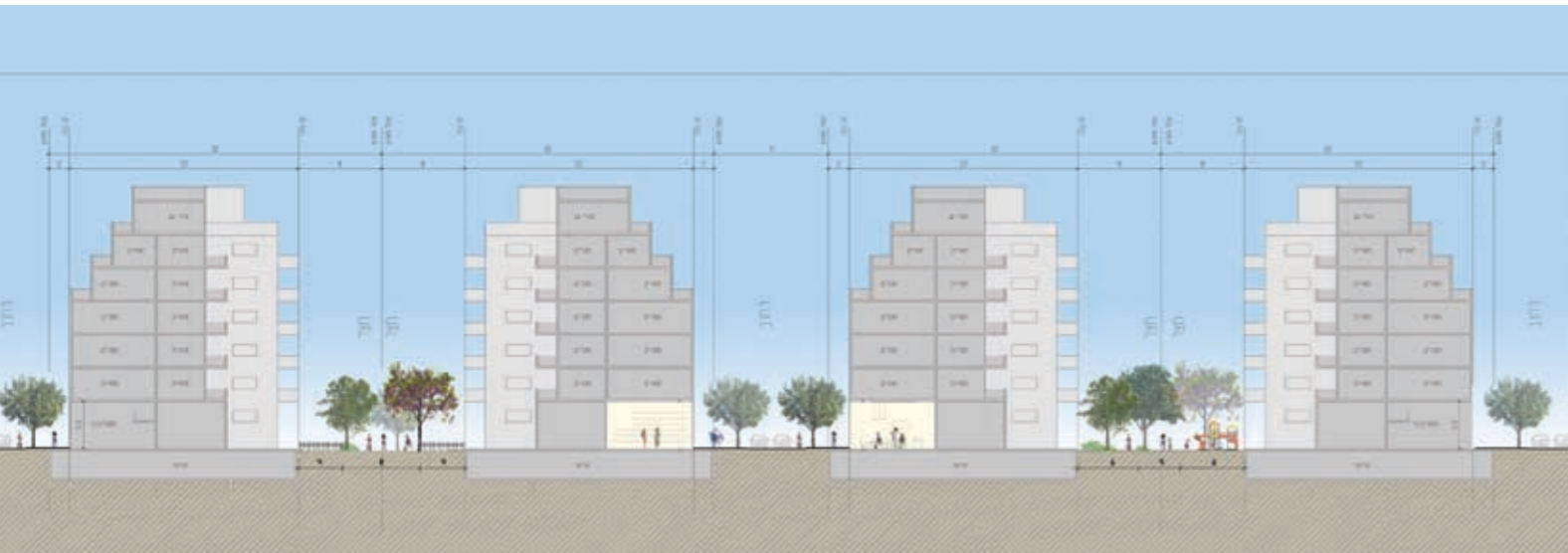


# מדיניות תכנון לשכונת נווה-שאנן

מיכל בן שושן



למעלה: המרחב הציבורי המתוכנן בשכונה - רחובות וחצרות אחוריות כשצ"פים ומעברים ציבוריים מוארים למטה: תהליך מימוש מדרגתי בהתפתחות מבני המגורים והחצר האחורית



**כלים מרחביים ליישום המדיניות**  
גישה זו באה לידי ביטוי מרחבי בשמירה על מרקם השכונה תוך פיתוח הדרגתי של דופן המשכית ברחובות העירוניים, פיתוח של מפלס הרחוב ע"י הסדרת המרחב הציבורי ברחוב ובמעברים חוצי מבנה, תוך מתן זיקת הנאה לציבור ויצירת חצרות אחוריות גדולות, פרטיות ומשופות, מיתון תנועה ומיקוד המסחר לרחובות הרצויים. מניית המצב הפיסי והתכנוני הקיים ואפשרויות הפיתוח בשכונה עולה כי טיפולוגיית המבנים הסמי-גדסית מותרת חללים בלתי מנוצלים בין המבנים ומחלישה את דופן הרחוב. מחד - קיים חוסר בשטחים ציבוריים פתוחים, ומנגד - המעברים הלא שמישים בין הבניינים הפכו בהדרגה למטרד סביבתי, והחלישו את תחושת הביטחון האישי בשכונה. מרבית המבנים והשטחים הפתוחים נמצאים במצב פיזי ירוד והחצרות הפכות מנכס לנטל. בנוסף הסתבר כי לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה במצב הנוכחי. כלי מרחבי מרכזי ביישום המדיניות הינו צעד פשוט ובעל השפעה על כל מרכיבי השכונה -

