



תאריך: 28/10/2018

מס' מתנ: 11932.0

מינהל התכנון-מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
507-0293894 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.7.20 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור ש
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור ש
 מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



ליבנה מערב- תא/4388 – תכנית מס' 507-0293894

נספח תנועה

תיאור הפרויקט



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו
 שם התכנית 507-0293894 תא/מח/4388 לבנה מערב - התחדשות עירונית
 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך 01/01/2020	פרוטוקול 19-0022	החלטה 5
תאריך 12/02/2020	פרוטוקול 20-0002	החלטה 5

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך 01/06/2020	ישיבה מס' 38
תאריך 27/07/2020	ישיבה מס' 40

מנהל האגף	מחלק העיר	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כחמלי, אדרי	יו"ר ועדת התשנה

 תאריך: 14/10/2022



אוקטובר 2018





תקציר מילולי של תיאור הפרויקט וסביבתו

א. תיאור כללי של הפרויקט – ייעודי הקרקע, מיקום, נתונים כמותניים על שימוש

הקרקע.

התכנית ממוקמת בדרום תל אביב, מתחם כפר שלום רבתי, בסמיכות לפארק מנחם בגין, בקרן הרחובות בירנית מכיוון מזרח ורחוב מדרום ורצועת שטח ציבורי פתוח מצפון. שטח התכנית הינו 14.217 דונם.



התכנית מכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת ליבנה מערב על ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים וזאת באמצעות הריסת המבנים הקיימים (בסה"כ 130 יח"ד) והקמת מבנים חדשים במקומם (תוספת 342 יח"ד, סה"כ 472 יח"ד). בשילוב כ-600 מ"ר מסחר על 8.5 ד', כ-2.5 ד' מבני ציבור, 1.2 ד' שצ"פ, 0.035 ד' מתקנים הנדסיים וכ-4.5 ד' דרכים. תכנית על קרקעית נעה בין 62% ל-70% ועד-תכנית של 100% במתקן הנדסי.



תיאור מערכת רחובות בסביבת הפרויקט

מצפון - דרך חיים בר-לב:

דרך חיים בר-לב הינו המשך כביש 461, ודרך לוד. רחוב זה מהווה אחת הכניסות לעיר תל אביב מכיוון מזרחו הינו דרך עירונית ראשית הכוללת 2 נתיבי נסיעה בסיסיים לרכב בכל כיוון, ובנוסף נתיבים לפניות שמאלה וימינה בצמתים. בנוסף קיימים ברחוב בר לב מפרצי חניה בכל צד.



ממזרח - רחוב בירנית:

רחוב בירנית הינו רחוב מאסף דו מסלולי שכולל נתיב נסיעה לכלי רכב בכל כיוון וחניות משני הצדדים. רחוב בירנית הינו רחוב רחב ומרווח והוא מהווה נגישות ראשית לפארק דרום. ניתן לתכנן בו תחנות אוטובוס של קווים סדירים או מפרצי אוטובוסים של תיירים המגיעים לפארק.



מרחוב זה מתוכננת אחת הגישה לחניון התת קרקעי של הפרויקט.

רחוב בית הלל 20, תל אביב 67017 | טלפון: 03-5625919 | פקס: 03-5625918



מדרום – רחוב בושם :

רחוב בושם הינו רחוב טבעתי המתחבר לדרך חיים בר-לב. רחוב בושם הינו רחוב מקומי דו סטרי שכולל 2 נתיבי נסיעה לכלי רכב ומפרצי חניה מכל צד.

רוחב רחוב בושם במצב קיים הינו 13.5-14.0 מ'. תכנית **פינוי בינו מתחם בושם/לבנה מערב** מרחיבה את הרחוב בקטע התכנון ומסדירה רוחב זכות דרך 16 מ', וכך מסדירה מדרכות רצופות ברוחב 3 מ' בצד הצפוני ו-2.5 מ' בצד הדרומי.



ממערב - רחוב חדש :

מהצד המערבי של הפרויקט מתוכנן רחוב חדש (תא שטח 8300) רחוב זה יחליף את רחוב 4886 הקיים. מוצעת החלפת שטחי דרך עם שטח מגורם, לצורך ריכוז מגרשי מגורים על מנת לאפשר בניית חניון תת קרקעי משותף של כל הפרויקט.

הרחוב החדש הינו רחוב ללא מוצא והוא מהווה נגישות למספר בנייני מגורים הקיימים וכן מתוכננת ממנו גישה ברמפה אל החניון התת קרקעי של הפרויקט.



תרשים 1, מפה כללית של אזור הפרויקט





מוצג בטבלה להלן פרוגרמת השימושים בפרויקט:

טבלה 1, פרוגרמת שימושים מוצעים בפרויקט

כמות	שמוש קרקע	
474	יחידות דיור-כל הסוגים(ליחידת דיור), יח"ד	מגורים
840	חנויות ומסחר שכונתי, מ"ר	מסחר
520	4 כיתות גן, מ"ר	שב"צ - מגדלים
2600	מ"ר	שב"צ - מרוכז



ב. הצגת מדיניות תחבורתית מוצעת ורמת השירות למשתמשי תחבורה ציבורית



- הפרויקט משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית. בסמוך לפרויקט קיימות תחנות אוטובוס של קווי התחבורה הציבורית העוברת בכיוון צפון, מערב ומזרח.
- במרחק כ- 550 מ' מתוכנן הקו הצהוב של רק"ל (פינת הרחובות משה דיין ודרך בר-לב חיים).
- קיימת 2 תחנות תל אופן במרחק כ- 400 מ'.
- הוצעו בפרויקט 2 תחנות אוטובוס אופציונליות ברחוב בירנית ממזרח לפרויקט.



כיסוי תחבורה ציבורית בפרויקט המוצע הינו מיטבי ומבוצע על ידי קווי אוטובוס עירוניים וכן קו מתע"ן עתידי לפיכך רמת השירות על ידי תחבורה ציבורית הינה גבוהה

תרשים 2, מפת תחבורה ציבורית ותחבורה לא ממונעת



רחוב בית הלל 20, תל אביב 67017 | טלפון: 03-5625919 | פקס: 03-5625918



מקרא:

- קו כחול
- תחנת אוטובוס קיימת
- קו אוטובוס קיים
- קו רק"ל מתוכנן
- שביל אופניים קיים
- תחנת תל אופן

ג. חניה

בפרויקט מתוכננים 540 מקומות חניה אשר ישרתו את השימושים המוצעים.

תקן החניה הינו בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

להלן טבלת מאזן חניה:

דרישת חניה

שימוש	כמות	תקן חניה	דרישת חניה	סה"כ פרטי/ציבורי	דרישה לאופניים	דרישה לאופנועים	דרישה לרכב תפעולי
דירות	474 יח"ד	1:1	474	474	474	94 (1:5)	
מסחר	840 מ"ר	1:50	17	66	3 (1:300)	20 (1:200)	2
שב"צ מגדלים	520 מ"ר 4 כיתות גן	3 לכיתה	12		32 (1:100)		
שב"צ מרוכז	2600 מ"ר	1:70	37				
סה"כ				540	509	114	2



היצע חניה

מפלס	היצע חניה למגורים	היצע חניה ציבורית
חניון 1-	118	22
חניון 2-	118	22
חניון 3-	119	22
חניון 4-	119	-
סה"כ	474	66
	540	

