

מסמך מדיניות תכנונית – נוה אביבים

שיתוף ציבור

יולי 2026



19:00-19:15 התכנסות

19:15-19:45 דברי פתיחה והסבר על תהליך העבודה

מסגרת מסמך המדיניות

תהליך השתתפות הציבור

אפיון ראשוני ותהליך התכנון

הילה ירושלמי ודוד רוטר הולץ | אגף תכנון עיר

אלה קמאי וטלי גל | STREETLIGHT – יועצים חברתיים

גיא בלטר | בלטר אדריכלים

חוי ליבנה | 1:1 אדריכלות נוף ועיצוב אורבני

אלון סיגלר | LAST MILE – תכנון ערים ותחבורה

מענה על שאלות ושיח משותף בנוגע לתהליך

21:50-19:15 קבוצות דיון לפי נושאים

למה התכנסנו היום?

- **לעדכן אתכם** על תחילת תהליך הכנת מסמך המדיניות לשכונת נווה אביבים.
- **להסביר** מהו מסמך מדיניות, למה הוא נועד ואיך הוא ישפיע על עתיד השכונה.
- **לשמוע אתכם** – להכיר את הצרכים, הרעיונות והעמדות שלכם בנושאים השונים.
- **לאפשר לכם להשפיע** על התהליך כבר בשלביו הראשונים.
- **לעודד את השתתפותכם** גם בהמשך תהליך הכנת מסמך המדיניות.

מחלקת תכנון צפון, אגף תכנון עיר, מינהל הנדסה	רבקה פרחי, הילה ירושלמי, דוד רוטר הולץ	תכנון עיר
בלטר אדריכלים	גיא בלטר, מיכל סולומון	אדריכל ועורך ראשי
1:1 אדריכלות נוף ועיצוב עירוני	חוי ליבנה, נעה נוימן	אדריכלות נוף
LAST MILE – תכנון ערים ותחבורה	אלון סיגלר	תכנון תחבורה
STREET LIGHT	אלה קמאי, טלי גל	ייעוץ חברתי
אגף אדריכל העיר, מינהל הנדסה	לילה מועלם	מרחב ציבורי
ליאב שלם – אדריכלות נוף אקולוגית	ליאב שלם	ייעוץ אקולוגי
היח' לתכנון אסטרטגי, מינהל הנדסה	תמי כורם, שחר שרפ, תמנע חורגיס-גולן	תכנון אסטרטגי
מחלקת שימור, מינהל הנדסה	הדס נבו-גולדברשט	שימור
אגף התנועה, מינהל בינוי ותשתית	מורין דוידזון	תכנון תנועה ארוך טווח
אגף צפון, מינהל קהילה, תרבות וספורט	רוני אבני, קרן גוטליב	ניהול קשרי קהילה

מהו מסמך מדיניות?

תכנית מתאר כוללנית לעיר
(תא/ 5000)



מסמך מדיניות
(לשכונה, לציר או לנושא)



תכניות בניין עיר מפורטות
(תב"ע)



היתר בניה לבניין בודד

- לא חובה שיהיה מסמך מדיניות
- המסמך הוא מנחה – לא מחייב

מונחון

תכנית: מסמך סטטוטורי (עם תוקף של חוק) החל על שטח קרקע מסוים וקובע הוראות לגבי פיתוח הקרקע.

היררכיה תכנונית



היתר
בניה



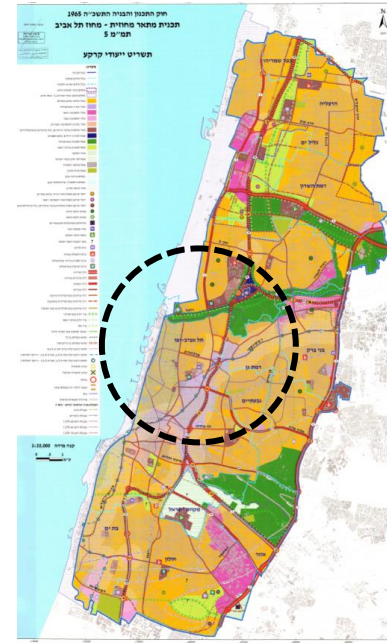
תכנית
מפורטת



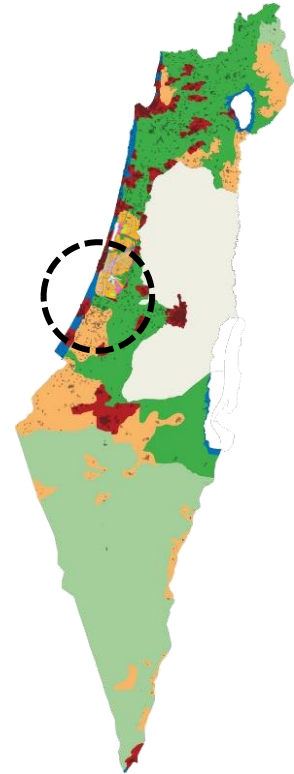
מדיניות
אזורית



תכנית
מתאר
מקומית



תכנית
מתאר
מחוזית



תכנית
מתאר
ארצית

סקר מצב
קיים

חלופות
תכנון

גיבוש חלופה
נבחרת

הצגה
לפורום
מה"ע

הצגה
לוועדה
המקומית

1

2

3

4

5

אנחנו כאן

סקר מצב
קיים

חלופות
תכנון

גיבוש חלופה
נבחרת

הצגה
לפורום
מה"ע

הצגה
לוועדה
המקומית

1

2

3

4

5

פירוט המסגרת התכנונית הכוללת למדיניות

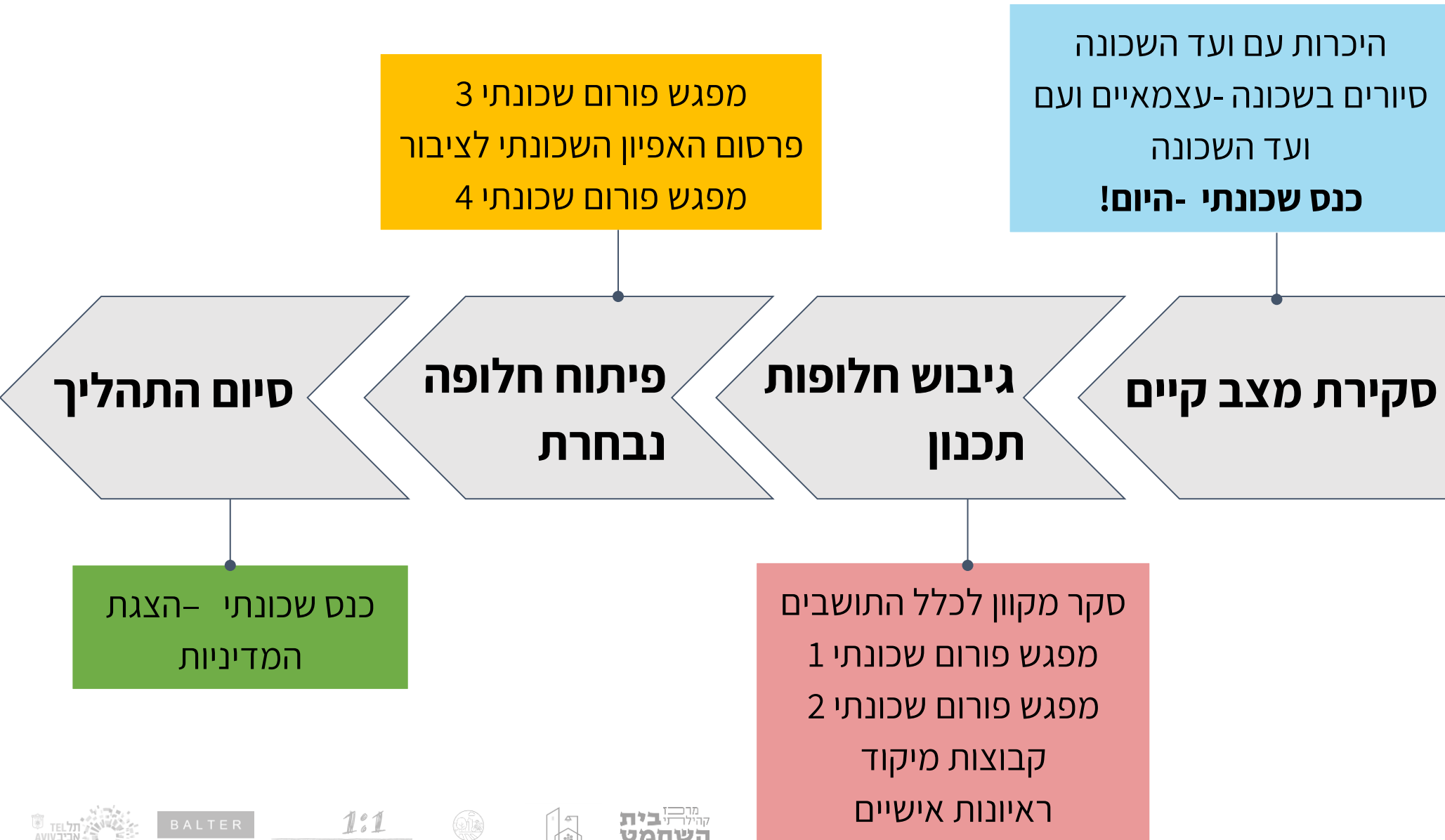
לא במסגרת מסמך המדיניות

- לא סטטוטורי
- לא קובע זכויות בניה
- לא ניתן להוציא מכוחו היתרי בניה
- לא משנה גבולות חלקות
- לא משנה ייעודי קרקע
- לא עוצרת הליכי תכנון קיימים

במסגרת מסמך המדיניות

- זיהוי אתגרים והזדמנויות
- כיווני פיתוח לשכונה
- הגדרת עקרונות פיתוח לפי אזורים בשכונה
- השתלבות השכונה במרחב העירוני הסובב
- עקרונות תכנוניים להכנת תכניות
- פרוגרמה ראשונית לצורכי ציבור

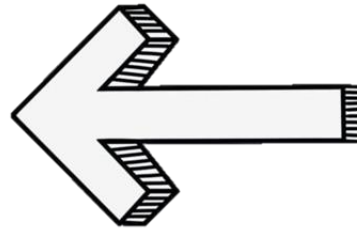
תהליך היוועצות עם הציבור



מה אנחנו עושים עם המידע?

