

פרק 5 < מסקנות והמלצות	69	פרק 1 < פתח דבר	7
5.1 לקראת חזון עירוני	71	1.1 מבוא	9
5.2 המלצות תכנון להתחדשות עירונית	75	1.2 מתודולוגיה	11
בשכונת נאות שושנים		פרק 2 < תקציר	13
5.3 חלופות	79	פרק 3 < העיר והשכונה: רקע כללי	19
5.4 החלופה המוצעת	87	פרק 4 < המערכת העירונית והשכונתית: מצב קיים	27
5.5 עקרונות ליישום התכנית	95	4.1 מוקדים	29
5.6 סיכום	99	4.2 מרקמים	37
		4.3 היבטים סוציו מרחביים על פי טיפוס בינוי	55
		4.4 נדל"ן	61
		4.5 שחקנים	63
		4.6 מצב קיים: סיכום	67

לקראת התחדשות עירונית

שכונת נאות שושנים, חולון

משתתפים

סטודנטים

יעקב איתן
אדר' רוני בר
אדר' מיכאל יעקובסון
אורן שלמה

מנחה

אדר' ד"ר טלי חתוקה
ראש המעבדה לעיצוב עירוני
Laboratory for Contemporary Urban Design
www.lcud.tau.ac.il

מודות

מחברי המסמך מבקשים להודות לאדר' ניקי דוידוב שתרום מזמנו ונסיונו לדין בנושא התחדשות עירונית. כמו כן נרצה להודות לאגף הנדסה ואדריכלות בעיריית חולון, ובכלל זה לאדר' שירה גורלי, היחידה לתכנון ארוך טווח, שסייעו באיסוף ובנגישות לנתונים על העיר והשכונה.

אודות הפרויקט

המסמך "לקראת התחדשות עירונית: שכונת נאות שושנים, חולון" נכתב בהנחייתה של האדריכלית ד"ר טלי חתוקה, במסגרת קורס יישומי בחוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם באוניברסיטת תל אביב. בקורס נטלו חלק סטודנטים לתואר שני מדיסיפלינות שונות (אדריכלות, גיאוגרפיה, פילוסופיה וסוציולוגיה), ומטרתו הייתה לבחון, לנתח ולקדם הערכות והמלצות בתחום ההתחדשות העירונית לשכונת נאות שושנים בחולון, כמקרה מבחן לשכונות עירוניות ותיקות בסמוך למרכז עירוני. התוצר הסופי של הקורס הינו מסמך זה, בו מוצגת תמונה רחבה של המערכת העירונית והשכונתית הקיימת וניתוח של מגמות עתידיות, וכמו כן המלצות וחלופות תכנוניות להתחדשות עירונית בשכונה.

פרק 1

פתח דבר

1.1 מבוא

המסמך מסמן שאלות חשובות הנוגעות לתכנית התחדשות עירונית המתייחסות לקשר בין הישן לחדש ולמידת האינטגרציה טיביות והקישוריות הנדרשת בין תכניות פיתוח המייצרות מרקם עירוני חדש לבין המרקם הוותיק של העיר.

כוחות כלכליים וחברתיים דינמיים, משפיעים ומעצבים את ההתרחשות הייחודית של כל עיר ועיר. כוחות אלו, מחייבים את קובעי המדיניות לזהות, להעריך ולעדכן מחדש מגמות בהתפתחות העירונית על מנת לחזק ולשכלל את תפקודה היעיל של העיר. התחדשות עירונית, אם כן, היא תהליך המכוון תהליכי פיתוח הממוען למתחמים עירוניים בהם נדרשת הערכה מחדש של תפקידם ותפקודם. קיימות מתודות שונות של התערבות והתחדשות. טווח הפעולה נע ממתודות בעלות אינטנסיביות התערבותית גבוהה כגון תכניות לפינוי בינוי, ועד למתודות המציעות התערבויות מינוריות יותר כמו פיתוח המרחב הציבורי הקיים. בישראל, כמו במקומות אחרים בעולם, מזהות רשויות רבות תהליכי הזדקנות של סביבות עירוניות, הבאים לידי ביטוי בשחיקה פיזית של המרקם העירוני, אי התחדשות של האוכלוסייה, היחלשות של הפעילות הכלכלית, ופגיעה בתדמיתה של העיר. מגמות אלו תורמות לפגיעה באטרקטיביות העירונית ולהגירה שלילית, ובכך פוגעות במחוללים הכלכליים והחברתיים של העיר האחראים על רווחתה ושגשוגה. תהליכים אלו נתפשים במחקר ובפרקטיקה כתהליכים טבעיים הנזקקים לניטור, הערכה והתערבות.

העיר חולון מצויה בעשורים האחרונים בתהליכי התחדשות אשר נועדו לעדכן את התשתית הפיזית, הכלכלית והחברתית של העיר, וזאת במטרה למצבה כעיר משגשגת ובת תחרות עם שכנותיה למטרופולין. שינויים אלו בחולון כוללים בין היתר אימוץ ושינוק של תדמית צעירה ("עיר הילדים") פיתוח עתודות הקרקע של העיר, והתייחסות תכנונית לתהליכי "הזדקנות" של המרקם העירוני והחברתי של העיר. על רקע זה התקיים בחוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם באוניברסיטת תל אביב, בשיתוף עם עיריית חולון, קורס תכנוני יישומי בהנחייתה של האדריכלית והמתכננת ד"ר טלי חתוקה, בו נטלו חלק סטודנטים בעלי רקע מדיסיפלינות שונות (אדריכלות, גיאוגרפיה, פילוסופיה וסוציולוגיה). מטרתו של קורס זה, היתה לבחון, לנתח ולקדם הערכות והמלצות בתחום ההתחדשות העירונית לשכונת נאות שושנים בחולון.

הקורס התמקד בשכונת נאות שושנים הממוקמת במרכז הגיאוגרפי של העיר, וצפויה להיות השכונה בעלת הקרבה המיידית לתכנית הדגל העירונית שעתידיה להגדיר מחדש את המרכז האזרחי העירוני. מסמך זה מתמקד בשינוי הצפוי במערכת העירונית כתוצאה מתכנית זו, ובכלל זה על שכונת נאות שושנים. באופן כללי, המסמך מעלה שאלות משמעותיות הנוגעות לתכניות התחדשות עירונית המתייחסות לקשר בין הישן לחדש ולמידת האינטגרטיביות והקישוריות הנדרשת בין תכניות פיתוח המייצרות מרקם עירוני חדש לבין המרקם הוותיק של העיר. המסמך מתמקד בשכונת נאות שושנים בחולון, המשמשת כמקרה בוחן מובהק לסמיכות בין מרקמים ותיקים וחדשים וכן בין שכונות ותיקות למרכז העירוני המתוכנן. שכונת נאות שושנים ממוקמת במרכז העיר, בטבעת הראשונה אשר צפויה להקיף את המרכז החדש. מבחינה זו, נאות שושנים מהווה מקרה מבחן לשילוב בין מרקמים מתקופות שונות ובעלי מאפיינים מגוונים, עם הצרכים העתידיים של העיר ועם כוונות הפיתוח והיחידוש של הרשות המקומית. צוות התכנון בחר להתמקד בחלקה הוותיק של השכונה המשיק לתכנית המרכז האזרחי העתידי, זאת מתוך כוונה לבחון ולהמליץ על אפשרויות פיתוח המקדמות שילוב ודו שיח בין המרקמים.



מימין למעלה
משמאל למעלה
מימין למטה
משמאל למטה

תמונה 1.1: פגישת רקע באגף הנדסה בעיריית חולון
תמונה 1.2: מראה טיפוסי בשכונת נאות שושנים
תמונה 1.3: שלט רחוב חנקין
תמונה 1.4: בעת תהליך העבודה

המסמך מחולק לחמישה פרקים: פרק ראשון מציג את המתודולוגיה שהנחתה את תהליך העבודה; פרק שני מהווה תקציר של המסמך; פרק שלישי מציג רקע כללי של העיר חולון ושכונת נאות שושנים; פרק רביעי מציג תמונת מצב קיים של המערכת העירונית והשכונתית. במסגרת זו, נסקרו מוקדים, מרקמים, היבטים סוציו-מרחביים על פי טיפוס בינוי, נדל"ן, שחקנים וסיכום של המיכלול כולו; פרק חמישי מציג את מסקנות והמלצות המחקר. במסגרת זו, מוצג רעיון ראשוני לחזון עירוני, המלצות להתחדשות עירונית בשכונת נאות שושנים, חלופות תכנוניות וחלופה מועדפת וכן עקרונות ליישום התכנית.

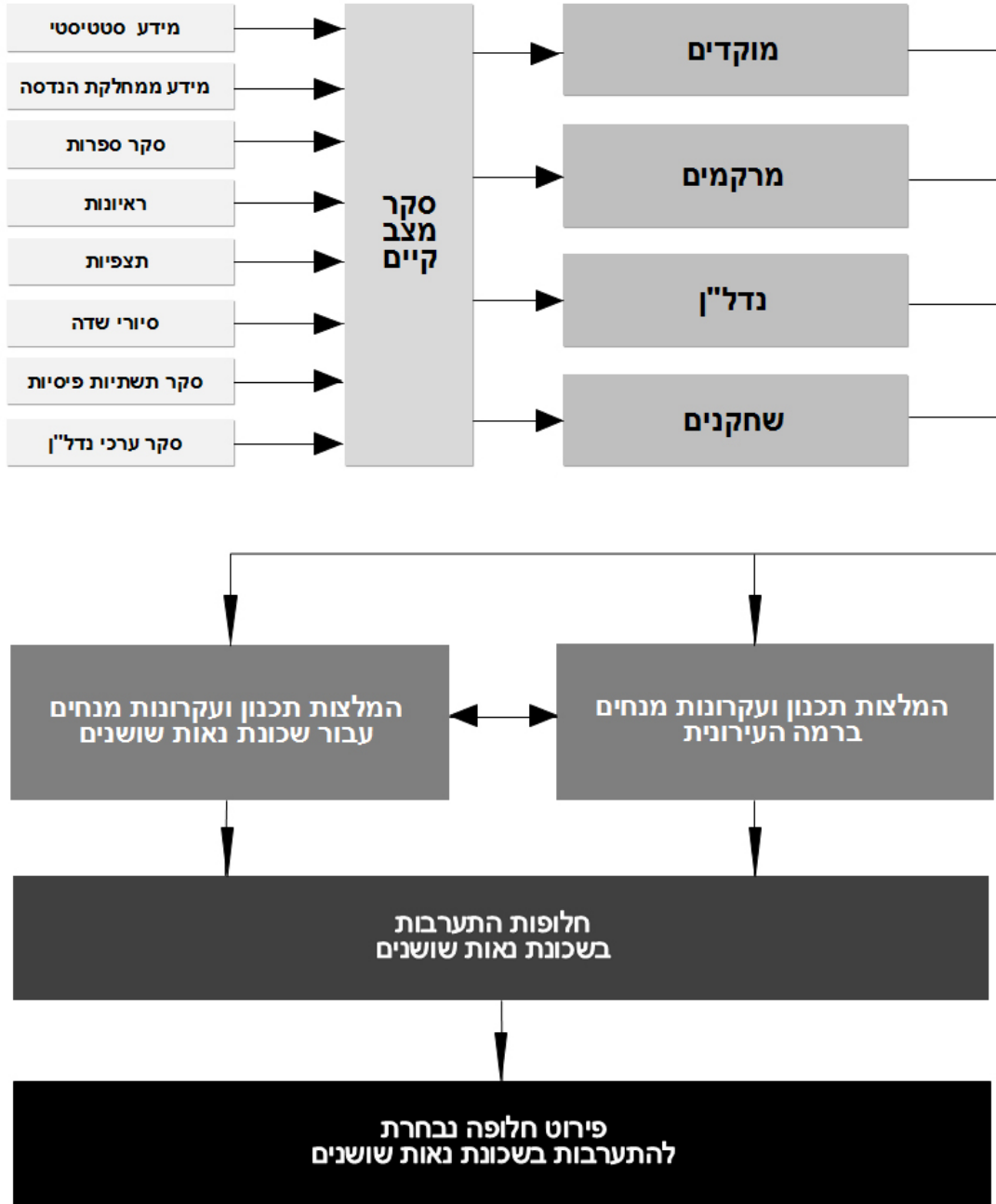
1.2 מתודולוגיה

הגישה המוצגת
במסמך זה הינה
גישה אינטגרטיבית
הרואה במרחב
העירוני מערכת
תכנונית הוליסטית
הנדרשת להתייחסות
מההיבטים הפיסיים,
הכלכליים וחברתיים.

במסגרת הפרויקט המוצע, נוסחו אפשרויות תכנוניות להתערבות בשכונת נאות שושנים וזאת ביחס לשינויים העוברים על העיר בכלל ועל המרכז העירוני בפרט. הגישה המוצגת במסמך הינה גישה אינטגרטיבית הרואה במרחב העירוני מערכת תכנונית הוליסטית הנדרשת להתייחסות כוללת מההיבטים הפיסיים, הכלכליים והחברתיים.

מסמך זה נחלק לשני חלקים. חלק ראשון עוסק בניתוח של מצב קיים וכולל גם הערכה וניתוח של מגמות תכנוניות עתידיות. בהיעדר קיומה של תוכנית אב מקיפה ועדכנית לעיר, אסף וניתח צוות התכנון מידע קיים בניסיון להעריך מגמות אלו. הניתוח והמידע המוצג מתבססים על סקירת מקורות, ראיונות שבוצעו עם מדגם (לא מייצג) של תושבי השכונה ותצפיות בשטח. הערכת המצב הקיים של המערכת העירונית וניתוחה בוצעו תוך התייחסות לארבעה היבטים של המערכת העירונית: מוקדים, מרקמים, שחקנים ונדל"ן. הבנת המערכת העירונית דרך היבטים אלו מאפשרת לעמוד על הדינמיות של המערכת העירונית בכללה.

חלק שני מציג עקרונות תכנוניים ברמה העירונית וברמה השכונתית, וכמו כן חלופות פיתוח לשכונת נאות שושנים וחלופה נבחרת המשכללת את כל המידע וההערכות התכנוניות שהוצגו בחלקו הראשון. הנחת העבודה היא שתכנית התחדשות בכל קנה מידה צריכה להתייחס למערכת העירונית בכללותה ולמגמות התכנוניות במרחב השכונתי הנתון. חשוב לציין, שמסמך זה אינו מציג אסטרטגיה עירונית אלא משכלל לתוך הצעת הפיתוח תובנות הנובעות מראייה כוללת של מרחב התכנון. כלומר, צוות התכנון התייחס אל השכונה כמרכיב במערכת עירונית וניתח את ההשפעה של המרכז החדש על שכונת הוותיקות המקיפות אותו.



פרק 2

תקציר

מגמות של פיתוח עירוני מואץ יחד עם מגמות של התיישנות השכונות והמרכזים הוותיקים של העיר מדגישות את הצורך בהסטת תשומת הלב התכנונית לאזורים הוותיקים של העיר לצורך הערכת יחסי הגומלין וההשפעות ההדדיות בין אזורים אלו לאזורי הפיתוח החדשים בעיר.

מבוא

העיר חולון בדומה לערים אחרות במטרופולין דן, עוברת בעשור האחרון שינויים והתפתחויות מרחיקות לכת הקשורים להיבטים כלכליים, דמוגרפיים, פסיים, וחברתיים. על אף התיישנותו של המרקם הוותיק בעיר וירידת האטרקטיביות שלו עבור אוכלוסייה חדשה, מצליחה עריית חולון לכוון תדמית חדשנית לעיר כ"עיר הילדים" וכעיר אטרקטיבית לזוגות צעירים מהמעמד הבינוני ומעלה. לצד הצלחה תדמיתית זו, אותה מובילה הנהלת העיר, מתבצע בחולון פיתוח פסי וחברתי המותאם לתדמית ולחזון העירוני ובכלל זה גם פיתוח עתודות הקרקע של העיר לאזורי מגורים המאופיינים בבנייה לגובה באיכות גבוהה. תכנית הדגל של מאמצי פיתוח אלו הינה תכנית "מגדלים בשדרה" (501/ח) העתידה להתממש במרכז הגיאוגרפי של העיר ועתידה להגדיר את המרכז האזרחי החדש של העיר. מגמות אלו של פיתוח עירוני מואץ בשילוב מגמות של התיישנות השכונות והמרכזים הוותיקים בעיר, מדגישות את הצורך בהסטת תשומת הלב התכנונית לאזורים הוותיקים של העיר במטרה לבחון את יחסי גומלין והשפעות הדדיות בין האזורים הוותיקים לבין אזורי הפיתוח החדשים בעיר. יחסי גומלין אלו, עשויים לנוע בין סרגציה חברתית ומרחבית לבין רציפות עירונית ומרקמית המקרינה נוחות וחיות עירונית.

שכונת נאות שושנים היא מהשכונות הוותיקות והקטנות בעיר (3583 נפש ; הוקמה ב-1950) וממוקמת במרכזה הגיאוגרפי של חולון. השכונה גובלת וסמוכה לדרכים עירוניות ראשיות (רחוב ההסתדרות מצפון, רחוב דוד אלעזר במזרח, רחוב גולדה מאיר בדרום, רחוב חנקין החוצה אותה לאורכה), ובתכנונית פיתוח עתידית מדרומה וממערבה. בתוך כך, צפויה השכונה להשיק למתחם "מגדלים בשדרה" האמור להגדיר את המרכז העירוני החדש של העיר. מסמך זה מציג הערכה תכנונית של מגמות השינוי בעיר ובשכונה, וכמו כן עקרונות תכנוניים המובילים לחלופה תכנונית מועדפת להתערבות בשכונת נאות שושנים, וזאת לנוכח תהליכי התיישנות השכונה והתחדשות המרחב העירוני המקיף אותה.

הערכות מגמות פיתוח ושינויים במרחב העירוני והשכונתי

נקודת המבט התכנונית למסמך זה מציעה מבט כולל על העיר והשכונה על מנת לאבחן את ההשפעות ההדדיות הצפויות בין שינויים ברמה העירונית ובין שינויים ברמה השכונתית. אבחונים אלו, מוצגים במסמך בארבע קטגוריות מרכזיות הממפות את דינאמיקה העירונית בשני המישורים, העירוני והשכונתי: מרקמים עירוניים, מוקדים עירוניים, נדל"ן, והשחקנים המעורבים בשינויים אלו.

מרקמים

העיר חולון מתאפיינת בעיקרה בשני מרקמים עירוניים המבטאים שונות פיסית וחברתית העונים להגדרה 'מרקם חדש' ו'מרקם וותיק'. מאפייני המרקם הוותיק הינם בנייה התואמת את טיפולוגיות הבינוי של שנות ה-50-70 בישראל, היינו, שיכונים, שיכוני רכבת, ומרכז

השחקנים המשמעותיים הצפויים לקחת חלק בתכנית להתחדשות השכונה הינם: הרשות המקומית, תושבי השכונה, יזמים. לכל שחקן במשולש זה ישנם צרכים ואינטרסים אותם אמורה התכנית לשקף ולהיטיב לנצל למטרותיה. להלן פירוט עקרוני של תפקודי השחקנים:

רשות מקומית - נצרכת לניהול התכנית תוך כדי מעורבות אקטיבית שמטרתה רתימת השחקנים השונים (יזמים, תושבים) לטובת הצלחת התכנית, ושיתוף ויידוע הציבור.

תושבים - רתימת התושבים למעורבות ואכפתיות בנוגע לתכניות התחדשות עירונית הינה חיונית להצלחת התכנית. מנקודת מבט זו, מרחב התכנון הוא

עירוני הבנוי בקנה מידה אנושי בעל דופן מסחרית. טיפולוגיית המרקם החדש תואמת סטנדרטים עדכניים יותר של בינוי צפוף המתאפיין במגדלים (מעל 8 קומות) דירות מרווחות, חנייה תת-קרקעית ומרחב פרטי-פתוח המקיף את בניין המגורים.

שונות זו באה לידי ביטוי גם במאפיינים הפיסיים והחברתיים של המרקמים השונים סביב המרכז העירוני העתידי של העיר. סביבתו של המרכז העירוני כוללת את חלקה הוותיק של שכונת נאות שושנים ואת תכניות הפיתוח של המרכז העירוני החדש. השונות באופיים של סביבות עירוניות אלו מחדד

הגישה התכנונית העומדת בבסיס מסמך זה היא גישה מערכתית הרואה בשכונה מרכיב המושפע מהמערכת העירונית והמטרופוליטנית.

גם מרחב חברתי שישנו הכרח לשכלל את צרכיו ורצונותיו במטרה לגביר את מימוש הצלחת התכנית. כמו כן, מרחב התכנון הוא מרחב הקיום של האוכלוסייה המקומית ובו טמון "ידע מקומי" שיכול לשמש לצרכים תכנוניים. ידע זה חיוני להכרה ולניתוח באספקלרייה תכנונית על מנת לשפוך אור על הצרכים והאפשרויות הטמונות במרחב.

יזמים - לאור צמצום מעורבתן של רשויות בתמיכה כלכלית בתכניות להתחדשות עירונית, כיום, הכוח הכלכלי המניע של תכנית התחדשות עירונית הוא המגזר הפרטי, קרי, יזמים ובעלי עסקים. מצד שני, נסיון העבר בתכניות להתחדשות עירונית מראה קושי רב במימוש תכניות אלו ללא לייזם וניהול ציבורי. על כן, בנוסף לצורך במימוש רווחים למגזר הפרטי בתכנית זאת, צוות התכנון ממליץ על יצירת שותפות בין המגזר הציבורי (רשות עירונית) לבין המגזר הפרטי (יזמים).

נדל"ן

שינויים במחירי הנדל"ן בעיר חולון ובשכונת נאות שושנים הינם פרמטרים שיש לקחת בחשבון לקראת מימוש תכנית להתחדשות עירונית. נכון לחודש אוגוסט 2009, חולון שומרת על עלייה במחירי הדירות. על פי סקר נדל"ן דה-מרקר, בין יולי 2008 ליוני 2009 מחירי דירות בנות 3 חדרים עלו בכ-12%, מחירי דירות בנות ארבעה חדרים עלו בכ-10%, ומחירי דירות בנות 5 חדרים רשמו את העלייה החדה ביותר, בסך 18%. בין 2006 ל-2008 מחירי הדירות בעיר עלו ב-41.7% ומחירי השכירות עלו ב-63%. התשואה לשכירות בעיר גבוהה מהממוצע הארצי: דירת 100 מ"ר שמחירה הממוצע הינו 850 אלף שקלים מניבה תשואה שנתית ממוצעת של 5.1% (לעומת הממוצע הארצי שעומד על 4.7%). במקביל, נבנות בחולון אלפי יחידות דיור חדשות הנמצאות בשלבים שונים של תכנון, ביצוע ואיכלוס.

