

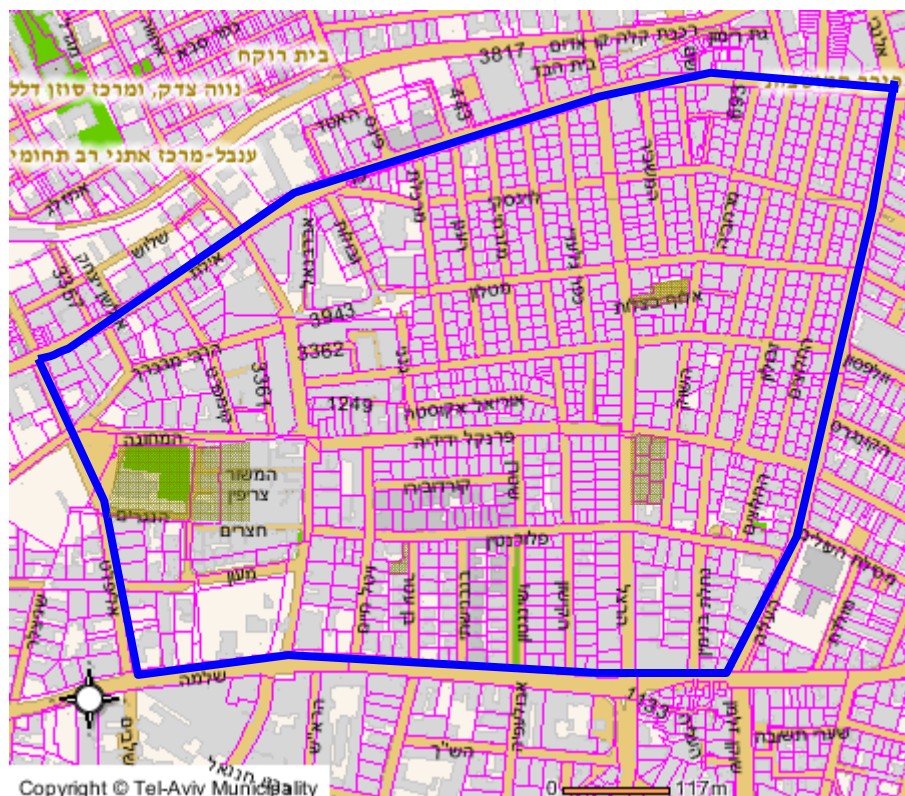
התוכן	מס' החלטה 24/09/2008
תא/3847 - שטחי ציבור בפלורנטין דיון בסעיף 77 ו78	10 - 008-0028

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: שכונת פלורנטין

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		כל הגוש	מוסדר	-6982 ,6930 ,7424 ,7083 7084 ,7424 ,6986
		כל הגוש	שומא	6931 ,6930
153	104 ,95-101	חלק	מוסדר	7016
62	112- ,98-108 ,90-95 ,85-86 ,81 ,70-79 115 ,117 ,126 ,130 ,133 ,136-137 , 141 ,139-143 ,145 ,148 ,150 ,152-158	חלק	מוסדר	7051



שטח התכנית: 448 דונם קו כחול

מתכנן: אגף תב"ע, צוות יפו והדרום

יזם: הועדה המקומית תל אביב- יפו

בעלות: עירייה, ממי"י, פרטיים

מצב השטח בפועל: שכונת פלורנטיין, המרכז המסחרי הישן מצפון ואזור המלאכה במערב בנויים בצפיפות גבוהה וחסרים במיוחד בשטחים ציבוריים פתוחים. השטח הציבורי המשמעותי היחיד סביב מבנה בית ספר דרויאנוב במערב משמש כסדנאות אומנים וגינה. בנוסף הקימה העירייה בתחילת שנות ה-90 גינת כיס ברחוב החלוצים ופיתחה 2 רחובות משולבים (אקוסטא וקורדוברו) ושדרה ובה מתקני משחקים (ווינגטון).

על פי מדדים נורמטיביים חסרים היום בפלורנטיין 23 דונם שצ"פ 121 דונם למבני ציבור, והאזור הוא הבעייתי ביותר בעיר מבחינה זו.

מדיניות ומצב תכנוני קיים:

התכנון באזור בעשורים האחרונים יצא מכוונה לקדם את השכונה כאזור מגורים מרכזי, ומתוך הכרה בייחודה וקשייה:

1. תכנית האב לשכונה הושלמה בשנת 2000 וזיהתה שלושה אזורים לפעילות בכוונה לשדרג את תנאי החיים בה וליצבה:

א. בדרום (שכונת פלורנטיין הישנה) - המרקם הקיים ישמר ויטופח. יסומנו מבנים וחזיתות לשימור ויוגדרו שטחי ציבור וחניונים ללא הריסת מבנים קשיחים.

בהתאם לכך הוכנה תכנית 3710 - תיקון יפו בי בסמכות ועדה מקומית, אשר אושרה עקרונית בפורום מהנדס העיר ותוצג לוועדה בחודשים הקרובים.

ב. בצפון (המרכז המסחרי הישן): המרקם הקיים ישמר ויטופח בתוספת קומות אחידה ומינורית ותוך שימור משמעותי של חזיתות היסטוריות. הוגדרו שטחי ציבור וחניונים, ללא הריסת מבנים קשיחים.

בהתאם לכך קודמה תכנית 3438 ואושרה בוועדה המקומית להפקדה (החלטה 32-2004ב' - 5.12.2004). 8.12.2004.

ג. במערב (אזורי המלאכה) - אזור ההזדמנות המרכזי ליצירת סביבת מגורים חדשה עבור משפחות צעירות שירצו להשתקע בשכונה, גינות כיס ומבני ציבור עבור השכונה כולה וכן קריה ציבורית גדולה.

בהתאם לכך הוכנה תכנית מדיניות למערב פלורנטיין כרקע לתכניות מתחמיות ולדיוני השולחן העגול שהתקיימו מול התושבים. תכנית זו סימנה קריה ציבורית בת כ-10 דונם כהמשך לשטח בית הספר דרויאנוב.

2. בנוסף, קבעו החלטות ועדה מקומית מתאריכים 20.9.2006, 13.12.2006, 9.5.2007, 27.6.2007, 24.6.2007, 17.5.2006 כי יש לקדם מימוש שטחים לטובת הציבור על פי המלצות צוותי התכנון (ראו דרפט מסכם לני"ל, מתאריך 29.8.2007 החלטה 21-2007ב' - 5).

שטחים אלה אותרו בבדיקות שנערכו לאזורים השונים במסגרת הכנת תכניות מפורטות ותכניות מדיניות וכללו:

- שטחים בבעלות ציבורית אותם יש לעגן בתכניות בניין עיר: שטח הגינה ברחוב החלוצים (כחצי דונם) ורחובות משולבים קיימים.
- שטחים בתכניות בתוקף או בהפקדה שיש להפקיע (בתכנית גבולות, במתחם החרש והאומן, אליפלט אילת) סה"כ 7 דונם שצ"פ ומבני ציבור (זאת בנוסף לפיתוח שטחי שפ"פ ושטחים בנויים שימושים בעלי אופי ציבורי בסדר גודל דומה).

- שטח למעבר ציבורי שיסומן בזיקת הנאה בתכנית 3710, ושטח לגינת כיס בת 60 מ"ר אשר סומן בדרך דומה בתכנית 3802, פרנקל 21 אשר נמצאת בהפקדה (ראו החלטה 0006-08ב' - 20.2.2008).
- שטח תחנת הדלק ברחוב פלורנטין לגביו הומלץ על החמרת תנאי רשיון עסק והגבלה לפי שנים.

להלן השטחים שיועזו בהחלטות אלה לרכישה והפקעה עבור הציבור:

א. 1.4 דונם ברחוב אלוף בצלות בין רחוב השוק ורחוב הרצל (חלקות 1742-1743 גוש 6931)

מצב השטח: חניון גדול לצד שטח צר בנוי בסככות, בעלות פרטית.

מצב תכנוני: יעוד מסחרי על פי תכנית 44, יעוד ציבורי מעורב בתכנית 3438 (לפני הפקדה).

