

# התחדשות עירונית - נווה שרת מדיניות - תכנון - ביצוע

כנס מהנדסי ערים אפריל 2015  
תל אביב - יפו







תל אביב יפו, מפת בניין העיר, 1950.  
יעת"א, שנה 20, חוברת 1-2, ספטמבר 1950, עמ' 5.



הרחבת גבולות העיר בדצמבר 1948.  
יעת"א, שנה 18, חוברת 5-6, ינואר 1949, עמ' 72.



תרשים האזור 1950. שטח המעברה היחיד שבבעלות  
ממשלתית.



אגודת אנשי קבע

אדמת מדינה

קואפרטיב דן

חברת דיור  
למשוחררי מלחמה

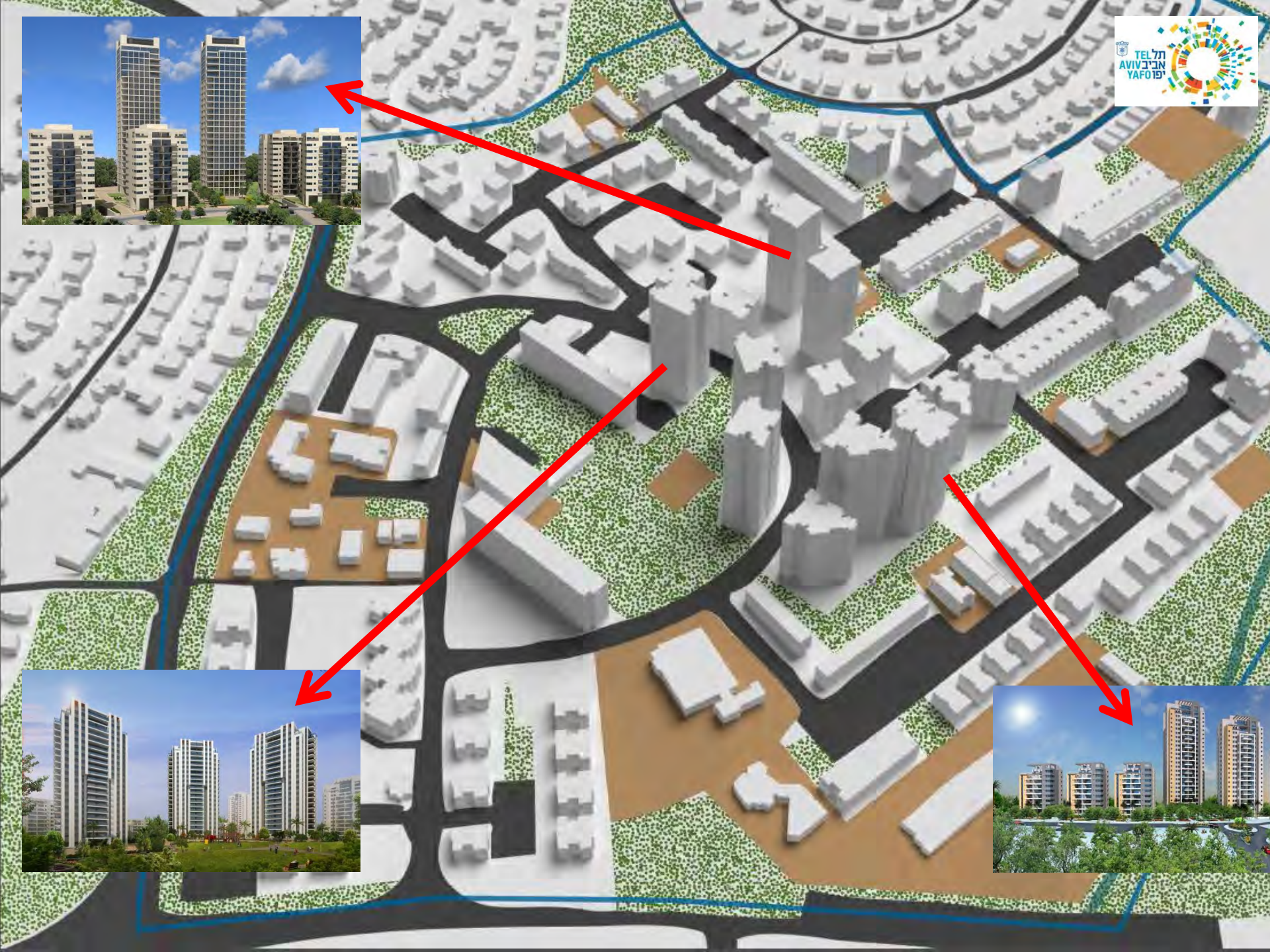
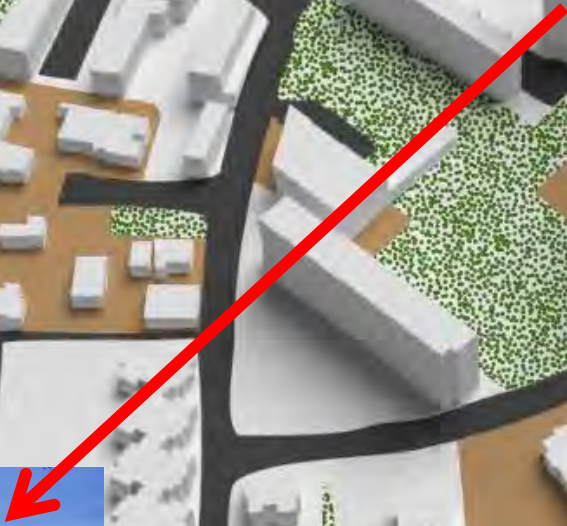
שכונת צהלה

שכונת רמת החייל

אזור התעסוקה

שכונת דרום צהלה - 1962





# מסמך מדיניות – שכונת נווה שרת



תכנית המתאר תא / 5000 הגדירה את השכונה כ"מתחם להתחדשות עירונית". תא שטח לציפוף ותוספת יחידות דיוה. (נספח אזורי התכנון).

