מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: ועדה מקומית לתכנון ובנייה

שכונת כפיר, כפר שלם,
תל אביב-יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה
בעלות: פרטיים, עירייה, חלמיש

גבולות:

צפון: רח' מח"ל

מזרח: רח' משה בריל

דרום: דרך חיים בר-לב

מערב: דרך משה דיין

רחוב חוצה (צפ'-דרום): רחוב הרב רפאל אקנאווא

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7423	מוסדר	חלק	2-13,15-22,24-25,27-29	23,26
6135	מוסדר	חלק		350,352
6132	מוסדר	כל	198	
6131	מוסדר	חלק		52

שטח התכנית: מרחב שכונת כפיר – כ-127 דונם.

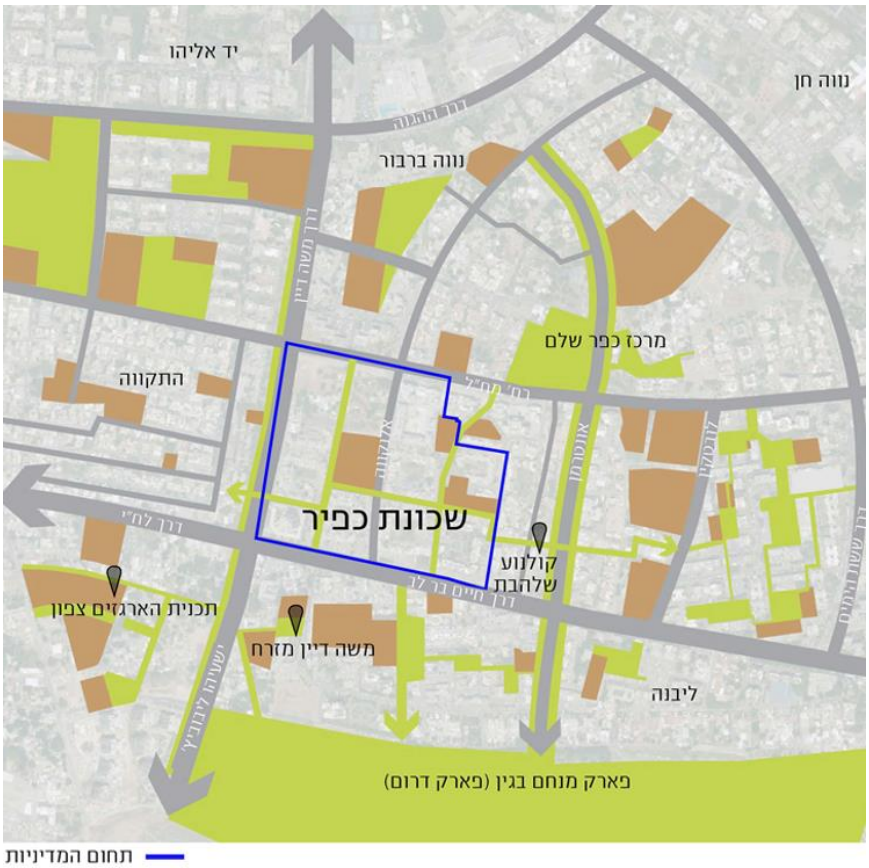
צוות העבודה:

<u>עיריית תל אביב-יפו</u>
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

<u>צוות התכנון</u>
תכנון ואדריכלות - סטודיו מיא מיכל יוקלה אדריכלים – מיכל יוקלה, ליאור דגני
יעוץ נוף - 1:1 אדריכלות נוף – חווי ליבנה, מיטל מיורצ'יק
יעוץ תנועה – שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ
יעוץ חברתי ושיתוף ציבור – People תכנון חברתי בראייה רחבה
שמאות- עידו רואימי
ייעוץ אקדמי – ד"ר הדס שדר

1. רקע ומצב קיים

שכונת כפיר ממוקמת בדרום מזרח העיר, בחלקו הדרומי של רובע 9. השכונה מהווה חלק משכונות כפר שלם רבתי וממוקמת ממזרח לשכונת התקווה (נווה צה"ל), מצפון לשכונות ליבנה והארגזים ותחומה ע"י הרחובות המרכזיים בר-לב (מדרום), משה דיין (ממערב) ומח"ל (מצפון).
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'.



תרשים 1: תחום המדיניות על רקע המערך הציבורי הקיים

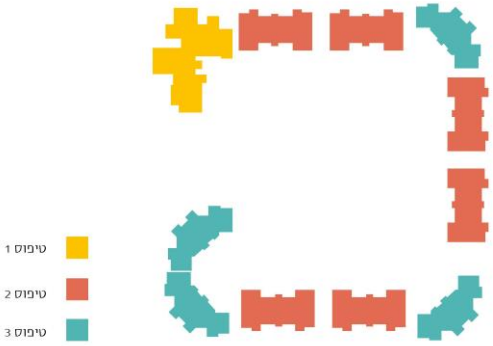
רקע

השכונה תוכננה בשנות ה-70 על ידי האדריכלים אורה ויעקב יער, תכנון הנוף נעשה על ידי ע. הלל.
השכונה תוכננה עבור חברת "חלמיש" - חברה עירונית ממשלתית לשיקום הדיור בת"א-יפו.
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' אנקאווא 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.

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 מבנן מורכב משלושה טיפוסי 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 סוציואקונומי דומה.

חתך עקרוני במצב הקיים. מקור: יער אדר'



טיפוסי מבנים קיימים במבנן

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

מקור התמונות המקוריות והחתך הסכמתי: מרכז אבי ושרה ארסון 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 והפלסטיות. 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 מפלסים משמעותיים. בשכונה קיימת בנייה בלתי מוסדרת אשר מנעה בחלק מהמקרים את השלמת הקמתם של המבננים 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 במבננים 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.

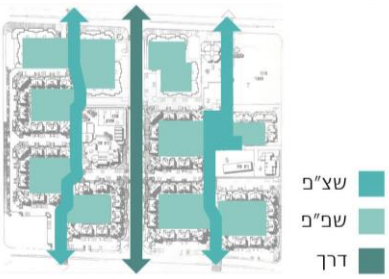
אוכלוסייה - אוכלוסיית השכונה ממעמד חברתי כלכלי נמוך ובאשכול סוציו-אקונומי ממוצע 3. 18% מדיירי המבננים מטופלי רווחה. 66.6% ממשקי הבית בשכונה מתגוררים בדירות בבעלותם, היקף הגבוה מהממוצע העירוני. האוכלוסייה מאופיינת במיעוט משקי בית של יחידים וזוגות וריבוי משקי בית של 5 נפשות ומעלה, ביחס לשאר העיר.

מקור: תכנית לשכונת כפיר, אורה ויעקב יער

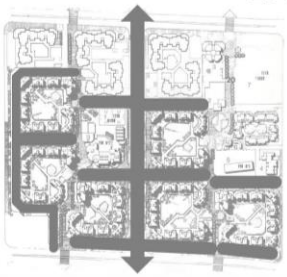
מקור: סימפלקס

מרחב בנוי

מרחב ציבורי



מרחב רכבי



מדיניות קיימת

א. **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.

נספח אזורי ייעוד

נספח עיצוב עירוני

נספח אזורי תכנון ומתחמים

נספח תחבורה

ב. **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 קידומם של "מרחבי חצייה" המוגדרים כמרחבים הכוללים שדה ראייה רחב, אפשרות שהייה והמתנה לחצייה בצורה נוחה ומרחבים פתוחים משני עברי הרחוב.

ג. **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:

- **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.
-

תכנית 3/06/15

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

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:

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

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

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

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

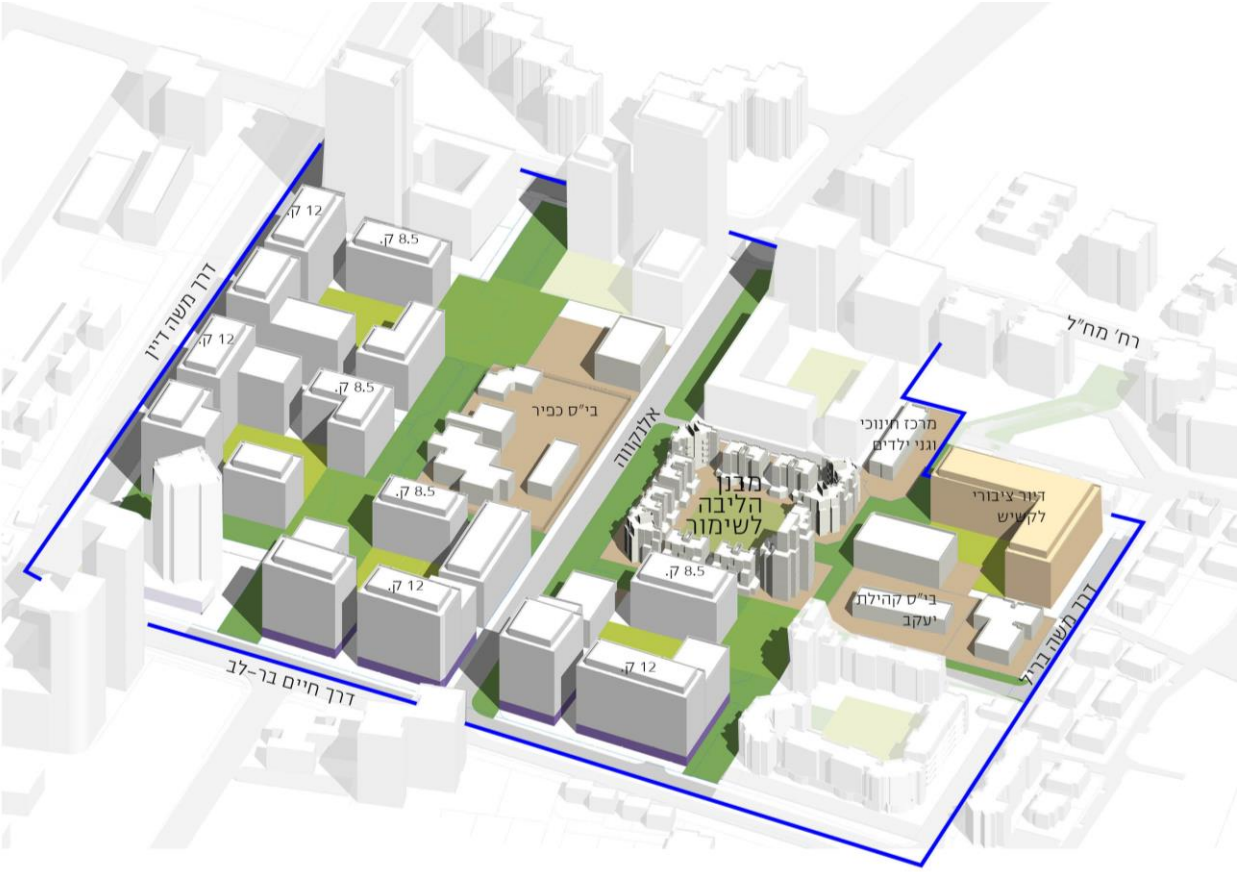
התחדשות מרקמית לפי מאפייני השכונה, ללא שימור הקיים. כלכליות גבולית (ללא תוספת זכויות).

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.



תרשים 2 - תמונת עתיד

2.3 עקרונות מסמך המדיניות

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

מבנן הליבה

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

המרחב הבנוי

התחדשות מבנני המגורים במנגנון הריסה ובנייה בהתאם לעקרונות התכנון המקוריים של השכונה. כל מבנן 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 במרכזו 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, למשוך 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 ההיצע. כמו כן מומלץ לכל הפחות לשמור על היקף הדיור הציבורי הקיים בשכונה (156 יח"ד), בתיאום עם החברות המשכנות הרלוונטיות.

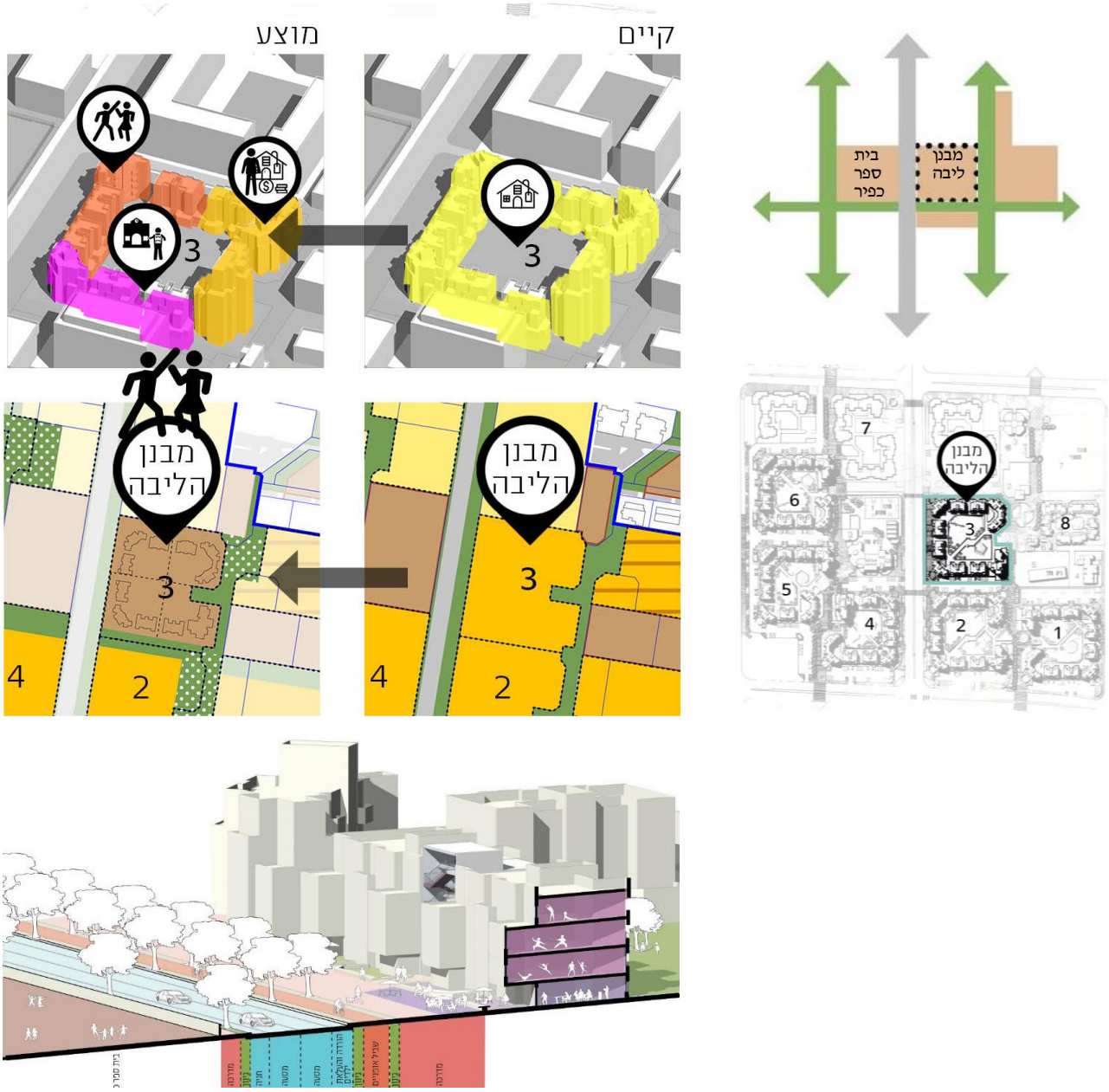
3. מבנן הליבה

3.1 שימור וחידוש מבנן הליבה

מסמך המדיניות מציע שימור פיזי של מבנן נבחר בלב השכונה תוך התחדשות של יתר המבננים (באמצעות הריסה ובניה) ברוח עקרונות התכנון המקוריים. מבנן זה "מבנן הליבה" ישנה ייעודו ושימושו מייעוד מגורים לייעוד ציבורי. בעלי הדירות יקבלו דירות במבננים המתחדשים בהיקף השכונה (ראה פירוט בסעיף 2.3 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 והעתידיים.

כך, מבנן הליבה יכיל 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. מבנן הליבה ממוקם על רחוב אנקאווא, רחוב משמעותי בשלד השכונתי. השימושים הציבוריים החדשים במבנן הליבה יוצרים רצף ציבורי הקושר בין מבני הציבור בשכונה. מומלץ לאפשר לשלב במבנן הליבה שימושי מסחר מקומיים כגון בית קפה, בעדיפות כלפי רחוב אנקאווא.



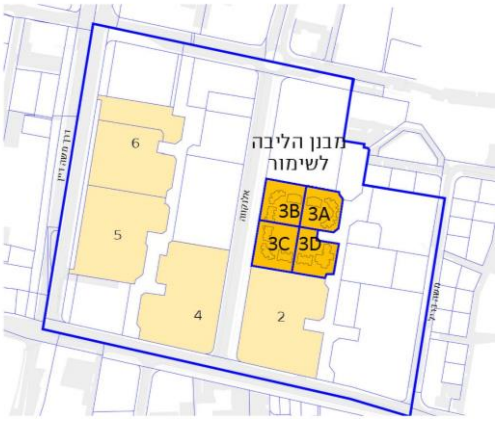
תרשים 2 - חתך רחוב אנקאווא הכולל שדרה מוצעת לצד מבנן הליבה

3.2 מנגנון מימוש סטטוטרי למבנן הליבה

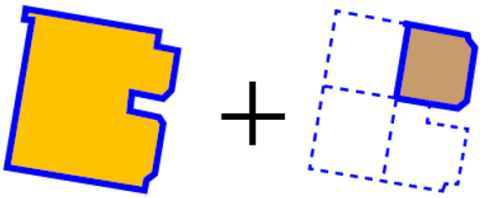
כאמור, מבנן הליבה ישנה ייעודו מייעוד מגורים לייעוד ציבורי. התכנית מאפשרת גמישות יישומית מירבית ושלביות מימוש. קיימת אפשרות התחדשות לכל מבנן הממוקם בהיקף באופן עצמאי (כולל החלק היחסי ממבנן הליבה) או התחדשות מספר מבננים בתכנית כוללת (גם במקרה זה, כולל החלק היחסי ממבנן הליבה).

שלביות ההתחדשות מייצרת בהתאמה גם שלביות וקורלציה בהקצאת השטחים הציבוריים כך שהפרוגרמה הציבורית תתממש במקביל לשלביות, 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 המבננים 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 מבננים) המייצרת קשר (Linkage) בין החלק היחסי ממבנן הליבה למבנן המתחדש. חלקו היחסי של מבנן הליבה המתפנה יוגדר לשימור ויהפוך לציבורי. יחידות הדיור מחלקו של מבנן הליבה תועברנה למבנן המתחדש (בינוי-פינוי).

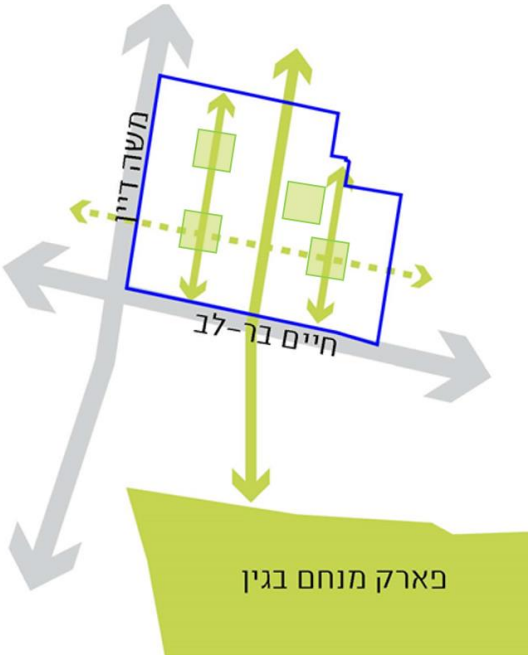


תחום תכנית מינמלי

3. 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 וגינות המפגש) בסביבתה.

4. המרחב הציבורי

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 במבנן 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 יפונו מתנועת רכבים, חניה וחסמים נוספים, יחזרו לשמש את הולכי הרגל וכן יחוזקו 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 יחוזק רחוב אנקאווא כרחוב הליכתי איכותי, פעיל ומוצל המוביל למרכז הרובע מצפון ולפארק דרום מדרום. החצרות המרכזיות במבנני המגורים ('חצרות הבלוק') ישמרו כמרכיב תכנוני משמעותי תוך פתיחתן וחיבורן לשלד השכונתי המחודש. בתכנון המקורי של השכונה מטרת החצרות שבמרכז המבננים (שפ"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 ויותירו את החצרות המרכזיות ('חצרות הבלוק') כגינות אינטימיות ושקטות של מבנני המגורים.
גבולות השכונה והבלוקים יוגדרו על ידי דפנות מבונות 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 ומוצלת בצידו של מבנן הליבה המלווה את ההליכה לאורכו. הרחוב יקבל חזית פעילה שתבחן במסגרת התכנון המפורט.

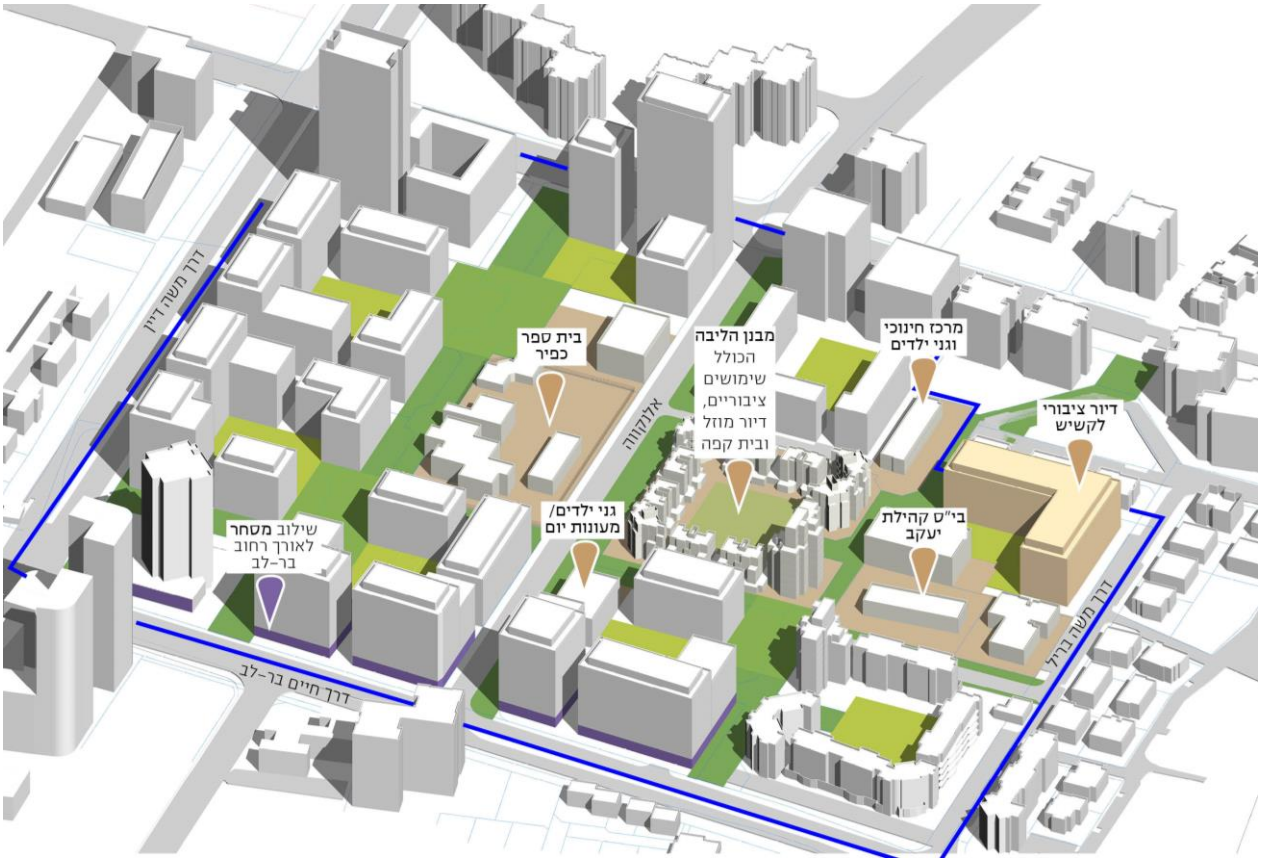
- ברחוב בר לב מוצעת דופן פעילה, רציפה ומוגדרת עם בינוי בעצימות גבוהה יחסית. קומת הקרקע תכיל שימושי מסחר ו/או תעסוקה. בהתאם להוראות תא/5000, קו בניין לרחוב זה לא יפחת מ-5 מ', יוגדר בזיקת הנאה אשר בתחומה לא תותר בנייה בתת קרקע בקומה (1-).
בהתאם למדיניות המאושרת (תא/מק/9099), דופן רחוב זה תכלול מרחבי חצייה בצמתי הרחובות משה דיין ואנקאווא עם דרך בר-לב. מרחב זה יעודד חצייה ושהייה, בעלי שפה עיצובית אחידה, המשלב מרחב פתוח ליצירת שדה ראייה והנכחת 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.

4.2 שימושים ציבוריים

התכנית מציעה מענה לשימושים הציבוריים הנדרשים בהתאם לתחזית האוכלוסייה לאחר ההתחדשות המוצעת. מבנן מס׳ 3, מבנן 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׳ ממבנן 2 וכן הקצאת קרקע ממבנן 7 באופן שיאפשר הרחבה עתידית צפונה של בית הספר כפיר.

ייעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע (דונם)	הערות
מבנים ומוסדות ציבור	11.4 ד	25.3	כולל 2.5 ד׳ שטחים ציבוריים קיימים להם מוצע שינוי פרצלציה ללא שינוי בשטח הכולל + 8.2 ד׳ ממבנן 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 שפ״פ בזיקת הנאה.
שטחים פתוחים נוספים (שפ״פים והרחבות שצ״פ/זיקות הנאה)	9.7	19.6	

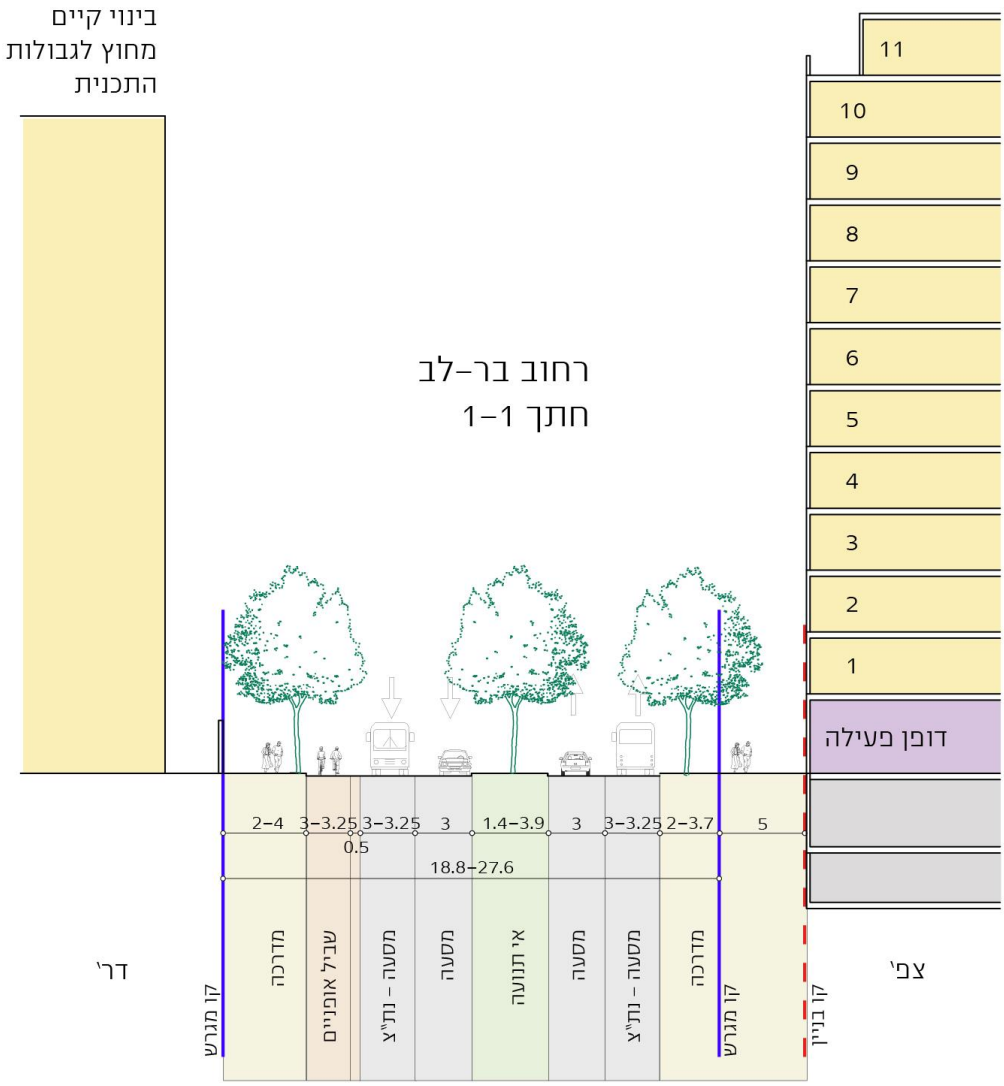
טבלת הקצאות ציבוריות



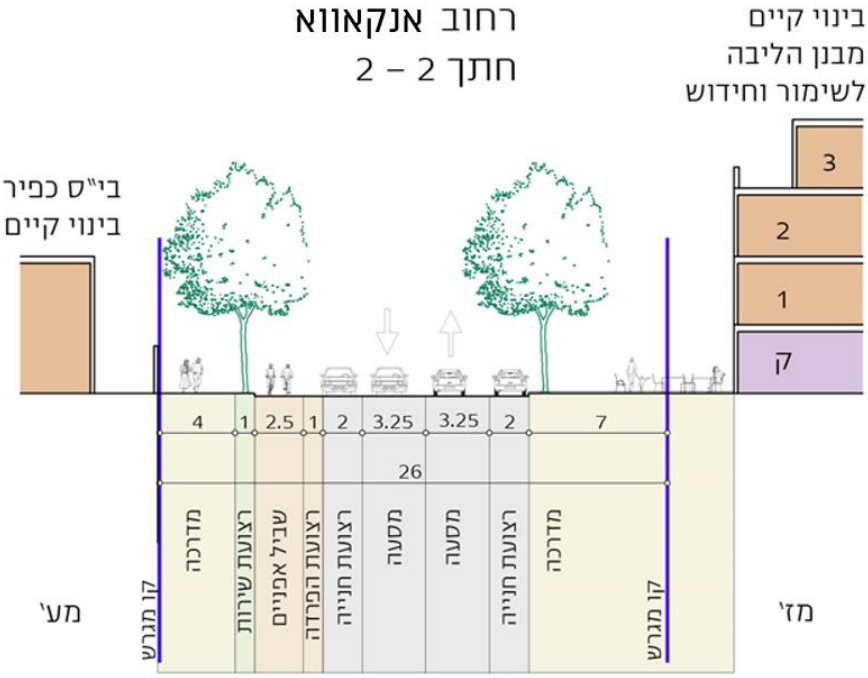
פריסה מוצעת של שימושים ציבוריים

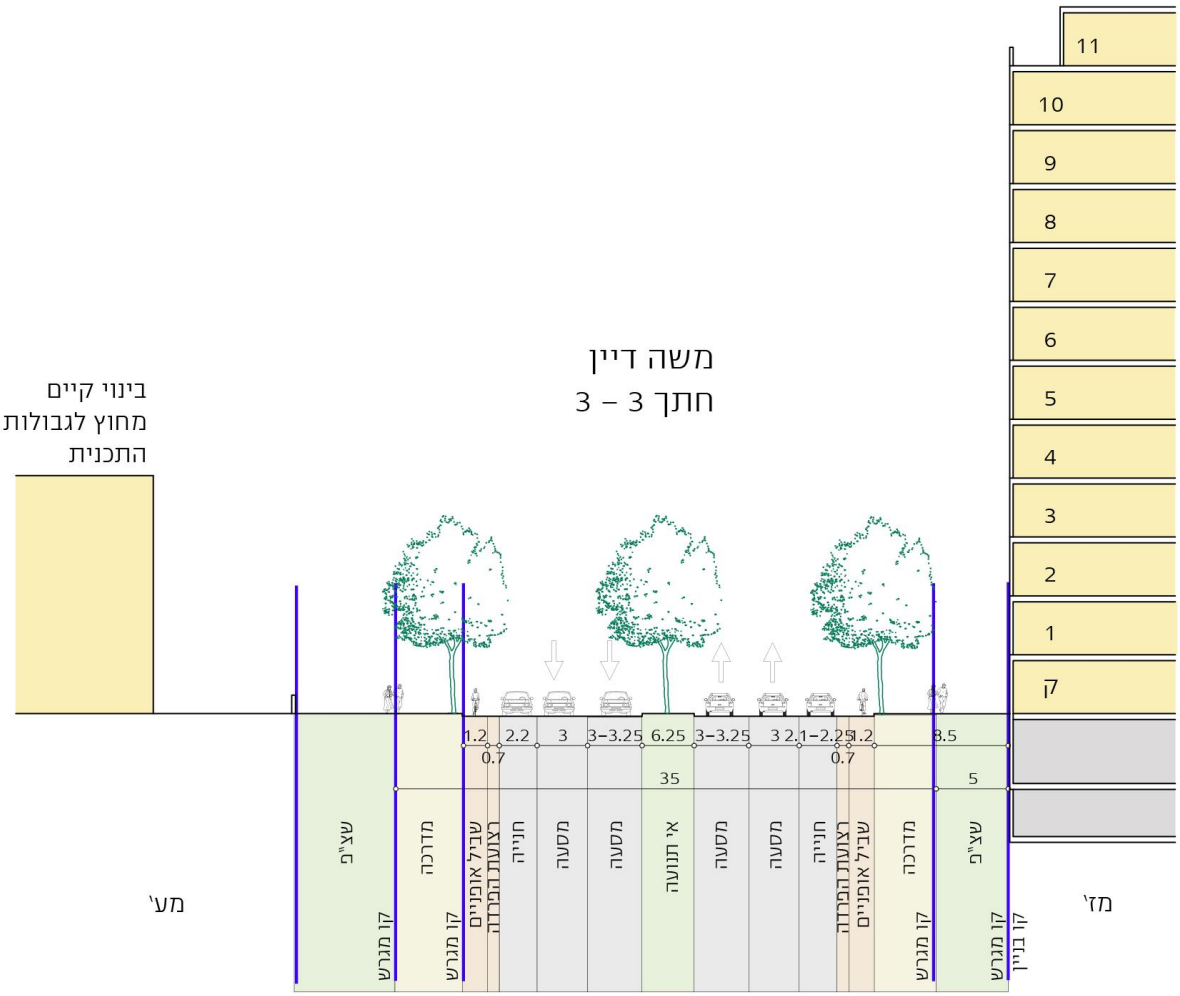
4.3 חתכי רחוב

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 תכניות ההתחדשות בשכונה. חידוש הרחובות הראשיים בר לב ומשה דיין יבוצעו במסגרת תכניות עירוניות "מהיר לעיר".

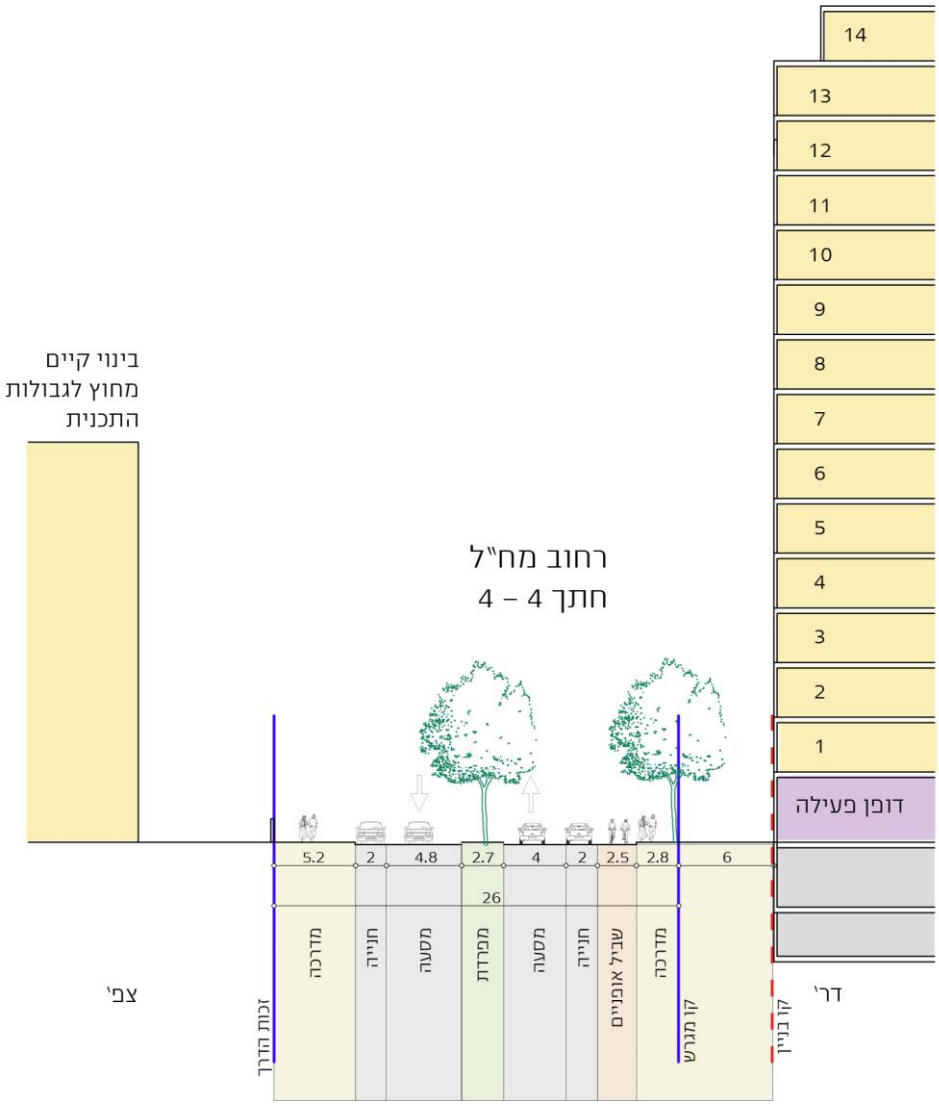


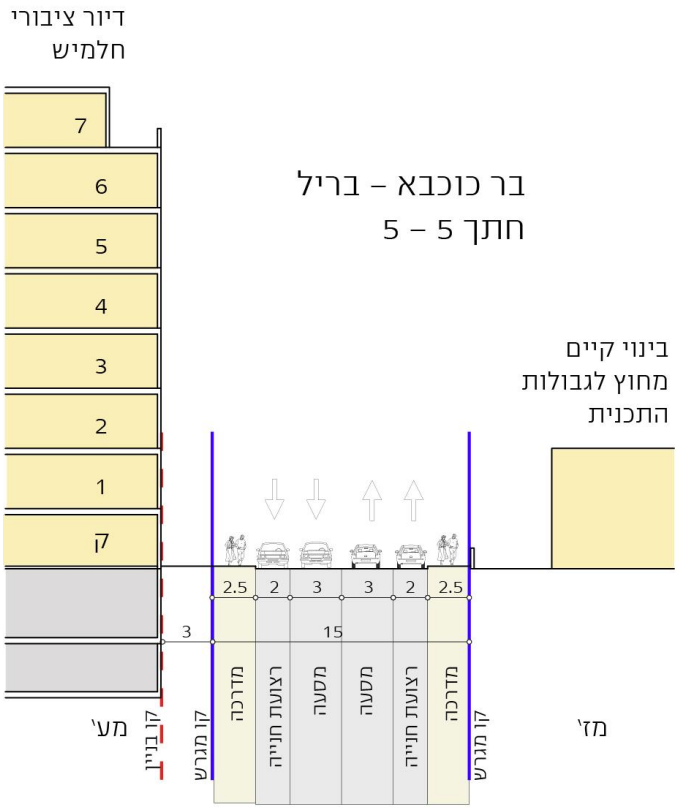
חתך הרחוב עפ"י תכנית "מהיר לעיר"
ציר בר לב - לח"י





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


14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
דופן פעילה
בינוי קיים
מחוץ לגבולות
התכנית
רחוב מח"ל
חתך 4 – 4
5.2
2
4.8
2.7
4
2
2.5
2.8
6
26
מדרכה
חנייה
מסעה
מפרדת
מסעה
חנייה
שביל אופניים
מדרכה
צפ'
דר'
זכות הדרך
קו מגרש
קו בניין


דיור ציבורי
חלמיש
7
6
5
4
3
2
1
ק
בר כוכבא – בריל
חתך 5 – 5
בינוי קיים
מחוץ לגבולות
התכנית
2.5
2
3
3
2
2.5
3
15
מדרכה
רצועת חנייה
מסעה
מסעה
רצועת חנייה
מדרכה
מע'
מז'
קו בניין
קו מגרש
קו מגרש

5. מרקם מגורים בנוי

5.1 התחדשות המרחב הבנוי

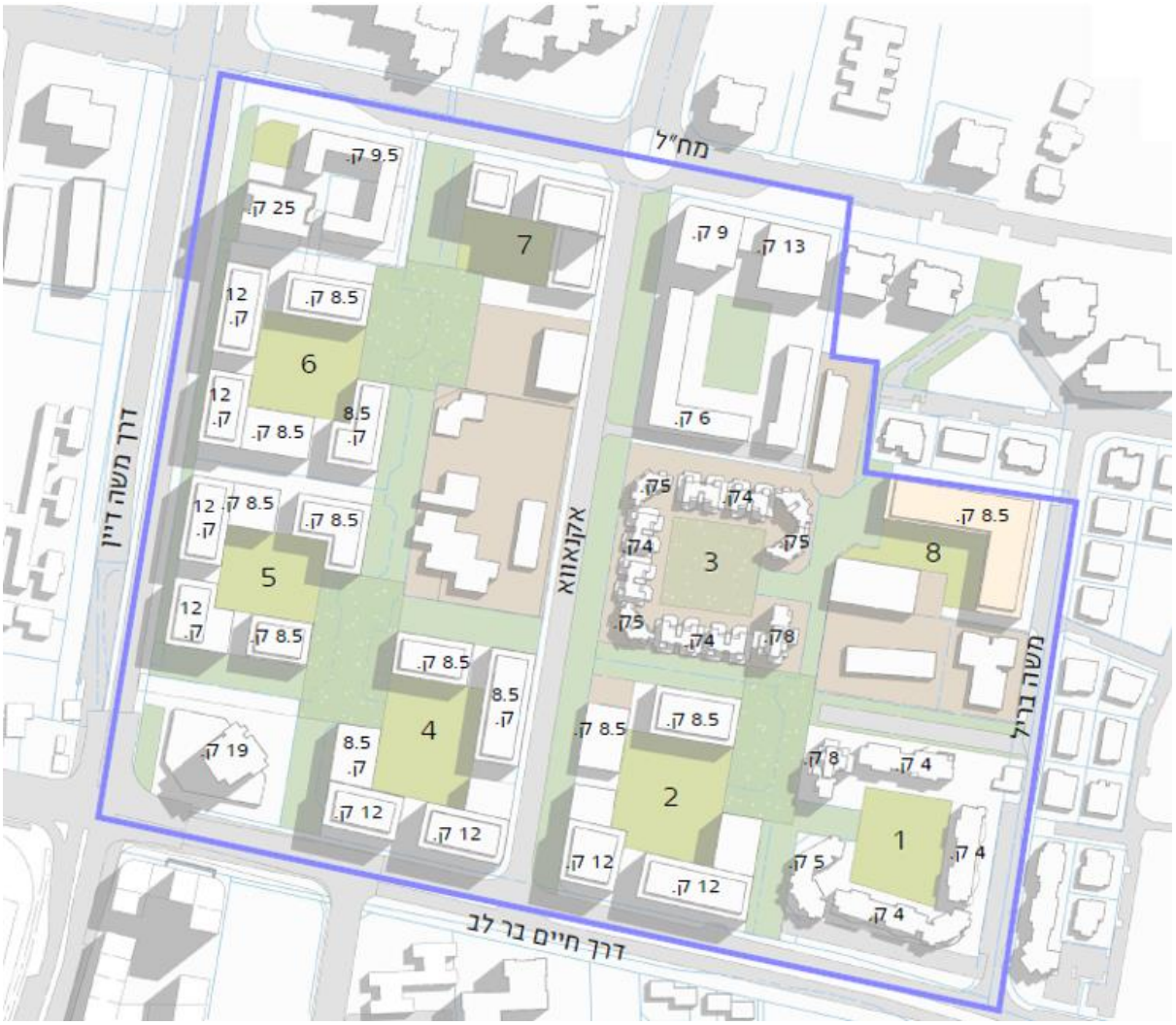
מסמך המדיניות מתווה את התחדשות המרחב הבנוי ברוח עקרונות התכנון המקוריים. עקרונות אלו באים לידי ביטוי בבינוי היקפי סביב חצרות משותפות המאפשרות מפגש וחיי קהילה.

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.

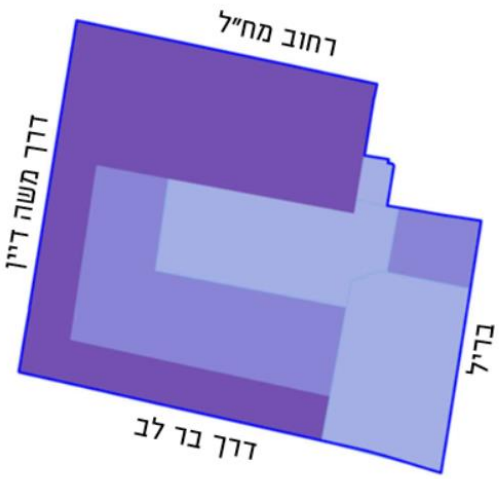
על דרך בר-לב יבוטלו החניות הקדמיות לטובת יצירת דופן פעילה בה ישולבו שימושי מסחר ו/או תעסוקה, בהתאמה להמלצות מדיניות דרך בר-לב.

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 שיספק מענה למגוון אוכלוסיות ומשקי בית.



תמונת עתיד | תכנית גגות



שימושים ויעודים

- מגורים
- מגרש מיוחד לדיור שיתופי רב-דורי
- מבנים ומוסדות ציבור
- דופן מסחרית

עצמות בנייה

- עצימות נמוכה
- עצימות בינונית
- עצימות גבוהה

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

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 למבננים 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.

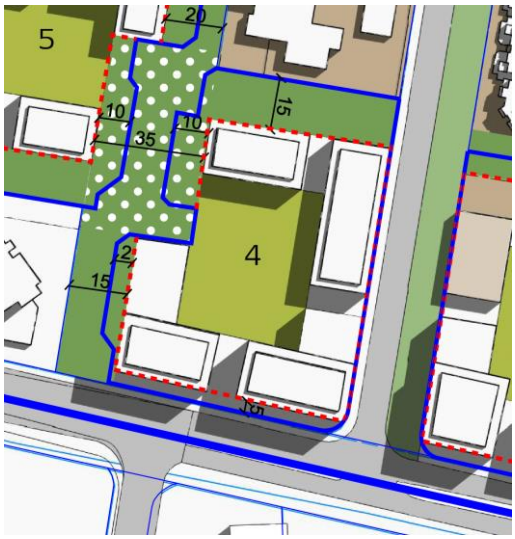
5.3 מדיניות פיתוח למבנני המגורים המתחדשים

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 3,1, 7 ו-8 הינם בעלי מאפיינים אחרים ועל כן אינם מפורטים בפרק זה. **מבנן 1** מומש מאוחר יותר (1986) ובתכנון שונה מיתר המבנים. בנוסף, המבנן לא מומש במלואו וכולל כיום פתרון מיגון ולכן אינו מומלץ להתחדשות באמצעות תכנית בניין עיר. **מבנן 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 אנקאווה (ג) הסדרת הבנייה הלא מוסדרת בסביבתו (ד) הקצאת קרקע לטובת הרחבת ביה״ס. סוגיית הבנייה הבלתי מוסדרת במבנן זה תיפתר בהתאם למתווה ההסדרה בכלל מרחב כפר שלם. **מבנן 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. המבנן נבנה לפי עקרון המבנים של תכנית יער – בינוי מקיף גינה פנימית. על מבנן 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 בעירית 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 המבנן והגינה הפנימית.

סכמת קווי בניין היקפיים

מדיניות פיתוח למבנן 2		
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' בזיקת הנאה. - קדמי לרח' אנקאווא – 0 מ'. - כלפי שביל השכונה מצפון – יש לאפשר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ' מקו הבינוי החיצוני של מבנן 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.
שלד ציבורי	הקצאות ציבוריות	- לאור מיקומו ושטחו הנכנס הגדול יחסית של מבנן 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 ומבנן הליבה על מנת לאפשר נגישות תחבורתית וזיקה תפקודית. ככל הניתן, על המבנה הציבורי להשתלב בתצורתו הנפחית והטיפולוגית עם יתר הבינוי המתוכנן במבנן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבנני 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 להנחיות עיצוב מנחות למבנני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). - כל מבנן 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	- במסגרת קידום תכנון מפורט למבנן זה, נדרשת הסדרה ופינוי של הבנייה הבלתי מוסדרת בחלקו המזרחי של המבנן לצורך התחדשות המבנן בתיאום עם אגף נכסי העירייה וחברת 'חלמיש'. לא תתאפשר התחדשות חלקית.

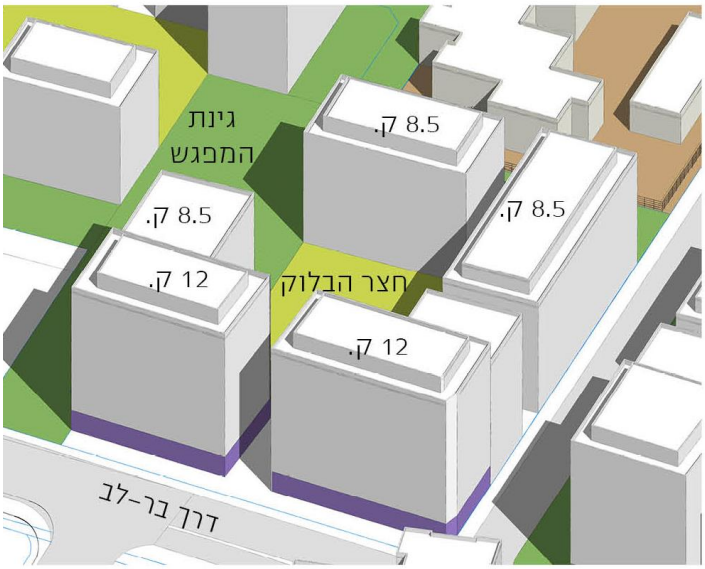
מדיניות פיתוח למבנן 4		
מרקם בנוי	שימושים	- לאורך דרך בר-לב ובפינה עם רח' אנקאווא: מגורים בשילוב מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע (כמסומן לעיל). - בחזיתות בהן לא מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת דירות קרקע מוגבהות ללא חצרות פרטיות וללא יציאה ישירה לחצר.
	מספר קומות	- דופן הבינוי על דרך בר-לב: עד 12 קומות. - 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 מבנן 4 והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. - כלפי גינת המפגש ממערב – יש לאפשר גינת מפגש ברוחב של לפחות 35 מ', מתוכו לפחות 10 מ' מגבול מבנן 4 (חלקה 12), 10 מ' לפחות מגבול מבנן 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 במבנן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבנני 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 למבנן המתחדש (תת פרק 5.4). - כל מבנן מתחדש יהא אחראי לחידוש כלל השטחים הפתוחים הנכללים בתוכו והגובלים בו ללא תלות בייעודם ובכל מצב יתוכננו באופן רציף לשאר השטחים הפתוחים בשלד השכונתי.

מדיניות פיתוח למבנן 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 מבנן 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 מבנן 5, 10 מ' לפחות מגבול מבנן 4, והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. - כלפי צפון קו הבניין ייקבע במסגרת תכנית מפורטת ובהתאמה לקו הבניין שיקבע במבנן 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 במבנן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבנני 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 למבנן המתחדש (תת פרק 5.4). - כל מבנן 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 מבנן זה למבנן 6. באחריות התכנית הראשונה שתקודם מבין המבננים ותוך מתן זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע.

מדיניות פיתוח למבנן 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 למבנן 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 מבנן 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 מבנן 6 והיתר מהשצ"פ השכונתי הקיים. - כלפי דרום קו הבניין ייקבע במסגרת תכנית מפורטת ובהתאמה לקו הבניין שיקבע במבנן 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 במבנן ובהתאמה להנחיות עיצוב מנחות למבנני 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 למבנני המגורים המתחדשים (תת פרק 5.4). - הפיתוח של גינות המפגש ושבילי השכונה כוללים שטחים בייעוד מגורים אשר יוגדרו בזיקת הנאה לציבור וכן שטחים בייעוד שצ"פ הגובלים למבנן המתחדש. כל מבנן מתחדש יהא אחראי לחידוש כלל השטחים הפתוחים הנכללים בתוכו והגובלים בו ללא תלות בייעודם. - מומלץ לבחון רמפת כניסה משותפת לתת-הקרקע בין מבנן זה למבנן 5. באחריות התכנית הראשונה שתקודם מבין המבננים ותוך מתן זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע.
	הערות	- במסגרת קידום תכנון מפורט למבנן זה, נדרשת הסדרה ופינוי של הבנייה הבלתי מוסדרת בחלקו הצפוני של המבנן לצורך התחדשות המבנן בתיאום עם אגף נכסי העירייה וחברת 'חלמיש'. לא תתאפשר התחדשות חלקית.

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

כל תכנית בניין עיר ותכנית עיצוב שתקודמנה בתחום השכונה תתייחס למבנן שלם ולמרחב הפתוח סביבו המרכיב את השלד הציבורי המוצע. ההנחיות להלן מתייחסות למבננים 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.



דוגמא למבנן מתחדש

המבננים המתחדשים

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 המבנן, תהיה מבונה.
- **גבהי בינוי:** בארבעת המבננים 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 המבנן תחולק ללפחות 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 שישרתו לפחות מחצית מיחידות הדיור. המרחבים המוגנים ימוקמו בדופן הפנימית של המבנן (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 הבניין. כמו כן יותרו הבלטות של מרפסות מנפחי הבניין 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-מבנן תקבל מענה בתחום המבנן המתחדש.

ב. מרחב ציבורי וקומת הקרקע:

מרחב ציבורי

- **קומת הקרקע:**

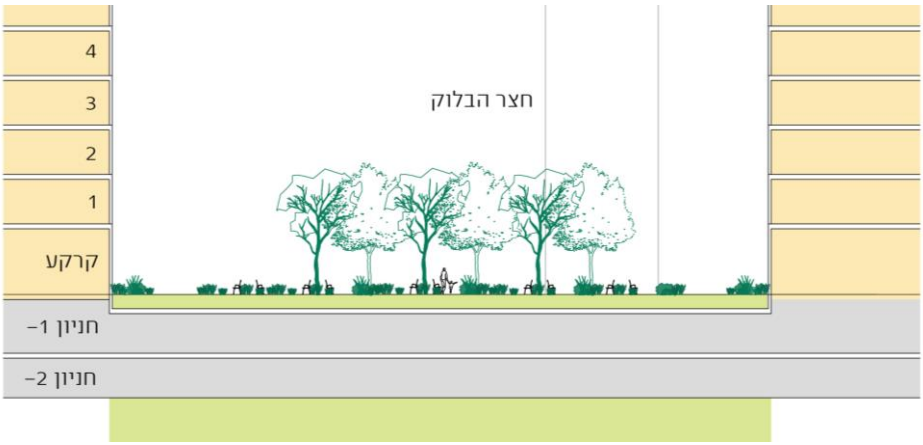
שימושים: קומת הקרקע תכיל מבואות מגורים, שימושים משותפים לרווחת הדיירים, דירות קרקע מוגבהות ללא חצרות פרטיות וללא יציאה ישירה לחצר וכן שטחי שירות. על דופן רח' חיים בר לב ומשה דיין ישולבו בנוסף שימושי מסחר ו/או תעסוקה ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי ליצירת דופן רחוב פעילה.

כניסות ומעברים:

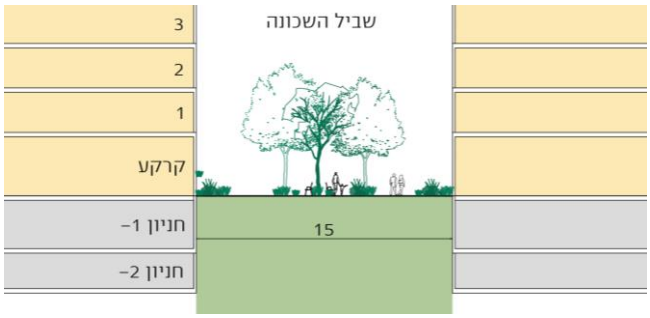
- כניסות הולכי רגל למבואות המבנים יהיו הן מתוך חצר הבלוק והן מהרחובות המקיפים את המבנן, ככל הניתן באותו מפלס. כניסות למסחר ולתעסוקה תתאפשרנה מהרחוב בלבד.
- יש לאפשר מעבר הולכי רגל בין כלל השטחים הציבוריים (ללא קשר לייעודם הסטטוטורי) לשטחי חצרות הבלוקים ולהפך.
- מבואות הכניסה לבניינים תהיינה שקופות על 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 ניתן.
- 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.



חתך מאפיין חצר הבלוק



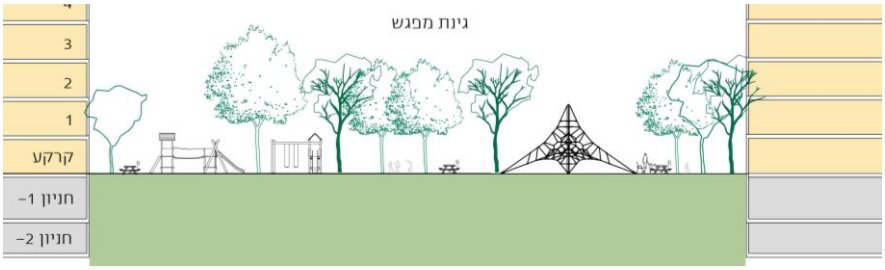
חתך מאפיין שביל השכונה

- **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).
- תכסית 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 בייעוד שצ"פ ושטח ביעוד מגורים אשר יוגדר בזיקת הנאה לציבור. הנחיות העיצוב חלות על גינות המפגש ללא תלות בייעודן.
- 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).
- תכסית השטח הפתוח: מומלץ לקבוע כי לפחות 50% משטחן יהיה מגונן. ינטע עץ לכל 40 מ"ר.



חתך מאפיין גינת מפגש

- **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 המבנן הראשון שיקודם להציג תכנית צל המתייחסת לפיתוח המרחבים הפתוחים שבסביבתו בקנ"מ 1:500 (על בסיס השלד המוצע במדיניות זו) כולל תחומי אחריות של חידוש המרחב עם המבננים 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 ותכסית הבינוי תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי.
- יש לתעדף רמפת כניסה משותפת לחניון לשני מבננים 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. דיור ומגורים

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 אוכלוסיה 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 המבננים 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 ליח״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.

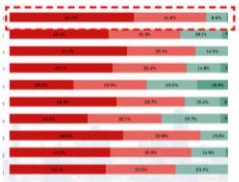
חשש מדחיקה - בקרב שוכרים

למעלה מ70% מהשוכרים חוששים שלא יוכלו להמשיך ולהתגורר בדירה

הכנסה ממוצעת של משק הבית

73% מהשוכרים מרוויחים מתחת לממוצע והרבה מתחת לממוצע

משק הבית - בקרב שוכרים



יותר ממחצית מהשוכרים (54.5%) מוציאים על דיור למעלה מ50% מהכנסת משק הבית שלהם

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 במבנן 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	10%
S	46-65 מ"ר	1-2 חדרים	20%
M	66-85 מ"ר	2-3 חדרים	25%
L	86-105 מ"ר	3-4 חדרים	25%
XL	106+ מ"ר	4+ חדרים	20%

	מספר יח"ד	יח"ד בבעלות	שטח דירה ממוצע
מצב קיים	618 *	72%	83 מ"ר
מצב מוצע	כ-1,950		75-82 מ"ר **

* מתוכן, 156 יחידות דיור ציבורי.

** תמהיל סופי ייקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי מסגרת התכנון המפורט.

מוצע לשלב בכל מבנן 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 במבנן הליבה: מבנן 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 עדכוניה.

מבנן 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 מהמבננים המיועדים להתחדשות, מוצע לבחון הרחבת מלאי הדיור הציבורי תוך העדפת אפשרות זו על פני הוספת תמורות לדירות אלה, זאת, בתיאום עם החברות המשכנות.

מבנן 1 (אינו מומלץ להריסה): מבנן 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 לצמצם 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.

7. תנועה ותחבורה

שכונת כפיר מוקפת ברחובות ראשיים עם מערכות תחבורה ציבורית ושבילי אופניים. דרך בר-לב מוגדרת כציר העדפה לתחב"צ ומקודם לאורכו תכנון של 'מהיר לעיר' הכולל נת"צ לכל כיוון ושביל אופניים דו כיווני בצידה הדרומי של הדרך. בדרך משה דיין ורח' מח"ל קיימת תחבורה ציבורית ברמה טובה כולל מערכת שבילי אופניים. רחוב אנקאווא חוצה את השכונה מצפון לדרום ומחבר את רחוב מח"ל עם דרך בר לב. המדיניות מציעה שינוי בחלוקת זכות הדרך של רח' אנקאווא והפיכתו לשדרה הליכתית א-סימטרית הכוללת שביל אופניים ומלווה את דופן מבנן הליבה.

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.

תקן החניה המוצע תואם את מדיניות החנייה העירונית על עדכוניה (0.8 חניות ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם, לעת כתיבת מסמך זה).

מחל
ת. אוטובוס קיימת
אפשרות B
אפשרות A
מבנה הליבה
אוטוסטראדה
בר לב
חניה קיימת
EL ELECER ELIA
מסעה
חנייה
שביל אופניים
מדרכה
כניסה לחניון תת"ק
מרחב חצייה

8. הנחיות לניהול מי נגר

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 50 :1 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 תכסית 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 מבנן המיועד להריסה ובנייה יידרש כדלקמן :

- הותרת לכל הפחות 15% שטח ללא בינוי על ותת-קרקעי (בחפיפה) לטובת חלחול אפקטיבי, שגשוג עצים והשהיית מי נגר. מומלץ כי שטחים אלה יהיו באזורים הנמוכים במגרש. במסגרת התכנון המפורט ייבחן 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.
- מרזבי 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 חילחול, 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.

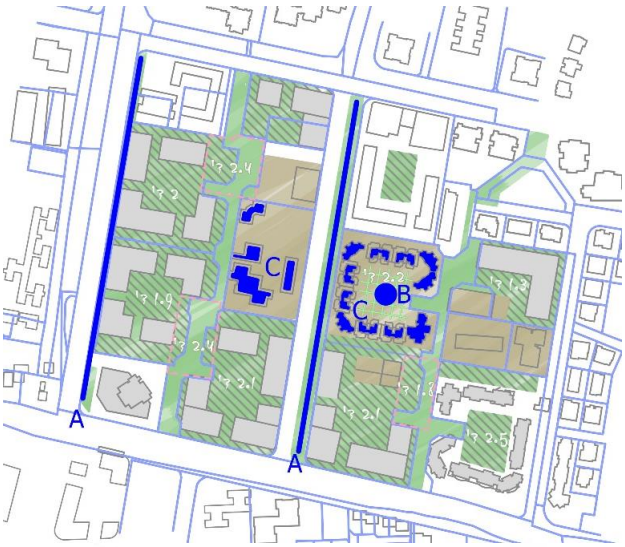
במגרשים בהם יהיו חניונים תת קרקעיים ו/או קומות מרתף, השטחים הפתוחים המיועדים להשהייה והחדרת של מי הנגר, בתחום המגרש, יהיו מחוץ לקו המרתף.

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.

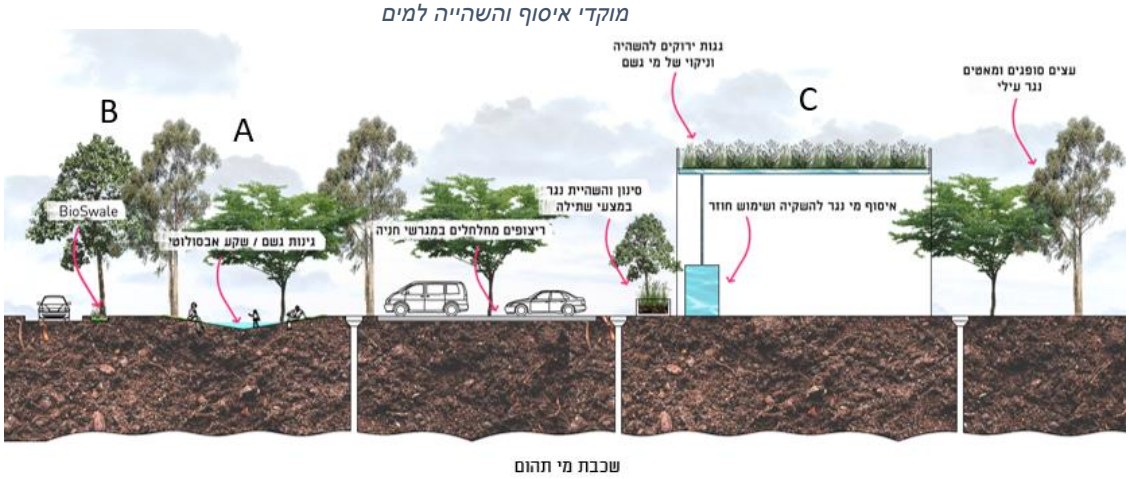
בהתאם למדיניות הועדה המחוזית, נדרש להותיר 15% משטח התכנית, כך שיהיה פנוי מכל בינוי, על ותת הקרקע. התוכנית עליה דן נספח זה, מיישמת את הדרישה הנ"ל. כדי להבטיח את שימורם של העצים הקיימים, יומלץ על חלחול בתחום השטח המגונן, תוך חפיפה בין שטחי החלחול והעצים לשימור.

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

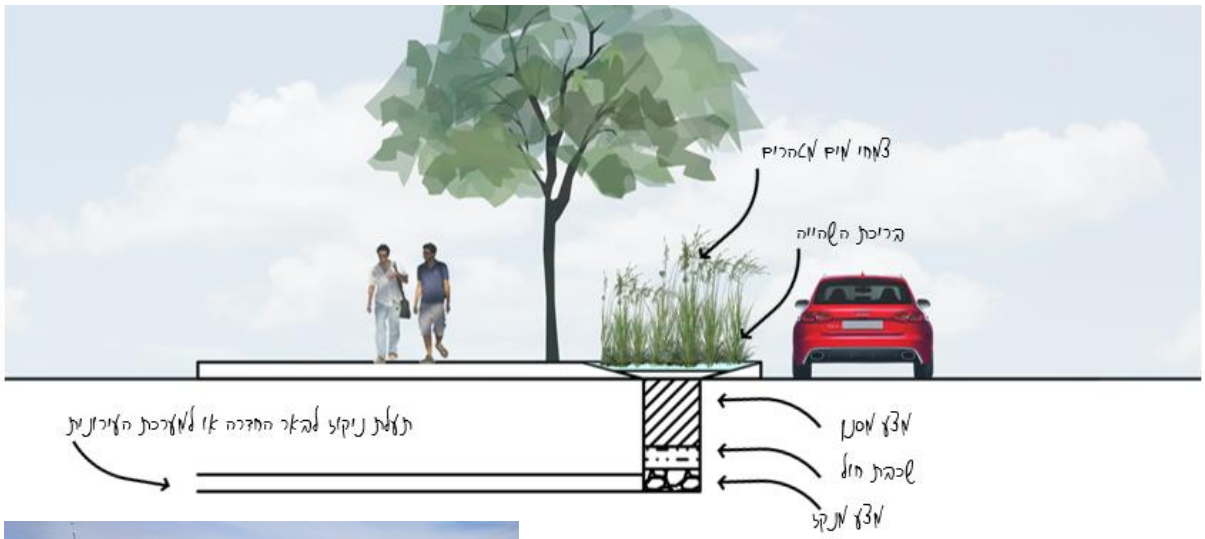
- A לאורך הרחובות
- B בחצר מבנן הליבה (תא שטח ציבורי)
- C גגות ירוקים/כחולים על גגות מבני הציבור בשכונה



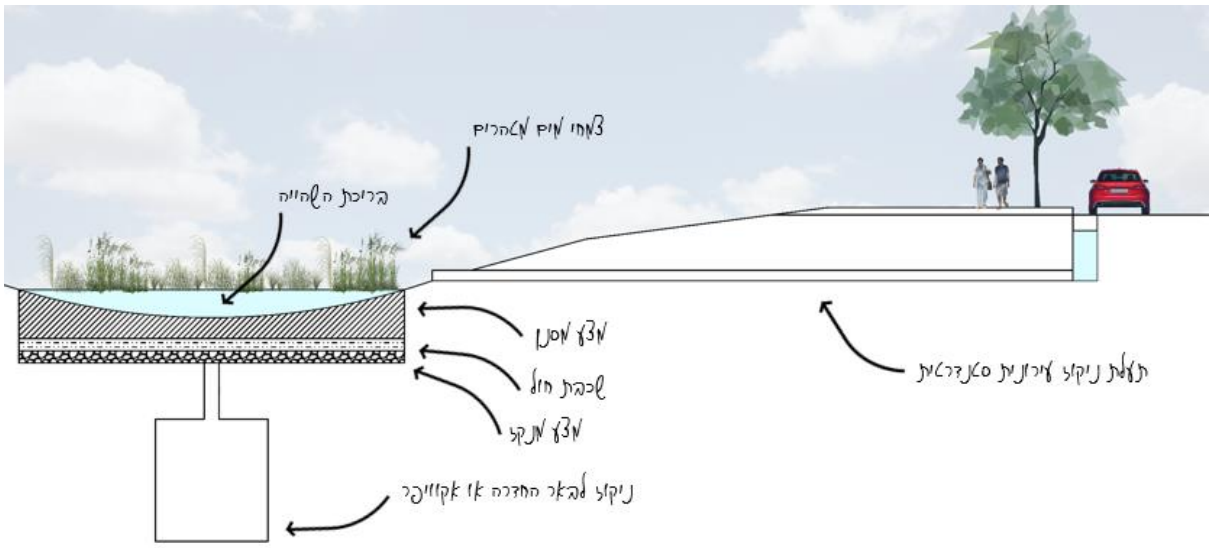
מוקדי איסוף והשהייה למים



A - מים יאספו לאורך הרחובות אל תעלות השהייה (Bio swale) המחופות במגוון עשיר של צמחייה להאטת 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 ההשהיה יהי מחופה במגוון עשיר של צמחיה להאטת הזרימה וטיהור המים, ומתחתיו שכבות סינון שונות המים המטוהרים יובלו לבור החדרה במטרה להוביל אל מי התהום.



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 והשקייה להתייחסות ואישור.

ג׳ייסי 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 להעתקה/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 .

10. דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

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 מבנן 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 מבנן הליבה (המהווה את השלב הבא בקידום המתווה) תלווה באופן אינטנסיבי ביועץ חברה ושיתוף ציבור שיסייע לבעלי הדירות בהתארגנות וביישום.

מפגש שיתוף ציבור | דצמבר 2019

פעולות שיתוף בשכונה | יולי 2019

חוברת הסברה מסכמת שהופצה לתושבי השכונה | אפריל 2022

המדיניות נסמכת על אישור עדכון תכנית המתאר (תא/5500). במידה ועדכון זה לא יאושר, מסמך המדיניות יידרש לעדכון בהתאם.

בכפוף לנ"ל, מומלץ לאשר את מסמך המדיניות ובהתאם למתווה המוצע להתניע מיידית הליך סטטוטורי עירוני לחלוקה קניינית של מבנן הליבה.

מחלקת התכנון מודה לכל השותפים בגיבוש מסמך המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-23ב' מיום 18/01/2023 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: מסמך מדיניות ייחודי לשכונת כפיר הממוקמת בדרום מערב כפר-שלם. לצד בחינת פרמטרים תכנוניים סטנדרטים נשקלו גם הערכים ההיסטוריים האדריכלים והתכנוניים של השכונה, אל מול הצורך בהתחדשות איכותית השומרת על המרכיבים התכנוניים הקיימים. האיזון שאנו מציעים צפוי לייצר מגוון ועירוניות. המסמך שיוצג מהווה תוצר תכנוני שגובש על ידי מס' יחידות עירוניות.
מיכל יוקלה: מציגה את המדיניות. החלופה שמביאים לאישור היא חלופת הליבה. החלופה מאזנת בין הצורך להתחדשות לבין השימור והשמירה של הערכים האדריכלים והתכנוניים המקוריים של השכונה.
החזון שגיבשנו לשכונה הוא חזון של שכונת מגורים עירונית איכותית מגוונת שמכבדת את העבר וצופה אל העתיד. לשמור ולשמר לצד לחדש. החלק הפנימי של השכונה יקבע לעד 8.5 קומות, לאורך חיים בר לב ומשה דיין יהיה מסחר הפונה לרחוב, המרחב הציבורי מפונה מרכבים, החניות תהיינה תת קרקעיות והמרחב יובטח לתנועת הולכי הרגל. מבנן הליבה ייקבע לשימור, כאשר יוצקים אליו שימושים ציבוריים לרווחת כל השכונה. במבנן 2 מומלץ להבטיח אפשרות לגן ילדים. השלד הציבורי מבוסס על השלד הציבורי הקיים, תהיינה 4-3 גינות ציבוריות שאפשר לצקת לתוכן שימושים נוספים ויקבלו חיזוק בגודל ובשימוש ונוסף ציר נוסף של מזרח מערב כדי לאפשר יותר הליכתיות תוך חיזוק החיבור של השכונה לסביבה.
מרקם המגורים הבנוי מתוכנן עם דופן רחוב רציפה בקו בנין חיצוני אפס עם חצר בלוק לשימוש התושבים שפתוחה לכולם בינוי פנימי נמוך יותר עד 8.5 קומות והיקפי על בר-לב ומשה דיין של 12 קומות עם קומות קרקע שישלבו שימושי מסחר.
יואב זילברדיק: על מנת ליישם את המדיניות, נדרש אישור הוועדה לעדכון תכנית המתאר והדבר בוצע. לאחר מכן, נדרש אישור וועדת שימור שבוצע ואושר גם כן.
השלב הבא לאחר אישור המדיניות הוא קידום תכנית עירונית לחלוק מבנן הליבה. מדובר בתכנית קניינית באופייה, ללא תוספת זכויות המהווה שלב מקדים לקידום ההתחדשות באמצעות תכניות בניין עיר מפורטות. שטחי הציבור יתקבלו בקורלוציה עם ההתחדשות.
מלי פולישוק: כמה יחידות יש במבנן הליבה כיום?
מיכל יוקלה: 110 יחידות. התכנית היא שכל התנועה והגישה תהיה היקפית מהכבישים העוטפים. הדגש הוא לשכונה מוטת הולכי רגל ולא מוטת רכבים. היה שיתוף ציבור שהתחיל לפני כ-3 שנים. התוכנית מאפשרת לנו לחדש ולהתחדש. אנו משלבים גם דיור בהישג יד, דיור ציבורי לקשיש.
יואב זילברדיק: המדיניות נסמכת על האישור של העדכון לתוכנית המתאר. אנו ממליצים לאשר את מסמך המדיניות ובהתאם למתווה המוצע לקדם את תכנית החלוקה למבנן הליבה ולהתקדם להתחדשות ראויה לשכונה.
אורלי אראל: ההצעות שעלו במסמך המדיניות הן יצירתיות ומחוץ לקופסה למצוא פתרונות שגם ייתנו מענה להתחדשות השכונה ומצד שני לשמור על מבנן ליבה שישמש מרכז קהילתי, תרבותי חברתי, דיור עירוני בעלות עירונית ואחריות ציבורית.
אלישע מזרחי: נציג של חלקה 20. נלקחו שטחים פנימיים של השכונה שמיועדים להיות מבני ציבור, זה גורם לאזרחים להשתכן בבניינים מאוד גבוהים עם עלויות גבוהות. אנו לא רואים זאת בשום חלקה אחרת, מאלצים את הדיירים לעבור לבניינים גבוהים עם עלויות תחזוקה גבוהות.
דורון ספיר: אתם מעדיפים את המצב הקיים?
אלישע מזרחי: לא, אבל הובטח לנו להשתכן בבניין של 8.5 קומות.
סובטה סרקין: רכשנו את הדירה כי מדובר בשכונה שקטה. כעת אתם רוצים להקים 4 גני ילדים מתחת לבנייני המגורים, בניין ליבה, יותר תושבים שיגיעו לדיור בר השגה.
חיים גורן: יש חוסר פרופורציה של החלקה שנלקח ממנה שטח לצורך מבני ציבור. יש לבדוק שאנו לא מפלים את התושבים של החלקה הזו לשאר הדיירים. אני מציע להשאיר בהוראות התוכנית במסמך המדיניות גמישות במיקום בשטח הבנוי ובשצ"פ ובגודל , ושתהיה הנחיות למבנים של 8 הקומות , שיהיה שוויון, רוב הדיירים אני מניח שירצו להתגורר במבנים הפנימיים יותר גם בגלל עלויות האחזקה שהן נמוכות יותר. כשקובעים מדיניות ונקבע שטח ציבורי בנוי כשזה יגיע לידי מימוש יש לבחון אם באמת צריך שם גנים וכו' ייתכן ונפחית ולכן חשובה הגמישות.

חן אריאלי: אבקש הבהרה לעניין התחבורתי, האם יש קרן השתתפות למימון? ונושא כריתת העצים, האם יש התייחסות לכך?
מיכל יוקלה: תמהיל הדיור ושילוב דיור והעצמת הדיור לקשיש, כ-80 יחידות דב"י רק במבנן הליבה.
אירית לבהר-גבאי: לעניין התנועה יש שיפור בתשתיות להליכה ולרכיבה, יש צירים משמעותיים.
בעתיד ברח' אל-נקווה אם נראה לנכון יהיה אפשר להוסיף תחבורה ציבורית.
יואב זילברדיק: יש תוכנית למסוף תת קרקעי לתחבורה ציבורית בשכ' הארגזים שנמצאת כרגע בערר אך במידה ותאושר, תתרום לשיפור משמעותי במענה.
אנו נסמכים על פרוגרמה שבה עלה צורך להקצות תא שטח שאנו לא יודעים בוודאות שישמש לגני ילדים אך מחוייבים להבטיח לפחות 1.2 ד' בהתאם לפרוגרמה שנקבעה בידי היחידה לתכנון אסט' ולהנחיות אגף מבני ציבור. לא ניתן לפצל תא שטח זה.
מבחינת המיקום המומלץ, אמנם מדובר במסמך מדיניות, אך ההמלצה נובעת מכל שהחלקה המדוברת הגדולה ביותר (9.1 דונם) ביחס ליתר המבננים שהולכים וקטנים בשטחם, ולכן בחלקה הזו יש את הפוטנציאל הטוב ביותר להקצות. בנוסף, בתא שטח זה לא מומשו כל יחידות הדיון ולכן מצבה טוב יותר מבחינת הצורך לספק תמורות (מומשו בחלקה זו 80 יח"ד בלבד לעומת 100+ ביתר החלקות). במסגרת התכנון המפורט אנו שומרים לעצמנו גמישות במסגרתה נוכל לבדוק שחלק מהגינות יוגדרו כשצ"פ או כשפ"פ (ללא חניון במקרה זה).
חיים גורן: לדוגמה בחלקה הזו אתה יכול להקטין את השצ"פ ,חשוב לשמור על גמישות.
מיכל יוקלה: צפיפות מבנן 2 היא הכי נמוכה מכל המבננים. אין משהו שיגרום למבנן 2 להיות פחות כלכלי.
חיים גורן: יזמים בסוף הולכים למקום שנוח להם.
רוני קינסברונר: עשינו בדיקה כלכלית לגבי כל אחד מהמתחמים. מתחם מס' 2 הוא הכי רווחי כלכלית.
אורלי אראל: זה מסמך מדיניות ולא תב"ע.
חיים גורן: בשביל זה אמרתי שתהיה גמישות. היזם יכול לשים את התושב על המגדל הגבוה בכביש
אורלי אראל: בעל דירה צריך להסכים.
רוני קינסברונר: המגדל בדרך כלל נחשב כאופציה מועדפת וכלכלית יותר.
אורלי אראל: את התוכניות המפורטות אנו מלווים כולל ליווי חברתי כולל המח' להתחדשות עירונית.
אם דברים ישתנו אנו נביא את זה לוועדה.
יואב זילברדיק: יש טבלת המלצות לכל אחד מהמבננים. מבנן 2 הוא המיקום הכי נכון להקצות לשטחי הציבור. יחד עם זאת, הגמישות קיימת כאשר במסמך המדיניות יש טבלאות לשאר המבננים ובהם נזכרת גמישות תחת הקצאות ציבוריות.
אלישע מזרחי: נלקחו שטחים משמעותיים ממבנן 2, מעל 20%, תהיה בעיה בשלב התכנון.
מיכל יוקלה: אנו מעריכים שכל הדיירים ממבנן 2 יוכלו להתגורר בבניין של ה-8.5 קומות.
רוני קינגסברונר: על הנייר ומבחינת עלויות כלכלית ,מתחם 2 הוא הרווחי ביותר.
חיים גורן: אני מציע לאפשר גמישות בהתאם להמשך קידום התב"ע, כדי שהתושבים יקבלו את המענה הנדרש ולשמור את הסטטוס בהתאם למבנים האחרים, באשר ליכולת שלהם לחזור למבנים הנמוכים יש לקחת זאת בחשבון לקראת הכנת התב"ע.
אודי כרמלי: אין בעיה ניתן לקבל את הצעתו של חיים.
דורון ספיר: יש לציין את סעיף הגמישות ונאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0001-23ב' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

המדיניות נסמכת על אישור עדכון תכנית המתאר (תא/5500). במידה ועדכון זה לא יאושר, מסמך המדיניות יידרש לעדכון בהתאם.

בכפוף לנ"ל, לאשר את מסמך המדיניות ובהתאם למתווה המוצע להתניע מיידית הליך סטטוטורי עירוני לחלוקה קניינית של מבנן הליבה.

לעת התכנון המפורט ייבחן מיקום והיקף שטחי הציבור אל מול היצע המגורים בבנוי הנמוך.
תוך מתן עדיפות לתכנון שיאפשר לתושבים הקיימים דיור בעלות תחזוקה נמוכה יחסית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, ליאור שפירא