

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - - '25-0012

בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 23.10.2023 נדרשנו לערוך דיון משלים בוועדה מקומית תוך הצגת מסמך סביבתי שלם, הסבר מובא בסוף דרפט זה:

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: עיריית תל אביב-יפו בחכירה לטובת חלקה 111 גוש 7094

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - 0012-25

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 112 גוש 7094 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. מגרש פנוי ברובו עם מבנה משרדים דו קומתי קטן בשימוש עיריית תל אביב, ומגרש חניה זמני.	חלקה 111 : חלקה 107 :
תכנית מתאר מקומית 3255/ב'	מדיניות קיימת:
	מצב תכנוני קיים:
תא/3255/ב-ביצרון תא/5000 תא/צ'	תב"ע תקפה:
תעסוקה מבנה ציבור	ייעוד קיים:
12.019 דונם	שטח תכנון:
	זכויות בנייה:
12,561.5 מ"ר. עיקרי (60%) : 7,536.9 מ"ר שירות (40%) : 5,024.6 מ"ר תכסית : 60%	ייעוד- תעסוקה : 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.	

לתכנית 1 ע'י	לתכנית 1 ע'י	40	16,154			-	-	60	23100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		40	560			-	-	60	840	מסחר	
		40	800			-	-	60	1200	מבנים ומוסדות ציבור	
בהתאם לתכנית צ'י	בהתאם לתכנית צ'י	בהתאם לתכנית צ'י	בהתאם לתכנית צ'י	בהתאם לתכנית צ'י	בהתאם לתכנית צ'י	-	-	בהתאם לתכנית צ'י	בהתאם לתכנית צ'י	ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם לתכנית 1 ע'י	בהתאם לתכנית 1 ע'י	-	-	-	-	-	-	-	-	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 1-2.7, 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 דיור, 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת עיר	15 - - '25-0012

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 3255ב' 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 3255ב' 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



א"ת ספטמבר 2007



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

למתחם כניסה עורפית מרחוב האומנים, כדי למנוע הפרעות לרחוב יגאל לאלון 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 ברוב של 13 מ' המחולקת באופן הבא: בצמוד לבניין מדרכת שוטטות

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - 0012-25'

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 ברוחב 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.

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

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 ברוחב 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - - 0012-25

- 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 נתיב לכיוונים דרום וצפון.
- שאטל התיב 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 ההנאה 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 ההנאה 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 ההנאה 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 - תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - - '25-0012

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 אויר ובאישור הרשות לאיכות הסביבה השימושים הציבוריים שיותר 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

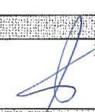
חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0215558	שם התכנית תא/מק/4600- סיפולוקס	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית יגאל לוי אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
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	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקי את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית 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 בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז תעריף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
א-62 (ג) חוק התכנון והתשתיות ס' 62א(א), (ב), (ג), (ד), (ה), (ו), (ז), (ח), (ט), (י), (יא), (יב), (יג), (יד), (טו), (טז), (יז), (יח), (יט), (כ), (כא), (כב), (כג), (כד), (כה), (כו), (כז), (כח), (כט), (ל), (לא), (לב), (לג), (לד), (לה), (לו), (לז), (לח), (לט), (לע), (לפ), (לפג), (לפד), (לפע), (לפז), (לפח), (לפט), (לפז), (לפח), (לפט)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מחאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000-מתן תוקף 22.12.2016)	התכנית ממוקמת באזור תעסוקה ביצור ותחומה ממערב על ידי רחוב יגאל אלון, מדרום על ידי הרוב הובל ומרחית על ידי רחוב האומנים ושטח כ- 12 דונם. מטרת התכנית הינה פיתוח מרחב תעסוקה מעורב שמשלים, מוטה תחבורה ציבורית וחולכי רגל תוך מיצוי התכולה המיוקס בצמת דרכים האשיות (בקצה למתעין) (מערכת תחבורה עתידת נוסעים) כגון התנתקות השלום. התכנית קובעת שני תאי שטח תאחד. ביעוד תעסוקה ובו שימושים למסחר, תעסוקה, מלוואות ושטחים ציבוריים. השינוי ביעוד מבנים ומוסדות ציבורי. מיעוד תבנית כולל מנדל תעסוקה ב- 46 קומות מעל קומת מסד בבניין השטח הסמוך מבני סיפולוקס והיסטורי. לעיבוד, מימוש ותוכנית תכנית עיבוד ושיפור המבנה והסביבה למבנה ציבורי ל-100 תכולות יתווספו יבולות תקינות במסגרת תכנית השימוש תא/2650. התכנית מוגדרת וכוללת מבני הספר תל-נורארי, המבנה כרום מכללי מוקד ספרים 17-19. הנו מנת לשימור בהגבלות מחמירות עיני תכנית השימור המאושרת 2650.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	ייחוד השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמה החוראות בתכנית המוצעת
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התובנית לגבי: - אזורי תעסוקה	סימון המתחמים לפי אחז ממסמכי התוכנית: אזורי יעוד: אזור תכנון 902 ר-92	קידום תכנית לאורך הרחוב בהתאם למסמך המדיניות.	מסמך מדיניות בתחום מקטע הרחוב הרלוונטי יובא לאישור הועדה המקומית טרם הדיון בתכנית זו.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תכנון 902 אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	ייעוד קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליטני 3.3.2, סעיף 3.3.1 (ג).	+ יעוד מבאיית- תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	שימושים מותרים: מקבצי שימושים ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1 משרדים (סעיף 3.3.2 א)1, חזית מסחריות 3.3.2 א)2, מסחר 1 ותעסוקה 1	+ שימושים מותרים: מסחר 1, תעסוקה 1 משרדים (סעיף 3.3.2 א)1, חזית מסחריות 3.3.2 א)2, מסחר 1 ותעסוקה 1
קביעת שימושים נוספים או כללים	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	שימושים נוספים: מגורים לפי סעיף 3.1.1 (ד)	+ שימוש המלוואי

<p>בניה לפי צי' + רוחב המדרכה המוצע בתכנית לאורך יגאל אלון עומד על 13 מ. +</p>	<p>התכנית נושאית 3.5.1 ג) סעיף 3.6.14 (ב) רחוב עירוני- רחוב המדרכה</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי תשריט אזורי היעוד: -רחוב יגאל אלון רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המואגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ תובא תווית דעת תחבורתית בפני הועדה המקומית + תקן בהתאם לתקנות התכנון וחניה</p>	<p>דרך עורקית עירונית: סעיף 3.8.2 (ז) שבייל אופניים: סעיף 3.8.1 ג) שבייל אופניים</p>	<p>לפי נספח תחבורה: רחוב יגאל אלון- דרך עורקית עירונית שבייל אופניים</p>	<p>הוראות למרחב הציבורי - תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תנויים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ חוייד סביבתית תובא בפני הועדה המקומית</p>	<p>תכנית 4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.2 חוייד סביבתית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>אלנות סביבה - סעיף 4.4 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) הסמכות לסטות מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>קיים נספח תשתיות הוראות לחלול מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוי (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (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 (1א)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מאות הסעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (9א)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יחלופי)
סעיף (א)19	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת 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) כמסובך בסעיף (3) בטופס זה.			
מחנך הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	2233274		22.12.19
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוזן, עו"ד	243876-9		6.10.2019

ח ברעם | 2017

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

התוכן	מס' החלטה
סיפולוקס אגף המים - 4600/מק/תא/507-0215558	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - - '25-0012

ח"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 סעיף 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, ניוד 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 486' לחוק

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

מהלך הדיון:

- לאורה הופמן שפטלר : מציגה את עיקרי התכנית.
 אדרי' 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - '25-0012

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

הועדה מחליטה:

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף:
1. 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 86'ד לחוק

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - - '0012-25

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה 3) כלהלן :

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-21ב' מיום 15/12/2021 תיאור הדיון :

איסרא חג'אזי : תכנית סיפולוקס נמצאת לאורך יגאל אלון. תוכנית שאושרה ב1.1.20 ואז היתה מגיפה הקורונה התוכנית לא הופקדה בפועל. בנוסף לכך לא נחתמו הסכמים בין אגף נכסים לחוכר התוקף של ההחלטה פג כך שרק עכשיו התוכנית הגיעה להפקדה ולכן אנחנו מבקשים שתאשר את ההחלטה כדי שנוכל להפקיד את התוכנית בפועל.

שירה ספוקויני : התוכנית כוללת מרכיבים של ניווד זכויות מבנין עירוני בתל נורדאו. מיטל להבי : אתם מוסיפים 4 קומות שירה ספוקויני : זה לא כתוב במפורש ונדרשנו להגיד זאת, תיקון מסמכי התוכנית לעניין היקף הזכויות במגרש המוסר ב"ס תל נורדאו כך שישקף את הזכויות המנוידות לבנין סיפולוקס, זאת בכפוף לחו"ד שמאית. כלומר צריך לעדכן את היקף הזכויות שמנוידות בתל נורדאו. כלומר מפחיתים עוד שלוש מאות מטרים מתל נורדאו. זה יכנס כתנאי טכני עמית גולדשטיין : התוכנית נמצאת בסמיכות לקו מטרו אז תתבקשו לבצע תיאום מול נת"ע. איסרא חג'אזי : כתוב בהחלטה מיטל להבי : מאחר שזו חזית ארוכה על יגאל אלון צריך לציין יותר את ההתייחסות לתחבורה הציבורית ולראות שאפשר לשים תחנה בחזית הזו וסככה ראויה אודי כרמלי : אלו בדיוק הדברים שאנחנו עושים בתוכנית עיצוב ויש כאן זכות דרך. אם צריכה להיות תחנת אוטובוס היא תראה איך כמה. דורון ספיר : צריכה להיות התייחסות לתחבורה ציבורית ושהועדה תראה את ההתייחסות לתחבורה ציבורית שבדקו מוניות אוטובוסים וכל הנושאים הללו. כמו שיש עצים שיהיה גם נושא של תחבורה ציבורית. שיהיה כתוב באופן ברור.

בישיבתה מספר 0025-21ב' מיום 15/12/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה 3) כלהלן :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף :
1. 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - - '25-0012

- 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.
3. תנאים להפקדת התכנית בפועל:
- א. הוא השלמת התיאום עם נת"ע.
- ב. תיקון מסמכי התוכנית בעניין מחיקת היקף הזכויות במגרש המוסר בית ספר תל נורדאו, כך שישקף את הזכויות המנוידות לבנין סיפולוקס, זאת בכפוף לחו"ד שמאית.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
- משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - - 0012-25ב'

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10289 בעמוד 4448 בתאריך 21/03/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
הארץ 24/02/2022
מעריב הבוקר 24/02/2022
מקומון ת"א 24/02/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

מיקי זיידמן
עו"ד שוב משה
שביל בן יעקב 11 תל אביב יפו 6780201
ויצמן 2 ת"א 6423902

מס' מתנגד	מתנגד	תמצית טיעון	מענה	המלצת צוות תכנון	הערות
1	מר זיידמן מרדכי (מיקי)	<p>א. העדר מסמך מדיניות מעודכן (סעיף 1 בהתנגדות)</p> <p>1. העדר מסמך מדיניות מעודכן מאז אישור תכנית 3255/ב .</p> <p>2. העדר מסמך תכנוני עם ראייה כוללת למרחב מאז אישור תכנית המתאר</p>	<p>1. קיים מסמך מדיניות תקף ומעודכן משנת 2020 - מדיניות רחוב יגאל אלון מס' תא/מק/4345 שאושר ב 2017 ועודכן ב 01/01/2020 .</p> <p>2. המסמך אושר שנה לאחר אישור תכנית המתאר ועודכן ב 2020.</p>	לדחות את ההתנגדות	
		<p>ב. הקצאות לצרכי ציבור (סעיף מס' 2 בהתנגדות)</p> <p>1. נדרשת פרוגרמה ציבורית לכלל אזור 902 (ביצרון ורמת ישראל) ולא לאזור התעסוקה בלבד.</p> <p>2. המתנגד דורש יצירת שטח פתוח של 1.4 דונם לפחות</p> <p>3. אי ניצול רח"ק מרבי של 2.7 בתחום השטח הציבורי</p> <p>4. נדרשת הבהרה לנושא מימוש בניית מבנה הציבור</p> <p>5. מתבקש שהשימוש בשטח החום יהיה בזיקה ישירה לצרכי השכונה ולא עבור שירותים כלל עירוניים</p> <p>6. שיעור ההפקעה הינו 16% בלבד, והינו נמוך משמעותית מההפקעות בתוכניות אחרות בסביבה</p>	<p>1. שטחי הציבור נבחנים לכלל השכונה בהתאם למספר התושבים ומאפייני השכונה. באזורים בהם לא מקודם שינוי סטטוטורי, לא נדרש עדכון פרוגרמת. לאזור התעסוקה, בו חלים שינויים סטטוטוריים נערכה פרוגרמה כוללת ושטחי הציבור בכל תוכנית נגזרים בהתאם להיקף הזכויות הנוספות בתחומה.</p> <p>2. סעיף 6.4 (6) לנושא זיקת הנאה יתוקן כדלהלן "כלל השטח הפנוי מבניה בקומת הקרקע יקבע כזיקת הנאה ותותר גמישות של עד 10% משטח זה."</p> <p>3. התוכנית מקצה 623 מ"ר עבור שטח למבני ציבור, זכויות הבניה במגרש לפי צ'. בשטח זה קיים מבנה</p>	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא זיקת הנאה ולדחות את שאר הטענות</p>	<p>סעיף 6.4 (6) לנושא זיקת הנאה יתוקן כדלהלן "כלל השטח הפנוי מבניה בקומת הקרקע יקבע כזיקת הנאה ותותר גמישות של עד 10% משטח זה."</p>

		<p>לשימור אשר ניתן להוסיף לו בנייה חדשה בהתאם להוראות מחלקת השימור. , כמו כן התוכנית מקצה 1400 מ"ר לשטחים ציבוריים בנויים. ההקצאות נקבעה על בסיס חו"ד היחידה האסטרטגית ובהתאם להיקף השטחים ותמהיל השימושים המוצע בתוכנית.</p> <p>4. סעיף 4.1.2 (ב) הוראות בינוי (1) קובע כי הקמת שטחי הציבור הבנויים יחולו על מבקש ההיתר. כמו כן סעיף 4.2.2(א)(3) קובע כי שימור מבנה סיפולוקס במגרש הציבורי ישומר על יד מבקש ההיתר במגרש 2.</p> <p>5. התוכנית מאפשרת את מירב הגמישות לשימושים הציבוריים שידרשו לעת מימוש התוכנית. התוכנית אינה קובעת שימוש ספציפי במגרשים או בשטחים החומים השימוש בפועל יקבע במסגרת תכנית העיצוב מתוך סל השימושים הקיים בתכנית המופקדת ובהתאם למגבלות סביבתיות מכח תחנת הדלק וקרבה לאיילון .</p> <p>6. ההפקעה נקבעה בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים לתוכנית זו ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש.</p>		
	<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. היקף התועלת שנקבע בתכנית הינו כמקובל באזורי המע"ר ועומד על 20% מההשבחה שבין רח"ק האמצע ועד לרח"ק מקסימום : המשוואה הרלוונטית : 20% * (12.8-8.5) * שווי מ"ר מבונה בייעוד תעסוקה.</p> <p>התועלות שנקבעו הן שימור בניין סיפולוקס והשתתפות בקרן קירוי איילון.</p> <p>2. קרן קירוי איילון הינה פעילה ותשמש עבור תכניות הרחבת הגשרים שהם חלק מקירוי</p>	<p align="center">ג. תועלות ציבוריות (סעיף מס' 3 בהתנגדות)</p> <p>1. בקשה של המתנגד לשקף את התחשיב הכלכלי של התועלות 2. מטלת קרן קירוי איילון הפכה להרחבת גשרים , נדרשת רביזיה למטלה זו ככל והקרן שינתה את הייעוד</p>	

		איילון.	
	לדחות את ההתנגדות	<p>התוכנית כוללת קביעת יחס המרה בין המגרש המוסר - בית ספר תל נורדאו, למגרש המקבל בהתאם לשומות שהופקו למגרש המוסר ולמגרש מקבל ולתחשיב שהופק למגרש המוסר, כמפורט בדברי ההסבר לתוכנית ובהתאם לתוכנית השימור תא/2650ב</p>	<p>ד. ניווד משימור (סעיף מס' 4 בהתנגדות)</p> <p>1. לא הוצגה חוות דעת שמאית ראויה בדיון בתכנית, כמו שנהוג להציג בתכניות ניווד משימור</p>
<p>סעיף 6.9 לנושא תכנית עיצוב : במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית טיפול בקרקע , תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה .</p>	לקבל את ההתנגדות	<p>סעיפים 6.13 (ח), (ט) תנאים בהליך רישוי מחייבים הכנת נספח סביבתי הן לעניין שלב העבודות והן לעניין המבנה כתנאי להיתר בניה :</p> <p>ח. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנתו של מסמך סביבתי אשר הוראותיו יעוגנו בהיתרי הבניה, אשר יכלול התייחסות להיבטי זיהום קרקע, רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט כולל התייחסות לארובות לסל הכל שטחי המסחר ולמעבדות קרינה וכדומה אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ט. "תנאי להיתר בנייה יהיה הצגתו של נספח סביבתי לשלב העבודות אשר יציג את אמצעים הנדרשים למניעת מפגעים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע וכדומה לרבות מפעולת כלי ציוד מכני הנדסי."</p> <p>במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כשייקבע מיקום וצורה סופית לבניין, יידרש הצגת בדיקה סביבתית שמדייקות את הבחינה שנעשית במסגרת התב"ע והכנת תכנית טיפול בזיהום קרקע , תכנית שתאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p>	<p>ה. איכות הסביבה (סעיף מס' 5 בהתנגדות)</p> <p>1. זיהום הקרקע : אין אזכור בהוראות התכנית או הנחיות לטיפול בנושא זה. נדרש לתת מענה למפגע זיהום הקרקע בהוראות התכנית</p>
<p>לתקן סעיף 6.13 (ח) תנאי להיתר בנייה כולל היתר חפירה ודיפון יהיה הכנתו של מסמך סביבתי אשר הוראותיו יעוגנו בהיתרי</p>	לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא היתר חפירה ודיפון ולדחות את שאר הטענות	<p>א. בהתאם לפרק 7 בהוראות התוכנית נקבעה שלביות המבטיחה את ביצוע תועלות הציבור ושימור מבנה סיפולוקס שהוא גם מבנה הציבור. סעיף 6.13 (ח) הכולל הנחיות להכנת נספח סביבתי יתוקן כך שיתיחס גם להיתר חפירה ודיפון.</p>	<p>ו. שלביות (סעיף מס' 6 בהתנגדות)</p> <p>א. יש להבטיח טיפול בזיהום קרקע ומפגעי הסביבה כתנאי להיתר חפירה ודיפון .</p> <p>ב. לאור עומסי התנועה, המתנגד</p>

<p>הבניה, אשר יכלול התייחסות להיבטי זיהום קרקע, רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט כולל התייחסות לארובות לסל הכל שטחי המסחר ולמעבדות קרינה וכדומה אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.</p>		<p>ב. תוכנית סיפולוקס קובעת בניין אחד סחיר בעירוב שימושים, הכולל מערכות ורטיקליות לכלל השימושים. לא ניתן לפצל את הבינוי לשלבי מימוש שונים. בנוסף היקף הזכויות בתוכנית (כ 53,000מ"ר) לא מצדיק פיצול המימוש לשלבים נפרדים. התוכנית קובעת תקן חניה מופחת בהתאם למדיניות הועדה המקומית (0.8 למגורים, 1: 350 לתעסוקה) סה"כ 157 חניות לכל היותר. במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך מכך, הוא יגבר.</p> <p>ג. התכנית בסמכות ועדה מקומית ומכוח תכנית המתאר. לא ניתן לאשר שטחי בניה מעבר להיקפים הקבועים בתא/5000 או לקבוע זכויות בנייה תיאורטיות לעתיד.</p> <p>אין מקום לבחינת נפחים וזכויות מכח תכניות שטרם אושרו.</p>	<p>מבקש לפצל את מימוש התוכנית בשני שלבים, השלב השני יהיה לעת תחילת העבודות על תמ"א 70</p> <p>ג. המתנגד מבקש לבחון העצמת זכויות מעבר להיקפים האפשריים על פי תא/5000 לעת הקמת תחנת המטר</p>	
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הנתונים המוצגים בהוראות התכנית הם הקובעים.</p> <p>נפחי הבניה ומספר יחידות הדיור נקבעות בטבלה 5 הנתונים המופיעים באתר מבא"ת אינם מעודכנים.</p> <p>באתר עצמו רשומה הערה "טבלה זו הינה לנתונים סטטיסטים בלבד והטבלה הקובעת הינה טבלה 5 במסמך הוראות התוכנית. אין בנתונים המופיעים בטבלה זו אסמכתא משפטית כלשהי".</p> <p>התכנית קובעת 88 יח"ד. סך הכול זכויות מעל הקרקע לכל השימושים במגרש הסחיר הינו:</p> <p>53,639 מ"ר ברוטו מתוכן 7700 מ"ר נויידו משימור. 1400 מ"ר מסחר. 1400 מ"ר למוסדות ציבור. 39,704 מ"ר לתעסוקה. 11,135 מ"ר למגורים.</p>	<p>ז. אי התאמות טכניות</p> <p>1. המתנגד מפנה לאי התאמות בין נתונים שמופיעים באתר מבא"ת לבין נתונים בטבלה 5 בהוראות התכנית</p> <p>2. לעניין מספר יחידות דיור והיקף זכויות הבניה.</p> <p>2. 3. סך הכל זכויות בניה מעל הקרקע</p> <p>3. 4. השוואה בין נתונים בדרפט לבין נתונים בהוראות התכנית</p> <p>(סעיף מס' 7 בהתנגדות)</p>	

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - - '25-0012

מס' מתנגד	מתנגד	תמצית טיעון	מענה	המלצת צוות תכנון	הערות
2	חברת "משק תובלה" חלקה 43 גוש 7094	<p>א. התכנית חלה על חלק ממתחם (סעיף מס' 6 בהתנגדות)</p> <p>התכנית המופקדת לא כוללת את חלקות 43 ו-44 אשר הינן חלק ממבני.</p>	<p>התכנית שבנדון חלה על שטח שהמבנים בו נטושים ולא בתפקוד, כמו גם על מגרש חניה פנוי מבניה. שטח זה דורש התחדשות מיידית כמו כן התוכנית אינה תוכנית איחוד וחלוקה והיא מתייחסת לתא שטח אחד זמין למימוש.</p> <p>חלקות 44,43 אשר אינן חלק מתחום התוכנית כוללות מבני משרדים מתפקדים ובמצב פיזי טוב, לחלקות אלה נשמרת ההיתכנות להתחדשות לעת הצורך.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	
		<p>ב. התכנית מותירה את החלקה 43 ששטחה קטן מ 1.5 שמאלץ ניצול זכויות נמוך (סעיף מס' 7 בהתנגדות)</p>	<p>מחוץ לתחום התוכנית חלקה 43 בשטח 1.2 דונם חלקה 44 בשטח 1.8 דונם</p> <p>בתחום התוכנית חלקה 111 בשטח 1.8 דונם חלקה 107 בשטח 2 דונם</p> <p>תוכנית המתאר תא/5000 קבעה זכויות בניה דיפרנציאליות למגרשים מתחת 1.5 דונם ולמגרשים מעל 1.5 דונם במצב יוצא .</p> <p>התוכנית המופקדת אינה משנה ואינה פוגעת בהיתכנות של חלקות 43 ו 44 לקדם תוכנית בבוא העת ברח"ק מירבי בין 4.2 עד 12.8. כדומה לתכנית סיפולוקס</p> <ul style="list-style-type: none"> אין במענה זה אישור או החלטה על אופי קידום תכנית עתידית. 	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	
		<p>ג. השימושים בתכנית סיפולוקס יותירו מגבלות על תחנת הדלק שלא קיימות היום. (סעיף מס' 10,11 בהתנגדות)</p> <p>תכנית קובעת שימושים בקומת הקרקע, קומות מסד והמגדל כגון מסחר שטח למבני ציבור תעסוקה ומגורים.</p>	<p>תוכנית סיפולוקס אינה מטילה מגבלות על תחנת הדלק, כמו כן לא פורטו בהתנגדות מגבלות שעלולות לחול על תחנת הדלק. ההיפך הוא הנכון – תחנת הדלק הקיימת מטילה מגבלות על שימושי המגורים ושטחי הציבור. התוכנית קודמה לאור מגבלות אלו ובהתאם לתקנות. קומות המגורים כולן נמצאות ברדיוס אנכי מעל מגבלת ה-40 מ', ועומדות בכללים של תמ"א 18 תיקון 4.2 אשר אפשר למדוד את המרחק אנכית.</p> <p>לעניין מבנה הציבור שנמצא בתוך</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	

		<p>טווח 80 המטר (גם המבנה לשימור וגם ההפרשה הבנויה)- השימושים הציבוריים לא יהיו שימושים רגישים כגון בתי ספר, גני ילדים וכו'... אלא שימושים כגון תרבות, אומנות, משרדים עירוניים וכו'</p> <p>תחנת הדלק תגביל בעת הוצאת ההיתרים, קביעת שימושים רגישים עד שהיא תתפנה ויתאפשר מיקום שימושים רגישים ויסורו המגבלות.</p>		
	לדחות את ההתנגדות	<p>תחנת דלק ומשרדים אינם מהווים שימוש רגיש ועל כן אין מניעה להטיל עליהם צל. בכל מקרה אין שינוי לרעה מהמצב הסטטוטורי המאושר.</p>	<p>ד. התכנון המוצע מטיל צל על תחנת הדלק (סעיף מס' 8 בהתנגדות)</p>	
	לדחות את ההתנגדות	<p>קומות המגורים כולן נמצאות ברדיוס אנכי מעל מגבלת ה-40 מ', ועומדות בכללים של תמ"א 18 תיקון 4.2 אשר אפשר למדוד את המרחק אנכית</p>	<p>ה. התכנית לא עומדת בהנחיות תמ"א 18א (סעיף מס' 11 בהתנגדות)</p> <p>בתכנית לא נשמר המרחק המינימלי הנדרש בהתאם לסעיף 15.1 (1) לתמ"א 4/18 הקובע מרחק של 40 מ' מגבול מגרש ובכך יש לבטל את השימוש למגורים</p>	
	לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית מקודמת בסמכות ועדה מקומית, וכפופה לתכנית המתאר תא/5000. עצמות הבניה נקבעו לפי רח"ק 12.8 ועל זה נוספו 7700 מ"ר מניוד משימור שמביאות את ס"ך הרח"ק ל 15. עוצמות בניה אלו תואמות את הנחיות תמ"א 70 המתגבשת.</p>	<p>ו. התכנית לא מביאה בחשבון את הקרבה לתחנת המטרו בצומת דרך השלום. ולא מעצימה זכויות (סעיף מס' 16 בהתנגדות)</p>	
	לדחות את ההתנגדות	<p>תוכנית סיפולוקס קודמה בהתאם להנחיות תא/5000, ובהתאם למגמות התכנון הראויות והמקובלות למע"ר ביצרון. שטח התוכנית אינו פעיל ומהווה שטח מת בלב מרקם עירוני פעיל. אין עילה לבטל את התכנון המוצע, לעצור ולעכב את פיתוח האזור. במידה והמתנגדים יבקשו לקדם תוכנית חדשה במקום השימושים הקיימים והפעילום נכון להיום הדבר יתאפשר בהתאם לתכנית</p>	<p>ז. העוררים מבקשים עריכת תכנית מתוקנת שכוללת את חלקה 43 (סעיף מס' 17 בהתנגדות)</p>	

התוכן	מס' החלטה
סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - 0012-25'

		<p>המתאר ולאותה תפיסה תכנונית אשר חלה בתוכנית סיפולוקס בפרט ובכלל אזור המע"ר.</p> <p>ראו מענה בסעיף 2.ב</p>		
--	--	---	--	--

מס' מתנגד	מתנגד	תמצית טיעון	מענה	המלצת צוות תכנון	הערות
3	התנגדות מהנדס העיר	<p>א. נדרש להטמיע תיקונים טכניים במסמכי התכנית המופקדים לעיון הציבור. (סעיף מס' 1-13 בהתנגדות)</p> <p>תיקונים טכניים בלבד ואינם משנים את מהות התכנית המופקדת. המטרה היא למנוע בלבול או אי הבנות לאחר מתן תוקף לתכנית כמפורט להלן:</p> <p>1. יש לתקן את דברי ההסבר לתכנית - מצוין שומות שונות ויחס המרה שונה (פסקה אחרונה - למחוק).</p> <p>2. יש להוסיף את השימוש "מגורים" בסעיף 2.1.1.</p> <p>3. יש לתקן את סעיף 4.2.1 א - יש להוסיף את השימושים "דת", חניון ציבורי".</p> <p>4. יש לתקן את סעיף 4.2.2.4 ולרשמו כדלקמן: "שינויים בחזיתות המבנה יותרו בכפוף לאישור מהנדס העיר. עם זאת, יותר חיבור למגדל ויותר שינויים פנימיים בתוך המבנה...".</p> <p>5. יש למחוק את סעיף 4.2.2.5.</p> <p>6. יש לתקן את טבלה 5 - יש למחוק את ההערה ברמת הטבלה - לגבי הפחתת 7,700 מ"ר מהמגרש המוסר/בית הספר נורדאו.</p> <p>7. יש לתקן את טבלה 5 - יש לתקן את הערה (4) ולמחוק את האות (א) המצוינת לאחר הסעיף 4.1.1 (א).</p>	<p>התכנית קודמה לאורך שנים רבות, ובהתאם נערכו לא מעט שינויים ועדכונים .</p> <p>התיקונים הם לצורך חידוד והבהרה , ומניעת בלבול בשלבים מתקדמים .</p> <p>הם בגדר טעויות סופר. התיקונים לא משנים את מהות התכנית ולא משנים כלל את נפחי הבניה צורה או מיקום.</p> <p>לכן צוות התכנון ממליץ לקבל את ההתנגדות ולהטמיע תיקונים כפי שנוסחו בהתנגדות וכמו כן לאפשר תיקונים טכניים נוספים באישור היועצת המשפטית של הוועדה .</p>	לקבל את ההתנגדות	לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט בהתנגדות

			<p>8. יש לתקן את טבלה 5 - יש לתקן את הערה (12) ולהוסיף להערה את המלל "תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש".</p> <p>9. יש לתקן את סעיף 6.1 - יש לכתוב את סעיף א' כדלקמן: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 2, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פיננסי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא".</p> <p>10. יש לתקן את סעיף 6.5.3 ולרשמו כדלקמן: "לא תותר הצמדה וסימון של החניות עבור השימושים השונים למעט עבור השימושים מבנים ומוסדות ציבור ומגורים".</p> <p>11. יש למחוק את סעיף 6.5.4.</p> <p>12. סעיף 6.14 ב' - יש למחוק את המילים "מגרש היזם" ובמקומם יש לרשום "תא שטח 2".</p> <p>13. סעיף 6.14 - יש להוסיף סעיף נוסף - "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה".</p>	
--	--	--	---	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לתקן את המסמכים בהתאם לפירוט בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

ערן מאירסון מ"מ מה"ע.
 איסרא חיגאזי: מציגה בקצרה את התוכנית שהופקדה במרץ.

התוכן	מס' החלטה
סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - - '25-0012

דיון בהתנגדויות

איסרא חגאזי: מציגה את התנגדות מה"ע והתיקונים הטכניים שנדרשים בהתאם למה שנכתב בדברפט. זיידמן מרדכי: מציג את התנגדותו במצגת. הטענות שלנו הם: העדר מסמך מדיניות, הקצאות והמטלות בחסר ביחס לתא 5000 ניווד זכויות בעייתי מבי"ס נורדאו והתאמות מינהליות. (מפרט את הטענות) מסמך מדיניות ישן מ2003 מאז נעשו הרבה שינויים, העדר שקיפות. מסמך מדיניות יגאל אלון הוא לא תחליף למסמך מדיניות לתוכנית הזו. מתבצע תכנון נקודתי פסול הנוגד ערכי תכנון המקובלים. יש היעדר תכנון כוללני שמתבטא בחוסר בהקצאה לשטחי ציבור ותכנון תת מייטבי. סעיף 4.1.1 לתוכנית 5000 וסעיף 3.2.1 תומכים בעריכת מסמכי מדיניות.

יש מגרש של 4.6 דונם מ2010 עד 2019 שהשטחים שלו קפצו מ9,000 ל54,000 מ"ר. זאת בגלל אישור תכנית 5000 שבתוספת ניווד מביאה אותו ל54,000 מ"ר. במקרה של המגרש הזה צריך להקצות הקצאה לצורכי ציבור בצורה ראויה. 5000 אם היא מקנה אז הרח"ק הבסיסי הוא 4.2 שזה 15,000 מ"ר אם רוצים מחצית רח"ק נוסף כלומר רח"ק 8.5 במגרש הזה עוד 15,000 מ"ר צריך להקצות הקצאה לצורכי ציבור ולהקצות תועלות מעבר. כאן החליטו להעצים זכויות. מ15 ל53 אלפי מ"ר יש שלבים צריך למצות את השלבים.

טענות מרכזיות: העצמת הזכויות במגרש ראויה. תהליך ניווד הזכויות בבי"ס נורדאו בעייתי ולא ראוי. למה אין דבי"י. ב-5000 סעיף 4.1.11 יש טווחים. באיזה ערך נקבתם? ולמה לא נקבתם בערך הגבוה בתחום כלומר ב-6 למה לא ב-7. בקביעת הרחק בחלף כני"ל. צריך לצמצם את הפער בחוסר בשטחי הציבור. הקצאה לשב"צ בחלף הקרקע שתבוא ברח"ק המירבי. ההקצאה לצרכי ציבור- יש 4000 יח"ד נוספות וכולל את עמינדב והיתה טעות שלא נכנס בהתחלה.

לא ברור בנושא התועלות. אתם לוקחים פחות מידי! יש מעבר מרחק 8 ל12 ואין שקיפות ולא ברור למה, ולמה אין דבי"י. אני רוצה תוספת שב"צ ודבי"י. יש מסמך של תועלות של קמיניץ יועמ"ש לממשלה לבקשת הוועדה מסמך מדיניות לניוד לתועלות וזה לא הוצג לוועדה וזה ייצר את השקיפות ויפתור את ההתנגדויות.

מיטל להבי: יש מסמך כזה?

אורלי אראל: מה שהוצג לקמיניץ זו העבודה של תוכנית המתאר ובתוכנית המתאר יש רשימת תועלות שזה מה שהוצג ליועמ"ש לממשלה קמיניץ.

זיידמן מרדכי: הוצגו גם השטחים של בי"ס נורדאו זה לא בי"ס זה מרבץ של זכויות. אתם מבצעים ניווד זכויות בנורדאו בלי שהצגתם את התוכנית המשולבת בפני חברי הוועדה, יש כאן 20,000 מ"ר.

עו"ד שוב שמואל: הגשתי התנגדות מפורטת, בשם חברת משק תובלה בעלת החלקה הצפונית של המתחם. החלקה הצפונית סוגרת את כל הקטע של יגאל אלון, אנחנו חלק מהמתחם וחייבים לכלול אותנו בתוכנית. יש תוכנית צל לטענת משרד גולדפרב ואנחנו לא ראינו ולא הוזמנו לשיתוף ציבור. זו ההזדמנות להכניס אותנו לתוכנית ולעשות שינוי בתחנת הדלק. התוכנית מדברת לא רק על תעסוקה אלא גם על מגורים, מלונאות, ומבני ציבור. התוכנית לא עומדת במתחמים האלה. למעשה אין פה את 40 מ' שנדרשים למגורים מתחנת הדלק. משרד גולדפרב אמר שהם בודקים שזה למעלה מ-40 מטר אבל הם מתייחסים רק למרחק למשאבה ולא למיכלים. משאבות של תחנת הדלק צמודות למגרש נשוא התוכנית. איכות הסביבה טוענים כי המשאבה מרוחקת 23 מ' מגבול החלקה אבל התוכנית לא יכולה להתאשר ללא מציאת פיתרון לכך. יתירה מזו במבני הציבור שמוצגים כאן מדובר במבני ציבור כגון: דיור מוגן, מעונות סטודנטים זה לא יכול להתקיים במרחקים שלא עומדים ב-40 מ' מתחנת הדלק. ולכן יש להתייחס גם אלינו. אם נכנס לתוכנית ונקבל זכויות. המבנה שצריך להיות הוא לא אמור להיות משרדים, אמור להיות גם כשיפור וכתוספת מגורים כותב מי שכתב במסמך ההצלה

במסמך ההצלה מצויין תעסוקה ומשרדים ופועל לא מתייחס להצלה. זה דבר שחסר לגמרי בתוכנית. נאמר גם שזה לא כלכלי להכניס הצללה, אבל זוהי אמירה כללית אבל אף אחד לא מביא חוות דעת מסודרת. היתה ההבנה שזה אמור להיות מבנה אחד.

לפי התוכנית מישהו שואף אלינו בחלק הצפוני אבל אנחנו לא יודעים כי אף אחד לא שיתף אותנו. בנוסף זיהום הקרקע מדובר בתחנת דלק, כמו כן מדובר בשתי חלקות צמודות, כמו שמפעל סיפולוקס גורם לזיהום כך גם תחנת הדלק ולכן יש גם לשיתף אותנו. אני מבקש להכניס אותנו לתוכנית. אנחנו לא בעייתיים, אנשים פתוחים לעסקה, כל האמירה שבאה ואומרת שאנחנו בעייתיים אין לה כל הצדקה. התוכנית לא כוללת את נושא המטרו שאמור לעבור פה.

מענה צוות מקצועי:

אורלי אראל: למרחב בצרון יש מסמך מדיניות שאושר בוועדה המקומית. יש מסמך מדיניות שלעמדתנו אין צורך בשינוי שלו שהוא תקף ואושר בוועדה והוא זה שמחייב. יש לנו כמה דוגמאות לכך. באזור ביצרון 2-3 נשאר מגרשים שעדיין אין להם תכנון חדש, לכן אין צורך לעדכן את אותו מסמך מדיניות. התחלנו לעבוד על כזה מסמך אבל תוך כדי עבודה הבנו שלא הצענו שינויים והיות ונותרו 2-3 מגרשים בלבד, אין צורך לעשות להם תכנון חדש וחבל לבזבז כספי ציבור להכנת מסמך מדיניות חדש. נושא ניווד משימור הדעה מאוד ברורה הניוד משימור הוא פתרון. ניווד משימור בתוקף תוכנית 2650 ומתוקפה אפשר מעל

התוכן	מס' החלטה
סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - 0012-25'

הרח"ק הקיים ושל תוכנית המתאר לנייד זכויות משימור. זכויות השימור שמיועדות לבצרון הן לתעסוקה בלבד ולא של מגורים.

זה תואם את תפיסת העולם, תמא 70 ו65 ושל כל האיזורים שמשורתיים על ידי הסעת המונים, רכבת ישראל, מטרו עתידי והאזורים להעצמה תעסוקתית ולכן התוכנית הזו חשובה, יש לה תועלת ציבורית רבה. תוספת תעסוקה באזור מתפתח שהופך להיות המוקד התעסוקתי הגדול ביותר בת"א. איסרא חגיאיזי: נותנת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. הערת ביניים עו"ד גולדפרב התייחס להתייחסות של משרד האדריכלים ועורכי הדין של היזמים ולא למענה של צוות התכנון מחלקת תכנון מזרח.

מיטל להבי: מבקשת פירוט לגבי התועלות הציבוריות.

איסרא חגיאיזי: השימור הוא תועלת ציבורית. והפקדת כספים לקרן קירוי האיילון (הרחבת גשרים). ערן מאירסון: לגבי הקצאות לצורכי הציבור- מבוקש שמיקום שטחי הציבור הבנויים ייקבע לעת הכנסת תוכנית העיצוב ותתאפשר הצמדה של שטחי חוץ בג המסד.

מלי פולישוק: לא נאמר מדוע אי אפשר להכניס את תחנת הדלק לתוכנית

ערן מאירסון: לא מדובר בתוכנית של או"ח והשטח של התוכנית הוא ריק ופנוי למימוש בעוד השטחים מצפון הם שטחים פועלים שיכולים לפעול לעת עתה עד שיוחלט לקדם תכנון חדש.

רוני קינסברנר: אנחנו נמצאים באיזור מע"ר החישוב הוא 20% אחוז השבחה בין רח"ק האמצע לבין המקסימום זה ההיקף הכספי של התועלת, ולכן צריך לבדוק מהי התועלת הציבורית שהעירייה היא מעוניינת במקרה הזה השתתפות של העירייה בקירוי איילון וזו התחייבות של העירייה. בהנחה שאין תוכניות שמעניקות זכויות בניה יותר גבוהות, רח"ק הבסיס הוא 4.2 רח"ק המקסימום 12.8 אז רח"ק האמצע הוא 8.5 X 12.8-8.5 0.2 מתקבל היקף השטחים וזאת מכפילים בשווי וזה הסכום הכספי וכאן קובעים את התועלות.

אורלי אראל: בתחם הקו הכחול יש בניין שלא נמצא בתוכנית השימור ושחשבנו שהוא ראוי לשימור. הוא חלק מהמורשת של מבני התעשייה שאפיינו את מזרח העיר. לכן על היזם לשפץ ולשמר את המבנה הזה. זה חלק מהגרש שמקבל זכויות בניה אבל אם הוא היה הורס אותו הוא מקבל זכויות בניה חדשות לכן חלק מהתועלות זה שימור הבנין בפועל במסגרת הקו הכחול.

מיטל להבי: אתם אומרים שבמסגרת התועלת הכספית ויתרנו ליזם על חלק מהכסף כי הוא משמר את המבנה בכמה? מה הערך הכספי של התועלת הציבורית?

מלי פולישוק: כמה כסף הולך לקרן הקירוי

אלי לוי: היזם אמור לשפץ בהתאם להגדרות לשימושים למפרטים שאנו נקבע לשימושים וישמש כמבנה ציבורי סה"כ בערך 2000 מ"ר והמבנה יעבור לעירייה. המגרש של השימור של חלקה נפרדת הוא של

העירייה והיזם אמור לשפץ אותו להעביר לעירייה

מיטל להבי: מה הערך הכספי של המטלה.

אלי לוי: יבוא שמאי ויעריך

מיטל להבי: איך אנחנו יודעים שאלה התמורות המספקות?

אורלי אראל: הקצאות לצרכי ציבור ע"פ פרוגרמה לצורכי ציבור זה אחד. על פי תוכנית המתאר יש לקבוע את התועלות הציבוריות. אין לקשר בין ההקצאות לצורכי ציבור לבין התועלות הציבוריות.

רוני קינסברנר: איך אנחנו מבצעים את החישוב באופן כללי? דוגמא- השטח לחישוב זכויות הוא דונם אם רח"ק מקסימום הוא 12.8 הקיף הזכויות המקסימליות הוא 12,800 רח"ק אמצע 8.5 בהנחה שרח"ק הבסיס הוא 4.2 שווה 8,500-12,800 = 4,300 לוקחים 20% מהיקף השטחים 860 מ"ר X שווי קרקע.

שווי מ"ר במשרדים וזה היקף הסכום לתועלת הציבורית. בדוגמה הזו התועלת הציבורית היא תשלום קירוי איילון. היזם הפרטי מעביר תשלום.

מיטל להבי: יש מסמך כללי על כל התועלות הציבוריות בת"א? ולפני כל דיון אני יכולה לבקש תחשיב וזה פרטני לכל פרויקט.

רוני קינסברנר: כל תוכנית שמקודמת היזם מקבל מסמך מה ההקצאה לצורכי ציבור ומה התועלת הציבורית.

מיטל להבי: יש מסמך כללי

הראלה אברהם אוזן: לא. המתנגד מדבר על מסמך מ19.10.21 שכותרתו "מסמכי מדיניות במוסדות התכנון ובהליכי תכנון ורישוי". המטרה של המסמך הזה לבוא לועדות המקומיות ולומר דעו לכם הכנת מסמכי מדיניות לפני קידום תוכניות ראוי לעשותו. כאן הוצג קטע ע"י המתנגד מהמסמך שהוצג בצורה מבלבלת ששם כותב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה שהוא נפגש עם נציגים שונים בועדות מחוזיות ונאמר שהציגו נציגי המחוזות ממסמכי מדיניות לפני תוכנית המתאר של ת"א. כלומר להבנתי זה מסמך פנימי של הועדה המחוזית שהכינה לעצמה לפני 5000 לצורכי קידום תוכניות בהתאמה ל5000 לנו זה לא רלוונטי. אנחנו מכינים תוכניות מכח תוכנית 5000.

מיטל להבי: לתמלל

אורלי אראל: ניתן גם לנייד זכויות משימור לתעסוקה, בנוסף לרח"ק שנקבע מתוקף תוכנית 5000.

מיטל: מ 4.5 רחק קפצנו 8.5 בזכות תא 5000.

התוכן	מס' החלטה
סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - - '25-0012

אורלי אראל: תא 5000 הגדירה שאפשר להגיע לרח"ק 12.8 בתוכנית בסמכות מקומית ועל הרחק הזה ניתן לנייד זכויות משימור. בהרבה אזורים במע"ר בת"א המגרש יכול לשאת זאת אזורי תעסוקה שאנחנו רוצים להעצים אותם ולכן אנחנו מניידים משימור לתעסוקה בלבד.

מיטל להבי: מ4.5 קפצנו ל8.5. הציג המתנגד שלפי 3255 זהו אזור שתוכנן עם 1000 יח"ד ובעקבות עירוב שימושים שיש תעסוקה ומגורים אנחנו מגיעים ל4000 יח"ד בהסתכלות האזורית. קשה להתייחס לפרויקט נקודתי שהתועלת שהוא נותן אלו שטחים בנויים ואין שטחים פתוחים ולהבין את ההסתכלות האזורית זהו אזור מאוד צפוף. אנחנו מגיעים לרח"ק שהוא פי 3 מהתוכנית הנקודתית שלו. אומנם תוכנית המתארת הגענו ל8.5. אנחנו מתייחסים למטרו כאילו הוא כבר כאן אבל זה לא נכון. בנושא התנועה נאמר שלא צריך לעשות תוכנית תחבורתית כי יש כבר תוכנית תחבורתית שהיא של 3255. אי אפשר להגיד שלא נדרשת תוכנית תחבורתית כשיש רח"ק 5.

זיקות הנאה – כאן בוועדה המקומית מדובר על חתך רח' שמתרחב לצורך זיקת הנאה. הרבה פעמים זיקות הנאה הזו משמשות לפריקה וטעינה או לדרך שירות משמשות את העסק, זו תופעה שפלאום התחילה להיות. כתוב באומנים חתך רח' 4 מ' אבל מצד שני שיש מפרץ העלאה והורדה בדרך שירות שהיא כנראה תשרת את המלון. מבקשת הבהרה של זיקות הנאה. נאמר שחסר מתחם חניות לאוטובוסים לכן איפה יש התייחסות להגעה אלטרנטיבית חוץ מהמתע"ן והמטרו.

מדוע הצוות ממליץ להפקיד את התוכנית ללא חו"ד תחבורתית מאחר שאין שינוי מהותי מתוכנית בצרון. אבל שמגדילים את היקף הבניה מ4.5 ל15 צריך תוכנית תחבורתית. אני מבקשת לראות איפה רשום שתתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל 24/7. לא תותר חניה לצורכי תעסוקה אני מבקשת לדעת איך אנחנו אוכפים זאת? מאחר וכבר קרה שאותם חינונים הופכים אח"כ למחסנים איזה אמצעים יש לנו לאכיפה של TLV הופך חניות למחסנים? למה הכוונה שמה"ע רשאי לדרוש שירותים ציבורים בשטח של 30 מ"ר, איזה דברים נגרעים מהשטח הציבורי? האם כל החדרים הטכנים נמצאים בצמידות לשטחים הציבורים וחלקם גרעים מהשטחים הציבוריים, מה ההסבר על ה-30 מ"ר. במסגרת המענים בנוגע למדיניות יגאל אלון שנותן מענה לתוכנית צל כוללת אבל מדיניות רח' שליגאל אלו היא מדיניות של רחוב ולא של דפנות מה ההתייחסות לכך. מה יקרה אם המטרו יבנה עוד 40 שנה מה האופציה התחבורתית האחרת. לסוגיית הדב"י בתקנון מבני הציבורי משרתי דיור מוגן ומעונות סטודנטים מה מבטיח לי שיהיה תוספת שירותים ציבורים לאנשים שיגורו שם.

מלי פולישוק: האם נשאר לאחר כל התועלות כסף לקרן הקירוי. לא היתה התייחסות לתחנת הדלק והכללתה בתוכנית. זה מלאכותי להגיד שזיהום הקרקע הוא חודר בין שתי החלקות הללו, הגיוני יותר לכלול את התחנה כדי שיפתרו את הבעיה בצורה מקצועית ולא להגיד שאני בודק רק בחלקה שלי.

מיקי זיידמן: בנושא המטלות הערכים נמוכים מאד. מסמך המדיניות האחרון שאושר הוא ב2003 ומאז קפצו מאד מספר יח"ד וגם מחירי הדיור. ניוד הזכויות הוא בעייתי 2650 ב' היא מאושרת והבעייתיות במעבר מציבורי לפרטי והמרבץ של 20 אלף מ' שיש בב"ס נורדאו, לא נערך דיון בוועדה בצורת תב"ע נפרדת וגם לא בוועדת השימור. לגבי הקצאות ומטלות אני מבקש שיקוף באיזה פרמטרים משתמשים ובאיזה פרוגרמה. איכות הסביבה העובדה של זיהום הקרקע שנמצא לא ברור כיצד לא הוצף קודם ומבקש שיהיה באחריות משרד ההג"ס. אני מצפה שלא תתאשר התוכנית במתכונתה זו.

עו"ד שוב שמואל: התשובה שקבלתי שהמבנה של סיפולוקס נטוש לא משתמשים ומבנה העיריה לא משתמשים ואצלנו משתמשים ואין שום מניעה ואין עיכוב זו לא סיבה תכנונית. אנחנו רוצים להצטרף ולהיות בתוכנית ולטפל במטרדים כנגד התוספות ואין סיבה תכנונית. לא היתה תשובה לגבי תוכנית צל שמתייחסת לגבינו לא קבלתי תשובה. נאמר שאני מתייחס לתשובת האדריכל אבל לא ראיתי התייחסות של הצוות המקצועי כי הם לא מופיעים באתר. בנוגע ליעודים נאמר שלא השתמשו בשימושים כל עוד יש את התחנה זה נראה תמוה. כותבים בתבע את השימושים במבני ציבור ועכשיו נאמר שעושים תוכנית שכל עוד לא תהיה תוכנית חדשה או יעשו משהו בתחנה לא יהיה דבר אחר ולא השתמשו בזה וזו תשובה לא הגיונית אל אם תכניסו את התחנה לקו הכחול. נאמר שהמכלים נמצאים בקו אפס אז אתם אומרים נעשה שימושים רגישים מקומה 30 ומעלה ונמדוד אנכי לא ראיתי התייחסות כזו בתמ"א 18. בוודאי שזה לא נכון על קו אפס. יש לפתור את הסוגיות בתב"ע ולא בהיתר.

יזם יהושע סגל: בשל כשל טכני אני מבקש שכל אותם תשובות ששרד גולדפרב במצגת כתב יהיו חלק מהפרוטוקול. התנהלות התוכנית של הקרקע מול גורמי העיריה נערכת כבר 10 שנים. לכל אורך צמתי המחלוקת היזם הניף דגל לבן וכל מה שהעיריה בקשה ניתן לכם. היה מאבק של שנה וחצי ע"מ להרוס את המבנה לשימור. יוצא שבחזית הדרומית רצינו שטחים ירוקים אבל גורמי התכנון בעיריה החליטו שהם רוצים לשמור את המבנה של סיפולוקס קבלנו זאת. יש שני דברים כיום פוגעים.

נושא תחנת הדלק עו"ד שוב מנהל מולי במשך חודשים מו"מ לגבי הסכם קומבינציה, אין לנו שמץ של ספק יהיה הסכם. יש מכשלה אחת זו ההסתכנונות בין פרויקט סיפולוקס לבין תחנת הדלק. האדריכל יגאל לוי דאג שיש אפשרות לחבר את כל מרתפי החניות בין תחנת הדלק לבין מתחם סיפולוקס. מבחינת לוחות הזמנים עד שהפרויקט של סיפולוקס יגיע לאפס אפס במשך 5 שנים. אני פונה לעו"ד שוב שאפשר להגיע להסכם קומבינציה תוך זמן קצר ביותר.

לגבי התנגדות של מר זיידמן הוא לא צירף יפוי כח כאדם שמייצג את עזרה ובצרון. בנוסף נוכח הריחוק שלו מהפרויקט וכל מה שקורה ביגאל אלון, איזה מטלות נתנה אלקטרה? בסר? אין עוד פרויקט ביגאל

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - 0012-25'

אלון שתרים כל כך הרבה מבחינת מטלות ציבוריות. ניסינו להילחם אבל בצומת הזו גם הנפנו דגל לבן. הפרוייקט גם ציבורית וגם הנראות של יגאל אלון נותן את כל סוגי המענה. המתנגד מיקי זיידמן טענותיו לא נוגעות באופן אישי והיה צריך לטעון אותם בבי"מש. כמו נושא ההצללה אותה הצללה נוצרת בבנין עם 25 קומות ובנין עם 45 קומות גם למבנה שיבנה אין קשר להצללה מבחינת הפרשי גבהים אין הפרשי גבהים מצד דרום אין הבדלים. לגבי התחושה שהם נתנו לוועדה שהפרוייקט נפל עליהם כרעם ביום בהיר, אז היו ישיבות עם תשובי בצרון חלק מאותם בקשות יושמו בתוכנית לא זכור שמיקי זיידמן הגיע. היום בבי"ס וגני ילדים נמצאים בקומות ויש חיבור להסעת המונים ואנחנו לא יכולים להמתין למטרו ולא לתכנון של תחנת הדלק. ההמתנה עולה מילארד שקלים. נקודת נוספת אנחנו החוכרים הבעלים הם עיריית ת"א כל מה שמשתבח עם התוכנית עיריית ת"א שותפה. העירייה תצא נשכרת גם בהיבט הכלכלי וגם הציבורי. הייתי מצפה גם מהוועדה ומהעיריה אחרי 10 שנים שהפרוייקט הוא אולי הכי גדול בת"א התאשר.

מענים:

איסרא חגי'אזי: פינני אשפה ופריקה וטעינה הוא בתת הקרקע. המפרץ באומנים הוא להורדת הנוסעים ואין דרך שירות הכוונה היתה שרח' האומנים עצמו נחשב כשירות ולא ראשי כמו יגאל אלון. מיטל להבי: תוכלו למחוק את זה מהתוכנית שזו דרך שירות? איסרא חגי'אזי: למרחב הציבורי והזיקות הסימון הוא סמלי ואנחנו עוד מתקנים זאת שכל המרחב מה שלא נחשב בתכנית הבנין יחשב כזיקת הנאה עם הקלה של 10% מהשטח הצורה והשטח יקבעו בתוכנית העיצוב, זה עוד שלב שנדון בו בתוכנית כשתקבל תוקף. תחשיב החניה והפיקוח על התחבורה, 3255 דיברה על תקן חניה גבוה מאוד כאשר בפועל בתוכנית הזו יוצא עד 150 חניות ותקן חניות מופחת משמעותי ביחס לתכנית 3255/ב.

מיטל: צריך להציג תוכנית אלטרנטיבית איך אנשים יגיעו. איסרא חגי'אזי: היו בדיקות כלליות שהתייחסו להסעת המונים באזור התעסוקה כולו. אין תוכנית צל על כל התוכנית יכול להיות בחלק מהמו"מ הוצגו תוכניות אבל זה לא עבר את הצוות המתכנן. אירית לב הר גבאי: בכל התוכניות במרחב הזה התייחסנו לנושא התחבורתי לכן יש לנו את תוכנית 3552 בתוכנית הבסיסית. בדקנו את כלל המענים באזור כולל מתע"ן והליכה ברגל וזהו מרחב שמפתח ונותן מענים הרבה יותר טובים להולכי הרגל לתחבורה הקיימת ונתצים. לגבי החניה יש גם הפחתה משמעותית של גודל החניות לכן התוכנית 3552 בתאימה. הנושאים הפרטניים של העלה והורדה פריקה וטעינה כל אלה יש פתרונות בנספח התנועה כולל תחנת אוטובוס שנלקחת בחשבון על יגאל אלון ונותן מקום לשבילי אופנים והולכי רגל בצורה ראוייה.

מיטל להבי: לא הבנתי מה הן זיקות ההנאה?

ערן מאירסון: ביקשנו שכל קומת הקרקע תהיה בזיקת הנאה עד גבול המבנה. רוני קינסברונר: גשרים זה חלק מהקירוי זה חלק מההסכמים. לגבי עניין הקרן, לאחר שהתוכנית תאושר אגף הנכסים יוציאו שמאי ויעריכו את השווי למטר ואז התקבל הסכום לתשלום המקסימלי, ממנו יופחת העלות העודפת של השימור ולא כל העלות של השימור, והיתרה שתיוותר זה הסכום שיופקד בקרן לקירוי איילון ותהיה יתרה.

דורון ספיר: אני מבקש להוסיף לגבי תוכנית עיצוב אדריכלית שיש להכין תוכנית לטיפול בקרקע ומי תהום ולהציג אותה בעת אישור התוכנית, ושתהיה תוכנית מאושרת על המשרד הגנת הסביבה. אורלי אראל: במסגרת תוכנית העיצוב תוצג לוועדה נספח נגישות תנועתית תחבורתית לפרוייקט חן אריאלי: איך מתמודדים בתוכנית כזו עם נושא הדב"י. המדיניות היתה אחרי שזה אושר. דורון ספיר: בתוכנית אחרות נמצא פתרון לפני שמפקדים לא בדיון בהתנגדויות.

הצבעה:

בעד: חן אריאלי, חן קראוס דורון ספיר
נמנעת: מיטל להבי

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מעלה בדריפט ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית. במסגרת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית יש להציג תוכנית טיפול בקרקע במי תהום שהיא מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה. במסגרת תוכנית העיצוב תוצג לוועדה נספח נגישות תנועתית תחבורתית לפרוייקט

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, חן קראוס

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	11/06/2025 15 - - '25-0012

דיווח לוועדה לתכנון ובניה על החלטת ועדת ערר:

ביום 24.04.2023 דנה ועדת ערר בעררים שהוגשו על החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה בהתנגדויות לתכנית תא/מק/4600- סיפולוקס אגף המים.

ביום 23.10.2023 ניתנה החלטת ועדת הערר, במסגרתה נדחו טענות העוררים, יחד עם זאת נקבע כי נדרשת השלמה לנושא הסביבתי בעיקר בכל הנוגע לנושא זיהום הקרקע בהקשר של מפעל תע"ש מגן או מפעל סיפולוקס עצמו, על-מנת לעמוד בהוראות תוכנית המתאר (סעיף 4.4.2 (ב)).

וועדת הערר קבעה כי קיימים אמנם מסמכי רקע הכוללים המלצות בנושא זיהום הקרקע, והנושא מוכר לגורמי המקצוע ומטופל, אולם המלצות אלה לא נכללות בנספח סביבתי מחייב וכן אין אינדיקציה כי הוצגה חוות דעת סביבתית בפני הוועדה המקומית בדיון להפקדה, אלא שהוכנה רק טיוטת חוות דעת סביבתית שאינה מהווה חלק ממסמכי התוכנית (למעט החלק העוסק בהצללה ורוחות). לפיכך נקבע כי ניתן להשלים את ההתייחסות הסביבתית ללא צורך בשמיעת התנגדויות נוספות, וזאת בכפוף לאמור להלן:

לוועדה המקומית תוגש חוות דעת סביבתית סופית ושלמה, שלא בתצורת טיוטה, בהתאם להוראות סעיף 4.4.2 להוראות התוכנית הכוללנית (תא/5000).

הוועדה המקומית תקיים לאורה דיון משלים, כהשלמה להליך ההתנגדויות, מבלי שנדרשת שמיעה נוספת של טענות, אלא אם כן תמצא הוועדה המקומית לנכון לערוך שינוי מהותי במסמכי התוכנית לאור חוות הדעת הסביבתית שתוצג לה, לעניין דרך הפעולה העתידית לטיפול בנושא הסביבתי.

עקב האמור, מוצג בפניכם את המסמך הסביבתי השלם שיצורף כחלק ממסמכי התכנית למתן תוקף, לרבות תיקונים מינוריים הנדרשים בהוראות התוכנית בעקבות המסמך הסביבתי הנ"ל.

חו"ד סביבתית:

(מוגשת ע"י נציג הרשות לאיכות הסביבה וקיימות)

אקוסטיקה:

נספח אקוסטי של יוסי נורי יח' באייר תשפ"ד אושר ע"י ממונת רעש ואקוסטיקה בתאריך 25.11.2024 בכפוף לתנאי שקביעת שימושי מגורים במגדל התעסוקה ומיקום יחידות הדיור יהיה בכפוף לבחינה אקוסטית שתערך בשלב תוכנית העיצוב ותאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעריית תל אביב יפו. במידה וייקבע בבחינה האקוסטית שהמגורים ימוקמו במפלס נמוך מ- 50 מ' ממפלס הקרקע יידרש דוח פיזור מזהמים כתנאי לאישור תוכנית העיצוב.

נספח איכות אויר:

אושר בתאריך 14.12.2023 בכפוף להמלצות: במפלס 50 מ' מעל הקרקע צפויים ריכוזי מזהמי אויר העומדים בערכי הסביבה. לא יתוכנו שימושים רגישים בשטחי ציבור (זאת גם בהתייחס למרחקי הפרדה נדרשים עפ"י תמ"א (18/4/1)

זיהום קרקע:

סקר היסטורי ותכנית דיגומים הועברו למשרד להגנת הסביבה. התקבל אישור עמיר אשד מיום 11.3.2024 לתכנית הדיגומים שהוצעה ובכפוף לדרישה שלעת ביצוע הדיגום ייקבע מיקומם המדויק של הקידוחים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. עפ"י החלטת ועדת ערר הנ"ל הינו תנאי לתכנית העיצוב.

התוכן	מס' החלטה
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים	11/06/2025
דיון משלים בהתאם להחלטת ועדת ערר	15 - 0012-25'

זיהום מי תהום :

בכפוף לדיגומים שבוצעו והחריגות שנמצא היזם נדרש לפעול עפ"י השלבויות שנקבעה במכתב מרשות המים מיום 30.1.2025

(ע"מ 95 בנספח) :

1. אישור רשות המים על השלמת חקירת מי התהום בהתאם להנחיות שיועברו ע"י ידם, הינו תנאי לאישור תכנית העיצוב.
2. אישור רשות המים על השלמת הטיפול במי תהום או על כך שהמשך הטיפול יוכל להתבצע במקביל לפיתוח ואכלוס המתחם יהיה תנאי להיתר בנייה.

חו"ד צוות :

צוות התכנון מבקש לצרף מסמך זה כפי שהוצג, כחלק ממסמכי התכנית ובהתאם לתת תוקף לתכנית זו .

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 תיאור הדיון :

איסרא חג'אזי : דיון משלים, בהתאם להחלטת ועדת הערר נדרשנו להציג את המסמך הסביבתי שנדרשנו לתקן ולתת תוקף לתכנית. בפועל היה מסמך חלקי שהשלמנו אותו עם כלל ההיבטים הסביבתיים שנדרשו ובהתאם הוא מובא לידיכם. התכנית באזור תעסוקה ביצרון רחוב האומנים תובל יגאל אלון קרוב לתחנת דלק. התוכנית מציעה כמו במרבית התוכניות באזור רחוק של שתיים עשרה שמונה העצמת זכויות חזית מסחרית מבנה לשימור שהוא מבנה סיפולוקס ושטחים מבונים ציבוריים בנוסף על שטחי מסחר משטחי תעסוקה. הדוח שהוצג כלל את ההיבטים של מקרו אקלים למרות שבעבודה מול הצוות היו עוד פרקים שנשמטו מהמסמך שהופקד ובסוף אנחנו פה מביאים את המסמך הסופי למתן תוקף שהוא כולל את כלל ההיבטים זיהום האוויר דו"ח אקוסטיקה דוח בבדיקות קידוחי מים זיהום קרקע. נדרשנו על ידי הרשות לאיכות למים לתת עוד תיקונים בהוראות התוכנית וזה מאושר על ידי החלטת ועדת שכן להטמיע את התיקונים האלה זה וזה להמיר זכויות בנייה עבור מתקנים זמניים לטיפול במי תהום בכל היעודים. התוכנית בתחום קומת תת הקרקע וזה משפיע על טבלה חמש, ופרק שש שבע לאיכות הסביבה.

ליאור שפירא : מאשרים את המסמך כפי שהוצג כחלק ממסמכי התוכנית ולתת תוקף לתוכנית.
בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את הדו"ח הסביבתי כחלק ממסמכי התכנית ולתת תוקף לתכנית זו .

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי