

2024-2025



תכנון חוסן במישור הגפן – אופקים

שכבת חוסן במרחב הציבורי





משרד הבינוי והשיכון

- אדר' ורד סלומון ממנ – אדריכלית ראשית
- שולמית גרטל – מתכננת ערים ואזורים, מטה
- אדר' אלעד פרץ – מרכז בכיר – אדריכלות, מטה
- אדר' טמיר פיקר – אדריכל מחוז דרום



צוות התכנון משרד D.M.R. תכנון - אדריכלות - אנשים

- ד"ר רונית דוידוביץ מרטון
- אדר' ליהי עין-גדי דוידוביץ'
- נעם רן – מתכננת
- יוסף מור – מתכנן
- יעל רונן – מתכננת



יועץ נוף

- יגאל שטיינמץ אדריכלות נוף
- נחום שי – אדריכל נוף



עיריית אופקים

- איציק דנינו – ראש העיר
- איציק קריספל – מנהל האגף לפיתוח כלכלי
- יונתן לוי – מהנדס העיר
- מיכאל בלוגורדסקי – סגן מהנדס העיר ומנהל מחלקת פרויקטים ותאום תשתיות
- ספיר אשוש – דוברת העירייה
- רחל אוחנה – מנהלת אגף החינוך
- סוזי מרציאנו-דודפור – מנהלת המחלקה לשירותים חברתיים בעירייה
- הילה סרוסי – מנהלת היחידה הקהילתית במחלקה לשירותים חברתיים בעירייה
- שיראל רייש – עו"ס אזרחים ותיקים בעירייה
- רחלי אטיאס – מנהלת 100MUNI בעירייה
- דבי דוסטרה – עובדת קהילתית מישור הגפן



אופקים חדשים – החברה הכלכלית לפיתוח אופקים

- ניסים אבידן – מנכ"ל החברה
- רותם מלכה – מנהל פרויקטים בחברה
- עמית גרוס – חברת פיקוח וניהול תכנון
- נאור עמר – חברת פיקוח וניהול תכנון

דבר ראש העיר

שכונת מישור הגפן, שהייתה בלב התופת בשבעה באוקטובר, ספגה מכה קשה - בנפש, ברוח ובמרחב הפיזי. יחד עם תושבי השכונה, שחוו טראומה בלתי נתפסת ואיבדו את היקר להם מכל, החלטנו: נבנה מחדש, נשקם ונחזק. מתוך השבר תצמח תקווה.

הפרויקט להתחדשות מישור הגפן הוא הרבה יותר מפרויקט תשתית. זהו מסע של ריפוי. יחד עם שותפיו ממשרד הבינוי והשיכון וצוות חברת DMR, יצרנו חזון כולל לשכונה; חזון המשלב תכנון פיזי עכשווי שיש בו כלים קהילתיים לחוסן, התמודדות, קירבה, זיכרון והנצחה.

בתהליך עמוק ומשותף, הצלחנו לזהות ולזקק, כבר בשלבי התכנון הראשונים, את הפוטנציאל הקהילתי החבוי של מישור הגפן ולהפוך אותו למציאות. בעבודת עומק מדויקת, תכננו את המרחב הציבורי מחדש כך שיחזק את תחושת הביטחון, החיבור והקהילה: עם רחוב חדש המאפשר להנות מהעצים ומהקירבה בין מבני הציבור בשכונה, עם פינות של התכנסות ושקט לצד מיפגש וחברים, פעילות ויצירה כחלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי; שילוב של שכונה שזוכרת ומנציחה את הנופלים והגבורה עם מוקדים תומכי חינוך והתפתחות.

זהו פרויקט שמביט קדימה – לשכונה מתחדשת, קהילה שמרפאת את עצמה וצומחת מתוך הכאב.

זהו פרויקט מרגש של שותפות – בין התושבים, הרשות, הגורמים הממשלתיים והחברתיים והמתכננות.

פרויקט של תקווה והשראה – לא רק לשכונת מישור הגפן, אלא לעיר ולחברה כולה.

אני מודה לכל השותפים שפעלו ולוקחים חלק בהובלת המהלך החשוב הזה ובעיקר לתושבי מישור הגפן המתאמצים וממשיכים לחיות את המקום בגבורה, כדרכם.

נמשיך להשקיע, להקשיב ולבנות, עד שיחד נביא לשגשוג ושמחה בשכונה ובביתם של התושבים.

בברכה,
איציק דנינו
ראש עיריית אופקים



פתיח

בבוקר ה-7 באוקטובר 2023, מעל אלף מחבלי חמאס פלשו לשטח ישראל ויצאו למסע הרג חסר תקדים. עשרות מחבלים הגיעו לשכונת מישור הגפן באופקים, פלשו לבתים, הסתובבו ברחבי השכונה שעות רבות ואף החזיקו בבני ערובה. תושבי השכונה הגנו האחד על השני וגילו גבורה יוצאת דופן. אירועים טראומטיים אלו, השפיעו עמוקות על חייהם של תושבי השכונה.

מתוך הכרה בצורך המיידי להעניק מענה לקהילה זו, יזם **משרד הבינוי והשיכון**, בשיתוף **עיריית אופקים**, פרויקט חדשני וראשון מסוגו; פיתוח **מודל תכנוני-פיזי לחוסן חברתי** של הקהילה המקומית. במקביל, יזם המשרד פיילוט דומה **בקרית שמונה**.

פיתוח המודל החל בבחינה מעמיקה של גישות טיפוליות ממגוון התחומים (כמו פסיכולוגיה, רפואה, רפואה משלימה, עבודה סוציאלית, פסיכיאטריה. וכד').

על בסיס המודל, גובשה תכנית לפיתוח המרחב הציבורי של שכונת מישור הגפן ופיתוחו **כמרחב חוסן חברתי**. מטרת התכנית הינה שילוב איכויות טיפוליות כחלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי בשכונה, לחיזוק הבריאות הנפשית והקהילתית של התושבים תוך מתן הזדמנויות לחוויות רגיעה, הפוגה, הנאה, צחוק ושמחה מפעילות גופנית. כך שולבו אלמנטים רב חושיים של משחקים ספונטניים, מעודדי תנועה וספורט, יצירה, דרמה, הומור, מרחבי מפגשים חברתיים, מוסיקה ועוד.



פתיח – המשך

שכונת מישור הגפן היא הראשונה בישראל שבה משולבת "שכבת חוסן" כחלק מתכנון השכונה. כך, הופכת השכונה למודל יישומי עבור ערים ושכונות נוספות בארץ. מודל תכנון החוסן החברתי מבוסס על שני צירים מנחים: השפעה והתמקדות. ההשפעה באה לידי ביטוי בתהליך שיתוף הציבור שנערך בדפוסים המשלבים בין שיתוף קהילתי אינטימי לבין שיתוף מקוון אשר איפשר לכל תושב ללמוד את שכבת החוסן, להתייחס אליה ולהשפיע על התהוותה ותכנונה בזמן אמת. ההתמקדות, שמשמעותה התכנונית והטיפולית מדגישה מיקוד מאמצים, הובילה להגדרת מתחמי התערבות מרכזיים מתוך מטרה להפוך אותם למוקדים מחזקים ומרפאים עבור תושבי השכונה.

אחת המסקנות המרכזיות שעלו מתהליך שיתוף הציבור הייתה הצורך בהתחדשות המגורים בשכונה – כמענה לתשתיות מתיישנות, לשאיפה לאיכות חיים גבוהה יותר ולרצון התושבים לראות את סביבת מגוריהם משתפרת ומתחדשת. מתוך הקשבה לקולות התושבים ולבקשותיהם החוזרות, נוסח חלקו השני של דוח זה – העוסק בהתחדשות המגורים בשכונת מישור הגפן.

המסמך שלפניכם מציג את עיקרי המודל עליו מבוססת שכבת החוסן, את מפת התכנית המפרטת שכבה זו ואת עיקרי הדברים שעלו מן התושבים וההמלצות המבוססות בין היתר על שיתוף הציבור.

אנו תקווה כי התכנית המוצגת במסמך זה תוביל לשיפור ניכר באיכות החיים של תושבי שכונת מישור הגפן, תחזק את תחושת השייכות והביטחון הקהילתי ואף תעודד כניסתם של תושבים חדשים אליה. כמו כן, אנו מאמינים כי המודל שיישם בשכונה יהווה השראה ויוביל לאימוץ גישות דומות בערים ושכונות נוספות ברחבי הארץ.



תוכן עניינים

מבוא – מטרות

08

מודל – תכנון לחוסן חברתי

09

תפיסות טיפוליות

תפיסות תכנון

עקרונות תכנון

רמות יישום

אופקים – מישור הגפן

16

תעודת זהות

הקווים המנחים

השפעה - שיתוף

התמקדות

תכנית שכבת החוסן

24

המלצות כלליות

מפת התכנית – תיקי פרויקט

1 רחוב פרי מגדים

5 רחבה שכונתית

2 ציר העצים

6 גינת האורן

3 רחובות ומעברים

7 בין הבניינים

4 "המרכז"

8 מרחבים מוגנים

נספחים

נספח א' – המרכז המסחרי

נספח ב' – 'בין הבניינים'

רקע

בעקבות אסון אוקטובר 2023, יזם משרד הבינוי והשיכון **מודל תכנון חדשני** המיועד לקדם **חוסן חברתי** בערים שנפגעו ישירות באירועים הללו. המטרה המרכזית היא **להתמודד עם ההשלכות החברתיות והנפשיות** של המלחמה באמצעות פיתוח מרחבים עירוניים המקדמים **חוסן חברתי**. שכונת מישור הגפן נבחרה כמרחב המתאים ל**פיילוט** ליישום ***מודל תכנון טיפולי** שפותח על ידי צוות DMR בהזמנת ושיתוף משרד הבינוי והשיכון ועיריית אופקים.

ייחודה של התכנית טמון בחזון חברתי שוויוני, המדגיש את חשיבות פיתוח **המרחב הציבורי כמקום** מסקרן ומעניין, זמין, **מזמין ומיטיב לכל**; **מרחב המעודד את כולם** לקחת חלק **ולהשתתף** בפעילויות משפרות מצב רוח ובריאות ומהווה **דוגמה ליישום עתידי** בשכונות ובערים נוספות.

מטרות



לעצב מרחב עירוני ציבורי בעל איכויות טיפוליות: מבריא, משמח, משקם ומטפל בכל ולאורך זמן.



לפתח מרחב ציבורי המספק ביטחון והרגשת ביטחון, מעודד מפגשים והשתתפות, משתנה, חדשני ומסקרן.



למנף את המרחב על בסיס תשתית ועוגנים קיימים לעידוד העצמה אזרחי והובלת התחדשות, צמיחה ושגשוג לזהות וגאווה מקומית.



מרחב ציבורי המעודד **יוזמות** במרחב הציבורי, התרחשויות מעניינות ומהלכים שכונתיים ועירוניים אשר יפתחו הזדמנויות, עתיד ואופק למגוון התושבים היום ובעתיד.



תכנון **בראייה רב-גילאית**, בדגש על פיתוח מענה ייחודי לבני 65+, מתוך הכרה בחשיבותם כקהל יעד מרכזי בתכנית.

1

מתוך משבר ומצבי קיצון



הזדמנות למהלכי שינוי:

תכנון פיזי של **חוסן חברתי בעיר**

2

מו"פ יישומי

מתודולוגיה ייחודית וחדשה



תכנון ומימוש בעיר

פיילוט: אופקים – מישור הגפן

3

עיצוב המרחב העירוני בשילוב

עשייה חברתית

*המקור המלא מופיע ברשימת הביבליוגרפיה בסוף המסמך



מודל – תכנון לחוסן חברתי

שילוב כוחות מודל לתכנון מרחב מטפל*

המודל לתכנון מרחב מטפל מכון ליצור, בעזרת כלי תכנון פיזיים ומרחביים, מרחב עירוני שישפיע לטובה על מצבו הנפשי של הפרט.

החזון של המודל הוא טשטוש ההבחנה בין הכלים הטיפוליים ובין המרחב העירוני ויצירת זהות וסינרגיה ביניהם. המרחב העירוני שמתוכנן לפי מודל זה הינו מרחב מזמין ומסקרן, שמעודד פעילות הגורמת להקלה ולשיפור ההרגשה; שמעוררת חיוך.

התצורה, המבנים, החומרים ודפוסי העיצוב שכולל המודל מזמינים את התושבים לחוות באופן רציף ואינטנסיבי רגעי הפוגה טיפוליים מרגיעים המעודדים תנועה, מרגוע ומוטיבציה במרחב העירוני.

המודל המסתמך על התפיסות הטיפוליות ועל התפיסות התכנוניות, הוליד ארבעה עקרונות תכנון מובילים אשר יבואו לידי ביטוי בכמה רמות יישום, לאורם של שני קווים מנחים.



המודל

עקרונות תכנון

מרחב מעודד אקטיביות והשתתפות

מרחב מוכון תפיסה רב-חושית

מרחב מעודד מפגשים וחיבורים בין הפרט לקהילה

מרחב בעל יכולת השפעה על מצב הרוח

מרחב בטוח ומשרה בטחון

רמות יישום

כלי תכנון עירוני לטווח בינוני וארוך

מהלכי בינוי משלימים

מהלכי עיצוב עירוני

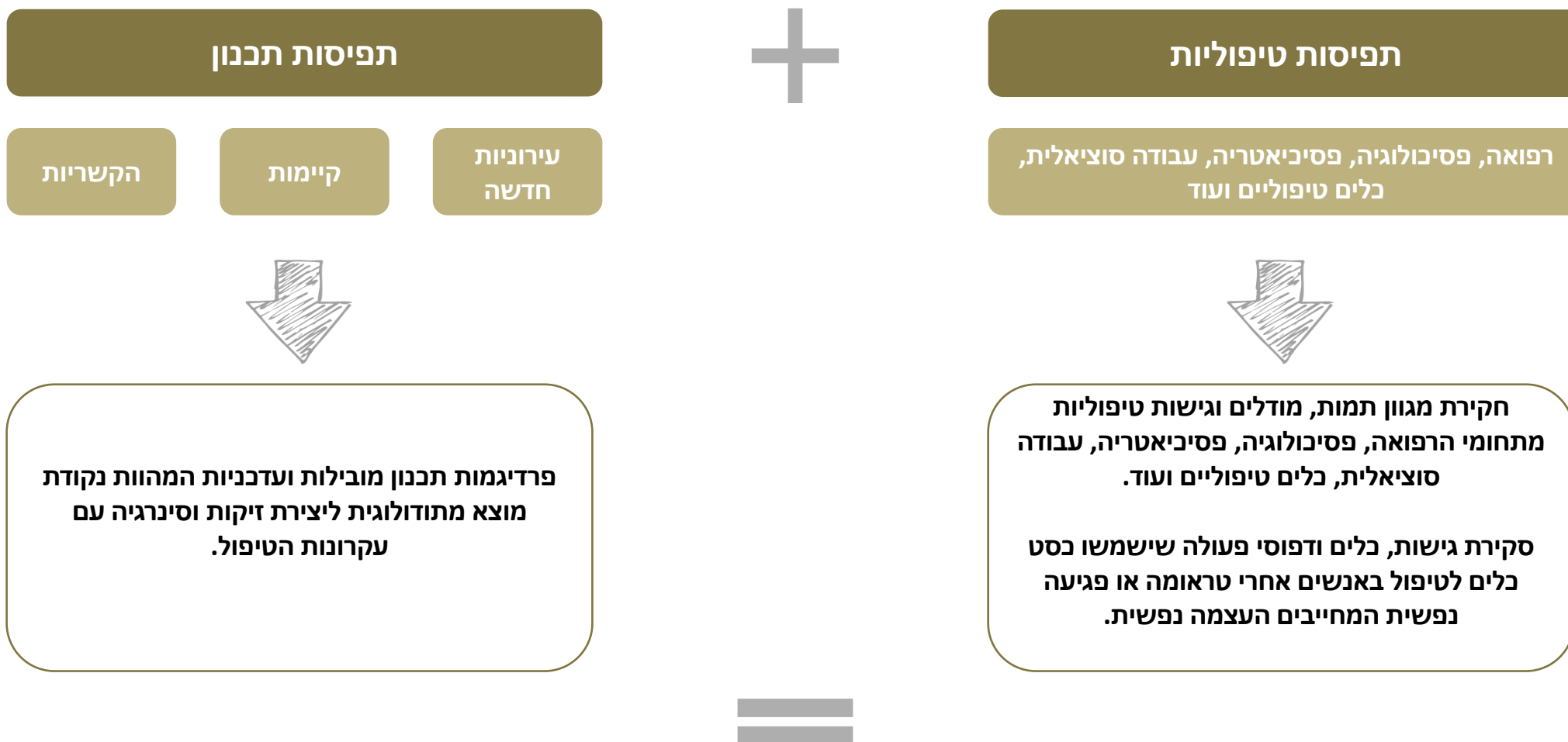
כלים משלימים טיפוליים ופעילויות במרחב

קווים מנחים

1. שיתוף התושבים ועידוד אקטיביות לאורך כל שלבי התכנון והיישום

2. התמקדות והשפעה

*המקור המלא מופיע ברשימת הביבליוגרפיה בסוף המסמך



תפיסות טיפוליות

רפואה, פסיכולוגיה, פסיכיאטריה,
עבודה סוציאלית, כלים טיפוליים ועוד



חקירת מגוון תמות, מודלים וגישות
טיפוליות מתחומי הרפואה,
פסיכולוגיה, פסיכיאטריה, עבודה
סוציאלית, כלים טיפוליים ועוד.

סקירת גישות, כלים ודפוסי פעולה
שישמשו כסט כלים לטיפול באנשים
אחרי טראומה או פגיעה נפשית
המחייבים העצמה נפשית.

עקרונות וכלים לטיפול
ולהבראה

פוסט-טראומה, או הפרעת דחק פוסט-טראומטית (PTSD), היא הפרעה פסיכיאטרית שמופיעה אצל אנשים שחוו אירוע טראומטי (אירוע חמור, מטלטל, שחורג מתחום החוויה האנושית הנורמלית) או היו עדים לו. הסובלים ממנה עשויים לחיות מחדש את האירוע באמצעות פלאשבקים או סיוטים, להרגיש עצב, פחד וכעס, להרגיש מנותקים מסביבתם ומנוכרים לה. הפרעת הדחק הפוסט-טראומטית מקושרת לעיתים קרובות עם הפרעות כגון דיכאון, התמכרויות, בעיות זיכרון ובעיות פיזיות ונפשיות אחרות (What is, n.d).

