



11/08/2016

עדכון 02/01/2019

תכנית מס' 507-0523845

פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת ת"א

א. רקע כללי



שכונת נווה שרת הממוקמת צפונית לקריית עתידים, דרומית מזרחית לצהלה, ומזרחית לנווה צהלה. התחלת הפיתוח והבנייה בשכונה הייתה מעברת "יד המעביר" אשר אכלסה בעיקר עולים מצפון אפריקה, אשר עברו להתגורר בשיכונים. בשנות הששים הגיעו עולם ממזרח אירופה ושוכנו אף הם בשיכונים שבנתה המדינה.

ב. בשכונה פעילים המוסדות הבאים:

10 בתי כנסת השכונה עם המספר הרב ביותר של בתי כנסת בת"א

בית הספר היסודי "משה שרת"

קונסרבטוריום

מרכז קהילתי "בית אורן" ע"ש סגן אורן אלכסנדר מושין

קאונטרי נווה שרת כולל בריכה, מגרשי טניס, חדרי כושר ועוד'

מועדון יום לקשיש

מועדון הנוער עוז ע"ש אלכס גתמון לנוער במצוקה

מרפאה אזורית של קופת חולים כללית

תחנה לבריאות המשפחה עירונית

כ - 12 כיתות גן בגנים ציבוריים עירוניים, נעמת, ויצו, אמונה ועוד

מועדונית יום עירונית לילדי משפחות חד הוריות

דיור מוגן לקשישים" בית בלב לשעבר" תל אביב הקטנה

שלשה מרכזי קניות 'שניים קטנים עד 10 חנויות ואחד עם כ20

חנויות

פנימיית נוער ליד קהילת של חסידי גור.

גן קהילתי על הגבעה הקהילתית.

מרכז נוער שכונת מנ"ש

ג. נתונים על תת הרובע ועל השכונה.





שכונת נווה שרת היא אחת השכונות במרקם העירוני של העיר. היא כלולה במרקם הסטטיסטי באזורים סטטיסטיים 225 ו- 226, בתת רובע 22 ברובע 2.
 להלן נתונים סטטיסטיים:

להלן מספר נתונים אשר מקורם בשנתון הסטטיסטי של עיריית תל אביב, כאשר רוב הנתונים נכונים לשנת 2013 והלקם לשנת 2014.



שכונה 24	תת רובע 22	רובע 2	
7,010	16,850	52,320	אוכלוסייה
20.1%	22.3%	22.9%	שיעור בני 0-14
13.5%	13.3%	14.6%	שיעור בני +65
	280	820	לידות חי
	180	520	פטירות
	-120	-300	מאזן הגירה
146	537	2,070	תלמידי גנים
581	1,585	4,902	תלמידי יסודי
199	887	3,201	תלמידי תיכון
2,814	6,209	19,069	יח"ד
100	363	3,660	יחידות עסקים
402	2,081	8,013	שטח קרקע
203,332	738,956	3,194,914	שטח בנוי
50.5%	35.5%	39.9%	צפיפות בניו
179,121	679,255	2,140,565	מזה: מגורים
2,814	6,209	19,069	דירות
63.6	109.4	112.2	שטח דירה ממוצע
2.49	2.71	2.74	מספר נפשות ממוצע לדירה
	424	565	שטח בנין מגורים
	34	186	שטח מבנה אחר



אנו רואים כי שכונת נווה שרת היא שכונה אשר מאפייניה שונים במידה מסוימת ממאפייני הסביבה הקרובה. כך למשל שיעור בני 0-14 נמוך מהשיעור בסביבה, שיעור בני +65 גבוה במקצת מזה שבסביבה.

אנו רואים כי צפיפות הבנייה בנווה שרת גבוהה במקצת מזה שבסביבה; ששטח ממוצע לדירה בנווה שרת קטן משמעותית משטח ממוצע לדירה בסביבה.
 כלומר, על אף הקרבה הפיזית יש שוני בעל משמעות בין השכונה לבין סביבתה הקרובה.

ד. הרקע התכנוני



שכונת נווה שרת בתל אביב היא ההוכחה שמדיניות עירונית ממוקדת של העירייה יכולה לקדם התחדשות עירונית בקנה מידה גדול, ומהר הרבה

zevbar@012.net.il : דואל ; 5672021



יותר מכל יוזמה ממשלתית. שורת פרויקטים שמקדמת העירייה צפויים להגדיל את מספר הדירות בשכונה בשנים הקרובות מ- 2,900 יח"ד כיום ל- 7,500 בעוד 10 שנים, ולשנות מהיסוד את אופייה מבנייני שיכונים למגדלים עם שטחי מסחר נרחבים

עיריית תל אביב, במסגרת תכנית המתאר אשר אושרה זה לא מכבר, יעדה את שכונת נווה שרת לשכונה אשר אמורה לקבל תנופה תכנונית על ידי אימוץ מדיניות המקדמת ומעודדת התחדשות עירונית בקנה מידה גדול יחסית, הן באמצעות אימוץ תמ"א 38 והן באימוץ תכניות פינוי בינוי. המדיניות העירונית התקבלה ברצון אצל רוב התושבים המתגוררים ברובם במבנים ישנים אשר נבנו בעבר בסטנדרט נמוך בהשוואה לסטנדרטים הנהוגים היום בבנייה. מעבר לכך, גם יזמים נרתמו לעניין והחלו ביזום תכניות למימוש המדיניות העירונית.

בשכונת לתכנית המוצעת אישרו רשויות התכנון את תכנית 3463. תכנית זו המשתרעת על פני 41.5 דונם מכוונת לפינוי והריסה של 368 דירות קיימות ב - 21 מבנים ובנייה חדשה של 875 דירות ב - 19 מבנים. התכנית מציעה חלוקת שטחים כדלקמן:

סך שטח התכנית	41.48 דונם	100.0
מגורים	25.20 דונם	60.8
דרכים	8.26 דונם	19.9
שטחים פתוחים	8.02 דונם	19.3



ה. תכנית ההתחדשות

התכנית להתחדשות עירונית בשכונת נווה שרת במתחם אח"י דקר הינה במסגרת מדיניות עירונית התואמת את תכנית המתאר תא/5000 בכל רכיביה המרכזיים.

התכנית מבטיחה שילוב בין צרכים ושרותים עירוניים נוספים כגון מסחר, ושל שימושים ציבוריים כגון גני ילדים, מעונות יום וכדומה. התכנית מבטיחה רצף בינוי המתחבר לפרויקט ההתחדשות העירונית הקיים במתחם "בית אל". מנקודת מפגש זו נפרס מערך מדורג של חללים ציבוריים החל מכיכר עירונית דרך ריאות ירוקות, מבני ציבור שכונתי ועד לאזורי מגורים פרטיים. כמו כן מיישמת התכנית שילוב של מבני מגורים עם מבני ציבור כגון גני ילדים.

התכנית משתרעת על פני 49.8 דונם ומבוססת על פינוי של 451 יח"ד קיימים ב - 22 מבנים ומציעה בנייה חדשה של 1,159 דירות חדשות ב - 13 מבנים.

התכנית כוללת מגרשים המיועדים למבני ציבור ומגרשים פתוחים לציבור, הן ביעוד ציבורי והן במגרשים פרטיים המבטיחים זיקת הנאה לציבור. כמו כן מוצע מערך תנועה וחניה חדש.





שטחים בתכנית קיימת ותכנית מוצעת

מצב מוצע		מצב מאושר		היעוד
100.0	49,754	100.0	49,757	סך הכל
44.3	22,070	58.7	29,211	מגורים
27.0	13,410	24.3	12,094	דרכים
12.1	6,002	5.8	2,882	מבני ציבור
			28	מתקני הנדסה
8.8	4,403	7.9	3,928	שצ"פ
7.8	3,869			שטח פרטי פתוח



א. פרוגרמה לצורכי ציבור

תוספת של 708 דירות, (הריסה של 451 ובנייה חדשה של 1,159) כלומר תוספת של 708 משקי בית מהווה תוספת של 2,124 נפשות בנחה שכל משק בית כולל בממוצע 3 נפשות. כלומר תוספת משמעותית מול המצב הנוכחי – 2.49 נפשות למשק בית. במקביל נניח כי שיעור שנתון נערים הוא 1.5% בהשוואה לפחות מאחוז אחד במצב הקיים. כלומר מדובר ב – 32 נערים בקבוצת הגיל הצעירה.

על בסיס הנחות דמוגרפיות אלה ועל בסיס המדריך שאושר ביום 25/07/2016 מוצגים הצרכים הנובעים מתוספת 708 יח"ד.



הערות	שטח בנוי	קרקע	מוסדות	כיתות	משתתפים	המוסד
ניתן לשילוב	308	0.7	1	2	48	מעון יום
ניתן לשילוב	390	1.5	1	3	96	גני ילדים
מתחת לסף	1,050			7	192	יסודי
מתחת לסף	1,225			7	192	על יסודי
מתחת לסף	100			1	12	חינוך מיוחד
	3,073	2.2	2	20	540	סך חינוך
ניתן לשילוב	500	1.0	2			בתי כנסת
ניתן לשילוב	300					חברה וקהילה
	3,873	3.2	2	20	540	סך הכל מוסדות
		8.5				שצפים סף הבית



הונח כי שיעור התינוקות המשתתפים במעונות הוא 50% לשנתונים 0-2; בבתי הספר ובגני הילדים הונח שיעור השתתפות של 100% להוציא החינוך המיוחד, בו הונח כי שיעור המשתתפים הוא 2% משנתונים 3-21, כלומר 18 שנתונים. השטח לכיתת מעון הוא 0.3 דונם, של כיתת גן 0.5 דונם, של כיתת יסודי 0.4 דונם, של על – יסודי 0.5 דונם ושל כיתת חינוך מיוחד 0.3 דונם.



zevbar@012.net.il ; דואל : 5672021



בגלל המספר הקטן של נערים בשנתון, אין מקום להקצאת קרקע לבתי הספר, אלא יש להניח שילוב הילדים במוסדות בסביבה.
 כמו כן ברור שחלק מהמוסדות ניתנים לשילוב בבנייני המגורים בקומת הקרקע, תוך הבטחת קיום חצר תקנית למוסד (בעיקר כאשר מדובר במעונות ובגני ילדים).
 המענה לצרכים מופיע בהוראות התכנית סעיף 5.

להלן המענה:

התכנית קובעת כי תאי שטח 201 ו- 202 מיועדים למבני ציבור. שטח מגרשים אלה הוא כ- 6 דונם ובנוסף לכך מקצה התכנית שטחים למוסדות ציבור במגרשים 4B ו- 6A בהיקפים המוצגים בלוח שלהלן.
 כמו כן מקצה התכנית כ- 8 דונם שטחים פתוחים מזה 434 דונם ליעוד שטח ציבורי פתוח, ועוד כ- 4 דונם כשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.

מענים לצורכי ציבור

תא שטח	שטח מגרש	זכויות (עיקרי+שרות)	הערות
1A	2,628	780	במבנה מגורים (120 יח"ד) מאפשר מעון + גן ילדים
2A	5,197	1,560	במבנה מגורים (269 יח"ד)
201	5,245	14,161	מגרש מיועד (מאפשר בית ספר יסודי 12 כיתות + מוסדות קהילה
202	752	1,955	מגרש מיועד – מאפשר מוסד קהילתי
סך הכל		18,456	

אנו רואים השטח הבנוי האפשרי, - 18,456 מ"ר נותן מענה מעבר לצרכים הנוצרים (3,873 מ"ר בנוי) כתוצאה מהבנייה של 708 דירות נוספות.
 ההחלטה מה ייבנה בכל תא שטח הוא בידי העירייה.
 באשר לשטחים פתוחים מציגה התכנית שני סוגי מגרשים: מגרשים אשר יפותחו על ידי העירייה ומגרשים פרטיים אשר יבטיחו זיקת הנאה לציבור ויפותחו על ידי יוזמי התכנית.

