

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	01/01/2020
דיון בהפקדה	3 - - 19-0022

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**מיקום:** מרחב תעסוקה ביצרון דרום- רחוב תובל. מערב: רחוב יגאל אלון. צפון: חלקה 44 (האומנים 7), חלקה 43 (תחנת דלק ומבנה משרדים של חברת "דלק"). מזרח: רחוב האומנים.

**כתובת:** רחוב יגאל אלון 100.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר		112, 111, 107	

**שטח התכנית:** 4.609 דונם

**מתכנן:** יגאל לוי אדריכלים ומתכנני ערים.

**יזם:** עופר ארביב (א. ליבנטל) ציון עופרי (עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ) הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:**  
 חלקה 111 גוש 7094 עיריית תל אביב-יפו בחכירה לטובת חברת "עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ" 1/2 חברת "א. ליבנטל אחזקות בע"מ" 1/2 עיריית תל אביב-יפו בחכירה לטובת חברת "עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ" 1/2 חברת "א. ליבנטל אחזקות בע"מ" 1/2

עיריית תל אביב-יפו

חלקה 107 גוש 7094

**מצב השטח בפועל:**

חלקה 112:

מבנה סיפולוקס נמצא באזור תעסוקה בצרון (רח' יגאל אלון 100) אשר שימש בעבר את משרדי חברת סיפולוקס תעשיות בע"מ.

שמירה על מבנה התעשייה מהווה זיכרון לעבר התעשייתי המפואר של האזור הזה הנמצא כיום בעיצומו של תהליך התחדשות והפיכתו למרכז עסקים ראשי בשימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים, מלונאות ומסחר באינטנסיביות גבוהה. במסגרת תכנית בניין עיר תא/3255/ב נקבע כי המגרש עליו נמצא המבנה הינו בייעוד למבנה ציבור. המבנה מוגדר בתכנית כמבנה שאינו להריסה. מבנה זה בן שלוש קומות ואגף שני בן שתי קומות.

קיים שלד מבנה.

חלקה 111:

מגרש פנוי ברובו עם מבנה משרדים דו קומתי קטן בשימוש עיריית תל אביב, ומגרש חניה זמני.

חלקה 107:

תכנית מתאר מקומית 3255/ב'

**מדיניות קיימת:****מצב תכנוני קיים:**

תא/3255-ב-ביצרון

**תב"ע תקפה:**

תא/5000

תא/צ'

תעסוקה

**ייעוד קיים:**

מבנה ציבור

12.019 דונם

**שטח תכנון:****זכויות בנייה:**

12,561.5 מ"ר.

ייעוד- תעסוקה:

עיקרי (60%): 7,536.9 מ"ר שירות (40%): 5,024.6 מ"ר

תכסית: 60%

ייעוד- מבני ציבור:

שטח מגרש: 623 מ"ר

שטח מבנה קיים: כ-900 מ"ר

שטח עיקרי: 1246 מ"ר (זכויות עפ"י תא/צ')

שטח שירות: 436.1 מ"ר

**מצב תכנוני מוצע:****מטרות התכנון:**

1. פיתוח והתחדשות אזור התעסוקות מעורב השימושים בביצרון.
2. הקמת מגדל בן 45 קומות לשימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה (כולל מלונאות), מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור בנויים.
3. שימור ושיפוץ מבנה סיפולוקס ההיסטורי בייעוד מבני ציבור.
4. העברת זכויות בנייה למגדל המוצע ממבנה ביי"ס תל נורדאו לשימור בהגבלות מחמירות. זכויות בנייה אלו ימוקמו בקומות 24-28 וישמשו לתעסוקה בלבד.
5. קביעת מספר יחידות דיור ל-88 יחידות בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 83 מ"ר עיקרי.

**פירוט יעדים/שימושים:**

בבניין המוצע 42 קומות:

קומת קרקע - מסחר ולובאים עבור משרדים/מלונאות, מגורים, והשימושים הציבוריים.  
 קומת מסד הראשונה - צרכי ציבורי עם אפשרות חיבור בגשר למבנה סיפולוקס ההיסטורי.  
 קומת מסד שניה - תעסוקה/מלונאות.  
 קומות 28-3 - תעסוקה/מלונאות.  
 קומה 29 - קומת מגורים משותפת (מועדון וחללים משותפים לדיירים).  
 קומות 41-30 - מגורים.  
 קומה 42 - קומה טכנית.

**טבלת השוואה :**

נתונים		מצב קיים (ע"פ 3255ב')	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	%	350% (כלל הזכויות מתוך המגרש)	1493% (כלל הזכויות מתוך המגרש)
	מ"ר	1,682.1 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור	1,682.1 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור
גובה	קומות	45	45 קומות (ע"פ תא/5000)
	מטר	180 מ'	עד 196 מ'
תכסית		60%	60%
תכסית מרתף		בהתאם להוראות ע"1	80% משטח המגרש בהתאם להוראות ע"1
מקומות חניה (רכב פרטי)		לפי תקן תקף	תקן החנייה : 0.8:1 למגורים, 1:350 לתעסוקה, 1:100 מסחר וציבורי. או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם. בנוסף חניות לרכב דו גלגלי בתת הקרקע עפ"י התקן ולא יפחת מ- אופניים- 333אופנועים- 268

**פירוט זכויות בניה עפ"י שימושים**

**זכויות בניה :**

יעוד	שימוש	שטח עיקרי		שטחי שירות	
		מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	מגורים	7690	70%	3295	30%
	תעסוקה	23100	60%	16,154	40%
מסחר				32,830	

<sup>1</sup> % מהשטח העיקרי  
<sup>2</sup> %משטח הקרקע

		40	560			-	-	60	840	מסחר	ותעסוקה
		40	800			-	-	60	1200	מבנים ומוסדות ציבור	
בהתאם לתכנית צ'י	-	-	בהתאם לתכנית צ'י	בהתאם לתכנית צ'י	ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור					
בהתאם לתכנית 1'ע	בהתאם לתכנית 1'ע	-	-	-	-	-	-	-	-	פתוח	שפ"פ

\*אל שטחי השירות נוספים ממ"דים בהתאם לתקנות

יח"ד: עד 88 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד: לא יפחת מ-80 מ"ר.

תמהיל יח"ד מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.

### חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

#### המלצה להקצאת שטחי ציבור ותועלות ציבוריות נוספות במסגרת התכנית

##### א. הקצאות לצרכי ציבור:

- א. המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך להסעת המונים ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. לאור זאת, דרך החישוב של הקצאות לצרכי ציבור יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המופקדת לאזורים ביעוד תעסוקה.
  - ב. על פי הוראות תכנית המתאר יש להקצות עד 40% משטח המגרש לטובת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ודרכים. ניתן להמיר חלק מהשטח למבני ציבור בשטחים בנויים לפי חישוב של הכפלת השטח הקרקעי ברח"ק של בין 1.7-2, בהתאם למאפייני התכנית ולצורכי האזור.
  - ג. אזור התעסוקה ביצרון בו ממוקם הפרויקט תוכנן כאזור תעסוקה. האזור המצוי ממזרח לרחוב הסוללים הוגדר כ-"אזור מעורב" הכולל כ-1,000 יחידות דיר, ובו הוקצו לצורך כך שטחי ציבור עבור שרותי ציבור נורמטיביים שישרתו את האוכלוסייה הצפויה. האזור המצוי ממערב לרחוב הסוללים הוגדר כ-"אזור תעסוקה" ולכן לא הוקצו בו שטחי ציבור נורמטיביים.
- תכנית המתאר המקומית תא/5000 מאפשרת שילוב שימושי מגורים באזורי תעסוקה בהיקף של עד 25% משטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע. בהתאם לכך, חשוב לדאוג במסגרת התכניות המקודמות באזורי תעסוקה וכוללות מגורים להקצאת שטחים עבור מוסדות ציבור נורמטיביים נאותים שישרתו את האוכלוסייה אשר תתגורר באזורים הללו. בנוסף, קיימת חשיבות להקצאה נאותה של שטחים פתוחים איכותיים כולל גינות, הן עבור המועסקים הרבים והן עבור האוכלוסייה שתתגורר באזור.

המלצות:

1. מתוך הקצאה נדרשת של 1.4 דונם ליעוד ציבורי (המהווים 40% משטח התכנית- לא כולל שטח ביעוד למבנה ציבור שהוקצה בתכניות קודמות), מומלץ כי יוקצו השטחים הציבוריים הבאים:
  - א. שטח למבני ציבור בהיקף של כ-1,400 מ"ר יוקצה כשטח בנוי במסגרת הפרויקט (בהתאם לחישוב של 700 מ"ר, המהווים מחצית משטח הקרקע הנדרש עבור יעודים ציבוריים כפול רח"ק 2). השטח יוקצה כאגף נפרד ממזרח לשטח ביעוד למבנה ציבורי הקיים (מבנה סיפולוקס) ובסמוך אליו. הבינוי יתוכנן כך שיוכל לאפשר הצמדת חצרות לשטח הבנוי במפלסי הבינוי או על גג המבנה, כך שיוכל לשמש כשרות לגיל הרך במידת הצורך.
  - ב. יתרת השטח הנדרש בהיקף של כ-700 מ"ר ישמש לצורך הרחבת מדרכות והרחבת רחוב יגאל אלון – בהתאם להמלצת אגף התנועה.

2. מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי באזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת):
- האפשרות להגדיל את שטחי הבניה מעבר לשטחי הבניה הבסיסיים המותרים בשטח התכנית עד לרח"ק המרבי המותר - רח"ק 12.8, היא בכפוף לעמידה בתנאים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי הציבור הנורמטיביים.
- בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו הוראות לגבי:
1. שימור מבנה סיפולוקס .
  2. קירווי האיילון.
3. מימוש המגורים במתחם :
- קיימת חשיבות עירונית ביצירת תמהיל דירות הטרונגי ככל הניתן, בהתאם למאפיינים של סביבת הפרויקט ואופי השימושים והבינוי בתכנית.
- ההמלצה היא כי מימוש פוטנציאל המגורים בתכנית יותנה במתן מענה מלא לצרכי הציבור בהתאם להמלצות מסמך זה, וכן התאמת השטח הממוצע של יחידת דיור וכן תמהיל יחידות הדיור למדיניות העירונית בנושא, בתיאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

### החלטת ועדת שימור

ישיבה מס' 1904, 23.12.2019

מבנה סיפולוקס ממוקם במרחב תעסוקה ביצרון בצומת יגאל אלון ורחוב תובל, צומת חשובה שמהווה שער כניסה למרחב מגשר ביצרון-יהודית. תכנית 3255 ב' אשר על בסיסה מקודמת התכנית שינתה את ייעוד הקרקעות מאזור תעשייה לאזור תעסוקה וקבעה את המבנה הנדון לא להריסה ובייעוד ציבורי. שטחה הכולל של תכנית סיפולוקס 12 דונם, ובה מתוכנן מגדל בן 42 קומות לשימושים מעורבים (תעסוקה מסחר ומגורים ושטחים ציבוריים מבנויים), מבנה סיפולוקס ההיסטורי בתא שטח נפרד.

תכנית 3255 ב' זיהתה את ייחודו ומיקומו וקבעה כי ישמר, בעבר היו מספר מבנים אשר שירתו את מפעל סיפולוקס שימש לייצור, מכירה ומשרדים של המפעל. כיום נותר רק מבנה אחד שלם, בניין בן שלוש קומות אשר היווה את משרדי החברה, שטחו כ- 900 מ"ר.

למבנה ערך היסטורי כנרטיב של אזור תעסוקה ביצרון, ולשם כך התוכנית קובעת הוראות לשימור מעטפת המבנה למעט חיבור באמצעות גשר למגדל. בנוסף תתאפשר מימוש זכויות עפ"י תכנית צ' בתוספת בניה. החיבור באמצעות גשר יהיה לקומה הציבוריות במגדל. חיבור המבנים והגדלת שטח הציבורי יאפשר גמישות מקסימלית בקביעת הפרוגרמה. כל תוספת הבניה ואופן השתלבותה עם מעטפת המבנה הקיים, תבחן לעת הכנת תוכנית העיצוב ובתיאום עם מחלקת שימור.

**סוכם:** שמירת מבנה סיפולוקס ההיסטורי תוך מתן אפשרות לתוספת בניה עפ"י תכנית צ' תוך שמירה על אופיו של המבנה וההקשר המקומי וההיסטורי.

### הדמיות המבנה





### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

למתחם כניסה עורפית מרחוב האומנים, כדי למנוע הפרעות לרחוב יגאל אלון בהתאם למסמך המדיניות לרחוב. חניה תת קרקעית על פי התקן התקף (במועד הוצאת היתרי הבניה) לרבות פתרון חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בתת הקרקע. פתרון לפריקה וטעינה למסחר ומשרדים בתת הקרקע בקומה 1-. פתרון לפינוי אשפה מתת הקרקע, ובנפרד למסחר ומשרדים מהמגורים. במתחם מוצע מפרץ הורדת נוסעים ושליחים ברחוב האומנים, חניה בתקן מופחת נוכח מערכות היסע המונים סמוכות (מטרו, רכבת מהיר לעיר, רשת אופנים).

#### עיצוב:

הבניין המוצע מותאם לגריד העירוני ואזור התעסוקה בצרון. המבנה בקרן הרחובות יגאל אלון, תובל והאומנים כאשר הבינוי מייצר חזית ודופן פעילה מלווה רחוב. קומות המסד הינן מקבילות לרחובות הסובבים – יגאל אלון, תובל והאומנים. קומת המסד הראשונה מייצרת קומה מסחרית בעלת חזית פעילה לכל אורכה, עם כניסה למגדל התעסוקה ולמבנה הציבור מרחוב יגאל אלון, ולדיירי המגדל מרחוב האומנים ולשטחי הציבור מרחוב תובל.

המגדל משלים את קו הרקיע על רחוב יגאל אלון במקביל מגדל "אלקטרה" הקיים בפינת הרחוב הנגדית, מגדלי אלון לאורך המע"ר החדש של תל אביב-יפו. משתלב עם הגריד הבנוי והרחבות החוצים את אזור התעסוקה.

#### התייחסות לסביבה:

מטרת התכנית הינה התחדשות האזור על ידי הקמת מגדל מעורב שימושים עם קומת מסד המתיישר עם גובה מבנה סיפולוקס ההיסטורי. בינוי זה מלווה רחוב ובעל חזית פעילה לאורך יגאל אלון, רחוב תובל והאומנים. תכנון זה מייצר מרחב פעיל להולכי הרגל הסובבים, ומיישם הלכה למעשה את התפיסה לרחוב יגאל אלון.

פיתוח המרחב הציבורי ברחוב יגאל אלון תוכנן בהתאם לשפת רחוב ראשי בדגש על מרחב הליכתי ורוכבי אופניים. התכנון כולל מדרכה ברוחב של 13 מ' המחולקת באופן הבא: בצמוד לבניין מדרכת שוטטות רציפה ללא מכשולים ברוחב 2 מ', מרחב עונתי ברוחב 3 מ', מדרכה לתנועה חולפת של הולכי הרגל ברוחב 3 מ', רצועת מתקנים ברוחב 2.2 מ', שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' אשר הינו המשכי לשביל הקיים ברחוב יגאל אלון.

בתחום התכנית השטח עד לקירות המבנה מסומן כזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור הרחב.

#### משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

הפרויקט מפתח את רחוב יגאל אלון על פי רצועות התכנון לרחוב יגאל אלון, כולל רציפות לשבילי האופניים מצפון ודרום. התכנית מציעה שביל אופניים ופיתוח מדרכה ציבורית לאורך רחוב תובל בהתאם למסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון ובהתאם לפיתוח הסטנדרטי של עיריית תל אביב. מבנה "סיפולוקס" הקיים על חלקה 112, מיועד לשימור ושיפוץ ביעוד ציבורי. תנאי להיתר בניה הינו השלמת שיפוץ ובינוי המבנה. התכנית מסמנת זיקת הנאה לאורך רחוב יגאל אלון וסביב המבנה לאורך רחוב תובל ורחוב האומנים. זיקות ההנאה בכל השטחים הפנויים למעבר הולכי רגל ירשמו מקירות המבנים ללא גדרות או מכשולים.

בנוסף יוקצו כ- 1,400 מ"ר שטחים בנויים לשימושים ציבוריים באגף נפרד המתוכנן בקומת המסד הראשונה (מעל קומת המסחר) עם אפשרות חיבור למבנה סיפולוקס ההיסטורי.

#### דיווח אודות יידוע הציבור:

במסגרת פרויקט זה נערך תהליך של **יידוע ציבור** שכלל מפגש תושבים ציבורי בו הוצגו תכניות המקודמות במרחב התכנוני הרחב ובדגש על תכנית סיפולוקס ותכנית חח"י-קרמינצקי. למפגש הוזמנו תושבים ובעלי עסקים בשכונות ביצרון ורמת ישראל. המפגש התקיים ב- 10.07.19 במרכז הקהילתי רמת ישראל- ביצרון.

#### התייעצות ממוקדת עם תושבים ובעלי עסקים

תת הועדה להתייעצות הציבור במושבה בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש יידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

תאריך	המטרה	סוג המפגש	עבור מי?	שלב בתהליך	מסלול התייעצות
10.07.19	הצגת התכנית	מפגש ציבורי	תושבים ובעלי עסקים בשכונת ביצרון ורמת ישראל	לפני הפקדת התכנית	התייעצות ממוקדת: יידוע ועדכון תושבי השכונה

**מטרת המפגש:** הייתה ליידע את התושבים ובעלי העסקים אודות התוכנית, לשמוע את עמדותיהם ולענות על שאלות.

**מהלך המפגש:** במפגש הוצג רקע תכנוני כולל של אזור התעסוקה ע"י נציגת מחלקת תכנון עת"א-יפו, הוצגה תכנית מתחם סיפולוקס ע"י אדריכל הפרויקט, הוצגה תכנית חח"י-קרמינצקי, והוצגו פתרונות לנושא התחבורה והתנועה באזור התעסוקה ביצרון ע"י נציגת אגף התנועה של עת"א-יפו.

#### הנושאים והשאלות שהמשתתפים העלו:

העלו חשש שגובה הבניין גבוה מדי והוא יסתיר את הנוף מהבניינים ברחוב ההשכלה 17. בנושא נוף ועצים עלתה בקשה לקיים חשיבה חדשה לגבי התכנון הנופי והעצים במרחב הציבורי, במטרה שייספקו הצללה נאותה. כיום אין הצללה מספקת. מבני הציבור, המרחב הציבורי והרחוב

- ביקשו לתכנן חזיתות פעילות לאורך הרחובות במתחם ולא רק לאורך יגאל אלון.
- חסרים באזור שטחים ירוקים, שטחי ספורט ואמנות.
- עלתה בקשה שיינתן מענה לרווחת תושבי השכונות. כולל חללים ציבוריים לפעילויות תרבות שלא קיימות באזור ולא רק מסעדות יוקרה.

#### הבניין ההיסטורי

- הודגשה חשיבותו של שמירה על הבניין.

#### תנועה ותחבורה

- חשש שהמתחם יכביד על עומסי התחבורה שכבר קיימים באזור התעסוקה.
- אילו פתרונות תנועה קיימים (לשנים הקרובות ולא לעתיד הרחוק) להקלה בעומסים ובפקקים ואיך העירייה מתכוונת להפחית למינימום את התנועה שכבר היום זולגת מאזור התעשייה לשכונה ומעמיסה עליה עד כדי סתימתה?
- חסר מתחם חנייה למוניות ואוטובוסים ואין הסדרי תנועה שיקלו על חסימת התנועה על ידי רכבים אלו.
- תקן החניה במתחם נמוך מדי.

**פרסום תוצרי המפגש :** המצגות ופרוטוקול המפגש נשלחו לכתובות המייל של המשתתפים, **לסיכום :** סוגיות בנושא שעלו יבואו לידי ביטוי לעת הכנת תכנית העיצוב. סוגיות התנועה נענו וכן צורף למסמך זה חו"ד תחבורתית.

#### **חוות דעת תחבורתית:**

##### תחבורה ציבורית

- אזור הפרויקט משורת באופן נרחב על ידי כלל אמצעי התחבורה הציבורית כיום ובעתיד עוד יותר :
- רכבת ישראל – תחנת רכבת השלום ממוקמת במרחק הליכה של 280 מטר.
- רכבת קלה – הקו האדום – תחנת יהודית ממוקמת במרחק הליכה של 580 מטר (דרך גשר יהודית).
- אוטובוסים – קווי אוטובוס רבים עוברים בציר יגאל אלון ובדרך השלום, כאשר בציר יגאל אלון מתוכנן נת"צ לכיוונים דרום וצפון.
- שאטל הנת"ב המהיר – תחנות הורדה/העלאה ממוקמים במחלף השלום ומאפשרים את הנגישות לחניון שפירים.
- מטרו – תחנת ת"א השלום של הצטלבות קווי המטרו M1 ו-M2 מתוכננת בצומת יגאל אלון / גבעת התחמושת, במרחק הליכה של כ-100 מטר.

##### אופניים

שבילי אופניים מקוטעים קיימים בדרך השלום ובציר יגאל אלון. עם השלמת שדרוג ציר יגאל אלון ייווצר רצף של שביל האופניים שיתחבר לרשת שבילי האופניים המתוכננים במסגרת תכנית אופני- דן. התכנית מציעה זיקת הנאה ברוחב של 8 מטר ביגאל אלון. זיקת הנאה מאפשרת בין היתר את הארכתו צפונה של שביל האופניים הקיים היום עד לרחוב תובל. חדרי האופניים שהוקצו לטובת חניות האופניים במפלס הקרקע ובמרתפי החניה מעודדים את הרכיבה על אופניים וגורמים להקטנת הגודש בדרכים.

##### הולכי רגל

התכנית מציעה זיקת הנאה ברוחב של 8 מטר ביגאל אלון וברוחב של 4 מטר בתובל ובאומנים. זיקות הנאה המוצעות יוצרות מרחב ציבורי ראוי המאפשר ומעודד נגישות הולכי רגל למתחם סיפולוקס, באמצעות מדרכות רחבות, פינות מנוחה, ונטיעות עצים. הדבר חשוב ביותר לנוכח ריבוי אמצעי התחבורה הציבורית באזור אשר צפויים להוביל לנפחי תנועה גדולים של הולכי רגל מ/אל התחנות. כמו כן, זיקות הנאה המוצעות מאפשרות מרחב ראוי להמתנה בקרבת תחנת האוטובוס ביגאל אלון.

גשר מחלף השלום וגשר יהודית החדש מאפשרים נגישות הולכי רגל גם לצידו המערבי של נתיבי איילון.

#### תנועת רכב מנועי

- תקן חניה – תקן החניה המופחת מקטין את כמות היוממים המגיעים לאזור באמצעות רכב פרטי ומעודד את השימוש בתחבורה ציבורית.
- הורדת נוסעים – מפרץ הורדת/איסוף נוסעים ממוקם ברחוב האומנים ובסמוך לרחוב תובל.
- אופנועים – השטחים הנרחבים שהוקצו לטובת חניות אופנועים במרתפי החניה מעודדים את הנסיעה באופנועים וגורמים להקטנת הגודש בדרכים.

#### **איכות סביבה:**

בחלקה 43 קיימת תחנת דלק. המשאבות מרוחקות כ-23 מ' מגבול החלקה. ישנה הפרדה אנכים של 40 מ' בין תחנת הדלק לקומות המגורים. שינוי מיקום המגורים יהיה מותנה בבדיקת זיהום אוויר ובאישור הרשות לאיכות הסביבה השימושים הציבוריים שיתרו יהיו על פי הגדרת תמ"א 18 למבנים ומוסדות ציבור במרחק הקטן מ-80 מ' מתחנת דלק. קומות המגורים מרוחקות במידה מספקת מנתיבי איילון, כך שלא צפויה להיות איכות אוויר ירודה בסביבתן. מבחינה מיקרו-אקלים, שימוש בגג המסד לשימושים בעלי שהייה ארוכה כגון בתי קפה וכד', יחייב את התקנתם לאמצעים למיתון הרוח ו/או קירוי הגג.

#### **זמן ביצוע:**

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

<b>א. מידע התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0215558	שם התכנית תא/מק/4600- סיפולקס	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית יגאל לוי אדריכלים
<b>ב. מידע הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>ג. מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות נעדר מקומית	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות נעדר מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
מס' סעיף 62 א(ג) חוק התכנון והשטח	מס' סעיף 62 א(ג) חוק התכנון והשטח	התכנית ממוקמת באזור תעסוקה ביצור והתחמה ממערב על דרך החוב גאול אלון, מדרום על ידי הרוב חובל (מרחית על ידי רחוב האומנים) וספתה ב-12 דונם. מטרת התכנית הינה מילוי מרחב תעסוקה מעורב לשמשים, מוסתת תמורה ציבורית וחלוקה רגול תוך מילוי תכנון המיוקס בצמת דרכים ראשיות (במקרה למתעין, מערכת תחבורה עתידית נוסעים) כגון החתך רכבת השלום. התכנית קובעת שני תא שטח אחד ביעוד תעסוקה ובן שימושים משתר, תעסוקה, מלוואות ושטחים ציבוריים. השני ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. מערך תכנון כולל מגדל תעסוקה בר-46 קומות מעל קומות מסתובות והא השטח הסמוך. מבנה סימפולקס החיסור, לשמור, ממוש התכנית תבנית שימור ושפור המבנה והסתה למבנה ציבורי. לטו' חקיקת יתוספו זכויות קנינות במסגרת תכנית השימור תא 2650. התכנית מוגדרת זכויות מבנה חסר תלונות. מבנה כרום מגדל מער ספרים 17-19. הנו מנהל שימור בהגבלת מחמירות עיני תכנת השימור המאושרת 2650.	
התכנית הינה בסמכות נעדר מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת ת/א 5000, כמפורט להלן.			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבני: - אזורי תעסוקה	סימון המתחמים לפי אחז ממסמכי התוכנית: אזורי יעד: אזור תכנון 902 ר-92	קידום תכניות לאורך הרחוב - בהתאם למסמך תמדיניות.	מסמך מדיניות בתחום מקטע הרוב הרלוונטי יובא לאישור הועדה המקומית טרם הדיון בתכנית זו.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תכנון 902 אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.1 א) סעיף 3.1.1 נ) קביעת יעד המתין שימושים ציבוריים	יעוד מבאיית- תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור יעד לפי תכנית מאושרת - למגרש המוסר
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פורט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	שימושים מותרים: מקבצי שימושים ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1 משרדים (סעיף 3.3.2 א)1) חזית מסחרית 3.3.2 א)2) מסחר 1 תעסוקה 1	+
קביעת שימושים נוספים או כללים	לפי תשריט אזורי יעד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	שימושים נוספים: מגורים לפי סעיף 3.1.1 א)7) שימושים כללים:	+

	שימוש למבנים ומסדות ציבור (למלונאות לפי סעיף 3.1.1(ג))			
+	3.3.2(ב)(2) רחיק מירבי במגרש מעל 1.5 דונם - 12.8. תוך הקצאה לצרכי ציבור	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	
+	3.3.2(ג) תכנית 60%			
+	ניוד זכויות ממבנה לשימור ברחוב מנדלי מוכר הספרים 17-19 בהתאם לתכנית השימור 2650ב	3.1.4(ה) מרפסות למגורים ומלונאות	קביעת שטחי בניה מעבר לרח"ק 3.14	
+	שטחי הבניה יהיו עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע	סעיף 3.1.5(א)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	בניין בן 41 קומות התכנית כוללת, נספח בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח ותשתיות ונספח אקלימי 4.2.2(ב).	בהתאם לנספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	
+	הקצאת 1400 מ"ר שטחי ציבור מבונים (עיקרי + שרות). הסבת מבנה סיפולוסק של 470 מ"ר. בהתאם לחו"ד היתידה האסטרטגית.	לפי סעיפים 4.1.1(א)(3), 4.1.1(ה) ו- 4.1.1(ז)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	מבנה או אתר לשימור: המגרש המוסר ברחוב מנדלי מוכר הספרים 17-19 הינו בנין לשימור לפי תכנית השימור 2650ב.	סעיף 2.5.3(ג) מניר להחיל הוראות תכנית נושאת (תוכנית השימור תא/ 2650ב) בתכנית המפורטת החדשה.		הוראות לשימור - 4.3
	לפי סעיף 2.5.3(ג) שימושים והוראות ניתן להחיל הוראות			קביעת הוראות למבני ציבור 3.5

<p>בניה לפי צ' + רוחב המדרכה המוצע בתכנית לאורך יגאל אלון עומד על 13 מ. + תובא תוות דעת תחבורתית בפני הועדה המקומית + תקן בהתאם לתקנות התכנון וחבניה</p>	<p>תכנית נושאית 3.5.1 ג) סעיף 3.6.14 (ב) רוחב עירוני- רוחב המדרכה דרך עורקית עירונית: סעיף 3.8.2 (ז) שביל אופניים: סעיף 3.8.1 (ג) תכנית הכוללת שביל אופניים סעיף 3.8.7 - תקן חניה</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי תשריט אזורי היעוד: -רוחב יגאל אלון רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'  הוראות למדיכבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים הפרדות מפלטיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) הנונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי התחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ חוי"ד סביבתית תובא בפני הועדה המקומית</p>	<p>4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.1 (ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.2 חוי"ד סביבתית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 סעיף - הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) 4.4 הסמכות לסטות מתוראות סעיף</p>
<p>קיים טפח תשתיות הוראות לחולל מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 סעיף - פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגוון המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
מחורת הסעיף	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
הוראות בנייה	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
הקלה בתכנית	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יחולות)
עבור גשר שאינו חלק מהבניין הראשי	סעיף (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע חנוכה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	0273275		22.12.19
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	243876-9		6.10.2019

ת"ת 2017

העתקים  
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

## חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
2. בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית נוספת מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. נטיעות עצים- מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ וברציפות בכל תחום התכנית בהתאם למסמך מדיניות ההצללה שאושר בוועדה. במסגרת תכנית העיצוב יבחן תכנון במפלס 1- מטר.
4. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
7. אגף התנועה ממליץ על תקן החנייה - 1 : 0.8 למגורים, 1 : 350 לתעסוקה, 1 : 100 מסחר וציבורי, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדות חניות לצורכי תעסוקה.
8. שמירת מבנה סיפולוקס ההיסטורי תוך מתן אפשרות לתוספת בניה עפ"י זכויות הבניה לפי תא/ צ' תוך שמירה על אופיו של המבנה וההקשר המקומי וההיסטורי. הוראות צ' תקפות למגרש בייעוד מבני ציבור.
9. מה"ע רשאי לדרוש מבנה שירותים ציבוריים לטובת הציבור הרחב בשטח של 30 מ"ר שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה. תכנון תאי השירותים בהתאם למדיניות התקפה.
10. תנאי למתן היתר בניה מעל לרח"ק 8.5 הינו השתתפות בקרן מימון קרוי איילון
11. תנאים להפקדת התכנית :
  - א. כתב שיפוי.
  - ב. הסכם עם אגף נכסים.
  - ג. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
  - ד. אישור משרד הביטחון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 ד' לחוק

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/12/2019

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/10/2019

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0022 ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון :

מהלך הדיון:

לאורה הופמן שפטלר : מציגה את עיקרי התכנית.  
 אדר' יגאל לוי : מציג את התכנית.  
 אסף הראל : המטרים היום יש חיבור בין המגדל למבנה האורכי לבנין אז לכאורה אפשר לבקש את שטחי  
 הציבור היום במגדל, למה שטחי ציבור עתידיים.  
 איל רונן : יש שטחי ציבור בתוך המגדל במסד של המגדל.  
 אסף הראל : הצגתם שטחים עתידיים.  
 יגאל לוי : אנחנו בונים במגדל כהפרשה ציבורית 1400 מ' בנוסף בנין סיפולוקס יש לו 1600 מ' זכויות בניה  
 סה"כ מאסת בניה של שטחי ציבור על הצומת של כ- 3000 מ"ר במסגרת הבנין הקיים אפשר לממש 900  
 מ"ר מיד כי יש שטחים בתוך המעטפת.  
 אלי לוי : הבנין כולו של העירייה.  
 איל רונן : השטחים מעל המבנה על המגרש הציבורי. תועלות של התוכנית לצד השימור והוספת המטרים  
 זו קרן לקירוי אילון הרחבת המרחב הציבורי .  
 אודי כרמלי : הסיבה שהמבנה יהיה לא להריסה אלא לשימור היה להשאיר את הסיפור ההיסטורי של  
 המקום. המטרה הייתה לשלב אותו בקונטקסט ציבורי שאפשר להוסיף לו וכן לשמור על הערכים של  
 המקום. נעשה פה עבודה מצוינת של האדריכל בשילוב.  
 אסף הראל : הפרויקט נראה טוב אבל האם ניתן להוסיף עוד קומה ציבורית?  
 איל רונן : המגרש השכיר ממצה את זכויותיו מכוח תוכנית המתאר.  
 אסף הראל : אני מעדיף להשאיר כך. אני חושב שאם היינו את 900 מ' היו מעבירים לתוך המגדל או שאין  
 פרויקט אני מהמר שהם היו אומרים בסדר.  
 אודי כרמלי : צ' זה שטח חום אם מביאים.  
 מיקי זיידמן : פודיום תומר לזרימה אבל בגובה שלו תגרום אולי לחסימת זרימת אויר ממערב.  
 אודי כרמלי : זה אותו גובה של המבנה  
 מיקי זיידמן : עשיתם מסמך מדיניות טוב, הגענו לפשרה. עוד 1000 יח"ד למה שלא תעשו מסמך מדיניות  
 להכל? תרומה אני רוצה הסבר כמותי. היזם מקבל תוספת זכויות של פי ארבע וחצי, מה התרומה שהוא  
 נותן? 5000 מדברת על טווח מדוע בהקניית הזכויות אתם פי 4.5. בנוסף זיקה לצורך השכונה. אם יש מקום  
 להקנות את הרח"ק המקסימלי הוא בשורה הראשונה ביגאל אלון.  
 אסף : לתקן דרפט בצפיפות לא יפחת במקום לא יעלה.  
 איל רונן : נתקן גודל דירה בממוצע לא יעלה על 80 .  
 אודי כרמלי : איל תבדוק את מתמטיקה.  
 איל רונן : ניווד הזכויות השלמת כתב התחייבות בין היזם לעירייה לנושא ביצוע השימור, ואפשרות המרת  
 שטחי המגורים לתעסוקה.  
 מלי פולישוק : בנוגע לתחנת דלק - מה עם דוח בדיקת קרקע? צריך לעשות בדיקה לפני החפירה. התחנה  
 ליד.  
 דורון ספיר : יש לנו נוהל, עושים בדיקות כל הזמן.  
 אסף הראל : אם אפשר את התקציב של קירוי איילון להעביר למרפסות אז גם כדאי להכניס לתוכנית .

## בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

### הועדה מחליטה :

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף : אפשרות להמיר את שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.
2. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים :
  - א. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
  - ב. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
  - ג. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, ליאור שפירא.  
 החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים  
 בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	01/01/2020
דיון בהפקדה	3 - - '19-0022