



תא/מק/4731 רחוב תקוע, נווה אליעזר

סטטוס: מתן תוקף

כמות יחידות דיור מקסימלית: 315  
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד: לפחות 30% תהיינה יח"ד קטנות (עד 85 מ"ר). בחישוב פשוט של שטח המותר לבנייה מעל הקרקע חלקי מספר יח"ד מותרות, גודל יח"ד ממוצעת הינה 94 מ"ר.

גובה מקסימלי: 4 מבנים בבנייה מרקמית בני 9 קומות, ומגדל אחד של 24 קומות

שימושים נוספים: התכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים. היא גם קובעת זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור, באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה ויעודד הליכתיות וחיבוריות.

**איכויות:**



הוספת שטחי מסחר וציבור. כולל זיקת הנאה לציבור על מעבר ושטח לשהייה בתחומי הפרויקט.



מעפילי אגוז 60-64

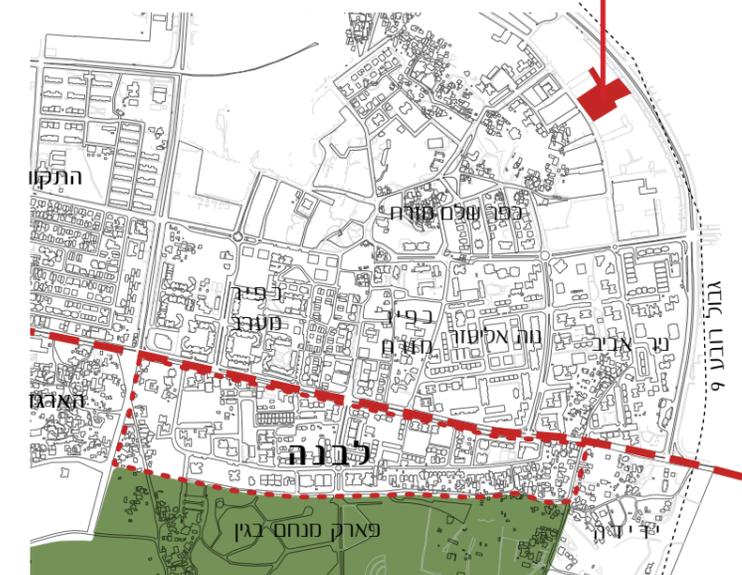
סטטוס: מופקד להתנגדויות

כמות יחידות דיור מקסימלית: 157 יח"ד  
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד:  
במבנה החדש 72 מ"ר  
במבנה עם ההרחבה 92 מ"ר

גובה מקסימלי:  
מבנה חדש - 22 קומות  
מבנה עם הרחבה - 4 קומות (אין תוספת קומות)

שימושים נוספים: הגדלת שטח מגרש קיים  
בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.  
הרחבתו על חשבון חלקה ביעוד דרך המשמשת  
כחנייה על מנת להביא לשיפור המרחב הציבורי.  
נפח הבנייה ע"פ תכנית צ'.

מיקום הפרויקט



איכויות:

חלק מהמתווה המשולב - שמירה על מגוון של  
מבנים במרחב תכנון אחד.



תא/מק/4317 - שלהבת\_אונטרמן-ברלב

סטטוס: לקראת מתן תוקף.

כמות יחידות דיור מקסימלית: 142  
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד: 88.7 מ"ר

גובה מקסימלי: ק + 20 + ג

שימושים נוספים: מבנים ומוסדות ציבור ושטחי מסחר  
במפלס הרחוב (לא פחות מ"ר 2000 עיקרי בחזית הכיכר  
וברחובות אונטרמן וברלב).

סה"כ שטחים ציבוריים: 800 מ"ר שטח ציבורי בנוי + 4 מ'  
הפקעה להרחבת רחוב אונטרמן.



### איכויות:

יצירת רצף בנוי על דרך לחי ברלב ורחוב  
אונטרמן וקומת קרקע עם פונקציה תומכת  
רחוב. תוספת משמעותית של שימושי מסחר.



**איכויות:**



חזית מסחרית לכיוון בירנית וקצת לכיוון  
הבושם בתא שטח 1002.  
מגוון של שטחים ציבוריים:  
שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע בתאי שטח  
1001 10051.  
שטח קרקע חום.



**תא/4388 לבנה מערב**

סטטוס: מאושר

כמות יחידות דיור מקסימלית: 474  
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד: \*87 מ"ר (20% יח"ד קטנות)

גובה מקסימלי רב קומות: ק + 21 + גג  
גובה בנייה מרקמית: ק + 7 + גג

שימושים נוספים: מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים  
הנדסיים, שפ"פ ושצ"פ  
סה"כ שטחים ציבוריים: 1 דונם למבני ציבור, 0.3 דונם  
לשצ"פ

\*אין מספר מדוייק בהוראות התכנית, אך מצויין כי שטח עיקרי הינו 77  
מ"ר בממוצע ואם יהיה מרחב מוגן קומתי, תתווסף לכל דירה 10 מ"ר  
עיקרי. סה"כ שטח פלדלת של 77+10 = 87 מ"ר

## התחדשות עירונית בשכונה ובסביבה הקרובה

תא/מק/4822 שכונת הארגזים צפון

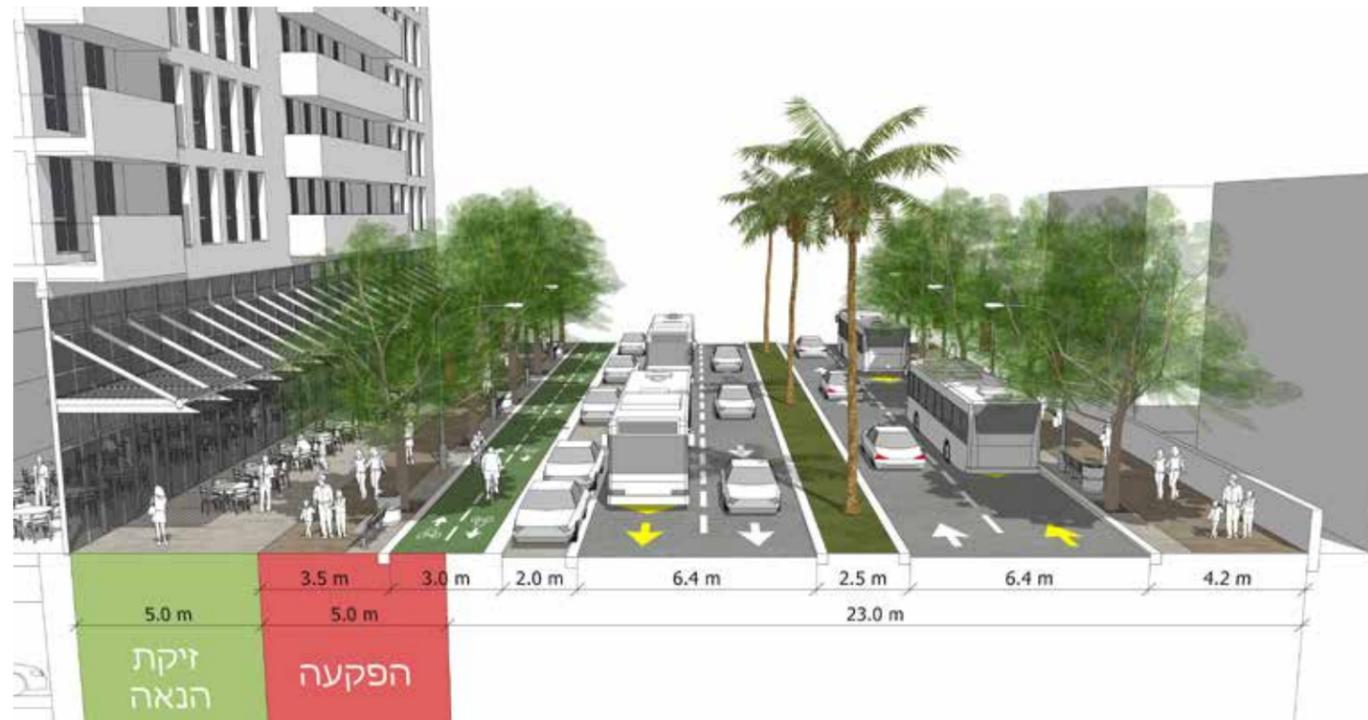
סטטוס: הפקדה להתנגדויות

כמות יחידות דיור מקסימלית: 1920 יח"ד (מתוכם 300 דיור מוגן)  
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר

גובה מקסימלי רב קומות: ק + 31 + ג  
גובה בנייה מרקמית: ק + 7 + גג

שימושים נוספים: מסחר, מבני ציבור, שצ"פ  
סה"כ שטחים ציבוריים: 22 דונם שטח חום למבני ציבור  
1-2.4 שצ"פ

\*הנתונים והתכניות נלקחו מפרחי צפיר אדריכלים  
מתכני הפרויקט



מקטע רחוב בר-לב

### איכויות:

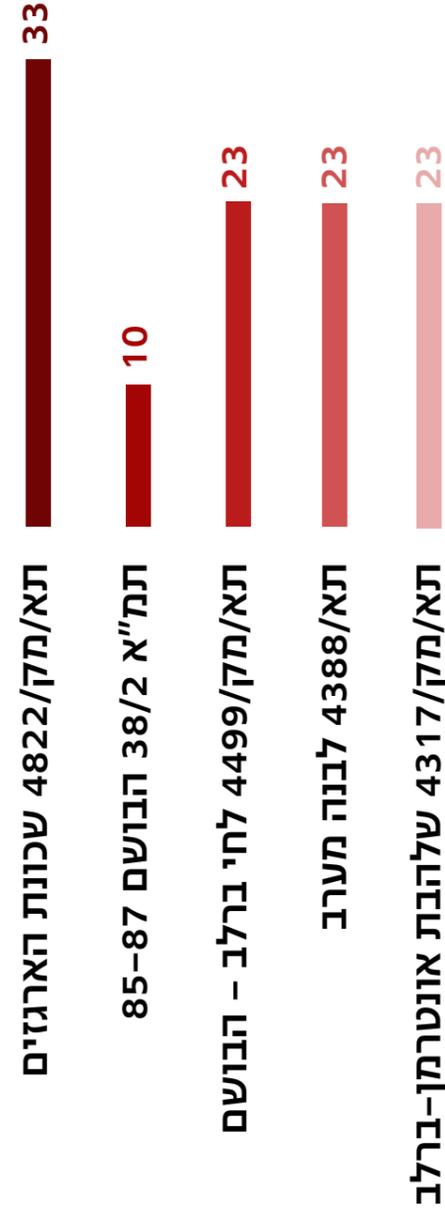
הסדרת בנייה בלתי מוסדרת ושטחים ללא תכנון יצירת רצף בנוי על דרך לחי ברלב ומשה דיין.

"שדרה" פנים שכונתית הכוללת שב"צים ושצ"פים, עם דופן רחוב נמוכה. השדרה היא לב השכונה ומקשרת בדרך פנימית בין מערב למזרח.

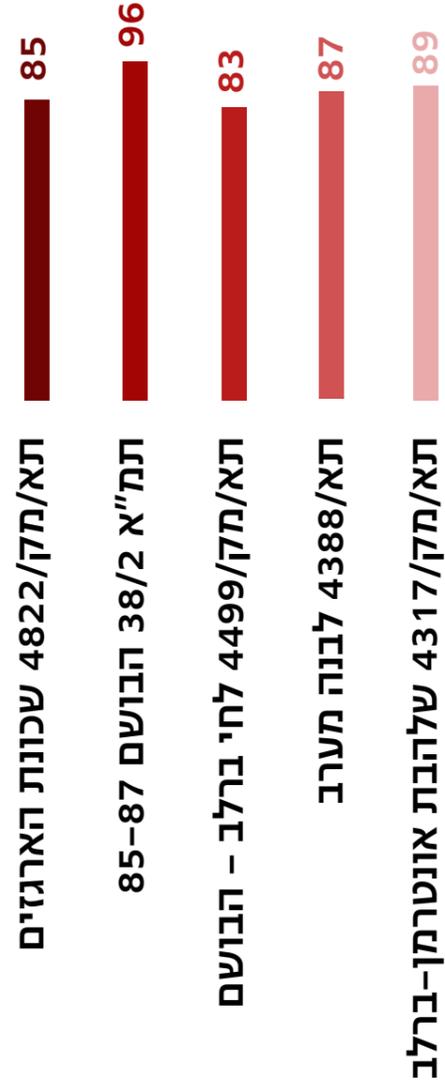
בינוי אורגני המשלב בנייה מרקמית לבנייה גבוהה.



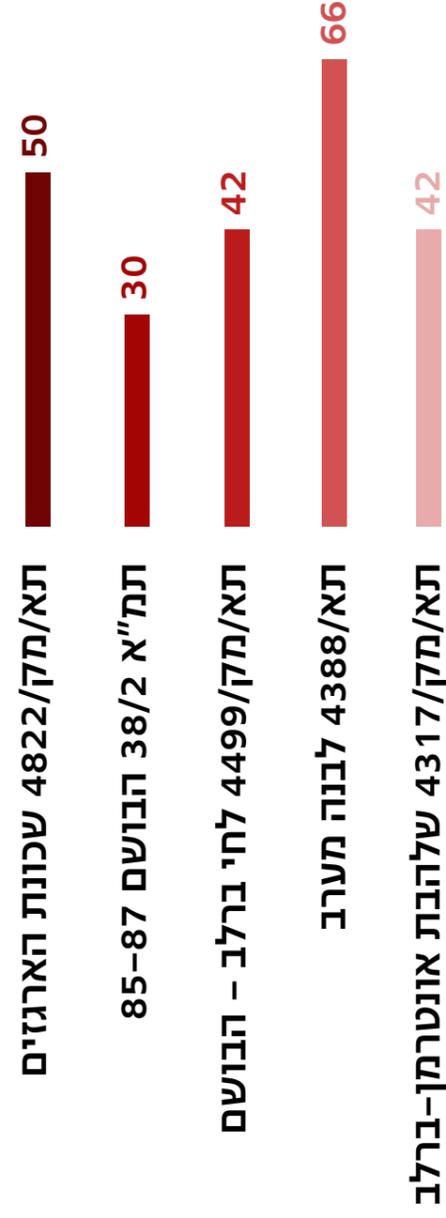
גובה מקסימלי \*



שטח פלדלת ממוצע

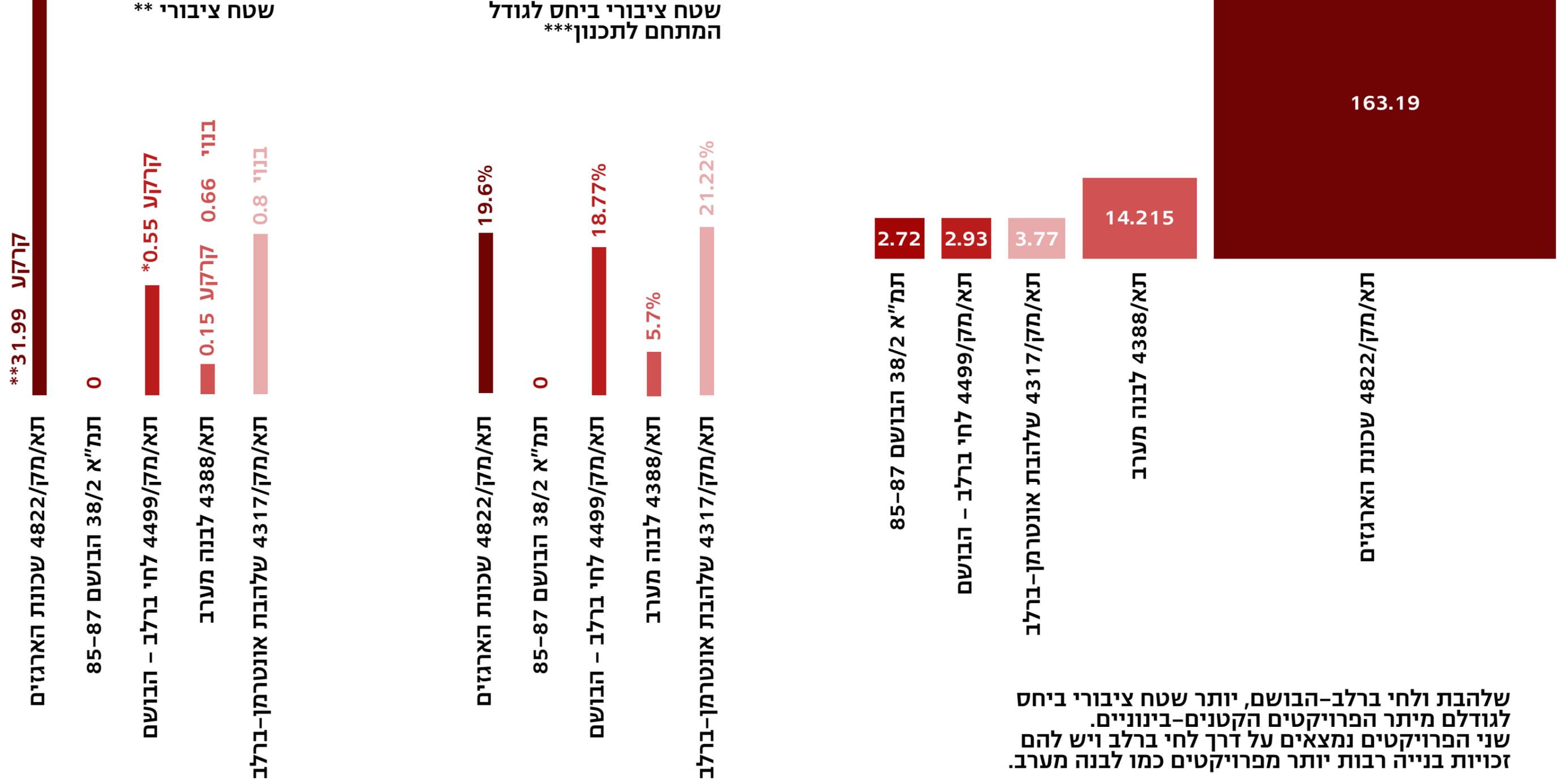


צפיפות יח"ד לדונם



\* בקומות (כולל קומת כניסה וגג)

שטח כל תכנית (בדונם):



שלהבת ולחי ברלב-הבושם, יותר שטח ציבורי ביחס לגודלם מיתר הפרויקטים הקטנים-בינוניים. שני הפרויקטים נמצאים על דרך לחי ברלב ויש להם זכויות בנייה רבות יותר מפרויקטים כמו לבנה מערב.

\* כל השטח מסומן כמגורים משולב מבני ציבור אבל בנספח בינוי מציגים 0.55 ד' של קרקע למבנה ציבור בנפרד

\*\* 5.085 ד' שטח קיים למבנ"צ. 18.331 ד' שטח מוצע למבנ"צ + 18.744 ד' שטח מוצע לשצ"פ.

\*\* שטח ציבורי בדונם "יש מאין", כלומר כמה שטח קרקע חום הרוויחה התכנית (שטח חום וירוק מוצע כחות שטח חום וירוק מאושר).

\*\*\* גודל המתחם לפני הפקעות

סיכום ושאלות להמשך

תנועת רכבים ואופניים, תחבורה ציבורית וחנייה



איכות הסביבה וקיימות



הליכתיות, שצ"פים, צירים ירוקים ומרחבי חצייה בהתאם למדיניות לח"י ברלב, הקישור לפארק ולשכונות בסביבה



חיזוק הקהילתיות, המסחר, התרבות והפנאי בשכונה



שמירה על צביון השכונה, על אופיה ועל תושביה, תוך התייחסות לתהליכי התחדשות הצפויים אשר יכללו אוכלוסייה חדשה.



הקצאות לצורכי ציבור



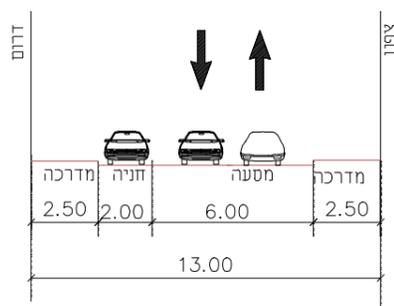
תיחום מתחמים להתחדשות והגדרת הכלים להתחדשות עירונית שיאפשרו שמירה על מבנים מיוחדים ועל המרקם השכונתי, במטרה לרסן יוזמות שיפגעו ברוח המקום.



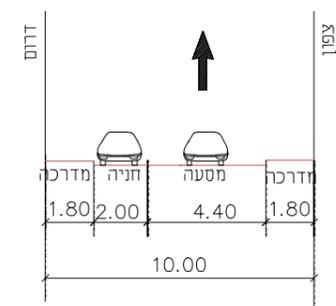
תנועת רכבים ואופניים, תחבורה ציבורית וחנייה



- רחוב בירנית ורחוב בושם הינם צירים תחבורה ראשיים בשכונה.
- לרחוב בושם חתך רחוב משתנה וצר יחסית לעיבוי האוכלוסייה הצפוי.
- קיים ריבוי מגרשי חנייה וחניות מלוות רחוב. חלק ממגרשי החנייה משמשים גם למעבר הולכי רגל.
- כתוצאה מצורתה הליניארית של השכונה וקרבת כל חלקיה לדרך לח"י ברלב, לא מזהה צורך בתחבורה ציבורית פנים שכונתית, אלא אם תתוכנן עוצמת בינוי גבוהה על דופן הפארק.
- רחוב איתן לבני על דופן הפארק הוא רחוב משמעותי. יש להבין את חתך הרחוב העתידי והיכן ניתן מענה לבאי הפארק בכלי רכב.



רח' בושם קטע מערבי



רח' בושם קטע מזרחי

PP	חנייה ציבורית	—	צירי הליכה קיימים	---	דרך לח"י ברלב
P	חנייה פרטית	—	צירי הליכה קיימים ללא תוקף סטאטוטורי	—	הרכיית תנועת רכבים קיימת
---	צירים ירוקים עפ"י מסמך מדיניות לח"י ברלב	---			







שמירה על צביון השכונה, על אופיה ועל תושביה, תוך התייחסות לתהליכי התחדשות הצפויים אשר יכללו אוכלוסייה חדשה.



בתי פרטיים		טרומי גבוה	
מגדלים		טרומי מרקמי	
מרכוליות		בית כנסת	
פחונים, בנייה נמוכה וחקורות אסבסט		בתי פרטיים עם קיר משותף (דו או תלת)	
		שטיח - בתי רכבת	

רוב תושבי השכונה הינם מסורתיים-דתיים. הקהילה חזקה ומחוברת בינם לבין עצמם וגם לשכונה. הפארק, הגינות הקטנות והשבילים בשכונה הם "גאות היחידה" של התושבים.

אופי השכונה מורכב מהתמהיל הרחב של המבנה הקיים. מבנים חדשים, ליד ישנים. מגדלים ליד בנייה מרקמית ובתי פרטיים. התמהיל המרקמי מאפשר את תמהיל האוכלוסייה המורכב מתושבים וותיקים מסורתיים ותושבים חדשים, תושבי המגדלים.

● כיצד ניתן לשמור על תמהיל האוכלוסייה הקיים בשכונה, ולמתן את הג'נטריפיקציה? שמירה על התמהיל המרקמי תעודד השארות של תושבים וותיקים בשכונה ותשמור על האופי המיוחד הקיים בה.

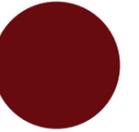
● כיצד ניתן לשמור על התמהיל המרקמי בשכונה? הגדרת מתחמים קטנים- בינוניים להתחדשות עירונית? שכן מתחמים גדולים, עלולים למחוק את המבנה הקיים ואיתו את אופי השכונה.

● האם קיימות פעולות בטווח הקצר שיכולות לחזק את הקהילה הקיימת בשכונה?

\* מסמך מדיניות דופן כבר שלם מציע דרך מעניינת להתמודדות עם הוספת זכויות בנייה ושמירה על מבנים קיימים באותו המתחם. גישה זאת מאפשרת לאוכלוסייה הקיימת להשאר בדירות שלהם, יחד עם עיבוי ושדרוג החזות של המבנים.



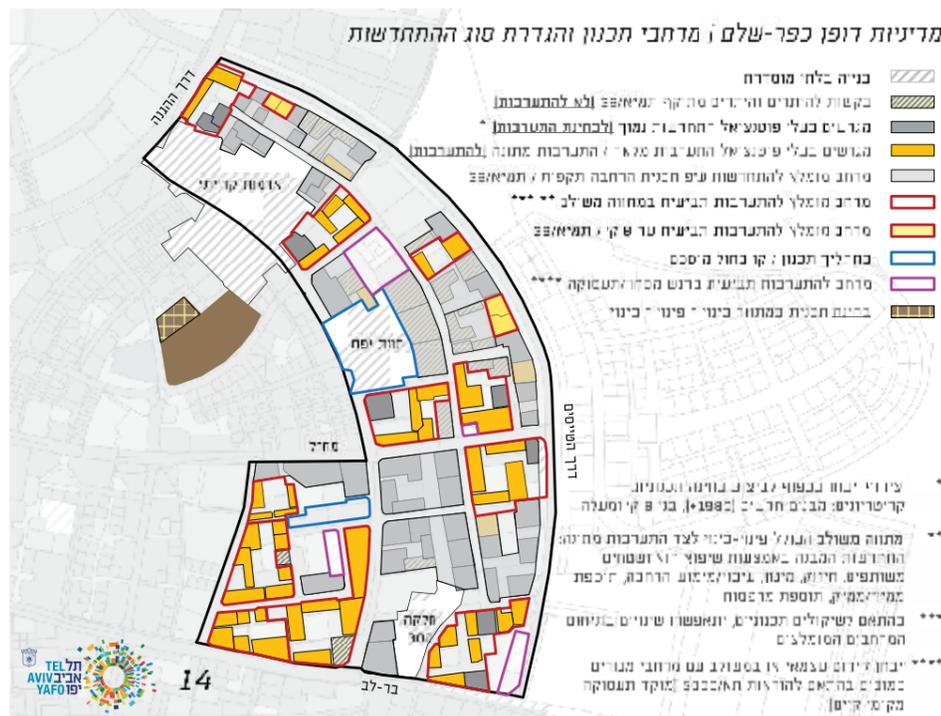
תיחום מתחמים להתחדשות והגדרת הכלים להתחדשות עירונית שיאפשרו שמירה על מבנים מיוחדים ועל המרקם השכונתי, במטרה למנוע יוזמות שאינן מתאימות למרקם הקיים.



כיצד הנ"ל משליך על הבינוי העתידי?

אילו סוגים של תהליכי התחדשות עירונית נחוצים על מנת לאפשר שמירה על מגוון המבנים בשכונה?

מהו גודל מרחבי התכנון האידיאליים להתחדשות עירונית בשכונה?



הארגזים - פינוי בינוי מסיבי והתמודדות עם בנייה בלתי מוסדרת.



תכנית ליבנה מערב - פינוי בינוי של מבנים בבנייה מרקמית נמוכה.

מסמך מדיניות דופן כפר שלום - המתווה המשולב - פינוי בינוי לצד עיבוי מבנה קיים