

3/6
מאילן-77-77

3.12.06

מוקדמת מס' 9

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 2566

מתחם קאנטרי - קלאב ת"א

שינוי מס' 1 לשנת 1993 של תכנית מס' 842

שינוי מס' 1 לשנת 1993 של תכנית מס' 842 א'

תכנית איחוד וחלוקה חדשה

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 2566, מתחם הקאנטרי קלאב ת"א, שינוי מס' 1 לשנת 1993 של תכנית מס' 842 א'. תכנית איחוד וחלוקה חדשה (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת 8 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית"),
 - גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט"),
 - נספח בינוי עקרוני מנחה ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "נספח הבינוי"),
 - נספח תחבורתי ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח תחבורתי")
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית, מקום וגבולות:

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל חלקות מס' 1, 2, 3 ו-4 בגוש 7224 המהוות את מתחם הקאנטרי קלאב בצפון ת"א והדרכים לידו, בפינת דרך נמיר (חיפה) ורח' יוניצמן.

4. שטח התכנית:

142.047 דונם.

5. בעלי הקרקע:

אזורים בנין (1965) בע"מ, פ.ג פרויקט גלילות בע"מ, עיריית ת"א-יפו ואחרים.

6. יוזם התכנית:

אזורים בנין (1965) בע"מ, פ.ג פרויקט גלילות בע"מ והועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.

7. עורך התכנית:

י.מססצ'קין, אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
ברעלי, לויצקי, כסיף, אדריכלים ובוני ערים בע"מ.

8. מטרת התכנית:

- לתכנן מחדש את מתחם הקאנטרי קלאב לניצול מלא יותר של הקרקע ע"י:
- א. שינוי יעוד שטח פרטי פתוח כלהלן:
 - לאזור מגורים של בנינים עד 9 קומות, עם עד 300 יח"ד, ועד 36,000 מ"ר לשטחים עיקריים.
 - לאזור נופש עם מבנה מלונית של עד 4 קומות וסה"כ עד 3,000 מ"ר לשטחים עיקריים.
 - לדרכים, לדרך משולבת ולחניה ציבורית.
 - לאזור משרדים, מסחר, בידור ונופש עם מבנים של עד 7 קומות, בהם עד 33,800 מ"ר לשטחים עיקריים.
 - לשטחים לבניינים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים.
 - ב. קביעת הוראות בינוי, הנחיות עיצוביות, הוראות פיתוח השטח ותנאים למתן היתרי בניה.
 - ג. קביעת איחוד וחלוקה חדשה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
 - ד. שינוי תכנית מס' 842, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1257 מיום 27.1.66, שינוי תכנית מס' 842 א', אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2228 מיום 17.6.76 (להלן: "התכניות הראשיות").

הוראות תכנית זו כוללות הוראות תכנית מפורטת.

9. אזורי יעד:א. אזור מגורים -

- צבוע בתשריט בצבע כתום, מגרשים מס' 1-2.
- (1) תכליות - בשטחים העיקריים יותרו מגורים בלבד.
 - (2) זכויות בניה - מס' יחידות הדיור לא יעלה על 90 במגרש מס' 1, ועל 210 במגרש מס' 2. שטח ממוצע לדירה לא יעלה על 120 מ"ר שטחים עיקריים. שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת יהיו עד 45 מ"ר ליחידת דיור, ובנוסף תכסית קומת עמודים מלאה או חלקית.
 - (3) גובה בניינים - גובה בניינים לא יעלה על 9 קומות, בכפוף לסעי' 12ה' להלן.
 - (4) קוי בנין - יהיו כמסומן בתשריט.
 - (5) מרתפים - יותרו סה"כ עד 300% משטח כל מגרש, ב- 3 קומות עד גבולות המגרש. השטחים יחושבו כשטחי שירות. יובטח בית גידול לעצים בוגרים, להנחת דעת מהנדס העיר. הועדה המקומית רשאית לדרוש אמצעי ניקוז וחילחול לפי הצורך.
 - (6) חלוקת משנה - ניתן לחלק את המגרשים לחלוקת משנה, אחת או יותר, והדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.

