

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כפיר

תא/מק/9100



4	1. רקע ומצב קיים
9	2. חזון ומטרות המדיניות
11	3. מבן הליבה
11	3.1 שימור וחידוש מבן הליבה
14	3.2 מנגנון מימוש סטטוטרי למבן הליבה
15	4. המרחב הציבורי
16	4.1 שלד שכונתי
17	4.2 שימושים ציבוריים
18	4.3 חתכי רחוב
21	5. מרקם מגורים בנוי
21	5.1 התחדשות המרחב הבנוי
22	5.2 נפחי בנייה
23	5.3 מדיניות פיתוח למבני המגורים המתחדשים
28	5.4 הנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים
32	6. דיור ומגורים
32	6.1 פרופיל דיור שכונתי – משקי בית, אוכלוסייה ומלאי דיור קיים
32	6.2 מטרות ואוכלוסיות יעד
33	6.3 כלים
35	7. תנועה ותחבורה
36	8. הנחיות לניהול מי נגר
39	9. מידע לתכנון – הנחיות נוספות
40	10. דיווח אודות התייעצות עם הציבור

צוות העבודה

עיריית תל אביב-יפו

מח' תכנון מזרח

היח' לתכנון אסטרטגי

אגף הכנסות מבנייה ופיתוח

היחידה ליישום השימור

מחלקת שימור

אגף התנועה, היח' לתכנון ארוך טווח

תחום מקרקעין

השירות המשפטי בעיריית תל אביב-יפו

צוות התכנון

תכנון ואדריכלות – סטודיו מיא מיכל יוקלה אדריכלים – מיכל יוקלה, ליאור דגני

יעוץ נוף – 1:1 אדריכלות נוף – חווי ליבנה, מיטל מירצ'יק

יעוץ תנועה – שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ

יעוץ חברתי ושיתוף ציבור – People תכנון חברתי בראייה רחבה

שמאות- עידו רואימי

יעוץ אקדמי – ד"ר הדס שדר

כלל תושבי שכונת כפיר

השכונה משתרעת על שטח של כ-127 ד' וכוללת כ-620 יח"ד. בכל מבנן תוכננו כ-10 מבנים וכ-100 יח"ד בחלקות גדולות באופן יחסי. בשכונה מספר מוסדות ציבור בהם בי"ס כפיר ובתי כנסת הפזורים ברחבי השכונה. בצפון-מזרח השכונה מבנה דיור לקשיש בבעלות חברת 'חלמיש'.



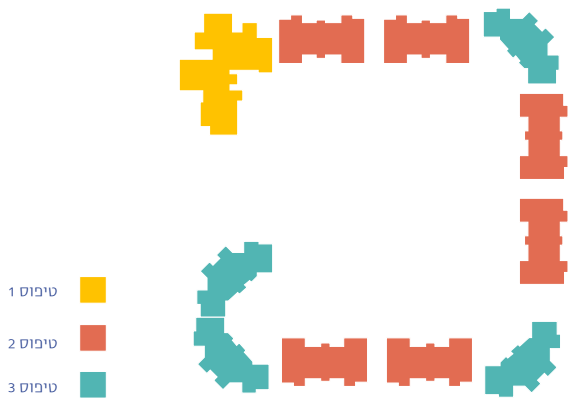
ב-1980 זכו האדריכלים בפרס רוקח לאדריכלות על תכנון השכונה אשר יישמה תפיסת עולם חדשנית בתכנון השיכון הציבורי בכך שיצרה מבנים היקפיים סביב חצרות פנימיות. הבינוי המקורי תוכנן כבינוי צנוע, פשוט, אחיד, וחזרתי בעל איכויות אדריכליות הניכרות גם כיום. כל מבנן מורכב מ-10 מבנים קטנים ועצמאיים הכוללים מעט יחידות דיור ובהתאמה מעט דיירים. המבנים תוכננו לאורך שלושה צירי צפון דרום (רח' אנקאווז ושני שצ"פים לינאריים), כשכל מבנן בנוי סביב חצר מרכזית משותפת. תכנון השכונה שם דגש על יצירת אוריינטציה ותחושת שייכות וזהות באמצעות שילוב טיפוסי מבנים שונים וכן שימוש בצבע במרחב הציבורי.

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כפיר

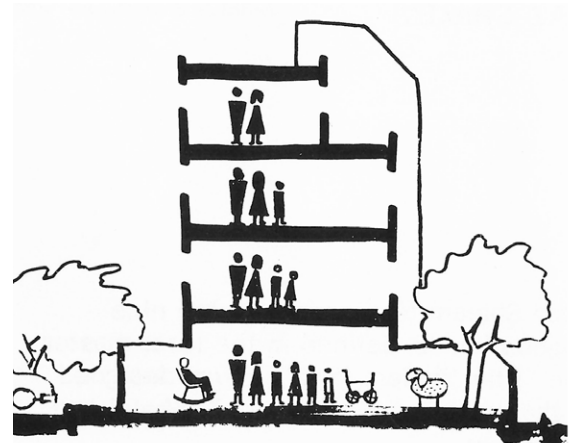


התכנון סביב החצרות המשותפות עם בינוי היקפי הפונה אל החצרות הפנימיות נועד בין היתר לחזק תחושת קהילה ולאפשר מרחבים לפעילות משותפת ולמפגש בין-אישי.

כל מבן מורכב משלושה טיפוסים מבנים ליצירת מגוון ועושר טיפולוגי: שלושה טיפוסים בני 4-5 קומות וטיפוס אחד בן 8 קומות. תמהיל הדיור המקורי כלל דירות 3-5 חדרים במטרה לספק מענה למגוון משקי בית. האוכלוסיה ששוכנה בשכונה הגיעה ממעמד סוציאקונומי דומה.



טיפוסי מבנים קיימים במבן



חתך עקרוני במצב הקיים. מקור: יער אדר'

השפה האדריכלית שאפיינה את השכונה התייחסה למקומיות ולים תיכוניות ואופיינה בשימוש בטיח לבן, חצרות, חומות ופלטיות ייחודית בעיצוב הנפחים.



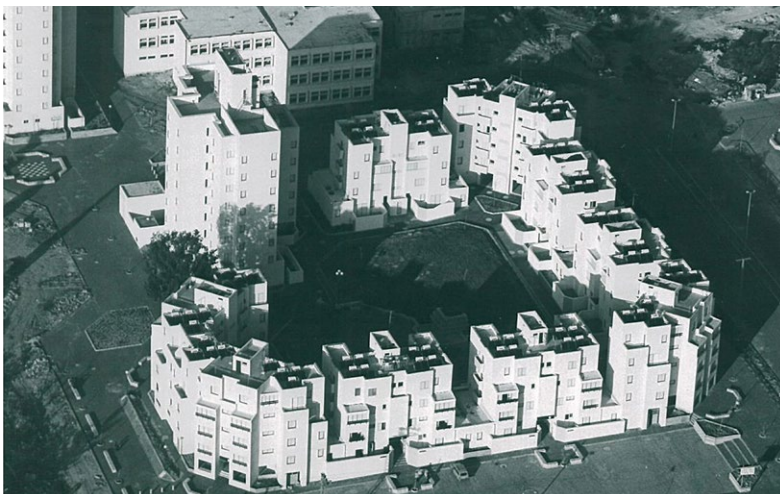
מקור התמונות המקוריות והחתך הסכמתי: מרכז אבי ושרה ארנסון לחקר המורשת הבנויה, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון. ארכיון משרד "יער אדריכלים".

המצב כיום

המרחב הבנוי – הבינוי המקורי משנות ה-70 נשמר כמעט כפי שהוקם, על איכויותיו האדריכליות והפלטיות. המרקם נותר מרווח ובעל צפיפות אובייקטיבית וסובייקטיבית-תחושתית נמוכה. תוכנית ההרחבות שאושרה לשכונה בשנות ה-90 כמעט ולא מומשה. מצבם הפיזי של המבנים מיושן ומדורדר. בחלק ניכר מהדירות נסגרו מרפסות וחלקים מקומות הקרקע נחסמו על ידי גדרות וחסמים אחרים הן כלפי הרחובות והן כלפי החצרות. דפנות השכונה מנותקות מהסביבה על ידי חניונים והפרשי מפלים משמעותיים. בשכונה קיימת בנייה בלתי מוסדרת אשר מנעה בחלק מהמקרים את השלמת הקמתם של המבנים המקוריים. המרחב הציבורי – המרחב הציבורי בשכונה לא מתפקד באופן בו תוכנן. המרחב משמש בעיקר לתנועת וחניית רכבים, עם מיעוט צמחיה והצללה. השטחים המשמשים את הרכבים למעבר וחנייה אינם מוסדרים בייעודי קרקע סטטוטוריים מתאימים. כל הכבישים והחניות ממוקמים על מגרשים בייעוד מגורים, למעט אלו ברחוב אנקאווא. החצרות המרכזיות במבנים גדולות ומאופיינות בטופוגרפיה משמעותית המקשה על שימוש בהן. החצרות הפרטיות מתוחזקות ע"י עיריית תל אביב והתושבים משתמשים בהן באופן מועט בלבד.

השכונה נתפסת כיחידה עצמאית ומובחנת, אינה כוללת כמעט שימושים נוספים למעט מגורים ואין בה מוקדי משיכה משמעותיים. בפרויקטים חדשים בשכונה שהושלמו בשנים האחרונות או כאלה הנמצאים בתהליך בנייה, משולבת קומת קרקע מסחרית כלפי רחובות מח"ל ובר-לב.

אוכלוסייה – אוכלוסיית השכונה ממעמד חברתי כלכלי נמוך ובאשכול סוציו-אקונומי ממוצע 3. 18% מדיירי המבנים מטופלי רווחה. 66.6% ממשקי הבית בשכונה מתגוררים בדירות בבעלותם, היקף הגבוה מהממוצע העירוני. האוכלוסייה מאופיינת במיעוט משקי בית של יחידים וזוגות וריבוי משקי בית של 5 נפשות ומעלה, ביחס לשאר העיר.



מקור: ארכיון משרד "יער אדריכלים".

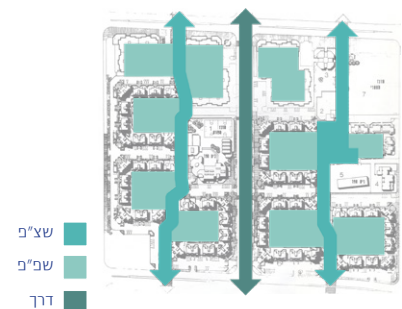


מקור: אתר סימפלוקס

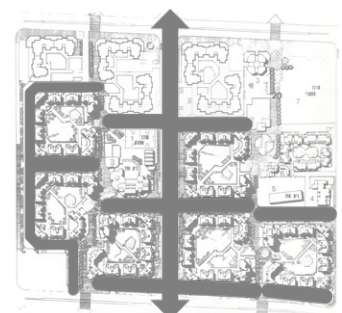
מרחב בנוי



מרחב ציבורי

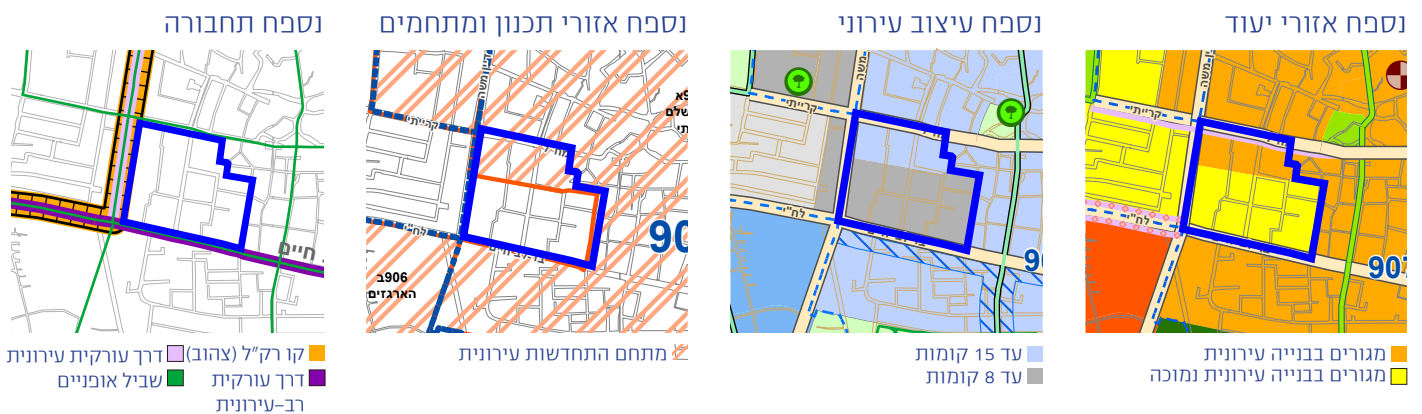


מרחב רכבי



מדיניות קיימת

1. תכנית המתאר העירונית תא/5000 מחלקת את השכונה לשני אזורים. שונות זו באה לבדל ולהדגיש את ייחודה המרקמי של שכונת כפיר ולסמנה כמרקם הראוי להגדרות והנחיות ייחודיות, תוך שמירה על מאפייניו.
 - ברצועה הצפונית הגובלת ברחוב מח"ל הוגדרה השכונה להתחדשות עירונית בדומה לכלל מרחב כפר שלם. הגדרה זו מאפשרת מגורים בבנייה עירונית ובנייה עד ל-15 קומות ולרח"ק מירבי של 4. סימון רצועה זו תחת ההגדרה המתארית של מתחם להתחדשות מאפשר מתן שלושה תמריצים: (1) אפשרות לתוספת של 1 רח"ק (עד לרח"ק 5), (2) חישוב רח"ק באופן ממוצע, (3) עליה במדרגת גובה (עד ל-25 קומות).
 - חלקה הדרומי של השכונה מוגדר כמגורים בבנייה עירונית נמוכה, בו מותרת בנייה של עד 8 קומות והגעה לרח"ק מירבי של 3. אזור זה אינו זוכה לתמריצים המתאפשרים מכוח הסימון המתארי של מתחם להתחדשות כמפורט לעיל.
 - בנספח התחבורה של תכנית המתאר דרך חיים בר לב מוגדרת כדרך עורקית רב עירונית ורחוב משה דיין מוגדר כדרך עורקית עירונית, המיועדת בין היתר לכלול קו מתע"ן. מימוש קו זה מוקפא ואין צפי לביצועו נכון לרגע זה.



2. מסמך המדיניות לדרך לח"י בר-לב (תא/מק/9099) אושר ב-12/2020 ומגדיר אותו כ"רחוב מטרופוליני" המתעדף שהייה, קישוריות וחצייה, גיבוש תפיסת עולם תכנונית תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימורו כאחת מהכניסות הראשיות לעיר וחיזוק הקשר העירוני לפארק. לאורך הציר מוצעת בניה מרקמית בגובה של עד 9 קומות (במוקדים וצמתים מרכזיים מסויימים מוצע לבחון אפשרות עליה לגובה של עד 25 ק') עם קומת קרקע פעילה. מסמך המדיניות ממליץ על קידום של "מרחבי חצייה" המוגדרים כמרחבים הכוללים שדה ראייה רחב, אפשרות שהייה והמתנה לחצייה בצורה נוחה ומרחבים פתוחים משני עברי הרחוב.
3. מסמך המדיניות העירונית לתמ"א 38 (תא/מק/9086) מתנה את קידומן של היתרים מכוח תמ"א/38 בשכונה באישורו של מסמך מדיניות לשכונה.

מצב תכנוני קיים

תכנון מאושר בתחום מסמך המדיניות

תכניות במרכז השכונה

- תכנית ראשית תא/1790. אדמת כפר שלם – נווה כפיר – תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש המגדירה את שטחי המגורים והשלד השכונתי על כלל ייעודיו. מתן תוקף: 1977
- תכנית 3/06/15. קביעת תכנית ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין. מתן תוקף: 1985.
- תא/2588 – הרחבות דיור (1994) +תא/2588/1. מתן תוקף: 1996
- תא/3999. תכנית פינוי בינוי למתחם בר-לב-משה דיין. הושלם. מתן תוקף: 2013
- תעא/1790 / 9 / 1+ תעא/1790 / 9 תכנית פינוי בינוי למתחם מח"ל 14-16. הושלם.
- תא/4215. תכנית פינוי בינוי למתחם מח"ל משה דיין. למתן תוקף: 2016 הושלם.

מרחבי תכנון סמוכים:

מסמך המדיניות נערך בהתייחס למסמכי מדיניות סמוכים:

- מסמך מדיניות לציר לח"י-בר-לב תא/מק/9099 (מאושר)
- מסמך מדיניות לדופן כפר-שלם תא/מק/9120 (מאושר)
- מסמך מדיניות לשכונת ליבנה (בהכנה)
- תכנית מהיר לעיר (לאורך כביש 461 / דרך לח"י בר-לב)
- תא/מק/4822 – שכונת הארגזים צפון – 2021



תא/1790 – איחוד וחלוקה



תכנית 3/06/15 – תרש"צ



תא/2588 – הרחבות דיור

2. חזון ומטרות המדיניות

שכונת כפיר ייחודית ומשמעותית בהיבט האדריכלי-היסטורי ומכילה ערכים הראויים לשמירה. בה בעת המבנים בשכונה במצב מדורדר ותושביה מעוניינים בהתחדשות. ייחוד השכונה מחד והצורך בהתחדשות מאידך יוצרים אתגר תכנוני לגבי האופן בו יש לחדש מרקמים המאופיינים בערכים אדריכליים והיסטוריים, ערכי קרקע נמוכים יחסית, מצב פיזי רעוע ואוכלוסייה ממעמד חברתי-כלכלי נמוך. המנעד האפשרי בין שימור פיזי מלא דרך שימור הערכים המרקמיים והתכנוניים ועד למחיקה מוחלטת של הזהות המקומית גדול וכולל מגוון פתרונות אדריכליים ותכנוניים אשר נבדקו במהלך תכנון המדיניות. ההזדמנות בהתחדשות שכונת כפיר היא של התחדשות תוך שמירה על הצביון והזהות המקומית הייחודית, על אוכלוסייתה ועל ערכיה. בין הפתרונות התכנוניים שנבדקו להתחדשות השכונה:



2 | עיבוי

שילוב מיגון ומעליות יפגע במאפייני הבינוי ויביא לתכנון לא מיטבי. כלכליות מצריכה שילוב מגדלים שאינם תואמים את המרקם.



