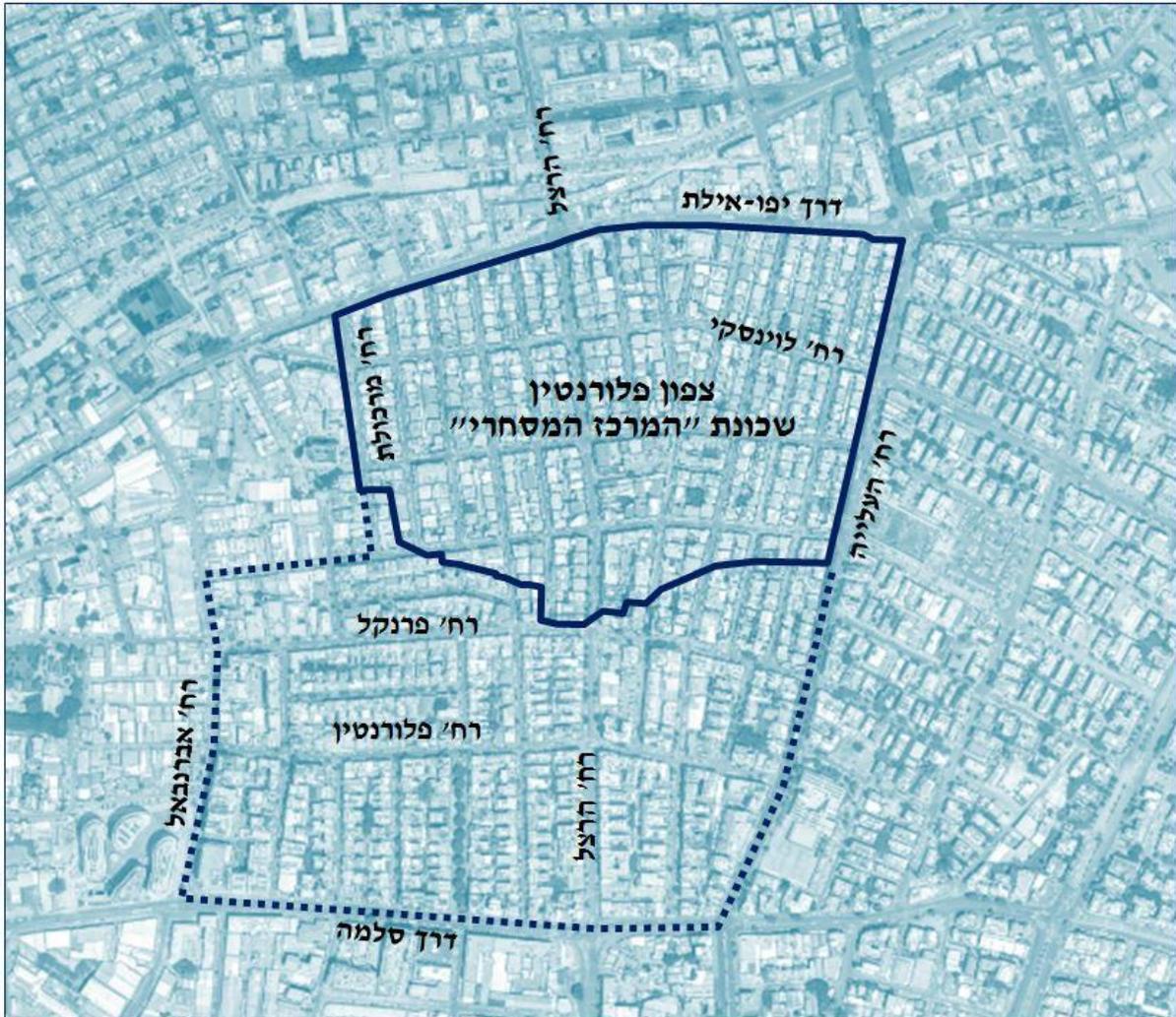


מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: אישור מדיניות צפון פלורנטין (שכונת "המרכז המסחרי") בגבולות תכנית 44 (משנת 1941) כבסיס לקידום תכניות מפורטת לשכונה – כפי שנדרש בתכנית המתאר תא/5000. המדיניות מאגמת את כלל המסמכים הסטטוטוריים הקיימים, ומוסיפה התייחסות הנדרשת לקידום תכנון מותאם צרכי השעה.

מיקום: צפון פלורנטין (בגבולות תכנית 44) - שכונת "המרכז המסחרי" בין הרחובות:

- במזרח – רחוב העלייה
- בצפון – דרך יפו-אילת
- במערב – רחוב מרכולת
- בדרום – גבול תכנית 44 עם התאמות נדרשות לתצורת החלקות



מפת התמצאות:

- קו רציף – תחום המדיניות
- קו מקוקו – התייחסות למרחב הציבורי במרחב פלורנטין

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6930			1-53,55-64,66-77	
7083			84-90	
7421				23
7424			1-36,38-40	37
7425			66- ,7-29,32-60 ,1-3 86-89,83 ,79-80 ,74	75-78
8982			1-25,27-28,30-37	29
8983			37-43 ,1-35	36
8984			47-50 ,1-45	46,51
8985			1-23	
8986			1-42	
8987			1-32	
8988			1-33	34
8989			33 ,17-19 ,1-2	36,34,37
8990			31 ,9-15 ,21-24 ,1-4	32-35

שטח המדיניות : כ-140 ד'

מתכנן :

מח' תכנון יפו והדרום ומח' שימור, אגף תכנון עיר
היח' לתכנון אסטרטגי
יח' אדריכל העיר

תכנון : בר לוי דיין אדריכלים

נוף : ברמן ברוט אדריכלי נוף

תנועה : דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה

שמאות : גלית אציל לדור

נגר : טל אספריל, חבי יוזמות

תכנון אקלימי : אביעד שר-שלום

סקר עסקים : לורית לייבוביץ'

יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות : ריבוי בעלויות : פרטיים, עירייה, רמ"י

רקע- מצב המרחב בפועל :

שכונת צפון פלורנטין, אשר נקראה במקור "המרכז המסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של לב העיר תל אביב. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבולה של העיר תל אביב עם העיר יפו. הצורך המסחרי הגדיר את התפיסה התכנונית של השכונה : השכונה מתוכננת בגריד של מבנים (בלוקים) קטנים (85X30 מ') שתוכננו ככאלה במטרה למקסם את החזיתות המסחריות. המבנים חולקו למגרשים בגודל 180-220 מ"ר. הבניינים נבנו בבניה רציפה בקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשותפת לכל המבן. המבנים בני ה-2-3 ק', תוכננו כמבני מסחר בקומות הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות העליונות.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטיין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - 0019-ב'

מאחר ולא הייתה זאת שכונת מגורים אופיינית, התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים פתוחים. כיום, שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב ברוחב 11 מ'. מגמות ההתחדשות המאסיביות מביאות לצמיחת הריקמה העירונית לגובה, מבינוי מקורי של 2-3 קומות, לבינוי בגובה של 6-7 קומות המתאפשרות במיצוי זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38. ההתחדשות מייצרת מלאי מגורים ביח"ד בגודל ממוצע של 50 מ"ר, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה במשקי בית קטנים. אלה חולקים את מרחב השכונה עם היצע מגוון של מסחר ברחובות מתמחים שמרביתם נמצא בשכונה למעלה משלושה עשורים: ובזאת תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. יחד עם אלה השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי של העיר בשל ריבוי מסעדות וברים.

מדיניות תכנונית קיימת:

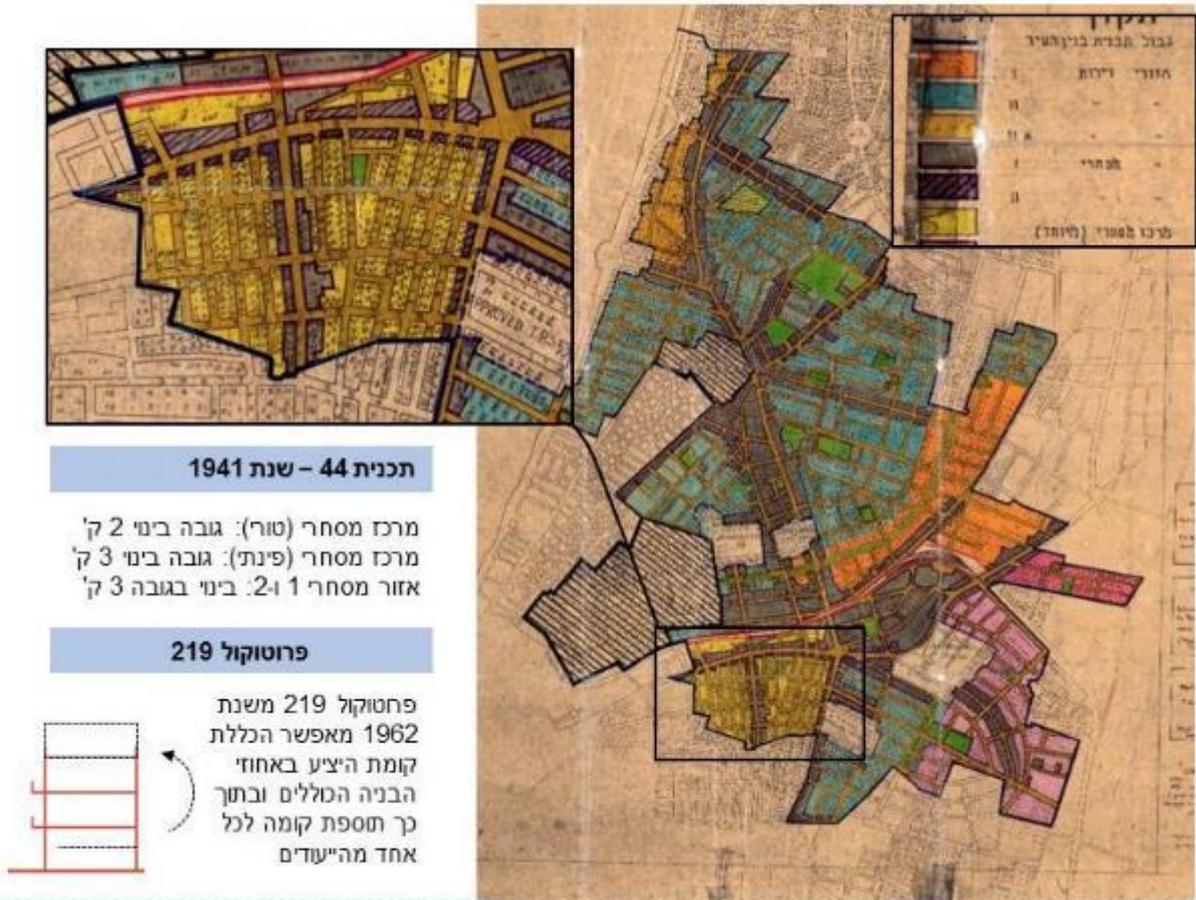
תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

- המדיניות מוצעת לחלקו הצפוני של אזור תכנון "801א-פלורנטיין" בתכנית המתאר, מוגדר כ"מרקם בנוי לשימור" בו יש להכין מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות.
- בתשריט אזורי ייעוד מרחב התכנון מוגדר כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. רח"ק מינימלי: זכויות מאושרות, רח"ק מקסימלי: 5. שימושים המותרים בקומות מעל קומת הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומות הקרקע ברחובות עירוניים (הרצל, העלייה, דרך יפו-אילת) יתאפשר בנוסף מסחר 2.
- נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבנים הסמוכים למתחם גבולות.
- נספח תנועה – מרחב התכנון מוגדר כאזור העדפת הולכי רגל עם שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה.

תכנית 44 – התכנית הראשית

תכנית זו משנות ה-40 הינה התכנית הראשית לשכונה. התכנית נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. התכנית מגדירה את גובה הבינוי, אחוזי הבנייה, והשימושים במתחם. התכנית מייעדת בינוי בעצמות גבוהה יותר לאורך הצירים הראשיים (הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם ליעודי קרקע:

- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' לא כולל קומת ביניים. 50% תכסית
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' לא כולל ק' ביניים. 40% תכסית
- אזור מרכז מסחרי – עבור שאר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 ק' לא כולל ק' ביניים, 80% תכסית, בשאר המגרשים 2 ק' לא כולל ק' ביניים, 70% תכסית. גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב נכון לתקופת הכנתה. התכנית הצמודה מדרום הינה תכנית יפו B.



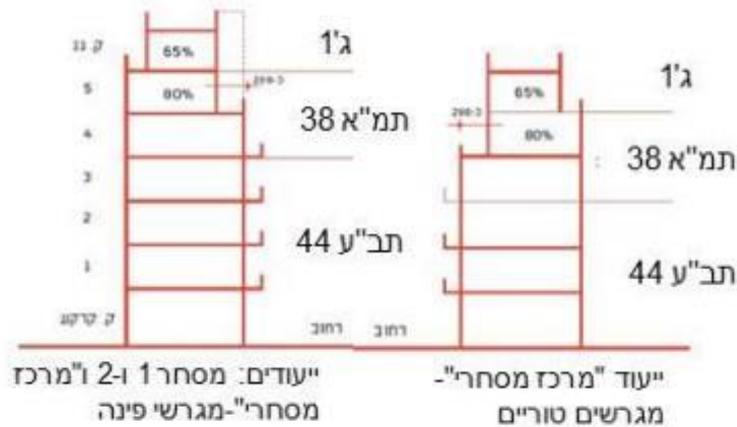
מדיניות תמ"א 38

המדיניות מאפשרת תוספת קומות בשתי חלופות:

- א. הריסה ובנייה- מיצוי מלוא זכויות מתוקף התכניות התקפות ותמ"א 38 עד גובה כולל של 6 קומות במגרשים טוריים בייעוד "מרכז מסחרי", ועד גובה כולל של 7 קומות בייעודים "מסחר 1-1 ו-2" ובמגרשים פינתיים בייעוד "מרכז מסחרי". זאת בהתאם לחתך צפון פלורנטיין. האפשרות לקידום פרויקט בחלופת הריסה ובנייה חלה גם על בניינים המוגדרים ל"שימור מרקמי".
- ב. תוספת בנייה – מתאפשרת תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית לבניין קיים. ברב המקרים חלופת תוספת הבנייה לא מאפשרת מיצוי מלוא הזכויות המתאפשרות בחלופת הריסה ובנייה, ולכן במקרים של בניינים לשימור מרקמי המדיניות למעשה מתמרצת הריסת מבנים ושימור החזית בלבד.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטיין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - 0019-ב' - 11

מדיניות תמ"א 38 - חתך צפון פלורנטיין



החלטות ועדת שימור:

החלטת ועדת שימור מס' 13-03 מה-23.06.2013 על קידום שימור מרקמי בתחום שכונת פלורנטיין רבתי, ומתוקף כך:

- א. קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים: שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.
 - ב. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.
- ועדת השימור הנחתה לעדכן אותה בדבר קידום תכנית לשימור מרקמי המתייחסת למבנים אלה.
- החלטת ועדת שימור מס' 21-02** מה-13.06.2021 - אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטיין הכולל: הנחיות לשימור הפרצלציה, הנחיות לשימור אופיו המסחרי של מרחב התכנון, ורשימת שימור מעודכנת בחלוקה ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

צפיפות - מדיניות 9004 (שנת 2007)

המדיניות מגדירה כי שטח ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר (עיקרי ושירות), שטח מינימלי לדירה לא יקטן מ- 35 מ"ר (עיקרי ושירות).

תכניות נוספות החלות בשכונה:

תכנית אב פלורנטיין - תכנית משנת 2001 מגדירה חזון כולל למרחב שכונת פלורנטיין ולפיתוח השכונה בשני שלבים:

- א. "שכונת מעבר טובה" - שכונה בעלת אופי מיוחד ותוסס, אומנות רחוב, אוכלוסייה צעירה, משקי בית קטנים, רמת מינוע נמוכה, מקומות רבים לביילוי.
- ב. "שכונה הטרוגנית מושבחת" - שכונה נקיה ושקטה, כוללת את כל החתך הדמוגרפי, רמת מינוע ממוצעת, תמהיל דירות מגוון, אחוז בעלות גבוה.

תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטיין"-תכנית משנת 2019 שמטרתה הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטיין ע"י שינויי השטחים ליעוד המגרשים לטובת ייעוד ציבורי.

תוכנית 1380 - תכנית משנת 1971 הקובעת קו בנין של 2 מ' לחזית רחוב נחלת בנימין בקטע בין דרך יפו ורח' פלורנטיין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל 15 מ'. נראה כי לא הוקפד על מימוש תכנית זו למעט במספר מועט של מבנים.

מצב תכנוני מוצע:

מדיניות תכנונית, אשר בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, מהווה תנאי לקידום תכנית מפורטת. בהמשך תקודם תכנית בקו כחול דומה למדיניות הנדונה. המדיניות מגדירה את החזון להתחדשות והשתמרות השכונה, מאגמת את כלל מסמכי המדיניות שהוכנו בתחום צפון פלורנטיין, ובכך מגבשת ראייה תכנונית כוללת המהווה בסיס להכנת תכניות בהתאם להוראות תכנית המתאר. הנושאים המובאים במדיניות זו מהווים המשך לנושאים שעלו במדיניות תמ"א 38, מדיניות צפיפות, תכנית אב פלורנטיין ונושאים נוספים העולים מתכנית המתאר. המדיניות מתייחסת לסוגיות אשר לא קיבלו מענה בתכניות הקיימות.

חזון לשכונה:

השכונה תמשיך להיות מרחב עירוני ייחודי המשמר את מורשתו האדריכלית, המרקמית והתפקודית, ומאפשר המשך פעילות מסחרית תוססת ומגוונת, לצד היצע מגורים מוטה זירות קטנות ומרחב ציבורי התומך בפעילויות אלו.

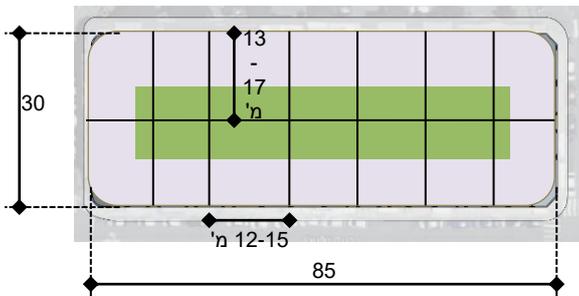
חזון זה יקודם באמצעות 4 נדבכים מרכזיים: שימור, התחדשות, המרחב הציבורי, וקיימות.

1. שימור:

ההתייחסות לנושא השימור למרחב התכנון נחלקת לשלושה תחומים המאפיינים את שכונת פלורנטיין: הפרצלציה הייחודית, הבינוי והאדריכלות, והאופי התפקודי-מסחרי של השכונה.

שימור הפרצלציה:

הרקמה מתאפיינת בחלוקה למגרשי בנייה בשטח של כ-180-220 מ"ר (ממוצע של כ-200 מ"ר) עם רוחב חזית הנע בין 12-15 מ. חלוקה זו מגדירה את מקצב הבינוי ואת קנה המידה הפלורנטיני, ומאפשרת תכנון מגורים ייחודי.



שימור מרקם המגרשים ייעשה בכלים הבאים:

נוסף על התכנית לכלל השכונה יתאפשר קידום תכניות נקודתיות או איחוד חלקות בתחום המדיניות במקרים הבאים:

- א. איחוד חלקות קטנות במיוחד בהתאם לתשריט, בכפוף להגדרת תקן חניה 0. ככל שיעשה איחוד, יישמר גודל המגרש הטיפוסי 200 מ"ר ורוחב חזית שלא יעלה על 15 מ'.
- ב. הסדרת חלקות שצורתם אי-רגולרית או חלוקתם בין תוכנית 44 ותוכנית B יפו מקשה על המימוש, בהתאם לתשריט.
- ג. קידום תכנית מפורטת נקודתית ב בשלושה מוקדים בעלי חשיבות למרקם השכונתי, שזוהו לאור גודלם היחסי בשכונה, כפוף לעמידה בהוראות תכנית המתאר, עקרונות מדיניות זו

ובכפוף למתן מענה נדרש לצרכי ציבור, הנגשת שטחים פתוחים, ושימור ערכי המבנים. המדיניות מנחה על קידום התכנון במגרשים הבאים:

- "פסאז' התור" (גוש 8990, חלקה 1) - בניין לשימור מרקמי סביב חצר מרכזית. בכתובות רח' הרצל 61/ רח' וולפסון 22-18/ רח' השוק 38 -
- בניין המשביר (גוש 8982, חלקה 1) - בניין לשימור מרקמי סביב חצר מרכזית. בכתובות: רח' הרצל 27/ דרך יפו 34/ רח' המשביר 2-2א'
- מבני סמטת השוק (גוש 8982, חלקות 28, 35) - מבני תעסוקה עם חניה תת קרקעית. בכתובות: דרך יפו 44, סמטת השוק 1 ו-4, רח' השוק 5-5א', רח' לוינסקי 39.



3. בניין המשביר

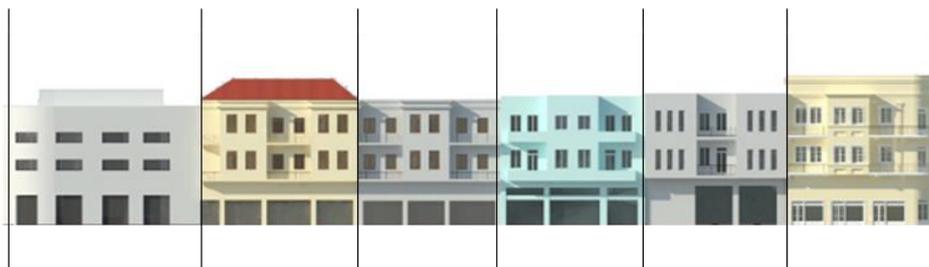
2. סמטת השוק

1. פסאז' התור



שימור הבינוי:

השכונה הוקמה בפרק זמן קצר, ומייצגת מגוון אדריכלי בנוי של הסגנונות האופייניים של המאה ה-20, החל הבנייה האקלקטית של שנות ה-20, אל הסגנון הבינלאומי של שנות ה-30. הבנייה הרציפה בהיקף הבלוק ובקו אפס לרחוב ולצדדים, נועדה למקסם את החזית המסחרית מאפיינת את הבינוי כולו וייחודית לשכונה זו בנוף הישראלי.



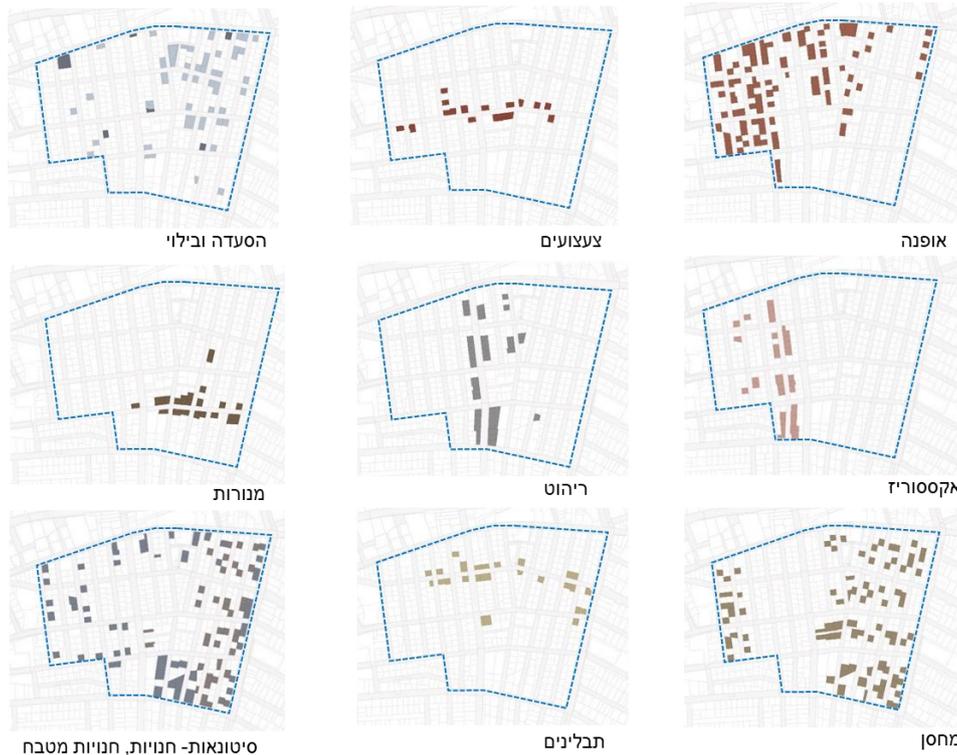
רשימת מבנים לשימור - בהתאם להגדרת השכונה בתכנית המתאר כמרקם בנוי לשימור, אושרה בוועדת השימור (13.06.2021) רשימת השימור למרחב התכנון נועדה לשמר את המרקם כמכלול ולא רק את המבנה הבודד, מתוך ההבנה שהשלם גדול מסך חלקיו. רשימת המבנים והמוקדים בשכונה הוגדרו לפי המדרג הבא (לרשימה המלאה – ראו נספח א'):

- בניין לשימור – שימור מלא של המבנה עם אפשרות למצות זכויות לפי תוכניות בתוקף. בתכנית מפורטת תבחן האפשרות להוספת תמריצי שימור.
- בניין לשימור מרקמי – שימור החזיתות הראשיות ואפשרות למצות זכויות לפי תוכניות בתוקף לרבות תמ"א 38.
- מרקם לשמירה – שילוב חזיתות ראשיות קיימות במבנה חדש תוך שמירה על פרופורציות המסה והפתחים המקוריים.

ארקרים ומרפסות - בליטות של מרפסות וארקרים מעבר לגבול המגרש בחזית לרחוב יהיו בהתאם לאופי הבינוי המקורי.

שימור האופי המסחרי של "המרכז המסחרי":

שכונת המרכז המסחרי הוקמה כרקמה המסחרית של העיר תל אביב – למעשה היה זה הקניון הפתוח הראשון בארץ. הייעוד המהותי שלה הוא מסחר מעורב במגורים ולא שכונת מגורים. בשנים האחרונות כתוצאה מהתחדשות מואצת של השכונה מצטמצמים עסקי המסחר הותיקים. על מנת לשמר את רוח המקום ואת מהות השכונה יש לשמור על הפעילות המסחרית המאפיינת אותה.



אופי יחידות המסחר - יישמר גודל ותמהיל שטחי יחידות המסחר. כמות יחידות המסחר בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה זהה למצב הקיים. לא יתאפשר איחוד של יחידות מסחר קיימות. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע. ישמר גובה קומת מסחר גבוה בהתאם לבינוי המקורי (המאפשר קיום קומת ביניים/גלריה).

טיוב החזית המסחרית – על מנת לשמור על רציפות ואיכות החזית המסחרית, חדרי אשפה ושירות, ומתקנים טכניים לא ימוקמו בחזית הבניין הפונה לרחוב.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - 0019-21

הנחיות עיצוביות לבנייה ברקמה לשימור – במסמך נפרד יינתנו הנחיות לעיצוב חזית מסחרית ותכנון קומת קרקע באופן הממקסם חזית פעילה לרחוב.

בנוסף, מומלץ לקדם פעולות תומכות מסחר נוספות כגון מדיניות רישוי עסקים לשימושי הסעדה, מרכולים, ברים, צמצום חסמים בירוקרטיים, הסדרי תנועה וחניה מתאימים.

2. התחדשות הרקמה העירונית:

גובה בניין – כהמשך להנחיות מדיניות תמ"א 38 למרחב התכנון - תתאפשר תוספת של עד 2 קומות לקומות המותרות בתכניות המפורטות התקפות. גובה מרבי יהיה 5 קומות וחדרי יציאה לגג ועד 6 קומות וחדרי יציאה לגג במגרשי הפינה ובאזור מסחרי 1 ו-2.

תמהיל יח"ד - עדכון למדיניות 9004 – הצפיפות תחושב לפי תמהיל שטחי דירות מגוון יותר הכולל 15% דירות קטנות מאד בשטח 35-40 מ"ר (עיקרי+שירות), 15% דירות בינוניות בשטח של 75-85 (עיקרי+שירות) ויתרת הדירות בשטח של 50 מ"ר ממוצע (עיקרי+שירות). שטח דירה מינימאלי לא יפחת מ 35 מ"ר (עיקרי+שירות).

שימושים – על מנת לתמוך בפעילות המסחרית בשכונה מוצע כי בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע ובקומת המרתף העליון יותרו שטחים עיקריים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. קומות הביניים והמרתף יכולות להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע, או קומה נפרדת עם כניסה נפרדת.

קווי בניין – קו הבניין האחורי לא יפחת מ-4.5 מ'. יתר קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת. לא יותרו הקלות בנושא קו הבניין האחורי מעבר למרחק זה.

שטחי ציבור : מפורגרמה אשר נערכה לכלל שכונת פלורנטין, כי בתחום השכונה תתווספנה כ 3,670 יח"ד בנוסף ל 6,300 יח"ד הקיימות בשכונה. אוכלוסיית השכונה תגדל בהתאם בכ-6,000 נפשות נוסף על 9,800 המתגוררות בשכונה לאור התחדשות מרבית הרקמה בצורה מרקמית ובכלים של תמ"א 38 צפוי להיווצר מחסור של כ 45 ד' בשטחי ציבור : 30 ד' שצ"פ, 15 ד' שב"צ. בתכנון עתידי מומלץ לתת דגשים למענים אפשריים :

- שילוב שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים בתכניות חדשות ככל הניתן.
- פיתוח מרחב ציבורי קיים תוך הגברת הקישוריות לשטחים פתוחים בקרבת השכונה : שצ"פ המסילה מצפון, פארק החורשות מדרום.
- בשטחים למבני ציבור מומלץ לתת דגש לתכנון מעונות לגיל הרך (13 כיתות) וגני ילדים (16 כיתות) - מענה יינתן בעיקר במגרשים בתכנון החדש במערב השכונה, וככל הניתן במגרשים הגדולים בתחום התכנון.

3. מרחב ציבורי : תנועה, נוף ופעילות מסחרית

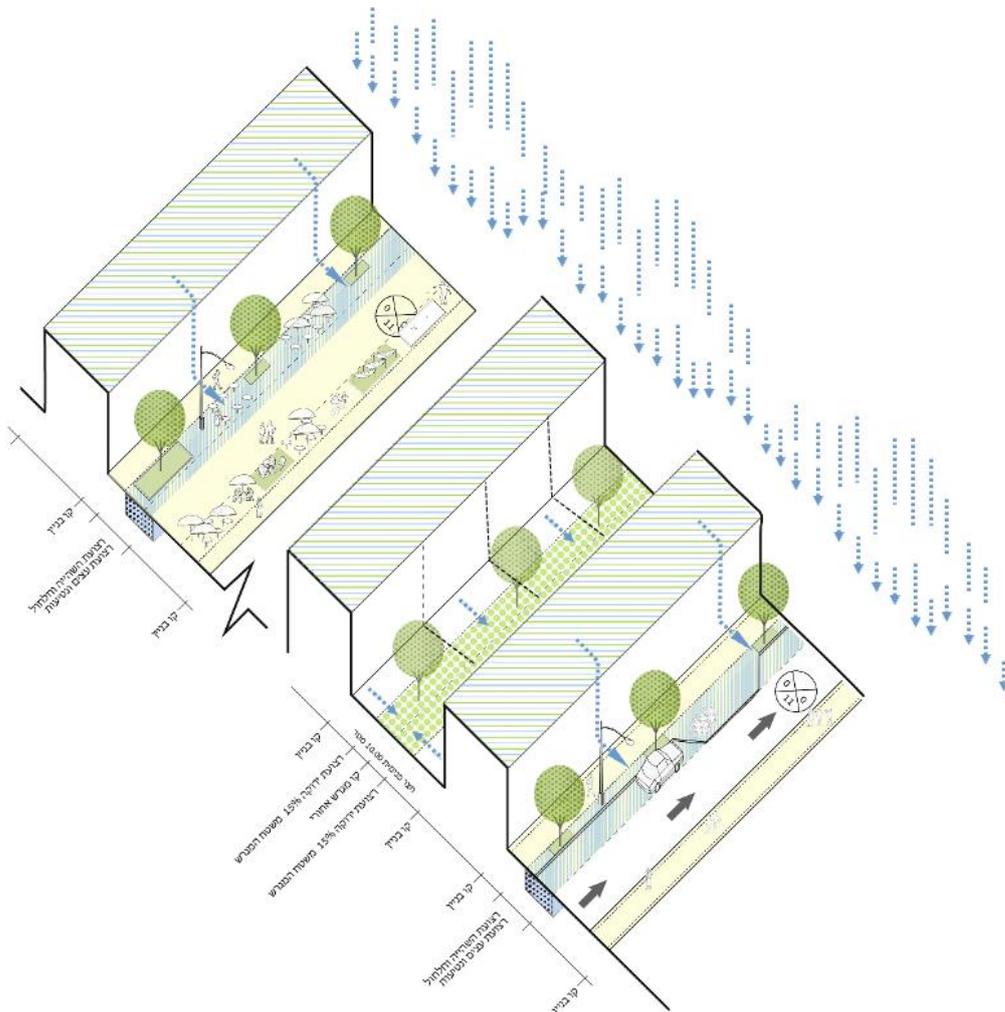
השכונה מאופיינת במיעוט שטחים ציבוריים פתוחים ובגודש תחבורתי תוך מתן עדיפות לתנועה הממונעת על פני הולכי הרגל. מטרת המדיניות המוצעת למרחב הציבורי הן : יצירת שטחים ציבוריים איכותיים המחברים בין מוקדי הפעילות השכונתית, חיזוק הליכתיות והשענות על תחבורה מקיימת בצד עידוד של הפעילות המסחרית הייחודית שנדרשת בפתרונות של פריקה וטעינה וחנייה מותאמים. כדי לממש את מטרת המדיניות נערכה ההתייחסות הוליסטית המשלבת טיפול במרחב הרחובות תוך התאמת תנועתיות נדרשות, תפישה לתכנון חניה (במגרשים הפרטיים ובמרחב הציבורי), ופתרונות המאפשרים המשכיות של רקמת המסחר הפלורנטינית. במדיניות מודגש, כי נדרש לתת פתרון הוליסטי לכל אלה כדי לא לפגוע במרקם השכונה העדין.

תחבורה ציבורית - מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית קיימת ומתוכננת.

פריקה וטעינה - המדיניות מציעה יצירת מפרצים לפריקה וטעינה מוגבלים לזמן, בהתאם לשעות המסחר ואופי הרחוב, עם אכיפה מוגברת.
 במפגש של רחוב תנועתי עם הטבעת הירוקה יוצבו מפרצי פריקה וטעינה (המרחק ביניהם ינוע בין 60-150 מ'. במקטעים מסוימים עם אילוצים יינתן עד 200 מ').
 ברחובות מנוהלי תנועה, תתאפשר פריקה וטעינה לאורך הרחוב ללא מפרצים מיוחדים בשעות מוגדרות מראש (בהתאם לאופי הרחוב). המדיניות מציעה להגדיל משמעותית את היצע החניה המוקצה עבור פריקה וטעינה תוך צמצום דפוסי חניה ארוכת טווח של תושבי השכונה ברחוב.

4. קיימות:

התחדשות מרחב התכנון מקודמת באופן מקיים, מעודד הליכתיות, קהילתיות ושיפור התנאים הפיזיים והאקלימיים. תכסית הקרקע הגבוהה ביחד עם מורפולוגיה הבינוי האופיינית יוצרים בשכונת פלורנטין בעיות ניקוז ותנאים אקלימיים קשים ביחס לשכונות אחרות בסביבה הקרובה. כחלק מתהליכי התחדשות מרחב התכנון ניתנת הדעת גם לנושאים הבאים:



ניהול מי נגר – בתחום המגרש הפרטי תונח רצועת חלחול רציפה לאורך קו המגרש האחורי. הרצועה תשמש לקליטת מי הנגר מתחום החצר ובתחומה תינתן עדיפות לקליטת מי נגר בצורה אקטיבית. גודל הרצועה לא יפחת מ 15% משטח המגרש (שטח רציף). הרצועה תהיה פנויה מכל תכסית קשיחה (לרבות ריצוף מחלחל), ומבניה על קרקעית ותת קרקעית ותאפשר נטיעת עצים. בתחום החצר בו תותר תכסית קשיחה יעשה שימוש בריצוף מחלחל.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - 0019-ב' - 11

במרחב הרחוב, מומלץ לייצר רצועה המשכית לאורך הרחוב שתהווה רצועה לניהול מי נגר. רצועה זו תשמש לנטיעת עצים, ותאפשר אגירת מים לטובתם.

חצרות - תפקיד החצר לשמש כריאה ירוקה ומרחב פעילות משותף לכלל דיירי המבנין. מרחב החצר יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

גגות כחולים / ירוקים - לפחות 80% משטח הגגות (כולל מרפסות הגג ושטחים טכניים למתקני מיזוג אוויר, חימום מים וכיו"ב) יותקן גג כחול או ירוק. (כולל השטח מתחת למתקנים הנדסיים). במידה ותותקן רצועת חלחול במרחב הרחוב יועברו מי הנגר משטחי הגגות לרצועה זו. המפרט הטכני של גגות כחולים או ירוקים יהיה בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ביחידת אדריכל העיר, ויעמוד בתקנים הנדרשים.

מי מזגנים - מי מזגנים יאספו בצנרת סמויה ויועברו לרצועת ניהול מי נגר בחצרות, ראה לעיל.

עצים - עבור עצים אשר ימוקמו בחלל הרחוב יותקנו בתי גידול נדיבים בעלי אוגר מים נרחב, אשר יאפשרו גידול עצים בעלי נוף מפותח כדי שיצלו וישפרו, בצורה משמעותית, את הנוחות האקלימית ברחבי השכונה. ייעשה שימוש בפרטי בית גידול המאושרים ע"י אדריכל העיר ברחובות הנפרסים מזרח מערב, אשר המפנה הדרומי שלהם מוצל באופן מופחת בחודשי הקיץ, תינתן עדיפות לנטיעה בדופן הצפוני של הרחוב.

אנרגיה – בתכניות מפורטות ייבחן הדירוג האנרגטי של המבנה, עמידה בתקינה של בנייה ירוקה, והוספת מערכות פוטוולטאיות.

סיכום הוראות המדיניות ביחס למסמכים קודמים

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - 0019-21

רלוונטיות לתהליכי רישוי	שינוי במסמך המדיניות לצפון פלורנטין	הוראות במסמכי מדיניות קודמים	
V	-	תמ"א 38	גובה בינוי
V	שימושי מסחר, תעסוקה, ושימושים בעלי אופי צוברי בקומות המרתף ושתי הקומות הראשונות.	תב"ע 44 + הקלות תמ"א 38	שימושים
V	חישוב צפיפות בהתאם לתמהיל מעודכן	תא/9004	תמהיל מגורים
V	הגדרות ההקלות המתאפשרות	תב"ע 44 + הקלות תמ"א 38	קווי בניין
	הגדרות לאיחוד חלקות ולקידום תכניות עתידיות	-	שימור פרצלציה
V	החלטת ועדת שימור משנת 2021	החלטת ועדת שימור משנת 2013	שימור מבנים
	לפי הקיים	-	ארקרים ומרפסות
V	לפי הקיים	-	אופי יחידות המסחר
	בתכנית עתידית - תקן מופחת בהתאם לתקן הארצי. ניתן להגיש הקלות בהתאם לתקן החנייה הארצי.	תב"ע ח'	חניה במרחב הפרטי
V	הגדרת מיקום 15% שטחי חלחול ברצועה עורפית רציפה הוללת נטיעות	עירוני / ארצי	מי נגר
V	החצר שתשמש כריאה ירוקה לכלל דיירי הבניין. לא תתאפשר הצמדת חצרות.	-	חצרות
V	התקנת גגות כחולים/ירוקים	-	גגות כחולים/ירוקים
	ייבחן במסגרת התכנית	-	תאים פוטו-וולטאיים

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק): נערכו מפגשים בהתאם למתווה שיתוף ציבור מתכלל לשכונת פלורנטין כפי שאושר בודעת שיתוף ציבור מה-13.05.2021, בהשתתפות דורון ספיר (יו"ר הוועדה), ליאור שפירא, ואלחנן זבולון. מפגש שיתוף הציבור נערך ב-03.08.2021, באמצעות הזום, כפי שמפורט בדו"ח המצורף בנספח א'.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו והדרום)

לאשר את המדיניות בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כבסיס לקידום תכניות מפורטות למרחב זה ולמתן היתרי בנייה ע"פ העקרונות לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21 מיום 25/08/2021 תיאור הדיון:

מישה דנילוב: מובא לדיון היום מדיניות לשכונת "המרכז המסחרי" הידועה כיום כצפון פלורנטין לצורך קידום תוכנית עתידית מתוקף תא/5000 פלורנטין מאחר ומדובר בריקמה עירונית בנויה לשימור. פלורנטין היא לא רק ריקמה היסטורית שמציינת 100 שנה אלא שכונת מגורים מאד תוססת ומוקד לתיירות ובילויים. בעבודה שנעשתה במדיניות זו רצינו לראות איך שומרים על המרקם הזה. אדריכל עדן בר: מציג את המדיניות במצגת. אסיף ברמן אדריכל הנוף: מציג

אופירה יוחנן ולק: יהיו גגות ירוקים?

אדריכל עדן בר: כן

רועי אלקבץ: לאחי לא היתה בעיית חניה כי היה מרתף חניה. אתם אומרים שאנשים חונים בטווח ארוך ברחובות ומזיזים רק בסופש כי אין תחבורה ציבורית בסופ"ש. כל חודש יש עוד ועוד רכבים והמצב התחבורה הציבורית לא משתפר ולסופי שבוע אין פתרון ויוצר בעיה מטורפת בת"א. מישה דנילוב: אנחנו בדיוק מתייחסים לבעיה במדיניות.

אודי כרמלי: תקן החניה שמוגדר במסגרת תוכנית ח'. מה שתחליטו בח' זה מה שיהיה. הדבר היחיד היה לקחת את תוכנית ח' ולאשר תקני מקסימום.

מיטל להבי: המטרה שלנו בעיר לצמצם את השימוש בכלי הרכב הפרטיים. אנחנו לא יכולים להגיד אל תשמשו ברכב ומצד שני באים נגדם למה הם לא משתמשים ברכב ומזיזים אותם. אנחנו צריכים לספק פתרון חניית ארוכת טווח כל הפתרונות הללו תמיד מחוץ לתוכנית. יש מחסור ואם רוצים שהמסחר בפלורנטין של נגרים ומנורות ימשיך להתקיים הם לא באים באוטובוס הכל יהיה פאבים ובארים. פלורנטין זה המקום שהכי פחות שיש תווי חניה.

אלון סיגלר: יש להבין שבשכונת פלורנטין הכחול לבן מוגבל וקיים. יש תחרות על הכחול לבן כי בפלורנטין סוחרים שאנשים באים לקנות אצלם ובאם מרחוק ואם אין להם חניה אז לא יבוא לקנות. לכן התחלנו פיילוט בחניות קצרות טווח לאנשים שבאים במיוחד למסחר ולא משאירים את האוטו לאנשים שמזיזים את האוטו פעם בשבוע ויכולים להחנות טיפה יותר רחוק מהשכונה כדי לאפשר לאותם סוחרים להישאר בשכונה ואם הפיילוט הזה יהיה מוצלח אז נרחיב אותו בהמשך. חשוב לנו לשמור על המסחר הייחודי של פלורנטין. מצד שני שכונת פלורנטין היא שכונה יחודית בעולם מבחינת אוכלוסיה צעירה וכמות

המשתמשים ועם מדרכות מאד צרות ומעט שטחים פתוחים כי היא לא היתה שכונת מגורים והפכה כזו במרוץ השנים והמרחב הציבורי מוגבל ואין לנו בנינים שאפשר להרוס ולבנות שם חניון יש שביילי אופניים מקיפים את השכונה כמו כן תחבורה ציבורית בקו ירוק קו סגול והתחבורה הציבורית תשתפר בשכונה. אנחנו לא נוגעים בתיקני החניה בבניין חדשים ומה שנקבע בתב"ח יהיה. נכון שמי שיפגע מהמהלך הם אותם אנשים שצריכים את האוטו ומזיזים אותו פעם בשבוע לנסוע להורים או לטייל וכד' ואנחנו מפתחים עוד חלופות ובוחנים עוד חניונים גם פרטים וגם ציבוריים כדי לעשות לדוגמא פיילוט ברידינג כדי להגיע לשכונה. ובשביל להזיז את האוטו פעם בשבוע אפשר להחנות בפריפריה של השכונה טיפה יותר דרום לכיוון של יפו יש יותר חניות.

אלחנן זבולון: להבנתי חניה קצרת הטווח היא 20 ד' וזאת על מנת לאפשר לסוחרים למכור למי שמגיע. אני לא מכיר אנשים שיכולים לעבור בין כמה חניות ולעשות עסקה ב20 דקות אני חושב שצריך להאריך את הזמן למינימום שעתיים שלוש כדי שאנשים באמת יוכלו לעבור בין החנויות.

אסף ברמן: זה רק באזורים של הפריקה וטעינה.

רועי אלקבץ: רשום "שמרבית מהיתרי הבניה אושרו ללא מרתפי חניה".

מישה דנילוב: 50 מתוך 54 לבקשת היזמים

רועי אלקבץ: יש דברים שאפשר לבקש מהיזמים בכל מיני דברים. אם אנחנו מבינים שאנחנו רוצים חוץ מלשלוח תושבים לחנות באפור ביפו ולכל מיני חניונים מרכזים אם יהיו. לתושבים האלה יש מרתף בבנין שלו. אנחנו בסופו של דבר אחראים על רצונות הציבור. במדיניות הזו רואים שתושבי פלורנטין לא יוכלו להתחזק מכוניות כי כל הכחול לבן יהיו לחצי שעה שעה אין מרתפים כי זה לא מאושר אבל זה מאוד קיצוני והגיע הזמן לבחון את זה לעומק, אנחנו מתנהלים בצורה לא נכונה ולא היה דיון על חניה.

ליאור שפירא: היה דיון

אודי כרמלי: תפסיקו להגיד שלא נותנים מרתפים אנחנו כן נותנים מרתפי חניה.

מיטל להבי: פלורנטין הוא מקום מיוחד. בתוכנית הזה למה חרגתם מההגיון רחוב מגדיר קו רחוב ולא בניניים. אנחנו מגדירים שמה שיהיה הירוק או רחובות שבהם תהיה בהם תנועה ונשתול בהם עצים ולא יהיו רכבים או חצרות פנימיות. האם כשמדברים על סוגיות כאלה מייצרים מנגנון שיממן את התחזוקה הזו. אם הייתי נותן לתושבים לעבור בחצר האחורית שלי שאני לא מחויבת בתב"ע האם אני יוצרת מנגנון שמשפה את האזרחים שהחצר שלהם הופכך לגינה. גם אלה שיש להם שפ"פ לא אוהבים שנכנסים לחצר שלהם בטח אלה שזה שטח פרטי פרטי. נושא החניה - פלורנטין היום אחוז מחזיקי הרכב הוא פחות 20%. מישה דנילוב: 50%.

מיטל להבי: אגף האסטרטגיה מציג ברובע 8 רק 0.5 ממשקי הבית יש תווים. בסביבות 10,000 היצע של חניה או דרישה לחניה ו-65% ממשקי הבית הם עם אפס חניה. מדובר בקבוצה כל כך קטנה של אנשים שמחזיקה רכב אי אפשר אותם להוציא. בזמנו היה ויכוח אם צריך ביי"ס בפלורנטין כי היה חשש שזו תהיה שכונת מעבר והקמנו את ביי"ס דרווינוב שתוך שנה הוא התמלא. דהיינו פלורנטין היא לא שכונת מעבר לצעירים גם צעירים הופכם למשפחה. לכן אם רוצים שהשכונה תהפוך למגורים ולא רק לצעירים שבאים לפאבים אז אנחנו צריך שיהיה למשפחות תנאים לחיות מצד אחד ביי"ס ומצד שני זו גם חניה באחוז קטן. נדרשת כאן שלביות, שלבי בנייים כי מחירי החניה בת"א ינסוק למחיר חדר בת"א.

מישה דנילוב: ראשית לקו הכחול: במזרח, צפון ומערב הקו הכחול לפי רחוב ובדרום זה לפי הגבול המקורי בין העיר ת"א לעיר יפו. בעצם הוא חצה את השכונה ל2 שכונות נפרדות במקור 21 תב"עות שונות. בהתאם לזה אנחנו מתייחסים לתב"ע הצפונית ולתב"ע הזו אנחנו מגבשים את המדיניות. דרומית לזה זו

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטיין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - 0019-21

תוכנית B יפו שהיא רווית זכויות. לנושא המרחב הציבורי מדובר בשכונה היסטורית עם הרבה בנינים לשימור וקשה ליצר מרחבים ציבוריים אחרים בעודנו משמרים את המרקם הנוכחי. אנחנו פועלים ב3 אפיקים: ניסנו ליצר שטחים בתוכנית קודמת ולמעשה זוהו מגרשים ריקים והועברו לבעלות ציבורית בתוכנית שאישרתם. מעבר לכך אנחנו מציעים להסב חלק מהרחובות הקיימים למרחב ציבורי ירוק הליכתי שמקדם הליכתיות בסמיכות לקווי מתעין. החצרות האחוריות משמישים כראות ירוקות שכרגע תפוסות או מוצמדות לדירות ולכן הם לא מתפקדות כראות ירוקות איכותיות. בחלק המערבי של השכונה ששם מקודמות תב"ע יותר גדולות אפשר ליצר הקצאות בדמות שפ"פים ושצ"פים ושטחים חומים ושם יש מאסה יותר של שטחים ירוקים.

החניה – הסיבה שרק 4 היתרים ביקשו חניה במרתפים כי מדובר בחלקות קטנות של 180 מ'. אחרי 15% שיטחי חילחול לייצר חניונים בחלקה כזו מאד יקר ומאד מסובך. בין היתר כי זה פוגע בחזית מסחרית. זוהי חזית מסחרית רציפה שכל מנה של חזית היא 12 מ' אם מכניסים 12 מ' 3 מ' של חניה אנחנו פוגעים בחזית המסחרית ובהליכתיות לאורך המדרכה. כל 8 מ' יהיה כניסה לחניה התושבים לא משמר את הבנינים ולא יוצר רצף מסחרי והופך את המרחב ללא נעים ולא נוח. התושבים מוצאים חניה ולמעלה 60% מחנים למעלה משבוע וזה בעיקר פוגע בסוחרים שהלקוחות שלהם מגיעים מכל הארץ והם לא מצליחים להמשיך להתקיים כי הלקוחות מפסיקים להגיע בגלל הקושי של החניה. לכן אנחנו מציעים לעשות מת"ר מרכז תחבורה רובעי

מיטל: אני רוצה לדעת איפה אלי לוי נותן לנו אדמות לחניונים קבועים במקום לבניה. זו קרקע שיש לה ערך כלכלי. כל חניון שאנחנו מקימים הוא חניון זמני כי ערכי הקרקע לא מצדיקים זאת. מישה דנילוב: תכנונית מצאנו מקומות חניה שיכולים להתאים ונגישים ויכולים להציע היצע גדול של מקומות חניה ארוכת טווח, מרחק הליכה של 400 450 מ'. אך מדובר בסוגייה קניינית שהתכנון לא יכול לפתור. לדוגמא בסמיכות לבית מכרזים יש חניון גדול פרטי שעומד ריק. מיטל להבי: אתה חושב שמישהו יותר על זכויות בניה שיש שם 8 9 רח"ק לבניה. אודי כרמלי: תני פתרון אמיתי. אנחנו משאירים מצע שיאפשר את הדבר הזה, אם מראש אתם אומרים שאנחנו לא יכולים להתמודד כלכלית אז ברור שזה לא יקרה. מיטל: אנחנו לא יכולים להתמודד כלכלית בלבנות חניון בבי"ס ישורון בקרקע שלנו אז אתה רוצה שנפקיע קרקע בשביל לבנות חניון?

אודי כרמלי: אם אנחנו כאנשי התכנון לא נבוא אם אפשרויות וחלופות זה ברור שזה לא יקרה. אתם נבחרו הציבור שמשפיעים על האפשרויות ועל סדרי העדיפויות. אלי לוי: בתכנונית המקודמות אנחנו כן מנסים לקדם שטחים לחניונים תת קרקעים למשל שדה דב או תוכנית מנשיה בחזית יש שם חניון תת קרקעי שאנחנו נבנה אנחנו נותנים כן פתרונות תב"עים. אודי כרמלי: התקבלה החלטה ע"י ההנהלה ולקחו הרבה כסף לרכישת שטחים פרטיים מסע של 10 שנים בבימ"ש ועתירות כדי לקנות שטחים לטובת השכונה. אלי לוי: לפני שבוע קנינו המון שטחים קנינו את בן עתר חצי דונם במכבי אלוף בצלות ב 100 מיליון ₪.

הצבעה:

אישור מדיניות צפון פלורנטיין.
 בעד: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, דורון ספיר, זבולון אלחנן.
 נמנע: רועי אלקבץ ומיטל להבי.
 מיטל להבי: במסגרת ההחלטה היום קיבלנו החלטה של צורת תמרור בכחול לבן במסגרת מדיניות תכנונית.

רועי אלקבץ: בסוף מדיניות זו הנחיה מינהלית והיא צריכה לדבר בנקודות ברורות ולתת בהחלטה המלצות זה לא נכון.
 אודי כרמלי: זו המלצה לבחינה בתוכנית מפורטת זו לא המלצה למדיניות הזו. יש כאן משהו שאמור להקל ולאפשר על הבניה.

בישיבתה מספר 0019-21 מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כבסיס לקידום תכניות מפורטות למרחב זה ולמתן היתרי בנייה ע"פ העקרונות לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק