

14.9.06 - ת"א - ז"א  
20.7.09 - ת"א - ז"א  
תכנית 2069  
"המשתלה"  
עמוד 1 מתוך 11

3.3.2010  
מוקדמת מס' 5.....

5007522

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר ומפורטת מס' 2069 ד' - "המשתלה" צפון מזרח

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מתאר ומפורטת מס' 2069 ג' (המשתלה) - ב.מ/ 10

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 2069 ד' "המשתלה" צפון מזרח. שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מתאר ומפורטת מס' 2069 ג' - המשתלה - ב.מ/ 10, תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. מסמכי התכנית:  
תכנית זו כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט") טבלת שטחים ולוח הקצאות (להלן: "לוח הקצאות") בתשריט. גיליון של נספח חתכים הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח חתכים"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. תחולה התכנית:  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה הכולל גוש 6615 חלקות 286, 294, 295, 312, 313, חלקי חלקה 278 גוש 6332 חלקות 141, 148, 149, 155, 160, חלקי חלקות 142, 143.
4. גבולות התכנית ומיקומם:  
מיקום התכנית הוא מצפון לשכונת צהלה בחלק הצפון - מזרחי של שכונת "המשתלה" וגבולותיה הינם:  
צפון - קו גבול שטח שיפוט של תל-אביב - יפו.  
מזרח - קו גבול שטח שיפוט של תל-אביב - יפו.  
מערב - רחוב סשא ארגוב ורחוב משה קול.  
דרום - רחוב משה וילנסקי ורחוב פאול בן-חיים.
5. שטח התכנית:  
כ - 57 דונם.
6. בעל הקרקע:  
קק"ל, מדינת ישראל ועיריית תל-אביב - יפו.
7. מגיש התכנית:  
מינהל מקרקעי ישראל, באמצעות חב' מבני תעשיה בע"מ.
8. יוזם התכנית:  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו, מינהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית:  
יער אדריכלים (2001) בע"מ.

מאושרת

10. מטרת התכנית: להגדיל את מצאי יחידות הדיור בשכונת "המשתלה" וזאת ע"י:

- (א) שינוי מאזור מגורים א/ 2 (קוטגים) לאזור מגורים ג' מיוחד, אזור מגורים ג' מיוחד משולב עם מבני ציבור ומגרש לבנייני ציבור.
- (ב) תוספת של 246 יח"ד כך שסה"כ יח"ד בתחום התכנית לא יעלה על 452, בבניינים של 8-41 קומות, בשטח ממוצע של 100 מ"ר (שטחים עיקריים).
- (ג) קביעת זכויות בניה והנחיות לתכנית עיצוב ארכיטקטונית.
- (ד) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- (ה) שינוי במיקום דרכים ובאיחוד וחלוקת חלקות למגרשים חדשים.
- (ו) לשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר ומפורטת מס' 2069 ג' /ב.מ.10 אשר הודעה בדבר מתן תוקף נתפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 4108 מיום 13.5.93 (להלן: "התכנית הראשית").

11. אזור מגורים ג' מיוחד - המסומן בתשריט בצבע צהוב :

#### 11.1 התכליות המותרות:

מגורים בקומות העיליות ובקומת קרקע.  
יותרו בקומת הקרקע ובמרתפים שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור דיירי הבית בלבד, לרבות חדרי אשפה, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים וכן שירותי רווחה לדיירים כגון: מועדונים, חדרי כושר, בריכת שחיה וכיו"ב, שיירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.  
שימושים אלה ימוקמו באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית. במרתפים יותרו בנוסף לשטחי השרות הנ"ל חניה ומחסנים לדיירים, בהתאם ל-ע"1 מרתפים".

#### 11.2 מספר יחידות הדיור המירבי:

מספר יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 452, וכמפורט בטבלת יחידות הדיור שבתשריט. הגדלתו תהווה סטייה ניכרת.

הועדה המקומית רשאית להגדיל מספר יח"ד במגרש ובהתאם את השטח הבנוי המרבי במגרש בשיעור של עד 10% ע"י העברה בין מגרשים, מבלי שהדבר יחשב כסטייה מהתכנית ובתנאי שסך כל יחידות הדיור בתחום התכנית והיקף הבניה יהיו ללא שינוי.