1 | שיפוץ חזיתות

נדרשת השקעה עירונית, ללא מענה למיגון, חידוש תשתיות ומעליות.



4 | חלופת ה"ליבה"

התחדשות מרקמית לפי מאפייני השכונה תוך שימור מבן בלב השכונה בתצורתו המקורית ושינוי ייעודו לשימושים ציבוריים.



3 | חלופת ה"דפנות"

הריסה ובניה של הדפנות הפונות לרחובות ההיקפיים ושמירה על הבינוי כלפי פנים השכונה- פגיעה בהומגניות המבן.



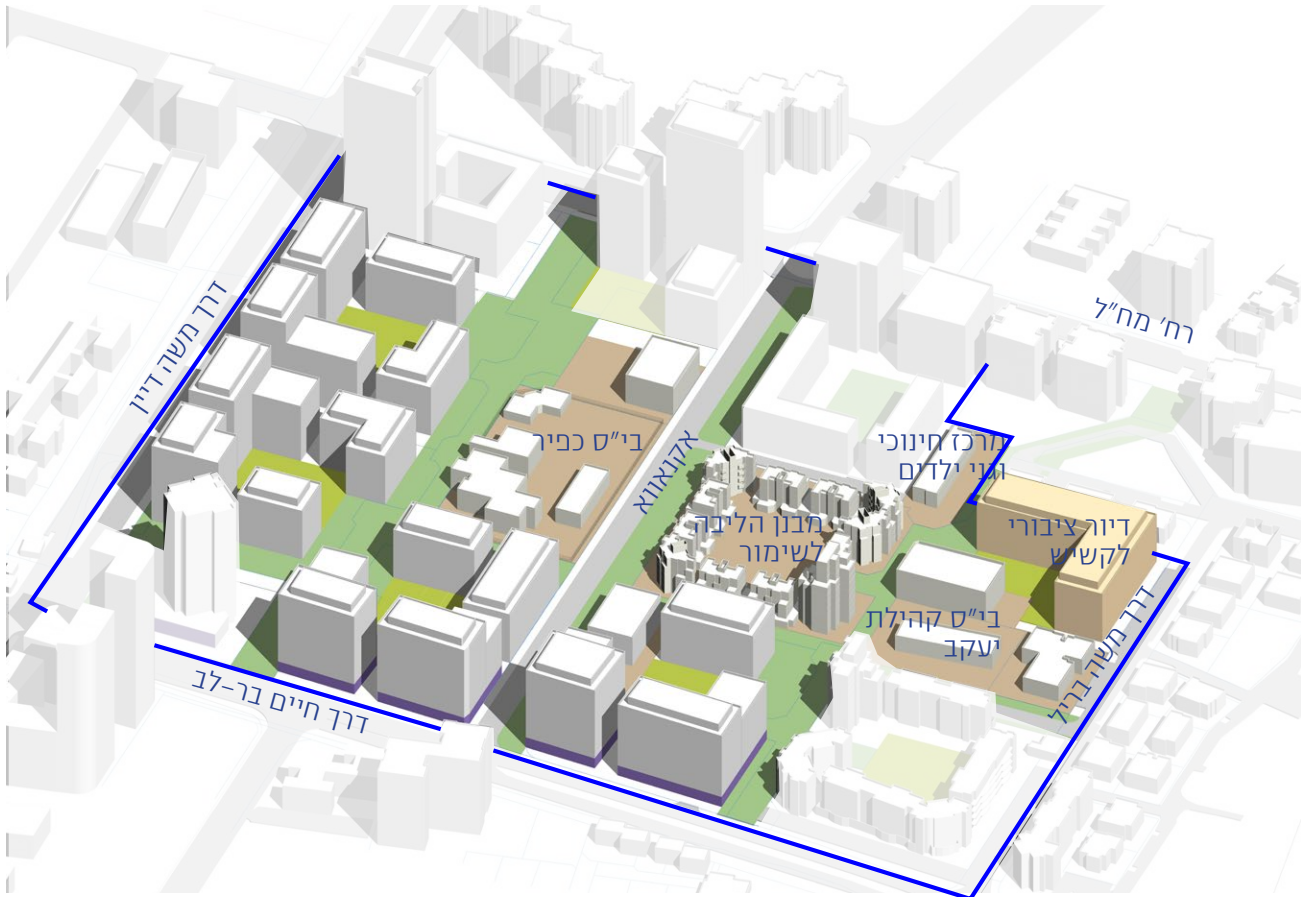
5 | התחדשות מרקמית

התחדשות מרקמית לפי מאפייני השכונה, ללא שימור הקיים. כלכליות גבולית (ללא תוספת זכויות).

2.1. חזון ומטרות מסמך המדיניות

שכונת כפיר כשכונת מגורים עירוניים איכותית ומגוונת, המכבדת את העבר וצופה אל העתיד.

מטרת מסמך המדיניות היא לאפשר שימור ושמירה לצד חידוש והתחדשות של המרקם הבנוי, הציבורי והחברתי של שכונת כפיר התחדשות השכונה תוך שמירה על הערכים התכנוניים והחברתיים הייחודיים שלה יוצרת תמונת עתיד המציעה פרשנות מחודשת למורשת הבנויה המקומית והוספת ערכים עירוניים עכשוויים. המדיניות מציעה יציקת איכויות תכנוניות, פיזיות וחברתיות חדשות למרחב השכונתי, השמות דגש על מקומיות, קהילתיות, הליכתיות, מגוון וחוסן חברתי.



2.2. עקרונות מסמך המדיניות

העקרונות להתחדשות שכונת כפיר מתייחסים לארבעה היבטים ומרחבים של התכנון: מבן הליבה, המרחב הבנוי, המרחב הפתוח והמרכיב הקהילתי-אנושי. בכל אחד מהיבטים מוצעים כלים ואסטרטגיות של שימור וחיזוק הקיים במקביל לחידוש והתחדשות.

מבן הליבה

המבן ממוקם בלב השכונה בתצורתו הפיזית המקורית ומומלץ לשימור והתחדשות תוך הפיכתו ממבנה בייעוד מגורים למבנה בייעוד ציבורי. יחידות הדיור הקיימות בו כיום יועברו לשאר המבנים המתחדשים בהיקף השכונה בהליך של איחוד וחלוקה.

המרחב הבנוי

התחדשות מבני המגורים במנגנון הריסה ובנייה בהתאם לעקרונות התכנון המקוריים של השכונה. כל מבן ייבנה בטיפולוגיה של בינוי היקפי סביב חצרות מרכזיות בעלי דופן של עד 12 קומות כלפי רחובות בר-לב ומשה דיין ועד 8.5 קומות כלפי פנים השכונה.

המרחב הפתוח

השלד הציבורי – המדיניות להתחדשות שכונת כפיר מבוססת על חיזוק ועיבוי השלד הציבורי הקיים, שיפור ההליכתיות והקישוריות לסביבה באמצעות פינוי המרחב הציבורי מכלי רכב, העצמת שלושת צירי הצפון-דרום הקיימים בשכונה והוספת ציר הליכתי חדש בכיוון מזרח-מערב.

שימושים ציבוריים – מסמך המדיניות יוצר רצף ציבורי של שימושים ציבוריים בלב השכונה ומוסיף את מבנן הליבה כמוקד ציבורי משמעותי במרכז לרווחת תושבי השכונה והסביבה.

המרחב האנושי

מניעת דחיקת אוכלוסייה קיימת – המדיניות מציעה מספר כלים להתמודדות עם דחיקת האוכלוסייה הקיימת בתהליכי ההתחדשות העירונית, בהם דיור עירוני מוזל במבנן הליבה, תכנון בינוי לא גבוה שיאפשר עלויות אחזקה עתידיות מופחתות ותמהיל דיור השומר על מגוון גדלי דירות ובהן מלאי של דירות קטנות ובינוניות.

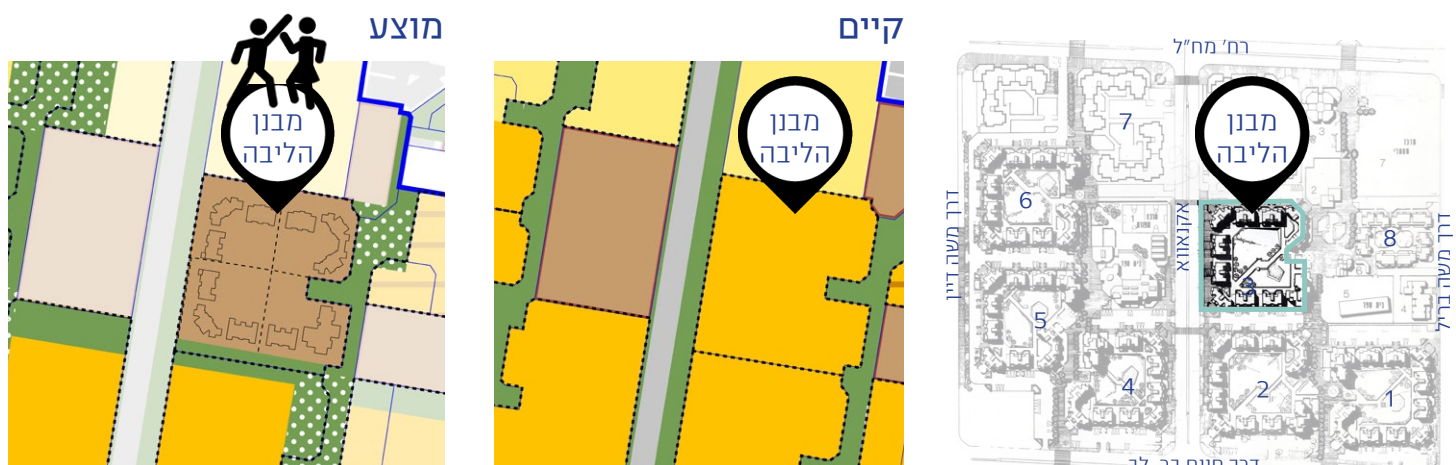
תמהיל דיור – מדיניות הדיור המוצעת לשכונה מגדירה תמהיל דיור מגוון, הכולל דירות גדולות, דירות קטנות ודירות זעירות במטרה לאפשר לאוכלוסייה הקיימת להישאר בשכונה, למשך אוכלוסייה חדשה ולתת מענה למחסור בדירות קטנות וזעירות באזור זה של העיר.

מגוון צורות מגורים – מלאי הדיור המוצע לשכונה יאפשר, בנוסף לדיור בשוק החופשי ובכפוף להחלטת העירייה, גם דיור מיוחד במבנן הליבה ודיור ציבורי לקשיש בעל פוטנציאל להרחבת היצע. כמו כן מומלץ לכל הפחות לשמור על היקף הדיור הציבורי הקיים בשכונה (156 יח"ד), בתיאום עם החברות המשכנות הרלוונטיות.

3. מבנן הליבה

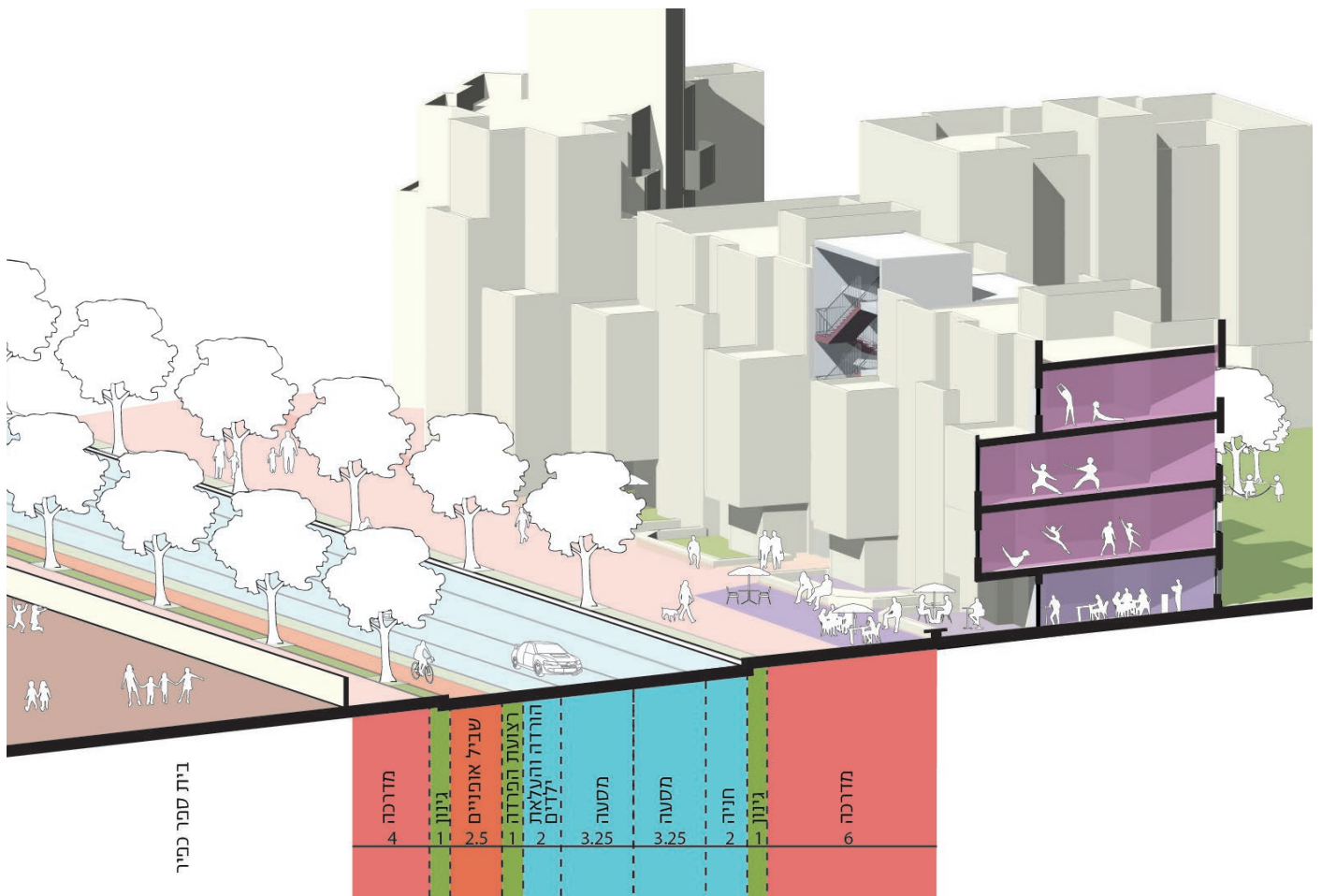
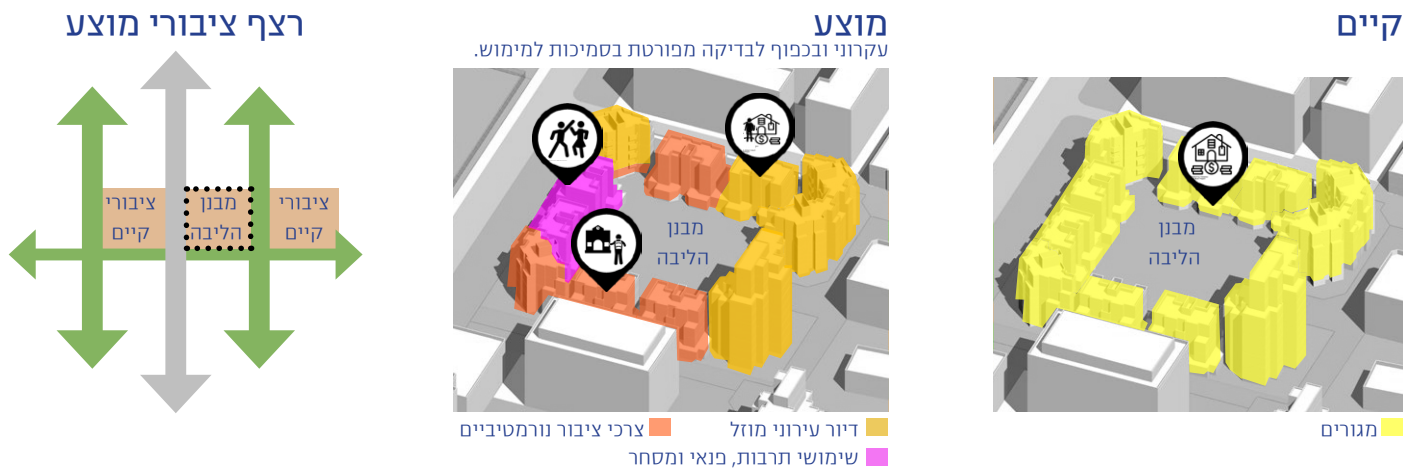
3.1 שימור וחידוש מבנן הליבה

מסמך המדיניות מציע שימור פיזי של מבנן נבחר בלב השכונה תוך התחדשות של יתר המבנים (באמצעות הריסה ובניה) ברוח עקרונות התכנון המקוריים. מבנן זה "מבנן הליבה" ישנה ייעודו ושימוש מיוחד מגורים לייעוד ציבורי. בעלי הדירות יקבלו דירות במבנים המתחדשים בהיקף השכונה (ראה פירוט בסעיף 2.2 לעיל) בהליך של איחוד וחלוקה.



המבנן הקיים ישמש בראש ובראשונה לצרכי ציבור של תושבי השכונה וכן כמוקד משיכה שכונתי-רובעי. בנוסף, ניתן יהיה לבחון שילוב דיור בהישג יד להשכרה ע"פ תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) ו/או מעונות סטודנטים ובלבד שיהיו בזיקה, באחריות ובניהול של מוסד אקדמי מוכר ו/או דיור מוגן ובלבד שיהיה במתווה המאפשר הישגות בדיור. כל זאת, לאחר מיצוי כלל המענה הציבורי הנדרש לתושבי האזור הקיימים והעתידים.

כך, מבן הליבה יכול שימושים ציבוריים רבים ומגוונים ויספק מענה לצרכי הציבור הנדרשים להתחדשות השכונה. שילוב מומלץ של מוקד קהילתי-רובעי לרווחת התושבים ישפר את דימוי השכונה ויהווה עדות לאיכויות ההיסטוריות, האדריכליות והחברתיות שיושמו בה. מבן הליבה ממוקם על רחוב אנקאווא, רחוב משמעותי בשלד השכונתי. השימושים הציבוריים החדשים במבן הליבה יוצרים רצף ציבורי הקושר בין מבני הציבור בשכונה. מומלץ לאפשר לשלב במבן הליבה שימושי מסחר מקומיים כגון בית קפה, בעדיפות כלפי רחוב אנקאווא.



חתך רחוב אנקאווא הכולל שדרה מוצעת לצד מבן הליבה.



מבט מתוך מבני הליבה - מצב קיים



מבט מתוך מבני הליבה - מצב מוצע

3.2 מנגנון מימוש סטטוטרי למבנן הליבה

כאמור, מבנן הליבה ישנה ייעודו מגורים לייעוד ציבורי. התכנית מאפשרת גמישות יישומית מירבית ושלביות מימוש. קיימת אפשרות התחדשות לכל מבנן הממוקם בהיקף באופן עצמאי (כולל החלק היחסי ממבנן הליבה) או התחדשות מספר מבנים בתכנית כוללת (גם במקרה זה, כולל החלק היחסי ממבנן הליבה).

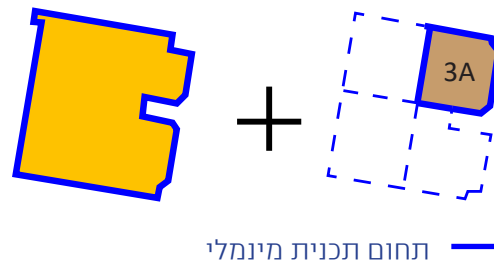
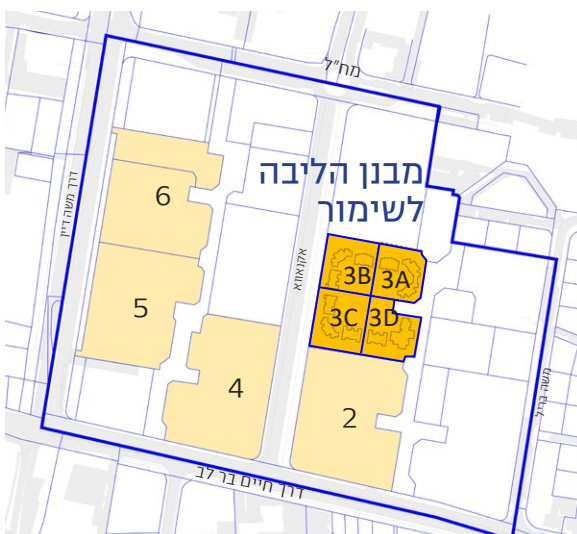
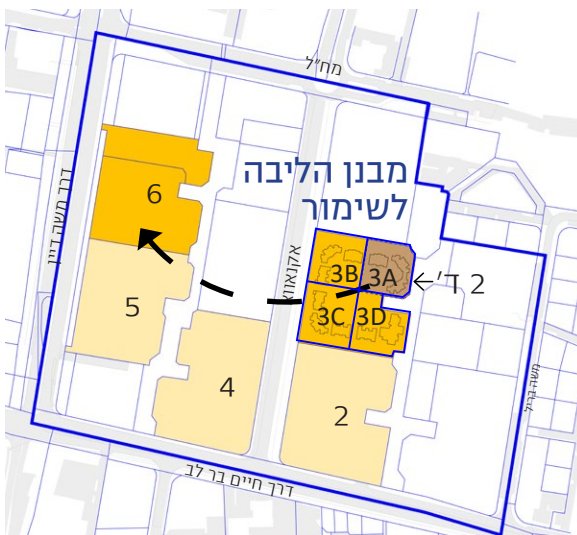
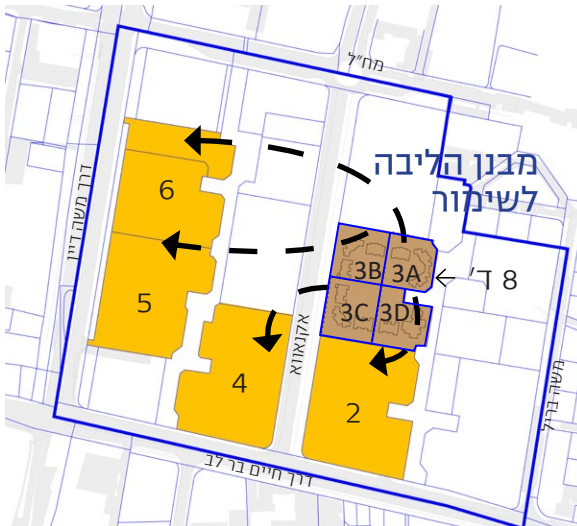
שלביות ההתחדשות מייצרת בהתאמה גם שלביות וקורלציה בהקצאת השטחים הציבוריים כך שהפרוגרמה הציבורית תתממש במקביל לשלבויות, למימוש ולתוספת המגורים בשכונה. להלן השלבים ההכרחיים לקידום התכנית:

0. אישור הועדה המקומית לעדכון הנדרש ע"פ המתווה (סימון השכונה כמיועדת להתחדשות עירונית) במסגרת עדכון תכנית המתאר תא/5500 לתחום שכונת כפיר. (ההמלצה התקבלה בתאריך 13.07.22).

1. אישור וועדת שימור למבנן הליבה (שימור המבנן במסגרת המתווה המוצע אושר בידי ועדת שימור בתאריך 21.06.2022).

2. עריכת תכנית חלוקה ע"י עיריית ת"א לחלוקת מבנן הליבה לארבע יחידות משנה שוויוניות. התכנית תיערך ע"י העירייה תוך יצירת איזון בין יחידות המשנה. עם אישורה, תכנית זו תאפשר בשלבים הבאים קידום תב"עות להתחדשות המבנים ההיקפיים בשכונה באופן עצמאי ובלתי תלוי בהליך איחוד וחלוקה תוך קביעת ייעוד ציבורי במבנן הליבה, באופן שיאפשר מגוון שימושים ציבוריים.

3. א. קידום תב"ע להתחדשות מבנן (או מספר מבנים) המייצרת קשר (Linkage) בין החלק היחסי ממבנן הליבה למבנן המתחדש. חלקו היחסי של מבנן הליבה המתכנה יוגדר לשימור ויהפוך לציבורי. יחידות הדיור מחלקו של מבנן הליבה תועברנה למבנן המתחדש (בינוי-פניו).



ב. המשך התחדשות שלבית של כל מבנן (כולל החלק היחסי ממבנן הליבה) באמצעות תכנית/יות בניין עיר מפורטות, כאשר כל תכנית מפורטת שתקודם בהתאם למתווה, תממש את המרחב הציבורי (שביל השכונה וגנינות המפגש) בסביבתה.

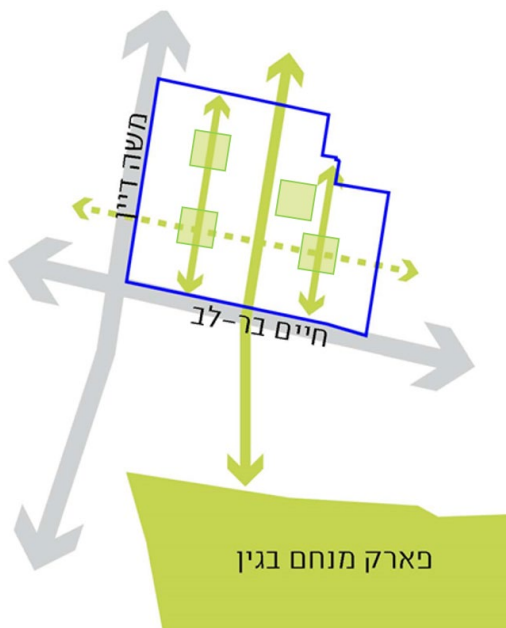
השלד הציבורי והשטחים הפתוחים מהווים אבן יסוד בזהות ובאופי שכונת כפיר ומהווים מרכיב משמעותי בתכנונה המקורי ובהתאמה בהתחדשותה. ריבוי החניות והתנועה הממונעת במרחב הציבורי, כמו גם חסמים והפרעות שהתווספו עם השנים, פוגעים באיכות ובשלמות השלד השכונתי.

מסמך המדיניות מציע את חיזוק ועיבוי השלד הציבורי באמצעות חידוש ושיפור המרחב הציבורי הפתוח הקיים בשכונה ותוספת מרכיב שכונתי חדש למרחבים הציבוריים – גינת המפגש כמפורט בהמשך. בנוסף מוצע חיזוק של השלד הציבורי על ידי יציקת תכנים ושימושים ציבוריים במבנה הליבה.

4.1 שלד שכונתי

השלד השכונתי הציבורי העתידי מחזק ומעבה את השלד הקיים, מחבר אותו למרחב העירוני הסובב אותו ומחזק את הקשר לפארק מנחם בגין (פארק דרום). השצ"פים הלינאריים המקוריים יפנו מתנועת רכבים, חניה וחסמים נוספים, יחזרו לשמש את הולכי הרגל וכן יחזקו ויעובו באמצעות תוספת ארבע גינות מקומיות ('גינות מפגש') לאורכם. ארבע 'גינות המפגש' החדשות לאורך השלד הציבורי יציעו מקומות מפגש שכונתיים וישולבו בהן פרוגרמות מגוונות לשימוש ולהנאת תושבי השכונה והסביבה.

לשלד הציבורי הקיים יתווסף ציר מזרח-מערב חדש השוזר את השימושים הציבוריים הבנויים תוך חיזוק הקישוריות וההליכתיות בתוך השכונה ומחוצה לה, אל שכונת התקווה ממערב ואל נווה אליעזר ממזרח. בנוסף יחזק רחוב אנקאווא כרחוב הליכתי איכותי, פעיל ומוצל המוביל למרכז הרובע מצפון ולפארק דרום מדרום. החצרות המרכזיות במבני המגורים ('חצרות הבלוק') ישמרו כמרכיב תכנוני משמעותי תוך פתיחתן וחיבורן לשלד השכונתי המחודש. בתכנון המקורי של השכונה



מטרת החצרות שבמרכז המבנים (שצ"פים) הייתה למלא תפקיד קהילתי. כיום תצורתם, רמת תחזוקתם וגדרות דירות הקרקע סביבם אינן מאפשרות שימוש איכותי ומיטבי במרחב. מסמך המדיניות יוצר גינות מפגש לאורך השצ"פים הלינאריים, שישמשו למפגשים ציבוריים שכונתיים ויתירו את החצרות המרכזיות ('חצרות הבלוק') כגינות אינטימיות ושקטות של מבני המגורים. גבולות השכונה והבלוקים יוגדרו על ידי דפנות מבנות רציפות והמשכיות. ברחובות המרכזיים תוכננו חתכי רחוב היוצרים דפנות רחוב פעילות, רציפות והמשכיות המאופיינים לפי תפקידם:

- רחוב אנקאווא כרחוב א-סימטרי מוטה הולכי רגל הכולל שדרה עירונית מזמינה ומוצללת בצידו של מבן הליבה המלווה את ההליכה לאורכו. הרחוב יקבל חזית פעילה שתבחן במסגרת התכנון המפורט.
- ברחוב בר לב מוצעת דופן פעילה, רציפה ומוגדרת עם בינוי בעצימות גבוהה יחסית. קומת הקרקע תכיל שימושי מסחר ו/או תעסוקה. בהתאם להוראות תא/5000, קו בניין לרחוב זה לא יפחת מ-5 מ', יוגדר בזיקת הנאה אשר בתחומה לא תותר בנייה בתת קרקע בקומה (1-).
- בהתאם למדיניות המאושרת (תא/מק/9099), דופן רחוב זה תכלול מרחבי חצייה בצמתי הרחובות משה דיין ואנקאווא עם דרך בר-לב. מרחב זה יעודד חצייה ושהייה, בעלי שפה עיצובית אחידה, המשלב מרחב פתוח ליצירת שדה ראייה והנחת הקשר עם פארק דרום. סביב מרחב החצייה מומלץ על בינוי בעל קשר רציף המגדיר את מרחב השהייה, השימושים הציבוריים והפעילות הציבורית.
- ברחוב משה דיין מוצע לגשר באמצעות הבינוי על הפער הטופוגרפי הקיים כיום בין הרחוב ללב השכונה ולאפשר מפלס

- רציף ודופן מבונה רציפה ומוגדרת לאורכו. גם ברחוב משה דיין עוצמות הבינוי תהיינה גבוהות יחסית. דופן זו תתפקד גם כן כחזית פעילה שתכלול בין היתר כניסות ולובאים, כניסות לשטחים ציבוריים בנויים וכדומה.
- מקטע רחוב מח"ל כלול בתחום המדיניות אך ממומש במרביתו. מרחב תכנון 7 יקודם בעתיד במסגרת תכנון נפרד ויכלול חזית פעילה כלפי רחוב אנקאווא ורחוב מח"ל.



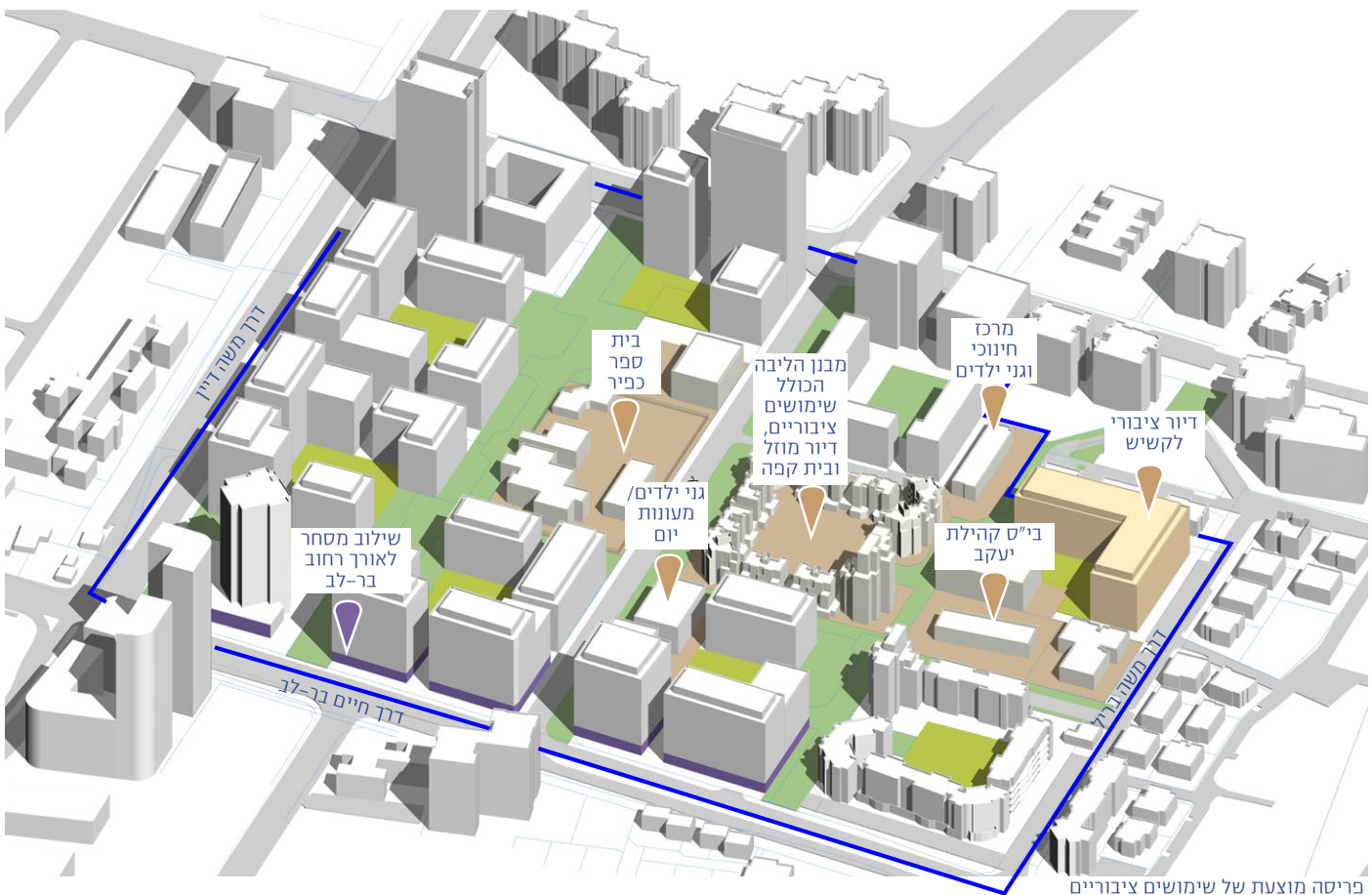
■ שטחים למבנים ומוסדות
■ תוספת מוצעת של שטחים למבנים ומוסדות ציבור
■ חצר הבלוק ומעברים (זיקת הנאה לציבור)
■ שטח המפגש
■ שטח השכונה
■ גינת המפגש

4.2 שימושים ציבוריים

התכנית מציעה מענה לשימושים הציבוריים הנדרשים בהתאם לתחזית האוכלוסייה לאחר ההתחדשות המוצעת. מבני מס' 3, מבני הליבה, יכיל שימושים ציבוריים מגוונים ויספק מענה לצרכי הציבור הנדרשים להתחדשות השכונה. שימושים ציבוריים הדורשים חצר יקבלו מענה באמצעות הקצאה קרקע בהיקף של כ-1.2 ד' ממבני 2 וכן הקצאת קרקע ממבני 7 באופן שיאפשר הרחבה עתידית צפונה של בית הספר כפיר.

יעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע (דונם)	הערות
מבנים ומוסדות ציבור	11.4	25.3	כולל 2.5 ד' שטחים ציבוריים קיימים להם מוצע שינוי פרצלציה ללא שינוי בשטח הכולל + 8.2 ד' ממבני הליבה + 3.2 ד' הפקעות קרקע נוספות.
שצ"פ	11.8	11.8	לעת התכנון המפורט בכל תכנית מפורטת ייקבע האם מענה לשטחים אלה יתקבל ע"י הקצאת קרקע או קביעת שצ"פ בזיקת הנאה.
שטחים פתוחים נוספים (שצ"פים והרחבות שצ"פ/זיקות הנאה)	9.7	19.6	

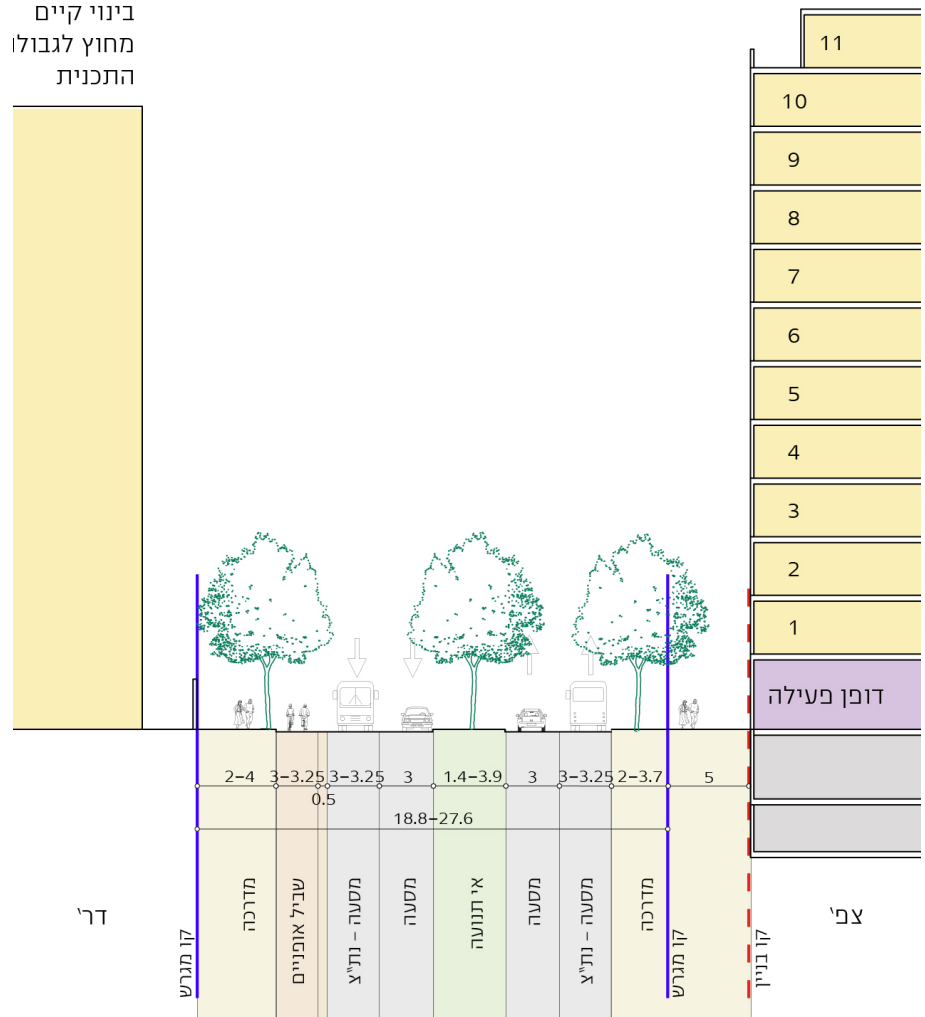
טבלת הקצאות ציבוריות



פריסה מוצעת של שימושים ציבוריים

מסמך המדיניות מציע חתכי רחוב להתחדשות רחובות השכונה. חתכי הרחוב מבוססים על עקרון היפוך הפירמידה: מתן עדיפות להולכי רגל ולתנועה ממותנת על פני נגישות לרכב פרטי וקידום מרחב הרחוב כסביבה נעימה, מוצלת ובטוחה. חתכי הרחוב כוללים הנחיות להיררכיית ואופי הרחובות השונים בשכונה וכוללים הנחיות לתוספת שימושים מלווי רחוב בהתאם לשלד השכונתי המוצע. חידוש הרחובות אנקאווא, מח"ל ובריל יבוצעו במסגרת תכנית ההתחדשות בשכונה. חידוש הרחובות הראשיים בר לב ומשה דיין יבוצעו במסגרת תכנית עירונית "מהיר לעיר".

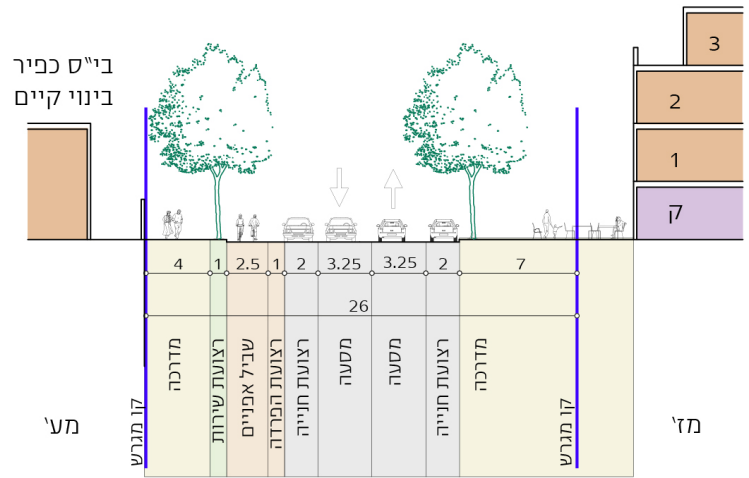
בינוי קיים
מחוץ לגבולו
התכנית



חתך הרחוב עפ"י תכנית "מהיר לעיר"
ציר בר לב - לח"י

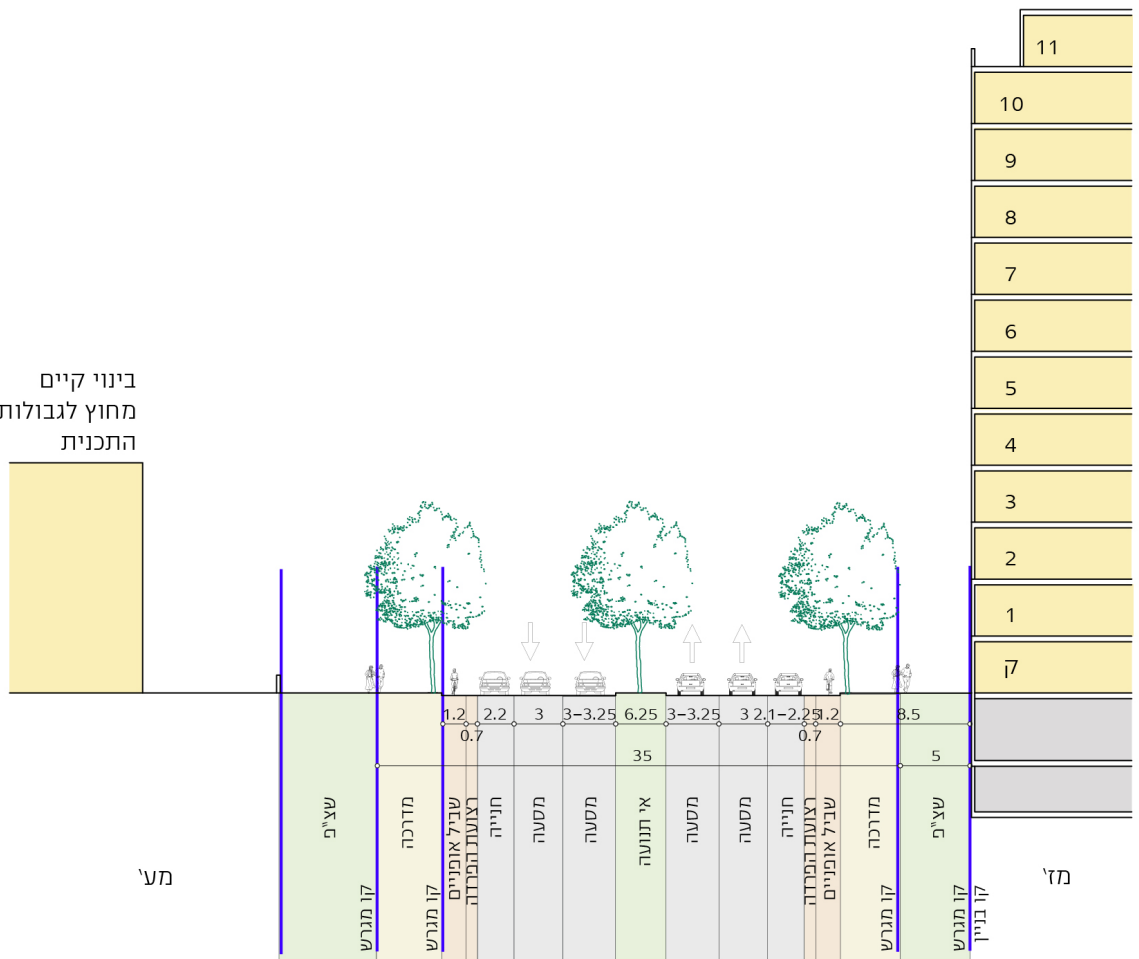
חתך 2-2 | רחוב אקנווא

בינוי קיים
מבן הליבה
לשימור וחידוש



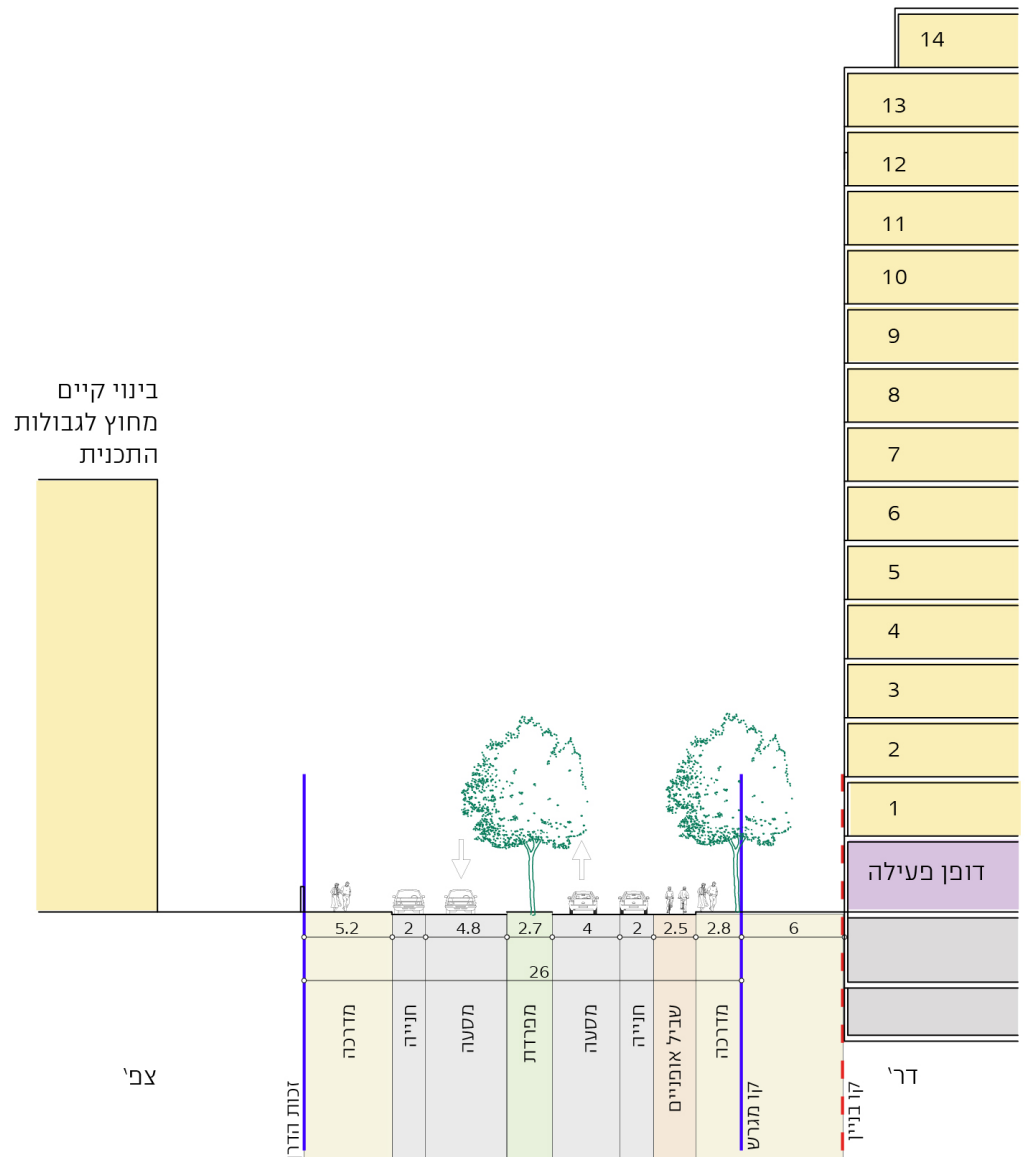
חתך 3-3 | משה דיין

בינוי קיים
מחוץ לגבולות
התכנית



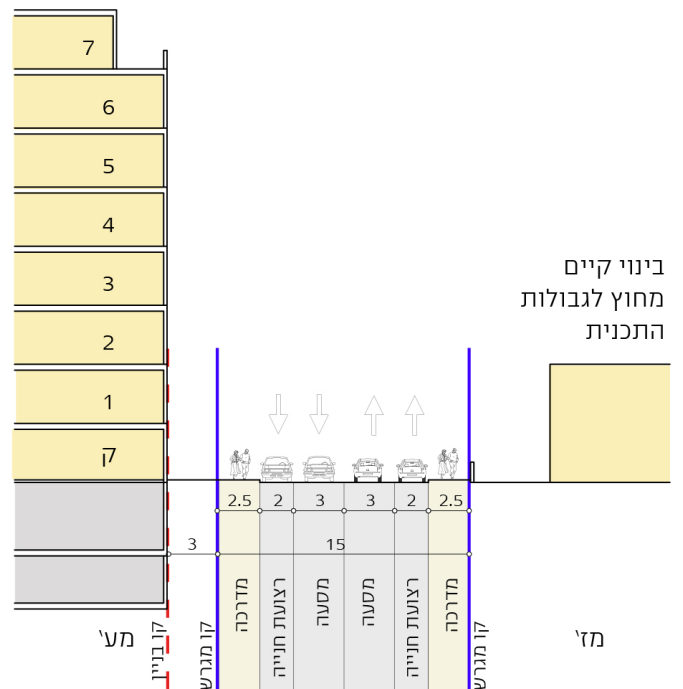
חתך הרחוב עפ"י תכנית "מהיר לעיר"
קטע לח"י השלום

