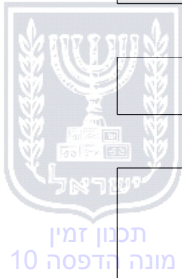


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0147009

תא/3991 - כיכר מיכאלס



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להסב את השימוש מחניון פרטי לשימוש הציבור, הקיים במפלס כיכר מיכאלס, לשטח מסחרי עם חזית מסחרית פעילה בהתאם לסעיף 62א 11 בחוה"ב. הכל ללא שינוי בנפח הבניין הקיים. התכנית קובעת הוראות והנחיות בדבר השטח המסחרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
תא/3991 - כיכר מיכאלס

מספר התכנית 507-0147009

1.2 שטח התכנית 1.799 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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 62א (א) סעיף קטן 11

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 179017

קואורדינאטה Y 664612

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - רח' חיסין, חיסין 4 (חלקה 3 בגוש 6904) ממזרח - רח' חיסין, חיסין 6 (חלקה 36 בגוש 6904), שד' בן ציון 5 (חלקה 65 בגוש 6904). מדרום - שד' בן ציון מערב - כיכר מיכאלס (חלקה 199 בגוש 6904, שד' בן ציון 1 (חלקה 48 בגוש 6904).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	חיסין	ב4	
תל אביב-יפו	חיסין	ג4	
תל אביב-יפו	חיסין	א4	
תל אביב-יפו	שד' בן ציון	3	

לב העיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6904	מוסדר	חלק	209	

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

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/ 1103	כפיפות	הוראות תכנית 1103 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	1456		07/06/1968
תא/ 1103 / א	כפיפות	הוראות תכנית 1103 א יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	2013	1557	02/06/1974
תא/ 443	כפיפות	הוראות תכנית 443 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	484		05/07/1956
תא/ 58	כפיפות	הוראות תכנית 58 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	976		04/01/1940
תא/ ג	כפיפות	הוראות תכנית ג יחולו על תכנית זו.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ח	כפיפות	הוראות תכנית ח יחולו על תכנית זו.	4978	2239	16/04/2001
תא/ ע/ 1	כפיפות	הוראות תכנית ע 1 יחולו למעט המצוין בתכניות 1103, 1103 א ובתכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 4. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2. תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997

הערה לטבלה:

(התכנית גם כפופה לתכנית 76 שאושרה בתאריך 08/02/1951 (אינה מופיעה ברישומי מינהל התכנון)

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל מסטר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל מסטר			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/06/2014	דניאל מסטר		24/06/2014		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			אן.אר.ויז'ן רילאסטייט שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	(1)		03-6074646	03-6074644	
			קסטיאל א' 2007 בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		054-5408108	03-6832132	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' מנחם בגין 132 מגדלי עזריאלי תל אביב.

(2) כתובת: רח' בן יהודה 32, תל אביב יפו 63805.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אן.אר.ויז'ן רילאסטייט שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	(1)		03-6074646	03-6074644	
בעלים			קסטיאל א' 2007 בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		054-5408108	03-6832132	

(1) כתובת: רח' מנחם בגין 132 מגדלי עזריאלי תל אביב.

(2) כתובת: רח' בן יהודה 32, תל אביב יפו 63805.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל מסטר	107662		תל אביב- יפו	לסקוב חיים	26	03-5602240	03-5602242	dani@mester- gal.com
מודד	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395	03-5374396	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

הסבת קומת החניון הפרטי הקיים בכיכר מיכאלס לשטח מסחרי עם חזית מסחרית בהתאם לסעיף 62 א 11 בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965. כל זאת ללא שינויי נפח הבניין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שימוש מסחרי במפלס הקרקע לכיוון כיכר מיכאלס בהתאם לסעיף 62. א. ס"ק 11. השימוש המסחרי יהיה במקום השימוש הקיים כחניון ציבורי, ובמסגרת נפח הבניין הקיים.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.799

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,237	1,237		

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	209

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,799	100
סה"כ	1,799	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,794.57	100
סה"כ	1,794.57	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. מרתפים - ללא שינויי מתכניות תקפות.</p> <p>ב. בקומת חניה במפלס כיכר מיכאלס-שימוש מסחרי, כולל שטחים נלווים למסחר ולמגורים.</p> <p>ג. קומת עמודים מפולשת וקומות עליונות - ללא שינויי מהתכניות התקפות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>פתרון חניה ינתן עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983 ותכנית מתאר ח' באמצעות השתתפות בקרן חניה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>בהתאם לתכניות המאושרות ולבניין הקיים.</p>
ג	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>אין בתכנית זאת להוסיף זכויות בניה על המאושר בתכניות התקפות. זכויות הבניה יהיו כמפורט בתכניות הראשיות למעט המרה של עד 1230 מ"ר משטח לחניון לשטח עיקרי למסחר, יתרת השטח תשמש לשטחי שירות עבור המסחר כגון מחסנים, מעברים וכו', הכל במסגרת נפח הבניין הקיים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מעל הכניסה הקובעת (1)	גודל מגרש כללי 1799	209	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

הכל בהתאם לתכניות מאושרות למעט המרה של עד 1230 מ"ר שטח עיקרי של קומת חניה לשטח מסחרי במפלס כיכר מיכאלס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שינוי מתכנית מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. אישור לעיצוב המבנה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
 ב. סימון פתרון לחניה, לפריקה וטעינה ולרכב כיבוי אש.
 ג. כל בקשה לשימוש מסחרי תדרש כתנאי להיתר באישור הרשות לאיכות הסביבה ורישוי עסקים.

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

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	אן.אר.ויזין רילאסטייט שותפות מוגבלת 550229652		

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	קסטיאל א' 2007 בע"מ 514007483		

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
	אן.אר.ויזין רילאסטייט שותפות מוגבלת 550229652		

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
	קסטיאל א' 2007 בע"מ 514007483		

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דניאל מסטר	עורך ראשי	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

