

מרחב תכנון: פילדלפיה 9-7, אדירים 5 תשקיף מס': 06-02-28122022 מעודכן

שכונת נווה שרת :

שכונת נווה שרת נפרסת על שטח של כ-400 דונם . צפיפות האוכלוסייה 22.7 תושבים לדונם במוצע לדונם. נכון לשנת 2020, בשכונת נווה שרת גרים כ-9,110 תושבים המהווים כ-2% מכלל תושבי העיר (463,800 תושבים). משנת 2016 גדלה אוכלוסיית השכונה בכ- 22% (לעומת כלל העיר שבה חל גידול באותה תקופה שעמד על כ-6%). השכונה נמצאת באשכול 4 בסולם 1-10.

שכונת נווה שרת היא בעיקר שכונת מגורים - מכלל יחידות הדיור כ-3,610 (98%) הן יחידות מגורים ועוד כ-90 (2%) יחידות שאינן למגורים (עסקים ועוד). הגודל הממוצע של יחידות המגורים עומד על כ-80 מ"ר בממוצע (בכלל העיר הגודל הממוצע של דירה הוא כ-85 מ"ר). בחמש השנים האחרונות גדל מספר יחידות הדיור למגורים בכ-3%, לעומת היציבות שנשמרה ביחידות שלא למגורים (עסקים) שלא השתנו בתקופה זו.

מגרשי ייעודי קרקע - מפורט	
	שטח חקלאי (51)
	אזור לתכנון בעתיד (55)
	דרך משולבת קיימת (98)
	שייך לרשות אחרת (99)
	שטח למתקני הנדסה (160)
	דרך משולבת מוצעת (319)
	מגורים א' (10020)
	מגורים ד' (10140)
	מבנים ומוסדות ציבור (10400)
	שטח ציבורי פתוח (10670)
	דרך מאושרת (10820)
	דרך מוצעת (10830)
	דרך קיימת (1)
	דרך מוצעת (2)
	אזור מגורים א (4)
	מגורים ג (6)
	מגורים מיוחד (17)
	שטח ציבורי פתוח (18)
	שטח פרטי פתוח (19)
	שביל להולכי רגל (20)
	בנייני ציבור (21)
	אזור מסחרי (23)
	מגורים 3-4 ק (29)



הכר את המרחב:

ממוקם בשכונת נווה שרת בחלקה הצפון מזרחית של העיר תל אביב-יפו. תחום ברחובות: אדירים, פילדלפיה, עפ"י המסומן במפה בצבע כחול. גוש 7321 חלקות: 122, 125, 123, שטח המרחב כ-4.44 דונם. המרחב המגורים כולל 3 בניינים - פילדלפיה 7,9, ואדירים 5-8 קומות על עמודים. 102 יחידות דיור בשטח ממוצע 80 מ"ר.

- ייעודי הקרקע המאושרים במרחב הם : מגורים
- טיפוס בנייני קיימים: מבנה H
- תשקיף זה הינו תשקיף מעודכן לזה שהופץ בתאריך 2.4.23.

המלצה להתחדשות

לאור מורכבות קידום תכנון בכל 6 מגרשים יחד (בקו הלבן שבשרטוט מעלה) ולאחר בחינה מחודשת וסיור במקום בהשתתפות צוות התכנון יחד עם נציגי הבניינים במרחב. המלצת צוות התכנון למרחב אדירים 5 ופילדלפיה 9-7 (כתיקון לתשקיף שהופק ב 2.4.23), הינה לקדם התחדשות בניינית* בהתאם לתכנית הכוללת תא/5555, אשר תכלול מגרשים אלו ותאפשר הוצאת היתר מכוחה, לכשתאושר. תכנית זו תחליף את תמ"א 38 לכשיפוג תקופה.

***התחדשות בניינית בתכנית המחליפה את תמא 38**, מחלקת את העיר למס' איזורי תכנון, וקובעת לכל בניין, בכל אזור, את מנגנון התכנון המתאים לו (חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש). נוסף על כך, קובעת התכנית נפח בנייני ושימושים לכל מגרש במסלול הרלוונטי שיאפשר הוצאת היתר בדומה לתמ"א 38.