

דופן כפר שלם

מסמך מדיניות תכנונית

תא/מק/9120

30.12.2020

1



נתן תומר הנדסה - א.טי.אי. בע"מ
נתן תומר - יעקב שצ'ופק
כת דלת 20, דה-אביב 7107011, תל אביב 6242499-01, פקס: 6242440-03
דואר אלקטרוני: info@nate.com



ענת ברקאי נבו
ניהול מדיניותים תכנוניים
וייעוץ לשיווק ציבורי
טל: 052-570337 | anatnbavo@gmail.com

אב אדריכלות נוף
•• ארנה בן ציוני | בארי בן שלום | ותכנון טביבה בע"מ

תודות

מחלקת התכנון מבקשת להודות לשותפים הבאים על הסיוע והתרומה בהכנת המסמך:

היחידה לתכנון אסטרטגי - חגית נעלי-יוסף והילה לובנוב

מנהל קהילה - עינב בר טל

מנהל השירותים החברתיים - רחל ביטון

אגף התנועה - אלון סיגלר ואירית לבהר-גבאי

משרד אדריכל העיר - ד"ר בעז קידר ורון גובז'נסקי

יועצים חיצוניים:

יועצי שיתוף ציבור - ענת ברקאי נבו ונועה לנדסברגר

יועצי נוף - ארנה סירקיס בן ציוני ויוליה טנטוב, אב אדריכלות נוף

יועצי תנועה - יעקב שצ'ופק ועירית בליז'נסקי, נתן תומר הנדסה

חזון:

התחדשות מרחב דופן כפר שלם תוך חיבורו לסביבה, חיזוק איכויותיו ושמירת מגוון צורות המגורים הקיימות בו.

מטרת על:

קביעת מדיניות תכנונית עבור רצף שכונות דופן כפר-שלם, תוך הגדרת מנגנונים וכלי התחדשות עבור מלאי המגורים הקיים. פיתוח המרחב ייעשה בראייה כוללת ותוך שילוב בין מתווי התחדשות שונים במטרה לאפשר מגוון טיפוסי דיור לצד חיזוק איכות המרחב הציבורי באופן שיספק מענה לתושביו.

מטרות משנה:

1. עידוד והגברת קצב התחדשות ויצירת מלאי מגורים מגוון.
2. העצמת איכויות התכנון הקיימות.
3. יצירת ודאות תכנונית.
4. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור.
5. חיזוק מערך הרחובות הפנימי והגובל בתחום המדיניות.
6. גיוון מנעד השימושים הקיים.
7. ניסוח עקרונות למערך שטחי הציבור בתחום הבלתי מוסדר.



צפיפות (נפש/דונם)	צפיפות ברוטו (יח"ד/דונם)	צפיפות נטו (יח"ד/דונם)	יח"ד	אוכלוסייה	שטח (ד')
23.4 [8.2] *	8.9 [3.8] *	24.9	5,551 [195,838] *	14,500 [426,140] *	620 [51,809] *

- גודל משק בית ממוצע גבוה יחסית לעיר: כ-2.6 (לעומת 2.2 בכלל העיר)
- מדד חברתי כלכלי-נמוך: כ-5 (מתוך 10-בעיר)
- כ-50% ממשקי הבית הם קטנים (1-2 נפשות)
- כ-35.5% ממשקי הבית הם משפחות עם ילדים עד גיל 17
- כ-25% ממשקי הבית הם של בני 65+
- היצע גדול של דירות בינוניות בשטח של 50-85 מ"ר (כ-80%)
- מיעוט בדירות קטנות עד 50 מ"ר ובדירות גדולות בשטח של מעל 100 מ"ר.

מדיניות דופן כפר-שלם | תוכנית מתאר 460 אדמות כפר שלם | תחום המדיניות

כלל תכנית 460

שטח : 1,574 ד'

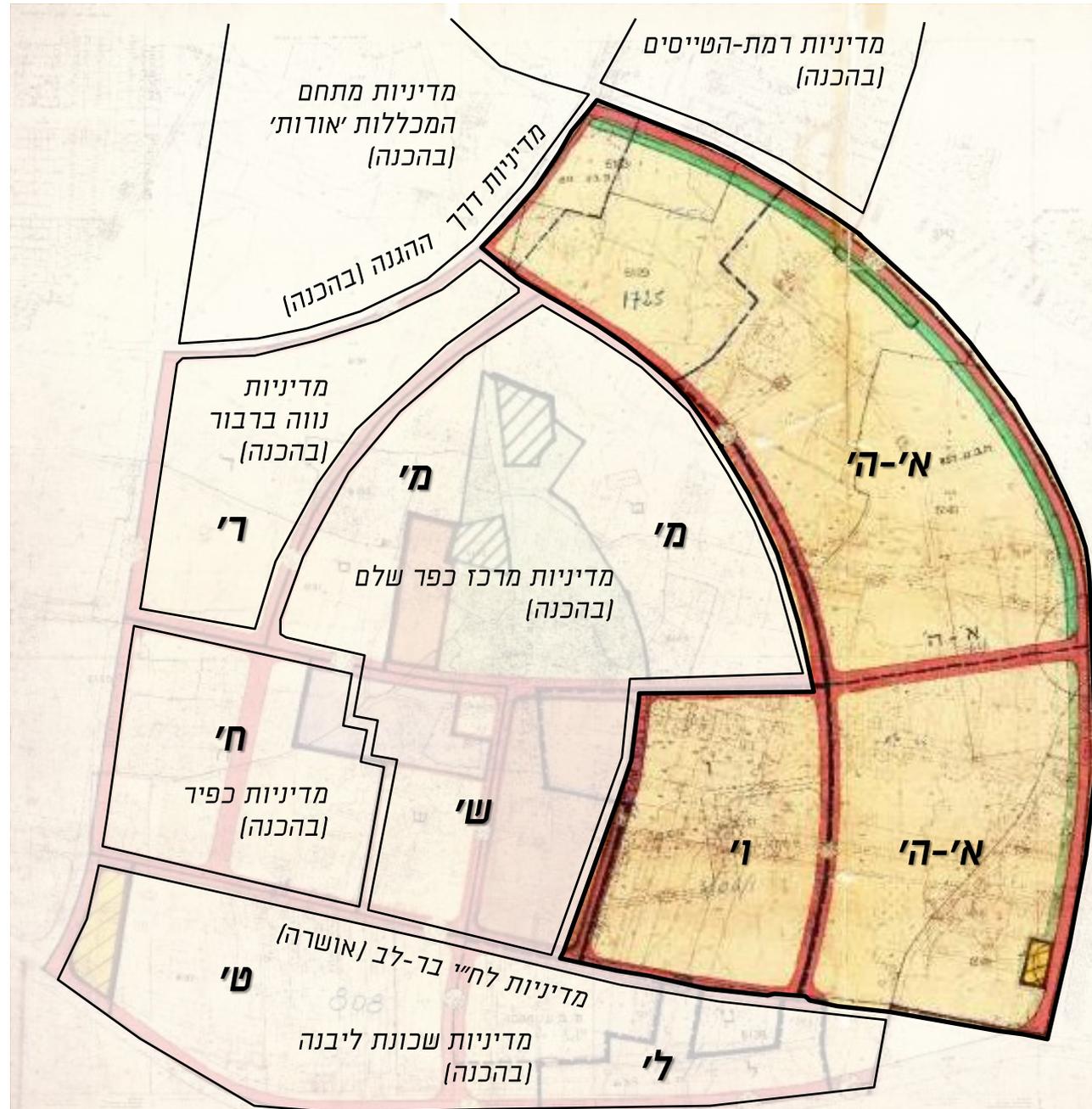
סך יח"ד (460): 13,427

צפיפות (ברוטו): 8.5 יח"ד/ד'

צפיפות (נטו): 16 יח"ד/ד'

מסקנה:

גם במימוש מלא וגם במימוש
ריאלי של 60%*, המסמך
עומד במסגרת המלאי
התכנוני שנקבע בתכנית 460
ואינו חורג ממנה.



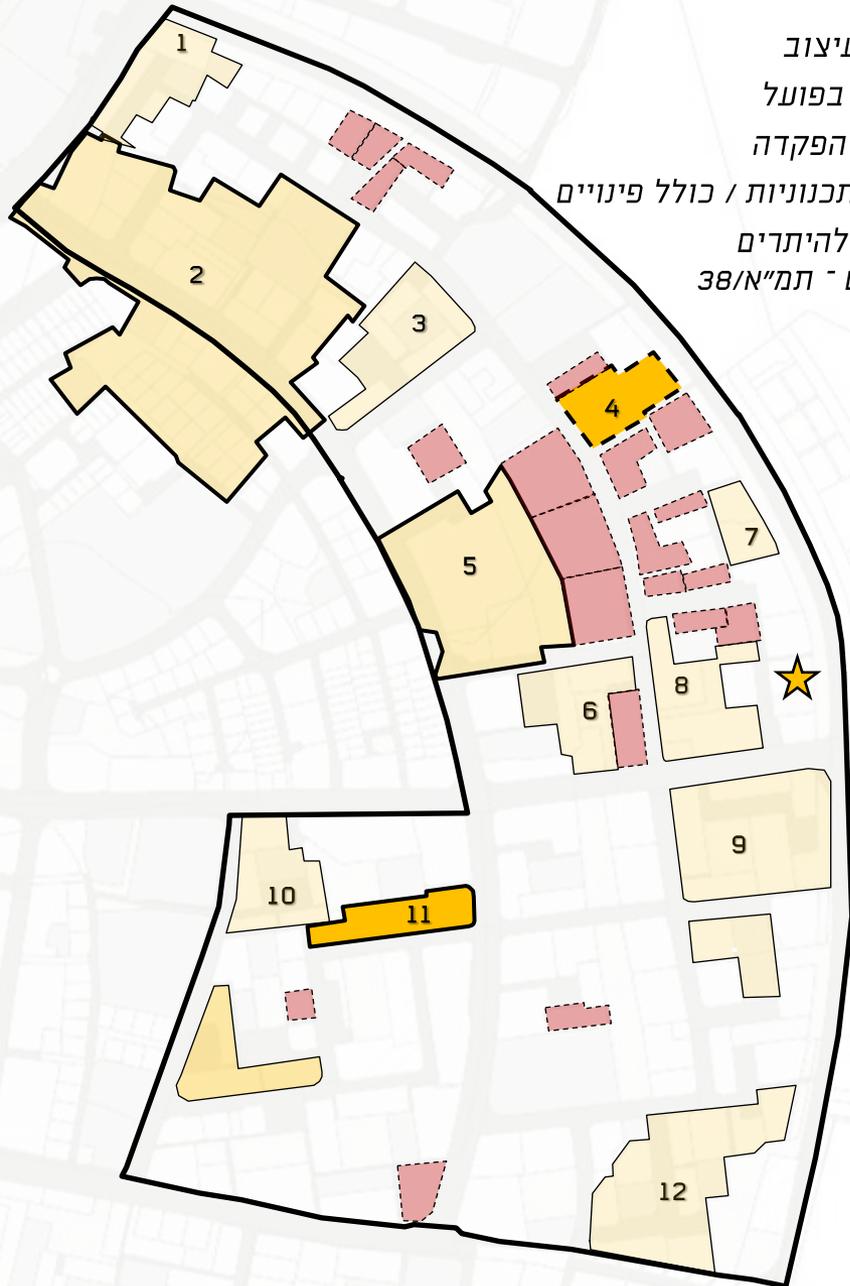
* אחוז מימוש גבוה יחסית

ניתוח והמלצות

6

מדיניות דופן כפר-שלם | סטטוס תכנוני

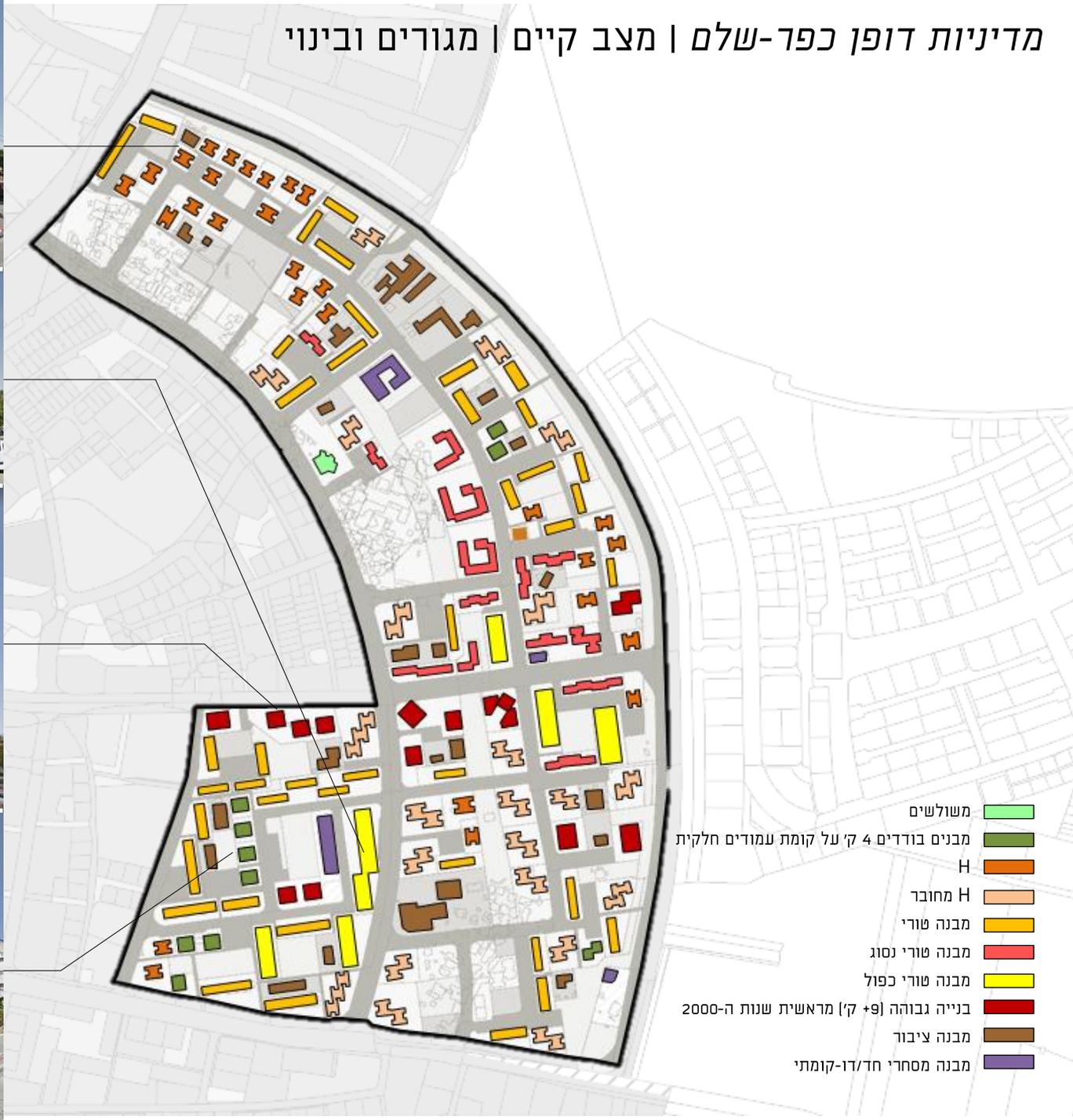
אומדן יחיד (מוצע)	יחיד ק=קיים מ=מאושר	סטטוס	יזם	שם	
230	ק: 64	בבדיקת עו"ב	עו"ב	הטייסים / ההגנה	1
+1000		סקר מחזיקים	גבאי ואזורים	קרייתי	2
450	ק: 136	טרומ פורום התחדשות	פרטי	סנפיד	3
160	ק: 56	טרומ פורום מה"ע	עו"ב	מעפילי אגוז 60-64	4
564	מ: 285	בתכנון	קבוצת גבאי	חוות יפת (תביע)	5
~290	ק: 88	טרומ פורום התחדשות	פרטי	מחיל צפ'-מע'	6
160	ק: 48	טרומ פורום התחדשות	אזורים	הטייסים 80-84	7
330	ק: 112	תיאום מוקדם	עו"ב	מחיל צפ'-מז'	8
674	ק: 296	טרומ פורום מה"ע	קבוצת גבאי	מחיל דר'-מז'	9
300	ק: 96			צביה לובטקין GLM	10
315	ק: 96	לקראת הפקדה בפועל	עו"ב	תקוע 11-33	11
~690	ק: 622	טרומ פורום מה"ע	גרופית קב"גבאי	דרום ניר-אביב	12



- ★ תכנית עיצוב
- הפקדה בפועל
- לקראת הפקדה
- יוזמות תכנוניות / כולל פינויים
- בקשות להיתרים והיתרים - תמ"א/38

אומדן לתוספת יח"ד מוצעות
(ללא תמ"א/38): ~4,100 - ~5,500

מדיניות דופן כפר-שלם | מצב קיים | מגורים ובינוי



מדיניות דופן כפר-שלם | עקרונות מערך השטחים הפתוחים | מצב מוצע

שצ"פ / שב"צ

מרחב תכנון מומלץ לקידום המאפשר חיבור חדש

חיבור חדש מוצע

מרחב
השדרה

מרחב
חצרות

מרחב
חדרים
עירוניים

רמת-גן

שלם 12

תחום מדיניות
רמת-שקמה

שלם 16-18

750 מ'

הפארק
הלאומי ר"ג

500 מ'

הספארי

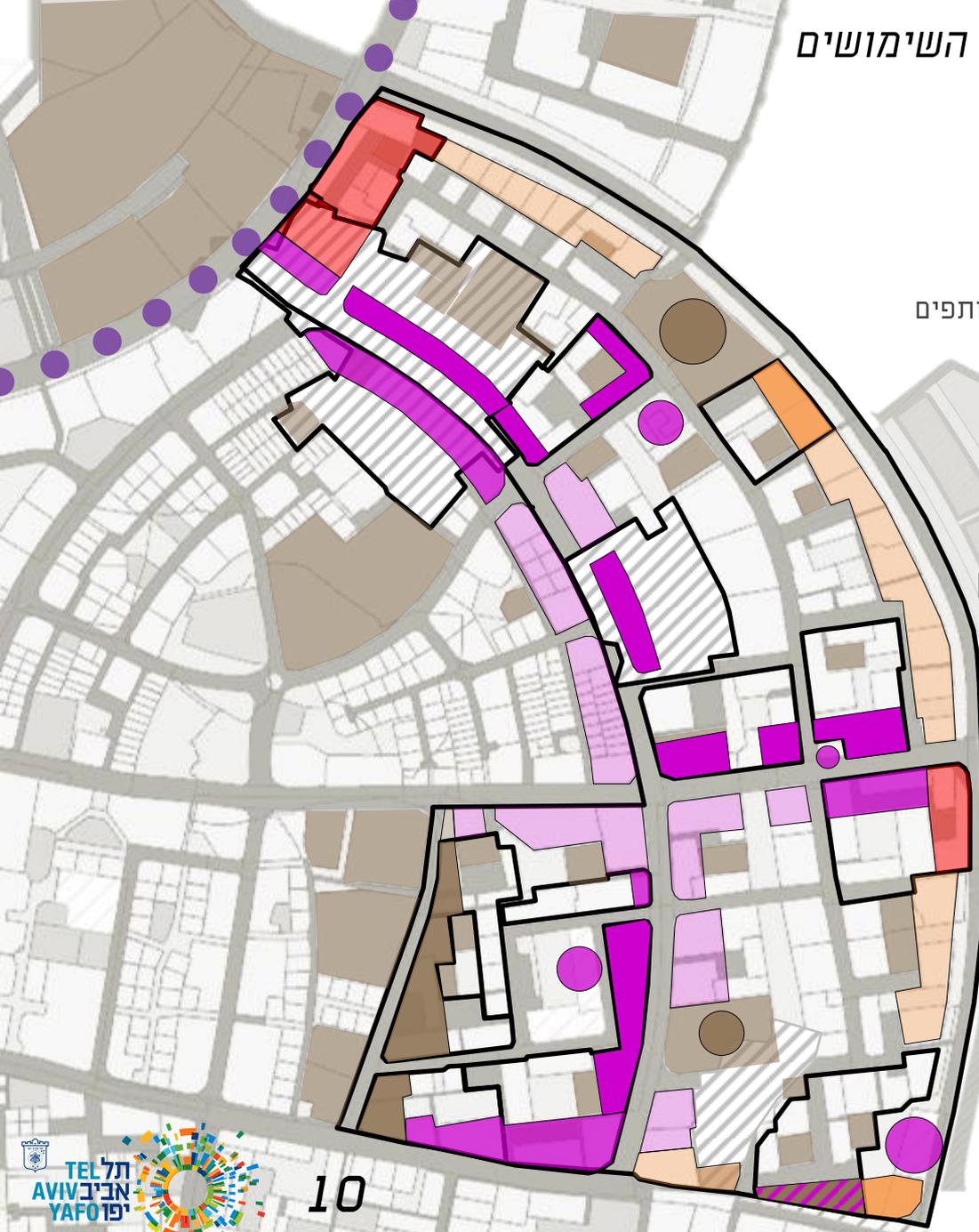
מרכז ספורט
עתידי / מסוף
תח"צ

חלוקת המרחב

9



מדיניות דופן כפר-שלם | עקרונות פריסת השימושים



מוקד ציבורי



מוקד מסחרי



מרחבים להתערבות תב"עית



מרחב תחנה - חזית פעילה ועירוב שימושים



מרחב דרך - יצירת רצועת חיץ ידוקה/שטחים משותפים



מרחב רחוב - חזית פעילה בדגש מסחר



מרחב רחוב - חזית פעילה בדגש על אופי ציבורי



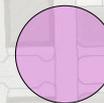
בנייה בלתי מוסדרת



המרחב הומוגני ודל מבחינת שימושים.

שטחי המסחר הקיימים אינם מספקים

מענה לכמות האוכלוסיה.

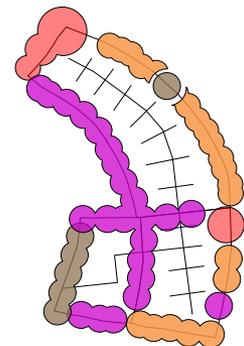


מוצע כי שלד הרחובות

המרכזי הקיים יהווה בסיס

לתוספת שימושים ובכך

יאפשר אליו נגישות מיטבית.



סכמת פריסת שימושים

המלצות

2. הסדרת חציות בצמתים קיימים ובחינת תוספת פנייה שמאלה מהטייסים מערבה למח"ל (קישור מסוף וינטר לשיפור השירות)

3. הסדרת חציות בצמתים חדשים

4. הוספת תחנות תחבורה ציבורית

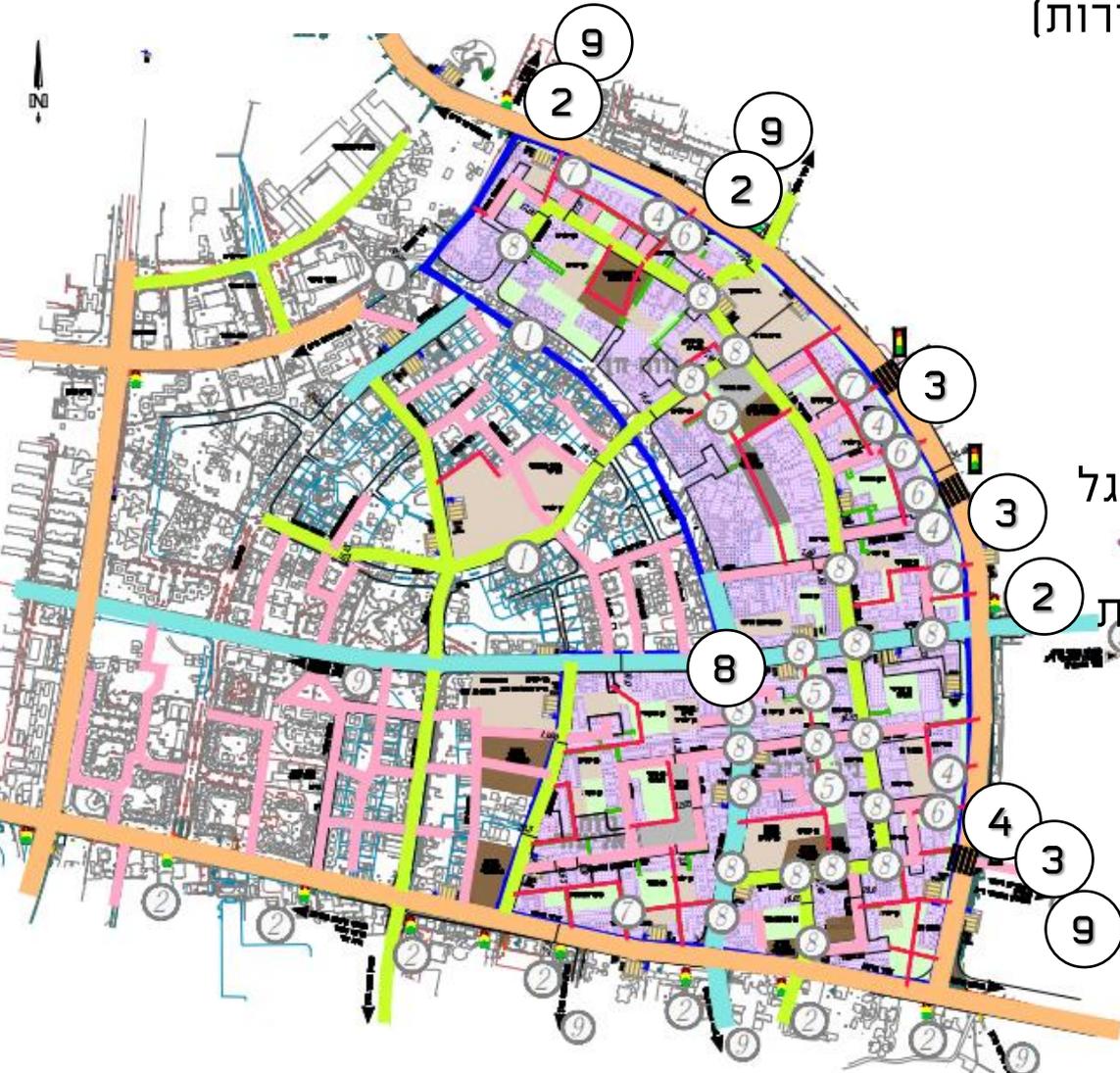
5. שיפור תוואי הולכי רגל ואופניים

6. הרחבת שבילים קיימים צדים

7. הבטחת המשכיות שבילי אופניים אל המערכת ההיקפית

8. הסדרת חציות עם עדיפות להולכי רגל ואופניים

9. המשכיות שבילי אופניים אל המערכת ההיקפית



המלצות

10. נירמול התוואי של החיבור לרח' מעפילי אגוז, בהמשך לרחוב עודד - חלופה א'
11. המשך רחוב סנפיר על חשבון ב"ס רוז-מצקין שיקבל פיצוי ע"ח החיבור המיועד לביטול - חלופה ב'
12. קידום חיבור ציר מזרח-מערב לרח' משה דיין
13. יצירת צומת חדש ימינה-ימינה ויצאה/כניסה חדשה מהשכונה.
14. הסדרת מסוף הטייסים בתחום המדיניות.



מרחבי תכנון והתחדשות

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחבי תכנון והגדרת סוג ההתחדשות



בנייה בלתי מוסדרת 

בקשות להיתרים והיתרים מתוקף תמ"א/38 (לא להתערבות) 

מגרשים בעלי פוטנציאל התחדשות נמוך (לבחינת התערבות) * 

מגרשים בעלי פוטנציאל התערבות מלאה / התערבות מתונה (להתערבות) 

מרחב מומלץ להתחדשות ע"פ תכנית הרחבה תקפות / תמ"א/38 

מרחב מומלץ להתערבות תביעת במתווה משולב ** *** 

מרחב מומלץ להתערבות תביעת עד 8 ק' / תמ"א/38 

בתהליך תכנון / קו כחול מוסכם 

מרחב להתערבות תביעת בדגש מסחר/תעסוקה **** 

בחינת תכנית במתווה בינוי - פינוי - בינוי 

* צירוף ייבחר בכפוף לביצוע בחינה תכנונית.

קריטריונים: מבנים חדשים (+1980), בני 8 ק' ומעלה

** מתווה משולב הכולל פינוי-בינוי לצד התערבות מתונה:

התחדשות המבנה באמצעות שיפוץ חוץ ושטחים משותפים, חיזוק, מיגון, עיבוי/מימוש הרחבה, תוספת ממ"ד/ממ"ק, תוספת מרפסות

*** בהתאם לשיקולים תכנוניים, יתאפשרו שינויים בתיחום המרחבים המומלצים

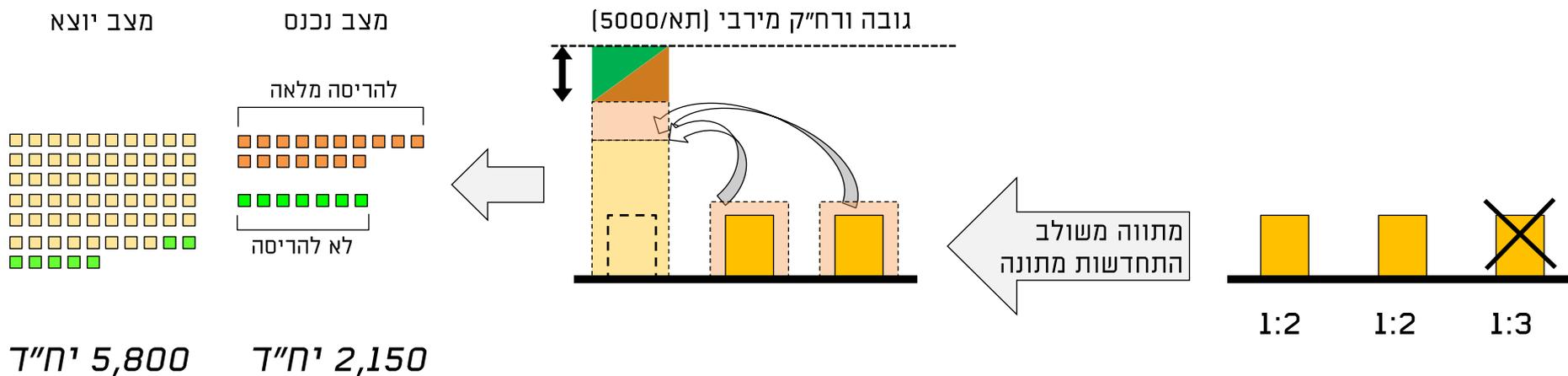
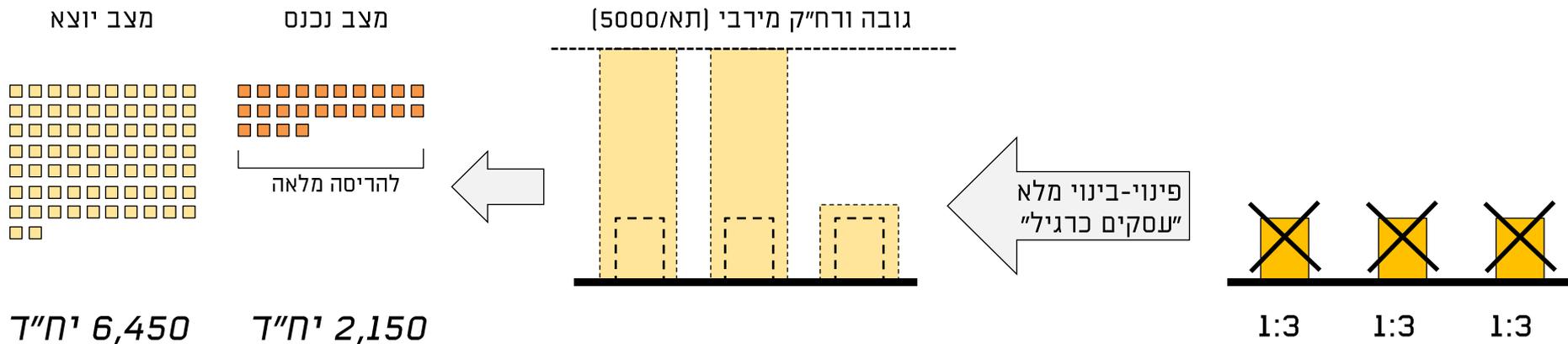
**** ייבחר קידום עצמאי או במשולב עם מרחבי מגורים סמוכים בהתאם להוראות תא/5000 (מוקד תעסוקה מקומי קיים)



מתווה משולב

- נותרו מעט מגרשים בצפיפות יח"ד נמוכה יחסית שלא התחדשו באמצעות תמ"א/38.
- הצפיפות הגבוהה מביאה לכך שככל שהורסים יותר, נדרש לבנות יותר.
- התחדשות באמצעות הריסה מלאה תביא לנפחי בנייה בלתי סבירים אשר חורגים ממסגרת תכנית המתאר ולא יאפשרו הקצאת שטחי ציבור עבור תוספת האוכלוסייה המתוכננת.
- אין באפשרות שטחי הציבור הקיימים לספק מענה עבור תוספת אוכלוסייה זו.
- לחילופין, ככל שמשלבים כלי התחדשות כגון שיפוץ, עיבוי וחיזוק נדרשים לפחות נפחי בנייה שיממנו זאת. בהתאם, ככל שנפחי הבנייה הנדרשים פוחתים, כך גם פוחת הצורך בשטחי ציבור.

מדיניות דופן כפר-שלם | מתווה התחדשות משולב



עקרונות לקביעת סל הזכויות:

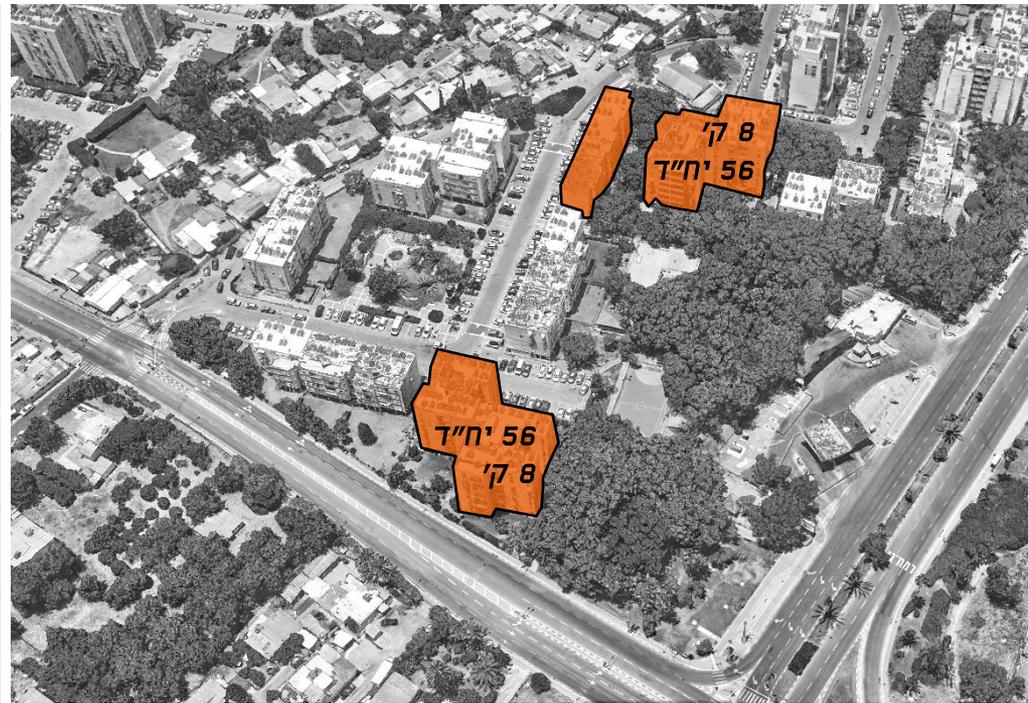
1. סך הזכויות הנדרש לשיפור מבנה קיים ימומש באותו מבנה. יתרת הזכויות הנובעות מהשיפור תועבר למגרש החדש.
2. תנאי להגעה לרח"ק מירבי במגרשים המיועדים לפינוי-בינוי יהיה יישום המתווה המשולב.
3. היקף הזכויות במגרשים להתחדשות מתונה יוגדר ע"פ הנדרש לשיפורם בלבד, בכפוף לבחינה כלכלית.

מדיניות דופן כפר-שלם | מתווה התחדשות משולב | מרחב תכנון 22 (מעפילי אגוז 60-64 עו"ב)



הערות	רווח יזמי, תשלום היטל השבחה מלא (50%)	כמות יח"ד	מתווה
<ul style="list-style-type: none"> שמירה על אוכלוסייה הותיקה דרך הותרתו ושידרוגו של מבנה פשוט הכולל דיור בהישג יד. קרן הונית מתאפשרת ל-15 שנה (במקום 10 כמקובל), נוסף על הקצאת נכס מניב*. יכולת הקצאת שטח ציבורי בנוי והגדלת מגרש ביעוד שבי"צ. צפיפות יח"ד יוצאת נמוכה מאשר בפניני בינוי המעטת הצורך בעקירה ופגיעה בעצים ותיקים 	16.3%	156	מתווה משולב
<ul style="list-style-type: none"> דחיקת אוכלוסייה ותיקה ע"י בינוי מורכב ויקר ללא הגדלת מאזן שטחי ציבור (בנוי/קרקע) מחייב הקמת גני ילדים חדש (יזם/עירייה) פגיעה משמעותית בשצ"פהכולל עצים ותיקים 	14% / 3.8% (מבני"צ ע"ח יזם / עירייה)	172	פניני בינוי מלא

מדיניות דופן כפר-שלם | מתווה התחדשות משולב | מרחב תכנון 10 (ניר אביב - יזם פרטי)



מבנים המיועדים לשדרוג במסגרת המתווה המשולב

- המתווה המשולב מאפשר לכלול מבנים רבים יותר בתהליכי התחדשות
- המתווה מאפשר התחדשות מבנים בהם תמ"א/38 איננה כדאית או מבנים הכוללים כמות יח"ד גבוהה במיוחד המעמיסה על פרוייקטים ומובילה להחרגתם במסגרת "פינוי בינוי" סטנדרטי
- המתווה מאפשר לתכניות רבות יותר לעמוד במסגרת המתארית ובסמכות ועדה מקומית

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחבי תכנון והגדרת סוג ההתחדשות



בנייה בלתי מוסדרת 

מרחב שימלץ להתערבות תביעית במתווה משולב 

מרחב שימלץ להתערבות תביעית במתווה רגיל (עד 8 ק') 

בתהליך תכנון / קו כחול מוסכם 

מצב קיים:

5,550 יח"ד בתחום המדיניות, מתוכן 2,150 יח"ד ב-11 מרחבי תכנון להתערבות, המיועדות להתחדשות ע"פ האומדן הבא:

- 1,500 לפינוי-בינוי < 4,500 יח"ד
- 650 להתערבות מתונה < 1,300 יח"ד

מצב מוצע:

5,800 יח"ד במרחבי התכנון המומלצים להתערבות (תוספת של כ-3,650 יח"ד) סה"כ כ-9,200 יח"ד בתחום המדיניות (כלל תחום המדיניות - מימוש מלא+יח"ד לא להתערבות)

22

הודעה על הכנת תכניות וקביעת מגבלות על היתרי בנייה מכוח תמ"א/38

23

דופן כפר שלם

המלצה: פרסום הודעות על הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים על היתרים מכוח תמ"א/38 על תיקוניה, על מנת לממש את מטרות המדיניות

- בקשות להיתרים והיתרים לתמ"א/38 יסכלו תכנון בראיה כוללת כמוצע במדיניות ובמקביל, ימנעו אפשרות התחדשותם של מגרשים המאופיינים בצפיפות יח"ד גבוהה.
- במהלך 3 שנים תפעל הועדה המקומית לקדם את התכנון בכלל המתחמים

לא ניתן	ניתן	סוג בקשה להיתר
		תוספת ממ"ד
		מימוש הרחבה מתכנית תקפה
		שיפוץ ו/או שינוי בחזית מבנה שאינו כולל תוספת שטח
		תמ"א 38 על תיקוניה

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחבי תכנון והגדרת סוג ההתחדשות

בנייה בלתי מוסדרת 

מרחב שימולץ להתערבות תביעית במתווה משולב 

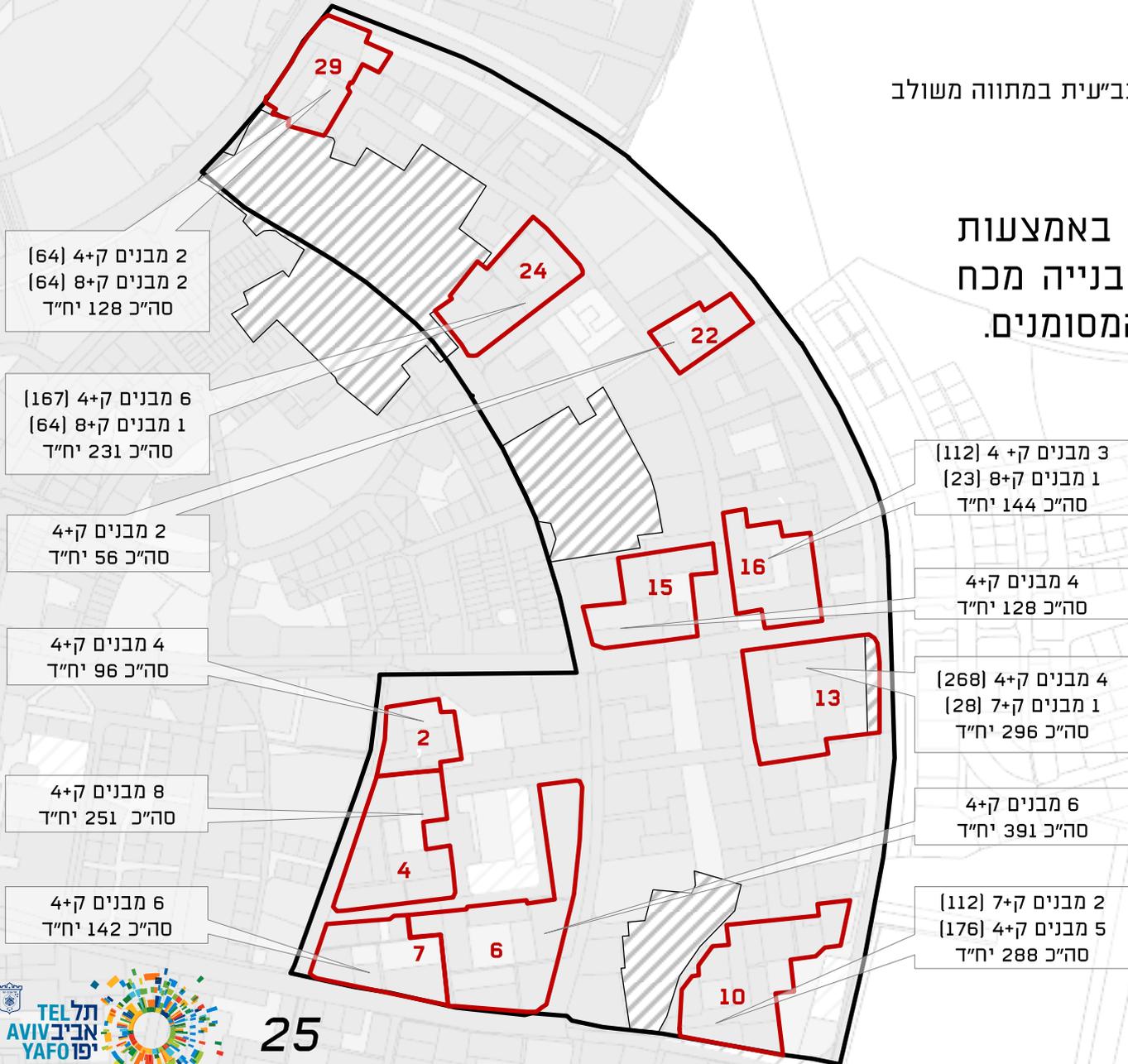
מטרת התכנית:

מימוש מטרת המדיניות באמצעות קביעת מגבלות על היתרי בנייה מכח תמ"א/38 במרחבי התכנון המסומנים.

נתונים

בקשות לתוספות/הרחבות שאינן בתוקף: 4
בקשות לתוספת/הרחבות שנמסרו: 5

לא קיימות בקשות מידע או היתרים לתמ"א/38 במרחבי התכנון המסומנים



25

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחבי תכנון והגדרת סוג ההתחדשות

בנייה בלתי מוסדרת 

מרחב שימלץ להתערבות תביעית במתווה משולב 

מטרת התכנית:

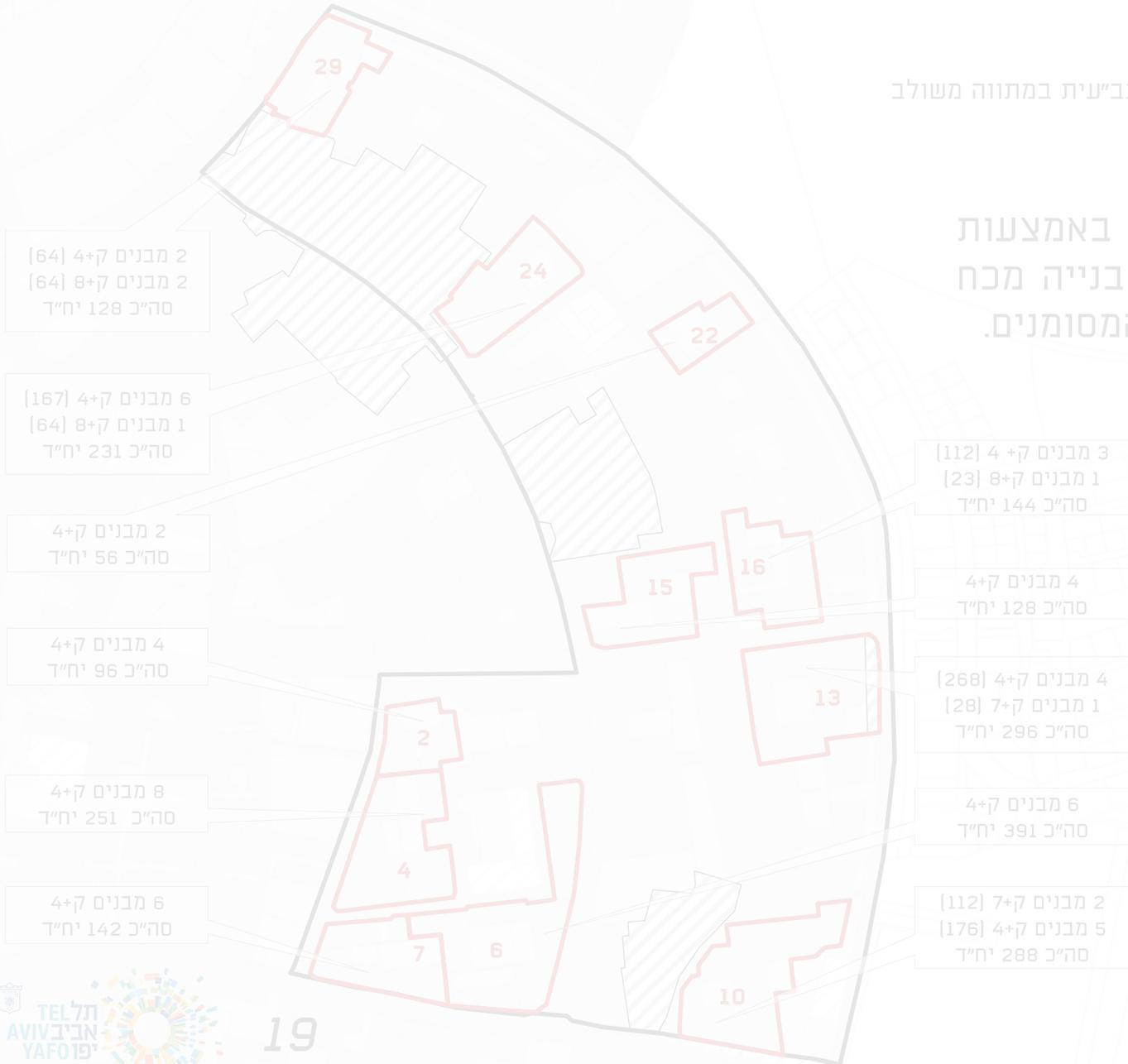
מימוש מטרת המדיניות באמצעות קביעת מגבלות על היתרי בנייה מכח תמ"א/38 במרחבי התכנון המסומנים.

נתונים

בקשות לתוספות/הרחבות שאינן בתוקף: 4

בקשות לתוספת/הרחבות שנמסרו: 5

לא קיימות בקשות מידע או היתרים לתמ"א/38 במרחבי התכנון המסומנים



מקרי בוחן

מדיניות דופן כפר-שלם | קביעת מגבלות על היתרים | מקרה בוחן 01 - שכונת נווה אליעזר

- לאור מערך שטחי הציבור הייחודי של בינוי סביב יחדרים עירוניים, שכונת נווה-אליעזר מהווה חלק מובחן בתחום המדיניות. מאפיין זה נשמר ומומלץ לחיזוק במסגרת העבודה.
- למרות כוונה זו, מרחבי התכנון המומלצים מפוצלים לתתי-מתחמים בידי יזמים שונים.
- פיצול זה מקשה על קידומן של תכניות בניין עיר תוך הותרת מגרשים בצפיפות גבוהה ללא אופק תכנוני.
- בנוסף, היתרים ותכנון בשונה מהמלצות המסמך יקשו על שמירת האיכויות התכנוניות.



- בר-לב 169-179: התקיימה אספת דיירים לבחירת נציגות
- בר-לב 183-193: מעוניינים להתאחד
- בהליך תמ"א 38 מול חברת 'נתנאלי'
- בהליך תמ"א 38 מול יובלי ת"א, בוני זהב, ברקת
- לובטקין 8-18: פנו לעזרה ובצרון
- לובטקין 22-28: בוחנים אפשרות להתאחד
- תקוע 5 - קידום היתר תמ"א 38
- תקוע 7,9 - מוחתמים חלקים. סטטוס לא ברור
- ששת הימים 1 - קידום היתר תמ"א 38 (עו"ב)
- מבנים ללא התכנות עצמית להתחדשות

■ מרחב תכנון פוטנציאלי לקידום בשטח של כ-12 דונם המאפשר:

- יצירת גמישות תכנונית בתא שטח ראוי לתכנון
- יישום המתווה המשולב תוך שדרוג חלק מהמבנים הקיימים והותרת חלק מהאוכלוסייה הקיימת.
- שמירה על צמחייה ותיקה ושמירה על תת-קרקע פנוי מבנייה
- שיפור והגדלת השלד הציבורי ומערך השבילים

מעפילי אגוז

מבוא וולקל

דרך הטייסים

■ יתרה נותרת לתכנון כ-3.6 דונם:

- גמישות תכנונית מינימלית
- ללא יכולת ליישום המתווה המשולב ווהכרח בהריסת המבנים והקמת נפחים משמעותיים.
- קושי ומורכבות בשמירה על צמחייה ותיקה, קרקע פנויה מבינוי בתת קרקע וכד'
- יכולת מוגבלת בהקצאת שטחי ציבור, שיפור השלד הציבורי והרחבת מערך הדרכים



מעפילי אגוד

מבואות לילד

דרך הטייסים

חוו"ד מחלקת התכנון:

מומלץ לאשר את הבקשה לפרסום הודעות על הכנת תכניות ופרסום תנאים מגבילים על היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה, בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120)

תודה

(פירוט מרחבי התכנון המומלצים לקביעת מגבלות, להלן)



30

נתן תומר הנדסה - א.טי.אי. בע"מ
נתן תומר - יעקב שצ'ופק
כת דלת 20, דה-איכבי 170761 סניף 01 סניף 6242490-01
דואר אלקטרוני: info@natec.com



ענת ברקאי נבו
ניהול מדיניותים תכנוניים
ייעוץ לעיתון ציבורי
ס"ל 719 57333-052 | anatbnovo@gmail.com

אב אדריכלות נוף
•• ארנה בן ציוני | בארי בן שלום | ותכנון טביבה בע"מ

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחב תכנון 29



גוש: 6163

חלקות: 178,190

כתובות:

ההגנה 170,172,174,176,178

הטייסים 42

מעפילי אגוז 114

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 128 יח"ד

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחב תכנון 24



גוש: 7244

חלקות: 51,52,53,84,85,167

כתובות:

מעפילי אגוז 61,63,65,67,69

סנפיד 1,3,5,9,11

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 231 יח"ד

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחב תכנון 22



גוש: 7244

חלקות: 50,49

כתובות:

מעפילי אגוז 60,64

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 56 יח"ד

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחב תכנון 16



גוש: 7241

חלקות: 24,20,56

כתובות:

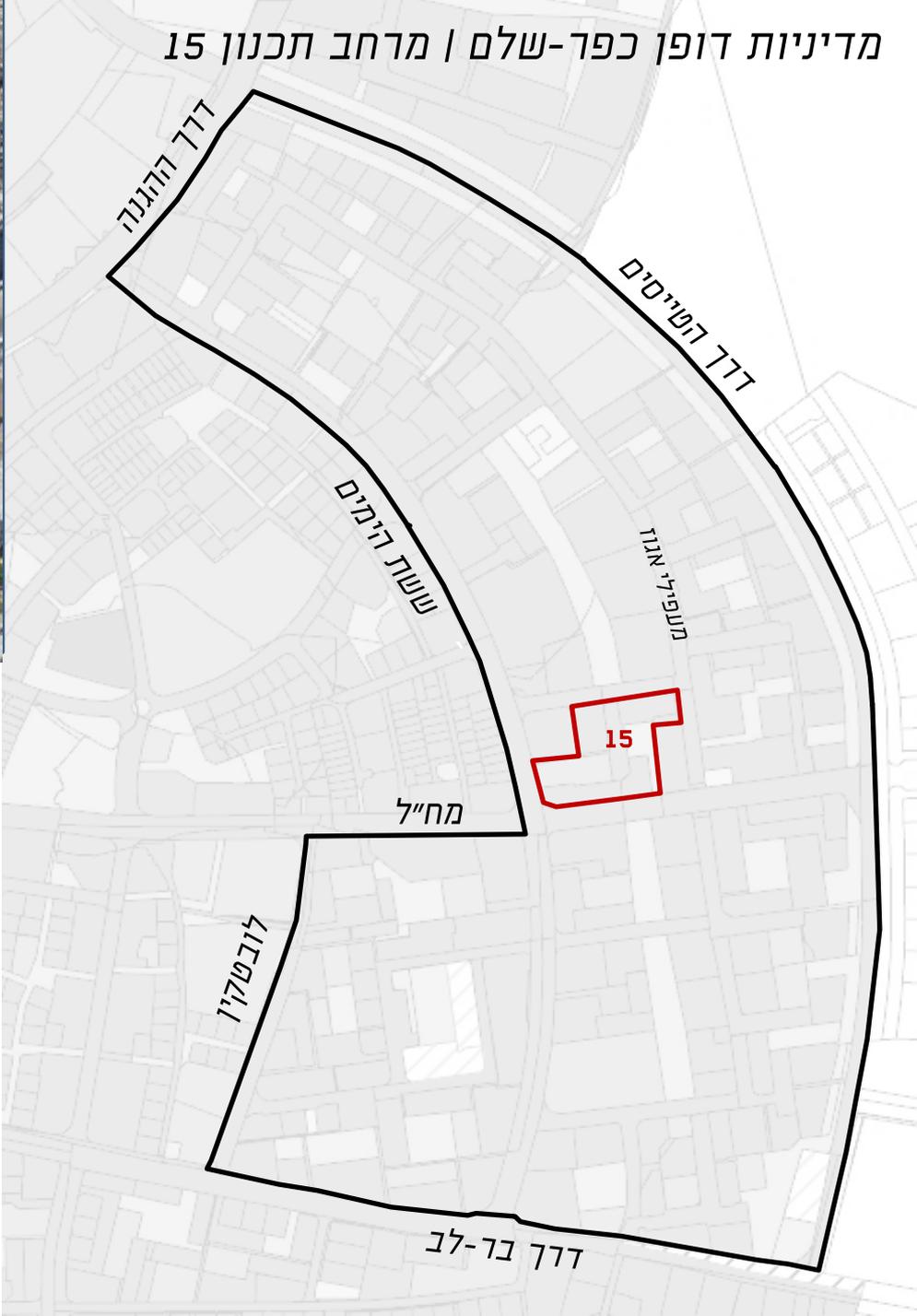
אליעזר רפאל 3

מח"ל 81,83,85,87,89

מעפילי אגוז 6,8,10,12,14,16

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 144 יח"ד

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחב תכנון 15



גוש: 6146

חלקות: 284

גוש: 7241

חלקות: 25,26,27,284

כתובות:

מוצא 4,6,8,10,12,14,16,18,20,22

מחיל 65,67,69,71,73,75

מעפילי אגוז 1,3,5,7,9

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 128 יח"ד

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחב תכנון 13



גוש: 7241

חלקות: 74,4,3,64,2

כתובות:

הטייסים 102,104

ליבנה 6

מחיל 84,86,88,90

סלע יעקב 15,17,19,21

צלילי חנינא 34,36,38,40,42,44

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 296 יח"ד

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחב תכנון 10



גוש: 7243

חלקות: 7,8,9,10,11,12,13,14,15

כתובות:

בר-לב 209,211

הרצפלד 2,4,8,14,16,18,22,24,26

דוטנשטרייך 16,18,20,22,24,26,28

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 288 יח"ד

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחב תכנון 7



גוש: 7242

חלקות: 17,20,13,14,15,16

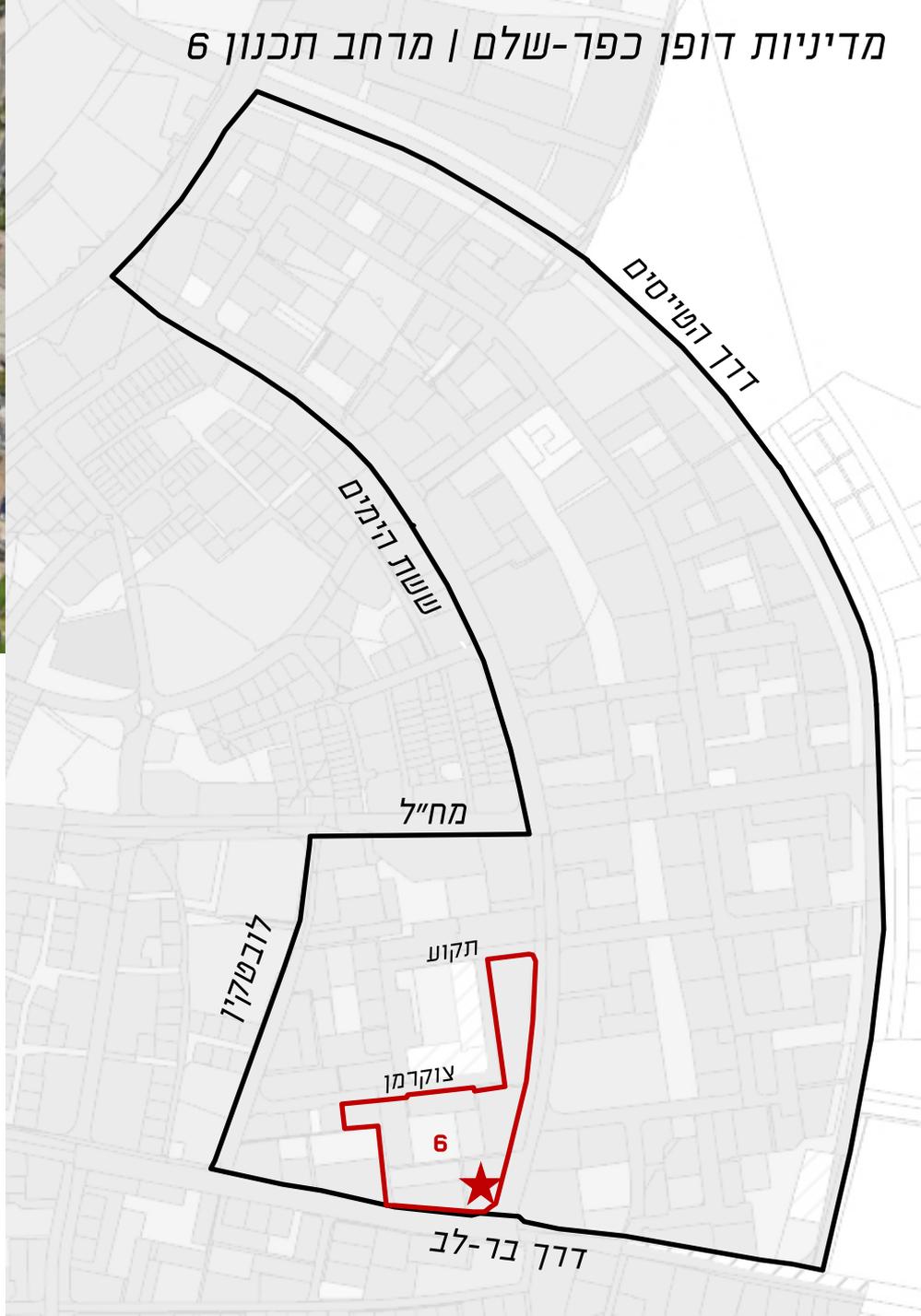
כתובות:

בר-לב 165,169,171,173,175,177,179

צוקרמן 2,4,6,8,10

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 142 יח"ד

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחב תכנון 6



גוש: 7242

חלקות: 31,25,26,32,29,24

כתובות:

בר-לב 181,183,185,187,189,191,193

צוקרמן 14,16,18,20,22,24,26,28

ששת הימים 1,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 391 יח"ד

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחב תכנון 4



גוש: 7242

חלקות: 10,4,3,33,8,11,12

גוש: 7242

חלקות: 8,33,11,12

כתובות:

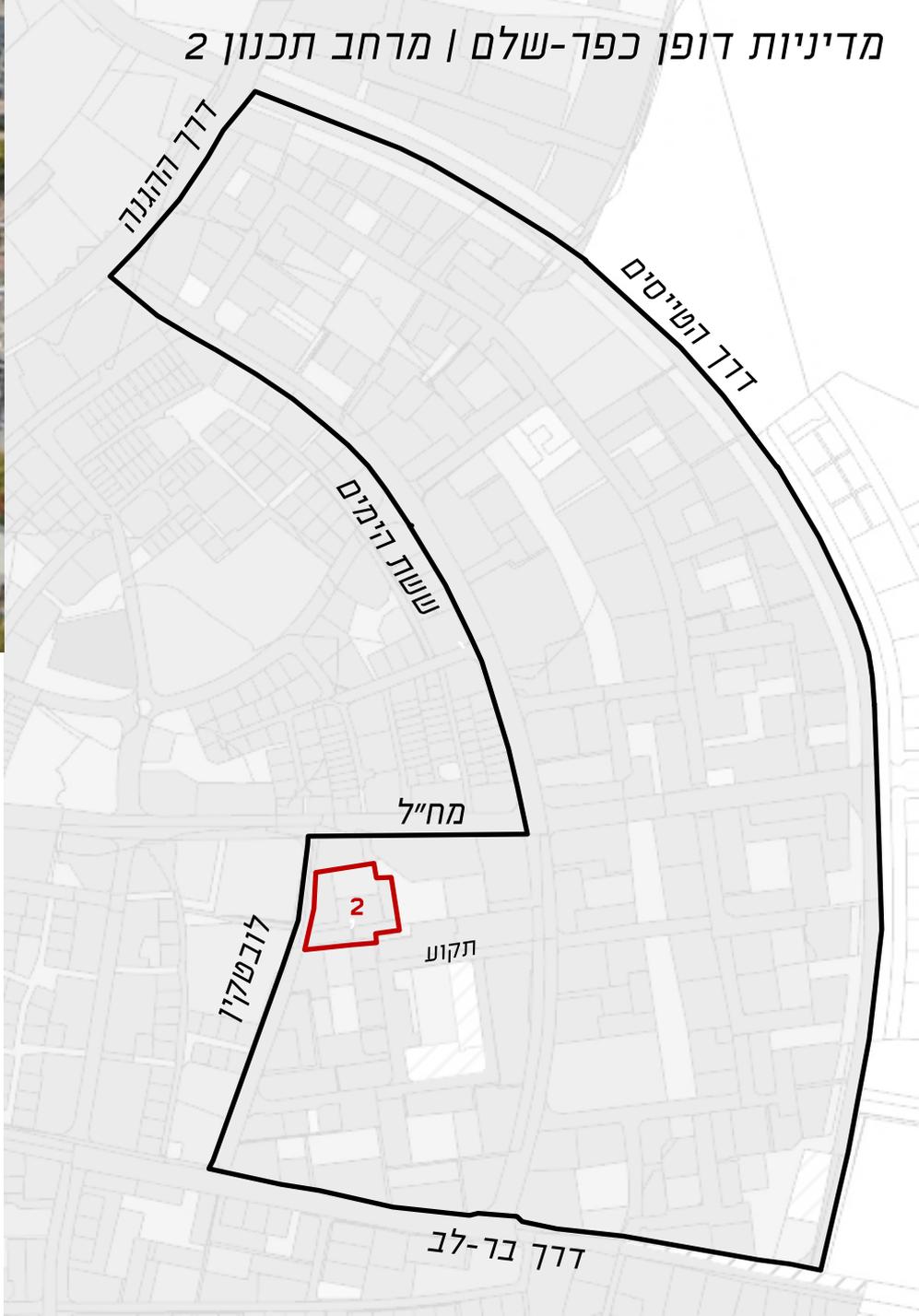
תקוע 3,7,9

לובטקין 8,10,12,14,16,18,22,24,26,28

צוקרמן 3,5,7,9,11,13,15,17,19

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 251 יח"ד

מדיניות דופן כפר-שלם | מרחב תכנון 2



גוש: 6146

חלקות: 231,230,228,229

כתובות:

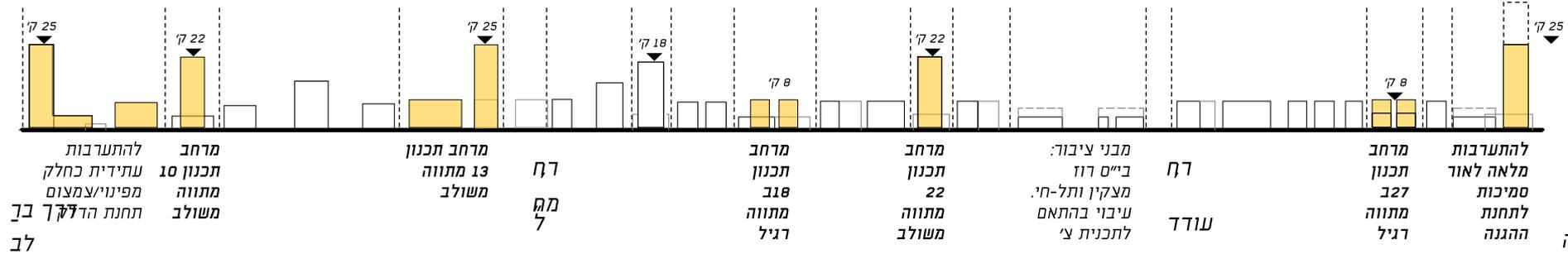
לובטקין 32,34,36,38

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 96 יח"ד

חומר משלים

(לא הוצג בפני הועדה המקומית)

מדיניות דופן כפר-שלם | חזית דופן דרך הטייסים



פוטנציאל התחדשות במסגרת מסמך המדיניות

ללא התערבות

תחום מרחבי התערבות מוצעים במסגרת מסמך המדיניות



פרוגרמה לשטחי ציבור



נתן תומר הנדסה - א.טי.אי. בע"מ
נתן תומר - יעקב שצ'ופק
כית הלל 20, תל-אביב 10787 סניף 6242499-01 סניף 6242440-03
דואר אלקטרוני: natan@nate.com

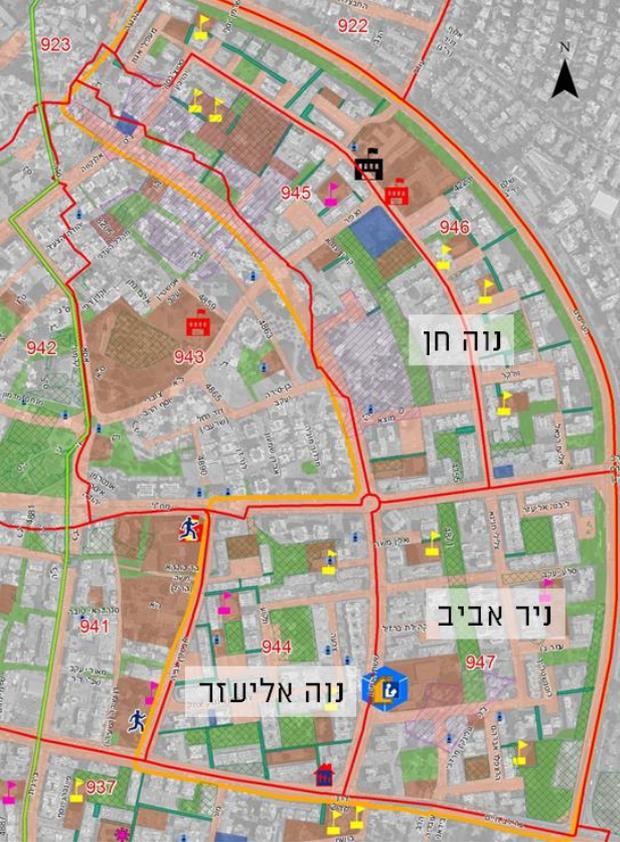


ענת ברקאי נבו
ניהול מדייקים ותכנונים
ייעוץ לעיתון ציבורי
סניף 575333-052 | anatanbo@gmail.com

אב אדריכלות נוף
•• ארנה בן ציוני | בארי בן שלום | ותכנון סביבה בע"מ

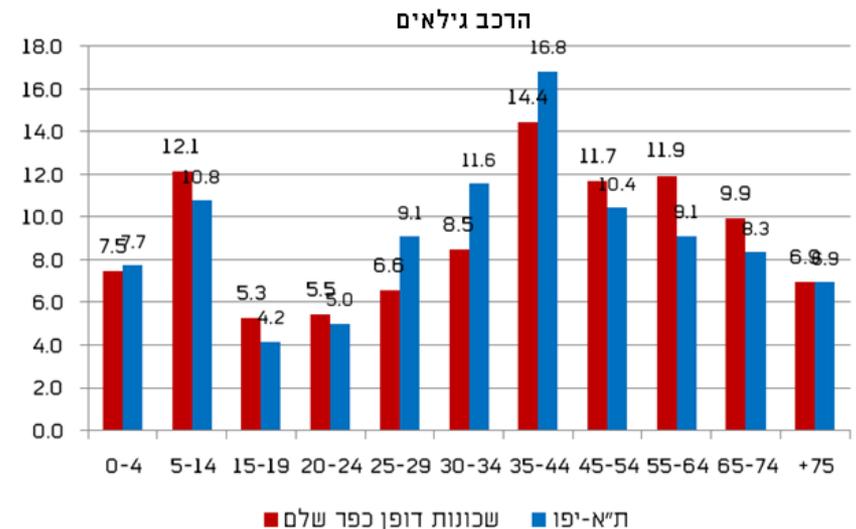


מדיניות דופן כפר-שלם | אוכלוסייה ומגורים - מצב קיים



- יחידות דיור: 5,550
- תושבים: 14,443
- גודל משק בית ממוצע גבוה יחסית לעיר: כ-2.6 (לעומת 2.2 בכלל העיר)
- מדד חברתי כלכלי-נמוך: כ-5 (מתוך 10-בעיר)
- כ-50% ממשקי הבית הם קטנים (1-2 נפשות)
- כ-35% ממשקי הבית הם משפחות עם ילדים עד גיל 17
- כ-25% ממשקי הבית הם של בני 65+
- רוב משקי הבית מתגוררים בדירות של 3 חדרים ו-4 חדרים
 - נוח חן: 52% - 3 חדרים, 22% - 4 חדרים
 - ניר אביב: 58% - 3, 33% - 4
 - נוח אליעזר: 46% - 3, 38% - 4

שכונה	א. סטטיסטי	יחידות דיור* (ארנונה מרץ 2020)	שטח ממוצע ליחיד (מ"ר)	אוכלוסייה* (למ"ס) סוף 2017	ממוצע נפשות למשק בית (למ"ס)	מדד חברתי כלכלי (פנים עירוני) (למ"ס)
נוה חן	945 946	1,340	72	6,046	2.6	5
ניר אביב	947	1,806	75	4,757	2.6	5
נוה אליעזר	944	2,405	65	3,640	2.8	4.6
סה"כ		5,551		14,443		

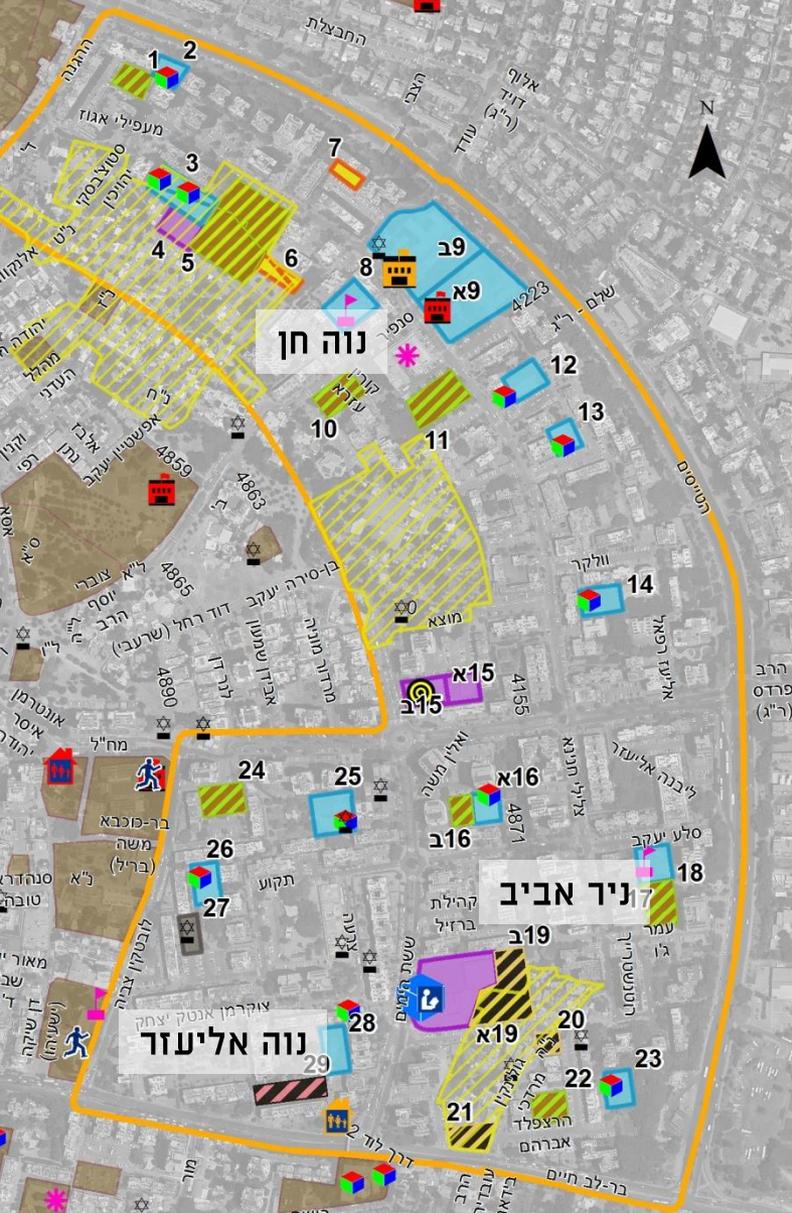


* נתוני יח"ד ואוכלוסייה - כוללים בניה לא מוסדרת

מדיניות דופן כפר-שלם | שטחים למבני ציבור קיים

בשכונות הדופן כ- 67 דונם שטחים המיועדים למוסדות ציבור

- רוב השטחים (61%) משמשים עבור שרותים מקומיים: חינוך (45%), קהילה ורווחה ((14.5%) ודת (1.5%)
 - 11% מהשטחים תפוסים ע"י בניה לא מוסדרת
 - אחוז גבוה מהשטחים (28%) פנוי או משמש כגינה מפותחת/חורשה
- כולל שטח נרחב של כ- 6.7 (מס' 5 במפה) הסבר: חלק משרותי החינוך היסודי והעל יסודי ניתנים ברמת כלל מרחב כפר שלם ורוב בתי הכנסת פועלים על שטחים שאינם ציבוריים (גם במסגרת הבניה הלא מוסדרת).



שימוש	דונם	אחוז	תיאור
חינוך	30.5	45%	19 כיתות גן, 7 כיתות מעון, 18 כיתות בייס יסודי (תל חי), בייס על יסודי מיוחד (רוז מצקין)
קהילה, ספורט, רווחה	9.8	14.5%	מרכז קהילתי, ספרייה, מרכז רב שרותים לקשיש, עמיתת לשובע, אולם/מגרשי ספורט
דת	1	1.5%	4 בתי כנסת
פנוי/גינה	18.7	28%	פנוי, חורש הזמנית, גינה מפותחת
בניה לא מוסדרת/אחר	7.3	11%	
סה"כ	67.3	100%	

שימוש בשטחים למבני ציבור	
פנוי	שטחים ציבוריים פתוחים
קהילה, ספורט, רווחה	שטחים להולכי רגל
חינוך	דרך
בית כנסת	מסחר
גינה; חורשה זמנית	מגרש מיוחד
בניה לא מוסדרת	בניה לא מוסדרת
לביור-מגורים?	תחום המדיניות
בי"ס על יסודי	מסוף תחב"צ
בי"ס יסודי	קופת חולים
גן ילדים	תחנה לבריאות המשפחה
אחר	מחלקות רווחה
מעון לגיל הרך	בית כנסת
	מקווה
	תחנת רכבת קלה

מסוף תחב"צ

קופת חולים

תחנה לבריאות המשפחה

מחלקות רווחה

בית כנסת

מקווה

תחנת רכבת קלה

בי"ס על יסודי

בי"ס יסודי

גן ילדים

אחר

מעון לגיל הרך

מרכז קהילתי/ספורט

סיפרייה

מרכז רב שרותים לקשיש

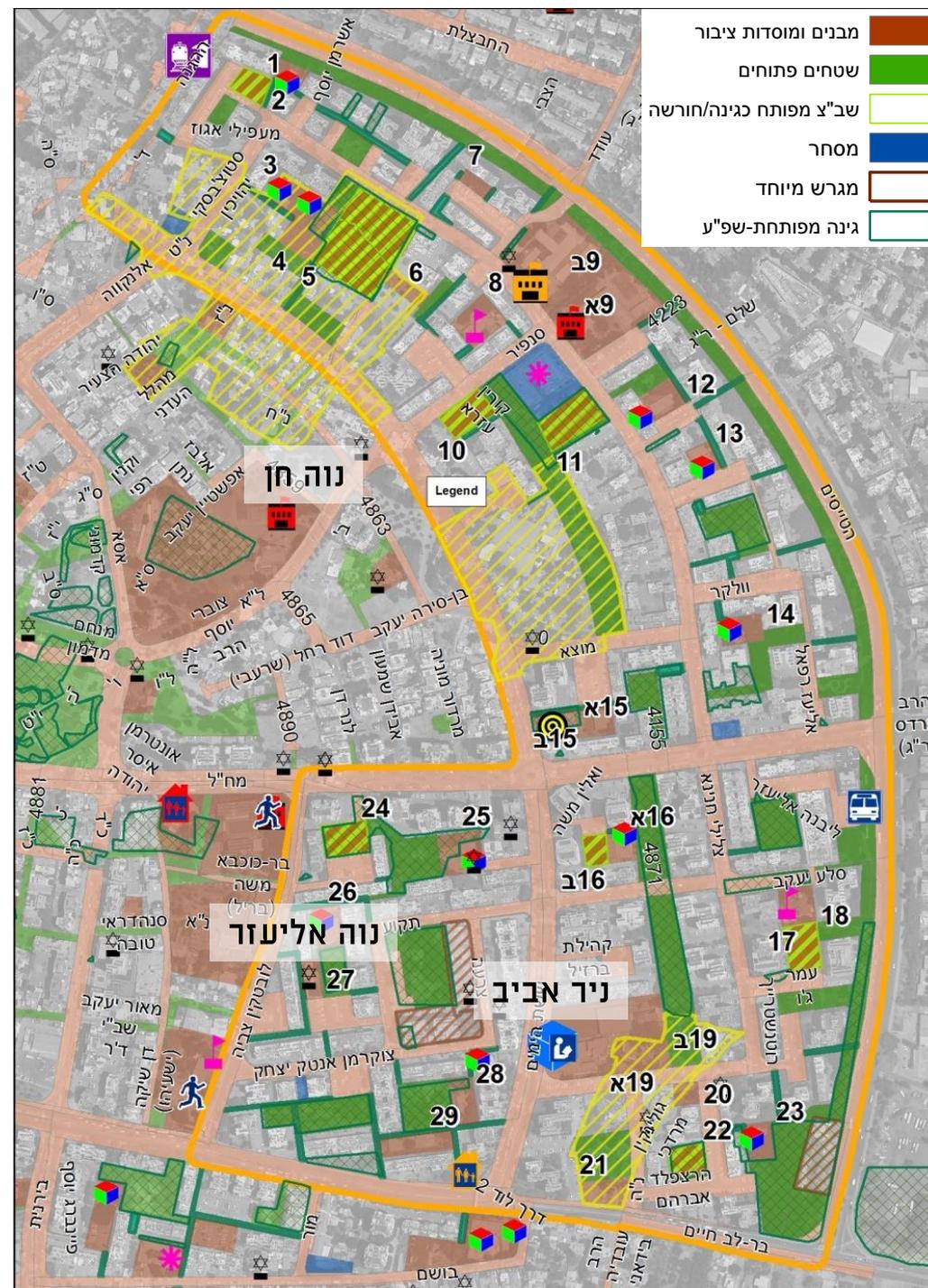
תנועת נוער

מדיניות דופן כפר-שלם | שטחים פתוחים

בשכונות הדופן 72 דונם של שטחים ביעוד

ציבורי פתוח.

- השכונה מאופיינת במערך מובנה של שטחי ציבור: גינות ומוסדות ציבור בלב מבני המגורים, המקושרים באמצעות מערכת שבילי הולכי רגל ושני מערכים לינארים של שטחים פתוחים: לאורך דרך הטייסים ושדרה אורכית המקשרת את השכונות נוה חן וניר אביב.
- השטחים הפתוחים מפותחים לרוב כגינות קיימים מעט שטחי בור וכן שטחים התפוסים בבנייה לא מוסדרת.
- גינות נוספות פותחו על שטחים המיועדים למבני ציבור, כולל גינה גדולה בצפון שכונת נוה חן.
- בקרבת השכונות פארקים גדולים: אידית ולפסון מצפון, פארק דרום, הפארק הלאומי רמת גן ממזרח.



מדיניות דופן כפר-שלם | שטחים ומוסדות

שטח ציבורי פתוח (דונם)						שטח למבני ציבור (מקומי, דונם)			מס' תושבים	גודל משק בית	יחידות דיור	
סך הבית ועירוני (5 מ"ר לנפש)			סך הבית (3 מ"ר לנפש)			מאזן	נדרש	קיים				
מאזן	נדרש	קיים	מאזן	נדרש	קיים							
0	72	72	29+	43	72	+22	45	67	14,440	2.6	5,550	מצב קיים
31-	103	72	10+	62	72	5-	72	67	** 20,650	2.8	7,375	מצב מתוכנן (בהנחה ל-50% מימוש של יח"ד המוצעות במדיניות) *



מאזן מוסדות ציבור - קיימים מול נדרשים

הערה	מאזן בין קיים לנדרש בעתיד	נדרש לאוכלוסייה עתידית (קיים+מתוכנן בהנחה ל-50% מימוש)	נדרש לאוכלוסייה קיימת	קיים	
מוסדות ציבור					
מעון לגיל הרך (כיתות)	-13	20	16	7	2 מוסדות קיימים, נדרשים לפחות 2 נוספים
גני ילדים (כיתות)	-5	26	20	21	10 מוסדות קיימים, נדרש לפחות אחד נוסף
בי"ס יסודי (כיתות)	-36	54	35	18	1 מוסד קיים, נדרש עיבוי הקיים ותוספת מוסד חדש
בי"ס על יסודי (כיתות)	-64	64	32	0	שורות ניתן ברמת הרובע והעיר
מרכז קהילתי	0	1	0.6	1	נוה אליעזר
ספריה				1	
מועדון/תנועת נוער	1.5	1.5	0.8	3	
מרכז יום לקשיש (מוגבלים)	0	1	0.5	1	
מועדון לקשיש	-1	1	1	0	
תחנה לבריאות המשפחה	-0.3	1.3	1	1	
בית כנסת	-1	13	9.5	12	
מקוה	-2	2	1.3	0	

* תוספת של 1,825 יח"ד
** הנחה לגודל משק בית בדומה לא.סטטיסטי 988 נוח אליעזר

שטחים למבני ציבור:

- בשכונה תשתית טובה, איכותית ונרחבת ומאזן חיובי של שטחי ציבור, הנותנים מענה נורמטיבי לאוכלוסייה הקיימת.
- אחוז גבוה מהמגרשים אינו מנוצל עבור מבני ציבור, אלה מפותח כגינות/חורשות, ומיעוטם פנוי או תפוס בבניה לא מוסדרת.
- חלק מהמגרשים בנויים בניצולת נמוכה (גני ילדים, ביי"ס).
- עם מימוש תכניות ההתחדשות בשכונה יצטמצם הפער בין הקיים לנדרש עד לכדי מחסור בשטחי ציבור.

המלצות כלליות:

- בתכניות חדשות:
 - תבחן הגדלת היקף שטחי ציבור עבור תוספת האוכלוסייה המתוכננת בתכנית (בהתאם לפרוגרמה), בייחוד עבור מוסדות לגיל הרך (גני ילדים ומעונות כולל שטחי חצר נדרשים).
 - להסדיר פינוי של מגרשים תפוסים בבנייה לא מוסדרת.
 - לבחון חילופי שטחים (שצ"פ-שב"צ) והסדרת המגרשים המשמשים כגינות מפותחות.
- יש לייעל את השימוש בשטחי הציבור הקיימים.
- שכונות הדופן הן חלק בלתי נפרד ממרחב כפר שלם, ואת המענה לחלק ממוסדות הציבור (בתי ספר, מרכזי קהילה, טיפת חלב וכדו'..) יש לתת ברמת כלל השכונה (תת רובע 94).

* מדיניות דופן כפר-שלם | מוסדות בכלל המרחב *

בשכונות הדופן פועלים מוסדות ציבור המשרתים את כלל אוכלוסיית המרחב: מרכז קהילתי, ספריה ומרכז נוער, מרכז רב שרותים לקשיש, גני ילדים ובית ספר.

מוסדות חינוך:

- מעונות לגיל הרך: **תידרש תוספת של כ-7 מוסדות (כ-5 כיתות למוסד)**
- גני ילדים: **תידרש תוספת של 4-5 אשכולות גני ילדים (כ-6 כיתות באשכול)**
- בתי ספר יסודיים: **יידרש עיבוי מוסדות קיימים (ל-24 כיתות), ואיתור מיקומים לתוספת של כ-2 בתי ספר.**
- על יסודי: **שרות הניתן ברמה רובעית. יש לבחון הקמת בייס על יסודי בתחום השכונה או בסביבתה (שטח ציבורי במרכז כפר שלם)**
- חינוך מיוחד: **תוספת של מעון לגיל הרך, בייס יסודי**



מסוף תחב"צ	קופת חולים	מרכז קהילתי/ספורט	בי"ס על יסודי	בי"ס יסודי
תחנת רכבת קלה	תחנה לבריאות המשפחה	סיפרייה	גן ילדים	אחר
	מחלקות רווחה	מרכז רב שרותים לקשיש	מעון לגיל הרך	
	בית כנסת	תנועת נוער		
	מקווה			

* מתוך עבודה שנערכה על כלל מרחב כפר שלם (ייעוץ -גבריאל-סגל)

מדיניות דופן כפר-שלם | מוסדות בכלל המרחב *

מוסדות קהילה, רווחה:

- **קהילה:** קיים מענה + תכנון למרכז קהילה, תרבות וחינוך - במרכז כפר שלם.
- **מרכזי קשישים:** בחינת הקמת מועדון קשישים נוסף
- **מרכזי נוער:** קיים מענה + מרכז נוער במרכז המתוכנן במרכז כפר שלם
- **מרכז לבריאות המשפחה (טיפת חלב):** בחינת הרחבת השרות הקיים

דת:

- **בתי כנסת:** במסגרת פינוי בניה לא מוסדרת תידרש הקמת בתי כנסת נוספים בעדיפות לשטחי ציבור מבונים בפרויקט סחיד או בשילוב עם מוסד ציבורי אחר.
- **מקווה:** יש לבחון הקמת מקווה בתחום השכונה



מסוף תחב"צ	קופת חולים	מרכז קהילתי/ספורט	בי"ס על יסודי	בית כנסת
תחנת רכבת קלה	תחנה לבריאות המשפחה	סיפרייה	בי"ס יסודי	מחלקות רווחה
	מחלקות רווחה	מרכז רב שרותים לקשיש	גן ילדים	בית כנסת
	מקווה	תנועת נוער	אחר	מקווה
		מעון לגיל הרך		

* מתוך עבודה שנערכה על כלל מרחב כפר שלם (ייעוץ - גבריאלי-סגל)

מדיניות דופן כפר-שלם | המלצות לכלל מרחב כפר שלם *



מגרש לבית ספר יסודי/על יסודי קיים ומתוכנן

- תוספת מוצעת של 66 כיתות לעומת 72 נדרשות. מוצע לבחון הרחבת הפרוגרמה של ביי"ס יסודי במרכז הכפר ל-24 כיתות.
- עיבוי ביי"ס תל חי מותנה בצמצום שטח רח מצקינ. מוצע לבחון אפשרות לתוספת ביי"ס חינוך מיוחד 6 כיתות במגרש תל חי.
- יש לבחון באופן פרטני את הביקוש לבי"ס חרדי ק. יעקב (15 כיתות)

שטח (דונם)	כיתות מוצע	כיתות תוספת	כיתות קיים	בי"ס	
6.3	24	6	18	יסודי תל חי	1
7.7	24	12	12	יסודי <u>בעש"ט</u>	2
6	18	6	12	יסודי כפיר	3
7.2	24	24	0	יסודי מוצע	4
5.4	18	18	0	יסודי מוצע	5
10	30	30	0	על יסודי מוצע	6

* לאחר הסדרת הבניה, מגרש 2750 (2) בעל שטח של כ-10.2 דונם, יכול להוות עתודה לבית ספר יסודי נוסף.

* מתוך עבודה שנערכה על כלל מרחב כפר שלם (יעוץ-גבריאל-2020)

מדיניות דופן כפר-שלם | מעונות לגיל הרך וגניילדים - המלצות לכלל מרחב כפר שלם *

*

- מעון יום/גן ילדים קיים (לא להתערבות)
- מגרש (פנוי/תפוס) למעון יום
- מגרש (פנוי/תפוס) לגן ילדים
- גן ילדים קיים לעיבוי

שיבוצים מוצעים – מעון יום חמש כיתות (דונם)		
הערות	שטח שיבוץ	מגרש/גוש
פנוי	1.5	6129/2137
פנוי, משמש כחצר	1	6132/309
להסדרה	1	מגרש חום/ירוק מתחם לתכנון מפורט מערבי
להסדרה, סמוך למתנ"ס	1	6146/2129
שטח חום המשמש לגינה	1	6163/184
להסדרה	1	2012-2014
להסדרה	1.2	6146/2273

שיבוצים מוצעים – גן ילדים 2-5 כיתות, 2-1 דונם				
הערות	שטח שיבוץ	מגרש/גוש	שטח נדרש	כמות כיתות
פנוי, לבניה יחד עם	1.7	6146/329	1.5	4
להסדרה	2	מגרש חום/ירוק מתחם לתכנון מפורט מערבי	2	6
להסדרה	3	6130/296	2	6
להסדרה	3	6132/2046	2	6
תוספת שני גני ילדים לשניים קיימים	1.7	6146/398	1.5	2
תוספת שני גנים לשלושה קיימים	2.2	2010-19	1.5	2
תוספת שני גני ילדים לשניים קיימים	1.9	452	1.5	2
תוספת גן לכיתה קיימת	1.3	7242/28	1	1



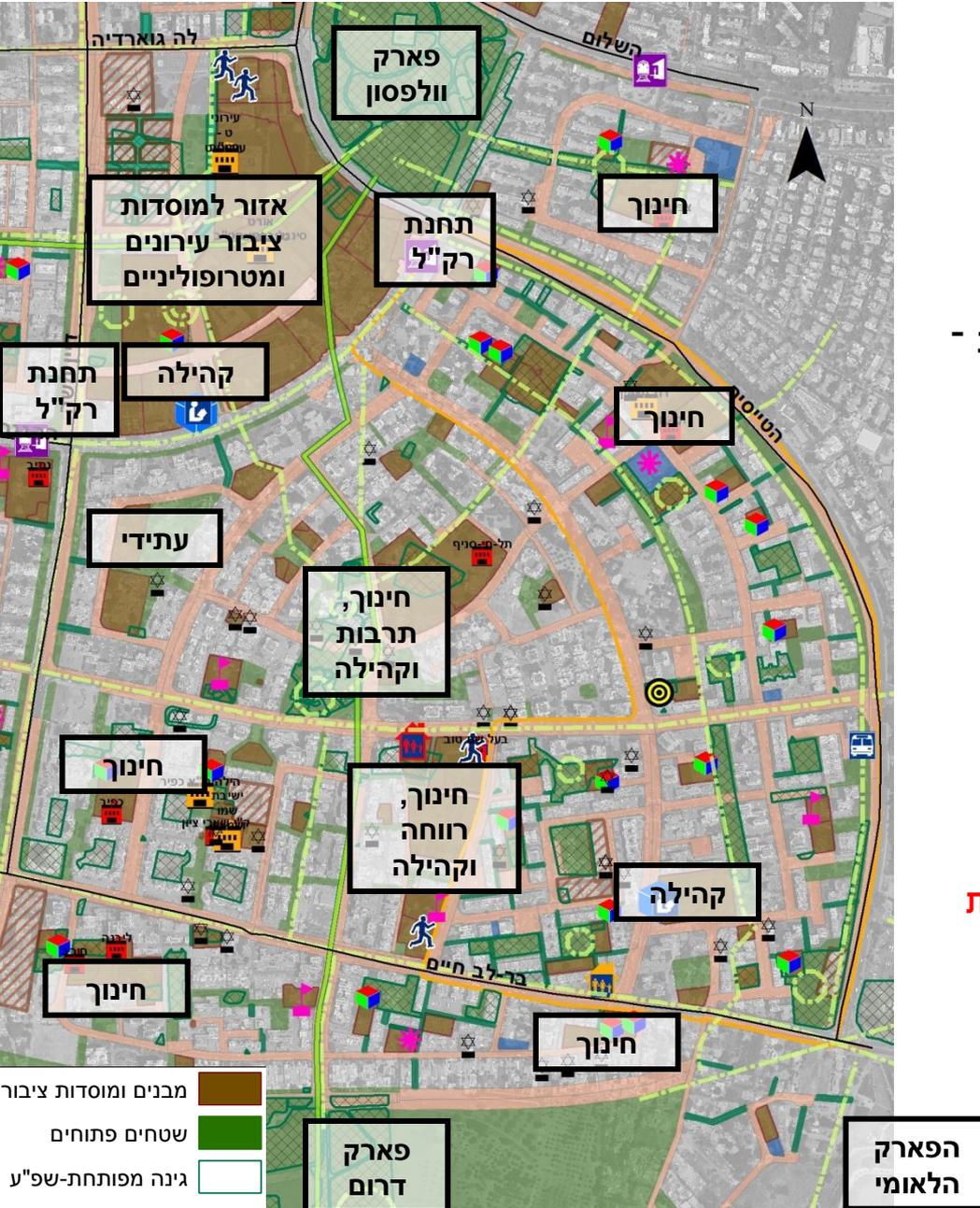
* מתוך עבודה שנערכה על כלל מרחב כפר שלם (ייעוץ -גבריאלי-סגל)

מדיניות דופן כפר-שלם | שטחים פתוחים

- מרחב כפר שלם מורכב משכונות המקיפות את מרכז הכפר, בהן מערך מובנה של שטחי ציבור המקושרים באמצעות שבילי הולכי רגל ושצ"פים לינאריים.
- במרחב כפר שלם ומחוצה לו מוקדים מחוללי פעילות - חינוך, קהילה, בילוי ונופש ותחבורה.

בתכנון החדש:

- יש לשמור ולעבות את המערך הציבורי הקיים ואת הקישורים אל מוקדי הפעילות באמצעות:
- תוספת של מרחבים פתוחים לציבור עבור תוספת האוכלוסייה.
- עיבוי שבילי הולכי רגל ותכנון שבילים נוספים.
- פינוי שצפ"ים תפוסים בניה לא מוסדרת.
- הסדרת גינות חשובות הממוקמות על שבי"צ באמצעות חילופי שטחים במידת האפשר.



נושא המרחב הציבורי נבחן לעומק
ראו נספח נופי - ניתוח מצב קיים
והמלצות