

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0547372**

**מיכאל אנג'לו 15-17 תוספת קומה תא/מק/4697**

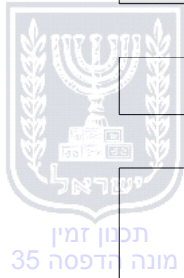
**מחוז**

**תל-אביב**

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

**סוג תכנית** **תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מגדילה את מלאי יחידות הדיור ע"י הוספת 8 יחידות דיור על 24 היחידות המותרות על פי תכנית ת"א/מק/4002.  
לשם כך התוכנית מגדילה את זכויות הבניה, את מספר הקומות המותרות ואת הצפיפות, קובעת הוראות בינוי ועיצוב בהתאמה, וקובעת יחידות לדיור בר השגה למכירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מיכאלאנג'לו 15-17 תוספת קומה תא/מק/4697

מספר התכנית 507-0547372

1.2 שטח התכנית 0.997 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |             |
|------------------|-------------|
| מרחב תכנון מקומי | תל אביב-יפו |
| קואורדינאטה X    | 177116      |
| קואורדינאטה Y    | 661868      |

**1.5.2 תיאור מקום****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 | מיכאל אנג'לו | 17       |       |
| תל אביב-יפו | מיכאל אנג'לו | 15       |       |

מרכז יפו, מתחם דנטה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7023     | מוסדר   | חלק           | 34                  |                   |

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 כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 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/ ג             | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ ג בתחום הקו הכחול  | 4208               | 2974                    | 21/04/1994 |
| תא/ ע/ 1          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.   | 5264               | 1594                    | 15/01/2004 |
| תא/ 5000          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו. | 7407               | 1792                    | 22/12/2016 |
| תא/ מק/ 4002      | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ מק/ 4002 בתחום הקו הכחול                                 | 6467               | 6157                    | 04/09/2012 |
| תא/ במ/ 43 / 2570 | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ במ/ 43 / 2570 בתחום הקו הכחול                            | 4299               | 3015                    | 20/04/1995 |
| תא/ 881           | החלפה   |   | 1180               | 1841                    | 13/05/1965 |

## 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 |          |                     |             | יובל צפנת  |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | יובל צפנת  |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 03/09/2018  | יובל צפנת  | 09: 31 03/09/2018 | מצב מאושר      | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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             |
|-------------|------|----------|------------|----------------------------|--------|-------------|-----|------------|------------|-------------------|
|             | פרטי | משה חדיף |            | משה חדיף בנין והשקעות בע"מ | רמת גן | דרך אבא הלל | 7   | 03-5094001 | 03-5094004 | ramzi@hadif.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם       | מספר רשיון | שם תאגיד                   | ישוב   | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל             |
|------|----------|------------|----------------------------|--------|-------------|-----|------------|------------|-------------------|
| פרטי | משה חדיף |            | משה חדיף בנין והשקעות בע"מ | רמת גן | דרך אבא הלל | 7   | 03-5094001 | 03-5094004 | ramzi@hadif.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                | תיאור | שם                 | מספר רשיון | שם תאגיד           | ישוב        | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|--------------------|-------|--------------------|------------|--------------------|-------------|------------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות רשות מקומית |       | עיריית תל אביב יפו |            | עיריית תל אביב יפו | תל אביב-יפו | אבן גבירול | 69  | 03-5218400 |     |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד             | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|-------------|-----------|------------|------------|----------------------|--------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
|             | עורך ראשי | יובל צפנת  | 101177     | דונסקי צפנת אדריכלים | רמת גן | שוהם | 8   | 03-7515101 |            | yuval@dunsky-tsafnat.com |
|             | מודד      | ג'אד ג'רוש | 1226       | ג'אד-פוינט בע"מ      | נצרת   | (1)  |     | 04-6080603 | 04-6082794 | info@geopoint.me         |



| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם      | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב            | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                   |
|----------------|-------------|---------|---------------|--------------------------|-----------------|------|-----|-------------|-------------|-------------------------|
|                | יועץ תחבורה | שי מורן | 107351        | מורן הנדסת<br>דרכים בע"מ | תל אביב-<br>יפו | (2)  |     | 077-4020510 | 077-4020512 | office@mr-<br>eng.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 141.

(2) כתובת: ת.ד. 13312.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

הגדלת הצפיפות במגרש ע"י:

1. הגדלת זכויות בניה במגרש לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
2. הקצאת יחידות דיור לדיור בר השגה למכירה.
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת הצפיפות במגרש מ-24 יחידות דיור ל-32 יחידות דיור, מתוכן 28 יחידות לדיור בר השגה למכירה.
2. תוספת זכויות בניה בהיקף של 600 מ"ר עיקרי ו- 350 מ"ר שירות.
3. תוספת קומה מ-4 קומות + ק.גג חלקית ל-5 קומות + ק.גג חלקית.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת תכסית מתחת לקרקע, מעל הקרקע ובקומת הגג החלקית.
6. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

|              |           |                |
|--------------|-----------|----------------|
| יעוד         | תאי שטח   |                |
| מגורים ד'    | 1         |                |
| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| להריסה       | מגורים ד' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים ד' | 997 | 100    |
| סה"כ      | 997 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 995.87    | 100          |
| סה"כ      | 995.87    | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ד'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים</p> <p>1. יותרו 32 יחידות דיור, מתוכן 28 יחידות דיור ישמשו לדיור בר השגה למכירה.</p> <p>2. מעל הקרקע -מגורים + שימושים נלוים למגורים + גני ילדים ומעון יום.</p> <p>3. מתחת הקרקע בהתאם לתכנית ע"1.</p>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. זכויות הבניה, מספר הקומות, קווי הבנין והצפיפות יהיו בהתאם לטבלה 5.</p> <p>2. שטח דירה ממוצע לא יקטן מ-65 מ"ר עיקרי.</p> <p>3. שטח דירה לא יקטן מ-50 מ"ר עיקרי.</p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>ב</p> <p>הוראות בהתאם לתכנית ע"1.</p> <p><b>גגות</b></p> <p>ג</p> <p>1. תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% מהקומה שמתחתיה.</p> <p>2. הבניה על הגג תהיה כולה או רובה בנסיגה מהקיר החיצוני של הבנין. יש לסגת לפחות ב- 2 מטרים בחזית הפונה לרחוב ובגבול המגרש האחורי, יש לסגת לפחות ב- 1.2 מטרים לאורך החזיתות הצידיות.</p> <p>3. הזכויות לקומת הגג החלקית יהיו במסגרת תכנית זו כמפורט בזכויות הבניה שבטבלה.</p> <p>4. לא תותר הבלטת מתקנים מעל לגובה מעקה הגג.</p> <p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>ד</p> <p>1. תותר הקמה של חצרות מונמכות. רוחב חצרות אלו יכול להגיע עד לגבול המגרש ועומקן יותר עד מפלס רצפת המפלס. לא תותר הקמת חצרות מונמכות בגבול המגרש הקדמי. ישמרו לפחות 3 מטרים מרחוב מיכאל אנג'לו ועד לחצר המונמכת.</p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ה</p> <p>1. מספר דירות מירבי 32 יחידות דיור.</p> <p>2. גובה ומספר קומות:</p> <p>א. תותר הקמת 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומת גג חלקית.</p> <p>ב. מפלס הכניסה יקבע על 10.0 מטרים מעל פני הים. בסמכות מהנדס העיר לאשר שינויים קלים במפלס זה.</p> <p>ג. גובה קומה טיפוסית עד 3.15 מטרים ברוטו. גובה קומת הגג עד 3.15 מטרים ברוטו ומעליה מעקה גג עליון בגובה 2 מטרים</p> <p>ד. מעל לקומת הגג החלקית תותר הקמת מתקנים טכניים בלבד.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>א. בהתאם לתקנות התכנון והבניה תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה, ולא יותר מ-14 מ"ר לדירה.</p> <p>ב. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית זו.</p> |

| מגורים ד' | 4.1 |
|-----------|-----|
|           |     |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות     |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |       |                    |                      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |      |
|------------------|----------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-------|--------------------|----------------------|-----------------------|---------|-------|--------|------|
|                  |                |                          |   |                         |              |                         |                                | מעל הכניסה הקובעת    |       | מתחת לכניסה הקובעת |                      |                       |         |       |        |      |
|                  |                |                          |   |                         |              |                         |                                | גודל<br>מגרש<br>כללי | עיקרי | שרות               | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | עיקרי                 |         |       |        | שרות |
| ציד-י-<br>שמאלי  | ציד-י-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת                           | 20.9                    | 32           | 32                      | 70                             | 500                  | 4984  | 120 (2)            | 790                  | 2200 (1)              | 997     | 1     | מגורים | ד'   |
| 2                | 2              | 3                        | 6 (3)   |                         |              |                         |                                |                      |       |                    |                      |                       |         |       |        |      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח    | שימוש | יעוד                |
|------------------|------------|-------|---------------------|
|                  |            |       |                     |
| קדמי<br>(4) 0    | אחורי<br>4 | 1     | מגורים ד'<br>מגורים |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל שטחים עבור מרפסות פתוחות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר ממוצע לדירה.
- (2) השימוש בהתאם לתכנית ע 1.
- (3) 5 קומות + ק. גג חלקית.
- (4) קו 0 לא מחייב. בסמכות מהנדס העיר להתיר שינויים.

**6. הוראות נוספות****6.1****בניה ירוקה**

כל בניה חדשה תעמוד בתקן הישראלי המינימלי לבניה ירוקה, הוועדה תהיה רשאית לדרוש עמידה בתקן מחמיר יותר לפי שיקול דעתה.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

1. כל התשתיות העירוניות שבתחום התכנית יועתקו, במידת הצורך, על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם, בתיאום עם עיריית תל אביב יפו כתנאי להיתר איכלוס.
2. היתר בניה למרתף יפרט את האמצעים שינקטו למניעת פגיעה כלשהי לבניינים קיימים גובלים או לתשתיות הגובלות במגרש.
3. על מנת להבטיח את השתלבות המבנה עם סביבתו יאושר עיצוב המבנה והפיתוח כולל פרטי החזית, המרפסות, פרטי הפיתוח, וחמרי הגמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. חתימה על הסכם עם אגף הנכסים בהקשר לתוספת זכויות בניה בתכנית.
5. אישור פקיד היערוות.

**6.3****תשתיות**

ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.

**6.4****חניה**

החניה תהיה על פי תקן החניה התקף.

**7.****ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

ל.ר