

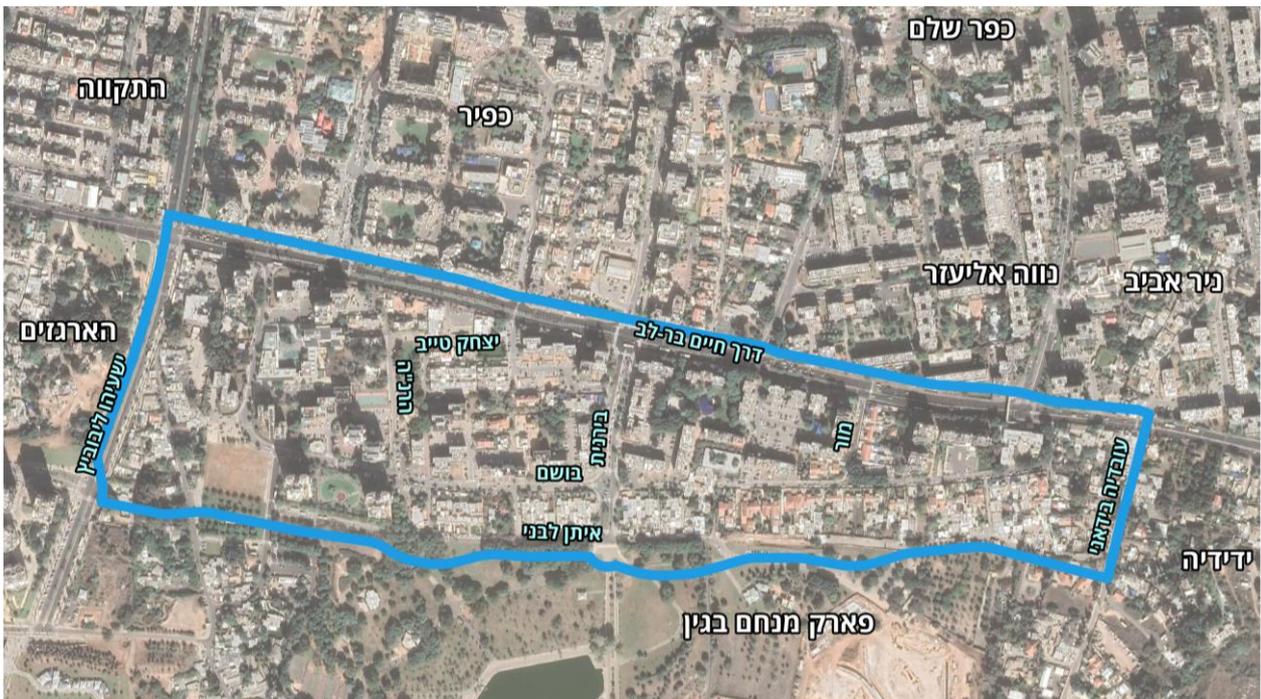
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה**

**כללי:**

מסמך המדיניות לשכונת ליבנה המהווה חלק משכונות "דופן הפארק". המדיניות מציעה מתווה להתחדשות השכונה בראייה כוללת, תוך השלמת השלד הציבורי, מערך הכבישים ויצירת ממשקים עם הפארק הקרוב לרווחת תושבי השכונה.

**מיקום:**

שכונת ליבנה, תל אביב יפו



**גבולות:**

צפון: דרך בר לב (כביש 461)  
 מזרח: רח' הרב בידאני, שכונת ידידיה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - - 0013-25

דרום : רח' איתן לבני, פארק מנחם בגין  
 מערב : רחוב ישעיהו ליבוביץ'

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
107	,176,155,165,181,140,129,200,113,197,131,185,189,195, ,130,206,168,138,173,118,166,120,187,178,132,198,169, ,192,186,137,135,123,110,111,174,119,156,147,142,190, ,112,122,125,136,124,148,180,115,164,162,167,211,207, ,170,196,194,172,116,171,151,152,182,146,141,144,193, ,108,210,199,175,150,160,161,139,127,177,208,188,134, ,209,133,109,158,153,183,179,163,114,145,143,128,126, 117,149,157,154,159,212	חלק	מוסדר	6137
97,95,82	39,40,80	חלק	מוסדר	6138
	,84,74,101,100,69,71,83,96,95,73,106,127,78,57,53, ,105,118,103,109,88,76,65,59,75,66,68,72,56,87,77, ,110,91,82,80,119,108,112,62,60,113,58,55,54,89,117, ,111,107,116,102,115,99,98,97,94,64,93,67,81,114,61, 104,70,128,63,92,79	חלק	מוסדר	7242

**שטח התכנית:** מרחב שכונת ליבנה – כ-250 דונם.

**צוות תכנון:**

מח' תכנון מזרח, אגף תכנון העיר  
 מחלקה להתחדשות עירונית, אגף תכנון העיר  
 מנהל השרותים החברתיים  
 אגף התנועה  
 היח' לתכנון אסטרטגי, מינהל הנדסה  
 תכנון ואדריכלות- עמית נמליך אדריכלים – אדרי' עמית נמליך, אדרי' גל גרוס שלומי, אדרי' אלון שדה  
 יעוץ נוף- סטודיו יעל בר מאור - אדרי' יעל בר מאור, אדרי' ים אשכנזי  
 יעוץ סביבה- ESD פיתוח סביבה וקיימות- יוסי ויטראול  
 יעוץ תנועה- NTE נתן תומר - עיריית בליז'ינסקי  
 יעוץ חברתי ושיתוף ציבור - ענת ברקאי נבו, תכנון ערים חברתי

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
**בעלות:** מדינת ישראל, עירייה, חלמיש, פרטיים

## 1. מצב השטח בפועל

שכונת ליבנה ממוקמת בדרום מזרח העיר, בדרום רובע 9. השכונה מהווה חלק ממרחב "כפר שלם רבתי" ומשתייכת לרצף 'שכונות דופן הפארק'. השכונה ממוקמת ממזרח לשכונת הארגזים, ממערב לשכונת ידידיה ותחומה ע"י הרחובות המרכזיים דרך בר-לב/461(מצפון) ומשה דיין/ישעיהו ליבוביץ' (ממערב). השכונה נושקת לפארק מנחם בגין מדרום ומהווה את השער העירוני לציר ירוק מטרופוליני המתחבר לפארק אריאל שרון.

השכונה התגבשה סטטוטורית החל משנות ה-70 בסדרה של תכניות מפורטות שטיפלו במקטעים שונים בשכונה, למעט תכנית 460 אשר כללה את השכונה כחלק מכפר שלם. דפוס זה יצר שפה טיפולוגית פנים שכונתית מגוונת אך בלתי אחודה באופן שאינו מאפשר ליצור קישוריות פיזית עם השכונות הסמוכות ועם הפארק.

בשכונה ניתן למצוא מגוון טיפולוגיות בינוי:

- בנייה צמודת קרקע, לעיתים בתצורת דו משפחתי או תלת משפחתי.
  - שיכוני שטיח.
  - מבנים טרומיים מרקמיים- בני 3-4 קומות
  - מבנים טרומיים גבוהים- עד 8 קומות
  - בינוי גבוה החל משנות ה-90 ועד היום (מעל 8 קומות).
  - בינוי בלתי מוסדר המהווה חסם פיזי כיום הן בנתק שנוצר בציר פנים שכונתי הראשי - רח' הבושם והן בחסימת הקישוריות לשכונות הסמוכות ממזרח וממערב.
- על אף הגיוון הטיפולוגי והאופן בו חולקה השכונה באמצעים סטטוטוריים, קיים מערך שטחי ציבור לינארי - גינות ומבני ציבור העובר בליבת השכונה. לצד מספר קיטועים, רצף זה מאופיין בגינות בעלות עצים בוגרים ובעלי ערך נופי גבוה. חלק מהשדרה הציבורית הפנימית אינו מוסדר סטטוטורית ולעיתים סובל מהזנחה. יחד עם זאת, התשתית הציבורית מהווה את החלק הארי בהגדרת "רוח המקום".

למרות הקרבה לפארק, מרבית השכונה אינה נהנית מהיתרונות הרבים של מגורים בקרבת פארק מטרופוליטני ואינה מאפשרת נגישות דרכה לפארק. בנוסף, מוסדות הציבור השונים בשכונה אינם נהנים מקרבתם אליו.

מבחינה תנועתית השכונה נסמכת מצפון על דרך בר לב המאפשרת כניסה לשכונה ולפארק דרך הרחובות בירנית ובושם. מיעוט חיבורים בין השכונה לדרך בר-לב ולשכונות שנמצאות ממערב וממזרח לה, מייצר שכונה מנותקת יחסית מסביבתה, מרחב מקוטע תנועתית ואינו מאפשר נגישות לפארק ולפונקציות המוצעות בו.

רחוב הבושם הינו הרחוב הראשי של השכונה. זהו רחוב טבעתי שאינו מתחבר לשכונות הסמוכות ממזרח, ממערב ומצפון ואף נחצה במכרז השכונה לשני חלקים מנותקים זה לזה על ידי בנייה בלתי מוסדרת.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - 0013-25ב'

בשכונת ליבנה ושכונת ידידיה הסמוכה (הנתונים הסטטיסטיים מתייחסים לשתי השכונות) מתגוררים כ- 5,100 תושבים. אוכלוסיית השכונה מאופיינת במשפחות בעלות צביון דתי-מסורתי-מזרחי לצד עולים וותיקים ממדינות בריה"מ לשעבר<sup>1</sup>.

הדרוג החברתי-כלכלי של תושבי השכונה הינו 4-5, נמוך יחסית לממוצע העירוני, ולשכונה אחוז גידול שלילי, בעיקר בשל הגירה שלילית יישובית ובינישובית. בשתי השכונות ישנן 1,690 יחידות מגורים נוסף על 58 עסקים. גודל יח"ד ממוצעת הינו 79.78 מ"ר. יחסית לרובע 9 בשכונה יש יותר דירות מעל 120 מ"ר (9%) ומעט דירות עד 50 מ"ר (5%). בשכונה קיימות 135 דירות דיור ציבורי<sup>2</sup>.

בשכונה הוקם בית ספר יסודי חדש ע"ש 'עפרה חזה'. בתי הספר התיכוניים ממוקמים מחוץ לשכונה: עירוני ט' ואורט סינגלובסקי הממוקמים מצפון במרחק של כ-1 ק"מ (בקו אורירי) מהשכונה. בשכונה אין מוסדות קהילה ותרבות, מסחר ובתי קפה, למעט מספר בתי כנסת.

השכונה מאופיינת בלכידות חברתית גבוהה, תושביה ומשפחותיהם בעלי ותק רב בשכונה ובאזור. יחד עם זאת, חלק מהאוכלוסייה הוותיקה מוחלשת ובעלת קשיים רבים. בשנים האחרונות נבנו בניינים חדשים בשכונה באופן המביא עמו שינוי דמוגרפי מסוים: מחד עירוב כלכלי-חברתי מבורך ומאידך איום על האיזון החברתי וסכנה לדחיקת האוכלוסייה הוותיקה.

מבנה תכנוני ופיסי – בשונה מהתפיסה הרווחת כי מדובר בשכונה שטוחה, בפועל מתקיימת טופוגרפיה מגוונת; החלק המערבי של השכונה בעל טופוגרפיה משתנה המייצרת קו פרשת מים מקומי מחד, ואפיק רדוד מאידך, בעוד החלק המזרחי של השכונה בעל טופוגרפיה מישורית עם שיפועים מינימליים.

השכונה מציעה רשת שבילים צפופה ונוחה להליכה. עם זאת, רבים משבילי ההליכה אינם מוסדרים סטטוטורית, ונמצאים בשטח יעודים המיועדים למגורים ומבני ציבור. ישנם גם מספר רחובות ודרכים סטטוטוריים שאינם קיימים בפועל בשל בניה בלתי מוסדרת או חוסר פיתוח פיסי.

מעבר לצמידותה לפארק בגין, השכונה מאופיינת במערך גינות כיס הפרוסות לאורכה. גינות אלה נבדלות אחת מהשניה באיכותן וערכיותן, וניתן לסווגן לשתי קבוצות עיקריות:

1. שצ"פ בעל ערך נופי טבעי גבוה: ריכוז עצים בוגרים ופיתוח השטח מייחדים את השטח הפתוח, וישנה חשיבות גבוהה לשמירתם. אלו לרוב השצ"פים הוותיקים בשכונה.
2. שצ"פ בעל ערך נופי מלאכותי: אף שהשטח הפתוח תפקודי ופעיל, המרחב הפיסי שבו עשוי מרכיבים מלאכותיים (רשתות הצללה, משטחים סינטטיים וכד') אשר ניתן להעתיקם מבלי לפגוע בערכיות השטח. אלו בעיקר השצ"פים החדשים שפותחו לאחרונה.

סיווג השכונה ליחידות נוף מעלה כי מרבית שטחי הציבור הפתוחים והמבונים מרוכזים בלב השכונה, בין רחובות חיים בר-לב והבושם, ובאופן גס ניתן להבחין כי הינם ממוקמים על ציר מזרח-מערב. בין השטחים הציבוריים מקשרת רשת מפותחת של שבילים, לצד ריכוז גדול של שטחי חניה שבחלקם משמשים למעבר ציבורי.

<sup>1</sup> עיריית תל אביב-יפו, אומדן למספר תושבי העיר לפי שכונות ולפי קבוצות גיל מקובצות (2022). מקור: למ"ס  
<sup>2</sup> עיריית תל אביב-יפו, יחידות הדיור בעיר ויחידות הדיור למגורים כולל שטח במ"ר, לפי שכונה (2022). מקור: קובץ הארנונה העירוני

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - - 0013-25ב'

ממשק השכונה עם פארק דרום משתנה באופיו בין חלקי השכונה השונים - במזרח הינו בעל אופי לא מטופל ולא מזמין, במרכז בעל אופי אינטנסיבי ופעיל, ובמערב כחיץ ירוק של עצים צפופים. שלושה מרחבי חציה עיקריים מקשרים את השכונה צפונה אל מעבר לדרך חיים בר-לב. מזרחה ומערבה לא מתקיימים חיבורים בין השכונה לסביבתה.

## **2. מדיניות קיימת**

א. **תכנית המתאר העירונית תא/5000** מגדירה את שכונת ליבנה כאזור מגורים בבנייה עירונית ומסומן כמתחם להתחדשות עירונית ומכאן נגזרות ההנחיות הבאות:

### נספח אזורי ייעוד:

- אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5
- בסמיכות לשכונה בתחום הפארק מוצע מוקד ציבור חדש

### נספח עיצוב עירוני:

- גובה מירבי: עד 15 קומות
- המחבר העירוני לפארק מנחם בגין- תכנית המתאר מגדירה ציר ירוק עירוני המגיע מצפון (רחוב אונטרמן) דרך רח' בירנית הישר אל הפארק ושואף להבטיח רצועה נופית של 20 מ' יחד עם שביל אופניים.

### נספח תנועה ותחבורה:

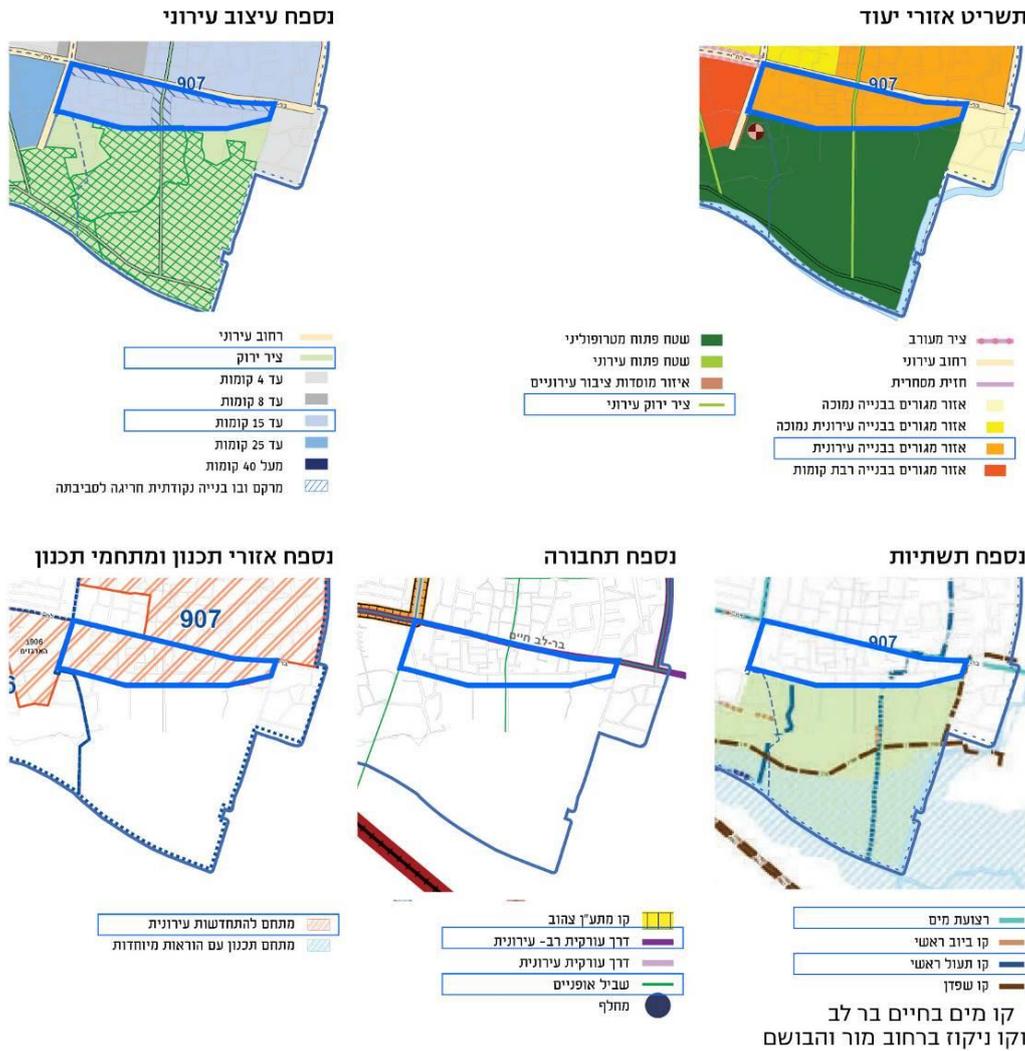
- נספח התחבורה של תכנית המתאר מסמן את דרך חיים בר-לב מוגדרת כדרך עורקית מטרופולינית ורחוב משה דיין מוגדר כדרך עורקית עירונית, המיועדת בין היתר לכלול קו רק"ל צהוב. מימוש קו זה מוקפא ואין צפי לביצועו.

### נספח תשתיות:

- דרך בר-לב: רצועת מים מתוכננת

### נספח הערות מיוחדות:

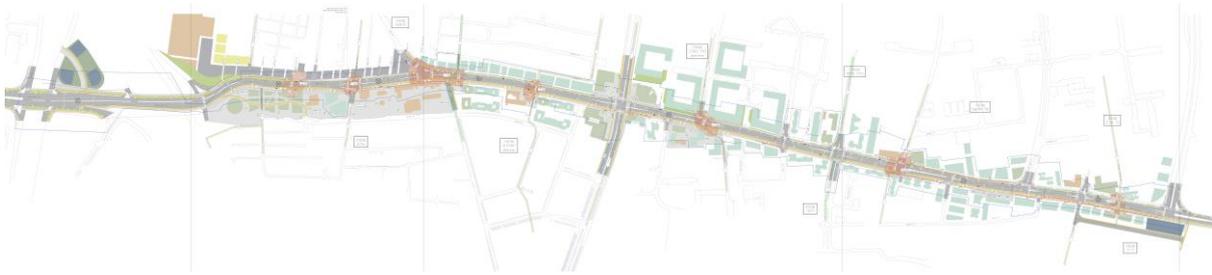
- השכונה מוגדרת כמתחם התחדשות עירונית (907א')
- יותר חישוב רח"ק ממוצע
- תתאפשר עלייה נקודתית לעד 25 קומות
- תוספת 1 רח"ק (עד לרח"ק 5)
- הסדרת בנייה בלתי מוסדרת
- תוספת 1 רח"ק (עד לרח"ק 6) בכפוף לפינני משמעותי ובהיקף נרחב של בניה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים.
- רשאית הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכנית מפורטות.



ב. **מסמך המדיניות לדרך לח"י בר-לב (תא/מק/9099 אושר 12.2020)** - מסמך המדיניות מגדיר את דרך לח"י-בר-לב כרחוב מטרופוליני המשלב תפקודים תעבורתיים כעורק תנועה אזורי המהווה ציר כניסה יציאה מן העיר, יחד עם תפקודים מקומיים של מרחבי חצייה ושהייה המעודדים הליכתיות ומחזקים את הקישוריות מצפון לדרום. המסמך מגדיר חתך רחוב המתעדף תחבורה ציבורית, בו שבילי אופניים ומדרכות רחבות בשילוב זיקות הנאה. את דפנות הציר מגדירה בינוי של עד 9 קומות מלבד בצמתים או במרחבי חצייה, שם מוצע לבחון בינוי גבוה, ליצירת אוריינטציה מרחבית.

כמו כן מציע מסמך המדיניות קידום של "מרחבי חצייה" - בינוי המאפשר שדה ראייה רחב ונוח לתנועה מטרופולינית, שמתאפשר ממנו מבט רציף לתוך צירים ירוקים המקשרים בין הדרך אל השכונות. המסמך ממליץ על מהלך חצייה רציף ורחב ללא עצירה במפרדה, לצד מרחב קליטה = מרחב פתוח בשני גדות הרחוב המספק מקום נעים למספר רב של שוהים, מוצל ומסקרן לשהייה ממושכת ומעבר.

מסמך המדיניות לשכונה, יחד עם מדיניות דרך לח"י בר לב מנסחים את אופי דופן הרחוב.

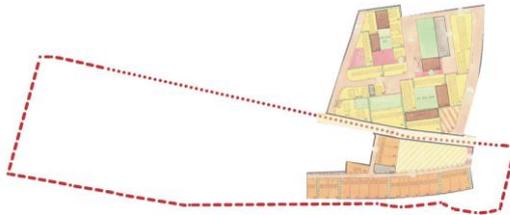


**3. מצב תכנוני קיים ותכניות תקפות:**

א. תכניות עיקריות החלות בשכונה:

תרש"צ שכונת סלמה ג' 3/06/2

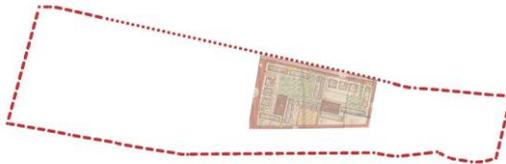
מתן תוקף: 12/07/1972



תכנית מפורטת 1088- קביעת אזור

למגורים על אדמות כפר שלם.

מתן תוקף: 03/09/1970



תכנית מתאר 460- תכנית מתאר

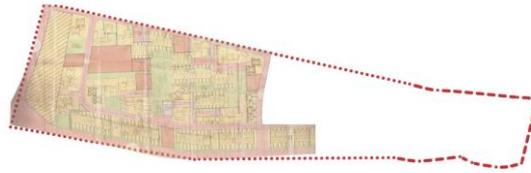
לאדמות כפר שלם.

מתן תוקף: 01/10/1971

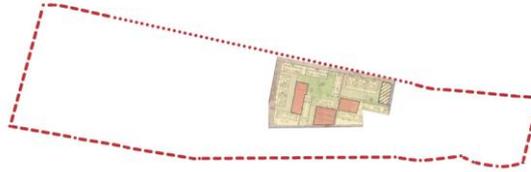


התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - - '25-0013

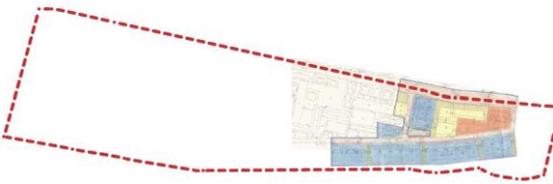
תכנית מפורטת 808- מערב ליבנה.  
מתן תוקף: 23/09/1976



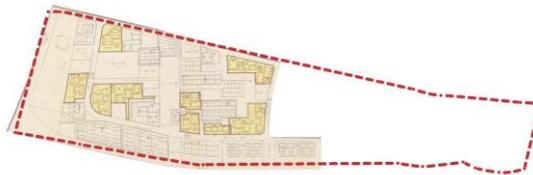
תכנית מפורטת 2340- תכנית הרחבה ושיפוץ מבני שיכון.  
מתן תוקף: 29/01/1987



תכנית מתאר 2522- תכנית מתאר ליבנה מזרח.  
מתן תוקף: 08/10/1992



תכנית מפורטת 2487- תכנית להרחבה ושיפוץ מבני שיכון.  
מתן תוקף: 12/09/1991



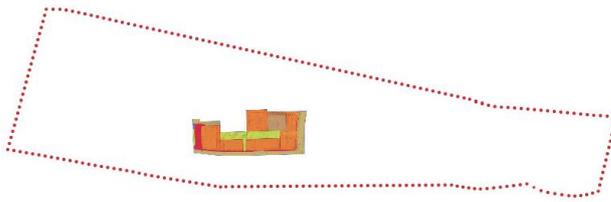
תכנית מתאר מקומית תא/1358/ד- הסדרת פארק דרום.  
מתן תוקף: 24/11/1994



תרש"צ 3/06/28. מתן תוקף:  
29/02/2000



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - - 0013-25ב'



תכנית תא/4388 ליבנה מערב-  
תכנית התחדשות בסמכות ועדה  
מחוזית.  
מתן תוקף: 04/11/2020



תא/1358D פארק בגין- שינוי  
מיקום שמושים בנספח בינוי  
בתחום התכנית- הצעה לשינוי  
מיקום שימושים בתחום פארק  
מנחם בגין של בריכת גלים וחוות  
רכיבה טיפולית. אישור: 01/2020



תא/מק/4499 - התחדשות עירונית  
בר- לב 104-106  
מתן תוקף: 20/08/2023  
תכנית עיצוב תעא/4499 מאושרת

#### ב. תכניות מקודמות בשכונה:

- משה דיין מזרח- בהליך- תכנית המביאה להסדרת בנייה בלתי מוסדרת בחלקה המערבי של שכונת ליבנה, בשטחי הפארק, 'חלמיש' והמשטרה.
- יוזמה עירונית ראשונית להסדרת בנייה בלתי מוסדרת בחלקה המזרחי של השכונה, באזור הצמוד לשכונת ידידיה ולרח' הרב בידאני – בבדיקה תכנונית מקדמית.

#### מרחבי תכנון סמוכים:

- מסמך המדיניות נערך בהתייחס למסמכי מדיניות סמוכים:
- מסמך מדיניות לציר לח'י-בר-לב תא/מק/9099 (מאושר)
- מסמך מדיניות לדופן כפר-שלם תא/מק/9120 (מאושר)
- מסמך מדיניות לשכונת כפיר תא/מק/9100 (מאושר)
- תא/מק/4317- קולנוע שלהבת- אושרה ב-2022
- תא/מק/4822 – שכונת הארגזים צפון – אושרה ב-2023
- תא/מק/5081 תכנית עירונית מפורטת לשכונת כפיר (בעבודה)
- תא/מק/5025 דרום ניר אביב (לקראת דיון בועדה המקומית)

**4. חזון, יעדים ואמצעים - מסמך המדיניות להתחדשות שכונת ליבנה**

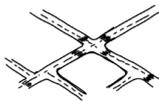
שכונת ליבנה כיום מהווה דופן סולידית למשאב העירוני המשמעותי- פארק מנחם בגין. הייחודית שלה מתבטאת בקשרים הפנים שכונתיים ובמרחב ציבורי בו רצף גינות כיס מטופחות על ציר ירוק אינטימי העובר ממזרח למערב. מרקמי הבינוי בשכונה מגוונים, אך רבים מהמבנים בשכונה במצב פיזי ירוד. מרבית התושבים מעוניינים בהתחדשות ונוטלים חלק בניסיונות לקדם תהליכי התחדשות בחלקים שונים בשכונה. על מנת לממש התחדשות זאת יש צורך בחלוקה למרחבי תכנון. נדרש זיהוי ואפיון של כל מרחב וגיבוש הצעה למתווה התחדשות מומלץ. מסמך המדיניות מהווה הזדמנות להתוות תשתית לקידום תהליכי ההתחדשות כך שייסיעו לשמור על רוח המקום, על המאפיינים הייחודים של המרחב הציבורי ויחזקו את הקשר לשכונות מסביב ולפארק.

**4.1 חזון מסמך המדיניות**

במרחב שכונת ליבנה תתאפשר התחדשות עירונית, שתיטיב עם המרחב הציבורי ועם רוח המקום, תוך התחשבות בצרכים העולים מן השטח ובצורכי תושבי השכונה. השכונה תהווה חלק מרצף שכונות דופן הפארק, תוך חיזוק הקשרים הפיזיים של השכונה אל המרחבים הגובלים בה ומילוי תפקידה כמחבר עירוני לפארק מנחם בגין. השכונה תספק לתושביה את כל השירותים הנחוצים לקיום סביבת חיים אטרקטיבית הנסמכת על אופייה הייחודי, על מרקם הבנייה המגוון ועל הנכס המרכזי הסמוך, פארק מנחם בגין.

**4.2 יעדי התכנית**

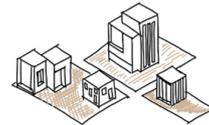
**03**  
 שיפור והסדרה של מערך התנועה



**02**  
 העצמת הקשר לפארק



**01**  
 שימור וחיזוק השלד הציבורי



**05**  
 המרחב האנושי מגוון, מפגש, תרבות ופנאי



**04**  
 שמירה על גיוון במרקם הבנוי



4.3 תשריט התכנית



\*להמחשה בלבד. הבינוי המוצע יבחן לעת תכנון מפורט.

