

# תסקיר חברתי

## נאות אפקה בי תל אביב - יפו

מאי 2025

צוות יועצים חברתיים: אביחי חוכתר ורועי כדורי

ניהול וכתובה: רועי כדורי

ליווי מקצועי: נועה אפיק-ריבוש

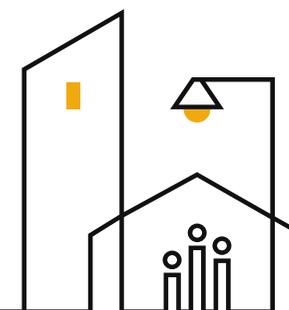


# תוכן העניינים

נספח חברתי שכונתי

נאות אפקה ב', תל אביב-יפו

תקציר ומבואות	3
רקע	8
המחד החברתי-קהילתי	12
המחד הציבורי	23
המחד הפרטי	40
התחדשות עירונית	50
מסקנות והמלצות	54



# רקע ותקציר



# הקדמה ומטרת המסמך

עיריית תל אביב יפו מקדמת מסמך מדיניות לשכונת נאות אפקה ב'. קידום המסמך נעשה בין השאר בעקבות בקשות תושבי השכונה וועד השכונה. העבודה על המסמך נעשית ביוזמה ובהובלה של מחלקת תכנון צפון באגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה, יחד עם צוות יועצים ממגוון תחומים – אדריכלות, תנועה, נוף ועוד.

לתסקיר החברתי השכונתי ישנן שתי תכליות. הוא מהווה חלק מתהליך גיבוש המדיניות, יחד עם עוד כלים ומתודות להשתתפות הציבור. בנוסף, הוא עוסק בהיבטים חברתיים רחבים שאינם קשורים רק במדיניות תכנון במובן הצר, ובמובן זה יש לו גם ערך עצמאי לשיפור החיים החברתיים והקהילתיים בשכונה – בטווח הזמן הקצר והארוך. המסמך הוא בעל ערך למגוון בעלי עניין – קובעי המדיניות מהרשות המקומית, תושבי השכונה, יזמים הפועלים בשכונה ועוד.

התסקיר נכתב בשיתוף ובהנחיית האגף לתכנון אסטרטגי בעירייה, ובהתאם לפורמט לתסקירים חברתיים שכונתיים בעיר. הוא מצטרף לתסקירים מסוג זה שנכתבים בשנים האחרונות ברחבי העיר.



שכונת נאות אפקה ב' היא חלק משכונות צפון-מזרח העיר. רוב השכונה נבנה בשנות ה-70-80; וחלקה - גבעת הפרחים - בשנות ה-90. בשנים האחרונות החל תהליך התחדשות של השכונה, שבא לידי ביטוי כיום בעיקר בקידום יוזמות נקודתיות לחידוש בניינים רבים בשכונה בדרך של חיזוק או הריסה ובניה. לאחר **הרקע**, לתסקיר מספר הפרקים הבוחנים היבטים שונים של השכונה. הפרק הראשון עוסק **בממד חברתי-קהילתי** של השכונה. השכונה מאופיינת בקהילתיות גבוהה: ישנה תרבות של התארגנות של תושבים, בית הספר היסודי הוא שכונתי למרות היותו נמצא מחוץ לשכונה, והגינות מהוות העוגן הקהילתי המרכזי. הפרק השני **עוסק בממד הציבורי**. מוצגים בו מוסדות ומבני הציבור בשכונה, השטחים הפתוחים בשכונה, ומאופיינת מדת וצורת השימוש במרחבים אלו. בפרק זה ישנו ניתוח גם של הניידות בתוך השכונה וממנה אל השכונות הסמוכות - מנקודת מבט של התושבים. שני החוסרים המשמעותיים ביותר בשכונה הם מרכז קהילתי ובית ספר בתוך השכונה. מרחב משה סנה-רוממה מנותק יחסית מהשכונה. הציבור לשכונות הסובבות מוגבל, ולצד החסרונות שבכך - הדבר נתפס גם כיתרון השומר על האינטימיות של השכונה. הפרק השלישי עוסק **בממד הפרטי** - המסחר בשכונה, תמהיל הדירות בשכונה ומחירי הדירה. עולה כי ישנו רצון מרכזי של תושבי השכונה לשיפור המרכז המסחרי הקיים ברח' לאה גולדברג, וכי השכונה מכילה בעיקר יחידות דיור גדולות זאת על אף ריבוי של משקי בית קטנים. הפרק הרביעי עוסק **בהתחדשות עירונית בשכונה**. אין בו סקירה של תהליכי ההתחדשות המקודמים בשכונה (על כך ראו בעבודת האדריכלים של מסמך המדיניות), אלא החששות וההזדמנויות שרואים תושבי השכונות בתהליכים אלו. ישנו חשש מרכזי שכיום מקודמים פרויקטים נקודתיים ללא ראייה כוללת, וישנו רצון לפיתוח המרחב הציבורי בתוך תהליך התחדשות השכונה.

בסופו של המסמך מוצגות שתי **תובנות** כלליות בנוגע לשכונה. התובנה הראשונה: יש בשכונה **קהילתיות מפותחת, וישנו צורך בפיתוח מרחב ציבורי שנותן מענה לצרכי הקהילה ומעודד קהילתיות**. ביחס לתובנות זו מוצגות המלצות לטווח הקצר והבינוני, כגון שיפור הנגישות לבית הספר הקיים, ושימוש זמני במרחבים שונים בשכונה לצרכי הקהילה. והמלצות לטווח הארוך כגון תכנון מרכז קהילתי בשכונה, והצורך בשמירה על הגינות הקיימות המהוות עוגן קהילתי, במסגרת פיתוח מבני ציבור. התובנה השנייה: ישנו **מתח בין פתיחות וקישור השכונה לסביבתה לבין סגירות ושמירה על האינטימיות**. המתח נוגע גם לשאלה באיזה מדה להוסיף שירותים בתוך השכונה. ישנן סוגיות שונות בשכונה הקשורות למתח זה, כגון - השאלה האם ובאיזה אופן לפתוח את החסימה ברחוב גליקסברג, והאיזון בין תוספות מוסדות ציבור ומסחר בשכונה לבין השמירה על האופן הקהילתי והאינטימי הקיים כיום.

# איסוף ידע, מקורות ומגע עם השטח



## פגישות קבוצתיות:

- מפגש עם נציגי ועד השכונה
- 2 מפגשים עם פורום תושבים בשכונה (במסגרת שיתוף הציבור בתהליך כתיבת המדיניות)
- קבוצת מיקוד – אזרחים ותיקים בשכונה
- קבוצת מיקוד – משפחות צעירות בשכונה



## ראיונות עם אנשי בעלי תפקידים ועם תושבים:

- בוצעו כ 15 ראיונות אישיים עם תושבי השכונה
- שיחות עם מנהלת קשרי קהילה במרחב צפון-מזרח



## שאלונים דיגיטליים

שאלון דיגיטלי שכונתי שהופץ לכללי תושבי ותושבות השכונה (השתתפו 288). פירוט בשקף הבא.



## תצפיות, סיורים ועמדות שיתוף ציבור:

- סיור עם נציגי התושבים בשכונה
- סיור צוות התכנון והגורמים העירוניים יחד עם נציגי ועד השכונה
- סיורים נוספים בשכונה בשעות שונות
- צפיה בכינוס תושבים רחב – שיתוף ציבור לתוכנית תא/5555
- צפיה בפעילות בגינה הקהילתית
- עמדת שיתוף ציבור במרכז המסחרי



## מקורות ומאגרי מידע:

- נתונים דמוגרפים ממאגר TLV OpenData
- נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
- נתונים עירוניים ממחלקות העירייה
- מידע על תוכניות מקודמות, וקשר עם מחלקת התחדשות עירונית ואגף תכנון



עמדת שיתוף ציבור

תקציר ומבואות  
 הממד החברתי-קהילתי  
 הממד הציבורי  
 הממד הפרטי  
 התחדשות עירונית והמלצות  
 מסקנות  
 רקע

# השאלון הדיגיטלי – כמות ופילוח משיבים

## משיבים על השאלון הדיגיטלי

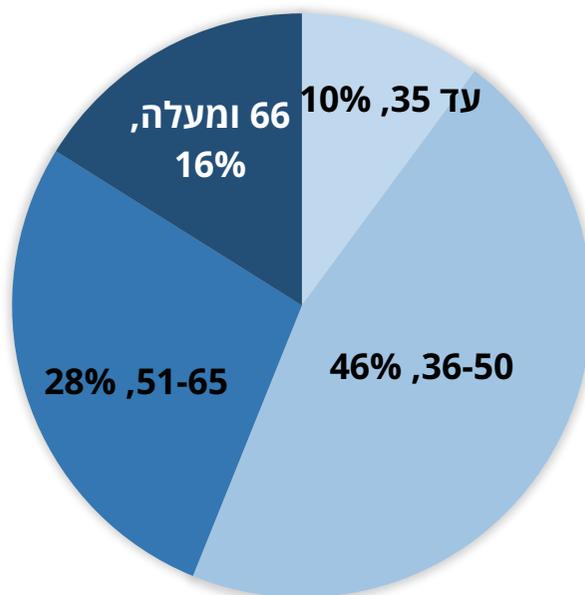
# 288

ממגוון גילאים ומגוון איזורים בשכונה

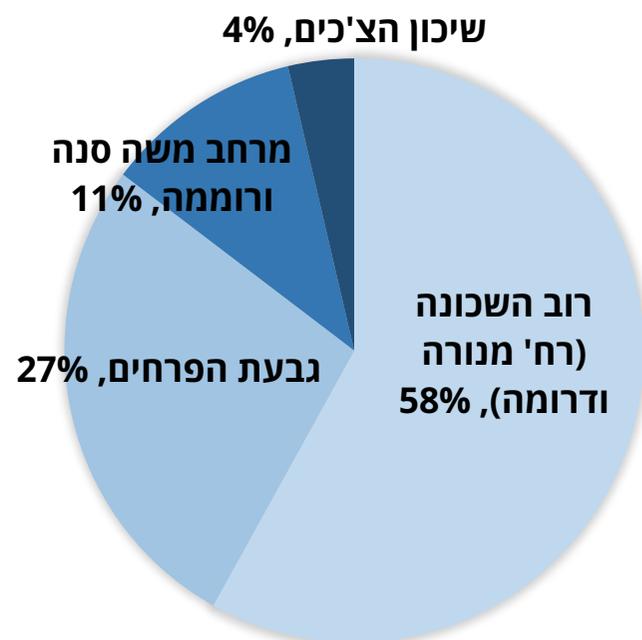
כ- 5% מתושבי השכונה  
כ-7% מהתושבים שמעל גיל 20

השאלון עסק במגוון סוגיות, והכיל שאלות פתוחות ושאלות סגורות (דירוג ורב ברירה). השאלון הופץ בפלטפורמה הייעודית של עיריית תל-אביב לשיתוף ציבור, דרך מערכת הדיגיטל וקבוצות הוואצאפ השכונתיות

המתודולוגיה העיקרית במסמך היא איכותנית – זיהוי נושאים וסוגיות דרך שיחות עם מגוון גורמים. בנוסף, המסמך מציג תוצאות כמותיות מהשאלון הדיגיטלי. המידע האיכותני מהשאלות הפתוחות בשאלון משולב במסמך זה.



משיבים – פילוח גילאים



משיבים – פילוח איזורים בשכונה

# רקע – השכונה וסביבתה



# אבני דרך בהתפתחות המרחב

רוב השכונה – שנות 80-70; גבעת הפרחים בשנות ה-90

מקור התצלומים – GIS העירוני  
בשקף זה נעזרנו גם בסקירת מצב קיים של  
אדריכל המדיניות



2024



1996



1986



1967

## שנות ה-2000 – מתחמים בשולי השכונה והתחדשות עירונית

בשנים אלו נבנו שני מתחמים גדולים  
בשכונה. הראשון בפינה הדרום  
מערבית (סביב 2007) והשני בפינה  
הצפון מזרחית (סביב 2023).  
בשנים האחרונות החלו גם פרויקטים  
להתחדשות נקודתית בתוך השכונה.

## שנות ה-90 – פיתוח גבעת הפרחים, השלמת פיתוח השכונה

גבעת הפרחים בקצה הדרום-מזרחי  
של השכונה פותחה בעיקר בשנים אלו,  
כולל בנייה של בניינים גבוהים ושלושה  
מגדלים. פיתוח זה שהסתיים לקראת  
אמצע העשור, השלים את פיתוח רובם  
הגדול של מגרשי השכונה.

## שנות ה-70-80 – פיתוח רוב השכונה

רוב השכונה נבנתה בשנים  
אלו, בעיקר עבור חברת 'שיכון  
עובדים'. בניגוד לשיכון הצ'כים  
– רוב הבניה בשלב זה היא של  
בניינים בני 3-4 קומות.

## שנות ה-50 – שיכון הצ'כים

שיכון הצ'כים בצפון השכונה נבנה  
בשנות ה-50. מבנים אלו בני קומה  
אחת בדרך כלל מתקיימים עד היום  
בשכונה ובולטים בייחודיותם ביחס  
לסביבה.

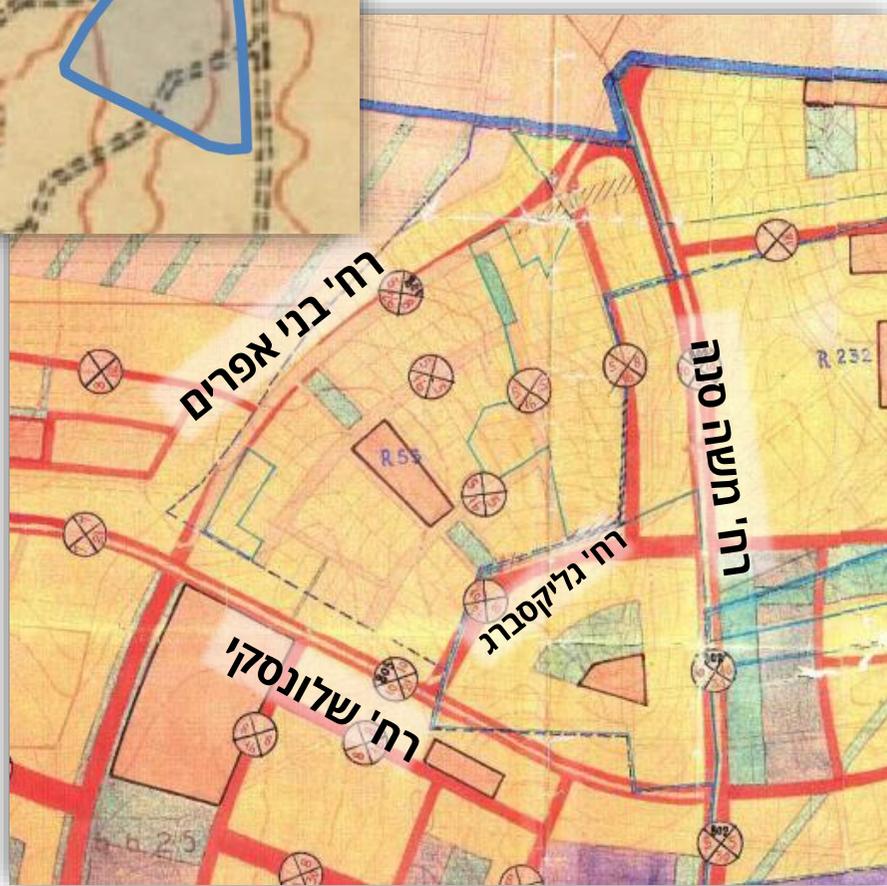
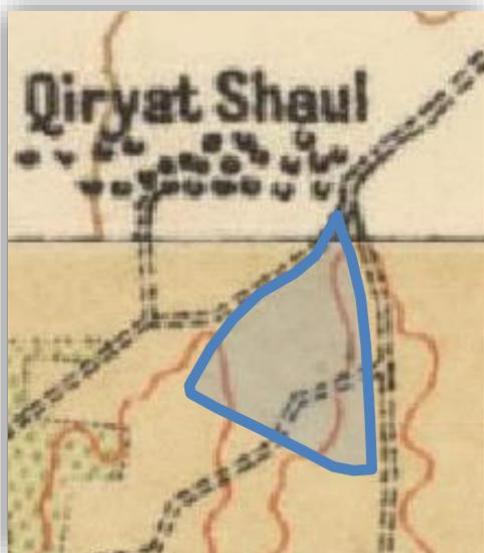
תקציר  
ומבואות  
החברתי-  
קהילתי  
הממד  
הציבורי  
הממד  
הפרטי  
התחדשות  
עירונית  
והמלצות  
מסקנות  
רקע

# הקשר בין השכונה לשכונות סמוכות

שכונה על פרשת דרכים; חוקפת כבישים רחבים

"כל השירותים בשכונות הסמוכות - אבל קשה להגיע אליהם ברגל"  
"שירותי המסחר והקהילה שנמצאים בנאות אפקה א', לא יכולים לשמש  
את נאות אפקה ב', כי מפריד ביניהן כביש מרכזי עמוס (שלונסקי)"

מפה מנדטורית, מפיי  
(מתוך סקירת מצב קיים  
- אדריכל המדיניות)



השכונה היא **שכונת קצה** של תל אביב-יפו, ובסמיכות לבית העלמין קרית שאול. **צורתה המשולשת** הייחודית היא תולדה של הטופוגרפיה ושל רשת דרכים היסטורית שעברה באיזור (היום - רחובות משה סנה ובני אפרים). גם מקורו של רח' גליקסברג שבין גבעת הפרחים לשאר השכונה, קדם להקמתה.

