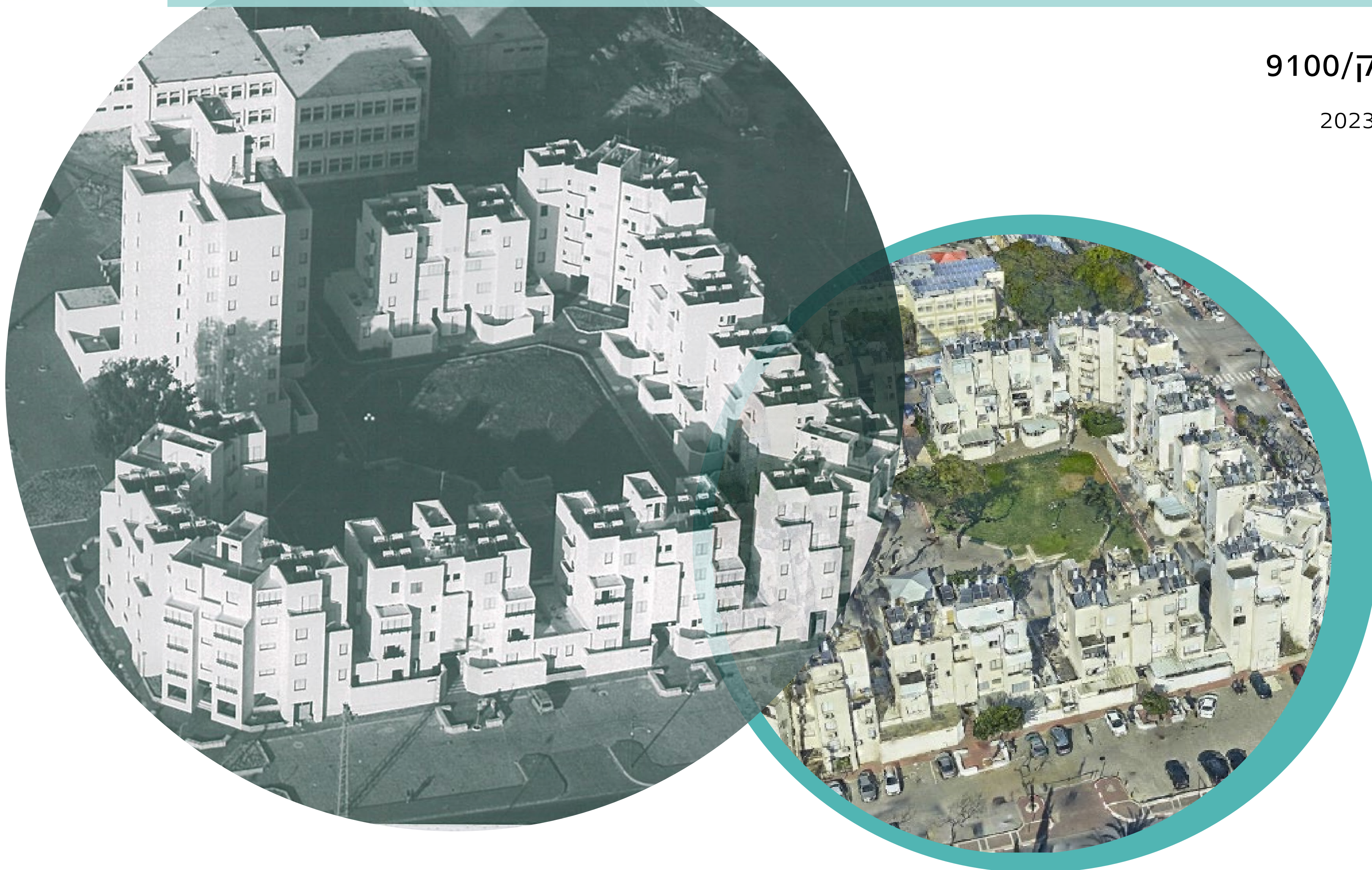




התחדשות שכונת כפיר | מסמך מדיניות | בין שימור להתחדשות

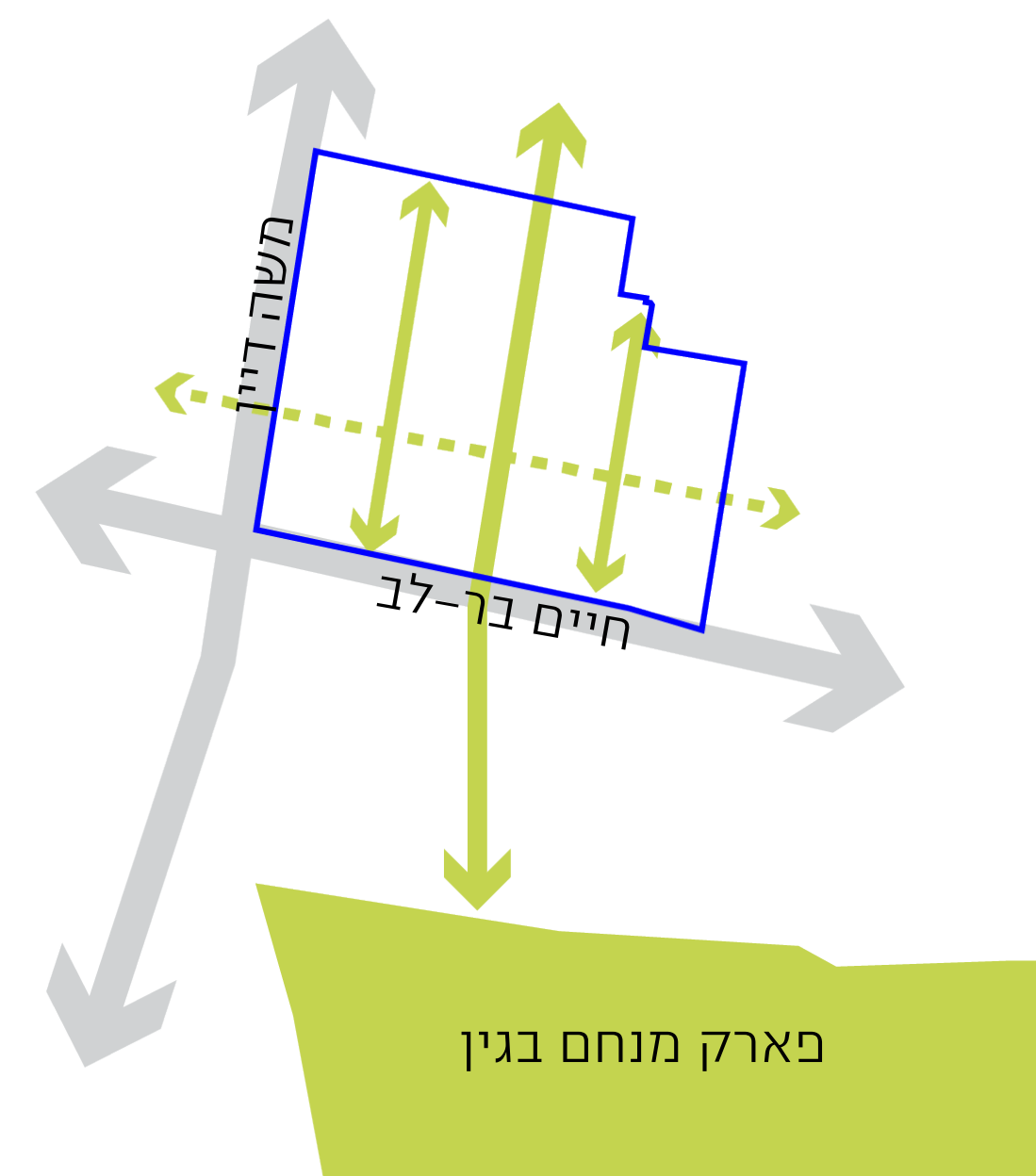
תא/מק/9100

פברואר 2023



הקשר ומיקום עירוני

- שכונת כפיר ממוקמת בדרום מזרח תל אביב ומהווה חלק מכפר שלם, בסמיכות לפארק דרום ולשכונות התקווה, הארגזים וליבנה.
- השכונה ממוקמת על שני עורקי תנועה משמעותיים הגובלים בה: דרך חיים בר-לב ודרך משה דיין. לאחרונה אושרה מדיניות להתחדשות דרך בר-לב.
- בסביבת השכונה מקודמות תכניות משמעותיות להתחדשות הבינוי בהן: תכנית הארגזים צפון, משה דיין מזרח, קולנוע שלהבת.



תחום המדיניות

רקע והיסטוריה

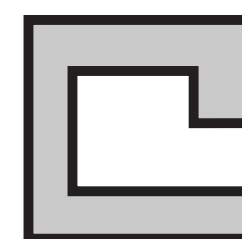
השכונה תוכננה בשנות ה-70 על ידי אדר' יעקב ואורה יער ואדריכלות הנוף תוכננה בידי ע. הלל. השכונה החדשה ביטאה תפיסת עולם חדשנית בתכנון השיכון הציבורי, בכך שיצרה מבנים היקפיים סביב חצרות פנימיות. המבנים תוכננו לאורך שלושה צירי צפון-דרום, כשכל מבן בנוי סביב חצר מרכזית משותפת.

