

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 08-0014
ד ניסן התשס"ח 09/04/2008 09:00 - 10:00**

בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69 קומה 12 אולם האירועים ת"א

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד	סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה מ"מ ראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	שרי אורן, עו"ד חזי ברקוביץ, אדרי' עודד גבולי אדרי' ריטה דלל, אינג' תמר גבריאלי עמי אמזלג עומר כהן אלה דוידוף	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מהנדס העיר ס. מה"ע ומנהל אגף תב"ע מנהלת מחלקת רישוי בניה מנהלת המחלקה לתכנון ארוך טווח באגף תב"ע מנהל מקרקעי ישראל חברה להגנת הטבע מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	רפעת טורק רון לוינטל, עו"ד אריה שומר	חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	רן מנחמי	עמותת האדריכלים

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 08-0014
ד ניסן התשס"ח 09/04/2008 09:00 - 10:00**

בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69 קומה 12 אולם האירועים ת"א

תוכן סעיף	מספר ע מו ד	מספר ס עי ף
מתחם אברבנאל אילת (2) (הת) (2) דיון פנימי לאחר שמיעת התנגדויות	1	.1
התחדשות עירונית - מתחם החרש והאומן (2) (הת) (2) דיון פנימי לאחר שמיעת התנגדויות	20	.2

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
תא/3094 - מתחם אברבנאל אילת (2) (הת) (2) דיון פנימי לאחר שמיעת התנגדויות	09/04/2008 - 0014-08' 1

מתחם אברבנאל אילת (2) (הת) דיון בהתנגדויות

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות- דיון חוזר לאחר קיום שולחן עגול על פי החלטה מ29.807 מול המתנגדים מהשכונה

מסלול: ועדה מחוזית

מיקום: בצפון-רח' אילת, במזרח-רח' אברבנאל, בדרום-רח' הרבי מבכרך, במערב-רח' קומפורט

כתובת: אברבנל 2-8, אילת 42-50, הרבי מבכרך 6, קומפורט 1-3.

גוש/חלקה:

גוש	גוש	חלקי חלקה	חלקה
7083	6-8,	136	122,128,139

שטח קרקע: 7.21

מתכנן: גונן אדר'

יזם: מינהל מקרקעי ישראל

בעלות: מדינת ישראל, עת"א ופרטיים

מצב תכנוני קיים:

1. על עיקר השטח חלות תכנית 397 (מתן תוקף 1968) ותכנית 1367 (תוקף 1975) המייעדות אותו למלאכה (לפי תכנית 397), הרחבת תוואי רחוב אברבנל לכדי 26 מ', שביל הולכי רגל בתוואי רחוב הרבי מבכרך, שביל הולכי רגל בחיבור רחוב קומפורט ודרך אילת והרחבת קצה הרחוב בצמוד. בתקנוני שתי התכניות נקבע כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תכנית מפורטת ל"שטח מוקף רחובות". בשוליים המזרחיים של השטח חלה תכנית בי יפו אשר סימנה את רחוב אברבנל המקורי ברוחב 17 מ'. בין 2 חלקי רחוב אברבנל המסומנים סטטוטורית (הרחוב המקורי לפי בי יפו והרחבה לפי 397 ו1367), רצועה צרה המסומנת כאזור מסחרי (לפי תכנית בי יפו), בהמשך לשכונת פלורנטיין.

מצב השטח בפועל:

- רובו של המתחם בנוי סככות ומבנים קלים במצב ירוד המשמשים כבתי מלאכה, טיפוסיים למערב פלורנטיין.
- לאורך רחוב אילת 3 מבנים מסיביים מתקופת המנדט (3,4 קומות) מתוכם 2 לשימור, ובניין בן 2 קומות בפינת אברבנל לשימור מחמיר.

הוראות תכניות 397 ו1367 לא מומשו. הרחבת רחוב אברבנל לא בוצעה והשטח לצורך ההרחבה לא הופקע. סגירת רחוב קומפורט, הרחבתו והפיכת חלקו הצפוני ורחוב הרבי מבכרך לשבילים להולכי רגל לא בוצעו ועיקר השטח להרחבה לא הופקע.

מדיניות קיימת: תכנית אב פלורנטיין אשר אושרה בשנת 2000 חילקה את השכונה לשלושה אזורים תפקוד עיקריים בהתאם למצב הנוכחי, למיקומם במרחב העירוני ולפוטנציאל הפיתוח שלהם. מימושה של חלוקה זו בתכנון, פיתוח ובניה יאפשר ליצור הטרונגניות בשימושים ואוכלוסייה ושדרוג של השכונה כולה לאורך זמן. בגישה זו הכוונה היא לפתח את שלושת האזורים כדלקמן:

1. דרום פלורנטיין (בין הרחובות שלמה, אברבנל, וולפסון ועליה): מגורים בדירות בגדלים מגוונים מעל מסחר בקומת הקרקע. עידוד מסחר בדגש על תרבות ואומנות, קולינריה ועיצוב.
2. צפון פלורנטיין (אזור "המרכז המסחרי" בין הרחובות יפו תל אביב, אברבנל, וולפסון ועליה)- מגורים מיוחדים לצעירים מעל מסחר ומשרדים, קישור לאזור המע"ר ההיסטורי.
3. מערב פלורנטיין (בין הרחובות אליפלט, יפו- אילת, אברבנל, שלמה)- אזור למגורי משפחות ושטחי ציבור סביב קריה ציבורית במתחם הקיים (והבלתי מנוצל) של בית ספר דרויאנוב. לאורך דרך שלבים (אליפלט) ודרך אילת- תעסוקה או תעסוקה מעורבת במגורים מעל מסחר.

פיתוח אזור זה מיועד לתקן 3 חוסרים חמורים הקיימים היום בשכונה:

- העדר סביבות ודירות מגורים מתאימות למשפחות.
 - העדר כמעט מוחלט בשרותי ציבור ושטחים פתוחים בכלל השכונה.
 - נתק מאזורי המגורים ביפו ובנוה צדק.
- בהתאם לעקרונות אלו מקודמות תכנית לצפון פלורנטין (אושרה בועדה מקומית בתנאים).

למערב פלורנטין הוכנה סכמת עקרונות בסיסית הקובעת מבני מגורים מעל מסחר שכונתי ושטחים לשימושים ציבוריים, סביב שטחים פתוחים המחברים ביניהם במערך שבילים להולכי רגל. לאורך דרך שלבים מוצע לקדם תעסוקה, ולאורך דרך אילת- תעסוקה ומגורים מעל מסחר. על בסיס זה מקודמת תכנית זו ותכנית לפינוי בינוי למתחם "החרש והאמן" הצמודה לה מדרום.

רקע תכנוני: בסביבת המתחם אושרו מספר תכניות התואמות את מסקנות תכנית האב למערב פלורנטין:

1. מזרחה לרחוב אברבנל במקביל למתחם המתוכנן אושרה בשנת 2001 תכנית גבולות מס' 2790, המייעדת 31 דונם לכ- 560 יח"ד סביב חצרות מעל מסחר ומבנים לשימושים לציבוריים, אם אפשרות למשרדים ותעסוקה על דרך יפו- אילת. התכנית מסמנת שצ"פ וכיכר בפינת הרחובות מטלון ואברבנל ומבנים לשימור המיועדים לשימושים ציבוריים בפינת אברבנל אילת.
2. בפינת רחוב אברבנל ודרך שלמה אושרה בשנת 2000 תכנית 2724 "מתחם המעון" ובה 292 יח"ד, שטחים לתעסוקה, מבני ציבור, ושטחי גינה ומעבר להולכי רגל.
3. בפינת רחוב הרבי מבכרך, דרך אילת ודרך שלבים מקודמת (בהפקדה) תכנית 2797 "מתחם אליפלט- אילת" ובה תעסוקה מעל ארקדה מסחרית על דרך שלבים ואילת ומעבר להולכי רגל עם מגורים לצדו במזרח המתחם, 85 יח"ד.

התכנית המוצעת (בתכנון שונה) אושרה בפורום תכנון מס' 78 בתאריך 16.11.95 והוגשה 4 פעמים לוועדה המקומית בשנים 97 ו-98 ונדחתה בתאריך 3.6.98 בדרישה לבחון בינוי המצמצם את התכנית (פרוטוקול 215ב'- 11). בעקבות כך שונה התכנון והותאם להמלצות תכנית האב פלורנטין ולעקרונות שנגזרו ממנה לגבי כלל האזור.

מצב מוצע:

פיתוח אזור מגורים מתאים למגורי משפחות על פי העקרונות הבאים:

1. שינוי יעוד עיקר השטח מאזור מלאכה, אזור מסחרי ודרך סטטוטורית (הרחבת רחוב אברבנל ורחוב קומפורט שלא מומשו) לאזור מגורים ג' ושפ"פ.
2. הריסת כל המבנים למעט המבנים המסומנים בתכנית לשימור על דרך אילת ובנית 167 יח"ד (כולל 30 קיימות במבנים לשימור) בגודל ממוצע של 80 מ"ר שטח עיקרי, מעל משרדים ומסחר בקומת הקרקע.
3. בינוי חדש בהמשך לאופי הבניה הייחודי לפלורנטין ובצמוד לחזיתות המגרשים.
4. בניה בתכנית נמוכה יחסית של 60%-53% לצורך קביעת שפ"פ בשטח של 1.76 דונם במרכז המתחם. החלת זיקת הנאה לציבור על השפ"פ וחיבורו לרשת שטחים ירוקים שתפותח בשיטה דומה בכלל מערב פלורנטין לטובת תושבי הסביבה והשכונה כולה.
5. קביעת תוספות ושימור 3 בנינים ברחוב אילת ושימור מחמיר של הבניין בפינת רחוב אילת אברבנל לפי הנחיות תכנית השימור העירוני.
4. הצרת רחוב קומפורט מ' 11 ל' 9 מ', ביטול ההרחבה הסטטוטורית והפיכת הרחוב לרחוב משולב בו תתאפשר כניסת כלי רכב רק לחניונים בבתי המגורים. לחסימת מעבר הרכב לרחוב אילת- הקצה הצפוני של הרחוב יסומן כשצ"פ.
5. הצרת רחוב אברבנל הסטטוטורי מרוחב 26 מ' לרוחב 15.5 מ' ו' 10 מ' בקטע הצפוני. יצירת רחבה בפינת רחוב הרבי מבכרך מול הרחבה המסומנת בתכנית גבולות.
6. בנית מרתפי חניה נפרדים מתחת לכל המתחם ולרחוב קופורט לפי המותר בתכנית על ולפי תקן החניה שיהיה נהוג בזמן ההיתר לבניה.

טבלת השוואה:

נתונים	קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	120% שטח כולל 33 קומות (לפי תכנית 397).	במגרשים בשטח עד 500 מ"ר: 150% שטח עיקרי, בתוספת 30% מהנ"ל שטחי שרות.

במגרשים בשטח 501-1000 מ"ר : 175% שטח עיקרי, בתוספת 30% שטח שרות.	הכל בכפוף להכנת תכנית מפורטת ל"שטח מוקף רחובות".		
במגרשים בשטח 1000-1500 מ"ר : 200% שטח עיקרי, בתוספת 30% שטח שרות.			
במגרשים בשטח מעל 1501 מ"ר : 300% שטח עיקרי, בתוספת 30% שטח שרות.			
במבנים לשימור- לפי הנחיות תכנית השימור העירונית, ולא יותר מ 4 יח"ד ב 2 קומות תוספת על הקיים לכל מבנה שאינו לשימור מחמיר.			

שימושים

בקומת הקרקע יותרו מסחר, משרדים, הסעדה ושטחים למטרות ציבוריות, הכל בכפוף להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

בכל הקומות שמעל קומת הקרקע יותרו מגורים.

במבנים לשימור לאורך דרך אילת ניתן יהיה לשנות בהיתר הבניה את שימוש השטחים הקיימים או/ו התוספת ממגורים למשרדים.

בשאר המתחם תוכל הועדה לאשר שימוש חורג למשרדים למקצועות חופשיים בקומות העליונות בתנאי :

1. סך כל שטחי המשרדים בכלל המתחם לא יעלה על 20% מכלל השטחים העיקריים לבניה.
2. שהמשרדים יבנו באגף נפרד עם כניסה נפרדת או בקומה נפרדת מן המגורים.

שטח לבניה

11,142 מ"ר שטח עיקרי, ובכלל זה שטח בניין לשימור מחמיר בפינת רח' אברבנל ודרך אילת. בנוסף- תוספת לכל אחד מ 3 מבנים לשימור על דרך אילת, על פי הוראות תכנית השימור העירונית.

קוי בנין

בכל המגרשים: קו בנין קדמי : 0מ'

קו בנין אחורי לשפ"פ- 0מ'

קו בנין צדי לשפ"פ או לגבול מגרש- 0מ', מלבד קו בנין צידי- צפוני במגרש מס' 40. 6 מ' לקו המגרש.

גובה המבנים

- המבנים ידורגו כלפי מעלה מפינת רח' אברבנל אילת כלפי דרום, תוך התייחסות למבנה הקיים לשימור ולבניה בפנים השכונה, ויהיו בגובה שבין 4-11 קומות בהתאם לנספח הבינוי המנחה. בנוסף תותר בניה על הגגות לפי תכנית ג'.

- קומת הקרקע תהיה בגובה כולל של 5.5 מ'.

חניה

החניה תהיה בקומות המרתף בלבד, ותהיה נפרדת ככל האפשר לכל מגרש, בהתאם לנספח הבינוי המנחה. קומות המרתף יהיו לפי המותר בתכנית ע1, ויבנו כך שתקרת קומת המרתף העליונה תהיה נמוכה ב 1 מ' לפחות מפני הקרקע באזור השפ"פ על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים.

פרטי תהליך האישור:

התכנית המוצעת (בתכנון שונה) אושרה בפורום תכנון מס' 78 בתאריך 16.11.95. התכנית הוגשה 4 פעמים לועדה המקומית בשנים 1997-1998 ונדחתה בתחילה מסיבות טכניות ולבסוף (בתאריך 3.6.98) בדרישה לשוב ולדון לאחר שייבדק בינוי שונה המצמצם את התכנית (פרוטוקול 215ב'-11).

בעקבות כך שונה התכנון והותאם להמלצות תכנית האב פלורנטין ולעקרונות שנגזרו ממנה לגבי כלל האזור.

הועדה דנה בתכנית בישיבתה מתאריך 13.4.2005 (החלטה מס' 305)

החלטת ועדה: לאשר את התכנית ולהמליץ לועדה המחוזית להפקידה כחלק מן המאמץ לחדש את שכונת פלורנטין ולעודד מגורים למשפחות באזור ובכפוף לתנאים הבאים:

1. תיאום היתרי הבניה שקשורים למבנים לשימור עם צוות השימור.
2. תנאי להוצאת היתר בניה הוא בדיקות זיהום קרקע במגרשים שבתכנית.

בישיבתה מיום 5.1.2005 (החלטה מספר 120) דנה הועדה המקומית בתכנית

החלטת ועדה:

- 1 הועדה המקומית לתכנון ובניין עיר פונה למנכ"ל ולמנהל אגף נכסים לפעול לרכישת קרקע ומבנים בשכונת פלורנטין במטרה להוסיף שטחי ציבור ושטחים ירוקים בתחומי השכונה כמענה על צרכי האוכלוסייה הקיימת והעתידית.
- 2 בתוכניות החרש האומן/אברבנאל ירשם בתקנון שכל תכניות הפיתוח לשפ"פ יובאו לאישור הועדה המקומית, תנתן התחייבות לרישום זיקת הנאה בטאבו על שטח השפ"פ ויוגדר כי מטלת האחזקה של השפ"פ תוטל על העירייה במידה ולא יתוחזק כראוי ע"י הדיירים.
- 3 יוקם צוות של חברי הועדה מיטל להבי, ארנון גלעדי ודורון ספיר למעקב מול מנכ"ל העירייה ואגף הנכסים לאמור בסעיף 1. פגישת עבודה עם המנכ"ל לקידום הנושא תיקבע בהקדם ע"י יו"ר הועדה.

הועדה המחוזית בישיבתה מספר 716 מיום 5.1.2006 דנה בתכנית והחליטה להפקידה, הודעה זו על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט הפרסומים תאריך 24.12.2006 י.פ. 5607 עמ' 944.

