

הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי "שוק בצלאל ב"נספח לתכנית מפורטת מספר תא/מק/2250/ב' "מגרש מכבי- שוק בצלאל"תכנית בסמכות הועדה המקומית

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

**1. המבנים והכניסות****א. אופן העמדת המבנים בפרויקט:**

1. המבנה במגרש מס' 101 המתוכנן במקביל לרח' המכבי, ימוקס ע"פ המסומן בנספח הבינוי והעיצוב האדריכלי ובהתאם לקווי בניין המסומנים במסמכי התוכנית מפורטת מספר תא/מק/2250/ב', ייקרא להלן בניין A.
2. המבנה במגרש מס' 103 המתוכנן במקביל לרח' בית לחם, ימוקס ע"פ תשריט העיצוב ובהתאם לקווי בניין המסומנים במסמכי התוכנית מפורטת מספר תא/מק/2250/ב', ייקרא להלן בניין B.
3. המבנה המתוכנן במגרש מס' 101, ישמור על הנחיות תכנית מפורטת מספר תא/מק/2250/ב', הדנות בנושאים: קוי בניין, גובה, מס' קומות, תכנית, שימושים בקומות השונות המותרים לבנייה.
4. המבנה המתוכנן במגרש מס' 103, ישמור על הנחיות תכנית מפורטת מספר תא/מק/2250/ב', הדנות בנושאים: קוי בניין, גובה, מס' קומות ושימושים בקומות השונות המותרים לבנייה.
5. **הכניסות למבנים:**
  - 5.1 הכניסות למגורים בבניין A תהיינה מרח' המכבי ומהכיכר הציבורית במתחם.
  - 5.2 הכניסות למסחר בבניין A בקומת הקרקע תהיינה לאורך הרחובות המכבי, טשרניחובסקי, אלו מציאות ומתחם הכיכר הציבורית.
  - 5.3 הכניסה לשטח הציבורי בבניין A תהיה בחלק המבנה שבפינת רחוב טשרניחובסקי ומתוך הכיכר הציבורית.
  - 5.4 כניסות המגורים לבניין B תהיינה מרח' בית לחם ומהכיכר הציבורית.
  - 5.5 הכניסה לשטח הציבורי (גני ילדים) בבניין B תהיה מהכיכר הציבורית.
  - 5.6 הכניסות למסחר בבניין B בקומת הקרקע תהיינה לאורך הרחובות בית לחם, אלו מציאות והכיכר הציבורית.
  - 5.7 כניסות הולכי הרגל לחניונים הציבוריים ( במפלסי חניון 1- ו 2- ), תהיינה מהכיכר הציבורית, דרך בניינים A ו B בתאי שטח 101 ו-103.
  - 5.8 כניסת שירות וכלי רכב לחניון הציבורי ולחניון הפרטי תהיה מרח' קינג ג'ורג'.
  - 5.9 כניסת כלי רכב לחניון הציבורי ולחניון הפרטי תהיה מרח' המכבי ומרח' קינג ג'ורג'.

**ב. אפיון המבנים בפרויקט:****ב.1 בניין A:**

בניין A- יכיל 6 קומות מגורים + קומת מגורים שביעית בנסיגה, מעל קומת קרקע וקומת מסחר עליונה. גובה הבניין יקבע ללא יותר מ-32 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. תותר הגבהה מסגרות בנויות בשילוב קורות אופקיות בנויות למטרות הצללה והסתרת מתקנים טכניים על הגג, בגובה כולל של עד 2 מ' מפני הגג, קרי 34 מ' מפני הכניסה הקובעת, וכן הבלטת יציאה מחדר מדרגות לגובה שלא יעלה על 2 מ' מפני הגג.

תכנית הבניין לא תעלה על 46% משטח המגרש.  
הבנין מורכב מ-2 נפחים:

**קומת הקרקע + קומת מסחר עליונה** – השימושים שימוקמו בקומות אלו יהיו: מסחר, לובי מגורים וחלל ציבורי (כ-350 מ"ר עיקרי).

גמר החזיתות יהיה זכוכית, עץ אלומיניום, טיח, אבן נסורה וכפי שמפורט בסעיף ד' בנספח זה. תתאפשר בניית קומת מסחר עליונה היכן שגובה החנות עולה על 5.7 מ' וללא שינוי בגובה הכולל המוצע ובמסגרת השטחים נמותרים ע"פ תכנית זו. במקרה בו אין גובה לגרירות תתאפשר יצירת מפלס נוסף תחתון, הגישה למפלס זה תהיה מתוך יחידת המסחר המסחר ובלבד שהשטח העיקרי של יחידת המסחר במפלס הקרקע לא יעלה על 200 מ"ר.

השילוט בקומה המסחרית יהיה אחיד בגודלו ויוטמע בחזית החנות. קומות אלו תשמרנה על שפה אדריכלית אחידה והמשכית לקומות המגורים- מבחינת חומרי הגמר ורצף הפתחים.

**קומות המגורים** – קומות 1-7. גובה קומת מגורים טיפוסית יעמוד על 3.30 מ' גמר החזיתות יהיה זכוכית עץ ואלומיניום. גמר קירות המשכיים טיח או אבן טבעית בגוון בהיר וכפי שמפורט בסעיף ד' בנספח זה.

תותר נסיגה בקומת המגורים האחרונה של בניין A.

## ב. בניין B

בניין B- יכיל 7 קומות מגורים + קומת מגורים שמינית בנסיגה, מעל קומת קרקע, קומת מסחר עליונה וקומת ביניים.

גובה הבניין יקבע לא יותר מ-35 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. תותר הגבההת מסגרות בנויות בשילוב קורות אופקיות בנויות למטרות הצללה והסתרת מתקנים טכניים על הגג, בגובה כולל של עד 2 מ' מפני הגג, קרי 37 מ' מפני הכניסה הקובעת, וכן הבלטות יציאה מחדר מדרגות לגובה שלא יעלה על 2 מ' מפני הגג.

הבנין מורכב מ-3 נפחים:

**קומת הקרקע+הגלריות** –שימושים: קומת מסחר, מבואה למגורים וכתת גן ילדים ובנוסף חצר. גמר החזיתות יהיה זכוכית, עץ, אלומיניום, טיח, אבן נסורה וכפי שמפורט בסעיף ד' בנספח זה. תתאפשר בניית גלריות במקום בו גובה החנות עולה על 5.7 מ' וללא שינוי בגובה הכולל המוצע ובמסגרת השטחים נמותרים ע"פ תכנית זו. במקרה בו אין גובה לגלריות תתאפשר יצירת מפלס נוסף תחתון, הגישה למפלס זה תהיה מתוך יחידת המסחר ובלבד שהשטח העיקרי של יחידת המסחר במפלס הקרקע לא יעלה על 200 מ"ר.

קומות אלו תשמורנה על שפה אדריכלית אחידה והמשכית לקומות המגורים- מבחינת חומרי הגמר ורצף הפתחים.

בחזיתות בהן לא קיימת קולונדה תתאפשרנה הצללות מעל קו השילוט, לרווחת המשתמשים.  
**קומת הביניים**-מעל ק.קרקע+קומת מסחר עליונה. הקומה תכיל גני ילדים ובנוסף מרפסות בולטות, מעל קומת הקרקע, שתשמנה כחצרות הגנים, בהתאם להוראות כמופיע בתשריט ובהוראות תכנית זו. גמר החזיתות יהיה זכוכית, עץ ואלומיניום וכפי שמפורט בסעיף ד' בנספח זה.  
**קומות המגורים** - מקומה 1 עד 8 בתכנית ע"פ קוי הבניין כמוגדר בתכנית.  
תותר נסיגה בקומת המגורים האחרונה של הבניין. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ'.

## ג. מרפסות

- 1) בבניין B תותרנה הבלטות מרפסות מעבר לגבול המגרש עד 50 ס"מ, וכמופיע בנספח העיצוב.
- 2) בבניין A – תותר הבלטות מרפסות מעבר לקווי הבניין כמתואר בנספח העיצוב ועד גבול המגרש.
- 3) כחלק מהיתר הבניה יוצג פרט מחייב כאופציה עתידית להקמת פרגולות במרפסות הגג.

## ד. חזיתות המבנים בפרויקט

הבניינים יחופו באבן טבעית בהירה/טיח עמיד לסוגיו בגוונים בהירים, כמרכיב מרכזי. יותר שילובם של אלמנטים מזכוכית, עץ ואלומיניום. הזכוכית תהיה מסוג מסנן קרינה בגוון שקוף לא רפלקטיבי. החומרים יהיו ברי-קיימא ומאיכות גבוהה ובהתאם לקובץ ההנחיות לבנייה הירוקה של עת"א.

## ה. חזית חמישית - טיפול במתקנים טכניים על הגגות

- א. המתקנים הטכניים, לרבות יחידות מיזוג אוויר, חדרי מעליות ושירות על הגגות יוסתרו באופן שלא תיווצר פגיעה חזותית.
- ב. השטחים הפנויים על הגגות יכוסו בחצץ בגוון בהיר מעל שכבת איטום.

## ו. שטחי הציבור הבנויים

- א. בבנין A יתוכנן חלל בשטח שלא יקטן מ-350 מ"ר עיקרי (+שטחי שרות) לשימוש ציבורי גמיש, בקומת הקרקע ובקומת המסחר העליונה. השימוש בשטחים יקבע בשלב הוצאת היתר הבניה. לשטח שבקומת הביניים תהיה חזית לכיכר הציבורית. לחלל תהיה כניסה נפרדת בקומת הקרקע מהמרחב הציבורי בקומת הקרקע, ויהיו בו מדרגות, מעלית ושירותים נפרדים עבורו בלבד.
- ב. בבנין B יתוכנן מקבץ של 3 כתות גן-ילדים בשטח עיקרי שלא יקטן מ-450 מ"ר (+שטחי שרות). כתת גן אחת+חצר תתוכנן בקומת הקרקע, ו-2 כתות גן תתוכננה בקומת הביניים עם מרפסות מקורות בחלקן, שיהיו חצרות עבורן. הגדרות והמעקות של חצרות/מרפסות גני הילדים יהיו בגובה בהתאם להנחיות העירייה בנושא ויהיו בחומר ובעיצוב זהה ותואם לזה המתוכנן בכל הפרויקט. למקבץ כתות הגן תהיה כניסה מהכיכר הציבורית, הכוללת מבואת כניסה עם עמדת שומר. למקבץ יהיו מדרגות ומעלית נפרדים לשימושם בלבד.

## ז. תשתיות ואיכות הסביבה

בשלב היתר הבניה תידרש התכנית, כתנאי להוצאת היתר בניה, למתן פתרון לנושאי איכות הסביבה ועמידה בקובץ ההנחיות להבניה הירוקה של עת"א, לרבות הנושאים המפורטים בהוראות התכנית בסעיף 6.2

## א. אזור חניונים ושטחים מסחריים

תתוכנן מערכת פליטת אזור חניונים ושטחי מסחר בפירים כחלק מהבניינים /או באופן שלא יהווה מפגע להולכי הרגל- כל זאת בתחום השטח הפרטי ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.

**ב. אשפה – פינוי אשפה, חדר אשפה**

1) חדרי האשפה יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א-יפו ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים.

**ג. מערכות מיזוג אוויר**

לא תותר הרכבת מזגני חלון ו/או מדחסים ו/או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניינים.

**ד. הנחיות אקוסטיות**

הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

**ה. כיבוי אש**

1. ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי עם פיתוח השטח הפרטי.
2. רחבות כיבוי הבניינים A ו-B ימוקמו בהתאמה ברחובות המכבי ובית לחם, ע"פ דרישת רשות כיבוי אש וסימונם ע"פ התוכנית עיצוב, ובכפוף לדרישות רשות הכיבוי. כניסת רכבי כיבוי ומיקום רחבות כיבוי בתחום השצ"פ ו/או בשטחים הלא מבוניים הצמודים אליהם, אם תידרש, תתואם עם אגף התנועה ותאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי להוצאת היתר בניה.

**ו. חדרי שנאים**

1. חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בתאום עם חברת החשמל ובאישורם. איוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה.

**3. גמישות:**

שינויים במבנה 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 יהווה שינוי לתכנית עיצוב זו.

**חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
09.05.2013	רונן יפו אלעד ישראל מגורים בע"מ (לשעבר דנקנר השקעות בע"מ)	ח.פ.520033820	רון יפו 032257164	אלעד ישראל מגורים בע"מ	יוזם התכנית
09.05.2013	אלעד ישראל מגורים בע"מ (לשעבר דנקנר השקעות בע"מ)			עיריית תל אביב-יפו	יוזם התכנית
09.05.2013	רונן יפו אלעד ישראל מגורים בע"מ (לשעבר דנקנר השקעות בע"מ)	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 המדמן בע"מ ח.פ. 512531203	חיים פייגלין 51953750	צמח המרמן בע"מ	בעל הזכות בקרקע
09.05.2013	מנחם אגף נכסי העירייה אגף נכסי העירייה		עיריית תל אביב-יפו	בעל הזכות בקרקע
09.05.2013	אבנר ישר אדריכלים ח.פ. 511573065	54088711	אבנר ישר	עורך התכנית
09.05.2013	צורנמל טורנר אדריכלות ח.פ. 57886215 טל. 03-5273602	023893407	מיכל טורנר	עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית:		תכנית מס' תא/מק/ 2250'ב' "שוק בצלאל ב' "	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	פרוטוקול	החלט	9
11.01.2012	"	"	4
04.04.12	"	"	19
01.08.2012	"	"	8
05.09.2012	"	"	3
12.09.2012	"	"	1
			0022
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	עו"ף
		דודון ספיר	עו"ף
		תאריך:	10/6/13

22