ייעוץ מקצועי לצוות התכנון בתחום החברתי

ייעוץ שוטף לצוות
וליועצים השונים
להטמעת מחשבה,
שיקולים והיבטים
חברתיים וקהילתיים
בתכנית המדיניות



תסקיר שכונתי חברתי – מה זה?

בהכנה. טיוטה תעלה בהמשך
לאתר העירוני

תסקיר חברתי

נוה אביבים
תל אביב יפו

יולי 2026

צוות יועצים חברתיים: אלה קמאי וטלי גל

ניהול וכתיבה: אלה קמאי

ליווי מקצועי: נועה אפיק ריבוש



פורום היועצות שכונתי

- יורכב מתושבים ומתושבות בעלי ראייה רחבה של השכונה, המייצגים את מגוון האוכלוסיות בשכונה.
- צפוי להיפגש כ-4 פעמים במהלך התהליך*.

• מטרות

- יצירת ערוץ היועצות של המתכננים עם תושבי השכונה
- העמקה של תהליך התכנון
- הטמעת הידע ונקודת המבט המקומיים בתהליך התכנוני

*** ההשתתפות בפורום מותנית במחויבות לנוכחות בכל המפגשים**

רובע	1
תת רובע	12
שטח	778 דונם
כמות תושבים	כ- 12,510 תושבים
צפיפות	16 נפש לדונם
גבולות	קק"ל / חיים לבנון / אינשטיין / נמיר



תצלום אוויר 1965



שד' קק"ל

דרך נמיר

סאגור

איינשטיין

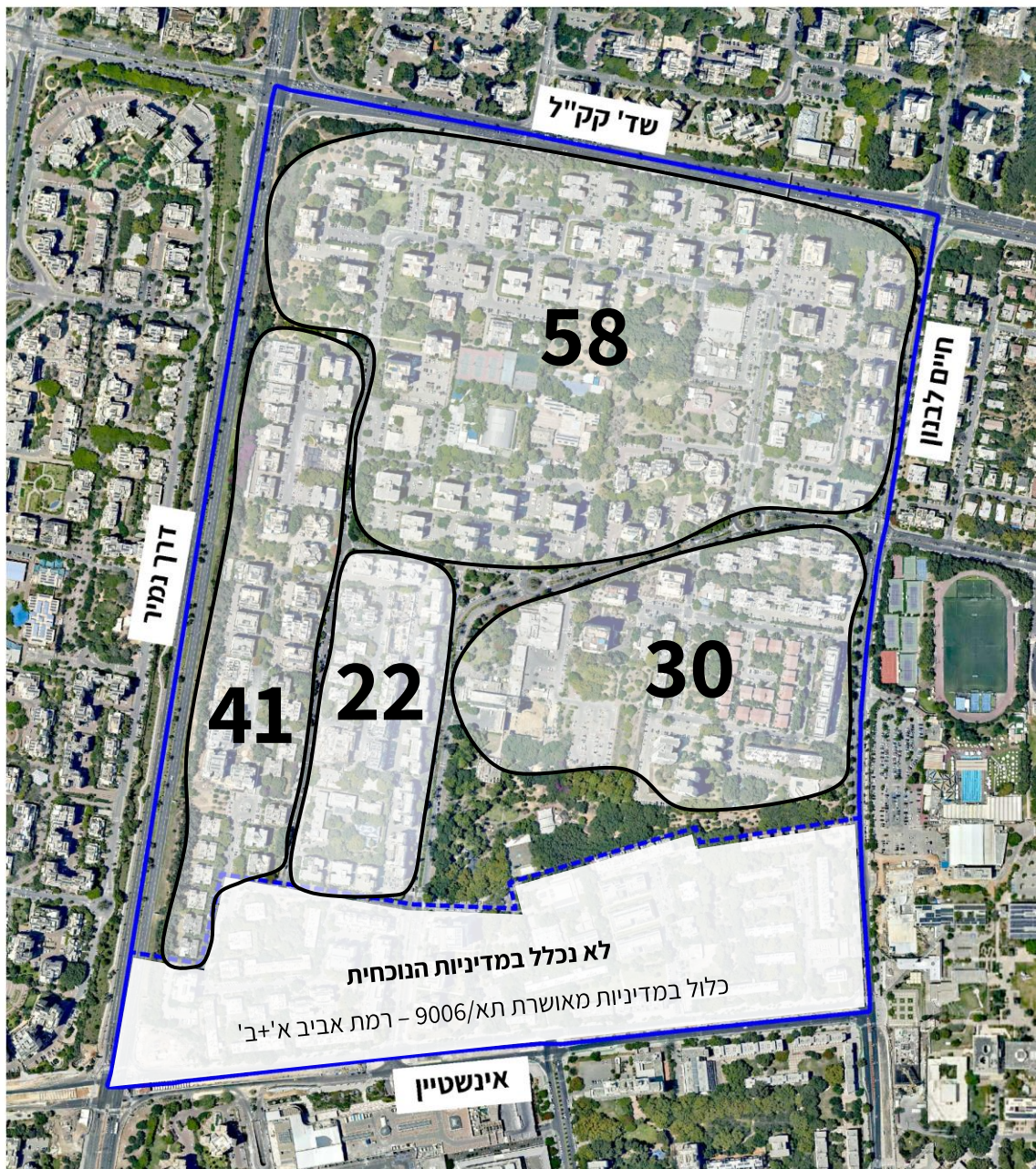
חיים לבנון

התפתחות המרחב

עם הקמתה באמצע שנות ה-60, התאפיינה סביבת השכונה בבינוי דליל ובקישוריות מוגבלת כלפי הסביבה.

נוה אביבים התפתחה כשכונה פרברית בעלת מבנה סגור יחסית עם מעט חיבורים תנועתיים לשכונות מסביב.





151 בנייני מגורים

4,880 יח"ד*

(יחידות דיור)

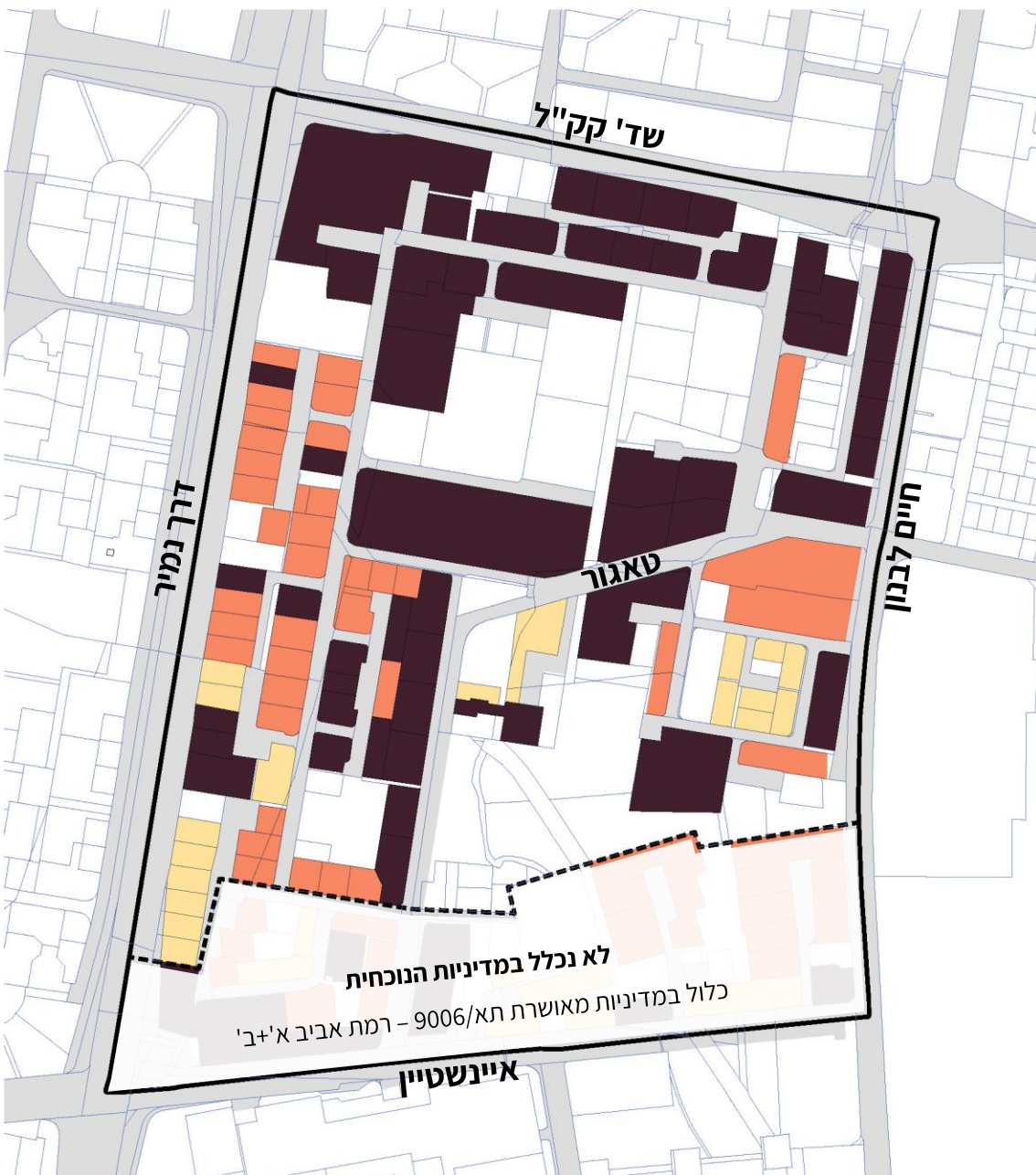
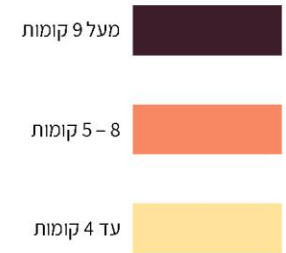
* כולל יח"ד מתוכננות הנמצאות בתהליך היתר בנייה

בנייה גבוהה וזריחה מרווחות



גובה בינוי

רוב חלקי השכונה הצפוניים – ראשיתה של נוה אביבים,
נבנו כבניינים גבוהים בני 9-15 קומות.



שלד ציבורי

השלד הציבורי בשכונה מורכב ממספר שכבות:

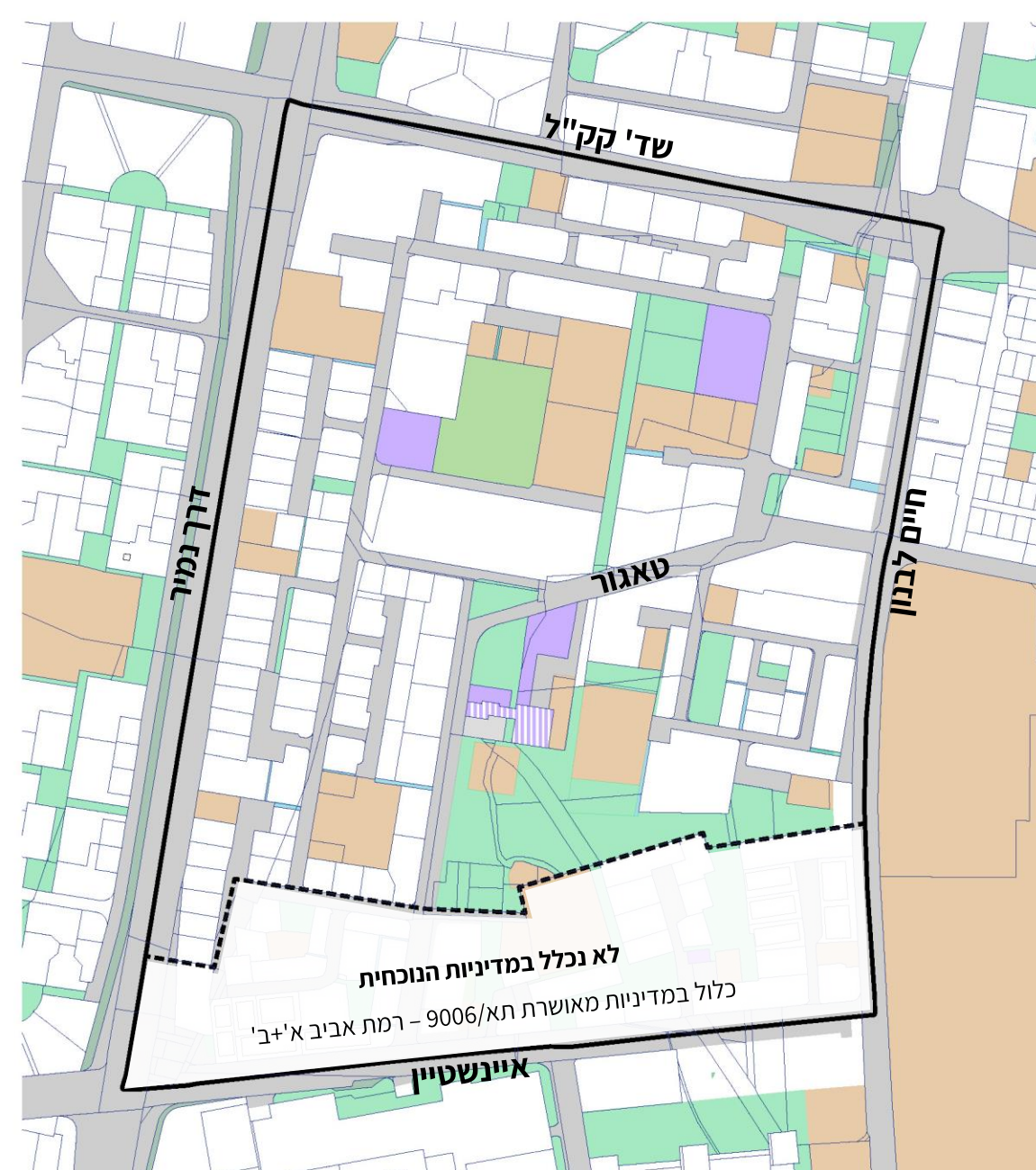
1. שטח למבני ציבור
2. שטח ציבורי פתוח / שטח פרטי פתוח
3. דרכים
4. מסחר ותעסוקה

השילוב האיכותי בין השכבות מהווה מרכיב ייחודי בשכונה.

לב הפעילות היומיומית מתקיימת בקשר שבין מוקדי החינוך, המסחר והשטחים הפתוחים הצמודים.

עם זאת, החלק המערבי של השכונה לוקה בחוסר בשטחים פתוחים איכותיים.

נכון להיום, שטחי הציבור המערביים משמשים כשטחים ציבוריים פתוחים בפועל.



מיפוי - התחדשות עירונית ובניינית

רוב ההתחדשות הבניינית (לפי תמ"א 38 או תא/ 5555)
ותכניות להתחדשות עירונית מרוכזות מערבית לרח'
טאגור.

מימש זכויות תמ"א 38

בתהליך קבלת היתר בנייה לפי תמ"א 38

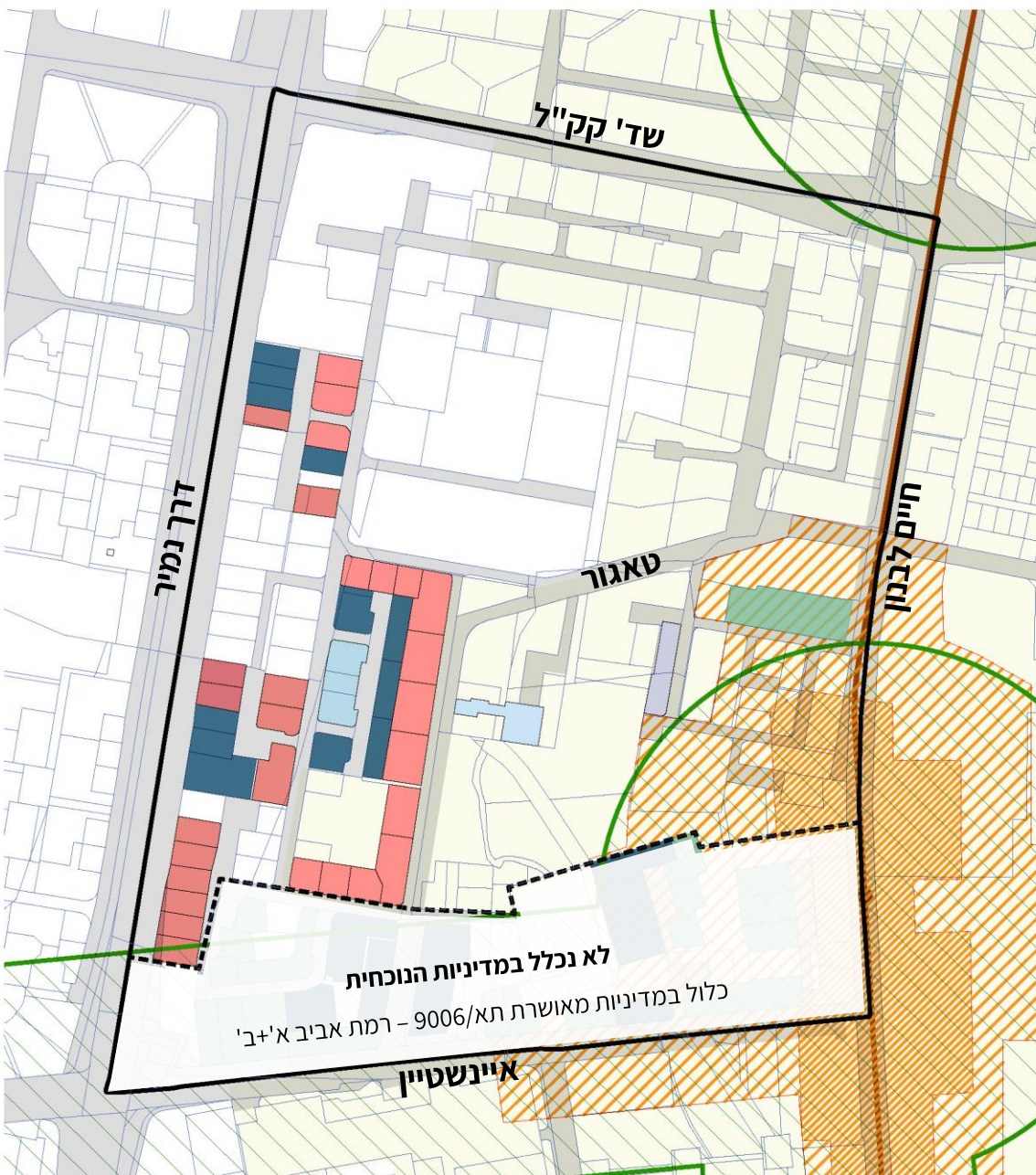
מגרשים בתא/ 5555

תכניות נקודתיות / בתהליך

תמ"א 70 - מרחב עירוני מוטה מטר

תמ"א 70 - טבעת ראשונה

תמ"א 70 - מרחב ליבה



מיפוי - התחדשות עירונית ובניינית

רוב ההתחדשות הבניינית (לפי תמ"א 38 או תא/ 5555)
ותכניות להתחדשות עירונית מרוכזות מערבית לרח'
טאגור.

דרך נמיר

שד' קק"ל

טאגור

חיים לבמן

איינשטיין

מימש זכויות תמ"א 38

בתהליך קבלת היתר בנייה לפי תמ"א 38

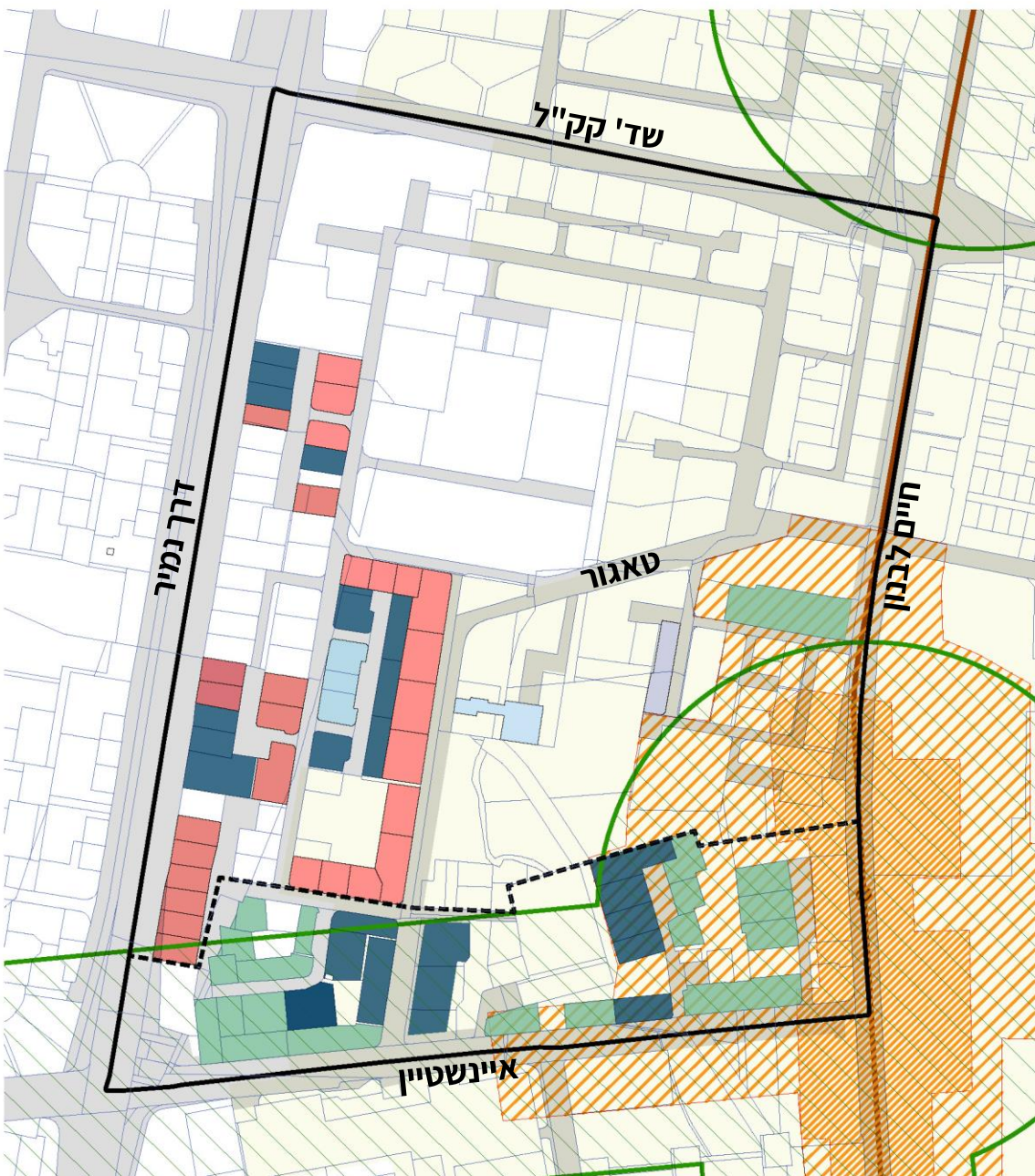
מגרשים בתא/ 5555

תכניות נקודתיות / בתהליך

תמ"א 70 - מרחב עירוני מוטה מטר

תמ"א 70 - טבעת ראשונה

תמ"א 70 - מרחב ליבה



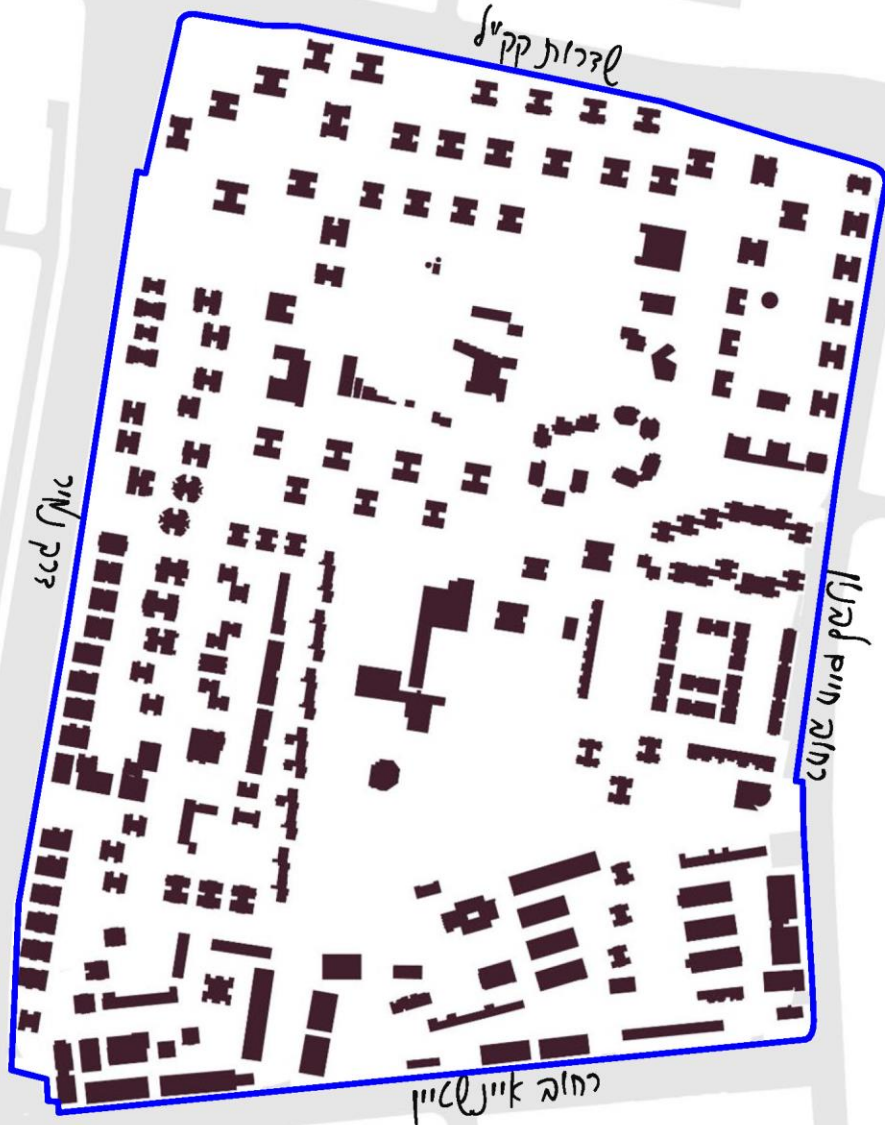
בנוי - פתוח

הרקמה הבנויה בשכונה מותירה שטחים נרחבים פתוחים. שטחים אלה מורכבים מתכנית קשיחה ומתכנית רכה.

חווית השיטוט במרחב היא אמביוולנטית: מצד אחד שפע עצים ותיקים, ריבוי של "ירוק" בעיניים ותחושת מרחב אינסופי. מצד שני חוסר בדפנות בנויות הגורם לתחושת חוסר אינטימיות, קושי בהתמצאות במרחב ומיעוט הצללה ברחובות.



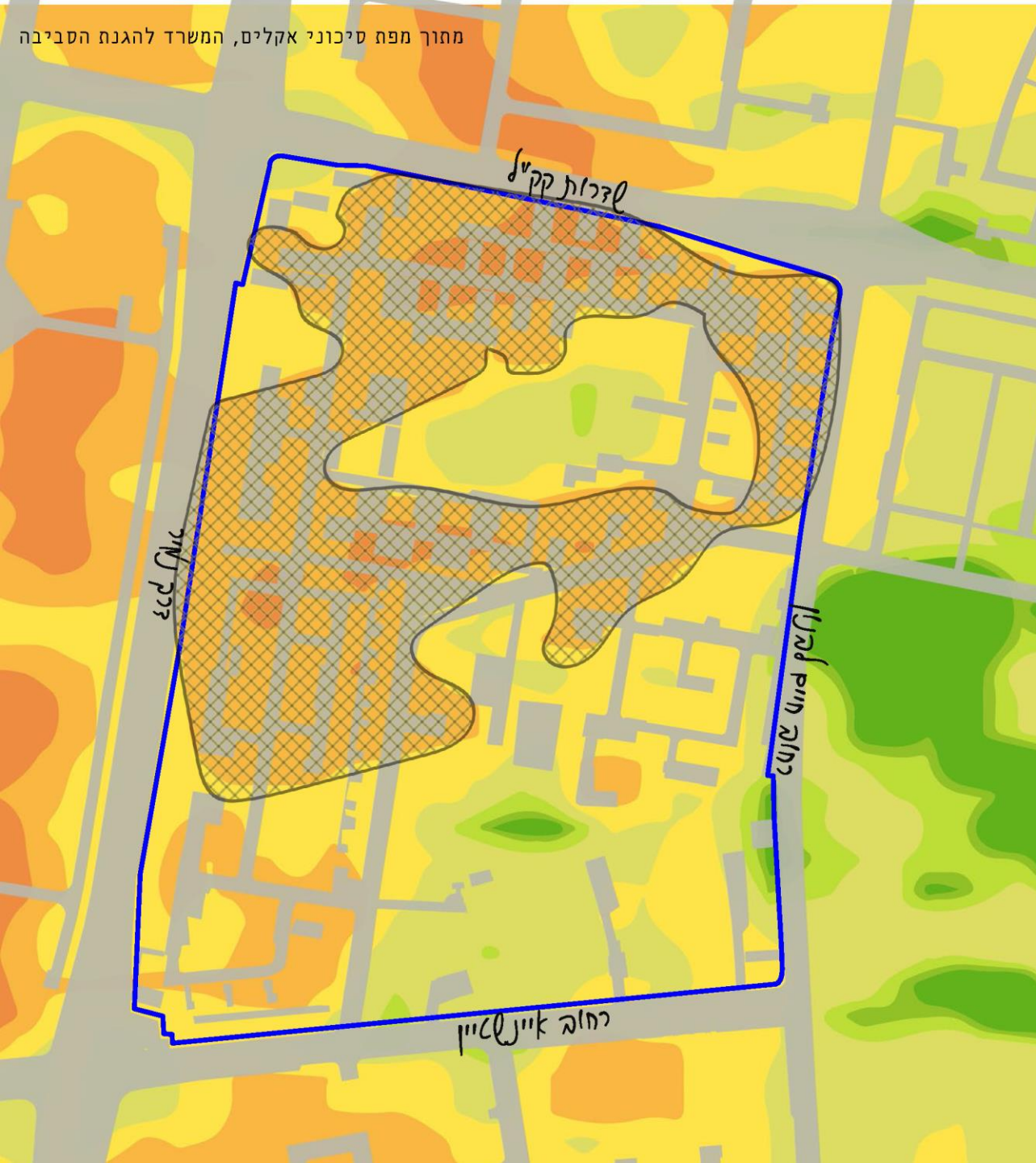
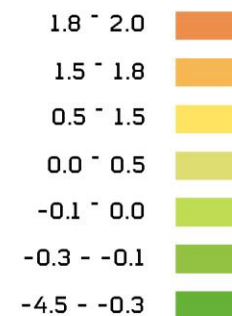
דוגמא מבינוי בצפון הישן



איי חום עירוני

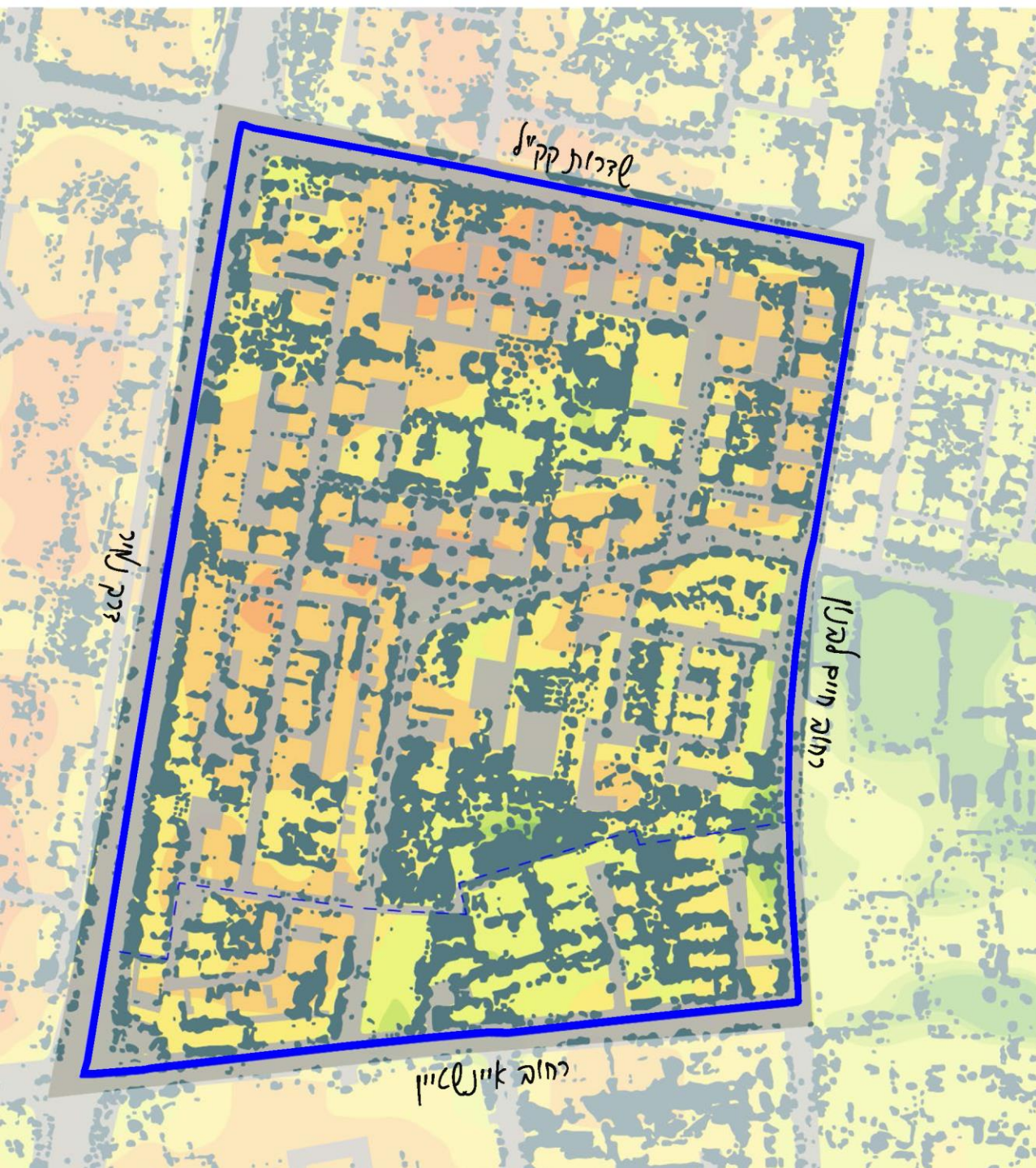
שטחי האספלט בשכונה מהווים כ- 25% מכלל שטחה ומאופיינים בפליטת חום. ניתן להבחין בחפיפה בין ריכוזי החניה הגדולים לבין האזורים החמים.

טמפי' באוגוסט בשעה 21:00, בהשוואה לשטחים פתוחים סביב העיר



עצים ואיי קור

שטח כיסוי חופות העצים הינו כ **33%** מכלל שטח השכונה ומתמזג עם האזורים הקרירים בשכונה.



עצים ואיי קור



רשת שטחים פתוחים

השטחים הפרטיים והציבוריים בתכנית הרכה (ירוקה) בכלל השכונה מהווים כ-50% משטחה. זהו פוטנציאל אדיר ליצירת רצפים (מסדרונות) למעבר מי נגר, רוחות, צמחים, בע"ח ואף בני אדם.



מקרא

שצ"פ	
שפ"פ מיוחד	
שב"צ: שצ"פ בפועל	
מבנה ציבור	
מסחר	
רחוב/חניה	

טבע עירוני במובן הרחב

אתרי טבע עירוני בשכונה מתחברים לקונטקסט רחב יותר של אתרי טבע בסביבתה.

קיימת גישה דומה בכל אתרים אלו להשבת צמחי בר, שיקום צמחיה, משיכת מגוון בעלי חיים, הימנעות מריסוס, השארת שטחי אדמה חשופה.



המלצות מתוך הסקר העירוני

יש לטפל במינים הפולשים ולבצע ניטור שנתי למניעת התבססות מינים פולשים באתר. יש להתקין תאורה בגוון חם, בסיכוך מלא.

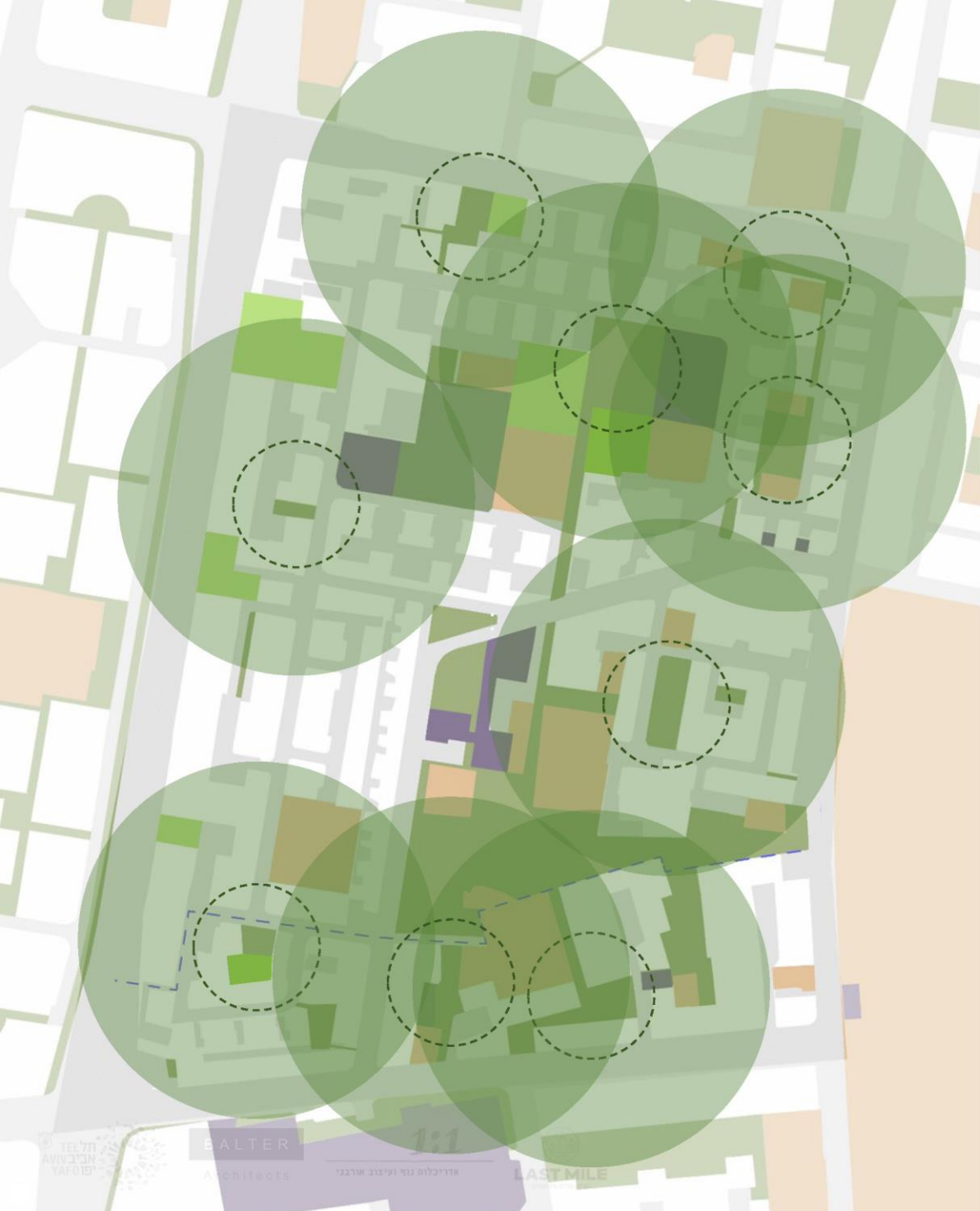
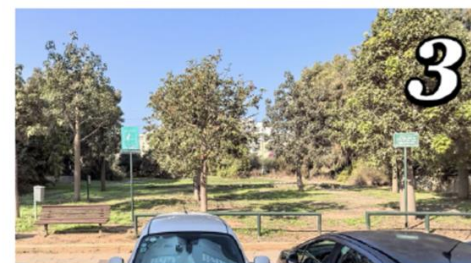


שצ"פ סף הבית

בשכונה קיימים מספר מגרשים **המיועדים** למבנה ציבורי (שב"צ) **אך בפועל** משמשים כשטחים ציבוריים פתוחים.

ריכוז גבוה בצפון ובמערב השכונה.

בשטחים אלו קיימים כיום חורשות ואזורי משחק פעילים.



רשת שבילים

קיימת רשת שבילי הליכה **חלקית** בשכונה אשר מתחברת לרשת הרחובות ומייצרת 'קיצורי דרך'.

הרשת אינה רציפה לגמרי בגלל **מחסור במעברי חצייה** ברחוב טאגור.

רוב השבילים עוברים בשצ"פים או שב"צים **ואינם משלימים** רצף הליכתי לאורך ולרוחב השכונה כולה.

השלמת רשת שבילים בשכונה 

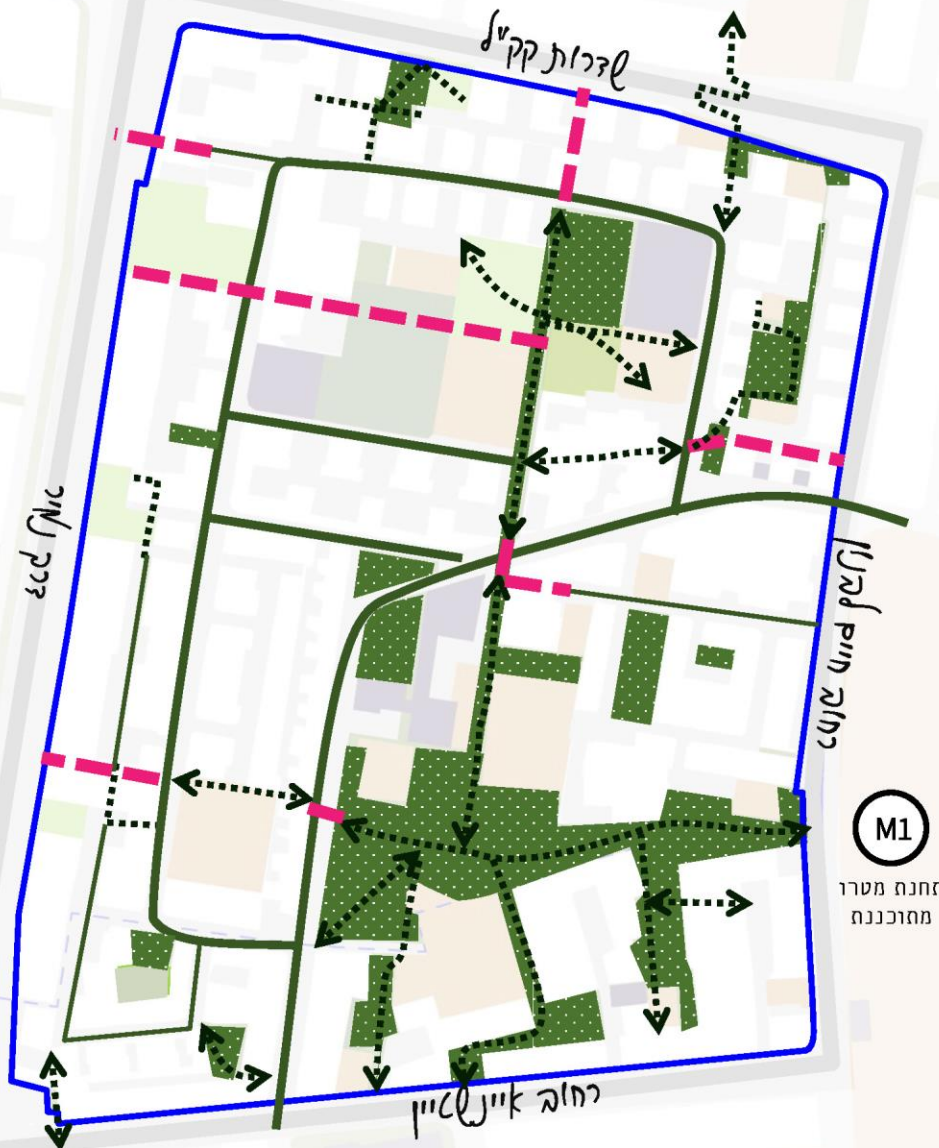
מקרא

רחוב קיים 

שביל הליכה קיים 

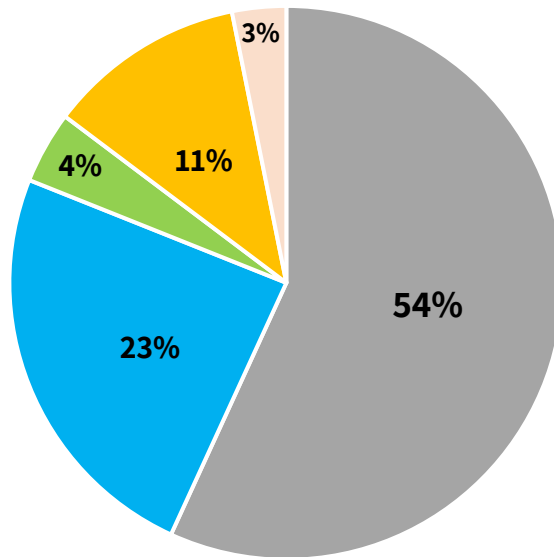
מעבר חציה חסר 

שביל להשלמה 



אמצעי הגעה עיקרי למקום העיסוק

סקר התחבורה (רובע 1), עיריית ת"א מאי '25



■ אחר ■ הליכה ברגל ■ אופניים/קורקינט ■ אוטובוס ■ מכונית

אחזקת רכב

מפקד האוכ' 2022

48%

משקי בית עם רכב אחד

30%

משקי בית עם שני רכבים לפחות

22%

משקי בית שאינם מחזיקים רכב

משקי בית

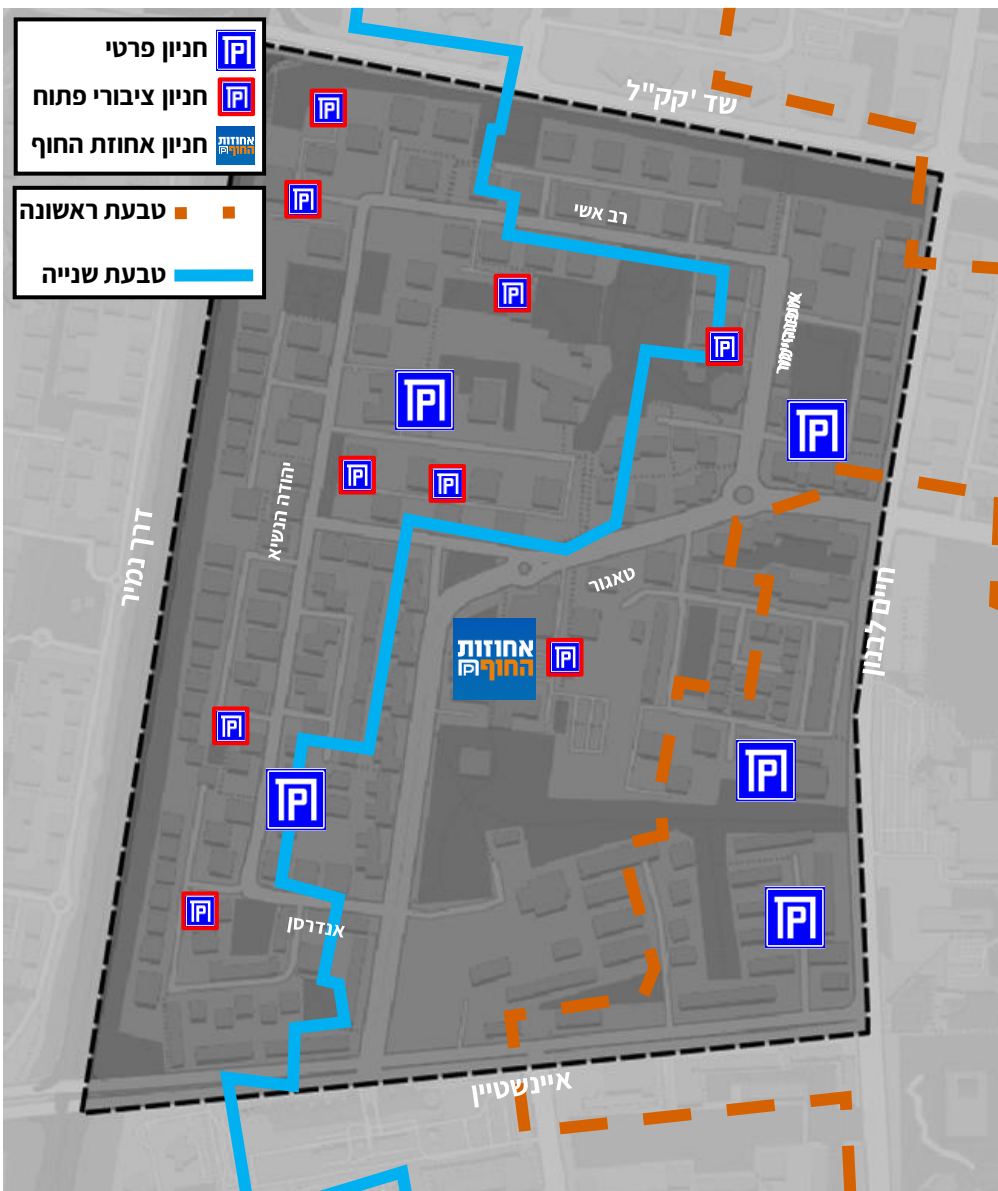
מפקד האוכ' 2022

5,270

משקי בית
(מפקד האוכ' 2022)

12,510

תושבים בשכונה
(מפקד האוכ' 2022)



סה"כ 8,154

מקומות חניה בשכונה 8,019 (פתוחים*)
חלקם צפויים להיגרע עקב סלילת שביל אופניים בטאגור + פיתוח באזור המעונות

P

~5,280

תווי חניה

P

2

מקומות חניה לדירה מעל 120 מ"ר ברובע 1
תקן לפי הוראות תכנית ח'

P

1.33

מקומות חניה לדירה עד 120 מ"ר ברובע 1
תקן לפי הוראות תכנית ח'

P

0.8

תקן חניה למגורים ברובע 1
לפי מדיניות

P

0.3

חניות לדירה בתחומי הטבעת הראשונה
תקן לפי הוראות תמ"א 70

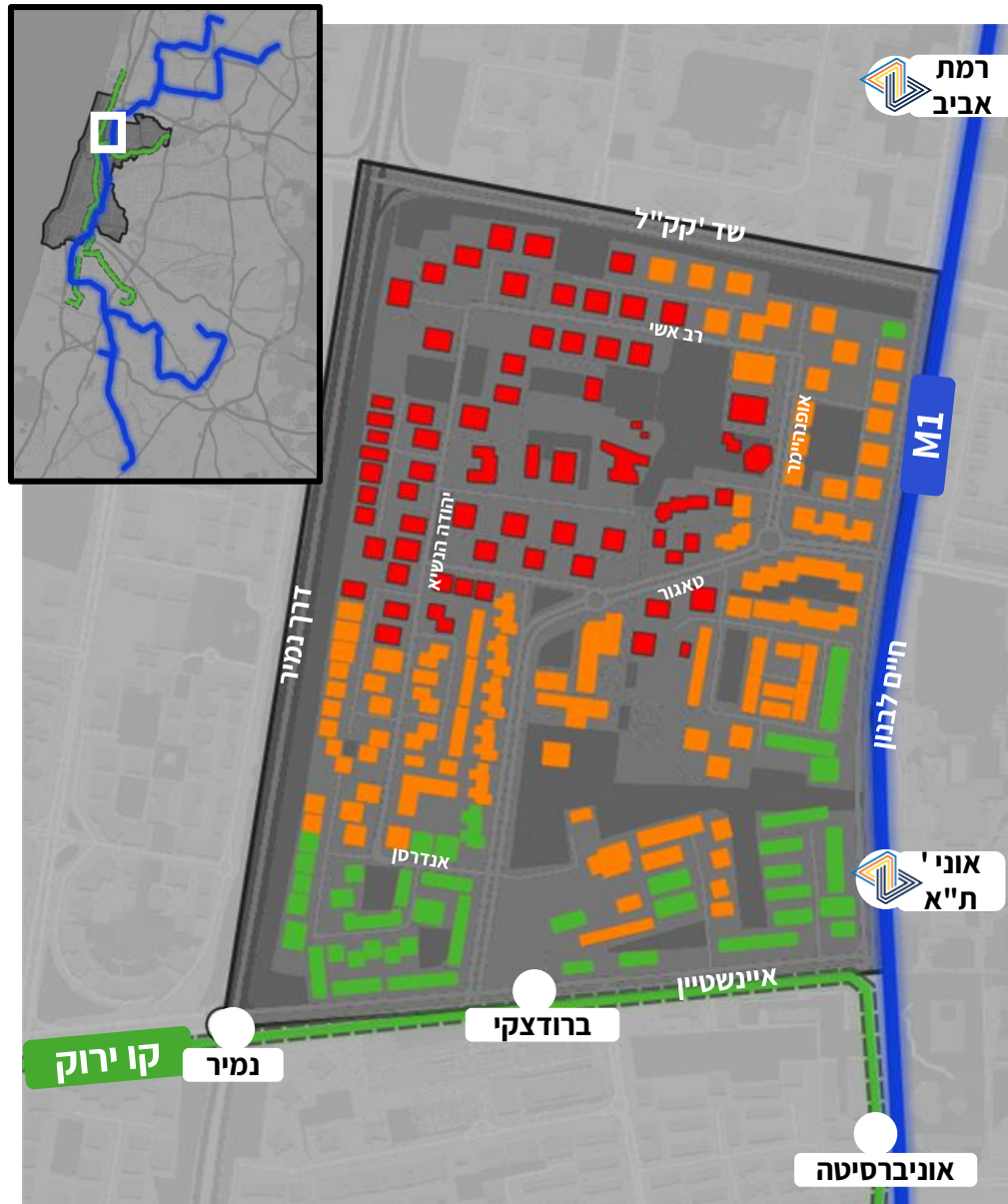
P

0.5

חניות לדירה בתחומי הטבעת השנייה
תקן לפי הוראות תמ"א 70

P

כולל חניות בבתיים, לא כולל חניונים פרטיים וחניוני אחוזת החוף *



נגישות לתחנות המתע"ן מהשכונה:

מרחק הליכה לתחנות	אחוז כיסוי
300-0 מ'	19.9%
600-300 מ'	47.5%
600+ מ'	32.6%

67.4% 
מהמבנים עד 600 מ' הליכה מתחנת מתע"ן

58 קווים

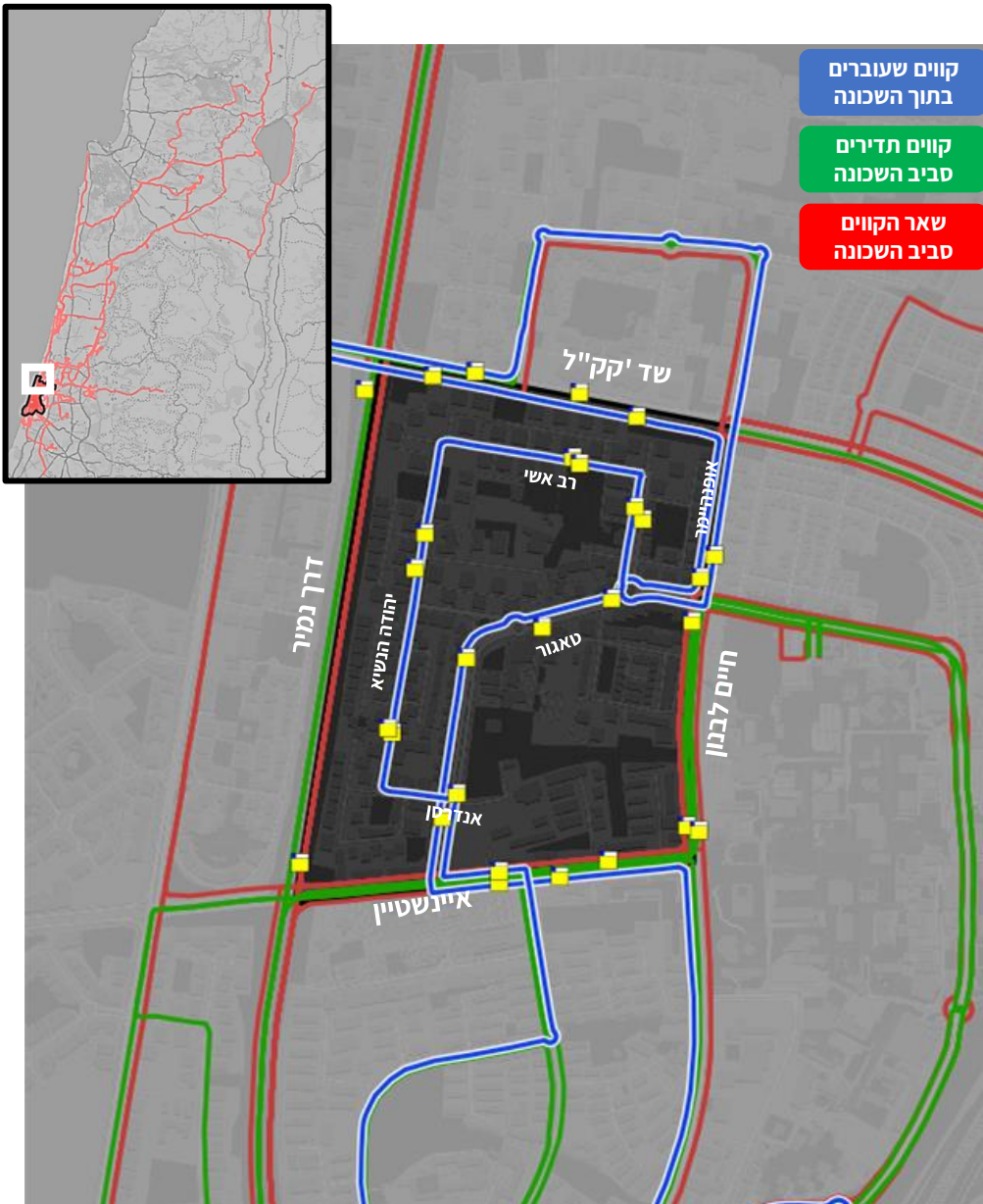
עוברים בשכונה ובסביבתה

12 קווים תדירים

עם לפחות 70 נסיעות לכיוון

2 קווים

שעוצרים בתוך השכונה



תחנות אוטובוס על נמיר

• גישה לא נוחה לתחנות בדרך נמיר

- לרוב תושבי השכונה אין כיום גישה נוחה לתחנות על דרך נמיר.
- אין שבילי גישה מוסדרים מהשכונה לדרך נמיר בקטע הדרך.
- הנגישות לתחנות בדרך נמיר מוגבלת למספר שבילים סביב הצומת הצפוני והדרומי.
- הנ"ל מאריך את מסלול ההליכה לתחנות נמיר מהשכונה במאות מטרים.

• נגישות לתחנות נמיר

מרחק הליכה לתחנות	אחוז כיסוי
300-0 מ'	9.2%
600-300 מ'	26.6%
600+ מ'	64.2%

ל- 90.8% מתושבי השכונה יש נגישות בינונית-נמוכה

לתחנות נמיר

• הצעות לשיפור:

- יצירת צומת חדשה על דרך נמיר במרכז הקטע
- הקמת גשר הולכי רגל /מעבר חצייה על דרך נמיר במרכז הקטע
- הוספת תחנת אוטובוס על דרך נמיר במרכז הקטע
- סלילת שבילי גישה במערב השכונה על מנת "לפרוץ" את הגישה לנמיר



שבילי אופניים

מפת כיסוי-שבילי אופניים



שבילים קיימים

① קק"ל: נמיר עד חיים לבנון - 0.66 ק"מ

② יהודה הנשיא: הרב אשי מקק"ל עד אנדרסן - 0.97 ק"מ

③ אופנהיימר: קק"ל עד חיים לבנון - 0.49 ק"מ

④ איינשטיין: מקוטע מחיים לבנון עד טאגור - 0.49 ק"מ

⑤ דרך נמיר: מפרופס עד איינשטיין - 1.08 ק"מ

3.7 ק"מ
שבילים קיימים

שבילים מתוכננים

⑥ טאגור: אופנהיימר עד איינשטיין - 0.85 ק"מ (שנת יעד 2026)

⑦ אנדרסן: יהודה הנשיא עד טאגור - 0.17 ק"מ (שנת יעד 2026)

1.02 ק"מ
שבילים מתוכננים

נגישות לשבילי אופניים מהשכונה:

מרחק הליכה לשביל אופניים	אחוז כיסוי בלי שבילים מתוכננים	אחוז כיסוי עם שבילים מתוכננים
75-0 מ'	49.5%	62.1%
75+ מ'	50.5%	37.9%

תקן חניה לאופניים:

מינימום 2 חניות אופניים לדירה

לפי מסמך המדיניות המעודכנת של עיריית תל אביב

P

חוזקות

1. שטחים פתוחים מפותחים
2. שילוב איכותי של שטחי ציבור, מסחר ושטחים פתוחים
3. מגוון טיפוסים מגורים
4. נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית (רק"ל, מטרופוליטן אוטובסים)
5. זהות שכונתית מובחנת (מאפיינים פיסיים ומאפיינים קהילתיים)

חולשות

1. קישוריות לתנועת רכבים מתוך השכונה החוצה מוגבלת מאוד (טאגור בלבד), ולכן:
 - מורגשים עומסים בתנועת רכב פרטי
 - מיעוט קוי אוטובוס בתוך השכונה
2. קישוריות מוגבלת מאוד לשכונות הסמוכות ולצירי תנועה מרכזיים סביב השכונה
3. ריבוי מגרשי חנייה עיליים – תורם לתופעת אי חום עירוני
4. חלק מערבי של השכונה צפוף וחסר בשטחים פתוחים ומסחר
5. מבנים ישנים, חלקם ללא פתרונות מיגון מספקים

ועכשיו נשמח לשמוע אתכם! מוזמנים לבחור נושא ולהצטרף לשולחנות העגולים



שולחן 1 שימושים ציבוריים ומרכזים שכונתיים

שולחן 2 שטחים פתוחים וטבע עירוני

שולחן 3 תנועה במרחב

שולחן 4 בינוי והתחדשות עירונית

BALTER :)

Architects

1:1

אדריכלות נופ ועיצוב אורבני



LAST MILE

תכנון ערים ותחבורה



STREETLIGHT



מינהל הנדסה | אגף תכנון עיר | מחלקת תכנון צפון

מינהל קהילה תרבות וספורט | מרחב צפון-מערב

מרכז
קהילתי
**בית
השחמט**

על שם סול וסיסי מרק

נווה אביבים

תודה!