בשל טעות סופר ברישום מספרי חלקות דרך שהתגלתה טרם הפרסום בעיתונים, הודיעה הועדה המחוזית בתאריך 25.2.2007 על ביטול הפרסום הקודם ועל פרסום והפקדה מחדש. הודעה זו על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5647 בעמוד 2203 בתאריך 29/03/2007. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

26/03/2007

23/03/2007

21/03/2007

ידיעות אחרונות

זמן ת"א

גלובס

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רשות שדות התעופה
מייצג עו"ד מירי גרוסמן סגנית בכירה ליועץ משפטי

אופז גל ויטל חיים 11 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אורי יואלי הרבי מבכרך 14 תל אביב - יפו,
מייצג: דן לזר עו"ד,

אמה שוצמן 7 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אשר בן שיטרית קורדובירו 14 תל אביב - יפו,
מייצג: גיא לנדאו עו"ד,

ברכה מקונן שערי תשובה 6 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

גורי נדלר פרנקל ידידיה 7 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

טלי איטח ויטל חיים 11 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

יוסף חיון-חגית בן משה עו"ד קרליבך 10 תל אביב - יפו,
מייצג: חגית בן משה עו"ד,

ימית גל פרנקל ידידיה 2 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

יעל דורי - אדם טבע ודין לילינבלום 41 תל אביב - יפו,
מייצג: עמית ברכה,

ליאת איזקוב קורדובירו 14 תל אביב - יפו,
מייצג: גיא לנדאו עו"ד,

מאיה קידר קורדובירו 11 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

מיטל טרבס וסלה מזרחי עו"ד שמואל אור דרך בן גוריון דוד 34 רמת גן, 52573
מייצג: שמואל אורן עו"ד דרך בן גוריון דוד 34 רמת גן, 52573

מיכאל נדיב ת.ד. 137 לוד נמל תעופה, 70100
מייצג: מירי גרוסמן עו"ד ת.ד. 137 לוד נמל תעופה, 70100

מתי עלה הרצל 85 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

רוזה פולדש הרצל 92 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

שירי כנעני פרנקל ידידיה 7 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

שרה רובין השוק 39 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

סיכום הטענות וחוו"ד צוות:

א. התנגדות עו"ד יאיר קלימון ועו"ד חגית בן משה – משרד גילת, קנולר, גראוס ושות' בשם חברת דונה קרולינה בע"מ בעלי הנכסים ברחוב קומפרט 3 חלקה 10 בגוש 7083 והנכס ברחוב אילת 48 חלקה 122 בגוש 7083:
טענת המתנגדים **חוו"ד הצוות**

- | | |
|--|--|
| <p>התכנית פורסמה כחוק</p> | <p>1 הכנת התכנית והפקדתה לא הובאו לידיעת המתנגדים כנדרש בסעיפים 89 ו-88א' לחוק והפרסום ברשומות לא הופיע באתר האינטרנט של משרד הפנים</p> <p>לגבי המגרש ברחוב קומפרט 3</p> |
| <p>המתנגד מבסס סעיף זה על הנחה שגויה שהתבססה על מדידה גרפית שלו לגבולות מבנה באורך 27 מ' וברוחב 8 מ'. הנתונים עפ"י התכנית</p> <p>אורך: $38.70-10.70=28m$.</p> <p>רוחב: $14.90-6.40=8.50m$. לכן תכנית מרבית למגרש זה היא 238 מ"ר המאפשרת מימוש זכויות הבניה ב-6 קומות.</p> | <p>2 לא ניתן לממש את זכויות הבניה המוקנות בתכנית - 1414.5 מ"ר - בשש הקומות המותרות בה.</p> |
| <p>הבינוי תוכנן בהתאם לשפה האורבנית הקיימת בסביבה- בניה בקו 0 בין מגרשים וכלפי הרחוב. כאן נוסף שטח פתוח ומגוון ממערב וממזרח למבנה.</p> <p>דירה בשטח עיקרי ממוצע 80 מ"ר שרוחבה יהיה מכסימום 8.5 מטר איננה צרה. כמקובל בבניינים רבים בעיר ניתן להפנות חלונות גדולים לשטחים הפתוחים מצדי הבניין, ואת שאר החלונות לכיוון צפון.</p> | <p>3. קוי הבניין המסומנים במגרש ברחוב קומפרט 3 מותירים בניין צר וארוך, המוצמד בקו בניין לבניין שמדרומו ולירידה לחניון בחזית הצפונית</p> |
| <p>התכנית מתווה גודל ממוצע לדירות- 80 מ"ר, ולא גודל קבוע. חלוקת שטחי הבניה העיקריים 1,076 מ"ר לגודל דירות ממוצע- נותנת 13 דירות ולא 18 כפי שעולה מדברי המתנגדים (6 קומות כפול 3 דירות). לפי תחשיב זה ניתן ליצור דירות בגדלים שונים תוך פיזור דיפרנציאלי לפי קומות.</p> | <p>4. ניסיון ליצור 3 דירות בקומה כדי לעמוד בממוצע גודל הדירות בתכנית אלא דירות בנות 95 מ"ר כל אחת.</p> |
| <p><u>התכנית מתירה שיתוף בין מגרשים אלו ואינה מחייבת אותן.</u> עם זאת- שיתוף מגרשים מתומרץ בתכנית בזכויות בניה, והיות ומדובר במגרשים צרים- לצורך תפעול החניון באופן יעיל.</p> <p>באם יהיה שיתוף בין מגרשים 10, 11 ו-12 בנושא חניה, נדרש רישום זיקת הנאה והסכם</p> | <p>5. התכנית קובעת כי חלק ממרתף החניה ישמש במשותף עם מגרשים 11 ו-12 השכנים, תוך דרישת רישום זיקת הנאה למעבר ברוחב כמחצית מרוחב המגרש ללא פיצוי לבעלי מגרש 10 בהן מסומנת הירידה לחניה.</p> |

בין כל הבעלים להבטחת זכויותיהם וחובותיהם.

הכניסה המשותפת תהיה במגרש הראשון שיבנה. התכנית מאפשרת כניסות לחניון גם מהמגרשים השכנים – סעיף 11.4 לתקנון – תותר מעלית חניה בכל אחד מן המגרשים האמורים.

לקבל את ההתנגדות בחלקה: לתקן את נוסח סעיף 11.4 בתקנון כך שירשם שמעלית חניה תותר גם במקרה בו לא יערך שיתוף בין המגרשים.

הירידה לחניון כאמור לעיל אינה מחויבת בהוראות התכנית, וניתן גם להקים מעלית לחניון. מאידך – החניון הוא לטובת הדיירים, ירידות לחניונים קיימות במבנים רבים ואינן מהוות הפרעה.

השפ"פ הוא לטובת הדיירים היות ובאזור אין שטחים פתוחים

החזית המערבית פונה לרחוב משולב ושקט המסתיים בשצ"פ.

דרישה זו חיונית על מנת לאפשר גינון בשפ"פ ומופיעה בכל התכניות בהן יש גינה מעל מרתפי חניה זה כבר. כאשר הנמכה זו מתוכננת היטב אין כל פגיעה בגינון

אופציה הנדרשת בכל תכנית עבור רצועה למעבר תשתיות עירוניות

ההסדרים בתכנית פורטו לעיל בסעיף 5, ומופיעים בהוראות התכנית בסעיף 11.4. הסכם בין שלושת המגרשים נתון להחלטתם ואינו מחויב היות וניתן לרדת לכל מגרש בנפרד.

רק במידה ויחליטו בעלי שלושת המגרשים על שיתוף- ניתן לחייבם כתנאי להיתר לסכם את פרטיו על דעת שלושתם.

6. השטחים הפרטיים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור בתוספת הירידה לחניון תופסים שני שליש מן המגרש, יהיה בהם רעש והפרעה לדיירים. זאת בזמן שהחזית הנגדית- המערבית- פונה לרחוב צר ורועש מאוד.

7. הדרישה להנמיך את תקרת המרתף תפגע בחניון

8. במרתף מוקצה שטח לצרכי ציבור שמימושו חל על בעלי הנכס

9. לא ניתן היתר בניה למגרשים הצמודים מדרום (11 ו12) ללא הסדר עם בעלי מגרש 10 לשביעות רצונם

לגבי המגרש ברחוב אילת 48

1 לנכס הוצא היתר בניה בגובה 2 קומות בשנת 2002. זכויות הבניה בתכנית גורעות במזכויות הבניה כפי שנבנו במידה וירצו להוסיף עוד קומות

היתר הבניה שהוצא אפשר שחזור סככות קלות שהיו קיימות באזור. התכנית מאפשרת בניה לגובה 5 קומות למגורים. שטח הבניה מקביל כמעט לתכנית מלאה ב2 קומות: 150% שטח עיקרי + 45% שטח שרות. מכאן שההתנגדות אינה ברורה או מקובלת.

חוו"ד הצוות: לאור כל האמור לעיל הננו מציעים לדחות את ההתנגדות הנ"ל למעט תיקון סעיף 11.4 בתקנון.

ב. התנגדות עו"ד שמואל אורן משרד דן שלם, שמואל אורן ושות' בשם מישל טרבס וסלה מזרחי בעלות זכות החכירה ממנינה מקרקעי ישראל בחלקה מס' 128 גוש 7083, והעסק גומיטקס בע"מ הפועל בקומת הקרקע של הבניין ברחוב אילת 50 המיועד לשימור

טענת המתנגדים

1 פגיעה בזכות הטיעון: המתנגדות לא קבלו הודעה אישית על הפקדת התכנית, אשר בהיותה תכנית שימור מחויבת על

חוו"ד הצוות

התכנית פורסמה כחוק. התכנית נסמכת על תכנית השימור העירונית 2650א' ואינה תכנית שימור לפי הוראות התוספת 4 לחוק.

פי חוק.

הודעה אישית כאמור היתה אמורה להימסר בהתאם עם הפקדת תכנית 2650'ב' ואם לא ניתנה הודעה אישית במסגרת זו, היה על המתנגדים לטעון את טענתם אז.

- 2 לא היה כל מקום לשמר את המבנה
לא ברור מהם הקריטריונים לכך
- 3 תכנית השימור העירונית עדיין לא בתוקף
- 4 הבניין מסומן לשימור מחמיר- כך שלא ניתן להוסיף עליו בניה
- בתכנית העירונית 2650'ב' השימור סימונו רגיל
- ההתנגדות מתקבלת בחלקה**
עניין זה טעון תיקון, וסיבתו היא התיקונים הרבים בתכנית העירונית.
מוצע כי דרוג השימור גם כאן לא יהיה מחמיר, אך לא תיבנה תוספת מעל הבניין כדי לא לפגוע בסימטריה הארכיטקטונית משני צידי הרחוב.
היות הבניין הוא חלק ממגרש גדול יותר (128 א בתכנית) בו מקנה התכנית 200% מכלל המגרש לבניה חדשה (2214 מ"ר שטח בניה עיקרי בתוספת שטחי שרות), ניתן יהיה להשלים את זכויות הבניה במסגרתו ולתקן את התכנית בהתאם.
- 5 יש להפוך את התכנית לתכנית איחוד וחלוקה כך שניתן יהיה לנייד זכויות בניה למקום אחר במתחם
- 6 הוראות התכנית כוללות הוראות לגבי הכנת מסמך תיעוד ושימור שימור המבנה יביא להוצאות של הבעלים שאינן מקובלות
- 7 יש להסדיר מקומות חניה תת קרקעיים לעסקן של המתנגדות ללא חיוב המתנגדות
- 8 אין להצמיד את התכנית לתכנית 2902
- 9 גובה קומת הקרקע בחתכי התכנית 3.5 מ' ובמציאות יותר
- 10 הוראות התכנית קובעות כי שימושים קיימים שיהוו חריגה לתכנית יותרו כשימושים חורגים לתקופה בת 3 שנים ולאחר מכן- רק באישור היחידה לאיכות הסביבה ובהתאם לקצב
- התכנית נסמכת כאמור על תכנית השימור העירונית
תכנית 2650 אושרה למתן תוקף אך טרם פורסמה
על פי חו"ד של היועצת המשפטית לועדה במקרה הנדון ניתן להסתמך על הוראותיה
- הבניין סומן בעבר לשימור מחמיר בתכנית העירונית, כשם שסומן הבניין ממולו ברחוב אברבנאל שם ובתכנית גבולות.
בהמשך הוסרה ההחמרה מבניין זה, ולא הוסרה מן הבניין שממול.
- בנוסף לאמור למעלה- ניתן לאחד חלקות בתכנית ויש לכך אף תמריץ בתוספת זכויות בניה. עם זאת אין הכרח לכך, מסיבות של ישימות
- ההתנגדות מקבלת בחלקה
בכל אלו ניתן להסתמך על תכנית 2650'ב' ולהסיר כפילויות לה באם ישנן בתכנית 3094
- חניה תוסדר במסגרת המגרש. הסדרי חיוב יהיו בין החוכרים וממ"י.
- מדובר בהחלטת ועדה מחוזית הבאה להבטיח פיתוח צמוד של המרקם החדש, תוך הסרת המטרדים ויצירת שטחי ציבור במקביל
- בחתכים רשום במפורש "מפלסי בניין לשימור ללא שינוי"
- מטרת התכנית היא לשקם את האזור מבחינה סביבתית וליצור בו מתחם מגורים. הנוסח הקיים בה הוא הנוסח הקבוע המשמש את היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב במתחמים לבניה מחדש בהם קיימת פעילות

מטרתית.
במידה והבניה תתעכב- ניתנת בתכנית האפשרות
לארכה ממילא.

מימוש התכנית.
הסדר זה פוגע בזכויותיהם של המתנגדים
כבעלי חברת גומיטקס בע"מ ושונה מן
ההסדר הנורמטיבי על פי החוק.

יש בתכנית הגדרה ברורה למסחר בקומת הקרקע
בכל מקום בו מסומנת בתשריט חזית
מסחרית (סעיף 1.10.1.1 ב).

11. יש להתיר במפורש שימוש למסחר בקומת
הקרקע ובגלריה

שימושים אלו הם היחידים שיכולים לדור
בכפיפה אחת עם מגורים, והגישה שנקטה
לגבי המבנים ברחוב אילת היא ליברלית
ביותר בהשוואה למקובל באזורי מגורים
בכלל, ובשאר המתחם בפרט.

12. אין להגביל את השימושים בקומות שמעל
רק ליעודים שסומנו בתכנית: מגורים,
מרפאות, סטודיו לאומנים, משרדים.

**חוו"ד הצוות: מומלץ לדחות את הענות מלבד הטענות בקשר להבדל או לכפילות מתכנית השימור העירונית על
פיהן יש לתקן ולהסדיר בתכנית (סעיף 4 ב).**

ג. התנגדות רשות שדות התעופה, על ידי עו"ד מירי גרוסמן

פרטי ההתנגדות

תחום התכנית נמצא בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה סביב נמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה בגין
גובה ומכשול דקיק כפי שנקבעו בתמ"א 2141
לפיכך יש להורות על על התיקונים הבאים בהוראות התכנית:
1. לסעיף 22- יחס להוראות תכניות תקפות יש להוסיף בסייפא:
"על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2141 תכנית המתאר הארצית לנמל
התעופה בן גוריון".
2. לצרף סעיף חדש בו ירשם:
א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה הנובעות מהמגנל"ה לרבות מכשול דקיק כפי שנקבעו בהוראות
תמא 2141.
ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו' הינו על פי הוראות
תמא 2141 ואין לחרוג ממנו.
ג. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק כגון תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך
15 מ' מהאמור בס"ק ב' לעיל, ואין לחרוג ממנו.

חוו"ד צוות

לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה במלואה ולתקן את הוראות התכנית כרשום בה.

ד. שאר הטענות הן בנושאים דומים והוגשו על ידי עמותת אדם טבע ודין ועל ידי תושבים. הן יסוכמו כאן על פי
נושאים:

1 התכנית סותרת את התכנית האסטרטגית

מפרה את יעד העל בתכנית האסטרטגית- "עיר לתושביה"- שתוכל לספק סביבת מגורים איכותית
לאורך כל חייהם. על פי יעד זה ברור כי פלורנטין היא מוקד להתחדשות עירונית בה יש להגביר את
אחוז המגורים ולהוסיף שטחי ציבור ניכרים.
זאת על ידי הפרת אמצעי הפעולה הבאים שמצוינים בתכנית האסטרטגית:

פרוט הטענה חוו"ד צוות

א. השגת "שוויון הזדמנויות וצמצום
פערים" וחיזוק הקהילתיות על ידי:
א.1. תכנון ומימוש פרויקט מנוף-
התכנית מקדמת את יעדי התכנית האסטרטגית ומייצרת
סביבת מגורים איכותית ומשפרת מהותית את המצב
הקיים באזור. כמו כן, התכנית מגבירה את אחוז

- וביניהם קריה ציבורית בפלורנטין.
- א.2. גיבוש פרוגרמה חברתית-קהילתית לאזורי התכנון וסביבתם, תוך שילוב גורמים עירוניים מהתחום החברתי בתכנון הפיזי וביצוע פרויקטים ניסיוניים לתכנון סביבה מעודדת קהילתיות.
- ב** איזון בין בניה מרקמית לבניה לגובה על יד:
- שמירת המרקם הקיים ללא בניה חריגה ותוך הגבלה על איחוד חלקות- למעט בפרויקטים המצויים בהליכים סטטוטוריים.
- התאמת השפה האדריכלית בבניה חדשה לזו הקיימת לצדה.
- 2** התכנית עומדת בסתירה לתכנית האב פלורנטין ואינה מבוססת על תכנון כולל
- פרוט הטענה
- א** בתכנית האב פלורנטין שותף הציבור בשכונה בתהליך ואילו בתכנית המוצעת לא נערך שיתוף ציבור.
- ב** התכנון סותר את עקרונות תכנית האב.
- ג** התכנון סותר את תכנית האב בכך שלא נערכה תכנית בניין עיר כוללת למערב פלורנטין, שתתווה קריה ציבורית ושטחי ציבור לכלל השכונה לצד מגורי משפחות.
- ד** התכנית המוצעת היא חלק משרשרת תכניות מתחמיות נפרדות- ולראיה
- המגורים בסביבה ומוסיפה שטחי ציבור, תוך צמצום פערים עירוניים ואזוריים בבניה לאוכלוסיה רחבה ומיקוד במעמד ביניים.
- א.1. התכנית אינה בשטח הקריה הציבורית שסומנה בתכנית האב, אלא לצידו.
- א.2. בתכנית האב פלורנטין גובשה פרוגרמה קהילתית לשכונה והוכנה רשימת פרויקטים בתחומי הרווחה והקהילה אותם אמורה העירייה לקדם במסגרת תכנית העבודה, ובכללם הקריה הציבורית במערב פלורנטין.
- התכנית המוצעת מסמנת מבנים בגובה המקביל לזה המותר בתכנית בי יפו התקפה בפלורנטין ונמנעת בכוונה מיצירת מגדלים .
- הפרויקט המוצע קדם לתכנית האסטרטגית. אין בו איחוד חלקות זולת לצורך שצ"פ או הסדרת דרכים.
- השפה האדריכלית של המבנים לא נקבעה בתכנית, בהיותה תכנית לבניין עיר ולא לבניה. מימדי המבנים והעמדתם בקו בניין 0 לרחובות נועדו להמשיך את המרקם הקיים.
- עם סיום הכנתה של תכנית האב פלורנטין בשנת 2001 התפזרו חברי עמותת התושבים שיזמו אותה וניתקו קשרי השתוף הטובים שנוהלו עם תושבי השכונה בכלל. במהלך השנים, בכל פעם שפעילים (חדשים) פנו לצוות, ליחידה לתכנון אסטרטגי או למהנדס העיר הוצגו בפניהם כל הפעולות התכנוניות לשכונה והתקדמותן, ואף התקיים מפגש ציבורי לפני כשנתיים. בכל אחד מן המפגשים הני"ל הוצגו התכנית המוצעת והכוונות התכנוניות סביבה באופן מפורט. היות ולהבנת אגף תב"ע התכנית המוצעת ממשכה את תכנית האב, והיות ולא נרשמה התנגדות לה במעט המפגשים שהתקיימו מאז סיום תכנית האב- לא נערך כינוס מחודש של מערך שיתוף הציבור בכלל השכונה לצורך הכנתה.
- אין סתירה מול תכנית האב, אלא פרוט והתאמה לתנאים כלכליים, סביבתיים, מינהליים ואנושיים, ולאמצעים הקיימים ומקובלים במערכת המינהל הישראלית. כמפורט בסעיפים הבאים :
- כל התכניות המתחמיות הקיימות היום במערב פלורנטין החלו (וחלקן גם אושרו) מספר שנים לפני הכנת תכנית האב, ובכלל זה תכנית זו. במידת האפשר הן שונות בהתאם להנחיות תכנית האב, וכך נעשה גם כאן.
- בנוסף, ועל מנת שלא להקפיא לשנים נוספות את הפיתוח בסביבה, פורטו עקרונות תכנית האב במסמך

הפרדת המגרש הדרומי ושיוכו לתכנית 2902. היתה צריכה להיות תכנית על פיה היה ניתן לדרוש את הקצאת שטח ממ"י לציבור.

עקרונות בניה שהוכן **כתכנית צל** סכמטית ורקע לתכניות המתחמיות שטרם אושרו במערב פלורנטין. מסמך זה **הוצג הן לועדות התכנון (מקומית ומחוזית) והן לתושבים.**

בשנה האחרונה נערכת תכנית מדיניות אשר מפתחת ומפרטת את מסמך העקרונות הנ"ל להנחיות בניה, עקרונות תנועה ושמאות. תכנית זו תוצג לועדה עם השלמתה.

המגרש הדרומי שויך לתכנית 2902 כאשר הוחלט לקדמה במסגרת הממשלתית של התחדשות עירונית, היות והוא בבעלות של אותה אגודה (אגודת החרש והאמן מרכז וולובלסקי) המקדמת אותה ועל מנת לממש את הבניה והפינוי יותר בקלות. שתי התכניות תוכננו כרצף מבחינת בינוי ושטחים פתוחים וההפרדה ביניהן היא טכנית ונכסית בלבד.

במהלכי התכנון שמאז השלמת תכנית האב אין התעלמות מן הצורך בהקמת קריה ציבורית, ומיקומה נשאר כשהיה במתחם בית הספר דרויאנוב ולצידו.

1. הקריה שסומנה בתכנית האב מסומנת גם היום - בסכמה העקרונית ובמדיניות הבניה באזור. הגינה במתחם המתוכנן מהווה תוספת לה.

2. מימוש כוונת תכנית האב - לרכז את זכויות הבניה משטח הקריה במתחמים הצמודים היה מביא לבינוי גבוה ומסיבי עוד הרבה יותר מזה המוצע היום. לכן הוחלט על פיזור חלק מן השטחים הפתוחים בין מספר גינות שכונתיות כמו בתכנית "החרש והאמן", ועל מיקוד קריה ציבורית בשטח מתחם דרויאנוב וברחובות המקיפים אותו- ללא העברת זכויות בנוסף- גישה זו היא ישימה ומהירה יותר, היות אינה דורשת שיתוף פעולה של מאות בעלי נכסים באזור.

3. בנוסף, הקריה הציבורית בתכנית האב יועדה להיות מוקד עירוני- בדומה למשל למתחם סוזן דלל. הצוות סבר כי נכון יותר לשמור עליה בקנה מידה שכונתי, ולהוסיף רשת של גינות מגוונות המחוברות ביניהן מסביב- על מנת לעודד פרויקטים למגורי משפחות ולא להעמיס תנועה על השכונה.

מכאן שאין פגיעה בתכנית המוצעת הן בקריה הציבורית המתוכננת והן באפשרות ליישומה, אלא התאמה של חלוקת שטחי הציבור לתנאים בשטח ולמטרות התכנון. התאמה כזו מקובלת בפרוט של תכנית אב היות והן אינן כוללות בדיקות תנועה, זכויות בניה ושמאות מפורטות אלא הכוונה וחלוקה עקרונית.

כמו כן- פרוגרמה מסודרת לשטחי ציבור בפלורנטין וסביבתה הוצגו בפני הועדה המקומית והמחוזית מספר פעמים, בין השאר כבסיס לאישור התכנית המוצעת. המערך הכולל שלהם אף הוצג לתושבים בפורומים שונים. הוצגו חוסרים ופתרונות. הפרוגרמה נבנתה על יצירת שטחי ציבור במגוון מתחמים, שאחד

ה הקריה הציבורית שסומנה בתכנית האב היתה אמורה לפצות על המחסור בשטחי ציבור בכלל השכונה. הקמתה תוכננה בתכנית האב כך שזכויות הבניה המגיעות מהשטח שיפונה לטובתה יועמסו על המתחמים סביבה. לעומת זאת, בתכנית המוצעת: מצד אחד- השטחים הציבוריים אינם מספקים כקריה ציבורית. מצד שני- בכך שנוהל תכנון מתחמי ונבדל אבדה לנצח האפשרות להעברת הזכויות לצורך הקמת הקריה במקום אחר במערב פלורנטין.

מהם מוצע כאן, בהסתמכות על שטחי ציבור רובעיים ועירוניים בסביבה ועל הפקעה או רכישה של שטחים פנויים בתוך השכונה. בין היתר הובהר בה, כי יש לשאוף לשפר בכל דרך, אך תוך הבנה כי מדובר באזור ותיק שנבנה ללא התחשבות בצרכי מגורים או התייחסות לקודים מודרניים של שטחי ציבור- אין אפשרות לייצר בו שטחים כאלה בקנה מידה המקובל בבניה חדשה היום.

אין ולא היה גם ויתור על הנחיות תכנית האב בקשר ליצירת שצ"פים בכלל השכונה. הנושא נידון והוחלט בועדה המקומית בלא מעט דיונים ומקודם בכל המסגרות התכנוניות. אגף נכסי העירייה מטפל בנושא בהוראת הועדה המקומית.

1. תכנית האב דרשה איתור שצ"פים נוספים בכלל השכונה, עניין זה לא קודם, וגם לא הוצג כתנאי הכרחי לתכנית המוצעת.

3 התכנית מציעה מעט מדי שטחים ציבוריים עבור תושבי המיועדים של המתחם, וכך אינה פותרת את המחסור הקשה הקיים בשכונה אלא מחמירה אותו:

פרוט הטענה	חוו"ד צוות
א. פלורנטין היא האזור הבעייתי בעיר מבחינת שטחי ציבור, והתכנית מפסידה את ההזדמנות לשפר את מצבה ומגדילה את הצפיפות.	בתחום התכנית לעיריית תל אביב שטחי כביש ועוד שטח קטן בלבד ממ"י מנהל רק חלק מהשטח הכלול ונדרש בולפינויים רבים, עם זאת- ממ"י מימן את תכנון הפרויקט וניהולו גם עבור הבעלים הפרטיים בפרויקט מעורב מהסוג שתוכנן מידת השטח הפתוח במתחם ניצבת מול תכנית הבניה: ניתן היה לפתוח יותר שטח, אולם אז היו נבנים מגדלים
לא יתכן כי המדינה והעירייה יגרמו להקצאה בלתי מספקת של שטחי ציבור תוך מקסום של הקופה הציבורית בלבד כפי שנהוג באזורים אחרים שאינם כה בעייתיים	אנו דוחים על הסף את הטענה שהתכנון מבוסס על מקסום הקופה הציבורית
ב. <u>מיעוט שטחי ציבור פתוחים</u>	
ב. על פי מדדים נורמטיביים אשר נקבעו ב"תדריך תכנון והקצאת קרקע לצרכי ציבור" שאומץ בהחלטת ממשלה 2873 בתאריך 28.1.01, התכנית אינה חוקית. נקבע כי 7 מ"ר לנפש הם המינימום הנדרש של שטחי גן ופארק בשטחי ישוב. הנחיות אלו קיבלו לאחרונה משנה תוקף משפטי בפסק דין בעע"מ 254/03 אדם טבע ודין נגד שר הפנים ואחרים במקרה של שכונת גני יער בלוד, המאשר כי חלה חובה לעמוד במינימום המכסות הקבועות לשצ"פים בשכונות מגורים חדשות. בתחשיב כזה- חסרים כבר היום 26.6 דונם בפלורנטין עם יישום התכניות החדשות יחסרו עוד 30 ד', לפי תחשיב של 3.07	החלופה שנבחרה בתכנית האב בהסכמה בין המתכננים והתושבים אינה חותרת לשינוי מהותי אלה לפיתוח אפשרויות מגורים מגוונות יותר ושיפור מצב שטחי הציבור, וכך להאריך את משך המגורים בשכונה מעבר לממוצע של 3 שנים שנצפה.
	ההתנגדות מבוססת על מדדים אשר אינם מתאימים לאוכלוסייה באזור ובתל אביב בכלל:
	גודל משק בית ממוצע בפלורנטין עומד על 1.8 נפשות למשק בית. התחשיבים בבסיס התכנית מתייחסים לממוצע העירוני העומד על משקי בית גדולים יותר- בני 2.3 נפשות. מכאן- מדובר בתוספת של 317 נפשות בלבד, ב-138 דירות חדשות.
	בתכנית יש כ-1.8 ד' שטח מגוון פתוח לציבור, המהווים כרבע משטחה ומספקים כמעט 6 מ"ר לאדם וכן רחוב משולב בשטח כחצי דונם.

תושבים ליח"ד 5121 תושבים

סה"כ.

לעומת זאת-

בתכנית המוצעת 160 יחידות דיור ורק

1.7 דונם שפ"פ, 117 מ"ר שצ"פ.

בתחשיב של משק בית ממוצע בן 3

נפשות היה צריך להיות 2.4 דונם

שצ"פ.

כמו כן הדוגמא שמובאת הינה במתחם בלתי מבונה
("בתולי"), במקרים בהם ניתן להפעיל את הנורמות של
משרד הפנים

ב "תדריך התכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור" של
מינהל התכנון עמ' 86: "הקצאה שכונתית לשטחים
פתוחים באזורים ותיקים העוברים תהליכי התחדשות
עירונית תיקח בחשבון את השטחים הפתוחים
הקיימים וכן את האפשרויות לניצול אינטנסיבי של
רחבות פתוחות ומקורות כשטחים פתוחים וכן
שטחים המוגדרים בתכניות כשטחים פרטיים
פתוחים".

בתכנית המוצעת בכל השטח הירוק- זה המוגדר כשצ"פ
וזה המוגדר כשפ"פ תרשם זיקת הנאה לציבור, כך
שהמעבר בה יהיה חופשי לכל ולא רק לתושבי
המתחם.

הגינה המרכזית הותוותה כגינת כיס בקנה מידה ובאופי
המקובל בגינות שהותוו בתכנית ג'דס (ונמצאות בצפון
הישן- רובע 3), המהוות פתרון הפועל היטב בתנאים
עירוניים צפופים. לשם השוואה- בתכנית המוצעת
מהווה הגינה המרכזית שטח רציף בן 1.7 ד'. עיקר
הגינות באזור "ג'דס" הן בגודל 0.5 דונם עד 1.2 דונם,
כולן מוקפות מבנים ומהוות חללים ירוקים שכונתיים
נעימים ומוגנים המתאימים במיוחד לילדים.

כשיפור לגינות אלו- הגינה המוצעת אינה מובדלת מן
המבנים בכבישים ומחוברת ברשת של מעברים
ציבוריים רחבים לגינות השכנות המתוכננות. החניון-
נועד להיטיב עם התושבים ולא ניתן טכנית למקם את
כולו מתחת למבנים. מילוי קרקע בן 1.5 מ' לפחות
מעל תקרת החניון כדי לאפשר גינון.

יש להוסיף הוראה בתקנון בקשר לאורור החניון כך
שתימנע פגיעה במשתמשי הגינה.

השפ"פ מתוכנן כגינה ציבורית

יש להוסיף בהוראות התכנית בהנחיות להכנת תכנית
פיתוח לשטח השפ"פ כי הן תכלולנה הוראות ומיקום
למתקני משחקים, הצללות, משטחי פעילות וכ'-
מעבר לרשום היום.

ב השטחים הפתוחים המוצעים הם
פרטיים ולכן למעשה אינם עונים
לדרישות והמתחם נמצא במחסור
של 100% שטחים פתוחים

ב השפ"פ המרכזי מהווים למעשה מעבר
וחצר פנימית עבור הדיירים בלבד.
הם מאוד קטנים, כלואים
ומבודדים מן השכונה ויזואלית
ופיזית.

ב השטחים הפתוחים ממוקמים מעל
חניון.

ב השטח הפתוח כלוא בין מבנים ויהווה
רק חצר פרטית פנימית

ב השטח הפתוח לא יוכל לשמש כגן
ציבורי עם מתקני משחקים, פינות
ישיבה וגינון
לא נתנו הוראות מפורטות לשם כך

- ב יש לרשום הוראה המטילה את האחריות לפיתוח השפ"פ על הרשות המקומית
- ב מפלס הקרקע בשפ"פ אינו מוגדר
- ב התקנון קובע 8 מ' כרוחב מינמלי למעברים אל השפ"פ, אך התשריט נראה שונה
- ב השטח יהיה מוצל בגלל הבתים מסביב
- ב צירי תנועת הולכי הרגל והאופניים דרך השטח הפתוח מתחם אינם מתחשבים בצרכי התושבים הכוללים קשר אל הים ואל מתחם תחנת הרכבת המתוכנן
מיעוט מבני ציבור:
- ג. מיעוט מבני ציבור:
- ו. בשכונה חסרים קופת חולים, גני ילדים, בית ספר יסודי, מרכז קהילתי ועוד- התכנית אינה מתייחסת לכך ואינה מתנהה הקמת קריה ציבורית.
- ב. מבטיח זיקת הנאה לעירייה לפיתוח ותחזוקת השפ"פ במידה והבעלים לא יעמדו בכך.
- לקבל את ההתנגדות בחלקה: יש לתקן את סעיף 18.2.4 כך שלא ירשם "ועל חשבונם".**
- ב. בסעיף 10.2.3 בתקנון, המבטיח כי מפלס השפ"פ יהווה המשך לזה של הרחובות סביב
- הכניסה הדרומית עומדת בתנאי האמור
- לקבל את ההתנגדות בחלקה: התשריט יתוקן בהתאם ויורחבו המעברים מצפון בהתאם לרישום בהוראות התכנית.**
- הבניה ממשיכה את אופי הבינוי בפלורנטין- סביב חצרות, אך משייך את החצר לכלל התושבים
- אין שינוי בתכנית לצירי התנועה הקיימים לעבר הים וכו'- אלא תוספת עליהם והסדרה שלהם צירי התנועה דרך המתחם הולכי רגל ואופניים יקבעו סופית בתכנית הפיתוח
- התניה להקמת קריה ציבורית בעייתית משום שהיא קושרת את מימוש התכנית בפינוי מבנים ובעלים במתחמים אחרים
- לדחות את ההצעה להתניה: יש סיכון גבוה כי בחיוב הקמת הקריה כתנאי להיתר- המתחם ושטחי הגינה שלו לא יפותחו בקצב המיוחל בשל בעיות מימוש ופינוי מחוץ להם**

4 המבנים המוצעים מהווים בניה גבוהה, חריגה וצפופה בהשוואה לשכונה:

- | פרוט הטענה | חו"ד הצוות |
|--|---|
| א מגדל נחושטן מהווה דוגמא לסיכון בבניה גבוהה באזור | הבניה המוצעת נמוכה משמעותית ממגדל זה, ואינה מיועדת, במכוון, למגורי יוקרה הוקפד על בניה היקפית שמכבדת את קו הרחוב של פלורנטין, מעל חנויות כמקובל בשכונה. |
| ב הבינוי המוצע (10-6 קומות) גבוה פי 2-3 מרוב בתי פלורנטין, ולכן מנוגד לאופי השכונה. | על פי תכנית האב, הצלחת המתחם תמזד בכניסת משפחות צעירות שיביאו ילדים ויציבות לפלורנטין, לצד האוכלוסיה הקיימת. |
| ב בתחום שכונת פלורנטין חלה משנת 1938 תכנית בי יפו (לערך מרחוב שלמה ועד רחוב וולפסון) על פיה ניתן לבנות כדלקמן: - ברחובות רחבים וביניהם רחוב אברבנאל- עד גובה | |

25 מ"ר, כלאמר 8 קומות בתוספת 2 קומות יציאה לגג ללא נסיגה - סה"כ 10 קומות.
- ברחובות ברוחב בינוני (15-16 מ') כמו רח' פלורנטין ורח' ידידיה פרנקל, מותרת בניה לגובה 6-7 קומות + 2 קומות יציאה לגג ללא נסיגה, סה"כ 8-9 קומות.
- ברחובות צרים מותרת בניה עד לגובה 5 קומות + יציאה לגג ללא נסיגה סה"כ 6 קומות.

-בתכנית גבולות הצמודה (מאושרת משנת 2001) מותרת בניה עד לגובה 33 מ' (11 קומות) ובפינות עד גובה 39 מ' (13 קומות).

מכאן שהבינוי המוצע אינו חורג מזה המותר בשכונה על פי תכניות משנות השלושים של המאה שעברה (בי יפו) ועל פי תכניות שאושרו לאחרונה.

- | | |
|---|---|
| <p>המבנים לא יהיו גבוהים או רחבים מבניינים קיימים לצדם ברחוב אברבנאל- וכך גם ההפרעות שיצרו. רצף חזיתות המבנים שונה מזה הקיים בכלל פלורנטין בכך שהוא מציע יותר מגוון בגבהים וכן מרווחים</p> | <p>ג. גובהם של המבנים יודגש היות ומדובר בחזיתות רחבות במיוחד. המבנים יצרו חומה פיזית לשכונה</p> |
| <p>הנחת המתנגדים כי הפרויקט יאוכלס על ידי אוכלוסיה חלשה אינה מבוססת על שוק הדיור התל אביבי, על הביקושים ועל המכירות בסביבת פלורנטין ואף לא על הבינוי המוצע במתחם וסביבו. על פי הנחיות תכנית האב, הפרויקט מיועד למשפחות צעירות ממעמד ביניים בטיפול במערב פלורנטין. המבנים מציעים פתרון החסר כיום בעיר לבניה פנים-עירונית במחירים סבירים. מצד שני- נמנעה כאן עליה לגובה רב ופניה לאוכלוסיה אמידה בלבד.</p> | <p>ד. בשל ריבוי כשלונות, בעולם נמנעים היום מבניה גבוהה לאוכלוסיה חלשה.</p> |
| <p>לאור מערך הביקושים והמחירים באזור, ובהתחשב בגודלי הדירות והאיכויות המוצעות בפרויקט וסביבו, גם לא מדובר בבניה למעוטי יכולת מהסוג שכשלונותיו בעולם ידועים.</p> | |
| <p>המתחם אינו משנה את מערך הבינוי הדרכים, המעברים בפלורנטין (לעבר הים ובכלל), כפיתוח הוא מחליף צריפים וסככות בבתים וגינות .</p> | <p>ד. המבנים המוצעים יחסמו את האוויר מן הים.</p> |

5 צפיפות יחידות הדיור גבוהה בהשוואה למדיניות ארצית

- | פרוט הטענה | חוו"ד צוות |
|--|--|
| <p>א. על פי בחינת הבניה לגובה שנערכה בטכניון צפיפויות מעל 20-10 יח"ד לדונם נטו הן בלתי רצויות.</p> | <p>הצפיפות היא 25.7 יח"ד לדונם נטו, ומשיגה פער שולי ביחס להוראות תמ"א 35 (במיוחד כשמדובר במתחם קטן) כמו כן התכנית תואמת להוראות תמ"א 35 סעיף 12.2.2 לגבי אפשרות שניתנת להפקיד תכנית החורגת מן המותר בתמ"א במקרים הבאים :</p> |
| <p>ב. הצפיפות המקסימלית נטו (לשטח המיועד למגורים בלבד) על פי תמ"א 35 היא 24 יח"ד לדונם, בעוד שבתכנית המוצעת הצפיפות עומדת על 27 יח"ד לדונם נטו. התכנית המוצעת אינה תואמת</p> | <p>1. כאשר הצפיפות הקיימת והמאושרת בכלל הישוב היא בטווח הצפיפות המותרת בתמ"א והתכנית המוצעת אינה משנה זאת.</p> |

2. כאשר התכנית נמצאת בקרבת מרכז תחבורה.
- להקלות הניתנות בתמ"א בנושא זה לאור המחסור הצפוי בשטחי ציבור. אף בסטנדרטים של תמ"א 35- המכוונת להצפת הבניה בערים וישובים קיימים.
- ג. התכנית תוסיף כמות משמעותית של רכבים, בעיות חניה, תנועה וזיהום האוויר.
- 6 אופי ותמהיל דירות בעייתי, פגיעה בקהילה
- פרוט הטענה**
- א. התכנית תפגע באופי השכונה והמתחם יהיה סגור ומנותק שתושביו לא ינהלו את חייהם בפלורנטיין
- ב. התכנית מציעה דירות למשפחות – אף הן קטנות מהמקובל - 80 מ"ר בממוצע לבנין, פחות מהנדרש בתכנית האב (90-120 מ"ר).
- מדובר בדירות סטודיו
- ב. לא נקבע גודל מינימום לדירה
- 7 הצעות:
- א. הגדלה משמעותית של השצ"פ
- ג. להכין תכנית כוללת בפלורנטיין תוך יישום התכנית האסטרטגית
- המתחם ואלו שמתוכננים לידו מהווים מימוש של מסקנות תכנית האב כי יש צורך ואפשרות ליצור מלאי דיור לאוכלוסיה מגוונת בתחומי פלורנטיין. החלופה שנבחרה לתכנית זו הראתה במערב פלורנטיין הזדמנות לבניה למשפחות צעירות- שתהווה אמנם רק חלק מן התושבים במרחב, אך תחזק את כלל השכונה ותמצב אותה בעיר כאזור מגורים. בגישה זו לא ניתן לראות את המתחם כנפרד דמוגרפית מן השכונה, אלא כמזמין תוספת וגיוון לה.
- התכנית מיישמת את תפישת תכנית האב לגבי עידוד הקהילה המקומית
- אין בה כל אפשרות לגידור וסגירת המתחם בפני הקהל אלא הבהרות ברורות לגבי שימוש ציבורי בשטח הפתוח
- התכנית קדמה לתכנית האב ותנאיה שונו בהתאם להוראותיה וגודל הדירה הממוצע הנדרש הועלה באופן משמעותי.
- דירות בנות 80 מ"ר שטח עיקרי אינן סטודיו אלא בנות 3.5 חדרים. לאור הקרבה לרחוב אילת והכוונה לפנות לאוכלוסיה צעירה, גודל זה נראה מתאים יותר מקביעת תכנית האב...
- ניתן לתקן ולקבוע גודל מינימום 70 מ"ר ולרשום בהוראות התכנית
- חוו"ד צוות**
- אפשרית רק במצב בו הפרויקט לא יאוזן כלכלית מול הפיננסיים בשטח, עניין המסכן את קיומו, או במצב של בניה גבוהה מאוד וממוקדת- אשר אינו רצוי כאן גם מצד המתנגדים וגם על פי תכנית האב והתכנית האסטרטגית
- אין צורך להכין תכנית אב חדשה לשכונה מסקנות התכנית האסטרטגית יגולמו בתכנית מתאר חדשה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י טליה מרגלית)
לדחות את ההתנגדויות תוך תיקון התכנית על פי הרשום בסעיפים למעלה בנושא גודל דירות מינמלי, ולצורך
הבטחת פיתוח השפ"פ כגינה ציבורית והמעברים אליו ברוחב שנקבע.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת
עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

- ישיבה קודמת מספר 2007-21 מתאריך 29/08/2007 סעיף 3
- החלטת ועדה:** לאחר שמיעת ההתנגדויות ע"י המתנגדים והמענה ע"י היזמים והצוות המקצועי הוחלט:
1. להקים צוות של שולחן עגול בהשתתפות נציגי המתנגדים (תושבים), יזמים, מינהל
מקרקעי ישראל, נציגי העירייה, לנסות להגיע להסכמות ולדווח לוועדה תוך 3
חודשים מיום הדיון הני"ל – הקמת הצוות באחריותו של יו"ר הועדה.
 2. במקביל יקויים דיון בועדת נכסים לגבי שטחים פתוחים – בראשותו של ארנון
גלעדי.
 3. במקביל יקויים סיור במקום.

משתתפים: מ. להבי, פ. ויסנר, א. גלעדי, ש. מזרחי, מ. אטיאס, ד. ספיר וש. גפן.

סיכום השולחן העגול

ראש אגף נכסים שותף לדיוני והחלטות השולחן העגול.

בהמשך להחלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה ולהתנגדויות שהגישו התושבים לתוכניות תא 2902 החרש
והאומן ות"א 3094 אברבנאל אילת התקיימו ארבע פגישות ודיונים בהשתתפות נציגי התושבים, מנהל
מקרקעי ישראל ונציגי היזמים במתחם החרש יחד עם יו"ר הועדה המקומית, ראש אגף נכסים, מהנדס
העירייה ונציגי מנהל ההנדסה.

הדיונים סוכמו בעל פה ובכתב עם הפעילים, ונוסח כתוב הועבר לפעילים (ראה להלן)
בתגובה התקבלו שני מכתבים שונים שכל אחד מהם מייצג קבוצה אחרת של תושבים ועמדה שונה- שאינם
מסכימים לחלק מהצעת הסיכום

הסיכום האמור הושג להבנתנו לאחר בחינה מדוקדקת של האפשרויות בשטח, בהמשך לתכנית האב
ובעבודה משותפת עם הפעילים בשולחן העגול. אי לכך אנו עומדים מאחוריו.

להלן נוסח הצעת הסיכום:

הצעת סיכום דיון שולחן עגול אחרון בנושא תכנית אברבנאל- אילת 3094 ותכנית מתחם החרש והאומן

2902

נערך בתאריך 10.3.08 אצל סגן ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית- עו"ד דורון ספיר

בהשתתפות יזמי ומתכנני התכנית, מתנגדים משכונת פלורנטין ונציגי העירייה (מהנדס העיר חזי ברקוביץ, טליה מרגלית- צוות דרום, חדווה פיניש- תכנון אסטרטגי).

הצעת ההחלטה לוועדה המקומית :

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התוכניות בכפוף להסכמה שהושגה

בין העירייה והתושבים :

1. נציגות של תושבי השכונה תשותף בהליך השלמת תכנית המדיניות למערב פלורנטין הנערכת עתה.
2. תכנית מתאר לשטחי ציבור (שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור) בכלל פלורנטין תוצג לוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ותכלול:
 - קרייה ציבורית של עד 10 דונם ממערב לרחוב אברבנאל.
 - שטחים נוספים ממערב וממזרח לרחוב אברבנאל אשר יתבססו על הרשימה שהוצגה לוועדה המקומית.
3. הוועדה תתבקש להחליט על פרסום הודעה על פי סעיף 77 ו-78 לחוק אשר תאסור הוצאת היתרי בניה בתחום השטחים הציבוריים המיועדים.
4. תכנית שטחי הציבור תיערך בשיתוף נציגות תושבי השכונה.
3. מוסכם כי הבניה במערב פלורנטין תהיה בגובה של עד כ 10 קומות.
4. נציגי התושבים והעירייה (בשיתוף אגף שפ"ע) יאתרו שטחים, שניתן לגנן ולפתח באופן מיידי כגינות זמניות.
5. נציגי העירייה והתושבים יפעלו במשותף כדי לקדם תוכניות אלה לטובת קידום השכונה.

החלטת ועדה:

מהלך הדיון:

מה"ע הציג את התהליך שנעשה עם המתנגדים בשולחן העגול. טליה מרגלית הציגה את הצעה לתכנית לשטחי ציבור לקרייה ציבורית.

ליאת איזקוב – נציגת המתנגדים – תושבים :

טוענת שלא היה ניסיון אמיתי בשולחן העגול לפתור את הבעיות, לא קיבלו מענה לדרישות שהועלו, אין שום איזון בין שטחי ציבור, השכי מאוד צפופה, אופי ביני בשכי 7 קומות. מבקשים תכנון מאוזן שיתחשב בכל בעלי האינטרסים בשכונה. החלטות הועדה לא מומשו. מבקשים שהתכניות האלו יהיו פילוט לנהל שיתוף ציבור. לפתח שטחי ציבור במקביל להתקדמות הבניה.

לימור אבישר – (נציגת בעלי הקרקע והנכסים) (הנגרים)

בשולחן העגול לא הייתה נציגות של פעילי פלורנטין.

לא היה שיתוף ציבור, אך מביאים תכי כזאת לאישור כאשר יש בה המון בעיות לא פתורות. הגשנו היום 75 התנגדויות עם תצהירים אנחנו מבקשים שיתנו לנו את הזכות והמקום להשמיע אותם, מבקשים להכין חו"ד של מומחים.

אנחנו בעד פיתוח השכונה אבל זאת לא הדרך, צריך לעשות תכ' אב לכל השכונה ולא פרוסות פרוסות. דורון הבהיר שהתכניות שעומדות היום לדיון זה לא הקריה הציבורית. הקריה הציבורית תבוא לדיון ותוכן בנוהל שיתוף ציבור.

גדעון וגר – נציג מרכז החרש + האומן.
התכנית תוכננה עפ"י דרישות משרד הבינוי והשיכון עפ"י עקרונות תכניות פינוי בינוי.
גם היום לא כלכלי להוציא את התכנית לפועל, דחיות נוספות לאישור התכ' יגרמו לביטולה.
כבר היום הפכו את בעלי המלאכה ואולמות לדירות פרטיזניות.

חיים בעל מלאכה
אני מבין כדי לתת יותר ירוק צריך לבנות לגובה.
ליידנו יש מגדל של 50 קומות שאף אחד משום מה לא התנגד לו.

עמי אמזלג – נציג ממ"מ (בעלים 50% בתכ' 3094).
התכנית יכולה להיות מנוף לכל השכונה.
התכ' שונתה עפ"י עקרונות תכ' האב.
לא צריך לתת לתכניות האלו להיות כבני ערובה.
כדי שהתכניות יתממשו הן צריכות להיות כלכליות.

דורון ספיר – בשולחן העגול הועלו שתי בעיות עיקריות

1. מחסור בשטחי ציבור.

2. נפח וגובה הבניינים.

יש הרבה קשיים בפני אגף הנכסים ברכישת שטחי ציבור והשכונה לא צריכה להיפגע כתוצאה מכך, לכן החלטנו לקדם תב"ע לשטחי צבור שהתקבלה בחיוב ע"י ליאת וגורי.
לגבי הגבהים ושטחי הבניה- הם נקבעו ע"י השמאי של משרד השיכון והבינוי. מהבדיקות שעשינו מולם ועל ידי שמאי הועדה והתכנית נראה כי יש אפשרות להפחית 6% בלבד.

ארנון גלעדי – צריך לממש את ההחלטה של רכישת קרקעות לצורכי ציבור מרצון וגם להפקיע שטחים.

מיטל להבי – צריך להסתכל בראיה כללית. צריך לעשות תכ' אב לשכונה.

מבקשת להחזיר את השימוש המקורי לבי"ס דוריאנוב.

מבקשת לדעת למה אגף הנכסים ומנכ"ל העירייה לא ממש את ההחלטות של הועדה הזו.

בסופו של דיון גובשה הצעה משותפת להחלטה של מיטל להבי דורון ספיר והועלתה להצבעה ע"י ארנון גלעדי.

מיטל הודיע שהיא נמעת בהצבעה על ההחלטה אך מתחייבת לא להגיש ערעור על ההחלטה.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – ארנון, דורון, פאר ודוד, 1 נגד – מזרחי, 1 נמעת – מיטל להבי) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התוכניות בכפוף להסכמה שהושגה בין העירייה והתושבים:

1. נציגות של תושבי השכונה תשותף בהליך השלמת תכנית המדיניות למערב פלורנטין הנערכת עתה.

2. כתנאי למתן תוקף לתכניות נדרש אישור להפקדת תכנית מתאר לשטחי ציבור בכלל פלורנטין (שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור) בוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים. התכנית תסתמך על המדיניות למערב פלורנטין ועל תכנית האב ותכלול:

- קרייה ציבורית של עד 10 דונם ממערב לרחוב אברבנאל.
- שטחים נוספים ממערב וממזרח לרחוב אברבנאל אשר יתבססו על הרשימה שהוצגה לוועדה המקומית.
3. באותו דיון, הוועדה המקומית תתבקש להחליט על פרסום הודעה על פי סעיף 77 ו-78 לחוק אשר תאסור הוצאת היתרי בניה בתחום השטחים הציבוריים המיועדים.
4. תכנית שטחי הציבור תיערך בשיתוף נציגות תושבי השכונה.
5. מוסכם כי הבניה במערב פלורנטין תהיה בגובה של עד כ 10 קומות, שטחי הבניה במגרשים החרש והאומן יצומצמו ב – 6%.
6. נציגי התושבים והעירייה (בשיתוף אגף שפ"ע) יאתרו שטחים, שניתן לגנן ולפתח באופן מיידית כגינות זמניות.
7. נציגי העירייה והתושבים יפעלו במשותף כדי לקדם תוכניות אלה לטובת קידום השכונה.
8. מנכ"ל העירייה ומנהל אגף הנכסים ידווחו בישיבה הקרובה של הוועדה המקומית על הליכי רכישת הנכסים בפלורנטין.
9. הוועדה ממליצה שהשימוש בבניין ביי"ס דרויאנוב יהיה לצרכים קהילתיים עבור תושבי פלורנטין.
- חבר הוועדה שמוליק מזרחי הודיע שאינו מתנגד להחלטה עצמה אלא להתנהלות חלק מחברי הוועדה והצביע נגד כמחאה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, דוד עזרא, מיטל להבי ושמוליק מזרחי

התוכן	מס' החלטה
תא/2902 - התחדשות עירונית - מתחם החרש והאומן (2) (הת) (2) דיון פנימי לאחר שמיעת התנגדויות	09/04/2008 - 0014-08' 2

מתחם החרש והאומן, תא\2902

מטרת הדיון: התנגדויות- דיון חוזר בהמשך לדיון שנערך כ- 29.8.07

מסלול: ועדה מחוזית

מיקום: מתחם המלאכה מרכז החרש והאמן (וולובלסקי) בין הרחובות קומפורט, המחוגה, הרבי מבכרך ואברבנל, וכן חלקה 9 בגוש 7083 מצפון לרחוב הרבי מבכרך וחלקות 63, 74 ו119 בדופן רח' וולפסון ממזרח לרח' אברבנל.

כתובת: רח' אברבנל 25-10, רח' הרבי מבכרך 4-1, רח' קומפורט 15-7, רח' המחוגה 15-13, רח' 3361 14-1, רח' 1252 11-1, רח' וולפסון 28-2, רח' גנני 6-4.

גוש/חלקה:

חלקי חלקה	חלקה	גוש
133,134,144,149,60-62	,119,74,32,33,63,9,31 .140,148,196,138,137	7083

שטח קרקע: כ- 16 דונם

מתכנן: רמי גיל אדריכלים בע"מ

יזם: בעלי נכסים, מרכז החרש והאמן (וולובלסקי)

בעלות: פרטיים ועת"א (כבישים)

מצב תכנוני קיים:

א. היסטורית חלה על כל השטח תכנית בי יפו על פיה הוגדר חלקו לתעשייה וחלקו למסחר והתוותה זכויות נפחיות גבוהות וגובה ניכר (עד גובה 25 מ' באזור מסחרי ועד 17 מ' גובה באזור תעשייה).

ב. בסוף שנות השישים אושרה לאזור שממערב לרחוב אברבנל (ועד מתחם נוגה במערב) תכנית 397 (תוקף 1968) שסימנה שטחי ציבור (מהם מומש רק בית ספר דרויאנוב), מערך כבישים שהוביל לדרך שלבים, הריסה ניכרת של מבנים והרחבה של רחוב אברבנל. שאר השטח שבין רחוב אברבנל ואליפלט (להלן: מערב פלורנטין) סומן כאזור מלאכה ובו 120% 33 קומות, אך עם זאת נקבע כי "לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לפני שתוכנית מפורטת תתאשר כחוק לשטח מוקף רחובות או מגרשים ציבוריים".

ג. תכנית 1367 (תוקף 1975) סימנה דרכים והרחיבה את דרך שלבים, נסמכה על תכנית 397 בעניין הזכויות וכמוה התנתה בניה בהכנת תכנית בינוי לכל מתחם.

ד. בעשור האחרון אושרו למתחמים בסביבה שלוש תכניות:

1. תכנית גבולות מס' 2790, תוקף בשנת 2001: כ- 31 ד', 560 יח"ד סביב חצרות מעל מסחר ושימושים ציבוריים, אפשרות למשרדים ותעסוקה על דרך יפו. שצ"פ, מדרחוב וכיכר (סה"כ 3.75 ד') ומספר מבנים לשימור המיועדים לשימושים ציבוריים. גובה- עד 33 מ' ועד 39 מ' (11-13 קומות) בפינות הרחובות.
2. תכנית 2724 "מתחם המעון" תוקף בשנת 2000: כ- 14 ד', 292 יח"ד+ שטחים לתעסוקה, כ- 600 מ"ר מבני ציבור, כ- 2.5 דונם שצ"פ, 900 מ"ר במפלס הקרקע לשימושים ציבוריים. גובה- 8 קומות.
3. תכנית 2797 "מתחם אליפלט- אילת" (אושרה למתן תוקף 2006): 7.8 ד', תעסוקה מעל ארקדה מסחרית בצומת דרך שלבים ורחוב אילת. הרחבת דרך שלבים, שטחי מסחר ותעסוקה + 85 יח"ד מעל מדרחוב ושצ"פ (סה"כ כ- 800 מ"ר) במזרח המתחם. גובה- עד 13 קומות.

מצב השטח בפועל:

הכבישים המסומנים בתכניות 397 ו-1367 לא מומשו או הופקעו, ולמעט דרך שלבים גם בוטלו תכנונית. רובו של המתחם בנוי מבני אבן המשמשים כבתי מלאכה קטנים ומעט מסחר, סה"כ שטח בנוי- 86000 מ"ר שטח כולל במספר מגרשים גדולים ובהם יחידות רבות ושותפים רבים. בשל ההגבלה הקיימת בתכנית 397 ו-1367- לא ניתן להוציא היתרים במרבית השטח, למעט במתחמים להם אושרו תכניות מפורטות.

באזור קיים השטח הציבורי היחיד המפותח באזור פלורנטין- מתחם בית הספר דרויאנוב (כ- 8 ד') בו פועלות זה יותר מעשור סדנאות האומנים. לאחר וכוח ארוך בין התושבים והאומנים הוקצה גן ציבורי לפעילות ילדים בצמוד למבנה.

מדיניות קיימת:

תכנית אב פלורנטין היתה יוזמה של עמותת תושבי פלורנטין ונערכה בשיתוף הדוק עם הציבור. הבדיקות שנערכו בה העלו כי השכונה מהווה שכונת מעבר, ממוצע המגורים בה עומד על 3 שנים בלבד, ומלבד הצעירים ה"עוברים" בה, רוב האוכלוסיה חלשה מבחינה סוציאקונומית. בעיות הקשות שזוהו בה נובעות מחוסר יציבות המגורים והתחזוקה הנמוכה של המבנים וגם (כגורם ראשוני) מאופן תכנונה ובנייתה שיצר מטרדים הנובעים מערוב שימושים, צפיפות גבוהה ומחסור כמעט מוחלט בשטחי ציבור. לאחר דיונים ציבוריים רבים ובחינת חלופות הוחלט שלא לחתור לשינוי מהותי שיביא לחילופי עסקים, אוכלוסיה וג'נטריפיקציה בפלורנטין- אלא לשדרג, לקדם ולייצב אותה כשכונה ייחודית. הוסכם גם כי היות ואין סיכוי וגם לא רצון להשוות את פלורנטין לשכונות אחרות, ויש לבסס את התכנון והפיתוח בה על יתרונותיה הסביבתיים והחברתיים ויחודה האורבני. הדרך שנבחרה לעשות זאת- ניצול קרבה גיאוגרפית ואפשרויות בחלקים השונים של השכונה ליצירת מגוון הזדמנויות ותפקוד במרחב השכונתי ואיזון בנושא שטחי הציבור, המסחר והמגורים. תכנית האב הסתיימה בשנת 2001 ואושרה בפרורם מנכ"ל.

לשלושת האזורים שהותוו בתכנית התקיים המשך תכנון כדלקמן:

4. דרום פלורנטין (בין הרחובות שלמה, אברבנל, וולפסון ועליה): מגורים בדירות בגדלים מגוונים מעל מסחר בקומת הקרקע. עידוד מסחר בדגש על תרבות ואומנות, קולינריה ועיצוב, סימון מבנים לשימור ושטחי ציבור במידת האפשר.
 5. המשך תכנון: תיקון תכנית בי (בתהליך תכנון). צפון פלורנטין (אזור "המרכז המסחרי" הראשון בין הרחובות יפו תל אביב, אברבנל, וולפסון ועליה)- תוספות מעל מבנים קיימים ליצירת מגורים מיוחדים לצעירים מעל מסחר ומשרדים, אשר יסתמכו על הייחודיות המקומית והקרבה למע"ר ההיסטורי.
 3. המשך תכנון: תיקון תכנית 44 באזור לתוספות בניה בדירות ייחודיות, שימור ושיקום המבנים ויצירת שטחי ציבור (אושר במקומית, המשך הליכים במחוז). מערב פלורנטין (בין הרחובות אליפלט, יפו- אילת, אברבנל, שלמה)- אזור זה הוא היחיד בו נמצאה אפשרות לבניה חדשה ויצירת שטחי ציבור עבור כלל השכונה. האזור יועד בתכנית האב למגורי משפחות ושטחי ציבור סביב קריה ציבורית במתחם הקיים (והבלתי מנוצל) של בית ספר דרויאנוב. לאורך דרך שלבים (אליפלט) ודרך אילת- תעסוקה או תעסוקה מעורבת במגורים מעל מסחר.
- ההזדמנות לכך קיימת במערב פלורנטין (בניגוד לשאר השכונה) היות וכמעט שאין דור המשך לסדנאות, הרבה בעלי מלאכה מעוניינים למכור ולהתפנות ויש חלקות בניהול ממ"י. מצב זה שונה מהותית מפנים שכונת פלורנטין המיושב בצפיפות. בנוסף- שטח בית הספר דרויאנוב מהווה כאן בסיס לפיתוח ציבורי רחב, בעוד שבפנים השכונה אין כמעט שטחים בבעלות או שימוש ציבורי אוו שטחים ריקים.

המשך תכנון: תכנית מפורטת החרש והאמן 2902 ותכנית מפורטת מתחם אברבנאל- אילת 3094.**רקע תכנוני:**

כרקע להכנת 2 תכניות אלו פורטה תכנית האב בסכמת עקרונות בסיסית למערב פלורנטין המפותחת עתה לתכנית מדיניות. כמו בתכנית האב- העקרון המנחה כאן היה בניה מתאימה למשפחות בבינוי הממשיך ככל האפשר את השכונה הקיימת, סביב שטחי ציבור רבים ככל האפשר. מכאן סומנו מבני מגורים מעל מסחר שכונתי ושטחים לשימושים ציבוריים, סביב שטחים מגוונים פתוחים לציבור המחברים ביניהם במערך שבילים לרשת "ירוקה".

מצב מוצע: תכנית מתחם החרש והאמן 2902:

בעלי הנכסים המאוגדים במספר חלקות מושע במרכז החרש והאמן ניסו לקדם במשך מספר שנים תכנית לבינוי מחדש של מתחם המלאכה וולובלסקי, אך נתקלו בקשיי התארגנות ותכנון. לכן צורף הפרויקט למסלול התחדשות עירונית במטרה ליצור תשתית ברורה ויעילה של שיתוף פעולה בין כל בעלי הקרקע וביניהם לבין הרשויות וכך לקדם את שיקום האזור.

התכנית מקודמת עפ"י העקרונות הפרוגרמטיים שגובשו לתכניות "התחדשות עירונית" ונעשית בשיתוף בעלי הזכויות בתחומה. התכנית נערכה כך שניתן יהיה לפתח כל חלקת מושע ללא תלות במגרשים השכנים ותוך מתן זכויות ביחס שווה לכל שותף בכל מושע. בין החלקות סומנו שטחים ציבוריים פתוחים וכהמשך ישיר בתוכן-שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת הנאה למעבר כלל הציבור מעל חניונים לדיירים ושצ"פ.

עקרונות התכנית:

א. ביטול או הצרת הדרכים שהותוו בתכנית 397 ובתכנית 1367א', והתוויית דרכים סטטוטוריות בהתאם למצב בשטח ובקנה מידה שכונתי.

ב. יצירת שפ"פ (מעל לחניונים) ושצ"פ, רישום זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים בכלל שטחם וקביעת הוראות ותנאים לפיתוח, כדלקמן:

- 2.5 דונם במרכז המתחם יפותחו כשטח פתוח רציף ומקושר לרחובות הגובלים.

- בפנינת הרחובות מסילת וולפסון ואברבנאל תפותח כיכר בגודל 80 מ"ר לפחות ובפנינת הרחובות הרבי מבכרך ואברבנאל תפותח כיכר בשטח 250 מ"ר לפחות.

ג. שינוי יעוד עיקר השטח לאזור מגורים מיוחד ג' עם חזית מסחרית, אשר יוכל להיות מפותח בשלבים או בבת אחת.

ד. התוויית עקרונות בינוי התואמים ככל האפשר לבינוי המותר והקיים בפלורנטין על פי תכנית בי יפ.

ה. הריסת כל המבנים הקיימים ובניה של 314 יחידות דיור מעל משרדים, מסחר ושטח למטרות ציבוריות במפלס הכניסה ובקומת ביניים מעליו. בניית מרתפי חניה נפרדים מתחת למגרשים.

טבלת השוואה זכויות בניה :

קומות וזכויות בניה עיקריות במצב מוצע (לפני הפקעות לשצ"פ)	מצב קיים	
מגרש ב' : 31 יח"ד, 11 קומות. 351% שטח עיקרי + 5 מ"ר למרפסת מקורה ביח"ד	זכויות בניה - 120% לפי תכנית 397- בכפוף להכנת תכנית מפורטת ל"שטח מוקף רחובות". ללא ציון גובה.	מערבית לרחוב אברבנאל
מגרש ב' : 91 יח"ד, 11 קומות 378% שטח עיקרי + 5 מ"ר למרפסת מקורה ביח"ד	זכויות בניה קודמות, לפי אזור מסחרי בני יפ: כ-600%-500% + ממ"ד ברחובות רחבים גובה - לפי רוחב הדרך כפול אחת ורבע, עד לגובה 25 מ"ר 8-9 קומות+ שתי קומות על הגג.	
מגרש ב' : 104 יח"ד, 10 קומות 379% שטח עיקרי + 5 מ"ר למרפסת מקורה ביח"ד	סה"כ 11 קומות.	
מגרש ב' : 24 יח"ד, 9 קומות 365% שטח עיקרי + 5 מ"ר למרפסת מקורה ביח"ד		
מגרש ב' : 64 יח"ד, 8 קומות 373% שטח עיקרי + 5 מ"ר למרפסת מקורה ביח"ד	בי יפ : אזור מסחרי - כמו למעלה אזור תעשייה - 450%-350% + ממ"ד ברחובות רחבים עד לגובה 17 מ"ר+ מבנה על הגג. סה"כ 8 קומות.	מזרחית לרחוב אברבנאל

שטח לבניה

סה"כ בכל המגרשים 33,750 מ"ר שטח עיקרי בתוספת 6880 מ"ר שטח שרות, סה"כ 40,630 מ"ר.

מתוך זה:

- שטח בניה כולל למגורים בלבד בכל הקומות שמעל קומת הקרקע: 34,630 מ"ר.
- שטח בניה כולל למשרדים, מסחר והסעדה בקומת הקרקע ובקומת הביניים: 5325 מ"ר.
- שטח בניה כולל למטרות ציבוריות בקומת הקרקע: 675 מ"ר.

פרטי תהליך האישור:

התכנית קודמה במשך כמה שנים ללא התקדמות עד שהתקבלה למסגרת "התחדשות עירונית" של משרד הבינוי והשיכון

בישיבתה מיום 6.4.2000 דנה הועדה המקומית בתכנית (החלטה מס' 243)

החלטת הועדה: לאשר את התכנית ולהמליץ לועדה המחוזית להפקידה כחלק מן המאמץ לחדש את שכונת פלורנטין ולעודד מגורים למשפחות באזור ובכפוף לתנאי הבאה:

1. תנאי הוצאת היתר בניה הוא בדיקות זיהום קרקע במגרשים שבתכנית.

בישיבתה מיום 11.1.2005 (החלטה מספר 11) דנה הועדה המקומית בתכנית
החלטת הועדה:

1. הועדה המקומית לתכנון ובניין עיר פונה למנכ"ל ולמנהל אגף נכסים לפעול לרכישת קרקע ומבנים בשכונת פלורנטין במטרה להוסיף שטחי ציבור ושטחים ירוקים בתחומי השכונה כמענה על צרכי האוכלוסייה הקיימת והעתידית.
2. בתוכניות החרש האומן/אברבנאל ירשם שבתקנון כל תכניות הפיתוח לשפ"פ יובאו לאישור הועדה המקומית, תנתן התחייבות לרישום זיקת הנאה בטאבו על שטח השפ"פ ויוגדר כי מטלת האחזקה של השפ"פ תוטל על העירייה במידה ולא יתוחזק כראוי ע"י הדיירים.
3. יוקם צוות של חברי הועדה מיטל להבי, ארנון גלעדי ודורון ספיר למעקב מול מנכ"ל העירייה ואגף הנכסים לאמור בסעיף 1. פגישת עבודה עם המנכ"ל לקידום הנושא תיקבע בהקדם ע"י יו"ר הועדה.

הועדה המחוזית בישיבתה מספר 721 מיום 29.5.2006 דנה בתכנית והחליטה להפקיד את התכנית. הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 5607 עמ' 944 בתאריך 24.12.2006 כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

21/12/2006	הארץ
21/12/2006	הצופה
22/12/2006	העיר

עקב טעות סופר ברישום מספרי חלקות דרך פורסמה התכנית שנית. הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5647 בעמוד 2202 בתאריך 29/3/2007. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

19.4.2007	הארץ
19.4.2007	הצופה
20.4.2007	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רשות שדות התעופה,
מייצג: מירי גרוסמן, עו"ד

אבטל תדהר,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אבי זכריה המחוגה תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אבי סעדה,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אביטל יומדין קורדובירו 15 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אביעד הרפז,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אבנר שאול,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אברם,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אדיר ליאון,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אורטל שאלי תדהר דוד 2 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אורטל שמליץ 50 גבעתיים,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אורי יואלי הרבי מבכרך 14 תל אביב - יפו, 66849
מייצג: נעם פלג עו"ד,

אורי מוהליבר קדומים 16 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אורלי רונן,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אורן כהן פרנקל ידידיה 33 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אושר לוי הפלמ"ח 18 גבעתיים, 53406
מייצג: ענת שני עו"ד,

אייל טויטש יפו תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אייל שפף 6 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

איליס שאץ,
מייצג: ענת שני עו"ד,

איריס הרשקוביץ,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אירנה גורדונוביץ,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אלה ידעיה,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אלון אברהם כרמלי,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אלי טנינה 5 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אלי מנשה המשור 13 תל אביב - יפו, 66840
מייצג:

אליאב לביא,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אלכס פטרצ'ק 2 בת ים,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אלעד קורן פרנקל ידידיה 58 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אמיר בדר,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אמיר חרוש,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אמקיס דוד נחלת בנימין 10 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אנדי אבזאק,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אסף ענבר הוז דב 7 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אפרת אדן,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אפרת בוכנר בוקי בן יגלי 8 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

ארז לקסמן,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אריאל זכריה רחובות,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אריאל זנטר,
מייצג: ענת שני עו"ד,

ארתור פוצינסקי פרנקל ידידיה 158 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

אשר בן שטרית קורדובירו 14 תל אביב - יפו, 66085
מייצג: ענת שני עו"ד,

בני כהן 11 תל אביב - יפו, 65794
מייצג: ענת שני עו"ד,

בנימין הרצל פרנקל ידידיה 37 תל אביב - יפו, 66071
מייצג: ענת שני עו"ד,

בר חפץ הרצל 106 תל אביב - יפו, 66554
מייצג: ענת שני עו"ד,

בר שדה,
מייצג: ענת שני עו"ד,

ברוריה אבואטה מזא"ה 72 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

ברק תבל 158 רמת גן,
מייצג: ענת שני עו"ד,

גבריאל לזר,
מייצג: ענת שני עו"ד,

גורי נדלר פרנקל ידידיה 7 תל אביב - יפו,
מייצג: נעם פלג עו"ד,

גיא אלקיים בן עטר 7 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

גיא הליץ מסילת וולפסון 4 תל אביב - יפו, 66081
מייצג: ענת שני עו"ד,

גיא סלמן,
מייצג: ענת שני עו"ד,

גיל רות החלוצים תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

גריגורי פיבוברוב,
מייצג: ענת שני עו"ד,

דביר שירמן ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

דוד שריד בן עטר 3 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

דורון סנדרס ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

דורון פלורנטין ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

דורית גרסטנפלד זרובבל 14 תל אביב - יפו, 68013
מייצג: ענת שני עו"ד ,

דלית מצגר בן גוריון 31 תל אביב - יפו, 64588
מייצג: ענת שני עו"ד ,

דלית שחר אוריאל אקוסטה 17 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

דניאל מאייר אחימעץ 44 תל אביב - יפו,
מייצג: חן תירוש עו"ד ,

דניאל צציק ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

דנית לירן כרם התימנים 3 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

דרור שועלי ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

הדר בן שאול ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

הדר שנאון הרצל 98 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

הוברמן ספיר ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

הילה אשכנזי פרנקל ידידיה 46 תל אביב - יפו, 66069
מייצג: ענת שני עו"ד ,

הלמן בני 33 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

ולד זכרוב 8 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

חגית בן יוסף ,
מייצג: נעם פלג עו"ד ,

חן איתן ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

חן דנון בנבנישתי 3 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

טל יונגמן ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

טלי כהן ציון נוה צדק תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

טניה ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

יהב ברזני ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

יואב להן ,
מייצג: חן תירוש עו"ד ,

יובל אנדורן הגלבוע תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

יובל פלג ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

יובל שמעוני ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

יוליה אוסוב ז' בוטינסקי 41 רמת גן,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

יונתן יגר קורדובירו 3 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

יניב גולן קומפרט 6 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

יעל דורי-אדם טבע ודין לילינבלום 41 תל אביב - יפו, 65134
מייצג: עמית ברכה ,

יעל נטף ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

יעל שריל ככר התמרים 16 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

יקטרינה ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

כנרת ליבוביץ ירושלים,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

לגיאר ענת ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

לו מוריה אחד העם 99 תל אביב - יפו ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

לטיסיה בלוקלדר ירמיהו 33 תל אביב - יפו, 62594
מייצג : ענת שני עו"ד ,

ליאב הראל שלום עליכם 34 תל אביב - יפו ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

ליאת איזקוב קורדובירו 14 תל אביב - יפו, 66085
מייצג : גיא לנדאו עו"ד ,

ליאת דנון ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

ליאת לבנון פלורנטיין תל אביב - יפו ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

ליאת מנילה ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

ליאת שמלה ,
מייצג : נעם פלג עו"ד ,

לילך עמיליה ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

לימור בלס מודיעין 41 רמת השרון,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

ליסה גרין הרצל 106 תל אביב - יפו, 66554
מייצג : ענת שני עו"ד ,

לירז פאנק שמעון התרסי 20 תל אביב - יפו ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

לנה קליינר ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

מאיה הרמן ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

מאיה קידר ילין דוד 16 תל אביב - יפו ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

מורן בודנר טבנקין יצחק 18 תל אביב - יפו ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

מיכאל נדיב-רשות שדות תעופה בישראל ת.ד. 137 לוד נמל תעופה, 70100
מייצג : מירי גורסמן עו"ד ת.ד. 137 לוד נמל תעופה, 70100

מיכל ליבנה 8 אבן יהודה,
מייצג: ענת שני עו"ד,

מירל חגי',
מייצג: ענת שני עו"ד,

מרים כצנלסון,
מייצג: ענת שני עו"ד,

משל איתי פלורנטין 13 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

מתי עלה הרצל 85 תל אביב - יפו, 66554
מייצג: ענת שני עו"ד,

מתן קמינר,
מייצג: ענת שני עו"ד,

מתן שופי 17 תל אביב - יפו, 66083
מייצג: ענת שני עו"ד,

נדב אפל פלורנטין 50 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

נדב לזר,
מייצג: ענת שני עו"ד,

נווה אגמון משמר הגבול תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

נועם מלך 10 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

נועם מעין פרנקל ידידיה תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

נינה איזקוב,
מייצג: ענת שני עו"ד,

ניק רוזן מעפילי אגוז 6 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

ניקי כהן בן יהודה 39 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

נמרוד דוד קורדובירו 19 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

סבטה אומלבנקו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

סופיה ציטלין הקישון תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

סיגל ארביטמן הקישון 68 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

סיון פראג 3 הרצליה,
מייצג: ענת שני עו"ד,

סתיו גולן 3 יבנה,
מייצג: ענת שני עו"ד,

עוזר גבע המחוגה 3 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

עומרי פינסקי ושינגטון תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

עופר גילבר,
מייצג: ענת שני עו"ד,

עופר ניניו שד ויצמן 8 רמלה,
מייצג: ענת שני עו"ד,

עופר שגיא,
מייצג: ענת שני עו"ד,

עידן ליברמן 16 רעננה,
מייצג: ענת שני עו"ד,

עירא מורשטיין פלורנטין 45 תל אביב - יפו, 66060
מייצג: ענת שני עו"ד,

עמית פורן הרצל תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

עמית קמינר מולדת 7 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

ענבל ברזילי פלורנטין 17 תל אביב - יפו, 66083
מייצג: ענת שני עו"ד,

ענבל ניצן פלורנטין 5 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

ענת ורדומון פלורנטין 19 תל אביב - יפו, 66083
מייצג: ענת שני עו"ד,

ענת חפץ הרצל 106 תל אביב - יפו, 66554
מייצג: ענת שני עו"ד,

ענת יגר רייך 4 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד,

צבי יפה,
מייצג: ענת שני עו"ד,

קובי קדוש ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

קרן טוינה הוז דב 2 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

קרן צוקרמן ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

קרטטינה וסילייבה ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

ראסקינה נסטיה ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

רוזה פולנדש הרצל 92 תל אביב - יפו, 66553
מייצג: גיא לנדאו עו"ד ,

רון ישראלי קציר ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

רועי רביב ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

רועי שלם 6 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

רות בן ארי ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

רותם לוי 5 תל אביב - יפו,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

רחל לזר ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

רן וירודצ'קי ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

רפאל נתנאל ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

רפופרט אנטון ברץ יוסף 5 חולון,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

רקפת לפיד ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

שושי בוהדנה אברבנאל 43 תל אביב - יפו,
מייצג: גיא לנדאו עו"ד ,

שחר תמיר ,
מייצג: ענת שני עו"ד ,

שי זערור ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שי כץ ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שיר שרים ז'בוטינסקי תל אביב - יפו,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שירה כהן קומפרט 6 תל אביב - יפו,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שירי פנעני פרנקל ידידיה 7 תל אביב - יפו,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שירלי הלפריק רבנו תם 16 תל אביב - יפו,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שירן מוזר נחמני 11 תל אביב - יפו, 65794
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שמי שבת ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שני ויף הכובשים 16 תל אביב - יפו,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שרה טייב ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שרה רובין השוק 39 תל אביב - יפו, 66067
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שרון מטר שלום עליכם 34 תל אביב - יפו,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

שרון קסלר ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

ששון ולילך בן יוסף ,
מייצג : נעם פלג עו"ד ,

תומר ליבוביץ המחוגה תל אביב - יפו,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

תמר אנדוסטיין ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

תמר לייט שוהם ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

תמר סוקניק ,
מייצג : ענת שני עו"ד ,

מס' החלטה

09/04/2008

- 0014-08/ב'

2

סיכום הטענות וחוו"ד הצוות: (מוגש ע"י טליה מרגלית)

1. התנגדות רשות שדות התעופה, על ידי עו"ד מירי גרוסמן

פרטי ההתנגדות

תחום התכנית נמצא בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה סביב נמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה בגין גובה ומכשול דקיק כפי שנקבעו בתמ"א 2141 לפיכך יש להורות על על התיקונים הבאים בהוראות התכנית:

1. לסעיף 22- יחס להוראות תכניות תקפות יש להוסיף בסייפא:

"על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2141 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון".

2. לצרף סעיף חדש בו ירשם:

א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה הנובעות מהמגנליה לרבות מכשול דקיק כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2141.

ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו' הינו על פי הוראות תמ"א 2141 ואין לחרוג ממנו.

ג. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק כגון תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך 15 מ' מהאמור בס"ק ב' לעיל, ואין לחרוג ממנו.

חוו"ד צוות

לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה במלואה ולתקן את הוראות התכנית כרשום בה.

2. התנגדותו של מר אלי מנשה וחוו"ד של השמאי חיים כהן:

מבקש לצרף את החלקה הצמודה מדרום מס' 90 בגוש 7051 בה יש לו בעלות (חלקית) לתכנית כדי ליצור רצף תכנוני ומהסיבות הבאות:

א. שילוב החלקה יביא ליצירת רצף עירוני בעל אופי זהה.

ב. שווי הקרקע יהיה גבוה יחסית עם צרוף חלקה 90 לתכנית.

ג. חלקה 90 מהווה רצף בן כ- 12 דונם בבעלויות פרטיות.

תשובת הצוות:

חלקה 90 היא חלקת מושע גדולה מאוד בבעלויות רבות, הסדרתה סבוכה ביותר ומספר ניסיונות להגיע להסכמה בין הבעלים בה ולהתניע תכנון במקום לא צלחו עד כה. לעומת זאת בשטח שנכלל בתכנית 2902 התקיימה זה כבר הסכמה גבוהה יחסית לפינוי ופיתוח מצד השותפים בחלקות המאוגדים בחלקם באגודת מרכז החרש והאמן-מרכז וולובלסקי. לאור זאת ועל מנת להתניע את התהליך באזור הוכללו החלקות האמורות בפרויקט הממשלתי של "התחדשות עירונית" הקצוב בזמנים קבועים ונתמך על ידי הממשלה בתכנון וניהול.

עם זאת יש עניין רב בהכנת תכנית לשטח שמדרום למתחם החרש והאמן כפי שכבר הוצג לבעלים שונים שפנו לצוות והופנו לחברות ניהול שונות ולבעלים בחלקה הצמודה לה מס' 140. במידה ותיווצר הסכמה בין השותפים בחלקות ניתן לקדם תכנית ואף להציגה לממשלה לצורך תמיכה- באופן דומה לזה שנערך בתכנית 2902 שתמשך את התכנון באזור על פי תכנית האב ועקרונות הבינוי שהותוו לאזור (ראה למעלה).

מוצע- לדחות את ההתנגדות ולזמן את בעלי הקרקע להכנת תכנית.

שאר ההתנגדויות הן רבות (מעבר ל168 הרשומות למעלה הוגשו עוד 630 התנגדויות המאוגדות בתצהיר אחד) ומציגות מספר טענות דומות שירוכזו להן:

1. התכנית סותרת את התכנית האסטרטגית

מפרה את יעד העל בתכנית האסטרטגית- "עיר לתושביה"- שתוכל לספק סביבת מגורים איכותית לאורך כל חייהם. על פי יעד זה ברור כי פלורנטין היא מוקד להתחדשות עירונית בה יש להגביר את אחוז המגורים ולהוסיף שטחי ציבור ניכרים.

זאת על ידי הפרת אמצעי הפעולה הבאים שמצוינים בתכנית האסטרטגית:

חוו"ד צוות

פרוט הטענה

א. **השגת "שוויון הזדמנויות וצמצום פערים" וחזוק הקהילתיות על ידי:**

התכנית מקדמת את יעדי התכנית האסטרטגית ומייצרת סביבת מגורים איכותית ומשפרת מהותית את המצב הקיים באזור. כמו כן, התכנית מגבירה את אחוז המגורים בסביבה

א.1. תכנון ומימוש פרויקט מנוף- וביניהם קריה ציבורית בפלורנטין.

א.2. גיבוש פרוגרמה חברתית- קהילתית לאזורי התכנון וסביבתם, תוך שילוב גורמים עירוניים מהתחום החברתי בתכנון הפיזי וביצוע פרויקטים ניסיוניים לתכנון סביבה מעודדת קהילתיות.

א.1. התכנית אינה בשטח הקריה הציבורית שסומנה בתכנית האב, אלא לציוד. עם זאת- התכנית 2902 עונה להגדרה של פרויקט מנוף למגורים באזור, שסיכויי המימוש שלו גבוהים יחסית משתי סיבות: ניהולו במסגרת הממשלתית של "התחדשות עירונית" והיותם של בעלי הקרקע בו- בעלי המלאכה הפועלים במקום, מאוגדים יחסית ומעוניינים לפנות את עסקיהם.

א.2. בתכנית האב לפלורנטין גובשה פרוגרמה קהילתית לשכונה והוכנה רשימת פרויקטים בתחומי הרווחה והקהילה אותם אמורה העירייה לקדם במסגרת תכנית העבודה, ובכללם הקריה הציבורית במערב פלורנטין. התכנית המוצעת מסמנת מבנים בגובה המקביל לזה המותר בתכנית בי יפו התקפה בפלורנטין ונמנעת בכוונה מיצירת מגדלים לאוכלוסיה אמידה בלבד.

- הפרויקט המוצע קדם לתכנית האסטרטגית. אין בו איחוד חלקות זולת לצורך שצ"פ או הסדרת דרכים.

- השפה האדריכלית של המבנים לא נקבעה בתכנית, בהיותה תכנית לבניין עיר ולא לבניה. מימדי המבנים והעמדתם בקו בניין 0 לרחובות נועדו להמשיך את המרקם הקיים.

ב. איזון בין בניה מרקמית לבניה לגובה על ידי:

- שמירת המרקם הקיים ללא בניה חריגה ותוך הגבלה על איחוד חלקות- למעט בפרויקטים המצויים בהליכים סטטוטוריים.

- התאמת השפה האדריכלית בבניה חדשה לזו הקיימת לצדה.

לאור האמור למעלה מוצע לדחות את הטענות בנוגע לאי התאמה לתכנית האסטרטגית

2. התכנית עומדת בסתירה לתכנית האב פלורנטין ואינה מבוססת על תכנון כולל

חוו"ד הצוות:

פרוט הטענה

עם סיום הכנתה של תכנית האב לפלורנטין בשנת 2001 התפזרו חברי עמותת התושבים שיזמו אותה וניתקו קשרי השתוף הטובים שנוהלו עם תושבי השכונה בכלל. במהלך השנים, בכל פעם שפעילים (חדשים) פנו לצוות, ליחידה לתכנון אסטרטגי או למהנדס העיר הוצגו בפניהם כל הפעולות התכנוניות לשכונה והתקדמותן, ואף התקיים מפגש ציבורי לפני כשנתיים. בכל אחד מן המפגשים הני"ל הוצגו התכנית המוצעת והכוונות סביבה באופן מפורט. היות ולהבנת אגף תבי"ע התכנית המוצעת ממשיכה את תכנית האב, והיות ולא נרשמה התנגדות לה במעט המפגשים שהתקיימו מאז סיום תכנית האב- לא נערך כינוס מחודש של מערך שיתוף הציבור בכלל השכונה לצורך הכנתה.

לדעת הצוות, אין סתירה מול תכנית האב, אלא פרוט והתאמה לתנאים כלכליים, סביבתיים, מינהליים ואנושיים, ולאמצעים הקיימים ומקובלים במערכת המינהל הישראלית. כמפורט בסעיפים הבאים:

כל התכניות המתחמיות הקיימות היום במערב פלורנטין החלו (וחלקן גם אושרו) מספר שנים לפני הכנת תכנית האב, ובכלל זה תכנית 2902. במידת האפשר הן שונות בהתאם להנחיות תכנית האב, וכך נעשה גם כאן. בנוסף, ועל מנת שלא להקפיא לשנים נוספות את הפיתוח

א. בתכנית האב לפלורנטין שותף הציבור בשכונה בתהליך ואילו בתכנית המוצעת לא נערך שיתוף ציבור.

ב. התכנון סותר את עקרונות תכנית האב.

ג. לא נערכה תכנית בניין עיר כוללת למערב פלורנטין, שתתווה קריה ציבורית ושטחי ציבור לכלל השכונה לצד מגורי משפחות.

ד. התכנית המוצעת היא חלק משרשרת

בסביבה, פורטו עקרונות תכנית האב במסמך עקרונות בניה שהוכן **כתכנית צל** סכמטית ורקע לתכניות המתחמיות שטרם אושרו במערב פלורנטיין. מסמך זה **הוצג הן לועדות התכנון (מקומית ומחוזית) והן לתושבים**. בשנה האחרונה נערכת תכנית מדיניות אשר מפתחת ומפרטת את מסמך העקרונות הנ"ל להנחיות בניה, עקרונות תנועה ושמאות. תכנית זו תוצג לועדה עם השלמתה.

במהלך התכנון שמאז השלמת תכנית האב אין התעלמות מן הצורך בהקמת קריה ציבורית, ומיקומה נשאר כשהיה במתחם בית הספר דרויאנוב ולצידו.

1. הקריה שסומנה בתכנית האב מסומנת גם היום - בסכמה העקרונית ובמדיניות הבניה באזור. הגינה במתחם "החרש והאמן" מהווה תוספת לה.

2. מימוש כוונת תכנית האב - לרכז את זכויות הבניה משטח הקריה במתחמים הצמודים היה מביא לבינוי גבוה ומסיבי עוד הרבה יותר מזה המוצע היום. לכן הוחלט על פיזור חלק מן השטחים הפתוחים בין מספר גינות שכונתיות כמו בתכנית "החרש והאמן", ועל מיקוד קריה ציבורית בשטח מתחם דרויאנוב וברחובות המקיפים אותו- ללא העברת זכויות. בנוסף- גישה זו היא ישימה ומהירה יותר, היות אינה דורשת שיתוף פעולה של מאות בעלי נכסים באזור.

3. בנוסף, הקריה הציבורית בתכנית האב יועדה להיות מוקד עירוני- בדומה למשל למתחם סוזן דלל. הצוות סבר כי נכון יותר לשמור עליה בקנה מידה שכונתי, ולהוסיף רשת של גינות מגוונות המחוברות ביניהן מסביב- על מנת לעודד פרויקטים למגורי משפחות ולא להעמיס תנועה על השכונה.

מכאן שאין פגיעה בתכנית המוצעת הן בקריה הציבורית המתוכננת והן באפשרות ליישומה, אלא התאמה של חלוקת שטחי הציבור לתנאים בשטח ולמטרות התכנון. התאמה כזו מקובלת בפרוט של תכנית אב היות והן אינן כוללות בדיקות תנועה, זכויות בניה ושמאות מפורטות אלא הכוונה וחלוקה עקרונית.

אין ולא היה גם ויתור על הנחיות תכנית האב בקשר ליצירת שצ"פים בכלל השכונה. הנושא נידון והוחלט בועדה המקומית בלא מעט דיונים ומקודם בכל המסגרות התכנוניות ונמצא בטיפול מנהל אגף נכסי עירייה שיוצג בועדה המקומית בחודש אוגוסט.

לאור האמור למעלה יש לדחות את הטענות בנוגע לסתירות לתכנית האב ולמימוש הקריה הציבורית

3. התכנית מציעה מעט מדי שטחים ציבוריים עבור תושבי המיועדים של המתחם, וכך אינה פותרת את המחסור הקשה הקיים בשכונה אלא מחמירה אותו:

חוו"ד צוות

פרוט הטענה

במרחק קטן מתוכננת קריה ציבורית המבוססת ל שטח עירוני קיים וסביבתו. בפרויקט מעורב מהסוג שתוכנן מידת השטח הפתוח במתחם ניצבת מול תכנית הבניה: במידה והבניה היתה יותר גבוהה ניתן היה לפתוח יותר שטח, אולם אז היו נבנים מגדלים שלא נראו לצוות כמתאימים כאן

תכניות מתחמיות נפרדות- שמשמעותן המשותפת לא הוצגה לציבור ולבעלי הנכסים. היתה צריכה להיות תכנית אחת מובילה לכלל השכונה, עם צפי אוכלוסייה, שטחי ציבור מספקים, פתרונות תנועה ופריסת שימושים – שתשמש "תכנית צל" וממנה יגזרו כל התכניות בהמשך.

ה. הקריה הציבורית שסומנה בתכנית האב היתה אמורה לפצות על המחסור בשטחי ציבור בכלל השכונה. הקמתה תוכננה בתכנית האב כך שזכויות הבניה המגיעות מהשטח שיפונה לטובתה יועמסו על המתחמים סביבה. לעומת זאת, בתכנית המוצעת: מצד אחד- השטחים הציבוריים אינם מספקים כקריה ציבורית. מצד שני- בכך שנוהל תכנון מתחמי ונבדל אבדה לנצח האפשרות להעברת הזכויות לצורך הקמת הקריה במקום אחר במערב פלורנטיין.

1. תכנית האב דרשה איתור שצ"פים נוספים בכלל השכונה, עניין זה לא קודם, וגם לא הוצג כתנאי הכרחי לתכנית המוצעת.

א. פלורנטיין היא האזור הבעייתי בעיר מבחינת שטחי ציבור: חסרים בה כיום (על פי נתוני מינהל הנדסה) 23 דונם שצ"פ 120 דונם מבני ציבור. זו הסיבה שכמעט אין בשכונה משפחות עם ילדים. היה צריך להקדיש את כל שטח התכנית המוצעת

(ראו גם התנגדות בהמשך לבניה בגובה המתוכנן עצמו).

לפתרון מחסור זה, וגם בכך לא היה די.

השטחים היחידים בבעלות ציבורית (עירייה) במתחם הם שטחי הדרכים- שנתרו בתכנית כשהיו (חלקות 137, 138, 148 בגוש 7084).

ב. היתרון בכך שחלק מן המתחם הוא בבעלות עירייה- לא נוצל ליצירת שטחי ציבור.

אין בתכנית העברה של אחריות ליצירת שטחי ציבור לזימים:
- במרכז השטח מסומן שצ"פ שמתפקידה של העירייה להפקיע, לפתח ולתחזק.

ג. התכנית היא אחת מ-5 תכניות בהן מעבירה העירייה את האחריות ליצירת שטחי ומבני ציבור לזימים תמורת אחוזי בניה מפליגים.

- חלק מן השטח הוגדר כשפ"פ בשל הצורך במרתפי חניה לכל מגרש והקושי לחלק בין בעלות פרטית במרתפים ובעלות ציבורית מעליהם. האחריות לפיתוח- של העירייה במידה והבעלים יתקשו לפתח או לתחזק את השטחים, מוגנת בזיקת הנאה לטובת העירייה לצורך כך.

פרוגרמה מסודרת לשטחי ציבור בפלורנטין וסביבתה הוצגו בפני הועדה המקומית והמחוזית מספר פעמים, בין השאר כבסיס לאישור התכנית המוצעת. המערך הכולל של שטחי הציבור אף הוצג לתושבים בפורומים שונים. הוצגו חוסרים ופתרונות. הפרוגרמה נבנתה על יצירת שטחי ציבור במגוון מתחמים, שאחד מהם הוא מתחם החרש והאומן, הסתמכות על שטחי ציבור רובעיים ועירוניים בסביבה ועל הפקעה או רכישה של שטחים פנויים בתוך השכונה. בין היתר הובהר בה, כי יש לשאוף לשפר בכל דרך, אך תוך הבנה כי מדובר באזור ותיק שנבנה ללא התחשבות בצרכי מגורים או התייחסות לקודים מודרניים של שטחי ציבור. אין אפשרות לייצר באזור כזה שטחים כאלה בקנה מידה המקובל בבניה חדשה הנערכת בשטחים "בתולים", אוו על פי הקצאת קרקע לצרכי ציבור בתדריך הממשלתי.

ד. לא התקיימה הקצאת שטחי הציבור הנדרשת במסמכי הממשלה במקרים של צפיפות גבוהה מאוד יתר- מעל 60%, וכל זאת בשכונה צפופה במיוחד ממילא. לפני אישור התכנית על הועדה לדרוש מהעירייה להמציא מסמך האומד את הצורך בשטחי ציבור מול המצאי הקיים והמתוכנן.

ה. מיעוט שטחי ציבור פתוחים

במושגים של צדק חלוקתי, ההשוואה בין שכונות שנבנו בתנאים ובזמנים שונים, וכך גם ההשוואה בין פלורנטין לשכונות לב העיר וכמובן כל מה שנבנה אחרי קום המדינה היא בעייתית. על מנת ליצור מצב שווה צריך היה להרוס חלקים ניכרים מן השכונה, תוך פינוי מסיבי של דיירים. מצד שני- הצפיפות אינה בהכרח לרעת פלורנטין, שייחודה הוא בבינוי ובאוכלוסיה תוססת וצעירה. החלופה שנבחרה בתכנית האב בהסכמה בין המתכננים והתושבים אינה חותרת לשינוי מהותי אלא לפיתוח אפשרויות מגורים מגוונות יותר ושיפור מצב שטחי הציבור, וכך להאריך את משך המגורים בשכונה מעבר לממוצע של 3 שנים שנצפה.

ה.1. התכנית אינה עומדת ביעד של חלוקת משאבים וצדק חלוקתי, ולראיה- השוואה של מידת השטח הבנוי והפנוי בין אזורים שונים בעיר (הדוגמה בהתנגדות: אזור שינקין ולב העיר עם אזור פלורנטין).

גודל משק בית ממוצע בפלורנטין עומד על 1.8 נפשות למשק בית. התוספת הצפויה של אוכלוסיה בתחום התכנית המוצעת מבוססת על הממוצע העירוני העומד על משקי בית גדולים יותר- בני 2.3 נפשות- וגם כך מגיעה לכדי 700 נפש (314 יחידות דיור), בהתאם לכך הוכנה פרוגרמה לשטחי ציבור הכוללת 3.5 דונם שטחים פתוחים. בתכנית 2902 יש כ-3 ד' שטח מגוון פתוח לציבור. **לגבי התדריך הממשלתי: תכנית 2902 היא תכנית**

ה.2. על פי מדדים נורמטיביים אשר נקבעו ב"תדריך תכנון והקצאת קרקע לצרכי ציבור" שאומץ בהחלטת ממשלה 2873 בתאריך 28.1.01, נקבע כי 7 מ"ר לנפש הם המינימום הנדרש של שטחי גן ופארק בשטחי ישוב. הנחיות אלו קיבלו לאחרונה משנה תוקף משפטי בפסק דין בעע"מ 254/03 אדם טבע ודין נגד שר הפנים

להתחדשות עירונית במסגרת הפרויקט של משרד השיכון. מספר יחידות דיור וזכויות הבניה בה הם תולדה של עמידה במקדמים שנדרשו כתנאי סף לכניסה למסגרת ממשלתית זו. התכנית צורפה למסגרת הממשלתית היות וניהולה במשך שנים על ידי חברת מרכז החרש והאומן לא התקדם, ובעזרת ניהול פרויקט ומימון התכנון והיעוץ מצד הממשלה קיוונו לקדם אותו ולזרז את הפתחות השכונה. מיישומם של מקדמי משרד השיכון כאן נגזרן עוצמת הבינוי והשטחים הציבוריים.

ב"תדריך התכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור" של מינהל התכנון עמ' 86: "הקצאה שכונתית לשטחים פתוחים באזורים ותיקים העוברים תהליכי התחדשות עירונית תיקח בחשבון את השטחים הפתוחים הקיימים וכן את האפשרויות לניצול אינטנסיבי של רחבות פתוחות ומקורות כשטחים פתוחים וכן שטחים המוגדרים בתכניות כשטחים פרטיים פתוחים". בתכנית המוצעת מרבית השטח הפתוח הוא ציבורי. בכל השטח הירוק- זה המוגדר כשצ"פ וזה המוגדר כשפ"פ תרשם זיקת הנאה לציבור, כך שהמעבר בה יהיה חופשי לכל ולא רק לתושבי המתחם.

הגינה המרכזית הותוותה כגינת כיס בקנה מידה ובאופי המקובל בגינות שהותוו בתכנית גדס (ונמצאות בצפון הישן- רובע 3), המהוות פתרון הפועל היטב בתנאים עירוניים צפופים. לשם השוואה- בתכנית המוצעת מהווה הגינה המרכזית שטח רציף בן 2.5 ד'. עיקר הגינות באזור "גדס" הן בגודל 0.5 דונם עד 1.2 דונם, כולן מוקפות מבנים ומהוות חללים ירוקים שכונתיים נעימים ומוגנים המתאימים במיוחד לילדים. כשיפור לגינות אלו- הגינה המוצעת אינה מובדלת מן המבנים בכבישים ומחוברת ברשת של מעברים ציבוריים רחבים לגינות השכנות המתוכננות. חלקה נמצא מעל חניון- אך זה נועד להיטיב עם התושבים ולא ניתן טכנית למקם את כולו מתחת למבנים. מילוי קרקע בן 1.5 מ' לפחות מעל תקרת החניון כדי לאפשר גינון, ופיתוח הגינה תוכנן כך שבשטחים שלא יהיו מעל חניון ישתלו מירב העצים.

בתקנון התכנית נקבע כי תוכן תכנית פיתוח אחת לכל שטחי השפ"פ והשצ"פ כתנאי להיתר בניה ראשון ופיתוח בפועל של השפ"פ בתחום כל מגרש כתנאי לתעודת גמר. כדי להבטיח יישום פשוט יחסית של תכנית בה שותפים הרבה בעלי קרקע העובדים במקום ומשתמשים בשטח, התכנית נבנתה כך שניתן יהיה לבנות אותה בשלבים ולא תדרש תלות מורכבת בין כל המגרשים- הן בפינוי המבנים והן בבניה. לכן לא נקבע פיתוח של כל חלקי השפ"פ והשצ"פ כתנאי לתעודת גמר- אלא על פי מגרשים ועל סמך תכנון כולל לגינה כתבנית צל מחייבת.

בכפוף לכך ניתן לקבל הערה זו ולנסח בתקנון קישור בין היתרי בניה ואכלוס להפקעת ופיתוח השצ"פ שיגזר מכל מגרש על ידי העירייה כהמשך לשטח הפרטי הפתוח.

ואחרים במקרה של שכונת גני יער בלוד, המאשר כי חלה חובה לעמוד במינימום המכסות הקבועות לשצ"פים בשכונות מגורים חדשות. לעומת זאת- בתכנית המוצעת 314 יחידות דיור ורק 2.5 דונם שצ"פ, 2- 2.65 מ"ר לנפש (על פי תחשיב של משפחות של 3 או של 3.87 נפשות בהתבסס על נתוני הלמ"ס למספר ילדים למשפחה בתל אביב- יפו). לפי הנחיות התדריך היה צריך להיות בסך הכל - 6.7 דונם שצ"פ.

ה. השטחים הפתוחים המוצעים הם פרטיים לכן אין בתכנית תרומה במחסור בשטחי ציבור בשכונה.

ה. השצ"פ והשפ"פ המרכזי מהווים למעשה מעבר וחרץ פנימית עבור הדיירים בלבד. הם מאוד קטנים, כלואים ומבודדים מן השכונה ויזואלית ופיזית.

ה. השטחים הפתוחים ממוקמים מעל חניון.

ה. מנגנון היישום המוצע לשטחים הפתוחים קיים אך אינו שלם. יש להוסיף בתקנון כי תנאי להיתר אכלוס למבנים יהיה פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים כולם (שצ"פ ושפ"פ).

1. מיעוט מבני ציבור:

- 1.1. בשכונה חסרים קופת חולים, גני ילדים, בית ספר יסודי, מרכז קהילתי ועוד- שאין להם הצעה בשטח התכנית.
- 2.1. התכנית תוסיף לשכונה כ- 600 ילדים (בהתנגדות אחרת- 530) הנדרשים ל-8 כיתות לימוד. בתכנית יחד עם התכניות הצמודות- 1500 יח"ד- וכך צפויה בסך הכל תוספת של 2500 ילדים לשכונה הנדרשים ל-64 כיתות. אין תשתית חברתית וחינוכית מתאימה לקליטתם.
- 3.1. התכנית מייעדת רק 675 מ"ר למטרות ציבוריות ואינה מגובה גם בתשתית מתוכננת מתאימה מעבר לתחומיה. שטחים אלו מפוזרים בקומות הראשונות ולא יוצרים מוקד קהילתי פעיל.
- על פי הדרישות הנורמטיביות לאוכלוסייה הצפויה כמפורט למעלה ידרשו - 0.4 כיתות מעון, 0.7 כיתות גן ילדים, 1.4 כיתות ביי"ס יסודי ו-1.4 כיתות בית ספר על יסודי. סה"כ- 700 מ"ר בנוי בתכנית יש 675 מ"ר שטח למוסדות ציבוריים. הוצע להקדיש אותם לכיתות מעון וגן לגיל הרך, עם גישה לחצר משחקים- עבור המתחם והמתחמים השכנים. כמו כן הוצע להחזיר את מבנה בית הספר דרויאנוב לשימושו המקורי ולטובת פעילות קהילתית משולבת ולקדם את מבני הציבור בתכנית גבולות השכנה (בתוקף) כגני ילדים, חוגים, טיפת חלב וכו'.

לאור האמור למעלה מומלץ לדחות את הטענות בנוגע למחסור בשטחי ציבור. לאור המצב הייחודי באזור, ולאור הקשיים הגדולים בגיבוש של בעלי קרקע רבים לצורך פינוי- יהיה זה הישג גדול אם יבנה המתחם ויתרום את תרומתו בשטחי ציבור לשכונה.

לקבל את הטענה בסעיף ה-6. ולתקן את מסמכי התכנית כך שיחייבו את העברת השטח המיועד לשצ"פ לידי העירייה ואת פיתוחו על ידה בתאום עם פיתוח השפ"פ- כתנאי להיתר בניה ואכלוס בכל מגרש.

4. המבנים המוצעים מהווים בניה גבוהה, חריגה וצפופה בהשוואה לשכונה:**פרוט הטענה****חוו"ד הצוות**

- א. הבינוי המוצע גבוה פי 2-3 מרוב בתי פלורנטין, ולכן מנוגד לאופי השכונה. הבניה הגבוהה תקבור את הרחוב ואת הקומות התחתונות.
- א. הבינוי המוצע הוא בן 8-11 קומות בתוספת חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים על פי תכנית ג' (בנסיגה מהחזית). בתחום שכונת פלורנטין חלה משנת 1938 תכנית בי יפו (לערך מרחוב שלמה ועד רחוב וולפסון) על פיה ניתן לבנות כדלקמן: - ברחובות רחבים וביניהם רחוב אברבנאל- עד גובה 25 מ', כלאמר 8 קומות בתוספת 2 קומות יציאה לגג ללא נסיגה - **סה"כ 10 קומות.**
- ברחובות ברוחב בינוני (15-16 מ') כמו רח' פלורנטין ורח' ידידיה פרנקל, מותרת בניה לגובה 6-7 קומות + 2 קומות יציאה לגג ללא נסיגה, **סה"כ 8-9 קומות.**
- ברחובות צרים מותרת בניה עד לגובה 5 קומות+ יציאה לגג ללא נסיגה סה"כ 6 קומות.
- בתכנית גבולות הצמודה לתכנית 2902 (מאושרת משנת 2001) מותרת בניה עד לגובה 33 מ' (11 קומות) ובפינות עד גובה 39 מ' (13 קומות).

מכאן שהבינוי המוצע אינו חורג מזה המותר בשכונה על פי תכניות משנות השלושים של המאה שעברה (בי יפו) ועל פי תכניות שאושרו לאחרונה.

- ב. בשל ריבוי כשלונות, בעולם נמנעים היום מבניה גבוהה לאוכלוסיה חלשה ואף של מעמד הביניים הנמוך יחסית. בבניה גבוהה מאוד מומלץ גם בבחינה שנערכה בטכניון לשקול האם יהיה ביקוש מספיק לדירות בפרויקט מצד אוכלוסיה המסוגלת לתחזק את המבנה הגבוה והאם התושבים העתידיים יהיו מחויבים לאורך זמן, כספית וארגונית- לתחזוקה זו. בבחינת האוכלוסיה המקומית והעתידה לאכלס את הפרויקט המוצע- אין ספק כי כאן אין סיכוי לכך.
- ג. ידוע היום כי בניה גבוהה הורסת רקמות עירוניות ומשנה את מושגי הרחוב והשכונה.
- ד. המבנים המוצעים יפילו צל על השכונה ויסתירו את השמיים, יקטעו את הדרך לים ויחסמו את האוויר מן הים.
- על פי הנחיות תכנית האב, הפרויקט מיועד למשפחות צעירות ממעמד ביניים, ומציע פתרון החסר כיום בעיר לבניה פנים- עירונית במחירים סבירים:
- עריכת התכנית לקחה בחשבון את עלויות התחזוקה ובכלל בבניה לגובה, ולכן נשמר גובה בינוני במושגים תל אביביים וישראליים (ראו למשל הרובע החדש במזרח נתניה) לגביו לא צפויות עלויות תחזוקה גבוהות הן מבחינת התשתית הבניינית והן מבחינת שרותים נלווים (בריכה, מועדון כושר וכו').
- מאידך, לאור מערך הביקושים והמחירים באזור, ובהתחשב בגודלי הדירות והאיכויות המוצעות בפרויקט וסביבו, מאידך- גם לא מדובר בבניה למעוטי יכולת מהסוג שכשלונותיו בעולם ידועים. **הנחת המתנגדים כי הפרויקט יאכלס על ידי אוכלוסיה מעוטת יכולת אינה מבוססת על שוק הדיור התל אביבי, על הביקושים ועל המכירות בסביבת פלורנטיין ואף לא על הבינוי המוצע במתחם וסביבו.**
- בהבדל ממגדלים ה"משנים את מושגי הרחוב והשכונה" כאן הוקפד על בניה היקפית שמכבדת את קו הרחוב של פלורנטיין, מעל חנויות כמקובל בשכונה. **על פי תכנית האב, הצלחת המתחם תמזדז בכניסת משפחות צעירות שיביאו ילדים ויציבות לפלורנטיין, לצד האוכלוסיה הקיימת.**
- המבנים לא יהיו גבוהים משמעותיים מבניינים קיימים לצדם ברחוב אברבנאל- וכך גם ההפרעות שיצרו. בניגוד לבינוי קיים בשכונה- בתכנית מוצעים מעברים רחבים בין המבנים, גם לאוויר מן הים. המתחם אינו משנה את מערך הדרכים במערב פלורנטיין (לעבר הים ובכלל) ואף מוסיף שבילים להולכי רגל. המתחם נמצא מצפון מערב לעיקר בתי המגורים של פלורנטיין והצל שיוטל מבניינו אינו לעבר השכונה.

מן הטעמים שצוינו למעלה, מוצע לדחות את הטענות הנוגעות בגובה המבנים

5. זכויות הבניה הן גבוהות מהמקובל בעיר

פרוט הטענה

חו"ד הצוות

- א. זכויות הבניה הקיימות הן 120% ב3 קומות ע"ג כ- 8 דונם, סה"כ 9664 מ"ר למסחר ותעשייה (שרובם אינם בנויים). התכנית מגדילה את שטח הבניה פי 3.7- הרבה מעבר למקובל אפילו בתכניות פינוי בינוי.
- ב. התכנית לא קיימה את המלצת תכנית האב לבדוק עלויות של עסקאות פינוי- בינוי בפועל ולא על פי מרכיבי ציפוף, כדי להגיע לאחוזי בנייה התואמים את אופי השכונה.
- זכויות הבניה הן תוצר של המכפילים ותנאי הסף בפרויקטי התחדשות עירונית, ומכפילים גבוהים מהם ננקטו בעיר ובמקומות אחרים גם באזורים בהם ערכי הקרקע גבוהים יחסית לפלורנטיין (נווה שרת).
- למרות ההמלצה בתכנית האב, בחינה של עסקאות ולא של מרכיבי ציפוף יכולה להביא לבינוי נמוך או גבוה- בכפוף למצב השוק בזמן בחינה. בזמן שערכי הקרקע ומחירי הדירות נמוכים- נדרשים יותר יחידות וזכויות בניה מאשר כאשר הם גבוהים, על מנת לכסות את עלויות הפינויים והבניה ולהבטיח את כלכליות הפרויקט לצורך יישומו. בקצב השינויים במחירי קרקע ובביקושים לבניה הקיימים בארץ

ובתל אביב, נהוג להכליל ולהתבסס על מרכיבי ציפוף כדי לנסות ולהבטיח מימוש.

- ג. זכויות הבניה (בתחשיב בהתנגדות- 400% משטח המגרשים ללא כבישים וכולל שצ"פ, כולל יציאות לגג) הן גבוהות מהותית מעל המקובל בתל אביב למגורים- עד 300% שטח עיקרי. למשל: בפרויקט צמרת מרוכזים 300% בניה 3 מגדלים בני 32 קומות- בעוד בפרויקט המוצע כ- 400% 6 מבנים של 11 קומות. בפרויקט עזריאלי הגבוה והצפוף 450%- נתון בר השוואה למצב המוצע כאן בחישוב ללא השצ"פ.
- זכויות הבניה בתכנית הם בין 350% ל-380% והם מקבילים ואף נמוכים מן המותר על פי תכנית בי יפו. ההשוואה למגדלי צמרת אינה מתייחסת להבדלים במחירי הקרקע והדירות בין המתחמים, שבהשוואה אליהם הפער בין התכניות הוא זעום. השוואה רלבנטית יותר מבחינת ההקשר הסביבתי -למגדל נחושתי מראה זכויות בניה דומות (365%) הכולל דירות יקרות הרבה יותר.

מן הטעמים שצוינו למעלה, מוצע לדחות את הטענות הנוגעות בזכויות הבניה

6. צפיפות יחידות הדיור גבוהה ביותר, מנוגדת למדיניות ארצית ואינה סבירה

- | פרוט הטענה | חוו"ד צוות |
|---|--|
| א. התכנית יוצרת שינוי מהותי בצפיפות בשכונה. | הצפיפות בתכנית פחותה משמעותית מזו הקיימת בפלורנטין על פי תכנית בי יפו. |
| ב. על פי בחינת הבניה לגובה שנערכה בטכניון צפיפויות מעל 20-10 יח"ד לדונם נטו הן בלתי רצויות ואינן סבירות מבחינת האפשרות להשיג איכות חיים לדיירים. | הצפיפות בתכנית היא 34.8 יחידות לדונם ללא כבישים, 19.6 יחידות לדונם כולל כבישים. כאמור, התכנית היא נגזרת של מכפילי משרד השיכון, ומספר הדירות קשור למחירי הקרקע ולגודלן. ככזו ובהתאם לאופן תכנונה היא תואמת להוראות תמ"א 35 סעיף 12.2.2 לגבי אפשרות שניתנת להפקיד תכנית החורגת מן המותר בתמ"א במקרים הבאים:
1. כאשר הצפיפות הקיימת והמאושרת בכלל הישוב היא בטווח הצפיפות המותרת בתמ"א והתכנית המוצעת אינה משנה זאת.
2. כאשר התכנית נמצאת בקרבת מרכז תחבורה.
3. כאשר המתחם נקבע על ידי מוסד תכנון כמתחם לחידוש עירוני.
4. מוסד התכנון השתכנע כי האוכלוסיה תהיה לדרוג סוציו אקונומי גבוה וקיימים אמצעים להבטחת ניהול ואחזקת המגורים. |
| ג. במחקרן של רחל אלתרמן וטל צפריר שהוזמן על ידי מינהל התכנון לבחינת דרכים לציפוף מגורים צפיפות גבוהה היא בת 16-22 יח"ד לדונם. | עם זאת, ניתן היה להפחית את מספר הדירות אם אלו היו יקרות יותר, או גדולות יותר. בשני הפרמטרים הועדף להיצמד לשוק של משפחות צעירות וכך נקבעה הצפיפות- ממוצע של 95 מ"ר ליחידה. |
| ד. הצפיפות המקסימלית נטו (לשטח המיועד למגורים בלבד) על פי תמ"א 35 היא 24 יח"ד לדונם. מכאן שהתכנית המוצעת אינה עומדת אף בסטנדרטים של תמ"א 35- המכוונת להצפפת הבניה בערים וישובים קיימים. מוצעות בה 314 יח"ד שהן 48 יח"ד לדונם (בהתנגדות שהגישה ליאת איזקוב) או 36 יח"ד נטו לדונם (על פי התנגדות אדם טבע ודין). | התכנית וכן תכנית המדיניות מסמנות שיפורים במערך התנועה כדי לקיים אותה מחוץ לאזורים הצמודים ומסמנות שטחים ירוקים ומידרחובים כדי לצמצם את הפגיעה באיכות האוויר. מאידך- פינוי בתי מלאכה יתרום משמעותית למצב הסביבתי בכל הממדים. |
| ה. התכנית תוסיף כמות משמעותית של רכבים שיעברו בשכונה- כ-160 כל יום- וכך תגדיל את זיהום האוויר. | |

מן הטעמים שצוינו למעלה, מוצע לדחות את הטענות הנוגעות בצפיפות יחידות הדיור

7. התכנית מציעה תמהיל דירות בעייתי ופוגעני לעתיד הקהילה

פרוט הטענה	חוו"ד צוות
א. התכנית מציעה דירות למשפחות – אך הן קטנות מהמקובל (85 מ"ר) ומהנדרש בתכנית האב (90-120 מ"ר).	הדירות הן בגודל 95 מ"ר בממוצע כולל מרפסת מקורה, בהתאם להנחיות תכנית האב. מדובר בגודל ממוצע כך שיווצר תמהיל של דירות בטווח שסביבו (למשל בין 65 מ"ר ל-120 מ"ר) הרף הגבוה של דירות שנקבע בתכנית האב לא ננקט כאן היות ולא נראה כי יהיה ביקוש לדירות בנות 120 מ"ר בממוצע.
ב. חסר תמהיל דירות ברור ומקובע בתכנית שיבטיח משיכת אוכלוסיה מגוונת מבחינה סוציו-אקונומית כמתבקש בתהליכים של התחדשות עירונית: משפרי דיור מן השכונה, אוכלוסיה צעירה משאר העיר ועוד.	המתחם ואלו שמתוכננים לידו מהווים מימוש של מסקנות תכנית האב כי יש צורך ואפשרות ליצור מלאי דיור לאוכלוסיה מגוונת בתחומי פלורנטיין. החלופה שנבחרה לתכנית זו הראתה במערב פלורנטיין הזדמנות לבניה למשפחות צעירות- שתהווה אמנם רק חלק מן התושבים במרחב, אך תחזק את כלל השכונה ותמצב אותה בעיר כאזור מגורים. בגישה זו לא ניתן לראות את המתחם כנפרד דמוגרפית מן השכונה, אלא כמזמין תוספת וגיוון לה.
ג. הוספה כה מסיבית ולא טבעית של תושבים לשכונה קטנה ומשפחתית ללא דאגה לתשתיות תנועה מתאימות תגרום להורדת ערך הרכוש באזור, שיהפוך לסלאמס.	
ד. אכלוס המבנים עלול להפר את האיזון הקיים בשכונה בין אוכלוסיות מסוגים שונים ולפגוע בפלורליזם המאפיין אותה במיוחד (תרבותי, גילי, סוציו אקונומי). התכנית תיצור התייקרות של שאר הדירות בשכונה ותביא אליה תושבים שונים ולא מתאימים לקהילה הותיקה.	

מן הטעמים שצוינו למעלה, מוצע לדחות את הטענות הנוגעות בתמהיל הדירות**8. הבינוי יצור פגיעה באופי האדריכלי והאורבני והתפקודי של פלורנטיין**

א. רבי קומות אחידי מראה, חובה לשנות את השפה האדריכלית כך שיהיה מגוון.	בתכנית אין התוויה לעיצוב אחיד של המבנים והיא אינה תכנית בניין. לאחר אישורה יוכל כל בניין להיות מעוצב בנפרד.
ב. התכנית מגבילה את המסחר בתחומה ולכן יוצרת סביבה שונה מהקיים בשכונה.	אין הגבלה למסחר אלא לנושאי איכות סביבה בלבד.
ג. יש להמשיך את רחובות השכונה מערבה.	רחובות השכונה נמשכים בפועל או כצירי הליכה, עד כמה שניתן מבלי לשבש את מערך הרחובות הקיים במערבה.
ד. התכנית מבטלת את אזור המלאכה המשרתים את השכונה והעיר- ללא הצעת תחליף.	בעלי המלאכה הם שמעוניינים לפרוש מעבודתם ולכן יזמו את התכנית. מצד שני- על פי תכניות קיימות ותכנית מדיניות בסביבה שמדרום לשכונה ניתן לבנות למלאכה יותר מכלל השטח הקיים עתה- וללא פגיעה סביבתית.

מן הטעמים שצוינו למעלה, מוצע לדחות את הטענות הנוגעות לפגיעה באופי השכונתי**9. התכנית פוגעת ברחוב אברבנאל**

א. התכנית מרחיבה את רחוב אברבנאל- יש להשאירו חד כיווני עם מסחר	התכנית משאירה את רחוב הדרך כפי שהיא היום, ומבטלת תכניות להרחבתה לכדי דרך מהירה שהיו קודם.
--	---

ב. התכנית מצרה את רחוב אברבנאל- ציר כניסה ראשי לשכונה.

10. **התכנית פוגמת בצורך האמיתי להשמיש אוו לשפץ נכסים קיימים**
עד שהתכנית תאושר או תבוטל אין אפשרות לתושבי מערב פלורנטין הותיקים לבנות דבר היות ויש הקפאה תכנונית רבת שנים.

כיום ניתן רק לשפץ אך לא לבנות באזור בשל התניה בתכנית 397 שיש קודם לאשר תכנית למתחם (שטח בין רחובות).
לכן יש צורך דחוף לאשר תכניות באזור- כדוגמת התכנית המוצעת!

מן הטעמים שצוינו למעלה, מוצע לדחות את הטענות בנוגע לפגיעה ברחוב אברבנאל

11. **הצעות המתנגדים:**
- א. להקדיש את כל שטח התכנית לצרכי ציבור.
- ב. לבנות 4 בניינים בני 5 קומות בלבד ולהשאיר את כל השטח מול רחוב אברבנאל כגינה פתוחה בגודל 4 דונם לפחות.
- ג. להכין תכנית חדשה שתפעל לשימור תכונותיה הנפלאות פלורנטין (קהילתיות, פתיחות, מגוון אנושי ותרבותי) תוך שיפור תנאי החיים של התושבים.
- ד. להסתפק בשיפוץ המבנים במערב פלורנטין והתאמתם למגורים- כמו שהם או בתוספת מספר קומות בצורה שתהלים את הסביבה.
- ה. פגישה בין ועד השכונה וראש העיר והמהנדסים לפני אישור התכנית.
- חוו"ד צוות
- בהתאם לתכנית האב ועל פי המצב בשטח, מומלץ לקדם במהרה את הקמת הקריה הציבורית סביב בית הספר דרויאנוב וכן לפתח את שטחי הציבור במתחם גבולות (בתוקף).
- בניינים אלו יהיו נמוכים משמעותית משכניהם מעבר לרחוב אברבנאל.
ניתן להגשים הצעה זו רק תוך ויתור על כלכליות הפרויקט ומכאן על סיכויי ישומה, ותוך תשלום פיצויים גדולים על ידי הקופה הציבורית.
אין צורך להכין תכנית אב חדשה לשכונה ולעכב את הפיתוח. התכנית המתחמית המוצעת מקיימת את תכנית האב הקיימת ואת העקרונות למערב פלורנטין שנגזרו ממנה. התכנון הכולל הושלם וניתן להשקיע בקיום הוראותיו ולא בתכנון מחדש.
- שיפוץ בלבד של המבנים במערב פלורנטין יותיר באזור מפגעים רבים למגורים ולמעשה ימנע אכלוס הוגן במתחם וגם יצירה של שטחי ציבור.

סיכום חוו"ד הצוות לכלל ההתנגדויות:

ההתנגדויות המסוכמות למעלה מתייחסות לכל אחד ממרכיבי התכנית בנפרד, בעוד שעריכתה נעשתה תוך בחינת המשמעות המשותפת שלהם:

1. בניית מגדלים היתה מותירה יותר שטח פתוח, אולם כאן נקבע גובה בניינים התואם את הסביבה ופונה לאוכלוסיה צעירה ממעמד בניינים.
2. תנאי הסף לפרויקט התחדשות עירונית קבעו צפיפות וזכויות בניה גבוהים יחסית, אולם לאור המימוש הנמוך של תכניות שכנות וחוסר ההסכמה בין שותפים במושעות השכנות לתכנון משותף- נראה כי מינוף האזור במסגרת הפרויקט הממשלתי רצוי.
3. גובה המיבנים, זכויות הבניה והצפיפות במתחם המתוכנן דומים או נמוכים ביחס לשכונת פלורנטין, ומצד שני נוסף בו שטח ציבורי ניכר לטובת הכלל.

4. לא נכון לראות את המתחם במנותק משאר ההתרחשות הקיימת והמתוכננת בסביבה על פי תכנית האב: תוספת שטחי ציבור בתוך השכונה ובמערבה, תוספת מגורים מגוונת ופיתוח קריה ציבורית במתחם דרויאנוב. קידום כל הנושאים יקדם במידה ניכרת את השכונה.

הצוות ממליץ לדחות את ההתנגדויות, למעט ההערה שצוינה בסעיף 3.ה.6 בנוגע לקישור בין ההתניות להיתר בניה ואכלוס ופיתוח השצ"פ.

ישיבה קודמת מספר 2007-21 מתאריך 29/08/2007 סעיף 4

החלטת ועדה: לאחר שמיעת ההתנגדויות ע"י המתנגדים והמענה ע"י היזמים והצוות המקצועי הוחלט:

4. להקים צוות של שולחן עגול בהשתתפות נציגי המתנגדים (תושבים), יזמים, מינהל מקרקעי ישראל, נציגי העירייה, לנסות להגיע להסכמות ולדווח לוועדה תוך 3 חודשים מיום הדיון הנ"ל – הקמת הצוות באחריותו של יו"ר הועדה.
5. במקביל יקויים דיון בוועדת נכסים לגבי שטחים פתוחים – בראשותו של ארנון גלעדי.
6. במקביל יקויים סיור במקום.

משתתפים: מ. להבי, פ. ויסנר, א. גלעדי, ש. מזרחי, מ. אטיאס, ד. ספיר וש. גפן.

סיכום השולחן העגול

ראש אגף נכסים שותף לדיוני והחלטות השולחן העגול.

סיכום דיון שולחן עגול אחרון בנושא תכנית אברבנאל- אילת 3094 ותכנית מתחם החרש והאומן 2902

נערך בתאריך 10.3.08 אצל סגן ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית- עו"ד דורון ספיר

בהשתתפות יזמי ומתכנני התכניות, מתנגדים משכונת פלורנטין ונציגי העירייה (מהנדס העיר חזי ברקוביץ, טליה מרגלית- צוות דרום, חדווה פיניש- תכנון אסטרטגי).

הצעת ההחלטה לוועדה המקומית:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התוכניות בכפוף להסכמה שהושגה

בין העירייה והתושבים:

1. נציגות של תושבי השכונה תשותף בהליך השלמת תכנית המדיניות למערב פלורנטין הנערכת עתה.

2. תכנית מתאר לשטחי ציבור (שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור) בכלל פלורנטין תוצג לוועדה

המקומית בתוך שלושה חודשים ותכלול:

- קרייה ציבורית של עד 10 דונם ממערב לרחוב אברבנאל.

- שטחים נוספים ממערב וממזרח לרחוב אברבנאל אשר יתבססו על הרשימה שהוצגה לוועדה

המקומית.

3. הוועדה תתבקש להחליט על פרסום הודעה על פי סעיף 77 ו-78 לחוק אשר תאסור הוצאת היתרי בניה

בתחום השטחים הציבוריים המיועדים.

4. תכנית שטחי הציבור תיערך בשיתוף נציגות תושבי השכונה.

3. מוסכם כי הבניה במערב פלורנטין תהיה בגובה של עד כ 10 קומות.
4. נציגי התושבים והעירייה (בשיתוף אגף שפ"ע) יאתרו שטחים, שניתן לגנן ולפתח באופן מיידי כגינות זמניות.
5. נציגי העירייה והתושבים יפעלו במשותף כדי לקדם תוכניות אלה לטובת קידום השכונה.

ישיבת ועדת המשנה מיום 9.4.2008 פרוט' 14-2008 ב' דנה והחליטה כדלקמן:

מהלך הדיון:

מה"ע הציג את התהליך שנעשה עם המתנגדים בשולחן העגול. טליה מרגלית הציגה את הצעה לתכנית לשטחי ציבור לקיריה ציבורית.

ליאת איזקוב – נציגת המתנגדים – תושבים :
טוענת שלא היה ניסיון אמיתי בשולחן העגול לפתור את הבעיות, לא קיבלו מענה לדרישות שהועלו, אין שום איזון בין שטחי ציבור, השכ' מאוד צפופה, אופי ביני בשכ' 7 קומות. מבקשים תכנון מאוזן שיתחשב בכל בעלי האינטרסים בשכונה. החלטות הועדה לא מומשו. מבקשים שהתכניות האלו יהיו פיילוט לנוהל שיתוף ציבור. לפתח שטחי ציבור במקביל להתקדמות הבניה.

לימור אבישר – (נציגת בעלי הקרקע והנכסים (הנגרים) בשולחן העגול לא הייתה נציגות של פעילי פלורנטין. לא היה שיתוף ציבור, אך מביאים תכ' כזאת לאישור כאשר יש בה המון בעיות לא פתורות. הגשנו היום 75 התנגדויות עם תצהירים אנחנו מבקשים שיתנו לנו את הזכות והמקום להשמיע אותם, מבקשים להכין חו"ד של מומחים. אנחנו בעד פיתוח השכונה אבל זאת לא הדרך, צריך לעשות תכ' אב לכל השכונה ולא פרוסות פרוסות. דורון הבהיר שהתכניות שעומדות היום לדיון זה לא הקריה הציבורית. הקיריה הציבורית תבוא לדיון ותוכן בנוהל שיתוף ציבור.

גדעון וגר – נציג מרכז החרש + האומן.
התכנית תוכננה עפ"י דרישות משרד הבינוי והשיכון עפ"י עקרונות תכניות פינוי בינוי. גם היום לא כלכלי להוציא את התכנית לפועל, דחיות נוספות לאישור התכ' יגרמו לביטולה. כבר היום הפכו את בעלי המלאכה ואולמות לדירות פרטיזניות.

חיים בעל מלאכה
אני מבין כדי לתת יותר ירוק צריך לבנות לגובה.
ליידנו יש מגדל של 50 קומות שאף אחד משום מה לא התנגד לו.

עמי אמזלג – נציג ממ"מ (בעלים 50% בתכ' 3094).
התכנית יכולה להיות מנוף לכל השכונה.
התכ' שונתה עפ"י עקרונות תכ' האב.
לא צריך לתת לתכניות האלו להיות כבני ערובה.
כדי שהתכניות יתממשו הן צריכות להיות כלכליות.

דורון ספיר – בשולחן העגול הועלו שתי בעיות עיקריות

3. מחסור בשטחי ציבור.

4. נפח וגובה הבניינים.

יש הרבה קשיים בפני אגף הנכסים ברכישת שטחי ציבור והשכונה לא צריכה להיפגע כתוצאה מכך, לכן החלטנו לקדם תב"ע לשטחי ציבור שהתקבלה בחיוב ע"י ליאת וגורי.
לגבי הגבהים ושטחי הבניה- הם נקבעו ע"י השמאי של משרד השיכון והבינוי. מהבדיקות שעשינו מולם ועל ידי שמאי הועדה והתכנית נראה כי יש אפשרות להפחית 6% בלבד.

ארנון גלעדי – צריך לממש את ההחלטה של רכישת קרקעות לצורכי ציבור מרצון וגם להפקיע שטחים.

מיטל להבי – צריך להסתכל בראיה כללית. צריך לעשות תכ' אב לשכונה.
מבקשת להחזיר את השימוש המקורי לבי"ס דוריאנוב.
מבקשת לדעת למה אגף הנכסים ומנכ"ל העירייה לא ממש את ההחלטות של הועדה הזו.

בסופו של דיון גובשה הצעה משותפת להחלטה של מיטל להבי דורון ספיר והועלתה להצבעה ע"י ארנון גלעדי.

מיטל הודיע שהיא נמעת בהצבעה על ההחלטה אך מתחייבת לא להגיש ערעור על ההחלטה.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – ארנון, דורון, פאר ודוד, 1 נגד – מזרחי, 1 נמעת – מיטל להבי) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התוכניות בכפוף להסכמה שהושגה בין העירייה והתושבים :

3. נציגות של תושבי השכונה תשותף בהליך השלמת תכנית המדיניות למערב פלורנטינ הנערכת עתה.
 4. כתנאי למתן תוקף לתכניות נדרש אישור להפקדת תכנית מתאר לשטחי ציבור בכלל פלורנטינ (שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור) בוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים. התכנית תסתמך על המדיניות למערב פלורנטינ ועל תכנית האב ותכלול:
 - קרייה ציבורית של עד 10 דונם ממערב לרחוב אברבנאל.
 - שטחים נוספים ממערב וממזרח לרחוב אברבנאל אשר יתבססו על הרשימה שהוצגה לוועדה המקומית.
 10. באותו דיון, הוועדה המקומית תתבקש להחליט על פרסום הודעה על פי סעיף 77 ו-78 לחוק אשר תאסור הוצאת היתרי בניה בתחום השטחים הציבוריים המיועדים.
 11. תכנית שטחי הציבור תיערך בשיתוף נציגות תושבי השכונה.
 12. מוסכם כי הבניה במערב פלורנטינ תהיה בגובה של עד כ 10 קומות, שטחי הבניה במגרשים החרש והאומן יצומצמו ב – 6%.
 13. נציגי התושבים והעירייה (בשיתוף אגף שפ"ע) יאתרו שטחים, שניתן לגנן ולפתח באופן מיידי כגינות זמניות.
 14. נציגי העירייה והתושבים יפעלו במשותף כדי לקדם תוכניות אלה לטובת קידום השכונה.
 15. מנכ"ל העירייה ומנהל אגף הנכסים ידווחו בישיבה הקרובה של הועדה המקומית על הליכי רכישת הנכסים בפלורנטינ.
 16. הועדה ממליצה שהשימוש בבניין ביי"ס דרויאנוב יהיה לצרכים קהילתיים עבור תושבי פלורנטינ.
- חבר הועדה שמוליק מזרחי הודיע שאינו מתנגד להחלטה עצמה אלא להתנהלות חלק מחברי הועדה והצביע נגד כמחאה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, דוד עזרא, מיטל להבי ושמוליק מזרחי

מס' החלטה

09/04/2008

- 0014-08/ב'

2