שלש הדרכים האלו הוטמעו **בתוכנית מתאר ל'** (שנות ה-50) שעיצבה את השלד העיקרי של השכונות שהמעבר המזרחי של הירקון. תכנון זה הושפע מהקונספציה האמריקאית של **'היחידה השכונתית'** (The Neighborhood Unit) שבבסיסה הרעיון של תנועה חופשית ומהירה על בסיס הרכב הפרטי. את הדרכים הקיימות מיסדה התוכנית ככבישים רחבים, הוסיפה דרך רחבה נוספת (רח' שלונסקי), וקבעה את חוב הגדול של השימושים בשכונה למגורים.

הנפרדות של השכונה מהשכונות הסובבות, בשל הדרכים ההיקפיות הרחבות, מורגשת גם כיום.

תוכנית לי  
1953

תקציר ומבואות **רקע** הממד החברתי-קהילתי הממד הציבורי הממד הפרטי התחדשות עירונית מסקנות והמלצות

# חלוקת השכונה למרחבי משנה

שכונה קטנה – שני מרחבי תפקוד עיקריים; מזרח השכונה נפרד

השכונה אינה גדולה ביחס לשכונות העיר (כ-700 מ' מרחק מקסימלי בתוך השכונה), אך המבנה ואופן ההתפתחות שלה מייצרים חלוקה לארבעה מרחבים:

**1 רוב השכונה:** מרחב זה נמצאים גם המרחבים הציבוריים העיקריים של השכונה – המרכז המסחרי, הגינות העיקריות, וגני הילדים.

"גבעת הפרחים היא כמו אזור נפרד משאר השכונה"

**2 גבעת הפרחים** מובחנת מכמה היבטים. אופי הבינוי שונה מרוב השכונה – אינטנסיבי וגבוה יותר. מבחינה טופוגרפית – הגבעה מורמת משאר השכונה. אופן הפיתוח מייצר סגירות של הבניינים כלפי הגינה הגדולה שבמרכז הגבעה, ובנפרד משאר השכונה.

"שכונת הצ'כים מנותקת משאר השכונה"

**3 שיכון הצ'כים** – אופי הבינוי מובחן וייחודי. רוב בתי השיכון מחוברים לרוב השכונה, מלבד החלק הצפוני שמוגבה ומופרד על ידי הפרדה מפלסית בכביש.

"הבתים ברחוב רוממה קרובים יותר לצהלה ומשתמשים בשירותי הציבור שם, ולא של הדר יוסף"

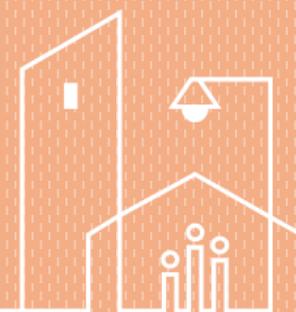
"הבניינים על משה סנה הם מאוד ישנים ומנותקים מהשכונה. יהיה קשה לחבר אותם לשכונה"

**מרחב רוממה משה סנה** – הבתים על רח' משה סנה מנותקים משאר השכונה בשל הפרשי טופוגרפיה מהותיים ומיעוט מעברים. גם הבניינים על רח' רוממה הפנימי – מנותקים משאר השכונה - רחוב זה כיום הוא ללא מוצא ונגמר במדרגות תלולות.



תקציר ומבואות **רקע** הממד החברתי-קהילתי הממד הציבורי הממד הפרטי התחדשות עירונית מסקנות והמלצות

# הממד החברתי-קהילתי



# אפיון דמוגרפי – תושבים

צפופה יחסית; בתחילתו של תהליך גידול



בנייני חגורים בתהליכי בניה והיתר (אפריל 2025)  
מתוך סקירת מצב קיים – אדריכל המדיניות  
השכונה לקראת ציפוף כבר בשנים הקרובות

כ- 6,000 תושבים בשכונה

נכון לסוף 2024



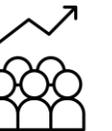
כ- 2,000 יח"ד בשכונה

נכון לסוף 2024



צפיפות יח"ד לדונם – כ 18

נכון לסוף 2024



זהו נתון גבוה משמעותי מהשכונות באיזור, סביב 9-11

כ- 130 יח"ד בבניה (2024)



גידול של כ- 10% ב-5 שנים



לאחר כ-30 שנים של יציבות יחסית בגודל השכונה וללא שינוי קיצוני בתמהיל האוכלוסיה (לפי השוואת נתוני 2018 ל 2022), השכונה נמצאת כיום בתחילתו של תהליך גידול ושינוי. ב 2023 הושלמו כ-100 יח"ד וכיום נבנות בשכונה עוד כ 130 יח"ד. לפרויקטים אלו יתווספו פרויקטים רבים שבשלבי תכנון שונים.

# חינוך – מספר ופילוח

האוכלוסיה הומוגנית מבחינת מוסדות חינוך; בית הספר השכונתי – מחוץ לשכונה

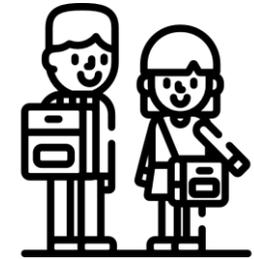
**\*נתונים עירוניים, שנהייל תשפ"ה (2024-2025)**  
**למפת מוסדות החינוך**  
**ראו בפרק הבא עמ' 24**

230 ילדים בגן



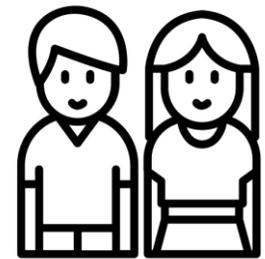
90% בגנים בתוך השכונה

450 תלמידים בבית ספר יסודי



80% בי"ס אלחריזי - בתל ברוך, מחוץ לשכונה  
בתי ספר אחרים: מגן (תל ברוך צפון) ודוד ילין (נאות אפקה א') – סה"כ יחד 10%  
ילדי נאות אפקה ב' מהווים 60% מתלמידי אלחריזי, עוד 20% מתל ברוך

400 תלמידים בבית ספר על יסודי (חטיבה ותיכון)



75% בי"ס ליידי דיוויס – בנאות אפקה א - סמוך לשכונה

**\*המספרים מעוגלים, והאחוזים בקפיצות של 5%**

תקציר ומבואות רקע  
הממד הציבורי  
הממד הפרטי  
התחדשות עירונית והמלצות  
הממד החברתי-קהילתי

## \* הנתונים כאן של שנת 2022

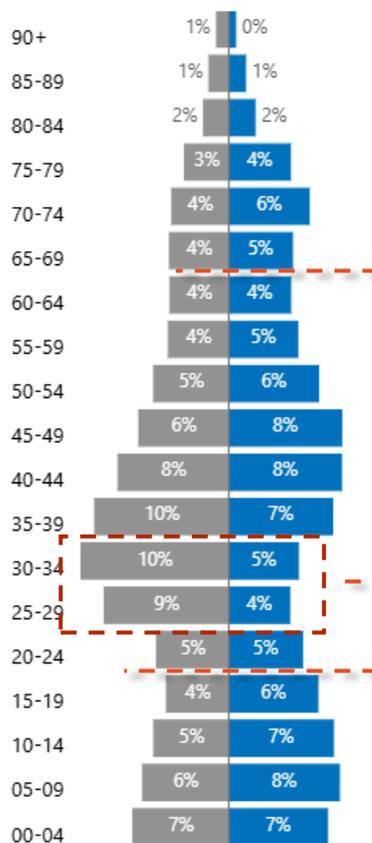
השכונה בתחילתו של תהליך שינוי  
שעוד לא חשתקף בנתונים אלו

# אפיון דמוגרפי – תושבים

ריבוי אזרחים ותיקים ומשפחות צעירות

נפשות במשקי בית – השוואה בין השכונה לכלל העיר

אחוז תושבים לאיזור נבחר  
בהשוואה לכלל העיר

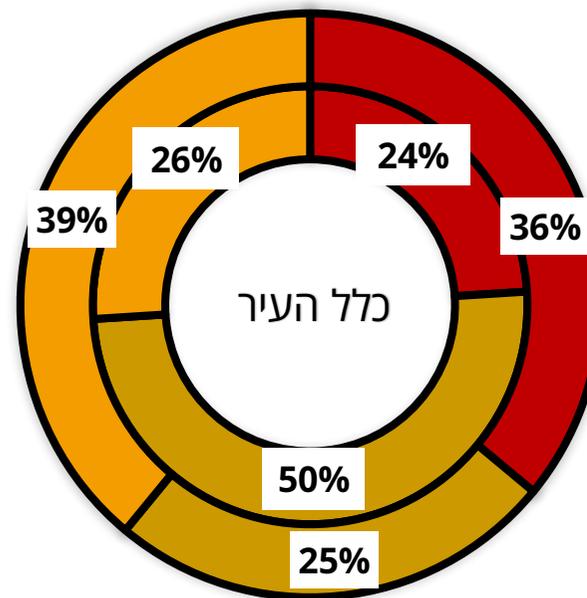


18% מעל גיל 65  
(מעט גבוה מהמוצע  
העירוני, 15%)

9% בגילאי 25-34  
(הרבה פחות מהמוצע  
העירוני, 19%)

28.5% מתחת לגיל 20  
(מעל למוצע  
העירוני, 22%)

● אוכלוסיה נבחרת ● כלל תושבי העיר



מתחת לגיל 17  
17 עד 65  
מעל גיל 65

נאות אפקה ב'

ב-75% ממשקי הבית בשכונה מתגורר אדם  
מעל גיל 65 או ילד מתחת לגיל 17  
(לעומת 50% בכלל העיר)

נתוני הלמ"ס 2022. הנייל מהווה אומדן המבוסס על ההנחה לפיה  
ברוב גדול ממשקי הבית שמתגוררים בהם תושבים מעל 65 לא גרים  
בני 17 ומטה

מסקנות והמלצות | התחדשות עירונית | המחד הפרטי | המחד הציבורי | המחד החברתי-קהילתי | תקציר ומבואות | רקע

נספח חברתי שכונתי  
נאות אפקה ב' | תל אביב-יפו



"נכנסים לשכונה משפחות או זוגות צעירים תל אביביים, שרוצים לגדל את ילדיהם באווירה יותר רגועה וירוקה מבלי להתרחק מהעיר הגדולה"

## כניסה של משפחות צעירות מאזנת את התבגרות השכונה



כמות אוכלוסיה ותמהיל גילאים - יציב

תמהיל הגילאים בשכונה לא השתנה משמעותית ב-5 שנים האחרונות עליהן יש נתונים (2018-2022).

## עיקר ה'הגירה' הנכנסת – פנים עירונית

שכונה של 'תל אביבים'

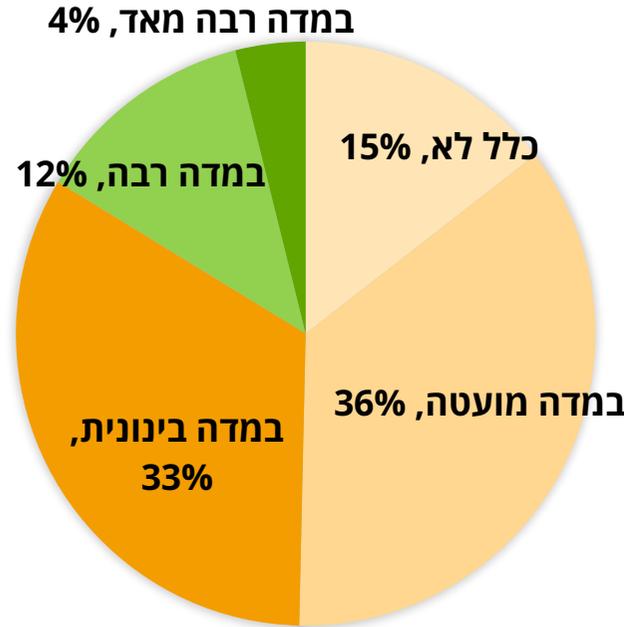
בשנים 2018-2022 ההגירה הפנים עירונית הנכנסת לשכונה היא סביב 6%-8% (בדומה לממוצע העירוני), ואילו ההגירה מערים שונות היא סביב 1%-2% (נמוך יותר מהממוצע העירוני שהוא 4%)

# מקומות מפגש ושייכות שכונתית-קהילתית

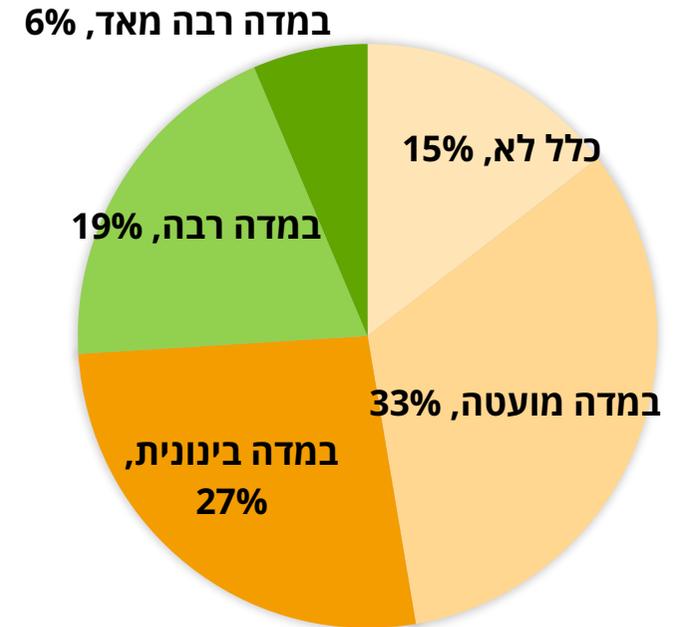
ניתוח כמותני מהשאלון הדיגיטלי

## חוסר במקומות מפגש

"אין מקום התכנסות ציבורי לאירועים"  
 "חוסר מועדון לבני הגיל השלישי"  
 "אין מרכז קהילתי כמו בנאות אפקה א"  
 "אנחנו 'הומלסים' של המרחב הציבורי"



