

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/4002

שם תוכנית: "מיכלאנג'לו 15-17"

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: תל-אביב
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית מס' תא/מק/4002 "מיכלאנג'לו 15-17"		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 05.05.2012		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
אית' אית'		
	תאריך:	11/11

מאושרת
סמכות מקומית

דורון ספיר
מייצג וסגן ראש העירייה

ר.ה.

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לשנות את הוראות הבינוי והעיצוב לגבי מגרש 34 בתחום תכנית מתאר מס' 2570 תא.ב.מ/43 "דנטה" במטרה לשפר את איכות התכנון ולהגדיל את הצפיפות במגרש. התכנית מבקשת לקבוע הוראות בינוי ועיצוב לבניין שיוקם על מגרש זה כולל התרת הקמת קומה נוספת ולאפשר הקמת 24 דירות בשטח ממוצע של 65 מ"ר במקום ה-14 המותרות כיום. כל זאת במסגרת זכויות הבניה הקיימות וללא תוספת זכויות בניה חדשות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מיכלאנג'לו 15-17"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תא/מק/4002	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	יפורסם ברשומות
0.997 דונם	מתן תוקף	1.3 מהדורות	יפורסם ברשומות
1	מספר מהדורה בשלב	תאריך עדכון המהדורה	יפורסם ברשומות
10-6-2012	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	
תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
כן			
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן 5,8,9	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב

127100 קואורדינטה X
161850 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש על רחוב מיכלאנגלו

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל-אברהם ברשומות

שכונה מתחם דנטה, יפו

רחוב מיכלאנגלו

מספר בית 15,17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2570	שינוי	הוראות תכנית 2570 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	4299	20-4-1995
1ע	שינוי	הוראות תכנית 1ע יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	5167	18-3-2003
ג	כפיפות	התכנית חלה לגבי מתקנים טכניים בלבד. ללא זכויות על הגג		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יוסף אסא אדריכל	8-8-2011	ל"ר	10	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		יוסף אסא אדריכל	8-8-2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

מגיש התכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיריית תל אביב יפו			עיריית תל אביב יפו	ח.פ.	כיכר רבין ת"א	03-5218400			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיריית תל אביב יפו			עיריית תל אביב יפו	כיכר רבין ת"א	03-5218400				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עיריית תל אביב יפו		עיריית תל אביב יפו	כיכר רבין ת"א	03-5218400				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדרליל	050070697	22990	-	-	אוישסקין 46 ת"א	03-6021118		03-6021189	assaj@zahav.net.il
מורד	מקופמן		359	דורן את קופרמן-מורדים מוסמכים	-	עמנדב 23 ת"א	03-5614421			
מתכנ תנועה										

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מתאר מס' 2570 ת/א.ב.מ/43 "דנטה"
1ע	תכנית 1ע מרתפים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

התכנית באה לשנות את הוראות הבינוי והעיצוב לגבי מגרש 34 בתחום תכנית מתאר מס' 2570 ת/א.ב.מ/43 "דנטה" במטרה לשפר את איכות התכנון ולהגדיל את הצפיפות במגרש. התכנית מבקשת לקבוע הוראות בינוי ועיצוב לבניין שיוקם על מגרש זה כולל התרת הקמת קומה נוספת ולאפשר הקמת 24 דירות בשטח ממוצע של 65 מ"ר במקום ה-14 המותרות כיום. כל זאת במסגרת זכויות הבניה הקיימות וללא תוספת זכויות בניה חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת צפיפות באמצעות קביעת גודל דירה ממוצע מינימלי על 65 מ"ר עיקרי, לפי סעיף 62א, (8) לחוק.
- ב. הגדלת גובה מותר לבניה כך שתתאפשר הקמת קומה נוספת, סה"כ 4 קומות, קומת גג חלקית ומתקנים טכניים על הגג, לפי סעיף 62א, (9) לחוק.
- ג. הגדלת תכסית קומת הגג המירבית ל- 75%, לפי סעיף 62א, (8) לחוק.
- ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב, לפי סעיף 62א, (5) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.997

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערה	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		1,595.2	0	1,595.2	מ"ר	מגורים
		24	+ 10	14	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
160%	997	מגורים ד'	160%	997	מגורים ג'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	במרתף-בהתאם להוראות תכנית ע1.
ב.	מעל הקרקע- מגורים ושימושים נלווים למגורים וכל המפורט בתכנית הראשית.
4.1.2	הוראות
א.	זכויות בניה 1. זכויות הבניה יהיו בהתאם למצוין בטבלה 5 ובתשריט. 2. זכויות הבניה יהיו בהתאם למפורט בתכניות הראשיות ולחוק ואין בתכנית זו בכדי להוסיף זכויות בניה.
ב.	צפיפות 1. מספר הדירות המירבי שיותר במגרש הוא 24 2. שטח דירה בבניין לא יפחת מ- 50 מ"ר עיקרי. 3. שטח דירה ממוצע לא יפחת מ 65 מ"ר עיקרי.
ג.	קוי בניה 1. קוי הבניה יהיו בהתאם למצוין בטבלה 5 ובתשריט. 2. בחזית לרחוב מיכלאנגלו בסמכות מהייע לאשר נסיגה מקו בנין 0.
ד.	תכסית התכסית העל קרקעית המירבית תהיה בהתאם למצוין בטבלה 5. התכסית התת קרקעית המירבית תהיה 85% משטח המגרש.
ה.	גובה ומספר קומות 1. מעל הקרקע תותר הקמת 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומת גג חלקית. 2. מפלס הכניסה יקבע על 10.50 מ' מעפ"י. בסמכות מהייע לאשר שינויים קלים במפלס זה. 3. גובה קומה טיפוסית עד 3.30 מ' גובה קומת הגג עד 3.30 מ' ומעליו מעקה בגובה של עד 1.30 מ'. 4. מעל לקומת הגג החלקית תותר הקמת מתקנים טכניים בלבד.

5. מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למותר על פי תכנית ע1 .	
<p><u>קומת גג</u></p> <p>1. תותר בניה של קומת גג בתכסית מירבית של 75% מהקומה שמתחת לגג. 2. בסמכות מהי"ע לאשר את מיקום וגודל הנסיגות בקומת הגג. 3. קומת הגג החלקית תהיה במסגרת זכויות הבניה המותרות וכמפורט בתכנית הראשית, למעט השינויים שפורטו בתכנית זו.</p>	ו.
<p><u>מרתפים</u></p> <p>בהתאם לתכנית ע1. לא תותר הקמת מרתפים בתכסית העולה על 85% משטח המגרש.</p>	ז.
<p><u>מרפסות</u></p> <p>1. בהתאם לתקנות התוה"ב תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה, ולא יותר מ-14 מ"ר לדירה. 2. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית. 3. עיצוב המרפסות, שטחן ומיקומן יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת היתר הבניה.</p>	ח.
<p><u>חניה</u></p> <p>1. החניה בתחום המגרש תהיה תת-קרקעית. בסמכות מהנדס העיר לאשר פתרונות חניה אחרים במידה ויוכח כי חניה תת קרקעית אינה אפשרית. 2. החניה תהיה עפ"י התקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	ט.
<p><u>חצרות מונמכות</u></p> <p>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 מ' מרחוב מיכלאנג'לו ועד לחצר המונמכת.</p>	י.

5. טבלת זכויות והוראות בגייה – מעב מוצע

	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מגבה (מטר)	תכסיית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בגייה כוללים (%)	שטחי בגייה מ"ר/אחוזים				גודל מגריש/ פאצנצ'ה (מ"ר)	מס' שטח	יעד מנורים ד'	
	ציד-י- ציד-י	ציד-י- ימני	קדמי	מרתף לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מרתף לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי				מעל לכניסה הקובעת
אחורי	2	2	(2) 0	(4) 2	17.80	70%	24.0	24	(4) 405%	(4) 4,037.8	(4) 1,994	(4) -	(1) 448.65	1,595.2	997	1	

הערות:
 1- לא כולל שטחים עבור מרפסות מתחת מקורות בשטח של עד 12 מ"ר ממוצע לידרה.
 2- קו בנין קדמי 0 לא מחויב ובסמכות מדיני, להחזיר שיעור של.
 3- זכויות הבניה יהיו בהתאם למפרט בתכנית הראשית ולחוק ואין בתכנית זו ובדל לחוסר זכויות בגייה. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית למפרט בטבלה, יקבע הוראות התכנית הראשית המאושרת.
 4- בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ע"ז כולל לענין זכויות הבניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות ולענין מס' הקומות.

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס**
1. כל התשתיות העירוניות שבתחום התכנית יועתקו, במידת הצורך, על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם בתיאום עם עיריית ת"א-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 וחומרי הגמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורכי התוכנית	שם: יוסף אסא אדויל כלים	חתימה:	תאריך: א.ב.ל
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם:	תאריך:	
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	