

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מטרת הדיון: מסמך מדיניות עיצוב לשכונת פלורנטין ההיסטורית

מיקום: שכונת פלורנטין

גבולות המדיניות: במזרח-רחוב העלייה; בצפון-דרך יפו-אילת; במערב-רחובות מרכולת ואברבנאל; בדרום - דרך שלמה



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6930			1-53,55-64,66-77	
7424			1-40	
7425			80, 82-90, 75-66, 7-29, 32-70, 5, 1-3	75-7
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
7083			124, 109-118, 76-107	
7084			210-296, 114-207, 63-111, 41-61, 1-38	

שטח תכנית העיצוב: כ-324 ד'

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

**תכנון:** מח' תכנון יפו והדרום, מח' שימור, יח' אדריכל העיר  
פרץ אדריכלות ושחורי אדריכלים  
**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו  
**בעלות:** ריבוי בעלויות: פרטיים, עירייה, מדינה

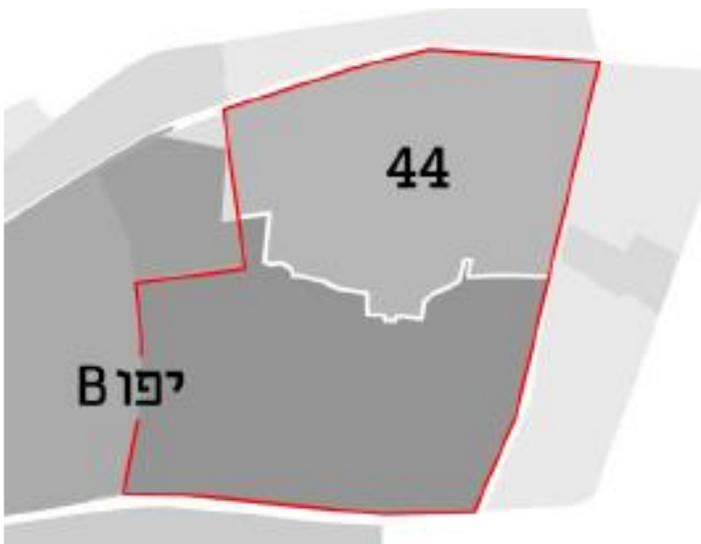
**מטרת המסמך:** מדיניות עיצוב שתהווה בסיס לקידום היתרי בניה בשכונת פלורנטין ברמת המגרש הבודד. המדיניות מיועדת למבנים חדשים ולתוספות על מבנים קיימים, לרבות מבנים בהגדרת "מבניה לשימור", "שימור מרקמי", או "מרקם לשמירה" - כפי שהוגדרו בהחלטות ועדת השימור. התאמה להנחיות מסמך זה תהווה תנאי להיתר בניה בשכונה.

המסמך מייצר ודאות תכנונית ומהווה כלי עזר עבור עורכי בקשות וגורמים עירוניים בהליך הרישוי. המסמך כולל הנחיות לשפה האדריכלית ותכנון קומת הקרקע, באופן המבטיח את שימור איכויות הרקמה העירונית הייחודית של השכונה. המדיניות הינה מסמך המשלים תכניות תקפות ומהווה נדבך משלים להנחיות מרחביות בתחום שכונת פלורנטין וגובר בתחום פלורנטין.

#### רקע כללי אודות התפתחות שכונת פלורנטין :

שכונת פלורנטין מתאפיינת ברקמה עירונית ייחודית ובעושר אדריכלי. אמנם פלורנטין נתפסת כיום כשכונה אחת, אולם במקור התפתחה כשתי שכונות נפרדות: שכונת "מרכז מסחרי" בצפון (בתחומה של

העיר תל אביב) ושכונת "פלורנטין" בדרום (בתחומה של העיר יפו). עד שנת 1948, בין שתי השכונות עבר הגבול ההיסטורי בין שתי הערים. האזור מאופיין בבניה בסגנונות שנבנו בתל אביב בשנות ה-20 וה-30 (אקלקטי, ארט דקו, בינלאומי וכו'), אשר קיבלו התאמה לבינוי המתאפיין בבנייה רציפה בקיר משותף ובקו בניין 0 לחזית הרחובות, קומה מסחרית רציפה בגובה של כ-4.5 מ', ובינוי מעוגל/קטום כלפי פינת המבן. עם השנים, השכונות התאחדו לכדי שכונה אחת. אולם לצד המשותף ביניהן, יש מאפיינים שונים לכל אחת.

