

תוכנית מפורטת מס' 2689
 "מתחם ציקלג"
 דף מספר 1 מתוך 21 דפים

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תוכנית מפורטת מס' 2689 - מתחם ציקלג

שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תוכנית מפורטת G על שינוייה

שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תוכנית מפורטת מס' 360 על שינוייה

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 2689 - "מתחם ציקלג", שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תוכנית מפורטת G על שינוייה ושינוי מס' 1 לשנת 1997 של תוכנית מפורטת מס' 360 על שינוייה.

2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת:
 20 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התוכנית".
 גליון אחד של תשריט, ערוך בק.מ. 1:500, להלן "התשריט".
 גליון אחד של נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500, להלן "נספח הבינוי".
 גליון אחד של נספח תחבורה מנחה, בק.מ. 1:500, להלן "נספח התחבורה".
 כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

3. תחולת התוכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה והכולל בגוש 7104 - את חלקות מס' 201, 195, 194, 178-181, 171-175, 165-168, 153-157, 146, 144, 109 וחלקי חלקות 217, 197, 113 ובגוש 7103 - את חלקות 110, 108 וחלקי חלקות 82, 105, 162, 198.

גבולות התוכנית הינם כלהלן:

בצפון: רחוב מס' 1104 וחלקה 237 בגוש 7104 (חניון אבן זיו).

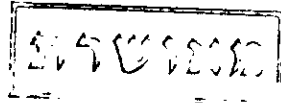
במזרח: רחוב קרליבך.

במערב: רחוב סעדיה גאון.

בדרום: בנין משרדים קיים הפונה לרחוב לינקולן.

תוכנית מפורטת מס' 2689
 "מתחם ציקלג"
 דף מספר 2 מתוך 21 דפים

4. שטח התוכנית : כ-10.137 דונם.
5. יוזם התוכנית : עיריית תל-אביב-יפו, שותפות מנחמי - רורברג.
6. בעל הקרקע : עיריית תל-אביב - יפו (קיימות זכויות חכירה) ופרטיים.
7. עורך התוכנית : י. גולדנברג - מ. בוכמן, אדריכלים.
8. מטרות התוכנית :
- 8.1 שיפור ניצול הקרקע באזור מרכז העסקים הראשי (להלן: "מע"ר"), הסדרת שימושי הקרקע עפ"י המדיניות העירונית, שידרוג שטחי התעסוקה והוצאת שימושים מטרדיים קיימים, הוספת המגורים בסביבה והוספת שטחי ציבור נדרשים, כל זאת על ידי:
- 8.1.1 שינויי יעוד של שימושי קרקע וקביעת דרכים ומעברים בתחום התוכנית
- שינוי יעוד מ"אזור מסחרי מיוחד", "מגרש חניה" ו"דרך מוצעת" ל"מרכז עסקים ראשי" (מע"ר) ושטח לבנייני ציבור.
 - שינוי יעוד רחוב 1108 מ"דרך" ל"דרך לביטול", צירוף השטח למגרש 1 א' וקביעת דרך חלופית מצפון למגרש 1 בגבול עם חלקה 237, כדרך משולבת.
 - קביעת "דרכים", "דרכים משולבות" וזיקות הנאה לכלי רכב והולכי רגל ושינוי יעוד רחוב ציקלג מדרך לדרך משולבת.
 - קביעת מגרש לשטח לבנייני ציבור, משולב בשטח ציבורי פתוח.
- 8.1.2 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמה ו/או ללא הסכמת בעלים של המגרשים בתחום התוכנית ויצירת מגרשי בניה ביעוד מע"ר בתחום התוכנית.
- 8.1.3 קביעת תכליות מותרות בתחום מגרשי הבניה לשימושי מסחר, משרדים, מגורים ושירותי ציבור.
- 8.1.4 קביעת מבנים וזכויות בניה למגרשי הבניה הכלולים בתוכנית ביעוד למשרדים, למסחר ולמגורים, כלהלן:



תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציקל ג'
דף מספר 3 מתוך 21 דפים

(א) מבנן מס' 1:

2 מגרשים (מגרשים 1 א' ו-1ב') המיועדים לבנייה של עד 25 קומות מעל 2 קומות מסחר ובגובה מקסימלי של 125 מ', בשטח עיקרי של 12,300 מ"ר ומגרש 1ג' המיועד ליעוד משולב של שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייה ציבור.

(ב) מבנן מס' 2 – מגרש 2

מבנה בגובה עד 7 קומות, בשטח עיקרי של 2,250 מ"ר.

(ג) מבנן מס' 3 – מגרש מס' 3:

הוספת 2 קומות בקונטור הבניינים הקיימים.

8.1.5. קביעה כי מספר יחידות הדיור המירבי בתחום התוכנית לא יעלה על 94 יח"ד.

8.1.6. קביעת הוראות לפיתוח כיכרות ומעברים לשימוש הציבור ולרישום זיקות הנאה בתחומם.

8.2. לשנות בהתאם לכך את תוכנית מפורטת G, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 1097 מיום 11.6.1964, ואת תוכנית מפורטת מס' 360, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 620 מיום 4.9.1958 (תוכניות אלה יקראו להלן: "התוכנית הראשית").

9. הוראות התוכנית

9.1. מגרשים ביעוד מע"ר:

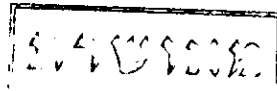
השטח הצבוע בצבע אפור, מקווקו בקווים שחורים מוצלבים הוא מרכז עסקים ראשי (מ.ע.ר.), הכולל 4 מגרשי בניה, מגרשים 1 א' ו-1ב', מגרש מס' 2 ומגרש מס' 3 ויחולו עליו ההוראות המפורטות להלן:

9.1.1. תכליות מותרות:

9.1.1.1. מעל פני הקרקע יותרו:

(א) במבנן מס' 1:

(1) במגרש 1א: מסחר (כולל מסעדות, בתי קפה וסניפי בנקים), משרדים, או מגורים.



תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציקלג"
דף מספר 4 מתוך 21 דפים

(2) במגרש 1ב: מסחר (כולל מסעדות, בתי קפה וסניפי בנקים), משרדים, ושימושים ציבוריים (לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, מרפאות, בית אבות ודיור מוגן).

(3) במגרש 1ג: שטח ציבורי פתוח משולב בבניין ציבורי שיבנה במפלס הרחוב הנמוך מתחת לפני הפיתוח.

לא יותרו שימושים מסחריים בקומות שמעל קומות הקרקע.

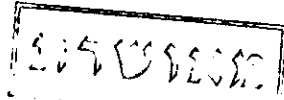
(ב) במגרש מס' 2: מסחר (כולל מסעדות, בתי קפה וסניפי בנקים), ומשרדים.

(ג) במגרש מס' 3: 2 קומות משרדים נוספות על הבניה הקיימת בקונטור הבנין הקיים).

9.1.1.2 במרתפים שמתחת לפני הקרקע תותר בנית שטחי שירות על פי תכליות והשימושים המותרים עפ"י תוכנית "ע'1" – מרתפים, על שינוייה, כן יותרו במרתפים שימושים עיקריים עפ"י התכליות המותרות בתוכנית, ע"י העברת שטחים עיקריים, כמפורט בסעיף 9.1.2.6 להלן.

9.1.1.3 מעל או מתחת פני הקרקע תותר גם הקמת מועדון כושר ו/או בריכת שחיה ו/או מתקני ספורט במסגרת השטחים העיקריים המותרים. אם השימושים האמורים יהיו פתוחים לכלל הציבור בתעריפים עירוניים בהסכמת אגף נכסי העירייה - יחושבו במסגרת השטחים העיקריים לשימושים ציבוריים.

9.1.1.4 במגרשים 1א' ו-1ב' תותר הקמת 2 קומות קרקע מסחריות גבוהות, האחת עם כניסה מרחוב סעדיה גאון והשניה מרחוב וציקלג.



תוכנית מפורטת מסי 2689
"מתחם ציקלג"
דף מספר 5 מתוך 21 דפים

9.1.1.5. במגרשים 1א' ו-1ב' תותר בנייה קומה מפולשת מעל לקומות הקרקע המסחריות. השימושים המותרים בקומה זו כוללים לובי כניסה למגדלים, גינה לרווחת דיירי הבניינים, ושימושי רווחה אחרים שיאושרו על ידי מהנדס העיר ולא ניתן יהיה לעשות בקומה המפולשת שימושים של מגורים, משרדים ומסחר.

9.1.2. זכויות הבניה:

פירוט שטחי המגרשים והשטחים המותרים לבניה בכל מגרש הינו על פי המפורט בטבלה המצורפת בנספח א' לתקנון זה.

9.1.2.1. זכויות הבניה המרביות (שטחים עיקריים) יהיו כלהלן:

(א) במבני מסי 1:

מגרש מסי 1א: 6,150 מ"ר (שטח עיקרי);

מתוכם עד 800 מ"ר למסחר.

מגרש מסי 1ב: 6,150 מ"ר (שטח עיקרי).

מתוכם עד 800 מ"ר למסחר ו-1,660 מ"ר ציבורי.

מגרש מסי 1ג: 250 מ"ר (שטח עיקרי).

(ב) במגרש מסי 2: 2,250 מ"ר (שטח עיקרי).

מתוכם עד 600 מ"ר למסחר.

(ג) במגרש מסי 3: תוספת 2 קומות משרדים בשטח 2,660 מ"ר (שטח

עיקרי).

השטחים למסחר בכל אחד מהמגרשים יהיו בקומות הקרקע בלבד.

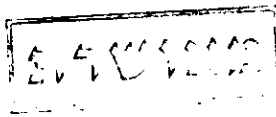
במגרש מסי 2 ניתן יהיה למקם מסחר גם במפלס גשר הולכי הרגל שיוקם

בעתיד מעל לרחוב קרליבך.

9.1.2.2. מתוך סך השטחים העיקריים במגרש 1ב' מוקצים 1,660 מ"ר שטחים

עיקריים לשימושים ציבוריים. השימושים הציבוריים ימוקמו בקומת

הקרקע הפונה לרחוב סעדיה גאון וכן קומת הביניים שמעליה.



תוכנית מפורטת מס' 2689

"מתחם ציקל ג"

דף מספר 6 מתוך 21 דפים

9.1.2.3 ניתן יהיה לבנות את המגדל במגרש 1 א' בייעוד משרדים, או בייעוד מגורים, ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 9.5 להלן.

9.1.2.4 זכויות הבניה המותרות מעל מפלס הקרקע למטרות השירות של המבנים, לא יעלו על 45% מהשטח המותר לבניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף עד 10% שטחי שירות לשטחים לשימושים ציבוריים - במידה וידרשו לצורך תפעול תקין.

9.1.2.5 מתחת לפני הקרקע יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 500% ובתכסית של עד 85% משטח כל מגרש.

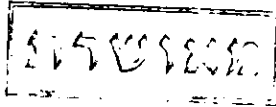
9.1.2.6 הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בהסכמת הבעלים העברת שטחי בניה ממגרש למגרש בתחום התוכנית וכן להתיר שינויים במיקום התכליות בין המגרשים - מטעמים תכנוניים, ואו אדריכליים ואו תפקודיים, ובלבד שסך השטחים העיקריים שייבנו בתחום התוכנית לא יעלה על המותר בתוכנית זו, למעט מיקום השטחים הציבוריים ומיקום השטח לבנייני ציבור במגרש 1 ג' ושטחי המסחר אשר יותרו בקומות קרקע בלבד.

9.1.2.7 הוועדה המקומית רשאית להתיר בכל מגרש העברת שטחים עיקריים מותרים לבניה למפלסי המרתף, ובלבד שסה"כ השטחים העיקריים שיבנו בתחום המגרש לא יעלה על המותר.

9.1.2.8 קווי בנין:

(א) תכסית קרקע מרבית (הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות), תהיה במסגרת קווי בנין כמפורט בתשריט.

(ב) במידה והבניה במגרש 1 א' תיועד למשרדים ניתן יהיה לבנות את המגדלים במגרשים 1 א' ו- 1 ב' בקיר משותף, על פי תוכנית עיצוב אדריכלי שתוכן כמפורט בסעיף 9.6 להלן. במידה והבניה במגרש 1 א' תיועד למגורים, יהיו קווי הבנין בגבול שבין מגרש 1 א' ו- 1 ב' בקומות שמעל קומות הקרקע, 8 מ' לכל מגרש.



תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציקלג"
דף מספר 7 מתוך 21 דפים

(ג) מתחת לפני הקרקע תותר בניית מרתפים בגבולות המגרשים. באישור הועדה המקומית ובהתאם לנספח חניה ניתן יהיה להרחיב את המרתפים מתחת לרחוב ציקלג ובכפוף לסידורי חלחול, כאמור בסעיף 9.6 (ג') להלן.

(ד) ישמר מרחק מינימלי של 40 מ' מגבול המגרש המיועד למגורים ועד לתחנת הדלק הקיימת בכניסה לבנין חניון אבו זיו. ישמר מרחק מינימלי של 80 מ' מגבול מגרש המיועד לשימושים ציבוריים ועד לתחנת הדלק הקיימת בכניסה לבנין חניון אבן זיו.

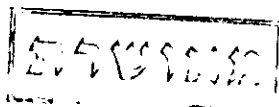
9.1.3. גובה ומספר קומות:

9.1.3.1. (א) מבן מס' 1, מגרשים 1 א' ו-1 ב':

- (1) הכניסה הקובעת לבניינים תחשב מרחוב ציקלג, ואולם תותר גם הקמת כניסה ולובי לבניינים מרחוב סעדיה גאון.
- (2) תותר הקמת 2 קומות קרקע גבוהות (עד 6 מ' גובה) וקומה מפולשת, שגובהה לא יעלה על 6 מ'.
- (3) בכל מגרש תותר בניית מגדל של עד 25 קומות מעל 2 קומות קרקע מסחריות וקומה המפולשת, בגובה שלא יעלה על 125 מ' מעל פני הים.
- (4) דירוג הבינוי בין הבניינים יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי המפורטת סעיף 9.6 להלן.

גובה המגדלים כולל את המתקנים על הגג, ויימדד ממפלס רחוב ציקלג ועד הקצה העליון של הגג ויהיה כפוף לאישור מינהל התעופה האזרחי ומשרד הבטחון. אין להוסיף תרנים ומתקנים על גג המבנה, או לשנות את גובה המבנים באמצעות הקלות ללא תיאום עם מינהל התעופה האזרחית.

(ב) מבן מס' 2 – מגרש מס' 2: בניית מבנה בן 6-7 קומות בגובה מקסימלי של 27 מ', בהתאמה לרצף הבניה הקיימת ברחוב קרליבך, כולל בניית ארקדות כדוגמת הקיים לאורך הרחוב.



תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציקל ג"
דף מספר 8 מתוך 21 דפים

א) מבן מס' 3 - מגרש מס' 3: תוספת בניה של 2 קומות מעל המבנים הקיימים עד 7 קומות ו- גובה מקסימלי: 27 מ'.

9.1.3.2. גובה קומה טיפוסית במגדלים מפני הרצפה ועד תחתית התקרה, לא יעלה על 3.50 מ'.

9.1.3.3. תותר הגבהת מעקה הגג העליון לצורך הסתרת מתקנים טכניים, במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ובאישור מהנדס העיר.

9.1.3.4. ניתן יהיה, באישור מינהל התעופה האזרחי, משרד הבטחון ובאישור מהנדס העיר ועל פי תוכנית עיצוב אדריכלי לבנות בגובה של 30 קומות, בתנאי שהבניה ב-2 המגרשים 1 א' ו-1 ב' תהיה כבנין דו אגפי, אשר יראה כבנין אחד, באופן שתוקטן תכסית הבניה במגרשים. הבניה תהיה במסגרת זכויות הבניה כאמור בסעיף 9.1.2.

9.1.4. הוראה מיוחדת

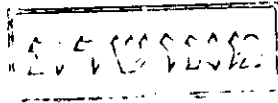
על אף האמור בכל מקום אחר בתוכנית, גובה הבניין ברדיוס 12.5 מ' מכל צד של הישר המחבר את הנקודות נ.צ. 129653/1163700 ונ.צ. 129721/1163850 על פי המסומן בקו שחור שבנספח הבינוי, לא יעלה על 128 מ' מעל פני הים.

9.2. שטח לבנייני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח

9.2.1. השטח המסומן בתוכנית בצבע חום (מגרש ג') הינו שטח לבנייני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח. השטח יפותח, במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

9.2.2. תותר בניה לצרכי ציבור בתחום החלל שבין מפלס רחוב סעדיה גאון ומפלס רח' ציקלג בתחום מגרש 1 ג' ובלבד שבניה זו תהיה מתחת לפני הפיתוח והכיכר שבין הרחובות.

9.2.3. שטח הבניה מעל פני הקרקע בתחום השטח המשולב לבנייני ציבור ולשטח ציבורי הפתוח לא יעלה על 250 מ"ר עיקרי ו-80 מ"ר שטחי שירות, והבניה תהיה במפלס הרחוב הנמוך בלבד ומתחת לפני הפיתוח. יתרת השטח תפותח כיכר ציבורית.



תוכנית מפורטת מסי 2689
"מתחם ציקלג"
דף מספר 9 מתוך 21 דפים

9.2.4. הכיכרות, המעברים והשטחים הפתוחים שמעל פני הקרקע ישארו פתוחים לציבור ותירשם בקשר לכך זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

9.3. דרכים משולבות ומדרכות

9.3.1. השטחים המסומנים בתוכנית בצבע אדום עם פסים ירוקים הינם דרכים משולבות שיעוצבו ויפותחו על פי הוראות מהנדס העיר.

9.3.2. בתחום הדרכים המשולבות ניתן יהיה להגביל את הכניסה והמעבר של כלי רכב לזמנים קבועים על פי הנחיות אגף התנועה של עיריית תל אביב.

9.3.3. רוחב המדרכה בדרך בחיבור הצפוני לרחוב קרליבך יהיה 4 מ' לפחות.

9.4. מרתפים, חניה והסדרי תנועה:

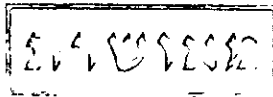
9.4.1. מתחת לפני הקרקע יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרשים.

9.4.2. הוועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתפי חניה מתחת לדרכים הכלולות בתוכנית, בכפוף להסדר נכסי בין מבקש ההיתר לבין העירייה. מרתפי החניה שיבנו מתחת לדרכים, על פי הסדר כאמור, ישמשו למעברים לכלי רכב ולחניות ויצורפו למרתפי המגרשים הגובלים בהם ויהיו יחידה תפעולית אחת עם המגרש אליהם הם צורפו.

9.4.3. גובה קומת מרתף עליונה יהיה באישור מהנדס העיר ויאפשר כניסת רכב תפעולי.

9.4.4. גגות המרתפים מחוץ לתחום הבניינים לא יבלטו מעל מפלסי הקרקע הסופיים, כפי שאלו יקבעו על ידי מהנדס העיר בהתייחס למפלסי הרחובות הגובלים ולמפלסי הקרקע במגרשים השכנים.

גגות המרתפים מחוץ לתחום המבנים, יפותחו ויתוחזקו ככיכרות וכמעברים לשימוש הציבור עפ"י הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, שתוכן על פי האמור בסעיף 9.7 להלן.

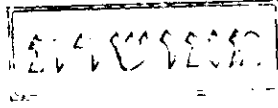


תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציקלג"
דף מספר 10 מתוך 21 דפים

- 9.4.5. החניה והסדרי התנועה יהיו באישור אגף התנועה בעת"א, ועפ"י התקן שיהיה תקף במועד הוצאת היתרי הבניה.
- החניה לשימושי קרקע למגורים תופרד משטחי החניה של יתר שימושי הקרקע.
- 9.4.6. מרתפי החניה מתחת לשטח לבנייני ציבור ישולבו בחניה שתיבנה במגרש 1 ב' ויופעלו כיחידה אחת.
- יתאפשר חיבור בין המרתפי החניה של מגרשים 1 א' ו-1ב וכן בניה בקיר משותף.
- 9.4.7. תותר הצמדה של מקומות חניה למגורים בלבד. לא תותר הצמדת מקומות חניה לשימושי מסחר, משרדים ומבני ציבור.
- מקומות החניה הפיסיים שיבנו מתחת לרחוב ציקלג, והדרכים המשולבות, לא יכללו בתקני החניה ולא יוצמדו לבעלי היחידות במגרשי הבניה.
- מקומות החניה הפיסיים שיבנו מתחת לרחובות, הדרכים המשולבות, השטח לבנייני ציבור והשטח הציבורי הפתוח יופעלו כחניה ציבורית שתהיה פתוחה בתשלום לציבור.
- 9.4.8. הסדרי פינוי האשפה יהיו באישור מהנדס העיר ויפורטו בתוכנית העיצוב האדריכלי ובתוכנית הפיתוח שתוכן כמפורט בסעיף 9.6 להלן.
- 9.4.9. יותרו שינויים לא מהותיים בהסדרי התנועה על פי אישור אגף התנועה בעת"א, למעט בענין גבולות החניונים, הכניסות והיציאות לחניון התת-קרקעי, אשר יקבעו בנספח התנועה.

9.5. הוראות בניה למגורים:

- 9.5.1. ניתן יהיה לבנות את המגדל שיבנה במגרש 1 א' בשטח 6,150 מ"ר ביעוד משרדים, או ביעוד מגורים. לא יותר שילוב משרדים ומגורים.
- 9.5.2. א) השטח העיקרי הממוצע של יחידות הדיור בבנין יהיה לא פחות מאשר 65 מ"ר ושטח יחידת מגורים לא יפחת מ-50 מ"ר שטחים עיקריים. תכנון המגורים יבטיח מגוון של גודלי דירות. ניתן יהיה להוסיף לכל יחידת דיור מרפסת פתוחה המקורה ע"י תקרת הקומה שמעליה, שלא יעלה על 10% משטח הדירה, או 10 מ"ר, על פי הנמוך מבין השתיים.



תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציקלג"
דף מספר 11 מתוך 21 דפים

שטחי המרפסות המקורות יהיו בנוסף על השטחים העיקריים המותרים לבניה בתוכנית. המרפסות הפתוחות לא ישמשו כמרפסות שירות, ולא תותר סגירתן בקירות מכל סוג, ותיקבע בתקנות הבית המשותף שירשם ברשם המקרקעין. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מרפסות אלה בשטח שירות או בשטח עיקרי אחר.

(ב) מספר יחידות הדיור המירבי בתחום התוכנית לא יעלה על 94 יח"ד.

9.5.3. עיצוב המגדלים, שטח הקומות וגובהם יהיה דומה ויקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי והמגדלים יבנו בנפרד ולא בקיר משותף.

9.5.4. מרחבים מוגנים דירתיים יותרו רק עבור דירות ששטחן לא יפחת מ-80 מ"ר.

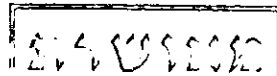
9.5.5. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניית דירות מגורים במגרש 1 ב' באם לא יבנו מגורים במגרש 1 א'.

9.6. תוכנית עיצוב אדריכלי ותוכנית פיתוח:

תנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר עבור כל תחום התוכנית. במידה וייעוד מגרש 1 א' יהיה מגורים. לא תורשה בניית קיר מסך בחזית הצפונית של מגרש 1 ב' הפונה לכוון מגרש 1 א'.

תוכנית העיצוב ותוכנית הפיתוח יתייחסו, בין היתר, לנושאים הבאים:

(א) העמדת הבניינים בהתייחס לבניה הגובלת בתוכנית, טיפול בחזיתות המבנים, חלוקת הנפחים, שטחי הבניה והשימושים בין המגרשים, הבטחת הפרדה בין שימושי המגורים לשימושים אחרים, חומרי גמר, גבהים, כניסות ולמבנים ולחניה, פתרונות תנועה, חניה, פריקה וטעינה, אוורור מפלסי החניה ומפלסי המסחר, פינוי אשפה, קולונדות, פרגולות ושטחים מקורים, (אם ישנם), מיקום בתי הקפה והמסעדות והעמדת שולחנות וכסאות מחוץ למבנה (אם ישנם), פיתוח כל השטחים הלא מבונים בתחום התוכנית ועד גבול תוכנית מפורטת מס' 2488 לרבות הבטחת רצף עיצובי ותפקודי לפיתוח שיתבצע בתחום תוכנית מס' 2488, נטיעות במפלסי הקרקע הסופיים לרבות נטיעת עצים בוגרים, שתילות, ריצוף, פתרון ניקוז וחלחול מי גשמים, פיתוח המדרכות הגובלות בתוכנית ונושאים נוספים כפי שידרשו על ידי מהנדס העיר.



תוכנית מפורטת מסי 2689
"מתחם ציקל ג"
דף מספר 12 מתוך 21 דפים

(ב) עיצוב המעבר הציבורי במגרש מסי 2 במפלס גשר הולכי הרגל שמעל רח' קרליבך.

(ג) בתחום התוכנית יהיו אזורי הלחול ששטחם לא יפחת מאשר 15% משטח התוכנית. ניתן יהיה להקטין את שטחי הלחול רק באם יובטחו סידורים אלטרנטיביים אשר יבטיחו חלחול מי הנגר העילי, ומי ניקוז המזגנים לתועלת משק המים. הסדרי שמירת ניקוז מי גשמים, ניקוז מזגנים וטיפול במי נגר עילי יצורפו לתוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.

9.7 זיקת הנאה לציבור:

9.7.1 כל השטחים הלא מבוניס הכלולים באזורים הפתוחים בתחום התוכנית, וכן השטחים מתחת לקולונדות והמעבר שבהמשך לגשר הולכי הרגל שמעל רח' קרליבך, (אם יבנו), יפותחו ככיכרות וכמעברים ציבוריים להולכי רגל, כמפורט בנספח הבינוי. בשטחים אלו תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל.

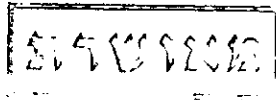
9.7.2 רחוב ציקלג בתחום התוכנית יקבע כדרך משולבת.

9.7.3 בתחום מגרשים א'1, ב'1 ובתחום מגרש 2 - תירשם זיקת הנאה החדדית למעבר כלי רכב לצורך הבטחת מעברים בין החניונים שיבנו במגרשים, לרבות כניסות, מעברי יציאה לרכב ומעברי יציאה לרכב פרטי ולרכב שירות וחירום. רישום זיקת ההנאה ההדדית לרכב בלשכת רישום המקרקעין, יעשה עפ"י הנחיות אגף התנועה של עת"א על פי דרישות מהנדס העיר.

9.8 הוראות לפיתוח

9.8.1 פיתוח כיכר

9.8.1.1 בתחום חלקו הדרומי של מגרש מסי 1ב' והשטח הפרטי הפתוח במגרש 1ג' תפותח כיכר לטובת הציבור, כמסומן בנספח הבינוי. בתחום הכיכר ניתן יהיה להקים בריכות נוי, סככות צל בשטח כולל שלא יעלה על 100 מ"ר, שטחי ישיבה לבתי קפה, ריהוט רחוב ופסלים. פיתוח הכיכר יכלול נטיעת עצים בוגרים, כמפורט בסעיף 9.6 לעיל. הפיתוח יצור רצף עיצובי ותפקודי בין מפלסי רח' סעדיה גאון ורח' צקלג לאורך רחוב ציקלג.



תוכנית מפורטת מסי 2689
"מתחם ציקל ג"
דף מספר 13 מתוך 21 דפים

9.8.1.2. הוועדה המקומית רשאית להתיר, במיקום שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי, יציאת חירום מקורה של מדרגות ממרתפי החניה, וכן מתקנים אחרים לטובת הציבור ובלבד שאלה ישתלבו בעיצוב הכיכר.

9.8.1.3. בתחום הכיכרות והמעברים לציבור יובטח בית גידול לעצים בוגרים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובקוטר של 6 מ'. העצים ינטעו במפלסי הקרקע הסופיים ולא בעציצים גלויים. יינתן פתרון ניקוז וחלחול מי גשמים מהכיכרות ומבתי הגידול לעצים להנחת דעת מהנדס העיר, על פי הוראות תוכנית מתאר ע/1.

9.8.2. מעבר משולב

המעבר בין מגרש א' ובין מבנה חניון אבן זיו הקיים יפותח כדרך משולבת.

9.8.3. מהנדס העיר יהיה רשאי להורות על ביצוע הפיתוח בשלבים גם קודם לביצוע הבניה במגרשים.

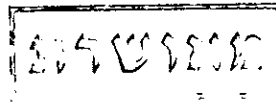
10. איחוד וחלוקה מחדש

החלקות המצויות בתחום מגרשים א1, א1' ועל פי פירוט החלקות המשתתפות בחלוקת הזכויות בנספח א', יחולקו מחדש ויאוחדו למגרשי בניה בתוכנית איחוד וחלוקה מחדש בסמכות הוועדה המקומית שתעשה בהסכמת בעלים ו/או ללא הסכמה על פי הוראות פרק ג', סימן ז', בחוק התכנון והבניה.
החלוקה החדשה תירשם בפנקסי המקרקעין כחוק.

11. הוראות לרישום השטחים הציבוריים

11.1. השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים בתחום המגרשים כמפורט בסעיף 9.1.2.2 יבנו ע"י מבקשי ההיתר במגרשים אלה, ימסרו לעיריית תל אביב - יפו וירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום הבית המשותף ללא תמורה.
עד לרישום בית משותף, יוחזרו השטחים בתכירת משנה לעירייה ללא תמורה.

11.2. השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב - יפו במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש, ללא תמורה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם או חפץ וחופשיים מכל אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג כלשהו.



תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציק לג"
דף מספר 14 מתוך 21 דפים

12. נספח הבינוי

נספח הבינוי המנחה מציג את כוונות התוכנית.
שינויים לא מהותיים שיאושרו על ידי מהנדס העיר בהעמדת המבנים, במיקום הכיכרות והמעברים, במפלסי הפיתוח מהמצוין בנספח הבינוי, לא יראו כשינוי לתוכנית.

13. בניה בשלבים

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה על כל אחד מהמגרשים בתחום התוכנית, (להלן: "שלב בניה"), בכפוף לאמור להלן:

13.1. שלב הבניה יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית, ובטיחותית להנחת דעת מהנדס העיר.

13.2. שלב הבניה ייתן פתרון לנגישות, לחניה, לפריקה וטעינה ולמעבר הולכי רגל, כפי שידרש על ידי אגף התנועה של עת"א, וביצועו יכלול את כל האמור, גם אם ידרשו לצורך כך עבודות מחוץ לתחום המגרש.

13.3. מתן היתר בניה בכל שלב יהיה מותנה במתן התחייבות לביצוע השטחים המיועדים לשימוש הציבור בתחום המגרש ובתחום הדרכים הגובלות, עפ"י דרישות מהנדס העיר.

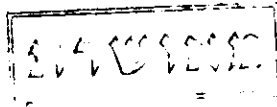
14. הוראות איכות הסביבה

14.1. הכניסה והגישה לשטחי המגורים יופרדו מאלה של השימושים האחרים.

14.2. מתקני האוורור והמפוחים של מפלסי המרתפים והמסחר יתוכננו בתחומי המגרשים ובגובה שיאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה של העירייה, באופן שתימנע הפרעה לכיכרות ולמעברים לציבור.

14.3. תכנון מערכת האוורור יהיה באישור מהנדס העיר והשירות לאיכות הסביבה של עת"א ויפורט בתוכנית העיצוב והפיתוח.

14.4. פינוי בית הקירור המצוי במגרש מס' 1א' יעשה בפיקוח מהנדס מוסמך לבדיקת מערכות אמוניה אשר יגיש ליחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב מסמך אישור לניקוי קווי המערכת בגז אינרטי. מועד הפינוי יהיה עם הוצאת היתר הבניה לביצוע הבניה במגרש.



תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציקל ג"
דף מספר 15 מתוך 21 דפים

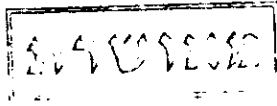
- 14 א' הגבלת בניה בגין תמא/2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:
- (א) על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה הנובעות מהמגנל"ה לרבות מכשול דקיק כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4.
- (ב) הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- (ג) הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, על פי הוראות תמא/2/4 למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' מס"ק ב' לעיל ואין לחרוג ממנו.
- (ד) תנאי למתן היתר בניה לבנין שגובהו 60 מ' ומעלה מגוב פני הקרקע, הינו באישור רשות התעופה האזרחית.
- (ה) תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

15. הוצאות התוכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התוכנית.

16. תנאים למתן היתרי בניה

- 16.1. אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, או שלא בהסכמה, והכנת תשריט איחוד וחלוקה מאושר על ידי מודד מוסמך.
- 16.2. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ותוכנית פיתוח לכל תחום התוכנית, כמפורט בסעיף 9.6 לעיל.
- 16.3. התחייבות מבקש ההיתר בכל מגרש לרשום את זיקות ההנאה בתחום המגרש על חשבונו, כמפורט בסעיף 9.7 לעיל.
- 16.4. התחייבות מבקש ההיתר בכל מגרש לפיתוח השטחים הלא מבוני בתחום המגרש ובתחום הדרכים הגובלות וכן התחייבות מבקש היתר בכל מגרש לבנות על חשבונו את השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים באותו מגרש (כמפורט בסעיף 13.3 לעיל) ולרשום על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין.
- 16.5. התחייבות מבקש ההיתר בכל מגרש לתיאום הנדסי ולהסדרת עבודות התשתית הנדרשות כפי שידרשו על ידי גורמים העירוניים/או הציבוריים (לרבות תשתיות חשמל, מים, ביוב, בזק וכו') ככל שיידרש לביצוע התוכנית.



תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציק לג"
דף מספר 16 מתוך 21 דפים

16.6. קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהקמת סימונים הנדרשים.

16.7. הריסת כל חלק מבנה המסומן להריסה בתוכנית זו ו/או הנוגד את הוראות תוכנית זו - אפילו אם המבנה קיים בהיתר במועד אישורה של תוכנית זו.

16.8. בניית מרתפים מתחת לדרכים תותנה בחתימת הסכם בין העירייה ומבקש ההיתר.

16.9. תשלום הוצאות התוכנית, כמפורט בסעיף 15 לעיל.

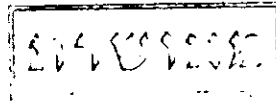
17. תנאים למתן אישורי אכלוס

17.1. השלמת פיתוח כל השטחים הלא מבוניים בתחום המגרש ובתחום הדרכים הגובלות, להנחת דעת מהנדס העיר.

17.2. רישום זיקות הנאה בתחום המגרש עפ"י סעיף 16.2 לעיל ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, או מתן ערובה לשביעות רצון מהנדס העיר להבטחת רישומם של זיקות הנאה במסגרת רישום הבית המשותף.

17.3. השלמת בניית כל השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים בתחום המגרש, להנחת דעת מהנדס העיר, מסירת החזקה בשטחים לעירייה ומתן התחייבות לרישומן ע"י העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.

17.4. תיקון כל נזק שנגרם ע"י מבקש אישור האכלוס עקב ביצוע העבודות, לרבות עבודות התשתית בתחום התוכנית מסביבתה.



תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציקלג"
דף מספר 17 מתוך 21 דפים

18. רישום

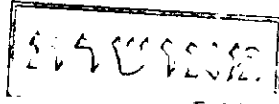
- 18.1. מגרשי הבניה החדשים ירשמו בלשכת המקרקעין במסגרת חלוקה חדשה.
- 18.2. כל השטחים המסומנים בתשריט לצורכי ציבור, יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית תל אביב - יפו ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם, או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג כלשהו, במסגרת ביצוע החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין.
- 18.3. זכויות מעבר וזיקות הנאה בתחום כל מגרש כמפורט בסעיף 9.7 ועל פי המסומן בתשריט ימסרו ללא תמורה וירשמו בלשכת רשם המקרקעין ע"ש העירייה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו.

19. הוראה מיוחדת

מרתף החניה העליון יוסב לשטחים עיקריים באם ישתנו תקני החניה באזור כתוצאה משינויים בתקנות ו/או תוכניות מתאר עקב בנית מערכת הסעת המונים, וזאת בכפוף להבטחת תפקוד החניה התפעולית והסדרי פינוי האשפה הנדרשים לשימושים שבתוכנית.

20. יחס התוכנית לתוכניות תקפות

- 20.1. בתחום תוכנית זו יחולו הוראות התוכנית הראשית, אם לא שונו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכנית הראשית, תקבענה הוראות תוכנית זו.
- 20.2. במגרש מס' 1א': יותר המשך השימוש במבנה הבנוי על חלקה זו, על פי היעוד הקיים ערב אישור תוכנית זו, לתקופה של עשר שנים, מאז אישור תוכנית זו.
- 20.3. הוראות תוכנית "ע1" - מרתפים, על שינויה, יחולו בתחום התוכנית למעט בעניין מספר המרתפים ולמעט בענין הוראות אחרות אשר שונו במפורש על ידי הוראות תוכנית זו. במקרה שימוקמו שטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה, יעשה הדבר בהתאמה לצרכי תפעול המבנים.



תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציק לג"
דף מספר 18 מתוך 21 דפים

20.4. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

21. זמן ביצוע

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש בניה המוגדר בתוכנית - יפקעו זכויות הבניה ויתבטלו ההוראות האחרות מכח תוכנית זו לגבי המגרש האמור, פרט לאותן הזכויות שמומשו. במקרה של פקיעת הזכויות כמפורט לעיל, יחזרו לחול בתחום המגרש הוראות התוכנית הראשית, בשינויים המתחייבים.

תוכנית מפורטת מס' 2689
 "מתחם ציקלג"
 דף מספר 19 מתוך 21 דפים

י. גולדנברג - מ. בוכמן
 אדריכלים
 רח' ריב"ל 7 ת"א 67778
 טל: 03-6881006 פקס: 03-6397210

22. אישורים

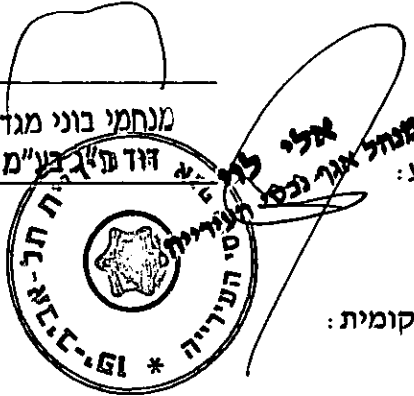
חתימת המתכנן:

חתימת היזם:

מנחמי בוני מגדלי - רורברג קבלנות והשקעות
 דוד ת"ר בע"מ - (1963) בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הוועדה המקומית:



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' 2689 "מתחם ציקלג"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	ב' החלטה
30.05.2007	13-2007	2
"	"	"
"	"	"
אושרה למתן תוקף ל"י הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	962
09072007	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	ינ"ב הוועדה/יו"ר ועדת המשנה
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
תאריך:		26/8/07

דודון ספיר
 סגן ראש העירייה

חתימת הוועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 2689/10
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.7.07 לאשר את התכנית.
 גילה אורון
 יו"ר הוועדה המחוזית

תוכנית מפורטת מס' 2689
"מתחם ציקלג"
דף מספר 20 מתוך 21 דפים
נספח א'

מתחם ציקלג

פירוט שטחים הכלולים בחלוקת הזכויות
במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש בתב"ע 2689 וטבלת זכויות

1. שטחים הכלולים באיחוד וחלוקה מחדש:

<u>שטח במ"ר</u>	<u>חלקות</u>	
270	165	א.
274	166	
275	167	
278	168	
מ"ר 1,724	<u>626</u>	201
47 (חלק)	110	ב.
388 (חלק)	174	
מ"ר 1,715 (חלק) <u>1,281</u>	194	
מ"ר 3,439		סה"כ

תוכנית מפורטת מס' 2689
 "מתחם ציסק לוג'
 דף מספר 21 מתוך 21 דפים

תבייע 2689 - טבלת פירוט מוגשים וזכויות בניה

מצב מוצע										
מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש חדיש	שטח עיקרי כולל	שטח עיקרי לייצור ציבורי	שטח עיקרי לייצור ציבורי הכלול בשטח העיקרי הכולל	מס' קומות מעל הקרקע	מס' קומות מתחת לקרקע	שטח שירות מעל הקרקע	שטח שירות מעל הקרקע	שטח שירות מתחת לקרקע
11	מגורים/משרדים (י)	1,304	6,150	-	-	28 (**)	28 (**)	2,767	-	6,520
11	משרדים/ציבורי (י)	1,250	6,150	1,660 (****)	1,660	28 (**)	28 (**)	2,020	747	6,250
2	משרדים	676	2,250	-	-	6-7 (**)	6-7 (**)	1,012	-	3,380
3	משרדים	1,600	2,660 (***)	-	-	6-7 (**)	6-7 (**)	1,197	-	-
11	בנייני ציבור	500	250	250	250	1	1	-	112	2,500

(*) בקומות הקרקע הפונות לרחוב, יותרו שימושי משחר בשטחים עיקריים שלא יעלו על המפורט לחלק :

במגרש נא' 800 מ"ר
 במגרש נב' 800 מ"ר
 במגרש 2 600 מ"ר

(**)
 (***)
 (****)

השטחים לייצור ציבורי ימוקמו במגרש נב' באופן שקומות הקרקע הפונה לרח' סעדיה גאון רפן שטחים נוספים בקומות הביניים שמעליה ייועדו לשימושים ציבוריים.

כולל קומות קרקע מסחריות, קומת עמודים מופלשת מעל הקרקע וקומות סניג'ת.

כלל שטחים אלה מהווים תוספת לשטח העיקרי המותר על פי התוכניות המאושרות. (2 קומות).