

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מתאר ומפורטת מס' תא/ 3063 - "מבטחים- אנטקולסקי"

שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מס' 645

תכנית מתאר מס' 50 ותכנית מפורטת מספר "A" על שינוייהן

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' תא/ 3063 - "מבטחים - אנטקולסקי", שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מס' 645, תכנית מתאר מס' 50 ותכנית מפורטת מס' "A" על שינוייהן.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט"). נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "נספח הבינוי"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט הכולל את חלקות: 442-445, 440 בגוש 6217.

גבולות התכנית: בצפון: רח' ארלוזורוב  
בדרום: רח' אנטקולסקי  
במזרח: חלקות 446, 447 בגוש 6217  
במערב: חלקות 563, 439 בגוש 6217

4. שטח התכנית: כ- 3.2 דונם.
5. יוזם התכנית: מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
6. בעל הזכויות בקרקע: מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ רח' אבן גבירול 30 ת"א, טל. 03-6925815
7. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים - א. יסקי, י. סיון, י. יסקי רח' מיטב 6 ת"א, טל: 03-5681515
8. מטרות התכנית: לקבוע שימושי קרקע חדשים וזכויות בניה בתחום התכנית אשר יאפשרו בניית בניין מגורים ושירותי ציבור המשתלבים בסביבה כל זאת על ידי:
  - 8.1 איחוד החלקות בתחום התכנית וחלוקת שטחה לשני מגרשי בניה.
  - 8.2 שינוי ייעוד במגרש א' משטח לבנייני ציבור להקמת בתי ספר וגני ילדים, לאזור מגורים מיוחד, בו יותרו 5,630 מ"ר של שטחים עיקריים למגורים במבנה של עד 8 קומות.
  - 8.3 תוספת תכליות הקשורות לתרבות, קהילה, רווחה וחינוך במגרש לבנייני ציבור (מגרש ב').
  - 8.4 קביעת הוראות בניה, זכויות ותנאים למתן היתרי בניה בשני המגרשים.
  - 8.5 שילובו של גן ילדים במסגרת הפרוייקט הציבורי (מגרש ב') כאופציה בלבד.



8.6 קביעת רצועת זיקת הנאה להולכי רגל בין הרחובות ארלוזורוב ואנטוקולסקי וזיקות הנאה במגרש א' לחצר גן ילדים.

שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מס' 645 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1439 בתאריך 28.3.68 של תכנית מתאר מס' 50 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1064 בתאריך 19.12.40 ושל תכנית מפורטת מס' "A" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1084 בתאריך 20.3.41, על שינוייהן (להלן: "התכנית הראשית").

## 9. אזורי ייעוד:

### 9.1 אזור מגורים מיוחד

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד מגרש א' וחלות לגביו ההוראות הבאות:

#### 9.1.1 תכליות מותרות:

תותר בניית מבנה מגורים ו/או דיור מוגן ובו השימושים כדלקמן:

9.1.1.1 קומות מרתף: השימושים המותרים עפ"י תכנית מתאר "ע-מרתפים" על שינוייה. יותרו שטחי מחסנים בכל קומות המרתף. בקומת מרתף עליון יותרו שטחי רווחה לדיירים.

9.1.1.2 קומת קרקע: מגורים, דיור מוגן, שטחי רווחה לדיירים כגון מועדון, מבואות, שטחים למתקנים טכניים ותברואתיים, שטח אחסנה לצורך אחזקת הבניין, דירת שוער וכיו"ב.

9.1.1.3 בקומות העליונות: מגורים, דיור מוגן.

9.1.1.4 בקומת הגג: מתקנים טכניים וחדרי מכונות.

#### 9.1.2 זכויות בניה:

9.1.2.1 השטח למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 5,630 מ"ר.

9.1.2.2 שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 2,250 מ"ר.

9.1.2.3 שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 300% משטח המגרש. תותר העברת שטח עיקרי מתוך השטח המותר מעל מפלס הכניסה הקובעת אל קומת המרתף העליון.

9.1.2.4 שטח עיקרי ליח"ד לא יפחת מ- 60 מ"ר.

#### 9.1.3 גובה הבניה ומספר הקומות:

9.1.3.1 תותר הקמת מבנה בגובה של עד 5 קומות ושתי קומות בנסיגה מעל קומת כניסה, (סה"כ 8 קומות), וקומת גג טכנית ובנוסף עד 3 קומות מרתף. הכל כמפורט בנספח הבינוי המנחה.

9.1.3.2 הגובה המרבי של הבניינים ללא אנטנות לא יעלה על 44 מ' מעל גובה פני הים.

#### 9.1.4 קווי בניה:

- 9.1.4.1 קווי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.
- 9.1.4.2 קווי הבניה למרתפים יהיו בגבולות המגרש.
- 9.1.4.3 קווי הנסיגות בשתי הקומות העליונות יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

#### 9.2 שטח לבנייני ציבור

השטח המסומן בתשריט בצבע חום תחום בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור (מגרש ב') וחלות עליו ההוראות הבאות:

##### 9.2.1 תכליות מותרות:

- 9.2.1.1 מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו שימושים לתכליות של תרבות, חינוך קהילה ורווחה, בנוסף יותרו שימושים נלווים להם כגון: מזנון, בית קפה וכד', אשר יהיו לשרות באי המקום. כמו כן יותרו שימושים נוספים מתוך הוראות לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה באישור מהנדס העיר.
- 9.2.1.2 בקומות מרתף - חניה, אחסנה, חדרי מדרגות, מעליות, מרחב מוגן ומתקנים טכניים ותברואתיים.
- 9.2.1.3 תותר העברת שטח עיקרי מתוך השטח המותר מעל מפלס הכניסה הקובעת אל קומת המרתף העליון ובלבד שסה"כ הזכויות יהיה כמפורט מטה.
- 9.2.1.4 במגרש הציבורי ניתן יהיה לשלב גן ילדים.

##### 9.2.2 זכויות בניה:

- 9.2.2.1 השטח למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 2,160 מ"ר.
- 9.2.2.2 שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 40% מהשטחים עיקריים.
- 9.2.2.3 שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 300% משטח מגרש.

##### 9.2.3 גובה הבנין ומספר הקומות:

תותר הקמת מבנה עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, שלוש קומות מרתף וקומת גג טכנית.  
הגובה המירבי של המבנה ללא אנטנות לא יעלה על 16 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (28.50 מ' מעל גובה פני הים).

##### 9.2.4 קווי בנין:

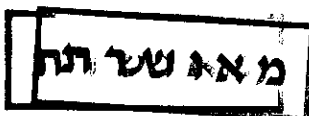
- 9.2.4.1 קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- 9.2.4.2 קווי הבניה למרתפים יהיו בגבולות המגרש.

##### 9.2.5 הוראות נוספות:

- 9.2.5.1 המגרש לבנייני ציבור ירשם ע"ש עיריית תל-אביב-יפו ללא תמורה, עפ"י מפה לצורכי רישום שתוכן ע"י הבעלים לכל שטח התכנית, כאמור בסעיף 12.4.
- 9.2.5.2 למרכז יום לקשיש יותקן מיגון אקוסטי אשר יבוצע בפיקוח ובקרה של הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו.

#### 9.3 דרך קיימת מאושרת:

השטח הצבוע בחום בהיר הוא דרך קיימת ויחולו עליו הוראות "התכנית הראשית".  
שטח הדרך ירשם ע"ש עיריית תל-אביב יפו ללא תמורה עפ"י מפה לצורכי רישום שתוכן ע"י הבעלים לכל שטח התכנית, כאמור בסעיף 12.4.



#### 10. תנועה וחניה:

- 10.1 הסדרי החניה יהיו עפ"י דרישות אגף התנועה בעיריית תל-אביב יפו.
- 10.2 מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לנתקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בניה.
- 10.3 תותר חניה על תקנית עבור דיירי בנייני המגורים בסביבה, באישור אגף התנועה.
- 10.4 החניונים במגרש א' ובמגרש ב' יתוכננו באופן שיאפשר מעבר הדדי. בסמכות מהנדס העיר לדרוש כי תינתן זיקת הנאה הדדית למעבר בין החניונים של שני המגרשים. כמו כן יותר שיתוף בשימוש במקומות החניה בין המגרשים.

