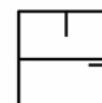




מדיניות נאות אפקה ב'

21.04.2025

שיתוף ציבור
שלב א' - ניתוח המצב הקיים



מהלך המפגש

מליאה

הסבר על המדיניות ותכליתה – עיריית תל אביב יפו

45 דקות

שיתוף ציבור ויעוץ חברתי – סקירת הנעשה עד כה והתוכנית
להמשך – חברת סטריטלייט

הצגת עיקרי 'מצב קיים – 'דני מסטר, אדריכל

דיונים והעמקה בקבוצות

1. פרבריות אל מול אורבניות – השכונה וסביבתה
2. רחובות, הליכה ותנועה בשכונה
3. מרחב ציבורי, קהילתי, מבני ציבור

שעה

סיום משוער 21:30





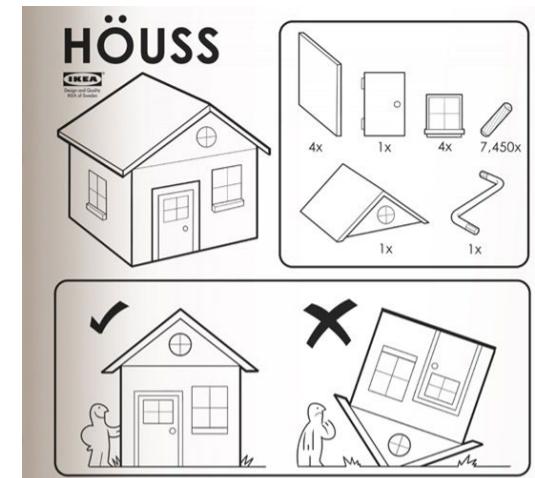
רשומות

ספר החוקים

תכנית מתאר כוללנית לעיר
(תא/5000)

מסמך מדיניות
(לשכונה, לציר או לנושא)

תכניות בניין עיר
מפורטות
(תב"ע לפי מתחם)



מונחון

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



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



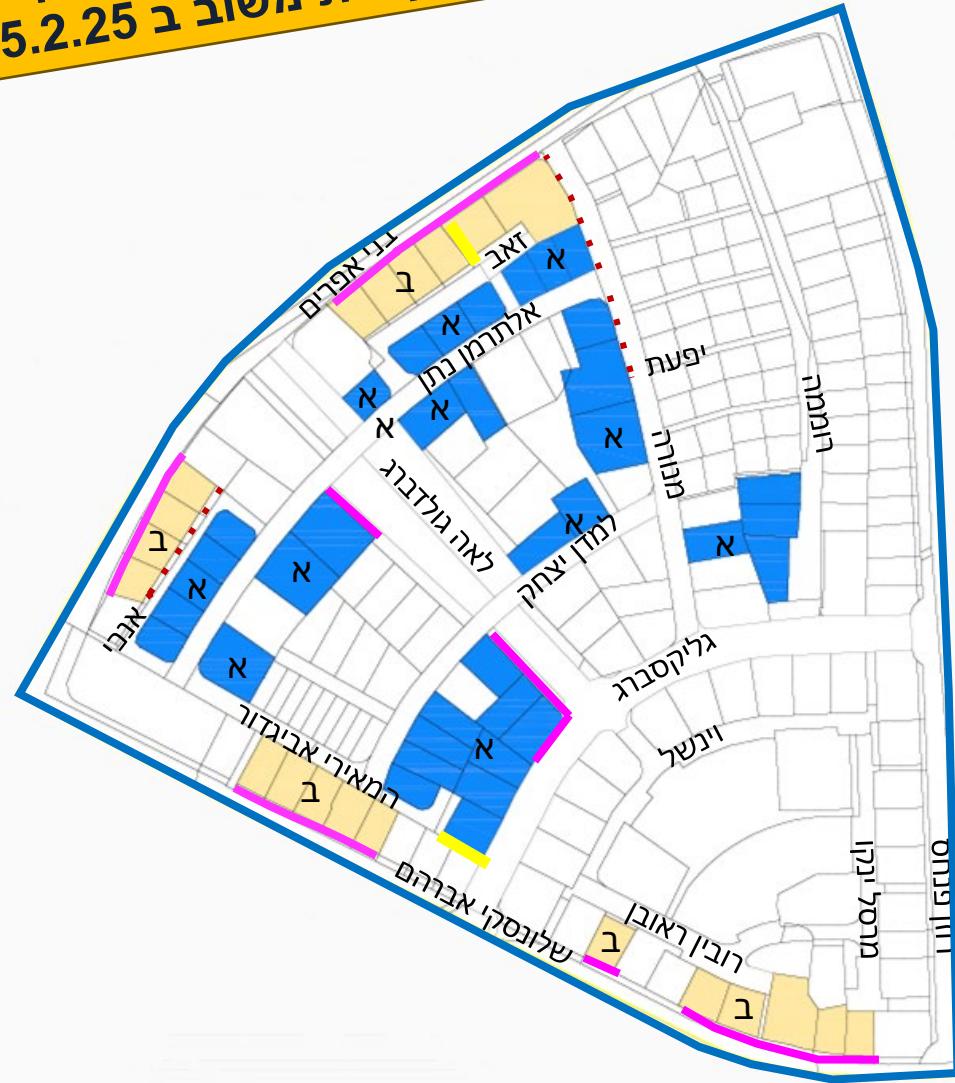
- כיווני פיתוח לשכונה
- הגדרת עקרונות פיתוח לפי אזורים בשכונה
- השתלבות השכונה במרחב העירוני הסובב
- עקרונות להכנת תכניות סוגי בינוי – *גובה , תכנית וצפיפות

מונחון

תכנית: אחוז שטח הקרקע עליו ניתן לבנות
צפיפות: היחס בין מספר יחידות הדיור לבין שטח מסוים

*בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית תא5000/

תהליך מקביל, סטטוטורי. נערך מפגש
עדכון וקבלת משוב ב 25.2.25



שיתוף ציבור

תכנית כוללת להתחדשות עירונית תא 5555/

אזור צפון
שכונת נאות אפקה ב

יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

כלים להשתתפות ציבור

פורום תושבים שכונתי

התקיימו 2 מפגשים

צפויים עוד 2-3

מפגשים שכונתיים רחבים

המפגש הנוכחי

צפויים עוד 1-2 מפגשים

שאלון דיגיטלי

הופץ – ענו כ 300 תושבים ותושבות

ראיונות אישיים

התקיימו כ 15

מפגשים קבוצתיים סביב

התקיימו - 2 עם קבוצת אזרחים ותיקים ועם

נושאים ממוקדים

קבוצת הורים בשכונה



כלים להשתתפות ציבור

סיורים של הצוות עם
תושבים ותושבות בשכונה

עמדה במרחב הציבורי

אפיון מרחבי התחדשות

התקיימו שני סיורים

התקיימה במרכז המסחרי, לפני החג

הופץ שאלון דיגיטלי במרחב משה-סנה
רוממה. בהמשך יתקיימו ראיונות ומפגשים



תסקיר שכונתי-חברתי - מה זה?

