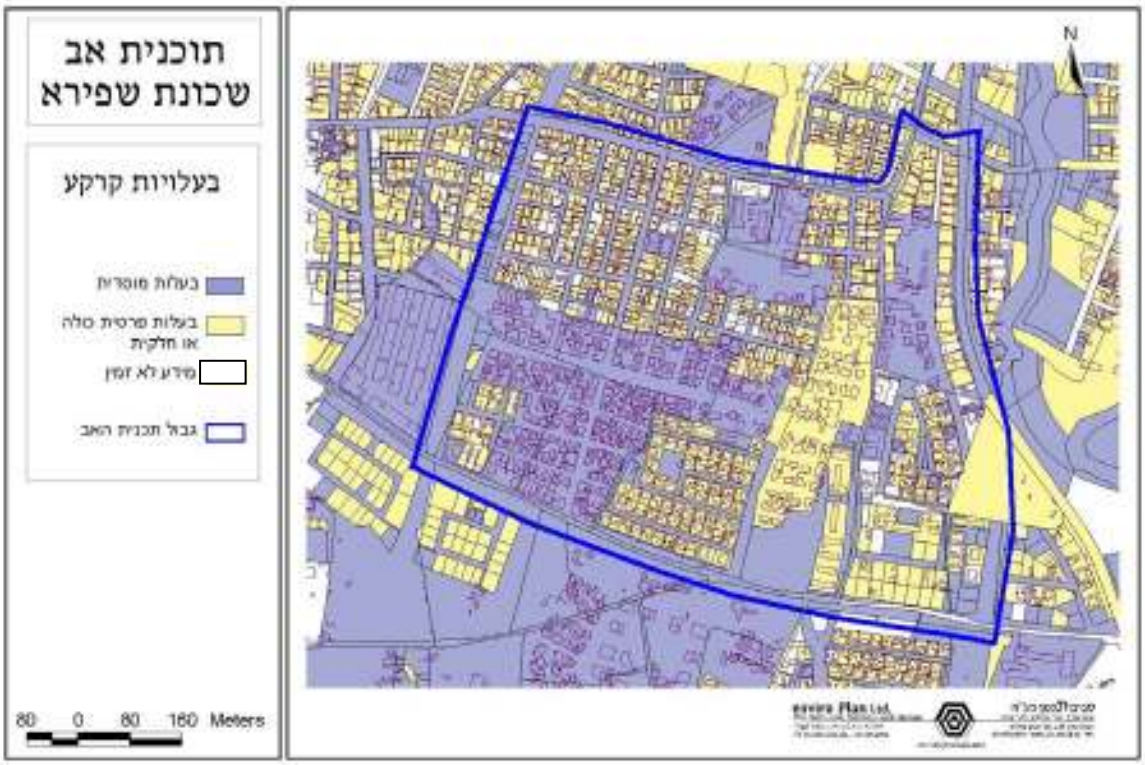


איור 2.14. פרישת דירות בבעלות על-פי שיעורן היחסי במבנן.

- **בעלויות הקרקע**

לצורך קבלת תמונה כללית על בעלויות הקרקע בשכונה, מוצגים נתונים המתייחסים לשתי קבוצות בעלות עיקריות: בעלות מוסדית הכוללת קרקעות מנהל מקרקעי ישראל, עירייה או גורם ציבורי אחר, ובעלות פרטית או פרטית למחצה. איור 2.15 מציג להלן את הפרישה המרחבית של בעלויות הקרקע. מסתבר כי קיימת חלוקה זהה של בעלויות פרטיות ובעלויות

מוסדיות. נראה כי בחלקה הצפוני של השכונה מרבית המגרשים הם בבעלות פרטית, פרט לשני ריכוזים - האחד בלב השכונה באזור בית ספר שרשים והשני בחלקה המזרחי באזור המיועד לתעשייה ומלאכה. בחלקה הדרומי של השכונה מרבית המגרשים הם בבעלות מוסדית פרט למספר ריכוזים בהם הקרקע הינה פרטית או פרטית למחצה. בעלות פרטית יכולה מחד להוות מנוף לייזום ולקידום פיתוח בשכונה, ומאידך אפשר שהיא מהווה בלם פיתוח בעיקר בשל ריבוי בעלויות וקושי להגיע לתמימות דעים בנושאי פיתוח וקידום של תכניות.



איור 2.15. בעלויות הקרקע בשכונת שפירא.

- ***בעלות על רכב***

הנתונים מורים כי ל- 67.9% ממשקי הבית בשכונה אין רכב, ורק 27.2% מחזיקים בבעלותם רכב אחד. לוח 2.13 מציג את התפלגות הבעלות על רכב בשכונה (על-פי נתוני הסקר 2003 ומפקד 1995). נראה כי שיעור בעלי הרכב עלה במקצת במהלך השנים האחרונות. בהשוואת נתון בעלות הרכב כפי שהתקבל בסקר הנוכחי לרמת המנוע הכלל עירונית נמצא כי רמת המנוע בשכונה נמוכה גם בקנה מידה עירוני, כך נמצא שרמת המנוע בשכונה עומדת על 238 כלי רכב לכל אלף נפש (שנת 2003) לעומת 695 כלי רכב לכל אלף נפש בתל-אביב (2001).

לוח 2.13. התפלגות הבעלות על רכב בשכונת שפירא, 2003 ו- 1995.

	סקר 2003 (התפלגות ב- %)	**מפקד 1995** (התפלגות ב- %)
אין רכב	68.0	74.4
כלי רכב אחד	27.2	23.8
שני כלי רכב או יותר	1.3	1.8
אופנוע/קטנוע	2.0	-
אופניים	1.5	-
סה"כ	100	100

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*
שכונות ואזורים בתל-אביב יפו 1998-1995, פברואר 2000.

2.3 זיקות תפקודיות

המערך התפקודי של תושבי השכונה נבחן באמצעות זיקותיהם התפקודיות. הזיקות התפקודיות כוללות את הנסיעות לעבודה, ללימודים, סידורים אישיים, לקניית מוצרי מזון, לקניית מוצרי חשמל ולבילוי. לוח 2.14 מציג את התפלגות הזיקות התפקודיות של תושבי השכונה לפי שלוש קטגוריות עיקריות: עבודה, צריכה קמעונאית וצריכה אישית.

לוח 2.14. התפלגות הזיקות התפקודיות של תושבי שכונת שפירא.

קשרים תפקודיים			התפלגות הזיקות (ב- %)		
			בשכונה	בת"א	מחוץ לת"א
עבודה	נשים		18.03	66.39	15.57
	גברים		36.63	43.71	19.59
צריכה קמעונאית	קניית מוצרי מזון		75.1	20.2	4.7
	קניית ביגוד		23	70.8	6.2
	קניית מוצרי חשמל		23.8	58.6	17.6
צריכה אישית	סניף בנק עיקרי		65.42	25.42	7.46
	קופת חולים		70.3	16.3	13.4
	מתנ"ס		רק 29% משתמשים בשירותי מתנ"ס		
	חינוך	גן ילדים	80	15	5
		בי"ס יסודי	48.6	33.8	17.6
		בי"ס תיכון	10.3	71.7	18

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

2.3.1 קשרי עבודה

מרבית מכוח העבודה בשכונה , נשים וגברים עובדים בתל-אביב (43.7-66.3% בהתאמה) ומבין הגברים שיעור גבוה יחסית מועסק בשכונה עצמה (36.6%). מנתוני מפקד 1995 זוהתה מגמה דומה לפיה 72.2% מהמועסקים בשכונה עובדים בתחום העיר תל-אביב יפו. שיעורים אלה דומים לנתון הכלל עירוני על-פיו מרבית מכוח העבודה בעיר תל-אביב עובדים בתחומה (70%). בבחינת הרגלי הנסיעה של תושבי השכונה, 54.9% מהתושבים הצהירו כי נסיעתם העיקרית במהלך היום מתבצעת למטרת עבודה, 22% מהם נוסעים לעבודה בשכונת שפירא ו- 56.5% נוסעים לעבודה במקומות שונים בעיר תל-אביב.

2.3.2 קשרי צריכה קמעונאית

הזיקות התפקודיות בתחום הצריכה הקמעונאית משתנות בהתאם לסף הכניסה של המוצר: ככל שסף הכניסה של המוצר עולה , עיקר הזיקות והקשרים התפקודיים הם מחוץ לשכונה. לשם הדגמה: עיקר הזיקות לצריכת מוצרי מזון מתבצעות בשכונה (75.1%) ואילו מרבית הזיקות לצריכת מוצרי חשמל מתבצעות מחוץ לשכונה (76.2%).

2.3.3 קשרי צריכה אישית

צריכה אישית מבוססת על אספקת שירותים בתחומים שונים. ישנם שירותים המסופקים בשכונה ואכן נצרכים על-ידי מרבית התושבים (שירותי בנק – 65% ושירותי בריאות – 70%), ואילו קיומו של מתנ"ס בשכונה המספק פעילות חברתית וקהילתית נצרך על-ידי שיעור נמוך מהתושבים (29%). גם בתחום שירותי החינוך הצריכה בהתאם לסף הכניסה של אותו שירות. בגיל הגן מרבית הצריכה היא בשכונה (80%), בגילאי בית הספר היסודי והחטיבה מחצית מתלמידי השכונה לומדים בבית הספר שבשכונה (48.6%) ובגילאי תיכון מרבית התלמידים לומדים מחוץ לשכונה (89.7%).

3. תדמית השכונה ועמדות לפיתוח

3.1 שייכות מרחבית

שכונת שפירא ממוקמת בדרומה של העיר תל-אביב ובסמיכות לשכונות התקווה ממזרח, קריית שלום מדרום ונווה שאנן מצפון. נתיבי איילון העוברים ממזרח לשכונה יוצרים חיץ פיזי ברור בין השכונה לשכונות הדרום הממוקמות ממזרח לנתיבים. בבחינת השייכות המרחבית הנתפשת על-ידי תושבי השכונה, כ- 56% מתושביה משייכים אותה לאזור התחנה המרכזית החדשה (הנמצאת צפונית לשכונה) וכ- 19.7% משייכים אותה לשכונת קריית שלום. רק 13.2% מתושבי השכונה תופשים אותה כשכונה עצמאית בעלת גבולות אשר אינה שייכת לאזורים אחרים הסמוכים לה. איור 3.1 מציג להלן את התפלגות האוכלוסייה על-פי תפישת השייכות המרחבית שלה.

איור 3.1. השייכות המרחבית של שכונת שפירא על-פי תפישת תושביה.

3.2 תדמית השכונה בעיני תושביה

3.2.1 תדמית כללית

בחינת תדמית השכונה על-ידי תושביה מתבססת על תפישתו הסובייקטיבית של התושב את השכונה. הגדרת "השכונה כמקום מגורים" יצרה תמונה דואלית של השכונה כך ש- 34.9% מהתושבים רואים בה "מקום סביר למגורים" בעוד 46% מגדירים את השכונה כ"מקום מגורים גרוע עד גרוע מאוד". קשה לזהות מגמה רווחת באשר להגדרת ותפישת השכונה כמקום מגורים. לוח 3.1 מציג את התפלגות התפישות של השכונה כמקום מגורים.

לוח 3.1. התפלגות תפישת השכונה כמקום מגורים.

תפישת השכונה	התפלגות ב- %
מקום מצוין	6.0
מקום טוב	13.1
מקום סביר	34.9
מקום גרוע	31.0
מקום גרוע מאוד	15.0
סה"כ	100

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

תפישת השכונה על-ידי התושבים נלמדת באמצעות שורה של מאפייני תדמית נוספים. (לוח-3.2).

לוח 3.2. התפלגות מאפייני התדמית של שפירא על-פי תפישת תושביה.

מאפייני תדמית			התפלגות ב- %
מאפיין תדמית חיובי	שכונה רגילה	כן	35.6
		לא	64.4
	שכונה שקטה ושלווה	כן	11.4
		לא	88.6
	שכונה חמה וקהילתית	כן	9.8
		לא	90.2
	שכונה עם פוטנציאל פיתוח	כן	16.0
		לא	84.0
	שכונה מתחדשת	כן	1.4
		לא	98.6
מאפיין תדמית שלילי	שכונה נחשלת	כן	19.6
		לא	80.4
	שכונה עבור אוכלוסייה חלשה	כן	6.3
		לא	93.7

מאפייני התדמית נחלקים לשתי קבוצות: קבוצת מאפיינים בעלי הקשר חיובי וקבוצת מאפיינים בעלי הקשר שלילי . מבין מאפייני התדמית החיוביים השיעור הגבוה ביותר הוא של מאפיין תדמית הרואה את השכונה "כשכונה רגילה" (35.6%). מאפיין תדמית חיובי בעל שיעור נמוך הוא זה הרואה את השכונה "כשכונה מתחדשת". במקרה זה ציינו כ- 98.6% מהתושבים כי השכונה אינה מתחדשת. על אף העובדה שחמשת מאפייני התדמית החיוביים קיבלו ציונים נמוכים יחסית על-ידי התושבים, מרביתם שללו אפשרות לאפיון השכונה בהיבט שלילי. כך למשל 80.4% מהתושבים ציינו כי השכונה אינה נחשלת ו- 93.7% אינם תופשים אותה שכשכונה עבור אוכלוסייה חלשה.

מקור נוסף לבחינת תדמית השכונה בעיני תושביה הוא הזיהוי הסובייקטיבי של התכונה המאפיינת אותה בעיני תושביה (לוח 3.3) .

לוח 3.3. התפלגות התכונות המייחדות את השכונה בעיניי תושביה.

	התפלגות ב- %
מיקום בעיר	**45.4**
נגישות גבוהה	**17.5**
צפיפות מגורים נמוכה	**6.0**
אוכלוסייה	**17.3**
אחר	**13.8**

מרבית התושבים רואים ב"מיקום השכונה" את יתרונה וייחודיותה(45.4%). תכונות נוספות המייחדות את השכונה קשורות בנגישות הגבוהה אליה ובהרכב אוכלוסייתה. 13.8% מהתושבים ציינו כי תכונות אחרות מייחדות את השכונה וביניהן חיוביות ושליליות על השכונה, להלן התכונות/ההיבטים השליליים והחיוביים שהוזכרו על-ידי התושבים.

תכונה/היבט שלילי	תכונה / היבט חיובי
שכונה מוזנחת וישנה פשע ותחושת פחד בשכונה שכונה רועשת ומבולגנת שכונה עם ערבים אוכלוסייה מנוכרת צפיפות מגורים גבוהה	שכונה שקטה יש מתנ"ס מגורים זולים

3.2.2 שינויים בדמית

במהלך השנים עברה השכונה שינויים בתחומים שונים, ביניהם שינויים בהרכב האוכלוסייה, האטה בפעילות המלאכה והתעשייה, שיקום מבנים במסגרת שיקום שכונות ועוד. אפשר כי שינויים אלה חוללו שינוי בתדמית התושבים על השכונה. לוח 3.4 מציג את התפלגות אוכלוסיית השכונה על-פי שינויים בתדמית מאז הם מתגוררים בה. מרבית התושבים חשים כי חל שינוי לרעה בתדמית השכונה (43.6%), ורק 16.9% חשים כי חל שינוי לטובה.

לוח 3.4. התפלגות האוכלוסייה על-פי השינוי הנתפש בתדמית השכונה.

שינוי לתדמית השכונה	התפלגות ב- %
כן, חל שינוי לטובה	16.9
לא חל כל שינוי	39.5
כן, חל שינוי לרעה	43.6

לוח 3.5 מציג להלן את התפלגות האוכלוסייה על-פי ותק בשכונה ועמדתה באשר לשינוי בתדמית השכונה.

לוח 3.5. התפלגות האוכלוסייה על-פי ותק בשכונה ושינוי בתדמיתה.

ותק בשכונה (בשנים)	שינוי בתדמית התושבים על השכונה			סה"כ
	חל שינוי חיובי	לא חל שינוי	חל שינוי שלילי	
עד שנה	0.3%	0.3%	1.9%	**2.5%**
1-5	4.2%	11.1%	12.5%	**27.8%**
5-10	1.7%	3.9%	6.4%	**11.9%**
10-20	2.6%	7.2%	8.9%	**18.9%**
+20	8.1%	16.9%	13.9%	**38.9%**
סה"כ	**16.90%**	**39.40%**	**43.60%**	**100%**

מרבית מהתושבים המתגוררים בשכונה מעל 10 שנים טענו כי לא חל כל שינוי בתדמית השכונה (24.1%), כ- 23% נוספים מאותה קבוצת אוכלוסייה טענו כי חל בה שינוי שלילי. הקבוצה הגדולה ביותר שטענה כי חל שינוי חיובי בשכונה מתגוררת בה למעלה מ- 20 שנה (8.1%). ניתן לומר כי שינוי בתדמית השכונה מתפלג באופן דומה בין אוכלוסיות בעלות ותק משתנה. קשה לזהות מגמה נחרצת של קבוצת אוכלוסייה אחת על-פני השנייה. הנתון הבולט הוא , כאמור, שמרבית האוכלוסייה טוענת כי חל שינוי שלילי בשכונה. לוח 3.6 מציג להלן שורה של גורמים שליליים וחיוביים אשר השפיעו על השינוי בשכונה.

לוח 3.6. גורמים לשינוי בתדמית השכונה.

גורמי שינוי	התפלגות ב- %
גורמי שינוי שליליים	
תחושת פחד	16.2
הזנחה מצד הרשויות	13.6
קליטת אוכלוסייה חלשה	13.2
מיעוט אוכלוסייה יהודית	20.0
אחר- רעש, יחס מנוכר , כניסת חרדים לשכונה, הרבה בוכרים, שכונת עוני, אוכלוסייה טובה עוזבת, חינוך לקוי,היווצרות גטאות בשכונה	10.7
גורמי שינוי חיוביים	
שיפור חזות ותשתיות	19.1
אחר- הקמת מרכז לקשיש, שיפור גני ילדים ומתנ"ס, טיפול בעבריינים, חידוש תחנות אוטובוס, קליטה אוכלוסייה חדשה,	7.2
סה"כ	100

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

גורמי השינוי המצוינים בלוח 3.6 תורמים להבנת תחושת והרגשת התושבים בתחומים שונים ובמיוחד בגורמים שהשפיעו על דעתם באשר לתדמית השכונה. גורם שינוי שלילי דומיננטי המוזכר על-ידי התושבים קשור בתחושת הפחד ברחובות (16.2%) ובעובדה כי מתגברת פעילות הפשיעה בשכונה. לעומת זאת גורם השינוי החיובי הדומיננטי קשור בפעילות החידוש והשיקום של מערך התשתיות הפיזיות בשכונה (19.1%). גורמים חיובים נוספים קשורים בתוספת שירותי ציבור וקהילה בשכונה (גני ילדים, מתנ"ס, תחנת אוטובוס)

3.3 עמדות לפיתוח וכוונות השתקעות

קיימת חשיבות רבה בזיהוי צרכי הפיתוח ושאיפות הפיתוח של תושבי המקום. זיהוי ולימוד עמדת התושבים התאפשר, ויתאפשר בהמשך העבודה, במסגרת המפגשים הציבוריים המתקיימים עם התושבים, ובדרכים שונות נוספות בהם יוכלו להביע את דעתם. אחד האמצעים ללמוד על עמדות הפיתוח של התושבים היה סקר משקי הבית, דרכו נלמדה תפישת התושבים ורצונם. לוח 3.7 מציג את התפלגות עמדות התושבים לפיתוח.

לוח 3.7. התפלגות תושבי השכונה על-פי עמדות לפיתוח.

דרוג עמדה / עמדות לפיתוח		התפלגות ב- %				
		1 מתנגד	2	3	4	5 בעד
שמירה על אופי בינוי קיים	58.1%	6.7	1.9	8.6	5.6	*75.8*
פיתוח השכונה בצפיפות בינונית, בשילוב בנייה לגובה ובנייה צמודת קרקע	28.0%	14.9	2.6	6.5	5.5	*70.6*
פיתוח השכונה בצפיפות גבוהה בדגש על בניה לגובה	13.9%	30.8	4.6	6.3	5.4	*52.9*
סה"כ	100%					

מקור: *סקר אוכלוסייה בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

מרבית תושבי השכונה מעוניינים בשמירת על הבינוי הקיים (58.1%), ורק 28.0% מעוניינים בפיתוח השכונה בצפיפות בינונית. שיעור נמוך יותר בקרב התושבים מעוניין בפיתוח השכונה בצפיפות גבוהה ובדגש על בניה לגובה. כאמור, זהו מימד אחד המלמד על שאיפות ורצונות התושבים. בהמשך העבודה יינתן לעמדות אלה משקל כחלק מגיבוש תפישה כללית של התושבים להמשך פיתוח השכונה.

4. מגמות תכנוניות בשפירא ובסביבתה

פרק זה מתאר את התפישה התכנונית והמגמות התכנוניות החלות על שכונת שפירא וסביבתה. הוא מבוסס על ארבע רבדים תכנוניים עקרוניים (ממדיניות תכנונית ועד תכניות מפורטות). סקירת המגמות התכנוניות מאירה את שפירא בהקשר התכנוני הכלל עירוני והמקומי ומלמדת על המתרחש בסביבתה כיום וצפוי להתרחש בה בעתיד בכל הקשור לבינוי ופיתוח. למגמות התכנון והפיתוח בסביבת השכונה חשיבות רבה כיוון שיש בהם כדי להשפיע על מצב השכונה בעתיד. איור 4.1 מציג את מבנה הפרק ומרכיביו והוא נועד להבחין בין התכניות השונות בשפירא וסביבתה במיוחד במיקומן בהיררכיית התכנון. להלן תיאור התכניות הקיימות בכל אחד מרובדי התכנון המתוארים תוך ניסיון להגדיר את ההשפעה הצפויה של כל אחת מהן על השכונה.

איור 4.1. רובדי התכנון החלים על שכונת שפירא וסביבתה.

המדיניות התכנונית הכלל עירונית מגדירה את שכונת שפירא כשכונה באזור בו הדגש הוא למגורים. על-פי תמ"מ 5 (תכנית מתאר למחוז ת"א) והתכנית האסטרטגית לתל-אביב שכונת שפירא מהווה מעין מובלעת מגורים המוקפת בשימושי תעסוקה ושימושים מעורבים מצפון, ממזרח וממערב. רק מדרום לה שוכנת שכונת קריית שלום שהיא בעלת אופי דומה של שכונת מגורים. (איור 4.2).

- שכונת פלורנטין צפונית מערבית לשפירא מוגדרת כאזור מעורב- מגורים, מסחר ותעסוקה. המאפיין המובהק של שכונה זו הוא אחוז גבוה של עסקי מסחר, בילוי ומלאכות קטנות (בפלורנטין מגורים מהווים רק 42% מכלל השימושים בשכונה). שכונת פלורנטין מהווה יעד משיכה לאנשים רבים מבחוץ, מתל אביב עצמה ומכלל מטרופולין.
- שכונת נווה שאנן מצפון לשפירא מוגדרת אף היא בדומה לשכונת פלורנטין כאזור מעורב.
- אזור התחנה המרכזית החדשה, הגובל בשכונת שפירא מצפון, וכן האזור שממזרח לשפירא לאורך נתיבי איילון מוגדרים כאזורי מע"ר מטרופוליני אזורים אלה מאופיינים בתוספות זכויות בנייה ובבנייה לגובה ואמורים להוות מוקד משיכה לכלל אוכלוסיית המטרופולין.
- השימוש הנוכחי ממזרח לשכונת שפירא הוא תעשייה זעירה ומלאכה
- מדרום לשכונת שפירא נמצאת שכונת קריית שלום המהווה אזור מגורים בהווה וגם בעתיד.
- מזרחית לשכונת שפירא במקביל לנתיבי איילון עוברת מסילת רכבת פרברית וו בסמוך לשכונה בחלקה הצפון מזרחי נמצאת תחנת רכבת (ההגנה).

איור 4.2. מיקום שכונת שפירא במערכת התכנונית הכלל עירונית.

4.2 תכניות אב אסטרטגיות לדרום העיר

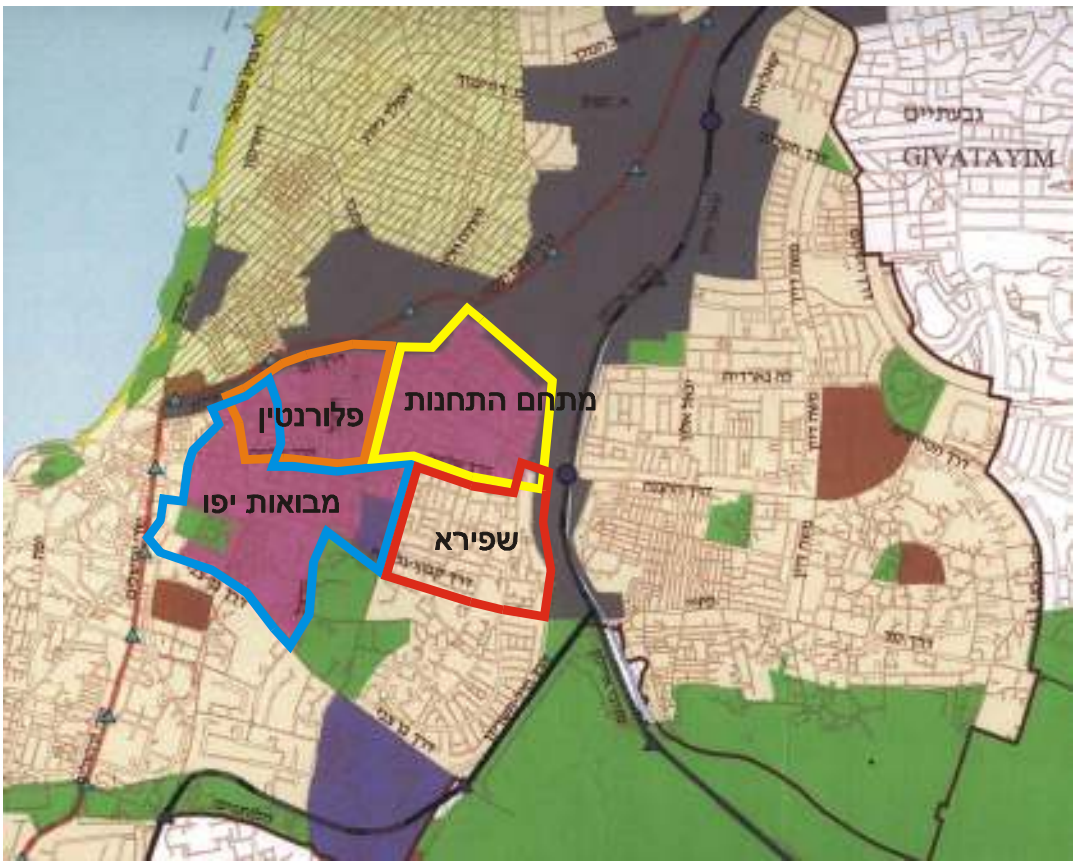
בשנים אחרונות תוכננו ונמצאות בתהליך תכנון מספר תכניות אב לדרום העיר שמטרתן להביא להתחדשות והחייאת האזור. התכניות הן (איור 4.3):

תכנית אב לשכונת פלורנטין (2001)

התכנית האסטרטגית מבואות יפו (2006)

תכנית אב למתחם התחנות (2004)

להלן התייחסות קצרה לכל אחת מהתכניות, המציינת היבטים בודדים בלבד שיש להם נגיעה או השפעה על שכונת שפירא.



איור 4.3. תכניות אב אסטרטגיות בקרבת שכונת שפירא.

- *תכנית אב לשכונת פלורנטין (2001)*

התכנית מציעה שימור הטרוגניות השכונה, שימור שילוב המסחר והמגורים, אם כי במינונים שונים, בהתאם למיקום בשכונה. מבחינה פיזית נשמרת בניה מרקמית קיימת עם גובה הבניינים הממוצע של 4 קומות. באזור הצפון מזרחי הצמוד למע"ר עירוני/מטרופוליני מוצע תוספת של שתי קומות לבנין- גובה הבניינים הממוצע יעלה עד 6-7 קומות.

חשוב להדגיש כי לפי תפיסת התכנית, פלורנטין תישאר שכונת מעבר המשלבת מגורים עם מוקדי בילוי ומסחר מתמחה ברמה כלל עירונית ומטרופולינית ובכך השפעתה (בעקיפין) על שכונת שפירא:

- היצע גדול (בפועל ומבחינה תכנונית) של שטחי מסחר ושירותי בילוי ופנאי בסביבת שפירא (שכונת פלורנטין, אזור תחנה מרכזית) מהווה תחרות חזקה לשימושים בעלי אופי דומה בשכונת שפירא עצמה, בהווה ובעתיד.
- בהיותה שכונת מעבר, פלורנטין מספקת פתרונות דיור מגוונים שיכולים להיות אטרקטיביים לחלק מתושבי שפירא ובכך מתחרה בשפירא על אוכלוסיה צעירה, בעיקר חילונית, בעלת השכלה על תיכונית.

- ***תכנית האסטרטגית מבואות יפו (2006)***

התכנית מרכזת שימושי תעסוקה לאורך הצירים הראשיים, בתחום התכנית דרך שלבים וקיבוץ גלויות. שאר שטח התכנית מיועד למגורים מתוך תפישה עקרונית כי הכנסת תושבים קבועים, תיצור עוגני מגורים ובו בזמן שינוי הרכב התעסוקה בו (מתעשיה ומלאכה המהווה מטרד סביבתי לתעסוקה עירונית נקיה) יהוו מנוף לשינוים חיוביים במצבו של האזור. התכנית מציעה שינוי אופי השימוש התעשייתי במתחם ממלאכה ותעשיה זעירה לתעסוקה ומלאכות לא מטרידות. על-פי הצעת התכנית פרישת המגורים ואופיים יובילו ליצירת עוגן מגורים בדרום מזרח המתחם ולבניה מרקמית למגורים בצפון מערב המתחם עם שימושים מעורבים (דגם "פלורנטין" או מרקם יפואי) וגובה הבניינים עד 5-4 קומות בממוצע♦.מבחינה כמותית צפוייה התכנית להגיע להיקף של כ- 4,200 יח"ד למגורים ולכ- מיליון מ"ר לתעסוקה במתחם תוך 20 שנה (מבואות יפו, דו"ח מסכם, 2006). במידה והתכנית תיושם, השפעתה על שכונת שפירא תתבטא במספר תחומים:

- שיפור תדמית המתחם יקרין בעקיפין על השכונות הסובבות, לרבות על שפירא.
- עירוב שימושים והכנסת מגורים בהיקפים משמעותיים יאפשר למתחם לתפקד כרקמה עירונית חיה המהווה חולייה מקשרת בין מרכז העיר לבין אזורי המגורים הפריפריליים שלה.
- האופי והצפיפות של אזורי מגורים חדשים במתחם ישפיעו על כיווני התפתחות הבניה למגורים בשכונת שפירא, הן בעזרת כוחות השוק (גיוון היצע למגורים, העלאת ביקוש לסוגי מגורים אטרקטיביים ששפירא יכולה להציע), הן בעזרת פעולה תכנונית מכוונת.

♦ לאורך רח' סלמה ובצמוד לפלורנטין הבניה תהיה עד 8 קומות.

- היצע רחב ומגוון של תעסוקה במתחם מבואות יפו יהווה תחרות חזקה לשימושים בעלי אופי דומה בשכונת שפירא עצמה בעתיד.

- ***מתחם התחנות (2004)***

לפי תפיסתה של תכנית האב המתחם יהיה אזור מעורב: מגורים, מסחר ותעסוקה. אופי האזורים ופרישתם על פי הצעת התכנית הוא כדלקמן:

- המתחם הגובל בשכונת פלורנטין לתחנה מרכזית יעודו בעיקר למגורים.
- אזור נווה שאנן ישא אופי של שכונת מעבר בדומה לפלורנטין עם שימושים מעורבים של מגורים ומסחר.
- אופי הבניה למגורים - בניה מרקמית.
- באזורי מע"ר העוטפים את המתחם בצפון מזרח, צפון ומערב, מוצעת תוספת ניכרת של אחוזי בניה: בניה לגובה לתעסוקה ומשרדים.

התכנית מציעה שני מוקדים ציבוריים בעלי חשיבות כלל עירונית, שהם באזור התחנה המרכזית הישנה במסגרת תכנית חדשה הכוללת גם מבני משרדים ומגורים, ובמתחם בית ספר ביאליק (לשעבר).

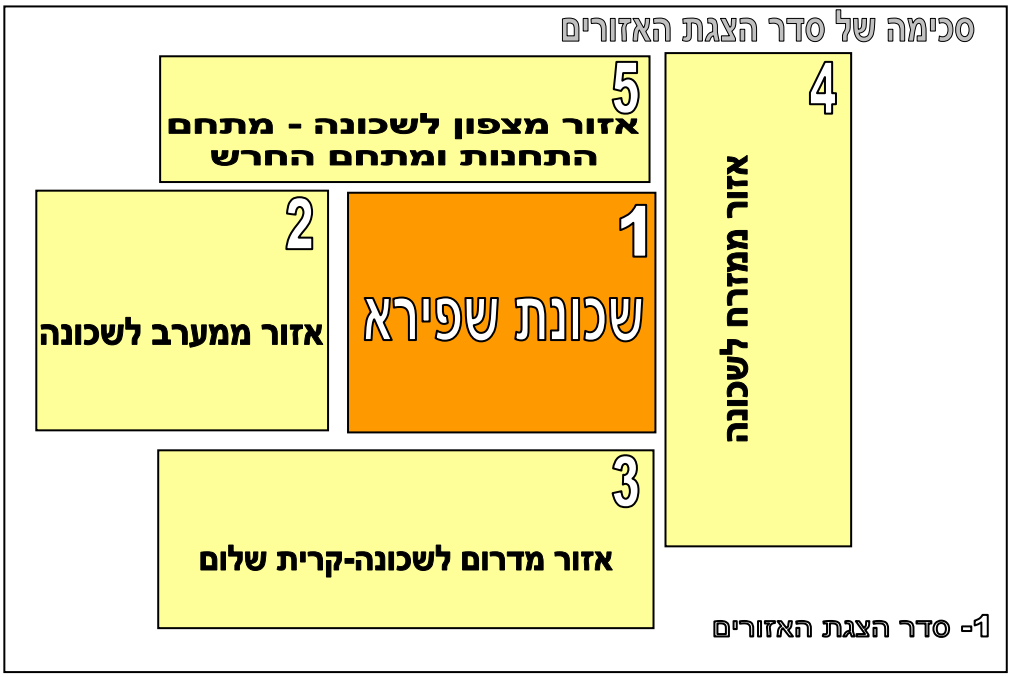
התמודדות עם הבעיה הסביבתית החמורה שיוצרת התחנה המרכזית ועם הידרדרות האזור כולו תשפיע באופן חיובי על אזור התכנון ועל סביבתו, לרבות על שכונת שפירא:

- פתרון לבעיה הסביבתית ישפר איכות הסביבה ואיכות החיים בקרבה לתחנה מרכזית ויקרין גם על שכונת שפירא.
- יציאת שימושים מטרדים והלא רצויים מהאזור (כתוצאה משינויים רדיקליים בשטח) תייצר סביבת חיים יותר אנושית ובטוחה.
- יחד עם זאת קיימת סכנה כי חלק מהשימושים האלה ימצאו את מקומם בשכונת שפירא - סוגיה אליה תכנית האב לשכונת שפירא תצטרך להתייחס.

4.3 תכניות סטטוטוריות

תכניות בנין עיר בשפירא ובסביבתה נסקרות בחלוקה למצבן הסטטוטורי ולמיקומן ביחס לשכונה כפי שמוצג בסכימה להלן (איור 4.4). הסעיפים 4.3.1 ו- 4.3.2 מציגים את המצב התכנוני הסטטוטורי המאושר ובהליכים באזור (בהתאמה). איור 4.5 להלן מציג את פרישת התכניות המאושרות. מקור המידע שצוות התכנון נעזר בו רבות במהלך בניית הפרקים הינו צוות יפו והדרום (מחלקת ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו) וכן אתר האינטרנט של העירייה.

היות ופרקים אלה מתייחסים לעיצוב המרחב האורבני באמצעיי תכנון פיזי, עיקר תשומת הלב תינתן לשלושה אפיונים עיקריים: יעוד השטח, צפיפות וגובה המבנים.



איור 4.4. תכניות מאושרות בשפירא וסביבתה - סדר הצגת האזורים

4.3.1 תכניות מפורטות מאושרות

- **שכונת שפירא**

התכנית הראשונה לשכונת שפירא הינה תכנית יפו "D" שאושרה בשנת 1939. במהלך השנים שטח השכונה תוכנן מחדש (ללא שינוי משמעותי בתפישה ובתכליות) ונכון להיום, על שכונת שפירא חלות 3 תכניות מפורטות עיקריות: תכנית המפורטת מס' 590, תכנית מפורטת מס' 2408 ותכנית מפורטת מס' 2472. בנוסף לתכניות הנ"ל ישנם עוד מספר תכניות נקודתיות.

התכנית המפורטת הראשית לכל שכונת שפירא, מס' 590, אושרה בשנת 1968. התכנית הגדירה את השכונה כשכונת מגורים, כאשר לאורך דרך שלמה הותר ליעד שטחים למסחר וכמו כן לאורך הרחובות מסילת ישרים ושד' חכמי ישראל בקטעים מסוימים ניתן להקים חזית מסחרית. במזרח השכונה המתחם שבין רח' ישראל מסלנט לרח' גולומב מוגדר כאזור מלאכה.

תכנית מפורטת מס' 590 נשארה בתוקף בעיקר באזור הדרום מזרחי של השכונה. התב"ע מאפשרת בניה למגורים (ומשרדים למקצועות חופשיים ולדיירים בלבד) בתכסית של -20% 33%, בבניינים של 2 קומות ובצפיפות בניה למגרש של עד יח"ד אחת למגרש של 200 מ"ר. הצפיפות גדלה באופן הדרגתי עד ל- 8 יח"ד למגרש בשטח 750 מ"ר. גובה מותר לבנייני ציבור - עד 3 קומות.

תכנית מפורטת מס' 2408 (אושרה בשנת 1989) קובעת תנאים להרחבות דיור בבניינים ובצמודי קרקע באזור הדרום מזרחי של השכונה. התכנית מאפשרת בניה של 4 יח"ד למגרש - 2 יח"ד בקומה ראשונה ו- 2 יח"ד בקומה שניה לפי אבי טיפוס המוגדרים בתכנית. התב"ע מאפשרת הרחבה של דירות עד ל - 110 מ"ר.

בשנת 1991 אושרה תכנית מפורטת מס' 2472 לאזור הצפוני של השכונה - בין הרחובות בר יוחאי ורלב"ג ועד דרך שלמה.

התב"ע מקנה זכויות בניה כמפורט להלן:

במגרשים של עד 200 מ"ר	90% עם שתי קומות
במגרשים של 200 מ"ר עד 500 מ"ר	110% עם שלוש קומות
במגרשים של 500 מ"ר ועד 2,500 מ"ר	130% עם שלוש קומות
במגרשים של 2,500 מ"ר ומעלה	180%

במסגרת הקלות ניתן לאשר בניה של עד 5 קומות (כאשר קומת הקרקע גם מיועדת למגורים).

צפיפות הבניה המותרת לפי התב"ע :

במגרשים של עד 200 מ"ר	10 יח"ד לדונם
במגרשים של 200 מ"ר עד 500 מ"ר	12 יח"ד לדונם
במגרשים של 500 מ"ר ועד 2,500 מ"ר	14 יח"ד לדונם
במגרשים של 2,500 מ"ר ומעלה	18 יח"ד לדונם

זכויות הבניה למסחר ומגורים לאורך דרך שלמה 180%, בצפיפות של 18 יח"ד לדונם, עם בנינים של 5 קומות ותכסית של 45%. בקטע הצפוני של רח' מסילת ישרים, זכויות הבניה למסחר ומגורים - 150% ב- 4 קומות.

התכליות המותרות באזורי מגורים בתכנית זו, הן: מגורים, פנסיונים, בתי אבות, שירותים ציבוריים לרווחת התושבים.

תכנית נוספת שחלה על אזור המלאכה של שפירא, תכנית מפורטת מס' 1043 א' (אושרה בשנת 2001), קובעת שימושים לא מטרדיים בעלי אופי מתאים לאזורי מלאכה ומונעת הקמת מפעלים המהווים מטרד סביבתי (לדוגמה: מפעלים לעיבוד צמיגים, מפעלי קומפוסט, מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט, ייצור חומרי נפץ, מפעלי בטון, אחסון חומרים מסוכנים ורעילים וכדומה). התכנית משנה את יעוד האזור ואזורים רבים נוספים בעיר מ"אזור מלאכה" ל"אזור תעסוקה", ומתירה בו שימושים נוספים, כגון: תעשיה עתירת ידע או כל תעשיה נקיה אחרת, ומשרדים כולל שירותים נלווים לעובדים במקום.

- ***האזור ממערב לשכונה***

על אזור זה חלות שתי תכניות בניין עיר עיקריות מאושרות: תכנית מס' 446 - אזור תעשיה זעירה - יפו (אושרה בשנת 1959) ותכנית מס' 819 - קרית מלאכה (אושרה בשנת 1965). שתי תכניות נוספות: מס' 1071 ומס' 1071 א' (אושרו בשנים 1970 ו-1982, בהתאמה) מטפלות בשינויים פרטניים בלבד בתכנון פיזי של חלק מהשטח או בשינוי בהוראות המתיר תוספת שטחים לבניה ללא שינוי משמעותי באופי האזור.

תכנית מס' 446 : היעוד העיקרי של האזור כולו הוא תעשיה זעירה ומלאכה עם אזור מסחרי לאורך רח' שלמה. גובה המבנים המותר הוא עד 3 קומות. באזור מסחרי מותר יעוד למגורים מעל קומת חנויות. באזור תעשיה זעירה ומלאכה מותרים שימושים טיפוסיים לאופי היעוד: מעבדות, מוסכים, מסעדות, מחסני קירור, בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספרים, נגריות, זגגות, מסגריות וכדומה.

אחוזי בניה מותרים: עד 120%.

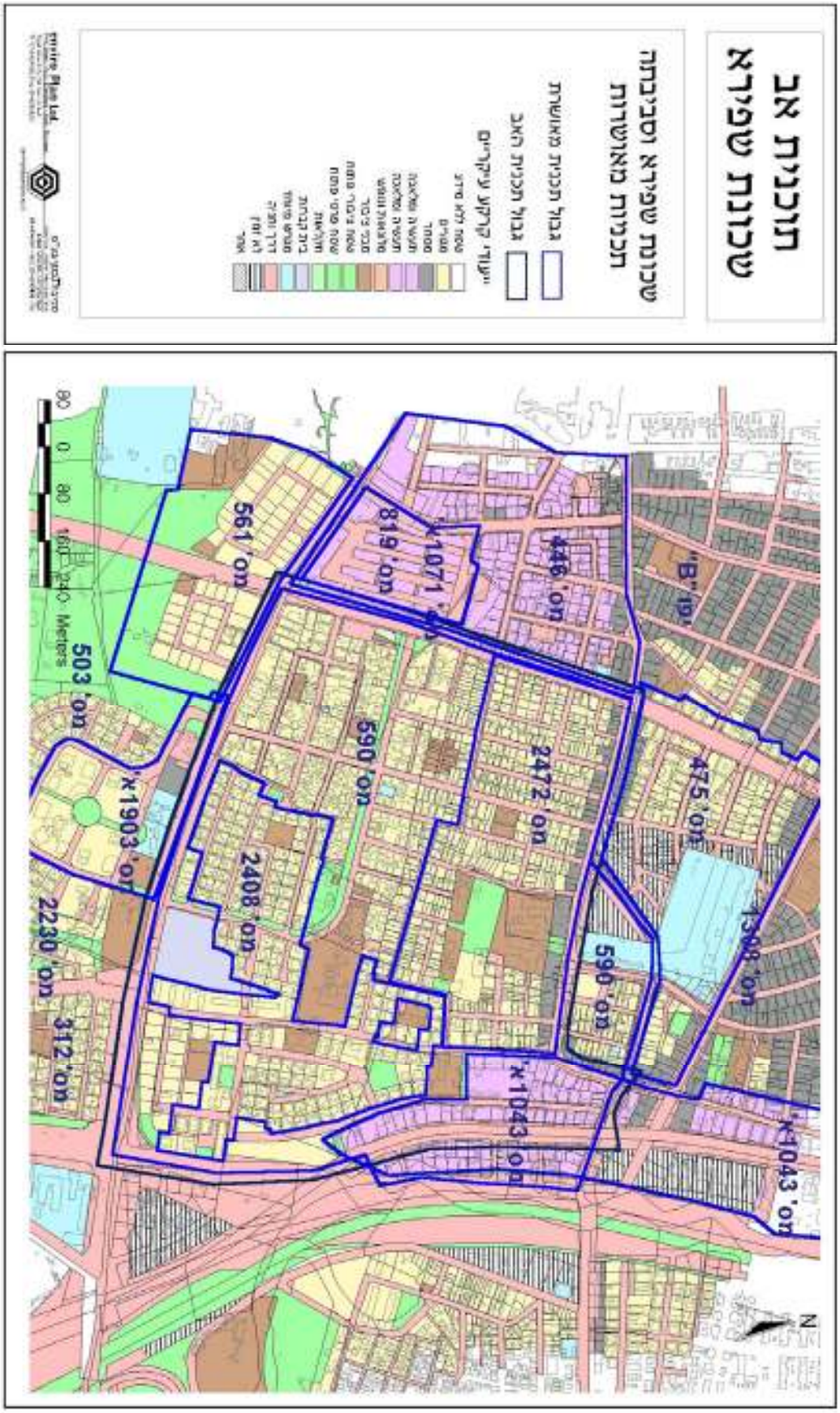
תכנית מס' 819: התכנית אינה משנה את היעוד העיקרי של האזור. היא מוסיפה הנחיות עיצוביות לחלק מהאזורים (לאורך רח' העליה, למשל) ומתירה בניה של שלוש קומות מעל קומת קרקע בתחום התכנית.

- ***קרית שלום מדרום לשפירא***

על האזור חלות מספר תכניות בנין עיר "ותיקות" (בין הגדולות שביניהן: מס' 312 - אושרה בשנת 1959, מס' 503 - אושרה בשנת 1960, מס' 561 - אושרה בשנת 1968, מס' 2230

- אושרה בשנת 1985) המגדירות את האזור כשכונת מגורים עם כל השירותים הנלווים, כולל שירותי מסחר♦. גובה הבניינים הינו 2 - 4 קומות, בהתאם לאזור בתכנית.

♦תכנית 503 יעדה מגרש של דונם לשימוש תעשייתי - מפעל לעיבוד בשר ויצירת שימורי בשר.



איור 4.5. שכונת שפירא וסביבתה- פרישת תכניות מאושרות.

תכנית מפורטת מס' 1903 א' (מתחם ברנר) שאושרה בשנת 1993, מעצבת את חזית השכונה הפונה צפונה לכיוון שפירא, מעלה את הבניה לגובה (קובעת 4 מגרשים לבניה למגורים שגובהיהם של הבניינים הינו 6-9 קומות♦) ובכך משנה את אופי הבינוי בשכונה שעד כה תוכננה ונבנתה בעיקר מבתים של שתי קומות שהוקמו על מגרשים קטנים. בנוסף, לאורך רח' קיבוץ גלויות מציעה התכנית שני מגרשים שייעודיהם מסחרי ומיוחד, בשניהם מותרת בניה עד 3 קומות (אחוזי בניה מותרים - 140%). התכליות המותרות, בהתאמה, במגרש מסחרי: משרדים, שירותים עיסקיים, בתי אוכל וכדומה; במגרש מיוחד: משרדים, ושירותים נלווים המשמשים ארגונים בעלי אופי ציבורי, בתי ספר פרטיים, מכללות, שירותי בריאות, רווחה, שירותי מסחר וכדומה. סביר להניח שבקביעה זו ניסו מתכנני התכנית ליצור נקודת משיכה ברמה על שכונתית, מוקד ציבורי - מסחרי בעל משמעות ייחודית באזור. בינתיים כוונות אלה לא יושמו.

- ***האזור ממזרח לשכונה***

הרצועה הצרה בין הגבול המזרחי של שכונת שפירא (דרך חיל השריון) לבין נתיבי איילון כלולה בתכנית מפורטת מס' 590 (אושרה בשנת 1968) ויועדה לאזור מלאכה עם קביעות טיפוסיות לאופי האזור ולתקופת התכנון: אחוזי בניה - 120%, גובה המבנים - 3 קומות. תכליות מותרות: מעבדות, מוסכים, מחסנים, מחסני קירור, בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספרים, נגריות, זגגות, מסגריות וכדומה. תכניות נוספות שחלות על אותו אזור, לא שינו יעוד השטח וזכויות הבניה - האחרונה מהן, מס' 1043 א' (אושרה בשנת 2001), מוסיפה שימושים לא מטרדיים בעלי אופי מתאים לאזורי מלאכה ומונעת הקמת מפעלים המהווים מטרד סביבתי (לדוגמה: מפעלים לעיבוד צמיגים, מפעלי קומפוסט, מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט, ייצור חומרי נפץ, מפעלי בטון, אחסון חומרים מסוכנים ורעילים וכדומה). יחד עם זאת, תכנית זו מסמלת שינוי בתפישה תכנונית לגבי אזורים לאורך נתיבי איילון: השם הכללי של האזור שונה מ"אזור מלאכה" ל"אזור תעסוקה", ומותרים בו שימושים נוספים, כגון: תעשיה עתירת ידע או כל תעשיה נקיה אחרת, ומשרדים כולל שירותים נלווים לעובדים במקום.

- ***האזור מצפון לשכונה - מתחם התחנות ומתחם החרש***

האזור כולו עבר מהפך עם הקמת התחנה המרכזית החדשה שהפכה, במידה מסויימת, את התכניות הקודמות לבלתי רלוונטיות . תכניות מפורטות שהתייחסו לאזור לפני תקופת התחנה המרכזית החדשה אושרו במהלך שנות הארבעים עד השישים. האחרונות ביניהן: תכנית מפורטת מס' 475 (אושרה בשנת 1959) ותכנית מפורטת מס' 590 (אושרה בשנת 1968). תכנית מס' 475 הגדירה את האזור כשכונת מגורים עם שטחים למסחר ומלאכה

♦ בנוסף אושר בניין שגובהו 16 קומות (מנהל ההנדסה, עיריית ת"א, 2003).

זעירה. גודל המגרש המינימלי נקבע ל-500 מ"ר, צפיפות הדיור 14- 17 יח"ד לדונם נטו. גובה הבניינים נע בין 2 ל-4 קומות. תכנית מס' 590 שחלקה הצפוני בלבד רלוונטי למתחם, יעדה שטח לאזור מגורים ושטח מסחרי. מאפייני אזור המגורים: גודל המגרש המינימלי - 500 מ"ר, מס' קומות - 2, צפיפות הדיור - 8 יח"ד לדונם נטו. בשטח המוגדר כאזור מסחרי מותרת בניה עד 3 קומות (עד 105% זכויות בניה).

תכנית מפורטת מס' 1308 (אושרה בשנת 1968) השהתה תכניות החלות על השטח במסגרת תכנון התחנה מרכזית החדשה.

4.3.2 תכניות מפורטות בהליכים

להלן נסקרות תכניות מפורטות הנמצאות בהליכים והן מתייחסות לשכונת שפירא ולמרחב הסובב אותה, ראה איור 4.6 להלן. היות ופרק זה מתייחס לעיצוב המרחב האורבני באמצעי תכנון פיזי. עיקר ההתייחסות תינתן לשלושה אפיונים עיקריים: יעוד השטח, צפיפות וגובה המבנים.

- *שכונת שפירא*

תכנית מפורטת מס' 3327 (התחדשות עירונית) משתרעת על שטח של כ- 41 דונם בין הרחובות חזקיהו המלך בצפון חכמי ישראל בדרום, הר ציון במערב וחובות הלבבות במזרח. לאורך שד' הר ציון מתוכנן להקים מסחר במפלס התחתון ומעל שטחים למשרדים. בשטחים הגובלים עם השכונה ממזרח מתוכננים מגדלי מגורים, כאשר בין האזור המסחרי לאזור המגורים מתוכנן שצ"פ. זכויות הבניה למגורים 230%, לפי 26.5 יח"ד לדונם וגודל יח"ד לא יפחת מ- 86 מ"ר. זכויות הבניה במסחר ובמשרדים 370%. גובה המבנים המוצע: מגורים - עד 13 קומות, תעסוקה- 15 קומות.

יש לציין שהתכנית הנמצאת בשלבי דיון בועדה המחוזית, עוררה התנגדות של חלק מתושבי השכונה. נכון להיום, התכנית אינה מקודמת וממתינה לבדיקה והמלצות של תכנית אב לשכונת שפירא –**לשם הבהרה: התכנית בוטלה באישור הוועדה המקומית מיום- ה- 22.11.06**

תכנית מפורטת נוספת, מס' 2935, נמצאת בשלבי תכנון ראשונים. התכנית מתייחסת לאזור "הפרדס הקטן", שטחה כ- 29 דונם. הכיוון המסתמן מחלופות התכנון הראשוניות הוא בחירת אופציה של מגורים כיעוד עיקרי באזור. באזור קיימת בעיית ניקוז קשה אשר דורשת פתרונות יצירתיים ורדיקליים שטרם הוסכם עליהם.

- *האזור ממערב לשכונה*

תכנית מפורטת מס' 2796 (מתחם הסדנה) שאושרה לאחרונה מציעה דרך להכנת שימושי מגורים לאזור: היא מאפשרת לבעלי הקרקע לבחור אופציה בין תעסוקה נקייה למגורים. בחירה זו אמורה לחול על מבנה כולו ללא שימושים מעורבים של תעסוקה ומגורים באותו בניין. התכנית מציעה גם פתרונות לאספקת שירותי ציבור לטובת אוכלוסייה חדשה.

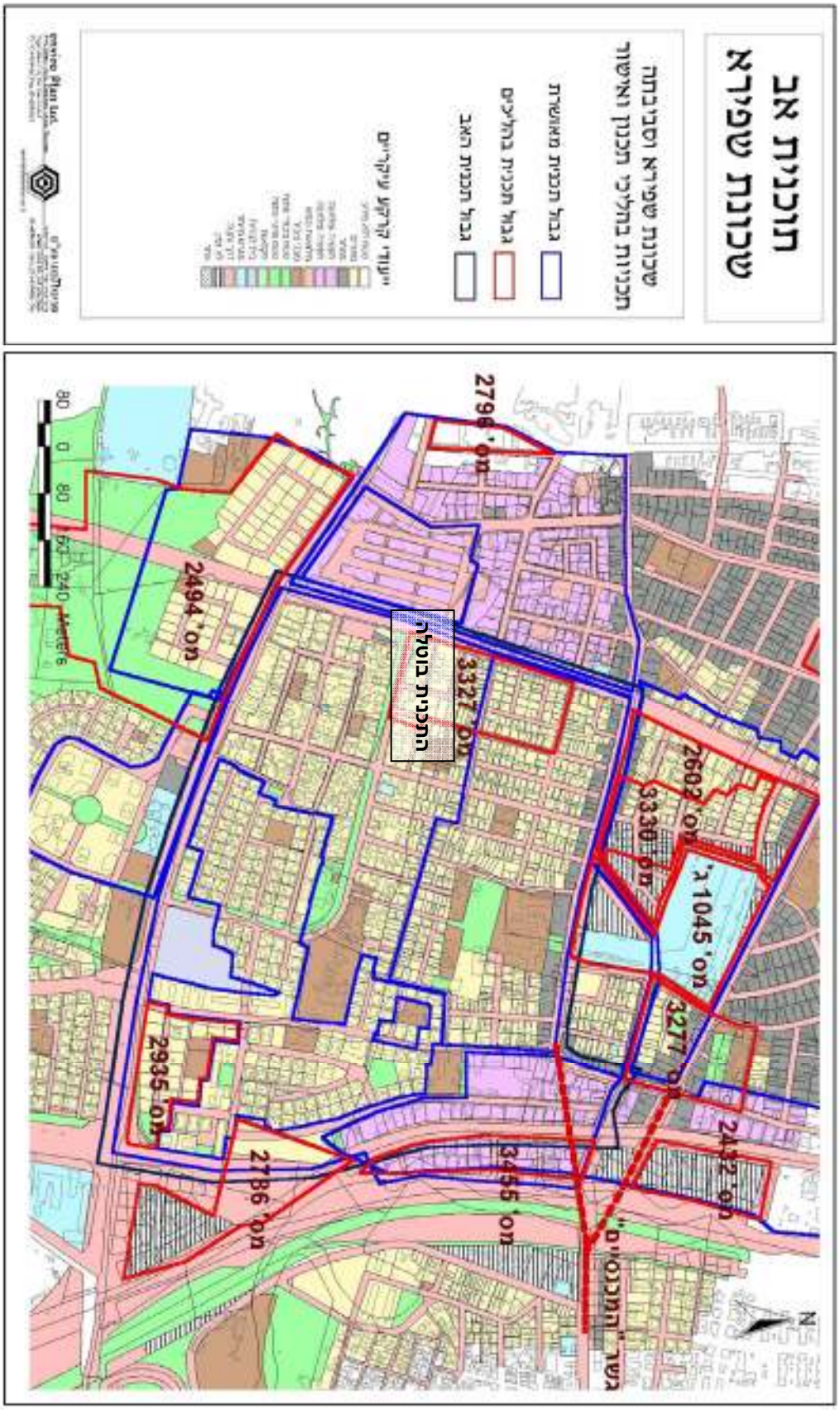
- *האזור מדרום לשכונה - קרית שלום*

תכנית מפורטת מס' 1/2494 לאזור צפון מערב קרית שלום הנמצאת כיום בתכנון: מציעה ביטול אזור מגורים ממערב לרח' לבון והעברת זכויות בניה לאזור מגורים האמור להתפרש לאורך רחובות קיבוץ גלויות ולבון (ממזרח). התכנית מציעה בניה של כ- 500 יח"ד למגורים וכ-2,800 מ"ר שטחי מוסדות ציבור. גובה בתי מגורים באזור האמור לקלוט תוספת זכויות

בניה מהאזור המוצע לביטול, מגיע בממוצע ל-8 קומות. מתחם בי"ס לטבע אמור להשאר ברובו כשטח פתוח לרווחת תושבי הסביבה. אין תכנית ספציפית העוסקת כיום במתחם זה.

- ***האזור ממזרח לשכונה***

שתי תכניות מפורטות החלות על האזור, נמצאות כיום בשלבי תכנון מתקדמים: תכנית מפורטת מס' 3455 - מתחם חיל השריון (לפני דיון במקומית) ותכנית מפורטת מס' 2786 - לוודויפול (לפני דיון במחוזית). תכניות אלה מיישמות "בפועל" את המדיניות התכנונית הכלל עירונית הקובעת כי אזורים לאורך נתיבי איילון הם חלק מהמע"ר המטרופוליני. תכנית מס' 3455 מדברת על תוספת של כ- 150% זכויות בניה לתעסוקה ומשרדים (היקף שטחים לתעסוקה המוצעים בתכנית הינו כ- 48,000 מ"ר), תכנית מס' 2786 (לוודויפול) מציעה פינוי-בינוי במשולש התחום על ידי הדרכים קיבוץ גלויות, חיל השריון ונתיבי איילון ובניה לגובה (זכויות בניה של כ- 300%) לתעסוקה ומשרדים (סך שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית מגיעים לכ- 83,400 מ"ר).



איור 4.6. שכונת שפירא – פרישת תכניות מפורטות המצויות בהליכים.

- ***האזור מצפון לשכונה - מתחם התחנות ומתחם החרש***

עמוד התווך של האזור הוא התחנה המרכזית החדשה המשפיעה על השימושים הקיימים והעתידיים באזור: מחד, התחנה יוצרת הזדמנויות עסקיות ומסחריות רבות ומספקת נגישות גבוהה לקהל הלקוחות, אך מאידך היא פוגעת באיכות הסביבה למגורים ומושכת לסביבתה שימושים מטרדיים רבים (בתי מלאכה למיניהם, מוסכים, מחסנים וכדומה). ניסיון לנצל יתרונות האזור ובו בזמן לשדרג שכונות מגורים קיימות (שחלה בהן הידרדרות קשה עקב תנאי סביבה ירודים) מסתמן במספר תכניות מפורטות הנמצאות בשלבי תכנון שונים.

תכנית מפורטת מס' 3277 - "מתחם לוינסקי" (לפני דיון במחוזית) מציעה בינוי מחדש של המתחם עם דופן מגורים ודופן תעסוקה סביב כיכר מרכזי ובו ש.צ.פ. של 8 דונם. על פי התכנית באזור יבנו כ- 250 יח"ד למגורים, כ- 74,500 מ"ר שטחי תעסוקה וכ- 11,000 מ"ר שטחי מסחר. גובה בנייני מגורים עד 12 קומות, גובה בנין משרדים - 35 קומות.

תכנית מפורטת מס' 2602 - "מתחם הקונגרס" (לפני דיון במקומית) משתמשת בשני אמצעים פיזיים- תכנוניים להתחדשות והחייאת אזורי המגורים הקיימים:

"עיבוי" (מקודם על ידי העירייה) המציע הרחבת דירות ותוספת קומות על בנינים קיימים (עד 7-6 קומות בבניין, צפיפות הבניה עד 27 יח"ד לדונם). התכנית מציעה הגדלת שטח יח"ד מ-60 מ"ר כיום עד ל-100 מ"ר בממוצע. סך תוספת יח"ד המוצעת באזור ה"עיבוי" מסתכמת ב-200 יח"ד.

"פינוי-בינוי" (ת. מפורטת מס' 3330, מקודמת על ידי משהב"ש) המציע הריסה ובניה חדשה למגורים ולתעסוקה עם תוספת משמעותית של אחוזי בניה לשני הייעודים. גובה הבניה למגורים באזור "פינוי-בינוי" - 8 קומות בממוצע, קיבולת מגורים - 440 יח"ד. בנוסף מציעה התכנית כ-56,000 מ"ר לתעסוקה (אחוזי בניה לשימוש תעסוקתי מגיעים עד ל- 365%).

תכנית מפורטת מס' 1045 ג' (אחרי הפקדה) עוסקת בהסדרת שימושים בתחום התחנה. התכנית מציעה דופן בניה חדשה כלפי מתחם הקונגרס האמורה למנוע מטרדי רעש לאזורי מגורים הנמצאים ממערב, העברת קווי אוטובוסים לקומה שביעית של התחנה על מנת לשחרר רחובות מטלון והקונגרס מתנועה כבדה של תחבורה ציבורית. בנוסף, התכנית מנסה לחזק את המערך התעסוקתי הנשען על התחנה ומציעה תוספת אחוזי בניה ניכרת לצורכי תעסוקה עם בניה חדשה לגובה.

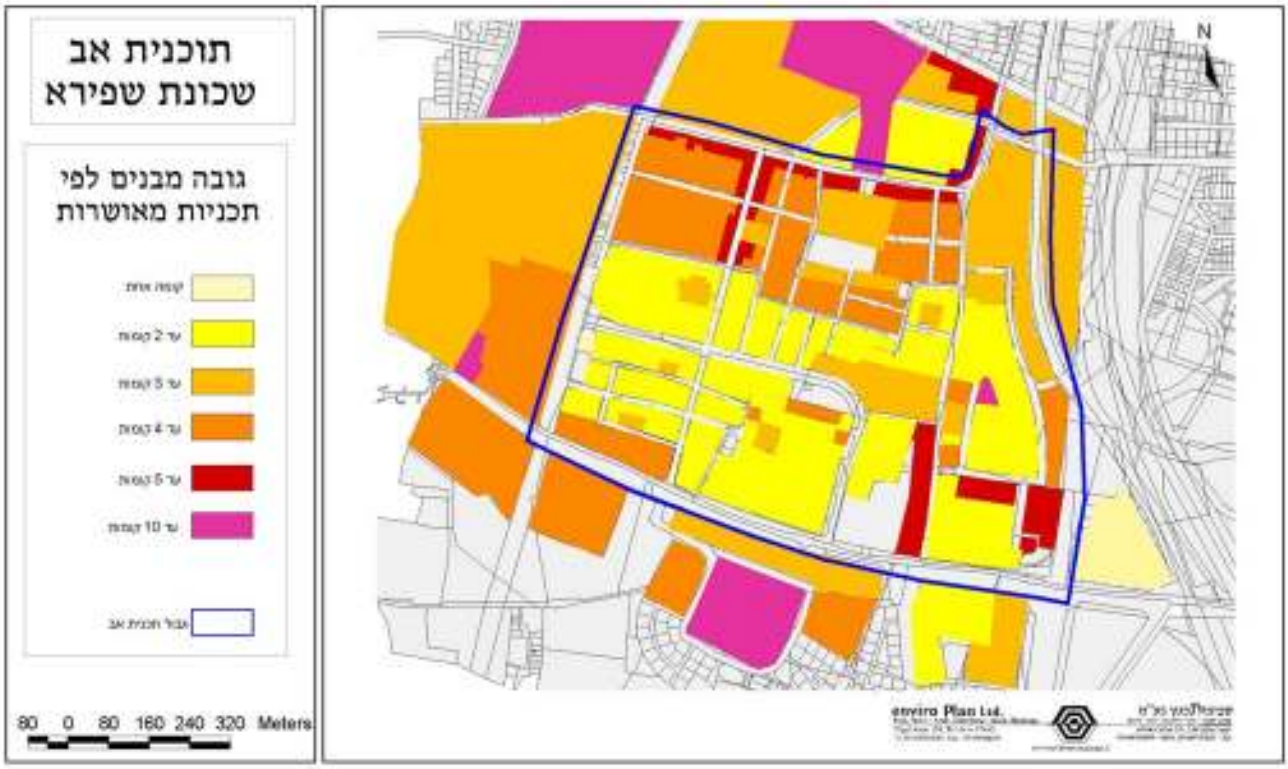
תכנית מפורטת מס' 2432 "מתחם החרש" (לאחר הפקדה) מציעה בניה לתעסוקה ותעשיה בסגנון מע"ר מטרופוליני. קיבולת שטחי תעסוקה - 46,000 מ"ר.

"גשר המכנסיים" - תכנית רעיונית לשינוי מערך התנועה באזור, הנמצאת בשלבי בדיקת כדאיות כלכלית ותחבורתית. במידה ויוחלט על יישום הרעיון, ישפיע הדבר על יעודי קרקע בצפון מזרח שכונת שפירא.

4.4 סכום המגמות התכנוניות

על-פי התכניות המאושרות ובתהליך החלות על שכונת שפירא, נראה כי לא מסתמן שינוי דרסטי ביעוד השטחים בשפירא ובסביבתה. בין השינויים שפועלים לטובת השכונה, ניתן למנות הכנסת מגורים לאזורי מלאכה במבואות יפו, והנטייה התכנונית הכללית להסדרת השימושים, שיפור איכות הסביבה ושידרוג השכונות הקיימות.

לעומת זאת, ניתן לראות שינוי משמעותי באופי הבניה המוצעת בתכניות חדשות: במרבית האזורים הסובבים את שפירא מדובר בהגדלת צפיפויות בניה ועליה משמעותית לגובה. איורים 4.7 ו- 4.8 מוצגים להלן ממחישים את השינויים. האיורים בנויים בצורה סכימתית ומציגים את הגובה המכסימלי המותר בכל אזור (יש לזכור שבחלק מהאזורים גובה המבנה כרוך בגודל המגרש). בממצאים המתארים מצב מוצע (תכניות בתכנון) יתכנו שינויים, לכן אין להתייחס לנתונים המוצגים כאל עובדה מוגמרת. בנוסף, כדי לא להיכנס לפרטי תכנון של כל תכנית מפורטת, האזורים וגובה המבנים המוצעים בהם מוצגים בהכללה, רק להמחשת תהליך השינוי תכנוני המתרחש.

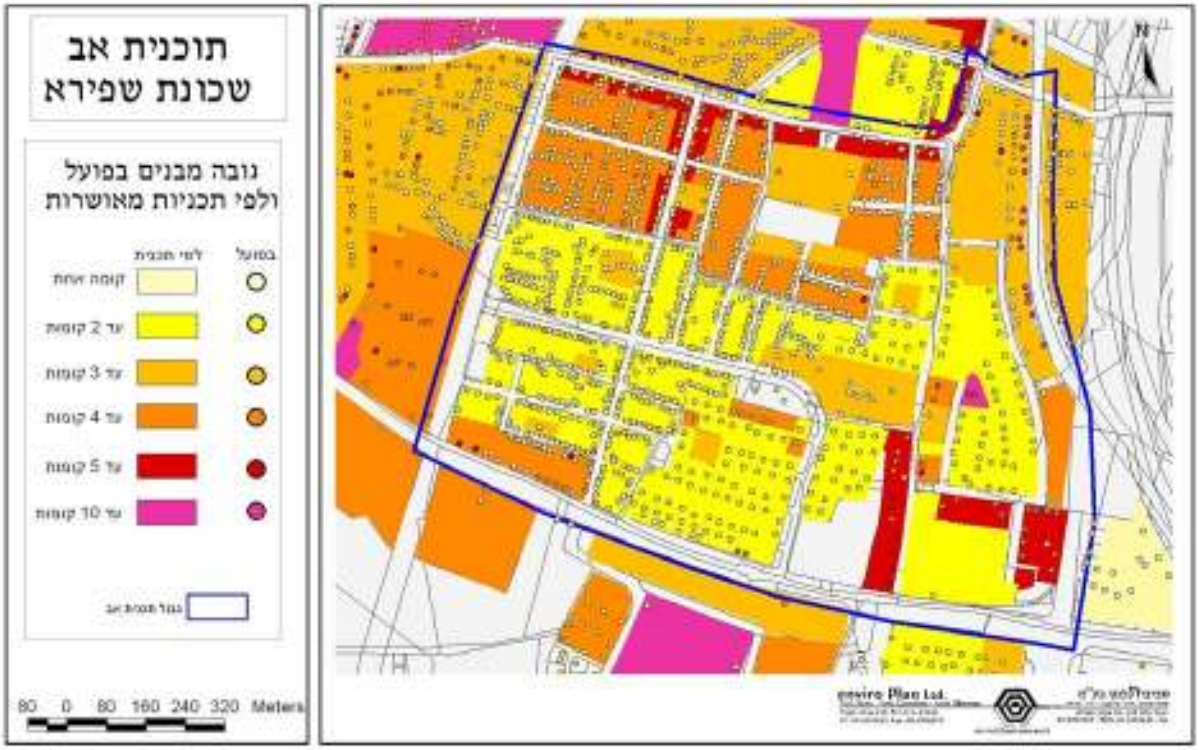


איור 4.7 . גובה מבנים מרבי לפי אזור בתכניות מאושרות.

איור 4.8. גובה מבנים מרבי לפי אזור בתכניות בהליכים.

ניתוח התהליך המוצג באיורים 4.7 ו- 4.8, מראה כי שכונת שפירא הולכת ומתוחמת על ידי בניה גבוהה וצפופה המשנה את אופייה (במרבית האזורים) מבניה מרקמית לבניה "מטרופולינית" (מגדלי משרדים, קומפלקסי מגורים של 10-15 קומות, שטחים ציבוריים פתוחים נרחבים, העדר אינטימיות ומופנמות). שינוי זה עשוי להשפיע על כיווני התפתחות השכונה מבחינה מרחבית-פיזית. ***יש לציין כי בצידה המערבי בוטלה תכנית 3327 ועל כן אין המלצה למגורים בני 10 קומות באזור זה.***

בחינה כללית של גבהי המבנים בשכונה בהשוואה לגובה המבנים המירבי המותר בתכניות מאושרות מלמדת כי, במרבית השכונה לא מומש פוטנציאל הבניה הקיים. הדבר בולט במיוחד בדפנות השכונה, מצפון ומדרום, בהן קיימת אפשרות לבנות לגובה שמעל הממוצע השכונתי (2 קומות) ובמרבית המקרים לא נעשה כך. איור 4.9 מציג את גובה המבנים בפועל בהשוואה לגובה המבנים המירבי המותר בתכניות המאושרות. ניתן לזהות באופן ברור שני אזורים בהם מומש פוטנציאל הגובה בהתאם לתכניות המאושרות: בדרום השכונה במתחם המגורים התחום ברחובות חכמי ישראל בצפון, חכמי לובלין במזרח ורחוב שיפר במערבו, ומתחם מגורים נוסף הנמצא מזרחית לרחוב ישראל מסלנט ברחובות כרם חמד, השילוח, שטיינברג.



איור 4.9. גובה מבנים בפועל ולפי תכניות מאושרות.

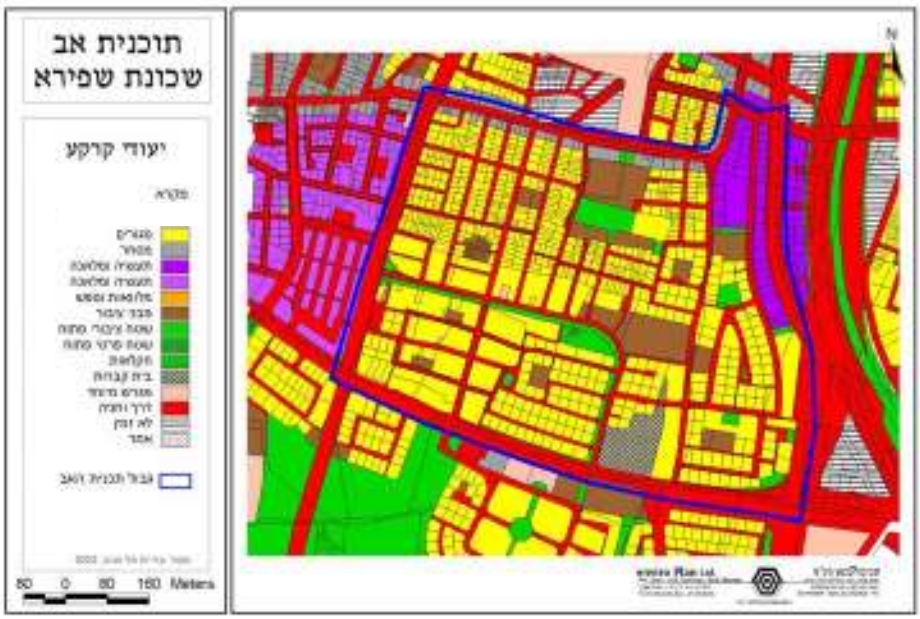
5. מבנה פיזי ומצאי קיים

5.1 כללי

פרק זה מורכב משני חלקים עיקריים, האחד עוסק בהתייחסות למבנה הפיזי הנוצר בשכונה כתוצאה משילוב השימושים והייעודים השונים (בחלקו מתבסס על המגמות התכנוניות שהוצגו בפרק 4 לעיל) ויש בו כדי לספק מבט על כל הקשור למיקום פעילויות ולמערך הפיזי בתוך השכונה. והשני כולל מידע אודות כל המבנים והרחובות בשכונה כפי שהתקבל מסקר המבנים והרחובות שכלל תיאור של חזות המבנים, מצבם הפיזי ומיקומם במרקם הרחוב והשכונה. במסגרת הסקר נבדקו כ המבנים בשכונה ובמעטפת החיצונית שלה. הסקר כלל 1,608 מבנים, 86 מגרשים לא מבונים ו- 53 רחובות. הסקר התבצע באופן שיטתי בו כל מבנה נסקר לגופו באמצעות שני טפסים מנחים (נספח-1.3 טופס מבנים, וטופס רחובות) המכילים את כלל המידע הפיזי האפשרי. בנוסף, נסקרו סוגי השימושים המצויים בקומת הקרקע של כל מבנה על מנת לזהות את פרישתם ואפיונם בשכונה. הנתונים מופו באמצעות מערכת GIS המאפשרת הצגתם בכל מבנה ומבנה ופרישתם בשכונה.

5.2 תאור המבנה הפיזי של השכונה

מרבית שטח השכונה מיועד למגורים (איור 5.1) עם שירותים ציבוריים נלווים, ושטחים פתוחים לרווחת הציבור. בצפון מערב השכונה קיים אזור תעשיה ומלאכה האמור לעבור הסבה הדרגתית (תכנית מפורטת מס' 1043 א', ראה פרק 4 לעיל) ולהפוך לחלק מהמע"ר המטרופוליני כמתחם תעסוקתי. בשטח של כ- 14 דונם בדרום השכונה נמצא בית קברות מוסלמי עתיק בבעלותו של הוואקף.



איור 5.1. יעודי הקרקע בשכונת שפירא

מבנה השכונה כפי שהיא מתגלית מלימוד התכניות הקיימות היא שכונת מגורים מופנמת. בעלת שירותי הציבור מקומיים בלבד ורחובות פנים שכונתיים צרים. בשכונה מצויים שלושה רחובות בלבד בעלי משמעות כלל שכונתית: רח' מסילת ישרים, שדרות חכמי ישראל ורח' ישראל מסלנט. לכל אחד מהרחובות אלה תפקוד משלו: רח' מסילת ישרים מרכז את מרבית המסחר השכונתי ומהווה מוקד מפגש יום יומי של התושבים; שדרות חכמי ישראל מהווה את הציר הירוק של השכונה; רח' ישראל מסלנט הינו הרחוב המפריד בין אזור המלאכה לבין אזור המגורים. הרחובות הפנימיים של השכונה הם ברובם קצרים וצרים ואינם מעודדים תנועה עוברת. בכך הם תורמים לאווירת השקט והמופנמות הקיימת בשפירא.

מתכנני השכונה ניסו ליצור מוקדים ציבוריים כלל שכונתיים מרוכזים וברורים: <u>א. מוקד "חינוכי"</u> - בי"ס שורשים, בית תנועות נוער, גני ילדים; <u>ב. מוקד שירותי קהילה ותרבות</u>: מתנ"ס, מרכז יום לקשיש, מעון יום שכונתי. בסמיכות לכל מוקד תוכננו גינות ציבוריות גדולות בעלות משמעות כלל שכונתית.

אולם, בפועל, למרות הקרבה הפיזית בין מוסדות הציבור, לא נוצר בהם מרחב ציבורי משותף בכל אחד מהמוקדים: בין המוסדות בכל מוקד אין קשר ויזואלי וארכיטקטוני התורם ליצירת משמעות המאחדת את המוקד וההופכת אותו למקום מפגש של האוכלוסיות השונות המתגוררות בשכונה.

כך, לדוגמה, במוקד "קהילתי" הכניסה למתנ"ס היא מרח' ישראל מסלנט, הכניסה למרכז יום לקשיש היא משד' חכמי ישראל (ראה איור 5.2- מרכז יום לקשיש). בשטח הציבורי האמור לקשר בין שני המוסדות הוקמו מגורים. בנוסף, שטח הגינה הציבורית הצמודה תפוס כמעט כולו על ידי בניה למגורים ובכך איבד את המשמעות שלו כשטח ירוק.

המצב במוקד ה"חינוכי" הינו יותר טוב: לא מזמן הסתיים פיתוח של גינה ציבורית, "בעל עקידה- דה מודינה", השוכנת בין בית ספר "שורשים" לבין גני ילדים ובית תנועת נוער (איור 5.3). גינה זו מספקת חלל משותף המאחד את המוסדות הציבוריים סביבה. ואולם, הגינה תוכננה כגינה ציבורית רגילה ללא התייחסות מיוחדת לאופי המוסדות השכנות וללא התייחסות לתנועת תלמידים עוברת.

למרות הקרבה היחסית בין שני מוקדי ציבור עיקריים בשכונה, הם אינם מקושרים ביניהם על ידי שביל הולכי רגל או רחוב בעל מאפיינים ועיצוב מיוחדים. יתכן, שבשכונה עם מעט תנועה עוברת כמו שפירא, אין צורך ביצירת שבילי הולכי רגל המקשרים בין המוקדים אך רצוי היה לתת דגש עיצובי וארכיטקטוני לקרבה בין המוקדים.

איור 5.2. מרכז יום לקשיש ,
כניסה מרח' חכמי ישראל בגב המתנ"ס השכונתי.

איור 5.3. גינה ציבורית, דה מודינה בעל העקידה
במתחם בית הספר שרשים.

הבנייה למגורים בשכונה ברובה נמוכה ובכך היא יוצרת מרקם מגורים בעל קנה מידה אנושי ומיוחד (ראה איור 5.4). גובה המבנים הממוצע בשכונה הוא שתי קומות, ובניה גבוהה (4-5 קומות) מרוכזת בשוליים הדרומיים והצפוניים בלבד. התכנון מאפשר הדגשת רחובות ואזורים בעלי ייחודיות במיקום או בתפקוד על-ידי הגבהת המבנים. כך למשל ברחוב בעל חזית מסחרית כמו מסילת ישרים ורחוב סלמה (הדופן הצפוני של השכונה המוגדר כאזור מסחרי) מותרת בנייה של עד חמש קומות בשונה ממתחמי המגורים.

איור 5.4. רחוב בשכונת שפירא להמחשת קנה המידה האנושי.

5.3 המצאי הפיזי בשכונה

5.3.1 מבנים

הנתונים שנאספו בסקר המבנים מופו ברמת המבנה ומציגים תמונה כוללת של מצבם הפיזי. הפרקים הבאים מציגים תיאור מפורט כפי שהתקבל מעיבוד נתוני הסקר המבנים בתחומים השונים.

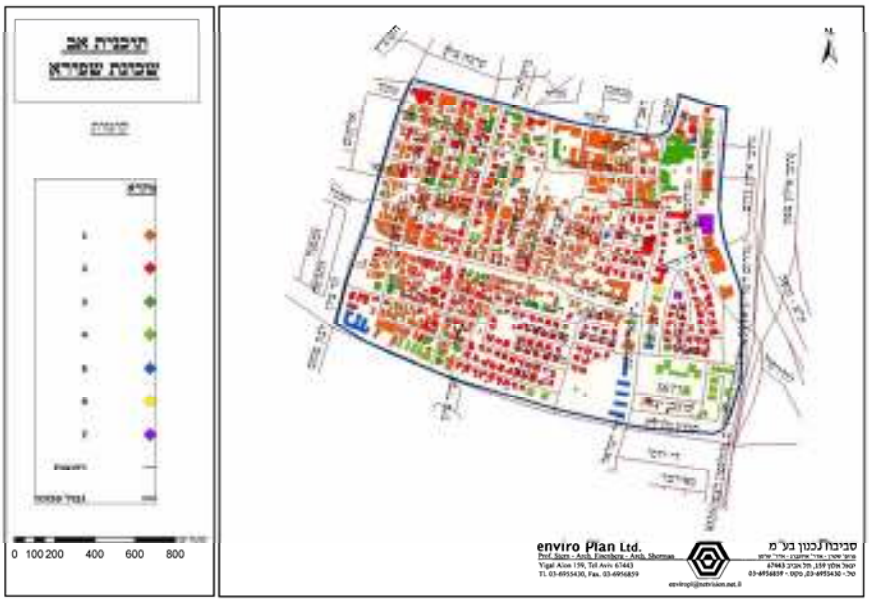
גובה המבנים

מרבית המבנים בשכונת שפירא הם בגובה של עד שתי קומות (83.7%), השכונה מאופיינת ברובה בבניינים נמוכים ובמיעוט מבנים גבוהים. רק 2% מהמבנים בשכונה הם בני חמש קומות ומעלה, מרביתם מרוכזים בחלקה המזרחי של השכונה מעבר לרחוב ישראל מסלנט. לוח 5.1 מציג את התפלגות המבנים לפי גובהם, ואיור 5.5 מציג את פרישתם המרחבית. השוואת גובה המבנים בפועל לגובה המבנים המותר על-פי תוכניות מאושרות מוצגת בפרק 4 לעיל.

לוח 5.1. התפלגות המבנים בשכונת שפירא על-פי גובהם.

מס' קומות	התפלגות ב- %
עד 2 קומות	83.7
3-4 קומות	14.3
5 קומות ומעלה	2.0
סה"כ	**100**

מקור: *סקר מצאי פיזי בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*



איור 5.5. פרישת המבנים בשכונה על-פי גובהם (מספר קומות במבנה).

תפוסת המבנים

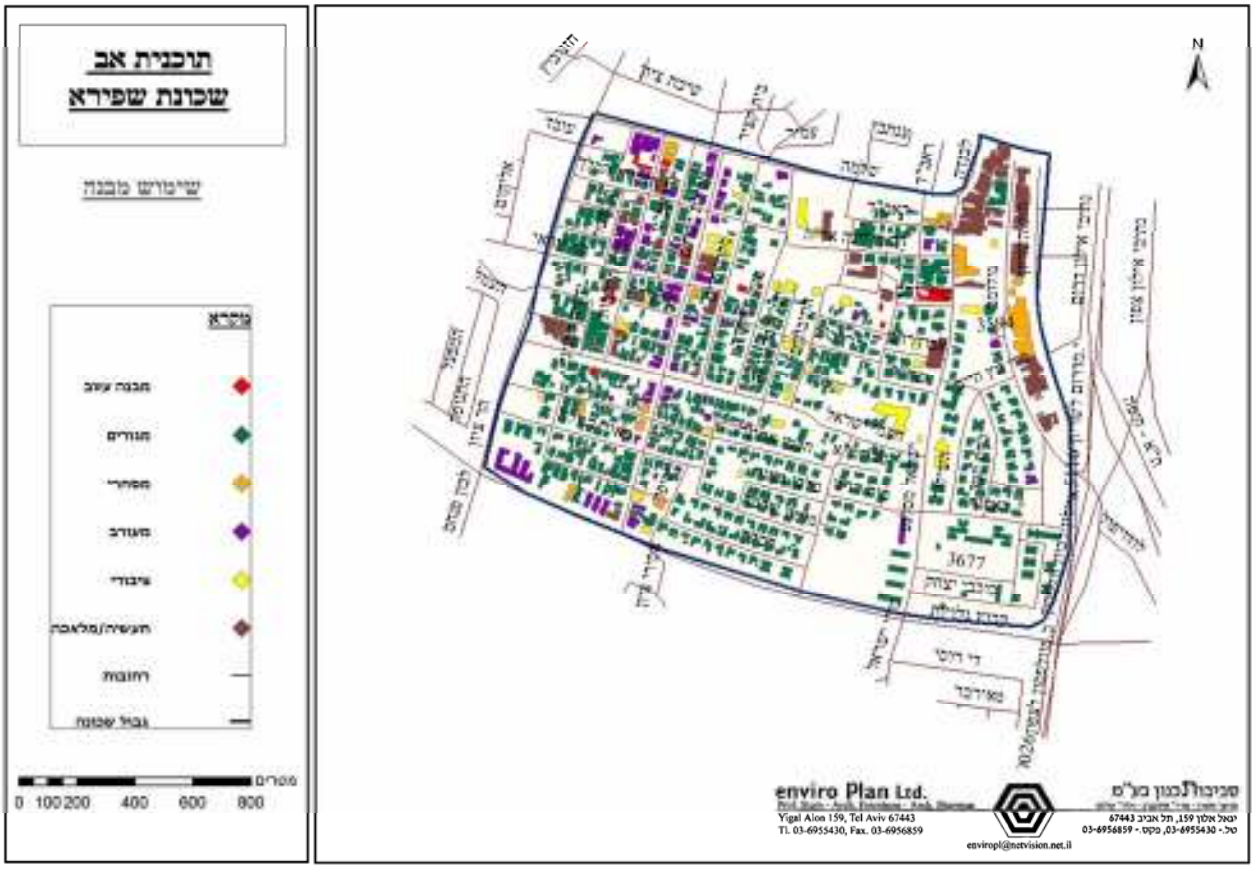
שכונת שפירא הוקמה כשכונה המיועדת למגורים וזהו יעודה העיקרי גם כיום, אלא שבמהלך השנים, בשל מיקומה במרחב העירוני, קרבתה לתחנה המרכזית ולחצים של ביקוש והיצע החלו לחדור אליה שימושים נוספים, בעיקר לרחובות העוטפים אותה. במהלך הזמן הפכה השכונה משכונת מגורים בלבד לשכונה המאופיינת בעירוב שימושים. חלקם היחסי של השימושים השונים בה השתנה בהתאם לתקופות השונות ולתהליכים שעברו על השכונה. בחינת תפוסת המבנים בנקודת הזמן הנוכחית מלמדת כי מרבית המבנים מיועדים עדיין למגורים (62.4%) רק 37.6% מהמבנים תפוסים על-ידי שימושים שונים אחרים. לוח 5.2 מציג להלן את התפלגות המבנים בשפירא על פי תפוסתם.

לוח 5.2. התפלגות המבנים בשכונת שפירא על-פי תפוסתם.

תפוסת	התפלגות ב- %
מגורים	62.4
תעשיה/מלאכה	12.1
ציבורי	7.0
מסחרי	4.4
מעורב	12.3
עזוב	1.8
סה"כ	**100**

מקור: *סקר מצאי פיזי בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

פרישת המבנים על-פי תפוסתם (איור 5.6) מראה כי מרבית השכונה מכוסה במבנים המיועדים למגורים. שימושים אחרים פרושים על-פני כל מרחב השכונה, אך עירוב משמעותי ניתן לזהות בחלקה המערבי של השכונה לאורך רחוב מסילת ישרים וברחובות הצפון מערביים של השכונה (חובות הלבבות והראב"ע). מבנים המשמשים לתעשייה ומלאכה מרוכזים בחלקה הצפוני והצפון מזרחי של השכונה בקרבה לתחנה המרכזית. כאמור, השכונה נועדה להיות שכונת מגורים, אבל בדומה לתהליכים עירוניים המתרחשים בשכונות אחרות בעולם, כך גם בשכונת שפירא, היחלשותה ועזיבת אוכלוסייה היוו פתח לחדירת תעשיות ומלאכות שלא יועדו.



איור 5.6. פרישת המבנים בשכונת שפירא על-פי תפוסתם הנוכחית.

שימושים שונים, אפשר שחזית המבנה תהה מסחרית, ועם זאת המבנה עצמו עדיין ברובו מיועד למגורים. לוח 5.3 מציג את השימושים שזוהו בקומת הקרקע של המבנים על-פי חלוקה לתחומים.

לוח 5.3. התפלגות השימושים בקומת הקרקע בכלל המבנים בשכונת שפירא.

סוג השימוש	כמות (מספר מוחלט)	התפלגות ב- %
מגורים	999	59.0
תעשיה / מלאכה	244	14.4
קמעונאי	127	7.5
גן ציבורי / שטח פתוח	118	7.0
מוסדות ציבור	65	3.8
שירותים ביתיים ואישיים	51	3.0
סיטונאי	48	2.8
מבנה עזוב	35	2.1
שטח אחסנה	6	.4
סה"כ	**1693**	**100.0**

מקור: *סקר מצאי פיזי בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

נראה כי בדומה לדגם הכללי גם בקומת הקרקע השימוש הדומיננטי הוא למגורים, בעיקר בשל העובדה כי ישנם מבנים רבים צמודי קרקע המיועדים למגורים בלבד. השימושים שכיחים נוספים בקומת הקרקע הם תעשיה/מלאכה ומסחר (קמעונאי). שימוש נוסף הנמצא בשכיחות גבוהה יחסית הוא "גן ציבורי/שטח פתוח", בקטגוריה זו נכללו כל הגנים הציבוריים בשכונה והשטחים הפתוחים, אשר בחלק מהמקרים מתייחסים למגרשים ריקים לא מבונים. אכן במסגרת הסקר זה נמצא כי קיים בשכונה מספר לא מבוטל של מגרשים ריקים לא מבונים. לוח 5.4 מציג להלן סוגי העסקים או השימושים הדומיננטיים בכל אחד מתחומי השימוש האמורים.

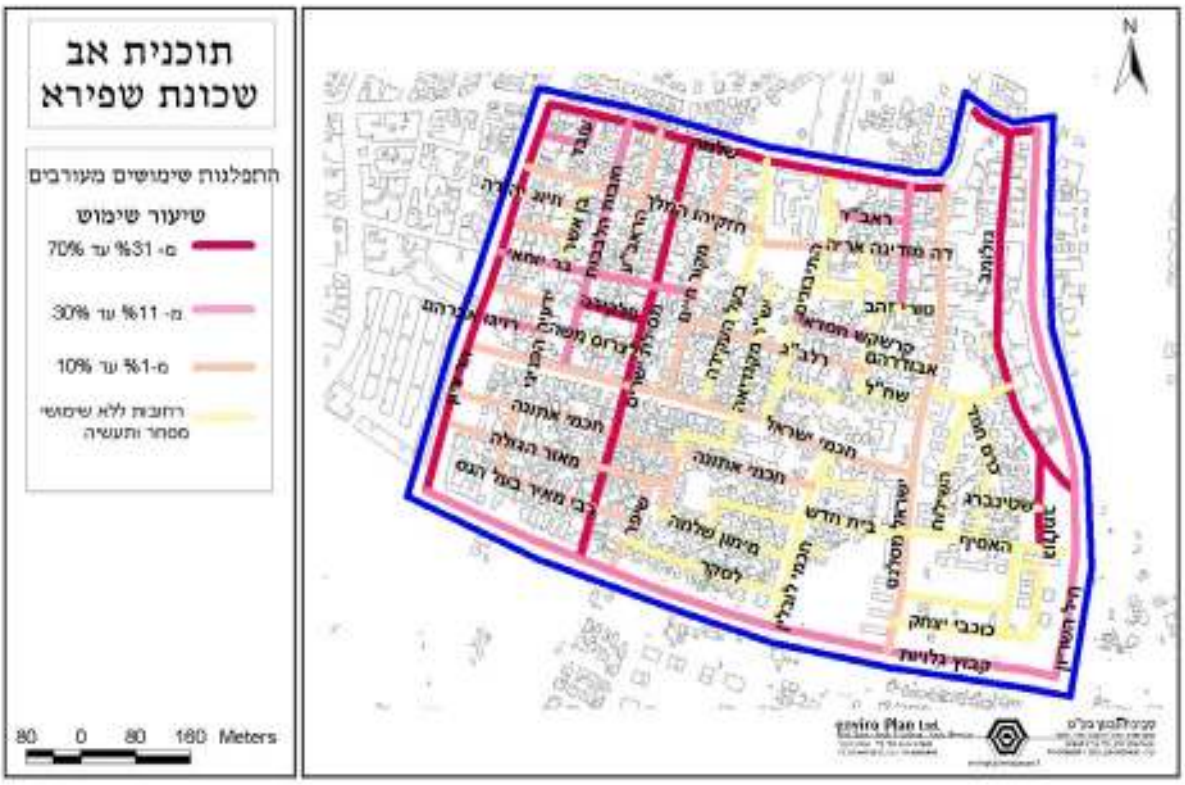
לוח 5.4. פירוט שימוש המבנים בקומת הקרקע (מעל 10 בתי עסק).

שימוש	עסק/שימוש
סיטונאי	מכונות וציוד, מוצרי דלק, מכירת מוניות
קמעונאי	מזון ומשקאות, מוצרי דלק,מסעדות ופאבים, רהיטים, טיפוח וקוסמטיקה
תעשיה ומלאכה	מוסכים, מתכות, עץ ודפוס
שירותים אישיים	מקצוע חופשי, פנאי ובידור
מוסדות ציבור	בתי כנסת, מוסדות חינוך

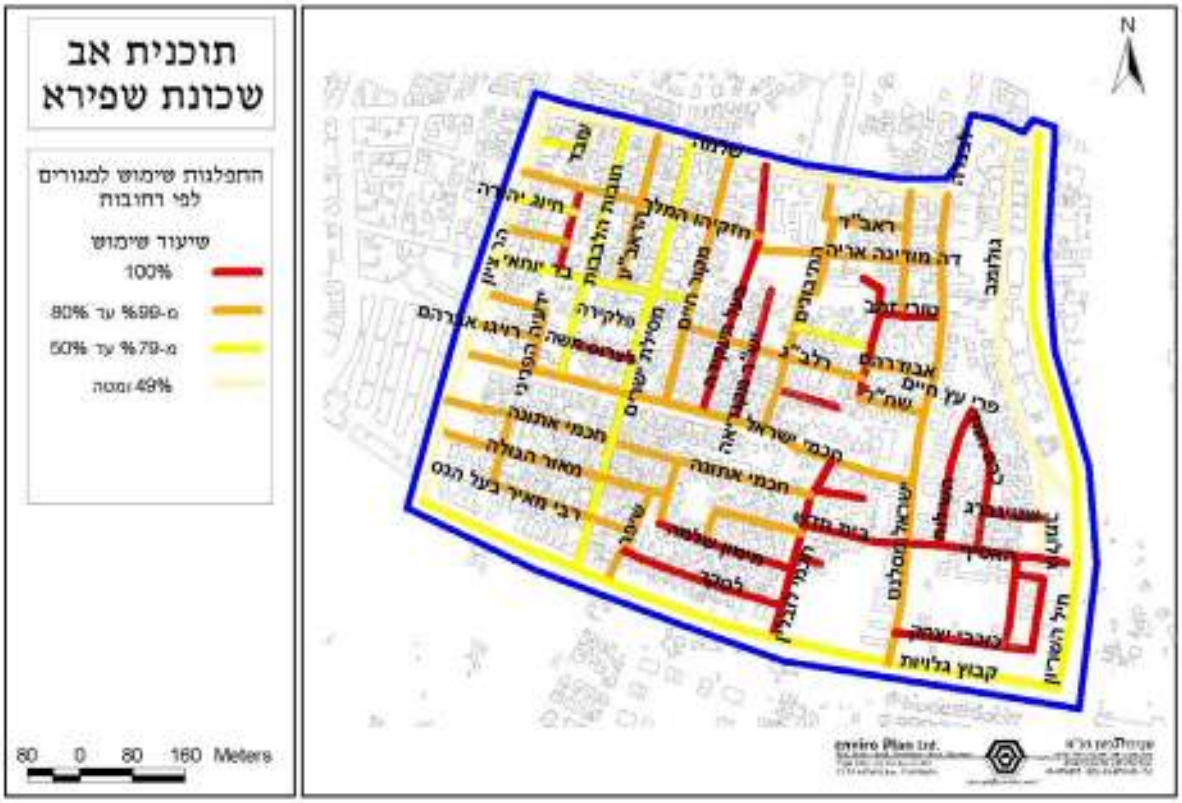
מקור: *סקר מצאי פיזי בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

השימוש הסיטונאי בשכונה אינו מגוון ומתמקד בפלח מוצרים מצומצם כמצוין לעיל: מכונות, מכירת מוניות ומוצרי דלק. כך הדבר גם בתחום התעשייה והמלאכה מרבית העסקים הם בתחום המתכת, העץ, הדפוס ומוסכים. מדובר במלאכות ותעשיות מטרידות הממוקמות בשכונת מגורים. מרבית שימושי הקרקע לתעשייה, מלאכה וסיטונאות מרוכזים ברחובות: שד' הר-ציון, סלמה, וחיל השיריון (רחובות המעטפת של השכונה), וכן ברחובות חובות הלבבות ומסילת ישרים הנמצאים בחלקה המערבי של השכונה.

איור 5.7 מציג להלן את פרישת השימושים המעורבים בשכונה לפי רחובות. נראה כי התפלגות השימושים המעורבים (בכל הקומות) מלמדת על ריכוז גבוה ברחובות הר-ציון, מסילת ישרים, שלמה וגולומב ועל שיעור נמוך עד אפסי של שימושים מעורבים בין רחוב מסילת ישרים במערב לרחוב גולומב במזרח. תמונת ראי מתקבלת באיור 5.8 המציג את פרישת המגורים (שיעור השימוש) לפי רחובות ובו נראה כי מרבית הרחובות המיועדים למגורים בלבד נמצאים בין רחוב מסילת ישרים ממערב לגולומב במזרח.



איור 5.7. פרישת השימושים המעורבים בשכונת שפירא (לפי רחובות).



איור 5.8. פרישת השימוש למגורים בשכונת שפירא (לפי רחובות).

מצב המבנים

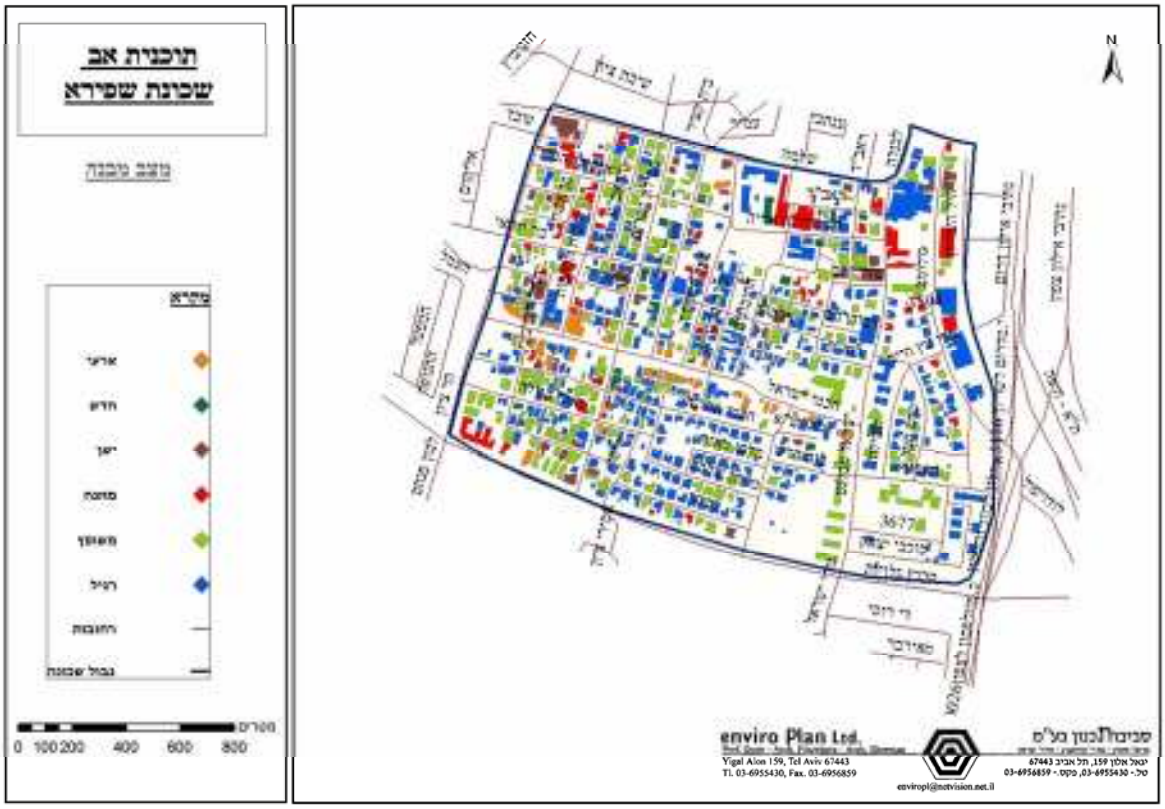
תיאור מצב המבנים בשכונה מתייחס לחזותם החיצונית ולא להיבטים קונסטרוקטיביים. על בסיס החזות החיצונית של המבנה תואר מצבו בהתאם ל- 8 קטגוריות עיקריות. לוח 5.5 מציג את התפלגות המבנים בשכונת שפירא על-פי מצבם.

לוח 5.5. התפלגות המבנים בשכונת שפירא על פי מצבם הפיזי.

מצב מבנה	התפלגות ב- %
ארעי	2.5
ישן	7.4
מוזנח	12.3
נטוש	0.1
רגיל	43.4
משופץ	30.6
חדש	3.5
בבניה	0.2
סה"כ	**100**

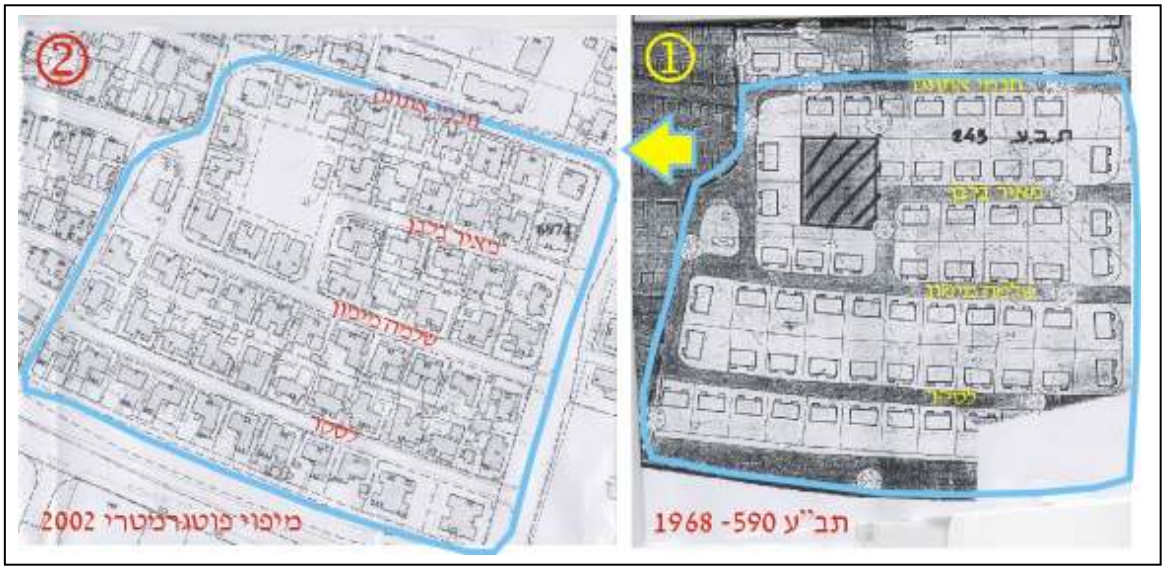
מקור: *סקר מצאי פיזי בשכונת שפירא, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

מצבם הפיזי של המבנים בשכונה טוב יחסית. מרבית המבנים (77%) אינם זקוקים לטיפול בשלב זה. עם זאת שיעור לא מבוטל של מבנים (22.2%) דורשים טיפול ומוגדרים תחת אחת מהקטגוריות : ארעי, ישן ואו מוזנח. איור 5.9 מציג את פרישת המבנים על-פי מצבם הפיזי. נראה כי מבנים ששופצו פרושים על-פני כל מרחב השכונה ולא מזוהים אזורים בהם בוצע שיפוץ למבנים באופן מרוכז על-פני אזורים אחרים שלא שופצו בהם מבנים. מרבית המבנים המוזנחים בשכונה מרוכזים בשוליה, בעיקר במעטפת המערבית, הצפונית והמזרחית. לאורך רחוב חכמי ישראל מרוכזים מבנים ארעיים. וכמותאם למגמות, באשר לבניה חדשה, ביטוייה בשכונה הינו מזערי ופרוש על-פני כל מרחב השכונה.



איור 5.9 . פרישת המבנים בשכונה על-פי מצבם הפיזי.

באזורים שונים בשכונה מצויים מבנים בהם בוצעו הרחבות ותוספות (לא לגובה) בשיטת טלאי על טלאי. החזות החיצונית ברוב המקרים נראית אומנם טוב (באופן יחסי), אך מבנים אלה נראים כמבנים בלתי מוסדרים היוצרים הפרעה ברצף הבנוי ובאופי הבינוי המקורי באותם אזורים. עיקר התוספות הן לרוחב, בצמוד למבנה המקורי. הרחבות ותוספות אלה נועדו ,בין השאר, לענות על הביקושים בשכונה לדירות חדר קטנות לשכירות עבור אוכלוסיית העובדים הזרים שגילתה עניין במגורים בשכונה, ובזמנו גם עבור עולים חדשים. כמו כן, בשל מצבם הכלכלי של תושבי השכונה, שיפור תנאי הדיור התאפשר במסגרת תוספות בניה על-פני עזיבת השכונה ומעבר לאזורים אחרים. איור 5.10 מציג להלן קטע מחלקה הדרומי של השכונה (במבט על) שנבחר לצורך תאור והדגמת התופעה, לפיה במרבית המבנים בשכונה בוצעו תוספות לרחוב (הרחבות) וחל שינוי בצורה המקורית של המבנים. התכנית המקורית לפיה נבנה האזור היא ת.ב.ע 590, שהגדירה את האזור כאזור מגורים א1 בו הותר לבנות מבנים עד שתי קומות, וגודל מגרש ממוצע הוא 500 מ"ר. העובדה כי באופן יחסי מדובר על מגרש גדול ועל צפיפות דיור נמוכה יחסית אפשרה הרחבה של המבנים והעלאת הצפיפות. למעשה מרבית המבנים עברו הרחבה ותוספות ורק בודדים נשארו במבנה המקורי, ההרחבות שבוצעו אינן אחידות הן בהיקף והן בצורה ובחומרים בהם השתמשו, ואכן הדבר ניכר בחזות החיצונית של השכונה.

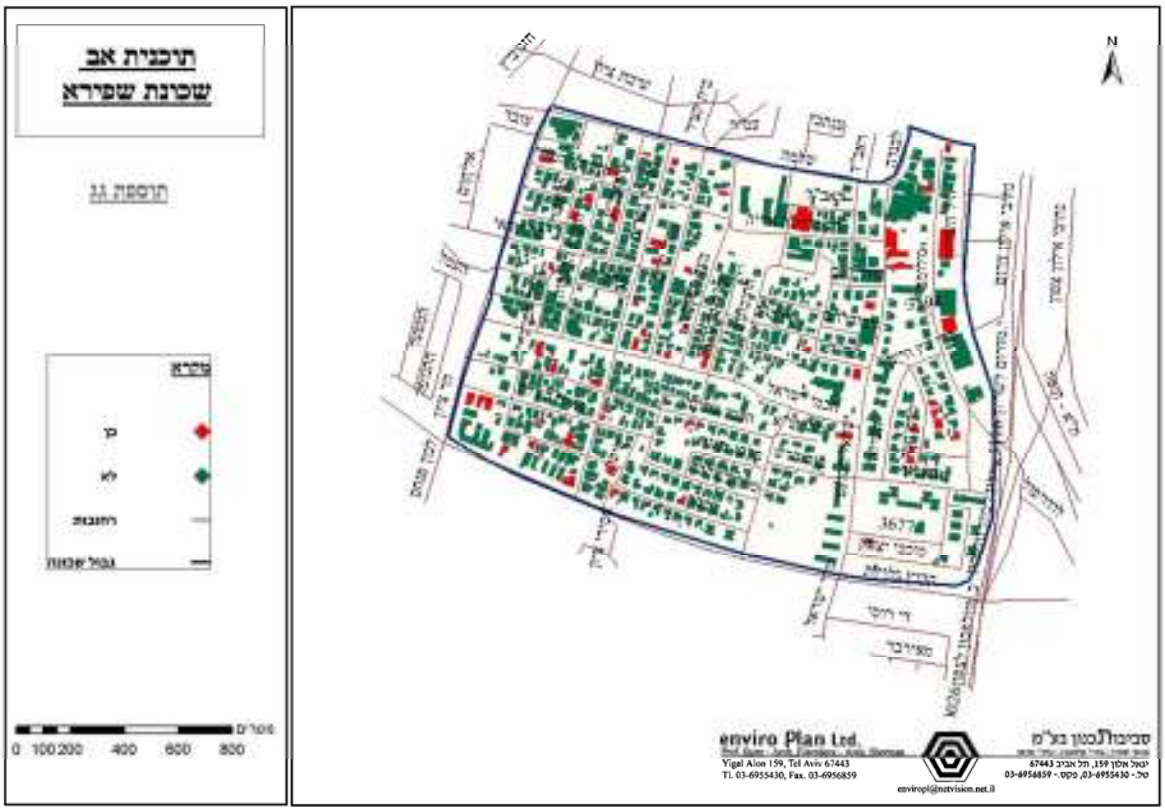


איור 5.10 . שכונת שפירא, קטע דרומי – המרחב הבנוי (1) אז ועכשיו (2).

במבט אל חזית הרחוב ניתן לזהות את אי הסדר שנוצר כתוצאה מאותן הרחבות. קיים קושי בזיהוי הגבולות הקיימים בין המבנים, וכך היטשטשה למעשה ההפרדה ביניהם. איור 5.11 מציג דוגמא לתוספות הפולשות לחזית הרחוב ויוצרות רצף בנוי בין מבנה מגורים אחד למשנהו באופן בלתי מוסדר ובלתי מבוקר.

איור 5.11 . קטע רחוב בשכונת שפירא- הרחבות ותוספות ויצירת רצף בנוי.

תוספות בניה או הרחבות לגובה בוצעו בשכונה בהיקף מזערי. רק ב- 9.5% מהמבנים ישנן תוספות בגג. איור 5.12 מציג את פרישת תוספות הבניה בגג. נראה כי מבנים בהם בוצעו תוספות בנייה בגג פרושים באופן אקראי על-פני כל מרחב השכונה.



איור 5.12 . שכונת שפירא – מבנים עם תוספות בגג.

מאפיינים פיזיים אחרים

חצרות המבנים

אופי הבינוי בשכונה וחלוקת המגרשים המקורית היא כזו שלמרבית המבנים בשכונה יש חצר פרטית. בחינת מצב חצרות המבנים מורה כי מרבית החצרות מתוחזקות ומטופלות (84.8%), ורק ב- 11% מהמבנים אין כלל חצרות . העובדה כי מרבית החצרות בשכונה מתוחזקות עד שמורות ואינן מוזנחות משפיעה לטובה על החזות החיצונית של השכונה ועל דימוייה , הן לאוכלוסיית המקומית והן לאוכלוסיית המבקרים.

מרפסות

בחינת מצב המרפסות בשכונה מלמדת כי ב- 76.4% מהמבנים אין כלל מרפסות. במרבית המבנים בהם יש מרפסות הן במצב טוב, ורק שיעור מזערי מהן במצב גרוע. למעשה אין מהווה מרכיב פיסי זה מאפיין מהותי בבניה הרווחת בשכונה, אך במקרים בהם נמצאות מרפסות המבנים במצב גרוע לדבר יש השפעה על החזות החיצונית של המבנים, ואף הרחוב ויש לטפל בתחזוקתן.

חומרי גמר

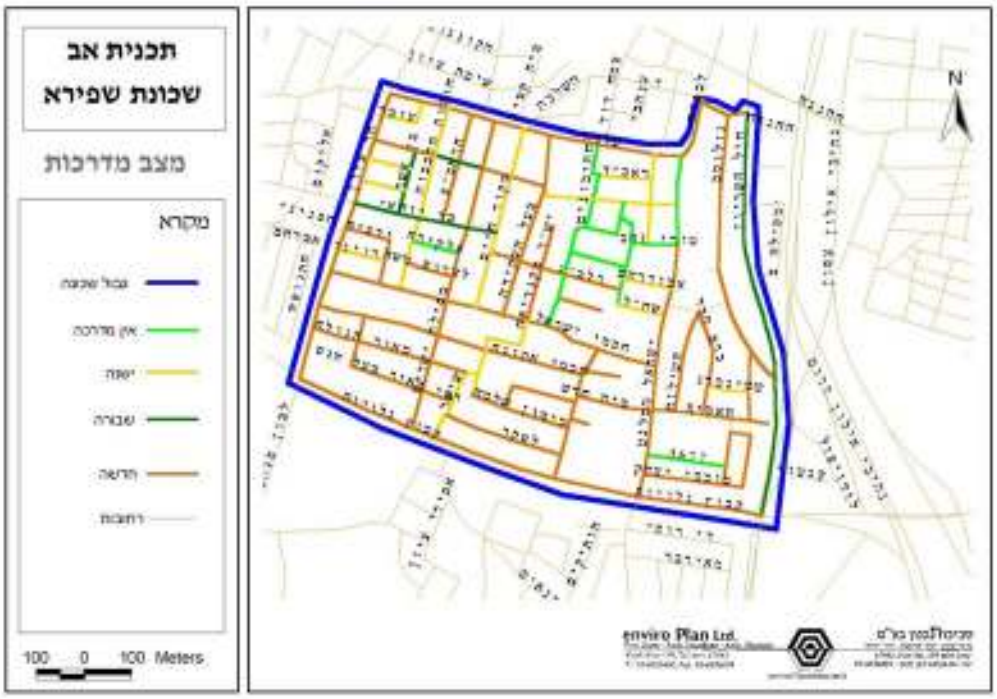
המבנים בשכונה נבחנו על-פי סוג חומר הגמר. נמצא כי ב- 50% מהמבנים מוכסים בטיח מותז, 33.7% מכוסים בטיח חלק וב- 12.4% מהמבנים אין כל טיח. ההנחה היא כי מבנים ללא טיח הינם מבנים נטושים ו/או מוזנחים.

5.3.2 רחובות

הסקר מספק מידע גם על המצב הפיזי של הרחובות בשכונה. הוא התבצע על-פי חלוקה למקטעי רחוב. בכל מקטע נבדק מצב וסוג המדרכה, מצב וסוג התאורה, סוג התקשורת (עילי או תת קרקעי), נטיעות לאורך הרחוב, שילוט הכוונה ושם לרחוב. בנוסף ניתנה הערכה סובייקטיבית באשר למצב התברואתי של כל אחד מהרחובות. להלן הממצאים.

מדרכות

בדיקת מצבן הפיזי של המדרכות בשכונה מורה כי ב- 11.3% מהרחובות אין כלל מדרכות, בעיקר בחלק הצפון מזרחי של השכונה - ברחובות התיבונים, ראב"ד, טורי זהב, וקטע צפוני מרחוב ישראל מסלנט. עוד נמצא כי 24.5% מהמדרכות ישנות, ו- 7.5% שבורות. בחינת הפרישה המרחבית של הרחובות בהם נדרש טיפול במדרכות (אין מדרכה, מדרכה ישנה או שבורה) מראה כי רובם נמצאים בחלקה הצפון מזרחי של השכונה, ואילו הרחובות בהן נמצאו מדרכות במצב טוב / מדרכות חדשות (56.6% מכלל המדרכות) פרושות בחלקה המערבי והדרומי של השכונה. איור 5.13 מציג את מצב המדרכות בשכונת שפירא.

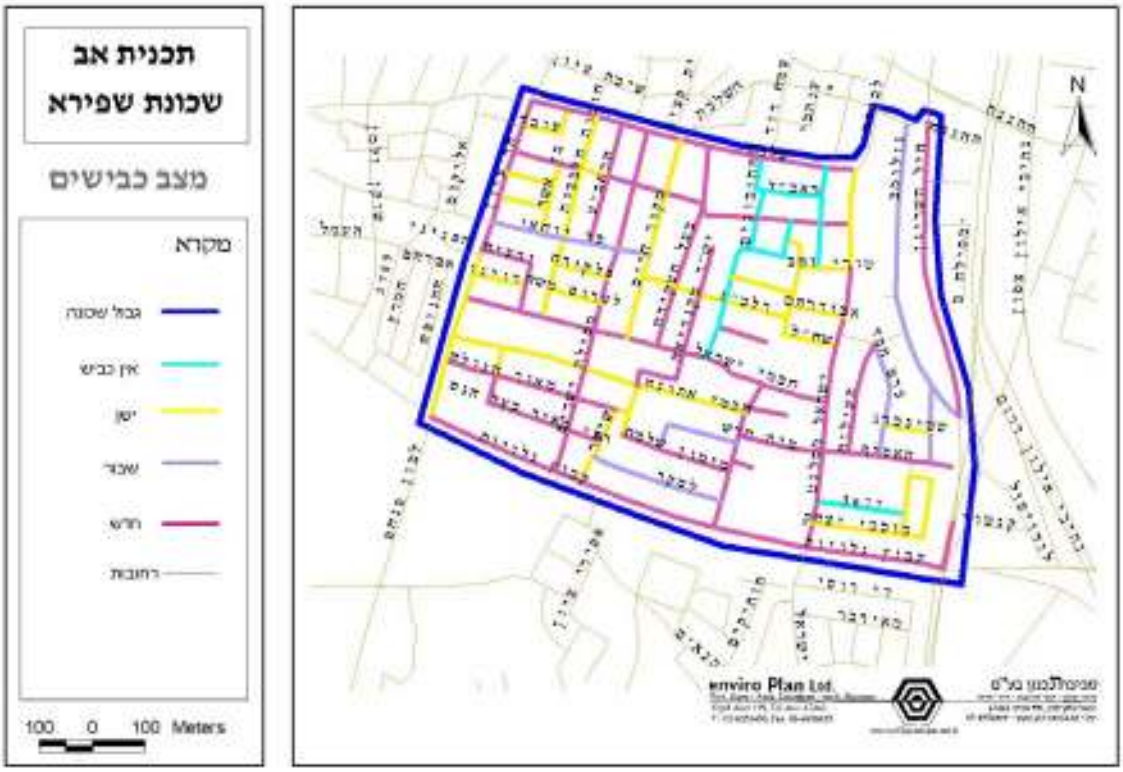


איור 5.13. מצב המדרכות בשכונת שפירא.

מבדיקת סוג המדרכות עולה כי 55.3% מהמדרכות מרוצפות באבנים משתלבות - סוג זה זוהה לרוב במדרכות חדשות , 2.1% מרוצפות בריצוף רגיל והיתר (42.6%) הן מדרכות אספלט.

כבישים

בדומה למדרכות, נבדק מצבם הפיזי של הכבישים בשכונה. נמצא כי 41.5% מהכבישים הם ישנים. ב- 5.7% מהרחובות אין כלל כבישים, וברובם גם אין מדרכות. ב- 43.4% מהרחובות תשתית הכבישים חדשה. הפרישה המרחבית מלמדת כי הכבישים הישנים פרושים על-פני כל מרחב השכונה ואילו כבישים חדשים מרוכזים לרוב בחלקה המערבי והדרומי של השכונה. איור 5.14 מציג להלן את מצבם הכבישים בשכונה.

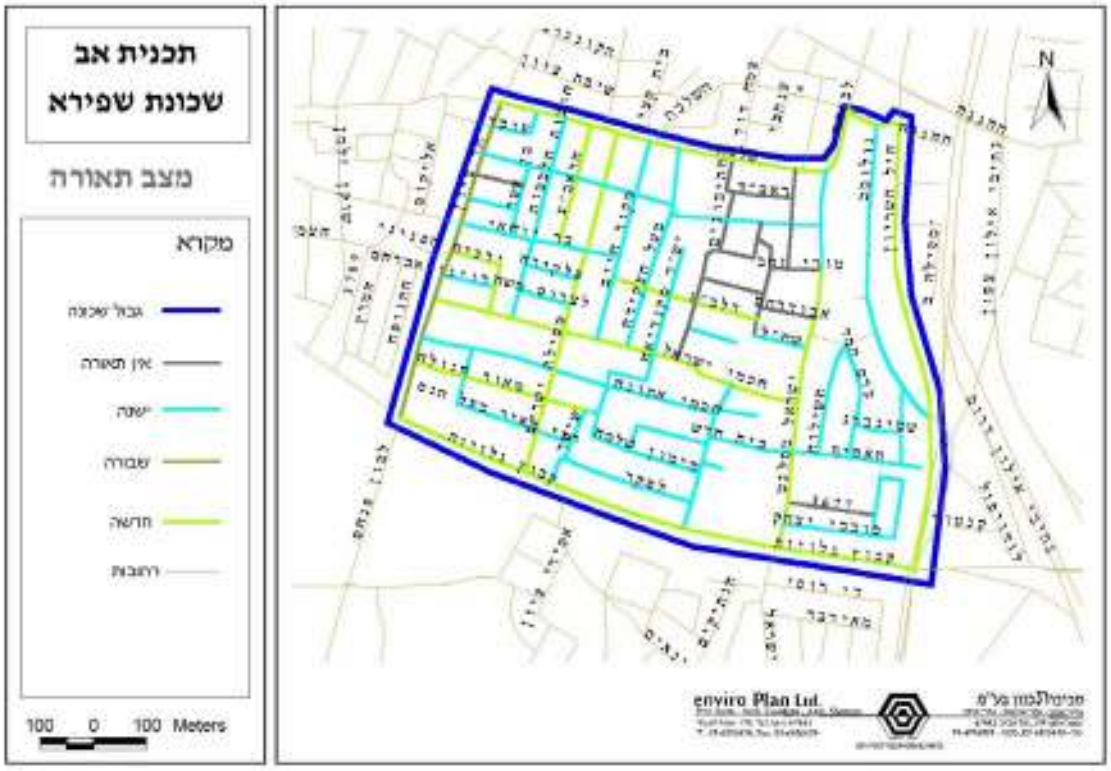


איור 5.14. מצב הכבישים בשכונת שפירא.

תאורה ותקשורת

תשתית התאורה והתקשורת בשכונה היא עילית וישנה. נמצא כי ב- 7 רחובות אין כלל תאורת רחוב (אבודרהם, התיבונים, חיוג יהודה, מורה נבוכים, קרקש חיסדאי, טורי זהב וראב"ד). ב- 62.3% מהרחובות התאורה ישנה ורק ב- 22.6% מהרחובות התאורה חדשה. כאמור, מרבית התאורה ממוקמת על עמוד (95.7%) ורק 4.3% מהתאורה תלויה. הפרישה המרחבית (איור 5.15) מאפשרת זיהוי מידי כי התאורה ישנה במרבית מרחובות השכונה

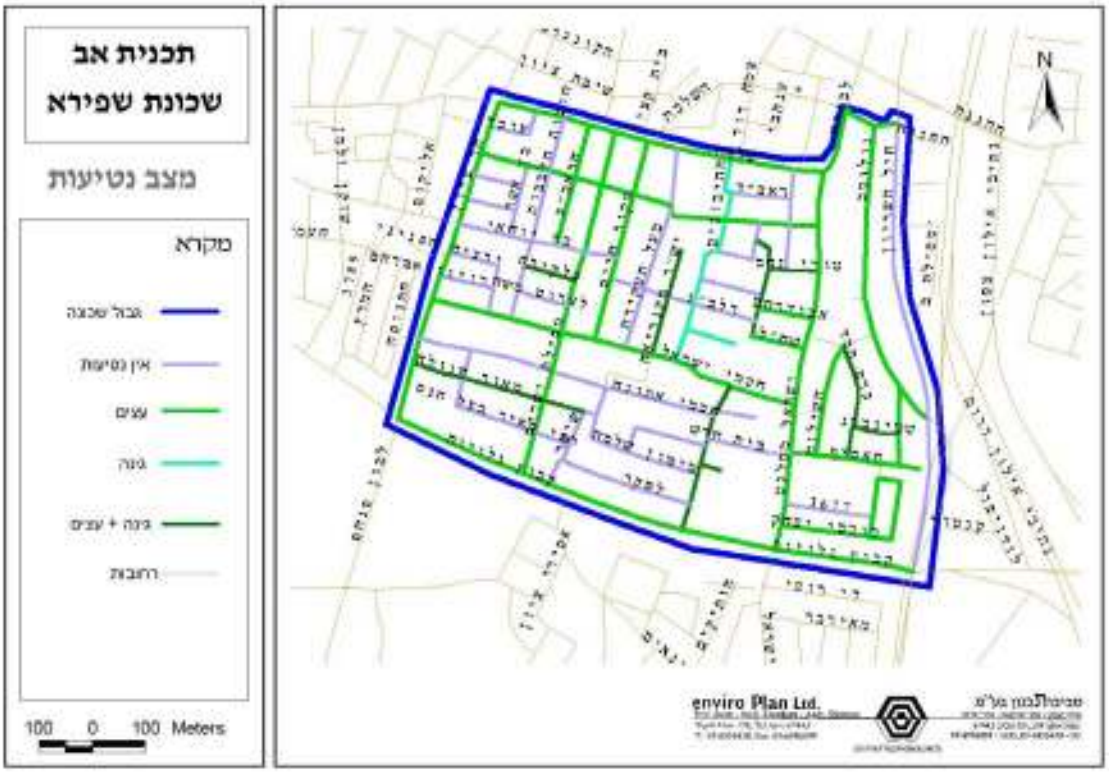
ומתפרשת באופן זהה על-פני כל מרחב השכונה. ברחובות המזוהים כרחובות ללא כבישים ומדרכות נמצא כי גם אין כל תאורה, ואילו תאורה חדשה ניתן לזהות ברחובות התואמים את גבול השכונה, ובשני רחובות עורקיים ישראל מסלנט ומסילת ישרים. באשר למצב התקשורת בשכונה נמצא כי גם מרביתה עילית וישנה (88.5%).



איור 5.15. מצב התאורה בשכונת שפירא.

נטיעות

שכונת שפירא מאופיינת , כאמור, בריבוי מבנים בני קומה אחת בלבד (צמודי קרקע). במבנים אלה קיימת לרוב גינה עם צמחיה המוסיפה לחזות החיצונית של הרחוב והשכונה. ואכן בבדיקת מצב הנטיעות ונוכחותה של צמחיה בשכונה נמצא כי ב- 53.3% מהרחובות יש צמחיה ו/או נטיעות לאורך הרחוב, מהם: 36.5% נטיעות, 3.8% גינות מטופחות ו- 13.5% נטיעות וגינות מטופחות. רק ב- 46.2% מהרחובות אין כל צמחיה ו/או נטיעות. הפרישה הפיזית של הנטיעות בשכונה מלמדת כי במרבית מהרחובות הגדולים, יחסית, ישנם נטיעות ו/או גינה, ואילו מרבית הרחובות הקטנים בשכונה נעדרי צמחיה מכל סוג שהוא (איור 5.16).



איור 5.16. מצב הנטיעות בשכונת שפירא.

שילוט

שלושה סוגי שילוט נבחנו בשכונה: שילוט הכוון, שילוט רחוב ושילוט עסקים. נמצא כי ב- 83% מהרחובות אין כל שילוט הכוון למוסדות או למתקנים שונים בשכונה. באשר לשילוט רחוב נמצא כי ב- 37.7% מהרחובות אין כל שילוט הכוון לרחוב וב- 49.1% מהרחובות נמצא כי שילוט זה קיים, אך ישן. רק ב- 13.2% מהרחובות ישנו שילוט הכוון חדש. שילוט הכוון לרחובות הוא ביטוי עיצובי חזותי שיש להעניק לשכונה מעבר למידע שהוא מספק לעוברים ושבים בה. שילוט עסקי נמצא ב- 11.3% מהעסקים, וב- 3.8% נוספים הוא קיים וחורג מגבולות התחום הפיזי של העסק. יחד עם זאת במרבית העסקים לא היה שילוט עסקי (84.9%).

מתקני רחוב

מתקני הרחוב שנבדקו במסגרת הסקר כללו ספסלים לוחות מודעות ומתקני איסוף אשפה (בפחים או במכולות). נמצא כי ב- 77.4% מהרחובות אין כלל ספסלים ולוחות מודעות. ב- 7.5% מהרחובות הם קיימים אך הם ישנים. רק ב- 15.1% מהרחובות בלבד נמצאו ספסלים ולוחות מודעות חדשים. באשר למתקני אשפה נמצא כי במרבית השכונה האשפה מפונה בפחים. במפגש הציבורי שהתקיים ב- 5.11.03 אכן הלינו התושבים על פחי אשפה קטנים

ובלתי מספיקים הגורמים בכך להשלכת פסולת מחוץ למתקן ולפגיעה באיכות הסביבה בשכונה.

תברואה

הערכת מצב התברואה מבוססת על סקר רחובות. ההערכה היא סובייקטיבית ויש בה כדי לציין תמונת מצב ראשונית על הנעשה מבחינה תברואתית בשכונה. על-פי ההערכה ב- 97.3% מהרחובות מצב התברואה הוא טוב, ואילו ב- 5.7% מהרחובות מצב התברואה גרוע. שניים מהרחובות שהוערכו במצב תברואתי גרוע הם: קרקש חיסדאי ו- מורה נבוכים. יש לבסס הערכה זו בבחינת משתנים אובייקטיביים הבוחנים מצב תברואתי סביבתי.

6. מערך הנדל"ן

6.1 שטחים בנויים

מקור הנתונים לאומדן השטחים הבנויים בשכונת שפירא הינו קובץ הארנונה של עיריית תל אביב. הנתונים בקובץ מעודכנים לחודש אוגוסט 2002. שיטת חישוב השטחים הבנויים הינה נטו, ללא קירות. במגורים השטח הבנוי כולל רק את שטח הדירה, ללא השטחים המשותפים. בנדל"ן עסקי היכן שישנם שטחים משותפים, בחלק מהשימושים ובהתאם לקריטריונים של אגף הגביה, שטח היחידות כולל את החלק היחסי של השטחים המשותפים. לוח 6.1 מציג להלן את היקף השטחים הבנויים.

לוח 6.1. השטחים הבנויים בשכונת שפירא.

שימוש	כמות יחידות	סה"כ שטח בנוי (מ"ר)	% מסה"כ שטח בנוי	שטח ממוצע ליחידה (מ"ר)	התפלגות שטחים ב-%
מגורים	3,340	185,879	73.7	56	עד 40 מ"ר 28.6% 41-60 מ"ר 38.0% 61-80 מ"ר 18.8% 81-100 מ"ר 8.7% + 101 מ"ר 5.9%
תעשיה, מלאכה ואחסנה	263	32,374	12.8	123	עד 100 מ"ר 68.1% 101-200 מ"ר 17.1% + 201 מ"ר 14.8%
מסחר ושרותי אוכל	164	10,663	4.2	65	עד 30 מ"ר 41.4% 31-60 מ"ר 29.3% 61-100 מ"ר 12.8% + 101 מ"ר 16.5%
מקצועות חופשיים ובריאות	100	6,180	2.4	62	
ציבורי ואחר	151	17,410	6.9	114	
סה"כ	**4,018**	**252,506**	**100.0**	**63**	

מקור: *קובץ ארנונה, עיריית תל-אביב (2002).*

סה"כ השטחים הבנויים לפי קובץ הארנונה בשכונת שפירא מסתכמים ב- 253 אלף מ"ר. יש לציין ששטחים אלה אינם כוללים את שטחי הציבור בשכונה שבבעלות עיריית תל אביב והמוגדרים כנכסי עירייה, ופטורים מתשלום ארנונה.

בשכונה מצויים בסך הכל 3,300 אלף יח"ד בשטח כולל של 186 אלף מ"ר (73.7% מסך השטחים הבנויים בשכונה, ללא נכסי עירייה). מרבית הדירות בשכונה (66.7%) הן דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר עם 3 חדרים לכל היותר. דירות בשטח 61 מ"ר עד 100 מ"ר מהוות 27.5% ודירות בשטח של 101 מ"ר ומעלה - 5.9%. שטח יח"ד ממוצעת הוא כ- 56 מ"ר. השטחים לתעשייה, מלאכה ואחסנה מסתכמים ב- 32 אלף מ"ר (12.8% מסך השטחים הבנויים בשכונה, ללא נכסי עירייה) – מזה 26 אלף מ"ר משמשים לתעשייה ומלאכה (81%) ו- 6 אלף מ"ר לאחסנה (19%). 68.1% מהעסקים בתחום זה הם בשטח של עד 100 מ"ר והשטח הבנוי הממוצע לעסק 123 מ"ר.

סך השטחים למסחר ושרותי אוכל בשכונה הוא 10.7 אלף מ"ר (4.2% מסך השטחים הבנויים בשכונה, ללא נכסי עירייה), מזה מסחר 10 אלף מ"ר ושרותי אוכל 0.7 אלף מ"ר.

סך השטחים למקצועות חופשיים ובריאות 6.2 אלף מ"ר (2.4% מסך השטחים הבנויים בשכונה, ללא נכסי עירייה), מזה מקצועות חופשיים 4.6 אלף מ"ר ובריאות 1.6 אלף מ"ר.

6.2 בניה חדשה

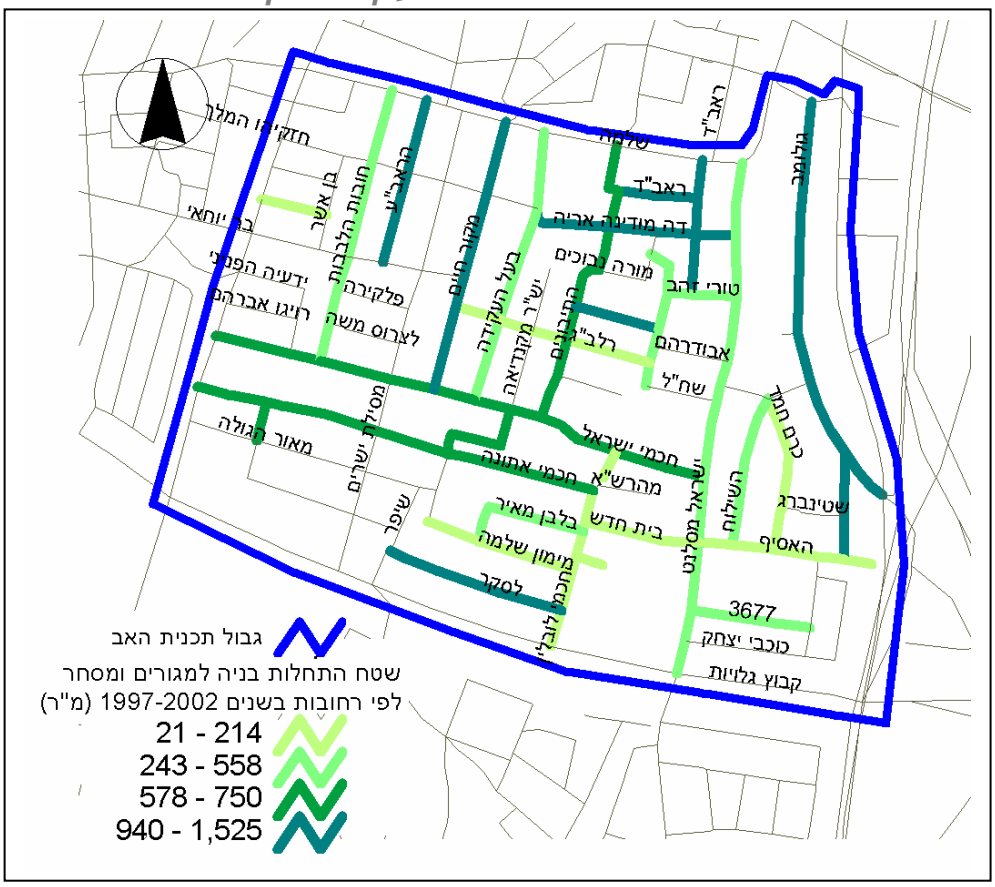
עיקר הבניה בשנים האחרונות בשכונת שפירא הייתה של דירות למגורים. מרבית הפרויקטים החדשים הינם בניני מגורים עם 3-4 יח"ד למבנה וחלקם תוספות למבנים קיימים. שטח הדירות החדשות הוא כ- 120 מ"ר בממוצע.

כמות התחלות הבניה בשכונה מאופיינית בתנודתיות. שטח התחלות הבניה למגורים הגיע לשיא בשנת 2000 - 4.4 אלף מ"ר. בשניים 2001-2 הייתה ירידה דרסטית וכמות התחלות הבניה ירדו ל-6 יח"ד בשנה בשטח בנוי כולל של 0.6-0.8 אלף מ"ר. לוח 6.2 ואיור 6.1 מציגם להלן את היקף התחלות הבניה בשכונת שפירא בכל היעודים בשנים האחרונות.

לוח 6.2 . התחלות בניה בשכונת שפירא , 1995-2002.

	מגורים		עסקים		ציבורי		סה"כ
שנה	יח"ד	שטח (מ"ר)	מס' פרויקטים	שטח (מ"ר)	מס' פרויקטים	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)
1995	9	704					704
1997	35	4,049			1	581	4,630
1999	19	2,428	1	753			3,181
2000	34	4,379			1	562	4,941
2001	6	757					757
2002	6	595					595

***מקור:**, עיריית תל-אביב , אגף רישוי ופיקוח 2003).*



איור 6.1. שטח התחלות בניה (מ"ר) למגורים ומסחר לפי רחובות בשכונת שפירא 1997-2002.

6.3 מחירי נדל"ן למגורים

6.3.1 מגרשים

זמינות המגרשים הפנויים נמוכה. המגרשים הריקים הם בד"כ בשטח של כ- 250 מ"ר ובהם ניתן להקים מבנים של עד 4 קומות ו- 4 יח"ד. בחלק מהבנינים החדשים לאחר קבלת טופס 4, מחלקים את הדירות ל- 2-3 דירות בקומה ובסה"כ 10-12 דירות לבנין. הביקושים הם בד"כ לדירות קטנות של 1-3 חדרים. יש קושי במכירת דירות חדשות והן מיועדות בעיקר להשכרה, המבטיחה תשואה גבוהה יותר. מחיר מגרש למגורים הוא 700-900 למ"ר. מגרש בשטח 250 מ"ר מחירו 175 - 225 אלף$. למגרשים גדולים יש תוספת מחיר. הקרקעות בבעלות פרטית, והחלקות קטנות (כ- 250 מ"ר) ונמצאות בידי מספר גדול של בעלים, מה שמקשה על הקמת פרויקטים גדולים. יש לציין כי יזמים פטורים מתשלום היטל השבחה בשכונת שפירא.

יש לציין עוד שבמבנים בהם יש פוטנציאל השבחה, כלומר אפשרות להריסה ולבניה מחדש יש ביקושים ערים. כאשר יש יזמים הרוכשים מבנים, בשלב הביניים משפצים ומשכירים את המבנה/ דירות וממתינים להתעוררות בשוק הנדל"ן.

6.3.2 השכרת דירות

בעשר השנים האחרונות הובחנו ביקושים גדולים לדירות להשכרה בשכונה. קהל היעד העיקרי הם עובדים זרים, עולים וסטודנטים. יש לציין שמדיניות ממשלתית אפקטיבית להקטנת כמות ההיתרים לעובדים זרים וגירוש עובדים בלתי חוקיים עשויים להקטין את הביקושים לדירות להשכרה בשכונה.

מחירי השכירות הממוצעים לדירות במצב סביר הם כדלקמן:

דירת חדר	$300-$350 בחודש (כאשר בחלק מהדירות הארנונה משולמת ע"י בעל הנכס)
דירת 2-2.5 חדרים	$400-$500 בחודש
דירת 3 חדרים	$500-$600 בחודש

בדירות קטנות של עד שני חדרים, יש ביקושים גבוהים באופן יחסי המתבטאים בדמי שכירות גבוהים בהשוואה לדירות בנות שלושה חדרים. הביקוש לדירות קטנות מעודד פיצול דירות למספר דירות קטנות. לדירות הקרובות לתחנה המרכזית והנהנות מנגישות גבוהה יותר, דמי השכירות גבוהים יותר.

6.3.3 מכירת דירות

מחירי הדירות שלהלן (לוח 6.3) מיצגים מחירים ממוצעים בשכונה לפי רחובות (ראה גם איורים 6.2 ו- 6.3). המידע נלקח ממחירון גמולב והוא משקף מחירים ברבעון האחרון של שנת 2002. הדירות למכירה בשכונה הן עם 2 – 3.5 חדרים, מלבד ברחוב כרם חמד בו דירות עם 4 ו-5 חדרים.

לוח 6.3 . מחירי דירות למכירה בשכונת שפירא (באלפי $).

מס' חדרים / רחוב	2	2.5	3	3.5	מחיר ממוצע לדירה ברחוב
בית חדש, גולומב		103	112	120	112
כרם חמד (*)	95	103	112	120	108
בלבן	81	86	98	107	93
בן אשר אהרון	81	86	98	103	92
כוכבי יצחק	76	86	100	104	92
בעל העקידה, דה מודינה, האסיף	76	82	91	102	88
השילוח	72	84	91	102	87
בעל הנס	76	82	88	102	87
חובות הלבבות, התיבונים, הראב"ע	72	84	88	102	87

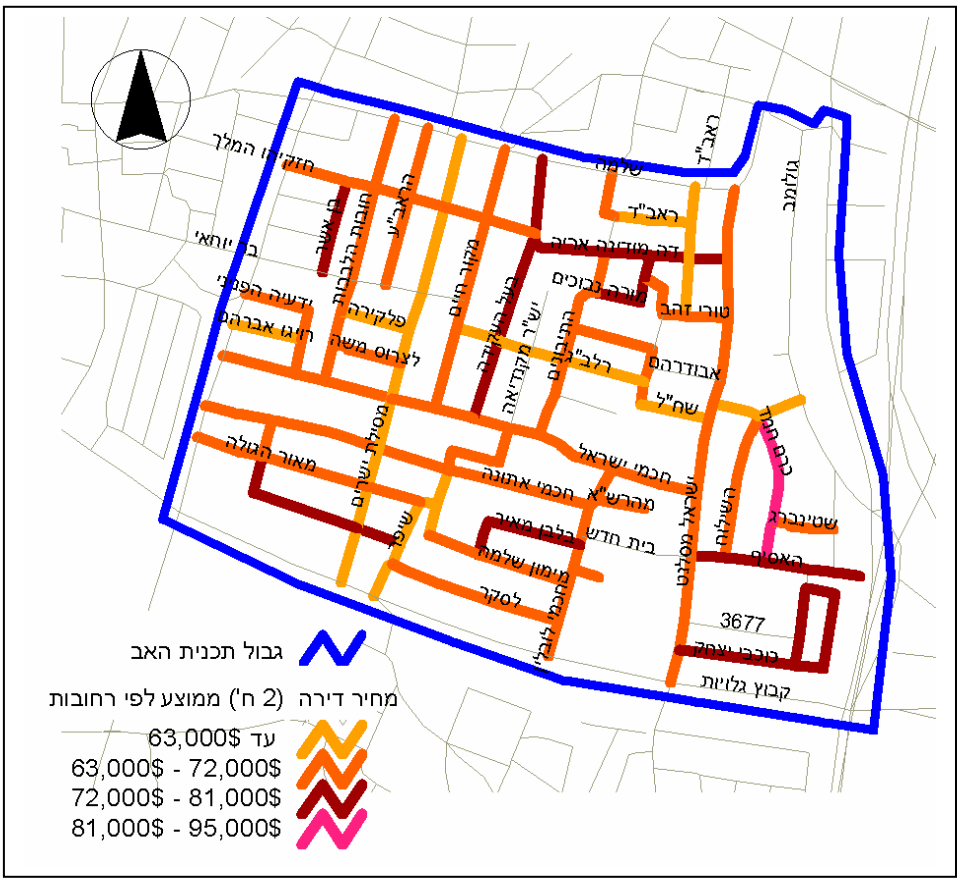
לוח 6.3 . המשך

מס' חדרים **רחוב**	2	2.5	3	3.5	מחיר ממוצע לדירה ברחוב
חזקיהו	71	82	90	100	86
מורה נבוכים	78	71	91	102	86
חכמי לובלין, ידיעה הפניני	71	78	88	102	85
מאור הגולה, לצורס, לסקר, מהרש"א, מימון	72	70	88	102	83
מקור חיים, קרשקש, שטינברג	68	71	91	102	83
ראב"ד, שח"ל, פלקירה, רויגו, שיפר, פרי עץ חיים	63	70	88	102	81
חכמי ישראל סמטה, חכמי ישראל סמטה, ישראל מסלנט	71	78	82	90	80
חכמי אתונה , טורי זהב	71	76	82	90	80
רלב"ג	62	69	82	90	76
מסילת ישרים	61	63	75	84	71
מחיר ממוצע לדירה - לפי מס' חדרים	73	76	87	96	87

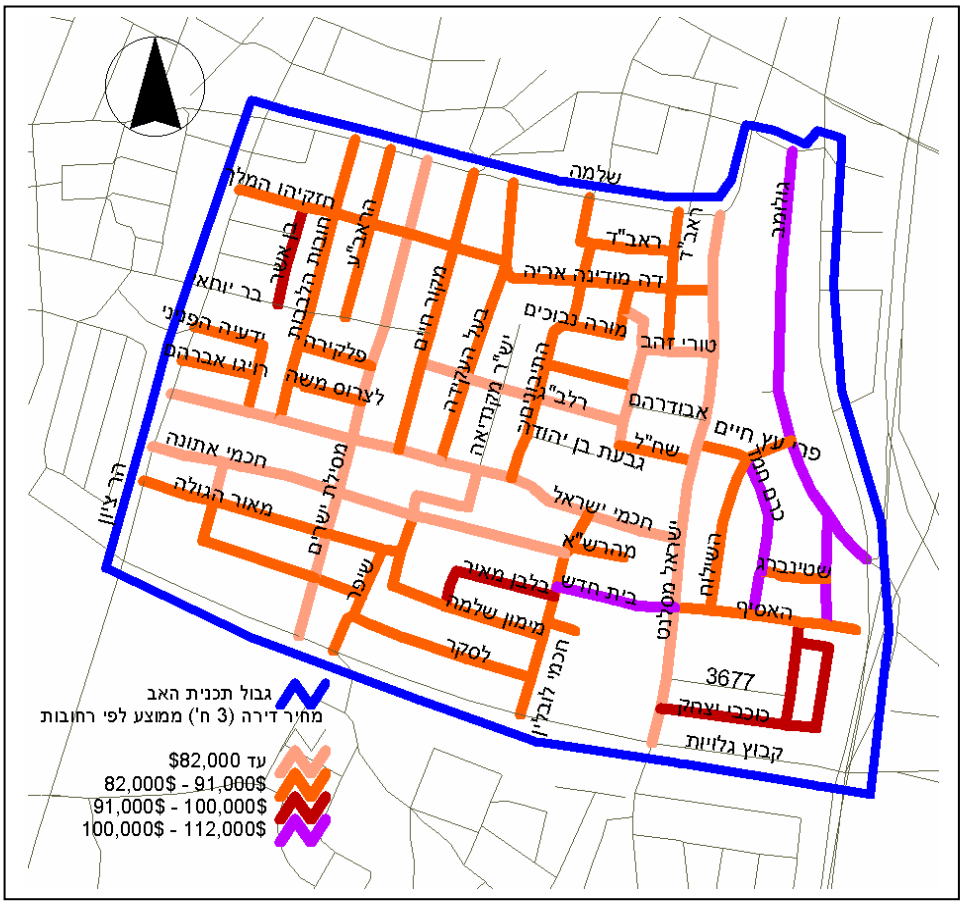
(*) ברח' דירות של 4 חדרים ב- 171 אלף $ ו- 5 חדרים ב- 189 אלף$.

מקור: *מחירון גמולב*

מחיר ממוצע של דירה בת שני חדרים בשכונת שפירא הוא כ- 73 אלף $, של שלושה חדרים - 87 אלף $ ושל - 3.5 חדרים 96 אלף $. בהתאם לסקר מחירי דירות שנערך ע"י הלמ"ס, מחיר ממוצע לדירה בתל אביב עם 1.5-2 חדרים הוא כ- 142 אלף $, דירה עם 2.5-3 חדרים כ- 170 אלף $ ודירת 3.5-4 חדרים 256 אלף $. ההשוואה מורה מתקבל שמחירי הדירות בשכונת שפירא נמוכים ב- 50% ויותר ממחירי הדירות בל אביב. איור 6.2 ו- 6.3 מציג להלן את פרישת הרחובות בשכונה לפי מחיר ממוצע לדירה. הרחובות "היקרים" ביותר בשכונת שפירא הינם רח' בית חדש, גולומב וכרם חמד ממוקמים באזור הדרום מזרחי של השכונה , כאשר רח' גולומב מגיע עד הקצה הצפוני של השכונה. הרחוב "הזול" ביותר הוא רח' מסילת ישרים שלאורכו מרוכזות החנויות המשרתות את תושבי השכונה. הפער במחירי הדירות בין הרחובות בית חדש וגולומב בהם מחירי הדירות הגבוהים ביותר לבין רח' מסילת ישרים הוא כ- 37%.



איור 6.2. מחיר ממוצע של דירה בת 2 חדרים ממוצע לפי רחובות.



איור 6.3. מחיר ממוצע של דירה בת 3 חדרים ממוצע לפי רחובות.

6.4 נדל"ן עסקי

הנדל"ן העסקי בשכונה מרוכז לאורך רחובותיה החיצוניים: שדרות הר ציון, דרך שלמה ודרך קיבוץ גלויות. לאורך רח' מסילת ישרים מרוכזות החנויות המשרתות בעיקר את תושבי השכונה. הנדל"ן העסקי הפועל בשכונה כולל מסחר המשרת בעיקר את תושבי השכונה, בתי מלאכה מסוגים שונים ושטחי אחסון.

היקף הפעילות בתחום בניה חדשה לנדל"ן עסקי בשכונה הוא מצומצם, בעיקר בשל הגבלות לבניית מסחר לפי התב"עות שבתוקף, לאורך צירי התנועה במעטפת החיצונית של השכונה וברח' מסילת ישרים. בנוסף, היקף הביקושים לשטחי מסחר באזור השכונה הוא מוגבל. לגבי בתי מלאכה ועסקים המהווים מטרד למגורים המדיניות אותה מיישמת העירייה בשכונה, היא להימנע ממתן רישיונות עסק לבתי מלאכה ולעסקים המהווים מטרד למגורים ולהוצאתם.

שטח החנויות המשמשות למסחר ברמה שכונתית הוא 20-30 מ"ר. דמי השכירות החודשים לחנות בשטח זה הם - 300-400$ לחודש ומחיר המכירה של חנות באותו שטח -60,000 70,000$. יש לציין ששוק החנויות למכירה הוא מצומצם, בין השאר מכיוון שחלק מהנכסים בהן פועלות החנויות אינם רשומים כבית משותף מה שלא מאפשר רישום בטאבו. מחירי השכירות והמכירה משקפים את המחירים ברחוב מסילת ישרים וברחובות הנמצאים במעטפת החיצונית של השכונה.

דמי השכירות החודשיים למחסנים ובתי מלאכה הם 8$- 10$ למ"ר. יש לציין שעסקאות בתחום המכירה וההשכרה של שטחים לבתי מלאכה ולמחסנים כמעט ואינן מבוצעות בשל מגבלות העירייה במתן רישיונות לעסקים חדשים (בעיקר לבתי מלאכה).

7. מוסדות ושירותי ציבור

7.1 כללי

נתונים על מוסדות ציבור בשכונת שפירא התקבלו ממספר מקורות: קובץ הארנונה של השכונה, מערכת המידע הגיאוגרפית (GIS) ,סקר מבנים שנערך בשכונה ובמסגרתו צוין יעוד המבנה ונתונים שהתקבלו מהאגפים השונים בעירייה לרבות פרישת המוסדות על-פני מרחב השכונה. איור 7.1 מציג להלן את פרישת כלל מוסדות הציבור בשכונה.

איור 7.1. פרישת מוסדות הציבור בשכונת שפירא.

7.2 מוסדות חינוך

7.2.1 מעונות וגני ילדים

בשכונה מצוי מעון יום אחד הממוקם ברחוב ישראל מסלנט (בחלקו הדרומי של הרחוב). בנוסף לכך פועלים בשכונה עוד 8 גנים לגילאי 3-5, מהם שלושה שנים ממלכתיים, שניים ממלכתיים דתיים ועוד שלושה המשתייכים לחינוך העצמאי. (בפרישת מוסדות הציבור המוצגת באיור 7.1 מצוינים רק 7 גני ילדים. גן ילדים נוסף אינו מזוהה ויש להניח כי הוא קשור לזרם החינוך העצמאי וטרם אותר כמוסד חינוכי פעיל בשכונה). יש לציין כי על-אף קיומם של גני הילדים בשכונה ישנו היקף לא מבוטל של ילדים המתחנכים בגנים שמחוץ לשכונה (25% מהילדים לומדים מחוץ לשכונה ,נתוני מנהל החינוך- עיריית תל-אביב-יפו). כ-75% מילדי השכונה בגילאי 3-5 לומדים במוסדות החינוך הקיימים בשפירא. גם חלקו של

החינוך העצמאי בשכונה אינו מבוטל. כך למשל כ- 37% מילדי השכונה משתייכים לזרם חינוכי דתי ממלכתי או דתי עצמאי. בנוסף לגני הילדים המצוינים לעיל ישנם בשכונה עוד שני גני ילדים המשרתים את אוכלוסיית העובדים הזרים (קהילה דרום אמריקאית).

7.2.2 חינוך יסודי ועל יסודי

בשכונה קיימים שני בתי ספר יסודיים: ***בי"ס שרשים***, בית ספר יסודי (א'-ו') ממלכתי דתי, ***ובי"ס בית יעקוב***, בית ספר יסודי וחטיבת ביניים (א'-ח') והוא שייך לחינוך העצמאי. מוסדות החינוך היסודיים בשכונה משתייכים לזרם החינוך הדתי ועל כן רבים מילדי השכונה לומדים מחוצה לה בבתי הספר היסודיים ממלכתיים הקיימים באזור : בית ספר ביאליק (רחוב העליה) ובי"ס רמז (קרית שלום). לוח 7.1 מציג להלן את התפלגות הלומדים בשכונה ומחוצה לה.

לוח 7.1. התפלגות תלמידי שכונת שפירא הלומדים בבי"ס יסודי לפי זרם ומיקום.

זרם בית הספר	התפלגות התלמידים	לומדים בשכונה	לומדים מחוץ לשכונה
ממלכתי	40%	0%	35% בבי"ס ביאליק 41% בבי"ס רמז 22% לא לומדים בת"א
ממלכתי דתי	26%	100% בי"ס שרשים	0%
עצמאי	30%	לא ידוע כמה מהם לומדים בבית הספר שבשכונה וכמה לומדים מחוץ לשכונה	
ערביים	4%	0%	לא ידוע מיקום בתי הספר
סה"כ	100%	-	-

מקור: *מנהל החינוך, עיריית תל-אביב-יפו, יולי 2003.*

בשכונת שפירא אין כל מוסד חינוכי על יסודי, על כן לומדים התלמידים בבתי ספר מחוץ לשכונה. מרביתם לומדים בתל-אביב (83%) וכל היתר (17%) מחוצה לה. תלמידי השכונה לומדים במוסדות חינוך על יסודיים מהזרם הממלכתי והדתי חרדי על-פי החלוקה הבאה: 44% מהתלמידים ממלכתיים דתיים או חרדים ו- 42% לומדים בבתי ספר על יסודיים ממלכתיים לוח 7.2 מציג להלן את התפלגות תלמידי שכונת שפירא בגילאי על יסודי על-פי זרם המוסד החינוכי ומיקומו. נראה כי

לוח 7.2. התפלגות תלמידי שכונת שפירא הלומדים בבי"ס על-יסודי לפי זרם ומיקום.

זרם בית הספר	% הלומדים בתל-אביב	% הלומדים מחוץ לתל-אביב
ממלכתי	40	2
ממלכתי דתי	20	5
ערבי	2	0
חרדי	11	8
מיוחד	4	1
לא ידוע	6	1
סה"כ	**83**	**17**

מקור: *נתוני מנהל החינוך, עיריית תל אביב-יפו, מרץ 2004*

7.3 שירותי בריאות ורווחה

בשכונה פועל מבנה אחד של קופת חולים כללית ומרבית השירותים מסופקים מחוץ לשכונה. כך למשל שירותי טיפת חלב ניתנים מחוץ לשכונה צפונית לתחנה המרכזית ובשכונת קריית שלום שמדרומה. על אף העובדה שאוכלוסיית השכונה זקוקה לתמיכה בתחום הרווחה, השירותים המסופקים לתושבים אינם נגישים. בכדי לסייע לתושבים ולהקל על מצוקתם פועל בשכונה מרכז ש.ק.ד (שפירא קדימה) להורים וילדים הממוקם במתחם הצופים ומהווה מסגרת תומכת למסגרות הטיפוליות הקיימות כיום בקהילה ומשלימה אותן. עיקר השירותים המתקבלים על-ידי המרכז הם : עובד סוציאלי, פסיכולוג חינוכי, אחות בריאות הציבור, ורכז קידום נוער. שותפים לפרויקט הם עיריית תל-אביב יפו (מנהל החינוך ומנהל השירותיים החברתיים), משרד הבינוי והשיכון (פרויקט שפירים) "וויצו" תל-אביב.

7.4 מוסדות דת

סקר המבנים שבוצע בשכונה איתר 27 מבני ציבור המשמשים כבתי כנסת ופרושים על-פני מרחב השכונה. איור 7.1 שלעיל מציג פרישת בתי הכנסת בשכונה. בפועל היקפם מצומצם בהשוואה לנתון שהתקבל בסקר המבנים. חלק מבתי הכנסת שזוהו במסגרת הסקר היו מבני מגורים שהומרו לבתי כנסת ולא בכל המקרים מדובר במבנה ציבורי מוגדר. ככלל ניכרת תופעה של הקמת בתי כנסת בכל רחבי השכונה במבנים ארעיים וזאת נוסף לבתי הכנסת הקיימים. ריבוי בתי הכנסת בשכונה מלמד על גידול האוכלוסייה הצורכת שירות זה. בשכונה קיים גם מקווה טהרה.

מוסדות דת נוספים הקיימים בשכונה הם אלה המיועדים לקהילת העובדים הזרים המתגוררים בשכונה. מדובר בשלוש כנסיות , שתיים מהן ממקומות ברחוב סלמה ואחת בשדרות הר ציון.

7.5 חברה וקהילה

בשכונה פועל מתנ"ס (ברחוב ישראל מסלנט) המשמש כמוקד עיקרי למרבית הפעילות החברתית, הקהילתית והתרבותית המתקיימת בשכונה. במתנ"ס מתקיימת פעילות מידי יום עבור כלל שכבות האוכלוסייה. במתחם הציבורי של בית ספר שרשים נמצא מבנה תנועת הצופים הפועל השכונה. בשכונה פועל מועדון לקשיש הממוקם בסמיכות למתנ"ס השכונתי ברחוב חכמי ישראל. הענות אוכלוסיית הקשישים הינה מצומצמת בעיקר בשל קשיי נגישות למועדון.

7.6 שטחים פתוחים

היקף השטחים הפתוחים הירוקים (גנים ציבוריים וגני משחק) נאמד בכ- 35 דונם, הפרושים על-פני כל מרחב השכונה, מהם 33 דונם זמינים ונגישים לציבור. ניתוח מפת שימושי וייעודי הקרקע בשכונת שפירא (ראה איור 7.1 לעיל) מורה כי ישנם שלושה מוקדים משמעותיים מבחינה תפקודית המוגדרים כשטח ציבורי פתוח. נוסף להם מצויים גנים קטנים ורצועות ירק הפרושים על-פני מרחב השכונה. איור 7.2 מציג להלן את מצאי השטחים הפתוחים הציבוריים (הירוקים) הקיימים ומתוחזקים בשכונה, כפי שהתקבל מאגף שפ"ע , מדור גנים ציבוריים בעיריית תל-אביב. השטחים הפתוחים המצוינים אלה הם השטחים המטופלים על-ידי העירייה. כיוון שפעולת פיתוח והקמת גנים מתבצעת באופן שוטף ישנם גנים שאינם מזוהים כשטחים פתוחים על גבי התצ"א, אך בפועל קיימים כיום בשכונה ומתפקדים כגנים פתוחים לציבור. באיור 7.2 ניתן לזהות שטחים פתוחים נוספים שלא נתחמו, זאת כיוון שמדובר בשטחים פתוחים פרטיים שאינם עומדים לרשות הציבור.

המכסה הנורמטיבית המקובלת לשטחי ציבור ברמה המקומית מתייחסת ל- 5 מ"ר שטח פתוח נגיש וזמין לנפש (משרד הפנים,תדריך תכנון להקצאת שטחי ציבור, 2000). נמצא כי סך השטח הציבורי הפתוח לנפש בשכונת שפירא נמוך מהמכסה הנורמטיבית ועומד על כ- 4.3 מ"ר לנפש. בהתאם לזאת יש לאתר ולפתח שטחים פתוחים נוספים לרווחת הציבור.

בהשוואת המצב הסטטוטורי המייעד שטחים פתוחים לשכונה לעומת המצב בפועל המציג את השטחים הפתוחים הקיימים בשכונה עולה פער, כך למשל אחד המוקדים שהוגדר סטטוטורית כשטח ציבורי פתוח בנוי ברובו (קטע בין רח' חכמי ישראל לסמטת חכמי ישראל), ולמעשה במקום שטח ציבורי פתוח בנויים מבני מגורים ומוסדות ציבור. איור 7.3 מציג את האזורים בהם קיים פער ובלוח המצורף לו מצוין הייעוד המקורי לעומת השימוש הנוכחי.

איור 7.2 . פרישת השטחים הפתוחים הציבוריים בשכונת שפירא.
מקור: *עיריית תל-אביב, אגף שפ"ע, מדור גנים ציבוריים, דצמבר 2003.*

מס'	יעוד מקורי	שימוש בפועל
1	שצ"פ	מגורים
2	שפ"פ	בחלקו מגורים
3	מבנה ציבור	שצ"פ (גן סטרנסקי)
4	שצ"פ	מגורים
5	מגורים	שצ"פ
6	מגורים	שצ"פ

איור 7.3 . השוואת שצ"פ שהוגדרו סטטוטורית לבין שימושם בפועל.

8. תנועה ותחבורה

8.1 כללי

פרק זה עוסק בסדרת נושאים תחבורתיים הקשורים בשכונה ובסביבתה ובכלל זה: מערכת התחבורה העירונית הראשית העוברת בשכונה ובגבולותיה, מערכת הרחובות הפנימית, ומצב החניה ברחובות. הנתונים שהתקבלו מסקר חניה שבוצע בשכונה ונתוני התחבורה ציבורית העוברת בשכונה ובסביבתה. בנוסף לנושאים אלה במסגרת סקר משקי הבית נאספו נתונים הקשורים להרגלי הנסיעה של התושבים המתגוררים בשכונה.

8.2 מערכת תחבורה עירונית ראשית

שכונת שפירא גובלת בשלושה צירי תחבורה עירוניים ראשיים, אליהם ניתן לגשת ישירות מהשכונה:

- דרך קיבוץ גלויות – רחוב עירוני עורקי, דו-מסלולי עם שלושה נתיבי נסיעה בכיוון.
- שדרות הר-ציון – רחוב עירוני עורקי, דו-מסלולי, עם שני נתיבי נסיעה בכיוון.
- דרך שלמה – רחוב עירוני דו-מסלולי עם שני נתיבי נסיעה לכיוון.

צירי תנועה אלה מספקים גישה אל מערכת הרחובות העירונית הראשית, כמו גם יציאה אל נתיבי איילון. קיימים מספר פרוייקטים תחבורתיים מתוכננים לשיפור מערכת הרחובות העורקית הראשית של העיר. פרוייקטים אלה, שחלקם כרוך בפיתוח נדל"ני, כוללים:

א. התקנת נתיב תחבורה ציבורית בלעדי (נת"צ) בשדרות הר-ציון, לכל אורך חזית השכונה.

ב. הרחבת דרך שלמה במסגרת פיתוח מתחם הקונגרס. מתחם הקונגרס הוא פרוייקט פינוי - בינוי הממוקם מצפון לדרך שלמה.

ג. שדרוג דרך שלמה ע"י חיבורה מזרחה עם דרך ההגנה (באמצעות "גשר המכנסיים").

חמישה צמתים מרומזרים מקיפים את השכונה:

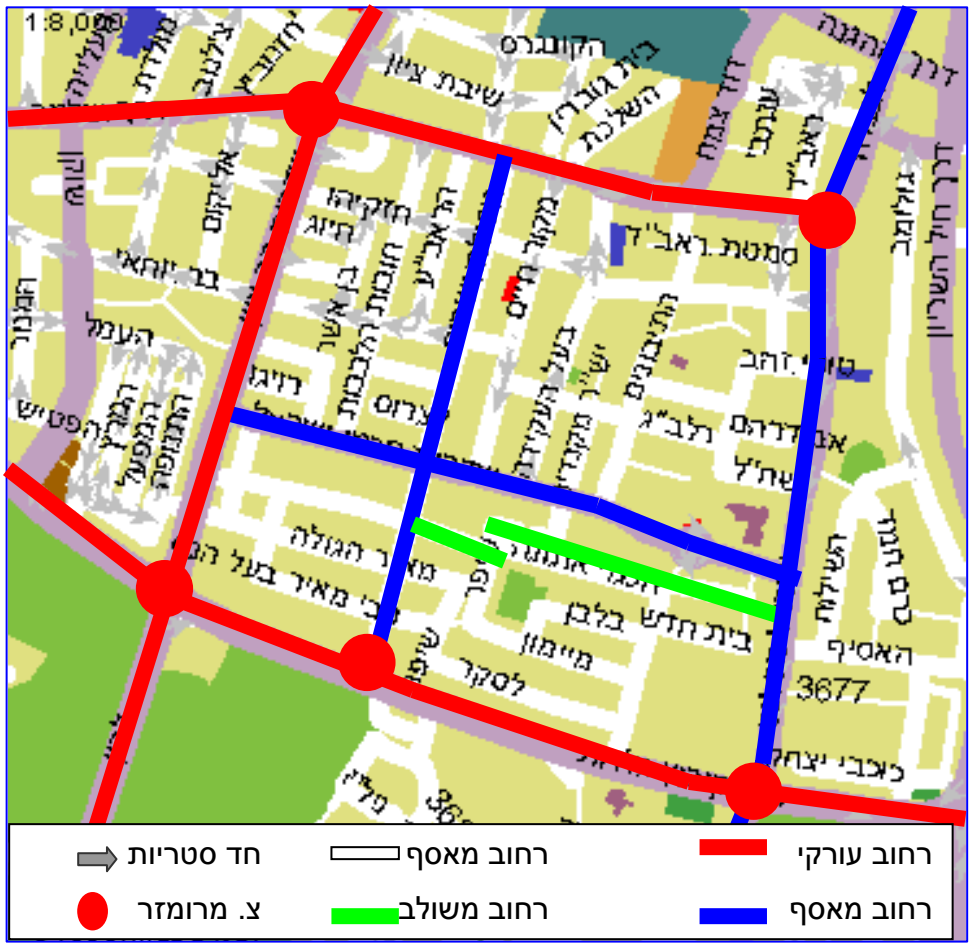
צומת דרך קיבוץ גלויות – רח' ישראל מסלנט

- צומת דרך קיבוץ גלויות – רחוב מסילת ישרים
- צומת דרך קיבוץ גלויות – שדרות הר ציון
- צומת דרך שלמה – שדרות הר ציון
- צומת דרך שלמה – רחוב לבנדה

8.3 מערכת הרחובות בשכונה

מערכת הרחובות בשכונה היא, בעיקרה, רשת עם שלושה רחובות מאספים במרכזה: רחוב מסילת ישרים, שדרות חכמי ישראל ורחוב ישראל מסלנט. מדרג הרחובות בשכונה מוצג

להלן באיור 8.1. רוחב הרחובות בשכונה משתנה, מרחובות דו-מסלוליים (רחוב חכמי ישראל), ועד רחובות ברוחב 10 מטר ופחות. רוחבן של מרבית רצועות הדרך בשכונה הוא כ - 12 מטר.



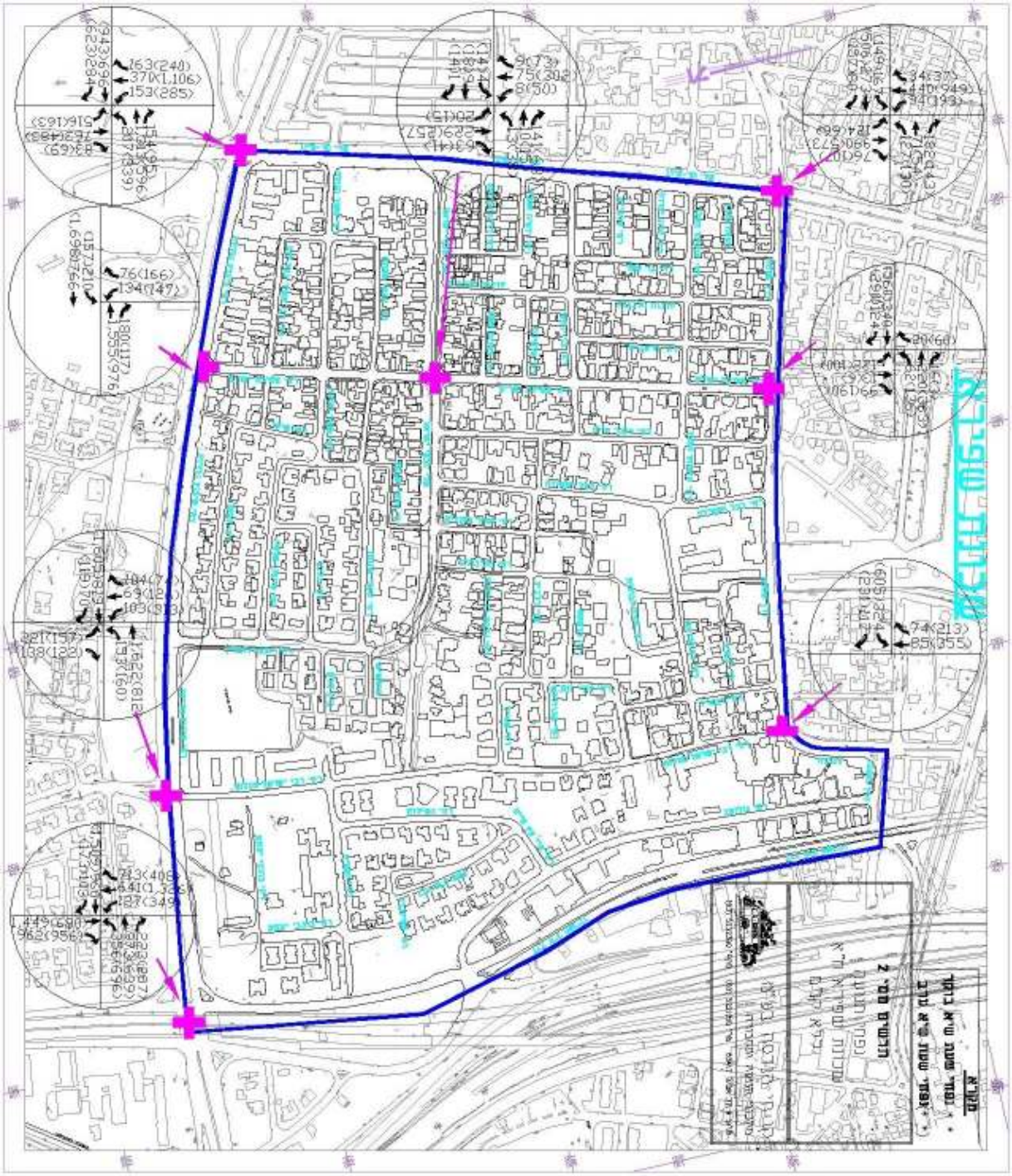
איור 8.1 . מדרג הרחובות בשכונת שפירא.

נפחי התנועה הגדולים מתרכזים, כצפוי, ברחובות העורקיים המקיפים את השכונה. בחינה של דפוסי הנסיעה מראים כי, להוציא את רחוב ישראל מסלנט, אין תנועה עוברת משמעותית בשכונה. הרחובות עם נפחי התנועה הגבוהים ביותר הם רחוב מסילת ישרים, שדרות חכמי ישראל ורחוב ישראל מסלנט. לוח 8.1 ואיור 8.2 מציגים להלן את נפחי התנועה בשעות השיא ברחובות המאספים בשכונת שפירא. בחינת נפחי התנועה מראה כי אין במערכת הרחובות השכונתית בעיה של קיבולת תחבורתית. מאידך, המקור להפרעות לזרימת התנועה נובע מגורמים אחרים כגון חניה בלתי חוקית (ר' להלן) ופעילות של פריקה וטעינת סחורות בתחום הרחוב.

לוח 8.1. נפחי התנועה בשעות השיא בשלושת הרחובות המאספים בשכונת שפירא.

רחוב	כיוון נסיעה	שעת שיא בוקר	שעת שיא אחה"צ
מסילת ישרים	לצפון	370	340
	לררום	90	430
חכמי ישראל	למערב	160	120
	למזרח	80	110
ישראל מסלנט	לררום	200	590

מקור: *סקר תנועה וחניה, יוני 2002.*



איור 8.2. נפחי תנועה בשכונת שפירא (יולי, 2003).

8.4 חניה

שכונת שפירא סובלת, באופן כללי, ממחסור במקומות חניה משתי בסיבות:

א. במספר רב של מגרשי המגורים אין חניה בתחום המגרש וכל החניה מתנהלת ברצועות הדרך הציבוריות.

ב. ישנה גלישה של חניה מעסקים בדרך שלמה, שדרות הר ציון ודרך קיבוץ גלויות אל תוך השכונה.

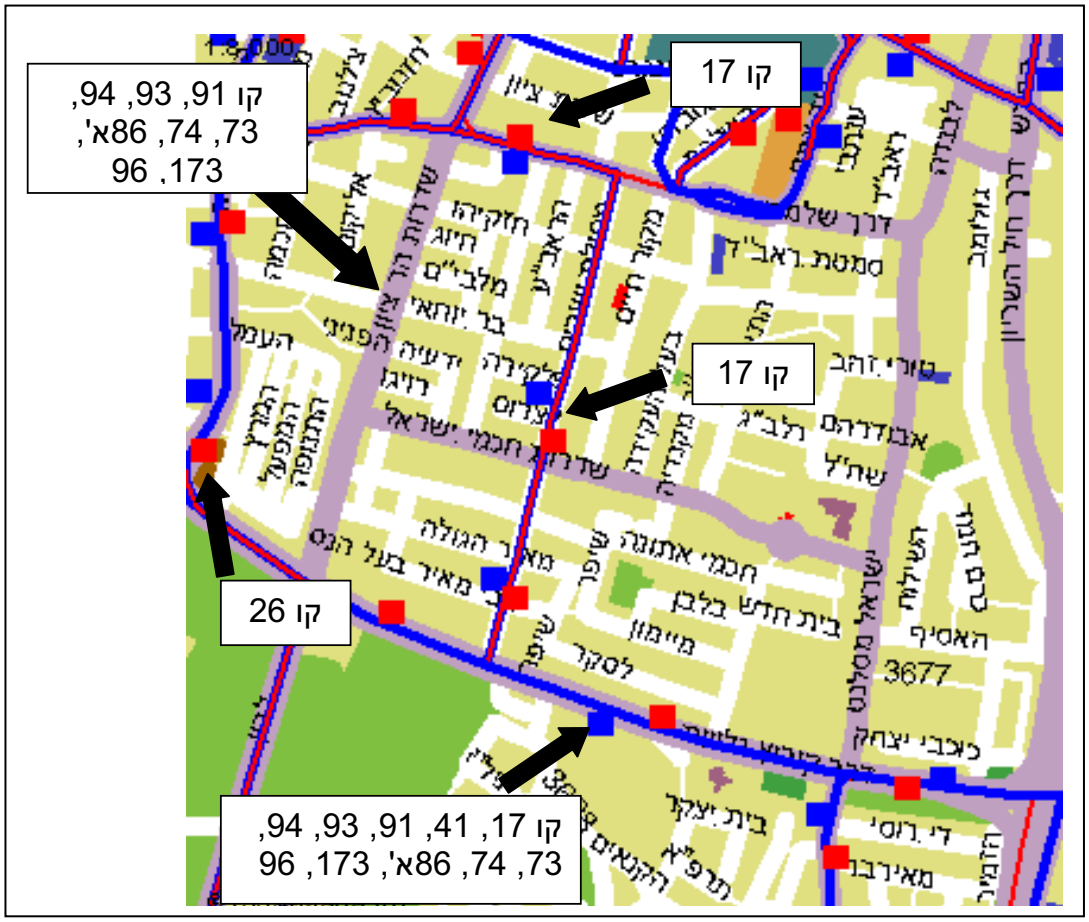
המחסור גורם לחניה במקומות אסורים וחניה על המדרכות, המהווה מטרד ודוחקת את הולכי הרגל אל מסעת הכביש. בנוסף קיימת בעיית פריקה וטעינה של סחורות אל חנויות בחזית המסחרית של רחוב מסילת ישרים.

סקר החניה, שנערך ע"י צוות תכנית האב, מסוכם בנספח 1 לפרק 8. איור 8.3 מציג להלן את הרחובות בהם נצפתה חניה על המדרכות כתוצאה מחוסר במקומות חניה ברחוב. כפי שניתן לראות, קיים מחסור במקומות חניה ברחובות הסמוכים לדרך שלמה, שדרות הר ציון וקיבוץ גלויות. שלושה רחובות אלה מאופיינים בפעילות מסחרית לאורכם, ללא חניה זמינה בכמות הנדרשת. מן הראוי לציין כי חישוב כולל של החניה הדרושה בשכונה, על פי תקן החניה, והשוואתו למספר מקומות החניה הזמינים, מראה כי ישנם מספיק מקומות חניה בשכונה. החוסר מופיע, כאמור, באזורים מוגדרים אך איננו מאפיין את כל הרחובות.

איור 8.3: מצאי חניה בשכונת שפירא.
מקור: *סקר חניה, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003*

8.5 תחבורה ציבורית

שכונת שפירא משורתת ע"י מספר רב של קווי אוטובוס העוברים בשוליה (על דרך קיבוץ גלויות ודרך סלמה). בנוסף עובר קו אוטובוס מס' 17 במרכז השכונה, עם תחנות לאורך רחוב מסילת ישרים. קו מס' 17 פועל בתדירות של 5 – 10 דקות בשעות השיא ובתדירות של 10 – 15 דקות בשעות השפל. איור 8.4 מציג להלן את הקווים והתחנות באזור השכונה. תחנת האוטובוס המרכזית (תמח"ת) ממוקמת כ – 500 מטר מהשכונה. כמו כן קיימות תכניות להתקנת נתיבים בלעדיים לאוטובוסים (נת"צ) בשדרות הר-ציון. תחנת רכבת ההגנה, בתוואי נתיבי איילון, ממוקמת במרחק הליכה מהשכונה. תחנה זו ממוקמת על קו רכבת הפרברים במרכז הארץ (קו רחובות – בנימינה). במסגרת פרוייקט הסעת ההמונים בגוש דן מתוכנן קו רכבת קלה (הקו הירוק) לעבור בשולי השכונה. זה אושר בתכנית המתאר הארצית לרכבת הקלה (תמ"א 23 א'). הקו הירוק, יחבר את חולון עם צפון תל אביב ויכלול תחנה בצומת שדרות הר-ציון – דרך שלמה.



איור 8.4. מיקום תחנות האוטובוס בשכונת שפירא.

8.6 בטיחות בדרכים

בחינת נתוני תאונות הדרכים שהתקבלו מהעירייה העלתה כי מספר התאונות בשכונה קטן יחסית. בשכונה הותקנו מספר אמצעים להאטת התנועה, כגון מעגל תנועה בצומת ישראל מסלנט – חכמי לובלין ופסי האטה ברחוב חכמי ישראל. מעגל תנועה נוסף מתוכנן בצומת חכמי לובלין – מסילת ישרים.

8.7 הולכי רגל ורוכבי אופניים

רמת המינוע הנמוכה בשכונה מחייבת מתן עדיפות לתנועת הולכי רגל. המחסור בחניה בשכונה גורם לכך שהולכי הרגל נמצאים בתחרות קשה עם מכוניות על שטחי המדרכה. אם נוסיף לכך את פחי האשפה, בניה בלתי חוקית החודרת למדרכות ומכשולים אחרים, נגיע למסקנה כי הולכי הרגל הם המגזר המקופח בשכונה, בהיבט התחבורתי.

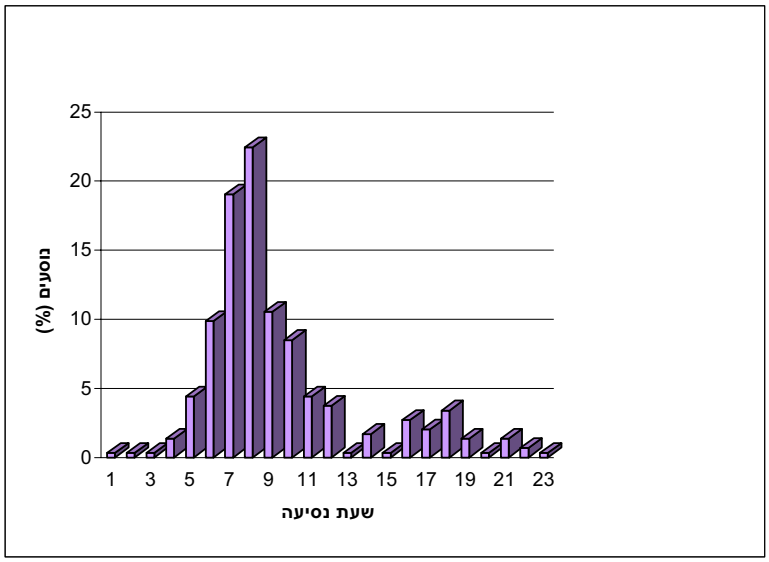
בחינה של המצב הסטטוטורי הקיים מורה כי קיימת רצועת שצ"פ רציפה אחת יחידה בשכונה, לאורך שדרות חכמי ישראל. אין בשכונה צירי תנועה נוספים להולכי רגל, מחוץ לרצועות הכבישים. גם שבילי נסיעה לאופניים אינם קיימים בשכונה.

8.8 הרגלי נסיעה

במסגרת סקר משקי הבית שולבו גם שאלות בנושאי תחבורה, על מנת לאפיין את הצרכים של תושבי השכונה. ארבעת הנושאים העיקריים שנבחנו במסגרת הסקר היו: שעת יציאה (לנסיעה עיקרית שבוצעה יום קודם), יעד גיאוגרפי, מטרת הנסיעה ואמצעי הנסיעה. להלן הממצאים:

שעות יציאה

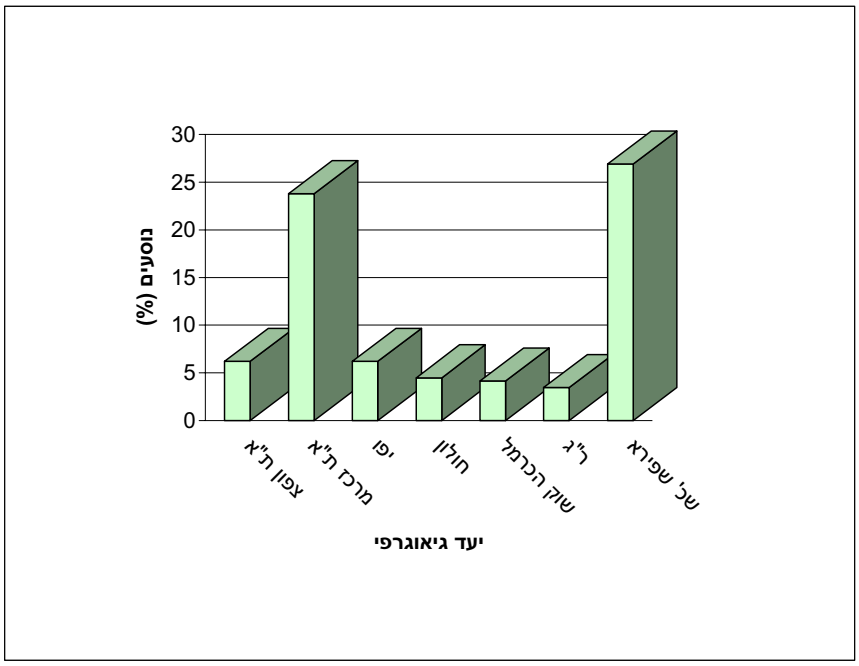
השעות בהן מתבצעות רב הנסיעות הן (כצפוי) 07:00 – 09:00 בבוקר. איור 8.5 מציג את התפלגות שעות היציאה של תושבי השכונה.



איור 8.5. התפלגות שעות היציאה של תושבי השכונה.

יעדי נסיעה

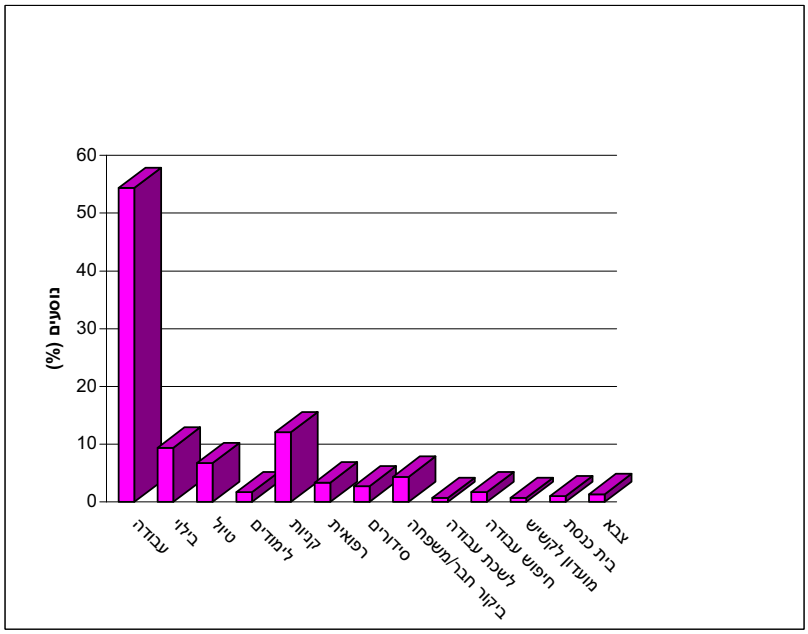
כרבע מהנסיעות מתבצעות בתוך השכונה, ואילו יעדי הנסיעה של כרבע מהנסיעות הוא מרכז תל-אביב. יעדים אחרים בהיקף של כ - 5% מהנסיעות כל אחד כוללים את צפון תל אביב, יפו, חולון, שוק הכרמל. איור 8.6 מציג להלן את התפלגות יעדי הנסיעה של תושבי השכונה.



איור 8.6 . התפלגות יעדי הנסיעה של תושבי שכונת שפירא.

מטרת הנסיעה

כצפוי, מטרת רב הנסיעות היא עבודה (כ – 54%) וקניות (כ – 12%). איור 8.7 מציג להלן את התפלגות מטרת הנסיעה של תושבי השכונה.



איור 8.7. התפלגות מטרת הנסיעה של תושבי השכונה.

אמצעי הנסיעה

אמצעי הנסיעה הדומיננטי ביותר בשכונה היא התחבורה הציבורית - נסיעה באוטובוס (37%), "הליכה ברגל" (25%), ונסיעה ברכב פרטי (22%). לוח 8.2 מציג להלן את התפלגות אמצעי הנסיעה בקרב תושבי השכונה.

לוח 8.2. התפלגות הנסיעות לפי אמצעי הנסיעה בקרב תושבי שכונת שפירא.

אמצעי נסיעה	אחוז משתמשים
אוטובוס	37%
ברגל	25%
רכב פרטי כנהג	22%
רכב פרטי כנוסע	6%
מונית/הסעות	5%
אופניים	5%

מקור: *סקר משקי בית, סביבותכנון בע"מ, יולי 2003.*

<u>הערה:</u> המונח נסיעה מתייחס לתנועת אדם ממקום למקום, לא בהכרח בכלי רכב.

8.9 מצב התנועה והחנייה בשכונה

א. לשכונה יש שירות תחבורה ציבורית טוב.

ב. השכונה נמצאת "במקום טוב באמצע" מבחינת הנגישות למערכת הדרכים העירונית הראשית.

ג. אין בשכונה תנועה עוברת או גודש בצמתים.

ד. הולכי הרגל מהווים את הקבוצה המקופחת בשכונה, מההיבט התחבורתי. טיפול בהולכי הרגל חשוב ממספר סיבות:

1) רמת המינוע בשכונה נמוכה יחסית.
2) כרבע מהנסיעות במשקי הבית הן בתוך השכונה
3) החלק הארי מתנועות אלה הן ברגל .

ה. יש להתמודד עם העובדה כי המחסור בחניה בשכונה הוא תלויי מקום, ובמקומות בו הוא קיים הוא יוצר מצוקת חניה ומגביל את זמינות המדרכות לשימוש הולכי הרגל. כמו כן הדבר משפיע על היבטים הקשורים בטיחות בדרכים בשכונה.

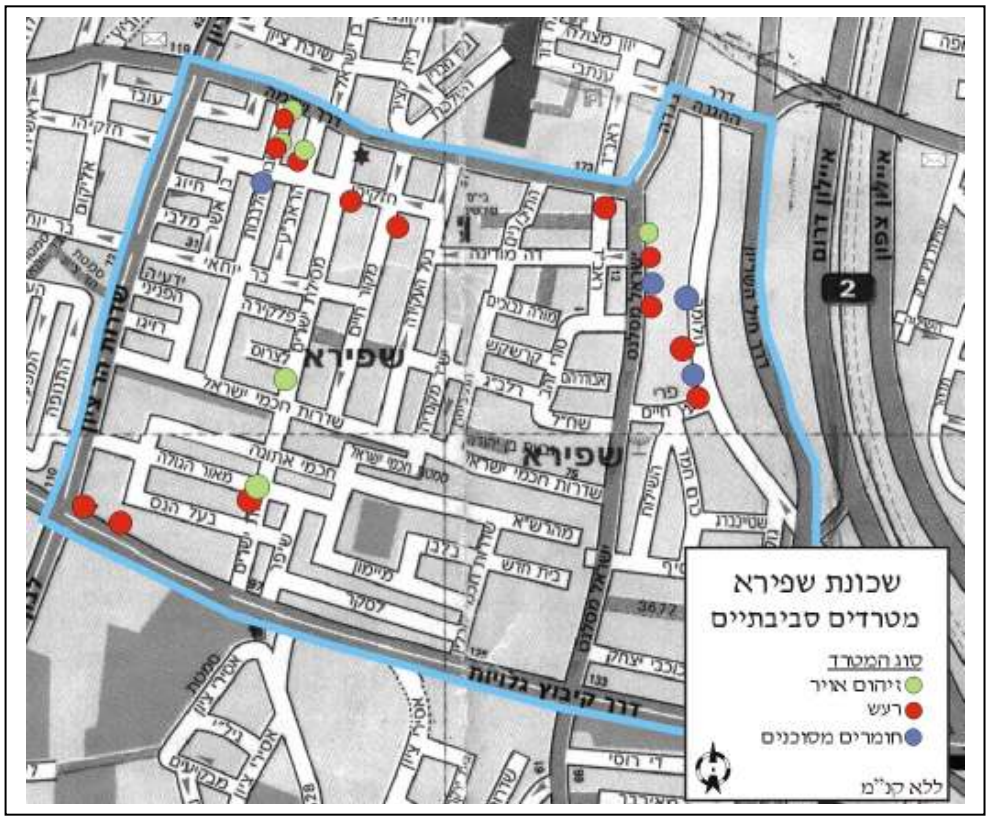
9. איכות סביבה

9.1 כללי

תחום השכונה וסביבתה מאופיינת בעירוב שימושים, ובמערך דרכים מקיפות ברמה ארצית ועירונית, לרבות קרבה למתחם התחנה המרכזית על המטרדים הסביבתיים הנגזרים ממנה. בשלב ראשון נבחנו המטרדים הסביבתיים בתחום השכונה.

9.2 מטרדים סביבתיים

העסקים הפועלים בשכונה מהווים מקור פוטנציאלי ראשון לזיהום סביבתי בשכונה. מידע על עסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מתקבל מתלונות המוגשות לבעלי עסקים מהרשות לאיכות הסביבה ו/או מבקשות לרישוי עסקים. איור 9.1 מציג להלן את ריכוז המטרדים הסביבתיים הקיימים בשכונה על-פי המידע הקיים לשנת 2002-2003. נראה כי עיקר המטרדים הם מטרדי רעש (55.8%) וזיהום אויר (30.23%) ופחות מטרדים של חומרים מסוכנים (13.95%). הפרישה המרחבית של המטרדים תואמת את פרישת העסקים בשכונה ונראה כי מרבית המטרדים מרוכזים בחלקה הצפוני של השכונה וברחובות ישראל מסלנט וגולומב בחלקה המזרחי של השכונה. מרבית מטרדי הרעש הם מעסקי מזון הפרושים ברחובות השכונה. יש לציין כי המטרדים המזוהים מותאמים לנקודת זמן מוגדרת ואפשר כי בתקופת זמן אחרת יתווספו או יפחתו המטרדים הסביבתיים בשכונה.



איור9.1. פרישת המטרדים הסביבתיים בשכונת שפירא , 2002-2003.

מיקום השכונה בסמיכות למערך דרכים ארצי ועירוני והעובדה כי מתחם התחנה המרכזית גובל עם השכונה מעלים את מפלס הרעש מעבר לתקן המותר בשכונת מגורים. עוצמת הקול נעה בין dB(A) 10-150, dB(A) 10 מייצג רעש מרשרוש ואילו dB(A) 150 רעש מטוס סילון בעת המראה, על-פי תקנות הרעש dB(A) 60 נחשב לרעש מפריע ו- dB(A) 70 נחשב לרעש מזיק (תקנות למניעת מפגעים , מניעת רעש 1992). ברור הוא שטווח עוצמות הרעש בשכונה נמוך יותר ונע בין dB(A) 50-80. איור 9.2 מציג את מפלסי הרעש בשכונה ובסביבתה, ומראה כי בלב השכונה באזור המגורים מפלס הרעש נע בין dB(A) 55-60 ואילו בגבולותיה ובמיוחד מדרום וממזרח לה (הגבול עם נתיבי איילון) עולה עוצמת הרעש ל- dB(A) 75 ומעלה. נוסף לכך זוהתה עוצמת רעש גבוהה יחסית (עד dB(A) 70) ברחובות ישראל מסלנט, מסילת ישרים וקטע מרחוב חכמי ישראל.

איור 9.2 . מפלסי הרעש בכבישים וברחובות בשכונת שפירא וסביבתה.

10. מגמות שינוי פנימיות

10.1 כללי

הפרק להלן מציג ומנתח את התהליכים הדמוגרפים והכלכליים-תפקודיים הפוקדים את שכונת שפירא במהלך 25 השנים האחרונות. התהליכים מתייחסים לשינויים בזמן ובמרחב שחלו בשכונה.

הנתונים על-פיהם בנוי הפרק מתבססים על:

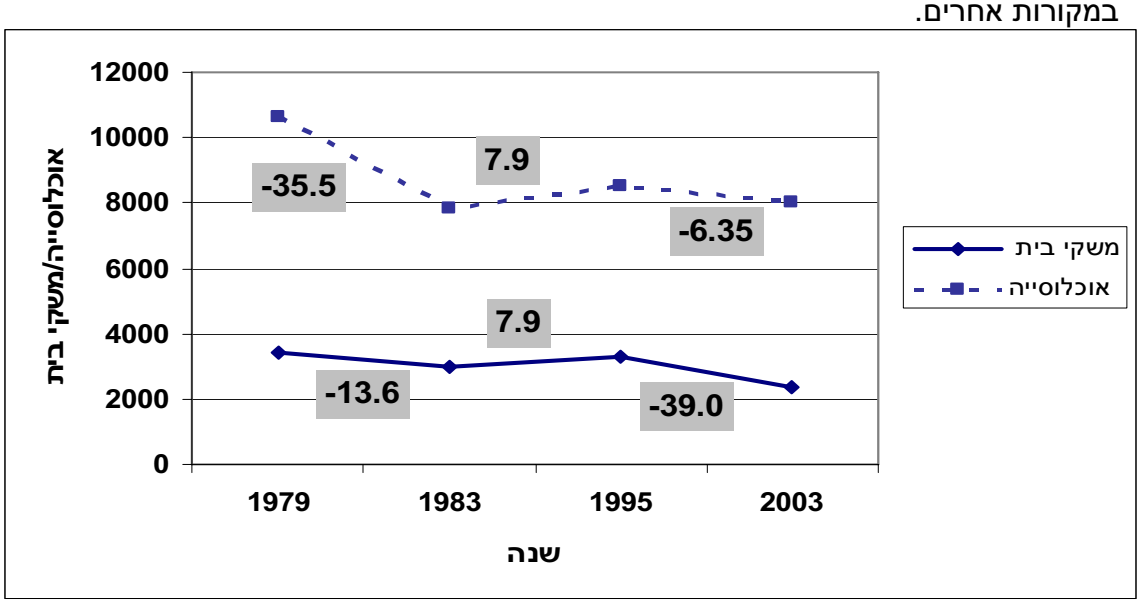
1. סקרים שבוצעו בשכונת שפירא מטעם עיריית תל אביב-יפו (המרכז למחקר חברתי-כלכלי) בשנים 1978-1979.
2. סקר שבוצע בשנים 1983-1984 על-ידי העירייה והיה חלק מאוגדן נתונים על שכונות ואזורים בתל-אביב יפו- מאפיינים פיזיים, דמוגרפים, וחברתיים כלכליים.
3. מפקד האוכלוסין שהתקיים בשנת 1995.
4. נתונים חלקיים הקיימים על השכונה לשנת 2001/1 שהתקבלו מהמרכז למחקר חברתי כלכלי של עיריית תל-אביב-יפו
5. נתונים לשנת 2003 כפי שנאספו בסקר האוכלוסייה המדגמי על-ידי צוות התכנון.

מלבד הסקר המדגמי המתייחס לשכונת שפירא על-פי הגבולות כפי שהוגדרו בעבודה זו, יתר מקורות הנתונים כוללים את נתוני השכונה וסביבתה (אזור התחנה המרכזית החדשה) על-פי ההגדרה של השנתון הסטטיסטי של עיריית תל אביב-יפו הכוללת את האזורים הסטטיסטים: 821-824, 826. יש לציין כי בין השנים 1979-1983 חלו שינויים קלים בהגדרות של גבולות השכונה.

10.2 תהליכים דמוגרפים

התהליכים הדמוגרפים מתייחסים לשינויים בגודל האוכלוסייה ובהרכבה. בחינת איור 10.1 מלמדת על *מגמת ירידה חדה באוכלוסייה* בין השנים 1979 ל- 1983. משנת 1983 חלה התייצבות בהיקף האוכלוסייה למעט שינויים קלים. מגמות השינוי בהיקף משקי הבית בשכונה תואמות את השינוי בהיקף האוכלוסייה, אך מתונות יותר לאורך כל התקופה הנבחנת. לוח 10.1 מציג את היקף האוכלוסייה ומשקי הבית ושיעור השינוי בתקופת השנים הנבחנת. *ממוצע הנפשות למשק בית* (לוח 10.1) תאם את מגמות השינוי באוכלוסייה עד שנת 1995, דהיינו ירידה בין השנים 1979 ל- 1983 ויציבות עד שנת 1995. משנת 1995 ועד היום מסתמנת עליה בממוצע הנפשות למשק בית שאינה תואמת את מגמות הירידה בהיקף האוכלוסייה ומשקי הבית בשכונה. מכאן שאין קשר בין השינוי בהיקף האוכלוסייה

לגודל משק הבית הממוצע והסיבות לירידה בהיקף האוכלוסייה בשנים האחרונות נעוצות במקורות אחרים.



איור 10.1. שינויים בגודל האוכלוסייה ומשקי הבית בשכונת שפירא, 1979-2003.

לוח 10.1. אוכלוסייה ומשקי בית בשכונת שפירא, 1979-2003.

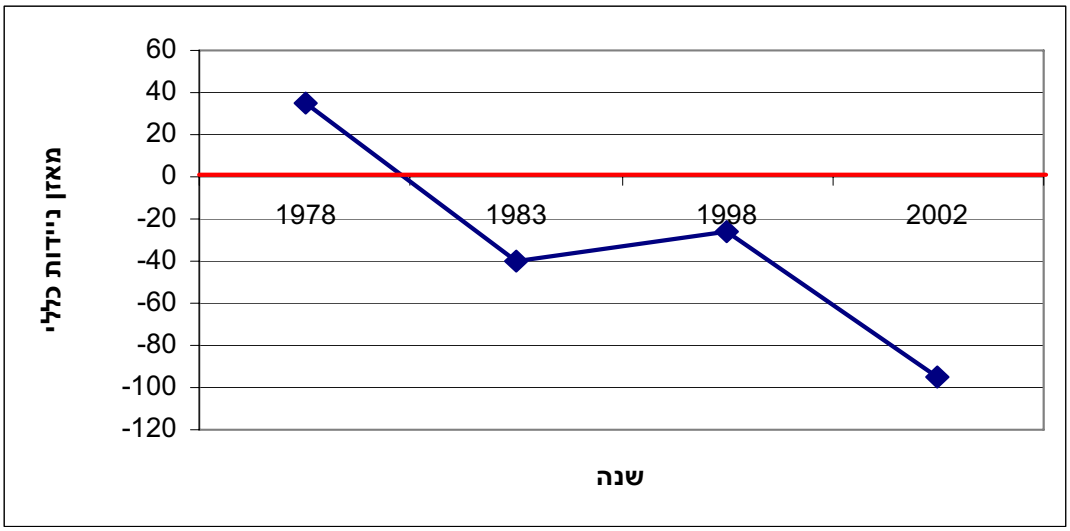
	1979	1983	1995	2003
אוכלוסייה	10,606	7,827	8,505	7,997
משקי בית	3,421	3,010	3,271	2,352
ממוצע נפשות למשק בית	3.1	2.6	2.6	3.4

מקור: *מפקדי אוכלוסין ושנתוני עיריית תל-אביב.*

נתוני *הריבוי הטבעי* בשכונה דומים למגמות המסתמנות בגודל משק הבית הממוצע והם נמצאים במגמת עליה. מגמת העלייה המזוהה בריבוי הטבעי ובממוצע הנפשות למשק בית לא תרמה לגידול היחסי באוכלוסיית השכונה בשל *תהליכי הגירה שליליים* שהתקיימו בה. כך נמצא כי בשנת 1983 שיעור הריבוי הטבעי היה 1 (לכל אלף נפש), ואילו בשנת 1998 עלה שיעור הריבוי הטבעי ל- 6.9 (לכל אלף נפש). על תופעת ההגירה השלילית בשכונה ניתן ללמוד *ממאזן הניידות* הנמצא במגמת ירידה מתמדת משנת 1978. בין השנים 1972-1978 מאזן הניידות בשכונה היה חיובי ,וכאמור משנת 1978 מאזן הניידות שלילי (ומאופיין בתנודות). איור 10.2 מציג את מאזן הניידות בשכונה בין השנים 1979-2002. בשנים האחרונות עלה ערכו השלילי של המאזן לערכים שלא זוהו קודם לכן בשכונה, מאזן ניידות שערכו 95- בשנת 2002 לעומת ערך של 40- בשנת 1983.

מקור נוסף המלמד על ניידות האוכלוסייה מתקבל מנתון המציין את *כתובת המגורים של תושבי השכונה לפני חמש שנים* (מקור מגורים קודם). נמצא כי שיעור התושבים שהתגוררו

בשכונה גם לפני חמש שנים הולך וקטן, בשנת 1983 העידו כ- 81.4% תושבים על-כי התגוררו בשכונה קודם לכן ואילו בשנת 2003 רק - 18.7% העידו על עצמם כי התגוררו בשכונה קודם לכן. לוח 10.2 ואיור 10.3 מציגים את התפלגות האוכלוסייה בשכונה בשנים 1983-2003 לפי מקור המגורים לפני חמש שנים. על-פי הנתונים (לוח 10.2) נראה כי בשנים 1995 ו- 2003 העידו על עצמם חלק מתושבי השכונה כי כתובת מגוריהם הקודמת הייתה בחו"ל. יש להניח כי מדובר בעולים חדשים ועובדים זרים שהגיעו לשכונה.

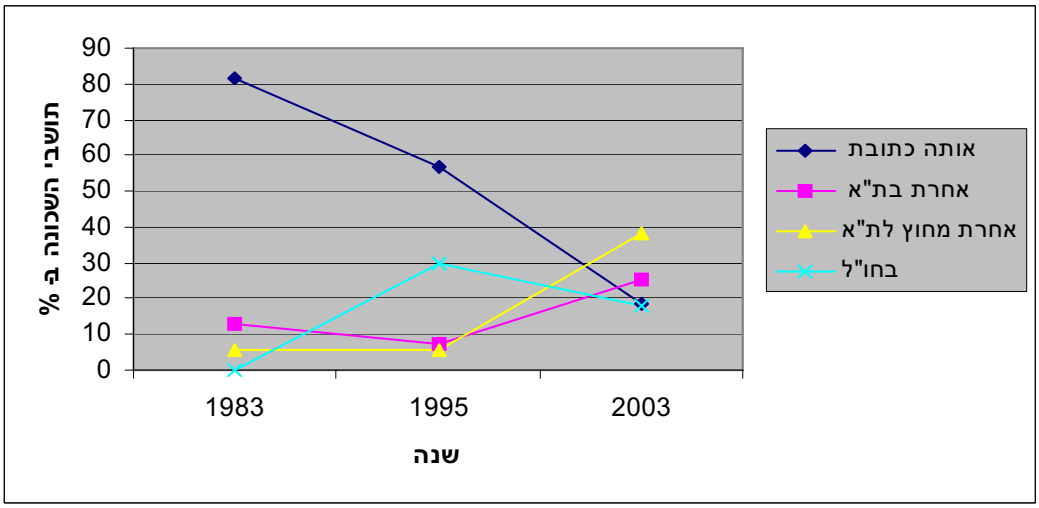


איור 10.2. השינוי במאזן הניידות הכללי בשכונת שפירא , 1978-2002.

לוח 10.2. התפלגות תושבי השכונה על-פי "כתובת המגורים שלפני חמש שנים" , 1983- 2002.

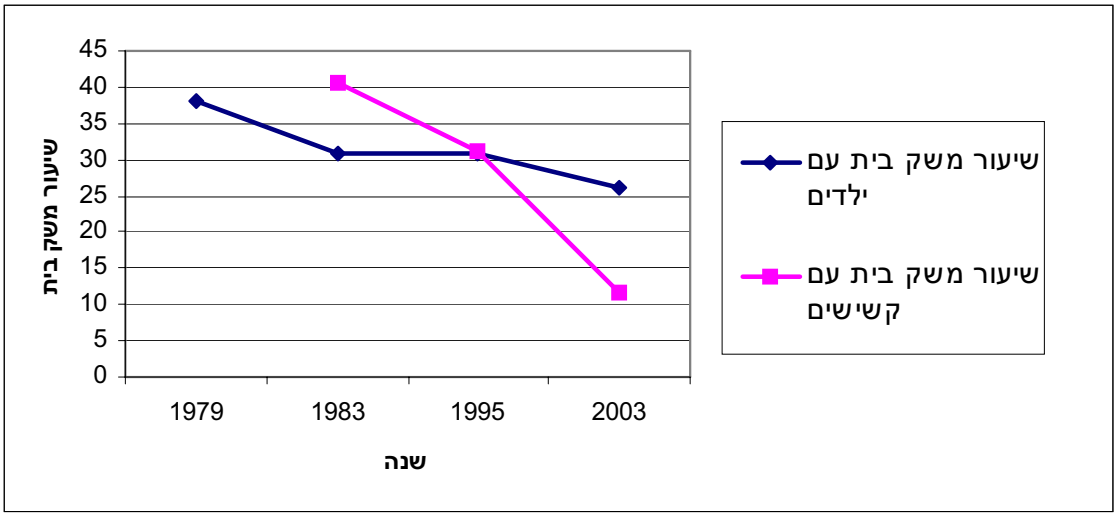
	1983	1995	2003
אותה כתובת (שכונת שפירא)	81.4	57.0	18.7
כתובת אחרת בתל-אביב	12.8	7.5	25.2
כתובת אחרת מחוץ לתל-אביב	5.8	5.8	38.3
כתובת בחו"ל	0	29.7	17.8
סה"כ	100	100	100

מקור: *המרכז למחקר חברתי-כלכלי, עיריית תל אביב-יפו.*



איור 10.3. השינוי בהתפלגות תושבי השכונה על-פי "כתובת המגורים שלפני חמש שנים , 1983-2003.

המגמות המוצגות באיור 10.3 מורות כי חלקה היחסי של האוכלוסייה הותיקה בשכונה הלך וירד, ובמקביל החלה כניסה של תושבים חדשים משכונות שונות בתל-אביב ומחוץ לתל-אביב. כמו כן לקראת שנות ה- 90 מסתמנת כניסה של תושבים מחו"ל , כאמור עולים חדשים ועובדים זרים, והיקפם קטן לקראת תחילת שנות ה- 2000. הירידה החדה באוכלוסייה כפי שהוצגה באיור 10.1 לעיל משנת 1979 ל- 1983 נבעה מהגירה שלילית של תושבים מהשכונה ובשל העובדה כי בשנים אלה טרם החלו תהליכים של קליטת עליה וכניסה של עובדים זרים לשכונה. גם לאחר 1983 המשיכה כמוצג לעיל מגמת העזיבה של תושבי השכונה, אך במקביל חלה כניסה של תושבים חדשים שהגיעו ממדינות זרות ומאזורים אחרים בתל-אביב ובארץ. עדות נוספת לעזיבת האוכלוסייה הותיקה של השכונה מוצגת באיור 10.4 לפיו *שיעור משקי הבית עם אוכלוסייה קשישה* נמצא במגמת ירידה ואילו חלקה היחסי של *קבוצת גיל הביניים* (גילאי 44-25) הלך ועלה מ- 23.1% בשנת 1979 ל- 30.6% בשנת 2001. מגמת ירידה מזוהה גם בשיעור משקי הבית עם ילדים (איור 10.4).

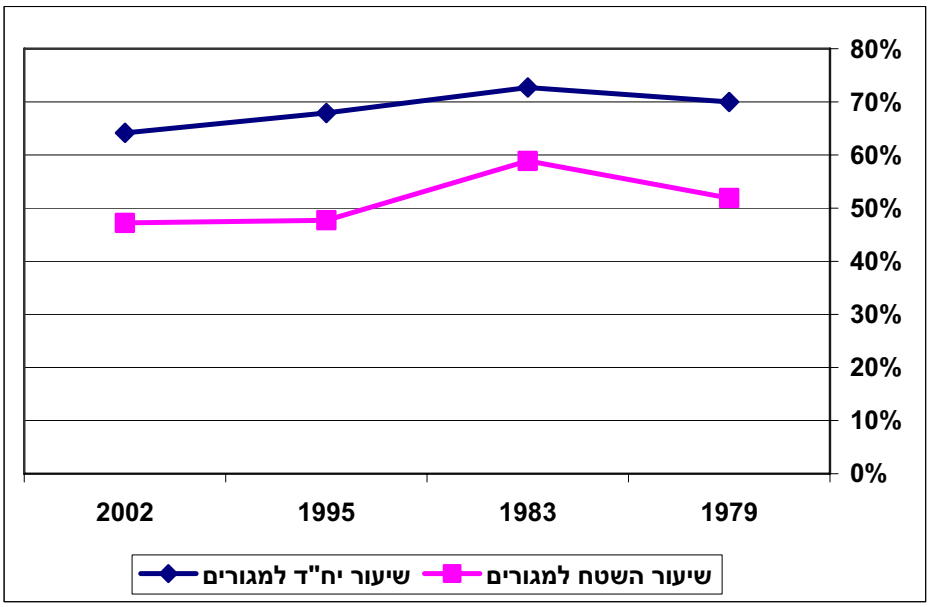


איור 10.4. שיעור משקי בית עם קשישים וילדים, שכונת שפירא 1979-2003.

בהמשך לדברים שלעיל, ולעובדה כי חלק משמעותי מההגירה לשכונה התרחש בעקבות כניסת זרים נמצא כי, החל מאמצע שנות השמונים חל גידול מתמיד *בשיעור האוכלוסייה הלא יהודית* בשכונה מ- 0.60% בשנת 1983 ל- 23.7% כיום. אוכלוסייה זו היא ברובה של עובדים זרים ונראה כי מיעוט ממנה של משת"פים המתגוררים בשכונה. למרות הגידול שחל בחלקה של האוכלוסייה הלא יהודית המתגוררת בשכונה, מאמצע שנות ה- 90 ועד היום מסתמנת האטה בכניסת תושבים זרים לשכונה ועליה בחלקה היחסי של *אוכלוסייה ישראלית ותיקה* המגיעה אל השכונה משכונות שונות בתל-אביב ומחוצה לה. נמצא כי מרבית האוכלוסייה שהגיעה לשכונה בחמש השנים האחרונות היא ילידת הארץ (46%).

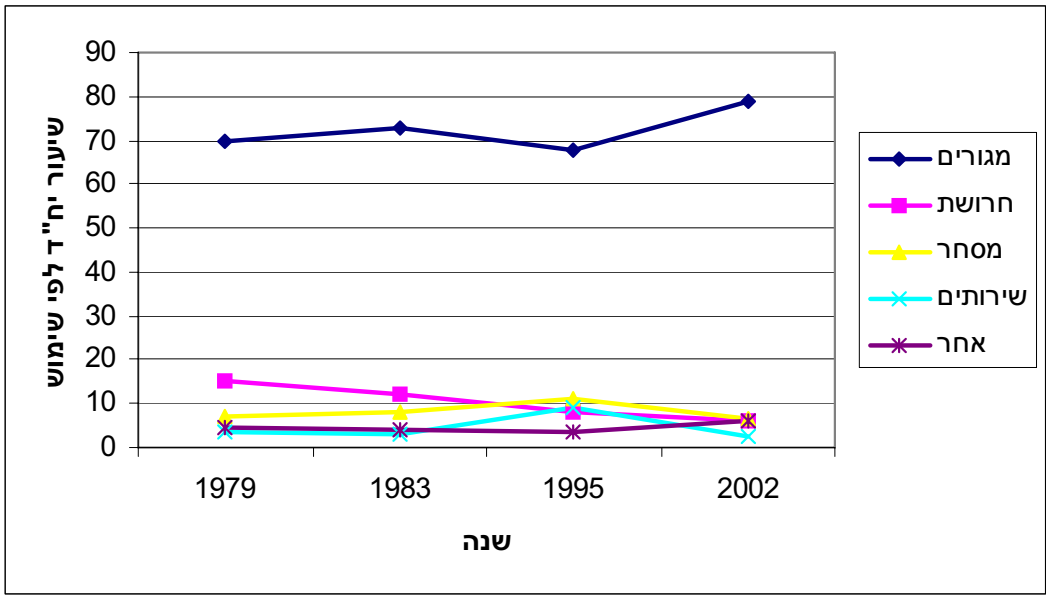
10.3 תהליכים כלכליים-תפקודיים

זיהוי התהליכים מתאפשר בניתוח שוק המגורים ותמהיל השימושים בשכונה. איור 10.5 מציג להלן את השינוי בשיעור השטח הבנוי למגורים ושיעור יחידות הדיור בין השנים 1979-2002. נראה כי מסוף שנות ה- 70 ועד אמצע שנות ה- 90 חלה עלייה בשיעור יחידות הדיור בשכונה, מגמה זו השתנתה מאמצע שנות ה- 80 ועד שנת 2002 ונראה כי חלה ירידה בשיעור יחידות הדיור ויציבות בחלקו היחסי של שטח המגורים מתוך כל השטח הבנוי בשכונה.



איור 10.5. שינויים בשוק המגורים בשכונת שפירא , 1979-2002.

האומנם היקפם הכולל של יחידות המגורים נמצא בירידה אולם חלקם היחסי בהשוואה לשימושים אחרים עלה מאמצע שנות ה- 90 ועד תחילת שנות ה- 2000. חלקו היחסי של השימוש למגורים גבוה ומלמד על מעבר משכונה המאופיינת בעירוב שימושים לשכונה ההופכת יותר ויותר לשכונת מגורים רגילה בה עירוב השימושים הולך וקטן מאמצע שנות ה- 90. איור 10.6 מציג להלן את השינויים בתמהיל השימוש בכלל יחידות הדיור בשכונת שפירא בשנים 1979-2002.



איור 10.6. שינויים בתמהיל השימוש ביחידות הדיור בשכונת שפירא, 1979-2002.

שיעור יחידות הדיור המשמשות לחרושת (תעשיה ומלאכה) נמצא במגמת ירידה מתונה לאורך השנים, מ- 26.5% בשנת 1979 ל- 13.7% בשנת 2002. מאמצע שנות ה- 90 קיימת מגמת ירידה גם בשימושי המסחר והשירותים, וחלה עליה קלה בשימוש "אחר" (הכולל יחידות אחסנה, ושימושים לא מוגדרים). יש להניח כי חלק מיחידות הדיור שהתפנו ממגורים משמשות לאחסנה ולשימושים הנופלים תחת הקטגוריה של שימוש "אחר". איור 10.7 מציג דוגמא למבנה תעשייתי עזוב בשכונה. מגמות אלה תואמות, כאמור את התהליכים הדמוגרפים שהתרחשו בשכונה - מאזן ניידות השלילי וירידה בתפוסת המגורים בשכונה. דירות שהתפנו כתוצאה מעזיבת תושבים התאכלסו בדיירים חדשים מרביתם עובדים זרים ועולים חדשים, ויש להניח כי בחלק מהדירות התבצע שינוי פנימי (לרוב של פיצול הדירה) ללא דיווח, ועל כן גם אם בפועל נעשה שימוש ביותר מיחידת מגורים אחת אין על כך כל עדות ברשומות. חלק מהדירות יצאו מכלל שימוש ולא עברו כל שיקום ושיפוץ ראה לדוגמא איור 10.8 , ואחרות עברו שינוי משימוש למגורים לשימוש אחר.

איור 10.7 . מבנה תעשייה עזוב, ברח' טורי זהב

איור 10.8 . מבנה מגורים נטוש, ברח' ראב"ד.

נתון נוסף המסביר את המגמות המזוהות קשור בשיעור בעלות הדיור. נמצא כי מאמצע שנות ה- 80 ועד אמצע שנות ה- 90 ירד שיעור בעלות הדיור בשכונה מ- 67.1 ל- 53.5. בשנים אלה הגיעו עולים חדשים לשכונה ומרביתם התגוררו בשכירות חופשית. מאמצע שנות ה- 90 ועד היום (נתוני 2003) עלה במקצת שיעור בעלות הדיור לכדי 59%, אך עדיין נמצא בשיעור נמוך בהשוואה לנתון המקורי. מרבית השוכרים הם עולים חדשים ועובדים זרים. מנתוני סקר משקי הבית שבוצע בשכונה (2003) נמצא כי 48% מבין התושבים שהגיעו לשכונה במהלך חמש השנים האחרונות מתגוררים בדירה בבעלותם. נתון זה מסביר את העלייה הקלה בשיעור בעלות הדיור בין השנים 1995 ל- 2003. עוד נמצא כי כ- 60% מהתושבים שהגיעו לשכונה בשנים האחרונות הם בגילאי 23-45, ומרביתם הגיעו משכונות שונות בתל-אביב ומחוצה לה, 46% מהם רווקים ו- 44% נשואים . יש להניח כי אטרקטיביות מחירי הדיור בשכונה מושכת אליה אוכלוסייה צעירה ובגילאי הביניים ולא רק עובדים זרים ועולים חדשים. זוהי בדבר חדשה שיש בה כדי לאתר את הפוטנציאל הגלום בשכונה ולעודד המשך פיתוחה וחיזוקה.

הסבר למגמת הירידה בהיקף העסקים בשכונה (תעשיה, מלאכה ומסחר) ניתן למצוא בסקר העסקים שנערך ב השכונה (סקר עסקים, 2003) לפיו המניעים לצמצום הפעילות העסקית בשכונה קשורים בהעדר תמיכה מצד הרשות לקידום תעשיות ומלאכות הפועלות בשכונה, ובשינוי כללי המסתמן בשכונה ממלאכה למגורים. זאת, בנוסף לתקופת המיתון הפוקדת את המדינה בשנים האחרונות ומשפיעה באופן ישיר גם על העסקים בשכונה. למעשה רבים מבעלי העסקים הצהירו כי חלה פגיעה באופי התעשייתי של השכונה ועובדת התדרדרות השכונה גורמת לעסקים רבים להעתיק את מקומם למקום אחר.

10.4 מארג התהליכים והשלכותיהם

שילוב התהליכים שתוארו לעיל לכדי מארג אחד מוצג באיור 10.10. המארג מדגים את הקשר הקיים בין התהליכים הדמוגרפים לתהליכים הכלכליים-תפקודיים והשלכותיהם הכוללות. התהליכים המוצגים מחולקים לשלושה פרקי זמן, חלק מהם קשורים זה בזה וחלק מאפיינים פרק זמן נתון ללא קשר להתפתחות קודמת. תהליכי ההגירה השלילית ועזיבת האוכלוסייה הותיקה מסוף שנות ה- 70 ועד אמצע שנות ה- 80 הובילו לשינויים בשוק המגורים בשכונה באופן בו נוצר מלאי דירות פנויות למגורים , עליה בהיצע הדירות לשכירות חופשית, וירידת ערך הנדל"ן למגורים. השפעות אלה הפכו את השכונה עד מהרה לאטרקטיבית למגורים בעיקר עבור אוכלוסיות חלשות. בשנות ה- 90 המוקדמות התאפיינה כניסה של עולים חדשים ומאוחר יותר הצטרפו אליהם גם עובדים זרים, שיכלו להתגורר בשכונה בשל מיקומה ורמת מחירי הדיור האטרקטיביים שהיא מציעה. יחד עם זאת החלו להתגורר בשכונה משפחות של משתפי פעולה על-פי מדיניות חיצונית שנקבעה על-ידי

משרד הביטחון . בתקופה זו עלה היקף האוכלוסייה בשכונה, אך מגמת ההגירה השלילית המשיכה. למעשה מאמצע שנות ה- 80 ועד אמצע שנות ה- 90 השכונה עברה שינוי בהרכב האוכלוסייה ובאופייה, עזיבת אוכלוסיית ותיקים וכניסה של צעירים ומשפחות בגילאי הביניים, וכן עולים חדשים ועובדים זרים. בתוך כך המשיכה מגמת הירידה בערכי הנדל"ן בשכונה, התגברו תהליכי הפשיעה וההתדרדרות הפיזית ובמקביל החלה יציאה של עסקים (תעשיות, מלאכות ומסחר). השימוש למגורים הפך במקביל דומיננטי יותר ויותר בעקבות זאת. השכונה נחלשה הן מבחינה חברתית - קהילתית והן מבחינה פיזית. התגוררו בה תושבים מקבוצות שונות ומזרמים שונים, במצב חברתי כלכלי נמוך (כזכור, האוכלוסייה החזקה עזבה למקומות אחרים). התהליך הבולט שהתרחש בשכונה והשפיע על המתרחש גם בהמשך, מאמצע שנות ה- 90 ועד תחילת שנות ה- 2000 ניכר בצמצום בהיקף הפעילות התעשייתית והמסחרית בשכונה. בדרך זו השכונה הופכת לשכונת מגורים רגילה עם מיעוט יחסי שימושים אחרים. לקראת סוף שנות ה- 90 חלה האטה בכניסת עולים חדשים ובמיוחד עובדים זרים בשל מדיניות כלל ארצית ועירונית המשפיעה גם על הנעשה בשכונה, וכניסת האוכלוסייה לשכונה מאופיינת יותר באוכלוסייה ישראלית ותיקה בגילאי 44-23 שהגיעה אל השכונה משכונות שונות בתל-אביב ומחוצה לה. האומנם מצבה הפיזי והחברתי של השכונה הינו מדורדר, אך העובדה שהיא משנה אופייה יותר ויותר לשכונת מגורים יחד עם מיקומה ואטרקטיביות המחירים למגורים בה מעודדים קליטה של אוכלוסייה המהווה פוטנציאל לחיזוקה ופיתוחה.

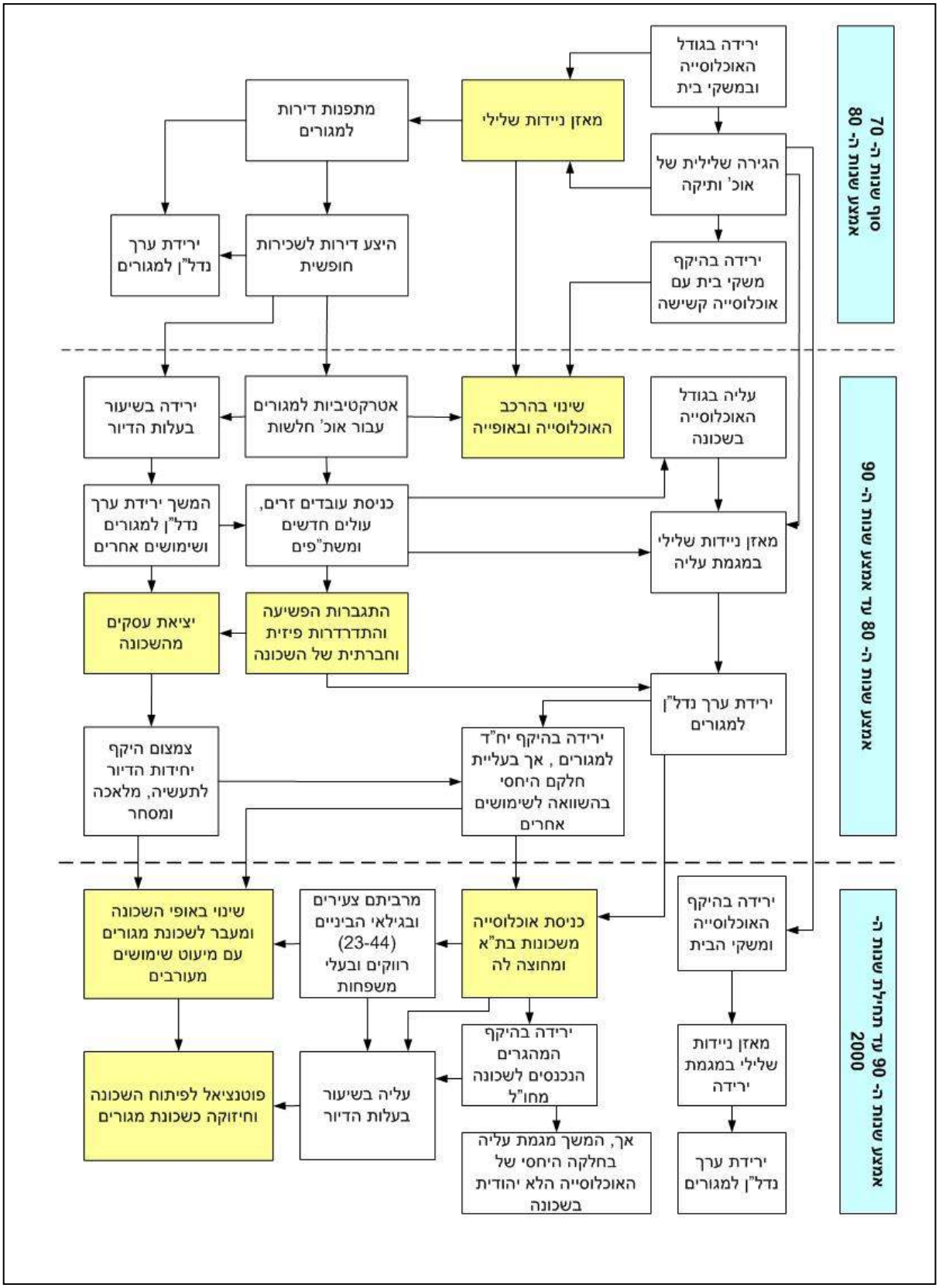
יש לציין כי לא לכל התהליכים שהתרחשו בשכונה קיים הסבר ישיר וקשר בין היבטים דמוגרפים וכלכליים-תפקודיים. ישנם תהליכים שהתרחשו בעקבות מדיניות ארצית וכלל עירונית. כך למשל מדיניות העסקת עובדים זרים השפיעה על תקופות הגאות והשפל באכלוס עובדים זרים ומשפחותיהם בשכונה. קליטת אוכלוסייה ערבית הינה עובדה והיא לא בגדר תהליך התפתחותי טבעי. באשר לצמצום היקף התעשיות והמלאכות בשכונה מדובר במשתנים רבים שהשפיעו על מגמת עזיבה והם קשורים במיתון כללי במשק , במדיניות המיסוי של העירייה ובמשתנים נוספים, ולא רק בהתדרדרות השכונה ובנטישת העסקים בשל מצבה.

למעשה מסוף שנות ה- 90 ועד היום השכונה עוברת שינויים המתרחשים במקביל. מתקיים בה תהליך קליטה של תושבים חדשים המתחלקים לשתי קבוצות ללא קשר בניהם. *קבוצה אחת* של אוכלוסייה ילידת הארץ שבוחרת להעתיק את מגוריה משכונות אחרות בת"א ו/או מערים ויישובים הקרובים לת"א לשכונת שפירא. מדובר בתושבים פועלים בעלי השכלה תיכונית, שבחרו להתגורר בשכונה מסיבות שונות, בניהם אפשרויות הוזלה של הוצאות המחייה והקיום השוטף וכן קרבה למוקדי העבודה בשכונה ובתל-אביב. יש להניח כי תהליכים אלה קשורים בעליה בשיעורי העוני בישראל שהובילו לניידות אוכלוסייה חלשה

מאזורים חלשים יותר לאזורים חלשים פחות ובכך אפשרו שיפור בתנאי המחייה (שכירות דיור), ובמציאת מקור פרנסה (קרבה למקורות תעסוקה). בקרב נמנית גם אוכלוסייה חרדית, עדות עקיפה לכך מתקבלת מנתוני מוסדות החינוך העצמאיים שקמו בשכונה ובזרם החינוכי המועדף על משקי הבית לחינוך ילדיהם. *הקבוצה השנייה* אף היא מאופיינת באוכלוסייה ילידת הארץ, אוכלוסייה "חזקה יותר" של סטודנטים ומשפחות (בגילאי פריון) הרואה בשכונה פוטנציאל לפיתוח ובוחרת בה כמקום למגורים זמניים או למגורי קבע. בקרב משקי הבית הבוחרים בשכונה כמקום מגורים קבוע יש להניח שמזוהה הפוטנציאל הגלום בשכונה, מבחינת ההיצע הקרקעי ואטרקטיביות המחירים שהיא מציעה בהשוואה למחירי הנדל"ן בתל-אביב ובאזורי ביקוש סביב לה. בדרך כך ישיגו עליה ברווחת הדיור ומגורים במיקום מרכזי. עדות לכך נמצאת בבניית בתים צמודי קרקע בצמידות למבנים ישנים ומוזנחים,. איור-10.9 מציג להלן דוגמא לבתי קרקע שנבנו בסמיכות למבנים ישנים ומוזנחים.

איור 10.9. בתים חדשים שנבנו בסמיכות לבתים ישנים.

הניתוח המוצג לעיל משקף מציאות סבוכה. כיום פועלים בשכונה כוחות רבים ומנוגדים, הנהנים מהאטרקטיביות שלה בהשוואה לשכונות אחרות בעיר ולערים השכנות לתל-אביב בעיקר בתחום מחירי הנדל"ן והמיקום הגיאוגרפי . מחד מדובר באוכלוסייה חלשה במעמד סוציו-כלכלי נמוך, רובם פועלים ישראלים , עובדים זרים ומשת"פים, ומאידך אוכלוסייה צעירה מהמעמד הבינוני השואפת להתגורר בשכונה וליהנות מהאטרקטיביות שלה המאפשרת עלייה ברווחת הדיור במחירים השוואתיים נמוכים.



איור 10.10. שכונת שפירא- מארג תהליכים והשלכותיהם.

11. מכלול הבעיות בשכונה

ריכוז הבעיות המוצגות להלן מבוסס ברובו על הבעיות המזוהות בתחומים השונים כפי שהם עולים משורת הנושאים שעלו עד כה. מקורות נוספים לזיהוי הבעיות בשכונה התקבלו במסגרת סדרת מפגשים שקיימנו עם נציגי המשרדים השונים בעירייה וכן התוצרים שהתקבלו במפגש הציבורי שהתקיים ב- 5.11.03. הבעיות מוצגות על-פי חלוקה נושאית וציון המקור לזיהוי הבעיה.

11.1 בעיות אובייקטיביות

בעיות אובייקטיביות הינן בעיות שזוהו על-פי ניתוח נתונים סטטיסטיים ותהליכים מדידים. לוח 11.1 מציג להלן ריכוז של הבעיות האובייקטיביות שזוהו בשכונה על-פי חלוקה נושאית.

לוח 11.1. מכלול הבעיות האובייקטיביות בשכונת שפירא.

נושא	תיאור הבעיה	מקור
תהליכים ומגמות פנימיות בשכונה	מאזן ניידות שלילי משנות ה- 80 ועד היום	סקר ואיסוף נתונים, ניתוח תהליכים
	הגירה שלילית של אוכלוסייה ותיקה (חזקה יחסית)	
	ירידת ערך נדל"ן למגורים ושימושים אחרים	
	אטרקטיביות מגורים עבור אוכלוסיות חלשות	
	ירידה יחסית בשיעור בעלות הדיור בשכונה	
	דירות ובתי עסקי פנויים (מבנים נטושים, מוקדים לפשיעה)	
נדל"ן בשכונה	היקף מצומצם של התחלות בנייה (אין סימני התחדשות)	סקר ואיסוף נתונים, ניתוח תהליכים
	הביקושים לדירות חדשות לרכישה בשכונה מוגבלים ומרביתן מופנות לשכירות	
	מחירי הדירות בשכונה נמוכים ביותר מ- 50% ממחירי הדירות בת"א	
	ביקושים נמוכים לשטחים מסחריים ומחירי המכירה וההשכרה נמוכים באופן משמעותי ומשתווים למחירי הדירות. בנוסף אין בניית שטחים חדשים למסחר	
	קושי במכירה ורכישה של יחידות מסחר בשל העדר רישום מוסדר בטאבו	
	באזור הדרום מזרחי של השכונה מרבית החלקות במושה ואינן מוסדרות	
	כמות יח"ד המותרות בתב"ע נמוכה ואינה תואמת את הביקושים והצרכים (מחלקים דירות חדשות לדירות קטנות לאחר קבלת טופס 4)	
	שוק המכירה וההשכרה של בתי עסק רדום , בין השאר, בשל מגבלות העירייה במתן רישוי עסק	

לוח 11.1. המשך

נושא	תיאור הבעיה	מקור
המשך נדל"ן בשכונה	זליגה על חשבון זכויות דרך לשטחים ציבוריים	סקר ואיסוף נתונים, ניתוח תהליכים
	בעיית הגדרה גבולות באזור המושה	
	שטחים ציבוריים (חומים) לא מופקעים – דוגמת הרחובות פלקיריה והתיבונים.	
תנועה ותחבורה	קיפוח הולכי רגל מבחינת שטחי מדרכות (תפוסים על-ידי חניה, פחים ושאר מטרדים). אין שבילים להולכי רגל	סקר ואיסוף נתונים
	צומת מסילת ישרים-חכמי ישראל דורש שיפור, יישום תכנון למעגל תנועה.	
	אזורים מוגדרים בשכונה סובלים מהעדר מקומות חנייה, גורם לחניה פראית באזורים אלה.	
	העדר שירותי תחבורה ציבורית נאותים בתוך השכונה.	
תשתית	מרבית הכבישים בשכונה ישנים	סקר ואיסוף נתונים
	מחצית מהמדרכות במצב ישן/ואו שבור ובחלק מהרחובות אין מדרכות	
	במספר רחובות בשכונה אין כלל תאורה	
	קריסת מערכות ביוב עקב חלוקת דירות	נציג העירייה
חברה קהילה וכלכלה	השכונה מאופיינת במעמד סוציו-כלכלי נמוך	סקר ואיסוף נתונים
חינוך	שונות רבה בין האוכלוסיות בשכונה יוצרת פערים בין התלמידים	נציג עירייה
	מסתמנת מגמת מעבר ממוסדות חינוך ממלכתיים-דתיים לחרדים	
	פוטנציאל התלמידים בשכונה בירידה מתמדת – חלק גדול מהילדים לומדים מחוץ לשכונה.	
	אוכלוסיות מיוחדות (משת"פים, עובדים זרים, עולים חדשים) זקוקות לתגבור לימודי עברית	
מוסדות ושירותי ציבור	קיימת תופעה של פלישה לשטחים ציבוריים	נציג עירייה
	מבני ציבור כלל לא מנוצלים מבחינת אחוזי בנייה	
	מועדון לקשיש לא מצליח לאגד קשישים בעיקר בשל קשיי נגישות	
אכיפה	חריגות בנייה למגורים, פיצול דירות להשכרה	נציג עירייה
	פתיחת עסקים ללא רישוי	
משת"פים ועובדים זרים	עליה בשיעור האוכלוסייה הלא יהודית בשכונה	ניתוח תהליכים
	תופעת שנאת זרים	נציג עירייה
	עובדים זרים אינם לוקחים חלק בפעילות קהילתית מחשש מהמשטרה	

11.2 בעיות סובייקטיביות

בעיות סובייקטיביות הן בעיות המזוהות על-ידי תושבי השכונה, המועסקים בה ואנשי שירותים למיניהם. הבעיות הסובייקטיביות זוהו על בסיס שני מקורות עיקריים: האחד הוא סקר משקי הבית שאפשר התייחסות של התושבים לנושאים שונים הקשורים בשכונה וכן מפגש ציבורי שהתקיים, ב- 5.11.03 ונועד בין השאר להגדיר בעיות יחד עם תושבי השכונה. לוח 11.2 מציג להלן את הבעיות הסובייקטיביות שזוהו בשכונה לפי חלוקה נושאית.

לוח 11.2. מכלול הבעיות האובייקטיביות בשכונת שפירא.

נושא	תיאור הבעיה	מקור
נדל"ן עסקי ופעילות עסקית	עסקים נפגעים בשל תדמית שלילית והתדרדרות השכונה	בעלי עסקים בשכונה
	העדר תמיכה מהרשויות לפעילות עסקי תעשיה ומלאכה בשכונה	
	שינוי אופי השכונה ומעבר ממלאכה למגורים- פגיעה ישירה בעסקים	
	הזנחה והעדר תחזוקה פוגעים ישירות בפעילות העסקית בשכונה	
	פגיעה באטרקטיביות המקום	
תנועה ותחבורה	העדר שירותי תחבורה ציבורית נאותים בתוך השכונה	תושבים (מפגש ציבורי)
	ישנם רחובות שחובה להתקין בהם פסי האטה לנסיעה ברכב	
	עומסי תנועה סביב השכונה יוצרים קשיי נגישות (בעיקר לעסקים)	בעלי עסקים בשכונה
תשתית	מרבית הכבישים בשכונה ישנים	תושבים (מפגש ציבורי)
	מחצית מהמדרכות במצב ישן/ואו שבור ובחלק מהרחובות אין מדרכות	
	במספר רחובות בשכונה אין כלל תאורה	
	התיישנות מערכת הביוב והמים- בעיות בלחץ המים בשכונה	
	שיטפונות והצפות בחורף, העדר פתרונות ניקוז	
חברה קהילה וכלכלה	ניתוק וניכור בין אוכלוסיות דתיות לחילוניות	תושבים (מפגש ציבורי)
	ילדי השכונה חשופים לסמים ולפשע	
	הפשיעה בשכונה מתגברת	
מוסדות ושירותי ציבור	העדר מוסדות חינוך ותרבות עבור כל הזרמים	תושבים (מפגש ציבורי)
	נדרשת תוספת מוסדות ציבור (ובעיקר חינוך) לקהילה הדתית-חרדית	
	העדר שטחים פתוחים, מתקני משחק ומוקדי מפגש בשכונה	
	הגינה הציבורית החדשה בשליטת האוכלוסייה הערבית	

לוח 11.2. המשך

נושא	תיאור הבעיה	מקור
מטרדים ותחזוקה	תדירות נמוכה בפינוי זבל, מצב הניקיון הכללי בשכונה ירוד	תושבים (מפגש ציבורי)
	בשכונה קיים מוקד לא מבוקר לפינוי זבל ופסולת בניין, המשאיות המגיעות לצורך פינוי הפסולת מהוות מטרד רעש	
	מטרדי לכלוך ורעש מתעשיות ומלאכות קיימות בשכונה	
	מפעל למחזור בקבוקים ממוקם בשכונה ומהווה מטרד רעש	
	מטרדי רעש מבתי קפה	
	מטרד רעש בקרבה למחלף חיל השיריון	
	מיקום מגרש הגרירה על רחוב ישראל מסלנט מהווה מטרד	
אכיפה	העדר פעילות אכיפה בשכונה ובמיוחד פיקוח משטרתי	תושבים (מפגש ציבורי)
	בשכונה פועלים ללא היתר בתי קזינו	
	בשכונה קיימים בתי בושת פעילים והמשטרה לא פועלת די לסגירתם	
	אין כל פעילות של משמר אזרחי	
משת"פים ועובדים זרים	פלישת אוכלוסייה ערבית לבית האדום	תושבים (מפגש ציבורי)
	האוכלוסייה נתונה בפחד בשל קיומם של משת"פים בשכונה	
	עליה בשיעור האוכלוסייה הלא יהודית בשכונה	
	ריכוז של עובדים זרים (מחוסרי דיור) מתחת לגשר הולץ	
	אין התייחסות של משרד הביטחון לנעשה בשכונה עם משת"פים	

11.3 בעיות חזויות

בעיות חזויות אותרו על-פי ניתוח תהליכים ומגמות ועל-פי שינויים צפויים בשכונה. לוח 11.3 מציג להלן את הבעיות החזויות שזוהו בשכונה על-פי חלוקה נושאית.

לוח 11.3. בעיות חזויות בשכונת שפירא.

נושא	תיאור הבעיה
תהליכים ומגמות פנימיות בשכונה	המשך מאזן ניידות שלילי בשכונה
	המשך הגירה שלילית של אוכלוסייה חזקה וקליטת אוכלוסייה שברובה היא חלשה
	המשך ירידת ערך נדל"ן למגורים ושימושים אחרים
	המשך אטרקטיביות מגורים עבור אוכלוסיות חלשות
	עליה בהיקף הדירות הנטושות והמוזנחות

לוח 11.3. המשך

נושא	תיאור הבעיה
נדל"ן בשכונה	התגברות הקושי במכירה ורכישה של יחידות מסחר בשל העדר רישום מוסדר בטאבו
	קשיים בהשגת פיתרון באזור הדרום מזרחי של השכונה (מרבית החלקות במושה ואינן מוסדרות)
	שוק המכירה וההשכרה של בתי עסק רדום , בין השאר, בשל מגבלות העירייה במתן רישוי עסק
	המשך זליגה ופלישה לקרקע ציבורית
תנועה ותחבורה	החרפה בתנאים של הולכי הרגל בשכונה
	ללא אכיפה והסדרי תנועה תמשך חנייה פראית באזורים שונים בשכונה
חברה קהילה וכלכלה	המשך מעמד סוציו-כלכלי נמוך
	התגברות מתחים והיריבויות בין קבוצות האוכלוסייה
	המשך התדרדרות השכונה והתגברות הפשיעה
חינוך	ריבוי מוסדות עצמאיים והמשך בריחת תלמידים למוסדות חינוך אחרים בעיר ומחוצה לה
	פערים בחינוך בין אוכלוסיות שונות בשכונה (יהודים, ערבים, עובדים זרים)

12. חסמים ומאיצים לפיתוח

על בסיס ניתוח ממצאי הסקרים ומכלולי הבעיות שזוהו וצוינו לעיל, נערכה הערכת פוטנציאל הפיתוח של השכונה. פוטנציאל הפיתוח נסמך על ארבעה מרכיבים המהווים מסגרת תפישתית המכונה swot , איור 12.1 מציג להלן את פוטנציאל הפיתוח של השכונה.

חוזקים / עוצמות / מאיצים **Strenghts** ***מגבלות / חולשות*** **Weeknesses**
מתייחס לניתוח היתרונות והחסרונות של האזור בהשוואה לאזורים אחרים.

הזדמנויות **Opportunities** ***איומים / חסמים*** **Threats**
ניתוח השתלבות האזור במגמות ותהליכים ברמה השכונתית והכלל עירונית

איור 12.1. מרכיבי פוטנציאל הפיתוח שזוהו בשכונת שפירא.

13. מטרות ויעדים

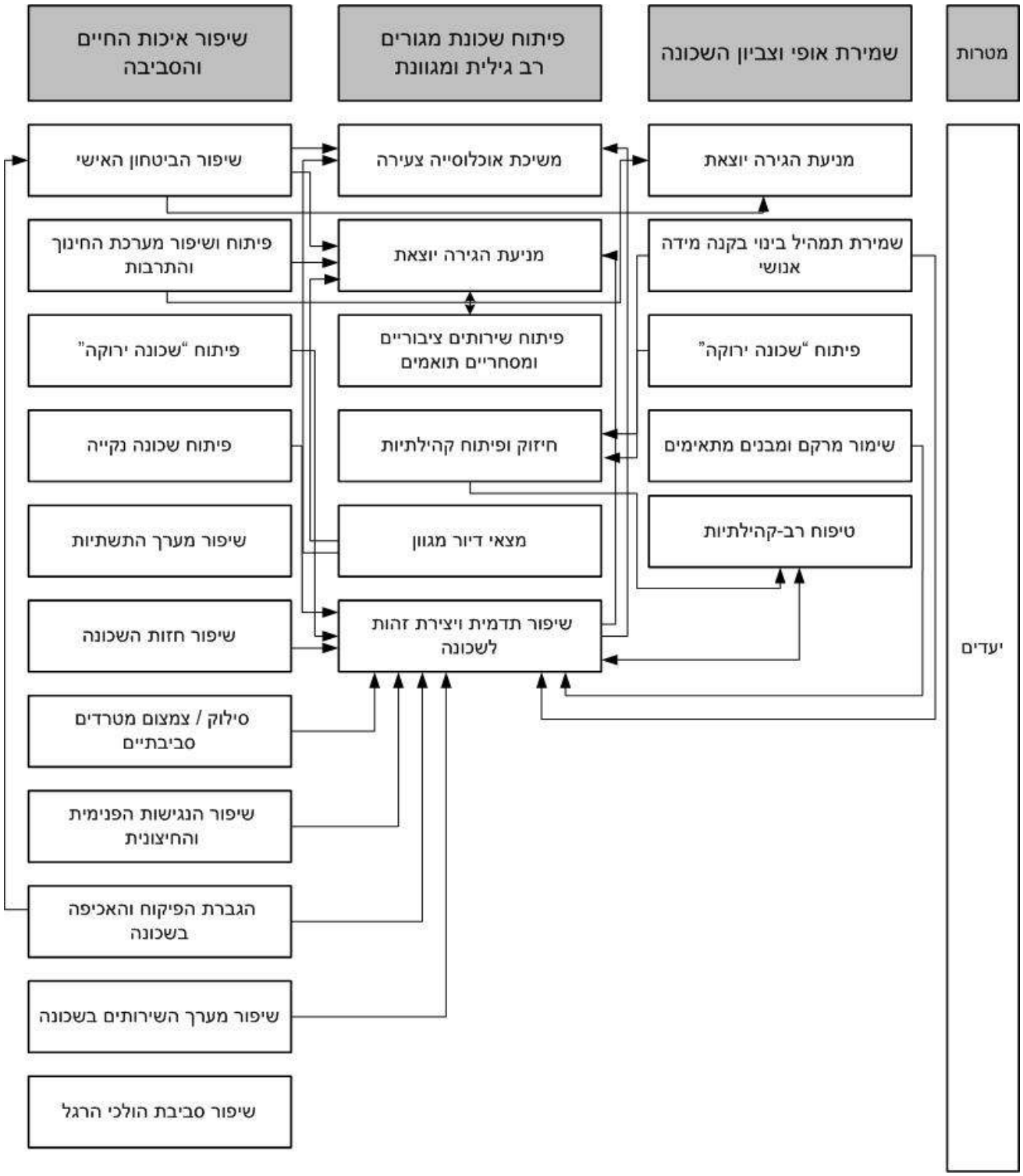
מטרות התכנית ויעדיה התכנית נקבעו במסגרת סדנא ציבורית שהתקיימה ב- 07.01.04.• 13.1 מציג להלן שלוש מטרות עיקריות מהן נגזרים שורה של יעדים, המקיימים קשרים הדדיים באופן בו מטרה אחת מסייעת בהשגת מטרה אחרת ויעד מסוים עשויי לסייע בהשגתה של יותר ממטרה אחת. שלוש המטרות שנקבעו עוסקות בהיבטים הפיזיים והחברתיים של השכונה, ויש בהם כדי להשפיע על אופייה הפיזי והחברתי העתידי של השכונה. להלן פירוט המטרות:

שמירת אופי וצביון השכונה, משתתפי הסדנא הדגישו רבות את רצונם לשמור על אופייה הנוכחי של השכונה במובן הפיזי והחברתי- קהילתי. ההיבט הפיזי מתייחס לבינוי בבנייה נמוכה, ומשווה למקום אופי מיוחד המבדיל אותו מהשאון העירוני. ההיבט הקהילתי והתרבותי, מתבטא בשילוב המתקיים בין האוכלוסיות השונות המתגוררות בשכונה.

פיתוח שכונת מגורים רב גילית ומגוונת, המחשבה העומדת בבסיס מטרה זו קשורה בעתיד השכונה ובדאגה ליצירת מגוון גילאי המאפשר המשך פיתוחה של השכונה בעתיד. ייחודה של שכונת שפירא, קשור בין השאר, בעובדה כי בשכונה מתגוררות משפחות צעירות עם ילדים, אוכלוסייה מבוגרת ואוכלוסיה של צעירים אשר חלקם רווקים. על כן ראו התושבים בפיתוח שכונה רב גילית מטרה חשובה.

שיפור איכות החיים והסביבה, מטרה זו הינה מבין המטרות הבסיסיות שיכולה לשאוף אליהן כל שכונת מגורים בעיר. אין בה כדי להצביע על כוונת פיתוח יחודית לשכונה, אלא כדי לאפשר המשך קיום בתנאים נאותים וראויים לאוכלוסייה הקיימת וזו שתבוא להתגורר בה בעתיד. מטרה זו לתפישת התושבים הינה הכרחית ומהווה נקודת מוצא לכל פעילות פיתוח עתידית שתתרחש בשכונה. יצירת סביבת מגורים נקייה, מטופחת וראויה הינה בגדר זכות בסיסית אליה מכוונים התושבים מעצם היותם תושבי בעיר והשכונה. בשל חשיבות הנושא, ועל אף שהוא פעמים רבות מובן מאליו, עומדת מטרה זו במקום שווה בין שלושת המטרות שהוגדרו להמשך פיתוח השכונה.

• פירוט אודות מבנה ומרכיבי הסדנא, משתתפים ותוצאות גולמיות מוצג בנספח 1 לפרק 13 לדוח זה.



איור 13.1 מארג מטרות ויעדים לפיתוח שכונת שפירא.

14. חלופות לפיתוח השכונה

14.1 כללי

פרק זה מציג ארבע חלופות אפשריות שהוצעו לפיתוח השכונה. החלופות מבוססות על ניתוח הרקע התכנוני, תוצאות המפגשים הציבוריים השונים, סקר ספרות וסקירת דוגמאות מן העולם בנושא שכונות שעוברות התחדשות עירונית•. כל זאת בהתייחס למארג המטרות והיעדים. בפרק זה מוצגות החלופות והמבנה התפקודי המתקבל בכל אחת מהן. המרכיבים והמאפיינים של החלופות ותמונות המסייעות בהמחשתן מוצגות בנספח מספר 2 לפרק 14.

14.2 חלופה א' – שכונת מגורים משודרגת

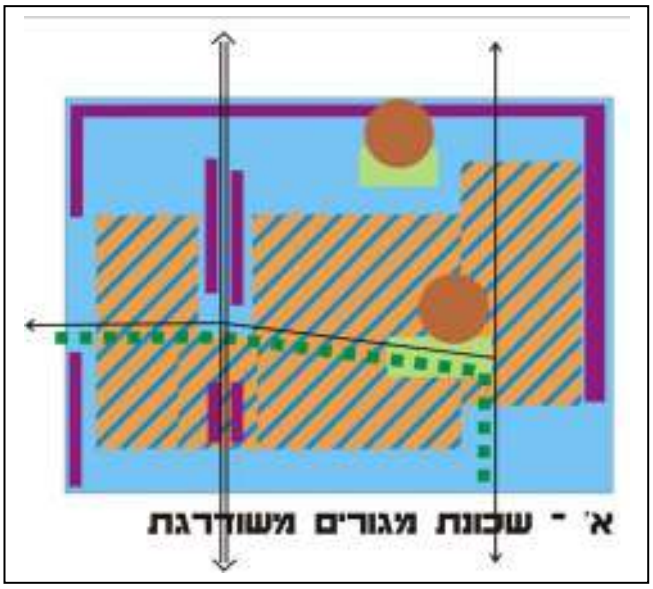
כללי

החלופה טוענת לשיפור תנאי המגורים והחיים בשכונה עבור האוכלוסייה הקיימת, היא מכוונת במידה רבה להמשך מצב קיים אך משודרג. החלופה מושתתת על השקעות ציבוריות נרחבות ועל סיוע של השוק הפרטי בעיקר בתחומי פעילות של "עסקים לקהילה". מדובר ***בשכונת מגורים רגילה בה מוקפדים שירותי ניקיון ומוגברת האכיפה בתחומים השונים***: עסקים חורגים, חריגות בניה, תנועה וחנייה פשיעה וכדומה. הרעיון העומד בבסיס החלופה הוא להפוך את סביבת המגורים בשכונה לסביבה ראויה יותר בה נאכפים החוקים, נשמר הסדר והניקיון והחזות חיצונית מטופחת. הכוונה היא לאפשר לאוכלוסיות המתגוררות בשכונה לחיות בסביבה ראויה ולאפשר קיומה של שכונה נקייה ומסודרת.

מבנה תפקודי

המבנה התפקודי של החלופה (איור 14.1) מדגיש את המשך היות השכונה מופנמת יחסית המקיימת קשרים עם החוץ בעיקר באמצעות שני צירי האורך החוצים אותה מדרום לצפון (רח' ישראל מסלנט ורח' מסילת ישרים) וציר רוחב אחד ממזרח למערב (שדרות חכמי ישראל). שני המוקדים הקיימים בשכונה ימשיכו לתפקד כיחידות עצמאיות ללא קשר פיזי ביניהם.

• תקציר סקר הספרות ניתן לקרוא בנספח 1 לפרק 14 בדוח זה.



איור 14.1. חלופה א' – שכונת מגורים משודרגת.

14.3 חלופה ב' – כפר עירוני

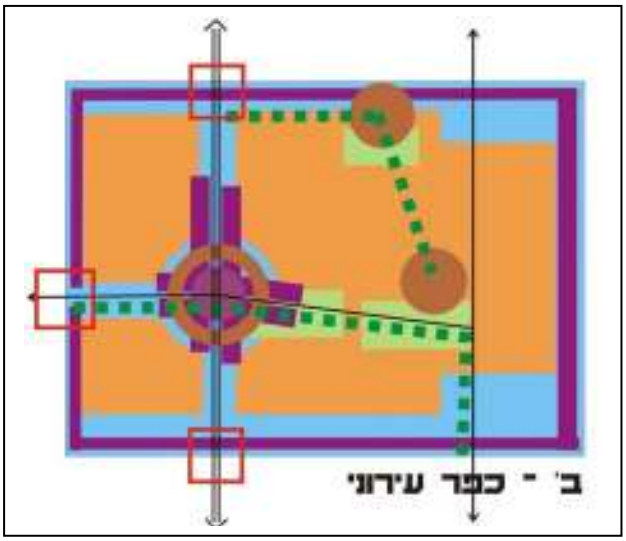
כללי

חלופה זו מושתתת על עקרונות ה- **"Urban Village"** וה-**" New Urbanism"** המיושמות בסביבות מגורים פנים עירוניות באזורים מתדרדרים או באזורים עזובים. זאת במטרה ליצור סביבה עירונית אטרקטיבית נעימה העומדת בתחרות עם שכונות אחרות בעיר ובמיוחד עם הפרברים העירוניים המושכים אליהם אוכלוסייה. החלופה מגדירה שכונה המהווה ***מרחב קומפקטי נטול תנועה***, המאופיינת ***במגוון שימושי קרקע*** המצויים במרחקי הליכה קצרים ***ואוכלוסייה בעלת מעורבות חברתית וקהילתית ערה***. השכונה מאופיינת ***בסוגי בעלות דיור שונים***. השכונה מקנה הזדמנות להכרות אישית בין תושביה בראייה בשם ובהשתייכות מרחבית. היא מספקת טווח רחב של פעילויות ומושכת לתחומה או ולסביבתה הקרובה פרטים וחברות עסקיות בהיקף שיש בו כדי לאפשר שגשוג כלכלי. מבחינה תעסוקתית ***יש בה ובסביבתה הקרובה היצע תעסוקות מגוון*** המתאים לחתכי אוכלוסייה שונים. ***האוכלוסייה תהיה רב גילית ותאפשר לאוכלוסיות שונות זו מזו במעמדן החברתי והכלכלי להתגורר בשכונה.*** מרבית מכוח העבודה בה ימצא פרנסתו בתחום השכונה או במרחקים קצרים מחוצה לה ויסופקו בה מגוון שירותים לכל שכבותיה. שכונה זו מציעה ***סביבה חיצונית ייחודית מעוצבת ונעימה עם מוקד מרכזי*** מקושר למערך שבילים עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים ומקומות מפגש בניהם. המוקד המרכזי שיתהווה בשכונה ישלב מגוון פעילויות בניהן מסחריות, עסקיות (משרדים) וקהילתיות תרבותיות, הוא יזוהה כנקודת ציון משמעותית בשכונה וישמש כמקום המעודד אינטראקציות בין האוכלוסיות השונות. בשכונה פרושים שטחים פתוחים ציבוריים מטופחים ומתוחזקים לרווחת התושבים, שטחים אלה קשורים

למערכת השבילים ולנקודות המפגש בשכונה. ***במסגרת חלופה זו ישמר אופי המרקם הבנוי וכן תשמר מופנמות השכונה***, המוקפת בסביבה עירונית אינטנסיבית במגורים ובשימושים מסחריים ואחרים. ***דגש רב מופנה לחיזוק הקהילתיות***, וכאמור, ליצירת מקומות מפגש בתוך השכונה בין האוכלוסיות השונות המתגוררות בה.

מבנה תפקודי

המבנה התפקודי של החלופה (איור 14.2) מדגיש את שלושת מוקדי הפעילות בשכונה והקשר בניהם. המוקד הגדול מבניהם ימוקם במרכז השכונה וישרת את כלל התושבים. סביבו תתהווה פעילות מסחרית , ציבורית וחברתית שתעודד את הקשר בין הקהילות השונות המתגוררות בשכונה. נוסף למוקדים אלה יווצרו שלוש כניסות בשולי השכונה מצפון, מדרום וממזרח, שיאפשרו פעולות היכולות להתרחש כתוצאה מהמפגש עם האזורים הסמוכים. הציר המסחרי בשכונה מתעבה (רח' מסילת ישרים) במיוחד לאור הקשר שלו עם המוקד המרכזי של השכונה. בציר זה יושם דגש על עיצוב ארכיטקטוני ותתאפשר בניה עד 4 קומות לשם הדגשת הציר והמוקד שבמרכזו.



איור 14.2. חלופה ב' – הכפר העירוני.

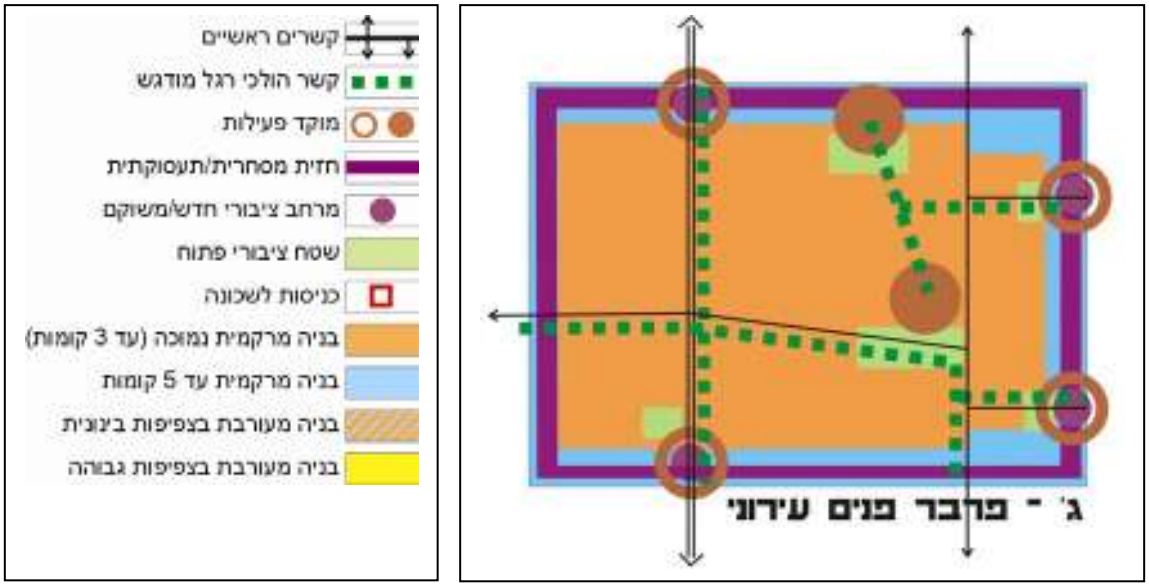
14.4 חלופה ג' – פרבר פנים עירוני

כללי

בחלופה זו ***התפקוד הדומיננטי בשכונה הוא מגורים*** ומרבית השימושים שאינם למגורים יתרכזו בשולי השכונה (בעיקר שירותי ציבור ומסחר). השכונה תהיה דומה באופייה לפרבר שינה (בבוקר מתרוקנת השכונה מתושבים ובערב חוזרים התושבים הביתה). בשל הדמיון הרב בין הפרבר העירוני לתפישה המוצגת בחלופה זו נבחר שמה "פרבר פנים עירוני". ***הבנייה בה תהא חד גונית*** בהשוואה לחלופות האחרות , ***מגוון גדלי הדירות בה יהיה מצומצם*** עם נטייה לדירות מרווחות וגדולות. בכך רווחת הדיור הצפויה במסגרת חלופה זו תהה גבוהה יחסית. החזית המסחרית ו/או התעסוקתית מתחזקת מאוד בשולי השכונה ונחלשת עד מאבדת מאופייה בתוך השכונה. ***האוכלוסייה שתתגורר בשכונה תהה מהמעמד הבינוני ומעלה*** ותתאפיין ***בריבוי של משפחות עם ילדים***. העובדה כי מרבית השירותים יתקבלו מחוץ לשכונה מצמצמת את הפוטנציאל ליצירת אינטראקציות. הדבר יכול להשפיע על ***העדר קהילתיות בקרב האוכלוסייה המתגוררת בשכונה.*** המוקדים הקיימים בשכונה לא יהוו כמוקדי מוקד למפגש מעבר לקשר הפיסי האפשרי ביניהם. כמו כן בשולי השכונה ייווצרו מוקדים חדשים שיחזקו את הקשר של הסביבה עם השכונה.

המבנה התפקודי

על פי המבנה התפקודי של החלופה (14.3) הפעילות העסקית החדשה בשכונה (זו שאינה בדגש על מגורים) תתרכז בשוליים, והשרותים השונים יסופקו גם בשוליים. בתוך השכונה עצמה יתרכזו המגורים עם קיום מינימאלי של שימושים לטובת תושבי השכונה. מערך הקשרים בשכונה יתקיים בין המוקדים בתוכה לבין המוקדים השונים המצויים בשוליה.



איור 14.3. חלופה ג' – פרבר פנים עירוני.

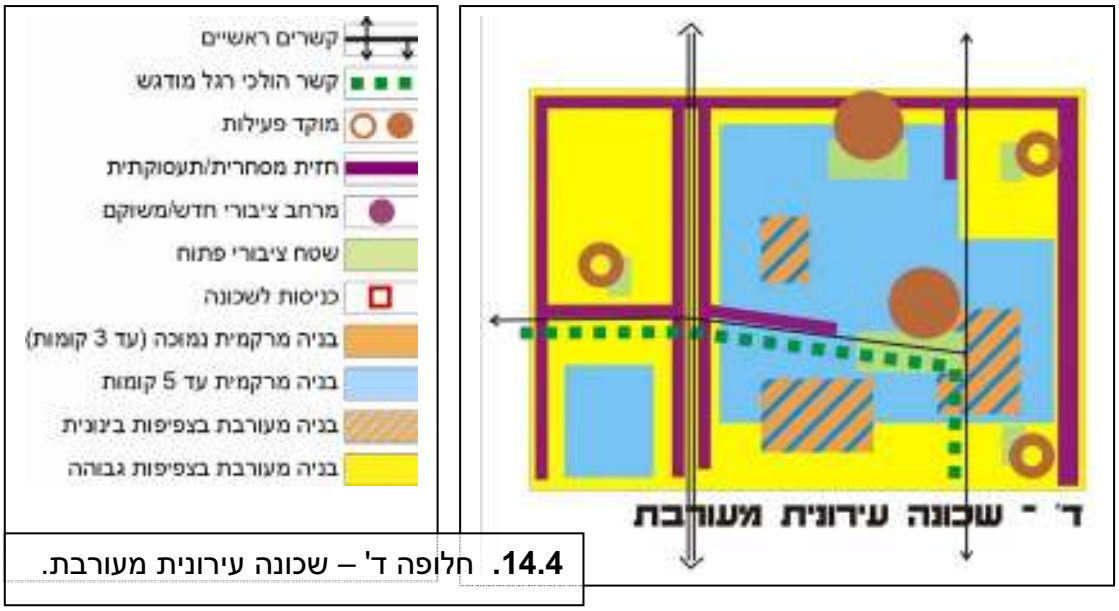
14.5 חלופה ד' – שכונה עירונית מעורבת

כללי

במסגרת חלופה זו מציעה להפוך את שכונת שפירא לשכונה עירונית מעורבת בה אזורים מוגדרים יישארו בבניה בעלת אופי מרקמי ואילו ***חלקים אחרים (בעיקר בשולי השכונה) באינטנסיביות של בינוי למגורים ותעסוקה.*** מבנה זה יאפשר יצירת חללים מרווחים יותר בליבת השכונה ופיתוח של מתקנים ציבוריים ושטחים פתוחים לרווחת התושבים. מקורות התעסוקה בה יקשרו את השכונה למערך התעסוקתי הכלל העירוני, בכך המופנמות שלה מטשטשת והיא תהפוך להיות חלק אינטגראלי של העיר. צריכת השירותים בה תגדל, חלק מן השירותים יסופקו מחוץ לשכונה. ***מימד הקהילתיות בה יתקיים על בסיס מקומי בין מתחמי מגורים לבין עצמם ולא על בסיס כלל שכונתי.*** בחלופה זו הצפיפות בשכונה תגדל, היא תתאפיין בהטרוגניות רבה,בגובה הבניה,רווחת הדיור ובהרכב האוכלוסייה. בלב השכונה תתגורר אוכלוסייה חדשה לצד האוכלוסייה הותיקה (מבוגרים ומשפחות עם ילדים) ובשולי השכונה במתחמי המגורים החדשים תתגורר אוכלוסייה מעורבת של משקי בית וצעירים ושל מבוגרים בעלי קשר חזק יחסית למרכז העירוני וקשר חלש יותר למבנה הקהילתי והפיזי של השכונה.

המבנה התפקודי

המוקדים החדשים (הקטנים) שיוקמו בתוך השכונה אמורים לשרת את מרכזי המגורים המתהווים בשכונה בשל הגברת הצפיפות ואופי הבינוי המאפיינים את החלופה. זוהי שכונה עירונית מעורבת הן במגוון הדיור וכתוצאה מכך בהרכב האוכלוסייה. מגוון הדיור מאפשר חופש פעולה עבור היזמים. הפעילות המסחרית תמשיך להיות לאורך רחוב מסילת ישרים ובקטע המזרחי של שדרות חכמי ישראל, אך השוליים המזרחיים של השכונה יתחזקו מבחינת הפעילות המסחרית בשל הקרבה לנתיבי איילון ולמע"ר (ראה איור 14.4).



14.4. חלופה ד' – שכונה עירונית מעורבת.

14.6 ישימות כללית

במקביל לתהליך גיבוש החלופות השונות נבחנה גם ישימותן. .בחינה זו נערכה בשני מישורים עיקריים: המישור הכלכלי שבחן את עלותה הממוצעת של יחידת דיור חדשה במסגרת התחדשות עירונית (בכל אחת מהחלופות). המישור הפיזי בחן את זכויות הבינוי הקיימות בשכונה ובחינת הפוטנציאל לתוספת זכויות (למגורים) בהתאם לכל חלופה. נמצא כי כל החלופות ישימות הן בתחום הכלכלי והן בתחום הפיזי.

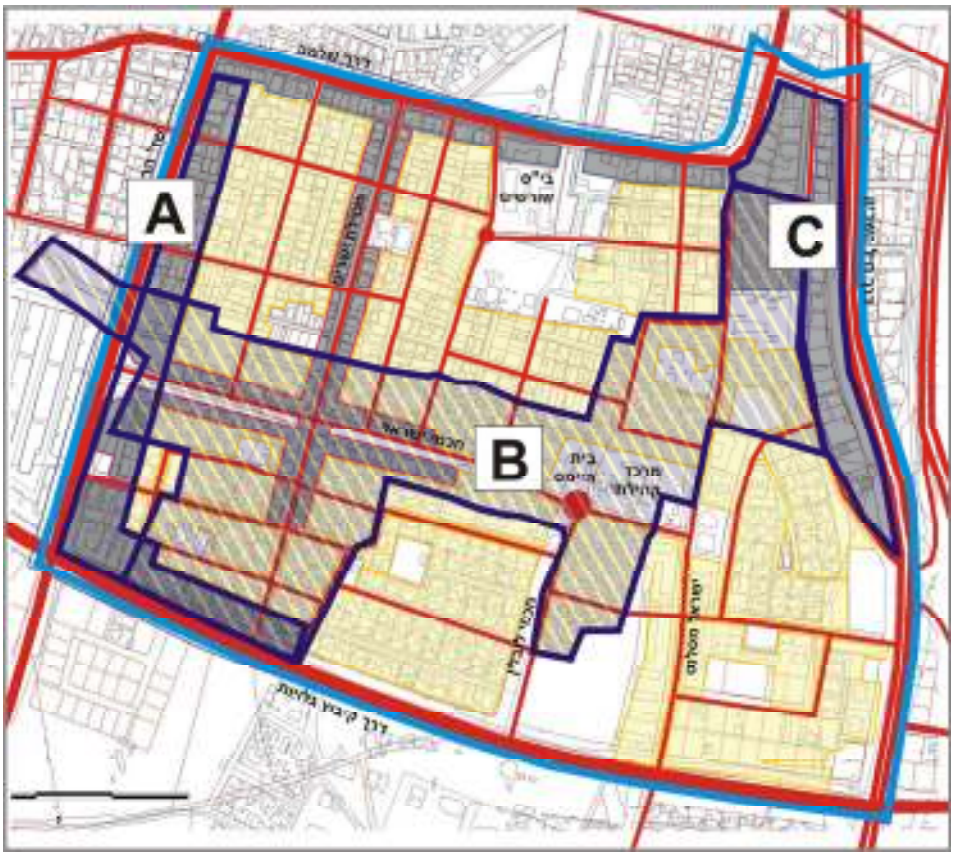
14.7 הערכת חלופות

תהליך הערכת החלופות לפיתוח השכונה התקיים במסגרת סדנא של תושבי השכונה ובעלי עניין שונים. הערכת החלופות התבצעה בשני כיוונים עיקריים: בחינת היתרונות והחסרונות של כל אחת מהחלופות ומידת השגת המטרות והיעדים בכל חלופה. החלופות דורגו בהתאם לרמת התאמתן היחסית (פירוט לגבי התהליך ראה בנספח 3 של פרק 14)

14.8 החלופה הנבחרת -"הכפר העירוני" ומשמעותה התכנונית

החלופה הנבחרת - "הכפר העירוני"- מקפלת בתוכה היבטים שונים ותחומי פיתוח מגוונים שיוצגו בהמשך במסגרת התכנון הנושאי (דיור, תעסוקה, קהילה וחברה ועוד). כאמור חלופה זו מתייחסת למרחב קומפקטי הכולל מגוון שימושי קרקע (מגורים, מסחר ותעסוקה) המשרתים את חיי הקהילה בשכונה. החלופה מציעה הגדלת היצע המגורים תוך שמירה על אופי המרקם הבנוי, שמירה על האוכלוסייה הקיימת בשילוב קליטת תושבים חדשים. איור 14.5 מציג להלן חלוקה סכמתית המבהירה את הביטוי התכנוני הנגזר מהחלופה.

הביטוי התכנוני המשתמע מחלופת הפיתוח מוביל לחלוקת השכונה לשלושה אזורים עיקריים בהם נדרשת הכנת תוכנית בניין עיר חדשות. ***אזור A*** (הייעודים והשימושים המוצעים באזור יפורטו בפרק של התכנון הנושאי) הינו מתחם המאופיין בעירוב שימושים ובבנייה יחסית גבוהה משאר השכונה. האזור מהווה חיץ בין השכונה ובין סביבתה העירונית הסואנת. ***באזור B*** – המושע- יוטמעו הנחיות תכנון, הנגזרות מתפישת הפיתוח בתחומים השונים. כל שינוי במתחם יתאפשר במסגרת הכנת תכנית בניין עיר חדשה לאחר הסדרת הקרקע והחלוקה מחדש למגרשים. ***אזור C*** מתייחס אף הוא למתחם המאופיין בעירוב שימושים. נוסף לכך יידרש במתחם זה שינוי באופי הבינוי ובגובה המבנים בו בהתאם להנחיות התכנית.

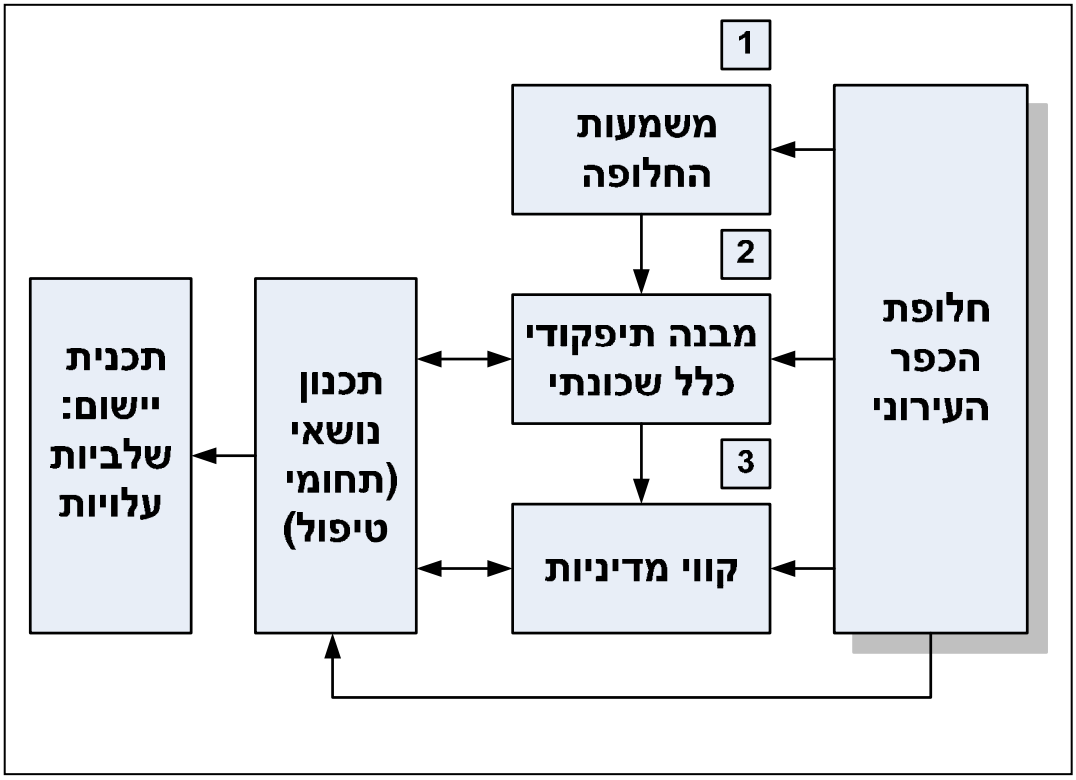


איור 14.5. היבטים תכנוניים בחלופה הנבחרת.

15. התכנית ומרכיביה

15.1 כללי

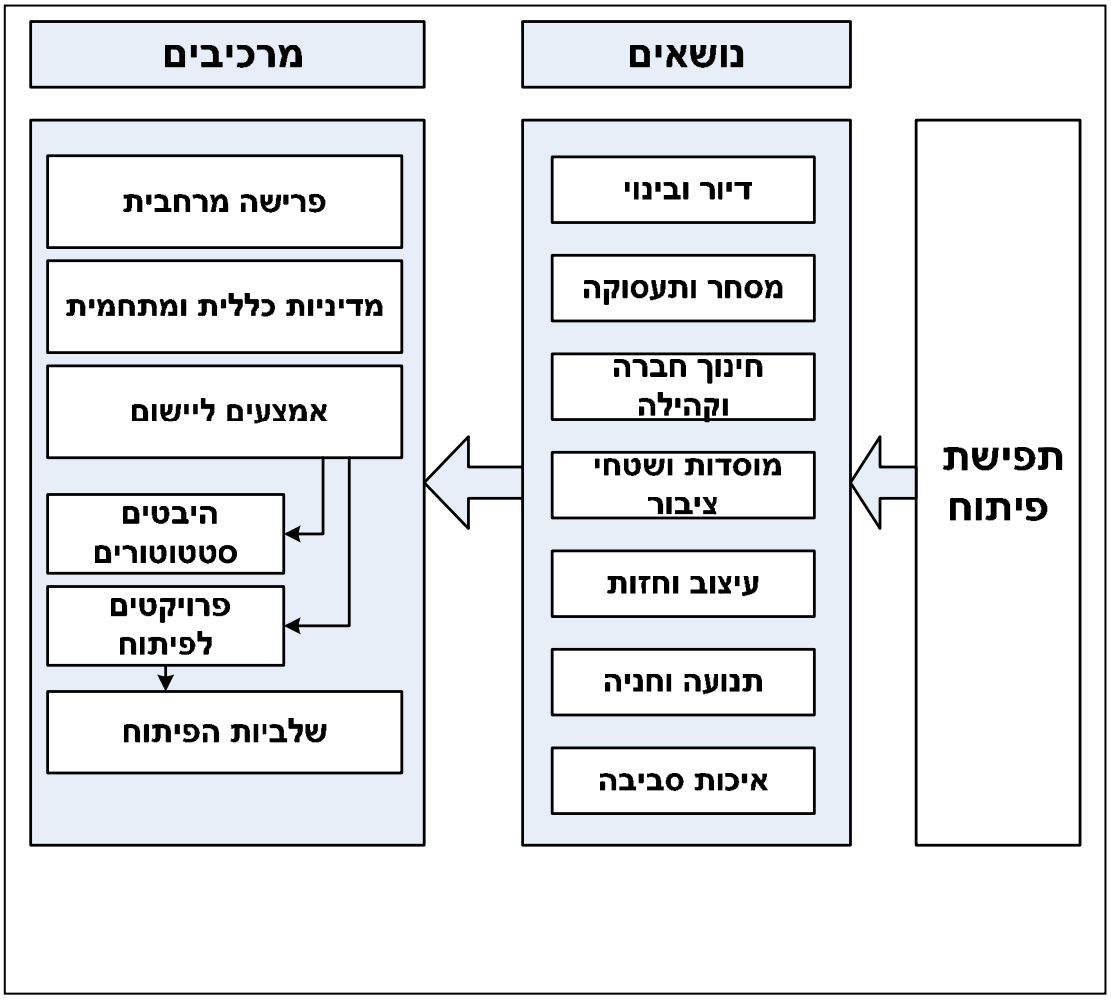
בפרק זה של הדוח מוצגים המוצרים הנגזרים מתפישת התכנון של השכונה. מבנה התכנית כולל מרכיבי שלד מהם ניתן לפרוט את המלצות הפיתוח של השכונה לקראת הבאות. החלופה הנבחרת לפיתוח השכונה מהווה בסיס להמלצות התכנית בתחומים השונים, המשמעות התכנונית של החלופה כפי שהוצגה לעיל מהווה בסיס ליצירת מבנה תפקודי כלל שכונתי ובהתאם לכך קווי מדיניות מוצעים לפיתוח. קווי המדיניות אמורים להוות מסגרת תכנונית למתכננים ולמקבלי החלטות לקידום פיתוח השכונה. איור 15.1 מציג להלן את המבנה העקרוני של התכנית ואיור 15.2 מציג את המרכיבים הכלולים בתכנית והם יוצגו בפרקים הבאים בהתאם. המבנה התפקודי הכלל שכונתי וקווי המדיניות הנגזרים מכך באים לידי ביטוי בתכנון נושאי המדגיש תחומי טיפול שונים בשכונה לקידום המלצות תכנית האב, ויוצגו בהמשך באופן מפורט.



איור 15.1. מבנה תכנית אב שכונת שפירא.

הנושאים ותחומי הטיפול הנכללים בתכנית הם דיור ובינוי, מסחר ותעסוקה, חינוך, חברה וקהילה, מוסדות ושטחי ציבור, עיצוב וחזות, תנועה וחנייה, ואיכות סביבה). בכל אחד מן הנושאים מוצגת המדיניות המוצעת ואת הפרישה המרחבית לגבי הנושאים הרלוונטיים. בנוסף בכל נושא תכנוני מוצעים פרויקטים לפיתוח השכונה על-פי המלצות תכנית האב. הפרויקטים המוצעים מלווים ב"תג מחיר" הכולל את פירוט עלויות הפיתוח הנדרשות ליישום

הפרויקט. נקבע סדר קדימויות ומוצג שלביות ליישום הפרויקטים בהתאם לכך. איור 15.2 מציג להלן את מרכיבי התכנית כפי שהם פורטו לעיל.



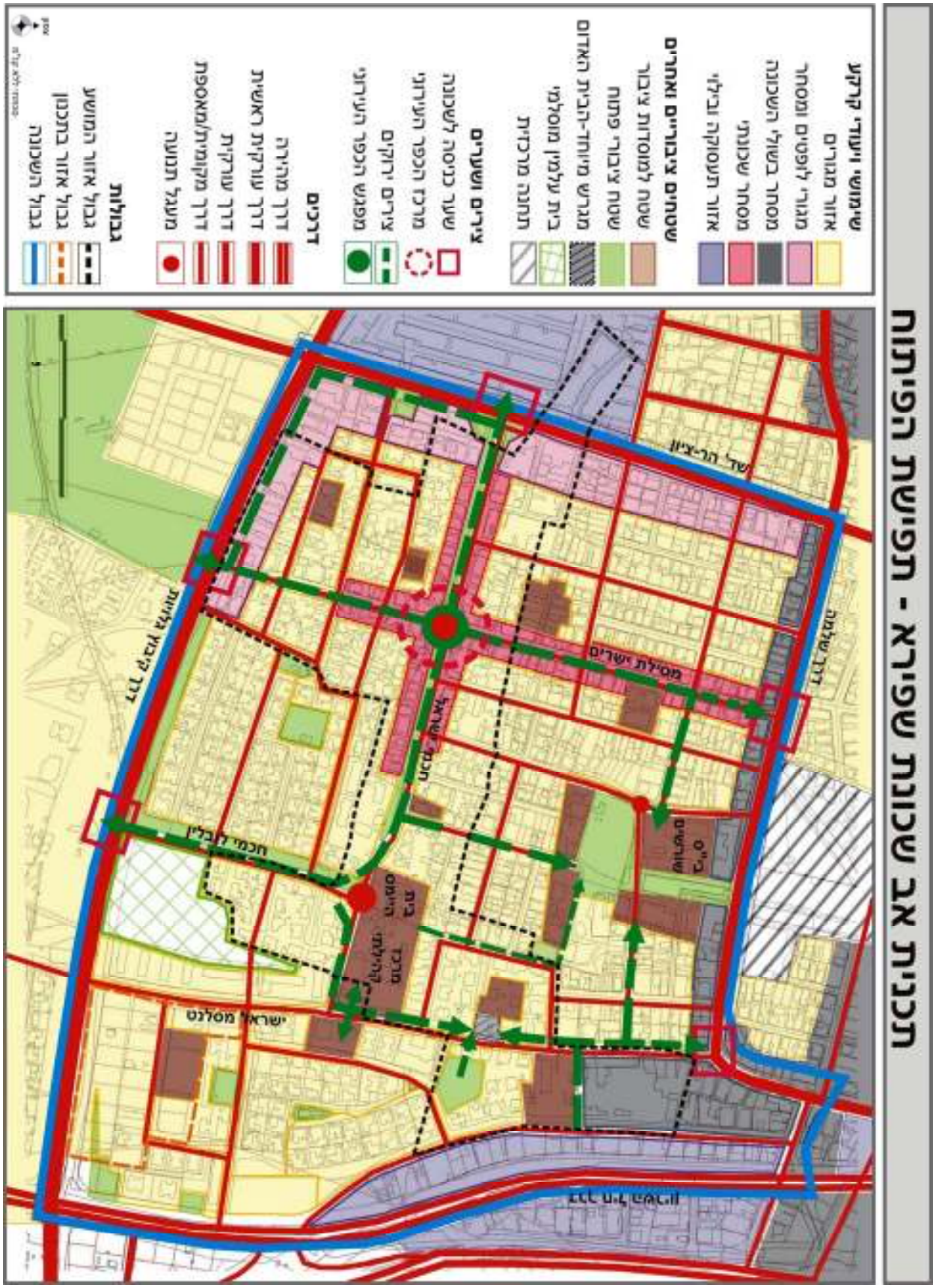
איור 15.2. תכנית אב שפירא – מרכיבי התכנית.

15.2 תפישת הפיתוח הכללית

תפישת הפיתוח של השכונה מושתת על עקרונות החלופה הנבחרת – הכפר העירוני (*Urban Village*) והיא טומנת בחובה מרכיבים פיזיים וקהילתיים השלובים זה בזה. ככלל, משמשת השכונה למגורים עבור האוכלוסייה המתגוררת בה היום ועבור זו שתתגורר בה בעתיד. מגוון השימושים המוצעים בתכנית נועדו כדי לסייע ביצירת סביבת מגורים נאותה ואטרקטיבית. היקף השימושים שאינם למגורים משתנה וחלקו היחסי קטן בהשוואה להיקף המגורים בשכונה. הפרישה המרחבית הקיימת מלמדת על אזורים נרחבים המיועדים למגורים בלבד ומספר אזורים בהם מוגדרים שימושים מעורבים של מגורים ושימושים עסקיים ואחרים. תכנית האב מציעה לשמור על הפרישה המרחבית הקיימת של מגורים בלב השכונה ושימושים מעורבים בשוליה. כמו כן מציעה התכנית לחזק את רחוב מסילת ישרים

כציר המסחרי הראשי שייתן מענה לצרכי אוכלוסיית השכונה. זאת בשונה מהפעילות המסחרית המוצעת בשולי השכונה, המיועדת לספק מענה גם עבור אוכלוסייה מחוץ לשכונה. השימושים השונים בשכונה בעיקרם נועדו למתן שירותים עבור אוכלוסיית השכונה ויש בהם כדי לספק מענה בתחום החברתי, החינוכי והקהילתי (בתי ספר, מרכז קהילתי ועוד). היקף שימושים אלה הינו מוגבל והתכנית מציעה אפשרויות שונות להתמודדות עם מגבלה זאת. קיים חוסר איזון בין שטחי הציבור ושירותי הציבור הקיימים ובין צרכי האוכלוסייה הקיימת והצפויה בשכונה. התכנית מציעה, בין היתר, לממש הפקעות של קרקע ציבורית כפי שהוגדרו בתוכניות בנין עיר מאושרות לשם פיתוח מוסדות ציבור ושטחים פתוחים. השכונה נחלקת לארבע קטגוריות פיתוח עיקריות: *ליבת השכונה*, *שולי השכונה*, *מוקדי פיתוח שכונתיים וצירי חיבור וקישור*. בכל קטגוריה מצויים מתחמי פיתוח שונים חלקם יפורטו להלן ואחרים יוצגו בפרק העוסק בתכנון הנושאי.

להלן תאור האזורים, פרישתם המרחבית ומשמעותם התפקודית. איור 15.3 מציג להלן את תפישת הפיתוח המוצעת בתכנית האב ואת המבנה התפקודי-מרחבי המשתמע מתפישה זו.

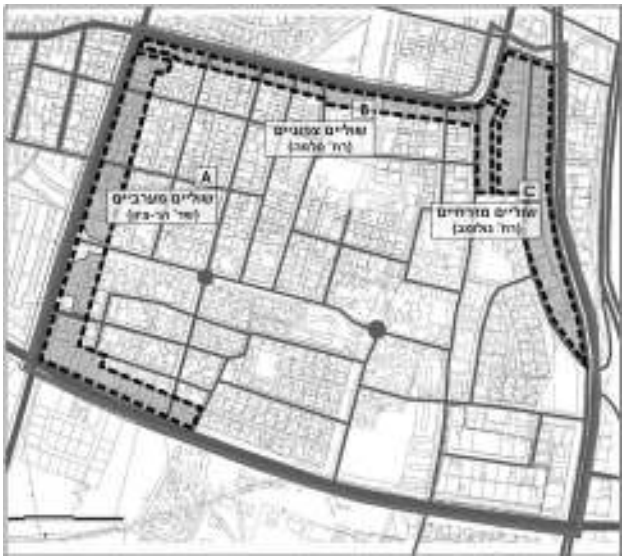


איור 15.3. תפישת הפיתוח של שכונת שפירא.

● ליבת השכונה

ליבת השכונה כוללת את רוב חלקי השכונה למעט אזורי שוליים, וכן חלקים ממרכז השכונה (מסילת ישרים וחכמי ישראל). רובה ככולה מאופיינת במגורים והתכנית מציעה תוספת מגורים שתאפשר המשך שמירה על אופייה הנוכחי. על-פי הנחיות תכנית האב יש לקדם את המלצות התכנית לחיזוק ליבת השכונה כאזור מגורים מובהק, זאת בין על ידי תוספת בניה למגורים שתהווה פוטנציאל לכניסת אוכלוסייה חדשה. יש למנוע חדירת שימושים שאינם למגורים.

● שולי השכונה



בהתאם לעיקרון הפיתוח של הכפר העירוני התכנית מציעה כי שולי השכונה יאופיינו בעירוב שימושים ובבינוי אינטנסיבי גבוה יותר מליבת השכונה. השוליים יהווה חיץ בין הכבישים העורקיים ובין ליבת השכונה. זאת בין היתר על-ידי הגבלת שימושים עסקיים לא מטרידים בעיקר לשולי השכונה. שילוב של מגורים ייחודיים עם שימושים עסקיים (שאינם מטרידים) יכולים להגדיל את האטרקטיביות של השכונה. אזורי השוליים המוצעים בתכנית האב מתפרשים על פני שלושה מתחמים עיקריים:

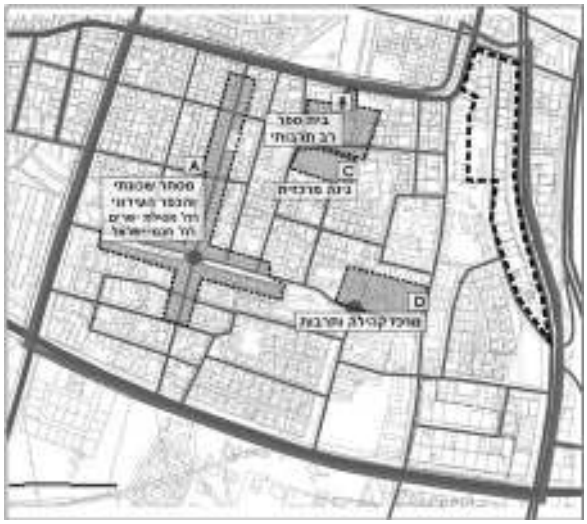
<u>אזור A השוליים המערביים</u> – מתייחס לממשק של השכונה עם שדרות הר ציון וקיבוץ גלויות. שד' הר-ציון הינו עורק תחבורה עירוני רב חשיבות (בעתיד תעבור הרכבת הקלה). הפעילות המתקיימת בצידו המערבי של הרחוב היא ברובה עסקים ומיעוט מגורים. בשל אופיו של הרחוב מציעה התכנית מציעה בצידו המזרחי בתחום שכונת שפירא לייעד כאזור מעורב של עסקים ומגורים יחודיים. המגורים באזור זה יתנו מענה לאוכלוסייה שתחפוץ להתגורר בסביבה רועשת יותר ומשיקה לפעילות אינטנסיבית בשונה מליבת השכונה.

אזור B השוליים הצפוניים – אזור זה מתייחס לחזית רחוב סלמה, וקטע קטן מהחזית המזרחית של רחוב ישראל מסלנט. בדומה לשד' הר-ציון גם הממשק של רח' סלמה עם מגוון הפעילות העירונית הסמוכה לו מחייבים המשך תיפקודו כרחוב המאופיין בשימושים מעורבים, של מגורים לצד פעילות מסחרית שאינה מטרידה. השוליים הצפוניים של השכונה גובלים בתחנה המרכזית, עובדה המעודדת פעילות ערה ברחוב סלמה.

אזור C השוליים המזרחיים – אזור זה המצוי בחלקה המזרחי של השכונה, התכנית מציעה לפתח כמתחם בילוי ותעסוקה בשילוב מינימאלי של מגורים. בשל מיקומו בסמיכות למע"ר העירוני המתוכנן לאורך האיילון מוצע לאפשר פעילות עסקית של משרדים ובשעות הלילה לאפשר פעילויות בילוי, המתאימה לאזורי תעסוקה. ההצעה לשלב מיעוט מגורים במתחם זה נובעת מהרצון למנוע אזורים ריקים מכל פעילות בעיקר בשעות הלילה. יש להקפיד כי באזורים בהם יוקמו דירות מגורים לא תותר בקרבה אליהם פעילות מטרידה של עסקים ומוקדי בילוי.

● מוקדי פיתוח שכונתיים

מוקדי הפיתוח השכונתיים הכרחיים לקיומו של כפר עירוני ולחיזוק המערך הקהילתי בשכונה. כבר כיום מתקיימת בשכונה פעילות קהילתית. מערך הקשרים הקהילתי מתבסס בין השאר, על מוסדות הציבור בשכונה. תכנית האב מציעה לחזק תשתית זו של מוסדות ציבור ומקומות מפגש ציבוריים ברחוב מסחרי או במרכז הכפר העירוני. תכנית האב מציעה לפתח את רעיון "מרכז הכפר העירוני" עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים במפגש הרחובות מסילת ישרים וחכמי ישראל. זאת על-ידי חיזוק הפעילות של מסחר מקומי של חנויות ובתי קפה, מוקדי ישיבה מוצלים וכדומה.



ברחוב מסילת ישרים ובחלקו הארי של רחוב חכמי ישראל (אזור A) מוצע לאפשר שימושים מעורבים של מגורים בקומות העליונות מעל שתי קומות מסחריות (ראה פירוט בסעיף תעסוקה ומסחר בהמשך). כמו כן מציעה התכנית לחזק את מוקדי הציבור הקיימים הנותנים מענה לצרכים החינוכיים, תרבותיים וקהילתיים של אוכלוסיית השכונה.

הרחבת הפעילות של המרכז הקהילתי (אזור D) עבור כלל תושבי השכונה (ילדים, מבוגרים, דתיים וחילוניים). יש להעצים את בית הספר השכונתי "שרשים" . מוצע לפנות "תפיסות"

מהשטח הציבורי הסמוך לו ולספח אותו לטובת בית הספר. התכנית מציעה הרחבת הפעילות החינוכית (ראה פירוט בהמשך). מוקד מפגש חשוב, המתקיים כבר כיום הוא הגן הציבורי השכונתי סמוך לבית הספר שרשים. יש לדאוג לתפקודו המלא על-ידי תחזוקה עירונית שוטפת והגברת הביטחון האישי (הרס המקום וסילוק נוכחות מטרידה של אוכלוסייה הפוגעת במקום).

- ***צירים וקישורים***

יצירת תנאים נאותים לעידוד מעבר הולכי רגל וצמצום תנועה תחבורתית עוברת בתחום השכונה גם הם עקרונות הבסיס העומדים בתפישת הפיתוח של הכפר העירוני. זאת מתוך מטרה לעודד את הקשר בין מוקדי השכונה השונים ולהגביר את החיכוך בין האוכלוסיות השונות. כמו כן יצירת נגישות אל מוקדי המפגש המוצעים בשוליים (שערי כניסה) עבור אוכלוסיית השכונה , ואוכלוסיית המבקרים בה. מטרה זו תושג על ידי יצירת מערכת צירים שיקשרו בין המוקדים השונים הקיימים והמתוכננים בשכונה. פירוט על מיקום הצירים אופי הפיתוח המוצע בהם יוצג בהמשך בסעיפים העוסקים בעיצוב ושיפור חזות השכונה ובהיבטים של תנועה ותחבורה.

15.3 תכנון נושאי

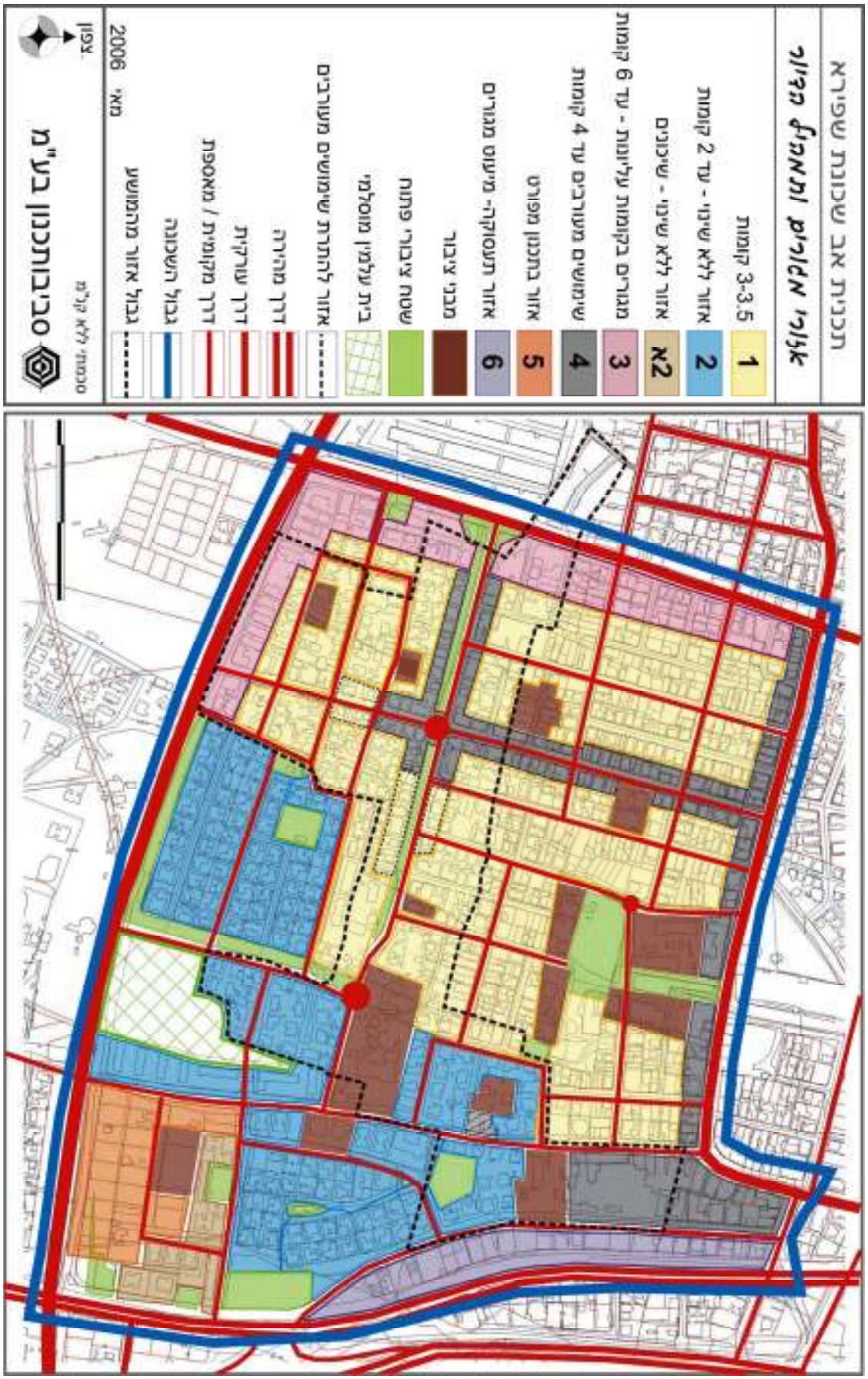
15.3.1 כללי

התכנון הנושאי נועד למקד את המצלות הפיתוח בתחומים השונים בהם טיפלה תכנית האב. המרכיבים הכלולים בכל אחד מתחומי הפיתוח הוצגו והוזכרו לעיל במסגרת תאור מבנה ומרכיבי התכנית (ראה איור 15.2 לעיל, מבנה ומרכיבי התכנית).

15.3.2 דיור ובינוי

תמהיל הדיור המוצע בתכנית האב הינו נגזרת ישירה לתפישת הפיתוח המרחבית התפקודית של השכונה. התמהיל מאפשר המשך קיומן של קבוצות אוכלוסייה מגוונות באופיין ובהרכבן, והרחבת היצע הדיור בהתאם לזאת. הכוונה לאפשר היצע דיור המספק מענה לאוכלוסיות צעירות, משפחות, אוכלוסייה מתבגרת וקשישה ובמידת מה יסופק מענה דיורי גם עבור משקי בית בודדים לצעירים, סטודנטים ואחרים. על מנת להגיע לתמהיל מגוון זה ובהתאם למבנה הפיזי ולאופי הרצוי של השכונה, חולקה השכונה לאזורי דיור ובינוי (מגורים), המספקים יחדיו מענה עבור מגוון האוכלוסיות הקיימות והעתידיות בשכונה. איור 15.4מציג להלן את תמהיל הדיור ואזורי הדיור והמגורים המוצעים בשכונה במסגרת תכנית האב. פרישה זו כוללת גם את גבולות מתחם המושע המשתרע על שטח נרחב של השכונה. הצעת תמהיל הדיור חלה גם על אזור זה ויש להקפיד לאשר תכניות ברוח המדיניות הכללית בתחום הדיור, תוך כדי הפיתרון התכנוני והמשפטי הנגזר מעובדת קיומה של אדמת מושע בשטח השכונה (פירוט על כך ראה בהמשך). אזורי המגורים ותמהיל הדיור הנגזר מהם מהווים מסגרת להגדרת מדיניות הפיתוח בתחום הדיור והבינוי, ובהתאם לה שורה של הנחיות המוגדרות בתכנית האב. מוצע כי יאומצו בהמשך פיתוח ובמסגרת הכנת תכניות סטטוטוריות. ככלל, חלוקת השכונה לאזורי מגורים והנחיות המדיניות הנגזרות מכל אזור תכנון מאפשרות פיתוחה של השכונה תוך שמירה על מטרות ויעדי תכנית האב ועקרונות הפיתוח המכוונים לשכונת מגורים השומרת על אופייה וצביונה: במסגרת בינוי בקנה מידה אנושי ושמירה על צביונה של השכונה בשילוב שינויים באזורים המוגדרים מראש. מדיניות זו מאפשרת המשך פיתוח מכוון המותאם למגמת הפיתוח הכלל שכונתית, ומתייחס אל השכונה כחלק ממערך עירוני שלם. אין התעלמות מן העובדה כי השכונה שוכנת בסמיכות למוקדים עירוניים אינטנסיביים, אך יחד עם זאת הפיתוח בה מותאם לאופייה ולתפישת התושבים המתגוררים בשכונה, המעוניינים לשמור על אופייה גם בעתיד. כאן המקום לציין כי תכנית האב ממליצה על פיתוח תחום המגורים באמצעות סיוע ציבורי מכוון שיאפשר התנעת הליך השינוי בתחום המגורים. על הסיוע הנדרש ומהותו ראה פירוט בהמשך במסגרת

הגדרת הכלים והאמצעים הנחוצים ליישום המדיניות המוגדרת בתכנית זו בתחום הדיור והבינוי.

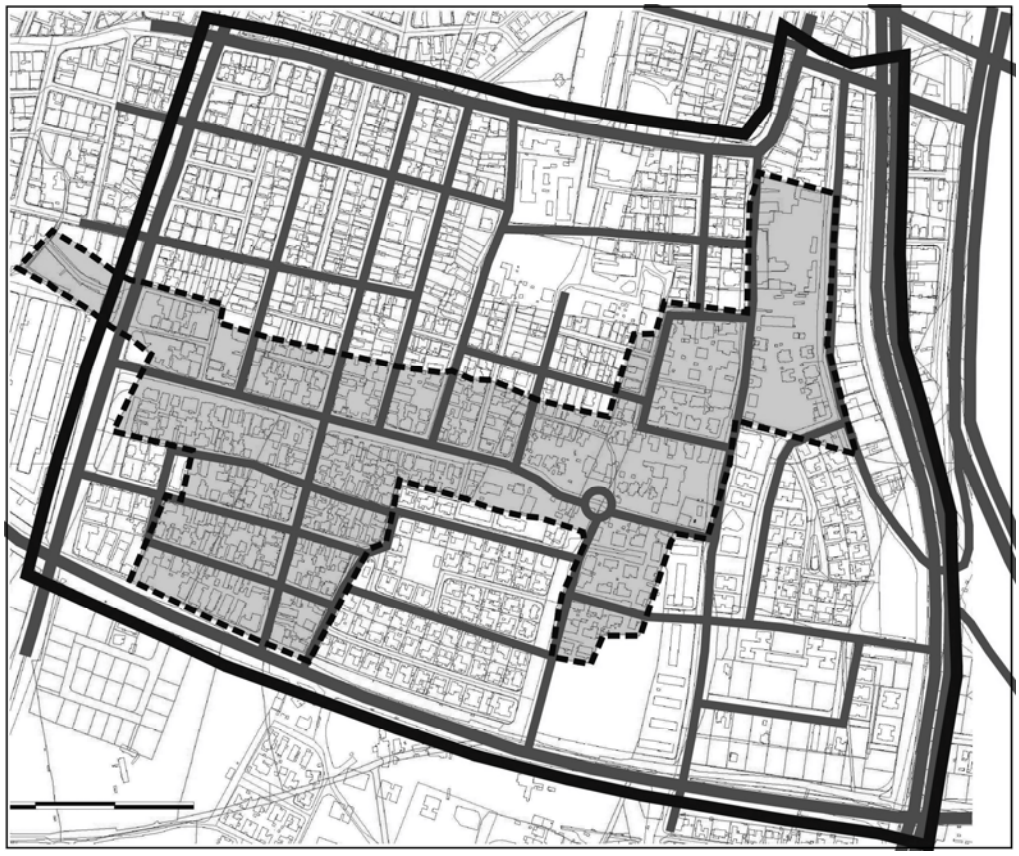


איור 15.4. תמהיל הדיור ואזורי מגורים – תכנית אב שפירא.

מדיניות כללית

מתחם המושע

- הסדרת מתחם המושע המשתרע על- כ- 143 דונם. מתחם המושע משמש כשטח בעל ריבוי בעלויות המחייב ביצוע רפרצלציה (רישום חלקות נפרדות והסדרת בעלויות ומקרקעין). אחד המנופים לפיתוח השכונה בתחום הדיור קשור בהסדרה תכנונית ומשפטית של אזור המושע, כך ניתן יהיה לבצע עסקאות נדל"ן ביתר קלות, לקבוע תכנית בניין עיר מפורטת שתגדיר זכויות גבוהות מהמאושרות היום ותגדיר היקפי פיתוח ואופי הבינוי במקום. הסדרת אזור המושע תסייע בהתמודדות מול פלישות על שטחים ציבוריים וחריגות בנייה הגורמים לפגיעה בחזות החיצונית של הרחוב ומעודדים פיתוח לא חוקי. מדיניות הדיור החלה על אזור המושע תותאם למדיניות המתחמית שתוצג בהמשך, וזאת רק לאחר שתתבצע הסדרה תכנונית ,קניינית ומשפטית של שטח זה. איור 15.5 מציג להלן את השטח עליו חל מושע.



15.5. גבולות מתחם המושע בתחום שכונת שפירא.

- הבדיקות הכלכליות שנערכו במסגרת הכנת תכנית האב וההמלצות הנגזרות בעניין המושע מלמדות על כי לא ניתן יהיה להשאיר במתחם זה את הזכויות הקיימות היום מחד ולאפשר שיפור בתנאי המגורים מאידך. הגדלת הזכויות במתחם המושע (בהתאם

לעקרונות ולהנחיות תכנית האב) הכרחית, ויש בה כדי לסייע בתחומים רבים כמו: 1. בהקצאת שטחי ציבור שידרשו לתושבים באזור, 2. בפיצוי בעלים הרשומים בטאבו אך אינם בעלי אחיזה בפועל, 3. בהרחבת שטח הדירות המותרות לבנייה (מעבר ל- 60 מ"ר על-פי המאושר כיום) על מנת לשפר את רווחת הדיור של התושבים ולאפשר להם להגדיל את שטח דירות המגורים. זכויות הבנייה המוצעות בתכנית האב הינן מנמליות ובאמצעותן ניתן יהיה לאפשר שיפור בתנאי המגורים באזור המושע.

גובה המבנים

הגבלת גובה הבניה בשכונה היא אחד ממרכיבי מדיניות הדיור החשובים ביותר לתושבי השכונה. בהמשך לעבודת השיתוף ולגיבוש חלופת פיתוח בעלת תפישה מקצועית המשלבת את עמדת התושבים גובשה מדיניות ברורה באשר לגובה המבנים הרצוי והמוסכם בשכונה, כלהלן:

- הנחיית המדיניות הבולטת בשכונת שפירא קשורה בהגבלת הבנייה לגובה לכדי אזורים מוגדרים בשכונה. מרבית הבתים בשכונה יבנו בגובה של 3 עד 3.5 קומות. כאמור, פרט לאזורים בהם תותר בנייה מעבר ל- 3.5 קומות , כולל תכנית "ג" המתייחסת ליציאה מהגג.
- תכנית האב ממליצה כי באזורים בהם חלה מדיניות המגדירה בנייה עד 3.5 קומות וישנם שבילי הולכי רגל (שבילים צרים, רוחב סטטוטורי של 5-6 מטר) יגיע גובה הבינוי עד 2.5 קומות במידה והדבר מתאפשר. כל זאת בהסתייגות ולאחר שתעשה בדיקה מפורטת של כל חלקה וחלקה, באופן בו ניתן יהיה להכיל זכויות להתחדשות המבנה במסגרת 2.5 קומות. קיימת חשיבות רבה בניסיון להגביל את הגובה בשבילי הולכי רגל ולהימנע מהגבהה גורפת בעיקר בשל הרצון להימנע מעקה תחושתית, הרגשת מחנק וצפיפות, מיסוך ופרופיל רחוב עמוס שאינו תואם לקנה המידה האנושי בשכונה. יחד עם זאת לא ניתן בשלב זה להגדיר הנחייה גורפת מבלי שהדבר יבחן לגופו במסגרת תכנון מפורט. על כן בעת הכנת תכנית מפורטת באזור בו קיימים שבילים צרים תתבצע בדיקה פרטנית ושיקול הדעת בעניין זה יתקבל על-ידי הוועדה המקומית בעת הדיון בתכנית.
- הגבלת גובה הבינוי בשכונת שפירא מגלמת בתוכה יתרונות רבים הקשורים בעיקר באופייה וייחודה של השכונה, ובצורך לייצר מרכיב תכנוני שיש בו כדי להפוך את השכונה לאטרקטיבית למגורים. יחד עם זאת הנחייה זו טעונה הנחיות בינוי כך שיתאפשר ניצול כל הזכויות המוקנות. לגבי תכניות מאושרות ממליצה תכנית האב לאסור באופן גורף מתן הקלות גובה בשכונה, פרט לשדרות הר-ציון והקטע המערבי של רחוב קיבוץ גלויות שם המגבלה להקלות תהיה עד 6 קומות (כמותאם לבנייה העתידית המוצעת בתכנית האב).

- תכנית האב ממליצה מפורשות כי בהכנת תכניות עתידיות בשכונה לא תינתנה הקלות בגובה, וכי בכל מתחם מגבלת הגובה תשמר בהתאם למצוין בתכנית האב. הגדרת גובה המבנים בתכניות העתידיות (על-פי תכנית האב) מהווה תנאי עיצוב מהותי, וכל סטייה מעיצוב זה תהווה סטייה ניכרת.

גודל הדירות / פיצולי דירות

- גודל הדירות בשכונה ישתנה במתחמי המגורים השונים, אך יחד עם זאת תכנית האב ממליצה באופן גורף כי לא תתאפשר בניית דירות חדשות אשר שטחן יהיה קטן מ- 50 מ"ר (למעט מקרים בהם התב"ע הקיימת והמאושרת מגדירה גודל אחר), פירוש הדבר כי גודל הדירות המינימאלי בשכונה לא יקטן מ- 50 מ"ר ליח"ד. כיוון שתכנית האב מחלקת את השכונה למתחמי מגורים בהם מוצע גודל יח"ד ממוצע לכל מתחם, הגבלת שטח מגורים מינמלי בשילוב עם הגדרת גודל דירה ממוצע מאפשר תמהיל בינוי מגוון, ודירות בגדלים שונים.
- הנחיית מדיניות נוספת הנגזרת מכך קשורה *באיסור על פיצול דירות*, המזוהה כתופעה שכיחה וגורמת לפגיעה בשכונה על ידי הגדלת צפיפות והעמסה על התשתיות הציבוריות. כמו כן תופעת פיצול הדיור מעודדת פעילות בשוק הדיור והנדל"ן אשר אינה רצויה בשכונה, הן במצבה הנוכחי והן בראייה ארוכת טווח. מוצע בזאת כי הגורמים העירוניים האמונים על עניין אכיפת פיצול הדירות (בראשם אגף הפיקוח על הבניה) יחזקו ידם ויפעלו ככל שניתן למיגור תופעה זאת. יש לקיים מעקב במסגרת אישור התרי בניה ובנוסף לפעול להגביר הגשת תביעות כנגד חריגות בניה (ניתן לתבוע עד 5 שנים מיום הוצאת ההיתר).

קווי בניין

- קווי בניין צידיים יקבעו בהכנת תכנית מפורטת, ויבדקו לגופו של עניין. קווי הבניין תלויים במבנה המגרשים וגודלם וכן בהסכמות בין תושבים שכנים. בהסכמת המגרשים השכנים ניתן יהיה לבנות בקו בניין צידי אפס, ובכל מקרה בהקשר זה כל נושא ייבדק לגופו. ככלל מומלץ להימנע ככל האפשר, וכאמור תוך בחינת כל מקרה לגופו, מיצירת רצפים ארוכים של מבנים עם קו בנין 0 משני הצדדים. כמו כן, בתכניות חדשות יצוין במפורש שתידרש הסכמת שכן לבניה בקיר משותף.

- קווי בניין קדמיים קשורים ליצירת אופי הרחובות בשכונה ,תכנית האב ממליצה על שמירת קו בניין קידמי מינימאלי של עד 1.5 מטר ולאפשר חזית רחוב אחידה ונאה, כיאה לחלופת הפיתוח שנבחרה לשכונה (הכפר העירוני), אך גם בעניין זה אין מקומה של תכנית האב להגדיר הנחייה גורפת לשכונה ועל כן יש לבחון את הדברים במסגרת תכנון מפורט. הצורך בבדיקה מפורטת והחלטה פרטנית בדבר קוו בניין קידמי נובע מהמצב

העובדתי הקיים בשטח ומהשונות הקיימת בין המתחמים השונים בשכונה. ככלל רצוי לשמור על קווי בניין שנקבעו בתכניות (מ- 2 עד 5 , אך לא פחות 1.5).

- יש לשמור על קו בניין אחורי, על-פי תכניות תקפות , ולא פחות מ- 4 במטר.

איחוד חלקות

- תכנית האב ממליצה על הגבלת איחוד מגרשים עד לגובה של 500 מ"ר למגרש המאוחד. כל זאת לאחר בדיקה מפורטת בכל תב"ע ובתנאי של מציאת פתרונות חניה בתחומי המגרש ושמירה על עקרונות תכנית האב (גובה וקווי בניין).

תכנית מתאר ארצית 38 – חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה

- תוכניות בניין עיר שיוכנו בשכונת שפירא יכללו הנחיות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה והוראותיהן תחלפנה את הוראות תמ"א 38 בהתאם למה שהתמ"א מאפשרת (סעיף 23 לתמ"א).

שימושים

- תכנית האב מבקשת להדגיש כי בתחום הבינוי והדיור מרבית השכונה מיועדת למגורים בלבד, פרט לאזורים בהם מותרים שימושים מעורבים. שימושים מעורבים מכוונים להתרת פעילות עסקית מסחרית בשילוב מגורים. לעניין המגורים יש להדגיש ולומר כי אין מדובר על אכסון מלונאי, או על הלנה המונית המתבצעת במסגרת פעילות עסקית החורגת מתחום השימוש של דיור עבור משקי בית כפי שמכוונת אליו התכנית.

שטחי ציבור

- אזור התעסוקה המוצע בתכנית האב ממזרח לרחוב גולומב (ראה מתחם 6 בהמשך) מקנה זכויות בנייה נרחבות מעבר לקיים היום. מוצע בזאת כי במסגרת הגדלת הזכויות יבוצעו מטלות לרווחת השכונה בעיקר בהקצאת ובהקמת שטחי ציבור לרווחת תושבי השכונה. (ראה התייחסות לכך גם בהמשך בפרק העוסק בשטחים ומוסדות ציבור).

מדיניות מתחמית

ככלל הנחיות המדיניות האמורות לעיל חלות גם על כל מתחמי המגורים המוצעים בתכנית האב, פרט למקרים בהם מתחמי תכנון (מגורים) מקבלים הנחיות נוספות או נבדלות בתחום זה או אחר מההנחיות הגורפות המתייחסות לכלל השכונה. להלן פירוט אזורי המגורים המוצעים בתכנית האב ותמהיל הדיור הנגזר מהם. מתחמים אלה מבוססים על הפרישה המרחבית המוצגת באיור 15.3 לעיל.

מתחם 1 - מגורים 3-3.5 קומות

הדיור במתחמים אלה ישמור על אופייה המינורי והמופנם של השכונה, גובה המבנים יגיע עד 3.5 קומות (כולל יציאה לגג לפי תוכנית ג'). גודל הדירות הממוצע ינוע בין 90-110 מ"ר או על-פי תכניות תקפות, ***אין להתיר הקלות לגובה במתחמי מגורים אלה***. תכנית האב ממליצה כי במסגרת תכנון מפורט יבחן גובה המבנים ברחובות צרים במיוחד. כאמור לעיל קווי בניין לצדדים יקבעו אף הם במסגרת תכנון מפורט, וקו בניין קידמי מינימאלי יקבע ל- 1.5 מטר. ניתן יהיה לאמץ טיפוסי בניה המוצעים בתכנית האב או לבנות טיפוסים אחרים תוך שמירה על ההנחיות הקיימות.

מתחם 2 – אזור ללא שינוי, מבנים עד 2 קומות

הדיור במתחמים אלה יישאר במתכונת הקיימת כיום ובגובה המותר, עד 2 קומות עם אפשרות יציאה לגג, או בכפוף לתב"ע מאושרת לפני הכנת תכנית האב. מרקם המגורים הקיים ישמר, וכל מתחם ישמור על אופיו הנוכחי. התכנית ממליצה על המשך שמירת אופי הבינוי והדיור הקיים במתחמים אלה. ככלל ממוצע גודל הדירות הקיימות במתחמים אלה נע בין 60-90 מ"ר (או בכפוף לתב"ע מאושרת), למעט מקרים בהם בוצעה הרחבה עד 110 מ"ר על-פי התב"ע התקפה.

הבית האדום – בחלקו הצפוני של מתחם זה מצוי מבנה הבית האדום המוגדר בתכנית כמבנה מיוחד. הנחיות התכנון לבית האדום ולמגרש בו הוא ממוקם הינן בכפוף לתכנית השימור העירונית, הכוללת מבנה זה (תב" ע 2650 ב') ובהתאם להמלצות האמורות בתכנית למתחם בו ממוקם מבנה זה (מתחם 2, אזור ללא שינוי).

מתחם 2א – אזור ללא שינוי, שיכונים

במתחם זה המצוי בחלקו הדרום מזרחי של השכונה ישנם כבר כיום מבני שיכונים בגובה ממוצע של 3-4 קומות (ניתן למצוא בעיקר לאורך ישראל מסלנט 3 ו- 5 קומות על קומה מפולשת). התכנית ממליצה לשמור על אופי הבינוי והדיור במתחם זה, לרבות יציאה לגג על-פי תכניות מאושרות (תכנית ג').

מתחם 3 – שימושים מעורבים עד 6 קומות

מתחם זה חל על שוליה המערביים של השכונה (שד' הר-ציון), וקטע משוליה הדרומיים של (דרך קיבוץ גלויות). המתחם יאופיין בשימושים מעורבים לא מטרידים (בעיקר מגורים ומסחר) על-פי הגדרות היחידה לאיכות הסביבה והאגף לרישוי עסקים. לא יותרו במתחם זה עסקים מטרדיים כגון: נגריות, מסגרות ותעשיית מתכת, עיבוד אבן ושיש, וכדומה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר עבודות מסוג זה כאשר מדובר בעיסוק של אומנים. תאסר לחלוטין פעילות של עסקים בחצר אחורית פתוחה.

להלן הנחיות הבינוי והשימושים המותרים במתחם זה בקומת הקרקע ובקומות העליונות,

בקומת הקרקע – השימושים המותרים הם: מסחר, משרדים ומלאכה לא מיטרדית. מגורים ישקלו רק לכיוון החזית האחורית הפונה לכיוון השכונה , על-פי תכנון מפורט. תותר פעילות של מכירה והשכרת כלי רכב בקומות הקרקע ובמרתפים, ובתנאי שהגישה לכלי הרכב תהיה מרחוב שד' הר-ציון ולא מתוך השכונה. הכניסה לעסקים תהיה מחזית שד' הר-ציון. במבנים לאורך רחוב שד' הר-ציון ישמר רצף של חזית מסחרית ולא יותרו מגורים לכיוון השדרה. עסקי מסחר ומלאכה שיתמקמו בחזית קומת הקרקע ידרשו להציג חזית מסחרית מותאמת לעיצוב העסקים לאורך השדרה.

בקומות העליונות – השימושים המותרים הם: מגורים, משרדים ומלאכה. במידה ויהיו מגורים בקומות העליונות לא יותרו שימושי מלאכה בקומות אלה.

אופי המגורים המוצע ברובו הוא של לופטים הממוקמים בעיקר בקומות העליונות. לופטים הינם חללי מגורים המותאמים לאוכלוסייה צעירה, ו/או לאוכלוסייה המעוניינת להתגורר בחללים פתוחים (אומנים, יוצרים וכו'). גובה המבנים המרבי במתחם המערבי יגיע עד 6 קומות וממוצע גודל הדירות ינוע בין חללים של 50 מ"ר ועד 150 מ"ר, בהתאם לעניין של בעלי הדירות. התכנון יהיה מחד עם הפנים כלפי חוץ (לחזית רחוב שד' הר-ציון), אך חלק ממבני המגורים יתכנס פנימה. כמו כן בתכנון מפורט נידרש יהיה להקפיד על תכנון המבנים, כך שיתקבלו מסדרונות אוויר מערביים שיטיבו עם אזורים אחרים בשכונה. יש להימנע ככל שניתן מבניית מקבץ מבנים שיצרו בלוק חוסם כלפי השכונה. כיוון שמתחם זה עתיד לשנות את החזית המערבית של השכונה המשך פיתוחו מותנה בהכנת תכנית בניין עיר, שתתייחס אל המתחם כולו כחלק מהמערך השכונתי הכולל, ולהימנע ככל שניתן מקידום תכנון נקודתי המנותק מהמחשבה הכללית הנוגעת למתחם זה ומהרגישות הנדרשת כלפי השכונה כולה. בכוונת התכנית לאפשר חדירת עסקים לשולי השכונה, אך יחד עם זאת לשמור על צביון המקום על אופיו ועל השקט היחסי המאפיין אותו ולהימנע (במסגרת מדיניות משולבת של רשות הרישוי וגורמי התכנון) מכניסת עסקים שיהוו פוטנציאל כל שהוא למטרד בשכונה.

מתחם 4 – שימושים מעורבים 4-5 קומות

מתחם זה מיועד לשימושים מעורבים של , מסחר בקומת הקרקע (וקומה א' לאורך רח' שלמה), משרדים, שירותים אישיים, בתי אוכל ומשקה ושימושים ציבוריים ומגורים בקומות העליונות. גובה הקומות המרבי המומלץ בתכנית האב הוא 4 קומות, וזאת על אף העובדה כי על-פי תכניות מאושרות תקפות הגובה המרבי המותר הוא עד 5 קומות. המלצת תכנית האב היא לבחון במסגרת תכנון מפורט אפשרות למיתון זכויות הגובה ולהענקתם בדרך אחרת. מתחם זה כולל את רחוב סלמה בגבולה הצפוני של השכונה, בו מתקיימת פעילות מסחרית וקיימת אפשרות למגורים בקומות העליונות, התכנית מבקשת לחזק מגמה זו. כמו כן כולל המתחם את חלקו הארי של רח' מסילת ישרים וקטע המערבי מרחוב חכמי ישראל, גם

ברחובות הללו תתאפשר פעילות מסחרית בקומות התחתונות ומגורים בקומות העליונות. תכנית האב ממליצה כי גודל יחידת דיור במתחם זה ינוע בין 80-100 מ"ר בממוצע (וברחוב סלמה, בשל קרבתו לכביש ראשי גודל יח"ד יגיע ל- 75 מ"ר בממוצע) בהקשר זה יש להתחשב, בשלב זה, בגודל הדירות המותר על-פי תכניות תקפות כל עוד לא נקבעה תכנית בניין עיר חדשה. יש להדגיש כי ***הפעילות המסחרית שתותר במתחם זה הינה פעילות לא מטרידה*** המאפשרת שילוב של מסחר ושימושים אחרים (שירותי ציבור) יחד עם מגורים. ברחוב מסילת ישרים תותר קומת קרקע גבוהה (כגלריה)בקומה א' או בקומת גלריה אשר תתאפשר פעילות מסחרית / עסקית בהתאם לצורך, בתנאי שאינה מטרידה. רחוב מסילת ישרים מוגדר כציר מסחרי ויחד עם רחוב חכמי ישראל ייצור את "מפגש הכפר העירוני", מתחם זה למעשה יאפשר היצע מגורים לאותן אוכלוסיות שתעדפנה להתגורר בקרבה ובסמיכות לפעילות מסחרית.

התרת שימושים מעורבים תתאפשר לאורך מסילת ישרים עד לרחוב חכמי אתונה ולאורך רחוב מסילת ישרים ממערב למזרח עד רחוב מקור חיים. בין מסילת ישרים למקור חיים ממזרח, ולחכמי אתונה מדרום יותר גובה של עד 3.5 קומות.

קטע נוסף בו מוצעת פעילות מסחרית והתרת שימושים מעורבים נמצא בחלקו הצפון מזרחי של רחוב ישראל מסלנט עד רחוב גולומב וההגנה ומצפון לבית ספר בית יעקב. מטרתו להוות חיץ בין אזור המגורים ממערב לבין מתחם התעסוקה והבילוי המוצע ממזרח (ראה התייחסות מפורטת בהמשך).

מתחם 5 – אזור בתכנון מפורט

מתחם זה קרוי "הפרדס הקטן" והוא נמצא בהליך תכנון מפורט. בשלב זה של הכנת תכנית האב לא אושרה התכנית ואין קביעה סופית לגבי הרכב ותמהיל השימושים בתכנית, אם כי ברור על-פי התכניות הקיימות כי מדובר על מתחם מגורים המשלב שטח פתוח ושטח למבני ציבור. קיימת חלופה תכנונית נוספת המציעה שילוב של מבני תעסוקה ומשרדים בשוליים הדרומיים של המתחם. החלופה הסופית תגובש על-ידי הגורמים התכנוניים המקצועיים בתיאום מול תושבי השכונה. תכנית פרדס קטן מטופלת מתחילתה במסגרת קידום תכנית בניין עיר בהתאמה לתכנית האב, התנגדויות לתכנית גופה יתקבלו באופן פרטני במסגרת ההליך הסטטוטורי המקובל של הפקדת התכנית.

מתחם 6 – מע"ר מטרופוליני (אזור המאופיין במיעוט מגורים)

מתחם זה משתרע על פני רצועה צרה המצויה בגבולה המזרחי של השכונה, בין רחוב חיל השריון לנתיבי איילון דרום. תכנית האב ממליצה לנתקו משטח השכונה ולספחו לשטחי המע"ר המטרופוליני המתוכנן על גדות האיילון. בעת הכנת תכניות מפורטות במתחם זה ניתן יהיה לשקול שילוב מגורים בהיקף של עד 25% על מנת להימנע מיצירת מרחב

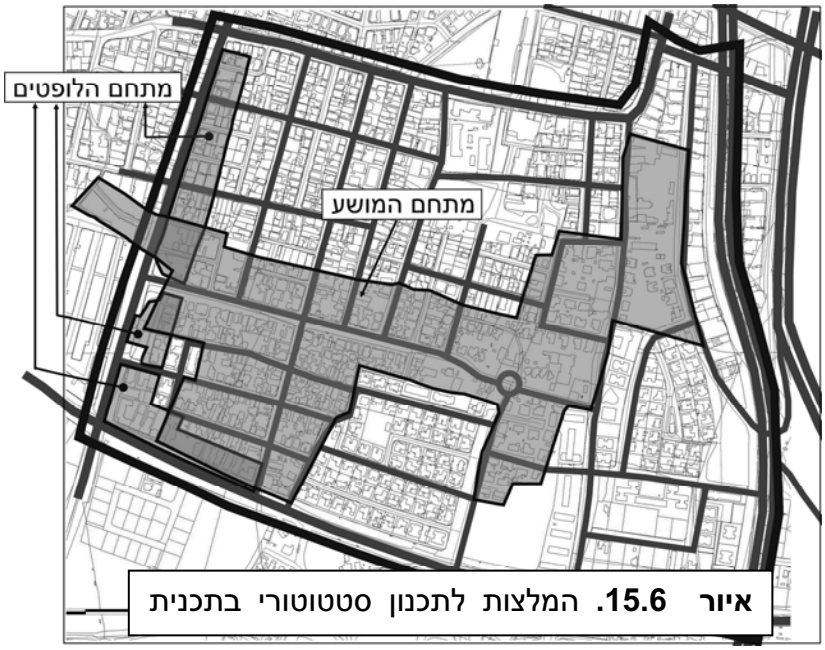
המאופיין בפעילות אינטנסיבית בשעות היום הננטש בשעות הלילה ומהווה כר לפעילות בלתי רצויה בסמיכות לשכונה. הבינוי בו יותאם לאינטנסיביות הרצויה במתחם תעסוקה גובה המבנים יגיע באופן הדרגתי (במעבר מזרחה מרחוב גולמוב) עד 10 קומות בחלקו המזרחי של המתחם ומפלס הגובה ילך וידעך, בהתאם בצידו המערבי לכיוון פני השכונה. השימושים המוצעים במתחם זה הם: תעסוקה, מסחר ופעילות עסקית (לא מטרידה) . המלצת התכנית לקדם בשוליים המערביים של המתחם פעילות עסקית לבילוי, פנאי והסעדה (בתנאיי איכות סביבה ומניעת מטרדים למגורים). פירוט העסקים המותרים במתחם זה יוצג בהמשך בפרק העוסק במסחר ותעסוקה.

אמצעים ליישום התפישה והמדיניות

יישום תפישת הדיור בשכונה

המלצות הפיתוח בתכנית האב מובילות לכך שעיקר תוספת הזכויות תתבצע בחלק הדרומי של השכונה (במסגרת תב"ע 590). בהתאם לזאת יש צורך למצוא מנגנון כלכלי שיאפשר את מימוש תפישת הדיור בשכונה. נושאים נוספים הדורשים טיפול במסגרת זו קשורים בהתארגנות תושבים במבנן מגורים, קידום הכנת תב"ע, מציאת דיור חלופי באזור התחדשות, בניית מבנה חדש על-פי ההנחיות השונות שהוצגו לעיל. מימוש פיזי של המלצות הפיתוח כפי שיוצגו בהמשך במסגרת המדיניות המתחמית יוכל להתקיים רק על-ידי מערכת תומכת שתלווה את הפרויקטים השונים ותסייע לדיירי השכונה לממש זכויותיהם הקיימות ואלו שיוקנו להם בעתיד בעקבות המלצות תכנית האב. על הדרישות העומדות בפני מערכת כזו ותפקידיה יורחב הדיון בהמשך במסגרת הצגת פרויקטים לפיתוח השכונה בתחום הדיור והבינוי.

תכנון סטטוטורי



איור 15.6. המלצות לתכנון סטטוטורי בתכנית

התפישה התפקודית המוצעת לפיתוח השכונה גוזרת שתי תכניות בניין עיר הנוגעות, בין השאר, לתחום הדיור (איור 15.6). התכנית הראשונה קשורה בהסדרה תכנונית, קניינית ומשפטית של מתחם המושע.הסדרה זו טומנת בחובה הכנת תכנית בניין עיר מחודשת ובהתאם לכך המלצות התכנית. תכנית האב רואה בהסדרת מתחם המושע מרכיב המבוסס בעיקרו על הסדרת בעלויות הקרקע, שיש בו כדי לקדם תהליכי פיתוח בשכונה, אך בצד התכנוני מתחמי הדיור המוצעים בתכנית האב חלים גם על השטח עליו חל המושע. אין מקום להגדיר הנחיות ואמירות תכנוניות חדשות, אלא להתאים את הנחיות תכנית האב למתחמי הדיור השונים כפי שהוצגו לעיל, בהתאם לפרישת המושע בשטח השכונה. התכנית השנייה חלה על רצועת מבנים בחלקה המערבי וקטע מחלקה הדרומי של השכונה תכנית זו על-פי האמור לעיל מכוונת לציפוף המתחם ולשינוי אופי הבינוי בו, כמו כן תכנון מפורט של המתחם יידרש לעניין עירוב השימושים המוצע בתכנית האב ולבניית יחידות דיור המאפשרות גמישות בשטח החללים , כך שיותאמו למגורי לופטים.

נדרש כי התכנון המפורט באזור זה יהיה קשוב לשכונה ובחלקו הפנימי גם יהיה עם הפנים לשכונה, נוסף לכך יש להקפיד על פרוזדורי אוויר שימנעו חסימת השכונה לכיוון מערב. יש להקפיד על הקצאת שטחים פתוחים ושטח למוסדות ציבור במסגרת הכנת התכנית, הן בשל העדר שטחים אלה בצידה המערבי של השכונה, והן בשל הציפוף העתידי אשר ידרוש מענה הולם לתושבים שיתגוררו במקום. יצירת מתחם מגורים איכותי ואטרקטיבי יתאפשר רק על-ידי מתן שירותים ברמה נאותה, בהקצאת שטח פתוח נעים וזמין לאוכלוסייה ובמוסדות ציבור גם עבור אוכלוסייה המתגוררת בקרבת מקום.

פרויקטים להפעלה ופיתוח

תכנית האב מציעה שורה של פרויקטים בתחום הדיור והבינוי המשמשים כלי יישומי לתפישת הפיתוח שהוצגה עד כה ולמדיניות הנגזרת ממנה. חלק מהפרויקטים הינם פרויקטים מנופיים ויש בהם הכרח על מנת להשפיע על השינוי שיחול בשכונה בשנים הבאות. פירוט הפרויקטים לרבות תאור, מטרה, פרישה, עלויות ושלביות מוצעת יוצגו בהמשך במסגרת אוגדן הפרויקטים המצורף לדוח זה (ראה עמודים 191-199), להלן שמות הפרויקטים המוצעים:

1. תאגיד ציבורי להחייאת המגורים בשכונה.
2. הסדרת בעלויות הקרקע במושע
3. הכנת תכנית בניין עיר במתחם המושע
4. הכנת תכנית בניין עיר במתחם הר-ציון
5. הקמת מתחם המגורים "גני שפירא"
6. קידום תכנית בניין עיר בפרדס קטן.

15.3.3 מסחר ותעסוקה

תפישת הפיתוח המוצעת לשכונה ככפר עירוני מחייבת, בין היתר, פיתוח מוקדים לפעילות תעסוקה ומסחר מצומצמת יחסית וממוקדת באזורים מוגדרים מראש. מוצע כי היצע התעסוקות בשכונה יגדל ואף יאפשר לחלק מאוכלוסיית השכונה לעבוד בתחומה. הפעילות המסחרית תתחזק במיוחד בלב השכונה סביב מרכז הכפר העירוני המוצע לאורך רחוב מסילת ישרים ובהצטלבות עם שד' חכמי ישראל (על כך ראה פירוט בהמשך). אך גם בשולי השכונה ממזרח, המהווים חלק מהמע"ר המטרופוליני התכנית קבעה מדיניות כללית בתחומי התעסוקה והמסחר ומדיניות מתחמית. איור 15.7 מציג להלן אזורים מוצעים לפיתוח פעילות מסחרית תעסוקתית בשכונה. בהמשך יוצגו האמצעים ליישום המדיניות המוצעת ובכלל זה פרויקטים לפיתוח השכונה בתחום התעסוקה והמסחר.

ככלל תכנית האב ממליצה על קיום פעילות עסקית מסחרית המותאמת לשכונת מגורים הן בשולי השכונה והן במרכזה. אין מדובר במלאכות ותעשיות מטרידות אלא בפעילות של מסחר, משרדים, שירותים אישיים, בתי אוכל ומשקה שיעמדו בדרישות שיוטלו עליהם לשמירה על איכות החיים והסביבה. מיקומה ל השכונה בסמיכות לתחנה המרכזית החדשה ולצירי עורק ראשיים ממזרח (נתיבי איילון) וממערב (שדרות הר ציון), יוצרת ממשקים משותפים עם פעילות מסחרית ועסקית קיימת ומתוכננת באזורים אלה.

מדיניות כללית

<u>מניעת פעילות מטרידה</u>

- לא תותר פעילות מטרידה בכל מתחמי המסחר והתעסוקה המוצעים בשכונה. הגדרת פעילות מטרידה מותאמת להנחיות ולהגדרות המקובלות באגף רישוי עסקים וביחידה לאיכות סביבה. תכנית האב ממליצה תכנית האב לאמצם בעת תהליך אישור הקמת עסקים בשכונה.

<u>שימושים חורגים</u>

- חלק מהעסקים בשכונה פועלים מכוח מתן אישור כשימוש/עסק חורג. תכנית האב ממליצה לצמצם ככל שניתן את היקף התופעה ולמנוע מתן אישור חורג לפעולה עסקית שאינה תואמת את המלצות תכנית האב. ככלל העירייה פועלת בהתאם למסמך מדיניות שימושים חורגים (1991) העירוני שבמסגרתו נאמר כי:..*" יש לפעול להחזרת המגורים בשכונת שפירא וחיזוקה כשכונת מגורים מובהקת, מדיניות זו תתבצע על-פי פינוי יזום של שימושים חורגים אשר חדרו לשכונה.."*. תכנית האב ממליצה על המשך אימוץ מדיניות זו, שמשמעותה הקשחת עמדת העירייה בעניין פינוי עסקים חורגים והימנעות ממתן אישורים לשימושים חורגים. במסמך המדיניות העירוני העוסק בשימושים חורגים הוגדרו ארבעה אזורי הפעולה עיקריים. שלושה מהם מייצגים את מרבית שטח השכונה,

ונאמר בהם מפורשות כי כלל לא יותרו שימושים חורגים ומטרידים מרעישים מזהמים ואחרים ותינקט מדיניות "היד החזקה" בפינוי שימושים חורגים. האזור הרביעי כולל את ציר הפעילות מסילת ישרים ורחוב סלמה שם קיימת המלצה לאשר שימושים חורגים בקומות הקרקע בלבד. הנחייה זו מאפשרת כיום המשך מתן שימושים חורגים. תכנית האב ממליצה על קו מדיניות המשלב בין הנחיות המסמך העירוני לשימושים חורגים ובין מטרות תכנית האב לגבי ציר מסילת ישרים ורחוב סלמה. מוצע שלא להתיר שימושים חורגים שיש בהם כדי לפגוע בחיזוק השכונה כשכונת מגורים, ומהווים שימושים מטרידים.

אופי הפעילות המותרת

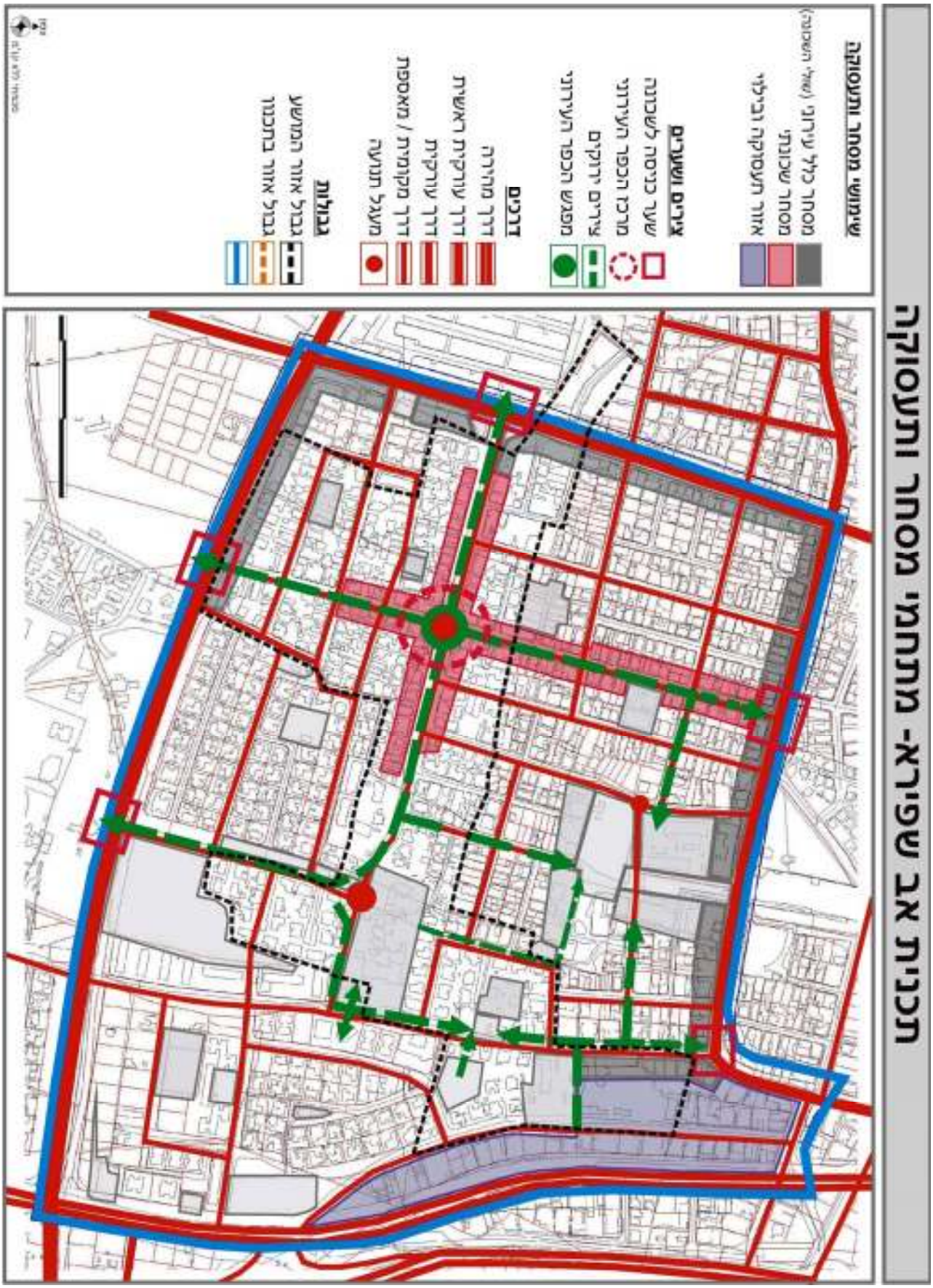
- התעסוקות שיותרו במתחמים השונים (כפי שיוצגו בהמשך) יהיו למשרדים ולבעלי מקצועות חופשיים וכן תעסוקה עתירת ידע. ברצועה המערבית של השכונה לאורך שד' הר-ציון תתאפשר גם מלאכה (בעיקר בתחום האומנות) ובתנאי של עמידה בתנאים של שימוש לא מטריד. זאת במטרה לעודד פעילות של אומנים ויוצרים שיוכלו לעבוד ולהתגורר במקום (מוצעים במתחם זה דירות לופטים). בכל הרחובות המסחריים ניתן יהיה להקים בתי קפה ומסעדות ובתנאי שיעמדו בתנאי אגף הרישוי והיחידה לאיכות הסביבה (מניעת זיהום ריח, רעש וכו').

שעות פעילות

- שעות הפעילות העסקית יותאמו למדיניות העירונית המותרת להפעלת בתי עסק, בסמיכות לבתי מגורים יש לדאוג לאכיפת ההנחיות.

קידום פעילות מסחרית בשכונה

- החייאת הרחוב המסחרי השכונתי מסילת ישרים ויצירת מוקד שכונתי מרכזי תתאפשר על-ידי עידוד הפעילות המסחרית בשכונה. זאת בין היתר על ידי השקעה עירונית בשיקום הרחוב (ראה התייחסות בהמשך על פירוט והצעות אופרטיביות בתחום זה). יצירת סביבה מתאימה יכולה לעודד בין היתר גופים בעלי אינטרס מקומי להשקיע בגיוס כספים לטובת עסקים מקומיים (קיימים ופוטנציאלים).
- יש לתת עדיפות להשקעות (ציבוריות ו/או אחרות) בעיצוב הנוף והחזות של הרחובות המסחריים ובמיוחד ברחוב מסילת ישרים המוצע כמוקד מפגש בין הקהילות השונות.



איור 15.7. תכנית אב שכונת שפירא, מתחמי תעסוקה ומסחר מוצעים

מדיניות מתחמית

המדיניות המתחמית המוצגת להלן מתמקדת בחמישה מתחמים שונים בהם מוצעת פעילות מסחרית ותעסוקתית. המתחמים מובחנים זה מזה בהיקף ובאופי הפעילות המוצעת ובקהל היעד הפוטנציאלי. כל המתחמים מאופיינים בשימושים מעורבים.

מסחר עירוני

המסחר הכלל עירוני מכוון אל רחובות המעטפת של השכונה בהם הפעילות המסחרית תהיה מופנית בעיקר כלפי חוץ. להלן פירוט המתחמים האמורים:

מסחר עירוני בשוליים המערביים – שד' הר-ציון (וקטע מקיבוץ גלויות)

שד' הר-ציון המהווה עורק תנועה עירוני, ובעתיד אף יעבור קו הרכבת הקלה ימשך אליו תנועה עוברת של תחבורה ושל הולכי רגל. על כן הפעילות המסחרית בו חשובה ברמה השכונתית והעירונית. הרחוב מאופיין בשימושים מעורבים של מסחר, שירותים אישיים ומגורים, הפעילות המסחרית תתאפשר בקומת הקרקע (קומה מסחרית גבוהה) והמגורים בקומות העליונות (מעל שתי הקומות תחתונות). המסחר יופנה אל חזית רחוב שד' הר ציון, על מנת לשמור על מופנמות השכונה. לאורך הרחוב ניתן לעודד שימושים של בתי קפה ומסעדות. פעילותם תותנה בעמידה בתנאים הדרושים (שעות פעילות, מיגון אקוסטי ועוד)על מנת למנוע כל פגיעה במגורים הסמוכים.מוצע כי העירייה תעודד כניסתה של אוכלוסיית אומנים ובעלי מקצועות חופשיים שתעדיף להתגורר ולעבוד במקום. בקומות המסחריות ניתן יהיה להקים סדנאות אומנות, משרדים ומעל- מגורים.

מסחר עירוני בשוליים הצפוניים – לאורך רח' סלמה

השוליים הצפוניים של השכונה גובלים עם מתחם התחנה המרכזית. רחוב סלמה מהווה עורק תנועה עירוני, וכבר כיום מתקיימים בו שימושים מעורבים של מסחר ומגורים משני עבריו. התכנית ממליצה על המשך קיום המרכיב המסחרי של הרחוב וחיזוקו. תוך טיפול בעסקים המהווים מטרד לשכונה. הפעילות המסחרית ברחוב זה תמשוך אוכלוסייה עוברת מהעיר ומחוצה לה.

מסחר עירוני בשוליים המזרחיים – חלקו הצפון מזרחי של רח' ישראל מסלנט

קטע זה מיועד לפעילות מסחרית שכונתית וכלל עירונית, במתחם זה יש לעודד פעילות של בתי קפה ומסעדות שישרתו גם את אוכלוסיית המועסקים במע"ר הדרומי.

מסחר שכונתי-רחוב מסילת ישרים מצפון ועד מאור הגולה בדרום וקטע מרחוב חכמי ישראל

מתחם זה ישמש כרחוב המסחרי הראשי של השכונה ותתאפשר בו פעילות מסחרית מגוונת ומגורים בקומות עליונות (מקומה ראשונה ומעלה). רחובות אלה יפותחו כלב השכונה-יש להקפיד לשמור על המאפיינים המקומיים של המסחר. התכנית תאפשר קומה מסחרית מעל קומת הקרקע (גלריות) ובתנאי שחזות הרחוב תישמר וכן אופי הפעילות המסחרית (לא יתאפשר אחסון בקומות עליונות). ברחוב זה יש להסדיר שעות מוגדרות לפריקה וטעינה בכדי למנוע הפרעות בתנועה ועומסי תנועה שיפגעו במגורים ובפעילות מסחרית שכונתית תקינה. בעניין שעות הפעילות העסקית יש לפעול על-פי המדיניות העירונית המוסכמת ובהתייחס לעובדה כי מדובר בפעילות מסחרית בשכונת מגורים. במפגש הרחובות מסילת ישרים וחכמי ישראל, יש לעודד הקמת בתי עסק המספקים היצע פעילות פנאי ובילוי בשכונה עבור הקהילה המקומית, כמו בתי קפה ומסעדות. מפגש זה יועצם על-ידי הסדרי תנועה ומתן דגש לעיצוב הרחוב. ציר הרחובות מסילת ישרים וחכמי ישראל מהווה חלק מרשת הרצועה הירוקה המתפרשת על-פני מרחב השכונה ומקשרת בין המוקדים השונים בה. על כן יש להסדיר את מערך המדרכות ברחובות אלה לרווחת הולכי הרגל (כמו פינות מוצלות עם ספסלים).

תעסוקה ובילוי – שוליים מזרחיים

מתחם זה מצוי בחלקה המזרחי של השכונה והוא מיועד לתעסוקה ומסחר (משרדים ופעילות עסקית מסחרית) בשילוב מינורי של מגורים. יודגש כי הפעילות התעסוקתית שתפעל במקום לא תהיה פעילות מטרידה (זאת על פי הנחיות של האגף לרישוי עסקים והיחידה לאיכות סביבה). אינטנסיביות הבינוי תלך ותדעך כלפי השכונה, כך שתתאים למאפייני הבינוי בנקודת ההשקה עם השכונה ותיצור מרקם רחוב בעל קנה מידה אנושי. המתחם יוכל לשלב מוקדי בילוי ופנאי שישרתו הן את האוכלוסייה שתעבוד במתחם התעסוקה והן את תושבי השכונה. על מנת למנוע חיכוך עם המגורים הסמוכים. שימושים שאינם בתי קפה ומסעדות יותרו רק באזור ממזרח לרחוב ישראל מסלנט. יש לציין כי אין הכוונה ליצור מוקד בילוי שיתחרה עם מרכז השכונה (מסילת ישרים וחכמי ישראל), אלא לאפשר פעילויות מגוונות אוכלוסייה מגוונת (אוכלוסייה צעירה שתעדיף לצרוך פאבים, בתי קפה שיתאימו לרוחה ולשעות פעילות הנוחות לה).

אמצעים ליישום התפישה בתחום המסחר והתעסוקה

תכנון סטטוטורי

מתוך התפישה התכנונית בתחום המסחר והתעסוקה נגזרות שתי תכניות סטטוטוריות בתחום השכונה. *האחת* בשוליה המערביים של השכונה אזור שיוגדר לשימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר בקומות הראשונות ומעל מגורים (בדגש על "לופטים"). *השנייה* בשולים

המזרחיים של השכונה (מעבר לרח' ישראל מסלנט) אזור תעסוקה ובילוי. איור—מציג להלן את פרישת התכנון הסטטוטורי המוצע בתחום המסחר והתעסוקה בשכונת שפירא.

איור 15.8. המלצות תכנית האב לתכנון סטטוטורי בתחום המסחר והתעסוקה

פרויקטים להפעלה ופיתוח

תכנית האב מציעה שורה של פרויקטים בתחום המסחר והתעסוקה המשמשים כלי יישומי לתפישת הפיתוח שהוצגה עד כה ולמדיניות הנגזרת ממנה. פירוט הפרויקטים לרבות תאור, מטרה, פרישה, עלויות ושלביות מוצעת יוצגו בהמשך במסגרת אוגדן הפרויקטים המצורף לדוח זה (ראה עמודים 200-204) , להלן שמות הפרויקטים המוצעים:

1. הכנת תכנית בניין עיר לתעסוקה במזרח השכונה
2. הכנת תכנית בנין עיר בשוליים המערביים של השכונה
3. פיתוח ועידוד עסקים בשכונה
4. ייעוץ מקצועי לעסקים
5. הקמת ועד סוחרים
6. שילוט עסקים

15.3.4 חינוך, חברה וקהילה

מדיניות כללית

פרק זה משלב שלושה נושאים עיקריים הקשורים ותלויים זה בזה ומהווים את עמוד התווך של השכונה כיום ובעתיד. קידום החינוך בשכונה יחד עם חיזוק החברה והקהילה יכול להוות גורם משיכה משמעותי למשפחות ולצעירים ולסייע בשיפור הדימוי החיובי של השכונה. יש להשקיע משאבים ממקורות שונים ובעלי אופי שונה לצורך קידום ופיתוח במוסדות החינוך והקהילה בשכונה. לשם כך הגדירה התכנית (בהתבסס על עבודה משולבת עם התושבים, ראה מהלך עבודה ומרכיביו ופרק שיתוף הציבור) שורה של עקרונות מדיניות על-פיהם יש לקדם נושא זה בשכונה, ולהלן הדברים.

חיזוק הקהילה המקומית

אחת ממטרות תכנית האב היא *שמירה על אופי וצביון השכונה*, מטרה זו בעלת משמעות פיזית, ומשמעות חברתית כאחד. יעדיה של מטרה זו: מניעת הגירה יוצאת מהשכונה, חיזוק הקהילתיות וטיפוח הרב תרבותיות בשכונה. השגת יעדים אלה מחייבים בין היתר מתן דגש על חיזוק מוסדות הקהילה והרווחה הפועלים בשכונה. מוסדות אלה כוללים את המתנ"ס הקהילתי, מרכז היום לקשיש ומוסדות החינוך הפרושים בשכונה. תכנית האב ממליצה להקצות משאבים לשם הרחבת הפעילות במוסדות אלה והתאמתם לכלל האוכלוסייה המתגוררת בשכונה. חיזוק הקהילה המקומית יתאפשר, בין השאר, באם תושבי השכונה ייטלו חלק פעיל ביוזמה ובפעילות הקשורה בקידום השכונה.

מתן מענה בתחום החינוך , הקהילה והרווחה למגוון האוכלוסיות בשכונה

בשכונה מתגוררים ילדים, נוער ומבוגרים המשתייכים לזרמים שונים (חילוני דתי וחרדי). הטרוגניות האוכלוסייה המתגוררת בשכונה מחייבת התייחסות בהתאם באופן מתן אספקת שירותי החינוך, הקהילה והרווחה. כך למשל בתחום החינוך מוצע לתת מענה מיטבי בשכונה (של גני ילדים ובתי ספר) הן עבור האוכלוסיות הדתיות והחרדיות והן עבור האוכלוסייה החילונית. בהקשר הקהילתי יש צורך ללמוד על הצרכים של האוכלוסיות השונות ולהתאים את השירות הקהילתי הנדרש עבורן. שיפוץ מבנה המרכז הקהילתי, והרחבת הפעילות לכלל האוכלוסייה (למשל האוכלוסייה הדתית) הינה אחת מהמלצות תכנית האב בשכונה. לגבי אוכלוסיית הקשישים ההמלצה היא לערוך איתור ומיפוי של אוכלוסיית הקשישים (גיל, מצב משפחתי, מוצא עדתי וכו'). מיפוי זה נדרש כיוון שתמונת המצב היום מלמדת על כי מרבית אוכלוסיית הקשישים אינה מנצלת את השירות הקיים בשכונה (מועדון יום לקשיש). הסיבות לאי השימוש בשירות יכולות לסייע בהגדרת הצרכים האמתיים של אוכלוסייה זו ובמתן מענה בהתאם. דוגמא נוספת בעניין זה קשורה בפעילות "הצופים" בשכונה. תכנית האב מציעה

לחזק את פעילות "הצופים" ולהגדיל את מעגל המשתתפים , בין היתר, על ידי התאמת הפעילות למגוון אוכלוסיית הילדים והנוער בשכונה.

חיזוק מוסדות החינוך בשכונה כגורם למשיכת אוכלוסייה והעצמת האוכלוסייה הקיימת

אחד המרכיבים החשובים בעיצוב וייצוב הקהילה והשכונה הוא החינוך. תושבי השכונה שלקחו חלק פעיל בהכנת תכנית האב (במסגרת שיתוף הציבור) ראו חשיבות בקיומה של מערכת חינוך מובילה בשכונה, כמקור לחיזוק האוכלוסייה הקיימת וכגורם משיכה לאוכלוסייה צעירה של משפחות עם ילדים. תושבי השכונה הציעו לקדם פעילות חינוכית משולבת עבור הזרמים השונים בשכונה (דתיים, חילוניים).

מדיניות מתחמית

המדיניות המוצעת היא לרכז ככל שניתן את שירותי הציבור במתחם הציבורי. כמו כן ההצעה היא לחבר על ידי מערכת צירים בין שירותי הציבור הפרושים בשכונה, ובכך להגדיל את הנגישות אליהם גם עבור הולכי הרגל ורוכבי אופניים. התייחסות מפורטת לעניין הביטוי הפיזי והמיקום של מוסדות החינוך, התרבות והרווחה תוצג בהמשך בפרק המתייחס למוסדות ושירותי ציבור בשכונת שפירא.

אמצעים ליישום התפישה

פרוייקטים להפעלה ופיתוח

שורת הפרויקטים המוצגת בזאת נגזרת ממדיניות תכנית האב בתחום החינוך, הקהילה והרווחה. לחלק מן הפרויקטים יש ביטוי פיזי המתייחס למבנה בו מתקיימת הפעילות ואחרים נושאים אופי ארגוני, תוכני. פירוט הפרויקטים לרבות תאור, מטרה, פרישה, עלויות ושלביות מוצעת יוצגו בהמשך במסגרת אוגדן הפרויקטים המצורף לדוח זה (ראה עמודים 205-221) להלן שמות הפרויקטים המוצעים:

1. בית חינוך וקהילה רב תרבותי
2. מרכז מידע לתושב
3. פרוייקטור ומערכת אחראית למימוש תכנית האב
4. העצמת והרחבת פעילות המרכז הקהילתי
5. גמלאי שפירא
6. ש.ק.ד – מניעת פערים התפתחותיים
7. מועדוניות לילדי כיתות א'
8. עיתון שפירא
9. צופים בשפירא
10. שיטור קהילתי

15.3.5 מערכת שטחי הציבור

כללי

פרק זה מציג את מדיניות תכנית האב לעניין שטחי הציבור (למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים) בשכונה, בהתאם לחלופת הפיתוח "הכפר העירוני". לשירותי הציבור ברמה נאותה ומערכת מפותחת של שטחים פתוחים חשיבות גדולה ביצירת איכות החיים של התושבים. מערכת שטחי ציבור מפותחת היא אחד מגורמי המשיכה של שכונת מגורים , בעיקר עבור משפחות עם ילדים. תכנית האב ממליצה על דרכים להגדיל את היצע שטחי הציבור בשכונה. זמינות של שטחי הציבור יאפשרו, בין היתר את פיתוח מערך שירותי הציבור ומערך השטחים הפתוחים ברמה נאותה ומגוונת עבור כלל אוכלוסיית השכונה הקיימת והעתידית.

מדיניות כללית

שטחי הציבור – מצב קיים

כיום קיים פער בין ההיצע של שטחי הציבור הקיים בשכונה לבין שטחי הציבור הנדרשים על-פי הנורמות המקובלות. עיקר המחסור מתבטא בשטחים ציבוריים פתוחים. חלק לא מבוטל של שטחים המיועדים לציבור אינם משמשים את ייעודם ותפוסים על-ידי שימושים אחרים (בעיקר מגורים). פיתוח עתידי של השכונה ידרוש הקצאת שטחים נוספים לצרכי ציבור עתידיים. המחסור הקיים בשטחי ציבור ובשרותי ציבור (בעיקר בשירותים לגיל הרך) מחייב פעילות נמרצת של העירייה להשגת שטחי ציבור, לבניית מוסדות ציבור ולטיפוח ושיקום המוסדות הקיימים.

הגדלת מאגר שטחי הציבור בשכונה

<u>פינוי שטחי ציבור תפוסים</u>

מעמד השטחים הציבוריים הפרושים על-פני מרחב השכונה אינו אחיד. חלק מהשטחים המאושרים על-פי תכנית בניין עיר כשטחי ציבור (למבני ציבור או לשטחים ציבוריים פתוחים) אינם משמשים בפועל את ייעודם ונמצאים בשימוש אחר- לרוב שימוש למגורים ואו מלאכות. תכנית האב ממליצה על קידום תהליכי פינוי של שטחים תפוסים שניתן לפנותם והשמשתם לטובת שרותי ציבור וגינות. ההמלצות מתבסוסות על בדיקה מקדימה שנערכה לגבי ישימות הפינוי של שטחי הציבור השונים, וסדר קדימויות בדבר בדיקה מקדימה שבחנה את יימות פינוי השטחים השונים. נספח 1 לפרק 15 מציג את פרישת השטחים הציבוריים הקיימים בשכונה והמלצות באשר לשימוש העתידי. זאת במטרה להביא לניצול מיטבי של השטחים הפתוחים והציבוריים בשכונת שפירא.

איתור שטח פוטנציאלי לשימוש ציבורי

מפאת מחסור בשטחים בבעלות ציבורית, תכנית האב איתרה מספר מגרשים פנויים שאינם בבעלות עירונית, המהווים פוטנציאל לרכישה או הפקעה על-ידי העירייה והפיכתם לשטחים ביעוד ציבורי. איור 15.9 מציג להלן איתור שטחים פנויים (ללא תאור בעלות) המוצעים לבדיקה עירונית: בדיקה משפטית, תב"עית ומשא ומתן מול בעלי הקרקע. מרבית השטחים המאותרים מצויים בחלקה הצפון מערבי של השכונה, אזור הסובל כבר כיום מהעדר שטחים פתוחים והעדר שירותי ציבור שכונתיים.

איור 15.9. פרישת שטחים פנויים מוצעים לשימוש ציבורי

ניצול מיטבי של שטחי הציבור הקיימים

בכל מגרש ציבורי יש למקסם את השימוש בקרקע הציבורית או במבנה ציבורי קיים. ניצול יעיל כולל בניה בקומות, שילוב שימושים באתר אחד ושימוש לאורך כל שעות היום (למשל גן ילדים יכול בשעות אחה"צ לשמש כמקום לפעילות הורים-ילדים, שימוש במתקן בית הספר לפעילות קהילתית וכדומה).

כיווני פעולה

המדיניות המוצגת לעיל מהווה מסגרת מנחה לפעולות הרצויות בשכונה לטיפול בשטחי ציבור קיימים והגדלת מאגר השטחים. איור 15.10 מציג להלן את הנחיות המדיניות הרלוונטיות לשטחים השונים.

ניצול מיטבי של שטחי הציבור

1. שני מגרשים ציבוריים בין רחוב התיבונים בעל העקידה ומורה נבוכים. סמוכים לגן הציבורי השכונתי דה מודינה. במגרשים אלה פזורים מספר פונקציות: גן ילדים "מבנה הצופים", תחנת תברואה עירונית ובית תמחוי (עמותת לשובע). תכנית האב ממליצה על תכנון מחדש של השטח הציבורי שמטרתו ניצול מיטבי של המגרשים באופן בו ניתן יהיה למקם פונקציות ציבוריות לצרכי תושבי השכונה. בין היתר יש מקום לבחון נחיצותה של תחנת תברואה דווקא על המגרש הציבורי.
2. בית ספר בנות יעקב אשר נמצא מזרחית לרחוב ישראל מסלנט (בחלקו הצפוני). ההמלצה היא לשלב במקום שירותי חינוך נוספים הנדרשים עבור האוכלוסייה החרדית של השכונה (גן ילדים, מעון, מועדונית וכדומה).

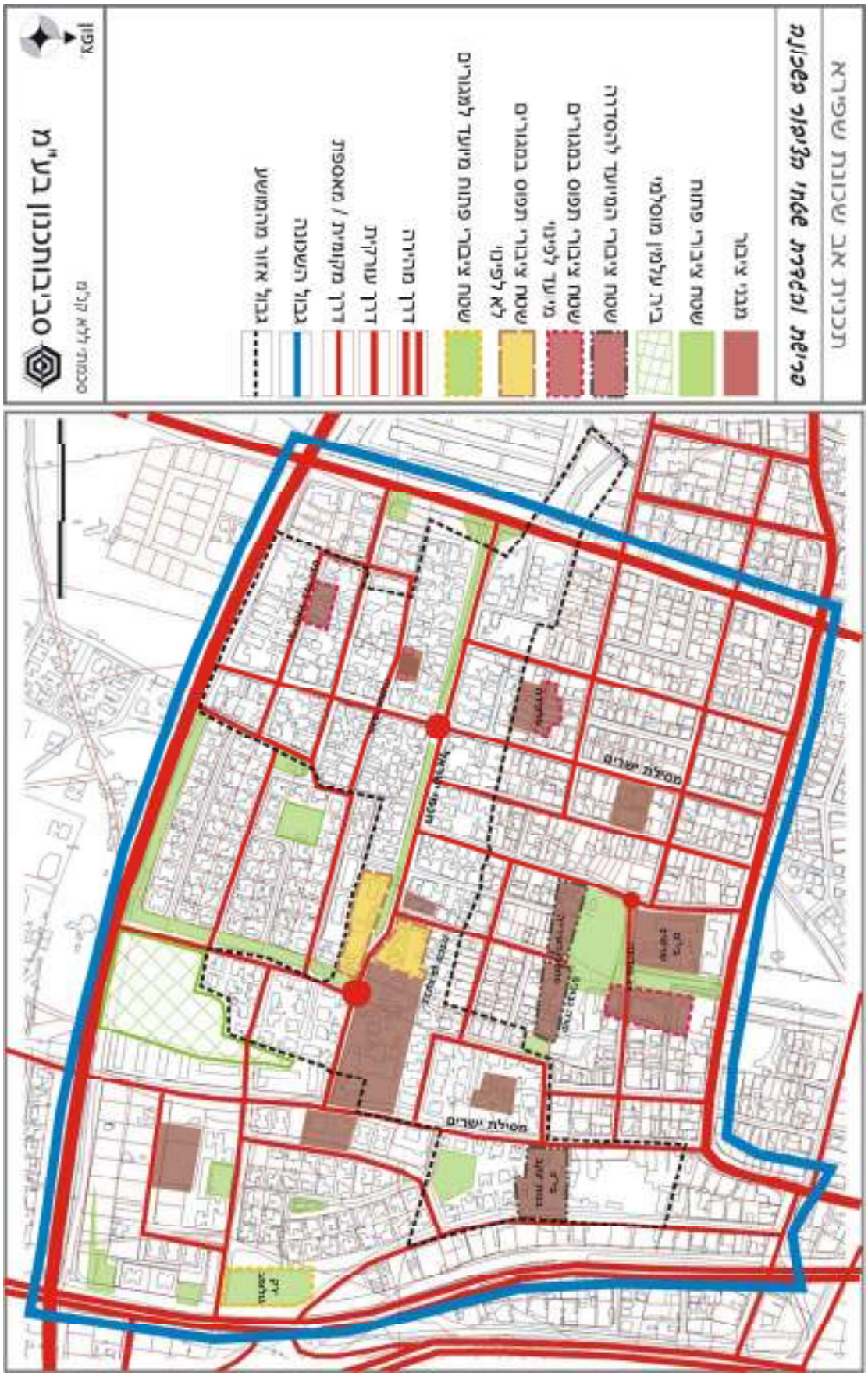
שטח ציבורי תפוס במגורים/מלאכות ומיועד לפינוי

התכנית ממליצה על פינויי חלק מהשטחים שיוצגו להלן, התפוסים על ידי מגורים או מלאכות, בשל החשיבות במיקומם ובתרומה העתידית הצפויה לשכונה.

1. בהמשך לבי"ס שרשים שטח ציבורי תפוס על-ידי מלאכות. פינויו יאפשר המשך פיתוח בית הספר ו/או שילוב של מבני ציבור בעלי אורנטצייה חינוכית.
2. שטח ציבורי ברחוב פלקירה 6 בו רוב השטח פנוי למעט חלקה אחת התפוסה על-ידי מבני מגורים. השטח המתפנה יכול לשמש לטובת גני ילדים, מעון בשילוב שטח פתוח.
3. רחוב חכמי אתונה 23 , רובו פנוי וניתן להפקיעו ללא תמורה ולהסדיר בו גינה ציבורית. במקביל יש לקדם פינוי שאר המגרשים להשלמת הגינה הציבורית.

שטח ציבורי תפוס במגורים שאינו מיועד לפינוי

שני מתחמי הציבור המצויים משני צידי רחוב חכמי ישראל. המלצת התכנית היא לאפשר המשך קיום מגורים (שינוי מיעוד ציבורי למגורים). זאת בשל אי ישימות פינוי המגורים משטחים אלה. מגורים אלה יהווה המשך רצוף למגורים באזור.



איור 15.10. פרישת שטחי הציבור בשכונת שפירא ומעמדם על-פי המלצת תכנית האב.

אמצעים ליישום התפישה

<u>פרויקטים להפעלה ופיתוח</u>

יישום המלצות תכנית האב בעניין שטחי ציבור ומיקום מרבי של שירותי הציבור בתחום השכונה יסייע בחיזוק הקשר בין הקהילות השונות. פירוט הפרויקטים לרבות תאור, מטרה, פרישה, עלויות ושלביות מוצעת יוצגו בהמשך במסגרת אוגדן הפרויקטים המצורף לדוח זה (ראה עמודים 222-224) , להלן שמות הפרויקטים המוצעים:

1. פינוי עסקים ומגורים משטחי ציבור
2. הרחבת המתנ"ס הקהילתי
3. ארגון מיטבי של שטחי הציבור הקיימים
4. רכישת מגרשים לצרכי ציבור, מוסדות ושטחים פתוחים.

15.3.6 עיצוב וחזות

מדיניות כללית

הדגש בתחום העיצוב והחזות הוא בזיהוי השכונה בראש ובראשונה כשכונת מגורים ולאחר מכן בשימושים האחרים המשולבים בה. המלצות תכנית האב בעניין עיצוב וחזות הן בסיסיות ביותר ויש בהם כדי לשמור על קווים כללים אותם רוצה התכנית להשיג. ברור הוא שמעבר להמלצות המוצעות במסגרת זו יש לעודד חשיבה משותפת של אנשי מקצוע מהתחומים השונים על מנת להגיע לתוצאה רצויה בדבר המראה החיצוני הסופי של השכונה. כאן ההזדמנות לרתום קבוצות שונות למשימה ולפתוח את השכונה (באמצעות ניהול והכוונה) לקבוצות סטודנטים מתחום האומנות, העיצוב והאדריכלות. להלן עקרונות כללים המוגדרים בתכנית האב לפיתוח השכונה בתחום העיצוב והחזות.

אפיון מערכת צירים ושערים שכונתית

אחד העקרונות הבולטים בפיתוח הכפר העירוני מתייחס לצמצום תנועת כלי הרכב בשכונה ולהגברת התנועה והנגישות להולכי רגל ורכבי אופניים. לשם כך הוגדרה מערכת דרכים פנים שכונתית שתאפשר נגישות מירבית אל מוקדי הפעילות, מוצע להדגיש את מערכת הצירים על-ידי עיצוב שייחד אותה משאר הרחובות בשכונה.

הדגשת מוקדי פעילות ומפגש בשכונה

התכנית מציעה להשתמש באלמנטים של עיצוב, חזות ורהוט רחוב שיבדיל בין מוקדי פעילות השונים ובין אזורי מגורים: מתחם מוסדות הציבור ומרכז הכפר העירוני.

הדגשת מרכיבי השימור בשכונה

עקבות לעברה של שכונת שפירא מצויים במבנים ו/או אתרים היסטוריים. בניהם הבית האדום שהוגדר לשימור גם בתכנית השימור העירונית, וכן מבנה הסביל, הסחנאות והצריפים המלמדים על אופי הבינוי והמגורים בשנות ה- 20. התכנית ממליצה על שימור ושיקום מבנים ואתרים אלה.

מדיניות מתחמית

המדיניות הכללית המוצגת לעיל מפורטת על –ידי הגדרת מתחמים בהם נדרש מתן דגש על עיצוב וייצור חזות. ניתן לחלק את השכונה לחמישה מתחמים עיקריים: אזורי מגורים, רחוב מסחרי שכונתי ומפגש הכפר העירוני, רחובות המעטפת, מערכת הצירים הירוקים ושערים לשכונה, ראה איור 15.11 להלן.

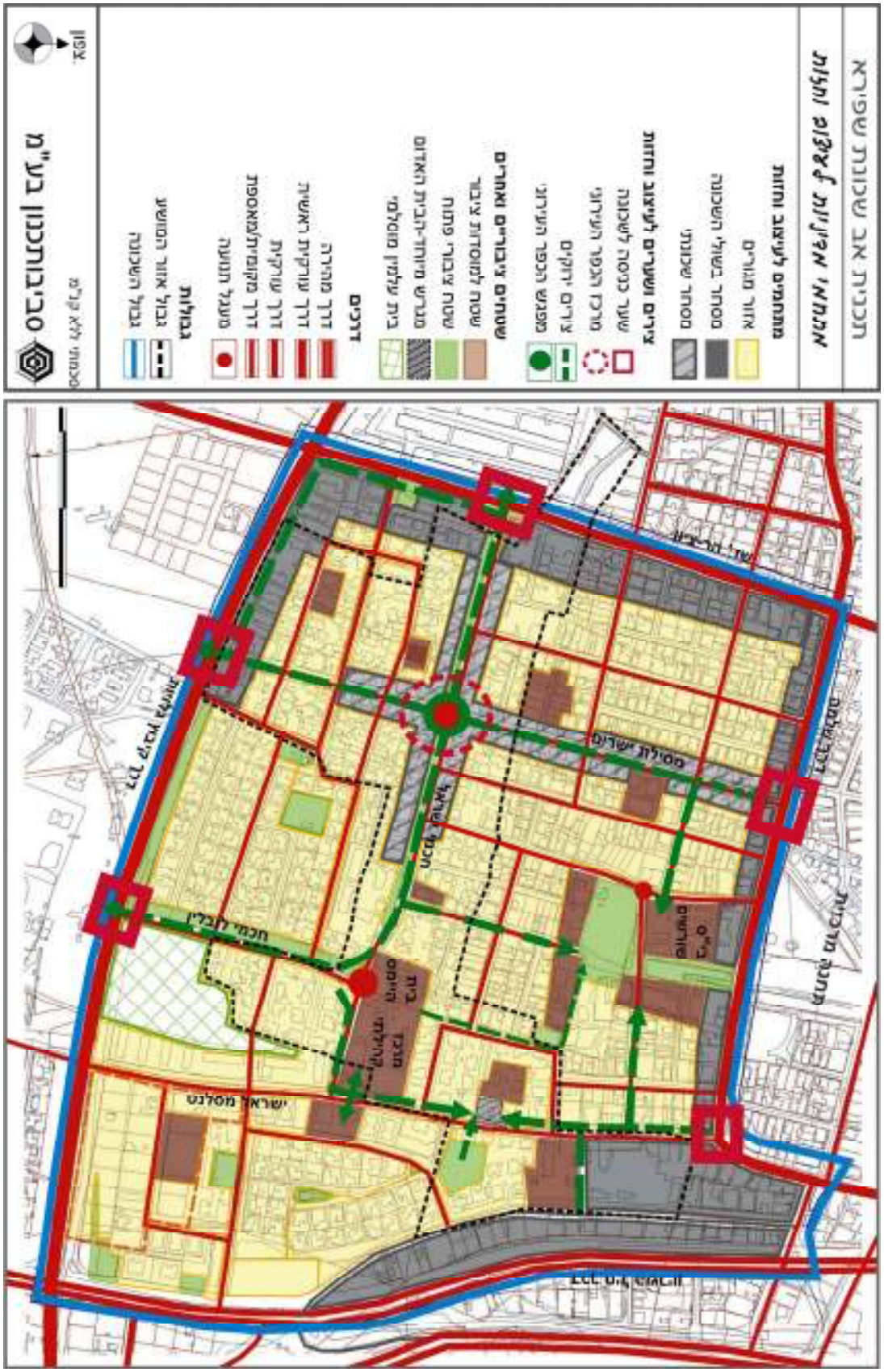
מתחמי מגורים רחובות המגורים ישמרו על אופיים הקיים. במיוחד תשמר בהם המופנמות והפרטיות הנדרשת לרחוב מגורים. חשיבות רבה קיימת בתחזוקת המבנים והרחובות, בשמירה על ניקיון הרחובות, בהקפדה על תאורה ונטיעות ובפינוי אשפה בתדירות גבוהה.

רחוב מסחרי שכונתי ומפגש הכפר העירוני הרחוב המסחרי הראשי הנועד לשרת בעיקרו את אוכלוסיית השכונה יובלט ויובחן מיתר הרחובות. הפעילות המסחרית העסקית בו תודגש בשילוט אחיד ומזמין, המדרכות יפונו ויאפשרו זרימה חופשית של הולכי רגל ויושם דגש על פיתוח בתחום הנוי. מפגש הכפר העירוני וסביבתו יותאמו לתנועת אנשים, על ידי הצבת ספסלי ישיבה, סככות צל ומתקני שעשועים לילדים. מרכז הכפר יעוצב כך שיאפשר התקהלות תושבים ומשיכת אוכלוסייה למקום למטרות מפגש ופעילות מסחרית המתקיימת לאורך הרחובות מסילת ישרים וחכמי ישראל.

רחובות המעטפת כוללים רחובות המאופיינים בשימושים מעורבים. חלקם בדגש על מסחר ומגורים ואחרים בדגש על תעסוקה בשילוב מינורי של מגורים. ברחובות המסחריים יודגש מרכיב השילוט תוך שמירה על עיצוב חזית אחידה בקומה המסחרית. ברחובות המיועדים בעיקרם לתעסוקה העיצוב ישתנה בהשוואה לשאר המקומות בשכונה ויותאם לפעילות במקום. רחובות אלה יתאפיינו במתקני חוץ מותאמים לקליטת קהל, שילוט מתאים ואחיד, הקפדה על ניקיון ותחזוקה חיצונית וכן שפה אדריכלית ועיצובית המותאמת לאזור תעסוקה ומשרדים.

צירים ירוקים הצירים הירוקים מקשרים בין המוקדים השונים בשכונה על כן חשוב שיודגשו ויותאמו למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. לאורך הרחובות יוטעו עצים ויודגשו מרכיבי הנוי, כמו כן על המדרכות יוטבע סימן המבחין אותם מרחובות אחרים (המדגיש את מעבר הולכי הרגל ורוכבי האופניים).

שערי כניסה לשכונה שערי השכונה מציינים מפגש עם רחובות חיצוניים (עוטפים) ומשמשים כמעין מבואות לשכונה (על אף העובדה שבפועל מתאפשרות כניסות נוספות לשכונה). יש בהם כדי להדגיש את המעבר מן השאון העירוני אל תוככי שכונה מופנמת ושקטה המיועדת ברובה למגורים. שערים אלה יודגשו בשילוט, בפיתוח נוי ובשימוש באלמנטים ארכיטקטוניים כך שיובחנו מאזורים אחרים בשכונה.



איור 15.11. מתחמים מוצעים להדגשת עיצוב וחזות הרחובות.

אמצעים ליישום התפישה

כללי

בהמשך למדיניות המוצגת לעיל תכנית האב ממליצה על אימוץ נהלי עבודה בקרב האגפים השונים לצורך קידום ושיפור העיצוב והחזות בשכונה כדלהלן:

1. ביצוע פעולות תשתית בכל השכונה על-פי המלצות בת"ש במסגרת שש"ת.
2. מומלץ על טיפול סדיר ברחובות הדורשים שיפור בתשתית שלא נכללו בשש"ת. (פעולות אלה כוללות: נטיעות, טיפול במדרכות ותאורה).
3. יש להתאים את פעילות שש"ת להמלצות תכנית האב בשכונה, כמו למשל הגברת הנטיעות וטיפוח הנוי לאורך הציר הירוק ובמרכז הכפר העירוני.
4. שטחים פתוחים (פרטיים וציבוריים) שאינם בשימוש יש "לתפוס" על-ידי גינון ונטיעות.
5. יש להקפיד על עקרונות עיצוב מנחים למתחמים השונים בשכונה, כפי שהוגדרו בתכנית האב.

פרויקטים להפעלה ופיתוח

יישום המדיניות המוצעת בתחום העיצוב והחזות יתאפשר על-ידי הפעלה וביצוע של פרויקטים הנגזרים מהמדיניות האמורה. פירוט הפרויקטים לרבות תאור, מטרה, פרישה, עלויות ושלביות מוצעת יוצגו בהמשך במסגרת אוגדן הפרויקטים המצורף לדוח זה (ראה עמודים 225-230), ולהלן שמות הפרויקטים.

1. פיתוח שדרה ירוקה שכונתית
2. פיתוח מרכז הכפר העירוני (הדגשת אלמנטים של עיצוב וחזות)
3. שערי כניסה
4. קורס גינון וטיפוח לתושבים
5. עיצוב ושיפור חזות חיצונית ברחובות מסחריים
6. תאורת רחוב

15.3.7 תנועה וחנייה

מדיניות כללית

הכפר העירוני מתאפיין בתנועה פנימית בין המגורים ובין מרכזי הפעילות השונים (עבודה, קניות, בילוי, פעילות קהילתית) ובתנועה בשולי השכונה ברחובות בהם מתרכזת פעילות של מסחר ותעסוקה. על מנת לתמוך במאפיינים אלה יש לשים דגש על עקרונות התכנון הבאים:

1. תכנון תנועה פנים שכונתי, תוך מתן עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
2. ריכוז הפעילות השכונתיות במרכז הגיאוגרפי של השכונה, על מנת לאפשר מרחקי הליכה קצרים ככל האפשר. בפועל רב מוקדי הפעילות הקיימים והמוצעים מתייחסים למרכיב הניידות והנגישות המרבית עבור התושבים.
3. בטיחות הולכי הרגל והנוסעים ברכב כקריטריון עיקרי לתכנון טוב, לעומת התייחסות למרכיבים של קיבולת תנועה והעיכובים בתנועה.
4. הסדרת צירי הליכה אל מוקדי התחבורה הציבורית שמחוץ לשכונה: התחנה המרכזית, תחנת רכבת ההגנה והרכבת הקלה שבשדרות הר-ציון.
5. מניעת תנועה עוברת החוצה את השכונה ללא מוצא ויעד בתוכה.
6. נגישות נוחה אל הפעילויות הקיימות והמתוכננות ברחובות העוטפים את השכונה. תוך מזעור מטרדים של תנועה באזורי המגורים בתוך השכונה.
7. הפרדה בין אזורי החנייה באזורי התעסוקה בשולי השכונה ובין אזורי המגורים בשכונה.
8. יצירת מקומות חניה ציבורית שתענה על צרכי תושבי השכונה.

להלן הדרכים ליישום עקרונות התכנון התחבורתי:

מדיניות בתחום התנועה והתחבורה

1. באזורים בהם תוכן תכנית בנין עיר חדשה מוצע לקבוע רוחב מדרכה של לפחות 2.5 מטר, כאשר במדרכה תישמר רצועה ברוחב של 1.5 מטר לפחות לתנועה חופשית של הולכי רגל (ללא עצים, סככות ומתקנים אחרים).
2. יש לשמור על רצועות ציבוריות קיימות לתנועת הולכי רגל (ראה גם מדיניות מבני ושטחי ציבור ועיצוב וחזות).
3. יש להסדיר שבילים בתוך שצ"פים אשר יאפשרו מבחינת הרוחב והגיאומטריה שלהם גם נסיעה באופניים.
4. יישום מיתון תנועה בכל השכונה.
5. בכל בניה חדשה יוסדר שטח בתוך המגרש לפחי האשפה על מנת להוציאם מתחום המדרכות.

מדיניות בתחום החנייה

בתחום החנייה יש לכלול את המרכיבים הבאים:

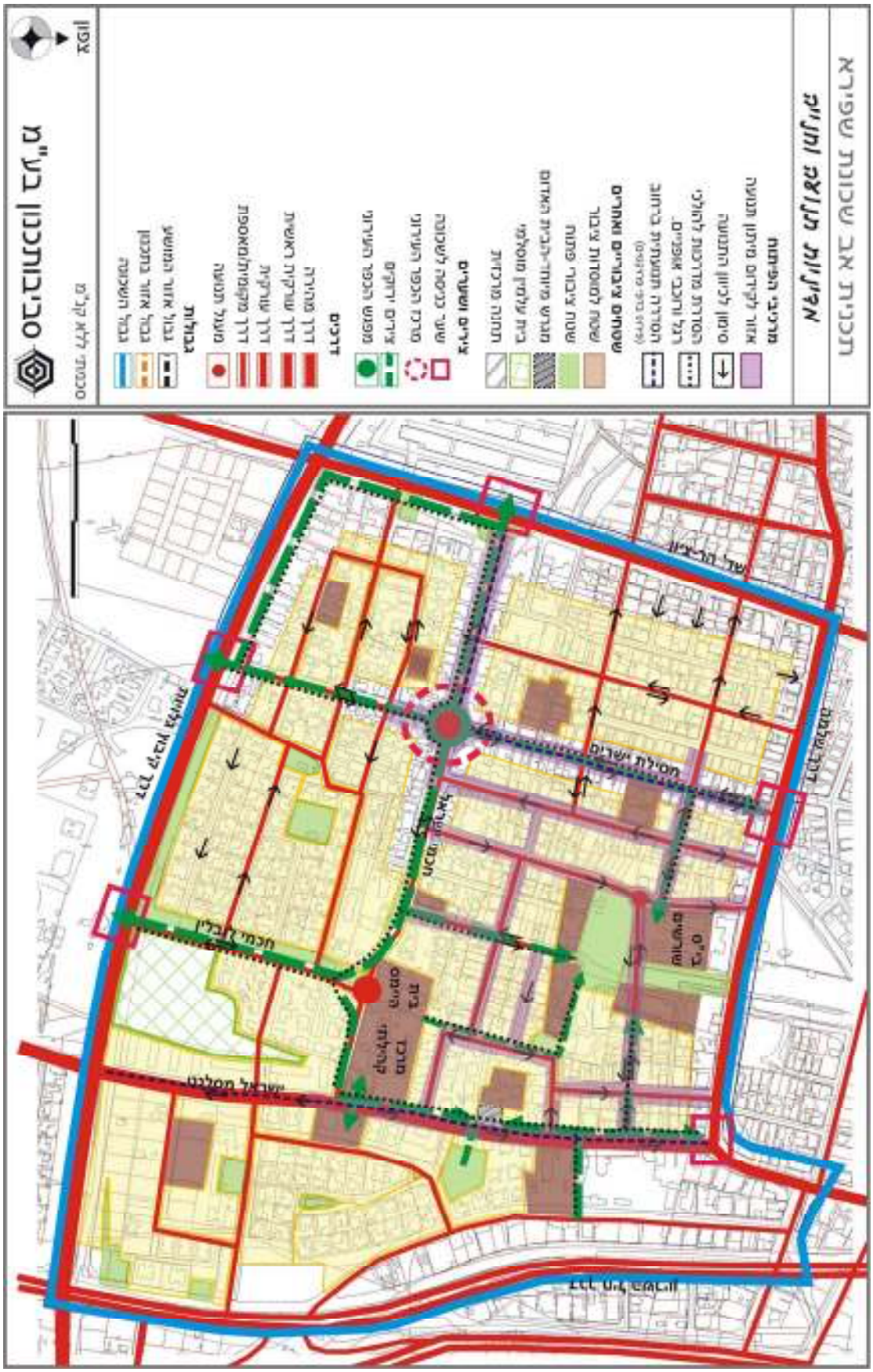
1. קביעת תקן חניה מזערי למגורים של 1.0 מקומות חניה ליח"ד במגרש ועוד 0.5 חניות ברחוב או במגרשי חניה ציבוריים.
2. לפעול למניעת הגבלת החניה הזמינה במעטפת על מנת למנוע החדרת כלי רכב חונים אל תוך עומק השכונה.
3. הגבלת שעות הפריקה והטעינה ברחובות המסחריים בתוך השכונה.
4. איסור חניית רכב כבד בשכונה בשעות הלילה.

הסדרת מערכת הרחובות בשולי השכונה

הסדרת מערכת הרחובות בשולי השכונה כך שלא יהוו מטרד לתושבים תתבסס על העקרונות הבאים:

- יצירת גישה אל עורף המגרשים (החזיתות יופנו אל שדרות הר-ציון, קיבוץ גלויות ודרך שלמה) ללא נסיעה דרך לב השכונה.
- איסור ככל שניתן על גישה דרך אזורי המגורים אל חניוני התעסוקה הסמוכים.
- הקטנת מספר הגישות בין הכבישים העורקיים (שדרות הר-ציון ודרך סלמה), ובין הרחובות הפנימיים בשכונה.
- שמירה על רצועת דרך להולכי רגל בלבד.

איור 15.12 מציג להלן פרישה מרחבית הכוללת את מרכיבי הפיתוח בתחום התנועה והחנייה.



איור 15.12. פרישת מרכיבי הפיתוח בתחום התנועה והחנייה. (*מרכיבים פיזיים בלבד)

אמצעים ליישום התפישה

להלן הדרכים המוצעות לקידום יישום התפישה בתחום התנועה והחנייה.

היבטים סטטוטוריים

הקצאת רצועות נאותות למדרכות מהווה את האתגר הסטטוטורי בשל העובדה שנדרשת לכך הרחבת רצועות הדרך בתחום השכונה. פיתוח רצועות דרך להולכי רגל יבוצע בשלבים ובמקטעים לאורך שנים, במסגרת תכניות מפורטות מקומיות.

הקצאת חניה ציבורית לתושבים יש להקצות במסגרת תכניות חדשות שטח לחניות ציבוריות עבור תושבי השכונה, שיסייעו בהסדרת החניות ובמניעת חנייה לא מוסדרת.

עקרונות בתחום התנועה והחנייה לשילוב בתכנון הסטטוטורי

1. בכל תכנית בניין עיר חדשה תוקצה רצועה של 2.5 מטר לפחות עבור מדרכות בכל צד.
2. בכל תכנית בניין עיר חדשה תוסדר חניה משני צידי הכביש בתחום רצועת הדרך.
3. באזורים של מיתון תנועה תינתן עדיפות לחניה מירבית, תוך הסדרת מדרכה רחבה אחת לפחות (מעל 2.0 מטר).

פרויקטים לפיתוח

יישום המדיניות המוצעת בתחום התנועה והחנייה יתאפשר על-ידי הפעלה וביצוע של פעולות ופרויקטים המוצגים להלן. סעיפים 1-3 הינן פעולות שניתן להסדיר בעלות נמוכה ובלוח זמנים קצר.

1.הסרת מכשולים ממדרכות השכונה (פחי אשפה ומפגעים אחרים) לפינוי המדרכות לטובת תנועת הולכי רגל.

2. הסדרת הנמכות להולכי רגל במעברי החציה.

4. הסדרת מתקנים מקורים ומודרניים לחניה לאופניים במוקדים השונים בשכונה (בית ספר, מרכז קהילתי ועוד).

פירוט הפרויקטים לרבות תאור, מטרה, פרישה, עלויות ושלביות מוצעת יוצגו בהמשך במסגרת אוגדן הפרויקטים המצורף לדוח זה (ראה עמודים 231-242), ולהלן שמות הפרויקטים.

1. צמצום תנועה עוברת של כלי רכב ברחוב ישראל מסלנט
2. העתקת חניון הגרירה העירוני מהשכונה
3. יצירת מעגל תנועה בשד' חכמי ישראל וברחוב ישראל מסלנט
4. יצירת מעגל תנועה ברחוב בעל העקדה ורחוב דה מודינה
5. שינוי חתך הרחוב בשד' חכמי ישראל
6. קידום מיתון תנועה באזורים מוגדרים בשכונה
7. אכיפת חניה על מדרכות

15.3.8 איכות סביבה

מדיניות כללית

מיקומה של שכונת שפירא בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים ולתחנה המרכזית, מעמידים אותה בפני רגישות רבה בהיבט הסביבתי. בנוסף לכך פועלים בתחומה עסקים מטרידים הממוקמים באזורים בהם ממליצה התכנית על מגורים בלבד ללא שימושים מעורבים. להלן תאור עקרונות המדיניות המוצעות בתכנית האב לקידום המצב הסביבתי בשכונה.

צמצום תנועה עוברת ומזעור נזקי תנועה בשולי השכונה

מערכת הדרכים העוטפת את השכונה מאופיינת בתנועה סואנת ועמוסה היוצרת מפגעים של רעש וזיהום אוויר. יש לנקוט בצעדים המתאימים לצמצום המפגע הנוצר. חלק מהפתרונות המוצעים במסגרת זו באים לידי ביטוי בתחומים השונים בהם מטפלת התכנית, בנושא התנועה והחנייה (למשל מניעת תנועה עוברת ברחוב ישראל מסלנט, מיתון תנועה בכל השכונה). בנוסף מוצע לפעול למזעור מפגע הרעש המגיע מנתיבי אילון/דרך חיל השריון באמצעות הקמת קירות אקוסטיים, עוד מוצע לסלול את הכבישים ברחובות העורקיים באספלט שקט המצמצם את השפעת הרעש.

אכיפה ופיקוח אחר עסקים ופעילות מסחרית בשכונה

הגדרת השכונה כשכונת מגורים בשילוב אזורים מעורבים מחייבת הקפדה יתרה בכל הנוגע לרישוי עסקים ולפיקוח על העסקים הפועלים בשכונה, כך שיעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

שיתוף פעולה בסילוק עסקים מטרידים בשכונה

תכנית האב מגדירה אזורים בהם מתאפשרת פעילות עסקית / מסחרית ומותרים שימושים מעורבים. כל זאת בתנאי שפעילות זו אינה מקור למטרד מכל סוג שהוא בשכונה. בטרם יוקמו עסקים חדשים, באזורים המותרים, יש לפעול לסילוק עסקים, מלאכות ופעילות מטרידה מכל סוג הקיימת בשכונה ומהווה מטרד עבור תושביה.

התמודדות עם מקורות זיהום האוויר

זיהום האוויר בשכונה נגרם בעיקר מקיומה של התחנה המרכזית (בסמיכות לשכונה) ומתנועת כלי הרכב החוצה את השכונה. אחת מן הדרכים המוצעות היא להרבות בשתילת צמחיה בשכונה, המסייעת בספיגת זיהום האוויר.

מדיניות מתחמית

מדיניות מתחמית בעניין איכות הסביבה הינה נגזרת של השימושים המותרים באזורים שונים בשכונה. בהתאם לזאת ***באזורי מגורים*** מובהקים (בעיקר בליבת השכונה) יש להקפיד על מניעת כניסתם של שימושים מטרדיים, ומצד שני להגביר את כמות הצמחייה ***באזורים מעורבים***, שהם בעיקר בשולי השכונה. יש לאפשר פעילות בתחום העסקים, המסחר ומלאכות אומנותיות בתנאי שלא יהוו מטרד וישמרו עקרונות שמאפשרים עמידה בדרישות איכות הסביבה, כמו: שמירה על פרוזדורי אוויר, מניעת מקורות זיהום נוספים, צמצום רעש או כל מפגע פוטנציאלי אחר, וצמצום תנועה עוברת בתוך השכונה.

בהתאם לדברים האמורים עד כה להלן שורת הפרויקטים המוצעים לפיתוח לקידום ויישום המדיניות המוצעת בתחום (ראה עמודים 243-246).

1. שיפור מערך ניקיון שכונתי
2. קירות אקוסטיים בחיל השריון
3. אספלט שקט ברחובות עורקיים

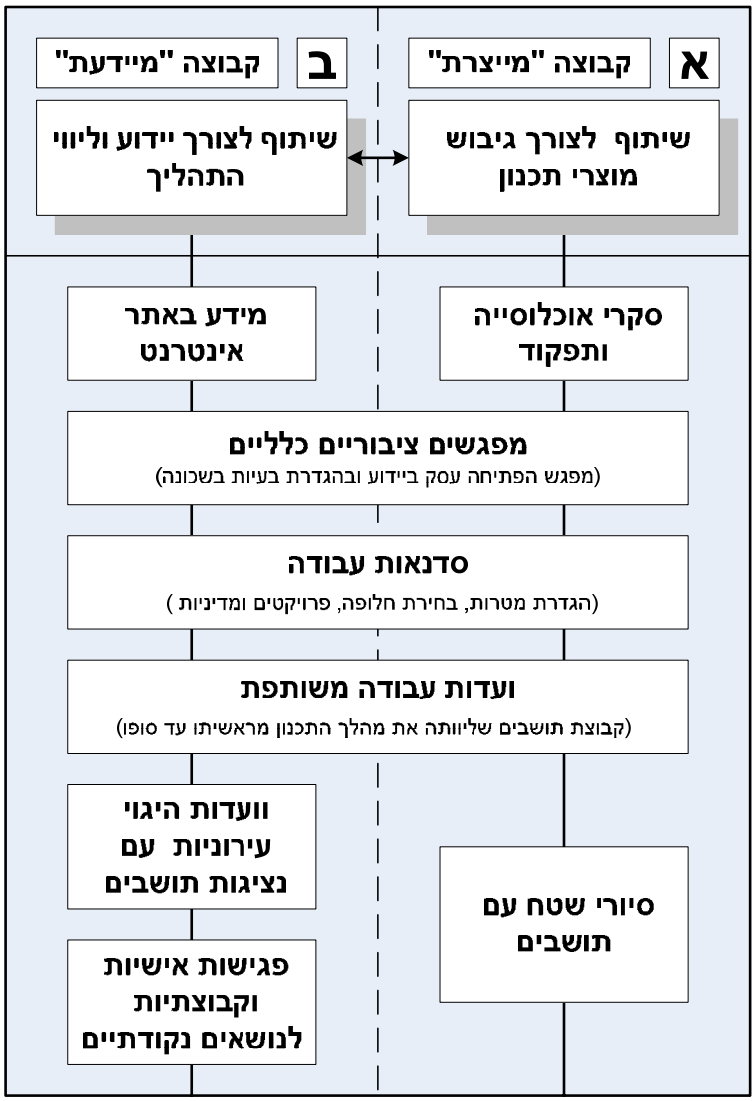
15.4 שיתוף הציבור

עיקרון שיתוף הציבור הווה מרכיב חשוב בתהליך הכנת תכנית האב ובגיבוש עתידה של השכונה. השיתוף התנהל בכל שלבי התכנון תוך שימוש בכלים שונים ובמסגרות שונות. מסגרת השיתוף נקבעה מראש, אך התאפיינה בדינאמיות רבה שהובילה להעמקת השיתוף בכל אחד משלבי התכנון. איור 15.13 מציג להלן את מרכיבי השיתוף כפי שהוגדרו מראש ובוצעו במהלך העבודה, שיתוף הציבור היה רציף לאורך כל התהליך.

איור 15.13. מרכיבי השיתוף בהכנת תכנית האב לשכונת שפירא.

את מהלך השיתוף והפעולות השונות שהתקיימו במסגרתו ניתן לסווג לשתי קבוצות עיקריות: האחת - ***הקבוצה "המייצרת"*** זו הקבוצה שגיבתה את הליך התכנון וסייעה ביצירת חומרי הגלם לגיבוש מוצרי התכנון. חשיבותה רבה בעיקר בשל ההזדמנות שהיא מקנה לתושבי השכונה ולבעלי עניין, לקחת חלק פעיל בקביעת העתיד התכנוני של השכונה ובקבלת החלטות. כמו כן היא אפשרה חשיפה של המתכננים לעמדות הציבור בתחומים השונים.

השנייה - ***הקבוצה "המיידעת"*** התמקדה ביצירת שקיפות של תהליכי התכנון בפני תושבים ובעלי העניין השונים. חשיבות פעילות זו מלבד העברת מידע היא בהקניית תחושת שייכות ובמתן הזדמנות להשתתף בתהליך התכנון גם באופן לא אקטיבי. איור 15.14 מציג להלן את שתי הקבוצות (המייצרת והמיידעת) ופעולות השיתוף שהתקיימו בכל אחת מהן.



איור 15.14. פעולות השיתוף שהתקיימו בשכונת שפירא על-פי חלוקה לקבוצות.
להלן הצגת הכלים השונים והמסגרות השונות של תהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית האב.

סקרי אוכלוסיה ותפקוד כלי זה מסייע באיסוף מידע אודות הנעשה בשכונה במגוון תחומים, ומספק הזדמנות ללמוד על עמדות התושבים בנושאים השונים הקשורים בשכונה. סקרים אלה מתמקדים בלימוד עמדות התושבים בעיקר סביב נושאים הקשורים בפיתוח העתידי של השכונה. חשיבותם הרבה במידע הרחב שהם מספקים בנקודת זמן מוגדרת.

מפגשים ציבוריים כלליים נועדו לקדם את מטרות שתי הקבוצות המוצגות בזאת. חשיפה בפני הציבור הרחב את שלבי התכנון וקבלת מידע מהציבור לגבי הסוגיות המרכזיות לטיפול. במסגרת הכנת תכנית האב לשכונה התקיימו שני מפגשים ציבוריים כלליים. מפגש ציבורי ראשון◆ בו השתתפו כ- 220 תושבים הוצג בפני התושבים ניתוח מצב קיים בנושאים השונים והוגדרו בעיות שהתושבים ראו לנכון לבחון לטיפול במסגרת תכנית האב. מפגש ציבורי כללי שני◻ ומטרתו הייתה לחשוף את התכנית בפני התושבים ולרתום אותם לאמץ את התכנית ולפעול לקידומה בתחומים השונים.

סדנאות עבודה התקיימו בשלב מתקדם של הליך התכנון ונועדו לגבש ביחד עם התושבים מוצרים תכנוניים משמעותיים להמשך התכנון. התקיימו סדנאות עבודה להגדרת המטרות והיעדים של תכנית האב, שהם למעשה מטרות הפיתוח של השכונה❖ בהמשך התקיימו סדנאות מקצועיות שעסקו בבחירת חלופת הפיתוח הרצויה לשכונה (ב- 03.05.04), ובגיבוש מדיניות הפיתוח במגוון התחומים בהם עוסקת התכנית (ב- 14.07.06), סדנאות עבודה התחומיות התקיימו במקביל. פירוט העבודה בסדנאות וחומרי הגלם שהתקבלו מוצג בנספחים השונים בדוח זה בהתאם לנושא הנדון (מטרות ויעדים, חלופת הפיתוח ומדיניות תכנונית). בסדנאות אלה בשונה ממפגשים ציבוריים כלליים הוגבלו מספר המשתתפים על מנת לאפשר עבודה יעילה ומעמיקה. מרבית משתתפי הסדנא הוזמנו מראש ובנוסף התפרסם מידע מקומי בדבר קיומם.

סיורי שטח עם תושבים סיורים אלה נועדו לאפשר לתושבים להציג את הנעשה בשכונה מנקודת מבטם ולבחון את שילובם של הנושאים במסגרת המלצות הפיתוח. בשלבים המתקדמים של התכנון כאשר גובשה מדיניות בתחום הדיור התקיים סיור משותף עם התושבים על מנת להמחיש את הביטוי התכנוני והפיזי המוצע בתכנית וללמוד ביחד עם התושבים על אפשרויות היישום. לסיורים אלה הייתה חשיבות רבה בעיקר בדיון הבלתי אמצעי בין הגורם המתכנן ובין התושבים ויש בו כדי לחזק את האמון והשקיפות בתהליך התכנון. במהלך התכנון התקיימו מספר סיורי שטח משותפים של המתכננים עם נציגות של התושבים בשכונה הגדול והמשמעותי ביניהם התקיים ב- 04.04.05 והשתתפו בו תושבי השכונה, בעלי עניין, מתכננים , יועצים תחומיים ונציגות עירונית.

מידע באתר האינטרנט, הכנת תכנית האב לשכונת שפירא לוותה בהפעלתו של אתר אינטרנט אינטראקטיבי. האתר חשף את החומרים השונים בפני הציבור ואפשר קבלת תגובות מצד התושבים. המידע שהופץ באתר האינטרנט היה בהתאם לשלבי ההתקדמות בתכנית ולמוצרים שהופקו בכל נקודת זמן. במסגרת זו הועלו מצגות בנושאים שונים,

◆ המפגש התקיים בתאריך ה- 5.11.2003 בתחילת העבודה של צוות התכנון.
◻ המפגש התקיים בתאריך ה- 19.06.06 סוף תהליך הכנת תכנית האב.
❖ סדנא להגדרת מטרות ויעדים התקיימה בתאריך ה- 07.01.2004.

והתפרסמו הודעות על מפגשים ציבוריים עתידיים. התייחסות לפורמט שיתוף המשלב שימוש באינטרנט ניתן לראות בנספח 2 לפרק 15.

פגישות אישיות וקבוצתיות לנושאים נקודתיים התקיימו לאורך כל הדרך. פעמים שימשו כישיבות רקע להיוועצות או לחשיפת נושאים בפני התושבים. אפשרו דיון על נושאים שונים בטרם מתקבלת החלטה משותפת של התושבים. סיפקו במה לנקיטת עמדה בנושאים שונים ולחשיפת חילוקי הדעות בין התושבים בנושאים שונים. פגישות אלה התקיימו עם נציגות המתכננים ומיעוט תושבים.

וועדות עבודה משותפות הכנת תכנית האב התקיימה בשיתוף צוות מתכננים, צוות יועצים מקצועי וצוות עירוני (נציגות העירייה) שהוביל את התכנית והיה אחראי לה. במסגרת זו התקיימו באופן שוטף ישיבות וועדות עבודה במסגרתם התנהל דיון מקצועי בתחומים השונים העוסקים בתכנית ובהתאם לקצב ההתקדמות בעבודה. נציגות קבועה של התושבים היוו חלק מצוות העבודה. להמחשת עומק השיתוף בעניין זה אפשר לומר כי מתחילת הכנת התכנית ועד לסיומה התקיימו כ- 16 פגישות של וועדת העבודה שכללו את השתתפות נציגי התושבים.

וועדות היגוי עירוניות עם נציגות תושבים את עבודת התכנון ליוותה וועדת היגוי עירונית שכללה נציגות רחבה של אגפי העירייה השונים וגורמים הקשורים בשכונת שפירא, וכן נציגים של משרדי הממשלה (משרד הפנים, המשטרה ועוד). בישיבות וועדות ההיגוי הוצגה התקדמות העבודה בכל שלב ואת הממצאים העיקריים, זאת במטרה לקבל אישור וגיבוי להמשך העבודה. בכל הישיבות הייתה נוכחות של נציגות תושבים מהשכונה. השתתפות התושבים בפורום של וועדת היגוי עירונית הינה צעד נוסף בתפישת השיתוף שהתקיימה במסגרת הכנת תכנית האב ובמיוחד בשקיפות שהתקיימה לכל אורך הדרך.

לסיכום, תהליך השיתוף והשתתפות של תושבי השכונה ובעלי העניין השונים תרם רבות לפיתוח החלופה התכנונית לשכונה ולפרוייקטים שהוצעו ליישום החלופה. צוות התכנון התחשב במידה רבה בעמדות התושבים ובצרכיהם. על אף ההטרוגניות המאפיינת את שכונת שפירא (דתיים, חילוניים, צעירים מבוגרים וכו') ניתן היה להגיע להסכמות בתחומי הפיתוח השונים לא מעט בשל העובדה כי התכנון התקיים בשיתוף מלא וכן של התושבים.בכל שלב הוקצה הזמן ונתנו הכלים ללבן סוגיות שהיו שנויות במחלוקת בתחילת הדרך וליישבם במסגרת ההצעות התכנוניות שהתקבלו במשותף. יחד עם זאת בשיתוף הציבור ראוי להדגיש כי התהליך עצמו כרוך בזמן רב ומהווה גורם משמעותי בהאטת עבודת התכנון. בנוסף הוא מעלה קשיים במהלך הדרך איתם מתמודדים ביחד ולחוד כל אחד מהגורמים הלוקחים חלק בתהליך עצמו (התושבים, המתכננים והגורם העירוני המוביל את התכנון). אך בזכות שיתוף הציבור ניתן לומר כי תכנית האב לשכונת שפירא היא במידה רבה

התכנית של התושבים (בליווי, באיזון ובבקרה של אנשי המקצוע והגורמים העירוניים) וכוונות הפיתוח המוצגות בה משקפות את רצון התושבים כפי שהוא בא לידי ביטוי בהמלצות המקצועיות המוצגות בתכנית בתחומים השונים.

15.5 פרויקטים לפיתוח

15.5.1 גישות ליישום

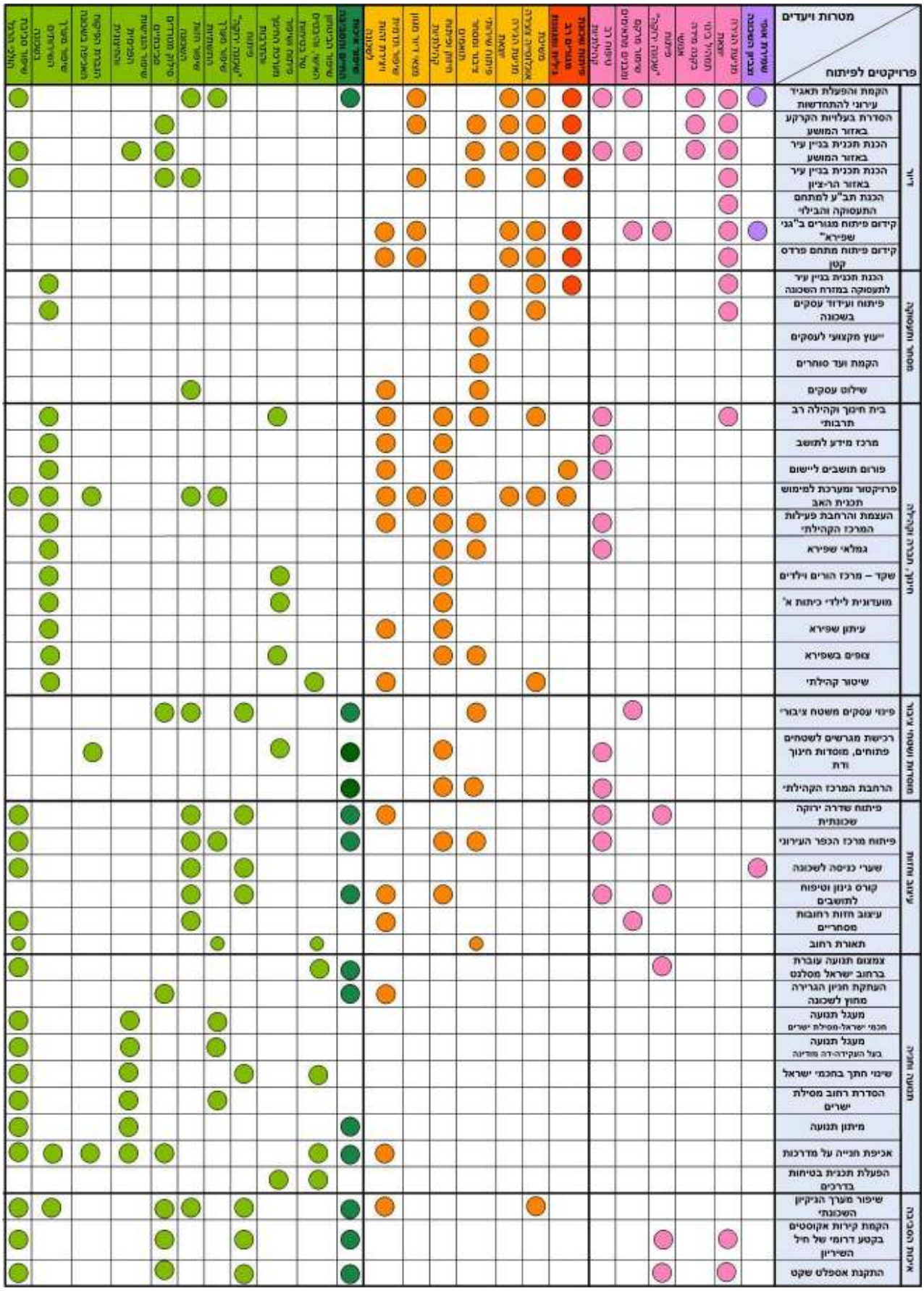
גישת היישום העיקרית עליה נשענת התכנית היא של שיתופי פעולה בין המגזר הפרטי והעסקי ובין המגזר הציבורי בקידום ובהפעלת שורת הפרויקטים המוצעים בתחומים השונים, ולא להתבסס רק על מקורות מימון ציבוריים-עירוניים. התכנית מציעה במרבית הפרויקטים לאתר מקור מממן שאינו עירוני על מנת להגביר את הסיכוי למימושו. אופן שיתוף הפעולה ייבחן מעת לעת במהלך השנים.

15.5.2 פעילות פנים שכונתית

פרויקטים לפיתוח השכונה מהווים כלי ביצועי לקידום השכונה בהתאם להמלצות תכנית האב. הפרויקט כפי שהוא מוצג מגדיר מסגרת ברורה לפעולות שיש בידי גורמי העירייה ומקבלי ההחלטות לנקוט על מנת ליישמו. למעורבותם של תושבי השכונה ולפעילותם הנמרצת חשיבות רבה בקידום יישום הפרויקטים גם "מלמטה". על כן יש חשיבות בחיזוק הקהילה ומתן כלים לתושבים לקדם את ענייני השכונה. מספר פרויקטים שהוצעו בתכנית האב נועדו , בין היתר, להגביר מעורבות התושבים לנעשה בשכונה: *מרכז מידע לתושב* *פורום תושבים ליישום* *ופרוייקטור שיעסוק במימוש תכנית האב* במסגרת מערכת מוגדרת האחראית לכך. פרויקטים אלה מוצגים ביתר פירוט באוגדן הפרויקטים להלן.

15.5.3 מארג מטרות, יעדים ופרויקטים.

הפרויקטים המוצעים לפיתוח נבחנו אל מול מטרות ויעדי התכנית (ראה איור 15.15) כפי שהוגדרו בשיתוף התושבים. פרויקטים שעונים על מספר רב יחסית של מטרות ויעדים נמצאו כחשובים לפיתוח השכונה: הקמת תאגיד עירוני להתחדשות, הכנת תכנית בניין עיר באזור המושע, פרויקטור ומערכת תומכת למימוש תכנית האב, וקידום פיתוח המגורים ב"גני שפירא". יישומם יהווה בסיס ותנאי לביצוע פרויקטים נוספים המוצעים בתכנית ויעודד פיתוח בתחומים שונים בשכונה.



איור 15.15. תכנית אב שפירא, מארג מטרות, יעדים ופרויקטים.

15.5.4 שלביות הפיתוח

הפרויקטים השונים הוגדרו, בין היתר, על-פי שלביות הפיתוח. פרויקטים *לפיתוח בטווח הקצר* הם אלה המהווים תנאי מקדים או פרויקטי מנוף. שאר הפרויקטים הם כאלה שניתן ליישם לאורך שנים. מסגרת השנים (הזמן) שתוגדר לטווחי הזמן המוצעים הינה דינאמית ומשתנה ותלויה במידת יישום תכנית האב, בגיוס ורתימת הסקטור הפרטי ובהטמעת הפרויקטים המוצעים בתכנית העבודה התחומית של העירייה. לוח 15.1 מציג להלן את חלוקת הפרויקטים על-פי שני טווח הזמן שהוגדרו.

לוח 15.1. שלביות פיתוח – פרויקטים לפיתוח בטווח הקצר ובטווח הארוך.

תחום הפיתוח	פיתוח בטווח הקצר	פיתוח בטווח הארוך
דיור ובינוי	הקמת והפעלת תאגיד עירוני להתחדשות	הכנת תכנית בניין עיר באזור הר-ציון
	הסדרת בעלויות קרקע במושע	
	הכנת תכנית בניין עיר באזור המושע	
	פיתוח מתחם המגורים "גני שפירא"	
	קידום תכנית בניין עיר "פרדס קטן"	
מסחר ותעסוקה		הכנת תב"ע לתעסוקה במזרח השכונה
		פיתוח ועידוד עסקים בשכונה
		ייעוץ מקצועי לעסקים
		הקמת ועד סוחרים
		שילוט עסקים
חינוך, חברה וקהילה	מרכז מידע לתושב	בית חינוך וקהילה רב תרבותי
	פורום תושבים ליישום	עיתון שפירא
	פרוייקטור ומערכת למימוש תכנית האב	צופים בשפירא
	הרחבת הפעילות במרכז הקהילתי	הרחבת הפעילות לגמלאי שפירא
	שקד- מרכז הורים וילדים	
	מועדוניות לילדי כיתות א'	
	שיטור קהילתי	
מוסדות ושטחי ציבור	פינוי עסקים משטח ציבורי	הרחבת המרכז הקהילתי
	רכישת מגרשים לשטח פתוח ולמוסדות ציבור	רכישת מגרשים לשטח פתוח, לחינוך ולדת
עיצוב וחזות	פיתוח שדרה ירוקה שכונתית	שערי כניסה לשכונה
	פיתוח מרכז הכפר העירוני	קורס גינון לתושבים
	תאורת רחוב	עיצוב חזות רחובות מסחריים
תנועה וחנייה	צמצום תנועה ברחוב ישראל מסלנט	מעגל תנועה בעל העקידה דה מודינה
	העתקת חניון הגרירה מהשכונה	הסדרה סטטוטורית בדה מודינה
	מיתון תנועה	הפעלת תכניות בטיחות בדרכים
	שינוי חתך בחכמי ישראל	
	אכיפת חנייה על מדרכות	
איכות סביבה	שיפור מערך ניקיון שכונתי	קירות אקוסטיים בחיל השריון
		אספלט שקט ברחובות עורקיים

להלן פירוט פרויקטי המנוף (אלה המעודדים המשך פיתוח בתחומים השונים):

1. *הקמת והפעלת תאגיד עירוני להתחדשות* – יהיה הגורם המשמעותי בהתנעת תהליך חידוש הדיור. תפקידו יהיה לסייע בארגון התושבים לכוון יזמות מקומית ולקדם בהתאם תכניות בניין עיר.

2. *הסדרת בעלויות קרקע במושע והכנת תכנית בניין עיר באזור* –פרויקט זה נועד להסדיר זכויות בניה לבעלי הקרקע ולאפשר להם בעתיד לקבל זכויות נוספות. הסדרת זכויות הבניה יכולה להוות תמריץ לבעלי הקרקע לבנות למגורים. זאת בהתאם להמלצות תכנית האב.
3. *פיתוח מתחם המגורים ב"גני שפירא"*- הקרקע בבעלות עירונית ורובה זמינה (למעט מספר פינויים), ראה פירוט על כך בדף הפרויקט. מימוש התכנית הקיימת על-פי עקרונות הבינוי של תכנית האב יכול להוות דוגמא עבור תושבים המעוניינים בשיפור המגורים שלהם. בנוסף, פיתוח המתחם יתרום להחייאת השכונה על-ידי כניסתה של אוכלוסייה חדשה של משפחות עם ילדים.

שני פרויקטים נוספים מהווים גם הם בסיס חשוב בפיתוח השכונה:

1. *פורום תושבים ליישום תכנית האב* – הקמת הפורום הינה חיונית בקידום יישום הפרויקטים השונים בסיוע ומעורבות של תושבי השכונה. הפורום יהווה מעין גוף מבקר אשר יעקוב אחר ביצוע בפועל של המלצות תכנית האב.
2. *פרויקטור ומערכת תומכת למימוש תכנית האב* – הפרוייקטור יסייע בהוצאה לפועל של הפרויקטים השונים. פעולותיו יתמקדו בפיתוח השכונה ובעבודה מול גורמים שונים: תושבי השכונה, גורמים בעירייה וגופים פרטיים שירתמו לסייע לשכונה. עבודת הפרוייקטור תהיה מגוונת ותעסוק בתחומים שונים.

פרויקטי מינוף נוספים שהוגדרו במסגרת התכנית הם: הרחבת הפעילות במרכז הקהילתי,הסדרת רחוב מסילת ישרים, פיתוח מרכז הכפר העירוני, מיתון תנועה ושיפור מערך ניקיון שכונתי. פירוט אודות פרויקטים אלה ראה באוגדן הפרויקטים בהמשך.

15.5.5 עלויות ומקורות מימון

גישת היישום המוזכרת לעיל מתייחסת למקורות מימון אפשריים ליישום ופיתוח הפרויקטים. ישנם פרויקטים שיישומם דורש מימון עירוני ואחרים ניתן לממש במימון חיצוני (פרטי או ציבורי). קיימת אפשרות לשלב בין מקורות המימון בחלק מהפרויקטים. להלן הצעה לחלוקה אפשרית למימון של הפרויקטים השונים (לוח 15.2). חלוקה זו נועדה ליצור מסגרת ראשונית להתייחסות ויעילותה בעיקר סביב השקעת המאמץ בגיוס גורם מתאים לסיוע בפיתוח. בעת ביצוע הפרויקטים השונים יתכנו שינויים בחלוקת נטל המימון בין הסקטור הפרטי לסקטור הציבורי.

לוח 15.2. מקורות מימון אפשריים ליישום פרוייקטים מוצעים לפיתוח.

תחום הפיתוח	שם הפרויקט	מקור מימון אפשרי	
		עירוני	חיצוני
דיור ובינוי	הקמת והפעלת תאגיד עירוני להתחדשות	☐	
	הסדרת בעלויות קרקע במושע	☐	
	הכנת תכנית בניין עיר באזור המושע	☐	
	פיתוח מתחם המגורים "גני שפירא"	☐	
	קידום תכנית בניין עיר "פרדס קטן"		☐
	הכנת תכנית בניין עיר באזור הר-ציון	☐	
מסחר ותעסוקה	הכנת תב"ע לתעסוקה במזרח השכונה	☐	
	פיתוח ועידוד עסקים בשכונה		☐
	ייעוץ מקצועי לעסקים		☐
	הקמת ועד סוחרים		☐
	שילוט עסקים		☐
חינוך, חברה וקהילה	מרכז מידע לתושב	☐	☐
	פורום תושבים ליישום	☐	☐
	פרוייקטור ומערכת למימוש תכנית האב	☐	☐
	הרחבת הפעילות במרכז הקהילתי	☐	☐
	שקד- מרכז הורים וילדים	☐	☐
	מועדוניות לילדי כיתות א'	☐	
	שיטור קהילתי	☐	
	בית חינוך וקהילה רב תרבותי	☐	☐
	עיתון שפירא		☐
	צופים בשפירא		☐
	הרחבת הפעילות לגמלאי שפירא	☐	☐
מוסדות ושטחי ציבור	פינוי עסקים משטח ציבורי	☐	
	הרחבת המרכז הקהילתי	☐	☐
	רכישת מגרשים לשטח פתוח, לחינוך ולדת	☐	
עיצוב וחזות	פיתוח שדרה ירוקה שכונתית	☐	☐
	פיתוח מרכז הכפר העירוני	☐	☐
	תאורת רחוב	☐	
	שערי כניסה לשכונה	☐	☐
	קורס גינון לתושבים		☐
	עיצוב חזות רחובות מסחריים	☐	☐
תנועה וחנייה	צמצום תנועה ברחוב ישראל מסלנט	☐	
	העתקת חניון הגרירה מהשכונה	☐	
	מיתון תנועה	☐	
	שינוי חתך בחכמי ישראל	☐	
	אכיפת חנייה על מדרכות	☐	
	מעגל תנועה בעל העקידה דה מודינה	☐	
	הסדרה סטטוטורית בדה מודינה	☐	
	הפעלת תכניות בטיחות בדרכים	☐	☐
איכות סביבה	שיפור מערך ניקיון שכונתי	☐	
	קירות אקוסטיים בחיל השריון	☐	
	אספלט שקט ברחובות עורקיים	☐	

15.6 אוגדן פרויקטים לפיתוח

אוגדן הפרויקטים המוצג בזאת כולל את פירוט הפרויקטים המוצעים לפיתוח במסגרת תכנית האב לשכונת שפירא.הפרויקטים מחולקים לנושאים וכוללים פירוט מטרה, מיקום, מהות עלויות ושלביות. דפי הפרויקט נועדו לסייע בידי מיישמי התכנית לקדם נושאים שונים בפיתוח השכונה וליישם את המלצות תכנית האב, כך שתעבור מן הכוח אל הפועל.

1.1 הקמת תאגיד עירוני להתחדשות השכונה

מטרת הפרויקט

החייאת השכונה ועידוד הבינוי והפיתוח בה בהתאם להמלצות תכנית האב. השיקום והפיתוח הפיזי של השכונה יוכל להתקיים רק על-ידי מערכת תומכת שתלווה את הפרויקט ותסייע לדיירים לממש זכויותיהם. מימוש זכויות בנייה ופיתוח בהתאם להמלצות תכנית האב יהיה קלוש מאוד באם לא תתקיים מסגרת ארגונית אשר תוביל, תנחה ותסייע עבור תושבי השכונה ובכך תהווה תמריץ לקידום הפיתוח וההחייאה של השכונה , ולתעוזה של התושבים בשיפור איכות חייהם.

מיקום

התאגיד יפעל על-פני כל מרחב השכונה היכן שיהיה עניין במימוש זכויות בנייה למגורים ו/או שימושים אחרים.

תאור הפרויקט ומרכיביו

המערכת המוצעת לליווי ותמיכה בפרויקטים ולסיוע במימוש זכויות בנייה תהיה תאגיד או מינהלת ציבורית ללא כוונות יזמיות, שתסייע לדיירים בתהליך החידוש והשיקום של המבנים מראשיתו ועד סופו. תאגיד זה ישמש כמקור מבטחים עבור השכונה, שיש בו כדי להבטיח יישום הבינוי תוך ליווי, הדרכה ותמיכה לכל אורך הדרך. בין יתר התפקידים של התאגיד יש צורך בקידום הליך סטטוטורי, היכן שיידרש לכך. הבנייה בשכונה תעשה בהיקפים מצומצמים ובקצב משתנה על-פני אזורים שונים בשכונה, ואין ספק כי הצלחה בליווי הפרויקט ובארגונו תגדיל את רצון התושבים לממש זכויותיהם ולקדם את יישום המלצות תכנית האב ותפישת הבינוי בשכונה. להלן תאור מפורט של תפקידי התאגיד מהן ניתן לפרוט את המרכיבים הנחוצים להקמתו והפעלתו:

קידום תכנון בשכונה- התאגיד יפעל לקידום התכנון בשכונה ברוח תכנית האב ובהתאם לזכויות הקיימות. ישמש כגוף המרכז את קידום וביצוע התכנון בשכונה.
איתור מתחמים לרה-תכנון – במסגרת האחריות על תכנון השכונה התאגיד יפעל לקידום מתחמים הזקוקים לתכנון מחדש ולהחייאה, בהתאם להמלצות תכנית האב ולהתפתחויות בשכונה.
עבודה שוטפת עם תושבי השכונה ורתימתם לתהליך- התאגיד יחתור לשקיפות מרבית בתכנון ובביצוע וישמור על ערוצי תקשורת פתוחים עם ציבור הדיירים בשכונה, כל זאת במתכונת עבודה מוסכמת ומשותפת המחייבת את שני הצדדים.
שיווק יחידות דיור חדשות- התאגיד לפרסום ולשיווק השכונה ובמתחמים בהם יתוכנן היצע דירות חדשות, יסייע בקידומם ובשיווקן לאוכלוסייה פוטנציאלית.
הסדר קרקעות המושע – קרקעות המושאע המצויות בתחום השכונה יטופלו במסגרת התאגיד , אשר ירתם להסדרתם ולהכשרתם לקראת תכנון ויישום התכנון בעתיד.פרויקט שעומד בפני עצמו וראוי שיקודם באמצעות התאגיד.
העמדת מימון ביניים לטובת הדיירים שישתתפו בתהליך- אחת המטרות החשובות לשמן נדרשת הקמת התאגיד קשורה לליווי שיידרש לדיירים על מנת שיוכלו לממש זכויותיהם, ליווי זה כרוך במימון ביניים בלעדיו יתקשו מרבית הדיירים לממש זכויות ולקדם החייאת השכונה. מימון זה מסיר עכבות ופחדים מצד הדיירים ומעודד אותם להיכנס לתהליך ההחייאה ולהוביל שינוי בתחום הדיור והפיתוח של השכונה.
סיוע בהתקשרות ובפיקוח על קבלנים שיבנו בשכונה – התאגיד יפנה את הדיירים וילווה אותם בהתקשרות ובפיקוח על קבלנים שיפעלו בשכונה, בין אם מתוך מטרה לשמור על עקרונות תכנית האב, ובין אם בסיוע לדיירים בכל הקשור לחוזה ההעסקה ולהתקשרות של הדיירים עם הקבלנים טרם הבניה ובמהלכה.
תאום בין היחידות העירוניות השונות שיפעלו בשכונה- קידום ופיתוח השכונה מצריך פעילות עירונית מקומית משותפת ליחידות העירייה השונות. התאגיד יפעל לתאום בין היחידות השונות, יעמוד איתן בקשר וידאג להדגיש בפניהן את האינטרס השכונתי המקומי בתחומי העניין והפעולה של כל יחידה ויחידה.
אחריות לשדרוג ופיתוח התשתיות העירוניות ומבני הציבור בשכונה – מעבר לטיפול הפרטני מול דיירי השכונה, יפעל התאגיד לקידום פיתוח התשתית העירונית ומבני הציבור הנדרשים בשכונה: שיקום ואחזקה שוטפת, הרחבת מוסדות ציבור, ובניית מוסדות נוספים.

יישום וביצוע תפקידי התאגיד יתאפשר באמצעות העמדת משאבים מתאימה ובניית דרך התקשרות עם העירייה, גופי התכנון והתושבים, להלן מרכיבי הפרויקט הנדרשים להקמתו:
להפעלת התאגיד נדרש להעסיק שני עובדים: מנהל התאגיד/פרויקט בהיקף של חצי משרה ועוזר ומנהל אדמיניסטרטיבי בהיקף של משרה מלאה. לצורך ביצוע העבודה התאגיד יתקשרו עם יועצים חיצונים בהתאם לצורך – אדריכלים, מהנדסים, עורכי דין, כלכלנים, שמאים, יועצים חברתיים וכיו"ב.

שלביות

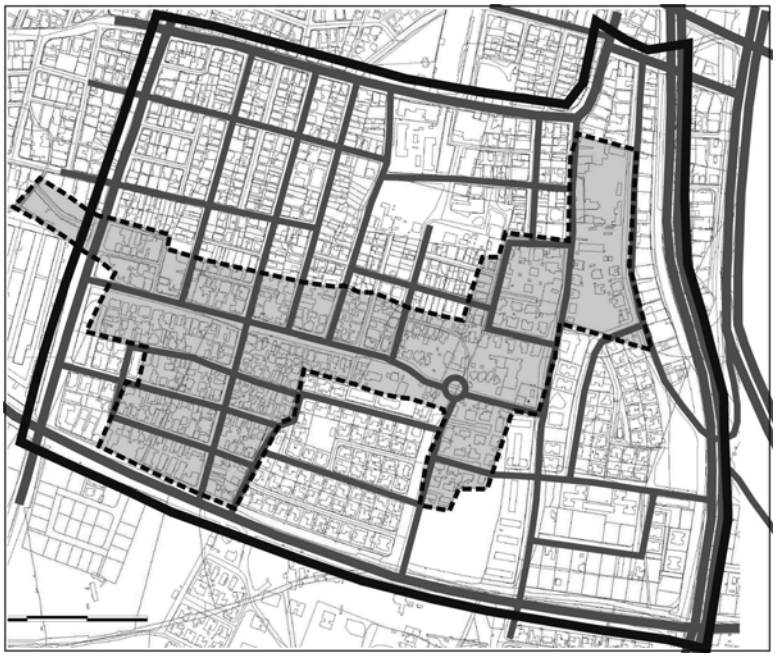
שלביות ביצוע הפרויקט הינה מיידית, על מנת ליצור שינוי בשכונה יש להקדים ולפעול להקמת התאגיד ולהכשירו לשם ביצוע תפקידיו (כמצוין לעיל).

עלויות

העלויות המצוינות להלן מחולקות לעלות העירונית הנדרשת בשלב הראשון לצורך איתור התאגיד, ולעלויות הדרושות להפעלתו מבלי להתייחס לפרויקטים הפרטניים שיידרש להם התאגיד במהלך עבודתו.

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
עלות גיוס ואיתור התאגיד	10,000	חד-פעמית
מנהל מנהלת בהיקף של 50% משרה	250,000	שנתית
עוזר ומנהל אדמיניסטרטיבי, בהיקף של 100% משרה	100,000	שנתית
יועצים	300,000	שנתית
תקורה, משרדיות ובצ"מ	125,000	שנתית
סה"כ	**785,000**	

1.2 הסדרת בעלויות הקרקע באזור המושע



מטרת הפרויקט

הסדרת בעלויות הקרקע באזור המושע ושיפור המצב התכנוני והפיזי בחלק זה של השכונה. הסדרת בעלויות הקרקע תעודד פיתוח ושיקום השכונה , בעיקר בשל העובדה כי העדר הגדרה של בעלויות במתחם המושע הוביל להזנחה ולבנייה בלתי מוסדרת, המספקת פתרונות קצרי טווח אשר הובילו להתדרדרות האזור והשכונה כולה. הסדרת אזור המושע יאפשר לכל בעל זכות לממש את זכויותיו.

מיקום

החלק הארי של המושע משתרע בחלקה הדרום מערבי של השכונה, אך גם חלקים בצפון מזרח השכונה (ראה סכמה לעיל).

תאור הפרויקט ומרכיביו

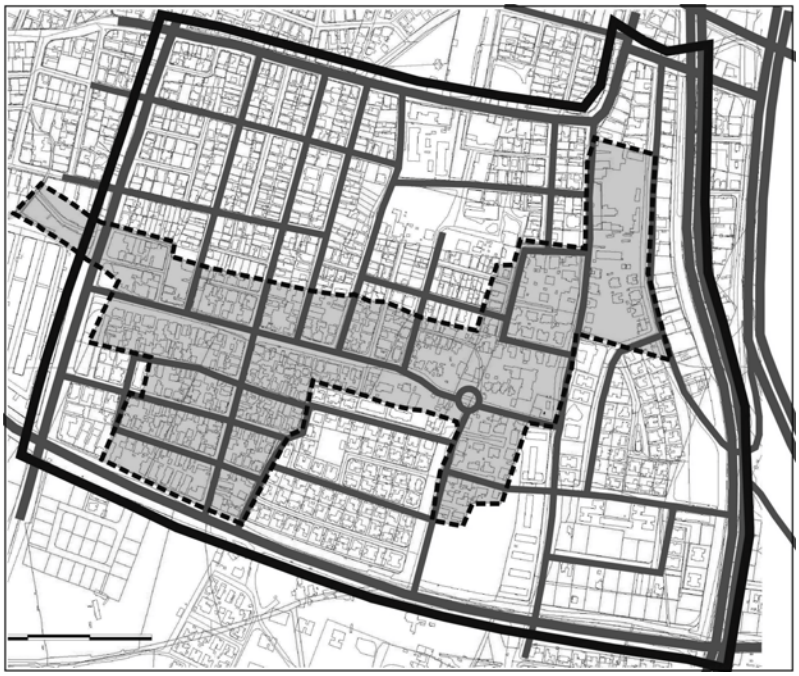
הסדרת בעלויות הקרקע במתחם המושע והקצאת שטח פתוח ושטח למוסדות ציבור.הסדרה זו פירושה הקצאת מגרשים לבעלי קרקע והסדרת הרישום והבעלות עליהם. פעולה זו הינה תכנונית ומשפטית כאחד. הפרויקט כולל עריכת סקר מצב פיזי ובעלויות, איחוד וחלוקה בתאום עם בעלי המתחם.

שלביות

הפרויקט שולב בתכנית העבודה ובמסגרת התקציב לשנת 2006, בשלב הראשון יוגדרו מספר מתחמים בתחום המושע בהם תקודם ההסדרה ובהמשך יש לשאוף להסדרת המושאע כולה. האזורים המקודמים בימים אלה מצויים במרכז השכונה ויש בהם כדי לתת תנופה להחייאה ולפיתוח השכונה, כמו כן אזורים אלה נבחרו בהתאם להמלצות תכנית האב.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
סקר פיזי ובעלויות	200,000	חד פעמית
איחוד וחלוקה	200,000	חד פעמית
סה"כ	**400,000**	



מטרת הפרויקט

קידום התכנון בתחום המושע במסגרת הכנת תכנית בניין עיר לאזור. הסדרת הקרקע באזור המושע כפי שמוצעת במסגרת פרויקט נפרד, לא די בה כדי לקדם הפיתוח באזור, השלב הבא לאחר הסדרת הקרקע כרוך בהכנת תכנית בניין עיר מותאמת למדיניות ולהנחיות תכנית האב, בדבר המשך הבינוי והפיתוח במתחם האמור.

מיקום

התכנית תחול על כל מתחם המושע, המשתרע על כ- 82 דונם. כפי שמוצג באיור לעיל.

תאור הפרויקט ומרכיביו

הכנת תכנית בניין עיר מפורטת למתחם המושע מותאמת למדיניות ולהנחיות תכנית האב. במסגרת הכנת תכנית המתאר יש לשמור על היקף שטח ציבורי פתוח ושטח למוסדות ציבור לפחות על-פי ההיקף הקיים כיום (על-פי תכניות מאושרות: תב"ע 590 ו- 2408, החלות בחלקן על אזור המושע). תכנית זו תגדיר את זכויות הבנייה, ותפרט הנחיות ברורות לפיתוח ובינוי חלק זה של השכונה, וכל זאת כאמור, בכפוף להנחיות תכנית האב. מרכיבי הפרויקט הם: הכנת תכנית בניין עיר לרבות פרוגרמה, קידום וליווי התכנון עד קבלת היתר.

שלביות

הפרויקט יקודם מיד בתום הסדרת הבעלות על הקרקע, וביצוע רישום מחודש של המגרשים ובעליהם (פרצלציה). הסדרת הקרקע משמשת נקודת פתיחה להחלת עבודת התכנון הסטטוטורי על המתחם האמור.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
תכנון	220,000	חד פעמית
טיפול ואישור הרשויות	25,000	חד פעמית
תאום ופיקוח עליון	55,000	חד פעמית
סה"כ	**300,000**	

1.4 קידום הקמת מתחם המגורים "גני שפירא"

מטרת הפרויקט

קידום פרויקט מגורים חדש בתחום השכונה המותאם להמלצות תכנית האב ויש בו כדי להניע תהליך התחדשות ופיתוח בשכונת שפירא. פוטנציאל יחידות דיור המוצע במתחם זה (כ- 70 יח"ד) לא מומש עד כה. מיקום המתחם בעל יתרונות יחסיים: קרבה מידית לגן הציבורי השכונתי, לבית הספר של השכונה, וקרבה יחסית למוסדות הציבור ומוקדי הפעילות בשכונה. פיתוח והקמת פרויקט ,גני שפירא" ישבו כדי לתרום להאצת תהליך ההתחדשות בשכונה ולעודד גורמים נוספים לפעול ולהשקיע בה. אכלוס המתחם יאפשר קליטת אוכלוסייה חדשה, בין השאר, צעירה (משפחות עם ילדים) ובכך האטרקטיביות של השכונה תגבר.

מיקום

מתחם "גני שפירא" נמצא בחלקה הצפון מזרחי של השכונה בין הרחובות תיבונים (ממערב), טורי זהב (ממזרח), מורה נבוכים (מצפון) וקרקש (מדרום).

תאור הפרויקט ומרכיביו

המתחם המוצע מיועד למגורים בתכנית בניין עיר מאושרת מס' 2472 משנת 1991. ייחודיות המתחם טמונה בעובדה ששטח זה הוא בבעלות עירית תל-אביב וניתן לקדם את הבינוי והפיתוח כתמריץ להחייאת השכונה ולעידוד יוזמה מקומית שתבוא במקביל לה ולאחריה. כיוון שהתכנית מאושרת והקרקע עומדת לרשות העירייה יש לקדם המהלכים לקראת פיתוח המתחם.
מרכיבי הפרויקט בהקשר זה הם:
1. הכנת תכנית בינוי מותאמת למתחם בהתאם להנחיות ולהמלצות תכנית האב (עד 3.5 קומות – ראה פרק המתייחס למדיניות הדיור על-פי חלוקה למתחמים).
2. תאום עם רישוי עסקים - בחלק מהשטח נמצאים עסקים הפועלים תחת אישור חורג עד שנת 2006. פיתוח המתחם ידרוש תאום עם רישוי עסקים בעיר בדבר עצירת מתן אישור חורג לאותם עסקים, בהתאם להתקדמות בתכנון וביצוע הבינוי במתחם האמור.
3. הכנת מכרזים לקראת ביצוע
4. פרסום ושיווק הפרויקט עבור אוכלוסייה חדשה.
5. נציג מטעם העירייה או מטעם התאגיד השכונתי שיפעל לקידום ויישום הפרויקט.

שלביות

יש לקדם יישום הפרויקט כבר בשלב המידי, עם סיום אישורים חורגים של תעסוקות המצויות במתחם, יחד עם זאת יש לפעול במקביל להגדרת הבינוי במתחם וליציאה לקראת מכרזי פיתוח.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
פינוי עסקים קיימים ומתן פיצויים	יבוצע ע"י יזם	חד פעמית
הכנת תכנית בינוי נקודתית למתחם	80,000	חד פעמית
הכנת והפעלת מכרז לביצוע	10,000	חד פעמית
פרסום ושיווק הפרויקט	10,000	חד פעמית
בינוי ואכלוס	יבוצע ע"י יזם	
סה"כ	**100,000**	

1.5 הכנת תכנית בניין עיר באזור הר-ציון

מטרת הפרויקט

קידום התכנון והפיתוח במערב השכונה, אזור המכוון לעירוב שימושים ולהיצע מגורי מגוון (שונה מהיצע המגורים בליבת השכונה). עידוד הפיתוח בשולי השכונה ויצירת מתחם מגורים ופעילות מסחרית עסקית לטובת השכונה וסביבתה.

מיקום

לאורך רחוב שדרות הר-ציון וקטע מרחוב קיבוץ גלויות משד' הר-ציון לכיוון מזרח עד המפגש עם רחוב מסילת ישרים.

תאור הפרויקט ומרכיביו

הכנת תכנית בניין עיר על ציר שד' הר-ציון המתירה בנייה למגורים בקומות עליונות ופעילות של מסחר ועסקים (ומלאכות מקומיות לא מטרדיות) בקומות התחתונות. היצע המגורים יותאם לאוכלוסייה צעירה, אוכלוסיית יוצרים, אמנים ואחרים שיבחרו להתגורר בשכונה וליצור בה. דירות המגורים יותאמו לאוכלוסייה זו – של לופטים וחללי מגורים. כיוון שהתכנית ממליצה על הגבהת המבנים ברצועה זו ועל הקניית זכויות בינוי נוספות , יש להכין תכנית בניין עיר חדשה, לרבות נספחים המתייחסים לאלמנטים של איכות סביבה (קשר עם השכונה והימנעות ממיסוך ליבת השכונה, והגבלת שימושים מטרדים).

שלביות

בשלבים מאוחרים יותר במסגרת עידוד פיתוח הפעילות המסחרית והעסקית בשכונה.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
תכנון	200,000	חד פעמית
טיפול ואישור הרשויות	25,000	חד פעמית
תאום ופיקוח עליון	55,000	חד פעמית
סה"כ	**280,000**	

1.6 קידום תכנית בניין עיר לפרדס קטן

מטרת הפרויקט

עידוד לבנייה במתחם אשר רובו פנוי לפיתוח, מתן זכויות למגורים ופיתרון בעיות תשתית הקיימות במתחם. תוך התייחסות להמלצות הרשות לאיכות הסביבה בשל הקרבה למחלף. פיתוח פרדס קטן וקידום תכניות המתאר מהווים מרכיב חשוב בקידום השכונה וביצירת מלאי מגורים עתידי.

מיקום

מתחם פרדס קטן מצוי בחלקה הדרום מזרחי של השכונה במפגש בין קיבוץ גלויות בדרום וחיל השריון (ונתיבי איילון במזרח).

תאור הפרויקט ומרכיביו

מתחם פרדס קטן, הנמצא בשולים הדרום-מזרחיים של השכונה, אושר בוועדה המקומית ונמצא בהכנה לקראת העברה לוועדה מחוזית. במסגרת זו הוצגו שתי חלופות אפשריות לפיתוח המתחם, האחת חלופה מעורבת עם תעסוקה לאורך קיבוץ גלויות ומגורים עם פנים לשכונה והשנייה מוטת מגורים.המגורים מרוחקים מציר קיבוץ גלויות כ- 50 מטר, בחירת החלופה תעשה לאחר הפקדת התכנית. מתחם זה סובל מבעיות ניקוז, שיטפונות והצפות בחורף וקרבה מרובה לצירי תחבורה ראשיים (נתיבי איילון, מחלף קיבוץ גלויות ודרך קיבוץ גלויות) ללא כל מיגון. הפרויקט המוצע בזאת מבקש לפעול לקידום התכנית ואישורה ברשויות לקראת מתן תוקף.

שלביות

התכנית נמצאת בימים אלה בהכנה לפני העברה לוועדה מחוזית בטיפול הוועדה המחוזית (לפני הפקדה), יש להמשיך ולקדמה בהתאם בטווח המידי לכדי אישורה.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
מנהל פרויקט	1,500,000	חד פעמית
יציאה למכרז לקבלני ביצוע	150,000	חד פעמית
תכנון תשתית וביצוע (לרבות העתקת תשתית)	3,500,000	חד פעמית
סה"כ	**5,150,000**	

2.1 הכנת תכנית בניין עיר לתעסוקה במזרח השכונה

מטרת הפרויקט

שילוב הרצועה המזרחית של השכונה כחלק מהמע"ר המטרופוליני העובר לאורך האיילון. הקניית זכויות והתוויית פיתוח למתחם תעסוקה ובילוי בחלקה המזרחי של השכונה. יצירת מתחם תעסוקה עם מיעוט מגורים.

מיקום

לאורך האיילון (ובתחום גבולות השכונה), הדופן המזרחית של השכונה.

תאור הפרויקט ומרכיביו

הכנת תכנית בניין עיר שתאפשר הסדרת הפעילות והשימושים במתחם האמור. הדגשת הפיתוח לתעסוקה ומקורות בילוי (לרבות בילוי לילה) ושילוב מינורי ומותאם של מגורים. התכנית תגדיר זכויות בנייה ותתייחס לאופי הפעילות המוצע לאורך האיילון. כמו כן ישולבו בה נספחים שיציינו הגדרות ברורות בתחום איכות הסביבה (בנייה לגובה באופן מדורג שאינו יוצר מיסוך על השכונה, פעילות עסקית שאינה מטרידה ועוד).

שלביות

קידום התכנית כחלק מיישום תכנית האב בשלב מאוחר יותר כחלק מחיזוק השוליים של השכונה, המאופיינים בפעילות מסחרית ועיסקית.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
תכנון	200,000	חד פעמית
טיפול ואישור הרשויות	25,000	חד פעמית
תאום ופיקוח עליון	55,000	חד פעמית
סה"כ	**5,150,000**	

2.2 פיתוח ועידוד עסקים בשכונה

מטרת הפרויקט

חיזוק ופיתוח השכונה יתאפשר, בין השאר, על ידי חיזוק העוגן המסחרי והתעסוקתי בשכונה. הפרויקט נועד לחזק את העסקים הפועלים בשכונה ולמשוך עסקים חדשים. במסגרת זו יש לאפשר פעילות של עסקים המשתלבים בשכונת מגורים, ואינם מהווים מטרד , בהתאם להנחיות תכנית האב.

מיקום

עיקר שטחי המסחר יתפרשו ברחובות המעטפת של השכונה : רח' סלמה, שד' הר-ציון ובחלק הצפוני של רח' ישראל מסלנט (בחציו הצפוני). שטחי מסחר נוספים יתרכזו בעיקר ברחוב מסילת ישרים, בקטעים ברחוב חכמי ישראל. מתחם תעסוקה מוצע מזרחית לרחוב ישראל בין רחוב גולומב לדרך השריון. התעסוקות שיותרו במעטפת הינן בקנה מידה מקומי ובמיוחד כאלה שאינן מטרידות. (ראה איור לעיל)

תאור הפרויקט ומרכיביו

הענקת סל סיוע ראשוני להקמת עסק חדש. העסק מותאם למיקום ולאופי המוצע בתכנית האב. אפשר שסל זה יהיה בדמות הלוואה בתנאים נוחים שתוענק למקים העסק ישירות או לוועד סוחרים שירכז את פעילות הסיוע בשכונה. סל הסיוע ייועד למטרות שונות: שכר דירה, שיפוץ והכנת מבנה, פרסום ושיווק ועוד.

שלביות

יש לאתר גורם מממן המוכן להניע את התהליך ביחד עם ועד תושבים שכונתי, וליצור מעין פעילות ממריצה שתמשוך עסקים לשכונה. בשלב הראשון יש לתת סיוע ל- 5 עסקים חדשים בקנה מידה מקומי: מכולת, בית קפה וכדומה.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
סיוע כספי ל- 5 עסקים בשנה	35,000	שנתית
סה"כ	**35,000**	

2.3 ייעוץ מקצועי לעסקים

מטרת הפרויקט

חיזוק ופיתוח השכונה יתאפשר, בין השאר, על ידי חיזוק העוגן המסחרי והתעסוקתי בשכונה. הפרויקט נועד לחזק את העסקים הפועלים בשכונה ולמשוך עסקים חדשים. מטרת הפרויקט לתמוך ביזמות מסחרית ועסקית בקנה מידה מקומי ולספק יעוץ ותמיכה מקצועית בתחום.

מיקום

הפרויקט מיועד לפעילות מסחרית ועסקית ברחובות המותרים על-פי תכנית האב.

תאור הפרויקט ומרכיביו

מתן ייעוץ מקצועי לעסקים ולפרטיים בשכונה בנושאי שיווק, מימון, פיתוח עסקי ותפעול. ביצוע הייעוץ יתקיים על ידי שתי מסגרות אפשריות: המסגרת הקיימת , והמוכרת, של מט"י – לשם כך יש ליצור קשר עם מט"י להעמקת הפעילות בשכונה ולקבלת תמיכה מקצועית, ופיננסית (בדרך של הלוואות, כפי שמקובל במט"י). האפשרות השנייה למתן ייעוץ היא בשילוב סטודנטים לכלכלה ומנהל עסקים כגוף מאוגד המספק שירות בהתנדבות בשכונה במסגרת התלמדות והכשרה מקצועית, לשם כך יש לעניין מוסד או מסגרת אקדמאית שתתעניין בשילוב תלמידיה בתרומה לקהילה בקנה מידה מקומי יחד עם התלמדות והכשרת סטודנטים.

שלביות

מומלץ לקדם פרויקט זה מיד עם קידום נושאי תכנון אחרים בשכונה, במיוחד שאין צורך במימון, כיוון שמקורות המימון יהיו חיצוניים (אם מדובר במט"י) או בפעילות התנדבותית. הפרויקט יובל על ידי ועד הסוחרים ועמותת התושבים בשכונה והם ידרשו לתיאומים הדרושים בנושא.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
יעוץ מקצועי פיננסי, שיווקי, תפעולי במ"טי	60,000	שנתית
איש קשר להפעלת הפרויקט- דרך מרכז מידע לתושב		
קשר עם האקדמיה, יעוץ של סטודנטים מתמחים		
סה"כ	**60,000**	

2.4 הקמת ועד סוחרים

מטרת הפרויקט

חיזוק ופיתוח השכונה יתאפשר, בין השאר, על ידי חיזוק העוגן המסחרי והתעסוקתי בשכונה. הפרויקט נועד לחזק את העסקים הפועלים בשכונה ולמשוך עסקים חדשים. הקמת ועד סוחרים יסייע בקידום הפעילות המסחרית המקומית.

מיקום

פעילות הועד מתמקדת בעסקים שיותר להקימם ברחובות המותרים על-פי המלצות תכנית האב.

תאור הפרויקט ומרכיביו

ועד סוחרים הינו גוף מקומי שיפעל לייצוג ולקידום הפעילות העסקית והמסחרית בשכונה. פעילותו תתרכז בגיבוש מסגרת סוחרים ייצוגית אשר תפעל לקידום האינטרסים של הסוחרים בשכונה, תעמוד בקשר רציף מול הגורמים השונים בעירייה ותחבור לגורמים חיצוניים אחרים שיסייעו לה לקדם את הפעילות המסחרית בשכונה. הפרויקטים השונים המוצעים במסגרת תכנית האב יקודמו בדחיפה ובסיוע של ועד הסוחרים ובתאום מלא עם עמותת התושבים שתפעל בשכונה. אפשר שהועד ירכז תקציבים לסיוע עבור עסקים חדשים, וישמש כגורם ביניים המתווך בכל הקשור להכשרה מקצועית הדרושה לעסקים בשכונה, לעסקים הנחוצים בטווח המידי, למיקומם המומלץ (כעסקים שיהוו תמריץ לפתיחת עסקים חדשים, ומיקומם בשכונה הינו חשוב ומשמעותי). מרבית פעילות הועד תהיה התנדבותית מתוך כוונה של אנשי העסקים והמסחר לקדם עניינם מול גורמים שונים ורשויות, אך עם זאת בשנים הראשונות יידרש עובד בחצי משרה/עד משרה שיש לו אפשרות להתרכז בהקמת הוועד עצמו, ביצירת הקשר עם גורמים שונים, ובהשקעת מאמץ מקסימאלי להניעה תחילתה של פעילות מסחרית ועסקית כפי שמוצעת בתכנית האב.

שלביות

מומלץ לקדם פרויקט זה בשעה שיתחילו לצוץ עסקים נוספים בשכונה ובהתאם להיענות לכך. כבר בשלב זה קיימת נחיצות רבה בקיומה של הועד לקידום ענייני הסוחרים בשכונה ולהמשך פיתוח הפעילות המסחרית והעסקית.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
איתור והקמת ועד סוחרים ונציגות של הועד		
עלות שוטפת לפעילות הועד	10,000	שנתית
סה"כ	**10,000**	

2.6 שילוט עסקים

מטרת הפרויקט

התנעת תהליך שדרוג וחזות בתי העסק והמסחר בשכונה, יצירת חזית נאה ומזמינה ברחובות המסחריים של השכונה באמצעות שילוט עסקים המציג שפה אחידה לכל הפעילות המסחרית המתקיימת בשכונה.

מיקום

שילוט העסקים יוקם ברחובות המסחריים של השכונה: רח' סלמה, שד' הר ציון, קטע מרח' חכמי ישראל, וחלקו הצפוני של רח' ישראל מסלנט (בצידו המזרחי).

תאור הפרויקט ומרכיביו

הכנת תכנית או הצעה לעיצוב שילוט העסקים בשכונה, הענקת סיוע במימון השילוט ובהתקנתו. הסיוע יינתן בשלב הראשון למספר מוגבל של בתי עסק בעיקר ברחוב מסילת ישרים ורח' סלמה, בתי עסק שיוקמו ברחוב חכמי ישראל יזכו לסיוע בשילוט עסקיהם. פרויקט זה מהווה פרויקט משלים של עיצוב ושיפור החזות ברחובות המסחריים.

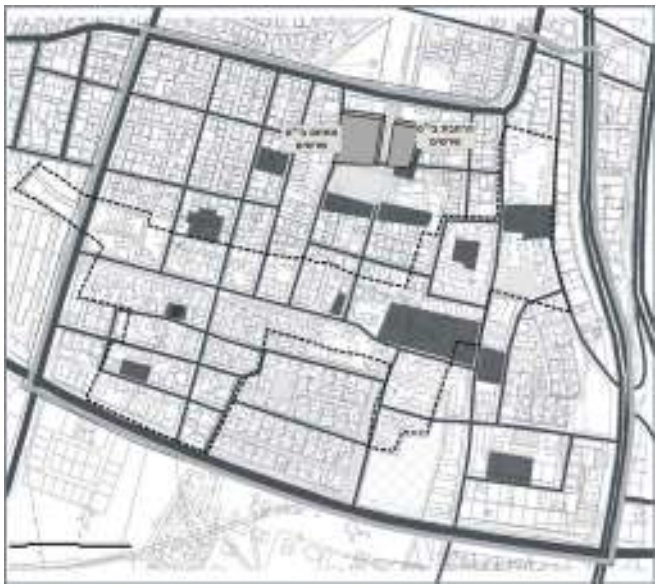
שלביות

הענקת הסיוע תתפרש על תקופה של מספר שנים. בשנים הראשונות עיקר הסיוע ימוקד ברחובות מסילת ישרים, סלמה וקטע מחכמי ישראל. בטווח המידי (בשנה הקרובה)יש להקצות תקציב למענק עבור 5 בתי עסק באחד מהרחובות האמורים.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
הכנת תכנית עיצוב לשילוט עסקי – יתבצע בליווי העירייה וע"י סטודנטים		
הענקת סיוע במימון השילוט והתקנתו (5 עסקים)	25,000	שנתית
סה"כ	**25,000**	

3.1 בית חינוך וקהילה רב תרבותי



מטרת הפרויקט

הקמת בית חינוך יסודי ייחודי (התמקדות בתחום המדע, האומנות וכו'...), בגישה רב תרבותית, המשלבת בין הזרם הדתי והזרם החילוני בשכונה. הקמת מוקד חינוכי זה תתרום להשגת השילוב והאינטראקציה של הקהילות השונות בשכונה. הגברת האחריות והמעורבות הקהילתית תוך שילוב פעיל של הורים בעיצוב בית החינוך.
הקמת מסגרת חינוכית זו תתרום רבות להעלאת הדימוי של השכונה, ותסייע במיצוב השכונה כמוקד לפעילות חינוכית פורמאלית ייחודית, ובדרך כך תהווה השכונה מוקד משיכה לאוכלוסיית הורים צעירים/ זוגות צעירים.

מיקום

תכנית האב ממליצה על הרחבת בית ספר "שורשים" בשטחים הציבוריים הסמוכים כיום לבית הספר.

תאור הפרויקט ומרכיביו

בית חינוך לקהילה רב תרבותית יפעל כמסגרת חינוכית פורמאלית ייחודית צומחת לגלאי 3 ומעלה, ויפתח שעריו לילדי השכונה ולילדים מכל העיר. הפעילות תתבסס על שותפות הורים ,אנשי קהילה ונותני שירותים בכדי לרכז בתוכו רצונות של הורים ,ילדים ומחנכים לפתח את קהילתם המאפשרת מפגשים משמעותיים בין: הורים , ילדים, תכנים , אנשי חינוך ותהליכים יוצרי סולידאריות .

מוצע שבית החינוך יעוצב בשיתוף :הורים יועצים אנשי מקצוע ממשרדים הרלוונטיים (משרד החינוך, משרד הקליטה, משרד לאיכות הסביבה , המשרד לענייני התפוצות והיהדות שמרבה לפעול בתחומי גישור ובין תרבותיות) ,וכמובן יונחה על ידי אנשי מקצוע מהעירייה.

לבניית התשתית הרעיונית להקמתו והפעלתו יוזמנו נציגי בתי ספר והורים ממסגרות דומות בארץ שמפעילות בתי חינוך דומים וכן אנשי אקדמיה המובילים בתחום , ובתוך כך מוצע לערב את מרכז "מנדל" מירושלים העוסק בהכשרת מנהיגות עתידית למערכות חינוך בישראל ואת עמותת "צו פיוס" העוסקת בטיפוח הרב תרבותיות וכן ארגונים שכבר פועלים בשכונה כמו: מרכז בי"נה, עמותת אלון ועוד.

דגם עקרוני ומדגים יכול להיות "בית הספר הקהילתי" שמופעל בקרב למעלה ממאה בתי ספר בישראל בפיקוח משרד החינוך ובהנחיה המקצועית של החברה למתנ"סים ברחבי הארץ מזה למעלה מ 20 שנים.הדגם יותאם לרעיונות רב התרבותיות כפי שיעוצבו בשכונה.

יוזמי בית החינוך ישתפו פעולה עם מוסדות הכשרה על תיכוניים (מכללות לתחומים מגוונים), יועלו הצעות שבית החינוך יהווה "מרכז להכשרה בשדה" לסטודנטים ובמקביל חלק מפעולותיו יהיו בתוך השכונה ויעסקו בשיפור חזותה ובשיווקה כבעלת ייחודיות ותדמית חיובית.

כחלק ממרכיבי הפרויקט עוד בטרם יורץ מנגנון הפעולה של בית החינוך, יש לפעול להכשרת השטח הציבורי המיועד בסמיכות לבית ספר "שורשים", וזאת במסגרת פינוי עסקים ומלאכות. במקביל יש לערב ולגייס למשימה את אגף החינוך שיקדם הקמת בית הספר ויריץ אותו כמודל ייחודי בקנה מידה עירוני.

שלביות

לפרויקט זה חשיבות רבה במשיכת אוכלוסייה חיצונית, בחיזוק רוחה של האוכלוסייה הקיימת ובשיפור תדמית השכונה. מומלץ להתחיל ולפעול בגיוס כספים לשם קידום הפרויקט.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
הסבת מבנים בית ספר שרשים	500,000	חד פעמית
הרחבת מבנה בית הספר (בשלבים מאוחרים לאחר הסבה והתאמת מבנה על הבסיס הקיים)	1,500,000	חד פעמית
פעילות קהילתית ושעות ייעוץ להכנה והקמה	70,000	חד פעמית
הדרכת סטודנטים לעבודה בקהילה	150,000	שנתית
פעילות בקהילה	40,000	שנתית
סה"כ	**2,260,000**	

3.2 מרכז מידע לתושב

מטרת הפרויקט

צמצום תחושת הניכור והחשש של תושבי השכונה מול הרשויות השונות, והבהרת צרכי התושבים בקרב המוסדות המטפלים. הפרויקט יסייע לתושבים בהסרת חסמים אל מול המערכת הממסדית ויאפשר התרת ההסתגרות הקבוצתית המאפיינת חלק מהקהילות בשכונה. כל זאת באמצעות חשיפה, הבנה והכרה של הזכויות והשירותים להם זכאים התושבים בשכונה ומחוצה לה, בכך יעצים את היכולת של התושבים להתמודד עם המציאות סביבם.

העצמת התושבים תוך שיתופם בפעילות פיתוח הקהילה בשכונה, פעילות בשכונה , פיתוח ומודעות לעזרה הדדית, חשיפה לצרכי אוכלוסיות שונות, עבודה עם נוער ופעילים ויניע פעילות התנדבותית של נוער וקשישים למען השכונה ותושביה.

באמצעות פעילות סיוע והעברת מידע יתרחב מעגל השותפות והסולידאריות החברתית. המרכז יפעל כחלק בלתי נפרד מפורום התושבים ליישום ומעבודת הפרויקטור שיפעל לקידום וליישום תכנית האב בשכונה. ניתן לומר כי המרכז ישמש כאחד מצירי הפעולה הדומיננטיים של הפורום לקידום שפירא וחשיבותו לתמיכה קהילתית-חברתית הינה רבה מאוד וחיונית לחיזוק הקהילות השכונות המתגוררות בשכונה ולמשיכת אוכלוסייה חדשה.

מיקום

המרכז הקהילתי הנוכחי נמצא ברחוב ישראל מסלנט. נכון יהיה להקים בו את מרכז המידע לתושב. התקבלה הסכמה מצד הנהלת המרכז להקים יחידה זו כחלק מהמרכז הקהילתי. במסגרת המבנה הקיים יש להקצות חדר "מזמין", אליו יוכלו להגיע תושבי השכונה (מגוון האוכלוסיות) לקבלת מידע ולסיוע בהתאם לנדרש.

תאור הפרויקט ומרכיביו

מרכז המידע לתושב ישמש מקום חם ומזמין המתמקד בעזרה בכל תחום שהוא לתושבי השכונה, תשרור בו אווירה נעימה ובלתי פורמאלית במזמנת מגש תושבים מקבוצות שונות ועם צרכים מגוונים. מתנדבים ותושבי השכונה יתמכו בתושבים המבקשים עזרה על-בסיס ניסיון והדרכה שיקבלו, הדגש יהיה על תקשורת בינאישית ויחס שוויוני ואוהד. הפונים למרכז יוכלו להיוועץ במתנדבים בכל צרכיהם.
הפעילות והשירותים שיסופקו במרכז:

א. מידע לתושבים על זכויותיהם בקבלת שירותים עירוניים וציבוריים.
ב. סיוע במילוי טפסים עבור דוברי שפות שונות
ג. הדרכות לפניות יעילות לקבלת שירות בתחומים שונים
ד. מידע עדכני על מלגות וסיוע לתלמידים וסטודנטים
ה. ייעוץ במציאת מסגרת לימודית מתאימה לילדים.
ו. מידע על זכויות ואפשרויות הבניה בשכונה.
ז. סיוע בהתכתבות עם הרשויות
ח. במרכז יסופק מידע זמין ועדכני על מוסדות החינוך והשירותי השונים הקיימים בשכונה, מטפלות, רשימת אנשי מקצוע העובדים ומתגוררים בשכונה ובסביבתה.
ט. המרכז יפעל לקידום ופיתוח ערוצי תקשורת עם תושבי השכונה: עיתון, דפי מידע תקופתיים בנושאים שונים, וכדומה
י. המרכז ישמש כ"מנוע" וממריץ לפעילות הקהילתית בשכונה ויפעל להקמת "הפורום לפיתוח השכונה" אשר יניע, יתאם וירכז את הגורמים השונים הפועלים בשכונה ולמענה ויקדם המשך פיתוח ויישום החייאת השכונה.
יא. במרכז תוקם מסגרת, שתעבוד בשיתוף פעולה עם המרכז הקהילתי השכונתי, ובה תתקיים פעילות הדרכה ואימון עבור יחידים וקבוצות שייענו לפעילות התנדבותית לבניית קהילה בשכונה.
יב. המרכז יתקיימו מפגשים פוריים בין אנשי מקצוע ותושבים אשר יירתמו להתחדשות השכונה ולהגברת שיתוף הפעולה בין תושבים לנותני שירותים ובין נותני שירותים לעמיתיהם, למשל הנהלה ציבורית למרכז קהילתי, פעילות התנדבות ותרומה לקהילה של ארגונים עסקיים ושל פעילים מקומיים, התארגנויות של קבוצות עניין מגוונות סביב נושאים אזוריים ועוד.

על מנת להפעיל את המרכז ישנם למלא אחר שורה של צרכים כדלהלן:

1. פרסום – על לוחות מודעות ופליירים. שיודיעו על השירותים ושעות הפתיחה במרכז. מעת לעת פרסום על אירוע ייחודי כמו למשל הרצאה על אופן גשת טפסים למס הכנסה.
2. הרצאות תקופתיות מפי בעלי מקצוע בנושאים שונים, למשל: עובדת סוציאלית בנושרי זכויות רווחה וקשישים.
3. פרוייקטור חברתי בשכר שירכז את המרכז.
4. ציוד למשרד: שני מחשבים, מדפסת, פקס ומכונת צילום, חיבור לאינטרנט, קו טלפון והחזקתו, דפים, דיו, מכונת קפה, ארון לתיוק וקלסרים.
5. תקציב הפעלה ולסדנאות עבור המתנדבים.
6. סיוע בנושאי עליה (זכויות של עולים, לימוד השפה, יצירת קשר בינם לבין ותיקים ועוד).
7. שיפוץ החדר (במתנ"ס) וריהוטו.

שלביות

מומלץ לכלול פרויקט זה במסגרת סדרת הפרויקטים המוצעים לפיתוח השכונה בשלב א' של יישום תכנית האב, וכמו כן מוגדר פרויקט זה בקטגוריית הפרויקטים המנופים המוצעים לפיתוח השכונה בטווח המידי.

עלויות

הפרויקט ימומן בעיקרו במסגרת הפעלת פורום התושבים ליישום והפרויקטור שימונה בשכונה. יחד עם זאת ישנם מספר סעיפים הדורשים תקצוב נפרד ומכוונים בעיקרם להפעלת מרכז המידע ואספקת מענה בתחום זה על-פי המתואר לעיל.

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
פרסום ושיווק (לחשיפת דבר קיום ופעילות המרכז)	10,000	חד פעמית
פעילות שנתית שוטפת (דיוור, פרסום, ועוד..)	20,000	שנתית
מיקום (חדר/מבנה) – אם במתנ"ס ידרש תשלום חודשי סמלי	30,000	שנתית
סה"כ	**60,000**	

3.3 פורום תושבים ליישום

מטרת הפרויקט

קידום פיתוח השכונה ויישום תכנית האב "מלמטה" באמצעות תושבי השכונה הלוקחים חלק פעיל ואינטנסיבי ביצירת השינוי המיוחל בשכונה. יצירת מסגרת פעולה עבור תושבים המעוניינים לקחת חלק ולקדם ענייני השכונה. פורום התושבים יהווה מסגרת עבודה מוגדרת עבור תושבי השכונה ויאפשר ייצוג מול הגופים השונים הפועלים במסגרת השכונה, מערכות עירונית, גופים ממשלתיים,תאגיד עירוני לפיתוח בשכונה וכדומה. הפורום "ינהל" את ענייני השכונה מכוח התארגנותו כקבוצה פעילה ותוך תמיכת התושבים ויטפל במגוון רחב של נושאים שעניינם קידום ופיתוח השכונה. פעולת הפורום תחזק ותגביר את עיקרון העזרה ההדדית בשכונה, מחויבות תושבים לקידום השכונה, התעניינות ופעילות הרשויות בנעשה בשכונה בשל היות גורם שניתן לפנות אליו ולתקשר עימו בענייני השכונה. רתימת התושבים לפעולות מגוונות המותאמות למימוש תכניות מתוך תוכנית האב, ותוכניות ופעולות אחרות.

מיקום

מוצע כי יוקצה לפורום חלל במסגרת המרכז הקהילתי השכונתי (המתנ"ס) וביחד עם הפרויקטור המוצע בתכנית האב (ראה פרויקט 3.4 בהמשך). הפורום יפעל בכל השכונה אך חשוב שתושבי השכונה יזהו אתר מוגדר אליו יוכנו לפנות בעת הצורך ויידעו כי ניתן יהיה לקבל מענה, או ליצור קשר עם מי הפעילים. כיוון שמוצע בתכנית האב לשלב מסגרות פעולה שונות עם תושבים (פרוייקטר, ועד סוחרים ופורום התושבים) יש לאגד פועלם ולאפשר מיקום משותף לכולם, לצורך חיזוקם בשכונה, איגום ויעילות במשאבים.

תאור הפרויקט ומרכיביו

בניית והקמת הנהלה ציבורית פנים שכונתית שתפעל לקידום ופיתוח השכונה. גוף זה יכלול וועדות נושאיות שיטפלו במגוון נושאים הקשורים בשכונה. ההנהלה והוועדות הנושאיות יאוישו על ידי תושבי השכונה ויעבדו בשילוב ובצמידות לפרוייקטור שיפעל בשכונה. הפורום יפעל לקידום ופיתוח השכונה בתחומים שונים , ליישום הפרויקטים המוצעים בתכנית האב ובכלל זה לתכתובת והתקשרויות עם רשויות בכל הקשור לתחזוקה, שיקום ופיתוח השכונה.

שלביות

מוצע כי הפורום יוקם בטווח המידי על-מנת לעודד קידום הפיתוח ויישום תכנית האב, וליצור גוף מגובש המהווה כתובת לענייני השכונה עבור התושבים המתגוררים בה ועבור גורמים ותושבים מן החוץ. התגבשות פעילות הפורום תסייע "בדחיפת" נושאים הקשורים בקידום השכונה ועל-כן קיימת חשיבות רבה בהקמת הפורום ויצירת מסגרת פעולה בהקדם האפשרי.

עלויות

מימון פעילות הפורום מתאפשרת בשילוב עם עבודת הפרוייקטור שיפעל בשכונה, עיקר העלויות קשורות בתחזוקה ותפעול על בסיס אדמיניסטרטיבי. להלן יוצגו מרכיבי העלויות, אך ניתן לאגדם יחד עם עלויות הפרויקטור שיפעל כחטיבה אחת יחד עם פורום התושבים.

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
ציוד משרדי ואחזקה שוטפת•	70,000	עלות שנתית
סה"כ	**70,000**	

• אפשר שבאיחוד פעילות פורום התושבים יחד עם פעילות הפרוייקטור יצטמצמו עלויות פרויקט זה.

3.4 פרויקטור ומערכת אחראית למימוש תכנית האב בשכונה

מטרת הפרויקט

קידום ויישום תכנית האב. הפרויקטור יהווה כתובת עבור העירייה והרשויות השונות במסגרת פועלם בשכונה (בשיתוף עם פורום התושבים שיפעל בשכונה). פעולת פרויקטור בשכונה יוצרת הזדמנות לפיתוח ויישום גמיש, המותאם לצורכי התושבים ולהתפתחויות בשכונה. המטרה המובילה במינויי פרויקטור לשכונה קשורה בעובדה כי יימצא גורם בתוך השכונה שפועל לפיתוחה ולקידומה במסגרת המלצות תכנית האב ובתחומים נוספים וזה עיסוקו המרכזי. בהיקף משרה מלא וכל עניינו הוא השכונה וקידומה.

מיקום

עבודת הפרויקטור מתפרשת על פני כל מרחב השכונה וקשורה במגעים עם גורמים שונים הפועלים גם מחוץ לשכונה. אך מעבר לכך נדרש לו מיקום של קבע בו תתאפשר עיקר הפעילות האדמיניסטרטיבית המהווה חלק בלתי נפרד מהתפקיד, וכן מיקום המשמש סימן זיהוי עבור התושבים, ככתובת עבור התושבים ותמריץ למעורבותם בנעשה בשכונה. כפי שצוין לעיל מוצע כי מוקד הפעילות של הפרויקטור יעשה במשותף עם פורום התושבים ומקום הקבע יהיה במתנ"ס השכונתי כמקום מרכזי המזוהה עם תושבי השכונה וחשוף למגע של מגוון אוכלוסיות המתגוררות ופועלות בשכונה.

תאור הפרויקט ומרכיביו

גורם אירגוני פורמאלי המקובל על העירייה והתושבים שיזום וילווה ביצוע הפרויקטים המומלצים בתכנית האב תוך תאום בן הגורמים הממסדיים, התנדבותיים וקהילת העסקים הפועלת וזו שתפעל בעתיד בשכונה. הפרויקטור יבחר וימונה על ידי העירייה (ובזה, בין השאר, נבדלת פעילותו מפורום התושבים ליישום) ימומן ויתוקצב על ידי העירייה ויחויב בקידום ענייני השכונה עם קשר רצוף ושיתוף פעולה עימה. להלן תאור חלק מהפעולות עליהן ימונה הפרויקטור ויידרש להפעלתם גם בסיוע הגורמים השונים שיפעלו בשיתוף עימו בשכונה:

1. קביעת משימות ומטלות הפיתוח השונות, בתחום התכנון ובתחומים יישומיים אחרים.
2. ליווי התושבים בתהליכי תכנון, בתכנון בפועל ובמימוש תפישת הדיור המוצעת בתכנית האב.
3. איגום הפעילות בין הגורמים והגופים השונים הפועלים בשכונה: פעילים, פורום תושבים, גורמים שונים מטעם העירייה ועוד, וכל זאת לאור צרכי התושבים והתקדמות במימוש התכניות השונות.
4. קידום, "דחיפה", וחיפוש מתמיד עבור פרויקטים פוטנציאלים לקידום השכונה.
5. ליווי מתמיד של ביצוע הפרויקטים תוך יזמות, תאום בין גורמים ופעולה נמרצת לאיגום המשאבים בקרב גורמים ציבוריים וקהילת בעלי העסקים וארגוניים התנדבותיים שונים.
6. חובת דיווח על התפתחויות/התקדמויות/עיכובים בביצוע פרויקטים וקידום ענייני השכונה.
7. עבודת הפרויקטור תכלול, בין השאר, בניית הקשר ושמירה עליו בין התאגיד העירוני שיפעל לפיתוח משק המגורים בשכונה לבין התושבים בשכונה. ישמש כחולייה מקשרת בכל הקשור להפעלת פרויקטים בשכונה לבין התושבים.

קידום הפעלת הפרויקט יתאפשר על-ידי בחירה ומינוי של פרויקטור, הכנת והגדרת תכנית הפעלה ועבודה, ומימון אחזקה ופעילות שוטפת.

שלביות

פעולת הפרויקטור הינה חיונית להפעלה וליישום של תכנית האב. מידיות מינוי הפרויקטור והטמעת פעילותו בשכונה ובתוך המערכת המוניציפאלית המקומית (עבודת העירייה) הינה חיונית ונחוצה כבר בשלבים הראשונים של יישום תכנית האב והתנעת פעילות היישום.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
אחזקה ופעילות שוטפת	100,000	עלות שנתית
סה"כ	**100,000**	

3.5 העצמת והרחבת פעילות המרכז הקהילתי

מטרת הפרויקט

חיזוק התפקוד והפעילות של המרכז הקהילתי (להלן המתנ"ס השכונתי) כחוליה מקשרת בין הקהילות השונות בשכונה וכגורם המעודד תחושת השייכות בשכונה והרחבת סל הפעילות והתרבות הנחוצה להעשרת האוכלוסייה ולהעלאת התדמית הפנימית והחיצונית שלה. העצמת פעילות המתנ"ס השכונתי יעודד יביא לחיזוק החשיפה, ההכרה והקשר בין האוכלוסיות השונות המתגוררות בשכונה כיום, ואלה שיתגוררו בה בעתיד. יספק מענה מגוון לצרכי האוכלוסיות השונות המתגוררות בשכונה (דתיים, חילוניים, צעירים, מבוגרים, קשישים ועוד). המתנ"ס השכונתי ישמש ככתובת נושאים השונים הקשורים בשכונה ומוצע למקמם בו את הגורמים/ הגופים שיפעלו לקידום ופיתוח השכונה (פורום תושבים ופרויקטור שיפעל בשכונה).

מיקום

המיקום מתייחס למיקומו הנוכחי של המתנ"ס השכונתי כיום. גם בהתייחס לשיפוץ ושיקום הקיים וגם בהרחבה פיזית של המתנ"ס.

תאור הפרויקט ומרכיביו

הרחבת המבנה והתאמת התכנים של המרכז הקהילתי לשינויים המתחוללים בשכונה. העצמת מקומו של המתנ"ס כמוקד משיכה לפעילות רב תרבותית וקהילתית, המספק תכנים לאוכלוסיות השונות תוך שיתוף מלא עם הגורמים הקהילתיים, התרבותיים הפועלים בשכונה. פרויקט זה מורכב משני שלבים עיקריים המשפיעים באופן ישיר על מסגרת הזמן בה יקודם פרויקט זה ולהלן הפירוט:
השלב הראשון, הרחבת התכנים והפעילויות המסופקות במתנ"ס הכולל פעילות משותפת להורים וילדים, סדנאות להורים להתמודדות ולחינוך ילדיהם, קידום תחום הספורט בשכונה, גיבוי וחיזוק הפעילות התרבותית: הקרנת סרטים, ערבי קהילה ודומה. ייעוץ פסיכולוגי מותאם לקבוצת אוכלוסייה שונות ועוד (פרויקטים אלה זוהו כצורך מצד התושבים והם נמצאים בסדר עדיפות מידי). ההיבט הפיזי קשור בשיפוצים להתאמת הפעילות למבנה הקיים. ***השלב השני ,*** המכוון לטווח הארוך וקשור בשינוי המבנה והארגון המרחבי של המתנ"ס הן במבנה המתנ"ס עצמו והן במתחם בו הוא מצוי, ובכלל זה סביבתו הקרובה. במתחם המתנ"ס מצויים מבנים ארעיים שניתן לפנותם ולנצל את השטח להרחבת מבנה המתנ"ס ולפרישה יעילה של השירותים המסופקים במבנה. יש לפעול לקידום תכנון המתחם וסביבתו בהתאם לפרוגראמת הצרכים העתידיים של המתנ"ס בהיבט הפיזי והתוכני. מבנה ציבורי נוסף המצוי בקרבה רבה למתנ"ס הוא מרכז היום לקשיש (בית היימס) הפועל במנותק מהמתנ"ס ומיועד לאוכלוסיית הקשישים בשכונה. כיום ישנו ניתוק פיזי בין מבנה המתנ"ס למרכז היום לקשיש, ניתוק זה פוגע בשירות המסופק לאוכלוסיית הקשישים ומוביל להיענות מצומצמת. קיימת חשיבות רבה ביצירת קשר פיזי בין שני המבנים להגברת המגע בין אוכלוסיית צעירים לקשישים, מבוגרים וקשישים ועוד, ומניעת בידוד אוכלוסיית הקשישים מכלל הפעילות התרבותית והקהילתית המתקיימת בשכונה. יש להפנות תקציב פיתוח בהיקפים נרחבים שהמקור להם הוא מגוון ואינו תלוי במימון עירוני בלבד. יש מקום לפעול בשנים הקרובות לאיתור תקציבים מגורמים שונים שיבחרו להשקיע בפרויקט זה (עסקים לקהילה, קהילות תורמות, יזמות עסקית ועוד.)

שלביות

בטווח המידי הרחבת פעילות התוכן במתנ"ס והתאמתה למגוון האוכלוסייה המתגוררת בשכונה. בטווח הארוך הרחבה פיזית של המתנ"ס השכונתי ויצירת שינוי מבני וארגוני, תוך התאמתו לפעילות הנדרשת ולמגוון האוכלוסיות הצורכות הקיימות בשכונה.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות	מקור מימון
הרחבת פעילות התוכן	300,000	שנתית	עירוני
פעולות להגדלת אוכלוסיית השירות	100,000	חד פעמית	עירוני וחיצוני
שיפור מערך השירותים לציבור	200,000	שנתית	עירוני
סה"כ שלב א'	**600,000**		
הכנת תכנית להרחבת המתנ"ס	500,000	חד פעמית	עירוני וחיצוני
ביצוע ההרחבה	4,000,000	חד פעמית	עירוני וחיצוני
סה"כ שלב ב'	**4,500,000**		
סך כל הפרויקט	**5,100,000**		

3.6 גמלאי שפירא

מטרת הפרויקט

מתן דגש והרחבת הפעילות עבור אוכלוסיית הקשישים בשכונה. שילוב אוכלוסיית הקשישים בנעשה בשכונה והגברת המוטיבציה לפעולה למען השכונה. זיהוי הצרכים החברתיים של האוכלוסייה הקשישה המתגוררת בשכונה על גוניה ואופייה הקהילתי. הרחבת והעצמת פעילות מרכז היום מרכז היימס (להלן מרכז היום לקשיש) הפועל בשכונה ומשיכת אוכלוסייה מקבלת שירות למקום. חיזוק והטמעת מרכז היום לקשיש בקרב אוכלוסיית הקשישים ומשפחותיהם, כך שישמש כמרכז קהילתי אטרקטיבי עבור אוכלוסיית הקשישים.

מיקום

מבנה הקבע לאספקת מרבית הפעילות עבור אוכלוסיית הקשישים הינו מרכז היום לקשיש הפועל בשכונה. פעילויות שונות אפשר שיתקיימו במתנ"ס השכונתי. כיום קיים ניתוק מוחלט בין המבנה מרכז היום לקשיש לבין המתנ"ס השכונתי עובדה הפוגעת בקשר בין הקהילות השונות ומגוון האוכלוסייה בשכונה ומצמצמת פעילות מרכז היום לקשיש. (ראה התייחסות בפרויקט המרכז הקהילתי, המתנ"ס השכונתי).

תאור הפרויקט ומרכיביו

שכונת שפירא מאופיינת באוכלוסייה קשישים מגוונת מאוד בגיל ובאופייה הקהילתי העדתי, ובהתאם לזאת קיים צורך להתאים את פעילות המתנ"ס כך שיספק מענה להטרוגניות הקהילתית המאפיינת את אוכלוסיית הקשישים בשכונה. כיום מתקיימת פעילות במרכז היום עבור אוכלוסיית הקשישים, אך קיים קושי להגיע למגוון אוכלוסיית הקשישים בשכונה, יש להתאים תוכנית פעולה בעונה על צרכיה המיוחדים של אוכלוסיית הקשישים בשכונה. הפעילות הנדרשת במסגרת פרויקט זה כוללת את המרכיבים הבאים:

1. איתור וגיוס כוחות תורמים בקהילה לטובת הקשישים (עמותת, נוער, קבוצות תושבים ופעילים, מתנדבים ועוד.)
2. עריכת סקר מבית לבית בסיוע הכוחות התורמים ובתאום צוות "מרכז היימס", לאיתור צרכיה המשתנים בתחומים שונים של כלל אוכלוסיית הקשישים בשכונה (אוכלוסייה מגוונת בגיל, מוצא עדתי, מידת הדתיות תחומי עניין אישיים ועוד).
3. איתור צוות מקצועי לפעולה במרכז ורתימתו לתהליכי השינוי הדרושים במרכז.
4. הקמת קבוצת ידידים למרכז (מתנדבים, תורמים, קשישים) ורתימתם לליווי פעילות המרכז וליישום המדיניות שתקבע.

שלביות

הפער בין צרכי אוכלוסיית הקשישים בשכונה לבין המסופק בפועל הולך ודל, המרכז בתפקודו היום אינו מספק שירותים מתאמים ובשל כך קיימת פגיעה מידית וישירה באוכלוסייה זו בשכונה. מספר הקשישים המקבלים שירות במסגרת המרכז הולך ומצטמצם עד כדי מצב בו עולה חשש מסגירת המרכז ופועלו בשכונה. בהתאם לזאת קיים צורך בהתחלה של פעילות כל שהיא למען יצירת המשכיות לפעילות המרכז בשכונה ולזיהוי צורכי אוכלוסיית הקשישים על גוניה. במסגרת קידום פרויקט זה יש לפעול בראש ובראשונה לעריכת סקר כלל שכונתי מקיף המאתר את אוכלוסיית הקשישים בשכונה, פרישתם הפיזית, וצרכיהם. למנות מנהל מקצועי למרכז ובהמשך במסגרת תאור הפרויקט ומרכיביו להמשיך ולקדם פעילות קהילתית שוטפת המותאמת לצרכי האוכלוסייה במקום.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות	מקור מימון
עריכת סקר כלל שכונתי	90,000	חד-פעמית	עירונית
מינוי מנהל מקצועי למרכז	100,000	שנתית	עירונית וחיצונית
פעילות קהילתית שוטפת	30,000	שנתית	עירונית וחיצונית
סה"כ שלב א'	**220,000**		
מגשר תרבותי	30,000	שנתית	עירונית
הקמת קבוצת ידידים	10,000	חד - פעמית	עירונית וחיצונית
סה"כ שלב ב'	**40,000**		
סך כל הפרויקט	**260,000**		

הערה: מומלץ לפעול ליצירת קשר פיזי (מזמין) בין מרכז היום לקשיש למתנ"ס השכונתי. הצעה זו מקבלת ביטוי (במהות ובתמחור) במסגרת הרחבת המתנ"ס השכונתי (ראה לעיל) ויש בה חשיבות רבה להצלחתו של מרכז היום לקשיש.

3.7 שקד – מרכז הורים וילדים•

מטרת הפרויקט

מניעת וצמצום פערים התפתחותיים, חברתיים ולימודיים של ילדי שכונת שפירא והסביבה. הפרויקט מיועד לילדים בגילאי 3-10, ונועד לפעול לשיפור התפקוד ההורי בכל הקשור להבטחת ההתפתחות התקינה של הילד. צמצום מצבי סיכון של ילדים או מניעתם באמצעות בניית כוחות במשפחה. שיקום היחסים בין הילדים והוריהם וסיפוק מערך חלופות להורים לטיפול והתייחסות בילדים, למניעת הזנחה והתעללות.

מיקום

מתקן הפעילות כיום הוא מרכז היימס (מרכז יום לקשיש) ודירה ברחוב חכמי אתונה 24, אפשרות לפעול גם בתחום המתנ"ס השכונתי.

תאור הפרויקט ומרכיביו

רקע

מרכז שקד הוקם לפני 6 שנים כמסגרת תומכת במסגרות טיפוליות קיימות בהתאם לצרכים הייחודיים של שכונת שפירא תוך התייחסות לאפיוני האוכלוסייה המקומית. המסגרת כוללת ונגישה ומאפשרת בניית תכנית טיפולית רגישת תרבות ורב מימדית עבור המשפחות. תכנית הטיפול נבנית בהתאם למכלול הקשיים והיכולות של הילד ומשפחתו, באמצעות כל הגורמים המטפלים בקהילה.

הפרויקט ומרכיביו

הרחבת פעילות המרכז בשכונה, המרכז ישמש כתחנה טיפולית לילדים בשיתוף ההורים, המדיניות היא של שילוב בין התוכניות הטיפוליות הפרטניות לכל פרט במשפחה ובין תכנית לכלל המשפחה, תוך שימוש במגוון שיטות טיפול. אבחון צורכי הילד והוריו ועיצוב תכנית טיפול לילד ולמשפחה ביחד ולחוד. למעשה ישמש המרכז שירותים טיפוליים רב גוניים לילד ולמשפחה, בהתאם לזאת יש לפעול להרחבת המענה הטיפולי בשכונה מותאם לאוכלוסיית היעד הקיימת, כבר כיום. הגדלת שעות טיפול יחידניות ומשפחתיות.

הפרויקט כולל הקצאת עובדים סוציאליים, 1 במשרה מלאה ושניים נוספים במשרה חלקית, מגשרת בין תרבותית, פסיכולוג, קלינאי תקשורת, מרפה בעיסוק, מדריך חברתי, אם בית, מזכירה, מערך הזנה ואחזקת מבנה או חדרים מתאימים במסגרת מבנה המתנ"ס השכונתי.

שלביות

הצורך בהרחבת פעילות המרכז עולה וקיים כבר בימים אלה. התכנית ממליצה לפעול לקידום הנושא בהתאם למדיניות שתקבע בתחום הקהילה והרווחה, ובמיוחד ממליצה על שילוב כחלק ממערך התקצוב השנתי המוענק לשכונה בתחום שירותי הרווחה.

עלויות

הפרויקט מופעל וממומן על ידי מספר משותף של גורמים: עירייה, אשלים, ויצ"ו תל-אביב ופרויקט שיקום שכונות. חלקה היחסי של העירייה במימון הפרויקט ובתמיכתו עשוי לגדול לקראת השנים הבאות.על-פי ההסכמים שנערכו להפעלת המרכז בסופו של תהליך תשא העירייה בכ- 50% מעלויות התפעול והאחזקה של המרכז, ובהתאם לזאת ***העלות השנתית הממוצעת*** הצפויה להפעלה במתכונת המוצעת בדף פרויקט זה היא של כ- 425,000 ₪.

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות	מקור מימון
הרחבת פעילות המרכז בהתאם לפירוט מרכיבי הפרויקט	850,000	שנתית	עירונית וחיצונית
השתתפות עירונית חלקית 50%	**425,000**	**שנתית**	**עירונית בלבד**

• הפרויקט נכתב על-ידי אורית טופלברג- מנהלת רווחה ושיקום, לילך קורן-מנהלת מרכז שקד ובשיתוף רותי גינסבורג וישראל אמיר.

3.8 מועדוניות לילדי כיתות א' •

מטרת הפרויקט

מתן מענה טיפולי לילדים ומניעת הוצאתם למסגרת חוץ ביתית. שיפור מצבם הרגשי של הילדים במסגרת הבית, בית הספר והמועדונית. חיזוק כישורים חברתיים ושיפור יכולת לאינטראקציה בין אישית. שיפור מערכת היחסים בין הילדים להוריהם. מעבר למרות הפרויקט במהותו המקצועית, תכנית האב ממליצה על אימוץ הפרויקט כחלק ממהלך נחוץ לחיזוק אוכלוסיית השכונה ומתן מענה הולם לאוכלוסיית השכונה במסגרת ההבנה כי חיזוק השכונה ושיקומה הינו כרוך בפעולה אינטגרטיבית, רב תחומית הכוללת בין השאר קידום קהילתי-חברתי וחינוכי.

מיקום

הפעלת הפרויקט מצריכה הקצאת חדר במתנ"ס השכונתי.

תאור הפרויקט ומרכיביו

בשכונת שפירא זוהו משפחות חד הוריות מועטות יכולת ובעלת קשיים הוריים בולטים (כ- 20 ילדים הממתינים למועדונית). המועדוניות הקיימות בשכונה אינן יכולות לספק מענה לקבוצת הילדים בשכונה הזקוקה למועדונית, כמו כן מרבית המועדוניות הפועלות נותנות מענה לילדי החינוך הרגיל ולא לילדי החינוך המיוחד. המועדונית מיועדת לכ- 15 ילדים, הורי הילדים יהיו שותפים מלאים בטיפול הניתן על-ידי המועדוניות ואף ישולבו בתכניות הורים. כחלק בלתי נפרד מעבודת צוות המועדונית יערכו ביקורי בית והדרכות הורים. המועדונית תפעל חמישה ימי בשבוע משעות הצהריים ועד הערב, ובין הפעילויות יינתן סיוע בשיעורי בית, ספרייה פעילה, חוגי העשרה ועוד. הפרויקט יכלול ליווי של עובדת סוציאלית, שני מדריכים ואם בית.

שלביות

עובדי החינוך והרווחה בשכונה, וכן הפעילים הקהילתיים מזהים צורך מידי בשילוב מועדונית נוספת בשכונה המיועדת לילדי כיתות א' ובמיוחד כאלה המאופיינים כבעלי בעיות התנהגות. ההחלטה בסופו של דבר על הקמת המועדונית הינה החלטה עירונית מקומית וכרוכה בתקציבים שיאותרו לטובת העניין. המלצת תכנית האב הינה כללית ומכוונת למתן מענה בתחום החינוך והקהילה בהתאם לצרכים שעולים.

עלויות

העלויות חשב משרד הרווחה למימון ילד בפרויקט המועדונית הן כ- 2,000 ש,ח לחודש. עלויות אלה כוללות פעילויות שותפות המתקיימות במועדונית וכן פעילויות העשרה לילדים (סדנאות, הצגות, סרטים ועוד). האחריות להקמת המועדונית מוטלת על רשויות החינוך והרווחה העירונית, אך יחד עם זאת מימון הפרויקט אפשרי בהחלט על ידי גורמים חיצוניים המוכשרים ומיומנים בהפעלת פרויקטים חינוכיים מסוג זה, לרבות עסקים לקהילה. להלן פירוט עלויות הפרויקט:

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות	מקור מימון
עובדת סוציאלית ב- 50% משרה	50,000	שנתית	עירוני ו/או חיצוני
שתי משרות מדריכים	75,000	שנתית	
אם בית	50,000	שנתית	
השתתפות עירונית חלקית 50%	**175,000**	**שנתית**	**עירוני ו/או חיצוני**

• הפרויקט נכתב בשיתוף הנהלת לשכת הרווחה שפירים

3.9 עיתון שפירא

מטרת הפרויקט

הגברת המודעות וההזדהות של התושבים עם הנעשה והמתרחש בשכונה. הפצת עיתון בקרב תושבי השכונה תסייע בחשיפת התושבים המתגוררים בשכונה לכל הנעשה בשכונה, לשירותים השונים המסופקים ולתמיכה וסיוע בתחומים שונים הנדרשת מהתושבים. הפצת עיתון מקומי מגבירה את תחושת השייכות המקומית, הגאווה וההזדהות עם הנעשה בשכונה, ואם נושאים בעייתיים הדורשים טיפול ושיתוף פעולה. ככלל מטרת העיתון היא לקרב את התושבים לכל המתרחש בשכונה ולפעולה ועניין למען השכונה.

מיקום

מערכת העיתון יכולה לפעול כחלק ממרכז המידע במסגרת המתנ"ס או במקום אחר. כתבים ואנשי שטח יפעלו בכל תחומי השכונה ומחוצה לה להעברת מידע על הנעשה בשכונה, על הנדרש, המתוכנן וכדומה.

תאור הפרויקט ומרכיביו

מוצע כי הפעלת עיתון תתבצע במסגרת עבודת מרכז המידע לתושב, במסגרת זו ייטלו חלק הפעילים והעובדים במרכז המידע. המשך הפעלת הפרויקט (הפצת העיתון) מותנה בגיוס תושבים ונותני שירותים למערכת העיתון הקיימת לחיזוקו ולהפצת בתדירות גבוהה ובכיסוי מידע שעולה בקנה אחד עם מטרות הפרויקט. נדרשת פעולה לקידום ואיתור כוח אדם שיתנדב לסייע בהפקת והפצת העיתון.הפעלת העיתון דורשת אחזקה ותפעול שוטף על-ידי גיבוש צוות ו/או חיזוק הצוות הקיים ופועל בימים אלה להפקת והפצת העיתון.

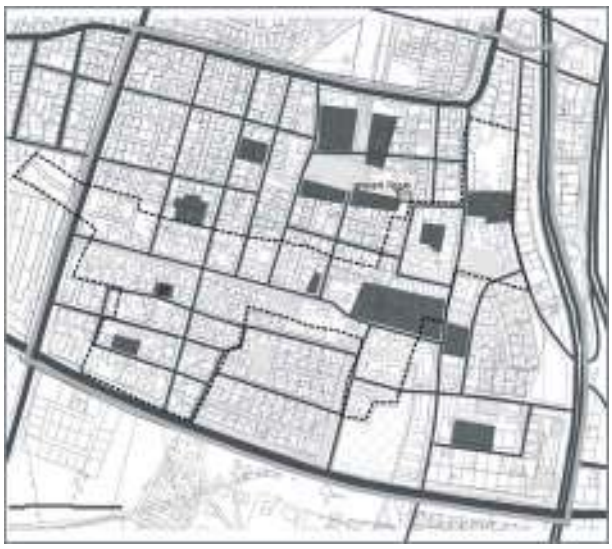
שלביות

בימים אלה (בעת הפקת הדוח המסכם) קיימת מערכת פעילה לעיתון השכונה והפצת העיתון והשימוש בו מאופיין במוניטין ומשמש כשופר לפעילויות ולהתפתחויות בשכונה. מוצע להמשיך ולקדם עבודת העיתון ולגבות העשייה בהתאם לצרכים העולים מהשטח.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות	מקור מימון
הכשרת עובדים ותחזוקה שוטפת	10,000	שנתית	עירוני ו/או חיצוני
הפקה, שיווק ופיתוח	12,000	שנתית	עירוני/או חיצוני
	22,000	**שנתית**	**עירוני ו/או חיצוני**

3.10 צופים בשפירא



מטרת הפרויקט

חיזוק הפעילות הקהילתית והחברתית לילדים ולנוער בשכונה, בדרך זו הגברת תחושת השייכות והמחויבות של הנוער בשכונה. גיבוש והעצמת אוכלוסיית הילדים והנוער, מתן הזדמנות למפגשים בין תרבויות שונות והעלאת תדמית השכונה באמצעות חיזוק פעילות הילדים והנוער. כיוון שתנועת הצופים פועלת זה מכבר בשכונה, ועומד לרשותה מבנה פיזי להפעלת פעילות מגוונת הכוונה היא להרחיב את הפעילות הקיימת ואת זו החינוכית והבלתי פורמאלית.

מיקום

מבנה הצופים ממוקם בקרבה לגן הציבורי השכונתי ובסמוך לבית הספר שרשים.

תאור הפרויקט ומרכיביו

הפרויקט המוצע בזאת מכוון לחיזוק ולהעצמת פעילות הצופים הקיימת בשכונה. מימוש מטרות הפרויקט מצריך אמצעים לשדרוג המבנה ולהקצאת מתקנים שיאפשרו הרחבת הפעילות הבלתי פורמאלית בשכונה. יש להקים מרכזי למידה ויצירה, אספקת עמדות אינטרנט לחניכים, ובניית פעילות של ילדים ונוער למען אזרחי השכונה , קשישים, עובדים זרים, מוגבלים, ועוד. המבנה הפיזי העומד כיום לרשות תנועת הצופים אינו מאפשר הרחבת והעצמת פעילות הנוער והפיכתו למוקד אטרקטיבי עבור ילדי השכונה. על כן יש להתאים המבנה מבחינה פיזית לצרכים הנדרשים, ובכלל זה לנקוט בפעולות פיזיות בסיסיות הכוללות: תיקון תקרה רופפת, הסדרת צנרת, מערכת חשמל לקויה ורופפת, התקנת שירותים , הכשרת המקלט במבנה ועוד.. במסגרת התכנים והפעילויות נדרש יהיה להקים מרכז למידה או צירה לחניכי השבט, מרכז הדרכה לשימוש המדרכה, הקמת עמדות אינטרנט לשימוש החניכים, חיזוק הפעילות במאבק למען אזרוח ילדי עובדים זרים, הקמת פורום העשרה להורים ועוד.

שלביות

פעילות הצופים מתקיימת בשכונה, אך יחד עם זאת כאמור בדברים לעיל נדרש לחזקה כמענה הולם לפעילות הילדים והנוער בשכונה , לשדרג ולהעצים את מערכת התשתית הפיזית והתכנית המועברת בה. מוצע לקדם באמצעות מסגרת חיצונית, אם באמצעות עסקים לקהילה או גורם חיצוני אחר פעילות הצופים ולהימנע בהעדר השקעה בתחום זה, המשך פעילות התנועה בשכונה מותנה רבות בחיזוקה ובתמיכה המתאימה שינתן לה. רצוי להימנע מדחיית הטיפול והקידום של פרויקט זה.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות	מקור מימון
עבודות תיקון ושיפוץ מבנה	100,000	חד פעמית	חיצוני
אחזקה שוטפת	20,000	שנתית	חיצוני
הקמת עמדות אינטרנט	100,000	חד פעמית	חיצוני
פעילות העשרה ותוכן	10,000	שנתית	חיצוני
	230,000		**חיצוני**

3.11 שיטור קהילתי

מטרת הפרויקט

הגברת הביטחון האישי והקהילתי בשכונה, נגישות התושבים המתגוררים בשכונה לשירותי המשטרה הקהילתית. הגברת מודעות התושבים והאחריות האישית והקהילתית למתרחש בשכונה. בדרך זאת עידוד תושבים בגלאים מגוונים להזדהות עם ערכים הקשורים בשמירת רכוש ציבורי, בטחון הפרט, ועידוד האחריות הקהילתית לרבות התנדבות למשמר השכונה.

מיקום

בשל מרכזיות המרכז הקהילתי השכונתי וגישה של מירב האוכלוסייה לפעילויות המרכז מוצע כי בסיס הקבע (חדר/ משרד)ימוקם בתחומי המרכז הקהילתי השכונתי.

תאור הפרויקט ומרכיביו

מיקומה של שכונת שפירא בקרבה לתחנה המרכזית ועובדת והימצאות אוכלוסייה בעלת פוטנציאל לפשיעה (צרכני סמים, משת"פים, זנות) מערערת את רמת הביטחון האישי באזורים שונים בשכונה. התושבים הקבועים מתקשים להתמודד עם הטרדות האוכלוסייה האמורה ועם החשש על ביטחונם האישי. נוכחותו של מש"ק (משטרה קהילתית) בשכונה בדרך קבע שיפעל במסגרת השיטור הקהילתי חיונית להגברת ביטחונם האישי של התושבים ולשיפור איכות חייהם. המש"ק יפעל בשיתוף תושבים מקומיים שיתגייסו למשמר השכונה וביחד יפעלו למיסוד נקודת שיטור קהילתי בשכונה. הצעת הפרויקט היא להפעיל מוקד שיטור קהילתי בשכונה ומשמר שכונה פעיל, במסגרתו יתקיימו סיור ביטחון שוטפים בשכונה ויינתן מענה לביטחון האישי של התושבים.

שלביות

קיימת המלצה וישנם מגעים לקידום פעילות השיטור הקהילתי בשכונה, יחד עם זאת יש למנף הפעילות ולהעצימה, ולבחון אפשרות העסקת המש"ק הקהילתי עם פעילויות אכיפה נוספות הנדרשות בשכונה לאיגום תקציבים וייעול השירות המסופק לתושבים.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות	מקור מימון
אחזקת ניידת שיטור	50,000	שנתית	עירוני
שכר לפקח עירייה	150,000	שנתית	עירוני
פעילות גיוס והכשרת מתנדבים	10,000	שנתית	עירוני
	210,000	**שנתית**	**עירוני**

3.12 מרכז מורשת שפירא

מטרת הפרויקט

תיעוד, שימור והפצת מורשת השכונה. יצירת מוקד לגאווה מקומית ומקור להעלאת תדמית השכונה בעיני תושביה.

מיקום

מומלץ להקים את המרכז באחד מהצריפים הראשונים שהוקמו בשפירא ברחוב התיבונים, מבנה שידרוש שיבוץ ויש בו כדי לסמל את ראשית השכונה.

תאור הפרויקט ומרכיביו

המרכז יתעד ויציג את תולדות השכונה במהלך השנים. במסגרת זו ישמש במה ליוצרים מתחומים שונים (ספרות, אומנות וכו') להביע יצירותיהם בהקשר לשכונה ולהיסטוריה שלה. המרכז יתעד סיפור חייהם של אנשים מפורסמים שהתגוררו בעבר ו/או מתגוררים כיום בשכונה. ישמש כמוקד יציאה וחזרה לסיורים שיתקיימו בשכונה. המרכז יהווה מוקד המזמן מפגש בין ותיקים לחדשים ויפעל לקידום השחזור והשימור בשכונה (מבנים, תרבויות, קהילות וכדומה).

שלביות

אפשר לקדם את הקמת המרכז בשלבים מאוחרים יותר של היישום, או בהתאם לאיתור תורמים וגיוס כספים שמיועדים למטרה מוגדרת זו.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
שיפוץ והכשרת צריפים לשימור	360,000	חד פעמית
אחזקה שוטפת	60,000	שנתית
סה"כ	**420,000**	

4.1 פינוי עסקים משטח ציבורי

מטרת הפרויקט

פינוי שטח למוסדות ושטחי ציבור לטובת השכונה. יציאת עסקים ומלאכות מטרידות מהשכונה. הסדרת שטח ציבורי שנקבע לשכונה במסגרת תכנית סטטוטורית.

מיקום

האזורים בהם מרוכזת פעילות עסקית (של עסקים ומלאכות) ומיועדים לטובת הציבור הם: בסמוך לבית ספר שרשים, בהמשך לו מכיוון מזרח ודרומית למתחם זה באזור שייועד בעתיד למתחם המגורים "גני שפירא". במסגרת פיתוח מתחם "גני שפירא" תידרש הקצאת שטח לטובת הציבור.

תאור הפרויקט ומרכיביו

קידום פינוי המלאכות המצויות בחלקה הצפוני של השכונה בסמוך לבית ספר שרשים, לטובת הרחבת ו/או הקמת בית חינוך וקהילה רב תרבותי. מלאכות אלה מצויות בשטח המוגדר סטטוטורית כשטח למוסדות ציבור. יש לקדם פעילות רישוי עסקים למימוש יציאת עסקים ומלאכות מהמתחם, מימוש הפקעה לצרכי ציבור (על-פי תכנית מאושרת) הכשרת השטח להקמה ופיתוח של בית הספר בעתיד.

שלביות

פרויקט זה יש לקדם בטווח המידי, כיוון שכבר כיום (עוד לפני פיתוח השכונה) קיים מחסור בשטחי ציבור (שטח ציבורי פתוח ומבנים לשימושים שונים).

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
סקר עסקים ומגורים (בעלויות, חוזה הפעלה וכו')	40,000	חד פעמית
מתן פיצוי לעסקים המיועדים לפינוי	מותנה בסוג הפיצוי ובייעוד העתידי, אפשרות למימון על-ידי יזם או מוביל הפרויקט.	
סה"כ	**40,000**	

4.3 ארגון מיטבי של שטחי ציבור קיימים

מטרת הפרויקט

הרחבת היצע השטח המיועד לצרכי ציבור. ואספקת שירותי ציבור באחד מהמוקדים הקהילתיים החשובים והמרכזיים בשכונה.

מיקום

דרומית לגן הציבורי (דה מודינה) במתחם הציבורי הגדול בשכונה.

תאור הפרויקט ומרכיביו

הסדרה וניצול מיטבי של השטח המיועד למוסדות ציבור דרומית לגינת בית ספר שרשים. למתחם זה יתרונות מיקום רבים, בין השאר, קרבתו לגן הציבורי השכונתי ולבית הספר. אזור זה מהווה פוטנציאל לאספקת שירותי ציבור נוספים. גודלו כ- 10 דונם ויש מקום לארגון מיטבי של השימושים השונים בו. הסדרת השטח תאפשר פינוי של חלק מהשטח ושילוב שירותים נוספים. במסגרת זו יש לבצע סקר מבנים ושימושים קיימים, לבדוק את פוטנציאל המימוש והצרכים ובהתאם להכין פרוגרמה, ובסופו של תהליך פינוי חלק מהמבנים, הסדרה ותוספת בינוי (לצרכי ציבור).

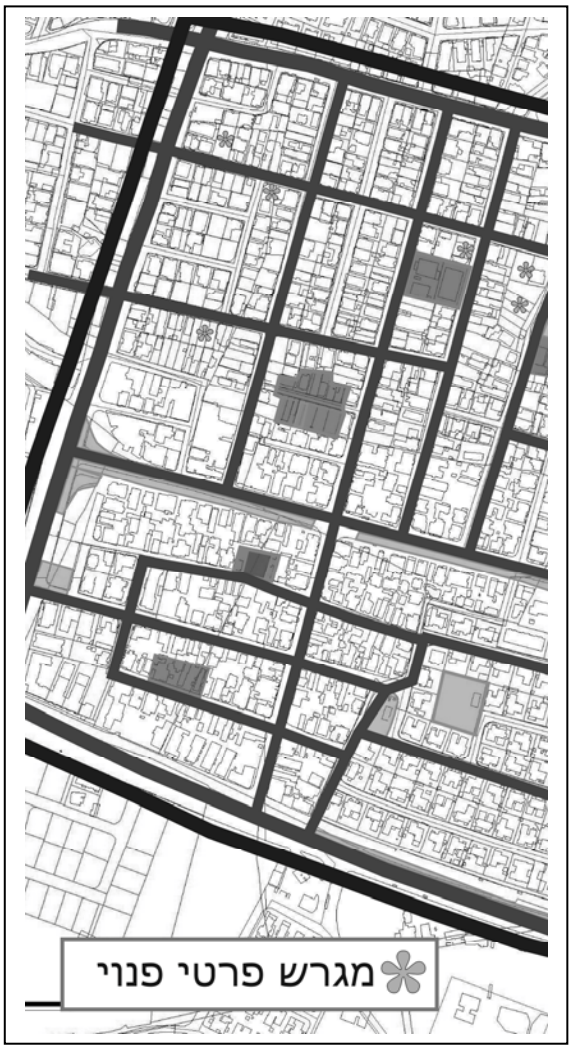
שלביות

מוצע לקדם פעילות זו כחלק מתכנית היישום, בטווח הארוך.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
סקר מבנים ושימושים	10,000	חד פעמית
הכנת פרוגרמה לייעול השטח	20,000	חד פעמית
סה"כ	**30,000**	

4.4 רכישת מגרשים לצרכי ציבור



מטרת הפרויקט

הרחבת היצע השטחים לצרכי ציבור בשכונה על ידי רכישת שטחים פרטיים פנויים.

מיקום

תכנית האב ממליצה על רכישת מגרשים פנויים בעיקר בחלקה המערבי של השכונה – בשל מחסור שטחי ציבור בחלק זה של השכונה.

תאור הפרויקט ומרכיביו

בשל קיומן של שטחים פתוחים פרטיים, ניתן לרכוש חלק משטחים אלה ולייעדם לטובת הציבור. במסגרת בינוי בשולי השכונה (מתחם שד' הר-ציון) יוטלו מטלות יזם על המפתחים במסגרתן יתבקשו לרכוש שטח לטובת הציבור. התכנית ממליצה על מתחמי קרקע פרטיים , פנויים באזורים בהם יש מחסור בשטחי ציבור. בשלב היישום יידרש סקר מעמיק לאיתור השטחים הפוטנציאלים לרכישה.

שלביות

יש לקדם יישום הפרויקט בטווח המידי. בהתאם לזאת מציעה התכנית כי לפני פיתוח יזמי הנושא יקודם על-ידי העירייה.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
סקר מגרשים פנויים ופוטנציאלים לרכישה	40,000	
רכישת כ- 2 דונם לשטח ציבורי פתוח	1,800,000	
סה"כ	**1,840,000**	

5.1 פיתוח שדרה ירוקה שכונתית

מטרת הפרויקט

עקרונות הכפר העירוני לפיו גובשה תפישת הפיתוח של שכונת שפירא מתייחסים ליצירת מרחב המעודד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים, ותנועה קלה המתאפשרת בין מוקדיה השונים של השכונה. לשם כך נקבעה והתוותה שדרת הולכי רגל שיש בה כדי לקשור בין המוקדים השונים, הקיימים והמתוכננים בשכונה. שדרה זו תעודד תנועת הולכי רגל ותגביר את המפגש בין התושבים והקהילות השונות בשכונה.

מיקום

הצירים העיקריים המרכיבים את השדרה הירוקה הם רחוב ישראל מסלנט (מהמפגש עם רח' סלמה עד רח' חכמי ישראל), שדרות חכמי לובלין, כל רח' חכמי ישראל (ממזרח למערב) ורחוב מסילת ישרים , מהמפגש עם רח' חכמי ישראל ועד סלמה. ראה איור--- לעיל.

תאור הפרויקט ומרכיביו

הקמת השדרה הירוקה דורשת טיפול רב תחומי: התאמת המדרכות למעבר הולכי רגל, תכנון ועיצוב נופי מותאם ליצירת שדרה ירוקה עם פינות הצללה וישיבה, שילוט והכוונה לאורך הציר אודות מוקדים בשכונה (מתנ"ס , בית ספר, מרכז הכפר וכדומה). הדגש העיקרי הוא בעיצוב הנופי של השדרה ובהכשרתה כשדרה המזמינה תנועת הולכי רגל וקושרת בין המוקדים השונים בשכונה. אורך השדרה המוצעת הינו כ- 3 ק"מ ומרכיבי הפיתוח בו כוללים תכנון מפורט הכולל בעיקר תכנון נוף וביצוע בשלב מתקדם יותר.

שלביות

הטיפול בשדרה בשלב הראשון יתאפשר באמצעות תכנונה בדגש על עיצוב חזות ונוף, בשלב מתקדם ניתן יהיה לצאת לביצוע וליישם תכנון השדרה. עיצוב ויצירת חזות מזמינה לשדרה תתרום תרומה רבה לשיפור חזות השכונה ולהדגשת המוקדים הקיימים בה לטובת הציבור.

עלויות

מרכיבים	עלויות בש"ח	סוג העלות
תכנון ועיצוב נוף	600,000	חד פעמית
ביצוע	2,700,000	חד פעמית
סה"כ	**3,300,000**	

האומנם העלויות הראשוניות להקמת השדרה הינן עלויות חד פעמיות, אך בהמשך תדרש תחזוקה שוטפת של השדרה במסגרת המערכות העירוניות המוסמכות לכך.

5.2 פיתוח מרכז הכפר העירוני

מטרת הפרויקט

עקרונות הכפר העירוני לפיו גובשה תפישת הפיתוח של שכונת שפירא מתייחסים ליצירת מרחב המאפשר מפגש עם הקהילות השונות המתגוררות בו. פיתוח מרחב ציבורי משותף המעודד אינטראקציה בין התושבים. מרכז הכפר העירוני אמור לענות על עיקרון זה ולאפשר חלל ציבורי בו יתכנסו תושבים המתגוררים באזורים שונים בשכונה, מיקומו המוצע נמצא במפגש בין שני צירי תנועה ותפקוד משמעותיים בשכונה ועל כן הוא זוהה כמוקד אטרקטיבי לעידוד לפיתוח ולעידוד פעילות אשר תזמן את תושבי השכונה ותאפשר מפגש.

מיקום

מפגש הרחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים (ראה איור לעיל).

תאור הפרויקט ומרכיביו

יצירת מרכז הכפר במפגש הרחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים יתאפשר על ידי בניית מעגל תנועה בצומת הרחובות, הרחבת המדרכות המצטלבים בנקודת המפגש , עיצוב חזות ונוף של אזור המפגש הכוללת פיתוח נוף ומתקני ישיבה והצללה, וכמו כן עידוד פתיחת עסקים במחר ובתי קפה המזמנים אוכלוסייה למקום. המרכיבים הנגזרים מהפרויקט הם: תכנון מעגל תנועה, ביטול אי התנועה ברח' חכמי ישראל, הרחבת המדרכות במפגש הרחובות, עידוד פתיחת עסקים, תכנית עיצוב ונוף ועבודות תשתית הדרושות להתאמת המקום ולשיפור החזות החיצונית. חלק ממרכיבי הפרויקט הינם פרויקטים עצמאיים המוזכרים ומטופלים תחת תחומי טיפול אחרים, כגון: מעגל תנועה, ביטול אי תנועה, הרחבת מדרכות (תנועה וחניה), עיצוב נוף וחזות (אפשר לשלב ולהטמיע במסגרת תכנון נופי לשדרה הירוקה), ועוד.

שלביות

מומלץ לקדם תכנון של מרכז הכפר העירוני כבר בטווח המידי. היות שהמרכז נמצא בתחום גבולות המושע ולהכיל במסגרת הטיפול במושע את האזור בו נכלל הכפר העירוני.

עלויות

מרכיבים	עלויות בש"ח	סוג העלות
תכנון מפורט (תכנון נוף)	1,000,000	עלות חד פעמית
ביצוע	4,500,000	עלות חד פעמית
עבודת תשתית: מים, ביוב, תאורה ועוד	בתוך תוכנית העבודה של בת"ש לחומש הקרוב	
בניית מעגל תנועה בצומת הרחובות	נמצא בביצוע	
ביטול אי התנועה ברחוב חכמי ישראל	במסגרת המלצות תנועה וחנייה	
סה"כ	**5,500,000**	

5.3 שערי כניסה לשכונה

מטרת הפרויקט

הדגשת המעבר והכניסה מאזורים הסמוכים לשכונה אל תוך השכונה. שכונת שפירא מצויה בסמיכות לצירי תנועה ולמוקדים בעלי חשיבות מטרופולינית ועירונית, לשם כך קיימת חשיבות רבה והבחנת השכונה מסביבתה. שערי הכניסה תורמים לחזות החיצונית של השכונה ולשיפור תדמיתה.

מיקום

שני שערים צפוניים: במפגש של רח' סלמה עם ישראל מסלנט, ובמפגש של רח' סלמה עם מסילת ישרים. שני שערים דרומיים: במפגש של רח' קיבוץ גלויות עם רח' חכמי לובלין ובמפגש של רח' קיבוץ גלויות עם רח' מסילת ישרים. שער מערבי במפגש של שד' הר ציון עם שד' חכמי ישראל. ראה איור---

תאור הפרויקט ומרכיביו

שערי הכניסה לשכונה יודגשו בעיקר על ידי אלמנטים של עיצוב חזות ונוף.הולכי רגל ותנועת עוברת במקום תחוש במעבר ובכניסה מתחום עירוני אחד לתחום עירוני אחר, במקרה זה כניסה לשכונת שפירא. הכניסה דרך שערי השכונה תאפשר התמצאות בשילוט והכוונה לרחובות ראשיים ולמוקדים שונים בשכונה. עיצוב הרחוב במפגש הרחוב וחזית השער יבחין אותה מסביבתה, אם בשילוט, אם בתוספת נוי וכל הדגשה וויזואלית אחרת , שיש בה כדי להבליט מיקומו של שער הכניסה ביחס לשאר הרחוב. מרכיבי הפרויקט כוללים: שילוט הכוון ממבואת השער (תכנית הבוחנת את תכני השילוט ועיצובם החיצוני, שצריך להיות נבדל משילוט אחר בשכונה), תכנון נופי, שדרוג התשתית במקום: מדרכות, גופי תאורה (שיאירו וידגשו במיוחד את המקום), ניקוי חזית הרחוב ממפגעים חזותיים.

שלביות

מומלץ לקדם את הפרויקט כבר בטווח המידי. בשלב הראשון ניתן להשקיע בתוספת צמחיה , בשילוט ובשלבים מתקדמים יותר לשקוד על עבודת תשתית וביצוע תכנית נוף וחזות.

עלויות

מרכיבים	עלויות בש"ח	סוג העלות
הכנת תכנית שילוט	10,000	עלות חד פעמית
תכנון מפורט (נוף) עבור שער 1	1,000,000	עלות חד פעמית
סה"כ	**5,500,000**	

5.5 קורס גינון לתושבים

מטרת הפרויקט

שיפור החזות והעיצוב של השכונה, הגברת מעורבות התושבים בנעשה בשכונה בתחום העיצוב והקניית כלים וידע בתחום הגינון והנוי בקנה מידה פרטי (הבית הבודד עם קבוצת בתים) שבסופו יצור השפעה על חזות ועיצוב השכונה כולה.

מיקום

הפעלת הקורס תתאפשר במרכז הקהילתי השכונתי , תוך הדגמה ועבודה יישומית במספר דירות ובתי מגורים שיבחרו על ידי התושבים ומדריכי הקורס.

תאור הפרויקט ומרכיביו

קורס הגינון נועד להקנות לתושבים כלים וידע לטיפוח מקומי ולהגברת השימוש בצמחייה כמרכיב חשוב בשיפור החזות החיצונית בבתים הפרטיים ובדירות המגורים, ובהגברת המודעות לכך כי תוספת צמחיה בשכונה הינו מרכיב חשוב בספיחת זיהום האוויר. הנחיית הקורס תתבצע על ידי מדריך מוסמך והקורס יפתח לתושבי השכונה המעוניינים בכך. במסגרת הקורס יקבלו המשתתפים צמחים, כלים ומתקנים ובכך ישנו את חזות ביתם ודירתם. הקורס יפתח למשתתפים בכל גיל מתלמידים ונוער ועד קשישים ויש בו כדי לחזק גם את מרכיב הקהילתיות בשכונה.

שלביות

שיפור החזות החיצונית בבתים ובדירות הפרטיות יתרמו רבות לשכונה, וכיוון שעלויות מרכיבי הפרויקט הינן מזעריות באופן יחסי, ניתן לקיימו כבר בטווח הקרוב ובכך , אף לשפר את הרגשת התושבים והתדמית הכללית של השכונה.

עלויות

ניתן לקיים את הקורס במרכז הקהילתי ובכך לחסוך בעלויות מיקום. שאר מרכיבי העלויות כוללים: תשלום למדריך, צמחים ושתילים ואביזרים משלימים לשימוש התושבים. מימון הקורס והשתילים יתאפשר על ידי גיוס כספים מגורם פרטי במסגרת עסקים לקהילה. יש לציין כי העלויות המוצגות מתייחסות לפעילות שנתית ויש לחדש את התקציב או לאתר את גורמי המימון בכל שנה מחדש לצורך הפעלת הפרוייקט.

מרכיבים	עלויות בש"ח	סוג העלות
מדריך	16,000	עלות שנתית
אדניות ועלי עבודה	5,000	עלות שנתית
שתילים	8,000	עלות שנתית
פרסום ושיווק הקורס	3,000	עלות שנתית
סה"כ	**32,000**	

5.6 עיצוב ושיפור החזות החיצונית ברחובות מסחריים

מטרת הפרויקט

שיפור החזות והעיצוב ברחובות המסחריים של השכונה. יצירת רחובות מסחריים בעלות חזות חיצונית שונה מרחובות המגורים. יצירת רחוב מסחרי מזמין ואטרקטיבי.

מיקום

ברחובות המסחריים שהוגדרו בתכנית האב: מסילת ישרים, שד' הר-ציון, רח' סלמה, קטע מרח' ישראל מסלנט.

תאור הפרויקט ומרכיביו

עיצוב ושיפור החזות החיצונית ברחובות המסחריים כולל שיפור תשתית הרחובות: תאורה, מדרכות, כבישים (מרכיבים הנכללים בפרויקטים העוסקים בשיפור תשתית הרחובות), נוסף לכך יש לקדם עיצוב ויצירת חזית נבדלת מרחובות המגורים, הכוללת שילוט עסקים (ראה פרויקט שילוט), מתקני רחוב, המלצות לעיצוב חלונות ראווה ולמרכיבי עיצוב אחרים ונוספים שיש בהם כדי ליצור אווירה מקומית של רחוב מסחרי. כיוון שפרויקט זה קשור לפרויקטים נוספים עיקר ההתמקדות בו צריכה להיות בתכנון, ובהמלצות לעיצוב פיזי של הרחוב.

שלביות

בהמשך לשיפור תשתית הרחוב, ושילוט בתי עסק ולהתקדמות ביישום המלצות תכנית האב בעניין הרחוב המסחרי השכונתי ורחובות המעטפת.

עלויות

מרכיבים	עלויות בש"ח	סוג העלות
תכנון מפורט	3,000,000	
עיצוב חלונות ראווה (10 עסקים בשנה)	60,000	
שילוט עסקים	10,000	
תאורת רחוב ועבודות תשתית(הכשרת מדרכות)	לשילוב בתכנית העבודה של בת"ש	
נוי, גינון וטיפוח	לשילוב בתכנית העבודה של אגף שפ"ע	
סה"כ	**32,000**	

הערה: חישובי העלויות התבססו על שדרת רחוב באורך 2,500 מטר, ובחישוב אורך ורוחב השדרות התקבל שטח של כ- 15,000 מ"ר לתכנון.

5.7 תאורת רחוב

מטרת הפרויקט

שיפור חזות הרחובות על ידי התקנת תאורת רחוב נאותה ,המעודדת ומאפשרת תנועת הולכי רגל בלילה ומגבירה את תחושת הביטחון ברחובות.

מיקום

יש לקיים תאורת רחוב תקינה בכל השכונה, אך קידום הנושא יתמקד במיוחד ברחובות בהן לא קיימת כיום תאורת רחוב, או שתאורת הרחוב היא לקויה. הרחובות בהן לא קיימת תאורה: אבודרהם, התיבונים, חיוג יהודה, מורה נבוכים, קרקש חיסדאי, טורי זהב וראב"ד, בנוסף במרבית הרחובות התאורה הינה ישנה ויש להחליפה בתאורה חדשה ותקינה.(ראה להלן מפת מצב תאורת רחוב בשכונת שפירא).

תאור הפרויקט ומרכיביו

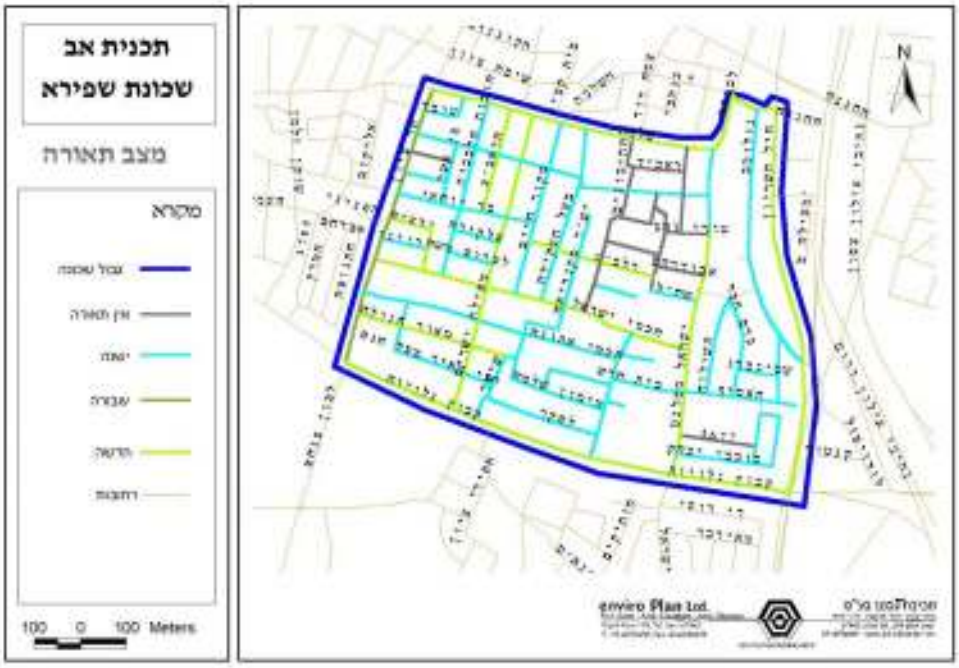
הסדרת תשתית התאורה ברחובות השכונה, תוך מתן דגש לתאורה במקומות ציבוריים וברחובות מסחריים. יש לקדם מול מנהל בינוי ותשתית עניין התקנת עמודי תאורה בשכונת שפירא. המלצה על הטמעת הרחובות בשכונה בתכניות העבודה העירוניות העוסקות בהסדרת התשתית ברחובות (עד 2009 אין כל התייחסות לתאורת רחוב בשכונת שפירא במסגרת תכנית העבודה העירונית).

שלביות

בהמשך לשיפור תשתית הרחוב, ושילוט בתי עסק , וברחובות בהן אין כיום תאורה לשלב בתכניות העבודה של השנה הקרובה.

עלויות

מרכיבים	עלויות בש"ח	סוג העלות
התקנת תאורה ברחובות ללא תאורה	1,350,000	עלות חד פעמית
סה"כ	**32,000**	



מצב תאורת רחוב בשכונת שפירא.

6.1 צמצום תנועה עוברת ברחוב ישראל מסלנט

מטרת הפרויקט

שמירת מופנמות השכונה ומניעת תנועה עוברת. בשל מיקום השכונה בקרבה לתחנה המרכזית ובמעבר בין חלקה הדרומי של העיר לחלקה הצפוני קיימת תנועה עוברת בשכונה, המכבידה על מערכת התנועה בשכונה, מהווה מטרד זיהום ורעש, ובכלל זה מהווה מפגע בטיחותי לתנועת הולכי הרגל העוברת באזור זה ומגיעה , בין השאר, אל מוסדות הציבור הממוקמים ברחוב ישראל מסלנט (המתנ"ס השכונתי, מעון יום, בית ספר, בית כנסת).

מיקום

הפרויקט המוצע מכוון לצמצום ומניעת תנועה עוברת ברחוב ישראל מסלנט, אך ביטויו מבחינה תנועתית הוא בביטול פניות שמאלה במפגש הרחובות לבנדה וסלמה. קיימת אפשרות נוספת לשינוי סיטריות ישראל מסלנט המשפיעה על סיטריות רחובות נוספים בשכונה.

תאור הפרויקט ומרכיביו

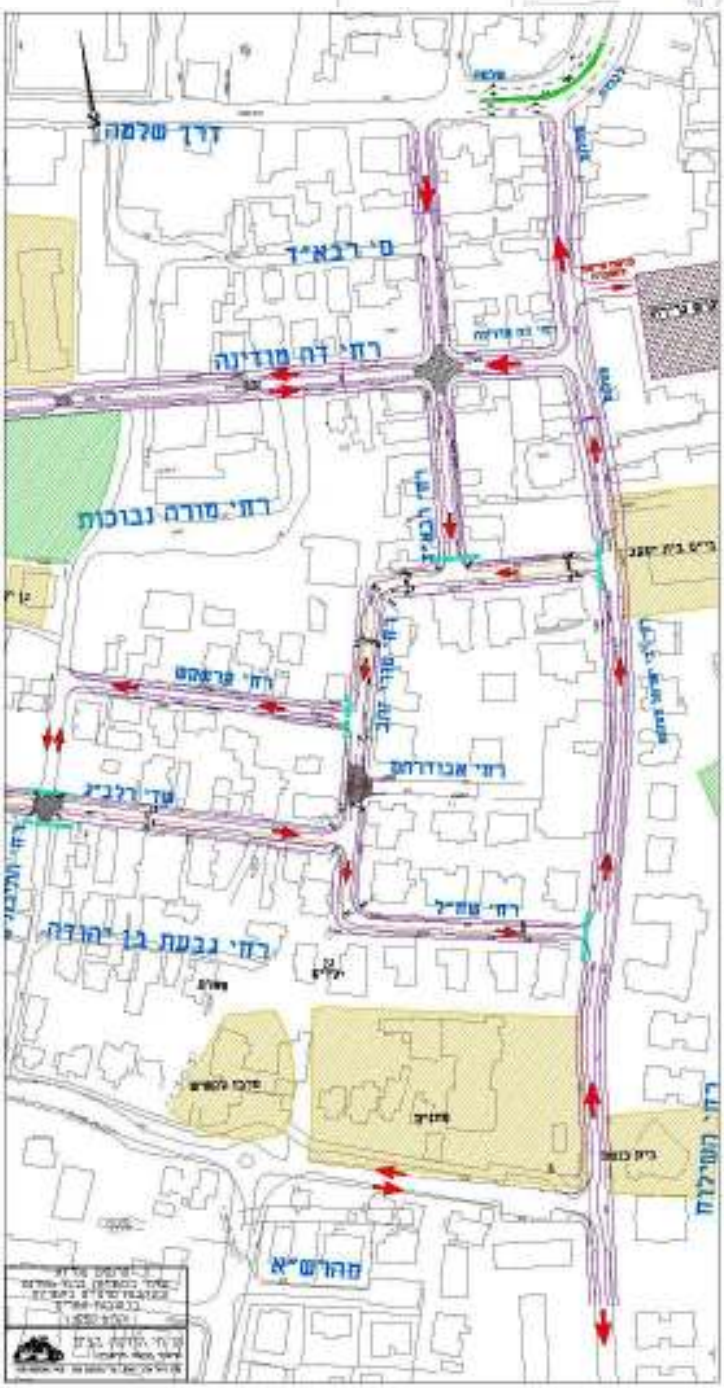
הקטנת תנועה עוברת ברחוב ישראל מסלנט מתאפשרת בשתי דרכים: 1. על-ידי שינוי בסטריות (ראה איור א), 2. על-ידי ביטול הפניה שמאלה בצומת דרך שלמה (ראה איורב). לרחוב ישראל מסלנט חשיבות רבה בשכונה בשל קיום מוסדות קהילתיים המגברים את תנועת התושבים על הציר, ובכלל זה ילדים, נוער וקשישים. הגברת הביטחון התנועתי ומופנמות השכונה תתאפשר באמצעות צמצום ומניעת תנועת כלי רכב שאינה חפצה בשכונה ומשתמשת ברחוב ישראל מסלנט כנתיב מעבר. מרכיבי הפרויקט בסיטריות כוללים תכנון מקומי לשילוט חדש וביצוע השילוט עצמו, בביטול הפניות שמאלה ידרש תכנון מקומי להכוונת התנועה , בניית איי תנועה ורימזור.

שלביות

פרויקט זה ניתן לקדם בטווח המידי ולהקל על היקף התנועה העוברת בשכונה. באם תבחר חלופת הסיטריות, הדבר ידרוש הערכות מבחינת שילוט והכוונת תנועה ברחובות נוספים בשכונה ומחוצה לה.

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
שינוי סיטריות הרחוב	15,000	חד פעמית
ביטול פניות שמאלה והתקנת איי תנועה ורימזור	45,000	חד פעמית
סה"כ	**60,000**	

איור א.
הקטנת תנועה עוברת ברח' מסלנט.



איור ב.
שינוי סטריות ברח' מסלנט ורח' נוספים.

6.2 העתקת חניון הגרירה אל מחוץ לתחומי השכונה

מטרת הפרויקט

הוצאת מטרדים סביבתיים (מטרדי זיהום ורעש) ומפגעים בטיחותיים מתחום השכונה. קיומו של חניון גרירה עירוני בתחומי השכונה בין בתי מגורים ותנועת הולכי רגל מהווה מפגע סביבתי ובטיחותי בשכונה. על כן יש לקדם פינוי והעתקת החניון מתחום השכונה ולמנוע כניסת רכבי גרירה , המעודדים זיהום אוויר ורעש ומסכנים את ביטחון הולכי הרגל הרבים הנעים על רחוב ישראל מסלנט בו מרוכזים שירותים ציבוריים רבים.

מיקום

חניון הגרירה נמצא בין הרחובות ישראל מסלנט לרחוב גולמוב (המזרחי שבניהם) , כיום הכניסה היא מרחוב ישראל מסלנט לכיוון מזרח (מעט לפני הפניה מערבה לרח' דה-מודינה).

תאור הפרויקט ומרכיביו

קיימות שתי אפשרויות להתמודדות עם בעיית החניון, הראשונה (והיא המועדפת) כרוכה בפינוי והעתקת החניון משטח השכונה, לשם כך יש למצוא חלופה עירונית מתאימה והמלצה של הנוגעים בכך בעיריה. אפשרות שנייה (עדיפה פחות) קיימת בשינוי הכניסה אל החניון מרחוב מרחוב ישראל מסלנט לרחוב גולומב (ראה איור ג). שינוי הכניסה לחניון יצמצם את תנועת רכבי הגרירה ברחוב מסלנט ובכך יצמצם הזיהום והמטרד בקרבה לבתי מגורים והולכי רגל. אפשרות זו דורשת תיאום והסדרה תנועתית בליווי ובאישור מחלקת התנועה העירונית וכמו כן, בשל הפרשי גובה בין המגרש (עליו נמצא החניון) לבין רח' גולומב (נמוך מהחניון) יש להתאים רמפה שתאפשר נגישות לחניון.

שלביות

פרויקט זה ניתן לקדם בטווח המידי ולהקל
על מפגע התנועה והזיהום הקיים בקרבה
לדירות מגורים.

עלויות

הבעלים הפרטיים המחזיקים בחניון זה (חניון בזכיון) ידרשו על ידי העירייה בפינוי החניון והעתקתו למקום אחר, או להכשיר רמפה לכניסה אל החניון דרך רחוב גולמוב. תכנון הרמפה והכניסה וביצועם בפועל ייעשה על-ידי בעלי החניון ובליווי ופיקוח של אגף התנועה בעירייה.

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
בניית רמפה שתאפשר נגישות לחניון	30,000	חד פעמית
איתור חלופה למיקום החניון (בשלב מאוחר)	25,000	חד פעמית
סה"כ	**55,000**	

איור ג. הצעה להסדרת תנועה לחניון גרירה מרחוב. גולומב.

6.3 מעגל תנועה בצומת חכמי ישראל – מסילת ישרים

מטרת הפרויקט

תנועת הרכבים החוצה את הרחובות הראשיים של השכונה: מסילת ישרים וחכמי ישראל והעובדה כי רחובות אלה מזמנים אליהם תנועת הולכי רגל מחייבת אלמנט של מיתון תנועה וביצוע מעגל תנועה בצומת רחובות זה. מעבר לכך תפישת הפיתוח בתכנית האב רואה במפגש רחובות זה את מרכז הכפר העירוני שיתפתח בשכונה, לשם כך יש לתת מענה בטיחותי ולהפוך את המקום למזמין עבור התושבים והעוברים ושבים הנעים על ציר הרחובות האמורים.

מיקום

מפגש הרחובות מסילת ישרים וחכמי ישראל (ראה איור לעיל).

תאור הפרויקט ומרכיביו

תפישת הפיתוח בתכנית האב מכוונת לעידוד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולקשר בין מוקדי השכונה השונים. אחד המוקדים המתבקשים לפיתוח בשכונה הינו מפגש הרחובות מסילת ישרים וחכמי ישראל. מפגש זה מנקז אליו תנועה של באי הרחוב המסחרי מסילת ישרים, ושל דיירים העוברים על ציר המזרחי-מערבי הגדול בשכונה (רח' חכמי ישראל). בצידו המזרחי של הציר ממוקמים מוסדות הציבור של השכונה ובחלקו המערבי מתקיימת ותתקיים בעתיד פעילות מסחרית. מכאן שיש לפתח ולטפח מפגש זה כמוקד מרכזי וכליבת הכפר העירוני, תוך הקפדה על הקשר המזמין והאפשרי בין מוקדי שונים הפרושים על-פני מרחב השכונה. התקנת מעגל תנועה מהווה מרכיב אחד מבין סדרת מרכיבים הכרחיים ליצירת המקום כמרכז הכפר העירוני, אך עם זאת חיוניותו רבה. מעגל התנועה תוכנן ונמצא בשלבי תיאום הנדסי , לקראת ביצוע על-ידי חברת "אחוזות חוף". מרכיבי הפרויקט כוללים תכנון וביצוע, שלב התכנון הסתיים וכעת נמצאים, כאמור, לקראת ביצוע. איור – מציג להלן את תכנון המעגל.

שלביות

פרויקט זה נמצא בשלבים מתקדמים לקראת ביצוע.

עלויות

הפרויקט שולב במסגרת התקציב העירוני.

6.4 מעגל תנועה בצומת בעל העקידה דה מודינה

מטרת הפרויקט

מעגל התנועה המוצע בצומת הרחובות בעל העקידה דה מודינה הינו במסגרת פרויקט מיתון תנועה החל, בשלב זה, על האזור הצפון מזרחי של השכונה. מטרת המעגל היא אכן למתן את התנועה בצומת רחובות זה , הנמצא בקרבה למוסדות ציבור שכונתיים, לגינה ציבורית גדולה ומרכזית, וכלל לאזור בו ישנה תנועה ערה של ילדים, תלמידים והולכי רגל אחרים.

מיקום

מפגש הרחובות בעל העקידה דה מודינה (ראה איור לעיל).

תאור הפרויקט ומרכיביו

תפישת הפיתוח בתכנית האב מכוונת לעידוד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולקשר בין מוקדי השכונה השונים. מעגל התנועה המוצע, נמצא בקרבה לאחד המוקדים הציבוריים החשובים בשכונה, וכמו כן בציר הולכי הרגל המוצע בתפישת הפיתוח של תכנית האב. פרויקט זה כולל שני שלבים עיקריים: תכנון וביצוע. אחריות הביצוע הינה על העירייה (אפשרות לביצוע בעזרת חברות עירוניות) בתיאום ופיקוח של אגף תנועה וחניה. איור— מציג את התכנון המוצע להתקנת מעגן התנועה ברחובות

שלביות

פרויקט זה ניתן לבצע בטווח המידי.

עלויות

עלות הפרויקט היא חד פעמית
470,000 ₪:
שלב התכנון – 70,000 ₪
שלב הביצוע – 400,000 ₪

6.5 הסדרת רחוב מסילת ישרים

מטרת הפרויקט

רחוב מסילת ישרים הינו הרחוב המסחרי הראשי של שכונת שפירא, תפישת הפיתוח בתכנית האב מכוונת לחיזוק הפיתוח ועידוד הפעילות המסחרית ברחוב. יצירת תמריץ לפיתוח הרחוב ולעידוד פתיחת עסקי מסחר תתאפשר על-ידי הסדרת הרחוב.

מיקום

רחוב מסילת ישרים הינו רחוב אורכי החוצה את השכונה מדרום לצפון בחלקה המזרחי.

תאור הפרויקט ומרכיביו

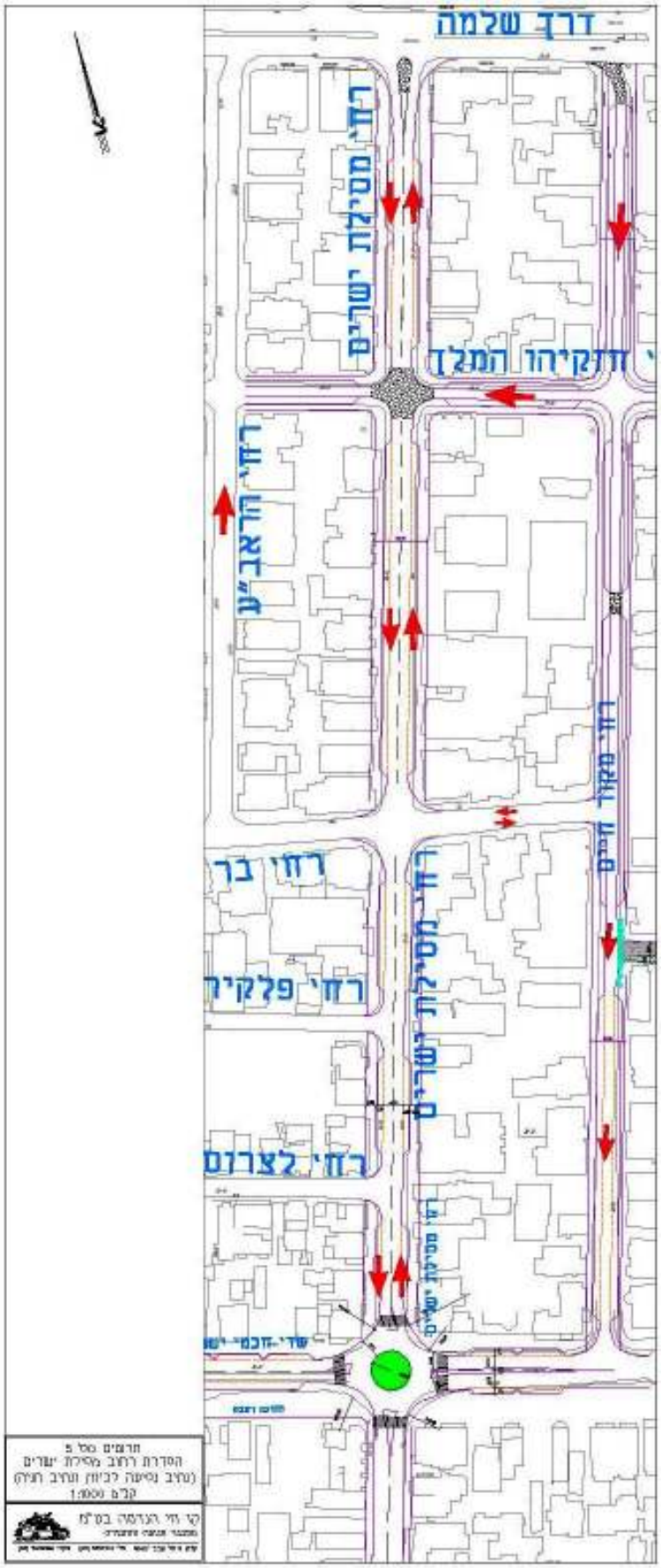
תפישת הפיתוח בתכנית האב רואה ברחוב מסילת ישרים אחד הרחובות המרכזיים בשכונה, מותרים בו שימושים מעורבים למסחר ומגורים. אינטנסיביות מוגברת יחסית מרחובות אחרים ופעילות המסחר בו הינה מקור למשיכת תושבים ועוברים ושבים. האצת הפיתוח המסחרי ברחוב וקידום תהליך החייאה בדגש על פעילות מסחרית, תתאפשר על ידי הכשרת הרחוב והסדרתו בתחומים שונים, כגון: תיקון המדרכות והכשרתן למעבר הולכי רגל, בהכשרת נתיב חניה ונתיב נסיעה, הטמנת תשתיות וטיפול במערכת הביוב, הניקוז והמים. לאחר כל עבודת התשתית האמורה יש לעצב ולתכנן את הרחוב במסגרת עיצוב נופי, המעודד תנועת הולכי רגל , משיכת עסקים פוטנציאלים, פינות ישיבה והצללה ועוד. הדגש בפרויקט זה הינו הצד התנועתי, ובהתאם לכך יש התכנון התנועתי של הרחוב כולל נתיב נסיעה לכיוון ונתיב חנייה. האיור המוצג להלן פתרון תנועתי להסדרת רחוב מסילת ישרים.

שלביות

מוצע להתחיל בפרויקט זה בטווח המידי.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
תכנון	40,000	חד פעמית
ביצוע (ללא הנחתת חשמל)	1,500,000	חד פעמית
סה"כ	**1,540,000**	


דרך שלמה
רח' מסילת ישרים
רח' הרב"ג
רח' מקור חיים
רח' בר
רח' פלקיר
רח' מסילת ישרים
רח' לצרום
תרגום מס' 5
הסדרת רחוב מסילת ישרים
(עריכת נטיעה לביות ועריכת תרקע)
קנ"מ 1:1000

6.6 שינוי חתך חכמי ישראל, בחלקו המערבי

מטרת הפרויקט

שיפור תשתית התנועה והרחוב והפיכתו לרחוב מזמין כמוקד מפגש שכונתי. חלקו המערבי של השכונה נמצא קרוב יחסית לרח' מסילת ישרים ולתנועת האוכלוסייה המתוכננת באזור, על כן קיימת חשיבות בשיפור הרחוב בקטע זה שישמש בעתיד כשער לשכונה ממערב.

מיקום

חלקו המערבי של רחוב חכמי ישראל מרח' מסילת ישרים עד שד' הר ציון (ראה איור לעיל).

תאור הפרויקט ומרכיביו

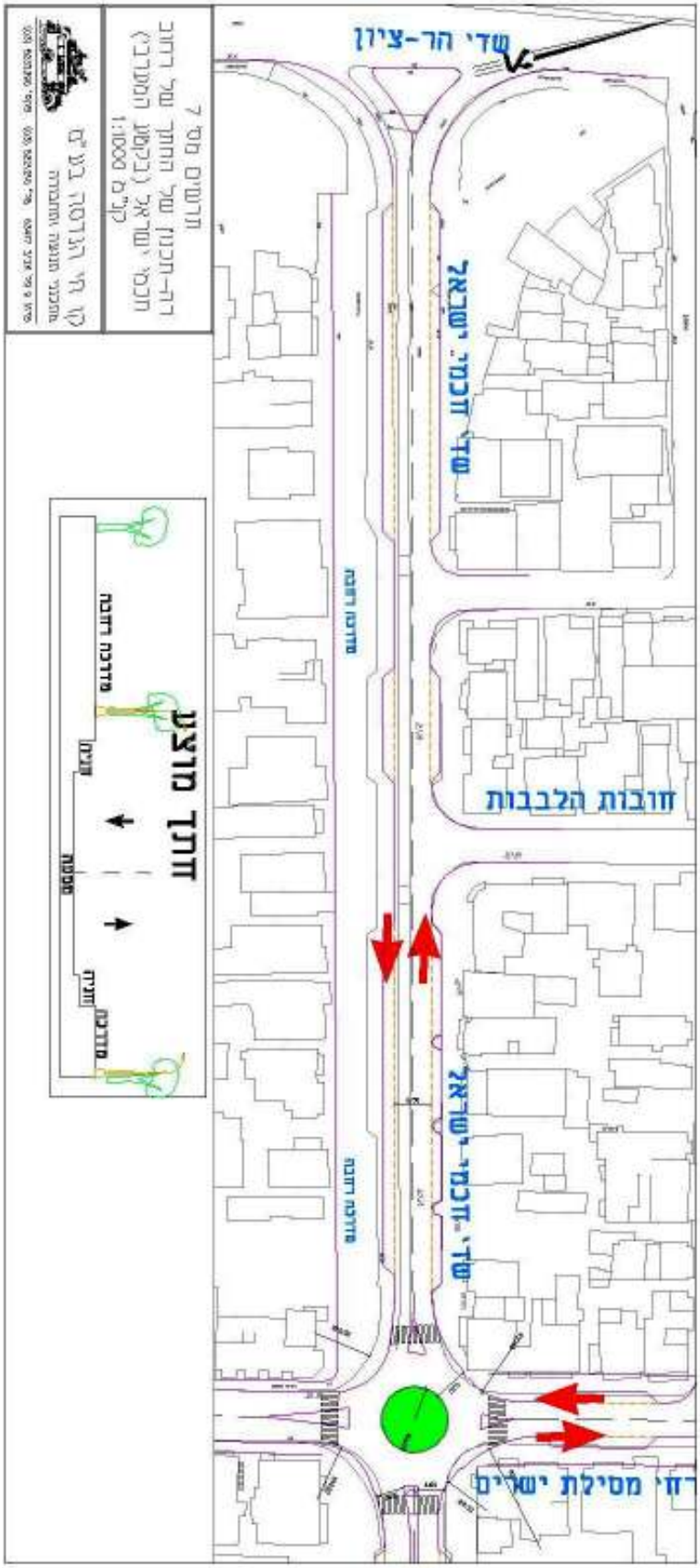
הכשרת קטע הרחוב ועידוד תנועת הולכי רגל ומפגש בין תושבים תתאפשר, בין השאר, על-ידי תכנון מחודש של חלקו המערבי של רחוב חכמי ישראל (רה-תכנון). התכנון המחודש יתבצע על-ידי ביטול אי התנועה המצוי כיום במרכז הכביש, והרחבת המדרכות. בדרך זו ניתן יהיה להגיע לרוחב מדרכה המאפשר התקנת מתקני רחוב לטובת הציבור (ספסלי ישיבה והצללה, מתקני משחקים לילדים, עצים וצמחיה ועוד- במסגרת תכנון נופי של הרחוב). בהיבט התנועתי כולל הפרויקט שני מרכיבים: תכנון חתך רחוב חדש וביצוע. איור המוצג להלן את קטע הרחוב לרבות חתך מוצע להבנת החלוקה בין מדרכה, חניה מסעה.

שלביות

תכנית האב ממליצה על קידום הפרויקט בשלב המידי, במקביל או מיד לאחר הקמת מעגל התנועה במפגש הרחובות מסילת ישרים וחכמי ישראל, כיוון שבזמן הקרוב מתוכננים שינויים בהרכב התנועתי של הרחוב, ניתן לנצל הזדמנות זו ולערוך את השינוי המוצע בפרויקט זה גם לאורך רחוב חכמי ישראל בחלקו המערבי.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
תכנון	20,000	חד פעמית
ביצוע (כולל הטמנת תשתיות ועיצוב נופי)	1,000,000	חד פעמית
סה"כ	**1,020,000**	


שדי הר-ציון
שדי ירושלים
חובות הלבבות
שדי ירושלים
רחי מסילת ישרים
מצום מוצא
מצום מוצא
מצום מוצא
מצום מוצא
מצום מוצא
מצום מוצא

6.7 תכנית מיתון תנועה בכל השכונה

מטרת הפרויקט

יישום תכנית מיתון תנועה בכל השכונה. כיוון ששכונת שפירא הינה שכונת מגורים, הממוקמת בסביבה תנועתית ערה וסואנת יש לפעול לקידום ויישום מרכיבים של מיתון תנועה בתוך השכונה, על מנת לצמצם תנועה עוברת ולאפשר לתושבי השכונה לנוע (אם ברכב ואם ברגל) בבטחה.

מיקום

פרישה על פני כל מרחב השכונה, בשלב זה מקודמת תכנית חלקית באזור הצפון מזרחי של השכונה.

תאור הפרויקט ומרכיביו

תכנית מיתון תנועה משלבת אמצעים של ריסון תנועה יחד עם התייחסות לחניה ולרוחב מדרכות. במסגרת התכנית נקבעו שערים בשכונה שבהם נדרש לבצע מיתון תנועה, צמתים שאותרו למיתון תנועה ואמצעים למיתון תנועה הפרושים על פני כל מרחב השכונה (תמרור, שינוי כיוון נסיעה וכו'). התכנית מציע חתכי רחוב מועדפים בשכונת שפירא ומבחינה בין צירים (מדרכות) עם עדיפות להולכי רגל : חתכי הרחוב (המותנים בגודל הרחוב) כוללים הגדרת רוחב מדרכה , חניה ומסעה. כמו כן ישנם רחובות שהומלצה לגביהם חד סטריות. התכנית המפורטת למיתון תנועה הוצגה בפני אגף התנועה ובשלב זה הוחלט על קידום אזור אחד בשכונה. במסגרת פרויקט זה יש לשאוף לקדם וליישם את המלצות תכנית המיתון על כלל השכונה.

שלביות

עם סיום ביצוע מיתון תנועה באזור הצפון מזרחי של השכונה יש להמשיך ולקדם הביצוע גם לאזורים אחרים בשכונה – בטווח המידי.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
שינוי בסיטריות ותמרור	150,000	חד פעמית
שינוי חתך רחוב, הסדרת מדרכות, טיפול בצמתים	300,000	חד פעמית
עיצוב "שערים" תחבורתיים לשכונה	ישולב במסגרת עיצוב וחזות.	
סה"כ	**1,020,000**	

6.8 אכיפה מוגברת של חניה על מדרכות

מטרת הפרויקט

הסדרת החנייה ברחובות השכונה ובעיקר ברחובות ראשיים, הסדרת החנייה תאפשר מתן זכות ראשונים לתושבי המקום לחנות בקרבה למקום מגוריהם, ותמנע עומסי תנועה והתנהלות פרועה של חניה על מדרכות ואזורים שאינם מותרים לחניה. יצירת רחוב מסחרי ראשי מזמין ונעים לתנועת רכבים והולכי רגל תתאפשר רק על ידי אכיפת החנייה האסורה על המדרכות. חנייה על מדרכות פוגעת בזכות הבסיסית של הולכי הרגל בשכונה לנוע בחופשיות בצירי ההליכה הקיימים בשכונה, ובכך פוגעת ותפגע גם בעתיד ביישום תפישת הפיתוח בתכנית האב לפיה השכונה מאפשרת מרחב תנועה חופשי ומרווח להולכי רגל.

מיקום

האכיפה תחול על כל מרחב השכונה, תוך התמקדות ברחובות שזוהו כרחובות בהם שיעור החנייה על המדרכה הוא גבוה יחסית, הרחובות: גולומב, חיל השריון, חכמי אתונה, ישראל מסלנט, מסילת ישרים, סלמה, קיבוץ גלויות, רבי מאיר בעל הנס, שדרות הר ציון. (ראה איור לעיל).

תאור הפרויקט ומרכיביו

בעיית החניה בשכונה נובעת בעיקר מהעובדה כי במספר רב של מגרשי מגורים אין חניה בתחום המגרש וכל החניה מתנהלת ברצועות הדרך הציבוריות, וישנה גלישה של חניה מעסקים בדרך שלמה, שדרות הר ציון אל תוך השכונה. המחסור גורם לחניה במקומות אסורים וחנייה על מדרכות המהוות מטרד ודוחקות את הולכי הרגל אל מסעת הכביש. במסגרת פרויקט זה יש להקצות כח אדם לאכיפת ופיקוח על החנייה בשכונה.

שלביות

הקצאת כח אדם לאכיפה חיונית לאורך זמן כבר מהטווח המידי וגם בהמשך כחלק מהפעילות השוטפת של תחזוקת השכונה.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
תקן לפקח עירוני שכונתי	90,000	שנתית
סה"כ לשנה	**90,000**	

אפשר לשלב עבודת הפקח במסגרת עבודת השיטור הקהילתי ולבחון אפשרות לאספקת השירות יחד עם צמצום עלויות.

7.1 שיפור מערך הניקיון השכונתי

מטרת הפרויקט

שיפור איכות החיים והסביבה הוגדר כאחת המטרות לפיתוח השכונה, במסגרת זו יש לפעול לשיפור מערך הניקיון השכונתי במטרה להשיג איכות חיים וסביבה בשכונה ולשפר את החזות החיצונית והתדמית החיצונית והפנימית של השכונה. מצב הניקיון בשכונה אינו מספק באזורים מסוימים, ובעיקר ברחובות השוליים, או ברחובות בהם פועלים עסקים או בתי מלאכה. יש לפעול להגברת תדירות פינוי האשפה בשכונה ולהקצות עובדי ניקיון נוספים שיפעלו בפרישה שכונתית.

מיקום

הפרויקט המוצע יתפרש על-פני כל מרחב השכונה ויתמקד באזורים מועדים לפורענות בהם נדרש תגבור הניקיון.

תאור הפרויקט ומרכיביו

המשמעות המעשית של פרויקט זה מתבטא בהקצאת כוח אדם נוסף על הקיים כיום לצורך תגבור ושיפור מערך הניקיון בשכונה. נכון להיום מצב הניקיון בשכונה אינו מספק ועל כן יש לגייס תגבורת של לפחות 2 עובדים נוספים שיעבדו בניקיון רחוב ודחסנית מוצבת ופעילה בשכונה. בשלב הראשון יש לבחון היכן האזורים הפגיעים יותר בהם הרחובות לא נקיים ומפאת פעילות עסקים ומלאכות שונות תדירות הניקיון הדרושה היא גבוהה יותר. יש לבצע בדיקה זו כל תקופה, ולבחון את מצב הניקיון ברחובות השונים בשכונה.

שלביות

פרויקט זה מותנה במימון משרה עד שתי משרות לעובדי ניקיון ומקורותיו האפשריים הם העיריה, או גוף פנים שכונתי בעל מקורות תקציביים שיש לו אפשרות לממן עובדי ניקיון.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
2 עובדים נוספים לניקיון רחובות	160,000	שנתית
דחסנית מוצבת ופעילה	50,000	שנתית
סה"כ	**210,000**	

7.2 הצבת קירות אקוסטיים בדרך השריון

מטרת הפרויקט

צמצום זיהום האוויר והרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב בדרך חיל השריון. פעולה אפשרית לשיפור איכות החיים והסביבה בשכונה ובעיקר מיתון אפקט הרעש המתקבל מהכביש בדירות המגורים המצויות בשולי השכונה.

מיקום

השוליים המזרחיים של השכונה בחלק הדרומי של רחוב חיל השריון.

תאור הפרויקט ומרכיביו

בקטע הדרומי של דרך חיל השריון במפגש מקיבוץ גלויות לכיוון צפון, ברצועה של כ- 200 מטר יוצב קיר אקוסטי שייתן מענה לרחובות הצמודים לו ממערב. הפרויקט יוקם בסיוע משולב של מע"צ, המשרד לאיכות הסביבה ועיריית תל-אביב. הקיר יספק מיסוך אקוסטי בעיקר לבתי המגורים הסמוכים לו.

שלביות

מוצע לפעול לגיוס משאבים בטווח המידי ולתכנון הקיר כך שיספק מענה הולם לשכונה. בהמשך יש לבחון אפשרות לטיפול דירתי, בדירות מגורים פגיעות במיוחד יש לפעול לטיפול אקוסטי דירתי כטיפול משלים לקיר האקוסטי הסמוך.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
הקמת קיר אקוסטי באורך 200 מ"ר	140,000	חד-פעמית
סה"כ	**210,000**	

7.3 הצבת קירות אקוסטיים בדרך השריון

מטרת הפרויקט

צמצום זיהום האוויר והרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב בדרך חיל השריון. פעולה אפשרית לשיפור איכות החיים והסביבה בשכונה ובעיקר מיתון אפקט הרעש המתקבל מהכביש בדירות המגורים המצויות בשולי השכונה.

מיקום

השוליים המזרחיים של השכונה בחלק הדרומי של רחוב חיל השריון.

תאור הפרויקט ומרכיביו

בקטע הדרומי של דרך חיל השריון במפגש מקיבוץ גלויות לכיוון צפון, ברצועה של כ- 200 מטר יוצב קיר אקוסטי שייתן מענה לרחובות הצמודים לו ממערב. הפרויקט יוקם בסיוע משולב של מע"צ, המשרד לאיכות הסביבה ועיריית תל-אביב. הקיר יספק מיסוך אקוסטי בעיקר לבתי המגורים הסמוכים לו.

שלביות

מוצע לפעול לגיוס משאבים בטווח המידי ולתכנון הקיר כך שיספק מענה הולם לשכונה. בהמשך יש לבחון אפשרות לטיפול דירתי, בדירות מגורים פגיעות במיוחד יש לפעול לטיפול אקוסטי דירתי כטיפול משלים לקיר האקוסטי הסמוך.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
הקמת קיר אקוסטי באורך 200 מ"ר	140,000	חד-פעמית
סה"כ	**140,000**	

4.3 אספלט שקט ברחובות עורקיים

מטרת הפרויקט

מיתון מטרד הרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב ברחובות המעטפת של השכונה (שד' הר ציון, קיבוץ גלויות, דרך השריון, סלמה) פעולה זו תביא להפחתת הרעש הנגרם מתנועת כלי הרכב בשולי השכונה.

מיקום

שולי השכונה, כבישי המעטפת (ראה איור לעיל).

תאור הפרויקט ומרכיביו

קרצוף כבישי המעטפת של השכונה והתקנת אספלט שקט לצמצום רעש הרכבים. האספלט השקט מוריד את עוצמת הרעש הנוצר מחיכוך המכוניות בכביש. ההשפעה תורגש בעיקר בדירות המגורים ובבתים הסמוכים לאותם רחובות.

שלביות

דחיפות הפרויקט נמוכה, אך מוצע לקדם בזמן הקרוב איתור הגורמים שירתמו למימון הפרויקט.

עלויות

מרכיבי הפרויקט/סעיף ההוצאה	עלות בש"ח	סוג העלות
אספלט שקט ברחובות עוטפים	740,000	חד-פעמית
סה"כ	**740,000**	

12. מקורות וסימוכין

גלבר, י. (1990), **מולדת חדשה: עליית יהודי מזרח אירופה וקליטתם 1933-1948**, ירושלים, עמ' 257.

לרמן אדריכלים בע"מ (2002), **תכנית מתאר מחוז תל אביב-יפו – תמ"מ 5,** משרד הפנים.

סביבותכנון בע"מ (2001), **תכנית אב פלורנטין,** עזרה ובצרון ועיריית תל-אביב.

עיריית תל אביב (2001), **קובץ נתוני ארנונה.**

עיריית תל-אביב (1937), **ידיעות עיריית תל-אביב**, חוברת 5-6, שנה ח', עמ' 120.

עיריית תל-אביב (2002), **מבואות יפו תכנית אסטרטגית - דוח מסכם,** תל-אביב.

עיריית תל-אביב (2002), **תכנית אב אסטרטגית לתל אביב-יפו- דוח פרופיל העיר,** תל-אביב.

עיריית תל-אביב יפו (1986), **שכונות ואזורים בתל אביב-יפו- מאפיינים פיזיים, דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים (1983-1984)**, המרכז למחקר כלכלי וחברתי.

עיריית תל-אביב יפו (1986), **שכונות ואזורים בתל אביב-יפו- מאפיינים פיזיים, דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים (1979)**, מתוך: מחקר השכונות תל-אביב יפו.

עיריית תל-אביב יפו (2001), **שנתון סטטיסטי מס' 41**, המרכז למחקר כלכלי וחברתי.

שביט, י., ביגר, ג. (2002), **ההיסטוריה של תל-אביב: משכונות לעיר (1909-1936)**, הוצאת רמות, אוניברסיטת תל אביב, תל אביב.

Aldous, T. (ed.)(1995), **Economics of Urban Villages**, Urban Villages Forum, London.

Andrew, J. (1997), **Dudley Street Neighborhood Initiative/Winthorp Estates**, American Planning Association, Chicago.

Barker, D. (2001), "Erskine's Millennium Village", **Architecture Week**, November, No. 1128, D1.1-D1.6.

Bright, M.E. (2000), **Reviving America's Forgotten Neighborhoods**, Garland Publishing Inc., New York & London.

CEB – Community Enterprise Board (1994), **Building Communities together: Empowerment Zones and Enterprise Communities Application Guide**, US Department of Housing and Urban Development, Washington D.C.

CIPA - California Institute of Public Affairs (2001), **The Groundwork approach to neighborhood renewal**, Publication No. 104, California.

Elizabeth, S. (2000), **Cultural coalitions past and present**, paper presented at the Annual Meeting of the Urban Affairs Association, Los Angeles.

Franklin, B. (2002), "Constructing an Image: The Urban Village Concept in the UK", **Planning Theory**, Vol. 1(3).

Gerrard, M.B. (2001), "Public-Private Partnerships", **Finance & Development**, September, 48-51.

Gratz, B.R. (1994), **The Living City: Thinking Small in a Big Way**, Preservation Press/John Willey & Sons, New York

Gratz, B.R. and Mintz, N. (1998), **Cities: Back from the Edge**, Willey & Sons, Inc., New York.

Greenwich Millennium Village Ltd. (2000), http://www.greenwich-village.co.uk/beta_rc1/about/index_all.htm.

Grogan, P.S. and Proscio, T.C, (2000), **Comeback Cities: A Blueprint for Urban Neighborhood Revival**, Westview Press.

Gross, S.J., and Rogowsky, T.E. (1998), **Tourism and Economic Development: Building Social Capital in Downtown Brooklyn**, The National Center for Revitalization of Central Cities, University of New Orleans, New Orleans.

Jacobs, J. (1961), **The Death and Life of Great American Cities**, Random House, New York.

Langdon, P. (1994), **A Better Place to Live**, University of Mass. Press, Amherst.

McGreal, S., Berry, J., Lloyd, G., and McCarthy, J. (2002), "Tax-based Mechanisms in Urban Regeneration: Dublin and Chicago Models", **Urban Studies**, Vol. 39(10), 1819-1831.

Newberg, S., (2001), "Moving Minnesota", **Planning**, American Planning Association, Vol. 67(12), 28-31.

Riposa, G. (2001), "Building a Sustainable Community and Revitalizing Urban Citizenship in Los Angeles' Empowerment Zone", in Daniels, R.M. (ed.), **Creating Sustainable Community Programs**, Praeger Publishers, Westport, 114-145.

Roberts, P. (2000), "The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration", in Roberts, P. and Sykes, H. (eds.), **Urban Regeneration – A Handbook**, SAGE Publications, London-Thousand Oaks-New Delhi, 9-36.

Roberts, P. and Sykes, H. (eds.)(2000), **Urban Regeneration – A Handbook**, SAGE Publications, London-Thousand Oaks-New Delhi.

Shutt, J. (2000), "Urban Regeneration: Lessons from America in the 1990's", in Roberts, P. and Sykes, H. (eds.), **Urban Regeneration – A Handbook**, SAGE Publications, London-Thousand Oaks-New Delhi, 257-280.

Smith, P (1995), "There go the neighborhoods", ***Business Week***, No. 1852.

Snow, D., Buss, F.T., and Dumas, C. (2001), in Daniels, R.M. (ed.), **Creating Sustainable Community Programs**, Praeger Publishers, Westport, 95-113.

Tait, M., Biddulph, M., and Franklin, B. (2001), "Urban Villages – A Mixed Up Development Idea", **Urban Environment Today**, June, No. 12.

Urban Villages (1992), ***A Report*,** London.

Von Hoffman, A. (2001), **Fuel Lines for the Urban Revival Engine: Neighborhoods, Comminity Development Corporations, and Financial Intermediaries**, Fannie Mae Foundation, Washington D.C.

Walljasper, J. (1997), "When Activities Win: The Renaissance of Dudley Street", **The Nation**, 264(8), 11-17.

Zielenbach, S. (2000), **The Art of Revitalization – Improving Conditions in Distressed Inner-City Neighborhoods**, Garland Publishing Inc., New York & London.

נספח 1 לפרק 1 : שאלון סקר משקי בית.

1. מס. שאלון _____
2. רחוב _____
3. מספר בית _____
4. דירה צמודת קרקע_____
5. מגורים משותפים_____

פרטים מקדימים לזיהוי המרואיין

1. שלום, האם את/ה מדבר/ת עברית?

1. כן (אם עושה רושם של עובד זר עבור לשאלה 7, אם עושה רושם של תושב עבור לשאלה 12)
2. לא

2. האם את/ה דובר אנגלית? 1. כן (אם עושה רושם של עובד זר עבור לשאלה 11)
2. לא , ציין איזו שפה _____

3. מאיזו ארץ הגעת? _____

4. כמה זמן את/ה בארץ? _____ חודשים או _____ שנים

5. צורת מגורים? 1. לבד 2. עם בן/בת זוג ללא ילדים 3. עם בן/בת זוג וילדים 4. עם ילדים ללא בן זוג (חד הורי) 5. עם שותפים שאינם בני משפחה, ציין כמה_____, 6. אחר_____

שאלה למראיין 6. ציין התרשמותך האם מדובר בעובד זר? 1. כן 2. לא 3. אחר_____

אם מדובר בעובד זר והוא מסרב להשיב – לסיים ולציין זאת על גבי הטופס , אם הוא לא מסרב חשוב להמשיך את השאלון עד כמה שניתן.

שלום רב,

שמי _____, מצוות תכנון תכנית האב לשכונת שפירא, שיזמה העירייה. במסגרת הכנת התכנית אנו עורכים סקר קצר בקרב התושבים ונודה לך אם תקדיש/י לנו מספר דקות כדי לענות על שאלון הסקר. ברצוני להדגיש כי נתוני הסקר חסויים ומשמשים למטרות סטטיסטיות בלבד. ***תודה רבה*** ☺

---

7. כמה שנים את/ה גר בשכונת שפירא? _____

8. היכן גרת קודם? _____ (אם בת"א ציין שם שכונה , אם לא ציין מקום אחר)

9. האם את/ם גר/ים כאן : 1. בבעלות 2. בשכירות חופשית 3. בדמי מפתח 4. במימון המעסיק 5. אחר _____

10. כמה חדרים יש בדירה ? _____

11. האם ביתך נכלל במסגרת פרויקט שיקום שכונות (שפירים)? 1. לא (עבור לשאלה 18) 2. כן , ציין באיזו שנה _____

12. מה פעולות השיקום שביצעתם במסגרת הפרויקט? 1. שיפוץ 2. הרחבה 3. שיפוץ והרחבה 4. אחר_____

13. האם ביצעתם פעולות שיפוץ/ואו הרחבה בדרך אחרת (לא שיקום שכונות) 1. לא (עבור לשאלה 15) 2. כן, ציין באיזו שנה_____ ציין גורם מממן : 1. הון פרטי 2. אחר_____

14. מדוע בחרת/ם לגור בשכונת שפירא? (סמן כל מה שרלבנטי)

_____ אני גר/ה כאן מילדותי
_____ המחיר או שכר הדירה היה אטרקטיבי
_____ השכונה מצאה חן ביני/נו
_____ רציתי/נו דירה קרובה לעבודה
_____ רצינו דירה קרובה לחברים/משפחה
_____ ראינו שלשכונה יש פוטנציאל רב להתפתחות
_____ מיקום השכונה נוח ובעל נגישות אל מרכז העיר ומחוצה לה
_____ סיבה אחרת _____

זיקות ותפקוד

15. היכן את/ה קונה , בדרך כלל, את רוב מוצרי המזון? 1. בשכונה 2. במקום אחר בת"א _____ 3. ביישוב אחר _____

16. היכן את/ה עובד/ת? 1. לא עובד/ת, ציין כמה זמן לא עובד/ת _____ 2. בשכונה 3. במקום אחר בת"א _____ 3. ביישוב אחר _____

17. היכן עובד/ת בן/בת זוגך? 1. אין לי בן/בת זוג 2. לא עובד/ת ,ציין כמה זמן לא עובד/ת _____ 3. בשכונה 4 . במקום אחר בת"א _____ 5. ביישוב אחר _____

18. היכן נמצא סניף הבנק העיקרי עימו את/ה עובד/ת ? 1. בשכונה 2. במקום אחר _____

19. היכן את/ה קונה, בדרך כלל, ביגוד? 1. בשכונה 2. במקום אחר _____

20. היכן אתה/ קונה , בדרך כלל, מוצרי חשמל/מוצרי בית? 1. בשכונה 2. במקום אחר _____

21. מהו סוג הבילוי העיקרי שלך/כם? 1. ביקור משפחה וחברים 2. קולנוע 3. תיאטרון/קונצרט 4. בתי קפה/מסעדות 5. פאבים/מועדונים 6. אחר _____

			ילד 1	ילד 2
22.	היכן גן הילדים/ מעון אליו הולכים ילדיך?	אין ילדים בגיל זה	1. בשכונה 2. אחר_____	1. בשכונה 2. אחר_____
23.	לאיזה זרם משתייך גן הילדים?		1. חילוני 2. דתי 3. חרדי 4. אחר _____	1. חילוני 2. דתי 3. חרדי 4. אחר _____
24.	היכן ביה"ס יסודי בו לומדים ילדיך?	אין ילדים בגיל זה	1. בשכונה 2. אחר_____	1. בשכונה 2. אחר_____
25.	לאיזה זרם משתייך ביה"ס?		1. חילוני 2. דתי 3. חרדי 4. אחר _____	1. חילוני 2. דתי 3. חרדי 4. אחר _____
26.	היכן ביה"ס התיכון בו לומדים ילדיך?	אין ילדים בגיל זה	1. בשכונה 2. אחר_____	1. בשכונה 2. אחר_____
27.	לאיזה זרם משתייך ביה"ס?		1. חילוני 2. דתי 3. חרדי 4. אחר _____	1. חילוני 2. דתי 3. חרדי 4. אחר _____

28. ציין את <u>כל הנסיעות</u> שביצעת ביום האתמול על-פי הפירוט הבא:

	שעת יציאה	יעד (גיאוגרפי)	מטרה	אמצעי הנסיעה
1			1. עבודה 2. בילוי 3. טיול 4. לימודים 5. קניות 6. אחר _____	1. רכב פרטי כנהג 2. רכב פרטי כנוסע 3. אוטובוס 4. מונית / הסעה 5. אופניים 6. ברגל
2			1. עבודה 2. בילוי 3. טיול 4. לימודים 5. קניות 6. אחר _____	1. רכב פרטי כנהג 2. רכב פרטי כנוסע 3. אוטובוס 4. מונית / הסעה 5. אופניים 6. ברגל
3			1. עבודה 2. בילוי 3. טיול 4. לימודים 5. קניות 6. אחר _____	1. רכב פרטי כנהג 2. רכב פרטי כנוסע 3. אוטובוס 4. מונית / הסעה 5. אופניים 6. ברגל
4			1. עבודה 2. בילוי 3. טיול 4. לימודים 5. קניות 6. אחר _____	1. רכב פרטי כנהג 2. רכב פרטי כנוסע 3. אוטובוס 4. מונית / הסעה 5. אופניים 6. ברגל

תדמית

29. לאיזה אזור היית משייך את שכונת שפירא? 1. לאזור התחנה המרכזית החדשה 2. לאזור נווה שאנן 3. לאזור יפו 4. לאזור אבו-כביר 5. לאזור קריית שלום 6. לאף אחד מהם 7. לא יודע.

30. באופן כללי, איך תגדיר את שכונת שפירא כמקום לגור בו? 1. מצוין 2.טוב 3. סביר 4. גרוע 5. גרוע מאוד

31. איך שכונת שפירא נתפשת בענייך? *(לסמן כן או לא ליד כל תשובה)*

1. שכונה רגילה (כן/לא) 2. כשכונה שקטה ושלווה (כן/לא) 3. כשכונה חמה וקהילתית (כן/לא) 4. כשכונה עם פוטנציאל פיתוח (כן/לא) 5. כשכונה מתחדשת (כן/לא) 6. כשכונה נחשלת (כן/לא) 7.כשכונה עבור אוכלוסייה חלשה (כן/לא).

32. מה לדעתך ייחודי לשכונת שפירא? *(ניתן לסמן יותר מתשובה אחת)*

1. מיקום בעיר 2. נגישות גבוהה 3. צפיפות מגורים נמוכה 4. אוכלוסייה 5. אחר _____

33. האם חל שינוי בתדמית שלך על שכונת שפירא מאז שעברת להתגורר כאן?

1. כן, שינוי לטובה 2. לא חל שינוי 3. כן, שינוי לרעה.

34. אם לדעתך חל שינוי בשכונה, ציין מה הם הגורמים לשינוי?

1	
2	
3	

35. מהם לדעתך שלושת הדברים החיוביים ביותר בשכונה?

1	
2	
3	

36. מהם לדעתך שלושת הדברים השליליים ביותר בשכונה ?

1	
2	
3	

בעיות ועמדות לפיתוח

בסולם מ- **1** (גרוע מאוד) עד **5** (טוב מאוד) איך היית מגדיר את התחומים הבאים בשכונה?

		גרוע מאוד				**טוב מאוד**
	תחום/שירות	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
.37	רמת גני הילדים	1	2	3	4	5
.38	רמת בתי הספר	1	2	3	4	5
.39	רמת השירותים הקהילתיים	1	2	3	4	5
.40	רמת השירותים הקהילתיים לקשישים	1	2	3	4	5
.41	רמת שירותי חברה וחינוך בלתי פורמאלי לילדים ונוער	1	2	3	4	5
.42	רמת שירותי חברה למבוגרים	1	2	3	4	5
.43	רמת הנוי והגנים הציבוריים	1	2	3	4	5
.44	מצב המדרכות	1	2	3	4	5
.45	מצב הכבישים	1	2	3	4	5
.46	מצב הניקיון ברחובות	1	2	3	4	5
.47	תשתית : ביוב, חשמל, מים	1	2	3	4	5
.48	נוחיות תנועה ברכב פרטי	1	2	3	4	5
.49	מקום חניה	1	2	3	4	5
.50	רמת תחבורה ציבורית	1	2	3	4	5
.51	רמת החנויות והעסקים	1	2	3	4	5
.52	מראה כללי של השכונה	1	2	3	4	5
.53	רמת התושבים בשכונה					

		מפריע מאוד				כלל לא מפריע
		1	2	3	4	5
.54	עד כמה מפריעים בתי המלאכה לאיכות החיים בשכונה?	1	2	3	4	5
.55	עד כמה מפריעות התעשיות לאיכות החיים בשכונה?	1	2	3	4	5
.56	עד כמה מפריעים עומסי התנועה סביב לשכונה?	1	2	3	4	5

הבע דעתך על כוונות הפיתוח הבאות:

		מתנגד				כלל לא מתנגד
.57	שמירה על אופי הבינוי הקיים בשכונה , דגש על שיקום ושיפוץ בלבד	1	2	3	4	5
.58	פיתוח השכונה בצפיפות בינונית בשילוב בניה לגובה (בנייני קומות) ובניה צמודת קרקע (קוטג'/וילה)	1	2	3	4	5
.59	פיתוח השכונה בצפיפות גבוהה בדגש על בניה לגובה	1	2	3	4	5

60. האם יש בכוונתך לעזוב את השכונה ? 1. כן, בטווח הקרוב, ציין מס' שנים _____ 2. כן, בטווח הרחוק , ציין מס' שנים _____ 3. לא 4 . לא חשבתי על כך

61. (אם כן) ציין עד 2 סיבות לעזיבה

1	
2	

62. האם קיימים שירותים כלשהם שהיית רוצה שיהיו בשכונה והם אינם? 1. לא 2. כן, פרט מה הם:

1	
2	
3	

<u>פרטים אישיים</u>

ברשותך/כם נשאל עכשיו מספר פרטים אישיים שגם הם יישארו חסויים, למטרות סטטיסטיות בלבד:

63. לסמן את מין המרואיין: 1. זכר 2. נקבה

64. גיל _____

65. מצב משפחתי: 1. רווק/ה 2. גרוש/ה 3. חד הורי 4. נשוי/נשואה 5. אלמן/אלמנה

66. (אם נשוי), ציין את גיל בן/בת הזוג _____

67. ילדים: 1. אין ילדים 2. עם ילדים לפני גיל בית ספר ( ) 3. עם ילדים בגיל בית ספר (יסודי ותיכון) ( ) 4. עם ילדים בגיל צבא ומעלה ( )

68. מהו תחום עיסוק? _____

69. מקום לידה: 1. ישראל 2. אפריקה 3. אסיה 4. אירופה 5. אמריקה 6. ברית המועצות 5. אחר_____

70. ותק בארץ _____

71. מספר נפשות מתגוררות בדירה: _____ מס' נפשות עד גיל 18 ( ) מס' נפשות גיל 65+ ( )

72. מספר שנות לימוד _____

73. אם ההכנסה הממוצעת למשק בית היא _____לחודש ברוטו , האם את/ה:

1. מתחת לממוצע 2. סביב הממוצע 3. מעל הממוצע

74. האם אתם מקבלים הבטחת הכנסה? 1. לא 2. כן 3. אם כן, באיזה סכום _____

75. האם את/ה מסתייע בשרותי סעד ורווחה: 1. כן 2. לא

76. האם ברשותכם רכב פרטי? 1. לא 2. כלי רכב אחד 3. שני כלי רכב או יותר 4. אופנוע/קטנוע 5. אופניים

נספח 2 לפרק 1 **: מודעות שהופצו לתושבי השכונה לקראת קיום סקר משקי בית.**

עיריית תל אביב - יפו

השתתפות הציבור
בהכנת תכנית אב לשכונת שפירא

מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב-יפו יוזם הכנת תכנית אב כוללת לפיתוח השכונה.

התכנית תיערך בשיתוף הציבור. לשם כך אנו זקוקים תחילה למידע אודות התושבים ועמדותיהם לגבי פיתוח השכונה. את המידע נאסוף בסקר שיערך בימים הקרובים בקרב תושבי השכונה.

הסקר ייערך באמצעות מראיינים מטעמנו.

אנו מבקשים מהתושבים לשתף פעולה ולסייע למראיינים במילוי שאלון הסקר.

מודים מראש על שיתוף הפעולה

עיריית תל אביב-יפו

נספח 3 לפרק 1 : טופס מנחה – סקר מבנים

שכונת שפירא : סקר מצאי פיזי – מבנים ורחובות

שם הרחוב :_____

תאריך_____

מספר מבנה	גובה מבנה	שימוש במנה							מצב מבנה						
	סך קומות	מגורים	תעשיה/מלאכה	ציבורי	מסחר	מעורב	ארעי	ישן	רגיל	מוזנח	משופץ	חדש	בבניה

שימוש ותפוסת מבנה		חומרי גמר					מרפסות		
קומת קרקע	קומות אחרות	ללא טיח	טיח חלק	טיח מותז	ציפוי	אין	מצב טוב	גרוע

תוספת בגג		תוספות אחרות		מצב חצר			בניין בקו 0	
כן	לא	כן	לא	אין	מטופל	לא מטופל	כן	לא, פרט שימוש

קטע (ממספר למספר)	*כביש-מדרכה*				*מדרכה*					תאורה					
	מצב				סוג					מצב			סוג		
	אין	ישן	שבור	חדש	בטון	ריצוף	אספלט	משתלבת	אחר	אין	ישן	שבור	חדש	תלוי	עמוד	מקיר

תקשורת		נטיעות		שילוט										
אין	עילי		אין	יש		הכוונה			שם רחוב			עסקי		
	ישן	חדש		עצים	גינה	אין	חדש	ישן	אין	חדש	ישן	אין	יש	חורג

מתקני רחוב					
ספסלים ולוחות מודעות			אשפה		
אין	ישן	חדש	בפחים	במכולות	אחר

נספח 4 לפרק 1: שאלון עסקים

שם העסק_____

רחוב_____ מס' בית _____ קומה _____

טלפון_____ שם המרואיין_____ תפקיד_____

שמי_____, מצוות תכנית האב לשכונת שפירא, שיוזמת העירייה. לצורך הכנת תכנית פיתוח לשכונה אנו עורכים סקר עסקים ונודה לך אם תקדיש/י לנו מספר דקות כדי לענות על שאלון הסקר.

ברצוני לציין כי המידע הנמסר בסקר חסוי ומשמש למטרות סטטיסטיות בלבד.

תודה מראש על שיתוף הפעולה!

1.תאור פעילות העסק

1	תעשיה ומלאכה	
2	מסחר סיטונאי	
3	מסחר קמעונאי	
4	בנקים ושירותים פיננסיים	
5	שירותי אוכל	
6	אחסנה	
7	מקצוע חופשי	
8	תחבורה והובלה	
9	מגרש חניה	
10	מלונאות	
11	אחר	

2. שטח העסק _____מ"ר

מזה: שטח עבודה/יצור_____ מ"ר

שטח אחסנה _____מ"ר

שטח משרדים _____מ"ר

3. האם הנכס בו פועל העסק ? 1. בבעלות. 2. בשכירות. 3. בדמי מפתח.

4. סה"כ מספר מועסקים בעסק _____

מהם: מתגוררים בשכונת שפירא_____

מתגוררים בתל אביב_____

מתגוררים מחוץ לתל אביב_____

5. מאיזה שנה פועל העסק בשכונת שפירא ? _____

6. ימי ושעות הפעילות בעסק (יש לסמן בעיגול) .

ימי ראשון עד חמישי: א. בוקר ב. צהרים. ג. ערב, מלבד יום_____ בשעות_____

יום שישי: א. בוקר ב. צהרים ג. ערב

יום שבת: א. בוקר ב. צהרים ג. ערב

7. הסיבה למיקום העסק בשכונת שפירא (ניתן לציין יותר מתשובה אחת)

א. מיקום קבוע מאז קום העסק (סיבה היסטורית!!!)

ב. נגישות בתחבורה ציבורית

ג. קרבה לתחנה המרכזית

ד. מיקום על צירי תנועה ראשיים

ה. קרבה למקום מגורים

ו. מחיר רכישה או שכר דירה אטרקטיביים

ז. קרבה ללקוחות

ח. קרבה לספקים

ט. אחר פרט_____

8. מהיכן מגיעים מרבית הלקוחות (ניתן לציין יותר מתשובה אחת)?

א. משכונת שפירא

ב. משכונות סמוכות

ג. מאזורים אחרים בתל אביב

ד. מחוץ לתל אביב, פרט_____

9. האם חל שינוי בתוצאות הכספיות של העסק בשנתיים האחרונות ?

א.שיפור גדול. ב. שיפור קל. ג.ללא שינוי. ד. הרעה. ה. הרעה גדולה.

10. שלושת הגורמים העיקריים שהשפיעו על התוצאות הכספיות של העסק בשנתיים האחרונות

א._____

ב._____

ג ._____

11. באופן כללי, איך תגדיר את שכונת שפירא כמקום להפעלת עסק?

א. מצוין ב. טוב ג. סביר ד. גרוע ה. גרוע מאוד

12. האם חל שינוי בתדמית שלך על שכונת שפירא מאז התחלת הפעלת העסק בשכונה?

א. לא , עבור/י ל-14. ב. כן , לטובה. ג. כן, לרעה .

13. ציין את הגורמים לשינוי ? 1._____

2._____ 3. _____

14. מהם לדעתך שלושת הדברים החיוביים בשכונה (למפעיל עסק) ?

א. _____

ב. _____

ג. _____

15. מהם לדעתך שלושת הדברים השליליים בשכונה (למפעיל עסק)?

א. _____

ב. _____

ג. _____

מצב השירותים - בתחומים הבאים בשכונה, בסולם מ- 1 (גרוע מאוד) ועד 5 (טוב מאוד)?

	תחום/שירות	גרוע		טוב		מאוד
		1	2	3	4	5
16.	רמת הניקיון ברחובות					
17.	זמינות שירותים פיננסיים הנדרשים לעסק					
18.	זמינות שירותי מסחר הנדרשים לעסק					
19.	זמינות חניה					
20.	תחבורה ציבורית					
21.	עומסי תנועה סביב לשכונה					

22.האם ידוע לך יחסם של תושבים שכנים לעסק?

א .לא. ב. הביעו אי שביעות. ג. תומכים.

23. מהם התוכניות של העסק בטווח השנתיים הבאות ?

א. להישאר בשכונה (עבור לשאלה 23)

ב. להרחיב את העסק בשכונה (עבור לשאלה 23)

ג. להעביר את העסק מחוץ לשכונה, פרט להיכן_____ (עבור לשאלה 22)

ד. לסגור את העסק (עבור לשאלה 23)

ה.

24. ציין עד שתי סיבות לעזיבה ?

א._____

ב. _____

25. האם קיימים שירותים כלשהם שהיית רוצה שיהיו בשכונה והם אינם? 1. לא 2. כן פרט מה הם:_____

_____

26 .היקף מחזור שנתי (לפני מע"מ)

א. עד 0.5 מיליון ש"ח (עסק זעיר)

ב. 0.5-3 מיליון ש"ח (עסק קטן)

ג. 4-9 מיליון ש"ח (עסק בינוני)

ד. מעל 10 מיליון ש"ח (עסק גדול)

נספח 5 לפרק 1 : שאלון סקר תנועה וחניה

שם הרחוב	

ממספר	עד מספר

מספר מקומות חנייה מותרים	

מספר מכוניות חונות בבוקר	
יום בשבוע	
שעה בבוקר	

מספר מכוניות חונות בערב	
יום בשבוע	
שעה בערב	

האם יש מגרשי חניה ברחוב	1. כן 2. לא
אם כן , כמה מגרשי חניה יש	

אפיון מגרשי החניה ברחוב

מגרש בבעלות	1. פרטית 2. ציבורית 3. עירונית
מס' חניות במגרש	
מגרש בבעלות	1. פרטית 2. ציבורית 3. עירונית
מס' חניות במגרש	
מגרש בבעלות	1. פרטית 2. ציבורית 3. עירונית
מס' חניות במגרש	
מגרש בבעלות	1. פרטית 2. ציבורית 3. עירונית
מס' חניות במגרש	

נספח 1 לפרק 2 : מקדם LQ

Lq (Location Quotient), מקדם באמצעותו ניתן ללמוד על "רמת התמחות" של יחידות חקירה גיאוגרפיות.

ערך Lq>1 מציין אזור "המתמחה" במאפיין הנבדק.

ערך Lq<1 מציין אזור "שאינו מתמחה" במאפיין הנבדק.

לדוגמא:

LQ = אוכלוסייה בעלת מאפיין נתון במבנן / לסך אוכלוסיית המבנן
אוכלוסייה בעלת מאפיין נתון בכל השכונה/ לסך אוכלוסיית השכונה

נספח 1 לפרק 8 : תוצאות סקר חניה

רחובות	דו סיטרי	חד סיטרי	סך חנייה	נותרים	בצהריים	יום	שעה	על המדרכה	בערב	יום	שעה	על המדרכה	מקום חנייה	מ.ציבוריים	מ.פרטיים	בת. אוטובוס	מפרץ מוסדר	על כורכר
אבודרהם	1		10	8	2	א	12		10	א	20		צ				1	
בית חדש	1		20	20	7	ג	13		20	ג	20		ד					
בלבן מאיר		1	35	30	10	ג	13		33	ג	8		צ-ד					
בן אשר		1	25	21	21	ב	12	3	15	ב	18	2	מ-מ					
בעל העקידה		1	70	65	40	ב	12		25	ב	20		מז					
בר יוחאי		1	60	60	30	ב	12	5	24	ד	20	2	ד					
גבעת בן יהודה	1		16	16	8	ב	12		10	ב	20		צ-ד				1	
גולומב		1	166	101	153	ב	11	23	89	ב	17	16	מ-מ		2			
דה מודינה אריה	1		65	65	45	ב	11		11	ב	20		ד					
האסיף	1		92	60	32	ב	14	2	57	ב	8	5	צ-ד				1	
ההגנה	1		26	7	6	א	12	2	4	א	20	1	צ					
הראב"ע		1	43	41	30	ב	12	5	20	ב	20	6	מ		2			
תשילוח	1		80	60	20	א	12	6	70	א	20	10	מ-מ		4		1	
התיבונים	1		45	20	33	ב	12		15	ב	20		מ-מ					1
חובות הלבבות		1	70	70	35	ב	12	8	22	ב	20	4	מע					
חזקיהו		1	71	64	51	ב	11		15	ב	21		צ					
חיוג יהודה		1	24	12	15	ב	11	5	7	ב	18	2	צ-ד					
חיל השיריון	1		235	63	90	ג	14	20	50	ג	18	17	מ-מ		2		1	1
חכמי אתונה		1	120	100	50	ג	12	8	40	ג	19	5	צ	1				
חכמי ישראל	1		208	170	69	ג	14	12	164	ג	20	10	צ-ד				1	1
חכמי לובלין	1		78	70	8	ב	13		70	ב	20		מ-מ					
טור זהב	1		35	30	20	ה	12	10	15	ה	8	2	צ-ד					
ידיעיה הפנימי		1	51	43	15	ב	2	2	8	ב	19	2	צ-מ-ד-מ					
ישר מקנדיאה		1	47	44	15	ב	12		20	ב	20		מז					
ישראל מסלנט		1	116	75	100	ה	12	29	60	ה	20	2	מ-מ					1
כוכבי יצחק	1		55	55	20	ב	11		50	ב	18		צ-מ-ד-מ	1			1	
כרם חמד	1		60	54	21	ב	13	3	56	ב	9			1			1	
לבנדה	1		20	4	8	א	13	3	4	א	18	2	צ-מ					
לסקר		1	45	35	20	ד	12	3	18	ד	8	2	ד					
לצרוס משה	1		15	10	10	ד	13	3	7	ד	8	1	ד					
מאור הגולה	1		105	86	20	ד	12		81	ד	20	14	צ-ד				1	
מהתש"א	1		20	20	10	ב	13		20	ב	21		ד				1	
מורה נבוכים	1		31	19	23	ג	13		6	ג	21		צ-ד					1
מיימון שלמה		1	35	30	12	ד	12		37	ד	20		ד				1	
מלבים		1	15	12	10	ב	12	1	3	ב	18		צ-ד					
מסילת ישרים	1		195	30	51	ד	13	30	41	ד	7	12	מ-מ		1		1	
מקור חיים		1	105	60	26	א	13		90	א	19		מ-מ					
סלמה	1		205	25	60	ב	13	30	49	ב	21	20	צ-ד			1		1
סמטת חכמי ישראל		1	19	10	7	ה	12		10	ה	22		ד					
סמטת עובד		1	33	20	28	ב	11	15	15	ב	18	7	צ-מ-ד-מ					
פלקירה	1		15	10	8	ד	13	2	5	ד	20	1	ד					
קיבוץ גלויות	1		230	80	103	ב	13	50	61	ד	19	20	צ-ד	1	1	1	1	1
קרשקש חסדאי	1		41	40	20	ב	13	3	30	ב	20	5	ד					
ראב"ד		1	26	19	16	ד	14		7	ד	19		ד					
רבי מאיר בעל הנס		1	50	45	20	ד	13	10	50	ד	21	8	צ-מ-ד-מ				1	
רוגו אברהם	1		20	20	15	ב	13		3	ב	19		ד					
רלב"ג	1		60	58	31	ב	13	1	35	ד	21	2	ד					
שדרות הר ציון	1		182	28	63	א	13	20	41	א	20	19	מ-מ		1	1		1
שח"ל		1	20	20	8	א	12		20	א	22		ד					
שטיינברג	1		20	20	7	ד	13		19	ד	19		מ-מ				1	
שיפר	1		50	40	7	ג	12	5	42	ד	20	5	מ-מ				1	
סה"כ			3480	2165	1529			319	1674			204						

נספח 1 לפרק 13 : סדנא להגדרת מטרות ויעדים

לצורך הגדרת מטרות ויעדים לפיתוח שכונת שפירא התקיימה סדנא להגדרת מטרות ויעדים בתאריך ה- 07.01.04, בבית ספר שורשים ובה נכחו 52 משתתפים מוזמנים, מרביתם תושבי השכונה (כ- 97%) ויתרתם עובדים חברתיים בשכונה. המשתתפים חולקו ל- 4 קבוצות עבודה. בכל קבוצת עבודה נבנה "פוסטר" של מטרות ויעדים שהיווה בסיס לקביעת מטרות ויעדי תכנית האב. להלן מקבץ תמונות מהסדנא.

נספח 1 לפרק 14: סקר ספרות – החייאה עירונית

תיאוריה וגישות

הגדרות להחייאה עירונית

"החייאה עירונית עוסקת בעקירת תהליכי ההתדרדרות בערים תוך קידום פעילות כלכלית המתבססת על פיתוח עסקי והשקעות פרטיות" (Zielenbach, 2000). הגדרה אחרת של אותו מחבר טוענת ש"עיקרה של ההחייאה העירונית של שכונה נתונה היא להעלות את ערכי הרכוש בשכונה ובמקביל להיטיב את תנאי החיים של תושביה". תכנית החייאה מוצלחת יוצרת שכונה שהתנאים בה מאפשרים לתושביה להצליח הן מבחינה כלכלית והן מבחינה חברתית.

הגדרה אחרת (Roberts, 2000) טוענת שהחייאה עירונית היא "חזון כולל ואינטגרטיבי, לרבות פעולה, המובילים לפתרון של בעיות עירוניות וחותרים להביא פתרון ארוך טווח לבעיות כלכליות, פיזיות, חברתיות וסביבתיות באזור שהיה נתון לתהליכי שינוי". תהליכי השינוי הם לרוב תהליכי התדרדרות במרבית התחומים באזור.

גישות, תהליכים ומדיניות להחייאה עירונית

מרבית הפרוייקטים שהתיימרו לעסוק בהחייאה עירונית, במיוחד במרכזי ערים, עסקו למעשה ב"חידוש" עירוני המבוסס על תכנון פרוייקטאלי (*Project Planning*, ראה למשל,Gratz and Mintz, 1998). דרך ביצוע הפרוייקטים מלמדת שקיים הבדל בין "חידוש" לבין "החייאה". חידוש עירוני, על פי הגישה הפרוייקטאלית, הוא תהליך שבמסגרתו הורסים ומפנים פיזית אזורים מדורדרים ו"שותלים" במקומם פיתוח חדש. פעולה זו היא אנלוגית לפעולתו של איכר המנכש וחורש את שדהו ומכינו לקראת הזריעה הבאה. במהלך פעולתו לא נותרים שרידים של הצמחייה הקודמת. דהיינו, הגישה הפרוייקטאלית אינה דואגת לאוכלוסייה, לעסקים ולשרותים הציבוריים המצויים באזורי "חידוש", אלא מפנה אותם באופן מוחלט. במקומם קמים פרוייקטים נדל"ניים, לרוב ראוותניים, עתירי השקעות, ללא התייחסות למרקם העירוני המקורי, ללא היסטוריה, ללא חיות. במקרים הרבים אין לאזורי ה"חידוש" כל זהות מלבד השם שניתן להם על ידי הגוף "המפתח". שם זה הוא בדרך כלל השריד היחידי לנוף ההיסטורי של האתר (Langdon, 1994), לדוגמא – Herritage Hill, Elm Court, Old farm Road. Gratz (1994) מכנה את התוצאה כ"מכלול רחובות ללא ערך". יש לכך דוגמאות רבות בנוף הצפון אמריקאי – אזור ה- Hill District בפיסטבורג בו הרסו שכונה שהכילה למעלה מ- 8,000 תושבים ל"טובת" פרוייקט דיור חד-תרבותי ומוזיאון ראוותני לאומנות,

אזור ה- Jobber Canyon באומהה, נברסקה, בו הרסו שכונת מגורים מהמאה ה-19 ל"טובת" מטה תפעולי של חברה רב-לאומית, או ה- Circle Center באינדיאנאפוליס בו השאירו את המתווה החיצוני (הקירות בלבד) של בנינים היסטוריים בני 130 שנה ובתוכם הקימו מרכז כנסים, בתי מלון, מועדוני לילה וחנויות. טכניקה זו ידועה בשם "Facadism" והיא מעין "תשלום מס" לשימור המהווה אילוזיה לעירוניות. בגישה דומה עומדים להקים בתל אביב שני מגדלי מגורים וחנייה ציבורית בתוך המתווה החיצוני של השוק העברי הראשון בעיר העברית הראשונה – שוק עליה.

בניגוד ל"חידוש" מסוג זה, Jacobs (1961) הציעה גישה אחרת שמבחינה אנלוגית ניתן לכנותה בשם "גישת היער החי" – אקוסיסטמה מורכבת שבה קיימים בתלות הדדית צמיחה ישנה עם צמיחה חדשה. היערן, במקרה זה, אינו כורת את היער הישן ונוטע יער חדש, אלא מחייה את היער הישן על ידי ערבובו עם צמיחה חדשה. בכך הוא מייצר חיים חדשים המחיים את האקוסיסטמה המורכבת ומפיחים בה חיות. זהו בעצם חזון "אורגני" המציב את העיר כאינקובטור לפעילויות שונות המגרות את הפרט הן מבחינה כלכלית והן מבחינה תרבותית. מבחינה תכנונית זוהי גישה של טיפוח וצמיחה מחושבים המכונה בספרות בשם Urban Husbandary (ראה, Gratz and Mintz, 1998). גישה זו דוגלת בטיפוח הקיים כנגד החלפתו המוחלטת במטרה לגרות ולעודד צמיחה מקומית. הגישה בנויה על שינוי הדרגתי מבוקר המאפשר למידה מכל צעד שנעשה בשכונה. על פי הגישה מחזקים את הקיים בטרם מחדירים אלמנטים חדשים תוך סיוע צנוע, אם בכלל, של משאבים ציבוריים. על פי החזון "האורגני" המתכננים משנים את המינון של המכלול הקיים, הם מוסיפים מרכיבים חדשים ואפילו עוקרים חלק מהמרכיבים הישנים, אולם בסופו של דבר המכלול העירוני-שכונתי ("היער" או "הגינה") נשארים, מתחדשים מתוכם ומחייבים טיפול צנוע ומתמשך, לעיתים עם עזרה חיצונית צנועה.

סקירה נרחבת של פרוייקטים לחידוש וצמיחה עירונית במגוון שכונות בצפון אמריקה ובאירופה[1] הראה כי המטרה העיקרית (לרוב סמויה) של הפרוייקטים לחידוש וצמיחה עירונית הייתה העלאת ערך הנכסים על ידי יצירת מנגנוני ביקוש. ההנחה הבסיסית הייתה שתהליכי השינוי בנוף העירוני הם בלתי נמנעים. מרבית תהליכי ההחייאה החלו לאחר תהליך התדרדרות ארוך שחייב השקעות ציבוריות גדולות בתשתיות. בצפון אמריקה עיקר ההשקעות נעשו על ידי המגזר הפרטי וקצב ההחייאה נקבע במידה רבה על ידי הקצב של

[1] בניו יורק: Greenwich Village, East Village, SoHo, Treibeca, NoHo, NoLIta, Lower East Side, Williamsburg; בלוס אנג'לס: Westwood; בוושינגטון: Georgetown; במרילנד: Alexandria; במונטריאול: Inner-city District; בלונדון: Covent Garden; בפריז: Les Halls.

השוק הפרטי.כל השכונות, שהיו שכונות מדורדרות ("חורים עירוניים שחורים"), עברו בסופו של דבר תהליך ג'נטריפיקציה, מכוון או ספונטני, שהוליד העלאה של ערך הנכסים. מלבד המבנים המשופצים בכל האזורים נעלמה האותנטיות של האזור. בכל השכונות בהן פעולת החידוש נחשבת כהצלחה, מצויה בסופו של התהליך שכבה דמוגרפית אחת של "יאפים" ו/או אוכלוסייה אמידה. עם הפיתוח, השכונות הולכות והופכות ליותר הומוגניות מבחינת מעמדן החברתי-כלכלי.

התהליך החל בחדירה של "ציבור הרפתקני", לרוב אמנים, לאותם אזורים מדורדרים שאף ציבור אחר לא היה מוכן לעבור אליהם והחלה להתפתח בהם פעילות של תרבות ואמנות. בעקבות האמנים נפתחו גלריות והחלו להימשך לאזורים אלה תיירים. דמי השכירות הנמוכים משכו, במקביל, אוכלוסייה מקצועית צעירה ועסקי הזנק מתחילים בחיפושם אחר מגורים ומשרדים במחירים נמוכים. עירוב שימושי הקרקע שהחל להתפתח משך בתי אוכל ומועדוני בילוי חדשים והחייה בתי אוכל ישנים. ההתנעה הפיזית הולידה שיפוצים פיזיים במבנים רבים והחל תהליך של שדרוג ערכי נדל"ן. העלייה בערך הנדל"ן החלה לדחוק את האוכלוסייה דלת האמצעים וזו החלה מפנה את מקומה לאוכלוסייה חזקה יותר שהחלה לרכוש בתחילה נכסים לצורכי השקעה ולאחר מכן עברה בעצמה להתגורר באזורים אלה. בד בבד עם העלייה ברמה הסוציו-כלכלית של האוכלוסייה, עסקים מקומיים שהיוו למעשה "כלכלה אינטימית" (חנויות ועסקים קטנים ופרטיים) החלו מפנים את מקומם לרשתות מסחריות גדולות יותר. ה"מכולת" המקומית התחלפה במרכול מהודר. הקיוסק התחלף בסניף של רשת מסעדות. השינוי בנוף האנושי ובנוף המסחרי גרם לחדגוניות, לניקיון עד כדי "סטריליות", לאיבוד הצבעוניות, החיות והאותנטיות של האזור. רוח המקום אבדה.

התפישה שראתה בשדרוג ערכי הנדל"ן את המטרה לפיתוח עירוני, הניחה שהכוח הכלכלי המניע עתה את מרבית האזורים העירוניים בעולם המערבי היא הצריכה, ולא כבעבר – הייצור. בהתאם, אסטרטגיות ההחייאה העירונית מתבססות על יצירת מוקדי צריכה והכוונת אוכלוסייה שתוכל לקיים כלכלית מוקדים אלה. האיסטרטגיה המובילה כיום רואה את מוקד ההחייאה בפיתוח תרבותי לאוכלוסייה העירונית והמטרופולינית (Gross, J.S, and Rogowsky, T.E. , 1998; Elizabeth, S., 2000). התכניות המתבססות על "תעשיית התרבות" כוללות פעולות של שיפור נגישות לאזור וממנו, הדגשת המורשת הבנויה באזור, פיתוח תחומי האמנות השונים, הכוונת עסקים משלימים לאמנות ומשיכת אוכלוסייה משכבות כלכליות גבוהות יותר שתתמוך במוקדי הצריכה הכוללים מסעדות, מועדונים, תיאטראות ומוזיאונים. פעולות החייאה אלה התרכזו בעיקר בשכונות המרכזיות ובמרכזי ערים מתדרדרות. בשכונות ובאזורי השוליים העירוניים ננקטו במקרים רבים פעולות שעקרן חיסול

העוני והגדלת האוכלוסייה המשלמת מיסים. גישה זו כללה גם ניסיונות להרחבת גבולות שיפוט על מנת לצרף אוכלוסיות אמידות למעגל המס העירוני. חיסול העוני התבטא בעצם בהעתקתו לאזורים אחרים או לערים שכנות אחרות, לרוב על ידי דחיקת אוכלוסייה באמצעות שינוי מערך המיסים, שדרוג ערכי הנדל"ן ודמי השכירות, תקנות וחוקי עזר המחייבים השתתפות תושבים בעלות הפיתוח המקומי. השקעות ציבוריות הניעו השקעות פרטיות חיצוניות לשכונה והאוכלוסייה המקומית שלא היה ביכולתה לעמוד בנטל, מכרה ועקרה ממקומה.

ה"סטרילזציה" החברתית והפיזית שהייתה מנת חלקן של שכונות רבות שעברו תהליך של ג'נטריפיקציה, הביאה במהלך שנות ה-90 למחאות ציבוריות הולכות וגוברות (למשל, Smith, 1995). לדברי Smith הציבור טוען שהג'נטריפיקציה מפוררת את המרקם הקהילתי. היא גורמת להומוגניזציה על חשבון הצבעוניות והאופי של האוכלוסייה ובעלי החנויות הותיקים. הציבור שואל, לדבריו, כיצד ייראו החיים בעיר ללא המגוון הכלכלי, החברתי והאתני שיצר את "הדופק" השכונתי? מהו המחיר לקהילה כאשר ערכי קרקע גואים דוחקים החוצה את המגוון החברתי והאתני? לטענתו, הציבור האמריקאי השותף לתהליך הג'נטריפיקציה יגלה במהרה כי שימור המגוון החברתי-כלכלי הוא חשוב לא פחות מאשר שימור פיזי של פריטי מבנים ומרקמי בניה. הצעות לשימור המגוון החברתי התייחסו, בין השאר, להשקעות בהיקפים גדולים של דיור בר-השגה במסגרתו על היזמים להקצות 20% - 10% מהדירות לתושבים מיעוטי הכנסה ובעלי עסקים קטנים בשכונה.

לאחרונה החלה ל"נשב" גישה חדשה (Grogan and Proscio, 2000) הטוענת שערים יכולות להיות מושכות יותר לעסקים, ליזמים ולאוכלוסיות מגוונות מבחינה כלכלית ללא סילוק האוכלוסייה החלשה. השכונות הפנים-עירוניות יכולות להפוך בריאות ומושכות יותר מבלי לחקות את הפרברים מבחינה כלכלית וחברתית. לכך חוברות ארבע מגמות הנתפשות, על פי הגישה החדשה, כבסיס להצלחת ההחייאה העירונית תוך שמירה ואף הרחבת המגוון החברתי והכלכלי:

1. התפתחות ועליה בפעילות של ארגונים עצמיים קטנים (Grassroots organizations) שלא למטרות רווח.
2. לידה מחודשת של שווקים פרטיים וחזרה לעיר של מסחר ותעסוקה פרטית.
3. ירידת הפשיעה.
4. ירידת כוחו השולט של הממסד הציבורי הכולל את מערכת הרווחה, ממסד הדיור הציבורי, ומערכת החינוך הציבורית. דהיינו, הפרטה עצמית של שירותים למען

הקהילה. לדברי Grogan and Proscio ישנם ניצנים רבים למגמות אלה בעריה הותיקות של צפון אמריקה.

גישת "היער החי" של Jacobs (1961, לעיל) וחזונה העירוני וכן גישת הטיפוח והצמיחה של Gratz and Mintz (1998) עולים בקנה אחד עם המגמות העומדות בבסיס גישתם של Grogan and Proscio (2000).

תנאים ואמצעים

תנאים ודרישות להצלחת תכניות להחייאה ושיקום עירוני

הניסיון שנרכש בפעולות החייאה ושיקום עירוני בארה"ב הצביע על מספר תנאים ודרישות להצלחת פרוייקטים מסוג זה (Bright, 2000):

- תכנון ויישום במשותף עם התושבים.
- מחויבות משותפת של התושבים לשינוי
- הקמת תאגיד קהילתי לפיתוח
- מנהיג כריזמטי של הקהילה ו/או של תאגיד הפיתוח שלה
- פיתוח מערכת קשרים עם בנקים וסוכנויות ממשלתיות
- פיתוח ההון החברתי בשכונה
- הספקת שירותים הולמים מהרשות המקומית
- תכנון ברמת רזולוציה גבוהה עד כדי ירידה לפרטי המגרש הבודד.
- גישה הוליסטית הכוללת את כל הרבדים העירוניים הקשורים לאיכות חיים בשכונה
- מתן אפשרות לשימוש חוזר מקומי בקנסות הנגבים בשכונה על חריגות ועבירות רכוש.
- תמיכה של המגזר הפרטי ומלכ"רים (CEB, 1994).

ארגונים מקומיים ותכניות לעזרה עצמית

העיקרון בשיקום כלכלי של חלק ניכר מהאוכלוסייה העניה, בעיקר בארצות הברית, הוא בהעסקה עצמית ולא ביצירת מקומות תעסוקה חיצוניים. לשם כך הוקמו תכניות לאשראי אישי (microcredit programs). תכניות אלה הפכו להיות חלק מהפעילות של התאגידים הקהילתיים לפיתוח (Community Development Corporation – CDC), (Snow, Buss and Dumas, 2001). תכניות אלה הם חלק מתכנית העצמה קהילתית המהווה חלק חשוב ביכולת להחייאה ושיקום עירוני. בחלק מהערים שעברו שיקום עירוני, בעיקר בארה"ב, יצרו אזורי העצמה (Empowerment Zones) אליהם הועברו במשך תקופה של עשר שנים תמריצים

ומימון לתכניות העצמה שונות (Riposa, 2001). אזורים אלה זכו במענקים ממשלתיים עבור שרותי רווחה והנחות במיסוי לעובדים המתגוררים באזורי ההעצמה למשך עשר שנים (Shutt, 2000). במקביל הוקם בארה"ב ארגון להחייאת קהילות עניות באמצעות מרכזים לשינוי קהילתי (Centers for Community Change – CCC), שפעלו בעיקר בקרב קהילות מיעוטים.

התאגידים הקהילתיים לפיתוח הם הנפוצים ביותר בתחום ההחייאה השכונתית, במיוחד באזורים בהם מתגוררת אוכלוסייה מעוטת אמצעים, אוכלוסיית מיעוטים ואוכלוסיית מהגרים. תאגידים אלה ארגונים שלא מטרות רווח האחראים לביצוע פרוייקטים בתחומי הדיור, הכלכלה והחברה באזורים מוגדרים. הם ניזונים מתמיכה כספית של משרדי ממשלה וקרנות פרטיות ממוסדות שונים וביניהם קרנות פילנטרופיות פרטיות ובנקים מסחריים שפניהם לקהילה (von Hoffman, 2001). התאגידים מתחשבים ברצונות הציבור מבלי לפגוע והם מפתחים יחסי אמון עם הגורמים הממנים.

שיתופי פעולה לצורך החייאה עירונית/שכונתית

שיתופי פעולה בין הציבור, הממסד, המגזר העסקי ומגזרים וולונטריים נתפס היום כדרך יעילה, ובמידה מסוימת הכרחית, להניע פרוייקטים להחייאה עירונית ברמותיה השונות. באנגליה, למשל, קיימת עמותה (שלא למטרות רווח) בשם Groundwork שהוקמה על ידי הממשלה העוסקת ביצירת שותפויות לצורך פיתוח הסביבה הפיזית תוך כדי עזרה בתחומים החברתיים, הכלכליים והחינוכיים (CIPA, 2001). העמותה חרצה על דגלה את המוטו: "Changing places, changing people". המיוחד בגישה זו הוא:

- יצירת השותפות ומעורבות הציבור יוצרות סינרגיה בתהליך.
- הגישה יוצרת עשייה "מלמטה – למעלה"
- גישה הוליסטית ואינטגרטיבית מבחינת תחומי הטיפול
- רצון לבחינת רעיונות חדשים
- אפשרות קלה יותר לגיוס משאבים ממשלתיים ומציאת תרומות משלימות למשאבים אלה.

גישת השותפויות יצרה בסיס רחב ומתרחב לכל תחום "העסקים לקהילה" והביאה לפיתוח פרוייקטים כגון:

- *שת"פ עם רשות הדואר:* עובדי רשות הדואר מסייעים לקהילות לשפר את הנוף המקומי במימון רשות הדואר.
- *"שחק יותר":* שיפור מגרשי משחקים במימון חברת מקדונלדס.

- *מסלולים בטוחים לבתי הספר:* פיתוח מסלולי הליכה בטוחים ושבילי רכיבה על אופניים לבתי הספר ולמוסדות ציבור בקהילה במימון המשטרה העירונית ורשת סופרמרקטים גדולה.
- *מיחזור:* הפיכת פעולות המיחזור לשעשוע ציבורי במימון חברות שונות העוסקות במיחזור. ..... ועוד רבים אחרים.

גישה זו של שיתופי פעולה עם המגזר העסקי נולדה מהצורך במימון מיידי של פרוייקטים עתירי הון והיא הידועה בשם: Public-Private Partnership (PPP), (Gerrard, 2001).

אמצעי יישום נוספים

אחד האמצעים שנוסה בהצלחה באירופה ובארצות הברית כתמריץ להחייאה עירונית הם מגננונים שונים להתוויית בסיס מס מושך עבור מגוון הפעילויות המזוהות באזור ההחייאה (McGreal et al., 2002). השימוש בתמריצי מס עשויים לשמש הן ל"ניקוי" אזור מתושביו המקוריים, הן ככלי להשארתם, הן ככלי לדחייה והן ככלי למשיכה, הן למגורים והן לפעילויות כלכליות. יש לשקול ולבחור הפעלת כלי מסוג זה רק לאחר שנבחרה חלופת הפיתוח/ההחייאה הרצויה והמוסכמת.

אמצעי פיזי מעניין הנגזר מהתכניות של שיתופי פעולה עם המגזר הפרטי הן תכניות ל"דיור בהישג יד". על מנת להוציא לפועל תכניות מסוג זה נמצא (Newberg, 2001) כי יש להבטיח את המרכיבים הבאים: שיתוף פעולה ציבורי-פרטי, חוקי עזר עירוניים/תקנות ההופכים את אספקת הדיור בהישג יד למרכיב מחייב בתכניות ההחייאה העירונית, תמיכת הקהילה לפרוייקט מסוג זה, סובסידיה מצד הגופ/ים המפתח/ים, תכנון מפורט איכותי, ועירוב של רמות הכנסה ושימושי קרקע.

חלופות מרחביות

הכפר העירוני

הרעיון של כפרים עירוניים הועלה לראשונה בשנת 1992 על ידי טרבור אוסבורן (Urban Villages, 1992), במטרה ליצור סביבות מגורים פנים עירוניות משופרות באזורים מתדרדרים או באזורים עזובים. כיום ישנו מספר גדול של כפרים עירוניים על פני כל הממלכה הבריטית (Tait et al., 2001). בבסיסו של הכפר שלושה עקרונות: מרחב קומפקטי נטול תנועה, מרחב בעל שימושי קרקע מגוונים, ואוכלוסייה בעלת מעורבות חברתית. עקרונות אלה מקבלים ביטוי במאפיינים הבאים (Aldous, 1995):

גודל: כפר עירוני חייב להיות מספיק קטן על מנת שיתקיימו בו התנאים הבאים:

- כל מקום בתוכו חייב להיות בטווח הליכה מל מקום אחר בתוכו;
- חייב לספק הזדמנות להיכרות בין תושביו ולו גם בראיה, בשם ובהשתייכות מרחבית.

כפר עירוני חייב להיות גדול מספיק על מנת שהוא יאפשר:

- קיום טווח פעילויות רחב;
- משיכה של פרטים וחברות בהיקף שיש בו לאפשר חיים ושגשוג כלכלי;
- כושר עמידה ועצמאות במקרה של "איום" חיצוני.

כפר עירוני חייב להיות בהיקף שיכלול:

- אוכלוסייה מקומית של עד 5,000 נפש;
- מתחם קרקעי סובב שיאפשר את קיומה הנפרד ככפר עירוני.

תמהיל שימושים: כפר עירוני חייב להכיל תמהיל שימושים ברמות הבאות:

- ברמת השכונה
- ברמת המבנן
- ברמת הרחוב
- ברמת הבניין הבודד

יכולת מירבית של קיום עצמי: כפר עירוני חייב להשיג את הרמה הגבוהה ביותר לקיום עצמי על ידי אספקה של:

- תמהיל מאוזן של שימושים;
- מספר מירבי של מקומות תעסוקה עבור שכבת האוכלוסייה העובדת, כולל יוממות אל מחוץ לכפר העירוני;
- סביבה שתאפשר למספר גדל והולך של תושבים לעבוד בהנאה וביעילות מהבית או מסמוך אליו.

אינטגרציה חברתית-כלכלית: כפר עירוני (בתפישתו המקורית) חייב לאפשר למגוון רחב של קבוצות מרמות רווחה והכנסה שונות להתגורר ולעבוד בסמיכות. לפיכך, הכפר העירוני חייב לאפשר צורות שונות של בעלות על נכסים נדל"ניים.

- צורת הבעלות על דור חייבת לכלול בעלות, שכירות, בעלות משותפת, ודיור לגימלאים (כולל מערך התמיכות הנחוצות).
- צורת הבעלות על נכסים עסקיים חייבת לכלול בעלות עצמית, החכרה, מערך רישוי מהיר לפתיחה וסגירה של עסקים.

תחבורה: על מנת שהכפר העירוני יציע סביבה אטרקטיבית, עליו לספק:

- קשרי תחבורה טובים עם המרחב הסובב אותו;
- אמצעים שיביאו לצמצום מירבי בשימוש של רכב פרטי בתוך הכפר ומחוצה לו;

- שרותי תחבורה ציבורית יעילים מלווים במנגנון ניהולי שיבטיח קדימות לאמצעי זה על כל אמצעי תחבורה אחר;
- נתיבים לרוכבי אופניים וקדימות להולכי רגל.

פיקוח ניהולי: הכפר העירוני חייב להישען על מערך ניהול מבוקר שיבטיח ויטפח את התפישה המונחת בבסיסו.

ה- New Urbanism

תנועה שהוקמה בצפון אמריקה (בסוף שנות ה- 80) בתגובה לתהליכי הפרבור העירוניים ולנטישת והזנחת הערים. הרעיונות שלה דומים בבסיסים לעקרונות הכפר העירוני, וקשורים בחיזוק השכונות בערים על-ידי יצירת מרחקי הליכה קצרים, מערכת תחבורה ציבורית מפותחת, ואינטגרציה מוצלחת בין שימושי קרקע ומגוון אוכלוסיות בשכונה. הרעיונות שלה דומים בבסיסים לעקרונות הכפר העירוני. הטענות הבסיסיות של תנועה זו קשורות לחיזוק השיתוף עם התושבים, ליצירת דיור "בהישג יד" ומגוון חברתי וכלכלי תוך שילוב שיקום וביסוס תשתיות פיזיות קהילתיות מתוך אמונה כעיצוב קהילתי יכול ליצור ולהשפיע על דגמים חברתיים שונים.

מיקומים אפשריים

מיקומים בהם נעשה נסיון להקים כפרים עירוניים כללו את הסוגים הבאים:

- אזורים עירוניים ריקים למחצה או בנויים המחייבים פינוי-בינוי
- אתרים בשולי העיר ובכלל זה מכלולים זנוחים של מוסדות ציבור
- אזורים מורשים לבניית שכונות חדשות.

אחת הדוגמאות המוצלחות לכפר עירוני שיושמה מחוץ לאנגליה הוא הכפר העירוני שיצרו בבוסטון סביב רחוב דדלי (Dudley Street Neighborhood Initiative – DSNI). הכפר משתרע על שטח של 2028 דונם וכולל גני משחקים לילדים, שבילי רכיבה על אופניים, בוסתן תפוחים, גנים קהילתיים, בתי קפה פתוחים, מזרקות, תכנית אומנויות, קונצרטים, מרכז מסחרי ושיקום נרחב של בתי מגורים (Andrews, 1997). הבינוי צמוד הקרקע התבסס על אי רצונם של התושבים להתגורר בבנייני קומות ורצונם "להכיר את שכניהם" (Walljasper, 1997). באנגליה קיימות שכונות רבות הנקראות "כפר עירוני" ומחקר חדש גילה כי יש בהם שונות רבה (Franklin, 2002) . במרבית המקרים, הכפר העירוני מהווה מקבץ אופורטיוניסטי של מאפיינים היוצרים יחד מרחב עירוני שעשוי, או שלא עשוי, להוות כפר עירוני, תלוי מי מיוצג בו, איך הוא "ארוז" ואיך בונים את תדמיתו. יש לזכור כי הכפר

העירוני אינו מספק בהכרח תנאי סביבה כפריים בתוך מרחב עירוני, נהפוך הוא; הוא מספק עירוב של שימושי קרקע ומהווה בעצם את המושג הקלאסי של שכונה עירונית בטרם נוסדו מרכזי הקניות הגדולים, הקניונים, ואזורי התעסוקה הכלל עירוניים. אולם, בניגוד למושג השכונה במובנה הסוציולוגי, הכפר העירוני מוגדר על ידי מעלותיו הפיזיות והאסתטיות ולא על ידי אורח החיים של תושביו. ההדגשה על המרכיבים הפיזיים הופכים אותו ליותר מוחשי ופחות אינטואיטיבי מאשר השכונה העירונית הקלאסית.

כפר המילניום

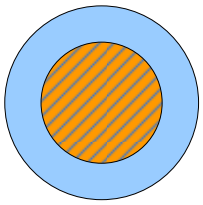
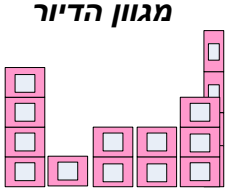
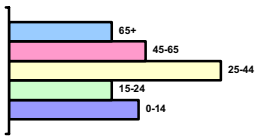
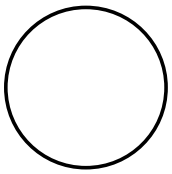
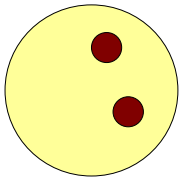
אחת הגרסאות של הכפר העירוני היא התכנית של כפר המילניום הנבנה בשני שלבים על גדות נהר התמזה, מדרום מזרח ללונדון (Barker, 2001). הכפר נבנה סביב אגם מלאכותי על שטח של כ- 290 דונם וכולל 1,079 יחידות מגורים בבנייה רוויה, 298 יחידות מגורים בבניה צמודת קרקע וכ- 5,000 מ"ר מסחר, לרבות בית מלון, מרכז קניות ומשרדים. שטח נרחב מוקדש לגנים ציבוריים ולמסוף תחבורה מהירה למרכז לונדון. החידוש העיקרי היא התפיסה הסביבתית בה נבנה האזור. תפיסה זו מקבלת ביטוי בחומרי הבנייה, בכיווני הצבת הבתים ביחס לשמש ולמערך הרוחות, במערכות הסולריות, במערכות המחזור, בחסכון באנרגיה ומים. לדוגמא, מי השטיפה בשירותים הם מי נגר הנאגרים ממרזבי הבתים. בניה ירוקה, איכות בניה גבוהה ועירוב שימושים מוגבל הם המייחדים העיקריים של כפר המילניום. בניגוד לכפר העירוני, אפשרויות התעסוקה במקום מוגבלות יותר ואין התייחסות למרקם העירוני הקודם. יחד עם זאת, הכפר יאפשר עירוב של סוגי בעלות לרבות בעלות מלאה, שכירות רגילה ושכירות בדמי מפתח במסגרתה שיעורי השכירות ינועו בין 25 ל- 75 אחוזים מערך הנכס. המבנים להשכרה ייבנו באותה רמה של המבנים למכירה מלאה, אולם הם ייבנו במקבצים קטנים בחגורה העוטפת את הכפר על מנת לאפשר לכידות חברתית ולהבטיח ניהול טוב יותר של הנכסים על ידי חברות ההשכרה. כיוון שכפר עירוני מבוסס על אוכלוסייה "תוססת", נדרש עירוב חברתי שימשוך תושבים מכל תחומי החיים. לשם כך, חמישית מיחידות המגורים הן "דירות בהישג יד" (Greenwich Millennium Village Ltd., 2000).

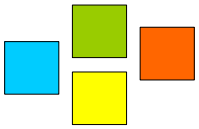
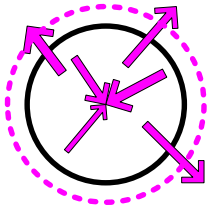
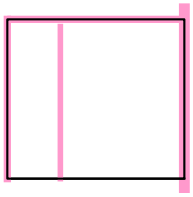
חלופה מרחבית זו מייצגת החייאה עירונית המבוססת על גישת התכנון הפרויקטאלי, תוך השענות על שוק דיור מוטה בנייה רוויה ועירוב מוגבל של שימושי קרקע. חלופה זו תואמת את מיקומה החוץ עירוני ובכך אין היא "שוברת" מרקמים עירוניים סובבים.

נספח 2 לפרק 14: מאפייני ומרכיבי החלופות

חלופה א' – שכונת מגורים משודרגת

מרכיבי ומאפייני החלופה

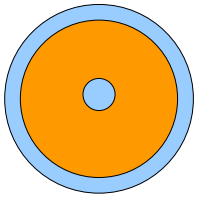
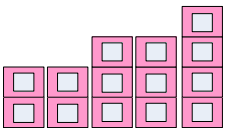
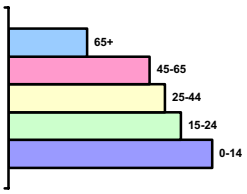
מרכיב/מאפיין	תאור
המרקם הבנוי 	אופי הבינוי והמרקם הפיזי יישמרו במסגרת חלופה זו. הבניה תהה ברובה בניה מעורבת בצפיפות בינונית בדומה לבניה הקיימת כיום. בשולי השכונה תתאפשר בניה מרקמית של עד 5 קומות. ככלל הבניה בחלופה זו לא תהה מובנת והשכונה תתאפיין בהעדר ארגון של מרקמי בינוי. בניה מרקמית (עד 5 קומות) בניה מעורבת בצפיפות בינונית
מגוון הדיור 	יישמר המגוון הקיים כיום: בנייה צמודת קרקע ובנייה רוויה עם דירות קטנות וגדולות. הבניה החדשה בשכונה תתאפשר במסגרת מימוש זכויות קיימות ושיפוץ של דירות קיימות.
אוכלוסייה 	דגש על שמירת הרכב האוכלוסייה הקיים, לרבות אוכלוסייה משפרת דיור וסביבת עבודה המגיעה מחוץ לעיר ומהגרת לתל-אביב (לרוב מדובר במשפחות צעירות עם ילדים או אוכלוסייה צעירה עובדת) כהמשך לקיים כיום. האוכלוסייה תהה מעורבת ומקבוצות גיל שונות, קבוצת הגיל הדומיננטית היא של 25-44.
מידת המופנמות 	מופנמות השכונה באה לידי ביטוי במבנה הפיזי (במרקם הבנוי) ובהיבט התפקודי. בחלופה זו תישאר שכונת שפירא כשכונה מופנמת, אך הדבר יבוא לידי ביטוי בעיקר במימד הפיזי, מבחינה תפקודית אפשר שמופנמות זו כלל לא תתקיים.
מוקדי מפגש 	מוקדי המפגש בחלופה זו מייצגים את המתחמים הפתוחים הקיימים בשכונה (ליד בי"ס שרשים וליד המתנ"ס). אין כל קשר בין מוקדים אלה ואין הם מצליחים להוות מוקד משיכה ומקור ליצירה ולהתהוות של אינטראקציות בין הקהילות השונות והאוכלוסייה ככלל.

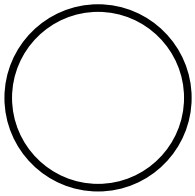
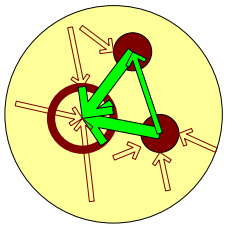
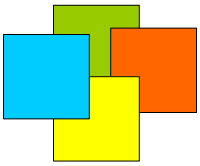
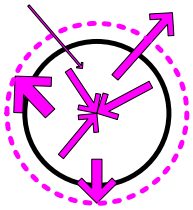
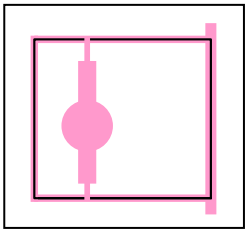
קהילתיות 	השכונה מאופיינת בריכוז של קהילות שונות (עובדים זרים, עולים חדשים, וותיקים וכו'), אך ללא כל קשר בניהן. במסגרת חלופה זו יש לפעול לחיזוק והגברת פעילות קהילתית עבור האוכלוסייה המתגוררת בשכונה, כמו כן יצירת סביבה תומכת לחלשים.
מאפיינים כלכליים  *קשרים תעסוקתיים*  *מערך המסחר*	המאפיינים הכלכליים של האוכלוסייה יישארו כמות שהם כיום עם שיפור קל בעיקר בתחום ההכנסה והעיסוק. מרבית האוכלוסייה העובדת כוללת פועלים מקצועיים ובלתי מקצועיים והכנסתם סביב ואו מתחת לממוצע הארצי. הרמה הכלכלית של האוכלוסייה תהה נמוכה כמו כן גם רמת המינוע, ככלל תתאפיין השכונה ברמת הכנסה ועיסוק הומוגניים. מקורות התעסוקה של תושבי השכונה ימצאו בשכונה עצמה, בסביבה הקרובה או במקומות אחרים בעיר. הפעילות המסחרית תשמר במתכונת הקיימת ותישאר על בסיס מקומי. מעטפת השכונה חדירה לעסקים בעלי אופי שונה אשר צפויים לגלוש מאזור התחנה המרכזית, ובמיוחד בצד המזרחי של השכונה הגובל עם המרכז המסחרי הראשי המתהווה לאורך נתיבי איילון.
שירותי ציבור ושטחים פתוחים	אספקת שירותי הציבור בהתאם למכסה נורמטיבית מקובלת עבור האוכלוסייה המתגוררת בשכונה. שיפוץ פיזי של מוסדות קיימים וכן מתן תמיכה תקציבית שתאפשר המשך קיומם ברמה נאותה. הרצועה הירוקה לאורך רחוב חכמי ישראל תשמש במסגרת חלופה זו כציר ירוק עבור רוכבי אופניים והולכי רגל. ציר זה מקשר את השכונה בין מערב למזרח. השטחים הפתוחים המשמעותיים יתקיימו בסמוך לשני המוקדים הקיימים (סמוך לבי"ס שרשים, ולמתנ"ס).

תמונות להמחשת החלופה

חלופה ב' – כפר עירוני

מרכיבי ומאפייני החלופה

המרקם הבנוי 	חלקה היחסי של הבניה הנמוכה *יקטן במעט* ותוספות הבניה ועיבוי המתחמים יעשו תוך שמירה על אופי המרקם הבנוי בשכונה, אך עם זאת מרבית השכונה תהה בבניה מרקמית נמוכה (עד 3 קומות). בניה מרקמית של עד 5 קומות תתאפשר ברצועות צרות בשולי השכונה וכן ברחוב המסחרי הראשי (רח' מסילת ישרים) בחזית הרחוב, להדגשת הציר והמוקד שבמרכזו בקומות התחתונות תתאפשר פעילות מסחרית ואילו הקומות העליונות ישמשו למגורים. חלופה זאת תאפשר המרת זכויות לגבוה לזכויות לרחוב ויתקבל שינוי בפרישת אחוזי הבניה. בהקשר הכלל עירוני הצפיפות נמוכה יחסית, אך גבוה במקצת בהשוואה לשכונת המגורים המשודרגת.
מגוון הדיור 	באזורים בהם תתאפשר בניה מרקמית נמוכה היצע הדיור יאופיין בדירות גדולות יחסית ומרווחות בצפיפות נמוכה (בנייה צמודת קרקע, קטוג'ים טוריים וכדומה). באזורים בהם תותר בניה מעורבת עד 5 קומות יורחב המגוון הדיורי גם לדירות קטנות יחסית בהשוואה לדירות שיהיו בבניה המרקמית הנמוכה. ככלל שואפת החלופה להציע מגוון דיור עבור מגוון אוכלוסיות, ויחד עם זאת לאפשר באזורים שונים בשכונה עלייה ברווחת הדיור ובסטנדרט חדש שלא קיים כיום בשכונה.
אוכלוסייה 	הרכב האוכלוסייה בחלופה זו הוא המגוון ביותר. בשכונה אוכלוסייה מכל הגילאים מצעירים ועד קשישים. חלקן של קבוצות הגיל יחסי ומותאם לפרמידת גילים המאפיינת שכונה עם הרכב אוכלוסייה מגוון, שבבסיסה הרחב אוכלוסיית הילדים וככל שעולים עם הגיל הפרמידה הולכת ומצטמצמת ושומרת על יחסיות בין קבוצות גיל של האוכלוסייה.

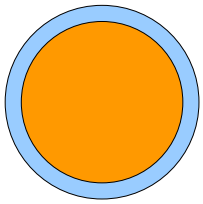
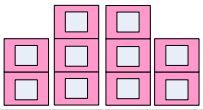
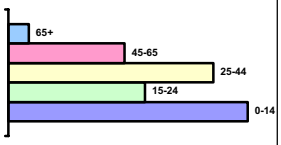
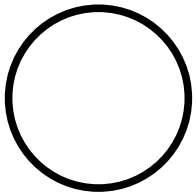
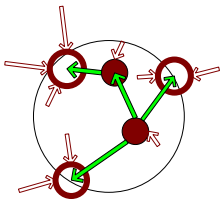
מידת המופנמות 	המופנמות בחלופה נשמרת ואף מתחזקת. מופנמות זו מושפעת מהמרקם הבנוי של השכונה ומתפקודה. המימד התפקודי בה מתחזק בכך שקיימים בה עירוב שימושים והמוקדים הפנימיים בה מודגשים ומקושרים בניהם ומאפשרים אינטראקציה בין הקהילות השונות המתגוררות בשכונה. השכונה מתכנסת פנימה מבחינת הפעילויות בה, על אף העובדה שקיימת יציאה החוצה בעיקר לצורכי עבודה.
מוקדי מפגש 	עוצמת החלופה ויתרונה היחסי הוא במוקדי המפגש הקיימים בשכונה ובקשר הקיים בניהם. נוסף לשני המוקדים הקיימים יוקם מוקד חדש (מרחב ציבורי חדש) גדול יותר שיהווה את מרכז השכונה, סביבו יתהווה מרבית הפעילויות בשכונה (לרבות פעילות מסחרית ושירותי ציבור). המוקדים יקושרו בניהם באמצעות רשת צירים ירוקה עם דגש להולכי רגל ורוכבי אופניים. המוקד המרכזי החדש ישרת את כלל אוכלוסיית השכונה ואילו המוקדים הקטנים (הקיימים) יספקו שירות לסביבתם הקרובה.
קהילתיות 	חיזוק הקהילתיות, יצירה ועידוד של פעילות קהילתית משותפת לאוכלוסיות השונות והעשרה הדדית בניהן. המבנה הפיזי של הכפר העירוני על מתחמיו השונים ומערך הקשרים בניהם, לרבות מוקדי הפעילות בו יעודדו חיזוק הקשר בין האוכלוסיות בשכונה והגברת מוטיב הקהילתיות.
מאפיינים כלכליים  *קשרים תעסוקתיים*  *מערך המסחר*	מרבית אוכלוסיית השכונה תהיה מהמעמד הנמוך עד הבינוני-גבוה . כמו כן חלקה היחסי של אוכלוסיית המעמד הבינוני יגדל על-ידי קליטת משפחות בגיל העבודה, בשל יצירת הזדמנויות לקליטת אוכלוסייה מהמעמד הבינוני ומעלה (דירות גדולות ומרווחות, אפשרות לבנייה צמודת קרקע וכו'). משלח היד של אוכלוסיית המקום מגוון ומותאם למרחב הבחירה התעסוקתי העירוני. מרבית הדירות בשכונה יהיו דירות בבעלות ורמת המינוע תעלה. היצע התעסוקות בשכונה יגדל ויאפשר לחלק מאוכלוסיית השכונה לעבוד בתחומה, אך יחד עם זאת חלק מהתושבים יעבדו מחוץ לשכונה במעגל התעסוקות הסובב את השכונה ועוד מעבר לו. הפעילות המסחרית תתחזק גם בשולי השכונה ממזרח בסמיכות למע"ר של תל-אביב, אך במיוחד בלב השכונה סביב המרחב הציבורי החדש של השכונה ולאורך קטעים מרחוב מסילת ישרים. רחוב מסילת ישרים ישמש כציר עורקי

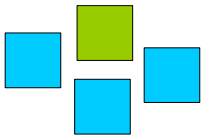
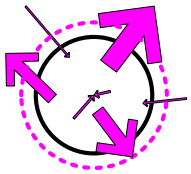
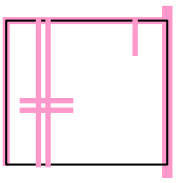
	פעיל ומאופיין במיוחד בעירוב שימושים ובריכוז הפעילות השכונתית.
שירותי ציבור ושטחים פתוחים	שדרוג שירותי הציבור הקיימים בשכונה הן ברמה הפיזית והן בתוכן ובמהות. שיפוץ והרחבה של מוסדות קיימים והקמת מוסדות נוספים. חיזוק שירותי החינוך בשכונה כמקור לאטרקטיביות השכונה ולמשיכת אוכלוסייה צעירה. סביב שלושת המוקדים יטופחו שטחים פתוחים לרווחת הציבור, הקשר ביניהם יאופיין ברצועה ירוקה להולכי רגל ורוכבי אופניים.

תמונות להמחשת החלופה

חלופה ג' – פרבר פנים עירוני

מרכיבי ומאפייני החלופה

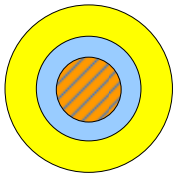
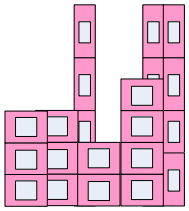
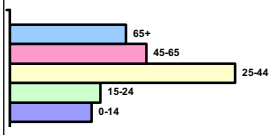
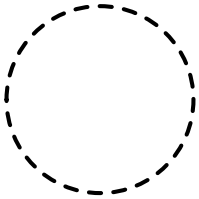
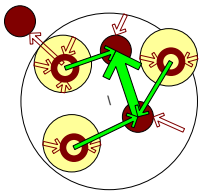
המרקם הבנוי 	מרבית הבניה בחלופה זו תהה בניה מרקמית נמוכה (עד 3 קומות) ורק בשולי השכונה תתאפשר בנייה מרקמית גבוה יותר (עד 5 קומות). מרקם זה דומה באופיו לפרבר המאופיין מבנים נמוכים ובצפיפות בינוי נמוכה. בניה מרקמית נמוכה (עד 3 קומות) בניה מרקמית (עד 5 קומות)
מגוון הדיור 	הבניה בחלופה זו חד גונית בהשוואה לחלופות האחרות. גודל הדירות מצומצם עם נטייה לדירות מרווחות וגדולות. רווחת הדיור בחלופה זו גבוהה במיוחד.
אוכלוסייה 	אוכלוסיית השכונה תהה ברובה של משפחות עם ילדים בשל רווחת הדיור ותנאי המגורים המתאימים במיוחד למשפחות עם ילדים. הדבר ישפיע על ההרכב הגילאי בשכונה כך שתאופיין בריבוי ילדים ובמיעוט קשישים, שלא ימצאו מקומם בשכונה כיוון שישתנה בה המגוון הדיור ואופי השירותים.
מידת המופנמות 	בדומה לחלופת הכפר העירוני תתחזק מופנמות השכונה , אך במקרה זה נוכח המרקם הבנוי ופחות בשל המערך התפקודי. השכונה תתאפיין בבניה נמוכה ובצפיפות נמוכה בהשוואה למרחב הבנוי הסובב אותה, המאופיין באינטנסיביות הן בבינוי למגורים והן במרחב הפעילויות וההתרחשויות. השכונה נבדלת באופייה הפיזי והתפקודי ובשל כך תהה מופנמת ומנותקת במידת מה מהמרחב הסובב אתה.
מוקדי מפגש 	מוקדי המפגש בתוך השכונה הינם המוקדים הקיימים כיום (ליד בי"ס שרשים והמתנ"ס), במסגרת חלופה זו יתאפשר קשר בין המוקדים הללו. נוסף לכך יוקמו מוקדי פעילות במעטפת של השכונה המקשרים אותה אל הישויות הסמוכות לה. יתקיים קשר בדמות ציר ירוק של הולכי רגל ורוכבי אופניים בין המוקדים בשכונה למוקדים החדשים שיוקמו בשוליה.

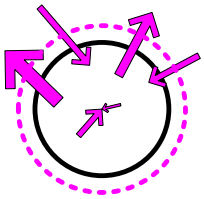
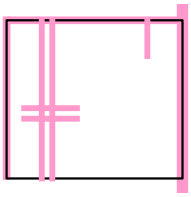
קהילתיות 	בשונה מהחלופות האחרות האוכלוסייה בחלופה זו מייצגת הומוגניות קהילתית. מרבית האוכלוסייה המתגוררת בשכונה מחתך חברתי-כלכלי דומה. כיוון שהשכונה מיועדת בעיקר למגורים ומרבית הפעילות התפקודית מתבצעת מחוצה לה המרכיב הקהילתי בה חלש ובמידה מסוימת לא קיים.
מאפיינים כלכליים  *קשר תעסוקתי*  *מערך המסחר*	האוכלוסייה החדשה תהה ברובה אוכלוסייה בעלת יכולות כלכליות בינוניות עד גבוהות בהשוואה לאוכלוסייה הותיקה בשכונה. כמו כן צפוי כי יעלה חלקה היחסי של האוכלוסייה המשכילה בשכונה ובעלי המקצועות החופשיים. חלופה זו תחזק מגמה של בעלות על הדיור בעיקר באזורים בהם תשמר בניה מרקמית נמוכה. עיקר הקשרים התעסוקתיים יהיו אל מחוץ לשכונה במעטפת הקרובה ומעבר לה. הפעילות המסחרית תתקיים בשולי השכונה בממשק המשותף לשכונות הסמוכות ועוצמתה בתוך השכונה תחלש.
שירותי ציבור ושטחים פתוחים	היצע שירותי הציבור בשכונה מצומצם מאוד ומסתכם בשירותי חינוך המחייבים קרבה לאזור מגורים (בעיקר מעונות וגני ילדים). יתר השירותים ימוקמו בשולי השכונה ומחוצה לה בשכונות הסמוכות. השטחים הפתוחים בשכונה יודגשו בעיקר במסגרת שבילי הליכה ברגל המקשרים בין המוקדים הקיימים בשכונה והמוקדים שייווצרו בשוליים שלה.

תמונות להמחשת החלופה

חלופה ד' – שכונה עירונית מעורבת

מרכיבי ומאפייני החלופה

מרקם בנוי 	המרקם הבנוי בחלופה זו ישתנה השוליים הרחבים של השכונה יאופיינו בבניה מעורבת בצפיפות גבוהה ובליבה תתאפשר בניה מרקמית (עד 5 קומות) ובמתחמים מסוימים אף תהה בניה מעורבת בצפיפות נמוכה שתשמור במידת מה על האופי הקיים כיום בשכונה.
מגוון הדיור 	מגוון הדיור בחלופה זו הוא רחב ביותר וצפיפות המגורים בו גבוהה בהשוואה לחלופות האחרות. ניתן למצוא בשכונה סוגי רבים של מבנים ובתים, מבניה צמודת קרקע ועד בניה רוויה בצפיפות גבוהה.
אוכלוסייה 	הרכב האוכלוסייה בחלופה זו דומה להרכב הכלל עירוני. בשכונה זו אומנם ישנם ילדים אך חלקם היחסי קטן, עם זאת חלקה היחסי של האוכלוסייה הקשישה גדל והאוכלוסייה הדומיננטית היא אוכלוסיית גיל הביניים. מגוון הדיור המוצע בשכונה מאפשר למגוון אוכלוסיות להתגורר בה.
מידת המופנמות 	המופנמות בחלופה זו רופפת, הן מבחינת המרקם הבנוי והן מבחינה תפקודית. המרקם הבנוי משתנה והופך להיות גבוה וצפוף יותר ודומה יותר ויותר לסביבה, כך גם המבנה התפקודי של השכונה הפורץ החוצה ומחזק קשריו עם המערך התפקודי הכלל עירוני ומאבד מאופיו בפנימי והשכונתי.
מוקדי מפגש 	מוקדי המפגש בשכונה הגדולים בשכונה יהיו אלה הקיימים בה כיום, נוסף להם יוקמו מוקדי קטנים נוספים על בסיס תת שכונתי, חלקם יוקמו בתוך השכונה וחלק בשוליים. הקשר הדומיננטי יתקיים בין שני המוקדים הגדולים ואילו המוקדים הקטנים ישרתו בעיקר את האוכלוסייה הקרובה אליהם במתחם המגורים בו יוקמו. השכונה תקיים קשרים גם עם מוקדים מחוצה לה.
קהילתיות	בחלופה זו לא תתקיים קהילתיות ברמה הכלל שכונתית. אפשר שתתקיים מידה מסוימת של קהילתיות סביב מתחמי מגורים בשכונה. הקהילתיות תתאפשר בקרב קבוצות אוכלוסייה זהות בהתאם למוקדי המפגש שיעמדו לרשותם (קשישים, תלמידים וכו').

מאפיינים כלכליים  *קשרים תעסוקתיים*  *מערך המסחר*	האוכלוסייה החדשה תהה ברובה אוכלוסייה בעלת יכולות כלכליות משופרות בהשוואה לאוכלוסייה הותיקה בשכונה, כמו כן צפוי גיוון רב במשלח היד של התושבים ותהה ניידות מוגברת למקורות תעסוקה בשכונה ומחוצה לה. חלופה זו תשנה במעט את הרכב בעלות הדיור, כך ששיעור הדירות השכורות בה יעלה. מבחינה תעסוקתית מרבית תושבי השכונה ימצאו מקורות תעסוקה מחוצה לה, אך יחד עם זאת חלק מהתושבים יעבדו בשכונה ואף חלק מהעובדים בה יגיעו אליה מבחוץ (מתל-אביב וסביבתה). זאת כיוון שהשכונה נפתחת כלפי חוץ ומקיימת קשרים תפקודיים מלאים עם המערכות הסובבות אותה. מערך המסחר יתקיים בתוך השכונה בעיקר לאורך רחוב מסילת ישרים וכן בקטע המערבי של שדרות חכמי ישראל. הפעילות המסחרית תתחזק בשוליים המזרחיים של השכונה בסמיכות לנתיבי איילון ולמע"ר המתהווה.
שירותי ציבור ושטחים פתוחים	היצע שירותי ציבור רחב ומגוון, כמו כן מכסת השירותים בתחומים השונים תגדל (בשל תוספת האוכלוסייה) ובכך ניתן יהיה להוסיף מתקני ציבור לרווחת התושבים. הגברת צפיפות הבינוי תאפשר פינוי חללים ותוספת שטחים פתוחים.

תמונות להמחשת החלופה

נספח 3 לפרק *14*: הערכת חלופות

כללי

תהליך הערכת החלופות לפיתוח השכונה התקיים במסגרת סדנא אליה הוזמנו תושבי השכונה ובעלי עניין, ואכן בתאריך ה- 03.05.04 התקיימה במתנ"ס שכונת שפירא סדנא ציבורית להערכת חלופות מוצעות לפיתוח השכונה. סדנא זו הינה שלישית בסדרת המפגשים הציבוריים המתקיימים במסגרת הכנת תכנית האב לשכונה. בסדנא נכחו 33 תושבים ובעלי עניין והיא פעלה במתכונת הבאה:

1. ***בשלב הראשון*** התכנסו כל המשתתפים לשם חשיפה והכרות עם החלופות המוצעות
2. ***בשלב השני*** התחלקו המשתתפים לשתי קבוצות עבודה בהן התקיים תהליך הערכת החלופות. תהליך ההערכה כלל שני שלבים: האחד מתייחס להערכת היתרונות והחסרונות של כל חלופה וחלופה, והשני מתייחס למידת התאמת החלופות למטרות והיעדים שהותוו במסגרת תהליך התכנון.
3. ***בשלב השלישי*** התאחדו קבוצות העבודה והתכנסו בשנית לסיכום הפעילות שהתבצעה בקבוצות העבודה. בתום הצגת הדברים קיבל כל משתתף 8 מדבקות אדומות (2 מדבקות לכל חלופה) והתבקש לנקד את החלופות עם המדבקות שקיבל על-פי העדפתו ובחירתו הסובייקטיבית.

תוצאות שלבי הסדנא וריכוז החלופות והערכתן מוצגת להלן.

יתרונות וחסרונות החלופות

משתתפי הסדנא התבקשו להביע דעתם בעניין היתרונות והחסרונות של ארבעת החלופות שהוצגו בפניהם כחלופות אפשריות לפיתוח השכונה. לוח 1 מציג ריכוז היתרונות והחסרונות של החלופות כפי שעלו בסדנא. הדיון ביתרונות ובחסרונות של כל חלופה מסייע לציבור ללמוד ולהכיר את החלופות המוצעות ואת משמעותן והוא מהווה שלב מקדים בתהליך הערכת החלופות.

לוח 1 חלופות לפיתוח שכונת שפירא-יתרונות וחסרונות.

חלופה א'	**יתרונות**	**חסרונות**
חלופה א' – שכונת מגורים משודרגת		
קבוצה מס' 1	זמן יישום קצר השינוי בשכונה לא יהיה רדיקלי – יהיה מתון אין עידוד לג'נטריפיקציה	טיפול קוסמטי אין בלימת מגמות קיימות תהיה בניה גבוהה אין מענה לקהילתיות ולמאפיינים אחרים
קבוצה מס' 2	פיתוח הקיים העדר תלות בגורמים חיצוניים לצורך התארגנות שמירה על צביון השכונה שמירה על קהילתיות מצב מוכר ובטוח	תלות בעירייה נתון בידי יזמים בעלי אינטרסים אישיים צרים העדר יציבות חברתית וקהילתית השפעות חיצוניות שליליות כניעה לתהליכים דמוגרפים טבעיים אין טיפול יסודי בבעיות
חלופה ב' – הכפר העירוני		
קבוצה מס' 1	שמירה על שכונתיות טיפול מעמיק יותר בפתרון בעיות קיימות קהילתיות גיוון חברתי וחזותי יותר תעסוקה פנימית	פעולה ארגונית מסיבית הגדלת צפיפות בעיות חניה בפוטנציה
קבוצה מס' 2	קיום מקום בילוי שכונתי (אינטימי) שמירה יחסית על מרקם בנוי אוכלוסייה מעורבת מעורבות חברתית/תרבותית אינטימיות יחסית שיפור יחסי באיכות הסביבה שטחים פרטיים ירוקים יותר הכוונה, ניהול, ארגון	תלות בגורמים מארגנים מגוון הצפיפות אינו מוגדר וחד משמעי. דגם פיתוח שלא נוסה מעולם בארץ שכונה סטרילית כרוך בהרס מבנים קיימים

חלופה ג' – פרבר פנים עירוני		
קבוצה מס' 1	בניה נמוכה ופחות צפופה	ג'נטריפיקציה ירידה בקהילתיות וברב תרבותיות
קבוצה מס' 2	שמירה על מרקם בנוי אינטימיות יחסית שיפור באיכות הסביבה שטחים פרטיים ירוקים יותר הרחבת מלאי הדיור למשפחות שכונה "אוהבת ילדים" מתבסס על מרכזים מסחריים קיימים	מלאי דיורי הומוגני העדר גיוון באוכלוסייה שכונה המיועדת בעיקר לשינה
חלופה ד' – שכונה עירונית מעורבת		
קבוצה מס' 1		רמת סיכון גבוהה-אין לצפות מראש את התוצאה עידוד יזמים חיצוניים בניה גבוהה הרס המרקם הבנוי איבוד זהות השכונה
קבוצה מס' 2	מנוף לפיתוח השכונה באמצעות יזמים כניסת אוכלוסייה חדשה עיבוי השכונה בתחומים השונים (שירותים, אוכלוסייה, וכדומה), יתרון לגודל מרקם אורבני תוסס יהפוך לחלק אינטגרלי מהעיר כדאיות כלכלית	נתונה ליזמים (ראה מקרה בת-ים וחולון). איבוד מוחלט של צביון השכונה בניה לגובה ללא בקרה ושליטה חדירת השפעות חיצוניות שליליות לא יינתן טיפול למפגעים הקיימים בשכונה אין טיפול בבעיות הקיימות השכונה

מידת השגת המטרות והיעדים

אחד הנדבכים החשובים בבחינת החלופות ובהערכתן קשור במידה בה עונה כל חלופה על המטרות והיעדים שהוגדרו בתכנית האב (במסגרת סדנא ציבורית). חלופה המקדמת יותר מטרות ויעדים היא באופן תיאורטי חלופה טובה יותר לפיתוח השכונה ויש בה כדי לענות על שאיפות התושבים מהשכונה בתחומים השונים. במסגרת זו התבקשו משתתפי הסדנא להעריך מה היא מידת השגת המטרות והיעדים בכל אחת מהחלופות המוצעות. הדרך בה התבצעה הערכה הייתה באמצעות טבלה לפיה בכל חלופה יש לציין האם היא תרמה להשגת

המטרה/היעד (סימן +), פגעה בהשגת המטרה/היעד (-) או אינה רלוונטית להשגת המטרה/היעד (נספח 1מציג את הטבלת העבודה ששמשה את חברי הסדנא), סיכום הציונים בשלב זה היה על-ידי ספירת הסימנים שהתקבלו על-ידי המשתתפים בכל אחד מהמטרות והיעדים. לוח 2 מציג ריכוז הציונים כפי שהתקבלו בשלב הערכה זה. בהשוואת הציונים שהתקבלו בקריטריון המתייחס לחלופה התורמת להשגת המטרה/היעד (סימן +) נראה כי החלופה שקיבלה את הציון הגבוהה ביותר היא חלופה ב'- הכפר העירוני.

לוח 2. מידת השגת המטרות והיעדים – ריכוז ציונים.

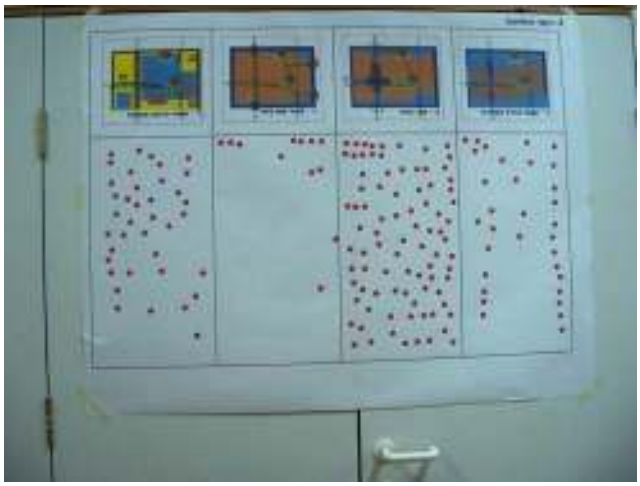
	חלופה א'			חלופה ב'			חלופה ג'			חלופה ד'		
	(+)	(-)	(0)	(+)	(-)	(0)	(+)	(-)	(0)	(+)	(-)	(0)
קבוצה מס' 1	51	10	26	97	6	1	87	12	5	29	52	9
קבוצה מס' 2	30	30	5	55	8	1	20	20	16	25	16	7
סה"כ	81	40	31	152	14	2	107	32	21	54	68	16

ניקוד החלופות

בשלב השלישי בתהליך הערכת החלופות התבקשו המשתתפים , כאמור, לנקד את החלופות השונות על-פי העדפותיהם. כל משתתף קיבל 8 נקודות (באופן יחסי 2 נקודות לחלופה) והיה עליו לפרוש את הנקודות בין החלופות בהתאם העדפותיו (אפשר להעניק את הניקוד כולו לחלופה אחת או לפרוש את הניקוד למספר חלופות). לוח 3 מציג את ריכוז הנקודות שקיבלה כל חלופה.

לוח 3. חלופות לפיתוח שכונת שפירא – ניקוד החלופות.

	ניקוד
חלופה א'	32
חלופה ב'	86
חלופה ג'	12
חלופה ד'	38



5.5 • החלופה הנבחרת

היתרונות והחסרונות המוצגים לעיל מהווים חומר רקע וגיבוי במסגרת תהליך הערכת החלופות וכן בהבנה איך מתייחס הציבור אל כל אחת מהן. הערכה מספרית מתאפשרת רק על-ידי הציונים שהתקבלו בבחינת השגת המטרות והיעדים ובניקוד הכללי של החלופות, בהתאם לזאת נראה כי ***חלופה ב'*** – ***הכפר העירוני*** קיבלה את הציון הגבוה ביותר בין כל החלופות ועל כן היא ***החלופה הנבחרת*** לפיתוח שכונת שפירא (ראה לוח 4).

לוח 4. ריכוז הציונים של החלופות.

	מידת השגת המטרות/היעדים	ניקוד החלופות	ציון כולל
חלופה א'	41	32	73
חלופה ב'	138	86	**224**
חלופה ג'	75	12	63
חלופה ד'	-14	38	24

*כולל את מידת השגת המטרות והיעדים והניקוד שהתקבל)

***נספח 1 לפרק 15*: ניצול מיטבי של שטחי הציבור בשכונת שפירא**
מתוך נייר עבודה שהוגש לעיריה (ינואר 2005), המהווה הצעה לניצול מיטבי של שטח פתוח ושטח למוסדות ציבור

1. כללי

המסמך הנוכחי מתייחס למורכבות בעיית השטחים הציבוריים בשכונת שפירא, הוא כולל התייחסות למצב השטחים הציבוריים הסטטוטוריים בשכונה ולדרישות להמשך תכנון ולהתאמת הצרכים עבור השכונה על-פי תכנונה העתידי. תכנית האב לשכונת שפירא מאפשרת תוספת לא מבוטלת של יחידות דיור ועל כן קיימת חשיבות רבה לשמור על השטחים הציבוריים הקיימים ואף לבדוק אפשרות להרחיבם.

2. פרישת השטחים הציבוריים בשכונה

ניתוח מצב השטחים הציבוריים בשכונת שפירא מלמד על קיומו של פער ,בחלק מהשטחים הציבוריים, בין מעמדו הסטטוטורי של השטח הציבורי על –פי חוק (במסגרת תב"ע מאושרת) ובין המצב הקיים בפועל באותם שטחים. המטרה היא לאתר שטחים אלה ולבחון את היעוד העתידי על-פי תכנית האב וצרכיה. בהתאם לזאת ניתן לחלק את שטחי הציבור בשכונה ל-6 קטגוריות עיקריות, כמפורט להלן:

A – שטח ציבורי ושימוש ציבורי שיש לשמרו.

שטחים אלה הוגדרו סטטוטורית כשטחים ציבורים אם למטרת הקמת מבני ציבור ואם כשטח פתוח ושימושם כיום הוא אכן למטרות אלה. יש להקפיד לשמור שטחים אלה על-פי שימושם הנוכחי גם בעתיד. תחת קטגוריה זו נמצאים מרבית השטחים הציבוריים של השכונה. יש לציין כי מבין השטחים הללו רק שני אזורים מצוינים כשטח ציבורי סטטוטורית ואינם מתפקדים ככאלה,והם: החלק הדרומי של פלקיריה (A8 באיור 1) שבחלקו פנוי ומיועד לשטח ציבורי יש לנצל מעמדו של שטח זה (פנוי ומיועד סטטוטורית לציבור) ולקדם בו שימוש (אם כמבנה ואם כשטח פתוח) לטובת הציבור. בנוסף קטעים מרצועת הירק הנמצאת בחלקו הדרומי של רחוב חכמי ישראל (A12 באיור 1).

B – שטח ציבורי (סטטוטורי) בשימוש אחר (מגורים)

שטחים אלה הוגדרו סטטוטורית כשטחים ציבוריים ובפועל תפוסים על-ידי מבנים המיועדים לשימושים אחרים (מרביתם למגורים). בשטחים אלה יש לממש את ההפקעה המתאפשרת מתוקף התכנית המגדירה שטח זה כשטח ציבורי עבור תושבי השכונה.

C – שטח ציבורי (סטטוטורי) לניצול מיטבי

שטחים אלה הוגדרו סטטוטורית כשטחים ציבוריים ובמרבית המקרים מתפקדים כך, אך דרושה הסדרה של המבנים והשימושים המצויים בם. כך למשל שטח (C1 ו- C2 באיור 1 להלן) המצויים דרומית לבית ספר שרשים, מוגדרים כשטחים ציבוריים ובשטח בנויים מספר מבני ציבור אשר מצבם הפיזי אינו ראוי או שהבניה מפוזרת ואינה מאפשרת ניצול טוב של השטח. חשוב לתכנן שטחים אלה מחדש ולהסדיר את המבנים והשימושים הציבוריים בהם בצורה טובה ויעילה.

D – שטח ציבורי (סטטוטורי) שייעודו יתעדכן במסגרת תכנון מפורט

שטחים אלה הוגדרו סטטוטורית כשטחים ציבוריים (האחד כשטח פתוח והשני למבני ציבור). בשל העובדה כי המתחם בו הם ממוקמים (פרדס קטן) נמצא בתהליכי תכנון, ייעודם הסופי יקבע במסגרת התכנון המפורט של המתחם.

E – שטחים שאינם סטטוטורים ומתפקדים כשטח ציבורי

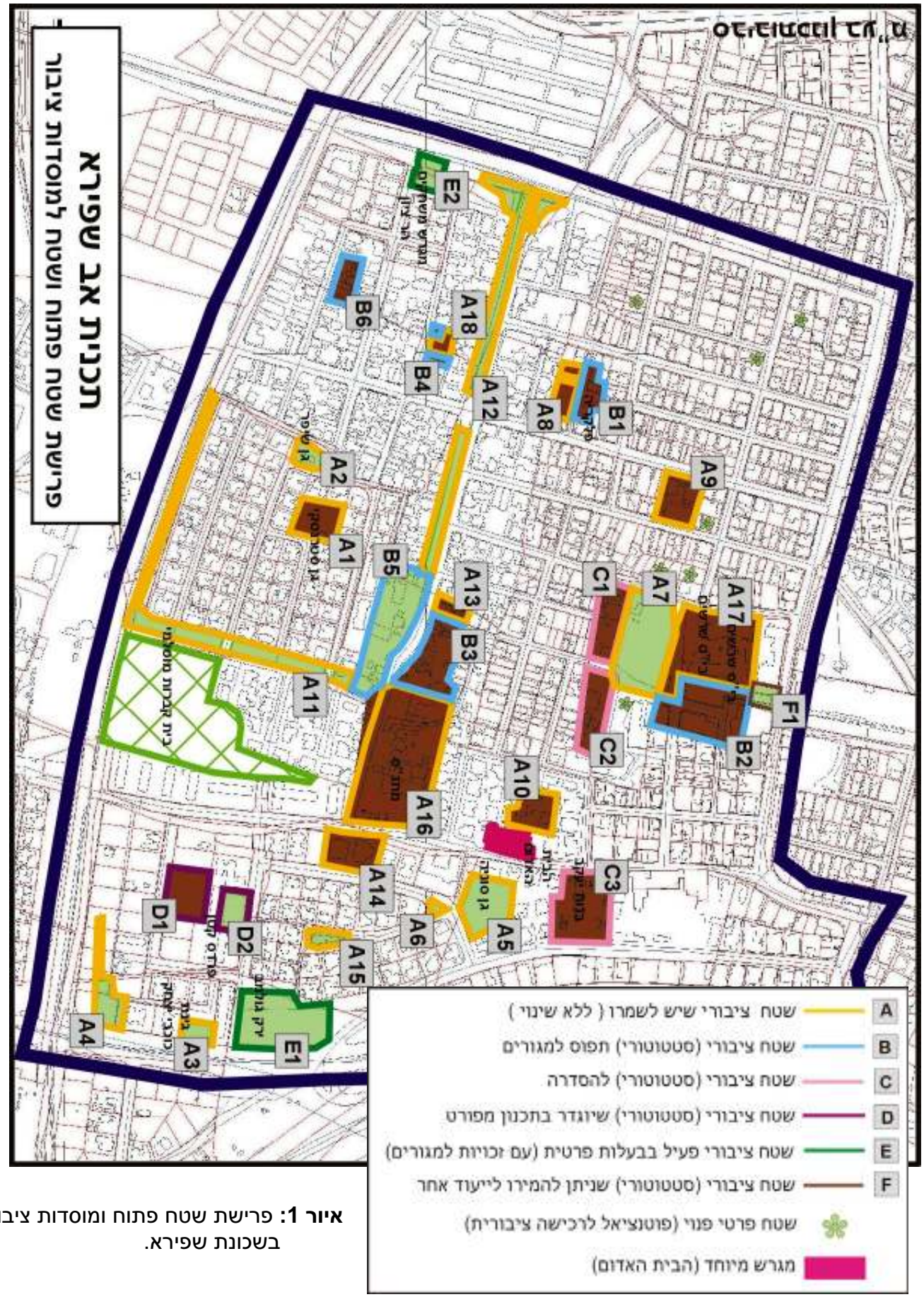
שטח זה מיועד סטטוטורית למגורים, אך בפועל משמש כשטח פתוח, גן ציבורי פעיל ומבוקש לטובת תושבי השכונה. בשל מיקומו בסמיכות לדרך השריון ולעורק תחבורה ראשי , יש להניח כי קיים קושי במימוש הייעוד המקורי שנקבע לו למגורים, מומלץ לנקוט בצעדים הנדרשים כדי להמשיך ולהחזיק במתחם זה כשטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים.

F – שטח ציבורי (סטטוטורי) שניתן להמירו לייעוד אחר

שטח זה מוגדר סטטוטורית כשטח פתוח, אך בשל מיקומו בשולי השכונה בחזית המסחרית הפונה אל התחנה המרכזית רצוי לשנות ייעודו בהתאם למוצע לאורך הרחוב (רחוב מסחרי) ואין צורך להפקיעו.

נוסף לאזורים שהוגדרו עד כה יש להתייחס אל ***מבנה הבית האדום*** המצוי בחלקה המזרחי של השכונה בין רחוב אבודרהם ממערב וישראל מסלט ממזרח, כמבנה בו יותרו שימושים מעורבים, כמו: שימושי מסחר ושימושים ציבוריים לרווחת תושבי השכונה והסביבה. יש לבחון מעמדו הסטטוטורי של מבנה זה לאור כוונות הפיתוח העתידיות והמשמעות הנגזרת בתחום זכויות הבינוי, השימוש/הייעוד המותר וכדומה.

בנוסף אותרו בשכונה ***מגרשים פנויים*** שרובם בבעלות פרטית, אשר אינם מיועדים סטטוטורית לשירותי ציבור ומהווים (בחלקם) פוטנציאל לרכישה לטובת שטח ציבורי עבור תושבי השכונה. פרישת המתחמים המתוארים לעיל מוצגת באיור1 להלן



איור 1: פרישת שטח פתוח ומוסדות ציבור בשכונת שפירא.

***נספח2 לפרק 15*: שיתוף הציבור באמצעות האינטרנט.**

בנוסף למהלך שיתוף הציבור המתקיים בשכונה בהתאם לשיטות המסורתיות המקובלות שולב במסגרת הכנת תכנית האב אמצעי נוסף של שיתוף באמצעות האינטרנט. אמצעי זה מכונה בעגה המקצועית – "שיתוף באמצעות שימוש במערכת PPGIS על ה-WEB". זהו למעשה שיתוף ציבור באמצעות מערכות מידע גיאוגרפית מקוונות, Public Participation Geographic Information Systems (PPGIS) על גבי רשת האינטרנט, (WEB). זהו ניסיון ראשון מסוגו בארץ, והוא מתבצע במסגרת מחקר אקדמאי הבוחן אמצעי נוסף בשיתוף הציבור בתכנון. במסגרת זו חשוף כלל הציבור למידע אודות השכונה (הקיים באתר האינטרנט) וכמו כן עומדת בפניו האפשרות להגיב, למלא שאלונים הבוחנים עמדותיו אודות השכונה ולהצביע.