

# מסמך מדיניות שכונת לבנה

דו"ח מצב קיים



Amit Nemlich Architects  
עמית נמליך אדריכלים



ענת ברקאי נבו  
ניהול פרויקטים תכנוניים  
ייעוץ לשיתוף ציבור



יעל בר-מאור  
סטודיו לאדריכלות נוך





שכונת ליבנה בתל אביב שוכנת על פארק דרום ומהווה קצה מנומנם של חלקו הדרום מזרחי שלך העיר. השכונה נבנתה מקטעים מקטעים החל משנות ה-60, ועל כן טומנת בחובה מגוון של רעיונות תכנוניים וטיפוסי בנייה.

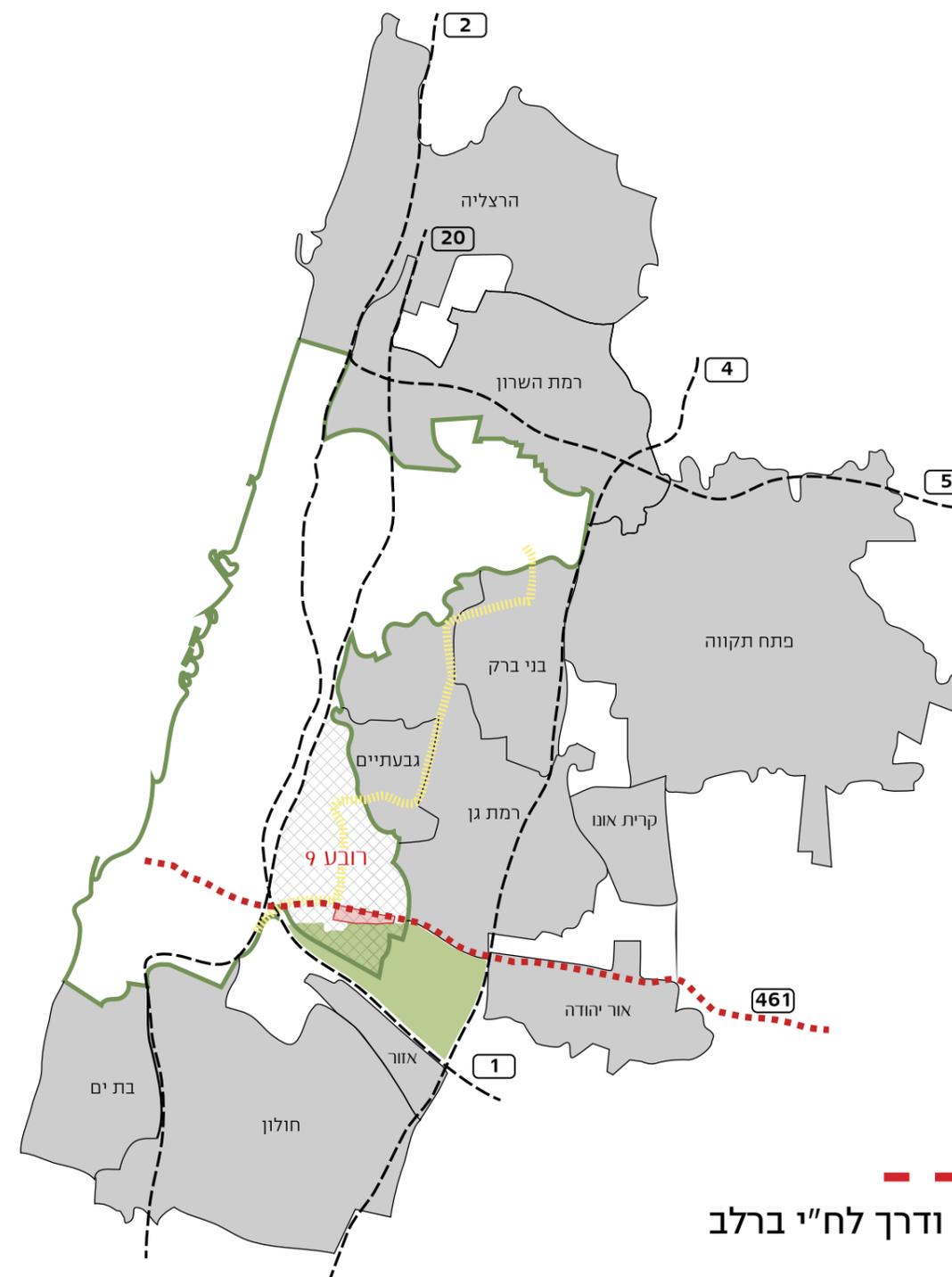
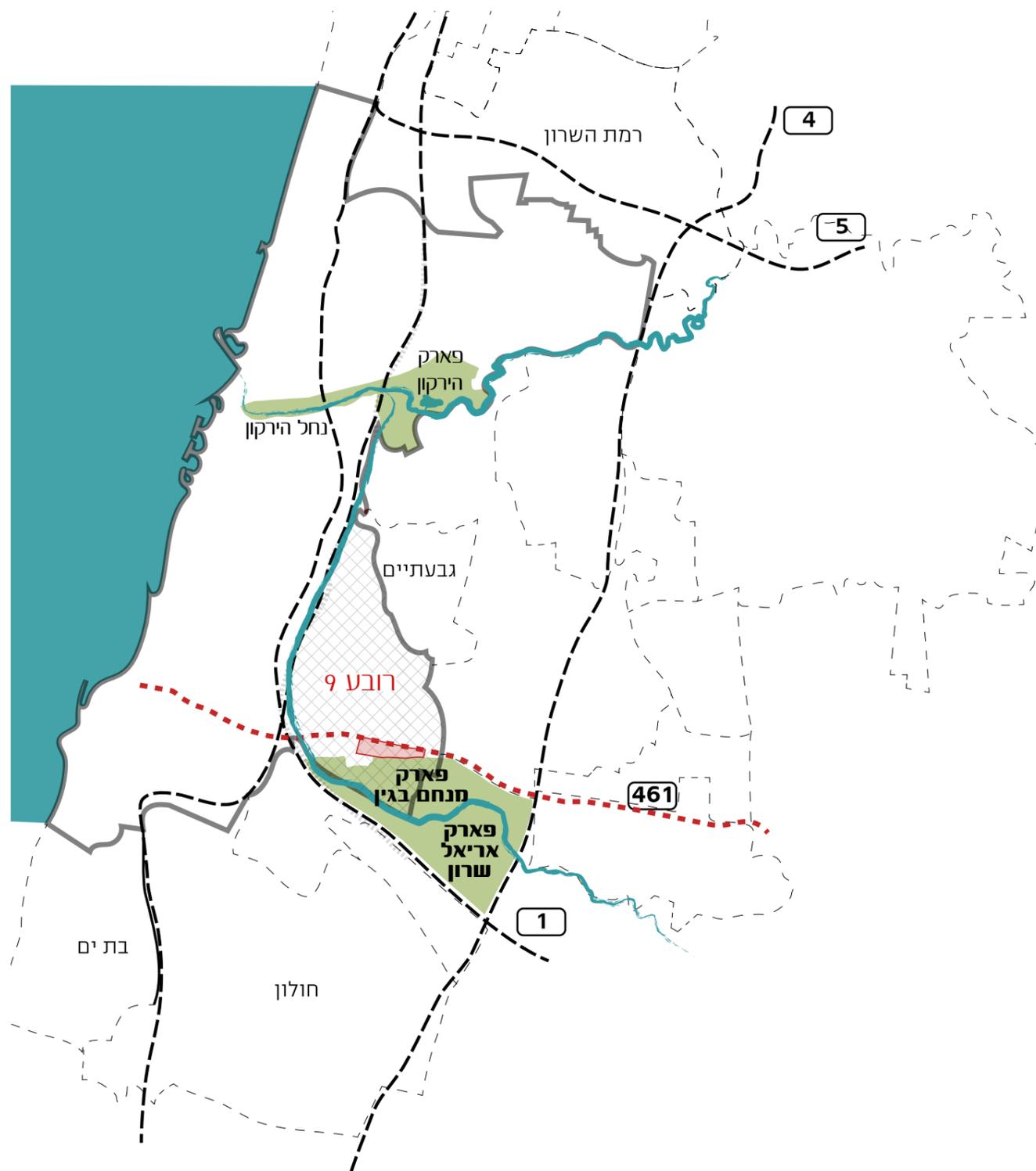
צפיפות ומחירי הדיור הגבוהים במרכז תל אביב ובצפונה, בשילוב התמריץ שהוגדר עבור התחדשות עירונית בתכנית המתאר, הפכו בשנים האחרונות את ליבנה ושכנותיה ברובע 9 לאטרקטיביות עבור משקיעים. מיזמי פינוי בינוי בסביבת השכונה החלו להירקם ולהיבנות באופן שמתחיל לשנות את הנוף העירוני הקיים. תנופה זו קיבלה ביטוי בתכנית המתאר שמיעדת את השכונה לחיים עירוניים אינטנסיביים עם צפיפות גבוהה.

תהליכים אלו מציבים אתגרים תכנוניים עבור התחדשותה של שכונת ליבנה:

**מה תהיה דמותה של שכונת קצה של העיר וכיצד תוכל בד בד גם לאפשר חיים עירוניים אינטנסיביים?**

**באיזה אופן תשכיל השכונה לייצר שמיכה רציפה משלל מקטעים והאם תצליח לשמור על איכויותיו של כל מקטע?**

**האם בנוסף לכניסתה של אוכלוסייה חדשה, תשמור השכונה גם מקום לתושביה הקיימים?**



461 ודרך לח"י ברלב

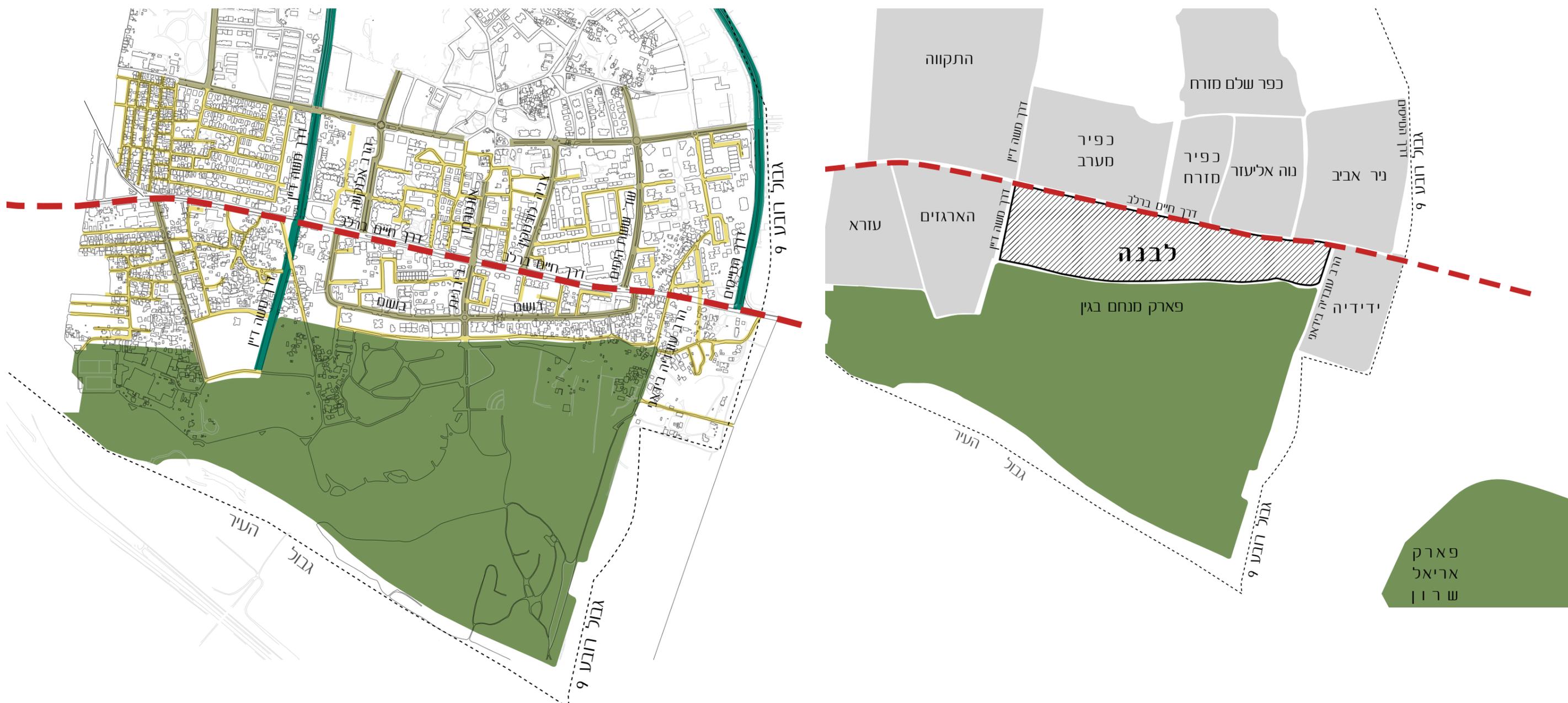
**פארקים**

● פארק מנחם בגין שנמצא למרגלות שכונת ליבנה הינו משאב טבע עירוני שמתחבר ביחד עם פארק אריאל שרון ונחל האיילון למערכת של מסדרונות אקולוגיים מטרופולניים. הפארק מהווה גבול דרומי שמפריד בין תל אביב לאזור וחולון, ויש לו פוטנציאל לתכנון ולהתפתחות השכונות והמרחבים הציבוריים סביבו.

**עורקי תנועה**

● שכונת לבנה ממוקמת מדרום לדרך לח"י ברלב המוגדרת בתכנית המתאר תא 5000 כ"דרך עורקית רב עירונית".

● בחלק המערבי השכונה גובלת בדרך משה דיין המשמשת ציר צפון דרום בחלק המזרחי של תל אביב. בעתיד צפויה לעבור בו הקו הצהוב של רכבת הקלה ושכונת לבנה תקושר באמצעותו לחלקיה המערביים של העיר. יש אי וודאות כרגע לגבי המימוש של הקו הצהוב בעתיד הצפוי.



■ לח"י ברלב - ציר עורקי רב עירוני  
■ דרכים בין שכונתיות  
■ דרכים מקיפות שכונות  
■ דרכים פנים שכונתיות

**שכונות**

- ממזרח וממערב ידידיה והארגזים. בשכונות אלו ניכרים מקטעים שונים של בנייה ללא תכנון עירוני מוקדם וכן בנייה לא חוקית.
- שכונת כפיר ונווה אליעזר שמצפון מתאפיינות בתכנון מובהק וקריא.

**היררכית תנועה**

- השכונה תחומה מצפון בדרך בר לב - דרך עורקית רב עירונית, ומדרום בדרך צדדית מקוטעת הגובלת בפארק.
- רחוב בושם הינו העורק הפנימי של השכונה, אך חסום בבנייה בלתי מוסדרת במרכזו.
- רחוב בירנית מחבר את לבנה אל השכונות שמצפון ומהווה מעין "שער כניסה" לפארק.

פארק אריאל שרון

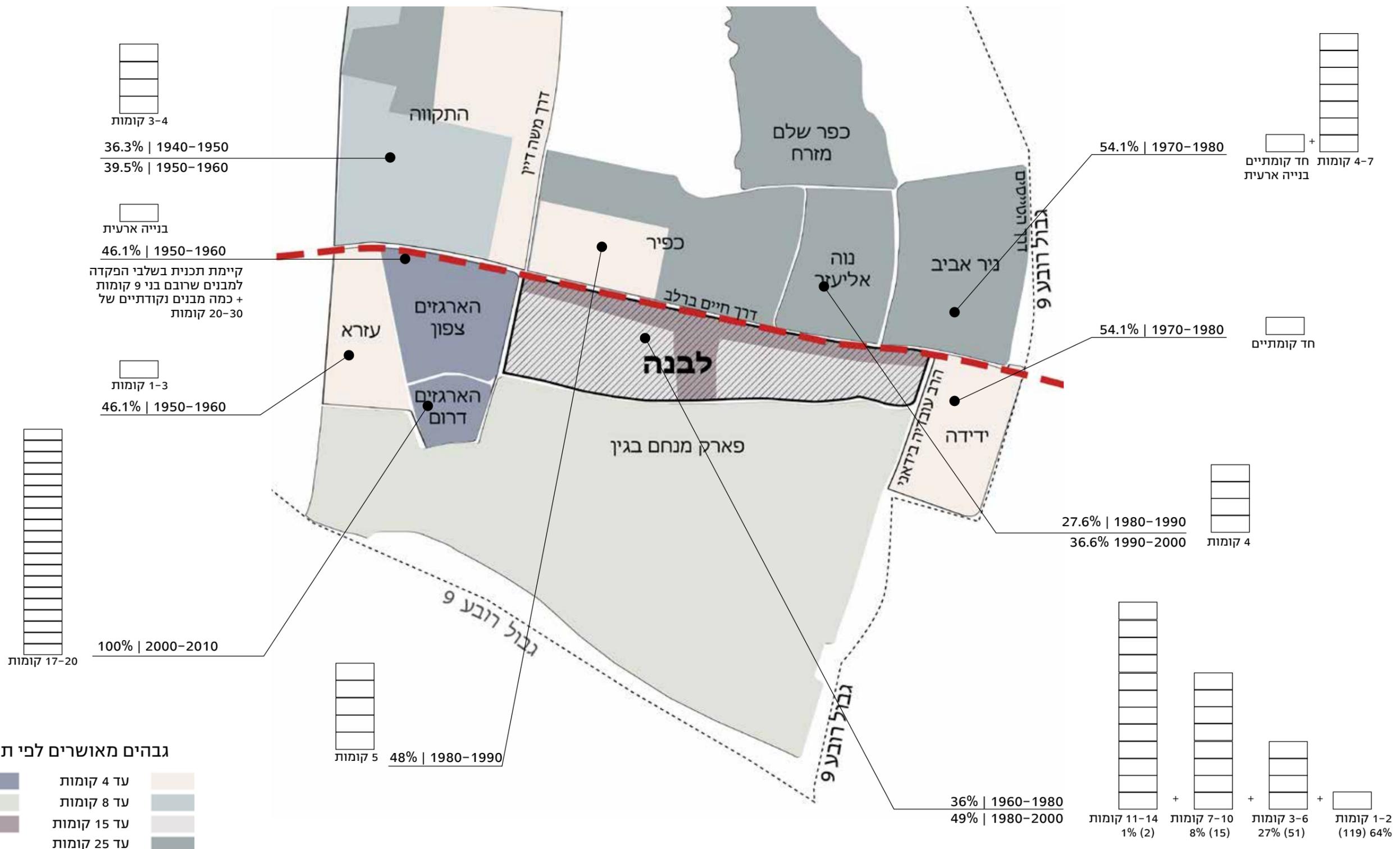


- בר לב - לח"י
- טבע עירוני - פארק מנחם בגין
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- דרך ירוקה קיימת/ מאושרת
- ציר ירוק ת"א 5000
- ציר ירוק מסמך מדיניות לח"י ברלב

פארק  
אריאל  
שרון

## שטחים ירוקים

רחוב בירנית מוגדר בתכנית המתאר כציר ירוק המוביל דרך השכונה אל הפארק. בעומק השכונה קיימות גינות ושטחים פתוחים, המנותקות מהפארק.



### שנת בינוי עיקרית + גובה

שכונת ליבנה מתאפיינת במבנים על הרצף שבין בניינים חד קומתיים לבין בניינים בני 4 קומות. תא 5000 מייעדת גדילה מסיבית בהיקף הבינוי בשכונה מ-1 קומות 25 קומות

תמ"א 1 - ניקוז והגנה על מי תהום

מחציתו המערבית של שטח השכונה מוגדרת בתמ"א 1 כשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה ולהעשרה של מי תהום. בהתאם להוראות התמ"א (תמ"א 1, חטיבת תשתיות, פרק מים, סעיף 7.2.2), תוכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום בשטח זה תכלול נספח הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות בנספח ב'3 של תמ"א 1.

מחציתו המזרחית של שטח השכונה מוגדרת בתמ"א 1 כשטח בעל חשיבות בינונית להחדרה ולהעשרה של מי תהום. בהתאם להוראות התמ"א (תמ"א 1, חטיבת תשתיות, פרק מים, סעיף 7.2.3), תוכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום בשטח זה תכלול נספח הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות בנספח ב'3 של תמ"א 1. מוסד תכנון ראשי לפטור מהכנת הנספח לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

בעניין ניהול וניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום כוללת התמ"א את ההוראות הבאות (תמ"א 1, חטיבת תשתיות, פרק מים, סעיף 7.1):

תוכנית מקומית או תוכנית מפורטת הכוללת תוספת שטח לבינוי, לרבות דרכים, תכלול הנחיות לבנייה משמרת מים ולשימור וניצול מי הנגר העילי. התוכנית תכלול פתרונות לניהול ושימור נגר כגון: חידור תת הקרקע, הפנייתו מהשטחים הבנויים לשטחים הפתוחים, השקיה, אגירה והפנייתו לנחלים. התוכנית תכלול אמצעים והנחיות לצמצום נזקי נגר והצפות כתוצאה מפעולות הבינוי בתוכנית, והכל לפי העניין.

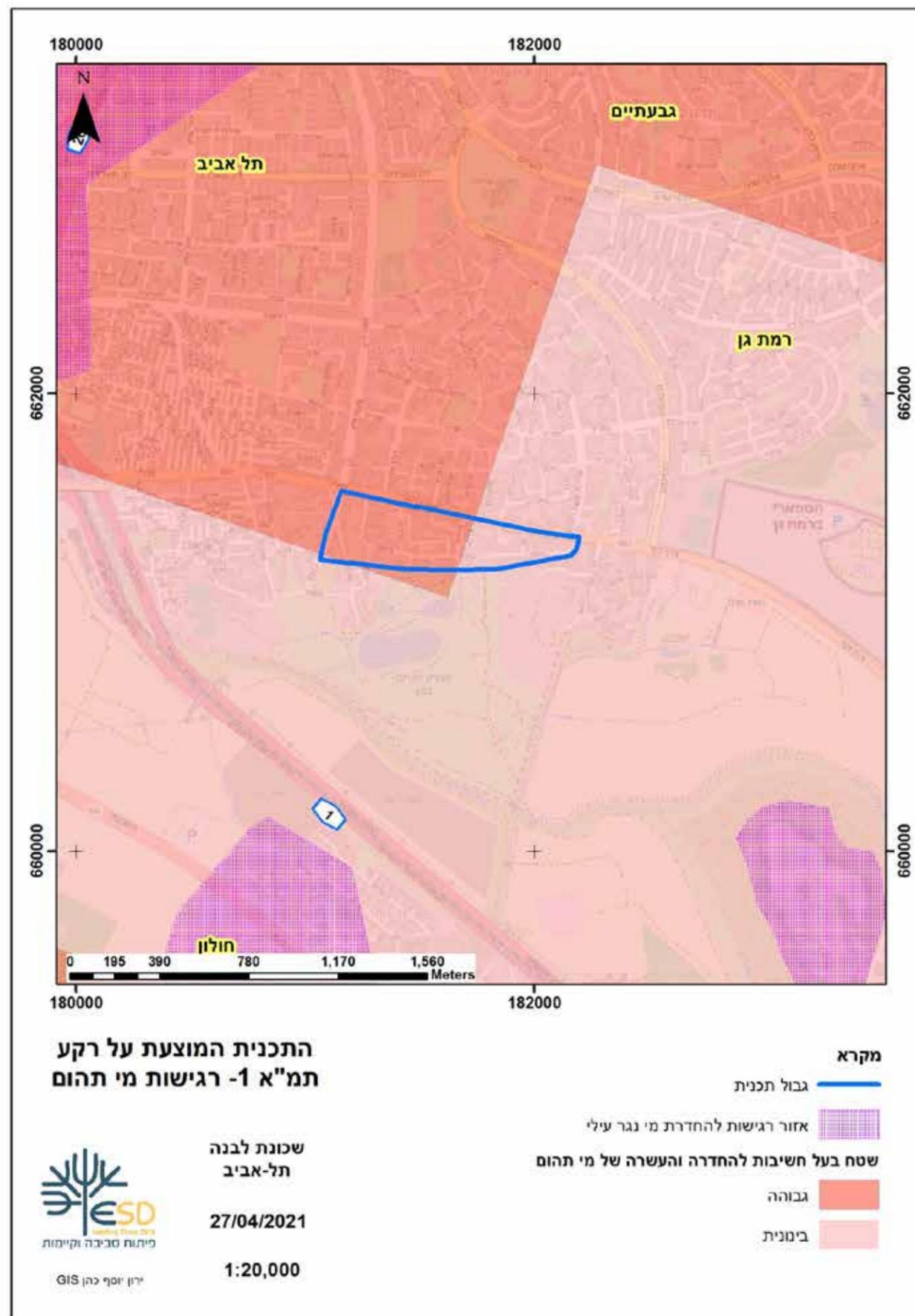
תוכנית בשטח נרחב או תוכנית שיש בה כדי להשפיע מחוץ לגבולותיה בנושאי נגר עילי, הצפות והשפעה על מי תהום, תחויב בהכנת מסמך ניהול נגר עילי (זאת בהתאם למפורט בנספח ב'4 "הנחיות להכנת מסמך ניהול נגר").

מוסד תכנון ראשי לפטור מהכנת מסמך ניהול נגר, באחד מהמקרים הבאים:

תוכנית הכוללת הנחיות פרטניות לחלחול מי הנגר בתחום התוכנית וזאת על-ידי הותרת שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התוכנית או על-ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, באישור רשות המים.

תוכנית נקודתית שאינה בעלת השפעה מחוץ לגבולותיה

התוכנית הינה בשטח הסמוך לשטחים פתוחים אליהם ניתן להפנות את הנגר העילי.

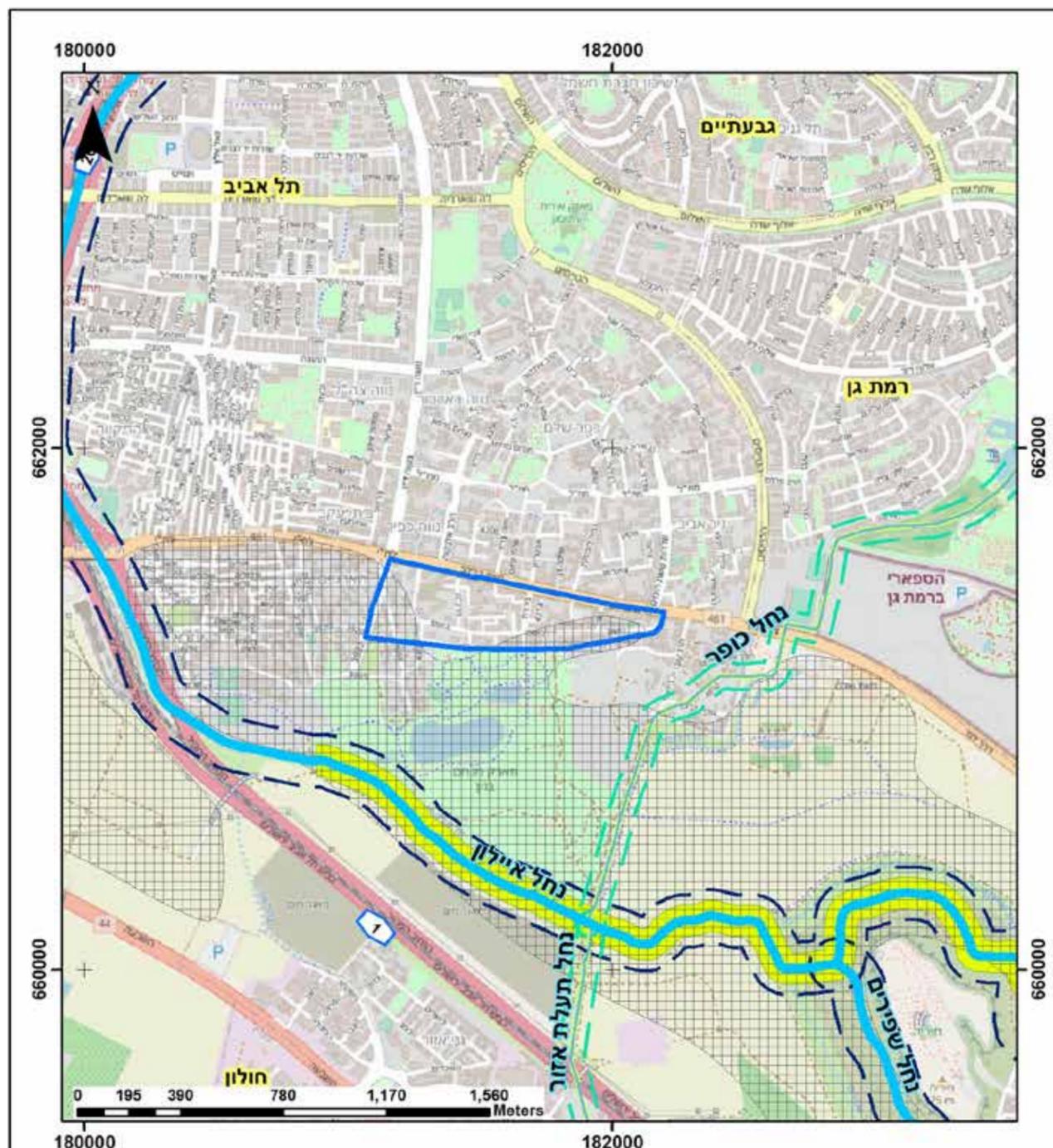


תמ"א 1 - נחלים

נחל כופר זורם במרחק של כ-300-350 מ' ממזרח ומדרום-מזרח לשכונת לבנה ונשפך לנחל איילון הזורם במרחק של כ-700-800 מ' מדרום לשכונה.

בתמ"א 1 (חטיבת השטחים הפתוחים, פרק נחלים, סעיף 4) מוגדר נחל כופר כ'נחל משני' ונחל איילון כ'נחל ראשי'. רצועות ההשפעה של הנחל המוגדרות בתמ"א רחוקות מהשכונה, אולם פשט ההצפה של נחל האיילון חודר לשכונה בחלקה הדרומי-מזרחי ובחלקה המערבי.

בהתאם לתמ"א 1 רשאי מוסד תכנון לקבוע בפשט הצפה שימושים מסוימים. בשטח של פשט הצפה שאינו חופף לרצועות ההשפעה של הנחל רשאי מוסד תכנון לקבוע כל שימוש ופעולה, לאחר ששקל מוסד התכנון את מזעור הפגיעה בערכים האקולוגיים ואת הצורך בהותרת שטח פתוח, לפי העניין, ובכלל זה קיומם של שטחי הצפה במרחב הסמוך. תוכנית בפשט הצפה, הכוללת בינוי, תפרט בהוראותיה את האמצעים להגנה בפני הצפות ולטיפול בנגר העילי, לרבות בנייה משמרת נגר.



התכנית המוצעת על רקע תמ"א 1 - שטחים פתוחים



שכונת לבנה  
תל-אביב

27/04/2021

1:20,000

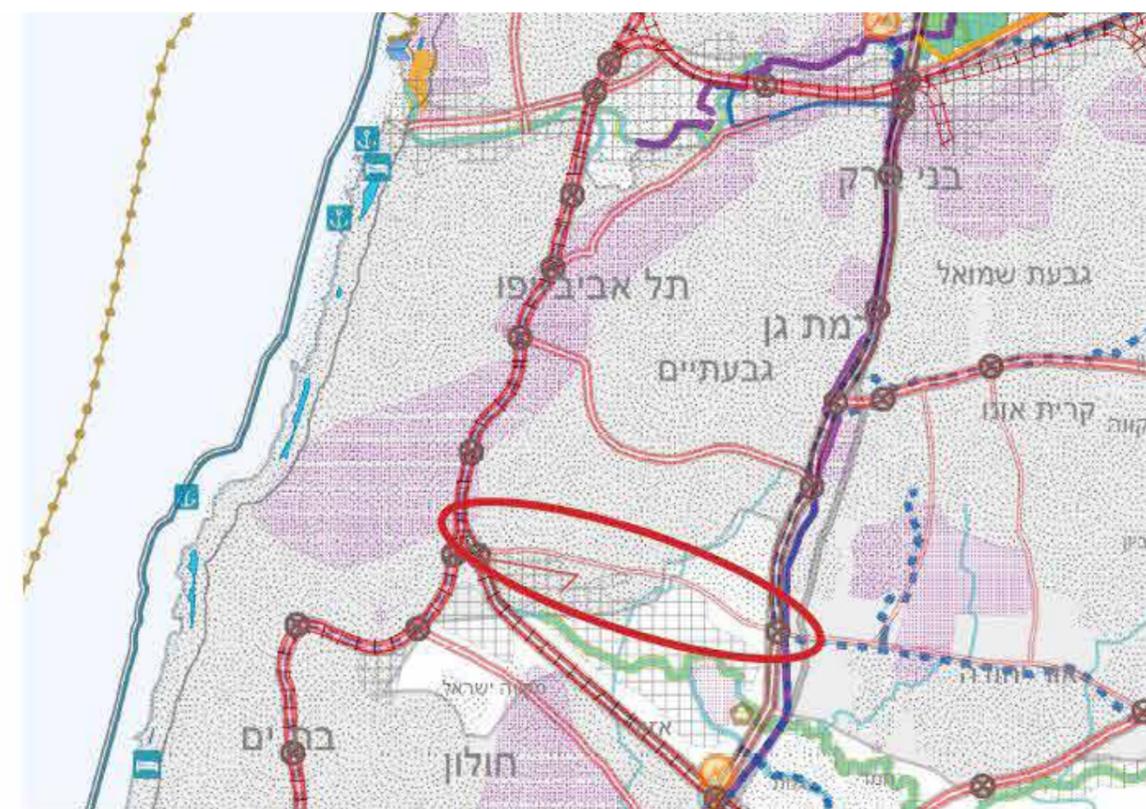
ירון יוסף כהן GIS

- | מקרא |  |
|------|--|
|      | גבול תכנית                                       |
|      | נחל ראשי   |
|      | נחל משני   |
|      | רצועת מגן- 5 מטרים מנקודות המדידה משני צידי הנחל |
|      | רצועת השפעה 50 מ' לנחל משני                      |
|      | פשט הצפה   |
|      | יער פארק   |
|      | רצועת השפעה 100 מ' לנחל ראשי                     |



תמ"א 1 - דרכים

תמ"א 1 מגדירה את ציר לח"י ברלב כציר "דרך אזורית" ברוחב 40 מ', המקשרת בין ישובים ואוספת תנועה מדרכים מקומיות.



