

11.11.96

מוקדמת מס' 4



1846

2968-2

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו



1

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

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

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

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1846/כ' - מתחם בית"ר "כיתן", איחוד 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 וגבולותיה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, הכולל את חלקי חלקות 53, 54, 55, 889 בגוש 6625, בין הרחובות קהילת ונציה, קהילת פאדובה ופנחס רוזן.

4. שטח התכנית: 21.198 דונם.

5. יוזם 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 לבנייני ציבור ושטח צבורי פתוח.

ב. קביעת תקנות חדשות בדבר זכויות בניה, תכליות והוראות בינוי ופיתוח. קביעת 102 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ליחידה ו-41 יח"ד בשטח עיקרי של 75 מ"ר ליחידה. זאת בשני בנינים בגובה של 12 ו-16 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ג. איחוד חלקי חלקות 53, 54, 55, 889 בגוש 6625 וחלוקתן מחדש, בהסכמת הבעלים.

ד. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מס' 1846/א, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. 3553 מ-18.4.88 (להלן "התכנית הראשית").

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

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

א. תכליות מותרות -

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

ב. זכויות בניה -

1. כמגרש 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. כמגרש 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 בממוצע (שטח עיקרי) ו-41 יח"ד מיוחדות יהיו בשטח עיקרי של 75 מ"ר.
היחידות המיוחדות ייועדו למבוגרים, בודדים, משפחות קטנות ולהשכרה וייפוזרו 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 בכל בנין תהיינה חלקיות.

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

ד. קווי בנין -

כמצויין בתשריט.

(2) אזור משרדים מיוחד - המגרש הצבוע בתשריט כאפור 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 לשמוש העובדים.
3. בקומת הגג: תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה ומתקנים נלווים, לשימוש דיירי בניני 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 המכנה לא יעלה על 42.5 מ'.

ד. קוי 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/ב
- מתחם ביח"ר "כיתן"
דף 4 מתוך 6

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

א. תכליות מותרות -

מוסדות חינוך, תרבות וקהילה, ספורט, כריאות, 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 -

יישמר מעבר הולכי רגל פתוח לציבור דרך המגרש, בין רח' קהילת פאדונה 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 בית"ר "כיתן"
דף 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 ותתואם 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 מכיניהם.
11. הוראות אחרות: א. יוכנו תכניות פיתוח לאיזורי המגורים והמשרדים שיכללו פרטים על עיצוב המבנים וחומרי הגמר, פיתוח המגרשים, סידורי הגישה, הפריקה והטעינה, סדורי האשפה והחנייה ובהתאם לנספח הבינוי העקרוני שבתשריט. התכניות יוגשו לשביעות רצון מה"ע.
- ב. איחוד וחלוקה חדשה למגרשי בניה המצויינים בתשריט יבוצעו בהסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 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 המכנים 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 ביח"ר "כיתן"
דף 6 מתוך 6

12. תנאים נוספים

לקבלת היתר: תנאים להוצאת היתר 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. הכטחת בניית המרתפים מתחת לשצ"פ המגוון ע"י היזם/בעל הקרקע, לפני מתן היתר בניה למגרש המשרדים המיוחד, להנחת דעתה של הועדה המקומית.
- ו. לא יינתן היתר בניה למבנה העולה על 60 מ' גובה אבסולוטי, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

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 יחולו על תחום תכנית זו.

14. זמן ביצוע

משוער:

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

תכנון וניהול הנדסה בע"מ
רח' בית-עובד 15 תל-אביב 67211
טלפונים: 03-5375846, 03-5375851
פקסימיליה: 03-5374839
אחאב

חתימת המתכנן:

חתימת בעלי הקרקע:

אורי בן-דב

בעלי נכסים בע"מ

החברה הישראלית
לניהול הנדסה בע"מ

לוח הקצאות

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א-ב-10

שם התכנית: 1846/10
המבקש: 10
תאריך: 19.7.95
147
54
10.10.96

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

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1846/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.11.95 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר
יו"ר מועדה המחוזית

12.12.96 ק"ר