ב. אזור מלונאות ונופש -

- צבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה. מגרש מס' 6.
- (1) תכליות - בשטחים העיקריים תותר מלונות בלבד.
 - (2) זכויות בניה - סך השטחים למטרות עיקריות לא יעלה על 3,000 מ"ר. שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת לא יעלו על 1,500 מ"ר.
 - (3) קוי בנין - עד גבולות המגרש (אפס).
 - (4) גובה מבנים - לא יעלה על 4 קומות.
 - (5) מרתפים - יותרו עד 300% משטח המגרש, ב- 3 קומות עד גבולות המגרש. השטחים יחושבו כשטחי שירות.

ג. מגרש מיוחד -

- צבוע בתשריט בצבע צהוב עם מסגרת ואלכסונים חומים. מגרש מס' 7.
- כל הוראות התכנית הראשית, לגבי מגרש מיוחד, ביחס לתכליות, שטח בניה, קווי - בניה, אופן הבינוי, חניה וכיו"ב חלות על מגרש זה.

ד. אזור משרדים, מסחר, בידור ונופש -

- מסומן בתשריט בקווקו אדום אלכסוני על רקע אפור. מגרש מס' 8.
- (1) תכליות - משרדים, מסחר, בידור ונופש.
 - (2) זכויות בניה - סה"כ השטח העיקרי לא יעלה על 33,800 מ"ר, מתוכם עד 20,000 מ"ר למשרדים. שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת לא יעלו על 15,100 מ"ר.
 - (3) גובה המבנים - עד 7 קומות.
 - (4) קווי בנין - בהתאם למסומן בתשריט.
 - (5) מרתפים - יותרו עד 500% משטח המגרש, ב- 5 קומות עד גבולות המגרש. השטחים יחושבו כשטחי שירות. יובטח בית גדול לעצים בוגרים, בתאום עם אגף שיפור פני העיר בעירייה. הועדה המקומית רשאית לדרוש אמצעי ניקוז וחילחול לפי הצורך.
 - (6) הוראות נוספות
הבניה במגרש זה תכלול מיגון אקוסטי, באישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

ה. חניה ציבורית -

מסומן בתשריט בשיבוץ שחור על רקע אדום או חום מגרשים מס' 9-10.

הוראות למגרש מס' 9:

- (1) תכליות - חניה ציבורית עבור 200 מקומות חניה.
- (2) הוראות לשימושי הקרקע ולבניה יהיו ע"פ תכנית נפרדת.

הוראות למגרש מס' 10:

- (1) תכליות - חניה ציבורית, עבור 200 מקומות חניה.
- (2) מרתפים - יותרו סה"כ עד 400% משטח המגרש, ב- 4 קומות עד גבולות המגרש. השטחים יחושבו כשטחים עיקריים.

- (3) הוראות מיוחדות - תשמר אפשרות למעבר כלי רכב משטח חניה ציבורית זו לשטח החניה הציבורית שבמגרש מספר 9.

ו. שטח ציבורי פתוח -

צבוע בתשריט בצבע ירוק. מגרשים מס' 3, 5, 11-13, 16.

- (1) במגרשים מס' 11-13 ו-16 יותר פיתוח גנני.
- (2) במגרשים מס' 3 ו-5 יותר פיתוח גנני. מגרשים אלה יהוו במידת הצורך עתודה לפיצוי בעלי זכויות במקרקעין בתחומי תא/3700 בגין הקצאת קרקע לפארק החופי, באופן שניתן יהיה לשנות את יעוד השטח משטח ציבורי פתוח ליעוד סחיר נושא זכויות. בעלות השטח תועבר לעיריית ת"א פנוי מבעלים עפ"י המפורט בסעיף 10 ב'.
- (3) השימושים הקיימים במגרשים מס' 3 ו-5 ימשכו עד לסיום הסכמי השכירות או עד תום 6 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו, לפי המוקדם מביניהם ויחשבו כשימוש חורג שהותר.
- (4) לא תורשה כל בניה ברצועה של 40 מ' רוחב מגבול העיר הצפוני, מלבד זכות מעבר לציבור, כרשום בסעיף 9ט' שלהלן, כמסומן בתשריט ובנספח התחבורתי.
- (5) בחלק ממגרש מס' 16 תפותח דרך זמנית, כמצוין בתשריט ובנספח התחבורתי, אשר תבוטל עם סלילת המשך אבן גבירול (שמחוץ לגבול התכנית). עם ביטול הדרך הזמנית יפותח חלק זה של המגרש כשטח ציבורי פתוח.

ז. תחום המיועד לתשתית הרכבת הקלה (דיפוז) עפ"י תמ"א 23א'-

מגרש מס' A - צבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בירוק כהה.
חלק ממגרש מס' 19 - רח' יוניצמן, צבוע בתשריט בצבע חום.
בשטח זה יחולו הוראות תמ"א 23א'

ח. שטח פרטי פתוח -

צבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בירוק כהה. מגרשים מס' 4.
כל הוראות התכנית הראשית, לגבי מגרש פרטי פתוח, ביחס לתכליות, שטח בניה, קווי - בניה, אופן הבינוי, חניה וכיו"ב חלות על מגרש זה.

ט: שטח לבנייני ציבור -

- צבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה. מגרש מס' 15.
- (1) תכליות - מוסדות חינוך, תרבות, ספורט וקהילה וכן שימוש מסחרי נלווה.
 - (2) זכויות בניה - תותר בניה של עד 160% משטח המגרש למטרות עיקריות ועד 50% משטח הבניה העיקרי לשטחי שרות.
 - (3) גובה מבנים - עד 4 קומות.
 - (4) קווי בנין - כמסומן בתשריט.
 - (5) מרתפים - סה"כ עד 300% משטח המגרש ב- 3 קומות. שטחים אלה יחושבו כשטחי שירות. תותר המרה של עד 100% מתוך השטחים הנ"ל לשטחים עיקריים.

י. זכות מעבר לכלי רכב -

מסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים. מיועדת לשרות ומעבר למגרשים בתחום התכנית. על שטח זה, בתחום מגרש 8, תרשם, בלשכת רשם המקרקעין, זיקת הנאה לציבור למעבר לכלי רכב והולכי רגל במפלס הקרקע.

10. הוראות לשטחים מיוחדים:

א. שטח לאיחוד וחלוקה מחדש

בתחום התכנית מסומן (בקווים אלכסוניים שחורים) שטח לאיחוד וחלוקה חדשה של המקרקעין. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בסמכות הועדה המקומית, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ב. שטחי ציבור

1) כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים (כולל דרך משולבת), שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבנייני ציבור, מגרש לחניה ציבורית (להלן: "שטחי הציבור") מיועדים להפקעה ללא תמורה וירשמו על שם עיריית ת"א יפו, כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ, חזקה או שמוש, חופשיים משיעבוד כלשהו, ואו יירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו בעת ביצוע האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ, חזקה או שמוש וחופשיים משיעבוד כלשהו. עד רישום השטחים ע"ש העירייה, תרשם חכירה ל- 999 שנים לטובת העירייה תמורת 1 ש"ח.

2) חלקה מס' 4 תהווה שטח לפיתוח נופי, כחלק מתחום הדרך.

11. תנועה וחניה:

א. החניה תוסדר בתחומי המגרשים ותהיה כולה תת-קרקעית, פרט למגרשים 9 ו-10, בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתרי בניה. חניית אורחים באזור המגורים תהיה על קרקעית בהיקף של עד 20% ממספר יחידות הדיור. הועדה המקומית רשאית להתיר חנייה על קרקעית, אם שוכנעה בצורך בכך. הסדרי התנועה והחניה יהיו באישור אגף התנועה של העירייה ובכפוף לתקנות התעבורה. במגרשים 9 ו-10 תהיה החניה גם על קרקעית.

ב. לא תינתן נגישות ישירה לתנועת כלי רכב למגרשים 1 ו-2 מרח' יוניצ'מן, ומהדרך הזמנית המוזכרת בסעיף 9.2.5 שלעיל.

ג. לא תינתן גישה ישירה מרחוב יוניצ'מן למגרש מספר 4, לא לרכב ולא להולכי רגל.

12. הוראות אחרות:

א. תכנית פיתוח -

על מנת להבטיח תכנון וביצוע נאות לכל השימושים המותרים בתכנית, תוכן על בסיס עקרונות והוראות תכנית זו, תכנית פיתוח לאישור מה"ע ותכנית תאום מערכות של כלל שטח התכנית. התכניות תתואמנה עם כל הרשויות הנוגעות לפי העניין. אופן ביצוע תכנית הפיתוח:

1) פיתוח השטחים שבתחום התכנית יכלול פיתוח נופי, לרבות סלילת דרכים ומדרכות, עבודות תאורת רחובות, עבודות ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש.

2) לא יוחל בבניה כל עוד לא הובטח ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות.

3) הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בהיתרי הבניה תנאים להבטחת ביצוע עבודות התשתית והפיתוח, כדי להבטיח שעבודות הפיתוח בכל מתחם בתכנית יסתיימו לא יאוחר מגמר הבניה של הבניינים שבתחום אותו מתחם.

מאוש

ב. תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי

נספח הבינוי מחייב רק לגבי גבהים וקווי בנין. על מנת להבטיח רצף ארכיטקטוני ועיצוב נאות של הבניינים, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, שתהיה מבוססת על עקרונות והוראות תכנית זו. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שתהיה רשאית לאשר הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי גם לחלקים מהתכנית, על פי שלבי ביצוע ועל פי המלצת מהנדס העיר.

היתרי בניה יוצאו רק על פי תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.

תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תכלול הוראות בנושאים הבאים:

- 1) העמדת הבניינים במסגרת קווי הבניין, חתכי הבניינים, גבהים ומרחקים בין הבניינים.
- 2) מפלסי כניסה ומפלסי חצרות.
- 3) עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות והגגות, כולל חומרי בניה, צבעים, חומרי ציפוי.
- 4) הנחיות בדבר עיצוב ופיתוח גדרות, שטחים פרטיים וציבוריים פתוחים, דרכים משולבות וחניות.
- 5) אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א יפו.

6) חלוקת משנה כמפורט בסעיף 9א' לעיל.

כל הנ"ל בהתאמה לתכנית הפיתוח כמפורט לעיל.

ג. הריסת מבנים: כל המבנים והמתקנים הקיימים בתחום התכנית ומסומנים בתשריט

להריסה ייהרסו ויפונו בטרם ביצוע התשתיות לכל מגרש ומגרש.

ד. במגרשים מס' 6,8 רשאית הועדה המקומית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות שמעל

מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בשיעור שלא יעלה על 30%

מהשטחים העיקריים ועל 30% משטחי השירות.

ה. דרישות משרד הבטחון:

1) הגובה המקסימלי המותר בכל תחום התכנית לא יעלה על 31 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות), למעט שורת המבנים המצויה במגרשים 1 ו-2, אשר בהם תוגבל הבניה לגובה של 35.5 מ' מעל פני הים כולל אנטנות).

2) חל איסור על הקמת מרכזי שידור ותקשורת כלשהם וכן על הקמת מבנים לתעשיות עתירות מדע.

3) כל שינוי בשימושים המוצעים בכל תחום התכנית יחייב אישור פרטני של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.

4) הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף על הגבהים והקומות המקסימליים המפורטים בתכנית זו לעיל, ללא שינוי בסך זכויות הבנייה, בכפוף לאישור משרד הבטחון.

ו. מגבלות תעופה: על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקומו של שד"ת

דב הוז. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התכנית (כולל מתקנים למינהם) הוא +58 מ' מעל פני הים. לא יינתן היתר בניה למבנה מעל לגובה המירבי המותר ע"פי סעיף זה, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית. גובה עגורנים באתר מוגבל ל- +58 מ' מעל פני הים. כל עוד קיימות מגבלות משרד הבטחון, ע"פ סעיף ה' שלעיל, הן המגבלות הקובעות.

13. תנאים נוספים למתן היתרי בניה, איכלוס ותעודות גמר :

- לא יוצאו היתרי בניה לפני שימולאו התנאים הנוספים הבאים :
- א. אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.
 - ב. מתן התחייבות לביצוע הסדרי קרקע, רישום זיקות הנאה ורישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה, כשהם פנויים פינוי גמור מכל אדם, חפץ, מבנה או שיעבוד, בכפוף לסעיפים 9 (31), 9 ט. ו- 10 ב.1 שלעיל, תוך המחאת הבטוחות לפינוי כל הסכמי השכירות לטובת העירייה.
 - ג. אישור תכניות הפיתוח ותאום המערכות ע"י מהנדס העיר, כולל הוראות לבתי גידול מעל מרתפים.
 - ד. אישור תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי ע"י הועדה המקומית והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
 - ה. הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום המגרש המיועד לבניה.
 - ו. תנאי למתן היתרי בניה באזורי המשרדים, מסחר בידור. ונופש בתחום שעד 800 מ', כמסומן בתשריט, יהיה הפסקת פעילות המתקן /או פינוי בפועל של מכלי הגפ"מ ממתחם פי גלילות, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
 - ז. תנאי למתן היתרי בניה למגורים, ולשימושים אחרים בתחום שמעל ל- 800 מ', כמסומן בתשריט, יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה על ביטול או צמצום הסיכון הבטיחותי במתקן הגפ"מ הנ"ל.
 - ח. לא יוצאו היתרי בנייה למגרשים בתחום התכנית אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה להרחבת רח' יוניצמן לכביש דו מסלולי (ברוחב כללי של 22 מ') כמסומן בנספח התחבורתי, כולל הצומת עם הכביש המערבי הזמני והרחבת צומת יוניצמן-אבן גבירול.
 - ט. לא יוצאו היתרי בנייה במגרשים הגובלים ברח' יוניצמן ובמגרשים הגובלים בהמשך רח' אבן גבירול, אלא אם הובטח ביצוע פתרונות אקוסטיים מתאימים.
 - י. בכל מגרש, לא יאוכלסו מבנים ולא תינתן להם תעודת גמר, אלא לאחר ביצוע בפועל של הדרישות המצוינות בסעיף זה לאותו מגרש.
 - יא. לא תינתן תעודת גמר לפני ביצוע רישום השטחים הנדרשים /או התכרתם ע"ש עיריית תל-אביב-יפו.

14. הוצאות תכנון:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

15. שלבי ביצוע:

- א. זמן ביצוע משוער למגורים ולמלונית יהיה כ- 5 שנים מיום אישור התכנית.
- ב. זמן ביצוע משוער ליתרת הזכויות ע"פ התכנית יהיה כ- 10 שנים מיום אישור התכנית.

16. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית והוראות תכניות מתאר מקומיות "ג" ו- "ע-1". במקרה של ניגוד בין הוראות התכניות הללו להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

17. חתימות:

גמלה יום סוף קונטר
ניל 21.11.06

זינו יעקובי, עו"ד
מ.ר. 31951
מרכז עורגאל-2 ת"א 07021
טל. 03-6072226/2
21.11.06

חתימת היזם:

חתימת עורך התכנית:

ברעל צועקי כסיף
אדריכלית וסני טים (הכנה) ביים
13.11.2006

חתימת הועדה:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>2566/א</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביים <u>1.8.04</u> לאשר את התכנית.	
גילק אוקון	
יו"ר הועדה המחוזית	מינהל התכנון

ג'א/ג
3.1.04

מנהל	מנהל
סגן מנהל	סגן מנהל
יו"ר הועדה	סגן יו"ר הועדה
מנהל	מנהל
סגן מנהל	סגן מנהל
יו"ר הועדה	סגן יו"ר הועדה
מנהל	מנהל
סגן מנהל	סגן מנהל
יו"ר הועדה	סגן יו"ר הועדה