



מרחב משה סנה

מצב קיים

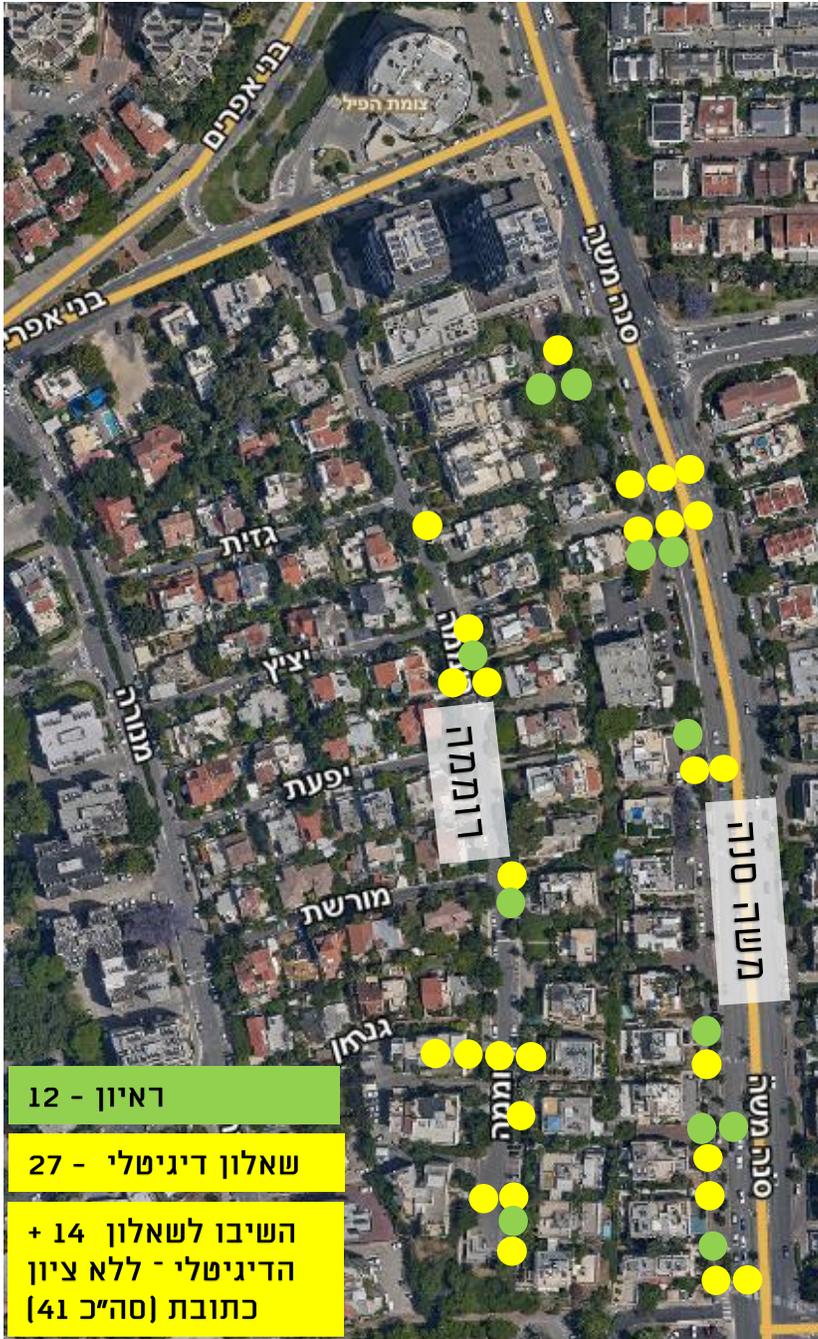
תצ"א

מתחם כולל לבחינת אפשרויות התחדשות
עירונית, על דופן משה סנה מדרום לצומת
הפיל.

+ רוממה 1,3,5.



מקורות מידע



- 12 ראיונות עם בעלי דירות.

- 41 משיבים על שאלון דיגיטלי (חלקם - מתוך המרואינים).

- ניתוח נתוני ארנונה שהתקבלו מעיריית תל אביב יפו.

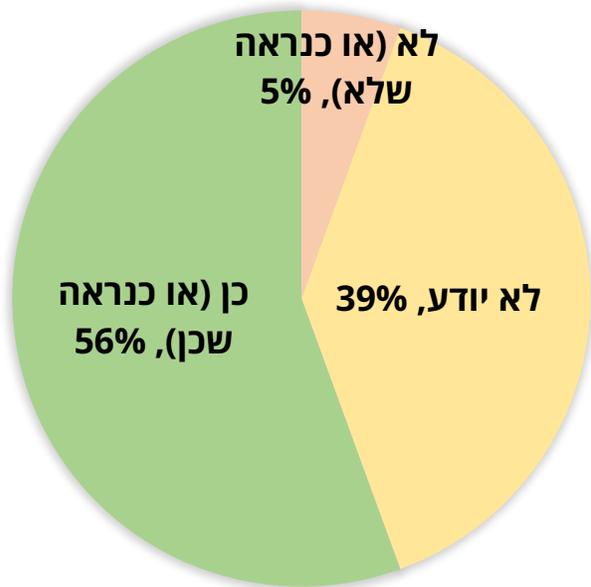
- מידע שכונתי: מתוך TLV OpenData ומפקד האוכלוסין של הלמ"ס (2022)

מפגש בעלי דירות 29.7.2025
משה סנה 1-33; רוממה 2-38



STREETLIGHT

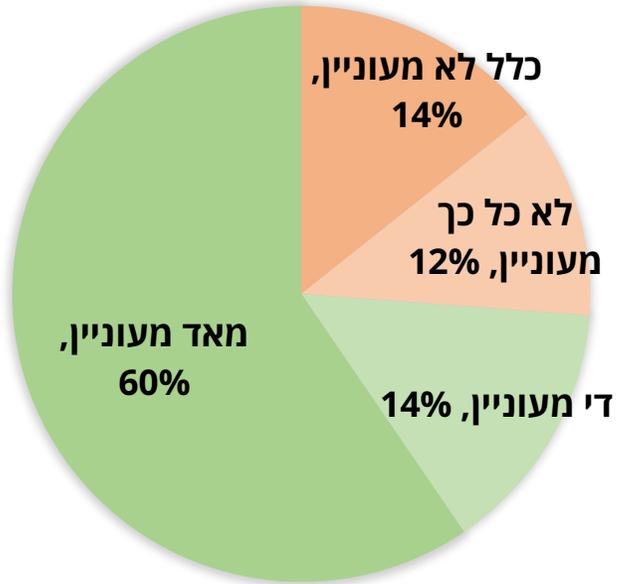
החיים במרחב כיום ובעתיד



האם בכוונתך או בכוונת בני משפחתך לגור בפרויקט לאחר ההתחדשות?

- ניתוק משה סנה משאר השכונה
- חוסר במסחר ושירותים
- רחוב משה סנה כרחוב ראשי לעומת רוממה רחוב פסטורלי
- מטרו/מטרונית/רכבת קלה - פערים במידע

מוטיבציות וחששות



באיזו מידה אתה מעוניינת שיתקיים בבניין בו אתה גרה תהליך של התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי?

- חשש מעיכוב בקידום הפרויקט בעקבות הצורך להגיע להסכמות בהרבה בניינים עם מאפיינים שונים
- רצון במעורבות עירונית בקידום התכנון
- ברחוב רוממה ישנם מתנגדים לפרויקט כי חוששים מהרס הרחוב הפסטורלי. מאידך יש שחוששים מהתחדשות משה סנה ללא צירוף רוממה.



מצב קיים

ייעודי קרקע

ייעוד קרקע עיקרי מגורים 2א - בית משותף

דו-קומתי

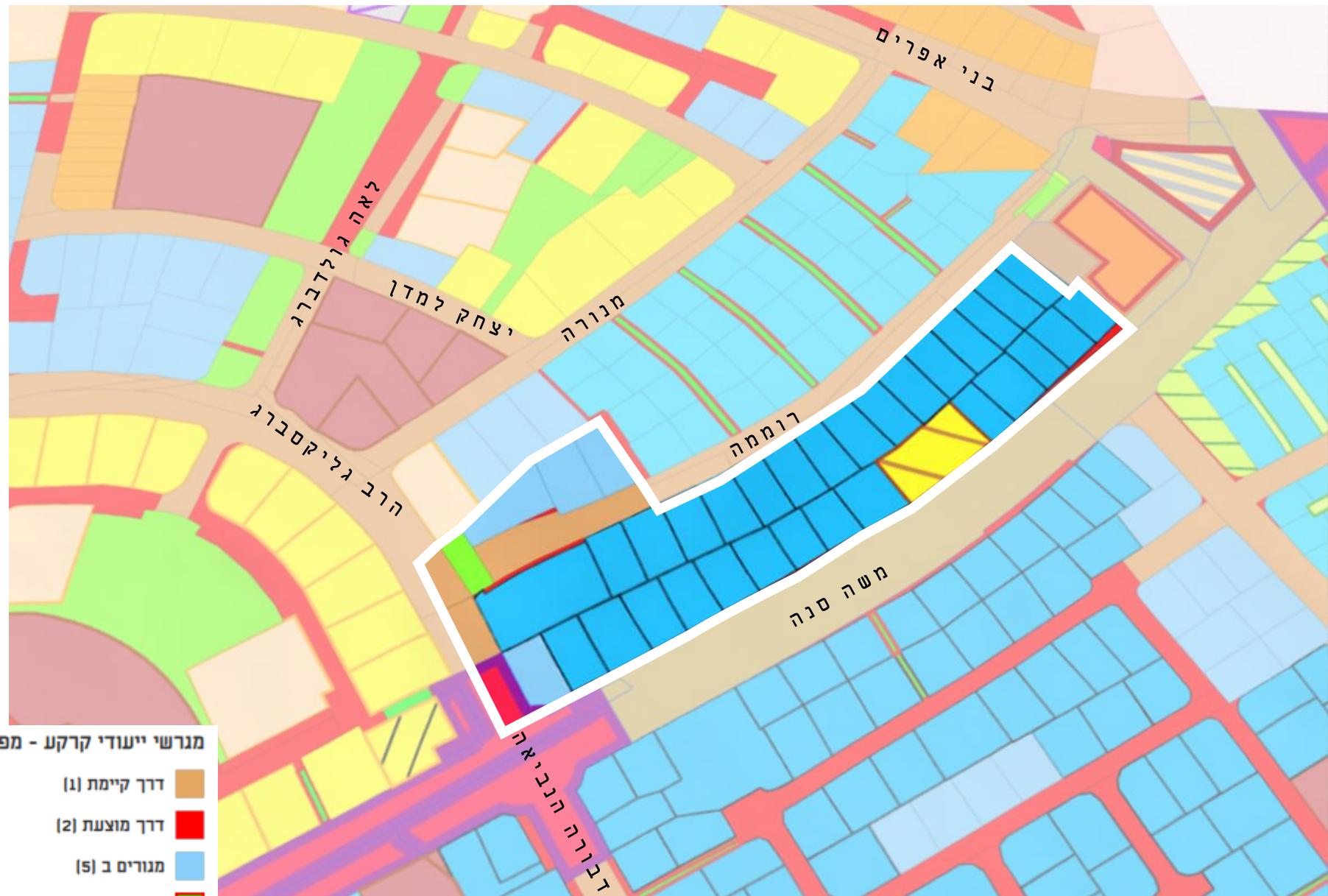
ייעוד מתכניות 232א, 1745

מגרשים ברח' רוממה 1-5 - ייעוד מגורים ב'

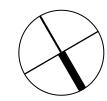
מרכזיית בדק - מגרש מיוחד

סה"כ דירות באזור זה: כ-120 יח"ד

סה"כ שטח בנוי: כ-8,150 מ"ר



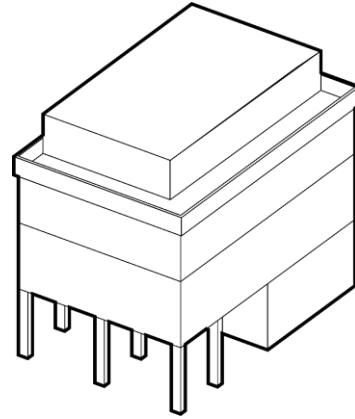
- מגרשי ייעודי קרקע - מפורט
- דרך קיימת (1)
 - דרך מוצעת (2)
 - מגורים ב (5)
 - שביל להולכי רגל (20)
 - מגורים א2 (118)
 - דרך מאושרת (10820)
 - תחנת תחבורה ציבורית (10902)
 - מגרש מיוחד (68)



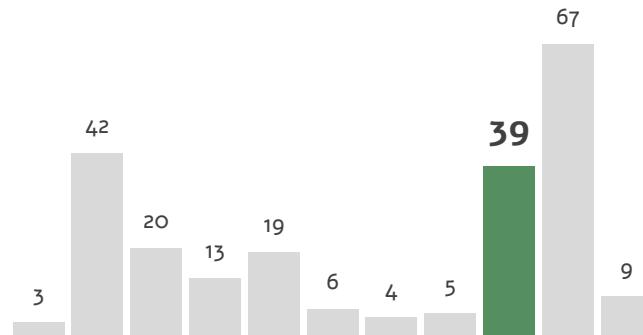
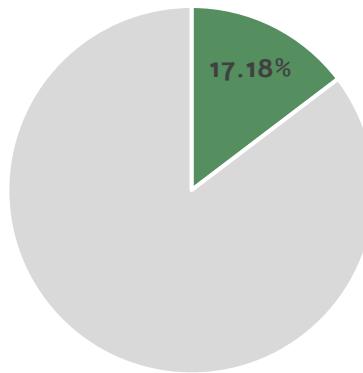
מצב קיים

טיפולוגיית בינוי עיקרית

בית משותף קטן - בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כשבכל קומה 2 דירות קטנות. מהדירות העליונות יש פתח יציאה לגג.



מספר הבניינים בטיפולוגיה זו והיחס המספרי לשאר בנייני המגורים בשכונה



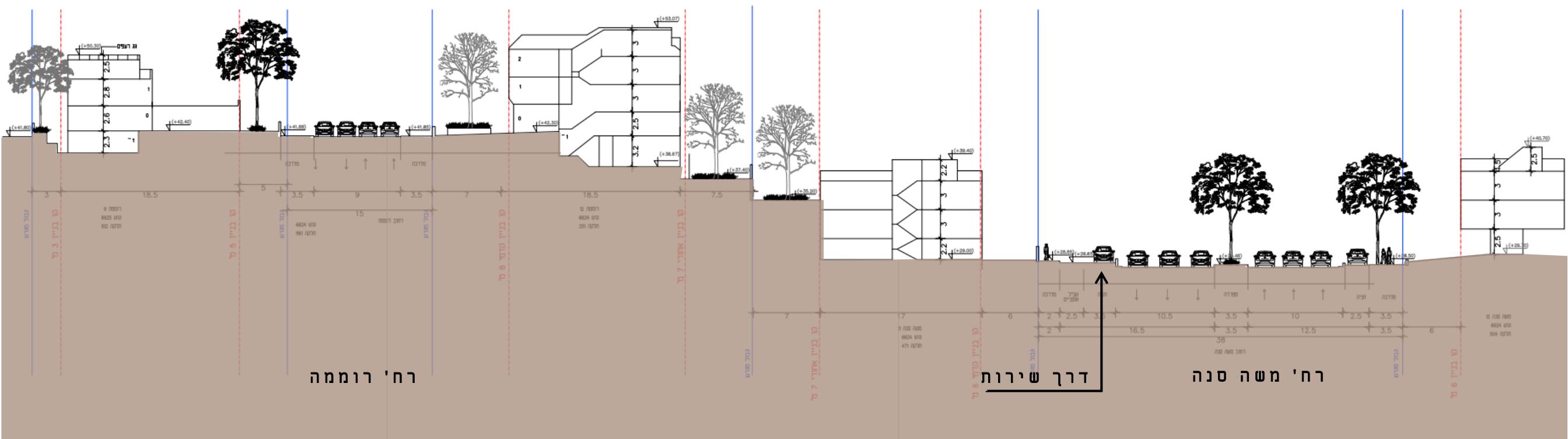
מספר קומות	2
עמודים	כן
שם תבע שקבעה ייעוד	232 אר
תיאור ייעוד קרקע	מגורים 2 א
שנת בניה	1976-1984
גדלי מגרשים	כ-700
עיצוב	פשוט ופונקציונלי
חומרי גמר עיקרי	טיח
מצב פיזי - האם נדרש חידוש?	כן
מס' יח"ד	4
חניה	בקומת העמודים
מיגון	מקלט
צפיפות	5.7-6.4

מסקנות ראשוניות - צפיפות הבניה נמוכה יחסית למבנה שאינו צמוד קרקע. נראה שניתן לצופף ולהציע חידוש עירוני. עקב מאפייני השכונה נראה שיש עדיפות לחידוש ברמה מתחמית ולא ברמת המגרש.

מצב קיים

חתך רחוב רוממה-משה סנה

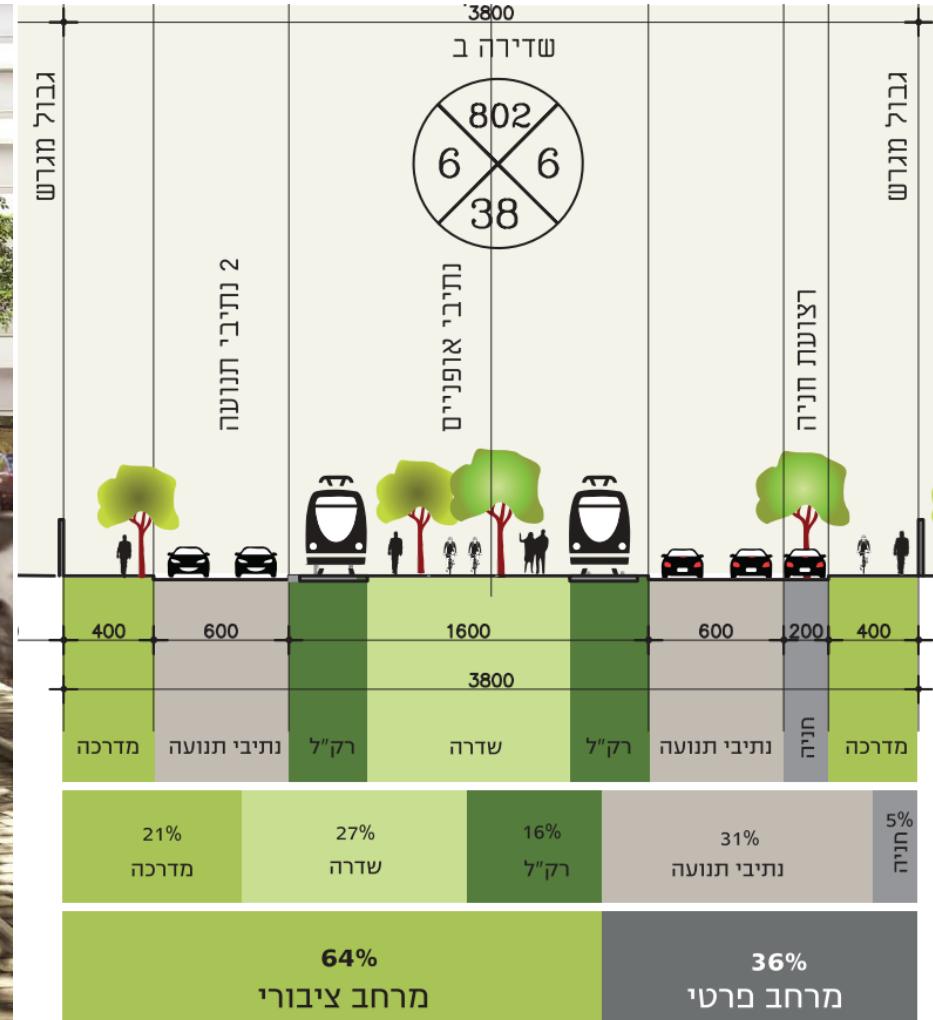
חתך הרחובות מתאפיין
בהפרשי מפלסים גדולים



מדיניות פנחס רוזן (9051)

חתך מוצע לדרך משה סנה

(אושר 11/2015)



תכנית מתאר תא/5500 (2022)

העברה למחוז 06/2023

כ-27 דונם	סה"כ שטח המרחב
בניה נמוכה, בניה עירונית	יעוד
עד 9 קומות, בניה נקודתית עד 20	עיצוב עירוני
4	רח"ק מירבי

עיצוב עירוני



אזורי ייעוד



עד 9 קומות

עד 20 קומות

אזור מגורים בבניה נמוכה רח"ק 1

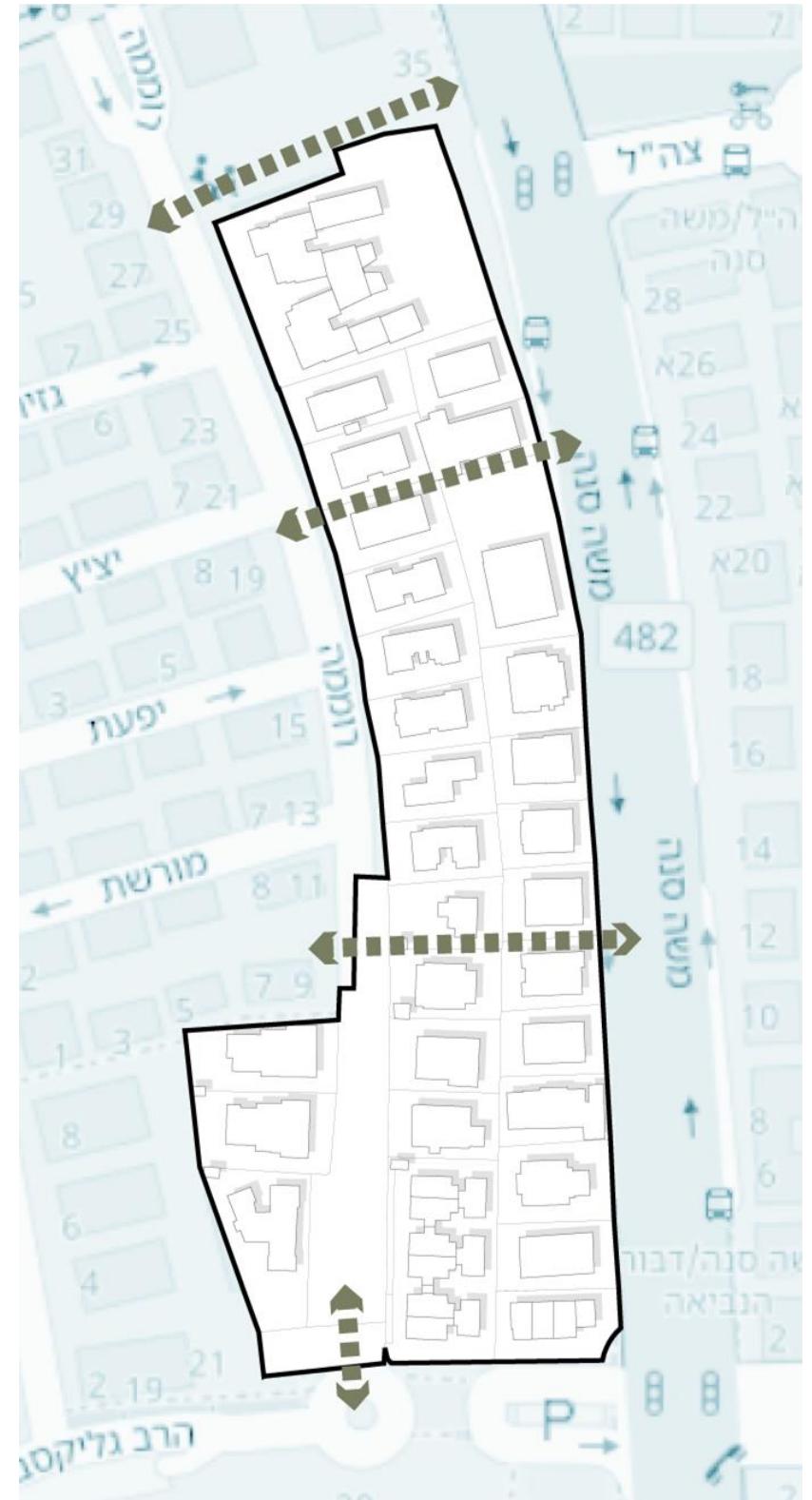
אזור מגורים בבניה עירונית רח"ק 4

עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

A

מעברים

יצירת שבילים למעבר הולכי רגל
בין הרחובות

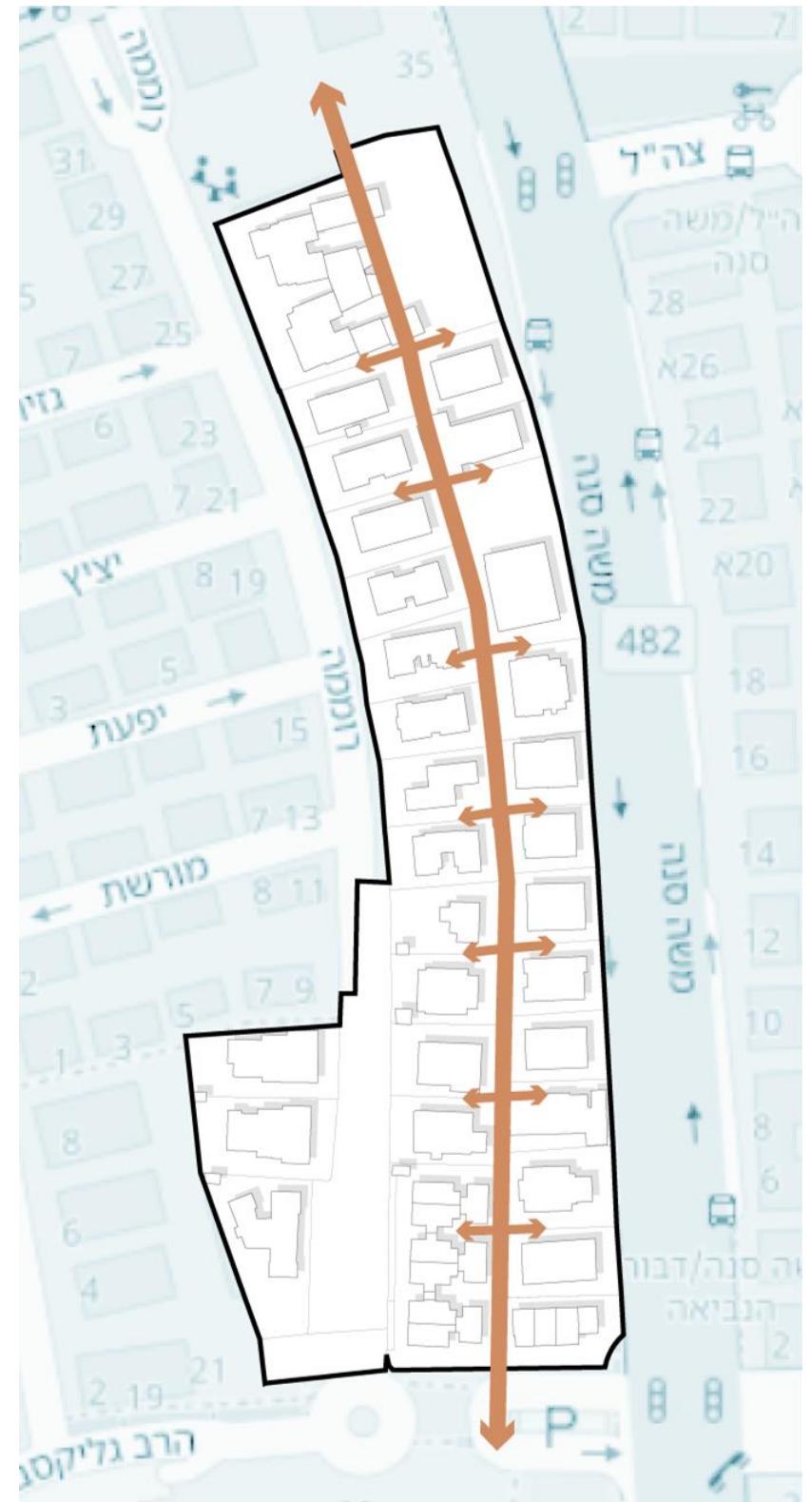


עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

B

מעבר פנימי

ניצול הבדלי הטופוגרפיה בין
הרחובות ליצירת שביל אורך פנימי
להולכי רגל

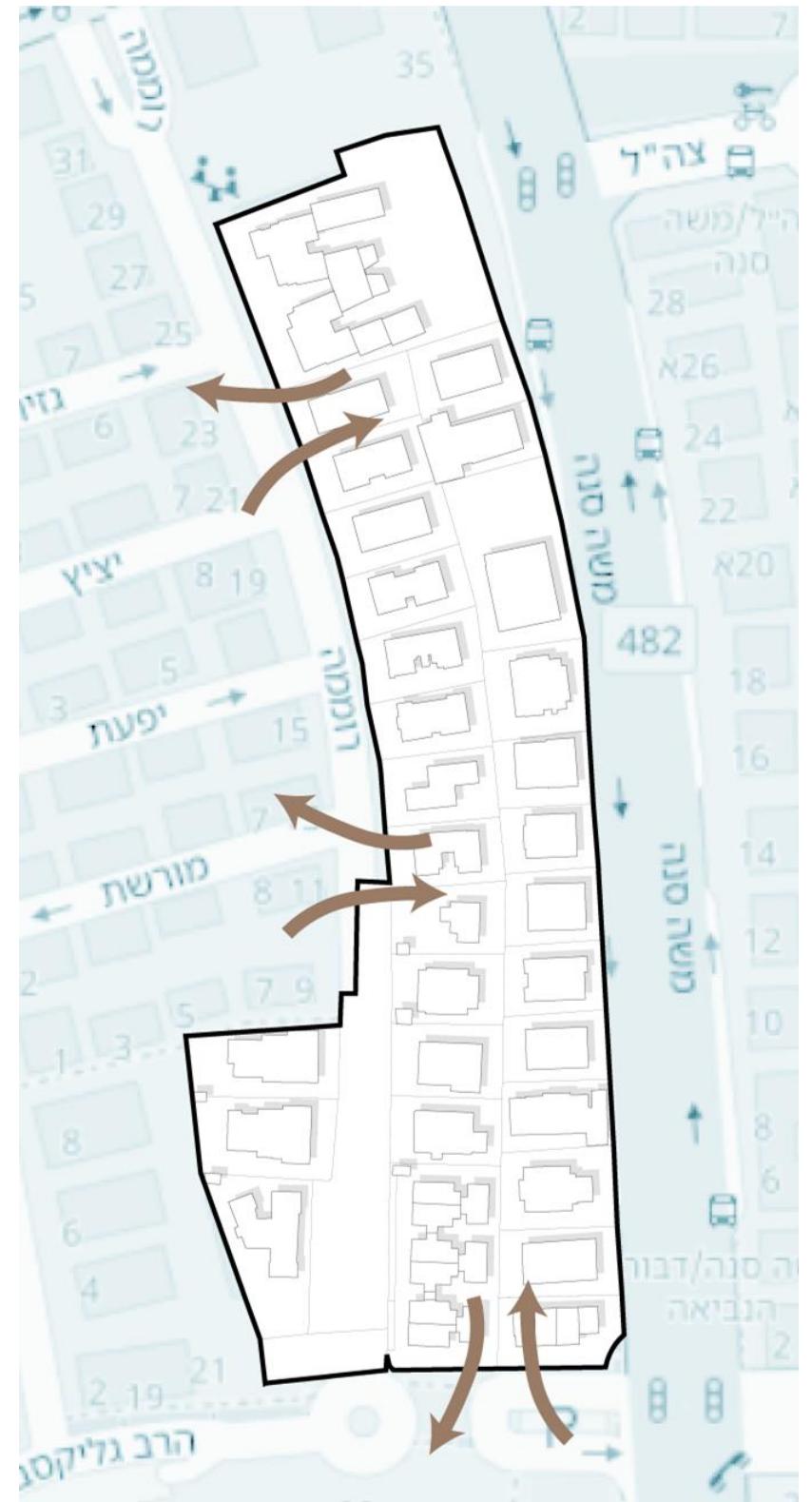


עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

©

כניסות לחניונים

כניסת כלי רכב למתחם תבצע במרוכז כדי למעט בהפרעות תנועה. דרך משה סנה תישאר פנויה מכניסות לחניונים

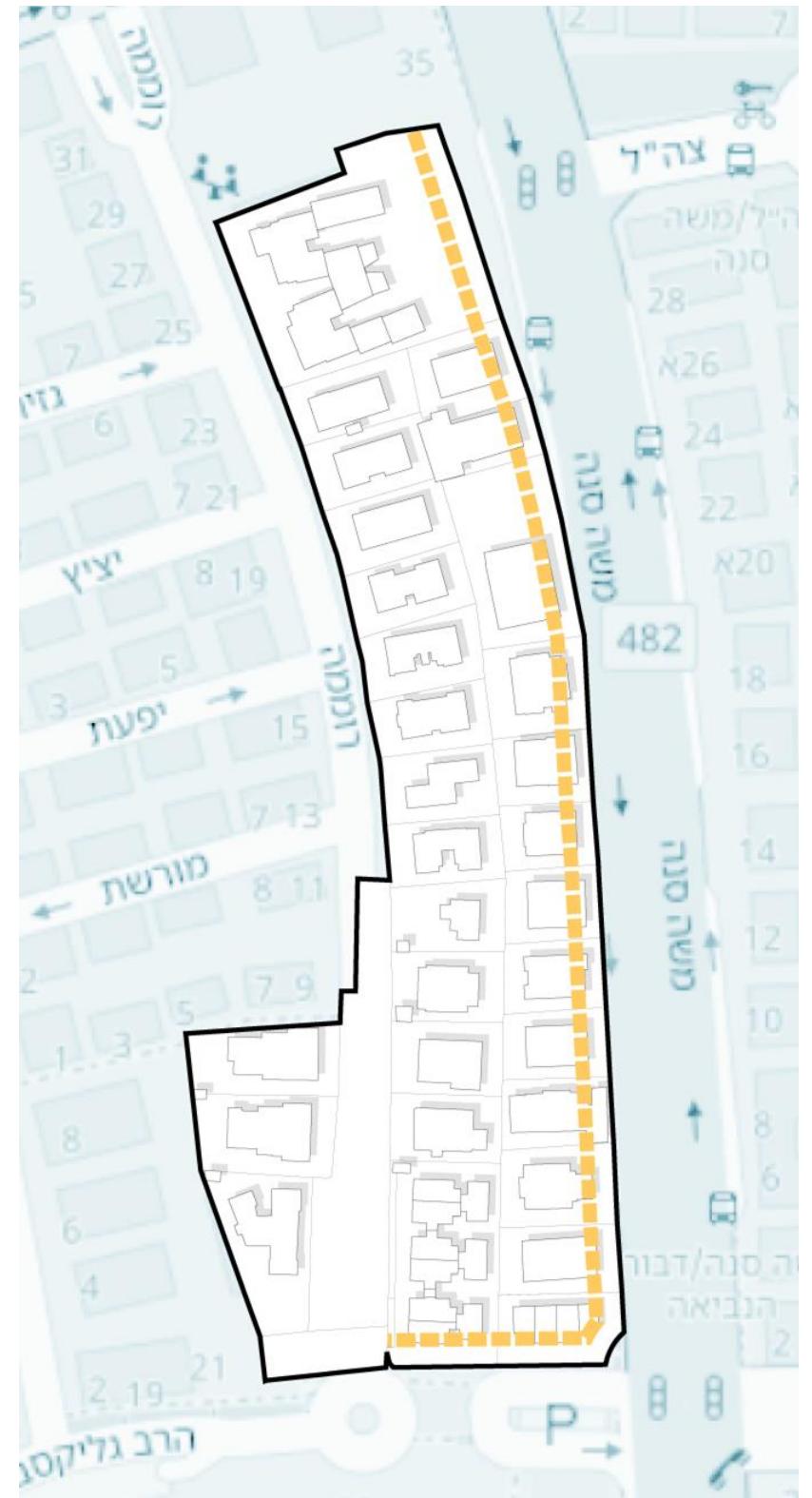


עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

D

חזית פעילה

חזית המתחם לכיוון דרך משה סנה
תשלב שימושים פעילים נוספים, מסחר
ותעסוקה

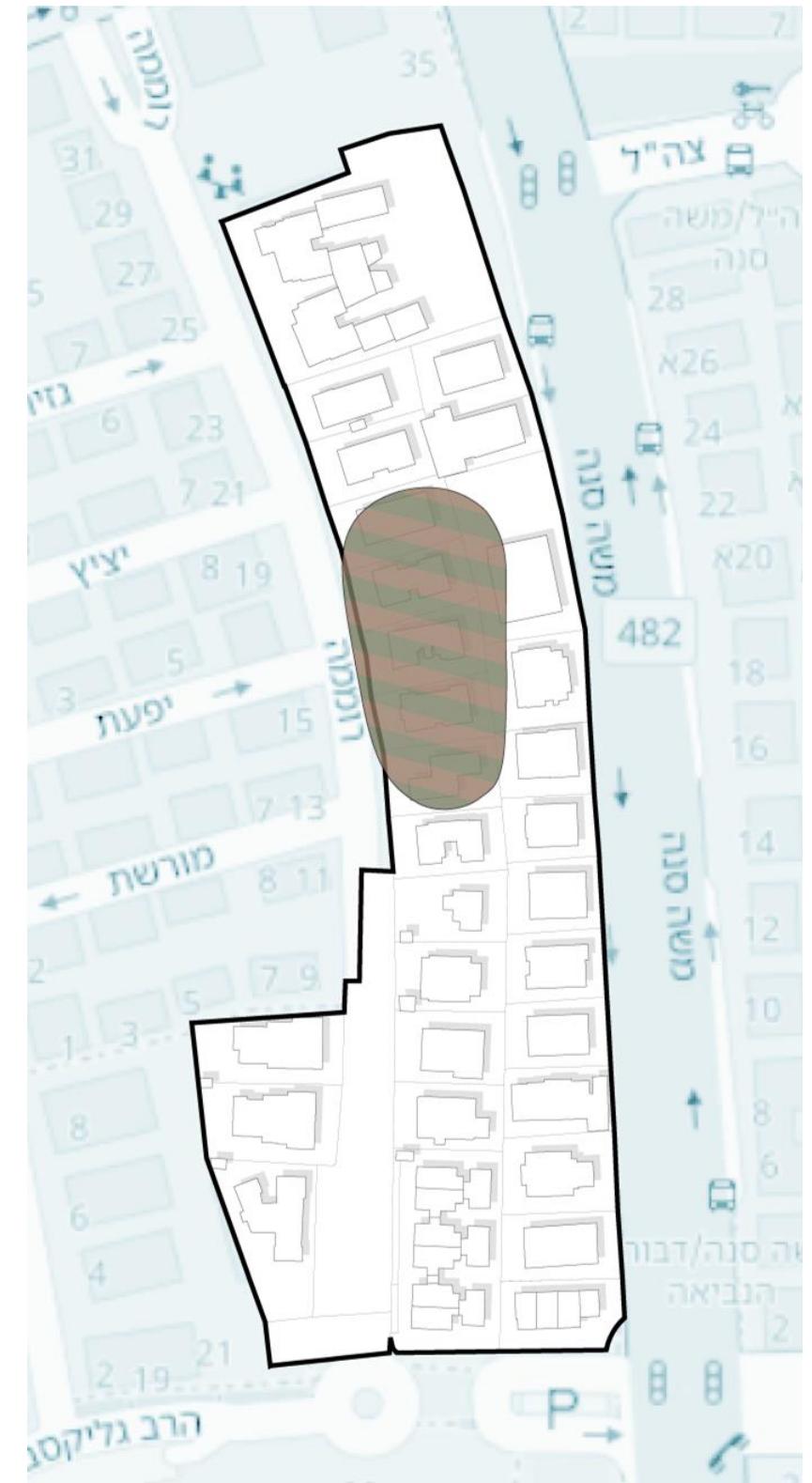


עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

E

שטח ציבורי

מגרש למבני ציבור ושטחים פתוחים
ימוקם במרכז רחוב רוממה



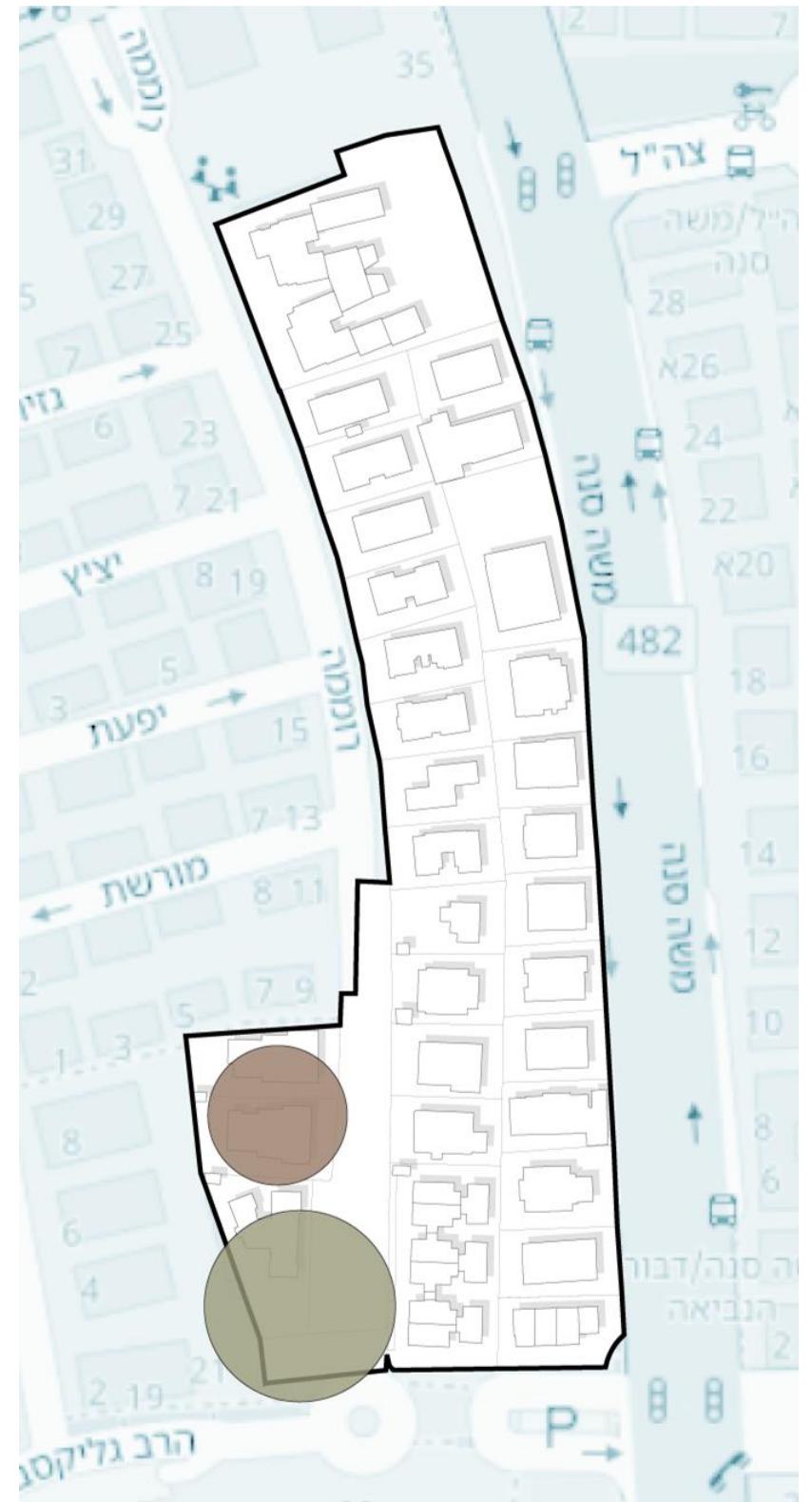
עקרונות התכנון

(סכמה רעיונית - טיוטה)

F

שב"צ קצה רוממה
מרפסת משודרגת

המגרשים ברוממה 1-5 יהיו בייעוד
ציבורי, מה שיאפשר את הרחבת
המעבר הירוק בין הרחובות לגינה
משמעותית בשילוב שימושים ציבוריים
נוספים

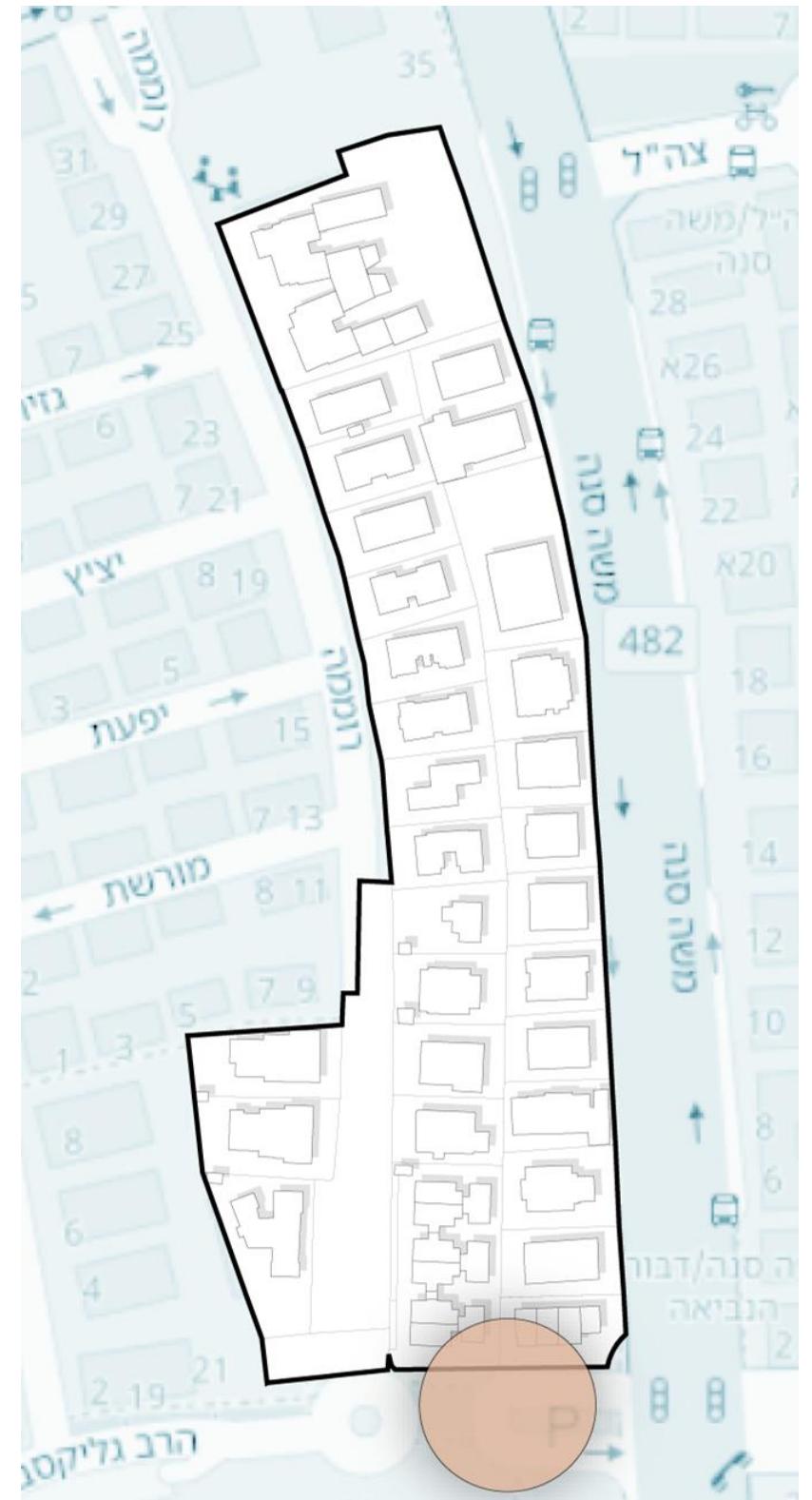


עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

G

מוקד

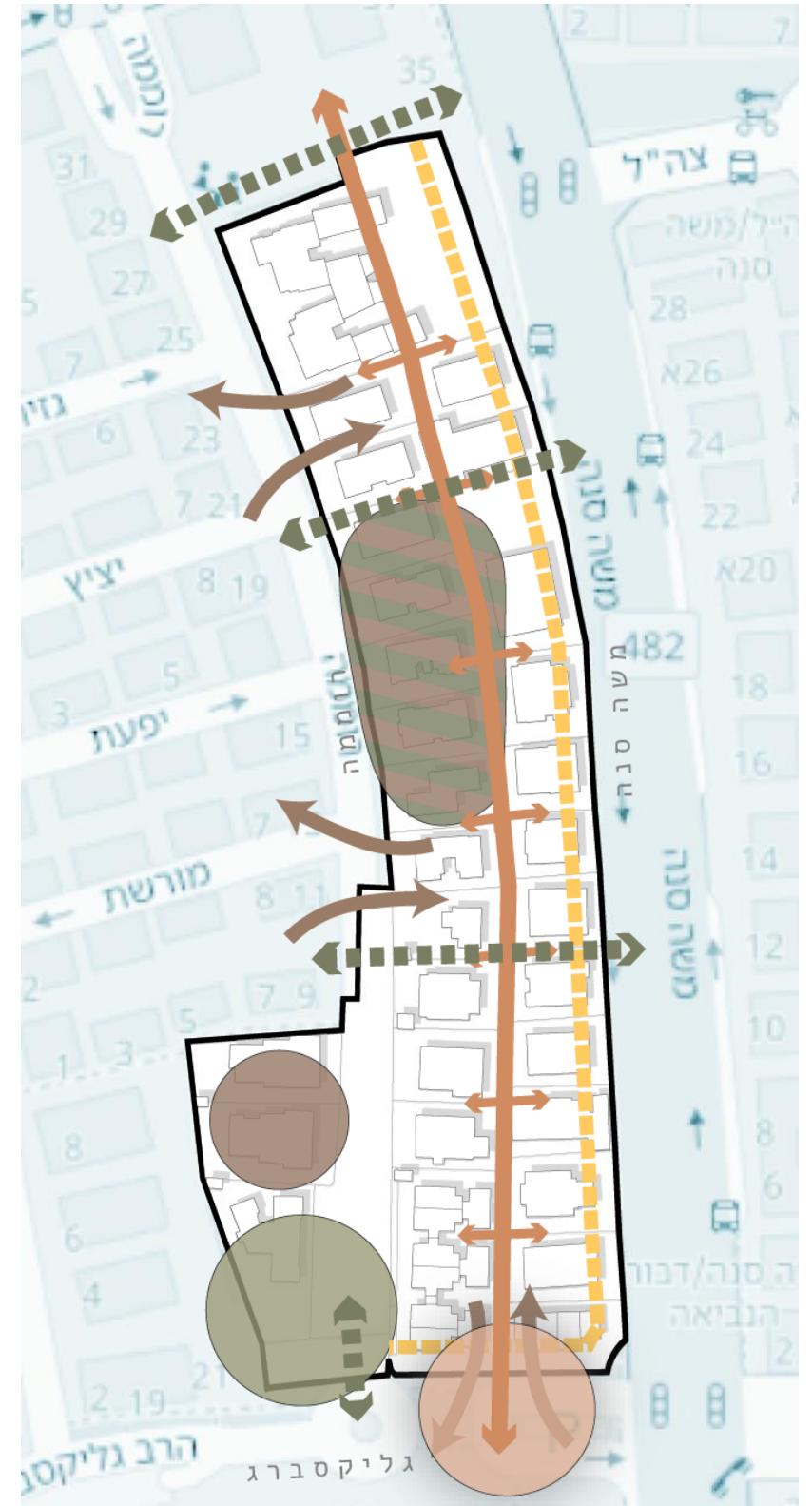
צומת גליקסברג-משה סנה תהווה מוקד
עירוני משמעותי הכולל מסחר תעסוקה
ופנאי, בקרבת תחנת מטרו, שטחי
ציבור ושצ"פ



עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

סופרפוזיציה

עקרונות התכנון השונים משתלבים
יחד לתכנון המתחם



נתונים לתכנון

בהתאם לתכנית מתאר תא/5500 (2022)

העברה למחוז 06/2023

עתידי	קיים	
9	כ-2	קומות
4	0.5 - 1	רח"ק מירבי

< זכויות סחירות מחושבות לפי 70% משטח הקרקע הסחיר

< הפקעה לשטחי ציבור בפועל יכולה לעלות על 30%

תכנון ייעודי קרקע

סכמה עירונית בלבד

חלופת תכנון 1

מתחם תכנון אחד

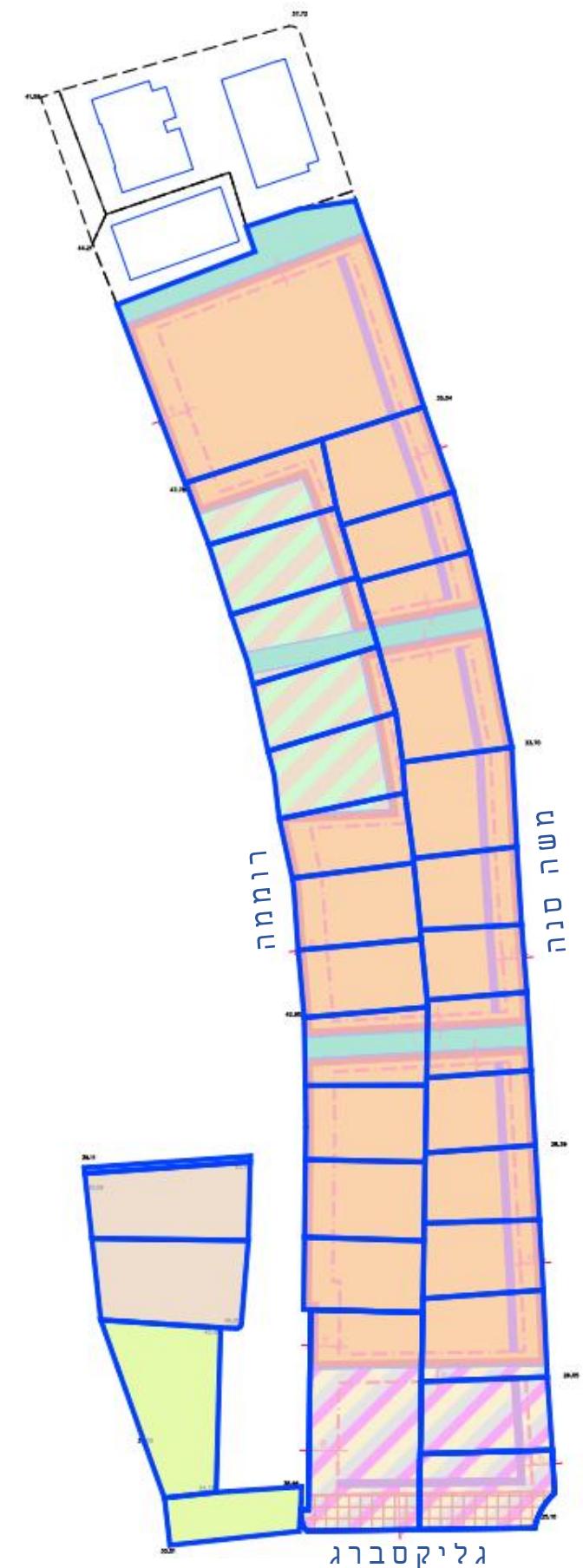
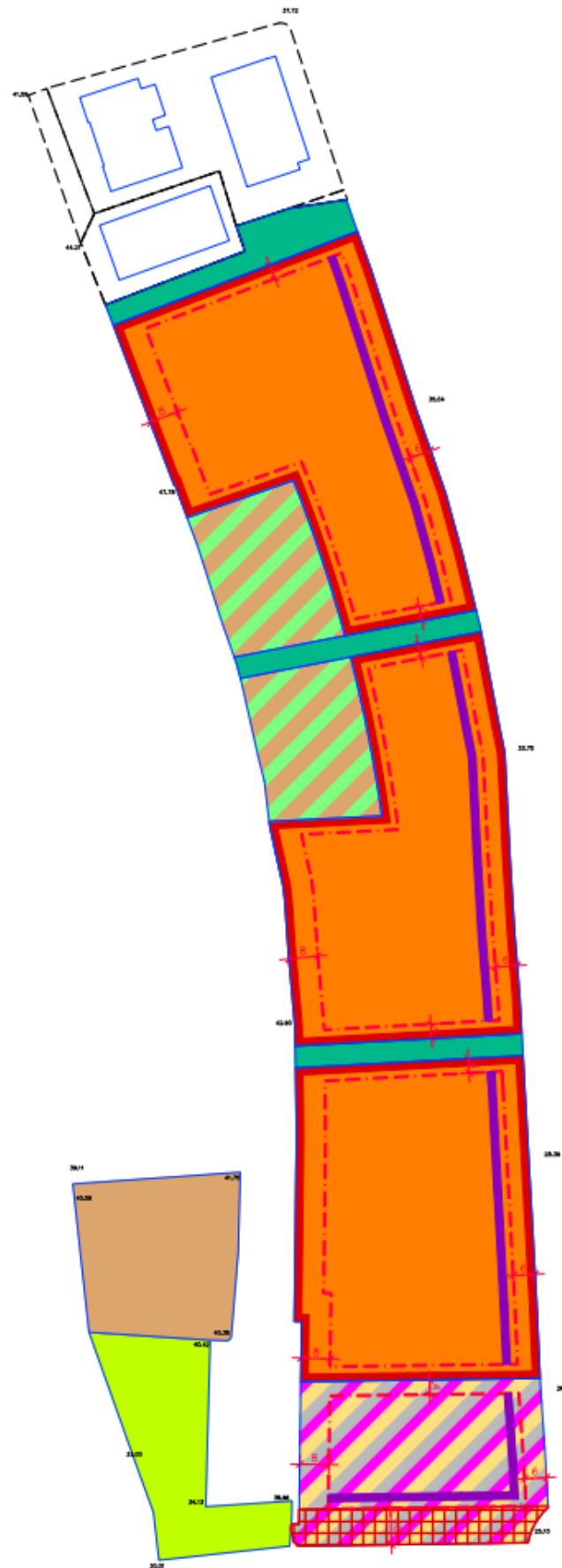
אפשרות למתחמי מימוש

שטח כללי: כ-27 דונם

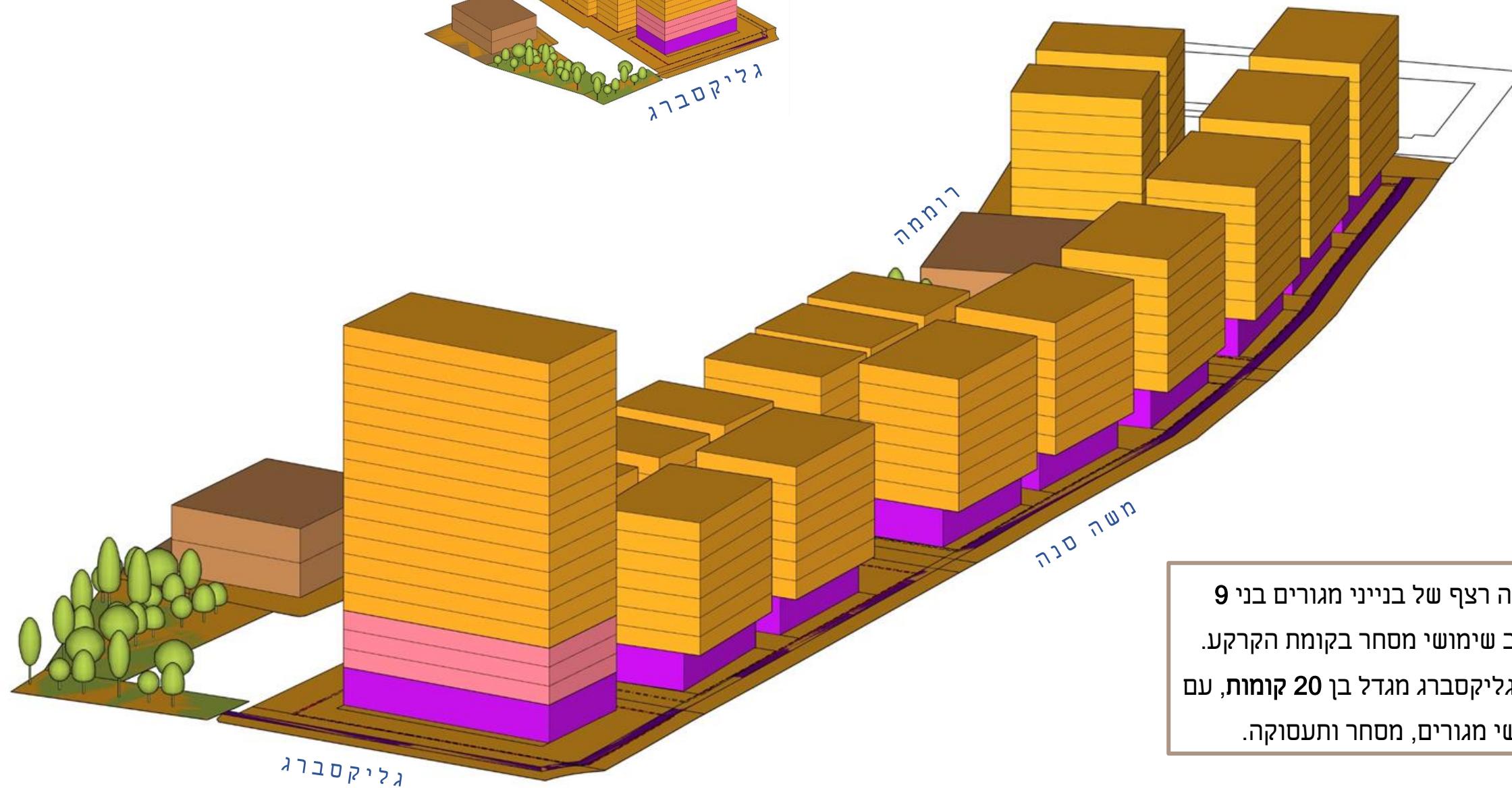
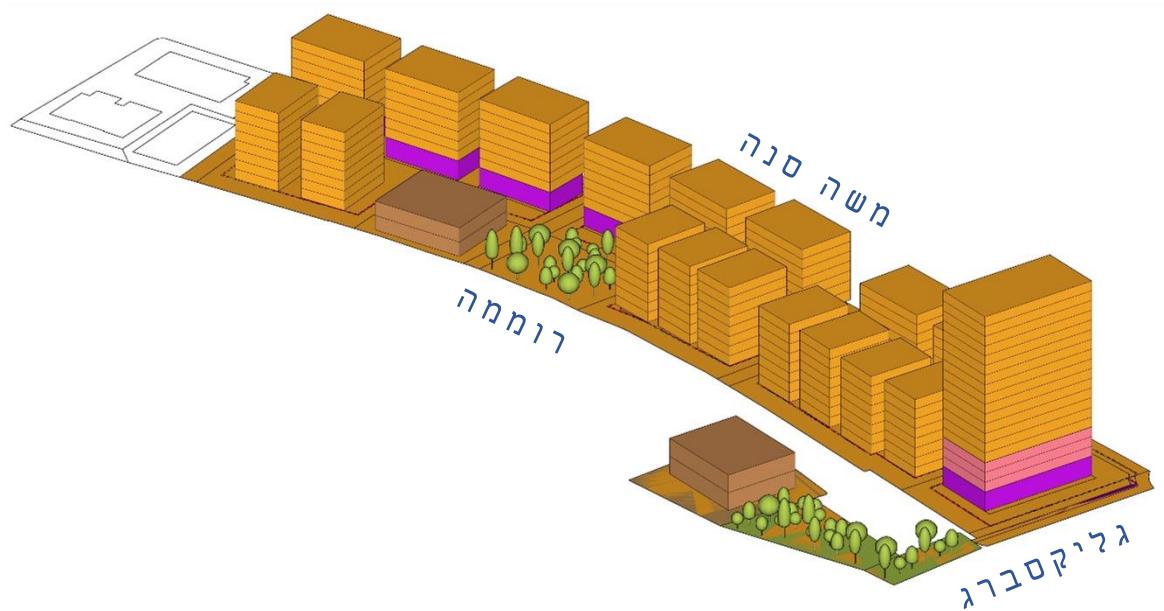
שטח הפקעה מוצע: כ-7.5 דונם



תכנון מרקמי למתחם, רצף של מגורים עם עירוב שימושים נוספים

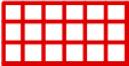


תכנון בינוי
סכמה עירונית בלבד
חלופת תכנון 1
מתחם תכנון אחד



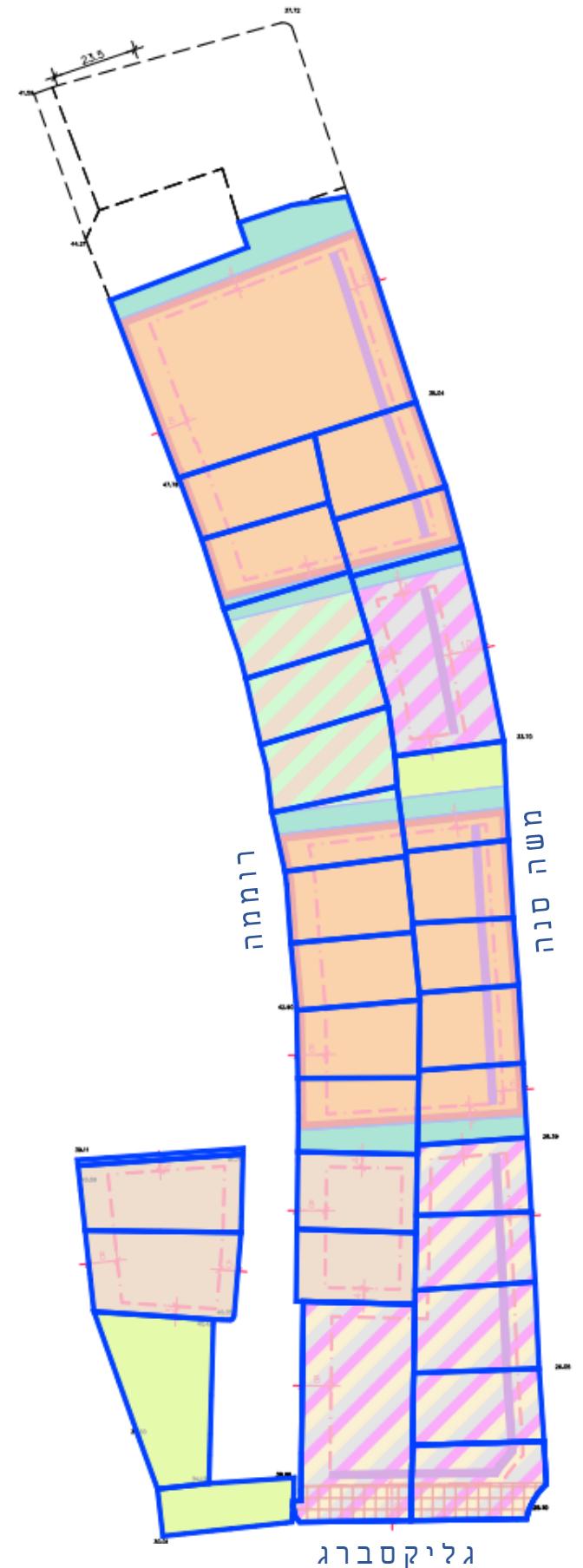
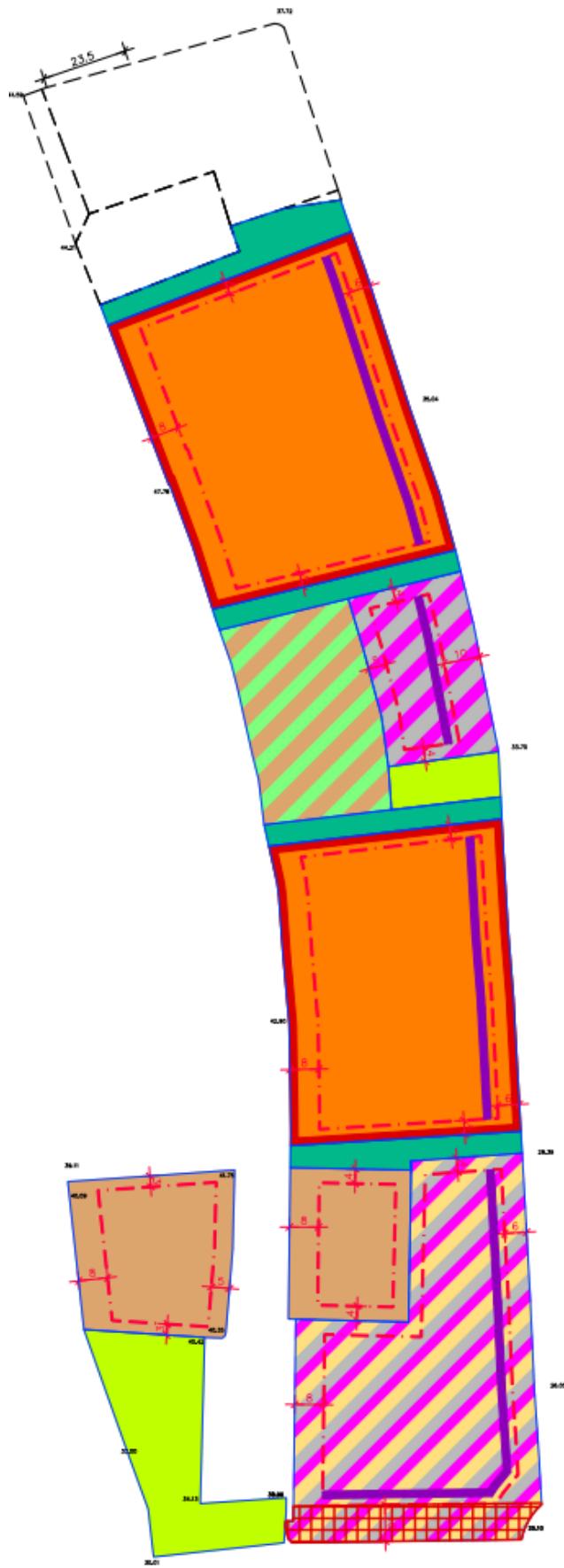
לאורך משה סנה רצף של בנייני מגורים בני 9 קומות, עם עירוב שימושי מסחר בקומת הקרקע. בצומת משה סנה-גליקסברג מגדל בן 20 קומות, עם עירוב שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.

תכנון ייעודי קרקע
 סכמה עקרונית בלבד
חלופת תכנון 2
 מתחם תכנון אחד
 אפשרות למתחמי מימוש
 שטח כללי: כ-27 דונם
 שטח הפקעה מוצע: כ-9 דונם

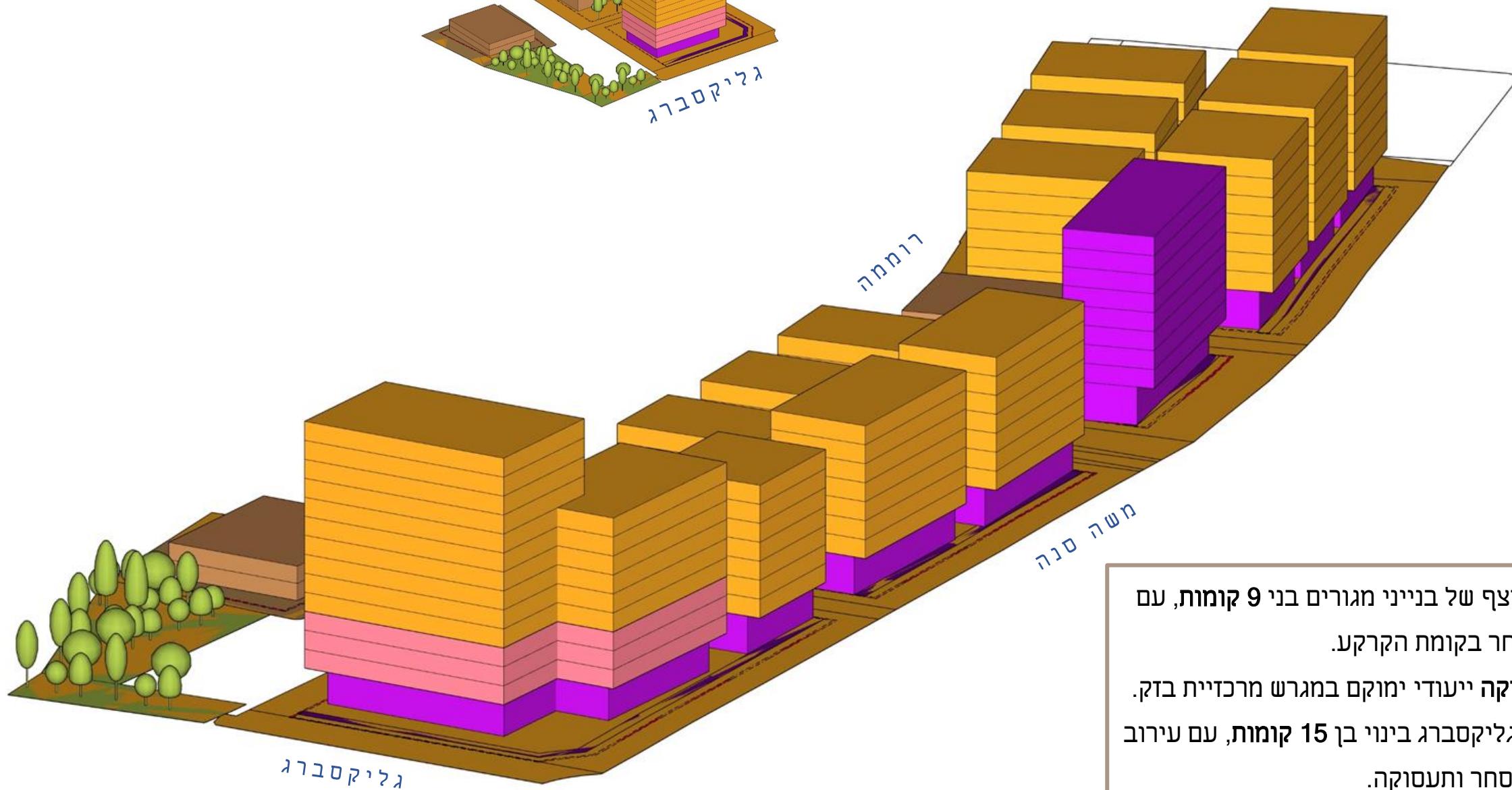
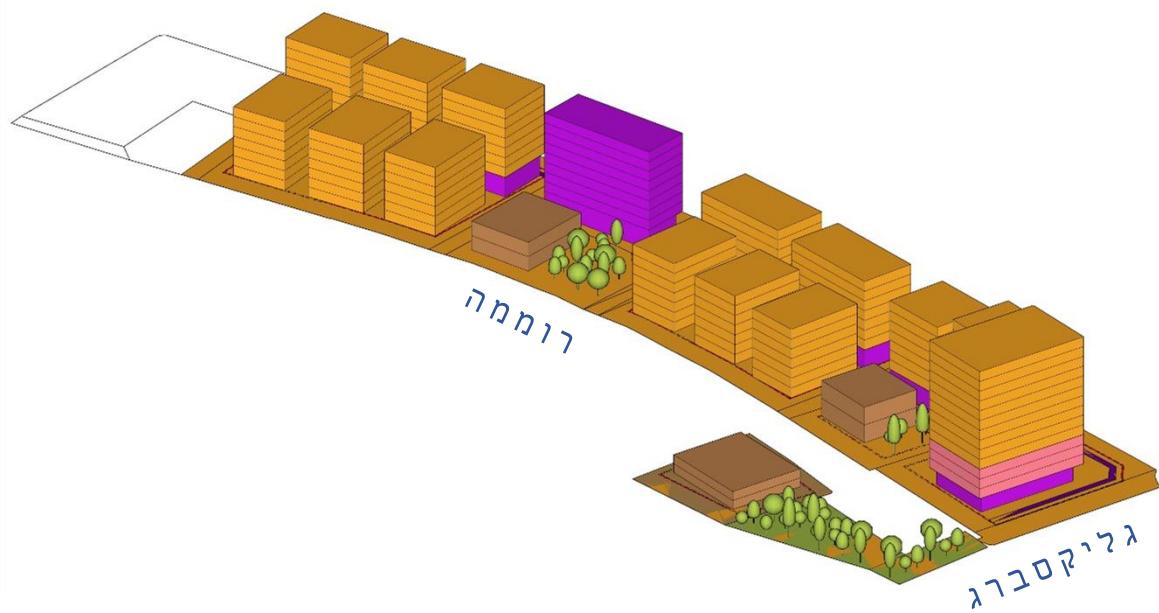
-  חזית מסחרית
-  זיקת הנאה
-  גבול תא שטח

-  מגורים די
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח ציבורי פתוח
-  שביל
-  מגורים, מסחר ותעסוקה
-  שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

חלוקה לסוגי בינוי שונים במתחם, וריכוז תעסוקה ומסחר במגרש ייעודי



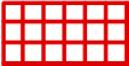
תכנון בינוי
סכמה עירונית בלבד
חלופת תכנון 2
מתחם תכנון אחד



לאורך משה סנה רצף של בנייני מגורים בני 9 קומות, עם עירוב שימושי מסחר בקומת הקרקע. בניין מסחר ותעסוקה ייעודי ימוקם במגרש מרכזיית בזק. בצומת משה סנה-גליקסברג בינוי בן 15 קומות, עם עירוב שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.

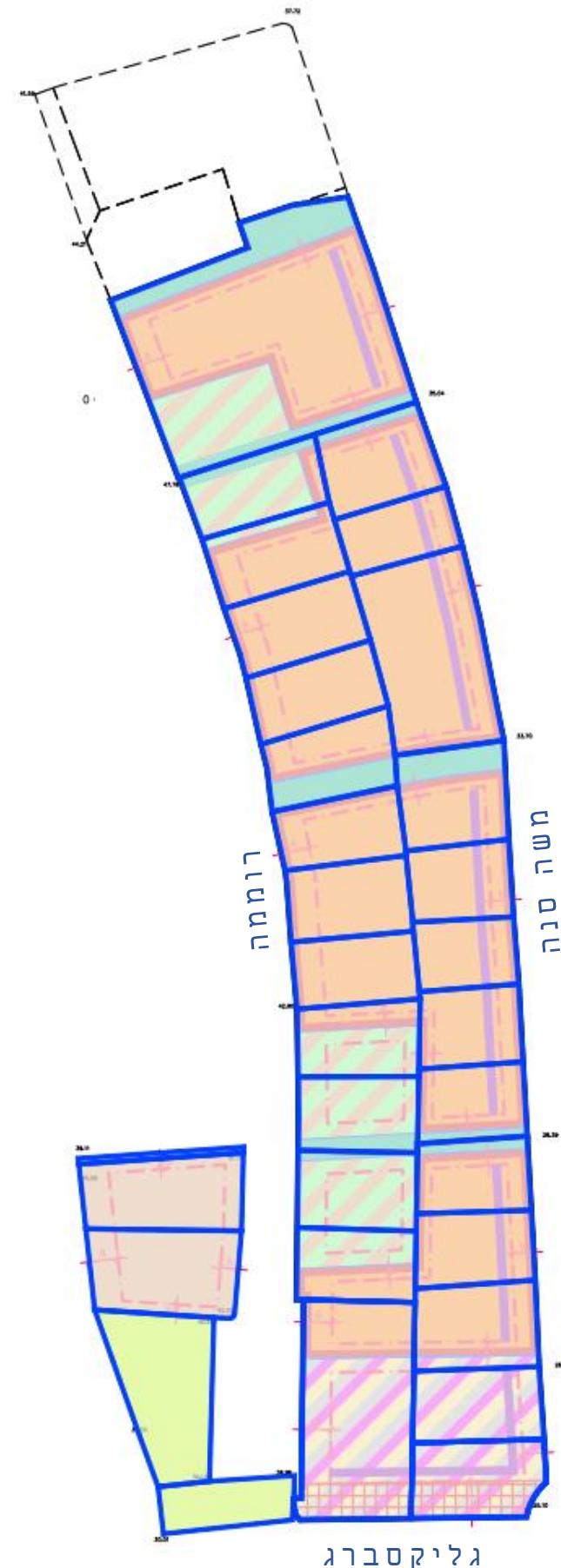
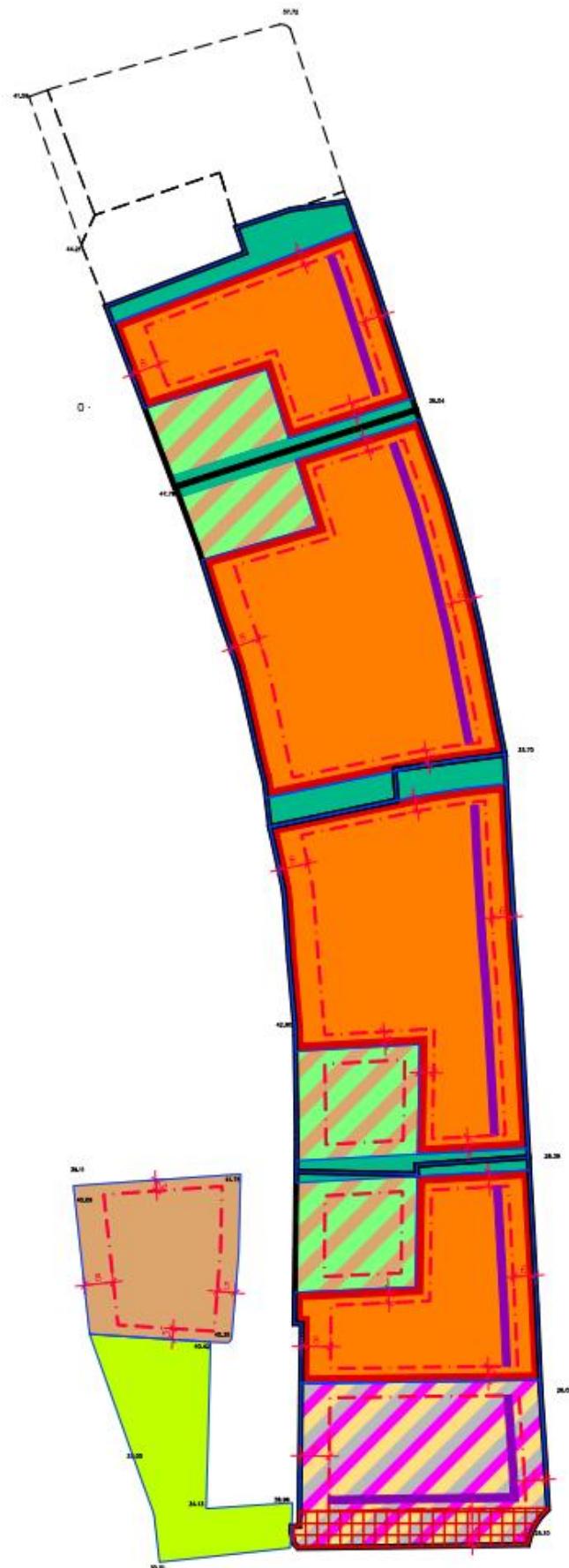
תכנון ייעודי קרקע
 סכמה עירונית בלבד
 חלופת תכנון 2
 ארבעה מתחמי תכנון

שטח כללי: כ-27 דונם
 שטח הפקעה מוצע: כ-8.5 דונם

-  חזית מסחרית
-  זיקת הנאה
-  גבול תא שטח

-  מגורים די
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח ציבורי פתוח
-  שביל
-  מגורים, מסחר ותעסוקה
-  שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

חלוקה לארבעה מתחמים, כשכל מתחם פועל באופן עצמאי עם מכלול הפקעות וחלוקת ייעודים משלו. ניתן לקדם את מתחמי התכנון ללא תלות אחד בשני

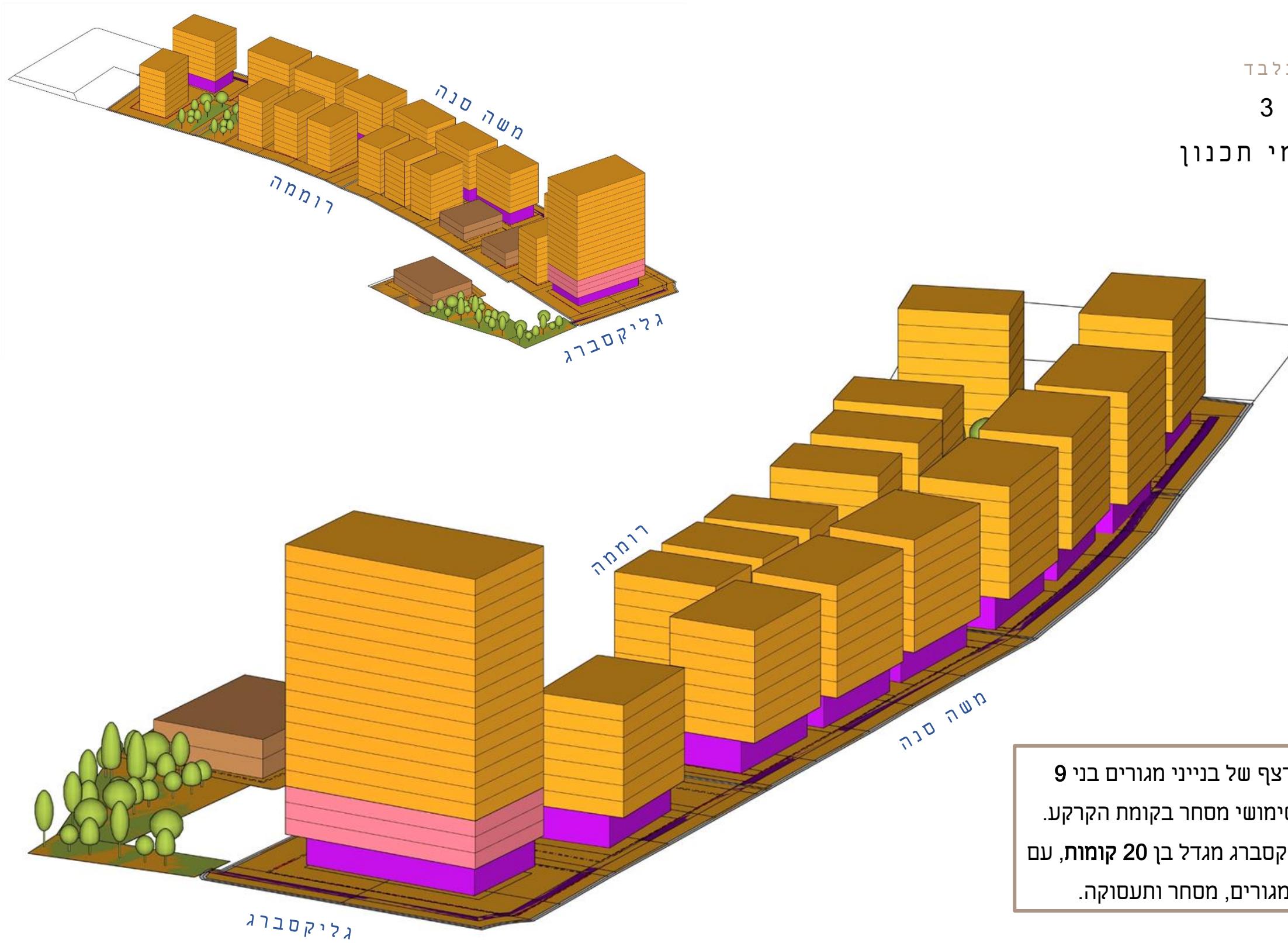


תכנון בינוי

סכמה עירונית בלבד

חלופת תכנון 3

ארבעה מתחמי תכנון



לאורך משה סנה רצף של בנייני מגורים בני 9 קומות, עם עירוב שימושי מסחר בקומת הקרקע. בצומת משה סנה-גליקסברג מגדל בן 20 קומות, עם עירוב שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.

תודה