



# שכונת כפיר מתחדשת! חוברת הסברה לתושבי השכונה

בעקבות מפגש תושבים  
שהתקיים בתאריך  
6.4.22

# מה במסמך

1. מהו מסמך  
מדיניות  
להתחדשות  
עירונית?

3. התחדשות  
הבניין שלי -  
כיצד להתנהל  
נכון?

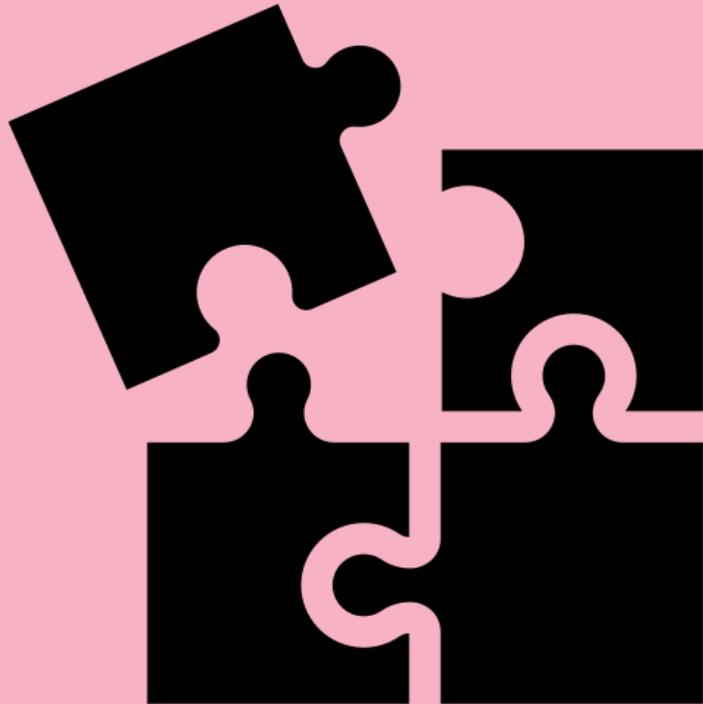
2. איך שכונת  
כפיר הולכת  
להתחדש?

4. שאלות  
ותשובות



מהו מסמך מדיניות  
להתחדשות  
עירונית?

## או: למה העירייה מעורבת בתכנון?



+ שכונה טובה זה לא רק בתים!  
המדיניות מתווה את הדרך  
לפיתוח מאוזן של השכונה

+ המדיניות מהווה מסגרת  
תכנונית גמישה (לא מסמך  
סטטוטורי)

+ מתייחסת לכל שטח השכונה /  
חלקים ממנו



# מה הי תרונות של מסמך המדיניות?

## או: מה יוצא לנו מזה?

- + קווים מנחים להתחדשות מבני המגורים בשכונה
- + דאגה למגוון סוגי מגורים שמתאימים לכולם.
- + הסתכלות על כל השכונה והצרכים של כולם. – אוכלוסיה, תעסוקה, חינוך ועוד
- + תכנון לטווח ארוך שלוקח בחשבון את הסביבה והדורות הבאים
- + הבטחת מרחב ציבורי איכותי ושירותים שכונתיים
- + שמירה על מאפייני השכונה הקיימים ועל הקהילה



# למדנו את השכונה ומאפייניה

התקדמות  
התכנון



# שמענו מה חשוב לכם ולכן התושבים

התקדמות  
התכנון



# ביצענו מחקר מקיף על השכונה

התקדמות  
התכנון



# ועכשיו – מתקדמים

התקדמות  
התכנון



# מסמך מדיניות שכונת כפיר

הצגת התכנית



# סטודיו מיא

סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים

אדר' מיכל יוקלה, בוגרת הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון (תואר ראשון בהצטיינות 1998 ותואר שני בהצטיינות יתרה 2010). מיכל משלבת בין שלוש פנים של העיסוק התכנוני: פרקטיקה, הוראה ומחקר.

**פרקטיקה** -סטודיו מיא הוקם בשנת 2008. הסטודיו עוסק בתכנון מגורים ודוור, מדיניות, עיצוב עירוני והתחדשות עירונית. לאורך השנים זכתה מיכל במספר פרסים ותחרויות.

**הוראה** - מיכל היא מרצה בכירה בפקולטה לארכיטקטור וה ובינוי ערים בטכניון, מנחה ומלמדת קורסים בנושאי דיור ומגורים, התחדשות עירונית, עיצוב עירוני ותכנון עם קהילה.