תמ"א 42 - תכנית תחבורה יבשתית

תמ"א 42 מגדירה את ציר לח"י ברלב כדרך רבת קיבולת של תח"צ. מעודד זיקה לשימושים מעורבים שיש להם זיקה למשתמשים רבים המגיעים בתחבורה ציבורית, בנוסף, הפחתה של תקני חנייה לעידוד שימוש בתח"צ.



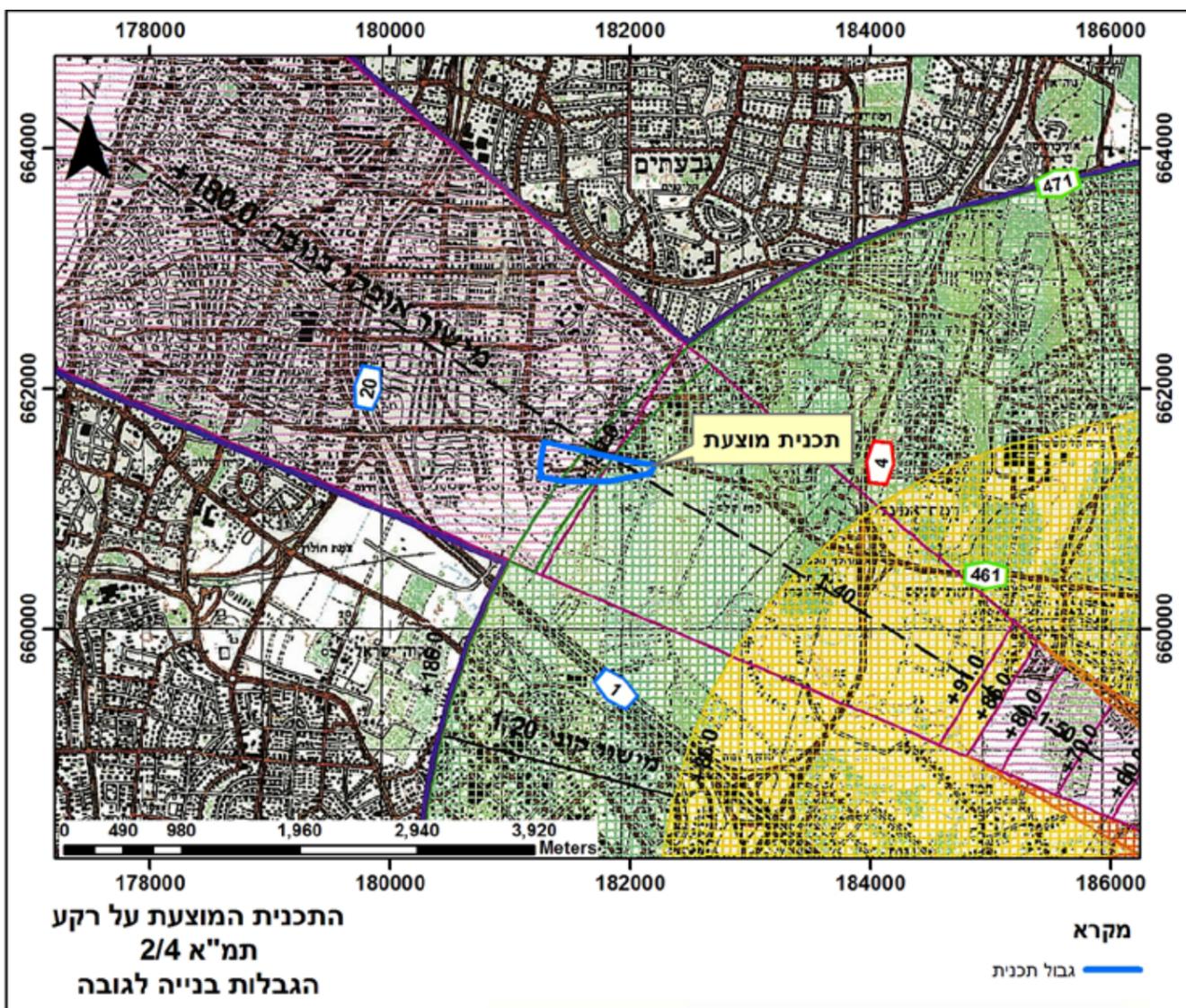
תמ"א 2/4 - תכנית שדה התעופה בן גוריון

מגבלות גובה הבנייה:  
 חלקה המזרחי של שכונת לבנה נמצא בתחום מישור קוני בהתאם לתמ"א 2/4. בתחום המישור הקוני גובה הבנייה המירבי לא יעלה על גובה מוחלט של 86 מ' בתוספת של 1 מ' גובה לכל 20 מ' מרחק אופקי הנמדד משולי המישור האופקי על קו ניצב לשוליים אלה מהנקודה המסוימת. לדוגמא, בהתאם לתמ"א 2/4, בגבולה המזרחי של השכונה מותר לבנות עד לגובה של בערך (בהערכה לא מדויקת) 150-160 מ' מעל גובה פני הים.

דוגמא נוספת: בגבול בין המישור הקוני לבין מגנל"ה העובר בתוך שכונת לבנה מותר לבנות בערך (בהערכה לא מדויקת) עד גובה של 170-180 מ' מעל גובה פני הים.

חלקה המערבי של השכונה נמצא בהתאם לתמ"א 2/4 בתחום מגנל"ה. הבנייה בקטע זה של המגנל"ה מוגבלת עד לגובה של 180 מ' מעל גובה פני הים.

יש להדגיש, הגבלות הבניה לגובה המוצגות לעיל הן הערכות בלבד ואינן מוסמכות. יש לוודא את ההגבלות הללו עם גורם מוסמך (גורם תכנוני בעיריית ת"א, בעל מקצוע מוסמך וכו').



- מקרא
- גבול תכנית
  - גבול התכנית
  - ציר מסלול
  - מסלול קיים ומאושר
  - הארכת מסלול
  - רצועת המסלול
  - מישור מעבר
  - מישור אופקי
  - מישור קוני
  - מגנל"ה (שיפועו מצוין על קטעים שונים)
  - גובה השדה ונקודת ההתייחסות
  - מרכז בסיס מגנל"ה

מקרא  
גבול תכנית

התכנית המוצעת על רקע תמ"א 2/4 הגבלות בנייה לגובה

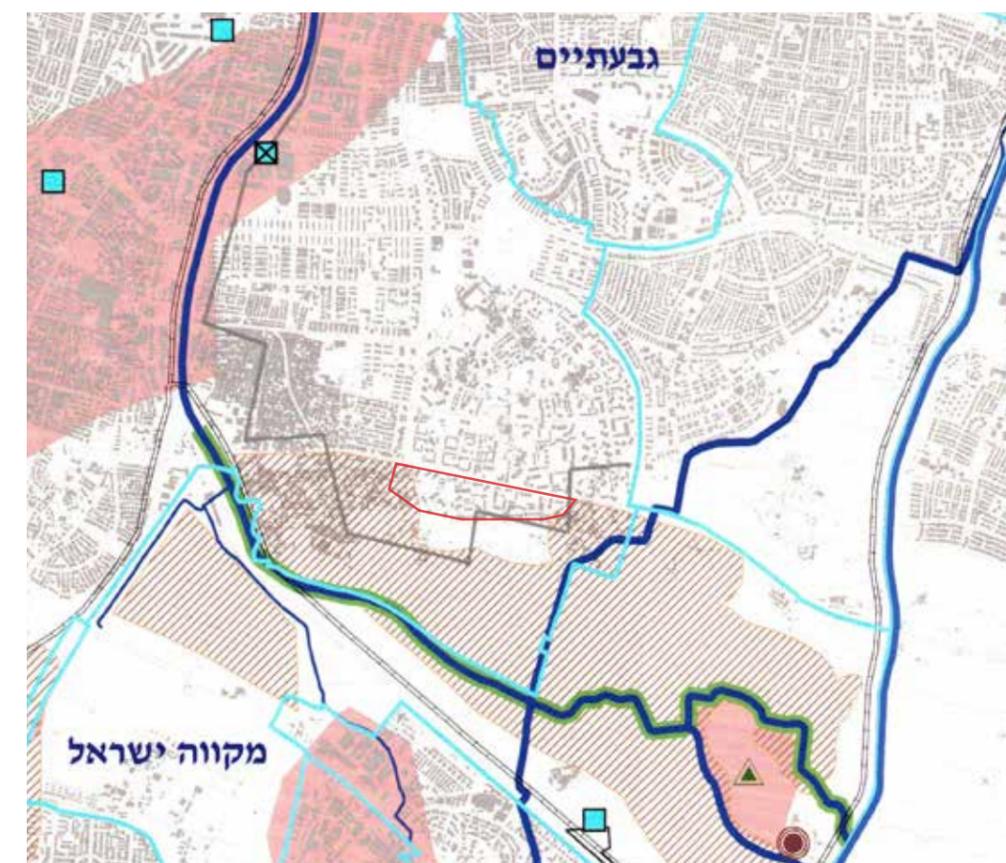


מטוס בנחיתה - רחוב הבושם



תמ"מ 5 - מחוז תל אביב

בנספח התשתיות ניתן לראות מוביל שפכים קיים שעובר בין השכונה לשכונת ידידיה וממשיך לתוך השכונה ודרך הפארק. בנוסף, בקצוות המערבי ובמזרחי של השכונה קיים מישור הצפה של נחל איילון.



תת"ל 33 - ניהול מי הנגר באגן נחל איילון

תת"ל 33 היא תוכנית משלימה לניהול הנגר באגן נחל איילון. התוכנית חלה על שטח אגן הניקוז של נחל איילון מעמק איילון במזרח ועד תל אביב במערב. מטרת התוכנית: הבטחת פתרונות ניקוז, תיעול, איגום והחדרה בכל אחד מהאתרים הנדרשים למימוש תת"ל/33 ובהתאם לעקרונות שנקבעו בה. התוכנית מבטיחה איגום במעלה אגן איילון לצורך צמצום כמויות הנגר המגיעות לתעלת איילון, באופן שיאפשר את הצרתה לטובת הקמת המסילה הרביעית ושמירה סטטוטורית על שטחי איגום קיימים ומאושרים. עיקרי התוכנית: שמירת פתרונות לניקוז ולניהול נגר, קביעת התניות לאישור תוכנית לשינוי ייעוד קרקע ו/או לאישור שימוש חורג בשטחים הכלולים בתוכנית וקביעת תנאים להקמה ולהוצאת היתרים בכל שטחי התוכנית. תת"ל 33 חופפת עם שכונת ליבנה בדרום השכונה. תוכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 1/א ולכן עדיין תקפות הנחיות תמ"מ 1/א לפשט הצפה באזור.



מקרא

- שטח התכנית
- תת"ל 33

תמ"א 5/3 - פארק מנחם בגין

תמ"מ 3/5 מטרתה יצירת תנאים לפיתוח פארק מטרופוליני לשימוש תושבי דרום מחוז ת"א בפרט ומטרופולין ת"א בכלל. התכנית כוללת שיקום ושמירת שטח למישור ההצפה. התכנית גם מחייבת תכניות מקומיות בתחום הפארק בשמירה על הסביבה הנופית ועל הקשר בין הפארק למרקם העירוני. תכניות בגבול הפארק מחויבות בפירוט הגישות לפארק ויצירת חיבורים, בדרכים ובמבטים לפארק. התכנית מחייבת התייחסות ליחס שבין שטח מגודר לשטח פתוח באופן שייתן מענה לרציפות והיקף השטחים הפתוחים שבתכנית.

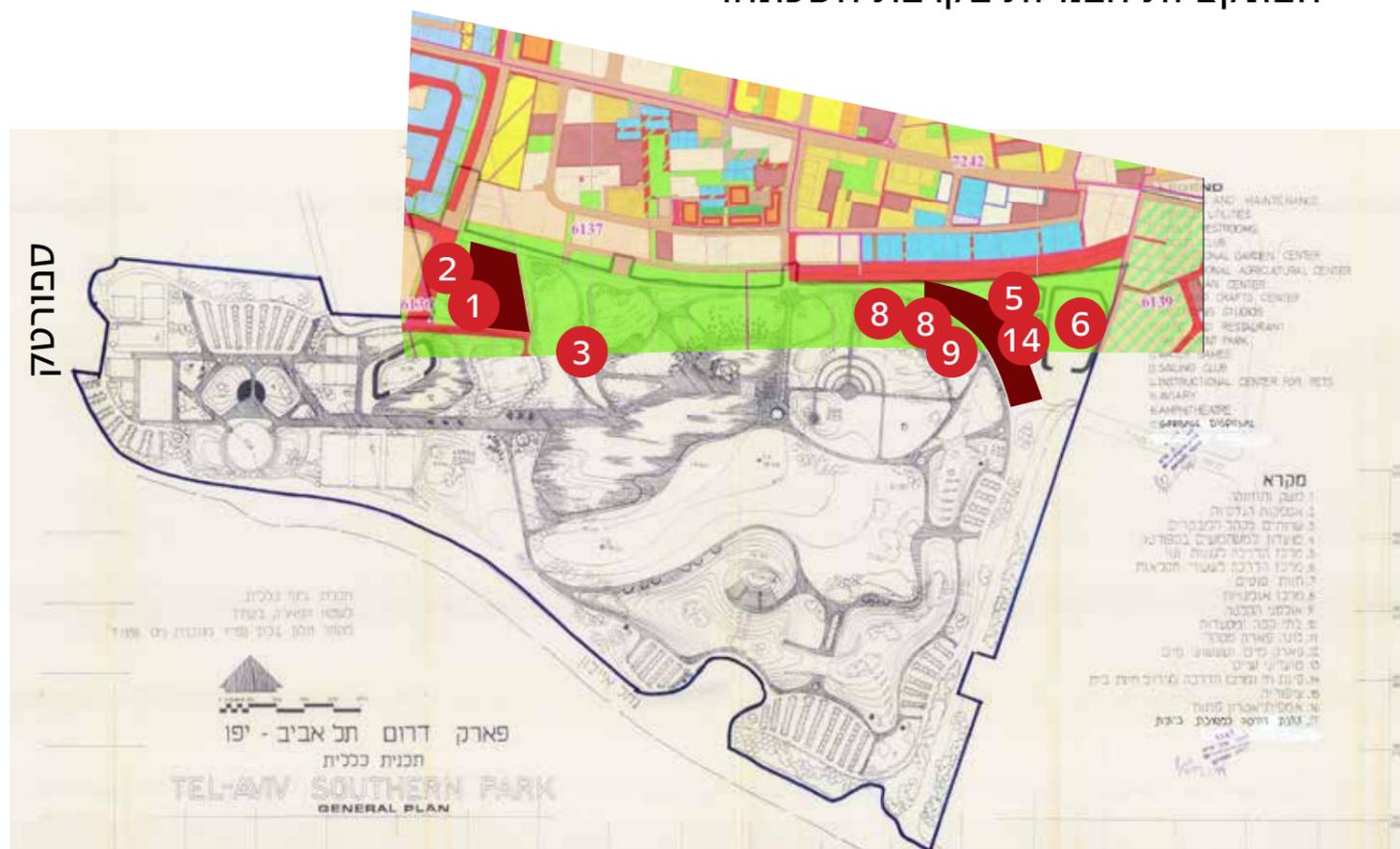


שכונת ליבנה

תכנית 1358 ד - פארק דרום

תכנית המגדירה שימושים ופרוגרמה של פארק מנחם בגין. רוב הפונקציות המשמעותיות בפארק גובלות בייעוד הקרקע מגורים א2 מ% - 26% שטחי בנייה.

הפונקציות הבנויות בקרבת השכונה:



- 1 2 משק, תחזוקה והנדסה
- 3 שרותים לקהל המבקרים
- 8 מרכז אומנויות
- 9 אולפני הקלטה
- 5 6 מרכז הדרכה לגננות ונוי ושיעורי חקלאות
- 14 פינת חי ומרכז הדרכה לגידול חיות הבית
- אזורי חנייה

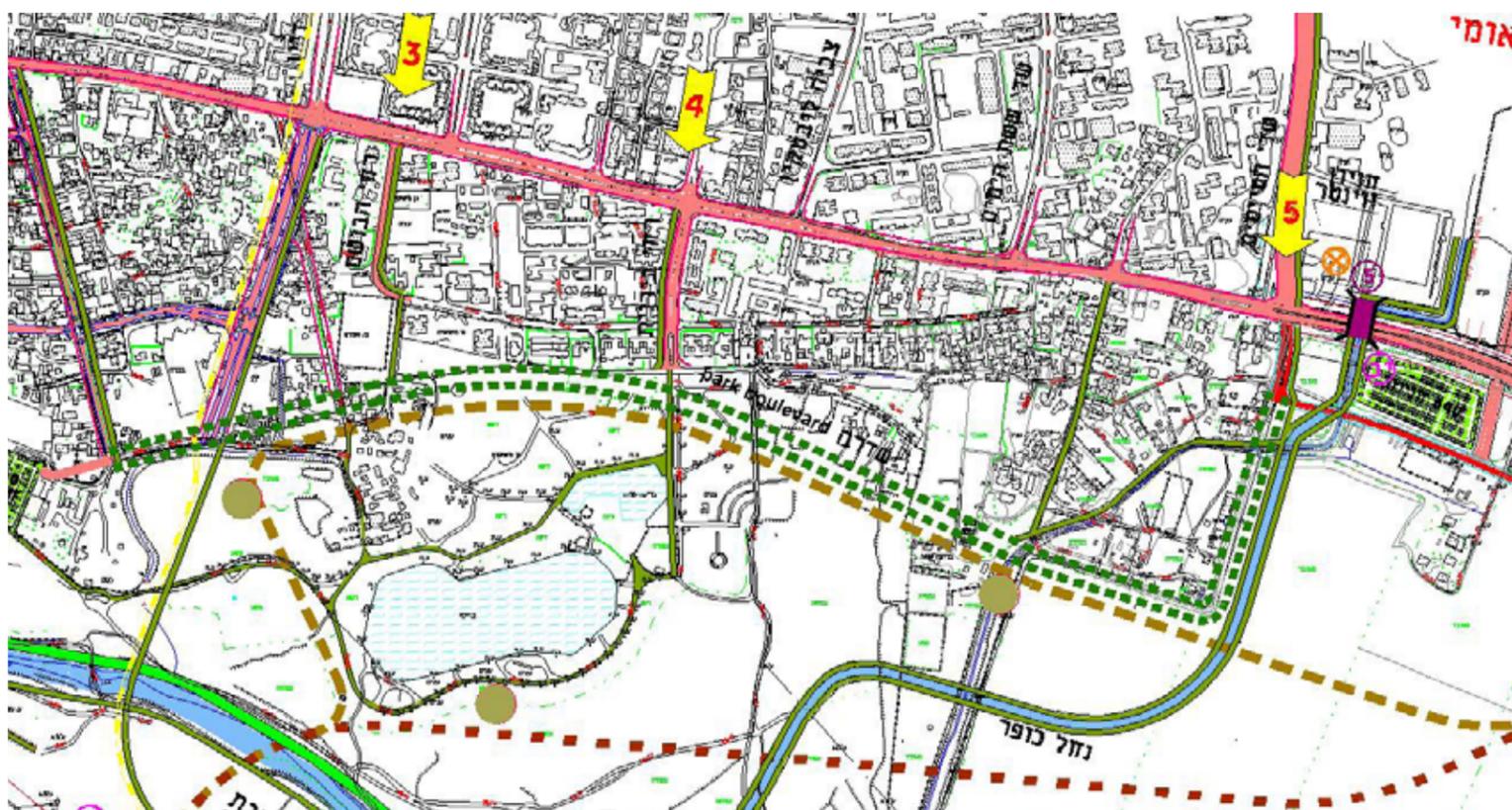
תג"פ 606 - תכנית אב לתנועה בפארק איילון איננה מאושרת

מטרתה להתוות את מערך הקישוריות לפארק מהמרקם העירוני הגובל, ברמה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, באופן שיאפשר מימוש הדרגתי בתכניות מתאר מפורטות שונות ושמירה על פוטנציאל הקישוריות.

**התכנית מציעה דרך שתוחמת את שכונת לבני מדרום - ברחוב איתן לבני.**



-  גבול תחום שיפוט
-  מובל שפכים קיים
-  פשט הצפה



- | מקרא  |                                    |
|---|------------------------------------|
|  | ציר מסרופוליני ירוק                |
|  | ציר מקומי ירוק                     |
|  | פיתוח נופי לאורך צירי תנועה ראשיים |
|  | מערכת כבישים חיצונית               |
|  | ציר תנועה פנימי                    |
|  | סדרת הפארק                         |
|  | מעבר חת' ארבעי' להולכי רגל         |
|  | גשר                                |
|  | תוואי לרכב הפארק                   |
|  | תחנת הסעה של רכב הפארק             |
|  | תחנת רכבת פרברים ורכבת קלה         |
|  | קו צהוב של רכבת קלה                |
|  | קו ירוק של רכבת קלה                |
|  | חוקד חניה מנוונת                   |
|  | חניה לאוטובוסים                    |
|  | חניון חיצוני לפארק                 |
|  | מפרידן                             |
|  | כניסה לכבי רכב אל הפארק            |

**סיכום ומסקנות מתכנית המתאר**

**התחדשות עירונית**

השכונה מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית השכונה בייעוד איזור מגורים בבנייה עירונית

**רח"ק**

רח"ק מרבי 4.0 ועד 15 קומות (או רח"ק 5.0 בתנאים מסויימים - ראי.ה סעיף "הסדרה"). רח"ק של עד 6.0 יתאפשר בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה בלתי מוסדרת.

**תנועה**

קו מתען צהוב על משה דיין בר לב בקצה המערבי של השכונה

**הסדרה**

תכנית המתאר מעודדת יזמים להסדרה/פינוי משטחים ובנייה היסטורית משטחים ציבוריים ועירוב שימושים ע"י הוספת שטח בנייה (רח"ק 5.0): בתכנית מפורטת המוסיפה יח"ד חדשות ניתן להגיע לרחק 5 בתנאי שכוללת 2 מהבאים: פינויים משטחים ציבוריים, הסדרה, עירוב שימושים, מנגנון לתחזוקת שטחים ציבוריים, בנייה רוויה קיימת.

**ציר ירוק עירוני**

את השכונה חוצה ציר ירוק עירוני ברחוב בירנית השואף להבטיח רצועה נופית של 20 מ' ושביל אופניים.

**קישור לפארק**

מסמך מדיניות יתייחס לתכנון צירים ירוקים אל פארק דרום.

**נספח עיצוב עירוני**



- רחוב עירוני
- ציר ירוק
- עד 4 קומות
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- מעל 40 קומות
- מרחקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה

בנייה עד 15 קומות

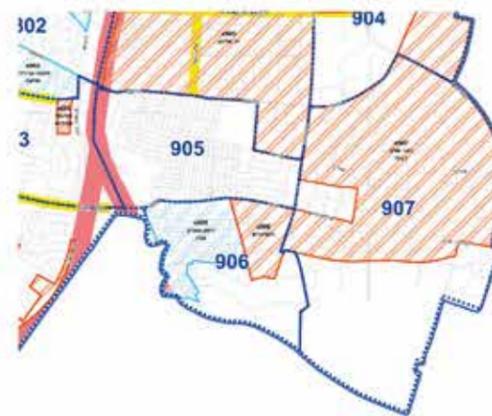
**תשריט אזורי יעוד**



- ציר מעורב
- רחוב עירוני
- חזית מסחרית
- אזור מגורים בבנייה נמוכה
- אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה
- אזור מגורים בבנייה עירונית
- אזור מגורים בבנייה רבת קומות
- שטח פתוח מטרופוליני
- שטח פתוח עירוני
- איזור מוסדות ציבור עירוניים
- ציר ירוק עירוני

אזור מגורים בבנייה עירונית

**נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון**



- מתחם להתחדשות עירונית
- מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות

מתחם 907

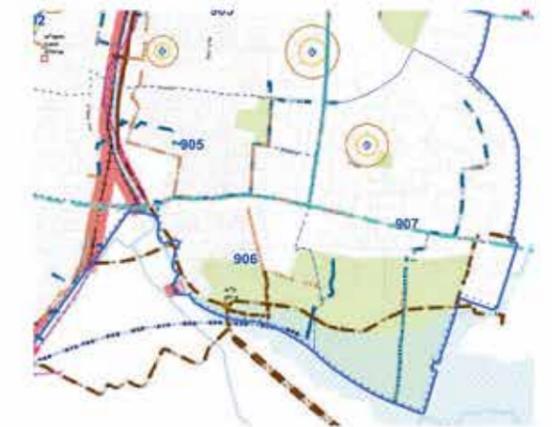
**נספח תחבורה**



- קו מתען צהוב
- דרך עורקית רב-עירונית
- דרך עורקית עירונית
- שביל אופניים
- מחלף

חיים בר לב - דרך עורקית רב-עירונית

**נספח תשתיות**



- רצועת מים
- קו ביוב ראשי
- קו תעול ראשי
- קו שפדן

קו מים בחיים בר לב וקו ניקוז ברחוב מור והבושם

מטרות משנה:

הפיכת המרחב מציר תנועה ממונעת ל-'רחוב מטרופוליני' המאפשר שילוב תנועה ושהייה ותואם את צורכי תושבי העיר והשכונות הסמוכות, הולכי הרגל, רוכבי האופניים והתנועה הרכובה.



חיבור שכונות דופן הפארק הדרומיות לשאר מרחבי רובע 9 תוך חיזוק הקשרים צפון-דרום לאורכו של הרחוב. קישוריות מוצעת זו תביא לחיבור שכונות הרובע והעיר ככלל לפארק מנחם בגין הסמוך.



עידוד חציה ושהייה ע"י תכנון מרחבים המעודדים זאת לאורך הדרך.



יצירת שפת רחוב מובחנת תוך שמירה על הייחודיות השכונתית המשתנה.



יצירת תמהיל שימושים מגוון ואפיונו בהנחיות בניו.



ניסוח מוקדים עירוניים משמעותיים: מדרום מזרח לצומת הטייסים וממערב - בלודוויפול, באמצעות יצירת מרכזי תעסוקה ותחבורה.



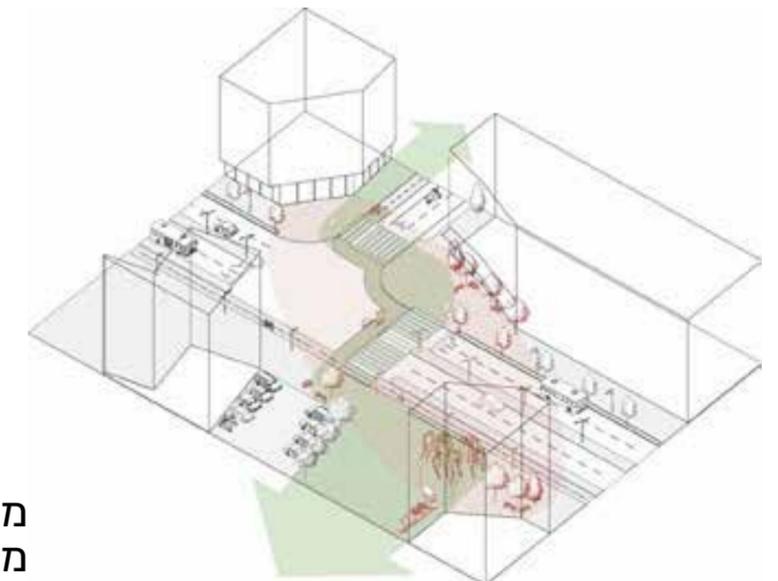
יצירת ארגז כלים ע"י שימוש בעקרונות מטרופוליניים (רציפות), עירוניים (כיווניות) ושכונתיים (שהייה).



מסמך מדיניות לדרך לחי ברלב מנסה למצוא איזון בין שלושת התפקידים הבולטים של הרחוב: תפקידו המטרופוליני בתור ציר תנועה מרכזי, התפקיד העירוני המקשר בין השכונות לפארק דרום והתפקיד השכונתי, כדופן המשרתת את השכונה הסמוכה. מסמך המדיניות נותן דגש על שני הבטים:

**הציר הירוק העירוני** - צירי הליכה העוברים מצפון לדרום ומקשרים בין השכונות והפארק. רוחב ציר ירוק מינימלי 8 מ' והרוחב האידיאלי בין החזיתות הינו 16 מ'. הבינוי סביב הצירים הינו בינוי מלווה דופן ורציף בגובה של עד 9 קומות, עם העדפה לחזית פעילה ונגישה לציבור. רוב הצירים המוצעים מהווים מעין חוט שדרה לשכונה ועל כן מומלץ שהאוריינטציה בשכונה תופנה כלפיהם וכך גם הכניסות לבניינים, ללא הפרדה של גינות פרטיות כלפי הציר.

**מרחב חצייה** - בינוי מרחב החצייה צריך לאפשר שדה ראייה רחב ונוח לתנועה מטרופולינית, שמתאפשר ממנו מבט רציף לתוך הצירים הירוקים. מומלץ על מהלך חצייה רציף ורחב ללא עצירה במפרדה. יש ליצור מרחב קליטה = מרחב פתוח בשני גדות הרחוב המספק מקום נעים למספר רב של שוהים, מוצל ומסקרן לשהייה ממושכת ומעבר.



מרחב חצייה אלנקווה-הרנ"ה מתוך חוברת "מסמך מדיניות לחי ברלב"

ציר ירוק עירוני ומרחב חצייה לובוטקין-לבנה

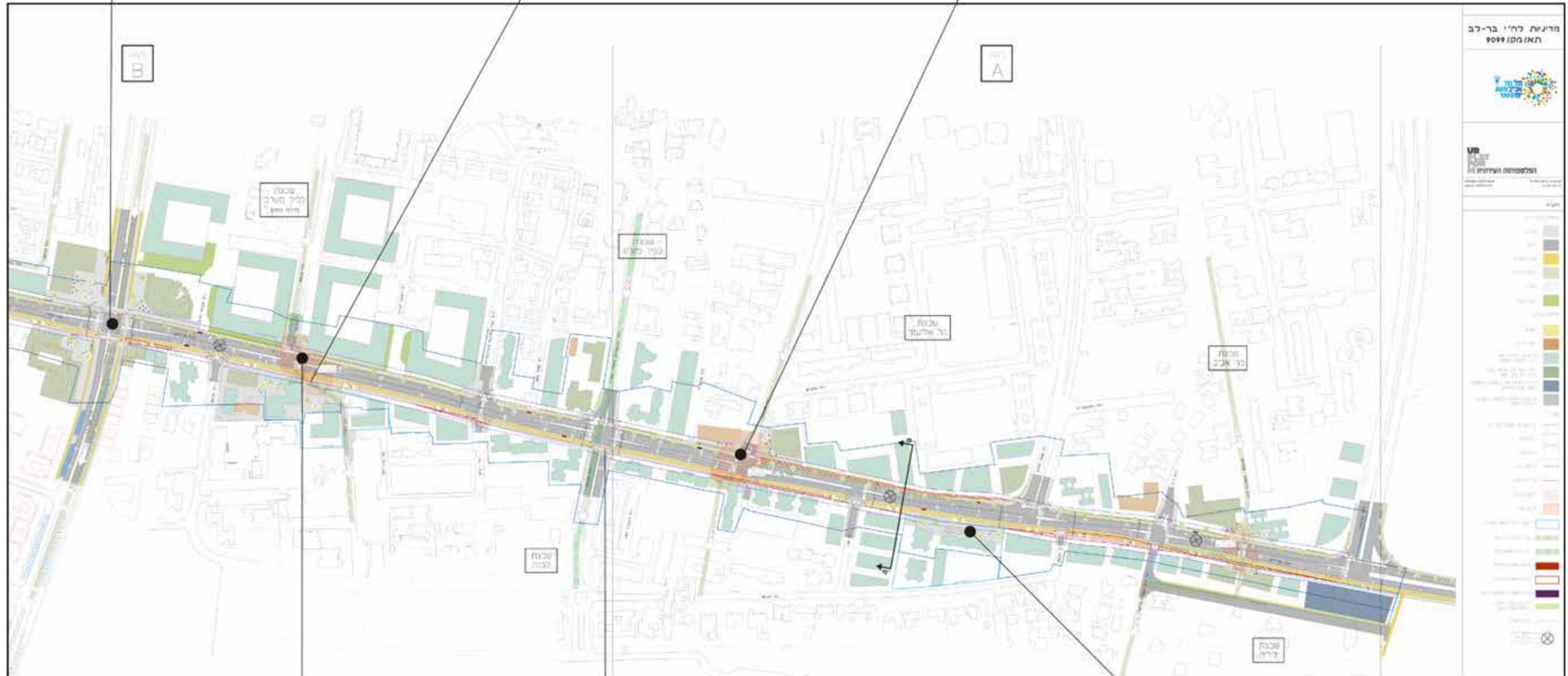
במפגש בין שכונות נוה אליעזר, כפיר מזרח ולבנה מזרח עם דרך בר-לב. בדופן מרחב זה בשכונת לבנה מומלץ לפנות גדרות וחסמים ליצירת מרחב היודע לקלוט את החוצים, לייצר מרחב שהייה ולחברם לציר העירוני.

יחידת מימוש אלנקווה הרנ"ה:

מומלץ על קביעת יחידת מימוש, תכנית נקודתית, עדינה וקריטית לפתיחתו של המרחב הציבורי, לצורך יצירת הקישוריות לרצועה הציבורית הפנימית בשכונה ויצירת בינוי העוטף את מרחב החצייה המוצע.

ציר ירוק עירוני ומרחב חצייה - משה דיין:

ציר ירוק בגבול המערבי של ליבנה. לאור תפקידו התחבורתי של ציר משה דיין הציר אינו נדרש למרחב חצייה "קלאסי" אלא למעבר חצייה המאפשר מעבר של הולכי רגל ואופניים לכל הכיוונים.



יחידת מימוש הבושם-מור

יח' מימוש נוספת בה מתקיימת העברה של החניונים העל קרקעיים על דרך בר-לב לעורף המבנים ופינוי השטח לצורך הקמה של גינה ציבורית פתוחה עם מסחר צף כדוגמאת קיוסקים. זאת על ידי "הצרחה" עם השטח הציבורי בעורף המגרשים על רחוב הבושם.

ציר ירוק עירוני מתארי- אונטרמן- בירנית:

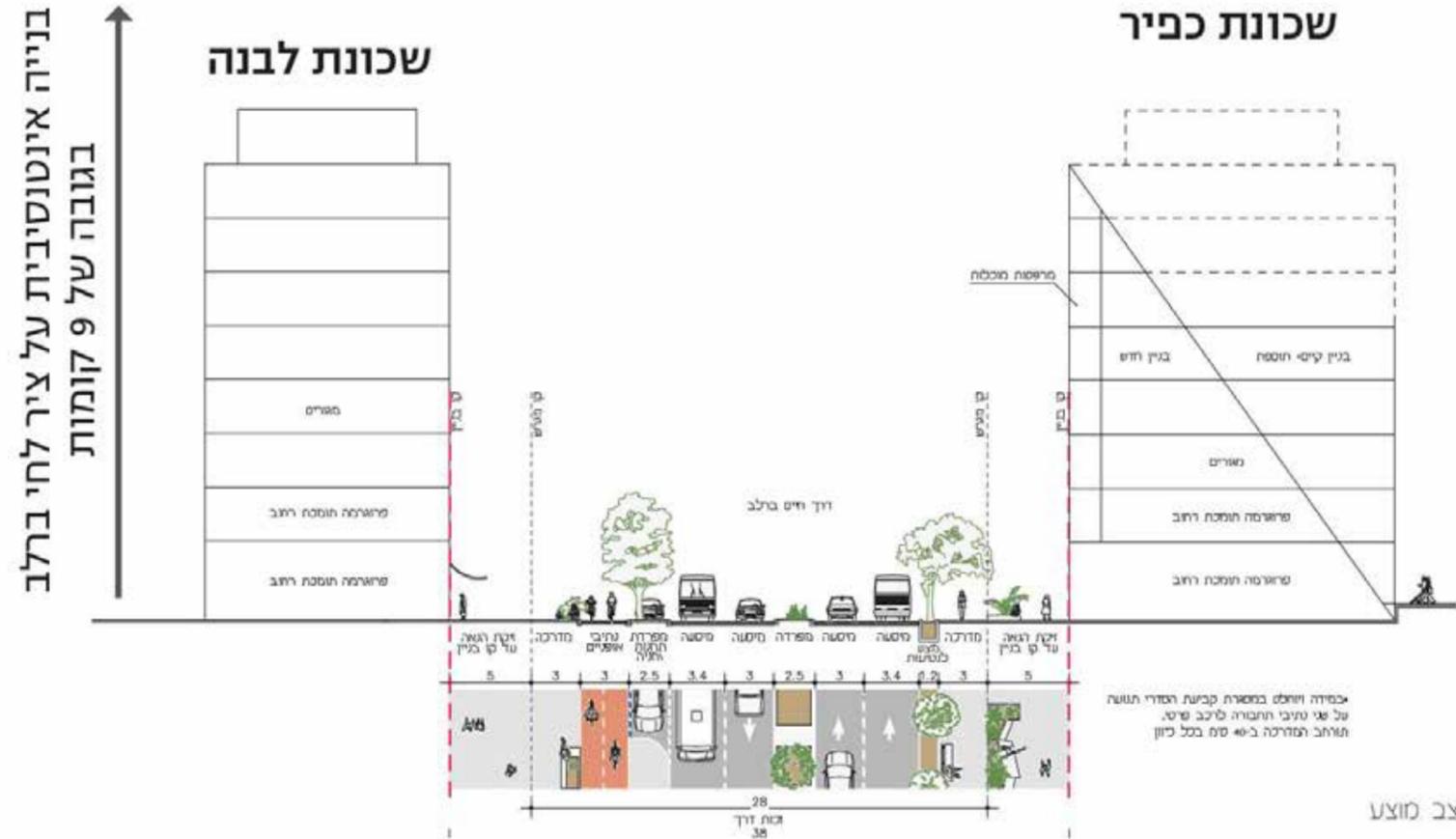
במרכז השכונה, ברחוב בירנית, עובר ציר ירוק עירוני שהוגדר ע"י תכנית המתאר כציר השואף להבטיח רצועה נופית של 20 מ'. ציר זה מהווה כניסה רכבית ראשית לפארק דרום, וככזה אינו נדרש למרחב חצייה בחיבור עם דרך בר-לב. לאורך רחוב בירנית מומלץ על בנייה מלוות דופן, מרקמית אינטנסיבית בגובה של עד 9 קומות.

ציר ירוק עירוני ומרחב חצייה - אלנקווה- הרנ"ה:

ציר ירוק עירוני שמטרתו לחבר בין מרחבים ציבוריים ופתוחים בשכונת כפיר לבין הרצועה הנופית הפנימית של שכונת לבנה ופארק דרום. מומלץ שהבנייה הציבורית בשכונה תופנה אל ציר זה ותאפשר נגישות מירבית אליו.



מקטע B



צב מוצע

מקטע A

החתך בשכונת כפיר נמצא בעבודה כחלק ממסמך מדיניות שנכתב לשכונה

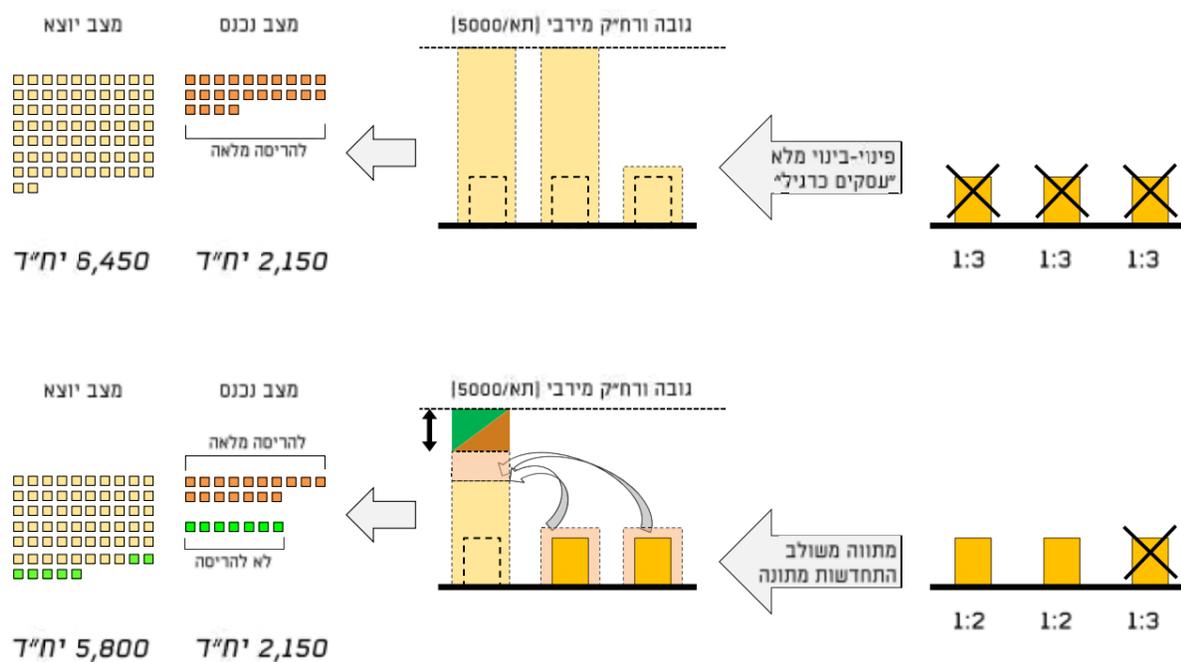
\*בצומת משה דיין ובצומת רחוב בירנית מומלץ על בנייה לגובה (מעל 9 קומות)

מסמך מדיניות לדופן הדרום מזרחית של כפר שלם הכוללת את שכונות נווה חן, ניר אביב ונווה אליעזר. מרחב התכנון גובל מצפון בדרך ההגנה ורמת הטייסים, ממזרח בדרך הטייסים (בחלקו ברמת גן), מדרום בדרך בר לב וממערב בשדרות ששת הימים ורחוב מח"ל.

**המדיניות מציעה מתווה התחדשות מותאם לצפיפות יח"ד המאפיינת אזור זה, המשלב בין בנייה חדשה לצד שידרוג בנייה קיימת. המסמך מאפיין את התחדשות המרחב תוך התייחסות לשלד הציבורי ומערך שטחי הציבור, היבטים תחבורתיים ותנועתיים, תוספת שימושים ועוד.**

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

מדיניות דופן כפר-שלם | מתווה התחדשות משולב



**עקרונות לקביעת סל הזכויות:**

1. סך הזכויות הנדרש לשיפור מבנה קיים ימומש באותו מבנה. יתרת הזכויות הנובעות מהשיפור תועבר למגרש החדש.
2. תנאי להגעה לרח"ק מירבי במגרשים המיועדים לפינוי-בינוי יהיה יישום המתווה המשולב.
3. היקף הזכויות במגרשים להתחדשות מתונה יוגדר ע"פ הנדרש לשיפורם בלבד, בכפוף לבחינה כלכלית.



הערות	רווח יזמי, תשלום היטל השבחה מלא (50%)	כמות יח"ד	מתווה
<ul style="list-style-type: none"> <li>שמירה על אוכלוסייה הותיקה דרך הותרתו ושידרוגו של מבנה פשוט הכולל דיור בהישג יד.</li> <li>קרן הונית מתאפשרת ל-15 שנה (במקום 10 כמקובל), נוסף על הקצאת נכס מניב*.</li> <li>יכולת הקצאת שטח ציבורי בנוי והגדלת מגרש ביעוד שבי"צ.</li> <li>צפיפות יח"ד יוצאת נמוכה מאשר בפינוי בינוי המעטת הצורך בעקירה ופגיעה בעצים ותיקים</li> </ul>	16.3%	156	מתווה משולב
<ul style="list-style-type: none"> <li>דחיקת אוכלוסייה ותיקה ע"י בינוי מורכב ויקר</li> <li>ללא הגדלת מאזן שטחי ציבור (בנוי/קרקע)</li> <li>מחייב הקמת גני ילדים חדש (יזם/עירייה)</li> <li>פגיעה משמעותית בשצי"פ הכולל עצים ותיקים</li> </ul>	14% / 3.8% (מבנ"צ ע"ח יזם / עירייה)	172	פינוי בינוי מלא

בהכנה

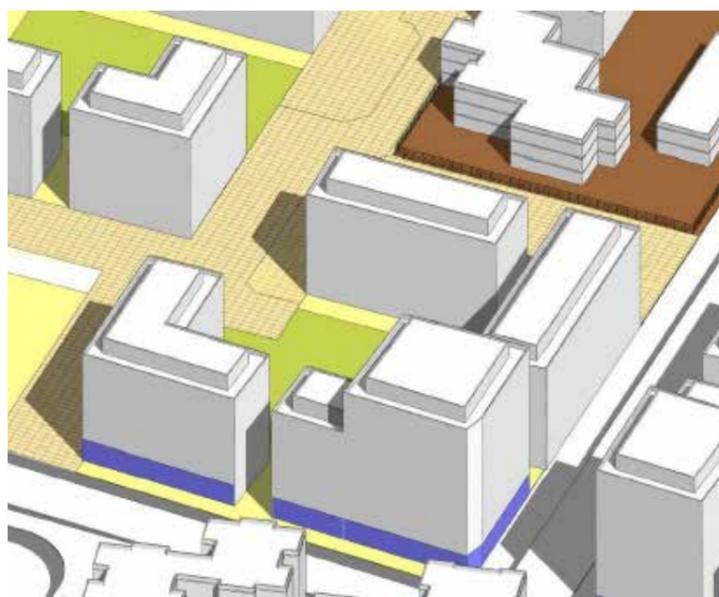
סטודיו מיא, מיכל יוקלה אדריכלים

1 פעולות מיידיות: הכוללות טיפול במרחב הציבורי, בצירים השכונתיים, יצירת מערכת רחובות ושבילים מוטת הולכי רגל, צמצום תנועת כלי רכב בצירים הקיימים והוספת ציר מזרח-מערב.



2 התחדשות הבינוי והדיור: נדרשת תכנית עיצוב לכל מבן. לאחר אישור תכנית עיצוב - יתאפשר מימוש בשלבים, כאשר:

- כל חלק יתוכנן על פי תכנית העיצוב לכלל המתחם.
- מימוש כל חלק באופן עצמאי יכלול לפחות 1/4 מכמות היח"ד של כלל המתחם.



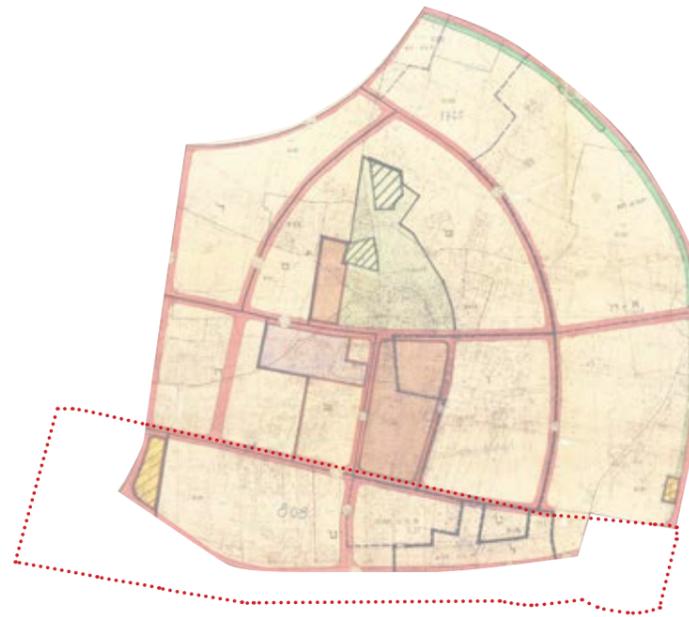
תכנית העיצוב תכלול את ההוראות הבאות:  
פיתוח שיאפשר הליכה נוחה בין השצ"פ לחצרות המרכזיות.  
על לובאי הכניסה לבניינים להיות שקופים ולאפשר קשר עין בין החצר המרכזית לרחובות המקיפים.  
כניסות הולכי רגל למבואות המבנים יהיו מתוך חצרות המבנים (שפ"פ).  
שפ"פ מרכזי בשטח של כ- 2 דונם, בעל אורך צלע מינמלי של 38 מ'.  
לא יהיה כל גידור כלפי הרחובות הסטטוטוריים, השצ"פ או השפ"פ.  
בתב"ע - הוספת שימושי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בקומות הקרקע.  
בינוי סביב חצר היקפית בגובה עד 9 קומות ובנייה נקודתית גבוהה יותר לאורך הדפנות.  
בכל דופן מבין ארבע הדפנות של המבן יהיה לפחות פתח אחד ברוחב 8 מ' היוצר הפרדה לכל גובה המבנה וכן מאפשר מעבר חופשי.



1974

**תכנית מפורטת 808  
מערב ליבנה**

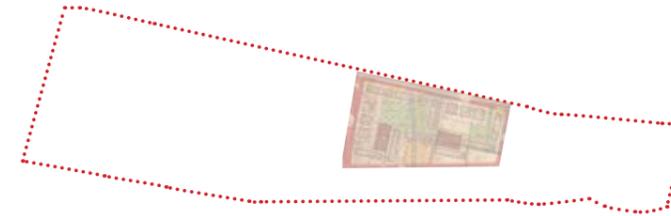
תכנית לחלוקת שטחים למגורים, מבני  
ציבור, דרכים ושבילים. יח"ד. 880



1967

**תכנית מפורטת 460  
תכנית מתאר לאדמות  
כפר שלם**

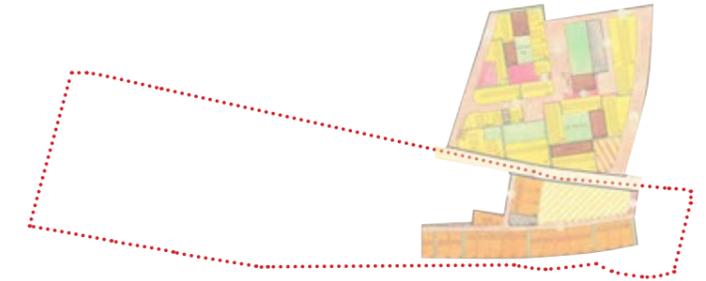
תכנית לחלוקת שטחים למגורים, מבני  
ציבור, דרכים ושבילים. יח"ד. 306



1967

**תכנית מפורטת 1088  
קביעת אזור מגורים לשיכונים  
על אדמות כפר שלם**

חלוקת השטח למגורים (כולל אפיון הבינוי),  
שטחים ציבוריים, פתוחים, שבילים, דרכים  
ומגרש מיוחד.



1964

**תכנית שיכון ציבורי 3/06/2  
תכנית רישום שיכונים**

רישום שיכונים ציבוריים - שכונת סלמה ג'



2000

**תכנית שיכון ציבורי 3/06/28  
תכנית רישום שיכונים**

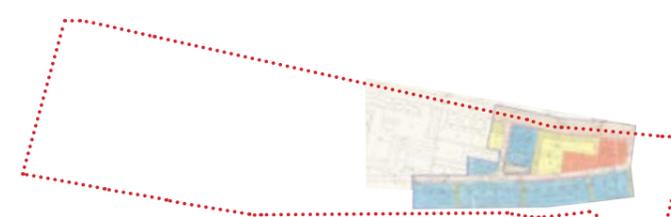
רישום שיכונים ציבוריים - שכונת סלמה ג'



1991

**תכנית מפורטת 2487  
שיכון ציבורי**

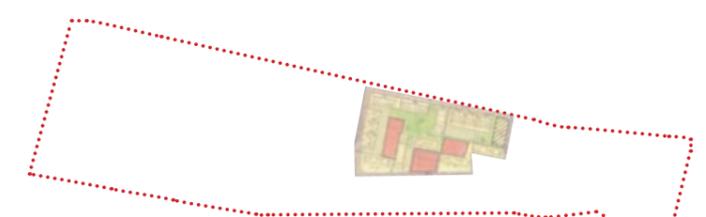
תכנית להרחבה ושיפוץ שיכונים  
ללא הוספת יח"ד



1991

**תכנית מתאר  
לבנה מזרח 2522  
הגדלת מצאי המגורים  
במזרח לבנה**

שינוי ייעוד מאזור לתכנון עתידי לאזור  
למגורים. קביעת זכויות בנייה, שבילים  
ודרכים והקצאת שטחים למבני ציבור.



1983

**תכנית מפורטת 2340  
שיכון ציבורי**

תכנית להרחבה ושיפוץ שיכונים  
ללא הוספת יח"ד.



**מסקנות**

\* ניתן לראות שעד היום הוכנו תב"עות שחילקו את השכונה ל-5 תת שכונות: לבנה מזרח, מרכז לבנה, מערב לבנה, המשטרה ומגרשי חלמיש

\* כל התכניות שקודמו במרחב זה, למעט תכנית 460, התייחסו לדופן הצפונית של רחוב לחי ברלב ולדופן בדרומית בנפרד.

\* המרכז הציבורי של השכונה הוא לינארי ומתקיים על בסיס מערך שצ"פים ושב"צים. השב"צים (ברובם) אינם מאפשרים מעבר להולכי רגל ומשמשים כחוצץ במקום כמרחב שכונתי הליך ורציף.

\* תכניות קודמות מבוססות את המעברים להולכי רגל בין רחוב הבושם לאיתן לבני.

\* עד היום נעשתה הגדרת ייעודי קרקע לכל השטחים בשכונה.

1974  
תכנית מפורטת 808  
מערב ליבנה

1983  
תכנית מפורטת 2340  
שיכון ציבורי

1991  
תכנית מתאר  
לבנה מזרח 2522  
הגדלת מצאי המגורים  
במזרח לבנה

