

פורום שכונתי נאות אפקה ב

נושאי המפגשים

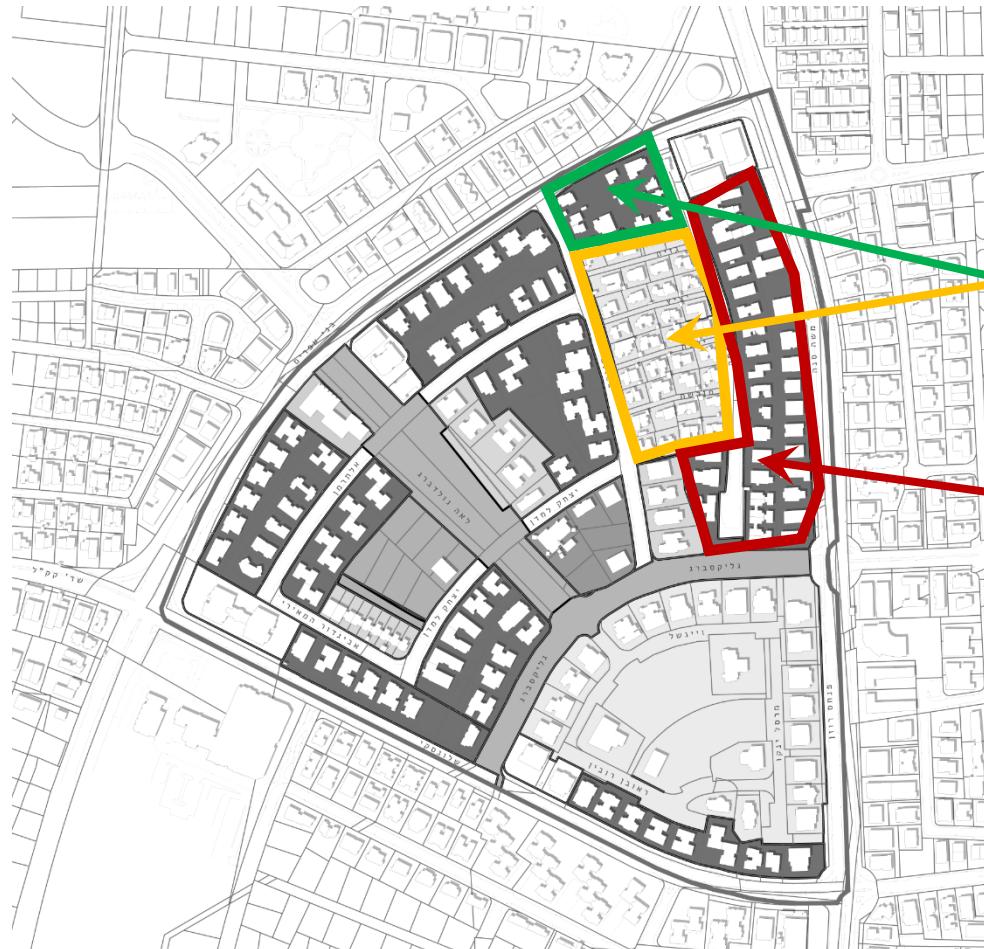
09.11.25 מרחבי התחדשות

23.11.25 תנועה, קישוריות והליכתיות

30.11.25 מרחב ציבורי: שטחי ציבור, שטחים פתוחים מסחר ותעסוקה

היום: מרחבי התחדשות

מרחבי התחדשות: מרחבים שנבחרו להתמקדות ותכנון מדיניות מפורטת להתחדשות



▪ השיכון הצ'כי

▪ בני אפרים-רוממה

▪ משה סנה

סדר יום

התכנסות והיכרות	19:00
רקע	19:15
מרחב השיכון הצ'כי	19:30
שאלות ודיון	19:45
מרחב בני אפרים	20:00
שאלות ודיון	20:15
מרחב משה סנה	20:30
שאלות ודיון	20:45

מרכיבים של ההצעה

(דרכי מימוש לעקרונות התכנון)

1. ארגון מחדש של המרחב הציבורי הפתוח והנופי ואופן השימוש בו - שינוי חלק מחתכי הרחוב, עיצוב שדרות, שצ"פים קיימים ומוצעים, הצעות לאופן השימוש במרחבים - לדוגמה שימוש בגן וייץ עבור גני יער.
2. ארגון מחדש מערך השטחים לצרכי ציבור - התאמת ייעודי הקרקע לשימוש, הצעה להוספת חט"צ בשכונה, הצעה למרכז קהילתי מבוזר.
3. ארגון מחדש של מערך התנועה בשכונה ואליה - שינוי חלק מחתכי הרחוב, קישור למשה סנה, שינוי באזור השיכון הצ'כי, תוספת שבילים ומעברים, התווי שבילי אופניים, הצעה לארגון מחדש של חניות הרחוב במקומות מסוימים, בחינת נושא גישה לתחב"צ.
4. הצעה לפריסת מסחר על רקע המדיניות העירונית למסחר כולל התייחסות פרטנית למרכז המסחרי.
5. פיתוח תמהיל דיור מומלץ על רקע המדיניות העירונית לדיור ובתיאום עם היח' האסטרטגית.
6. הצעת עקרונות תכנון ובינוי למימוש בתוכניות התחדשות לאזורים הבאים -
 - מרחב משה סנה-רוממה
 - מרחב "הבאר"
 - השיכון הצ'כי
7. הצעת ארגז כלים למימוש מטרות המדיניות לפי שני קבועי זמן - טווח זמן מידי (כולל פעולות זמניות) וטווח בינוני-ארוך.



השיכון הצ'כי

מצב קיים

תצ"א

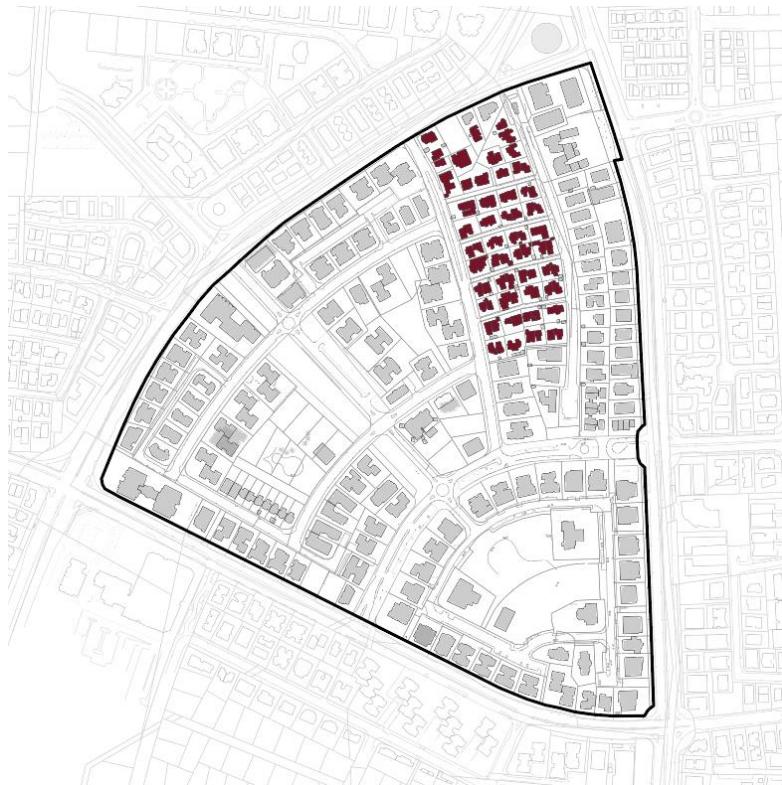
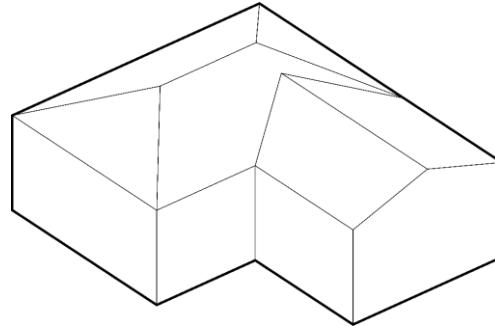
מרחב בסגנון כפרי, עבור בתים צמודי-קרקע
וסמטאות צרות, בין רחובות מנורה ורוממה.



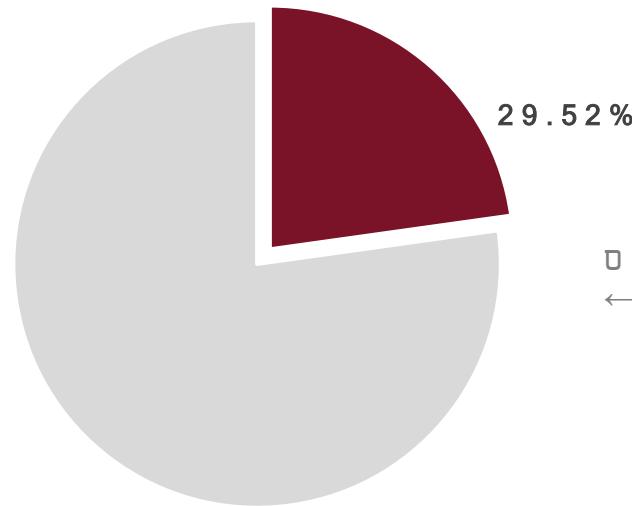
מצב קיים

זיהוי טיפולוגית הבינוי העיקרית

בנייה פרטית שאינה אחידה, עם חצרות פרטיות, מצויה באזור הוותיק בצפון-מזרח השכונה - בשיכון שנבנה לעולי צ'כיה בשנות החמישים.



מספר קומות	1-2
עמודים	לא
שם תבע שקבעה ייעוד	234
תיאור ייעוד קרקע	מגורים א2
שנת בניה	החל מ-1952
גדלי מגרשים	כ-500 מ"ר
עיצוב	לא אחיד
חומר גמר עיקרי	לא אחיד
מצב פיזי - האם נדרש חידוש?	תלוי
מס' יח"ד	1-2
חניה	פרטית
מיגון	תלוי
ממוצע גודל דירות משוער	130 מ"ר
צפיפות	1.8

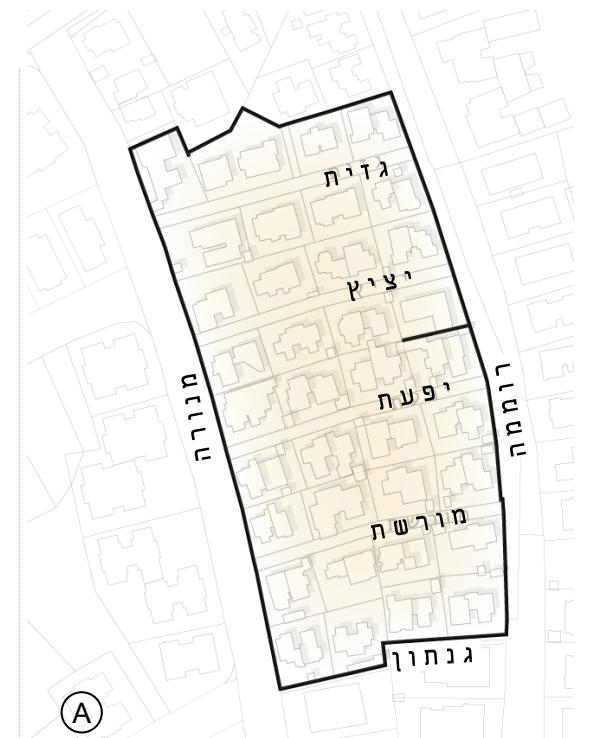


מספר הבניינים בטיפולוגיה זו והיחס המספרי לשאר בנייני המגורים בשכונה ←

עקרונות התכנון



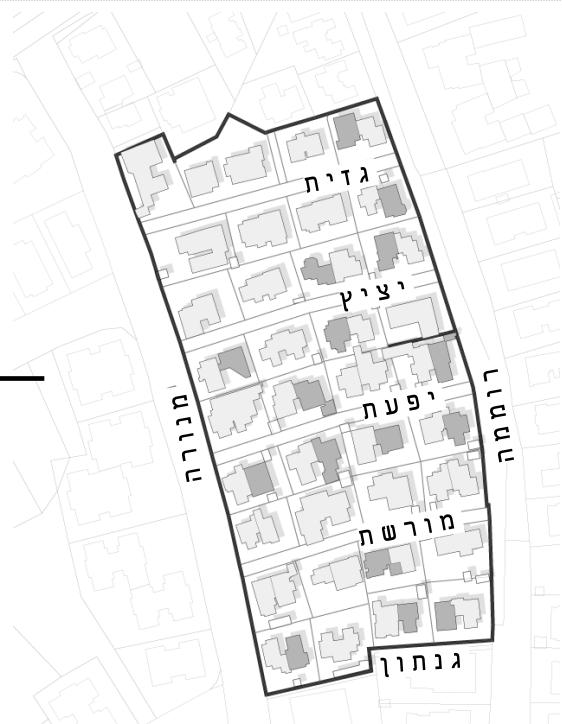
התערבות מרחבית
פעולות לפיתוח תנועתו וסביבתי



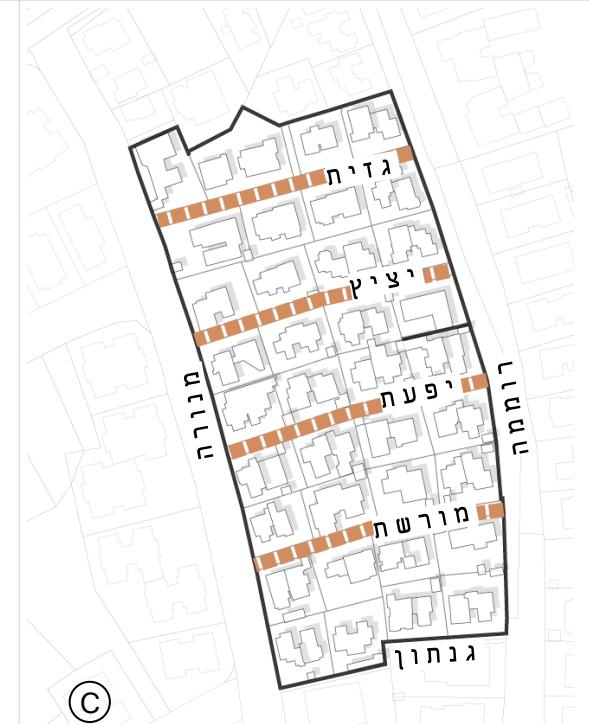
זיהוי אזור הטיפול



אסטרטגיה
ציפוף BlueFields



שמירת העצים הקיימים,
זיהוי השיכון כריאה ירוקה
של השכונה



הפיכת שבילים
לדרכים משולבות

Bluefield Housing

אסטרטגיית ציפוף

מודל BlueFields הוא גישה לציפוף מתון של

שכונות פרבריות קיימות, שמטרתה לייצר

פתרונות מגורים גמיש מבלי לפגוע באופי

השכונתי.

בניגוד לפינוי-בינוי או לשיטות אינטנסיביות

אחרות, המודל מציע את פתרון הביניים בין בית

פרטי לבנייה רוויה, באמצעות הוספת יחידות

מגורים נמוכות קומה בתוך מגרשים קיימים - תוך

שימור הבתים, הנוף, והאופי השכונתי הקיים.

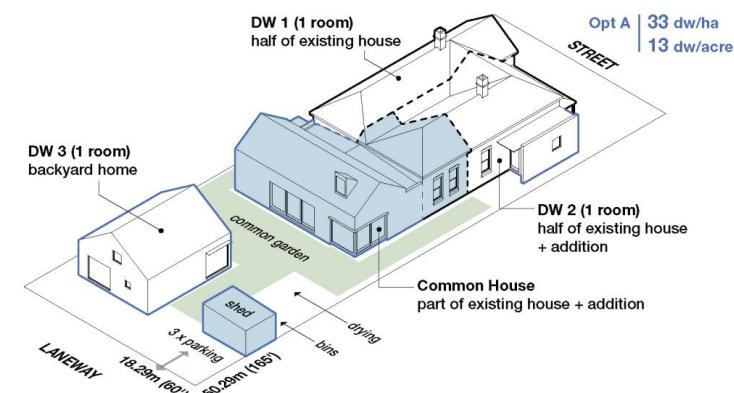
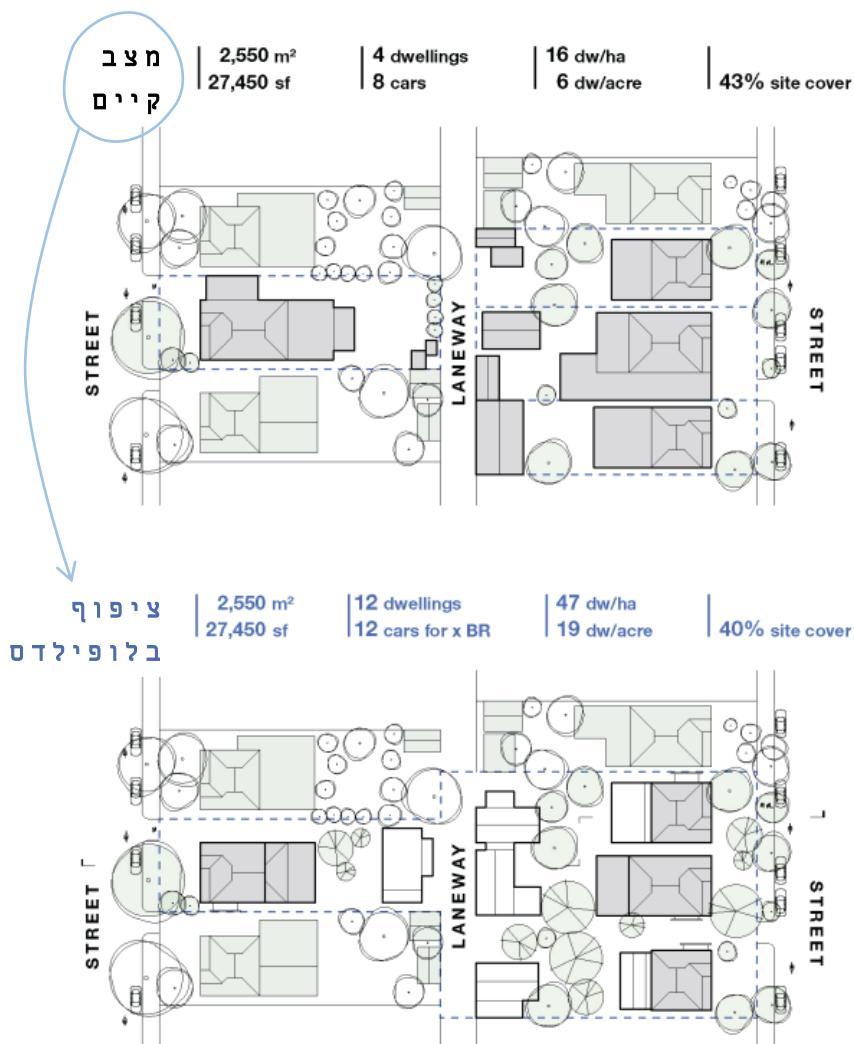
זהו לא קיבוע סטטי של המצב הקיים אך גם לא

פינוי-בינוי - אלא שדרוג מתון על ידי שיפוץ,

הרחבה, שימוש חוזר והסבת מבנים קיימים.

המודל מתאים במיוחד לאזורים שעברו

ג'נטריפיקציה או שינויים דמוגרפיים.



סמטאות ושבילים התערבות תחבורתית

הסמטאות בשיכון הצ'כי מוגדרות סטטוטורית כשביל להולכי רגל.

בפועל הסמטאות מתפקדות כרחובות קטנים, המחולקים בתפקוד ובנראות למיסעה ולמדרכה, ומתמררות כרחוב משולב.

בהתבסס על עקרונות התכנון השואפים לחבר את חלקי השכונה זה לזה ולהוסיף דרכי גישה פעילות,

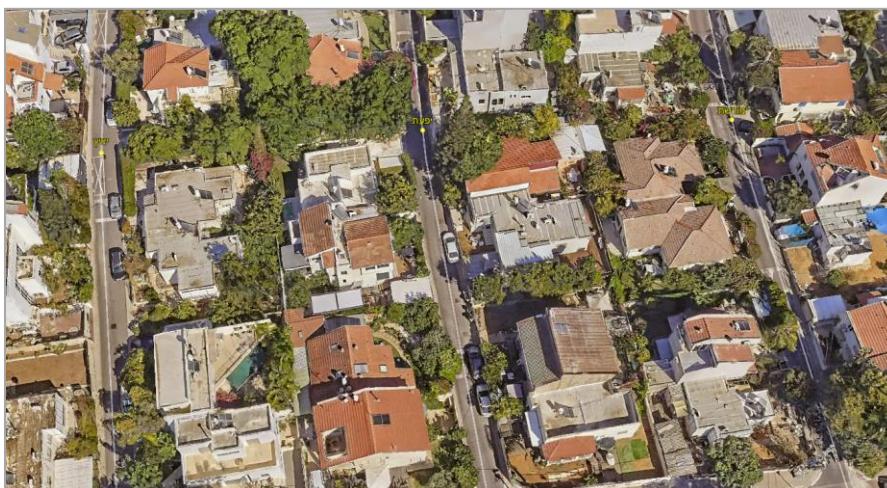
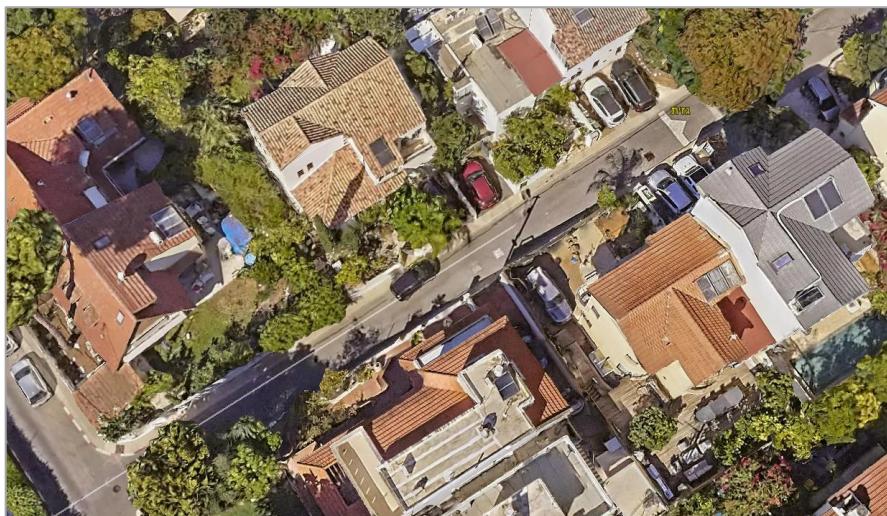
מוצע לשנות את ייעוד הקרקע של הסמטאות לייעוד דרך, כך שיתאים לשימוש שלהן בפועל.

כדי לשפר את בטיחות השימוש בדרך המשולבת,

מוצע להגביה את ריצוף הכביש

לגובה המדרכה, כדי ליצור נראות של

מרחב להולכי רגל ולעודד האטת תנועה.



מגרשי ייעודי קרקע - מפורט

שביל להולכי רגל (20)

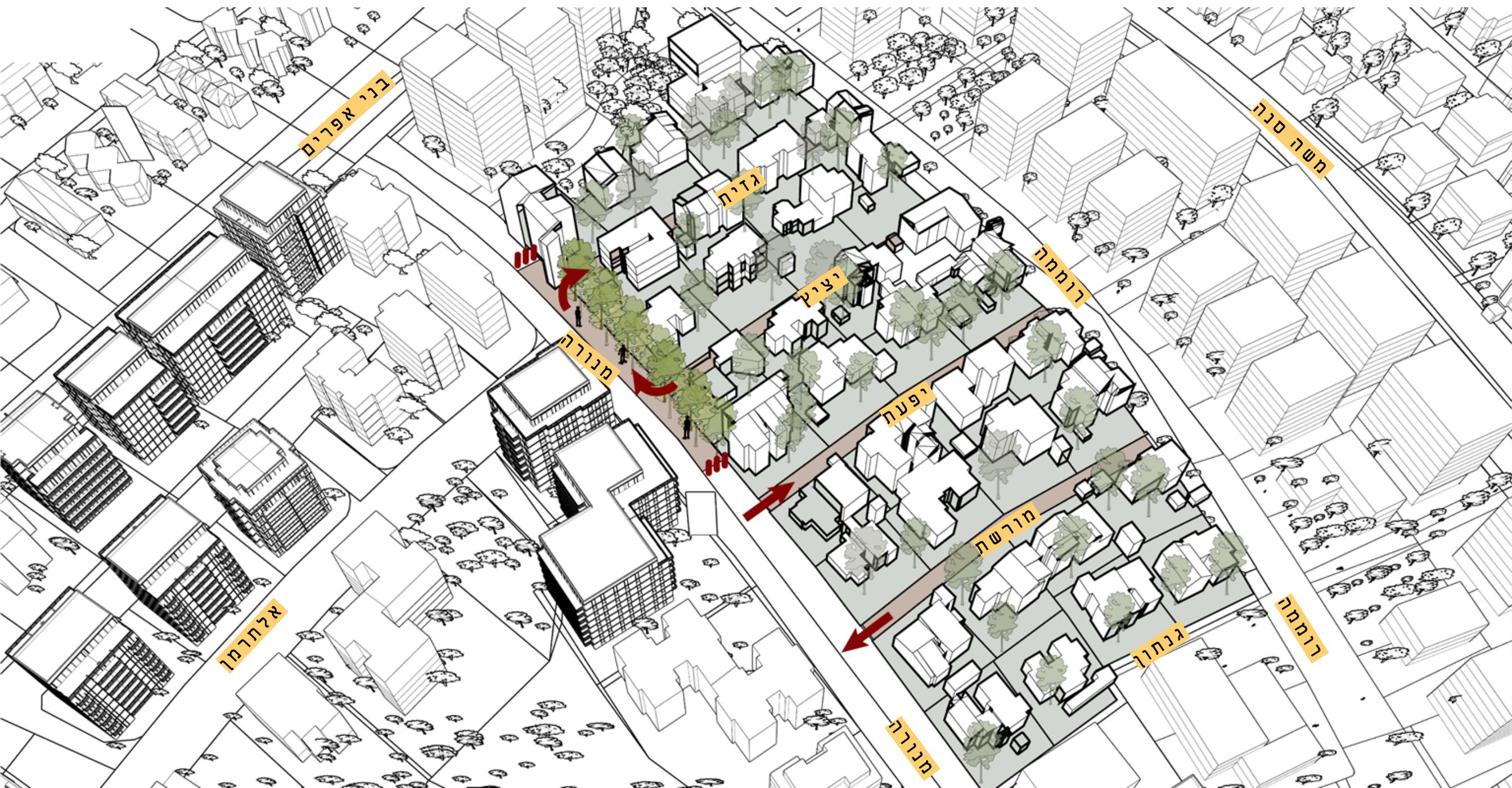
מגורים א2 (102)

תכנון מוצע

סכמה עירונית בלבד

ציפוף במסגרת הנפחים הקיימים

והתערבות תחבורתית ונופית



שאלות ודיון



השיכון הצי'כי



מרחב הבר

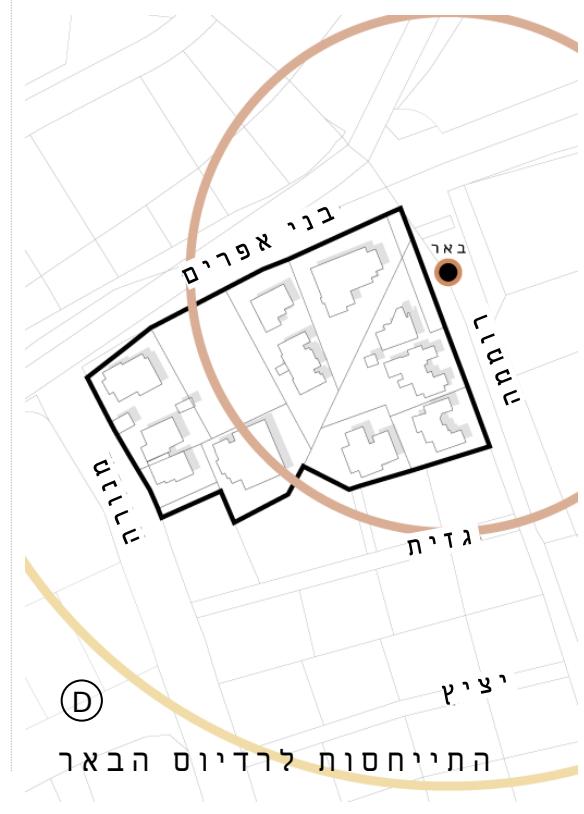
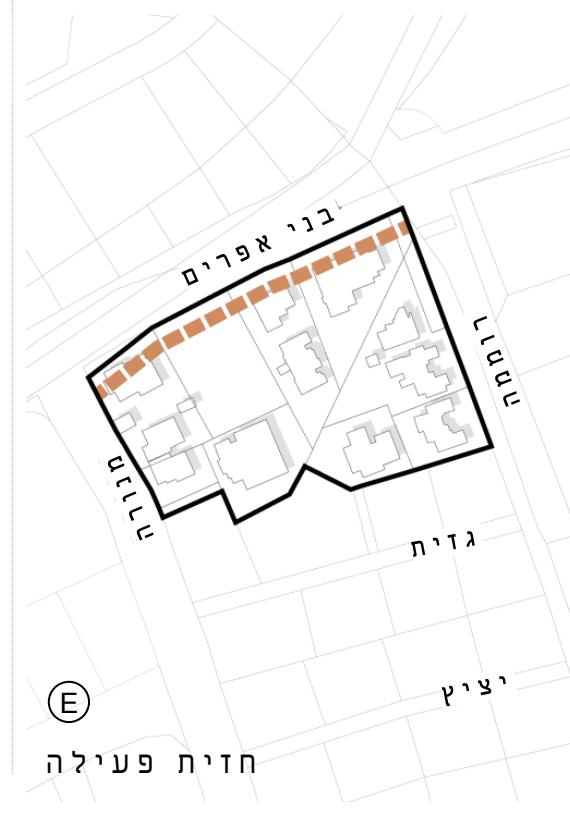
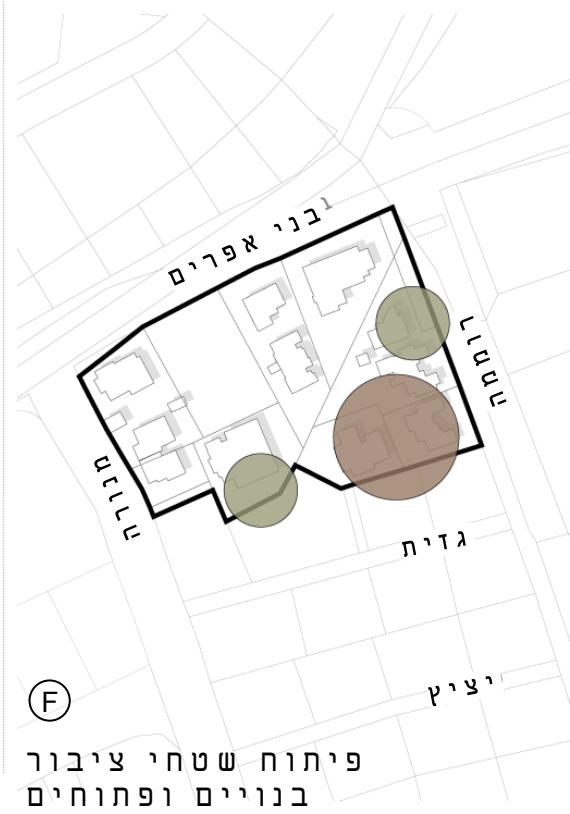
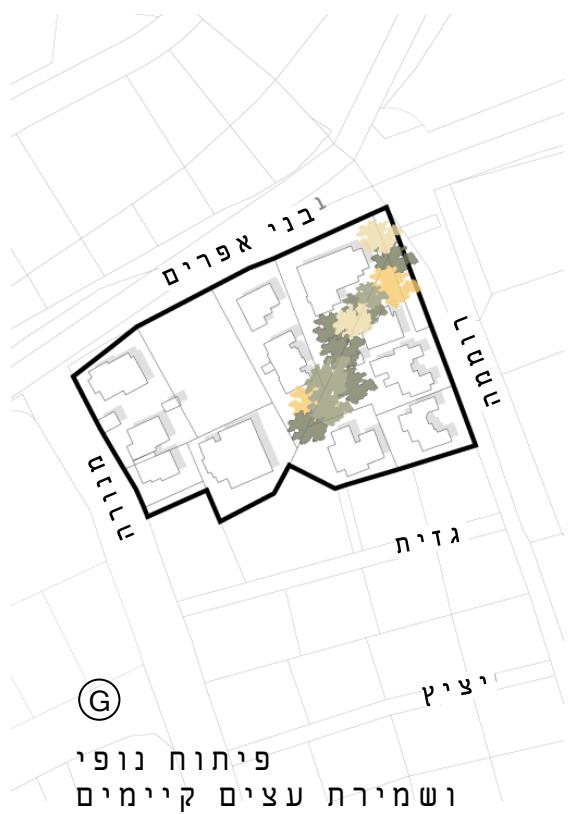
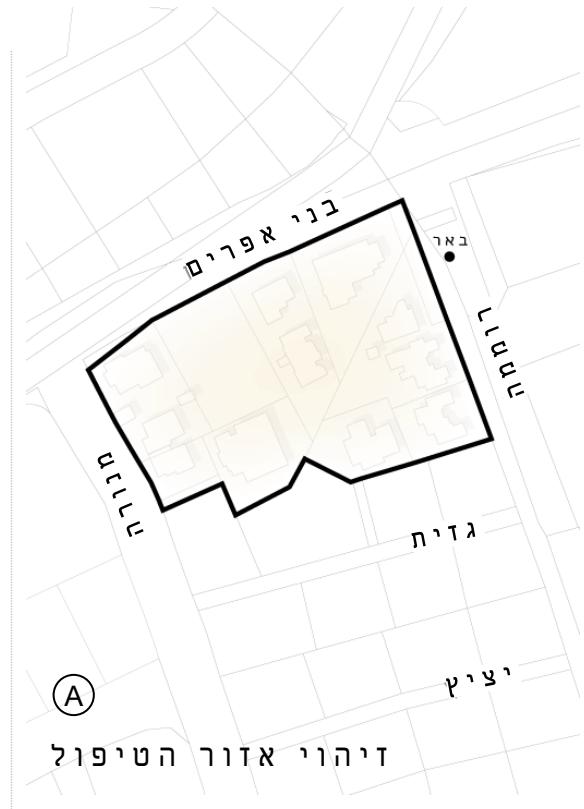
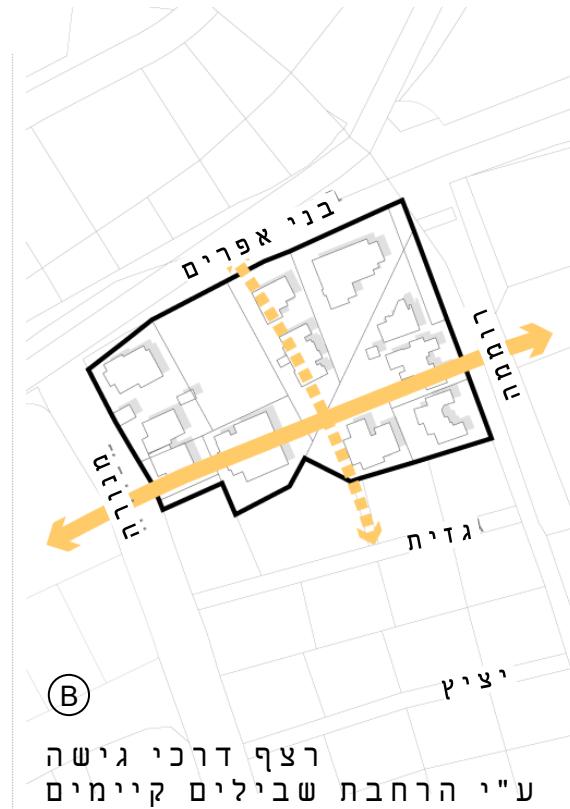
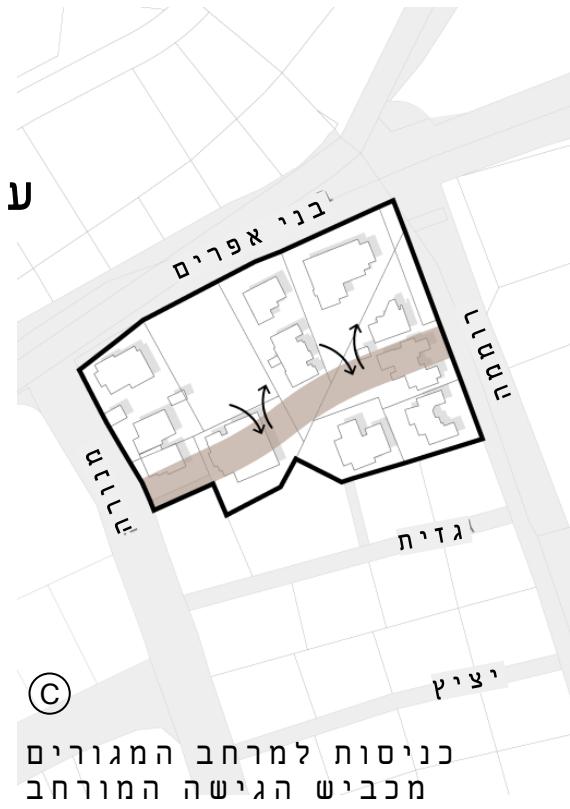
מצב קיים

תצ"א

מרחב כולל לבחינת אפשרויות התחדשות עירונית, על דופן בני אפרים ובין רחובות מנורה ורוממה.



עקרונות התכנון

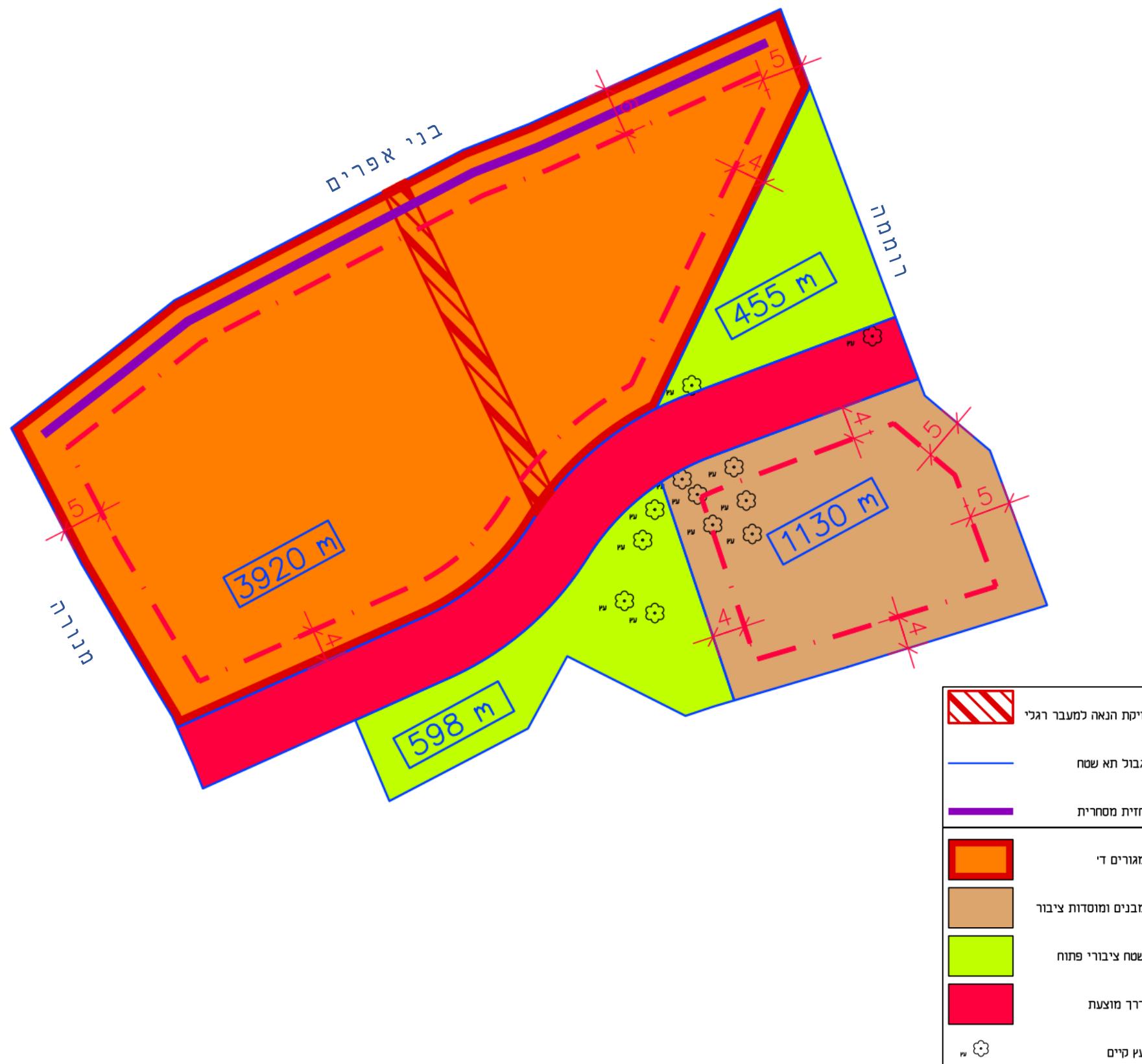


תכנון ייעודי קרקע

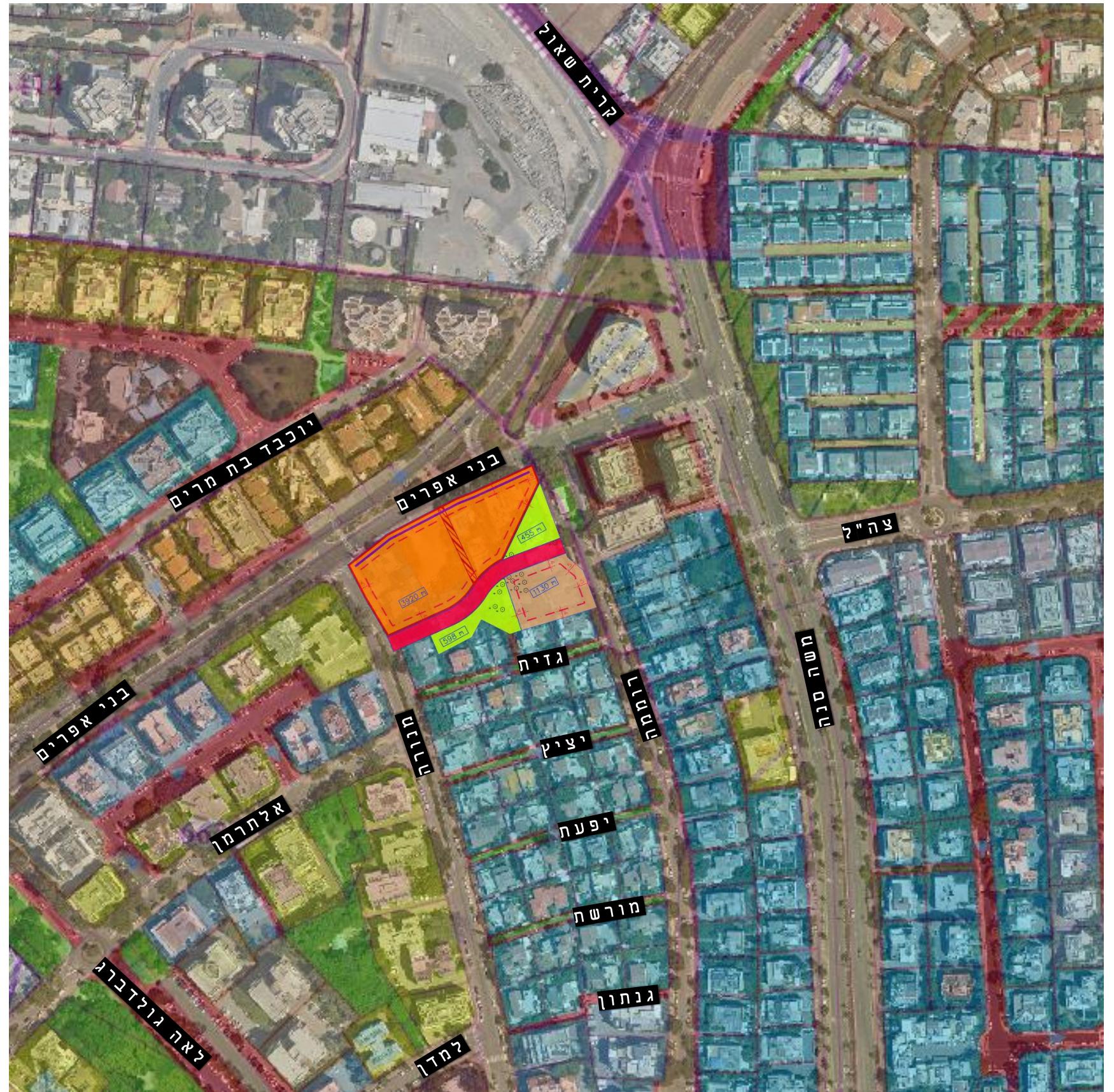
בהתאם למאפיינים ולעקרונות התכנון

על רחוב בני אפרים ימוקמו בנייני מגורים על בני 10 קומות, בעלי חזית פעילה למסחר ושימושים נוספים, וביניהם יתאפשר מעבר להולכי רגל שיחבר את אזור השיכון הצ'כי עם הרחוב הראשי.

בעורף הבניינים יתוכנן כביש גישה, ולצידו שב"צ ושצ"פים לטובת תושבי השכונה, באופן שישמר את העצים הקיימים ויעודד פיתוח נופי עשיר.



הקשר עירוני סביבת המרחב המתוכנן

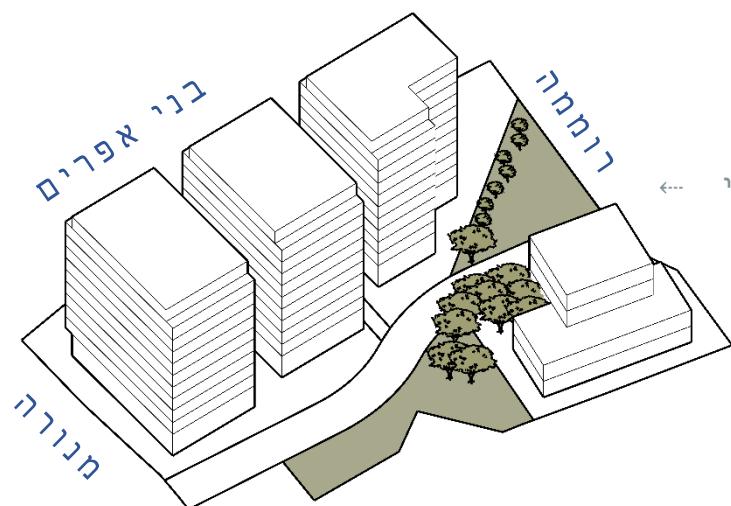


תכנון בינוי

סכמה עקרונית בלבד

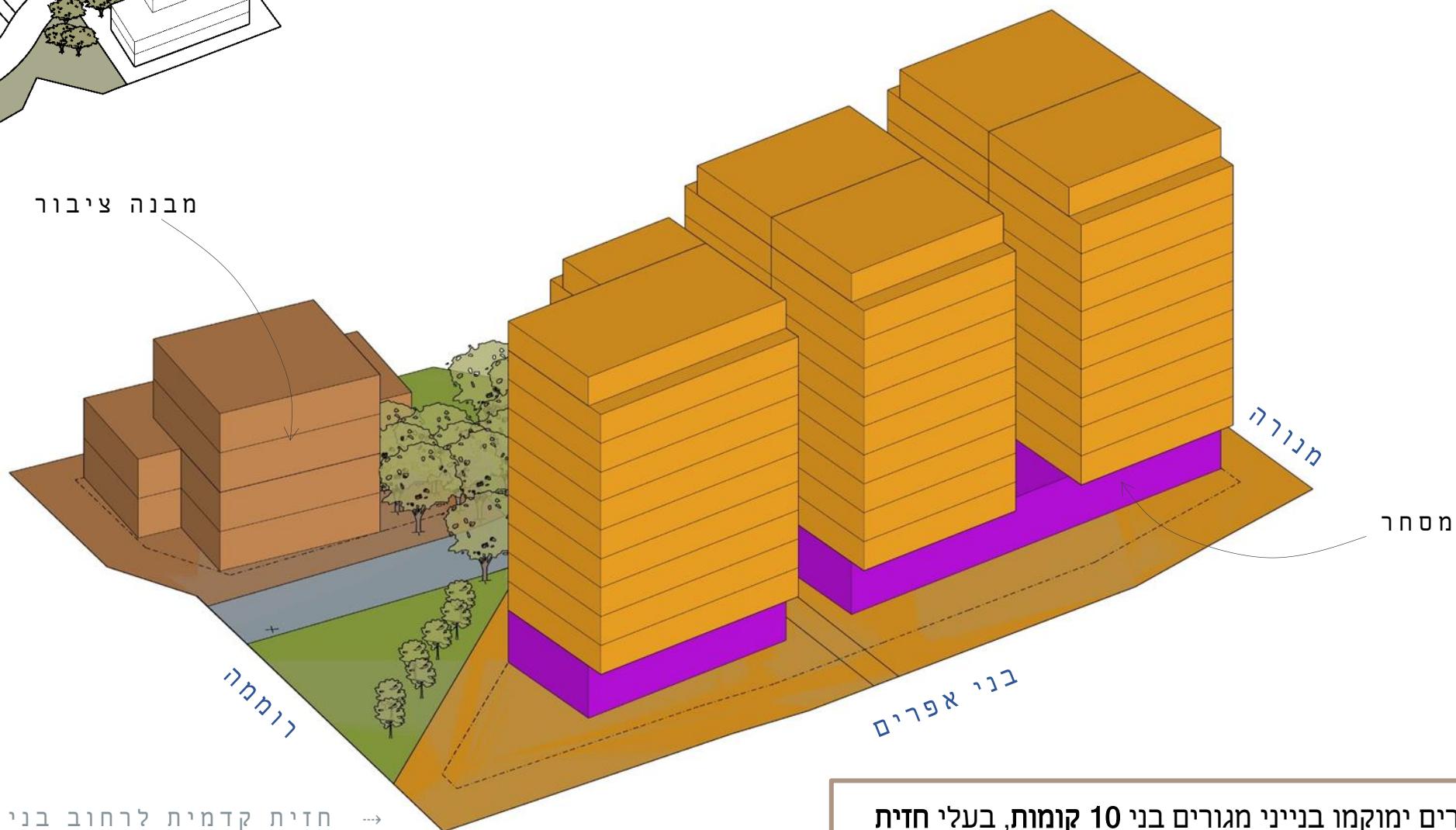
שלושה בנייני מגורים

על מסד קומת מסחר



חזית אחורית לכיוון השיכון הצ'כי ←

מבנה ציבור



→ חזית קדמית לרחוב בניי אפרים

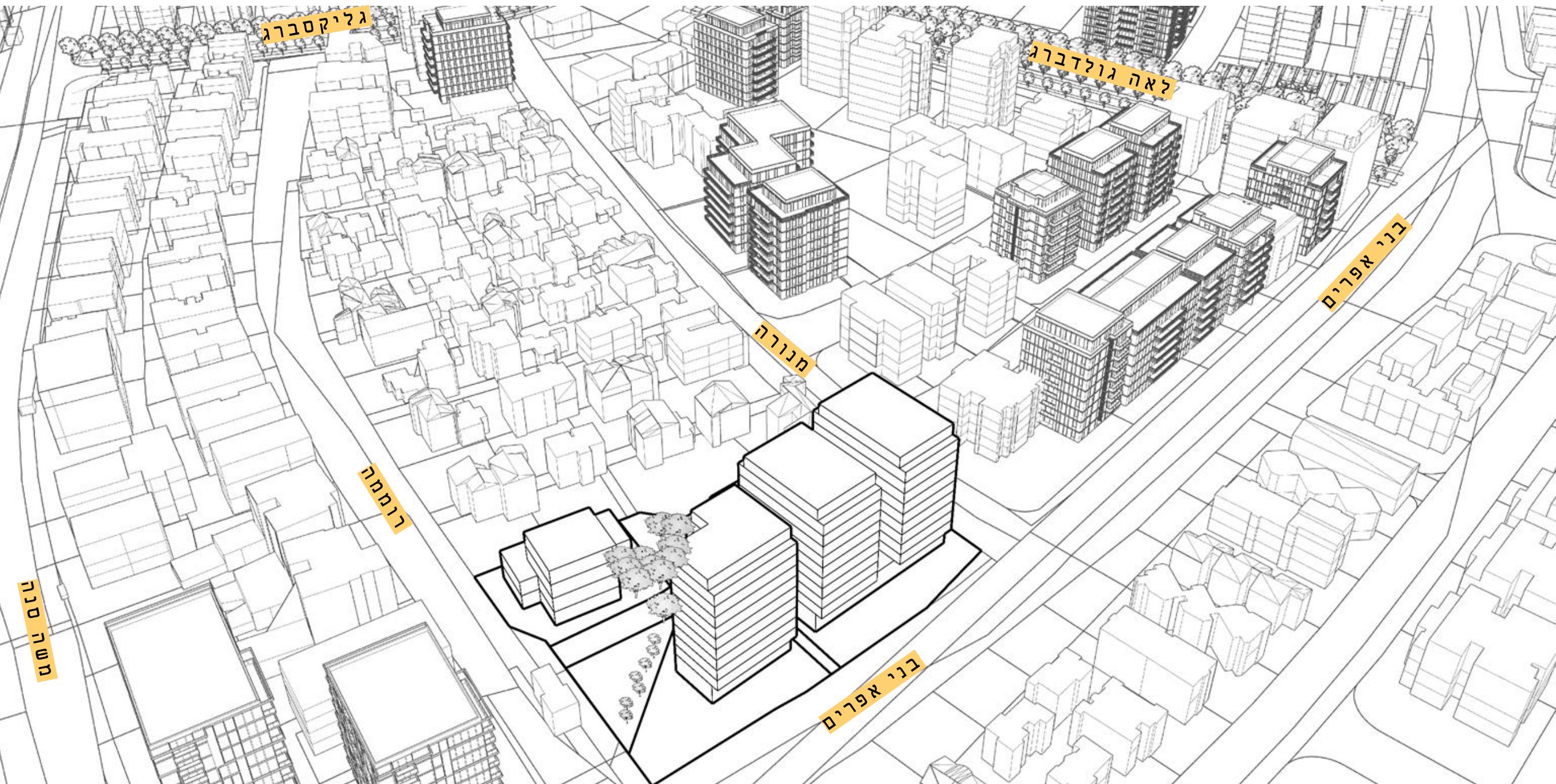
על רחוב בניי אפרים ימוקמו בנייני מגורים בני 10 קומות, בעלי חזית פעילה למסחר ושימושים נוספים, וביניהם יתאפשר מעבר להולכי רגל שיחבר את אזור השיכון הצ'כי עם הרחוב הראשי. בעורף הבניינים יתוכנן כביש גישה, ולצידו שב"צ ושצ"פים לטובת תושבי השכונה, באופן שישמר את העצים הקיימים ויעודד פיתוח נופי עשיר.

תכנון בינוי

סכמה עקרונית בלבד

שלושה בנייני מגורים

על מסד קומת מסחר



שאלות ודיון



מרחב הבר



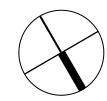
מרחב משה סנה

מצב קיים

תצ"א

מרחב כולל לבחינת אפשרויות התחדשות עירונית, על דופן משה סנה מדרום לצומת הפיל.

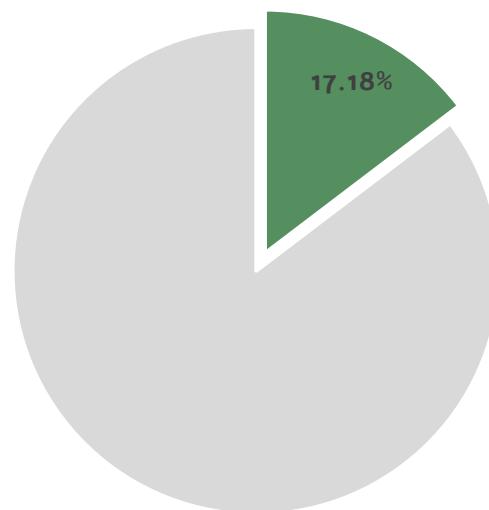
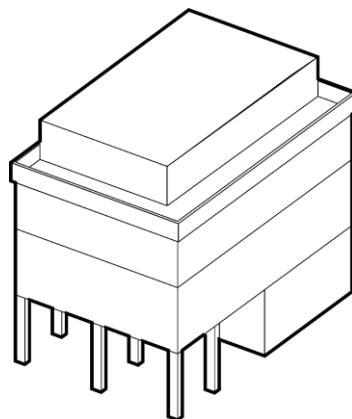
+ רוממה 1,3,5.



מצב קיים

זיהוי טיפולוגית הבינוי העיקרית

בית משותף קטן - בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כשבכל קומה 2 דירות קטנות. מהדירות העליונות יש פתח יציאה לגג.



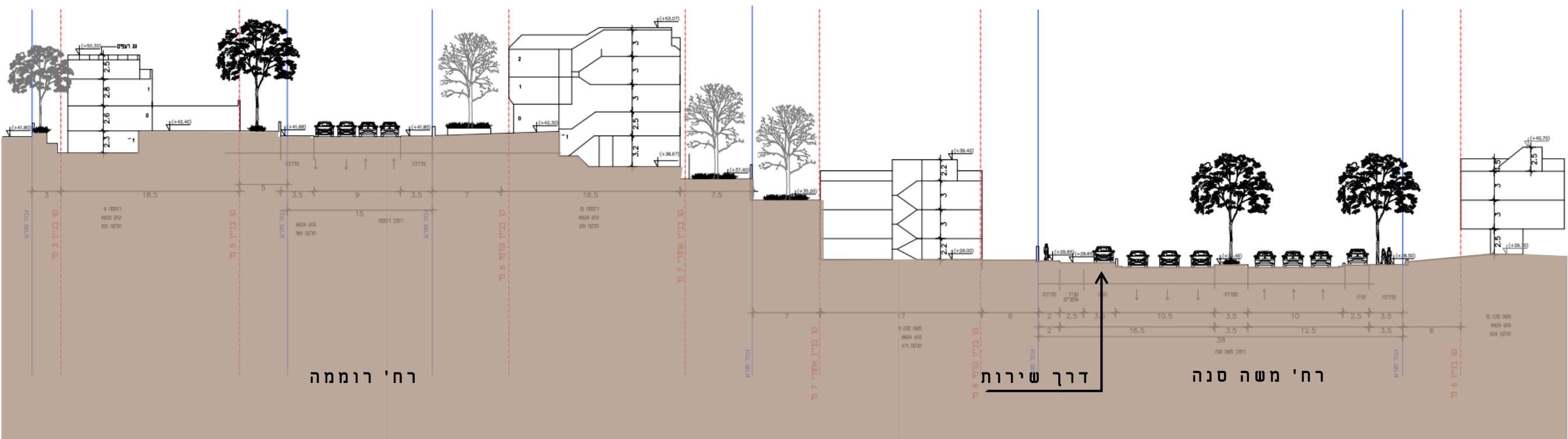
מספר הבניינים בטיפולוגיה זו והיחס המספרי לשאר בנייני המגורים בשכונה ←

מספר קומות	2
עמודים	כן
שם תבע שקבעה ייעוד	232 אר
תיאור ייעוד קרקע	מגורים 2 א
שנת בניה	1976-1984
גדלי מגרשים	כ-700
עיצוב	פשוט ופונקציונלי
חומרי גמר עיקרי	טיח
מצב פיזי - האם נדרש חידוש?	כן
מס' יח"ד	4
חניה	בקומת העמודים
מיגון	מקלט
צפיפות	5.7-6.4

מצב קיים

חתך רחוב רוממה-משה סנה

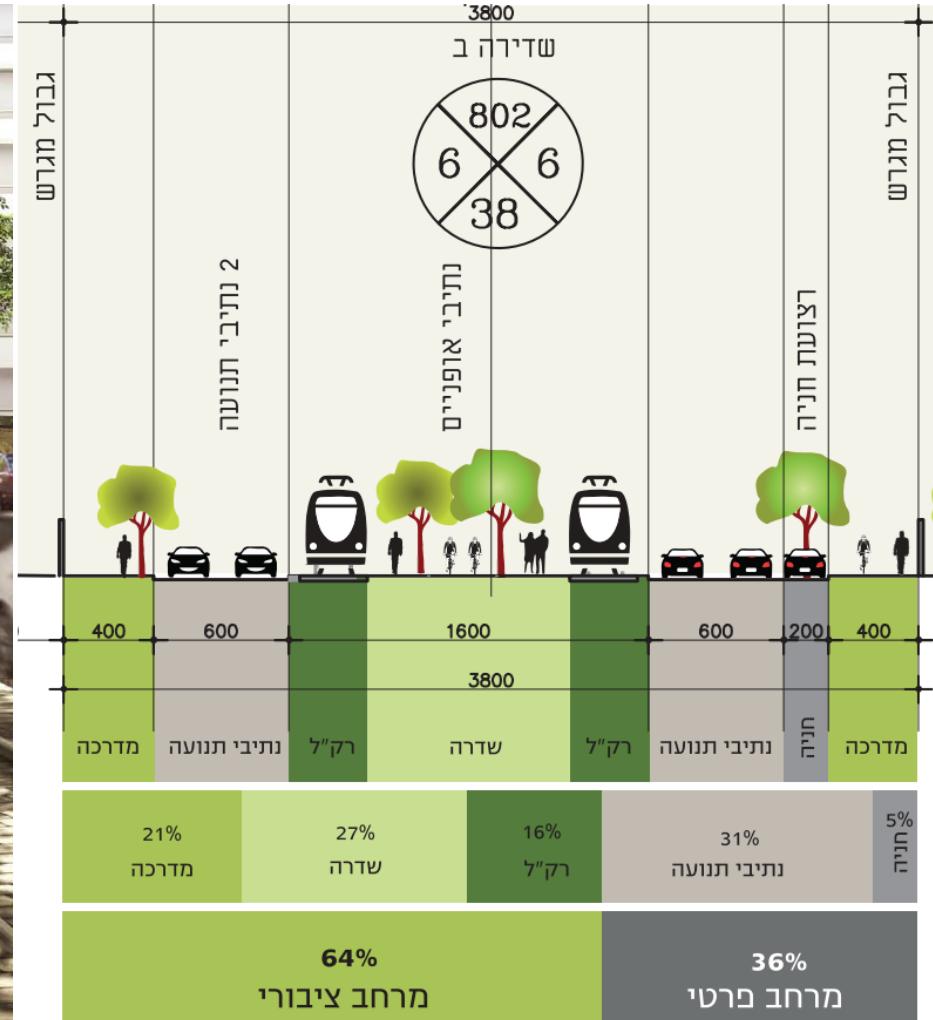
חתך הרחובות מתאפיין
בהפרשי מפלסים גדולים



מדיניות פנחס רוזן (9051)

חתך מוצע לדרך משה סנה

(אושר 11/2015)

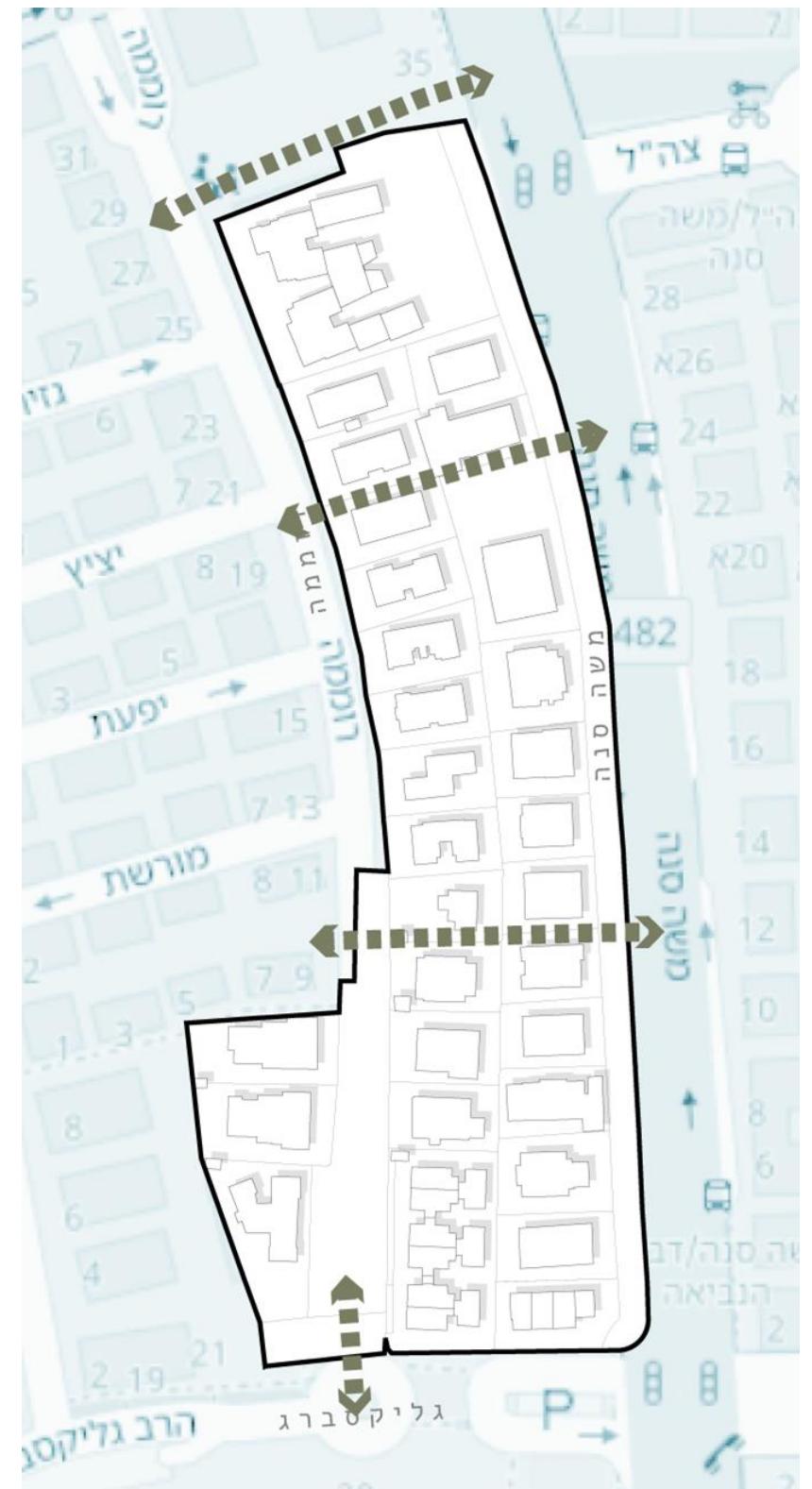


עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

A

מעברים

יצירת שבילים למעבר הולכי רגל
בין הרחובות

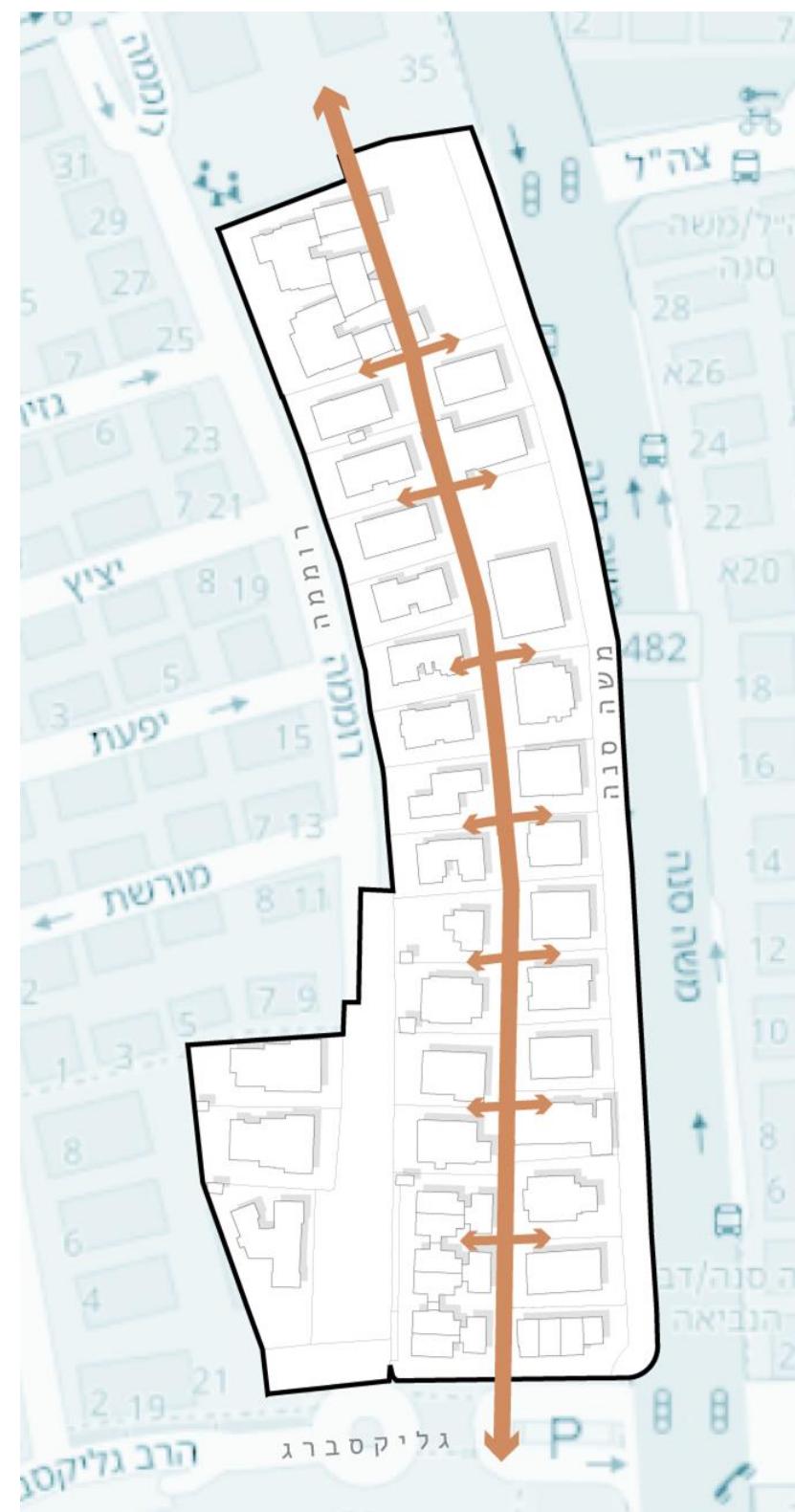


עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

B

מעבר פנימי

ניצול הבדלי הטופוגרפיה בין
הרחובות ליצירת שביל אורך פנימי
להולכי רגל



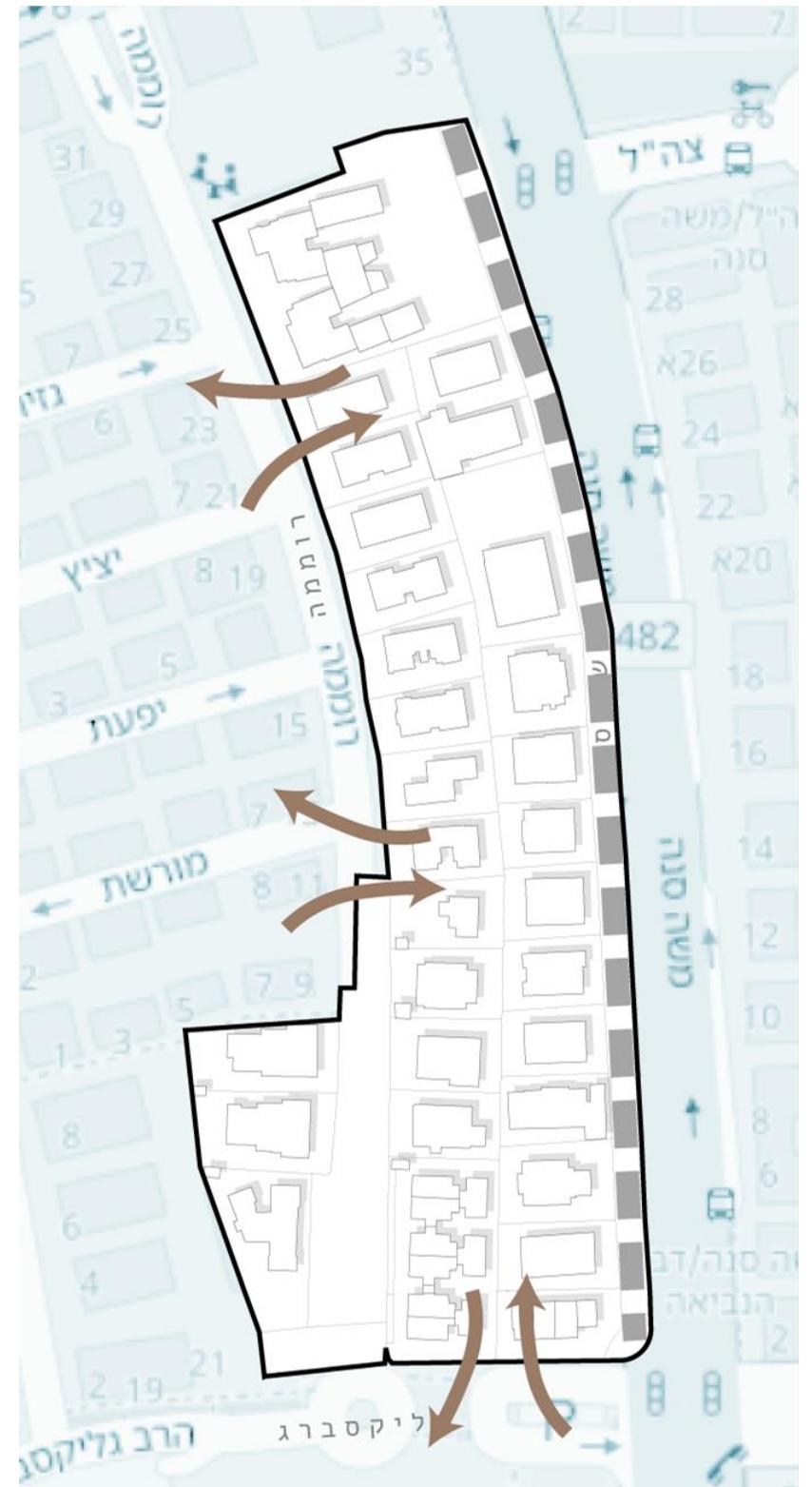
עקרונות התכנון

(סכמה רעיונית - טיוטה)

Ⓒ

כניסות לחניונים ושיפור תנועה
כניסת כלי רכב למרחב תבצע במרוכז
כדי למעט בהפרעות תנועה, ודרך משה
סנה תישאר פנויה מכניסות לחניונים.

דרך השירות ברחוב משה סנה תבוטל,
ויתוכנן חתך רחוב שמאפשר שימוש
בטוח וידידותי להולכי רגל.

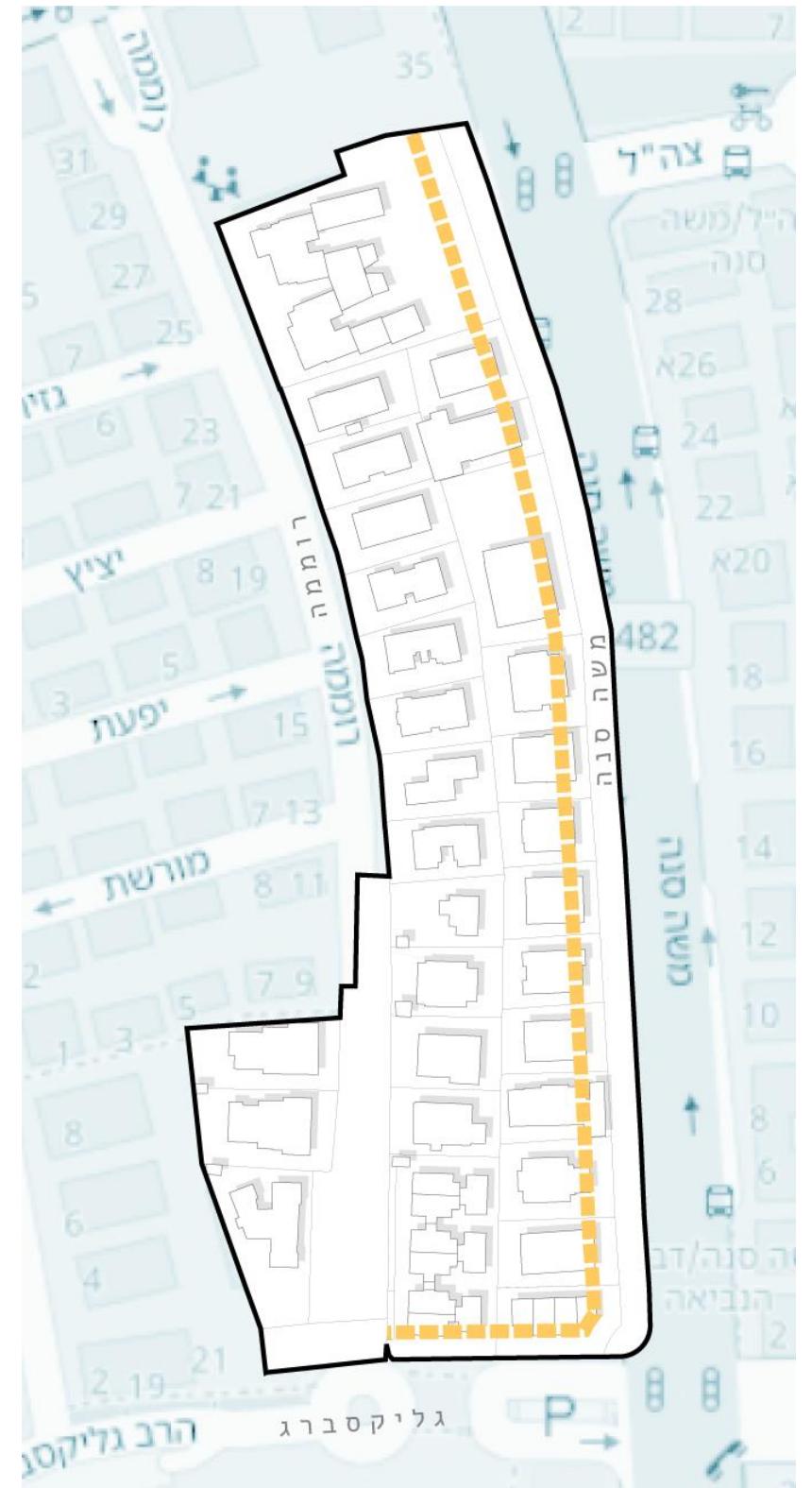


עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

D

חזית פעילה

חזית המרחב לכיוון דרך משה סנה
תשלב שימושים פעילים נוספים, מסחר
ותעסוקה

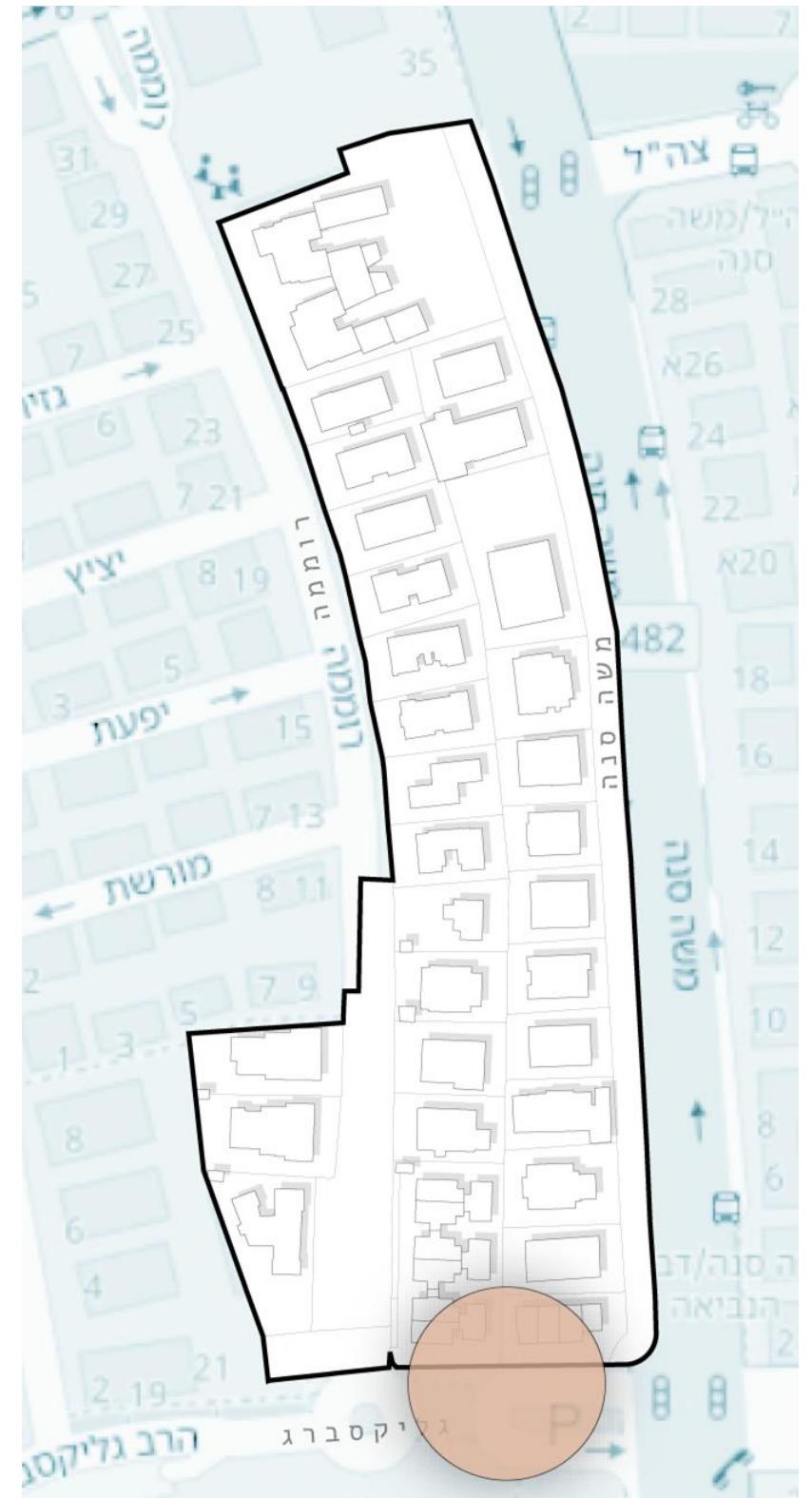


עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

G

מוקד

צומת גליקסברג-משה סנה תהווה מוקד
עירוני משמעותי הכולל מסחר,
תעסוקה ופנאי, בקרבת תחנת מטרו,
שטחי ציבור ושצ"פ



עקרונות התכנון (סכמה רעיונית - טיוטה)

סופרפוזיציה

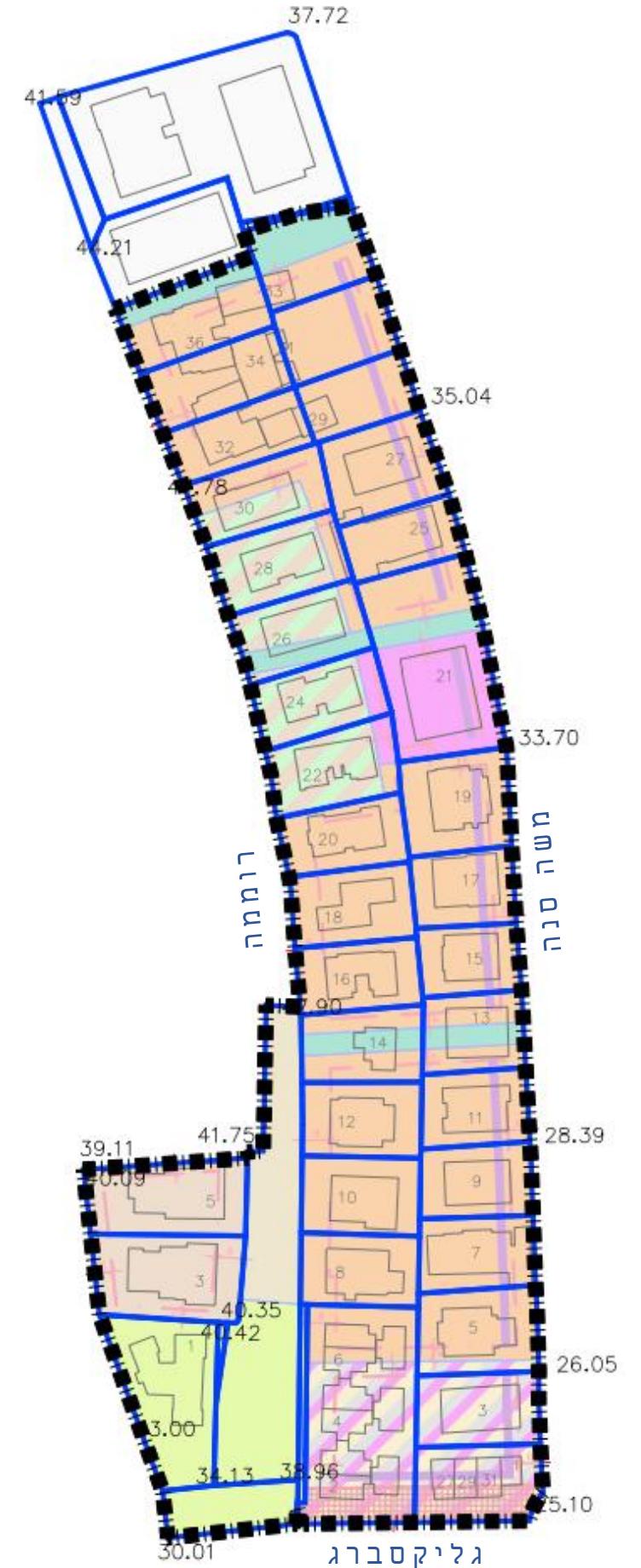
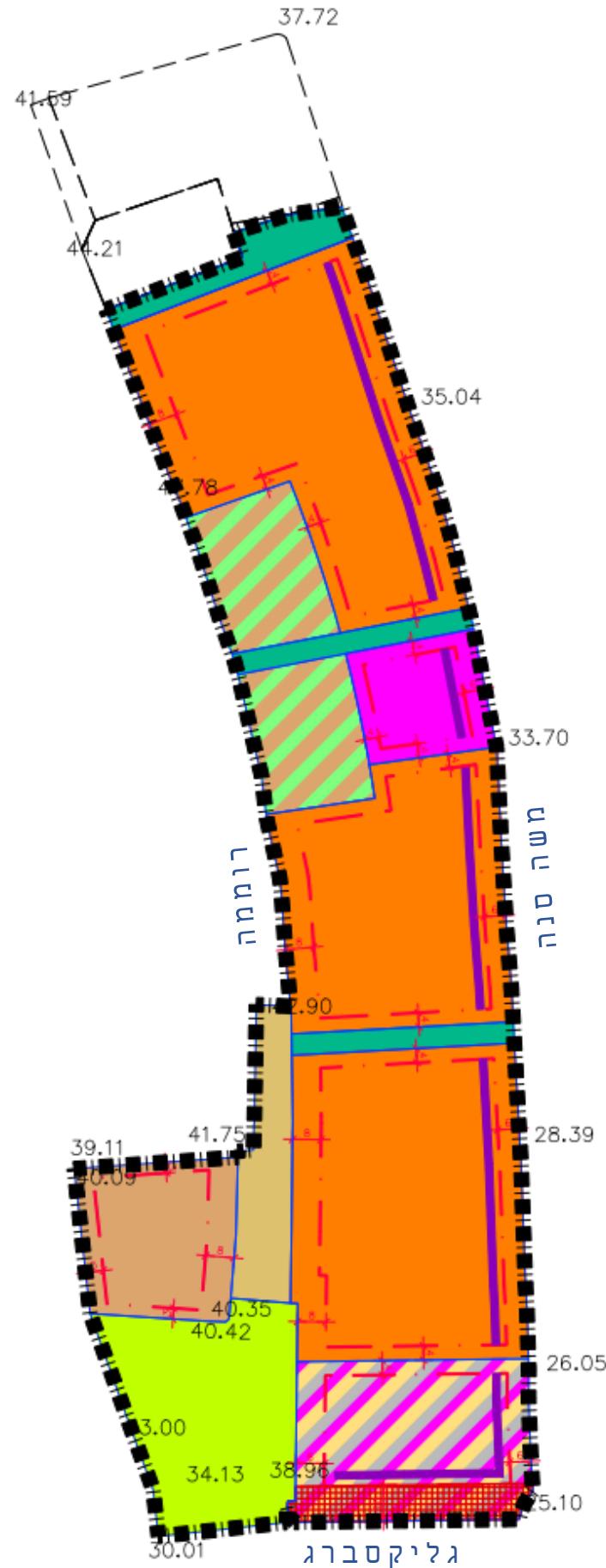
עקרונות התכנון השונים משתלבים
יחד לתכנון המרחב



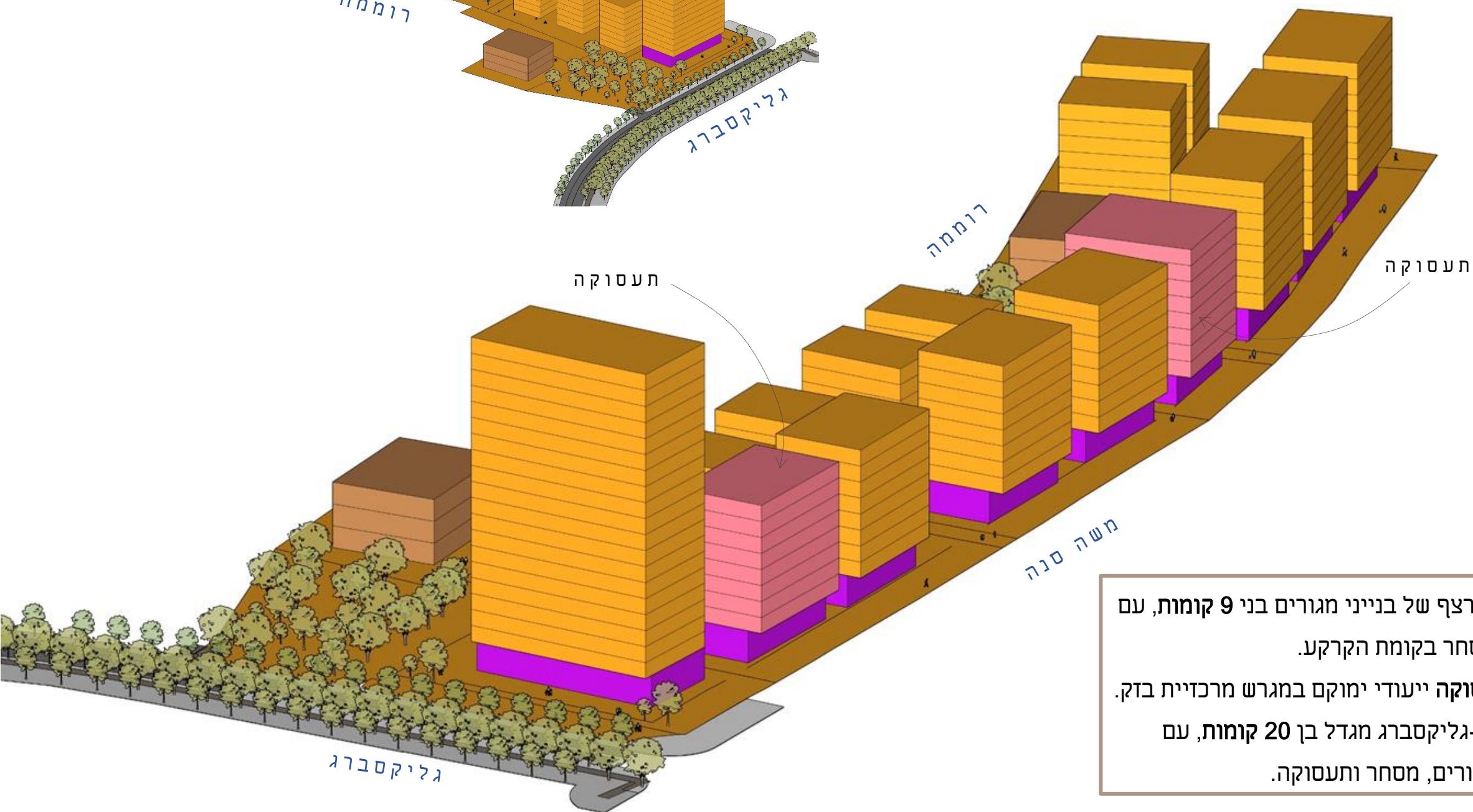
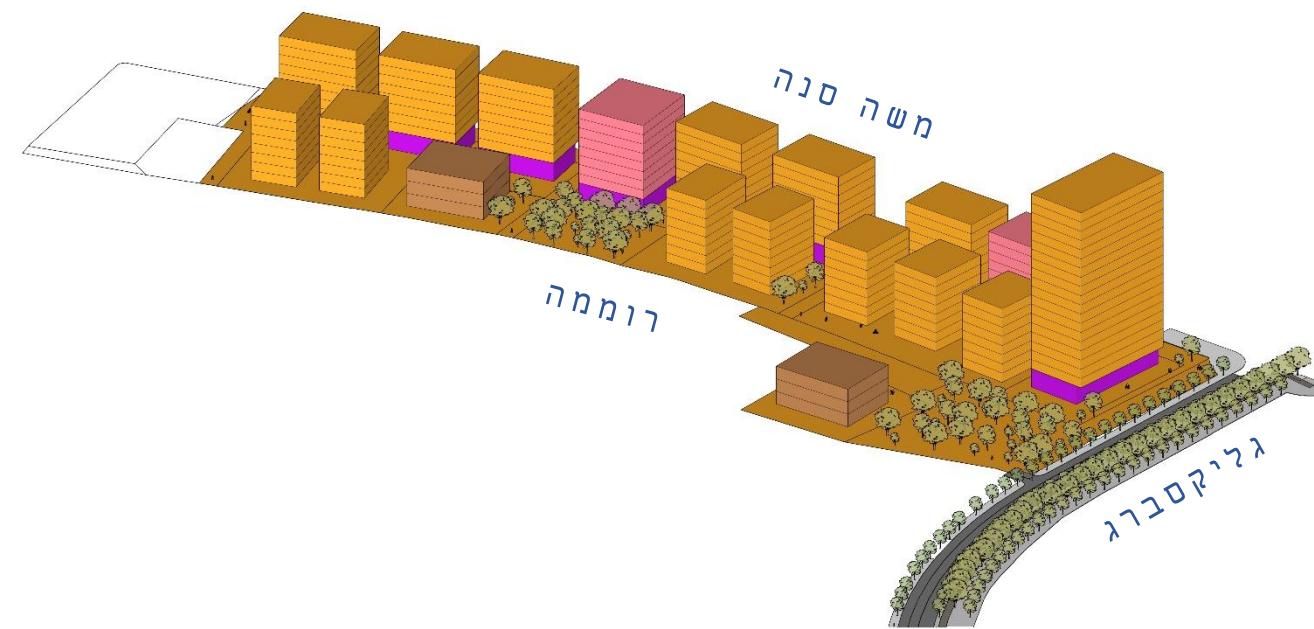
תכנון ייעודי קרקע
 סכמה עקרונית בלבד
חלופת תכנון 1
 מתחם תכנון אחד

לאורך משה סנה רצף של בנייני מגורים בני
 9 קומות, עם עירוב שימושי מסחר בקומת
 הקרקע. בניין מסחר ותעסוקה ייעודי ימוקם
 במגרש מרכזיית בזק.
 בצומת משה סנה-גליקסברג מגדל בן 20
 קומות, עם עירוב שימושי מגורים, מסחר
 ותעסוקה.

	גבול מתחם תכנון
	חזית מסחרית
	דיקת הנאה
	גבול תא שטח
	מגורים ד'
	תעסוקה
	מבנים ומוסדות ציבור
	שטח ציבורי פתוח
	דרך מאשרת
	שביל
	מגורים, מסחר ותעסוקה
	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

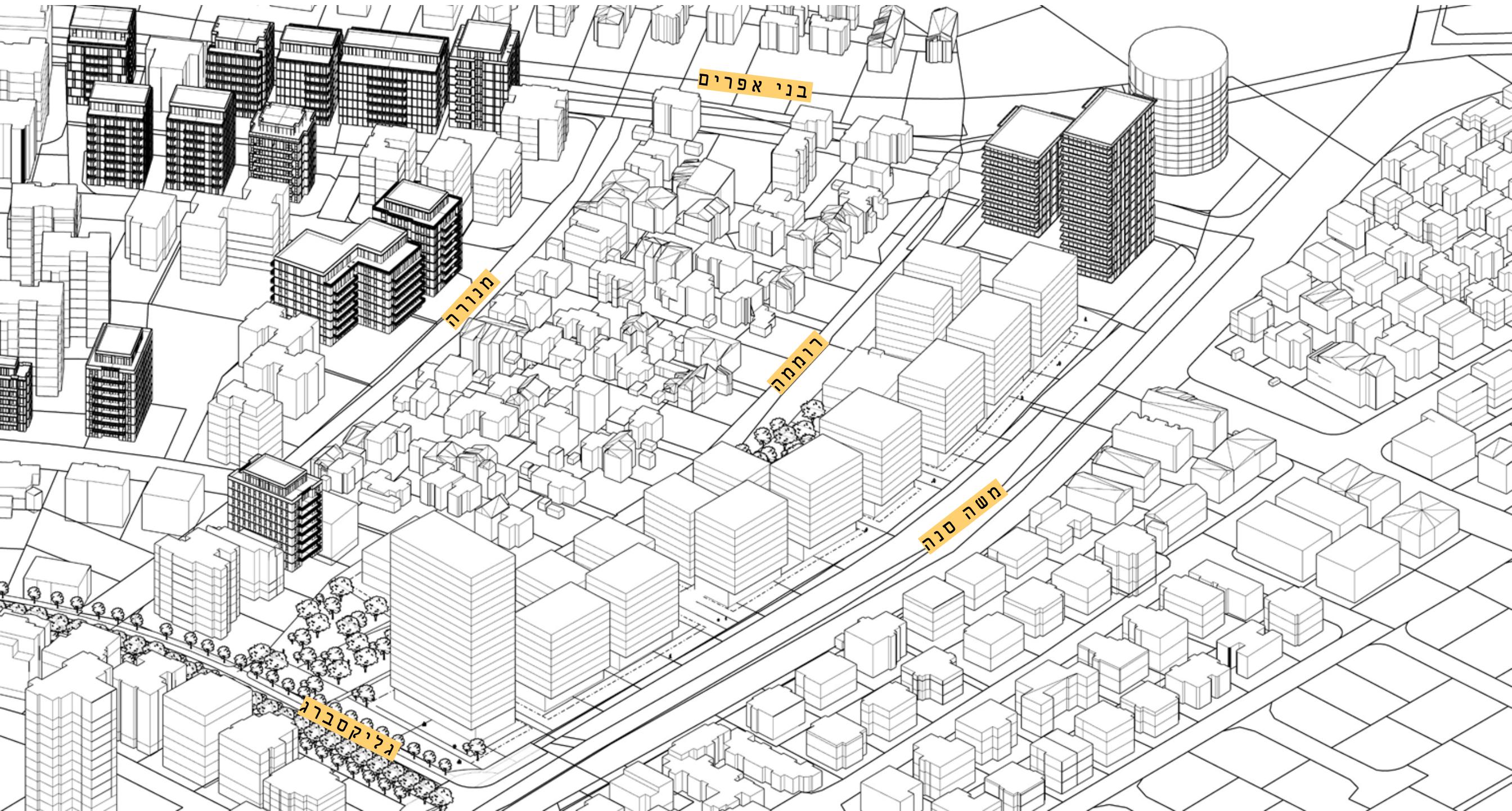


תכנון בינוי
סכמה עירונית בלבד
חלופת תכנון 1
מתחם תכנון אחד



לאורך משה סנה רצף של בנייני מגורים בני 9 קומות, עם עירוב שימושי מסחר בקומת הקרקע. בניין מסחר ותעסוקה ייעודי ימוקם במגרש מרכזיית בזק. בצומת משה סנה-גליקסברג מגדל בן 20 קומות, עם עירוב שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.

תכנון בינוי
סכמה עקרונית בלבד
חלופת תכנון 1
מתחם תכנון אחד



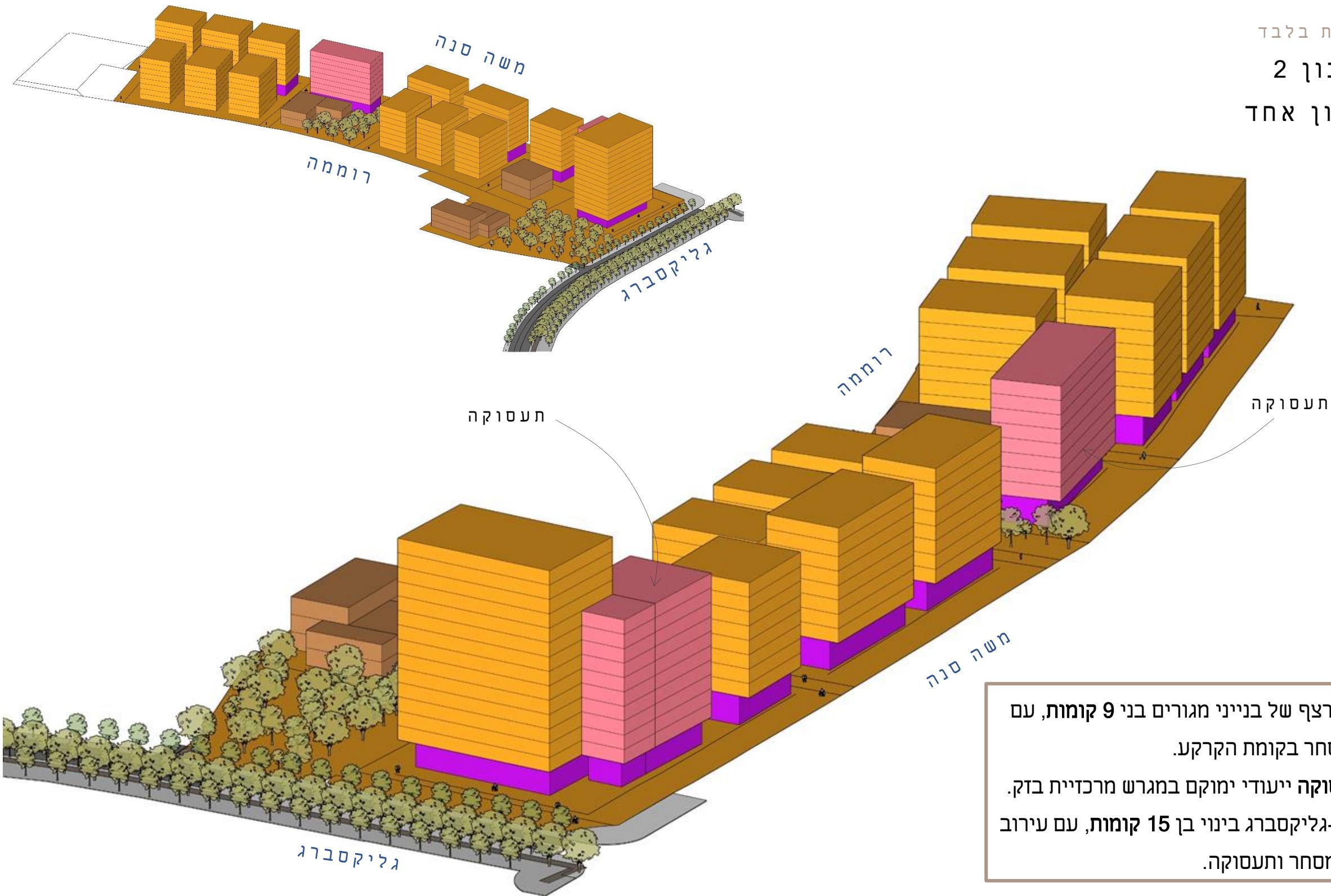
תכנון ייעודי קרקע
 סכמה עירונית בלבד
חלופת תכנון 2
 מתחם תכנון אחד

לאורך משה סנה רצף של בנייני מגורים
 בני 9 קומות, עם עירוב שימושי מסחר
 בקומת הקרקע.
 בניין מסחר ותעסוקה ייעודי ימוקם
 במגרש מרכזיית בזק.
 בצומת משה סנה-גליקסברג בינוי בן 15
 קומות, עם עירוב שימושי מגורים, מסחר
 ותעסוקה.

	גבול מתחם תכנון
	חזית מסחרית
	זיקת הנאה
	גבול תא שטח
	מגורים ד'
	תעסוקה
	מבנים ומוסדות ציבור
	שטח ציבורי פתוח
	דרך מאושרת
	שביל
	מגורים, מסחר ותעסוקה
	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

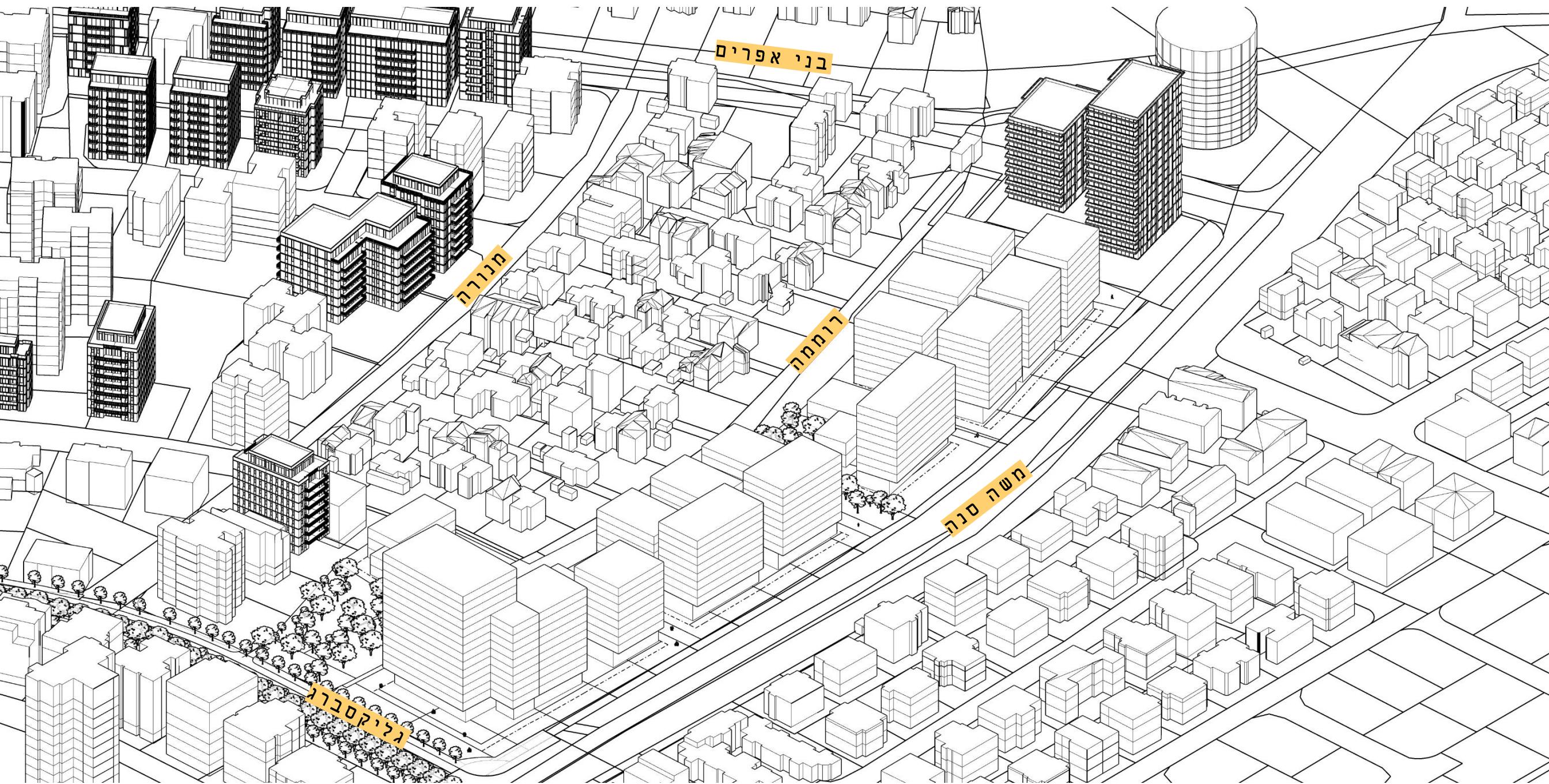


תכנון בינוי
סכמה עירונית בלבד
חלופת תכנון 2
מתחם תכנון אחד



לאורך משה סנה רצף של בנייני מגורים בני 9 קומות, עם עירוב שימושי מסחר בקומת הקרקע. בניין מסחר ותעסוקה ייעודי ימוקם במגרש מרכזיית בזק. בצומת משה סנה-גליקסברג בינוי בן 15 קומות, עם עירוב שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.

תכנון בינוי
סכמה עקרונית בלבד
חלופת תכנון 2
מתחם תכנון אחד

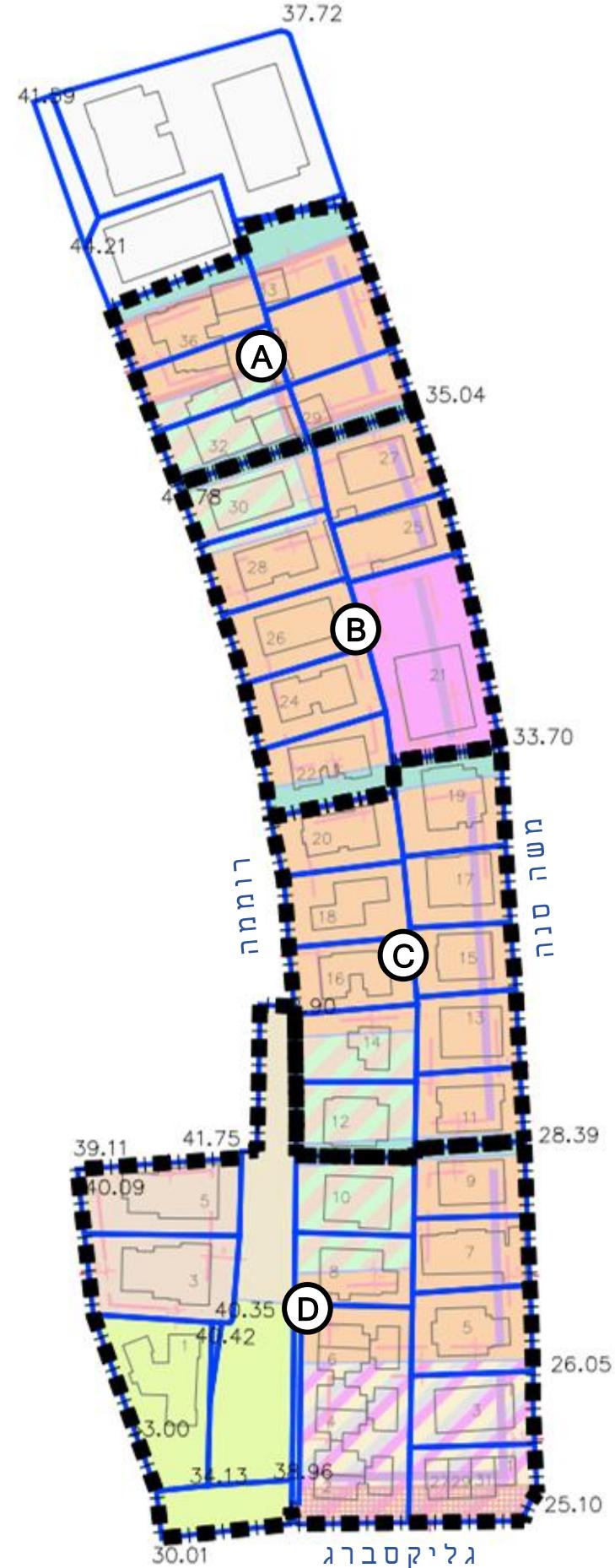
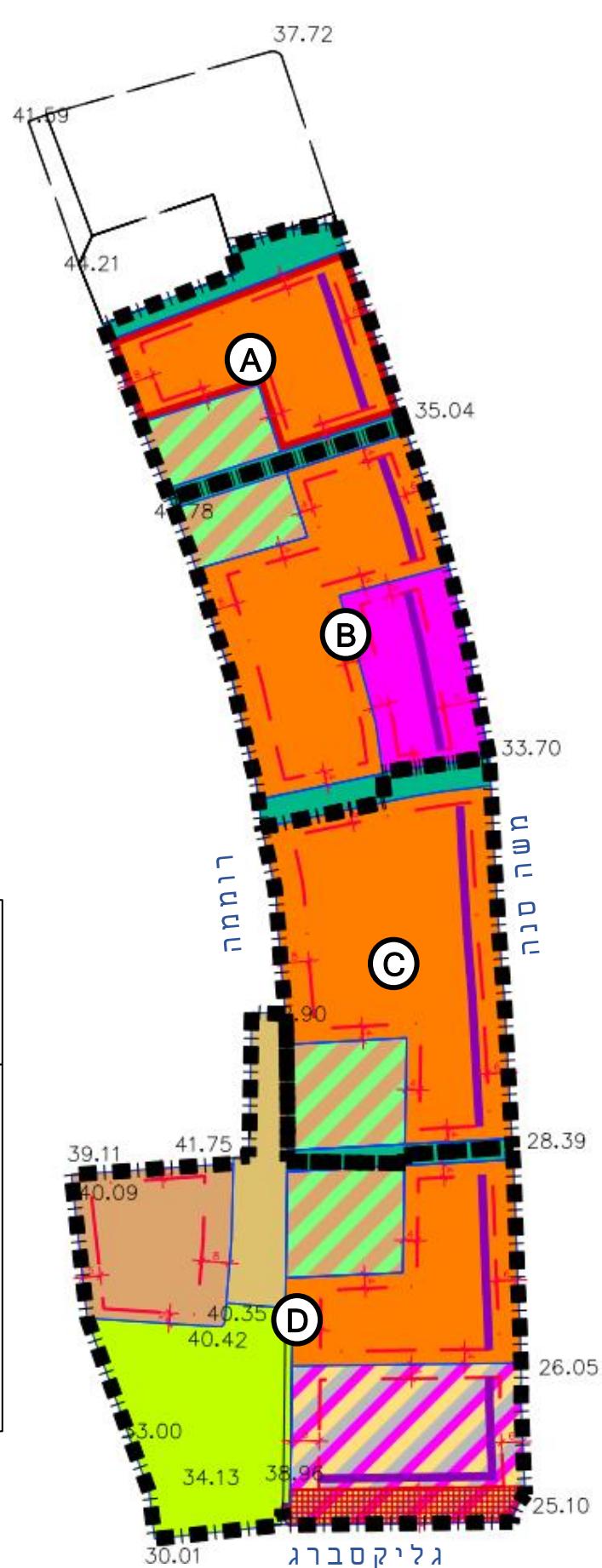


תכנון ייעודי קרקע
 סכמה עקרונית בלבד
חלופת תכנון 3
 ארבעה מתחמי תכנון

חלוקה לארבעה מתחמים, כל מתחם ניתן לקדם כתב"ע עצמאית הכוללת בתוכה את ההפקעות הנדרשות לצרכי ציבור ומאפשרת כניסה עצמאית לחניון. באופן זה ניתן לקדם את מתחמי התכנון ללא תלות אחד בשני.

לאורך משה סנה רצף של בנייני מגורים בני 9 קומות, עם עירוב שימושי מסחר בקומת הקרקע. בניין מסחר ותעסוקה ייעודי ימוקם במגרש מרכזיית בזק. בצומת משה סנה-גליקסברג מגדל בן 20 קומות, עם עירוב שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.

	גבול מתחם תכנון
	חזית מסחרית
	זיקת הנאה
	גבול תא שטח
	מגורים ד'
	תעסוקה
	מבנים ומסדות ציבור
	שטח ציבורי פתוח
	דרך מאושרת
	שביל
	מגורים, מסחר ותעסוקה
	שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור

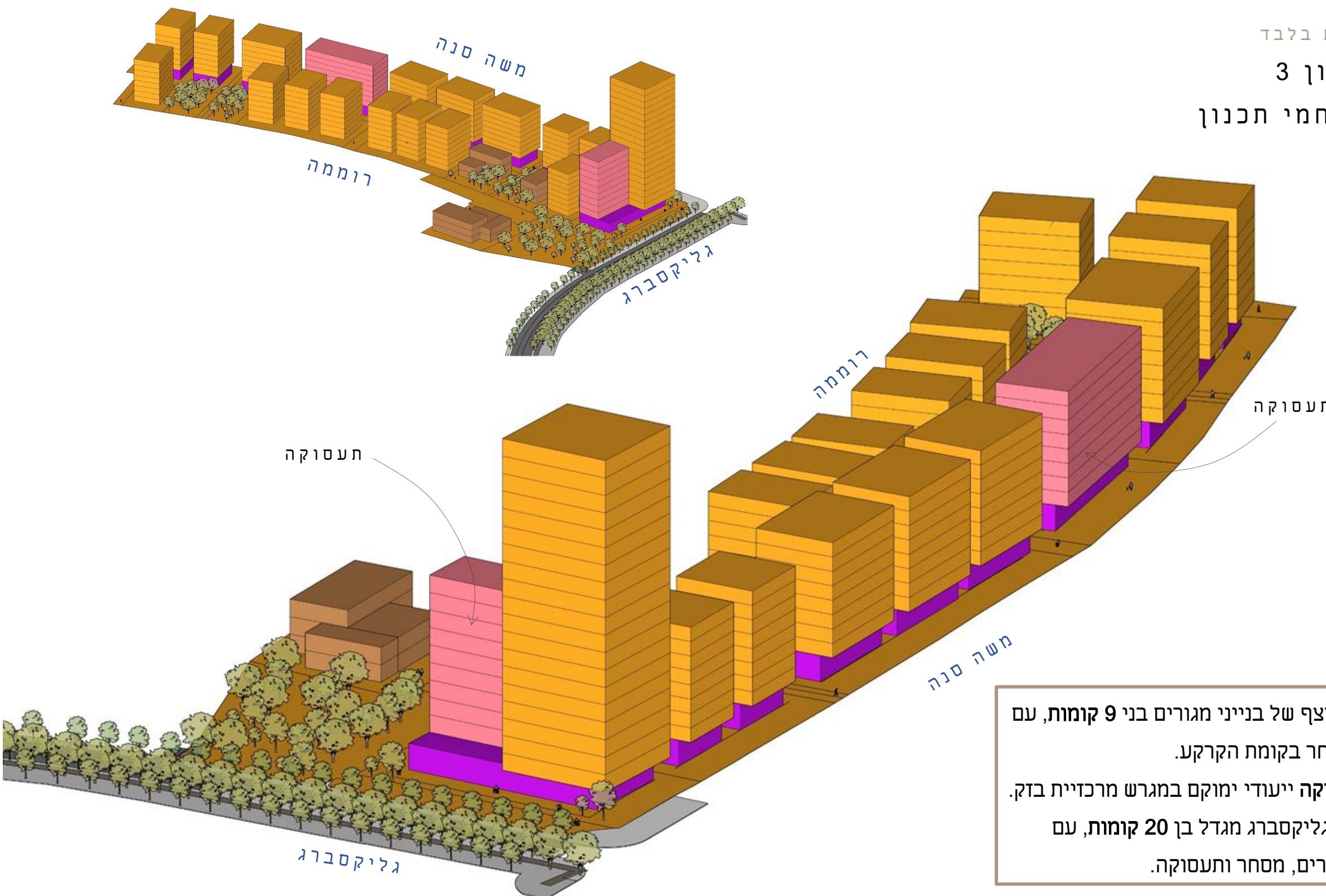


תכנון בינוי

סכמה עירונית בלבד

חלופת תכנון 3

ארבעה מתחמי תכנון



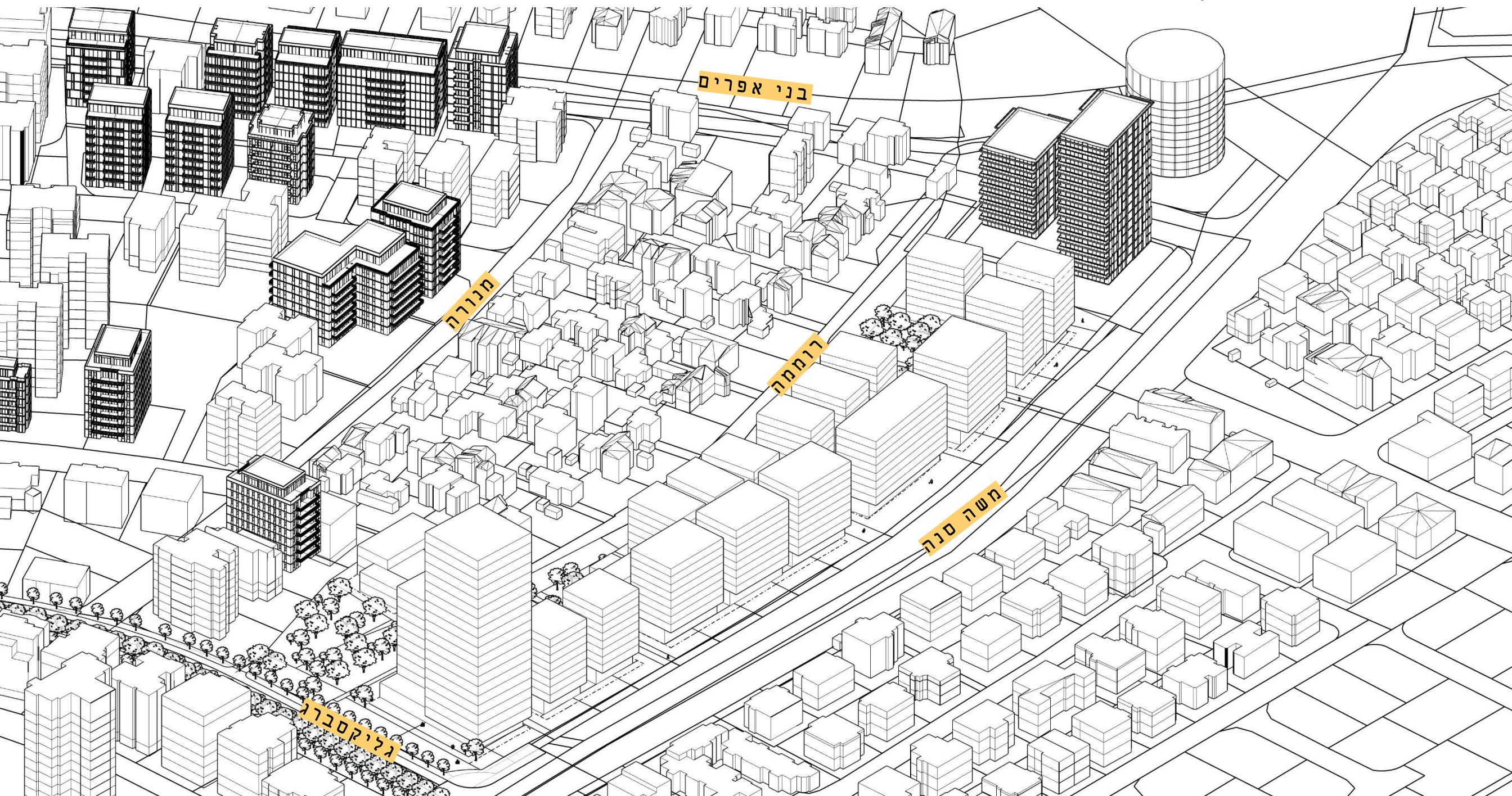
לאורך משה סנה רצף של בנייני מגורים בני 9 קומות, עם עירוב שימושי מסחר בקומת הקרקע. בניין מסחר ותעסוקה ייעודי ימוקם במגרש מרכזיית בזק. בצומת משה סנה-גליקסברג מגדל בן 20 קומות, עם עירוב שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.

תכנון בינוי

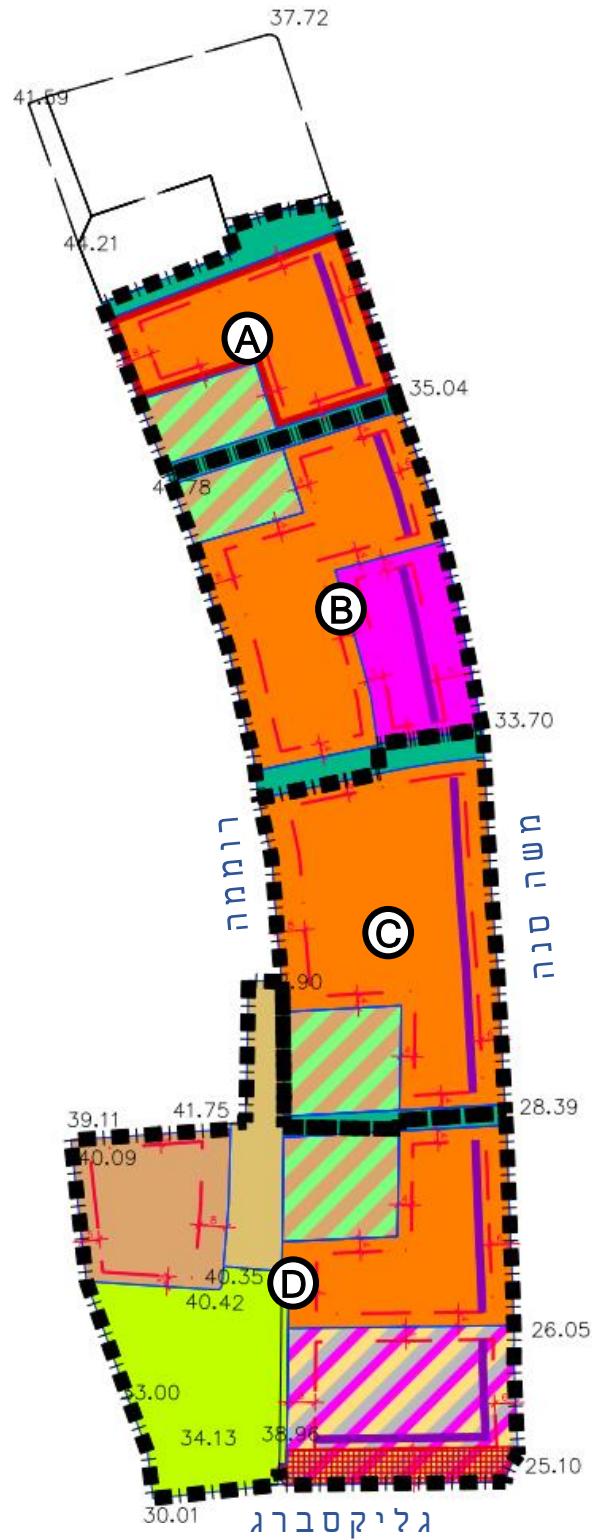
סכמה עקרונית בלבד

חלופת תכנון 3

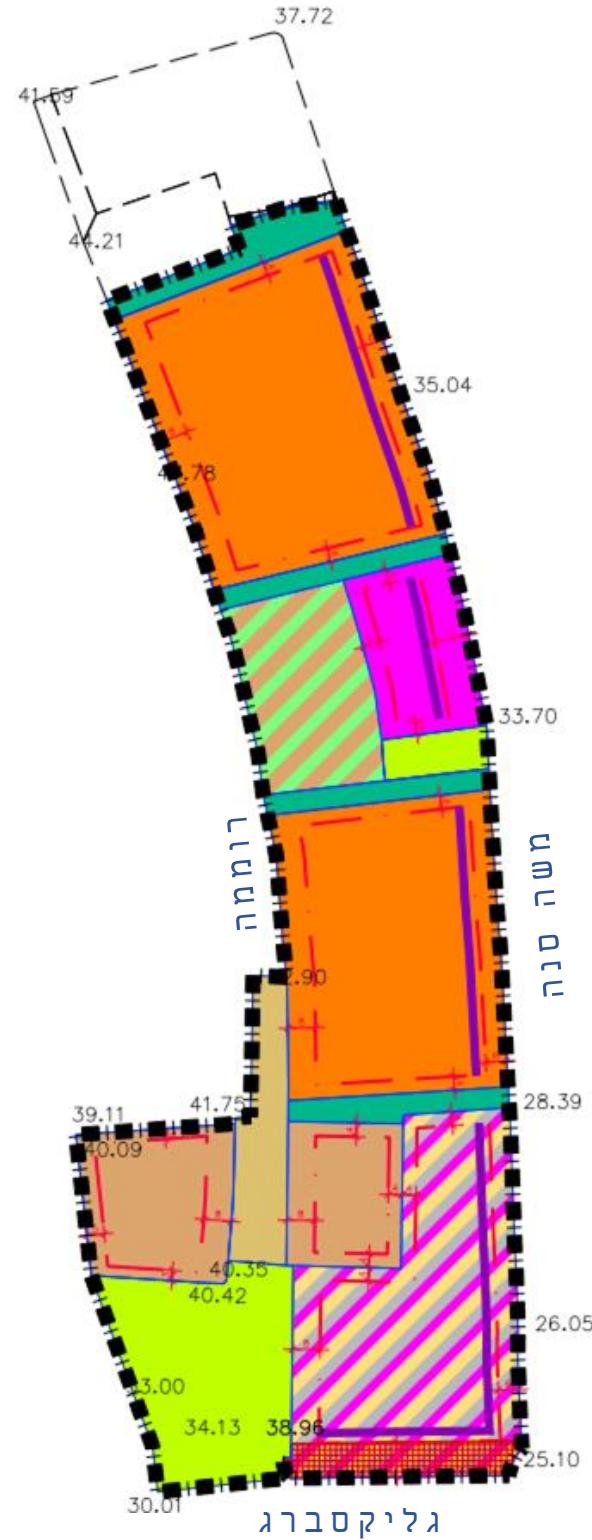
ארבעה מתחמי תכנון



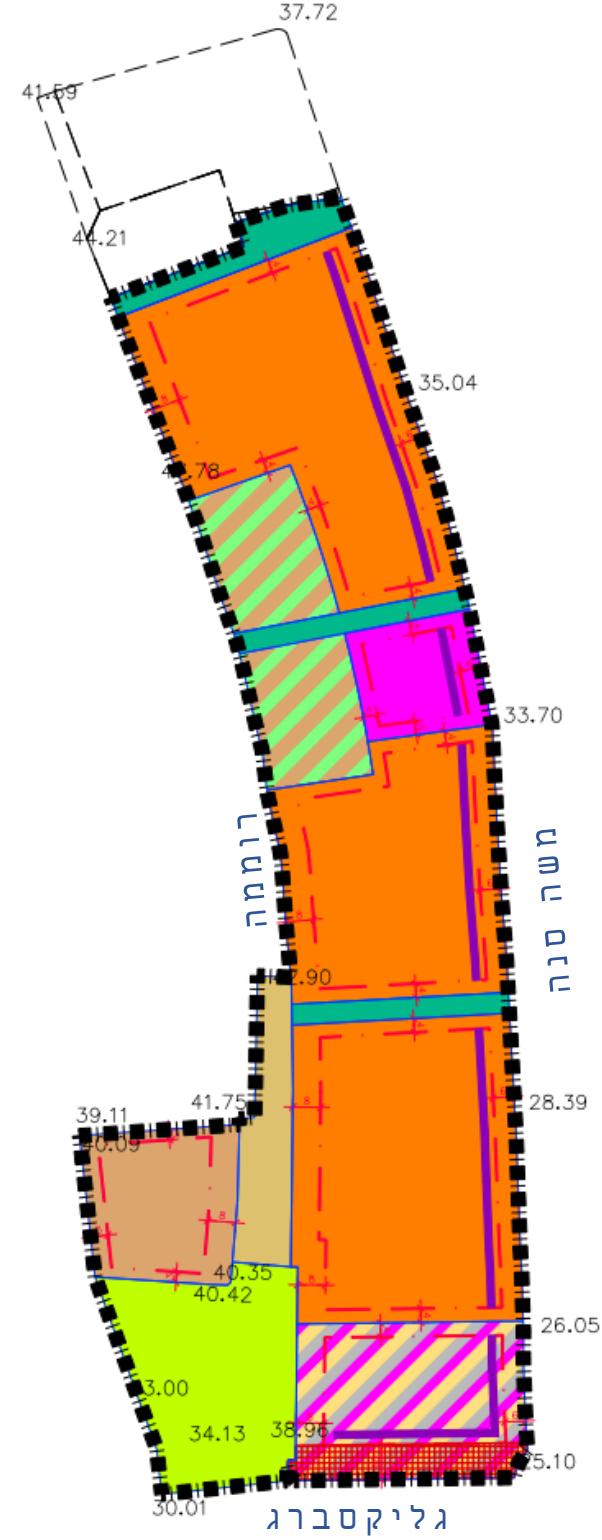
חלופה 3



חלופה 2



חלופה 1



שאלות ודיון



מרחב משה סנה