חתך 4-4 | מח"ל



חתך 5-5 | בר כוכבא - בריל

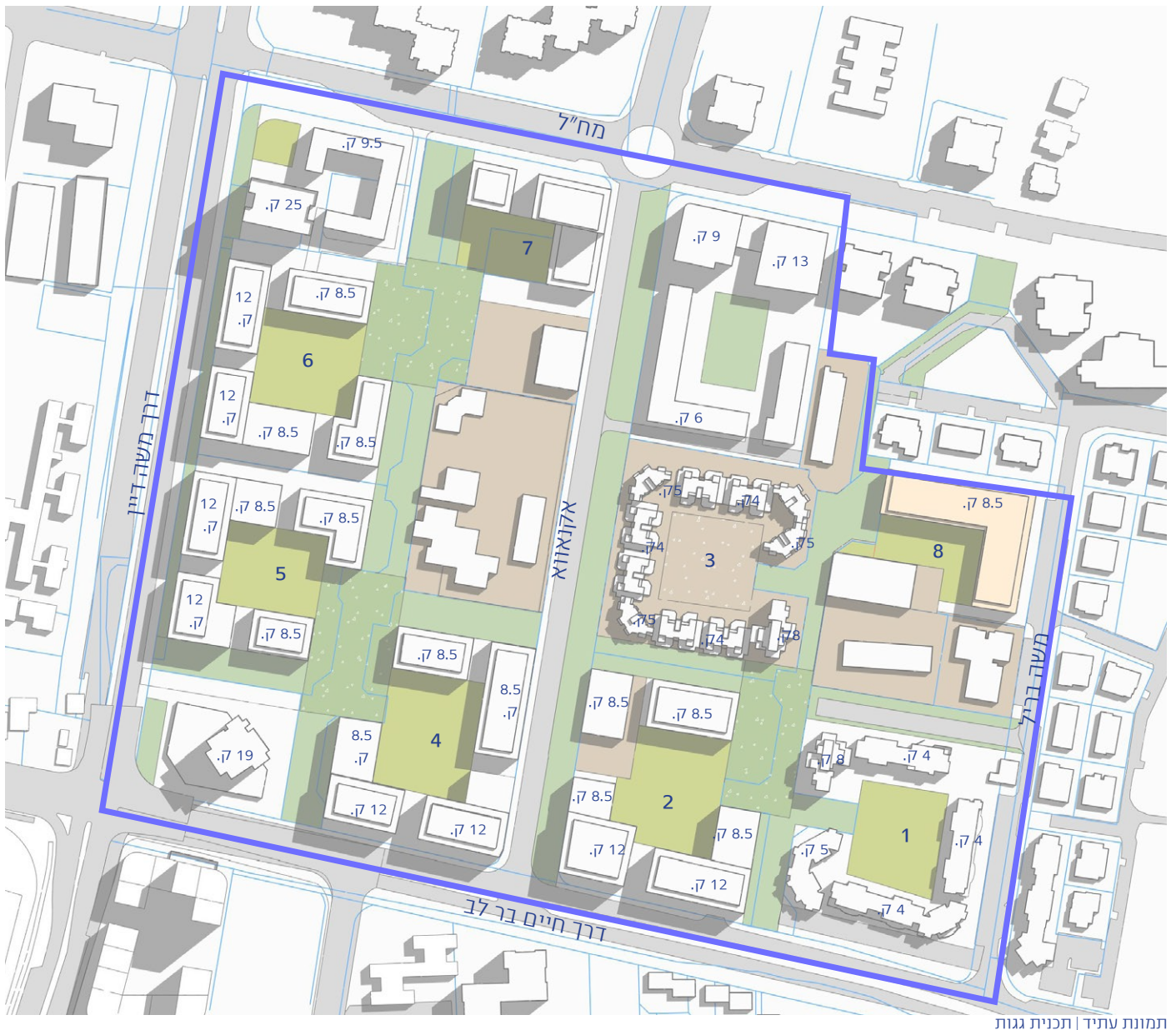
דיוור ציבורי
חלמיש



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כפיר

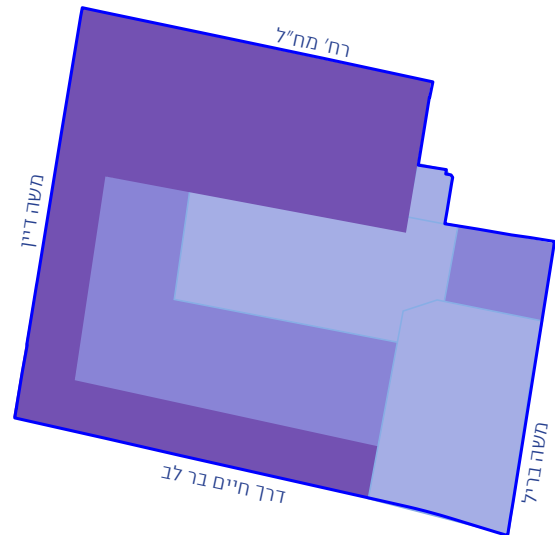
5.1 התחדשות המרחב הבנוי

מסמך המדיניות מתווה את התחדשות המרחב הבנוי ברוח עקרונות התכנון המקוריים. עקרונות אלו באים לידי ביטוי בבינוי היקפי סביב חצרות משותפות המאפשרות מכשג וחיי קהילה. התחדשות המרחב הבנוי תמומש באמצעות תכניות בניין עיר מפורטות. גובה הבינוי המוצע בפנים השכונה יהיה עד 8.5 קומות על מנת לשמור על קנה מידה מתון ומותאם מקום. בהיקף השכונה ועל דפנות רחובות בר-לב ומשה דיין גובה המבנים יהיה עד 12 קומות. על דרך בר-לב יבוטלו החניות הקדמיות לטובת יצירת דופן פעילה בה ישולבו שימושי מסחר ו/או תעסוקה, בהתאמה להמלצות מדיניות דרך בר-לב. הבינוי החדש על דרך משה דיין יאפשר גישור על הפער הטופוגרפי הקיים ושיפור ההליכתיות והקישוריות לפנים השכונה. כאמור לעיל, דופן זו תוגדר כחזית פעילה לרחוב. מרקם המגורים העתידי יכיל תמהיל דיור מגוון שהיה מעקרונות התכנון המקוריים כך שייספק מענה למגוון אוכלוסיות ומשקי בית.



תמונת עתיד | תכנית גנות

עצימות בנייה



- עצימות נמוכה
- עצימות בינונית
- עצימות גבוהה

שימושים וייעודים



- מגורים
- מגרש מיוחד לדיר שיתופי רב-דורי
- מבנים ומוסדות ציבור קיימים
- מבנים ומוסדות ציבור מוצעים
- דופן מסחרית

618	יח"ד קיימות
870	יח"ד מאושרות לפי תכנית 1790
1,950	יח"ד מוצעות
1,332	תוספת יח"ד (ביחס למצב קיים)
1,080	תוספת יח"ד (ביחס למצב מאושר)

5.2 נפחי בנייה

על מנת לתת מענה לכלל שטחי הציבור הנדרשים, לאפשר התחדשות איכותית, לשמר את מבנן הליבה ולהוסיף שימושי מסחר, מוצע להגדיל את נפחי הבניה והגבהים המתאפשרים בתכנית המתאר תא/5000. על מנת לממש את המתווה המוצע, ממליץ הצוות לאשר בוועדה המקומית את המתווה התכנוני המוצע הנסמך על (א) תוספת 1 רח"ק לשטחי המגורים, (ב) עלייה במדרגת גובה, (ג) הוספת אפשרות לחישוב רח"ק באופן ממוצע, ולהגיע לדיון בוועדה המקומית עם מסמך המדיניות המתבסס על עקרונות אלה, וזאת לאחר שהועדה המקומית תבחן ותמליץ על הפקדת עדכון תכנית המתאר (תא/5500). (כאמור, הועדה המקומית המליצה על הפקדת תא/5500 בתאריך 13.07.22).

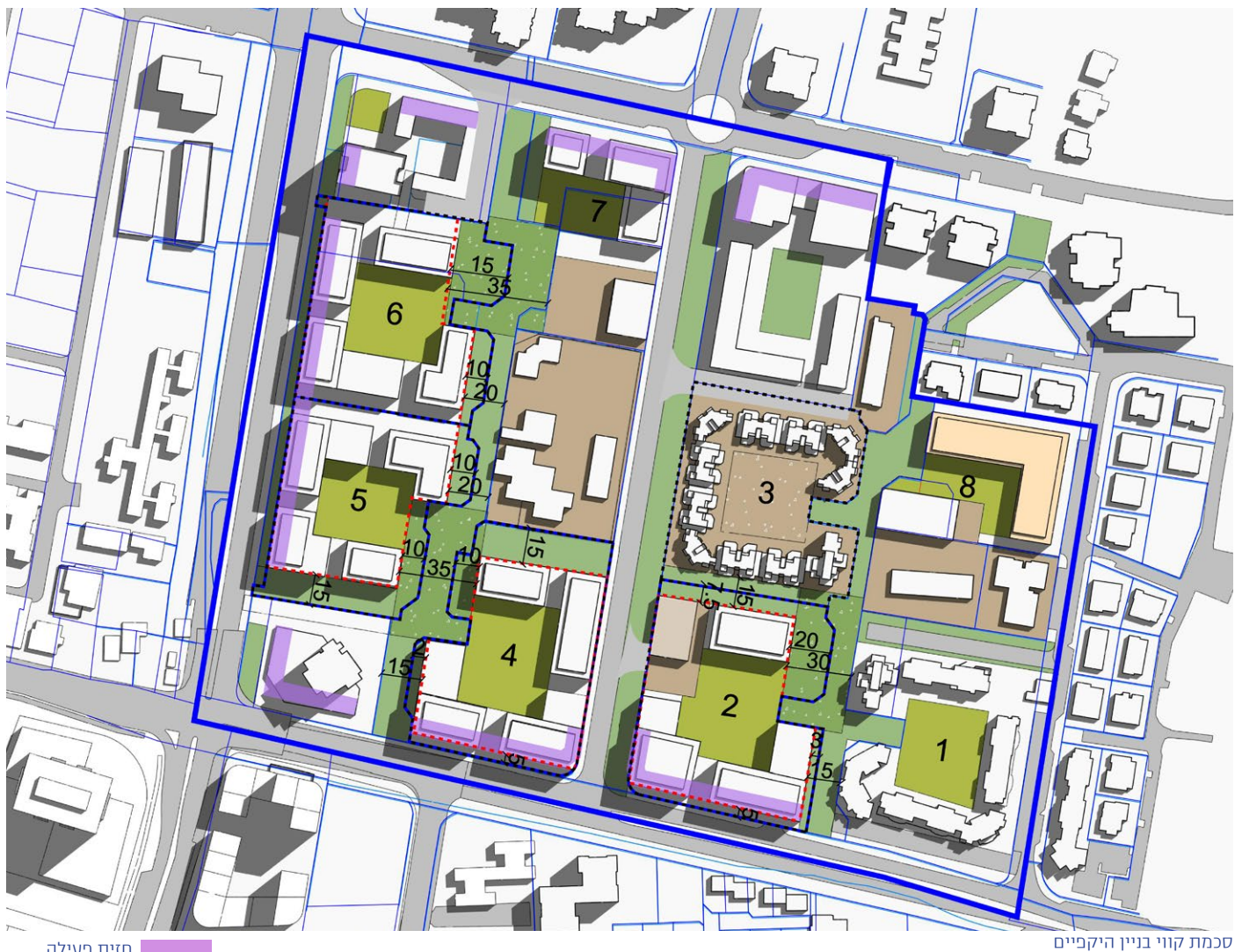
תהליך שימור מבנן הליבה וניוד זכויות המגורים שבו למבנים המתחדשים יבוצע באמצעות מנגנון איחוד וחלוקה וניוד זכויות משימור הכלול בתכנית המתאר.

בדיקה כלכלית פנימית שנעשתה בהתאמה למתווה מדיניות זו מצביעה כי שניים מתוך שלושה מרחבי תכנון הינם בעלי מובהקות כלכלית ברורה ואילו מרחב תכנון שלישי נמצא כגבולי. בהתאם למסקנות בדיקה זו סוכם, כי לעת שלבי התכנון המפורט תתבצע בדיקה כלכלית מפורטת ומעמיקה אשר במהלכה ייבחנו במידת הצורך תמריצים נוספים למרחב התכנון השלישי, תוך שאיפה ליצור שוויון בין מרחבי התכנון.

5.3 מדיניות פיתוח למבני המגורים המתחדשים

ההנחיות להלן מתייחסות למבנים 2,4,5,6, אשר תוכננו ע"י האדריכל יעקב יער בשנות ה-70 ומוצעת להם התחדשות באמצעות הריסה ובנייה במדיניות זו.

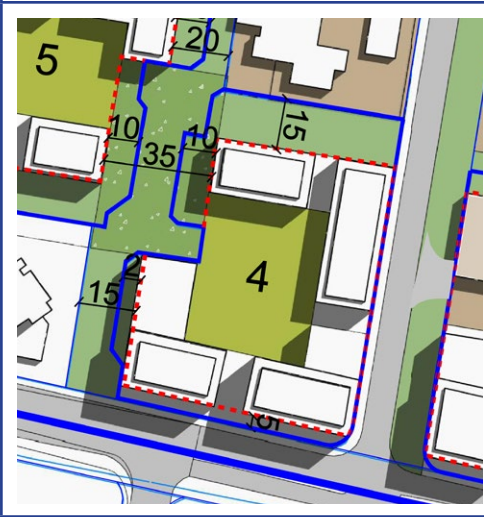
מבנים 1,3,7 ו-8 הינם בעלי מאפיינים אחרים ועל כן אינם מפורטים בפרק זה. מבן 1 מומש מאוחר יותר (1986) ובתכנון שונה מיתר המבנים. בנוסף, המבן לא מומש במלואו וכולל כיום פתרון מיגון ולכן אינו מומלץ להתחדשות באמצעות תכנית בניין עיר. מבן 7 כולל כיום בנייה בלתי מוסדרת בלבד ומסמך זה אינו מייחס לו הנחיות פרטניות להתחדשות, למעט (א) המשך דופן מסחרית כלפי רחוב מח"ל, (ב) יצירת דופן מסחרית כלפי רחוב אנקאוה (ג) הסדרת הבנייה הלא מוסדרת בסביבתו (ד) הקצאת קרקע לטובת הרחבת ביה"ס. סוגיית הבנייה הבלתי מוסדרת במבן זה תיפתר בהתאם למתווה ההסדרה בכלל מרחב כפר שלם. מבן 8 הכולל דיור לקשישים של חברת חלמיש מומלץ להתחדשות ברוח עקרונות מסמך זה. מקבץ הדיור לקשיש בשכונת כפיר כולל 66 יח"ד לקשישים זכאי משרד השיכון. המבן נבנה לפי עקרון המבנים של תכנית יער - בינוי מקיף גינה פנימית. על מבן זה חלה תכנית תקפה לעיבוי המבנה הקיים המאפשרת תוספת של 44 יח"ד לכדי סה"כ 110 יח"ד. במסגרת עבודה לקידום התחדשות והגדלת מס' יחידות הדיור במקבצי דיור לקשיש של חברת חלמיש בכל העיר, נבחנו המקבצים הקיימים כולל כפיר ונוסחו עקרונות תכנון לכל מקבץ (מינהל ההנדסה בעיריית ת"א-יפו בשיתוף משרד השיכון וחברת חלמיש). בשל ערכיו האדריכליים של המקבץ בכפיר הוחלט לקדמו במתווה של מימוש התכנית התקפה לעיבוי המבנה הקיים, תוספת קומות ושמירת תצורת המבן והגינה הפנימית.



מדיניות פיתוח למבן 2

• לאורך דרך בר-לב ובפינה עם רח' אנקאווא: מגורים בשילוב מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע (כמסומן לעיל). • בחזיתות בהן לא מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת דירות קרקע מוגבהות ללא חצרות פרטיות וללא יציאה ישירה לחצר.	שימושים	מרקם בנוי
• דופן הבינוי על דרך בר-לב: עד 12 קומות. • כל יתר בנייני המגורים: עד 8.5 קומות.	מספר קומות	
 • קדמי לדרך בר-לב – 5 מ' בזיקת הנאה. • קדמי לרח' אנקאווא – 0 מ'. • כלפי שביל השכונה מצפון – יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ' מקו הבינוי החיצוני של מבן הליבה. • כלפי שביל שכונה מזרחי (רח' רצאבי זכריה) – יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ' מהקיר המערבי של המבנה בכתובת דרך בר-לב 127, כמסומן. • כלפי גינת המפגש ממזרח – יש לאפשר גינת מפגש ברוחב של לפחות 30 מ' מקיר המערבי של המבנה בכתובת רצאבי 8, כמסומן.	קווי בניין (כמסומן) ושטחים פתוחים	
• לאור מיקומו ושטחו הנכנס הגדול יחסית של מבן זה, מומלצת הקצאת תא שטח ציבורי בהיקף שלא יפחת מ-1.2 ד' בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי. מומלץ כי תא השטח הציבורי ימוקם לאורך רח' אנקאווא (ככל הניתן תוך הימנעות מגדרות לאורך הרחוב) ובסמיכות למוסדות הציבור ומבן הליבה על מנת לאפשר נגישות תחבורתית וזיקה תפקודית. ככל הניתן, על המבנה הציבורי להשתלב בתצורתו הנפחית והטיפולוגית עם יתר הבינוי המתוכנן במבן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). • השטחים הפתוחים הנוצרים בין קווי הבניין לגבול החלקה (כולל גינות מפגש ושבילי שכונה) יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים ו/או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. נושא זה ייקבע במסגרת תכנון מפורט ובהתאם לצורך.	הקצאות ציבוריות	שלד ציבורי
• חידוש רח' אנקאווא על פי חתך הרחוב הרלוונטי המוצע במדיניות זו. • פיתוח גינת מפגש ושני שבילי שכונה (ציר מזרח-מערב וציר צפון-דרום) בהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). • כל מבן מתחדש יהא אחראי לחידוש כלל השטחים הפתוחים הנכללים בתוכו והגובלים בו ללא תלות בייעודם ובכל מצב יתוכננו באופן רציף לשאר השטחים הפתוחים בשלד השכונתי.	הוראות פיתוח	
• במסגרת קידום תכנון מפורט למבן זה, נדרשת הסדרה ופינוי של הבנייה הבלתי מוסדרת בחלקו המזרחי של המבן לצורך התחדשות המבן בתיאום עם אגף נכסי העירייה וחברת 'חלמיש'. לא תתאפשר התחדשות חלקית.	הערות	

מדיניות פיתוח למבן 4

מרקם בנוי	שימושים	• לאורך דרך בר-לב ובפינה עם רח' אנקאווא: מגורים בשילוב מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע (כמסומן לעיל). • בחזיתות בהן לא מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת דירות קרקע מוגבהות ללא חצרות פרטיות וללא יציאה ישירה לחצר.
	מספר קומות	• דופן הבינוי על דרך בר-לב: עד 12 קומות. • כל יתר בנייני המגורים: עד 8.5 קומות.
קווי בניין (כמסומן) ושטחים פתוחים		 קדמי לדרך בר-לב - 5 מ' • קדמי לרח' אנקאווא - 0 מ'. • כלפי צפון - יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ'. • כלפי שביל שכונה מערבי - יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ', מתוכו לפחות 2 מ' מגבול מבן 4 והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. • כלפי גינת המפגש ממערב - יש לאפשר גינת מפגש ברוחב של לפחות 35 מ', מתוכו לפחות 10 מ' מגבול מבן 4 (חלקה 12), 10 מ' לפחות מגבול מבן 5 (חלקה 10) והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים, כמסומן.
שלד ציבורי	הקצאות ציבוריות	• הקצאות ציבוריות למבנים ומוסדות ציבור (קרקע/שטח ציבורי בנוי) ו/או שצ"פים תקבענה במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לצורך. ככל ותידרש הקצאת שטח למבנה ציבור נפרד, על המבנה המתוכנן להשתלב בתצורתו הנפחית והטיפולוגית, ככל הניתן, עם יתר הבינוי המתוכנן במבן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). • השטחים הפתוחים הנוצרים בין קווי הבניין לגבול החלקה (כולל גינות מפגש ושבילי שכונה) יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים ו/או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. נושא זה ייקבע במסגרת תכנון מפורט ובהתאם לצורך.
	הוראות פיתוח	• חידוש רח' אנקאווא על פי חתך הרחוב הרלוונטי המוצע במדיניות זו. • פיתוח גינת מפגש ושני שבילי שכונה (ציר מזרח-מערב וציר צפון-דרום) בהתאמה להוראות המפורטות בהנחיות הפיתוח למבן המתחדש (תת פרק 5.4). • כל מבן מתחדש יהא אחראי לחידוש כלל השטחים הפתוחים הנכללים בתוכו והגובלים בו ללא תלות בייעודם ובכל מצב יתוכננו באופן רציף לשאר השטחים הפתוחים בשלד השכונתי.
	הערות	

מדיניות פיתוח למבן 5

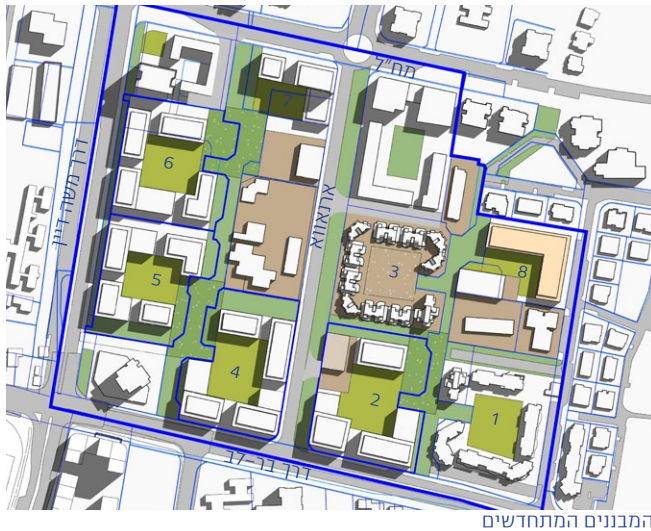
מרקם בנוי	שימושים	• לאורך דרך משה דיין: מגורים בשילוב מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע (כמסומן לעיל). • בחזיתות בהן לא מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת דירות קרקע מוגבהות ללא חצרות פרטיות וללא יציאה ישירה לחצר.
	מספר קומות	• דופן הבינוי על רח' משה דיין: עד 12 קומות. • כל יתר בנייני המגורים: עד 8.5 קומות.
קווי בניין (כמסומן) ושטחים פתוחים		קו בניין לכיוון מערב בצמוד לשצ"פ לאורך משה דיין - 0 מ'. • כלפי שביל שכונה מזרחי - יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 20 מ', מתוכו 10 מ' לפחות מגבול מבן 5 והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. • כלפי שביל שכונה מדרום - יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ'. • כלפי גינת המפגש ממזרח - יש לאפשר גינת מפגש ברוחב של לפחות 35 מ', מתוכו לפחות 10 מ' מגבול מבן 5, 10 מ' לפחות מגבול מבן 4, והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. • כלפי צפון קו הבניין ייקבע במסגרת תכנית מפורטת ובהתאמה לקו הבניין שיקבע במבן 6. 
שלד ציבורי	הקצאות ציבוריות	• הקצאות ציבוריות למבנים ומוסדות ציבור (קרקע/שטח ציבורי בנוי) ו/או שצ"פים תקבענה במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לצורך. ככל ותידרש הקצאת שטח למבנה ציבור נפרד, על המבנה המתוכנן להשתלב בתצורתו הנפחית והטיפולוגית, ככל הניתן, עם יתר הבינוי המתוכנן במבן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). • השטחים הפתוחים הנוצרים בין קווי הבניין לגבול החלקה (כולל גינות מפגש ושבילי שכונה) יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים ו/או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. נושא זה ייקבע במסגרת תכנון מפורט ובהתאם לצורך.
	הוראות פיתוח	• פיתוח גינת מפגש ושני שבילי שכונה (ציר מזרח-מערב וציר צפון-דרום) בהתאמה להוראות המפורטות בהנחיות הפיתוח למבן המתחדש (תת פרק 5.4). • כל מבן מתחדש יהא אחראי לחידוש כלל השטחים הפתוחים הנכללים בתוכו והגובלים בו ללא תלות בייעודם ובכל מצב יתוכננו באופן רציף לשאר השטחים הפתוחים בשלד השכונתי. • מומלץ לבחון רמפת כניסה משותפת לתת-הקרקע בין מבן זה למבן 6. באחריות התכנית הראשונה שתקודם מבין המבנים ותוך מתן זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע.
	הערות	

מדיניות פיתוח למבן 6

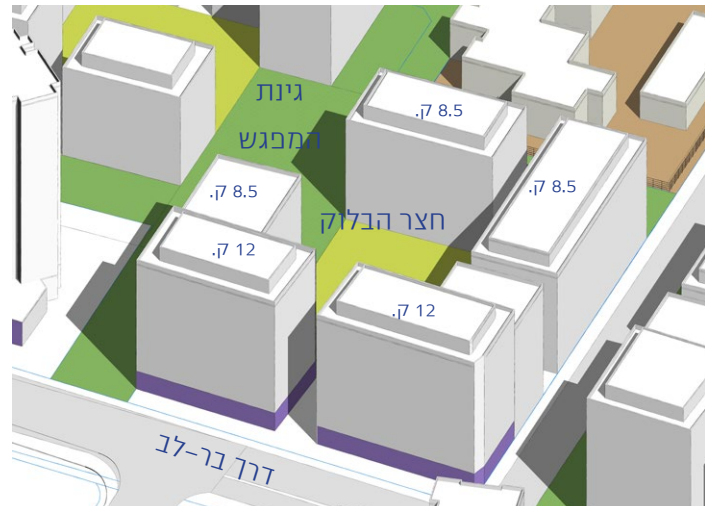
מרקם בנוי	שימושים	• לאורך דרך משה דיין: מגורים בשילוב מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע (כמסומן לעיל). • בחזיתות בהן לא מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת דירות קרקע מוגבהות ללא חצרות פרטיות וללא יציאה ישירה לחצר.
	מספר קומות	• דופן הבינוי על רח' משה דיין: עד 12 קומות. • כל יתר בנייני המגורים: עד 8.5 קומות. • בכפוף להסדרת הבנייה הבלתי מוסדרת בתחום התכנית המפורטת העתידית למבן זה, ייבחנו נפחי הבנייה הנדרשים, עליה נקודתית בגובה והקצאות נדרשות לצרכי ציבור בתיאום היח' לתכנון אסטרטגי (ראו הערות לטבלה).
קווי בניין (כמסומן) ושטחים פתוחים		 • קו בניין לכיוון מערב בצמוד לשצ"פ לאורך משה דיין – 0 מ'. • כלפי שביל שכונה מזרחי – יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 20 מ', מתוכו לפחות 10 מ' מגבול מבן 6 והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. • כלפי גינת המפגש ממזרח – יש לאפשר גינת מפגש ברוחב כולל של לפחות 35 מ', מתוכו לפחות 15 מ' מגבול מבן 6 והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. • כלפי דרום קו הבניין ייקבע במסגרת תכנית מפורטת ובהתאמה לקו הבניין שיקבע במבן 5. כלפי צפון – ייבחן לעת לתכנון המפורט.
שלד ציבורי	הקצאות ציבוריות	• הקצאות ציבוריות למבנים ומוסדות ציבור (קרקע/שטח ציבורי בנוי) ו/או שצ"פים תקבענה במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לצורך. ככל ותידרש הקצאת שטח למבנה ציבור נפרד, על המבנה המתוכנן להשתלב בתצורתו הנפחית והטיפולוגית, ככל הניתן, עם יתר הבינוי המתוכנן במבן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). • השטחים הפתוחים הנוצרים בין קווי הבניין לגבול החלקה (כולל גינות מפגש ושבילי שכונה) יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים ו/או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. נושא זה ייקבע במסגרת תכנון מפורט ובהתאם לצורך.
הוראות פיתוח		• פיתוח גינת מפגש ושביל שכונה (ציר צפון-דרום) בהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). • הפיתוח של גינות המפגש ושבילי השכונה כוללים שטחים ביעוד מגורים אשר יוגדרו בזיקת הנאה לציבור וכן שטחים ביעוד שצ"פ הגובלים למבן המתחדש. כל מבן מתחדש יהא אחראי לחידוש כלל השטחים הפתוחים הנכללים בתוכו והגובלים בו ללא תלות ביעודם. • מומלץ לבחון רמפת כניסה משותפת לתת-הקרקע בין מבן זה למבן 5. באחריות התכנית הראשונה שתקודם מבין המבנים ותוך מתן זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע.
	הערות	• במסגרת קידום תכנון מפורט למבן זה, נדרשת הסדרה ופינוי של הבנייה הבלתי מוסדרת בחלקו הצפוני של המבן לצורך התחדשות המבן בתיאום עם אגף נכסי העירייה וחברת 'חלמיש'. לא תתאפשר התחדשות חלקית.

5.4 הנחיות עיצוב מנחות למבני המגורים המתחדשים (בכפוף לפרק 5.3 לעיל)

כל תכנית בניין עיר ותכנית עיצוב שתקודמנה בתחום השכונה תתייחס למבן שלם ולמרחב הפתוח סביבו המרכיב את השלד הציבורי המוצע. ההנחיות להלן מתייחסות למבנים 2,4,5,6, אשר מיועדים להתחדשות בהריסה ובנייה. כלל ההנחיות לתכנון תהיינה כפופות להנחיות המרחביות העירוניות למעט ההנחיות שלהלן הנוגעות לפלסטיות האדריכלית של עיצוב המבנה וזאת במטרה לשמר את רוח התכנון המקורי.



המבנים המתחדשים



דוגמא למבן מתחדש

א. בינוי וטיפולוגיה:

כללי:

- טיפולוגיית הבינוי תהיה בינוי היקפי סביב חצר מרכזית.
- נפחי בינוי יוצמדו לקווי בניין היקפיים חיצוניים (למעט נסיגות מינימליות לשם הדגשת הפלסטיות האדריכלית).
- דגשים והנחיות:
 - דופן מבונה: לפחות 60% מכל אורך הדופן החיצונית ההיקפית של המבן, תהיה מבונה.
 - גבהי בינוי: בארבעת המבנים המתחדשים יתוכננו מבנים בשני גבהים, כאשר גובה קבוצת מבנים אחת תהיה בהפרש של שתי קומות לפחות מהשניה. הבינוי הגבוה (עד 12 ק') יפנה לעבר הרחובות בר-לב ומשה דיין, ובינוי נמוך יותר (עד 8.5 ק') לעבר פנים השכונה.
 - פתיחות ומעברים: כל דופן מבין ארבע הדפנות של המבן תחולק לפחות שני נפחים נפרדים אשר יאפשרו מעבר חופשי להולכי רגל בקומת הקרקע.
 - מרחבים מוגנים: על מנת לאפשר מגוון עיצובי ופלסטיות – במסגרת תכנית העיצוב יומלץ על בחינת שילוב מרחבים מוגנים קומתיים שישמרו לפחות מחצית מיחידות הדיר. המרחבים המוגנים ימוקמו בדופן הפנימית של המבן (לכיוון חצרות הבלוק).
 - מרפסות: על מנת לייצר פלסטיות בנפח העתידי, הבינוי המוצע ישלב שלושה סוגים שונים של מרפסות – מרפסות שקועות, מרפסות שמש הבולטות מהנפח ומרפסות שחלקן שקועות וחלקן בולטות. מרפסות יכולות לבלוט לכיוון הרחובות הראשיים בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות ולא יותר מ-2 מ' מקו הבינוי. כמו כן יותרו הבלטות של מרפסות מנפחי הבינוי לכיוון חצרות הבלוק בעומק של עד 2 מ'. לא תותר הבלטת מרפסות כלפי השטחים הציבוריים הפתוחים ו/או מדרכות ו/או מעברים.
 - חומריות: סך שטח הפתחים יהיה בין ¼ – ¾ משטח החזית, ובהתאם להנחיות המרחביות של תל אביב. החומריות לחזיתות האטומות תהיה טיח לבן.
 - שלביות מימוש: לא יתאפשר מימוש חלקי של מבנים.
 - בנייה בלתי מוסדרת: בנייה בלתי מוסדרת בתחום חלקת-מבן תקבל מענה בתחום המבן המתחדש.

ב. מרחב ציבורי וקומת הקרקע:

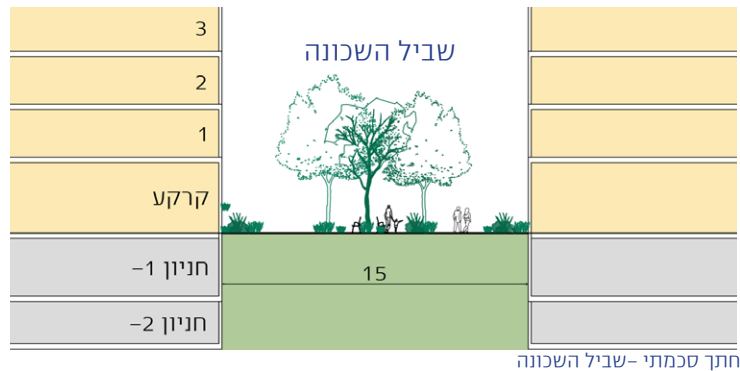
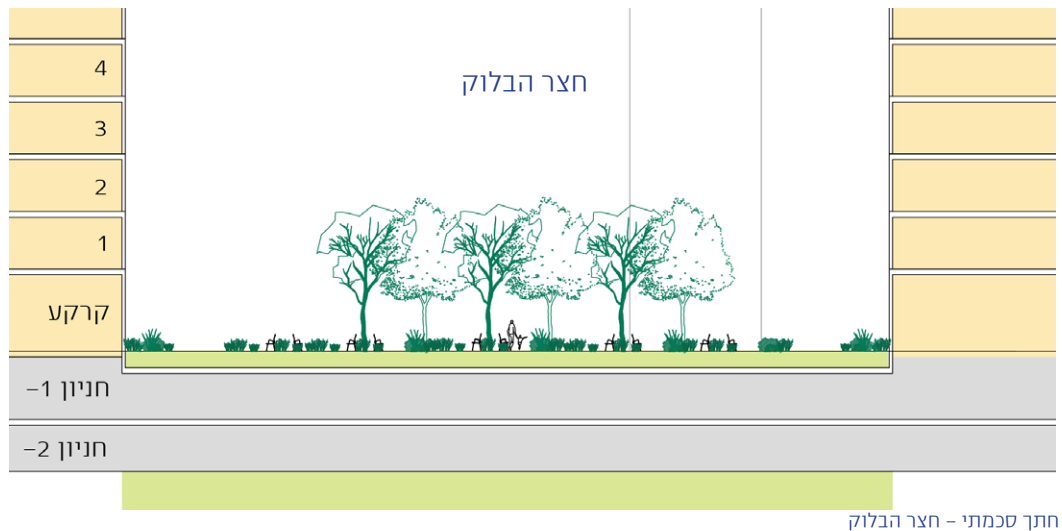


קומת הקרקע:

- **שימושים:** קומת הקרקע תכיל מבואות מגורים, שימושים משותפים לרווחת הדיירים, דירות קרקע מוגבהות ללא חצרות פרטיות וללא יציאה ישירה לחצר וכן שטחי שירות. על דופן רח' חיים בר לב ומשה דיין ישולבו בנוסף שימושי מסחר ו/או תעסוקה ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי ליצירת דופן רחוב פעילה.
- **כניסות ומעברים:**
 - כניסות הולכי רגל למבואות המבנים יהיו הן מתוך חצר הבלוק והן מהרחובות המקיפים את המבנה, ככל הניתן באותו מפלס. כניסות למסחר ולתעסוקה תתאפשרנה מהרחוב בלבד.
 - יש לאפשר מעבר הולכי רגל בין כלל השטחים הציבוריים (ללא קשר לייעודם הסטטוטורי) לשטחי חצרות הבלוקים ולהפך.
 - מבואות הכניסה לבניינים תהיינה שקופות על מנת לאפשר קשר עין בין חצר הבלוק לרחובות ההיקפיים.
 - גדרות ושערים: לא יהיה כל גידור כלפי הרחובות ההיקפיים, השטחים הציבוריים או השטחים המשותפים במשך כל שעות היממה.

חצרות הבלוק (ראה תרשים מרחב ציבורי לעיל):

- חצרות הבלוק והמעברים אליהן יוגדרו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
- החצרות יתוכננו בשטח של לפחות 1.5 דונם ובאורך צלע מינימלית של 35 מ'. על החצרות להיות בתצורה ריבועית ככל הניתן.
- לפחות 50% משטח החצר וככל הניתן מעבר לכך יהיה מגונן. ינטע עץ לכל 40 מ"ר שטח פתוח.
- על החצר להיות מישורית ככל הניתן, ללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים על מנת לאפשר תנועה חופשית המרחב.
- יובטח עומק מספק לטובת נטיעות ושגשוג עצים, בהתאם להנחיות משרד אדר' העיר.

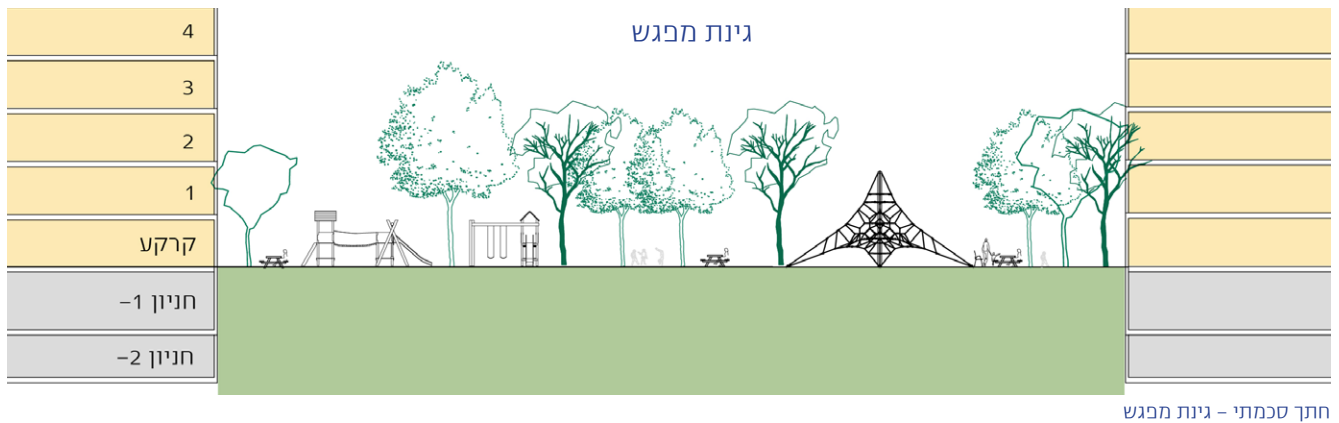


שביל השכונה (ראה תרשים מרחב ציבורי לעיל):

- רוחב מינימלי למעבר ושהיית הולכי רגל: 15 מ'.
- פרוגרמה: שבילי הליכה, שוטטות ושהייה הכוללים עצים, צמחיה וריהוט.
- למעט מעברים נקודתיים שיאפשרו הפחתה ושיתוף רמפות גישה לתת-הקרקע, לא תותר הקמת מרתפי חניה בתחום שבילי השכונה (כולל חלקים שאפשר וישתייכו למגרשים הסחירים).
- תכנית השטח: 30% מגונן, 70% מרוצף. ינטע עץ כל 6.5 מ"א.
- השבילים יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ובכל מצב יתוכננו באופן רציף לשאר השטחים הפתוחים בשלד השכונתי. נושא זה ייקבע במסגרת תכנון מפורט ובהתאם לצורך.

גינת המפגש (ראה תרשים מרחב ציבורי לעיל):

- רוחב מינימלי: 30 מ'.
- פרוגרמה: טיפול נופי אינטנסיבי, לטובת מקום מפגש לקהילה, הכולל מתקני משחק, או פרוגרמות אחרות לפי בקשת הציבור, עצים, וריהוט.
- גינות המפגש אפשר וימומשו באמצעות שטח ביעוד שצ"פ ושטח ביעוד מגורים אשר יוגדר בזיקת הנאה לציבור. הנחיות העיצוב חלות על גינות המפגש ללא תלות ביעודן.
- למעט מעברים נקודתיים שיאפשרו הפחתה ושיתוף רמפות גישה לתת-הקרקע, לא תותר כלל הקמת מרתפי חניה בתחום גינות המפגש (כולל חלקים שאפשר וישתייכו למגרשים הסחירים).
- תכנית השטח הפתוח: מומלץ לקבוע כי לפחות 50% משטח יהיה מגונן. ינטע עץ לכל 40 מ"ר.



הנחיות למפגש בין אזורים במרחב הציבורי:

- על השטחים הפתוחים בשכונה להיות המשכיים ורציפים ככל הניתן על מנת לאפשר שלד שכונתי לינארי, רציף והליכתי ככל הניתן. על המבנה הראשון שיקודם להציג תכנית צל המתייחסת לפיתוח המרחבים הפתוחים שבסביבתו בקו"מ 1:500 (על בסיס השלד המוצע במדיניות זו) כולל תחומי אחריות של חידוש המרחב עם המבנים המקיפים אותו.
- מפגש בין גינת מפגש לחצר הבלוק: גינת המפגש וחצר הבלוק יכילו פרוגרמות שונות (בהתאם למפורט לעיל) ויתוכננו באופן מובחן בהתאם למאפייניהם.
- מפגש בין שביל השכונה לגינת מפגש: שביל השכונה וגינת מפגש יכילו פרוגרמות שונות (בהתאם למפורט לעיל) וירוצפו בריצוף זהה כדי לייצר רציפות והמשכיות במרחב הציבורי. הגינה מהווה התרחבות של השביל לטובת פרוגרמות כגון מתקני משחק.

מרתפי חניה:

- רמפות כניסה לחניה תמוקמנה במלואן בתחום נפח ותכנית הבינוי תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי.
- יש לתעדף רמפת כניסה משותפת לחניון לשני מבנים צמודים, באחריות התכנית הראשונה שתקודם ותוך מתן זיקת הנאה הדדית בתת-הקרקע. לצורך כך, ניתן יהיה לבחון מעברים תחת שבילי שכונה וגינות מפגש, שתנאי שלא ימוקמו תחת מגרשים בייעוד שצ"פ.
- לא תותר כלל הקמת קומות מרתף (לכל עומקן) בתחום גינות המפגש ושבילי השכונה.

תפעול ופינוי אשפה:

- פתרונות האשפה יוטמעו במבנים ולא ימוקמו במרחב הציבורי. פתרונות תפעול ופינוי אשפה ייבחנו לעת התכנון המפורט ותכנית/יות העיצוב האדריכלי.

6.1 פרופיל דיור שכונתי – משקי בית, אוכלוסייה ומלאי דיור קיים

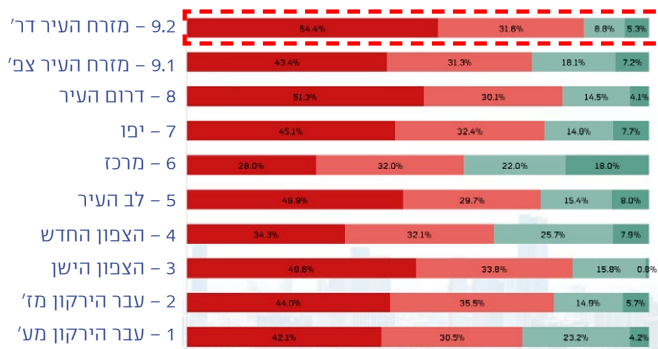
הפרופיל החברתי של שכונת כפיר מלמד כי הרמה החברתית-כלכלית הממוצעת בשכונה היא של אוכלוסייה מעשירון הכנסה ממוצע ממעמד כלכלי נמוך (עשירון 3). ממוצע הנפשות למשק בית גבוה ביחס לכלל העיר ועומד על 3.1 נפשות למשק בית. בכפיר מיעוט משקי בית של יחידים וזוגות (42.5%) יחסית לכלל העיר, וריבוי יחסי של משקי בית של משפחות בנות 5 נפשות ומעלה (22.3%). 45% ממשקי הבית הם משפחתיים עם ילדים עד גיל 17. 18% מדיירי המבנים מטופלי רווחה. נטל עלות הדיור בשכונה גבוה.

פרופיל הדיור מלמד על היצע דירות גדולות במזרח השכונה (צמודי קרקע), בעוד במערב השכונה בנייה רוויה של דירות בינוניות בשטח של 70-80 מ"ר. הבניה החדשה בצפון השכונה ובדרום-מערבה היא של דירות גדולות (ממוצע 100 מ"ר ל"ח"ד). מרבית משקי הבית בשכונה מתגוררים בדירות בנות 3-4 חדרים שהן בשטח קטן יחסית. בשכונה היקף גדול של דירות בגודל בינוני, והיקף נמוך של דירות קטנות (עד 60 מ"ר) ודירות גדולות (מעל 100 מ"ר). בשכונה קיימות 156 יחידות דיור ציבורי המהוות 25% ממלאי הדיור הקיים. היקף הבעלויות בשכונה (ללא פרויקטי ההתחדשות שבוצעו) עומד על כ-72%, ממוצע גבוה בהשוואה לממוצע העירוני העומד על כ-50%.

דרום מזרח העיר, הכולל בתוכו את שכונת כפיר, מאופיין בשוכרים וותיקים בעלי הכנסה נמוכה החוששים מדחיקה, מתגוררים בשכונה שנים רבות וסובלים מנטל עלות דיור גבוה. באזור דרום מזרח העיר – מרבית אוכלוסיית השוכרים (73%) מרוויחים מתחת לממוצע והרבה מתחת לממוצע.

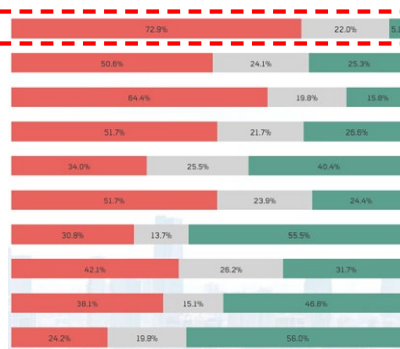
תהליכי ההתחדשות העירונית כיום בצפון השכונה מלמדים על פגיעה באוכלוסיית השוכרים הקיימים ובדחיקתם מהשכונה ומהעיר, ובכניסת אוכלוסייה מבוססת יותר ומשפחות, בצמצום מלאי הדיור הזול בשכונה והחלפתו בדירות חדשות, גדולות ויקרות יותר. שכונת כפיר מהווה כיום מלאי דיור זול בעיר ומוצע לשמור על מלאי זה לטובת החוסן החברתי והכלכלי העירוני וכן לצמצם את הדחיקה העתידית הצפויה מתהליכי ההתחדשות. פרק הדיור במסמך בא לתת מענה לצורך זה.

הכנסה ממוצעת של משק הבית



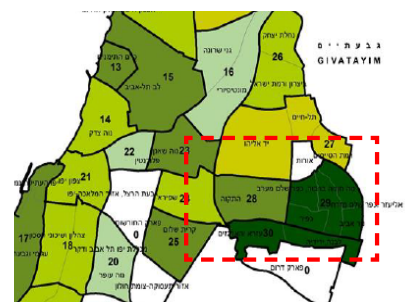
יותר ממחצית מהשוכרים (54.5%) מוציאים על דיור למעלה מ-50% מהכנסת משק הבית שלהם.

משק הבית - בקרב שוכרים



73% מהשוכרים מרוויחים מתחת לממוצע והרבה מתחת לממוצע.

חשש מדחיקה - בקרב שוכרים



למעלה מ-70% מהשוכרים חוששים שלא יוכלו להמשיך ולהתגורר בדירה.

מקור: סקר דיור, המרכז למחקר כלכלי וחברתי, 2021 (במסגרת מדיניות דיור ת"א)

6.2 מטרות ואוכלוסיות יעד

שכונת כפיר מהווה מלאי דיור זול בעיר ומוצע לשמור על מלאי זה לטובת החוסן החברתי והכלכלי העירוני וכן לצמצום הדחיקה העתידית הצפויה מתהליכי ההתחדשות.

המסמך מציב כמטרה מרכזית יצירה של מלאי דיור מגוון למשקי בית במגוון גדלים, מאפיינים ורמות הכנסה ושמירה על השגות דיור. לשם כך מציע מסמך המדיניות מספר מטרות בתחום המגורים:

שמירה על מלאי דיור זול קיים, צמצום דחיקת אוכלוסייה קיימת במיזמי התחדשות עירונית, יצירת מלאי דיור מגוון המותאם למגוון משקי בית ומשיכת אוכלוסייה חדשה.

6.3 כלים

לשם השגת מטרות אלו מציב מסמך המדיניות סט כלים בתחום הדיור, כשהמרכזיים שבהם נוגעים ליצירת תמהיל דיור מגוון, יצירה של דיור להשכרה במחיר מוזל, שדרוג דיור לאוכלוסייה המבוגרת במבןן חלמיש, שמירה על מלאי דיור ציבורי קיים וכלים לסיוע בנטל עלויות התחזוקה העתידיות.

תמהיל דיור מגוון: תמהיל הדיור המוצע עתיד לענות על צרכיהם של מגוון משקי הבית ובהתייחס למאפיינים החברתיים כלכליים של תושבי השכונה הקיימים ולמלאי הדיור הקיים בשכונה. תמהיל הדיור העתידי מבטיח היקף מתאים של דירות קטנות מאוד וקטנות החסרות בשכונה, כמו גם דירות גדולות וגדולות מאוד למשקי בית משפחתיים. התמהיל מבטיח היקף של 55% דירות קטנות עד בינוניות.

תמהיל מוצע:

גודל דירה	מספר חדרים מומלץ	היקף מוצע
XS	35-45 מ"ר	סטודיו
S	46-65 מ"ר	1-2 חדרים
M	66-85 מ"ר	2-3 חדרים
L	86-105 מ"ר	3-4 חדרים
XL	106+ מ"ר	4+ חדרים

מספר יח"ד	יח"ד בבעלות	שטח דירה ממוצע
מזב קיים	618 *	72%
מזב מוצע	כ-1,950	83 מ"ר
* מתוכנן, 156 יחידות דיור ציבורי. ** תמהיל סופי ייקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי מסגרת התכנון המפורט.		

מוצע לשלב בכל מבןן שטחים משותפים לטובת הדיירים בקומות הקרקע או בקומת המרתף הראשונה שישמשו כמרחבי מפגש, התכנסות, עבודה ומשחק, בדומה לתכנון השכונתי המקורי. הבינוי המתוכנן בטיפולוגיה של בלוק היקפי יעודד קהילתיות ומפגש. **דיור מיוחד במבןן הליבה:** מבןן הליבה יספק מענה לצרכי הציבור בשכונה. בהתאם להחלטת העירייה, שטחים אשר לא ישמשו לטובת צרכי ציבור תבחן האפשרות להשמישם לטובת דיור בהישג יד להשכרה ע"פ תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) ו/או מעונות סטודנטים ובלבד שיהיו בזיקה, באחריות ובניהול של מוסד אקדמי מוכר ו/או דיור מוגן ובלבד שיהיה במתווה המאפשר הישגות בדיור.

דב"י פרטי: במסגרת קידום תכניות מתוקף המדיניות ייבחן שילוב דיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית ובהתאם למדיניות העירונית, על עדכונה.

מבןן חלמיש: משמש היום כדיור ציבורי לקשיש. מוצע להוסיף יח"ד למטרה זו, בהתאם למפורט לעיל בסעיף 5.3. **דיור ציבורי:** חובת שמירה על היקף הדיור הציבורי הקיים בשכונה. במסגרת התכנון המפורט בכ"א מהמבנים המיועדים להתחדשות, מוצע לבחון הרחבת מלאי הדיור הציבורי תוך העדפת אפשרות זו על פני הוספת תמורות לדירות אלה, זאת, בתיאום עם החברות המשכונות.

מבןן 1 (אינו מומלץ להריסה): מבןן מס' 1 בדרום מזרח השכונה, שנבנה בסוף שנות ה-80, כולל פתרון מיגון ומאפשר שמירה על מלאי דיור קיים בשכונה.

עלויות אחזקה עתידיות: מוצעים מספר כלים לצמצום עלויות אחזקה עתידיות במבנים המתחדשים:

- בינוי בטיפולוגיה של בלוק היקפי ובגובה נמוך (לרוב עד 9 קומות) המאפשר עלויות אחזקה מופחתות.

- בחינת הקטנת תקני חניה בשלב קידום התכניות המפורטות ויציאת מלאי דירות ללא חנייה אשר יביא לצמצום עלויות דיור ותחזוקה. אפשרות זו תבחן לעת קידום התכנון המפורט ובהתאם למדיניות החנייה העירונית המעודכנת.
- מוצע כי כל תכנית בניין עיר שתקודם מכוח מדיניות זו תכלול:
 - קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - חובת תחזוקה בידי חברת ניהול ואחזקה.
 - חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
 - הטמעת הוראות לקביעת נכס מניב: מתוך סך השטחים הסחירים בכל מבנן המיועד להריסה ולבנייה מחדש, יוקצו שטחים סחירים (יח"ד ו/או שווה ערך בשטחי מסחר ו/או שווה ערך בחניות), כנכס מניב לטובת תחזוקה השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם תחזוקת זיקות הנאה והסכם קרן הונית.
 - נספח תחזוקה, בהתאם להנחיות ודרישות היחידה לתכנון אסטרטגי.

כל המרחב הציבורי הפנים שכונתי יפונה ממרבית כלי הרכב, במטרה לקדם את עקרון היפוך הפירמידה – מתן עדיפות להולכי רגל ולתנועה ממותנת על פני נגישות לרכב פרטי, וקידום המרחב השכונתי כסביבה נעימה מוצלת ובטוחה. תנועת הרכבים במרחב הציבורי בתוך השכונה תצומצם בהתאם לקצב קידומן של תכניות בניין עיר, עד לביטולה המלא (למעט רח' אנקאווא וכניסות לתת-הקרקע, כמסומן בנספח להלן). כלל השטחים המשמשים כיום לדרכים וחניות בלב השכונה (מלבד רחוב אנקאווא) יהפכו לשטחים ירוקים לרווחת הולכי הרגל ורוכבי האופניים, תוך חיבורם לצירים המקיפים את השכונה. כלל החניות בשכונה תמוקמנה בתת-הקרקע עם גישה מהרחובות ההיקפיים בהתאם למסומן בנספח התנועה. יומלץ כי רמפות הכניסות לחניונים ימוקמו בתחום תכסית הבניה תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי. יש לתעדף רמפת כניסה משותפת לחניון לשני מבנים, באחריות התכנית הראשונה שתקודם ותוך מתן זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע.



מסעה שביל אופניים ← כניסה לחניון תת"ק קיים
חנייה  מדרכה  → כניסה לחניון תת"ק מוצע

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כפיר

מדיניות ניהול נגר הארצית של מינהל התכנון, דורשת כי בתחום התכנית יוצגו פתרונות לעמידה ביעד ניהול נגר, של לפחות 75% מהנפח היממתי ובהסתברות של 2% (תקופת חזרה 1:50 שנה).

התוכנית תעסוק בהסדרת הולכת הנגר המקומי, תוך הקפדה על רמות סבירות של ניקוז תקין של השטח המתוכנן, (בהסתברויות תכן שנקבעו בתמ"א 1), מניעת סחיפה ושקיעת סחף, הקטנת ושימור נגר ע"י פתרונות המאפשרים חלחול מים לקרקע כגון:

- הקצאת שטח עבור וויסות וחלחול הנגר.
- הכוונת מי גגות לשטחים ירוקים.
- שימוש בחומרים חדירי מים ככל הניתן.
- אזור השהייה והחדרת מי נגר.
- תעלות השהייה מחופות בצימחייה להאטת הזרימה ושילוב בורות החדרה / דריינבוקס.
- שימוש בגגות כחולים.

בעת הכנת תכנית בניין עיר ותכנון מפורט יש להקפיד על תכנון ומתן תכנית פנויה להשהיית וחלחול טבעי של מי הנגר. כמו כן, יידרש שילוב פתרונות ניהול ושימור נגר בכל השטחים לרבות בשטחים הציבוריים והשטחים הפתוחים (בבעלות פרטית או ציבורית), לפי חלוקת המגרשים שתעשה בשלב התכנון המפורט ובהתאם להנחיות תמ"א 1.

עבור כל מבנה המיועד להריסה ובנייה יידרש כדלקמן:

- הותרת לכל הפחות 15% שטח ללא בנייה על ותת-קרקעי (בחפיפה) לטובת חלחול אפקטיבי, שגשוג עצים והשהיית מי נגר. מומלץ כי שטחים אלה יהיו באזורים הנמוכים במגרש. במסגרת התכנון המפורט ייבחנו האם השטחים הפתוחים הנוצרים בין קווי הבניין לגבול החלקה המקורית יוקצו כשטחים ציבוריים פתוחים או ייקבעו בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל והאם יכללו בחישוב דרישה זו.
- מרחבי הבניינים והשטחים האטומים יופנו אל מתקני ניהול נגר בתוך המגרשים שעומקם ייקבע ע"פ דו"ח הידרולוגי על בסיס חו"ד של יועץ קרקע, בשלב התכנון המפורט.
- שטחי גינון בשטחים הציבוריים יתוכננו במפלס נמוך מהריצוף והשטחים האטומים, המדרכות והשבילים יהיו מחומרים אשר מאפשרים חלחול ככל האפשר.
- שילוב של גינון ופתרונות חלחול עם מדרכות שבילים וכבישים כגון: תעלות חלחול, גינות גשם, גגות ירוקים/כחולים, ריצוף מחלחל, אספלט מחלחל, מאגרי נגר ("דריינבוקס") ובורות החדרה.
- הקצאת שטח עבור וויסות וחלחול הנגר – בשטחים ירוקים בלבד.
- במסגרת המדיניות מוצע כי לאורך הרחובות יבוצעו במדרכות תעלות בנויות להשהיית מי נגר (מחופות בצמחייה), כולל שימוש בדריינבוקס / בורות החדרה לאורכן, כך שעודפי הנגר יופנו אל מערכת הניקוז העירונית.
- כמו כן, מוצע לבצע אזור איגום והשהיית מי נגר, בעל ערך שימושי וחזותי, בחצר מבנה הציבור כמסומן בתרשים 'מוקדי איסוף והשהייה למים' להלן.
- בנוסף, מוצע לשלב פתרונות להקטנת הספיקות ביציאה מהמגרשים, בהשהיית המים בשימוש בגגות כחולים. פתרון זה סופח כמות מים מוגדרת מראש המותנית בפתרון קונסטרוקטיבי מתאים של המבנה, לעמידה בעומסים הנוספים כתוצאה ממשטחי הספיגה שיוקמו על גגות המבנים, כאשר חלק מהמים מתאדים באוויר והמים הנותרים משתחררים באיטיות אל מערכת איסוף מי הגשמים של הבניין.

הנחיות כלליות:

מערכת הניקוז בתחום המגרשים תתוכנן בהתאם לעקרונות תמ"א 1 ובאופן שימנע ככול הניתן, הוצאה באופן ישיר של מי נגר מתחום השטח הפרטי אל מערכת הניקוז העירונית.

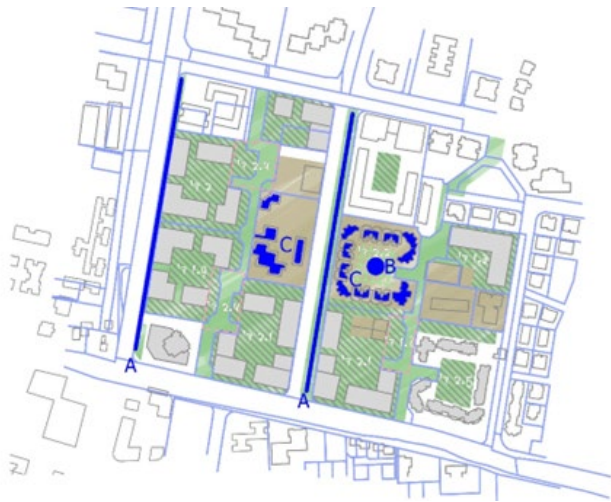
בשלב התכנון המפורט של המגרשים והוצאת היתרי בניה, תדרש הכנת דו"ח הידרולוגי כולל תכנון ניהול מי נגר, למתן מענה להשהייה ושימור של מי הנגר בתחום המגרש, בהתאם להנחיות ולתיאום מלא מול תאגיד מי אביבים ועיריית תל אביב. במגרשים בהם יהיו חניונים תת קרקעיים ו/או קומות מרתף, השטחים הפתוחים המיועדים להשהייה והחדרת של מי הנגר, בתחום המגרש, יהיו מחוץ לקו המרתף.

במגרשים בהם כל תת הקרקע תנוצל לבניית חניון תת קרקעי ו/או מרתף, יידרש לתכנן את מפלסי הפיתוח ומערכות הניקוז בתחום המגרש כך שמי הנגר יופנו אל שטחים ציבוריים, הסמוכים אליהם, וזאת בכדי לתת מענה לשימור מי הנגר, באישור העירייה.

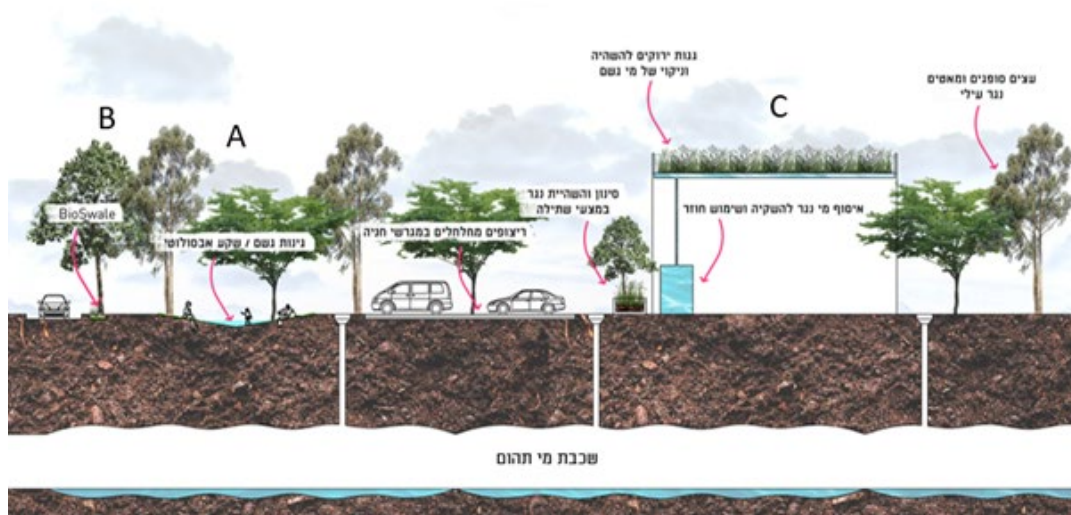
בהתאם למדיניות הועדה המחוזית, נדרש להותיר 15% משטח התכנית, כך שיהיה פנוי מכל בינוי, על ותת הקרקע. התוכנית עליה דן נספח זה, מיישמת את הדרישה הנ"ל. כדי להבטיח את שימורם של העצים הקיימים, יומלץ על חלחול בתחום השטח המגוון, תוך חפיפה בין שטחי החלחול והעצים לשימור.

במסגרת התכנית מוצעים בהתאם לנ"ל שלושה מוקדי איסוף והשהייה למים:

- A לאורך הרחובות
- B בחצר מבן הליבה (תא שטח ציבורי)
- C גגות ירוקים/כחולים על גגות מבני הציבור בשכונה

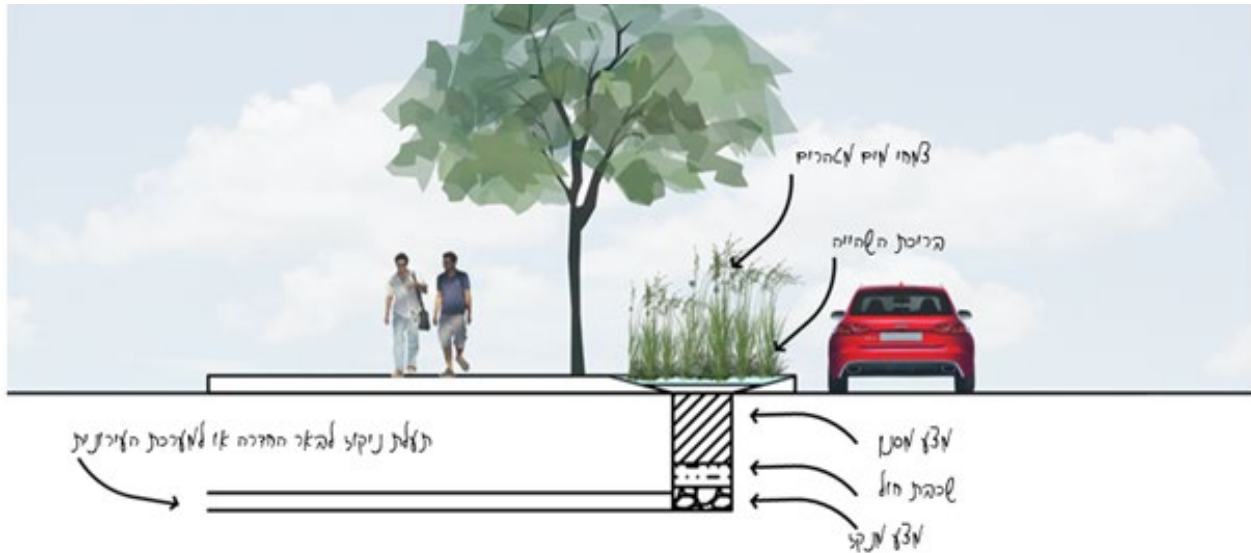


מוקדי איסוף והשהייה למים

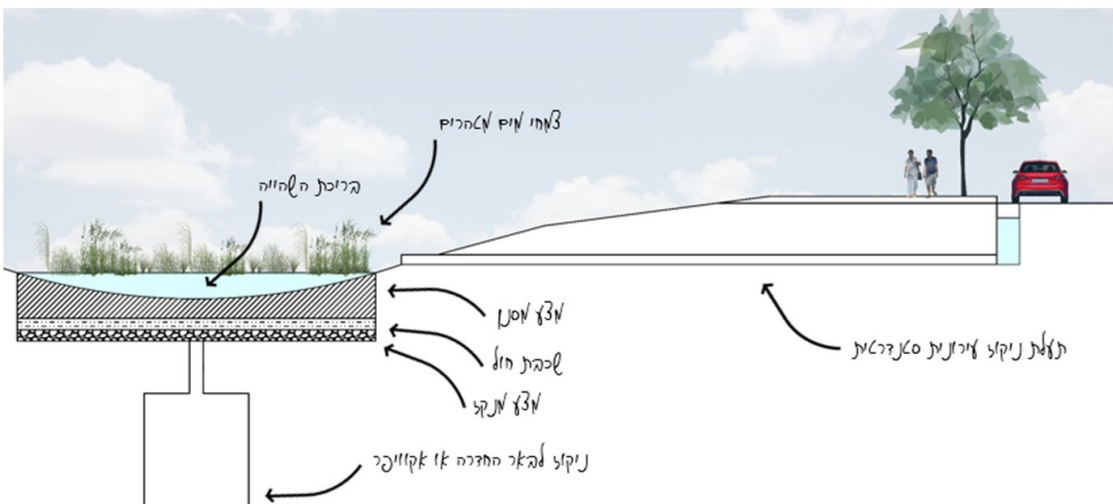




A – מים יאספו לאורך הרחובות אל תעלות השהייה (Bio swale) המחופות במגוון עשיר של צמחייה להאט הזרימה וטיהור המים. המים יעברו דרך מספר שכבות סינון ולאחר הטיהור יכולים להיות מובלים לבור החדרה או ישירות למערכת הניקוז הרגילה.



B – מים יאספו מהמפלס הגבוה ויזרמו אל חצר מבנה השב"צ בו יתבצע איסוף טיהור והחדרת מי הנגר. אזור ההשהייה יהי מחופה במגוון עשיר של צמחיה להאט הזרימה וטיהור המים, ומתחתיו שכבות סינון שונות המים המטוהרים יובלו לבור החדרה במטרה להוביל אל מי התהום.



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כפיר

C – על גבי תקרות חניונים בתחום המדרכות והמעברים בתוך הבלוק, וכן על גגות קומת המסד, תשמר שכבת אדמה רציפה בעומק מינימלי של 100 ס"מ נטו מעל התקרה ושכבות האיטום. שכבה זו תיושם ללא הפרעות או קיטועים של קורות קונסטרוקטיביות של גג החניון ותיושם על גבי משטח ישר/משופע של גג החניון בתיאום עם מערכות הניקוז של הבניין.



9. מידע לתכנון – הנחיות נוספות:

מסמך המדיניות תואם מול הגופים הבאים: הוט, אגף המחשוב, אגף התנועה, אגף מבני ציבור, בזק צפון, מחלקת ניהול ובקרת תנועה, מחלקת דרכים ועוד. התקבלו ההערות הבאות:

אגף שפ"ע: בשטח המסומן קיימים עצים, שטחים מגוננים ריהוט ומתקני רחוב. יש לשמור על העצים, עקירה או העברה או עבודה בקרבת עצים חייבים בתאום, קבלת הנחיות ואישור אגרונום אגף שפ"ע. יש להעביר לאגף שפ"ע תכניות פיתוח, נטיעות והשקיה להתייחסות ואישור.

ג'יסי דקו: לפני תחילת ביצוע העבודה, יש לקבוע סיור לצורך איכון וסימון התשתיות.

הרשות לפתוח הכלכלי כבלים וסיבים אופטיים – ברח' מקרא קודש פינת רח' בר לב ממוקמת תחנת תל אופן.

חברת חשמל: תאום חברת החשמל ניתן לצרכי סימון מערכות בלבד. במתחם קיימים תשתיות רמות של חברת החשמל. נדרש לשמור מרחק לפי כל דין מתשתיות אלו. במידת הצורך יש לפתוח בחברת החשמל הזמנה להעתיקה/פינוי של תשתיות שיפריעו. יש לסכם עם נציגי מחלקת תכנון את אופן אספקת החשמל למבנים שיקומו.

מחלקת מאור: כבלי מאור תת"ק ועילי קיימים. אין לפרק את רשת המאור. המידע עבור תכנון בלבד ואינו מהווה את אישור עת"א לביצוע כל עבודה בשטח ע"י קבלן. על מנת לקבל מידע אודות התוואי והמיקום יש לבצע בדיקה בשטח ולפי הצורך חפירות גישוש.

צוות התכנון והעירייה רואים חשיבות רבה בתהליך שיתוף הציבור. תהליך התכנון לווה מראשיתו בתהליך שיתוף ציבור מקדמי אך מעמיק שכלל סיורים, סקרים ושאלונים, מפגשים כלל שכונתיים ומפגשים עם צוות מוביל מתושבי השכונה. במסגרת התהליך התקיים אירוע בגינה בשכונה לשיתוף ילדים בתכנון. כל זאת, על מנת לשאוב מידע אשר יהווה בסיס לעבודת התכנון ולגיבוש מסקנות שהוטמעו בדו"ח מצב קיים (הושלם) ובתהליך התכנון. בנוסף, נשלחו מעת לעת עדכונים לבעלי הנכסים לתיבות הדואר לגבי סטטוס התקדמות הפרויקט. לאחר קבלת אישור פורום מהנדס העיר (דצמבר 2021) ואישור המתווה המוצע בידי תת-הוועדה לשיתוף הציבור (פברואר 2022) בוצע מפגש נוסף לעדכון תושבי השכונה בעיקרי התכנית תוך שימת דגש על מתווה המימוש המתייחס בין היתר לשימור מבני הליבה.

מומלץ להקצות משאבים לטובת קידום דו"ח חברתי-שכונתי למיפוי סטטוס ההתקשרויות עם יזמים ולפתח מערך ייעודי בשותפות מנהל שירותים חברתיים, מחלקת התחדשות עירונית ומינהל קהילה להסברה וליווי התארגנויות בעלי הזכויות לפי מתחמים. במקביל, עם אישור מסמך המדיניות, מומלץ כי תכנית לחלוקה קניינית של מבני הליבה (המהווה את השלב הבא בקידום המתווה) תלווה באופן אינטנסיבי ביועץ חברה ושיתוף ציבור שיסייע לבעלי הדירות בהתארגנות וביישום.



פעולות שיתוף בשכונה | יולי 2019



מפגש שיתוף ציבור | דצמבר 2019





שכונת כפיר מתחדשת!

חוברת הסברה לתושבי השכונה

בעקבות מפגש
תושבים שהתקיים
בתאריך
6.4.22



חוברת הסברה מסכמת שהופצה לתושבי השכונה | אפריל 2022

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כפיר

תא/מק/9100