חלקה הוותיק של שכונת נאות שושנים מתאפיין בהיצע של דירות קטנות ולא מושכות למגורים מפאת יושנן ובשל אחזקה לקויה. עם זאת, דירות אלו מושכות במחירים גבוהים יחסית למצבן עקב חוסר בהיצע של דירות בגודל זה.

את הצורך בהתערבות תכנונית על מנת להימנע ככל הניתן מהיווצרותם של דפוסים סגרגטיביים מרחביים וחברתיים במרכז העיר.

מוקדים

לאור תהליכי הפיתוח של העשור האחרון, מסתמנת בחולון מגמה של בייזור המוקדים העירוניים. באופן מסורתי וגם היסטורי המרכז העירוני של העיר מזהה עם רחוב סוקולוב הממוקם בצפונה של שכונת נאות שושנים והמכיל מגוון של תפקודים מסחריים וציבוריים. רחוב סוקולוב מתאפיין בחנויות קמעונאיות ומשרדי שירותים במפלס הרחוב ויוצר מע"ר שוקק וחיוני. לבד ממרכז עירוני מסורתי זה קיימים בעיר מוקדים מסחריים וציבוריים משניים ושכונתיים המייצרים רשת של מוקדים היררכיים במרחב העירוני. מגמת ביזור זאת של המוקדים העירוניים עתידה להתחזק עם אישורה של תכנית "מגדלים בשדרה", (501/ח), הצפויה להגדיר את המרכז האזרחי החדש של העיר כמוקד עירוני נוסף ומשמעותי. התכנית הממוקמת ממערבה של שכונת נאות שושנים, בסמוך לקניון חולון ולמדיטק, והינה משמעותית להבנת המגמות העירוניות החיצוניות הפועלות על שכונת נאות שושנים ולאיתור האופנים הרצויים להתערבות בשכונה. נקודת הראות התכנונית המוצגת במסמך זה רואה במרכז העירוני החדש כמחולל משמעותי של התחדשות עירונית בחולון אך עם זאת, גם כמוקד עירוני שרצוי לשלב באופן מושכל עם הרקמה העירונית הקיימת. לכן, מסמך זה מעודד חשיבה תכנונית המציעה את שכלולם ופיתוחם של מפגשים וקשרים בין המרכז העתידי לבין המרכזים השכונתיים והעירוניים הקיימים.

שחקנים

הצלחתן של תכניות התחדשות עירונית טמונה בשיתוף פעולה של השחקנים המעורבים שעשוי לקדם שינויים ברבדים החברתיים, הכלכליים והפיסיים של המרחב העירוני. על כן קיים צורך למפות את השחקנים המעורבים בתכנית כזאת ולהעריך את יכולת התרומה והמעורבות שלהם למימוש התכנית.

עקרונות תכנוניים לשכונת נאות שושנים

הנחת העבודה המרכזית של העקרונות התכנוניים שלהלן היא שעל המרכז העירוני המתהווה במרכז הגיאוגרפי של העיר, להימנע מיצירת דפוסים של היבדלות חברתית ומרחבית מהשכונות הוותיקות הסובבות אותו. לפיכך, מוצעים להלן עקרונות תכנון אינטגרטיביים המבקשים לנסח שפה עירונית של חיבור ותנועה חופשית ונוחה בין המרקמים השונים בעיר בכלל ובין שכונת נאות שושנים למרכז האזרחי העתידי בפרט.

עקרונות התכנון יוצאים מתוך התפיסה של נאות שושנים כשכונה המשתלבת עם מגמות הפיתוח של המרכז האזרחי החדש ומתקשרת איתו הן ברמה הפיסית והן ברמה החברתית. עם זאת עקרונות התכנון מדגישים את ייחודה של שכונת נאות שושנים על ידי חיזוק הטיפולוגיה הקומפקטית של השכונה ושל המרחב הציבורי.

עקרונות מפורטים

- **מרקמים:** פיתוח קישוריות ואינטגרציה בין המרקם הוותיק של נאות שושנים לבין המרקם העירוני של המרכז האזרחי החדש באמצעות זליגה של מאפיינים ממרקם למרקם. זליגה זו תבטא בהגבהה סלקטיבית של המרקם הוותיק בנאות שושנים ותכנון מאפיינים של מרחב ציבורי פעיל בקנה מידה אנושי באזור החדש.
- **מוקדים:** פיתוח מוקדים שכונתיים שיחזקו את המרחב הציבורי בשכונה ויבליטו את אופייה הייחודי. מוקדים אלו יתקשרו בשבילים להולכי רגל עם המרכז האזרחי החדש.
- **שדרה עירונית:** פיתוח רחוב חנקין כשדרה עירונית אורכית המקשרת בין המרכז המסחרי הוותיק של העיר (מתחם רחוב סוקולוב) לבין המרכז האזרחי החדש. שדרה זו תשובץ במוקדים מסדר נמוך שיתרמו לתפיסת העיר כעיר רב מוקדית.
- **שצ"פ:** פיתוח גן נחמן כאזור ירוק המקשר בין חלקיה של השכונה. כמו כן תפותח רשת שבילים להולכי רגל על בסיס התשתית הקיימת, בין גן נחמן לשדרת חנקין, ומשם תמשיך אל המרכז האזרחי.

סיכום

פיתוח עירוני מהותי, בדומה לזה העתידי להתבצע במרכז העירוני של העיר חולון מעלה שאלות תכנוניות הנוגעות לא רק לאופיו המוצע של מרחב הפיתוח אלא גם ליחסים העירוניים שהוא מייצר עם סביבתו הוותיקה יותר. שאר לות אלו נובעות מתוך טווח הערכות הנוגעות להיבדלות מרחבית וחברתית אפשרית של המרכז החדש ומניסיון למנוע את הבנייתו החברתית והעירונית "כנטע זר" בסביבתו. בתכנית המוצגת לנאות שושנים שולבו מרכיבים המציעים החלשת הבידול בין המרקם החדש למרקם הוותיק וזאת מתוך ראייה תכנונית עירונית כוללת המציעה לראות בעיר חולון העתידית עיר בעלת מו-

נקודת מבט תכנונית למרחב העירוני

הגישה התכנונית העומדת בבסיס המסמך, היא גישה מערכתית הרואה בשכונה מרכיב המושפע מהמערכת העירונית והמטרופולינית. בהתאם לכך, גם תכנית להתחדשות שכונת נאות שושנים אמורה להתחשב במגמות תכנוניות במרחב העירוני. בהיעדר תכנית אסטרטגית לעיר חולון, האמורה לנסח מגמות תכנוניות לטווח הארוך לעיר כולה, מצא לנכון צוות התכנון לנסח תחילה נקודת מבט תכנונית למרחב העירוני כולו שתהווה בסיס למחשבה ולהערכה של תכנית התחדשות עירונית לשכונת נאות שושנים.

חולון ומטרופולין דן

חולון מייצרת את מרכזיותה הכלכלית, התרבותית והחברתית במרכז המטרופולין תוך שילוב עם שמירה על אופייה הייחודי המתאים למשפחות צעירות. במטרה לעודד מגמות אלו, מצא צוות התכנון כי יש לפעול בשלושה אפיקים:

- פיתוח דפנות העיר הפונות לדרכים הראשיות של המטרופולין ממזרח וממערב (כביש 20, 40), ויצירת מוקדי משיכה ושערים לעיר. דפנות אלו יכולות לתפקד כאזורי משרדים ואזורים מסחריים שיעצימו את הנוכחות הכלכלית של חולון במרחב המטרופוליני.
- חיזוק שדרות איטיות פנים עירוניות בכיוון צפון-דרום ושיבוצן במוקדים עירוניים זעירים. זאת על מנת לייצר מרחב עירוני קומפקטי המשדר נוחות וחיות. האיזון הנדרש לסוג זה של פיתוח הנו שמירה על עצימות נמוכה במסחר ובתנועה על מנת לא להפוך שדירות כאלו לסואנות יתר על המידה.
- חיזוק מוקדים עירוניים הפונים גם לאוכלוסיית המטרופולין (פארק החולות, אזור התעשייה, מרכז אזרחי חדש). מוקדים אלו ממוקמים על פי רוב בשולי העיר או על דרכים ראשיות במרכז העיר וזאת על מנת למנוע תנועה בבסדר גודל מטרופוליני במרחב הבין שכונתי.

המרחב העירוני

מסמך זה מציע לראות את חולון כעיר רב-מוקדית המאופיינת בהירארכיה של מוקדים מסדר שונה ובעירוב מרקמים המשלימים זה את זה ומקיימים שפה אורבאנית רציפה. על מנת לעודד מגמות אלו ממליץ צוות התכנון:

- חיזוק ממשקים בין מרקמים שונים במרחב העירוני באמצעות מגוון כלים תכנוניים כגון שבילי אופניים, עידוד תנועת הולכי רגל, ויצירת מרחב אורבאני רציף ואינטגרטיבי המקשר בין שכונות ובין מרחבים חברתיים.
- פיתוח הירארכיה של מוקדים עירוניים במדרג משתנה מהרמה המטרופולינית דרך הרמה העירונית ועד לרמה השכונתית. תפקידו של פיתוח זה הינו לשמור על ערנות מסחרית וחברתית מינימלית ברמת השכונה, במטרה לשמר ולחזק את האופי המשפחתי והנינוח של המרחב השכונתי.

קדים עירוניים מגוונים המשדרת רציפות אורבאנית ונוחות תנועה במפלס הרחוב ובמרחבים השכונתיים. התפיסה החברתית העומדת בבסיס הנחות אלו מבקשת לבחון את המרחב העירוני כמרחב חברתי המעודד תנועה רג'לית, סקרנות ונוחות, וזאת בשונה ממגמות תכנוניות אחרות הפושות בערי המטרופולין המקדמות היווצרותן של מרחבים מתוחמים בעלי אופי בידולי. תפיסה זו מתקשרת גם לחזון העירוני הרואה בעיר ישות חברתית המקדמת ערכים משפחתיים וחינוכיים האמורים לבוא לידי ביטוי גם בתצורתו הפיזית של המרחב העירוני ובתחושות שהוא מקנה בלתושביו בחיי היום יום שלהם.

פרק 3

העיר והשכונה: רקע כללי

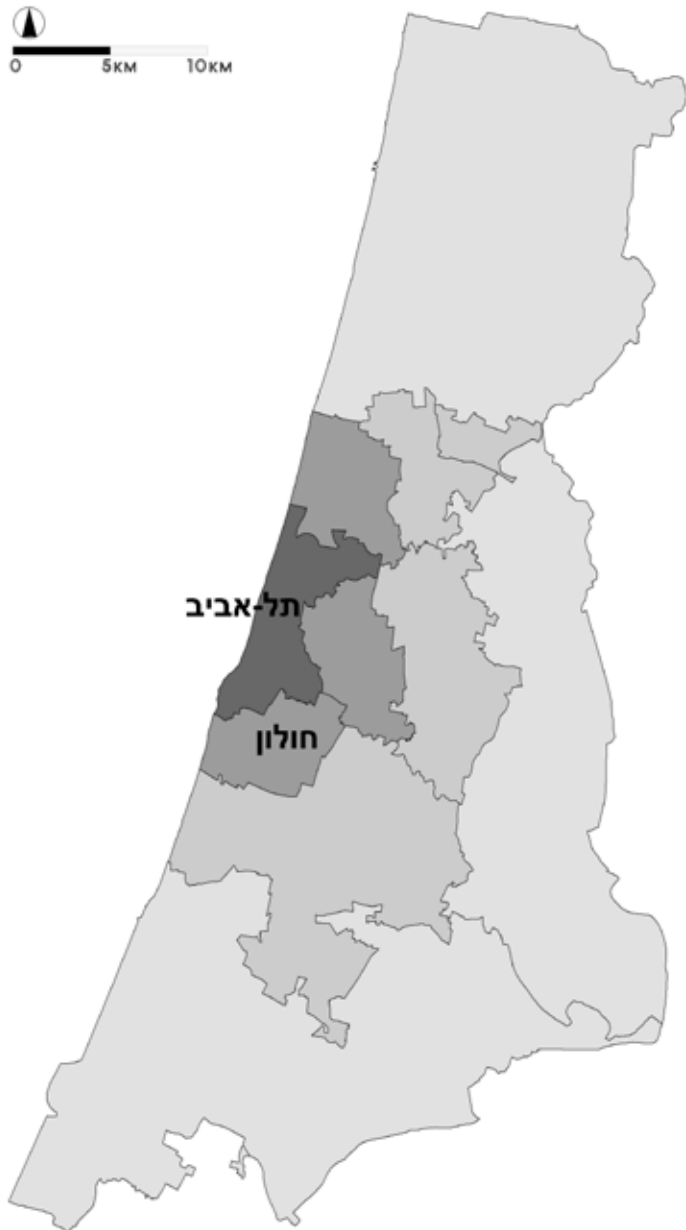
העיר והשכונה: רקע כללי

החל מראשית העיר שור הנוכחי ניכרים מאמצי פיתוח בעיר חולון שמטרתם היא לבסס ולייחד את תדמיתה ומעמדה של העיר במרחב המטרופוליני. חלק ממאמצים אלו התבטאו במיתוג העיר כ"עיר הילדים", במטרה למשוך משפחות צעירות מן המעמד הבינוני-גבוה "ולנער" את תדמיתה האפרורית והמזדקנת שאפיינה אותה בעשורים האחרונים של המאה ה-20.

העיר חולון שוכנת בחלקה הדרומי של הטבעת הפנימית של מטרופולין דן (תרשים 3.1). גבולותיה של העיר ממזרח וממערב עוקבים אחר תוואי של שתיים מן הדרכים החשובות במערך הדרכים בישראל: במערב כביש מס' 20 ('נתיבי איילון') הכולל גם את תוואי רכבת ישראל ומפריד בין חולון לבין שכנתה ממערב, העיר בת ים; במזרח כביש מס' 4 המתפצל לכביש מס' 1. בדרום גובלת חולון בשכונותיה הצפוניות של העיר ראשון לציון וכמו כן באזור התעשייה של העיר שהינו אזור מסחרי ותעשייתי מהפעילים במטרופולין דן. בצפון גובלת העיר בתל אביב-יפו, אזור, ובכפר הנוער מקווה ישראל. בעתיד יוקם מצפון לעיר פארק מטרופוליני שהגישה אליו תתאפשר גם דרך אזור ומקווה ישראל. שטחה המוניציפאלי של חולון עומד על 18,927 דונם, מתגוררים בה 171,700 תושבים והיא נהנית מגידול אוכלוסיה של 1.2% לשנה (למ"ס, יוני 2009). לעיר עתודות קרקע גדולות (כ-4000 דונם) בחלקה הדרומי המהווים כרבע משטחה. צפיפות האוכלוסייה בחולון עומדת כיום על 8.9 נפש לדונם. העיר מתאפיינת בהטרוגניות חברתית ולפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה היא מדורגת במקום השביעי בדירוג חברתי-כלכלי.

ראשיתה של ההיסטוריה התכנונית של העיר מצויה באיחודן של חמש שכונות שהוקמו דרומית לעיר יפו במהלך שנות ה-30 של המאה ה-20. איחוד זה, שבוצע ביוני 1940 בהוראתו של מושל מחוז לוד הבריטי רוברט א. קרוסבי, הפך את השכונות שהחלו לקום החל משנת 1931 ובכללן השכונות גרין (1929), מולדת (1934), אגרוונק (1935), קריית עבודה (1936) ושכונת עם (1937) – לראשות מקומית אחת, היא המועצה המקומית חולון. באותה העת מנתה אוכלוסיית היישוב 1,800 תושבים. בשנת 1950, בעקבות התפתחותה המואצת והגידול הדמוגרפי של העיר (כ-18,000 נפש), הוכרזה הרשות כעיר. במסגרת זו, הוכפל שטח השיפוט העירוני ל-19,200 דונם. בשנת 1956 גובשה תכנית מתאר ראשונה לעיר, שהסדירה את תכנון של שכונות מגורים חדשות והתוותה את המשך התפתחותה של העיר. לאחר כעשור, לא מעט הודות לקליטה מאסיבית של גלי העלייה, הפכה חולון לעיר החמישית בגודלה במדינת ישראל. חולון היוותה אבן שואבת בזכות היקף התעשייה בעיר, אשר משכה אליה כוח עבודה רב מכל קצווי הארץ. מאז תכנית המתאר לעיר משנת 1956, לא הוכנה תכנית מתאר כוללת לעיר, למעט תיקונים נקודתיים שבמהלכם מומשו חלקים מעתודות הקרקע במרכז העיר.

החל מראשית העשור הנוכחי ניכרים מאמצי פיתוח בעיר חולון שמטרתם היא לבסס ולייחד את תדמיתה ומעמדה של העיר במרחב המטרופוליני. חלק ממאמצים אלו באו לידי ביטוי במיתוג העיר כ"עיר הילדים", במטרה למשוך משפחות צעירות מן המעמד הבינוני-גבוה "ולנער" את תדמיתה האפרורית והמזדקנת שאפיינה אותה בעשורים האחרונים של המאה ה-20. כחלק ממאמצי שדרוג תדמיתה של העיר, נוסח לעיר חזון עירוני ומטרות שלאורן מקדמת העירייה מדיניות תכנונית עירונית. אך מטרות אלו מנוסחות באופן כללי בלבד ואינן מתארות את האופנים שבאמצעותם הן יושגו. מבחינה זו, מהווה חזון העיר מסמך מדיניות כללי המתווה עקרונות פיתוח כלליים ותדמיתיים בתחומים שונים כגון: פיתוח סביבה חינוכית, שיפור השירות לקהילה, פיתוח תשתיות ירוקות, פיתוח חולון כעיר המותאמת לילדים ("עיר הילדים"), טיפוח המשאב האנושי, פיתוח תשתיות וטיפוח חזות העיר. בהתאם, מקדמת העירייה פרויקטים התואמים את החזון



מקרא:

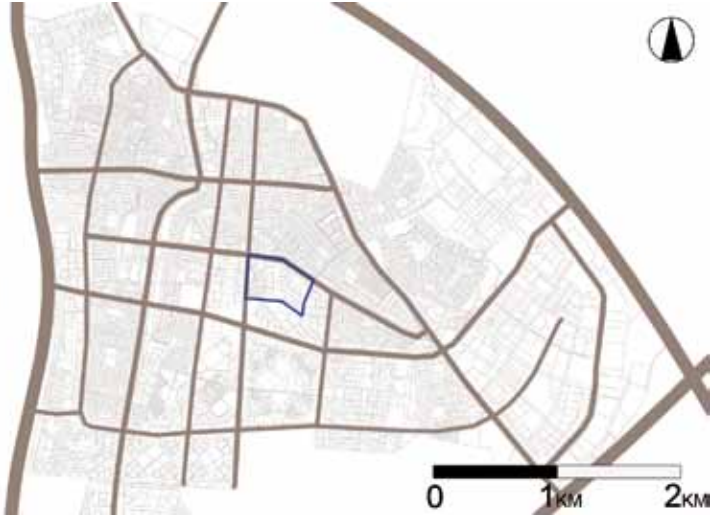
טבעות מטרופולין

- גלעין
- טבעת פנימית
- טבעת תיכונה
- טבעת חיצונית

העירוני, כגון, הקמתם של "גני סיפור" ברחבי העיר וכן מבני ציבור ייחודיים בישראל הפונים לקהל הצעיר, ובכלל זה מוזיאון הילדים (2001), המדיטק (2004) והמוזיאון הישראלי לקריקטורה וקומיקס (2007).

מבחינה תכנונית שתי תכניות משמעותיות מסמנות את הכיוון אליו העיר עתידה להתפתח. התכנית המשמעותית ביותר הינה עדכון המרכז העירוני החדש (501/ח), תוכנית נוספת היא פיתוח פארק עירוני נרחב בדרום העיר ("פארק החולות"). מעת לעת מקודמות גם תכניות נקודתיות במרחב העירוני על פי יוזמות מקומיות של תושבים או יזמים. נכון להיום, לעיר לא קיימת מסגרת תכנונית בדמות תכנית אב שמתוקפה נקבעות תכניות נקודתיות וכמו כן לא קיימת לעיר תכנית אסטרטגית המתווה את כיוון ההתפתחות הרצוי של העיר. מצב תכנוני זה של התנהלות עירונית ללא "מטריה" תכנונית רחבה נפוץ ברבות מערי ישראל ומעורר וויכוח ער. המצדדים באופן התנהלות זה טוענים שאין צורך בהצרת דרכי הפעילות של הרשות על ידי תוכנית מתאר שלעיתים אינה יכולה לתת מענה לצרכים משתנים. המסתייגים טוענים שהתנהלות תכנונית ללא תכנית אב מתקשה להגשים מטרות ארוכות טווח ושהפעילות התכנונית מתנהלת כך בעבודת הטלאה של תוכניות שלעיתים אף יכולות לסתור זו את מטרותיה של זו.

תרשים 3.1: חולון במערך המטרופוליני



מימין
משמאל
תרשים 3.2: מיקום שכונת נאות שושנים במערך העירוני
תרשים 3.3: שכונת נאות שושנים

בבנייה מהירה וזולה ונועדו להעניק פיתרון מגורים לבני מעמד הפועלים. בשנת 1960 הוקם ברחוב חנקין בית הספר הראשון, שמשמש כיום כמכללה לחינוך וכגלריה לאמנות. לאחר תקופה קצרה הוקם בית ספר נוסף בחלקה הדרומי של השכונה, אשר נותר פעיל עד היום. בסוף שנות ה-50, עם ציפוף העיר, חלו שינויים בתכנית השכונה. בעקבות שינויים אלו, הוסבה בשנת 1958 עתודת קרקע בחלקה המזרחי לשכונה המורכבת ממבני מגורים מטי-פוס H, הניצבים על גבי עמודים לצד מגדלי מגורים בני שמונה קומות. מתחם זה התאפינה באוכלוסיה צעירה ממעמד חברתי-כלכלי גבוה מזה המאפיין את חלקה הוותיק של השכונה ממערב.

כך. שמסיבות היסטוריות ותכנוניות. שכונת נאות שושנים מתאפיינת בשונות מרקמית וחברתית פנימית. לצורך גיבוש מסמך זה בוצעה אבחנה בין ארבע עה מרקמים מרכזיים המרכיבים את השכונה (תרשים 3.4).

תתי מתחמים בשכונת נאות שושנים:

הנחת העבודה בחלוקה של השכונה לתתי-מתחמים נובעת מהצורך לבחון את היחסים בין חלקיה השונים של השכונה ואת היחס בין חלקיה השונים של השכונה לבין שאר חלקי העיר. מסיבה זו, ההתייחסות לניתוח של המצב הקיים בשכונה ושל אזורי ההתערבות בוצע בהתאם לחלוקה לתתי מתחמים אלו ולא בהתאם לגבולותיה הרשמיים של השכונה. הסיבה להנחה מתודולוגית גית זו הינה שהחלוקה לתתי מתחמים מבטאת את המורכבות המורפולוגית של המרקמים העירוניים באזור ומבטאת באופן מוצלח יותר את היחסים בין המרכיבים העירוניים בשכונה ובסביבתה.

- **האזור הוותיק** - אזור זה הוקם בראשית שנות ה-50 מתאפיין בבניו נמוך ובצפיפות נמוכה. הבניינים בחלק זה בשכונה הינם בני 2 עד 3 קומות כשרוב בתי השכונה הינם מטיפוס שיכוני הרכבת שהוקמו באותה

שכונת נאות שושנים

שכונת נאות שושנים ממוקמת במרכז הגיאוגרפי של העיר חולון (תרשים 3.2). גבולותיה הרשמיים של השכונה הינם (תרשים 3.3):

מצפון - רחוב ההסתדרות. רחוב המשמש ציר ראשי המקשר את מרכז של חולון ואת חלקה המערביים עם אזור התעשייה שבמזרח העיר. ברחוב מספר מוקדים מסחריים ברמה שכונתית וכן שירותי תחבורה ציבורית עירוניים ומט-רפוליניים. לרחוב זה משיקות שכונות בעלות מאפיינים דומים לשכונת נאות שושנים.

מדרום - רחוב אלוף ברקאי הגובל באזורי בינוי בתהליכים מתקדמים של מגדלי מגורים בני 8-12 קומות, השונים באופן מובהק למאפייני הבינוי והסביבה של נאות שושנים. דרומית לרחוב מצוי "קניון חולון", המהווה מוקד עירוני מרכזי בעיר.

ממערב - רחוב חנקין, שדרה עירונית אורכית החוצה את השכונה מצפון לדרום ומקשרת בין השכונות החדשות בדרום העיר לשכונות הוותיקות והמרכז הקיים בצפון העיר.

ממזרח - רחוב גאולים. רחוב המקשר בין דרומה של העיר לבין אזור התעשייה ורחוב ירושלים המהווה את אחד מהצירים המרכזיים בעיר.

תולדות השכונה:

המתחם הידוע כיום כשכונת נאות שושנים, הוקם במספר שלבים; עם קליטת גלי העלייה בראשית שנות ה-50, הוקמו שכונות שיכונים רבים ברחבי העיר. במסגרת המאמץ לשיכון העולים ושיכון הפועלים הותיקים, הוקמה שכונת "שיכון עירוני ב" בשטח שעד אותה העת שכן בשוליה הדרומיים של העיר. החברה לשיכון עממי, בעלת הקרקע בשותפות הקרן הקיימת לישראל ומספר בעלויות פרטיות, הייתה הגוף המוביל שהקים את מבני השכונה שהתאפיינו

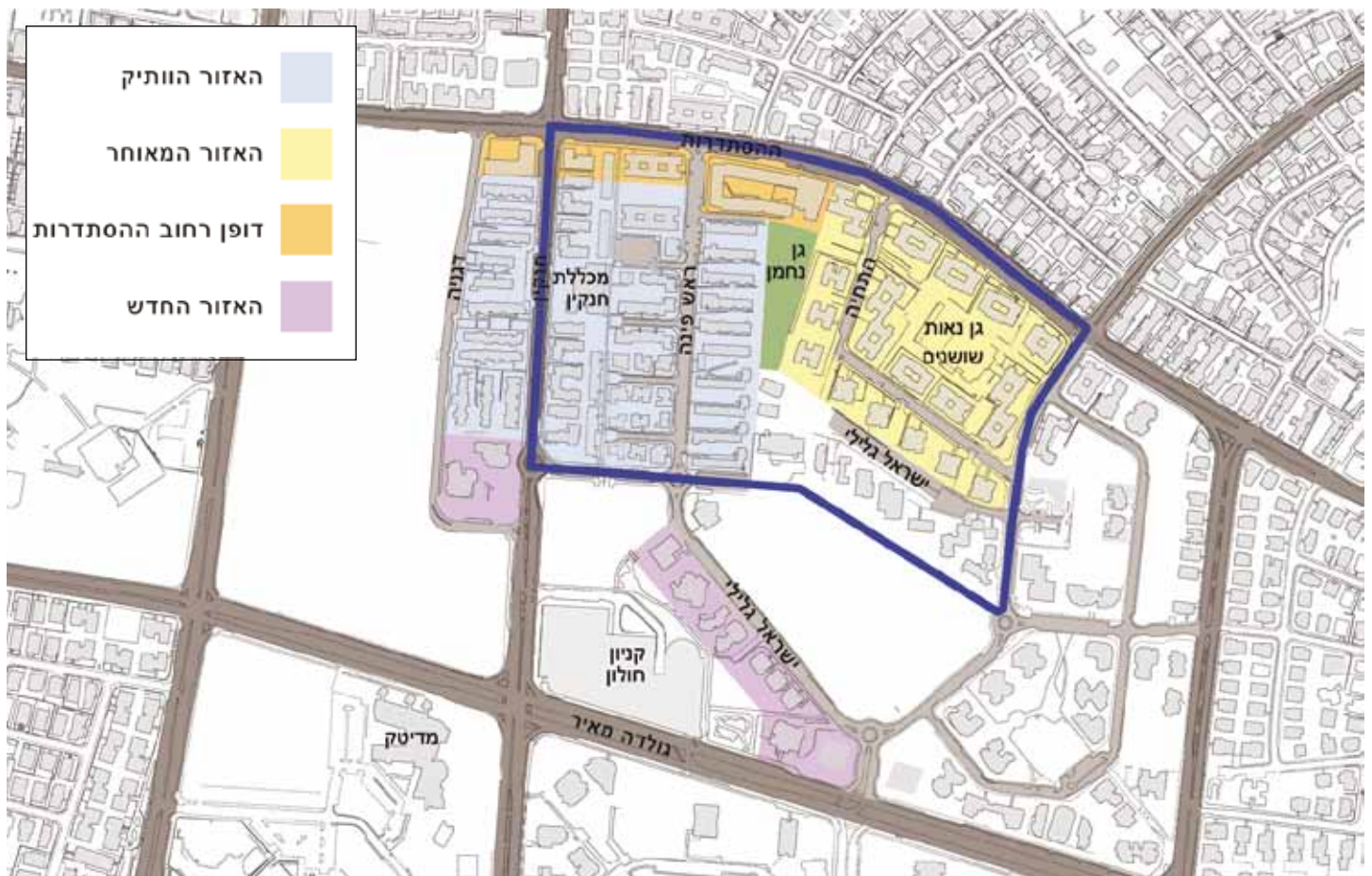
• **האזור החדש** - בשנים האחרונות הוחל בפיתוח חלקות המצויות מדרום לשכונת נאות שושנים. במסגרת זו הוקם "קניון חולון" המהווה מרכז מסחרי עירוני, ולצידו הוקמה שורת מגדלי מגורים המתאפיינים בצפיפות גבוהה ובבנייה חדשה המתנשאת לגובה של 8-10 קומות עם מערכת חניונים תת-קרקעיים. האוכלוסייה המתגוררת במקום הינה אוכלוסייה מבוססת, ממעמד סוציו כלכלי בינוני-גבוה.

אזור נוסף בשכונה המהווה ממשק בין מספר אזורים בשכונה הינו "גן נחמן", גן לינארי שבחלקו הדרומי מצויים מספר מוסדות דת וחינוך שכונתיים, ושחלקו הצפוני משיק לחזית האחורית של המבנים על דופן רחוב ההסתדרות. ממזרח משיק הגן לאזור המאוחר, ממערב לאזור הוותיק ומדרום הוא מתחבר לשטח ריק עליו חלה תכנית תכנית ח/535, שטרם מומשה. הודות למיקומו וייעודו של אזור זה, מהווה האזור מקום מפגש לבני השכונה כולה, אך כפי שיפורט בהמשך, במקום לא מתרחשת אינטגרציה חברתית בין הקבוצות השונות, למרות שהן משתמשות באותו מרחב ולעיתים אף בפרקי זמן מקבילים.

העת על ידי חברות ציבוריות. בתי השכונה מתקשרים באמצעות שילוב של רחובות טיפוסיים ושבילי הליכה. אזור זה מובחן מבחינת אופי המרקם ותחזוקת המבנים והמרחב הציבורי מסביבתו. האוכלוסייה באזור זה מאופיינת ממעמד סוציו אקונומי בינוני נמוך ושוכרים בודדים.

• **האזור המאוחר** - אזור זה הוקם בשנות ה-60 וה-70, ומתאפיין בשינוי לוב מבנים בני 4 קומות על עמודים ומבנים בני 8 קומות. הבנייה הינה בצפיפות נמוכה ומקיפה גן מלבני ('גן נאות שושנים') המהווה את מרכז המתחם. בתי השכונה מתקשרים זה עם זה באמצעות רחוב טיפוסיים. האזור מתאפיין בהומוגניות מרקמית ובאוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי בינוני, ולמעשה מהווה יחידה העומדת בפני עצמה הן מבחינה מרקמית והן מבחינה חברתית.

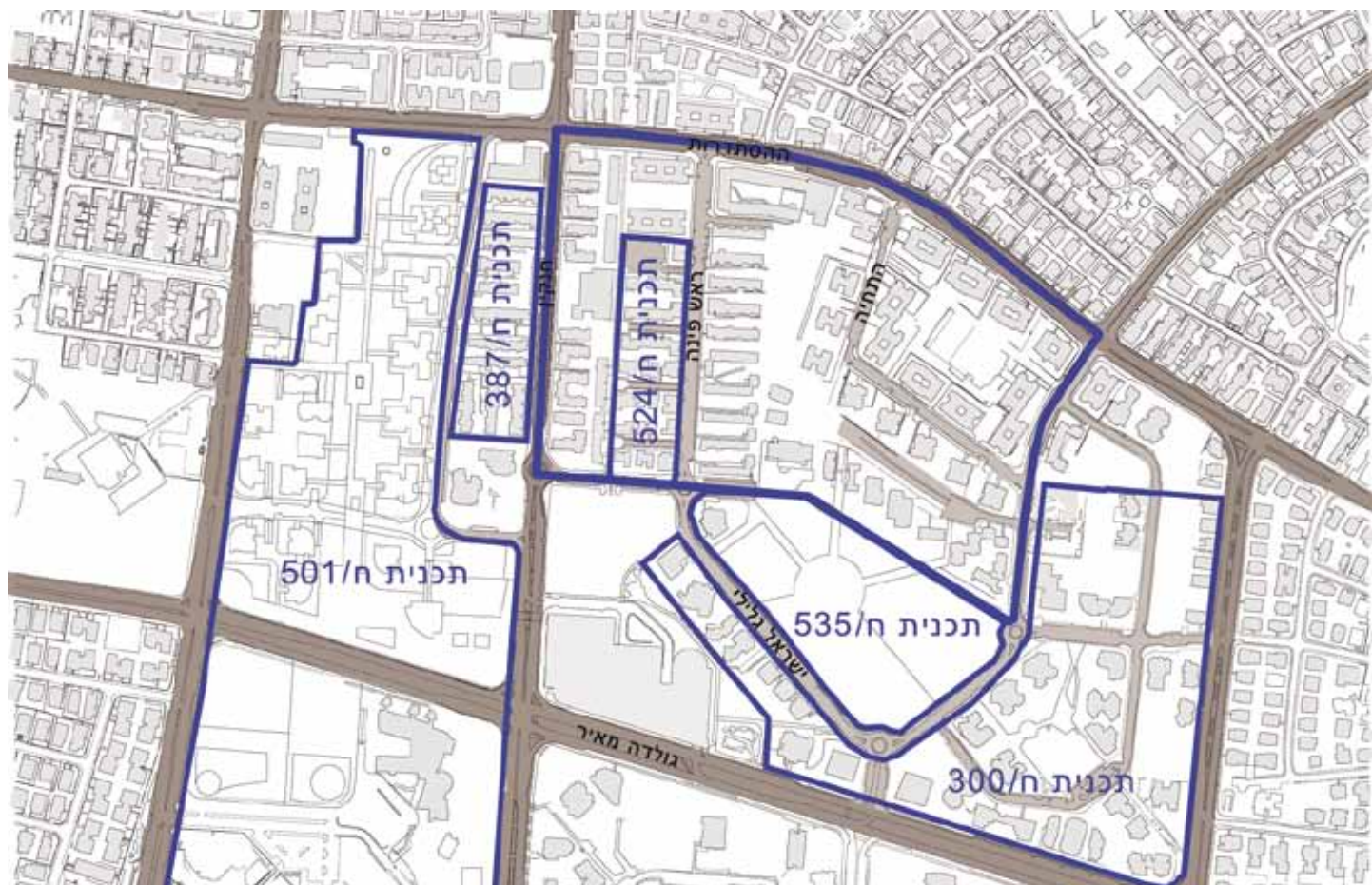
• **דופן רחוב ההסתדרות** - אזור זה מורכב משורת המבנים הנשענת על דופן רחוב ההסתדרות, אשר נבנו בין שנות ה-50 לשנות ה-70 ומשלבים מסחר במפלס הקרקע עם מגורים במפלסים העליונים. הבינוי הינו מגוון ונע בין 4 קומות בחלקו המערבי של האזור לבין 8-9 קומות בחלקו המזרחי, כשהאוכלוסייה המתגוררת במקום מתאפיינת במשפחות ממעמד בינוני.



תרים 3.4: תתי-מתחמים בשכונת נאות שושנים

תכניות בינוי חדשות ועתידידות:

שכונת נאות שושנים גובלת במספר תכניות בינוי חדשות ועתידידות ממערב ומדרום (תרשים 3.5). תכנית ח/300 הנבנית מדרום לשכונה כוללת בנייה גבוהה למגורים, של 12-16 קומות ו-4-5 חדרים לדירה באיכות בנייה גבוהה. מצידה המערבי של השכונה מתוכננת להיבנות תכנית ח/501 ("מגדלים בשדרה") שתכלול כ-1650 יחידות דיור, 30 אלף מ"ר למשרדים ו-15 אלף מ"ר שטח מסחרי, בניינים שגובהם יעמוד על 18-26 קומות. עם הקמתה, תכנית זו צפויה להגדיר מחדש את המרכז האזרחי והמסחרי של העיר. שתי התכניות יחד יוצרות רצף של בנייה גבוהה וחדשה ממערב ומדרום לשכונה וכוללות מוסדות ציבור, מסחר ותרבות עירוניים (ובכלל זה בניין העירייה החדש), לצד מרכיבים קיימים כדוגמת קניון חולון והמדיטק.



תרשים 3.5: תכניות בשכונת נאות שושנים ומסביבה