

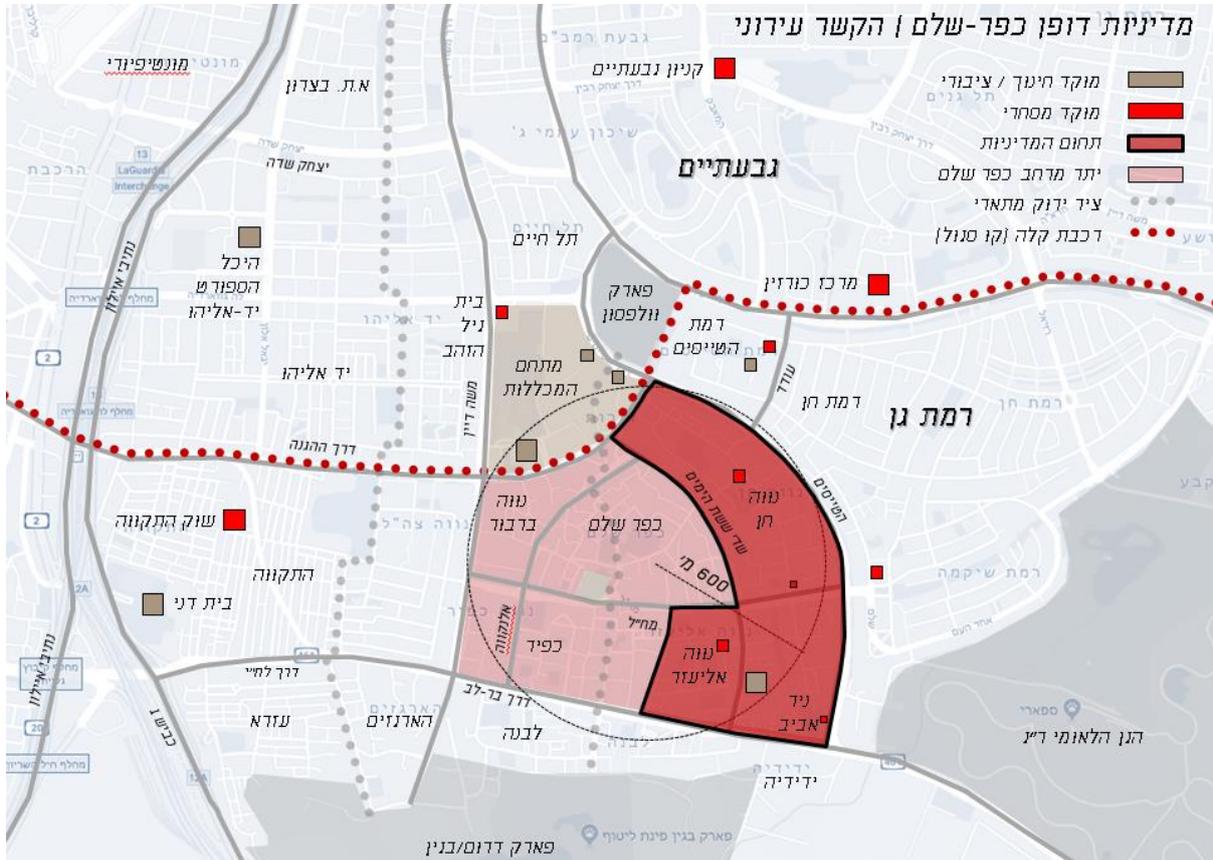
כללי: מסמך מדיניות לדופן הדרום-מזרחית של כפר שלם הכוללת את שכונות נווה-חן, ניר-אביב ונווה אליעזר. מרחב התכנון גובל מצפון בדרך ההגנה ורמת הטייסים, ממזרח בדרך הטייסים (בחלקו ברמת-גן), מדרום בדרך בר-לב וממערב בשדרות ששת-הימים ורחוב מח"ל. המדיניות מציעה מתווה התחדשות מותאם לצפיפות יחיד המאפיינת אזור זה, המשלב בין בנייה חדשה לצד שידרוג בנייה קיימת. המסמך מאפיין את התחדשות המרחב תוך התייחסות לשלד הציבורי ומערך שטחי הציבור, היבטים תחבורתיים ותנועתיים, תוספת שימושים ועוד.

שימוש במתווה המוצע יאפשר לשמור על היצע מגורים ברי השגה בתחום המדיניות ובכך יתרום למיתון תהליכי הדרת אוכלוסייה ותיקה המאפיינים יוזמות התחדשות רבות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו שחור):

מצפון: דרך ההגנה; **מדרום:** דרך בר-לב; **ממזרח:** דרך הטייסים (גבול רמת-גן); **ממערב:** שדרות ששת-הימים ורחוב מח"ל.



גושים וחלקות בתחום מסמך המדיניות:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	גוש
5,11,61,63,78-79,103,138,170,177,188,197,202,213,215,231	1-3,6,12-13,39-45,49-53,56,131-132,146,148,151,155,157,159-160,162,165,167-169,171,206,210,218,228-229,232,234,236-238	6129
12-16,328		6130
66-68,70-71,105-106,143,145,147,149		6132
80		6138
2		6139
22,136	63-64,128	6141
841		6143
453	65,124,211,219,223,225-236,270-271,276,279,284,287-292,294,300,303,313,318-322,324-340,352,356,374,377,385-386,396-401,403-406,447-452,454-455,457-461	6146

26,32	6148
7,87,188,202,216,219	6163
41,75,84-93	7205
52,76	7241
49,51	7242
26	7243
37-39,42-43	7244

שטח התכנית : כ-640 דונם

צוות התכנון:

- מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה
- היחידה לתכנון אסטרטגי
- תכנון נוף – אב אדריכלות נוף
- ייעוץ חברתי ושיתוף ציבור – ענת ברקאי נבו
- תנועה – אגף התנועה, נתן תומר הנדסה
- מנהל קהילה
- מנהל השירותים החברתיים – מחלקת אפיקים

בעלות: פרטיים, חלמיש, עירית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

מרחב המדיניות כולל שלוש שכונות מגורים אשר הוקמו החל משנות השישים ואילך עבור מפוני כפר-שלם. תחום המדיניות מהווה מיקרו-קוסמוס הכולל מגוון טיפוסי בנייה המאפיינים את המרחב העירוני הישראלי ומאופיין במספר רב של טיפולוגיות בינוי בנות 3-4 קומות מסוגים שונים לצד בנייה גבוהה (9 קומות ומעלה) משנות ה-70 ועד לראשית שנות ה-2000.

מערך ושלד שטחי הציבור נחלק לשלושה אזורים, שאינם בהכרח עוקבים אחרי חלוקת השכונות: (1) **מרחב חצרות**: התחום הגובל בדרך הטייסים ומתקיים בדופן נווה-חן וניר-אביב מאופיין בבינוי המקיף גינות קטנות או מגרשי חנייה מצומצמים בשטחים המשרתים את הבינוי; (2) **מרחב השדרה**: תחום זה מתבסס על שדרה סטטוטורית המסומנת במרכז נווה-חן וניר-אביב. השדרה ממומשת בחלקה בלבד והינה בעלת פוטנציאל ליצירת חיבור איכותי ומשמעותי בין דרך ההגנה לדרך בר-לב; מקטעי השדרה הממומשים בפועל נמצאים בשימוש תדיר של תושבי השכונות (3) **מרחב החדרים העירוניים**: מאפיין זה מופיע רק בשכונת נווה-אליעזר (הוותיקה מבין השכונות) והינו למעשה מערך שכונתי של בינוי למגורים המקיף מקבצים של שטחי ציבור (בקנה מידה גדול יותר מאשר מרחב החצרות שזכר לעיל).

הבינוי הקיים מומש כמעט במלואו מכוח תכניות תקפות, תכניות הרחבה עוקבות שאושרו והיתרים מכוח תמ"א 38 על תיקוניה. יתרת הבנייה הקיימת מוגדרת כבנייה בלתי מוסדרת אשר נבנתה לאורך השנים ללא היתר ומרוכזת בשלושה מקבצים: (1) **אדמות 'קריית'**; (2) **'חוות יפת'** בנווה-חן; ו-(3) **חלקה 300** בשכונת ניר-אביב. לאור מורכבות הנושא ופתרונות עתידיים שיגובשו לכלל מרחב כפר-שלם רבתי בלוח זמנים שלא התגבש בשלב זה, מסמך המדיניות יתייחס ויתמקד במערך שטחי הציבור הרצוי כהמשך למערך הקיים בשכונות הדופן ופנים המרחב.

אופן ההתחדשות המאפיין כיום יותר מכל את המרחב מתבסס ברובו על היתרים מכוח תמ"א/38 על תיקוניה השונים בעוד תכנון מפורט להתחדשות הבינוי באמצעות תכניות בניין עיר חדשות כמעט ולא קודם בשנים האחרונות. כיום ניתן לראות כי מסלול התמ"א הינו כלי ההתחדשות היחיד המקודם בשטח, בדגש על מסלול העיבוי. מסלול זה מהווה מחד פתרון לתושבים ולהישארותם בשכונה ומאידך אינו מאפשר את חיזוק ושיפור מערך שטחי הציבור ומתן מענה עתידי ראוי לתשתיות הנדרשות.

מדיניות קיימת:

תחום המדיניות קבוע בתכנית המתאר העירונית תא/5000 כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-5.2
נספח עיצוב עירוני: גובה מירבי: עד 15 קומות
נספח תנועה ותחבורה:

- דרך ההגנה: קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

– דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב: דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

– רחוב מח"ל: שביל אופניים

נספח תשתיות:

– רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין: קו תיעול מתוכנן

– דרך בר-לב: רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

– מתחם התחדשות עירונית

– יותר חישוב רח"ק ממוצע

– תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

– תוספת 1 רח"ק (5)

– בנייה בלתי מוסדרת

– תוספת 1 רח"ק (6) בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בניה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים.

– רשאיית הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכניות מפורטות



מצב תכנוני קיים:

תחום המדיניות מושפע מהתכניות הארציות הבאות:

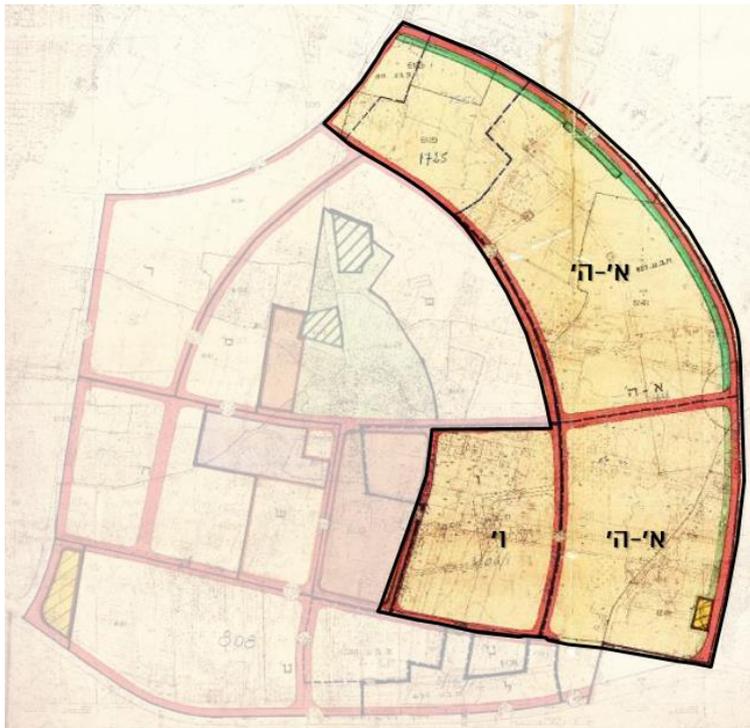
– תמ"א 3/ב/34 נחלים וניקוז

– תמ"א 3/א דרכים

– תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון – התכנית כוללת בין היתר הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה לגובה לתחום המדיניות של עד 180 מ' מעל פני הים.

– תת"ל 70א' רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי. תחום המדיניות גובל בקו הרק"ל מצפון, לאורך דרך ההגנה. במיקום זה מתוכננת תחנה.

– פרויקט תחבורה 'מהיר לעיר' ואופני דן כמפורט בהמשך.



תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"

כלל התכנית:

שטח : 1,574 ד'
 סך יח"ד : 13,427
 צפיפות (ברוטו) : 8.5 יח"ד/ד'
 צפיפות (נטו) : 16 יח"ד/ד'

שכונות א-ו (תחום המסמך)

שטח שכונות א-ה, ו' : 653 ד'
 סך יח"ד : 6,547
 צפיפות (נטו) : 10 יח"ד/ד'

סך יח"ד קיים א-ה, ו' : כ-5,551
 אחוז מימוש : 105%

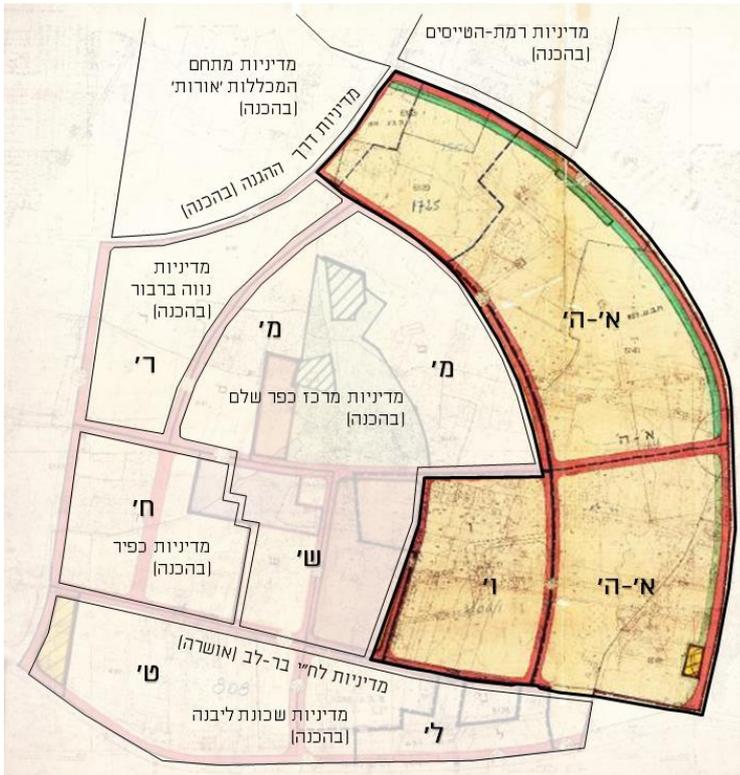
* חלק מיח"ד הקיימות שנספרו מוגדרות כבנייה בלתי מוסדרת וחלק נוספו במסגרת מימוש היתרים מתוקף תמ"א/38.

סימון תחום המדיניות (שטחים א-ו) על רקע תכנית 460

מניתוח הפוטנציאל המתאפשר במסגרת המדיניות עולה, כי גם במימוש מלא וגם במימוש ריאלי של 60% (אחוז מימוש גבוה יחסית) המסמך עומד במסגרת המלאי התכנוני שנקבע בתכנית 460 ואינו חורג ממנה.

תכנון מפורט מאושר בתחום מסמך המדיניות

- תוכנית שיכון ציבורי שהוכנה לפי 'חוק רישום שיכונים, מתן תוקף : 07/1972
- תוכנית מפורטת מס' 807 חלק מאדמות כפר שלם, מתן תוקף : 11/1973
- תוכנית מפורטת מס' 1725 – חלק מתוכנית מתאר 460 - חלק מאדמות כפר שלם, מתן תוקף : 11/1977
- תוכנית מפורטת מס' 806 א' – חלק מתוכנית מס' 460 – שכונה ו' חלק צפוני, מתן תוקף : 03/1978
- תוכנית מפורטת מס' 809 – חלק מאדמות כפר שלם, מתן תוקף : 01/1980
- תוכנית מפורטת מס' 807 ב'- שינוי מס' 1 לתוכנית 807, מתן תוקף : 01/1983
- תוכנית מפורטת מס' 2361 - שינוי מס' 1 לתוכנית שיכון ציבורי 3/06/2 מתן תוקף : 10/1986
- שינוי מס' 1 לשנת 1985 של תוכנית 809 (הרחבות דזור) מתן תוקף : 03/1988
- תוכנית מפורטת מס' 2383 - שינוי מס' 1 לתוכנית 807 (הרחבות דזור) מתן תוקף : 12/1988
- תוכנית מפורטת מס' 2558 ב.מ. 35 'צפון נווה אליעזר', מתן תוקף : 08/1993
- תוספת יח"ד - שכונות נוה חן-ניר אביב, כפר שלם, מתן תוקף : 08/1996
- תא/מק/4731 – תקוע 11-33, נווה אליעזר, מילוי תנאי להפקדה בפועל



מרחבי תכנון סמוכים:

מסמך המדיניות נערך תוך התייחסות להליכי תכנון סמוכים:

- מדיניות מרכז כפר שלם (בהכנה)
- מדיניות רמת הטייסים (בהכנה)
- מדיניות שכונת כפיר (בהכנה)
- מדיניות דרך ההגנה (בהכנה)
- מדיניות דרך לח"י בר-לב (מאושרת)
- מדיניות שכונת לבנה (בהכנה)
- מדיניות מתחם המכללות (בהכנה)

מרחב תכנון 'אורות' (המכללות): אזור זה ממוקם צפון-מערבית לתחום המדיניות ומוגדר בתכנית המתאר המחוזית (תמ"מ/5) ובתכנית המתאר העירונית (תא/5000) כאזור המיועד למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים. פרויקטים הסמוכים לתחום המדיניות המקודמים באזור זה: מרכז בריאות "בזק-ההגנה", מבנה מיון הדואר המרכזי, המרכז לתרבות מונגשת (בביצוע), מכללת אפקה.



תכנון גובל בתחום העיר רמת-גן

- מרכז ספורט עתידי – תחום איצטדיון וינטר (סטטוס – קדם תכנון)
- מסמך מדיניות לשכונת רמת-שקמה (סטטוס – עדכון בהתאם לדרישת המחוז)
- 506-0740126 התחדשות עירונית, רחוב שלם 12 (סטטוס – עדכון בהתאם לדרישת המחוז)
- 506-0538405 התחדשות עירונית, רחוב שלם 16-18 (סטטוס – עדכון בהתאם לדרישת המחוז)

פרויקטים נוספים המקודמים בסמיכות לתחום המדיניות

- **פרויקט 'מהיר לעיר'** - הפרויקט מציע ציר העדפה לתחבורה ציבורית בכביש 461 (דרך בר-לב, דרך לח"י). הפרויקט אינו כולל שינויים סטטוטוריים ומציע עדכון חתך זכות הדרך המאושרת. במסגרת התכנון מקודם שביל אופניים בדופן הנגדית (הדרומית) לאורך דרך בר-לב ודרך לח"י.
- **פרויקט 'אופני דן'** - הפרויקט מציע רשת אופניים מטרופולינית. שביל האופניים המוצע עובר לאורך דרך הטייסים. עד רחוב מח"ל השביל ממוקם בדופן המזרחית בתחום ר"ג ומרחוב מח"ל צפונה, עובר לדופן המערבית הצמודה לשכונה

מצב תכנוני מוצע:

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 דויר 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 בין התושבים, מוסדות התכנון והיזמים.
4. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור.
5. חיזוק מערך הרחובות הפנימי והגובל בתחום המדינתי.
6. גיוון מנעד השימושים הקיים.
7. ניסוח עקרונות למערך שטחי הציבור בתחום הבלתי מוסדר.

מתווה התחדשות משולב:

מתווה ההתחדשות המומלץ לדופן כפר שלם מציע לשלב בין הריסה ובנייה לבין התחדשות מתונה (התחדשות הבינוי הקיים) באמצעות מגוון אמצעים, כולם או חלקם, בהתאם להיתכנות ולצרכי המבנה והתושבים: שיפוץ חוץ ושטחים משותפים, חיזוק, מיגון (תוספת ממ"ד/ממ"ק), עיבוי/מימוש הרחבה, תוספת מרפסות וכיו"ב.

המתווה הודגם ונבחן כלכלית במסגרת מספר מקרי מבחן בתחום המדינתי תוך התייחסות להיקף יח"ד הנדרשת לממן שידרוג יח"ד מבנים קיימים, הפחות ביחס להיקף יח"ד הנדרש לטובת הליך פינוי-בינוי סטנדרטי. בכך מאפשר מתווה ההתחדשות יח"ד רבות יותר, תוך התמודדות עם צפיפות נכנסת גבוהה.

יתרונות המתווה המוצע רבים ונוגעים להיבטים תכנוניים, חברתיים, כלכליים וסביבתיים:

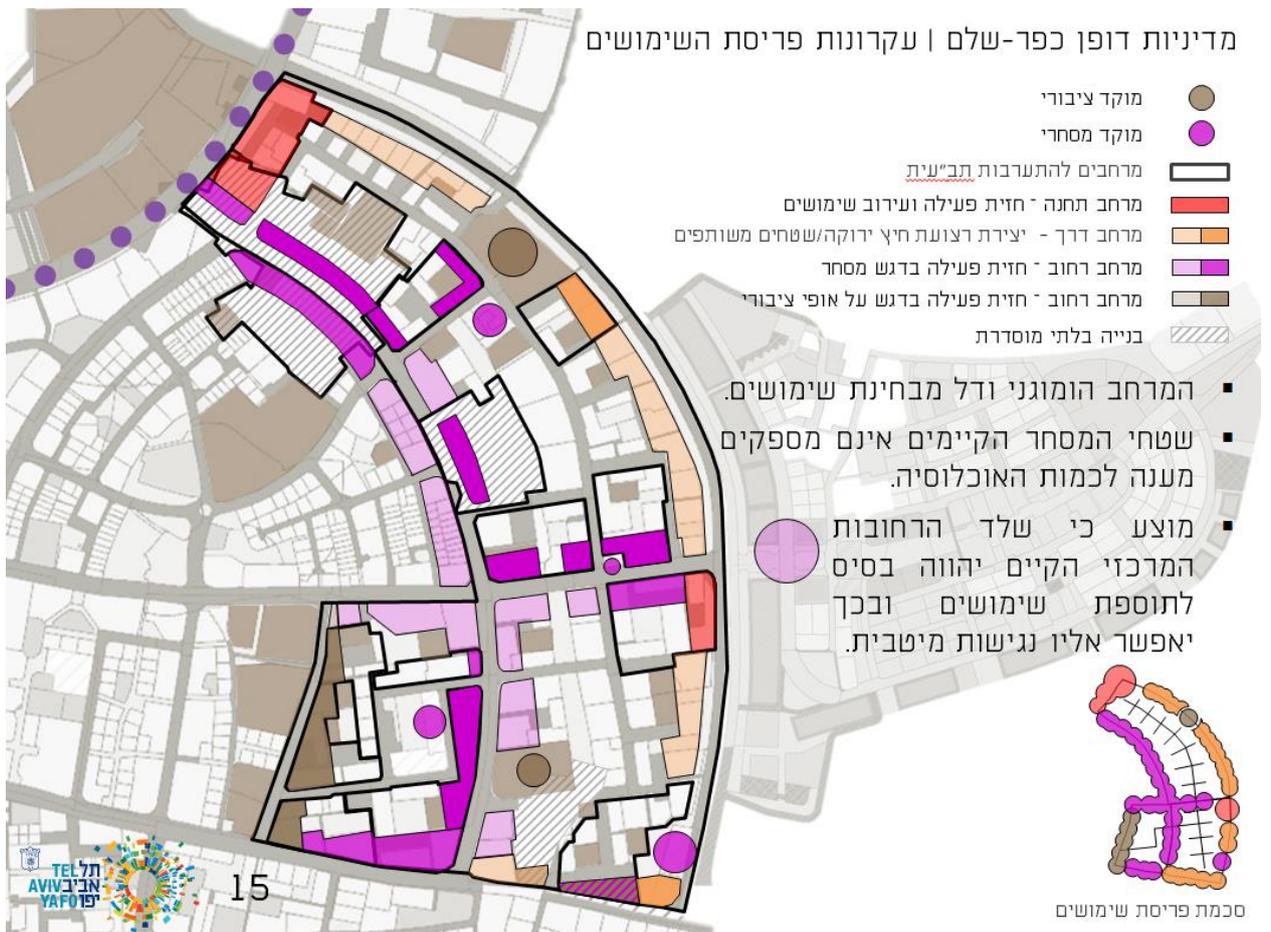
1. היבטים תכנוניים:
 - שמירה על היצע מגורים פשוט ובהישג יד המגוון את אפשרויות הבחירה.
 - הגברת קצב ההתחדשות בשכונות דופן כפר-שלם.
 - חיזוק הזהות המקומית ורוח המקום.
 - שמירה על קומות קרקע מפולשות המאפיינות את מרחב המדינתי.
 - שמירה על פוטנציאל התחדשות עתידי.
 - שמירה על תפקידים המרחבי של מבנים מסוימים ביחס למרחב הציבורי.
2. היבטים חברתיים:
 - מתן וודאות לתושבים (אפשרות לבינוי-פינוי-בינוי חלקי), הותרת האוכלוסייה מקורית בשכונה ומניעת הדרתם כתוצאה מתהליך ההתחדשות.
 - יצירת מלאי יח"ד מותאם עבור תושבי השכונה.
 - אפשרות למתן חלף תמורות.
 - גמישות ביחס לאוכלוסיות רגישות.
 - יצירת מנגנונים כלכליים לתחזוקת המבנים.
 - הותרת גגות פנויים מבנייה למגורים תאפשר השמשה מחדש של הגגות לטובת התושבים כשטח משותף.
3. היבטים כלכליים:
 - פרויקטים בעלי עלויות בניה מופחתות.
 - וודאות גבוהה יותר לפרויקטים.
 - סיכון כלכלי נמוך יותר.

- יצירת גמישות תכנונית רחבה יותר לרבות הפחתת הצפיפות ומענה לצרכי ציבור.
- 4. היבטים סביבתיים:
- שימוש בבינוי קיים והשמשת גגות משותפים לטובת יצירת חזית חמישית, שהיית מי נגר וכיוצ"ב.
- שמירה על תת-קרקע פנוי מבנייה לטובת חלחול, ניהול מי נגר ושגשוג עצים בוגרים.
- יצירת תשתית לחסכון באנרגיה ומשאבים.

שימושים:

תחום המדיניות מאופיין בעיקר בשימושי מגורים. היקף המסחר מצומצם, מתרכז סביב מוקדים מקומיים ואין בנמצא שטחי תעסוקה. בנוסף, מרבית השטחים הציבוריים משמשים לטובת צרכים נורמטיביים ואינם מציעים שירותי תרבות או פנאי ברמה השכונתית, רובעית או עירונית, למעט מתנ"ס "נווה-אליעזר" שהינו פעיל ביותר אך מקומי באופיו ובשירותים אותם הוא מספק.

- בהתאם למטרות שהוגדרו מוצע לגוון את השימושים במרחב באופן הבא (סימון המספור ע"ג התשריט):
- הוספת שימושי מסחר באופן מידתי, הן על בסיס המוקדים המסחריים הקיימים והן לאורך הרחובות הראשיים (בר-לב, מח"ל, שדרות ששת הימים ודרך ההגנה).
- אפיון רחוב צביה לובטקין הגובל בשטחי ציבור בדופן פעילה בעלת אופי ציבורי.
- מוצע מוקד משמעותי מעורב שימושים הכולל מגורים מיוחדים בסמיכות לתחנת הרק"ל המתוכננת על דרך ההגנה.
- מוצע מוקד משני בצומת מח"ל ודרך הטייסים הנמצא בזיקה לשטחי מסחר בתחום ר"ג.



פריסת השימושים המוצעת ואפיון הרחובות הראשיים (בכדי להבין כוונת הסכמה, יש לעיין במצגת הצבעונית הנלווית)

זכויות בנייה ועקרונות לקביעת סל הזכויות:

1. היקף זכויות הבנייה בכל אחד מ-11 מרחבי התכנון בהם מומלצת התערבות ייקבע באופן פרטני, בהתאם לתכנון הראוי ובכפוף להיקפי זכויות הבנייה המירביים הקבועים תכנית המתאר. היקף הזכויות ייקבע על פי הנדרש בכדי לממש את המתווה המשולב ומטרות המדיניות.
2. סך הזכויות הנדרש לשדרוג מבנה קיים ימומש באותו מבנה. יתרת הזכויות הנובעות מפעולת השדרוג תמומש במגרשים העוברים פינוי-בינוי, וזאת במסגרת הליך איחוד וחלוקה החל על אותו הקו הכחול.
3. תנאי להגעה לרח"ק מירבי במגרשים המיועדים לפינוי-בינוי יהיה יישום המתווה המשולב במגרשים/הנוסף/ים בתחום התכנית.
4. היקף הזכויות במגרשים להתחדשות מתונה יוגדר ע"פ הנדרש לשיפורם בלבד, בכפוף לבחינה כלכלית.
5. בהוראות התכנית המפורטות ייכלל סעיף הקובע כי הזכויות שייקבעו לחלקות המבנים שאינם מיועדים להריסה, ממצות את כל זכויות הבניה וכל תוספת תהווה סטייה ניכרת. בהתאם לבחינה תכנונית של מגרשים אלה, הנחיה זו תוגדר גם לתוספת קומות, צפיפות, הקמת יח"ד על הגג וכד'.
 6. בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (2) בתכנית המתאר ייקבע כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחום התכנית יהיה רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין לפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרש זה מכוחה של תכנית המתאר תא/5000.



תמהיל יח"ד מוצע:

נתוני מגורים ואוכלוסייה (חוברת רבעים ושכונות 2014):

- דיור: מרחב התכנון כולל היצע גדול של דירות בינוניות בשטח של 50-85 מ"ר (כ-80% מהיצע הדירות), ומיעוט בדירות קטנות עד 50 מ"ר ובדירות גדולות בשטח של מעל 100 מ"ר.
- אוכלוסייה: כ-50% ממשקי הבית הם בני 1-2 נפשות. כ-25% ממשקי הבית הם בני 4 נפשות ומעלה.
- מדד חברתי כלכלי: נמוך יחסית ליתר אזורי העיר. כ-40% בעלי הכנסה מעבודה נמוכה משכר עבודה המינימום בישראל.

המלצה כללית לתמהיל דיור: על מנת לגוון את היצע הדיור הקיים שברובו כולל דירות בינוניות ולהתאימו למגוון משקי בית המתגוררים בשכונה והעתידים להתגורר בה, ההמלצה היא כי התכנון החדש יכלול היצע של דירות קטנות (50-35 מ"ר) וגדולות (מעל 100 מ"ר) תוך שמירה על מלאי של דירות בינוניות (80-60 מ"ר) – מתוך הנחה כי במסגרת תהליכי ההתחדשות יגדל שטחן של הדירות הבינוניות בשכונה. תמהיל הדיור הסופי יקבע בכל תכנית בהתאם לנתוני התכנון.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

כללי: קידום תוכניות יתאפשר בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 ובכפוף להנחיות מסמך המדיניות.

הגדרת מרחבי תכנון מומלצים: מרחבי התכנון הוגדרו בהתאם לניתוח כולל שנערך. ניתוח זה התייחס לפרמטרים כגון צפיפות יח"ד נכנסת, טיפוס ושנת הבנייה, כמות יח"ד במצב הקיים, מיקום והעמדת המבנים ביחס למרחב הציבורי, מצב תחזוקתי, קיום/אי קיום אמצעי מיגון וכן קידום של הליכי רישוי מכח תמ"א/38.

מסמך המדיניות ממליץ על 11 מרחבי תכנון אשר יומלצו לקידום תכנית בניין עיר במתווה המשולב. בעת בחינת הצעה תכנונית לכל אחד מ-11 המרחבים, יש להתייחס ראשית לתחום שהוגדר במלואו ובשלמותו וכן לנושאים ולקריטריונים הבאים:

תשתית ציבורית

- כל מרחב תכנון יקודם לאור הצורך בחיזוק והרחבת התשתית הציבורית, בהתבסס על המערך הציבורי הקיים ובהתאם לצורכי הציבור לפי פרוגרמה שתקבע.
- כל מרחב תכנון בתחומו יסייע בחיבור וקישור תחום המדיניות לסביבה הגובלת (כפר שלם רבתי ושכונת לבנה, פארק אריאל שרון, מתחם המכללות, רמת-גן).
- כל מרחב תכנון בתחומו יתרום לחיזוק תשתיות התחבורה המקומיות (תכנית אב לשבילי אופניים, תחב"צ) ויאפשר נגישות למערכות התחבורה השונות (מהיר לעיר, אופני-דן, רק"ל הקו הסגול). פעולה זו תעשה באמצעות חיזוק והרחבת מערך הציורים הירוקים (שצ"פ ושבילי הולכי רגל) וכן עדכון והתאמת מערך הדרכים באופן שיאפשר רצף שבילי אופניים ותנועת הולכי רגל.

שימושים שאינם מגורים

- יינתן דגש על חיזוק מוקדים מסחריים קיימים. מוקדים אלו יפותחו בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית למוקד תעסוקה מקומית קיים.
- יצירת דופן רחוב פעילה ומסחר מלווה רחוב (בהתאם לתשריט עקרונות פריסת השימושים).
- גיוון השימושים ויצירת מוקדי בילוי, תרבות ותעסוקה מקומיים.

מגורים: התערבות מלאה (פינוי - בינו)

- חיזוק והרחבת תשתית ציבורית ומרחב ציבורי (חיזוק קישוריות, הרחבת שב"צ/שצ"פ, דרכים).
- חיזוק עירוניות באמצעות יצירת דופן רחוב פעילה, תוספת שימושים (מסחר, בילוי, תרבות, תעסוקה, ציבורי).
- בחינת מצבו הפיזי של המבנה לצד שנת הקמתו.

מגורים: התערבות מתונה (התחדשות המבנה הקיים ושדרוגו ללא הריסה, כמפורט לעיל), בכל מרחב תכנון יומלצו מבנים להתערבות מתונה בהתייחס למפורט להלן:

- **שיקולים תכנוניים:** שנת בנייה ומצב פיזי, התאמת התכנון להוראות תכנית המתאר העירונית, קיום/אי קיום אמצעי מיגון והנגשה, מבנים בני 7 קומות ומעלה, מבנים המחזקים את הזהות מקומית ורוח המקום, שמירת היצע מגורים ומגוון אפשרויות בחירה, בינוי פשוט ובהישג יד, שמירה על מגוון הטיפולוגיות המאפיין את השכונה, שמירה על קומות הקרקע המפולשות המאפיינת את הבינוי, שמירה על פוטנציאל התחדשות עתידי, שמירה על תת קרקע פנוי מבינוי לטובת חלחול ושגשוג עצים, מבנה בעל תפקיד מרחבי בעל ערך וכד'.
- **שיקולים חברתיים** (קיומן של אוכלוסיות רגישות, צורך במתן וודאות לתושבים וכו')
- **שיקולים כלכליים** (התחדשות הבינוי תוך התאמה לערכי הקרקע הנוכחיים)

מרחב מומלץ להתחדשות ע"פ תכניות הרחבה תקפות / תמ"א/38 (אינו מומלץ לקידום תב"ע)

- תמ"א 38 בתהליך רישוי מתקדם.
- מבנים חדשים יחסית הכוללים תשתית מיגון והינם בני 7 קומות ומעלה (לבחינת התערבות)
- בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 הכוללות תוספת של מעל 50 יח"ד תקודמנה בכפוף למדיניות הועדה המקומית ותחייבנה תיאום מול מחלקת התכנון.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

במסגרת הכנת המסמך וכחלק מתהליך שיתוף הציבור, בוצע שאלות חברתי-תחבורתי הבודק את הרגלי הניידות והשימוש של התושבים בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית במרחב התכנון. התובנות שעלו מסקר זה מפורטות בהמשך מסמך זה (פרק "התייעצות עם הציבור") וכן נלקחו בחשבון במסגרת ההמלצות להלן:

א. המערך התחבורתי הקיים בשכונה

ניתוח תחבורתי ותנועתי בתחום המדיניות מחייב התייחסות למרחב כפר-שלם בכללותו, בין היתר לאור אופי מערך הדרכים הראשי ושטחי ציבור המשרתים את כלל השכונות ולא רק את שלוש שכונות הדופן.

מבחינה סטטוטורית, השלד התחבורתי של כפר שלם מבוסס על 3 צירים עיקריים בעלי זכות דרך של כ-26-27 מ':

- רח' מח"ל, בכיוון מזרח – מערב, אשר למעשה מהווה חלק מציר תחבורתי מטרופוליני המשכי לתנועות "רכות" בעל מאפיינים גיאומטריים ושמות שונים הנמשך משכונת התקווה במערב (רחובות חנוך, מושיע, קריית) ועד תוככי רמת גן במזרח (הציר הירוק החוצה את שכונת רמת שקמה, רח' פרנץ ברנשטיין, חציית דרך אלוף שדה והמשך צפונה ברח' הירדן).

- רחובות ששת הימים (ממזרח) ואלנקווה (ממערב) בכיוון צפון – דרום. הבנייה הבלתי מוסדרת במרכז כפר שלם אינה מאפשרת לפתח צירים אלה כרחובות ראשיים של השכונה ולמעשה מסיטה את התנועה (על כל מרכיביה) לעבר מערכת מקוטעת של רחובות צרים שאינם יכולים לתת מענה הולם לכל משתמשי הדרך.

בנוסף למערך הדרכים הראשיות הנ"ל, המערך הבסיסי כולל רחובות צרים יותר ברוחב של כ-17 מ' בעלי אופי של מאספים משניים:

- רח' אונטרמן – קדמוני שבין שני הרחובות צפון – דרום שהוזכרו לעיל, הממשיך דרומה דרך שכונת ליבנה (רח' בירנית) לעבר פארק הדרום.

- ציר מזרח – מערב המורכב מרחובות סנפיר, יוסף צוברי ומנחם מדמון.

- רח' מעפילי אגוז – צליל חנינא בחלקה המזרחי של השכונה אשר בהעדר המשכיות של רח' ששת הימים מצפון לרח' מח"ל משמש כציר הראשי של דופן כפר שלם.

השלמת המערך התחבורתי בשכונה היא באמצעות רשת שתי וערב צפופה של רחובות צרים ושבילים (חלקם כהמשך לרחובות ללא מוצא) המתחברים לרחובות הראשיים בצמתים שהמרחקים ביניהם קצרים (בין 50 מ' ל-150 מ').

לסיכום, המערך התחבורתי של שכונת כפר שלם בכלל ודופן כפר שלם בפרט יוצר "גריד" צפוף ומגוון המקצר מרחקים ובעל פוטנציאל לעידוד אפשרות תנועות "רכות" (הולכי רגל, אופניים). יחד עם זאת, גריד זה מופרע בידי הבנייה הבלתי מוסדרת.

המלצות

1. לפעול להסדרת הבניה במרחב כפר שלם ובתחום המדיניות בפרט ובאמצעות כך לממש את מערך הרחובות של השכונה באופן אשר יאפשר מתן פתרונות הולמים לכל משתמשי הדרך.
2. לשפר את החיבור הקיים לדרך הטייסים דרך רח' מעפילי אגוז. לשם כך מוצעות בשלב זה שתי חלופות:
 - "נרמול" התוואי המפותל על חשבון הדופן הצפונית של ביי"ס מוצקין + המשכו מערבה עד לרח' ששת הימים לאורך הגבול הצפוני של המתחם המיועד להתחדשות שממערב לרח' מעפילי אגוז ומצפון לרח' סנפיר. לכל הפחות יש לאפשר זאת כמעבר הולכי רגל לצד שביל אופניים.
 - בחינת המשך רח' סנפיר מזרחה לאורך הגבול בין ביי"ס רוז מצקין לבין ביי"ס תל חי וביטול הרחוב המפותל: עיקר ההפקעה תהיה בשטח ביי"ס מוצקין אשר יוכל לקבל פיצוי ע"י הוספת שטח הרחוב הקיים המיועד לביטול. העדכונים בתוואי של רח' סנפיר יוסדרו במסגרת פרויקט ההתחדשות שהרחוב משמש לו גבול דרומי.
3. לקדם חיבורו של ציר הרוחב (מזרח - מערב) המשני סנפיר - צוברי לטובת חיבור למשה דיין במערב ועל ידי כך להוסיף עוד חיבור מלא לכפר שלם ממערב.

המלצות

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



תנועה, חנייה ותחבורה - שיפורים מומלצים בטווח הארוך, המחייבים שינוי/עדכון סטטוטורי

ב. ניתוח נגישות למרחב כפר שלם ולתחום המדיניות

בעוד שהמערך התחבורתי בתוך השכונה נותן, להערכתנו, מענה טוב מאוד לכלל התנועות ובמיוחד לתנועת הולכי הרגל והאופניים, הנגישות אליה מוגבלת מאוד ומתאפשרת בעיקר מכיוון דרום, מדרך בר לב.

- דרך ההגנה: אורך הקטע המהווה גבול צפוני לשכונה הוא כ- 700 מ'. הרחוב מבונה כמעט לכל אורכו ללא צמתים לכיוון כפר שלם, למעט החיבור עם רח' ששת הימים (בשלב זה סטטוטורי בלבד). תוואי הקו הסגול העובר דרכו צפוי לשנות במעט סיטואציה זו, היות ומקודמות 2 חציות חדשות לאורך המקטע, נוסף על שיפור החצייה הקיימת בצמתים.
- דרך הטייסים: אורך הקטע המהווה גבול מזרחי של השכונה הוא כ- 1,700 מ' והוא בעל מאפיינים של דרך עירונית – תוואי "נוח" עם מעט "הפרעות" (צמתים), עם בינוי מלווה המרוחק ממנו ומופרד סטטוטורית ע"י רצועות שצ"פ. למרות אורכו, מוסדרים לאורכו רק שני חיבורים לשכונה – הצומת עם רח' מח"ל והצומת עם רח' עודד. מצב זה יוצר עומס מוגבר בגישות לשכונה, פוגם בשרות התחבורה הציבורית (עקב המרחק הגדול בין התחנות) ומגביר את הניתוק בין שני צידי הרחוב (במיוחד שהרחוב מהווה גבול עם רמת גן).
- דרך בר לב: אורך הקטע המשמש גבול לשכונת כפר שלם הוא כ- 1,400 מ' והוא כולל 6 חיבורים אליה וממנה מתוכם 4 המאפשרים ביצוע כל התנועות (ששת הימים, לובטקין, אונטרמן, אלנקווה) ועוד מעבר חציה בצומת עם רח' מור (לכיוון שכונת ליבנה). פרויקט מהיר לעיר לא צפוי לשנות את הסכימה התנועתית שתוארה לעיל. צפיפות הצמתים מאפשרת נגישות טובה לשכונה, פיזור העומסים ומאפשרת קשר טוב (ברמה של מתן וקבלת שירותים משלימים) בין השכונות שמשני צידי הרחוב ומקל על הנגישות לקווי האוטובוסים הרבים העוברים ברחוב.
- דרך משה דיין: אורך הקטע בגבול השכונה הוא כ- 700 מ' וכשרק חיבור אחד (הצומת עם רח' מח"ל) משמש כגישה לשכונה. גם במקרה זה הבינוי לאורך הרחוב בצד השכונה מנותק מהרחוב במיוחד בקטע הדרומי, בין מח"ל לבין בר לב, בו קיים קיר גבוה כמעט לכל אורכו.

המלצות

1. הסדרת חציות מרומזרות בדרך הטייסים בהמשך לצירי ההליכה והאופניים הרבים המתנקזים אליה מתוך השכונה והסדרת תחנות אוטובוסים. פתרון זה יקל באופן משמעותי על הנגישות של תושבי השכונה לקווי התחבורה הציבורית העוברים ברחוב. בשלב זה מוצעים לבחינה 3 אתרים: בחיבור הקיים עם רח' שלם (ברמת גן), בהמשך רח' יוסף וולקר (קיים חיבור רגלי לתוך רמת גן), בגישה לאיצטדיון וינטר.
2. שיפור החיבור של השכונה לצומת עם רח' עודד כפי שתואר בסעיף 2.3 לעיל.
3. בחינת יצירת צומת חדשה (ימינה – ימינה) במפגש רח' הרצפלד עם בר לב בהתאם לתכנון תב"עי הנבחן במסגרת מרחב תכנון 10.

ג. תחבורה ציבורית

מערך התחבורה הציבורית עתירת הנוסעים (קווי מטרו ורכבת קלה) המתוכנן במטרופולין אינו צפוי לשפר את השרות לשכונות הדרום מזרחיות של תל אביב: קו המתע"ן היחיד העובר באזור הוא הקו הסגול שרמת הכיסוי שלו מגיעה עד הקו של רח' מח"ל ומיועד לתת מענה גם לדרישה של כמעט כל מרחב אונו.

נכון להיום השכונה משוררת היטב ע"י מספר רב של קווים העוברים דרך רחובות בר לב והטייסים שרובם פועלים בתדירות ממוצעת של כ-4-5 אוטובוסים לשעה.

במקרה של דופן כפר שלם הכיסוי של הקווים הנ"ל בתוך השכונה מלא בין היתר הודות למיקומו של מסוף בפינה הדרום – מערבית של צומת הטייסים - מח"ל המחייב את רב הקווים המגיעים אליו לעבור דרך רחובות השכונה (לפחות בכיוון אחד).

בנוסף, כפי שהוזכר לעיל, השכונה "נהנית" מקיומו של קו 16 המשמש כקו פנימי בתדירויות של כ-4 אוטובוסים לשעה לכיוון שכונת התקווה, תחנת רכבת ההגנה, התחנה המרכזית החדשה (רח' לוינסקי), דרום תל אביב, שוק הכרמל וחוף הים דרך רח' אלנבי.

המלצות

1. על מנת להשלים כיסוי של קווי האוטובוס העוברים במרחב כפר שלם, עולה חשיבות בהשלמת פינוי והסדרת הבנייה הבלתי מוסדרת, בדגש על מערך הדרכים הראשיות.
2. מומלץ לקדם הקמת מסוף אוטובוסים בתוך השכונה אשר יאפשר גיוון הקווים והיעדים אליהם ניתן להגיע ללא צורך בביצוע מעברים בין אמצעים ו/או קווים שונים. הצעה זו נמצאת בבחינה במסגרת קידום תכנית בניין עיר נקודתית, בהובלת מחלקת התכנון.
3. בטווח המייד, מומלץ להסדיר תחנות נוספות לאורך דרך הטייסים בשילוב עם יצירת מעברי חציה מרומזרים לעבר הגדה המזרחית של הרחוב. ייבחן בשיתוף מנהל בת"ש והרשות לתנועה, תחבורה וחנייה.
- ד. תנועת הולכי הרגל והאופניים

אחד המאפיינים הבולטים של כפר שלם ושל השכונות המרכיבות את "דופן כפר שלם" בפרט הוא החלוקה לבלוקים קטנים שאורך צלעותיהם כ-70-100 מ' התחומים ע"י רחובות, שצפ"ים ובעיקר שבילים צרים היוצרים רשת שתי וערב צפופה המעודדת את תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בתוך השכונה.

המלצות:

1. יש לשפר את מערך ההליכה והאופניים ע"י הסדרת השבילים המשוייכים סטטוטורית, בעיקר במסגרת המתחמים המיועדים להתחדשות – ראה מפה מצורפת, אשר תקל על ההתמצאות.
2. יש לפעול להרחבת שבילים קיימים "צרים מדי" כך שתתאפשר תנועה נפרדת של הולכי הרגל ורוכבי האופניים – בהתאם לחתכים המוצעים.
3. יש להבטיח המשכיות והתחברות עם המערכת ההיקפית, בעיקר לכיוון הממשקים עם קווי תחבורה ציבורית ועם מערכת שבילי האופניים העירונית.
4. נדרשת הסדרה תנועתית של החציות להגברת בטיחות הולכי הרגל.
5. יש לפעול להסדרת המשכיות הן לכיוון רמת גן (עד אלוף שדה), לכיוון פארק בגין והדרום ולכיוון מערב דרך שכונת התקווה.

ה. מדיניות החנייה

החלק הארי של מבני המגורים בדופן כפר שלם וכן כל המגרשים ביעוד מסחר ושב"צ נבנו ללא הסדרת פתרונות חניה במגרשים אלא הסתמכו על חניה ברחוב ובמגרשי החניה הציבוריים אשר שירתו מספר בניינים.

מדיניות החנייה קובעת למרבית תחום המדיניות תקן חניה של 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד.

המלצות:

1. תקן החניה לשימושי מגורים בתחום מדיניות דופן כפר שלם ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא זה, לא יעלה בכל מקרה על 0.8 מקומות חנייה ליח"ד, ויוכפף לעדכון הצפוי לתכנית ח' על תיקוניה.

בנייה בלתי מוסדרת:

– תחום המדיניות נקבע עבור חלקי כפר-שלם אשר אינם כוללים בנייה בלתי מוסדרת. לאור מורכבות הטיפול במקבצי הבנייה הבלתי מוסדרת ולוחות הזמנים הארוכים משמעותית לקידום תכניות מסוג זה, התכנון המפורט של מקבצים אלה ייעשה באופן פרטני, בהתאם לתוצאות סקר מחזיקים ודו"ח כלכלי ובכפוף לקביעת קריטריונים מוסכמים על בעלי הקרקע (מדינת ישראל, חלמיש ועיריית ת"א-יפו) ובאופן שיבטיח מענה לתושבים המתגוררים.

– בעת קידום תכניות הכוללות ומתמקדות בהסדרת המרחב בתחום/זיקה למדיניות, יטמיעו הליכי תכנון אלה המלצות המדיניות בנוגע לעקרונות המרחב הציבורי.

היבטים נופיים:

- בשלד הירוק ובמרקם הבנוי והפתוח של דופן כפר שלם ערכים רבים הראויים לשימור. יש לשמור על השלד הקיים תוך עיבוי השטחים הירוקים והשלמת הרציפות והקישוריות הפנימית בשכונות והחוצה לשכונות הגובלות, זאת ע"י חיזוק מערך שבילי הולכי רגל ירוקים, מוצלים ורציפים. מומלץ בפרט, לחזק את רציפות הולכי הרגל בציר המרכזי שבלב השכונות והוספת מעברים וחציות הולכי רגל בצירים הראשיים שבגבולות השכונות, ביחוד לכיוון מזרח – מעבר לדרך הטייסים.
- מומלץ לבצע סקר עצים מקיף ע"י אגרונום מומחה, לעצים הקיימים. ולצד כך, על נטיעת עצי צל ברחובות תוך הקפדה על בתי גידול תת קרקעיים איכותיים המאפשרים את התפתחות העצים לגודל שיספק צל משמעותי. סקר עצים מפורט ייעשה במסגרת הליכי קידום תכניות מפורטות. כמו כן, במסגרת הליכי עבודה סדורים, בשיתוף ובהובלת משרד אדריכל העיר, מחלקת המדידות, אגף שפי"ע ויח' עירוניות נוספות, נערכים סקרי עצים ואיכותם במזרח העיר.
- לאור תהליכי התחדשות עירונית המקודמים בשכונות הנ"ל, בתכנון העתידי מומלץ לשמור את עקרונות המרקם הבנוי, מגוון טיפולוגיות הבינוי והמבנה של מתחמי המגורים התוחמים שצ"פ ומבנה ציבור. כמו כן, יש לשמר את הממשק בין מבני ציבור לשצ"פים. באזורים נטולי דופן מוגדרת מומלץ להצר את חתכי הרחוב ולהתאימם להולכי רגל.
- בתהליכים של התחדשות עירונית עתידית בהם צפויות להיבנות חניות תת קרקעיות למבנים, מומלץ לבחון ניצול שטחים של מגרשי חניה לטובת יצירת שטחים ירוקים נוספים שיידרשו עם הגידול האוכלוסייה (כיום יחס השטחים הוא בדיוק לפי הדרישה לנפש, ללא שטחים "עודפים"). כמו כן, מומלץ להשתמש בכמה שיותר שצ"פים כשטחים לניהול מי נגר, ליצירת צירים של מערך השהייה פנים שכונתי לנגר עילי, ותיעול עודפי הנגר במערכת הקיימת עפ"י הנחיות תכנית האב לניקוז.
- בתחום קישוריות האופניים הפנים שכונתית והבין שכונתית – עירונית, מומלץ לעבות את סכמת קישוריות האופניים הפנים שכונתית, ובייחוד לקשר את נווה אליעזר אל מערך השבילים המתוכנן בתכנית האב לאופניים ולהנגיש את בתי הספר והמתנ"ס לרשת השבילים. ואילו בהיבט התחבורה הציבורית נמליץ ליצור אינטגרציה בין מיקום התחנות לבין מערך הולכי הרגל ליצירת מערכת הליכות שלמה ורציפה. ובנוסף לשדרג את תחנות ההמתנה לתחב"צ ולבחון את מידת תדירות הקווים ומסלולי הנסיעה. במסגרת הליכי קידום תכניות מפורטות יקודם וישופר מערך הקישוריות. פעולה זו תעשה בשיתוף משרד אדריכל העיר, כמוצג במצגת הנלווית ובנספחי התנועה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- שילוב שימושים רגישים בתחום התכנית ייעשה בכפוף להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
- בכל תכנית מפורטת יוצג דו"ח אקלימי בדגש על הצללה ורוחות במרחב הציבורי כבר בראשית התכנון בהתייחס לנפחים המוצעים.
- כל תכנית מפורטת בתחום המדיניות תכלול את מלוא ההנחיות העירונית לבנייה ירוקה, הן לגבי המבנים והן ביחס למרחבים הציבוריים.
- מבנים קיימים המיועדים להתערבות מתונה (אינם מיועדים להריסה) ישופצו בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולהנחיות משרד אדריכל העיר ל"שיפוץ ירוק", כהגדרתו.
- היבטי אנרגיה וניהול נגר עילי (חלחול, השהייה וחסכון במים) ייקבעו בהתאם להנחיות משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון בר-קיימא ויחידת התיעול העירונית.
- שימוש מיטבי בגגות משותפים, בין היתר לטובת ניהול מי נגר.

תחזוקה:

- במסגרת תכניות בניין עיר בתחום המדיניות יושם דגש מיוחד על היבטי תחזוקת המבנים:
- בכפוף להחלטת הועדה המקומית, לחקיקה מתאימה לכשתושלם ולקיום מנגנון עירוני שיוסדר לטובת עניין זה, מסמך המדיניות ממליץ על קביעת שטח מניב (יח"ד / חניות / שטחי מסחר) אשר ישמש לטובת תחזוקה השטחים המשותפים בפרויקט.
- תנאי להיתר בנייה בתחום המדיניות יהיה חתימה על הסכם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו לנושא סיוע במימון דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ("קרן הונתי").
- כל תכנית בתחום המדיניות תכלול כחלק ממסמכי התכנית נספח תחזוקה אשר יערך בהתאם להנחיות העירוניות בנושא.

צרכי תושבים ושימושים:

- (בהתבסס על מיפוי צרכי תושבים, הרגלי ניידות ושימוש בתח"צ, אשר נעשה במסגרת מסמך מדיניות זה)
- האזור מאופיין ב-"מרחבי שכנות יומיומיים" הכוללים: מוסדות ציבור, שטחים ירוקים ושבילי הליכה מקושרים. כל אלה מאפשרים לתושבים להיפגש וליצור חיי קהילה. במסגרת מסמך המדיניות חשוב לשמור על חוזקות אלה.
- נדרשים פתרונות ייחודיים עבור קבוצת בני הנוער כגון הקמת מרכז צעירים אזורי, מתקני ספורט אתגרי, בית קפה לנוער וכדומה. (המלצות אלה הועברו ליחידה לתכנון אסטרטגי, אשר תסייע בהמלצת השימושים השונים בשטחי הציבור וליחידות עירוניות נוספות).

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 18.5.20 התקיים דיון במסגרת תת-הועדה לשיתוף ציבור בהשתתפות:

- יו"ר הועדה לתכנון ובנייה, ממלא מקום וסגן רה"ע, דורון ספיר
- סגנית רה"ע, מיטל להבי
- יו"ר מועצת העיר, ליאור שפירא
- ענת ברקאי-נבו, מתכנתת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבור
- אורלי אראל, סגנית מה"ע ומנהל אגף תכנון העיר
- איל רונן, מנהל מחלקת תכנון מזרח
- יואב זילברדיק, מחלקת תכנון מזרח

מהלך הדיון:

הוצגו חזון ומטרות המסמך. הוסבר לחברי תת-הועדה לגבי מתווה ההתחדשות המומלץ לתחום המדיניות. הוצג מתווה ההתייעצות הנחלק לשני ערוצים:

- א. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.
- ב. קיום מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.

סיכום:

מתווה ההתייעצות אושר. צוות התכנון הונחה לקבל את אישורה של ממלאת מקום וסגנית רה"ע, אופירה יוחנן וולק לפרסומים שייצאו. (אישור התקבל בתאריך 23.7.20 לאחר תיקונים).

סיכום תהליך ההתייעצות שנערך:

א. בחודשים פברואר-מרץ 2020 בוצע סקר שטח מדגמי בבתיים וברחבי השכונות, בשעות שונות במהלך היום אשר כלל 56 משיבים. להלן התובנות שעלו:

- האזור מאופיין ב"מרחבי שכנות יומיומיים" הכוללים: מוסדות ציבור, שטחים ירוקים ושבילי הליכה מקושרים – כל אלה מאפשרים לתושבים להיפגש וליצור חיי שכנות וקהילה. במסגרת מסמך המדיניות חשוב לשמור על השטחים הירוקים ולקשר אותן עם שבילי הליכה ושבילי אופניים. כמו כן עולה הצורך להטמין פחים ולשפר את רמת ניקיון השטחים הציבוריים.
- האזור נהנה מרמת שביעות רצון גבוהה של תחבורה ציבורית, יש לחזק מגמה זו ע"י הוספת קווים לאזורי תעסוקה בדרום המטרופולין וסקרי שביעות רצון תקופתיים.
- יש לקדם רשת שבילי אופניים פנים שכונתית אשר תקשר בין מוסדות הציבור והחינוך, המגורים ותחנות האוטובוס.
- עידוד בנייה המשלבת "עירוב שימושים" ברחובות ראשיים, לצורך תוספת של מסחר שכונתי מקומות פנאי ותעסוקה.
- פתרונות ייחודיים עבור בני הנוער: הקמת מרכז צעירים אזורי, מתקני ספורט אתגרי, בית קפה לנוער וכד'.
- פיתוח המרחב הציבורי סביב שלוש תחנות אוטובוס, מסוף אוטובוס ומסוף אופניים והפיכתם ל"מקום".

ב. ביום ד', 05/08/2020, 19:00, התקיים כנס מקוון דרך פלטפורמת "זום", במהלכו הוצגה מדיניות התכנון בהשתתפות כ-130 תושבות ותושבים, ונציגים מהעירייה. (כלל הכנס תואם ואורגן בשיתוף עינב בר טל ממנהל קהילה ורחל ביטון משירותים חברתיים) טרם הדיון הופצו מנשרים בעברית ורוסית (ראה נספח) לתיבות הדואר של תושבי השכונות. המנשרים כללו ברקוד דרכו ניתן היה לקרוא את עקרונות מסמך המדיניות ולשלוח שאלות והתייחסויות טרם המפגש. להלן הסוגיות העיקריות אשר עלו במסגרת המפגש:

- התחדשות עירונית
 - רחוב צביה לובטקין – מבקשים לדעת האם ניתן להיעזר בעירייה על מנת לקדם תהליך התחדשות ברחוב צביה לובטקין
 - מעפילי אגוז על דרך הטייסים – בקשה להתחדש ולאפשר בנייה לגובה של עד 25 קומות
 - שכונת לבנה – בקשה לקדם מסמך מדיניות גם בשכונת לבנה.
 - עירוב שימושים – חשש משילוב שטחים ציבוריים וסחירים בקומות הראשונות של בנייני מגורים
- בינוי ומסחר
 - שרותים ציבוריים – חסר בנק וסניף דואר בשכונות
 - מרכז מסחרי ברחוב סנפיר – מבנה המרכז מדורדר ודורש שיפוץ
 - תרבות ופנאי – באזור חסר מקומות בילוי, בית קפה שכונתי
 - מיגון – המקלטים בשכונה אינם תקינים
- תנועה וחנייה
 - יציאה נוספת לדרך הטייסים - (מצב קיים - 2 יציאות, אחת (במעלה הרחוב) צרה ועמוסה מאוד בבוקר. הייתה בסוף רחוב מעפילי אגוז יציאה לדרך ההגנה שנחסמה לפני הרבה שנים. היציאה מרחוב מעפילי אגוז צרה מאוד ביחס לכמות התושבים.
 - שירותי Bubble Dan לא מכסה את אזור רחוב מח"ל.
 - מתחמי חניה ציבוריים - יש צורך להוסיף בין סנפיר ומעפילי אגוז המצטופפים.
 - בחינה מחודשת של מערך הניידות של תושבי השכונות לאור הגידול הצפוי באוכלוסיה, כולל שיפור הכניסות והיציאות לשכונות
 - מענה לצרכי הניידות של תושבי השכונות
- מבני ציבור וקהילה
 - אוכלוסיית הגיל השלישי מחסור במרכזי השכלה וחברה לגמלאים פעילים וצלולים
 - מתחם המכללות – מבקשים לדעת את סטאטוס המעבר של המכללות
 - סטודנטים וצעירים – מבקשים שהעירייה תתמך הגעה של סטודנטים לאזור בדמות מלגות לשכר לימוד, סבסוד שכ"ד וכיו"ב.
- שונות
 - מדובר בשלוש שכונות בעלות מאפיינים שונים של אוכלוסייה, זיקה דתית ובינוי
 - המסמך לא עוסק בתופעת הבנייה הלא מוסדרת בשכונות- נושא אשר מחייב טיפול הן ברמה תכנונית והן ברמת אכיפה. במסגרת תכניות בניין עיר הכוללת הסדרה, תוטמענה המלצות המדיניות ביחס לעקרונות המרחב הציבורי.

טבלת השוואה בתחום המדיניות:

מצב קיים	מצב מוצע	סיכום:
כ-5,500 יח"ד	<ul style="list-style-type: none"> 2,400 יח"ד קיימות נכללות ב-14 מרחבי תכנון מומלצים להתערבות, המיועדות להתחדשות ע"פ האומדן הבא: 1,700 יח"ד לפינוי בינוי < מוצעות 5,100 יח"ד 700 להתערבות מתונה < מוצעות 1,400 יח"ד 	<ul style="list-style-type: none"> 6,500 יח"ד במרחבי התכנון המומלצים להתערבות (תוספת של כ-4,100 יח"ד למצב הקיים) סה"כ כ-9,600 יח"ד בתחום המדיניות ** *
הערות:		
* כלל תחום המדיניות, בהנחת מימוש מלא + מרחב מומלץ להתחדשות ע"פ תכניות הרחבה תקפות / תמ"א/38 (אינו מומלץ לקידום תב"ע)		

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

חו"ד צוות :

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות.

המסמך יגדיר ויקבע את אופן ההתחדשות המומלץ לדופן כפר שלם (שכונות נווה-חן, ניר-אביב, נווה-אליעזר), תוך הגדרת מנגנונים וכלים מותאמים למאפייניו הייחודיים של המרחב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : מציג את מסמך המדיניות כפר שלם ע"פ מצגת.
 אודי כרמלי : מוצע תמהיל של חלק מהמבנים שיהרס וחלק מהמבנים שישופץ וישודרג. יש כאן כיוון שאם יצליח מהווה בשורה אמיתית.
 אופירה יוחנן וולק : האם עושים משהו עם תחנת הדלק או שהיא נשארת על כנה.
 יואב זילברדיק : כרגע היא נשארת על כנה.
 אודי כרמלי : תכנית המתאר ובהתאם מסמך המדיניות מאפשר לבעלים לעשות מבנה תעסוקתי ומסחרי..
 אופירה יוחנן וולק : אפשר לקבל פירוט יותר טוב של התנועה.
 יואב זילברדיק : אפשר להראות דוגמא בשקופית אחרת.
 אסף הראל : המדיניות מביאה מבט מרענן על ההתחדשות העירונית. אומנם היא מביאה למספר קטן של יח"ד אבל היא יותר כלכלית. יכול להיות שהיא יותר נכונה לעיר וזאת בשביל לשמור על צביון העיר. אם נגלה שהמודל הזה יותר מוצלח כדאי להחיל אותו על כמה שיותר מקומות בעיר. הוא מאפשר לשכונות לשמור על DNA בעיר ואני מברך על החשיבה המחודשת.
 אלחנן זבולון : לכמה זמן המגבלות? מדובר בתא שטח עצום.
 יואב זילברדיק : המגבלות הן לשלוש שנים.
 דורון ספיר : אפשר להאריך לעוד 3 שנים.
 זבולון אלחנן : זה שטח מאוד גדול להטיל עליו מגבלות.
 אורלי אראל : בעוד שנתיים כבר לא תתאפשר תמ"א/38.
 אודי כרמלי : זה פורק ל-11 מרחבי תכנון שונים כדי שתהיה גמישות לניהול התכנון בשטח בעתיד.
 זבולון אלחנן : עשרות אנשים תקועים ולא יכולים להרחיב.
 אודי כרמלי : בוודאי שהם יכולים להרחיב לשפץ וכדומה. הם יכולים לממש כל זכויותיהם הקיימות.
 דורון ספיר : חוץ מתמ"א/38.
 אופירה יוחנן וולק : ברכות לצוות מזרח אייל ואורלי ואודי. המדיניות יש כאן הסתכלות על האוכלוסייה, על הצביון של השכונה וההישארות של הוותיקים. זה לא להרוס כל מה שהיה ולבנות בטון. נשמר הירוק ואני מאמינה שזה יצליח כי יש כאן תמהיל שהוא נכון לכולם ויהיה מגוון של אוכלוסיה, שיהיה בהצלחה. מלי פולישוק : מדיניות מצוינת ומבורכת במיוחד בשל החלוקה למתחמים שנותנת אפשרות הפעלה לבצוע מדיניות מבורכת שמשאירה את האוכלוסייה הקיימת.

בישיבתה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את מסמך המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, ליאור שפירא, חן אריאלי