



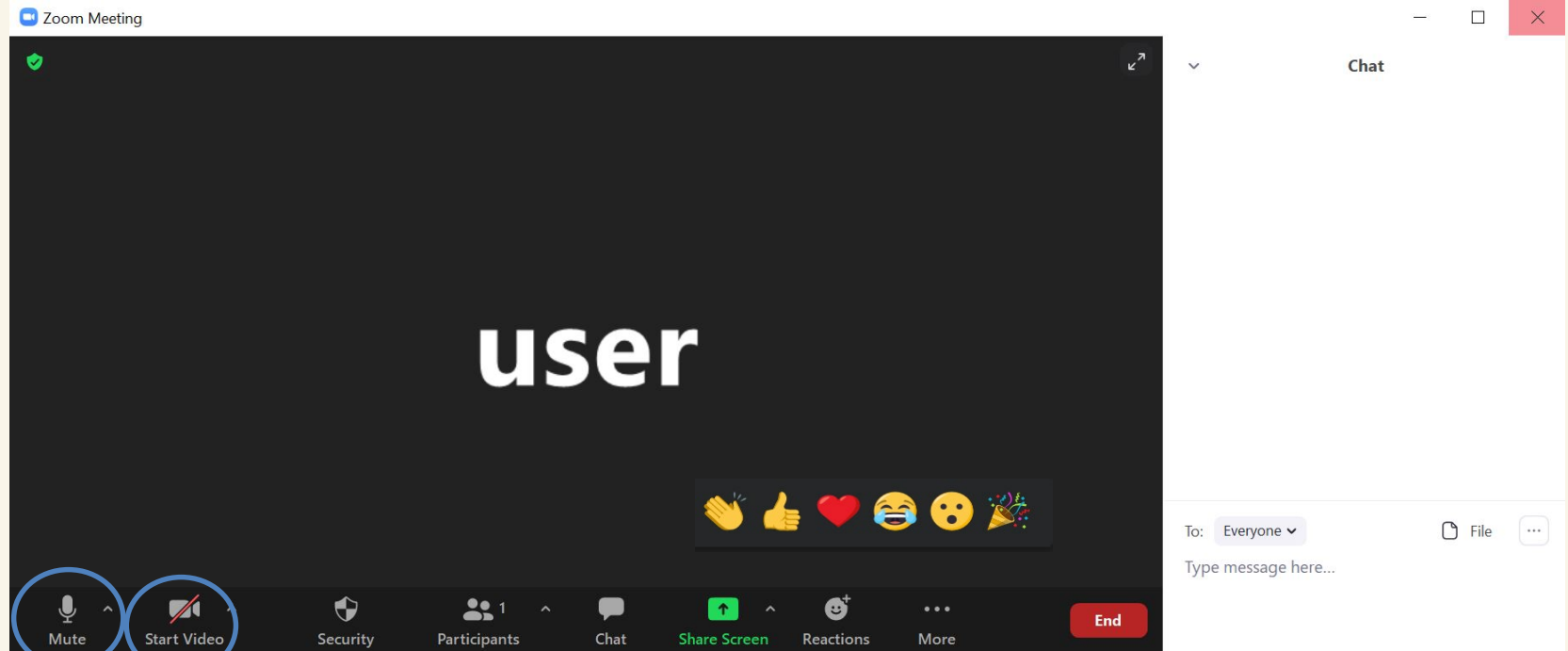
התחדשות שכונות ניר אביב, נווה חן ונווה אליעזר

הצגת מסמך המדיניות לדופן כפר שלם

תא/מק/9120

2.6.21

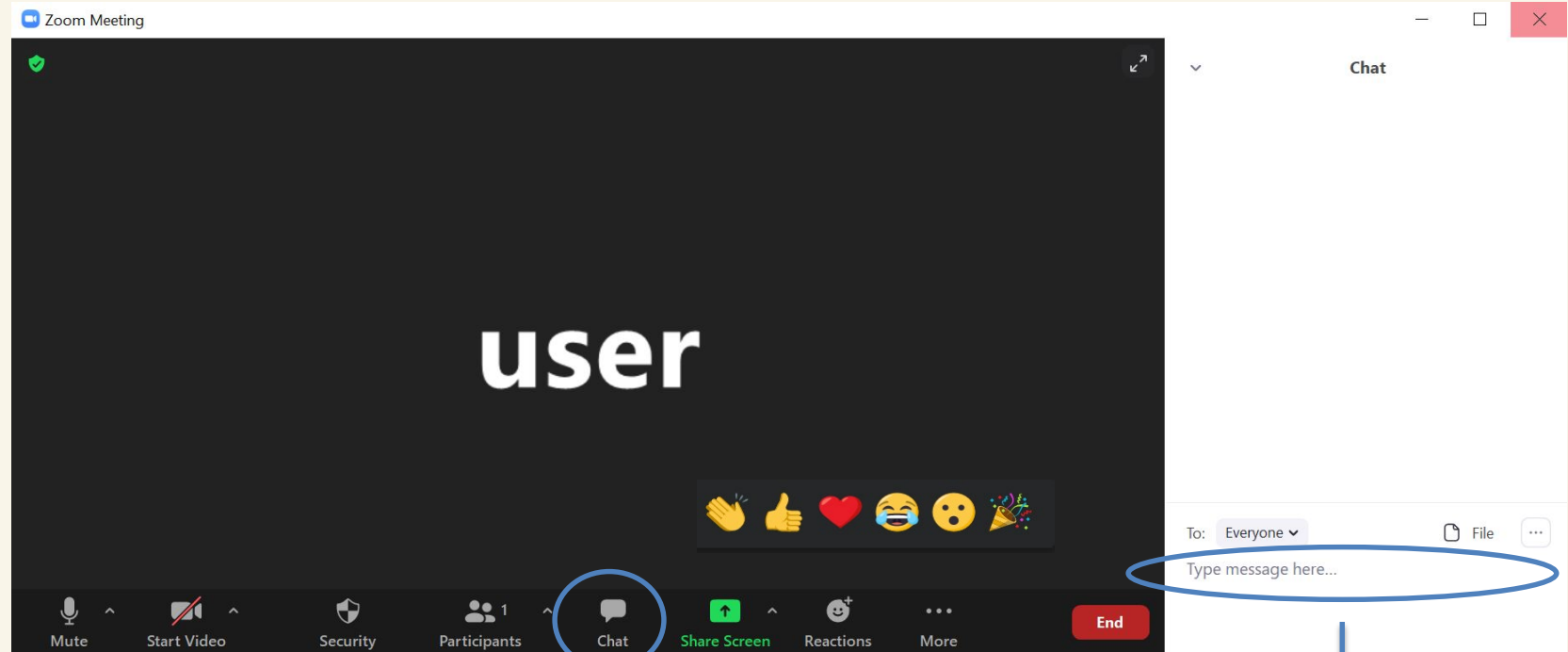
דגשים להתנהלות בזום



להפעלת
והפסקת
השמע לחצו
כאן

להפעלת
והפסקת
הוידאו לחצו
כאן

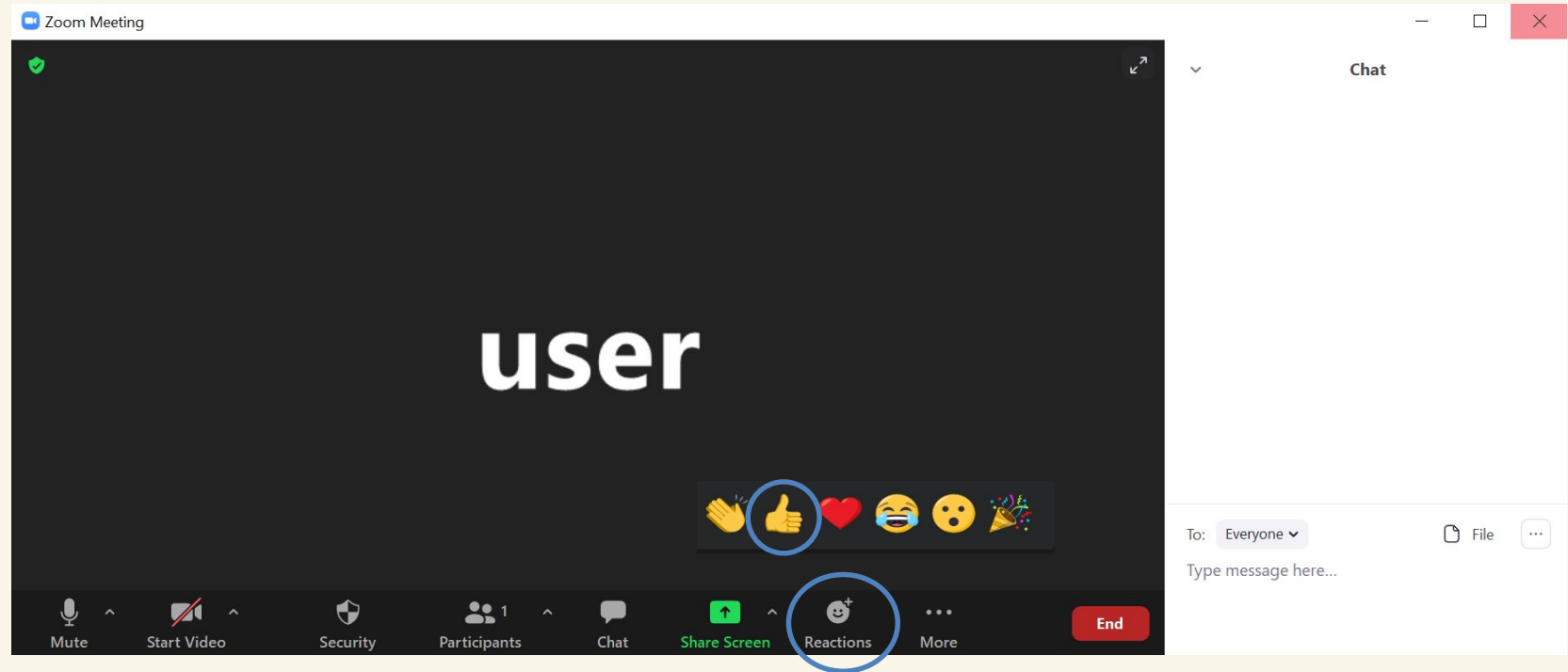
דגשים להתנהלות בזום



ניתן לכתוב
שאלות
שעולות בציט
זמן לשאלות
ומענה עליהן
ייתנו בסוף
המצגת

לחיצה על
הציט יפתח
חלונית בצד,
פה ניתן לכתוב
את השאלה

דגשים להתנהלות בזום

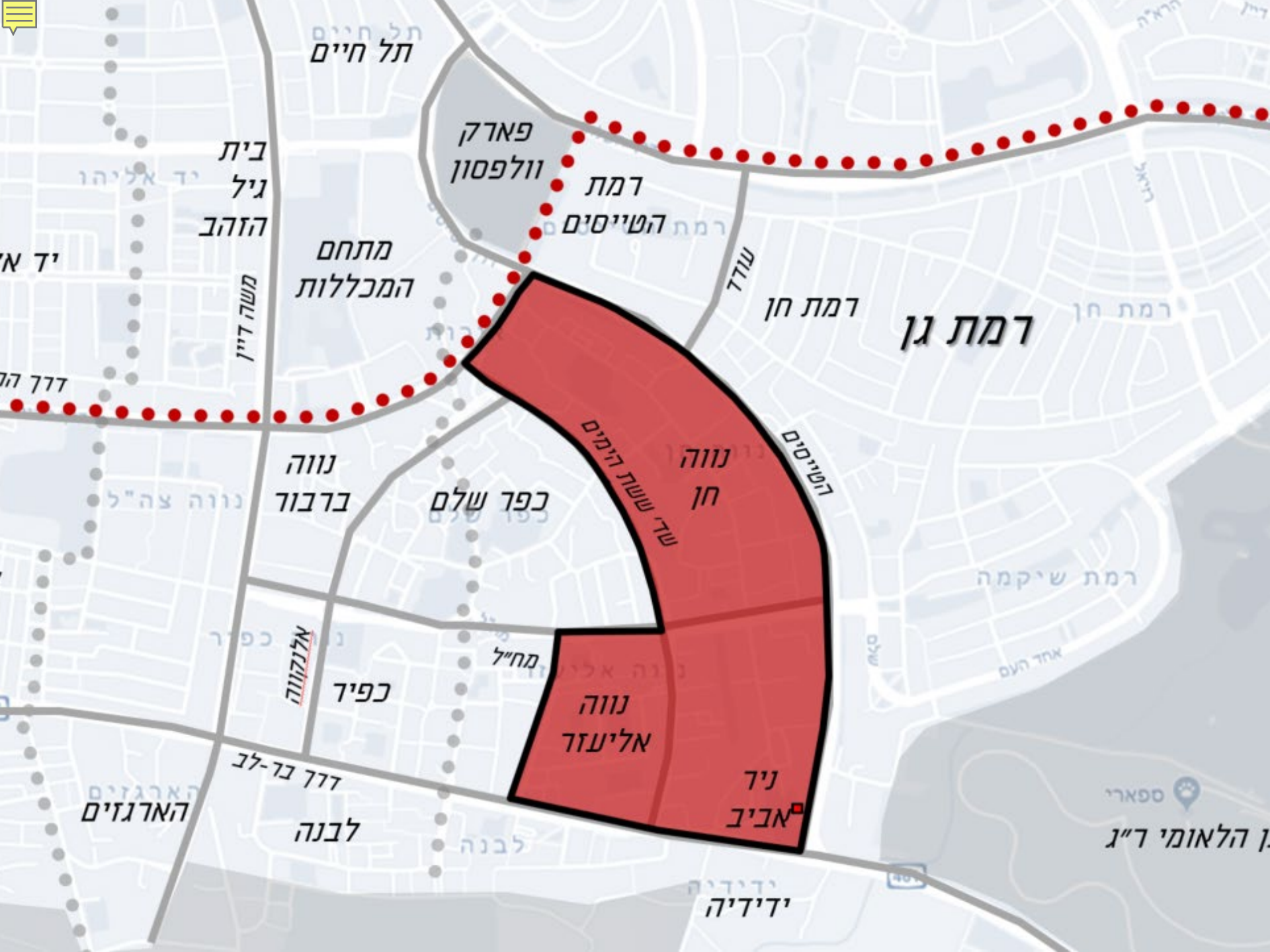


תושבים המעוניינים לדבר
מתבקשים להרים את היד
(נמצא בreaction - יש
לדבר עם מצלמה דלוקה

תכנית הערב

1. פתיחה
2. הצגת מסמך המדיניות ומתווה להתחדשות השכונות
3. התחדשות הבניין שלי - כיצד להתנהל נכון
4. הצגת המשך פעולות ההסברה
5. שאלות ותשובות





תל חיים
תל חיים

פארק
וולפסון

רמת
הטייסים

בית
גיל
הזהב

מתחם
המכללות

רמת חן

רמת גן

רמת חן

משה דיין

שווד

יד א

דרך הר

נווה
ברבור

כפר שלם

נווה
חן

שד ששת הימים

הטייסים

רמת שיקמה

אלקווה
כפיר

כפיר

מח"ל

נווה
אליעזר

ניד
אביב

אחד העם

דרך בר-לב

לבנה

לבנה

ידידיה
ידידיה

הארגזים
הארגזים

ספארי

הלאומי ד"ג

מדרג תכניות

תכנית מתאר כוללנית



מדיניות נושאית
(חניה, דיור וכו')

מדיניות לרחוב
(לחיי בר לב)

מדיניות לשכונה
(דופן כפר שלם)

מסמך מדיניות >



תכניות בניין עיר



תכנית עיצוב

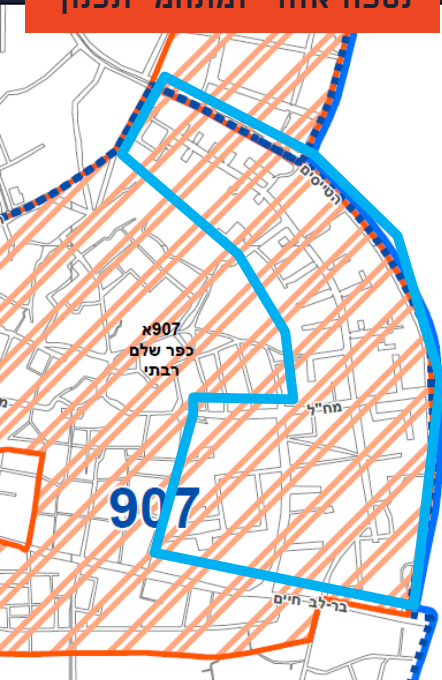


היתר בניה



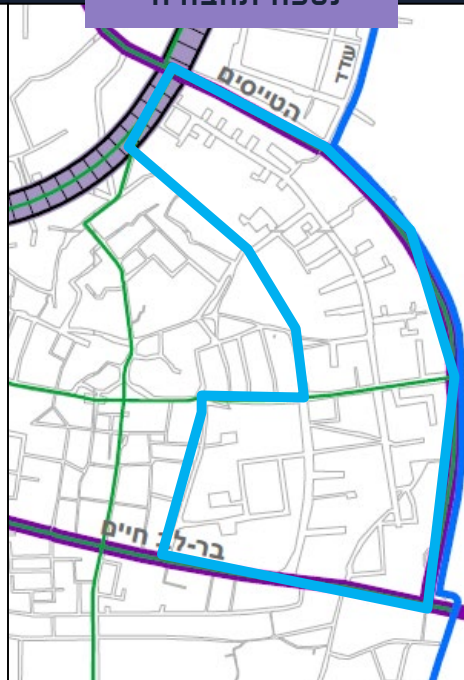
תא - 5000/תכנית המתאר לתל-אביב-יפו

נספח אזורי ומתחמי תכנון



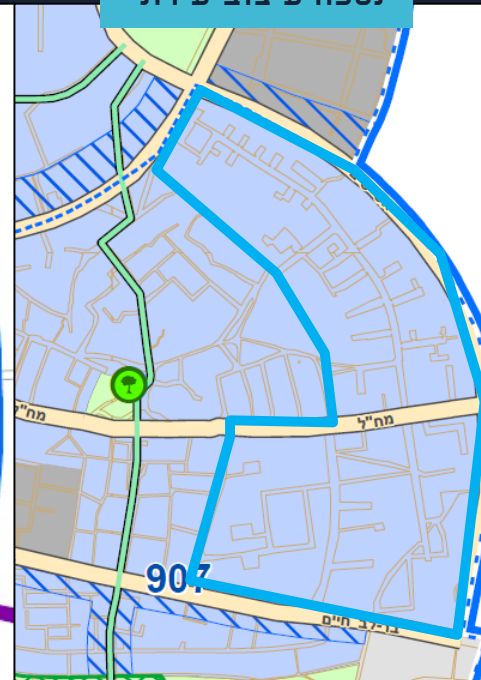
גבול אזור תכנון
מספר אזור תכנון
מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות
מתחם להתחדשות עירונית
מספר ושם מתחם תכנון
208
בנוה שרת

נספח תחבורה



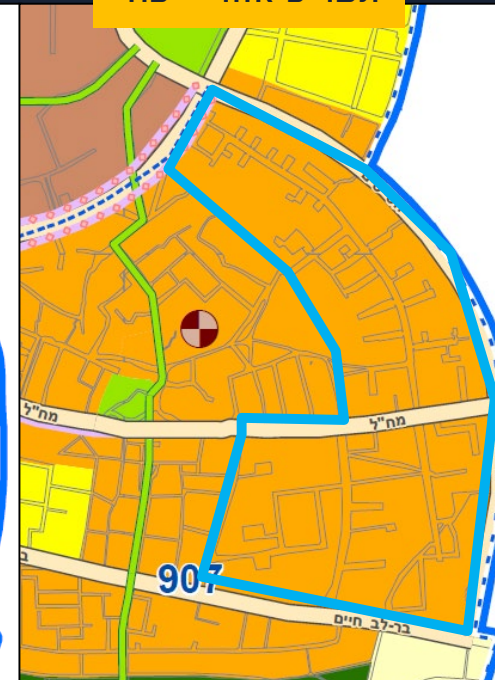
קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)
אדום ירוק סגור צהוב כחול ורוד חום
דרך מהירה
דרך פרברית מהירה
דרך עורקית רב-עירונית

נספח עיצוב עירוני



עד 4 קומות
עד 8 קומות
עד 15 קומות
עד 25 קומות
עד 40 קומות
מעל 40 קומות
מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

תשריט אזורי ייעוד



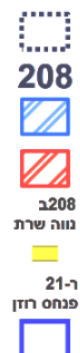
אזור מגורים בבניה נמוכה
אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
אזור מגורים בבניה עירונית

תכנית המתאר

מתחמים להתחדשות עירונית

מקרא

- גבול אזור תכנון
- מספר אזור תכנון
- מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות
- מתחם להתחדשות עירונית
- מספר ושם מתחם תכנון
- רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
- מספר ושם הוראות לעיצוב רחובות
- גבול התוכנית



מסמכי מדיניות ברובע 9

הושלמו

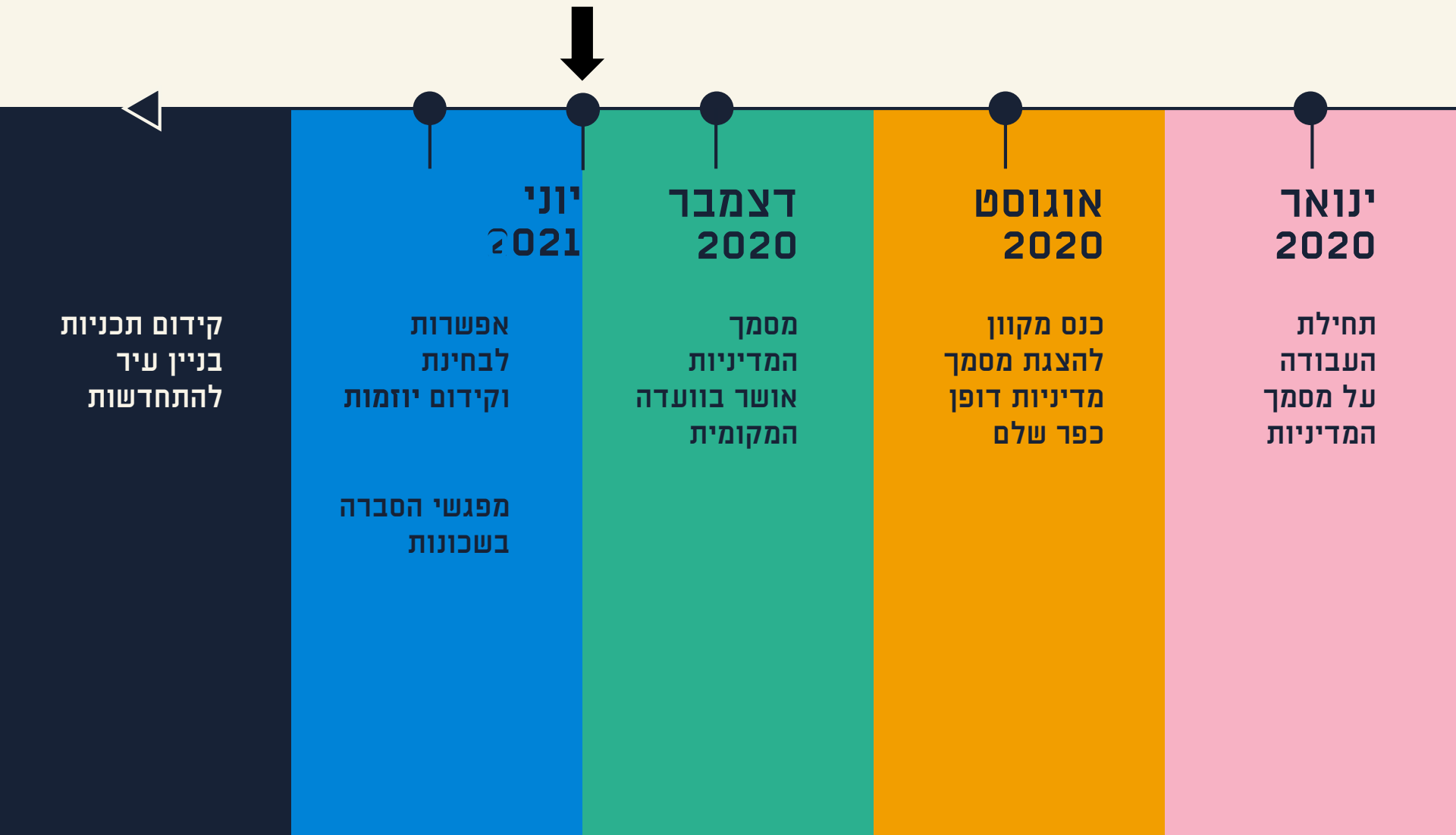
- A. מדיניות יגאל אלון
- B. מדיניות דופן כפר שלם
- C. מדיניות דרך לחיי - בר לב

בעבודה

- 1. מדיניות דרך ההגנה
- 2. מדיניות שכונת כפיר
- 3. מדיניות מע"ר דרום
- 4. מדיניות אזור תעסוקה ביצרון
- 5. מדיניות רמת הטייסים
- 6. מדיניות נחלת יצחק
- 7. מדיניות שכונת ליבנה
- 8. מדיניות מרחב "אורות"
(המכללות)



מסמך מדיניות דופן כפר שלם-רקע



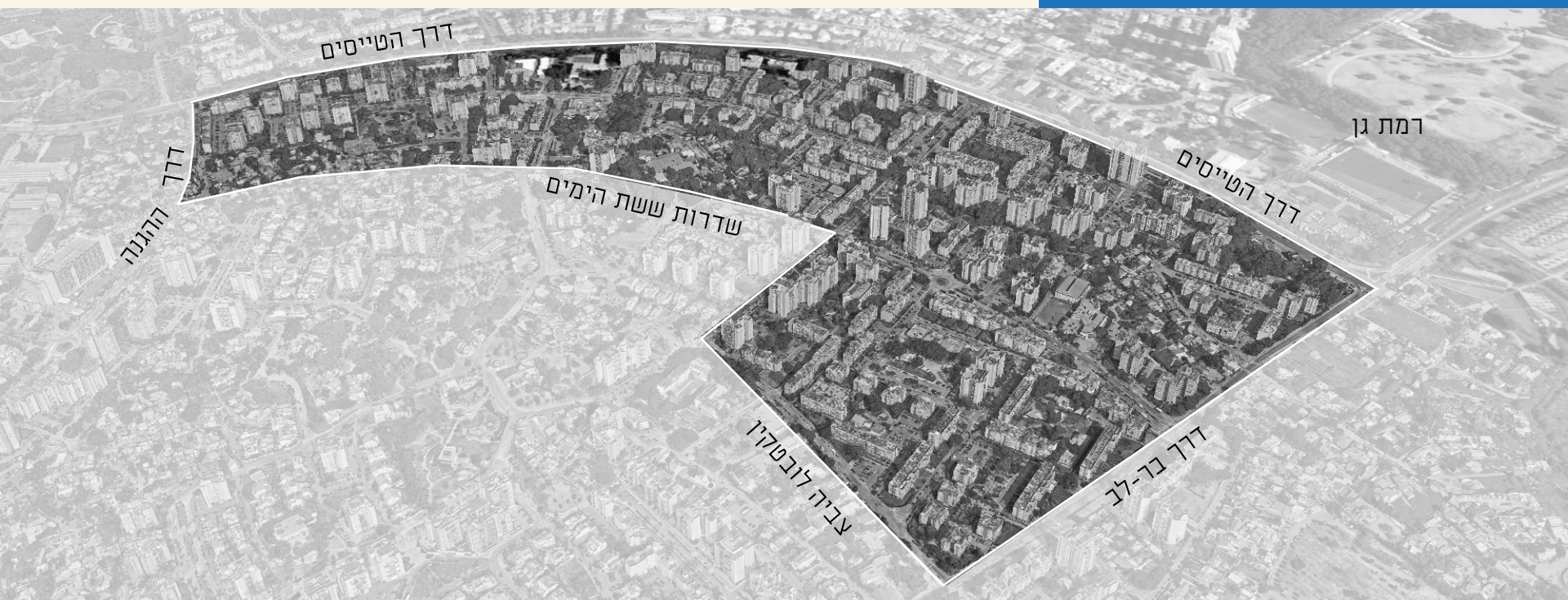
הקשר עירוני





השכונה היום אוכלוסיה

תחום המדיניות - מבט לכיוון צפון-מזרח



צפיפות נטו (יח"ד / דונם)

24.9

יח"ד

5,551

אוכלוסייה

14,500

שטח (דונם)

620

השכונה היום

מגורים ודיוור



מבנה מטיפוס H
8קומות 32 יח"ד



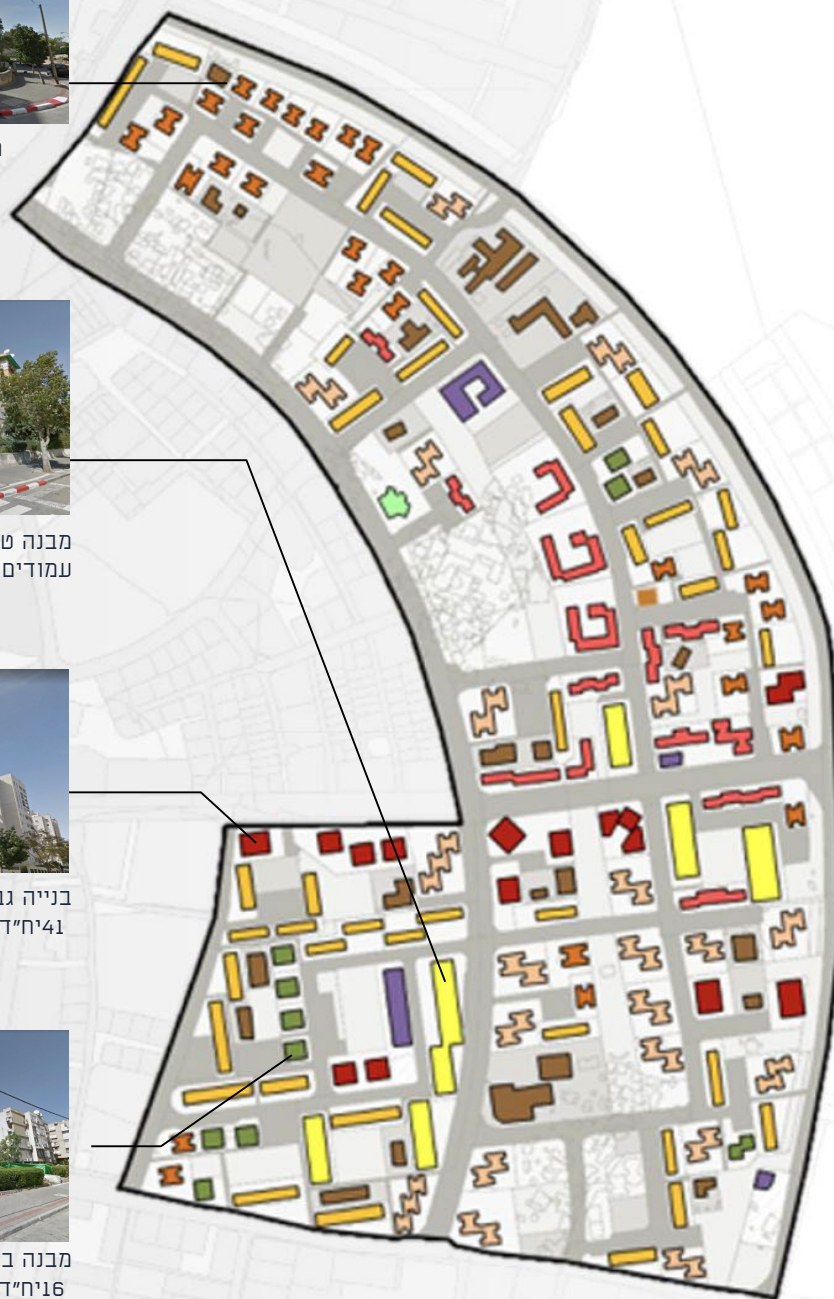
מבנה טורי כפול 4 ק יעל
212 עמודים יח"ד



בנייה גבוהה 12 ק'
41 יח"ד



מבנה בודד 4 ק יעל עמודים
16 יח"ד



- משולשים
- מבנים בודדים 4ק יעל קומת עמודים חלקית
- H
- מחובר H
- מבנה טורי
- מבנה טורי נסוג
- מבנה טורי כפול
- בנייה גבוהה 9+ק (מראשית שנות ה-2000)
- מבנה ציבור
- מבנה מסחרי חד/דו-קומתי



11

10

ההגנה

מלך

סנפיר

דרך השיטים

מח"ל

שעות הימים

מעפ"ל: אגוז

סלע יעקב

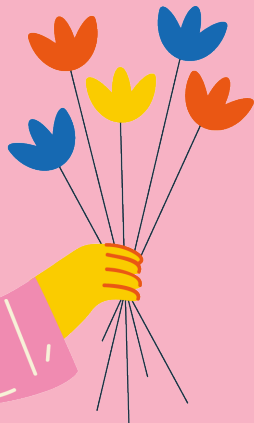
תקוע

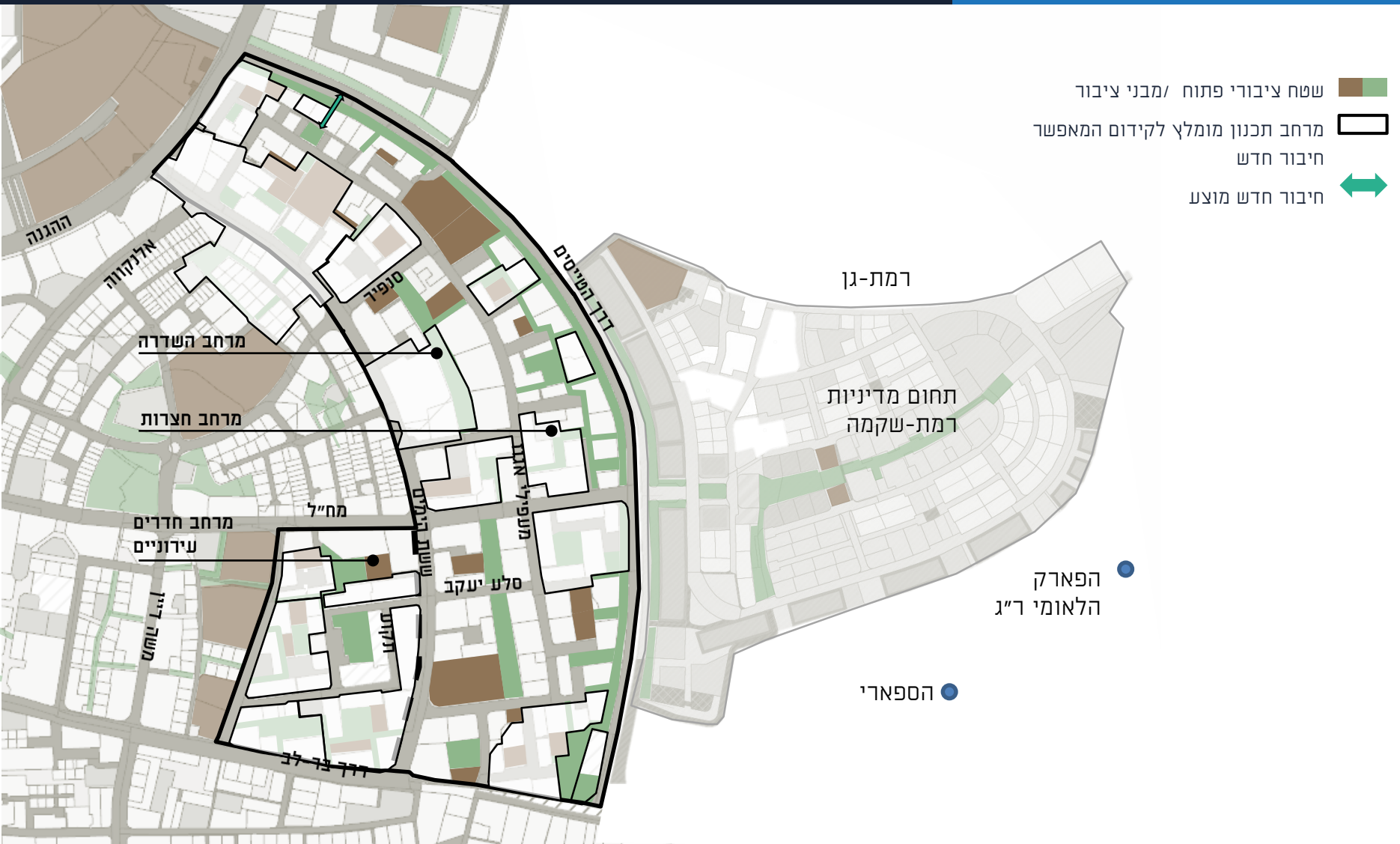
משה דיין

דדרך בר-לב

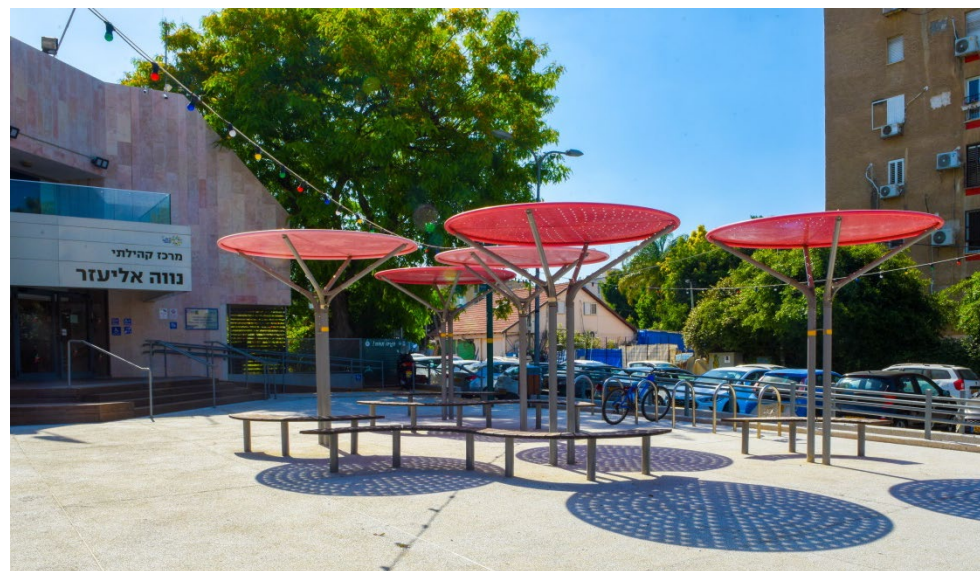
מטרות על למסמך המדיניות

1. הגדרת כלים ודרכי התחדשות עבור מבני
המגורים הקיימים
2. הרחבת מגוון סוגי המגורים בשכונה
3. חיזוק איכות המרחב הציבורי והשירותים
השכונתיים
4. פיתוח המרחב בראייה כוללת





מערך שטחי ציבור





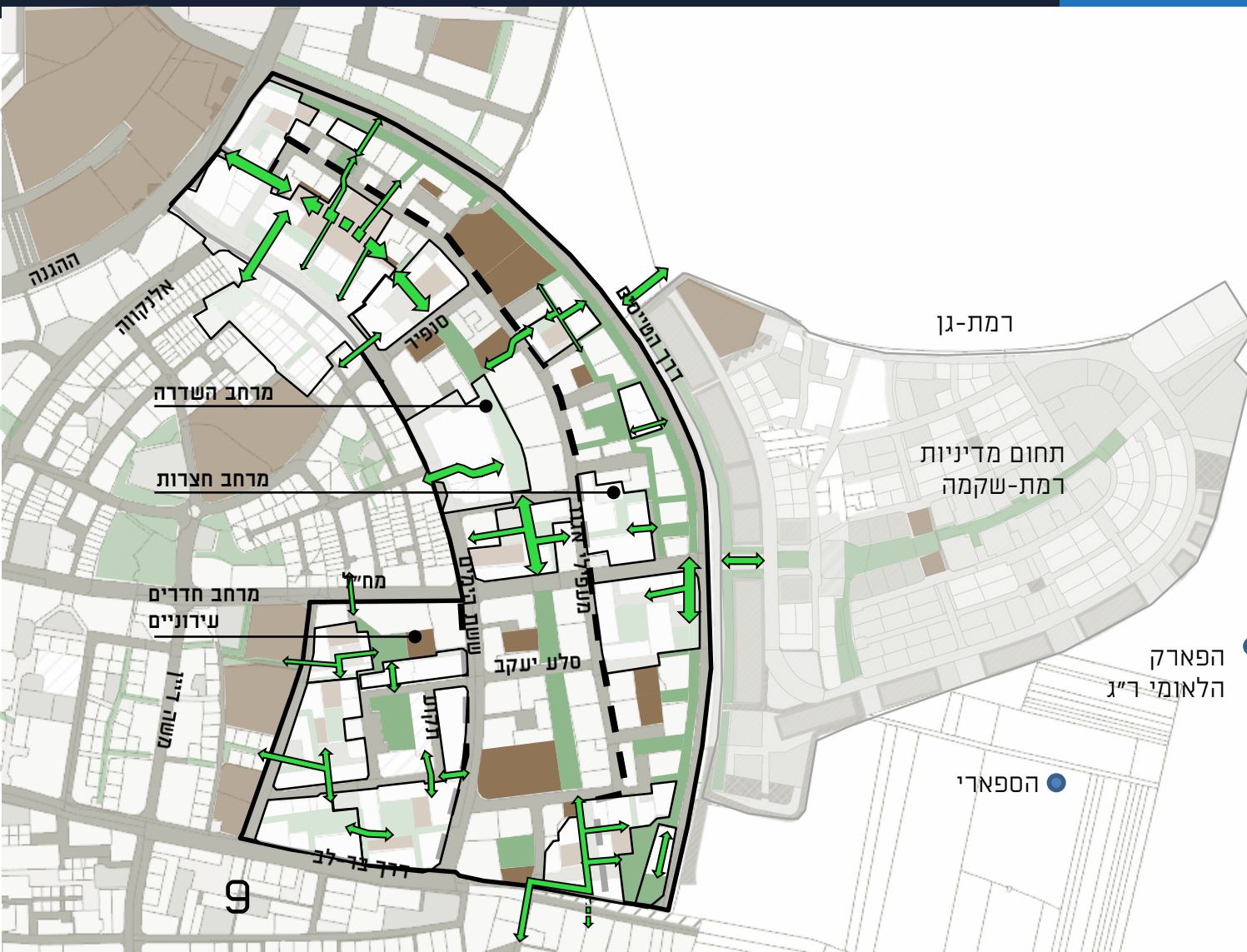
מערך שטחי ציבור



מערך שטחי ציבור



מערך שטחי ציבור



- שטח ציבורי פתוח /
- מרחב תכנון מומלץ /
- חיבור חדש
- חיבור חדש מוצע

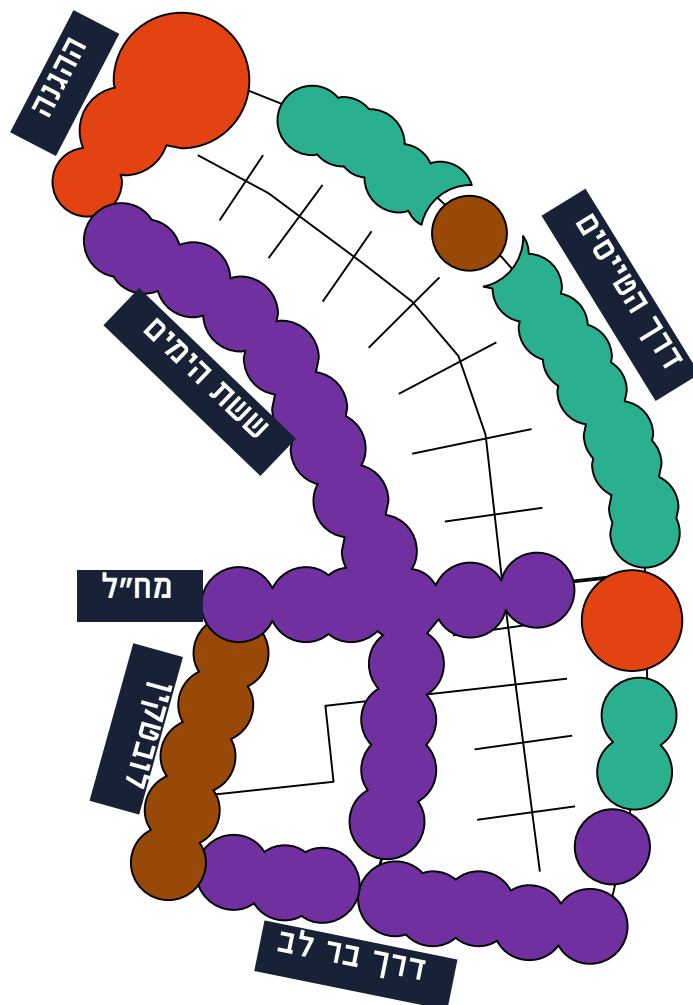
מסחר ושטחי ציבור

מצב קיים

המרחב הומוגני ודל
מבחינת שימושים ושטחי
מסחר בפרט

מצב מוצע

תוספת שימושים על בסיס
של הרחבות הקיים



- חזית ושימושים בעלת מאפיינים ציבוריים
- מוקד מסחרי / דופן פעילה
- עירוב שימושים
- רצועה ירוקה לאורך צירים ראשיים

תנועה וחנייה

המלצות כלליות



1. הסדרת חציות בצמתים קיימים וחדשים

2. בחינת תוספת פנייה שמאלה מהטייסים
מערבה למח"ל (קישור מסוף וינטר לשיפור
השירות)

3. הוספת תחנות אוטובוס

4. שיפור שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים

5. תקן חנייה- בהתאם למדיניות העירונית

תנועה וחנייה

שיפורים בטווח הארוך

המלצות

1. בחינת תוואי רחוב עודד
וחיבורו מזרחה ומערבה
2. קידום חיבור ציר מזרח-
מערב לרח' משה דיין
3. יצירת יציאה/כניסה
חדשה מניר-אביב
4. הסדרת מסוף הטייסים



התחדשות בנייני המגורים



תמ"א 38

התחדשות באמצעות
בקשה להיתר בניה

■ מבנה קיים ■ דירה חדשה ■ שטח נוסף/דירה חדשה
החוזרת לבעלים

תמ"א 38 / 1 - עיבוי ותוספת



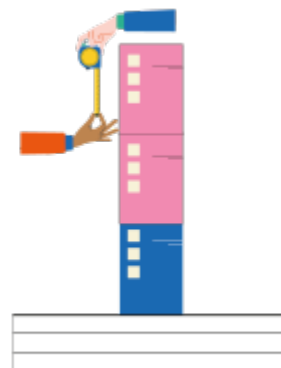
מצב נכנס



מצב יוצא



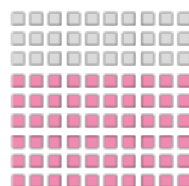
תמ"א 38 / 2 - הריסה ובניה מחדש



מצב נכנס



מצב יוצא

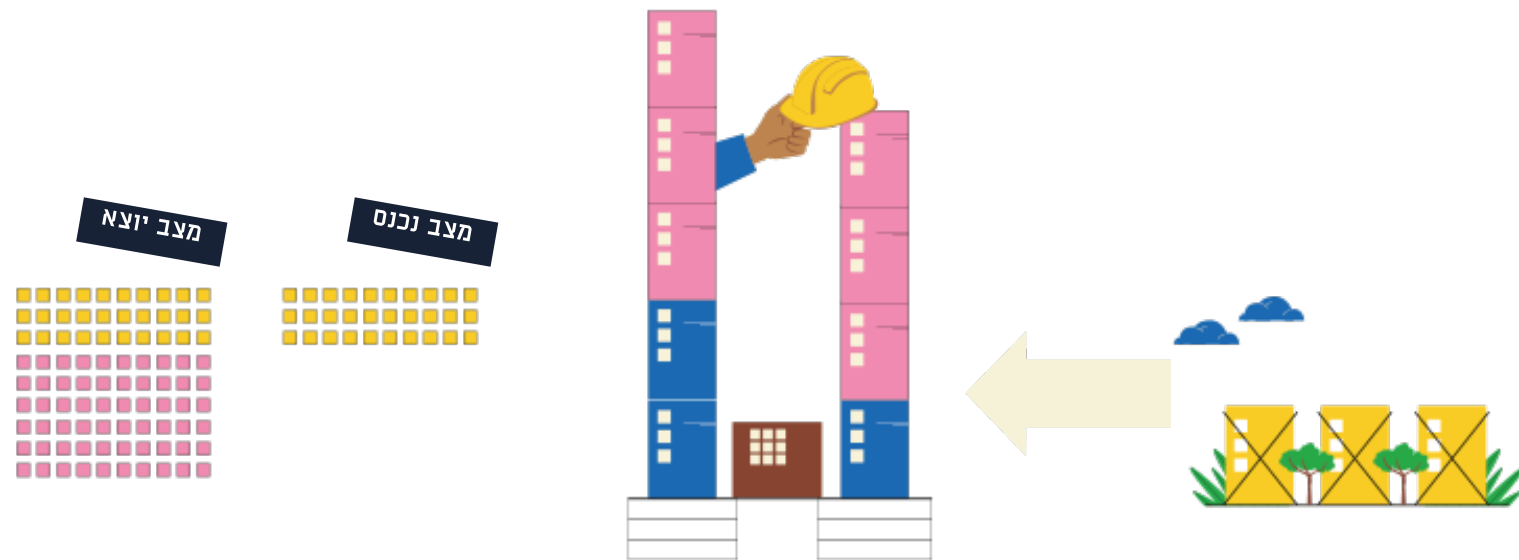




פינוי בינוי

התחדשות באמצעות תכנית
בניין עיר

■ מבנה קיים ■ דירה חדשה ■ שטח נוסף/דירה חדשה
החוזרת לבעלים

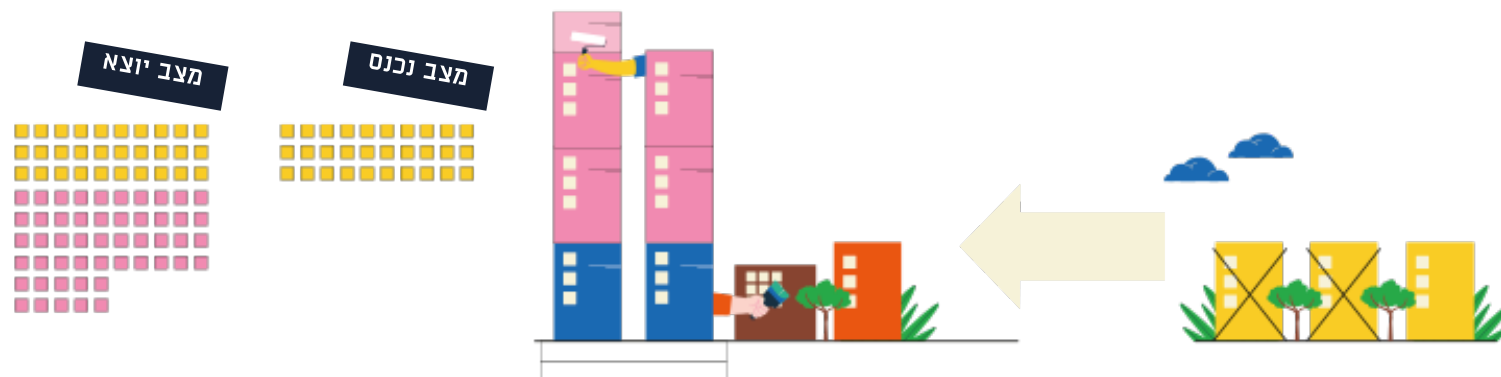




■ מבנה קיים / ■ שטח נוסף / ■ דירה חדשה
מחודש דירה חדשה החוזרת לבעלים

מתווה משולב

התחדשות באמצעות תכנית
בניין עיר



■ מבנה קיים ■ דירה חדשה ■ שטח נוסף / ■ מבנה קיים
 החוזרת לבעלים דירה חדשה מחודש



יתרונות

- יצירת בניה איכותית
- תוספת יח"ד
- מתן מענה לצורכי ציבור
- יצירת מגוון רחב של אפשרויות מגורים
- שמירה על צביון השכונות, ערכי המקום, טבע ונוף
- הכללת מבנים רבים יותר בתהליך ההתחדשות

חסרונות

- ציפוף שכונות מבוקר לחלק מהמבנים:
- בניה גבוהה
- מחיר תחזוקה יקר

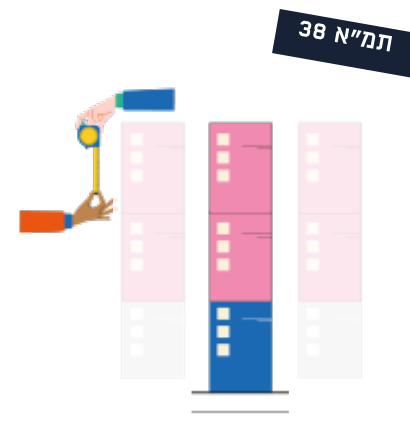


יתרונות

- יצירת בניה איכותית
- תוספת יח"ד
- מתן מענה לצרכי ציבור

חסרונות

- ציפוף שכונות בלתי נשלט
- בניה גבוהה
- מחיר תחזוקה יקר



יתרונות

- יצירת בניה איכותית
- תוספת יח"ד

חסרונות

- ציפוף שכונות
- אין מענה לצרכי ציבור
- איבוד ערכי מרחב



דוגמא להתחדשות במתווה המשולב

[מעפילי אגוז 64-60 עו"ב]



מתווה	ד"יח	(50%)תשלום היטל השבחה מלא, רווח יזמי	הערות
מתווה משולב	156	16.3%	- שמירה על האוכלוסייה הותיקה - קרן תחזוקה מורחבת - שטחי ציבור - צפיפות יותר נמוכה - שמירה על עצים
פינוי בינוי מלא	172	3.8% / 14% (מבנ"צ על חשבון עירייה / יזום)	- דחיקת אוכלוסייה ותיקה - ציפוף ללא מענה לשטחי ציבור - פגיעה משמעותית בעצים



דוגמא להתחדשות במתווה המשולב

[מעפילי אגוז 64-60 עו"ב]



מתווה	ד"יח	(50%)תשלום היטל השבחה מלא ,רווח יזמי	הערות
מתווה משולב	156	16.3%	- שמירה על האוכלוסייה הותיקה - קרן תחזוקה מורחבת - שטחי ציבור - צפיפות יותר נמוכה - שמירה על עצים
פינוי בינוי מלא	172	3.8% / 14% [מבני"צ על חשבון עירייה /יזם]	- דחיקת אוכלוסייה ותיקה - ציפוף ללא מענה לשטחי ציבור - פגיעה משמעותית בעצים



מקרה בוחן

הטייסים 84-86



מעפילי אגוז

מבוא וולק

דרך הטייסים



מבנים שמתחדשים בתמ"א / עיבוי



מקרה בוחן

הטייסים 84-86





מקרה בוחן

הטייסים 84-86



מעפילי אגוז

מבוא וולק

דרך הטייסים

מרחבי תכנון והגדרת סוג ההתחדשות

מצב קיים
5,550 יח"ד

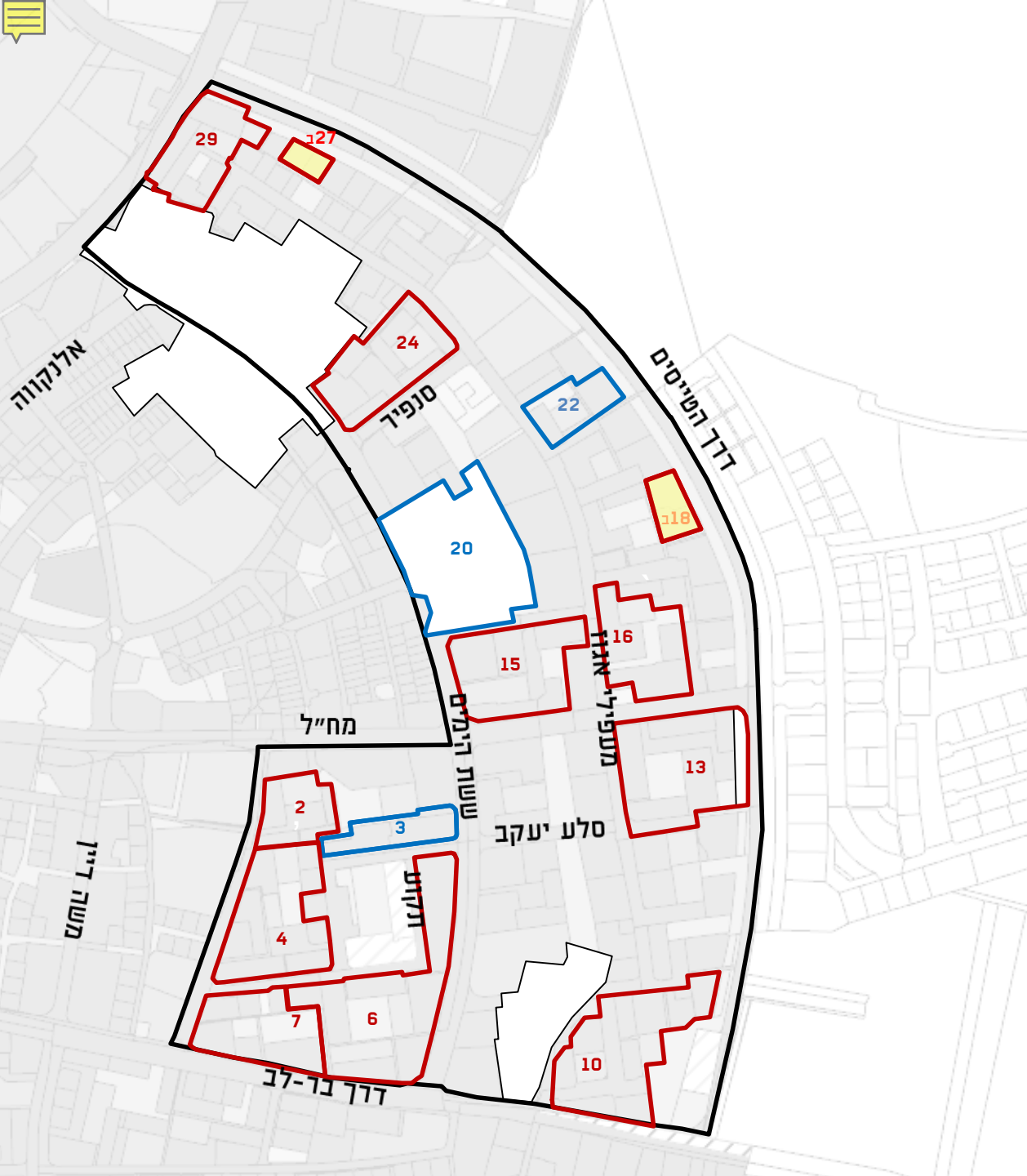
מצב מוצע
כ 9,200 יח"ד

בניה בלתי מוסדרת

מרחב מומלץ להתערבות תב"עית
במתווה משולב

מרחב שיומלץ להתערבות תב"עית
במתווה רגיל (עד 8 קמ')

בתהליך תכנון /קו כחול מוסכם



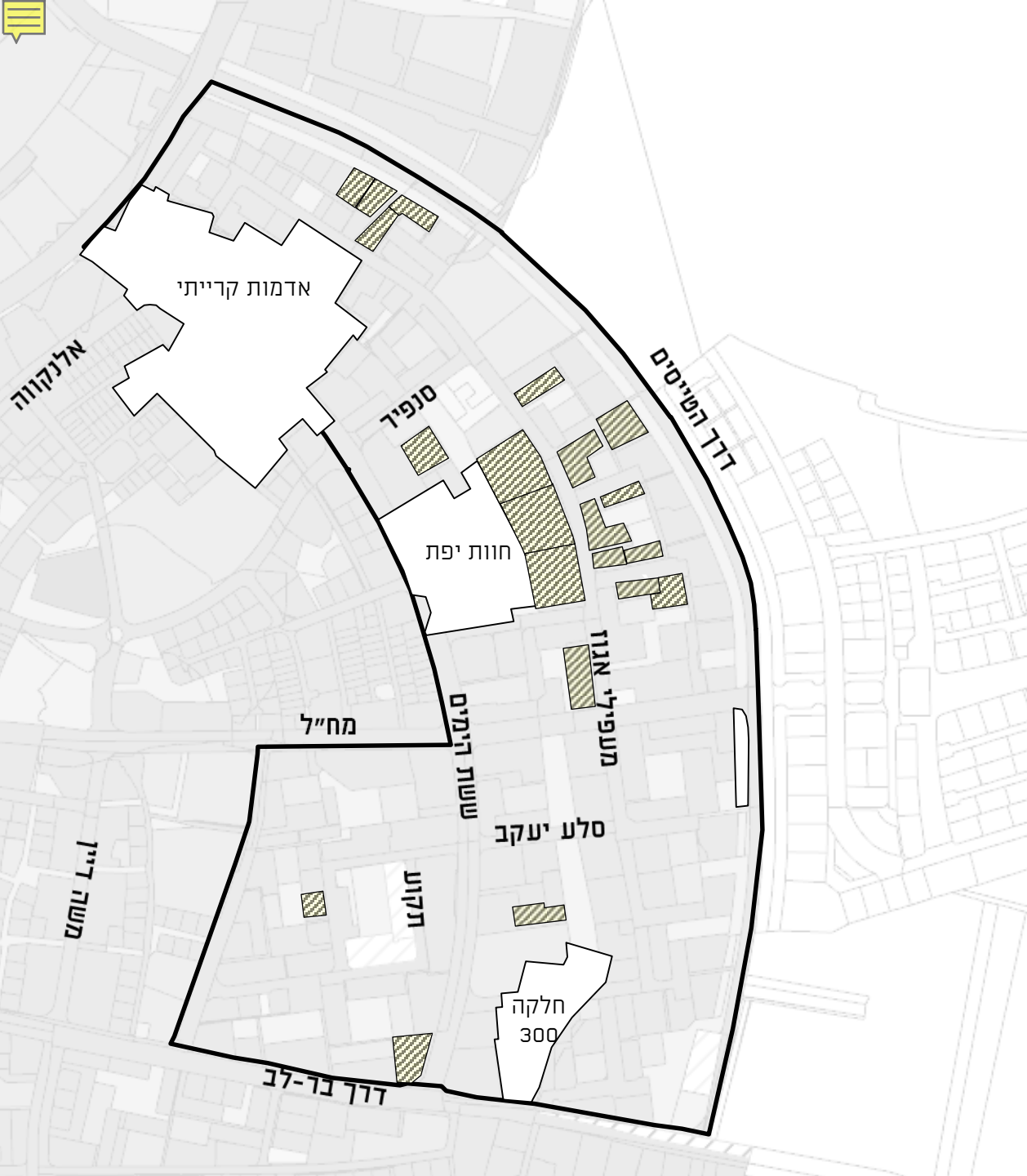
דדד דד-דד

אלנקווה

דודר דפייסיס

משה דיין

5



 η^*



9

^{*}

מרחבי תכנון והגדרת סוג ההתחדשות



בניה בלתי מוסדרת

בקשות להיתרים והיתרים מתוקף
תמ"א 38/לא להתערבות

מגרשים בעלי פוטנציאל התחדשות נמוך
(לבחינת התערבות*)

מגרשים בעלי פוטנציאל התחדשות - הריסה /
מתונה (להתערבות)

מרחב מומלץ להתערבות תכנית במתווה
משולב **

מרחב מומלץ להתערבות תכנית עד 8 קו/
תמ"א 38/א

* מבנים חדשים, (+1980) בני 8 קומות ומעלה
צירוף ייבחר בכפוף לביצוע בחינה תכנונית

** בהתאם לשיקולים תכנוניים, יתאפשרו שינויים
בתיחום המרחבים המומלצים



5



1

 $\mathcal{N}^*$

1**



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



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



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

מח"ל 65,67,69,71,73,75

מעפילי אגוז 1,3,5,7,9

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 128 יח"ד



גוש: 7241

חלקות: 74,4,3,64,2

כתובות:

הטייסים 102,104

ליבנה 6

מח"ל 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 13



13

צלילי חנינא

מח"ל

ששת הימים

דרך ההגנה

דרך הטייסים

לובטקין

דרך בר-לב



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

רוטנשטרייך 16,18,20,22,24,26,28

סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 288 יח"ד





גוש: 7242

חלקות: 17,20,13,14,15,16

כתובות:

בר-לב 165,169,171,173,175,177,179

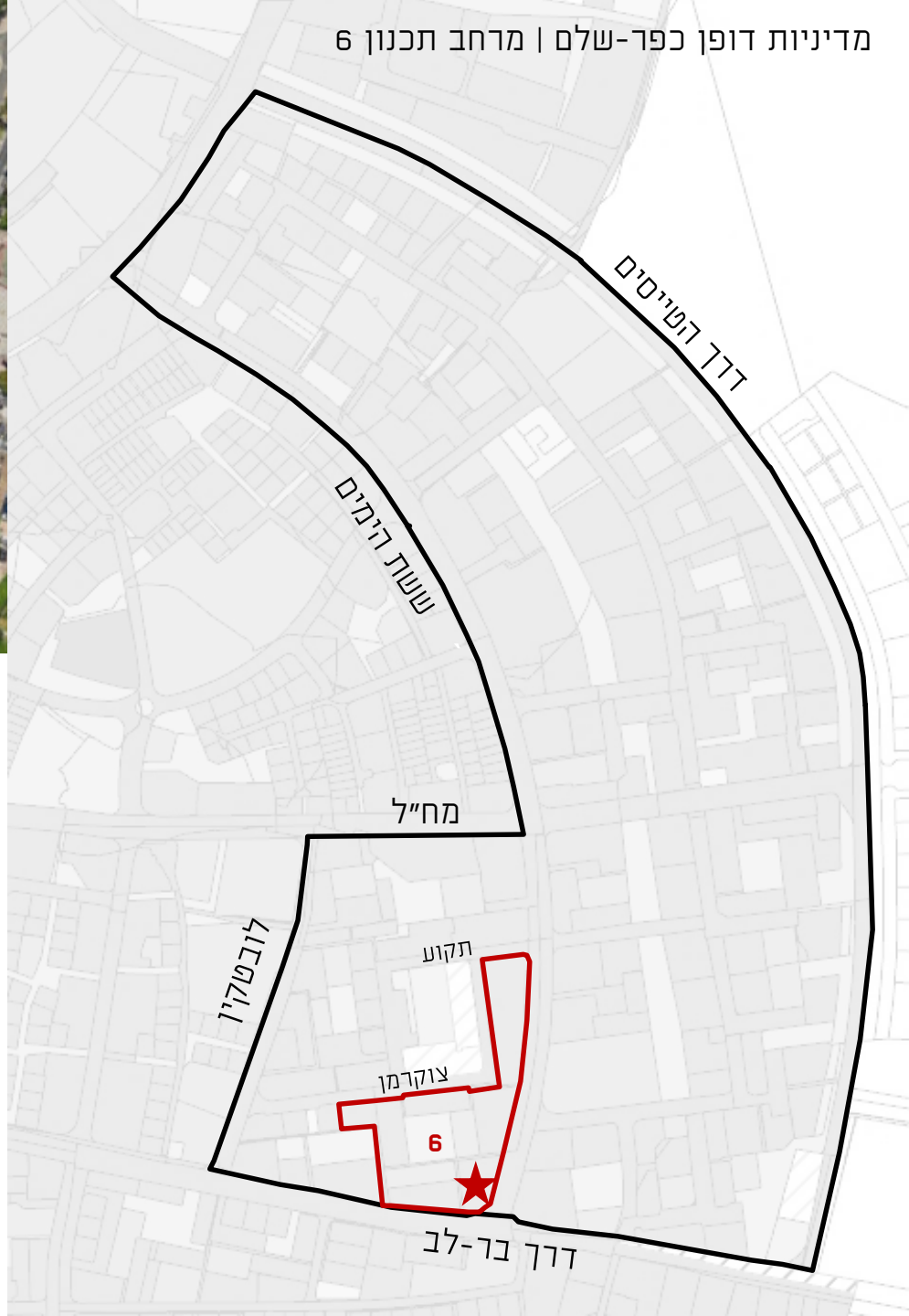
צוקרמן 2,4,6,8,10

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



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

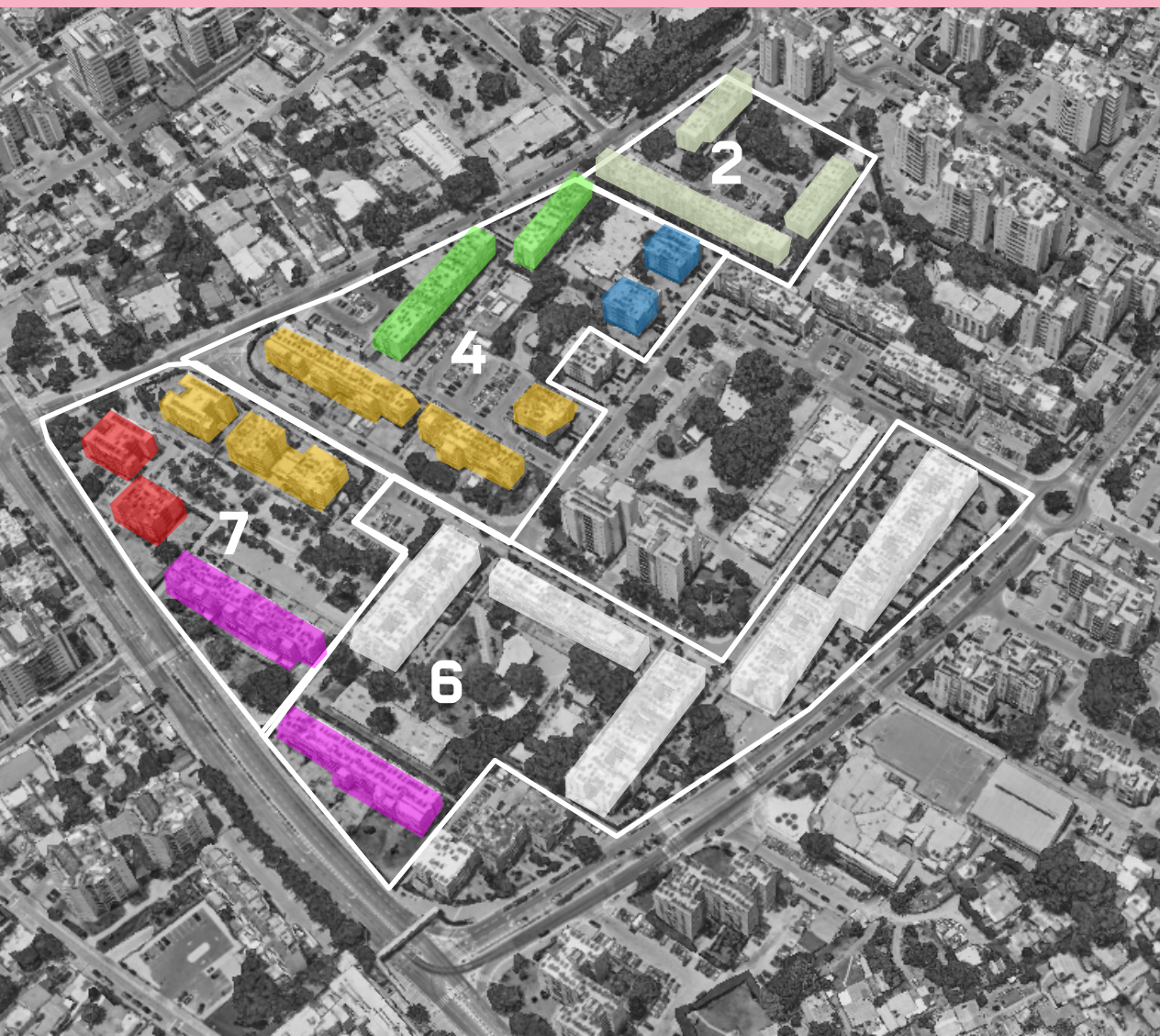


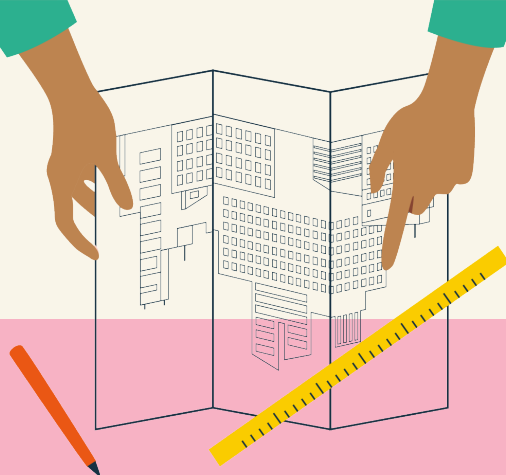
המצב בשטח-

מקרה בוחן

שכונת נווה אליעזר

ריבוי יוזמות שלא תואמות
את המדיניות





סוג בקשה להיתר

תוספת ממ"ד



מימוש הרחבה מתכנית תקפה



שיפוץ ו/או שינוי בחזית מבנה



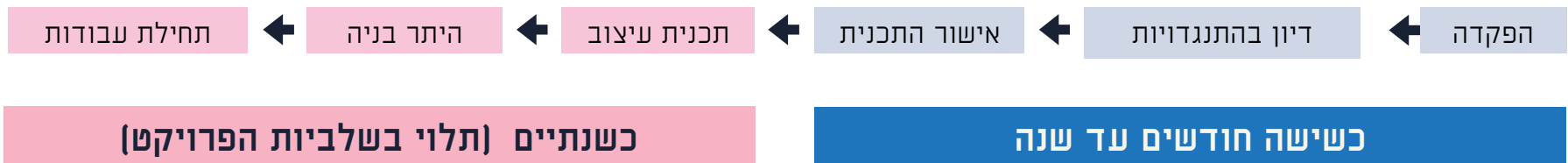
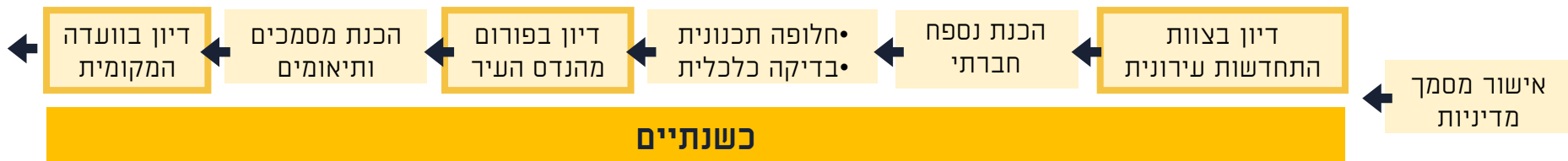
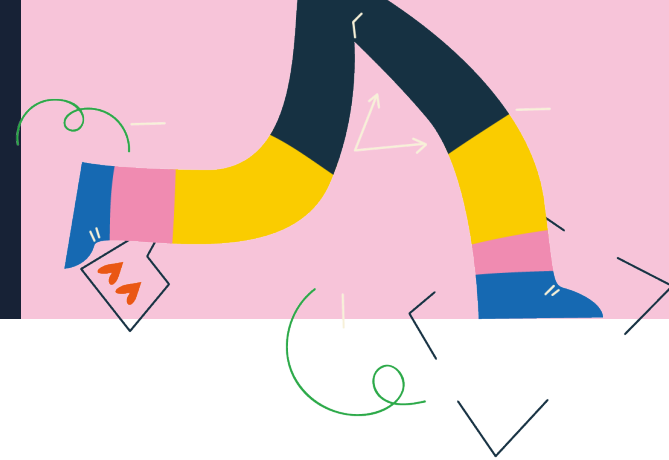
שאינו כולל תוספת שטח

תמ"א/38 על תיקוניה



קביעת מגבלות
על היתרי
בנייה מכוח
תמ"א/38

קידום תכנית בנין עיר להתחדשות עירונית



כ-5 שנים לפחות*

*זמנים משוערים, תלוי בכל בעלי העניין (יזמים, תושבים, רשות מקומית)



התחדשות הבניין שלי

כיצד להתנהל נכון?

התחדשות עירונית
**איך אתם יכולים
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



התחייבות לפעול ביושר ובשקיפות
ולהצהיר על כל ניגוד עניינים

נציגות לבניין

מגוון אוכלוסיות

נציגות קטנה ויעילה

מספר אי זוגי



בדקו לפני
שתחתמו



המשך הסברה וליווי תושבים

היום

כנס יידוע
תושבים

הצעדים הבאים

1. מפגש הסברה ליזמים
2. מפגשים פרטניים על פי מרחבי התכנון
3. מפגש הסברה לקשישים
4. שעות קבלה בתיאום מראש
5. קורסים והרצאות לנציגויות ולכלל התושבים

מידע נוסף ומענה לשאלות דרך
הבית להתחדשות עירונית

03-7910333, שלוחה 202
Efrat@e-b.co.il