מאושרת

11.3 שטחים מותרים לבניה:

השטחים העיקריים המותרים לבניה במכפלת יח"ד לא יעלו על 45,200 מ"ר, כולל השטחים בקומת הגג. בנוסף יותרו 5 מ"ר ליח"ד לשרותי רווחה בקומת הקרקע ובמרתפים, כך ששך השטחים העיקריים לא יעלו על 47,460 מ"ר.

שטחי השרות במפלס מעל הכניסה הקובעת לבנין יותרו לפי 35 מ"ר ליח"ד בממוצע.

במפלסים מתחת לכניסה הקובעת לבנין, יותרו 70 מ"ר בממוצע לכל יח"ד, למטרות שרות כמפורט לעיל, מתוכם מחסנים דירתיים בהתאם ל-1-ע"מרתפים".

11.4 גובה בניינים:

מספר הקומות לא יעלה על 4 ו-8 קומות בהתאמה, לא כולל קומת גג מעל ועד שלוש קומות מרתף, כמצוין בטבלת יחידות הדיור שבתשריט.

בנוסף למספר הקומות הנ"ל תותר קומת גג כמצוין בנספח החתכים וכמפורט להלן בסעיף 11.7.

כל תוספת קומות מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת.

11.5 מרתפים:

תכליות ושטחים מותרים לבניה יהיו כמפורט לעיל. מספר מרתפים לא יעלה על שלוש קומות.

גובה מרתפים:

יותר מרתף בגובה של עד 1.5 מ' בממוצע מעל מפלס המדרכה הצמוד. גובה זה מתייחס לתחתית תקרת המרתף, שהינה תחתית קורות או צנרת או תקרה מונמכת להסתרתם. הגבלה זו אינה חלה על מתקני העזר במרתף.

יחד עם זאת, גובה המרתף מעל הקרקע הגובלת לאורך הגבול הצפוני והמזרחי של התכנית יהיה בהתאם למצב הטופוגרפי ולמסומן בנספח חתכים וכמפורט בתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר.

קווי בנין למרתפים יהיו בהתאם לתכנית מתאר "ע-1 מרתפים" ובהתאם לתכנית הראשית. יחד עם זאת, קווי הבניין הפונים לכיוון רמת-השרון לא יפחתו מ-5מ'.

מאושרת

11.6 דירות גן:

לדירות בקומת קרקע תותר הצמדת חטיבת קרקע ובניית קירות הפרדה בין הגינות הפרטיות שייבנו עד לגבולות המגרש, בחומרים ובגבהים שיבטיחו פרטיות ובתנאי שיאושרו במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 19.1 לעיל.

11.7 קומת גג:

(א) תותר מעל הקומה העליונה קומת גג עבור חדרי יציאה לגג צמודים לדירות העליונות, בשטח של עד 30 מ"ר ליחיד שיהיו כלולים בשטח העיקרי המותר כאמור בסעיף 11.3 דלעיל.

(ב) במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני ובאישור מהנדס העיר תותר המרת שטחים נוספים מהקומות לקומת הגג בשיעור של עד 11% מסך השטח המותר לבניה ולא תהיה חובת הצמדתם לדירות בקומה מתחת.

11.8 קווי בנין:

(א) קווי בנין קדמיים וצדדיים: כמסומן בתשריט.  
קווי בנין אחוריים: 5 מ' מגבול המגרש.

(ב) המרווחים בין הבניינים בכל מגרש יקבעו בתכנית העיצוב הארכיטקטוני.

(ג) תותר חריגת מרפסות מקווי בנין קדמי ואחורי, בתנאי שגובה המרפסת מהקרקע לא יפחת מ- 2.5 מ' ושעור החריגה לא יעלה על 40% מקו הבניין.

(ד) במידה ותאושר חלוקת משנה עפ"י תכנית העיצוב הארכיטקטוני, יהיה קו הבניין בהתאם לתכנית העיצוב.

11.9 הוראות מיוחדות:

במגרש 27 לא תותר עקירה או פגיעה בעצי השקמה המצויים מחוץ לגבולות המגרש בפינה הדרום-מזרחית ולשם כך תובטח נקיטת אמצעי זהירות בעבודות הבניה והפיתוח.  
לא תותר כל פעולת גיזום של ענפי העצים ופגיעה בצמרתם.  
לא תותר פעילות כלים מכניים כבדים בשטח השצ"פ. פעילות הכלים תתבצע אך ורק מגבול השצ"פ צפונה.  
עבודות התפירה, היציקה ושאר עבודות הבינוי של קיר החניון בדופן הדרומית של מגרש 27 יבוצעו בליווי נציג מוסמך מטעם מהנדס העיר.

שטח השצ"פ הגובל (מגרש מס' 68) יגודר ותימנע בו כל פעילות אחסון, חניית רכב וכלי עבודה, שפיכת פסולת או כיו"ב.  
לא תותר כל פעילות של שפיכת פסולת בנין, ניקוי משאיות בטון וכיו"ב מעבר לגבול המגרש לבניה.



11.10 חברת תחזוקה:

על כל מגרש חלה חובת תחזוקה ע"י חברת ניהול ואחזקה לניהול הבניינים, החניה וכל המתקנים המשותפים. חובת חברת ניהול תירשם כהערת אזהרה בספרי המקרקעין.

11.11 בית גידול:

יובטח בית גידול לצמחיה ונטיעות מעל תקרת קומת המרתף.

12. אזור מגורים ג'  
משולב עם בנייני  
ציבור:

המסומן בתשריט בצבע צהוב עם מסגרת חומה.

12.1 הוראות הבניה יהיו כמו באזור מגורים ג' מיוחד. בנוסף תותר המרת השטחים המותרים לבניה בקומת הקרקע לשטחים למוסדות ציבור שכונתיים, כגון גני ילדים, מעונות יום, ושימושים דומים ובתנאי שהם לא יהוו מטרד למגורים. השטחים הציבוריים ירשמו על שם העירייה כאמור בסעיף 26 להלן.

12.2 אופן השילוב (חלוקת שטחי הבניה לשטחים עיקריים ושטחי שרות, חלוקת החצר, גישה, חניה וכד') יפורט בתכנית העיצוב הארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.

12.3 לא תותר חריגה מקונטור הבניין בעקבות השימושים הנ"ל.

13. אזור בנייני ציבור: המסומן בתשריט בצבע חום.

על אזור זה תחולנה הוראות התכנית הראשית. קווי הבניין (עיליים ותת-קרקעיים) הפונים לכיוון רמת-השרון לא יפחתו מ- 5 מטר.

14. אזור שטח ציבורי פתוח: המסומן בתשריט בצבע ירוק.

על אזור זה תחולנה הוראות התכנית הראשית, כמו גם "הוראות מיוחדות" כמפורט בסעיף 11.9.

15. אזור שטח לתכנון בעתיד: המסומן בתשריט בצבע לבן עם פסים כתומים.

על אזור זה תחולנה הוראות התכנית הראשית.

מאושרת

16. חניה:

- 16.1 החניה לבנייני המגורים תהיה תת-קרקעית בתחום כל מגרש ומגרש. הסדרי החניה ייקבעו בתכניות לעיצוב ארכיטקטוני שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 16.2 תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקני החניה שיהיו נהוגים בעת מתן היתר הבניה.

17. דרכים:

הרחובות משה וילנסקי, משה קרוגר ואברהם רוזנשטיין מיועדים לחיבור עתידי צפונה ומזרחה לכיוון רמת השרון.  
ביצוע החיבורים יתואם עם המועצה המקומית רמת-השרון.

18. דרכים משולבות:

- 18.1 הדרכים המשולבות תרוצפנה ותגוננה. תהיה בהן זכות קדימה להולכי רגל ולאופניים ותותר תנועת רכב לחניה חירום ושירות בלבד.
- 18.2 בתכניות עיצוב ארכיטקטוני יפורטו פתרונות התנועה והפיתוח.
- 18.3 קווי הבניין לדרכים משולבות יהיו כמסומן בתשריט.
- 18.4 דרך משולבת מס' 76 תאפשר נגישות למגרשים בלבד. הסדרתה לתנועת רכב עוברת תותנה באישור משרד התחבורה.

19. הוראות מיוחדות:

19.1 אישור תכניות עיצוב ארכיטקטוני:

הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכניות עיצוב ארכיטקטוני שתאושרנה ע"י הועדה המקומית, זאת כדי להבטיח תכנון וביצוע נאות לשכונה.

תכניות העיצוב ארכיטקטוני תהינה ערוכות בהתאם לתקנות הבניה המפורטות בתכנית זו, ובהתאם לנספח החתכים.

התכניות לעיצוב ארכיטקטוני תוכנה למגרש שלם לפחות, בהתאם לחלוקת המגרשים המסומנת בתשריט ותאושרנה ע"י הועדה המקומית, כתנאי ולפני מתן היתרי בניה.

תכנית העיצוב ארכיטקטוני שתאושר תהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים שבמגרש אחד ותכלול את הדרכים והדרכים המשולבות הגובלות.

התכניות לעיצוב ארכיטקטוני יהיו בקני"מ 1:500 לפחות ופרטים בקני"מ מתאים, ויקבעו את:

מאושרת

- (1) אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש, לפי מידות, צורה ומרווחים.
- (2) מפלסי הרצפות, וגובהי הבניינים והמבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתכנית זו.
- (3) מיקום הכניסות למגרשים, באישור אגף התנועה בעירייה.
- (4) חתכים וחזיתות עקרוניים של הבניינים, לרבות צורה וגמר גגות ומתקנים סולריים. הגגות יהיו שטוחים.
- (5) פרטי גמר חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, הצבעים, לרבות חומרי ציפוי וגמר העמודים.
- (6) פיתוח הגינות, המסעות, הגדרות והחניות, וכל השטחים הבלתי מבוניים. גובה הקירות התוחמים גינות פרטיות יבטיח פרטיות מרבית ויקבע בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני.
- (7) עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים בחזיתות המבנים, גובה החניון מחוץ לקו הבנין, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בנין וכל האלמנטים כולל מתקני אשפה, גז, מים, ארונות חשמל, תקשורת, תאורה, פתחי אוורור, תיבות דואר.
- (8) ניקוז גגות יהיה למערכת הניקוז העירוני.
- (9) סימון של חלוקת משנה של המגרש שתעשה, תרשם בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה.
- (10) פרוט ההסדרים הפיזיים והעיצוביים הדרושים לשילוב מוסדות ציבור שכונתיים בבנייני מגורים, כולל גישות, גדרות, וכד'.

## 19.2 דרישות משרד הביטחון:

### הגבלות גובה:

על אף האמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבנייה לא יעלה על 77.5 מ' מעל פני הים במסדרון המסומן בתשריט כ"שטח מוגבל". הגבלת גובה זו כוללת תרנים, חדרי שרות וכל ציוד אחר המוצב על גג הבניין. נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה, אם ישתנו הנסיבות שבגינה הוטלו. מיקום המנופים בעת הבניה יאושר ע"י משהב"ט לפני תחילת הבניה. גובה הבניה לא יעלה על 90 מ' מעל פני הים ו 30 מ' מעל פני השטח, כולל תרנים ואנטנות.

מאושרת

**20. קווי חשמל ותקשורת:**

- 20.1 כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים, למעט קווי חשמל במתח עליון.
- 20.2 מבנה השנאי הקיים במגרש 91 ישולב בתכנית העיצוב הארכיטקטוני שתוגש למגרש זה. מגיש הבקשה להיתר בניה יהיה רשאי להעתיק את מבנה השנאי ולשלב בתכנון המבנים שיבנו על המגרש על חשבונו ובאישור חברת החשמל.

**21. בניה בקרבת קווי חשמל:**

בתחום שטח התכנית מצוי קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו כמסומן בתשריט. קו זה מיועד להעסקה/הטמנה (כמפורט בסעיף 27 להלן). עם העתקת/הטמנתו מתבטלות כל מגבלות הבניה.

**22. מערכות תשתית עירוניות:**

תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי המגורים ובמגרשים אחרים ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מתן זכות זו תרשם בלשכת רשם המקרקעין במידת הצורך כזיקת הנאה למעבר מערכות תשתית עירוניות ולתחזוקה שוטפת.

**23. איסור עקירת עצים:**

- 23.1 תיאסר עקירת עצים שאינה הכרחית בשטח התכנית. כל עץ שיהיה הכרח מוכח לעקרו, יועבר ויינטע בשטח ציבורי לפי הוראות מהנדס העיר ובאישורו.
- 23.2 במגרש 27 יחולו בנוסף הוראות סעיף 11.9.

**24. איחוד וחלוקה מחדש:**

האיחוד והחלוקה מחדש לגבי שטח כל התכנית, יבוצעו בלשכת רישום המקרקעין ע"פ סעיף 125 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וזאת ע"פ לוח ההקצעות שיעשה בהסכמת בעלים.



25. הסדר מגרשים:

- 25.1 השינויים בחלוקת המגרשים בתכנית זו יבוצעו ע"י מגיש התכנית.
- 25.2 הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בשיעור של עד 10% מגבולות המגרשים והשטחים המסומנים בתשריט, כתוצאה ממדידות באתר ו/או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, בלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית.
- 25.3 הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת משנה של מגרשי המגורים לפי פרק ד' - חלוקה ואיחוד של קרקעות, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ע"פ חלוקה שתקבע תכנית העיצוב הארכיטקטוני, בלי שחלוקה זו תחשב כשינוי לתכנית זו.
- 25.4 חלוקת משנה כאמור לעיל תותר גם לצורך רישום מגרשים למבני שנאים.

26. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים הציבוריים, דרכים, דרכים משולבות והמגרש לבנייני ציבור המסומנים בתשריט, יופקעו ללא תמורה ו/או יירשמו על שם העירייה בהתאם להוראות התכנית הראשית, בעת ביצוע החלוקה החדשה ע"פ פרק ג' סימן ז', בלשכת רישום המקרקעין.

27. תנאים למתן היתר בניה:

- הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית זו אם יתקיימו התנאים הבאים:
- (א) אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 19.1
- (ב) הכנת מפה לצרכי רישום לכל שטח התכנית.
- (ג) הבטחת רישום האיחוד והחלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין.
- (ד) הבטחת הסדר מגרשים כמפורט בסעיף 25.
- (ה) הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים ומערכות התשתית לרבות מוסדות הציבור שיידרשו עבור האוכלוסייה המתוכננת.
- (ו) הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה במסגרת רישום האיחוד והחלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין והבטחת רישום זיקת הנאה למעבר תשתית עירונית ולתחזוקה שוטפת.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה תחילת ביצוע ההטמנה או ההעתקה של קו המתח העליון.
- (ח) תנאי להיתר בניה לתוספת יחידות דיור יהיה הרחבת צומת הכניסה לשכונה (רח' אלי כהן/משה סנה) במסגרת זכות הדרך המאושרת.
- (ט) תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה, כולל השלמת ביצוע ההטמנה/העתקה של קו המתח העליון, כמפורט בסעיף 21 לעיל.

מאושרת

28. הוצאות תכנון :

הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית וביצועה, על פי סעיף 69 סעיף קטן (12) לחוק התכנון והבנייה.

29. יחס התכנית לתכנית הראשית :

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, בכפוף לשינויים עפ"י תכנית זו. במידה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו – תקבענה הוראות תכנית זו.

30. יחס התכנית לתכניות אחרות :

- (א) בתחום תכנית זו תחול תכנית המתאר "ע-1- מרתפים", למעט השינויים עפ"י תכנית זו.
- (ב) תכנית המתאר "ג-גות" על שינוייה לא תחול, למעט הוראות בדבר מבנים ומתקנים על גג הבניין.

31. זמן ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

מאושרת