השוואה למצב קיים:

מצב מאושר



מצב מוצע



4.4 נדבכי התכנון

את מרכיבי התכנון המוצעים בתכנית המדיניות ניתן לסווג לשלושה נדבכים עיקריים:

שלד שכונתי- ציבורי:

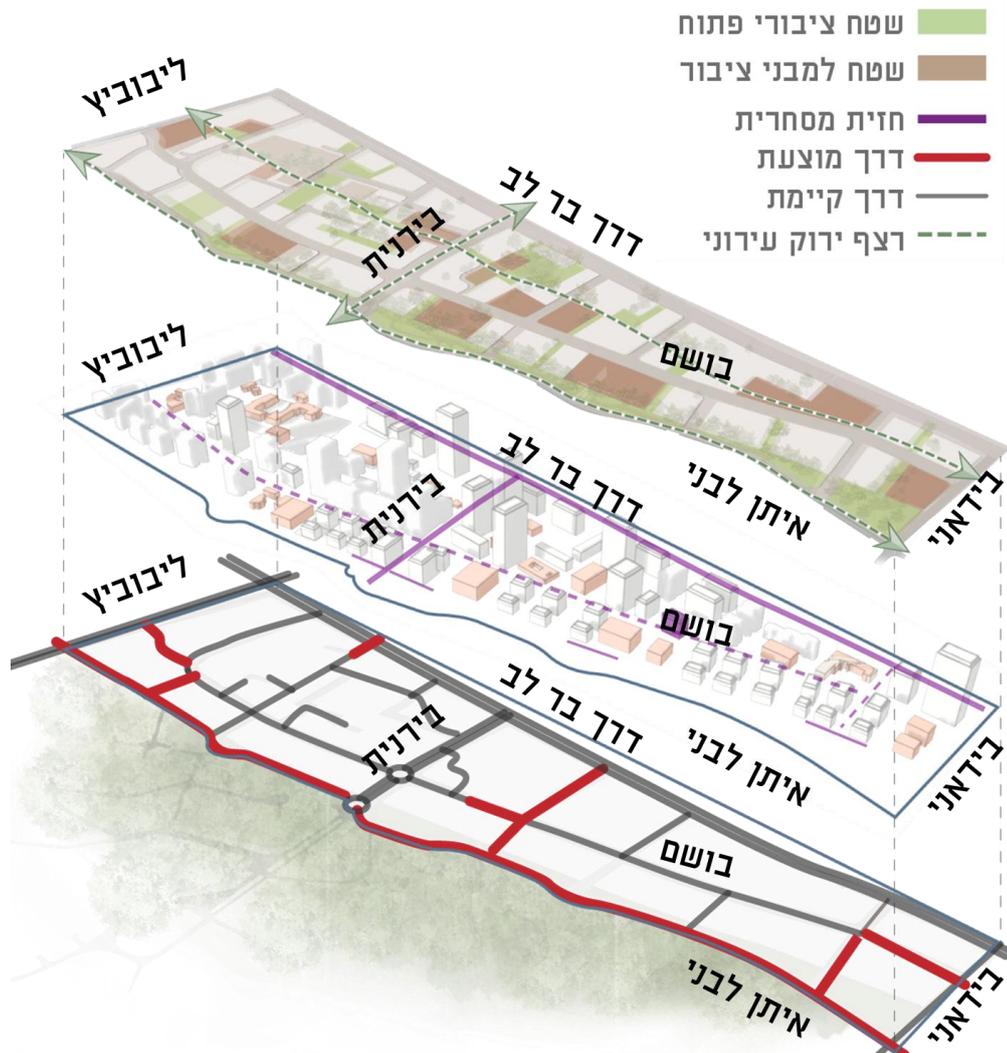
כפי שעלה בניתוח המצב הקיים, בשכונה קיים שלד ציבורי איכותי של שטחי ציבור אך מקוטע. התכנית מבקשת להתבסס על השלד הקיים, לפתח אותו ולחזק אותו. פיתוחו יאפשר לייצר רצף ירוק שימתח לאורך השכונה ממזרח למערב, כך שיחבר בין שכונת ידידיה לשכונת הארגונים. בנוסף, יחוזקו ויעובו שבילים החוצים את השכונה מצפון לדרום אשר יגבירו את הנגישות והקשר של השכונה לפארק מנחם בגין ודרך חיים בר-לב. מבני ציבור ימוקמו לאורך השלד הציבורי הליניארי, ובסמוך לפארק. רחוב איתן לבני יתוכנן מחדש כ-"דרך פארק", דרך נופית ממותנת תנועה המייצרת "באפר" בים השכונה לפארק.

**בינוי מגוון:**

התכנית מבקשת לשמור על אופי הבינוי המגוון של השכונה, לצד עידוד התחדשות המרחב הפיזי. לצורך כך, מגדירה המדיניות מתווה לשילוב מודלים שונים של התחדשות ברחבי השכונה, אשר ייצרו מרחב המורכב מבנייה מרקמית, לצד פיזור בינוי מגדלי באופן המאזן השפעות סביבתיות. לאורך הפארק התכנית מציעה בינוי נמוך, למניעת חציצה פיזית בין הפארק לשאר השכונה. כמו-כן, מציעה התכנית הוספת חזיתות פעילות בדמות מסחר בשילוב תעסוקה מקומית ולחילופין שימושים ציבוריים בנויים לצד המגרשים הציבוריים הראשיים, וזאת על מנת לעודד הליכתיות ועירוניות באמצעות הוספת חזיתות פעילות (מסחר בשילוב תעסוקה מקומית ולחילופין שימושים ציבוריים בנויים לצד המגרשים הציבוריים הראשיים).

**תנועה:**

התכנית מציעה גריד תנועת משופר, המאפשר קישוריות למרחבים הגובלים בלבנה.



**4.5 אמצעים להשגת המדיניות**

התכנית מגדירה אמצעים אופרטיביים להשגת יעדי התכנית ונדבכי התכנון. להלן יפורטו האמצעים השונים בחלוקה ליעדים שהוגדרו לתכנית.

4.5.1 שימור וחיזוק השלד הציבורי - אחד מהערכים התכנוניים הבולטים של השכונה הינו השלד הקיים של המרחב הציבורי העובר בפנים השכונה ממזרח למערב. המדיניות מציעה להסדיר ולעבות שלד זה בכדי שיהווה עוגן המשמר את רוח המקום במקביל לתהליכי ההתחדשות שהשכונה עוברת.

**אמצעים:**

- שמירה על גינות שכונתיות קיימות ותוספת שטחים ציבוריים במתחמי התחדשות עירונית על בסיס חיבור לשלד הציבורי הקיים.
- שמירה על אזורים עם ריכוזי עצים בוגרים.
- שיפור וחיזוק הרשת ההליכתית הירוקה לשיפור הליכתיות פנים שכונתית שמובילה גם לשכונות הסמוכות ולפארק- הרחבת שבילי הליכה קיימים, הסדרה סטטוטורית, הוספת שבילים במתחמי התכנון.
- שימור השפה הנופית והחומרית במרחב הציבורי של השכונה – חיפוי קירות הפרדה ותמך בחלוקי נחל ושימור ושימוש בצמחייה מקומית.



גן ראוזניץ



הרב יצחק טייב



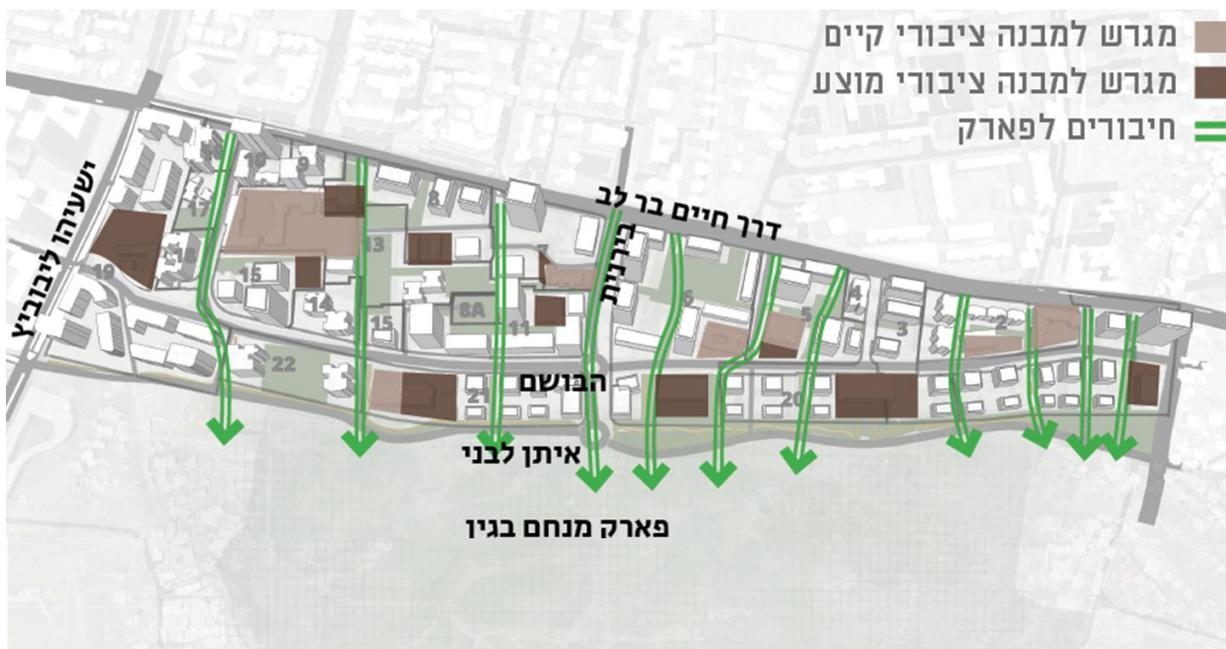
גן עזיזה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - - 0013-25

**4.5.2 העצמת הקשר לפארק** - מניתוח המצב הקיים עולה כי פארק מנחם בגין הינו נכס ומשאב עבור תושבי השכונה ועבור העיר כולה. אחד מיעדי מסמך המדיניות הוא חיזוק הקשר לפארק עבור תושבי השכונה והנגשתו אל תושבי השכונות הצפוניות לדרך בר-לב. יחד עם החוזקות הנובעות מהסמיכות לפארק, התושבים מעידים כי הוא עשוי להוות מפגע (עומסי רעש ותנועה) ועל כן המדיניות מבקשת לתכנן מחדש את המרחב שבין הפארק לשכונה (רח' איתן לבני).

**אמצעים:**

- אפיון רח' איתן לבני כדרך פארק - רח' איתן לבני יתוכנן כדרך נופית ממותנת תנועה, אשר 'מתרחקת' מהבינוי באופן נקודתי ליצירת "גינות כיס" אשר מחברות את המבנים אל הפארק ומהוות מרחבים ציבוריים פנים שכונתיים על דופן הפארק. חזית המבנים תהווה חזית פעילה שתייצר קשרי מבט ושימושים עמו- שימושים ציבוריים ומסחר נקודתי.
- העדפה לתכנון מבני ציבור על דופן הפארק- מרחבי תכנון להתחדשות עירונית יתעדפו הקמת מבני ציבור בצמוד לדופן הפארק בכדי לחזק את הקשרים והשימושים על הפארק וכדי לחשוף את פעילותם לתושב השכונה והאזור. מבני הציבור יתוכננו עם חיבור ישיר אל החוץ, הצמחייה, האוויר. מתוך המבנה ניתן לחוות את השטח הפתוח, לייצר שטחים ציבוריים פנים שכונתיים על דופן הפארק.
- מעברים הליכתיים לפארק מפנים השכונה - מהמדיניות מגדירה מעברים קבועים לפארק שימוסדו במתחמי ההתחדשות העירונית ויאפשרו מעבר נוח ונהיר של הולך הרגל אליו מכל מקום בשכונה.
- העצמת רחוב בירנית המוביל לפארק- העצמת רחוב בירנית המוביל לפארק על ידי תכנונו כשדרה מרכזית חד צדדית בעלת חזית פעילה המתחברת לפיתוח מצפון לציר בר לב תוך הדגשת הציר הירוק והכניסה לפארק באמצעות שבילי אופניים ונטיעות עצים.



המחשת מימוש מבנה ציבורי בממשק עם הפארק :



**4.5.3 שיפור והסדרה של מערך התנועה** - מניתוח המצב הקיים עולה כי לשכונה שני צירים עיקריים - בירנית רח' אורך וכניסה לפארק, והבושם, רח' רוחב היקפי. המדיניות מביאה להסדרתם, שיפור ההלכתיות לאורכם וקישורם לשכונות הסמוכות. כמו כן, מסמך המדיניות יתחקה אחר החלטות תכנית מדיניות ציר לח"י-בר לב ויאפשר את מימושה.

#### אמצעים :

- הסדרת ושיפור של מערך הדרכים - תכנון תנועתי המסדיר את חתכי הרחוב של הצירים הראשיים, מקשר את השכונה לשכונות הסמוכות ולציר בר-לב ומאפשר גישה למתחמי ההתחדשות העירונית המוצעים.
- הסדרת חציות על ציר לח"י-בר לב - מימוש תכנית מרחבי החצייה של מסמך מדיניות ציר לח"י-בר לב, בד בבד עם הסדרה וחיזוק שבילי הליכה קיימים לרח' בר-לב בשילוב עם יצירת שבילים חדשים.
- הליכתיות, רכיבה באופניים וחזית רחוב - תכנון חתכי רחוב להם אלמנטים המעודדים הליכתיות, תנועת רוכבי אופניים ויצירת דופן רחוב עירונית.
- נגישות לתחבורה ציבורית - על פי המצב המתוכנן של ציר בר-לב השכונה מונגשת במידה מספקת לתחבורה ציבורית אזורית. התכנון מאפשר מעבר תחבורה ציבורית בתוך השכונה.
- המרחב השכונתי ופתרונות חניה - שיפור המרחב השכונתי באמצעות פתרונות חנייה תת"ק במסגרת תכניות התחדשות, באופן ששייב לתושבי השכונה שטחים ציבוריים רבים.



**4.5.4 שמירה על גיוון במרקם הבנוי** - מניתוח המצב הקיים עולה כי השכונה מאופיינת בטיפוסי בניו רבים, המקנים לשכונה אופי טיפולוגי ייחודי ומספקים מענה לאוכלוסייה מגוונת. התכנית מבקשת לשמר את אופי השכונה בהיבט הזה תוך שימוש במודלים מגוונים להתחדשות ובגישה מודולרית לנפחי הבניו.

**אמצעים:**

- אסטרטגיות שונות של התחדשות עירונית- לאור הגיוון הקיים במרקמי הבניו בשכונה כיום, התכנית מציעה אסטרטגיות שונות להתחדשות עירונית במרחבי ההתחדשות העירונית המוצעים בשכונה שתואמות כל מתחם ומבנה באופן פרטני. המדיניות נסמכת על תקדים "המודל המשולב"- פרויקט התחדשות המשלב פינוי בניו יחד עם מבנים נבחרים לעיבוי באמצעות פרמטרים שונים. מודל זה הינו תהליך תכנוני המקודם כיום בכפר שלם על ידי צוות מזרח לו ניצנים בשטח כגון פרויקט מעפילי האגוז.

בין האסטרטגיות השכונתיות נמנות-

- הריסה ובנייה (פינוי בניו)- בניו חדש
- השארת מבנים חדשים ללא התערבות
- שיפוץ ותוספות בנייה
- הריסה ובנייה (פינוי בניו) לצד שיפוץ, עיבוי וחיזוק מבנים קיימים- "המתווה המשולב": מתווה ההתחדשות לו תקדים במסמך מדיניות דופן כפר שלם המציע לשלב בין הריסה ובנייה לבין התחדשות מתונה (התחדשות הבניו הקיים) באמצעות מגוון אמצעים, כולם או חלקם, בהתאם למקרה הנקודתי: שיפוץ חוץ ושטחים משותפים, חיזוק, מיגון (תוספת ממ"ד/ממ"ק), עיבוי/מימוש הרחבה, תוספת מרפסות וכיו"ב. המתווה נבחן כלכלית תוך התייחסות לכמות יח"ד נדרשת במתווה המשלב שיפור בנייה קיימת ובניה חדשה. למתווה יתרונות רבים-

תכנונית המתווה מאפשר שמירה על רוח המקום, גיוון בהיצע המגורים, שמירה על עתודות התחדשות להמשך ועל נקודות ציון משמעותיות בשכונה. מבחינה כלכלית מודל זה מפחית עלויות התחדשות ומאפשר וודאות גבוהה יותר לביצוע. מבחינה סביבתית המודל שומר על תת

הקרקע לטובת חלחול, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים. למודל תרומה רבה לערכים חברתיים- ראה סעיף הבא.

