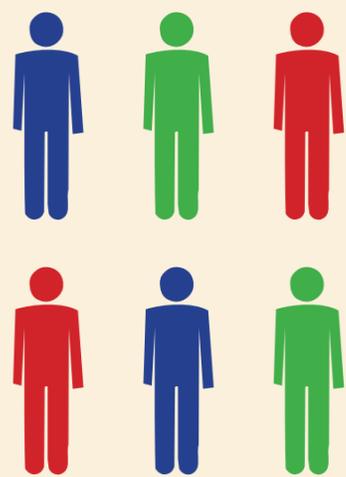


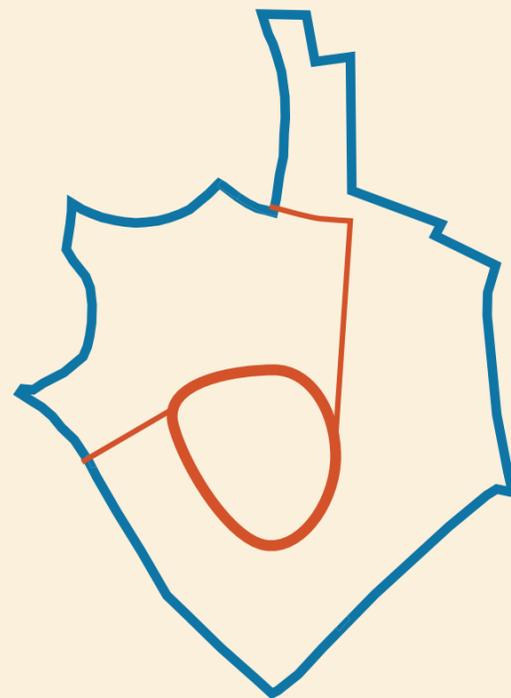
# פרק ח

## הבחנות ומסקנות

פרק זה מציג את ההבחנות שעלו מעיבוד נתוני המחקר, את עקרונות התכנון שגובשו מניתוח ההבחנות, ואת המאפיינים שנבחרו להרכיב את התכנון המוצע להתחדשות שכונת נווה-שרת.



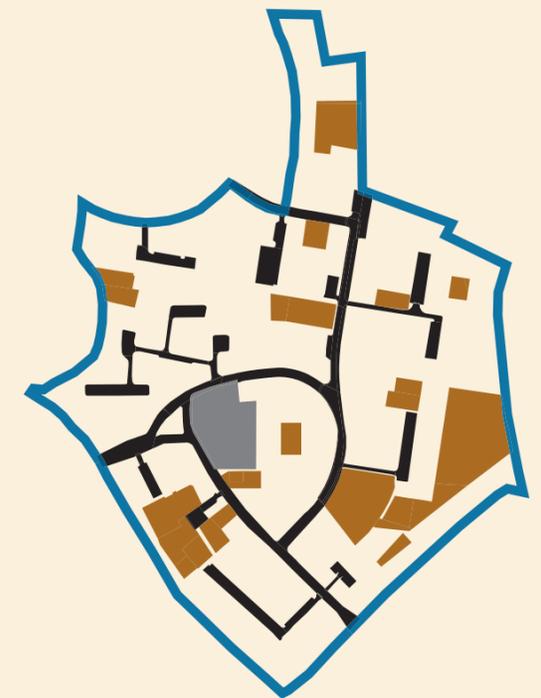
אוכלוסיה וקהילה



מערכת התנועה



שטחים פתוחים ציבוריים



שטחים למבני ציבור

## הבחנות המחקר - הבחנות אזוריות

1960

### א. קרבה לאזורי תעסוקה -

אופי המסחר בנווה שרת דומה לזה שבשכונות הרובע, וברובן מרכז מסחרי יחיד, אולם לרב מגוון יותר בשירותיו. השכונה סמוכה לאזורי התעסוקה ברמת החייל ועתידיים, המאופיינים במבני מסחר ותעסוקה בקנה מידה גדול, ומשמשת כשכונת מגורים עבור חלק מעובדי האזור.

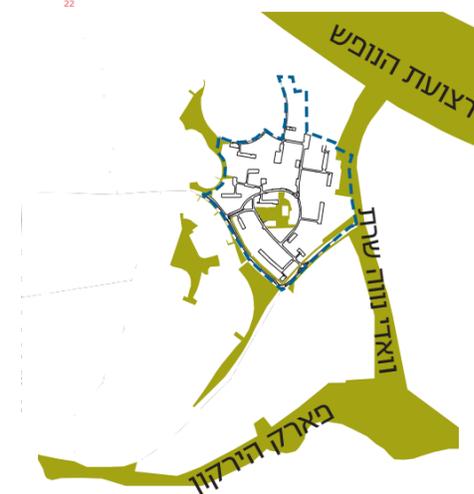
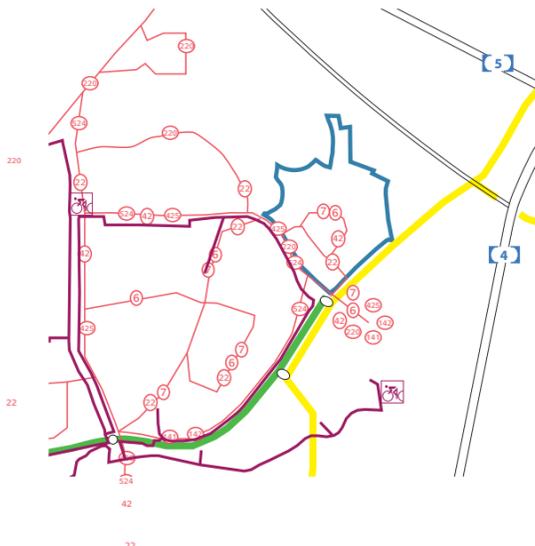
### ב. נגישות תחבורתית-

השכונה קרובה לצירי תנועה ראשיים. מימוש תכניות התחבורה, אשר יחברו את ראול וולנברג לצומת מורשה, ומשם לכביש גהה, יהפכו את השכונה לנגישה ומקושרת עבור כלי רכב. השכונה מרושתת כיום בתחבורה ציבורית, ועם מימוש תוכניות הסעת ההמונים המתוכננות (הקו הירוק והצהוב של הרכבת הקלה) תהווה מרכז תחבורתי ברובע.

### ג. קרבה לפארקים -

השכונה צמודה למוקדי טבע עירוני מרכזיים בעיר: וואדי נווה שרת, פארק הירקון ובעתיד רצועת הנופש של רמה"ש. ביחס לרובע, השכונה מרובה בשטחי ציבור פתוחים, ויתרה מכך, אחד השצ"פים הגדול בשכונת צהלה, גן מודעי, גובל בשכונה.

1980



2020

### ד. פוטנציאל למרכזיות -

שכונת נווה שרת, אשר החלה את התפתחותה כמעברת קצה מנותקת ומבודדת, הופכת להיות מרכז פיזי של שכונות הנבנות ומתפתחות סביבה. בעוד מרבית השכונות הסמוכות הן הומגניות בעלות שימוש יחיד (מגורים / תעסוקה), מתגלה פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי באמצעות עירוב שימושים שונים.

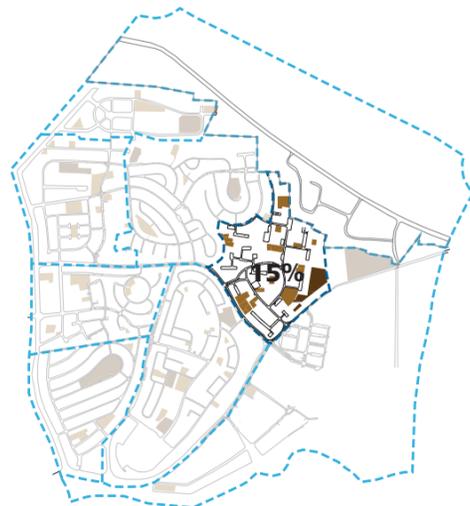
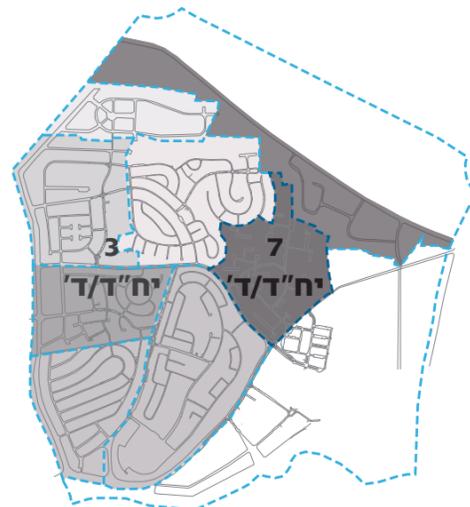
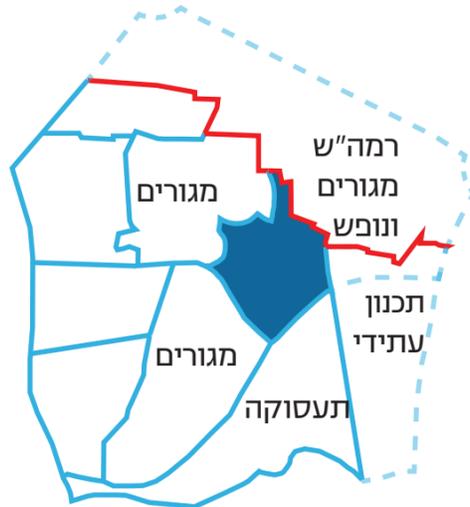
### ה. צפיפות מגורים -

בהתייחס לצפיפות המגורים בשכונה, ברור כי נווה שרת אינה שכונה פרברית כמו שכונתיה ברובע, אך גם אינה עירונית כמו שכונות מרכז העיר. צפיפות המגורים בשכונה גדולה בהרבה מהצפיפות המקובלת ברובע 2, אך בהשוואה למרכז העיר (רובע 3) ניתן להכפיל את יחידות הדיור בנווה שרת.

### ו. ריכוז שב"צ עירוני -

כ- 15% משטח השכונה מוקדש למגרשים למבני ציבור (ביחס ל-5% בממוצע ביתר השכונות ברובע). חלק ממבני הציבור רובעיים ואף כלל עירוניים, ומשמשים את תושבי השכונות הסמוכות.

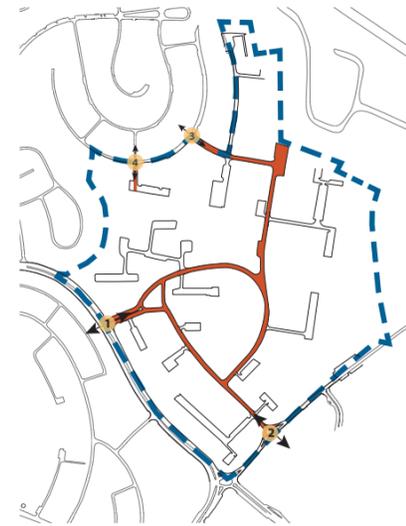
2025



## הבחנות המחקר - הבחנות פנים שכונתיות

### א. שכונת בלון סגורה -

תכנון מערכת התנועה השכונתית נבע מתפיסת השכונה כשכונת קצה, "שכונת שינה". כתוצאה מאופי מערכת התנועה הפנימית, השכונה כיום מנותקת מהדרכים ההיקפיות, וקיימות רק 3 כניסות/ יציאות משמעותיות.



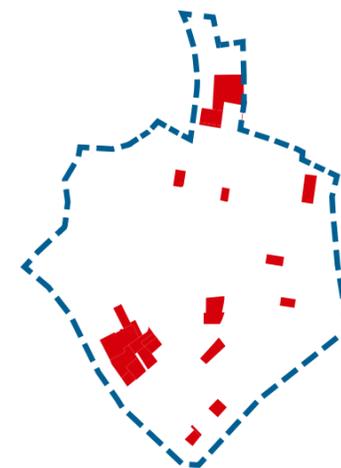
### ב. שלד ירוק לא רציף -

השכונה מרובה שטחים פתוחים ציבוריים, אך אלו אינם המשכיים, אינם מייצרים רצף ירוק ואינם מחברים בין מוקדי הטבע העיקריים.



### ג. חלקות פנויות -

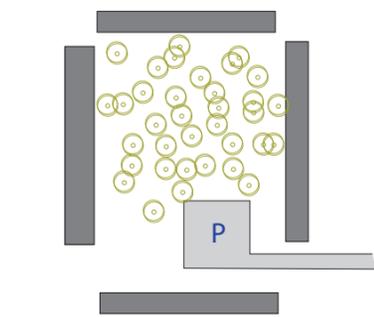
סך כל החלקות הפנויות בשכונה, כ-30 ד' ביעודי קרקע שונים, מאפשרים התחדשות באמצעות מנגנונים של בינוי-פינוי-בינוי. מנגנונים אלו יסייעו בשמירת האוכלוסיה הקיימת בשכונה גם בזמן פינוי המבנים.



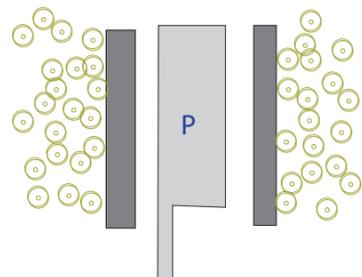
### ד. תכנון מתחמי -

השכונה תוכננה כמתחמי מגורים התוחמים מרחבים ירוקים. הפער התמידי בין התכנון לצרכים משתנים הוביל לכך שבפועל מגרשי החניה גדלו על חשבון השטחים הירוקים. ישנה חשיבות בשמירה על האופי המתחמי ככלי לחיזוק החיים הקהילתיים.

מתחמים בשכונה



מתוכנן



בפועל

P

מתוכנן

### ה. קהילה הטרוגנית -

בניגוד לדימוי הקיים, השכונה כיום מאופיינת באוכלוסייה מגוונת והטרוגנית. קיים רצון אמיתי מצד התושבים בחיזוק המערך הקהילתי בכלים להתחדשות אשר יאפשרו לתושביה להשאר בשכונה.





מתוך הבחנות המחקר והחזון העתידי לשכונה, נגזרו עקרונות לתכנון חלופות התחדשות השכונה: תבעות מקומיות הגדרת מתחמים לתכנון

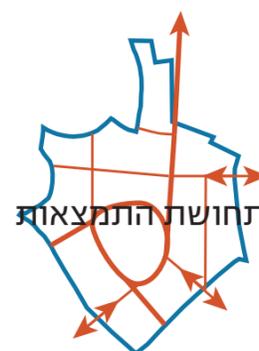
## 1. גמישות תכנונית, הגדרת מתחמי תכנון -

מסמך המדיניות קובע מתחמים לתכנון. מתחמים אלו הינם תוצר של מיפוי המתחמים הקיימים, בשילוב עם בדיקות ייתכנות, פי שיוצגו בהמשך, במטרה לאפשר לכל מבנה בשכונה התחדשות מלאה. המדיניות לא מציגה תכניות בינוי קבועה אלא סל חוקים ועקרונות לכל מתחם בהתאם למיקומו הפיזי ולתפקידו וחשיבותו בהתחדשות השכונה כולה.



## 2. שכונה עירונית מקושרת -

כיום השכונה מתפקדת כשכונה מנותקת מהסביבה ומערך הדרכים בה הינו פנימי וסגור המחובר ב-3 נקודות בלבד. פיתוח מערך התנועה וחיבור השכונה לסביבתה, אם ע"י רחובות וכבישים ממונעים או באמצעות מערכת הולכה חצי-ממונעת.



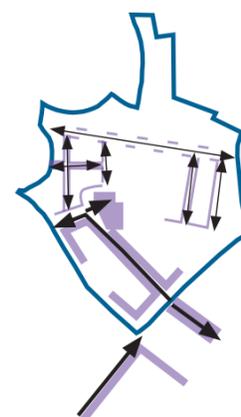
## 3. שלד ירוק רציף וקיימות סביבתית -

חיבור אוסף השטחים הפתוחים לכדי שלד ירוק רציף והמשכי, המקשר בין מוקדי טבע סביבתיים. הגדרת תוואי השלד ע"י פרמטרים אקולוגיים של שמש, מים, נגך, רוח, שמש והליכה.



## 4. מסחר ועסקים קטנים, ובינוי מלווה רחוב -

הגדרת המרחב הציבורי נעשית בעיקר באמצעות הבינוי הפרטי, ולכן החשיבות בבינוי מלווה רחוב ככלי ליצירת מרחב עירוני פעיל. הסמיכות של השכונה למוקדי תעסוקה גדולים מאפשרת יצירת מסחר ותעסוקה אלטרנטיביים, סטודיואים, משרדים קטנים וכו'. המדיניות מגדירה רחובות ראשיים, הממשיכים את מוקדי התעסוקה, בהם חשיבות גדולה לקומת קרקע פעילה, אך מאפשרת בכלל השכונה עסקים בקומת הקרקע.



## 5. דגש על בינוי - פינני - בינוי -

שימוש בחלקות פנויות בשכונה ככלי לקידום מנגנון של בינוי - פינני - בינוי. מטרת עקרון זה לאפשר לתושבי השכונה להשאר ולגור בה, לשמור על הקהילה השכונתית גם בזמן הבינוי והפינוי.



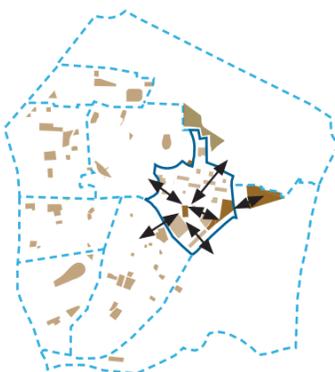
## 6. עירוב שימושים -

השכונה מבוססת על שימושי קרקע שונים. הפרדה מוחלטת בין הרכב, מגורים, מסחר, ושטחים ציבוריים. הפרדה זו גורעת מחיי המרחב הציבורי ויוצרת תופעות חברתיות לא רצויות. עקרון עירוב השימושים יתרום להפיכת המרחב הציבורי למעניין, דמוקרטי ובטוח לתושבים.



## 7. מבני ציבור כמוקד משיכה לרובע -

השכונה, במצבה הנוכחי, משמשת כמוקד ציבורי ושכונות נוספות ברובע נשענות על מבני הציבור הקיימים בה, כגון, מרפאה, ב"ס, קאנטרי קלאב, קונסרבטוריון וכו'. תוספת של מבני ציבור רובעיים והגברת הנגישות של אלו הקיימים ככלי למשיכת אוכלוסיה לשכונה, וזו במטרה לחזק עסקים ומרחבים ציבוריים ובכך גם את תחושת הבטחון בשכונה.



## 8. שמירה על אוכלוסיה הטרוגנית -

האוכלוסיה הקיימת מעוניינת להשאר בשכונה. יש למצוא מנגנונים, תכנוניים וכלכליים, שיאפשרו גם לאוכלוסיה חלשה וחסרת אמצעים להשאר ולגור בשכונה. (דירה/יחידה מסחרית מממנת, אפשרות לפיצול דירות וכו')



## יישום עקרונות התכנון בשכונה

### קישור מוקדי טבע

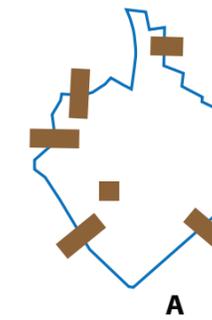
קישור וואדי נווה שרת במזרח לגן מודעי במערב, דרך רחוב אלמגור. יצירת רחוב בעל אופי ציבורי פעיל וזיקת פנאי וטבע.



### קישור השכונה לשכונות הגובלות,

#### ע"י מבני הציבור

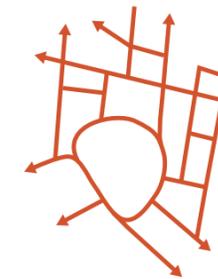
מבני הציבור הרובעיים/עירוניים, ככלי המקשר בין השכונות, ימוקמו בגבולות השכונה.



### רחובות עירוניים, העצמת הפעילות

#### העירונית בשכונה

חיבור הרחובות הקיימים לכדי רשת רחובות עירוניים, באמצעות אופי הבינוי ועידוד של עסקים קטנים בקומת הקרקע.



### חיזוק המסחר בלב השכונה

יצירת רחוב עירוני ראשי, בזיקה מסחרית, הממשיך את מרכזי התעסוקה ממזרח, ומציע מסחר בקנה מידה שכונתי, מושך אוכלוסיה לשכונה, ותומך ומעצים את המרכז המסחרי הקיים.



### שלד ירוק, פנימי והמשכי

מערכת של שצ"פים פנימיים, המתחברים לכדי שלד ירוק, ומספקים מקומות מפגש לתושבי השכונה.

