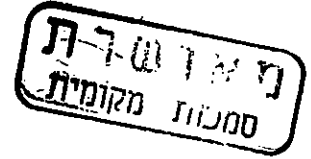


מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפן

הוראות הפיתוח הנופי "שוק בצלאל ב"

נספח לתכנית מפורטת מספר תא/מק 2250/ב'

תכנית בסמכות הועדה המקומית



כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

הוראות הפיתוח והתכנון הנופי מתייחסות למערך השטחים הפתוחים במתחם ולתפקידם במרחב הציבורי. הוראות הפיתוח הנופי כוללות 4 עמודי הוראות בכתב ונספח פיתוח נופי. מתחם שוק בצלאל תחום בין שני רחובות עיקריים: קינג-ג'ורג' הראשי מדרום- מזרח וטשרניחובסקי מצפון- מערב ושני רחובות משניים המחברים ביניהם- רח' מכבי ורח' בית לחם. מבחינה טופוגרפית, רח' טשרניחובסקי גבוה משמעותית מרח' קינג ג'ורג' (הפרשי הטופוגרפיה נעים בין 2- 4.7 מ').

תפקיד מערך השטחים הפתוחים המתוכנן הוא להפוך את הרחובות המקשרים הקיימים, למרחבים ציבוריים מזמניים, נגישים, מרווחים ומוצללים לרווחת הולכי הרגל. כמו כן מתוכנן מרחב ציבורי פתוח חדש, אשר יהווה מוקד לפעילות ושהייה. המרחב החדש יהווה נקודת אתנחתא עירונית, פיזית וויזואלית ויציע מקומות שהייה מסוגים שונים, מוצללים ע"י עצים, להולכי הרגל, משתמשי המתחם והשוק. מרחב זה יהווה קישור נוסף בין הרחובות קינג ג'ורג' וטשרניחובסקי. קישור אשר יתפקד כמהלך תנועתי רציף ונוח, ללא מדרגות וייתן מענה להפרשי הטופוגרפיה הקיימים בשטח.

פיתוח המתחם ישדרג את המרחב הפתוח של המסחר הקיים (שוק בצלאל) לטובת משתמשי, וזאת ע"י ריצוף מחדש, נטיעת עצים להצללה והקמת מערך ספסלים, באופן כזה שיאפשר המשך פעילות שוטפת של השוק.

1. עיקרי הוראות התכנית

- א. סך השטח ביעוד שצ"פ המהווה את לב התכנית, יפותח כמרחב ציבורי פתוח עם עצים, ספסלים וכדומה. בהמשך וברצף לשטח זה יתווספו ויפותחו ברצף שטחים בתחום הדרך המשולבת, הרחבות הדרכים לאורך הרחובות טשרניחובסקי והמכבי, וכן השטחים הלא מבונים בתחום המגרשים הפרטיים.
- ב. רח' בית לחם יפותח כדרך משולבת, עם שדרת עצים וספסלים, באופן אשר יאפשר את המשך פעילותו של השוק הקיים.
- ג. ברחוב מכבי תפותח חלק מזכות הדרך (בתחום ההרחבה) כמדרכה, עם שדרת עצים כפולה חד צדדית.
- ד. מרחוב טשרניחובסקי יתוכנן מעבר להולכי רגל, ברוחב שלא יקטן מ- 4.5 מ', חלקו כמהלך מדרגות וחלקו כרמפה ע"פ תקנות הנגישות וע"פ המצויין בתשריט.
- ה. מרחוב קינג-ג'ורג' פינת אילו-מציאות יהפוך הרחוב הקיים בפועל, למעבר ושלוחה של המרחב הציבורי הפתוח, ברוחב מינימאלי של כ- 7.5 מ'.
- ו. רח' קינג ג'ורג' – תורחב המדרכה לאורך הכביש, בתחום הדרך ותשתל בה שדרת עצים.
- ז. בכל שטחי השצ"פ והשטחים הפרטיים המיועדים לפיתוח לא תותר בנייה על קרקעית למעט אלמטי הצללה באישור מה"ע.
- ח. בכל תחום השטחים הפרטיים המיועדים לפיתוח תחול זיקת מעבר לציבור עבור הולכי הרגל, בכפוף להסכם הפיתוח, ולא תותר הקמת כל גדרות ומחסומים בתחום זה.
- ט. תותר הקמת חניונים מתחת לשצ"פ.
- י. בכל שטחי השצ"פ והשטחים הפרטיים המיועדים לפיתוח מעל לחניון, יישמר נפח בית גידול מינימאלי של 9 מ"ק לעץ.
- יא. הכניסות לחניונים התת-קרקעיים תהיינה מרחובות מכבי וקינג ג'ורג'.
- יב. בכל איזור הפיתוח, לא תותר כניסת רכבים, למעט רכבי חירום.
- יג. רכב פריקה וטעינה יורשה להיכנס למתחם בשעות מוגבלות, עפ"י הסדרי תנועה עירוניים שיקבעו לעת הוצאת היתרי בנייה.
- יד. תותר הצבת מחסומים לכניסת כלי רכב באזור הפיתוח לצורך פריקה וטעינה, מחסומים אלו יהיו מסוג מחסומים הידרואליים.
- יז. מיקום וסוג המחסום יהיו בכפוף לאישור מה"ע.
- יח. על היזמים, חלה תובת פיתוח השטחים הפתוחים כפי שיפורטו בתכניות שיוגשו למתן היתרי בנייה.
- יט. גמישות- שניוניים שאינם חורגים מהותית מהמוצע במסמכי תכנית זו, שאינם משפיעים על מהות הפרוייקט ושאינם סותרים את הוראות התב"ע, ואשר יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, לא יהיו שניוני לתכנית עיצוב זו.

2. אזורי המתחם

אזור א': המרחב הציבורי הפתוח המרכזי:

המרחב כולל את השטח העיקרי בין שני המבנים המתוכננים ובין המבנים הקיימים ברח' אלו מציאות, לרבות כניסות המחברות את הכיכר לרחובות ההיקפיים: טשרניחובסקי, בית לחם, קינג ג'ורג' ומכבי. כניסות אילו מהוות נקודות ציון בתחום הרחובות להמצאות הכיכר. הכניסה לגני הילדים שבבנין B תהיה מהמרחב הציבורי.

אזור ב': "הרחובות ההיקפיים" של המתחם:

- א. שדרת מכבי - הגדה הדרומית של הרחוב תהפוך לשדרת עצים כפולה, חד צדדית. העיצוב הטופוגרפי של השדרה ייצר משטחי שהייה מדורגים, רב תכליתיים, עם ספסלים. רצף תנועת הולכי-רגל המשכי, ללא מדרגות, יישמר משני צידי המשטחים, לאורך המדרכה וחזית המבנה. המשטחים יוגדרו ע"י, חומר שונה מריצוף המדרכות ויוצלו ע"י שדרת עצים.
- ב. דרך משולבת בית לחם - רחוב בית-לחם יהפוך לדרך משולבת מרוצפת כולה, עם שדרת עצים וספסלים. מערך העצים והספסלים יתוכנן כך, שיאפשר תיפעול (חרום ופריקה/טעינה) שוטף של המסחר הקיים והחדש.
- ג. רח' טשרניחובסקי - רח' טשרניחובסקי מהווה ציר משמעותי בפרויקט המכיל בתוכו נקודת מוצא לשלוש כניסות שונות למתחם: לשדרת מכבי, למרחב הציבורי המרכזי ולדרך המשולבת בית לחם. הגדה הדרומית של הרחוב, בתחום התכנית, תרוצף כחלק ממעטפת הרחובות, לרבות הסדרת חניות.
- ד. רח' קינג ג'ורג' - ברח' קינג ג'ורג' תורחב המדרכה לאורך הכביש, בתחום הדרך ותשתל בה שדרת עצים.

3. הנחיות פיתוח אזור א' - המרחב הציבורי הפתוח המרכזי

שטח המרחב הציבורי הפתוח יהיה מורכב משטח השצ"פ אליו יתווספו השטחים הפרטיים שאינם מבונים, עפ"י המופיע בתשריט הנופי.
הכר תיכלול רחבות מרוצפות, שטחי גינון ועצים בדגם נטיעה חופשי.
במרכז מתוכננת רחבה עירונית, ובה משולבים אלמנט ריהוט פיסולי תלת מימדי, ריהוט רחוב ואלמנטי מים ו/או פיסול, כמופיע בנספח הפיתוח, בכפוף לאישור פורום פיתוח והחברה המפתחת.
באזורים שונים כחלק מהדופן המסחרית, תותר הצבת ריהוט בתי קפה, בהתאם לנהלים העירוניים לנושא, ובאישור מהנדס העיר.
בתכנית משולבים צמחיה ועצים מסוגים שונים הנותנים לרחבה אופי של חורשה ומגדירים אותה כמרחב חופשי, צבעוני ומוצל.
המרחב הציבורי הפתוח ירוצף בסוגי ריצוף שונים, לאיפיון אזורים ע"פ השימוש בהם.
אלמנטי התאורה ישולבו בהתאם לשימושים השונים במרחב הפתוח, בתאום עם מחלקת מאור.
תמרי הגמר יאושרו ע"י מה"ע.

א. עצים

1. ברחבה העירונית יינטעו עצים חצי בוגרים משלושה סוגים במהלך חופשי: במרכזה ימוקמו עצים גדולים עם פריחה צבעונית מובחנת ומסביב שני סוגי עצים נוספים בעלי מראה מבודר.
2. העצים יבחרו לשם יצירת אפקט פריחה מרשים.
3. שתילת העצים מעל גג החניון תעשה בתוך בתי גידול, בגודל ובעומק משתנה, בכפוף וביחס לנפח בית הגידול, ראה סעיף 1.1. במסמך זה.
3. גודל עצים מינימאלי יהיה עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מהאדמה) כדלקמן:

- א. לעץ בן 5-10 שנים שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר, בגידול משתלה מתמחה.
- ב. גובה הגזע 2.1 מ' לפחות וקוטרו 75 מ"מ.
- ג. הגזע צירי ושלם, ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעפות. בעל 3 ענפים עיקריים לפחות בצורה סימטרית. הענפים יוצרים ביחס לגזע זווית חיבור תקינה, שאינה צרה.
- ד. העצים יועתקו עם גוש אדמה בקוטר 70 ס"מ לפחות, עטוף וקשור כנדרש. ההעתקה וההובלה לפי סעיף 41036 במפרט הבינמשרדי.
- ה. הקוטר יימדד בגובה 40 ס"מ מפני המצע/קרקע גידול במשתלה. גובה גזע משמעו גובה מפני מצע/קרקע עד להתפצלות ראשונה של ענף שקוטרו לפחות 40% מקוטר הגזע, בנקודת ההתפצלות. העצים יעברו גיזום עונתי כך שישמר גזע נקי וצירי עד לגובה של 3 מ'.

ב. ריהוט רחוב

1. הספסלים, פחי האשפה וגופי התאורה יתוכננו ויוצבו בהתאמה לעיצוב הרחבה העירונית, כמופיע בתשריט הפיתוח בכפוף לאישור מה"ע.
2. בתחום הרחבה יתוכנן אלמנט ריהוט פיסולי תלת מימדי משתנה, אשר יעניק מס' אופציות לשימוש, יגשר על פערי טופוגרפיה ויהווה עוגן התרחשותי. כמו כן יוצבו ספסלים/ כסאות מסוגים שונים ומגוונים כמופיע בתשריט הפיתוח, בכפוף לאישור מה"ע.
3. במתחם תוצב תאורה מסוגים שונים, למעבר, שהייה, התכנסות ולציון מקומות כגון כניסות למבנים וכד'. מיקום ובחירת גופי תאורת החוץ כמופיע בתשריט הפיתוח, בתיאום עם מח' מאור ובכפוף לאישור מה"ע.
4. מיקום ובחירת אשפתונים בכפוף לאישור מה"ע.

4. הנחיות פיתוח אזור ב' - "הרחובות ההיקפיים"

א. מדרכות

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כמדרכות ירוצפו באבן מתועשת, ע"פ פרטי פיתוח הסטנדרטיים של עיריית ת"א ובשילוב משטחי ריצוף ומדרגות, כמופיע בנספח הפיתוח וכפי שיאושר ע"י מה"ע.

ב. עצים

- ברח' בית לחם ומכבי, יינטעו עצים במתכונת של שדרה ושדרה כפולה, בהתאמה, בתיאום עם אגף שפ"ע.
1. העצים יבחרו על מנת ליצור תחושה של שדרה מוסדרת ויהיו מהרשימה המומלצת.
 2. שתילת העצים מעל גג החניון תעשה בתוך בתי גידול בעומק משתנה, בכפוף וביחס לנפח בית הגידול. ראה סעיף 1.ד. במסמך זה.
 3. גודל עצים מינימאלי יהיה עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מהאדמה), כמפורט בסעיף 3.א.3.

ג. ריהוט רחוב

1. הספסלים, פחי האשפה וגופי התאורה יתוכננו ויוצבו בהתאמה למיקום עצי השדרה, כמופיע בנספח הפיתוח.
2. מיקום ובחירת גופי תאורת החוץ כמופיע בנספח הפיתוח, בתיאום עם מח' מאור ובכפוף לאישור מה"ע.
3. מיקום ובחירת אשפתונים בכפוף לאישור מה"ע.

חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
09.05.2013	רון יפו	ח.פ. 520033820	רון יפו 032257164	אלעד ישראל מגורים (לשעבר דנקנר השקעות בע"מ)	יוזם התכנית
09.05.2013	חיים פייגלין	צ.מ.ח. המרמן בע"מ ח.פ. 512531203	חיים פייגלין 51953750	צמח המרמן בע"מ	יוזם התכנית
09.05.2013	מנחם זגורי נכסיו העירוניים			עיריית תל אביב-יפו	יוזם התכנית
09.05.2013	רון יפו	ח.פ. 520033820	רון יפו 032257164	אלעד ישראל מגורים (לשעבר דנקנר השקעות בע"מ)	בעל הזכות בקרקע
09.05.2013	חיים פייגלין	צ.מ.ח. המרמן בע"מ ח.פ. 512531203	חיים פייגלין 51953750	צמח המרמן בע"מ	בעל הזכות בקרקע
09.05.2013	אלי לוי מנחם זגורי נכסיו העירוניים			עיריית תל אביב-יפו	בעל הזכות בקרקע
09.05.2013		י.א.ישר אדריכלים ח.פ. 511573065	54088711	אבנר ישר	עורך התכנית
09.05.2013	צורנמל טורנר אדריכלות נוף צורנמל טורנר מנחם בנין אדריכלות ח.פ. 557886215	צורנמל טורנר מנחם בנין אדריכלות ח.פ. 557886215	023893407	מיכל טורנר	עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' תא/מק/ 2250ב'
"שוק בצלאל ב' "		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	25.08.2010	פרוטוקול 10- החלט 9
		ה' 0020ב'
	11.01.2012	" 0012ב' -
		0001
	04.04.12	" 0012ב' -
		0008
	01.08.2012	" 0012ב' -
		0019
	05.09.2012	" 0012ב' -
		0021
	12.09.2012	" 0012ב' -
		0022
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
מ/א-א/א	מ	דודו ספיר. עו"ר ש"מ זסגן ראש העירייה תאריך: 10/11/12

2.2