המתווה המוצע מותיר חלק מהמבנים הקיימים ללא הריסתם ולכן בהוראות התכנית המפורטות ייכלל סעיף הקובע כי הזכויות שייקבעו לחלקות המבנים הללו ממצות את כל זכויות הבניה וכל תוספת תהווה סטייה ניכרת. כמו כן, 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.

- פיזור הבנייה הגבוהה בשכונה- בכדי שתהליכי התחדשות בשכונה יוכלו לאפשר קווי מבט אך המשאב המרכזי- פארק מנחם בגין, יחד עם עוצמות בינוי בסמוך לצירים הראשיים- בר לב ובירנית- מסמך המדיניות מציע מודל המפזר את הבנייה הגבוהה בכל השכונה, סביב המרחבים הציבוריים בגבהים משתנים.

- מיתון הבניה בקרבת הפארק – גבהי הבינוי מוגדרים כנמוכים יותר (5-7 קומות) בחלק הדרומי של השכונה, בקרבת הפארק. נפחיות זו, יחד עם פיזור הבנייה הגבוהה בפנים השכונה באופן מפוזר, ימנעו את הנוכחות המאסיבית והחוצצת של מקבצי בינוי גבוהים.

- יצירת מרחבי תכנון בגדלים משתנים המשלבים מרקמים שונים ומתאימים למצבים תכנוניים נקודתיים בשטח.



\* להמחשה בלבד. הבינוי המוצע, ובפרט בינוי מגדלי ומבנים שיוצעו לעיבוי, ייבחנו לעת תכנון מפורט

**4.5.5 המרחב האנושי – מגוון, מפגש, תרבות ופנאי** - מניתוח המצב הקיים עולה כי השכונה כיום חסרה בהיצע שירותים ופנאי לתושב, לרבות מרכזי תרבות וקהילה, ספורט ושטחי מסחר שכונתיים. אחד מיעדי התכנית הינו לאפשר קיום כלל השירותים הדרושים לתושבים וביצוע תהליך תכנון שיאפשר הקשבה ומתן מענה לקולות העולים מן השטח. המדיניות מציעה מספר כלים עבור תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - 0013-25

מגוון, החל ממודלים שונים להתחדשות עירונית, מגוון מרקמי בינוי וטיפולוגיות מגורים, תמהיל דויר, שימושים מגוונים בשכונה ומרחב ציבורי איכותי.

**אמצעים:**

- **תוספת שימושי תעסוקה מקומית לאורך דרך בר-לב** - שטחי תעסוקה נקודתיים ישולבו במבני המגורים הסמוכים לדרך בר-לב, ובכך יחזקו את עירוב השימושים ותפקוד הרחוב לאורך כל שעות היממה, תוך ניצול הנגישות הרבה הנובעת מהקרבה לצירי תחבורה ראשיים.
- **תמהיל דויר** - תמהיל יח"ד ייקבע לעת התכנון המפורט ויציג מגוון גדלי יח"ד בתיאום עם הגורמים הרלוונטים בעיריית ת"א-יפו.
- **ייעול, שיפור והגדלת היצע השטחים המיועדים למוסדות ציבור בשכונה** - שיפור הקישוריות לשטחי הציבור וחיבורם לשכונה, חיבור בין שטחי ציבור לשטחים פתוחים ויצירת פרוגרמות מגוונות המשלבות שטחי ציבור, פנאי, תרבות ומסחר לשירות התושבים.
- **תוספת שימושי מסחר ברחובות - בירנית, בושם, בר-לב ואיתן ליבני** - המדיניות מגדירה מסחר רציף על הרחובות חיים בר לב ובירנית ומסחר נקודתי על הרחובות הבושם ואיתן ליבני.
- **פיתוח דופן הפארק כמקום מפגש ופנאי** - המדיניות מציעה פרוגרמות מגוונות בפארק ובדופן שיאפשרו שימוש בכל שעות היום יחד עם תאורה רציפה לתחושת בטחון ותוספת ריהוט רחוב.
- **שימוש במתווה המשולב** - בהיבט החברתי, המתווה המשולב המציע לשלב בין הריסה ובנייה לבין עיבוי בינוי קיים מאפשר גמישות ביחס לאוכלוסיות רגישות/ותיקות, יצירת מנגנון כלכלי לחיזוק מבנים קיימים, מתן וודאות לתושבים באופציית בינוי-פינוי-בינוי ואפשרות למתן חלף תמורות.



**4.6 מרחבי תכנון**

בכדי לאפשר תהליכי התחדשות, המדיניות מחלקת את השכונה למרחבי תכנון, על פי העקרונות הבאים:

- חלוקה למרחבי התחדשות מומלצים תוך התייחסות למרקם הקיים, תרומה לשלד הציבורי וגמישות במימוש
  - המדיניות כוללת המלצות למיקום, הרחבה וקביעה של שטחי ציבור בהתאם לפרוגרמה
  - פרוגרמה שתוכנן במסגרת קידום תכנית מתחמית, זכויות בניה כ- 30% מהשטח הסחיר
  - המרחבים מהווים בסיס לקידום תב"עות מפורטות על פי גבולותיהם\* תוך הבטחת מתן מענה תכנוני ופרוגרמתי לשכונה כולה בראייה מערכתית
  - מבנים חדשים אשר לא דורשים התחדשות
  - מרחבי התכנון וההקצאות המסומנות נגזרות בין היתר מההמלצה שלא לשנות/להזיז שטחי ציבור קיימים (בנויים וזמניים) אלא להרחיבם
- \* תכנית המדיניות מתווה עקרונות כללים אשר יועמקו וידויקו במסגרת התכנון המפורט.  
 \* תחום מרחבי התכנון המסומנים מהווה המלצה. במסגרת התכנון המפורט ובסמכות מה"ע, ניתן יהיה לבצע שינויים בתיחומים אלה



\* תחום מרחבי התכנון המסומנים מהווה המלצה. במסגרת התכנון המפורט ובסמכות מה"ע, ניתן יהיה לבצע שינויים בתיחומים אלה בכפוף להסכמות מרחב 8A יוכל להתווסף להתחדשות מרחב 8 או כל מרחב אחר

הדגמת הבינוי המוצע בתכנית :



## 5. פרוגרמה ציבורית

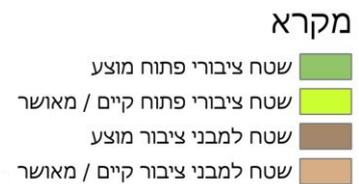
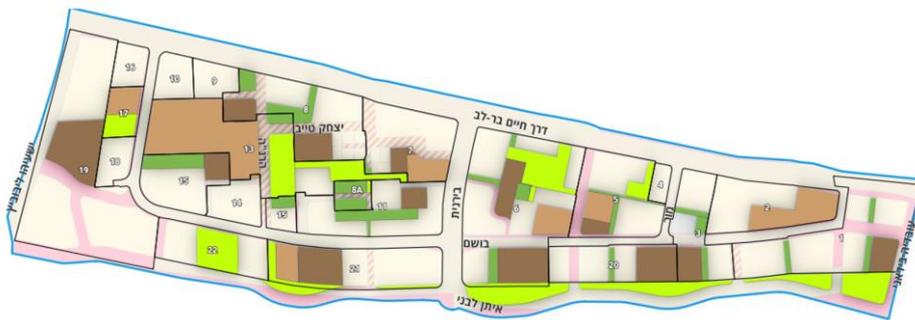
תכנית המדיניות מתווה את אופן והיקף הפיתוח העתידי בשכונה בהתאם למדיניות התכנון העירונית. סה"כ מציעה התכנית תוספת של כ- 2,455 יחידות דור אשר תוביל לתוספת אוכלוסיה של כ- 7,610 תושבים. כיום מתגוררים בשכונה כ- 5,100 תושבים, כך שהתכנית יותר ממכפילה את כמות האוכלוסיה בשכונה.

תוספת משמעותית זו בכמות התושבים מחייבת מתן מענה לצרכים העתידיים בשטחי ושימושי ציבור. במסגרת בחינה פרוגרמתית שבצעה היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב-יפו נמצא כי בעוד שבמצב הקיים השטחים הציבוריים מספיקים ואף עודפים את צרכי האוכלוסיה, בתרחיש של מימוש מלא של התכנית ייווצר מחסור משמעותי בשטחים באם לא ינתן מענה מספק, אשר נבחן ועוגן בתכנית המדיניות לצורך כך.

מיקום שטחי הציבור במרחבי תכנון מתועדף באופן הבא :

- א. לאורך שידרת הציר הירוק ההליכתי מזרח- מערב בפנים השכונה לטובת מבני חינוך, בריאות, מוסדות קהילה ודת.
- ב. עדיפות גבוהה להרחבת שטחי ציבור קיימים.
- ג. בדופן הפארק לאורך דרך נוף איתן לבני במטרה לחשוף אותם ולהביא להנגשתם לטובת הציבור וכדי לקשור אותם ואת המרחבים הפתוחים שלהם לשטח הפארק והפעילות בו, לטובת מוסדות תרבות, קהילה ופנאי.

תכנית המדיניות מציעה פריסה מאוזנת של שטחי ציבור מבונים ופתוחים לאורך השכונה. היקף השטחים תואם את צרכי האוכלוסיה בתרחיש מימוש מלא של התכנית ובהתאם לבחינת הצרכים הפרוגרמטית שבוצעה על ידי היחידה האסטרטגית. מבחינת שטחי ציבור מבונים ניתן מענה מלא ואף מעט מעבר לכך - 48 ד' מוקדשים למבני ציבור בשכונה, תוספת של 20 ד' ביחס למצב הקיים. מבחינת שטחי ציבור פתוחים ישנו מחסור כמותי של 2 ד' לעומת הדרישה המלאה. סה"כ מוקצים 36 ד' לשטחים ציבוריים פתוחים, תוספת של 21 ד' ביחס למצב הקיים. יחד עם זאת, הקרבה של השכונה לפארק מנחם בגין מחפה על המחסור המינורי בשטחים ציבוריים פתוחים, שכן שטח זה משמש גם את השכונה וביתר שאת לאור המלצות מסמך המדיניות. על מנת להבטיח מענה לצרכי ציבור לאורך כל שלבי מימוש תכנית המדיניות בוצע מיפוי והערכה למידת הזמינות לפיתוח של שטחי הציבור, זאת ביחס למצב הקרקע כיום, סטטוס קידום תכניות המדיניות ומידת המורכבות בתפיסת השטח. כלל מבני הציבור הקיימים בשכונה מופו, ופריסתם נבחנה הן לאור זמינות השטחים לאורך שלבי מימוש התכנית והן לפי צפי הביקוש לשירותי הציבור השונים בהתאם. בהתאם לכך הוצעה פריסת מבני ציבור עתידית לשכונה, הן למימוש מלא, והן לשלבי הפיתוח השונים.



## 6. תנועה ותחבורה

### 8.1. רקע

שכ' ליבנה ממוקמת בדרום מזרח העיר, לאורך הדופן הדרומית של ציר ברלב המשמש "שער הכניסה" הדרומי לעיר. גבולות השכונה: במזרח – רח' הרב עובדיה בידאני ושכ' ידידיה. בדרום – רח' איתן לבני ופארק דרום. במערב – רח' ישעיהו ליבוביץ (ההמשך הדרומי לרח' משה דיין) ושכ' הארגזים. בצפון – ציר ברלב ושכ' כפר שלם. שימושים עיקריים מוצעים: מגורים, מעט שימושי מסחר ומגרשים בגודל בינוני לשימושי שב"צ עפ"י פרוגרמה נדיבה.

### 8.2. המערך התחבורתי:

השלד המוצע לרשת הרחובות בעל מאפיינים היררכיים ברורים ולפי חלוקה לרחובות מאספים שכונתיים, רחובות מקומיים ודרך נופית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - 0013-25

### 8.2.1. רחובות מאספים שכונתיים:

• **רח' בושם** - בעל זכות דרך של 16.5 מ' בתוואי חצי מעגלי מזרח – מערב מתחבר בקצותיו לציר ברלב וכן לרחובות הרב עובדיה בידאני במזרח וישעיהו ליבוביץ במערב ומשמש את החיבורים העיקריים ממערכת הרחובות ההיקפיים אל/מ השכונה, לאורכו מתוכננת דופן מסחרית לסירוגין. החתך המוצע לרחוב כולל:

- מדרכות ברוחב 2.75 מ' ותוספת רצועת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 3.0 מ' לאורך הדופן הצפונית במסגרת תוכנית "ליבנה מערב" והמשך המגמה לאורך יתר הרחוב באמצעות רצועה ברוחב שבין 3.0 מ' ל-6.0 מ' תוך ניצול קווי הבניין הקיימים והמוצעים, סך רוחב המדרכה המתקבל = 5.75 מ' מינימום.

- שביל אופניים דו סיטרי לאורך הגדה הדרומית וברוחב כולל = 3.0 מ'.

- רצועת חניה חד צדדית לאורך הדופן הצפונית ברוחב = 2.0 מ'.

- רצועת נסיעה לכ"ר דו סיטרית ברוחב = 6.0 מ'.

• **רח' בירנית** - בעל זכות דרך של 26 מ' מהווה ציר צפון – דרום, מחלק את השכונה לשתי אונות מזרחית ומערבית, משמש כציר המשכי לרח' אונטרמן שבתחום שכי כפר שלם וכן את החיבור הנוסף לציר ברלב ואת הגישה העיקרית לפארק דרום, לאורכו מתוכננת דופן מסחרית רציפה. החתך המוצע לרחוב כולל:

- התאמה לחתך רח' אונטרמן כפי שמוצע במסגרת תוכנית "קולנוע שלהבת".

- מדרכות: לאורך הדופן המזרחית 3.00 מ' ועוד 2.0 מ' זיקת הנאה להולכי רגל לאורך החזיתות המסחריות, סה"כ רוחב מדרכה = 5.00 מ'. לאורך הדופן המערבית 7.50 מ' ועוד 2.0 מ' זיקת הנאה להולכי רגל לאורך החזיתות המסחריות, סה"כ רוחב מדרכה = 9.50 מ'.

- שביל אופניים דו סיטרי לאורך הגדה המערבית ברוחב = 3.0 מ'.

- רצועת חניה דו צדדית ברוחב = 2.0 מ'.

- רצועת נסיעה לכ"ר דו סיטרית ברוחב = 6.0 מ'.

### 8.2.2. רחובות מקומיים:

רחובות מור, יצחק טייב וכן רחובות נוספים המתחברים בצמתים לרח' בושם בעלי זכות דרך שבין 12.0 מ' ל-14.0 מ' ומשמשים את הגישה למתחמי הבינוי המתוכננים משני עבריו. החתך המוצע לרחוב כולל:

- מדרכות ברוחב מינימום = 3.0 מ'.

- רצועת חניה חד או דו צדדית ברוחב = 2.0 מ'.

- רצועת נסיעה חד סיטרית לכ"ר ברוחב = 4.0 מ' או רצועת נסיעה דו סיטרית לכ"ר ברוחב = 6.0 מ'.

### 8.2.3. דרך נופית:

רח' איתן לבני אשר בגבולה הדרומי של השכונה בעל זכות דרך בסיסית של 16.5 מ' ובתוואי מתפתל ואורגני המתמזג עם פארק דרום, לאורכו מתוכננים שימושי הציבור הנוספים על אלו הקיימים בשכונה.

אפיון רח' איתן לבני כדרך פארק - דרך נופית ממותנת תנועה, אשר 'מתרחקת' מהבינוי באופן נקודתי ליצירת "גינות כיס" אשר מחברות את המבנים אל הפארק ומהוות מרחבים ציבוריים פנים שכונתיים על דופן הפארק. חזית המבנים תהווה חזית פעילה שתייצר קשרי מבט ושימושים עמו- שימושים ציבוריים ומסחר נקודתי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - 0013-25

הרחוב מתוכנן כחד סיטרי בכיוונים מרחוב בירנית מזרחה לשכ' ידידיה ומערבה לשכ' הארגזים ע"מ למנוע שימוש ברחוב כתוואי חליפי לציר ברלב.

החתך המוצע לרחוב כולל:

- מדרכות: לאורך הדופן הצפונית מינימום רוחב = 3.5 מ', הרוחב ישתנה בהתאם לתוואי המתפתל ולמרחק שיווצר עד לדופן הבינוי. לאורך הדופן הדרומית רוחב = 3.5 מ'.
- רצועת חניה בזווית ברוחב = 4.6 מ'.
- רצועת נסיעה חד סיטרית לכ"ר ברוחב = 3.65 מ'.
- התכנון כולל אופציה להסדרת הרחוב כדו סיטרי כולל מעבר תח"צ באמצעות הקצאת רצועת חניה חד צדדית ברוחב = 2.0 מ' ועוד רצועת נסיעה דו סיטרית לכ"ר ברוחב = 6.25 מ'.

יש לציין את הצורך בטיפול במטרדי בניה בלתי מוסדרת למימוש סטטוטורי בחלק מרחובות השכונה.

### 8.3. תחבורה ציבורית:

נכון להיום השכונה משורתת היטב ע"י מספר רב של קווים העוברים בציר ברלב, תחנות הקווים מצויות בטווח של כ-200 מ' – 250 מ' מכלל השכונה ורובם פועלים בתדירות ממוצעת של כ-4 אוטובוסים לשעה.

בעתיד לעת מימוש תוכנית "מהיר לעיר" הכוללת הסדרתו של ציר ברלב כציר העדפה לתח"צ קיים צפי לשדרוג נוסף של מערך התח"צ הקיים.

### 8.4. תנועת הולכי רגל ואופניים:

- תוואי ההליכה מתבססים על רשת אורתוגונומלית וחלוקה ל"בלוקים" שאורך צלעותיהם כ-70 מ' – 100 מ' אשר תחומים ע"י רחובות, שצפ"ים ושבילי הליכה.

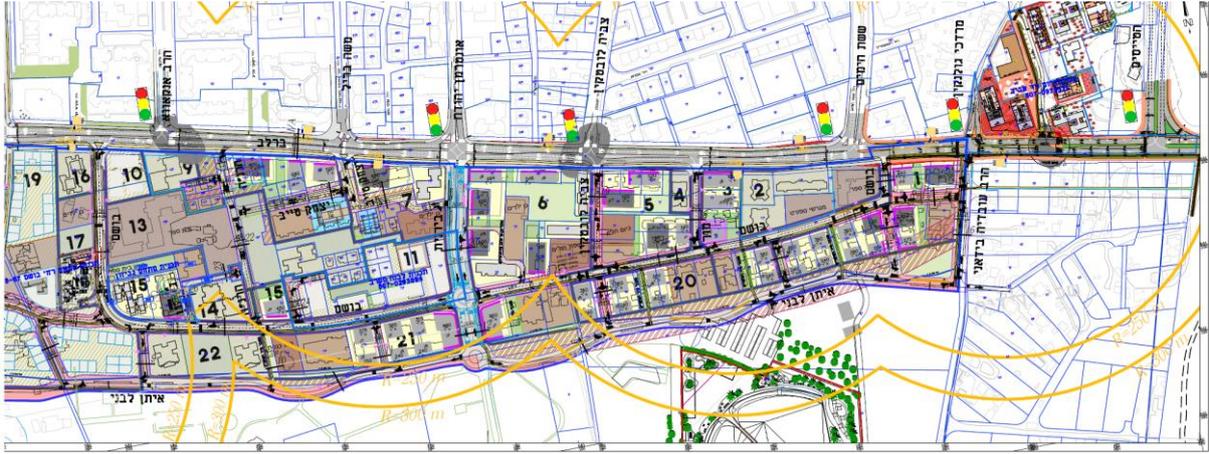
התוואים בכיוון צפון – דרום ממשיכים את מרחבי החציה המתוכננים במסגרת מסמך המדיניות לציר לח"י ברלב לעבר פנים השכונה ועד לדופן הפארק.

התוואים בכיוון מזרח – מערב מתבססים על "שדירת" השצ"פים הקיימת / מתוכננת במרכז השכונה וכן על רחובות בושם ואיתן לבני. בנקודות החיתוך של הרשת מתוכננים מעברי חציה, המלצתנו לבצעם מוגבהים ומרוצפים ע"מ להדגיש את העדפת הולכי הרגל מבין יתר משתמשי הדרך.

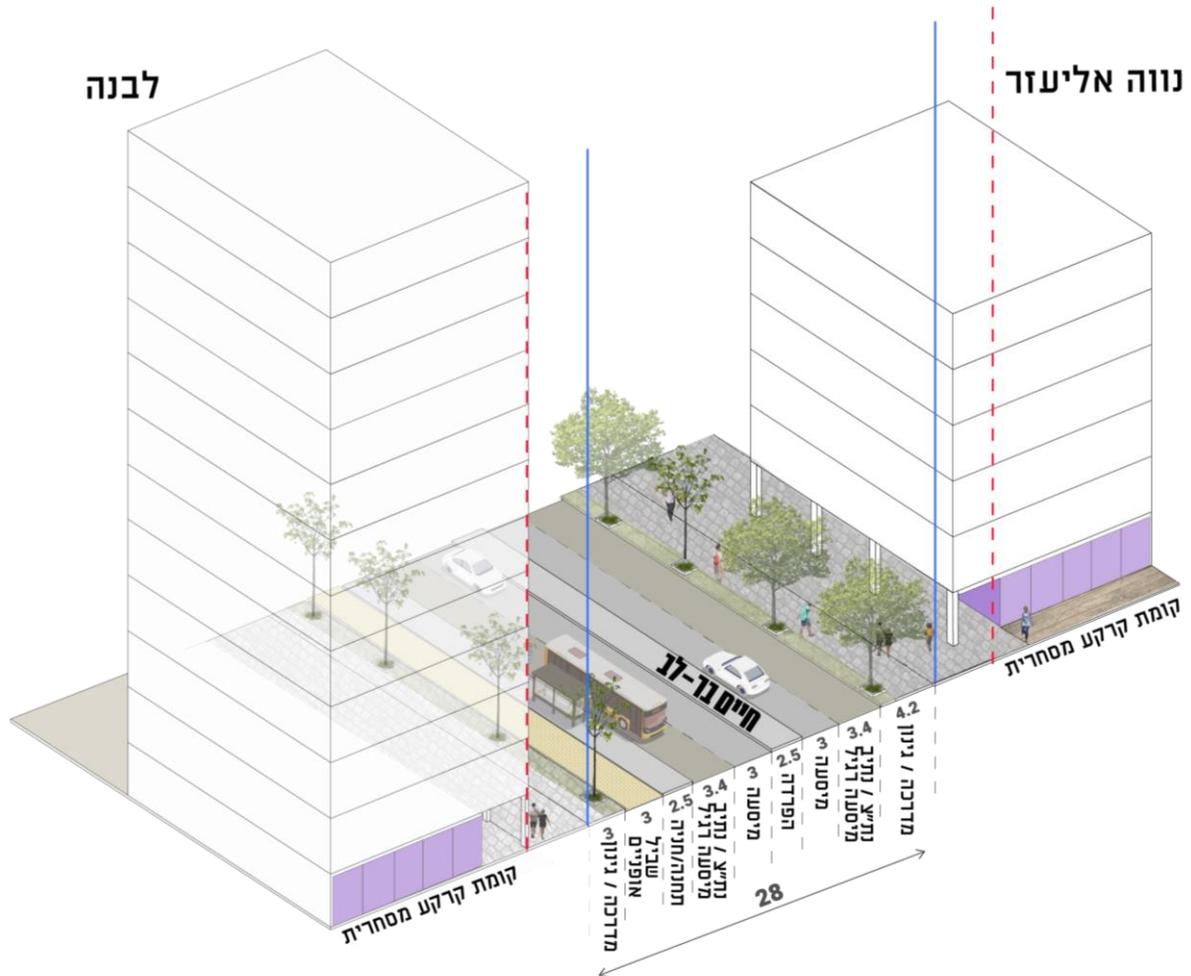
- שבילי האופניים מתוכננים לאורך הרחובות המאספים השכונתיים: בושם ובירנית ומקשרים את תנועת האופניים מהשכונה לשבילים המתוכננים בפארק דרום, בציר ברלב וברח' ישעיהו ליבוביץ. אלו מתוכננים כדו סיטריים ולאורך דופן הרחוב בה צפויים פחות קונפליקטים עם משתמשי הדרך האחרים.

### 8.5. מדיניות חניה

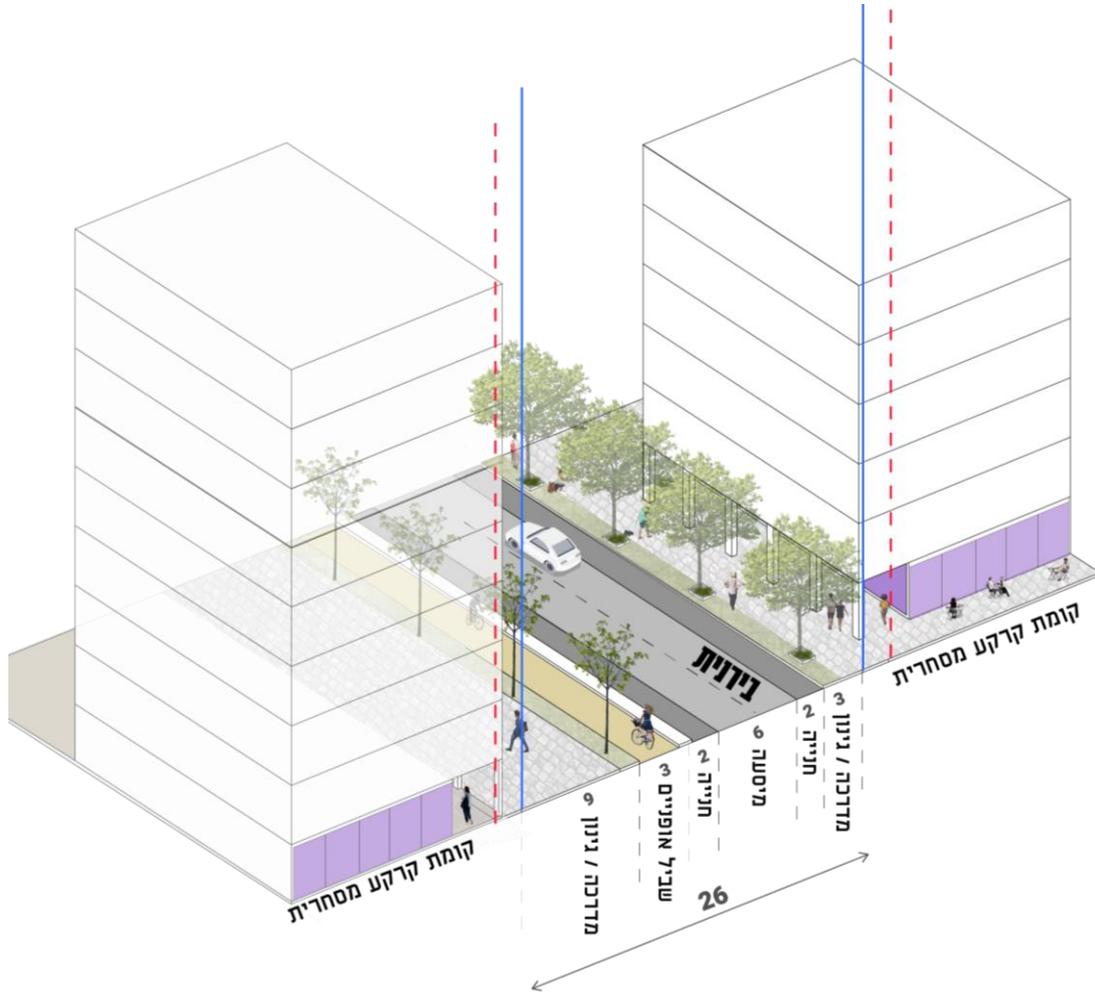
בהתאם למדיניות החנייה העירונית תקן חניה לחניות חדשות עומד על 0.8 מ"ח מתוך כלל יח"ד. כלל החניות הפרטיות תמוקמנה בתת הקרקע ורמפות הגישה לתת"ק תמוקמנה במלואן בתכסית הבינוי תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי, תועדפנה ככל הניתן רמפות תפעוליות ושיתוף רמפות כניסה משותפות שתשרתנה מספר מבנים.