**מחקר** - מיכל יועצת ושותפה למחקרים בנושאי דיור בר השגה והתחדשות עירונית לרשויות מקומיות, מנהל התכנון ומשהב"ש.



אדר' אמתי הר-טוב  
בוגר בית הספר  
לאדריכלות באריאל  
ותואר שני בעיצוב  
אורבני בבצלאל



אדר' חן ריבק  
בוגרת בית הספר  
לאדריכלות  
באוניברסיטת תל אביב



אדר' ספיר בנטל  
בוגרת הפקולטה  
לארכיטקטורה ובינוי  
ערים בטכניון



אדר' חן אליאב  
בוגרת בית הספר  
לאדריכלות  
באוניברסיטת תל אביב



אדר' דימא אבודאהש  
בוגרת הפקולטה  
לארכיטקטורה ובינוי  
ערים בטכניון



אדר' זיו תמיר  
בוגר הפקולטה  
לארכיטקטורה ובינוי  
ערים בטכניון



אדר' עמית לביא  
בוגרת בית הספר  
לאדריכלות  
באוניברסיטת תל אביב



אדר' חלא ראבי  
בוגרת הפקולטה  
לארכיטקטורה ובינוי  
ערים בטכניון



אדר' ליאור דגני  
בוגרת הפקולטה  
לארכיטקטורה ובינוי  
ערים בטכניון



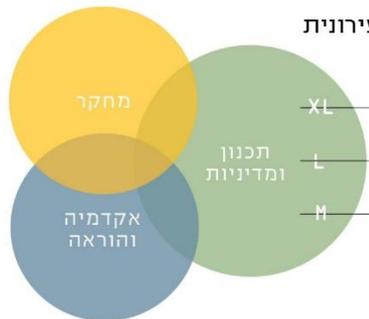
אדר' נעמה פובזנר  
בוגרת בית הספר  
לאדריכלות  
באוניברסיטת תל אביב



איילת אורגד-אביר  
מנהלת משרד  
בוגרת מדע המדינה  
ותקשורת ותואר  
שני במשפטים  
באוניברסיטת בר אילן



דוד קסלמן  
הפקולטה  
לארכיטקטורה ובינוי  
ערים בטכניון



דיור ומגורים, עיצוב עירוני והתחדשות עירונית

- XL מדיניות ותכנון מתארי
- L תכניות מפורטות והתחדשות עירונית
- M מבני ציבור ומבני מגורים







# בדקנו כל מיני אפשרויות להחדשות



הריסה ובנייה



שילוב עיבוי  
עם הריסה ובנייה



עיבוי



שיפוץ חזיתות



# גי בשנו תכנית והצגנו למהנדס העיר

התקדמות  
התכנון



# או – לפי מה אנחנו מתכננים?

## תכנית המתאר לתל-אביב - יפו



שכונת כפיר הוגדרה כאזור  
מגורים בבנייה נמוכה לאור  
מאפייני התכנון הייחודיים  
וערכיה האדריכליים (מבנים\*)  
סביב חצרות פנימיות)

\* מבנן = קבוצת

בניינים המהווה בלוק  
מגורים

אזור מגורים בבנייה נמוכה – עד 8 קומות



אזור מגורים בבנייה עירונית – עד 15 קומות





## חזון התכנית ומטרות

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

### מטרות:

- התחדשות השכונה והמבנים בה, לצד שמירה על מאפייניה.
- שימור אופי השכונה והמרחב הפתוח הקהילתי לצד התחדשות המבנים והמרחב הציבורי.
- הבטחת האפשרות לתושבים קיימים להמשיך להתגורר בשכונה המתחדשת.

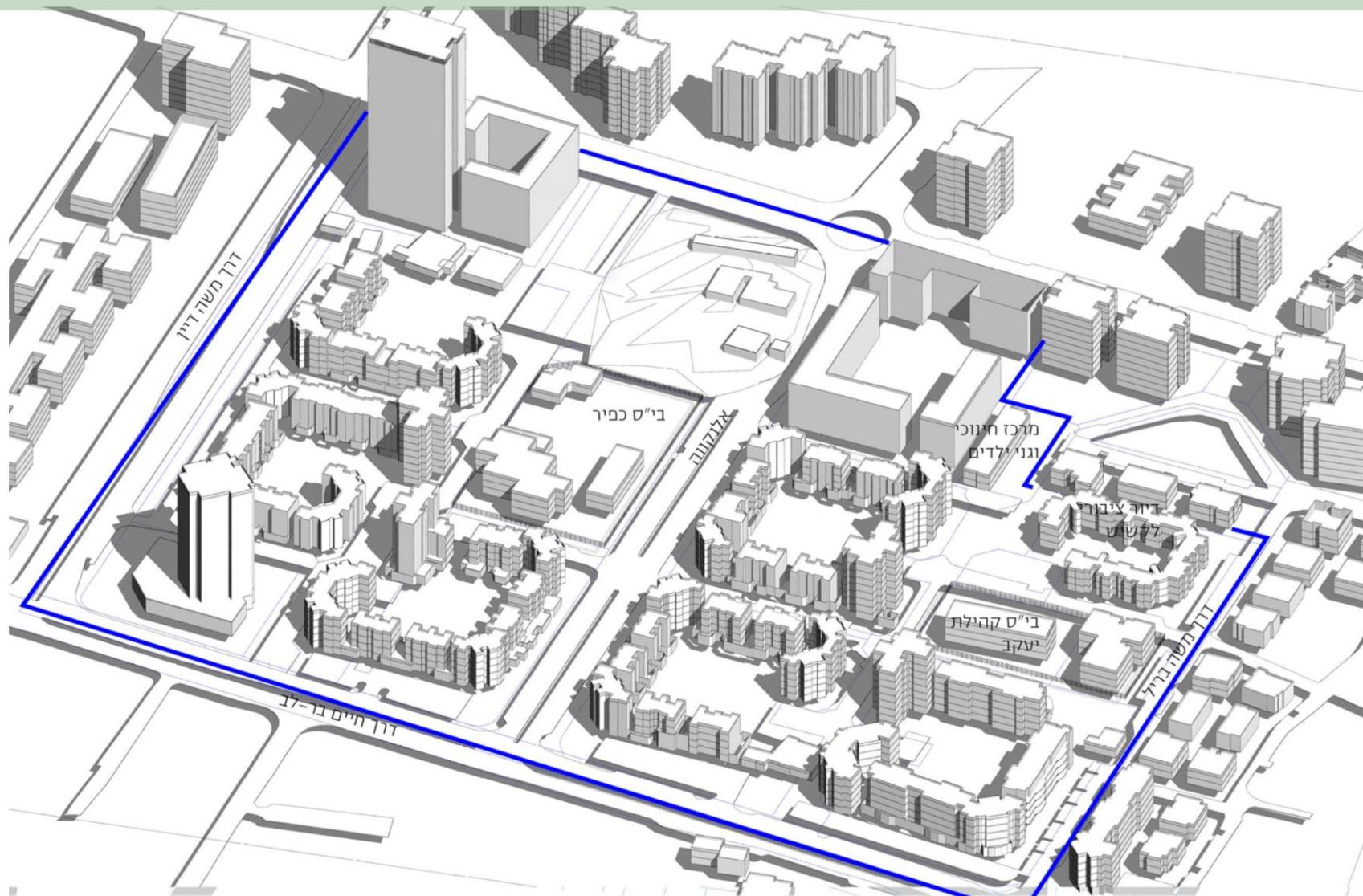


# השאלה שעסיקה או תנו:

איך שומרים על רוח המקום ועדיין  
מחדשים את כל השכונה?

# לפני

# הצגת התכנון



# אחרי

הצגת  
התכנון



# אז עוד על התכנית - אופי הבינוי



+ בינוי חדש (הריסה  
ובנייה) סביב חצר  
פנימית אינטימית

+ שמירה על קנה מידה  
מותאם לשכונה: 8  
קומות כלפי פנים  
השכונה, 12 קומות  
בדפנות השכונה  
(בבניינים שפונים  
למשה דיין, חיים בר-  
לב)

"אוהבים את

הבניינים

הנמוכים, לא

רוצים לגור

במגדלים"

# אז עוד על התכנית - אופי הבינוי



"אוהבים את

הבניינים

הנמוכים, לא

רוצים לגור

במגדלים"

# המרחב הציבורי- חצרות הבלוק



+ שמירה על סוג הבניה  
הקהילתי (סביב החצר  
המרכזית)

+ חידוש המרחב  
הציבורי

+ יצירת שבילים ירוקים  
וגינות חדשות

+ הגברת הנגישות בין  
השטחים הפתוחים  
(פריים וציבוריים)

"כמו לגור

בקיבוץ שקט"

# המרחב הציבורי - חצרות הבלוק



"כמו לגור  
בקיבוץ שקט"

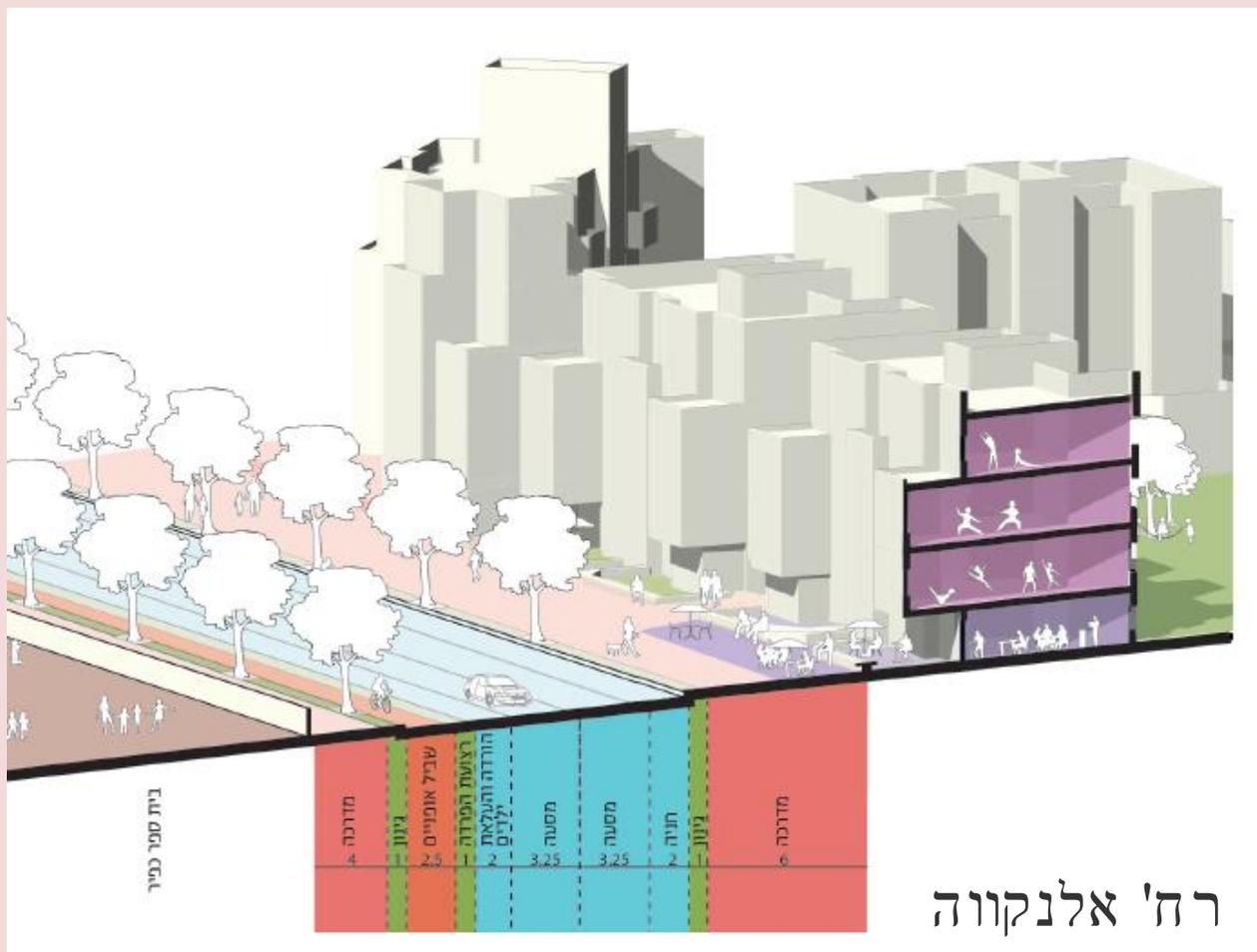


# המרחב הציבורי- חצרות המפגש



"כמו לגור  
בקיבוץ שקט"

# המרחב הציבורי-רחובות מחודשים



חידוש הרחובות תוך מתן עדיפות להולכי רגל

שילוב מסחר על רחובות בר-לב, מח"ל ומבנון הליבה





# מבנן אחד במרכז הליבה יהפוך למבנה ציבורי ובו שימושים חדשים לרווחת התושבים והתושבות



כתובות המבנן:

אלנקווה 16-34

זוגיים) ורצאבי זכרי

9-15

(אי-זוגיים)



