

557512

1

אל"י  
פא/שרת

3.12.06

מוקדמת מס' 8.....

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 2566/א'

מתחם קאנטרי - קלאב ת"א

שינוי ~~תכנית~~ של תכנית מס' 2566

תכנית איחוד וחלוקה חדשה

**1. שם התכנית:**

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

**2. מסמכי התכנית:**

- התכנית כוללת 4 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.מסטצ'קין, אדריכלים ובוני ערים בע"מ.  
ברעלי, לויצקי, כסיף, אדריכלים ובוני ערים בע"מ.

**8. מטרת התכנית:**

- א. בינוי ופיתוח השטח שיועד בעבר כתשתית לרכבת הקלה ע"י:
  - שינוי יעוד שטח פרטי פתוח כלהלן:
  - לדרך.
  - לאזור מגורים כחלק ממגרש מספר 2, ללא תוספת בזכויות הבניה.
  - לאזור מסחר, בידור ונופש עם מבנים עד 7 קומות ועד 10,000 מ"ר לשטחים עיקריים.
- ב. שינוי תכנית מס' 2566 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים בתאריך 29/3/07 (להלן: התכנית הראשית)

### הוראות תכנית זו כוללות הוראות תכנית מפורטת

#### 9. אזור יעוד

##### א. אזור מסחר, בידור ונופש –

- צבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו סגול. מגרש מס' 4.
- (1) תכליות: בשטחים עיקריים יותרו מסחר, בידור, כולל בתי קולנוע, בתי אוכל, אולמות אירועים, אולמות ספורט, משרדים, מרכז בריאות, וכן שימושים דומים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- כמו כן יותר שימוש של מלון, מלון דירות או דיור מוגן. במקרה של שימוש למלון מספר החדרים לא יעלה על 250.
- במקרה של שימוש למלון דירות, גודל דירה ממוצע לא יעלה על 90 מ"ר ולפחות מחצית השטחים העיקריים ייועדו לשימושי מלון.
- במקרה של דיור מוגן, גודל דירה מינימלי יהיה 35 מ"ר ויובטחו שטחים ציבוריים משותפים לדיירי הבניין, ע"פ חישוב של כ- 2 מ"ר לכל דירה.
- (2) זכויות בניה: סך השטחים למטרות עיקריות לא יעלה על 10,000 מ"ר. סך שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 6,000 מ"ר.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים ממגרש 8 למגרש 4 ולהיפך, בשיעור שלא יעלה על 50% מסך השטחים בכל מגרש, הן בשטחים עיקריים והן בשטחי שרות. הדבר לא יחשב כשינוי לתכנית.
- (3) גובה מבנים – עד 7 קומות.
- (4) קווי בניין – בהתאם למסומן בתשריט.
- (5) מרתפים – יותרו סה"כ עד 400% משטח המגרש, אשר יחושבו כשטחי שירות ב- 4 קומות עד גבולות המגרש. בתחום המרתפים תותר המרה של עד 200 מ"ר לשימוש עיקרי עבור שירותי רכב (כגון: שטיפת מכוניות, תיקון תקרים). יובטח בית גידול לעצים בוגרים, בתאום עם אגף שיפור פני העיר בעירייה. הועדה המקומית רשאית לדרוש אמצעי ניקוז וחילחול ע"פ הצורך.

##### ב. אזור מגורים –

- צבוע בתשריט בצבע צהוב, מגרשים מס' 1-2.
- זכויות הבניה, קווי הבניין, חניה וכו" יהיו עפ"י הוראות התכנית הראשית.
- ג. יעודי התכנית הנותרים יהיו עפ"י הוראות התכנית הראשית, לגבי כל המגרשים הקיימים, ביחס לתכליות, שטח בניה, קווי - בניה, אופן הבינוי, חניה וכו"יב יחולו על מגרשים אלו.

#### 10. תנאים למתן היתרי בניה, איכלוס ותעודות גמר:

עפ"י הוראות התכנית הראשית.

#### 11. הוצאות תכנון:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

#### 12. שלבי ביצוע:

זמן ביצוע משוער ע"פ התכנית יהיה כ- 10 שנים מיום אישור התכנית.

#### 13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית 2566 והוראות תכניות מתאר מקומיות "ג-1" ו- "ע-1". במקרה של ניגוד בין הוראות התכניות הללו להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו. תכנית זו אינה מהווה שינוי לגבי תכנית תכנית תא/מק/3836, למעט בכל הנוגע לתחום ה"דיפוז", שבו תגברנה הוראות תכנית זו.



