

שונות

מאפשרת מקום להשתנות

ספיר שלו



ספיר שלו
שונות // מאפשרת מקום להשתנות

פרויקט גמר
סטודיו עירוני
מנחים | פרופסור ארכ' ברכה חיוטין, ד"ר ארכ' דקלה יזהר
אדריכלות חוקרת
מנחים | ד"ר ארכ' ליאת אייזן
מסלול ארכיטקטורה ובינוי ערים
הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון
התשפ"א | 2021

**הפקולטה
לארכיטקטורה ובינוי ערים**



"יש שכונות שנבנו על חלום, על תקווה, על חזון – לא במקרה של שפירא. היא מתחילה איפה שהחלום נסוג ומתחיל פיכחון החיים עצמם..היה צורך במגורים והיא הוקמה..קיימת שכונה מעשית ומציאותית שהיא מראה נפלאה לכל מה שיפה ומכוער בנו.. שכונת הפליטים: בין אם פליטי מדינות זרות, או פליטים של ערים אחרות, היא תמיד ספגה לתוכה את כל אלו שלא ידעו לאן ללכת. אפילו את תואר 'האסליות' השכונות שלה 'התקווה' או 'שכונת הארגזים' גנבו ממנה. היא לא מייצגת אף אדם ובאותה נשימה מייצגת את כולם – את כולנו. את מדינת ישראל: מדינת העולים והפליטים, מדינת ההולכים והשבים, מדינת היהודים והזרים..שכונה קטנה ומנודה שטומנת בעומקה, בין הפרדסים, הבארות והסוסים סיפור של עם שלם גולה וזר.. שפירא- משנות העשרים ועד היום- עדיין אותה חלקה משונה, שלא ברור לגמרי היכן נגמר בית אחד ומתחיל בית אחר, היכן נגמר שכן אחד ומתחיל פרדס, היכן אתה נמצא ב2020 והיכן בקום המדינה, היכן הגבול שלה עובר ומפריד אותה משכונה שכנה.."

'גבולות' – סיפורה של שכונת שפירא / מאת: אלונה רודנב / 16/10/2020



תוכן עניינים

3	הקדמה
6	חלק א' - מבוא
8	חלק ב' - סקירת ספרות
2.1	העיר הצודקת
2.2	מגוון חברתי
2.3	מרחב מגוון
2.4	קהילות מעצבות מרחב
2.5	המרחב החברתי בעיר
2.6	אובדן ערך המגוון - החשש מפני העתיד לבוא
18	חלק ג' - מקרה בוחן
3.1	שכונת שפירא
3.1.1	משאע
3.1.2	התחדשות והשתנות עירונית בשכונה
3.1.3	קהילות
3.1.4	ייעודי קרקע
3.2	סטרוקטורה שכונתית
3.3	מרחב הבלוק
3.3.1	מרקם כלקסיקון אלמנטים
3.3.2	מצב מבנים
3.3.3	מארג שימושים
3.3.4	פרצלציה
3.4	תפיסה ציבורית-שכונתית
32	חלק ד' - מתודולוגיה
4.1	שונות
4.2	התפתחות הדרגתית למגורים
4.3	סקאלה ציבורית
4.4	מנגנון הפעולה/ התחדשות בוודאות כלכלית

40 חלק ה' - התערבות

5.1 אסמבלאז' - שפה חדשה 40

5.2 תפיסת השטיח - תכנית בינוי 44

5.2.1 מרכזי ההתכנסות 44

5.2.2 חזית שדרה ציבורית ירוקה 45

5.2.3 קישור הבלוק לסביבתו 48

5.3 מקטע ומקבץ 48

5.3.1 מקבצי מגורים 52

60 חלק ו' - סיכום

62 מקורות

חלק א' – מבוא

המרחב העירוני אוסף לתוכו שכבות היסטוריות, גלגולים של זמן, התרחשויות ותנועות של אנשים ומקומות. אך יותר מכל, הוא מהווה מראה להתהוות של חברה, סיפורה נשקף מבעד למרחב הפיזי, ומותיר בו זיכרון, תוכן ומשמעות, אשר נותנת עושר ייחודי למקום הספציפי.

גישת התכנון המרחבית-חברתית, מבוססת על האידיאל האוטופי, הגורס כי עירוב קבוצות אוכלוסייה הוא הבסיס האולטימטיבי לעולם טוב יותר, שוויוני יותר, המבטיח צדק חברתי לצד הזדמנות לחיים הוגנים.⁽¹⁾ לשם כך, על התיישבויות אנושיות להיות מגוונות מבחינה חברתית וכלכלית; מעורבות בהכנסה, מעורבות בשימושים ותומכות באופן פעיל במקומות המערבים אנשים עם שונות גזעית, אתנית, מגדרית, מגילאים, עיסוקים ומשקי בית שונים.⁽²⁾

המושג צדק העירוני מורכב משלוש גישות, ביניהן ההכרה במגוון (recognition of diversity). קשר זה בין צדק לשונות במרחב העירוני הינו הבסיס לעיר צודקת, עבור כלל קבוצות האוכלוסייה.⁽³⁾

מרחבים עירוניים משתנים כל הזמן באופן פיזי, תרבותי, פוליטי וכלכלי. תהליכי התיישנות והשתנות במרחב העירוני משקפים את השינויים החברתיים באותה תקופה. אולם, השתנות עירונית מואצת מביאה פעמים רבות לתהליכי דחיקת אוכלוסייה, לשינוי דרסטי בהרכב המרקם העירוני הקיים ולהגברת תחושה של א-מקום וגלובליזציה. נראה אם כן, כי המפגש של תהליכים אלו עם שכונות הטרוגניות בבסיסן, מעלה חשש אמיתי לאובדן תחושת השייכות, המהווה ערך תכנוני חשוב עבור החברה. למעשה, הא-מקום מוחק את הקיים, הזהות המקומית

(1) Gottdiener M., Hutchison R. (2011). **The New Urban Sociology**, Westview Press. 4th ed.

(2) Talen, Emily. (February, 2006). **Design That Enables Diversity: The Complications of a Planning Ideal**, Journal of Planning Literature, Vol. 20, No.3.

(3) Fainstein, S. S. (2014) **The just city**, International Journal of Urban Sciences, 18:1.

נפגעת, ה-DNA החברתי מתפרק, כך שנעשית הפרדה מוחלטת בין הקהילות והפרטים המרכיבים אותן.

שכונת שפירא בתל אביב, היוותה מאז ומעולם בית למגוון רחב של אוכלוסיות, קלטה וספגה גלי עליה רבים לאורך השנים והמגוון האתני מאפיין אותה גם היום. ריבוי הקהילות בשכונה, מייצר תשתית חברתית ייחודית, לה ביטוי מרחבי בשטחים הפתוחים והמרחבים הציבוריים. לצד זאת, תהליכי שינוי מרחביים הבאים לידי ביטוי בבנייה החדשה החלו לתת אותותיהם, בעקבות אישורה של תכנית האב בשנת 2006, וכן תהליכי הסדרת המשאע המהווה כשליש משטח השכונה. אולם, תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה עלולים לסכן ולפגוע במרקם החברתי. שפירא נמצאת בפרק זמן שלא יחזור, כזה שההתחדשות העירונית החלה להראות את אותותיה בו, ולצידה באותו רחוב עדיין שוכנים בתי צריף משנות ה-50.

תהליכי הסדרת המשאע הנעשים בימים אלו, מהווים הזדמנות לתכנון המרחב השיתופי תוך הסדרת הבעלויות והפרצלציה. הפרויקט מציע מנגנון תהליכי להתחדשות עירונית המתבססת על מרקם קיים. זאת על ידי התוויית מערכת תלת ממדית רציפה של מרחבים ציבוריים בקני מידה שונים היוצרת תשתית לפיתוח הדרגתי של מגורים בשכונה. באמצעות פעולות אלו, הפרויקט חוקר כיצד ניתן לאפשר את שימור ה-DNA החברתי בעיצומם של תהליכי ההשתנות באזור.



חלק ב' – סקר ספרות

העיר הצודקת

המגוון 'הזכות לעיר', הפכה למושג מוכר ואידיאל עירוני-חברתי משפיע בעקבות טיעונו של הפילוסוף אנרי לפבר ב-1967, כתגובה למהומות בנוגע להתחדשות עירונית בפרז. (4) לפבר, ראה את המרחב כהבנייה חברתית, ומכך שלכל קבוצות האוכלוסייה מגיעה 'הזכות לעיר'. במהלך שנות התשעים, פותחו שלוש גישות עיקריות לצדק עירוני: (1) רציונליות תקשורתית (communicative rationality); (2) ההכרה במגוון (recognition of diversity); (3) הצדק העירוני / צדק מרחב (the just city/spatial justice).

ההבדלים בין הגישה התקשורתית והצדק העירוני נסבו סביב דגש על דמוקרטיה לעומת שוויון, תהליך מול תוצאה. פנסטיין (5) טוענת כי דמוקרטיה, מגוון ושוויוניות הם שלושת העקרונות השולטים בצדק עירוני, אך גם מכירה במתח ביניהם וביכולתם לשפר את איכות החיים של תושבי העיר. (6)



איור 3: הזכות לעיר
מקור: Learning UCLG

Lefebvre, H. (1968). **La droit à la ville**. Paris: Éditions Anthropos. (4)

Fainstein, S. S. (2014) **The just city**, International Journal of Urban Sciences, 18:1. (5)

Moroni, S. (2020). **The Just City. Three background issues: Institutional justice and spatial justice, social justice and distributive justice, concept of justice and conceptions of justice**, Planning Theory, 19, 3: 251-267. (6)

מגוון חברתי

המגוון החברתי חיוני לבניית "יכולת אזרחית"⁽⁷⁾ אולם מהווה גם חסרון משמעותי אשר אינו זוכה להתייחסות באופן שגרתי. למעשה מגוון חברתי הוא "ברכה מעורבת"⁽⁸⁾ אשר עשויה לעכב את תפקוד הקבוצה: המגוון החברתי מציב בעיות במאמצי השיטור הקהילתי, מעכב את היכולת לשמור על לכידות חברתית וכן יוצר מחלוקות וסכסוכים.

בנוסף, גם כאשר המגוון קיים במיקום נתון, אנשים מוצאים דרכים אחרות, לא מרחביות, לשמור על הפרדה: למעלה / למטה, כמו בפריס של האוסמן; אחורי הרחוב / חזית הרחוב, כמו במנצ'סטר של אנגלס; ובניית חזית / בניין אחורי, כמו ב"Mietskasernen" של ברלין.⁽⁹⁾

הבחנה זו, מהווה לטעמי סממן מובהק לצורך החברתי המתבטא במרחב. על אף גישות התכנון השונות, בסוף החיים עצמם הם שמכתיבים את המציאות בשטח. הצורך האנושי להתרחב או להצטמצם, מייצר סיטואציות ספציפיות הדורשות מענה אינדיווידואלי ומיידי, הבא לידי ביטוי בסימון טריטוריה בפועל. אמנם ניתן לצפות מראש את גדילת המבנה המשפחתי, שכמובן דורש על פי רוב מענה מרחבי מבני, אך לדעתי יש לבחון את הצורך בהפרדה מתוך הבנת הקשר הריגשי למרחב, המבנה את תחושת השייכות- אותה לא ניתן 'לתכנן מראש'.

עם זאת, למרות כל התמיכה בהפרדה, למרות התיעוד החלש ביצירת סביבות מעורבות מצליחות ולמרות טיעונים המצהירים כי המגוון אינו בר-קיימא, המתכננים מקיימים עמדות תיאורטיות התומכות בצורך במרחב מגוון.⁽¹⁰⁾

Oliver, J. Eric. (2001). **Democracy in suburbia**. Princeton, NJ: Princeton University Press. ⁽⁷⁾

Skerry, Peter. (2002). **Beyond sushiology: Does diversity work?** The Brookings Review, 20(1): 20–24. ⁽⁸⁾

Marcuse, Peter, and Ronald van Kempen, eds. (2002). **Of states and cities: The partitioning of urban space**. Oxford: Oxford University Press. ⁽⁹⁾

Talen, Emily. (February, 2006). **Design That Enables Diversity: The Complications of a Planning Ideal**, Journal of Planning Literature, Vol. 20, No.3. ⁽¹⁰⁾

מרחב מגוון

המושגים והתיאוריות המשמשים לתמיכה ב'מרחב מגוון' (Place Diversity) כמטרה נורמטיבית בתכנון ערים, מוגדרים תחת ארבע קטגוריות: חיוניות מקום, כלכלת בריאות, שוויון חברתי וקיימות. הקטגוריות משקפות את העובדה שיותר מסוג אחד של גיוון, רלוונטי בתכנון.⁽¹¹⁾ למרות הגיוון, אלה קטגוריות הקשורות זו בזו וכולן יחד משמשות כדי להצדיק את הצורך במגוון מקומות ואת החשיבות של תכנון ערים ביצירתם.

מימד ההון החברתי של "מרחב מגוון" כולל שתי תפיסות. הראשונה, הערבוב החברתי במקום אחד הוא שוויוני יותר, מכיוון שהוא מבטיח גישה טובה יותר למשאבים לכל הקבוצות החברתיות, דבר המטפח את מה שמכונה "גיאוגרפיה של הזדמנויות". השנייה, גיוון נתפס כאידיאל אוטופי. ערבוב קבוצות אוכלוסייה הוא הבסיס האולטימטיבי לעולם טוב יותר, יצירתי יותר, סובלני יותר, שליו ויציב יותר.

לפי התפיסה הראשונה, גיוון במקום הוא עניין של הפצה טובה יותר ושיפור הגישה למשאבים, עניין של הוגנות. לגבי השנייה, גם בעלי מדרגות הכנסה גבוהות יותר יכולים לנצל את היצירתיות, את ההון החברתי ואת ההפריה החדידית המתרחשת כאשר יש עירוב של אנשים בעלי רקע שונה, רמות הכנסה שונות וקבוצות גזעיות ואתניות שונות.⁽¹²⁾

העירוב החברתי במרחב עונה על מספר מטרות כדוגמת: העלאת הסטנדרטים של המעמדות הנמוכים, עידוד מגוון אסתטי והפריה חדידית תרבותית, הגברת שוויון הזדמנויות, קידום הרמוניה חברתית, שיפור התפקוד הפיזי של העיר דרך נגישות טובה יותר לשירותים וכן שמירה על שכונות יציבות חברתית, בהן ניתן לעלות או לרדת בהוצאות הדיור ולהישאר באותה שכונה.⁽¹³⁾

(11) שם.

(12) Putnam, R. D. (2000). **Bowling alone. The collapse and revival of American community.** New York: Simon and Schuster.

(13) Sarkissian, S. (1976). **The idea of social mix in town planning: An Historical overview.** Urban Studies 13(3): 231–246.

דעה ביקורתית רווחת, גורסת כי המגוון באזורי המגורים הוא קריטי מסיבות של הון חברתי. היעדר גיוון חברתי יוצר שכונות שחוות עוני מרוכז המוביל לפירוק הסביבה הבנויה.^{(14) (15)} מנגד, ניתן לטעון כי חשיבה סוציאליסטית זו, מעכבת את השוק החופשי ולמעשה פוגעת ביכולת האינדיווידואלית של הפרט לקחת אחריות על חייו ולשנות את מצבו. בהקשר זה, עולות שאלות הנוגעות לתפקידה של מערכת התכנון באיזון הפערים בחברה ואף במידת ההתערבות 'הנכונה' במרקם החברתי, כך שתאפשר שוויון הזדמנויות לצד התפתחות עצמאית.

קהילות מעצבות מרחב

קסטל⁽¹⁶⁾ טוען, כי מרחב הוא ביטוי של חברה, מכאן כי הוא מגדיר יחסי גומלין חברתיים, להם תצורה ומשמעות תרבותית. בהמשך לרעיון זה, סו'ה,⁽¹⁷⁾ מאסכולת לוס אנג'לס, מתבסס על לפבר,⁽¹⁸⁾ הבוחן את אופני הביטוי של המרחב בשלושה ממדים. המימד הראשון הוא המרחב הנגלה לעין (Perceived spaces), המימד השני הוא המרחב התפיסתי (Conceived spaces) והמימד השלישי הוא מרחב הקיום היומיומי (Lived space). מרחב הקיום מכיל את שני המרחבים הראשונים, והוא נבנה על גביהם באמצעות תהליכי מיסוד חברתיים של משמעויות מרחביות הנבנות בתהליך היסטורי. שגל, בניגוד לסו'ה, מציע לשמר את הרב-ממדיות של המרחב החברתי-תרבותי כדי לבחון את המרחב הקהילתי של כל קבוצה חברתית (Layer) בהתהוות המרחב הכולל. כך, ניתן להציג אזורים חברתיים של קבוצות שונות על קואורדינטות משותפות בחלקן, כשכבות מרחביות, ביניהן עשויים להתקיים יחסים של הפרדה או של שילוב חברתי.⁽¹⁹⁾

Ellen, Ingrid Gould, and Margery Austin Turner. (1997). **Does neighborhood matter? Assessing recent evidence.** Housing Policy Debate 8(4): 833-866.

Goering, John, and Judith D. Feins. (2003). **Choosing a better life? Evaluating the moving to opportunity social experiment.** Washington, D.C.:Urban Institute Press.

Castells M. (1996). **The Information Age – Economy, Society and Culture: (16) Volume I – The Rise of the Network Society.** Blackwell, London.

Soja W.E. (1996). **Thirdspace: Journeys to Los Angeles and other imagined places.** Oxford, Blackwell.

Lefebvre, H. (1968). **La droit à la ville.** Paris: Éditions Anthropos. (18)

הפרויקט מציע דרך התייחסות רב-שכבתית של פרשנות למרחב, בו ניתן לזהות לפחות שלושה ממדים; מרחב התשתיות הפיזיות, מרחב מוסדי ומרחב של פרשנויות תרבותיות-חברתיות. כל ממד מורכב ממספר שכבות, המונחות אחת על גבי השנייה וכן מתערבבות וארוגות זו בזו. מכלול המרחבים מתלכד לתרבות חברתית-מרחבית, המהווה מראה לעיצוב המקומי של המקום על ידי הקהילות המתגוררות בו.

הבחירה בגישת ההתבוננות הזו, טמונה בהבחנות הנוגעות לשכונת שפירא, הנשענות כולן על ריבוי, שונות והתפזרות הנוגעות למרחב. לדוגמא- ריבוי הקהילות השונות, ריבוי סוגי הפרוגרמות הציבוריות עבורן וכן המגוון הויזואלי העשיר המשקף את הערבוב האינסופי. כל אלה מרכיבים שטיחים שונים של זיהויים בשכונה והצלבתם יחד כשכבות המתקשרות זו עם זו, מזקק למתכנן את המסקנות והצרכים עבור כלל האוכלוסיות.

מסיבה זו, ממד הצורך החברתי הנובע מתוך זיהוי DNA החברתי בשכונת שפירא, עומד בבסיס הגישה התכנונית. דרכו, נבחנות שאר השכבות, ובמקרה זה תהליך ההתחדשות העירוני, כמרחב אפשרויות אליהן אותו צורך חברתי מגיב.

Schnell I. (2002). **Segregation in everyday life spaces: A conceptual model**. In: (19) Schnell I., and Ostendorf W. (eds), *Patterns of Segregation and Desegregation*. pp. 39-66. Aldershot, Ashgate.

"It may be useful to think of places, as **constantly shifting articulations of SOCIAL RELATIONS** through time; and to think of particular attempts to define, and claim coherence and a particular meaning for, specific envelopes of **SPACE-TIME.**"

Massey Doreen, Places And Their Pasts (1995)



המרחב החברתי בעיר

המרחב הציבורי מהווה את ליבה של הפעילות המשותפת בעיר, ולו השפעה ישירה על המבנה העירוני ועל איכות חיי התושבים.⁽²⁰⁾ על אף שבעבר המרחב הציבורי נתפס בעיקר כשטח הירוק הפתוח, דוגמת גינות, כיכרות ופארקים, כיום ברור כי הוא מתייחס גם לשטחים בנויים וסגורים, דוגמת מבני מוסדות ציבור, תשתיות, מסחר ועוד.⁽²¹⁾

קטגוריה נוספת של שטחים סמי-ציבוריים מתייחסת לשטחי המעבר, כגון דרכי גישה, מעבר ותנועה, שטחי גנות, מרפסות ועוד, הנעים בתווך בין מרחב הבעלות הפרטי, לחשיפה והחיוך עם המרחב הציבורי השייך לכל.

פרויקט זה, מגדיר מחדש את תשתית מרחבי הציבור, כפוטנציאל לצורך חברתי אשר אינו מקבל מענה בקנה המידה התכנוני הרחב. ראוי כי מרחב זה יעסוק בשאלות הקשורות לביטוי האוכלוסיות במרחב ולתחושת השייכות שלהן כלפי המקום.

אובדן ערך המגוון/ החשש מפני העתיד לבוא

התחדשות עירונית מבוססת על שינויים בסביבה בנויה קיימת שבה גרים תושבים ומטרתה להחיות את הרקמה העירונית הוותיקה לצד החדשה.⁽²²⁾

בבחינת מקרים מן העולם עולה, כי במרבית המקרים התחדשות עירונית מתבצעת בשכונות חלשות מבחינה סוציו-אקונומית שמצבן הפיזי והחברתי ירוד וגורמת לא פעם לתהליכי דחיקת האוכלוסייה עקב ג'נטרפיקציה.⁽²³⁾ תהליכים אלו צפויים להמשיך לקרות בהינתן כי מדובר באזור בעל ביקוש גבוה, שהאוכלוסייה הוותיקה

(20) פנסטר, טובה ויעקובי, חיים. (2011). **זיכרון, השכחה ו(ה)בניית המרחב**. מכון ון ליה, ירושלים.
(21) וסל, עמיאל וכהן-ליס, אסתי. (2018). **החייאת המרחב הציבורי, השקעה קטנה השפעה גדולה**. משרד הבינוי והשיכון, לשכת הפרסום הממשלתית.

(22) מתוך אתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, gov.il.

(23) פדן, יעל. (2014). **התחדשות עירונית, היבטים חברתיים בתכנון**. ירושלים: עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון.

בו היא ממעמד סוציו-אקונומי נמוך יחסית; אזור שחווה תהליכי פיתוח מאסיביים לצד עליה משמעותית במחירי הדיור; שחלק ניכר מהאוכלוסייה בו מתגוררת בשכירות ומשכך חשופה יותר לדחיקה עקב עליית מחירי השכירות; ושכבר חווה שינוי משמעותי באופיו ובהרכב האוכלוסייה המתגוררת בו.⁽²⁴⁾ ההתמודדות עם תופעות אלו עומדת במתח ישיר מול הרצון 'לשפר' את השכונות הללו, ומול תופעות ההשתנות אשר במילא הולכות וצוברות תאוצה.

אולם, נראה כי על אף החשיבות בשקלול צרכי האוכלוסייה המקומית, אלו אינם נמצאים בראש סדרי העדיפויות של מקבלי ההחלטות בעת תכנון והיערכות להתחדשות עירונית בישראל. במצב הנוכחי, העמידה ביעדים הנוגעים למיקוסם מספר יחידות הדיור פר יחידת דונם, הם שמכתיבים את ההנחיות המרחביות התכנוניות ונותנים תמריץ עבור היוזמים.

שכונת שפירא, עוברת שינוי אדיר בשנים האחרונות על ידי מגוון התופעות המרחביות הנכללות תחת הכותרת 'התחדשות עירונית' ובתוכן; פרויקט הדיור הציבורי בחסות עיריית תל אביב 'גני שפירא', מיזם VENN בחסותו משופצות ואף נבנות מחדש עשרות דירות ובניינים למגורים ועסקים ברחבי השכונה, וכן עליית מחירי השכירות אשר הכפילה את עצמה בחמשת השנים האחרונות הודות לעשרות עסקאות נדל"ן והעברת הבעלויות בשכונה, אשר הפכה ליעד נדל"ני חם, שלא נאמר רותח.

לצד האיום הכלכלי ישנו חשש מהותי לא פחות, הנוגע למרקם האנושי הייחודי לשכונת שפירא, המערבב חדש וישן כמעין בלנדר אינסופי המאפשר התפתחות תמידית- ועשוי להיעלם כליל. השינוי הקיצוני המגיע עם ההתחדשות העירונית מוחק את הקיים בצורה גורפת, שאינה מבדילה בין אחד לאחר ואינה משמרת דבר. לפיכך, מתבקש לשאול מדוע לא מעגנים הנחיות מרחביות העוסקות בצרכי האוכלוסייה, ובכך מבטיחים התחדשות עירונית בוודאות כלכלית השומרת על המרקם החברתי.

⁽²⁴⁾ תנועת אחוזה למען נשים בישראל ומרכז הגר. (מאי, 2020). **תכנית לפיתוח מכיל בדרום תל אביב, שכונות נווה שאנן, שפירא והתקווה.**

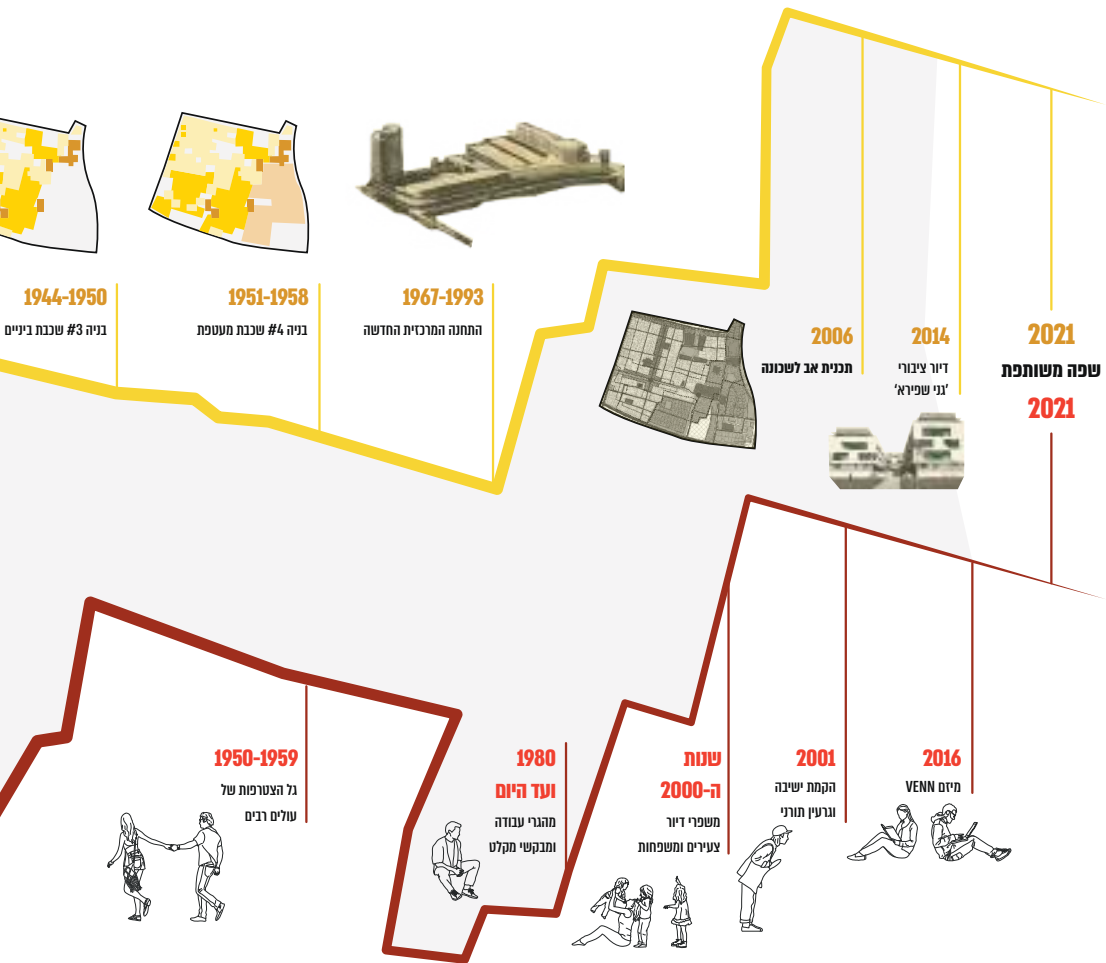
הפרויקט מציע להתמודד עם אתגר זה, תוך נקיטת גישה הדוגלת בפיתוח מכיל עבור המרחבים הציבוריים, אשר יהוו מצע לתשתית למעורבות ושייכות קהילתית, העשויה לעודד את השארתן של האוכלוסיות במקום לצד הגעתן של אוכלוסיות חדשות.

במסגרת המחקר ארצה לבחון כיצד ניתן לשמר את ה-DNA החברתי בעיצומם של תהליכי ההשתנות?

“The recent metropolitan explosion of economic boom produces a dramatic project of **Marginalization**, exacerbating the socio-economic and demographic conflicts of an **UNEVEN URBANIZATION** – an **URBAN ASYMMETRY** which is at the center of today’s crisis.”

Cruz Teddy, Design Research in Architecture (2013)

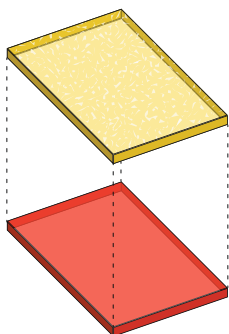




איור 6: ציר זמן מרחב-חברה בשכונת שפירא

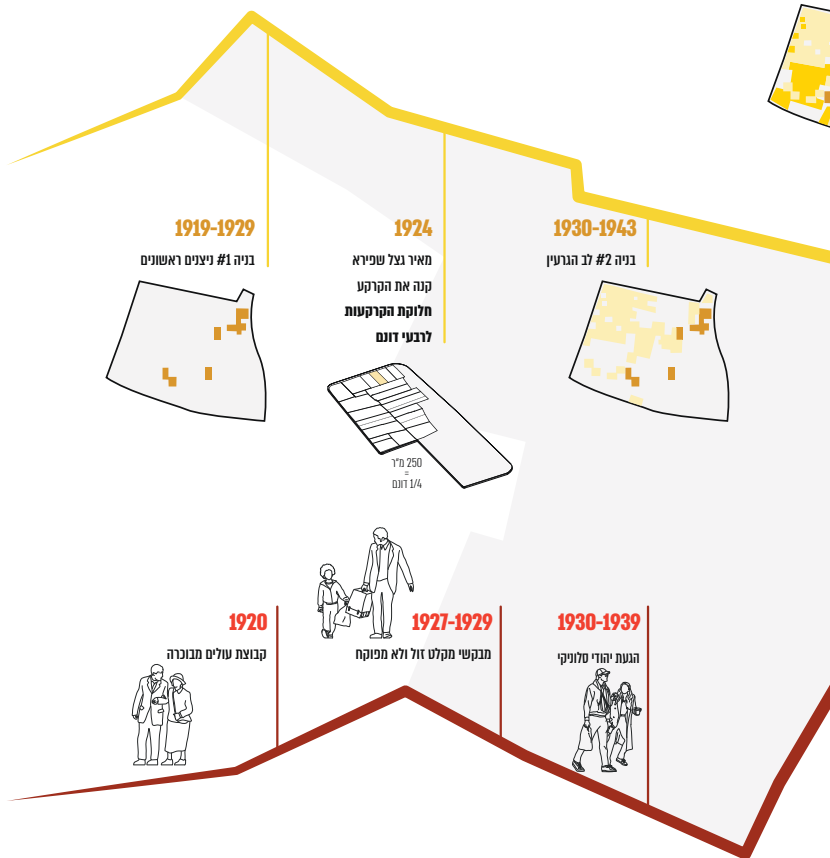
התחדשות עירונית

[מרחב]



DNA חברתי

[חברה]



חלק ג' – מקרה בוחן

"האורבניזם הספונטני והספקולנטי נתפס כמאיים על השכונות המתוכננות, והחמיר ככל שהזמני והדל קיבלו מאפיינים של קבע. מאיר גצל שפירא, זיהה את **הפוטנציאל הכלכלי** הטמון בקרקעות באזור, וחילק את הקרקע **לחלקות קטנות וצפופות** אותן מכר והחכיר לתושבים."

נתי מרום, עיר עם קונספציה: מתכננים את תל אביב, הוצאת בבל (2009)

שכונת שפירא

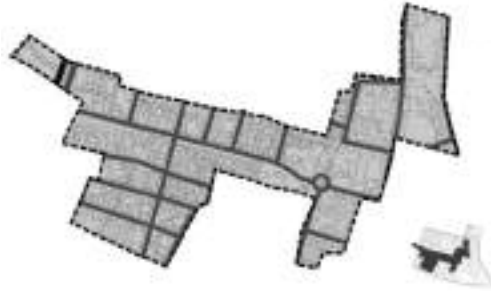
שכונת שפירא ממוקמת בחלקה הדרומי של תל אביב, מדרום לתחנה המרכזית החדשה וממערב לגניבת איילון. הבחירה בה כמקרה בוחן נובעת כאמור מהיותה שכונה הטרוגנית בבסיסה, הנמצאת בעיצומם של תהליכי התחדשות עירונית ובה משאע המהווה חסם לתהליכים אלו.



איור 7: סימון על גבי תצלום אוויר, שכונת שפירא, תל אביב

משאע

משאע הינה קרקע בבעלות משותפת. מקורה בחלוקת קרקעות חקלאיות בתקופת השלטון העות'מאני. במשאע אחת לכל אחד מבעלי הקרקע יש חלק יחסי בבעלותו ללא ציון ספציפי של מקום המגרש וגבולותיו.⁽²⁵⁾



איור 8: המשאע בשכונת שפירא

בשפירא המשאע מהווה כשליש משטח השכונה ועל כן מהווה גורם משמעותי בהתפתחותה. אי ההסדרה של מצב הבעלויות הנוכחי מעכב את ההתחדשות העירונית ולמעשה חוסם את השכונה מהאפשרויות לשנות את עתידה.

התחדשות והשתנות עירונית בשכונה

במקביל, בשנים האחרונות שפירא הולכת ומצטיירת כיעד להשקעה מבחינה נדל"נית הנותן אותותיו בשטח, כפי שאוזכרו בפרק הקודם.



איור 9: התחדשות והשתנות עירונית בשכונת שפירא

⁽²⁵⁾ מתוך חוק הקרקעות העות'מאני, 1858.

לכך השלכות ישירות על המרקם חברתי בשכונה, החל מפרויקט הדיור הציבורי גני שפירא בהובלת עיריית תל אביב ובתכנון מילבאוואר אדריכלים, המייצר קהילה פנימית אקסקלוסיבית והומוגנית, דרך שיפוצים ומיזמים נדל"נים מקומיים, ועד למיזם VENN, המייצר תתי קהילות בבנייני מגורים ובעסקים בשכונה ואף מעורב במתנ"ס הקהילתי.

קהילות

אולם, על מנת להבין את גודל ההשפעה של תהליכים אלו, יש לרדת לשורשו של העניין- מהו אותו מרקם חברתי בשכונת שפירא?

במסגרת מחקר שערך ד"ר משה הרפז בשכונת שפירא בשנת 2003, נשאלה השאלה- איזה קבוצות חברתיות/ תרבותיות ניתן לזהות במרחב שכונת שפירא? תשובה לשאלה זו, ניתן לראות בדיאגרמה המציגה את פסיפס ריבוי הקהילות, כפי שנתפסו על ידי תושביה.⁽²⁶⁾ ניתן להבחין במכנים משותפים הנוגעים מריבוי הקהילות וממערכות היחסים ביניהן, דרך המרחבים הציבוריים בשכונה.

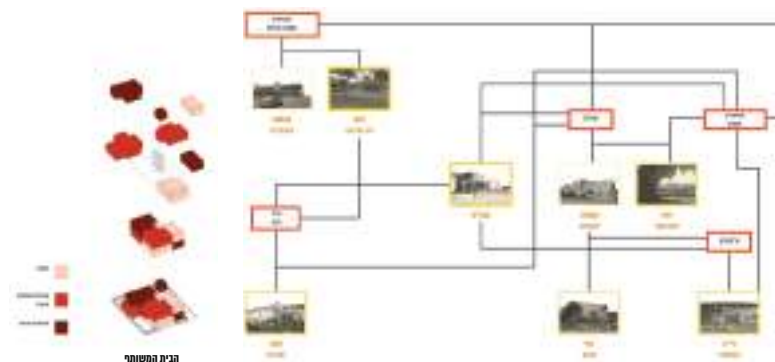
אותם יחסי גומלין חברתיים, מופו דרך ההתרחשויות החברתיות השונות בשכונה, כשכבות מרחביות, אשר בחינתן זו ביחס לזו, מזקקת את מהות המיפוי החברתי הייחודי לשכונת שפירא.



איור 10: יחסי גומלין חברתיים, מיפוי בשכבות מרחביות

(26) הרפז, משה. (2003). מרחבים חברתיים/תרבותיים בדרום תל אביב בהדגמה על שכונת שפירא, עבודת דוקטורט, אוניברסיטת תל אביב.

ראשית, מערכות הקשרים ההומוגניות, בתוך הקהילות, דוגמת התכנסויות סביב בתי הכנסת הרבים בשכונה, המייצגים תתי-תרבויות, המשותפים כמארג כולל למגזר הדתי-תורני. שנית, מערכות הקשרים ההטרוגניות, המשלבות את הקהילות השונות במרחבים ציבוריים מכילים, דוגמת המתנ"ס, קפה שפירא וגינת דה מודינה. שיאן של מערכות אינטראקציה אלו, הינו בקנה המידה של הבית המשותף, דוגמא לתצורת ההתיישבות בשפירא, המשקפת את דפוס הפעולה של החברה.



איור 11: מערכות קשרים קהילות-מרחבים בשכונה

ייעודי קרקע

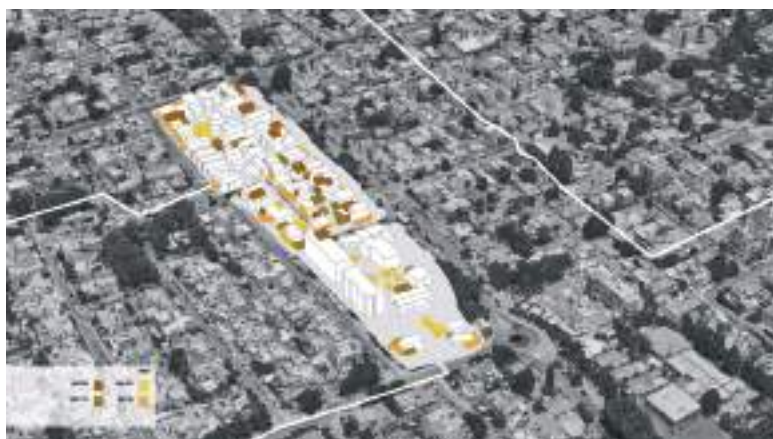
רובד נוסף המתייחס להשתנות המרחבית בשכונת שפירא, ניתן לראות בבחינת תכנית ייעודי הקרקע של השכונה אל מול המצב בפועל. הצלבת המידע, מעידה על פערים נרחבים הנובעים מתפיסת בעלות בשטח. כך למשל, ניתן לראות כי ייעוד הקרקע כשטח ציבורי פתוח במרחב הבלוק הנבחר, משמש בפועל למבני מגורים. פערים אלו, מעצימים את המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור, כפי שהעלתה תכנית האב לשכונה משנת 2006.⁽²⁷⁾

(27) סביבותכנון בע"מ. (2006). **תכנית אב לשכונת שפירא**. עיריית תל אביב-יפו, מנהל ההנדסה, היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תכנון ובניין עיר.



איור 12: פערי ייעודי הקרקע מול תפיסת הבעלות בשטח, מבני ציבור ושטחים פתוחים

מיפוי תוספות הבינוי במרחב המשאע, מהווה ביטוי נוסף לדפוס הפעולה הנובע מצרכי התושבים- הרחבת דירות על ידי בניית חדרים נוספים, יחידות דיור סמוכות, פיצול דירות וכדומה. צורך חברתי התפתחותי, אנושי, המתאים עצמו בין אוכלוסייה אחת לאחרת. בהקשר זה, חשוב לציין את מיפוי הגדרות והחסמים, המהווה הגדרת גבולות ברורה ומובהקת, הנובעת מהרצון להגדיר שטח שאינו מוסדר, לסמן טריטוריה. כל אלו יחדיו מוסיפים לצפיפות המבנית המכלה את שטחי התכנית.



איור 13: מיפוי תוספות הבינוי



איור 14: מיפוי חסמים וגדרות

סטרוקטורה שכונתית

ניתוח צירי התנועה בשכונה, עם הקשריה העירוניים, מייצר סטרוקטורה שכונתית המבוססת על גריד הרחובות. זיקוק פרוגרמתי של שלד צירים זה, משייך כל ציר לפי שימוש- מסילת ישרים, כציר מסחר, שדרות חכמי ישראל כשדרה ציבורית ירוקה ובהמשכה שדרות חכמי לובלין, ולבסוף רחוב התיבונים כציר בעל משמעות תרבותית וההיסטורית, בו עובר גבול המשאע.



איור 15: סטרוקטורה שכונתית

מרחב הבלוק

הבלוק הנבחר, נמצא בתחומי המשאע וממוקם בין הצירים הראשיים בשכונה. כמו כן, ישנה סמטה פנימית המחלקת את הבלוק לשני אזורים נפרדים. חלוקה זו באה לידי ביטוי גם בטיפולוגיות הבינוי, מצד אחד בינוי צפוף ומרקמי עד שתי קומות המאפיינ את מרחב המשאע, ומנגד בינוי ממסדי ולצידו מבני שיכונים התואמים את חלוקת המגרשים הפרטית.



איור 16: הבלוק הנבחר, תצלום מתוך 3Dsimplex

מיפוי מרכזי המקבצים, מאתר את השטחים הפנויים בין מבני המגורים, המהווים מרכז אינטראקציה ביחסי שכנות.



איור 17: מיפוי מרכזי מקבצים

מרקם כלקסיקון אלמנטים

ניתוח התנועה במרחב המשאע, על ידי מיפוי הכניסות למבני המגורים, מבליט דפוס ייחודי- חדירת שבילים צרים לעומק הבלוק בין מבני המגורים, לצד החסימות בחזיתות האחרות. לכך מתווסף, זיהוי גרמי המדרגות החיצוניים, כמערכות תנועה ורטיקליות, התומכות בתפיסה התלת ממדית המאפיינת את הבלוק. כל אלה מרכיבים לקסיקון אלמנטים המבוסס על בחינת האינטראקציה בתוך המקבץ. לכל אלמנט תפקיד בהיררכיה של האינטראקציה וביטוי על סקאלת ההיררכיה בין ציבורי לפרטי. האבחנה של ערך זה ויישומו, מאפשר למרחבים פרטיים דוגמת מרפסת הבית, להיתפס כחלק ממרכיבי המערכת, דרכה עובר קשר מבט ושיח, עם המרחב הציבורי הפתוח, דוגמת אזור התרחבות השביל, בו מתאפשרת התכנסות חברתית. כך הציבוריות מחלחלת פנימה, לחיים היומיומיים בבלוק.



איור 18: לקסיקון אלמנטים, היררכיה ציבורי-פרטי

מצב מבנים

מצב המבנים כפי שהוגדר בתכנית האב, מעיד על שינויים ותוספות רבות המצריכים טיפול מיידי, וגורמים למצב הזנחה, צפיפות גבוהה וצרכים תשתיתיים שאינם מקבלים מענה. מיפוי זה עודכן בעזרת חקירה ותיעוד בשטח, כך שיוכל לשמש כידע בעל ערך לקבלת החלטות בשלב ההתערבות.



איור 19: מיפוי מצב המבנים במרחב הבלוק

מארג שימושים

מיפוי השימושים בבלוק וסביבתו, חושף שכבה ייחודית, שכבת המגרשים הפנויים, המהווה תשתית פוטנציאלית להתערבות. כמו כן, בסמוך לבלוק, מעבר לכביש, מרכז ציבורי היושב על אותה סטרוקטורה ציבורית ראשית בשדרות חכמי ישראל ומכיל מתנ"ס וכן מרכז יום לקשיש. אולם, תשתית ציבורית חשובה לא פחות שוכנת בתוך מרקם הבלוק, ובו שני בתי כנסת המהווים חלק מהתשתית הציבורית הספציפית אותה ארצה לשמר, בשל חשיבותה עבור המרקם החברתי.



איור 20: מיפוי שימושים בבלוק וסביבתו

יתרה מכך, הסתכלות כוללת על מרחב השכונה, מייצרת דפוס התפזרות של מגוון השימושים השונים, כמעין פסיפס פזור, בו כמעט כל בלוק בשכונה מכיל תמהיל של מבני ציבור, מגורים, מסחר, שטחים ירוקים ומגרשים פנויים. זיהוי זה, מתיישב יחד עם המגוון הכולל המאפיין את שפירא, בכל רובד ושכבה נחקרת.

פרצלציה

תכנית הפרצלציה הנוכחית עבור אזור זה, אשר תוכננה על ידי פרופסור ארכ' איילה רונאל⁽²⁸⁾ מסדירה את הבעלויות במשאע על ידי חלוקת המגרשים בהתאמה למצב הבינוי הקיים, תוך מתן תמריצים לבנייה ב-4 קומות בציר המסחרי וב-3 קומות בציר הציבורי וצירי המגורים. התכנית אומנם משמרת את הפרופורציות המקוריות של חלוקת הקרקעות למגרשים קטנים, אך אינה מתייחסת מעבר לכך לרוח המקום בתבניתו הנוכחית וודאי שלא נותנת מענה למשמעות הבעלות המשותפת הטמון ברעיון המשאע.



איור 21: מידול תכנית הפרצלציה, חלקה 4, גוש 6971

(28) רונאל, איילה. (2019). 507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא.

תפיסה ציבורית-שכונתית

לסיכום, התפיסה הציבורית-שכונתית המוצעת אורגת לתוכה את מכלול המסקנות מפרק זה, כשכבות הנטמעות האחת בשניה. סטרוקטורת השלד השכונתי, המתבססת על ציריה הראשיים להם שיוך פרוגרמטי, מארג השימושים, כשטיח פרוס המפזר שלוחות לכל בלוק ולבסוף אותם חוטים פנימיים של שטחים פנויים בין מבני המגורים בכל בלוק ובלוק. כל שכבה כזו, מתייחסת לרובד אחר של ציבוריות, ממרחב השכונה ועד רמת חיי היומיום, ואורזת אותן לכדי תפיסה כוללת. ברקע, מרחב המשאע, המאפשר חיבור רעיוני, לתובנה כי על הבעלות המשותפת להישמר, בדרך זו או אחרת.

זהו למעשה הסיפור של שפירא מאז ועד היום, סיפור של קהילות המעצבות מרחב, דרך ריבוי וערבוב מתמיד. סיפור האוכלוסייה הוא למעשה סיפור המקום, דרכו נארגות שכבות הבינוי והתשתית לכדי השכונה המגוונת אותה אנו מכירים כיום.



איור 22: תכנית תפיסה ציבורית-שכונתית

חלק ד' – מתודולוגיה

האסטרטגיה התכנונית כוללת זיהוי של DNA חברתי-מרחבי המבוסס על ניתוח והבנה של מאפייני השכונה, המהווה מענה לעקרון ההתפתחות ההדרגתית למגורים. שילוב עם עקרון הסקאלה הציבורית, לצד מנגנון פעולה המבטיח התחדשות בוודאות כלכלית, מייצר גנרטור ציבורי-חברתי להתחדשות, אסמבלאו'⁽²⁹⁾ המהווה שפה משותפת חדשה בין הרכיבים.



איור 23: דיאגרמת אסטרטגיה תכנונית

שונות

עקרון העל המניע את הפרויקט הינו שונות, מגוון, דרכו נבחנת תצורת ההתכוננות על החיים בעיר. מגוון האוכלוסיות, מגוון מרחבי הציבור המשמשים אותם, עבור מגוון אינטראקציות שונות, ביחד ולחוד. כל אלה מהווים ביטוי לשונות בין בני האדם, ומכאן לתכנון המגוון הנדרש על מנת לתת מענה לצרכיהם החברתיים.

⁽²⁹⁾ מכולל אלמנטים, המונח נטבע ע"י ג'יל דלו ופליקס גאטארי בספרם "A Thousand Plateaus" משנת 1980.



איור 24: פסיפס, המגוון הויזואלי בשכונה

התפתחות הדרגתית למגורים

עקרון משנה זה, נשען על ההבנות הבסיסיות ממשמעות המשאע ובחינת הבעלויות הנתפסות בפועל. על כן, בסיס ההתפתחות נקבע על ידי מספר עוגנים. ראשית, זיהוי המקבץ, אותו חלל משותף קיים עבור מספר מבני מגורים, המהווה נקודת התרחבות ואינטראקציה ביניהם. שנית, האלמנטים לשימור- העצים הגדלים במקום, גרמי המדרגות הצרים וכן קירות הפרדה, אשר משמרים יחד את הפרופורציות של המרקם הייחודי במשאע, ומבטיחים את המשך קיומו בעתיד. לבסוף, דירות לשימור, הנגזרות ממיפוי מצב המבנים, ומהוות יחד את השלב המסכם לעוגן הראשוני להתערבות, שלב א. בהמשך, שלבים ב' ו-ג' מהווים המשך סימולטני להתווספות דירות חדשות וגם הגדלת הדירות הקיימות, בהתאם לצרכי התושבים.

התרחיש מהווה סימולציה להתפתחות עקרונית של התחדשות עירונית, המבטיח את ההדרגתיות כחלק מההבנה של תהליכי החיים של תושבי המקום. התפתחות הדרגתית זו, מאפשרת לכל תושב להרוס ולבנות בזמנו, בהתאם ליכולתו הכלכלית, וכך גם לתושבים נוספים להגיע.

5 / שלב ג



4 / שלב ב



3 / דירות לשימור - שלב א



2 / אלמנטים לשימור



1 / זיהוי מקבץ אינטראקציה למגורים



איור 25: תרשים, התפתחות הדרגתית למגורים

סקאלה ציבורית

עקרון משנה זה, נשען על ההבנה הבסיסית של היררכיית המרחבים במבנו, משלבי המיפוי, הגורסת כי ניתן להבחין בסקאלה בה כל מרחב משחק תפקיד באינטראקציה המשותפת בין מקבצי המגורים. פיתוח תוכנה זו, הכתיבה את אופן ההתערבות במקטע, הן בתכנון מגוון תצורות המגורים והן במגוון המרחבים הציבוריים המתאגדים סביבם.

1/ חללים ציבוריים גדולים – שכבה זו מהווה את המרחב הכי ציבורי בסקאלה, ונשענת על הסטרוקטורה הפנימית בבלוק, כאשר בבסיסה המגרשים הפנויים ומבני הציבור הקיימים. אליהם, מתווספים מבני ציבור ומרחבים חדשים, אשר ישמשו בחלקם את תושבי השכונה, ובחלקם את תושבי המקום, כתלות במיקומם במרחב.

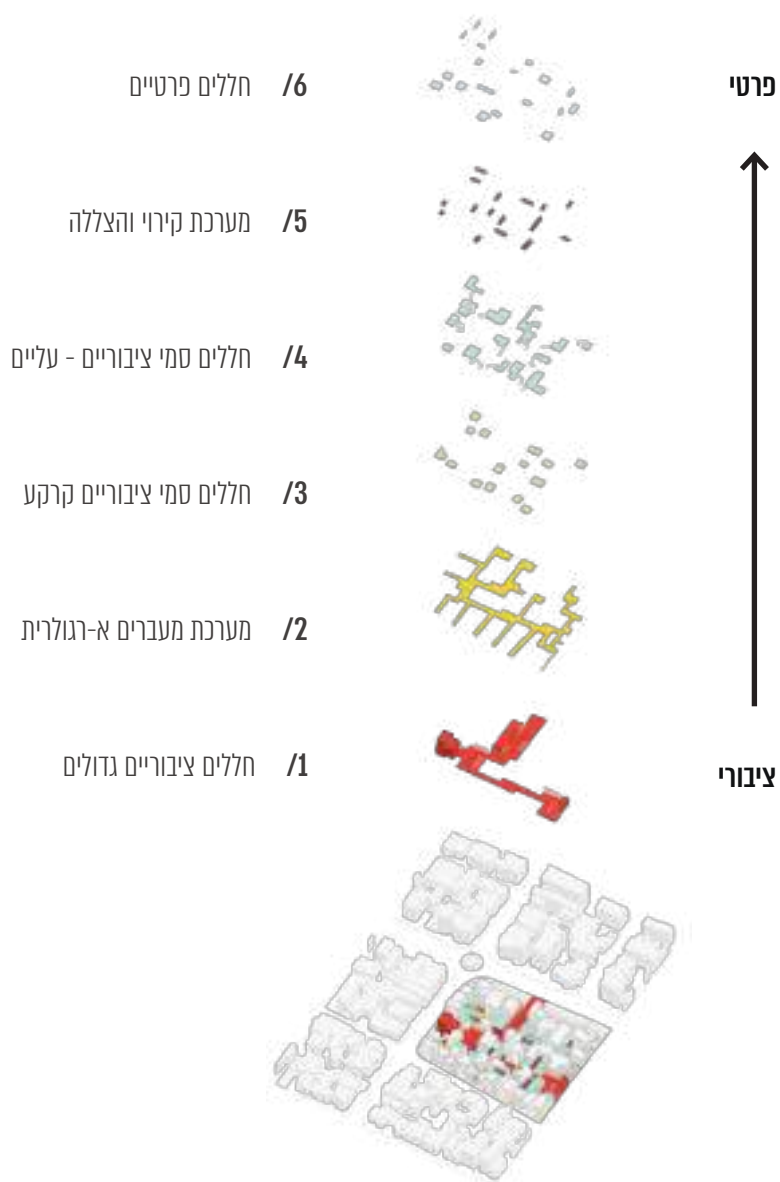
2/ מערכת מעברים א-רגולרית – שכבה זו מתבססת על אותם שבילים פנימיים בין מבני המגורים השונים, אשר מקורם בפטרן החללים הפנויים במשאע, מתוך זיהוי לקסיקון האלמנטים.

3/ חללים סמי-ציבוריים בקומת הקרקע – פטיו הכניסה אל מקבצי המגורים, מבוסס על אזור ההתרחבות המהווה אינטראקציה עבור מספר דירות.

4/ חללים סמי-ציבוריים עיליים – פטיו כניסה עילי אל דירות בקומה א, המהווה שכבה משלימה למהלך התנועה בקומת הקרקע.

5/ מערכת קירוי והצללה – שכבה זו למעשה מחברת בין מקבצי המגורים השונים, כמעין פעולת תפירה הקושרת את מארג השטיח הכולל גם בקומות העליונות, כגוף תלת ממדי.

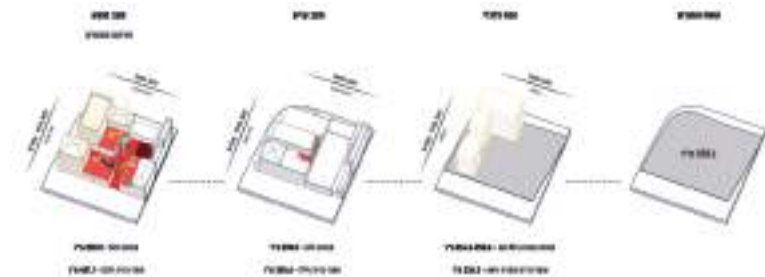
6/ חללים פרטיים – אותם גגות ומרפסות פרטיות, הפונות למרחב הציבורי ומהוות רובד נוסף בתוך האינטראקציה החברתית על ידי קשרי מבט תלת ממדיים.



איור 26: תרשים, סקאלה ציבורית

מנגנון הפעולה / התחדשות בוודאות כלכלית

מטרת רכיב זה הינו חיבור ההתחדשות העירונית לצד תמריץ כלכלי אשר יבטיח את יישומה בפועל. כפי שמתואר בתרשים, הנפח הכלכלי ואחוזי הבנייה והתכסית בתכנית הפרצלציה נמצאים בפער גדול אל מול המציאות הקיימת במצב הנוכחי. המצב המוצע, מתייחס לשינוע שטחי תכסית למפלסים השונים, על ידי מתן תמריצים כלכליים הולמים ובינוי חדש. בכך, מאפשר שטחים ציבוריים משותפים בעלות משותפת של מרחב התכסית לטובת כלל התושבים, בניגוד לבעלות הטריטוריאלית על תא שטח ספציפי. פעולות אלו, מתאימות לעדכון הנחיות תמ"א 35 אשר נעשה לאחריה, ומתייחסות למרחב כנפח כולל, ולא כמספר בודד.⁽³⁰⁾ נוסף על כך, שינוי המדיניות מעודד ניצול מיטבי של השטחים הפתוחים, כמרחבים ציבוריים רציפים ונגישים המהווים תשתית לצפיפות הנדרשת והבלתי נמנעת. מערכת השטחים הפתוחים הנעה על הסקאלה הציבורית, מאפשרת בדרך עקיפית, מגוון רחב של היצע ציבורי מגוון, פעיל ומרובה הזדמנויות במרכז סביבת המגורים.



איור 27: תרשים מנגנון הפעולה

הפרויקט מתווה דרך להתערבות, אך אינו מנחה אותה. ההתערבות עצמה, באם תקרה, תהיה בידי האוכלוסיות במקום ואלו החדשות שיבטיחו את המשך השונות הייחודית לשכונת שפירא.

⁽³⁰⁾ מנהל התכנון, כנס ציבורי, עדכון הוראות תמ"א 35 בנושא צפיפות המגורים במרחב המגורים העירוני והכפרי (אוגוסט, 2020).

חלק ה' – התערבות

אסמבלאז' – שפה חדשה

כהמשך ישיר לאסטרטגיית התכנון, פותח לקסיקון אלמנטים חדש, כמעין שפה חדשה הנותנת כלים לגישת האסמבלאז' ומענה לכל אחד מעקרונות המשנה.

- **פירוק מסות ליחידות נפחיות תלת ממדיות:** אלמנט זה הינו ביטוי לבניית המגורים ההדרגתית, בה כל יחידה נבנית בשלב אחר, סביב מרכז המקבץ.

- **חזית חופשית - חלונות קופצים:** אלמנט המהווה ביטוי לתכנון פרטני בשלבים.

- **אלמנט הוריוזונטלי - רפפות:** אלמנט הנותן ביטוי מוחשי לסקאלה הציבורית.

כלפי חוץ- שימוש בחזיתות הראשיות של המקטע, ברחוב מסילת ישירים ובשדרת חכמי ישראל, בקומות העליונות. כך נוצרת חזית אחידה הפונה לעיר, כהמשך ישיר לקומת הקרקע המשמשת למסחר. האלמנט מאפשר מיסוך למגורים הממוקמים בקומות העליונות, והוא מותאם ליחידה הנפחית.

כלפי פנים- שימוש בחזיתות הפונות להתכנסות ציבורית בלב המקטע, בקומת הקרקע. כך, מודגשת ההבדלה בין הפרוגרמות, המייצרת מיסוך ואינטימיות עבור יחידות המגורים הנמצאות בסמוך להתרחשות הציבורית.

- **רשת ורטיקלית:** אלמנט זה ממוקם בשבילים הראשיים במקטע ובין הכניסות למקבצי המגורים. האלמנט בנוי ממקטעים המתחברים יחד לכדי רשת ורטיקלית רציפה, בכך מהווה תרגום להדרגתיות בניית המגורים ומייצר מיזוג ואחידות עבור המבנן בשלב הסופי. כמו כן, הצמחייה הירוקה המאפיינת את שכונת שפירא, יכולה לגדול ולהתפתח על בסיס הרשת עצמה, ובכך לחזק את האינטימיות והפרטיות הנדרשת בתכנון מגורים בצפיפות גבוהה.

- **מצללות:** אלמנט קירוי זה, מחבר בין מבני המגורים השונים בקומות העליונות,

כמעין פעולת סריגה עילית של המארג הציבורי, המעניק רוברד נוסף לאיכות התלת ממדית במקטע. בשל עיצובו הפתוח והקל, הצמחייה יכולה לטפס עליו, ולהמשיך את החיבור הירוק מקומת הקרקע, דרך הרשתות הוורטיקליות.

סקאלה ציבורית



אלמנט הוריאונטלי - רפפות

התפתחות הדרגתית של תגורים



פירוק מסות ליחידות נפחיות תלת ממדיות



רשת ורטיקלית



חזית חופשית - חלונות קופצים



מצללות



רשת ורטיקלית

איור 28: לקסיקון אלמנטים חדש





scale

- 1000 sqm
- 2000 sqm
- 3000 sqm
- 4000 sqm
- 5000 sqm
- 6000 sqm
- 7000 sqm
- 8000 sqm
- 9000 sqm
- 10000 sqm
- 11000 sqm
- 12000 sqm
- 13000 sqm
- 14000 sqm
- 15000 sqm
- 16000 sqm
- 17000 sqm
- 18000 sqm
- 19000 sqm
- 20000 sqm
- 21000 sqm
- 22000 sqm
- 23000 sqm
- 24000 sqm
- 25000 sqm
- 26000 sqm
- 27000 sqm
- 28000 sqm
- 29000 sqm
- 30000 sqm
- 31000 sqm
- 32000 sqm
- 33000 sqm
- 34000 sqm
- 35000 sqm
- 36000 sqm
- 37000 sqm
- 38000 sqm
- 39000 sqm
- 40000 sqm
- 41000 sqm
- 42000 sqm
- 43000 sqm
- 44000 sqm
- 45000 sqm
- 46000 sqm
- 47000 sqm
- 48000 sqm
- 49000 sqm
- 50000 sqm
- 51000 sqm
- 52000 sqm
- 53000 sqm
- 54000 sqm
- 55000 sqm
- 56000 sqm
- 57000 sqm
- 58000 sqm
- 59000 sqm
- 60000 sqm
- 61000 sqm
- 62000 sqm
- 63000 sqm
- 64000 sqm
- 65000 sqm
- 66000 sqm
- 67000 sqm
- 68000 sqm
- 69000 sqm
- 70000 sqm
- 71000 sqm
- 72000 sqm
- 73000 sqm
- 74000 sqm
- 75000 sqm
- 76000 sqm
- 77000 sqm
- 78000 sqm
- 79000 sqm
- 80000 sqm
- 81000 sqm
- 82000 sqm
- 83000 sqm
- 84000 sqm
- 85000 sqm
- 86000 sqm
- 87000 sqm
- 88000 sqm
- 89000 sqm
- 90000 sqm
- 91000 sqm
- 92000 sqm
- 93000 sqm
- 94000 sqm
- 95000 sqm
- 96000 sqm
- 97000 sqm
- 98000 sqm
- 99000 sqm
- 100000 sqm

תפיסת השטיח – תכנית בינוי

סופרפוזיציה של השימושים ומרכזי המקבצים משלב החקירה, מייצרים מרכזי התערבות ציבוריים במרחב הבלוק. אלו נשענים בחלקם על מגרשים פנויים ובחלקם על מבנים ציבוריים, קהילתיים ושכונתיים, המייצרים היררכיית התכנסות והתקבצות, המהווה את הבסיס לסקאלה הציבורית בבלוק. חיבור מרכזי ההתכנסות, יחד עם הצירים השכונתיים, מייצרת סטרוקטורה פנימית לבלוק, חוט שדרה, הפועל פנימה והחוצה, שהוא תולדה של ההקשרים השכונתיים והעירוניים.



איור 30: מרכזי התכנסות במרחב הבלוק

מרכזי ההתכנסות

מרכזי ההתכנסות הראשון, עושה שימוש במגרש פוטנציאלי פנוי לטובת גינה מרכזית, המחברת את הבלוק לשדרות חכמי לובלין ובכך מחזקת את היותה שדרה ירוקה נוספת. מרכז ההתכנסות השני, ממוקם בסמוך לבית הכנסת הקיים, אליו התווספו פרוגרמות ציבוריות שכונתיות המשלמות את האשכול הציבורי הקיים מצידה השני של השדרה, דוגמת גני ילדים וספריה ציבורית. האשכול הציבורי החדש מייצר רצף הליכתי מתוך הבלוק, אל רחוב התיכונים, המהווה ציר תרבותי היסטורי. מרכז ההתכנסות השלישי, עוסק באזור השיכונים הסמוך, אשר בתכנון המוצע יעבור תהליך של פינוי-בינוי לטובת דיור בר-השגה ומתן קומות דיור

נוספות. כך נוצל הבדל טיפולוגי בין מבנים אלו, לבנייה במרחב המשאע, ודרכו תוכנן שביל חדש המחבר את החוט השדרה הראשית בבלוק אל גינת סטרנסקי מדרום לה. מרכז ההתכנסות הרביעי, מוקם בצומת הדרכים המקורית ועושה שימוש במגרש הפוטנציאלי לטובת בית קפה מקומי וגינת כלבים. מרכז ההתכנסות החמישי, בסמוך לבית הכנסת הנוסף הקיים בבלוק, מייצר חיבור לקהילה, דרך גינה קהילתית חדשה, החבויה בלב הבלוק. מרכז ההתכנסות השישי והאחרון, הינו בסמוך למגרש פנוי הממוקם על שדרת חכמי ישראל, ותפקידו לייצר חיבור לשדרה הראשית, המתוכננת כשדרה ציבורית ירוקה ורחבה.



איור 31: תרשים קישור הבלוק וסביבתו, על גבי תכנית הבינוי במרחב הבלוק

חזית שדרה ציבורית ירוקה

החייאת השדרה נעשית על ידי הרחבתה כמרחב ירוק המאפשר מגוון פעילויות, הוספת שבילי אופניים לצד הליכה וכן הוספת פרוגרמות ציבוריות החודרות לתוך הבלוק, על ידי התכנסות ציבורית. כך, הכניסות הצרות אל הבלוק יכולות להיסגר בחלקן, ולהתנקז לשביל מרכזי. הסגירה מחזקת השדרה, על ידי הוספה של פרוגרמות ציבוריות ומסחריות, המייצרות חזית אחידה למסחר והסטה של המגורים לטובת חצרות קדמיות המהוות המשך לשדרה הירוקה. באופן דומה, נעשה עיבוי של ציר המסחר, ברחוב מסילת ישרים, וכן עיבוד עיצובי לחזיתות המייצר אחידות בקנה המידה השכונתי.





קישור הבלוק לסביבתו

לסיכום, שכבה זו של מרכזי ההתכנסות, הינה שכבת החללים הציבוריים הגדולים, השכבה הכי ציבורית בתוך הסקאלה המתוכננת. דרך מרכזי ההתכנסות נעשה קישור של הבלוק להקשרו השכונתי והעירוני, בהתאם לפרוגרמה ולמיקום של כל מרחב. כמו כן, בעזרת חיבורים אלו, ניתן לבטל את ציר הרכב הפנימי ולייצר מערך תנועה אחר, המשרת את החיים הפנימיים בבלוק, דרך תנועה רגלית רציפה ומרחבים ציבוריים קהילתיים.

מקטע ומקבץ

המקטע השמאלי של המשאע, מאגד בתוכו מספר מקבצים ויושב על צומת הצירים המרכזית ונבחר לתכנון מפורט המציע תרחיש להתערבות. אותו תרחיש עקרוני, מתייחס להתפתחות ההדרגתית למגורים דרך שכבת זיהוי מרכזי המקבצים, המהווה את מרכז התפתחות המגורים עבור כל מבנן, שהינה למעשה אותה חלל סמי-ציבורי בקומת הקרקע, כחלק משכבות הסקאלה הציבורית. ההתערבות ממחישה כיצד שכבות הסקאלה הציבורית נארגות יחדיו, קשרי האינטראקציה מקבלים ביטוי ומורכבות מרבית לכדי תפיסה ציבורית כוללת של אסמבלאז' חברתי-מרחבי.

תנועת הולך הרגל במערך הקרקע מכתוב למעשה את חדירת ערכי השכונה לתוך החיים הפנימיים בבלוק, דרך אותה סקאלה ציבורית.



איור 33: תכנית קומת קרקע במרחב המקטע





כך, ניתן לראות את הבניית החיים הקהילתיים באחורי בית הכנסת דרך הגינה הקהילתית הממוקמת בלב הבלוק. ההדרגתיות הציבורית מקבלת ביטוי בטיפול בחזיתות הפונות לגינה, על ידי האלמנטים בשפה החדשה.

מקבצי מגורים

תכנון מפורט של שלושה מקבצי מגורים, ממחיש רובד נוסף בפירוט המערכת הכוללת הנותנת ביטוי תלת ממדי למערך הדירות במבננים. רעיון התכנון המוביל, משמר את מערך הדירות המגוון המקורי, המזכיר את מודל הבית המשותף בדירות בשלושה גדלים עקרוניים; 30 מ"ר, 60 מ"ר ו-100 מ"ר. החללים הסמי-ציבוריים בקומה א, מהווים שכבה משלימה למערך הציבורי, המדגישה את האינטראקציה התלת ממדית דרך הגגות המשותפים והמצללות. פרטיות הדירות במערך הקרקע נשמרת הודות להגבהת החלונות, וכן השימוש באלמנטי הצללה בחומריות המקומית, רשת ופח, הנותנות המשכיות לצמחיה בחצרות הצמודות.

ההתפתחות ההדרגתית, מאפשרת לכל יחידה ביטוי תלת ממדי נפרד, לצד מתן אפשרות לגדילה והשתנות של כל דירה, בהתאם לגישה הכלכלית הפרטית בה נוקט הפרויקט.









קומה א



קומה ב

איור 37: תכניות מקבצי המגורים



קומת קרקע

מפת

מסלולי תחבורה	מסלולי תחבורה	מסלולי תחבורה
מסלולי תחבורה	מסלולי תחבורה	מסלולי תחבורה
מסלולי תחבורה	מסלולי תחבורה	מסלולי תחבורה





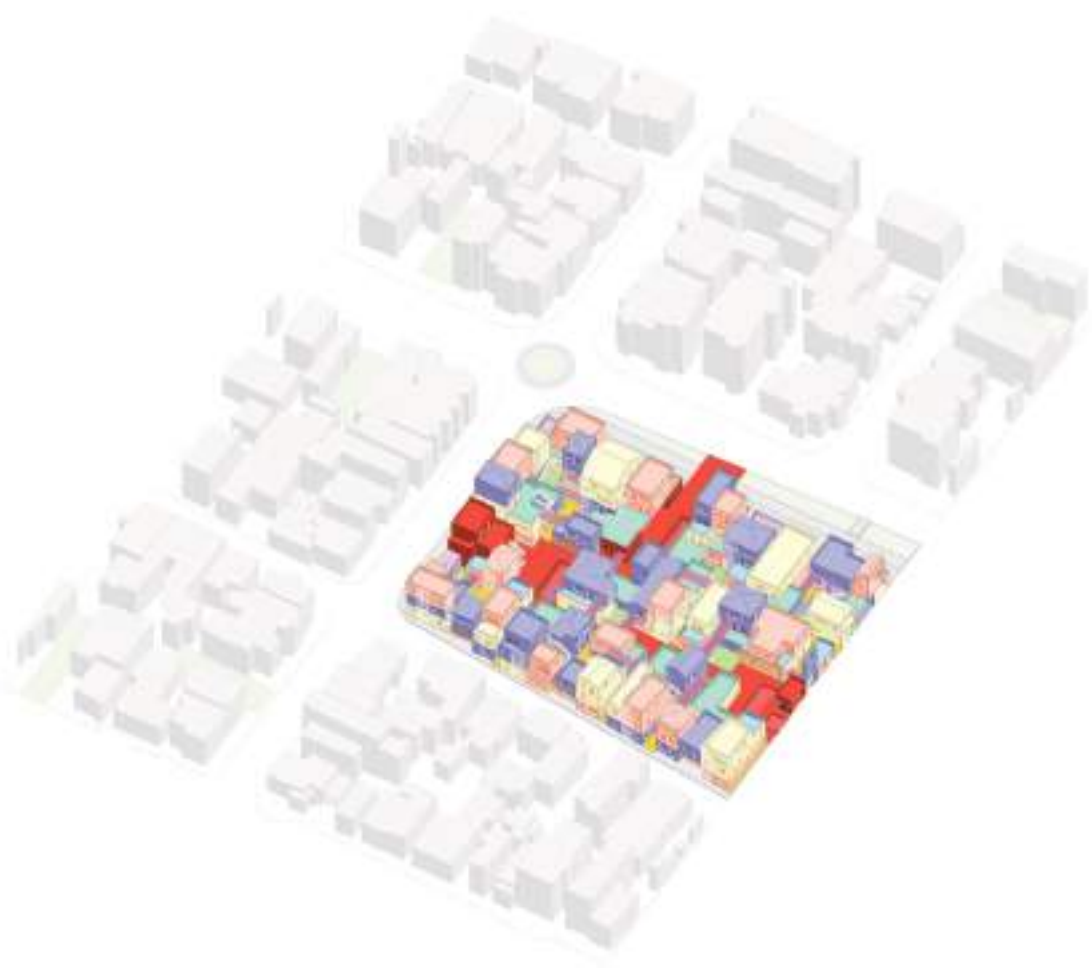


חלק ו' – סיכום

אסמבלאז' חברתי- מרחבי

הפרויקט מתחיל באנשים. אותם אנשים הגרים בעיר, ההולכים לשחק שש-בש בשעות אחר-הצהריים, אלו המתכנסים בחצר שעל יד בית הכנסת, מטיילים ומשחקים בגינות וברחובות ולמעשה מחיים את הערים בהם אנו חיים. ללא אותם אנשים, המרחבים העירוניים סביבנו יהפכו לעוד מבנים חסרי ייחוד, חלק מאסופה של עירוניות חדשה הצובעת את רחובות העיר בחדש בוחק ודורסת כליל את שאריות העבר.

הצורך החברתי העומד בבסיס התכנון, נבחן ונחקר לעומקו על ידי מרכיביו הפיזיים והמרחביים. אך לא פחות חשוב מכך, על ידי מגוון רחב של מיפויים המרכיבים יחד את אותו מרקם חברתי המקמק אשר מתמסמס פעמים רבות בתהליך. בשל חשיבותו, נבחר צורך זה כמניע לפרויקט, דרכו מוצע מנגנון להתחדשות והשתנות הדרגתית, המאפשרת רווח כלכלי לצד תכנון מרחב עירוני איכותי, הכולל מגוון תצורות מגורים ומרחבים ציבוריים. כך, מכלול הערכים והשיקולים נארגים לכדי מערכת אחת, המהווה אסמבלאז' חברתי-מרחבי, המאפשר השתנות מותאמת לצרכי האוכלוסייה המקומית וזו העתידה להגיע ולהבטיח את המשך התפתחותה של שכונת שפירא.



איור 39: הצעה להתערבות, אסמבלאז' מרחבי-חברתי

רשימת מקורות

- Castells M. (1996). *The Information Age – Economy, Society and Culture: Volume I – The Rise of the Network Society*. Blackwell, London.
- Cruz, Teddy. (2013). *Returning Duchamp's Urinal to the Bathroom? On the Reconnection Between Artistic Experimentation, Social Responsibility and Institutional Transformation* 'in Fraser, Design Research in Architecture, p. 205-216.
- Ellen, Ingrid Gould, and Margery Austin Turner. (1997). *Does neighborhood matter? Assessing recent evidence*. *Housing Policy Debate* 8(4): 833-866.
- Fainstein, S. S. (2014) *The just city*, *International Journal of Urban Sciences*, 18:1.
- Goering, John, and Judith D. Feins. (2003). *Choosing a better life? Evaluating the moving to opportunity social experiment*. Washington, D.C.:Urban Institute Press.
- Gottdiener M., Hutchison R. (2011). *The New Urban Sociology*, Westview Press. 4th ed.
- Lefebvre, H. (1968). *La droit à la ville*. Paris: Éditions Anthropos.
- Marcuse, Peter, and Ronald van Kempen, eds. (2002). *Of states and cities: The partitioning of urban space*. Oxford: Oxford University Press.

- Massey, Doreen. (1995). Places and Their Pasts, *History Workshop Journal*, No. 39, pp. 182-192, Oxford University Press.

- Moroni, S. (2020). The Just City. Three background issues: Institutional justice and spatial justice, social justice and distributive justice, concept of justice and conceptions of justice, *Planning Theory*, 19, 3: 251-267.

- Oliver, J. Eric. (2001). *Democracy in suburbia*. Princeton, NJ: Princeton University Press.

- Putnam, R. D. (2000). *Bowling alone. The collapse and revival of American community*. New York: Simon and Schuster.

- Sarkissian, S. (1976). The idea of social mix in town planning: An historical overview. *Urban Studies* 13(3): 231-246.

- Schnell I. (2002). Segregation in everyday life spaces: A conceptual model. In: Schnell I., and Ostendorf W. (eds), *Patterns of Segregation and Desegregation*. pp. 39-66. Aldershot, Ashgate.

- Skerry, Peter. (2002). Beyond sushiology: Does diversity work? *The Brookings Review* 20(1): 20-24.

- Soja W.E. (1996). *Thirdspace: Journeys to Los Angeles and other imagined places*. Oxford, Blackwell.

- Talen, Emily. (February, 2006). Design That Enables Diversity: The Complications of a Planning Ideal, *Journal of Planning Literature*, Vol. 20, No.3.

- הרפז, משה. (2003). מרחבים חברתיים/תרבותיים בדרום תל אביב בהדגמה על שכונת שפירא, עבודת דוקטורט, אוניברסיטת תל אביב.
- וסל, עמיאל וכהן-ליס, אסתי. (2018). החייאת המרחב הציבורי, השקעה קטנה השפעה גדולה. משרד הבינוי והשיכון, לשכת הפרסום הממשלתית.
- מנהל התכנון, כנס ציבורי, עדכון הוראות תמ"א 35 בנושא צפיפות המגורים במרחב המגורים העירוני והכפרי (אוגוסט, 2020).
- פדן, יעל. (2014). התחדשות עירונית, היבטים חברתיים בתכנון. ירושלים : עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון.
- פנסטר, טובה ויעקובי, חיים. (2011). זיכרון, השכחה ו(ה)בניית המרחב. מכון ון ליר, ירושלים.
- סביבותכנון בע"מ. (2006). תכנית אב לשכונת שפירא. עיריית תל אביב-יפו, מנהל ההנדסה, היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תכנון ובניין עיר.
- רונאל, איילה. (2019). 507-0323345 תא/מק/ 4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא.
- תנועת אחותי למען נשים בישראל ומרכז הגר. (מאי, 2020). תכנית לפיתוח מכיל בדרום תל אביב, שכונות נווה שאנן, שפירא והתקווה.

רשימת קרדיטים

- אתר האינטרנט Learning UCLG.org.

- אתר האינטרנט globes.co.il, תמונה, שכונת שפירא, צילום גיא נרדי.

- אתר האינטרנט ome.co.il, תמונה, גני שפירא בתכנון מילבאואר אדריכלים, צילום שי אפשטיין.

- אתר האינטרנט timeout.co.il, תמונה, פיצה פיפל, צילום שלומי יוסף.

- אתר האינטרנט simplex-smart3d.

- תצלומים מתוך הספר, צור מוקי ורוטברד שרון (2009). לא ביפו ולא בתל אביב: סיפורים, עדויות ותעודות משכונת שפירא, הוצאת בבל.

שכונת שפירא בתל אביב, מהווה מאז הקמתה בית למגוון רחב של אוכלוסיות, היוצרות תשתית חברתית ייחודית בעלת ביטוי מרחבי עשיר. אולם, תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה עלולים לסכן ולפגוע במרקם החברתי. שפירא נמצאת בפרק זמן שלא יחזור, בו החדש והישן שוכנים זה לצד זה באותו רחוב.

תהליכי הסדרת המשאע, מהווים הזדמנות לתכנון המרחב השיתופי תוך כדי הסדרת הבעלויות והפרצלציה. הפרויקט מציע מנגנון תהליכי להתחדשות עירונית המתבססת על מרקם קיים. זאת על ידי התוויית מערכת תלת ממדית רציפה של מרחבים ציבוריים בקני מידה שונים היוצרת תשתית לפיתוח הדרגתי של מגורים בשכונה. אלו נותנים מענה למגוון שימושים של אוכלוסיות קיימות וחדשות ושמירת הדנ"א החברתי הייחודי בה.