## מטרת המדיניות

- הגדרת תמונת עתיד וחזון לשכונה
- התוויית אופן התחדשות השכונה, תפיסתה כמכלול והבטחת פתרונות מאוזנים להתחדשות.
- קשירה בין יוזמות פרטיות ופרטניות לכדי יצירת רצף שכונתי ועירוני





# נווה שרת על ציר הזמן

שטח השכונה = 402 דונם

## תוכניות פינוי בינוי מאושרות

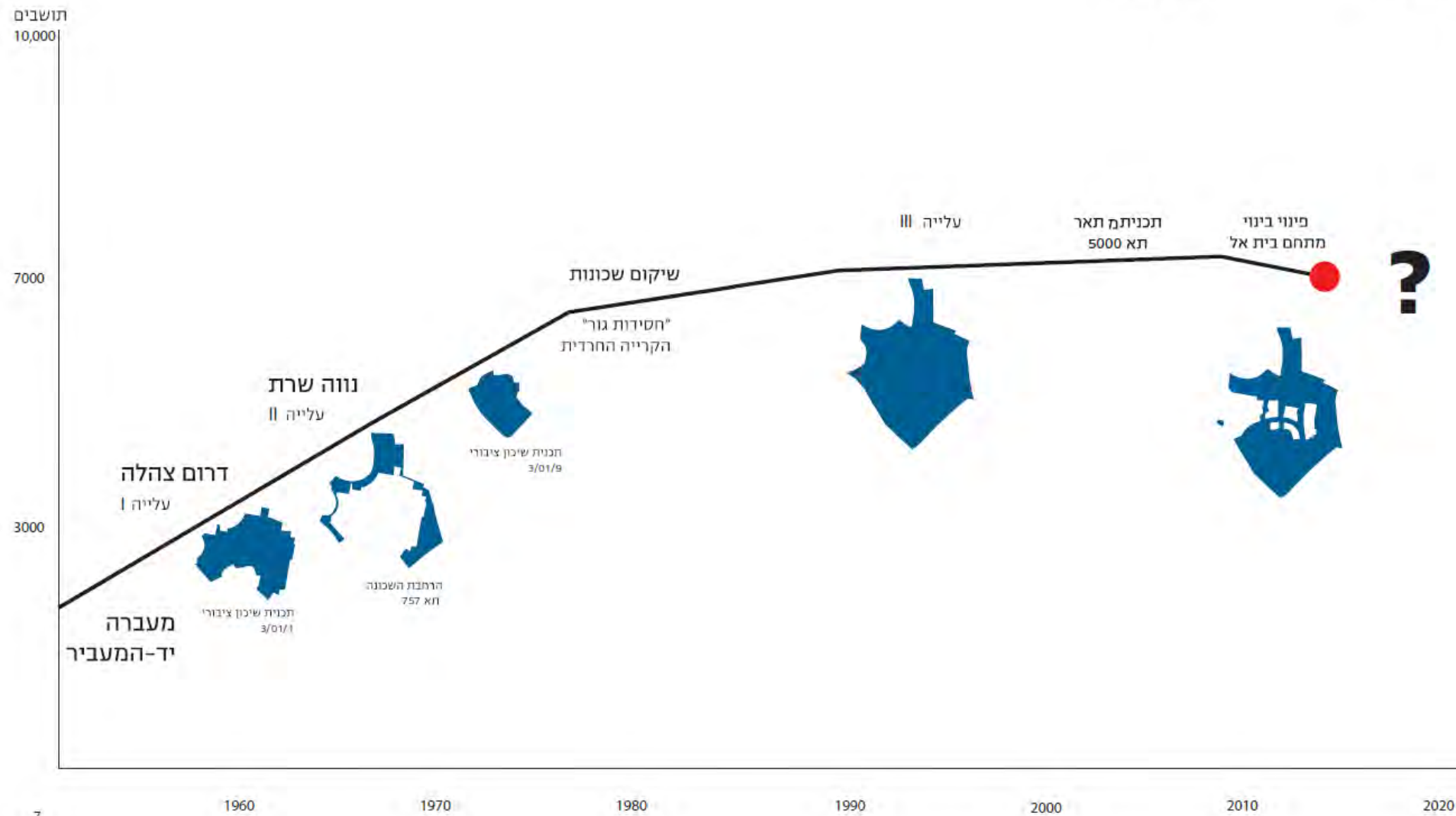
11,000 תושבים

4,300 יח"ד

## מצב קיים (2008)

7,300 תושבים

2,900 יח"ד



# הבחנות המחקר

## הבחנות אזוריות

### קרבה לפארקים



### נגישות תחבורתית



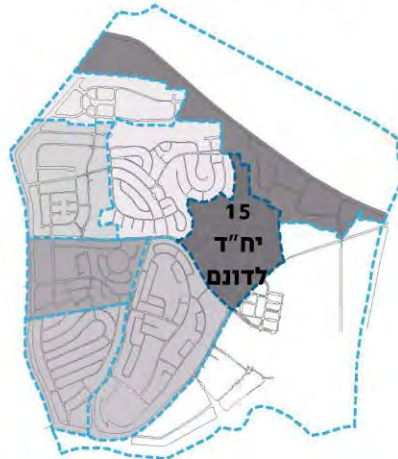
### קרבה לאזורי תעסוקה



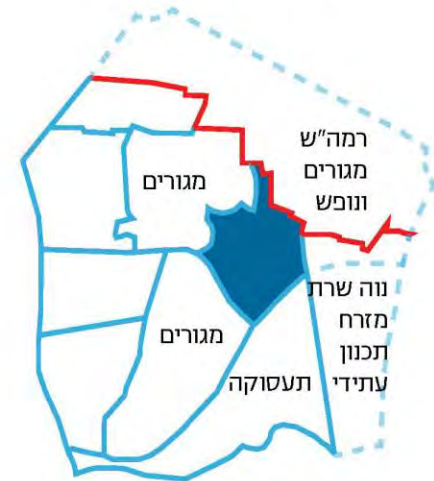
### ריכוז שב"צ עירוני



### צפיפות מגורים



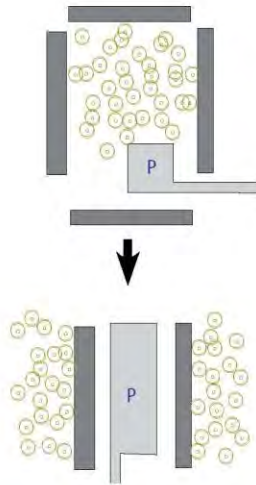
### פוטנציאל למרכזיות



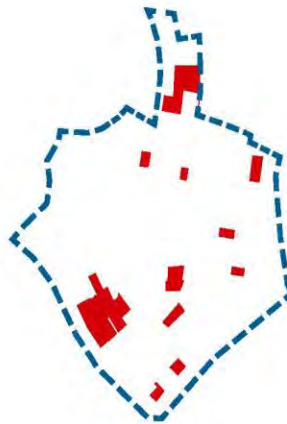
קהילה הטרוגנית



תכנון מתחמי



כ-30 ד' חלקות  
לבינוי-פינוי-בינוי

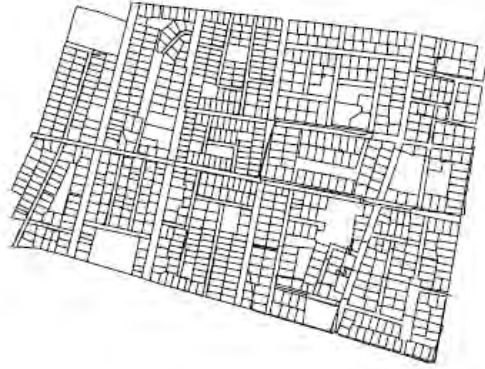


שלד ירוק לא רציף

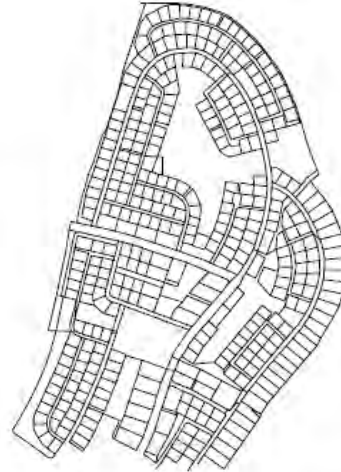


שכונת בלון סגורה





תכנית פרצלציה הצפון הישן



תכנית פרצלציה רמת החייל



תכנית פרצלציה נווה שרת



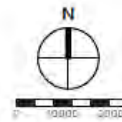
מפת נולי ולב העיר

בהשוואה לשכונות לב העיר בה,  
**40% משטח השכונה בנוי**  
 השכונות בנויה בתכסית גבוהה ומייצרת ריכוזי בינוי  
 אינטנסיביים לצד "הפתגות" של שטחים מתוחים  
 ציבוריים בעלי גבולות ברורים.

**שכונת לב העיר צפופה פי 2.6**  
**מנווה שרת.**

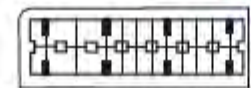


מפת נולי נווה שרת



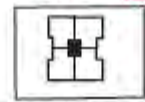


**שיכון רכבת כפול - 'לויתן'**



4 קומות + ק.עמודים  
צפיפות נטו  
1 דונם = 40 יח"ד  
צפיפות ברוטו  
1 דונם = 18 יח"ד

**בניין רב קומות H**



8 קומות + ק.עמודים  
צפיפות נטו  
1 דונם = 25 יח"ד  
צפיפות ברוטו  
1 דונם = 15 יח"ד

**בית קרקע - דו משפחתי**



2 קומות  
צפיפות נטו  
1 דונם = 8 יח"ד  
צפיפות ברוטו  
1 דונם = 6 יח"ד

**בניין רק קומות - 'מגדלון'**

סיכום נתונים כמותיים...

2700 יח"ד  
7000 תושבים

## נווה שרת, מוקד רובעי

התחדשות נווה שרת כשכונה עירונית ומרכזית לאזורי המגורים והתעסוקה הסמוכים.

התחדשות המאפשרת גמישות ושוויון הזדמנויות לכלל תושבי השכונה, תוך שמירה על תחושת קהילתיות ואטרקטיביות לאוכלוסייה חדשה מגוונת.

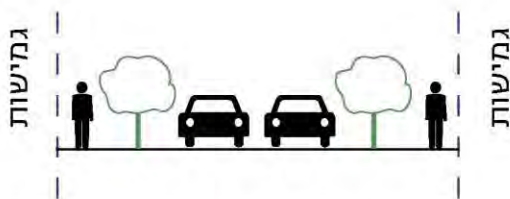
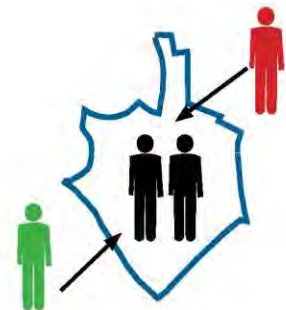
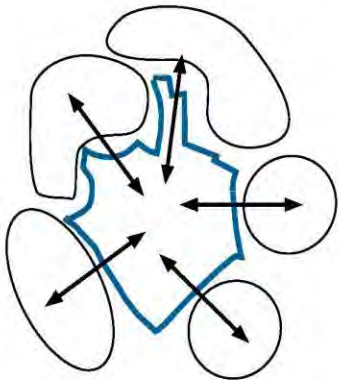


1. יעד שכונתי: התחדשות השכונה באמצעות הגדלת מלאי יחידות הדיור, לכדי שכונה עירונית מקיימת.

2. יעד רובעי/ עירוני: מינוף החוזקות הציבוריות של השכונה ומיקומה המרכזי, והפיכתה למוקד אזורי.

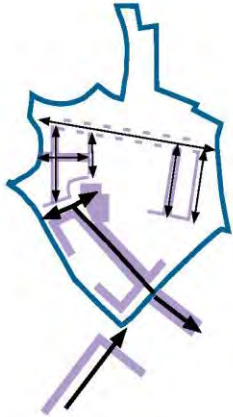
3. יעד חברתי: משיכת אוכלוסייה הטרוגנית חדשה תוך שמירה על האוכלוסייה הקיימת ותחושת הקהילתיות בשכונה.

4. יעד תכנוני: קביעת ערכים ואיכויות למרחב הציבורי, תוך מתן חופש וגמישות תכנונית בשטחים הפרטיים ושמירה על עקרונות המרחב הציבורי.





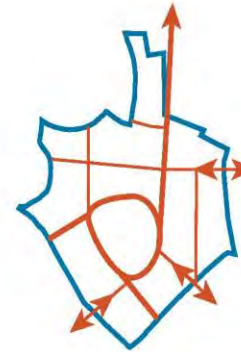
**מסחר ועסקים קטנים  
ובניה מלווה רחוב**



**שלד ירוק רציף  
וקיימות סביבתית**



**שכונה עירונית מקושרת**



**גמישות תכנונית,  
הגדרת מתחמי תכנון**



**שמירה על  
אוכלוסיה הטרוגנית**



**מבני ציבור כמוקד  
משיכה לרובע**



**עירוב שימושים**



**דגש על בינוי-פינוי-בינוי**

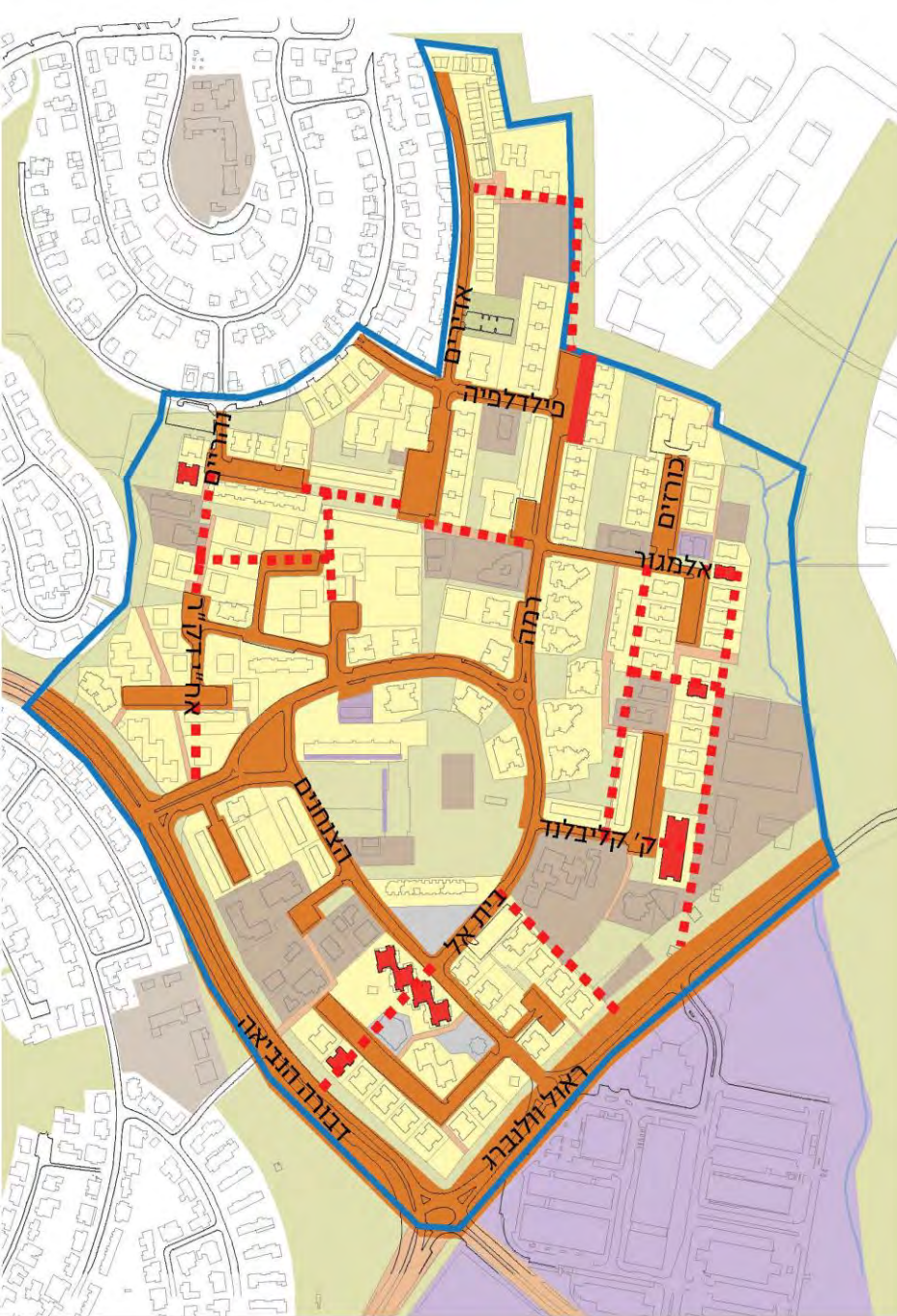


# מערכת התנועה

חיבור מערך הדרכים לרשת המשכית

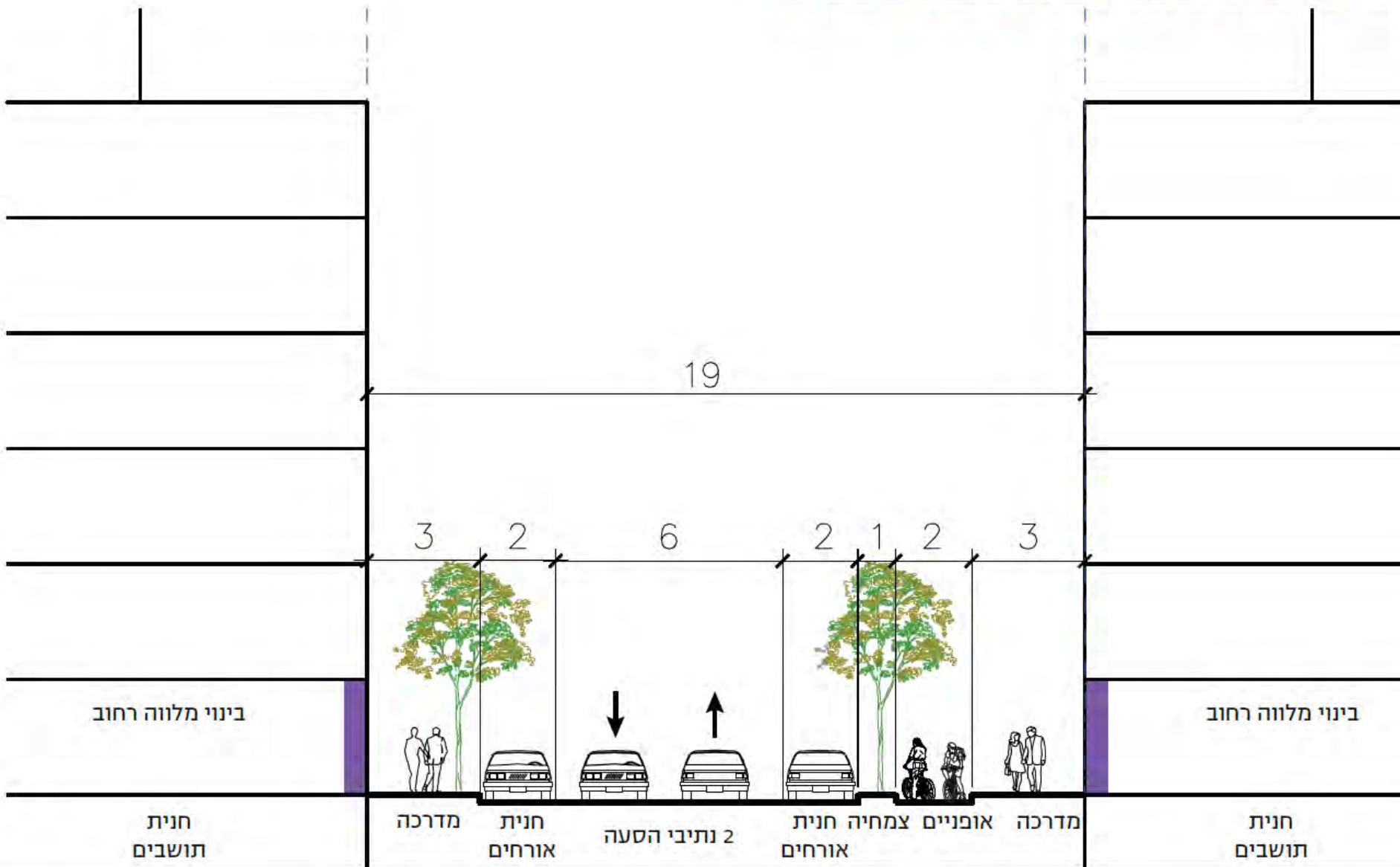
קיים

55 דונם דרכים





# עקרונות חתך רחוב מקומי מוצע



# שלד ירוק פנימי

מערכת שצ"פים רציפה והמשכית,  
מחויבת בכל בלוק, במיקום גמיש.

קיים

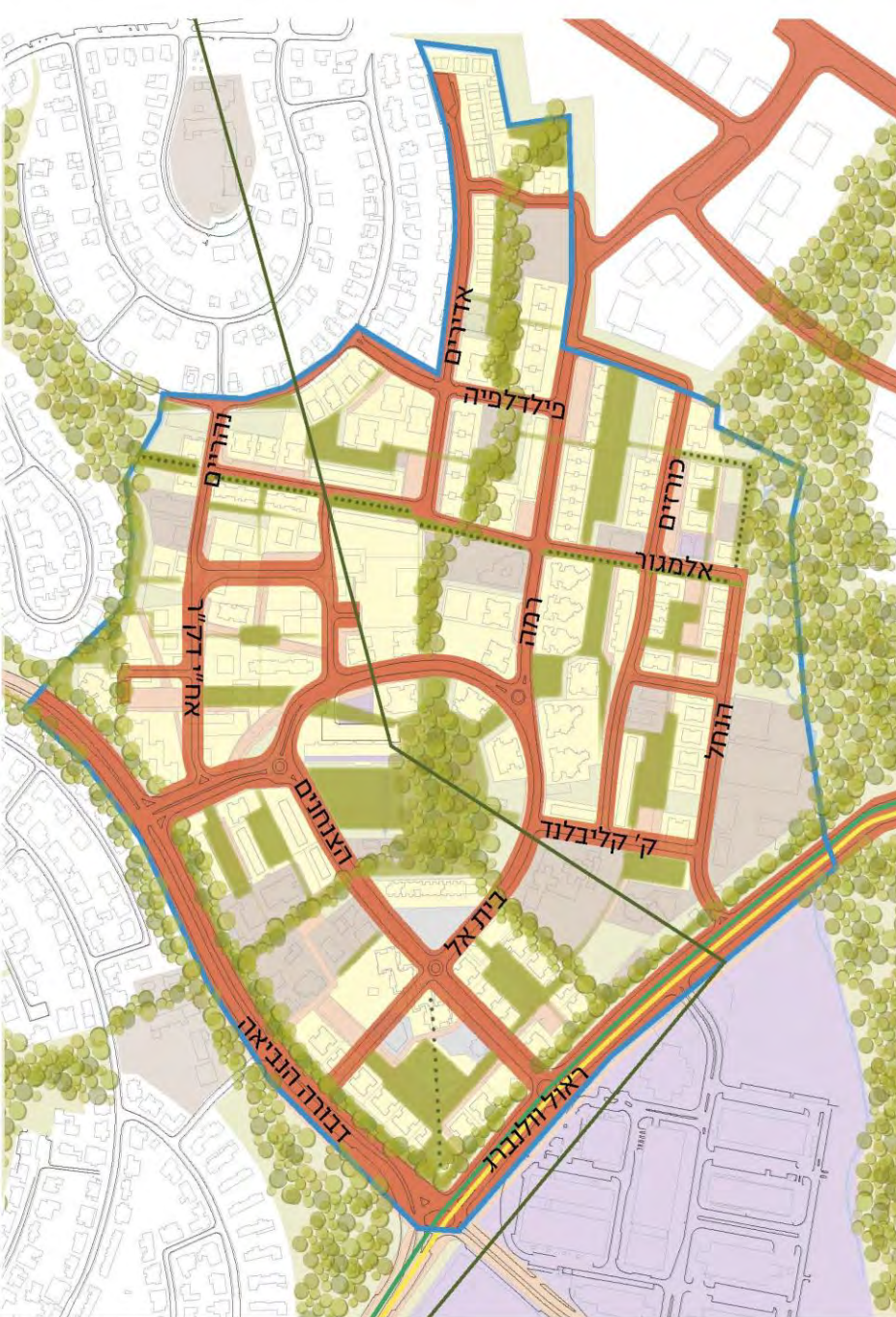
72 דונם שצ"פ

מוצע

18 דונם תוספת

90 דונם סה"כ שצ"פ

- טבע עירוני - מותאם נגר
- שדרה ירוקה מוסדרת
- שצ"פ פנימי, מיקום גמיש
- קו פרשת המים



# שטחים למבני ציבור

קישור השכונה לסביבתה באמצעות מבנים מוסדות  
ציבור.

בתת הקרקע של השב"צ יוקמו חניונים ציבוריים.

קיים

58 דונם שב"צ

מוצע

20 דונם תוספת

78 דונם סה"כ שב"צ

שב"צ קיים

שב"צ מוצע

● קומת קרקע ציבורית/מסחרית - מיקום גמיש

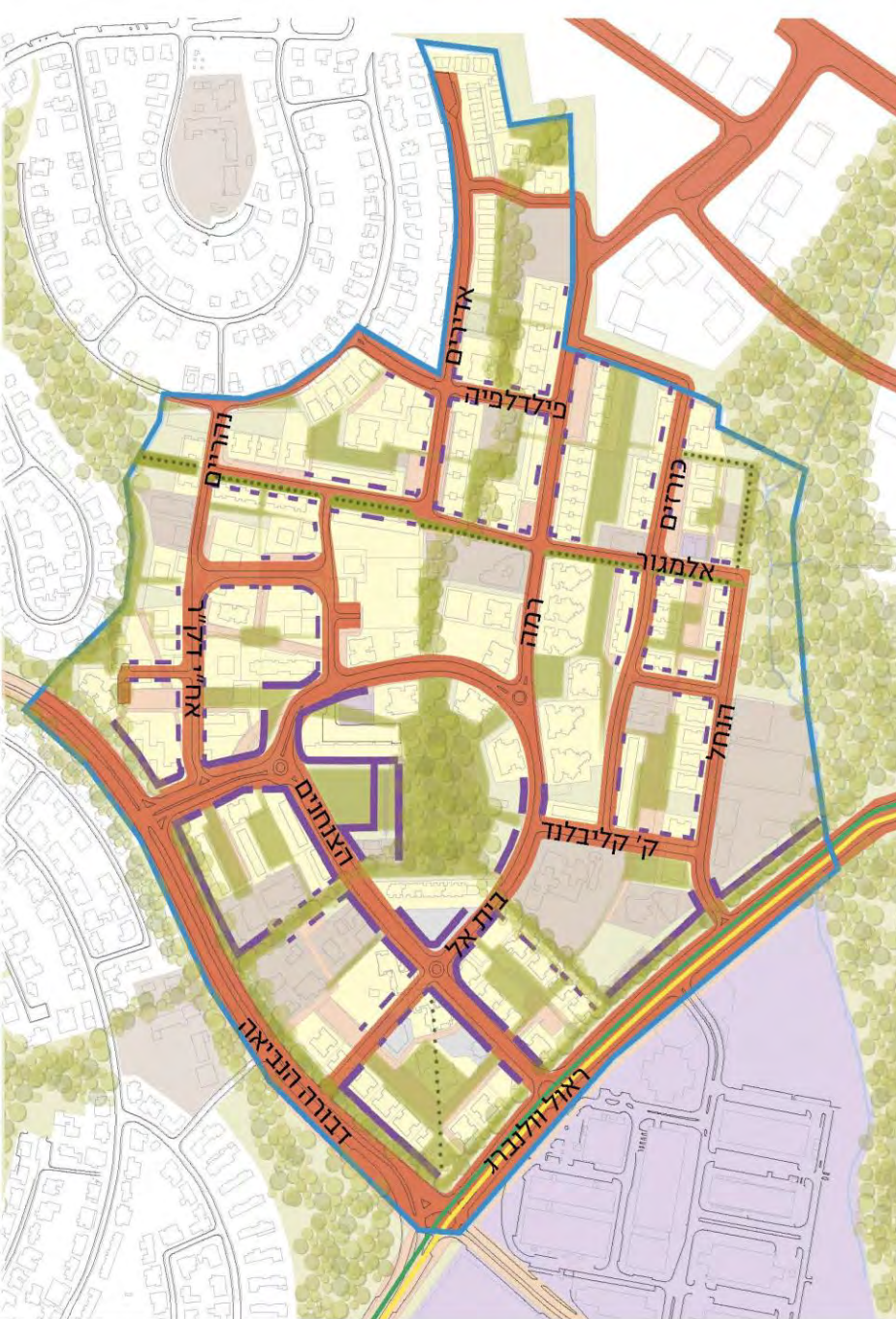


# מסחר ותעסוקה

חיזוק המרכז המסחרי ותוספת של עסקים קטנים ותעסוקה זעירה לאורך הרחובות.

חזית מסחרית

חזית עסקים קטנים / מסחר רשות



# יישום עקרונות התכנון בשכונה



קישור מוקדי טבע



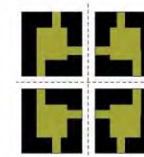
קישור השכונה  
לשכונות הגובלות,  
ע"י מבני הציבור



רחובות עירוניים,  
העצמת הפעילות  
העירונית בשכונה



חיזוק המסחר  
בלב השכונה



שלד ירוק,  
פנימי והמשכי



# תכנון מוצע

שלב סופי

קיים (מאושר) 3400 יח"ד  
מוצע פוטנציאלי 7,650 יח"ד

מוצע	קיים	דרך	80 דונם	55 דונם
מוצע	קיים	שצ"פ	90 דונם	72 דונם
מוצע	קיים	שב"צ	78 דונם	58 דונם

סה"כ קיים סה"כ מוצע  
'ד 185 'ד 248

63 דונם תוספת למרחב הציבורי





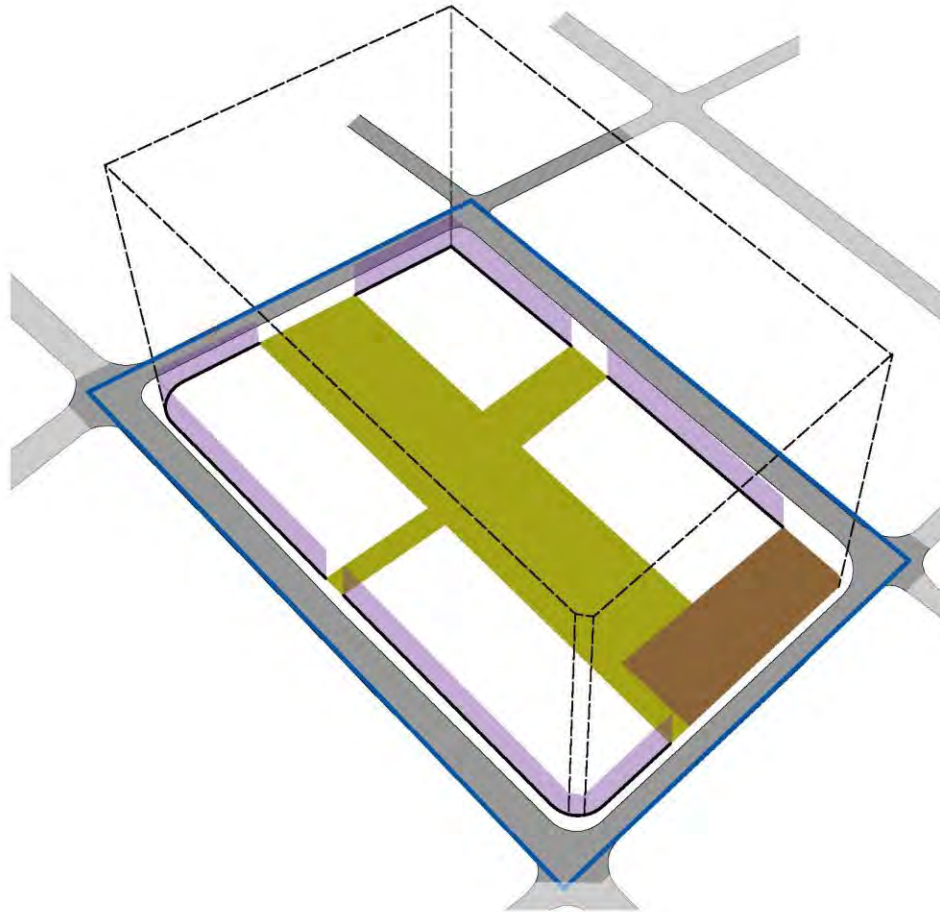
# עקרונות לפיתוח מתחם

## עקרונות הבינוי

1. מערכת תנועה המשכית
2. שצ"פ פנימי, המשכי לשלד הירוק השכונתי
3. בינוי מלווה רחוב-50% חזית פעילה
4. בנייה מרקמית בשילוב בנייה רבת קומות
5. עירוב שימושים
6. תמהיל דירות -  
40% עד 75 מ"ר  
40% עד 100 מ"ר  
20% גדולות
7. חנייה בתת הקרקע, עפ"י תקן
8. ניווד זכויות בין מבני המתחם
9. איתור מגרשים לבינוי-פינוי-בינוי
10. בניה ירוקה

## עקרונות חברתיים

1. שיתוף ציבור כחלק מתכנון המתחם
2. דירה ממומנת / יח' עסקית ממומנת



- עסקים קטנים / מסחר מקומי (משתנה עפ"י מיקום הבלוק)
- שצ"פ פנימי (גודל משתנה)
- שב"צ (מאפשר עירוב מגורים)



מבט ציפור על השכונה, תצב קיים מאושר, 2020

פרק ג - תכנון מוצע

מדיניות נווה שרת



מבט ציפור על השכונה, מצב מוצע חלקי - 2025

פרק ג - תכנון מוצע

מדיניות נווה שרת



מבט ציפור על השכונה, מצב מוצע חלקי - 2025



מבט ציפור על השכונה, מצב מוצע חלקי - 2030



מבט ציפור על השכונה, מצב מוצע חלקי - 2030






מבט ממגדל עתידים על השכונה, מצב מוצע, פינוי בינוי


## יישימות

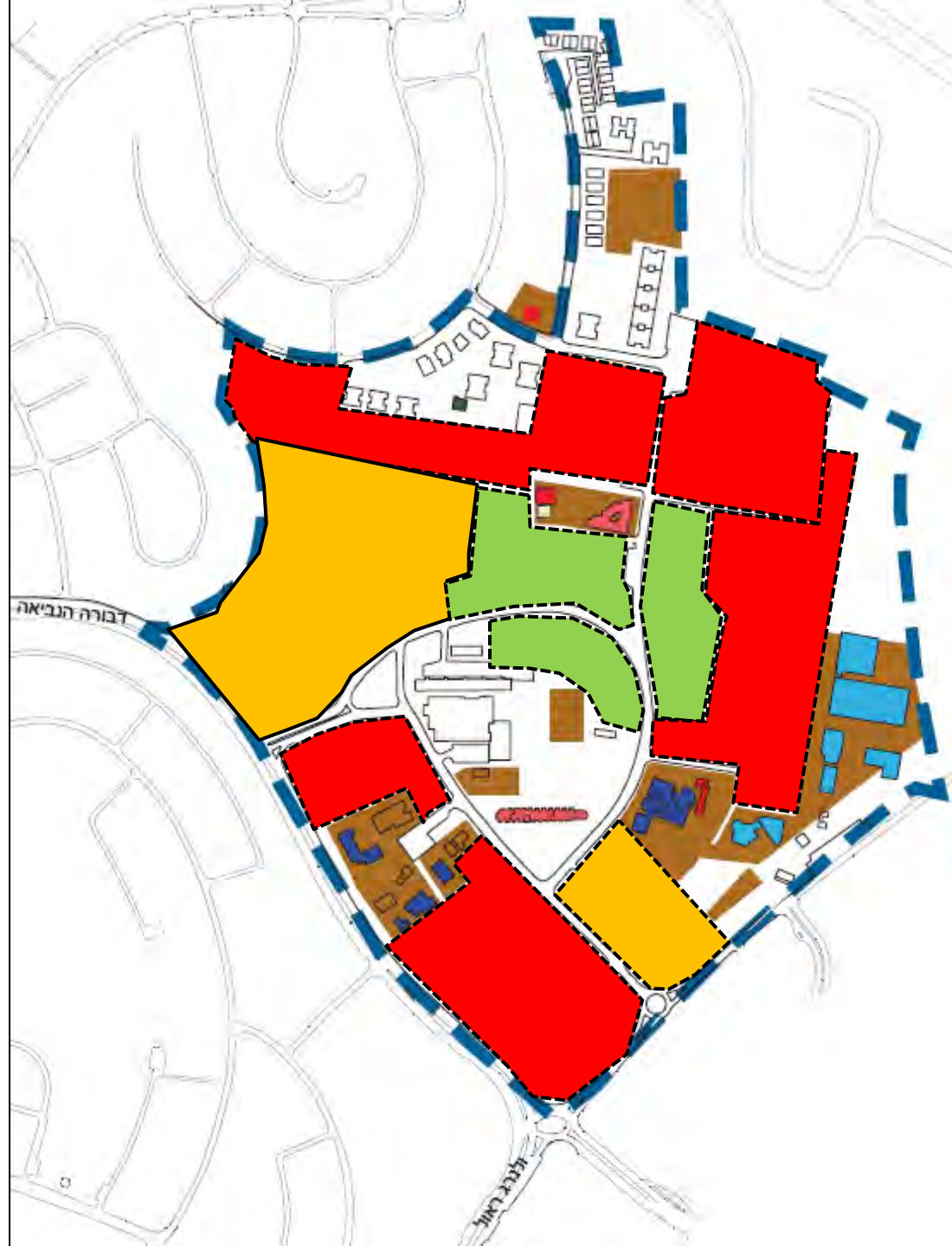
חלוקת המתחמים מאפשרת לכל מתחם התחדשות עצמאית ובכך שומרת על גמישות גבוהה. מתחמי התכנון מבוססים על מתחמיות קיימת בשכונה, ובכך מקלים על התושבים להתאגדות וקביעת סוג הבינוי החדש.



היתרי בנייה – צפי אכלוס 2015-2017 

ועדה מחוזית 

לפני ועדה מקומית 











רחוב בית אל

בית ספר  
יסודי  
קונסרבטוריון

קהלת קליבלנד

מרכז  
קהילתי

קאנטרי  
נווה שרת

רחוב אלמגור

ראול ולנברג

איזור  
תעשייה  
עתידים

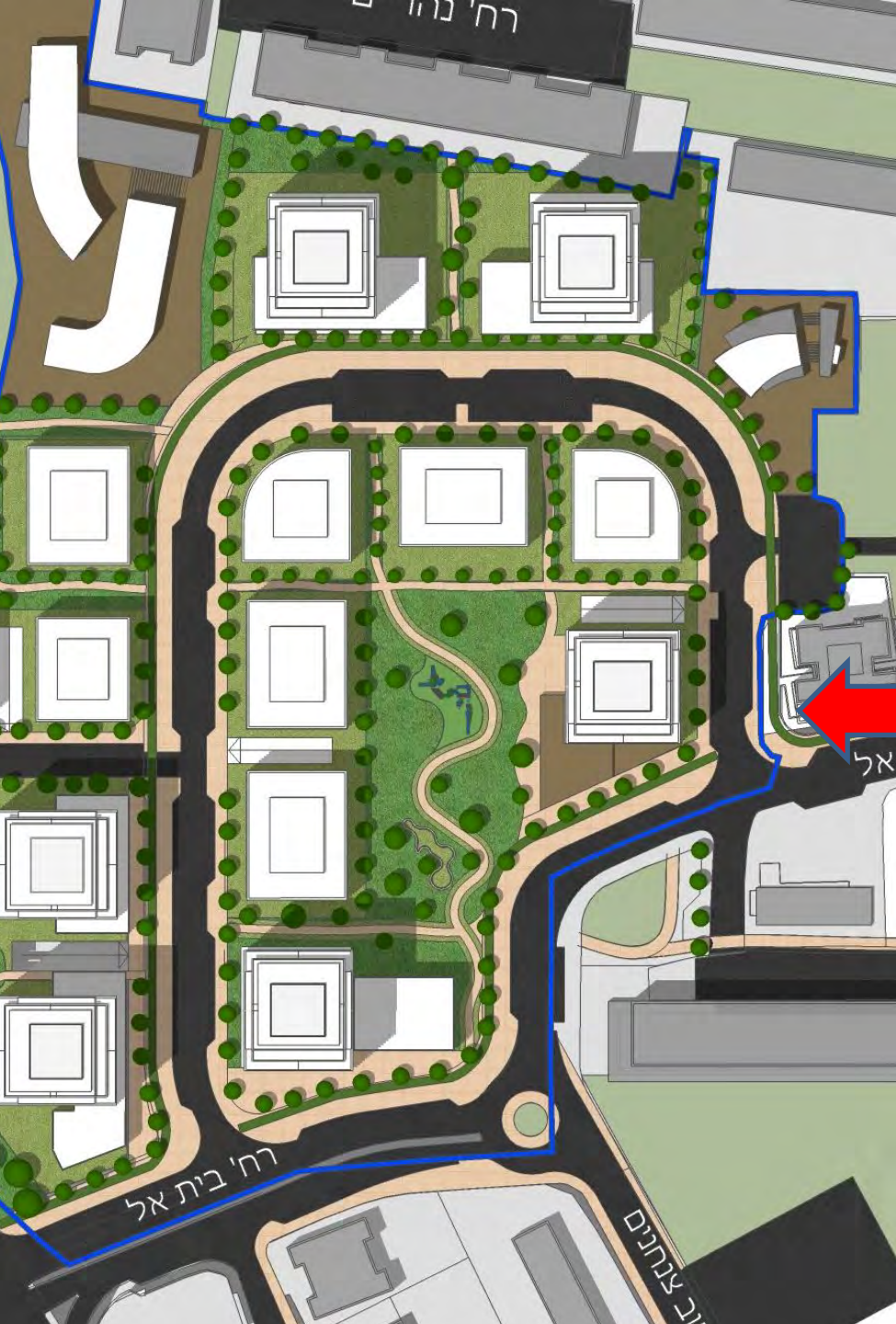






















# תכנית המתאר



קביעת אופק תכנוני



קביעת עקרונות תכנון מנחים

קשירת קשר בין יוזמות תכנון



תושבים

התארגנות  
במתחם

היתר (תמ"א 38)



עירייה



תכנית  
מפורטת  
(פינוי בינוי)



היתר

יזם

המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת



# הצגת מדיניות התחדשות שכונת נווה שרת לתושביה

## שותפים לדרך:

נציגי השכונה:

י"ר הועד עמי סופר

איה קנר

חמי פרחיה

משתפת הציבור:

ד"ר אהובה ווינדזור

מתכנני המדיניות:

אדר' נילי פוך

אדר' ארז אלה

אדר' רות גל

סטודיו אורבנוף,

משרד הנדסה דגש

עירייה:

מנהלת הרובע:

יוסי שוקרון

אורי סופר

מחלקת תכנון צפון:

אדר' פרנסין דודי

אדר' מאיר אלוואיל

אדר' שגיא תמרי

יחידה אסטרטגית, היחידה הכלכלית, אגף התנועה



המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת





תודה