ילאנשים בשכונה יש איפה להיפגש ולראות אחד את השנייה - מהי מידת ההסכמה שלך? (282 משיבים)

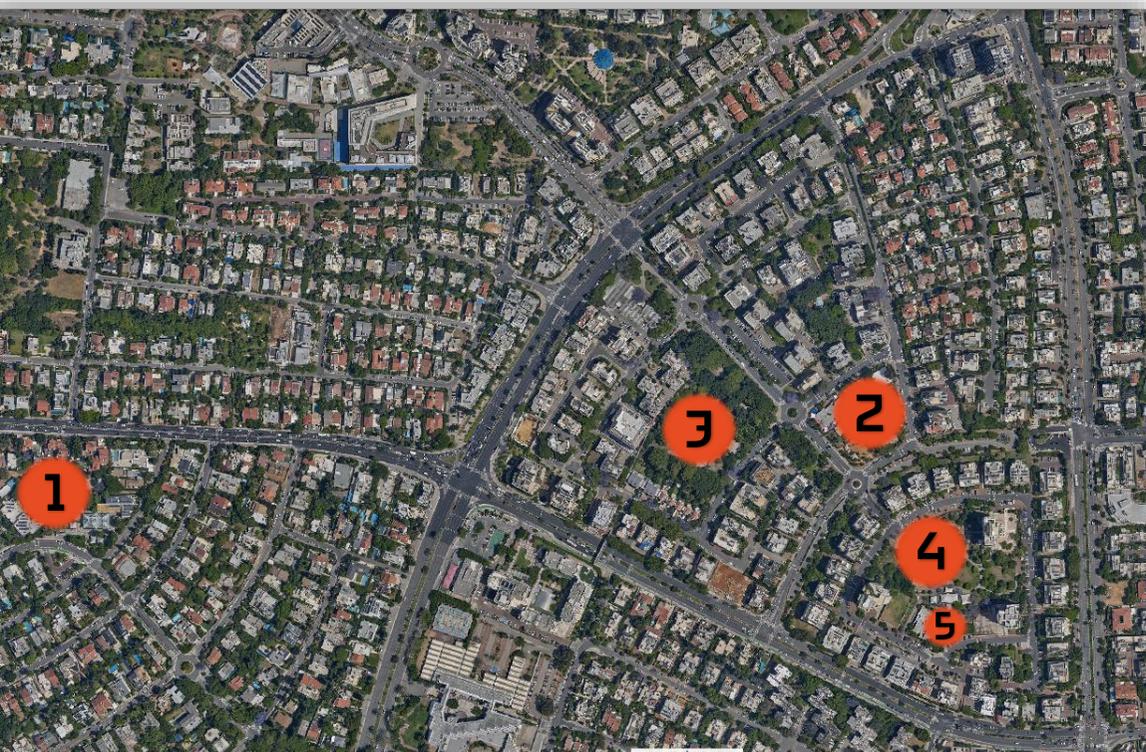


באיזו מידה קיים אצלך קשר או שייכות חברתית לקהילת התושבים בשכונת מגוריך (שאינם בני משפחתך)? (281 משיבים)

52% מרגישים קשר ושייכות חברתית לקהילת התושבים במידה בינונית ומעלה

# מוקדים קהילתיים – פריסה מרחבית

בית ספר קהילתי מחוץ לשכונה; גינות בשכונה



## 1 בית ספר שכונתי-קהילתי

בית הספר אלחריזי אמנם נמצא מחוץ לשכונה (תל ברוך) אך רוב גדול של ילדי השכונה לומדים בו, והוא מהווה בית ספר קהילתי-שכונתי. ישנו ועד הורים פעיל ומעורב, וישנן פעילויות רבות ביוזמת ושיתוף הקהילה.

## 2 הגינה הקהילתית

מוקד פעילות קהילתית משמעותי, ביוזמת התושבים והפעלת התושבים. אופי הפעילות משתנה לפי שנים. שיתופי פעולה עם מסגרות חינוך באזור (בי"ס על יסודי ליידי דיוויס, גני הילדים).

## 3 4 גינות מרכזיות – וייץ וגבעת הפרחים 5 מרחב קהילתי חדש

גינות אלו מהוות מרכז לפעילות קהילתית גם בחיי היומיום, וגם באירועי מיוחדים שנערכים בדרך כלל על ידי מנהל קהילה, כגון – באירועי יום העצמאות, פורים (גינת וייץ), וקמפינג או הקרנת סרטים (גינת גבעת הפרחים).

בשנת 24-25 גני הילדים בגבעת הפרחים לא בשימוש. לאור דרישת התושבים למרחבים קהילתיים בשכונה – העירייה (בהובלת מנהל קהילה) השמישה את הגן כמרחב קהילתי, שנפתח בפברואר 24.

תקציר ומבואות רקע  
הממד הציבורי  
הממד הפרטי  
התחדשות עירונית והמלצות  
מסקנות  
הממד החברתי-קהילתי

## ועד השכונה

את תהליך קיום הבחירות לוועד קידמו התושבים עצמם, סביב משברים שונים מול העירייה (ראו להלן למשל סיפור הדחפור בנגעת הפרחים). לאחר התעקשות, התקיימו בחירות בשיתוף העירייה. הועד פעיל, ומתרכז באופן משמעותי בעניין הפיזי של השכונה, בסוגיות תכנון השכונה. קידום מסמך המדיניות לשכונה הגיע בעקבות פניות של הועד.

## ועד בית הספר השכונתי

בית הספר אלחריזי השכונתי (שמחוץ לשכונה) הוא למעשה המוקד הקהילתי הגדול ביותר של השכונה. ישנו חיבור משמעותי בין הקהילה לבית הספר, וועד ההורים פעיל מאד, וישנן ועדות שונות של מעורבות הורים. אתגר: בית הספר משויך למשרד החינוך, והפעילויות הקהילתיות בשיתוף העירייה. שיתוף הפעולה בין הגופים מאתגר.

## פורום הורי הגנים

התארגנות הורים; פעילות בין השאר – הניסיון לפזר את ילדי השכונה ב 3 גנים, ולהקטין את מספר הילדים בכל גן. שימוש בטיפת חלב כמשחקה אחר הצהריים.

## קהילות דיגיטליות-מרחביות

חלק משמעותי מהקשרים הקהילתיים הם במרחב הדיגיטלי. שמענו על קבוצות וואצאפ שונות – עדכונים על ידי מנהל קהילה, חיבור לעדכוני ועד השכונה, קבוצת אמהות צעירות בשכונה, קבוצת קח-תן שכונתית, קבוצת תושבים במרחב התחדשות עירונית רוממה משה סנה, קבוצת פייסבוק שכונתית, ועוד.



# אתוס שכונתי: קהילתיות יוזמתית ופעילה מאד

יוזמות מוצלחות, חלקן בשיתוף העירייה

"התושבים מכתיבים אופי הגינה, וזה משתנה לפי תקופות"  
"בזמן הקורונה הגינה פרוחה"

## הגינה הקהילתית כמוקד מעורבות תושבים

הגינה נמצאת בלב השכונה, ומהווה מעין סמל ומדד למעורבות שכונתית. כך למשל בתקופה הקורונה, היא הייתה חשובה במיוחד כאזור פתוח קרוב לבית. כיום בתקופת המלחמה מצד אחד קשה יותר ליצור פעילויות שמחות, ומצד שני ישנה השתלבות של משפחות שכולות מהשכונה בפעילות, כאזור זיכרון חי וקהילתי.

## השמשות טיפת חלב כמשחקה אחרי הצהרים

לאור המצוקה בשטחים ציבוריים בשכונה - פיילוט בשיתוף עם העירייה לשימוש בחלל מרכז טיפת חלב כמשחקה לגיל הרך בשעות אחר הצהרים.

"יש קשר טוב מאד עם המרכז הקהילתי צפון מזרח;  
בנושאים אחרים היחס עם העירייה יותר מורכב"

## יוזמות וארגון של המרחב הקהילתי - בהשתתפות התושבים

בפעילות המאורגנת על ידי המרחב הקהילתי ישנה השתתפות תושבים משמעותית, כולל כמה אירועי שיא שנתיים כגון קמפינג קהילתי, וטקסים/הפנינג סביב חגים.

# אתוס שכונתי: קונפליקטים מול העירייה

חלק מגורמי הגיבוש הקהילתיים בעבר ובהווה – סביב מאבקים מול גורמים עירוניים

"ניסינו לגרום לעירייה לפתוח 3 כיתות גן, ושיהיו פחות ילדים בכל גן. נענינו בסירוב משיקולי תקציב"

## ניסיונות לקדם פתיחת גנים נוספים

סוגיית הגנים חשובה לקבוצת ההורים לילדים קטנים, שהיא דומיננטית בשכונה. ישנם מבנים המיועדים לגנים, אך במצב כיום משתמשים רק בחלק מהמבנים לצורך כך, וחלק מילדי השכונה נמצאים בגנים בנאות אפקה א'.

"רצו לבנות מגלשות בטון בגבעת הפרחים. גילינו על כך כשהדחפור הגיע – ועצרנו אותו בגופנו!"

## עצירת עבודות בגבעת הפרחים על ידי התושבים

תושבים בשכונה גילו על העבודות רק כשהתחילו להתבצע, ועצרו אותם על ידי התגייסות חירום קהילתית. אירוע זה היווה שיא שלילי, והיה לאחד הגורמים לדרישת תושבי השכונה לבחירות חדשות לועד חדש לשכונה

"הפרויקט של בנייני הפלקל חורג מהמדיניות, והוא עלול להיות תקדים. אנחנו נאבקים בו עד הסוף"

## התנגדויות תושבים לפרויקטים של בניינים גבוהים

בגבעת הפרחים מקודם פרויקט להריסה ובניה של בנייני פלקל, שיהיו גבוהים מהבניינים שבסביבתו. ישנה התארגנות משמעותית של דיירים יחד עם ועד השכונה כנגד הפרויקט. בהכללה חלק משמעותי מעיסוק הועד הוא ביחס לקידום פרויקטים הפורצים את גובה הבניינים של רוב הפרויקטים האחרים בשכונה.



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)

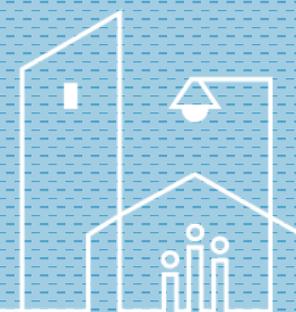


**מתחים עם העירייה** בנושאי פיתוח השכונה והתחדשות עירונית

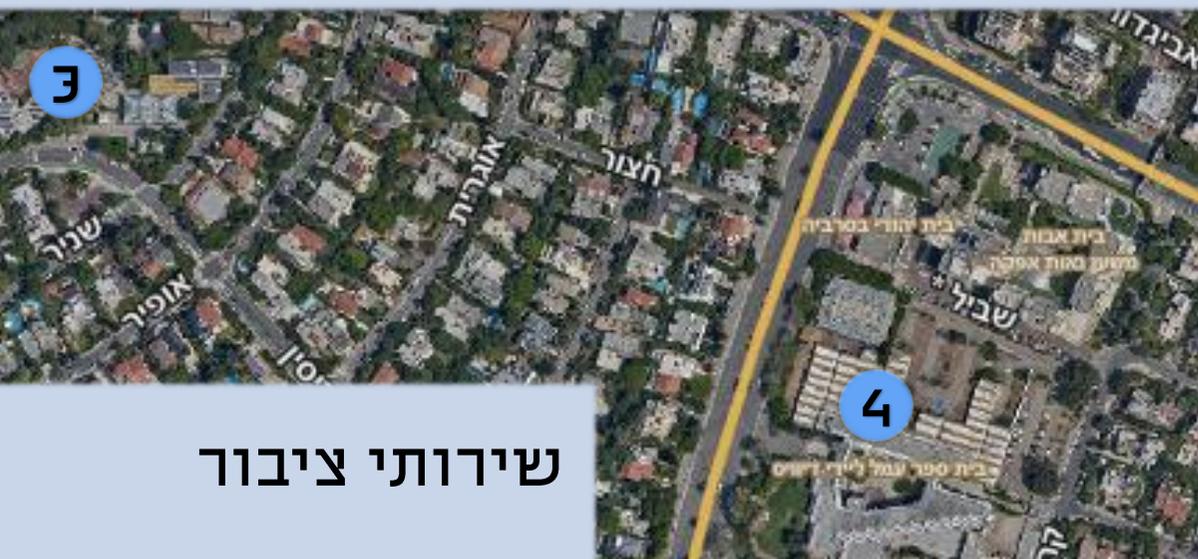
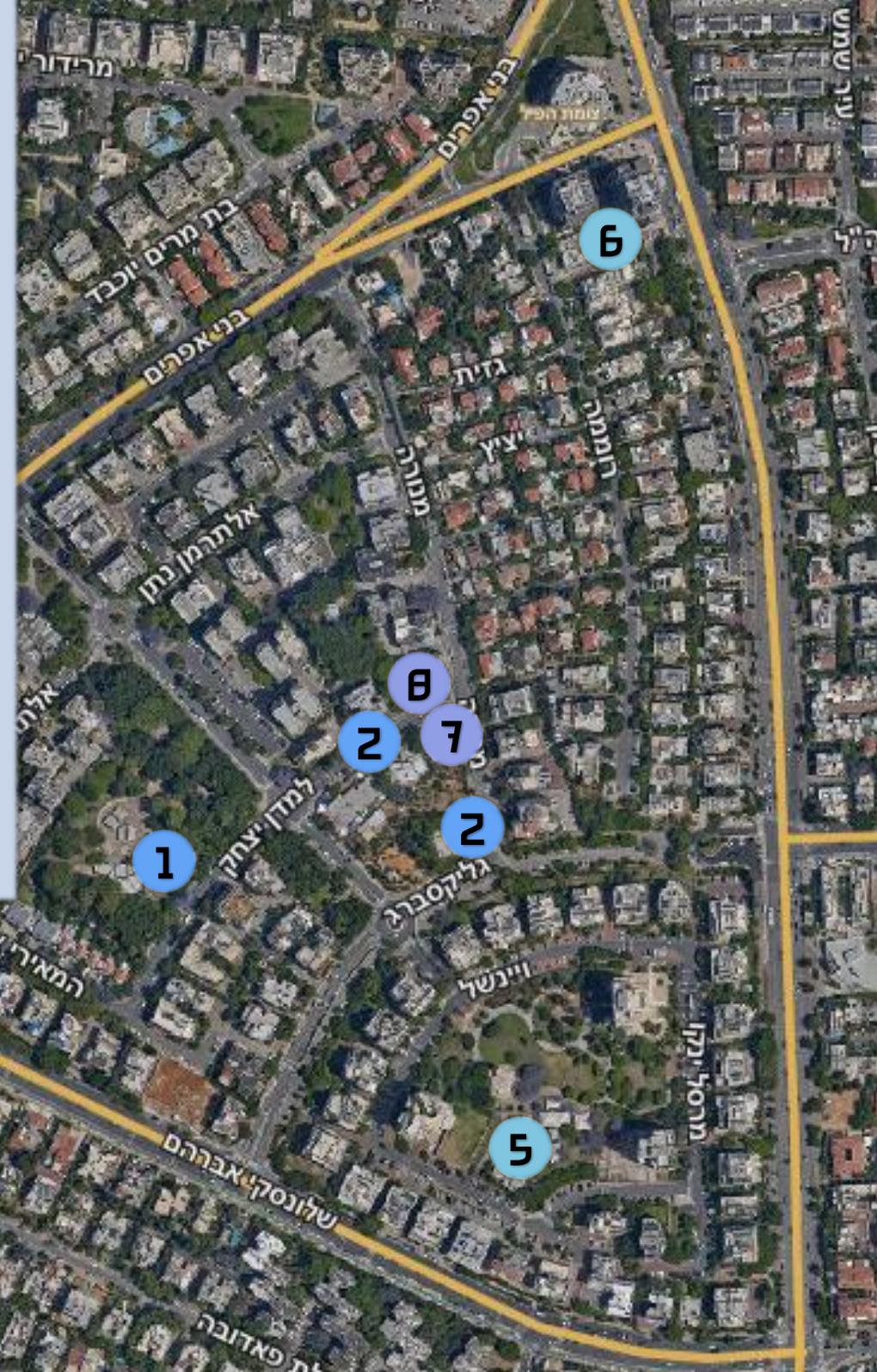
**חוסר במרחבים קהילתיים בנויים** – פירוט בפרק הבא



# המימד הציבורי



פירוט	כתובת	מוסד	
<b>חינוך</b>			
	למזן 7	אשכול גנים	<b>1</b>
	למזן 18 + גליקסברג 17	אשכול גנים	<b>2</b>
בית ספר יסודי - בשכונה הסמוכה תל ברוך, משמש את רוב תושבי השכונה	מגדל שורשן 17	בי"ס אלחריזי	<b>3</b>
חטיבת ביניים ובית ספר תיכון - בשכונה הסמוכה נאות אפקה א', משמש את רוב תושבי השכונה	בני אפרים 226	בי"ס ליידי דיוויס	<b>4</b>
<b>קהילה וחברה</b>			
בשטח גנים הילדים - הוסב לאחרונה לשימוש קהילתי	ראובן רובין 3	'פרפרים - לקהילה' - מרחב קהילתי	<b>5</b>
דזור מוגן בקהילה לבוגרים בעלי קשיי הסתגלות	רוממה 38	בית ניצן	<b>6</b>
<b>שירותים איזוריים</b>			
	יצחק למזן 20	שיטור קהילתי	<b>7</b>
	יצחק למזן 20	טיפת חלב	<b>8</b>



**שירותי ציבור**

# שירותי ציבור – מרכז קהילתי שכונתי

הצורך המרכזי ביותר, חוסר מורגש שפוגע בקהילתיות ובחיי היומיום



"אם היה מרכז קהילתי בשכונה אפשר היה להיפגש שם והיה מקום מיועד אחד ללכת לחוגים. כיום כל אחד הולך למרכז קהילתי אחר ואנחנו 'מבקרים' שם"

## מרכז קהילתי שכונתי – צורך מרכזי ביותר

זהו נושא שחזר בכמעט כל שיחה וברוב גדול של השאלונים. זהו הצורך המרכזי ביותר שהובע; החיסרון בולט, ובמיוחד לאור הקהילתיות המאפיינת את השכונה.

## מרחב לפעילות קהילתית (שימוש זמני)

בעקבות הצורך ודרישת התושבים – הוקם מרחב לפעילות קהילתית בגן פרפרים (גבעת הפרחים), והוא פועל החל מפרוואר 25.

"יש כאן מבוגרים רבים בשכונה, ואין לנו איפה להיפגש"

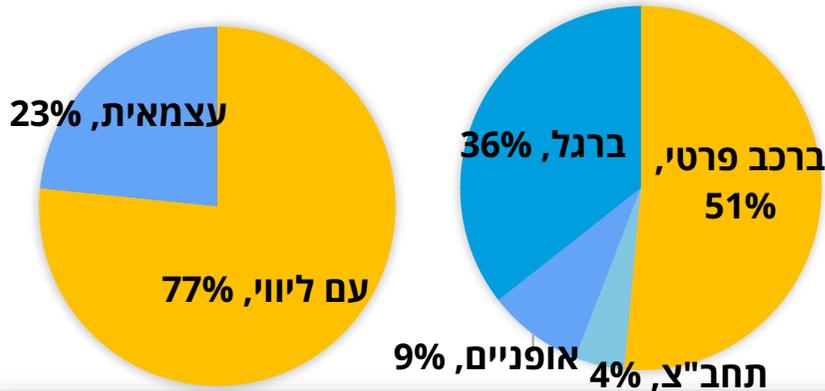
## רב-גילאי: צרכים לילדי השכונה ולותיקי השכונה

הצורך במרחב פיזי קהילתי הוא למגוון גילאים; בהתאם למגוון הגילאים בשכונה.

# שירותי ציבור – בית ספר יסודי שכונתי

עתידיית: בית ספר בתוך השכונה; מיידית: שיפור נגישות בית ספר אלחריזי

איך מגיעים לבית הספר?



"חסר בית ספר! השכונה היחידה בכל האזור שאין בה בית ספר יסודי"  
 "חבל שבונים כל כך הרבה בשכונה ומפתחים אותה לגובה... בלי  
 שיש בית ספר שכונתי במרחק הליכה"

**עם הצטופפות השכונה - צורך בהקמת בית ספר בתוך השכונה**  
 תושבים רבים מאד הביעו צורך כבר כיום בבית ספר בתוך השכונה.  
 הודגשה הדחיפות בקידום העניין לקראת תהליך הצטופפות השכונה.



בית הספר אלחריזי חייב למלא את ייעודו כמרכז קהילתי - זה תפקידו  
 ההיסטורי. איך עושים את זה? שיפור דחוף ובהול של ההליכתיות"

**צורך בטיפול מיידי בהליכתיות לבית הספר אלחריזי**  
 הובע על ידי תושבים רבים. ישנה נכונות למעורבות תושבים בעניין,  
 כולל הצעת פתרונות טקטיים ותפעוליים. נושא זה הוא אחד המטרידים  
 ביותר תושבים רבים מהשכונה בחיי היומיום.

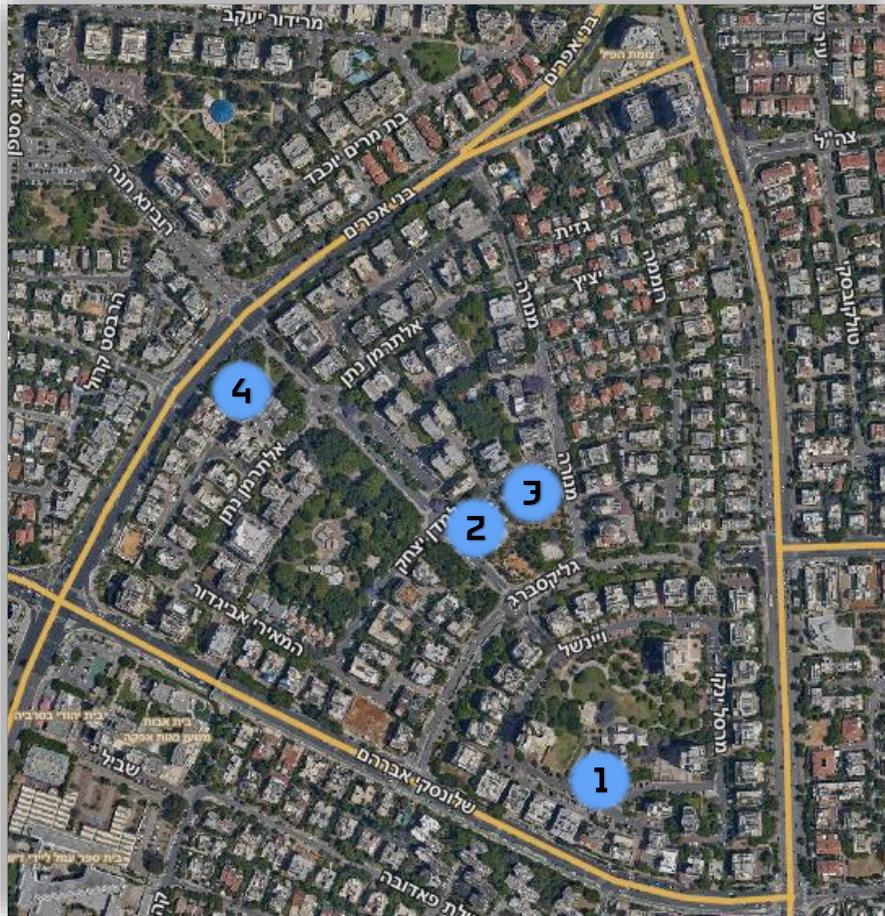
## מסלול הליכה לדוגמה לבית ספר אלחריזי

- חצית 4 כבישים, מרחק כ-1 ק"מ

תקציר ומבואות רקע  
 הממד החברתי-קהילתי  
**המדד הציבורי**  
 הממד הפרטי  
 התחדשות עירונית  
 מסקנות והמלצות

# שירותי ציבור – ניצול שטחים בשכונה לצרכי הקהילה

חיפוי פוטנציאל



לאור הצורך במרחבים קהילתיים, בשיחות עם התושבים ומן השאלות הייתה התייחסות לצורך במימוש פוטנציאל של מרחבים שונים בשכונה. להלן פירוט של המרחבים השונים שהוזכרו. **מימוש פוטנציאל זה יכול לגשר על הפער בין הצרכים כיום, לבין פתרונות קבע עתידיים.**

## 1 גן פרפרים - גבעת הפרחים

גן זה הוסב בפברואר 25 למוקד קהילתי בשימוש זמני.

## 2 מבנה נעמ"ת לשעבר

בסמוך לגינת הקהילתית - לא בשימוש מספר שנים. יכול לשמש במיוחד עבור פעילויות בגינה הקהילתית

## 3 טיפת חלב

מבנה בשימוש. לפני כמה שנים נעשה פיילוט לשימוש במקום בשעות אחרי הצהריים, לגיל הרך. כיום לא פעיל.

## 4 בנק הפועלים (הנטוש) במרכז המסחרי

למרות היותו שטח פרטי, תושבי השכונה הזכירו את סניף הבנק הנטוש כאזור שיכול לשמש כמרחב קהילתי - ומציעים את מעורבות העירייה בעניין.

תקציר ומבואות  
הממד החברתי-קהילתי  
הממד הפרטי  
התחדשות עירונית  
מסקנות והמלצות

**הממד הציבורי**

# שירותי ציבור – צרכים נוספים שעלו

ספרייה, משחקיה ומרפאות



## ספרייה

הספרייה הקרובה לשכונה נמצאת בשכונת צהלה. שכונה זו נחווית כמנותקת יחסית (ראו להלן שקף 34). צורך שעלה באופן משמעותי מהשאלונים הוא ספרייה בשכונה.



## משחקיה / ג'ימבורי

כחלק ממיעוט שירותי הקהילה בשכונה – אין משחקיה בשכונה. בעבר היה שטח ששימש למטרות אלו בטיפת חלב ביוזמת התושבים ובשיתוף העירייה. הדבר עולה כצורך משמעותי לאור העובדה שהשכונה מלאה בגני ילדים ומותאמת למשפחות בגילאים הרלוונטיים.



## מרפאות

אין בשכונה מרפאות. נושא זה עלה כצורך מרכזי בשאלונים.



## דואר

אין שירותים דואר בשכונה. הדבר מקשה בעיקר על האוכלוסיה הותיקה, שבדרך כלל משתמשת יותר בשירות זה, ומתקשה יותר להגיע למקומות מחוץ לשכונה.

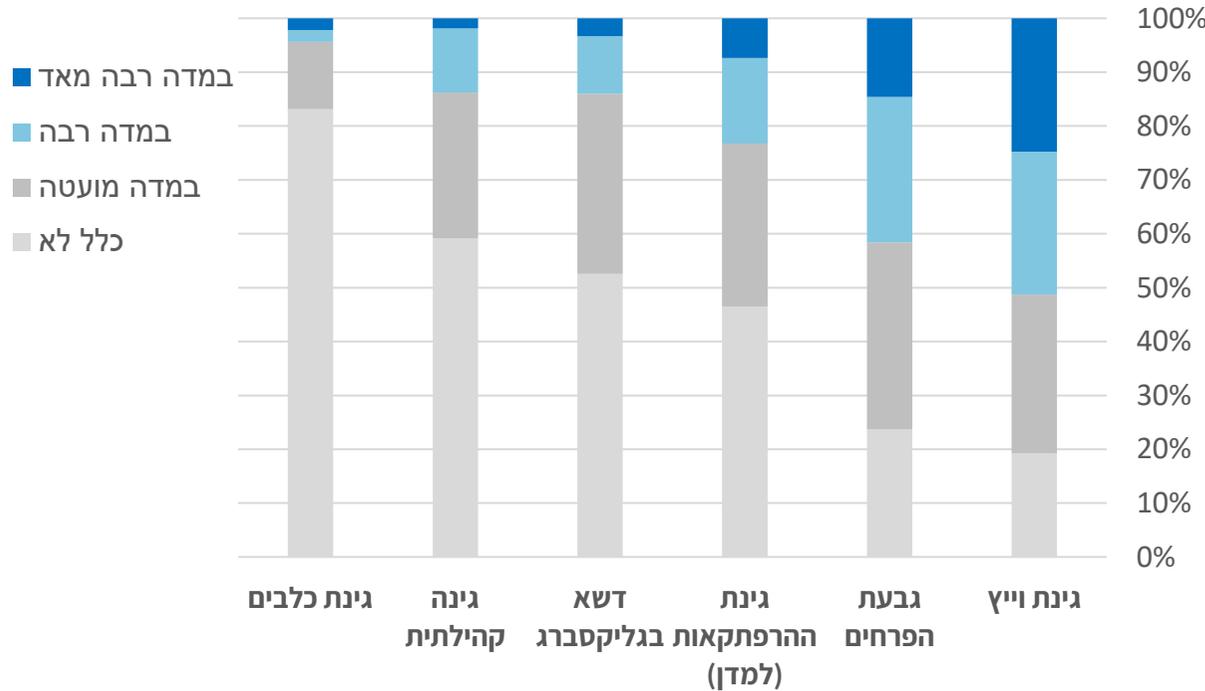
תקציר ומבואות ורקע  
הממד החברתי-קהילתי  
הממד הפרטי  
התחדשות עירונית  
מסקנות והמלצות



# המרחב הציבורי הפתוח

גינות בשכונה, תדירות הגעה - ניתוח כמותני מהשאלון

מהי תדירות ההגעה שלך או של משפחתך לגינות הבאות?



נתונים מהשאלון שהופץ - כ 280 תשובות

100%  
90%  
80%  
70%  
60%  
50%  
40%  
30%  
20%  
10%  
0%

**גינת וייץ** היא המרכזית ביותר, ולמעשה היא מהווה **מרכז השכונה** (ב 25% מהתושבים שמגיעים אליה במידה רבה מאד!). מתקיימים בה בין השאר אירועים שכונתיים בחגים

**גבעת הפרחים** מרכזית מאד גם היא. אפשר להניח שמשמשת במדה משמעותית יותר את תושבי גבעת הפרחים - היא ממוקמת במרכז הגבעה. מהשאלון עולה כי המרכזיות שלה היא כלל-שכונתית. גם בה מתקיימים אירועים שכונתיים כגון קמפינג שכונתי.

**גינת למדן** היא מקומית יחסית ונסתרת מהרחוב. כ 45% לא מגיעים אליה כלל. עברה שיפוץ משמעותי לאחרונה.

למרות היותה לא פורמלית, **לגינה הקהילתית** מגיעים כ 40% מתושבי השכונה לפחות במדה מועטה. ממוקמת במרכז השכונה, ומופעלת על ידי התושבים.

**גינת הכלבים** משמשת חלק קטן יחסית בשכונה. ממוקמת בסמוך לגינה הקהילתית.

אין מענה לילדים גדולים יותר כמו פארק חבלים אתגרי או משהו יותר בוגר"  
" לגבי הכדורגל - הילדים נאלצים לשחק באמצע הגן משחקים ולא פעם אנשים נפגעים מכך."

### חוסר במענה לילדים גדולים, ובפרט מגרשי ספורט

המרחב הציבורי מותאם בעיקר לגיל הרחב, ולא לילדים גדולים. יש חוסר משמעותי באיזורי ספורט ובפועל ילדים משחקים כדורגל על הדשא בגינה (מה שפוגע בשאר המשתמשים). הובע צורך משמעותי בהתקנת מתקני ספורט (כדורגל וסלים) בשטחים פתוחים בשכונה.

"ההתייעצות שעשו עם התושבים טרם השיפוצים - זה הרגיש כדי לצאת ידי חובה"

"המתקן הגדול בוויץ הוא מסוכן. אין הורה שלא מתלונן על זה."

### גינת וויץ - מקום מרכזי ואהוב בשכונה; השיפוץ שנעשה בו נתפס כמזיק

תושבים רבים חווים את השיפוץ שנעשה בגינה כמזיק, והדבר פוגע לדבריהם בשימוש בפארק כמקום התכנסות שכונתי. המתקן המרכזי החדש לא מותאם לגילאי 3-5 שהם משתמשים משמעותיים בפארק.  
חווית שיתוף הציבור ביחס לשיפוץ נתפסת כלא מוצלחת - אמנם הייתה התייעצות אבל התוצר לא מתאים לצרכי התושבים.

"בגינה באלתרמן נעשה שיפוץ ראוי, המתקנים שידרגו את הגינה. נעשתה חצי עבודה - כי השאירו מרחב גדול של חול ללא טיפול. לא סתם הגינה נקראת ע"י תושבי השכונה גינת היתושים..."

### גינת למדן - שיפוץ מוצלח לצד מפגעים קיימים

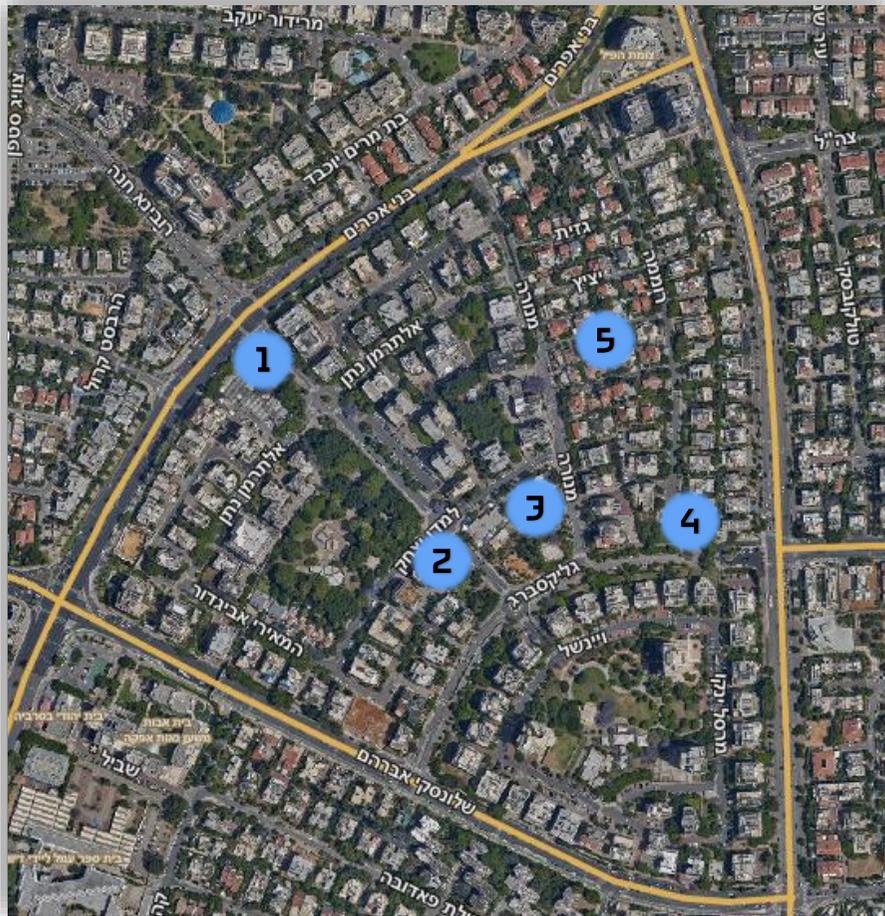
גנית למדן נקראת בפי התושבים גם גינת ההרפתקאות. היא עברה בתקופה האחרונה שיפוץ משמעותי על ידי העירייה, ושיפוץ נחשב למוצלח. תושבים רבים הזכירו שתי סוגיות שדורשות טיפול בגינה:

1. ריבוי גדול של יתושים (הגינה נקראת בפי רבים 'גינת היתושים!')
2. טיפול בשטח הקרקע החולי בגינה, שפעמים רבות מוזנח ובפרט על ידי צואת כלבים

# המרחב הציבורי הפתוח – זיהוי פוטנציאל

חיפוי פוטנציאל – לקראת התחדשות השכונה

מראיונות והשאלון לא עלה חוסר בשטחים פתוחים בשכונה. עם זאת, לצד תהליכי ההתחדשות והציפוף ייתכן ויעלה הצורך למצות את הפוטנציאל בשטחים אלו מה שיצדיק את פיתוחם.



## 1 שטח פתוח ליד המרכז המסחרי

המרכז המסחרי הוא שטח פרטי; נחוזה כאחד מהאיזורים הציבוריים המרכזיים בשכונה. בסמוך אליו ישנו שטח פתוח שכיום משמש כדשא וללא מרחב שהיה משמעותי.

## 2 שטח פתוח ליד הרצועה המסחרית ברח' גולדברג

בדומה לשטח שליד המרכז המסחרי, ישנו שטח פתוח המשמש כמדשאה סמוך לרצועת המסחר בהמשך רח' לאה גולדברג. גם כאן מתבקש יחס בין השטח המסחרי לשטח הפתוח.

## דשא סמוך למסחר, רחי גולדברג

## 3 גני הילדים והגינה הקהילתית - אינטראקציה

כבר כיום פעילות הגינה הקהילתית משלבת את גני הילדים הסמוכים. ניתן למסד מנגנון זה ולהרחיבו לשטחים יחידים נוספים בשכונה (כגון החורשה בגינת וויץ).



תקציר ומבואות רקע  
הממד החברתי-קהילתי  
הממד הפרטי  
התחדשות עירונית והמלצות מסקנות

**הממד הציבורי**

# המרחב הציבורי הפתוח – זיהוי פוטנציאל

חיפוי פוטנציאל – לקראת התחדשות השכונה

4

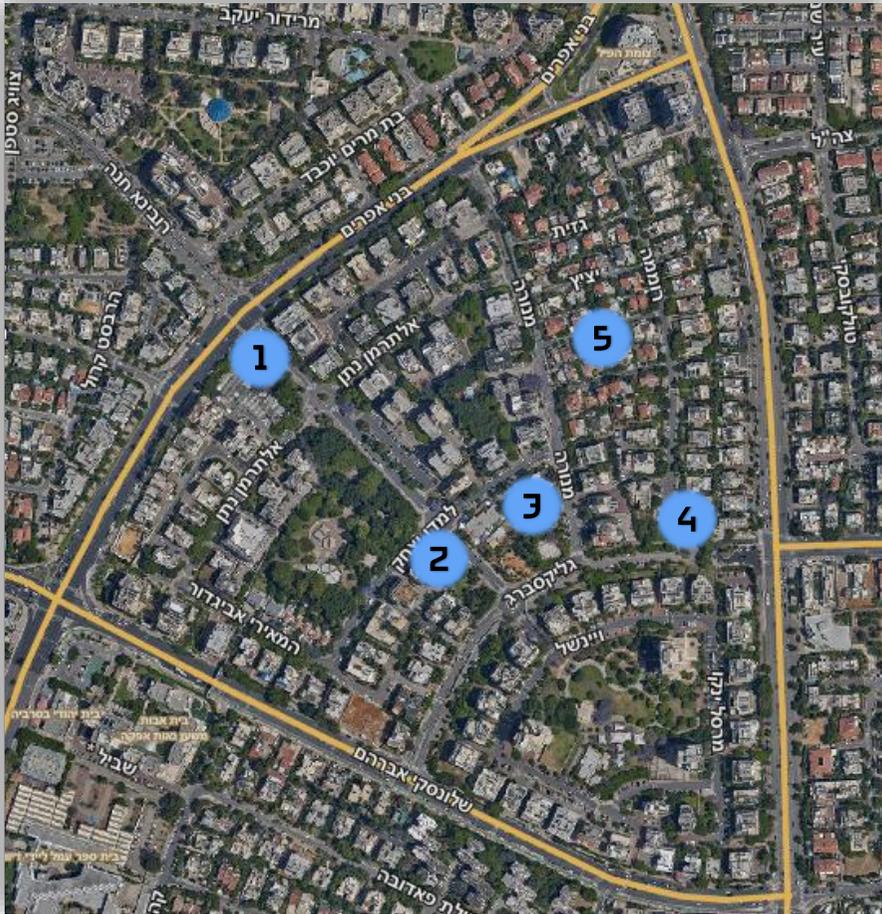
## 'המרפסת' – בקצה רחוב רוממה

בקצה רחוב רוממה ישנו שטח פתוח שהוא מרפסת הצופה לנוף. היא לא מוכרת ולא משומשת על ידי התושבים.

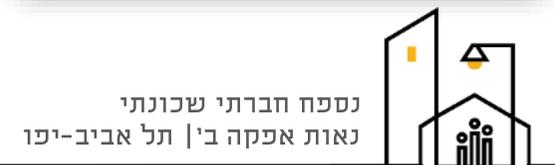
5

## שיכון הצי'כים – ייחודיות אדריכלית

שיכון הצי'כים משמש כיום כיום כבתי מגורים, וללא זיקה משמעותית לשאר השכונה.



מסקנות ומבואות תקציר וחברתי-קהילתי הממד החברתי-קהילתי הממד הפרטי התחדשות עירונית הממד הציבורי



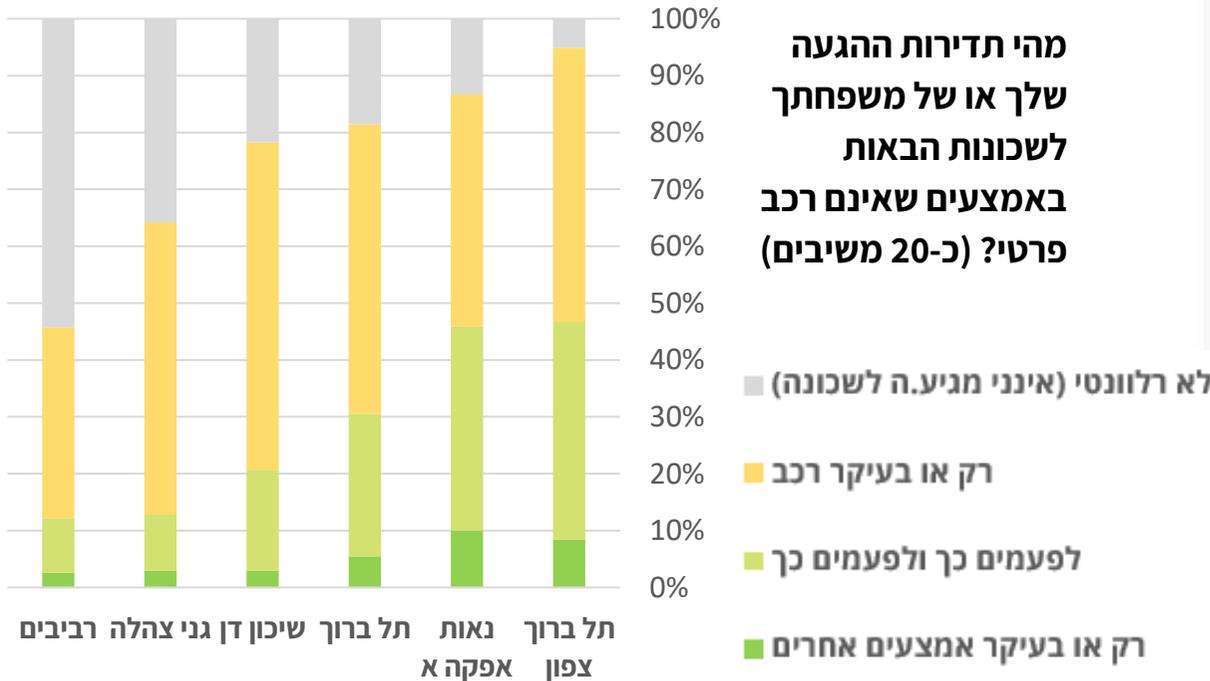
נספח חברתי שכונתי  
נאות אפקה ב' | תל אביב-יפו

# ניידות – שכונות סמוכות

תדירות ואופן הגעה לשכונות סמוכות – ניתוח כמותני מהשאלון

\* לניתוחים כמותניים נוספים  
בנוגע לניידות ראו שקף 26  
(הגעה לבית הספר אלחריזי בשכונת תל ברוך)

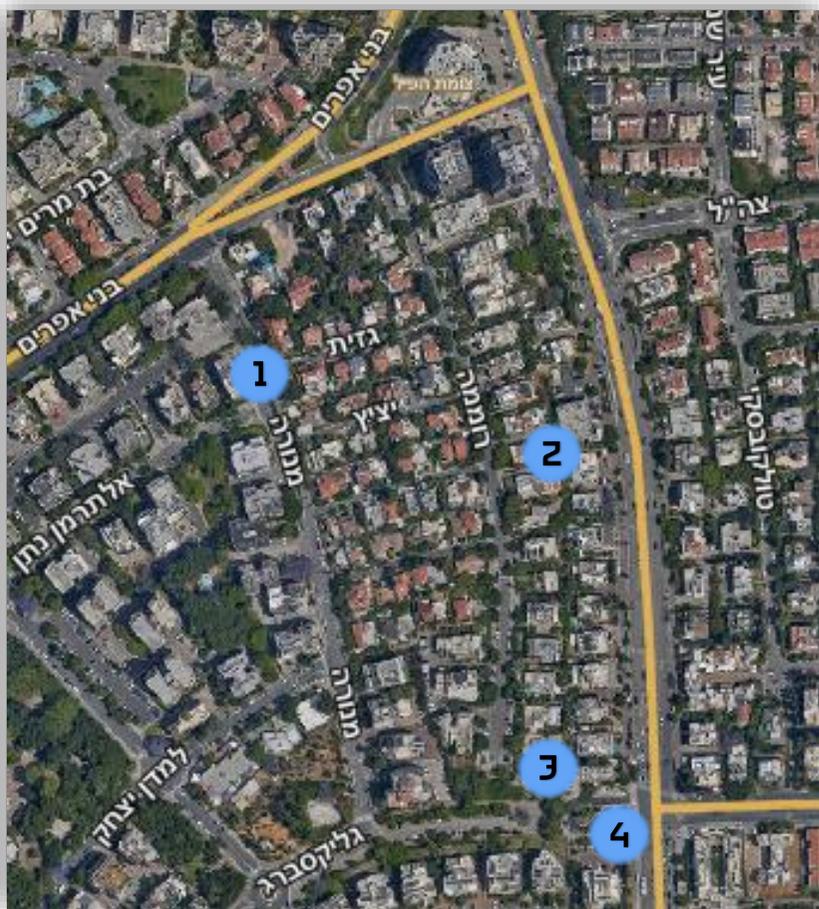
- לשכונת **תל ברוך צפון** תדירות ההגעה היא הגבוהה ביותר. ככל הנראה בין השאר בשל המרכז המסחרי – 'מיקדו סנטר'
- ההגעה **לנאות אפקה א', לתל ברוך ושיכון דן** גם הן בתדירות גבוהה – הנגישות לנאות אפקה א' באמצעים שאינם רכב פרטיים – טובה יותר [זוהי השכונה עם הנגישות הגבוהה ביותר באחוזים]
- לשכונות **שכונת גני צהלה ורביבים** ההגעה יחסית נמוכה, ולרוב ברכב פרטי. זאת למרות הסמיכות לשכונה, ובשל הבדלי הטופוגרפיה ומיעוט המעברים.



מסקנות והמלצות | התחדשות עירונית | הממד הפרטי | **הממד הציבורי** | הממד החברתי-קהילתי | תקציר ומבואות רקע

\* על חלוקת השכונה לאיזורים ראו לעיל שקף 11

כמה בעיות מרכזיות בנושא הקישוריות בשכונה – סובבות את מרחב משה סנה רוממה שנמצא בצפון מזרח השכונה.



קיר - הפרדה מפלסית

### 1 הפרדה מפלסית ברחוב מנורה -

'חומה' ליד שיכון הצ'כים

לא שמענו התייחסות לכך על ידי התושבים.

חבט מרחי אלתרמן

### 2 בניין משה סנה 27



"אני גרה במשה סנה. כל הרחוב לא נוח להתניידות לתוך השכונה. הגשתי תלונה בנושא" "צריך לפתוח מעבר מרח' רוממה לשכונת צהלה"

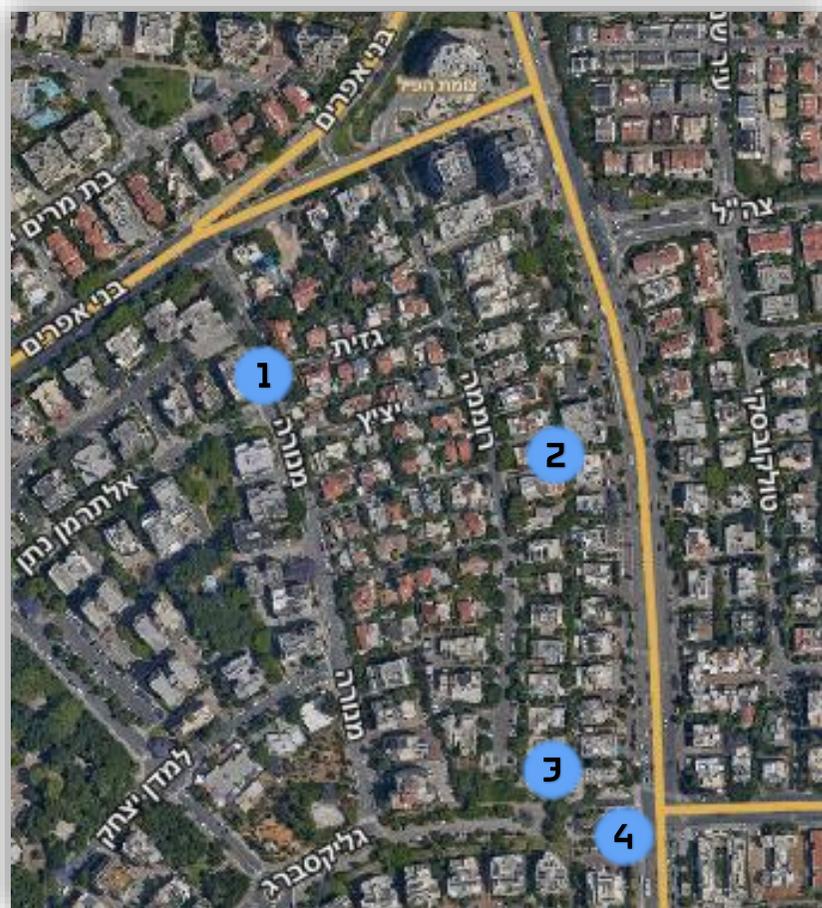
### אין מעברים בין רח' רוממה לרח' משה סנה

עובדה זו הופכת את ציר משה סנה (כולל תחנות אוטובוסים שעליו) למנותק מהשכונה. על ניתוק שזה שמענו מתושבים רבים.

מסקנות והמלצות    התחדשות עירונית    המחד הפרטי    **המחד הציבורי**    המחד החברתי-קהילתי    תקציר ומבואות רקע

נספח חברתי שכונתי  
נאות אפקה ב' | תל אביב-יפו





3 "את המדרגות שיורדות מרוממה לגליקסברג חובה להאיר ולפתוח מצמחיה על מנת להפוך אותם ליותר נעימות למעבר ופחות מאיימות" "יהיה ממש כיף אם יחליפו את המדרגות בסללום נגיש לגלגלים"

### המדרגות מרח' רוממה – רבות ותלולות

הדבר מייצר ניתוק נוסף של מרחב זה – גם מכיוון דרום (בנוסף לכיוון מזרח).

4 "בעבר העירייה רצתה לפתוח את המעבר – והייתה התנגדות תושבים גדולה מאד"

### חסימת חיבור רח' גליקסברג עם רח' משה סנה

חסימת זו מייצרת חניון מאולתר. היא חשובה עבור רבים מהשכונה – שכן היא מונעת תנועה עוברת דרך השכונה. סוגית פתיחת המעבר היא מצד אחד חשובה ביחס לקישוריות השכונה עם הסביבה, ומצד שני רגישה מצד התושבים. היא גם מונעת או מקשה אפשרות של מעבר תחבורה ציבורית בתוך השכונה.

### שיפור ההליכתיות בתוך השכונה

בקבוצת המיקוד עם האוכלוסיה הותיקה בשכונה עלה הצורך בשיפור ההליכתיות בתוך השכונה – ובפרט ביחס להשלמת רציפות מדרכות, תוספת ספסלים במרחקים סבירים ושיפור הצל.



"ההליכתיות אל בית הספר אלחריזי היא גרועה במיוחד [...] הגשרים העיליים לא רלוונטיים הם מפחידים ואטומים וילדים לא עולים עליהם. עדיף להרוס ולהגביה את מעברי החצייה כדי שיבלטו יותר וכריחו רכבים להאט".

### פתרון בעיה הליכה לבית הספר אלחריזי

כפי שמפורט בשקף לעיל (26), סוגית ההגעה לבית הספר אלחריזי נחווית כחשובה מאד לחיי היומיום. התושבים מציעים פתרונות שונים לבחינה, לשם השיפור המצב, כגון מעברי חציה מוגבהים למיתון תנועה, ארגון הסעה לבית הספר (בעבר הרחוק, כך היה) או ארגון 'אוטובוס הליכה', כלומר הליכה משותפת עם ליווי מבוגרים. הגשרים ברחובות הראשיים כיום – לא בשימוש (אטומים ולא משרים ביטחון).

"גם שבילי האופניים שיש ברובם משובשים"  
"אין מקומות להחנות את האופניים בתוך השכונה"

### צורך בשיפור תשתית אופניים בתוך השכונה ומסביבה

זוהי סוגיה שרבים התייחסו אליה בתוך השאלון. תשתית האופניים נבחנת על ידי התושבים בהשוואה לאזורים אחרים בעיר, והתחושה היא שבשכונה המצב פחות טוב מהותית. תשתית אופניים נצרכת גם בתוואי הנסיעה לבית הספר אלחריזי (רח' קק"ל)



"כמות הלמדים בשכונה היא סכנת נפשות. ... זו הפרעה להתנהלות השוטפת בשכונה וגם בסיכון לחיי אדם. הוצע לעירייה בעבר להגביל את כניסת הלמדים לשכונה במיוחד בשעות העומס אולם לא ניתן מענה"

### ריבוי רכבי לימוד נהיגה ('למדים')

אמירה גורפת אצל המרואיינים והמשיבים על השאלון – ריבוי רכבי לימוד נהיגה מפריע מאד לחיי היומיום בשכונה – ובפרט בשעות הבוקר. הוזכרה שכנות 'מעוז אביב' הקרובה – כשכונה עם הסדר המגביל את כניסת רכבים כאלה.

"הגיע הזמן להסדיר את עניין החניה בשכונה! להרבה תושבים כאן יש שני רכבים"

### מצוקת חניה – וחששות מפני העתיד

כיום ישנה בעיית חניה בשכונה, וישנו חשש של התושבים מפני החמרת הבעיה בעקבות ציפוף השכונה שלא מוסיף חניות באופן יחסי לכמות הרכבים שתיכנס.

"רצוי לארגן מיניבוסים שיסתובבו בשכונה ויאספו אנשים לשכונות הסמוכות, בעיקר לרווחת האוכלוסיה המבוגרת שמתקשה להגיע רגלית לרחובות הגובלים שם התחב"צ"

### מתח בין צורך בתחבורה ציבורית בתוך השכונה – לבין מניעת תנועה עוברת

התחבורה הציבורית כיום היא רק בדרכים המקיפות את השכונה. בנוסף, רח' משה סנה מנותק חלקו מהשכונה מה שמגביל את הגישה מכיוון זה לתחבורה ציבורית. ישנו מתח בין הרצון להנגיש את התחבורה, ובפרט לאוכלוסיה הותיקה, לבין הרצון לשמור על השכונה שקטה. הדבר קשור גם לחסימת רח' גליקסברג (ראו לעיל שקף 36). אחד הפתרונות שהוצעו על ידי תושבים הוא הכנסת 'מיניבוסים' לתוך השכונה.



- **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
- שני החוסרים המשמעותיים: **מרכז קהילתי שכונתי, ובית ספר יסודי בתוך השכונה** (כיום – בתל ברוך)
- 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



# משקי בית וגדלי דירות

פילוח חלאי- ריבוי משקי בית קטנים; חיעוט דירות קטנות

**משקי בית עם 4 נפשות ומעלה**

לעומת 18% בכלל העיר.  
שכונה עם ריבוי משפחות עם ילדים

**31%**

**משקי בית קטנים**

משק בית קטן = 1 או 2 נפשות

**55%**

**דירות קטנות**

דירה קטנה = 3 חדרים ומטה

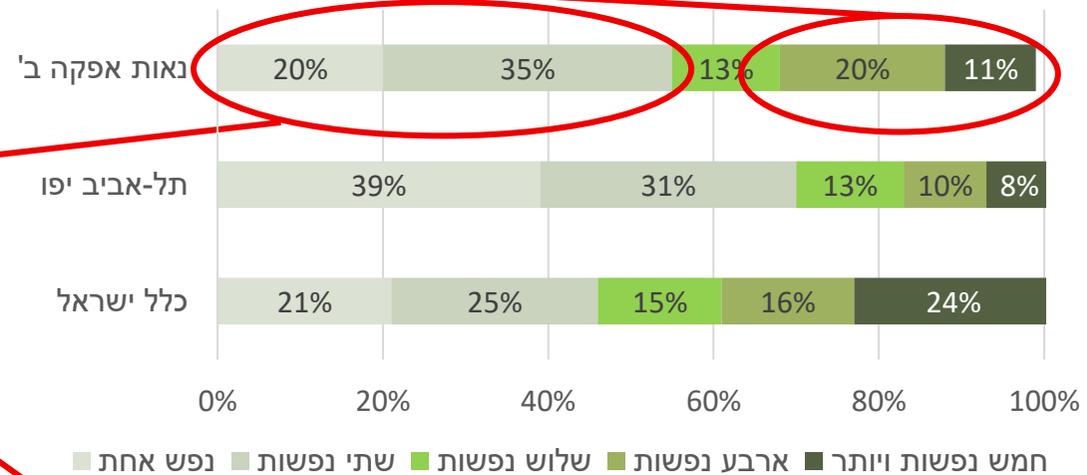
**30%**

יחס משקי בית קטנים לדירות קטנות גבוה מאד - 185%  
לעומת 93% בעיר, ו 102% בכלל הארץ

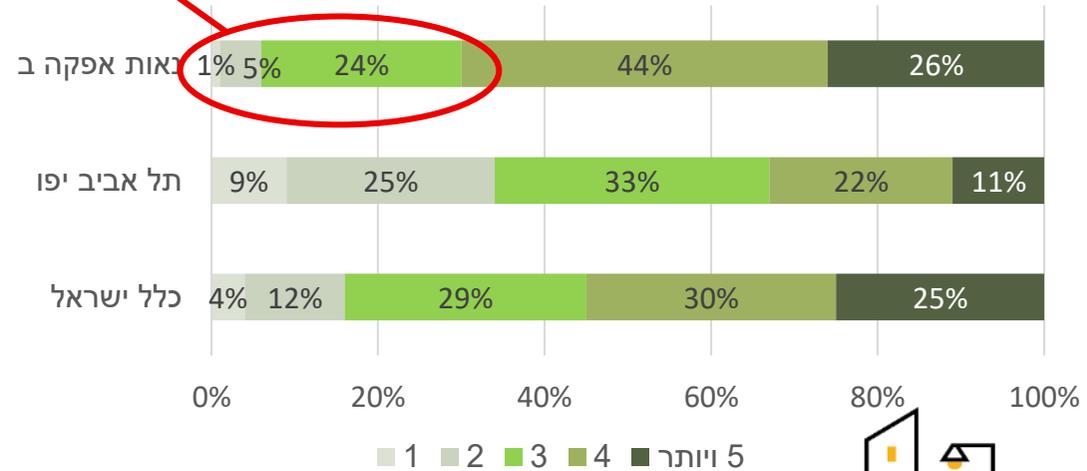
**לכל הפחות 25% ממשקי הבית בשכונה הם משקי בית קטנים (1 או 2 נפשות) שמתגוררים בדירות גדולות (4 חדרים ומעלה)**

חוסר במלאי בדירות קטנות מגביל את האפשרות 'לשנמך' את הדירה בגיל מבוגר ולהישאר בתוך השכונה, ואת אפשרות הכניסה לאוכלוסיה מבוגרת לשם מגורים בסביבת ילדיהם.

התפלגות גודל משקי בית - הלמ"ס 2022



התפלגות כמות חדרים בדירה - הלמ"ס 2022



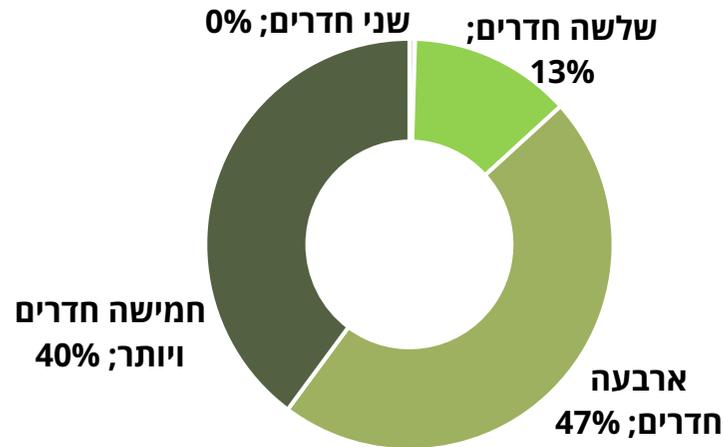
תקציר ומבואות רקע  
החברתי-קהילתי  
המחמד הציבורי  
המחמד הפרטי  
התחדשות עירונית והמלצות מסקנות

נספח חברתי שכונתי  
נאות אפקה ב' | תל אביב-יפו



# משקי בית וגדלי דירות

חגמה של בנית דירות גדולות בשכונה



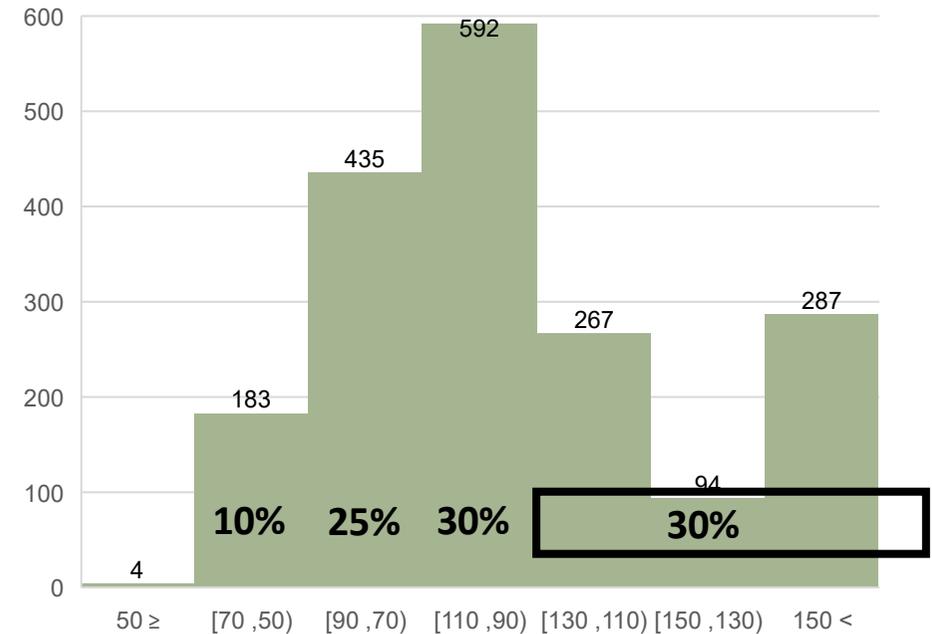
דירות חדשות בשכונה  
(גמר בניה 23 + בבניה 24)  
נתונים TLV OpenData

226 דירות סה"כ

למרות המחסור בדירות קטנות בשכונה – הדירות הנבנות בשכונה הן גדולות

לכל הפחות 25% ממשקי הבית בשכונה הם משקי בית קטנים (1 או 2 נפשות) שמתגוררים בדירות גדולות (4 חדרים ומעלה)

התפלגות גודל דירות (קבוצות בהפרשים של 20 מ"ר),  
סה"כ 1,850 יח"ד



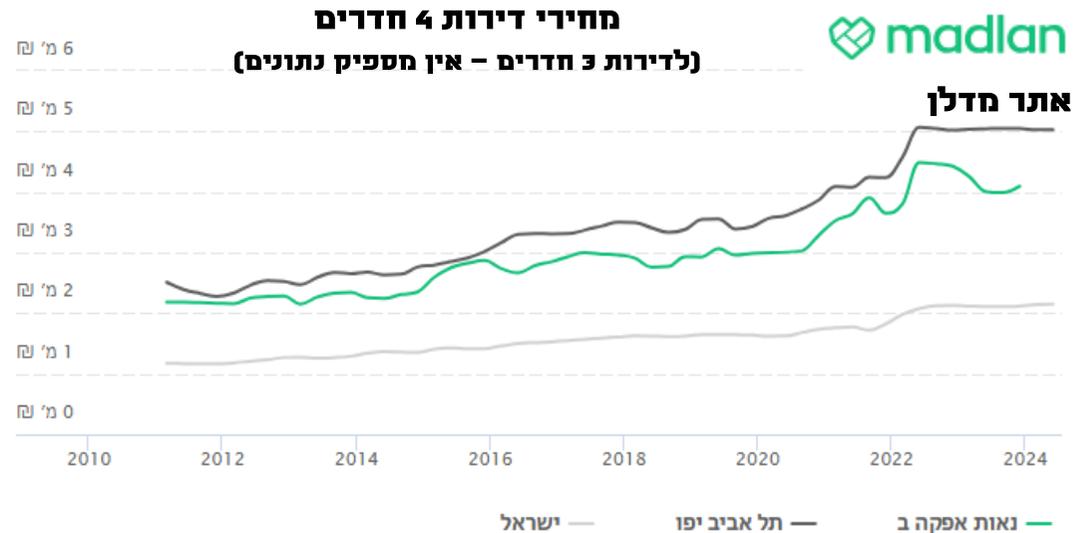
ניתוח נתוני ארנונה עירוניים, 2025

רק כשליש מהדירות בשכונה – מתחת ל 90 מ"ר

# מחירי דירות – מכירה והשכרה

מחיר קרוב לחמוצע בתל אביב-יפו, חיעוט דירות קטנות

על פי הלמ"ס, מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים בתל אביב – יפו הוא כ-4.9 מ' ש. מדד זה משקף הן דירות חדשות והן דירות יד 2. המחירים בשכונת נאות אפקה ב' נמוכים ביחס לממוצע זה.



תאריך עדכון אחרון: 22.5.2024

על פי נתוני אתר מדלן – השיעורים הממוצעים לקניה ולשכירות גבוהים ממחירי דירת 4 חדרים בשכונה. כמו כן – ישנו פער של כמיליון ש' בין דירה 4 חדרים ישנה לחדשה. בהדרגה – ועם חידוש הבניינים בשכונה – המחירים בשכונה עולים באופן משמעותי.

**₪ 43,400**

מחיר ממוצע למ"ר אתר מדלן

## דירת 4 חדרים

**מכירה – דירות חדשות 4.63 מ' ש**

**מכירה – דירות יד 2 3.6 מ' ש**

**שכירות 8,400 ש"ח**

מתוך כלל הדירות

₪ 8,950

מחיר ממוצע לשכירות



₪ 4,730,661

מחיר ממוצע לקניה



אתר מדלן

מסקנות התחדשות עירונית והמלצות

הממד הפרטי

הממד הציבורי

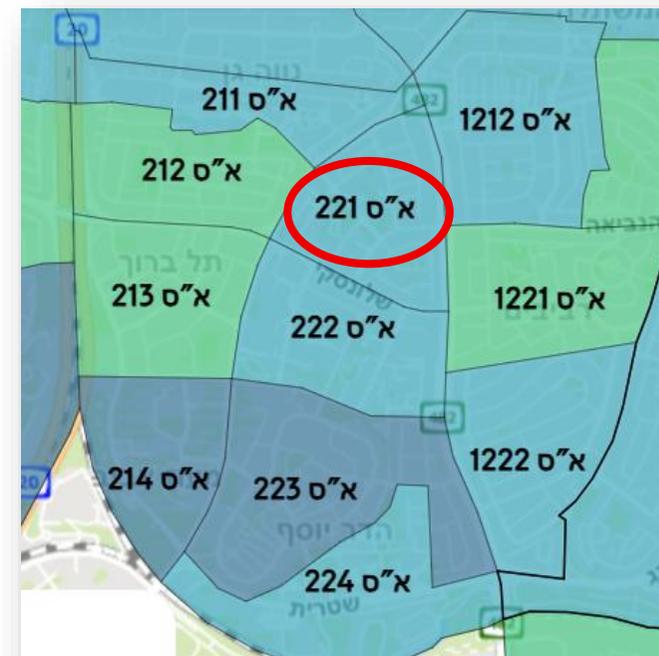
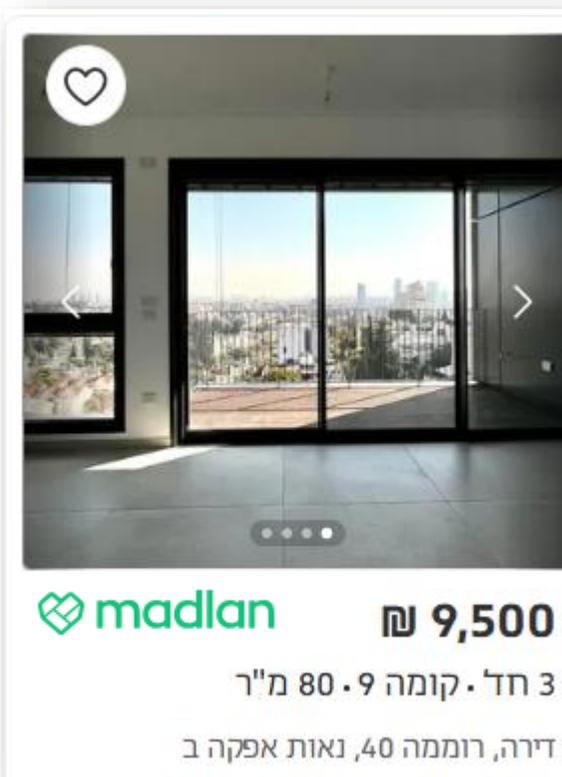
הממד החברתי-קהילתי

תקציר ומבואות רקע

# שוק השכירות בשכונה

שיעור דומה למחוצע ברובע של דירות בשכירות; היצע מצומצם של דירות קטנות לשכירות

הדירות בשכונה גדולות יחסית - מה שמושך את ממוצע המחירים כלפי מעלה. על פי אתר מדלן, אין מספיק נתונים כדי להעריך את שוק הדירות של 2 או 3 חדרים. במאי 2025, פורסמה דירה 3 חדרים אחת בלבד, במחיר 9,500 ש"ח בפרויקט החדש בצפון מזרח השכונה (רוממה 40).



**34%** דירות בשכירות

ברובע 2 (צפון מזרח) - הדר יוסף עם הנתון הגבוה ביותר (48%) ותל ברוך עם הנתון הנמוך ביותר (17%)

# השקעת השוק הפרטי בשכונה

פרויקטים בבנייה ובשיווק בשכונה - דוגמאות

**פרויקט רוממה 40, בקצה הצפון-מזרחי של השכונה פרסומת החברה היזמית**

30% עכשיו והיתרה בעוד שנה!		מתחם רוממה היוקרתי בנאות אפקה ב' תל אביב	
<p>מיידי אכלוס</p> <p>הזמינה להמחשה בלבד</p>			
40	רוממה	ת"א	5 חד', פנט' ודירות גן החל מ- 5,690,000 ₪
BY BROSH		BROSH	
<p>5-הזכשים הראשונים באמצעות הלוואת גישור לשנה ללא ריבית וללא הצמדה</p>			

**פרויקט אלתרמן 12-6, מתוך אתר חברת מטרופוליס לפי אתר רשות המיסים דירות 4 חדרים (כ ספ מ"ר) נמכרות בכ- 4.1-4.3 מליון ש"ח (נובמבר 2024)**



**פרויקט בני אפרים 236-240 מתוך אתר חברת בוני התיכון לפי אתר רשות המיסים דירת 4 חדרים (61 סמ"ר) נמכרה 5.15 מליון ₪ (דצמבר 2024)**



**פרויקטים אלו (ונוספים) מייצגים את תחילת תהליך ההתחדשות של השכונה**

מסקנות והמלצות    התחדשות עירונית    **המחד הפרטי**    המחד הציבורי    המחד החברתי-קהילתי    תקציר ומבואות רקע



פירוט	מרחב	
המרכז המסחרי המרכזי של השכונה. מבנה ישן, נתפס על ידי התושבים כמוזנח סופר (קרפור), בית קפה וחנויות מזון, וכמה חנויות נטושות (כולל בנק הפועלים)	מרכז מסחרי - לאה גולדברג	1
חנויות מתחת לבתי מגורים בסגנון אורבני. חנויות קטנות כגון ספר, בית מרקחת קטן, ואיטליז	רצועת מסחר על לאה גולדברג	2
חנויות מתחת למגדל מגורים. סופרמרקט שכונתי, בית קפה קטן ועוד.	מרכז מסחרי גבעת הפרחים	3
בנין תעסוקה עם קומת מסד מסחרית. מנותק פיזית מהשכונה. מכיל בין השאר בית קפה	בית בלגיה	4
מרכז מסחרי גדול בשכונת תל ברוך צפון הסמוכה	מיקדו סנטר	5
מרכז מסחרי גדול וחדש בשכונת נאות אפקה א' הסמוכה	גולף כיתן	6
מרכז מסחרי בשכונת נווה דן הסמוכה	טופ-דן	7

## מסחר ועסקים

# המרכז המסחרי השכונתי (לאה גולדברג)

שאיפה לשיפור: סוגיה מרכזית מאד בחיי התושבים

לקראת סוף תקופת האפיון, נפתח בית קפה חדש במרכז המסחרי. תושבים מעידים על כך שהמרכז מהווה שוב מקום מפגש מרכזי של תושבים בשכונה ואף מחוצה לה.

"סניף עצום של בנק הפועלים עומד ריק כבר שנה במרכז המסחרי בלאה כאבן שאין לה הופכין"

## סניף בנק הפועלים הנטוש

אחד מעסקי העוגן של המרכז המסחרי היה בנק הפועלים. כבר תקופה ארוכה שהוא נטוש, והתושבים רואים בכך בין השאר סיבה להידרדרות המרכז כולו.

"המרכז המסחרי בלאה גולדברג הוא בעל פוטנציאל גדול ולא ממומש"  
"המסעדות מתחלפות ונסגרות תדיר"

## המרכז המסחרי - בעל פוטנציאל אך נחשב למוזנח

אחד הנושאים המרכזיים ביותר שעלו בראיונות ובשאלונים (באופן גורף, ברוב גדול מאד) הוא הצורך בשיפור המרכז המסחרי השכונתי. אמנם מדובר בשטח פרטי, אך מבחינת חיי התושבים זהו מרחב ציבורי מרכזי ומשמעותי בשכונה. ה'עוגן' של המרכז המסחרי הוא סופרמרקט קרפור (שנחשב ליקר בעיני התושבים), לצידו מספר חנויות ובפרט עיסקי מזון שמתחלפים עקב סגירה. בתקופת כתיבת האפיון החברתי נסגר בית הקפה ארקפה, והמקום שופץ לקראת פתיחת בית קפה חדש.