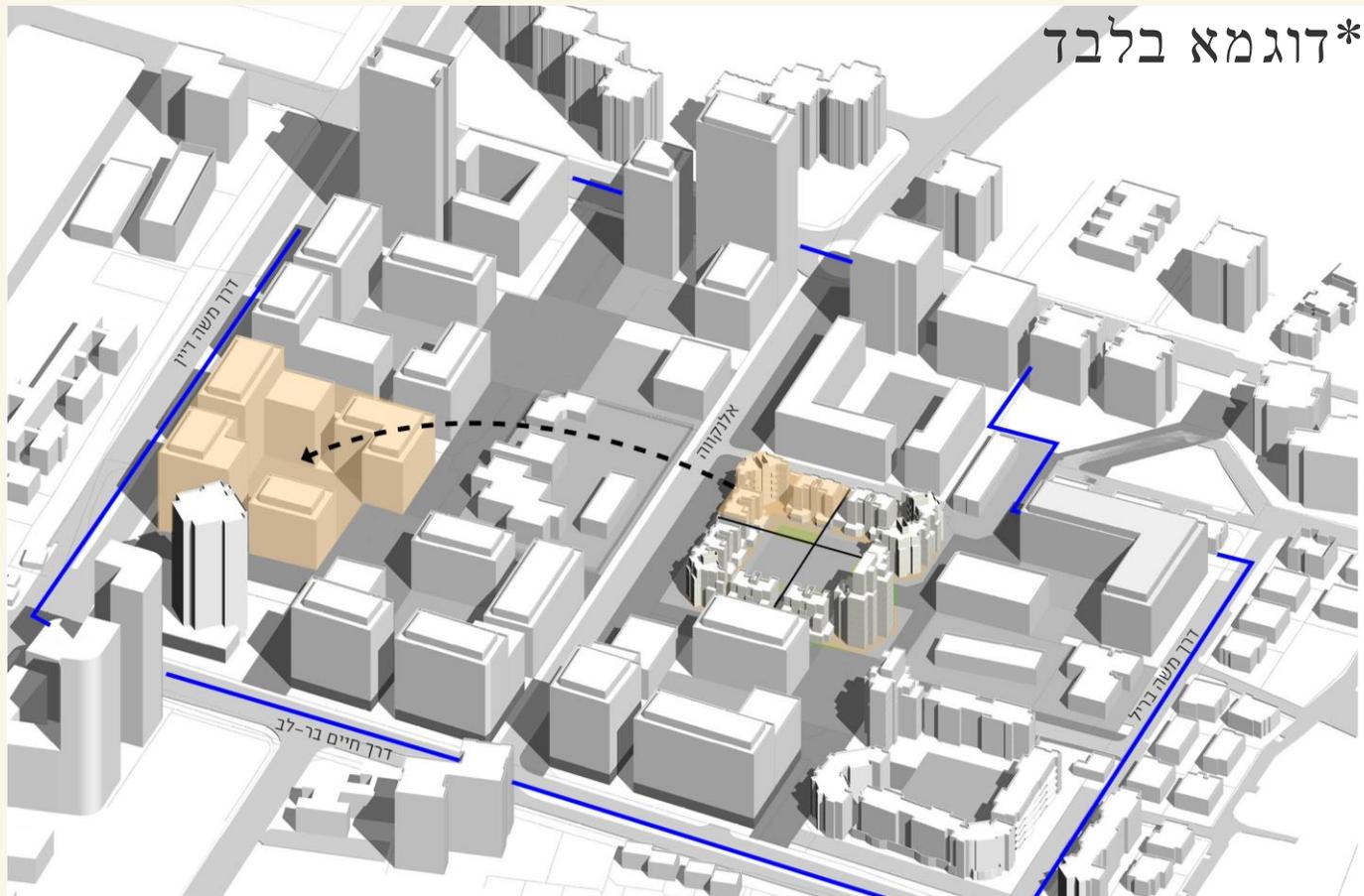
# מתחם מבנן הליבה – מה יתוכנן בו?



- אפשרויות לשימושים ציבוריים בעתיד:
- + שימושים ציבוריים כגון מועדון נוער, מועדון קשישים, בית כנסת וטיפת חלב.
- + דיור מוזל להשכרה.
- + בית קפה על רחוב אלנקווה.



# מתחם 5 – מבנן הליבה



מבנן הליבה:

- תכנית חלוקה ל-3/4 תתי חלקות שתוקדם על ידי עיריית תל אביב.
- חיבור עם מבנן מתחדש אחר בשכונה כפרויקט פינוי בינוי אחד.
- הדיירים במבנן הליבה יוכלו לעבור מיד לדירה חדשה (בינוי-פינוי) ללא תקופת ביניים בדירה שכורה.