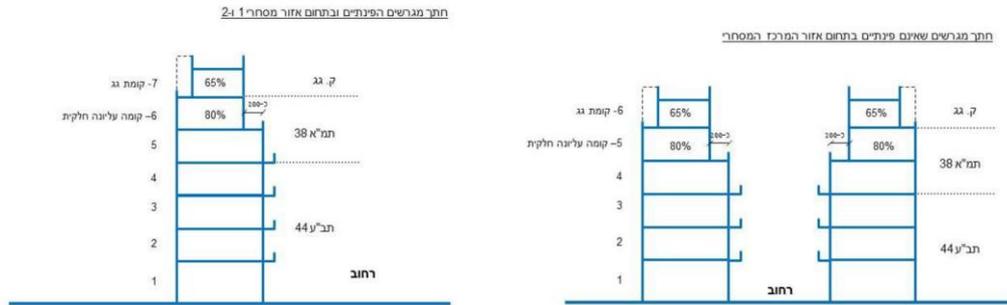


#### שכונת "מרכז מסחרי" (צפון פלורנטין - בגבולות תכנית 44)

רקע היסטורי: השכונה הוקמה בשנת 1921 צפונית לגבול ההיסטורי שבין תל אביב ליפו. היה זה האזור הראשון בארץ שתוכנן מראש כמרכז מסחר ומלאכה, מתוך תפישה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של העיר תל אביב הצעירה. שכונת "מרכז מסחרי" תוכננה ע"י האדריכל יוסף טישלר בחלוקה ברורה של רחובות בתצורת שתי וערב (גריד) ועם מגרשים בגודל דומה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין	-
דיון באישור מדיניות	-

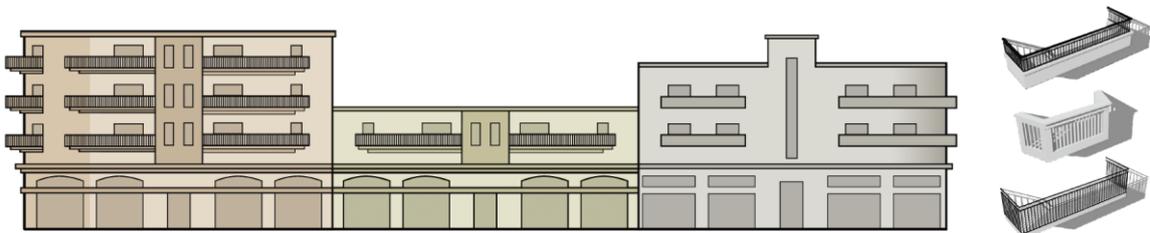
לאורך השנים, התחדשה השכונה במסגרת תכניות תקפות ובתכנית תמ"א 38 בבינוי בן 5-7 קומות, תלוי ייעוד קרקע, מיקום במרקם העירוני, ומסלול התחדשות (הריסה ובניה או תוספת בנייה) כששתי הקומות האחרונות הן קומות חלקיות.



מתוך תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א

#### מאפייני השפה האדריכלית:

- ריבוי סגנונות אדריכליים (אקלקטי, בינלאומי, ארט-דקו ועוד) המייצר מרקם הטרוגני וסגוני.
- מעטפת חיצונית בגמר טיח בגוונים בהירים ואחידים לכל הגובה.
- מקצב בינוי המתאפיין בחזיתות ברוחב ממוצע של כ-15 מ'.
- הדגשת הכניסה לחדר המדרגות בחזיתות הפונות לרחוב.
- שכפול קומות עליונות באופן חזרתי בהתאם לגריד קבוע.
- קומת גלריה/קומת ביניים עם חלונות צרים ואורכיים מעל הוויטריות המסחריות ובהתאמה להן.
- גזוזטראות בתצורות שונות עם מעקות בנויים, מעקות פרזול או שילוב של השניים.
- פתחים אורתוגונליים עם תריסי עץ בפרופורציות אנכיות / אורכיות, בהתאם לסגנון הבניה.
- מעקה גג מעוטר בקרניז מסוגן ו/או בעיטורים.



#### שכונת "פלורנטין" (דרום פלורנטין - בגבולות תכנית B-יפו):

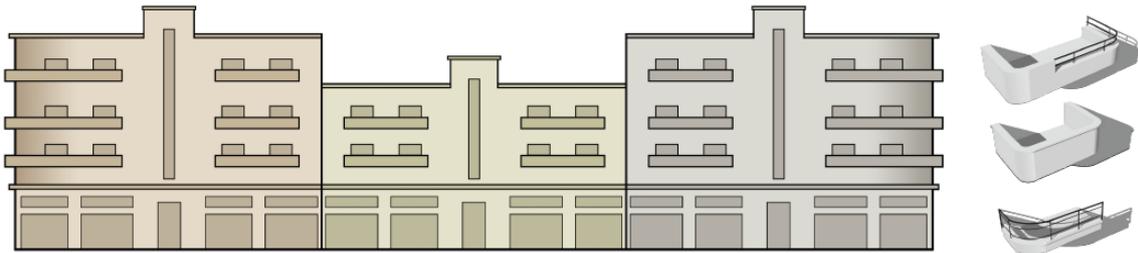
השכונה הוקמה על ידי קהילת יהודי סלוניקי בשנת 1927, מדרום לגבול ההיסטורי שבין תל אביב ליפו. ממקימי השכונה נמנו דוד אברבנאל והקבלן שלמה (סלומון) פלורנטין, שעלה לישראל מהעיר סלוניקי שביוון. השכונה תוכננה כשכונה המשלבת מגורים בביניים בני 3 עד 4 קומות לצד עסקי מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר. רוב רחובות השכונה הם ברוחב של 11 מ', למעט הרחובות הראשיים: הרצל ופרנקל (16 מ'), שד' ושינגטון ורח' אברבנאל (20 מ').

