STREETLIGHT | האנשים עושים את העיר

10.11.2025

סיכום מפגש פורום תושבים מס' 3 – מדיניות לנאות אפקה ב'

מיום ראשון 9.11.25

נוכחים:

תושבים: כ 60 מתושבי ותושבות השכונה וביניהם נציגי ועד השכונה

עיריית תל אביב יפו: עתליה רזניק, אגף תכנון; עמית זולוטרבסקי, קשרי קהילה, מרחב צפון מזרח.

צוות מקצועי: דני מסטר ושרה שוסהיים, מסטר-גל אדריכלים; טל רוסמן אדריכלות נוף.

יועצים חברתיים: נועה אפיק-ריבוש ורועי כדורי, חברת סטריטלייט.

הפגישה התקיימה במשרדי מנהל קהילה, מרחב צפון מזרח.

רקע ומטרת המפגש

עיריית תל אביב-יפו עורכת מסמך מדיניות לשכונת נאות אפקה ב'. מסמך המדיניות הוא מסמך מנחה שלא ניתן לממש מכוחו תכניות ואינו סטטוטורי. במידה והועדה המקומית לתכנון ובניה תאשר אותו המדיניות שהוא מתווה תנחה אותה באישור תב"עות. בעבר התקיימו מפגשי התנעה עם פורום תושבים שכונתי, ובאפריל 2025 התקיים כינוס שכונתי רחב להצגת ניתוח המצב הקיים התכנוני, החברתי, התנועתי ועוד.

המפגש הנוכחי הוא הראשון מבין סדרת מפגשים שעניינם הצגת הצעות שנמצאות תוך כדי תהליך גיבוש עבור מסמך המדיניות לשכונה. בכל מפגש מוצג נושא, ונשמעות שאלות והערות של תושבי ותושבות השכונה. המפגש הראשון עוסק בשלושה מרחבים בצפון-מזרח השכונה. לגבי מרחבים אלו ראה לנכון צוות המדיניות להציע עקרונות להתחדשות עירונית הנשענים על הנחיות תכנית המתאר המעודכנת תא/5500.

1. המפגש תוכנן כמפגש 'פורום', כלומר מפגש שמטרתו דיון בין התושבים סביב המדיניות המוצגת. בפועל הגיעו למפגש תושבים רבים מאד, ולכן הוא נוהל בצורה של הצגה של כל מרחב ולאחריה התייחסויות, וכן הלאה.
2. חלק ממשתפי המפגש ההשתתפו במפגשים הקודמים, וחלק משמעותי נחשפו לראשונה לתהליך במסגרת המפגש הנוכחי. הדבר הוביל לפתיחת נושאים והסברים שכבר הייתה אליהם התייחסות בעבר, בהרחבה. אנו ממליצים להתעדכן בחומרים באתר המיועד לכך באתר העירייה (חפשו: תכנון ופיתוח נאות אפקה ב')
3. במפגש הוצגה מצגת, והיא מצורפת לסיכום זה של עיקרי הדברים.

נקודות עיקריות שעלו במפגש

1. דני (אדריכל המדיניות): הסבר קצר על היחס של המדיניות לתוכניות אחרות החלות במרחב. להשלמת הנושא מומלץ לעיין בחומרים ממפגש הפורום הראשון, באתר העירייה.

מרחב 1: שיכון הצ'כים

דגשים בזיקה למה שהוצג במצגת

1. המדיניות זיהתה את הערך הנופי, האדריכלי והחברתי של המרחב ומבקשת לשמר אותו. ההתערבות היחידה המוצעת היא האפשרות לציפוף (תוספת יחידות דיור) ללא שינוי המרקם הקיים, כלומר ללא תוספת של זכויות בניה. זה מעין עיגון של הוראת שעה ארצית – שמאפשרת פיצול דירות בבתים צמודי קרקע.
2. בנוגע למערכת הדרכים הפנימיות (רחובות גזית, יפעת וכו') – מוצע להסדיר אותן כדרכים (כיום מסומנות כשבילים) ולשלב בהם מיתוני תנועה משמעותיים שיאפשרו מעבר נוח ברגל ומיתון של תנועת הרכבים
3. מוצע לבחון שינוי בחלק מרחוב מנורה באופן שימתן את התנועה ברחובות יציץ וגזית, ויוסיף שטח 'ירוק' (שצ"פ).
4. מספר בתים בודדים משיכון הצ'כים בקירבת רחוב גזית, מצורפים למרחב 'בני אפרים', כפי שיוצג בהמשך.

התייחסות התושבים

1. בפועל כיום הנושא של מעבר רכבים ברחובות הצרים של שיכון הצ'כים הוא בעייתי מאד. נוסעים שם מהר וגם נגד כיוון התנועה. המדרכה מאד צרה.
2. בעבר נעשה שיפוץ של הדרכים ברחובות האלה, בעקבות מעורבות של תושבי השכונה.
3. הרעיון של ניתוק יציץ וגזית מרחוב מנורה הוא טוב, ומבקשים לשקול ליישם אותו גם ברחובות יפעת ומורשת (דני: זה אפשרי דווקא ביציץ וגזית בגלל ההפרש הטופוגרפי).
4. יש בעיית מיגון מהותית של האיזור הזה בשכונה. אין מקלט ציבורי ואין אפשרות לייצר ממ"דים בגלל סוגיית קווי הבניין. זה נושא שצריך להידרש אליו במסגרת המדיניות ולמצוא לו פתרון, כולל אפשרות לבחינת ממ"דים שאינם מחוברים לשטח העיקרי או הקצאת שטחים במקלטים ציבוריים שיבנו בפרויקטים סמוכים.
5. מוצע לבחון אפשרות שכל רחוב רוממה יהיה חד סטרי שהכניסה אליו תהיה מבני אפרים, ועל ידי כך תתמתן התנועה ברחובות הצרים של שיכון הצ'כים.

מרחב 2: בני אפרים

דגשים בזיקה למה שהוצג במצגת

1. זיהינו את המרחב הזה כרלוונטי להתחדשות משמעותית, לאור קירבתו לבני אפרים שהוא ציר ראשי וליד צומת הפיל.
2. העיקרון הבסיסי של ההצעה הוא להגדיר את ה'קו הכחול' (כלומר התחום) של המרחב הזה, באופן שכולל את הבניינים על בני אפרים, ובנוסף כמה בניינים 'פנימיים' שהם חלק משיכון הצ'כים. הרחבה זו תמנע מצב של בניינים פנימיים 'כלואים'. הבניינים שעל רח' גזית אינם חלק מהקו הכחול, כדי לשמור כאמור על שתי החזיתות של שיכון הצ'כים.
3. המדיניות מציעה בניינים בגובה מירבי של 10 קומות עם חזית פעילה על דופן בני אפרים, בנוסף להפרשה למבני ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים ודרך. במצגת ישנה הדגמה של אפשרות מימוש של העקרונות האלה, אך ייתכן שיתממשו אחרת והדבר תלוי בעירייה, ביזם, בבעלי הדירות והקרקע ובאדריכל מטעמם.

התייחסות התושבים:

1. ביצד תהיה גישה לחזית המסחרית ללא חניות? תשובה: נושא החניות בכללותו יוצג במפגש הבא.
2. שאלה: האם הדרך המדוברת תהיה חד-סטרית או דו-סטרית. תשובה: ככל הנראה דו-סטרית.
3. הערה שנשמעה מכמה תושבים – אנחנו רואים כאן הרס של צביון השכונה, ותכנון של בינוי גבוה במיוחד שלא תואם את רצון התושבים ואת אופי השכונה. נראה שאין התחשבות בדברים שעלו במפגשים הקודמים.

<u>התייחסות הצוות:</u> בתכנון יש אינטרסים רבים. יש את האינטרס הציבורי לספק מגורים לאוכלוסית ישראל ותל אביב בפרט, אינטרסים של בעלי הקרקע, אינטרסים של תושבים שאינם מעונינים בשינוי, אינטרסים של התושבים העתידיים, של היזם ועוד. המדיניות מבקשת לראות קדימה ולייצר עקרונות לפיתוח השכונה תוך שמירה על האינטרס הרחב ביותר.

6. מבנה הציבור תופס הרבה מקום והוא נמוך, זה בזבוז של שטח.

<u>התייחסות הצוות</u>: בהדמיה אכן הוא נראה נמוך יחסית. בפועל תוכנית צ' למבני ציבור בעיר תל אביב-יפו מאפשרת במגרשים מעל 1.5 דונם בניה לגובה של עד 10 קומות או 2 קומות מעל הבינוי באזור.

7. <u>שאלה</u>: זה נראה ממה שאתם מציגים שיעבירו כביש על גבי בתים קיימים כלומר שיוציאו אנשים מהבית, יפקיעו את הקניין הפרטי לטובת כביש!

<u>תשובה</u>: מדובר כאן על מדיניות להתחדשות המרחב הזה (ולא בתוכנית!). כלומר: במידה ובעלי הקרקע במרחב הזה ירצו לקיים תהליך פינוי בינוי הכולל הליך של איחוד וחלוקה ויחתמו ליזם על כך, אלו העקרונות שיצרכו להישמר בתוכנית שתיערך. אם בעלי הדירות לא מעוניינים לא יהיה פרויקט (ליחס בין מדיניות לתוכנית מומלץ לעיין בחומרים סביב מפגש פורום מס' 1). מומלץ לעיין בחומרים ולפנות לעזרה ובצרון לנושא הליך איחוד וחלוקה בפרויקטים של התחדשות עירונית בהמשך להצעתם במפגש הקודם.
בהמשך לדיון עלתה בקשה מתושבים המתגוררים בבניינים בשיכון הצ'כים לבחון אפשרות להוציא אותם מתחום התכנית. עלתה הסתייגות ממשמעות העברת הכביש החדש עבור הבניינים הסמוכים לו.

מרחב 3: משה סנה – רוממה

דגשים בזיקה למה שהוצג במצגת

8. זהו מרחב שמושפע בין השאר מהקרבה שלו למערכות הסעת המונים – מטרו ורק"ל
9. המרחב גדול; במסגרת המדיניות יגובשו עקרונות ההתחדשות, כאשר אופן המימוש יכול להיות בדרכים שונות על פי ההתארגנות של בעלי הדירות עם היזם או יזמים שונים.
10. מבין העקרונות: יש לייצר פרויקטים שכוללים בניינים גם ממשה סנה וגם מרוממה, ובאופן שהכניסה לחניונים תהיה מרחוב רוממה (ותבוטל בהדרגה דרך השירות שנמצאת כיום על משה סנה)

התייחסות התושבים:

1. נקודה שעלתה מכמה תושבים: המרחב הזה מסמן גם את בנייני רוממה 3-5-7 שמהעבר השני של הרחוב. בשטח הבניינים האלה מסומנים שטחי ציבור ושטח פתוח. נוכחים במפגש כמה מבעלי דירות בבניינים אלו שהביעו את חוסר רצונם להצטרף לתוכנית פינוי בינוי. האם פניתם אל התושבים? לא פנו אלינו. אנחנו רואים זאת כעת לראשונה.

<u>התייחסות הצוות:</u> סביב המרחב הזה דווקא נעשו שיחות עם כמה וכמה תושבים, וגם הועבר שאלון. גם התקיימה פגישה כאן. כל זאת לאור התארגנות תושבים שכבר מתרחשת בשטח. בנייני רוממה 3-5-7 אכן <u>לא</u> נכללו באפיון זה, משום שבשלב שבו התקיים האפיון עוד לא התגבש הרעיון לצרף אותם לאותו מרחב. טוב וחשוב שאתם כאן ומשמיעים את הדברים. זה חלק מהמטרה של תהליך שיתוף הציבור שכולל כמה מפגשים וסוגי תקשורת.

2. כמה תושבים התייחסו לתהליך ההתארגנות שמתקיים על ידם ברחובות משה סנה ורוממה, ולכך שהם מודעים לכך שמרחב זה נבחר להיות מוקד משמעותי במסגרת המדיניות.
3. נקודה שעלתה מכמה תושבים: ישנו חשש מהעמסה משמעותית על רחוב רוממה ועל הרחובות הצרים שיוצאים ממנו, אם אכן הכניסות לחניות יהיו דרך רחוב רוממה ולא מרחוב משה סנה. לגבי הפרויקט החדש הקיים בסמוך לצומת הפיל, בעבר התכנון היה לייצר כניסה לחניה מרחוב רוממה ולאחר התנגדות והשפעת תושבים הכניסה כיום היא ממשה סנה. יש לזכור גם שמרחוב רוממה יש יציאה ימינה בלבד ולא שמאלה.
4. האיחוד בין משה סנה לרוממה הוא מלאכותי. מדובר על רחובות שונים עם מאפייני מחיה ומגורים שונים.
5. שאלה: במדה ובמרחב זה לא ירצו להתאחד למרחבים גדולים, האם יתאפשר לקיים פרויקטים 'מגרשיים' של בניינים בודדים?

   תשובה: תוכנית תא/5555 שהיא בעצם החלופה של תמ"א 38, המאפשרת התחדשות מגרשית – לא חלה על מרחב זה. במדיניות – נרצה לראות כאן מרחבים יחסית גדולים שמאפשרים גם הפרשה משמעותית לצרכי ציבור. לכן מן הסתם מרחב של 2-3 בניינים הוא קטן מדי. כן ישנה גמישות באופן המימוש והחלוקה למגרשים, כפי שהוצג במצגת.
6. הוצגה הפרשה (הפקעה) לשטח ציבורי פתוח ומבנה ציבורי – בקצה רחוב רוממה, ברחוב שהוא איכותי ועם נוף משמעותי. רובו כיום מכיל בניינים פרטיים. זה לא הוגן להעביר שטח כזה לרשות הציבור.

התייחסות הצוות: כחלק מהמחשבה הכללית על השכונה – בהחלט ישנו רצון לייצר מרחבים איכותיים לכלל הציבור. כאמור, מדובר על מדיניות ולא על תוכנית ויש אפשרות לכל בעל דירה כיחיד ולבעלי דירות כקבוצה להחליט אם הם מעוניינים לקדם פרויקט כזה או לא.

7. בתגובה לשאלות שעלו: חשוב להדגיש שגם כאן לא מדובר בתוכנית אלא במדיניות המציעה עקרונות. המשמעות היא שמימוש הפרויקט תלוי ברצון בעלי הדירות במגרשים השונים. כפי שהוצג, ייתכן שחלק מבעלי הדירות יצליחו להתארגן בשלב מוקדם, ולקדם תכנון ופרויקט כבר בעשור הקרוב וחלק בהמשך. מטרת המדיניות היא לדאוג שתהליך זה יקרה עם תרומה לשכונה ומתוך מבט כולל.