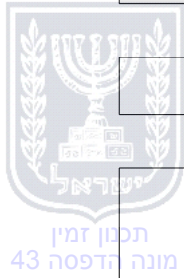


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0137356

תא/מק/4240 - מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי גלילות ת"א



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

פרויקט "בלו מול" ממוקם במתחם קאנטרי גלילות, על כביש נמיר פינת רחוב יוניצמן (צומת גלילות). התכנית מאחדת את מגרשים 4 ו-8 על פי תכנית מאושרת תא/2566/א לצורך מימוש מיטבי של הזכויות הקיימות, כך שמתקבל מגרש אחד עבור מבנה אחד בשימוש למסחר, משרדים, בידור ונופש. סך כל זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה, ללא שינוי מהשטח העיקרי הכולל המותר לבניה על פי התכניות הקיימות: תא/2566 ו-תא/2566/א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4240 - מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי
גלילות ת"א

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

507-0137356

מספר התכנית

36.720 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות
שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף
קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א)
(1) (7)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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 181400

קואורדינאטה Y 672200

1.5.2 תיאור מקום

השטח הנמצא בין כביש נמיר ממזרח, שצ"פ מצפון, שצ"פ ודרך פנימית ממערב ורחוב יוניצמן מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	יוניצמן	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק	11, 14, 16, 24-25	10, 12

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תא/ 2566	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2566 ממשיכות לחול.	5647	2204	29/03/2007
תא/ 2566 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2566 א ממשיכות לחול.	6068	2165	07/03/2010
תא/ ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ח. הוראות תכנית תא/ ח תחולנה על תכנית זו.	4978	2239	16/04/2001
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 842	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 842 ממשיכות לחול.	1257		27/01/1966
תא/ 842 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 842 א ממשיכות לחול.	2228	1998	11/06/1976
תא/ ד/ 2716	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ד/ 2716 ממשיכות לחול.	5006	3444	24/07/2001
תא/ מק/ 3836	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3836 ממשיכות לחול.	5995	5639	09/09/2009

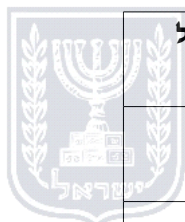
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה צור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	19/03/2014	משה צור	19/03/2014		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		2	09/03/2015	דני טרשנסקי	09/03/2015		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	08/12/2015	משה צור	08/12/2015	נספח בינוי	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	22/02/2016	אבירם אגאי	22/02/2016	גיליון 1 מתוך 2	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	22/02/2016	אבירם אגאי	22/02/2016	גיליון 2 מתוך 2	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	10/11/2015	ארז גבלוע	26/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	21/06/2015	משה צור	23/06/2015		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**

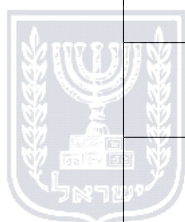
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217080	03-5216820	
	פרטי			קאנטרי על הים	הרצליה	שנקר אריה	14	09-9459091	09-9518005	

תכנון זמין
מונה הדפסה 43**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קאנטרי על הים	הרצליה	שנקר אריה	14	09-9459091	09-9518005	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217080	03-5216820	
בעלים			אינברסיונס טוריסטיקס ס.א.	הרצליה	שנקר אריה	14	09-9459091	09-9518005	

תכנון זמין
מונה הדפסה 43**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	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-5450500	03-5450505	zina@mz-a.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-9191170	03-5235891	dgsh@dgsh.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבוע		ש.גלבוע מהנדסים	הרצליה	בן גוריון (2)	22	09-9504021	09-9585601	erez@s-gilboa.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דני טרשנסקי	379	קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן	תל אביב- יפו	(1)		03-6961250	03-6961259	office@ktap.co.il
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626872	

(1) כתובת: הנמל 36.

(2) כתובת: שער העיר 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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**

שיפור מערך שימושי הקרקע ויצירת דופן מבונה לרחוב יוניצמן באמצעות שינוי בינוי ואיחוד של מגרשים 8 ו-4 מתכנית 2566 למגרש אחד ביעוד מסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 43

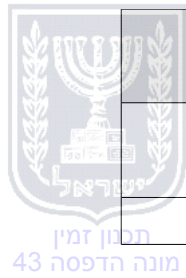
- א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א. (א) (1) בחוק.
- ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א. (א) (4) בחוק.
- ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א. (א) (5) בחוק.
- ד. שינוי בהסדרי תנועה וחניה.
- ה. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ומבלי להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה, בכל שימוש, ביותר מ-50%, לפי סעיף 62א(א)(6) בחוק באופן כדלקמן: הגדלת שטחים עיקריים לשימוש מלונאות, דיור מוגן מ-10,000 לעד 15,000 מ"ר המהווים תוספת של 50% לשטחים המאושרים לשימוש זה על פי תכנית תא/ 2566 א; ובהתאם לכך הקטנת שטחים עיקריים למשרדים בשיעור של עד 5,000 מ"ר.
- ו. קביעת זכות מעבר בתא שטח 100 שיעודו מסחר ומשרדים, במפלס +6 (מרתף 1-) למעבר ברכב החוצה את הבניין ממערב למזרח ובתחום הרחבת הדרך המזרחית, לפי סעיף 62א. (א) (19) בחוק.
- ז. הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתא שטח 802 שיעודו דרך, בהתאם לתכנית מתאר מספר ח'.
- ח. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לחניון ציבורי בתא שטח 870 שיעודו חניון, לפי סעיף 62א (א) (1) (7) בחוק וקביעת שטח מעבר לכלי רכב בתחום המגרש.
- ט. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע בתחום השצ"פ לטובת מעבר רכב, לפי סעיף 62א (א) (1) (8)

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

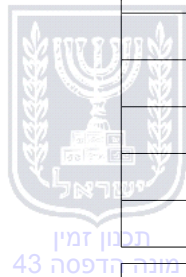
36.72



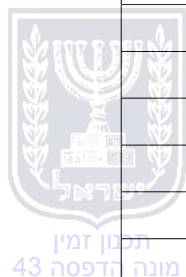
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	250		250		עד 250
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	43,800		43,800		מסחר ומשרדים

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
דרך מאושרת	802, 801
דרך מוצעת	830
חניון	870
מסחר ומשרדים	100
שטח ציבורי פתוח	604 - 601



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	802
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	870
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומשרדים	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	603, 601
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	603, 601
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	802
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	830
גבול מגבלות בניה	חניון	870
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	602
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	802, 801
דרך / מסילה לביטול	חניון	870
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	603, 601
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	802, 801
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	830
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ומשרדים	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ומשרדים	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	604, 603, 601
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	603, 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר אופניים	דרך מאושרת	802
ציר אופניים	דרך מוצעת	830
ציר אופניים	חניון	870
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	602
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	100
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	802, 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	870
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומשרדים	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	604 - 601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחר, בידור ונופש	8,186	22.29
אזור משרדים, מסחר, בידור ונופש	11,824	32.20
דרך מאושרת	7,238	19.71
חניון	3,336	9.09
שטח ציבורי פתוח	6,136	16.71
סה"כ	36,720	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,407.89	14.80
דרך מוצעת	1,793.45	4.91
חניון	3,319.69	9.08
מסחר ומשרדים	19,914.39	54.49
שטח ציבורי פתוח	6,110.28	16.72
סה"כ	36,545.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעל למפלס הכניסה הקובעת, השימושים המותרים במגרשים 4 ו-8 בתכניות תא/2566 ו-תא/2566 א:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר, בידור, כולל בתי קולנוע, בתי אוכל. 2. אולמות אירועים, אולמות ספורט, מרכז בריאות. 3. משרדים. 4. מלונאות, מלון דירות, דיור מוגן, בהתאם לסעיף 9.1 להוראות התכנית תא/2566 א. 5. שימושים טכניים ושטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק. <p>ב. במרתפים, מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עפ"י הוראות תכנית מתאר "ע-1 - מרתפים". 2. במפלס המרתף העליון יותרו בנוסף שימושים המותרים בקומת הקרקע כגון: מסחר, משרדים וכד', במסגרת ניווד זכויות של שטחים עיקריים שמותרים מעל הקרקע.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה. ללא שינוי מסה"כ המותר על פי התכניות הקיימות: תא/2566 ותא/2566 א. 2. ניתן להעביר שטחים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. <p>קווי בנין</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניה יהיו כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי. 2. קו בניין מערבי: במפלס הקרקע - בצמוד לתוואי זיקת ההנאה המסומנת בצבע ירוק בתשריט. בקומות שמעל קומת הקרקע תתאפשר הבלטה של עד 4 מ' מעל תחום זיקת ההנאה. 3. קווי הבניה למרתפים יהיו לפי תכנית ע-1. <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יובטח בית גידול לעצים בוגרים, באישור אגף שיפור פני העיר בעירייה. 2. אמצעי ניקוז וחלחול מים על פי תכנית ע-1 מרתפים. 3. תירשם הערה לפי תקנה 27 כי ככל שיתבקש היתר בניה למלונאות, השימוש יהיה בהתאם להוראות הרלוונטיות של משרד התיירות שיהיו בתוקף במועד הוצאת ההיתר. 4. שטח מרפסות: <p>א. מרפסת מקורה ששטחה עד 14 מ"ר לדירה לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.</p> <p>ב. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.</p> <p>ג. תיאסר סגירתן של מרפסות אלה.</p> <p>5. גובה:</p> <p>גובה קומות המסחר הינו עד 6 מטרים. במסגרת גובה זה, ניתן יהיה למקם בגב החנויות מעבר שרות שמעליו מעבר טכני, למעט בחנויות שבמפלס הקרקע שהן חלק מהחזית מסחרית לכיוון השצ"פ. כמו כן יותרו גלריות במסגרת זכויות הבניה. קומת גלריה ו/או קומה טכנית לא תיכלל במניין הקומות המותרות, אך תיכלל במניין השטחים המותרים.</p>

4.1	מסחר ומשרדים
	<p>6. חזית מסחרית:</p> <p>יש לתכנן חזית מסחרית רציפה לרחוב במפלס הקרקע לכיוון השצ"פ המערבי, כאשר לכל הפחות ב-20% ממנה יהיו בתי עסק פתוחים לציבור כלפי השצ"פ המערבי, הפירוט יינתן במסגרת תכנית העיצוב.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	פיתוח גנני
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור במפלס הפיתוח למעבר ברכב. כמסומן בצבע ירוק בתשריט, ולמעבר ברכב בתת הקרקע כמסומן בצבע אדום.</p> <p>2. לא תותר חניה לרכב פרטי בשצ"פ.</p> <p>3. לא יותרו בניית גדרות בתחום השצ"פ.</p> <p>4. תתאפשר תוספת גגון כניסה לבניין בשטח השצ"פ או אלמנטי הצללה אחרים שלא יחשבו במניין השטחים.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>יותרו חניות ציבוריות תת קרקעיות בתא שטח 802 מכוח תכנית ח' כהמשך לחניון בתא שטח 100, וחניות עיליות בהתאם לסעיף 6.1 ה.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, נטיעות ומעבר תשתיות.
4.4.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>יותרו חניות תת קרקעיות בתא שטח 830 כהמשך לחניונים בתחום התכנית מכוח תכנית ח'.</p>
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, אופניים, חניה ציבורית, נטיעות.
4.5.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. יותרו חניות ציבוריות בסה"כ עד 500% משטח המגרש ב-5 קומות עד גבול המגרש (בהתאם לסעיף 6 הוראות נוספות: ניהול מי נגר) כהמשך לחניון בתא שטח 100.</p> <p>2. תותר חניה על קרקעית.</p> <p>3. יובטח בית גידול לעצים בוגרים, בתיאום עם אגף שיפור פני העיר בעירייה, בעומק שלא יפחת מ</p>

חניון	4.5
1.5 מטר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(5)	(5)	(5)	(5)	5	12 (4)	31 (3)	90	(2)	(2)	21100	43800 (1)	20010	100		מסחר ימשרדים
				5					500 (6)			3336	870		חניון
								500					603,601	חניון	שטח ציבורי פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) א. שימוש מלונאות או דיור מוגן יהיה מוגבל לעד 10,000 עיקרי על פי תכנית תא/ 2566/א, ובתוספת של 50% סה"כ עד 15,000 מ"ר עיקרי ; שימוש משרדים יופחת בהתאם.

ב. סה"כ שטחים לשימוש מסחר, בידור, כולל בתי קולנוע ובתי אוכל לא יעלה על 30,000 מ"ר עיקרי.

(2) על פי ע"1.

(3) מעל פני הים, עשוי להשתנות בהתאם לסעיף 6.8.

(4) מפלס הכניסה הקובעת המשוער של מבנה המסחרי הינו כ- 11.00 + ושל החניה הציבורית הינו כ- 17.00 +. מפלסים סופיים יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עיקרי ושירות.

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים תנועה ו/או חניה**

- א. החניה תוסדר בהתאם לנספח התנועה.
- ב. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, אך לא פחות מכמות מקומות החניה שמופיע בטבלה בנספח התנועה.
- ג. נספח התנועה הוא מנחה למעט לנושא הכניסות והיציאות והקישורים לחניונים הציבוריים. שינויים בנספח זה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ד. הדרך המשולבת בתחום זיקת הנאה למעבר ברכב תכלול נתיב נסיעה לכל כיוון, ככל שיידרש; יותקנו אמצעים לריסון מהירות; המדרכה שלאורך הדרך המשולבת תהיה ככל שניתן ברוחב 8 מ' ולארכה לא תותרנה חניות, למעט מפרצי חניה שארכם לא יעלה על 20% מאורך המדרכה ואשר ישמשו להעלאה והורדת נוסעים, וחניית רכב חירום.
- ה. בתאי שטח 802 ו-870, ביעוד של דרך וחניון בהתאמה תותר חניה עילית בהיקף של עד 40 מקומות חניה, מלווה בפיתוח נופי.
- ו. מיקום חניות אופניים ורכב דו גלגלי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר.
- ז. רוחב שביל אופניים לא יפחת מ-3 מ'.
- ח. שילוב מערך תחנות האוטובוס במפלס +5.00 יקבע בשלב היתר הבנייה.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

נספח הבינוי הינו מנחה.

6.3**עיצוב פיתוח ובינוי**

- טרם הוצאת היתר בניה, למעט היתר להריסה, דיפון וחפירה, יידרש אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- התכנית תכלול הוראות בנושאים הבאים:
- א. העמדת הבניין במסגרת קווי בניין, חתכי הבניין וגבהים.
- ב. קביעת מפלסי כניסה למבנה ומפלסי חצרות.
- ג. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות והגגות, כולל חומרי בנייה, צבעים וחומרי ציפוי.
- ד. הנחיות בדבר עיצוב ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- ו. שטחי ההתארגנות יוצגו במסגרת העיצוב האדריכלי.
- ז. סימון שביל האופניים בתשריט הנו עקרוני בלבד, מיקומו יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ח. התכנית תכלול הצגת פתרון אוורור לחניונים התת קרקעיים וכן השתלבות הפרויקט בפיתוח שבהיקפו.
- ט. הסדרי כניסות ויציאות, פריקה וטעינה, הסדרי חניה כולל תחנות אוטובוס.

6.4**בניה ירוקה**

תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.5**הריסות ופינויים**

- א. כל המבנים והמתקנים הקיימים בתחום תכנית זו ומסומנים בתשריט תכנית תא/2566 להריסה, ייהרסו ויפוגו בטרם ביצוע התשתיות לכל מגרש ומגרש.

6.5

הריסות ופינויים

ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.6

הנחיות מיוחדות

ניהול והחזקה:

השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע וכן המרתפים שבשטח התכנית יתופעלו על ידי חברה ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לשימוש הרבים לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, פיתוח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף, גגות, מעברים וכיו"ב. העניין יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי שטרי החכירה שיחתמו עם רוכשי היחידות בפרויקט. כמו כן תירשם הערה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול והחזקה לשטחים המשותפים.

פינוי אשפה:

על התכנית לאפשר חיבור למערכת פינוי אשפה פנאומטי, אשר תפורט במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, החיבור יתוכנן/יבוצע רק אם תהיה דרישה בפועל של הרשות.

6.7

הסדרת שטח/ מקרקעין

א. זיקות הנאה למעבר ברכב:

תירשם זיקת הנאה במפלס הפיתוח למעבר ברכב, בתאי שטח 100, 601, 603 ו- 604 כמסומן בצבע ירוק בתשריט. תחום זה כולל שטחים למעבר רגלי למשתמשי הפרויקט ולציבור. כמו כן, תירשם זיקת הנאה בקומת המרתף, במפלס אחד בלבד, ברמפה המובילה למרתף (במפלס 5 + שבנספח התנועה), ובהרחבה לדרך המזרחית (במפלס 5 + שבנספח התנועה), למעבר כלי רכב, בתא שטח 100, כמסומן בצבע אדום בתשריט. השטחים המיועדים לזיקת הנאה ניתנים לשינוי באישור מהנדס העיר ויקבעו בתכנית הפיתוח. הכיכרות והמדרכות שבתחום התכנית נועדו בין השאר גם לאזורי ישיבה לבתי קפה, מסעדות וכד', זאת על מנת להבטיח דופן פעילה לכיוון הפארק והרחובות. יותר לכלול בשטחים למעבר רגלי לציבור פיתוח הכולל: ריצופים, גינון, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב, ספסלים, שולחנות וכיסאות ועמודים קונסטרוקטיביים. תרשמה זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב בין תא שטח 100 לתאי שטח 870 ו-802 לגבי הכניסות והיציאות מהחניונים.

ב. איחוד חלוקה ורישום:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

6.8

מגבלות בניה לגובה

דרישות משרד הביטחון:

א. הגבהת המבנה מעבר לגובה 31 מ' מעל פני הים תעשה רק לאחר קבלת אישור מערכת הביטחון.

ב. לא תותר הקמת מרכזי שידור ותקשורת כלשהם או מבנים לתעשיות עתירות מדע, אלא באישור משרד הביטחון.



מגבלות בניה לגובה	6.8
<p>מגבלות תעופה :</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שד"ת דוב הוז.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התכנית (כולל מתקנים למיניהם) הוא +58 מ' מעל פני הים.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה למבנה מעל לגובה המרבי המותר על פי סעיף ב', אלא באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. גובה עגורנים באתר מוגבל ל- +58 מ' מעל פני הים.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בתחום התכנית. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים באישור מהנדס העיר, אם יותקנו בתחומי התכנית מתקני החדרה, כגון : בורות או תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחום התכנית בהיקף הנדרש, או לחלופין העברתו למערכת קליטת הנגר בתחום השצ"פ המערבי.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית ובשטח הפתוח הסמוך שממערב, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>ג. בתכנון השבילים ומעברים להולכי רגל ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי חובה לצרף תכנית ניקוז אשר תפרט את הפיתוח הנדרש בתחום התכנית ובתחום המרחב הציבורי הסמוך, להשהיית נגר עילי וחלחולו לתת הקרקע בתחום התכנית ולחלופין העברתו למערכת קליטת הנגר בתחום השצ"פ המערבי לתכנית, שימושי להשקיה והתחברות למערכת הניקוז העירונית של עודפי נגר. הכל בהתאם לתמ"א 34/ב/4 ובהתאם להנחיות בתכנית אב לניקוז תל-אביב.</p> <p>ה. תכנית הניקוז תפרט בייחוד הוראות בדברים הבאים : היקף תכנית פנויה בתחום התכנית לצורך השהייה וחלחול ובאופן ניצול השטחים הפתוחים ברמה השכונתית לצורך השקיה, השהייה ושימור מי נגר.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>א. העצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחייה.</p> <p>ב. תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית, במידה ולא יתאפשר, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם שפ"ע.</p> <p>ג. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>תנאים למתן היתר מעל הקרקע :</p> <p>א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי מהנדס העיר. ניתן יהיה להוציא היתר להריסה,</p>	



6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>דיפון וחפירה טרם אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, באישור מהנדס העיר ובתנאים אשר ייקבעו על ידו.</p> <p>ב. תאום התכנון עם המשרד לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו, ויתר הגורמים המאשרים בעיריית ת"א-יפו באשר ל:</p> <p>ביצוע דו"ח אקלימי ודו"ח אקוסטי והטמעת ההמלצות בגוף התכנית.</p> <p>אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור כנדרש בהנחיות.</p> <p>ג. הבטחת ביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור, עפ"י תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>ד. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה והבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>ה. הבטחת הקמת מנגנון החזקה ותפעול שוטף של השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור, מעברים הפתוחים לציבור, וכד' לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ו. התחייבות מבקשי ההיתר לרישום הערת הזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל ומעבר רכב, ותאפשר לעיריית ת"א לבצע עבודות בשטחים אלו, במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.</p> <p>ז. חתימה על הסכם עם העירייה לעניין הבטחת הקמת רמפות הכניסה והיציאה המשותפות מהחניון הציבורי במגרשים 870 ו-802 והחניון במגרש 100.</p> <p>ח. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בהיתרי הבניה תנאים להבטחת ביצוע עבודות התשתית והפיתוח, כדי להבטיח שעבודות הפיתוח בכל המתחם בתכנית יסתיימו לא יאוחר מגמר הבניה של הבניינים שבתחום אותו מתחם.</p>

6.12	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה.</p> <p>ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בפנקס רישום מקרקעין.</p> <p>ג. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p>
6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	
7.2 מימוש התכנית		
מיידי		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב 500250006	רשות מקומית	חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קאנטרי על הים 513558569		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קאנטרי על הים 513558569		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב 500250006	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אינברסיונס טוריסטיקס ס.א. 513558569	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ 512268988	עורך ראשי	חתימה:



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 507-0137356 שם התוכנית: תא/מק/4240 - מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי גלילות ת"א

עורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ תאריך: חתימה:

ע"פ תכניות מס': תא/ 2566 ו- תא/ 2566 / א

יעוד	שימושים	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מסחר, בידור ונופש	מסחר, בידור, כולל בתי קולנוע, בתי אוכל, אולמות ארועים, אולמות ספורט, משרדים, מרכז בריאות וכד' יותר מלון, מלון דירות או דיור מוגן. על פי תכנית תא/ 2566 א	4	8,186	10,000 ⁽¹⁾	6,000	400%			31 מטר מעל פני הים	עד 7	עד 4	כמסומן בתשריט	
משרדים, מסחר, בידור ונופש	משרדים, מסחר, בידור ונופש על פי תכנית תא/ 2566	8A עירייה	7,024	33,800 ⁽²⁾	15,100	500%			31 מטר מעל פני הים	עד 7	עד 5	כמסומן בתשריט	
		8B	4,800										
סה"כ			20,010	43,800	21,100								
חניון			3,354			400%							

(1) על פי תכנית תא/ 2566 א: 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 ייעדו לשימוש מלון; במקרה של דיור מוגן, גודל דירה מינימאלי יהיה 35 מ"ר ויובטחו שטחים ציבוריים משותפים לדיירי הבניין, עפ"י חישוב של כ-2 מ"ר לכל דירה

(2) השימוש למשרדים יהיה מוגבל לעד 20,000 מ"ר עיקרי, על פי תכנית תא/ 2566

