

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 1846/ב' - מיתחם בית"ר "כיתן"

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מס' 1846/א

1. שט התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1846/ב' - מתחם בית"ר "כיתן", אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מס' 1846/א.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:1250, הכולל נספח בינוי, תנועה וחנייה מנחה בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט") ולוח הקצאות.  
כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית ובכבולותיה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כתול בתשריט, הכולל את חלקי חלקות 53, 54, 55, 889 כגוש 6625, בין הרחובות קהילת ונציה, קהילת פאזובה ופנחס רוזן.
4. שטח התכנית: 21.198 דונם.
5. יזום התכנית: כלל תעשיות בע"מ.
6. בעלי הקרקע: החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ, בעלי נכסים בע"מ, אזורים בנין (1965) בע"מ.
7. עורכי התכנית: אבירם אדריכלים, א. ניב - א. שוורץ אדריכלים.
8. מטרות התכנית: ניצול יעיל יותר של קרקע ע"י:
  - א. שינוי שטח וסידור יעודי הקרקע, של אזור מגורים מיוחד, אזור משרדים מיוחד, אזור לכנייני ציבור ושטח צבורי פתוח.
  - ב. קביעת תקנות חדשות בדבר זכויות בניה, תכליות והוראות בינוי ופיתוח. קביעת 102 יח"ד כשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ליחידה ו-41 יח"ד כשטח עיקרי של 75 מ"ר ליחידה. זאת בשני בניינים בגובה של 12 ו-16 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
  - ג. איחוד חלקי חלקות 53, 54, 55, 889 כגוש 6625 וחלוקתן מחדש, בהסכמת הבעלים.
  - ד. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מס' 1846/א', אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה כי.פ. 3553 מ-18.88. (להלן "התכנית הראשית").

תכנית מפורטת מס' 1846/כ  
- מתחם ביח"ר "כיתן"  
דף 2 מתוך 6

9. אזורי יעוד: (1) אזור מגורים מיוחד - המגרשים הצבועים כתשריט בצבע כתום עם מסגרת בצבע כתום.

א. תכליות מותרות -

מגורים עם שירותים נלווים לשמוש הדיירים נלבד (כמו: אחסנה, חדר שומר וכד').

ב. זכויות בניה -

1. במגרש מס' 19 - שטח רצפות לשימושים עיקריים שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 5660 מ"ר.  
- שטח רצפות של שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1600 מ"ר.  
- שטח רצפות של שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 3700 מ"ר.  
- סך כל יח"ד לא יעלה על 61.
2. במגרש מס' 20 - שטח רצפות לשימושים עיקריים שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 7600 מ"ר.  
- שטח רצפות של שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 2100 מ"ר.  
- שטח רצפות של שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 5000 מ"ר.  
- סך כל יח"ד לא יעלה על 82.
3. 102 יח"ד יהיו בשטח של 100 מ"ר במוצע (שטח עיקרי) ו-41 יח"ד מיוחדות יהיו בשטח עיקרי של 75 מ"ר.  
היתידות המיוחדות ייועדו למבוגרים, כוודים, משפחות קטנות ולהשכרה ויפוזרו בין הקומות ובין הבניינים.
4. יותרו 2 מרתפים בהיקף המגרש, בגובה 2.7 מ', כל אחד, לתכליות עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע" לבתי דירות.

ג. גובה מכנים -

1. מספר קומות הבנין על מגרש מס' 19 לא יעלה על 12 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. גובה הקומה המפולשת לא יעלה על 4.5 מ'.  
גובהו האבסולוטי של הבנין (לרבות המתקנים על הגג) לא יעלה על 67.5 מ'.
2. מספר קומות הבנין על מגרש מס' 20 לא יעלה על 16 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, גובה הקומה המפולשת לא יעלה על 4.5 מ'.  
גובהו האבסולוטי של הבנין (לרבות המתקנים על הגג) לא יעלה על 77.5 מ'.
3. שתי הקומות העליונות ככל בנין תהיינה חלקיות.

תכנית מפורטת מס' 1846/ב  
- מתחם בית"ר "כיתן"  
דף 3 מתוך 6

ד. קווי בנין -

כמצויין בתשריט.

(2) אזור משרדים מיוחד - המגרש הצבוע בתשריט באפור בהיר עם

אלכסונים ומסגרת בצבע אדום.

א. תכליות מותרות -

1. ב-2 קומות ראשונות: מסחר. לא יותרו בתי אוכל.
2. ב-3 קומות עליונות: משרדים ותעשיות עתירות ידע, כולל מזנון לשימוש העובדים.
3. בקומת הגג: תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה ומתקנים נלווים, לשימוש דיירי בנייני המגורים. יותר קירוי עונתי של הבריכה.

ב. זכויות בניה -

1. שטח רצפות לשימושים עיקריים שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 4360 מ"ר. שטח המסחר מתוכם לא יעלה על 2200 מ"ר.  
- שטח רצפות של שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1100 מ"ר.  
- שטח רצפות של שטחי השרות שמתחת מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 7400 מ"ר.
2. יותרו 3 מרתפים בהיקף המגרש. גובה המרתף העליון יהיה 4 מ' וגובה 2 המרתפים האחרים יהיה 2.7 מ'. התכליות בהם יהיו כתכליות המותרות בתכנית "ע" לאזור מסחרי.

ג. גובה הבנין -

מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.75 מ'. הגובה האבסולוטי של המבנה לא יעלה על 42.5 מ'.

ד. קווי בנין -

כמצויין בתשריט.

ה. מעבר להולכי רגל -

יישמר מעבר הולכי רגל לציבור ברוחב של 3 מ' דרך אזור המשרדים בין רחוב קהילת סלוניקי לשטח השצ"פ המשולב בחנייה, כמסומן בתשריט.

תכנית מפורטת מס' 1846/כ  
 - מתחם בית"ר "כיתן"  
 דף 4 מתוך 6

3) אזור לבניני ציבור - המגרש הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה.

א. תכליות מותרות -

מוסדות חינוך, תרבות וקהילה, ספורט, בריאות, רווחה ודת, לשירות הקהילה המקומית.

ב. זכויות בניה -

1. שטח רצפות לשימושים עיקריים שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 90% משטח המגרש, סה"כ.  
 שטח רצפות של חלקי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 10% משטח המגרש, לקומה.

2. יותרו 2 מרתפים בהיקף המגרש, לתכליות הנ"ל המותרות לאזור יעוד זה, לחנייה ולמתקנים טכניים. גובה המרתפים יהיה עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע", לבנין שאינו משמש למגורים.

ג. גובה הבנין -

לא יעלה על 3 קומות ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.

ד. קווי בנין -

כמצויין בתשריט.

ה. מעבר להולכי רגל -

ישמר מעבר הולכי רגל פתוח לציבור דרך המגרש, בין רח' קהילת פאדובה לבין רח' קהילת סלוניקי, במסגרת התחום המסומן ע"ג התשריט.

4) שטח ציבורי פתוח בשילוב חניה - השטח הצבוע בצבע ירוק, עם שיבוץ אדום.

א. תכליות מותרות -

גינה ציבורית בשילוב חניה (חניה מגוננת), ודרך שירות.

תכנית מפורטת מס' 1846/ב  
 - מתחם כ"ח"ר "כיתן"  
 זף 5 מתוך 6

**ב. זכויות בניה -**

1. לא תותר כל בניה על פני השטח במגרש.
  2. יותרו 3 מרתפים בהיקף המגרש לחניה ציבורית כתוספת חניה לאזור המשרדים המיוחד, על פי הסכם שיערך עם אגף נכסי העירייה.
  3. הכניסה והיציאה משטח זה תהיה מדרך פנחס רוזן ותואם עם אגף התנועה בעירייה ועם משרד התחבורה.
- 10. חנייה:**
- החניה תהיה תת-קרקעית ובשצ"פ גם עילית, בהתאם לנספח הבינוי, התנועה והחניה המנחה או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, לפי הגבוה מכינהם.
- 11. הוראות אחרות:**
- א. יוכנו תכניות פיתוח לאזורי המגורים והמשרדים שיכללו פרטים על עיצוב המבנים וחומרי הגמר, פיתוח המגרשים, סידורי הגישה, הפריקה והטעינה, סדורי האשפה והחנייה ובהתאם לנספח הבינוי העקרוני שכתשריט. התכניות יוגשו לשביעות רצון מה"ע.
  - ב. איחוד וחלוקה חדשה למגרשי בניה המצויינים כתשריט יבוצעו בהסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והכניה התשכ"ה-1965.
  - ג. ביצוע התכנית יותר ב-2 שלבים.  
 שלב ראשון - למגרש מס' 21.  
 שלב שני - למגרשים 19-20.
  - ד. השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש העירייה, ללא תמורה, במסגרת התכנית לאחוד וחלוקה, שתוגש לוועדה המקומית.
  - ה. כל המבנים המסומנים להריסה ואשר מנוגדים להוראות תכנית, ייהרסו ויפוננו ע"י הבעלים ועל חשבונם. תותר הריסתם ופינויים בשני שלבים, במקביל לשלבי ביצוע התכנית, בהתאם לאמור בסעיף 12 שלהלן.
  - ו. במגרש 21 תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל, ברוחב 3 מ', כמסומן בתשריט, ע"ח בעלי המגרש.

תכנית מפורטת מס' 1846/ב  
- מתחם כ"ח"ר "כיתן"  
דף 6 מתוך 6

12. תנאים נוספים

לקבלת היתר: תנאים להוצאת היתרי בניה יהיו:

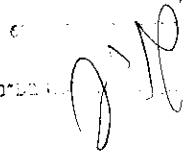
- א. אישור של תכניות פיתוח ע"י מה"ע, כאמור בסעיף 11 א' שלעיל.
- ב. למגרש מס' 21 - הריסת האגף המערבי של המפעל (לאורך רח' קהילת ונציה).  
למגרשים 19, 20 - הריסה של כל המבנים המיועדים להריסה.
- ג. במגרש 22 - קביעת המיקום המדויק של המעבר להולכי רגל, כאמור בסעיף 9.3 ה' שלעיל, בתחום המוגדר בתשריט, לשביעות רצון מה"ע.
- ד. ביצוע הסדר הקרקע, כחוק, כולל רישום זיקת ההנאה.
- ה. חתימת הסכם עם העירייה לגבי בניית מרתפים מתחת לשצ"פ המגוונן, לפני מתן היתר בנייה למגרש המשרדים המיוחד.

13. יחס התכנית

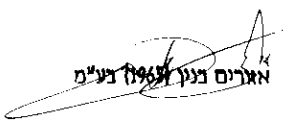
לתכניות תקפות: על שטח תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים), והוראות התכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה להוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.  
הוראות תכנית ג' לא יתולו על תחום תכנית זו.

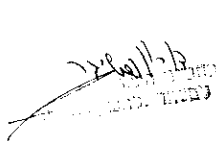
14. זמן ביצוע

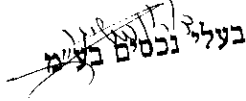
משוער: ביצוע התכנית על כל שלביה יהיה תוך כ- 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימת המתכנן: 

חתימת בעלי הקרקע:

  
אזורים בנין תע"מ

  
משרד התכנון והבניה

  
בעלי נכסים בע"מ

מס' תכנית	1846	תאריך	10.7.95
מס' תכנית	147	תאריך	10.7.95
מס' תכנית	10	תאריך	10.7.95
מס' תכנית	54	תאריך	10.4.95

## לוח הקצאות

מצב מוצע				מצב דרום			
שטח הבעלים במגרש (מ"ר)	שטח (מ"ר)	ייעוד	מספר מגרש מוצע	שטח הבעלות הכלול בתכנית (מ"ר)	חלק הבעלים בחלקות	מספר חלקה	בעלים
701.5	2806	מגורים מיוחד	19	1687.575	1/4	53 (חלק)	"אזורים"
943	3772	מגורים מיוחד	20	1067.325		54 (חלק)	בע"מ **
614.75	2459	משרדים מיוחד	21	783.325		55 (חלק)	
				1761.275		889 (חלק)	
2259.25				5299.5			סה"כ
1403	2806	מגורים מיוחד	19	3375.15	1/2	53 (חלק)	החברה
1886	3772	מגורים מיוחד	20	2134.65		54 (חלק)	הישראלית*
1229.5	2459	משרדים מיוחד	21	1566.65		55 (חלק)	
				3522.55		889 (חלק)	
4518.5				10599			סה"כ
701.5	2806	מגורים מיוחד	19	1687.575	1/4	53 (חלק)	בעלי
943	3772	מגורים מיוחד	20	1067.325		54 (חלק)	נכסים
614.75	2459	משרדים מיוחד	21	783.325		55 (חלק)	בע"מ
				1761.275		889 (חלק)	
2259.25				5299.5			סה"כ
	5587	בניני ציבור	22				
	2655	שצ"פ	23				
	3919	דרכים	31, 29, 28				
9037	21198			21,198	1		סה"כ כללי

התאחדות המגורים והמשרדים - תל אביב  
 1965

התאחדות המגורים והמשרדים  
 תל אביב

אישור תכנית כוס. תא/1846/65

ביום 16.11.95

ש. ח. ל. ס. ח.

קצו"מ 12.9.96

\* אזורים בנין (1965) בע"מ  
 \* החברה הישראלית המרכזית למסחר ולהשקעות בע"מ

מספרנו: ב"ע-93-1482 (כיתן)

המזדעי-ניחול ומידע מקרקעין ובסיס בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
זהיכה \_\_\_\_\_