#### מאפייני השפה האדריכלית:

- אזור זה נבנה ברובו ברוח סגנון הבניה הבינלאומי, עם מיעוט מבנים אקלקטיים ומבני תעשייה. מאפיין בולט - הימנעות מדקורציות או עיטורים חסרי תפקוד פונקציונלי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

- סיומת המבנה/מרפסת גג- מעקה בנוי מודגש עם קופינג או באמצעות קרניז בחתך מלבני פשוט.
- שכפול קומות עליונות באופן חזרתי בהתאם לגריד פתחים וגזוזטראות קבוע.
- מעטפת חיצונית בגמר טיח בגוונים בהירים ואחידים לכל הגובה.
- מרפסות בשילוב מעקה בנוי עם פתחים ביחסים שונים או בשילוב מעקה קל מברזל.
- פתחים אורתוגונליים אנכיים או אופקיים משולבים בתריסי גלילה מעץ.
- הדגשה של חדר המדרגות ע"י חלון רצועה- טרמומטר.
- הבלטת הכניסה הראשית באמצעות גגון המשכי לקרניז או גגון בודד.
- ניקוז באמצעות מרזבי אבץ ו/או באמצעות פישרים.



## מדיניות תכנונית קיימת:

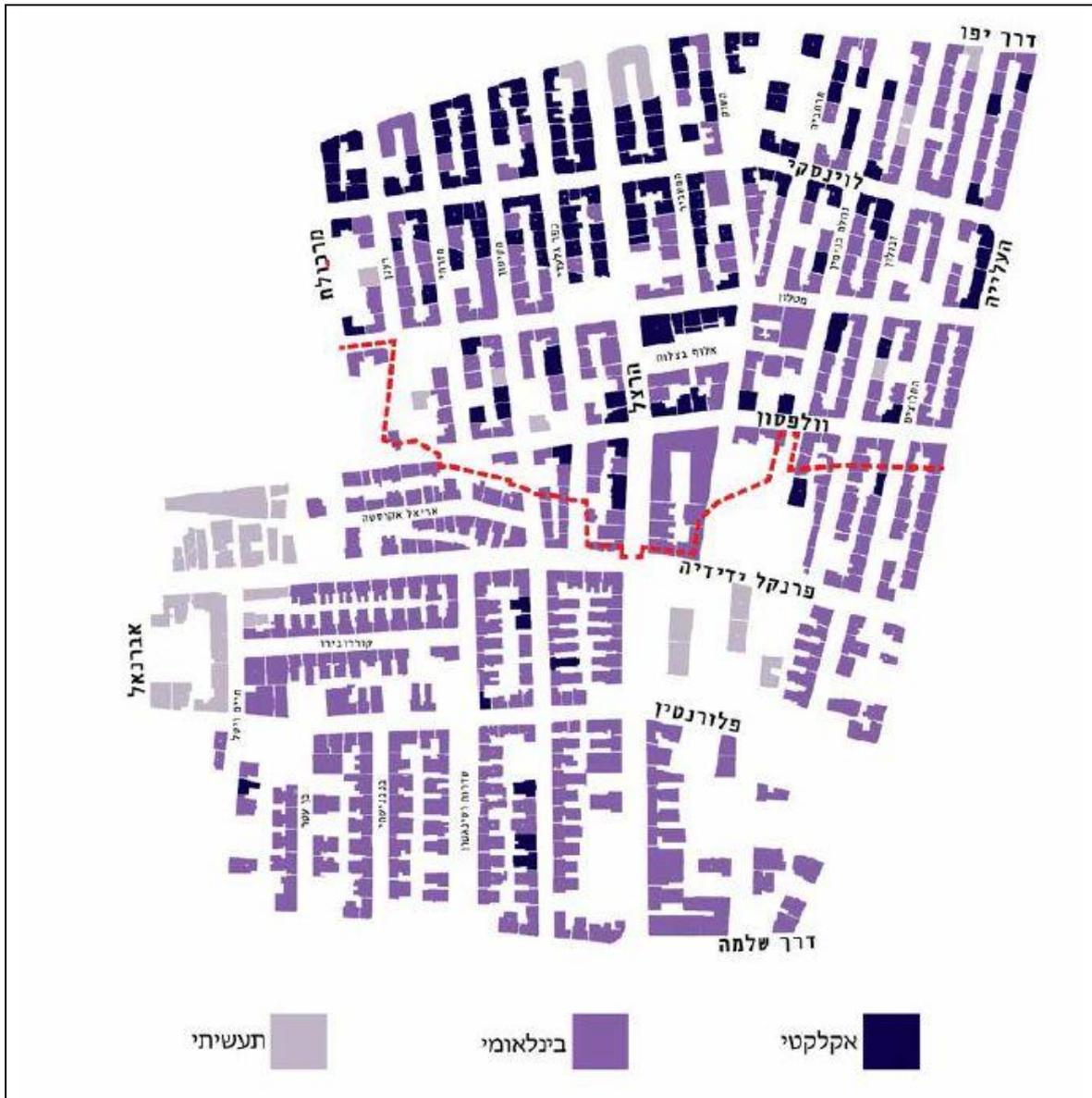
**צפון פלורנטין: תכנית 44 – התכנית הראשית** - תכנית משנות ה-40 נערכה לאחר שרוב השכונה כבר נבנתה. התכנית מגדירה את גובה הבינוי, אחוזי הבנייה, והשימושים. התכנית מייעדת בינוי בעצימות גבוהה יותר לאורך הצירים הראשיים (הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם לייעודי קרקע.

- 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 – 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 כך שהתכנית הצמודה מדרום לה הינה התכנית המנדטורית יפו B.

**מקודמת תכנית המתקנת את תכנית 44 תא/4760-צפון פלורנטין** (מובאת לדיון בוועדה המקומית יחד עם מדיניות זו).

תכנית מרקמית המגדירה את אופן ההתחדשות של שכונת מרכז מסחרי לאחר סיום תמ"א 38. התכנית מתקנת את תכנית 44 ומאגמת את כל התכניות התקפות במרחב לכדי מסמך סטטוטורי אחד. התכנית מקודמת במסגרת תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם להוראות מדיניות צפון פלורנטין (תא/9126) על פיה מקודמים היתרי בנייה בימים אלה. ככזאת, התכנית מאזנת בין התחדשות איכותית של המרחב כשכונה מקיימת ומעורבת שימושים, לבין שמירה על מרקם השכונה, אופי הבינוי, ואופייה התפקודי. התכנית נותנת הוראות לבינוי במגרשים הסחירים, וייעודי הקרקע הקיימים 44. **התכנית משאירה נושאים למסמכי מדיניות המתעדכנים מעת לעת, כגון: תמהיל מגורים ומסחר ומדיניות עיצוב.**

התכנית נשענת על 4 נדבכים: התחדשות, שימור, קיימות ושיפור המרחב הציבורי. לפירוט נוסף ניתן לראות מדיניות צפון פלורנטין תא/9126.



סגנונות הבנייה בפלורנטין

### תכניות מרכזיות נוספות בצפון פלורנטין:

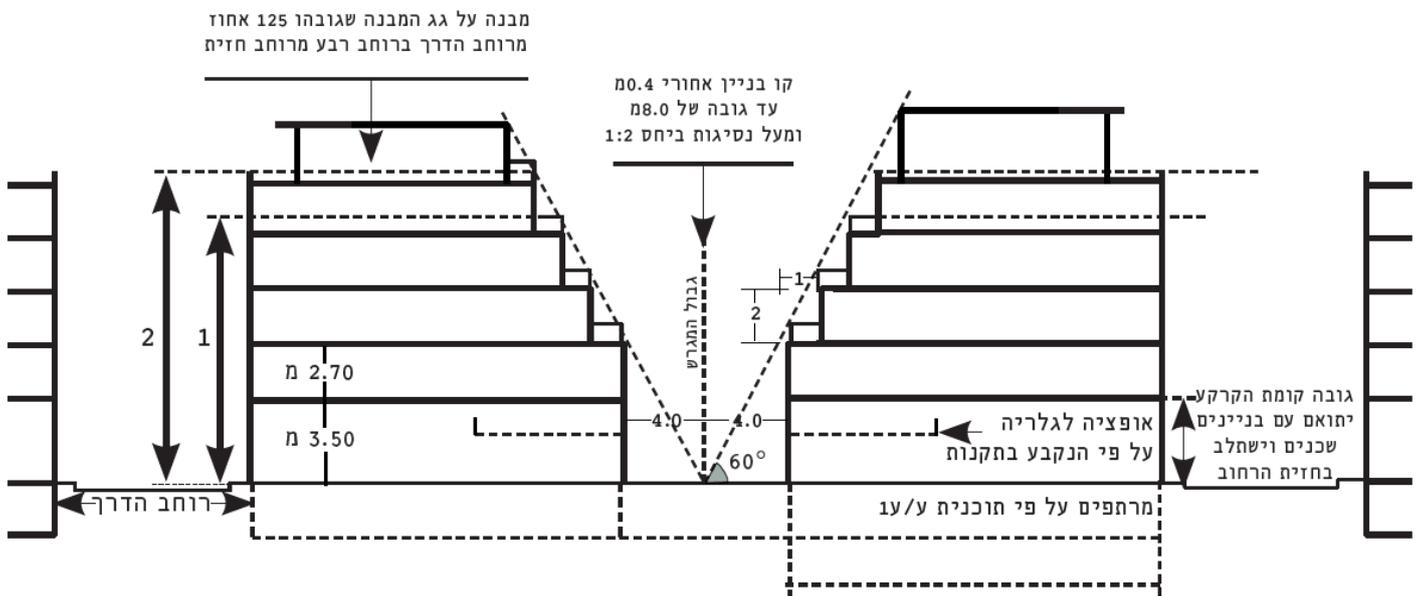
- תכנית ג'1 – מאפשרת בינוי חדרי יציאה על הגג בהיקף של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה.
- תכנית ע'1 – תכנית לבניית מרתפים

