



תכנית מפורטת מס' 2579
ליבנה מערב
דף 1 מתוך 9

2011

תכנית מוקדמת מס' 46

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2579 ב.מ. 46
ליבנה מערב

שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכנית מתאר מס' 460

שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכניות מפורטות מס' 808, 808א', 808א'-1

2124, 1948

שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתרש"צ 3/06/18

תכנית לבניה למגורים ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה

(חוראת השעה) התש"ו 1990

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2579 ב.מ. 46 ליבנה מערב - שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכנית מתאר 460 לתכניות מפורטות 808, 808א', 808א'-1, 2124, 1948 ולתרש"צ 3/06/18.

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי חוראות בכתב (להלן "התמכונן") ותשריט בק.מ. 1:1250 כל מסמך ממטמכי התכנית יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית שלמותה.

3. תחולת התכנית: א. תכנית זו תחול על השטח המוהטם בקו כחול בתשריט.

ב. תחום התכנית כולל:

גוש: 6137
חלקות: 19, 25, 34, 36-71, 73, 74, 98, 101, 102.
חלקי חקקות: 1, 5-8, 17, 18, 20-24, 26, 28-33, 72, 75, 81-83, 87-90, 92, 94, 96.

גוש: 6138
חלקי חקקות: 1, 78, 91.

ג. גבולות התכנית:

מצפון - דרך לח"י (דרך לוד).
מדרום - פארק דרום.
ממערב - מגרש המשטרה ודרך משה דיין.
ממזרח - רח' בירנתי.

מינוח מוקדמת ישראל
מחו היא תכנית
דף מתוך 116 תל-אביב
ת.ד. 2124, 1948



הכנית מפורטת מס' 2579
ליבנה מערב
דר 2 מתוך 9

4. שטח התכנית: כ-158 דונם.
5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
6. ה י ר ז ס: חברת "חלמיש" - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחל-אביב יפו בע"מ.
7. המתכנן: ש. יבין - א. פריאון אדריכלים ומתכנני ערים.
8. מטרת התכנית: 1. תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית כדי למצות את פוטנציאל האיזור להגדלת מצאי המגורים (תוספת של 200 יח"ד) ושיפור השירותים הציבוריים כל זאת על ידי:
- א. שינוי איזור מגורים (מגרש 135), איזור מגורים א - 2 (מגרשים 125-126), שטח ציבורי פתוח, שביל להולכי רגל, שטח פרטי פתוח, מגרש מיוחד ודרך לאזור מגורים מיוחד בדרום מערב התכנית תוספת של 152 יח"ד ושטח ציבורי פתוח בו תעבור גישה זמנית לפארק דרום.
- ב. תוספת סה"כ 48 יח"ד במגרשים מס' 101, 106 ו-129.
- ג. ארגון ושיפור מערכת הדרכים בעקבות הרחבת דרך לח"י (דרך לוד) ומניעת כניסה ממנה למגרשים, לדרכים המשולבות ולחניה.
- ד. התווית מערכת דרכים משולבות המאפשרות גישה למגרשים מרחובות הבושם ובירנית ע"ה שטח ציבורי פתוח.
- ה. שינוי השבילים הפרטיים במגרשים 201 - 228 לדרכים משולבות ציבוריות.
- ו. ביטול דרך עוקפת דרך לוד מס' 4152 ברוחב 35 מ' ובמקומה התווית דרך שירות ברוחב 9 מ' ושטח ציבורי פתוח.
- ז. שינוי שטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח (מגרש 131).
- ח. הגדלת השטחים לבנייני ציבור ע"ה שטח ציבורי פתוח ושינוי בהגדרתם.
- ט. הכיכת חלק ממגרש לחניה ציבורית 110 למגרש להשלמה שיצורף למגרש מס' 106 - מגרש למגורים.



תכנית מפורטת מס' 2579
ליבנה מערב
דף 3 מתוך 9

1. זכות מעבר תשתיות בטטה למבני ציבור ובאזור מגורים מיוחד.

2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מוא"ר מס' 460, תכנית מפורטת מס' 808, 808 א', 808 א'-1, 1790, 1948, 2124, ותרש"צ 3/06/18, להלן "התכנית הראשית".

9. אזור מגורים א' - 2:

צבוע בתשריט בצבע תכלת ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

1. התכליות המותרות

מגורים.

2. מספר יחידות דיור והשטחים המותרים לבניה:

א. מספר יחידות דיור למגרש לא יעלה על:

1 יחידת דיור - במגרשים : 201 - 228
10 יחידות דיור - במגרשים : 114 ו-118.

ב. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקרים של

המבנים מעל פני הקרקע לא יעלה על:
140 מ"ר ליח"ד - במגרשים 201 - 228.
120 מ"ר ליח"ד - במגרשים 114 ו-118.

ג. שטחי השירות הנילוויים המותרים לבניה מעל פני הקרקע יהיו כאמור בזמנות החופק ולא יעלו על 50 מ"ר.

ד. שטחי השירות הנילוויים המותרים לבניה מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על השטח התחום בגבולות קווי הבנין ויכללו מרתפים או חלקיהם כהגדרתם בתכנית מתאר "ע" מרתפים.

3. קווי בנין

קווי הבנין לחזית הרחוב ולאחור יהיו כסטופן

בתשריט.
לצדדים : במגרשים 201 - 228 : 3 מ' בצד אחד, קיר משותף (קו בנין אפס) בצד שני.
במגרשים 114 ו-118 : 3 מ' בכל צד.

מסמך מקרקעי עשירי
דוד פתח תקווה 11.11.11
ת.ד. 744, מסמך 1111-1111-11



חכנית מפורטת מס' 2579
ליבנה מערב
דף 4 מתוך 9

4. גובה הבנין ובניה על הגג:

א. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות ולא תותר קומת עמודים מכוללת.

ב. בבנין בעל גג שטוח יותרו חדרי יציאה לגג בהתאם לחכנית מתאר מקומית מס' 1680 ושטחים יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 9 סעיף קטן 2.ב.

ג. בבנין בעל גג רעפים תותר בניה בחלל הגג עד 20 מ"ר ושטח זה יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 9 סעיף קטן 2.ב.

5. סטיה בגבולות ושחי המגרשים

חלוקת המגרשים תהיה לפי סימונם בתשריט, אולם יתכנו שינויים קלים בגבולות ובשחי המגרשים בעמדות מדידה וסימון סופי בשטח, שינויים אלה יוכנסו בתשריטי מדידה לצרכי רישום ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

10. אזור מגורים ד': צבוע בתשריט בצבע צהוב אוקר ויהולו לגביו החוראות הבאות:

1. התכליות המותרות:

מגורים.

2. מספר יחידות הדיור והשטחים המותרים לבניה:

א. מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על:

68	יחידות דיור במגרש מס' 101
68	יחידות דיור במגרש מס' 106
32	יחידות דיור במגרש מס' 113
72	יחידות דיור במגרש מס' 129

ב. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים של המבנים מעל פני הקרקע יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר.

ג. שטחי השירות הנילווים מעל פני הקרקע יהיו כמפורט בחוק ושטחם יהיה 35 מ"ר ליחידת דיור.

ד. שטחי השירות הנילווים מתחת לפני הכניסה הסובעת לבנין לא יעלו על 200% משטח המגרש ויכללו מרתפים או חלקים מהגדרתם בחכנית מתאר "ע-מרתפים" עד 2 קומות ובתנאים המפורטים בסעיף 5 להלן.

3. קווי הבנין:

קווי הבנין לחזית הרחוב, לצדדים ולאחור יהיו כמסומן בתשריט.

מנהל מוקדע ישראל
מקומו: תל אביב
רחוב: הרצל 100
טל: 03-5254000



תכנית מפורטת מס' 2579
ליבנה מערב
דף 5 מתוך 9

4. גובה הבניין ובניה על הגג

א. מספר הקומות המירבי מעל קומה מפולשת לא יעלה על:

- 8 קומות באגף הקדמי (סמוך לדרך לוד)
- 9 קומות באגף האחורי - במגרש מס' 101
- 8 קומות באגף הקדמי (סמוך לדרך לוד)
- 9 קומות באגף האחורי - במגרש מס' 106
- 8 קומות - במגרש מס' 113
- 9 קומות (בשני האגפים) - במגרש מס' 129.

ב. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית מס' 1680 "בניה על גגות" ושטחם יתווסף לשטחים העיקריים בנוסף לאמור בסעיף 10 סעיף קטן 2.ב.

5. מרתפים:

תותר הקמת קומת מרתף בגבולות קווי הבניין. תועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מרתף עד גבול המגרש בתנאים הבאים:

- א. יוכח כי הדבר נחוץ לפתרון צרכי החניה.
- ב. מעבר לקו הבניין פני גג המרתף לא יבלטו מפני הקרקע.
- ג. גג המרתף יגונן ויוכשר כחצר לשימוש דיירי הבניין.

11. אזור מגורים מיוחד: צבוע בתשריט בצבע כחום, מותחם כחום, ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

1. התכליות המותרות

מגורים.

2. מספר יחידות הדיור והשטחים המותרים לבניה:

- א. מספר יחידות הדיור לא יעלה על: 248 יחידות במגרשים 126 ו-135. חלוקת יחידות בין המגרשים תעשה עפ"י תכנית עיצוב אדריכלית כאמור בסעיף 6 להלן.
- ב. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים של המבנים מעל פני הקרקע במגרשים 126 ו-135 יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר.
- ג. שטחי השירות הנילוויים מעל פני הקרקע יהיו כמפורט בהיקף ושטחם יהיה 35 מ"ר ליחידת דיור.
- ד. שטחי השירות הנילוויים מנוחת לפני הכניסה הסובעת לבניין לא יעלו על 200% משטח המגרש ויכללו מרתפים או חלקיהם כהגדרתם בתכנית מתאר "ע-מרתפים" עד 2 קומות ובתנאים המפורטים בסעיף 5 להלן.

התכנית מפורטת מס' 2579
ליבנה מערב
דף 5 מתוך 9



תכנית מפורטת מס' 2579
ליבנה מערב
דף 6 מתוך 9

3. קווי הבניין:

קווי הבניין לחזית הרחוב, לצדדים ולאחור יהיו כמסומן בתשריט.

4. גובה הבניין ובניה על הגג:

א. מספר הקומות המירבי מעל קומת עמודים מכולשת לא יעלה על: 12 קומות במגרש מס' 126.
20 קומות במגרש מס' 135.

ב. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית מס' 1680 "בניה על גגות" ושטחם יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 11 סעיף קטן 2.ב.

5. מרתמים:

ראה סעיף 10 סעיף קטן 5 לעיל.

6. תנאים למתן היתר:

א. לאזור מגורים מיוחד מגרשים 126 ו-135 (גוש 6137

חלקה 25 וחלקי חלקה:

7-5, 17, 22-24, 26, 28-34, 72, 73, 75) יש

להגיש תכנית עיצוב ארכיטקטונית לאשור הועדה

המקומית.

התכנית תדגיש את היחס בין מבני המגורים, הפתיחות

והנגישות לכיוון פארק דרום והחזית האורבנית לרח'

הבוש.

יש להבטיח במסגרת תוכנית העיצוב הארכיטקטונית

מבטים ופתיחות מירבית לכיוון הפארק של הבנינים

הקיימים בשכונה.

ב. כל היתר בניה בשטח אזור מגורים מיוחד והמסומן

בכו מקוקו שחור יוצא על פי תכנית העיצוב

הארכיטקטונית המאושרת.

ג. תנאי למתן היתר בניה למגרש 135 יהיה הבטחת דרכי

הגישה למתקן התברואה שבפארק דרום.

ד. בשלב היתר בניה למגרש 135 יש לקבל הנחיות מינהל

התעופה האזרחית להתקנת תאורת אזהרה לבטיחות

הטיסה.



תכנית מפורטת מס' 2479
 ליבנה מערב
 דף 2 מתוך 9

12. אזור לבניני ציבור: צבוע בתשריט בצבע חום מוחתם בקו חום.

1. התכליות המותרות:

יותרו שימושים של חינוך, תרבות, רווחה, בריאות ודת.

2. השטחים המותרים לבניה:

א. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים של המבנים מעל פני הקרקע לא יעלה על 120% משטח המגרש.

ב. שטחי השירות מעל פני הקרקע יהיו כמפורט בחוק ושטחם לא יעלה על 30% משטח המגרש.

ג. שטחי השירות מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 100% משטח המגרש ויכללו מרתפים או חלקיהם כהגדרתם בתכנית מתאר "ע-מרתפים", בתנאים המפורטים בסעיף 5 להלן.

ד. תכנית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש.

3. קווי הבנין:

קווי הבנין להזית הרחוב לצדדים ולאחור יהיו כמצויין בתשריט.

4. גובה הבנין:

גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות.

5. מרתפים:

ראח סעיף 10 סעיף קטן 5 לעיל.

13. אזור מגורים:

צבוע בתשריט בצבע צהוב ויחולו לגביו ההוראות הבאות: שימוש למגורים. זכויות והוראות הבניה מוגדרות בתכניות הקודמות התקפות ואין תכנית זו משנה או מוסיפה אותן.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה
 רד"מ מנהל מחוז חיפה 116 תל-אביב
 ת.ד. 7246 סלסון 1111101-04



תכנית מפורטת מס' 2579
ליבנה מערב
דף _____ מחוד _____

14. אזור פגורים מיוחד עם תזית מסחרית:

צבוע כחשריט בצבע כתום מוחתם סגול ויחולו לגבינו ההוראות
הבאות:
שימוש למטרה בקומת הקרקע בלבד ולמגורים, זכויות והוראות
הבניה בוגדרות בתכנית קודמת תקפה מס' 2005 ואין תכנית זו
שונה או מוסיפה אותן.

15. שטח ציבורי פתוח:

צבוע כחשריט בצבע ירוק.

המכליות המותרות:

1. שדרות, ננים וחורשות.
2. מתקני גן ונופש פעיל.
3. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
4. מערכת תשתית על קרקעית ותת קרקעית
5. מקלטים.
6. חניה המיועדת למשתמשי השצ"פ.
7. כניני צבור כהגדרתם בסעיף 1.12 לעיל, כשטח של עד 10% משטח המגרש. גובה הבניין לא יעלה על קומה אחת בלבד.

16. דרכים משולבות: צבוע כחשריט בתחום של דרכים בפסים אלכסוניים בצבע ירוק.
בדרך משולבת תינתן עדיפות להולכי הרגל מעבר וחנית כלי רכב
תוגבל בהתאם, בכפוף לאישור אנף התנועה.

**17. תנאים לחיתוך
בניה:**

לא ינתנו חיתרי בניה אלא אם הובטח מיגון אקוסטי מתאים מפני
רעש התנועה בדרך לוד הסמוכה ורעש מטוסים (הפחתה של 25dB (A)
לפחות מחוץ למבנה אל תוכו). המיגון האקוסטי יותקן עפ"י דו"ח
שיובן ע"י אקוסטיקאי מוסמך ויתואם עם השירות לאיכות הסביבה
בעירייה ועם רשות שדות התעופה.

לגבי המקרקעין עליהן חלות המגבלות כאמור, תרשם הערת אזהרה
בלשכת רישום המקרקעין כנוסח כדלקמן:
"על המקרקעין חלות הוראות תכנית תא/במ-46-2579 ("לבנה
מערב") הכוללת מיגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לרבות רעש
מטוסים ועל פיהן לא יוצא חיתר בניה אלא בכפוף להוראות
האקוסטיות עפ"י הוראות התכנית, בגין רעש מטוסים וכלי רכב".

18. הוראות כלליות:

1. הסדרי תנועה וחניה:

- א. לא תותר כניסה מדרך לח"י (דרך לוד) ומדרך משה דיין
למגרשים, לדרכים המשולבות ולחניה.
- ב. תותר גישה זמנית של כלי רכב לפארק דרום, בשטח ציבורי
פתוח שבין המגרש 126 ו-135. דרך זו תבוטל לאחר פתיחת
הגישות הקבועות לפארק.
- ג. מקומות חניה יותקנו ע"פ התקן שיהיה תקף בעת הגשת
הבקשה לחיתר הבניה ואולם הועדה המקומית דשאית לתת
התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש אם נוכחה כי
התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות
תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

Handwritten signature and date: 15.6.93



חכנית מפורטת מס' 2579
ליבנה מערב
דף 9 מחור 9

2. הפקעות:

כל השטחים הציבוריים בתחום החכנית כולל רחובות משולבים, יופקעו כחוק נירשמו ע"ש עיריית ת"א - יפו בספרי רישום המקרקעין.

3. הריסת בנינים:

כל בנין שהוא בניגוד לתקנות החכנית יהרס ושרידי הפסולת יסולקו. וראשית כותנאי כרעבר בנין

4. מגרש להשלמה:

גוש 6137 חלק מסלמה 19 המסומן בקוים אלכסוניים דקים בצבע שחור הוא מגרש להשלמת מגרש 106 המיועד למגורים (במפורט בסעיף 11).

19. יחס החכנית לתכניות תקפות:

1. על תכנית זו תחולנה הוראות החכניות התקפות. במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות החכניות התקפות ובין הוראות תכנית זו, יכריעו הוראות תכנית זו.
2. בתחום תכנית זו לא חלות הוראות תכנית מתאר מקומית מ"א אשר הודעה בדבר מתן תוסף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2829 מיום 24.6.82.
3. על תכנית זו חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע לבטיחות הטיסה המוטלות על נתב"ג וסביבתו, לרבות הגבלות בגין רעש מטוסים.

20. תחילת ביצוע: תחילת ביצוע של החכנית כאמור בחוס.

חתימת:

חתימת היוזם:

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

מספרנו: סכ/בע/92-2491

יבין - פריאון
אירחלים תוכננו ע"ש מ"מ
רח ערוץ 32 א' תל אביב
03-233524

מ ריינבון
מחלקת מתן תכניות
מספר 71/93