ב. 2.5 דונם בשטח שממזרח לשטח מתחם בית הספר דרויאנוב (7 דונם כולל דרך) – ליצירת קריה

ציבורית במערב פלורנטין (חלקה 140, חלק מחלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051)

מצב השטח: במקום בתי מלאכה רבים ב2 חלקות מושע, שהגדולה מהן נפרסת מעבר לאתר הקריה המיועד. בתכניות בתוקף 397 ו1367א' חלק ניכר משטחן יועד לכבישים ומבני ציבור, אולם לא הופקע. שאר השטח יועד לתעשייה כאשר כמו בשאר הסביבה לא ניתן להוציא היתרים לבניה במקום מעל 10% תוספת ו\או שימושים חורגים עד להכנת תכנית מפורטת למתחם בין רחובות.

מצב תכנוני: המקום סומן בתכנית האב ובתכנית המדיניות למערב פלורנטין כקריה ציבורית גדולה היות והוא האתר היחיד במרחב השכונה בו מתאפשרת הסתמכות על שטח ציבורי גדול- בית הספר דרויאנוב (היום סדנאות האמנים וגינה) ושטחים הנוספים ביעוד ציבורי (כביש ומבני ציבור) לצורך הרחבה ויצירת הקריה. זאת כאשר בניה למגורים תרוכז בשוליו הדרומיים והמזרחיים של האתר.

ג. 2.4 דונם בין הרחובות הרצל- יזידיה פרנקל- השוק, 2.6 דונם (חלקות 222-227 בגוש 7084):

מצב השטח: על השטח חלה תכנית 558 שקבעה "מגרש מיוחד לשם הקמת בנין רב-קומות לחניה", בפועל במקום בנייני מסחר בני קומה או שתי קומות.

מצב תכנוני: תב"ע (מס' 3505) ביוזמת אחד הבעלים לבניה למגורים מעל חניון ציבורי הומלצה על ידי הועדה המקומית להפקדה בדצמבר שנת 2004 (ראו החלטה 11-2004ב' – 10 מתאריך 28.4.2004), ולמעט תיקון מספר מקומות החניה שנדרשו (ראו החלטה 16-2006ב' – 3 מתאריך 28.6.2006) כמעט שלא קודמה מאז.

הומלץ לוב"ע לבטל אישור תכנית 3505 ולקדם תכנון חדש שיכלול שצ"פ מעל חניון ציבורי במחצית השטח.

ד. המקווה ההרוס בפינת רחוב בן- עטר ופלורנטין (בעלות- הקדש)- 80 מ"ר (חלק מחלקה 61 בגוש

7084

מצב השטח: המקווה פסק מלפעול ופונה

מצב תכנוני: מיועד בתכנית 3710 למבנה ציבורי\ שצ"פ

3. עקרונות סיכום דיוני שולחן עגול (בהשתתפות יזמי ומתכנני התכניות, מתנגדים משכונת פלורנטין ונציגי העירייה) מתאריך 10.3.08 בנוגע ליצירת שטחי ציבור, אומצו על ידי הועדה המקומית בדיון בתאריך 9.4.2008 (ראו דרפט התנגדויות לתכנית החרש והאומן 2902, ולתכנית 3094 אברבנאל אילת פרוט' 14-2008ב').

הועדה קבעה כי:

- כתנאי למתן תוקף לתכניות האמורות נדרש אישור להפקדת תכנית מתאר לשטחי ציבור בכלל פלורנטיין (שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור) בוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים, אשר תכלול קרייה ציבורית של עד 10 דונם ממערב לרחוב אברבנאל ושטחים נוספים ממערב וממזרח לרחוב אברבנאל שיתבססו על הרשימה שהוצגה לוועדה (ראו למעלה).
- באותו דיון הוועדה המקומית תתבקש להחליט על פרסום הודעה על פי סעיף 77 ו-78 לחוק אשר תאסור הוצאת היתרי בניה בתחום השטחים האמורים המיועדים להפקעה או רכישה לטובת הציבור.
- תכנית שטחי הציבור תיערך בשיתוף נציגות תושבי השכונה וכי נציגי העירייה והתושבים יפעלו במשותף כדי לקדם תוכניות אלה לטובת קידום השכונה.

מצב תכנוני מוצע:

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מתאריך 9.4.2008 לתכניות הכוללות ולהחלטות הקודמות שהורו על רכישת שטחים לטובת הציבור בפלורנטיין, מוצעת:

1. הודעה ופרסום לפי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית מתאר מפורטת לשטחי ציבור בכל תחום שכונת פלורנטיין.

א. התכנית תכלול את כל השטח שבין הרחובות יפו- אילת, אליפלט, שלמה והעליה אך תסמן שטחי ציבור בלבד.

ב. התכנית תיערך על פי החלטת הועדה מהתאריך הנ"ל בנושא שיתוף הציבור, תהווה את אחת מתכניות הפיילוט הראשונות לנושא ותלווה ביועצת לשיתוף ציבור (ראו בהמשך).

ג. התכנית תכלול שטחים שסומנו בתכניות והחלטות הועדה הקודמות בנושא.

2. עריכת וניהול התכנית בשיתוף הציבור כדלקמן:

על פי החלטת הועדה המקומית ילווה תהליך התכנון בשיתוף הציבור. תהליך שיתוף הציבור יעשה בהתאם לעקרונות נוהל שיתוף הציבור כפי שאושר על ידי ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0012-08'08 מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 6). מפורטים להלן עיקרי הליך השיתוף ובעלי העניין המרכזיים אשר יקחו חלק בהליך זה.

שלבי השיתוף ופעולות שיתוף עיקריות:

<u>שלב השיתוף</u>	<u>פעולות עיקריות</u>
השלמת מיפוי בעלי העניין	- מיפוי וגיוס בעלי עניין
	- מיפוי הנושאים לשיתוף ועומק השיתוף בכל נושא
	- הכנת תוכנית עבודה מפורטת
	- מיסוד ערוץ ידוע
הכנת חלופות עד בחירת חלופה	- מפגשים פרטניים עם בעלי עניין שונים (קבוצה, נציגים)
	- מפגשים משותפים למספר בעלי עניין
	- מפגשים ציבוריים פתוחים (בנקודות צומת כגון תחילת וסיום תהליך)
	- ביקור בשכונות/ אתרים בעיר או בערים שכנות בהם יש דוגמאות מוצלחות להתמודדות עם מחסור בשטחי ציבור
הפקדת התוכנית עד לאישורה למתן תוקף	- יידוע ועדכון בעלי עניין

בעלי עניין מרכזיים:

- ועד פעילי פלורנטיין
- תושבים המאורגנים במסגרות שונות (מועדון קשישים, מתנדבי משא"ז, פעילי מהפך)
- תושבים לא מאורגנים בשכונה במיון לקטגוריות שונות (בעלי נכסים/שוכרים, צרכני שירותי ציבור וכיו"ב)
- סוחרים ובעלי עסקים בשכונה (לא מאורגנים)
- עמותת החרש והאומן (מאורגנים)
- בעלי נכסים במתחם הנגרים (לא מאורגנים)
- כלל הציבור - תושבי שכונות סמוכות, תושבי רובע, תושבי העיר

יודגש כי הליך שיתוף הציבור אינו גורע מסמכות מוסדות התכנון המוסכמים לקבל את ההחלטות התכנוניות. עם זאת, מובטח כי עמדותיהם של בעלי העניין השונים ילקחו בחשבון בהכנת התכנית ובאותם המקרים בהם לא תתקבל עמדת בעל עניין כלשהו, יוצגו הנימוקים לכך.

3. הודעה על פי סעיף 78 לחוק שתגביל הוצאת היתרי בניה בשטחים שהוצגו לועדה ולציבור כמיועדים לרכישה והפקעה ובחלקות בהם הם כלולים. מוצע כי הפרסום יהיה לשנה אחת במהלכה יבדק מצב השטחים במפורט ועל פיו תיאסר הוצאת היתרים לבניה ולשימושים חורגים כדלקמן:

א. לצורך יצירת השטח הציבורי ברחוב אלוף בצלות לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 1742-1743 גוש 6931 בכתובות: אלוף בצלות 2, 4, 5, 6, הרצל 55, השוק 32.

ב. לצורך יצירת הקריה הציבורית בהמשך למתחם בית ספר דרויאנוב, לא יוצאו היתרי בניה לתוספות ושימושים חורגים בחלקות המושע הכוללות את השטח המיועד לקריה: חלקה 140, חלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051

בכתובות: הנגרים 4,6,8, 10,12,14,16,18, המחוגה 4,6,8,10,12,14,16,18, המשור 1-20, 22, 24, חצרים 1-20, 22, 24, אברבנאל 54,56,58,60,62,64,66,68.

ג. לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 222-227 בגוש 7084

בכתובות: הרצל 69,71,73,75, השוק 44,46,48, פרנקל 42,44

ד. לא יוצאו היתרי בניה בחלקה 61 בגוש 7084

בכתובות: בן עטר 2, 2א

חוות דעת צוות:

1. מומלץ פרסום על פי סעיף 77 לחוק להודעה על הכנת התכנית למשך שלוש שנים
3. מומלץ מיסוד הליך רציף של שיתוף ציבור ובעלי עניין במתודה שתוארה למעלה.
3. מומלץ פרסום על פי סעיף 78 לחוק אשר למשך שנה אחת אשר יאסור הוצאת היתרי בניה וואו שימוש חורג בחלקות ובכתובות המצוינות למעלה.
4. בהתאם למסקנות הליך השיתוף יעוגנו השטחים האמורים בתכנית ויוחלט על אופן המשך ההליך.

בישיבתה מספר 0028-08ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד שרי אורן דיווחה לוועדה שהוגשה עתירה מינהלית של אדם טבע ודין נגד העירייה לביטול שתי התוכניות 3094 ו- 2902.
פאר ויסנר ביקש לבדוק אופציה להכניס לתכנית גם את המגרש ברח' סלמה צמוד לפלורנטין.
יואב וינברג ועמליה הציגו בפני הוועדה את נוהל שיתוף ציבור שנעשה בתכניות האלו.
מיטל להבי נגד העמסת 10 דונם של בניה באתר שממזרח למתחם בית ספר דרויאנוב, זה חסר כל פרופורציה.
מיטל להבי מבקשת לפצל את ההצבעה בהחלטה.

הועדה מחליטה:

1. לבקש מהוועדה המחוזית לפרסם הודעה על פי סעיף 77 לחוק על הכנת התכנית.
2. מיסוד הליך רציף של שיתוף ציבור ובעלי עניין במתודה שתוארה לעיל.
3. פה אחד הוחלט לקבוע תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק לתקופה של שנה אחת כדלקמן ולהעביר את ההמלצה לאישור הוועדה המחוזית כדלהלן:
 - א. לצורך יצירת השטח הציבורי ברחוב אלוף בצלות, לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 1743-1742 בגוש 6931 בכתובות: אלוף בצלות 2,4,5,6, הרצל 55, השוק 32.
 - ב. לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 222-227 בגוש 7084 בכתובות: הרצל 69,71,73,75, השוק 42,44,46,48.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה בחלקה 16 בגוש 7084 בכתובת: בן עטר 2, א'2.
 - ד. לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון, פאר, שומר, דוד ויעל, 1 נגד – מיטל להבי) הוחלט לצורך יצירת הקריה הציבורית בהמשך למתחם בית ספר דרויאנוב, לא להוציא היתרים לתוספות בנייה ושימושים חורגים בחלקות המושע הכוללות את השטח המיועד לקריה: חלקה 140, חלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051 בכתובות: הנגרים 4,6,8,10,12,14,16,18, המחוגה 4,6,8,10,12,14,16,18, המשור 20-1,22,24, חצרים 1-20,22,24, אברבנאל 54,56,68,66,64,62,60,58.
4. ייבדק השטח מדרום לשלמה בירידה מרח' אברבנאל שנהפך משטח מסחרי לפארק.
5. בהתאם למסקנות הליך השיתוף יעוגנו השטחים האמורים בתכנית, ויוחלט על אופן המשך ההליך.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, דוד עזרא, אריה שומר, יעל דיין ומיטל להבי.