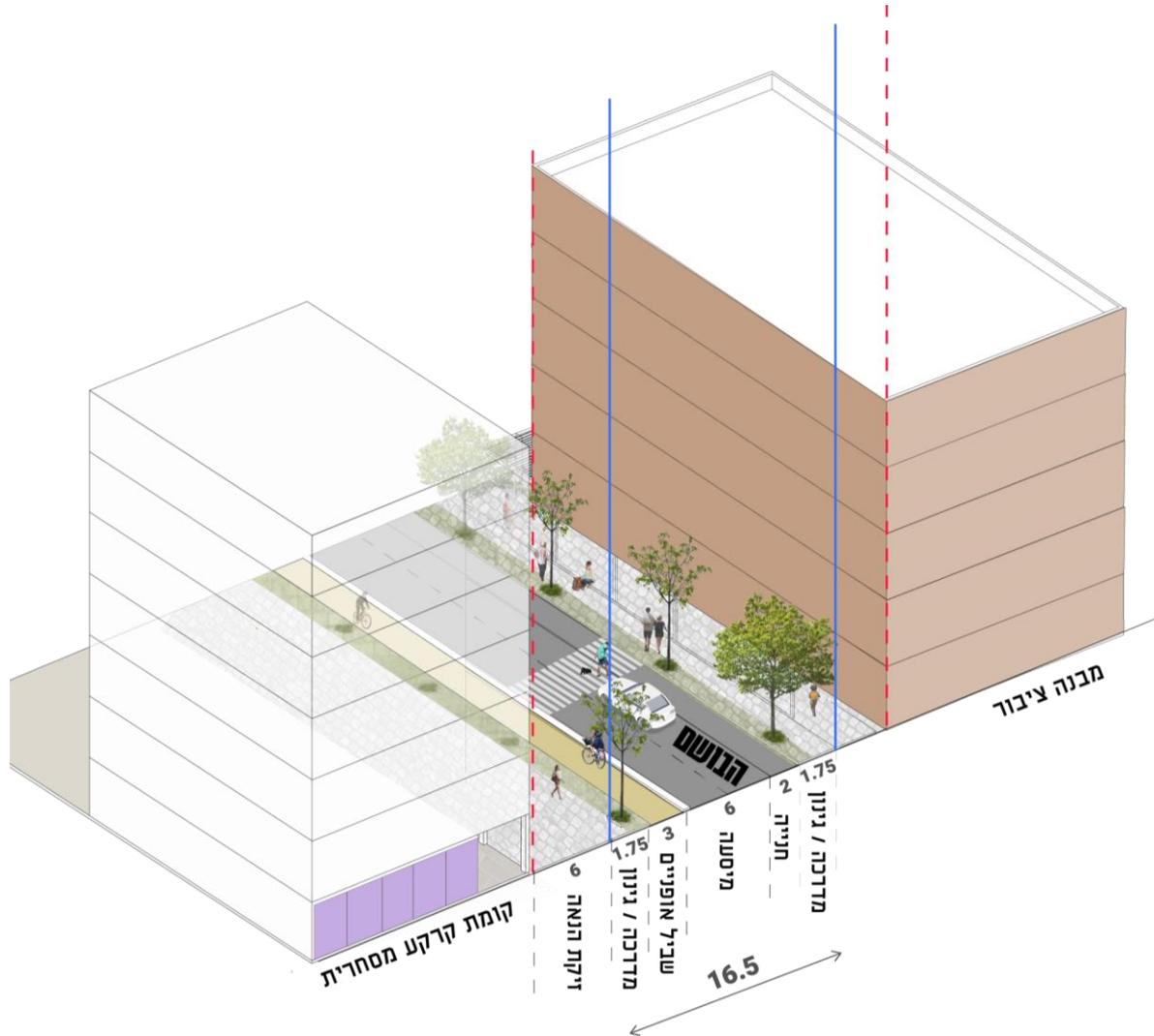
חתך רחוב חיים בר-לב:



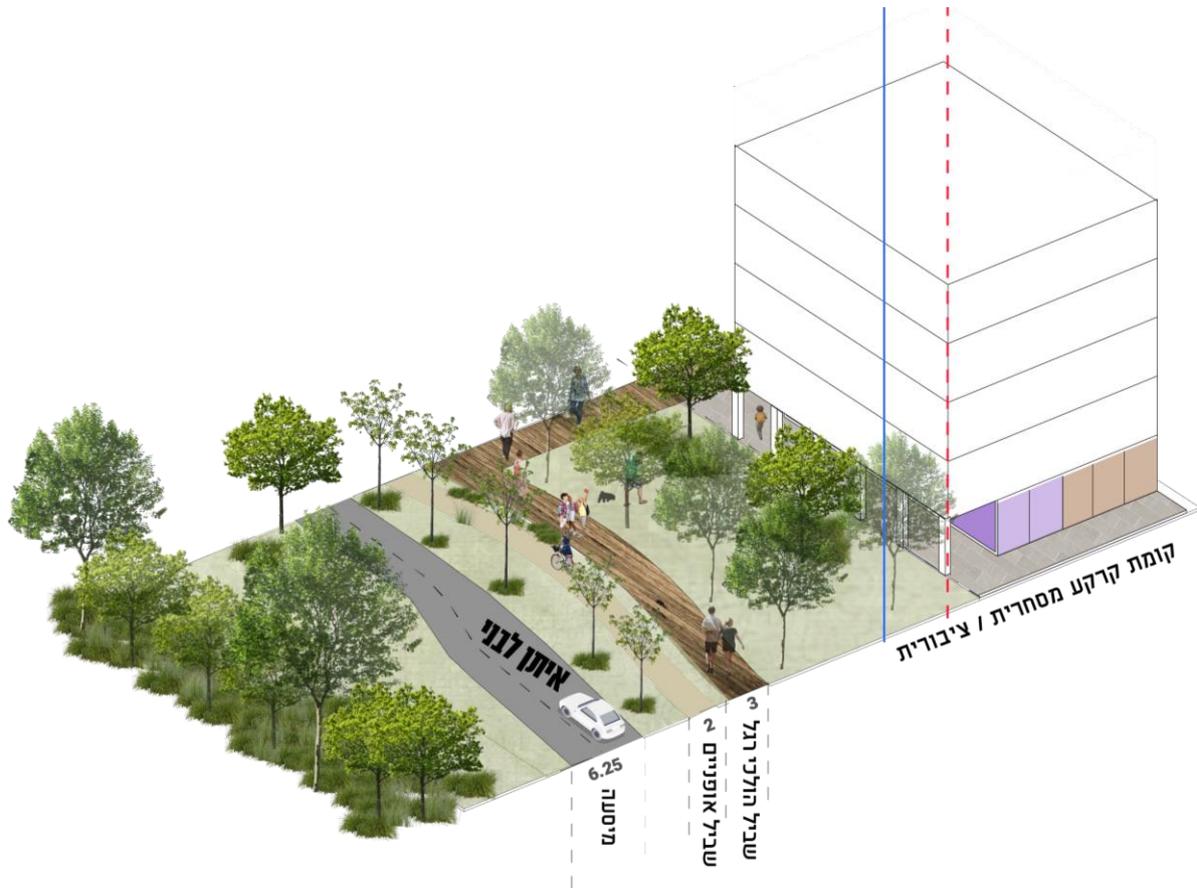
חתך רחוב בירנית:



חתך רחוב הבושם:



חתך רחוב איתן לבני:



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - 0013-25

### תכנון בר קיימא, סביבה וטבע עירוני

כחלק ממדיניות עיריית תל אביב-יפו ומתוך העקרונות שמוטמעים בבסיס הליך התכנון, תכנית המדיניות קובעת מסגרת מתודולוגית לקידום הליכי התחדשות ופיתוח ברי קיימא בתחומה. התכנון כולו מבוסס על עקרונות המעודדים שימוש מיטבי בקרקע, פיתוח רגיש התואם לצרכי האוכלוסיה תוך שימוש אחראי במשאבי הסביבה, קידום הליכתיים והפחתת השימוש בתחבורה מזהמת, חיזוק הקהילתיות ותחושת השייכות למקום, שמירה על עצים בוגרים ועיבוי הרשת הירוקה ועוד. בהתאם לכך, המדיניות קובעת כללים לקידום תכניות מפורטות בתחומה, אשר ישלימו ויפרטו את העקרונות הסביבתיים.

תכניות מפורטות למתחמי התכנון יכללו התייחסות לנושאים הבאים:

1. תכנון מותאם אקלים.
2. מדדי שכונה 360 - בהתייחס בין היתר ל: נטיעות, ציר ירוק וקישוריות, יצירת באפר במקומות נדרשים, שימושי מסחר בציר הראשי, נק' מסחר קטנות באזורים פנימיים, רשת / גריד תנועה בתוך השכונה והחוצה, מבני ציבור על דופן הפארק וכד'.
3. בניה ירוקה - קביעת מנגנון ועקרונות תכנון לשיפוץ ירוק.
4. הידרולוגיה - ניהול מי נגר ברמת המתחם - בריכות השהייה, אגירה, תת אגן ניקוז.
5. ניהול אנרגיה ברמה המתחמית.

כמו כן יכללו התכניות התייחסות לנושאים הבאים:

1. איכות סביבה:
  - א. בחינת מיקום השימושים וגבהי הבינוי למניעת מטרדי רעש, ריחות וכו'
  - ב. בינוי אקוסטי - מתן מענה לרעש משדות תעופה ולקרבה לדרכים ראשיות
2. טבע עירוני:
  - א. הנחיות לשמירת והשבחת ערכי טבע הקיימים וליצירת ערכי טבע חדשים
  - ב. קישוריות אקולוגית
  - ג. חלופות לשמירת ערכי הטבע הקיימים כאשר צפויה להתקיים פגיעה כתוצאה מהפיתוח
  - ד. אזורי חיץ המאפשרים מיתון פעילות שעלולה לפגוע או להפריע לתפקודן של מערכות טבעיות
  - ה. פיתוח, חיזוק והרחבת מסדרונות אקולוגיים עירוניים בהתאם למדיניות התכנון העירונית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - 0013-25

## 7. דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

קיימת חשיבות רבה בתהליך שיתוף הציבור במסגרת הכנת מסמך המדיניות של שכונת ליבנה. תהליך התכנון בשלב מצב קיים כלל את הפעלות שלהלן: סיור עם פעילים חברתיים בשכונה; ראיונות עומק עם עובדות עירייה ממנהל קהילה ושירותים החברתיים, מנהלות בתי ספר בשכונה ופעילי שכונה מרכזיים; ניתוח מסמכי מדיניות ונספחים חברתיים רלוונטיים - כלל המידע ועוד רוכזו בדו"ח אפיון חברתי מצב קיים.

בשלב חלופות תכנון נערך בשיתוף מנהל קהילה והיחידה להתחדשות עירונית וכנס שיתוף ציבור להצגת "עקרונות תכנון", אשר כלל שולחנות עגולים בהשתתפות הצוות העירוני וצוות התכנון. לאחר המפגש נערך מעקב אחר כלל הנושאים שעלו והמענים הרלוונטיים. להלן עיקרי הנושאים אשר עלו בשולחנות העגולים:

- **כללי:** שכונה עם הרבה פוטנציאל לא ממומש, המיקום והנגישות התחבורתית של השכונה הינן חוזקות משמעותיות.
- **קידום מסמך המדיניות:** מבקשים לסיים את מסמך המדיניות כמה שיותר מהר.
- **קהילה ותדמית השכונה:** יש צורך בהתחדשות גם של האוכלוסייה.
- **שטחים ציבוריים:** יש צורך בהקמת מרכז קהילתי בשכונה, תוספת של אשכול גני ילדים, בית ספר עפרה חזה לא ממלא את תפקידו כמוסד חינוכי-קהילתי.
- **תנועה וחנייה:** יש צורך לדאוג לחניה לבאי הפארק, אין צורך להכניס תחבי"צ לתוך השכונה, בעיית רכבים נטושים ברחבי השכונה.
- **מגורים:** העדפה לשילוב של בניה מרקמית ולא רק מגדלים, מעוניינים בהתחדשות המבנים בצורה של הריסה ובנייה. שהמגדלים יהיו במרכז השכונה לאורך הציר המרכזי ולצידם בנייה נמוכה.
- **פנאי ומסחר:** רצון לתוספת של מסחר מקומות בילוי ופנאי בשכונה.
- **שטחים פתוחים:** צמידות של השכונה לפארק מהווה חוזקה משמעותית, גינות כיס נעימות.
- **אופי הבינוי בדופן הפארק:**
  - כניסות לשורת המבנים בין רחוב הבושם לפארק – לאפשרה אך ורק מהבושם, כלומר מפנים השכונה בלבד; יש לבחון ולשים לב לקרבה של הפונקציות המשרתות את כלל הרובע/העיר לבתי התושבים, היות והדבר מייצר מטרד כבר כיום (רעש, אור, עוברים ושבים וכד'); דרך הפארק יכולה לספק מענה טוב לגישה לפארק ובכך תפטור את השכונה ממעבר של באי הפארק.
- **אכיפה:** תחושת חוסר אונים מול פולשים ודיירים התופסים חשמל ומים.

בהתאם לנוהל העירוני בנושא שיתוף ציבור, התקיימה תת ועדה לשיתוף ציבור בה נדונה התכנית ובמסגרתה הוחלט לקיים שני מפגשי ידוע ציבור לפני הפקדת התכנית.

עותקים פיסיים של המסמך הונחו בשירותים עירוניים לעיון התושבים, פורסמו פרטים ליצירת קשר עם המחלקות להתחדשות עירונית במינהל ההנדסה ובמינהל השירותים החברתיים. ההזמנה תורגמה גם לשפה הרוסית.

בנוסף, עם קידום התכנית, הופעלה עו"ס קהילתית להתחדשות עירונית לשכונה.

**זמן ביצוע:**  
מיידי

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות. המסמך יגדיר ויקבע את אופן ההתחדשות המומלץ בשכונה, תוך הגדרת מנגנונים וכלים מותאמים למאפייניו הייחודיים של המרחב לטובת תכנון מיטבי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - 0013-25

בהתאם למסמך זה יוקדמו תכניות מפורטות ברחבי השכונה.

מרבית רחוב איתן ליבני, המוצע כדרך נופית, נכלל בתמ"מ 5/3 ולכן תוואי הדרך המדויק יבחן במסגרת הליך תיאום מלא עם חברת גני יהושע. הממשק המוצע בין השכונה לפארק, הינו עקרוני ומתייחס במהותו להגדרת ההיררכיות בין השטחים הסמוכים למבני מגורים ומבני הציבור ולבין שטחי הפארק המטרופוליני.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-25 מיום 25/06/2025 תיאור הדיון :

**מאי בר לב:** מציגה את המדיניות מתוך המצגת

**חיים גורן:** שכונת ידידיה סמוכה, למה לא להסתכל גם עליה? יש גם ביניהם גם קווי דמיון משותפים? האם מקודמת תכנית לשכ' ידידיה? שאלה נוספת האם אחת ממטרות התכנית העניין של שימור האוכלוסייה הקיימת? לעניין ההתייחסות לצד של הפארק מהצד הדרומי אולי צריך להדק את התכנון קדימה שהבנוי המאסיבי יהיה על רח' בר לב והמרקמי לכיוון הפארק האם זה בא לידי ביטוי?

**ראובן לדיאנסקי:** יש צורך לחבר בין שכ' ליבנה לידידיה בצידי השכונות יש את פארק בגין ופארק שרון, טרמנולוגית אבקש לשנות בסעיף 4.5.1 להוסיף את המילה סביבתי או ירוק

**מיטל להבי:** דובר על השלד הירוק לא ראיתי אותו, מה המשמעות הפרקטית של שלד ירוק ציבורי? האם זה משהו לינארי? דובר על גיוון באוכלוסייה, המגדלים צריכים להיות על דרך בר לב, צריך להיות איזור מוגדר של בינוי מאסיבי ולא בנוי אקראי. איפה זה הוספת חזיתות מסחריות? האם זה רק ברחובות המרכזיים הבושים וברינית? יש תלונות על בתי עסק שיוצרים בעיות וצריך לדאוג שזה יהיה על רחובות ראשיים. אבקש הסבר על מערך התנועה. האם רח' בירנית חוצה מהפארק ועד בר לב? כוחה של העיר זה בשתי וערב, איפה זה בא לידי ביטוי בתכנית? לגבי תחבורה ציבורית לא כל מקום פה מרוחק 250 מטר? לא לכולם יש מעברים לרח' בר לב. אבקש לדעת את רוחב הרחובות ומתוקף מה זה נאמר?

**ראובן לדיאנסקי:** אבקש עדכון לגבי נושא שיתוף הציבור כמה אנשים השתתפו?

**מלי פולישוק:** לא מובן ההיגיון התכנוני של מגדלים לצד בניינים נמוכים. כיום יש שם בתים פרטיים, האם גם הם עולים למעלה? או שנשאר אזור של בתים פרטיים? ומה זה הסימון הורוד במצגת

**יואב זילברדיק:** הורוד זו תכנית בתוקף

**מיטל להבי:** ציינתם שאתם עובדים לפי מתחמים אולי אפשר לייחד את המתחמים עם אופי מסויים?

**אלחנן זבולון:** חסר בראי הפארק לא כשכונת ליבנה, הפארק משרת את כל תושבי דרום מזרח העיר וחסר המכלול של באי הפארק, איך מגיעים? חסר חניות, זה עניין משמעותי, יש ימים שהפארק מלא ואין מקומות חניה

**ליאור שפירא:** נאפשר לתושבים מקומיים לשאת דברים

**רועי חמדני:** הוריו מתגוררים בשכ' ליבנה בבתיים צמודי קרקע. השכונה מאופיינת בבניינים כאשר הקו הראשון לפארק שזה רחוב איתן, לבני והבושים בינוי של צמודי קרקע. סך הכול כ- 38 צמודי קרקע. יש לנו שתי השגות למסמך המדיניות, כתושבים הגדלה ושינוי של הייעוד של הקרקע לרשותכם לשטחים חומים, מבחינתנו זה מבני ציבור שהוא מבורך ויש משמעות עצומה לתושבים ובסוף זה עוזר לנו כתושבים יחד עם זאת, נראה שכל התכנון של השכונה בכל מבני הציבור הם אך ורק על צמודי הקרקע, נראה שיש פה איזושהי טעות או חוסר בתכנון שלא נעשה במשך שנים ועכשיו החליטו לתקן את הטעות בכך שיהפכו את מרבית צמודי הקרקע למבני ציבור. זה נראה אבסורד שדווקא את השטח הכי מרכזי הכי יקר רוצים להפוך למבני ציבור. יש פה פגיעה בזכות הקניין שלנו. הזכויות שיש לנו היום זה לבנות למשל חדר על הגג זה לא יתאפשר. מעבר לזה, לקחת את הבתים הפרטיים לפנות אותם אולי למקום אחר, ולהקים בקו הראשון לפארק מבני ציבור, לא הגיוני. זה שטח שהוא מאוד יקר גם מבחינה אסטרטגית. כתושב לא משנה אם בית הספר יהיה קו ראשון לפארק או בין הבניינים, אני חושב שאפילו עדיף, זה נראה מבחינה הגיונית, יכול להיות שאני טועה ויש שיקולים אחרים.

**ליאור שפירא:** אתה מציע להשאיר את צמודי הקרקע שם? צמודי הקרקע שבקו הראשון לפארק שמשנים למבני ציבור לטענתך זה לא טוב?

**רועי חמדני:** לא טוב, זה פוגע בזכות הקניין שלנו

**ליאור שפירא:** אם זה פוגע בזכות הקניין שלכם אתם תפוצו. מנגד, חשוב על כמות האדירה של תושבים הנהנים מקו ראשון ולא צמוד קרקע אחד

**רועי חמדני:** הקו הראשון הוא הקו הכי יקר, אבל אם אנחנו הופכים את כל כולו למבני ציבור אז הפגיעה היא פגיעה אנושה. איפה אנחנו בתוך הסיפור הזה? הראינו את מסמך המדיניות למספר יזמים ונאמר שאין פה כדאיות כלכלית. הערך של הקרקע שלנו יורד.

**ליאור שפירא:** הדילמה שלך היא כספית ולא תכנונית

**רועי חמדני:** מדובר בשכונה מאוד קטנה, לעניות דעתי אין צורך להכניס אוטובוס. יש עומס גדול מאוד בשכונה בחגים ובשבתות ובפרט לאחר שהקימו את מרכז הגלישה. אין חניות.

לעניין שיתוף הציבור, היה לנו במאי שתי פגישות, זה מאוד לוקה בחסר וציינו זאת בפגישה עם נציגי העירייה. אף אחד לא ראה מודעה או פרסום. נאמר בפגישה שהעירייה כבר 4 שנים פועלת ונפגשה עם נציגים מהשכונה, שאלתי תושבים ואף אחד לא יודע על מה מדובר. מבחינתנו מסמך המדיניות הזה לא משקף את צמודי הקרקע

**ראובן לדיאנסקי**: לשיטתך המדיניות פוגעת בצמודי הקרקע, יש תושבים שהתוכנית כן מטיבה איתם? **רועי חמדני**: כן, אבל השאלה איפה זה ממוקם. לא בהכרח שהקו הראשון לפארק הוא ייתן את המענה, ייתכן שמבני ציבור שיהיו על דרך בר לב ישרתו יותר טוב.

**דייבי דישטייק**: אתה רק מציע שמבני הציבור לא יהיו על הקו לפארק?  
**רועי חמדני**: כן

**יוסף והבה**: נציג מתחם 5-6 בשכונת לבנה. מברך את הוועדה ומקווה שהמדיניות תאושר היום. ביקשנו מס' בקשות לתכנון ונענינו שאי אפשר לקדם כל עוד אין מסמך מדיניות. המתחם שלנו כולל 14 בניינים 330 בעלי זכויות, נציגות הדיירים נבחרה על פי רב ובחרנו עם חב' אאורה. מדובר בבניינים ישנים ללא ממ"ד וחלקם גם ללא מקלט, אבקש להאיץ את עניין תכנון למתחם שלנו במיוחד לאור המצב הבטחוני הקיים במדינה. במדיניות המוצעת במתחם 6 הבתים הפרטיים נפגעים, כדאי להפריד אותנו מהמתחם הזה. צריך לחשוב על פתרונות חניה והסעה שצמודים למבני ציבור ברח' לבני שהוא מאוד צר.

**אפרת סמוכה**: אין לי ניסיון ואדבר מדם ליבי. מתגוררת בשכ' שנים רבות, נמצאים בקו ראשון לפארק מנחם בגין שמיועד להשתנות מייעוד מגורים לייעוד ציבורי.

מגרשים בבעלות מלאה זכויות שמוגנות על פי חוק ומבקשים למעשה בתוכנית להטיל עלינו מגבלות יפגועו בערך הנכס בשימוש שיהיה ניתן לעשות בו ובאיכות החיים. הבתים שלנו נמצאים במיקום ייחודי בקו ראשון לפארק מנחם בגין ראה ירוקה וחשובה לתושבי השכונה והעיר כולה הפיכת המגרשים האלה למבני ציבור תוביל להגדלת העומס תנועת אנשים וכלי רכב שכבר היום קיימת רעש הפחתת הפרטיות והנוף ולפגיעה באיכות החיים. מדובר בפגיעה כפולה הן בשימוש בפועל והן בפגיעה בשווי הנכס והאופק התכנוני. מסמך המדיניות אומנם אינו מהווה תוכנית סטטוטורית, אך משמש בסיס לכפיית תוכנית עתידית. אישורו ייצור תקדים שיקשה עלינו להגן על זכויותינו בעתיד. אם יאושר המסמך נכסינו יוגדרו כמיועדים למבני ציבור, גם אם בפועל עדיין אין תוכנית המשמעות היא הקפאת יכולת להוציא היתרי בנייה מגבלה על הרחבות תוספות שיפוץ למשל ממ"דים שכולנו ראינו כמה הם נזקקים עכשיו. ירידה דרמטית בערך הנדל"ן.

**ליאור שפירא**: גברתי מעוניינת לעשות ממ"ד?

**אפרת סמוכה**: אני כרגע בודקת את זה, אני בתהליכים מתקדמים

**ליאור שפירא**: אם כך אין מניעה ולכן זה לא נימוק

**אפרת סמוכה**: מסמך המדיניות משמש כבסיס להפקדה עתידית של תוכנית ותושבים יתקשו להתנגד מאחר שיש כבר מדיניות מאושרת. הבתים עליהם מדובר בקו הראשון מהווים מרחב ירוק מרכזי בשכונה ריאה פתוחה שחשובה לא רק לשכונת לבנה אלא בכלל לכל דרום ומזרח העיר. המחשבה להקים מבני ציבור דווקא על גבול שבין שכונת מגורים שקטה, לפארק ירוק חורגת מהיגיון תכנון בסיסי. במקום לשמור על המעבר בין הטבע לעיר יוצרים חיץ צפוף של רעש אזור שהוא פעיל מדי אינו תואם בכלל את אופי השכונה כיום מבני הציבור פירושה תנועה מוגברת רעש בעיות תחבורה חנייה פגיעה בפרטיות ביטחון ילדינו. בפרוייקט TLV בשכונת הארגזים, נבנו בניינים ללא מבני ציבור ונראה שרוצים לתקן זאת ולהטיל אותם עלינו. אשמח אם היה מתקיים שיתוף ציבור הגון מתחילת הדרך, עדיין לא מאוחר ואפשר להגיע לתכנון שכונה ראויה שתאפשר התחדשות עירונית ולשמור על המקום לטובת כולנו

**יואב זילברדיק**: לעניין רצף השכונות ידידיה ולבנה, אישרנו לפני מס' שנים מדיניות לדרך לח"י בר לב, במסגרתה התייחסנו לדופן הצפונית של כל השכונות הגובלות בציר, כולל ידידיה וליבנה. במסמך המדיניות הנוכחי לשכונה עצמה, יש כמה סכמות שמראות ומטמיעות את הנחיות מסמך המדיניות לדרך בר לב. יש רצון במסמך המדיניות לקשר גם מזרחה לשכונת ידידיה וגם מערבה לשכונת הארגזים. יחד עם זאת שכי ידידיה, המתחם המזרחי ביותר כולל בניה לא מוסדרת ולכן אופן הציבור אינו מגובש.

**חיים גורן**: משני הצדדים יש בניה לא מוסדרת, לא כדאי לטפל בזה יחד?

**יואב זילברדיק**: נכון. בחלק המזרחי והמערבי של השכונה יש רצון להמשיך לקשר את שכי ליבנה גם מזרחה לשכי ידידיה וגם מערבה לשכונת הארגזים. אופן חיבור ממערב לשכונת הארגזים הוא גם עובר במקבץ של בנייה בלתי מוסדרת אבל שם אנחנו יודעים בצורה קצת יותר ודאית, מכיוון שמקודמת תוכנית שנקראת 'משה דיין מזרחי' אשרעברה פורום מהנדס עיר, מורכבת מאוד אבל אנחנו יודעים להגיד שהחיבור המסומן כאן הוא חיבור יותר מבוסס מבחינתנו. בחלק המזרחי אנו מציעים חיבור דומה לשכונת ידידיה אבל קשה לנו להגיד בשלב זה כיצד יקודם התכנון של שכונת ידידיה.

**חיים גורן**: יכול להיות שזה יפתור חלק מהצרכים, לא מדובר בשכונות גדולות.

**יואב זילברדיק**: התכנית שאושרה בוועדה ומקודמת עכשיו 'ארגזים צפון' לקחה בחשבון את אותן 600 ומשהו יח"ד בחלק הדרומי של השכונה (פארק TLV) ושאלן בהם שטחים ציבוריים ועומדת בפני עצמה הפרוגרמה נעשתה ביחס לשכי ליבנה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - 0013-25'

**אורלי אראל:** בשכ' ידידיה המחלקות על בעלות הקרקע מי רשאי ויכול לקדם תכנית? זה משהו ברמה של מדינה, עד שזה יוכרע לתושבי שכ' ליבנה לא יהיה מענה. לפחות אנו עושים מה שאפשר בפועל

**חיים גורן:** כמות שטחי הציבור על הפארק נראית לי מוגזמת מידי

**ליאור שפירא:** אבקש התייחסות לעניין שיתוף הציבור

**גל מי-בר-הלר:** לפני כשלושה חודשים מונתה עובדת סוציאלית לשכ' לבנה. לפני 4 שנים היה שיתוף ציבור ראשון שנוהל על ידי צוות הפרויקט, שהגיעו כ-70 תושבים וכעת לפני הוועדה גיבשנו מתווה של שני מפגשים, שבדרך כלל לא עושים, אבל מכיוון שעבר זמן רב, חשבנו שנכון וחשוב לעשות 2 מפגשים באותו קונספט ולתת לתושבים שני תאריכים שונים לבחירתם. המפגשים פורסמו בכל הכלים העירוניים שעומדים לרשותנו, דיגיטל, מסרון, הפצת פליירים בת"ד, לוחות מודעות בשכונות ובמרכז המסחרי. אנו משתדלים ורוצים להגיע לכולם, זו הנחת העבודה שלנו. עד היום יש עובדת קהילתית בשכונה. שיתוף הציבור לא מסתיים בשני מפגשים. שני המפגשים נעשו בפער של שבועיים, הוטמעו סוגיות ושינויים שעלו במפגש הראשון.

מלי פולישוק: כמה תושבים השתתפו?

**גל מי-בר-הלר:** בכל מפגש כ-70-80 תושבים, הקשר המשיך גם אחר כך. מורך העובדת הסוציאלית ממשיכה לקיים קשר עם התושבים ולענות לשאלות, ההקשבה לא מסתיימת.

**מלי פולישוק:** האם בעקבות כל הבקשות היו שינויים בתכנית?

**יואב זילברדיק:** כן, בין שני המפגשים למדנו והטמענו חלק מהדברים.

**ראובן לדיאנסקי:** מכיוון שיש הרבה בעלי תפקידים שעוסקים בשיתוף ציבור, אבקש דיווח מה כולל עולמות שיתוף ציבור? מתי זה תפקיד של כל אחד מהם?

**ליאור שפירא:** נביא זאת כנושא בסדר היום

**מיטל להבי:** תיארו לנו שפעמיים הגיעו שתי תכניות של התחדשות עירונית לעירייה אחד אאורה ואחד אלמוגים, אחרי 15 שנים שהם עובדים למה צריך כעת מדיניות? מה היה חסר בתכניות?

**יואב זילברדיק:** תכנית המתאר דורשת מסמך מדיניות כתנאי לתכנון מפורט.

**מאי בר לב:** קיימנו לקראת הוועדה שני מפגשי שיתוף ציבור שארכו 4 שעות כ"א וענינו על כל שאלה שעלתה. ההבנה של התושבים מאוד מגוונת, איך מקדמים תכניות? מה המשמעות של מסמך מדיניות?

לקח זמן להסביר זאת לתושבים. בין המפגש הראשון לשני וגם לאחר שני המפגשים בחנו לעומק סוגיות רבות שעלו כאשר חלק מהנושאים הוטמעו במדיניות. לדוגמא, סוגיית צמודי הקרקע במרכז השכונה (A8)

בהתאם לבקשת התושבים להתחדש, הורדנו סימון המלצה ספציפית למבנים לעיבוי ועוד.

**יואב זילברדיק:** צמודי קרקע לא מופיעים רק על הפארק, יש גם על דרך בר לב ובמרכז השכונה.

**מאי בר לב:** המדיניות מציעה מרחבים להתחדשות עירונית שיש להם אפשרות להתחדש או לא להתחדש בהתאם לרצון התושבים. במסגרת השינויים גם הסרנו סימון פרטני של מבנים לעיבוי וציינו שמדובר

בהמלצה לבחינה ככלי לקדם התחדשות. לעניין השאלה לשמירת האוכלוסייה הקיימת בשכונה, אחת הדרכים זה לדבוק בעיקרון של מגוון טיפולוגיות בנייה שיאפשרו לאוכלוסיות מגוונות לגור בשכונה.

לשאלת הבינוי הגבוה והפריסה של הבינוי, עיקרון הבינוי בשכונה הוא שסמוך לפארק יהיה בינוי יותר נמוך ועדין בין 5-7 קומות כך לא נוצרת חסימה מאסיבית של בניינים לפארק לשאר תושבי השכונה.

מבחינת פיזור מגדלים אין כוונה שיהיו מגדלים רק על ציר בר לב ותיווצר חומת מגדלים, כל המרחבים מאוד מורכבים ונבחנו לעומק, ההמלצה ליצור פיזור של מגדלים בעיקר על צירי רחובות ומפגשי רחובות.

התכנית לא מקבעת מיקום של מגדל ובניין מרקמי, היא מראה עקרון כללי, הכל ייבחן בעת תכנון מפורט. לעניין הוספת המילה "ירוק" בסעיף 5.4.1 אין בעיה. לעניין שלד ציבורי, הכוונה שהמבנים החומים

והשטחים הירוקים יהיו בליבת השכונה, כך שיווצר שלד ציבורי רציף ממזרח למערב וגם בסמוך לפארק. יש חיבור של המרחבים הציבוריים הקיימים ותוספת של חיבורים, כך גם השבילים שייצרו את החיבור

לפארק, כמובן שמיקום סופי יבחן לעומק בזמן תכנון מפורט בעתיד. לשאלה על חזיתות מסחריות הומלצו חזיתות מסחריות הן על דרך בר לב ורח' בירנית שחוצה את בר לב עד פארק מנחם בגין, גם את רח'

הבושם שמלווה את המבנים הציבוריים והשטחים הפתוחים ואיתן לבני, זה ייבחן בעת תכנון מפורט בהמשך. לגבי מערך התנועה, יש חיבורים מאוד משמעותיים שלא קיימים כיום והמדיניות מציעה

להשלים, יש מקטעים קטנים שהם צירים בתוך השכונה שפתאום נגמרים כי יש בינוי לא מוסדר או רח' חסום, המטרה ליצור גריד ברור, קישוריות בשכונה ולפתוח דרכים לשכונות הסמוכות. לגבי החניות, רח'

איתן לבני ממותן תנועה כדי שהתושבים המגיעים מחוץ לא ייפגעו ברמת החיים של תושבי השכונה. יהיו חניות לאורך איתן לבני, מעבר לחניות שקיימות בפארק. לעניין הכביש עצמו כיום לא כולו מוסדר ורציף.

לעניין התחבורה הציבורית מכיוון שהשכונה צרה וציר בר לב מרכזי ושוקק עם תחבורה ציבורית, המדיניות לא להכניס תחבורה ציבורית לשכונה, בהנחה שהציר המוצע ייצא לפועל והחתיכים יעודכנו

ויוכלו לעבור אוטובוסים ותחבורה ציבורית, זה ייבחן בהמשך ואין מניעה כעת. לעניין השאלה אם מדובר בבינוי חדש או שאפשר לשמור על בניה פרטית? אנו ממליצים על מרחבים אופטימליים להתחדשות

עירונית, יש הפרדה בין המתחמים

**יואב זילברדיק:** הכוונה בין צמודי הקרקע לבין בניה רוויה

**מאי בר לב:** אם בעלי הבתים הפרטיים רוצים להישאר כך זה זכותם, באם ייבחרו להתחדש מדובר על בניה נמוכה של 5-7 קומות. כל מרחב להתחדשות עירונית אשר מוסיף יחידות דיור ותושבים לשכונה חייב

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - 0013-25'

להוסיף שטחי ציבורי בתחומו. לא הפכנו את כל צמודי הקרקע הסמוכים לפארק לשטחי ציבור. יש ערך מאוד גדול למבנה ציבור על הפארק, זה מאפשר לכלל תושבי השכונה ליהנות ממרחב ציבורי סמוך לפארק. רוב צמודי הקרקע של דופן הפארק כלולים במרחבי התחדשות נפרדים. ישנם מעט צמודי קרקע על דופן הפארק אשר מחוברים למרחב עם בנייה רוויה, מרחב 6, היות ושני התחומים נסמכים על רחוב בושם, המאפשר תנועה משותפת הכוללת בניה לא חוקית על הציר המרכזי של השכונה ולכן המרחב חובר יחד. בנוסף יש עומס מאוד גדול והחיבור יאפשר היתכנות למתחם 6. אלו מרחבי התכנון שאנו ממליצים להתחדשות עירונית לאחר בדיקה מעמיקהשנעשתה, במידה וזה לא יסתדר מכל סיבה, יהיה ניתן באישור מהנדס העיר, לשנות את אותם מרחבי תכנון.

**ראובן לדיאנסקי:** אז מה שווה החלטת הוועדה?

**אודי כרמלי:** באישור מהנדס העיר לקדם תכנית אבל בסופו של דבר זה מגיע אליכם לוועדה לאישור. התוכנית מגיעה בהתאם למדיניות ואתם תחליטו אם זה שונה מהמדיניות באופן קריטי או שתואם את עקרונות המדיניות. זה צעד נוסף בוודאות תכנונית.

**מאי בר לב:** לעניין התקדמות של היוזמים עם התושבים, חשוב תחילה להתוות מדיניות ברורה לשכונה אחר כך להתקדם לתכנון מפורט. יש מרחבים לא פשוטים ובניה לא מוסדרת, התכנית עושה מאמצים להסדיר זאת. כל השטחים הציבוריים נקבעו בהתאם לפרוגרמה של היחידה האסטרטגית בהתאם לתכנית המתאר ובהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון

**יואב זילברדיק:** לא נמנענו מלשבת עם יזמים, רק עדכנו שמתקדמת מדיניות.

**מלי פולישוק:** איך תכנית מסוימת התקדמה כשאינן מדיניות?

**אורלי אראל:** תכנית ת.א 5000 קבעה שצריך מדיניות, התביע הזו אושרה לפני שנת 2016

**חיים גורן:** אדייק את שאלתי, מדובר באוכלוסייה מסורתית, יש בתי כנסת שאינם סטטורים צריך להתייחס לכך

**מאי בר לב:** כהטיפולוגיות המוצעת מגוונת זה מאפשר מגוון של אוכלוסיות בשכונה. מבחינת מרפסות סוכה אלו דברים שפחות ניתן להתייחס אליהם במדיניות. יש מגוון של שטחים חומים אשר יכולים לתת מענה גם לשירותי דת. יש מיפוי מאוד מעמיק של האוכלוסייה הקיימת ומה נדרש.

**חיים גורן:** יש הבדל משכונה לשכונה

**מאי בר לב:** נערכה עבודה מאוד מעמיקה ויש פירוט מאוד מעמיק שממליץ לכל אזור איזו פרוגרמה נדרשת בכל מתחם. בעבודה על הפרוגרמה הייתה התייחסות לסוג האוכלוסייה הקיימת והשירותים הנדרשים להם.

**חיים גורן:** היכן ניתן לראות זאת?

**מאי בר לב:** ניתן להעביר אליכם

**יואב זילברדיק:** בדרפט יש פרק שלם על הפרוגרמה הציבורית, ההמלצה היא שמיקום שטחי הציבור מרחבי התכנון מתועדף באופן הבא לאורך שדרת הציר הירוק ההלכתי מזרח מערב כלומר, הציר בפנים השכונה שזה קיים היום אבל המדיניות ממליצה להשלים אותו, שטחי הציבור. ישמשו לטובת מבני חינוך, בריאות מוסדות קהילה ודת.

**מאי בר לב:** שירותי דת נחשבים כחלק מהשטחים הציבוריים המוצעים כמכלול כתוספת שנדרשת. לגבי סוגי המבנים החומים ומיקום השימוש המסוים - זה לא מקובע במדיניות. מרפסות סוכה זה לא בסקאלה הזאת אלא הנחיות מרחביות.

**דייבי דישטניק:** האם יש דרך לחלק את מבני הציבור כך שהפגיעה לא תהיה רק על הוילות?

**מאי בר לב:** ניתן לראות במפה שמדובר בפריסה מאוד רחבה, השטחים הציבוריים אינם ממוקמים רק בדופן הפארק אלא גם ברחבי השכונה. כל מרחב התחדשות אשר מאפשר בניה חדשה ותוספת תושבים עתידיים מחויב בהקצאת שטחי ציבור, כך גם מרחבי התכנון של צמודי הקרקע. מכיוון ומדובר בהתחדשות עירונית, התכנון מציג פריסה של תכנון חדש למרחב ואין פגיעה בבית מסוים. יש ערך מוסף להקצות מרחבים ציבוריים לכלל תושבי השכונה בקרבת הפארק.

**מיטל להבי:** אבקש להסב את תשומת לבכם לסוגיה מאוד עקרונית, עשור לא ניתן היה להוציא היתר בשכונת לבנה, לא ייתכן שעשר שנים הוקפאה שכונה בזמן שעברנו מלחמות וקורונה.

**אודי כרמלי:** אנו קדמנו תוכנית בבניין שספג טיל וקיבלנו על כך ביקורת איך אנו עושים תוכנית ללא מדיניות והסתכלות על הראייה המרחבית

**מיטל להבי:** לגבי המגדלים שביקשנו שלא יהיו פזורים אלא שיהיו לאורך דרך בר לב, יש 9 צמתים למה לא שמים את המגדלים על ציר בר לב כשהמדיניות מאפשרת זאת? בהמשך למסמך המדיניות יבוא 77-78 אז הכל מוקפא שם?

**אודי כרמלי:** גם ב-77-78 אנו מאפשרים תוספות והרחבות, שיפוצים.

**מיטל להבי:** זאת אומרת שמיגון יתאפשר?

**אודי כרמלי:** וודאי. לכולם ברור אם היינו מציגים חומה של מגדלים על דופן פארק בגין זה היה מעורר אנטגוניזם ואם הייתה חומת מגדלים על דרך בר-לב גם זה היה מעורר אנטגוניזם.

הבשורה הגדולה של המדיניות היא יצירה של מתחמים שמספיק מאוזנים בין בנייה מרקמית לבין בנייה רוויה יותר לבין שטחים ציבוריים ככה שכל מתחם כזה היא יודע לתת את החלק שלו ויודע לתת גם את מגוון הבינוי, מהשיקולים שאנו רוצים לייצר בנייה מגוונת, בנייה יחסית זולה לאחזקה, בנייה גבוהה לפי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - 0013-25'

החוק עד 27 מ"ר וגם בנייה מגדרית שהיא יותר מורכבת לאחזקה גם כדי לאפשר לאוכלוסייה הקיימת להישאר וגם לאפשר לאוכלוסייה חדשה להיכנס. מתוך כלל מכלול השיקולים הזה הרעיון המרכזי כאן הוא לא לייצר מגדלים על שפת הפארק אנחנו חושבים שזה פחות נכון כי לא כמו שכונת הארגזים שנמצאת שם ואנחנו לא חושבים שנכון לייצר שחומת מגדלים לאורך בר לב אלא רק בצירים, במפגשי רחובות

**מיטל להבי:** אבל יש תשע מפגשים על בר לב

**אודי כרמלי:** זו חלופה אפשרית שניתנת לזו

**יואב זילברדיק:** זו תמונה להמחשה ולכן הבאנו 2 חלופות. יכולות להיות עוד חלופות.

**מיטל להבי:** איך מחליטים על איזו קרקע יקום מגדל?

**אודי כרמלי:** יש 6 מגדלים על דרך בר לב, זה מאוד מאוזן

**מלי פולישוק:** יש מגרש חום על בר לב?

**אודי כרמלי:** יש בית ספר על דרך בר לב. הבשורה השנייה הוא הצבר של ירוק חום קיים וחום ירוק חדש. יש כאן כמה בשורות חדשות בשכונה וניתן לקדם בשכונה מס' תוכניות. גם תושבים וגם יזמים יודעים מי הקבוצות שלהם. היו הרבה שאלות עד שהגענו לאיזון

**מיטל להבי:** אם אני בעלת קרקע אין לי פה וודאות תכנונית

**אודי כרמלי:** את יכולה לדעת לפי המתחם אליו את משתייכת. יש קווי תכנון ברורים שקופים וודאיים שייתנו לכל תושב ויזם את הכיוון.

**חיים גורן:** איך ניתן לפתור את העניין מתחם 6 אבקש הסבר

**אלחנן זבולון:** לא שמעתי התייחסות לגבי החניות לפארק, פתיחת דרך נוספת לפארק, תוספת השטחים החומים בלב השכונה נראית לי מוגזמת

**אודי כרמלי:** אם לוקחים מקדם התחדשות של 2.5-2 ברור שצריך להכפיל את השטחים הציבוריים, לא בכל מקום ניתן לעשות זאת ופה יש הזדמנות, כולנו צריכים להירתם למשימה כזאת

**אלחנן זבולון:** המשמעות מבחינת התושבים התחייבות להתאגד לפרויקטים הרבה יותר גדולים, ההתחדשות תהיה מסובכת ומורכבת. הפארק הוא משאב ששייך לכל המטרופולין, פארק אדיר ששווה שכולם ייהנו ממנו ולכן שטחים חומים טובים שם, אבל בדופן השכונה שטחים קטנים כאלה שלא

משמעותיים בפרט שיש שם בית ספר גדול שנבנה לאחרונה, השטחים החומים מוגזמים. בנוסף לכך לא שמעתי כלל מענה לכל השימוש של הפארק כמטרופולין אין כניסה, תצמצמו שטחים חומים ותפתחו עוד רצועת כניסה וציאה עם חניה לפארק, זה הרבה יותר חשוב.

**ראובן לדיאנסקי:** אנו גם לא יודעים מה יתממש בשטח החום

**מיטל להבי:** יש קושי בהתארגנות של מגרשים כל כך גדולים וקושי שני איך יוצרים את האיזונים באיחוד וחלוקה במקום שיש בו הרבה שטחי ציבור וכאילו נשאר כשטח קטן. יהיו מקומות שלא ישתלם שם פיננסי

בינו, צריך להסתכל על חלוקת המגרשים גם ברמה של מה יהיה בתוכם. כשמסתכלים על שטחי ציבור שצומחים מ-15 ל-23 כשהפארק מטר משם נראה מוגזם, אתם תפגעו ביוזמה של השכונה להתחדש.

**חיים גורן:** אבקש להוסיף ולציין חשוב שבמדיניות יצוין ששכונה כזו חייבת התייחסות למבני דת ומרפסות סוכה

**אביגדור פרויד:** זו תוכנית יפה שאין בה קווים ישרים של אחידות, יש פה עירוב תכנוני שיוצר תכנית מרשימה

**ליאור שפירא:** נעבור להצבעה

**בעד:** ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, חן אריאלי, חיים גורן

**נגד:** אלחנן זבולון

**נמנעים:** דייבי דיסטניק, מיטל להבי

## **בישיבתה מספר 0013-25' מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את מסמך המדיניות. המסמך יגדיר ויקבע את אופן ההתחדשות המומלץ בשכונה, תוך הגדרת מנגנונים וכלים מותאמים למאפייניו הייחודיים של המרחב לטובת תכנון מיטבי.

בהתאם למסמך זה יוקדמו תכניות מפורטות ברחבי השכונה.

מרבית רחוב איתן ליבני, המוצע כדרך נופית, נכלל בתמ"מ 5/3 הממשק המוצע בין השכונה לפארק, הינו עקרוני ומתייחס במהותו להגדרת ההיררכיות בין השטחים הסמוכים למבני מגורים ומבני הציבור ולבין שטחי הפארק המטרופוליני.

ולכן תוואי הדרך המדויק יבחן במסגרת הליך תיאום מלא עם חברת גני יהושוע.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק