



גרסח מס'.....
.....
תאריך.....

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3879

מיקדו סנטר – תל ברוך צפון

מאגו שותף

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

סוג התוכנית תכנית מפורטת

דברי הסבר לתוכנית

מיקדו-סנטר הוא פרויקט מסחרי פעיל, הכולל קומה עליונה של משרדים שתי קומות של מסחר ושתי קומות מרתף. קומת המרתף העליונה כוללת שטחי שרות ("ע"י מרתפים) עבור החנויות שמעליהם. עפ"י הפעילות במקום, קיימת דרישה לשטחים מסחריים נוספים. מבחינה תכנונית יהיה זה נכון להסב חלק משטחי השרות הצמודים למעברים הציבוריים בקומת המרתף העליונה, לשטחים עיקריים למסחר.

מעל הרחבה המרכזית שבקומת הרחוב קיים פתח (סקייליט) לא מקורה. דרך פתח זה חודרים גשמים ורוחות אשר פוגעים בפעילות במקום. נדרשת תוספת של שטחי שרות לצורך קירוי הפתח.

תכנית זו מטרתה להסדיר נושאים אלה, ולאפשר הקמת קומת משרדים נוספת, ללא שינוי בגובה האובסולוטי של המבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



מחוז תל אביב

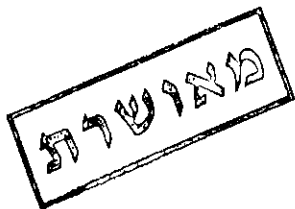
תוכנית מס' תא/3879

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	מיקדו סנטר בשכונת תל-ברוך צפון
1.2	שטח התוכנית	3.949 דונם
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	מילוי תנאים למתן תוקף 2 02/10/11 תוכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה. כן לא ועדה מחוזית תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג התוכנית סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	תל-אביב יפו 182,850 670,000
1.5.2	תיאור מקום	בצפון בדרום ובמזרח בצפון	רחוב בקר אהרון מגרש 43 בגוש 6626 מגרש 47 בגוש 6626
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	עיריית תל-אביב יפו חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	תל-אביב תל-ברוך צפון בקר אהרון 8



1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6626	נוסדר	חלק מהגוש	225	----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
----	----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2026 ב'	39

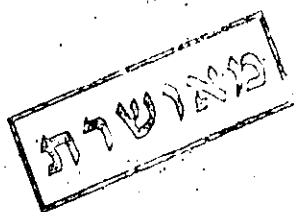
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2026 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ויתר ההוראות בתכנית 2026 ב' ימשיכו לחול	4604	6/1/1998
תא/מק/2900	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ויתר ההוראות בתכנית 2026 ב' ימשיכו לחול	4943	14/12/2000
"ע1" מרתפים	כפיפות	הוראות תכנית "ע1" מרתפים יחולו על תכנית זו	5264	18/3/2003
"ג1" – בנייה על גגות בתים	כפיפות	הוראות תכנית "ג1" – בנייה על גגות בתים, יחולו על תכנית זו	5705	20/8/2007



1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ברעלי לויצקי כסוף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	02/10/11	---	17	---	מחייב	הוראות התוכנית
			25/4/07	1	---	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
			26/2/07	1	---	1:500	מנחה	נספח בינוי
		ב.ט.ה. בר-טל הנדסה בע"מ	31/10/11	1	---	1:250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

		מגיש התוכנית		1.8.1	
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית
office@gazit-gli.co	03-6962519	03-7778111	03-7778111	דרך השלום 1 ת"א	גזי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ

		1.8.2 יזם בפועל	
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון
office@gazit-gli.co	03-6962519	03-7778111	03-7778111

		1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית	
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון
	03-7632010	---	03-7632000
office@gazit-gli.co	03-6962519	---	03-7778111

		1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו	
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון
blk@blk-arc.co.il	03-6123050	---	03-6123040
		---	03-5614421
cad@betaeng.net	03-6488805		03-6488803

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

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**

שינוי בחלק מהשימושים במבנה הקיים ובניית קומת משרדים נוספת ללא שינוי בגובה המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות תוספת קומה אחת למבנה ללא שינוי בגובהו האובסולוטי. הגדרת זיקת הנאה למעבר הלכי רגל מרחוב אהרון בקר דרך המבנה אל חלקה 228 קביעת זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל מקו הבנין לגבול המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				3.949	שטח התוכנית – דונם
שטח עיקרי	---	5800	1800	4000	מסחר – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מעבר לציבור	זיקת הנאה להולכי רגל		
100	100	100	מסחר

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מסחר
4.1.1	שימושים
א	מסחר קמעוני
ב	משרדים לשרותים מקומיים
4.1.2	הוראות
א.	שימושים לא יותרו שימושים אשר לדעת הועדה המקומית יגרמו למטרדים סביבתיים.
ב.	מספר קומות יותרו עד 3 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת, ועד 3 קומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת.
ג.	הכניסה הקובעת מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס הדרך כפי שנקבע בתכנית תא/מק/2900.
ד.	קולונדה תחול חובת הקמת קולונדה ברוחב 4 מטר לפחות בחזית הפונה לשטח הציבורי הפתוח בלבד. שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות. המוגדרים בתכנית.
ה.	גגונים תותר הבלטת גגון למרחק של עד 2.5 מטר מקו בניין בכיוון החזית הפונה אל הדרך.
ו.	זיקת הנאה למעבר רגלי (1) השטח שבין קווי הבניין לגבול המגרש ישמש למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט ותשרם לגבין זיקת הנאה לציבור. (2) באזור המסומן בתשריט בקווקו ירוק בהיר יובטח מעבר לציבור הולכי הרגל מרחוב בקר אהרון אל מבני הציבור שבחלקה 228.

מאשרית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע



אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת				מתחת הקניסה הקובעת	שטח עיקרי				שטח עיקרי
12	0	12	3	3	14	60	180%	7100	700	1300	3.949	100	מסחר
(1)		(1)			(4)		(3)	לתכנית "ע1" מרתפים					

- הערות
- (1) ב-2 קומות המרתף התחתונות תותר בנייה בגבולות המגרש. (קו בניין 0)
 - (2) בקומת המרתף העליון תותר בנייה בקו בניין 0 לכיוון רחוב בקר אהרון (החזית הראשית).
 - (3) לא כולל את שטחי השרות התת-קרקעיים המותרים עפ"י תכנית "ע1" מרתפים.
 - (4) גובה המבנה במטר מעל למפלס הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
<p>א. עפ"י תכנית 2026 ב'</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה למתחם, יטופל נושא הבטיחות בכניסה לחניון המרכז המסחרי, תוך התייחסות לשב"צ הסמוך מדרום בדגש של מתן פתרון הולם לסוגיית מעבר הולכי הרגל.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה ולהפעלת מתקני כפל חניה יהיה עמידתם בתקן ישראלי (ת"י) ובקרה תקופתית בסמכות הרשות המקומית.</p> <p>ד. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור.</p>	

6.2 חניה	
א. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הגשת היתרי הבנייה	
ב. סידורי החניה, טעינה ופריקה יבטיחו מניעת הפרעה לדיירי הסביבה.	
ג. כל שימוש בחניון אשר מבטל מקומות חניה (כמו שטיפת מכוניות) לא יאושר.	

6.3 רישום זכות מעבר לציבור	
א. שטחי הקולונדות והשטחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש ישמשו למעבר לציבור ותירשם לגביהם זיקת הנאה למעבר ציבור הולכי הרגל.	
ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לציבור יהווה תנאי לאיכלוס.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית	
--------------------------	--

זמן ביצוע משוער לתכנית זו – מיידי.

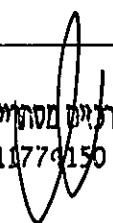
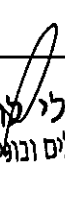
מאושרת

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/ או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 511779150			מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		ברעלי לויצ'קו כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ			עורך התכנית

20.10.2011

מאושרת

8.2 אישורים

אישורים לתוקף		שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חתימת מוסד התכנון
ועדה מקומית	שם התכנית: <u>אגודת חלוצים</u> הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		הועדה ותקציב תלמידי חלוצים תל-אביב-יפו
ועדה מחוזית	תאריך: <u>21.2.11</u> אושרה למתן תוקף תאריך: <u>21.2.11</u>		1075
	17-11-2011		

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
3879/א אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.2.11 לאשר את התכנית.
גיל אורן
 יו"ר הועדה המחוזית

28.11.11

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט:		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		✓
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
		• בתי קברות		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		---
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		---
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		---
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	

⁽¹⁾ עניין תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
√		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

מאושרת

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת הוראות התוכנית.

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **קובי לויצקי**, מס' תעודת זהות **05059894**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא/3879 ששמה **מיקדו סנטר בתל ברוך צפון** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **ארכיטקטורה** מספר רשיון **25968**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם **דלעיל הוא שמי**, החתימה **דלמטה היא חתימתי**, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


קובי לויצקי
 אדריכלים ובוני-ערים (1989) בע"מ
 חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: תא/3879

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16.4.04 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

מודד מוסמך
מ. קופרמן
 מ.ר. 359
 שם המודד המוסמך - קופרמן מספר רשיון

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 26.9.11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

מודד מוסמך
מ. קופרמן
 מ.ר. 359
 שם המודד המוסמך - קופרמן מספר רשיון

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

מאושרת

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

לא רלוונטי

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

