

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

68.14

הוראות התכנית

מ:קדמת מסי.....2.....

תכנית מס' 507-0147009

תא/3991 - כיכר מיכאלס

מאושרת
סמכות מקומית

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

מרחב תכנון תל-אביב-יפו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

507-0147009

אישור תכנית תא/3991- כיכר מיכאלס

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק

החל מיום 13.7.2014

מנהל האגף	מאגדס העיר
א.ל.ל.ל.	א.ל.ל.ל.

תאריך: 07-03-2014

כשמו חבר המועצה
אהרון מדואל

דברי הסבר לתכנית

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם 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

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

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

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

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 עמדים / 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

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.ויזין רילאסטייט שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	(1)		03-6074646	03-6074644	
			קסטיאל אי 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.ויזין רילאסטייט שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	(1)		03-6074646	03-6074644	
בעלים			קסטיאל אי 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	

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
------------------	-------

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

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

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. מרתפים- ללא שינויי מתכניות תקפות. ב. בקומת חניה במפלס כיכר מיכאלס-שימוש מסחרי, כולל שטחים נלווים למסחר ולמגורים. ג. קומת עמודים מפולשת וקומות עליונות - ללא שינויי מהתכניות התקפות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה פתרון חניה ינתן עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983 ותכנית מתאר ח' באמצעות השתתפות בקרן חניה.</p>
ב	קווי בנין
	<p>בהתאם לתכניות המאושרות ולבניין הקיים.</p>
ג	זכויות בניה מאושרות
	<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

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, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אן.אר.ויזין רילאסטיט שותפות מוגבלת 550229652		תאגיד: NRVision Real Estate Investments LP 550229652

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

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אן.אר.ויזין רילאסטיט שותפות מוגבלת 550229652	בעלים	תאגיד: NRVision Real Estate Investments LP 550229652

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

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	תאגיד: דניאל מסטר 107662