# מגוון סוגי דיור לאוכלוסיות שונות

+ גדלי דירות מגוונים – קטן,

בינוני, גדול, גדול מאוד

+ חובת שמירה על היקף דיור

ציבורי קיים והרחבתו

+ דיור מוזל להשכרה בבעלות

עירונית במבנן הליבה

+ בינוי עד 8 קומות בעלויות

תחזוקה סבירות

+ קרן תחזוקה לדיירים חוזרים

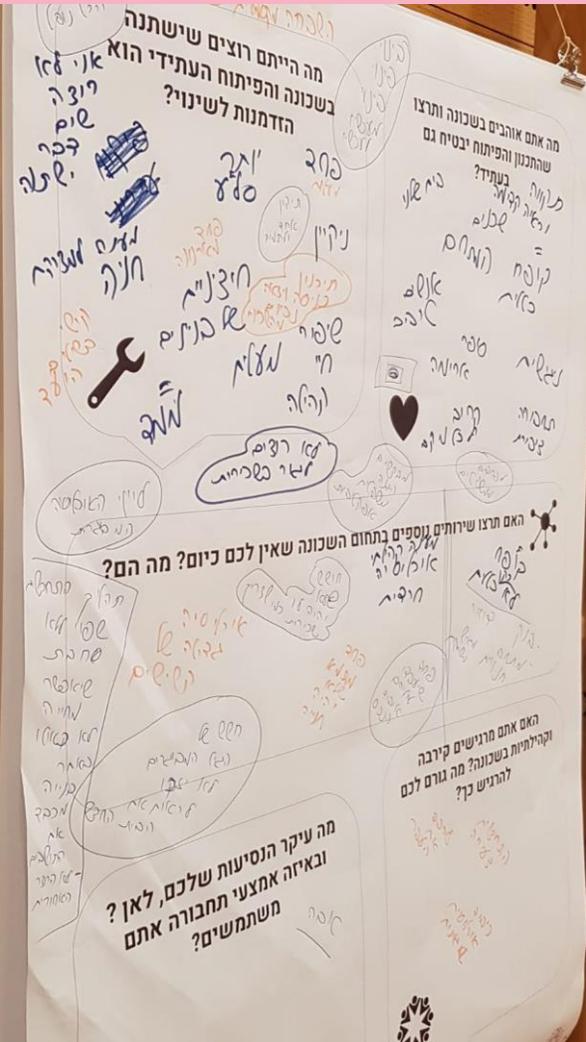
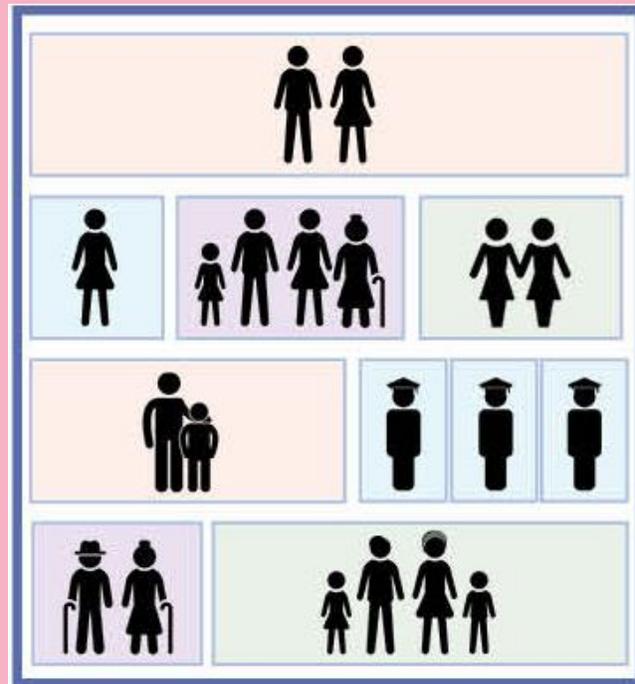
"רוצים

להמשיך

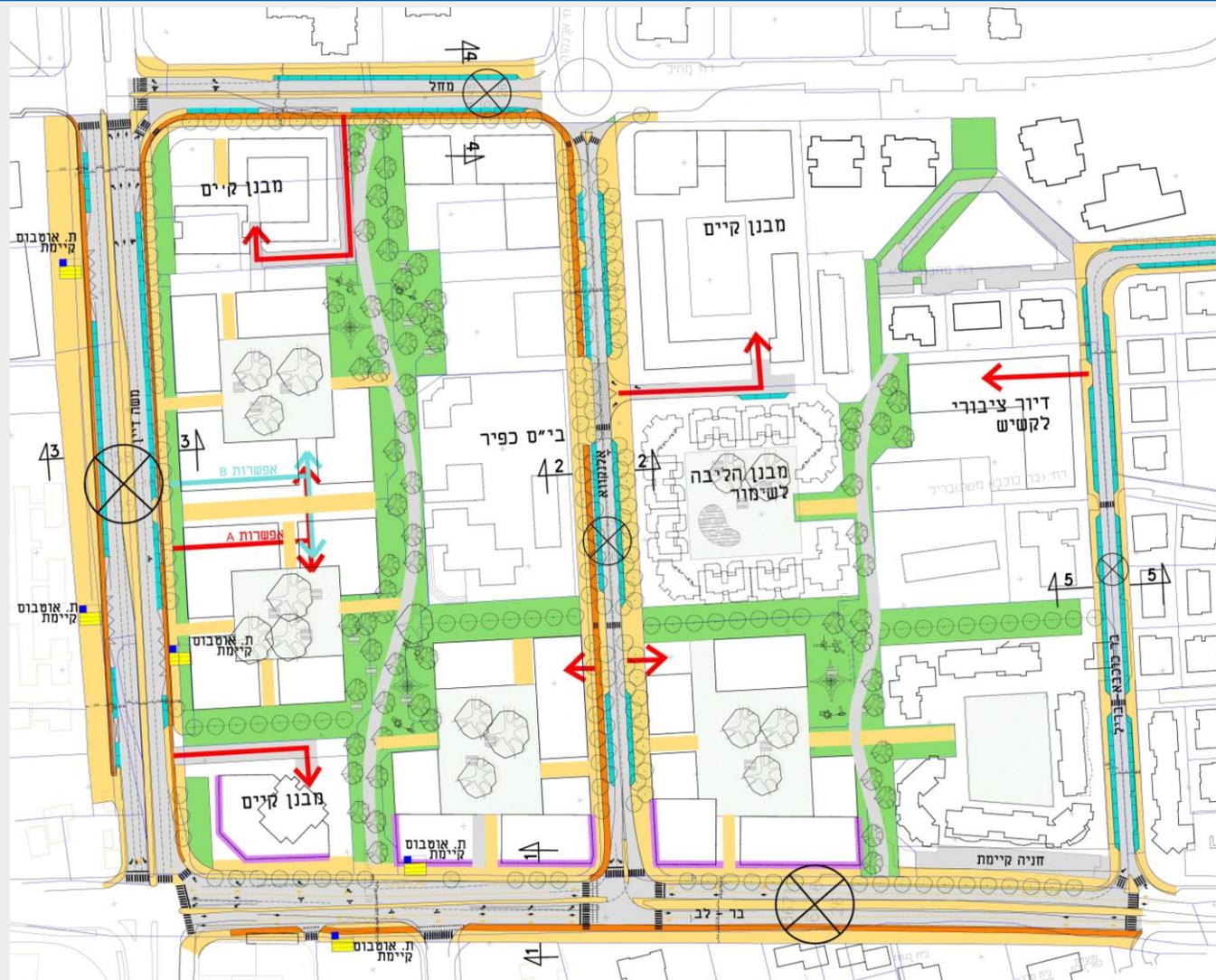
לחיות פה,

גם אחרי

הפינוי-בינוי"



# תחבורה ותנועה



- + תחבורה היקפית: התנועה ברכב פרטי תהיה היקפית לשכונה ותותיר את המרחב הציבורי להולכי הרגל.
- + חידוש רחוב אלנקווה
- + חניה תת-קרקעית בכל מבן מתחדש.

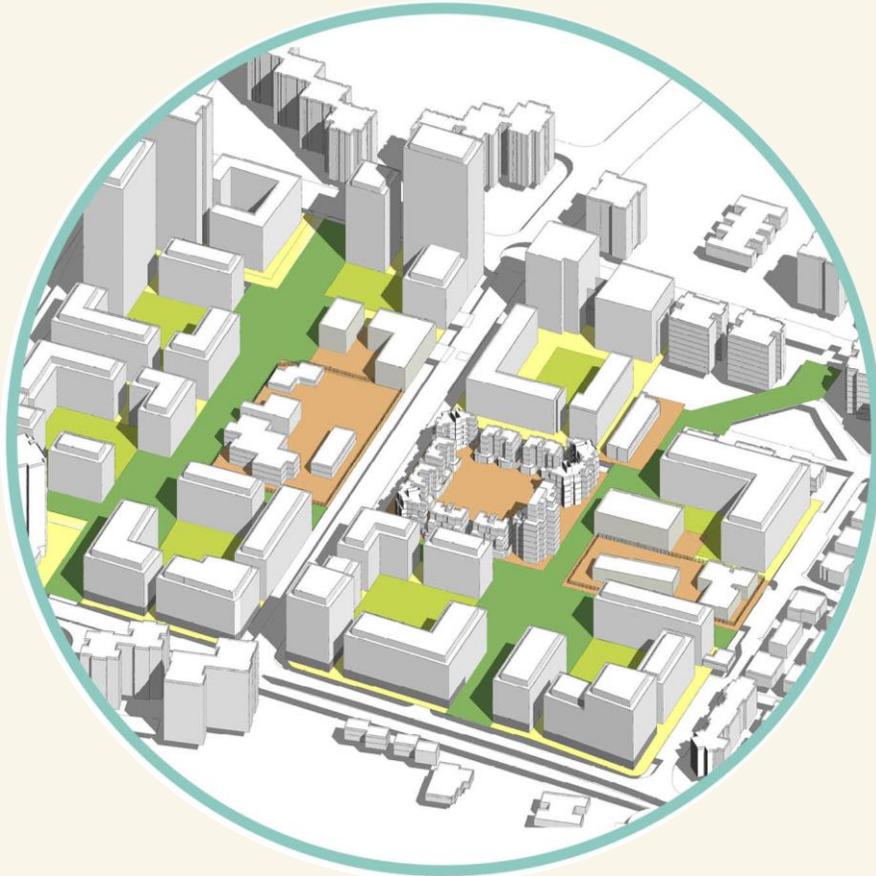
"מה יהיה עם הפקקים כשיבואו לכאן כל כך הרבה אנשים?"

**מקרא:**

- מסעה
- חניה
- שביל אופניים
- מדרכה
- כניסה לחניון תת קרקעי
- חזית מסחרית
- תחנת אוטובוס



# שכונת כפיר - לפני ואחרי



מצב מוצע



מצב קיים



## התחדשות הבניין שלי

כיצד להתנהל נכון?

# בדקו לפני ש ת ה ת מו !



כל יוזמה נקודתית להתחדשות עירונית בשכונה תהיה כפופה להנחיות מסמך המדיניות, ותידרש לתיאום עם העירייה. אנחנו ממליצים לפעול בשיקול דעת בנוגע לחתימה על הסכמים שאינם מתואמים עם העירייה.

לפני שחוטמים, בודקים עם גורם עירוני  
שהתכנית מתואמת! (פרטים בסוף המצגת)



# איך אפשר להשפיע?

## בחירת נציגות

בחירה באסיפת דיירים, בהסכמה של לפחות 51%



## בחירת עו"ד



## בחירת חברה מנהלת/יזם



## מעורבות בתהליך התכנון





# תפקידי הנציגות

הובלת תהליך בחירת עו"ד  
ואנשי מקצוע נוספים

העברת מידע שוטף  
לתושבים

הובלת מו"מ  
והתקשרות עם היזם

העלאת סוגיות להחלטת  
בעלי הנכסים

# הצעדים הבאים

## הצעדים הבאים

### בציר התכנוני:

- אישור מסמך המדיניות בוועדה המקומית
- תכנית חלוקה למבנן הליבה (באחריות העירייה)
- קידום תכניות פינוי-בינוי על פי ההנחיות (על ידי היזמים + תושבים)

### בציר המקצועי / חברתי:

1. מפגש הסברה ליזמים ואדריכלים
2. קורס התחדשות עירונית לתושבי שכונת כפיר
3. ערב "התחדשות עירונית עד הבית" לתושבי השכונה – שאלות ותשובות

# מקדמים תכנית בבנין שלכם/? רוצים לברר אם היא מתואמת עם העירייה?

לפרטים נוספים ובדיקה האם תכנית בבניינכם מתואמת עם העירייה, ניתן לפנות לבית  
להתחדשות עירונית בחברה העירונית עזרה ובצרון אשר מעניקה ייעוץ ללא עלות לתושבות  
ותושבי תל אביב יפו המצויים בתהליכי התחדשות או לקראתם. לפרטים נוספים - אפרת:

03-9020862, [efrat@e-b.co.il](mailto:efrat@e-b.co.il)

עיריית תל אביב - יפו - מנהל השירותים החברתיים, מעמידים לרשותכם עו"סים קהילתיים  
לסיוע במצבים מיוחדים. היחידה הקהילתית להתחדשות עירונית: 03-7249015,

[disler\\_p@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:disler_p@mail.tel-aviv.gov.il)

# תודה לכל משתתפי המפגש!

