

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
מטרת הדיון: עדכון מדיניות לשכונת שפירא והנחיות לאחוד מגרשים בהתאם לתכנית תא\5000.



מפת התמצאות | תצלום אוויר 2020

תחום השכונה	גבול התייחסות המדיניות
600 דונם	400 דונם

מיקום: שכונת שפירא

גבולות:

צפון : רח' סלמה
מזרח: רח' מסלנט,
גולומב
דרום : רח' קבוץ גלויות
מערב: רח' הר ציון

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6974-6971, 6981.7066	חלק	ל"ר	

שטח התכנית: כ-400 ד'

מתכנן: מח' תכנון עיר יפו והדרום, היח' לתכנון אסטרטגי.
יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: ריבוי בעלויות: פרטיים, מדינה, עירייה

צוות תכנון:

מחלקת תכנון דרום-יפו, אגף תכנון עיר והיחידה האסטרטגית
מרחב קהילתי דרום מערב, דרום-מינהל קהילה
יעוץ נופ – חווי ליבנה
יעוץ אדריכלי- חן איבגי, ARC78

1. רקע היסטורי

שכונת שפירא הוקמה בשלהי שנות ה-20 כשכונה עברית מחוץ לגבולותיה של העיר תל אביב, בשטחה של העיר יפו. הניתוק מהתחום המוניציפלי של תל אביב איפשר רכישה קרקע מסוחר פרטי אשר פטורה ממיסים ומגבלות של העיר תל אביב. אופן החלוקה והתכנון נקבע על ידי בעל הקרקע בהתאם ליחידות המכירה בשטח של כ-0.25 דונם ובכך הוצע מענה זול ומהיר לאותם העולים (יוצאי בוכרה וסלוניקי בעיקר) והמתיישבים מהמעמד הפועל. התכנון שאפיין את שכונת שפירא אפשר יצירת מלאי קרקעות ובתים "ברי השגה" המתבטא במגוון רחב של בתים צמודי קרקע בטיפולוגיות שונות במגרשים קטנים.

יחד עם זאת, מהלך זה של מכירת קרקעות פרטיות -אזרחית הוביל לבעיה מרכזית של העדר הקצאות לשטחי ציבור בשכונה וחלקות מושע (ריבוי בעלים בחלקה) אשר מתקיימים גם היום. לאורך השנים התייצבה פריסת שימושי

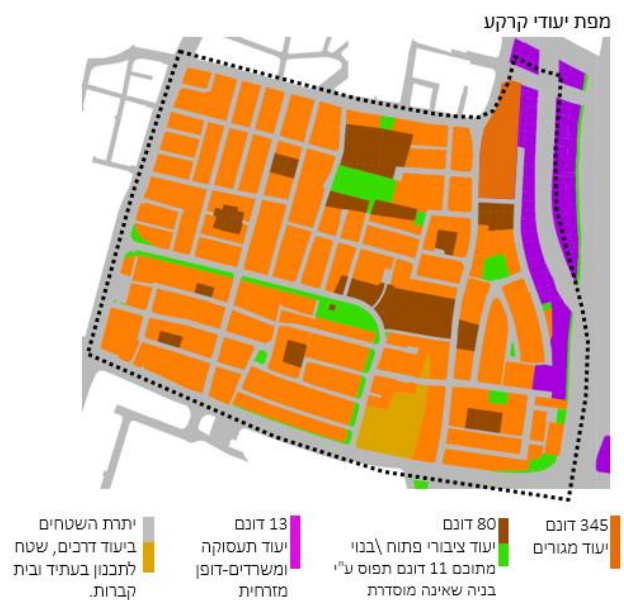
המגורים אשר קיבלו משנה תוקף בתב"עוֹת ההיסטוריות של השכונה ואופיינה השכונה ביעוד מגורים, מיעוט שטחי ציבור ודופן מלאכות בחלקה המזרחי לאורך חיל השריון.

2. מצב השטח בפועל

אופן התפתחותה של השכונה הובילה לשכונה בעלת איכויות קהילתיות ועירוניות. קרבתה לצירי תחבורה ראשיים ותפקודה כשכונה עצמאית המאופיינת במרקם נמוך אך צפוף, הנובע מהיסטוריית הקמתה מקנה לה את איכויותיה. שפירא נמצאת בדרום העיר ת"א-יפו ומשתייכת לרובע דרום-מזרח בעיר. השכונה כוללת כ-11000 נפש המתגוררים בכ- 3825 יחידות דיור (לפי נתוני ארנונה 2021).

בשנים האחרונות חלה עליה בהיקף הבקשות לקידום תכניות בנין עיר ולאיתוח מגרשים במטרה לשפר את איכות ויעילות התכנון במגרשים גדולים יותר. אלה עלולים להביא לשינוי אופייה הייחודי של השכונה. נוכח תמורות אלה ובהתאם לדרישת תא\5000 יזמה עיריית ת"א-יפו הכנת תכנית מדיניות שנועדה להגדיר את החזון, מטרות ומכלול הפעולות לפיתוח והתחדשות המרחב השכונתי, מתוך כוונה למצוא את האיזון בין הרצון להתחדשות לבין הרצון לשמר את מאפייני ואיכות השכונה.

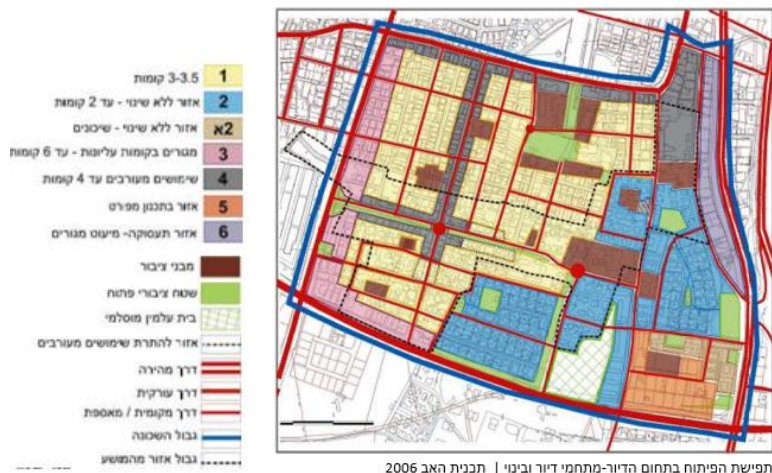
מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה בשנת 2006, שמטרתה הייתה טיפול כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. זאת, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכד' אשר מאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדיור, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה.



3. מדיניות קיימת-מצב תכנוני קיים

תכנית האב לשכונת שפירא (2006)

הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והגדירה ליבת מגורים בגובה עד 4 קומות, תוך מגבלת על אחוד המגרשים לעד 0.5 דונם במרבית השכונה. בדפנות השכונה הציעה מבני מגורים בבניה גבוהה של עד 6 קומות, תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית ואו תוספת שימושים שאינם מגורים. תכנית האב מגדירה את רחוב מסילת ישרים ורחוב שלמה כציר מסחרי מרכזי ובבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.



תכנית המתאר העירונית תא 5000 (2016)

בתשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803) נקבע כי חלקה הפנימי של השכונה יוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רחק 1-3) ואילו דפנות השכונה יוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8-10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון וקבוץ גלויות בדגש על הצמתים הראשיות. (רחק 4-5) כמו כן, נדרשת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה וכן בצירים המגדירים את ליבת השכונה: ברחובות מסילת ישרים ובחלק מחכמי ישראל.



תכניות תקפות:

- תא/מק/590 (1968) - התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא אחוד וחלוקה של מגרשים.
- תא/מק/2472 (1991) - תכנית המגדילה זכויות בניה לצפון השכונה, קווי בניה, המרת שטחי ציבור לשטחי מגורים, הנחיות ותמריצים לאחוד מגרשים.
- תא/מק/2707 (1997) - הגדרת קווי בנין ללא תוספת זכויות בניה. הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.
- תא/מק/312 (1959) - תכנון מחדש והגדרת שימושים, זכויות בניה, צפיפות וקווי בנין בדופן המזרחית של שכונת שפירא וצפון שכונת קרית שלום.
- תא/מק/2408 (1989) - תכנית הרחבות, שיפור תנאי דיור בשכונה על ידי הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים, על בסיס תכניות אחידות לתוספת בניה בטיפולוגיות השונות.
- תא/מק/4455 - תכנית פרצלציה - או"ח של חלקות 4,6 בגוש 6971 (לפני מתן תוקף)
- תא/מק/4673 - תכנית פרצלציה - או"ח של חלקה 12 בגוש 6971 (לפני הפקדה)
- תא/מק/4672 - או"ח של חלקות 1,3 בגוש 6971 (לפני הפקדה)

מרחבי תכנון סמוכים:

- סמוך לתחום המדיניות מאושרת מדיניות רחובות עירוניים לרחובות שלמה וקבוץ גלויות הממליצה על חתכי רחוב לביצוע בדפנות השכונה.
- אושרה ב2022 מדיניות "מע"ר המחר" (דופן תעסוקה ממזרח לגולומב)

4. מצב תכנוני מוצע**חזון מסמך המדיניות**

התחדשות השכונה תעשה תוך שמירה על ייחודה ואיכויותיה כשכונת מגורים עירונית, אינטימית וקהילתית. הגדלת השטחים הציבוריים וחיזוק הקשרים ביניהם ילווה בהגדלת מגוון יחידות הדיור המאפיין את השכונה, תוך שמירה על ליבת מגורים נמוכה בדומה לקיים ותוספת דיור משמעותית בדפנות השכונה. אלו ישאפו לשמור על מגוון האוכלוסיות המתגוררות בשכונה תוך חיזוק עוגנים קהילתיים ושלד ציבורי בנוי פתוח.

בהנחת מימוש מלא צפויה השכונה בעשורים הקרובים לתוספת של כ-1200 יחידות דיור, תוספת של כ-30% ממספר יחידות הדיור הקיימות.

מטרות מסמך המדיניות

עדכון תכנית האב 2022 נועד להגדיר מסגרת תכנונית המאפשרת התחדשות השכונה תוך יצירת סל כלים סטטוטוריים המאזנים את חזון תכנית האב (2006) אל מול תכנית המתאר (2016) על עדכוניה (תא/מק/5500). זאת על ידי הגדרת אזורים להתחדשות והנחיות להקצאת שטחי ציבור תוך חיזוק השלד הציבורי ויצירת תמהיל יחידות דיור מגוון.

מסמך זה מנחה לגבי הכנת תכניות בנין עיר מפורטות בהתאם לתפיסה כוללת שגובשה לשכונה ועקרונות תכנון רצויים. הנחיות אלו נועדו בעבור מוסדות התכנון, בעלי הנכסים ויזמים פרטיים, **לייצר שקיפות ולחזק את רמת הודאות עבור כלל בעלי העניין ותושבי השכונה.**

כמו כן, מסמך זה ישמש ככלי לקבלת החלטות לאישור בקשות לאיחוד מגרשים (חלקות) בתחום השכונה

מסמך המדיניות יעסוק במספר הבטים ראשיים:

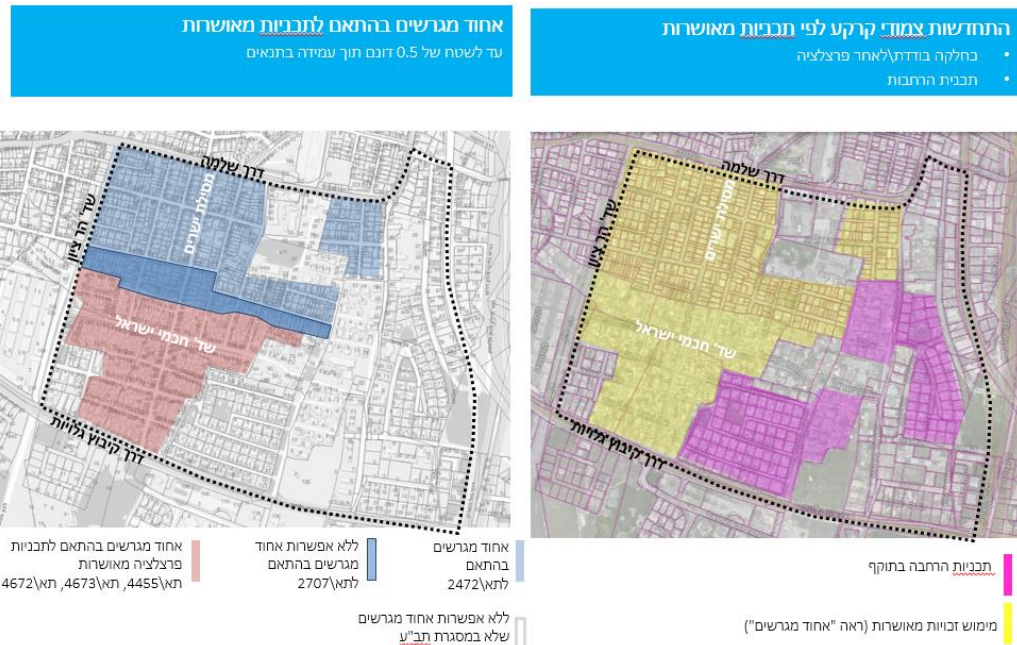
- מרחב בנוי -** תוספת בניה למגורים וחיידוש המרקם הבנוי, קביעת גובה בניה מקסימלי בלב השכונה ובדפנותיה תוך התייחסות למרחב הבנוי הקיים, ריסון נפחי הבניה החדשים ויצירת מדרג במספר הקומות.

- ב. **תמהיל דיור** – המלצה על תמהיל דיור מגוון ושילוב דיור בהישג יד בתכניות חדשות על מנת לאפשר השארתה של אוכלוסייה מקומית בשכונה תוך מענה למשקי בית השונים המרכיבים אותה כיום.
- ג. **תוספת שימושים** – תוספת שטחים למוסדות ציבור ושימושי מסחר ונותני שירותים באופן נקודתי בהתאם לצרכים שעלו מקרב התושבים, תוך חיזוק מסחר מלווה רחוב ברחובות ההקפיים ורחוב מסילת ישרים.
- ד. **מרחב פתוח וחיזוק השלד הציבורי** – קביעת היקף מינימלי של הקצאות נדרשות לשטחי ציבור הן בשטחים מבונים ובשטחים פתוחים. תוך חיזוק המרחב ההליכתי בשכונה וכלפי השכונות הסמוכות.
- ה. **מורשת מקומית** – במרחב השכונתי על רבדיו הרבים, שזורים מבנים הסטוריים בעלי חשיבות יתרה למגוון אוכלוסיות האזור. נדרשת התייחסות בכל הליך תכנוני המקודם ובחינת ההשלכות בהבט השימורי על מבני בתי הכנסת הוותיקים, בתי הבאר הערביים ובניה בסגנון הבינלאומי וכד' הקיימים במרחב..

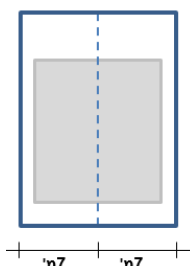
א. התחדשות המרחב הבנוי – המרחב העירוני הבנוי מחולק למספר מתוים המאפשרים התחדשות:

1. התחדשות צמודי קרקע לפי תכניות מאושרות (כחלקה בודדת) לאחר אישור תכניות הפרצלציה (ראה סכמה)

טיפולוגית מגורים גג-גן (רביעיה) בעלי יכולת התחדשות בתכנית ההרחבות אשר מאפשרת הגדלת של יחידות הדיור מכ-60 מ"ר לגודל של עד 110 מ"ר. יתרת צמודי הקרקע, אשר מרביתם כלולות בתכניות פרצלציה, בעלי יכולת התחדשות במימוש זכויות הבניה והצפיפות המאושרת. תוך שמירה על בינוי בקנה מידה קטן בלב השכונה ובהתבסס על הפרצלציה הקיימת. ללא תוספת משמעותית של יחידות דיור.



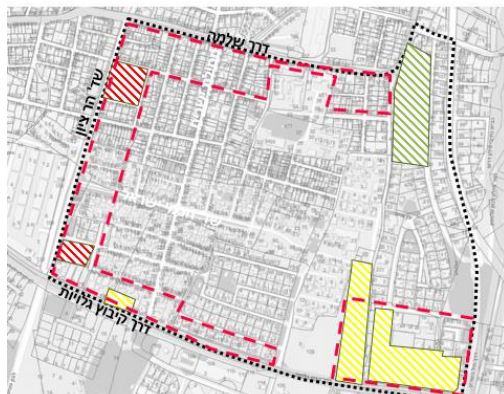
2. אחוד מגרשים בהתאם לתכניות מאושרות (ראה סכמה)



אופן התפתחות השכונה ההיסטורי הובילו לפרצלציה יחודית הכוללת מגרשים קטנים בעלי מידות צרות וארוכות. מידות אלו מקשות על מימוש בניה חדשה בהתאם לסטנדרט עכשווי ומחייבת בניה בקיר משותף או איחודי מגרשים לטובת בניה מטבית. מדיניות זו מתבססת על מצב סטטוטורי מאושר: תכנית צפון שכונת שפירא (תא 2472) ותכנית הפרצלציה המאפשרות אחוד מגרשים. המדיניות הנוכחית מאפשרת אחוד מגרשים תוך הגבלה עד ל-0.5 דונם ואורך חזית רציפה מקסימלית של כ-14-15 מטר, אלו יתאפשרו תוך מתן הנחיות בינוי על מנת לייעל את הבניה החדשה מבלי לפגוע באופי השכונה.

3. תמא 38 (עד לסיום מועד התמ"א 2023) (ראה סכמה)

בדרום מזרח השכונה ריכוז מבני שיכון (כ-30 בניינים), מרבית בניינים אלו נמצאים כיום בתהליכי תמ"א 38 או בתהליכי תב"ע בהתאם לסעיף 23 לתמ"א.



תב"ע בשלבי הפקדה
תכניות בניה עיר בקידום
תב"ע כפיילוט למסמך המדיניות
תחום להעצמת זכויות בהתאם לתכנית המתאר



בשלב חוצאת היתר תמא 38
בשלב קידום תב"ע
ללא יזומה מגובשת

4. התחדשות לפי תכנית המתאר תא\5000 (ראה סכמה)

תכנית המתאר הגדירה באופן סטטוטורי חלק מהמלצות תכנית האב (2006) לענין מגבלות גובה הבניה , הגדרת שימושים, אזורי התערבות ופיתוח עתידיים.

מגמות התכנון העתידיות כפי שמובאות בתכנית המתאר (בתשריט אזורי תכנון) מתייחסת לכלל השכונה כמתחם תכנון אחד - 804 ומבחינה בין אופי הדופן ללב השכונה הן בגובה הבינוי והן ברח"ק המקסימלי כאשר דופן השכונה כוללת העצמת זכויות בניה וגובה הבינוי ואילו מרחב הליבה מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה .

גובה בינוי

המדיניות שמה דגש על פיתוח השכונה באופן השומר על מאפייניה ועל גבהי הבניה המאושרים בה, תוך איזון גובה הבינוי המקסימלי המתאפשר בתכנית המתאר בדפנות השכונה, בדגש על סמיכות לבניה נמוכה בליבת השכונה . בהתאם לכך, ובהתבסס על תכנית המתאר העירונית, מגדירה המדיניות את ליבת השכונה באזורי צמודי הקרקע הקיימים עד לגובה של 4 קומות. בדפנות השכונה מגדיר מסמך המדיניות טווח גבהים - 8 מ קומות ועד לבינוי של 15 באופן נקודתי. **מדיניות זו מציעה להגביל את גובה הבינוי הסמוך לבניה נמוכה בגובה שלא יעלה על 6 קומות והתרת בניה לגובה 10 קומות עם עליה נקודתית ל 15 לאורך הצירים הראשיים ע"פ תכנית המתאר תא\5000.**

5. התחדשות דופן המלאכה חיל השריון-גולומב (אינה כלולה)

התחדשות דופן המזרחית של השכונה איננה כלולה במדיניות זו ותבחן במסגרת תכנון עתידי לעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים בהתאם לתא\5000. בחינה זו תתייחס לחתך רחוב חיל השריון וגולומב ויצירת חזית פעילה כלפי דופן המגורים בשכונת שפירא.

ב. תמהיל דיור:

פרופיל שכונה-

השכונה מאופיינת במגוון רחב של סוגי אוכלוסיה וכוללת מגוון קבוצות ותיקות וחדשות המתגוררות בשכונה : אוכי מסורתית-דתית ותיקה, "דור המשך", משפחות חדשות חילוניות ודתיות, סטודנטים, מהגרי עבודה וחסרי מעמד.

שינוי בתדמיתה של השכונה בעשור האחרון, איכויותיה הקהילתיות ומגוון סוגי הדיור, בדגש על בנייני הרביעיות המאפשר איכות מגורים גבוהה במחיר יחסית בר השגה הובילו לכניסת אוכלוסיה מבוססת יותר ומשפחות. יש לשאוף לצמצום דחיקת האוכלוסיה הקיימת בתהליכי ההתחדשות על ידי שמירת מלאי דיור בר השגה הקיים באופן "טבעי" בלב השכונה, שיפוץ הבניה הקיימת, תוספת דיור בהישג יד בבניה חדשה תוך יצירת תמהיל דיור מגוון המתאים לכלל משקי הבית.

קביעת גודל הדירה הוא כלי תכנוני חשוב להשגת מטרות עירוניות כמו הגדלת הגיוון החברתי ומתן מענה לצרכיהן של מגוון אוכלוסיות. גיוון סוגי הדיור והבטחת מגורים אטרקטיביים הם תנאי הכרחי למשיכת אוכלוסייה מגוונת התורמת לפיתוח החברתי והכלכלי של העיר. לשם כך, גובש מסמך מדיניות עירוני המסייע בקביעת תמהיל מגוון של שטחי הדירות הרצוי בתכנית באופן מושכל המבוסס על ידע מקומי, יעדי התכנון ושילוב של שיקול דעת מקצועי.

תמהיל דיור קיים - (לפי נתוני ארנונה 2021)

השכונה כוללת כ 3825 יח"ד (1.8% מכלל העיר)

- בשכונה היצע גבוה של דירות קטנות ובינוניות (כ-70% מהדירות הן בשטח של עד 70 מ"ר).
- השטח הממוצע לדירה עומד על כ-64 מ"ר וקטן יחסית לממוצע העירוני (85 מ"ר).
- מרבית משקי הבית (כ-67%) מתגוררים בדירות 1-2 חדרים, וכ-13% בדירות 4-5 חדרים. (מפקד אוכלוסין 2008)
- מרבית הבניה בשכונה בין השנים 1940-1959 (כ-81%). (מפקד אוכלוסין 2008)

תמהיל דיור מומלץ בתכנון חדש -

עיקר הפוטנציאל בשכונה ליצירת תמהיל מגוון של דירות נמצא בשולי השכונה בתכניות להתחדשות עירונית. ההמלצה היא לשמור בתכנון החדש על היצע של דירות קטנות ובינוניות המאפיין את השכונה, בצד הגדלה של היצע הדירות הגדולות (90 מ"ר ומעלה) שאמורות לתת מענה למשפחות, אך כמעט ואינן קיימות כיום בשכונה (במבני הרביעיות קיים פוטנציאל לדירות גדולות אך יקרות).

מוצע כי שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ-70-75 מ"ר (שטח עיקרי במצב של פתרון מיגון באמצעות ממ"ק) 85-90 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). בהתאם לכך, **במסגרת התכנית המפורטת מומלץ לקבוע תמהיל מגוון וגמיש תוך דיוקו בשלב תכנית העיצוב. ממוצע יח"ד הסופי בטווח הנ"ל יקבע כתלות בהיקף הפרויקט, תועלתו למען השכונה ואיכות התכנון המוצע.**

דיור בהישג יד - במרכז השכונה מתחם "גני שפירא" אשר מהווה מודל יחודי למתחם מגורים בבעלות עירונית ובשכירות מופחתת. במסגרת תכניות התחדשות, מומלץ לבחון לשלב מודלי מגורים בשכירות מוזלת לצמיתות או שילוב דיור בר השגה בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על עדכוניו.

תחזית אוכלוסייה: בהנחת מימוש מלא, בהתאם להמלצות מדיניות זו וללא חריגה מתכנית המתאר: בתוספת של כ-12000 יח"ד, אוכלוסיית השכונה תעמוד על כ-12,300. הנחה זו מבוססת כי התחדשות המרקמים הבנויים בדופן השכונה תביא לתוספת של אוכלוסייה חדשה.

ג. שטחים למוסדות ציבור ותוספת שימושים -

פרוגרמה לשטחי ציבור:

בשכונה שני מוקדים ציבוריים מרכזיים המשרתים את תושבי השכונה: 1. מרחב גינת דה מודינה (בשטח של 7 דונם) ומבני הציבור הסמוכים אליה בהיקף של כ-17 דונם. 2. רחוב מסלנט פינת מסילת ישראל הכולל את שטח המרכז הקהילתי ומוסדות ציבור נוספים בסמיכות (בשטח כולל של כ-15 דונם).

מלאי שטחי הציבור הקיימים בשכונה כיום (אפקטיביים) מהווים כ-75% מסך השטחים המאושרים סטטוטורית ביעוד ציבורי. זאת לאור אופן התפתחותה של השכונה וקידום תכניות מתאר הסטוריות על גבי שטחים מבונים/תפוסים. לחילופין חלק מהמרחבים הציבוריים נמצאים בחוסר התאמה בין יעוד הקרקע לשימוש בפועל כמרחב ציבורי.

במצב הקיים יש כ-3.5 מ"ר שטח למוסדות ציבור ("חוס") לנפש לעומת 4.9 נדרש ע"פ תא"מ 5000 (ברובע 8).

תוספת יח"ד המשמעותית הצפויה לשכונה (תוספת 30% מהמצב הקיים) מחייבת הגדלת מלאי שטחי הציבור הפתוחים והבנויים, בדגש על תוספת קרקע במרחב השכונתי.



מדיניות זו מציעה כי בכל מרחב תכנון בו תקודם תכנית מפורטת (בשטח תכנון שאינו פוחת מ-3 דונם) תינתן הקצאת קרקע לצרכי ציבור בהיקף של כ-30% מסך שטח התכנון הסחיר. **מתוכם לפחות 25% משטח ההקצאה ינתן כשטח קרקע**, יתרת ההקצאה תנתן בשטח מבונה בהתאם ליחס המרה (חלף הפקעה) כפי שנקבע בתכנית המתאר (עד יחס 1:2.7).

שימוש השטחים הציבוריים המבונים יבחן סופית בהתאם לצרכים עירוניים בתכנית העיצוב.

במקרים חריגים, כדוגמת מטלת שימור, או מתחמי התחששות עירונית -כפי שיוגדרו בחוק, ויקודמו בהתאם לתקן 21 תבחו היקף ההקצאה לצרכי ציבור בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית וחוו"ד הדוח הכלכלי.

כחלק מתהליכי המשך, מוצע לקדם תב"ע להסדרת וייעול שטחי הציבור אשר תפוסים בבניה שאינה מוסדרת, או הצרחה בין שטחים פעילים ואיכותיים אשר אינם תואמים את יעוד הקרקע. (לדוג' שטח גינה איכותי שיושב בשטח ביעוד מגרש למוסד ציבורי או חניון)

כמו כן, יש לקדם תהליכי ייעול בקרקעות עירוניות ועיבוי של מוסדות החינוך והציבור הקיימים בשכונה על מנת לשאוף למענה לחוסר הקיים.

בהנחת מימוש מלא, בהתאם להמלצות מדיניות זו וללא חריגה מתכנית המתאר: צפויה תוספת של כ 15 דונם קרקע לטובת שטחי ציבור פתוחים וכ 7000 מ"ר של שטח ציבורי מבונה.
מומלץ כי לפחות 50% משטחי הקרקע יוקצו כשטחים פתוחים (שצ"פ) בכדי לשפר את החוסר הקיים בשכונה כיום. שטחי הציבור המבונים יתוכננו בזיקה, נראות ונגישות מירבית למרחב הציבורי הסובב ויוצמדו ככל הניתן לשצ"פים

מסחר-

שטחי המסחר מרוכזים בעיקר לאורך רחוב מסילת ישראל ובדפנות השכונה. בחלקה המזרחי של השכונה מרחב תעשייה ומלאכה הכולל שטח לתכנון בעתיד, מרחב זה אינו כלול במסמך מדיניות זה ויבחן בנפרד. בהתאם לתכנית האב ועקרונות תא 5000 מציעה המדיניות לחזק את רחוב מסילת ישראל כרחוב מסחרי, פעיל תוך אכיפת השימושים בקומת הקרקע לטובת יחידות מסחריות או משרדים ונותני שירותים מקומיים ללא מגורים. כמו כן בתכניות מפורטות המקודמות בדופן השכונה תתוכנן קומת קרקע מסחרית ופעילה.

במרחב הפנים שכונתי, לשיקול דעת צוות התכנון והועדה המקומית, קידום תכנית מפורטת (נקודתית) לטובת עיבוי או הסדרת שימוש ציבורי או תוספת שימושי מסחר/נוחני שירותים בקומת הקרקע על מנת לחזק מוקדים ציבוריים פעילים פורמלים/ שאינם פורמלים. (לדוגמא מרחב "הבית האדום", רחוב רלב"ג פינת התיבונים וכד')

פריסת שטחי ציבור קיים מול מוצע (תכנון עקרוני עתידי במימוש מדיניות):



ד. מרחב פתוח וחיזוק השלד הציבורי-

- **בשכונת שפירא קיים מחסור בשטחים ירוקים פתוחים** ולא ניתן כיסוי מלא לכלל התושבים מבחינת מרחקי הליכה. במצב הקיים יש כ 2.4 מ"ר שטחים ירוקים סטטוטוריים לנפש, בעוד התקן המינימלי הוא 3 מ"ר. (כולל שטחים פתוחים שאינם בייעודם הסטטוטורי שצ"פ)
- מדיניות זו ממליצה תוספת שטח ציבורי ירוק משמעותי לשכונה (בתוכה או בגבולותיה) במסגרת מתחמי התחדשות עירונית כאשר תוספת שטחים בתוך פרויקטים אלו צריכה להיעשות בזיקה לרחוב ולמרחב הציבורי.

- ## הצללה-

- היות והשכונה בעלת מבנה אורתוגונומלי מוצע לסטת עצים ברחובות צפון-דרום בשתי שורות עצים. תוך בחינת צמצום חניות לטובת בתי גידול או עידוד ודרישה לנטיעות במגרשים הפרטיים.

- עבודה זה נעשית בתיאום עם תכנית הנסיעות לשכונת שפירא המקודמת על ידי יחידת אדריכל העיר ובהתאם ליעדים של מסמך ההצללה העירוני תא" 9083.

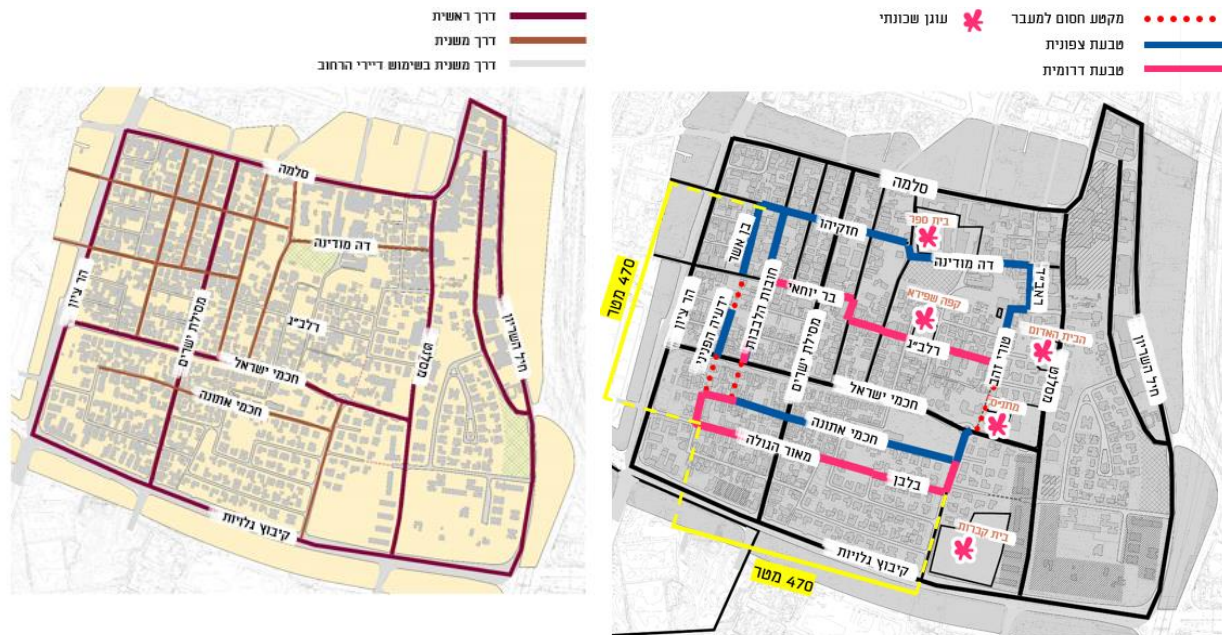
שכונת שפירא תחומה מצפון, מערב ודרום ברחובות עירוניים רחבים, וממזרח תוחם אותה כביש האיילון. כאשר מצב זה מייצר ניתוק בין דפנות השכונה לשכונות המקיפות אותה(נוה שאנן וקרית שלום). משום כך, נדרש לחזק את מערך ההליכתי במרחב השכונה וחיזוק טבעת הליכה פנימית תוך תעדוף הולכי רגל על חשבון רכב ממונע. מדיניות זו ממליצה על מהלכים כגון : פתיחת מסעדים חסומים במסגרת תכניות מפורטות לכשיקודמו, הרחבת המדרכות על חשבון מיסעה ותוספת נטיעות, גם על חשבון הפחתת חניות נקודתיות וסימון זיקות הנאה למעבר הולכי רגל

מתוך מפות צל ועצים | אור אלכסנדרוביץ ועיריית תל אביב יפו

חנניות נקודתיות וסימון זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים פרטיים במידת הצורך.

תחבורה ציבורית: בדפנות השכונה לאורך הצירים הראשיים הר ציון, קבוץ גלויות ושלמה קישוריות גבוהה של תח"צ, כולל קרבה לרכבת כבדה (תחנת ההגנה), התחנה המרכזית ובעתיד יעבור קו הרק"ל (קו ירוק) לאורך הר ציון. כמו כן, מתוכננת תחנת מטרו בפינת הרחובות קבוץ גלויות וחיל השריון, בגבול עם שכונת קרית שלום.

תקן חניה: לאור הקרבה לצירי מתע"ן, מומלץ כי בכל תכנית מפורטת המקודמת בשכונה, בדגש על חלקה המערבי, יבחן תקן חניה מופחת עד 0.8 ליחידת דיור בהתאם למדיניות עירונית או התקן הארצי הנמוך מביניהם. בהיתרי בניה, בהתאם לתכניות מאושרות, במסגרת הוצאת היתר ובכפוף לחוו"ד יועץ תנועתי בהליך הרישוי תבחן האפשרות לכופר חניה תוך שאיפה לצמצם את היקף השימוש ברכב הפרטי.



ה. מורשת מקומית

במסגרת עדכון המדיניות נערך מהלך שיתוף ציבור בחודש אוגוסט 2021 שקודם ע"י מינהל קהילה, מינהל הנדסה, יח' אסטרטגיה והמרכז הקהילתי, בליווי יועצת חברתית במתווה כולל שולחנות עגולים בהתאם לבעלי עניין וסוגיות מרכזיות.

עיבוי הנתונים נלקחו מנתוני סקר העירוני שקודם במסגרת המרכז למחקר, תסקירים חברתיים שנערכו בתהליכי התחדשות ותהליכי שיתוף ציבור נקודתיים שנערכו בשכונה בשנים האחרונות (מסילת ישרים, הרחבת המרכז הקהילתי וכדומה).

מטרת מהלך זה למפות צרכים ומטרדים אשר יכלו להיכלל במסגרת המלצות המדיניות (במסגרת סמכויותיה) כמו כן לייצר מיפוי ואיחוד הצרכים השכונתיים לכלי שישמש את מינהל קהילה, שפ"ע, הנדסה והיחידה האסטרטגית לעבודה בהמשך.

- במהלך המפגש נבחנו מול התושבים עמדתם בנוגע לאופי וגובה הבינוי, שלד ציבורי, חסמים ומטרדים במרחב העירוני, תוספת שימושים, הליכתיות וקישוריות עם השכונות הסובבות וזיקה למרחב "פארק החורשות".
- התושבים התייחסו לצורך במרחב שהייה מזמין בשכונה שיאפשר מפגש וחיבור בין הקהילות השונות, קישוריות גבוהה יותר, תוך תוספת צמחיה ונטיעות ושילוב חקלאות עירונית.
- מדיניות זו מציעה התערבות קצרת טווח וארוכת טווח במרחב הציבורי והפרטי על מנת לאפשר תשתית ושלד ציבורי איכותי, מרחב הליכתי ונעים הן בהיבט רוחב המדרכות והן בהיבט הצללה וצמחיה.
- עלה הצורך בשמירה על רחוב מסילת ישרים כרחוב מסחרי מקומי בעל חשיבות שכונתית. סוגיה זה תקבל מענה בחיזוק ההנחיות להוצאת היתרים וההנחיות העיצוביות לדופן הרחוב בדגש על קומת הקרקע. תוך איסור שימושי מגורים בקומת הקרקע לטובת מסחר מקומי, משרדים ונותני שירותים לסוגיהם.
- כמו כן, עלה מבנה "הבית האדום" (ברחוב מסלנט) ובתי הבאר הפזורים בשכונה כנכסים משמעותיים שחשוב לשפץ ולדאוג לתחזוקתם כחלק מהמערך השכונתי-ציבורי.
- עלה הצורך בהתחדשות אזורים הסובלים מהזנחה ומצב ירוד של הבינוי בדגש על דפנות השכונה אשר מהווה מוקד של פעילות שלילית ופוגעים בתחושת הביטחון והאטרקטיביות של האזורים. מדיניות זו נותנת מענה ממוקד לאזורים אלו במסגרת תהליכי ההתחדשות, תוך תעדוף פרויקטים הממוקמים בדפנות השכונה ובאזורים הנוטים לתחושת בטחון ירודה כיום. (לדוג' צפון-מערב השכונה, דופן מזרחית)

סיכום עיקרי השינוי מתכנית האב לשכונת שפירא (2006)

תכנית האב (2006)	תכנית המתאר (2016)	עדכון תכנית האב (2022)
הנחיות לקידום תב"ע	שמירת צביון השכונה "ככפר עירוני"-שמירת בינוי בקנה מידה אנושי הגדרת אזור ליבה עד 4 קומות, אזורי שוליים לפיתוח עד 6 קומות. מרקם "הרביעיות" ללא שינוי	תרגום תכנית האב לכלים סטטוטוריים- יצירת מדרג גבהים בתכניות התחדשות בדופן השכונה. הגבלה של עד 6 קומות בסמיכות לבניה נמוכה, עד 10 קומות בדופן השכונה, 15 קומות יבחן באופן נקודתי בלבד בצמתים ראשיות. ללא שינוי רח"ק בתכנית 5500.
אחוד מגרשים	הגבלת אחוד מגרשים עד 0.5 דונם	מתן הנחיות לאחוד מגרשים בהתאם למצב סטטוטורי מאושר תוך שמירה על מגבלת 0.5 דונם.
דיוור ושימושים נוספים	שימושי מגורים בלב השכונה דופן תעסוקה ובילוי במזרח השכונה שילוב מסחר מקומי ברחוב "מסילת ישרים" וחכמי ישראל" "מגורי לופטים" בדופן הר ציון וקבוץ גלויות	עדכון הנחיות שימושי המגורים בדופן השכונה לדיוור מגוון בהתאם למדיניות הדיוור העדכנית של היחידה האסטרטגית או תיקון 120 לחוק התכנון והבניה. (דיוור בהישג יד)
מרחב ציבורי בנוי ופתוח	מצאי מוגבל של מבני ציבור ומחסור בשטחים פתוחים, תוך צורך בשיפור סביבת הולך הרגל ומערך השירותים לתושב	הנחת תשתית סטטוטורית לתוספת לשטח ציבורי פתוח בהיקף שלא פוחת מ-25% ממרחב התכנון לבניה חדשה. הנחיות לתוספת שטחי ציבור בנויים והמלצות לתכנון בסמיכות לשלד ההליכתי, שילוב נטיעות וחתכי רחוב.
תנועה	נגישות גבוהה תחבורתית מיתון תנועה בשכונה והתאמתה להלכי רגל ואופניים תוך יצירת מרחב בטוח למעבר ילדים וקשישים	שמירה על המרחב כמרחב "ממותן תנועה" ביחס לצירים ההקפיים. עידוד ותעדוף הולכי רגל על תחבורה ממונעת תוך צמצום תקן חניה בהתאם למדיניות עירונית לאורך ציר מתען.
קהילה ורוח מקום	המלצה למהלכים חברתיים-קהילתיים, פוטנציאל שמירה ומשיכה של מגוון אוכלוסיות. שכונה שקטה בלב אזור עירוני	צמצום הדרת אוכלוסייה ותיקה בשכונה באמצעות שילוב דיוור מגוון ודיוור בהישג יד, מתן עדיפות לפרויקטים בעלי מודל מגורים ייחודי (שכירות ארוכת טווח מוזלת) ועידוד שיפוץ ועיבוי בליבת השכונה ולא מהלך פינוי-בינוי. איתור והמלצות בנוגע לשימושים זמניים פרטיים וציבוריים –עידוד יוזמה קהילתית. שמירה על אופייה הייחודי הקהילתי של השכונה שהתגבש, תעדוף תכניות המקדמות שימור מרקם קיים ומבנים בעלי חשיבות היסטורית שכונתית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

עדי בסיס : מדיניות שכונת שפירא – מטרת המסמך הינה להנחות הכנת תוכניות מפורטות בהתאם לתוכנית המתאר וליצור שקיפות עבור השכונה ולייצר כלי לקבלת החלטות לאיחוד החלקות. מציגה את המדיניות במצגת.

חיים גורן : תוכנית האב אושרה ב-2006 הרבה מתוך תוכנית האב הוטמע אבל חלק צריך עדכון כי השנים עוברות. נעשתה עבודה טובה שהצליחה לשמור על העקרונות של תוכנית האב של שכונת שפירא. בניה נמוכה בליבה של השכונת תוספת של שטחים פתוחים וציבוריים וגם לאפשר התחדשות ואני מברך על התוכנית.

ליאור שפירא : העניין שדאגתם לשמור את השכונה סוג של שכונה סגורה.

חיים גורן : השכונה בחזון צד מזרח זה איילון אין לאן לפתוח דרומה קיבוץ גלויות שאין לאן ויש לו חיבורים וצד מערבי שדי' הר ציון שתעבור הרכבת הקלה. ואז צפונה בהינתן שהתחנה המרכזית תעבור שינוי אז צריך ליראות איך ליצור את הקישוריות לשכונה.

ליאור שפירא : התחושה היא ששכונת שפירא יצרה פינת חמד באזור שהוא פחות. מה שקורה שיש שם אוכלוסיה מסוימת.

חיים גורן : אם נסכים לתת דיור בר השגה נוכל לתת אחוזים לבני המקום את השיכון אנחנו עושים בצורה של תמ"א וכך זה שומר על האוכלוסיה.

אודי כרמלי : המדיניות מציגה משהו שפוי של המרקם הקיים ותוספת של בינוי אינטנסיבי בקצוות.

ליאור שפירא : מאשרים את מדיניות שפירא

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 35) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את המדיניות כפי שהוצגה.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן