

# על גדות נחל תל אביב

לירז קמינסקי

לירז קמינסקי

## על גדות נחל איילון

פרויקט גמר

סטודיו | "פרו-אקטיבי"

מנחים | אדריכל גבי שוורץ אדריכלית דקלה יזהר

אדריכלות חוקרת

מנחה | אדריכלית אורין שחר

מסלול ארכיטקטורה ובינוי ערים

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון

התשפ"ד | 2024

**הפקולטה**  
**לארכיטקטורה ובינוי ערים**

**הטכניון**  
מכון טכנולוגי  
לישראל



## תוכן עיניינים

עמ' 4-5	.....	תקציר
עמ' 6-7	.....	פרק 1   הצפות
עמ' 8-10	.....	פרק 2   נחל איילון
עמ' 11-12	.....	פרק 3   יחסי נחל ועיר
עמ' 13-14	.....	פרק 4   הנחל והעיר תל אביב
עמ' 15-16	.....	פרק 5   שכונת התקווה
עמ' 17-20	.....	פרק 6   שיקום הנחל לצד שיקום התקווה

אחת לכעשר שנים, נחל איילון בגבולות תל אביב עולה על גדותיו, משבית מערכות תחבורה קריטיות ומהווה סכנה חמורה לחיי אדם ולרכוש. תחזיות שטפונות חריגים ומשבר האקלים המחריף מצביעים על תמונה עתידית עגומה, בה הצפות צפויות לפגוע בנתיבי איילון, מסילות הרכבת, תחנות רכבת ההגנה והשלום, ואף בשכונות דרום תל אביב.

נחל איילון מהווה דוגמה לתופעה רחבה שבה נחלים שבעבר שימשו מקום מועדף להתיישבות הפכו לצינורות תועלתניים בעקבות פעולות הנדסיות. שינויים אלו החלישו את הקשר הפיזי בין הנחל לעיר, הגבירו את הסיכון להצפות והגבילו את היתרונות החברתיים והאקולוגיים של הנחל.

נחל איילון, הזורם לאורך תל אביב, משקף באופן חד את הסיפור העירוני ואת הפערים ההולכים וגדלים בין שכונות צפון העיר לבין השכונות הדרומיות. בצפון, מתוכננות תכניות לקירוי הנחל, אלו עתידות לייצר קרקעות חדשות ולמשוך משקיעים ויזמים. בעוד שבדרום העיר, שכונות סובלות מהזנחה מתמשכת, ובחוסר טיפול בהצפות ובעיות ניקוז שרבות מהן קשורות לנחל איילון.

שכונת התקווה, אחת מאותן שכונות מוזנחות בדרום תל אביב, סובלת אחת לכמה שנים מהצפות שמתרחשות בעקבות עליית נחל איילון על גדותיו, זאת לצד קשיים חברתיים וכלכליים.

בפרויקט הגמר שלי אני מציעה לשקם את נחל איילון ובכך לייצר מנוף להחייאה כלכלית וחברתית של שכונת התקווה תוך החזרת הצדק חברתי, סביבתי לתל אביב.

בשלב הראשון, אני מציעה לאתגר את החשיבה הקיימת בנוגע לעתידו של הכביש המהיר, נתיבי איילון, ולהעבירו מתחת לקרקע, מה שיאפשר שיקום נרחב לנחל. בשלב השני, אני מציעה לייצר רשת מרחבית חדשה הכוללת דיאלוג בין שכונת התקווה לבין תוואי נחל איילון, תוך התחשבות בפשט ההצפה הטבעי של הנחל, פיתוח של מרחבים קהילתיים וירוקים עבור תושבי השכונה ותוספת של יחידות דיור הכוללות דיור ציבורי נגיש. הרשת החדשה תכלול בינוי שיתאפיין בטיפולוגיה מרחבית, קהילתית ואקולוגית, שמייצרת ממשקים שונים עם הנחל בדגש על פיתוח מרחב ציבורי משוכלל. שיקום נחל ברקמה עירונית מוחלשת יכול להוות הזדמנות לעיצוב תהליכים עירוניים משמעותיים בהיבטים אקולוגיים, חברתיים וכלכליים.

### הצפות בנחל איילון לאורך השנים |



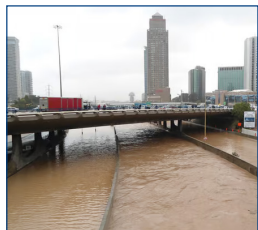
מתוך ארכיון הספרייה הלאומית



מתוך YNET



מתוך ארכיון הספרייה הלאומית



מתוך YNET



מתוך 'הארץ'



מתוך YNET

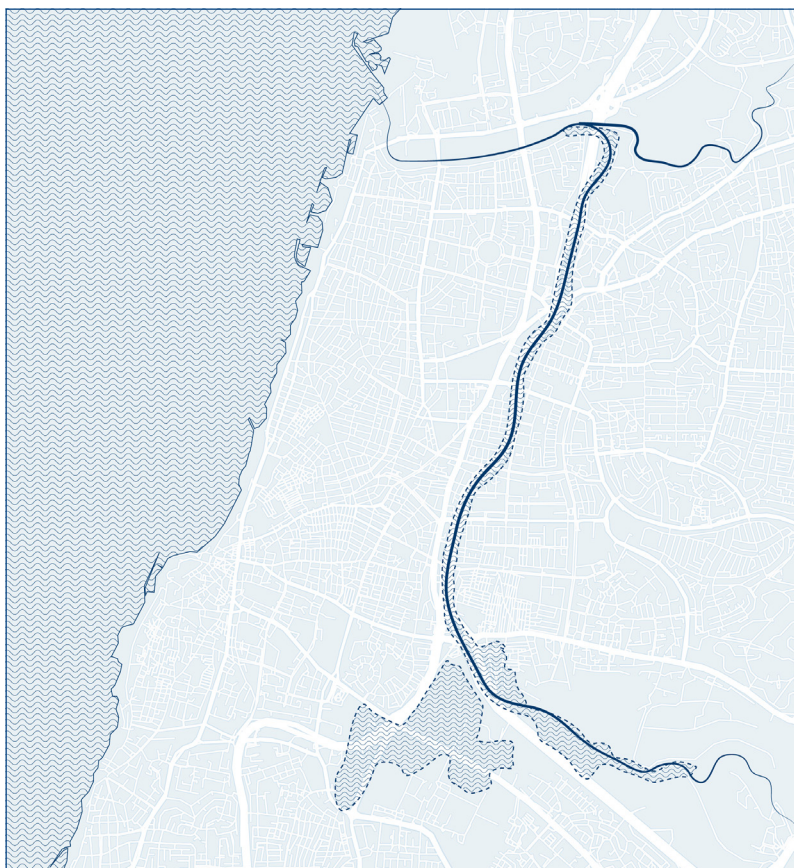
עולה 300 ש"ח וכל מטר שטח מגורים שמוצף עולה 3300 ש"ח. אם ניקח לדוגמה את שיטפונות 1992, המדינה וחברת נתיבי איילון שילמו לתושבי דרום תל אביב 32 מיליון ש"ח. מלבד התשתיות שנפגעות, השכונות החשופות ביותר לפגעי נחל איילון הן שכונות דרום תל אביב. חוץ ממיקומן הפיזי שסמוך לפשט ההצפה של הנחל, התשתיות בהן לקויות והשכונות מוחלשות כלכלית וחברתית טיפול בשיטפונות נחל איילון עומד על הפרק החל מהשנים הראשונות להקמתה של מדינת ישראל, אך גם אז כמו היום, ישנן מחלוקות ומאבקי שליטה של הגופים השונים שמעכבים מציאת פתרון ראוי לנושא.<sup>2</sup> בימים אלו מקודמות מספר תכניות, התכנית הראשונה היא תוספת של מסילת רכבת רביעית על חשבון הצרת תוואי הנחל, במידה ולא יבוצעו עבודות מניעה יוצפו נתיבי איילון ושכונות דרום תל אביב כמעט מידי חורף. תכנית שמגיעה לתת פתרון לנושא, היא הקמת סכר דינאמי בפארק אריאל שרון, אליו יוזרמו מי השטפונות.

אחת לכעשר שנים, נחל איילון בגבולות תל אביב עולה על גדותיו, משבית מערכות תחבורה לאומיות ומהווה סכנה לחיי אדם ולרכוש. בשלושים השנים האחרונות הנחל הוצף לחלוטין בשנים 1991, 1992, 2013 ו-2018. בנוסף להצפות אלו, נתיבי איילון הושבתו מספר פעמים עקב עליית מפלס המים בנחל וחשש לפגיעה בחיי הנוסעים בכבישים. התרחיש לשיטפונות חריגים בישראל בשנים 2022-2026<sup>1</sup>, מפרט את האזורים והתשתיות שיוצפו במידה והמצב ישאר כפי שהוא היום. התמונה אינה מעודדת, בתרחיש שעלול לחזור אחת ל-13 שנים, נתיבי איילון צפויים להיות מוצפים וכך גם מסילות הרכבת ותחנות רכבת ההגנה והשלום. תמונה מדאיגה אף יותר צפויה לקרות אחת ל-25 שנים, שם בנוסף לכל הנזכרים מעלה, צפויות להיות מוצפות גם שכונות דרום תל אביב מלבד הסכנה בתרחישים מסוג זה, עלות הטיפול בנזקים היא יקרה ובזבזנית. על פי ניתוח וחישוב של אגמ'א כל מטר כביש שניזוק

1 שיטפונות חריגים בישראל ברמה הארצית והמקומית לשנים 2022-2026, 2 אסף סלצר, "נחל איילון ומימיו: בואה ליחסים בין הרשויות, 1948-1965", כתב עת רב תחומי לחקר בישראל, 2020

נראה כי הגישה השלטת בנוגע לפתרונות לשיטפונות בנחל מתאפיינת בשנים של הזנחה, לצד הצעות שאינן משרתות את טובת הסביבה, אלא מתייחסות למים כמטרד. גישה זו מובילה לבזבוז משאבים יקרים ולפתרונות שאינם בני קיימא

עם זאת, על פי תחזיות אקלימיות עדכניות, פתרון זה אינו מספק. הצעה נוספת היא להקים "מובל" מלאכותי תת-קרקעי שינקז את מי השיטפונות ישירות אל הים ביפו. אולם, ארגוני הסביבה מתנגדים בתוקף לתוכנית זו בשל החשש לפגיעה חמורה בחוף הים<sup>3</sup>



פשוט ההצפה החזוי בתל אביב על פי תרחיש לשיטפונות חריגים 2022-2026.

3 חמי שטרמן, "מיתון שיטפונות באמצעות הובלה לים או פתרונות במעלה – אגן נחל איילון כחקר מקרה", אקולוגיה וסביבה, 2020

## נחל איילון

שבאו לאחר מכן אינן מתועדות, ולכן נעבור ישירות לתיאור הבא של נחל איילון מהמאה ה-19.

ההתיישבות היהודית הראשונה באזור תל אביב לצד נחל איילון, שכונה אז "ואדי מוצררה", הייתה שכונת מונטיפיורי. הרב של העיר רכש שטח על גדות הנחל ונטע בו פרדסים, ובהמשך נמכרו הקרקעות ליהודים מעוטי יכולת שהקימו את השכונה בשנת 1922. בצפון תל אביב, ליד שפך הנחל לירקון, הוקמו יישובים ערבים חקלאיים כמו ג'הרישה ואל-ג'מוסין, שהתרוקנו לאחר מלחמת העצמאות. בעבר, תושבי הכפרים נהנו מקרקעות פוריות שניזונו משיטפונות הנחל החזקים, שהבטיחו מערכת אקולוגית משגשגת.

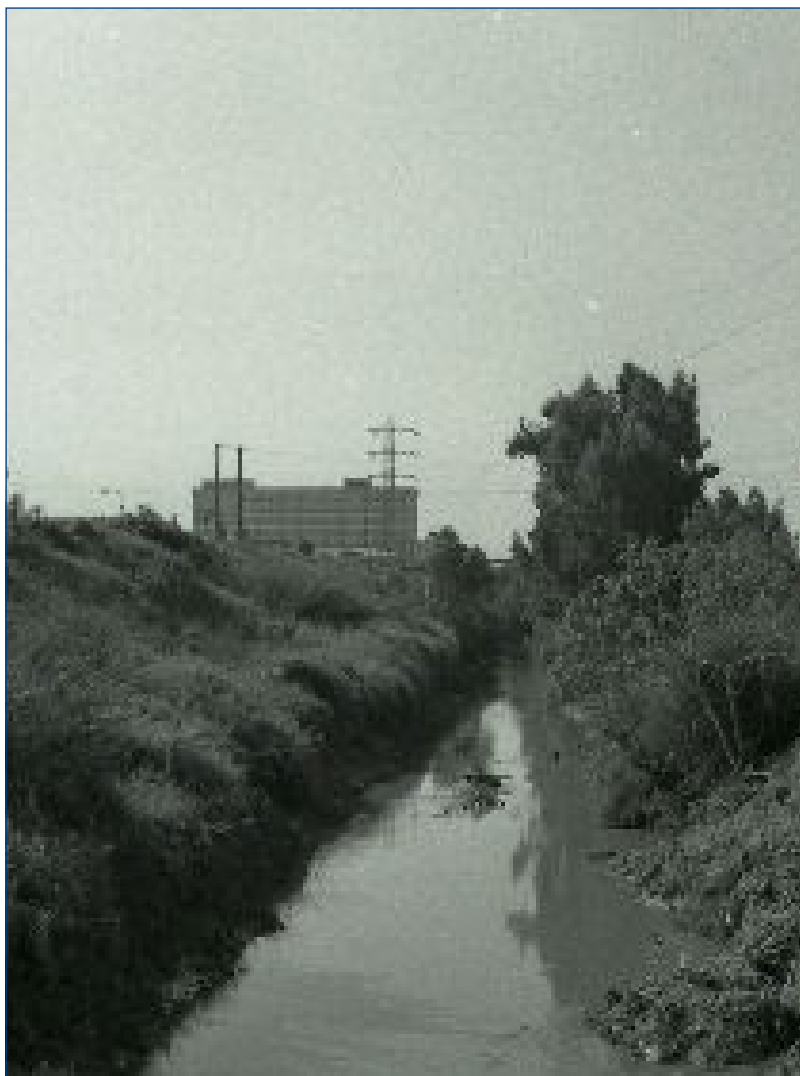
בשנים שלאחר קום המדינה המצב מתחיל להשתנות וזאת בשל התיישבות הולכת וגוברת לצידי הנחל. בעונות היבשות הנחל היה משאב טבעי נהדר לעיר, שמואל אביצור מתאר בספרו את האיזור סביבו.

עוצמת הזרימה של נחל איילון הייתה מאז ומתמיד מרשימה וחזקה, אך ההבדל המשמעותי שחל עם השנים הוא שבעבר השיטפונות של הנחל נחשבו למשאב טבעי חיוני, ואילו כיום הם נתפסים כמטרד. הנחל, שמתחיל למרגלות גבעת זאב שבהרי יהודה, מתפתל לאורך 63 ק"מ עם שטח אגן ניקוז של כ-800 קמ"ר. זרימתו מתקדמת מערבה, לאחר מכן פונה צפונה אל תל אביב, ונכלאת בתעלה מבוטנת בין מסלולי כביש מהיר ומסילות רכבת, עד שהוא מתמזג עם נחל הירקון ונשפך אל הים ההיסטוריה של הנחל בתל אביב מתחילה כבר בתקופת הברונזה. לפי מחקריו של אבנר רבן, הנחל במקורו זרם מערבה ונשפך לים סמוך ליפו, אך חדירת חול טבעי הסיטה אותו צפונה, והוא התחיל לזרום מאחורי רכס אבן החול, עד שנשפך לנחל הירקון. ישנה גם השערה נוספת לפיה הסתה זו בוצעה באופן מלאכותי בסביבות שנת 2000 לפנה"ס במטרה לשפר את נמל יפו.<sup>4</sup> התקופות

4-5 שמואל אביצור, נחל איילון : (ואדי מוצררה), תל אביב: סביבתנו, 1999-1908



מקבלות גדות הנחל צורה נאה, אבקליפטוסים רבים נטועים על גדות הנחל... יפה מאוד ההליכה כאן ומטיילים שונים, ואף פרשים חובבים פוקדים לעיתים קרובות את אפיק הנחל במקום זה, גם ספורטאים עורכים בו תחרויות ריצה.<sup>5</sup>



מתוך ארכיון הספרייה הלאומית, נחל איילון בשכונת מונטיפיורי, שנת 1960.

ונבנתה מסילת ברזל לרכבות. עם זאת, השיטפונות לא פסקו, והמשיכו להציף לא רק את השכונות, אלא גם את התשתיות החדשות שנבנו לאורך הדרך.

בחודשי החורף, המציאות הייתה רחוקה מלהיות "רומנטית". נחל איילון הציף את שכונות דרום-מזרח תל אביב, וגרם לנזקים כבדים לרכוש ולעיתים אף לאובדן בנפש. במשך שנים רבות, השלטון המרכזי נמנע מלהעניק סיוע לעירייה בטיפול בבעיית השיטפונות, והעירייה מצידה פעלה ככל יכולתה לסייע לתושבים, אך משאביה היו מוגבלים. רוב המאמצים התמקדו ביישור תוואי הנחל המפותל.<sup>6</sup> משנות ה-50, עם הגידול באוכלוסיית תל אביב, התעורר הצורך בפתרון תחבורתי שיחבר את העיר צפונה ודרומה, והוחלט למקם את הכביש לאורך נחל איילון. באותן שנים היו תכניות רבות שניסו ליישב בין סדרי עדיפויות שונים, ולבסוף נבחרה הצעה קנדית פשוטה שכללה מחלפי יהלום מסורתיים, בעיקר בשל שיקולים טכניים וכלכליים.<sup>7</sup> הפרויקט, שקיבל את השם "נתיבי איילון", החל להתממש רק בשנות ה-80, ובמסגרתו נחל איילון הוסט ויושר לתעלה מבוטנת בין נתיבי הכביש. בשנים שלאחר מכן, נוספו נתיבי נסיעה לרכב הפרטי

6 אסף סלצר, "נחל איילון ומימיו: בבואה ליחסים בין הרשויות, 1948–1965", כתב עת רב תחומי לחקר בישראל, 2020

Neta Feinger&Roy Kozlovsky, "Expressway urbanism:and the reimagining of tel aviv-jaffa", 2020 7 highway planning

## יחסי נחל ועיר

בתכנון נכון, נחל העובר במרקם עירוני יכול להיות נכס נופי, חברתי, תרבותי, סביבתי וכלכלי לעיר ולתושביה. נחל עירוני הוא מוצר ציבורי, מנגנון השוק אינו יכול לתרגם הנאה לערך כספי, אך ניתן לאמוד את כמות הכסף שאוכלוסייה מוכנה להוציא כדי להתגורר ליד נחל חי וזורם. קיומו של נחל תומך במערכות אקולוגיות מגוונות ומספק בית גידול למיני צמחים ובעלי חיים.<sup>8</sup> הוא יכול לתרום לחוסן האקלים על ידי ייסות מיקרו-אקלים מקומי וצמצום אפקט אי חום עירוני על אף הפוטנציאל הרב הגלום בנחלים עירוניים, נחלי ישראל סובלים מפגיעה מתמשכת במשך עשרות שנים.<sup>9</sup> העיר הישראלית הסבה את פניה מן הנחל וראתה בו מטרד וסיכון. המניפולציות ההנדסיות שהוטלו על נחלי ישראל, כמו יישור והסבה לתעלות בטון צרות, בשילוב עם המודלים האקלימיים שצופים אירועי גשם קיצוניים בשנים הקרובות, מייצרים תופעה מדאיגה.

נחל איילון הוא מקרה בוחן לנחל שעובר ברקמה עירונית מורכבת. המפגש בין נחל לעיר מייצר מתח גלוי. מצד אחד העיר הסדורה, מעשה ידי אדם ומהצד השני, הנחל הטבעי שנתיבו חופשי ודינאמי. בעבר, נחלים סיפקו את הסביבה הטובה ביותר להתיישבויות קדומות, בדיוק כפי שסופר על נחל איילון. לרוב, הם היו ממוקמים באיזורי מישור נמוכים ונוחים. בנוסף, הם סיפקו מים זורמים ותרמו רבות לשגשוג של חקלאות מבוססת שטפונות. במרוצת השנים, הנחלים קיבלו מימד תועלתני, נעשו פעולות הנדסיות כדי להתאים את הנחל לצרכים האנושיים. פעולות אלו החלישו את האינטרקציה הפיזית בין הנחל לעיר. אמצעי ההגנה שתוכננו כנגד הצפות, כמו תעלות וחומות בטון, גרמו לתופעה הפוכה והגבירו את נזקי ההצפות. היתרונות החברתיים והאקולוגיים של הנחל הוגבלו והיחס לנחלים כתעלות ניקוז הביא לפעולות הרסניות.

על מנת להתחיל להתמודד עם בעיות אלו יש לשנות את הפרדיגמה ולחשוב מחדש על תפקיד הנחל בעיר. הדבר מצריך היערכות שונה של מערכת התכנון שתסדיר את שימושי הקרקע באגני הניקוז ואת פעילותם של כלל הגורמים בהם. ניהול ושימור נגר עירוני, הגדרת אזורים אסטרטגיים לשימור מים, פתרונות מבוססי טבע, בנייה משמרת מים, מתודולוגיה לניהול סיכוני שיטפונות, מרחבי השהיית נגר ומתן מעמד מיוחד לפשטי ההצפה<sup>10</sup>



דימוי מתוך AI.

8 צ'ארלס וולדהיים, "הנוף כאורבניזם", 2016

9 מוטי קפלן, יערה רוזנר, "הנחל והעיר", המשרד להגנת הסביבה ומכון ירושלים לחקר ישראל, 2011

10 שחר בוקמן, "הערכות מערכת התכנון לטיפול בנחלים על רקע השיטפונות ומשבר האקלים", אקולוגיה וסביבה, 2020

## הנחל והעיר תל אביב

נחל איילון זורם לאורך העיר תל אביב ומשקף את הסיפור של העיר ואת הפער ההולך וגדל בין שכונות הדרום לצפון שכונות צפון תל אביב הגובלות בנחל, כמו נחלת יצחק וצמרות איילון, מדורגות במדד חברתי - כלכלי במקומות הראשונים. ממוצע מחירי הקרקעות בשכונות אלו גבוה מהממוצע הארצי (הנתונים נאספו מתוך אתר "מדלן")

פרויקט המגדלים הראשון שנבנה בסמוך לנחל איילון ולנתיבי הכביש המהיר היה "פרויקט השלום" או כפי שמכנים אותו כיום, "מגדלי עזריאלי". פרויקט זה הצית את הבנייה האינטנסיבית של רבי קומות נוספים לאורך צפון איילון.<sup>11</sup>

כיום, מתוכננות תכניות פיתוח נוספות לאורך הנחל, זאת לצד תכניות עתידיות לקירוי נחל איילון. תכניות הקירוי נמצאות על שולחן הדיונים בעיריית תל אביב משנת 2008, התכנית המקורית שאפה לייצר קרקע חדשה מעל נתיבי איילון, בשילוב שטחים ירוקים,

שטחי מסחר ותעסוקה. כיום, התכנית צומצמה בשל שיקולים טכניים וכלכליים לכדי הרחבה של גשר "מוזס" וגשר "שיפמן" על אף צמצום התכנית, המהלך שלה נשאר זהה, יצירת קרקע חדשה באיזור בו שווי הקרקעות גבוה ב-160% מהממוצע הארצי. כתוצאה ממהלך זה, צפויים להיכנס יזמים שעתידיים להשקיע בקרקעות אלו ולבנות עליהן רבי קומות חדשים. בסופו של דבר, מהלך זה עתיד לייצר הכנסות לעיר.

לעומת זאת, בשכונות דרום תל אביב, כמו התקווה, שפירא, נווה ושאנן יד אליהו, הסיטואציה שונה. שכונות אלו מדורגות במקומות הנמוכים במדד חברתי-כלכלי ונתוני הפשע בהן בין הגבוהים בארץ. שווי הקרקעות שם נמוך מהממוצע הארצי (הנתונים נאספו מתוך אתר "מדלן"). כפי שהצגתי בפרקים הקודמים, שכונות דרום תל אביב חשופות לנזקי ההצפות כתוצאה מעליית גדות נחל איילון.

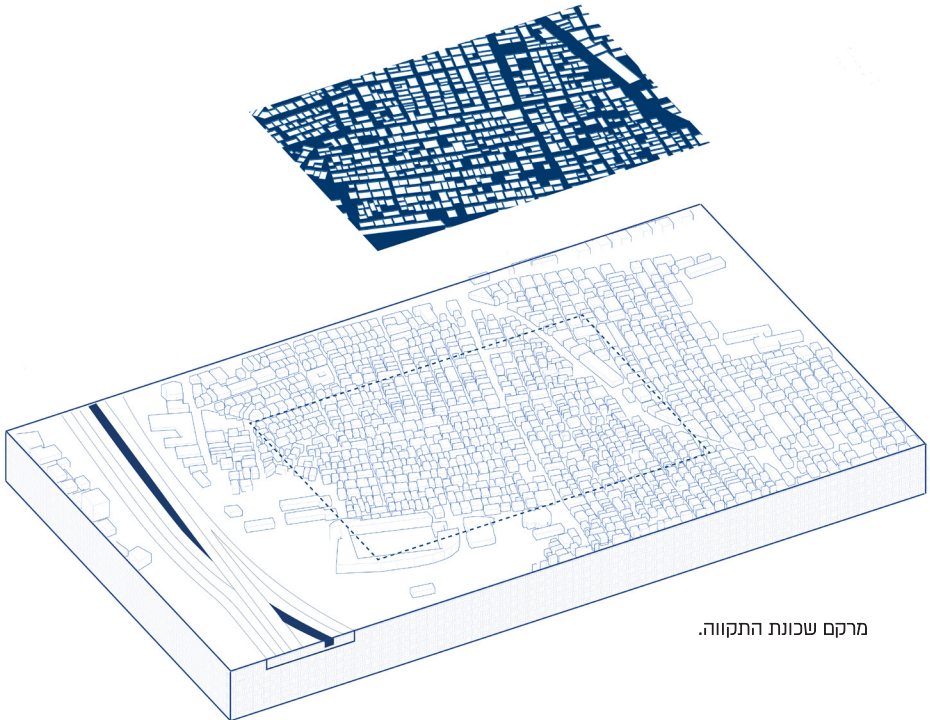
של השכונה. הוא יהווה מקום מפגש שמחבר בין אנשים לבין עצמם ובין האנשים לטבע העירוני.

כל אלו מובילים אותי לתפיסה הרעיונית של הפרויקט שלי, שמתמקדת בשיקום נחל איילון תוך יצירת צדק חברתי עבור תושבי שכונת דרום תל אביב. בעוד שבצפון העיר מתמקדים בפרויקטים יוקרתיים של קירוי הנחל למטרות פיתוח כלכלי, בדרום, סובלים מהזנחה ומהצפות חוזרות של הנחל. בפרויקט, אתמקד בשכונת התקווה כמקרה בוחן לתפיסה זאת.

מהלך הפרויקט מבוסס על לימוד מעמיק של שכונת התקווה, מתוך כוונה להבין את המרקם החברתי, קהילתי, אדריכלי וכלכלי שלה. מתוך הבנה זו, אני מתכננת מרקם עירוני חדש של נחל-עיר. המרקם שואב עקרונות מהשכונה הקיימת תוך דגש על יצירת דיור ציבורי, מרחבי קהילה ותרבות ושאר פונקציות שמותאמות לצרכי התושבים. בבסיס התכנון יעמוד נחל איילון עם מאפייניו הייחודיים וההיסטוריה שלו, וישמש כמשאב אקולוגי, חברתי וכלכלי. התכנון החדש ייצור ממשקים מגוונים עם הנחל, כך שהמים יהיו נגישים לציבור והנחל יהפוך ללב הפועם

## שכונת התקווה

שכונת התקווה הייתה חלק ממקבץ שכונות יהודיות שנבנו במחצית השנייה של שנות השלושים ממזרח לנחל איילון. כיום, השכונה משתרעת על שטח של כ-1000 דונם ומאכלסת כ-13,000 תושבים במעמד סוציו-אקונומי נמוך.<sup>12</sup> התקווה נחשבת לאחת השכונות הצפופות ביותר בארץ, והמרקם האדריכלי שלה מתאפיין בבנייה נמוכה של מבנים בני 2-3 קומות. רחובות השכונה צרים, חסרים מדרכה נאותה, הצללה או מקומות ישיבה. מרבית המבנים בשכונה הם מבני מגורים, עם דירות קטנות בגודל של כ-60 מ<sup>2</sup>. השכונה סובלת ממחסור בשטחים פתוחים ציבוריים, והפרוגרמות הציבוריות הקיימות מצומצמות ואינן עונות על כלל צרכי התושבים. בנוסף, ישנם שטחי ציבור "חומים" שאינם ממומשים בפועל כשטחים ציבוריים, מה שמגביל את ההזדמנויות לרווחה וחיים קהילתיים



מרקם שכונת התקווה.



מתוך ארכיון הספרייה הלאומית, שכונת התקווה בשנות ה-60.



מתוך אתר YNET.

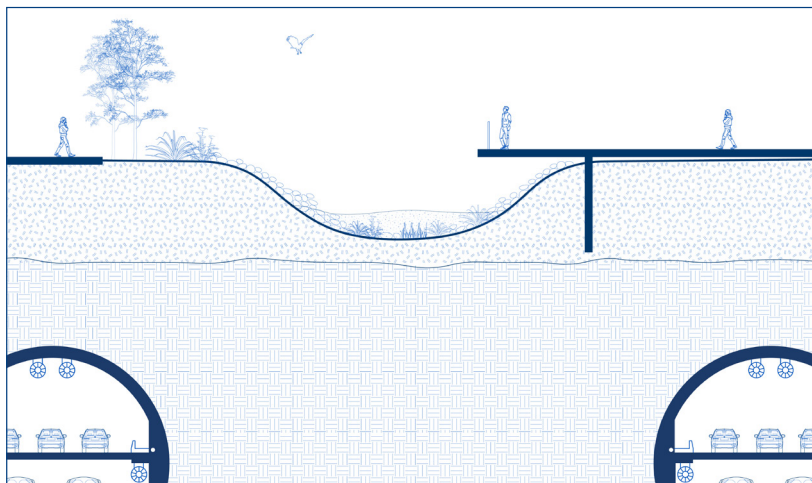


## שיקום הנחל לצד שיקום שכונת התקווה

בפרויקט, אני מציעה לשקם את נחל איילון ובכך לייצר מנוף להחייאה כלכלית וחברתית של שכונת התקווה תוך החזרת הצדק החברתי, סביבתי לתל אביב. עקרונות התכנון שלי מתחלקים לשלושה נושאים עיקריים, אקולוגיה, כלכלה וחברה.

### אקולוגיה

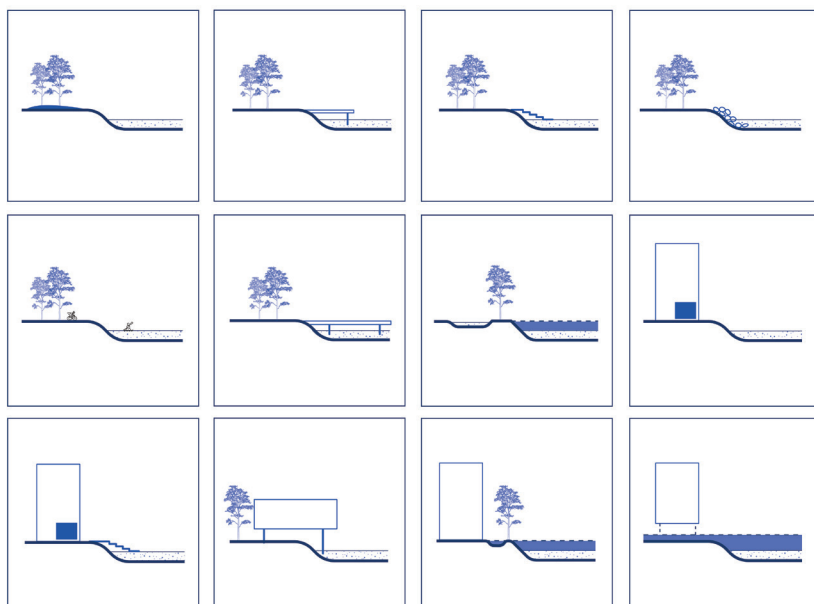
תחילה, אני מציעה לאתגר את לאתגר את החשיבה הקיימת לגבי עתידו של הכביש המהיר, נתיבי איילון, המהווה כיום מחסום בין שכונת התקווה לנחל. המושג "ניתוק קהילתי" מתאר את הפגיעה בקשרים החברתיים והפיזיים בתוך קהילות עקב חסמים פיזיים או תכנוניים, כמו תשתיות תחבורה. במקרה הזה, נתיבי איילון מהווים חסם פיזי. אני מציעה "לקבור" את נתיבי איילון ולבנות מנהרת תחבורה תת קרקעית ובצורה כזאת לחבר בין הנחל לבין שכונת התקווה.



חתך טיפוסי של קרקע בפרויקט.

בהמשך, אני מתכננת להקים מבנה בכניסה לשכונת התקווה, אשר יפעל לוויסות ולטיהור מי הנחל באמצעות טכנולוגיות מתקדמות כמו סינון ביולוגי ופיטורמציה, כל זאת תוך שמירה על המערכת האקולוגית המקומית.

בנוסף, אתכנן את אזור הממשק בין השכונה לנחל, בהתחשב במים עצמם ובסיכוני ההצפה של הנחל. התכנון יכלול חשיפת קרקע טבעית של הנחל ושילוב של מצעים טבעיים וצמחייה. הממשקים בין התכנון הנופי והמבני לבין הנחל יהיו מגוונים ויתנו למים את המקום הראוי להם בהיררכיה השכונתית.

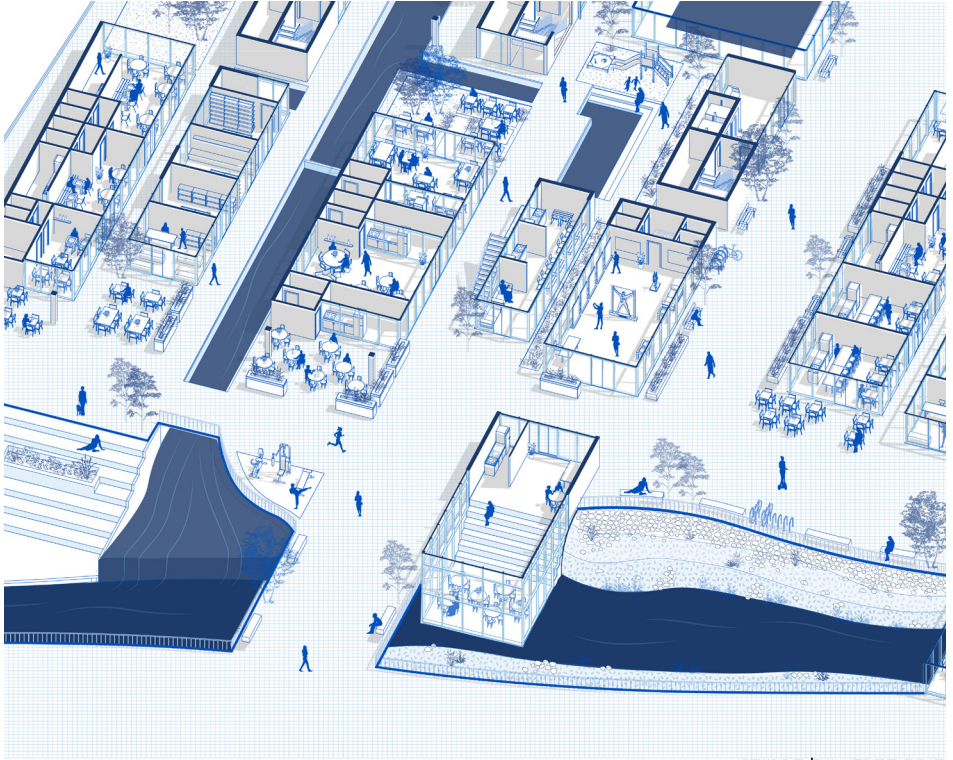


קשרי נחל-עיר

מעבר להיותה נכס כלכלי קומת הקרקע מייצרת מרחב ציבורי משמעותי לשכונה ובכך תורמת לרובד החברתי בשכונה. בנוסף, אני מוסיפה ומעבה את הפרוגרמות הציבוריות בשכונה כך שיתאימו וישלימו את אלו החסרות. בצורה כזאת, נוצרת רשת חברתית הממקומת על צירים קיימים ומייצרת קשרים בין תושבי השכונה לנחל. לסיכום, הפרויקט שלי שואף לשקם את נחל איילון ולעצור את התהליכים שמובילים להדרדרות נוספת שלו ושל השכונות הסמוכות אליו. לייצר מרקם עירוני חדש של נחל-עיר ולהחזיר את הצדק החברתי לשכונות המוחלשות בתל אביב, שבמקרה הזה מדובר בשכונת התקווה.

בפן הכלכלי, אני מתכננת ליצור קרקע חדשה על חשבון נתיבי איילון במקטע של שכונת התקווה, בשטח של כ-105 דונם. לצורך כך, אני מתכוננת להורס מבני תעשייה נטושים, ובכך לפנות מקום לבינוי חדש ואיכותי שיקום הנחל עתיד להוביל לעלייה בערך הקרקעות באזור. לפי דוח מבקר המדינה, לשיקום נחלים יש ערך כלכלי משמעותי, המתבטא בשיפור הדימוי האזורי ובעליית ערכי הנדל"ן בקרבתם. תהליך זה גם תורם להקטנת זיהומים סביבתיים, ליצירת מוקדי תיירות, ולצמצום נזקי ההצפות בשלב הבא, אני מתכננת להוסיף כ-600 יחידות דיור חדשות, מתוכן 30% יוקצו לדיור ציבורי, במטרה להעניק מענה לצרכים של האוכלוסייה המקומית ולשפר את איכות החיים בשכונה.

קומת הקרקע של הפרויקט פתוחה ומורכבת ממבנים שמייצרים פתיחות וקשר לנחל, הפרוגרמות בה משלבות מסחר ופונקציות ציבוריות שונות, כל אלו מעלים את ערך המקום מבחינה כלכלית



קומת הקרקע של הפרויקט.