בהכנה. טיוטה תעלה לאתר בתקופה הקרובה

תסקיר חברתי

נאות אפקה ב' תל אביב - יפו

מרץ 2025

צוות יועצים חברתיים: אביחי מוכתר ורועי כדורי
ניהול וכתובה: רועי כדורי
ליווי מקצועי: נועה אפיק-ריבוש

TEL AVIV-YAFO
STREETLIGHT



אפיון דמוגרפי

נכון לסוף 2024

צפיפות יח"ד לדונם – כ 18



כ 6,000 - תושבים בשכונה



כ 130 יח"ד בבניה (2024)



כ 2,000 יח"ד בשכונה



גידול של כ 10% - ב 5-שנים



75% ממשקי הבית בשכונה –
ותיקים (מעל 65 או משפחות עם ילדים
) לעומת 50% בכלל העיר)



הממד החברתי-קהילתי - תובנות מהתסקיר

קהילתיות כמוקד **משיכה למשפחות** תל-אביביות



תרבות והתארגנות של **מעורבות תושבים** - בחינוך, קהילה ובתהליכי תכנון



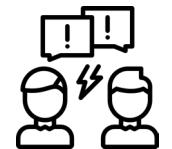
בית ספר שכונתי עם חיבור לקהילה ומעורבות הורים



נכסים קהילתיים מרחביים: **הגינות הציבוריות** (וויץ, גבעת הפרחים, הגינה הקהילתית)



מתחים עם העירייה בנושאי פיתוח השכונה והתחדשות עירונית



חוסר במרחבים קהילתיים בנויים - פירוט בפרק הבא



הממד הציבורי - תובנות מהתסקיר

- שני החוסרים המשמעותיים: **מרכז קהילתי שכונתי, ובית ספר יסודי בתוך השכונה** (כיום – בתל ברוך)
- מרחב ציבורי פתוח** – משאב קהילתי איכותי ומנוצל, **מרחב ציבורי בנוי** – חסר ומהווה צורך מרכזי
- לשיפור המרחב הפתוח**: חוסר במגרשי ספורט; שיפוצים שנערכו בגינת ווייץ – פגעו בה לדברי התושבים
- היו **וישנן יוזמות של תושבים ושל העירייה** – לפתרונות זמניים לשטחי בנויים עבור הקהילה; ישנן עוד הצעות ופוטנציאל למבנים קיימים שניתן לנצל
- מרחב **משה סנה רוממה מנותק יחסית מהשכונה** – והדבר גורם גם לניתוק מהשכונות ממזרח לשכונה
- ניידות: **מתח בין רצון לחיבור השכונה** (כגון תוספת תחב"צ בפנים השכונה **(לבין שמירתה כשכונה שקטה** (כגון רצון להגבלת רכבי לימוד נהיגה, חסימת צומת גליקברג משה סנה).



הממד הפרטי – תובנות מהתסקיר

המרכז המסחרי השכונתי – נתפס כמוזנח, ושיפורו, צורך ורצון מרכזי ביותר של תושבי השכונה. ציפייה למעורבות עירונית.

הסתמכות על שכונות סמוכות – שני מרכזים מסחריים משמשים מאד את תושבי השכונה – גולף (כיתן) נאות אפקה א ('ומיקאדו סנטר) תל ברוך צפון)

ריבוי של משקי בית קטנים, ומיעוט יחסי בדירות קטנות. במלאי הדירות הנבנות – כמעט רק דירות גדולות.

עיקר ההשקעות של השוק הפרטי בשכונה כעת ובשנים הקרובות – **פרויקטים נקודתיים להתחדשות עירונית**, במרכז השכונה.



תהליך כתיבת המדיניות -מה נעשה, ומה ייעשה

שלב א: סקירת מצב קיים - הושלם

מפגש פורום שכונתי #1
מפגש פורום שכונתי #2
אפיון חברתי

כנס שכונתי - הנוכחי

שלב ב: גיבוש חלופות תכנון

מפגש פורום שכונתי #3

השלמת מיפוי מרחבי התחדשות

שלב ג: פיתוח חלופה נבחרת

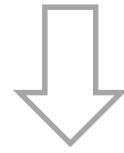
מפגש פורום שכונתי #4

כנס שכונתי - הצגת חלופה נבחרת

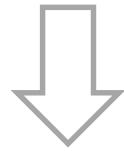
בסיום התהליך כנס שכונתי - הצגת המדיניות



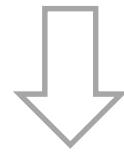
תמ"א - תוכנית מתאר ארצית



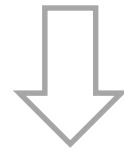
תוכנית מתאר עירונית



מסמך מדיניות



תב"ע (תוכנית בנין עיר)



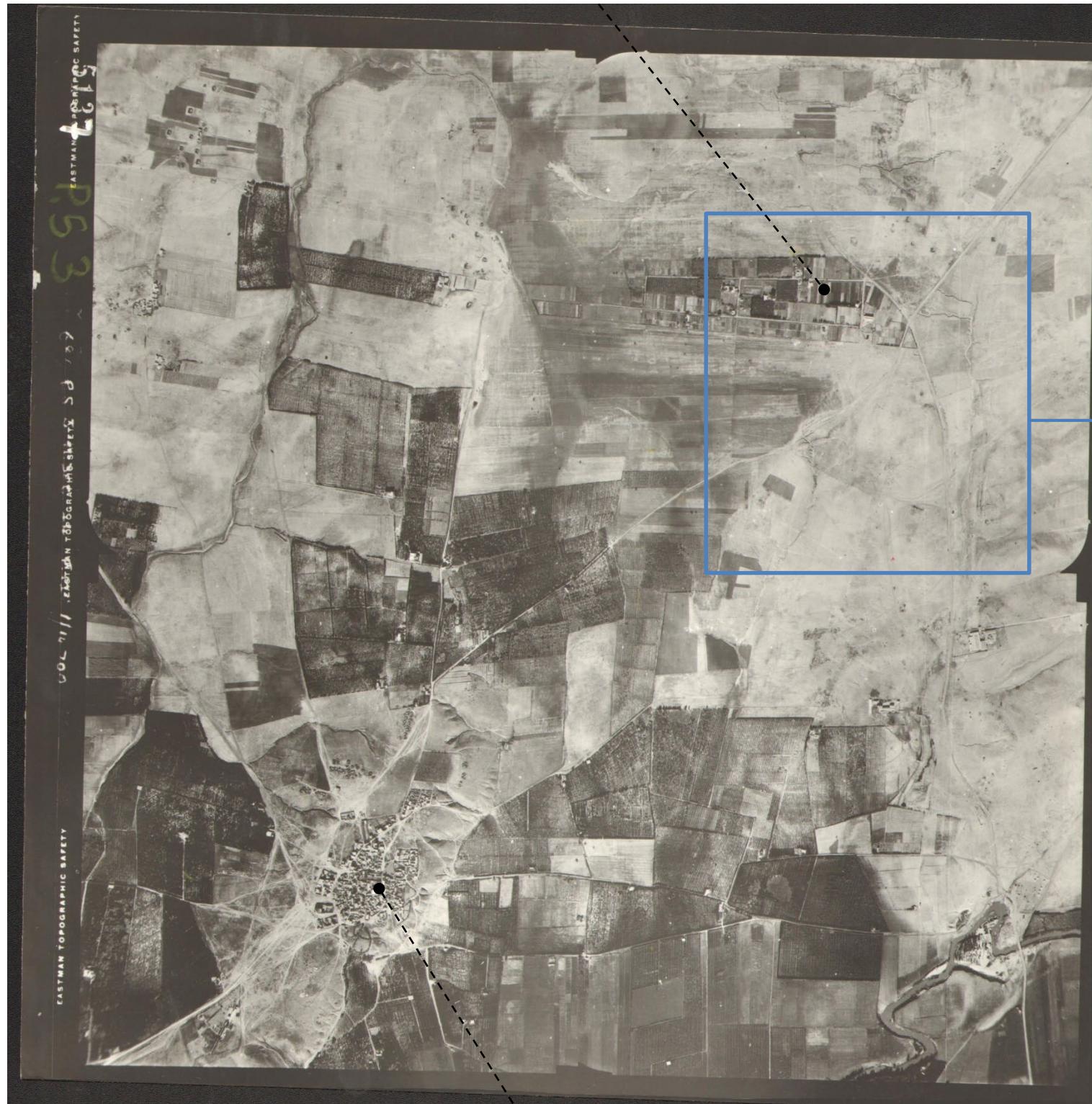
היתר בניה



תצ"א משנת 1944 (חסר מקור)

בזמן המנדט הבריטי (1917-1948), האזור שבו שוכנת היום נאות אפקה ב' היה שטח עם פעילות חקלאית פזורה, שהיה חלק ממערך הכפרים הערביים שהקיפו את תל אביב, כמו ג'מאסין אל-ע'רבי ושייח' מונים.

קריית שאול (נווה גן)



שייח מונים



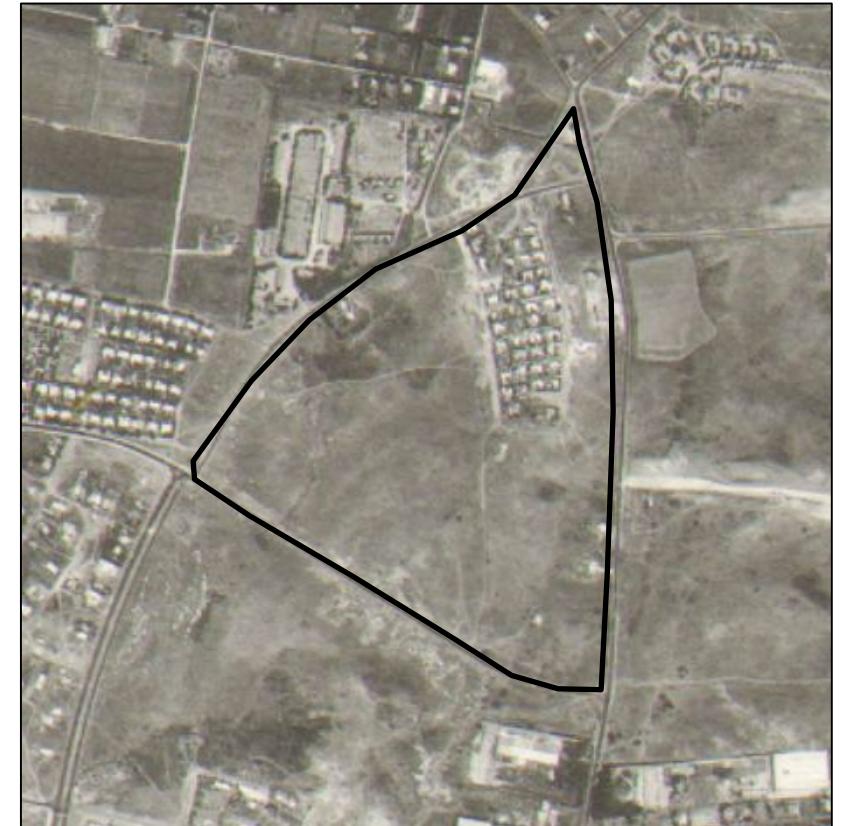
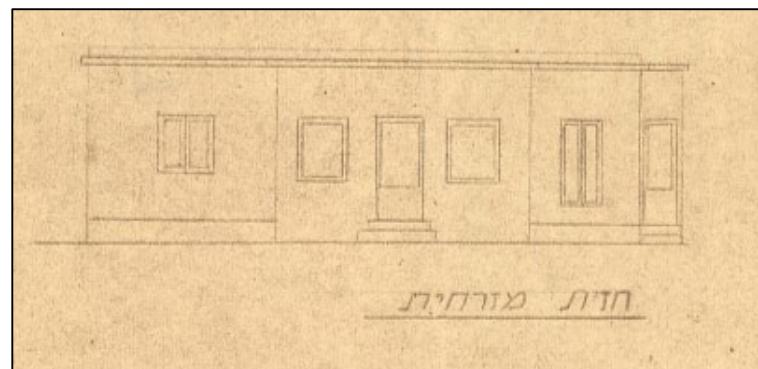
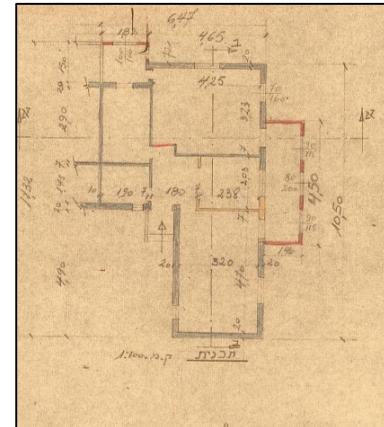
בשלב זה, של שנות ה-50, נבנה השיכון לעולי צ'כיה לאורך רחוב רוממה והסמטאות היוצאות ממנו.

היתרי הבניה מתקופה זו יוצרים תמונה של בתים צמודי קרקע חד-קומתיים בעלי קיר משותף, מה שניתן לראות גם בארכיוני צילומים פרטיים של תושבי השיכון ובתצלומי אויר מהתקופה.



תצלום משנת 1956 על רקע רח' יציץ 6 בשיכון עולי צ'כיה, כיום חלק משכונת נאות אפקה ב' (מקור: מאגר תמונות ישראל נגלית לעין, יד בן צבי, אלבום כרמלה פאיט לבית מיור)

היתר בניה משנת 1955 לבית ברח' יציץ 7א, שיכון עולי צ'כיה (מקור: ארכיון הנדסי עיריית תל אביב)



תצ"א משנת 1966 (חסר מקור)



בשנות השבעים החלה מגמה ממשלתית להקים שכונות ייעודיות לזוגות צעירים, המאפשרות רכישת דירה בתנאים אפשריים, ומתוכננות באופן שיתאים למשפחות צעירות - בסמיכות לגני ילדים ושירותים שכונתיים נדרשים.

עיון בעיתונות התקופה מגלה שיח נרחב על שיווק דירות חדשות, דיון על מחירי הדירות ומחאות על שיטות הגדרת הזכאות לסבסוד דירה לזוגות צעירים.

נראה כי היתה זו מגמה תקופתית, וכי שכונת נאות אפקה ב' הוקמה כחלק מגישה זו.

הזוג ה"נופל בין הכסאות"

המערכה נגד הזוגות הצעירים, שזכו בדירות במסגרת "בני אביב" - תכנית הזוגות הצעירים של עיריית תל-אביב - נובעת כנראה מהיעדר הבנה של הבעיה. מי הם, בעצם, הזוגות שזכו בדירות במסגרת "בני אביב"? אלה ודאי אינם מקרים סוציאליים. בשביל המקרים הסוציאליים קיימות תכניות אחרות של משרד השיכון ושל העירייה. תשיבותה של תכנית "בני אביב", שהיא דאגה לזוגות ש"נפלו בין הכסאות" - כלומר, הם נמצאו "עשירים" מדי לגבי הניקוד של משרד השיכון, אך בכל זאת אין לאל דים (לייתר דיוק - אין לאל ידי הוריהם) לרכוש דירה בשוק החופשי.

זאת נקודה שלגביה קיים קשר של שתיקה. אין צורך שתהיה מקרה סוציאלי, כדי שדירה תהיה מחוץ להישג ידך. לקניית בשוק החופשי יש להמציא כ-80 אחוז מערך הדירה במוזמן. לזוג צעיר, שאין מאחוריו הורים בעלי יכולת, אין שום אפשרות לממן אותה ממקורותיהם. זוג שכירים אינו יכול גם להגיע לחסכון משמעותי, משום שעליית מחירי הדירות מהירה בהרבה מעליית השכר.

תנאי ה"מתנה" של השיכון קשים למדי. המשכנתא צריכה להיפרע בתשלומים של 650 ל"י לחודש, החל מחתימת החוזה. פירושו של דבר, כי במשך 30 חודש, עד הכניסה לדירה, צריך הזוג לשלם גם שכר דירה (במקום שהוא מתגורר) וגם משכנתא, כלומר כ-1200 ל"י לחודש לפחות. והרי המשתכן הממוצע הוא אקדמאי, פקיד, בעל מקצוע חופשי או טכני - על-כ"ל-פנים, מי שהכנסתו השוטפת היא לא פחותה מן הממוצע, אך אין בידו אמצעים הוגנים. אמת, השתכלה ה"התמחה" רבה מעדינה את צנינותה. הנהוג להעריך את ההכנסות הנוגעות

מחאה על שיטת הבחירה בין זוגות הזכאים לסבסוד דירה בתל אביב (מקור: עיתון מעריב, 18 נובמבר 1974, עמ' 8)

אבנ"ו חברה קבלנית לבנין בע"מ

ל מכירה

דירות מרווחות ומודרניות

בנות 4 ו-4½ חדרים (גם עם גג צמוד) בבנייני מגורים בני 8 דירות בכל בנין רח' המאירי 5 ו-7 נאות אפקה ת"א



פרטים מלאים במשרדנו:

תל-אביב, רחוב אליהו בחור 4

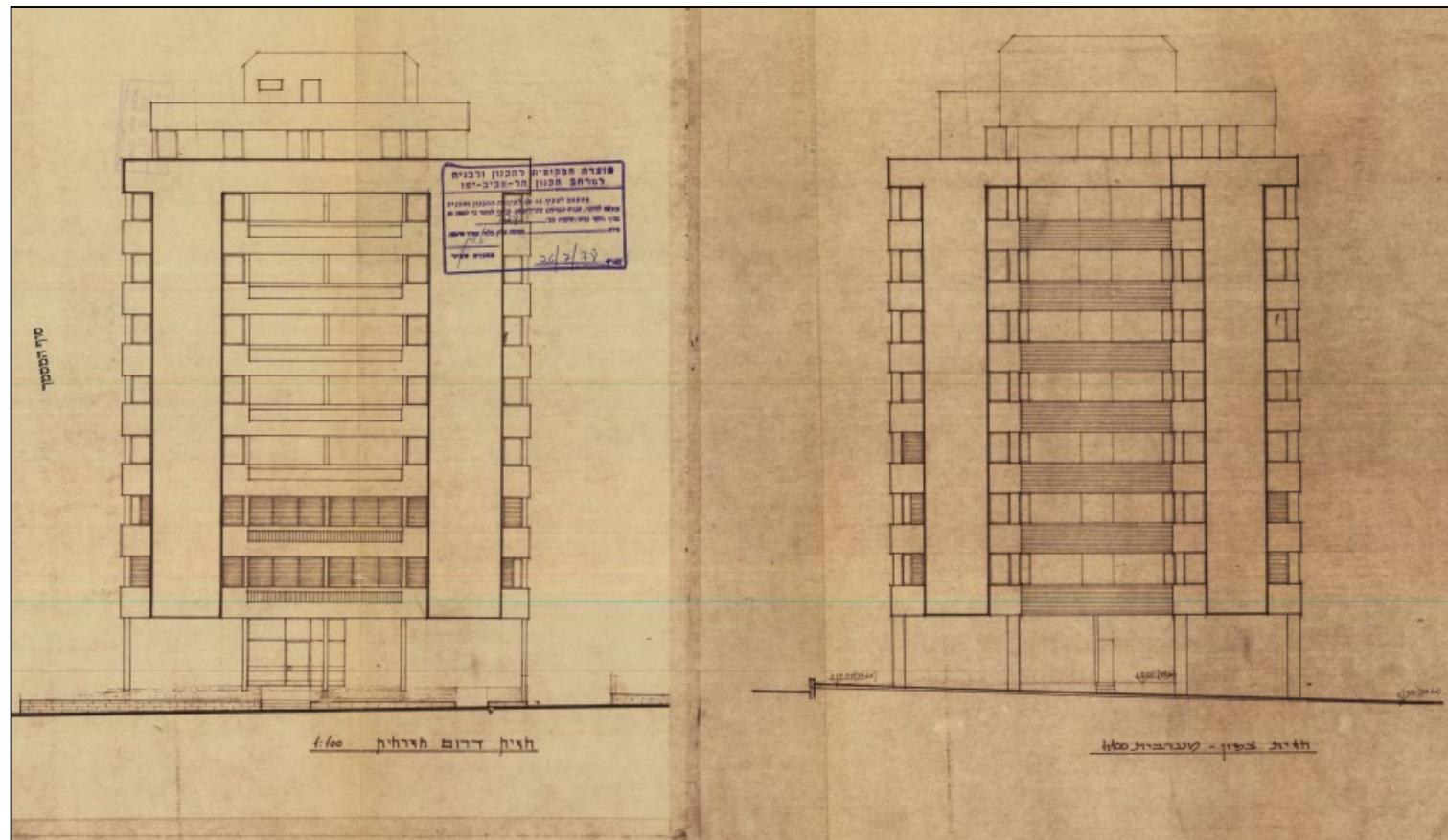
(ע"י אבן גבירול 107) טל. 235275

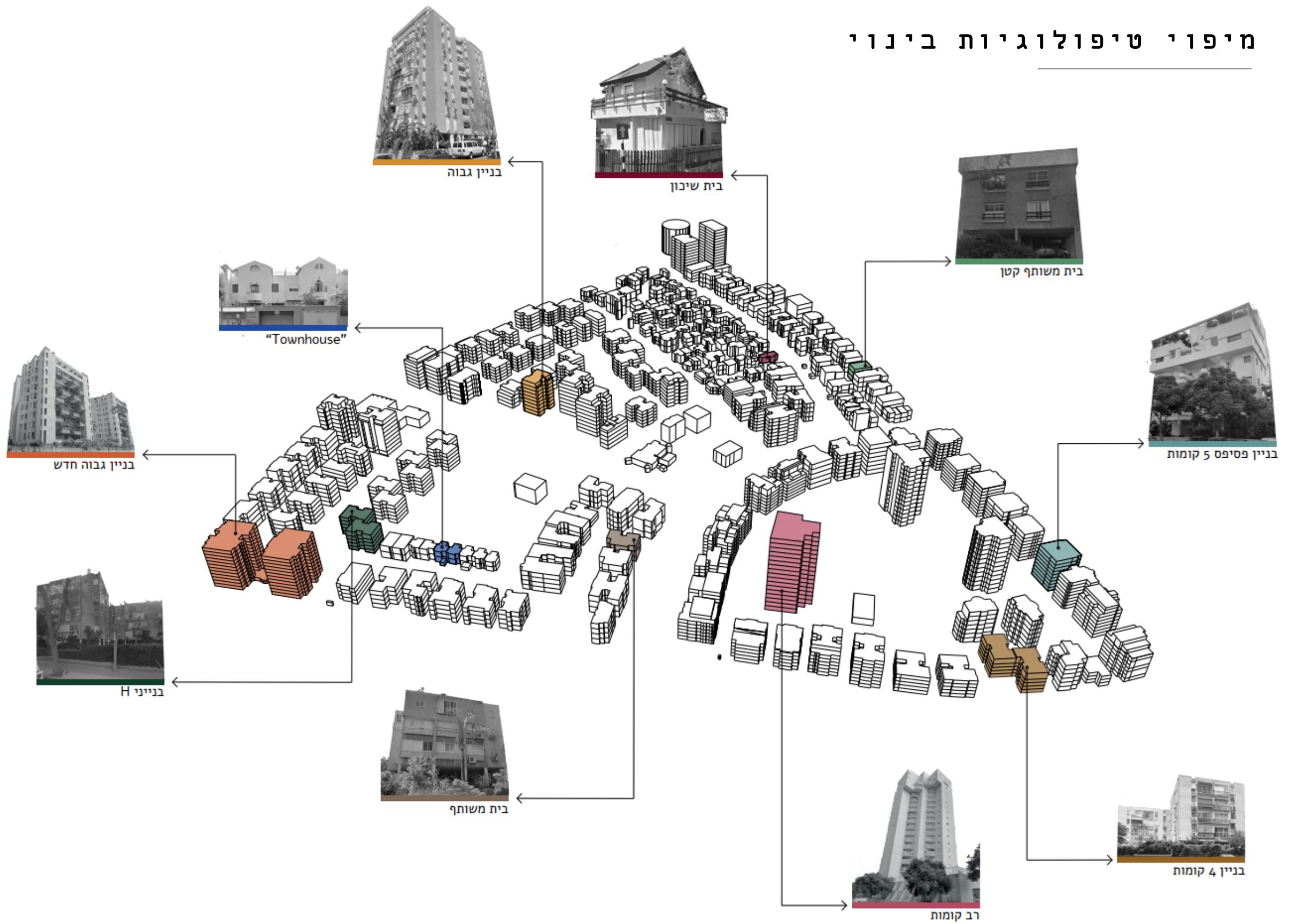
באיזור אחר של תל-אביב, נאות אפקה, הוציאה חברת "שכון עובדים" למכירה דירת ששטחן 100-110 מ"ר, בשותפות עם הקבלן אפרים רוגובין. המחירים הם 910 עד 945 אלף ל"י, ועוד מס ערך מוסף. בבניין 9 דירות ודירת

שיווק דירות בנאות אפקה ב' (מקור: עיתון מעריב, 15 יולי 1977, עמ' 64)

כתבה על מחירי הדירות בתל אביב (מקור: עיתון מעריב, 29 מאי 1978, עמ' 7)

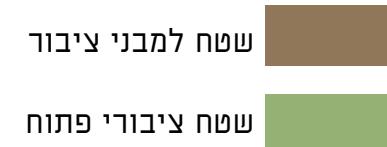
היתר בניה משנת 1978, רח' אלתרמן (מקור: ארכיון הנדסי עיריית תל אביב)





ברחבי השכונה שטחים ציבוריים נרחבים רבים. חלק מהשטחים האלו הם שטחים פתוחים בייעודם, וחלקם הוקצו למבני ציבור. למרות זאת, רוב השטחים כיום משמשים כשטחים פתוחים וגינות משחקים. ורק מעט מהשטחים שנועדו למבני ציבור מממשים את ייעודם. השכונה מתוכננת כך שיש לה עורק ראשי רחוב לאה גולדברג, ואליו מרוכזים חלקים ניכרים משטחי הציבור, והשטחים הירוקים. ביניהם ערוגות ירוקות לאורך ציד הרחוב.

גנים אלו משמשים את תושבי השכונה בפעילות היומיומית לפנאי והנאה ומגדירים לשכונה מבנה ברור של שלד ירוק סביבו היא בנויה.



שטחים פתוחים וגנים ירוקים

ברחבי השכונה שטחים ציבוריים פתוחים רבים, רובם משמשים לגינות משחקים. לאורך רחוב לאה גולדברג מרוכזים חלקים ניכרים משטחים אלו, ביניהם ערוגות ירוקות לאורך הרחוב. גנים אלו משמשים את תושבי השכונה בפעילות היומיומית לפנאי והנאה.



1. גינת למדן יצחק



2. "המרפסת"



3. גן גבעת הפרחם



4. מרכז מסחרי



5. גן וויץ



6. גן גליקסברג



שטח ציבורי פתוח



מגרשים ציבוריים

בשכונה ארבעה מגרשים ביעוד מבני ציבור. וגם הם, משמשים כיום בעיקר כשטחים פתוחים, גינות ציבוריות, גני ילדים, ומעונות יום.



2. גן מנורה



1. גן וייץ



3. גן גבעת הפרחים

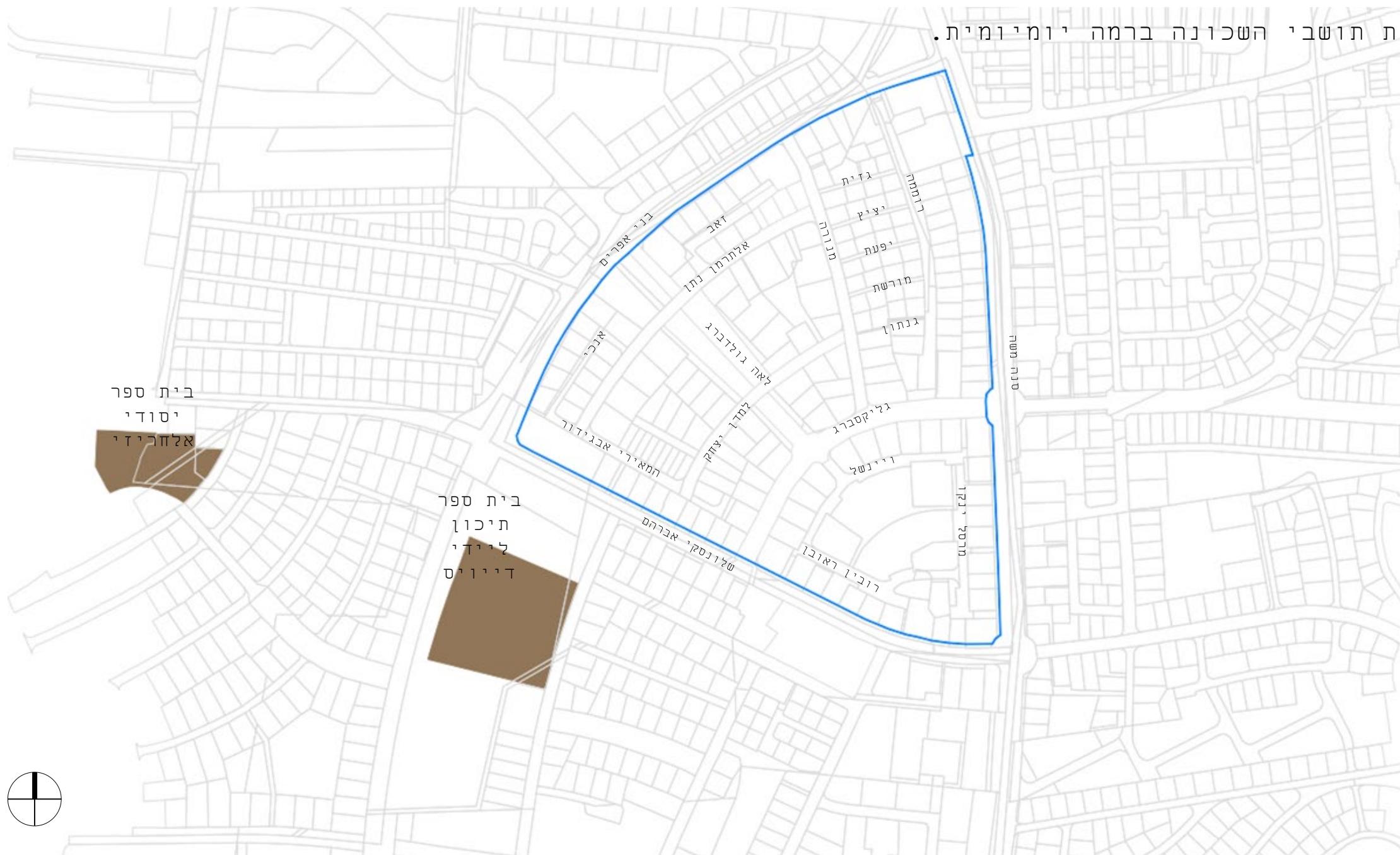


4. בית ניצן

שטח למבני ציבור



כיום אין בשכונה בתי ספר כלל, והם משתמשים בבתי הספר שבשכונות הסמוכות - בית ספר יסודי אלחריזי, ובית ספר תיכון ליידי דייוויס. דרכי ההגעה לבית ספר אלחריזי ארוכות ופקוקות וזה קושי שמטריד את תושבי השכונה ברמה יומיומית.



מלבד מרכזי גולף-כיתן ומיקאדו שממוקמים מחוץ לגבולות השכונה ומהווים מרכזי המסחר העיקריים עבור תושביה, קיימים בשכונה

חמישה מוקדי מסחר -



1. מרכז מסחרי



4. צומת הפיל



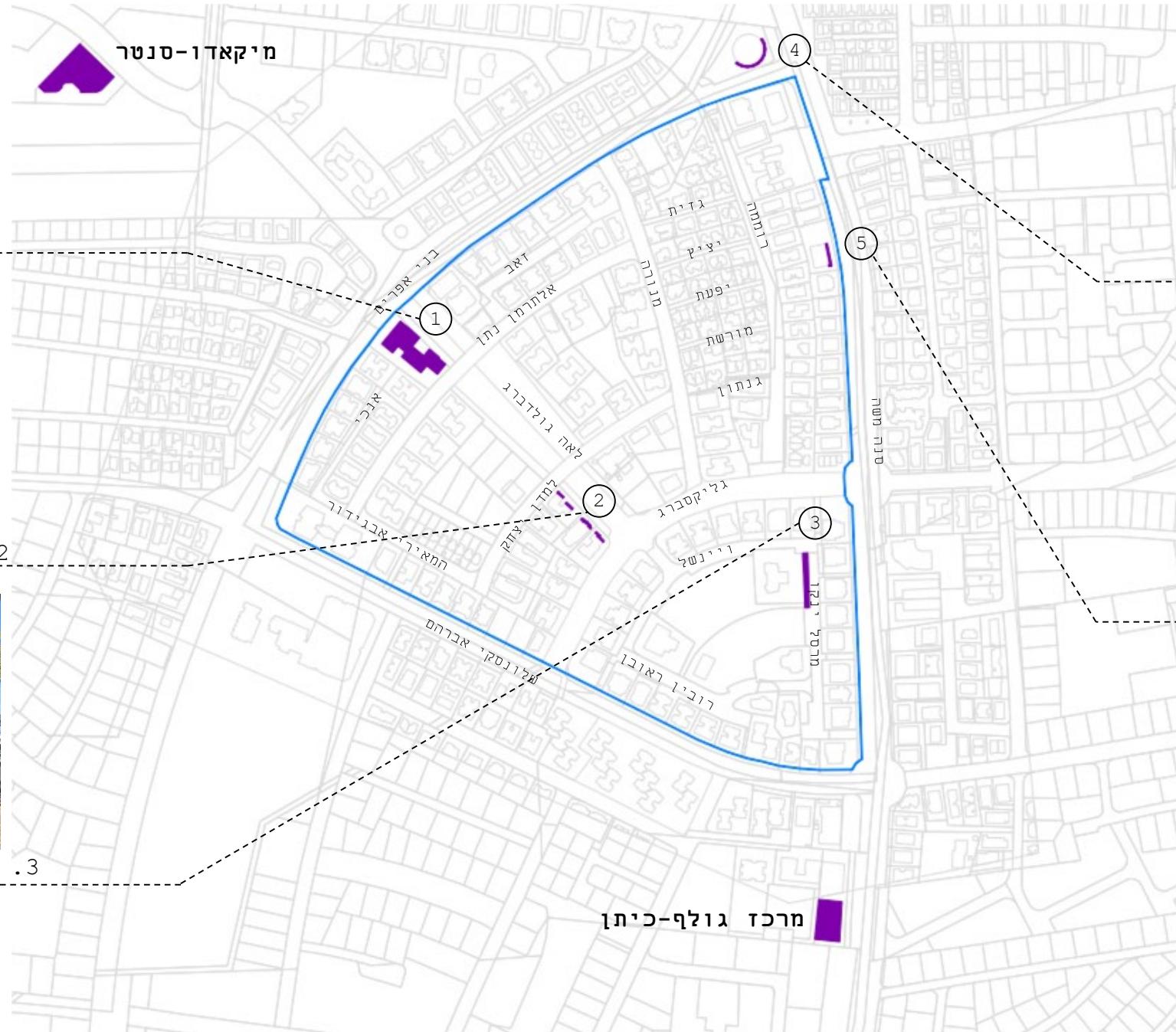
2. חזית מסחרית ברח'י לאה גולדברג



5. בניין מרכזיית בזק



3. חזית מסחרית בעורף גבעת הפרחים



שטח מסחרי



מרכיבי זהות השכונה

בשכונה, ישנם מספר מונומנטים חשובים, והם מרכזיים את זהות השכונה, ומאפיינים אותה. מרכיבי זהות אלו, כוללים את האתרים המרכזיים שמספקים לה את הדימוי העירוני והקהילתי.



7

גן קהילתי



4

מרכז מסחרי



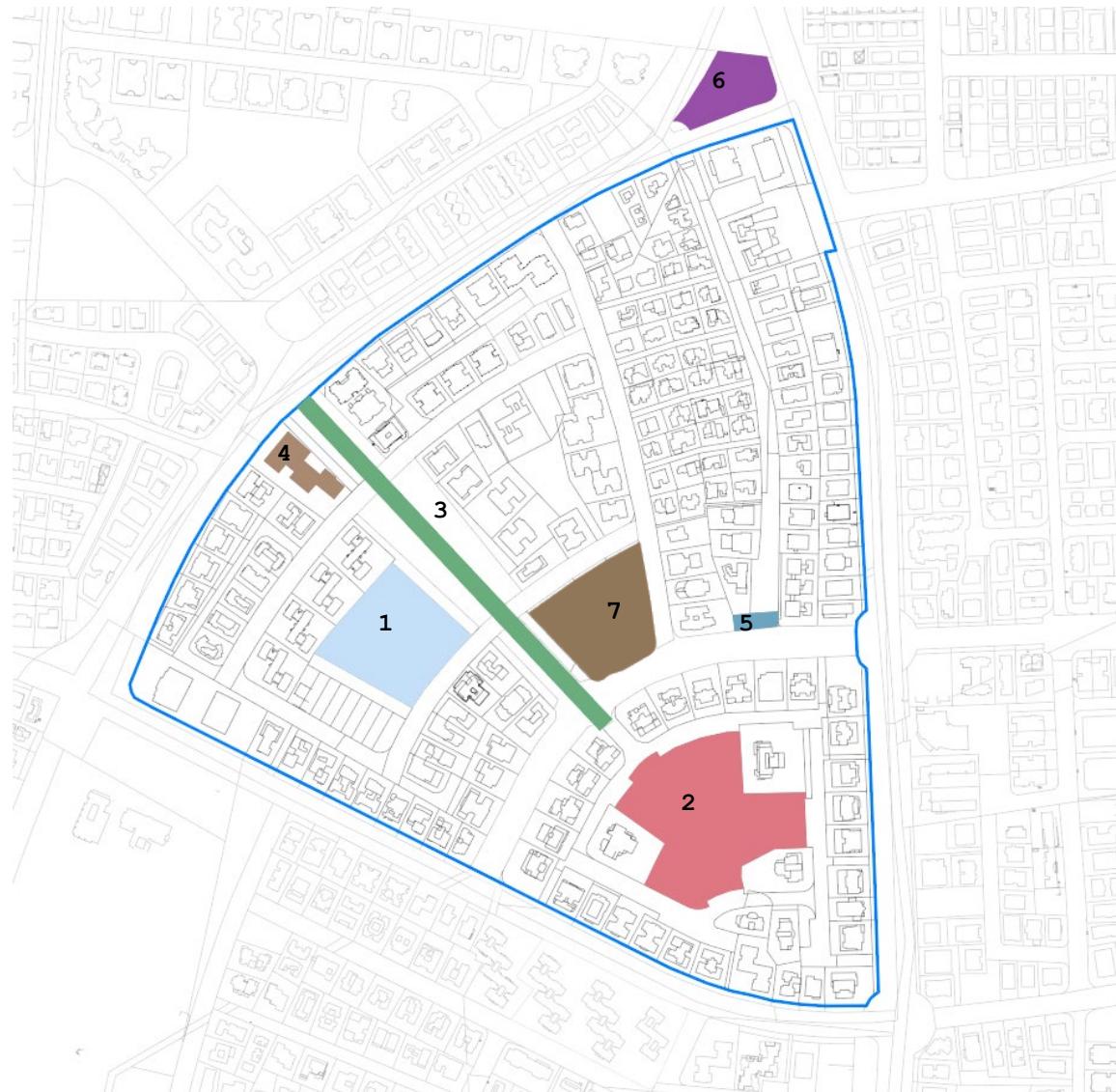
5

"המרפסת"



6

צומת הפיל



1

1. חורשת הפיקוס-
גן וויץ



2

גבעת הפרחים



3

שדרת גולדברג



מיפוי פרויקטים להריסה ובניה או לתוספת לפי תמ"א 38

בשנים האחרונות יש מגמת התחדשות בולטת מאוד בשכונה: בניינים רבים נמצאים בשלבים שונים של תהליך היתר ובניה, רובם במסלול הריסה ובניה לפי תמ"א 38.

נכון לאפריל 2025, מתוך 227 בנייני מגורים בשכונה, לפחות 42 בתהליכי היתר ובניה.



בני אפרים 274-276



מנורה 13-15



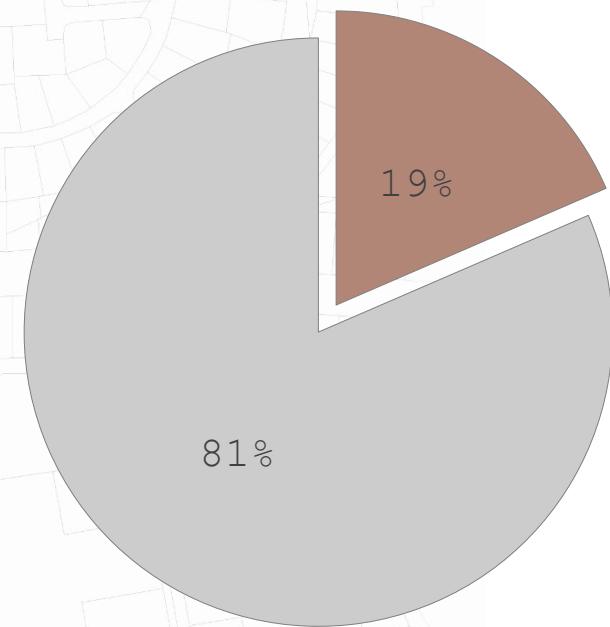
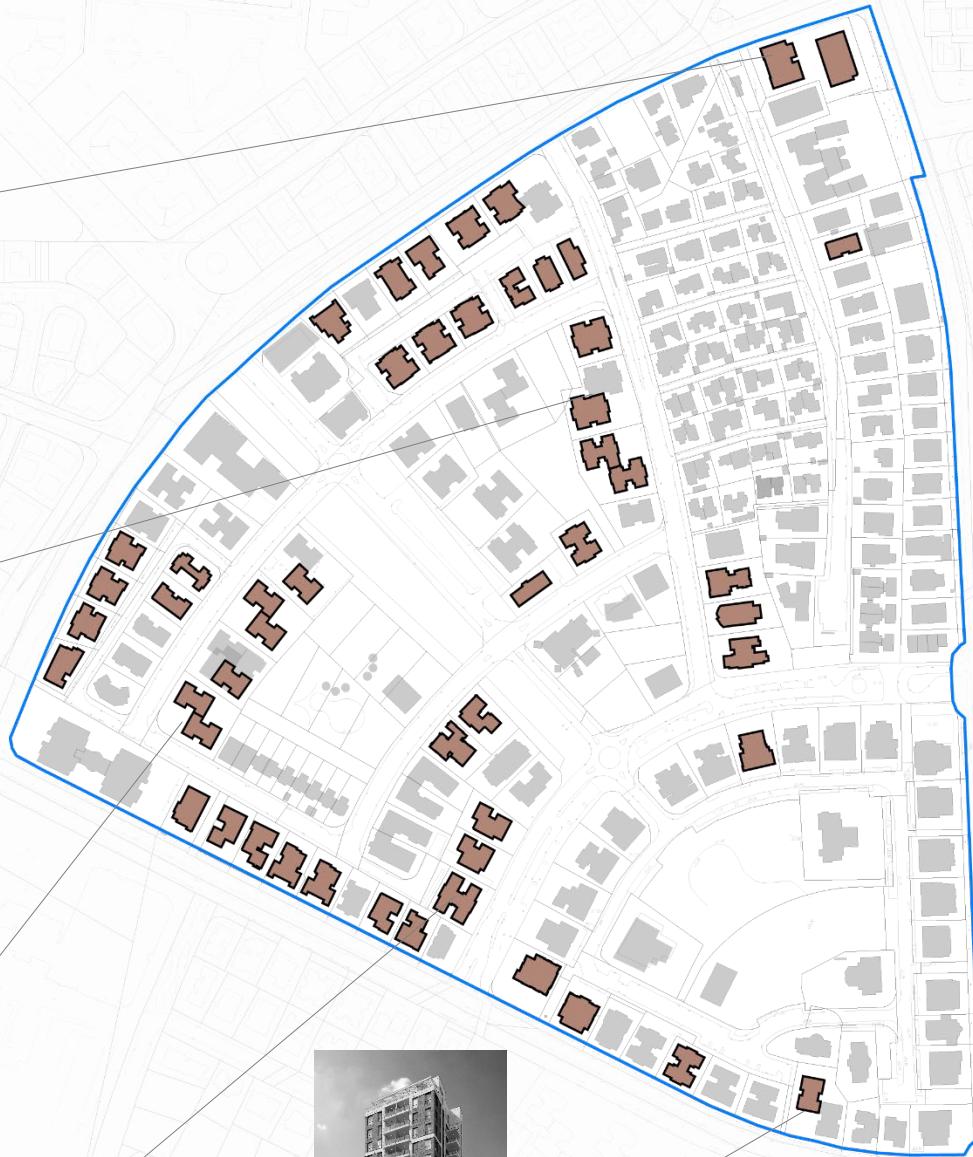
אלתרמן 2-4



גליקסברג 3



שלונסקי 41



- בניינים בשכונה

- בנייני מגורים בתהליך היתר ובניה



מתוך מצגת שיתוף הציבור מתאריך 25.02.2025

עיצוב עירוני - גובה הבנייה

עד 8 קומות

אזור א-

- חיזוק ותוספת- תותר תוספת 2 קומות מעל הקיים עד לגובה של 8 קומות.
- הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 8 קומות.

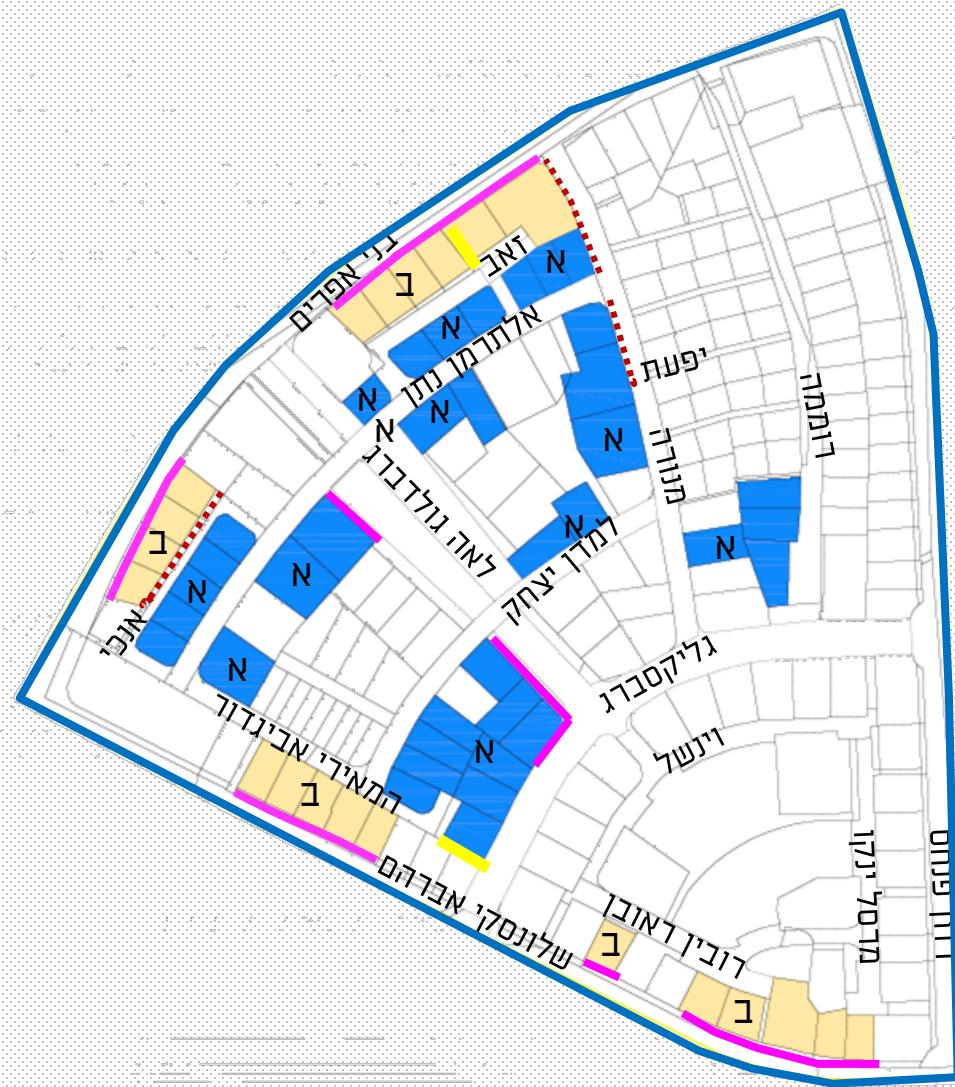
עד 10 קומות

אזור ב-

- בהריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 10 קומות. תכסית מרבית משטח המגרש (אחרי הפקעות)- 40%.

הגובה כולל את כל קומות הבניין, כולל:

- קומת קרקע
- קומה טיפוסית
- קומת הגג (חלקית)



חוזקות

- אוכלוסייה בחתך כלכלי-חברתי גבוה
- קהילה - ארגון חברתי ברמה השכונתית
- זהות שכונתית פיסית מובחנת (שכונה סגורה)
- מערך שטחים פתוחים מפותח וברור
- צמחיה מפותחת הן במרחב הציבורי והן בשטחים הפרטיים
- פוטנציאל לתוספת אוכלוסייה
- מגוון צורות מגורים
- מוקדים יחודיים - הגבעה, "המרפסת", גן וייץ, גן קהילתי

חולשות

- פיתוח בנייני מואץ
- העדר מבני ציבור משמעותיים בדגש על מרכז קהילתי
- מרכז מסחרי מוזנח
- קישוריות נמוכה לשכונות הגובלות
- קישוריות נמוכה של השכונה מהרחובות הגובלים
- העדר תחבורה ציבורית עוברת בשכונה
- העדר שבילי אופניים בשכונה
- חתכי רחוב לא מוצלחים
- ניתוק של הגבעה הצפונית (רח' רוממה) מהשכונה

