



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0231464

תב"ע 4415 - משתלה מגרש 91

מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0231464
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התירה
ביום 30.10.16 לאשר את התכנית
☐ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

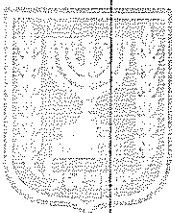
מחוז תל-אביב
05-0000000
התכנית

דברי הסבר לתכנית

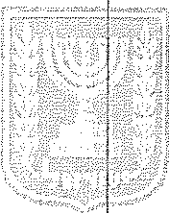
מגרש 91, בתכניות 2069-ג' ו-2069-ד' המשתלה צפון מזרח, הוגדר לתכנון בעתיד כיוון שבעת אישור התכנית עבר מעל המגרש קו מתח עליון ולכן לא נקבעו כל ההוראות המפורטות הנדרשות להוצאת היתר בניה. תוכנית זו משנה במגרש 91 בתכניות 2069-ג' ו-2069-ד', המשתלה צפון מזרח את ייעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד למגורים, את זכויות הבניה ומספר הקומות. במשך לפחות 20 שנה יהיו הדירות להשכרה ובבעלות אחודה. לפחות 20% מהדירות תהינה דירות קטנות. קביעת זיקת הנאה לציבור במרווח הקדמי מול המסחר ותחת הקולונדה.



משרד הביטחון
מנהל תכנון ופיקוח



משרד הביטחון
מנהל תכנון ופיקוח



משרד הביטחון
מנהל תכנון ופיקוח

מאשרת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תב"ע 4415 - משתלה מגרש 91

שם התכנית

שם התכנית

1.1

(ומספר התכנית)

507-0231464

מספר התכנית

6.665 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחויבת

ל"ר

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

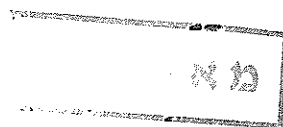
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 184250

קואורדינטה Y 670600

1.5.2 תיאור מקום שכונת המשתלה בצד צפון מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	וילנסקי משה		

שכונה המשתלה רחוב משה וילנסקי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק	298	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמת השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2069 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2069 / ד. הוראות תכנית תא/ 2069 / ד תחולנה על תכנית זו. למעט שינויים בייעודים, זכויות בניה וקומות.	6080	2728	28/04/2010
תא/ ג/ 1	התליה	תכנית המתאר "ג-גאות" על שינוייה לא תחול, למעט בדבר מבנים ומתקנים על גג הבניין	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו, למעט שינויים ע"פ תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ במ/ 10 / 2069 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ במ/ 10 / 2069 / ג. הוראות תכנית תא/ במ/ 10 / 2069 / ג תחולנה על תכנית זו. למעט שינויים בייעודים, זכויות בניה וקומות.	4108	2510	13/05/1993

הערה לטבלה:

א. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, בכפוף לשינויים ע"פ תכנית זו. במידה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

מאשרת

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב יער			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב יער		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		10/03/2016	יעקב יער	10/03/2016		לא
קומפילציה	רקע	1: 500		08/12/2016	יעקב יער	08/12/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			11/12/2016	אלוויס אדיר	11/12/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	חלקית							
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	15	25/12/2014	אלוויס אדיר	02/06/2015		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	(1)		03-7900512	03-7900529	info@apren t.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אפעל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה, פתח תקוה 4951125.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

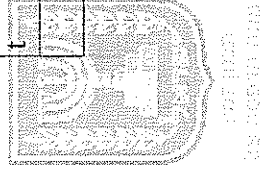
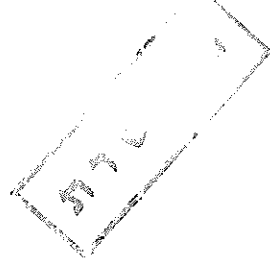
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			קרן קיימת ל ישראל ע"י רמ"י מחוז ת"א	תל אביב- יפו	(1)		03-7632073	03-7632074	
בעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217080		

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125-קרית הממשלה

תל - אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	יעקב יער	765	יער קורין בע"מ	תל אביב-יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766			yaar@yaar.ne
סוקר עצים	אלוים אדיר			חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	03-9032190	
מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580355	04-8580377	04-8580377	



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

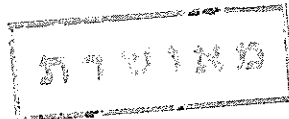
2.1 מטרת התכנית

- שינוי ייעוד קרקע מתכנון בעתיד למגורים וחזית מסחרית.
- קביעת הבינוי למגורים - קוי הבניין, גובה קומות, חזית מסחרית/
- תכנון 136 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר מעל קומה מסחרית בשטח עיקרי של 1,500 מ"ר

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- שינוי ייעוד קרקע מתכנון בעתיד למגורים.
- תכנון 136 יח"ד בשטח עיקרי של 10,880 מ"ר, יח"ד יהיו להשכרה בבעלות אחודה לתקופה של 20 שנים לפחות, וע"פ החלטות הממשלה מעת לעת.
- תכנון 6 קומות - לא כולל בניה על הגג מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפים. בקומת הקרקע קולונדה.
- תכנון חזית מסחרית וקומת מסחר בשטח 1,500 מ"ר.
- תכנון מגורים בעורף קומת הקרקע.
- שילוב של ביתן שנאים קיים בקומה המסחרית או במרתף בתאום עם חברת החשמל.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	6.665
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות להשכרה (1) (יח"ד)	יח"ד		+136	136		חובת ההשכרה תחול ל- 20 שנה בלבד
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+27	27		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+136	136		כולל דירות קטנות ולהשכרה
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+12,104	12,104		כולל 1224 מ"ר ייעודיים למרפסות
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,500	1,500		

* מספר הדירות והיקף השטח יצוינו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים, ולא בנוסף לו.
(1) דירה להשכרה - דירה שנקבע לגביה בהוראות התכנית כי היא מיועדת להשכרה, ונקבעו בתכנית הוראות ותנאים העוסקים בכך.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	6,664.59	100
סה"כ	6,664.59	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר רגלי	1,264.40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, חניה ותת קרקעית, חדר שנאים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. זכויות הבניה, מספר הקומות והשטחים המותרים לבניה יהיו כמפורט בטבלה מס' 5. ב. זכויות הבניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הגובה, קווי הבניין והתכנית שנקבעו בתכנית תבוטלנה. ג. מעל הקולונדה תהיה נסיגה של 5 מ' שתשמש למרפסות למגורים. ד. מעל הקומה המסחרית יותרו שתי קומות מגורים ואחריהן תהיה נסיגה של לפחות 5.0 מטר לקומות הנוספות. ה. גובה הקומה המסחרית, מרצפה לרצפה, לא יעלה על 6 מ' וגובה קומה טיפוסית, מרצפה לרצפה, לא יעלה 3.8 מ'. ו. גובה הבינוי לא יעלה בכל מקרה על 36 מ' מעל פני השטח, ו 90 מ' מעל פני הים, בהתאם לדרישות משרד הבטחון. ז. במידה וידרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן, או מנוף להקמת הבניין, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. ח. יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכנית על ותת קרקעית פנויה מבינוי.
ב	עיצוב אדריכלי א. הבניה בשטח התכנית תותר בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י ועדה מקומית ותתווח תנאי למתן היתר בניה. ב. תכנית העיצוב הארכיטקטוני תהיה ערוכה בהתאם לתקנות הבניה ובהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו. ג. התכנית לעיצוב אדריכלי תהיה בקני"מ 1:250 לפחות ופרטים בקני"מ מתאים, ויקבעו את: 1. אופן העמדת הבניינים במגרש, לפי מידות, צורה ומרווחים. 2. מפלסי הרצפות וגבהי הבניינים והמבנים שמעליהם. 3. מיקום הכניסות באישור אגף התנועה בעירייה. 4. חתכים וחזיתות עקרוניים של הבניינים, לרבות צורה וגמר גגות ומתקנים סולרים. הגגות יהיו שטוחים. 5. פרטי גמר חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, הצבעים, לרבות חומרי ציפוי וגמר העמודים. 6. פיתוח הגינות, המדרכות, הגדרות והחניות, וכל השטחים הבלתי מבונים. גובה הגדרות ההיקפיים ייקבע בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני. 7. עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים בחזיתות המבנים, גובה החניון מחוץ לקו הבניין, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בניין וכל האלמנטים כולל מתקני אשפה, גז, מים, ארונות חשמל, תקשורת, תאורה, פתחי אורור, תיבות דואר. 8. ניקוז גגות יהיה למערכת הניקוז העירוני. 9. סימון של חלוקת משנה של המגרש ככל שידרש, שתירשם בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה. 10. לא יוצמדו גינות פרטיות לחזית הקדמית. לשאר החזיתות יותרו מרפסות, גם בקומת הקרקע.

4.1	מגורים ג'	11. תתוכנן גישה מתוך חצר הבניין לציר הירוק שמצפון, מעבר לגבול העירוני.
ג	מסחר	א. קו בניין החזית המסחרית - ע"פ תשריט. ב. החזית המסחרית תלווה בקולונדה בעומק של 5 מטר.
ד	גגות	א. תותר בניית חדרים על גג קומה עליונה עבור חדרי יציאה לגג צמודים לדירות העליונות, בשטח של עד 30 מ"ר ליחיד שיהיו כלולים בשטח העיקרי המותר כמפורט בסעיף 5. ב. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ג. תכנית המתאר "ג-גגות" על שינוייה לא תחול, למעט הוראות בדבר מבנים ומתקנים על גג הבניין.
ה	חניה	א. החניה לבנייני המגורים תהיה תת קרקעית בתחום המגרש. הסדרי החניה ייקבעו בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י ועדה מקומית. ב. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקני החניה שיהיו נהוגים בעת מתן היתר הבניה. ג. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
ו	מרתפים	א. בנוסף לזכויות הבנייה המפורטות בטבלה 5 עבור חניה יחולו זכויות הבנייה והשימושים המותרים ע"פ תכנית ע 1 למרתפים. ב. יובטח בית גידול רציף לצמחיה ונטיעות מעל תקרת קומת המרתף בעומק אדמה גנית של 1.5 מטר לפחות.
ז	הנחיות מיוחדות	א. לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי+ממ"ד) לא יעלה על 75 מ"ר. ב. במשך לפחות 20 שנה יהיו הדירות להשכרה ובבעלות אחודה.
ח	תחזוקה	על כל מגרש חלה חובת תחזוקה ע"י חברת ניהול ואחזקה לניהול בניינים, החניה וכל המתקנים המשותפים. חובת חברת ניהול תירשם כהערת אזהרה בספרי מקרקעין.

מאשר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות		מספר יח"ד	מספרית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מטחח לכניסה הקובעות	מעל הכניסה הקובעות			מטחח לכניסה הקובעות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	5	3	3	3	(2) 7	136		(1)				6665	1	מגורים	מגורים ג'
5	5	3	3		1							6665	1	מסחר	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בהשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה בדמות הטבלה:

א. בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה, יותרו מרפסות מקורות בשטח של 9 מ"ר לדירה. צורך המרפסות לשטח הדירה יחוזה סטייה ניכרת.

ב. בחזית אחרית תותר קומת מגורים נוספת בתחום הקומה המסחרית, ראה תתן א-א בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי ע"1.

(2) כולל קומות גג חלקיות.



6. הוראות נוספות

6.1 שמירה על עצים בוגרים

- העצים לשימור יטופלו במסגרת מתן היתר בנייה, לפי מפרט טכני ולווי אגרונום.
- העצים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר בנייה ורשיון מפקיד היערות לפי מפרט אגרונום, והעבודה תבצע ע"י קבלן מומחה להעתקת עצים.
- עצים לכריתה יכרתו לאחר קבלת היתר בנייה ורשיון מפקיד היערות.

6.2 רישום זיקת הנאה

השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר הציבור ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת מעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס

הבטחת רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים להגשת בקשה למתן היתר - אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב).
- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית ע"ב חוות דעת כפי שיידרשו.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם משרד הביטחון בדבר חריגה מהגבהים הנדרשים בשלב הבנייה והביצוע.
- תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים ונושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב.

6.5 תשתיות

ביתן השנאים הקיים בשטח ישולב בקומה המסחרית או בקומת המרתף ויתוכנן במסגרת תכנית העיצוב הארכיטקטוני. מגיש הבקשה להיתר יהיה רשאי להעתיק את מבנה השנאי ולשלב בתכנון המבנים שיבנו על המגרש על חשבונם ובאישור חברת החשמל.

6.6 אנטנות

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



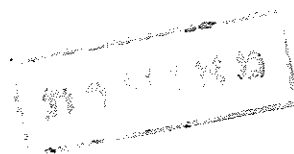
מדינת ישראל
משרד הביטחון



מדינת ישראל
משרד הביטחון



מדינת ישראל
משרד הביטחון



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ 515009652	חברה/תאגיד ממשלתי	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרן קיימות לישראל ע"י רמ"י מחוז ת"א 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב-יפו 0	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יער קורין בע"מ	יער ראשי	חתימה:



המנהל הכללי
תחום תכנון



המנהל הכללי
תחום תכנון



המנהל הכללי
תחום תכנון