



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נאות אפקה א'

תקציר



פברואר 2016

צוות העבודה

עיריית תל אביב – יפו | מינהל ההנדסה

אדרי' מאיר אלוואיל – רכז תכנון עיר בכיר, מח' תכנון צפון - מרכז מסמך המדיניות
מתכננת סוזן שם טוב דניאל – מתכננת עיר בכירה, מח' תכנון צפון
מתכנן עודד גינוסר – מתכנן בכיר, היח' לתכנון אסטרטגי
אדרי' מיכל טאוס-ג – מתכננת בכירה, היח' לתכנון אסטרטגי

ועדת היגוי

אדרי' עודד גבולי – מהנדס העיר
מתכננת אורלי אראל – ס. מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר
אדרי' פרנסיין דויד – מנהלת מחלקת תכנון צפון
מר רוני קינסברונר – מנהל תחום תכנון כלכלי בכיר, האגף להכנסות מבניה ופתוח
מר יוסי שוקרון – מנהל רובע צפון מזרח, אגף רבעים ושכונות

צוות התכנון

אדרי' עדו אלונים – ראש צוות התכנון
אדרי' חמוטל גורביץ' – אלונים גורביץ' אדריכלים
אדרי' יעל נידם – אלונים גורביץ' אדריכלים
מתכנן סביבה רם אייזנברג
אדרי' נוף פז טל-אור – רם אייזנברג עיצוב סביבה
אינג' דני פוכס – יועץ תנועה, דגש הנדסה
אינג' בועז גרוס – יועץ תנועה, דגש הנדסה
מתכננת ענת ברקאי- נבו – יועצת שתוף ציבור

נציגי השכונה

גב' ברטה שירן – יו"ר ועד שכונת נאות אפקה א'
אדרי' אילן פלינט – ועד השכונה
מר איתן ברק – ועד שכונה
גב' סימה ארז
מר מאיר דן
גב' פזית דן
מר שמחה טלקר
גב' מרים שתילמן לבסובסקי
מר יורם מאיר
מר נועם מוזס
מר אסף מורן
גב' חנה מי-רז
מר שמואל מנדל
מר גיא קונפורטי

תוכן עניינים

3	רקע
3-5	סקירת מצב קיים
5	מדיניות קיימת
6	חזון
7-13	מפת התערבות
14-22	מדיניות פיתוח לפי מתחמים
22	פירוט כלי התכנון
23-24	נספח - טבעת ההליכה

רקע

שכונת נאות אפקה א', במרכזו של רובע צפון-מזרח בעיר, עומדת בפני שלב חדש ומשמעותי בפיתוחה.

נוכח התמורות החזויות בשכונה, שפיתוחה החל לפני כשבעה עשורים, יזמה עיריית תל-אביב-יפו הכנתו של מסמך המדיניות, שלפניכם מוצג תקצירו - מסמך שנועד להגדיר חזון, מטרות ומכלול פעולות לפיתוחה והתחדשותה של השכונה כולה, הכול מתוך ראייה רחבה וארוכת טווח, שמירה וחיזוק איכויותיה ומימוש ייעודה כשכונה מרכזית ברובע.

המסמך המלא מנתח את שכונת נאות אפקה א' בהיבטים רחבים, מזהה יתרונות, חסרונות והזדמנויות, מעלה מתווים אפשריים לפיתוחה, מנסח אופק תכנוני ופורט את הכלים למימוש יעדי השכונה, לאור המטרות שנקבעו בו.

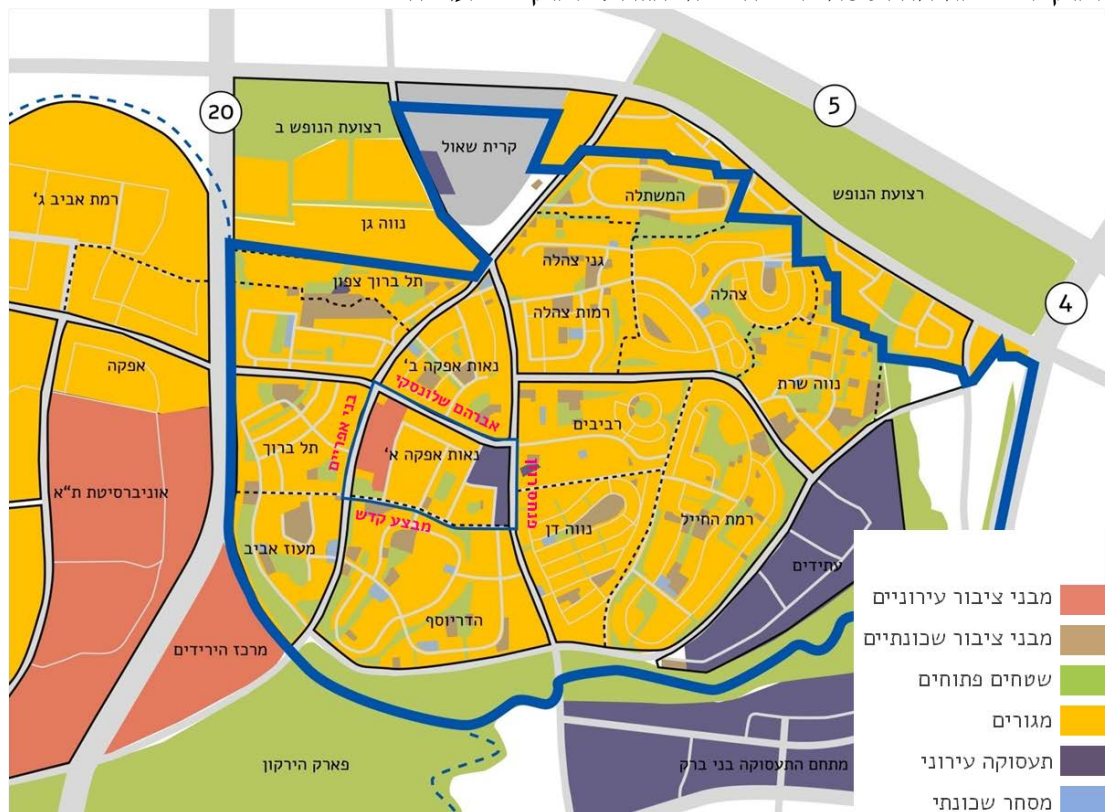
מסמך המדיניות הוכן בהובלת צוות תכנון צפון במינהל ההנדסה של עיריית תל-אביב יפו, בשיתוף היחידה לתכנון אסטרטגי במינהל ההנדסה ותוך שיתוף ציבור מקרב תושבי השכונה.

מסמך המדיניות אושר ע"י הוועדה המקומית בתאריך 18.11.2015. המסמך מנחה לגבי הכנת תכניות בדרג מפורט בהתאם לתפיסה הכוללת שגובשה לשכונה, מייצר שקיפות ומחזק את רמת הוודאות התכנונית עבור בעלי העניין – הציבור הרחב, מוסדות התכנון ויזמים פרטיים.

סקירת מצב קיים

שכונת נאות אפקה א' נמצאת במרכז רובע צפון-מזרח בעיר, תחומה ע"י רח' בני אפרים, שלונסקי, פנחס רוזן ומבצע קדש. השכונה כוללת כ-3,000 נפש המתגוררים בכ-1200 יח"ד (יחידות דיור), כ-25,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר ו-77 דונם למבני ציבור (משמשים בעיקר למבני ציבור כלל עירוניים).

השימושים הראשיים הקיימים בשכונה - מגורים, תעסוקה ומבני ציבור - מתקיימים בדר"כ באזורים נפרדים ואין ביניהם "עירוב". המגורים תופסים את מרכז השכונה, שטחי התעסוקה ממוקמים במזרחה ושטח מבני הציבור הגדול ממוקם במערבה.



בשכונה מגוון של סוגי מגורים - בלב השכונה קיים מרקם של בנייה נמוכה ובגובה נמוך ובדפנותיה, לאורך הרחובות מבצע קדש ושלונסקי, קיימים מתחמים של בנייה רוויה שרובה בנייני שיכון ותיקים. חלקה המזרחי של השכונה, כולל אזור מגורים בבנייה גבוהה ורוויה יותר, בסמוך לשימושי המסחר והתעסוקה.

מרכז השכונה שקט וחזותו הירוקה מאופיינת בצמחיה בוגרת ומפותחת. קיימת זיקה חזקה בין שכונת נאות אפקה א' לבין השכונה הסמוכה לה מדרום, הדר יוסף, בכל הקשור בשימוש במבני ציבור שכונתיים ובשטחים פתוחים. לצד זאת, בנאות אפקה א' אין כמעט מבני ציבור שכונתיים, השטחים הפתוחים במרכזה אינם נמצאים בשימוש תדיר ע"י תושביה ורמת הקהילתיות שלה נמוכה. על אף מיקומה המרכזי ברובע ומגוון השימושים הקיימים בה, היא נתפסת ומתפקדת כשכונה פרברית.



מפת שימושים בפועל



מפת ייעודי קרקע

המדיניות הקיימת

תכנית המתאר העירונית תא/5000 המופקדת סימנה את השכונה כשכונה להתחדשות עירונית ו-"מתחם תכנון עם הנחיות מיוחדות" שמשמעותו, בין היתר, הכנת מסמך מדיניות לפיתוח השכונה. מסמך המדיניות הנדון הוא תולדה של קביעת תכנית המתאר. בנוסף, תכנית המתאר קובעת כי אגפה המערבי של השכונה יישמר למבני ציבור עירוניים ומרכז ומזרחה יועד למגורים, בדגש על בנייה נמוכה במרכז ובנייה גבוהה יותר בדפנות. כמו כן סומן מוקד תעסוקה לחיזוק, בדופן המזרחית של שכונה, במתחם המסחר והמשרדים הקיים.

מדיניות תמ"א 38 כפי שאושרה בוועדה מקומית ב-7.5.2013, קבעה כי במקרה של הריסה ובנייה:

- א. בבנייה השיכונית בדפנות השכונה תותר השלמת קומת קרקע ותוספת שתי קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.
- ב. בבנייה הנמוכה יותר במרכז השכונה תותר השלמת קומת קרקע ותוספת קומה טיפוסית אחת בלבד וקומת גג חלקית.

חזון השכונה

לאחר תהליך של פיתוח חלופות באשר לאופייה של השכונה ועתידה, והערכת החלופות, ניסוח מטרות ויעדים וקיום תהליך שיתוף ציבור אינטנסיבי, גובש חזון לשכונה:

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

מטרות התכנון

תפקיד במכלול העירוני	התווית פיתוחה של נאות אפקה א' כשכונה מרכזית ברובע צפון-מזרח בהיבטים של מגוון שירותים, אפשרות לתוספת ומגוון של מגורים וחיבוריות גבוהה.
כמות יח"ד (יחידות דיור)	תוספת של עד 1,600 יח"ד מעבר לכ-1,200 יח"ד קיימות וכ-300 יח"ד מאושרות. סה"כ צפי יח"ד בשכונה - עד 3,100, במצב מימוש מלא או 2,440 יח"ד בהנחת מימוש של 50% מתכניות עתידיות ותמ"א 38.
תוספת בינוי ותוספת שימושים	התחדשות בדפנות השכונה ויצירת עירוב שימושים. התחדשות מתונה בלב השכונה תוך שמירת אופיו השקט וחזונו הירוקה.
הרכב האוכלוסייה	מגוונת מבחינת מחזור חיים והרכב.
תמהיל יח"ד	תוספת היצע של דירות בינוניות וקטנות ע"מ לאזן מס' גדול של דירות גדולות
פיתוח המרחב הציבורי-רחובות	פיתוח צירי הדופן של השכונה כרחובות המשכיים ופעילים. פיתוח טבעת הליכה שכונתית המנצלת את הטופוגרפיה המתונה של הרחובות הפנימיים, לאורך מדרכה רחבה ומוצללת ושביל אופניים. פיתוח רחוב מבצע קדש כשדרה בעלת נטיעה משולשת, עליה נשענים רחובות השכונה, רצף השטחים הפתוחים ומערכת שבילי האופניים. פיתוח רח' קובנה כשדרה ירוקה.
פיתוח המרחב הציבורי-שטחים פתוחים	פיתוח שלד ירוק רציף שיורכב ממכלול הרחובות והשטחים הפתוחים בשכונה. העצמת השימושיות, הנגישות, והנצפות של גינת ברלין תוך שמירה על איכותה וייחודה. פיתוח שטחים פתוחים בזיקה לרחוב מבצע קדש. פיתוח שטחים פתוחים בזיקה למבני ציבור. המלצה להכנת פרוגרמה רב-גילאית לפעילויות חוץ.
שירותי ציבור	המלצה להגדרת שטחים למוסדות חינוך ותרבות לשירות תושבי השכונה והשכונות הסמוכות.
קשר לשכונות הגובלות-הדר יוסף ואחרות	חיזוק הקשר עם הדר יוסף לשימוש במבני ציבור ושטחים פתוחים משותפים. שיפור קישוריות להולכי רגל ואופניים להדר יוסף ושכונות סמוכות.
אזור התעסוקה	התחדשות אזור התעסוקה, הגדלתו ויצירת עירוב שימושים והשתלבותו במרקם השכונתי.
קהילה	חיזוק קהילתיות ע"י יצירת מוקדים שישמשו בסיס לפעילויות קהילתיות.

מפת ההתערבות

תכנית ההתערבות קובעת סוגים של התערבות תכנונית במרקם השכונה בהיקפים ובדרגים משתנים. תכנית ההתערבות היא "תכנית המפתח" שמשקפת את עקרונות התכנון ועל פיה יגזרו הפעולות התכנוניות בעתיד.



1. מגורים, התחדשות בצפיפות גבוהה, בינוי מלווה רחוב, דופן רחוב עם פעילות עירונית:

בתחום זה, לאורכם של הצירים ההמשכיים האזוריים, שלונסקי ומבצע-קדש, תתאפשר בנייה גבוהה למגורים, הבאה להחליף את הבנייה השיכונת הוותיקה ואת הבנייה הנמוכה על רחובות מרכזיים אלה.

הבנייה החדשה לאורך רחוב מבצע קדש תלווה יצירת שדרה עירונית נעימה ורחבת ידיים שתסייע בחיזוק החיבור בין נאות אפקה א' להדר יוסף ותהיה חלק מהטבעת הירוקה הפנים שכונתית כפי שיפורט בהמשך. גם הבנייה החדשה לאורך רח' שלונסקי תתרום למימוש הטבעת הירוקה ולחיזוק הזיקה אל שכונת נאות אפקה ב'.

בשטח האמור יתכנו עד כ- 1,200 יח"ד במקום כ-450 יח"ד קיימות כאשר לפחות 20% מתוכן תהינה דירות קטנות, כהגדרתן לפי מדיניות העירייה נכון לזמן קידום התכנית המפורטת.

ככל שלא תוכנה תכניות מפורטות להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי, ניתן לבצע התחדשות באמצעות תמ"א/38, למעט במתחם מבני השיכון ברח' מבצע קדש, בו יש לבצע התחדשות באמצעות תכנית מפורטת להתחדשות עירונית.

2. מגורים בצפיפות בינונית-גבוהה:

בשטח זה, בחלק המזרחי של השכונה, קיימת בנייה גבוהה וחדשה או תכנית מאושרות/בהליכי תכנון מתקדמים, לבניית מגורים עד גובה 19 ק'. מסמך המדיניות מתייחס לבנייה ולתכנית אלה כאל עובדה מוגמרת ולוקח אותה בחשבון כחלק ממסד הנתונים הנשקל בעת התכנון החדש של השכונה.

3. מגורים, אזור התחדשות בצפיפות בינונית באמצעות תמ"א/38 / תכנית מפורטת.

שטח זה מצוי במרכז של השכונה ותכנית הבסיס שקבעו את ייעודי הקרקע בו מאפשרות הקמת מבנים משותפים נמוכים – קומת עמודים ומעליה שתיים וחצי קומות למגורים. תמ"א/38, החלה בפועל על כ-40% מבתי אזור זה בשל מועד הקמתם, מאפשרת תוספת זכויות בנייה במגרשים הרלוונטיים ומאפשרת לבנות בכל אחד מהם מבנה משותף בן 5.5 קומות מגורים ובו כ-11 יח"ד. עם זאת מסמך המדיניות של עת"א בעניין תמ"א/38 אפשר להגיע ל-4.5 קומות בלבד באזור זה.

לאחר בחינת מכלול הנסיבות ממליץ מסמך המדיניות לשנות את מדיניות העירייה בהקשר לבנייה הנמוכה בשכונה -לאפשר מימוש מלא של תמ"א/38 וכן לתמוך בתכנית מפורטת שתגביר את זכויות הבנייה גם במגרשים שתמ"א/38 אינה חלה עליהם, עד השוואת הזכויות עם הזכויות האפשריות מכוח תמ"א/38, וזאת מהשיקולים הבאים:

- ציפוף מרכז השכונה תומך בהגשמת אחת ממטרותיו הראשיות של המסמך - נאות אפקה כשכונה מרכזית ברובע הכוללת תוספת ומגוון של מגורים.
- דפנות השכונה עומדים לעבור ציפוף כך שאין ערך רב בשמירה על "בועה" של בנייה נמוכה במרכז.
- נאות אפקה א' היא שכונה שאינה הומוגנית כשכונות צמודות קרקע אחרות בעיר ולכן אין מניעה תכנונית לקבל את בקשת תושבי הקוטג'ים לשינוי במתחם.
- מגמות בפסיקה מכוונות לזכויות מלאות לפי תמ"א/38 בהיעדר סיבה מובהקת לשלילתן. על מנת לשמר ולהעצים את חזותה הירוקה של השכונה, תחויב הבנייה החדשה בכללים שיאפשרו את המשך קיומה של הצמחייה הבוגרת והמשמעותית בשטחים המשיקים למרחב הציבורי, כמו גם ליצור בתי גידול איכותיים במסגרת שטחי החלחול הנדרשים לנטיעת עצים בכמות ובאיכות גבוהה.
- יובהר שצפי מימוש תמ"א/38 ותכנית מפורטת עתידית ללב השכונה אינו ודאי ועשוי להיות חלקי בלבד ומתמשך לאורך שנים רבות. לפיכך, בשטח האמור יהיו כ-450 יח"ד במקום כ-200 יח"ד קיימות, בהנחת מימוש של 50%.

4. מגורים צמודי קרקע

שטח זה כולל בנייה צמודת קרקע, שע"פ מדיניות העירייה לתמ"א/38- התמ"א חלה עליה רק לעניין הרחבה לשם חיזוק, ללא תוספת קומות. עם זאת, במידה ויעלה רצון ע"י בעלי הקרקע במתחם מגורים זה, אין מניעה בקידום תכנית מפורטת, להגברה מידתית של זכויות הבנייה, כל זאת בכפוף להקצאות לצרכי ציבור, פתיחת מעברים ציבוריים וכיוב'.

5. תעסוקה

המדיניות מציעה לשמר את הייעוד בשני המגרשים, ברח' קהילת וונציה, בייעוד תעסוקה במתכונתו הקיימת

6. תעסוקה ומסחר

המדיניות מאמצת את התכנון לתעסוקה ומסחר המוצע בתכנית "מתחם כיתן-גולף" שאושרה למתן תוקף.

7. תעסוקה, מסחר ומגורים

המדיניות מאמצת את עקרונות התכנון של תכנית "מתחם רצועת סלוניקי" (בהכנה) בה מוצעת "הצרכה" של יעודי הקרקע, ע"מ לבנות בניינים מעורבי שימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים בחזית דרך פנחס רוזן, במקום מגרש החניה העילי הקיים במקום, ולאפשר שטח ציבורי פתוח אורכי לאורך רח' סלוניקי, במקום מבני המשרדים הקיימים במקום כיום. השטח הציבורי הפתוח יהיה חלק מהטבעת הירוקה כפי שיפורט בהמשך.

8. מבני ציבור

עפ"י בדיקת היח' לתכנון אסטרטגי, השכונה, עם שטחי הציבור הקיימים והמאושרים בה, יכולה לשאת את הגידול המוצע בה. בכל אופן, אפשר שמכללת אפקה, שעתידה להתפנות, תוסב למבנה ציבור שכונתי, כגון בית ספר יסודי- הכול בכפוף לצרכים שיהיו, שיבדקו ויתוכננו ע"י היח' האסטרטגית העירונית.

יובהר שהשכונה תמשיך לספק שירותי ציבור שהם גם רובעיים וכלל עירוניים בדמות תיכון ליידי דיוויס, בית אק"ם, בית יהודי בסרביה, מרכז ספורט הדר אפקה ודיור מוגן.

9. שטחים ציבוריים פתוחים

א. טבעת ההליכה

טבעת ההליכה המוצעת מורכבת מרצף של רחובות ושטחים פתוחים, בטופוגרפיה נוחה, המקשרים בין חלקי השכונה בהיקף הפנימי (והאינטימי יותר) שלה ומאפשרים הליכה נעימה ורכיבה בשבילי אופניים לאורכה, תחת צל של עצים בוגרים, מרחב משתנה ושימושים מגוונים.

מוצעת הרחבה של זכויות הדרך בחלק מרחובות טבעת ההליכה, על מנת לאפשר מימוש שבילי אופניים ונטיעות לאורכה. הפרויקטים להתחדשות עירונית יכללו את פיתוח טבעת ההליכה, כל אחד בחלקו, ויאפשרו את השלמתה.

ב. שדרת מבצע קדש

המדיניות מזהה את רחוב מבצע קדש כמחבר חשוב בחיי השכונה כיום ובעתיד. מוצע כי רח' מבצע קדש יפותח כרחוב ייחודי, שדרה משולשת, הכוללת לאורכה מגוון של שטחים פתוחים ופעילויות רב-גילאיות עם זיקות לעומק השכונות הגובלות, מבני ציבור וכן בנייה חדשה למגורים, עם דופן רחוב בעל מאפיינים המאפשרים פעילות עירונית, כולל מינון מצומצם של מסחר ושימושים ציבוריים בקומות הקרקע שישמשו מוקדי עניין. כיוון שהרחוב צמוד לשיעור גבוה של שטחים ציבוריים פתוחים או מבני ציבור, אופיו אינו "עירוני" ואיכותו תנבע מהשילוב הנכון והמידתי בין פתוח למבונה, ציבורי ופרטי.



שדרה רציפה המחברת בין שטחים פתוחים ומוקדי פעילות

ג. גינת ברלין

גינת ברלין היא גינה רחבת ידיים מטופחת, שלכאורה נמצאת בתת-שימוש מצד תושבי השכונה. הסיבות לשימוש מופחת הן חסימות ויזואליות, רום טופוגרפי, העדר גורם "מושך קהל" בגינה עצמה, מחסור בקישורים וכניסות.

המדיניות מציעה להעצים את השימושיות, הנגישות, והנצפות של גינת ברלין ולעודד פיתוח שמשרת את כלל השכונה. במסגרת זו מומלץ לטפל בנתיבים המובילים אל הגינה ולבחון הסדרת כניסות חדשות או לפחות להקל על הכניסות הקיימות, הכל תוך שמירה על אופי הפארק, פתיחת הנצפות אל לב הגן חשובה במיוחד, וזו תושג ע"י שינויים מינוריים באופי הפיתוח בכניסות.

ד. שדרת קובנה

רח' קובנה במרכז השכונה, שרוחבו הסטטוטורי כרוחב שד' בן-גוריון, נורדאו או שד' בן-ציון, הומר לפני כ- 20 שנה לרחוב משולב, חסום למעבר רכב במרכזו, המשמש בעיקר לחניה ולערוגות לא רציפות. מומלץ לבחון את חתך הרחוב ואופן פיתוחו מחדש לאחר שמחצית מהבתים ברחוב יממשו תוספת או בניה מחדש.

בהתממש תנאים אלו, מוצע להפוך את רחוב קובנה לשדרה תל אביבית, כמתאים לתפקידה של השכונה ברובע ולציפוף הצפוי לאורכו של הרחוב, להעלות את היקף השטחים הירוקים במקום ולהתוות שביל הליכה ישיר בין גינת ברלין, מכלול מבני הציבור על רח' בני-אפרים ושכ' תל ברוך. כמות החניה ברחוב לא תידרש לרדת בשל שינוי זה.

ה. שביל השכונות

שביל זה חוצה את נאות אפקה א' לרוחבה והוא בבחינת "שביל טיול" רגלי, שעולה ויורד ברום הטופוגרפי של השכונה, חוצה את כל השימושים הקיימים בשכונה ומחבר אותה לשכונת תל ברוך ממערב ונווה דן ממזרח.

10. שטחים פתוחים לציבור במסגרת התערבות בשטח המיועד לבנייני ציבור

המדיניות מציעה לארגן מחדש את רצועת השטח המיועד לבנייני ציבור בין רח' בני אפרים וקהילת קייב – להרחיב את המדרכה ברח' קייב על חשבון שטחי חניה לטובת רצועת הליכה, נטיעות כפולות ושביל אופניים במסגרת טבעת ההליכה. כמו כן, מציעה המדיניות לפתוח מעבר רחב להולכי רגל במורד קהילת קובנה אל חזית בני אפרים, דרך מתחם בנייני הציבור, עם אפשרות לפתוח פונקציה ציבורית / בית קפה פעילים.