עסק ותיק ש'שורד' במקום - חומוס כספי (זהו הסניף המקורי של הרשת שמופעל על ידי הבעלים, תושב השכונה)

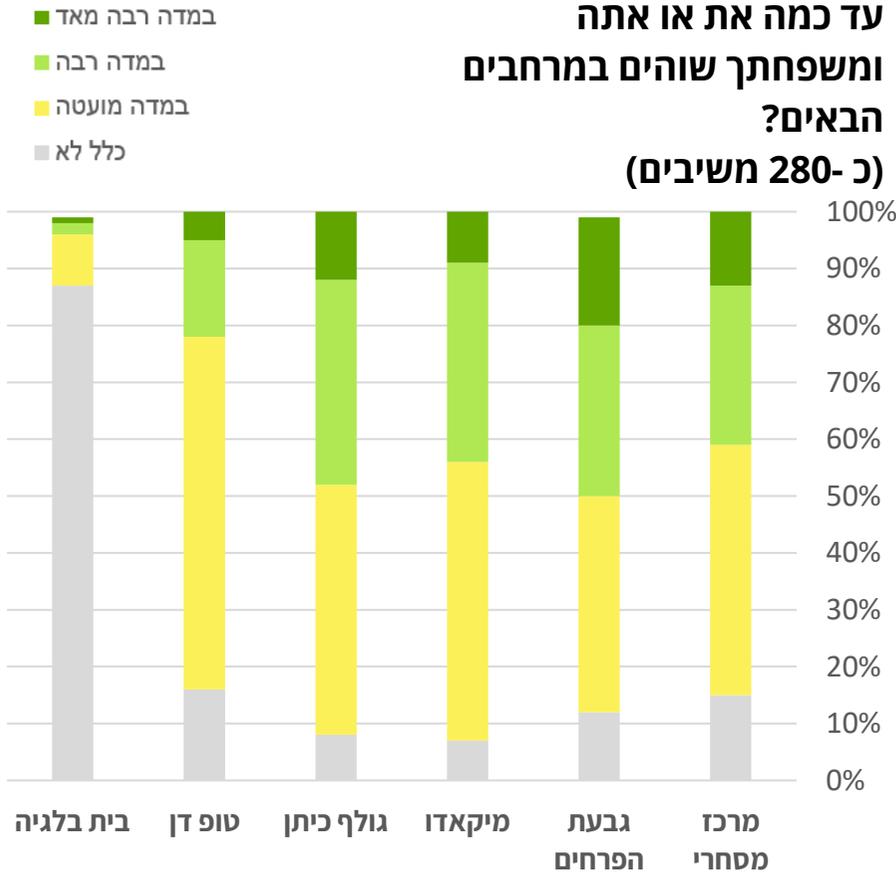


תקציר ומבואות  
הממד החברתי-קהילתי  
הממד הציבורי  
הממד הפרטי  
התחדשות עירונית והמלצות  
מסקנות

# מסחר ותעסוקה בשכונה

מרכזים מסחריים, תדירות הגעה - ניתוח כמותני מהשאלון

## עד כמה את או אתה ומשפחתך שוהים במרחבים הבאים? (כ-280 משיבים)

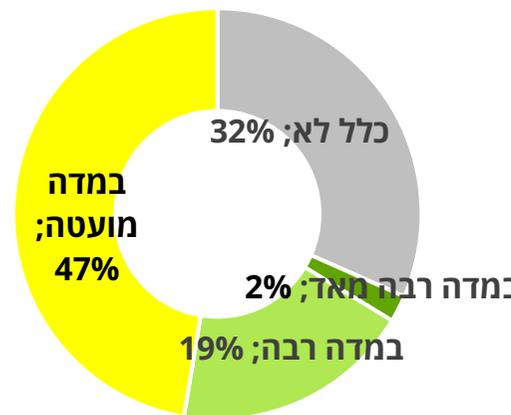


**כ-80% מדווחים על כך ששירותי המסחר בשכונה לא מספקים את צרכיהם (כלל לא או במדה מועטה).** שיפור שירותים אלו זוהי סוגיה משמעותית מאד עבור התושבים.

על אף גודלו ומיקומו המרכזי של המרכז **המסחרי בשכונה**, עולה מתוך השאלון שיש אזורי מסחר אחרים העדיפים עליו בשכונה ומחוצה לה. נתון זה תומך את הנאמר בראיונות ומדגיש את חוסר מימוש הפוטנציאל שבו.

השכונה נסמכת מבחינת שירותי מסחר באופן משמעותי על 2 השכונות הסמוכות - **נאות אפקה א' ותל ברוך צפון** (לניתוח ניידות לשכונות הסמוכות ראו גם לעיל שקף 34).

**בית בלגיה** הממוקם ברח' משה סנה לא מוכר ולא משומש על ידי תושבי השכונה (למרות שיש שם בית קפה, למשל). הדבר מתיישב עם כך שהמרחב זה **מנותק מהשכונה**.



**כמות החנויות ובתי הקפה בשכונה משרתים היטב ובאופן מספיק את צרכי וצרכי משפחתי**

**מהי מידת ההסכמה שלך? (כ-280 משיבים)**

תקציר ומבואות רגע  
החברתי-קהילתי  
המחמד הציבורי  
המחמד הפרטי  
התחדשות עירונית  
מסקנות והמלצות

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

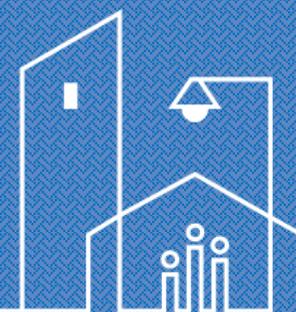
**הסתמכות על שכונות סמוכות** – שני מרכזים מסחריים משמשים מאד את תושבי השכונה – גולף כיתן (נאות אפקה א') ומיקאדו סנטר (תל ברוך צפון)

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

**היצע השכירות** לדירות קטנות בשכונה – מצומצם

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

# התחדשות עירונית

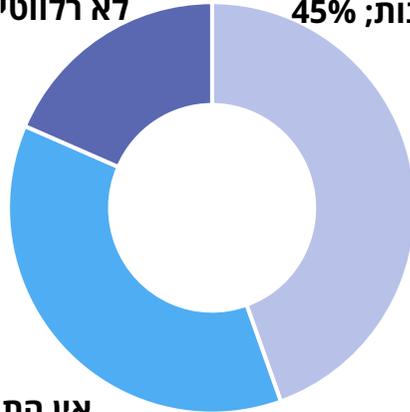


# ריבוי תוכניות להתחדשות בניינית

העיסוק המרכזי של תושבי השכונה בהווה

האם מתקיימת אצלך בבניין התארגנות לפרויקט התחדשות עירונית? (265 משיבים)

יש התארגנות; 45%  
לא רלווטי לבניין שלי; 18%



אין התארגנות; 37%

חלק גדול מאד מתושבי השכונה נמצאים בתהליך התחדשות עירונית ברמת ארזון כלשהי

במרחב המרכזי של השכונה (מרחוב מנורה לכיוון מערב), מקודמים פרויקטים רבים בשלבים שונים במסגרת של התחדשות בניינית ולא מתחמית. בשיחות האישייות ובמפגשים הקבוצתיים (כולל מפגש לשיתוף ציבור לתוכנית תא/5555) שמענו על התעניינות רבה ביחס לבניינים ספציפיים שנמצאים בתהליך ומעוניינים לקדמו. נושא זה – ריבוי הפרויקטים הנקודתיים, הוא המאפיין המרכזי של השיח בשכונה כיום. הוא גם זה שמעלה את החשש של התושבים – מקודמים פרויקטים נקודתיים רבים אך לא במסגרת של תוכניות מתחמיות שנותנות מענה לצרכים הציבוריים. במפגשים הקבוצתיים עלה גם החשש שחלק משמעותי מעתידה של השכונה כבר 'הוכרע' לאור התקדמו התוכניות הנקודתיות.

## השכונה שהתעוררה ברגע האחרון: למעלה מ-20 בקשות לתמ"א 38 הוגשו רגע לפני ביטולה

רגע לפני פקיעת התוקף של תמ"א 38 בתל אביב, עשרות בקשות להיתר הוגשו בשכונת נאות אפקה ב' בצפון-מזרח העיר, נתון חריג בהתחשב בכך שבשכונה מקודמים כיום כ-40 פרויקטים בסך הכל. בחברה שאחראית לרוב הבקשות מסבירים את ההתעוררות

כתבה מאתר מרכז הנדליין –  
ינואר 2025

תקציר ומבואות  
המחברת: קהילתי-החברתי-המחבר: הציבורי-המחבר: הפרטי-התחדשות עירונית והמלצות מסקנות

# ריבוי תוכניות להתחדשות בניינית

העיסוק המרכזי של תושבי השכונה בהווה

## התחדשות עירונית - סוגיה מרכזית ומעוררת מחלוקת

"ההתחדשות העירונית תביא הזדמנויות חדשות לשכונה" (280 משיבים) ציון 49%  
"יש לי חשש שההתחדשות העירונית תזיק לשכונה" (280 משיבים) ציון 49%

חלק משמעותי מאד מתושבי השכונה נמצאים בתהליך התחדשות עירונית, ברמות קידום משתנות (ראו בשקף הקודם).

ביחס לתהליכים אלו, האוכלוסיה המבוגרת (65 ומעלה) חוששת יותר - (ציון 50% לעומת 40% ורואה פחות את ההזדמנויות - ציון 43% לעומת 52%). אם עם זאת, אין התנגדות או הסתייגות גורפת.

## בולטות בתמיכה בהתחדשות עירונית במרחב משה סנה רוממה

כך למשל, בנוגע לחשש מהתחדשות עירונית - הציון בגבעת הפרחים 53% לעומת 40% במרחב משה סנה רוממה - שבו החשש נמוך יותר. 27% מהמשיבים ממרחב משה סנה רוממה רואים הזדמנות בתהליך ההתחדשות במדה רבה מאד (לעומת 14% בלבד בגבעת הפרחים).

עובדה זו משתלבת עם היותו של מרחב זה מנותק מהשכונה, ובעל פוטנציאל התחדשות משמעותית בהיותו שוכן על רחוב ראשי.

**מתודולוגיה:** שאלת דירוג - כלל לא, במדה מועטה, במדה בינונית, במדה רבה, במדה רבה מאד.  
כלל לא = 0 נק'. במדה רבה מאד = 4 נק'.  
הממוצע משוקלל מחולק ב-4, ומומר לאחוזים.

"בסופו של דבר כל הבניינים יתחדשו ורק שלנו ישאר ישן ומתפורר – צריך למצוא לו פתרון"

### פתרונות ומדיניות לכל בניין ולכל איזור

בדגש על מתן אפשרות לקידום כמה בניינים יחד במתווה של פרויקט אחד – כדי לאפשר פתרונות לבניינים שבעייתית לחדש אותם באופן בודד.

"יש תחושה שייזמים מגיעים לשכונה כדי לעשות עלינו ניסיונות שלא מצליחים לעשות במרכז העיר"  
"כל יזם שנכנס לשכונה מנסה לקבל עוד קומות בשיטת 'מצליח'"

### רצון במדיניות בינוי וגובה ברורים – ללא פריצות על ידי יזמים

"יש לבנות יותר אזורי מסחר כקומות הקרקע"  
"בהתחדשות השכונה – יש לשפר את המרכז המסחרי!"

### הזדמנות לשיפור המסחר בשכונה

"יש לדאוג למרכז קהילתי ומתנ"ס כדי לתת פתרון לדיירי השכונה הנוכחיים ולגידול העצום הצפוי המספר הדיירים"

### צורך במרכז קהילתי – במיוחד לאור תהליכי ההתחדשות

"כיום לרוב התושבים יש 2 רכבים. בפרויקטים המאושרים אין מספיק חניה וזה ישפיע על כל השכונה"

### חשש ממיעוט מקומות חניה

# תובנות והחלצות



יש בשכונה קהילתיות חפותחת;  
ישנו צורך בפיתוח מרחב ציבורי שנותן מענה לצרכי הקהילה ומעודד קהילתיות

## מרחב קהילתי - פעולות לטווח קצר ובינוני

- **נגישות לבית הספר השכונתי:** ישנו צורך משמעותי של התושבים לשיפור נגישות בית הספר לילדי השכונה, ונכונות במעורבות תושבים להצעת ותפעול פתרונות.
- **מסחר בשכונה:** המרכז הוא שטח פרטי. התושבים מעוניינים בשיפורו הפעלתו, ואף סבורים שיש צורך במעורבות עירונית לשם כך. חשיבות הסוגיה עבור התושבים והאופי הקהילתי היוזם של השכונה - יכולים לייצר יחד עם הגורמים העירוניים רעיונות ומנגנונים לשיפור המצב הקיים.
- **מרכז קהילתי:** אין כיום בשכונה. היו בעבר וישנם כיום פתרונות חלקיים וזמניים (בעבר - שימוש בטיפת חלב, כיום שימוש זמני בגן הפרפרים). ישנו רצון מצד התושבים לנצל עד כמה שניתן את התשתית הקיימת כיום.
- **ניצול פוטנציאל שטחים בנויים בשכונה:** בשל המחסור, תושבים מעוניינים ליזום ולנצל את השטחים לצרכי הקהילה. מעורבות עירונית יכולה לסייע ליוזמות כאלו לצאת לפועל.
- **הגינה הקהילתית:** מופעלת כיום על ידי התושבים, עם מעורבות עירונית משתנה לפי תקופות. ניתן לייצר שיתופי פעולה פורים ומבוססים בין הגורמים העירוניים לבין התושבים - כדי לבסס ולחזק את הגינה הקהילתית כעוגן שכונתי, כולל למשל מיסוד הזיקה לגני הילדים.

יש בשכונה קהילתיות חפותחת;  
ישנו צורך בפיתוח מרחב ציבורי שנותן מענה לצרכי הקהילה ומעודד קהילתיות

## מרחב קהילתי - תכנון לטווח ארוך

- **מרכז קהילתי:** אין בשכונה, ויש רצון וצורך של התושבים להקים מרכז בתוך השכונה
- **בית ספר יסודי בשכונה:** כיום יש רצון להקמת בית ספר בתוך השכונה, ועם תהליכי הציפוף ופיתוח השכונה ישנה הזדמנות ליישם. בית הספר מהווה מוקד קהילתי כבר היום.
- **שמירה על השטחים הפתוחים במסגרת תכנון מבני הציבור:** - עתודות המגרשים העיקריים למבני ציבור, משמשים כיום כגינות ציבוריות. במסגרת תכנון מבני הציבור ישנה חשיבות בשיתוף תושבי השכונה, ובשמירה על האיכויות הקיימות בגינות כיום המהוות עוגן קהילתי.
- **פיתוח גינות ציבוריות:** ישנם אלמנטים שחסרים בגינות הקיימות, כגון מגרשי ספורט. בפיתוח עתידי של הגינות יש חשיבות ביצירת מרחב מעודד קהילתיות ומפגש, ובשיתוף הציבור בשכונה.



ישנו חתח בין פתיחות וקישור השכונה לסביבתה לבין סגירות ושחירה על האינטימיות. החתח נוגע גם לשאלה באיזה מדה להוסיף שירותים בתוך השכונה.

## פתיחות וסגירות – סוגיות בשכונה

- **פתיחת החסימה ברחוב גליקסברג:** כיום (ובמשך שנים רבות) רחוב גליקסברג חסום ליציאה לכיוון משה סנה. ככל ויוצע לפתוח את המעבר במסמך המדיניות – יש להתייחס לפערי הזמנים שבין ההווה (שייתכן שלא מצריך פתיחה) לבין הפיתוח העתידי של השכונה, ולקבוע מנגנון תזמון מתאים ליישום פתיחת המעבר.
- **תחבורה ציבורית:** אין כיום תחבורה ציבורית בתוך השכונה. ישנו צורך, ובפרט של האוכלוסיה המבוגרת, לשיפור התשתית. מצד שני, הדבר עלול לפגוע באופי השקט של השכונה ולכן מייצר התנגדות תושבים.
- **מרחב משה סנה ורוממה:** כיום מנותק מהשכונה; תהליך התחדשות יכול לייצר חיבור וקישוריות לשכונה.
- **בית ספר, מרכז קהילתי וחידוש המרכז המסחרי:** תוספת של מוסדות אלו בתוך השכונה – יהפכו אותה בהכרח למוקד משיכה של תושבים משכונות סמוכות.





**פעילות במרחב הציבורי  
להיכרות עם השכונה**

חברי צוות הייעוץ החברתי מבקשים להודות לתושבי ותושבות שכונת נאות אפקה ב' על שיתוף הפעולה, הפתיחות והנכונות לשתף ולשוחח, וכן לכל אנשי המקצוע ובעלי התפקידים הפועלים בשכונה.

תודה גדולה לצוות העירוני המלווה את תהליך אפיון השכונה וכתובת התסקיר, ועריכת מסמך המדיניות לשכונה, ולכל השותפים ובעלי העניין. אנו מקווים כי נספח זה יהווה כלי עזר בידי כלל הגורמים לעבודה משותפת ומיטבית בהמשך הדרך.

