

חכנית מפורטת מס' 2302

ב. בניין אולמות ציבוריים

הכניין, יהיה בשטח רצופת כולל של לא יותר מ- 20,000 מ"ר על כל קומותיו. שטח זה אינו כולל מרתפים, מחסנים, מקלטים, חניונים, חדרי מכונות ושרותים מכניים; גובה הבניין בחזיתותיו החיצוניות יהיה במפלס +30. חלקו הפנימי של הבניין יבנה בצורה מדורגת, שתעלה עד לגובה המקסימלי של +47, כמסומן בנספח הבנוי. צורת הדירוג המסומנת בחכנית היא רעיונית בלבד ואינה מחייבת מבחינת פרטי העיצוב.

קווי הבניין החיצוניים של הבניין בכיוון דרום, מזרח וצפון יהיו מחייבים כמצויין בחכנית על מנת שייצרו את חללי המעברים והכיכרות כמתוכנן. קו בניין בכיוון מערב יהיה לא פחות מ- 5 מ' מקו המגרש.

אופי העיצוב של החזיתות וחומרי הגמר יקחו בחשבון את המבנים הקיימים בשטח על-מנת שהקומפלקס כולו יהווה יחידה הרמונית.

האגף המזרחי המפריד בין הכיכר לגן הציבורי יבנה על קומת עמודים מפולשת בגובה של לא פחות מ- 5 מ' שחשאייר מעבר ציבורי ברוחב של לפחות 15 מ'.

ג. בניינים מסחריים מיוחדים

שני הבניינים החוחמים את הככר מדרום וממזרח יהיו בשטח שלא יעלה על 2,000 מ"ר כל אחד (לא כולל מרתפים וכו' כנ"ל, שטחי מחסנים וארכיונים לפי הוראות חכנית "ע"), גובה הבניינים יהיה במפלס +27, דהיינו, 10 מ' מעל הכיכר. השימושים המותרים בבניינים אלו יהיו: בקומת הקרקע מסעדות, בתי קפה, גלריות וחנויות בעלות אופי הולט את המרכז, כגון: חנויות ספרים, פרחים וכדומה. לא יורשו חנויות מזון וסניפי בנק.

צרכי אספקה והוצאת אשפה של המסעדות, בתי הקפה והחנויות, ייעשו דרך מפלס החנייה התחתון ולא במפלס הרחוב או הכיכר.

בקומה העליונות יהיו שימושים של גלריות, מתקני הקרנה, מתקני הקלטה ומשרדים בעלי אופי הולט את המרכז.

אופי העיצוב יותאם לסביבה. חומרי הגמר לציפוי החזיתות יהיו בני-קיימא כגון: שיש או קרמיקה.

ד. חנועה וחנייה

מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לחקני החנייה שיהיו יבחוץ בעת הבקשה להיתר. מתחת לשטחים הציבוריים של המרכז יבנה מרחף חנייה בשלושה או ארבעה מפלסים לפי הצורך. מרחף החנייה יחובר ישירות לחנייה הקיימת מתחת לככר המוזיאון הקיימת בהתאם לנספח ~~המפורט~~ המצורף; הגישות והתחניה הם כמפורט בנספח גישות וחניה המהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית.

ה. בניין מגורים מיוחד

בקצה הצפון מזרחי של השטח יוקצה מגרש בן חמישה דונמים לבניין מגורים מיוחד, ששטח הרצפות הכולל שלו לא יעלה על 9,000 מ"ר ויכלול עד 90 דירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר שטח רצפות כולל. הבניין יהיה בן שמונה קומות על קומת העמודים ומפלס הגג שלו יהיה +40.

המרתפים יהיו עפ"י הוראות חכנית "ע" פרט לשטח המרחף שיוחר עד גבולות המגרש. מספר קומות המרחף - לפי צרכי החניה.

אופי העיצוב וחומרי הגמר לפי סעיף 10 ג'. בפניה הצפונית יסומנו שש קבוצות עצים לשימור כמסומן בנספח הבנוי ותיאסר כל פגיעה בהם. אותו אזור של המגרש, כמסומן בחשית ובנספח הבנוי, יהווה שטח פרטי פתוח, בו תיאסר כל כנייה.

קוי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבנוי.

התאם
מחשבים
מחשבים
מחשבים

1487
לחכנו ובנין ערים
עיריית תל-אביב - יפו
מינהל ההנדסה

תכנית מפורטת מס' 2302

11. שטח ציבורי פתוח -

הגנים הציבוריים מצפון יכללו קטעים מגן דובנוב הקיים במזרח ובמערב ויהיו בשטח כולל של 28.3 דונם. על מנת לקשור את הגן במערב בצורה אמיצה אל המרכז, חבנה מנהרה מעל לקטע רחוב ברקוביץ אשר תאפשר להרים את מפלס הגן בצורה הדרגתית ולהביאו אל מפלס הכיכר הדרומי ובצורה כזאת לאפשר מעבר הולכי רגל מרחוב דובנוב למרכז כולו ללא חציית כלי רכב.

12. הנספחים מהווים את עקרונות התכנון. הוועדה המקומית, בהסכמת הוועדה המחוזית, רשאית לאשר סטיות לא מהותיות מהם, למעט אותם קווי הבניין שנקבעו בתקנות אלו כמחייבים.

13. תאום עם מוסדות שונים - יש להאם את התכנית כמפורט להלן:
א. מכבי-אש - סידורי כיבוי-אש.

ב. מחלקת חברואה - לגבי סידורי הוצאת אשפה.

ג. הסכמת רשות מוסמכת הג"א (מהנדס העיר) - לגבי סידורי מקלטים וסידורי מדרגות מילוט.

ד. משרד התחבורה וועדת התנועה לסידורי החנייה והסדרי תנועה.

ה. לשכת הבריאות המחוזית - סידורי תברואה.

ו. משטרת ישראל - לסידורי ביטחון.

ז. הוועדה הארכיטקטונית של עיריית ת"א - עיצוב ארכיטקטוני של הקומפלקס או של כל מבנה לחוד.

הנאים - לא תותר כל הקמת/פעילות מתקני קליטה/שדור ע"ג גגות המבנים שבשטח התכנית ללא תאום מוקדם עם מערכת הבטחון.
באופי הפעילות המוגדרת במבנים המסחריים תירשם הערה כי נושא הקלטה מתייחס להופעות אומניות בלבד.

14. ניקוז, ביוב ואספקת מים

א. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. לא תינתן מעודת היתר לבנייה לפני שתבוצענה אוחן עבודות בניקוז וביוב בשטח התכנית הזאת, שידרשן על-ידי מהנדס העיר. כל בעל קרקע, כמו כן, מחזיקים בנכס או כל אדם אחר הטוען לבעלות על הקרקע וכן, בא כוחם, לאחר קבלת הודעה שנמסרה לו חודש ימים מראש מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו, לתת זכות מעבר להנחת צינורות ביוב וניקוז בסביבה.

ב. אספקת המים תהיה על-ידי מפעל המים של עיריית תל-אביב-יפו.

15. נישור ומילוי הקרקע - לא תינתן מעודת גמר לבנייה כל עוד לא יתואם גובה הקרקע לגובה הכבישים הסמוכים ויעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

16. הריסת מבנים - כל בניין שהוא בניגוד לתקנות התכנית - ייהרס.

17. מס השבחה - היטל השבחה ייגבה כחוק.

1484
לחכמו וניין ערם
עיריית תל-אביב - יפו
מינהל ההנדסה

תכנית מפורטת מס' 2302

- 18. שלב ביצוע - התכנית חבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה. הסדרי הגישות והחנייה בכל שלב ביצוע של בניית המרכז האזרחי יהיו כפופים לאישור משרד התחבורה.
- 19. יחס התכנית לתכנית הראשית - על הכניסה זו תחולנה תקנות התכנית הראשית. במידה ויהיה נציגוד בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו חכרענה הוראות תכנית זו.

בעל הקרקע

הקו"ם

המתכננים

תאריך

יעקב וכשר, אדריכל
רח' אל-לוחודוב 200 ת"א, טל. 249115

מדינת ישראל / משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968
 מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי
 תוכנית מתאר/ממלכתית מס' 2302
 הועדה המחוזית ביישובתל מס' 478/47
 מיום 13/7/87 החליטה לתת תוקף לתכנית
 14/12/87

פרדסי כנא
 יושב ראש הועדה
 14/9/87 תאריך
 20/11/87

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 2302

הופצה למה תוקף ולאחר דיון בהתנגדויות

תאריך	פרוטוקול	החלטה
14/9/87		
14/12/87		
20/11/87		

ישרה למה תוקף
 תאריך: 20/11/87
 מנהל: []
 תאריך: 30/11/87

משרד הפנים
 סינהל מחוז תל-אביב
 הלשנה המחוזית לתכנון

תאריך: 14/9/87
 מס' 478/47
 מס' 2302