#### 11. עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:

- 11.1 נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד, למעט קווי בנין, קווי הנסיגות, מספר קומות וגובה שהם מחייבים.
- 11.2 תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל מגרש. התכנית תפרט בין היתר חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר. התכנית תבטיח בתי גידול לעצים בוגרים, תפרט מפלסי קרקע כולל התחברות בין מגרש א' ומגרש ב' בפרט בשטח בו תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וחצר גן הילדים, הוראות בדבר הקמת גדרות ופרטים של ריהוט ותאורת רחוב.
- 11.3 תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל מגרש תוגשנה לאישור מהנדס העיר או נציג מטעמו כתנאי להיתר בניה.

#### 12. תנאים למתן היתר בניה:

- 12.1 הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כאמור בסעיף 11 לעיל ואישורן ע"י מהנדס העיר, או מי מטעמו.
- 12.2 הבטחת רישום בלשכת רישום המקרקעין של זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הקרקע בהתאם למסומן בתשריט.
- 12.3 הבטחת רישום השטחים הציבוריים (המגרש לבנייני הציבור והדרך) ע"ש עיריית תל-אביב-יפו כאמור בסעיפים 9.2.5 ו-9.3 לעיל.
- 12.4 הגשת התשריט לצרכי רישום.
- 12.5 אישור רשות העתיקות המאשרת את הבניה עפ"י ההיתר בכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות על פיו.
- 12.6 אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו. לנושאי מיגון אקוסטיים.
- 12.7 תאום מיגון תשתיות הביוב עם משרד הבריאות.

#### 13. תנאים למתן תעודת גמר:

- 13.1 קיום התנאים כאמור בסעיף 12 לעיל.
- 13.2 רישום המגרשים החדשים במשרד רשם המקרקעין.

#### 14. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- 14.1 על תכנית זו תחולנה הוראות "התכנית הראשית" על שינוייה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות "התכנית הראשית", תכרענה הוראות תכנית זו.
- 14.2 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" על שינוייה. שפורסמה בי.פ. מסי 3275 מיום 28.01.85. ככל שלא שונו בתכנית זו.
- 14.3 תכנית מתאר מקומית "גי - גגות" על שינוייה שפורסמה בי.פ. מסי 4208 מיום 21.4.94 לא תחול על המתחם.

#### 15. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישור התכנית.



**מבטחים**  
 מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בנימי (בניהול מיוחד)

**מבטחים**  
 מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בנימי (בניהול מיוחד)

יסקי ושותי אדריכלים  
 ומתכנני ערים  
 א.יסקי, י. סיון, י. יסקי

16. חתימות:  
 יוזם התכנית:  
 בעל הקרקע:  
 עורך התכנית:

ועדה מקומית:

| הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו       |            |                                    |
|---|------------|------------------------------------|
| שם התכנית:                                      |            | תכנית מס' 3063 "מבטחים אנטוקולסקי" |
| הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):        |            |                                    |
| תאריך   | 28.1.2004  | פרוטוקול 2-2004 ב' החלטה 14        |
|   | "          | "                                  |
| אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה |            |                                    |
| תאריך   | 22.4.2004  | ישיבה מס' 837                      |
|   | "          | "                                  |
| מנהל האגף                                       | מהנדס העיר | גנרל הנגדה/יו"ר ועדת המשנה         |
|   |            |                                    |
|   |            | תאריך: 2.6.04                      |

ועדה מחוזית:

**משרד הפנים מחוז תל אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
 אישור תכנית מס' 3063/תא  
 הועדה המחוזית לזכנון ולבניה החליטה  
 ביום 22.4.04 לאשר את התכנית.  
**שמאל לסקר**  
 יו"ר הועדה המחוזית

2-6-04 אלקינגה נ

- תאריך גרסה: 10.6.2002
- 14.11.2002
- 31.12.2002
- 20.5.2003
- 4.5.2004