בנוסף, מציעה המדיניות שבמידה ויוקם מבנה ציבור בפינת הרחובות מבצע-קדש וריגא, תשמר רצועה רחבה במיוחד לטובת מעבר פתוח לציבור לאורך הרחובות ריגא ומבצע קדש ויחזק הקשר הוויזואלי בין גן ברלין לרח' מבצע קדש. מומלץ לשלב שימוש מסחרי במבנה הציבור ליצירת מוקד עניין, שיהווה "גורם משיכה" לגן ברלין, הכל בהתאם לתכנית המתאר למבני ציבור.

11. תנועה וחניה

הערכת קיבולת התנועה מראה כי אין צורך בשיפור תנועת עיבור תוספת של עד 600 יח"ד מעבר למצב הקיים.

הערכת הקיבולת מראה שעבור תוספת של 1,200 יח"ד מעבר למצב הקיים מומלץ להוסיף נתיב פנייה בצומת שלונסקי - קהילת ונציה, ונתיב פנייה בצומת מבצע קדש - בני אפרים. הערכה זו נעשתה בהנחה של קו מערכת תחבורה עתירת נוסעים (קו הרכבת הקלה "הקו הצהוב") בפנחס רוזן ועידוד השימוש היומיומי באופניים ובתחבורה הציבורית המקיפה את השכונה.

ללא תלות במנות הפיתוח שצוינו, כל תכנית שתציע תוספת מעל 100 יח"ד תחויב בבדיקה ופתרונות תנועתיים, בהתאם להיקפי התנועה, תקני החניה ומערכות הסעת ההמונים שיהיו באותו מועד. פתרונות תנועתיים, אם ידרשו כתוצאה מהבדיקה, יהיו תנאי לקידומן של תכניות משמעותיות.

לגבי מימוש תמ"א/38 בלב השכונה – מוערך שהרחובות הקיימים יכולים לשאת את הציפוף, בדגש על כך שבבניה חדשה כל החניות הפרטיות שיידרשו ע"פ תקן תהינה בתוך המגרשים

הפרטיים המבקשים. ברור שפתיחת רחוב קובנה לתנועה ישפר את תפקוד מערכת התנועה בלב השכונה.

מספר יח"ד קיימות ותוספת מרבית

מצב מימוש מלא	מצב מימוש חלקי	
1,210	1,210	יח"ד קיימות
281	281	יח"ד מאושרות ולא בנויות בתכניות בניין עיר (תכנית כיתן גולף, מגדל סלוניקי, מגדל מבצע קדש)
290	290	יח"ד מקודמות בתכנית בניין עיר (תוספת למתחם "כיתן גולף", תכנית "רצועת סלוניקי", בית מגור)
580	290	יח"ד לפי תמ"א 38 + תכנית משווה בלב השכונה
739	369	יח"ד לפי התחדשות עירונית ברחובות מבצע קדש ושלונסקי *
3,100	2,440	סה"כ

* הערה: בכפוף לתכנית מתאר תא/5000 ולבדיקה כלכלית

עיקרי התכנית | מצב בנוי קיים | כ-1,200 יח"ד

נתונים עיקריים

שטח השכונה: כ-350 ד'.

אוכלוסייה: 3,000 נפש.

יח"ד: כ-1,200.

צפיפות ממוצעת: 10 יח"ד לדונם

שטחי תעסוקה: 16.2 ד'

שטח מבני ציבור: 76.9 ד'



עיקרי התכנית | מצב בנוי קיים ומאושר | כ-1,800 יח"ד



תקציר - מסמך מדיניות להתחדשות עירונית, נאות אפקה א'

עיקרי התכנית | מצב מוצע - מימוש חלקי | כ-2,400 יח"ד (תוספת של 600 למצב המאושר)

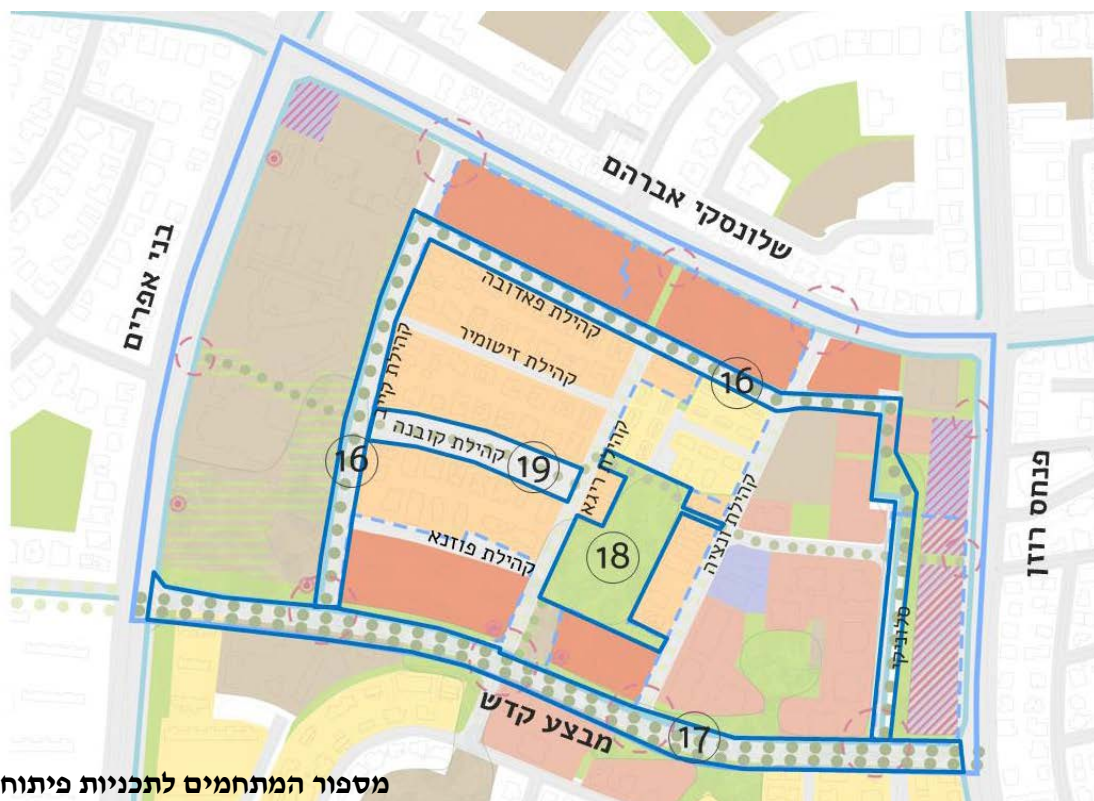
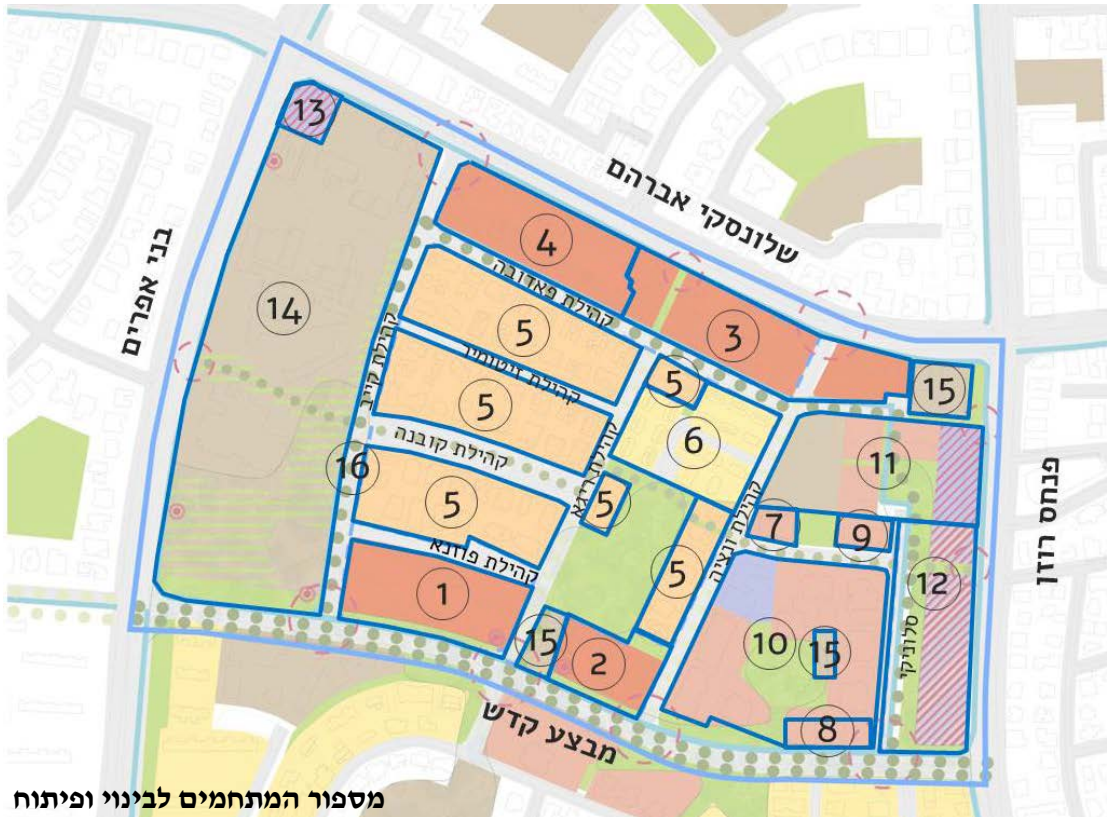


עיקרי התכנית | מצב מוצע - מימוש מלא | כ-3,100 יח"ד (תוספת של 1,300 למצב המאושר)



מדיניות פיתוח לפי מתחמים

להלן תפורטנה ההנחיות המומלצות לגבי פיתוח מתחמים בשכונה. הנחיות אלה הן נגזרת מהתפיסה הכללית וממשושות כפירוט להנחיות הכלליות שהומלצו במפת ההתערבות.



01. מבצע קדש מערב

תהליך תכנוני נדרש	תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לאזור בשלמותו באמצעות פינוי-בינוי.
אופי הבנייה	בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה עם אפשרות לבנייה גבוהה נקודתית
תמהיל	20% לפחות יהיו דירות קטנות. דיור בר-השגה בהתאם לחקיקה ומדיניות העירייה לעת הוצאת היתר.
שימושים	מגורים, מסחר במינון מצומצם, משרדים לבעלי מקצוע חופשי במינון מצומצם, שטחים מבונים למבני ציבור, שטחי ייעוד לציבור, לשטח ציבורי פתוח ודרכים.
גובה הבנייה	רוב הבנייה החדשה תהיה עד 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית, ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה וזאת על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי והבינוי. מועדף שהבנייה הגבוהה תהיה בחזית שד' מבצע קדש על מנת להימנע מבנייה גבוהה בסמוך לבנייה הקיימת מצפון לרח' פוזנא.
קווי בניין	קו הבניין לכיוון רחוב מבצע קדש לא יפחת מ-8 מ' וקווי הבניין כלפי הרחובות הנוספים לא יפחתו מ-5 מ'
שטחים בזיקת הנאה לציבור	המרווח הקדמי כלפי הרחובות מבצע קדש, קהילת קייב וקהילת ריגא יהיה בזיקת הנאה להולכי רגל.
הקצאות לצרכי ציבור	הקצאות לייעודי שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח וכן הקצאות שטחים מבונים לצרכי ציבור ייקבעו בתכנית מפורטת.
הוראות עיצוב	שימושים בעלי אופי ציבורי, כגון מסחר, משרדים, שטחי ציבור ושטחים משותפים לדיירים, ייפנו לרח' מבצע קדש.
הוראות פיתוח	המרחב הציבורי בחזית רח' מבצע קדש יפותח כחלק מתפיסת הפיתוח של הרחוב כשדרה, כאמור בסעיף 17. לא יותרו גדרות הפונות לרח' מבצע קדש, קהילת קייב וקהילת ריגא למעט לצרכי ביטחון ובטיחות, באופן שישתלבו בפיתוח.
הערות	התכנית המפורטת תאפשר פתיחת רחוב קהילת פוזנא עד רח' קהילת ריגא. זכות הדרך של רח' פוזנא תיקבע בתכנית מפורטת. מומלץ שלא תאושר כל בקשה או הליך תכנוני מלבד פינוי-בינוי במסגרת תכנית מפורטת למתחם כולו וזאת מהסיבות הבאות: - השגת שטחי ציבור איכותיים תתאפשר רק באמצעות תכנית מפורטת כל המבנים במתחם הם בחלקה אחת. - לא צפוי מימוש מלא של כל המבנים במתחם במסלול תמ"א/38.

02. מבצע קדש מרכז

תהליך תכנוני נדרש	אפשרות א' תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לאזור בשלמותו באמצעות פינוי-בינוי אפשרות ב' היתרי בנייה לפי תכניות מאושרות לרבות תמ"א/38 על תיקוניה עם התאמות למקום כמפורט בסעיף 05 שלהלן
אפשרות א'	ככל שתוכן תכנית מפורטת לאזור בשלמותו באמצעות פינוי בינוי, יחולו הכללים הבאים:
אופי הבנייה	בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה
תמהיל	20% לפחות יהיו דירות קטנות. דיור בר-השגה בהתאם לחקיקה ומדיניות העירייה לעת הוצאת היתר.
שימושים	מגורים, מסחר במינון מצומצם, משרדים לבעלי מקצוע חופשי במינון מצומצם, שטחים מבונים למבני ציבור, שטחי ייעוד לציבור, לשטח

ציבורי פתוח.	
עד 8 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.	גובה הבנייה
קו הבניין לכיוון רחוב מבצע קדש לא יפחת מ-8 מ' וקווי הבניין כלפי הדפנות הנוספות לא יפחתו מ-5 מ'	קווי בניין
המרווח הקדמי כלפי הרחובות מבצע קדש וקהילת ונציה יהיה בזיקת הנאה להולכי רגל.	שטחים בזיקת הנאה לציבור
הקצאות לייעודי שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח וכן הקצאת שטחים מבונים לצרכי ציבור ייקבעו בתכנית מפורטת. בתכנית המפורטת ייקבע בין היתר שטח ציבורי פתוח בין רח' קהילת ונציה לבין גינת ברלין.	הקצאות לצרכי ציבור
שימושים בעלי אופי ציבורי, כגון מסחר, משרדים, שטחי ציבור ושטחים משותפים לדיירים, ייפנו לרח' מבצע קדש.	הוראות עיצוב
המרחב הציבורי בחזית רח' מבצע קדש יפותח כחלק מתפיסת הפיתוח של הרחוב כשדרה, כאמור בסעיף 17. לא יותרו גדרות הפונות לרח' מבצע קדש למעט לצרכי ביטחון ובטיחות, וככל שידרשו כאלה, גדרות אלה תהינה על קו הבניין או פנימה לו.	הוראות פיתוח
ככל שלא יוכרז על הכנת תכנית מפורטת, ניתן לקדם תכנון לפי אפשרות ב' להלן.	הערות
אפשרות ב' ככל שלא תוכן תכנית מפורטת למתחם בשלמותו להתחדשות באמצעות פינוי בינוי, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לפי תכניות מאושרות, כולל תמ"א 38 למבנים עליהם חלה, בהתאם להנחיות לאזור לב השכונה המפורטות בסעיף 05.	

03. שלונסקי מזרח

תהליך תכנוני נדרש	אפשרות א' תכנית מפורטת להתחדשות עירונית של האזור באמצעות פינוי-בינוי. ניתן שתוכן תכנית מפורטת לכל המתחם בשלמותו או לחלופין תוכנה תכנית אחת למגרשים ממזרח לרח' קהילת ונציה (חלקות רשומות -873-874) ותכנית שנייה למגרשים ממערב לרח' קהילת ונציה (חלקות רשומות -872-869). אפשרות ב' היתרי בנייה לפי תכניות מאושרות לרבות תמ"א/38 על תיקוניה עם התאמות למקום כמפורט במסמך זה
אפשרות א'	ככל שתוכן תכנית מפורטת באמצעות פינוי-בינוי, יחולו הכללים הבאים:
אופי הבנייה	בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה עם אפשרות לבנייה גבוהה נקודתית
תמהיל	20% לפחות יהיו דירות קטנות. דיור בר-השגה בהתאם לחקיקה ומדיניות העירייה לעת הוצאת היתר.
שימושים	מגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי במינון מצומצם, שטחים מבונים למבני ציבור, שטחי ייעוד למבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח.
גובה הבנייה	הבנייה החדשה תהיה עד הקבוע בתכנית מתאר תא/5000. הבנייה הגבוהה תהיה בחזית רח' שלונסקי על מנת להימנע מבנייה גבוהה בסמוך לבנייה הקיימת מדרום. הבנייה לאורך רח' פאדובה תהיה ככל הניתן נמוכה מ-8 קומות.
קווי בניין	קו הבניין כלפי רחוב פאדובה לא יפחת מ-8 מ' ביחס לקו המגרש הנוכחי ו/או 5 מ' לאחר הפקעת 3 מ' להרחבת הרחוב. קו הבניין כלפי יתר הרחובות המקיפים לא יפחת מ-5 מ'.
שטחים בזיקת הנאה	המרווח הקדמי כלפי הרחובות קהילת פאדובה ושלונסקי יהיה בזיקת

לציבור	הנאה להולכי רגל. התכנית המפורטת תכלול זכות מעבר להולכי רגל ברוחב 6 מ' לפחות בין רח' שלונסקי לרח' פאדובה, שתהיה בהמשך ישיר לרח' קהילת ריגא.
הקצאות לצרכי ציבור	הקצאות לייעודי שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח וכן הקצאת שטחים מבונים לצרכי ציבור ייקבעו בתכנית מפורטת. בתכנית המפורטת תיקבע בין היתר הרחבת רח' קהילת ונציה בחיבור עם רח' שלונסקי.
הוראות עיצוב	שימושים בעלי אופי ציבורי כגון משרדים ייפנו לרח' שלונסקי. שטחי ציבור ושטחים משותפים לדיירים ייפנו לרח' פאדובה.
הוראות פיתוח	המרחב הציבורי בחזית רח' קהילת פאדובה וחתך הרחוב עצמו יפותחו כחלק מתפיסת הפיתוח של מכלול טבעת ההליכה כאמור בסעיף 16.
הערות	ככל שלא יוכרז על הכנת תכנית מפורטת, ניתן לקדם תכנון לפי אפשרות ב' להלן.
אפשרות ב'	ככל שלא תוכן תכנית מפורטת להתחדשות באמצעות פינוי בינוי, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לפי תכניות מאושרות כמפורט:
אופי הבנייה	בינוי לפי פרצלציה קיימת בצפיפות גבוהה. יתאפשרו מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתמ"א/38 בכפוף להתניות המופיעות בתמ"א/38 על תיקוניה.
תמהיל	בהתאם למדיניות עירונית.
שימושים	מגורים.
גובה הבנייה	עד 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית, בכפוף למתן הקלות. הבנייה לאורך רח' פאדובה תהיה ככל הניתן נמוכה מ-8 קומות.
קווי בניין	לפי תכנית מאושרת
הוראות פיתוח	בחזית המגרש כלפי רח' פאדובה, בצמוד לגדר, תוכשר רצועה של כ-3 מ' לפחות לצרכי גינון בלבד. בשטח זה ייאסר מרתף וינטעו בו, או ישמרו בו, שלושה עצים בוגרים שקוטר גזעם 20 ס"מ לפחות. מפלסי המרווחים הקדמיים, בין גבול המגרש ודופן המבנה, יהיו בגובה מפלס הרחוב, עם שיפועים מתחייבים לניקוז מי גשם. תותר חריגה מהנחיה זו רק אם לא ניתן להימנע מהפרש מפלסים בין מפלס המרווח הקדמי למפלס הרחוב. גובה גדרות הפונות לרחובות שלונסקי ופאדובה עד 1.2 מ'.
חניה	במקרה של הריסה ובנייה מחדש, תהיה החנייה תת קרקעית בלבד.
הערות	מימוש לפי תמ"א/38 יותר רק במגרש בשלמותו או במספר מגרשים יחדיו.

04. שלונסקי מערב

תהליך תכנוני נדרש	אפשרות א' תכנית מפורטת להתחדשות עירונית של האזור בשלמותו באמצעות פינוי-בינוי. אפשרות ב' היתרי בנייה לפי תכניות מאושרות לרבות תמ"א/38 על תיקוניה עם התאמות למקום כמפורט במסמך זה
אפשרות א'	ככל שתוכן תכנית מפורטת לפינוי-בינוי, יחולו הכללים הבאים:
אופי הבנייה	בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה עם אפשרות לבנייה גבוהה נקודתית
תמהיל	20% לפחות יהיו דירות קטנות. דיור בר-השגה בהתאם לחקיקה ומדיניות העירייה לעת הוצאת היתר.
שימושים	מגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי במינון מצומצם, שטחים מבונים למבני ציבור, שטחי ייעוד למבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח.

גובה הבנייה	רוב הבנייה החדשה תהיה עד 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית. הבנייה לאורך רח' פאדובה תהיה ככל הניתן נמוכה מ-8 קומות.
קווי בניין	קו הבניין כלפי רחוב פאדובה לא יפחת מ-8 מ' ביחס לקו המגרש הנוכחי ו/או 5 מ' לאחר הפקעת 3 מ' להרחבת הרחוב. קווי הבניין כלפי ייתר הרחובות המקיפים לא יפחת מ-5 מ'.
שטחים בזיקת הנאה לציבור	המרווח הקדמי כלפי הרחובות קהילת פאדובה ושלונסקי יהיה בזיקת הנאה להולכי רגל. שטחי זיקת ההנאה בחזית רח' פאדובה יהיו חלק מטבעת ההליכה כאמור בסעיף 16.
הקצאות לצרכי ציבור	הקצאות לייעודי שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח וכן הקצאת שטחים מבונים לצרכי ציבור ייקבעו בתכנית מפורטת. בתכנית המפורטת יקבע בין היתר שטח למבני ציבור משמעותי בסמוך לרצף מבני הציבור בחזית רח' בני אפרים.
הוראות עיצוב	שימושים בעלי אופי ציבורי כגון משרדים ייפנו לרח' שלונסקי. שטחי ציבור ושטחים משותפים לדיירים ייפנו לרח' פאדובה.
הוראות פיתוח	המרחב הציבורי בחזית רח' קהילת פאדובה יפותח כחלק מתפיסת הפיתוח של מכלול טבעת ההליכה כאמור בסעיף 16.
הערות	ככל שלא יוכרז על הכנת תכנית מפורטת, ניתן לקדם תכנון לפי אפשרות ב' להלן.
אפשרות ב'	ככל שלא תוכן תכנית מפורטת למתחם בשלמותו להתחדשות באמצעות פינוי בינוי, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לפי תכניות מאושרות, כולל תמ"א 38 למבנים הרלוונטיים, בהתאם להנחיות ללב השכונה המפורטות בסעיף 05.

05. לב השכונה

תהליך תכנוני נדרש	היתרי בנייה לפי תכניות מאושרות לרבות תמ"א/38 על תיקוניה עם התאמות למקום כמפורט במסמך זה
	במגרשים שחלה בהם תמ"א/38 -
אופי הבנייה	בינוי לפי פרצלציה קיימת בצפיפות בינונית. תתאפשרה מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתמ"א/38 בכפוף להתניות המופיעות בתמ"א/38 על תיקוניה.
שימושים	מגורים.
גובה הבנייה	עד 6 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית
קווי בניין	לפי תכנית מאושרת
הוראות עיצוב	הגגות יהיו שטוחים ולא גגות רעפים.
הוראות פיתוח	בחזית המגרש, בצמוד לגדר, תוכשר רצועה של כ-2 מ' לפחות לצרכי גינון בלבד. בשטח זה ייאסר מרתף וינטעו בו, או ישמרו בו, שני עצים בוגרים שקוטר גזעם 20 ס"מ לפחות. מפלס המרווח הקדמי, בין גבול המגרש ודופן המבנה, יהיה בגובה מפלס הרחוב, עם שיפועים מתחייבים לניקוז מי גשם. תותר חריגה מהנחיה זו רק אם לא ניתן להימנע מהפרש מפלסים בין מפלס המרווח הקדמי למפלס הרחוב. גובה גדרות כלפי הרחוב יהיה עד 1.2 מ'.
חניה	במקרה של הריסה ובנייה מחדש, תהיה החנייה תת קרקעית בלבד.
הערות	עדיפות למימוש לפי תמ"א/38 למגרש בשלמותו ובהינף אחד.
	במגרשים שלא חלה בהם תמ"א/38 -
אופי הבנייה	בינוי לפי פרצלציה קיימת בצפיפות נמוכה. בנייה לפי תכנית מאושרת.
תמהיל	לפי תכנית מאושרת.

שימושים	מגורים.
גובה הבנייה	עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת וקומת גג חלקית ניתן לבקש הקלה לסגירת קומת עמודים.
קווי בניין	לפי תכנית מאושרת
הוראות פיתוח	בחזית המגרש, בצמוד לגדר, תוכשר רצועה של כ- 2 מ' לפחות לצרכי גינון בלבד. בשטח זה ייאסר מרתף וינטעו בו, או ישמרו בו, שני עצים בוגרים שקוטר גזעם 20 ס"מ לפחות. מפלס המרווח הקדמי, בין גבול המגרש ודופן המבנה, יהיה בגובה מפלס הרחוב, עם שיפועים מתחייבים לניקוז מי גשם. תותר חריגה מהנחיה זו רק אם לא ניתן להימנע מהפרש מפלסים בין מפלס המרווח הקדמי למפלס הרחוב. גובה גדרות כלפי המרווח הקדמי עד 1.2 מ'.
חניה	במקרה של בנייה מחדש, תהיה החנייה תת קרקעית בלבד. במקרה של תוספת לבנייה קיימת, תיאסר חניה ברצועה של כ-2 מ' השמורה לגינון בצמוד לרחוב בחזית המגרש.
הערות	ככל שתקודם תכנית מפורטת שתחיל את זכויות ומגבלות הבנייה שמאפשרת תמ"א/38 על מגרשים אלה, יחולו על המגרשים שבתכנית המפורטת דגן הכללים הרלוונטיים לפי מסמך זה.

06. בנייה צמודת קרקע בלב השכונה

תהליך תכנוני נדרש	היתרי בנייה לפי תכניות מאושרות לרבות תמ"א/38 על תיקוניה עם התאמות למקום כמפורט במסמך זה
אופי הבנייה	בינוי לפי פרצלציה קיימת בצפיפות נמוכה. במגרשים שחלה בהם תמ"א/38 תתאפשר הרחבה בלבד לצורך חיזוק וללא תוספת קומות.
הערות	במידה ויעלה רצון ע"י רוב בעלי הקרקע במתחם מגורים זה, אין מניעה להמליץ על קידום תכנית מפורטת להגברה מידתית של זכויות הבנייה, כל זאת בכפוף להקצאות לצרכי ציבור, פתיחת מעברים ציבוריים וכיוב'.

07. בית מגור

תהליך תכנוני נדרש	תכנית מפורטת למגורים.
הערות	תכנית מפורטת מקודמת בזמן עריכת מסמך זה.

08. מבצע קדש מזרח

תהליך תכנוני נדרש	היתר בנייה לפי תכנית מאושרת
אופי הבנייה	בנייה גבוהה נקודתית בצפיפות גבוהה.
תמהיל	העדפה ש-20% לפחות יהיו דירות קטנות. דיור בר-השגה בהתאם לחקיקה ומדיניות העירייה לעת הוצאת היתר.
שימושים	מגורים.
גובה הבנייה	עד 18 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
קווי בניין	כמפורט בתכנית מפורטת.
שטחים בזיקת הנאה לציבור	בהתאם לנספח הבינוי בתכנית המאושרת.
הוראות פיתוח	המרחב הציבורי בחזית רח' מבצע קדש יפותח כחלק מתפיסת הפיתוח של הרחוב כשדרה, כאמור בסעיף 17. לא יותרו גדרות הפונות לרחוב מבצע קדש למעט לצרכי ביטחון ובטיחות, וככל שידרשו כאלה, גדרות אלה תהינה על קו הבניין או בקו המשכי אליו.

09. פינת סלוניקי

תהליך תכנוני נדרש	היתר בנייה לפי תכנית מאושרת
-------------------	-----------------------------

10. מתחם משולב שימושים בדגש מגורים בבנייה רוויה

תהליך תכנוני נדרש	היתרי בנייה לפי תכנית מאושרת
-------------------	------------------------------

11. מתחם כיתן-גולף

תהליך תכנוני נדרש	תכנית מפורטת
שימושים	מתחם מעורב הכולל מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים.
הוראות פיתוח	המרחב הציבורי בחזית רח' קהילת פאדובה ובהמשך לצירו של רח' סלוניקי יפותחו כחלק מתפיסת הפיתוח של מכלול טבעת ההליכה כאמור בסעיף 16.
הערה	ההוראות למתחם יהיו ע"פ התכנית המפורטת שאושרה למתן תוקף בעת כתיבת מסמך זה.

12. מתחם רצועת סלוניקי

תהליך תכנוני נדרש	תכנית מפורטת למתחם התכנון בשלמותו.
מטרת התכנית המפורטת	חיזוק מוקד תעסוקה ומסחר קיים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית, ע"י הקמת רצף מבונה של מסחר, תעסוקה ומגורים לאורך רח' פנחס רוזן במקום מגרש החניה הקיים כיום ובמקביל הבטחת רצועת שטח פתוח לציבור לאורך רח' קהילת סלוניקי במקום מבני התעסוקה והמסחר הקיימים כיום.
אופי הבנייה	בהתאם לתכנית מקודמת.
הוראות פיתוח	המרחב הציבורי בחזית רח' מבצע קדש יפותח כחלק מתפיסת הפיתוח של הרחוב כשדרה, כאמור בסעיף 17.

13. בית רופאים

תהליך תכנוני נדרש	היתר בנייה
שימושים	מרפאות, שירותים קהילתיים, תעסוקה ומסחר.
הערה	מסמך המדיניות אינו מציע שינוי במתחם זה.

14. אזור מבני ציבור בני-אפרים

תהליכי תכנון נדרשים	תכנית בינוי ופיתוח
שימושים	מבני ציבור כלל עירוניים, רובעיים ושכונתיים, מסחר בהיקף מצומצם (כשירות נלווה), דיור מוגן, שטח ציבורי פתוח.
הוראות עיצוב	שימושי מסחר יופנו לרח' בני אפרים וכן ישולבו בהדר-אפקה עם הפנים למבצע קדש.
הוראות פיתוח	- הפיתוח יציע ארגון מערך השטחים הבנויים והפתוחים במתחם בדגש על חיבוריות בין שכונת המגורים לבין רח' בני-אפרים ושילוב מוקדי מסחר במבני הציבור, שיהיו פתוחים לציבור, ליצירת עניין לאורך בני-אפרים. - לאורך רח' קהילת קייב תוקצה רצועה ברוחב 4 מ' שתשמש להרחבת המדרכה ויצירת שביל אופניים כחלק מתפיסת הפיתוח של מכלול טבעת ההליכה כאמור בסעיף 16. - יתוכנן ויפותח מעבר ציבורי רחב שיחצה את אזור מבני הציבור, בין

- בני אפריים וקייב, בהמשך לרח' קובנה. - שטח החניה הקיים בעורף מכללת נאות-אפקה יוסב לשטח ציבורי פתוח בהיתן פתרון חניה חלופי בעדיפות לתת-הקרקע. - בחינת האפשרות שהגינה הקיימת סביב ובהמשך לאולם הספורט "הדר-אפקה", המפותחת בשטח המיועד למבני-ציבור, תמשך לשמש כגינה ציבורית. - המרחב הציבורי בחזית רח' מבצע קדש יפותח כחלק מתפיסת הפיתוח של הרחוב כשדרה, כאמור בסעיף 17. - לא יותרו גדרות למעט לצרכי ביטחון ובטיחות. יש להימנע מגדרות מוסדיות ככל הניתן בדגש על מניעתן בחזית רח' בני אפריים.	
--	--

15. מבני ציבור בשכונה

תהליך תכנוני נדרש	היתר בנייה
שימושים	מבני ציבור שכונתיים ומבנה ציבור אזורי (בית אק"ם)
הוראות פיתוח	פיתוח המגרש הציבורי בחזית רח' מבצע קדש יתייחס לפיתוח של הרחוב כשדרה, כאמור בסעיף 17. לאורך רחוב ריגא יבחן פיתוח רצועה פתוחה רחבה לציבור. רצועה זו תשמש מחבר "ירוק", תפקודי וויזואלי, בין שד' מבצע קדש לבין גינת ברלין. לא יותרו גדרות למעט לצרכי ביטחון ובטיחות. רצוי להימנע מגדרות מוסדיות ככל הניתן.

16. טבעת ההליכה

תהליך תכנוני נדרש	תכנית פיתוח לביצוע.
שימושים	מרחב ציבורי
תיאור כללי	טבעת ההליכה מורכבת מרצף של רחובות ושטחים פתוחים, בטופוגרפיה נוחה, המקשרים בין חלקי השכונה בהיקף הפנימי שלה ומאפשרים הליכה נעימה ורכיבה בשבילי אופניים, תחת צל של עצים בוגרים, מרחב משתנה ושימושים מגוונים. מתווה של טבעת ההליכה וחתכים עקרוניים מוצעים מצורפים כנספח למסמך זה.
תכנית פיתוח	תוכן תכנית פיתוח מפורטת לביצוע, שתקבע ותפרט לגבי טבעת ההליכה לרבות נטיות, התייחסות לסוגיות סטטוטוריות וקנייניות, תנועה, תשתיות, חומרות ושלביות ביצוע. טבעת ההליכה משיקה עם השדרה המתוכננת לאורך רח' מבצע קדש, על כן יש לתאם את תכנית הפיתוח לטבעת ההליכה עם תכנית הפיתוח לשד' מבצע קדש, כמפורט בסעיף 17.

17. שדרת מבצע קדש

תהליך תכנוני נדרש	תכנית פיתוח לביצוע.
שימושים	מרחב ציבורי
תיאור כללי	מוצע כי רח' מבצע קדש יפותח כשדרה הכוללת לאורכה מגוון של שטחים פתוחים ופעילויות רב-גילאיות ובעלת זיקות לעומק השכונות הגובלות, מבני הציבור וכן בנייה חדשה למגורים, עם דופן רחוב בעל מאפיינים המאפשרים פעילות עירונית, כולל מינון מצומצם של מסחר ושירותים ציבוריים אחרים בקומות הקרקע. חתך עקרוני מצורף כנספח למסמך זה.
תכנית פיתוח	תוכן תכנית פיתוח מפורטת לביצוע, שתקבע ותפרט לגבי מימוש השדרה,

לרבות נטיעות, התייחסות לסוגיות סטטוטוריות וקנייניות, תנועה, תשתיות, חומרים ושלביות ביצוע.	
השדרה המתוכננת לאורך רח' מבצע קדש משיקה עם טבעת ההליכה, על כן יש לתאם את תכנית הפיתוח לשד' מבצע קדש עם תכנית הפיתוח לטבעת ההליכה, כמפורט בסעיף 16.	

18. גינת ברלין

תהליך תכנוני נדרש	תכנית פיתוח לביצוע.
שימושים	מרחב ציבורי
תכנית פיתוח	תוכן תכנית פיתוח מפורטת למימוש, שתקבע אמצעים להעצים את השימושים, הנגישות, והנצפות של גינת ברלין ולעודד פיתוח שמשרת את כלל השכונה. במסגרת זו מומלץ לטפל בנתיבים המובילים אל הגינה ולבחון הסדרת כניסות חדשות נוספות או לפחות לשפר את הפיתוח של הכניסות הקיימות. פתיחת הנצפות אל לב הגן חשובה במיוחד, וזו ניתן שתושג ע"י שינויים מינוריים באופי הפיתוח בכניסות.

19. שדרת קובנה

תהליך תכנוני נדרש	תכנית פיתוח לביצוע.
שימושים	מרחב ציבורי
תכנית פיתוח	תוכן תכנית פיתוח מפורטת לביצוע, שתהפוך את רחוב קובנה לשדרה תל אביבית, תגדיל את היקף השטחים הירוקים בחתך הדרך ותתווה שביל הליכה ישיר בין גינת ברלין, מתחם מבני הציבור על רח' בני-אפרים ושכ' תל ברוך. תכנית הפיתוח תבחן חלופה לפתיחת הרחוב לתנועה עוברת.
הערות	מימוש פיתוח השדרה ברח' קובנה – מומלץ לאחר התחדשות מחצית מהיח"ד לאורך הרחוב.

פירוט כלי התכנון

- 1. תכניות בניין עיר -** יאפשרו התחדשות מרקמים אשר אינם עומדים בהגדרות תמ"א 38 או שהתחדשותם דורשת התערבות סטטוטורית.
- 2. עדכון מדיניות תמ"א 38 לשכונה -** עדכון מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 בשכונת נאות אפקה א' כך שתחול התמ"א במלוא זכויותיה על כל מבני השכונה. כמו כן, תוספת הנחייה, שבנייה חדשה תחויב בחנייה תת קרקעית והוראות לגינון ולחלחול בחזית הרחוב, בכדי להבטיח שאופיים הירוק של הרחובות יישמר.
- 3. תכניות פיתוח לביצוע התחדשות המרחב הציבורי -** נדרשות בכדי לתת מענה לעיבוי הבינוי בשכונה ולשיפור המרחב הציבורי בה. חלק מהפיתוח המוצע ניתן לבצוע מידי וחלק דורש תנאי מקדמי- הכנת תכנית מפורטת להסדרה סטטוטורית. מומלץ לקדם את התכניות הבאות:
 - א. תכנון פיתוח מפורט של שדרת מבצע קדש
 - ב. תכנון פיתוח מפורט של "טבעת ההליכה הירוקה"
 - ג. תכנון שינוי פיתוח מינוריים של גן ברלין בכדי להבטיח נגישות, נצפות ופרוגרמה רב גילאית
 - ד. תכנית פיתוח שדרת קובנה

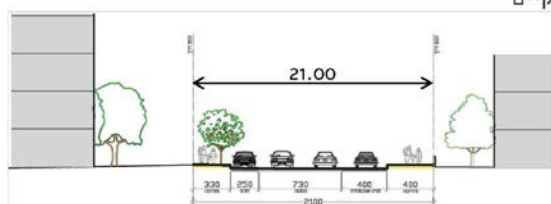
נספח - טבעת ההליכה, פריסה וחתיכים עירוניים



רחוב מבצע קדש | חתך מוצע



קיים



מוצע

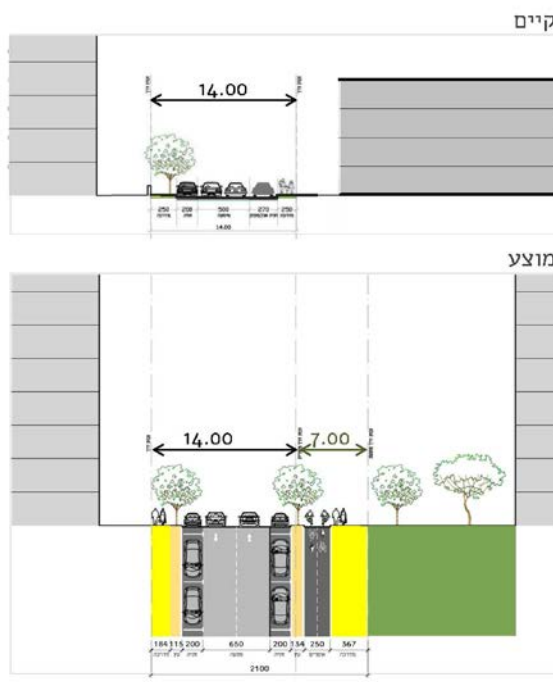


- צמצום רוחב מיסעה וחניות לטובת מדרכה רחבה בצד הצפוני, שדרת עצים כפולה ושביל אופניים סמוך למדרכה.

רחוב קהילת סלונקי | חתך מוצע



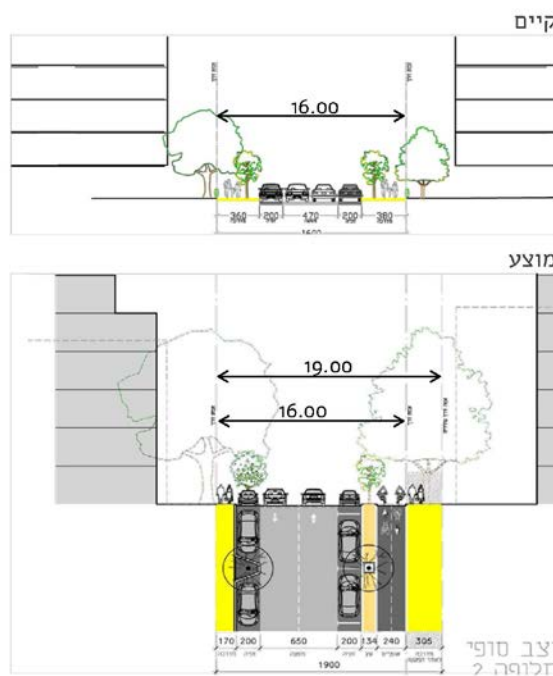
- הרחבת המדרכה המערבית.
- בדופן המזרחית – שדרת עצים כפולה, שביל אופניים, מדרכה רחבה.



רחוב קהילת פאדובה | חתך מוצע



- הפקעת רצועה מצפון בעת התחדשות הבינוי תאפשר שביל אופניים והליכה.
- בשלב הביניים נתיב אופניים ע"י חניות.



רחוב קהילת קייב | חתך מוצע

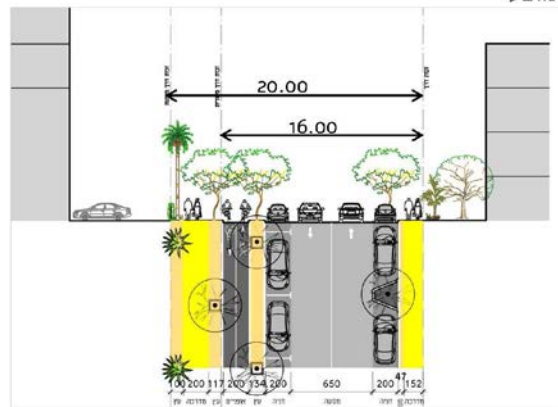
נספח ב | רחובות טבעת ההליכה | קהילת קייב



קיים



מוצע



- הרחבת זכות הדרך ע"ח שטח ציבורי ממערב.
- שדרת עצים משולשת לאורך הדופן המערבית.