נתונים:

- תכנון: יעקב יער אדריכלים
- שנת הקמה: סוף שנות ה-70
- שטח: כ- 127 דונם
- אוכלוסיה: כ- 2000 תושבים
- מס' קומות: 4-8
- מס' יח"ד: כ- 620 יח"ד
- שטח ממוצע ליח"ד: 83 מ"ר (כולל מרפסות)
- תמהיל דיור: 3-5 חדרים

מאפיינים:

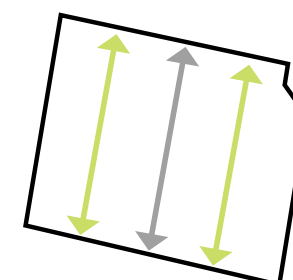
בינוי היקפי סביב שפ"פ, בינוי המשכי המייצר דופן רחוב רציפה



חצרות משותפות



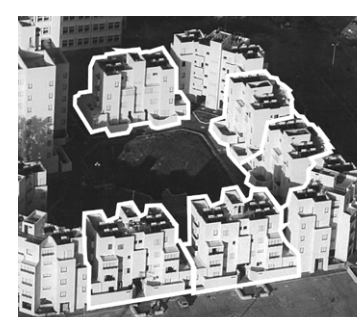
צירי צפון דרום



תמהיל דיור מגוון



פלסטיות אדריכלית ופירמדיאליות

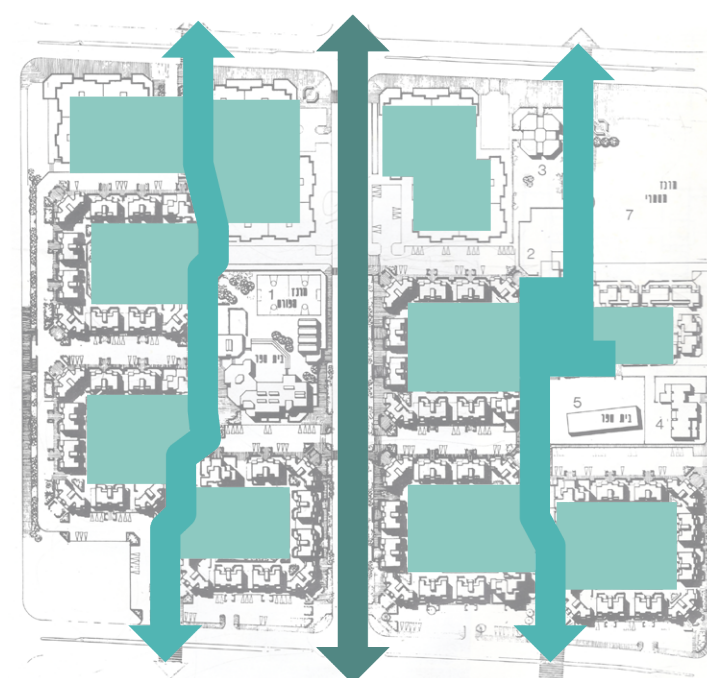


מרחב בנוי



מגורים
מבנה
ציבור

מרחב ציבורי



שצ"פ
שפ"פ
דרך

תא/5000 מחלקת את שכונת כפיר לאזור צפוני ודרומי, כשהאזור הצפוני מתוכנן בעצימות גבוהה יותר, והאזור הדרומי בגובה ועצימות נמוכים יותר. כתוצאה מכך בחלקה הצפוני של השכונה מקודמים פרויקטים משמעותיים בעצימות גבוהה.

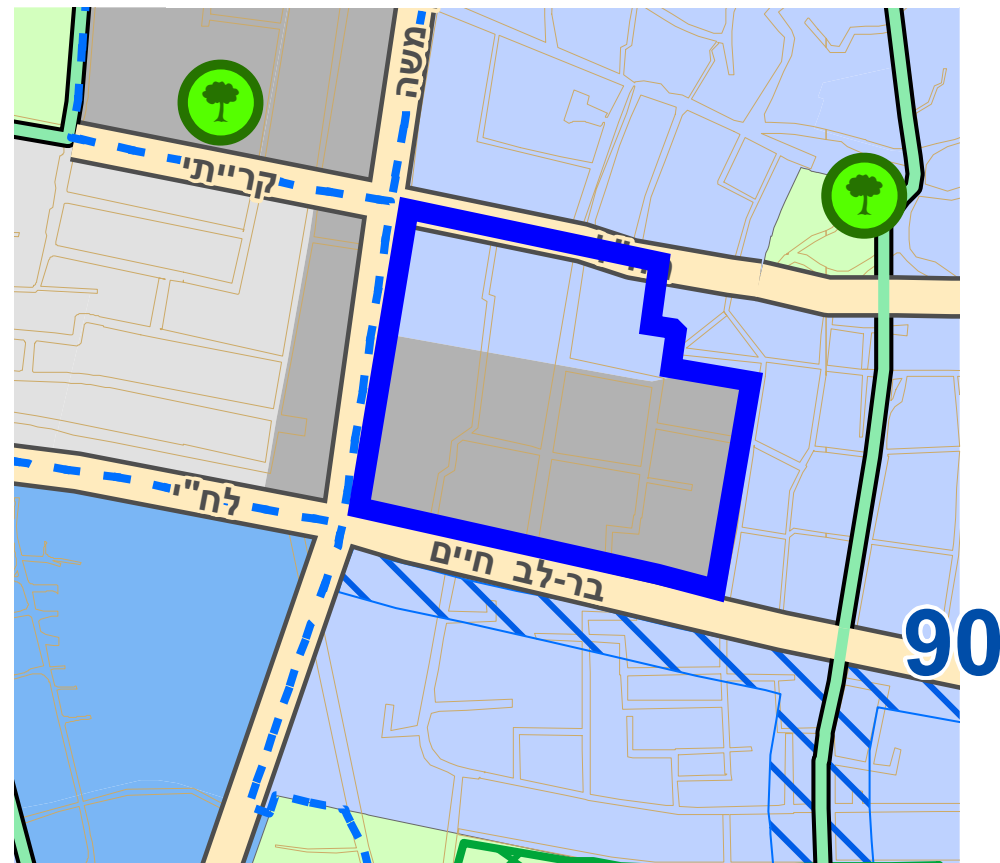
אזור צפוני (כתום):

- גובה מירבי 15 קומות, אפשרות לעלייה נקודתית חריגה מסביבתה של עד 25 קומות.
- רח"ק מירבילמתחם התחדשות עירונית: 4+1
- אפשרות לחישוב רח"ק באופן ממוצע.

אזור דרומי (צהוב):

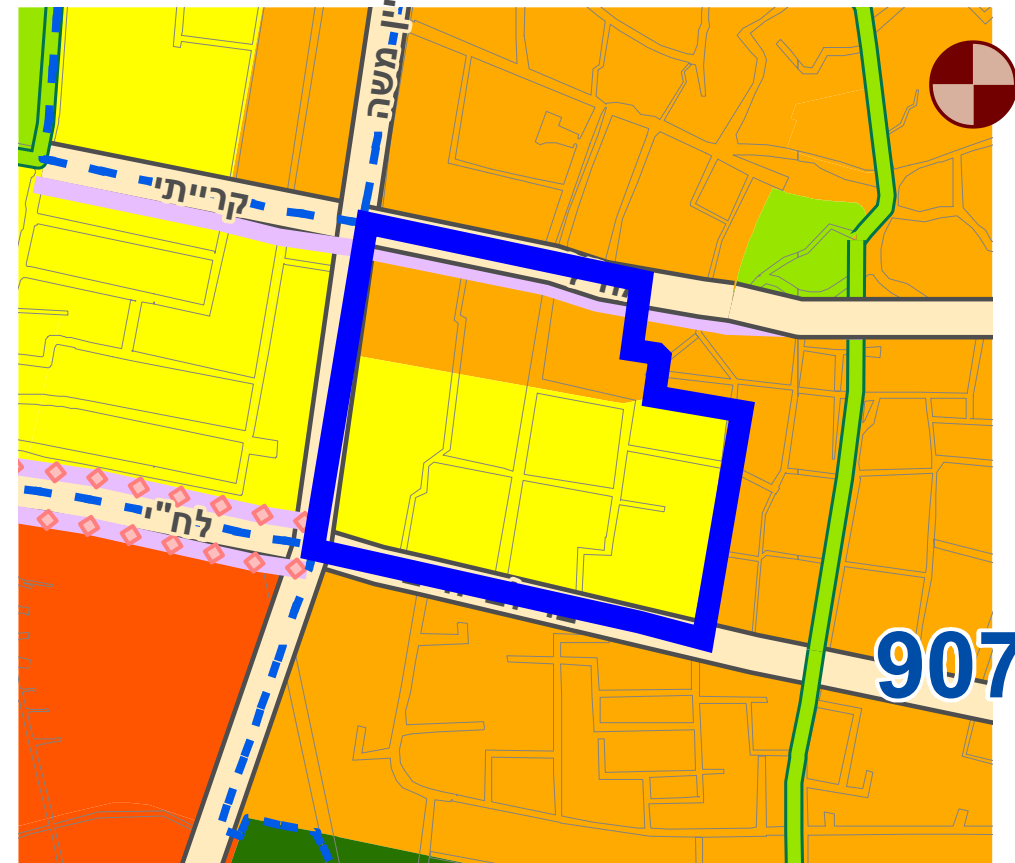
- גובה מירבי 8 קומות
- רח"ק 1 - 3
- ללא אפשרות לחישוב רח"ק באופן ממוצע.

נספח עיצוב עירוני



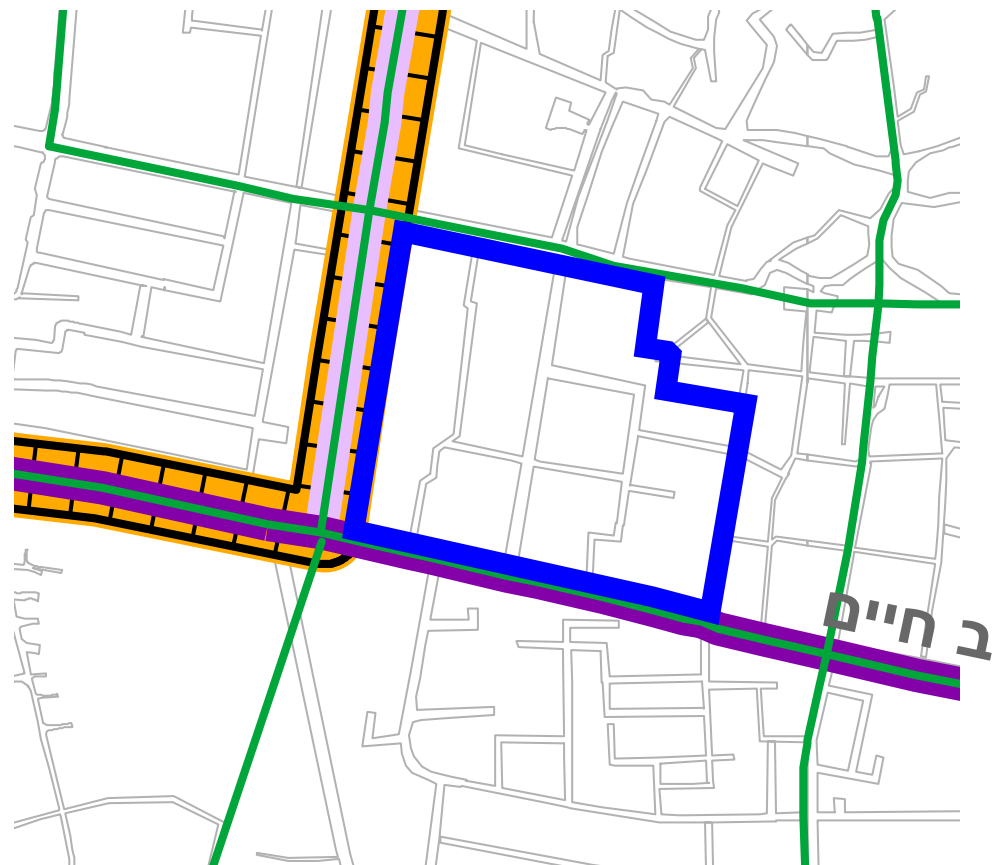
עד 15 קומות
עד 8 קומות

נספח אזורי יעוד



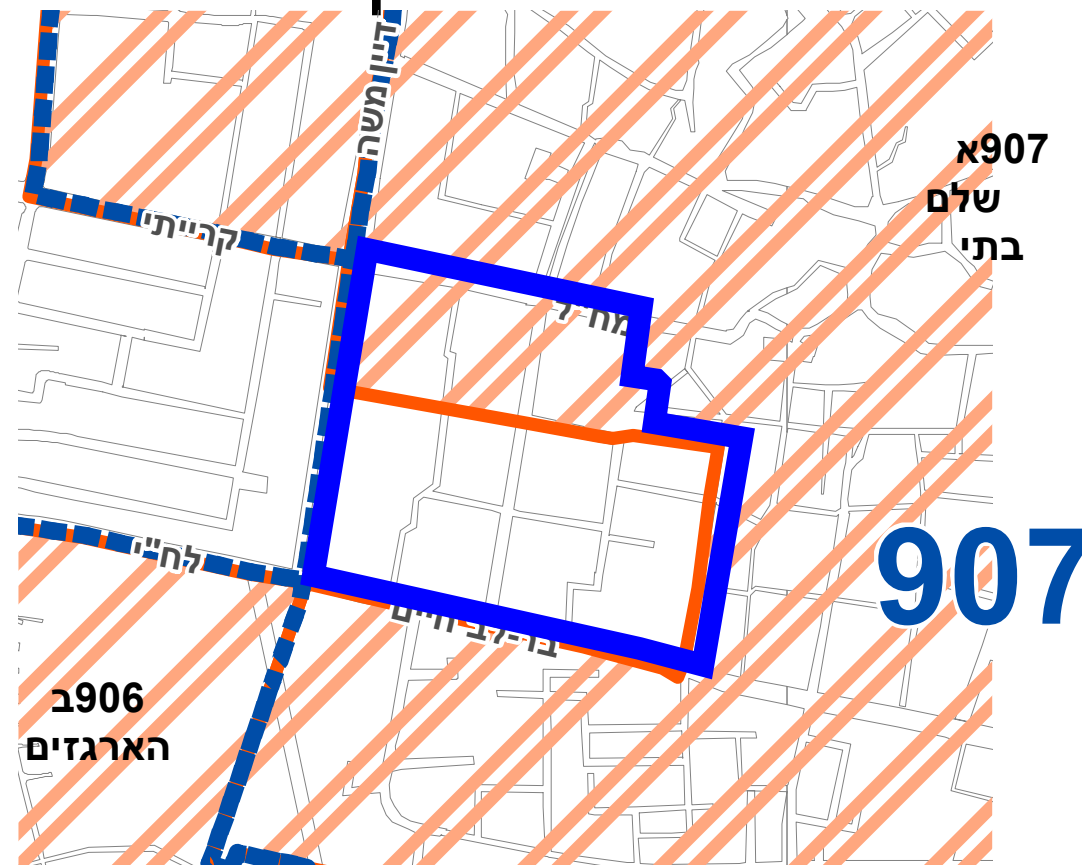
מגורים בבנייה עירונית
מגורים בבנייה עירונית נמוכה

נספח תחבורה



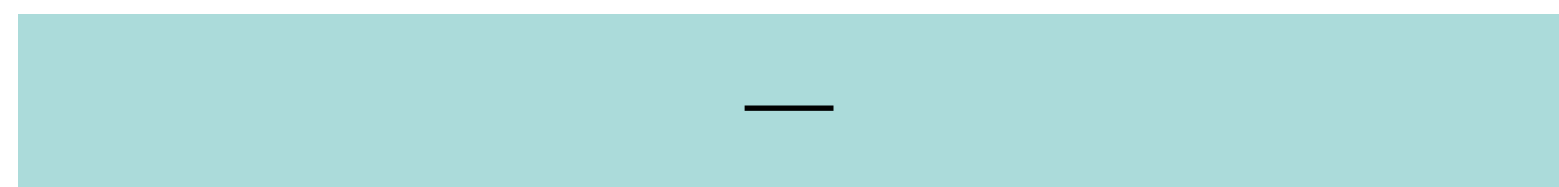
קו רק"ל (צהוב)
דרך עורקית עירונית
שביל אופניים
דרך עורקית
רב-עירונית

נספח אזורי תכנון



מתחם התחדשות עירונית

חוזקות וחולשות במצב הקיים



- מבנים במצב פיזי מיושן, שלא חודשו/הורחבו.
- דירות קטנות ובטיפולוגיה המקשה על עיבוי.
- קומת קרקע עם גדרות גבוהות וחסמים.
- בינוי חדש שאינו בערכי הבינוי המקוריים.
- דפנות לא איכותיות לרחובות ההיקפיים.
- תכנית הרחבות תקפה שכמעט ולא מומשה.



- + בינוי מקורי נשמר במלואו, על איכויותיו האדריכליות והפלסטיות.
- + צפיפות אובייקטיבית וסובייקטיבית נמוכה.
- + מרקם מרווח.
- + קיימת תכנית הרחבות תקפה.



- מרחב ציבורי מוטה רכבים.
- שפ"פים גדולים, לא מטופחים, לא בשימוש תדיר ומתחזקים על ידי הרשות המקומית.
- חסמים ובניה בלתי מוסדרת.
- קישוריות מועטה בתוך השכונה ולסביבתה.
- מבני ציבור קיימים מסוגרים ותחומים.
- מיעוט צמחיה במרחב הציבורי.



- מאפיינים:

 - מעמד חברתי כלכלי והכנסה נמוכים (עשירון 3)
 - 66.6% דירות בבעלות.
 - מיעוט משקי בית של יחידים וזוגות.
 - ריבוי משקי בית של 5 נפשות ומעלה.
 - 18% מדיירי המבנים מטופלי רווחה.

93% מאוכלוסיית השכונה אוהבת את השכונה ומעוניינת להמשיך להתגורר בה. (מתוך פעולות שיתוף שערכה ויפלאן, יולי 2019)



האתגר: כיצד מחדשים מרקמים בעלי ערכים אדריכליים, אשר מתגוררת בהם אוכלוסיה ממעמד כלכלי נמוך ואשר מצבם הפיזי של המבנים מדורדר ומיושן?

ההזדמנות: התחדשות השכונה תוך שמירה על ה-DNA שלה.

1 | שיפוץ חזיתות



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

2 | עיבוי



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

3 | חלופת ה"דפנות"



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

4 | חלופת ה"ליבה"



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

5 | התחדשות מרקמית



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

שימור פיזי מלא

שימור ערכים אדריכליים

מחיקת הזהות המקומית

האתגר: כיצד מחדשים מרקמים בעלי ערכים אדריכליים, אשר מתגוררת בהם אוכלוסיה ממעמד כלכלי נמוך ואשר מצבם הפיזי של המבנים מדורדר ומיושן?

ההזדמנות: התחדשות השכונה תוך שמירה על ה-DNA שלה.

1 | שיפוץ חזיתות



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

2 | עיבוי



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

4 | חלופת ה"ליבה"



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).

מחיקת הזהות המקומית

שימור ערכים אדריכליים

שימור פיזי מלא

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

מטרת על:

שימור ושמירה לצד חידוש והתחדשות של המרקם הבנוי והמרחב הציבורי של שכונת כפיר, תוך שמירה על הערכים התכנוניים והחברתיים הייחודיים של השכונה. עתיד היוצר פרשנות מחודשת למורשת הבנויה המקומית והתאמתה לערכים עירוניים עכשוויים. יציקת איכויות תכנוניות וחברתיות חדשות למרחב השכונתי, תוך שימת דגש על מקומיות, קהילתיות, הליכתיות, מגוון וחוסן חברתי.

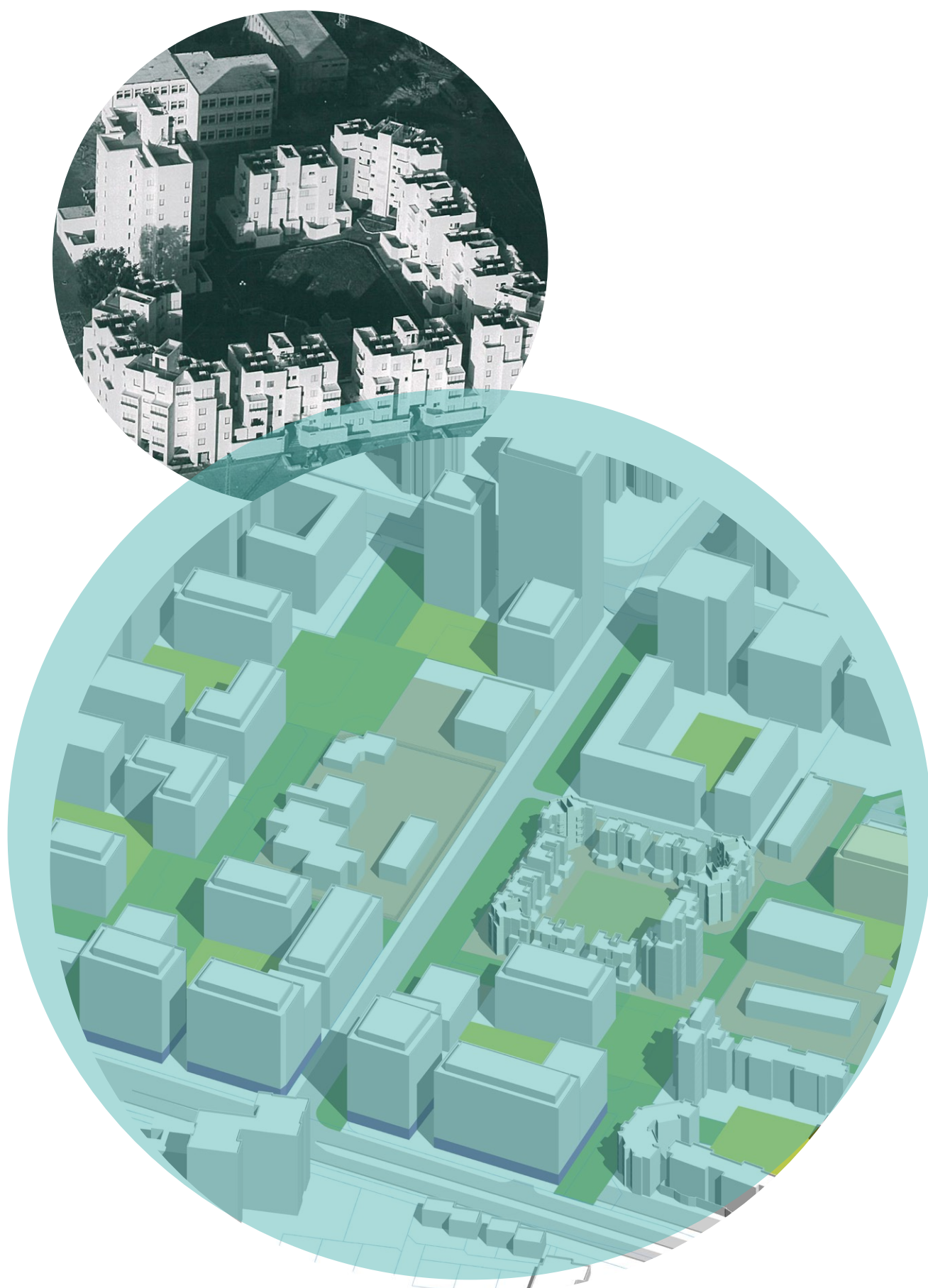
כלים ואסטרטגיות:

שימור ושמירה לצד חידוש והתחדשות :

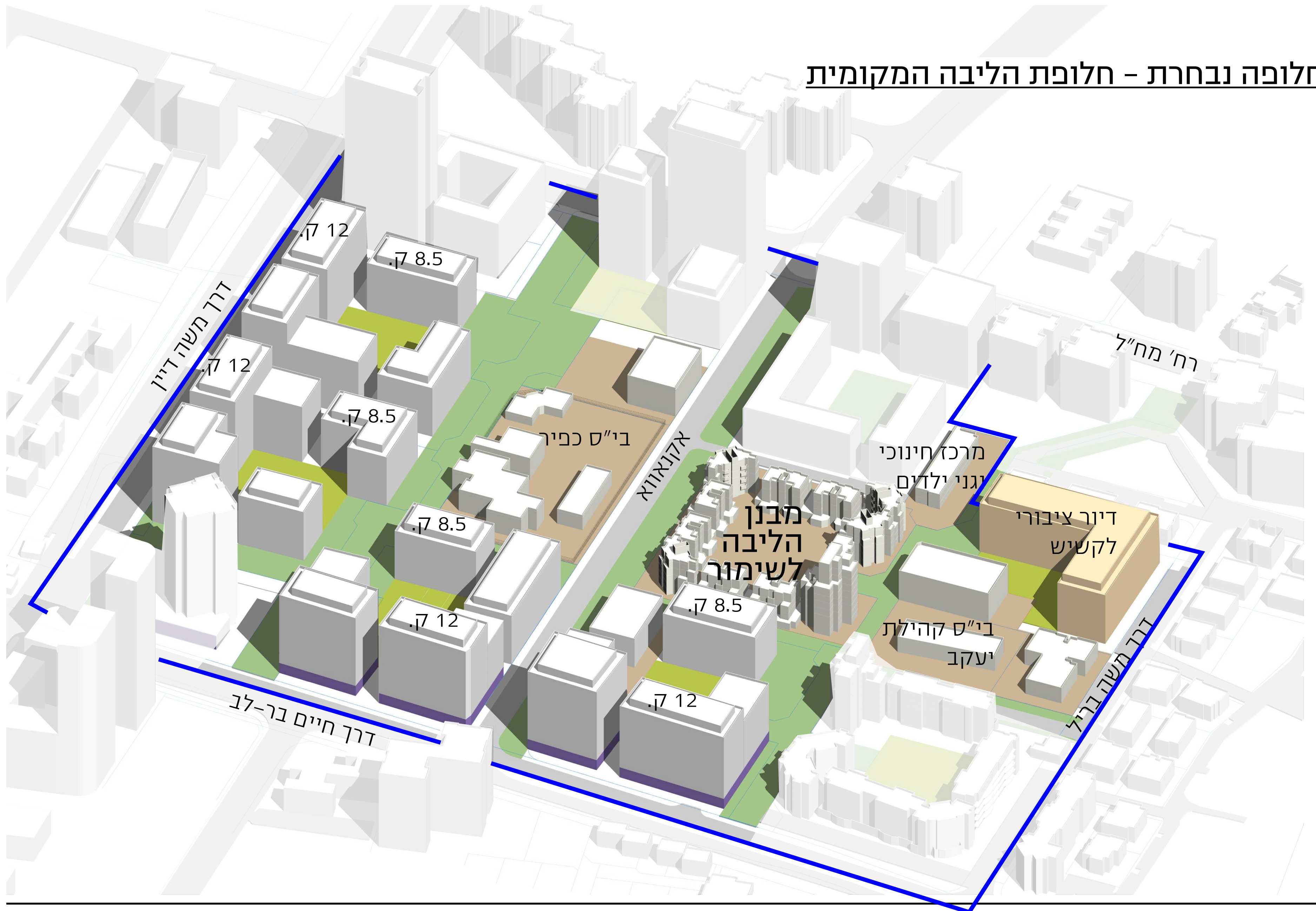
« שימור מבנן נבחר בתצורתו המקורית והפיכתו למוקד משיכה שכונתי ורובעי.

« חיזוק, פיתוח וחיבור השלד הציבורי.

« התחדשות מרקם המגורים בהתאם לעקרונות התכנון המקוריים.



חלופה נבחרת - חלופת הליבה המקומית



שימושים במבנן הליבה

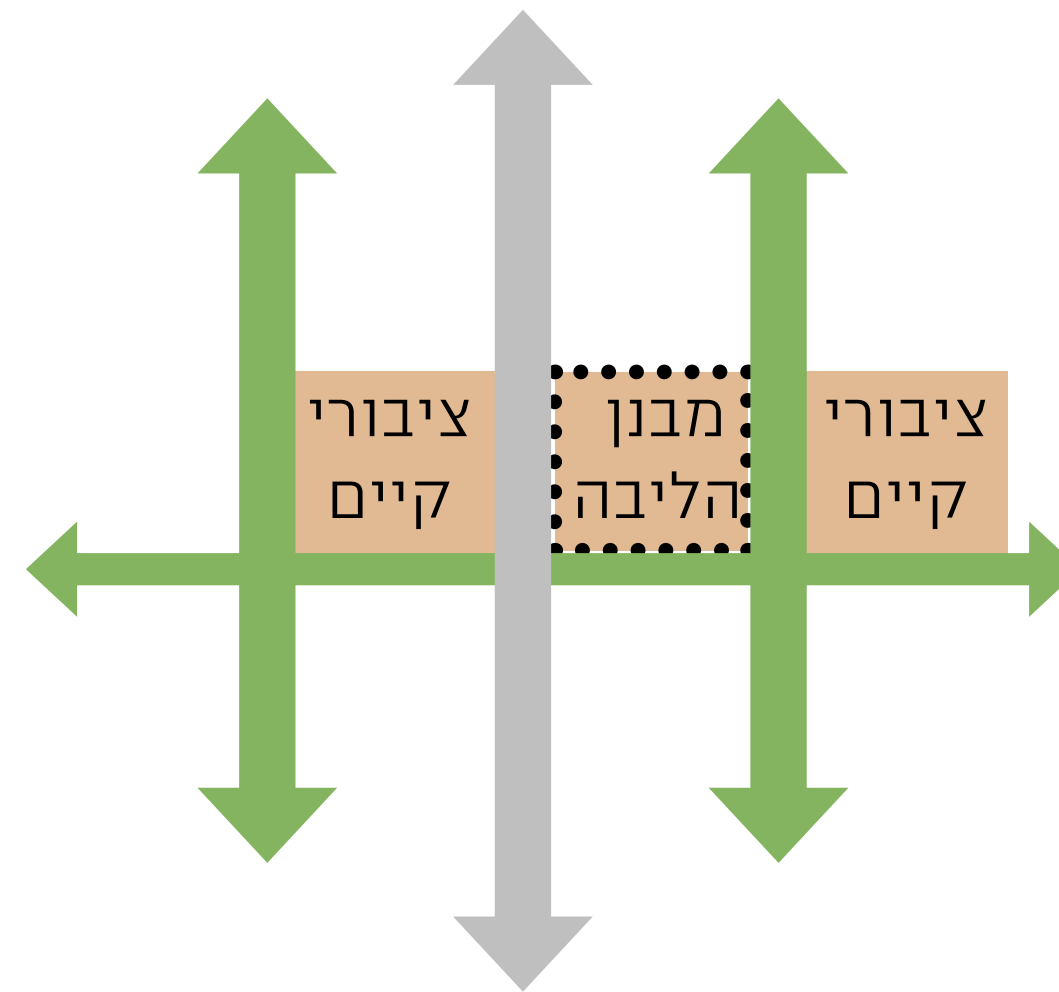
שימור ושמירה:

- התחדשות השכונה באמצעות הריסה ובנייה ברוח עקרונות התכנון המקוריים תוך תוך שמירה פיזית מלאה ושימור מבנן נבחר בתצורתו המקורית.

חידוש והתחדשות:

- שינוי ייעוד ממגורים למבנה ציבור.
- המבנן יספק מענה לצרכי הציבור הנדרשים להתחדשות השכונה.
- אפשרות ליצירת מוקד משיכה שכונתי-רובעי.
- מומלץ לאפשר שילוב שימושי מסחר מקומיים כגון בית קפה.
- 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.

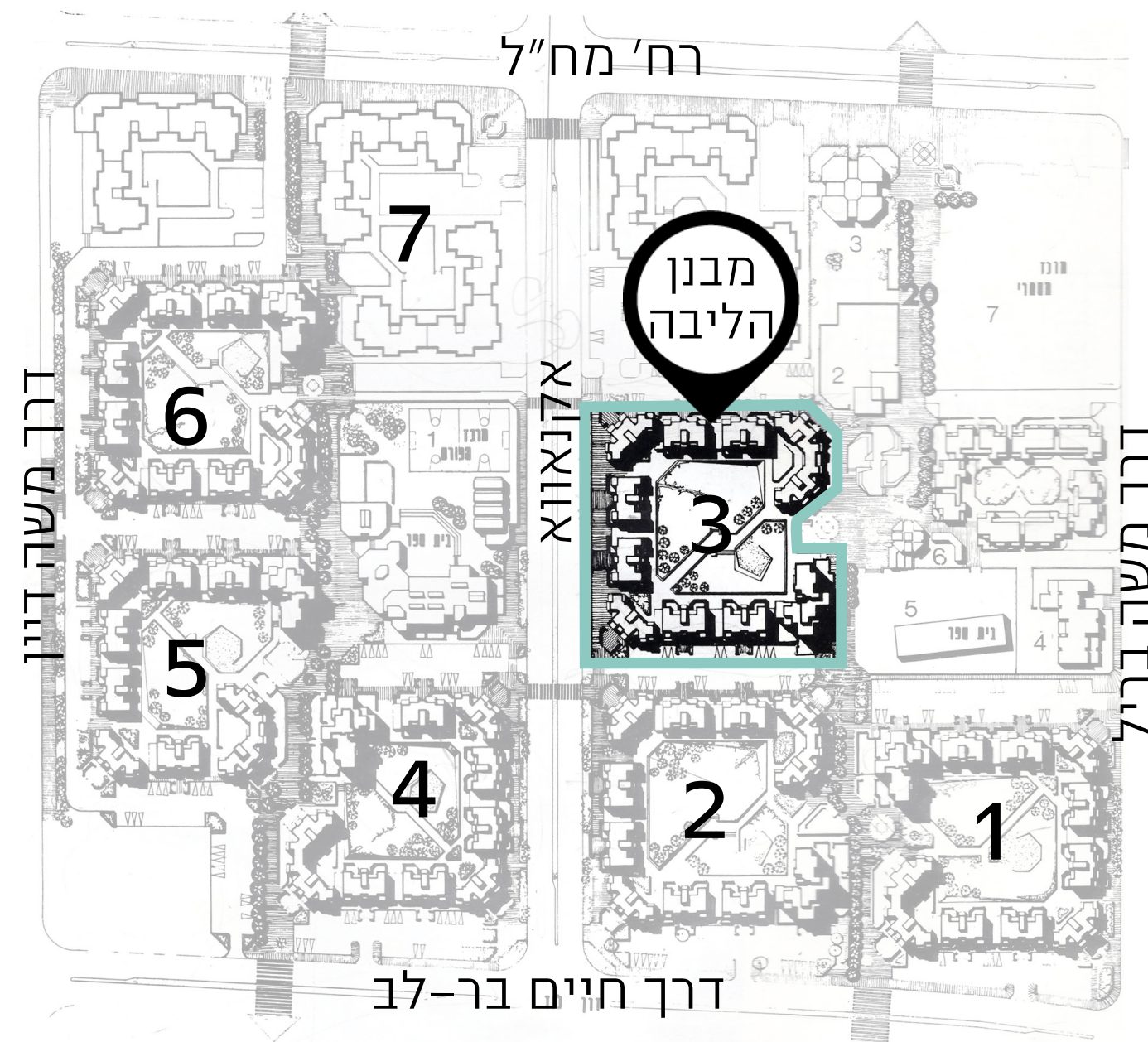
שימור מבנן הליבה במתווה המוצע אושר בידי ועדת שימור בתאריך 21.06.2022.



ק

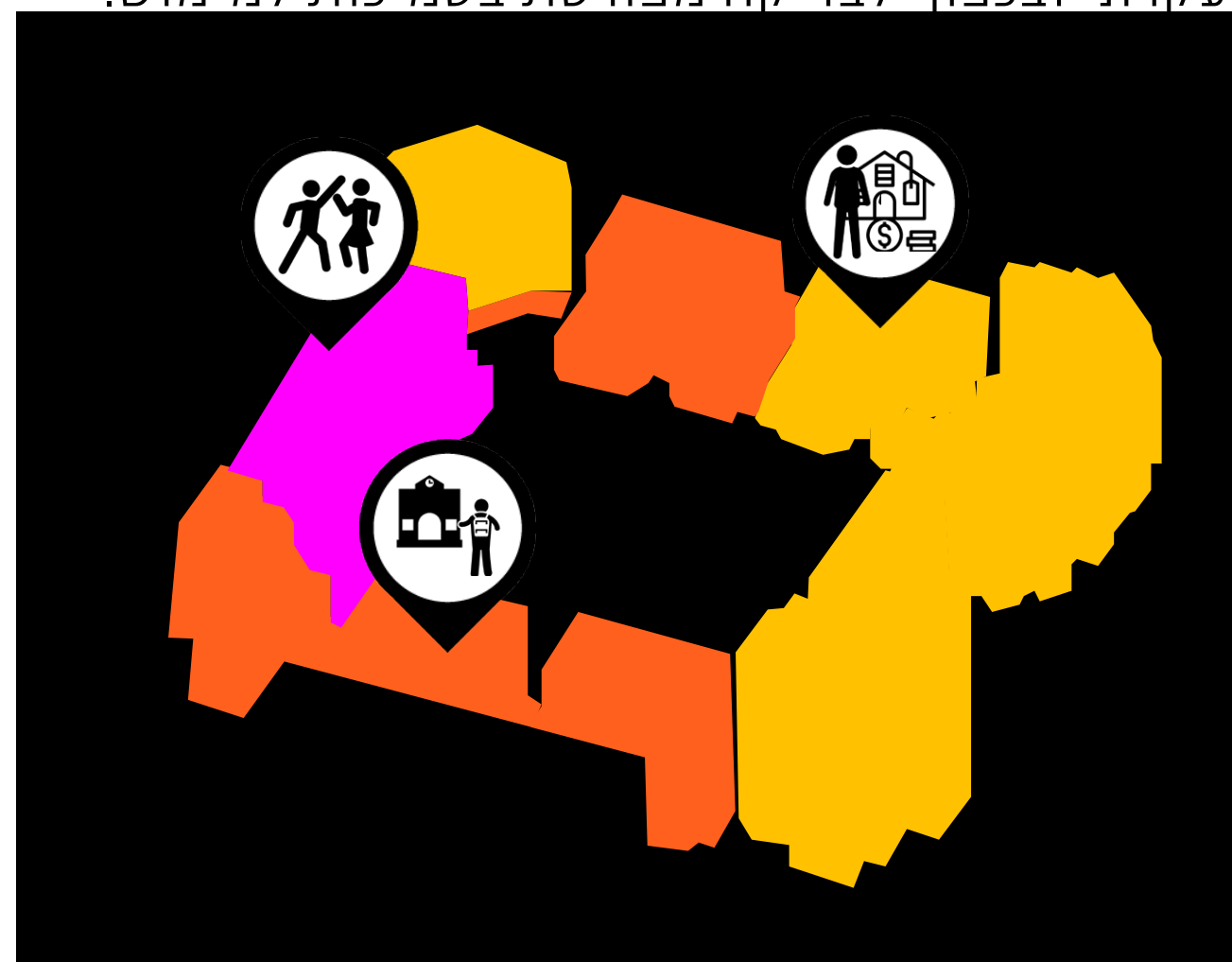


מגורים



מוצע

עקרוני ובכפוף לבדיקה מפורטת בסמיכות למימוש.



דיור עירוני מוזל צרכי ציבור נורמטיביים

שימושי תרבות, פנאי ומסחר





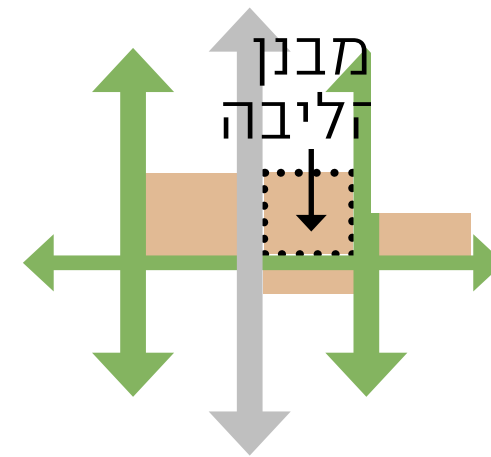
שלד ציבורי

שימור ושמירה:

- חיזוק ועיבוי השלד השכונתי.
- השבת השלד הירוק להולכי הרגל.
- שמירת וחידוש החצרות המרכזיות במבני המגורים.

חידוש והתחדשות:

- גינות המבגש - הוספת גינות לאורך השלד השכונתי המייצרות מקומות למבגש.
- הוספת ציר מזרח-מערב חדש בשכונה השוזר את השימושים הציבוריים.
- שינוי חתך רח' אקנאווא והפיכתו לשדרה הליכתית מעורבת שימושים.
- תא שטח למבני ציבור יוקצה מהמבן הראשון שיקודם (בעדיפות על מבן 2) וישמש עבור מוסדות חינוך לגיל הרך.



■ שטחים למבנים ומוסדות ציבור קיימים
■ תוספת מוצעת של שטחים למבנים ומוסדות ציבור
■ שביל השכונה
■ גינת המבגש
■ חצר הבלוק ומעברים (זיקת הנאה לציבור)

ייעוד	מצב מאושר	מצב מוצע
מבנים ומוסדות ציבור	11.4 ד'	25.3 ד'
שצ"פ	11.8 ד'	11.8 ד'
שטחים פתוחים נוספים (בזיקות הנאה לציבור)	9.7 ד'	19.6 ד'
סה"כ	32.9 ד'	56.7 ד'

מרקם מגורים בנוי

שימור ושמירה:

- בינוי היקפי סביב חצרות מרכזיות, בדומה לטיפולוגיה וערכי התכנון המקוריים.

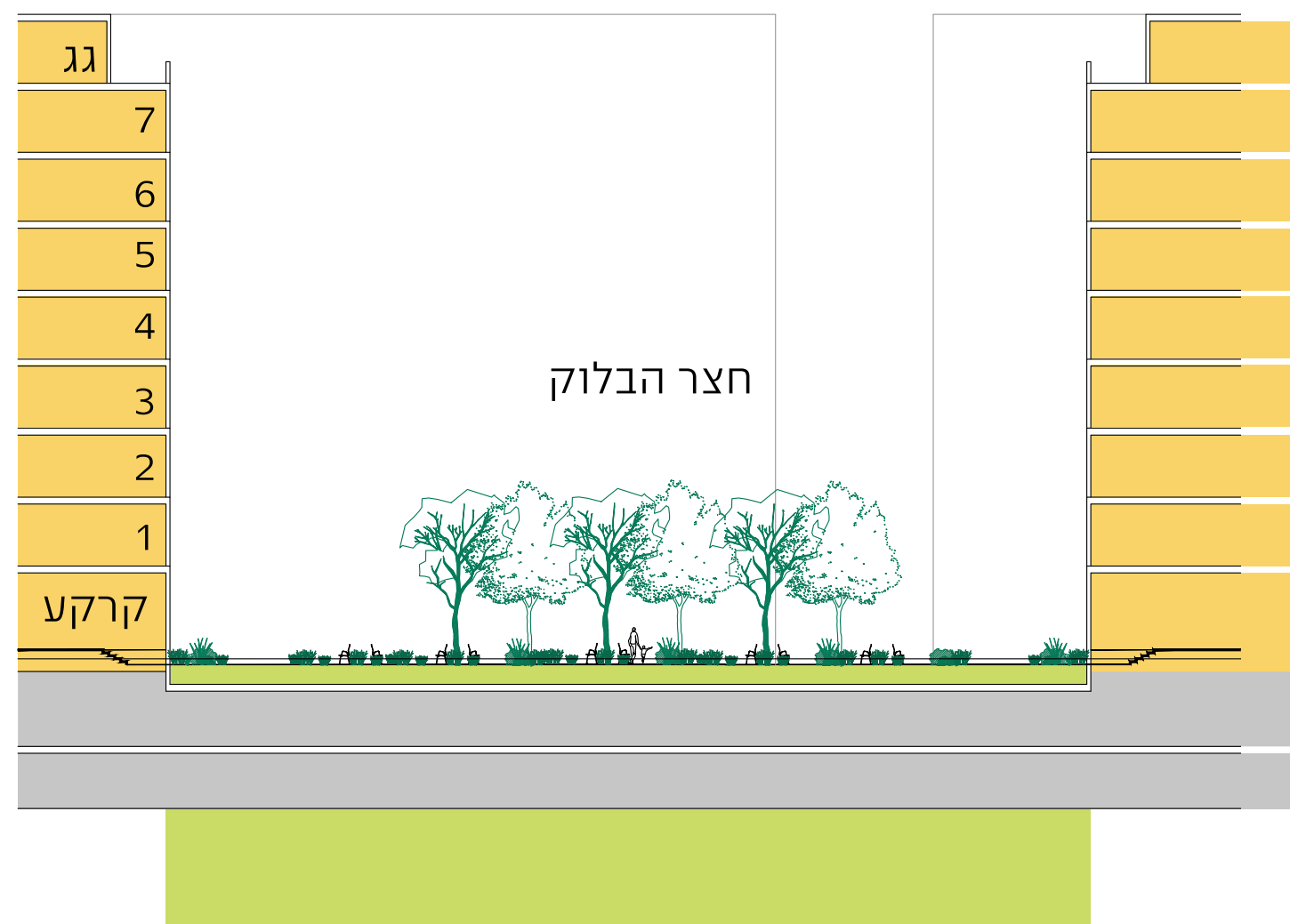
חידוש והתחדשות:

- התחדשות במסלול הריסה ובניה.
- שמירה על קנה מידה מותאם מקום (8.5 קומות כלפי פנים השכונה לכל היותר).

- דפנות רחוב עירוניות מעורבות שימושים ובעצמות גבוהה יותר (12 קומות) תוך שילוב מסחר ו/או תעסוקה על דופן בר-לב.
- גישור על הפער הטופוגרפי הקיים ברח' משה דיין באמצעות הבינוי

הנחיות עיצוביות למבנן מתחדש:

- כל תכנית שתקודם עבור מבנים 2,4,5,6 תתייחס למבנן שלם ולמרחב הפתוח סביבו.
- הנחיות העיצוב יעסקו בנושאים הבאים:
 - בינוי וטיפולוגיה
 - הנחיות לקומת קרקע
 - הנחיות למרחבים הפתוחים



תמונת עתיד

• מס' יח"ד במרחב המתחדש:

– קיים: 620

– עתידי: כ- 1,950

• מס' קומות:

– בפנים השכונה עד 8.5 קומות.

– בדפנות השכונה עד 12 קומות.

• רח"ק*:

נדרשת הגדרת רח"ק ממוצע של 4.35

($0.35 + 4$ נק' במסגרת ניווד זכויות

משימור מבן הליבה) בכפוף לבדיקה

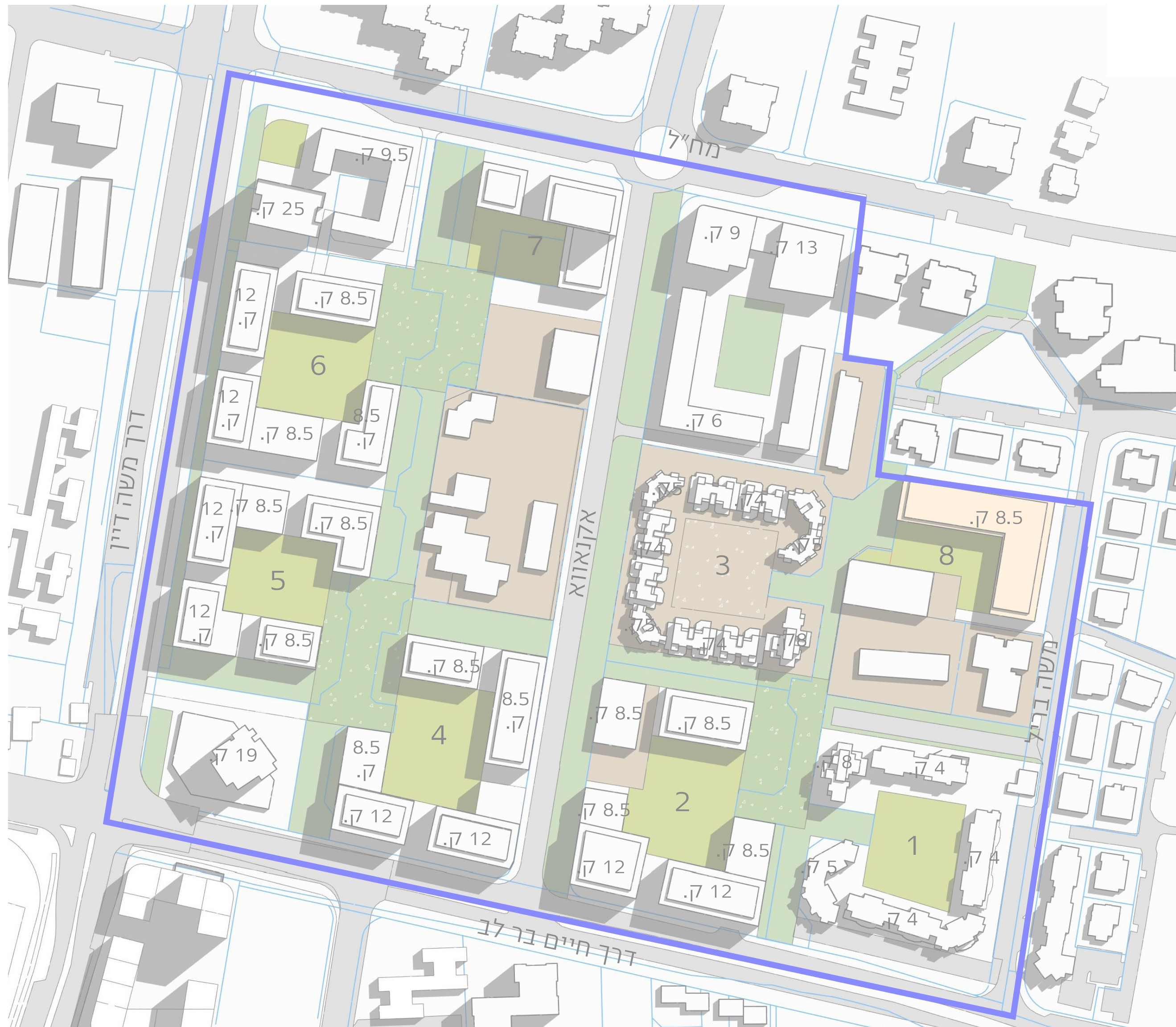
במסגרת תכנון מפורט.

• מבן 1 – שנת הקמה: 1986. לא מומש

במלואו וכולל כיום פיתרון מיגון. אינו

מומלץ להריסה.

שימושים ויעודים



*הנתון מתייחס לתחום תכנון מינימלי, כמוגדרת במדיניות.

מגורים
מגרש מיוחד לדיוור
שיתופי רב-דורי
מבנים ומוסדות
ציבור
דופן מסחרית
שביל השכונה
גינת המפגש

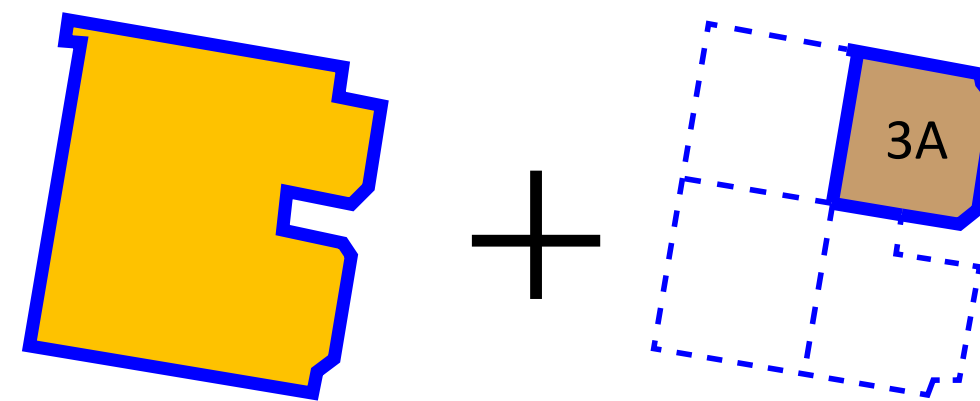
מנגנון מימוש סטטוטורי למבנן הליבה

#0 אישור הוועדה לעדכון תכנית המתאר בתחום שכונת כפיר.

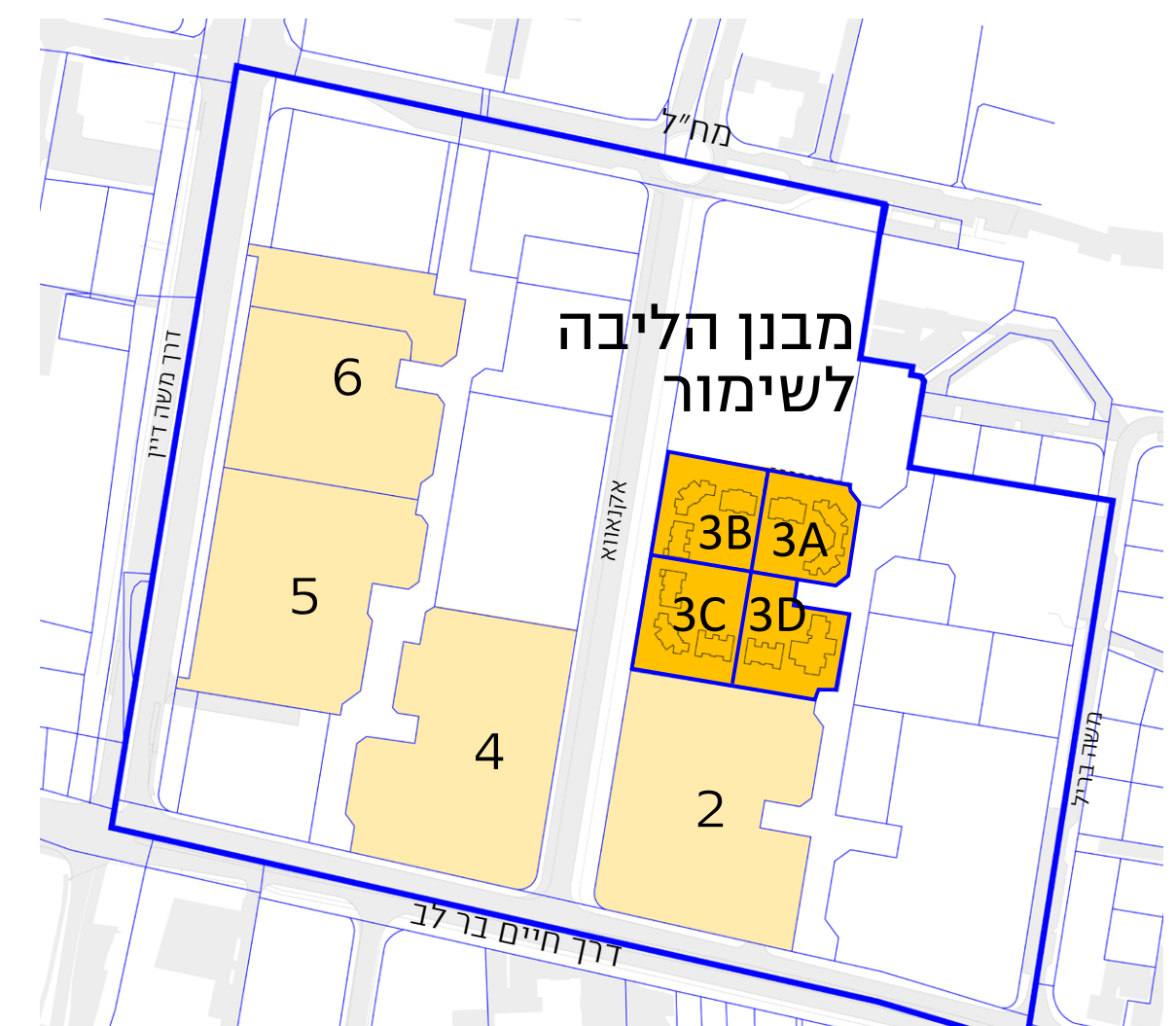
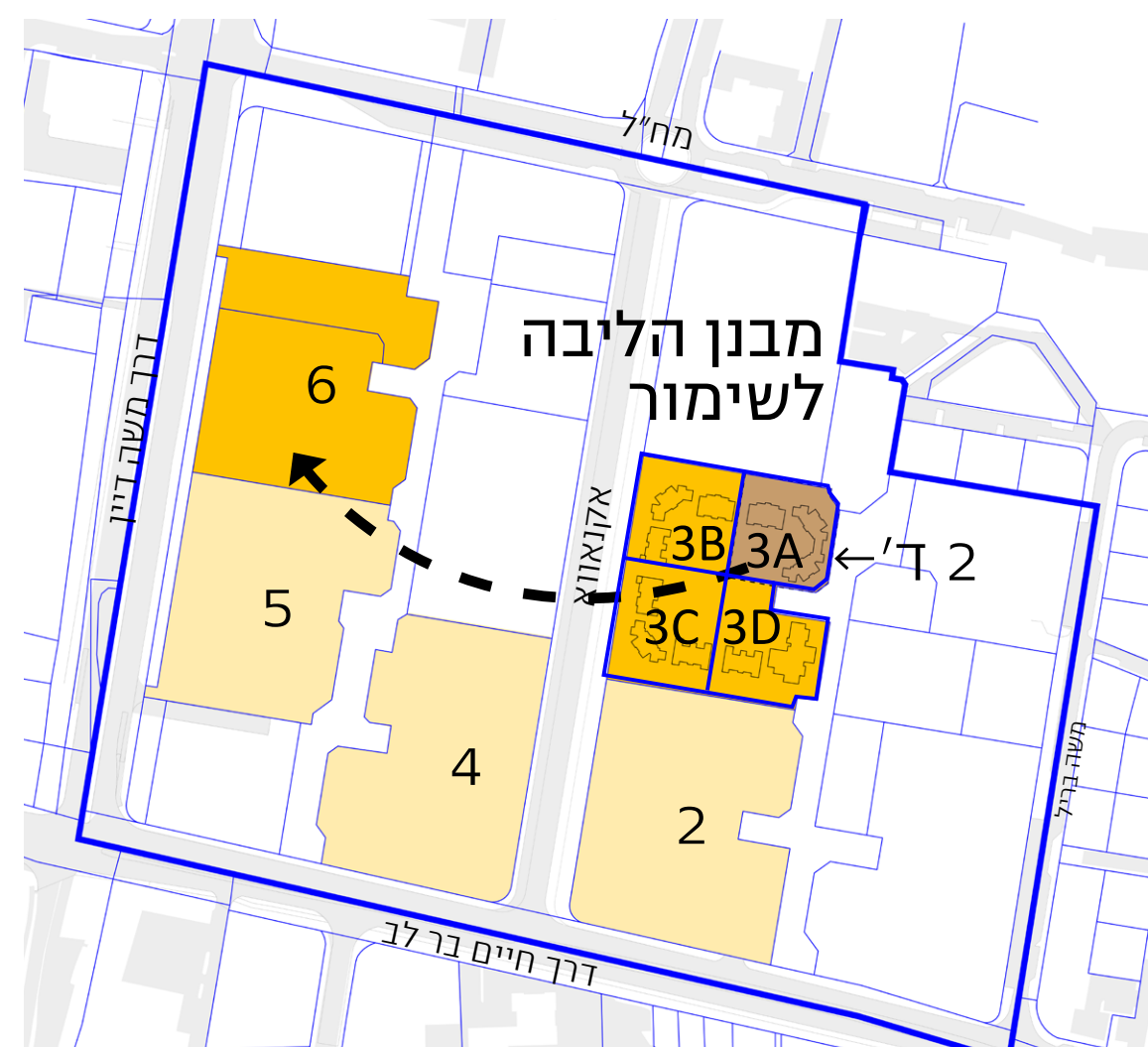
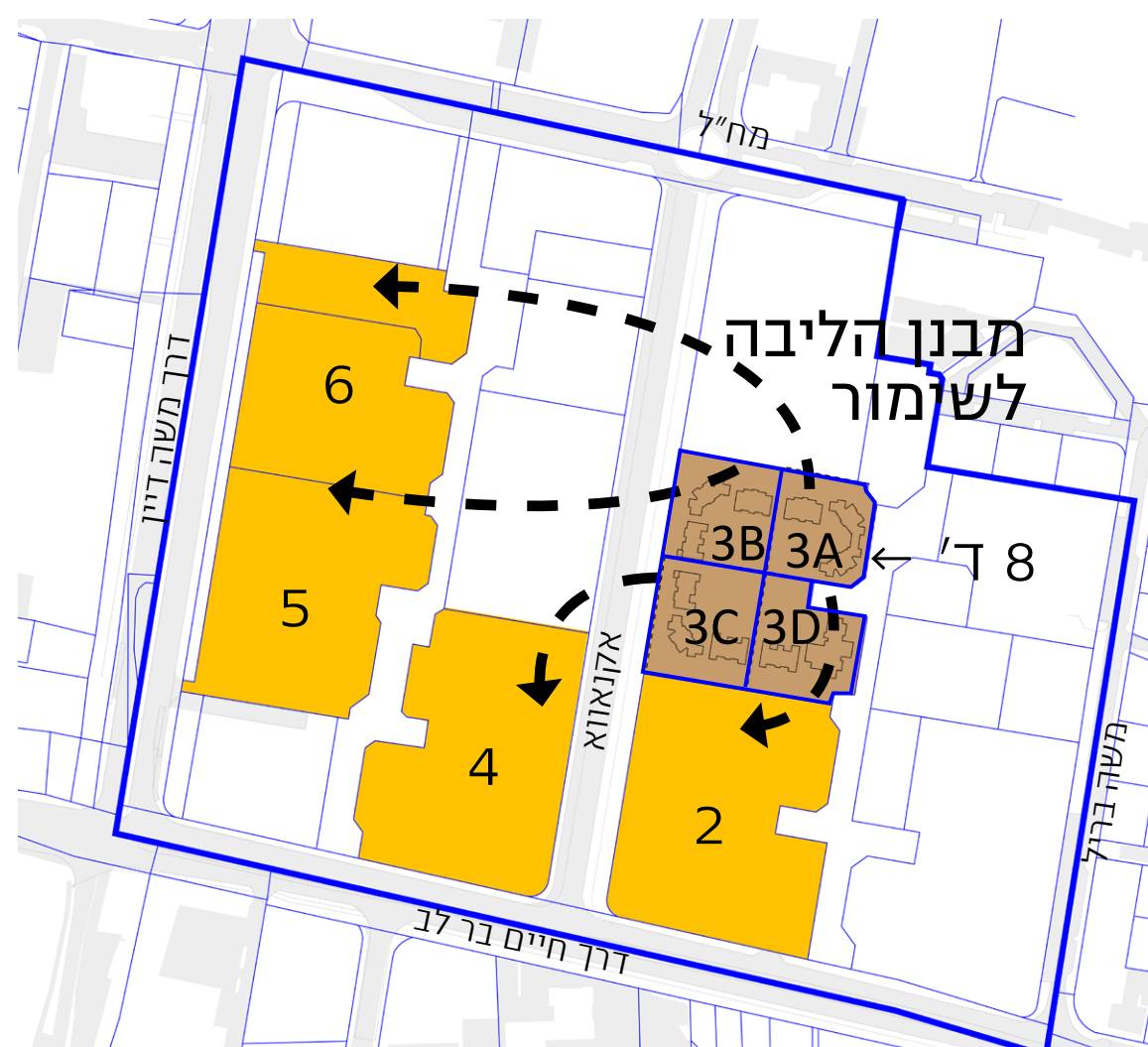
#1 אישור וועדת שימור לשימור מבנן הליבה.

#2 עריכת תכנית בקידום עירוני לחלוקה קניינית של מבנן הליבה ל-4 יחידות שוויוניות.

קידום תכנון מפורט להתחדשות אשר יכלול מבנן חיצוני (2/4/5/6) ורבע מבנן ליבה. יח"ד קיימות ברבע של מבנן הליבה תועברנה למבנן החיצוני תוך שימורו ויעודו מחדש כשטח ציבורי.



— תחום תכנית מינמלי



תנועה ותחבורה

- פינוי המרחב הציבורי מכלי רכב, במטרה לקדם את עקרון היפוך הפירמידה – מתן עדיפות להולכי רגל ולתנועה ממותנת.
- שינוי חתך רח' אקנאווא והפיכתו לשדרה הליכתית מעורבת שימושים.
- פינוי כלל החניות העיליות בשכונה והעברתן לתת הקרקע במסגרת חידוש המבנים. ככל וידרש יתוכננו גם חניות ציבוריות בתת הקרקע במסגרת ההתחדשות.
- גישה רכבית לחניות התת"ק מהרחובות המקיפים את השכונה ומאלנקווה.
- התבססות על שלד תח"צ ומתן פתרונות תנועתיים מקומיים.
- מרחבי חצייה בהתאם למדיניות לח"י בר-לב.



- ← מסעה
- ← חנייה
- ← שביל אופניים
- ← מדרכה
- ← כניסה לחניון תת"ק קיים
- ← כניסה לחניון תת"ק מוצע
- ← מרחב חצייה

גיבוש ותכנון מדיניות

גיבוש חזון

ניתוח מצב קיים

מפגשי שיתוף
ציבור ייעודיים

הפצת מכתב
עדכון לתושבים
+ פנייה אישית
לחברי הפורום
המלווה

מפגש עם
פורום מלווה
+ פרסום דף
אנטרנטי

מפגש שכונתי
לקראת מסמך
המדיניות

מיפויים
סקרים
ושאלונים

- כלל שכונתי – בוצע
אפריל 2022
- תושבי מבון הליבה
- אדריכלים ויזמים
הפועלים בשטח –
יבוצעו לאחר אישור
הוועדה המקומית

דצמבר 2021

ינואר 2020

דצמבר 2019

יולי 2019





סוגיות מרכזיות שעלו מהליווי החברתי

« אוכלוסייה הטרוגנית המתגוררת במקום זמן רב

« אופי עירוני קיבוצי – "שכונה שהיא גינה", חשיבות הגינות וצורך בהתאמתן לצרכי התושבים

« מלאי דיור מגוון ובר השגה לאוכלוסייה הקיימת ולמשפחות

« שיפור היצע השירותים בשכונה

« צורך בהבטחת תחזוקה, ניקיון ותברואה בשטחי הפנים והחוץ

« הבטחת נגישות ותנועה נוחה מהשכונה החוצה

« מענה לאוכלוסיה מבוגרת ומבן חלמיש

« שיפור איכות המגורים, הבניינים והתשתיות

« הסברה וליווי במימוש התכנית

הצעות התכנית

• צמצום הדרה באמצעות תמהיל דיור מגוון וכלים משלימים

• חידוש המרחב הציבורי
• יצירת שצ"פים חדשים
• שמירה על טיפולוגית בינוי קהילתית (סביב חצר מרכזית).
• יצירת קשר הליכתי בין שצ"פים לשפ"פים.

• שמירה על אוכלוסיה הטרוגנית באמצעות תמהיל דיור מגוון
• שמירה על היקף דיור ציבורי קיים
• דיור מוזל להשכרה בבעלות עירונית במבן הליבה.

• הוספת שימושים ציבוריים ושטחים סחירים בשכונה
• יצירת מוקד משיכה רובעי חדש

• תכנון מוטה תחזוקה

• תחבורה היקפית
• חניה תת קרקעית

• חידוש מבן 8 – דיור ציבורי לקשיש ואפשרות לדיור רב-דורי

• הריסה ובנייה

• רתימת משאבים עירוניים לסיוע לתושבים בהתארגנויות ומתן מידע וקיום הסברה מפורטת על שלביות הביצוע



התחדשות שכונת כפיר | מסמך מדיניות | בין שימור להתחדשות

תודה!

