

# הכנת תוכנית מפורטת למתחם מבני ציבור בשכונת נווה ארזים



מפגש נציגות תושבים | נובמבר 2020

פתיחה והצגת מטרת המפגש

רקע על התכנית, מטרתה וצוות התכנון

הסבר על שיתוף הציבור בתהליך

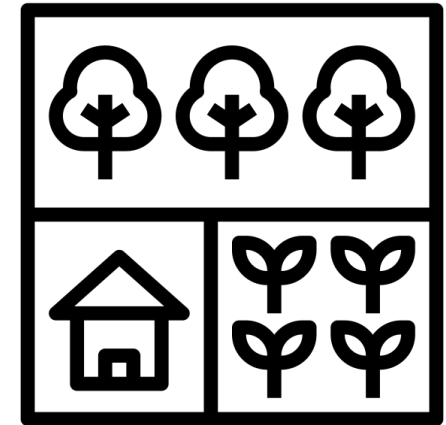
הצגת עקרונות התכנון וניתוח ראשוני למצב הקיים

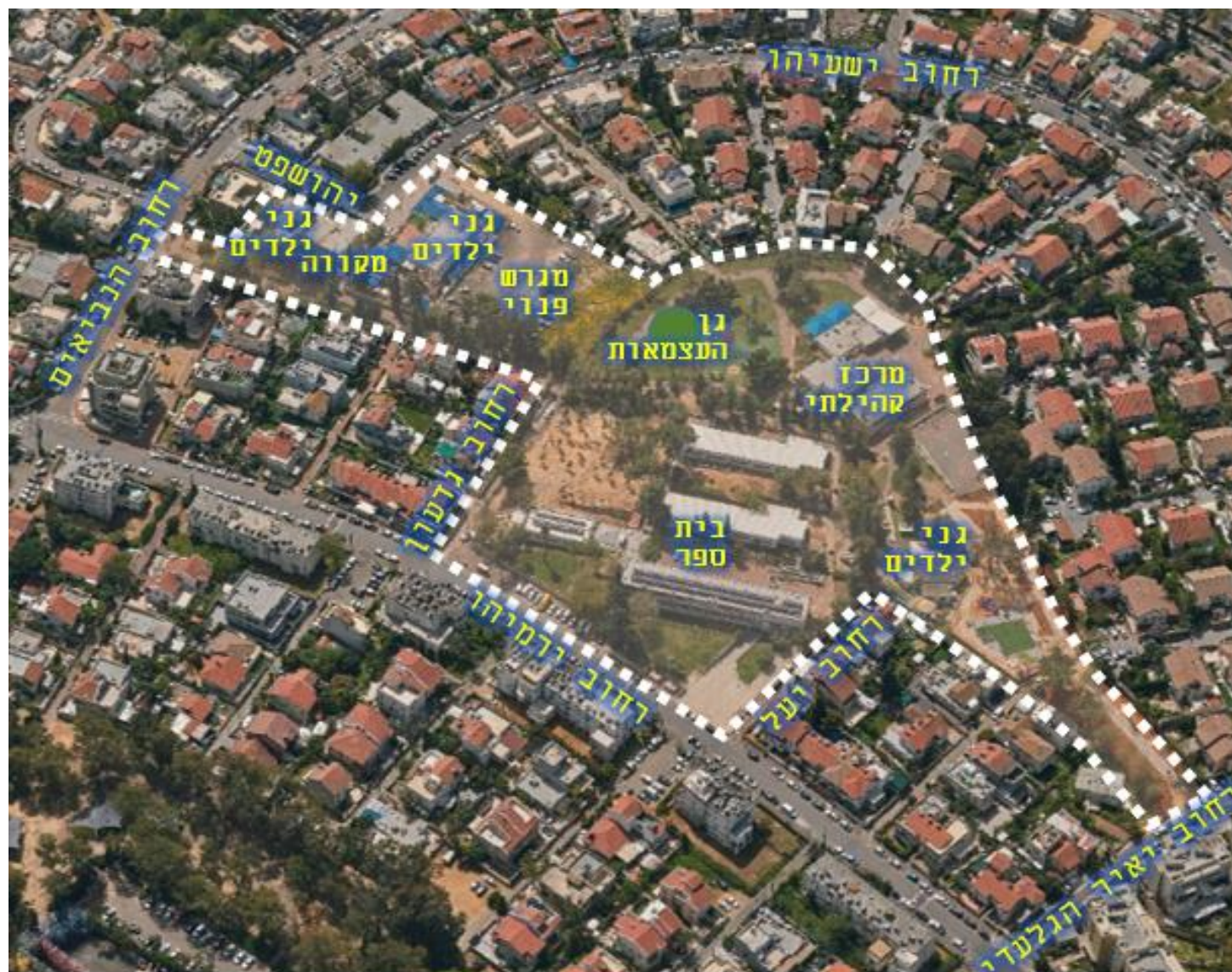
דיון פתוח להצגת התייחסויות המשתתפים



תכנית בעלת תוקף חוקי, שנועדה להסדיר את השימוש בקרקע בשטח מסויים

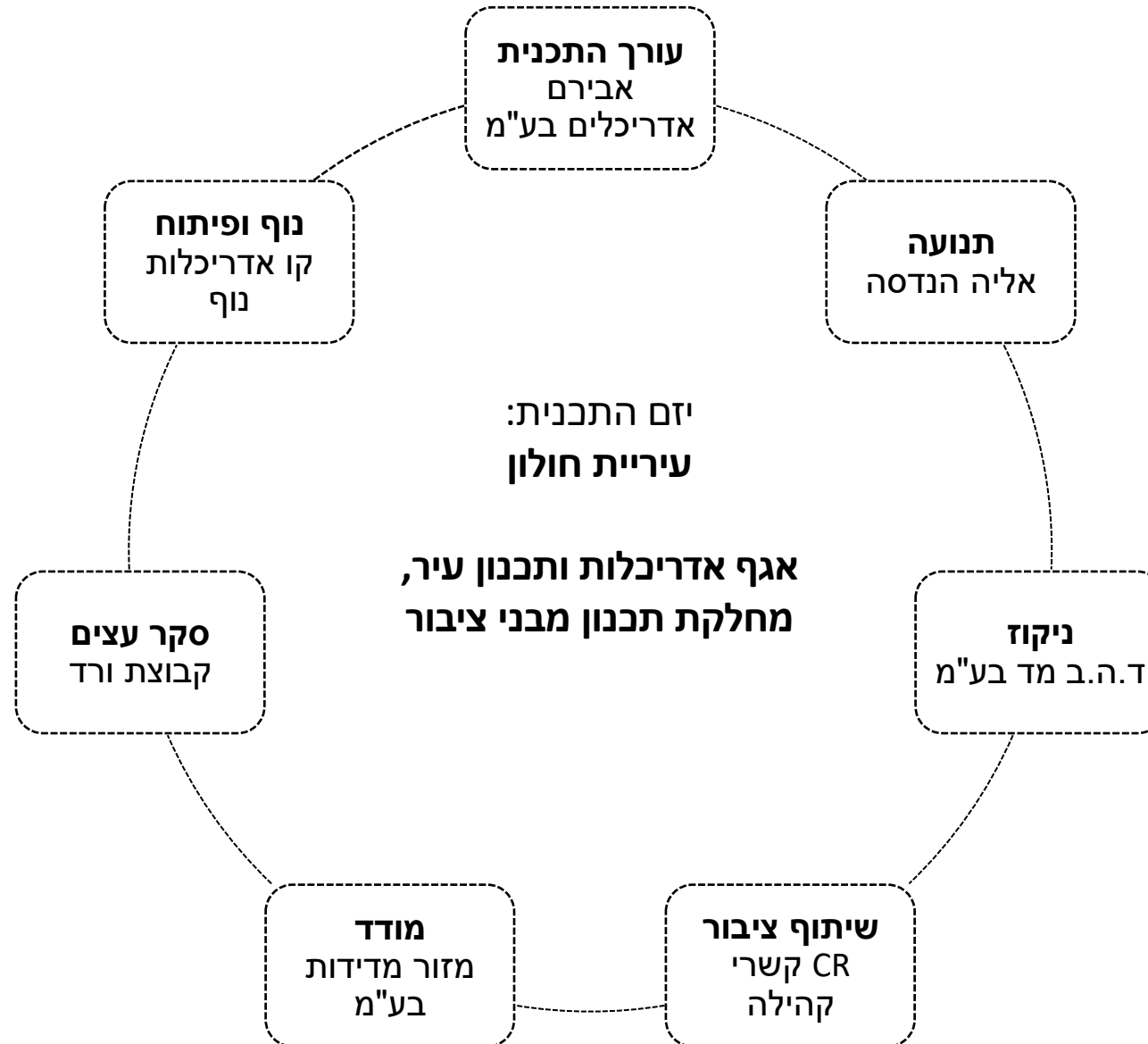
תב"ע קובעת את ייעוד הקרקע, זכויות הבניה, שטחי המגרשים והרבה פעמים גם את מגבלות הבינוי לנושא מספר קומות וקווי בניין





מפגש נציגות תושבים - הכנת תוכנית מפורטת למתחם מבני ציבור בשכונת נווה ארזים







# למה נדרשת תכנית?

1

הגדרת מסגרת **לבינוי עתידי**  
**לצורכי ציבור במתחם**

2

יצירת **שטח ציבורי פתוח**  
**איכותי**

מתן מענה הולם **לצרכי תושבי השכונה והאשכול**

\*האשכול כולל את שכונת נווה ארזים, רסקו ב', קרית שרת, נאות יהודית  
ומפדה אזורי

**חזון  
התכנית**

התחדשות ופיתוח מרחב ציבורי מקיים, בלב שכונת נווה ארזים,  
המשרת אוכלוסיה מגוונת ומשמש כמרכז חינוכי קהילתי וכמקום מפגש חברתי,  
תוך קישורו עם מערכת הצירים הירוקים העירוניים, לעידוד הליכתיות ושימוש  
בתחבורה מקיימת ותוך שמירה על הצביון הייחודי, ערכי הנוף והעצים הוותיקים  
המהווים רכיב משמעותי בזיכרון של המקום.



# נציגות התושבים

נציגות התושבים **תלווה את תהליך** הכנת התוכנית המפורטת ותשמש כוועדת היגוי פנימית ומייצגת לבחינת המענה שהוצע בתכנון לצרכי התושבים ולפיתוח השכונה

חשוב לציין –  
התכנון כפוף להנחיות העירייה בתיאום עם צוות התכנון

## דגשים:

- הנציגות תיפגש אחת למספר חודשים כנגזרת מהתקדמות התכנון
- הנציגים יעודכנו במייל לקראת כל מפגש
- בכל מפגש הנציגים יוכלו לחוות את דעתם על התאמת התכנון לצרכיהם כנציגי השכונה ולהעיר הערות תוך שמירה על תרבות הדיון



# תהליך הכנת התכנית ושיתוף הציבור

אנחנו נמצאים  
כאן



# ניתוח מצב קיים בבסיס לתכנון

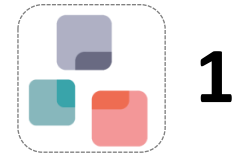
צוות התכנון ביצע ניתוח של המצב הקיים בשכונה, עוד לפני גיבוש התכנית, כדי ללמוד את השטח, האתגרים וההזדמנויות

נבחנו מספר תחומים:

- תנועה ונגישות
- שטחים ירוקים ציבוריים
- גובה הבינוי בשכונה
- שטחים בנויים ועתודות קרקע
- מיקרו אקלים
- תכנית וגדרות
- ייעודי קרקע
- ניקוז
- טופוגרפיה ושיפועים



# מטרות התכנון



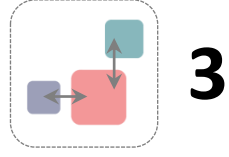
1

**פיתוח המרחב הציבורי**  
כמרכז חינוכי קהילתי  
וכמקום מפגש חברתי בלב  
שכונת נווה ארזים **בשיתוף**  
**התושבים**



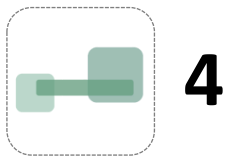
2

**התחדשות הבינוי**  
באמצעות עיבוי והעשרת  
מוסדות הציבור במתחם  
והעצמת השימוש למגוון  
פעילויות, תוך שמירה על תבנית  
הבניה של נווה ארזים



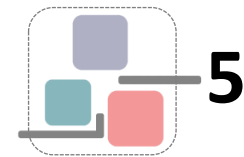
3

**חיזוק הקשר**  
**והרחבת הממשק עם**  
**הסביבה הקרובה:** הרחובות  
שהסובבים הפארק הלינארי,  
מתע"ן ומוקדים לאורכה



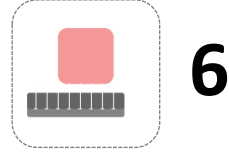
4

**שמירה על רצף**  
**השטחים הפתוחים** במתחם  
בפרט ובהקשר העירוני בכלל



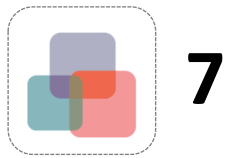
5

**הנגשת מוסדות הציבור**  
**לנתיבי תנועה**  
תוך שילוב מיטבי בין תח"צ, תנועת  
אופניים וה"ר ומתן עדיפות לאמצעים  
אלו ע"פ רכב פרטי



6

**בחינת פתרונות בנושא חניה**  
למוסדות הציבור בהתאם  
להתחייבות העיריה



7

**תכנון מקיים**  
המשלב בין היבטים  
סביבתיים, חברתיים  
וכלכליים



# קישוריות של המתחם

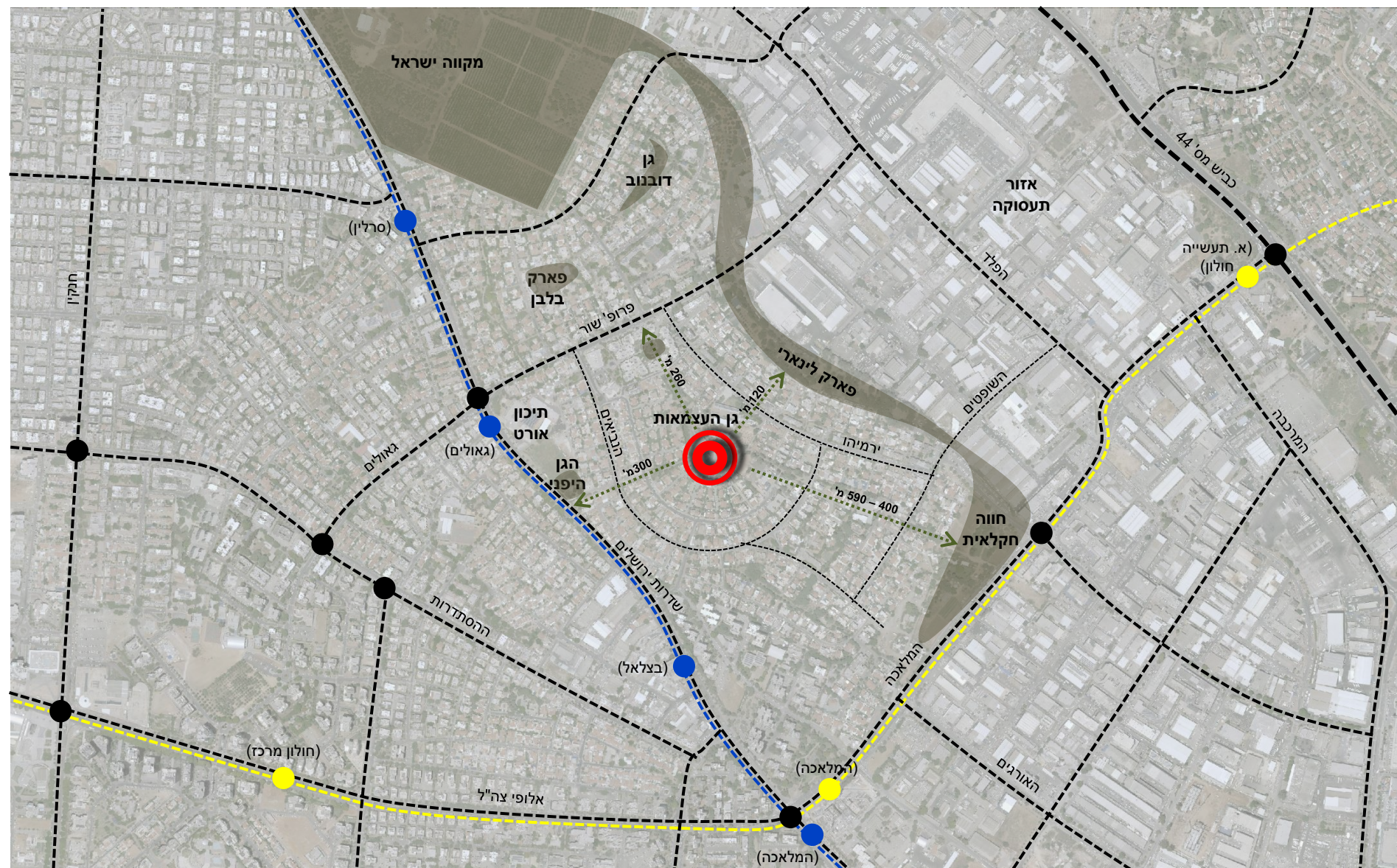
תוואי קו מטרו M3 (תת"ל 103) ———

תחנות קו מטרו M3 (תת"ל 103) ●

תוואי רכבת קלה במטרופולין ת"א  
"הקו הירוק" מקטע דרומי (תת"ל 71א) ———

תחנות רכבת קלה במטרופולין ת"א  
"הקו הירוק" מקטע דרומי (תת"ל 71א) ●

מוקדים עירוניים ע"פ תכנית מתאר 2040 ●



מפגש נציגות תושבים - הכנת תוכנית מפורטת למתחם מבני ציבור בשכונת נווה ארזים

גובה המבנים ברוב סביבת התכנית הינו 1-2 קומות.  
מעבר לרחוב ירמיהו קיימים מבנים בני 3-4 קומות.

מבנים - לפי מס' קומות

1-2

3-4

5-6

7-10

11+

מבני ציבור ומסחר



# ייעודי הקרקע וגדרות



המתחם מרובה בגדרות המפרידים בין המוסדות השונים ובין השימושים השונים.  
ניתן לראות כי לרוב, אין התאמה בין מיקום הגדר המקיפה את המבנה לבין ייעוד  
הקרקע המאושר.

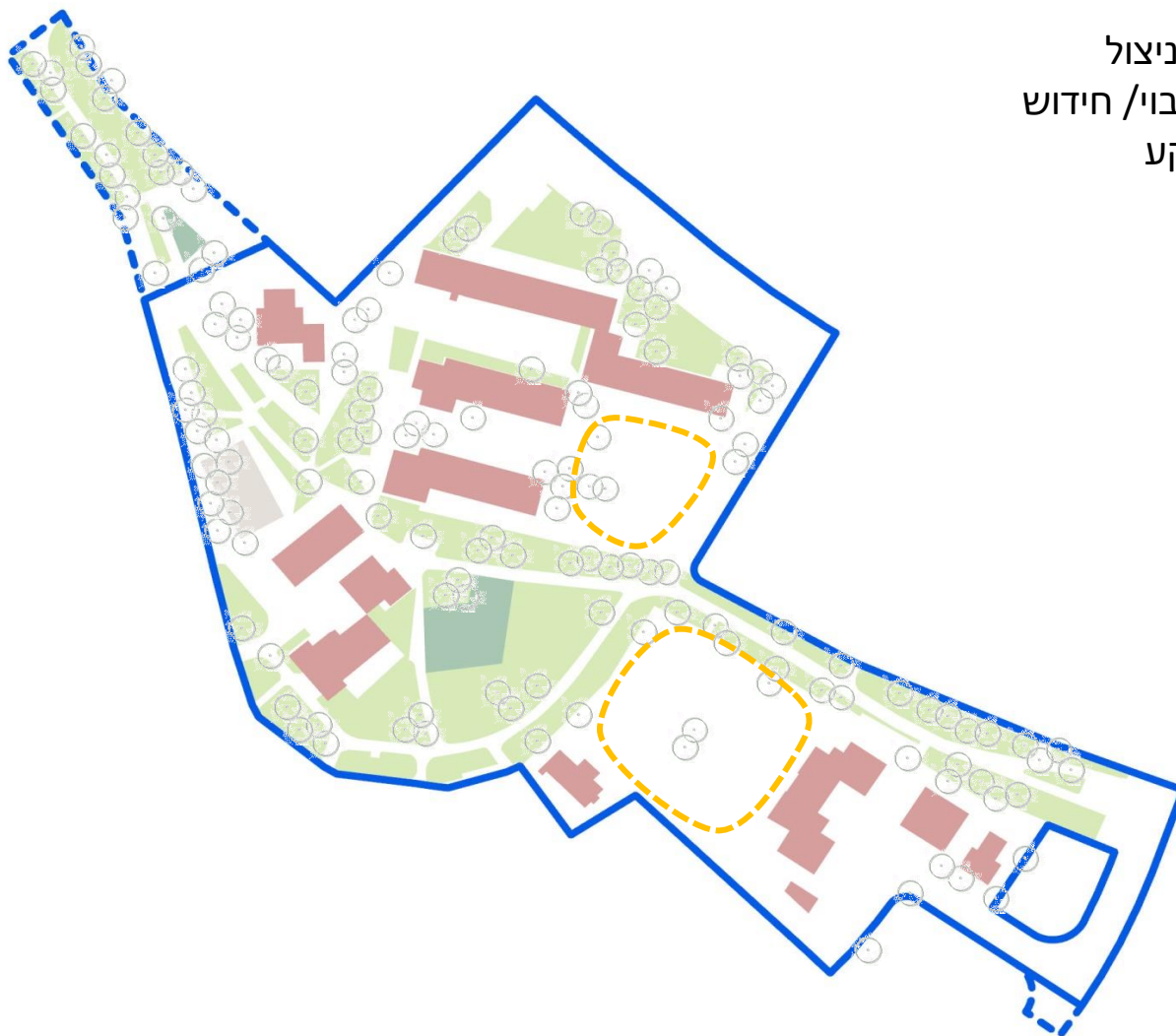


- גדרות —
- שטח למבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- שטח ספורט בתחום שטח לבנייני ציבור
- דרך
- חניה ציבורית

מפגש נציגות תושבים - הכנת תוכנית מפורטת למתחם מבני ציבור בשכונת נווה ארזים

# תכנית ועתודת קרקע

מבדיקת מרכיבי התכנית התגלה כי תכנית המבנים נמוכה וניצול הקרקע בפריסת הבינוי חסר ולפיכך, ראשית יש לבחון את עיבוי/ חידוש ויעול הבינוי ולאחר מכן יש לבחון בניה חדשה בעתודות הקרקע המצומצמות שאותרו.

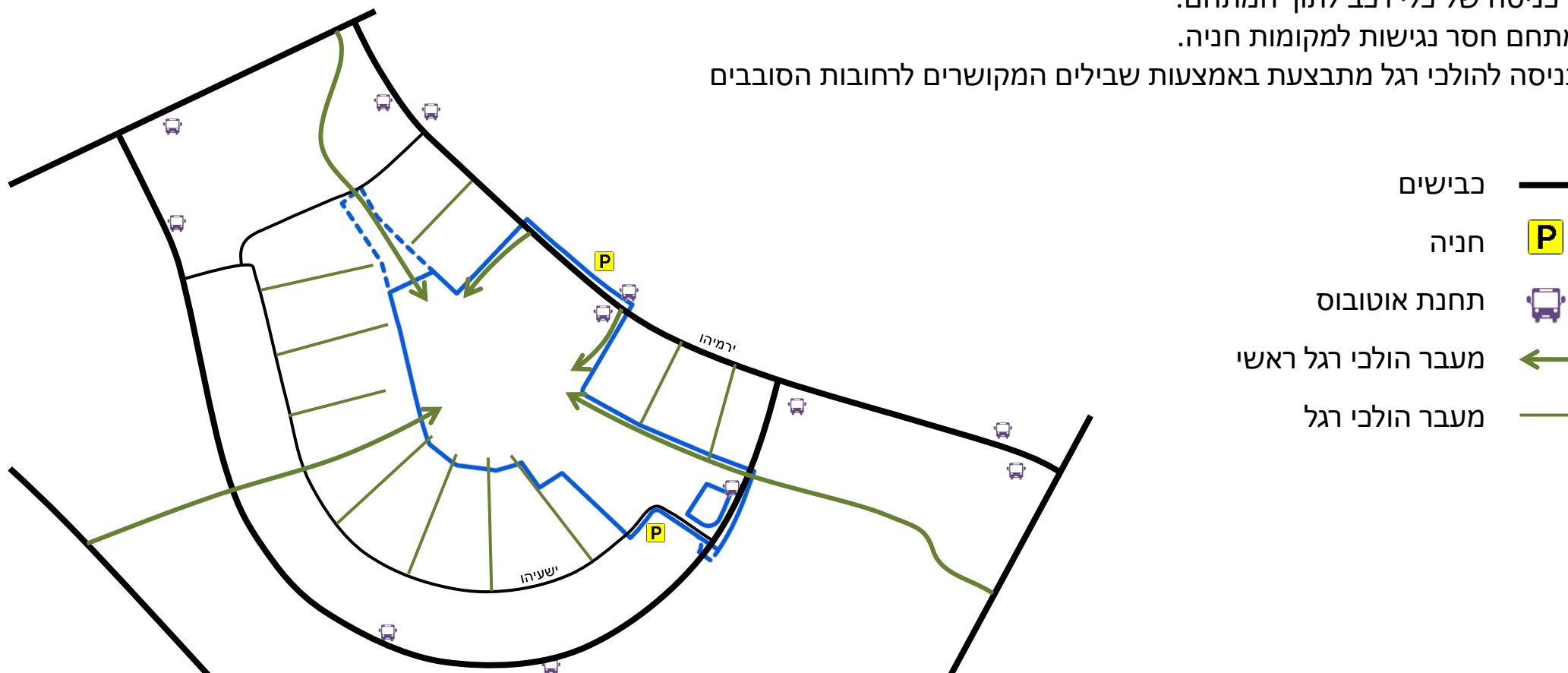


| סוג התכנית הקיימת            | אחוז |
|------------------------------|------|
| מבנים – מתוך כלל התכנית      | 11%  |
| מבנים – מתוך שב"צ ושטח ספורט | 18%  |
| גיבון/צמחיה ומתקנים          | 28%  |

|                   |   |
|-------------------|---|
| מבנים             | ■ |
| דשא/ גיבון        | ■ |
| מגרש ספורט        | ■ |
| סינטי             | ■ |
| עצים              | ○ |
| עתודת קרקע לבחינה | ⬡ |

# דרכי גישה וחניה

הגישה לכלי רכב למתחם נעצרת בדפנות לאורך רחוב ירמיהו ורחוב ישעיהו.  
אין כניסה של כלי רכב לתוך המתחם.  
המתחם חסר נגישות למקומות חניה.  
הכניסה להולכי רגל מתבצעת באמצעות שבילים המקושרים לרחובות הסובבים



# שטחים ירוקים ציבוריים והקשרים שכונתיים





# סיכום ניתוח המצב הקיים-

## אתגרים

1. פיתוח לעומת שימור צביון המקום
2. עיבוי הבינוי לעומת שמירה על תכנית בינוי נמוכה ועל רצף החללים הפתוחים

## הזדמנויות

1. **יצירת מקום מפגש קהילתי**  
שכונתי היוצר זהות מקומית ומשפיע על איכות המגורים הסובבים
2. **ניצול יעיל של הקרקע וגמישות בשימושים**  
כמענה לצרכי הציבור המשתנים לאורך זמן
3. הפניית **כניסות המבנים** ללב המתחם, **ביטול גדרות** ומכשולים, תכנון **שבילים נגישים** וקישור לתח"צ
4. **חיבור המתחם אל מפלס הרחוב**  
ומעבר ישיר בין המרחבים הציבוריים
5. **ניצול נתונים אקלימיים** ליצירת מרחב בעל נוחות תרמית ויעילות אנרגטית
6. **ניצול תנאי הטופוגרפיה** לכניסת רכבים ולחניות בתת הקרקע

## חולשות

1. חוסר גמישות בשימוש במבנים
2. בינוי ברובו בן קומה אחת – פריסה וניצול לא יעיל של משאב הקרקע
3. הפניית גב המבנים אל לב הגן וריבוי גדרות
4. חשיפה לשמש בקיץ ולרוחות לא רצויות בחורף
5. ניתוק והפרדה בין המתחם לבין רחוב ירמיהו
6. חסרה נגישות לחניות ולרכב חירום

## חוזקות

1. מיקום בלב השכונה וברום הגבעה – קרבה ונגישות מידית של התושבים
2. מבנה קמפוס התואם את תבנית הבינוי בסביבה
3. קרבה לצירים ראשיים, לתח"צ, ולשטחים פתוחים סמוכים
4. עצים ותיקים מרשימים המעידים על ההיסטוריה של המקום



## נשמח לשמוע מכם -

- מה חסר לך במתחם?
- למה כדאי שצוות המתכננים יתייחס בתכנון?
- איך אתה רואה את המקום של הולכי הרגל לעומת כלי הרכב?
- האם מוסדות הציבור שבמתחם עונים על הצרכים שלך ושל משפחתך?
- האם השטחים הירוקים הפתוחים במתחם נותנים מענה לצרכים שלך?