**דרום פלורנטין: B (יפו) - התכנית הראשית** - תכנית מנדטורית שאושרה בסוף שנות ה-30 כחלק מסדרת תכניות לעיר יפו. זוהי תכנית נפחית הקובעת שימושים, גובה בינוי, תכנית ושטחי בנייה. גובה הבנייה והיקפה במגרש מחושב ביחס לרוחב הדרך אליה נסמך המגרש, והוא משתנה בין המגרשים. להלן עקרונות מתוך תכנית "יפו B" הרלוונטיים להכנת הנחיות עיצוב פלורנטין:

- גובה בניין בכל מגרש לא יעלה על 1.25 מרוחב הרחוב.
- תאוושר בניית מבנה גג החורג מהגבלות הגובה בתנאי שרוחבו לא יעלה על 0.25 מרוחב החזית לרוחב וגובהו מעל הקרקע לא יעלה על 1.25 מגובה הבניין המותר.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין
-	דיון באישור מדיניות

- קווי בניין - לחזית - 0.00 מ', לצדדים - 2.00 מ' או קיר משותף חופף, קו אחורי - 4 מ' כלפי חצר אחורית עד לגובה של 8.00 מ ומעליו נסיגות ביחס 1:2 כלפי החצר האחורית



#### תכנית מתאר תל אביב- יפו (תא/5000

- נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון - אזור תכנון "801א-פלורנטין"** - מוגדר כ"מרקם בנוי לשימור" בו נדרש מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות. עבור חלקה הצפוני של פלורנטין (גבולות תכנית 44) אושרה מדיניות (תא/9126) בשנת 2021. רח"ק מרבי 5 למעט בתחום תכנית "B-יפו" בו ייקבעו זכויות הבניה לפי תכנית זו.
- תשריט אזורי ייעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים - שימושים מותרים מעל קומת הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומת 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 בין הרחובות מרכלת ורענן (מדובר בטעות סופר שמבוקש לתקנה בעדכון תכנית המתאר כך שמספר הקומות המותר יהיה אחיד בכל אזור 801א'.
- נספח תחבורה:** "אזור העדפת הולכי רגל"; רחובות העלייה ויפו-אילת כנתיבי העדפה לתחבורה ציבורית; קו מתעין סגול במקטע הצפוני של רחוב העלייה; שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה; רחוב יפו-אילת- דרך אורכית עירונית

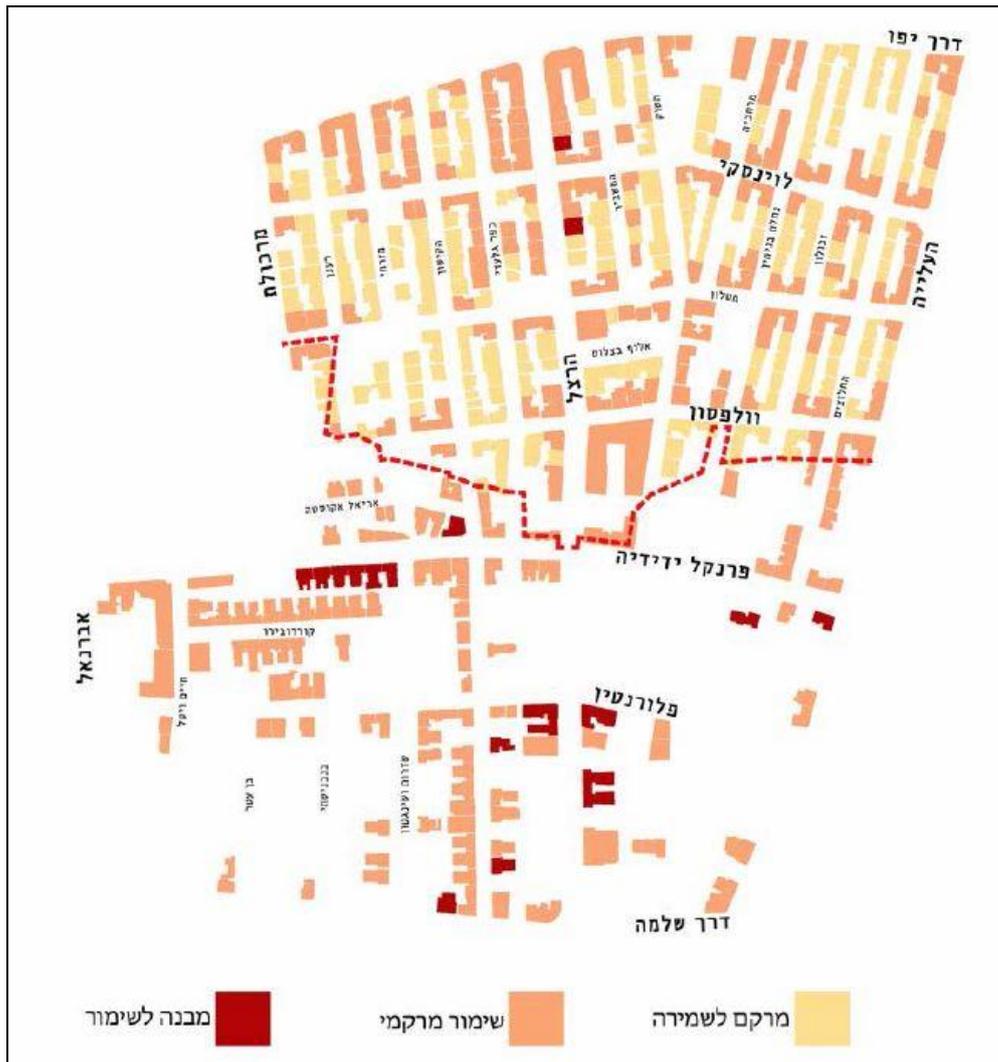
בעדכון תכנית המתאר (תא/5500) נשמרות הוראות הקודמות, למעט תיקון בנספח עיצוב עירוני, כך שמספר הקומות המרבי יהיה בהלימה לתחום מרקם בנוי לשימור, ויעמוד על 8.

#### שימור

- תכנית 2650ב'-תכנית השימור** - הגדירה כ-20 מבנים בכלל שכונה (2 בצפון פלורנטין והיתר בדרום) לשימור עם אפשרות למיצוי זכויות בתוקף.
- החלטת ועדת שימור מס' 03-13 מה-20.06.2013** - בה החליטה ועדת השימור על קידום שימור רקמת שכונת פלורנטין 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 בצפון פלורנטיין, המתווה מחלק את כלל בנייני השכונה, שאינם חדשים או בני קומה אחת, ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים+ 2 מבנים מתכנית השימור), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.
  - **החלטת ועדת שימור מס' 24-01 מה-24.09.2024** – בה דויקה רשימת ומדרג השימור לצפון פלורנטיין וניתנה המלצה לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית.

**מדרג השימור בפלורנטיין**



**מצב תכנוני מוצע:**

חזון לשכונת פלורנטיין: השכונה תמשיך להוות מרחב עירוני ייחודי המשמר את מורשתו האדריכלית, המרקמית והתפקודית, ומאפשר המשך פעילות מסחרית תוססת ומגוונת, לצד היצע מגורים מוטה דירות קטנות ומרחב ציבורי התומך בפעילויות אלו.

**עיקרי המדיניות.**

1. **התייחסות למבן -** בשל אופיו ה"אירופי" של המבן הפלורנטיני המורכב מרצף של מבנים הנחווים כיחידה



מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

אדריכלית אחת, בשונה מאזורים (דוג' נווה שאנן, רובעים 3-4) בהם תוכנן בינוי עם מרווחי צד וכל בניין נקרא כחידה עצמאית. לכן, מדיניות העיצוב פועלת למניעת ריבוי שפות אדריכליות במבנן והדגשת השפה העשירה של האדריכלות הקיימת תוך שמירת מקצב הבניינים הקיים. תכנון הבניינים יעשה בחלוקה לשני נפחים: נפח תחתון הכולל את כל הקומות בקו 0 לרחוב (נפח A). החזיתות הקדמיות הכלולות בנפח A יעוצבו בשפה אחידה התואמת הנחיות העיצוב לכל גובה המבנה וחזיתות נפח B יתוכננו בשפה אדריכלית לבחירת האדריכלים.

2. **שפה אדריכלית** - השפה האדריכלית של נפח A של הבינוי החדש (בין אם בתוספת לקיים, או בבינוי חדש לחלוטין) תהיה בהלימה לאופי של הבינוי הקיים:

א. מרכבי חזית הבניין כלפי הרחוב (גזוזטראות, פתחים, קרניזים וכו') יתכוננו בגריד ובגימור אחידים לכל קומות. במקרה של שמירת חזית קיימת, תתאפשר פרשנות מינימאלית במסגרת הגריד בתחום נפח A.

ב. החזיתות הקדמיות של נפח B יהיו בנויות במישור אחד ככל הניתן.

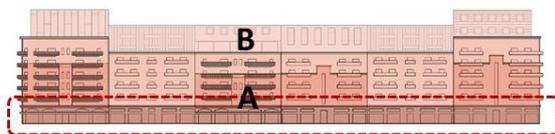
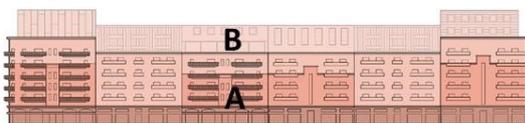
ג. הפתחים יהיו אורתוגונאליים ובפרטים אחידים או בהלימה לקיים בחזיתות הקיימות.

ד. בנייני פינה יתוכננו עם פינה קטומה או מעוגלת כלפי פינת הרחובות (כנדרש בהוראות התכנית).

ה. גזוזטראות פניתיות בבניינים אלה יהיו בהלימה למורפולוגיה של פינת המבנה.

ו. מעקה הגג של נפח A יהיה מעקה בנוי כהמשך למישור חזית, עם סיומת של קופינג או קרניז מודגש.

ז. האורך הכולל של הגזוזטראות לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. ישמר מרחק מינימאלי של 50 ס"מ בין הגזוזטראות ומקו הבניין הצידי. בבניינים השומרים על חזית קיימת תכנון הגזוזטראות בקומות החדשות יתוכננו בהתאם לאורך בקומות הקיימות ככל הניתן.



3. **קומת הקרקע** - שכונת פלורנטין היא שכונה מעורבת שימושים המתאפיינת בקומת הקרקע מסחרית במרבית מגרשי השכונה, וחצרות פנימיות המהוות ריאה ירוקה של פנים המבנן.

א. על מנת להבטיח חזית מסחרית מתפקדת, איכותית ורציפה במגרשים מחוייבים במסחר המדיניות מנחה על שמירת אורך מינימאלי של חזית פעילה בהיקף 70% מאורך החזית בבניינים ללא כניסה לחניה, ואורך של 50% בבניינים עם חנייה. על מנת לעמוד בהוראה זו, הכניסה לבניין תאוחד עם הכניסה לחדר האשפה.

ב. לשמירה על איכות החצרות פנימיות ומניעת מפגעים, חדרי האשפה יהיו חלק מנפח הבניה, ולא תתאפשר הצבת מתקני אשפה בתחום החצר.

ג. חדרים טכניים ומערכות טכניות (פילרים, גמל מים, פתחי אוורור וכו') לא יפנו כלפי חזית הרחוב וישמר מרחק מינימאלי של 2 מ' בין חדר האשפה לחזית הקידמית של הבניין.

ד. חזיתות חצרות פנימיות יעוצבו בשפה אחידה שתואמת את השפה האדריכלית של חזית הרחוב.

שלושת עקרונות אלה, באים לידי ביטוי במסמך הוראות שמטרתן להבטיח אדריכלות התואמת את השפה האדריכלית ההיסטורית, לתת ודאות תכנונית לעורכי הבקשה ולמחלקות העירייה ובכך לייעל את הליך הרישוי.

### דוגמאות לבינוי ברוח המדיניות



דרך יפו 58 | אדריכל אדם כהן



רענן 13 | אדריכל בני מולכו



### שיתוף ציבור

רקע לתהליך השיתוף - בעשור האחרון, עוברת שכונת פלורנטין תהליכי שינוי משמעותיים, הנוגעים לאופי הבינוי, התניידות והמרחבים הציבוריים בשכונה. במסגרת זו, אושרה בוועדת שיתוף ציבור (13.05.2021)

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין דיון באישור מדיניות

יוזמת אגף תכנון עיר לשיתוף ציבור מתכלל, אשר ליווה במהלך השנים 2021-2024, מספר תהליכי תכנון משמעותיים בשכונה ביניהם: מדיניות למרחבים ציבוריים ומעודדי הליכה בשכונה ההיסטורית; פיתוח שטחים פתוחים (רחוב פלורנטיין, מרחב אלוף בצלות); סקירה של רקמת המלאכות במערב פלורנטיין, מדיניות צפון פלורנטיין (תא/9126), תכנית צפון פלורנטיין (תא/4760) ומדיניות עיצוב פלורנטיין (תא/9122)

לקראת דיון בתכנית תא/4760 לצפון פלורנטיין (המבוססת על תכנית המדיניות) ותכנית העיצוב לצפון פלורנטיין, התקיימה סדרה של 5 מפגשים מסכמים לתהליך אשר נקראה "השכבות של פלורנטיין". זוהי סדרת מפגשים שהופקה בשיתוף פעולה בין אגף קהילה דרום, מחלקת תכנון יפו ודרום בעיריית תל אביב-יפו ובית ליבלינג בשנת 2024. הסדרה מהווה המשך של תהליכי תכנון ומהלכי שיתוף ציבור שהתקיימו בשכונה בשנים האחרונות. במסגרת שיתוף הפעולה הזה ביקשנו להביא את הסיפור השכונתי של פלורנטיין - האנושי, התכנוני וצופה פני העתיד, ולהזמין את כלל בעלי העניין בשכונה ובעיר, להכיר אותו מזוויות אחרות ואף להשפיע עליו.

