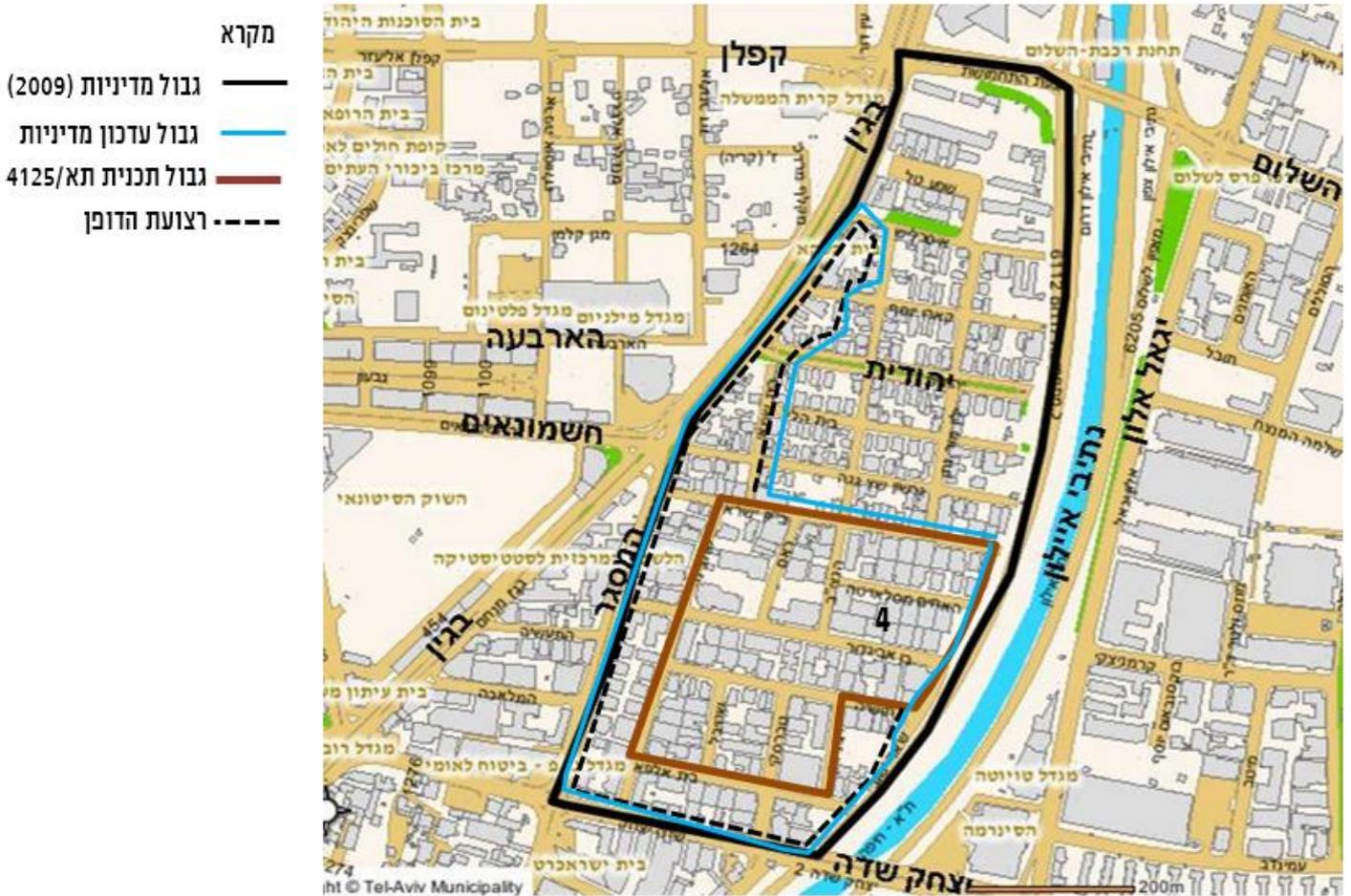


התוכן	מס' החלטה
תא/9011 - תכנית אב לשכונת מונטיפיורי	09/01/2019
דיון באישור מדיניות	12 - 19-0001

עדכון תכנית אב לשכונת מונטיפיורי

רקע:

בתאריך 23.9.2009 אושרה בוועדה המקומית, תכנית האב לשכונת מונטיפיורי. במסגרת הכנת תכנית תא/4125 "מונטיפיורי דרום", אשר מקודמת ביוזמת הוועדה המקומית תל אביב – יפו, עלה הצורך לעדכן את המדיניות בהתאמה להוראות תכנית המתאר.



מצב קיים – אי בלב המע"ר

שכונת מונטיפיורי תחומה ע"י עורקי תחבורה ראשיים מכל צדדיה ומהווה "אי במע"ר" המקיים בתוכו מרקם עירוני מגוון. רשת הרחובות והפרצלציה ההיסטורית נשמרו בחלק ההיסטורי של השכונה. עקב הגדרתם ע"י נתיבי התנועה הראשיים כמכלול אחד "התוספו" שני אזורים נוספים למה שמוגדר כיום כ"שכונת מונטיפיורי" – שפ"ע טל מצפון, ומתחם המלטשות והמוסכים מזרם.

מצב תכנוני קיים

כ-120 תב"ע"ות חלות על שכונת מונטיפיורי בנוסף לתכניות סטאטוטוריות בקנה מידה גדול יותר כדוגמת תמ"מ 5 ותכניות מתאר ארציות. חלקן מהוות חלק מתכנון כלל-עירוני, אחרות חלות על שטח מסוים בשכונה ויש כאלה המהוות תכנית נקודתית למגרש בודד. יעודי הקרקע בשכונה מתחלקים לשלושה אזורים עיקריים:

החלק הצפוני מיועד ע"פ תכנית 673 למלאכה ואחסנה וע"פ תכנית G למוסדות חינוך ולשטחים ציבוריים כלל עירוניים.

חלקה המרכזי של השכונה מוגדר ע"פ תכנית 1602 בבניה למגורים ולתעסוקה זה בצד זה וניתן דגש לחזיתות מסחריות הפונות לדרך פ"ת ושדרות יהודית.

חלקה הדרומי של השכונה מוגדר ע"פ תכנית 1043 כאזור תעסוקה בו ניתן אף להקים מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, מתקני ספורט ומקומות פנאי ובידור.

בתמ"מ 5 סומן המע"ר המטרופוליני של ת"א ובו כלולה גם שכונת מונטיפיורי.

תכנית השימור אינה חלה על השכונה. בעבר קודמו שתי תכניות נקודתיות בשכונה שקבעו שני מבנים לשימור (גרשון 33 ויהודית 23).

בתחום השכונה מספר מוסדות ציבור המשרתים את כלל תל אביב או ילדים מחוץ לעיר:

במתחם שפ"ע טל – ביה"ס פיתוחי חותם – ב"ס חרדי יסודי (גן-ט) לבנים ולבנות.



ביה"ס מקס פיין – על יסודי מרשת עמ"ל לילדים שאינם בהכרח מתל אביב.
שטח לאגף דרכים, תאורה ומאור.

ברחוב שפע טל מוסב באופן זמני מבנה תעסוקה לבי"ס יסודי חרדי יחד לבנים.

ביה"ס תורה ומלאכה ברחוב בן אביגדור הינו בי"ס על יסודי חרדי לילדים שאינם בהכרח מתל אביב.
בין רחוב בית שמאי יש 1.4 דונם שצ"פ הכולל גם 4 מבנים לשימור.

תכנית האב - מרחב עירוני חדש בלב המע"ר המטרופוליני

התכנית מציעה מספר מהלכים לקידום בניה חדשה ואינטנסיבית לצד חיזוק האופי הנוכחי של חלקים אחרים בשכונה. השילוב בין הרקמות העירוניות השונות הנבדלות זו מזו בנפחי הבניה ובתמהיל השימושים, בצד מגבלות עיתוי המימוש של נכסים שונים יאפשר את יצירתו של מרקם עירוני חדש בלב המע"ר המטרופוליני.

1. מטרת התכנית

- פיתוח שכונת מונטיפיורי כאזור לשימושים מעורבים הפעיל לאורך כל שעות היום.
- הגדרת מתחמים לבינוי מע"רי ברמות אינטנסיביות שונות בהיקף תחום התוכנית מחד תוך שיקום המרקם הקיים בעומק תחום התוכנית מאידך.
- שמירה על אופייה המופנם של השכונה והפיכתו ליתרון יחסי המאפשר את יצירתה של סביבה פנים עירונית המוגנת ממפגעי עורקי התנועה המטרופולינים בהיקפה.
- חיזוק קשרי התנועה של השכונה לתחבורה ציבורית, כלי רכב פרטיים, אופניים, והולכי רגל.
- יצירת מגוון שטחי ציבור פתוחים ובנויים לטובת דיירי השכונה וקביעת מבנים לשימור.

2. משימות התכנית

- הגדרת השימושים המותרים בכל אחד מחלקי השכונה השונים ותמהילם (שימוש לתעסוקה ניתן יהיה להמיר למלונאות בהיקף שיקבע ע"י הוועדה המקומית בתב"ע).



- הגדרת אופן הממשק בין המרקם הוותיק ובין פרויקטים חדשים במסגרת המע"ר.
- הגדרת צורכי השכונה ותושביה השונים ומציאת מענה תכנוני הולם, כולל לשטחים ציבוריים פתוחים ובנויים.
- הסדרת מערכת התנועה והחניה על מנת לאפשר את המשך הפיתוח באזור.
- הגדרת מערכת תמריצים על מנת לעודד תהליכי התחדשות עירונית.
- הגדרת אופן הטיפול במרחב הציבורי.
- קביעת הנחיות לקיום מוסכים ובתי המלאכה במטרה למזער פגיעה וחיכוכים עם השימושים הסמוכים.
- הסדרת פעילויות הלילה השונות.

תפיסת התכנון

בשכונה פוטנציאל לקיומו של מרקם עירוני מגוון במרכז המע"ר המשלב קיים וחדש בכפיפה אחת ומאפשר את יצירתה של סביבה עירונית מיוחדת במינה השומרת על מרחב נמוך וירוק במע"ר.

הקמת מערך הסעת המונים כחלק מפיתוח אזור המע"ר בסמיכות לשכונת מונטיפיורי מאפשר מימוש הפוטנציאל הגלום בהתוויית מסלולי הולכי רגל בין התחנות והפניתם אל תוך השכונה למרחב ציבורי פעיל.

1. תנועה

- המרכיבים העיקריים של התפיסה הכללית למערכת התחבורתית המוצעת בתכנית הם:
- מניעת כניסת רכב עובר לשכונה וחיבור החלק הצפוני ישירות למערכת הראשית הסמוכה.
- יצירת קשר טוב לחלקי העיר השונים להולכי רגל (כולל גשר המשך שדרות יהודית ליגאל אלון, מעבר מוסדר מיהודית לדרום קרייה, חיבור נגיש בין שפע טל לעזריאלי וכו')
- הסדרת מרחב נוח ובטוח להולכי רגל, עם דגש על הרחבת המדרכות, אפשרות לפעילות מסחרית ואחרת בדופן המבונה הפונה לרחוב, יצירת מעבר ציבורי לאורך נתיבי איילון וכו'.
- קביעת מדיניות החנייה במתחמי הבנייה השונים ואיסור על הקמת חניה עילית.
- חיזוק הקשר לתחנות הרכבת המסילתית.

2. שצ"פ ומבני ציבור

לאור המחסור בשטחים ציבוריים – התכנית ממליצה על יצירתם של שטחים לשימושים ציבוריים לשכונה בתוך תחום מתחם שפ"ע טל כחלק מקידום הפרוייקט בשפע טל וע"י כך לחזק את הקשר בין המרקם האינטנסיבי המוצע במסגרתו ובין המרקם הותיק.

התכנית ממליצה בנוסף על יצירת מקסימום שטחים נוספים לטובת מבני ציבור ושטחים פתוחים בתוך המרקם הבנוי של השכונה הותיקה. התכנית ממליצה לייצר שטחים פתוחים בדמות גינות כיס בכל אחד מהבלוקים המרכיבים את המתחמים השונים. באופן דומה התכנית ממליצה לייצר גם מבני ציבור בקנה מידה שכונתי.

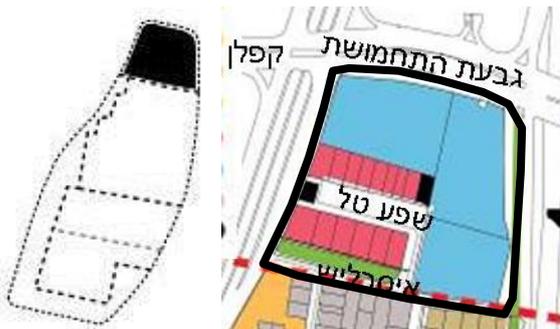
מכן, במקביל לעבודה על תכנית האב, מקודמת תכנית להקצאת שטחי ציבור הכוללת סימון מגרשים לטובת שטחי ציבור. התכנית מציעה גם את קביעתם של מספר מבנים לשימור אשר ייתכן וניתן יהיה להשתמש בחלקם גם כמבנים ציבוריים על מנת שיהיו פתוחים לכלל הציבור הרחב. התכנית מציעה מעבר ציבורי נוסף על גדות האילון שיאפשר קשר טוב יותר בין חלקי השכונה השונים ויהווה גם חיץ ירוק בין השכונה ובין נתיבי האיילון.

מתחמי התכנון

לצורך הגדרת המפגש הנכון בין המע"ר ובין ה"איי" השכונתי, תחום התכנית חולק ל- 3 רצועות עיקריות הניצבות במאונך לציר האילון. כל אחת מן האצבעות מבוססת על זיהוי תנאים שונים במצב הסטאטוטורי והפיסי הנתון כיום מחד, ומאידך על התרחישים ההיסטוריים השונים שהגדירו כל אחת מהן כמתחם בפני עצמו.

"אצבעות" אלו חולקו ל- 6 תתי מתחמים כך שניתן היה לנסח באופן מדויק יותר את המפגש בין פנים השכונה – אותו מרקם אשר בהתאם לתכניות עירוניות שונות אנו מייעדים להליכי שימור והחייאה עירונית – ובין קצוות התוכנית שמיועדים לאכלס בחלקם בנייה מע"רית אינטנסיבית.

מתחם 1 – שפ"ע טל



מתחם זה הנמצא רובו בבעלות עירונית ומוגדר כמתחם פיתוח ראשי במסגרת המע"ר המטרופוליני הכולל בניה אינטנסיבית לשימושים מגוונים, בעיקר לתעסוקה. תכנית האב רואה במתחם הזדמנות לספק מגוון שירותי ציבור החסרים כיום בשכונה ונקודת מפגש אפשרית בין משתמשי המע"ר לבין תושבי המקום.

המצב הקיים : (בפועל וסטטוטורי)

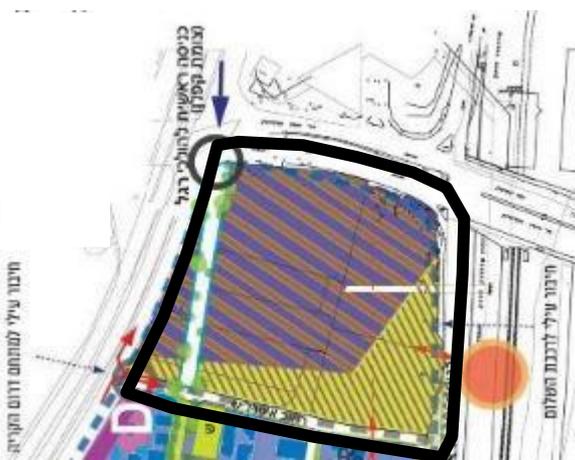
על המתחם חלות תכניות G (על שטחי הציבור), 1205 (תכנית להקמת האיילון), תכנית 673 משנת 1964 על השטחים הסחירים הקובעת אותם בעיקר למלאכה ואחסנה ותכנית 1043א (אזורי תעסוקה). השטחים הסחירים בנויים ע"פ התכניות התקפות (מוסכים ומבני תעסוקה בני שתי קומות) והשטחים הציבוריים כוללים את ביה"ס מקס פיין, ביה"ס פיתוחי חותם, שטחים עירוניים (אגף מאור ומים).

הזכויות המוקנות במתחם הינן :

למגרשים הציבוריים 180%, למגרשים הסחירים 80%.

מצב תכנוני מוצע :

מוצע לאפשר בינוי מאסיבי לתעסוקה, מלונאות, מסחר ומגורים במינון מער"י (עד 25% מגורים) באחוזי בניה גבוהים שיקבעו סופית במסגרת תכנית מפורטת.



עקרונות התכנון והבינוי:

- מוצע כי הבינוי המגדלי יתייחס לבינוי של מרכז השלום הסמוך (על מסד המסחר שבו, גובה הבניה, חיבור עילי בין שני הפרוייקטים וכו') תוך מתן דגש ליצירת דופן פעילה לרחובות מחד, ולמרקם השכונה הותיקה מדרום מאידך ע"י יצירת דופן בנויה נמוכה לכיוון רחוב איסרליש בגובה הבינוי בדופן הדרומית של הרחוב.
- מוצע כי חלק מיחידות הדיור במתחם, בבינוי הנמוך לכיוון רחוב איסרליש, יוקצו לדיור בר השגה.
- יוקצו לפחות 9 דונמים לטובת מגרשים לשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים. בנוסף מוצע לקבוע שטחים ציבוריים בנויים בתוך המבנים עצמם ועל גגות המבנים.
- השטחים הפתוחים במגרשים יהוו חלק מהמרחב הציבורי ולא יותרו גדרות. פיתוח המרחב הציבורי יעשה תוך מתן דגש על הולך הרגל ורכב האופניים.
- תקן החניה יהיה מופחת והמתחם יחובר ישירות למערכת ההיקפית כך שתימנע תנועה עוברת דרך השכונה.

מתחם 2 – השכונה ההיסטורית

המצב הקיים: (בפועל וסטטוטורי)

השכונה ההיסטורית שמרה על רשת הרחובות המקורית שלה ומאכלסת מגוון שימושים הנמצא בבעלויות פרטיות שונות ובמגרשים קטנים. ע"פ תכנית 1602 שאושרה ב- 1979 מותרת בניה של מבני מגורים או משרדים, אולם בפועל עדיין קיימים גם מוסכים ושימושים נוספים. במתחם נותרו עדיין כמה מבנים היסטוריים מימיה הראשונים של השכונה.

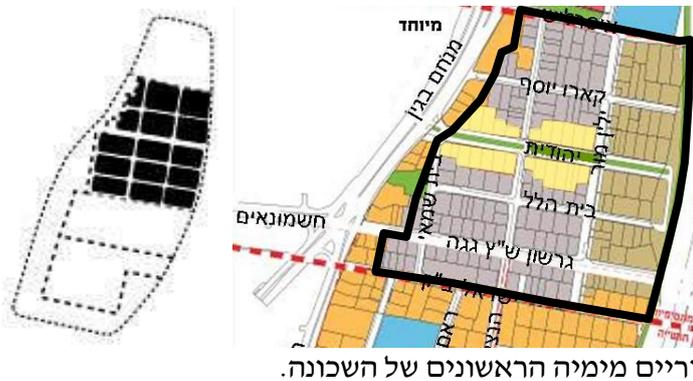
הזכויות המוקנות במתחם הינן:

ברוב המתחם מוקנים 120%-140% בניה לשימושי משרדים או מגורים. בשדרות יהודית המוגדר אזור מסחרי מוקנים 150% בניה למגורים או משרדים, כולל חזית מסחרית מחייבת. לאורך דרך פ"ת מוקנים 190% בניה למסחר ותעסוקה. החלק המזרחי של השכונה (ממזרח לילין מור) נקבע כאזור לתכנון בעתיד אולם ניתן להוציא בו היתרי בניה ע"פ הזכויות המוקנות באזורים השונים בשכונה בהתאמה.

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית משמרת את מעמדה המיוחד של השכונה ההיסטורית ומיעדת אותה להליכי התחדשות עירונית תוך השוואת נפחי הבניה בין השימושים השונים.

התוכנית מדגישה את פיתוח צלב הרחובות – שד' יהודית, ורחוב הנצי"ב, כצירים הראשיים של השכונה הקושרים אותה אל הסביבה הקרובה ומאפשרים את משיכתם של מבקרים מן החוץ אל תוך עומק המתחם. צירים אלו יאפשרו את התפתחותם של חיי רחוב פעילים המלווים בקומה מסחרית ושימושים ציבוריים ויאפשרו מגוון של התרחשויות בשעות



פעילות שונות.

עקרונות התכנון והבינוי:

- בין שני המוקדים המע"ריים בצפון המתחם (שפי"ע טל) ובדרומו (מדרום ליצחק שדה) מוצע פיתוח מתון יחסית של השכונה, אשר יגדיר גובה בניה של 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית תוך מתן תוספת אחוזי בניה להשלמת נפח בניה זה (תכנית נפחית הכוללת גם שטחי שירות, ממ"דים וחדרי יציאה לגג).
- לא יותר איחוד מגרשים מעבר לסה"כ של כ- 500 מ"ר על מנת שניתן יהיה לשמור על המרקם ההיסטורי.
- יותר השימוש למסחר / תעסוקה / מגורים בקומת הקרקע (בק"ק בשד' יהודית ורחוב הנצי"ב יותרו מסחר ותעסוקה בלבד בהיקף של לפחות 50% משטח קומת הקרקע).
- החלק הקדמי של המגרש יהיה לטובת גינון ונטיעות בלבד כרכוש משותף של דיירי הבניין. השטח הפרטי לקומת הקרקע יהיה בעורף הבניין.
- תיקבע זיקת הנאה בחלק המגרש הקדמי עד לקו הבניין לטובת הרחבת המדרכה לאורך ציר הנצי"ב. תיבחן האפשרות להוסיף קומה לאורך רחוב זה ע"מ לתמרץ את הרחבת המדרכות.
- קביעת תכנון מפורט להסדרת המרחב הציבורי הכוללת את פיתוח שדרות יהודית, הסדרת מדרכות, תאורת רחוב, מסתורי אשפה, חניה ותנועה וכו'.
- קביעת מבנים לשימור.
- במסגרת התכנית המפורטת תיבחן ישימות התרת המגורים בדופן המתחם הפונה למתחם מסלאוויטה (מוסכים) תוך הסדרתם לדרישות א. הסביבה (רחוב ישראל ב"ק הדופן הצפונית).

מתחם 3 – הדופן

המצב הקיים והזכויות המוקנות: (בפועל וסטטוטורי)

מתחם הדופן משתרע בהיקפה של השכונה ומהווה את חזיתה החיצונית כלפי נתיבי התנועה ההיקפיים כשחלקו העורפי נושק אל רחובות פנימיים בדרום השכונה. בחלק המרכזי של השכונה, מאיסרליש עד רחוב גרשון, חלה תכנית 1602 שקבעה את המגרשים לשימושי תעסוקה ומסחר בהיקפי בניה של עד 190% בניה. לבית קלקא קודמה תכנית נקודתית שאיפשרה 250% בניה למשרדים ומסחר.

בחלק הדרומי של השכונה מעבר לתכניות קודמות להרחבת המסגר וכו', חלות תכניות 2058, 1043 א שקבעו את המגרשים לשימושי תעשייה ותעסוקה בעיקר בהיקף של 200% בניה. ע"פ התכניות להרחבת המסגר זכויות הבניה הינן 190% והן מחשבות מהחלקה טרם ההפקעה. המגרשים לאורך יצחק שדה כלולים בתכנית 650 הקובעת הרחבה של יצחק שדה ומחייבת תכנית לאישור הוועדה כך שלא ניתן להוציא היתרי בניה. על המגרש העירוני ברחוב רבניצקי חלה תכנית 2478 שקבעה בניה של מבנה בן 8 קומות וקומת גג חלקית ושלוש קומות חניה תת קרקעיות לחניה לשימושים ציבוריים.

מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לתפישת תחום התכנית כ"איי", מוצע להגדיר את מתחם הדופן כחיץ מפריד הממגן את פנים השכונה בפני החוץ על נתיבי התנועה הסואנים המקיפים אותה וע"י כך לאפשר את יצירתו של מרקם פנימי אוטונומי. לפיכך רצועת המגרשים המגדירה את דפנות השכונה מוצעת כמתחם לפיתוח מע"רי בהיקפי בניה בינוניים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית וחזית חדשה לשכונה. במתחם ההיקפי תינתן אפשרות לשימושים מעורבים הכוללים תעסוקה מסחר בדופן הפונה "החוצה" ושילוב של מגורים בדופן הפונה "פנימה" בתנאים מסוימים.

עקרונות התכנון והבינוי:

- השימושים המותרים יהיו בעיקרם לתעסוקה ומסחר.
- השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו לתעסוקה, בילוי, פנאי ולמסחר בלבד.
- מגורים יותרו רק בדופן הפנימית הפונה אל עומק השכונה ובכפוף לעמידה בדרישות איכ"ס, בטיחות כיבוי אש. לא יותרו מגורים בק"ק. התרת המגורים תהיה ע"פ הקריטריונים של מתחמים 5 ו-6 ובנוסף יותנו בפיתוח משותף של הדופן החיצונית לטובת יצירת כניסות משותפות לחניה מתך הרחובות הפנימיים, יצירת שטחים פתוחים במגרש וכו'. התמהיל ייקבע בתכנית המפורטת.
- התכנית תתייחס לתכניות קודמות שקבעו הפקעה לאורך רחוב המסגר ותקבענה את היקף ההפקעה/ביטול חלקי של ההפקעות ואת האפשרות להרחבת המדרכה ע"י זיקת הנאה בתחום קולונדה.
- לא תותר הקמת תחנות דלק.
- הבינוי המוצע הינו של עד 10 קומות בדופן החיצונית הפונה לנתיבי התנועה הסואנים ובגובה של עד 8 קומות בדופן הפנימית הפונה ללב השכונה, למעט בינוי מגדלי במקומות שנקבעו לכך במיוחד.

- זכויות הבניה יחושבו ע"פ "סולם זכויות" בהתאם לגודל המגרשים ולחלוקתם העתידית במסגרת תכניות מפורטות – על מנת לעודד איחוד מגרשים.
- יוגדרו מאפייני בינוי מחייבים לאורך הרחובות ההיקפיים לטובת הסדרת חזיתות למתווה אחיד ומחייב. השטחים הקדמיים שבין קו הבניין לקו המגרש יצורפו לשטח המדרכה, לא יותרו גדרות בגבול המגרש.
- במספר מגרשים מצומצם, המהווים נקודות מפתח, מומלץ לקדם בינוי מגדלי בהיקף זכויות של 450% או יותר בהתאם ליכולת המגרש לשאת היקפי בניה גדולים יותר ולספק צרכים ציבוריים אזוריים ע"י יצירת שטחים פתוחים או בנויים לטובת הציבור.
- יש לשלב את מתחם השימור והשצ"פ שבין רחוב המסגר לבית שמאי בפרוייקט המוצע בפנינת שד' יהודית דרך פי"ת על מנת להרחיבו.

- יש לבצע טיפול פרטני בכניסות להולכי הרגל הקיימות ויצירת מספר "שערים" נוספים שיאפשרו את תנועת הולכי הרגל בין משולש התחנות הראשיות.
- תכנית הבינוי המפורטת למתחם התחנה העתידית של רחוב יצחק שדה, ולמתחם התחנה העתידית בשדרות יהודית, תבחן את שילוב התחנות בפרויקט לבניה מע"רית בזכויות גבוהות וחיבור נתיבי מעבר בזיקות הנאה להלכי רגל.
- לא תותר כניסת כלי רכב למגרשים מדרך פ"ת/המסגר/יצחק שדה אלא מהרחובות הפנימיים בלבד.
- יקבע תקן חניה מופחת עקב הקירבה המיידית לתח"צ.

מתחם 4 – מסלאוויטה



המצב הקיים : (בפועל וסטטוטורי)

במתחם זה נמצא כיום הריכוז הגבוה ביותר של מוסכים בתחום התוכנית, שחלקם בבעלות פרטית וממוקמים על חלקות בבעלות עירונית (תחת הסכמי חכירה), והמגרש הגדול ביותר (6,700 מ"ר) המיועד למבנה ציבור.

הזכויות המוקנות במתחם הינן :

הזכויות המוקנות במתחם הינן ע"פ הוראות תכנית 1043א' לאזורי תעסוקה לשימושי תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים וכו' בהיקף של 200% בניה שטחים עיקריים בחמש קומות בגובה של עד 17 מ'. זכויות הבניה למגרשים הציבוריים הינן ע"פ התכנית המנדטורית E.

מצב תכנוני מוצע :



מוצע כי על המגרש הגדול שנמצא בבעלות ציבורית (בי"ס תורה ומ כיום) יהווה פרויקט ציבורי מרכזי לשרות התושבים. לצדו יועדו המו המשיקים לרחוב הנציב לייעוד ציבוריים בשילוב מסחר בכוונה ליצ ה"לב הציבורי" הראשי של השכונה. מגרשים נוספים ייעדו לש ציבוריים פתוחים.

עקרונות התכנון והבינוי :

- הגדרת שימושים למוסכים ותעסוקה (מזרחית לרח' הנציב), שצ"פ ומבני ציבור (מערבית לרח' הנציב). יש לקבוע במסגרת תכנית מפורטת כללים לעירוב השימושים בין מוסכים בק"ק ובין תעסוקה מעליהם תוך כדי מזעור הפגיעה במרקמים המשולבים הסמוכים. לצורך מטרה זו מוצע לבחון את האפשרות להקמת פרויקט מוסכים מאוחד במתחם.
- הבינוי במתחם המוסכים יהיה עד 7 קומות כולל אפשרות למוסכים בקומת הקרקע ובמרתף העליון. תיתכן פתיחה של דופן המרתף לכיוון נתיבי איילון.

- התכנית תקבע מנגנון להסדרת מוסכים קיימים באופן זמני הבנויים שלא ע"פ הוראות התכנית התקפה.
- ייועדו שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים (ע"י "צביעתם" כציבוריים, רכישתם, ו/או אי חידוש חוזי החכירה בהם) לטובת יצירת השצ"פ המרכזי לשכונה אשר יהווה את העוגן הציבורי הראשי באזור כולו.
- הגדרת דפנות השצ"פ ע"י בניו לשימושי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים במטרה ליצור לב אזרחי פעיל ואטרקטיבי במרכז תחום התכנית ויצירת מוקד משיכה ציבורי.
- מומלץ להקים חניון תת קרקעי לשירות דיירי השכונה מתחת לחלק משטח השב"צ המרכזי.
- השטחים הקדמיים שבין קו הבניין לקו המגרש בשטחים הסחירים יצורפו לשטח המדרכה, לא יותרו גדרות בגבול המגרש.

מתחם 5 – הבלוק המיוחד



המצב הקיים: (בפועל וסטטוטורי)

הבלוק הארוך ביותר בתחום התוכנית הנמצא כולו בבעלות עירונית כשרובו מוחקר למשתמשים שונים, כולל מספר מבנים אשר שמשו בעבר כסדנאות עבודה שונות, מלטשות יהלומים וכו'. בבלוק גם מבנים לתעסוקה ומוסכים.

בשנים האחרונות במבנים רבים הוסבו שטחי תעסוקה ומשרדים באופן לא חוקי למגורים.

הזכויות המוקנות במתחם הינן:

הזכויות המוקנות במתחם הינן ע"פ הוראות תכנית 1043'א לאזורי תעסוקה לשימושי תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים וכו' בהיקף של 200% בניה שטחים עיקריים בחמש קומות בגובה של עד 17 מ'.

מצב תכנוני מוצע:



התוכנית רואה בברכה את ההתחדשות העוברת על מבני תעשייה קיימים כתוצאה מכניסת דיירים וחידוש חללי הפנים לטובת שימושי מגורים (לופטים) ותעסוקה (סטודיו). לפיכך התכנית תאפשר הפיכת חלק מהחללים לשטחי מגורים ותעסוקה לאלה המעוניינים לחיות בסביבה מגוונת ובסמיכות לסדנאות עבודה ובתי מלאכה.

עקרונות התכנון והבינוי:

- השימושים העיקריים המותרים במתחם זה הינם תעסוקה, מסחר, בילוי ופנאי.
- השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו לתעסוקה, בילוי, פנאי ולמסחר בלבד.
- בחלק מערבי של הבלוק (ממזרח לרחוב הנצי"ב) תתאפשר הכנסת השימוש למגורים בתנאים מסוימים כגון:
יבחן תמהיל שימושים במבנה הקיים, תיבחן איכות המבנה עצמו וערכיו האדריכליים, לא תותר הסבת מבנה

- השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו לתעסוקה, בילוי, פנאי, מוסכים ולמסחר בלבד.
- תתאפשר הכנסת השימוש למגורים בתנאים מסוימים כגון: יבחן תמהיל שימושים במבנה הקיים, תיבחן איכות המבנה עצמו וערכיו האדריכליים, לא תותר הסבת מבנה למגורים בשלמותו, לא תותר בניית מבנה מגורים חדש, העדפה תהיה למקם את המגורים בקומות העליונות ביותר במבנה, גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 100 מ"ר, תיבחן האפשרות לאפשר כניסות נפרדות לשימושים השונים, יוגדר חיוב בשיפוץ חזיתות, תיבחן הפניית החלונות ביחידה, תידרש התחייבות הדייר שלא להתנגד לשימושי התעסוקה התואמים את הסביבה, תידרש התאמה לתנאי איכ"ס, בטיחות וכיבוי אש וכו'. כל מבנה ייבחן לגופו ולאפשרות להסבת חלק מהשטחים בו למגורים.
- כל בנייה חדשה ותוספות למבנים הקיימים תותר לפי מגבלת גובה של 7 קומות מלאות. גם במבנים בהם יותר מגורים לא תוחל תכנית ג' על שינוייה. לא תותר הקמתן של מרפסות גם במבנים בהם יותר מגורים.
- במסגרת יצירת תמהיל השימושים המפורט יש לוודא עמידה בתקני איכות הסביבה המאפשר עירוב שימושים בתוך מבנה ובמבנים סמוכים. לא יותרו מגורים בק"ק.
- השטחים הקדמיים שבין קו הבניין לקו המגרש יצורפו לשטח המדרכה, לא יותרו גדרות בגבול המגרש.
- קומת הקרקע תשמש למסחר ולתעסוקה בלבד ולא יותרו בה מגורים.

כלים למימוש התכנית

- מורכבותו של האזור עליו חלה התוכנית, ריבוי הבעלויות הופכים את מעורבותה של העירייה במימוש התוכנית לכורח חיוני. באמצעות שינוי זה, יונע תהליך התחדשות של האזור כולו ובהתאם לתפיסה זו מוצעים מספר כלים למימוש התכנית:
- **כלים ציבוריים וסטטוטוריים לתמרוץ של פיתוח יזמי פרטי** הכוללים קידום תכניות ע"י העירייה בחלק מהמתחמים, יצירת מגוון שטחים ציבוריים, הוצאת שימושים מיטרדיים ושינוי מפת הבילוי העירונית. כמו כן הסדרת המרחב הציבורי ע"י שיפור מערכות הניקוז, התאורה, ההכוונה, האשפה וכו' וכן ע"י נטיעת עצים ופיתוח מרחב ידידותי להולך הרגל ורוכב האופניים. יצירת מינהלת אזורית שתאפשר קדום תכנון וביצוע מתואמים תוך שילוב הציבור בשכונה ע"י מינהלת הרובע או מינהלת מקומית.
 - **כלים לשילוב מגורים, משרדים, מסחר ושירותים ציבוריים נדרשים** הכוללים מתן תוספת זכויות בנייה, בתמורה לפיתוח חזית המבנים הפונה לרחוב ושימוש לציבור במרווח הקדמי של המגרש, פיתוח מערכות תומכות מגורים - שטחי ציבור ומוסדות ציבוריים ושילוב של שימושים פרטיים הנדרשים גם למגורים כגון תעסוקה ומסחר.
 - **כלים לשיפור העיצוב העירוני** הכוללים מתן היתר לפעולות הרחבה ושיפוץ בתנאים מסויימים, הגבלת התנועה והחנייה לאורך רחובות מרכזיים ובסמיכות לשטחי ציבור. במקביל מומלץ לעודד ייזום של חניונים פרטיים ו/או במשותף עם גורמים ציבוריים והוצאת חניית רכב מצירי הליכה ומסחר.
 - **כלים להגברת הבטיחות והביטחון האישי** הכוללים פיתוח שיטור קהילתי האחראי על הסדר הציבורי במקום ועידוד פעולה של וועדים וגופים מתנדבים מקומיים.
 - **כלים להגברת המודעות הציבורית** הכוללים ביסוס תהליך קבוע ומתמשך של הידברות עם נציגי הציבור וקבוצות בעלי העניין כבר בשלב התכנון והגדרת צורות שיתוף פעולה אפשריות למימוש פרויקטים נבחרים.

הסבת שטחי תעסוקה למגורים בשכונת מונטיפיורי:

- הסבת שטחי תעסוקה למגורים כשימוש חורג לתכנית המוגבל בזמן תותר בהתקיים התנאים הבאים בלבד:
- המתחם אושר במדיניות ע"י הוועדה המקומית כמתחם לשימושים מעורבים.
 - למתחם קודמה תכנית בניין עיר הכוללת את נושא המגורים אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית.
 - תכנית בניין העיר כללה רשימת מבנים הנמצאים כראויים להסבה והתואמים מדיניות קיימת (כאמור בס' 1) לאחר שנבחנה איכות המבנים וערכיהם האדריכליים.
 - המבנה והשימושים הקיימים בו עומדים בקריטריונים מחמירים בנושאי בטיחות, כיבוי אש ואיכות הסביבה.
 - במידה ויידרשו התאמות ושינויים בנושא זה, הביצוע יוטל על מבקשי הבקשה להסבה למגורים.
 - יבחן תמהיל שימושים במבנה הקיים ובסביבתו. יותרו השימושים המעורבים המותרים (לעניין שימושים מסוכנים או מסכנים).
 - לא תותר הסבת מבנה למגורים בשלמותו, ובכל מקרה לא יותרו מגורים בקומת הקרקע והיא תהיה לשימוש מסחרי/תעסוקה/ציבורי בלבד.
 - ההעדפה תהיה למקם את המגורים בקומות העליונות ביותר במבנה.
 - גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 100 מ"ר.
 - תיבחן האפשרות לאפשר כניסות נפרדות לשימושים השונים.
 - תיבחן הפניית החלונות ביחידה.
 - תידרש התחייבות הדייר שלא להתנגד לשימושי התעסוקה התואמים את הסביבה (תיבחן האפשרות לרישום הערת ע"פ תקנה 27) ויידועו כי אין בסביבתו שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים בסטנדרטים המקובלים בשכונת מגורים טיפוסיות אחרות בעיר.
 - יוגדר חיוב בשיפוץ חזיתות, שיפוץ חצר הבניין וככל הניתן הנגשת השטחים המשותפים.
 - בכל מקרה כל מבנה ייבחן לגופו ולאפשרות להסבת חלק מהשטחים בו למגורים.
 - לא תותר בניית מבנה מגורים חדש.
- בכל מקרה, היות ועיריית תל אביב – יפו רואה חשיבות בשמירה על שטחי תעסוקה ותעשייה זעירה בעיר, לא תותר הסבתם של יותר מ- 30% מהשטחים הקיימים במתחם משטחי תעסוקה למגורים.
- השימוש החורג יוגבל לתקופה של 5 שנים או עד אישורה של תכנית בניין עיר בתקופה זו.

בישיבה מספר 0021-09' מיום 23/09/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה

בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- אדר' אסף לרמן ואדר' שרון שפר מצוות מרכז הציגו את תכנית האב בפני הוועדה.
- מיטל להבי ביקשה לדעת מה היקף הזכויות והמדדים הכמותיים לשטחים הציבוריים.
- מיטל להבי יצאה מהדיון ולא השתתפה בהמשך הדיון.
- אסף זמיר ציין שהוא לא מאמין שניתן לשלב מגורים עם מוסכים.

אהרון מדואל וארנון גלעדי טענו כי יש לשמור במקום גם מוסכים כחלק מהשירותים של העיר יש לשמור את המוסכים בתוך ת"א, לא יתכן שתושבי ת"א צריכים לצאת מחוץ לת"א כדי לתקן את רכבם. זה המקום שבו ניתן למנף את הבניה לזוגות צעירים (דיור בר השגה). לכן צריך לקבוע גודל מינימלי ומכסימלי של הדירות במטרה שיבואו זוגות צעירים למקום.

הצוות העביר מספר עקרונות לבחינת האפשרות להסבת מבני תעסוקה למגורים. אלי רוזנברג בעל נכס במקום – בשכונה חסר שטח ירוק יש מקום לאחד חלקות קטנות ולבנות לגובה כדי לפתח שטחים ירוקים.

שרון שפר ענתה לטענות שהועלו – 1. צוות התכנון מאמין שיש לשמור את המוסכים בעיר ולשלב בין השימושים. 2. בכל אזור בשכונה יש תמהיל שונה של עירוב שימושים. תכ"א של שכ"י מונטיפיורי כוללת בין היתר מיסוד המגורים באזור התעסוקה בתנאים מאד מסויימים, כדי לייצור אזור שבו יש ערוב שימושים הכולל עד 30% מגורים. 3. מענה לדיור בר השגה ניתן בשפע טל. מחירי שכירות הלופטים בשכ"י מונטיפיורי דומים למחירים של הצפון הישן של העיר. עירוב השימושים בחלק הדרומי לא נועד לשמש לדיור בר-השגה. בשכונה יש מספיק דירות קטנות (300 קיימות ועוד 400 בבניה). מה שצריך במקום זה סוג אחר של דיור - חללים גדולים לטובת עבודה ומגורים באותו חלל.

מה"ע הביע את עמדתו כי לופט אינו חלל של 35 מ"ר. לופט הוא חלל של תעסוקה שהוסב למגורים ומכיוון שלרוב במבנים כאלה אין אור ואוויר לא ניתן לעשות חלוקה בלופט.

דורון מציע שגודל הלופט יקבע בשלב התב"ע ולכן גודל דירה של בין 70-100 מ"ר יבחן בשלב התב"ע.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית האב לשכונת מונטיפיורי ואת העקרונות להסבת שימוש מתעסוקה למגורים למעט נושא גודל היחידה בחלק הדרומי.

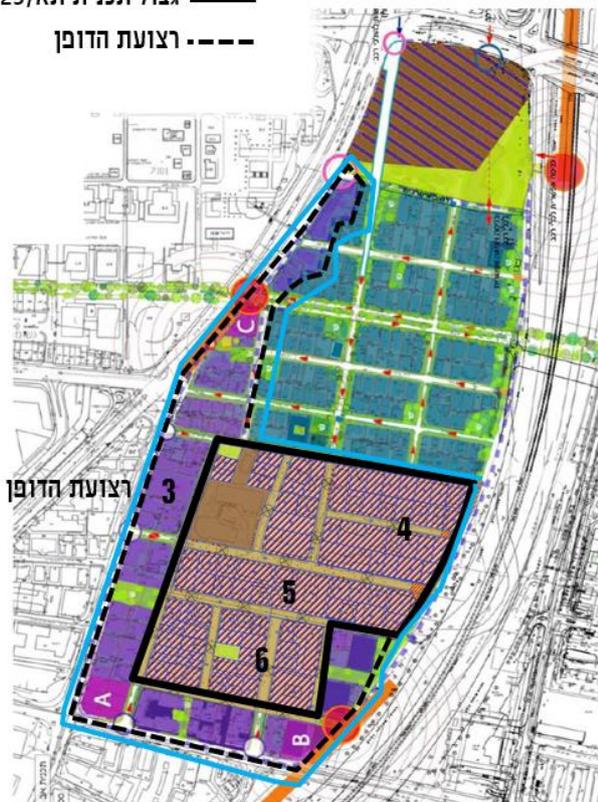
גודל יחידת המגורים בחלק הדרומי של השכונה יקבע בשלב הגשת התב"ע.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

עדכון למדיניות לשכונת מונטיפיורי

גבול עדכון מדיניות ———
גבול תכנית תא/4125 ———
רצועת הדופן - - - - -

עדכון מוצע (2018)



תכנית אב מאושרת (2009)



תכנית המתאר תא/5000

אזור תכנון 602 א' על פי נספח אזורי תכנון. החלק הפנימי של דרום (מרחוב ישראל ב"ק דרומה) שכונת מונטיפיורי מוגדר ביעוד מעורב תעסוקה ומגורים, עד 30% מגורים, גובה בניה של עד 7 קומות מלאות ורח"ק של עד 3.5.

רצועת הדופן מוגדרת כאזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך למערכת הסעת המונים וכמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבה, בהתאם למסמך המדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.

חובת מסמך מדיניות

נספח עיצוב עירוני



נספח אזורי יעוד



נספח אזורי תכנון

- שימור השפה העיצובית המקומית – מודרניזם תעשייתי - באמצעות קביעת מספר מבנים לשימור וקביעת הנחיות והוראות עיצוביות לתוספות בניה ולבניה חדשה.

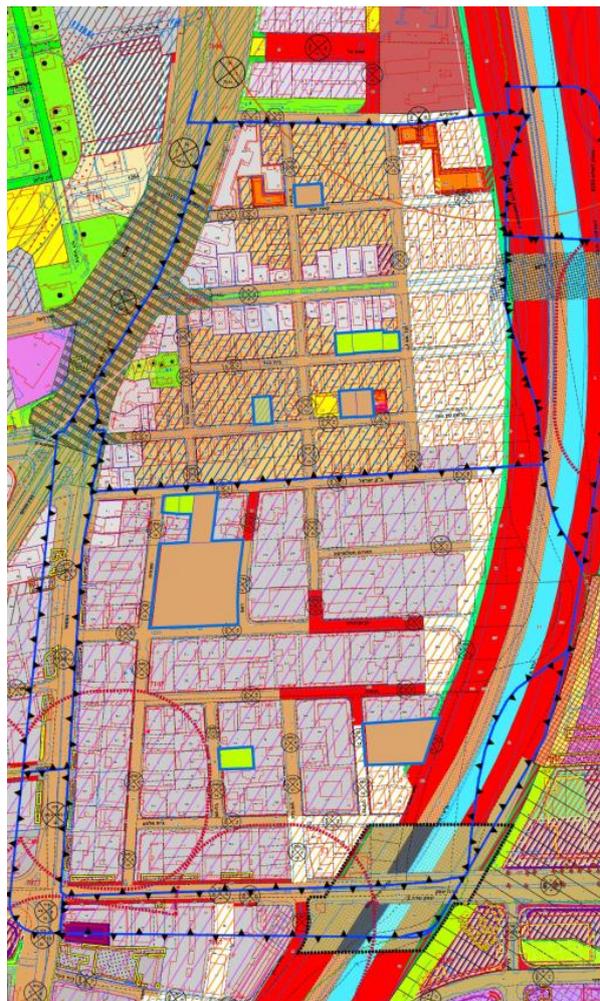
מתחם 3 – הדופן

עקרונות התכנון והבינוי:

- בדופן החיצונית הפונה לנתיבי התנועה הסואנים (בדופן הפונה לרחובות בגין, יצחק שדה והמסגר) הבינוי המוצע יהיה עד 14 קומות במקום 10 קומות כפי שמאושר במדיניות הקיימת, למעט בינוי מגדלי במקומות שנקבעו לכך במיוחד במדיניות הקיימת.
- בדופן הפנימית הפונה ללב השכונה (בדופן הפונה לרחוב שונצינו, בדופן הפונה לרחוב בית אלפא ובדופן הפונה לרחוב תושייה ולרחוב רבניצקי) הבינוי המוצע יהיה עד 7 קומות במקום 8 קומות כפי שמאושר במדיניות הקיימת, במטרה לייצר חתך רחוב סימטרי בחלק הפנימי בהתאם ל 7 הקומות במצב המוצע בתכנית תא/4125 המתייחסת לחלק הפנימי של השכונה.
- עיצוב המבנים בחזית הפונה לרחובות הפנימיים של השכונה יתייחסו לשפה העיצובית שתקבע בתכנית תא/4124 לגבי מתחמים 4,5,6

תכנית בהפקדה תא/4504 שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי

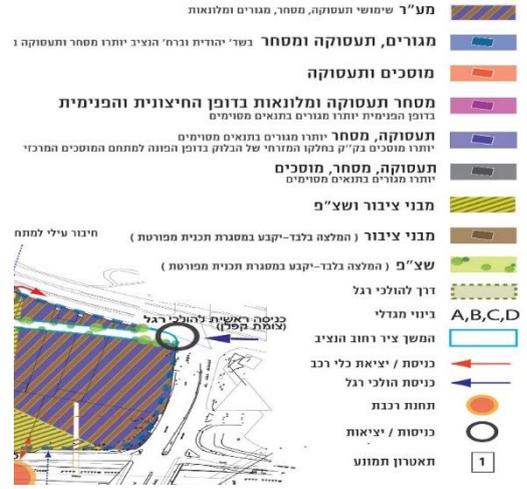
- תא/4504 שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי. התכנית קובעת את מיקומם של השטחים הפתוחים ושל מבני ציבור.



גמישות תכנונית

שינויים לא משמעותיים במדיניות, יותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

מקרא תכנית אב מאושרת



מקרא תכנית אב מוצעת



מקרא

- גבול עדכון מדיניות
- גבול תכנית תא/4125
- רצועת הדופן

עדכון מוצע (2018)



תכנית אב מאושרת (2009)



טבלת השוואה מסכמת :

מדיניות מאושרת 2019	עדכון מוצע 21018	
כללי		
מתחמים נפרדים 4,5,6 כל אחד מהמתחמים עם הוראות שונות	מתחם תכנון אחד הכולל את מתחמים 4,5,6. כל המתחמים עם הוראות זהות	חלוקה למתחמים
מתחם 3-הדופן		
עד 10 קומות למעט בינוי מגדלי במקומות מוגדרים 8 קומות בדופן הפונה לשכונה	עד 14 קומות כלפי רחובות בגין יצחק שדה והמסגר ועד 7 קומות כלפי רחובות בית אלפא, רבניצקי תושיה ושונצינו. למעט בינוי מגדלי במקומות מוגדרים (ללא שינוי)	גובה בניה
לא נקבע	בחלק הפונה לרחובות הפנימיים בהתייחס לשפה העיצובית שתקבע בתכנית 4125	הנחיות עיצוב
מתחם 4-מסלאווטיה		
ללא מגורים	כולל מגורים עד 30% בתנאים	שימושים
לא נקבע	שימור השפה העיצובית באמצעות קביעת מבנים לשימור וקביעת הוראות עיצוביות למבנים חדשים	הנחיות עיצוב
מתחם 5-הבלוק המיוחד		
לא נקבע	שימור השפה העיצובית באמצעות קביעת מבנים לשימור וקביעת הוראות עיצוביות	הנחיות עיצוב
מגורים בתנאים ורק במבנים קיימים	מגורים עד 30% בתנאים במבנים קיימים וחדשים	שימושים
מתחם 6-תושייה		
לא נקבע	שימור השפה העיצובית באמצעות קביעת מבנים לשימור וקביעת הוראות עיצוביות למבנים חדשים	הנחיות עיצוב
מגורים בתנאים ורק במבנים קיימים	מגורים עד 30% בתנאים במבנים קיימים וחדשים	שימושים
שטחים ציבוריים		
יצירת שטחים פתוחים בדמות גינות כיס בכל אחד מהבלוקים המרכיבים את המתחמים השונים. יצירת מבני ציבור בקנה מידה שכונתי. קידום תכנית להקצאת שטחי ציבור הכוללת סימון מגרשים לטובת שטחי ציבור ובכלל זה מבנים לשימור.	מיקום מגרשים ציבוריים במסגרת תכנית מפורטת תא/4504	מיקום

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז) מומלץ לאשר את עדכון המדינות בהתאם למפורט בגוף הדרפט

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רבקה פרחי : מציגה את היסטוריית המדיניות לשכונת מונטיפיורי ועדכון המדיניות. המדיניות המאושרת ע"י הועדה המקומית משנת 2009 לא תואמת תכנית מתאר והעדכון הוא לצורך התאמה לתוכנית המתאר ולתכנית דרום מונטיפיורי שבהכנה. מציגה את העידכון.

מיטל להבי : מברכת על העדכון. אני במקשת להבין על מגרש תורה ומלאכה הוא לא מאוכלס היום? לגבי 14 קומות בדפנות אבל אני לא רוצה 14 + הקלות.
 רבקה פרחי : המדיניות הקודמת סימנה בדופן את הנקודות לבינוי מגדלי ובניה עד 10 קומות כלפי הרחובות ההיקפיים ו- 8 קומות לכיוון השכונה. המדיניות המעודכנת מאפשרת עד 14 קומות כלפי הרחובות ההיקפיים ועד 7 קומות לכיוון השכונה..
 במסגרת המדיניות המאושרת, נמצא הצורך בתוספת שטחי הציבור ומכח זה קדמנו בין היתר, את התוכנית של שטחים ציבורים בשכונת מונטיפיורי..
 אין לי פרטים לגבי בי"ס תורה ומלאכה. הנושא בטיפול מח' נכסים. יכולה לבדוק ולחזור עם תשובה למיטל להבי.

אסף הראל : ביחס לשפע טל לא ברור מה המענה.
 אורלי : המגרש בשפע טל חלקו ביעוד ציבורי וחלקו ביעוד תעשייה מלאכה. רובו בבעלות עירונית שבחלקו בחכירה לבעלים פרטים להרבה שנים. בנוסף זהו מגרש שנמצא על מרכז תחבורתי גדול ביותר כולל את מסילות הרכבת וקווי המטרו. התכנית של שפע טל הציגה שינוי של חלקים מהמגרש הציבורי לסחיר. ובתמורה התחייבה לקנות שטחים בשכונת מונטיפיורי כדי לפזר שטחים ציבוריים בשכונה. אחרי קבלת ההחלטה שמגדילים את פסי הרכבת וידיעה שיש שני קווי מטרו בעצה אחת עם הועדה מהחוזית הוחלט להסתכל אחרת על התכנון של שפע טל. אנחנו עוצרים את התכנית ונתחיל תכנון מחדש. כי המגרש הזה יתן מענה לשטחים תחבורתי וגם לשטחים ציבוריים וגם לשטחי תעסוקה.
 אסף הראל : האם אתם נותנים את הדעת מה יקרה בשלבים כאשר עושים מדיניות למונטיפיורי?
 אורלי הראל : הקמנו צוות שינסה לזקק ביחד מה העתיד של העיר. הקצבנו שנה ותהינה לנו המלצות ושפע טל תכניס בתוכה את ההמלצות. במונטיפיורי הוא הפוך מהתפיסה בשלבים. מרכז השכונה- השכונה ההיסטורית- ישאר כשכונת מגורים.

אסף הראל : האם יש תוכן מאחורי מסמך המדיניות. מה השימוש המהותי של שכונת מונטיפיורי בניגוד לציר שלבים.

אורלי אראל : מונטיפיורי הוגדרה אי במע"ר. במע"ר מרבית השימושים זה תעסוקה רבקה פרחי : אנחנו רוצים לחזק את האזור הזה.

מיטל להבי : הצבעים של המצב המאושר לעומת מצב מוצע לא ברורים. לא ברור היכן נעלם שטח ירוק.
 רבקה פרחי : החלק הסגול זה המשך של המע"ר החלק התכלת זו השכונה ההיסטורית. זו סכמה אלו לא יעודי הקרקע, זו מדיניות זו לא תוכנית מאושרת. תוכנית מדיניות היא לא סטטוטורית. אין מאזן שטחים במדיניות הקודמת.

עמיחי מייצג בעלים : רציתי לציין שיש בעלים עם קרקע פרטית שהפקיעו להם את הקרקע ובתוכנית שהופקדה הפקיעו את השטחים שלהם ואני מבקש שתמצאו להם פתרון כעת.
 דורון ספיר : אנחנו לא דנים בהתנגדויות.

החלטה :

לאשר את עדכון מסמך המדיניות ובנוסף במתחם מס' 3 – הדופן- להגביל את הבינוי עד 14 קומות כולל הקלות.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק