Viaplan ltd.
תכנון.חברה.סביבה ויאפלן בע"מ

סטודיו מיא |
מיכל יוקלה אדריכלים

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כפיר

מפגש תושבים, שולחנות שיח | 1.12.2019

מפגש תושבים | סדר יום

- **במליאה:**
  יואב זילברדיק ואיל רונן, מחלקת תכנון מזרח– ראציונל מסמך המדיניות
  נורית סלטי, מינהל קהילה
  רחלי ביטון, מינהל שירותים חברתיים
  מיכל יוקלה, אדריכלית התכנית
- **שולחנות שיח**
- **הצגה לכולם – סיכום הדיונים**

שלבי התכנון

תכנית המתאר העירונית תא/5000

מסמך מדיניות תכנונית לשכונת כפיר

יאושר עד דצמבר 2020

תכנון מפורט
תכנית בניין עיר / תמ"א 38

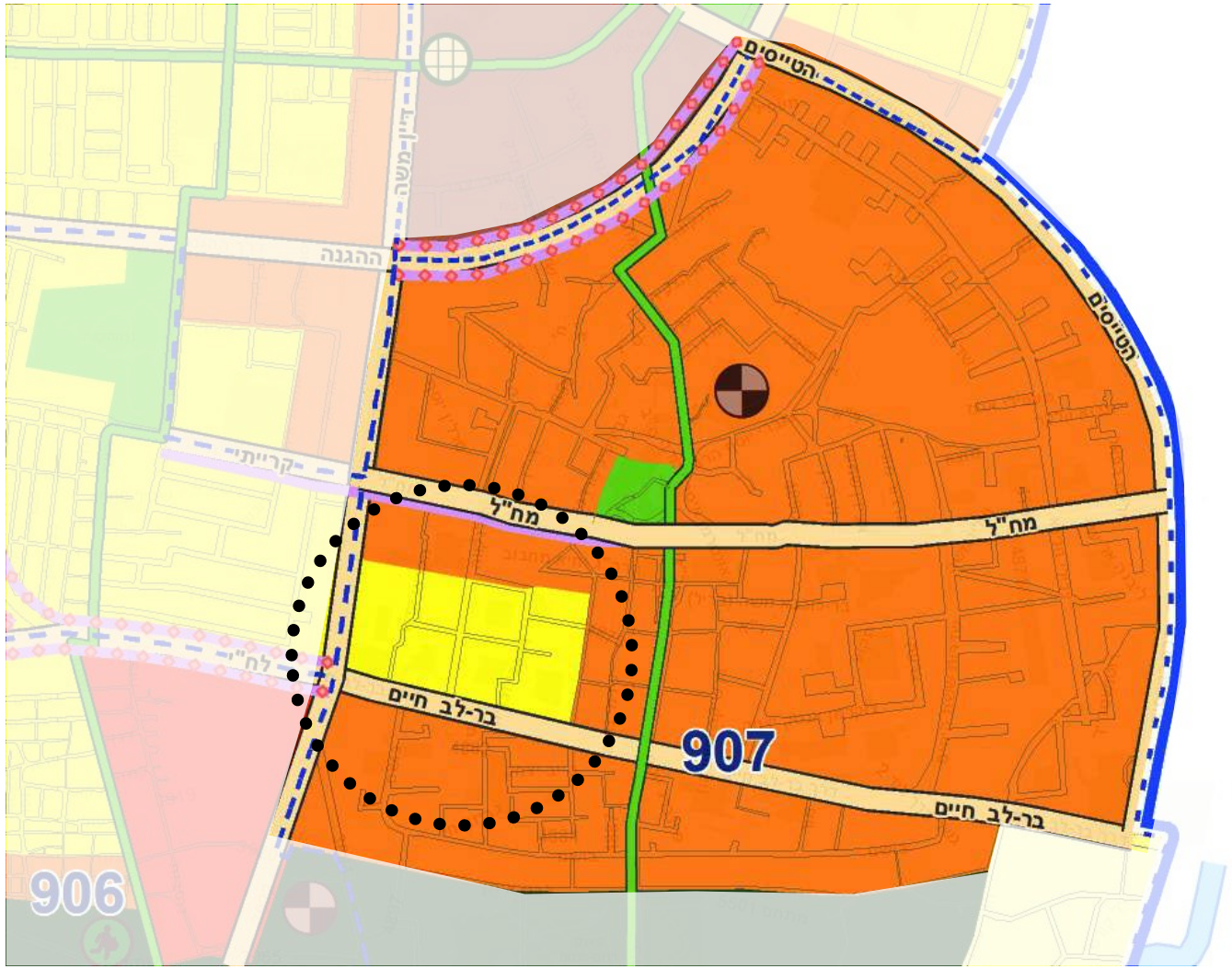
הוצאת היתרים

פעולות בטווח קצר

- גינות פנימיות
- שטחים ציבוריים
- צמחייה
- גדרות
- הפרדה מפלסית
- תאורה ובטחון
- ספסלי בטון
- גינה קהילתית
- ועוד...

נספח אזורי ייעוד – תא/5000

נספח אזורי הייעוד החריג את שכונת כפיר לאור מאפייני התכנון הייחודיים וערכיה האדריכליים.

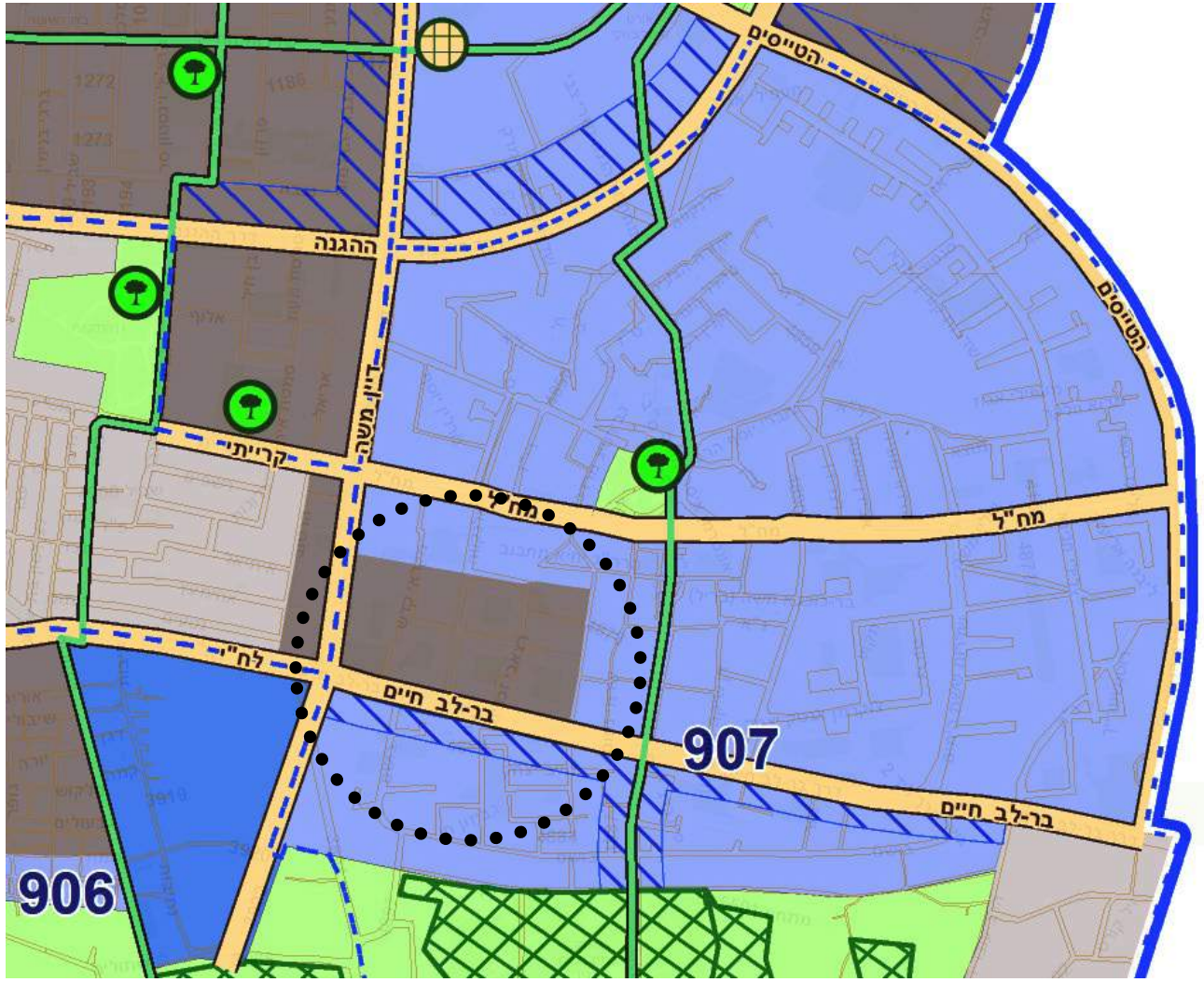


אזור מגורים בבנייה עירונית

אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה

נספח עיצוב עירוני – תא/5000

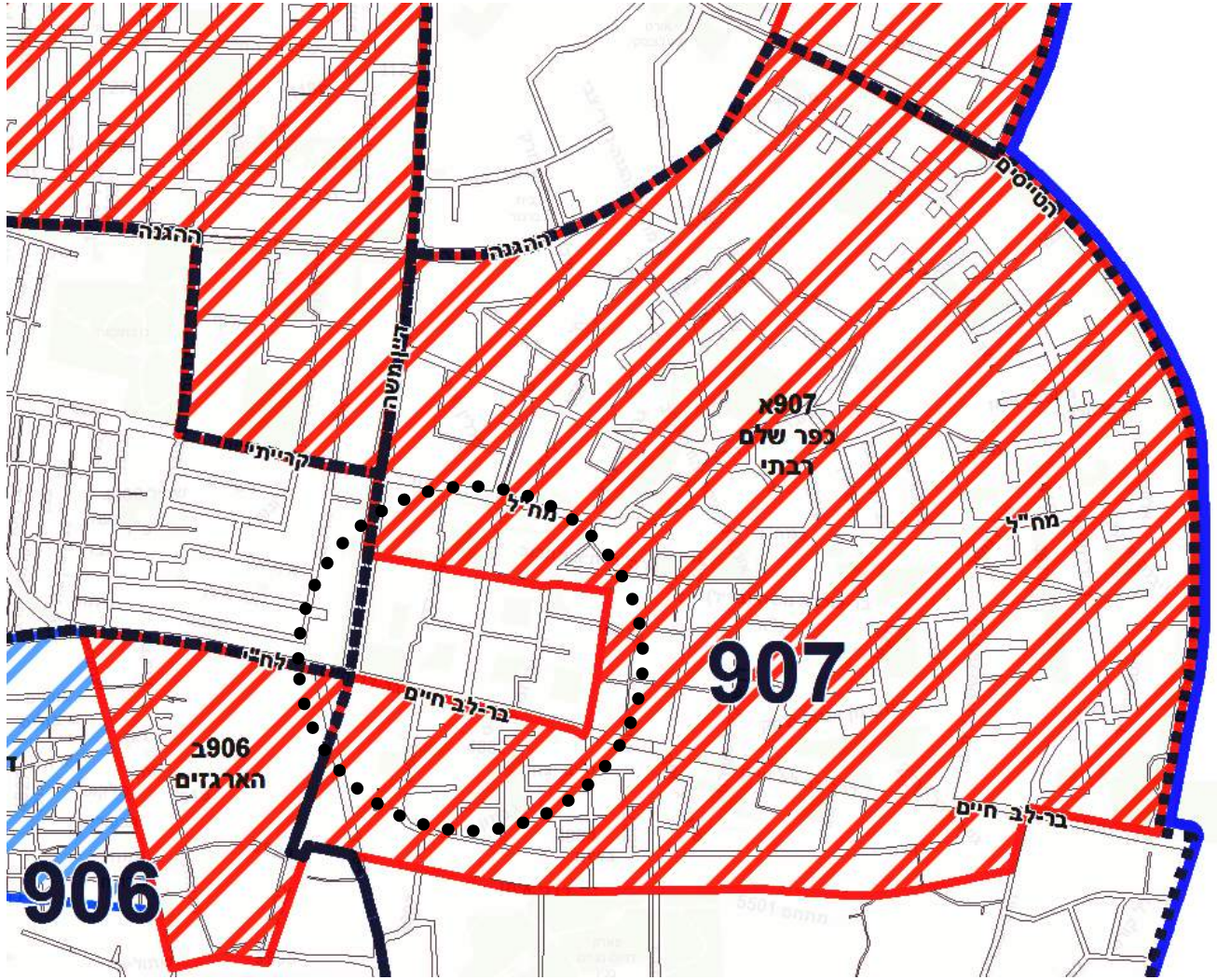
בהתאם, גם הגובה המירבי אליו ניתן להגיע נקבע עד 8 קומות לעומת יתר חלקי כפר שלם המאפשרים בנייה של עד 15 קומות עם עליה נקודתית ל-25 קומות.



בנייה עד 15 קומות

בנייה עד 8 קומות

נספח הערות מיוחדות – תא/5000



נספח ההערות המיוחדות מחריג את שכונת כפיר מיתר סביבתה ואינו מגדיר אותה "כמתחם להתחדשות עירונית".

אין הכוונה לכך שהשכונה לא מיועדת להתחדשות אך זו תעשה בעזרת אמצעים רגישים יותר המתייחסים לערכים השכונתיים.

מתחם התחדשות עירונית

מינהל קהילה

מינהל שירותים חברתיים

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כפיר

מפגש תושבים, שולחנות שיח | 1.12.2019

סטודיו מיא

דיור והתחדשות עירונית

סטודיו מיא הינו מעבדה הפועלת בשיטת Research by Design במטרה להמציא וליצור לנו מרחבי חיים, צורות מגורים וערים טובים, מגוונים, מאפשרים והוגנים. הפרויקטים והתהליכים המתוכננים בסטודיו עוסקים ביחסים בין מסה-חלל-אדם וכן בהיבטים החברתיים והעירוניים בכל מעשה והתערבות תכנונית.

מזמין: עיריית תל-אביב-יפו

מחקר ומדיניות

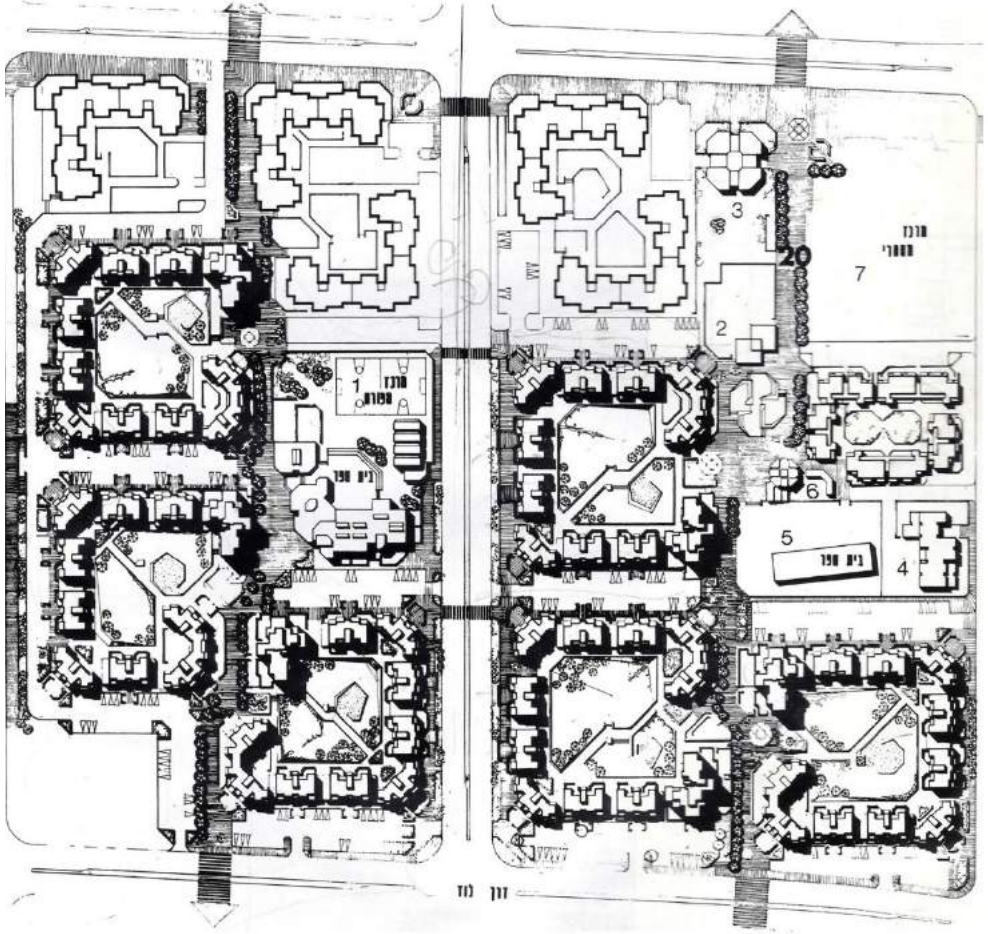
הוראה

פרקטיקה

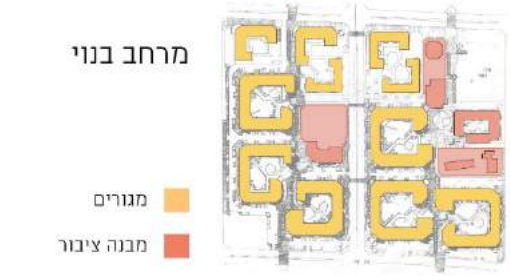
צוות התכנון

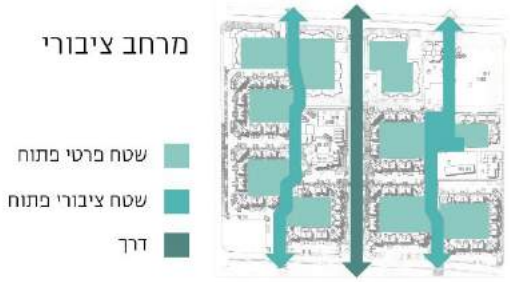
תפקיד	משרד	שם
צוות מזרח – אדריכל ומתכנן עיר בכיר	צוות מזרח, מנהל הנדסה עיריית תל אביב	יואב זילברדיק
אדריכלות ותכנון	סטודיו מיא–מיכל יוקלה אדריכלים	מיכל יוקלה, ליאור דגני
ייעוץ חברתי	ויאפלן	חגית נעלי יוסף, נועה שרמן, נופר הברמן
אדריכלות נוף	1to1	חוי ליבנה, מיטל מיורצ'יק שריד
ייעוץ כלכלי	עידו רואימי	עידו רואימי
ייעוץ תנועה	שניידר–תכנון כבישים ומדידות בע"מ	רוני שניידר, יעל
רכזת תנועה כלל אזורי	עיריית ת"א– תנועה	אירית לבהר גבאי
מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזור	עיריית ת"א– מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזור	אלון סיגלר
רכזת תכנון בכירה	עיריית ת"א– יחידה אסטרטגית	הילה לובנוב
רכזת שימור בכירה	עיריית ת"א–מחלקת שימור	עדי רוז
מרכזת תחום משאבי קהילה	עיריית ת"א– מינהל השירותים החברתיים, אגף מזרח	רחל ביטון
מנהלת קשרי קהילה	עיריית ת"א– מרחב דרום מזרח	נורית סלטי
מנהלת פרויקטים מינהל קהילה מרחב דרום–מזרח	עיריית ת"א– מרחב דרום מזרח	עינב בר–טל

עבר – הווה - עתיד



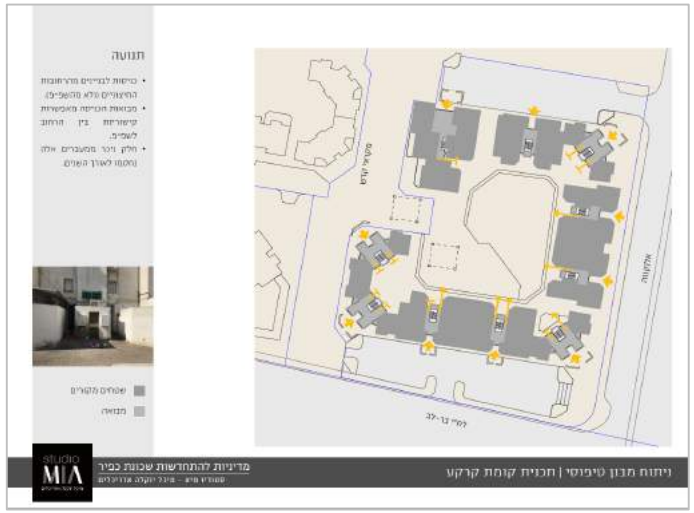
מקור: תכנית לשכונת כפיר, יעקב יער





עבר – הווה - עתיד

עבר – הווה - עתיד



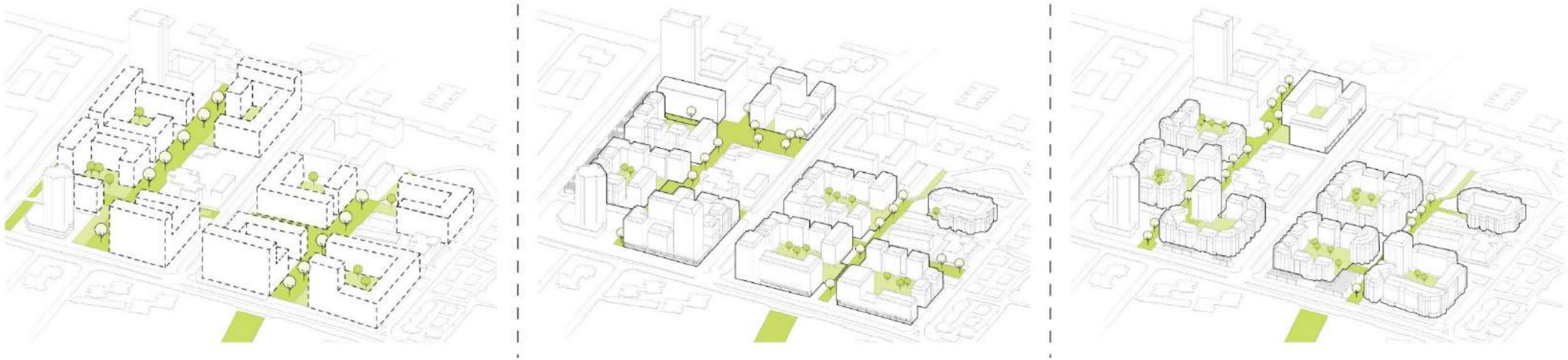
עבר – הווה - עתיד

חזון:

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

מטרת על:

פיתוח וחידוש השכונה תוך שמירה על צביונה הייחודי ועל ערכיה הקהילתיים-חברתיים והפיזיים



עבר – הווה - עתיד

חזון:

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

מטרת על:

פיתוח וחידוש השכונה תוך שמירה על צביונה הייחודי ועל ערכיה הקהילתיים-חברתיים והפיזיים.

המלצות בשלושה תחומים:

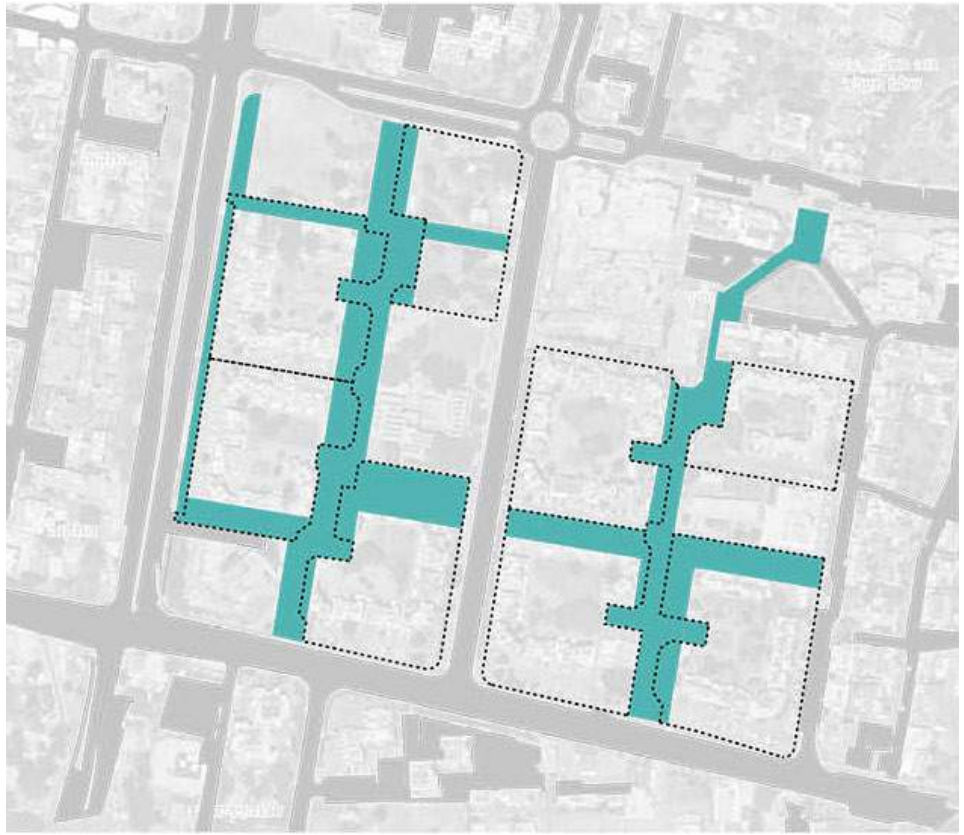
1. שלד שכונתי, מרחב ציבורי ומבני ציבור
2. התחדשות הבינוי ודיור
3. אוכלוסייה, קהילה וחברה

מרחב ציבורי - שכונתי

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

המלצות בשלושה תחומים:

1. **שלד שכונתי, מרחב ציבורי ומבני ציבור**
2. התחדשות הבינוי ודיור
3. אוכלוסיה, קהילה וחברה



- חידוש, חיזוק והנגשת המרחבים הציבוריים השכונתיים
- יצירת מערכת רחובות ושבילים מוטת הולכי רגל.

מרחב ציבורי - חצרות

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

המלצות בשלושה תחומים:

1. **שלד שכונתי, מרחב ציבורי ומבני ציבור**
2. התחדשות הבינוי ודיור
3. אוכלוסיה, קהילה וחברה

- שמירה על חצרות המבננים
- יציקת תוכן חדש לחצרות (פעילויות, הצללה, ריהוט חוץ)

מרחב ציבורי - חצרות

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

- שמירה על חצרות המבננים
- יציקת תוכן חדש לחצרות (פעילויות, הצללה, ריהוט חוץ)

מרחב ציבורי - חצרות

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

- שמירה על חצרות המבננים
- יציקת תוכן חדש לחצרות (פעילויות, הצללה, ריהוט חוץ)

מרחב ציבורי - חצרות

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

- שמירה על חצרות המבננים
- יציקת תוכן חדש לחצרות (פעילויות, הצללה, ריהוט חוץ)

מרחב ציבורי - חצרות

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

- שמירה על חצרות המבננים
- יציקת תוכן חדש לחצרות (פעילויות, הצללה, ריהוט חוץ)

התחדשות בינוי ודיור

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

המלצות בשלושה תחומים:

1. **שלד שכונתי, מרחב ציבורי ומבני ציבור**
2. **התחדשות הבינוי ודיור**
3. אוכלוסייה, קהילה וחברה

- התחדשות בינוי באמצעות כלים: עיבוי, הריסה ובניה.
- בינוי סביב חצר מרכזית
- שמירה על מאפייני בינוי (בנייה היקפית, מעברים, בניה לא גבוהה)
- מגוון בגדלי דירות למגוון משקי בית

אוכלוסייה, קהילה וחברה

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

המלצות בשלושה תחומים:

1. שלד שכונתי, מרחב ציבורי ומבני ציבור
2. התחדשות הבינוי ודיור
3. **אוכלוסיה, קהילה וחברה**

- מתכננים עבור הקהילה והתושבים.
- שמירה על אוכלוסייה קיימת ומתן מענה לצרכיה
- משיכת אוכלוסייה חדשה

נשמח להקשיב לכם!

שיתוף והשתתפות
תושבי השכונה

המומחיות שלנו

שיתוף ציבור בתכנון
ידע מקומי ותכנון עם קהילה

דיור והתחדשות עירונית
אסטרטגיה חברתית, סקרים ונספחים חברתיים

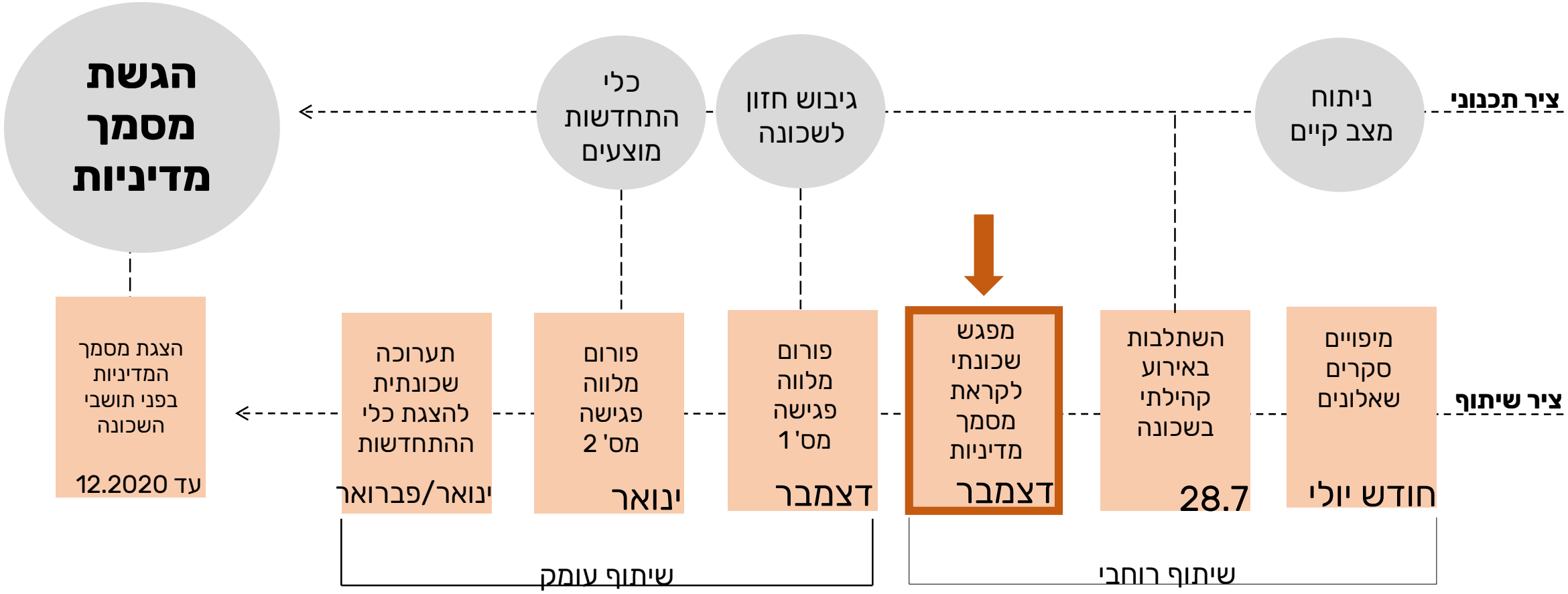
פרוגרמות
תכנון המרחב הציבורי

תכנון למגוון אוכלוסיות
קהילות וקבוצות גיל

שמאות מקרקעין וכלכלה מוניציפלית

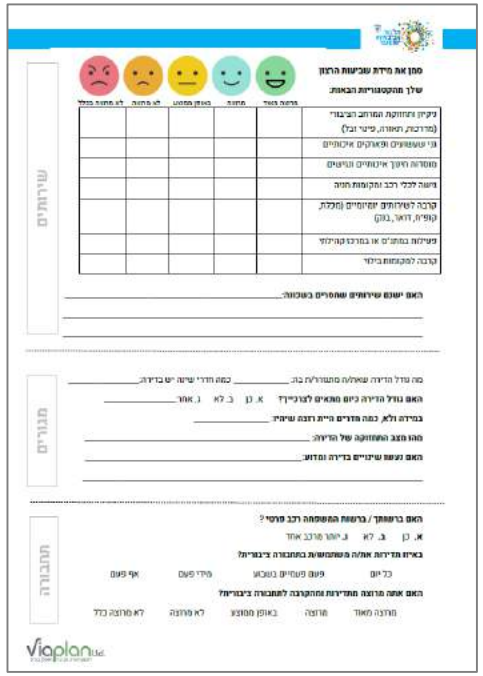
הרצאות והכשרות מקצועיות
לתושבים ואנשי מקצוע

שיתוף והשתתפות התושבים



שיתוף והשתתפות התושבים

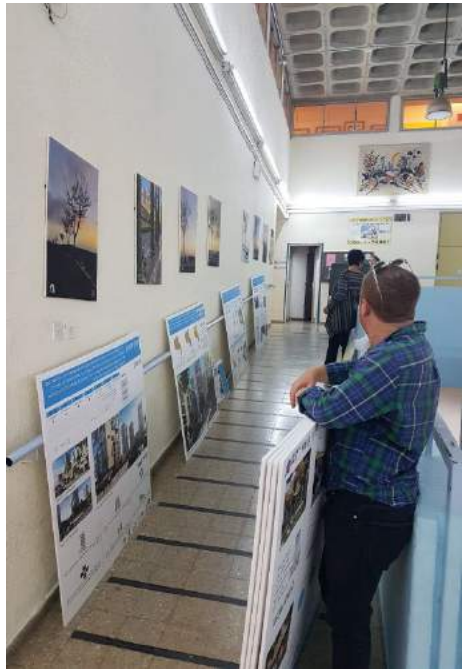
סקר תושבים



מפגש שכונתי רב-משתתפים

פורום מלווה למסמך מדיניות

שיח גלריה



פורום מלווה למסמך המדיניות

- קבוצת אנשי מקצוע, מתכננים, בעלי תפקידים בעירייה ותושבים שמעוניינים לקחת חלק פעיל
- מפגשים מדי חודש-חודש וחצי לדיון מעמיק בסוגיות ובכלים התכנוניים המוצעים
- מפגשים צפויים בחודשים דצמבר + ינואר
- הרשמה אצל צמרת או אצל מנחי השולחנות

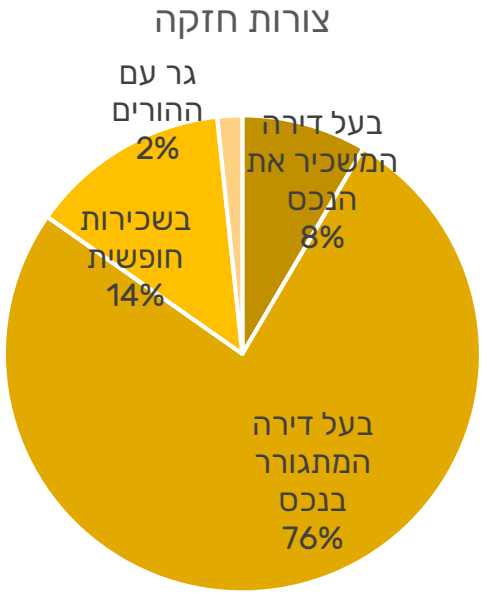
ממצאי סקר תושבים
על קצה המזלג...

סקר תושבים

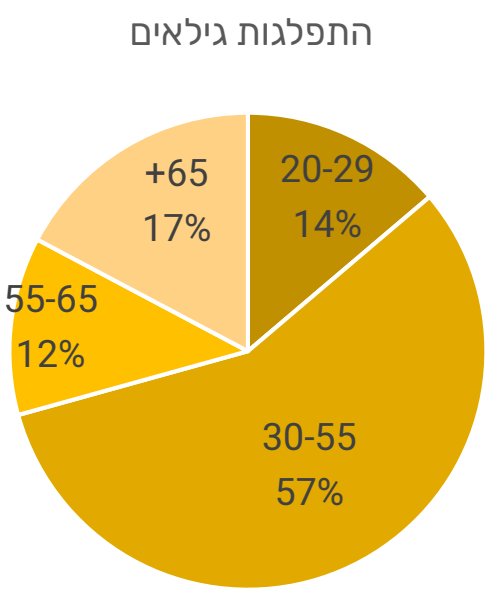
36% גברים

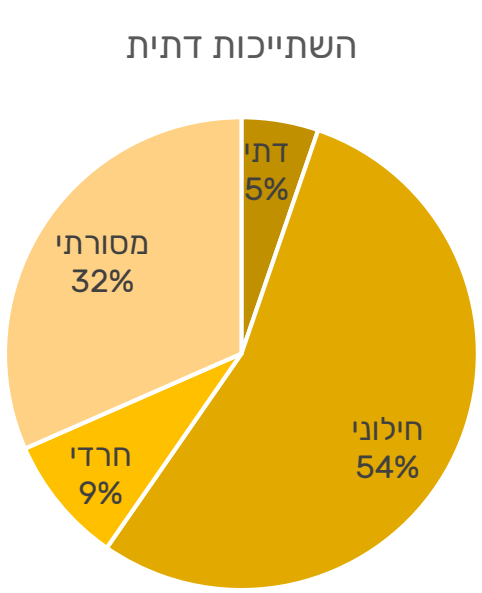
64% נשים

על הסקר ענו 63 משיבים אשר מהווים **11%** מסך יחידות הדיור במבנים הותיקים



רוב משיבי הסקר הם בעלי דירות, אשר מתגוררים בשכונה.

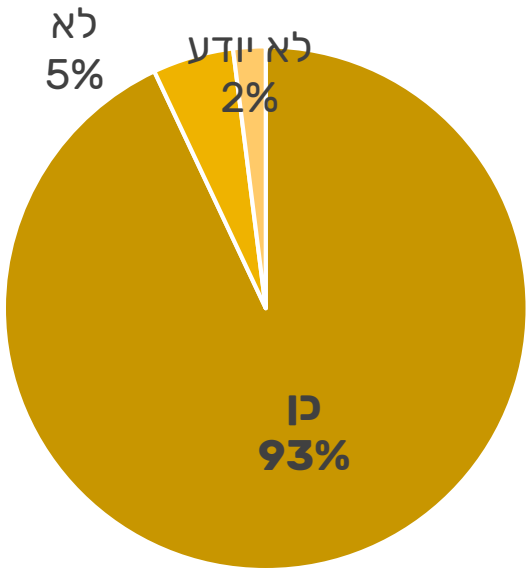




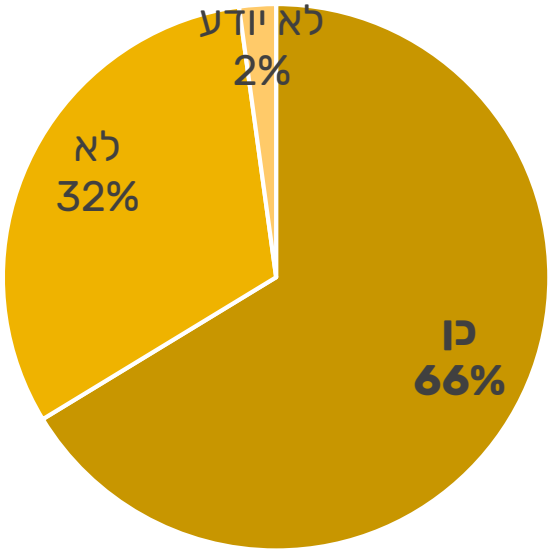
ישנו רוב של אוכלוסיה חילונית, לצד נוכחות לא מבוטלת של אוכלוסייה מסורתית

סקר תושבים

האם את/ה אוהב/ת לגור בשכונה



האם היית רוצה שילדייך יגורו בשכונה



סקר תושבים

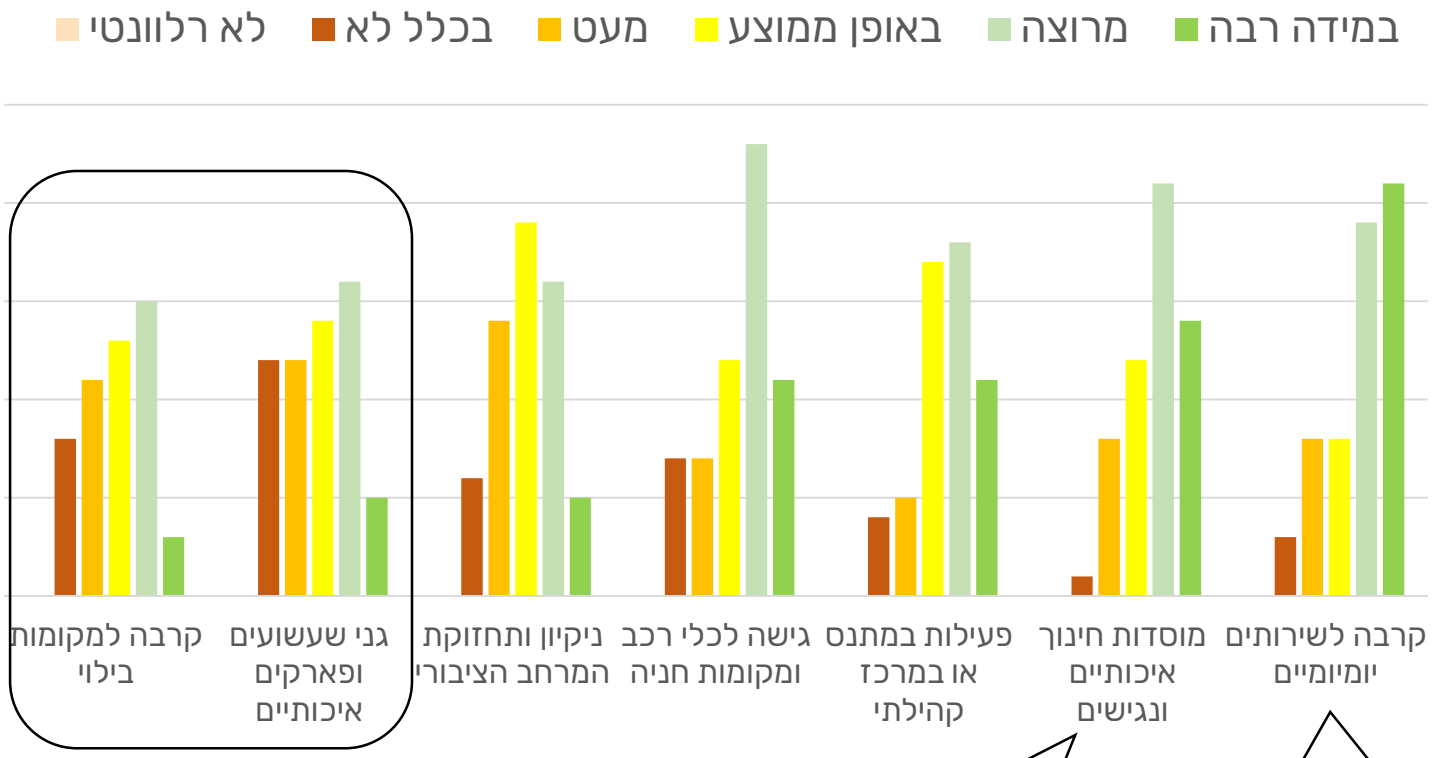
אוהבים בשכונה

- **פארקים וגינות**
- **תחבורה ציבורית**
- **קרבה למוסדות חינוך**
- קרבה למרכז מסחרי
- מבנה ואופי השכונה
- אנשים
- עצים וצמחיה

לא אוהבים בשכונה

- מחסור במקומות בילוי ופנאי
- מחסור בגני ילדים
- בטחון אישי
- השכנים
- תחלואה (גוקים, נמלים, יתושים, צואת כלבים)
- צפיפות
- **תחזוקת הגינות והמרחב הציבורי**
- **חניה ונגישות לבית**
- **ניקיון ותחזוקה**

סקר תושבים



המדדים שהכי פחות מרוצים מהם תושבים השכונה

בית הספר והגנים מהווים עוגן משמעותי בשכונה, וגם כלפי חוץ השכונה

ניכר כי קיים שביעות רצון יחסי מהשירותים בשכונה

שירותים שחסרים בשכונה:

קופ"ח בנק

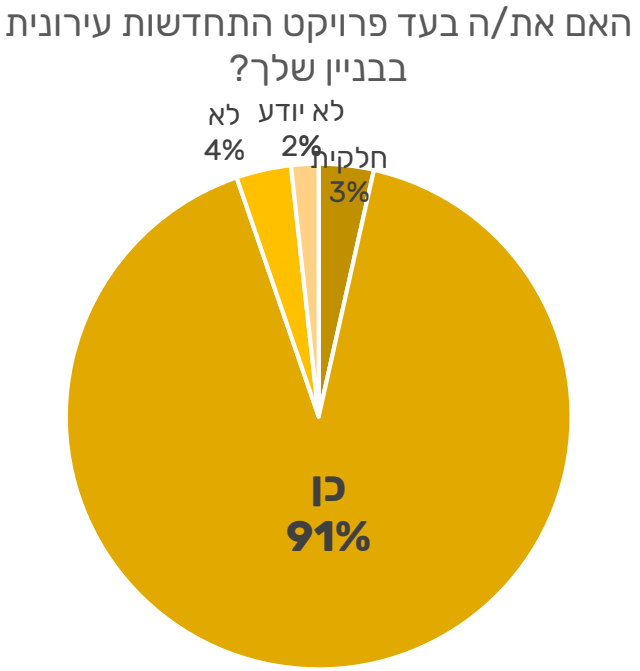
גינות עם משחקים מותאמים לילדים

מקומות בילוי

ניקיון ותחזוקה של המרחב הציבורי

מסחר תשתיות ציבוריות (חניה, מדרכות וכבישים, תאורה, ספסלים)

סקר תושבים



חששות לקראת ההתחדשות

- **מגורים במגדל עם הרבה אנשים**
- **צפיפות**
- **עיכובים ומשך זמן איטי**
- שינוי השכונה והמרחב הציבורי
- חוסר התממשות הפרויקט
- תחושת המשפחתיות תיעלם
- ערבות של היזם
- תקופת המעבר
- דירת התמורה
- התנגדויות של תושבים אחרים

סקר תושבים | מיפויים

ממצאים ראשונים:

השכונה היא גינה והגינה היא השכונה על אף שהגינות מינימליות ולא מתוחזקות מספיק

יש אפקט מיקרו אקלימי מעניין שדורש בדיקה: הגינות מוצלות יחסית, נעימות לשהייה גם בשעות החמות.

נמצא כי הגינות האהובות על התושבים הן בד"כ הסמוכות ביותר לביתם

viaplan ltd. תכנון.חברה.סביבה ויאפלן בע"מ
סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים
studio MIA
תל אביב יפו TEL AVIV YAFO