

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 0016-24ב'

מטרת הדיון: עדכון בהחלטת ועדת ערר בערר 1108/0719/א' מיום 27.6.2024

פירוט ההחלטה בסוף הדרפט.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו



מיקום: שכונת מונטיפיורי, בין הרחובות איסרליש בצפון, יצחק שדה בדרום, מנחם בגין והמסגר במערב, ודרך האיילון במזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלקות בשלמות
7109	384, 379, 184, 171, 145, 139, 24
7107	234, 222, 115, 16, 13, 12

שטח התכנית: כ- 14 דונם.

מתכנן: חב' סטילינק השקעות בע"מ, משרד עוזי גורדון בע"מ.

יעוץ שמאי: אדי גרשטיין.

ריכוז: היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תכנון מרכז.

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב, פרטיים:

שכונת מונטיפיורי				
מ"ס	גוש	חלקה	בעלים	חלק בעלות
1	7107	234	וין שלמה	1/4
			הלפרין צפירה	1/4
			ברגר בטי	1/8
			רוזנבליט עידו	1/32
			רוזנבליט חעי	1/32
			רוזנבליט עומר	1/16
			רחמן עדי	1/8
			רחמן אלון	1/8
2	7107	222	עיריית ת"א	1
3	7107	115	עיריית ת"א	1
4	7107	16	עיריית ת"א	1
5	7107	13	עיריית ת"א	1
6	7107	12	עיריית ת"א	1
7	7109	384	בן דב מנחם (אפטרופוס עו"ד זכריה קלימי רפאל)	1
8	7109	379	יערי אליהוד (הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרנקל פישלר אורית)	1/3
			אור גרשט נכסים ובנין	1/3
			יערי אליהוד	1/3
9	7109	184	צפאי עמירם	1/2
			צפאי עפרה	1/4
			עזבון המנוחה מלכה צפאי ז"ל	1/5
			צפאי טליה	1/20
10	7109	171	קראוסקופ רבקה יוכבד	1/12
			קראוסקופ רבקה יוכבד	19/60
			מנדלבאום רבקה	3/10
			מנדלבאום רבקה	3/10
11	7109	145	רבין רחל	1/2
			רבין משה	1/2
			הירשברג חונית	1/4
12	7109	139	זייד אביבה (אפטרופוס ש.פ.ר. עמותה למען שירותי אפטרופוסות)	1/4
			זייד אהרון (אפטרופוס חייבי אליהו)	1/4
			זייד דינה (אפטרופוס חייבי אליהו)	1/4
			לוי משה	1/5
13	7109	24	לוי חיה	1/5
			צמרמן מיכל	1/5
			לוי הרר עלית	1/5
			רוזנר רחית	1/5

רקע ומגמות תכנון בשכונת מונטיפיורי:

בשנת 2009 אושרה בוועדה המקומית "תוכנית אב לשכונת מונטיפיורי". תכנית האב בחנה את המצב הקיים, את מגמות ההתפתחות באזור, והציעה חזון וכיווני פיתוח לשכונה.

בהתאם להמלצות תכנית האב למענה תכנוני הולם לשינויים, שכבר החל לתת את אותותיו בשטח, ולגידול ביחידות המגורים בשכונה, מקדמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, תוכנית שמטרתה שינוי יעוד מגרשים סחירים בבעלות פרטית לשטח ציבורי פתוח ובנוי אשר יתנו מענה לצורכי ציבור לתושבי השכונה בד בבד עם התקדמות הפיתוח.

בנובמבר 2014 ובתאריך 7.12.2016, המליצה הועדה המקומית על הפקדת תכנית "שפע טל" בצפון שכונת מונטיפיורי. במסגרת תכנית זו, יוקצו כ- 10 דונם לשטחים ציבוריים. מתוכם כ- 6 דונם לטובת מוסד ציבורי גמיש ורב תכליתי וכ- 4.5 ד' לשצי"פ שכונתי. בנוסף יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לפרוגרמה עירונית: כ-3200 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים במסגרת שטחי תעסוקה ושטחים לוגיסטיים תת קרקעיים בסך כולל של 2,300 מ"ר.

תכנית זו הינה תכנית משלימה לתכנית "שפע טל", המאפשרת את הגדלת השטחים לצרכי הציבור ברמה המקומית השכונתית על ידי פיזור שטחים ציבוריים בשכונה.

סטטוס קידום התכנית:

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	28/08/2024 1 - 0016-24'

בתאריך 27.05.2015 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה לאשר את העברת הבקשה לועדה המחוזית, לפרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקבלת החלטה על תנאים למתן היתרים בתקופת הכנת התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

בתאריך 21.09.2015 דנה הועדה המחוזית בתכנית והחליטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק בתחום התכנית המוצעת, כדלהלן:
א. לא יוצאו היתרי בנייה בשטח התכנית לתוספות בנייה ולבנייה חדשה.
ב. אי הריסת המבנה ברח' גרשון ש"צ 19. במסגרת הכנת התכנית ייבדק שימורו.
תוקף התנאים – שנה אחת.

בתאריך 1.6.16 הועדה המקומית דנה בתכנית והחליטה להפקיד את התכנית בועדה המחוזית בתנאים:

- מגרש ברחוב טברסקי (מוסך מעוז) – צוות התכנון יבחן מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה, אותם ניתן יהיה להפקיע. לפני העברת המסמכים לועדה המחוזית יובאו המגרשים לדיון לועדה המקומית להחלטה איזה מבין המגרשים ובכלל זה המגרש בטברסקי- מומלץ להפקעה.
- המגרש ברחוב גרשון ש"ץ 19- בהוראות התכנית יקבע שהריסת המבנה או שינוי בו טעון אישור הועדה המקומית.

בתאריך 23.11.16 הוצגו לועדה המקומית המגרשים נוספים. הועדה המקומית החליטה למנות ועדה מצומצמת שתבדוק את המגרשים, בראשותו של נתן אל נתן ותגבש המלצה לועדה המקומית.

בתאריך 21.12.2016 הובאו בפני הועדה מסקנות והמלצות הועדה המצומצמת:

- מומלץ להפקיע מגרש חלופי למגרש מעוז- טברסקי 13.
- לאחר בחינת המגרשים מומלץ כי המגרש החלופי יהיה חלקה 234 בגוש 7107, שטיבל 6. הועדה החליטה לקבל את המלצת הועדה המצומצמת.

עם אישור תכנית המתאר, התכנית מקודמת בסמכות ועדה מקומית.

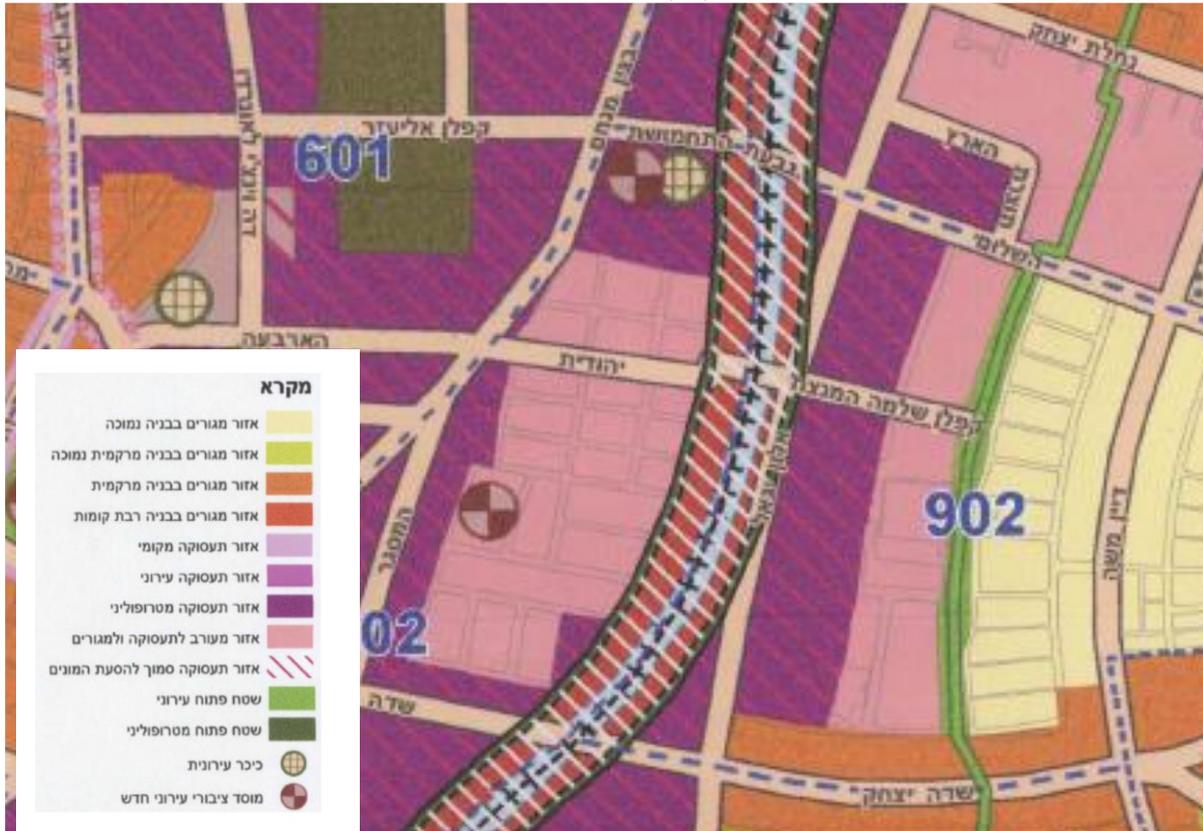
התאמת תכנית זו להוראות תכנית המתאר (תא/5000)

התאמה	מצב מוצע	תא/5000	סעיף לבדיקה	מסמך לבדיקה
מתאים	שטח ציבורי פתוח / מבנים ומוסדות ציבור	מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחומו התכנית המוצעת	תשריט אזורי ייעוד
מתאים			סימונים נוספים בתחום התכנית	
מתאים	3.5	3.5	רח"ק מירבי	הוראות התכנית פרק 3
מתאים	עד 7	7	מס' קומות מירבי	
מתאים	התכנון מפתח לרווחת השכונה שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.	אזור תכנון 602א - מסמך מדיניות מתייחס בין השאר לשיפור המרחב הציבורי - הוראות מיוחדות לשכונת מונטיפיורי	הגדרות האזור	נספח אזורי התכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 0016-24'ב' - 1

התאמה	מצב מוצע	תא/5000	סעיף לבדיקה	מסמך לבדיקה
מתאים	התכנית מכילה הוראות בנושא לשצ"פ ולשצ"ב, בהתאם להנחיות נספח מדיניות	מסמך מדיניות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	הוראות התכנית פרק 5

תכנית המתאר - תא/5000 : תשריט יעודי קרקע

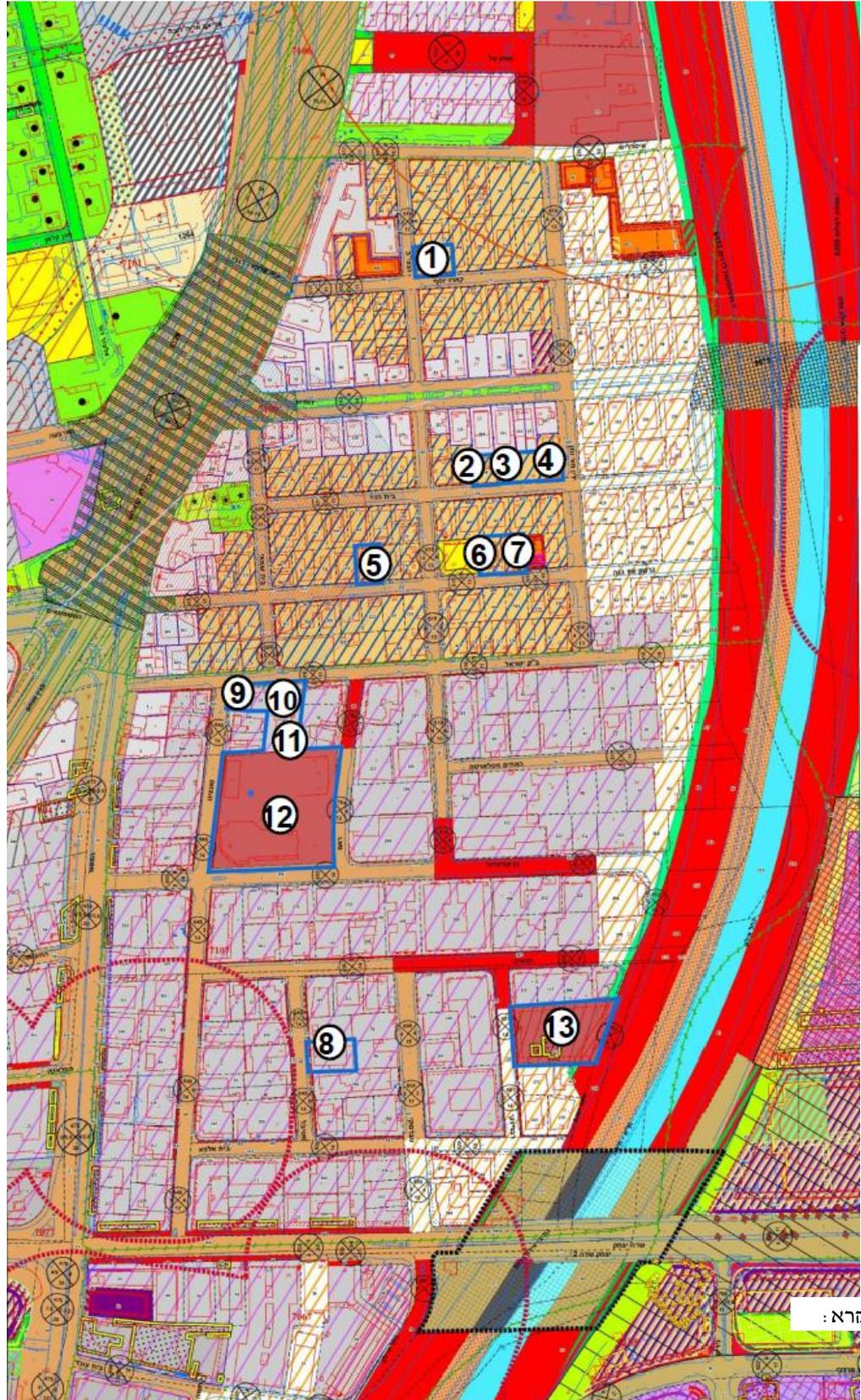


על פי תכנית המתאר של תל-אביב (תא/5000), מונטיפיורי מאופיינת כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, למעט שולי השכונה ובהם מתחם שפע-טל, שמוגדרים כאזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

תכנית מתאר תא/5000 – נספח עיצוב עירוני



סימון מגרשי התכנית על רקע תשריט ייעודי קרקע מאושרים



התוכן	מס' החלטה
4504/מק/תא-507-0449363 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 1 - 24-0016

מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) לפי תכנית 1602	
תעסוקה לפי תכנית 1043 א	
מבנה ציבור	

* זכויות בניה למגורים-120%, וזכויות בניה לתעסוקה-200%

מצב המגרשים בפועל

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
435	פרטי	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת</u> : קארו יוסף 11 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 24	1	
273	פרטי	מבנה צריף ישן בן קומה אחת	<u>כתובת</u> : בית הלל 15 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 139	2	
545	פרטי	מגרש פנוי משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת</u> : בית הלל-17 19 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 379	3	
240	פרטי	2 מבני מגורים ישנים בני קומה אחת	<u>כתובת</u> : בית הלל 21 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 145	4	
357	פרטי	מבנה מגורים בן קומה אחת, ברשימת מבנים	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 19 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 171	5	

התוכן	מס' החלטה
4504/מק/תא/507-0449363 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - - '24-0016

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
		מומלצים לשימור			
356	פרטי	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 29 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 384	6	
358	פרטי	סככה המשמשת כמוסך	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 31 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 184	7	
580	פרטי	מבנה חד קומתי מבלוקים ובטון, חנות לעיצוב תעשייתי.	<u>כתובת</u> : רח' שטיבל 6 <u>גוש</u> : 7107 <u>חלקה</u> : 234	8	
189	עיריית ת"א	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת</u> : ישראל ב"ק בין 6 ל-10 <u>גוש</u> : 7107 <u>חלקה</u> : 12	9	

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	28/08/2024
	1 - 1 - 0016

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
218	עיריית ת"א	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	<u>כתובת:</u> ישראל ב"ק בין 6 ל-10 <u>גוש:</u> 7107 <u>חלקה:</u> 13	10	
1000	עיריית ת"א	מבנה בן קומה אחת בשימוש העירוני.	<u>כתובת:</u> ישראל ב"ק 10 <u>גוש:</u> 7107 <u>חלקה:</u> 16	11	
6490	עיריית ת"א	בית ספר תורה ומלאכה מבנה במצב טוב- 3 קומות	<u>כתובת:</u> רח' שונצינו 18 <u>גוש:</u> 7107 <u>חלקה:</u> 222	12	
2515	עיריית ת"א	מגרש ריק המשמש לחניון של אחוזות החוף	רח' רבניצקי 6 <u>גוש:</u> 7107 <u>חלקה:</u> 115	13	

מדיניות מצב תכנוני מוצע:

על פי הפרוגרמה שנערכה על ידי היחידה האסטרטגית של עיריית תל אביב-יפו, אומדן תוספת האוכלוסייה בשכונת מונטיפיורי הוא כ- 3800 נפשות. תכנית האב מצביעה על פערים בין שטחי הציבור הנדרשים ברמה העירונית וברמה המקומית בשכונה, לבין השטחים הציבוריים הקיימים והמתוכננים בה. בהתאם אותו מגרשים פוטנציאלים להקצאה לצרכי ציבור שנבחנו גם בהיבט השמאי.

תהליך בחירת המגרשים בתכנית המוצעת:

נערכה בדיקה תכנונית מוקדמת לבחירת המגרשים: נערכו סיורים בשכונה תוך ניסיון לאיתור מגרשים פנויים או תפוסים חלקית. נבחן פיזור המגרשים בצורה מיטבית עבור השכונה.

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 0016-24ב'

לאחר עריכת הרשימה נערכו בדיקות מול מדור מידע ואגף רישוי אם הוצאו תיקי מידע ובקשות להיתרים למגרשים הנ"ל. המגרשים שבגנם לא הוצאו בקשות, הועברו לשמאי התכנית לבחינת המשמעויות הכלכליות

מטרות התוכנית:

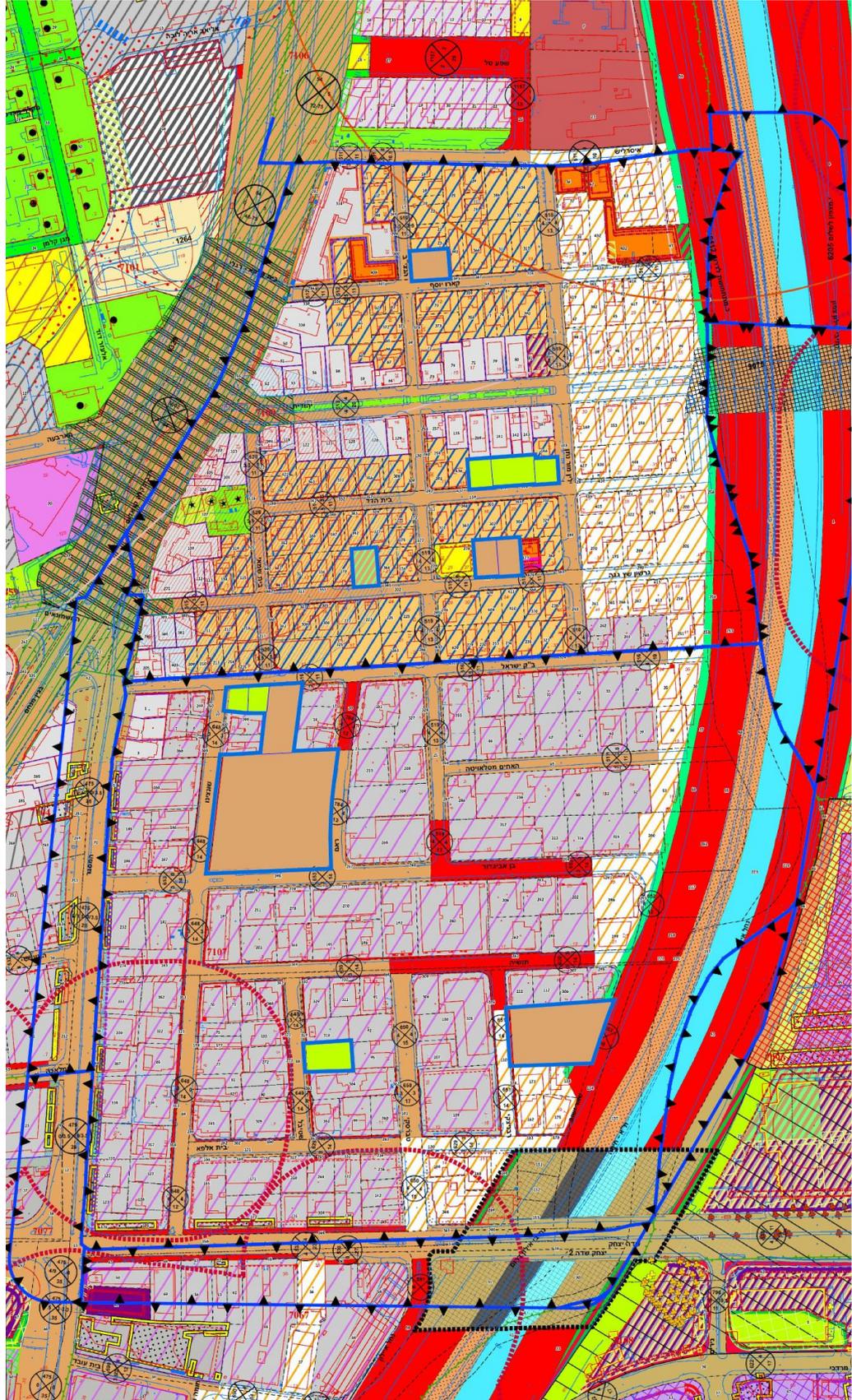
עידוד התחדשות בשכונת מונטיפיורי ע"י הפקעת מגרשים והקצאתם לשטחי ציבור בנויים ופתוחים, קביעת הוראות בניה וזכויות בניה והתאמת הוראות תכנית צ' למאפייני השכונה:

- קביעת יעוד קרקע למגרשים לצרכי ציבור (שצ"פ ושב"צ), והגדרת שימושים לצרכי ציבור בנויים ופתוחים.

- קביעת שטחי בניה מרביים, גובה מכסימלי, קווי בניין והוראות בינוי ופיתוח.

התכנית תאפשר הוצאת היתר בניה

מפה 4. תשריט מצב מוצע לשינויי ייעוד לחלקות שסומנו



מקרא
- שצ"פ מוצע

- שב"צ מוצע 
 - שב"צ/שצ"פ מוצע 

טבלה 4. רשימת המגרשים הכלולים בתוכנית וייעודם המוצע

מספר סידורי	כתובת	גוש	חלקה	בעלות	ייעוד מאושר	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מאוחד	ייעוד מוצע*
1	קארו יוסף, 11	7109	24	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	435		שב"צ
2	בית הילל 15	7109	139	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	273	1066	שצ"פ
3	בית הילל 17	7109	379	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	545		
4	בית הילל 19 פינת ילין מור	7109	145	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	240		
5	גרשון 19	7109	171	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	357		שב"צ/שצ"פ
6	גרשון 29	7109	384	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	356	722	שב"צ
7	גרשון 31	7109	184	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	358		
8	שטיבל 6	7107	234	פרטית	תעסוקה תכנית 1043א'	562		שצ"פ
9	שונצינו 24 פינת בק 6	7107	12	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	189	407	שצ"פ
10	ישראל בק 8	7107	13	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	218		
11	ישראל ב"ק 10	7107	16	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	1000		שב"צ
12	שונצינו 18	7107	222	עיריית תל אביב	מבנה ציבור תכנית 212	6490		שב"צ
13	רבניצקי 6+8	7107	115	עיריית תל אביב	חניון ציבורי עילי+ שימושים ציבוריים מצומצמים תכנית 2478	2515		שב"צ
סיכום שטחים:								
357 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח / מבנים ציבוריים							
2,035 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח							
2,149 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח בנייני ציבור (לא כולל מגרש 12+13 שהיו ציבוריים במצב המאושר)							

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	28/08/2024 1 - 0016-24'

9,005 מ"ר	סה"כ שטחי ציבור מאושרים בתחום התכנית (מגרש 12+13)
13,546 מ"ר	סה"כ שטחים ציבוריים בתכנית

עיקרי הוראות התכנית :

1. השימושים וההוראות יהיו על פי האמור בתכנית תא/צ', למעט נושאים אשר יפורטו בתכנית זו.
2. יעודי קרקע ושימושים :
 - 2.1 מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח : שטחי גינון, גני משחקים, שבילים להולכי רגל, לרבות מתקנים המאפשרים פעילות נלוות לכך.
 - 2.2 מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : יותרו השימושים : חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, מעונות סטודנטים, דוור מוגן, חניון ציבורי, שבילים להולכי רגל ואופניים, שירותי מנהל וחירום עירוניים, מתקני תפעול לרבות שטחי מסחר 1 בקומת הקרקע.
 - 2.3 מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור : שימושים על פי יעוד מבנים ומוסדות ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח.
 - 2.4 שימושים תת קרקעיים : על פי המוגדר בתכנית ע'1.
3. הוראות במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור :
 - 3.1 זכויות בניה :
 - שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, לצרכי ציבור יהיו בהיקף של עד 270% משטח המגרש. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, יהיו עד 350% משטח המגרש. תותר תוספת שטח על קרקעי עד 100% משטח המגרש עבור מצללות או סככות. מתוך סך השטח העל קרקעי הכולל יותר שטח עבור מסחר ושימושים נילוים למסחר בהיקף של עד 20%. שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית צ'.
 - 3.2 קווי בניין :
 - 3.2.1 מעל פני הקרקע קווי הבנין יהיו :
 - קו בנין קדמי : ניתן יהיה להקים בנין עד קו בנין 0.
 - בניה בקו בנין קדמי 0 תאושר במסגרת תכנית הפיתוח והעיצוב אשר תבחן את התאמת קו הבנין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבנין הקיימים ומתוכננים לאורך הרחוב.
 - קו בנין צדדי ואחורי :
 - א. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שיעודו או שימושו למגורים, ניתן יהיה לבנות בקו הבנין הצידי עד ל-2.5 מ' ובקו בנין אחורי יותר עד ל-3 מ'.
 - בסמכות הוועדה המקומית להחליט על קו בנין 0 לעת הבקשה להיתר ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, במידה והדבר נדרש לצורך ניצול אופטימלי של המגרש.
 - ב. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו בשביל ציבורי ו/או דרך, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.
 - ג. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש ביעוד ציבורי ו/או שטח ציבורי פתוח, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0, בכפוף לאישור מה"ע ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.
 - ד. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שאינו עונה על סעיף 2.א, 2.ב, ו-2.ג שלעיל, ניתן יהיה לבנות בניין בקו בנין שבין 2.5 מ' ל-0.5 מ', בכפוף לאישור מה"ע ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות)

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	28/08/2024 1 - - '24-0016

- מימוש התוכנית עם התקדמות הגידול במשקי הבית המתגוררים בשכונת מונטיפיורי.

המלצות סביבתיות:

1. מרבית התכנית נכללת באזור המחייב ביצוע בדיקות זיהום קרקע וחלה בו חובת איטום נגד חדירת גזי קרקע. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע והבטחת איטום נגד חדירת גזי קרקע, בהתאם ובאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
2. נושא שפילת מי תהום ובמידה ותידרש חקירה יטופלו מול רשות המים.
3. תנאי להגשת היתר בניה הכנת נספח סביבתי על פי הצורך ולאחר קבלת חו"ד הרשות לאיכות סביבה של עיריית תל אביב יפו. הנספח הסביבתי יכלול בין היתר התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר קרינה וכו'.

תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאים למתן היתר בניה למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית תא/מק/צ'.
2. במגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח, אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הועדה המקומית.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתא שטח 31 ברח' גרשון ש"ץ 19 - הריסה או שינוי במבנה טעון אישור הועדה המקומית, בכפוף להכנת תיק תיעוד.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע. והבטחת חובת איטום נגד חדירת גזי קרקע. בתאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו .
5. אישור רשות המים.
6. תנאי להגשת היתר בניה הכנת נספח סביבתי על פי הצורך לאחר קבלת חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הנספח הסביבתי יכלול בין היתר התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, קרינה וכו'.

נספח:

פרוגרמה לצרכי ציבור הוכן על ידי היחידה האסטרטגית עיריית תל אביב, חדווה פיניש

הנדון: שכונת מונטיפיורי- עדכון פרוגרמה לצרכי ציבור (2013)

1. כללי

בעקבות עבודה חיפוש מגרשים מתאימים לקביעת יעודם כמגרשים ביעוד ציבורי והכנת התוכנית למתחם שפע טל ושכונת מונטיפיורי והצורך לקבוע מגרשים ביעוד ציבורי (לרכישה או כמטלה ציבורית), להלן עדכון הפרוגרמה שנערכה קודם לכן בשנת 2011. עודכנה הפרוגרמה לשטחי ציבור. הפרוגרמה מתייחסת לחלופות המקסימליות גם במתחם שפע טל וגם במתחמים בתוך השכונה. במידה ופרוגרמת השימושים תשנה את היקף יח"ד, הפרוגרמה של שטחי הציבור תשתנה בהתאם.

הניתוח הפרוגרמתי לצרכי ציבור הוא פונקציה של גודל משק הבית והאוכלוסייה הצפויה בשכונה בעת מימוש מלא של תוספת היח"ד החדשות. קיים הבדל בהיקף וקצב המימוש של תוספת יח"ד חדשות בחלקי השכונה לעומת מתחם שפע. ההנחה היא כי תוספת הבניה בתוך השכונה תתפרש לאורך שנים. המשמעות היא כי לא כל צרכי הציבור ידרשו בת אחת. יחד עם זאת הצורך לייצר פוטנציאל של מגרשים לצרכי ציבור, מחייב להתייחס למלוא קיבולת המגורים כפי שמוצע בתוכנית האב לשכונה.

2. אוכלוסייה

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 1 - 0016-24

בסוף 2010 בשכונת מונטיפיורי התגוררו כ-900 נפשות בכ-900 יח"ד. גודל משק הבית קטן בהרבה מהמוצג העירוני ועמד על 1.6 נפשות למשק בית.

על פי הערכה בעת מימוש מלא של כל יח"ד המוצעות על פי תוכנית האב ובהנחה של גודל משק בית צפוי של 2.0 נפשות למשק בית, כ-4000 נפשות צפויות להתגורר בשכונה, מתוכם כ-1000 נפשות יתגוררו במתחם שפע טל. ההנחה היא כי קבוצות הגיל הדומיננטיות יהיו בגילאי 20-39, האומדן הוא שהם יהוו למעלה מ-40% מכלל התושבים. המשמעות היא מעט משפחות עם ילדים ויותר קבוצות של צעירים או משפחות ללא ילדים.

טבלה 1: פירוט תוספת יח"ד במתחמים השונים בשכונה ואומדן תוספת האוכלוסיה

מתחם	יח"ד	אומדן אוכלוסיה צפויה
שפע טל-חלופה מקסימלית	500	1000
שכונה היסטורית	1000 (כולל הקיים)	2000
דופן השכונה (מע"ר)	100	200
"בלוק מיוחד" + מתחם התושיה	300 (*)	600
סה"כ מקסימלי	1,900	3,800 נפשות

(*) על פי התכנון המוצג, יש פוטנציאל נומינלי של כ-1000 יח"ד. ההנחה היא של 30% מימוש שהם כ-300 יח"ד.

3. שטחי ציבור

כללי

שטחי הציבור הדרושים לאוכלוסיה הצפויה בעת מימוש כל יח"ד המוצעות בתוכנית האב מתבססות על התדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור של משרד הפנים, תוך התאמה למאפייני העיר ת"א (גודל משק בית והמבנה הדמוגרפי באזורי העיר השונים). נעשה מאזן בין היצע השטחים הקיימים והמתוכננים באזור ובין הנדרש נורמטיבית. שטחי הציבור נבחנים בשתי רמות שירות - שירותים מקומיים ושירותים ברמה אזורית-עירונית. יש לציין כי סה"כ השטחים הנורמטיביים כוללים גם שירותי ציבור שאין להם סף כניסה (כמו למשל חצי כיתה), זאת בשל ההנחה שיש לתת מענה לתלמידים המצריכים חצי כיתה. ההמלצות לגבי היקף מוסדות הציבור שיש להקצות מתבסס על שיקולים של מאזן המוסדות, התנאים הפיזיים של אזור התכנון ועל שיקולים של סף כניסה למוסד ציבורי.

מאזן שטחי ציבור

א. שטחים לבניני ציבור נדרשים - בדונם

שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית (בדונם)	סה"כ שטחים נדרשים (בדונם)	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	מאזן שטחים (בדונם)
18.0	4.0	22.0	14.7 ⁽¹⁾	7.3 (-)

(1) ההיצע כולל את השינוי המוצג בשפע טל לגבי שטחי הציבור (הקטנת היקף שטחי הציבור) ולא את ההיצע הקיים היום סטטוטורית. תמונה שאינה משקפת את המציאות בעתיד. השטחים הקיימים: 6.0 דונם היצע שטחים מתוכננים "בשפע טל", 6.3 דונם המשמשים את "תורה ומלאכה", 2.4 דונם- המשמש כחניון ציבורי של אחוזות החוף. ההיצע הקיים והמתוכנן אינו כולל את ההצעה החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי, אלא את התכנון הידוע והמוסכם.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים - בדונם

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - - '24-0016

מאזן שטחים בדונם	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם) ⁽¹⁾	אוכלוסייה צפויה - אכלוס מלא
(-) 12.5	(2) 7.5	20.0	

- (1) בהתאם למדריך למכסות קרקע לצרכי ציבור: לפי 5 מ"ר לנפש באזור ותיק
(2) ההיצע כולל 4.5 דונם המוצעים בשפע טל

ג. **מאזן שטחי ציבור (בדונם)**
סה"כ שטחים למבני ציבור ושצ"פ דרושים מול היצע קיים ומתוכנן ומול התוכנית החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי

מאזן שטחים (בדונם)	סה"כ היצע שטחים קיים ומתוכנן	היצע שטחים בתוכנית לקביעת מגרשי ציבור	היצע שטחים קיים ומתוכנן	סה"כ שטחים נדרשים	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית	שטחים נדרשים ברמה מקומית	אוכלוסייה - אכלוס מלא
(-) 14.9 (+*)	27.1	4.9	22.2 ⁽¹⁾ + 3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים + 2300 מ"ר בחניון המתחם	42.0	4.0	38.0	-

מוסדות ציבור נדרשים

א. להלן רשימת מוסדות הציבור הנורמטיביים הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה בעת מימוש מלא של המגורים. הרשימה כוללת גם מוסדות שאין להם סף כניסה. על בסיס התמונה הנורמטיבית ייגזרו הצרכים להם סף כניסה. הדרישות הנורמטיביות מתבססות על הנחות ביקוש מקובלות למוסדות השונים):

- 3 כיתות מעון - 1.0 דונם
- 4 כיתות גני ילדים - 2.0 דונם
- 12 כיתות בית ספר יסודי - 6.0 דונם,
- 10 כיתות בית ספר על יסודי - 7.5 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית
- 1.4 כיתות חינוך מיוחד - 0.3 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית
- מרכז קהילתי משולב (מועדון נוער, מועדון קשישים, ספרייה) - 1.3 דונם (1600 מ"ר בנוי)
- תחנה לבריאות המשפחה (500 מ"ר בנוי) - 0.2 דונם
- שירותי דת - 1.2 דונם,
- רזרבה לשירותים שכונתיים

כדי לספק את השירותים שיש להם סף כניסה יידרשו כ- 11 דונם למבני ציבור (לא כולל שטח לבית ספר על יסודי שהשירות יינתן מחוץ לשכונה)

מסקנות- המלצות

- הבידוק הנורמטיבית מצביעה על מחסור צפוי בשטחים ציבוריים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- שטחי הציבור הקיימים בשכונה ברובם אינם משמשים את צרכי האוכלוסייה המקומית שהיותה מיעוט בעבר ואילו היום הולכת וגדלה והפוטנציאל הינו גדול אף יותר.
- גם לאחר ההצעה לרכישת כ-4.9 דונם של שטחים לטובת יעוד ציבור, עדיין יידרשו כ-14 דונם למבני ציבור ולשטחים פתוחים. אם כי יש לציין כי חלק מהמענים הם שטחים בנויים ציבוריים משולבים בשטחים הסחירים - כך שהמחסור בשטחי ציבור בחלקו יקטן בפועל על ידי השימוש בשטחים אלה.

המלצות

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024 1 - 0016-24ב'	507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

- 1) יש לאפשר ככל שניתן לבנות את בניני הציבור במלוא היקף הזכויות לניצול מקסימלי ולהותיר חלק נכבד מהמגרשים המוצעים לטובת שטחים פתוחים.
 - 2) כל תוכנית שתקודם בשכונה לתוספת זכויות בניה ושימושים, תקצה ככל שניתן את צרכי הציבור שיידרשו בגין התוכנית.
 - 3) חלק מן השירותים יינתנו בסביבה הקרובה לדוגמת שוק הסיטונאי. לכן יש צורך לתת דגש ליצירת שטחים פתוחים בתוך השכונה (גינות) מעבר לשטח שיינתן במתם שפע טל
 - 4) שירותים לגיל הרך - לצורך מתן מענה לכלל האוכלוסייה הצפויה בשכונה, ההמלצה היא לרכז את השירותים המקומיים הנדרשים: מעון יום, וגני ילדים במגרשים שייקבעו לצרכי ציבור
 - 5) מבנה קהילתי - מוצע להקצות שטח ציבורי נוסף במרכז השכונה - לטובת מבנה לקהילה. לא חייב להיות מבנה סטנדרטי של מרכז קהילתי, אלא מבנה שיתאים לאופייה של שכונה מעורבת שימושים. מומלץ להקצות מגרש (או שנים סמוכים) שניתן יהיה לשלב מבנה (כ-1000 מ"ר) עם מגרשי ספורט לטובת השכונה.
 - 6) בית ספר יסודי - מתוך הידיעה כי המגרש המשמש את "תורה ומלאכה" אינו יכול להיות שזמין לטובת בית ספר שכונתי עוד שנים רבות. יוקצה שטח של כ-6 דונם לטובת בית ספר יסודי במתחם שפי"ע טל. המבנה יכול להיות מבנה גמיש ורב תכליתי היכול לספק לעת צורך שירותים נוספים בקומות נוספות או בשעות פעילות אחרות לאלה של בית הספר.
- השטחים הכלל עירוניים – ימוקמו בשטחים הבנויים של מבני התעסוקה במתחם שפע טל
- 1) שירותי הציבור נוספים - שאר השירותים (בית ספר על יסודי, תחנה לבריאות משפחה, מרכז ספורט וכו), ינתנו מחוץ לשכונה בסביבה הקרובה.
 - 2) 3) שטחים ציבוריים פתוחים - בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע שאר המגרשים שירכשו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה בזמינות מגרשים ובהיבטים הכלכליים. הדגש אם הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה!
- שטחי ציבור מבוניים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה - תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאושרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרויקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצות שטחים מבוניים בתוך הפרויקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים

חוו"ד צוות:

1. בקשת פטור עפ"י תכנית המתאר תא/5000:
עפ"י סעיף 3.6.1 (ג) (8) הועדה המקומית רשאית לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי בכפוף להמלצת מהנדס העיר:
שינוי יעוד הקרקע לשטחי ציבור בנויים ופתוחים אין בהם השפעה משמעותית ברמה התנועתית ומומלץ לפטור מצירוף נספח תנועה לתכנית. תוספת חניון ציבורי מעבר לתקני החניה במגרשים הגדולים מדונם ייבחן נחיצותו והשפעתו, במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
כמו כן, מבוקש לפטור מצירוף נספח פיתוח ועיצוב נופי, בשל אופי התכנית. תנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב ע"י הועדה המקומית
2. מומלץ להפקיד את התכנית