עירונית של שכונת נווה-שאנן ומיצובה כשכונה אטרקטיבית למגוון אוכלוסיות, באמצעות פיתוח מרקם ייחודי והות שכונתית ייחודית, שיפור איכות המגורים והעצמת המרחב הציבורי, השבחה מרחבית וכלכלית ושילובה כחלק אינטגרלי ממרכז העיר תל אביב.

**פיתוח הגישה התכנונית**  
בתהליך העבודה נבחנו שתי חלופות פיתוח עתידיות לשכונה. בחלופה "הפתוחה" נבחנה השתלבות במרחב העירוני כמחוללת השינוי בשכונה, תוך הסתמכות על יצירת קשר בין השכונה לעיר, למע"ר ולצירי התנועה. החלופה "הקהילתית", אשר נבחרה כגישה המובילה בבסיס המדיניות, מתמקדת באיכויות הפנימיות של השכונה והעצמתן כמחוללות השינוי. בגישה זו מערכת הקשרים למערך העירוני הסובב מוגדרת בנקודות אסטרטגיות, ומושם דגש על חיזוק איכות החיים והקהילתיות, תוך שמירת הגיון והייחוד של השכונה כשכונת מעבר, כך שתהנה מהמשאבים העירוניים הציבוריים הסובבים אותה ומקרתה לכלל אמצעי תחבורה ואזורי תעסוקה.

שונות, אזור של שונות, של פולרליזם וייחוד, דבר העולה בקנה אחד עם החזון העירוני לתל אביב.

**גבולות המתחם ושימושי קרקע בתחומו**  
ביזמת עיריית תל אביב מקודם בימים אלו הליך גיבוש מדיניות תכנון עירונית, המתמקדת באזור נווה-שאנן ומתבטאת בפיתוח גישה תכנונית ייחודית להתחדשות עירונית בשכונה, על סמך בחינה חדשה של אפשרויות הבינוי, הפיתוח המע"רי החודר ומגמות ההתפתחות של העיר ומטרופולין תל אביב. בראש צוות התכנון לגיבוש המדיניות עומד גדעון לרמן, ממשד לרמן אדריכלים ומתכנני ערים, וחברים בצוות משרד ברוידא-מעוז אדריכלות נוף בע"מ, מהנדס התנועה אינג' ניצן ארד ושמאי המקרקעין יואב כוכבי. תהליך התכנון לווה על ידי צוות דרום של מינהל ההנדסה בעיריית ת"א - אדר' טליה מרגלית ואדר' אלי דיגא. מטרת העל של המדיניות הינה להתוות את כיווני ההתפתחות העתידיים לשכונה - התחדשות

השכונה, שהפכה מזוהה עם התחנה המרכזית הישנה הנמצאת בגבולה הצפוני-מערבי, סבלה מהתדרדרות שהחלה עם חדירת שימושי תעשייה ומלאכה להיקף השכונה. בעקבות מעבר התחנה המרכזית למבנה סגור בשנות ה-90, נותרה התחנה המרכזית הישנה כמתחם נטוש שניתק את השכונה בגבולה הצפוני משאר חלקי העיר ואיפשר את הפיכתה של השכונה למוקד פעילויות שוליים ומגורים זולים לאוכלוסיות

**רקע**  
שכונת נווה-שאנן הנמצאת בלב מתחם התחנות בדרום תל אביב, החלה להתארגנות משותפת של 400 משפחות אשר חברו יחדיו לנוכח מצוקת הדירור ביפו בשנות ה-20. לאורך השנים התפתחה השכונה כמרקם מגורים משולב בתעשייה, מסחר ומלאכה, בעלת אופי ייחודי ורבגוני המשלב בין אוכלוסיית קבע ואוכלוסיית מעבר.



- שטחים פתוחים
- הרוסים, חניונים ומוסכים
- מסחר ותעסוקה
- תעשייה ומחסנים
- מבני ציבור
- מגורים

"הגישה הקהילתית" - תכנית כללית

פיתוח שימושי קרקע קיימים בשכונה



דוגמא למעבר ציבורי אחורי מואר במבנן מגורים, אמסטרדם, הולנד. מהגרי עבודה בשכונת נווה-שאנן.

הדופן הצפונית של השכונה כלפי המע"ר הקיים ע"י פיתוח רח' הגר"א למגורים ומשרדים ויישום תמריצים כלכליים ותכנוניים, ישירים ועקיפים. לסיכום, בשונה מהתפיסה הסטטוטורית לפיה תכנון מפורט צריך להיות כולל ועליו להקדים ולתת מענה לכל צורך עתידי, עומדת בבסיס המדיניות להתחדשות העירונית בנווה-שאנן תפיסה לפיה לעירוניות ולתהליך העירוני מידה של אוטונומיה ושל יכולת "ארגון עצמי".

האתגר העומד בפני צוות התכנון אינו יכול להסתפק ביצירת "תמונת עתיד רצויה" לשכונה, אלא נדרש לזהות ולאתר את הכוחות הפועלים, לקבוע חוקים וכללים ביחס לטיב היחסים בין פעילויות שונות וגורמים נוספים בסביבה הבנויה, תוך מתן עדיפות לסביבה הבנויה הקיימת והתייחסות לשלביות המימוש ולמגוון מצבי הביניים שעשויים להיגזר ממימוש המדיניות, במטרה לחולל תהליכי שינוי והתחדשות שיתבססו על חיזוק השכונה ואיכויותיה.

העירונית לשכונה - בשילוב עם התוכניות הקיימות להעברת ב"ס "מנשר" לאמנות למתחם התחנה המרכזית הישנה ופיתוח המרחב הציבורי מסביבו - כעוגן להתחדשות עירונית. ציר זה מאפשר שילוב אופטימלי של עקרונות המדיניות, הן מבחינת פיתוח המבנים והן מבחינת השטחים הציבוריים, מערכת התנועה, מבנים לשימור, שיקום שטחים ציבוריים פתוחים והפיתוח המסחרי העירוני.

כן מוצע תכנון עקרוני של שני מבני מפתח שזוהו כבעלי פוטנציאל להנעת התהליך: האחד, מבני ייחודי בין רחובות פין וארלינגר, וקידומו כדיוור בר-השגה. השני, מבני בודד לדוגמה למימוש בשלבים - פיתוח המבני בין הרחובות אייגר, יסוד המעלה, בני ברק וראש פינה, לעידוד היזמות בשכונה והעלאת המודעות לתהליך ההתחדשות העירונית.

מחוללי שינוי נוספים הינם הקמת מבנים ומוסדות ציבור קהילתיים במגרשים העירוניים. חיזוק

### מחוללי שינוי

המדיניות מציגה סל כלים ואמצעים תכנוניים, כלכליים וסביבתיים למימושה, בטווחי זמן משתנים, כאשר מרביתם אפשריים ליישום בכלים הסטטוטוריים התקפים או בשינויים באמצעות עריכת תוכנית בסמכות מקומית, דוגמת שינוי בקו בניין ובהוראות הבינוי בדבר חזית המשכית לרחוב, הגדלת התכסית, הוספת קומות עיליות וקומת פרטר, הגדרת זיקת הנאה לציבור, הגדרת כללים לאיחוד וחלוקה של מגרשים, שינויים בהסדרי תנועה וחנייה ועוד.

הצלחתה של המדיניות המוצעת תלויה ביכולת של הגורמים המעורבים להניע תהליך שינוי. מסיבה זו אותרו חזונו מספר תהליכים, אשר עשויים להיות "מחוללי שינוי" - ופיתוחם עשוי להגדיר מחדש את מערכת היחסים העירונית ולהגדיל את אפשרויות הפיתוח והעניין בפנים השכונה. בין תהליכים וכוחות אלו זוהה פיתוח ציר הרחובות פין-אייגר כזרוע ההתחדשות

והדרגה תיווצר ברחוב חזית אחידה ורציפה, שמאפשרת רצף עירוני ועירוב שימושים בקומת הקרקע.

תהליך המימוש ההדרגתי מעלה שלושה כיווני התפתחות אפשריים למבני: האחד, מבני המפותח כיחידה שלמה על ידי יזם יחיד ומאפשר יצירת חצר אחורית ציבורית גדולה. השני, מבני המפותח בהדרגה ע"י יוזמות פרטיות המנצלות את החצר האחורית לניצול זכויות הבנייה, ולשימוש כחצרות פרטיות עבור הדירות בקומת הקרקע, והשלישי - מבני המפותח בשיתוף פעולה בין יוזמות פרטיות, בעלי הנכסים והעירייה, לשילוב בין חצרות פרטיות, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים לטובת הציבור באמצעות זיקת הנאה.

כלי מרכזי חיוני נוסף הינו טיפוח המרחב הציבורי והרחוב העירוני, עידוד משיכה של המסחר והפנאי מקצוות השכונה - משימושי המע"ר ומן התחנה המרכזית החדשה אל פנים התחדשותה.

ובהדרגה תיווצר ברחוב חזית אחידה ורציפה, שמאפשרת רצף עירוני ועירוב שימושים בקומת הקרקע.

תהליך המימוש ההדרגתי מעלה שלושה כיווני התפתחות אפשריים למבני: האחד, מבני המפותח כיחידה שלמה על ידי יזם יחיד ומאפשר יצירת חצר אחורית ציבורית גדולה. השני, מבני המפותח בהדרגה ע"י יוזמות פרטיות המנצלות את החצר האחורית לניצול זכויות הבנייה, ולשימוש כחצרות פרטיות עבור הדירות בקומת הקרקע, והשלישי - מבני המפותח בשיתוף פעולה בין יוזמות פרטיות, בעלי הנכסים והעירייה, לשילוב בין חצרות פרטיות, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים לטובת הציבור באמצעות זיקת הנאה.

כלי מרכזי חיוני נוסף הינו טיפוח המרחב הציבורי והרחוב העירוני, עידוד משיכה של המסחר והפנאי מקצוות השכונה - משימושי המע"ר ומן התחנה המרכזית החדשה אל פנים התחדשותה.

המבני, הרחוב והמרחק העירוני - "לסובב את הבניינים" ולאפשר בנייה בקו צידי 0 ויצירת חזית רחוב רציפה.

צעד זה עשוי לאפשר התאמה יעילה יותר של דפוסי הבנייה לאוכלוסיות שונות ע"י פיתוח מגוון רב של דירות בגדלים שונים, להביא לשיפור באיכות המגורים ולאפשר ניצול מלא של זכויות הבנייה. סיבוב המבנים יביא לניצול טוב יותר של השטח הפתוח מאחורי הבניין, כחצרות אחוריות פרטיות ומשותפות, שבאפשרותן להכיל שימושים משניים כגון דירות פרטר, משרדים, גני ילדים ובתי קפה. בשלב הראשון נדרשים הסרת המטרדים הסביבתיים בין המבנים, העלאת רמת הביטחון האישי ע"י יצירת מעברים מבוקרים ומוארים. בשלב השני יתאפשרו ניצול טוב יותר של השטח הפתוח מאחורי הבניין, כחצרות אחוריות פרטיות ומשותפות, שיכולות להכיל שימושים משניים

אדר' נוף מיכל בן-שושן, מרכזת תחום התכנון העירוני והאזורי במשרד "לרמן אדריכים ומתכנני ערים" וחברה בצוות התכנון.