כדי לשלב כלים טיפוליים במרחב הציבורי, חקרנו מגוון רחב של גישות ומודלים טיפוליים; בחנו פרקטיקות מתחומי הרפואה, בריאות הנפש, הפסיכולוגיה, העבודה הסוציאלית ועוד; והתוודענו לכלים ולדפוסי פעולה המשמשים בטיפול באנשים שחוו טראומה או באנשים שנחוצה להם העצמה נפשית.

הגישה האנדוקרינולוגית (הורמונאלית)

Feel-Good Hormones – בתחום הרפואה ישנה גישה טיפולית אנדוקרינולוגית שמתבססת על מחקרים שונים העוסקים בקבוצת הורמונים, שנקראת Feel-good hormones, המעוררים תחושות שמחה ואופוריה. ניתן להגביר ולעודד את הפרשת ההורמונים הללו באמצעות אורח חיים ופעולות יומיומיות וכך לשפר את מצב הרוח ולהגביר את הרגשות החיוביים (Watson, 2024).

דופמין – הורמון המקושר לתחושת עונג, לחיזוק חיובי, לריכוז, למצב רוח טוב, לתנועה, לעיבוד כאב, לשינה ועוד. בין הפעולות שמעודדות את ייצור ההורמון: מדיטציה, התנהגות ידידותית לסביבה ולעצמך, התנדבות, אימון גופני והאזנה למוזיקה (Watson, 2024; McCallum, 2021).

אוקסיטוצין – "הורמון האהבה". הורמון זה מעודד חיבור חברתי ומפחית רמות חרדה ולחץ. פעולות שמעודדות את ייצור ההורמון: הבעת חיבה, מגע (חיבוק), בילוי חברתי, צחוק משותף, האזנה למוזיקה, שירה קבוצתית, פעילות גופנית, ריקוד ואינטראקציה עם בעלי חיים (LeWine, 2023; McCallum, 2021).

מודל החוסן הרב-ממדי

את מודל החוסן הרב-ממדי פיתח פרופסור מולי להד במסגרת עבודתו במרכז לשעת חירום* מתוך תפיסה הוליסטית, המשלבת גוף ונפש. המודל מתאר מגוון ערוצי ההתמודדות עם קשיים במצבים משתנים; מטרת המודל היא לאתר ולפתח אצל הפרט את סגנונות ההתמודדות שלו כדי לאפשר לו להתמודד עם קשיים, עם אתגרים ועם משברים, בהתאם לצרכיו האישיים ובמינון המתאים לו ולמצב, תוך הרחבת מאגר כלי ההתמודדות האישיים. לפי המודל, קיימים שבעה ערוצי ההתמודדות:

גוף – חושים, פעילות ותנועה: התמצאות במרחב, התמודדות עם המציאות, קיום קשר עם הטבע.	מערכת אמונות – אמונה דתית או עקרונות וערכים המשמשים בסיס להתמודדות עם קשיים.
שכל – שימוש ביכולת הקוגניטיבית: תכנון מראש, הכנת סדרי עדיפויות, שימוש בהיגיון ובלמידה.	חברה – ייחוס משמעות לחברה ולקהילה: גילוי מנהיגות, מילוי תפקידים, בקשת עזרה והענקת עזרה.
רגש – שימוש בטווח רגשות רחב: שיחה, ציור, ריקוד, כתיבה וכל דרך אחרת המאפשרת פורקן רגשי.	דמיון – האפשרות לחלום, לנהוג בספונטניות ובגמישות ולהשתמש ביצירתיות ובדמיון.

אהבה – אהבה, תמיכה וסיוע כבסיס להישרדות ולמרפא.

*המקור המלא מופיע ברשימת הביבליוגרפיה בסוף המסמך

תפיסות תכנון

עירוניות חדשה, קיימות, הקשריות



פרדיגמות תכנון מובילות ועדכניות
המהוות נקודת מוצא מתודולוגית
ליצירת זיקות וסינרגיה עם עקרונות
הטיפול

עירוניות חדשה

העירוניות החדשה היא גישה בתכנון עירוני שתכליתה פיתוח של ערים ידידותיות יותר לאנשים. גישה זו התפתחה בשנות האלפיים בתגובה לתכנון הפוסט-מודרני ולמגמת האיזור (Zoning) הובילו לתכנון מוטה רכב פרטי, פרוור ונטישת מרכזי ערים ולהיווצרותן של אליטות חברתיות וכלכליות. גישת העירוניות החדשה שמה דגש על קנה המידה האנושי, על קיימות ועל מגוון הזדמנויות: חופש בחירה בסביבת המגורים, נגישות ליעדים באמצעות הליכה או שימוש בתחבורה הציבורית ותכנון אקולוגי.

קיימות

הקיימות מקורה בענף האקולוגיה, שחוקר את יחסי הגומלין בין האורגניזמים ובין האורגניזמים לסביבתם. הקיימות בהגדרתה הרחבה היא היכולת לשמר מצבים רצויים לאורך זמן, והתפיסה שלה היא מערכתית; היא משלבת בין סביבה, חברה וכלכלה. תפיסה זו התעצמה על רקע משבר האקלים, וכיום היא התורה המובילה את המאבק להתמודדות עם שינויי האקלים, וזו מתבטאת היום בניהול, בחינוך, בכלכלה, בחברה וכן בתכנון העירוני. גישה זו בתכנון העירוני שמה דגש על עקרונות כמו ציפוף, שימוש מיטבי בקרקע ובמשאבים, ניצול של אנרגיה חלופית, טיפול במשק המים והנגר, צדק חברתי וחיזוק האוכלוסייה המקומית והכלכלה מקומית.

הקשריות וראייה כוללת

התכנון ההקשרי מדגיש את חשיבות הראייה הרחבה והבין-תחומית כתשתית מנחה לתכנון העירוני. לפי גישה זו, חשוב לחקור ולהבין את ההקשר שבתוכו מתערב התכנון כדי להתאים את דפוס ההתערבות לקהילה, למרחב ולזמן.

גישות אלו מעולם התכנון העירוני, בצד סקירה של ידע עדכני בנוגע לשיקום אזורי אסון, שימשו לנו תשתית מתודולוגית שהתוותה את הקווים המנחים התכנוניים ליצירת הממשק עם עקרונות הטיפול וההבראה מטרואמה ומפוסט-טרואמה.

עקרונות תכנון

המיזוג של תפיסות טיפוליות וגישות תכנון הוליד ארבעה עקרונות תכנוניים מובילים; העקרונות הללו שימשו בסיס לתכנון המרחב המטפל.

מרחב מעודד אקטיביות והשתתפות

השתתפות פעילה משמעותה **מוטיבציה** להחלים ולהשתקם, **אמונה** ביכולת להצליח ולקחת **אחריות** על ההצלחה. המרחב הציבורי נדרש להיות 'חכם', **אינטראקטיבי ומגיב** – מקום המהווה **אבן דרך שואבת ומעודד עשייה והשתתפות פעילה** של האדם העובר, השווה היושב וההולך במקום.

מרחב מוכוון תפיסה רב-חושית

ככל שדרך הטיפול תאפשר פעולה עם **מגוון רחב של חושים** כך היא תהיה **עוצמתית** יותר ותוכל להיות **רלוונטית** לקהלים רחבים יותר. המרחב המרפא יתוכנן מתוך תפיסה רב חושית ושימת דגש על נראות לצד שמיעה, ריח, טעמים ותחושות פיזיות.



מרחב מעודד מפגשים וחיבורים בין הפרט לקהילה

המודל שואף לייצר **מגוון מצבים של התמצאות, זיקות ואינטראקציות וליצור נקודות מגע וממשק** בין הפרט לבין השכונה והעיר וכך לאפשר לפרט להתחבר לקהילה ולהיות חלק מקבוצה במגוון אופנים.

מרחב בעל יכולת השפעה על מצב הרוח

ככל שיצליח המרחב הציבורי לזכור ולאפשר **חיי שגרה, ואף הפוגות של צחוק ושמחה** – כך יתאפשר לחווים את המקום להרגיש רגשות מעודדים. ניתן לשלב **אלמנטים שיעוררו פעילות הורמונלית חיובית** ובכך ישפרו את מצב הרוח – על ידי צחוק, פעילות פיזית, מגע או אינטראקציה בין אישית ומפגש עם הטבע.



מרחב בטוח ומשרה בטחון

תכנון חוסן חברתי נדרש לאפשר לתושבים להרגיש מוגנים, נינוחים ובטוחים לשהות בו לאורך זמן. תחושת הביטחון נוצרת משילוב בין מאפיינים פיזיים לחברתיים. מרחב ציבורי מסקרן, מרגיע, המושך את כולם לצאת לחוצות, להיות חלק מהמעשה השכונתי והעירוני ולשהות במרחב הציבורי, מייצר שייכות והזדהות קהילתית המהווה רשת בטחון ותחושה ש'תמיד יהיה שם מישהו בשבילך'. **קהילתיות ומרחב ציבורי נדרשים לסנרגיה על מנת ליצור בטחון ותחושת בטחון לכל, בדגש על אוכלוסיית גילאי 65+.**

רמות יישום

3. כלי תכנון עירוני לטווח בינוני וארוך



1. מהלכי עיצוב עירוני



2. מהלכי בינוי משלימים



כלים משלימים ופעילויות במרחב
ייזום פעילויות עם איכויות טיפוליות ומגוון אפשרויות של חיבור בין הפרט והקהילה
שכבת חוסן במרחב הציבורי – מישור הגפן – ד.מ.ר תכנון ואדריכלות



אופקים – מישור הגפן

שכבת חוסן במרחב הציבורי – מישור הגפן – ד.מ.ר תכנון ואדריכלות



7 באוקטובר 2023

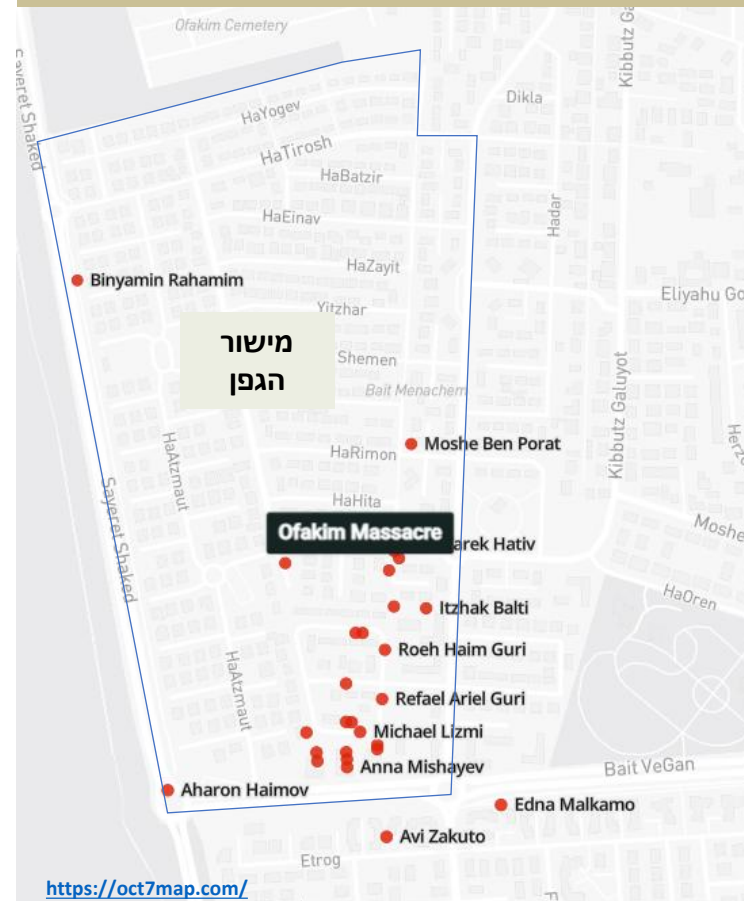
השכונה ספגה את הפגיעה הקשה ביותר בעיר באירועי ה-7 באוקטובר בעקבות חדירת עשרות מחבלים אליה.

ברחוב התמר בשכונה נמצא ביתם של רחל ודוד אדרי שנלקחו כבני ערובה וחולצו לאחר 20 שעות.

תושבי השכונה גילו עוז ואומץ רבים ונלחמו במחבלים שעות ארוכות עד שהגיע סיוע וחילוץ.

לזכר הנופלים והנרצחים הוקם קיר שמוצב כיום בשכונה ומהווה מוקד זיכרון והנצחה.

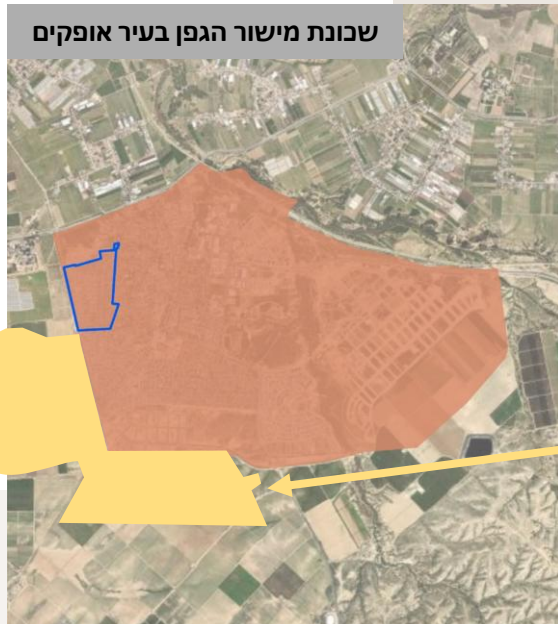
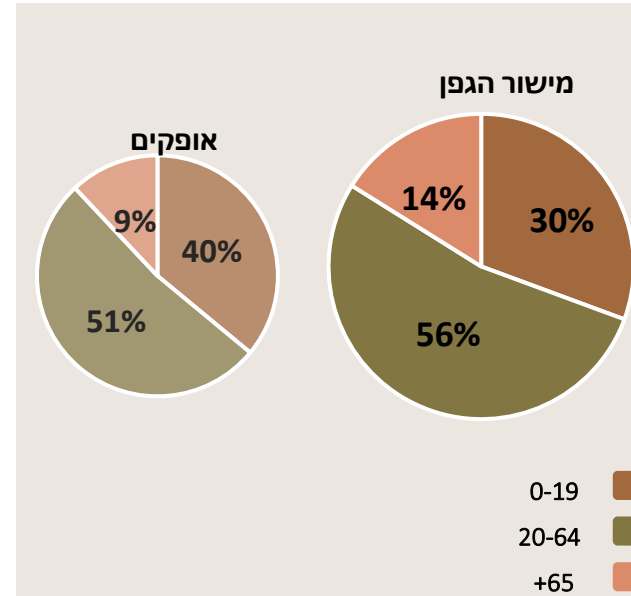
מתוך פרויקט Mapping the Massacre



בעקבות אירועים אלה – גובש מודל ייחודי ומותאם ונבחרה שכונת מישור הגפן כפיילוט למימוש הפרויקט

אופקים	מישור הגפן	
3	3	מדד חברתי כלכלי (הלמ"ס, 2021)
60.9%	70.3%	אחוז עולי 1990-2001 מסך האוכלוסייה
3.4	3.2	ממוצע נפשות במשק הבית

(בתוני למ"ס, מפקד לשנת 2022)



תמ"ל 1127
אופקים - דרום מערב
יח"ד 10,000
(ת.הכרזה 2023)

- שכונת מישור הגפן בעלת שיעור גבוה של אוכלוסייה מבוגרת ביחס לאוכלוסייה זו בעיר כולה, ושיעור נמוך של ילדים.
- בשכונה ישנו שיעור גבוה של עולי ברית המועצות.
- לרוב כאשר ישנו שיעור גבוה של אוכלוסייה מבוגרת, הדבר מהווה אינדיקציה לשכונות ותיקות ומוחלשות, אשר אינן מאופיינות בצמיחה רב-דורית ובקליטת אוכלוסייה חדשה.

הקווים המנחים

ביסוד העבודה עם עקרונות המודל שני קווים מנחים: התמקדות (focusing) והשפעה (impact)

'התמקדות' היא שיטת טיפול בטרומה שמאפשרת למטופל לזהות את הגירויים שמעוררים אצלו בגוף את הטרומה וללמוד לווסת אותם. שיטת 'אימפקט' היא שיטת טיפול רב-חושית שמתבססת על ההנחה שהמטופל מושפע לא רק מחילופי דברים ורביים (מילוליים), אלא גם ויזואליים ותנועתיים. העקרונות של שתי הגישות הללו מתחום הטיפול בטרומה ובפוסט-טרומה שימשו אותנו בתכנון מודל מרחב התמקדות (אימפקט) והשתתפות (אקטיביות) – הוא ליבת המודל. מנדרש לפתח מרחב המאפשר לכל אחד להתמקד במה שעושה לו את הנינוחות, הטיפול וההבראה, תוך שהוא עצמו יהיה פעיל, יעשה למען עצמו.

משמעות נוספת של עקרון ההתמקדות, טמונה באסטרטגיה תכנונית מדגישה את חשיבות הגדרת אזורי התערבות ממוקדים, על מנת לייצר משמעות ושינוי.

חידוש בתכנון החוסן החברתי טמון בשילוב מרכיבי טיפול מרגוע ונינוחות במרחב הציבורי וכחלק בלתי נפרד ממנו. מכלול רב חושי, המגרה לגעת, להשתמש ולהשתתף כך שהטיפול נעשה לחלק בלתי-נפרד מהמרחב, מהקהילה; לפרקטיקה לגיטימית, יומיומית. המרחב הציבורי המתוכנן על פי מודל זה מניע את החיוניות העירונית, מושך אנשים לרחובות ולמרחב הציבורי; מעודד נוכחות אקטיבית ומשביח את איכויות העיר עבור כלל הקהילה.



השפעה – שיתוף

- פרונטלי
- דיגיטלי

התמקדות

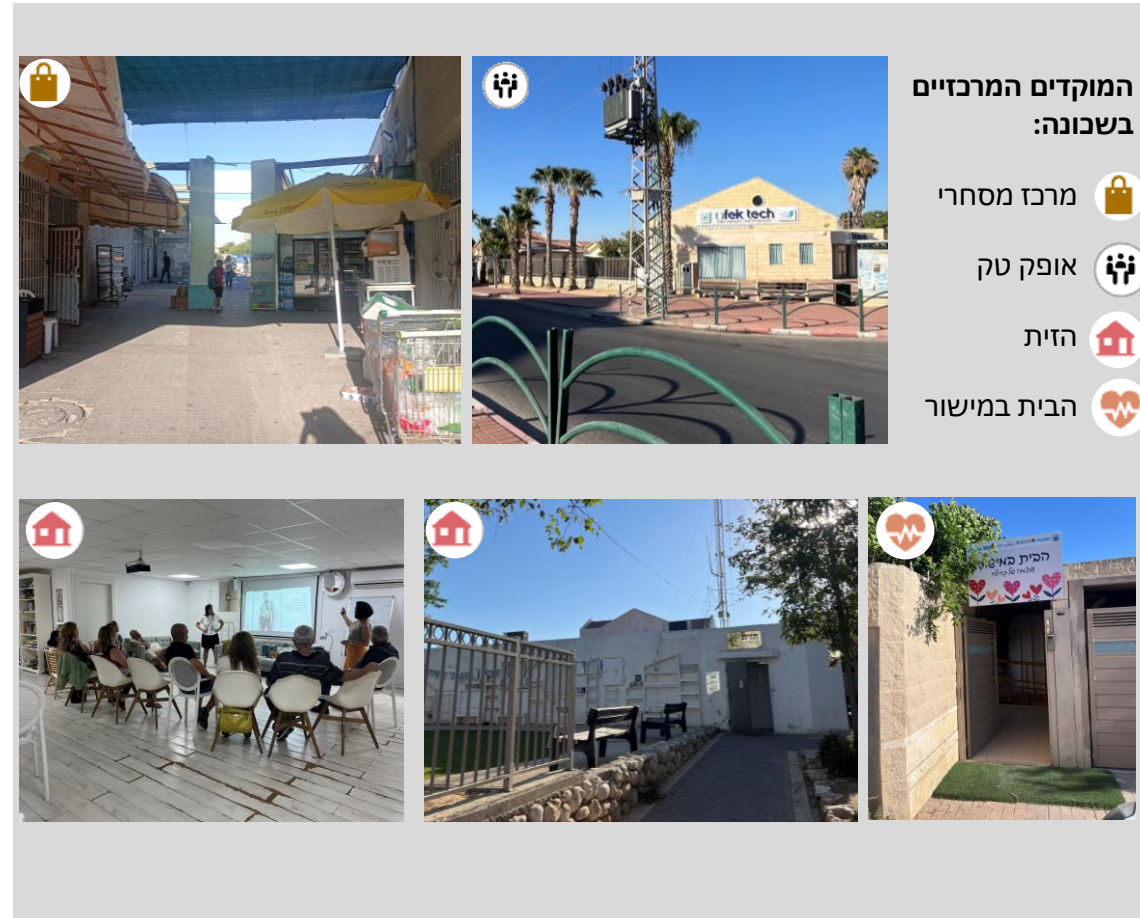
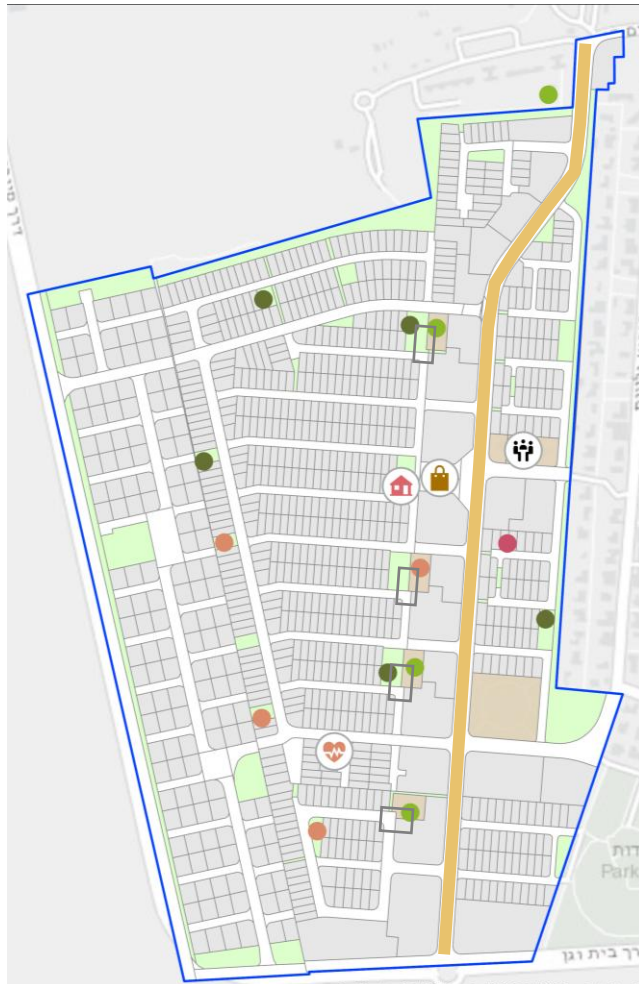
- איתור מרחב ההתערבות
- מתודה "קו נקודה"



הקווים המנחים

התמקדות

השלב הראשון ביישום הפרויקט התמקד באיתור **מרחב ההתערבות** - אזור מוגדר עבורו תגובש שכבת החוסן. הבחירה התבססה על **מיפוי מקיף ומכוון** תוך שימוש במתודולוגיה של "קו ונקודה". התהליך הוביל להצגה נהירה את מאפייני המרחב ואת מוקדי הכוח הקיימים בו. במסגרת המתודה הודגשו **הקווים**, הצירים האסטרטגיים המרכזיים של העיר ולאחר מכן של השכונה, המייצגים את המבנה הבסיסי שלה, כמו רחובות ראשיים או תוואים מקשרים. לצד **הקווים** סומנו **הנקודות**, מוקדים בעלי משמעות קהילתית או **פוטנציאל תכנוני**, כמו מוסדות, מרכזים ציבוריים, שטחים פתוחים ועוד. כך יצרנו בסיס **לתכנון ממוקד** ואפקטיבי, אשר נשען על חוזקות המרחב ומנצל את הפוטנציאל הגלום בו.



ייחודיות מודל שיתוף הציבור

כחלק מפרויקט שכבת החוסן, פותח **מודל מותאם לשיתוף** ציבור אשר נועד לאפשר השתתפות במציאות הנפשית והחברתית שנוצרה לאחר אירועי ה-7 באוקטובר בשכונה. בהמשך לשיח עם התושבים היה מובן כי תהליכי שיתוף מקובלים עלולים להיות המוניים, חוזרניים או מציפים עבור תושבים המתמודדים עם טראומה, הוחלט לבסס את תהליך ההשתתפות על **מפגשים אינטימיים, מותאמים לקצב ולצרכים של הקהילה המקומית**. לצד המפגשים הפיזיים, פותחה **פלטפורמה דיגיטלית** ייעודית אשר אפשרה לכל תושבת ותושב לשתף ברחשי ליבו בצורה אישית, אנונימית (למעוניינים), שקטה ומכבדת; בסביבת הנוחות בזמן הנוח והמתאים. הכלי הדיגיטלי התגלה כיעיל במיוחד, הן מבחינת מספר המשתתפים (נכנסו לאתר כ-200 תושבים) והן מבחינת התרומה המהותית שלו להבנת הצרכים והרצונות של תושבי השכונה. האתר איפשר לקבל מהתושבים קולות שעיצבו בפועל את עקרונות הפעולה של הפרויקט. צוות התכנון קיבל אמירות והתייחסויות מהתושבים בצורה 'שוטפת' לאורך **למעלה משלושה חודשים** והתושבים התייחסו והשפיעו על עבודת התכנון בזמן אמת. לצד חשיבות תכנון החוסן החברתי במרחב הציבורי, התקבל מהתושבים דגש חזק על סביבת המגורים המחייבת התערבות ושינוי. לאור זאת, קיבל ראש העיר, בשיתוף משרד הבינוי והשיכון החלטה אסטרטגית להמשיך את מהלך החוסן החברתי ולהרחיבו למגורים. צוות התכנון התבקש להכין מסמך מדיניות להתחדשות המגורים במישור הגפן. **מסמך המדיניות להתחדשות המגורים מהווה פרק המשכי (שני) למסמך זה** ובסיס תכנוני להובלת השינוי והחוסן החברתי בשכונה.

מתוך מפגש שיתוף הציבור שהתקיים



שכבת חוסן במרחב הציבורי – מישור הגפן – ד.מ.ר תכנון ואדריכלות

אתר האינטרנט של הפרויקט



הקווים המנחים



השפעה - שיתוף

הנחת יסוד בעולם הטיפול היא כי אי-אפשר להצליח בטיפול בלי **פרואקטיביות** של המטופל – **ההשתתפות הפעילה** שלו בתהליך הטיפולי, שמונעת מהרצון שלו להצליח ומהאמונה שלו ביכולתו. בעולם התכנון ישנה הבנה בנוגע לחשיבות של **שיתוף הציבור** בתהליך התכנוני של מרחבים ציבוריים. מודל המרחב הטיפולי מבקש לשתף כמה שיותר מתושבי המקום בתהליך התכנוני; מהתכנון דרך היישום ועד השימוש במרחב.

כדי שמרחב ההתמקדות וההשפעה יצליח להשפיע על כל מי ששוהה במקום או עובר בו, חשוב שהציבור יהיה שותף בתהליך התכנון – לא רק לטובת קידום התכנון, אלא לטובת קידום **הבראתו הוא**. כלומר, **הציבור הופך לשותף מלא ואחראי בתהליך**. זהו שינוי מהותי ביחס לתפיסות מסורתיות שבהן הציבור הוא רק "צופה מהצד" או משתתף מוגבל. כאן הוא מקבל תפקיד פעיל ומתמשך שמשפיע הן על התכנון הפיזי והן על חיזוק תחושת השייכות והאחריות של הקהילה למרחב. השיתוף בפרויקט מתבצע בשני ערוצים משלימים: פרונטלי ודיגיטלי.

פרונטלי



הערוץ הפרונטלי של שיתוף הציבור נבחר מתוך הבנה של אופי השכונה וצרכי תושביה. בשל המאפיינים הייחודיים של הקהילה המקומית, ההליך התנהל באופן **ממוקד, אישי ואינטימי**, מתוך רצון להבטיח שכל קול יישמע וכל דעה תבוא לידי ביטוי.

המפגשים שהתקיימו כללו פעילויות שאפשרו דיאלוג מעמיק והבעת דעות של קבוצות גיל שונות, מילדים ועד מבוגרים. התהליך לווה **במנהיגות המקומית**, ובפרט בעובדים הקהילתיים, שהיו שותפים בתכנון ובביצוע. הגישה כללה **מיקוד תוך כדי תנועה**, כלומר, התאמה של סוג המפגשים והתוכן הנידון בהתאם לדינמיקה שהתפתחה ולמידע שהצטבר מהתושבים.

אינטימי

אישי

ממוקד

מנהיגות מקומית
מובילה את המהלך

דיגיטלי



הערוץ הדיגיטלי של שיתוף הציבור מבוסס על אתר אינטרנט ייעודי, המשמש פלטפורמה **פתוחה, שקופה ואינטראקטיבית** עבור כלל תושבי השכונה. האתר כולל מפה אינטראקטיבית המאפשרת לתושבים להיות מודעים לפרטי הפרויקט בצורה **ויזואלית ומדויקת**, תוך המחשה של ממדי ההתערבות בקנה מידה רחב ובקנה מידה מפורט.

לכל מוקד התערבות במפה מצורפים פרטים מפורטים על התהליך המוצע והמשתמשים יכולים להביע את דעתם ולבחור בין האפשרויות המוצגות. בצורה זו, האתר לא רק מספק מידע, אלא גם **יוצר הזדמנות לדיאלוג**, שבו כל תושב יכול להשפיע על עיצוב המרחב הציבורי ולתרום לתהליך בצורה נוחה ונגישה.

אינטראקטיבי

שקוף

פתוח

הזדמנות לדיאלוג

נקודות עיקריות
שעלו מן התושבים

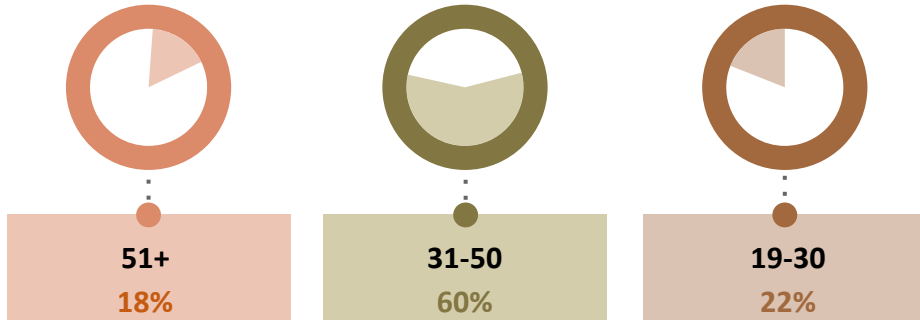
197

תגובות באתר

נתוני המשיבים

מרבית המשיבים בגילאי 31-50, בעלי משפחות שגרים בשכונה

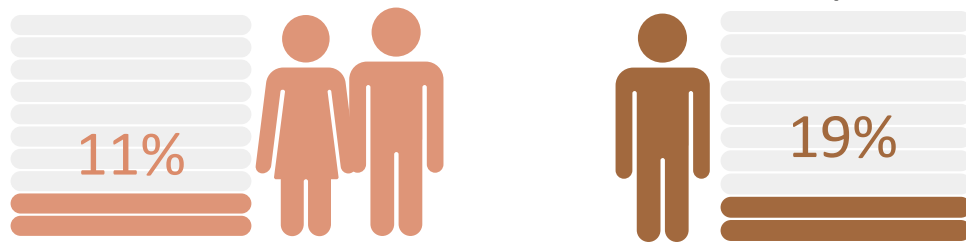
גילים



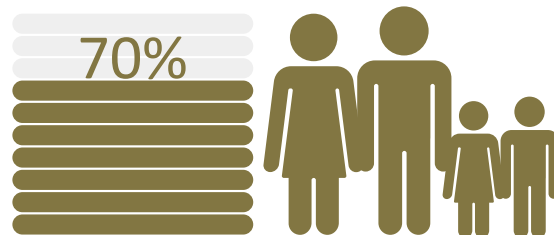
סטטוס

נשוי.אה

רווקה



נשוי.אה +



הוספת מרחבים קהילתיים ומתקנים

הביעו רצון לשילוב עצי פרי ותבלינים בגינה קהילתית והוספת הצללה בגינת האורן לטובת בילוי עם הילדים אחר הצהריים. הקמת פארק כלבים עם מתקנים; פארק מודרני עם מתקנים חדישים; בית קפה שכונתי.

הנצחה וזיכרון

התושבים הדגישו את חשיבותם של מוקדי הזיכרון בשכונה. לצד זאת, ישנם תושבים החוששים שהשכונה תהפוך למוזיאון הנצחה במקום מרחב חי ותוסס. הצבת תמונות; שמות וסיפורם של גיבורים שנהרגו בהגנה על השכונה.

תחושת בטחון כמרכיב מוביל

התושבים חשים חוסר ביטחון במרחב הציבורי ומדגישים את הצורך ברחובות מוגנים יותר. סיוע לתושבים ברכישת מ"ד; שדרוג המקלטים הציבוריים, בעיקר ברחוב הגורן.

ביטחון אישי

ביקורי שוטר קהילתי אצל קשישים; ונדליזם-הוספת מצלמות במרחבים ציבוריים; עבודה יהודית; בטיחות בדרכים, איסור על נסיעה בטרקטורונים ברחבי השכונה.

התחדשות המגורים

התושבים הביעו ביקורת על איכות המגורים וטענו כי שיפור החוסן בשכונה חייב לכלול גם את המגורים ולא רק את המרחבים הציבוריים. שיפוץ וצביעת חזיתות בניינים, במיוחד ברחוב הגורן; חידוש אינטרקום בבניסות הבניינים.

כרטיז



תכנית שכבת החזון

שכבת חזון במרחב הציבורי – מישור הגפן – ד.מ.ר תכנון ואדריכלות



המלצות כלליות לשכונה

יצירת שכבת חוסן שכונתית על פי עקרונות המודל

כלל ההתערבויות התכנוניות במוקדים השונים בשכונה יהוו 'שכבה' פיזית בעלת איכויות טיפוליות התואמת את עקרונות המודל - האלמנטים במוקדים השונים יאופיינו בשפה עיצובית אחידה (גרפיקה, צבעים, חומרים אחידים). שפה זו תייחד את השכבה ותבליט אותה בהשוואה למרכיבים אחרים בשכונה, תוך חיזוק הזהות והמודעות הקהילתית.

חיזוק צירים מרכזיים

במסגרת העבודה מוצע לחזק את שני הצירים המרכזיים בשכונה – רחוב פרי מגדים ו"ציר העצים" המקביל – מרחב חדש של רצף ירוק הקושר בין מוקדי הציבור הקהילתיים. מרחב ציר העצים עתיד לשמש כעמוד שדרה עבור תנועת התושבים ומפגשיהם. במסגרת התכנית יפותח "ציר העצים" החדש כאלמנט מקשר ומזמין שמחזק את החוויה האורבנית הרציפה והקהילתית, וכן את החיבורים בינו ובין רח' פרי מגדים.

חיזוק מוקדים ציבוריים

שיפור והוספת מוקדים קהילתיים חדשים בשכונה, תוך התמקדות במתן תשתית למפגשים קהילתיים. המטרה היא שמוקדים אלה יהיו מרחבים נעימים, נגישים ובעלי אופי מזמין המעודד אינטראקציה בין תושבי השכונה והשתתפות אקטיבית. מרחבים בעלי איכויות טיפוליות.

הטמעת מרחבים מוגנים במרחב הציבורי

יצירת מרחב מוגן ובטוח הוא תנאי בסיס להצלחת התכנית. יש לייצר כיסוי מלא של מרחבים מוגנים בסמוך למוקדי הקהילה הקיימים והמתוכננים וכן לתכנן את פתרונות המיגון כחלק אינטגרלי מהנוף של המרחב הציבורי בצורה ידידותית ומזמינה.

נגישות ותחזוקה לאורך זמן

האלמנטים והריהוט ייבחרו תוך מחשבה על עמידות לאורך זמן שאינה דורשת תחזוקה יומיומית. יש לוודא שכל המרחבים יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות ויתאימו לכלל קבוצות האוכלוסייה.

במרחב האימפקט אותרו מוקדי התערבות לאור הניתוח המרחבי. מוקדים אלו מהווים את הבסיס לשכבת החוסן אשר עוצבה בהתאם למטרות התכנון והעקרונות שהותוו. בשכבה זו משולבות איכויות טיפוליות המעצמות את חוסן הקהילה ומעניקות מענה לצרכים השונים של המרחב והתושבים

1 רחוב פרי מגדים

שיפור נראות הרחוב, הוספת פינות צל ומרגוע לאורכו

2 ציר העצים

יצירת ציר ירוק ורציף שיקשר בין צפון השכונה לדרומה ולאורכו מוקדי קהילה ופנאי

3 רחובות ומעברים

שדרוג הרחובות הקיימים כך שיהיו נגישים יותר ומעוררי עניין באמצעות אלמנטים עיצוביים וחוויתיים

4 "המרכז"

יצירת מתחם משולב שיכלול מרכז תרבות וקהילה, לצד חידוש המרכז המסחרי אשר יהווה מוקד ציבורי לכלל התושבים

5 רחבה שכונתית

יצירת מוקד חברתי שיתמקד בפעילות קהילתית לכלל הגילאים

6 גינת האורן וקיר הגיבורים

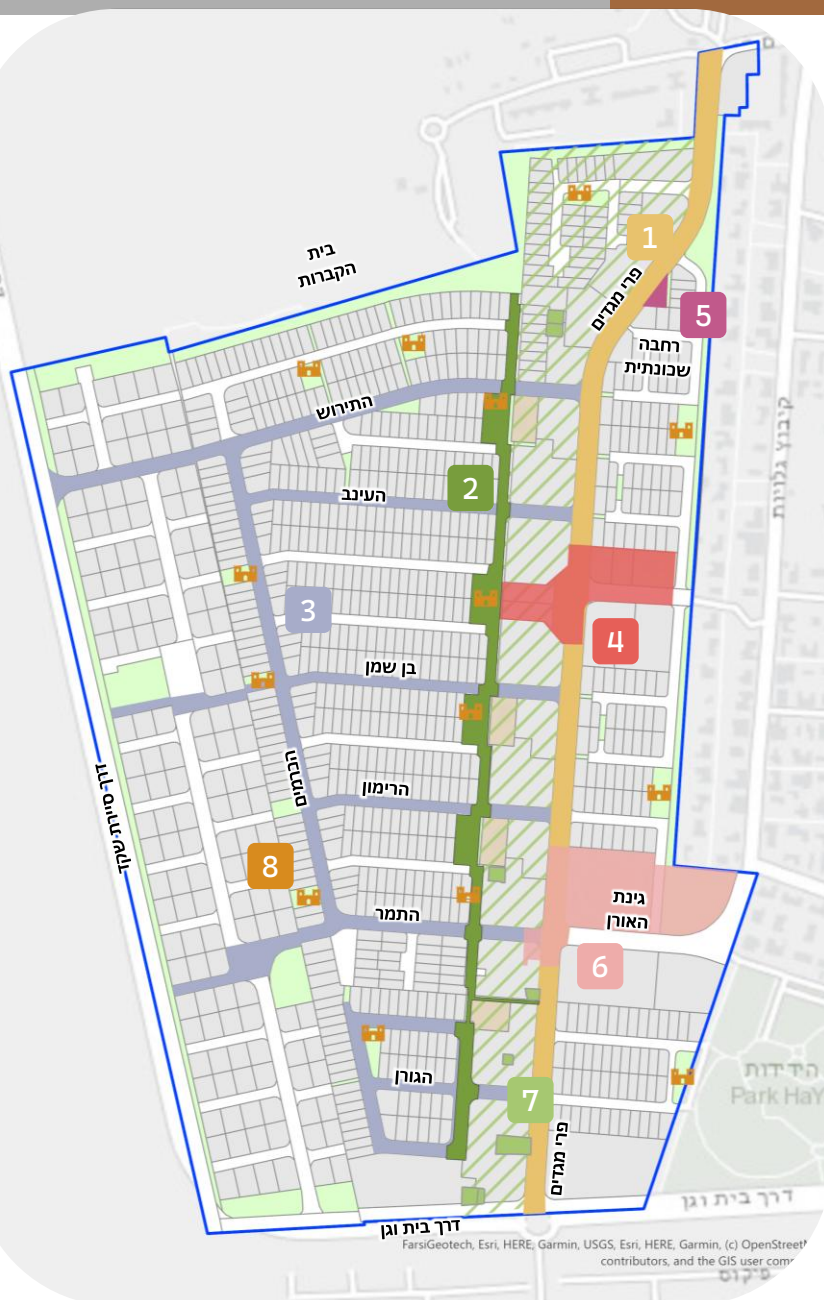
מרחב של פנאי תואם לאופי השכונה ולצרכי הקהילה לצד מרחב התכנסות זיכרון והנצחה.

7 בין הבניינים

איתור מגרשים נטושים והפיכתם למרחבים מגוננים עם פינות משחק ושהייה

8 מרחבים מוגנים

שיפור הנגישות, עיצוב המרחבים בצורה מרגיעה ואינטגרלית למרחב ושדרוג התנאים לשהייה בטוחה ונוחה



הפרויקטים שיקודמו בשכונה במסגרת "שכבת החוסן" יהיו בעלי מובחנות אסתטית ושפה עיצובית אחידה מאופקת ואופטימית – לרבות חומרים, צבעים, פונטים. הפרויקט הראשון שיבוצע יקבע את הסטנדרט לביצוע ואת השפה האחידה להמשך הביצוע.

חזון

רחוב פרי מגדים יהווה ציר מרכזי מעודד הליכה המשלב לאורכו פינות צל ייחודיות וחוויתיות, עם אלמנטים רב חושיים שיעודדו חיבור לטבע, אינטראקציה קהילתית וחיזוק תחושות כמו שייכות, השראה, שמחה ומוטיבציה.

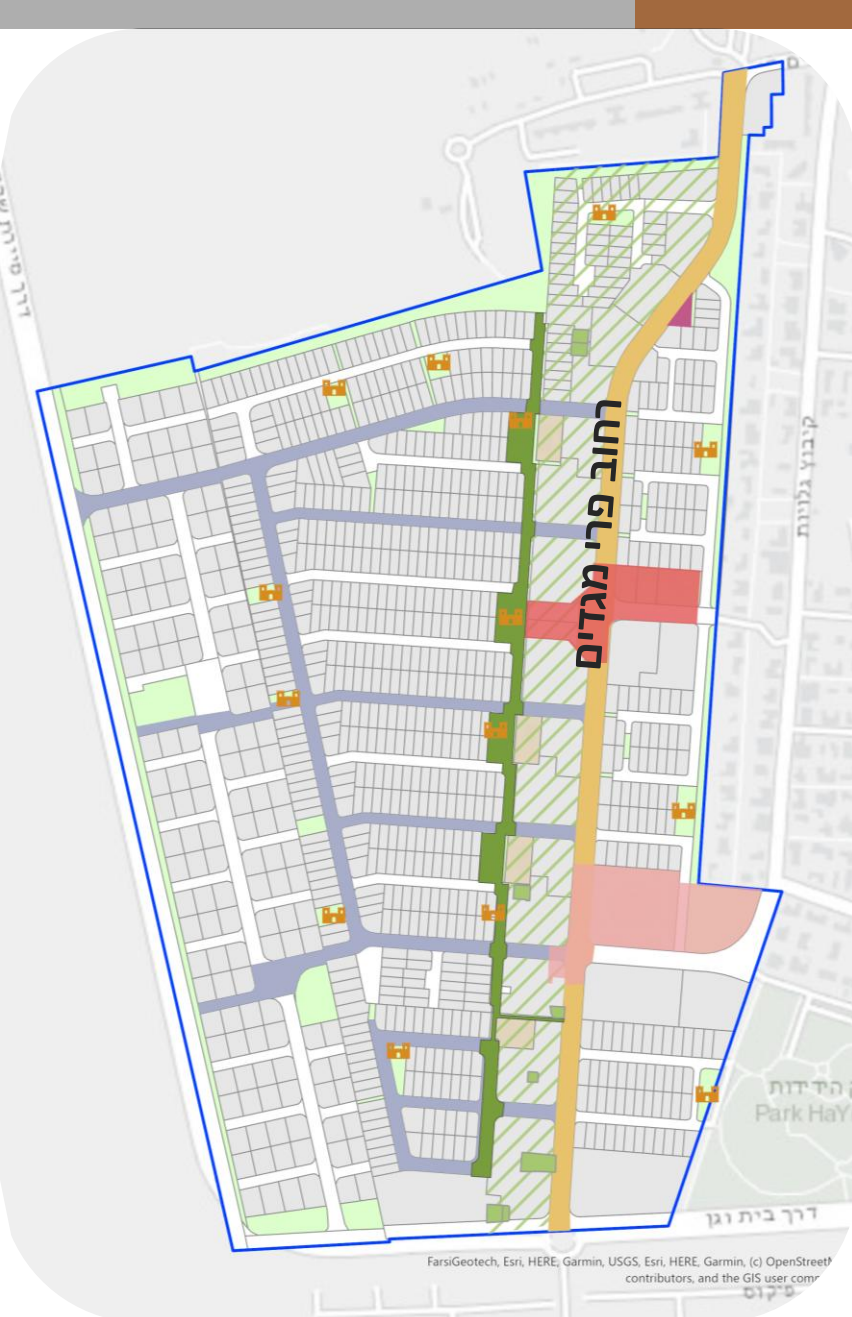
עיקרי התכנון

- א- שילוב פינות צל ייחודיות לאורך הרחוב. פינות אלה ישלבו אלמנטים המאפשרים שהייה נוחה ומאוקלמת לצד חוויות רב חושיות של תנועה / משחק / קריאה / האזנה. במקדי הישיבה יופיעו מסרים מעודדים ואופטימיים, כחלק ממערך כולל של חיזוק תחושת החוסן והרוגע במרחב הציבורי.
- ב- לאורך הציר ישולבו קירות אינטראקטיביים שיזמינו אינטראקציה עם הסביבה, יגרו את הדמיון ויעודדו סקרנות ואופטימיות.

מה עכשיו?



- בימים אלו הרחוב עובר שיפוץ ושיפור תשתיות כחלק ממהלך מוקדם
- במסגרת התכנון המפורט של שכבת החוסן יש לאתר את נקודות ההתערבות לאורך הרחוב ולבצע תכנון מפורט לכל נקודת התערבות בהתאם למאפייניה – תוך הוספת ושילוב אלמנטי החוסן: שיפור אקלימי, הטמעת חוויות רב חושיות וכיוב'.
- באוגוסט 2025 התמנה צוות לתכנון מפורט לקראת ביצוע



FarsiGeotech, Esri, HERE, Garmin, USGS, Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreet contributors, and the GIS user community



מצב מוצע | הטמעה של פינות ישיבה מוצלות המעודדות פעילות לאורך הרחוב במטרה להכניס רובד טיפולי ותומך למרחב הציבורי. שילוב אלמנטים רב-חושיים, אינטראקטיביים ומעוררי השראה לצד סביבה פיזית נוחה ומאוקלמת.



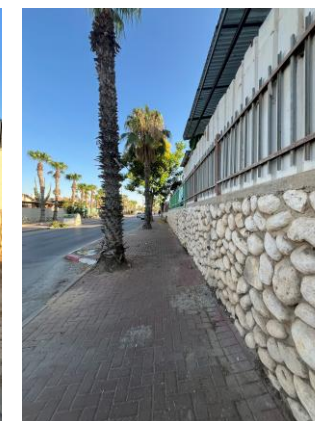
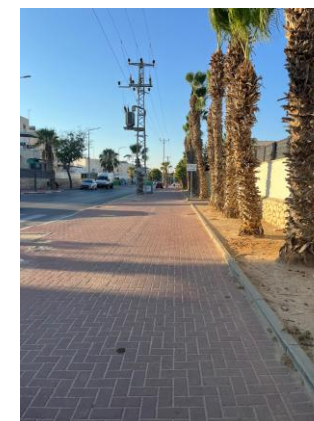
הדמיה להמחשה/ ד.מ.ר תכנון ואדריכלות



שבבת חוסן במרחב הציבורי – מישור הגפן – ד.מ.ר תכנון ואדריכלות

1 | רחוב פרי מגדים

מצב קיים | רחוב פרי מגדים הוא הרחוב המרכזי בשכונת מישור הגפן. אורך הרחוב הינו כ-1.1 ק"מ ורחבו כ-17 מטר. משני צידי הרחוב מבני מגורים אשר ברובם לא פונים לחזית הרחוב, ומגודרים בקירות אבן. ב 2025 הרחוב עובר שיפוץ הכולל הסדרת מדרכות, הסרת מפגעים ושתילה של עצי צל. מוצע לשלב את אלמנטי החוסן כחלק מחזות הרחוב החדשה.



דוגמאות השראה | פינות הצל לאורך הרחוב ישלבו אלמנטים לצינון המרחב ויאפשרו שהייה נוחה. לצד העמדות ישולבו אלמנטים רב חושיים, קירות משחק, אמנות, שירים וטקסטים מעוררי השראה, שילוב של מוסיקה, אמנטים משחקיים ורב גילאיים המעודדים אקטיביזם ומעצימה תחושת שייכות.



חזון

'ציר העצים' הוא מרחב תנועה להולכי רגל, אורכו כ-850 מטר צפון-דרום, רוחבו כ-10 מטרים ושטחו הכולל הוא כ-12.5 דונם. ציר העצים יהווה ציר רצוף אורכי וירוק שיאפשר הליכה בטוחה וישלב לאורכו פינות מרגוע ותנועה. המרחב יהווה מקום בטוח לילדים והולכי רגל ויהווה מסגרת תומכת ומקשרת בין מוקדי הפעילות הקהילתיים בשכונה, נתיב חיים מרכזי, המעודד אינטראקציה, רוגע אופטימיות ושמחה.

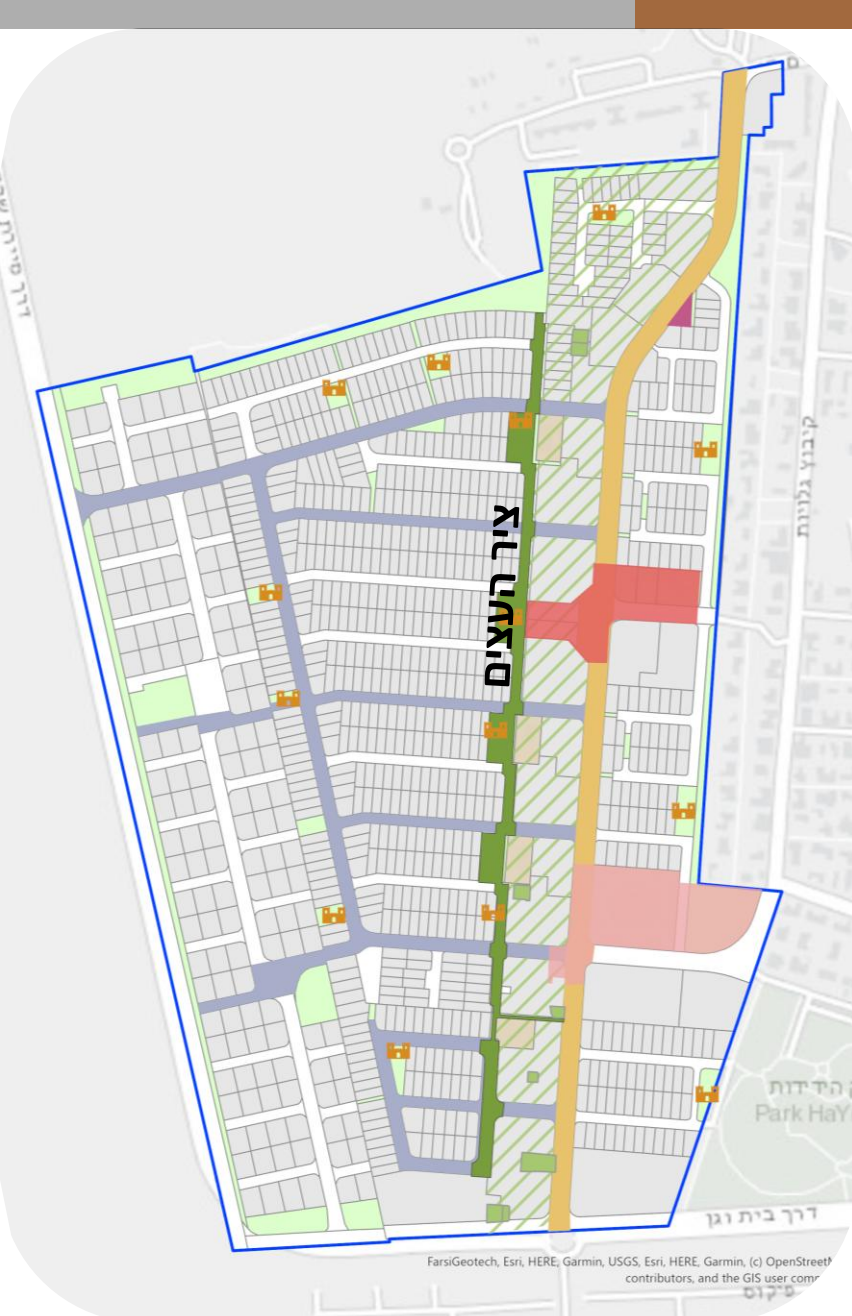
עיקרי התכנון

התכנון יתמקד בפיתוח הציר כמרחב מובחן ורציף

- במסגרת הפרויקט יבוצע סימון והגדרה חזותית ברורה של הציר ויצירת ריצוף, שילוט ושפה ייחודית במרחב.
- במסגרת הפרויקט יבוטלו חניות שאינן בשימוש והמרחב יעוצב לטובת הולכי הרגל.
- הציר ינגיש את מבני הציבור הקיימים וכן ייצר שילוט שקושר ביניהם ומעודד הליכה.
- הציר ישלב לאורכו עצים בוגרים ומתקני צל ליצירת צל רציף ככל הניתן.
- לאורך הציר יתווספו פינות שהייה שיכללו נקודות הפוגה, שקט וישיבה מגוונות לצד אלמנטים מעודדי תנועה – יש לשלב הסברים וסביבה תומכת שתעודד פעילות ואקטיביות, לצד תחושת רוגע שמזמינה תושבים לשהות, לנוח וליצור חיבורים חברתיים.

מה עכשיו? 

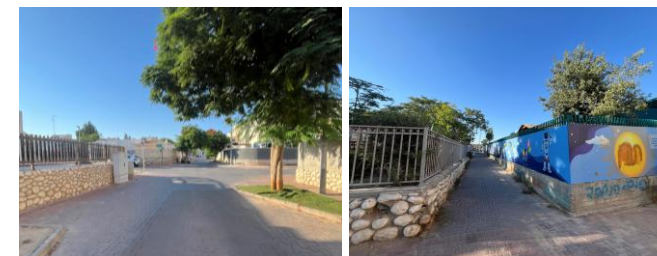
- אוגוסט 2025 התמנה צוות תכנון מפורט לטובת הכנת תכניות לביצוע הפרויקט



FarsiGeotech, Esri, HERE, Garmin, USGS, Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreet contributors, and the GIS user community

2 | ציר העצים

מצב קיים | במקבי לרחוב פרי מגדים מרוכזים מבני ציבור קהילתיים לאורך מקטעי רחוב. כיום אין רעיון מקשר או רצף לאורך הציר והוא נקטע לעתים קרובות.



מצב מוצע | הציר יהווה מרחב תנועה רגלי נעים ומוצל המחובר בין השטחים הציבוריים ומוקדי הקהילה. הציר יהיה רציף ומובחן עם שפה עיצובית ייחודית וישלב לאורכו פינות מרגוע, אלמנטי משחק אינטראקטיביים, אזורי שהייה עם ספסלים נוחים ומתקני כושר. גם במפגש עם רחובות או חניות – הציר ימשיך להיות מסומן, נוכח ויאפשר רציפות. מרחבי חניה שאינם בשימוש יוסבו למרחב ציבורי פעיל.



הדמיה להמחשה / ד.מ.ר תכנון ואדריכלות

דוגמאות השראה | הציר יהווה מרחב תנועה רגלי נעים, בטיחותי, מוצל ורציף המחבר באופן ייחודי בין השטחים הציבוריים ומוקדי הקהילה ולאורכו ישולבו פינות מרגוע, אלמנטי משחק אינטראקטיביים, אזורי שהייה עם ספסלים נוחים ומתקני כושר.



חזון

הרחובות המרכזיים בשכונה יהיו רחובות המאפשרים הליכה רצופה, וצל וישלבו עיצוב חזותי, צבעוני ומעורר עניין.

הרחובות יתוכננו להיות נגישים ומזמינים, תוך יצירת סביבה שמזמינה תנועה רגלית. בעזרת שימוש באמצעים גרפיים של שילוט וצבע המרחב עצמו יאפשר שיפור של מצב הרוח של התושבים ויעודדו תחושת רוגע ושמחה.

עיקרי התכנון

- שיפור חתך הרחוב לטובת הולכי הרגל על ידי הסרת מפגעים ויצירת כיסוי צל רציף ומלא ככל הניתן.
- שילוב שילוט ואלמנטים חזותיים שישפרו את ההתמצאות ויעודדו הליכתיות.

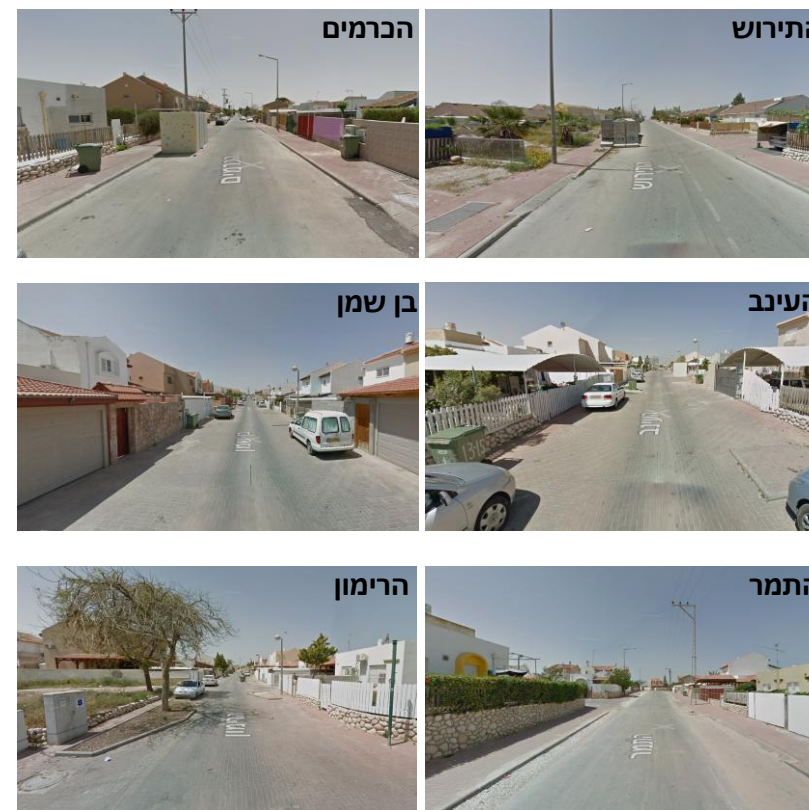
מה עכשיו?

- מהלכים שבביצוע – על פי תכנית אדריכל הנוף-יגאל שטיינמץ
- צוות תכנון מפורט – יגדיר התערבויות נקודתיות גרפיות כדוגמת שילוט / ריצופים נקודתיים / פלטת חומרים וצבעים, התייחסות למיגון שמשולב ברחובות
- בעתיד – מוצע לכלול התייחסות לממשק בין הבתים הפרטיים והרחובות (גומחות לפחי אשפה, אחידות בגדרות, מכשולים) בהליך של תב"ע והתחדשות השכונה



3 | רחובות ומעברים

מצב קיים | הרחובות התירוש, הכרמים, המקשרים בין אזורים שונים ומהווים ציר תנועה פנימי משמעותי. הולכי רגל וכלי רכב מתבססים על תשתית הרחובות הללו לצורך תנועה ומעבר. כיום הרחובות אינם מוצלים, לעתים אין סימון מדרכות והם אינם מזמינים לצעוד..



מצב מוצע | שבילים נגישים ונעימים להולכי רגל ואלמנטים גרפיים צבעוניים שישולבו עם עיצוב נופי. העיצוב ייצור עניין חזותי, יוסיף צבעוניות לחלל הציבורי ויהפוך את הרחובות לנעימים בטוחים ונוחים יותר לשימוש יומיומי. כמו כן מוצע לשלב נטיעת עצים בוגרים ליצירת צל רציף בכל הכית.



חזון

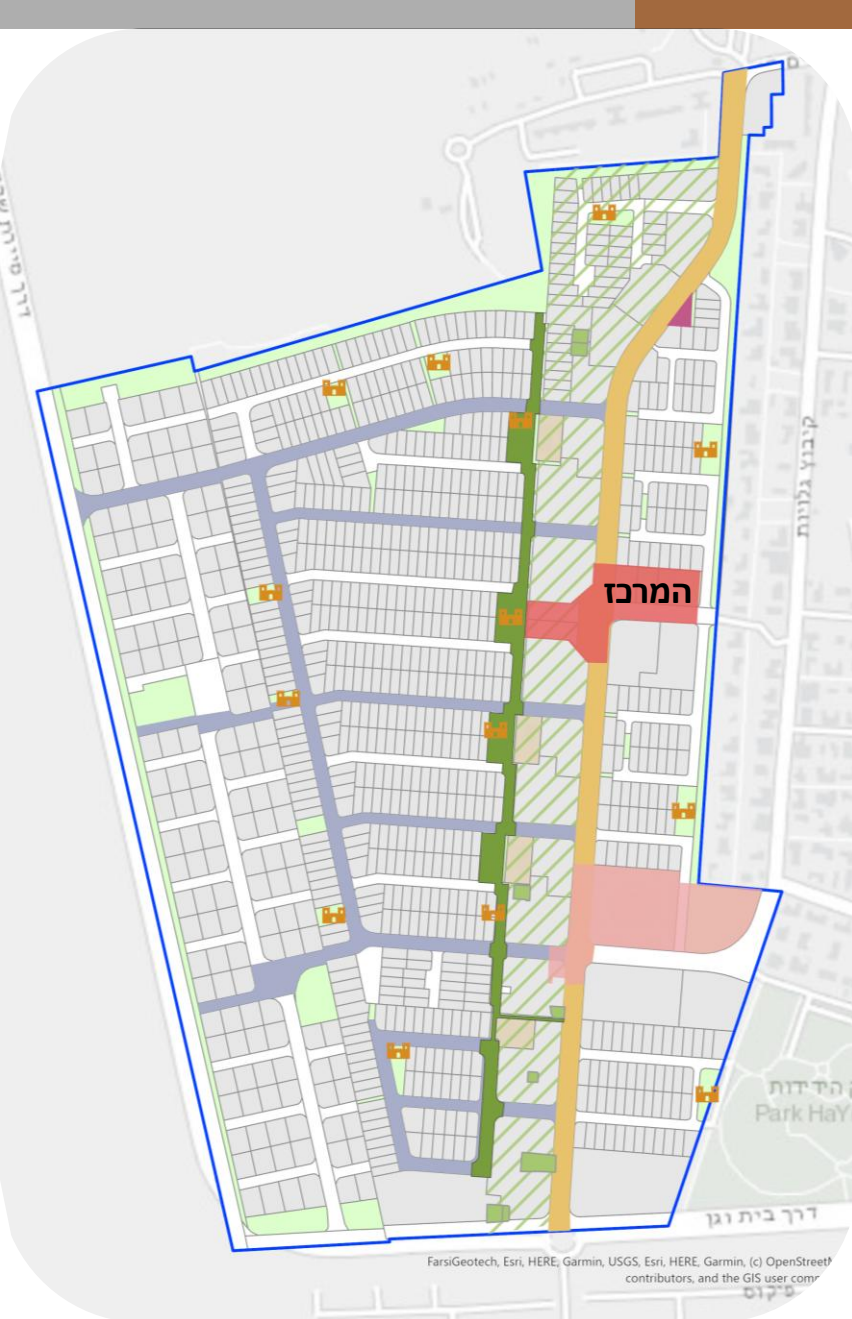
במרכז השכונה ממוקמים הקניונית - מרכז מסחרי ותיק וכן מבנה האופק טק - מבנה ציבור וקהילה. מרכז השכונה יהפוך למוקד חיים שוקק ומרכזי. המרכז יהווה פלטפורמה למפגשים חברתיים ולחיבורים קהילתיים ויעניק תחושת שייכות לכלל תושבי השכונה. וכן יהווה חיבור משמעותי בין ציר העצים ורחוב פרי מגדים.

עיקרי התכנון

המרכז המסחרי -'הקניונית' יעבור תכנון מחודש שיכלול טיפול ברחבה המרכזית והפיכתה למרחב ציבורי משמעותי, מוצל ומזמין, שיפור הנגישות תוספת של פינות ישיבה ויצירת קישוריות מיטבית בין הרחבה המרכזית לציר העצים הסמוך. תשומת לב תינתן גם לחזיתות המבנים שיעברו שיפוץ וחידוש בשיתוף פעולה עם בעלי הנכסים.

מה עכשיו? 

- התקיימו 3 מפגשים עם בעלי הנכסים ונוסח הסכם שיתוף פעולה בין בעלי הנכסים לעירייה (נספח א)
- עם השגת ההסכמות ניתן למנות צוות לתכנון מפורט לקראת ביצוע הפרויקט



FarsiGeotech, Esri, HERE, Garmin, USGS, Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreet contributors, and the GIS user community

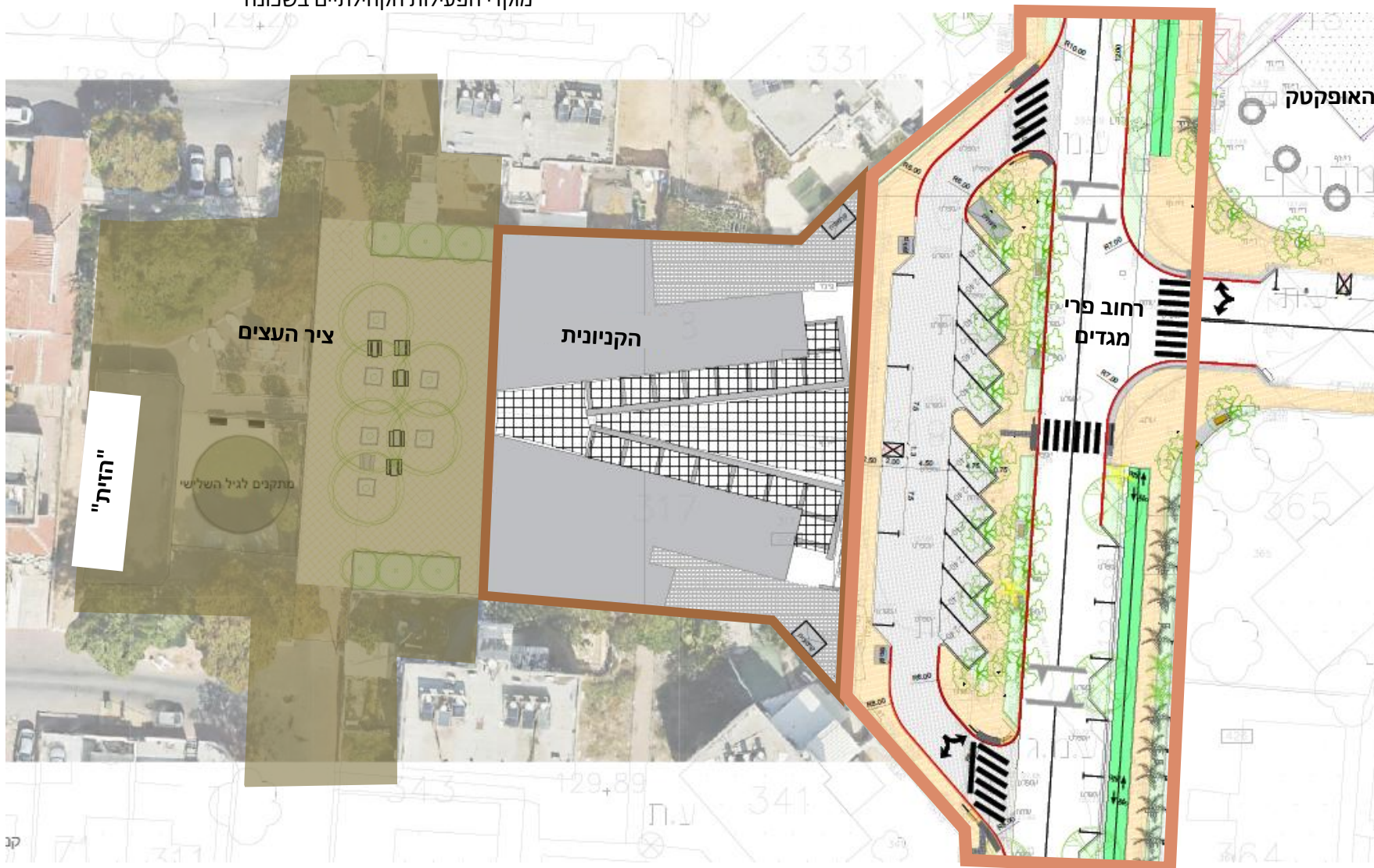
במסגרת שיתוף פעולה בין עיריית אופקים לבעלי הנכסים יבוצע שיפוץ של מתחם הקניונית כמפורט בהמשך. מתחם הקניונית יהווה מוקד שהיה ופנאי ויאפשר חיבור רציף ונגיש בין פרי מגדים וציר העצים.

רחוב פרי מגדים – בביצוע

כחלק מפרויקט רחוב פרי מגדים תבוצע הסדרת המדרכות והגישה התנועתית בתחום המרכז

ציר העצים – בתכנון

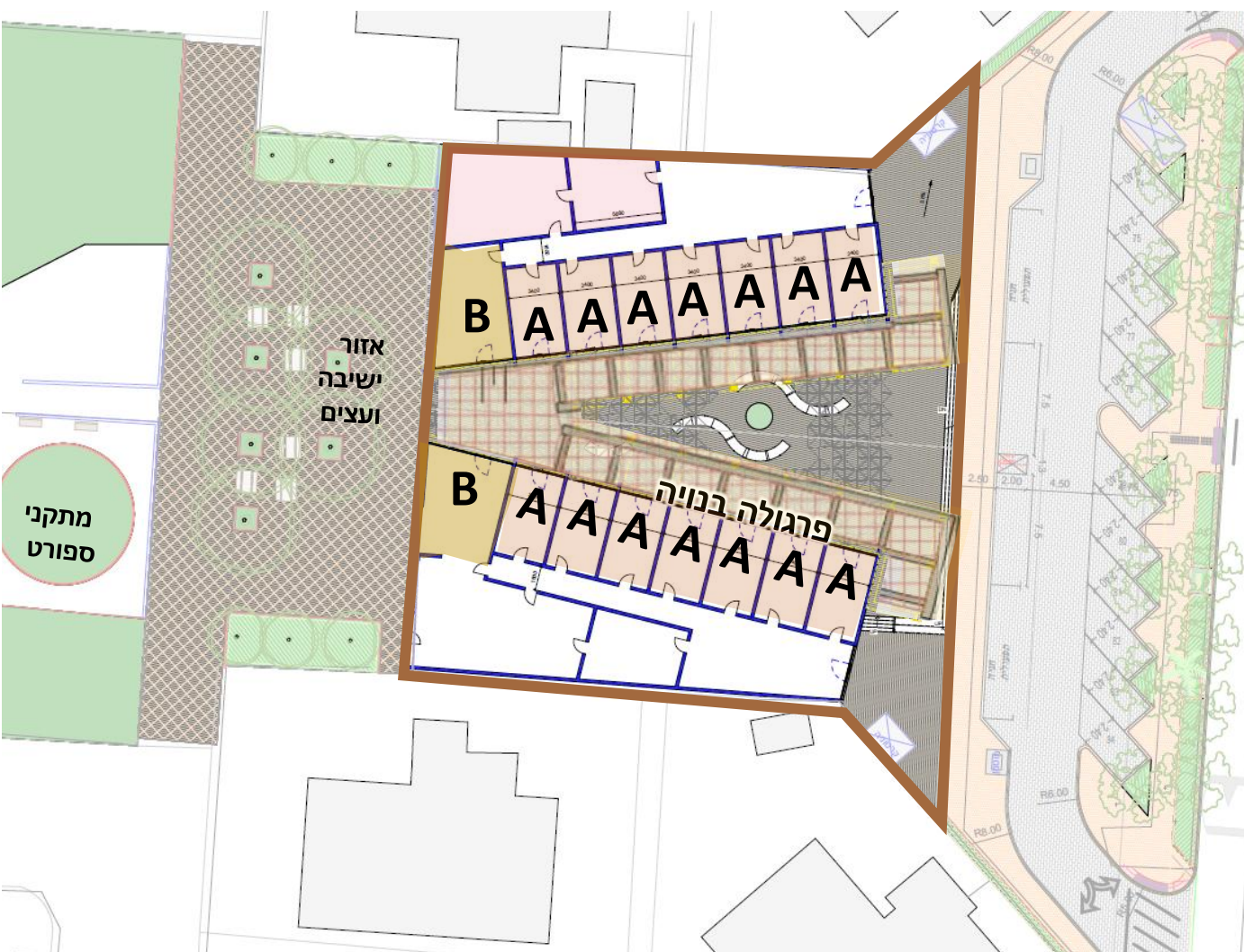
ציר רצוף אורכי וירוק שיאפשר הליכה בטוחה וישלב לאורכו פינות מרגוע ותנועה. המרחב יהווה מקום בטוח לילדים והולכי רגל ויהווה מסגרת תומכת ומקשרת בין מוקדי הפעילות הקהילתיים בשכונה



4 | המרכז

במרכז 16 חנויות משני טיפוסים:

- טיפוס A (סה"כ 14) – אורך חזית 3.6 מ"ר גודל 21 מ"ר
- טיפוס B (סה"כ 2) – אורך חזית 5.9 מ"ר גודל 38 מ"ר
- קיים ניצול מלא של זכויות הבניה
- בין החנויות פרגולה בנויה שאינה מצלה ומהווה מחסום למעבר במרחב.
- בכניסה מדרגות שאינן תקניות וללא הנגשה



במסגרת השיפוף מוצע:

טיפול במרחב הציבורי

1. הסרת הפרגולה החוסמת
2. הריסת והסרת מפגעים
3. ריצוף מודרני (עמיד לתנאי מזג אוויר ובלאי)
4. הנגשה – מדרגות וטריבונות לישיבה נוחה
5. הצללה חדשה צבעונית
6. פינות ישיבה – ריהוט רחוב
7. תאורה

טיפול בחזיתות החנויות

1. צביעה תיקונים והסרת מפגעים מהחזית
2. שילוט אחיד וחדש
3. הצללות
4. החלפת ויטרינות – כולל סוגר/תריס

*לחומרים נוספים: נספח א' המרכז המסחרי



הדמיה להמחשה/ד.מ.ר תכנון ואדריכלות

חזון

הרחבה הנטושה בצפון השכונה תהפוך למרחב פעיל המאפשר התכנסות קהילתית ושהיה. המרחב יהווה מקום לפעילויות מגוונות - תנועה, מוסיקה, הופעות ואירועים המשלבים שמחה ותחושת שייכות. תכנון הרחבה יתמקד בהיותה מרחב מעודד אקטיביות והשתתפות באירועים ובחוויות מגוונות. והיא תתפקד כמרחב למפגשים וחיבורים קהילתיים, המאפשר חיזוק קשרים בין תושבי השכונה.

עיקרי התכנון

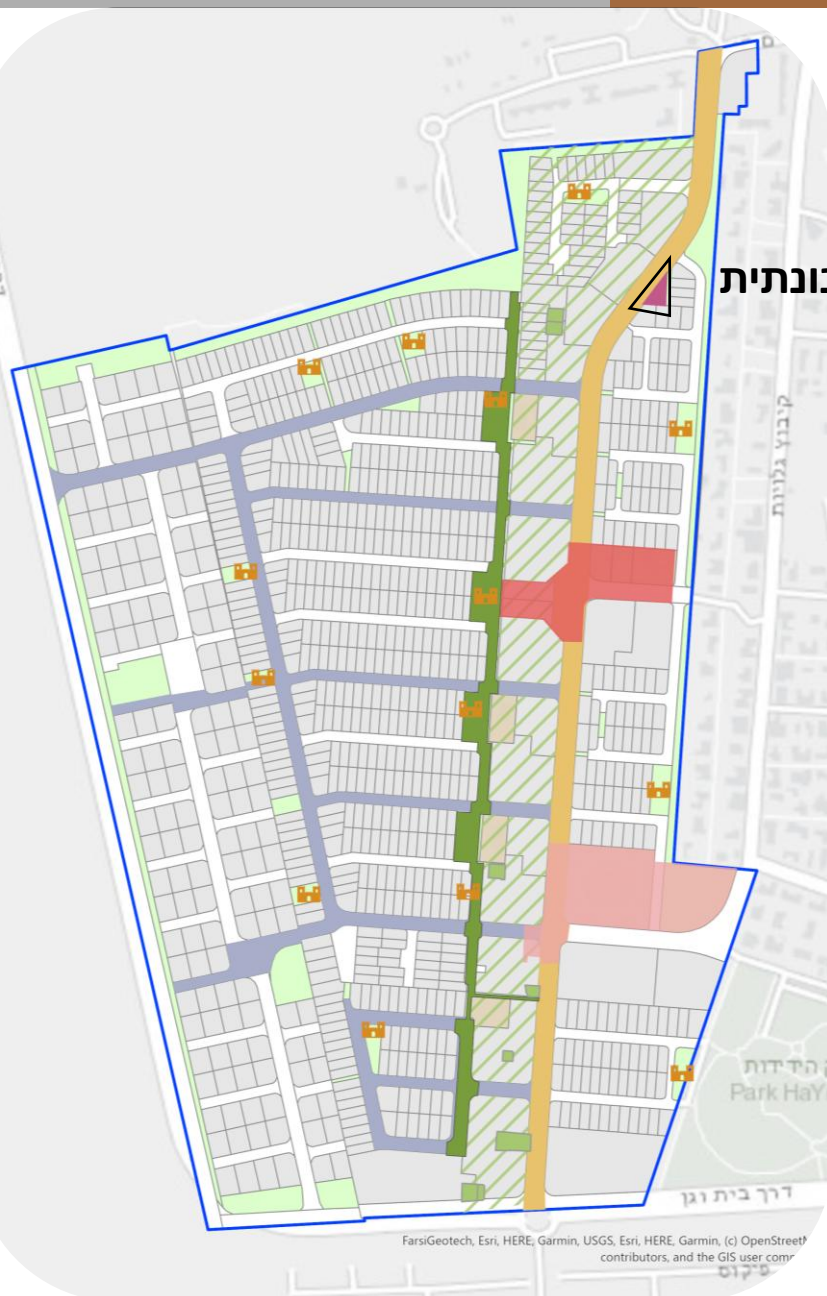
- במה להופעות ופעילויות ציבוריות שימשו מוקד משיכה מרכזי לפעילות קהילתית.
- טריבונת ישיבה מרווחת ונוחה עבור הקהל.
- הצללה לשיפור נוחות השהייה בשעות החמות.
- קיר עם אפשרות לתליית מסך בגב הבמה – לטובת הקרנות והצגות
- צמחייה לשיפור האווירה ויצירת תחושת רוגע במתחם.
- חידוש ריצוף במתחם להבטחת נגישות מיטבית לכל המבקרים.
- חיבור חשמל מובנה

מה עכשיו?



- אוגוסט 2025 התמנה צוות לתכנון מפורט בהתאם לעקרונות התכנית

רחבה שכונתית



FarsiGeotech, Esri, HERE, Garmin, USGS, Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community

5 | רחבה שכונתית

מצב קיים | בחלקו הצפוני של רחוב פרי מגדים ישנו שטח ציבורי פתוח המשמש כרחבת ישיבה ושהייה. הרחבה מרוצפת עם קירות אבן נמוכים שתוחמים ערוגות ללא צמחייה למעט כמה עצי דקל. הרחבה כוללת שתי פינות ישיבה עם קשתות הצללה שעשויות מיריעות אשר תחזוקתן נמוכה ואינן מצלות באופן מיטבי. הרחבה גובלת בבתי מגורים צמודי קרקע ושטחה הוא כ-410 מ"ר.

מבט מזרז



מבט מצפון



מצב מוצע | במה מרכזית להופעות ואירועים, טריבונת ישיבה מרווחת ומעוצבת עם שילוב של עץ ומתכת, קיר מסך להקרנות, מופעים ופעילויות אינטראקטיביות. יש לשלב מערכת הצללה קלה על בסיס עמודים היקפיים (כדוגמת פוטוריז) להצללת מרחבי הפעילות והישיבה. הרחבה תרוצף בריצוף אחיד ונגיש. לצד כל אלו, שתילת צמחייה מגוונת, כולל עצים, שיחים ופרחים עונתיים, ליצירת מרחב ירוק ונעים.



הדמיה להמחשה / ד.מ.ר תכנון ואדריכלות

6 | גינת האורן וקיר הגיבורים

חזון

גינת האורן תהווה מוקד קהילתי ירוק ותוסס המציע מגוון חוויות ופעילויות. הגינה תשלב בין מתקנים לפעילות גופנית למגוון קבוצות גיל, הזדמנויות למפגשים ולפעילות קהילתית מגוונת. קיר הגיבורים המתוכנן בסמוך ישולב בתכנון כנקודת זיכרון ייחודית, המעניקה מקום של כבוד וזיכרון משותף, לצד מרחב לישיבה והתבוננות שישתלב במרחב.

עיקרי התכנון

הגינה תכלול אלמנטים מגוונים:

- מתקנים ואלמנטים מגוונים לעידוד פעילות גופנית ואתגרית, מותאמים לכל הגילים.
- הוספת עמדות משחקי שולחן (כגון שחמט ודמקה) לקידום אינטראקציה קבוצתית בין מבקרים.
- שדרוג קיר הגיבורים כאלמנט זיכרון מרכזי ומשמעותי במתחם.
- הקמת טריבונת ישיבה מול קיר הגיבורים, שתאפשר קיום מפגשים קהילתיים, שיח וזיכרון משותף. תחתיה יהיה גם **מרחב מוגן** שישמש כמענה לחוסן פיזי וקהילתי בשעת חירום. וכן שירותים.

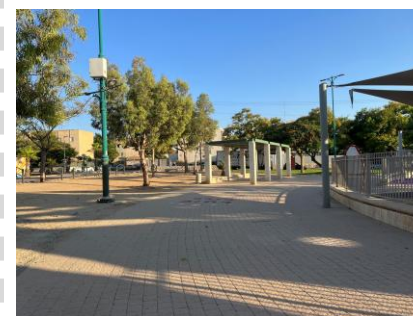
מה עכשיו?

- נעשות עבודות כחלק מתכנית העבודה של אדריכל הנוף. במסגרת תכנית זו, הוטמעו באופן הדרגתי עקרונות התכנון של שכבת החוסן לתוך מרחב הגינה
- מוצע להמשיך וללוות את התכנון של אדריכל הנוף מתוך התפיסה הכוללת ולהטמיע עקרונות התכנית והפרוגרמה המוצעת למרחב גינת האורן



6 | גינת האורן וקיר הגיבורים

מצב קיים | בצומת הרחובות פרי מגדים והאורן קיימת גינת האורן. הגינה משמשת כשטח ציבורי פתוח וכוללת מתקני משחק, פינות ישיבה ומדשאות. שטח הגינה הוא כ-6.5 דונם.



מצב מוצע | במרחב ההנצחה 'קיר הגיבורים' – תשולב טריבונת ישיבה לנוחות המבקרים ומתחתיה מוצע למקם מרחב מוגן ושירותים ציבוריים.

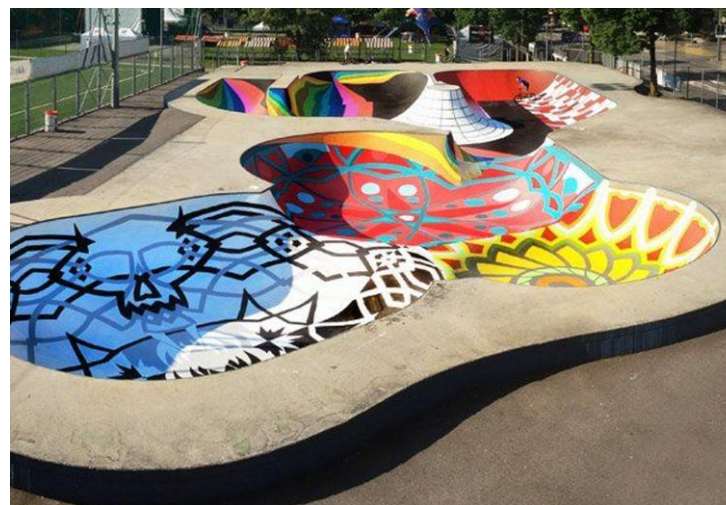


הדמיה להמחשה/ יגאל שטיינמץ אדריכלות נוף



6 | גינת האורן וקיר הגיבורים

דוגמאות השראה | בגינת האורן המתחדשת, ישולבו מתקני כושר המותאמים לכל הגילים, מתקן כינל'ה מאתגר, אומגה, עמדות משחקי שולחן, כולל שחמט ודמקה ופינת קריאה, יצירה ומרגוע עם ספסלים מוצלים. לצידם גינה קהילתית לגינון וגינת כלבים. בתוך המרחב יוטמע מיגון עבור השוהים במרחב.



חזון

המרחבים בין הבניינים, יהפכו משטחים מוזנחים למוקדי פעילות קהילתיים ותוססים, המשלבים חוויה רב-חושית באמצעות גינון ירוק ומזמין. מרחבים אלה יתוכננו כך שישפרו את מצב הרוח לעוברים ולשבים באמצעות יצירת אזורים נינוחים המשלבים משחק, אמנות ויצירה, תנועה ושהייה. המגרשים יעודדו אקטיביות והשתתפות, עם מתקנים אינטראקטיביים אשר יתאימו לכל הגילים. כמו כן, הם יתפקדו כמרחבים למפגשים קהילתיים בהם יפגשו תושבי השכונה מעת לעת.

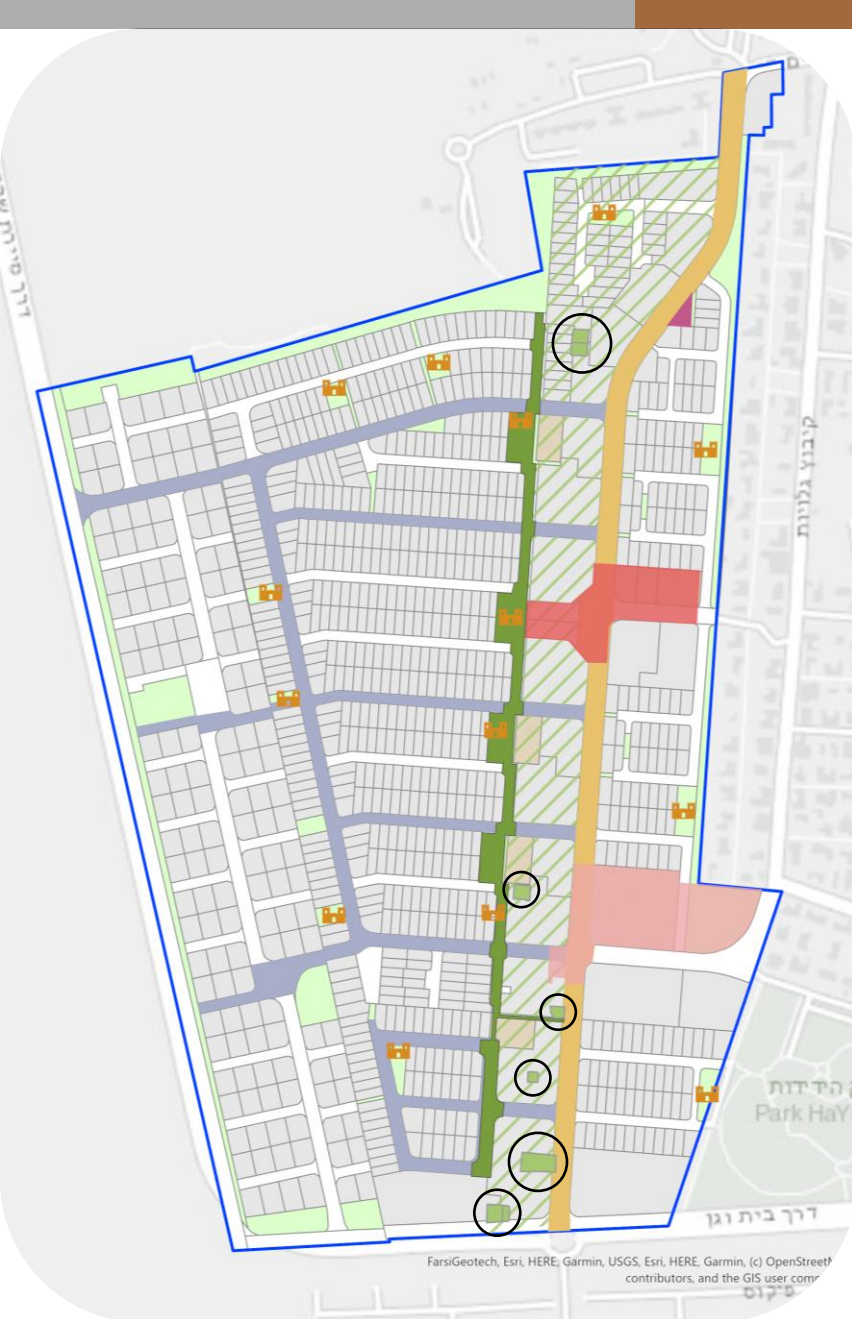
עיקרי התכנון

- המגרשים הם קטנים ומגוונים – לכן כל מגרש יתוכנן בהתאמה למרחב תוך שילוב של אלמנטים קבועים:
- גינון ירוק ואסתטי עם שילוב צמחייה מגוונת לשיפור חזות המגרשים הריקים ועץ בוגר אחד לפחות.
- פינת ישיבה מוצלת לנוחות ולמנוחה.
- אלמנט אחד נוסף לרווחת התושבים - ; מתקן כושר / מרחב משחקי / פינת שהייה ייחודית.

מה עכשיו? 💡

- אותרו מרחבים – שטחים פרטיים נטושים בין הבניינים
- נמצא מסלול משפטי ליצירת התערבות בשטחים פרטיים על ידי צווים (נספח ב)
- יש להוציא צווים עבור המרחבים המיועדים לתכנון (בשלבים או בהינף אחד) ולמנות צוות תכנון

מפורט עבורם



7 | בין הבניינים

מצב קיים | בין רחוב פרי מגדים לציר העצים ישנן חלקות מגורים שבתוכן שטחים פתוחים נרחבים. חלק נכבד מהמרחבים הללו אינם מטופחים ונמצאים במצב ירוד ומוזנח. בחלק מן השטחים הפתוחים ניתן להבחין בפלישות והשתלטות ע"י גידור, סככות וריהוט.



מצב מוצע: חלופות לפיתוח

בשל היות השטחים פרטיים, נדרש פתרון חוקי שיאפשר טיפול עירוני – בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים)*, הוחלט על הגדרת המגרשים כ"מגרש ארעי", פתרון ישים שיאפשר מיקוד בגינון ובטיפוח השטחים לטובת כלל תושבי השכונה

מגרש מגוון בשילוב מתקן מתח



מגרש מגוון בשילוב משחק אבני דריכה



מגרש מגוון בשילוב פינת שיהיה מורחבת

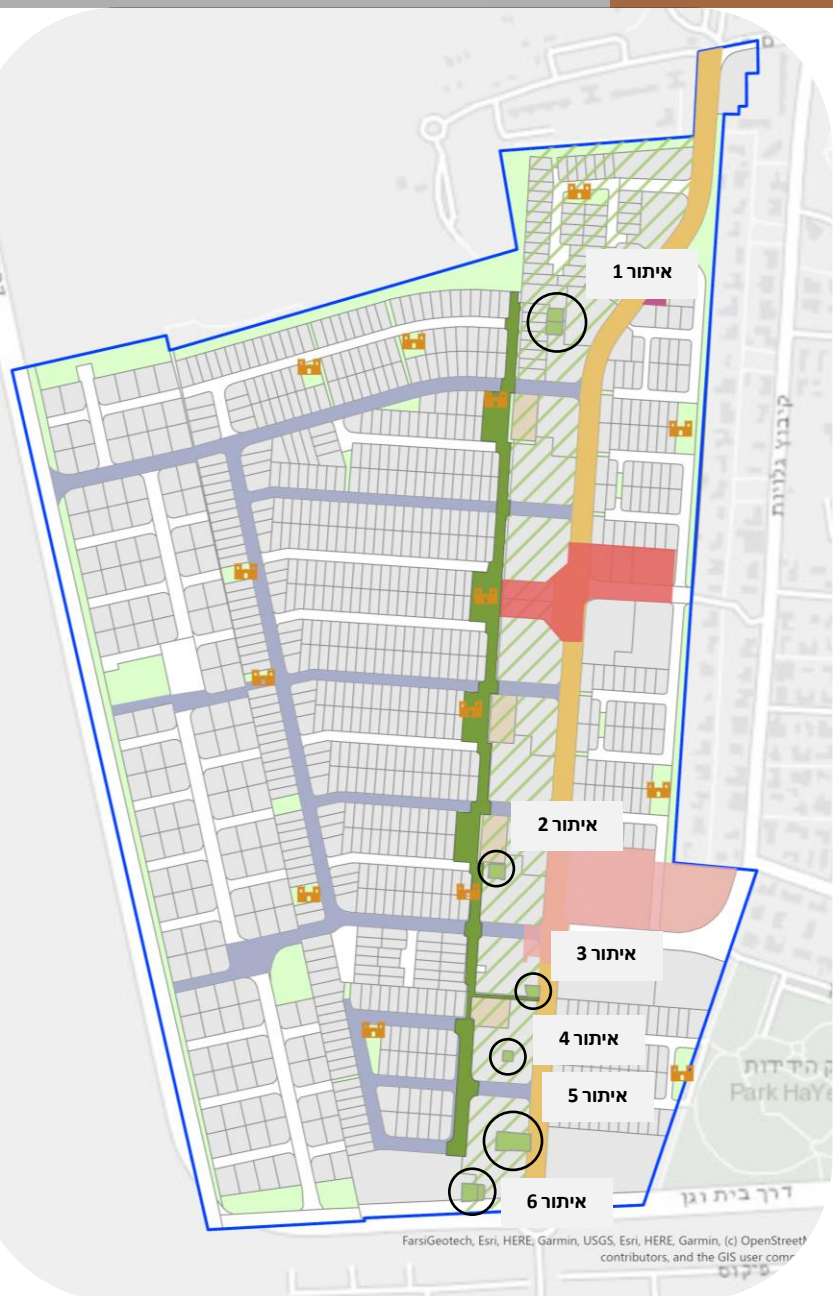


בכל אחד מהמגרשים יבוצע פיתוח נופי הכולל גינון, פינת ישיבה ואלמנט אחד נוסף. זאת במטרה לייצר מרחבים איכותיים ונעימים לשהייה ומפגש. הדגש המרכזי בתכנון הוא גינון בעוד האלמנטים הנוספים יהיו מינימליסטיים, משתלבים בסביבה, ורב-שימושיים. הפרויקט יכלול גם טיפול מתאים בתשתית הקרקע לשיפור איכות השטח והנגישות. וכן במידת הצורך שילוב של אמצעי תאורה רכה ובטיחותית, ותאפשר שימוש נעים ובטוח גם בשעות הערב.

*המקור המלא מופיע ברשימת הביבליוגרפיה בסוף המסמך

לחומרים נוספים: נספח ב' - 'בין הבניינים'

7 | בין הבניינים



מספר איתור	כתובת	שטח איתור (מ"ר)	גוש	חלקה
א1	פרי מגדים 18	198	39568	2023
ב1	פרי מגדים 22 ו-24	192	39568	2053
2	פרי מגדים 88, 90, 92, 94 ו-96	215	39570	2050
3	פרי מגדים 98, 100, 102, 104 ו-106	140	39570	2092
4	פרי מגדים 108, 110, 112, 114, 116 ו-118	97	39570	2133
5	פרי מגדים 120, 122, 124, 126, 128 ו-130, הגורן 29	546	39570	2208
א6	פרי מגדים 120, 122, 124, 126, 128 ו-130, הגורן 29	99	39570	2208
ב6	הגורן 31, 33, 35 ו-37, הכרמים 105 ו-152	250	39570	2234
שטח ממוצע לאיתור (מ"ר)		217		
סך הכל שטח איתורים (מ"ר)		1,737		

*לחומרים נוספים : נספח ב' - 'בין הבניינים'

חזון

המרחבים המוגנים בשכונה יהפכו למקומות מזמינים ונגישים, המעניקים לתושבים תחושת ביטחון ומגנים עליהם בכל מקום בעת הצורך. המרחבים יהיו מעוצבים כחלק אינטגרלי מהמרחב ויאפשרו מופע נעים במרחב הציבורי בעת שיגרה.

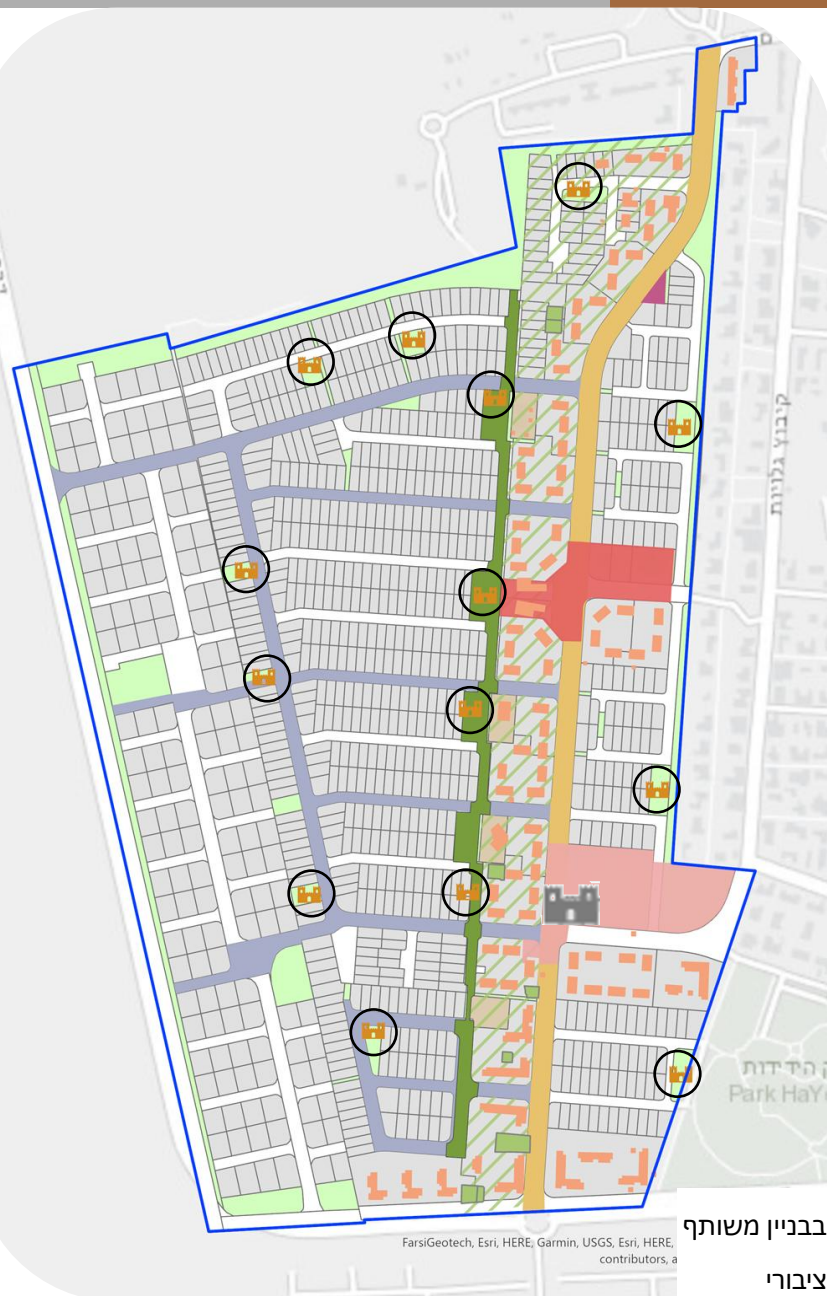
עיקרי התכנון

המקלטים יעברו התאמה אשר תכלול:

- סל פתרונות עיצוביים יאפשרו התאמה של המרחבים המוגנים למרחב הציבורי ושימוש בהם גם בעת שגרה.
- שילוט רחוב ברור ומנחה שיאפשר לכל תושב לאתר את המרחב המוגן הסמוך אליו בשעת חירום.
- שיפור התנאים הפיזיים במקלטים: אוורור יעיל, תאורה שמירה על ניקיון ואפשרויות אחסון לצידוד חירום.
- לוחות מידע להדרכה בזמן חירום, כולל מסרים מחזקים ומחברים לקהילה.

מה עכשיו? 

- מוצע לבצע התאמה במרחבים המוגנים כחלק אינטגרלי מעבודות הביצוע במוקדים השונים: ציר העצים, רחובות ומעברים וגינת האורן



FarsiGeotech, Esri, HERE, Garmin, USGS, Esri, HERE, contributors, a

מקלט בבניין משותף

מקלט ציבורי

מקלט מתוכנן

8 | מרחבים מוגנים ומיגוניות

מצב קיים | ברחבי השכונה ישנם 14 מקלטים ציבוריים. ולצידם אמצעי מיגון ארעיים לטובת השוהים במרחב הציבורי.

מצב מוצע | שיפור מערך המרחבים המוגנים במרחב הציבורי כך שיהיו מתאימים ואינטגרליים למרחב השכונה ויאפשרו שהיה בטוחה במרחב הציבורי. הפרויקט יכלול שילוט והנגשת המרחבים המוגנים בצורה המיטבית. עיצוב וצביעת המרחבים כך שיתאימו למרחב הציבורי ויתרמו לו. וכן תוספת של מרחבים מוגנים קבועים ומתאימים במרחב ובמוקדי קהילה (לדוגמא בגינת האורן). בנוסף יכלול שיפור התנאים הפיזיים בתוך המרחבים : עיצוב פנים הכולל צבעים רכים ומרגיעים, אוורור, ניקיון ותחזוקה שוטפת, לוחות מידע עם הנחיות חירום ומסרים מרגיעים.



סיכום

בעת סיכום התכנית לשיקום שכונת מישור הגפן, אנו עומדים מול מציאות שבה צל האירועים הקשים של ה-7 באוקטובר עדיין מרחף מעל השגרה, אך עם מבט קדימה מלא תקווה לשיקום והחלמה. התושבים, שנשאים את צלקות הטראומה, מגלים כוחות להאמין מחדש ביכולותיה של קהילה מאוחדת להתגבר וליצור עתיד טוב יותר.

בתוך מציאות שמלווה באתגרים יומיומיים של בנייה מחדש – פיזית, נפשית וחברתית – התכנית הופכת לגשר בין העבר לעתיד, בין הכאב לתקווה. שכבת החוסן שפותחה עבור השכונה אינה רק רעיון תכנוני; היא ביטוי לתפיסה רחבה שמחברת בין צרכי הקהילה לבין עקרונות טיפוליים חדשניים. היא נועדה להעניק מרחב נשימה, מקום להתחבר מחדש לעצמם, לשכניהם, לסביבה ולהסתגל לאורח החיים העדכני לאור מציאות משברית ושינויים מואצים.

בימים של אי-ודאות, התכנית מציעה עוגן. היא בנויה על שילוב של חזון ותכנון מעשי, ומתווה דרך לעשייה ממוקדת שמחזקת את השייכות הקהילתית, מטפחת קשרים חברתיים, ומייצרת חוויות מרגיעות במוקדים ייעודיים ברחבי השכונה.

מתוך הכאב של תושבי מישור הגפן תצמח שכונה שמשדרת חוזק, אופטימיות והתחדשות, מקום שבו האנשים הם הכוח המניע והמרחב הוא של תקווה ושל חוסן. אנו מאמינים כי היישום המתקרב של התכנית ייצור שינוי משמעותי לא רק עבור מישור הגפן, אלא גם כמודל עבור יוזמות עתידיות בארץ.

בשיתוף פעולה רחב, חזון זה יהפוך למציאות של חיים טובים יותר, קהילה מאוחדת וחזקה וסמל לעמידות ולרוח איתנה.



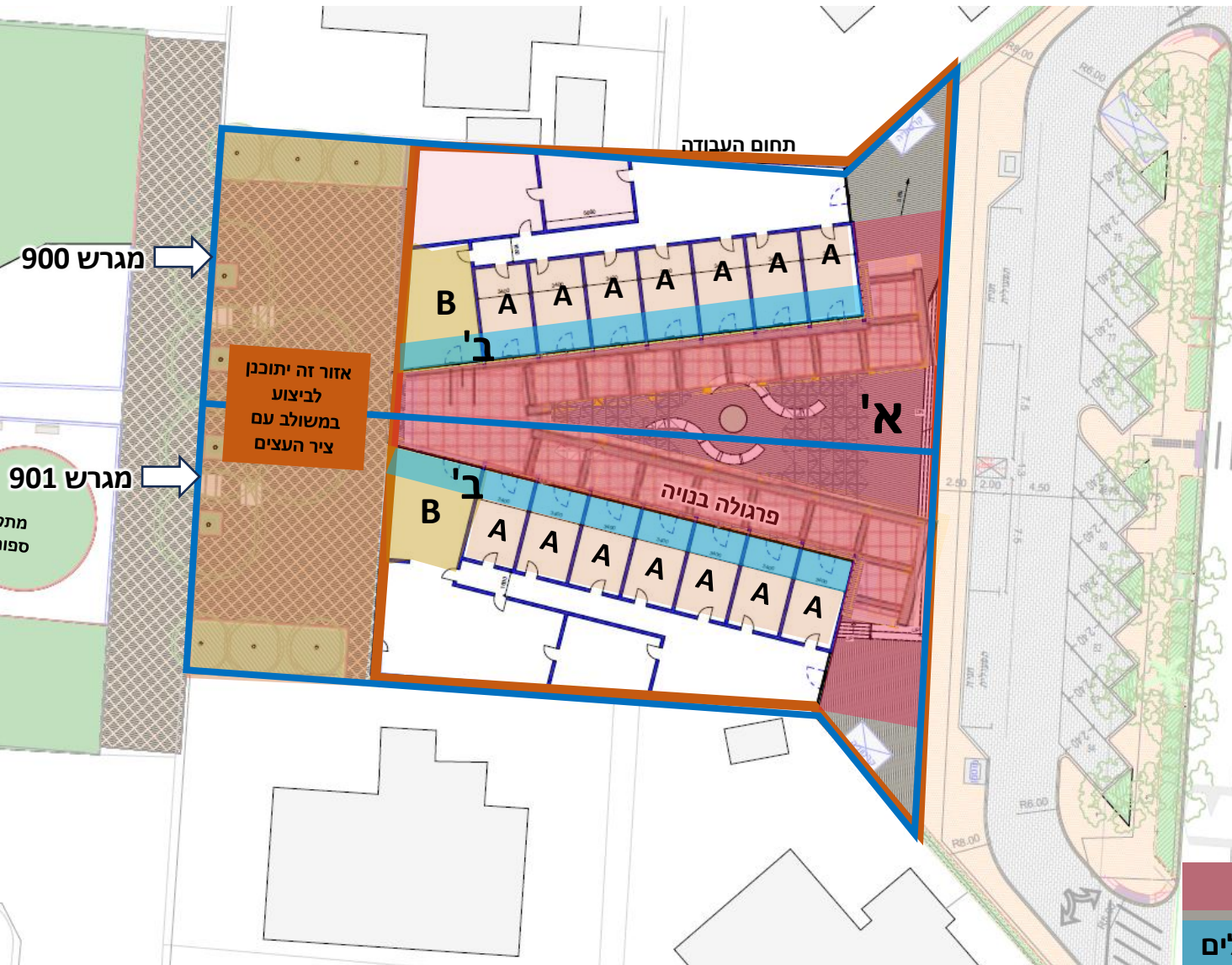
נספחים



המרכז המסחרי ('קניונית')
מצב קיים ומצב מוצע

סיכום בין העירייה לסוחרים

- במרכז 16 חנויות משני טיפוסים
- טיפוס A (סה"כ 14) – אורך חזית 3.6 מ"ר גודל 21 מ"ר
- טיפוס B (סה"כ 2) – אורך חזית 5.9 מ"ר גודל 38 מ"ר
- קיים ניצול מלא של זכויות הבניה
- פרגולה בנויה אינה מצלה ומהווה חסימה למרחב ולמעבר



תחום מגרש

תחום העבודה

א' – המתחם המשותף – שיפוע במימון העירייה

ב' – המתחם הפרטי (חזיתות) – שיפוע במימון הבעלים

המרכז המסחרי ('קניונית')
מפרט עלויות

סיכום בין העירייה לסוחרים

עיריית אופקים והחברה הכלכלית

- מעטפת מלאה
- שיפוץ המרחב הציבורי
- עלויות תכנון וניהול

בעלי הנכסים

עלות שיפוץ חזית החנויות על פי
טיפוס החנות שבבעלות

טיפוס A 33,553 ₪

טיפוס B 50,329 ₪

*המחירים אינם כוללים מע"מ

א' המתחם המשותף – שיפוץ במימון העירייה	אומדן עבודות פיתוח - עירייה		
	סה"כ בשקלים	פריט	
	220,000	טיפול בחזית המבנה (טיח, צבע, תיקונים) הסטת מערכות	
		הסרת מפגעים בחזיתות	הריסות ופירוקים
	160,000	פרגולה בנויה	
	33,000	ריצופים ואלמנטים קיימים	
	148,500	רחבה	ריצוף
	4,500	מדרגות	
	25,500	טריבונות	
	243,750	פרגולה (ממברנה) כדוגמת פטוריז	הצללה ברחבה
	30,000	ספסלים	ריהוט רחוב
	25,000	50 מ' אורך גרילנדות - תאורת לד	תאורה
	66,000	לפי מ"ר של שטח העבודה	עבודות תשתית
	956,250	סה"כ	
	143,438	בצ"מ	
	1,099,688 ₪	סהכ כולל בצ"מ	
ב' המתחם הפרטי (חזיתות) – שיפוץ במימון הבעלים	אומדן עבודות לשיפוץ המבנה - בעלי נכסים		
		פריט	
	198,000	החלפת ויטרינה לויטרינה חדשה (דלת ציר כולל ידית צינור ומחזיר שמן רצפתי, וחלק קבוע, כולל איטום, משקוף הכל קומפלט)	
	96,000	גגוני הצללה - סוכך זרועות בד	
	48,000	שילוט אחיד לחנויות	
	16,000	סורגים נגללים	
	50,000	עבודות חשמל (חזיתות)	
	80,000	עבודות בינוי (חזיתות)	
	8,000	דלתות כניסה לחצרות שירות - דלתות מוסדיות כולל נעילה	
	496,000	סה"כ	
	74,400	בצ"מ	
	570,400	סה"כ כולל בצ"מ	
	33,553	סה"כ עבור טיפוס A	
	50,329	סה"כ עבור טיפוס B	

הסכם עם בעלי הנכסים

מרכז מסחרי "קניונית"

הסכם שדרוג ופיתוח – מרכז מסחרי ("קניונית") שכונת מישור הגפן

שנערך ונחתם באופקים ביום ____ בחודש ____ בשנת ____

בין: עיריית אופקים

רמ' הרצל 40 ת.ד. 1, אופקים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד**לבין:** _____, מס' ח.פ.ע.מ. _____

כתובת: _____

טלפון: _____

(להלן: "בעל/ת הנכס")

מצד שני**הואיל:** ובעקבות אירועי ה-7 באוקטובר החליטה העירייה במסגרת שיקום ופיתוח שכונת

מישור הגפן על הקצאת משאבים ותקציבים לביצוע פרויקטים עבור חידוש המרחבים הציבוריים והפריטיים ברחבי השכונה;

והואיל: והמרכז המסחרי המצוי במגרשים 900 ו-901 בשכונת מישור הגפן נבחר כאחד מן

הפרויקטים שבו יבוצעו עבודות שיפוץ וחידוש החזיתות והמרחבים המשותפים לטובת יצירת מתחם ציבורי משולב שיקלול מרכז תרבות וקהילה לצד חידוש המרכז המסחרי עבור תושבי השכונה (להלן: "המתחם ו/או הקניונית");

והואיל: ובעלי הנכסים במתחם המחזיקים בזכויות במתחם – לרבות השטח המשותף,

המשמש את הציבור - בבלעדיות ובאופן פרטי;

והואיל: ובנסיבות שנוצרו והיות והשטח המשותף המשמש את כלל הציבור מהווה מפגע

בשכונה, מעוניינים העירייה, החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ (להלן: "החברה הכלכלית") ובעלי הנכסים לשתף פעולה על-מנת לשפץ את המתחם, לטובת הציבור ובעלי הנכסים;

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**המבוא**

המבוא להסכם זה וכן נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ויש לקוראם כאחד עם ההסכם.

1. מהות הפרויקט

1.1. שיפוץ ושדרוג מתחם הקניית יתבצע על פי המפרט והתוכנית המצורפת **בנספח א'** (להלן: "**העבודות**") בחלוקה לשני מתחמי עבודה נפרדים: המתחם המשותף – כמסומן באות **א'** בתשרית (להלן: "**המרחב הציבורי**") והמתחם הפרטי (הנכסים עצמם) כמסומן באות **ב'** בתשרית.

עבודות פיתוח וטיפול במרחב הציבורי – העבודות יכללו בין היתר, הריסת והסרת מפגעים (כולל פרגולה בנויה חוסמת), ריצוף, הנגשה (יצירת מדרגות וטריבונוט חדשות), הצללת המתחם, הצבת פינות ישיבה – ריהוט רחוב, הקמה והתקנת תאורה. עבודות אלו יתבצעו על ידי החברה הכלכלית מטעם העירייה.

1.2. **עבודות שיפוץ חזיתות הנכסים במתחם** – העבודות יכללו בין היתר, אך לא רק, צביעה, תיקונים והסרת מפגעים מהחזיתות, החלפת ויטרינות, התקנת גגוני הצללה, שילוט אחיד לנכסים והחנויות, סורגים גליליים ועבודות חשמל והסרת מערכות ככל שיהיה צורך. העבודות האלו יבוצעו על פי האמור בסעיף 2.2 ו-2.3 להלן.

2. הסכמות בעלי הנכסים

2.1. בחתימתם על הסכם זה מתירים בעלי הנכסים לעירייה ו/או למי מטעמה לבצע את הפרויקט ולהיכנס למתחם שהינו מתחם פרטי וזאת על-מנת לבצע את העבודות כאמור, וכן ולאפשר גישה לכל גורם מקצועי לטובת ביצוע כל פעולת בדיקה/מדידה/הריסה הקשורה לביצוע העבודות והשלמתן וזאת לאחר שהוצג בפניהם תכנון הפרויקט ולוחות הזמנים הצפויים לסיומו.

2.2. בעלי הנכסים מצהירים ומתחייבים בזאת לשאת כל אחד עבור נכסו בתשלום השתתפות עבור שיפוץ החזיתות אשר יועבר לידי החברה הכלכלית לפיתוח אופקים ב-5 תשלומים שווים בגובה 33,553 ₪ (לבעל נכס מסוג A) או 50,329 ₪ (לבעל נכס מסוג B) לא כולל מע"מ, וזאת לפי גודל הנכס שבעלותם, **או לחלופין**, לבצע את השיפוץ בעצמם ע"פ מפרט שיועבר לידיהם ובכפוף אליו. עד לתאריך _____ יודיע כל בעל נכס האם הוא מעוניין לבצע את השיפוץ בעצמו על פי המפרט כאמור או שהוא מעוניין לבצע את שיפוץ החזית באמצעות תשלום לחברה הכלכלית.

2.3. ככל שבעל נכס יבחר לבצע בעצמו את שיפוץ החזיתות עליו לסיים את השיפוץ עד ליום _____ לכל המאוחר. במקרה כזה על בעל הנכס להעביר למנהל הפרויקט לוחות זמנים ואת פרטי הקבלת שיבצע את העבודות. היה ובעל הנכס או מי מטעמו לא יסיימו את השיפוץ עד למועד כאמור ו/או שלא בהתאם למפרט שיימסר לו, תהיה רשאית החברה הכלכלית לבצע את השיפוץ של החזיתות בעצמה ולחייב את בעל הנכס לשאת בעלויות כפי שיהיו באותו מועד.

2.4. מוסכם בין הצדדים כי הסכומים הנקובים לעיל כוללים את כלל עלויות ההשתתפות בגין שיפוץ החזיתות ולבעל עסק לא יהיו כל טענות ו/או דרישות כלפי העירייה בעניין זה.

2.5. ידוע לבעלי הנכסים כי בתקופת ביצוע העבודות ייתכן ותהיה גישה מוגבלת לעסקים הפועלים במתחם עד כדי חסימת הגישה אליהם בכלל והפסקת פעילותם, וכי על בעלי הנכסים ו/או העסקים להיערך לכך, וכי לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בגין נזקים ו/או הפסדים כלכליים העשויים להיגרם כתוצאה מכך.

2.6. עוד מצהירים בעלי הנכסים כי ידוע להם כי ביצוע הפרויקט כולו תלוי במידת ההיענות של בעלי הנכסים והסכמתם לתנאים כאמור לעיל, וכי העירייה רשאית להחליט להתחיל או שלא להתחיל בביצוע הפרויקט וזאת לפי מידת ההיענות – הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי בלבד.

2.7. בעלי הנכסים מתחייבים כי עם סיום ביצוע העבודות וסיום הפרויקט ידאגו הם ביחד ולחוד לשמור על תחזוקה נאותה של המתחם ובמצב טוב, לרבות ביצוע עבודות תחזוקה מונעת באמצעות ועד ו/או קופה משותפת.

2.8. בעלי הנכסים יודעים ומבינים שבתום השיפוץ יהיו הם האחראים הבלעדיים לבטיחות ולתקינות המתחם היות ומדובר בשטח פרטי המצוי בבעלותם ועל כן לא תהיה לעירייה כל אחריות לנזק שייגרם לצד ג' במתחם (אלא אם הנוק גרם כתוצאה ישירה מהעבודות עצמן, להבדיל מתחזוקתן).

3. כללי והודעות:

3.1. הודעות שיש לשלחן עפ"י הסכם זה או בקשר להסכם זה תשלחנה לפי הכתובת המצוינת במבוא להסכם זה או לכל כתובת אחרת עליה יודיע צד למשנהו בכתב כאמור. הודעה שנשלחה, כאמור, תחשב כנמסרה עם קבלתה בידי הנמען.

3.2. הסכם זה וקיומו על-ידי הצדדים ייקבע, יפורש ויוסדר על-פי חוקי מדינת ישראל. לבתי המשפט המוסמכים בבאר-שבע, ולהם בלבד, תהא סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך בקשר להסכם זה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:**בעל/ת הנכס****מורשי חתימה עיריית אופקים**

איציק דנינו

יאיר דהן

ההליך המשפטי

לאחר פגישה עם היועצת המשפטית ובחינת כלל האפשרויות החוקיות, הוחלט לקדם את הסדרת המגרשים על פי חוק הרשויות המקומיות. להלן לשון החוק השימש כבסיס לתכנון, בצירוף המסמך שיישלח לתושבים הרלוונטיים בבוא העת.

חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), תשמ"ז-1987

"סבורה הרשות כי מגרש ריק שבתחומה המאוכלס, דרוש לציבור כל עוד הוא ריק, רשאית היא לצוות כי על אותו מגרש ינקטו פעולות לגינון זמני של המגרש, הכל כפי שתפרט בצו (להלן – צו גינון)".



לשכת ראש העיר

20 במרץ, 2024
ח' באדר ב', התשפ"ד

לכבוד
בעלי הדירות ברח' פרי מגדים
אופקים

- מסירה אישית -

א.ג.נ.,
שלום רב,

הנדון: פרויקט שיפוץ ושדרוג מתחם הדירות ברחוב פרי מגדים

בשם עיריית אופקים (להלן: "העירייה") הריני פונה אליכם בעניין שבנדון, כדלקמן:

1. במסגרת שיקום שכונת מישור הגפן לאחר אירועי ה-7 באוקטובר החליטה העירייה על ביצוע פרויקט לחידוש המרחבים הפרטיים הפתוחים אשר צמודים לבנייני המגורים, וזאת כחלק מפיילוט אשר צפוי להתרחב לרחובות נוספים בשכונה – **מצורפת למכתב מפה עם סימון המתחמים א' ו-ב' המיועדים לחידוש ושדרוג**.
2. עבודות חידוש המרחב הפרטי-ציבורי כוללות בין היתר, פיתוח נופי, גידור, התקנת ספסלים, תאורת גן, שתילת עצים וצמחיה, וכי"ב כאשר המטרה המרכזית היא ליצור מרחבים מטופחים ומעימים עבורכם ולשימושכם.
3. במקביל, העירייה תעשה כל שביכולתה על-מנת לשפץ את חזיתות הבתים במתחם.
4. **היות ומדובר בשטח פרטי פתוח אנו מבקשים את הסכמתכם לטובת ביצוע הפרויקט – ללא הסכמה של כל בעלי הדירות במתחם לא נוכל לבצע את הפרויקט.**
5. בשבוע הקרוב יגיע נציג העירייה עם מסמך ייחודי ובו נבקש את אישורכם בכתב לביצוע הפרויקט.
6. נודה על שיתוף פעולה מצדכם.

בתקווה לימים טובים ושקטים,
איציק דנינו
ראש עיריית אופקים

איתור 1



1 א'

גוש	39568
חלקה	2023
כתובת	פרי מגדים 18
ייעוד קרקע	אזור מגורים ג'
שטח חלקה	1,098 מ"ר
שטח איתור	198 מ"ר

1 ב'

גוש	39568
חלקה	2053
כתובת	פרי מגדים 22 ו-24
ייעוד קרקע	אזור מגורים ג'
שטח חלקה	1,672 מ"ר
שטח איתור	192 מ"ר



איתור 2



גוש	39570
חלקה	2050
כתובת	פרי מגדים 88, 90, 92, 94 ו-96
ייעוד קרקע	אזור מגורים ג'
שטח חלקה	3,458 מ"ר
שטח איתור	215 מ"ר



איתור 3



איתור 4



גוש	39570
חלקה	2133
כתובת	פרי מגדים 108, 110, 112, 114, 116 ו-118
ייעוד קרקע	אזור מגורים ג'
שטח חלקה	3,833 מ"ר
שטח איתור	97 מ"ר

גוש	39570
חלקה	2092
כתובת	פרי מגדים 98, 100, 102, 104 ו-106
ייעוד קרקע	אזור מגורים ג'
שטח חלקה	3,312 מ"ר
שטח איתור	140 מ"ר

איתור 5



גוש	39570
חלקה	2208
כתובת	פרי מגדים 120, 122, 124, 126, 128 ו-130, הגורן 29
ייעוד קרקע	אזור מגורים ג'
שטח חלקה	5,719 מ"ר
שטח איתור	546 מ"ר

1 א'

גוש	39570
חלקה	2208
כתובת	פרי מגדים 120, 122, 124, 126, 128 ו-130, הגורן 29
ייעוד קרקע	אזור מגורים ג'
שטח חלקה	5,719 מ"ר
שטח איתור	99 מ"ר

1 ב'

גוש	39570
חלקה	2234
כתובת	הגורן 31, 33, 35 ו-37, הכרמים 105 ו-152
ייעוד קרקע	אזור מגורים ג'
שטח חלקה	5,386 מ"ר
שטח איתור	250 מ"ר

איתור 6



ביבליוגרפיה

חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), תשמ"ז-1987.

להד, מ. (2006). מציאות פנטסטית. חיפה. נורד.

להד, מ. ואילון, ע. (2000). חיים על הגבול. טבעון: נורד, בשיתוף עם פיקוד העורף.

עין גדי דוידוביץ, ליהי, דוידוביץ מרטון, רונית, ורן, נעם. "העיר כמרחב מטפל". בתוך: שרות בביכרות, בעריכת טולה עמיר, עמ' 174–192. תל אביב: חרגול הוצאה לאור ומודן, 2025.

LeWine, H.E. 2023. Oxytocin: The love hormone. Harvard Health Publishing. Retrieved from: <https://www.health.harvard.edu/mind-and-mood/oxytocin-the-love-hormone>

McCallum, K. 2021. Brain Chemistry & Your Mood: 4 Hormones That Promote Happiness. Houston methodist. Retrieved from: <https://www.houstonmethodist.org/blog/articles/2021/sep/brain-chemistry-your-mood-4-hormones-that-promote-happiness/>

Watson, S. 2024. Dopamine: The pathway to pleasure. Harvard Health Publishing. Retrieved from: <https://www.health.harvard.edu/mind-and-mood/dopamine-the-pathway-to-pleasure>

Watson, S. 2024. Feel-good hormones: How they affect your mind, mood, and body. Harvard Health Publishing. Retrieved from: <https://www.health.harvard.edu/mind-and-mood/feel-good-hormones-how-they-affect-your-mind-mood-and-body>

What is Posttraumatic Stress Disorder (PTSD)?. (n.d.). American Psychiatric Association. <https://www.psychiatry.org/patients-families/ptsd/what-is-ptsd>.