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - - 0016-24

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0449363	שם התכנית תא/4504 שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי	מגיש התכנית ועדה מקומית תל אביב יפו	עורך התכנית אדרי דורית שפינט, עוזי גורדון אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה תלח התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון			
המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
תכנית שמטרתה לשנות ייעוד מייעודים שונים לשימושים של "מוסדות ציבורי" ו"מרחב כמטמעות ציבורי" בתא/5000.	62 א, (ג) חוק התו"ב תתשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון 602'א' - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	<ul style="list-style-type: none"> התכנית קובעת "שימושים כלליים" כממשעותם בסעיפים 1.6 ו- 3.1.1 (1) לתכנית. בהתאם לסעיף 3.1.1 (1) לתכנית על הועדה המקומית לאשר כי אין בשימוש הכללי המבוקש כדי לפגוע באופיו של הייעוד באזור התכנון. 	<p>+</p> <p>סעיף 3.1.1 (1): תוספת מגרשים ציבוריים בנויים ופתוחים מטרם מתן מענה ברמה השכונתית לצורכי הציבור. השימושים הכלליים המבוקשים מחזקים את הייעוד המסומן בשכונה- יעוד מעורב למגורים ותעסוקה.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לסעיף 3.1.1 (2) הועדה תאשר הפקדתה של התכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לנושאים הבאים: שיפור סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב 	<p>סעיף 3.6.1 (2): התכנית קובעת שטחים ציבוריים פתוחים ברמה שכונתית, המיועדים לשמש לגינות כיס קטנות. התכנית קובעת כי תנאי להוצאת היתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הועדה המקומית, אשר תבטיח את הנושאים המפורטים בסעיף זה.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לסעיף 3.6.1 (8) הועדה המקומית תפקיד את התכנית רק אם צורפו אליה המסמכים הבאים: נספח תנועה ונספח פיתוח נופי הכולל הנחיות לעיצוב נופי וסביבתי והמעגן את המלצות חוות הדעת הסביבתית ככל שמצאה הועדה לנכון לעגן בתכנית. הועדה המקומית רשאית לפטור את מגיש התכנית מצירוף המסמכים הנ"ל, בכפוף להמלצת מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת, למיה אין לתכנית השפעה משמעותית על התנועה 	<p>סעיף 3.6.1 (8): המלצת מח"ע לועדה המקומית לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח נופי בשלב התכנית. על פי הוראות התכנית תנאי להוצאת היתר בניה יתייחס אישור תכנית עיצוב ופיתוח שבין היתר התייחס לנושא התנועה והעיצוב הנופי והסביבתי.</p>

<p>3.5.1(ג)(3)(ב) - בכפוף לבדיקה טכנונית מוקדמת ניתן לקבוע הוראות המאפשרות להקים את החניה הנ"ל בשלב מאוחר יותר, או מאפשרות לוועדה לוותר על הקמת החניה הציבורית הנ"ל כלל, מנימוקים שירשמו.</p>			
<p>3.5.1(ג)(3)(ב) : הקמת החניון יקבע על פי הצורך בשלב אישור תכנית העיצוב והפיתוח</p>	<p>3.5.1(ג)(3)(ב) - בכפוף לבדיקה טכנונית מוקדמת ניתן לקבוע הוראות המאפשרות להקים את החניה הנ"ל בשלב מאוחר יותר, או מאפשרות לוועדה לוותר על הקמת החניה הציבורית הנ"ל כלל, מנימוקים שירשמו.</p>	<p>מספר קומות מירבי על פי נספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.2)</p>
<p>+</p>	<p>על פי טבלה 5.4 בהוראות התכנית באזור תכנון 602א' עד 7 קומות. לפי סעיפים 3.5.4(ג)(1) ו-3.5.3(ג)(2) - הועדה רשאית לקבוע מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל תשריט העיצובי העירוני, כלומר: 10 קומות.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) התכנית כוללת נספח עצים.</p>	<p>מתחם תכנון 602א' - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+</p> <p>התכנית אינה קובעת בשלב זה את השימוש של המגרש הציבורי. במסגרת הכנת תכנית העיצוב יקבע השימוש המיטבי, על פי הצרכים העירוניים ובחתימה לגודל המגרש ומיקומו.</p>	<p>• בהתאם לסעיף 3.5.1(ג)(2) בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ייקבע כי תנאי למתן היתר למגרש, לשימוש שאיננו שימוש זמני, הוא הגשת תכנית עיצוב למגרש כולו לאישור הוועדה, אשר תתייחס לנושאים כמפורט בס"ק (א) - (ו). • בהתאם לסעיף 3.5.1(ג)(1) העוסק ב"מבני ציבור" - הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, רק לאחר שיוצגו בפניה נתונים ולמיהם המגרש למבני ציבור שהוקצה בה הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו. הנתונים יתייחסו, בין היתר לממדי המגרש, לאפשרות פיתוח הפונקציונאלי, ולנגישותו לאוכלוסייה הצפויה להשתמש בו, וכן להתאמת השימוש המוצע בו לשימושים גובלים.</p>		

<p>עפ"י סעיף 3.6.1 (ג) (8) הועדה המקומית רשאית לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי בכפוף להמלצת מהנדס העיר: שינוי יעוד הקרקע לשטחי ציבור בנויים ופיתוחים אין בהם השפעה משמעותית ברמה התנועתית ומומלץ לפטור מצירוף נספח תנועה לתכנית. תוספת חניון ציבורי מעבר לתקני החניה במגרשים הגדולים מדונם ייבחן נחיצותו והשפעתו, במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>כמו כן, מבוקש לפטור מצירוף נספח פיתוח ועיצוב נופי, בשל אופי התכנית. תנאי להוצאת היתר בניה לכלל מגרש בנפרד יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב ע"י הועדה המקומית</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 1.6 - שימושים על פי מקבץ שימושים למרחב ציבורי. סעיף 3.6.1(א)(1) - מתוך שימושים ראשיים במקבץ שימושים ב"מרחב הציבורי". סעיף 3.6.1(א) - תכנית עתידית תכלול, בין היתר, התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה. על התכנית לכלול הוראה למייה תנאי לאישור היתר בניה במגרש ביעוד למרחב ציבורי הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב על ידי הועדה, שתהיה תואמת את ההנחיות המרחביות בענין תכנית פיתוח. מילוי תוראות סעיף 3.6.1(א)(2) בדבר הפקדת התכנית אך ורק לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת של שיפור סביבת הולכי רגל ומשתמשים המתייחס להוראות ס"ק (א)(1) - (4) וס"ק (ב) (1) - (4). מילוי תוראות סעיף 3.6.1(ג)(8) בדבר הפקדת תכנית רק אם יצורפו אליה המסמכים הבאים: נספח תנועה, נספח פיתוח נופי המעגן את המלצות חוות הדעת הסביבתית. ניתן לפטור מהוראה זו בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר כי אין לתכנית השפעה משמעותית על התנועה ואופי הסביבה. 	<p>בכל שטח התוכנית, הוראות על מגרש המיועד על פי תכנית עתידית למרחב ציבורי כיעוד חדש.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני</p>
<p>תותר הקמת חניון ציבורי חדש במקומות בהם הוכח כי הוא חיוני לאחוז המטרת על פי סעיף 3.8.6 (א)(3).</p>	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לסעיף 3.5.1(א)(3) - תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע בוגע למגרש הוראות לבניה של חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו. בהתאם לסעיף 3.8.6, לחניון ציבורי יותרו שימושים לחניה, למקלוט ושימושים נלווים. שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 6 רח"ק. 	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+</p>	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לסעיף 4.1(ט) נדרשת חוות דעת סביבתית, הכוללת המלצות בוגע לאמצעים למזעור ממצעים סביבתיים הנגרמים 	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בדיקה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות</p>

			סעיף 4.4
ממימוש התכנית או מביצוע עבודות למימושה.	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לסעיף 4.4.4 לתכנית - הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית רק לאחר שנתנה התייחסות למפורט בס"ק (א) - (ח). בהתאם לסעיף 4.4.5(א) תנאי להפקדת תכנית הוא קביעה במבנים יעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז, חשמל ו/או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים. 		
תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס לנושאים אלו.			
	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.		
שימוש בתוכנית המפורטת	62א(א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודיים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	מחות הסעיף	סעיף	
קביעת קווי בנין	קביעה או שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית	סעיף קטן (4א)	
קביעת הפקעה	קביעת הוראות לענין הפקעת קרקע לציבור	סעיף קטן (א)(18)	

תצהיר והתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהמס' הוועדה:				
	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	עודד גבולי, אדרי'	051087083		4/3/18
היועץ המשפטי לוועדה:				
	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2938976-9		4.3.2018

ח ברעם | 2017

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

בישיבתה מספר 18-0005' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית. התוכנית קודמה כתכנית בסמכות ועדה מחוזית. עם אישור תכנית המתאר, התכנית מובאת שוב לדיון להפקדה, כתכנית בסמכות ועדה מקומית. מדובר באותם מגרשים ויעודי קרקע שאושרו בעבר ע"י הועדה המקומית. נתן אלנתן: באותם תנאים שאישרנו בהמלצה. הראלה אברהם אוזן: בחו"ד הצוות יש כאן בקשה לפטור לפי המתאר וצריך שהועדה תחליט בכך. בקשה לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח נופי. רבקה פרחי: כפי שאמרתי אין שוני אבל לפי הוראות תוכנית המתאר כדי לקבל פטור מהנספחים הללו, צריך המלצה של מה"ע והועדה צריכה להחליט בנושא. בחו"ד הצוות ישנה המלצה מפורטת בעניין. הראלה אברהם אוזן: ההמלצה היא להפקיד את התוכנית ללא הנספחים. רבקה פרחי: תכנית המתאר כוללת הוראות שהועדה המקומית נדרשת להתייחס לנושאים שונים. לדוגמא: מגרשים ציבוריים שהוקצו יהיו באיכויות הנדרשות למלא ייעודו, נושאים של איכות סביבה

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024	507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי
1 - 0016-24ב'	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- יש לקבוע הוראות בתכנית שיבטיחו בחינה של המבנה ברחוב גרשון שץ 19 על ידי מחלקת השימור כתנאי להגשת בקשה להיתר.
- הועדה מאשרת מתן פטור מצירוף נספח תנועה ונספח עיצוב נופי.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486 לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7951 בעמוד 454 בתאריך 09/10/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

העיר 21/09/2018

20/09/2018 The Marker

20/09/2018 ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות: בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות

מספר התנגדות	מתנגד	מגרש נשוא ההתנגדות	תא שטח בתכנית	יעוד קרקע מוצע/גודל
1.	עזבון בן דב ז"ל באמצעות עו"ד כהן וליצ'יק. <u>הוגש תצהיר בשם עו"ד רוני עזרא.</u>	גרשון ש"ץ 29. גוש 7109 חלקה 384	15 (המגרש מורכב משתי חלקות: 184, 384)	מבנים ומוסדות ציבור 722
2.	לוי משה ואחרים באמצעות עו"ד דוד בסון. <u>לא הוגש תצהיר</u>	הנצי"ב 34 פינת קארו יוסף 11 גוש 7109 חלקה 24	14	מבנים ומוסדות ציבור 435 מ"ר
3.	שלמה וין ואחרים באמצעות עו"ד ענת בירן <u>הוגש תצהיר בשם צפרירה הלפרין</u>	שטיבל 6 גוש 7107 חלקה 234	23	שטח ציבורי פתוח 562 מ"ר
4.	ניסים עמוס רובין ואחרים באמצעות עו"ד מרדכי וסרטייל	ילין מור 9 גוש 7109 חלקה 145	21 (המגרש מורכב משלוש חלקות: 145, 139, 379)	שטח ציבורי פתוח 1066 מ"ר
5.	רבקה מנדלבאום באמצעות עו"ד מדלן אונגיל, משרד עו"ד נאמן <u>הוגש תצהיר בשם מנדלבאום רבקה</u>	גרשון ש"ץ 19 גוש 7109 חלקה 171	31	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 357 מ"ר
6.	צפאי עפרה, טליה ועמירם באמצעות עו"ד שמואל לכנר משרד נשיץ ברנדס <u>הוגש תצהיר בשם צפאי עפרה</u>	גרשון ש"ץ 31 גוש 7109 חלקה 184	15 (המגרש מורכב משתי חלקות: 384, 184)	מבנים ומוסדות ציבור 722 מ"ר

פירוט ההתנגדויות, דברי מענה והמלצות

המתנגדים	עיקרי ההתנגדות	מענה והמלצות
1. עזבון בן דב ז"ל גרשון ש"ץ 29. (תא שטח 15)	א. התכנית המוצעת סותרת את תכנית המתאר. לא התמלאו התנאים להפקדת התכנית כפי שנקבעו בתכנית המתאר: בסעיף 3.5.1(ג)(1) תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, יש להציג בפני הועדה המקומית נתונים בנוגע לאיכויות המגרש. בחוות דעת מה"ע והיועצת	א. המגרשים שהוצגו לועדה המקומית, תוך התייחסות ליעוד הקרקע שנבחר, נעשה לאחר בחינה מוקדמת המתייחסת בין היתר למיקום המגרש, גודלו, והאיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו. בשלב תכנית העיצוב ובמסגרת בחירת השימוש

<p>יבחנו האפשרויות לפיתוח הפוקציונאלי. קביעת השימוש הספציפי, בעת הכנת ואישור תכנית העיצוב, על ידי הועדה המקומית- תואם להוראות תכנית המתאר ותכנית צ' ואינו ייחודי לתכנית הנדונה. התכנית קובעת יעוד קרקע ושימושים רחבים, בהתאמה לתכנית המתאר. בעת מימוש התכנית ייבחן השימוש הספציפי במגרש- תוך התייחסות לצרכים השכונתיים וצרכי הרשות. תביעת ירידת ערך לפי 197 ניתן להגיש על פי חוק לתכנית הנדונה. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המשפטית, אשר צורפה, צוין ביחס לסעיף 1.5.3ג'1- כי במסגרת תכנית העיצוב יקבע השימוש המיטבי על פי הצרכים העירוניים ובהתאם לגודל המגרש ומיקומו. דחיית הבדיקה לשלב תכנית העיצוב מאיין את האפשרות להתנגדות, מכיוון שתכנית העיצוב אינה מפורסמת להתנגדויות ואף עלול לפגוע בזכות להגיש תביעת ירידת ערך לפי 197.</p>	
<p>ב. פרוגרמה לשטחי ציבור, נערכה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי. בהתאם לפרוגרמה שהוכנה, עלה הצורך במתן מענה לצרכי ציבור לשכונה. יש לציין כי גודל משק הבית שנלקח בחשבון, במסגרת הפרוגרמה, הינו קטן מהממוצע העירוני. ויחד עם זאת, גם לאחר הקצאת המגרשים במסגרת התכנית הנדונה- לא יינתן מענה מלא לצרכי ציבור- כפי שעולה מתוך הפרוגרמה. התכנית הנדונה הינה כלי מתוך סל כלים רחב למענה לצרכי ציבור. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ב. מאחר והתכנית נערכה בהתאם לממצאים בפרוגרמה, אין כל הצדקה לתכנית. במסגרת תכנית האב ההנחה כי צפויים להתגורר בשכונה מעט משפחות עם ילדים ומוסדות ציבור אלו אינם נדרשים. הניתוח הפרוגרמתי הינו פונקציה של מימוש מלא של תוספות הבנייה. וההנחה כי תוספת הבניה תתפרש לאורך שנים.</p>	
<p>ג. התכנית תואמת לשימושים המפורטים בתכנית צ'. עם זאת, מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה- ולצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, כך שימוש למעונות סטודנטים, ודוור מוגן ימחקו מרשימת השימושים המותרת. והגבלת חניון ציבורי כשימוש נילוה בלבד.</p>	<p>ג. השימושים המפורטים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור- הינם רחבים וכלל עירוניים וביניהם משרדי רשות עירונית, שירותי חירום, מעונות סטודנטים ודוור מוגן. לא הוכח הצורך בשימושים אלה והם חורגים מהחוסרים המפורטים בפרוגרמה.</p>	
<p>ד. גודל המגרשים בתחום השכונה הינו קטן יחסית ולכן האפשרות לשילוב שטח</p>	<p>ד. הפקעת קרקע הינה צעד דרסטי. היה מקום לבחור בחלופות תכנוניות מיטיבות מאשר תכנית מפקיעה. בין</p>	

<p>ציבורי בנוי (כחלף הפקעה) הינו בעייתי. תכנית איחוד וחלוקה (במקרה זה ללא הסכמה) אינו כלי יעיל וישים, במקרה זה. תכנית איחוד וחלוקה אינה תואמת את עקרונות תכנית האב לשכונה ההיסטורית- שקובעת שמירה על הפרצלציה הקיימת. כאמור, המגרשים בשכונה קטנים ותכנית כזו, תחרוג מהיקפי הבניה על פי תכנית מתאר וללא סיכוי אמיתי למימוש. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ה. העירייה מחויבת לספק צרכי ציבור והוועדה המקומית שקלה את מלוא השיקולים הציבוריים הרלוונטיים. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ו. תכנית האב המאושרת, כוללת בהנחיותיה קביעת הנחיות לקיום מוסכים ובתי מלאכה, תוך מזעור המיטרדיות. (בהתאמה להוראות תכנית 1043'א) ובמתחמי התכנון הדרומיים בשכונה, תכנית האב קובעת כי יותר שימוש למוסכים בקומת הקרקע ובמרתף העליון. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ז. התכנית קודמה טרם מדינות הועדה המקומית לקיום הליך שיתוף ציבור, לפיכך לא התקיים הליך שיתוף ציבור פורמאלי לתכנית. עם זאת יש לציין כי, הליך קידום התכנית כלל פרסום סעיף 77-78. במסגרת הפרסום בעלי חלק מהמגרשים נכחו בדיוני הועדה והשמיעו את התייחסותם. יש לציין שחלקם אף הגישו ערר בעקבות פרסום סעיף 77 78. עם הפקדת התכנית, מתקיים הליך זהה וזכות ההתנגדות עומדת בפני בעלי הקרקע.</p>	<p>היתר על ידי הקצאת קרקע בנויה, או על ידי איחוד וחלוקה.</p> <p>ה. הפקעת המגרשים תגרור פיצוי עתק ונראה כי לא נשקלו חלופות תכנוניות אחרות תוך התעלמות מהפן הכלכלי.</p> <p>ו. התכנית אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב שמציעה להוציא שימושים מיטרדיים. חרף זאת, התכנית המוצעת העדיפה שלא להפקיע מגרשים בהם נעשים שימושים מיטרדיים כדוגמת מוסכים.</p> <p>ז. קיפוח ואפליה בבחירת החלופות להפקעה. מהפרוטוקולים עולה כי נערכו שינויים במגרשים שיועדו להפקעה. ושינויים אלו נעשו בעקבות שיתוף חלק מבעלי המגרשים. זכותו של המתנגד נמנעה מלהשתתף בהליך בחירת החלופות, וזאת בניגוד לבעלים במגרשים אחרים. הליך בחירת המגרשים היה לקוי ולא שוויוני ונבע משיקולים זרים.</p>	
--	---	--

<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ח. בתהליך בחירת המגרשים נבחן בין היתר, פיזור המגרשים בשכונה. התכנית כוללת 13 מגרשים: מתוכם 5 בבעלות עירונית ומתוכם במצב הסטאטוטרי הקיים, 2 ציבוריים ו 3 סחירים. המגרשים בבעלות פרטית שסומנו ביעוד ציבורי (למעט מגרש אחד) ממוקמים בחלקה הצפוני של השכונה. חלק זה של השכונה (מרחוב ישראל ב"ק צפונה) מאופיין בבניה למגורים. בחלק זה של השכונה אין מגרשים בבעלות עירונית. בחלק הדרומי של השכונה, סומן מגרש פרטי אחד בלבד- ביעוד ציבורי. חלק זה מאופיין בשימושי תעסוקה. ועל פי תכנית המתאר שימוש המגורים מוגבל ל- 30% בלבד. לסיכום: פריסת המגרשים הציבוריים, נעשתה במכוון, בקרבה לשכונת המגורים- השכונה ההיסטורית.</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ח. התייחסות זהה לקרקע עירונית ולקרקע פרטית בתהליך בחירת המגרשים הינה שגויה. היה מקום ליתן עדיפות להפקעתם של מגרשים בבעלות עירונית. לא יעלה על הדעת להפקיע קרקע פרטית ומאיזך השבחת קרקע עירונית. במתחם קיימים מגרשים רבים פנויים או תפוסים חלקית שלא נבחנו וכן לא נערך פיזור של ממש של המגרשים. העירייה מפקיעה קרקע פרטית לטובת משרדיה שלה ומשביחה קרקע עירונית.</p>	
<p>א. ראה מענה בסעיף 1'ח'. כמו כן, מגרשים שבבעלות העירייה במרחב שפע טל: תכנית שפע טל- בימים אלה התכנית מוקפאת- בשל הצורך לבחינה מחודשת לצרכים הציבוריים העירוניים והמטרופוליניים הנדרשים,</p>	<p>א. העירייה חומדת את כבשת הרש כשבבעלותה עשרות נכסים בשכונה. ניתן לספק את הצרכים הציבוריים במגרשי העיריה ובכך להפחית את הפגיעה בקניין. העירייה מסיבה לא ברורה בחרה שלא להכליל אותם בתכנית.</p>	<p>2. לוי משה ואחרים הנצי"ב 34 (תא שטח 14)</p>

<p>בשל מיקום המגרש, גודלו וסמיכותו לתחנת הרכבת הכבדה וקווי המטרו העתידיים. יש לציין כי מרבית המגרשים האחרים המפורטים על ידי המתנגד (כמגרשים ציבוריים בבעלות העירייה) נלקחו בחשבון בעת הכנת הפרוגרמה לצרכי ציבור.</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>ב. חוק התכנון והבנייה מאפשר ואף מחייב את הוועדה המקומית לדון בקרקעות בבעלותה שבתחום שיפוטה של הרשות. התכנית בסמכות ועדה במקומית מכוח תכנית המתאר. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ג. ראה מענה בסעיף 1'א' ו- 1'ב'. מאז הכנת הפרוגרמה לצרכי ציבור (שנת 2013) חל גידול במספר הנפשות וכמות יח"ד בשכונה. כך שטענה לגבי מועד עריכת הפרוגרמה אינו רלוונטי והשינוי שחל בשכונה – תוספת בנפשות ויח"ד – מעלה את הצורך במענה לצרכי ציבור. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ד. לשכונת מונטיפיורי אושרה מדיניות בוועדה המקומית בתאריך 23.9.2009 ועודכנה ואושרה בתאריך 09.01.2019. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ה. בתשריט אזורי יעוד ועיצוב עירוני, שבתכנית המתאר, מוצגים מוקדים ברמה עירונית ומטרופולינית בלבד. ברמה מקומית/שכונתית, תכנית המתאר קובעת בהוראותיה בצורה מפורשת בסעיף 3.5 ובפרק 4 הוראת לקביעת</p>	<p>ב. הוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בהתנגדויות מכיוון שהיא בעלת אינטרס ולכן במקביל להגשת ההתנגדות המתנגדים יפנו לוועדה המחוזית בבקשה להתערב ולמשוך את התכנית אליה.</p> <p>ג. התכנית מנוגדת לתכנית המתאר תא/5000. הדרישות המחייבות בסעיף 3.5.1 (ג) לא בוצעו ובהם בחינת המגרש והאיכויות הנדרשות למילוי ייעודו. אמנם הוכנה פרוגרמה לצרכי ציבור שעודכנה אבל זה לא מתקבל להתבסס על פרוגרמה שעודכנה לפני 5 שנים. הפרוגרמה מנחה מימוש ארוך טווח וצפי למשפחות ללא ילדים כך שלא ברור מדוע היה צורך בצעד כה דרסטי.</p> <p>ד. על פי הוראות תכנית המתאר יש להכין מסמך מדיניות. וזה לא נעשה.</p> <p>ה. החלקה אינה בתחום האזורים שהוגדרו בתכנית המתאר כאזורים המיועדים ל"מוסד ציבורי עירוני חדש". מגרשים שכן מסומנים</p>	
--	--	--

<p>שטחים ציבוריים בתכניות מפורטות. תכנית מתאר הינה תכנית כוללנית ואינה יורדת לרזולוציה של תכנית מפורטת.</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>1. על פי הוראות תכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לפטור מצרופ נספחי תנועה, פיתוח ועיצוב נופי, בכפוף להמלצת מה"ע. במסגרת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, מה"ע המליץ על מתן הפטור, כאמור בשל העובדה כי לתכנית אין השפעה תנועתית על אופי הסביבה. התכנית הנדונה, עוסקת בשימושים ציבוריים, שאינם מחוללי תנועה ומיועדים לתת מענה מקומי, שכונתי. בניגוד לשימושי מגורים ותעסוקה שיש בהם השפעה תנועתית גדולה יותר. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. ראה מענה בסעיף 1'ב'. בבדיקה הפרוגרמטית שנערכה לתכנית בגין 100 (תכנית שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית) נקבעו שטחים ציבוריים לטובת הכניסה לתחנת הרכבת הקלה, בתחום המגרש הפרטי, בקומת הקרקע, בקומת המרתף הראשונה ובקומות 1 ו-2. על חשבון לובי ושטחים סחירים ומניבים (בסדר גודל של כ- 750 מ"ר). בנוסף מתוכננת רחבת כניסה מחוץ למבנה שתשרת בעיקר את באי התחנה. הקמת הכניסה לתחנה בתחום המגרש, נותנת מענה לצרכי ההקצאה לשימושים ציבוריים ועל כן לא נדרשה הקצאה נורמטיבית של שטחי ציבור.</p> <p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. המגרשים שעל פי הטענה</p>	<p>כמיועדים למוסד ציבור, לא הופקעו. אם הוועדה הייתה סבורה כי יש להוסיף שטחי ציבור, היה עליה לסמנם בתכנית המתאר.</p> <p>1. נעשה שימוש לא ראוי בפטור לפי סעיף 8ג3.6.1 בתכנית המתאר. הוועדה רשאית להפקיד תכנית רק אם צורפו נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי. הוועדה התבססה על המלצת מה"ע לפטור הגשת המסמכים אך במקרה זה לתכנית תהייה השפעה תנועתית משמעותית.</p> <p>2. אין צורך ממשי בהפקעת החלקה לצורך מבני ציבור. לדוגמא בתכנית בגין 100 חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי היא כי לא נדרשת הקצאה נורמטיבית של שטחי ציבור.</p> <p>3. כמו כן קיימת התעלמות מנכסים</p>	
--	---	--

<p>משמשים בפועל לשימוש ציבורי (בתי כנסת, בית אבות)- הינם בבעלות פרטית כך שמדובר בהפקעה לכל דבר, ואינם שונים משאר המגרשים הכלולים בתכנית. למעט- שככל הנראה לא ענו לאחד מהקריטריונים לבחירת המגרשים: זמינות, עוצמות בניה, פיזור, גודל. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ט. הפרוגרמה לא קובעת גודל מגרש. אלא סה"כ שטחים נורמטיביים נדרשים. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>י. - תכנית בית קלקא- במסגרת תכנית שתקודם בבית קלקא יוקצה מגרש ציבורי (קרקע) בהתאם לפרוגרמה שתערך במסגרת הכנת התכנית.</p> <p>- מנגנון שטח ציבורי מבונה- ראה מענה בסעיף 1'ד' - תוספת שטחי בניה לפי תכנית צ'- תכנית צ' חלה על כל המגרשים ביעוד ציבורי. - תכניות תא/4676- מדובר בתכנית שחלה על כל תחום העיר. ומטרתה תוספת שטחי ציבור בנויים, בעת הוצאת היתרי בניה לבקשות הכוללת תוספת יח"ד מכוח תמ"א 38/תקנות שבס כחלון. תכנית בהפקדה . לדחות את ההתנגדות</p> <p>יא. ראה מענה בסעיף 1'ג'. לקבל את ההתנגדות בחלקה- ולצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, כך שימוש למעונות סטודנטים, ודיוור מוגן ימחקו מרשימת השימושים המותרת. והגבלת חניון ציבורי</p>	<p>רבים המשמשים בפועל כשטחים ציבוריים וקיימים בשכונה אף שאינם רשומים בבעלות העירייה.</p> <p>ט. על פי הפרוגרמה נדרשים שטחים הגדולים מ- 1 דונם. החלקה הנדונה היא בשטח של 456 מ"ר בלבד.</p> <p>י. גם אם קיים צורך ממשי בשטחים ציבוריים נוספים ישנן דרכים אחרות לייצר שטחים ציבוריים ולא בדרך של פגיעה חמורה: - בית קלקא: תכנית בית קלקא תא/1760ג' עד היום לא הקצה בית קלקא שטחי ציבור כפי שקבוע בתכנית. - שימוש במנגנון שטח ציבורי מבונה. - תוספת שטחי בניה לפי תכנית צ' - לקדם תכניות בדומה לתא/4676 שקובעת עיקרון שוויוני כך שבכל מגרש תהייה הקצאה לצרכי ציבור.</p> <p>יא. השימושים המוצעים בתכנית אינם שימושים ציבוריים ויש להם פן כלכלי כגון דיוור מוגן, חניון ציבורי, ושטחים למסחר בקומת הקרקע. הפקעה לצרכים אלו אינה חוקית ואינם נמנים בסעיף 188 לחוק. ואם קיים כזה צורך אין סיבה שהקרקע</p>	
--	---	--

<p>כשימוש נילוהו בלבד.</p> <p>יב. למבנה הוצא צו הריסה בשל היותו מבנה מסוכן. לדחות את ההתנגדות</p> <p>יג. ראה מענה בסעיף 1'ו'. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>יד. ראה מענה בסעיף 1'ז'. לדחות את ההתנגדות</p> <p>טו. הפקעה מותרת על פי חוק ושינוי יעוד קרקע עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר. ככל שמבוקש להלין על פגיעה בקניין הדין התווה כלים באמצעות סעיף 197. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>טז. העירייה מחויבת לספק צרכי ציבור והוועדה המקומית שקלה את מלוא השיקולים הציבוריים הרלוונטיים. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>תעבור לעירייה.</p> <p>יב. החלקה בבעלות פרטית של משפחה אחת ומבנה שהיה על החלקה נהרס לבקשת העירייה בשל היותו מבנה מסוכן וכעת משמש לחניון</p> <p>יג. התכנית סותרת את תכנית האב להוצאת שימושים מיטרדיים.</p> <p>יד. לא כל בעלי הזכויות זומנו להשמיע טענותם והיו כאלה שהשמיעו טענותם ואף היו שותפים להחלטה אילו מגרשים יופקעו.</p> <p>טו. התכנית מנוגדת לחוק יסוד כבוד אדם וחירותו אף אם יינתן פיצוי, בשל הפגיעה הקשה בקניינם. התכנית אינה עומדת במבחן המידתיות.</p> <p>טז. האינטרס הציבורי מחייב לדחות את התכנית בשל פיצויי הפקעה אדירים אותם תידרש הועדה המקומית לשלם.</p>	
<p>א. התכנית פורסמה בהתאם להוראות החוק. על פי הוראת החוק, אין צורך בהודעות אישיות. החוק מגדיר הודעות אישיות בתכניות איחוד וחלוקה. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ב. ראה מענה סעיף 1'ד'. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. לא נעשה פרסום כדין – חובה היה למסור הודעות אישיות מאחר והתכנית מורכבת מקו כחול מפוצל המהווה למעשה מספר תכניות נפרדות. לא סביר שהועדה תקדם תכנית נקודתית המיועדת להפקעת מגרשים מבלי ליידע את הבעלים על הכנת התכנית באופן אישי. סעיף 89א(ד) לחוק התכנון קובע כי בתכנית שאינה עולה על 3,000 מ"ר תימסר הודעה לבעלים ולמחזיקים במגרשים גובלים. מכאן ניתן להסיק כי במקרה של תכנית נקודתית על מקרקעין פרטי חובה להודיע בהודעה אישית.</p> <p>ב. יש לערוך תכנית לאיחוד וחלוקה במקום להפקיע את חלקת המתנגדים. באמצעות תכנית לאיחוד וחלוקה ניתן היה לייצר שטחי ציבור</p>	<p>3. שלמה וין ואחרים שטיבל 6, (תא שטח 23)</p>

	<p>איכותיים יותר ללא פגיעה במתנגדים וללא הטלת עלויות כלכליות כבדות על הקופה הציבורית. לא ברור מדוע אצה הדרך להפקיע בטרם קיים תכנון מפורט. מן הראוי היה לחלק את הנטל בין בעלי המגרשים ולא להטילו רק על כתפי המתנגדים בעוד שיתר המגרשים ייהנו מהשבחה.</p>	
<p>ג. בימים אלה הוחלט על הקפאתו של תכנית שפע טל, בשל הצורך לבחינה מחודשת לצרכים הציבוריים העירוניים והמטרופוליניים הנדרשים, בשל מיקום המגרש, גודלו וסמיכותו לתחנת הרכבת הכבדה וקווי המטרו העתידיים. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ג. בתכנית תא/4110 "שפע טל" (קרקע בבעלות העירייה) אשר מהווה תכנית השלמה לתכנית זו ובה כן נעשה שימוש במנגנון איחוד וחלוקה. כמו כן, בתכנית שפע טל צומצמו השטחים הציבוריים ועולה השאלה מדוע העירייה ויתרה על שטחים ציבוריים ובמקביל מחמירה בהליכי הפקעה.</p>	
<p>ד. ראה מענה בסעיף 1'א'. בנוסף יצויין כי קרקעות העירייה הוחכרו לחוכרים שונים לפי חוזי חכירה עד ליום 1.9.2010 עם אופציה לחידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנה. בימים אלו נחתם הסכם גישור לפיו נקבעו תנאי חידוש חכירה ולחוכרים ניתנה אופציה לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנה, דהיינו עד ליום 31.8.2108. כך שלמעשה מדובר בקרקעות שלחוכרים זכות חכירה ו/או זכות לחדש את החכירה לתקופה של כמעט 90 שנה ולעניין הפקעת זכויותיהם של חוכרים אלה דינם כדין מגרשים בבעלות פרטית. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ד. העירייה מבקשת להפקיע מקרקעין מבעלים פרטיים בעוד שבבעלותה שטחים רבים אחרים אותם היא מותירה בבעלותה. היה על העירייה להשתמש תחילה בשטחים אלו טרם הפנייה להפקעה. החלטת הצוות המקצועי כי לא ישתמשו בקרקעות העירייה, נעשתה ללא כל ביסוס ובניגוד לעקרונות המידתיות. הפגיעה שתיווצר לחוכרי הקרקע בעירייה תהיה פחותה מאשר זו של הפרטיים.</p>	
<p>ה. תכנית המתאר קובעת הוראות לתוספת זכויות מעבר לרח"ק הבסיסי. לפיכך כל תכנית המקודמת ויש בה תוספת זכויות מעבר לרח"ק הבסיסי נדרשת הקצאה לשטחי ציבור הנובעים מתוספת שטחי</p>	<p>ה. הועדה המקומית יכולה לאשר שטחי בניה העולים על הרח"ק הבסיסי בהסכמת בעלי הזכויות המבקשים בתנאי שיוקצו מתוכם שטחים לציבור. שימוש במנגנון זה היה מייתר את הצורך בהליך ההפקעה אגרסיבי.</p>	

<p>הבניה. כאמור, התכנית הנדונה אינה נותנת מענה לכל המחסור הצפוי והקיים בשטחי ציבור בשכונה. ואכן במידה ויקודמו תכניות בשכונה נדרש לקבוע במסגרתם שטחי ציבור בהתאם לבדיקה שתערך על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>1. ראה מענה בסעיף 1'ז': הליך קידום התכנית כלל פרסום סעיף 77-78. במסגרת הפרסום בעלי חלק מהמגרשים נכחו בדיוני הוועדה והשמיעו את התייחסותם. יש לציין שחלקם אף הגישו ערר בעקבות פרסום סעיף 77 78. עם הפקדת התכנית, מתקיים הליך זהה וזכות ההתנגדות עומדת בפני בעלי הקרקע. ולגופו של עניין- הפנייה שנערכה ע"י מוסך מעוז, במסגרת פרסום סעיף 78 לתכנית, נמצאה מוצדקת על ידי הוועדה המקומית. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. תכנית צ' חלה על כל המגרשים ביעוד ציבורי. שטחי הבניה שנקבעו בתכנית תואמים להוראות תכנית המתאר, כך ששטחי הבניה למגרש הקטן מ- 1.5 שטחי הבניה יהיו עד 270% בהתאמה לתכנית צ' ומגרש הגדול מ- 1.5 שטחי הבניה יהיו עד 350% (במקום 400% על פי תכנית צ') על מנת להתאים את הרח"ק לרח"ק על פי תכנית המתאר. לקבל את ההתנגדות ולשנות את הוראות התכנית כך שבהתאמה לתכנית צ' ניתן להגדיל את הרח"ק במגרשים הגדולים מ- 1.5 ל- 400% , בהתבסס על הוראות תכנית המתאר סעיף 3.5(ב)- המאפשרת הגדלת</p>	<p>1. בחירת המגרש נעשתה באופן שרירותי. בחירת מגרש המתנגדים הגיעה לאחר הוצאת מגרש בטברסקי 13, מוסך מעוז, תוך הגנה על המוסכים הפועלים באזור ללא נימוק מדוע יש לעשות כן. מה גם שתא/5000 לא מאפשרת שימוש מוסכים. למוסך מעוז ניתנה זכות להשמיע דברים טרם הפקעה בעוד שלמתנגדים יזכו להשמיע את דברם רק במועד ההתנגדויות. לא ברור מדוע מוסך הפך להיות חסין בפני הפקעה שווה יותר משימוש לחנות?.</p> <p>2. ניתן היה לנצל את כל זכויות הבנייה בשטחים בנויים ציבוריים בהתאם לתכנית "צ" ובכך להימנע מלהפקיע מקרקעין בבעלות פרטית. הוועדה אף מבקשת להפחית מזכויות הבנייה בתכנית "צ" מחד ומאידך טוענת למחסור בשטחים ציבוריים.</p>	
---	--	--

<p>רח"ק מעבר ל- 2.7 כפוף ל- בדיקה תכנונית מוקדמת ובלבד שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המירבי במרקם הסובב.</p> <p>ח. ראה מענה בסעיף 2'ה'. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ט. ראה מענה בסעיף 2'טז'. העירייה מחויבת לספק צרכי ציבור והוועדה המקומית שקלה את מלוא השיקולים הציבוריים הרלוונטיים. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>י. התכנית קובעת הוראות לשינוי ייעוד. עם אישור התכנית, תבוצענה ההפקעות בהתאם לאמור בפרק ח' לחוק. לדחות את ההתנגדות</p> <p>יא. ראה מענה בסעיף 2'ו'. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ח. בקו הכחול של התכנית יוצר מצג שווה לפיו חסרים שטחים פתוחים. בסביבה הקרובה ישנם מספר מגרשים שסומנו בתכנית האב לשצ"פ והם לא הוכנסו לשטח התכנית.</p> <p>ט. העירייה הקלה ראש בעלויות הכלכליות הכבדות הנובעות מהפקעת מגרש בודד. חובה לבחון את הפן הכלכלי של תכנית.</p> <p>י. התכנית קובעת כי המגרש יופקע במידי ללא כל הצדקה. התכנית אינה יכולה לגבור על הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה הקובע מנגנון מוסדר שמאפשר לבעל המקרקעין לקבל הודעות מראש. במקום פועלות חנויות ולא יכול להיות שביום בהיר אחד העירייה תיטול את הקרקע לידיה</p> <p>יא. התכנית סותרת הוראות בתכנית תא/5000 הקובעת כי תופקד תכנית רק אם צורפו אליה נספח תנועה ונספח פיתוח נופי. לתכנית תהייה השפעה תנועתית ניכרת היות שהאזור מאופיין בתנועה מרובה והגדלת השטחים למבנים ומוסדות ציבור תייצר שינויים באזור.</p>	<p>4. ניסים עמוס רובין ואחרים ילין מור 9, (תא שטח 21)</p>
<p>א. חוק התכנון והבניה, מאפשר שינוי ייעוד של קרקע לצרכי ציבור והדבר עולה בקנה אחד עם הוראות הדין, לרבות חוק יסוד כבוד האדם וחירותו וזכות הקניין המוגנת באמצעותו. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ב. התכנית עוסקת בשינוי ייעוד</p>	<p>א. התכנית מהווה פגיעה קשה ולא סבירה ושלא לצורך בזכות הקניין. זכות זו ניתנה להם בירושה מהוריהם. הפקעה זו היא בניגוד לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. ניתן היה להפקיד תכנית אחרת.</p> <p>ב. אין בתכנית מנגנון לפיצוי בעלי</p>	

<p>ואינה אמורה להכיל הוראות או קביעת מנגנון לפיצוי. התכנית אינה מאיינת את זכות המתנגד ככל שתתברר ככזו, או זכאותו להיפרע, במסגרת ההליכים הקבועים בחוק. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ג. חוק התכנון והבניה מאפשר אישור תנאים מגבילים להוצאת היתר לפי סעיפים 77-78. יש לציין שתנאים מגבילים אלו כבר אינם רלוונטיים מכיוון שמדובר בתכנית בהפקדה ולא ניתן להוציא היתרי בניה הנוגדים תכנית מופקדת. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>החלקות המופקעות ואין בתכנית הליך של איחוד וחלוקה.</p> <p>ג. התכנית פוגעת בחלקה שבנדון ובאפשרויות המימוש שלה מאחר וקיימת הקפאה ולא ניתן להוציא היתרים לבנייה.</p>	
<p>א. התכנית לוותה בחוות דעת מחלקת השימור. ובהתאם להנחיית מנהל מחלקת שימור שולבו הוראות למבנה הקיים במגרש המאפשרת את שימור המבנה הקיים ושילובו בגינה. יש לציין שבלי התכנית הנדונה הבניין הקיים אינו מוגן וניתן יהיה להרוס אותו. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ב. בחלקה הדרומי של השכונה מקודמת תכנית ביוזמת הועדה המקומית. ובמסגרת התכנית נערך סקר ובמסגרתו זוהו מבנים הראויים לשימור. כמו כן, נערך סקר מורשת לשכונת מונטיפיורי בשנת 2010, בהתאם להנחיות תכנית האב, שכלל ניתוח סגנונות בניה, מבנים ייחודיים, צמחיה, מדרגות ציבוריות. במסגרת מסקנות העבודה זוהו מתחמי רגישות בהם קיימים מקבצי מבנים ייחודיים. ש"ץ 19- לא סומן בתחום רגישות. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ג. קריטריונים לבחירת המגרש</p>	<p>א. בהתאם לחוות הדעת של פרופסור אדריכל אמנון בר אור, התכנית המופקדת מתעלמת לחלוטין מערכי השימור הגלומים במבנה ההיסטורי הקיים במגרש. את "גינת הכיס" ניתן לממש במקומות אחרים, את המבנה ההיסטורי, לא.</p> <p>ב. התכנית מנוגדת להחלטת הוועדה בדיוניה להכנת תכנית האב לשכונה. מחלקת השימור לא סימנה מבנים ראויים לשימור כמתבקש אלא רק באזור המוסכים. הוועדה המחוזית הנחתה פעמיים על עריכת חו"ד של מחלקת שימור עבור מבנה זה. צוות התכנון חשש כי הוועדה המחוזית תקבע שהמבנה ראוי לשימור ולכן הציע רעיון תכנוני של שילוב במבנה לשימור עם פיתוח המגרש, דבר שאינו אפשרי ונאמר מן הפה אל החוץ.</p>	<p>5. רבקה מנדלבאום גרשון ש"ץ 19 (תא שטח 31)</p>

<p>פורט בהרחבה לוועדה המקומית. יש לציין למגרש הנדון נערך תהליך חשיבה מחודש לאור התייחסות המתנגד לפרסום 78 77. וגם לאחר הבחינה המחודשת ובהתייעצות נוספת מול מחלקת השימור, הועדה המקומית והועדה המחוזית, החליטו להשאיר את המגרש בתחום התכנית הנדונה. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ג. קריטריונים בבחירת המגרשים להפקעה- עולה התחושה כי בחירת המגרש נעשתה בצורה אקראית וללא בחינה מדוקדקת של תרומתו, המגרש אינו עונה על הקריטריונים התכנוניים שהוגדרו על ידי הצוות המקצועי.</p>	
<p>ד. התכנית המופקדת תואמת את הוראות תכנית המתאר ואת תכנית צ'. תכניות רבות קובעות שימוש סחיר גם בשטחים ציבוריים ובלבד שמדובר בשימוש מסחרי נילוה לשימוש הציבורי. כך גם התכנית הנדונה הקובעת שימוש למסחר ושימושים נילוים למסחר בהיקף של עד 20% מסך השטחים. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ד. על פי התכנית המופקדת ניתנים גם שימושים סחירים. האם אלו המטרות שלעיני רוחו שיווה המחוקק כאשר אפשר הפקעות לצרכי ציבור?</p>	
<p>ה. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף להוראות התכנית מועד משוער למימוש של כ- 15 שנים.</p>	<p>ה. מועד ביצוע התכנית- התכנית הופקדה ללא תאריך לביצוע, ללא שלבים ואף לא תאריך משוער. זאת בניגוד לפסיקה ובניגוד לסעיף 84 לחוק התכנון והבנייה</p>	
<p>ו. ראה מענה בסעיף 1'ח', 2'א'. קירוי איילון והשטחים הציבוריים העתידיים המתוכננים על גבי הקירוי, הינם שטחים ברמה מטרופולינית/עירונית לעומת שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים ברמה שכונתית, שבהם עוסקת התכנית הנדונה. כמו כן, מדובר בטווחי זמן למימוש שונים. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ו. לא נבחנו חלופות הפוגעות פחות ברכושם של הבעלים ולא הובאו כל השיקולים הרלוונטיים ובכללן מבחן המהותיות המשמש את הרשות בבואה להפעיל שיקול דעת שהוקנה לה בחוק. עולה תחושה קשה של חוסר צדק ופגיעה ביד קלה בזכות הקניין בעוד שבבעלות העירייה מספר לא מבוטל של בניינים בסביבה בהם היא עושה שימושים כלכליים. לא נעשתה בחינה של שימוש במגרשים אלה. במתחם "שפע טל" המוחזר לחוכרים שונים מוצע "בזבוז" של שטחי ציבור ואילו במתחם מונטיפיורי הסמוך, טוענים למחסור. תכנית תא/4385 (קירוי איילון)</p>	

<p>ז. מומלץ לבטל את מרשימת השימושים את שימוש דיור מוגן ומעונות הסטודנטים. מטרת התכנית היא לקבוע שימושים ציבוריים לצמיתות. הצורך בשטחים הציבוריים לא ייעלם עוד מספר שנים כך שההצעה אינה ברורה. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ח. המגרשים נבחרו על בסיס קריטריונים תכנוניים ואלו הם שהנחו את הועדה המקומית. הקניין על המגרש אינה רלוונטית בבחירת המגרשים ראה מענה בסעיף 1'ח'. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ז. ניתן כחלופה למגורים במגרש, לאפשר שימושים ציבוריים כגון מעונות סטודנטים או דיור מוגן וכי בעלת המגרש היא שתממש את המטרות הציבוריות והציבור ייצא נשכר מכך שבנוסף למטרות הציבוריות גם יישמר המבנה ההיסטורי. אפשרות נוספת היא החכרת המגרש והבית לתקופה מוגבלת לשימוש ציבורי ההולם את המבנה לשימור ולהשיבו למתנגדת לאחר תקופת החכירה.</p> <p>ח. זכות הקניין במגרש בבעלות פרטית מלאה, גוברת ללא עוררין על זכויות חוכרים שהקרקע אינה בבעלותם.</p>	
<p>א. חוק התכנון והבניה מאפשר אישור תנאים מגבילים להוצאת היתר לפי סעיפים 77-78. יש לציין שתנאים מגבילים אלו כבר אינם רלוונטיים מכיוון שמדובר בתכנית בהפקדה ולא ניתן להוציא היתרי בניה הנוגדים תכנית מופקדת. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ב. ראה מענה בסעיף 1'ב', 1'ח', 2'א'. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ג. ראה מענה בסעיף 1'ח' לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>א. במקרקעין השייכים למתנגדים ניתן לממש זכויות באופן המתיר בניית בניין חדש בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג, 2 קומות מרתף ובסה"כ 12 יחידות דיור. לאורך תקופת הכנת התכנית נמנעה מן המתנגדים האפשרות למימוש זכויות הבנייה גם בחלוף תוקף תחולתה של ההודעה בדבר ההכנה.</p> <p>ב. אין מחסור בשטחים למבני ציבור במצב התכנוני המאושר לאור ההיצע הקיים. נראה כי הפרוגרמה שהוצגה בפני הועדה לא תואמת את המצב המאושר לפיו קיימים בשכונה שטחי ציבור נרחבים בהיקף של 21 דונם.</p> <p>ג. עיריית תל אביב הינה הבעלים של עשרות מגרשים בשכונה ולמרות</p>	<p>6. צפאי עפרה, טליה ועמירם גרשון ש"ץ 31 (תא שטח 15)</p>

	<p>זאת העירייה מעדיפה להפקיע מגרשים בבעלות פרטית. רק 5 מתוך 13 המגרשים הינם בבעלות העירייה ושניים מהם כבר כיום לצרכי ציבור. העירייה מושפעת משיקולים כלכליים שהנם שיקולים זרים תוך פגיעה אנושה בזכויות קניין.</p>	
<p>ד. במסגרת הפרוגרמה לשטחי ציבור נלקחו בחשבון שטחי הציבור הקיימים בשכונה כמענה עתידי. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ד. ככל שקיים צורך בשטחים ציבוריים ניתן לענות עליו באמצעות התאמת המבנים הקיימים- שטחי הציבור הקיימים בשכונה אינם משמשים את האוכלוסייה המקומית. ניתן להתאים את השטחים הקיימים לצרכי האוכלוסייה המקומית, במקום להפקיע מהמתנגדים.</p>	
<p>ה. הצורך בשטחי הציבור אינו נובע מתכנית שפע טל. תכנית שפע טל – ככל שהיא תקודם תיתן מענה בתחומה לתוספת שטחי הבניה ככל שיאושרו מעבר למענה שיינתן גם לשכונה. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ה. הפרוגרמה שהוכנה מתייחסת למחסור עתידי צפוי בעקבות קידום תכנית שפע טל. כל עוד לא הופקדה תכנית שפע טל, הרי שלא קיים מחסור במבני ציבור ולכן אין הצדקה להפקיע.</p>	
<p>ו. שפע טל ממוקמת בקצה הצפוני של השכונה. מטרת התכנית הנדונה בין היתר לפזר בצורה מיטבית את שטחי הציבור השכונתיים. ככל שתכנית שפע טל תקודם יינתן בתחומה מענה לצרכים הציבוריים העירוניים והמטרופוליניים בנוסף לצרכים השכונתיים. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ו. תכנית שפע טל והתכנית המופקדת מהוות מהלך תכנוני אחד. לא מתקבל על הדעת ביצוע שינוי יעוד ממגורים לציבורי בעוד שתכנית שפע טל מצמצמת שטחים ציבוריים.</p>	
<p>ז. ראה מענה בסעיף 1'ד' לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ז. פתרון של איחוד וחלוקה הינה פתרון זול ופוגעני פחות.</p>	
<p>ח. ראה מענה בסעיף 1'ח', 2'ח'. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ח. קיימים מגרשים בשכונה אשר תואמים יותר את הצרכים התכנוניים. קיימים מגרשים אשר על חלקם בנויים מבנים נטושים וחלקם משמשים כבר היום לשימושים ציבוריים.</p>	

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 0016-24ב' - 1

ט. ראה מענה בסעיף 1'ז' לדחות את ההתנגדות.	ט. בעלי מגרשים אחרים הורשו להעלות טענותיהם טרם הפקדת התכנית. גם למתנגדים הייתה הזכות להעלות טענותיהם טרם הפקדת התכנית בפועל.	
--	---	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט בגוף המענה להתנגדויות ובהתאם למפורט להלן, ולאשר את התכנית למתן תוקף:

1. לצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, כך שימוש למעונות סטודנטים, ודיוור מוגן ימחקו מרשימת השימושים המותרת. והגבלת חניון ציבורי כשימוש נילוה בלבד.
2. הגדלת הרח"ק במגרשים הגדולים מ-1.5 ל-400%.
3. להוסיף להוראות התכנית מועד משוער למימוש של כ-15 שנים.

בישיבתה מספר 0007-19ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: תוכנית בסמכות מקומית. בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות על 13 מגרשים שמתוכם 5 בבעלות עירונית.

עו"ד וילצ'יק כהן: מדובר על גרשון שץ 29 כרגע המגרש משמש לחניון. אחד- לא התמלאו התנאים להפקדת התוכנית. צריך לדעת מהו מבנה הציבור שעומדים לעשות בתכנית. חו"ד היועמ"ש אומרת הפוך ממה שהתוכנית אומרת, התוכנית הזו אינה קובעת את שלבי השימוש הדבר יעשה במסגרת תוכנית העיצוב ההוראה לא סבירה. זה פוגע פעמים 1. בזכות ההתנגדות ו-2 בסעיף 197 לחוק, כי לא ידוע מה יהיה ליד המגרש. כמו כן העירייה אומרת שהיא לא צריכה גני ילדים ובתי ספר כי לא יהיו הרבה ילדים ומצד שני היא עושה פרוגרמה לגני ילדים זו סתירה. בנושא של שימושים לא רק לשכונה התוכנית מרחיבה לשימושים למעונות סטודנטים וכד' אתם מקבלים את ההתנגדות בחלקה. תוכנית המייעדת לשכונה חדשה צריכים לצמצם את היעודים ולדעת לצורכי מה ההפקעה נעשית כאן זה לא נעשה ולכן התוכנית פסולה לדעתנו היה צריך לעשות תוכנית שהיא לא מפקיעה אלא שיוצרת שטחי ציבור דבר שעירית ת"א יודעת לעשות היטב אפשר לעשות קומה ציבורית בתוך הבניין, אפשר לאחד עוד מגרש ולתת קומה של 700 מ"ר לדוגמא לשימוש ציבורי. אנחנו מוכנים לקבל פחות זכויות גם אם יהיה שימוש ציבורי אבל לומר שלא נקבל כלום זה לא הגיוני. אפשר לעשות איחוד וחלוקה עם חלקות ליד. כמו כן אפשר היה לעשות הוראת שימור זכויות או שחזור זכויות כמו שאתם יודעים להעביר את הזכויות. פתרון של הפקעה הוא פתרון מרחיק לכת הועדה המחוזית אמרה לכם בתוכנית אחרת בפלורנטיין. כל מה שנאמר בהתנגדותי תקף, יש גם מגרשי עירייה שלא נגעו בהם.

עו"ד בסון: תיקון לדרפט אנחנו כן הגשנו תצהיר. המגרש שלנו הוא הכי קטן וסמוך לשפע טל. מגרש של 450 מ"ר והיעוד של שבי"צ 450 מ"ר הוא לא במקום. הבניה על המגרש היא לא גדולה הזכויות רח"ק 4.5 ואין שום סיבה להפקיע את המגרש הזה. מגרש שפע טל הוא מגרש גדול וה450 מ"ר שלנו הוא בקושי תא שירותים במגרש שלכם. מתחם שפע טל הרח"ק של 15 נעמד במיליארדים ולנו יש רק 450 מ"ר של המשפחה כאשר אפשר להכניס את כל היעודים ברח"ק אחד במתחם שפע טל. לא הגיוני שהמגרש שלנו יהווה תוכנית משלימה למגרש של שפע טל. נתבררתי שהקפאתם את מתחם שפע טל למה לקדם את התוכנית הזו למה לא לבטל אותה כמו במתחם שפע טל. עיריית ת"א השמיטה שני מגרשם חשובים אחד מגרש בית קלקא, נתתם שם אפשרות ליעוד ציבורי שלא מומש ואתם מוותרים על מגרש ביעוד ציבור ולוקחים את המגרש שלי. בית קלקא היה יעוד ציבורי שנתנו להם זכויות בניה וחייבו בהיתר הבניה והם לא מימשו והעירייה ויתרה, איך העירייה מוותרת ועד היום אין שם יעוד הציבורי כאשר לנו מפקיעים. יש שם מגרש המגרש הזה גורע מהמגרש שלנו. צירפתי בהתנגדות את כל נכסי של עיריית ת"א, כל רח"ק 12.8 ותוכנית צ' עם מאות מטרים הכל זו בעלות של העירייה יש שם חוכרים לדורות. זה לא בסדר שאני מעלה טענות נגד עיריית ת"א שאתם דנים ואני חושב שצריך להעביר את התוכנית לסמכות מחוזית.

עו"ד ענת בירן: בטוחה אני כי קראתם את ההתנגדות המלאה שעבדנו עליהם קשה. התוכנית לא ברורה הרעיון התכנוני שכל מה שהיא מסמנת מגרשים להפקעה בלי לתכנן את כל השכונה. יש להכין תוכנית מלאה שנראה מי מקבל מה ובאיזה שלבי ביצוע. בנוסף גורל תושבי העיר שהם בעלי קרקעות הם כמו רולטה רוסית. לפי מה החלטתם איך נבחר איזה מגרש יופקע? ב77 78 ובתוכנית המדיניות בשטיבל 6 סומן

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 16-0024-ב'

מוסך וזה אותו אדם שהגיע לדיון ואמר אני צריך שיפוצים במוסך ואם אני משקיע איך אדע מה לעשות. הלוקוחות שלי לא היו ברשימה, אז פתאום לא מפנים מוסכים בשכונה בואו נמצא מגרש אחר איזה שיקול תכנוני זה? אז חיפשו מגרשים אחרים כמו של הלוקוחות שלי שיש עליו שני עסקים ומה השיקול תכנוני שנראה שיהיה קל להפקיע אותו איזה מן שיקול? האם בדקתם אם זה הכרחי או לא? בגלל שהלוקוחות שלי לא מזהמים את הקרקע אז לוקחים להם קרקע? חיבים שצ"פ אם רוצים לתת שטח ציבורי פתוח מדוע זה שלידנו יקבל זכויות ואנחנו לא. אני מבקשת מעריית ת"א לא להתנהג כמן גגנסטר. תכננו את השכונה ולראות אולי אפשר לעשות איחוד וחלוקה.

ראובן לדיאנסקי : היחס להתנגדויות כלפי התושבים אנחנו משקיעים הרבה בנושא תשומת לב להתנגדויות.

שמי מויאל - שמאי : אנחנו חוזרים על כל הטענות שנשמעו ונרשמו בהתנגדותנו. מדובר על נכס שקיים בו בית מגורים ותיק. השאלה איך נבחר דווקא המגרש הזה ההליך אינו תקין. בפרוטוקול 2016 חלק מהמתנגדים טענו ויש הרגשה שהעירייה בחרה במגרשים שקל לה להפקיע. אנחנו מגרש של 500 מ"ר ועוד מגרש מהמצד השני של 500 מ"ר מגרשים 2+4. כל המטרה של התוכנית היתה ליצור גינות כיס ולא ברור למה בחרו ליצור שצ"פ גדול. אין פה בעיה של שטחי ציבור ושכל השכונה תהנה מהגינות כיס וכאן בחרו לעשות גינה יותר גדולה. בחירת המגרש - השקיפות היתה צריכה להיות יותר ברורה עם הסבר למה בחרנו את המגרש הזה. למה לא נגעו במגרשים של העירייה ולכן אנחנו מבקשים לדעת מדוע? במסמך המדיניות הקיימת היתה כאן מטרת גג הוצאת שימושים מטרדיים, היה על העירייה לבוא לנצל להפקיע מגרשים ציבורים מה שלא נעשה כאן. לפחות העירייה היתה צריכה להראות חלופות. ישנה קלות מידי בבחירת המגרשים הקטנים להפקעה.

עו"ד מנדלן אונגיל : אני מבקשת להעביר לחברי הוועדה את כל ההתנגדות שלנו במלואה כולל חו"ד השמאית. לא תקציר שמישהו עשה. מצטרפת לכל מה שנאמר וגם מה שהוגש בהתנגדות. בד"כ ועדות מקומיות רוצות לשמר וכאן זה הפוך. אתם לא מתחייבים לשמר כי אתם רוצים להוציא את המגרש ולא ברור אם אתם רוצים לשמר. לא נתתם חלופות למגרש הזה הוא קטן 350 מ"ר אין התכנות תכנונית. אי אפשר לעשות מתקני משחקים ואם יישאר מבנה לשימור לא יכול לשלב בו שצ"פ. ידוע שההפקעה היא צעד דרסטי ולא בחנו אפשרות להשאיר את המבנה. אין לו"ז לביצוע לבניה השכונה, ולא ברור למה צריך את שטחי הציבור מול צפי הבניה המתוכננת אם בכלל. הצענו למגרש הזה מעונות סטודנטים אתם בטלתם את זה. אני מבקשת לצרף את המצגת שלנו להתנגדות.

פרופ' אמנון בר אור : המבנה שנבנה הינו משנות ה-20 משפחי' וסרמן הוא היה אחד המבנים הראשונים ויש בו את כל הערכים לבנין לשימור. עשינו תיק תיעוד מלא וזאת כדי להוכיח את דבריי ותיק התיעוד הועבר למח' השימור. התכתבנו עם אנשי השימור כדי להסביר את ערך השימור ונעניתי בסירוב מוחלט. לא יכול שתהיה תוכנית ולא נעשה סקר שימור לשכונה. כותב שהמבנה הזה ישמש לצורכי ציבור. גינה לא תהיה שם וכל מבנה לשימור שהעירייה מקבלת על עצמה היא או שהורסת אותו או משווקת לחברה אחרת. בואו נתייחס ביתר רצינות לבניינים לשימור.

עו"ד רועי אמזל מייצג בעלי מגרש בגרשון שץ 31 : כל מה שנאמר עד עכשיו אני מאמץ את דבריהם וחוזר על מה שנאמר בהתנגדות. התוכנית עושה הפוך ממה שהחוק והפסיקה קובעים. מימוש התוכנית היא לשנים רבות והפקעות הם לצורך מידי וכך נקבע בדיון, לקחת שטחים קטנים מבעלי קרקע זוהי כבשת הרש. אם היו נותנים את תשומת הלב להוראות הדין התוכנית לא היתה עולה. ראשית אין צורך מידי בנוסף לא מגדירים את השימוש בכל מגרש ומגרש. רשות שרוצה להפקיע היא צריכה להגיד מה הצורך המידי ופרטני ולמה צריך את ההפקעה וזה לא נעשה? התוכנית מציגה את עצמה כתוכנית משלימה לתוכנית שפע טל. אבל אם תוכנית שפע טל מוקפאת אין מקום לקדם את התוכנית הזו ולמשוך אותה. הפיצול הוא זה שגורם את העוול לתושבים. אין פה צורך והצורך שנולד משפע טל הוא לא נולד, ותוכנית שפע טל שחולשת על עשרות דונמים כנראה לא תקודם ולכן ההפחתה של אותם שטחים לא תקרה. זהו מצג מטעה שהוא לא רלוונטי. אין הפחתה של 21 מגשים חומים, אני מוכן לקבל את נושא של פיזור השטחים. אין שום סיבה שלא תעשה תוכנית איחוד וחלוקה עם שפע טל ואותם אנשים יקבלו את השטחים שהיו אמורים לבנות במגרש הזה במגרש של העירייה. העובדה שמפקיעים מקרקעין שנדרש לצרכים עתידיים במובן מסוימים הפקעת מנשיה. זה לא חוקי וזה לא יעבור את מבחן בית המשפט.

מענה להתנגדויות:

רבקה פרחי : התוכנית נולדה מתוך ראייה כוללת ופועלים מכח מדיניות לשכונת מונטיפיורי, שאושרה בוועדה המקומית. מטרת התכנית נותנת מענה לשכונה לצורכי הציבור הקיימים והצפויים. היחידה לתכנון אסטרטגי ערכה פרוגרמה לצרכי ציבור. במסגרת הפרוגרמה הוגדרו השטחים הציבוריים הצפויים עם הגידול והשינויים הצפויים בשכונה. השכונה עוברת שינויים מהותיים משכונה של משרדים ומוסכים לשכונה שבה מרבית ההיתרים שיוצאים הם למגורים. כל המגרשים שסומנו הם בחלקה הצפוני של השכונה- בחלק ההיסטורי. בה מרוכזים המגורים. בחלק הדרומי של השכונה ובהתאם לתוכנית המתאר נקבע שעד 30% מהשימושים יהיו לטובת המגורים, כך שצריכים להיערך לשינויים הללו

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 0016-24ב'

ובהתאמה בחלק הדרומי של השכונה סומן רק מגרש אחד בנוסף למגרשים העירוניים שיש לנו בחלק הזה שחלקם סחירים וחלקם ציבוריים.

בהליך בחירת המגרשים הצוות המקצועי יצא לשטח על מנת לזהות את המגרשים הפנויים. מתוך הבנה כי פינוי של בנין בן 4-5 קומות לעומת מגרש עם חניה או בניין שיש עליו קומה אחת בלבד – הינו קשה יותר. פעם שניה בחנו את פיזור המגרשים בשכונה ורצון למקם אותם בתחום השכונה ההיסטורית. כמו כן- ניסינו לאתר מגרשים זמינים גובלים אחד לשני- על מנת לקבל גודל מגרש סביר.

המטרה היא מתן מענה לצרכים העירוניים של השכונה, אנחנו צריכים לתת מענה לשימושים ברמה שכונתית מקומית. במקביל נערכה בדיקה למגרשים שאותרו – האם יצא תיק מיידע או האם המגרש בהליך של הוצאת היתר בניה, כלומר האם המגרש נמצא בתהליך של תכנון התחלנו בתהליך של הודעה על הכנת תוכנית ובמסגרת ההליך 77-78 (עוד טרם אישור תכנית המתאר) בעלי המגרשים הם התוודעו לתוכנית והמגרש בטברסקי 16 הציג טענותיו לועדות המקומית והמחוזית במסגרת פרסום 77 78.

אחת מטענות הועדה המחוזית היא למה כל כך מעט מגרשים סומנו במסגרת התכנית. התכנית הינה אחד מהכלים העומדים בפני הועדה המקומית. כלים נוספים משלימים: שטח ציבורי בנוי (חלף הפקעה) שאנו מיישמים בתכניות שמקודמות ע"י יזמים.

מדוע לא נעשה כאן איחוד וחלוקה? מדובר על מגרשים קטנים שחלק מהנחיות תוכנית האב זה לשמר את הפרצלציה ולשמור על אופי של השכונה. התוצאה שמרכזים את זכויות הבניה במגרש אחר והתוצאה שמקבלים יותר זכויות ויותר גובה במגרש האחר בו מרכזים את זכויות הבניה. תוצאה כזו חורגת מתוכנית המתאר ולתוכנית האב הקובעת לשמור על בניה נמוכה עד 7 קומות לשמר את הערכים ההיסטוריים של השכונה ולא לפרוץ את הגבהים ולשמור רח"ק של 3.5. כמו כן, איחוד וחלוקה לא היה מתמש.

במסגרת המענה להתנגדויות צמצמנו את השימושים של תכנית צ' ונוריד את השימושים של דיור מוגן ומעונות סטודנטים כי אנחנו רוצים שהשימושים ישרתו את השכונה ומדובר במגרשים קטנים. תכנית שפע טל קבעה שטחים בהתאם לתוכנית המתאר בניה למע"ר. תכנית שפע טל מוקפאת בשלב זה. משרד התחבורה והועדה המחוזית ביקשו להקפיא את התוכנית מתוך מטרה לבחינת הצרכים המטרופוליניים התחבורתיים.

מגרש בית קלקא – יזם התוכנית הבהרנו לו תהיה הקצאה לצורכי ציבור בצורה של מגרש וגם צרכים ציבוריים בנויים לא נותר על מגרש ציבורי וככל הנראה הוא יהיה שצ"פ.

גרשון שץ 19- הגיעו בעלי הקרקע ובקשו להרוס את הבניין הקיים במגרש ולבנות בנין בן 6 קומות. במסגרת הדיונים גם הועדה המקומית וגם המחוזית בקשו מאיתנו לא לסמן את הבנין להריסה. כי רצינו לקבוע את המגרש לשצ"פ לאחר קבלת חו"ד ממח' השימור קבענו את המגרש לשצ"פ שב"צ. התכנית קובעת שלאחר הוצאת תיק תיעוד הועדה המקומית תקבע אם לשמר את הבניין או לשלב אותו בפיתוח השצ"פ. צריך לזכור שהבניין לא מוגן בלי התכנית וניתן יהיה להרוס אותו.

שטיבל 6 – הוא המגרש היחיד שלא היה במסגרת פרסום 77 78 לתוכנית. הועדה המקומית בקשה לבחון מגרשים חלופיים לטברסקי 16. הצגנו רשימת מגרשים נוספים כולל טברסקי 16. הועדה בחנה את המגרשים וקבעה את שטיבל 6 במקום טברסקי.

ליאור שפירא: גרשון שץ 19 - אם יש ספק לעניין הערך השימורי של הבנין למה לא דילגנו עליו. רבקה פרחי: המגרש הוא בן קומה אחת. תוכנית האב בקשה שנכין סקר היסטורי נערך כזה סקר. זוהו כל הערכים השימורים בשכונה, ובכלל זה העצים והשפה היסטורית של השכונה. אחת ההמלצות היה לשמור על אותם מגרשים עם מקבצים של מבנים בעלי ערכים. גרשון 19 – לא נכלל בהמלצות לשימור במסגרת הסקר. צריך להבין שאם אנחנו מוציאים אותו מהתוכנית, נקבל את המבנה הזה שראיתם אבל הוא לא יישאר כך כי ירצו להוסיף עליו 5 קומות עם עליית גג והשאלה מה יהיה הערך השימורי שלו לאחר תוספת של 5 קומות על בניין בן קומה עם עליית גג? התוכנית הזו דווקא היא זו שתאפשר את שימור המבנה בשילוב עם גינה ציבורית.

רועי אלקבץ: מה הקריטריונים של איך נקבע ההפקעות?

רבקה פרחי: אחד הדברים שעשינו הוא לצאת לסיוור רגלי בשכונה. ככל שנרצה להיות רגישים בפיצוי זה או אחר זו תהיה בעיה, הכאב הוא ברור וכל מגרש שנגענו בו זהו כאב רציני אבל זאת התוצאה. החוק מאפשר לועדה את הכלי הזה. יצאנו וחיפשנו את המגרשים שהם זמינים והסתכלנו על מגרשים שלא בנוי עליהם בנין ואם בנוי הוא בנוי מבחינת ניצולת פחות אינטנסיבי. חיפשנו את החיבור במגרשים ואח"כ בדקנו אם התחילו הליך תכנוני ואלו הדברים שיצרו לנו סל. כל פעם נפלו מגרשים אלו או אחרים וכמעט לא היה מגרש שלא נגענו בו.

ראובן לדיאנסקי: זהו תפקיד לא קל. הנושא הגיע לועדה עוד בקדנציה הקודמת ועברנו כל מגרש. שכונת מונטיפיורי גדלה בצורה משמעותית והזאת שכונה מתחדשת ואנחנו רוצים לאפשר לאותם אנשים שיבואו לגור שטחי ציבור ראויים. זהו מצב לא נעים אבל אנחנו נוהגים על פי תכנון מושכל והיתה שימת דגש על כל מגרש ומגרש על מה אפשר לוותר בנושא ההפקעה. לכן אני חושב שצריך לדחות את ההתנגדויות.

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 0016-24

מיטל להבי: מהו סדר גודל של שטח התכנית? מה היקף השטחים שהעירייה עומדת להקצות בשפע טל? אורלי אראל: שפע טל ירדה מהפרק, זהו מגרש הוא עתודה לתחבורה מטרופולינית ולכן הוא לא מקודם

מיטל להבי: חלק מהחלקות מתחברים טוב. מגרש גרשון שץ 19?
רבקה פרחי: שטיבל 6 מסומן כשצ"פ.

מיטל להבי: בהעדר מגרש שפע טל והעדר בית קלקא קשה להסתכל על פיתוח שכי מונטיפיורי. ראוי היה לתת את כל התוכנית הכוללת עם בית קלקא ועם שפע טל.
רבקה פרחי: הראיה בכוללת הוצגה במסגרת הדיונים להפקדה של התוכנית.

תגובת המתנגדים:

תושב-משה לוי: מרח' קארו 11: נולדתי בת"א בחדר עם 16 נפשות וחלמתי להגיע לבית לכל המשפחה ואת זה רוצים לקחת לי. אני רוצה בית אחד לילדים ולנכדים מה שלא היה לי בילדות.

שלמה ויין נכס שטיבל 6: הייתי רוצה לשאול את מחליטי ההחלטות האם מתחת לבית שלכם הייתם מסכימים שיהיו מוסכים שמטפלים ברכבים והילדים שלכם משחקים ליד המוסכים. דבר ראשון תוציאו את המוסכים ואח"כ תקחו נכסים של 2 קומות שגרים שם.

עו"ד וילצ'יק: דרך בחירת המגרשים נמצאת בחוק ובימ"ש קבע קריטריונים: 1 צורך ציבורי מוגדר ומסוים. 2. להראות שדווקא בנכס הזה יש את הצורך הציבורי ו-3 שאין חלופה אחרת. בהתחלה בחרו את המגרשים תפוסים חלקית ולאחר מכן מגרשים שהוציאו תיק מיידע. זה קריטריון? מה הכוונה אם הוציאו תיק מיידע? אז לפי איזה קריטריון עשיתם ולכן הקריטריון הזה הוא פסול.

כאן יש שכונה מסוימת ומגרשים שבוחנים אותם בפינצטה. כמסמנים מגרש צריך לדעת מה יהיה הצורך בו ספציפי ולא אולי ביה"כ או ביה"ס. ואולי אפשר לבחור מגרש אחרת או בדרך אחרת אתם לא יודעים מה יהיה. גם השיטה של תוכנית עיצוב היא פסולה ממתי תוכנית העיצוב קובעת מה השימוש זו דרך שלכם לעקוב אותנו כדי להתנגד. תוכנית עיצוב לא קובעת שימוש. הבנתי למה לא איחוד וחלוקה אבל למה לא לתת לבנות 7 קומות וקומה ציבורית אחת ולא יחרגו מהמידות אני חושב שכל אחד מאיתנו מעדיף לתרום קומה ציבורית ולהישאר עם המגרש שלו מאשר שיקחו את המגרש כולו כי יש פה בעיה. אבל לא שמעתי במקום שהעירייה תשלם כסף לא תעשה כמה זכויות מגיע ותחשב את זכויות הבניה ותשמר אותם להרים במקום אחר וכך לא נמצא נפגעים.

עו"ד בסון: אל תפקיעו אותנו יש חלקת קרקע קטנה 450 מ"ר וגם אם צריך את זה תיקחו מבית קלקא, תחסכו בסבל של האנשים. כל האנשים שמתנגדים כאן גם אם תורידו את אחוזי זכויות הבניה הם יסכימו. נתתם רח"ק של 3.5 אני בטוח שהמתנגדים יסכימו גם אם תגידו להם שהם ישארו ברח"ק קטן ותורידו חלק מזכויות הבניה ותפרישו חלק לציבור העיקר שלא יופקעו הם יסכימו. תחשבו לפני שאתם פוגעים.

רובין עמוס: המגרש שלנו נמצא בנתן ילין מגרש 4 נולדתי בשכונה והמגרש שלנו היה צריך להיות מועדון ואח"כ עבר לבית דפוס. תופסים את התושבים שסבלו מהואדי והמים וזאת בושה שמתייחסים אלינו כך.

עו"ד ענת בירן: לא כל מה שהחוק מאפשר צריך לבצע, צריך לבדוק את המידתיות וצורך אמיתי. צריך לא לפגוע בתושבים. שטיבל 6 הוא מגרש ספוראדי ואין לו רצף של הפקעות ואמרו שנעשה ממנו גינה. מה בוער לקחת מהם את המגרש רק בגלל שהם לא הגישו תיק מיידע? איזה מן שיקול דעת תכנוני לא היה פה. בדקו כמה מגרשים ולקחו באופן שרירותי מה היתרון והחיסרון ושום התייחסות תכנונית לא היה. היתרון שלנו היה שיהיה קל להעביר את השימושים במגרש הזה למקום אחר. האם זה שיקול דעת בהפקעה שהחנויות יעברו דירה. זה שיקול לעשות שם שצ"פ השיקול צריך להיות שכאן בדיוק יהיה מרכז השכונה. גם אם לא עושים איחוד וחלוקה אפשר לדרוש מכל בנין או מגרש ועושים גינה פנימית למה צריך לקחת מאנשים את המגרשים. אל תעשו v על מה שהקדנציה הקודמת דנו.

עו"ד מרדכי וסרטייל: אתם דנים בזכות קנין של אנשים וכדי לפגוע בזכות כזו צריכים שיהיו קריטריונים מסוימים. לא פורטו כאן קריטריונים ואם הוצאת תיק מיידע זהו קריטריון הרי שהוא אבסורד ולא יחזיק בבי"מש. להשאיר מוסכים שהדבר סותר את מהות שכונת מגורים ואלו נכסים מטרדים. אני מבקש לבטל את התוכנית ולקבוע קריטריונים ברורים.

עו"ד מנדלן אונגיל: בגרשון שץ 19 לא נעשתה בחינה כי בפינה של הרח' יש בנין שמודגש בהקדש לבי"כ. מדוע לא בדקו את הבנין של ההקדש שיהווה בנין ציבורי. מדרום יש 3 מגרשים ריקים לגמרי אם רוצים שצ"פ אפקטיבי המגרש הזה הוא 350 מ"ר ואין לו אפקטיביות תכנונית עם 3 בנינים כלאים ואם המבנה לשמור ישאר הם יהיו 4, יהיה שצ"פ קטן. למה הם לא נלקחו בחשבון.

עו"ד מדלן: לא יודעת. שמדברים על הפקעות ושימושים לשטחים ציבוריים ומבחינת תכנונית צריך לקחת בחשבון מה יותר נכון.

הבנים של רבקה מנדלבאום: המגרש היה של סבא שלנו שקנה אותו מכספי הפיצויים של גרמניה אחרי שכל משפחתו הושמדה בגרמניה ואתם פשוט באים ולוקחים את המגרש.

פרופ' בראון אמנון: יצאה העירייה לעשות סקר ומה היא אמרה מדוע המבנה לא לשמור. רק בגלל שהמבנה בעל קומה אחת זה לא קריטריון לשימור. נאמר שאסון יהיה אם יבנו 5 קומות במקום מבנה בעל קומה אחת.

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 0016-24'

עו"ד רועי אמזל : הצורך לא הוכח והאקט לא חוקי והכלים החוקים לא מופעלים. אם שפע טל חלפה מהעולם אז אין בסיס לתוכנית הזו. שפע טל היתה אמורה לגרוע 11 דונם שטחים חומים מהשכונה. הפרוגרמה לשטחי ציבור דיברה על צורך 18 דונם שטחי ציבור מתוכם כבר 11 דונם של שפע טל חזרו לפול

6 דונם היו צריכים לצרכים מטרופוליטניים אפשר לתת לצרכים שכונתיים הנה 17 דונם של שטחים חומים קיימים אין שום סיבה להפקיע רגב אדמה אחד. 18 דונם צרכים 17 דונם מצאי ואתם רוצים להפקיע 14 דונם. מיטל להבי: במצאי מעל 10 דונם מוגדרים כמגרשים ציבורים עירוניים. **רועי אמזל עו"ד :** יש דרך אחרת וזו הפקעה לא חוקית.

דיון פנימי :

אורלי אראל: בהמשך לדיוק השימושים המותרים במבנים, אין ביכולתנו לקבוע בכל מגרש אם יהיה גן ילדים או בית כנסת או מרכז קהילתי. העיריה שתוצה לממש ולהוציא היתר בניה אז יוגדרו השימושים הספציפיים. יחד עם זאת אנחנו רוצים לצמצם את רשימת השימושים כדי שתהיה נכונה לשכונה עצמה. השימושים המותרים: שימושי חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט, בריאות ורווחה, שבילי רגל ואופנים, חניון ציבורי כשימוש נלווה ומתקני תפעול כשימוש נלווה. להוריד את אפשרות למשרדי הרשות העירונית שירותים ציבוריים מינהל וחירום עירוניים מעונות סטודנטים ודוור מוגן. אנחנו ממליצים לקבל חלק מהערות המתנגדים.

בנושא שטחי ציבורים בנויים ולא להפקיע שטח זו התבלטות בכל התוכניות בעיר. תמיד יזמים מעדיפים לעשות שטח ציבורי בנוי ולא שטח מגרש לעומת זאת כל אותם אנשי מקצוע שצריכים לממש את השטחים העדפה היא לקבל מגרשים. אנחנו תלויים במימוש של השטחים כשהיזם ממשיך את השטחים לפני שהעירייה יודעת מה היא רוצה לבנות. בנוסף לזה אם אנחנו רוצים לבנות נדרש לחכות לזום שהוא יבנה את זה. כאשר אנחנו מקבלים שטח קומה בנויה שטח הקומה יהיה כך וכך מטרים בנוי לעומת העובדה שאנחנו מקבלים שטח עצמאי ועליו מכילים תוכנית צ' אנחנו מקבלים מבנה של עד 5 קומות שבו אפשר לממש שטחים ציבורים עבור התושבים שגרים שם ועבור אותם משפחות שיגיעו לשכונה הזו שיש שם תהליך שהופך את שטחי התעסוקה למגורים ע"פ תב"ע תקפה היום. שטחי המשרדים נדחקים והופכים למגורים. לעומת זאת בשטח הדרומי אנחנו עושים עבודה לתוספת שימושים מתוך נקודת המוצא שלא רוצים להוציא את המוסכים החוצה גם תושבי העיר צריכים מוסכים זאת גם לגבי תעשייה לא מזהמת ושירותים כגון המוסכים. התב"ע תידרש שהמוסכים לא יפריעו למגורים.

מלי פולישוק: המוסכים אלו שטחים שמיועדים למגורים. אין לי ספק שחייבים שטחי ציבור השאלה אם הכל צריך או אפשר חלופה. לפחות 3 מהמגרשים שצריכים להפקיע עדיף לשאול שוב אם צריך את מגרשים 1, 8, והבית לשימור מגרש 5 אם צריכים להפקיע אותם. התרשמתי שכן יש חלופות. ליאור שפירא: הצוות שוקל וישקלו לפי כל הקריטריונים וחלופות אחרות.

ראובן לדיאנסקי: אני בחנתי את ההתנגדויות בלב פתוח ומכיר את הדיונים הקודמים, קשה מאוד להפקיע יש לנו תוכנית. השכונה הולכת להתפתח 12000 ל-4000 איש וצריך להגיע למיצוי להצביע ולהמשיך קדימה.

מיטל להבי: תוספת מגורים מחייבת תוספת שטחים ציבורים. אבל שטח ממה שהעיריה נותנת 11 דונם מתוך 13 דונם כאשר 2.5 הם פרטיים אין לנו ראייה כוללת של השטחים המתוכננים של שפע טל, אני לא מאמינה בגינות כים זה בזבוז של קרקע. אני מציע לוותר על הפקעות קטנות ולהשאיר מקבצים גדולים של קרקע. ושהיה לנו את התמנות הגדולות של בית קלקא ושפע טל. ליאור שפירא: אני מבקש לבדוק את הנושא של שץ 19.

הועדה החליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט במענה להתנגדויות בדרפט ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, ולתקן את סעיף 4.1.1 בתוכנית כדלקמן: למחוק את השימושים עבור משרדי רשות, שירותים ציבוריים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מעונות סטודנטים ודוור מוגן. להגביל את השימושים עבור חניון ציבורי ומתקני תפעול כשימוש נלווה בלבד.
2. להגדיל את ה"רח"ק במגרשים הגדולים מ-1.5 ל-400%.
3. להוסיף להוראות התכנית מועד משוער למימוש של כ-15 שנים.

הצבעה:

נמנע: מיטל להבי ורועי אלקבץ
 בעד: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	28/08/2024 1 - 0016-24

מטרת הדיון: דיווח בהחלטת ועדת ערר שהתקבלה בתאריך 16/2/2022.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

מיקום: שכונת מונטיפיורי, בין הרחובות איסרליש בצפון, יצחק שדה בדרום, מנחם בגין והמסגר במערב, ודרך האיילון במזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלקות בשלמות
7109	384, 379, 184, 171, 145, 139, 24
7107	234, 222, 115, 16, 13, 12

שטח התכנית: כ- 14 דונם.

מתכנן: חב' סיטילינק השקעות בע"מ, משרד עוזי גורדון בע"מ.
יעוץ שמאי: אדי גרשטיין.

ריכוז: היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תכנון מרכז.

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב, פרטיים

רקע כללי

תכנית תא/4504 שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 17/04/2019.

התכנית נועדה לתת מענה לצרכי ציבור לתושבי השכונה עם התקדמות הפיתוח על ידי פיזור שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי. במסגרת התכנית מיועדים 13 מגרשים לשטחים ציבוריים (8 בבעלות פרטית ו-5 בבעלות עירונית) חלקם מיועדים לשב"פ וחלקם לשב"צ.

לתכנית הוגשו 5 עררים וערר נוסף עבור היתר ברחוב בית הלל 17 שאושר בוועדה המקומית בתאריך 2/10/2019.

העוררים בעררים השונים הינם בעלי זכויות הכלולים בתכנית אשר מבקשים לבטל את החלטת הועדה המקומית לאשר את התכנית.

הליך הדיון בפני ועדת הערר

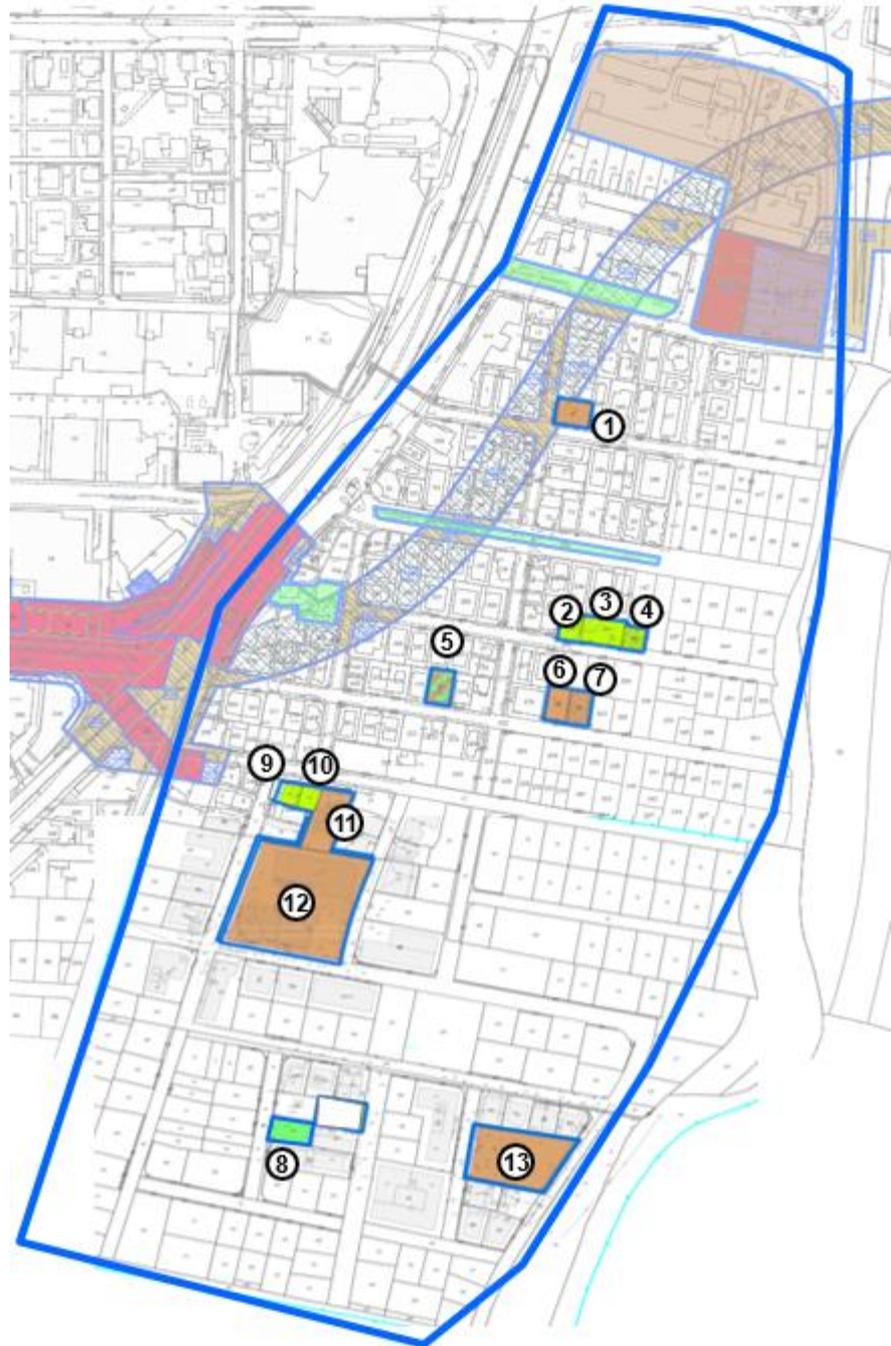
בתאריך 26/09/2019 נערך הדיון הראשון בפני ועדת הערר התקיים בתאריך 01/01/2020 הוגשה על ידי הועדה המקומית השלמת הטיעון לוועדת הערר שכללה פירוט מצאי השטחים הציבוריים הקיימים בשכונה, רשימת המגרשים שנשקלו להפקעה, צפי לשטחים ציבוריים במרחב שפע טל וברצועת המעי"ר ולהעביר פרוגרמה לשטחי ציבור הנדרשים ביחס לשלבי האכלוס הצפויים בשכונה.

בתאריך 07/09/2020 התקיים דיון נוסף בפני ועדת הערר בתאריך 09/06/2021 ועדת הערר ערכה סיור בשכונה לבחינת מבנה השכונה, מצב השטחים הפתוחים, המגרשים הכלולים בתכנית, האם קיימים מגרשים זומים נוספים שאינם כלולים בתכנית והשטחים הציבוריים הבנויים בשכונה ובמרחב שפע טל.

בתאריך 29/06/2021 התקבלה ועדת ערר החלטת ביניים לוועדה המקומית לבחינת מגרשים אחרים להוספה או גריעה בתכנית לפריסה מרחבית מיטבית

בתאריך 01/11/2021 הועברה התייחסות לפיה הועדה המקומית לא מצאה עדיפות בבחירת המגרשים המוצעים על פני המגרשים שנבחרו בתכנית המופקדת הן מבחינת פריסה מיטבית לשכונה והן מבחינת הפגיעה בזכות הקניין.

תשריט מצב מוצע



תמצית החלטת ועדת ערר

דיון העררים התקבל באופן חלקי בלבד. ההחלטה מתייחסת למגרשים בבעלות פרטית בלבד ואינה מתערבת בכל הנוגע להחלטת הועדה המקומית לשנות את ייעוד המגרשים בבעלות עירונית

ועדת הערר סבורה כי אין מניעה לאשר את תכנית שטחי ציבור מונטיפיורי בנפרד ובמנותק מאישור תכנית שפע טל שכן מטרת התכנית הינה, בראש ובראשונה, מתן מענה לצורך ההולך וגובר בשטחי ציבור בשכונת מונטיפיורי על ידי איתור מגרשים לשטחים ציבוריים בשכונה.

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 1 - 0016

בהתאם לפרוגרמה מעודכנת לשטחי ציבור של היחידה לתכנון אסטרטגי נמצא כי חסרים ברחבי השכונה כ-14 דונם שטחים ציבוריים פתוחים ואין מחסור בשטחים למבני ציבור. בהקשר זה, ועדת ערר אינה מקבלת את טענת הוועדה המקומית לפיה על אף האמור בפרוגרמה המעודכנת יש מחסור בשטחי ציבור בנויים שכן אלו הקיימים אינם משרתים את השכונה. ועדת הערר סבורה כי ככל שקיימים שטחים למבני ציבור בשכונה וקיים צורך, על הוועדה המקומית לדאוג כי אלו ישרתו את תושביה ואין מקום לדרוש תוספת שטח למבני ציבור מעבר בשוכנה.

לפיכך, סבורה ועדת הערר כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור התכנית לתוספת שטחים ציבוריים פתוחים לשכונת מונטיפיורי אך אין הצדקה לאישור התכנית לתוספת שטחים לבנייני ציבור בדרך של הפקעה מבעלים פרטיים כמוצע בתכנית. ועדת ערר סבורה כי בכל הנוגע לתוספת שטח לבנייני ציבור, הליך של הפקעת קרקע בשלמות מבעלים פרטיים צריך להיעשות במשורה ולאחר שנבדקו חלופות כגון עירוב שימושים ו/או איחוד וחלוקה ו/או אפשרות של שימור באמצעות מנגנון ניווד זכויות וכיו"ב.

ועדת ערר סבורה כי אכן קיים צורך ממשי בהוספת שטחי ציבור פתוחים בשכונה ואף קיומו של צורך בהפקעת מגרשים פרטיים ליצירת גינות כיש ושצ"פים הוא בבחינת כורח המציאות. ועדת ערר מצאה כי שכונת מונטיפיורי תוכננה עם מיעוט שטחים פתוחים כך שנכון וראוי לאשר את התכנית, להגדלת מצאי שטחי הציבור הפתוחים לטובת הציבור.

ועדת ערר סבורה כי הקריטריונים שנבחרו לאיתור המגרשים הפרטיים להפקעה סבירים כשלעצמם נכונים ראויים ומביאים לבחירה תכנונית נכונה המשרתת את מטרות התכנית ולפיכך, דחתה את טענת העוררים בכל הנוגע לקריטריונים אשר על פיהם אותרו המגרשים המוצעים להפקעה.

נוכח כל האמור לעיל, קבעה ועדת ערר כי יש להוציא מתחום התכנית את המגרשים 1, 5 ו-8 ולשקול הוספת מגרשים אחרים באזור הצפוני והדרומי של השכונה ההיסטורית וזאת בהינתן הנסיבות כמפורט:

מגרש 1 מסומן בתכנית בייעוד שב"צ. ועדה הערר סבורה כי אין הצדקה להפקעת מגרשים בייעוד שב"צ וכי בתכנית תא/3869 בית קלקא מוצע שב"צ בשטח כ-400 מ"ר במגרש ממול.

מגרש 5 מסומן בתכנית בייעוד שב"צ שב"פ ובו מבנה שהוועדה המקומית רשאת לבחון האם לקבוע לשימור. ועדת ערר סבורה כי אין מקום להורות על הפקעת המגרש משום שהמגרש יוכל לשמש לכל היותר גינת כיש עורפית וכי גינה הכלואה בין בניינים אינה יכולה לתפקד כגינה המהווה שב"פ איכותי בשל שטח המגרש הקטן והמבנה הקיים.

מגרש 8 מסומן בייעוד שב"פ וממוקם בדרום השכונה שיעודו הקיים תעסוקה ובשלב זה אינו כולל מגורים. מאחר והשימוש למגורים לא ניתן להתירו אלא בכפוף לאישור תכניות מפורטות מכת תכנית המתאר, אין כל הצדקה בשלב זה להפקיע שטחים בבעלות פרטית בכדי להוסיף שטחי ציבור למרחב אשר אין בו שימוש של מגורים וניתן יהיה לקבלם בדרך תכנונית פוגענית פחות.

ועדת ערר סבורה כי יש לשנות את ייעוד המגרשים 6 ו-7 לשצ"פ ליצירת שני שטחים ציבוריים פתוחים במרכז השכונה ההיסטורית.

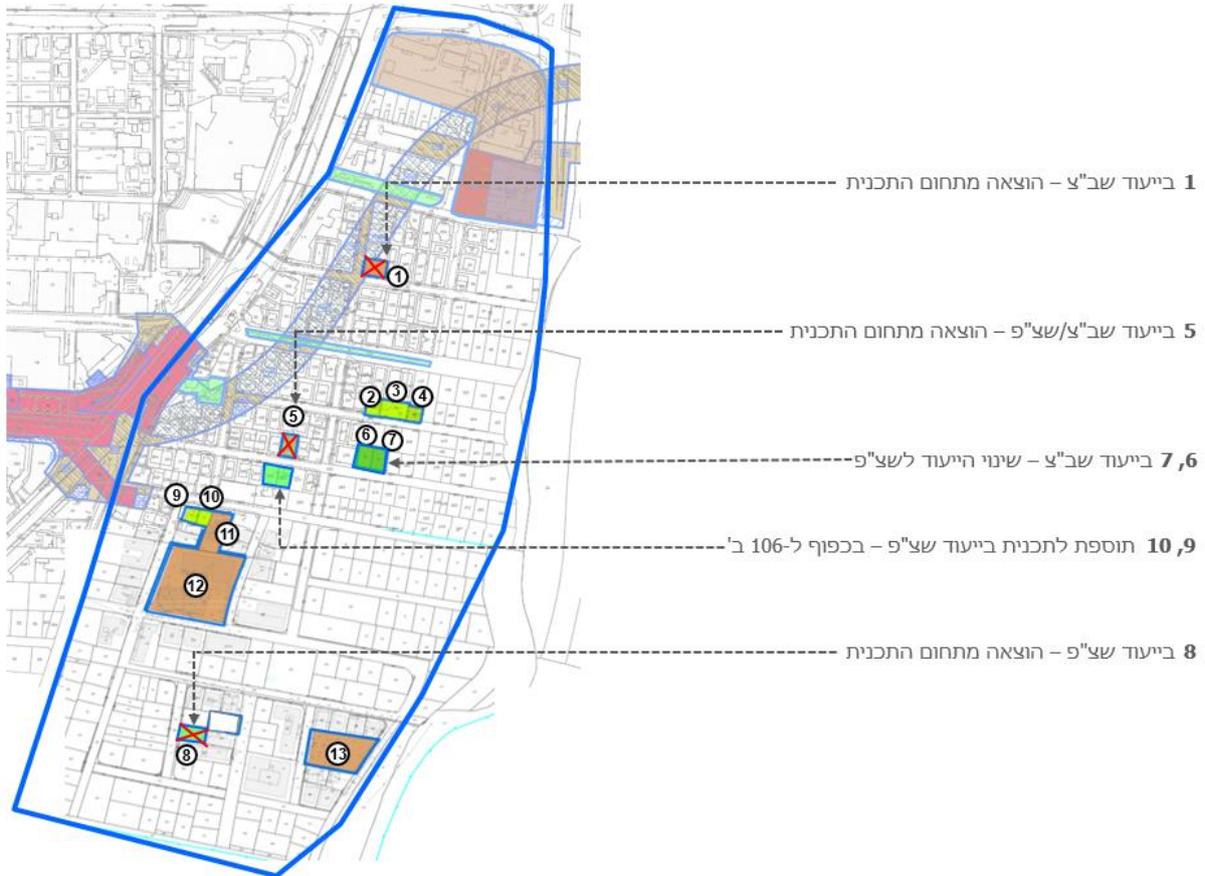
סה"כ התכנית תכלול 10 מגרשים – 5 בבעלות פרטית ו-5 בבעלות עירונית. סה"כ שטחי השצ"פ שיוספו לשכונה יעמוד על 2,179 מ"ר.

ועדת ערר סבורה שניתן להמליץ על שינוי ייעוד לשצ"פ של שני מגרשים נוספים (מס' 9 ו-10 בטבלה), אך ככל שהוועדה המקומית תבקש לעשות כן, תצטרך לנקוט בהליך 106 ב' לחוק ולפרסם את השינוי המוצע להתנגדויות.

ועדת ערר לא מצאה כי נפגעה זכות טיעונם של העוררים וההליך הארוך והממצה שהתקיים בפני ועדת הערר ריפא פגם ככל שהיה כזה

סיכום השינויים בהחלטת ועדת ערר

מס' ערר	החלטת ועדת ערר	ייעוד מוצע	שטח מ"ר	חלקה	גוש	
1079-0519	הוצאה מחוץ לתוכנית (ביטול)	שב"צ	435	24	7109	.1
בית הלל 15	ללא שינוי	שצ"פ	273	139	7109	.2
1711-1219	ללא שינוי	שצ"פ	545	379	7109	.3
1080-0519	ללא שינוי	שצ"פ	240	145	7109	.4
1078-0519	הוצאה מחוץ לתוכנית (ביטול)	שצ"פ/שב"צ	357	171	7109	.5
	שינוי הייעוד לשצ"פ	שב"צ	356	384	7109	.6
1108-0719	שינוי הייעוד לשצ"פ	שב"צ	358	184	7109	.7
1081-0519	הוצאה מחוץ לתוכנית (ביטול)	שצ"פ	562	234	7107	.8
	תוספת (כפוף ל- 106ב)	שצ"פ	373	222	7109	.9
	תוספת (כפוף ל- 106ב)	שצ"פ	363	223	7109	10



החלטת ועדת ערר ברחוב בית הילל 17-19

ועדת ערר קבעה לדחות את הערר ולקבל את החלטת הוועדה המקומית לביטול היתר בניה מס' 18-0821 שיצא למגרש ברחוב בית הילל 17-19 לפיו הותר לבנות בניין מגורים בן 5 קומות ו-14 יחידות דיור זאת כאשר הופקדה תכנית תא/4504 שטחים ציבוריים לשכונת מונטיפיורי אשר שינתה את ייעוד המגרש משטח מעורב מיוחד לשטח ציבורי פתוח.

וועדת הערר סבורה כי החלטת הוועדה המקומית לביטול היתר היא נכונה וראויה וכי היתר שיצא בניגוד לתכנית מופקדת כאשר אישור הבקשה נעשה בניגוד לתנאים מגבילים הינו היתר שיצא בניגוד לדין והוא אינו יכול להישאר על כנו

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לתקן את התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר למעט תוספת המגרשים המוצעים בהחלטה ולתת תוקף לתכנית.

עדכון מדיניות מונטיפיורי דרום עקב החלטת ועדת ערר - עקב הפחתת שטחי הציבור שקבעה ועדת הערר מומלץ שלא לקדם המשך תוספת מגורים בחלק הדרומי של שכונת מונטיפיורי. בשבועות הקרובים תובא לוועדה המקומית עדכון מדיניות מונטיפיורי דרום המגבילה את שימוש המגורים עקב מחסור בתשתית ראויה לשטחי ציבור

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	28/08/2024 10016-24 - 1

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22ב' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

טל מלץ : מביאים לועדה עדכון על החלטת ועדת הערר בנוגע לתוכנית שטחי ציבורי מונטיפיורי ובנוגע להיתר שהתקבל ובוטל בבית הלל 17 ו19. מקריאה את החלטת ועדת הערר מתוך הדרכת. אודי כרמלי : ועדת הערר נקטה עמדה שאומרת אל תפקיעו שטחים מגורמים פרטיים ותהפכו אותם לשטחים ציבוריים, זו אמירה קשה. מנגד הם מציעים לנו מגרשים אחרים שהם גם פרטיים שהוספתם לתכנית מצריכה פירסום לפי סעיף 106ב. הם שמעו את העוררים ואחת המסקנות שלהן היא אל תקחו להם אלא תקחו למישהו אחר. נעשו כמה דיונים וכשאנחנו מבצעים הפקעות כאלה אנחנו עושים זאת במשורה ורק את ההכרחי.

אסף הראל : כשאשרנו את מגרש 1 ידענו על בית קלקא? המחוז אומר שלא צריך להפקיע אותו, מדוע? אורלי אראל : הטענה שלהם היתה שהיות שהשימושים במגרשים הציבוריים העירוניים בחלקם הם כלל-עירוניים ולא משרתים את תושבי השכונה אז שתואיל עיריית ת"א להוציא את השימושים האלה מהמגרשים שלא משמשים אך ורק את תושבי השכונה ולכן לא צריך עוד הפקעות.

אודי כרמלי : שזו טענה מקוממת. אנחנו כלל לא מקבלים את העמדה הזו ששטחי ציבור בעיר נועדו לשמש רק את השכונה.

הראל אברהם אוזן : הייתה דעת מיעוט להחלטה של נציג הועדה המחוזית שסבר שועדת הערר טעתה וששכונה כן יכולים להיות שימושים שישמשו את מי שמגיע מחוץ לשכונה כמו בית ספר אז יש דעת מיעוט בסוגיה של השטחים החומים.

אסף הראל : אז למה הם מציעים את מה שהם מציעים?

אודי כרמלי : הם מציעים לקחת שטחי ציבור ירוקים כך שהם מקבלים את הטענה שלנו בצורך בירוק ובהפקעה ליצירת שטחי ציבור ירוקים חדשים והם תומכים בהחלטת הועדה המקומית לבטל את הבקשה להיתר ולשמור על השטח הירוק בבית הלל. בהחלטת ועדת ערר נשענים היסטוריה של המרחב. אחת הסיבות היתה שבמרחב שפע טל היה שטח חום משמעותי. עוד לפני כמה שנים זיהנו והבנו שזהו שטח בעל פוטנציאל גבוה מאד ונדרש לצמצם את השטח החום. חלק מהמנגנון היה לייצר עורף של שטחים חומים שישרתו את השכונה. היום אם היה דבר כזה לא היו שואלים אותנו כי תמ"א 70 מסמרה את זה וקבעה את השטח כמתח"ם לצד המטרר. לכן טוענת ועדת ערר שאתם הוספתם שטחים חומים במקום מה שהייתם אמורים לתת בשפע טל אבל זו טענה מנותקת מהמציאות התכנונית.

אסף הראל : למה אתם לא מאמצים את החלטת ועדת הערר שתקחו את המגרשים האלה? אורלי אראל : כי זה אומר הפקדה של התוכנית מחדש עם עוד הליך של התנגדויות ואין סוף לדיון. אורלי אראל : אבל כאן אנחנו ממליצים לקבל החלטת ועדת הערר, לא?

מלי פולישוק : מה יש היום במגרשים 9 ו101 טל מלץ : הטיעונים לבחירת המגרשים היו שהם יהיו יחסית לא מבונים והמגרשים הללו פנויים. המגרשים 9 ו101 אוחדו לאחרונה, יצאה בקשה לתיק מידע ויש כוונה להוציא לבקשה להיתר בניה.

מלי פולישוק : זה מחייב פיצוי אודי כרמלי : ברגע שתוכנית מוגדרת כתוכנית פוגענית אנחנו מחויבים בהפקעה לתת פיצוי הולם בכסף מלא.

מלי פולישוק : והחום שליזו זה ביי"ס? טל מלץ : 12 שטח ביעוד שבי"צ המשמש היום בית ספר דעת משה ומצטרפים ביה"ס ישורון ורוגוזין. בנוסף להחלטת הערר אנחנו ממליצים לא לקבל את המלצת ועדת הערר לעניין הפקעת מגרשים אחרים המצריכים פרסום לפי סעיף 106 ב'

דיון בעניין מדיניות שכונת מונטיפיורי העתידית

אנחנו מציעים להביא לועדה עדכון מדיניות מונטיפיורי המאושרת כך שלא יותר השימוש למגורים במונטיפיורי דרום. במדיניות המאושרת, באזור של מונטיפיורי דרום ניתן לאפשר שימוש למגורים של עד 30%. היום מקודמת במונטיפיורי דרום תוכנית אחת לשימוש מגורים וקיימת תוכנית אחת שאושרה ב-2019 ומכילה כ-20 יח"ד.

אודי כרמלי : מעבר לשתי התוכניות האלה, אנחנו רוצים לבודד מעט אזורים בעיר ללא מגורים בדומה לקריית המלאכה, מבואות יפו ורחוב הברזל ברמת החייל שבהם נוכל לתת שימושי תעסוקה 2 ו-3 ובנוסף עסקי לילה. הדבר נובע מכיוון שאין לנו יכולת לתת שירותים ציבוריים ומענה ציבורי הולם. מרגע שיש מגורים אני צריך מקום לגן ילדים.

אסף הראל : אתה יכול לשלב רק שזה יעלה כסף. יש כאן צורך לשלב מגורים אודי כרמלי : אין מגורים בחלק הזה.

אורלי אראל : אין מגורים בתכנית תקפה.

אסף הראל : לפני שנתיים הבאתם מדיניות והסברתם על האופי של השכונה ושנתיים אחרי אתם רוצים לשנות.

אודי כרמלי : כי היינו תחת רושם שאנחנו יכולים לספק שירותים ציבוריים עבור התושבים.

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 0016-24

רון חולדאי: אי אפשר שאחרי שנתיים שהיתה לכם מדיניות והחלטתם לבוא בפני חברי הועדה מבלי שהסברתם להם קודם. בכל העולם בערים מסוגנו מתחבטים עם אותו דבר שכל נושא של חיי הלילה נדחקים מחוץ לעיר ובתל אביב רואים את חיי הלילה כחלק מאד חשוב. יש ערים שהחליטו על העיקרון שיש דבר חיוני לעיר שקוראים לו חיי לילה שצריך להתניע אותו בתוכניות. כאשר מביאים את הנושא צריך להסביר את מהות הנושא. בגלל דחיקת חיי הלילה מחוץ לעיר נדרש לאתר את אותם המקומות שעדיין ניתן לייצר למציאות תב"עית שתאפשר חיי לילה מבלי להתנגש עם מגורים. הדבר השני בתב"ע יהיה לאתר איפה כן יהיו חיי לילה. כך שאם אתם רוצים לעשות מגורים תדעו שאתם הולכים להתחכך עם הנושא של חיי הלילה. יש לנו בעיה שצריך להעלות אותה ולהסביר אותה ואח"כ להביא אותה לאישור. אחד האזורים שנבחר הוא בדיוק המקום הזה. לשמחתנו אפשר להגיד שיש מקום שאנחנו יכולים לעצור מכניסת מגורים אליו ולמנוע את האפשרות שנשאר עיר רק למגורים. אני רוצה מגורים אבל יש למגורים טבע שהם דורשים כל מיני דברים ולפעמים גם מייצרים מציאות שלא בהכרח רצינו בה, עיין ערך פלורנטין. פלורנטין הפכה מקום בורגני שמבקש שירות ואיכות חיים ואז אני נדרש להוציא חיי לילה ולמצוא מקום לגני ילדים וכד' עד כדי כך שאני נדרש לקנות שטח פרטי ולהפוך אותו לשטח ציבורי. אז אם אני יודע להגן ולסדר שלא יהיה קונפליקט זה באמצעים האלה. אם יש לך דעה אחרת זה בסדר גמור.

אסף הראל: הדוגמא של פלורנטין טובה. בעיר מתגוררים אנשים, לרוב צעירים, שמוכנים לגור בסביבה יותר רועשת אבל התהליך הטבעי הוא שתוך X זמן זה הופך למקום בורגני. אנחנו לא צריכים לוותר להוציא מגורים משכונה כזו. אלא לחשוב איך מונעים ממנה את תהליך ההתברגנות. צריך להגיע למצב שבו הרובע הוא של 24 שעות. אולי נתבדה עוד 30 שנה אבל לפחות נעשה ניסיון.

רון חולדאי: עדיין אין בו את האומן 17 עדיין אין בו את הבלוק. אני נתתי לדוגמא את פלורנטין בהיבטים אחרים אבל אין חיי לילה בפלורנטין במובן הדיסקוטקי. על יד האומן 17 לא גרים וזה בדיוק מה שהיה באלנבי 58 מוסד שהיה אסור לוותר עליו אבל 500 מ' מסביבו אי אפשר היה לגור, הוא הרס את המרקם העירוני מעצם קיומו. אני רואה מה קרה ברגע שהוצאנו אותו משם ואי אפשר להכניס אותו שוב כמקום חי ופועל.

אודי כרמלי: פלורנטין מיומה הראשונה היתה שכונת מגורים.

רון חולדאי: אנחנו לא צריכים לקלקל במו דינו הכנסת שימושים שישנו במציאות כזו אז חיי הלילה יפריעו ויגרמו לבעיות גדולות. הייתי צריך להגן על התושבים. בסוף גם לונדון וגם בברלין אתה מאבד את מה שחשוב לעיר וכדי לעשות זאת צריך לקבל החלטות אחרת שלא נמצא את עצמנו באותו מצב. באותה מידה, כדי להשאיר מלאכות בעיר, אני מנסה בתב"ע לראות איך יוצרים את המציאות הזו שביפו יישארו הרפדים אבל בפלורנטין לא נשארו רפדים בגלל המגורים.

אודי כרמלי: היום אין זכויות למגורים במונטיפיורי דרום.

רון חולדאי: מי שחושב שיש לו פתרון שיביא אותו. לחשוב אחרת זה בסדר כי פעם לא ידענו מה זה אופניים. כאן יש הזדמנות לשמור על שימושים שנעלמים.

חיים גורן: בדיון על דרום העיר ציינתם שמי שירצה פירוט יותר מדויק על התוכנית ובאמת ישבתי עם אלון והוא הסביר שנעשתה שם עבודה מדוקדקת ואתה מבין שלא חייבים מגורים בכל מקום.

אסף הראל: אני מסתכל במקרו.

רון חולדאי: כל העיר היתה דירות שהפכו למשרדים

אסף הראל: יש אנשים בעיר שיכולים ורוצים לחיות במקום שיש בו רעש. אם היית עושה דירה בגודל של 30מ"ר

אודי כרמלי: אדם שגר בדירה של 30 מ"ר לא מפריע לא רעש? בוודאי שזה מפריע. וזה לא רק צעיר זה גם גרוש וקשיש.

רון חולדאי: מי שמוכן לגור בדירה של 25 מ"ר

אביגדור פרויד: הבעיה תהיה במסה ואם תעשה דירות קטנות יהיה לחץ כמו מה שקרה בכוכב הצפון. הרעש בנמל היה לפנינו והפעלנו לחץ והפנו את הרעש לכיוון אחר. היה דיבור בתוכנית התשב"צ ודובר חד משמעני שעניין הרעש קודם לכניסת תושבים לאזור ההוא ואם מישהו ירצה לגור ברח' התחיה יביא בחשבון שבלומפילד היא תהיה לפניו. בנוגע לבעלי המלאכה לדעתי צריך להשאיר לנו כתושבים שימושים של מלאכות ומוסכים בתוך העיר ולא להריץ אותנו לראשון לבעלי מלאכה.

אסף הראל: תביאו את המדיניות החדשה ונדון בה.

אודי כרמלי: המדיניות תובא בנפרד. אנחנו לא מתכוונים לאשר את המדיניות כרגע. אסף לא הבין שלא באנו לאשר את הבקשה הזו אלא הצגנו דברי רקע. לא היתה כוונה להשחיל דרך דיווח החלטת ועדת ערר החלטה גורפת על אי מגורים בשכונת מונטיפיורי אלא אומרים זאת כבדרך אגב.

אורלי אראל: ההמלצה שלנו הינה לקבל את ההחלטות ועדת ערר ולפרסם את התוכנית למתן תוקף למעט מגרשים 9, 101.

מלי פולישוק: אפשר יהיה לעשות תבע אחרת למגרשים 9 ל 101.

דורון ספיר: כן.

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	28/08/2024 1 - 0016-24

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר. הועדה המקומית מחליטה שלא לפרסם 106'ב' בענין תוספת המגרשים שהוצעו על ידי ועדת ערר ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי

מטרת הדיון: עדכון בהחלטת ועדת ערר בערר 1108/0719/א' מיום 27.6.2024 בוועדה בתאריך 28.8.24.

בהמשך להחלטת ועדת הערר שהוצגה לוועדה המקומית בדיון הקודם בעניין 6 העררים שהוגשו כנגד החלטת הוועדה המקומית לאשר את התכנית, הוגשו 3 עתירות לבית המשפט המחוזי. שתיים מתוך שלוש העתירות הוחזרו על ידי בית המשפט המחוזי לדיון בפני ועדת הערר וזו דנה והכריעה כדלקמן:

1. בעניין המגרש ברח' בית הילל 15 בגוש 7109 חלקה 139 בו מתגוררים חסויים אשר מצבם הנפשי אינו מאפשר פינויים – הכריעה ועדת הערר, כי על אף הצעת הוועדה המקומית לייצר בתכנית שלביות כך שייעוד החלקה ישונה בהתאם לתכנית וכן נאפשר היתר שיפוץ למבנה שנבנה ללא היתר, תוך שהוראת ההפקעה תותנה ביום עזיבתם של אחרון החסויים את הנכס, לאור התנגדות האפוטרופוס של החסויים החליטה ועדת הערר להוציא את המגרש מהתכנית.
2. בענין המגרש ברח' גרשון ש"ץ 31 גוש 7109 חלקה 184 – ועדת הערר לא קיבלה את טענת העורר כנגד הצורך בהפיכת המגרש לשצ"פ. ועדת הערר השתכנעה בצורך במגרש זה כשצ"פ על אף שבתחילה אושר כשב"צ. הטענות נדחו ושינוי הייעוד אושר.

יתר החלטות ועדת הערר כפי שהוצגו בדיון הקודם על השינויים שהתחייבו מכוחן עומדות בעינן

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לתקן את התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אדי אביטן: עדכון על החלטת ועדת ערר. תקציר על התוכנית. היתה מחשבה בשכונת מונטיפיורי להקצות שטחים פתוחים ושטחים ביעוד ציבורי בהתאם לתחזית גידול האוכלוסייה של היחידה לתכנון אסטרטגי. ועדת ערר לא קיבלת את עמדתנו. הראלה אברהם אוזן: זהו סיבוב שני. ליאור שפירא: נתנו לזה הרבה מחשבה הראלה אברהם אוזן: אני חושבת שרוב המגרשים נשאר. דייבי וינשטיק: איך עובדת הפקעה? כאן זה לא קורה? מה משלמים אודי כרמלי: ראשית זה כן זה קורה יש כאן לא מעט מגרשים שמופקעים לטובת עיריית ת"א. מי שמפקיעים לו מקבל תמורה מלאה. אדי אביטן: היה תהליך לפני כן היו ונעשו סיוורים. אלי לוי: כל ההפקעות שמבוצעות מחוק התכנון ובניה הם הפקעות מתבע להבדיל מהפקעות של קרקעות ששר אוצר והפקעות תבע. בהפקעות תבע חייב להיות סימון של השטח הציבורי שנקבע בעת הכנת התוכנית. יש הוראה בתבע אם לפי פרק ד' השטחים ירשמו ע"ש העיריה, ואם התכנית לפי פרק ג' של איחוד וחלוקה כל השטחים הציבוריים נרשמים מתחת לקו ובעת ביצוע פרצלציה נרשמים על שם העיריה. או אם העיריה רוצה להקדים את רישומה לפני ביצוע הפרצלציה היא מפקיעה ולכן יש סעיף שמרשה לעיריה או לוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים. נושא התשלומים מתבצע לפי סעיף 9 או 8 אם העיריה מבקשת לתפוס חזקה בשטח ולהגיש תביעה למסירת החזקה. בד"כ אנחנו מציעים לבעלים

התוכן	מס' החלטה
507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי	28/08/2024
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	1 - 0016-24

תמורה כספית אם זה הפקעות לפי פרק ד. אם ההפקעה לפי דרישת חזקה הבעלים יכול לדרוש תמורה לפי סעיף 9 לפקודה ומנהלים לשמאות.

אדי אביטן : מציג מה היה לפני ועדת ערר ואחרי ועדת הערר בשקף.

חיים גורן : ההחלטה השניה של ועד הערר הורידה עוד שטחי ציבור

אלי לוי : בגרסה הראשונה היו הרבה מגרשים שהיתה לנו שאיפה לרשום אותם ע"ש העיריה וחלק בדיונים שהיו כאן בועדה ירדו. במהלך הדיונים בועדת ערר הו התנגדויות והורדנו מס' מגרשים.

ליאור שפירא : התוכנית הראשונה היתה טובה.

ראובן לדיאנסקי : מדובר בדיווח מה אנחנו מתכוונים לעשות?

אדי אביטן : לתקן את התוכנית ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0016-24 ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 27.6.2024 ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, דייבי וינשטיק, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, חן אריאלי