

12/8/2025

**סיכום מפגש למרחב משה סנה רוממה – במסגרת מדיניות לנאות אפקה ב'**

**יום שלישי 29/7/2025, מרחב הקהילתי צפון-מזרח פנחס רוזן 65, שעה 18:30**

**נוכחים:**

**תושבים:**

כ-25 מבעלי ובעלות דירות במרחב

**עיריית תל אביב-יפו:** עתליה רוזניק - צוות צפון, אגף תכנון עיר

אור יעקב - היחידה לתכנון אסטרטגי

אלון דסטה ועמית מלכה זולוטרכסקי - מרחב צפון-מזרח, מנהל קהילה

אתי פישביין – המחלקה להתחדשות עירונית

כוכי ביברמן, עדי פרידלר, יותם – עזרה וביצרון

**צוות מקצועי:** דני מסטר ושרה שוסהיים - מסטר-גל אדריכלים

רועי כדורי – חברת סטריטלייט, יעוץ חברתי ושיתוף ציבור

**במפגש הוצגה מצגת – והיא מצורפת לסיכום זה במקביל. הסיכום מכיל את עיקרי הדברים כפי שעלו בפגישה, ושלא מופיעים במצגת.**

**1. רקע ומטרת המפגש - הוצגה על ידי רועי, יעוץ חברתי**

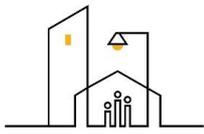
העירייה עורכת מסמך מדיניות לשכונה (ניתן לקבל עוד מידע לגבי תהליך הכנת המדיניות [באתר העירוני](#)). במסגרת זו ישנה התמקדות במספר מרחבים בשכונה, כדי לייצר בהם מדיניות להתחדשות מרחבית ולא של בניינים נקודתיים. מרחב משה סנה (1-33) רוממה (2-36) ורוממה 1-7 סומן כאחד ממרחבים אלו, הגדול והמשמעותי שבהם. במקביל ישנה התארגנות של בעלי דירות לתהליכי התחדשות. במסגרת העבודה נערכה סקירה חברתית למרחב זה, שמטרתה לאפיין את האוכלוסייה, את אופי ההתארגנות, הצרכים והרצונות (מפורטים במצגת המצורפת). נקודה מהותית שעלתה מהסקירה – רצון התושבים למעורבות ומפגש עם העירייה, וזהו הרקע למפגש הנוכחי.

מטרת המפגש: להפגיש את בעלי ובעלות הדירות במרחב עם הצוות העירוני ואנשי המקצוע, לספק מידע לגבי התהליך והעבודה (שבשלב גיבוש) לגבי המדיניות למרחב, ולקבל התייחסויות ומשוב מבעלי ובעלות הדירות.

במצגת המצורפת – נקודות עיקריות מתוך האפיון החברתי של המרחב (ראיונות סקר ועוד).

**2. עתליה, עיריית תל אביב יפו**

- לגבי המטרו והרק"ל שעתידים לעבור בסמוך למרחב, רח' משה סנה: טווחי הזמנים הם ארוכים (הערכה – 10-15 שנים), וקידום תשתיות אלו אינם מבוצעים על ידי העירייה. באופן עקרוני מקודם גם רק"ל (הקו הצהוב) שייתכן שבסופו של דבר יתפקד כמעין 'מטרונית' (BRT), וגם מטרו – רכבת תת קרקעית. במענה לשאלה שנשאלה – תמ"א 70 שעוסקת במרחבים סביב תחנות מטרו, מיושמת על ידי תוכנית המתאר הכוללנית של העירייה – תא 5500, שבתהליכי קידום בימים אלה.
- חשוב להבין את הגורמים המשפיעים על קידום ההתחדשות במרחב משה סנה, וטווחי הזמן הנגזרים מכך. תוכניות פיננסי ביוני יצטרכו להיות כפופות לתוכנית המתאר הכוללנית תא 5500 שמקודמת בימים אלה. בהערכה אופטימית תא/ 5500 תהיה מאושרת עוד כשנה. במקביל, מסמך המדיניות הנוכחי לשכונת נאות אפקה ב', שיובא לאישור הועדה המקומית, ינחה באופן יותר מפורט את התכנון למרחב, מתוך טווח האפשרויות של תוכנית המתאר. בהערכה אופטימית מסמך המדיניות יהיה מוכן תוך כחצי שנה. לא יהיה ניתן לקדם תוכנית למרחב רוממה משה סנה לפני השלמת שני התהליכים הללו.



- תוכנית המתאר 5500 כיום מדברת על נפחים של עד 9 קומות, ובנוסף אפשרות למגדלים במוקדים מסוימים ובצורה נקודתית.
- במענה על השאלה מה היחס בין המדיניות של פנחס רוזן למדיניות לנאות אפקה ב' – המדיניות הנוכחית מאוחרת ולכן גוברת. העקרונות של המדיניות הנוכחית לוקחים בחשבון את המדיניות לפנחס רוזן.
- במענה על שאלות בנוגע ליחס לתהליך סטוטורי (תוכנית) לבין המדיניות – ניתנו הסברים לכך במפגשים קודמים, ומומלץ להסתכל באתר המוקדש למדיניות נאות אפקה ב' ובמסמכים שם.
- 3. הצגת המדיניות – בשלבי גיבוש – אדר' דני מסטר**
- בעבודה על המרחב סימנו את העקרונות אותם המדיניות תקבע, והצענו מספר אפשרויות סכמטיות וראשוניות, ליישום העקרונות על המרחב. **פירוט במצגת המצורפת**
- במענה על שאלה: הרעיון של 'תוכנית צל' הוא אכן דומה למה שהמדיניות עושה – מייצרת עקרונות אך לא קובעת איך במדויק הם יתממשו. הדבר יהיה תלוי גם באופן ההתארגנויות שלכם בעלי הדירות, ובהצעות שיגיעו על ידי היזמים והאדריכלים שיתכננו תוכניות מפורטות לפינוי בינוי.
- 4. כוכי, עזרה וביצרון**
- הסבר על חשיבות ההתארגנות באופן מסודר ומקצועי והפניה למידע והרצאות בנושא שמפורסם על ידי "הבית להתחדשות עירונית" מטעם עזרה וביצרון.
- עזרה וביצרון פועלת גם כחברה שעוזרת בסיוע להתארגנות בעלי דירות בעיר.
- 5. התייחסויות מרכזיות בעלי ובעלי דירות (חלקן שולבו כבר לעיל)**
- יש חשיבות לאפשר גמישות ביישום מצד אחד, וודאות ועקרונות מצד שני.
- חשוב להבין: אנחנו בעצם שומעים כאן שכרגע אנחנו צריכים להמתין עם התהליך שלנו עד שהעירייה תשלים כמה מהלכים. וגם: אנחנו בעצם תלויים אחד בשני, בניינים שונים. יש חשיבות שהעירייה תעשה מאמצים לקידום התכנון והמדיניות כדי שנוכל לקדם את ההתחדשות במרחב שלנו.
- המרחב שלנו מורכב. יש הבדלים גדולים בין הרחובות. נדרשת מעורבות חיצונית של העירייה כדי לאפשר לנו להתארגן ולקדם פרויקט.
- למה לא נותנים כאן 20 קומות כדי למקסם את התמורה עבור בעלי הדירות? **הובהר שהתמורה נמדדת בהיקף זכויות הנתון מתוקף תכנית המתאר תא/5500 ואת סל הזכויות הזה ניתן ליישם במגוון טיפוסים בינוי. תכנית המתאר מנחה שרוב הבניה תהיה מלוות רחוב לא גבוהה, וזו גם התפיסה המובילה של עורכי מסמך המדיניות.** [התייחסות רועי – מהשיחות איתכם עלה שבהכללה יש הבנה שייטכנו מגדלים, אך לא רוצים שיהיו רק מגדלים]
- חשוב לייצר תכנון מותאם לילדים ומשפחות צעירות. לחשוב על הרעיונות של תכנון ללא מעבר רכב כפי שיש בשכונות אחרות בארץ.
- הרעיון של מסחר 'על הרחוב' הוא מיושן. כיום אנשים מורגלים לקניות בקניונים.
- [התייחסות רועי – מהשיחות איתכם עלה שהמודל של המרכז 'גולף-כיתן' שבו אנחנו יושבים עכשיו, נחשב להצלחה]