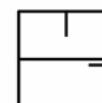


מדיניות נאות אפקה ב'

22.01.2025

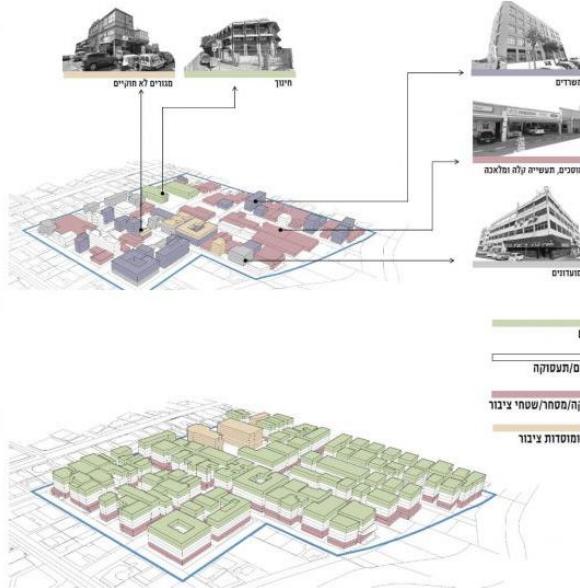
שיתוף ציבור
שלב א' – ניתוח המצב הקיים

מסטר-גל אדריכלים בעמ | בית עובד 9 תל אביב 6721109
mester-gal.com טלפון 03 5602240
office@mester-gal.com פקס 03 5602242

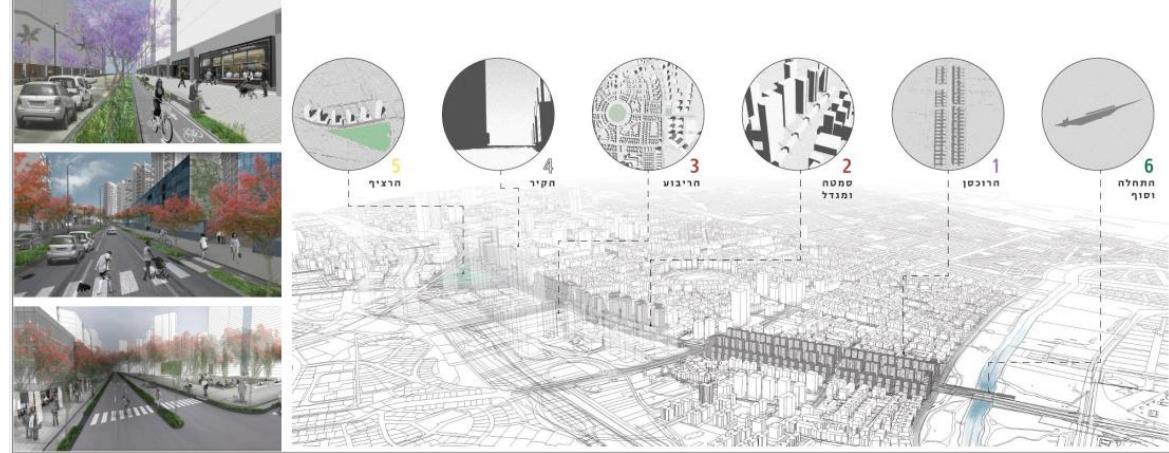


מסטר גל אדריכלים בע"מ

Mester-Gal Architects



פרויקט: מדיניות לדרך נמיר
מיקום: תל-אביב
סוג התכנית: מסמך מדיניות
סטטוס: בהכנה
שנה: 2018
מסגרת: בהזמנת עיריית ת"א
מהות- מדיניות לחידוש דרך נמיר



תב"ע מונטיפיורי דרום

מאונסל | 20 יח"ד | תוספת בניה לבניין לשימור | מרכז בעלי מלאכה 13 ת"א | פרויקט: בלון 22 ת"א

נמר שלד | 21 יח"ד | בניה רוויה | פרויקט: בלון 22 ת"א



מסטר-גל אדריכלים בעמ | בית עובד 9 תל אביב 6721109
מספר 03 5602240
פקס 03 5602242
office@mester-gal.com



מסטר-גל אדריכלים בעמ | בית עובד 9 תל אביב 6721109
מספר 03 5602240
פקס 03 5602242
office@mester-gal.com

מסטר-גל אדריכלים בעמ | בית עובד 9 תל אביב 6721109
מספר 03 5602240
פקס 03 5602242
office@mester-gal.com

נאות אפקה ב' | מסמך מדיניות | 01.2025

מבוא

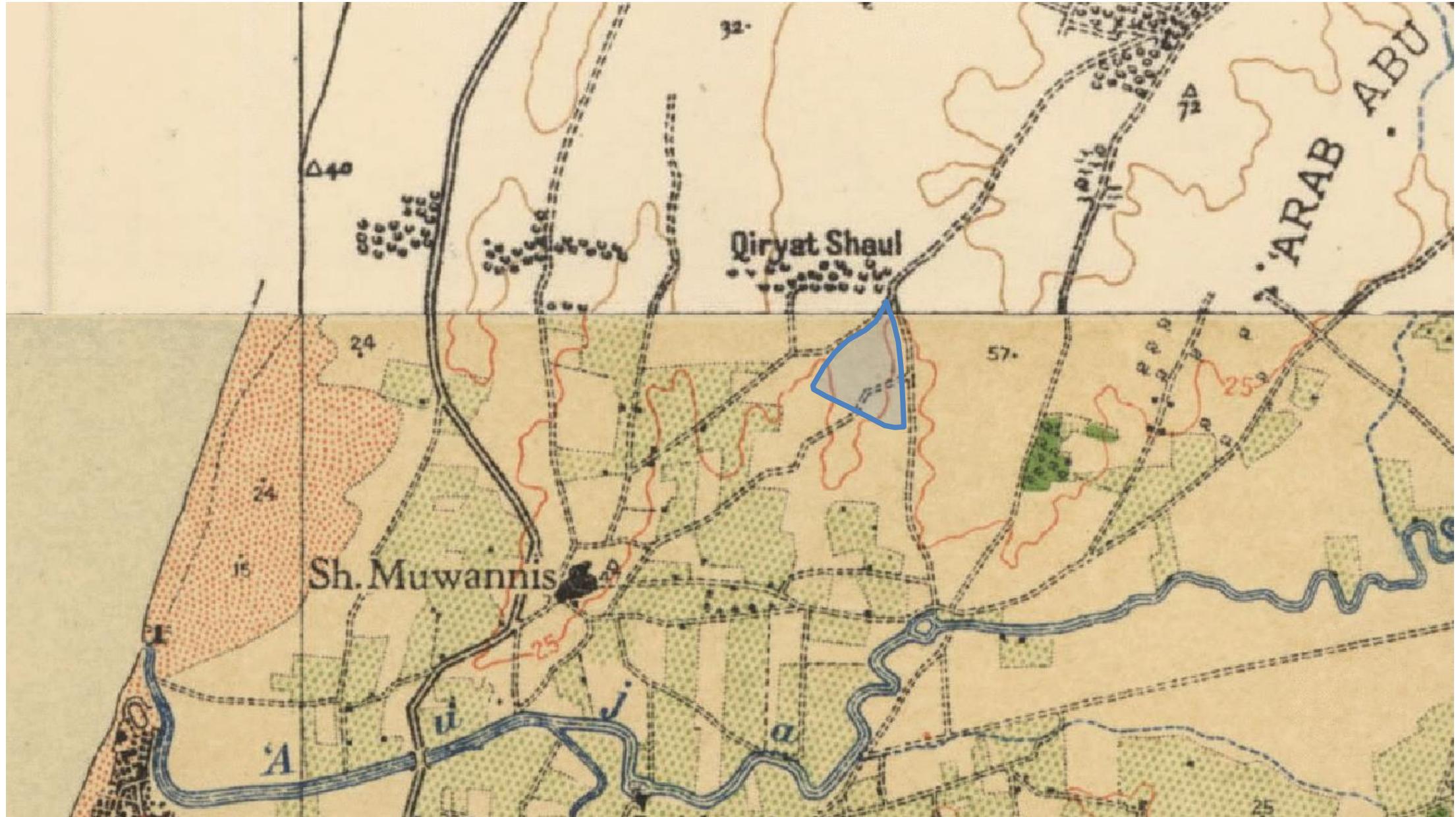
עבודה בהזמנת עיריית תל אביב שתהווה בסיס לפיתוח, למתן מידע תכנוני ולקידום תכניות בניין עיר בשכונה-
המסמך יכלול חזון לפיתוח השכונה תוך שמירה על האופי הקהילתי ובהתייחס לנושאים הבאים:

- א. ניסוח חזון תכנוני וגיבוש המלצות להתחדשות הכונה בדגש על השלד הציבורי
- ב. אפיון ועיצוב השטחים הציבוריים הפתוחים והקישוריות ביניהם
- ג. פריסת מבני הציבור בשכונה, בחינת השימושים והתאמתם לצפי האוכלוסיה
- ד. פיתוח מרחב רצוף להולכי רגל ושבילי אופניים, תוך התייחסות להליכתיות
- ה. בחינת היקף המסחר ברחובות ובמרכזים העירוניים
- ו. בחינת היבטי תנועה, תחבורה ציבורית ושבילי אופניים
- ז. בחינת נפחי הבניה ואופי הבינוי העתידי ויצרית ארגז כלים להתחדשות השכונה
- ח. בחינת תוכניות / היתרים בתכנון או מאושאים, ואפיון אזורים בעלי פוטנציאל תכנוני שטרם מומש.
- ט. יצירת וודאות תכנונית עבור תושבי השכונה, יזמים ומוסדות התכנון.



מפה מנדטורית 1935 (מפ"י)

כבר מהתקופה הבריטית, החלו להיסלל בקרבת אזור זה, תוואי של דרכים שעלו צפונה מתל אביב ושייח מוניס לכיוון רמת השרון.



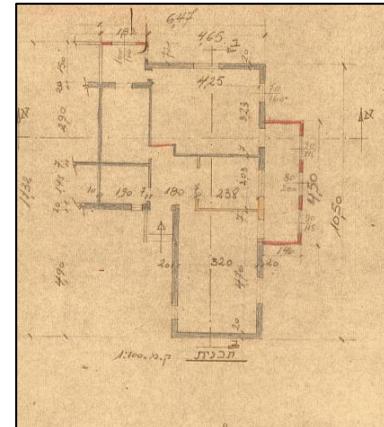
שיכון עולי צ'כיה

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

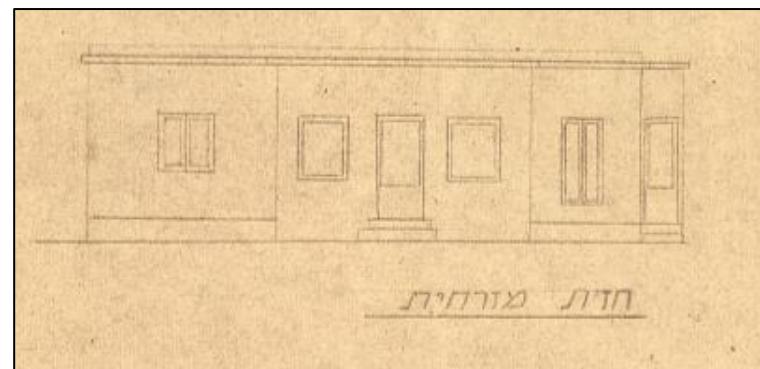
היתרי הבניה מתקופה זו יוצרים תמונה של בתים צמודי קרקע חד-קומתיים בעלי קיר משותף, מה שניתן לראות גם בארכיוני צילומים פרטיים של תושבי השיכון ובתצלומי אויר מהתקופה.



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)



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.

וואת נקודה שלגביה קיים קשר של שתיקה. אין צורך שתהיה מקרה סוציאלי, כדי שדירה תהיה מחוץ להישג ידך. לקניה 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 על-כ"ל-פנים, מי שהכנסתו השו" שחה רשהחלה ה אהומה"

מחאה על שיטת הבחירה בין זוגות הזכאים לסבסוד דירה בתל אביב

(מקור: עיתון מעריב, 18 נובמבר 1974, עמ' 8)

אלנט בן-חז, מהנדס

אבניו 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)

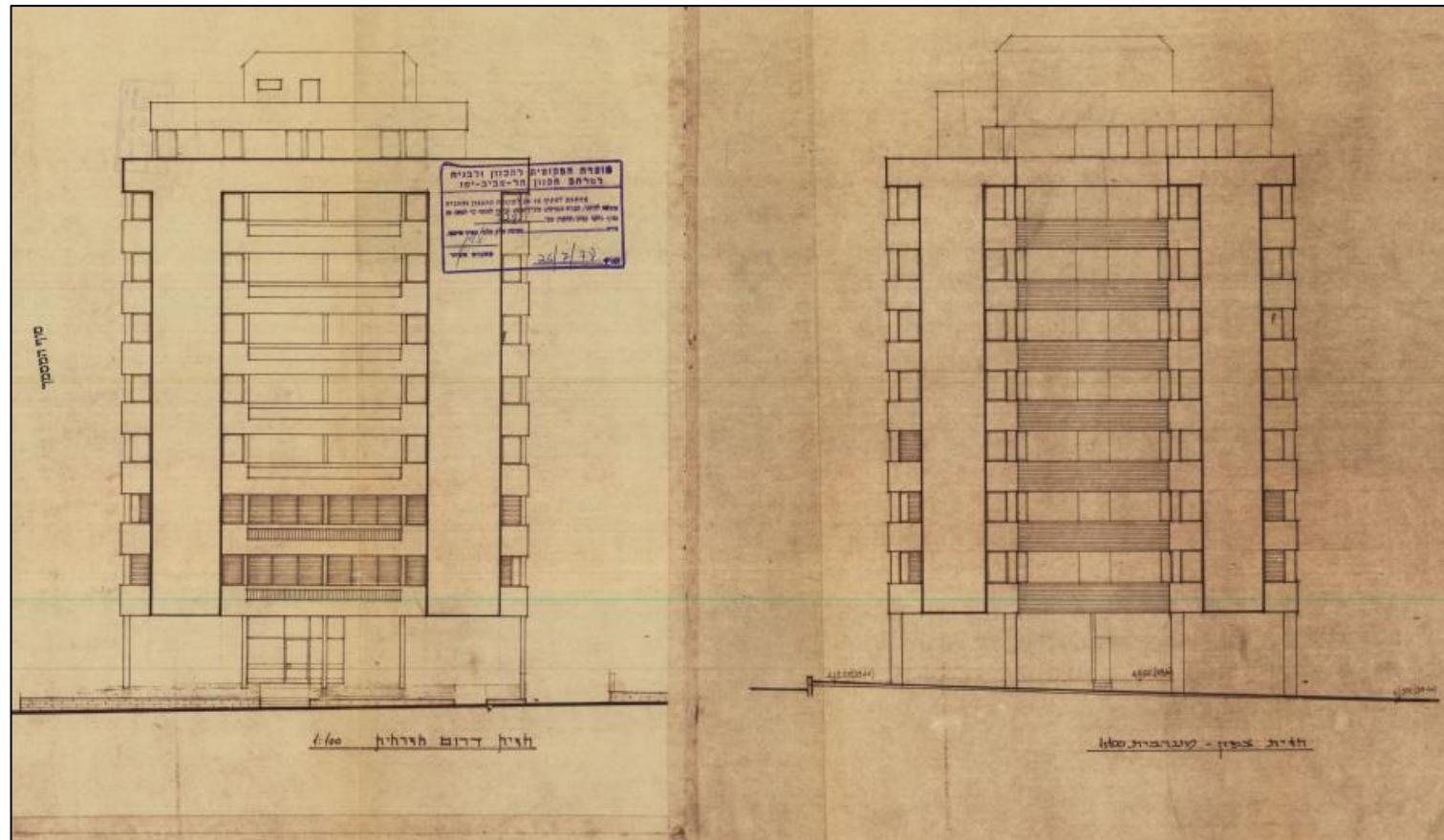
כתבה על מחירי הדירות בתל אביב (מקור: עיתון מעריב, 29 מאי 1978, עמ' 7)

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.

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



פרלשטין נולד בתל אביב (1914) למשפחה ממייסדי העיר, למד אדריכלות ותכנון ערים באוניברסיטת לונדון, וקיבל תואר ב-1937. במהלך לימודיו גם עבד במשרדו של האדריכל המוערך פטריק אברקרומבי. פרלשטין עסק רבות בבינוי ערים, תחילה במסגרת ממשלתית תחת המנדט הבריטי, לאחר מכן כמתכנן באגף השיכון והבינוי במשרד ראש הממשלה, ובתקופה זו של התכנון בנאות אפקה עסק בכך כאדריכל עצמאי. רבות מעבודותיו היו בתכנון ערים ושכונות – תכנית אב לחיפה, תכנית העיר אשדוד, שכונות בבת ים, חולון, אשדוד ונתניה, בתל אביב תכנן את שכונות רמת אביב, נווה שרת ושיכון ל', וכן שכונות ורבעים רבים בערים נוספות, לרוב תוך שיתוף פעולה עם אדריכלי הנוף ליפא יהלום ודן צור. בנוסף לעבודתו בתכנון ערים ושכונות עסק פרלשטין גם בתכנון מבני ציבור ומרכזים מסחריים, ומבני מגורים נראה שהמפורסמת בעבודותיו היא תכנון מגדל שלום על שטחה של גימנסיה הרצליה.

ב-1958 זכה פרלשטין בפרס רוקח למפעלי הנדסה על תכנון שכונת רמת אביב, וב-1961 זכה בפרס קפלן לייעול על השימוש בבניה טרומית.

מלבד תכנית 1450 משנת 1974, תכנן פרלשטין את המרכז המסחרי בכניסה לשכונה ורבים מבנייני המגורים שבנאות אפקה ב', לרוב עבור חברת שיכון עובדים וחברת האחים רובינשטיין.

**רמת יוסף –
היפה בשכונות העיר**
זכות מיוחדת ל„סולל-בונה“ ב-
בניתו של האיזור החדש של העיר
— שכונת „רמת-יוסף“ (ע"ש יוסף
שפרינצק ז"ל). השכונה תוכננה על-
ידי האדריכל פרלשטיין אשר תכ-
נית שכונה זו זיכתה אותו ב„פרס-
קפלן“. שכונה זו הנתשבת ליפה
בשכונות בתיים ובנתה ברובה על-
ידי „סולל-בונה“. בשכונה זו בלבד
בנתה „סולל בונה“ כ-1500 יחידות
דיוך נוסף להן סללה סולל-בונה
גם את הכבישים.
תיכנונה המיוחד של השכונה,
כולל מוסדות ציבור, חייבה את

אזכור של זכייתו של פרלשטיין
בפרס קפלן על תכנון שכונת
רמת יוסף בבת ים
(מקור: עיתון דבר, 16 ספטמבר
1963, עמ' 7)

**הערב ב"8 החלוקה השניה של „פרס
ישראל רוקח“ מטעם עיריית תל-אביב-
יפו למפעלי הנדסה.**
התני הפרס: הארכיטקטים דוברט
בנס, יצחק פרלשטיין, ומרדכי-לודביג
שור.
בסוף הטקס ירצה חתן הפרס י. פרל-
שטיין על „השכונה במיבנה העיר הח-
דשה“, וח"כ י. רוקח ירצה על „ההת-
פתואת בתכנון בניין-עיר של תל-אביב
מראשיחה ועד קום המדינה“.

הודעה על זכייתו של
פרלשטין בפרס רוקח
(מקור: עיתון דבר, 19 יוני
1958, עמ' 4)



יצחק פרלשטין
(מקור: פוטו גורדון - צילום)



4

שלב ד_ישראלי 3 2000-היום

שלב מטרופוליני – תכנון כולל לפיתוח תשתיות תחבורה משמעותיות ולהעצמת זכויות.



תכנית 5555
(בעבודה)
(מקור: מצגת שיתוף ציבור 09.2024)

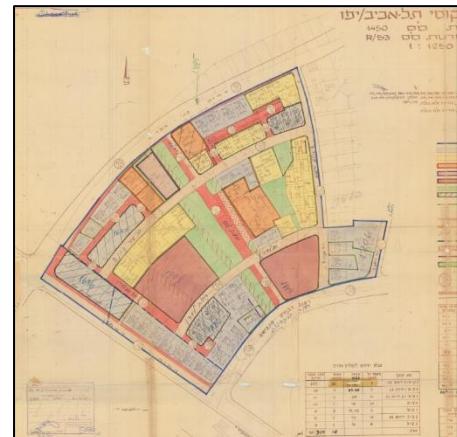
תכנית מתאר מופקדת
תא/5500
(2022)



3

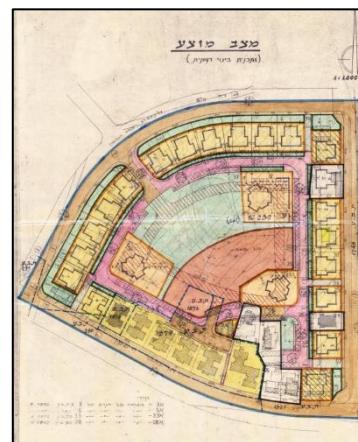
שלב ג_ישראלי 2 1974-2000

תכנון ובניית שכונת נאות אפקה ב', בדגש על התאמה לזוגות צעירים. בהמשך – פיתוח והוספת תכניות וייעודים ובניית גבעת הפרחים.



תכנית תא/1450
(1974)
(מקור: ארכיון הנדסי עיריית תל אביב)

תכנית תא/1982
(1987)
(מקור: ארכיון הנדסי עיריית תל אביב)



2

שלב ב_ישראלי 1 1948-1974

הסדרת האזור ומימוש הגישה המנדטורית על ידי תכניות, והקמת השיכון לעולי צ'כיה.



תכנית ל' (1953)
(מקור: ארכיון הנדסי עיריית תל אביב)

1

שלב א_מנדטורי 1917-1948

בתחילת שנות ה-40 תוכננה תכנית אר/53 שכללה חלוקה למגורים, מסחר ושטחים ציבוריים, והנחיות לתשתיות ודרכי גישה.

לאחר שנים ספורות נוספה תכנית אר/232 שמגדירה מגרשים, מוסיפה, מפרטת ומשפרת את השימושים שנקבעו.

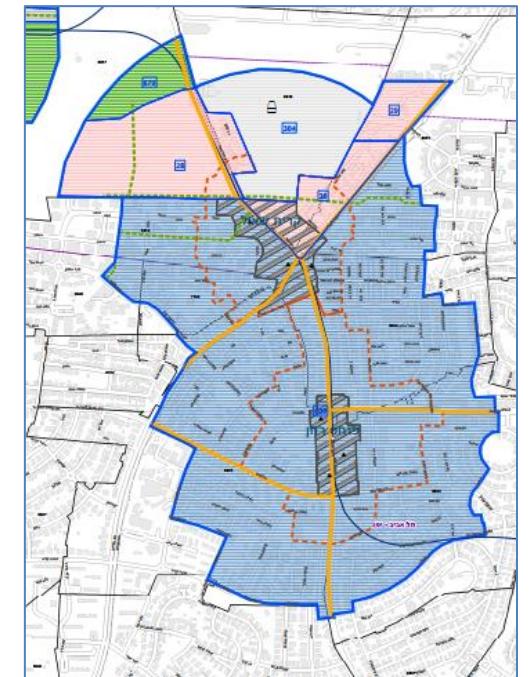


תכנית R\53 (1942)
(מקור: ארכיון הנדסי עיריית תל אביב)



תכנית R\232 (1947)
(מקור: ארכיון הנדסי עיריית תל אביב)

תמ"א 70



תכנית 5555

צפון – אפקה ב'

אזורי התערבות שכונתיים הינם אזורים בהם ניתן להוציא היתר מכח התכנית הכוללת

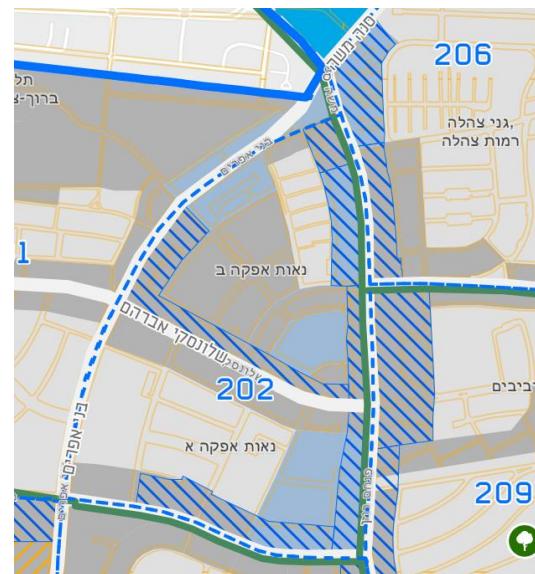
רונגמה

שכונתי 15	שכונתי 4
ת.עתידי	שכונתי 8
ח.פעילה	שכונתי 11

"שכונתי" - חלוקה לקטגוריות בניה עפ"י מספר הקומות 4-15

תכנית 5500

הבינוי ברובו עד 8 קומות עם אזורי של עד 4, ועד 15 קומות עם אזורי בניה חריגים



- עד 4 קומות
- עד 9 קומות
- עד 20 קומות
- עד 30 קומות
- עד 45 קומות
- ללא מגבלת קומות
- מרקם בנוי לשימור
- ציר ירוק
- גבול אזור תכנון (000)
- גבול התכנית
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

תכנית 5000

הבינוי ברובו עד 8 קומות עם אזורי של בניה נמוכה עד 4 קומות, ומגדלים עד 15 קומות



- עד 4 קומות
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מעל 40 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- גבול אזור תכנון

תחבורה

אזור המוקף ברשת אוטובוסים ראשית, בקו מטרו 3M ובשבילי אופנים.

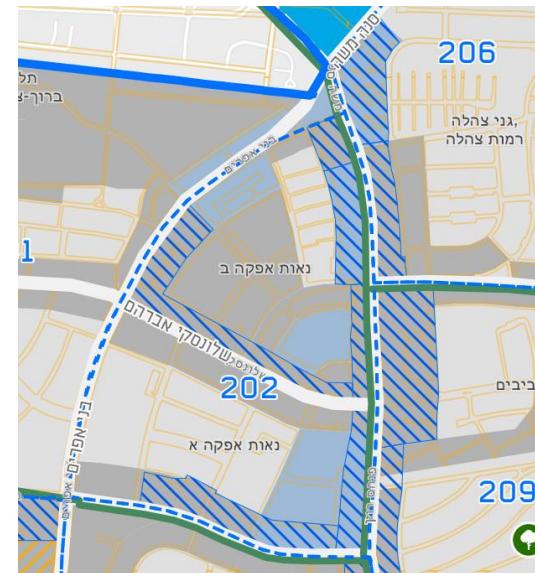


מקרא

- רשת אופניים ראשית
- רשת אוטובוסים ראשית
- רשת אוטובוסים ראשית לבחינה
- רכבת ישראל
- קו מטרו M1
- קו מטרו M2
- קו מטרו M3

עיצוב עירוני

הבינוי ברובו עד 8 קומות עם אזורים של עד 4, ועד 15 קומות עם אזורי בניה חריגים



- עד 4 קומות
- עד 9 קומות
- עד 20 קומות
- עד 30 קומות
- עד 45 קומות
- לא מגבלת קומות
- מרקם בנוי לשימור
- ציד ירוק
- גבול אזור תכנון (000)
- גבול התכנית
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

אזורי ייעוד

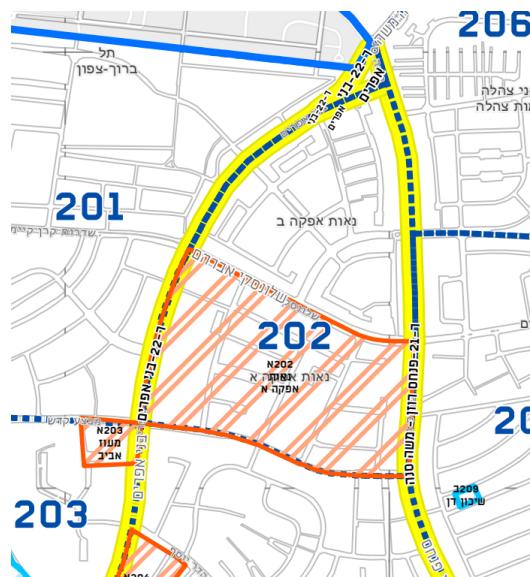
אזור מגורים בבניה עירונית ובניה עירונית נמוכה



- אזור מגורים בבניה נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית
- חזית פעילה
- ציד ירוק ראשי
- נכול אזור תכנון (0000)
- נכול התכנית
- רחוב עירוני

מתחמי תכנון

אזור 202 מוקף ברחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומתחם התחדשות עירונית



- מרחב להתחדשות עירונית
- מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות
- רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות (ר-00)
- תכנון (000)
- התכנית

06.2023 העברה למחוז

202 נאות אפקה א', נאות אפקה ב'				
אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.	
אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - נאות אפקה ב'	תשריט אזורי ייעוד נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	<ul style="list-style-type: none"> בתחום המסומן ברחובות שלונסקי, אלתרמן ובני אפרים גובה הבניה עד 10 קומות ו/או בהתאם להגדרת מבנה גבוה בחוק התכנון והבניה. במקום בו מסומנת בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר בניה עד 20 קומות. 	
אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	<ul style="list-style-type: none"> גובה הבניה עד 10 קומות ו/או בהתאם להגדרת מבנה גבוה בחוק התכנון והבניה. בשכונת נאות אפקה ב', בתחום המסומן ברחובות בני אפרים, זאב ואלתרמן גובה הבינוי עד 15 קומות. לאורך פנחס רוזן - בתחום המסומן, תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 25 קומות. 	
אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	<ul style="list-style-type: none"> במתחם "בית הרופאים" בפינת הרחובות שלונסקי ובני אפרים יותרו שימושי תעסוקה מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי, ללא תוספת זכויות מעבר למאושר בתכנית שבתוקף. 	

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (א)	מס' קומות מירבי (א)	הערות והוראות נוספות
					<ul style="list-style-type: none"> תינתן עדיפות למיקום שימושים הפתוחים לציבור הרחב לאורך החזית הפונה לרחוב בני אפרים. התכנון יכלול מעבר ציבורי ממזרח למערב המחבר בין רחוב בני אפרים לבין רחוב קהילת קייב.
	202א' נאות אפקה א'	נספח אזורי תכנון נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	<ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. תוספת הרח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות ובניה נקודתית חריגה מסביבתה יותרו עפ"י מסמך המדיניות. במסגרת תוכנית עתידית יבחן חיבור רחוב קהילת סלוניקי לרחוב פנחס רוזן. רצועת סלוניקי הינה מתחם שלם לתכנון. תכנית מפורטת תקבע את היחס בין הבנוי לפניו, שמירה על עצים בשצ"פ הקיים לאורך רחוב פנחס רוזן והמשכיות לשצ"פ הקיים במתחם גולף-כיתן. בניה נקודתית חריגה לסביבתה תותר בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש, עד 20 קומות.
	מוקד תעסוקה חדש	תשריט אזורי ייעוד			<ul style="list-style-type: none"> למרות האמור בסעיף 3.3.5, במתחם זה יותרו שימושי מגורים בנוסף לשימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש.
	ר-21 פנחס רוזן - משה סנה	נספח אזורי תכנון			<ul style="list-style-type: none"> כל תכנון עתידי יהיה בהתאם למסמך המדיניות 9051 על עדכונו.
	ר-22 בני אפרים	נספח אזורי תכנון			<ul style="list-style-type: none"> קביעת חזית פעילה בין רחוב שלונסקי ועד לצומת הפיל.



מסמכי מדיניות גובלים

בשנים האחרונות עריית ת"א מקדמת מסמכי מדיניות באזור השכונה.

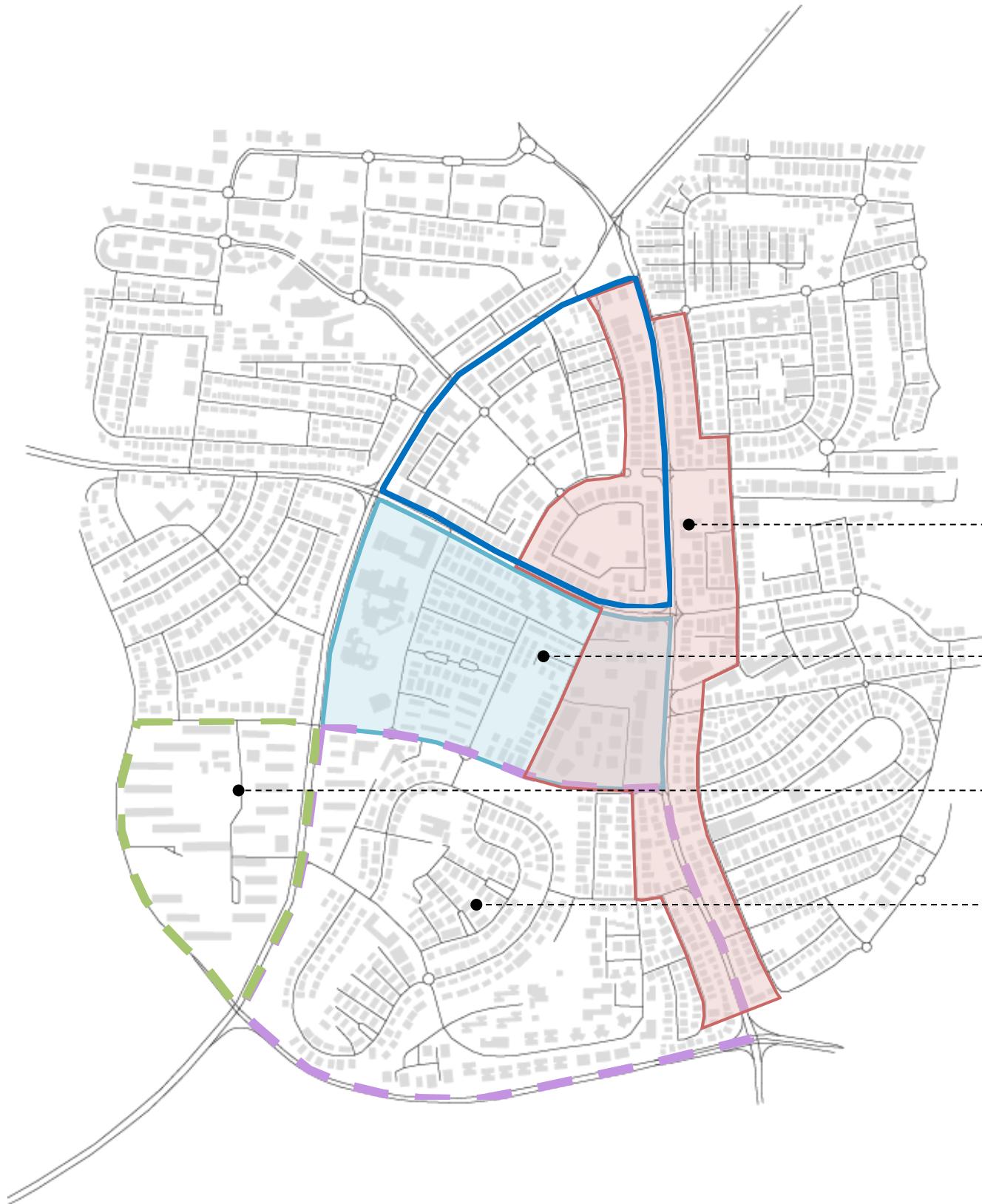
ביניהם:

מדיניות פנחס רוזן (9051)

מדיניות נאות אפקה א (9052)

מדיניות מעוז אביב (9048)

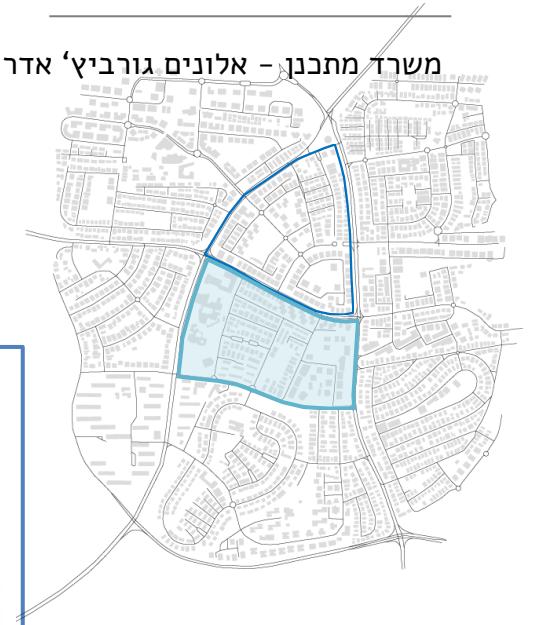
מדיניות הדר יוסף (9141)



מדיניות נאות אפקה א 9052 (2016)

משרד מתכנן - אלונים גורביץ' אדריכלים

המסמך מציג התחדשות ופיתוח השכונה כשכונה מרכזית ברובע, תוך חיזוק איכויותיה ושמירת חזותה הירוקה.

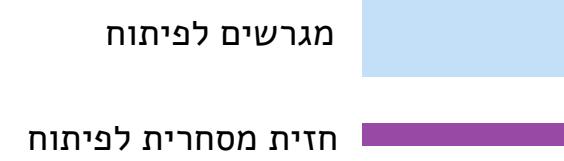
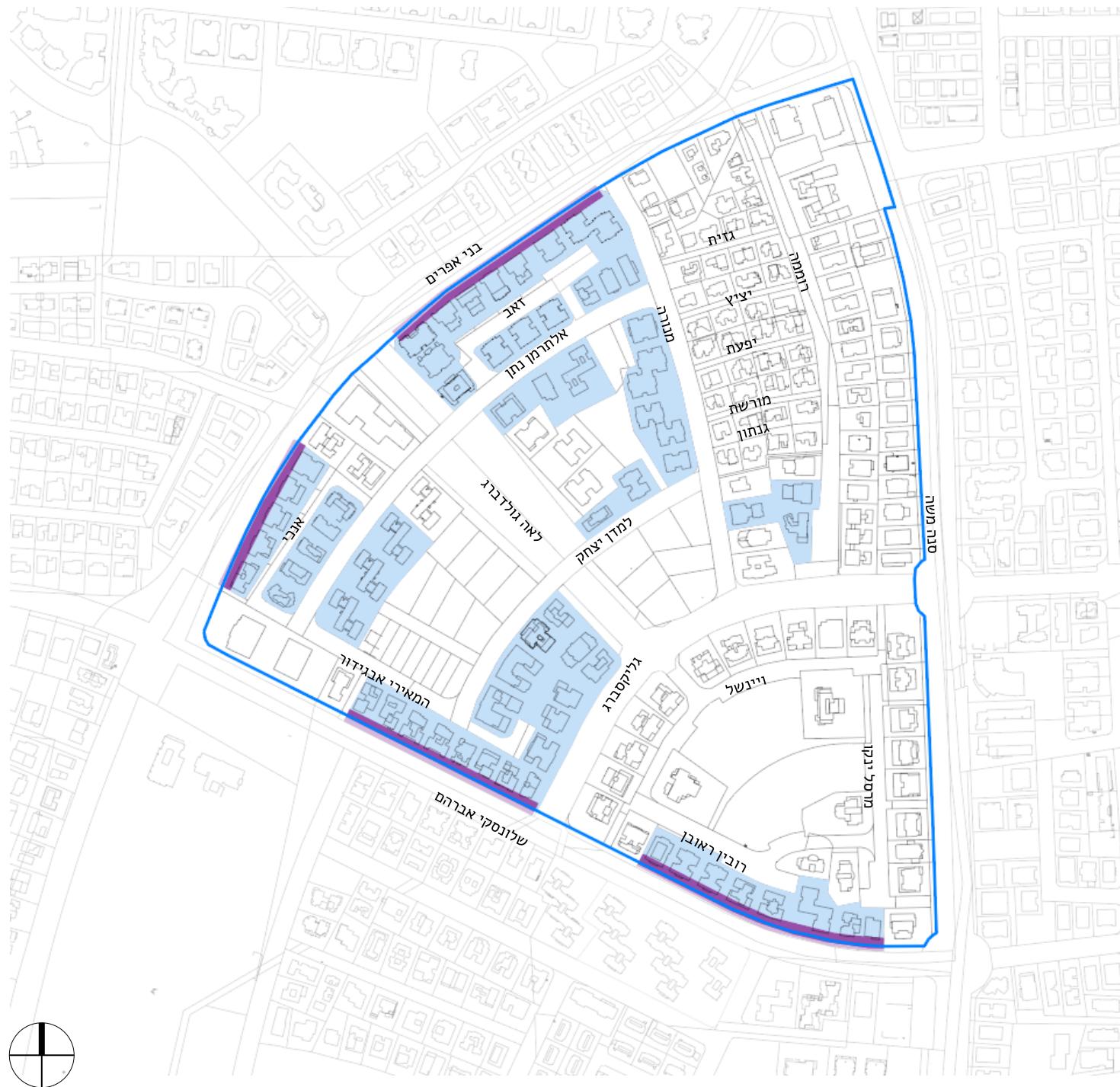


עיקרי התכנית | מצב מוצע - מימוש מלא | כ-3,100 יח"ד (תוספת של 1,300 למצב המאושר)



מגרשים מאותרים להתחדשות לפי תכנית 5555

במסגרת תוכנית 5555, ישנם מגרשים בשכונה שנכללים בקטגוריית ההתחדשות לפי התכנית. מגרשים אלו, נבחרו על פי קריטריונים של גיל המבנים, מצבם הפיזי, הצפיפות העירונית והפוטנציאל להוספת יחידות דיור. המגרשים שבניהם קיימת בנייה ישנה או כאלו שהבנייה לא מנצלת את הפוטנציאל הקרקעי של השטח, מהווים מטרות לתכנון מחדש.

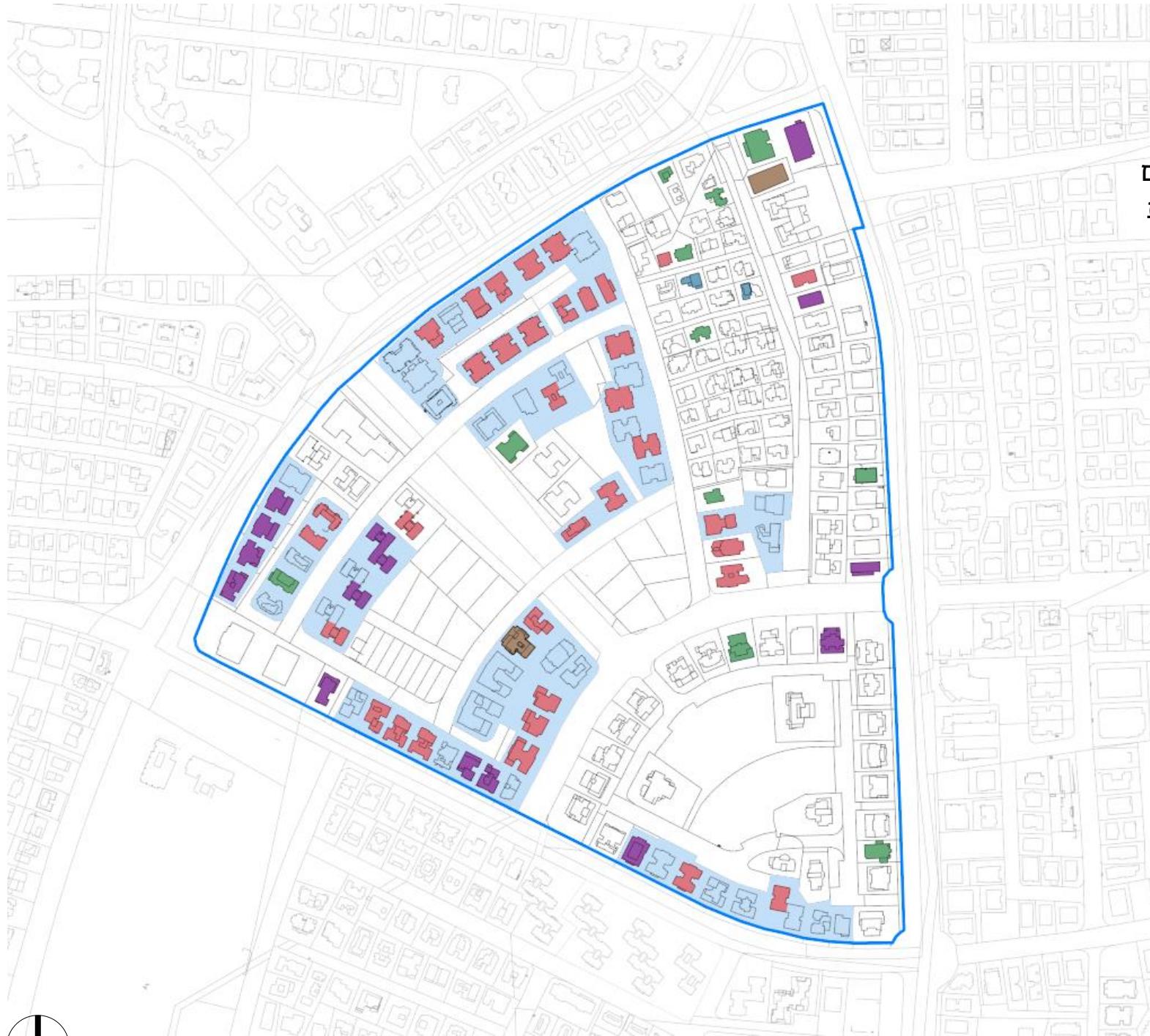


סופרפוזיציה בקשות להיתר על רקע תכנית 5555

בשכונה, ניתן לראות כי במהלך השנים, כמות הבקשות להיתר בנייה גדלה בהתאם להתפתחות העירונית ולשינויים בתוכניות הבנייה. הבקשות להיתרי בנייה כוללות בקשות להרחבת דירות קיימות, תוספות, ושינויים פנימיים. בנוסף, ישנן בקשות להקים מבנים חדשים, בעיקר באזורים בהם קיימת התפתחות של פרויקטים חדשים, או תוספות של בניינים גבוהים יותר.

במידוג השכבות של בקשות היתרי בניה ותוכנית ההתחדשות 5555 ניתן לראות שישנה חפיפה ביניהם.

רוב המגרשים שמקודם בהם מהלך של היתר בניה, נכללים בתוכנית ההתחדשות העירונית 5555.



מגרשים לפיתוח

בתהליך היתר

קיים היתר

קיימת לפחות תעודת גמר אחת

בבניה

קיים אכלוס



נתונים: TLV OpenData

השכונה במספרים - אומדנים

❖ ממוצע גודל משק בית - 3 נפשות ליח"ד

תושבים	יחידות דיור
מצב קיים (2022)	5,600
גמר בניה (2023)	300
סה"כ מצב קיים	כ- 6,000
בבניה (2024)	490
	130
	כ- 2,000

❖ צפיפות תושבים לדונם - כ 18
נתון גבוה מהשכונות הסמוכות - סביב 9-11



קיימים בשכונה חמישה מוקדי מסחר

מיקאדו סנטר



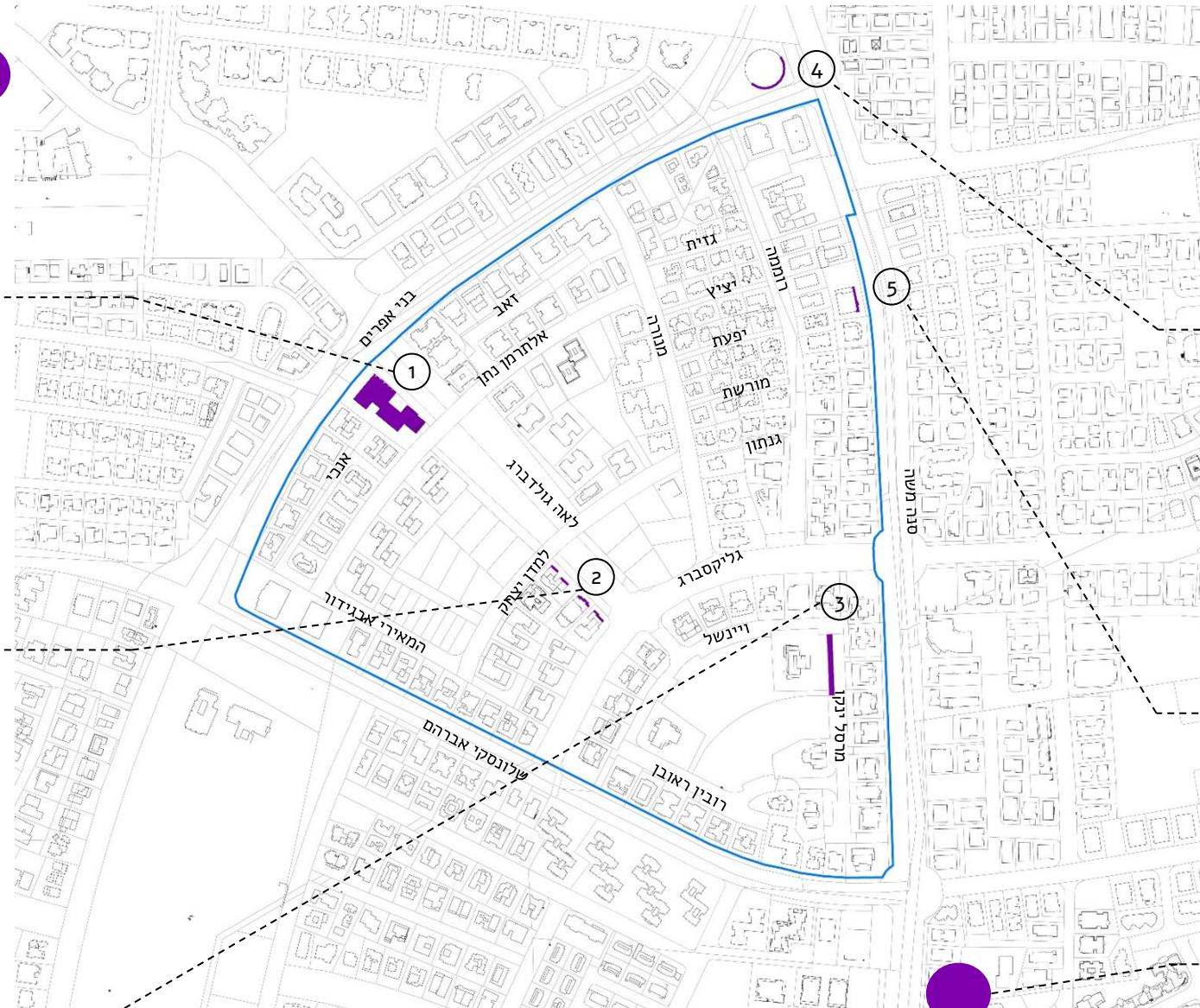
1. מרכז מסחרי



2. חזית מסחרית ברח' לאה גולדברג



3. חזית מסחרית בעורף גבעת הפרחים



4. צומת הפיל



5. בניין מרכזיית בזק

מרכז שופ-דן

מרכז גולף-כיתן



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.



גן קהילתי

7



מרכז מסחרי

4



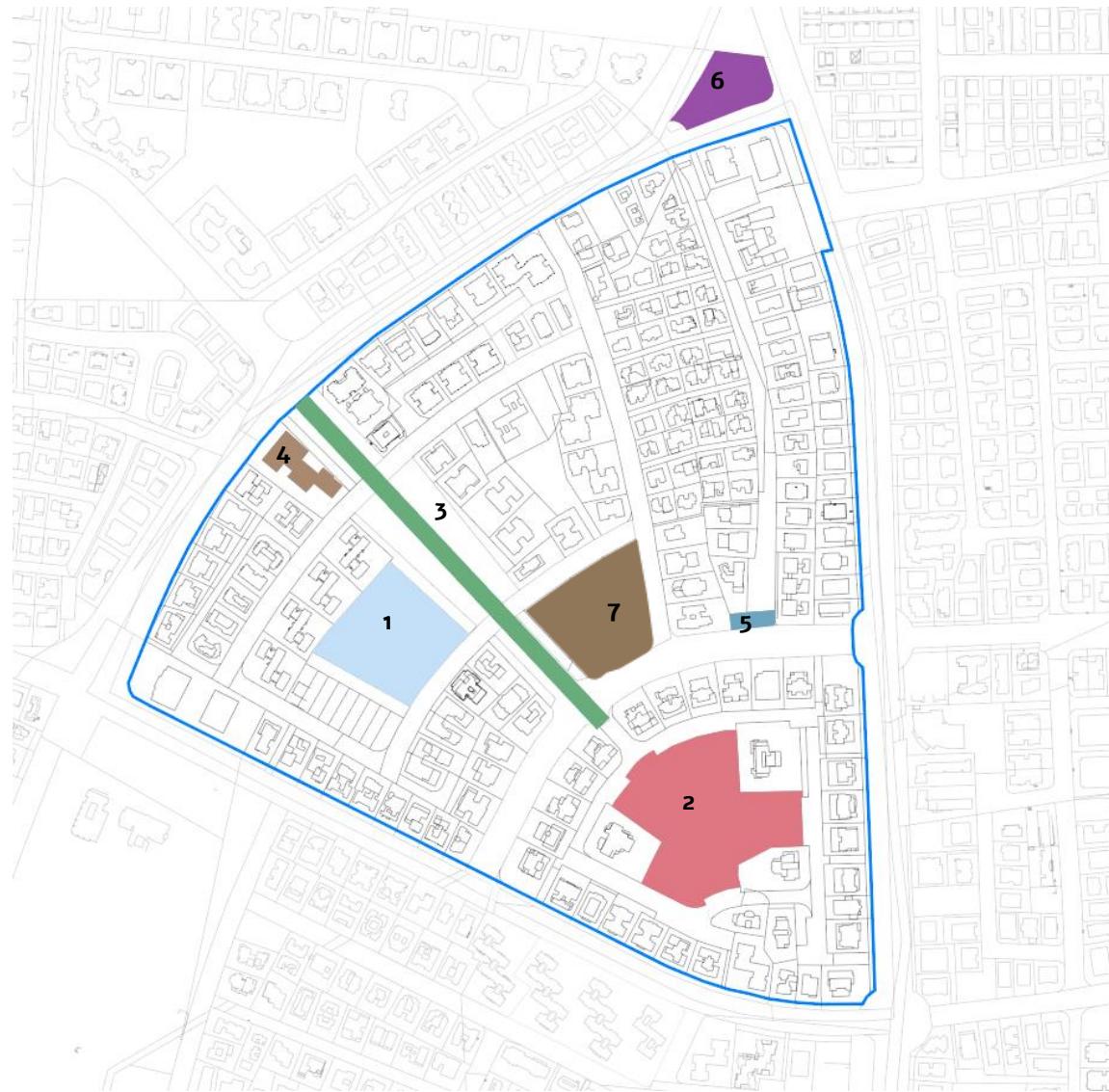
"המרפסת"

5



צומת הפיל

6



1

1. חורשת הפיקוס - גן וויץ



2

2. גבעת הפרחים



3

3. שדרת גולדברג



מגרשים ציבוריים ושטחים ירוקים

ברחבי השכונה שטחים ציבוריים נרחבים רבים. חלק מהשטחים האלו הם שטחים פתוחים בייעודם, וחלם הוקצו למבני ציבור. למרות זאת, רוב השטחים כיום משמשים כשטחים פתוחים וגינות משחקים. ורק מעט מהשטחים שנועדו למבני ציבור מממשים את ייעודם.

השכונה מתכוננת כך שיש לה עורק ראשי - רחוב לאה גולדברג, ואליו מרוכזים חלקים ניכרים משטחי הציבור, והשטחים הירוקים. ביניהם ערוגות ירוקות לאורך ציר הרחוב. גנים אלו משמשים את תושבי השכונה בפעילות היומיומית לפנאי והנאה.



מגרשים ציבוריים:

בשכונה ארבעה מגרשים ביעוד מבני ציבור. וגם הם, משמשים כיום בעיקר כשטחים פתוחים, גינות ציבוריות, גני ילדים, ומעונות יום. ביה"ס היסודי והתיכון נמצאים מחוץ לשכונה

שטח למבני ציבור



2. גן מנורה



3. גן וויץ



4. גן גבעת הפרחים



1. בית ניצן



5. בית ספר תיכון ליידי דיוויס



6. בית ספר יסודי אלחריזי



תלמידי בית ספר יסודי - נתונים

סוגיה מרכזית שעלתה משיחות עם תושבי השכונה והשאלון

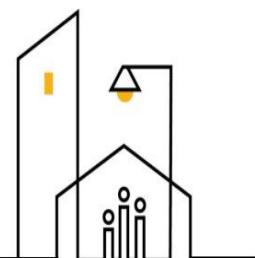
❖ כ- 500 תלמידים כיום בגילאי יסודי (8.5% מתושבי השכונה)

❖ רובם הגדול (כ- 400) בבי"ס אלחריזי בשכונת תל ברוך

❖ מיעוט בבי"ס מגן (כ-50) בשכונת תל ברוך

❖ השאר מפוזרים במוסדות שונים

המשמעות - ישנו בית ספר 'שכונתי' - אך הוא מחוץ לשכונה



מדיניות נאות אפקה ב- סיכום שלב א

חוזקות

- אוכלוסיה בחתך כלכלי-חברתי גבוה
- קהילה-ארגון חברתי ברמה השכונתית
- זהות שכונתית פיסית מובחנת (שכונת סגורה)
- מערך שטחים פתוחים מפותח וברור
- צמחיה מפותחת הן במרחב הציבורי והם בשטחים הפרטיים
- פוטנציאל לתוספת אוכלוסיה
- 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 שבלי אופניים בשכונה
- חתכי רחוב לא מוצלחים
- ניתוק של הגבעה הצפונית (רח' רוממה) מהשכונה



תובנות מרכזיות שעלו מהשטח

שיחות עם תושבים, קבוצת מיקוד, ושאלון שהופץ

- ❖ **פוטנציאל קהילתי** – ועד שכונתי נבחר, גינה קהילתית, בית ספר שכונתי (מחוץ לשכונה) עם מעורבות הורים
- ❖ **חוסר במרחבים פיסיים לקיום פעילות קהילתית** - ובפרט, רצון לבית ספר יסודי בתוך השכונה, ומרכז קהילתי הן לצרכי המשפחות הצעירות בשכונה והן לצרכי ותיקי השכונה
- ❖ **מרכז מסחרי** – פוטנציאל למיקום מפגש ושירותים קרובים לבית. בפועל תפקוד חלקי ודרוש שיפור. ישנה הסתמכות משמעותית על השכונות הסמוכות – ובפרט מיקאדו וגולף כיתן
- ❖ **ותיקים בשכונה (קבוצת מיקוד)** – אוכלוסיה מעורבת ופעילה. עם חששות ביחס לתהליכי ההתחדשות, ומצד שני – רצון להשפיע ולנצל את ההזדמנויות שבהתחדשות לטובת צרכיהם.
- ❖ **שטחים ציבוריים פתוחים** – לא שמענו על חוסר בשטחים. רוצים לשמור על המרקם הירוק הקיים. ישנם טיפולים נקודתיים נדרשים (למשל – ביקורת על השיפוץ של גינת ווייץ). הגינות השכונתיות המרכזיות – גבעת הפרחים, גינת ווייץ
- ❖ **התחדשות עירונית** – מצד אחד תושבים רבים נמצאים בתהליכי שונים ובכך מביעים רצון בהתחדשות, מצד שני ישנו שיח שכונתי סביב הצורך בביקורת על הפיתוח והתאמתו לאופי השכונה (ובפרט סוגית גובה הבינוי). ועד השכונה קידם את הדרישה למדיניות לשכונה – כדי שההתחדשות תיטיב עם הצרכים הציבוריים של השכונה.



שאלון לדין בקבוצות – מפגש פורום תושבים נאות אפקה ב'

סוגיה א – מסחר בשכונה

שאלות לדין

1. האם אתה מרוצה מהמסחר בשכונה?
2. אלו שירותים מסחריים הייתי שמח שהיו בשכונה, ומה הייתי שמח שיהיה מחוץ לשכונה?
3. עם תהליך ההתחדשות – ייתכן שיתווספו איזורי מסחר בשכונה. היכן היית ממליץ למקם אותם?
4. האם לדעתך יש רחוב שהיה יכול להיות עירוני/מסחרי יותר?
5. ביחס למרכז המסחרי – כיצד הייתם רוצים לראות אותו בעתיד?

סוגיה ב – שטחים פתוחים ומבני ציבור

שאלות לדין

1. בהנחה שיתווספו מבני ציבור לשכונה – מהם החשובים ביותר לדעתך? היכן נכון למקם אותם?
2. למה חשוב לדאוג בקידום מבני ציבור אלה בתוך תהליכי התחדשות השכונה?
3. מה חשוב לעירייה ולצוות התכנון לדעת – בטיפול בסוגיות אלו של מבני הציבור והשטחים הפתוחים במסגרת המדיניות?

סוגיה ג – אופי השכונה והחזון לעתיד

שאלות לדין

1. אם היית צריך לתאר את השכונה עבור מישהו שלא מכיר אותה – כיצד היית מתאר בקצרה את האופי שלה?
2. האם חשוב לדעתך לשמור על האופי הזה עם תהליכי השינוי? האם הדבר אפשרי? אם כן – כיצד?
3. היחס בין השכונה לסביבתה – תהליכי פיתוח וציפוף באים בדרך כלל יחד עם צורך לקישור השכונה אל הסביבה. מהם הסיכונים וההזדמנויות לדעתך בתהליך כזה? מה חשוב עירייה ולצוות התכנון לדעת כדי לייצר מדיניות מיטיבה בהקשר זה?