1. במסגרת סדרת המפגשים "השכבות של פלורנטיין" הוקדשו שני מפגשים למדיניות העיצוב:

2. בתאריך 19.04.24 התקיים בשכונה סיור אדריכלי בהובלת אדר' חנן פרץ ונציגי מחלקות תכנון יפו-דרום ושימור.

3. בתאריך 08.05.24 התקיים ערב להצגת המדיניות ופאנל מקצועי בהשתתפות גורמי עירייה רלוונטיים (הקלטת המפגש זמינה בערוץ היוטיוב של בית ליבלינג).

הקהל הרחב, יזמים ואדריכלים פעילים בשכונה הוזמנו אל שני המפגשים במטרה לקיים שיח מקצועי על המדיניות. לקראת הפאנל המקצועי הוזמנו המשתתפים לשלוח שאלות מראש. בסיור השתתפו 63 אנשים ובערב הצגת המדיניות השתתפו 64 אנשים. המפגשים עם הציבור נועדו לתת הזדמנות לאנשי מקצוע ובעלי עניין נוספים להתייחס למדיניות ולספק לעורכי המסמך פרספקטיבות שונות.

#### פאנל מקצועי - סיכום עיקרי הדברים

משתתפים: אדר' רינת מילוא, מח' שימור מבנים עת"א-יפו, נרית ארגש, מח' רישוי עת"א-יפו, אדר' חנן פרץ, פרץ אדריכלות. מנחה: אדר' ענת לוי, בית ליבלינג

1. סוגיה: עלתה הצעה לאפשר גמישות בדרישה לעמידה בקריטריונים - לאפשר לבניין לחרוג מאחוז מסוים של קריטריונים או ליצור מנגנון גמיש ואיכותני יותר, בהתאם לשיקול דעת העירייה.

מענה: כדי שמסמך מדיניות יהיה שימושי ואפקטיבי יש צורך בהוראות פשוטות וברורות. הוספת סייגים ותנאים תסרב את תהליך הרישוי. ניתן לפנות באופן פרטני לאגף התכנון ומחלקת השימור ולדון בסוגיות ספציפיות ולבחון אפשרויות להקלות במקרים מסוימים. יחד עם זאת תישקל האפשרות להוסיף סעיפי "גמישות" שיאפשרו יותר ביטוי אדריכלי ופחות נוקשות.

2. סוגיה: חובת שימור המבנים מוסיפה עלויות לפרויקט, והוספת הקומות היא מינימלית. הדברים האלו מקשים על מימוש התחדשות השכונה מבחינה כלכלית.

מענה: מרבית המבנים בשכונה קיבלו הנחיית שימור "מרקם לשמירה" שמשמעותו בפועל - שימור חזית המבנה בלבד ללא שימור פנים המבנה. הנחייה זו מאפשרת שמירה על המרקם השכונתי ואופיו מחד, ומאידך מקלה על עלויות התחדשות המבנה. כמו כן, במקביל לכתובת מסמך המדיניות הזה מקודמת תכנית התחדשות עבור צפון פלורנטיין "המרכז המסחרי" (תא/4760). התכנית מלווה על ידי צוות כלכלי ושמאית.

3. סוגיה: מדיניות העיצוב אינה מתירה חופש אדריכלי ומתירה רק פרשנות עיצובית מינימלית בתוספות הבניה - מדוע? מצב זה לא מאפשר שיח אדריכלי בין "אז" ל"היום", מטשטש את הגבול בין המבנה הישן לחדש ומגביל את היצירתיות האדריכלית בהתחדשות.

מענה: התפיסה המנחה במדיניות היא שהמבנן (הבלוק) משמעותי יותר מהבניין הפרטי. ההחלטה על רמת פרשנות מינימלית נובעת מהמצב בו הבניינים צמודים זה לזה, דבר היוצר עומס עיצובי

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין דיון באישור מדיניות

ויזואלי רב, כאשר לכל בניין יש השפעה על שכניו (בניגוד למצב בעיר הלבנה, שם יש מרחב שמפריד בין קווי הבניינים הצידיים). מצב בו לכל בניין יהיה חופש עיצובי יוצר בלגן עיצובי של צבעים, מרקמים ומקצבים אשר רצוי להימנע ממנו. המדיניות שואפת לשמור על קריאה אנכית ברורה של כל בניין ובניין אשר ביחד יוצרים את הבלוק הפלורנטיני. שכפול הקומה הטיפוסית לאורכו של הבניין מהווה מאפיין בולט ומשמעותי באדריכלות השכונתית והמדיניות שואפת לשמר אותו. שיקול נוסף בהחלטה זו הוא הצורך לתת הנחיות ברורות שיאפשרו לתהליך הרישוי להתבצע באופן פשוט ומהיר. בכל השכונה יש כ-500 בניינים לשימור בדרגות שונות אשר נדרש לספק להם הנחיות שמייצרות וודאות ובהירות, גם לעורכי הבקשות וגם לגורמי העירייה הבודקים והמאשרים.

4. סוגיה: מדיניות העיצוב מאפשרת פתח כניסה אחד למבנה. עקב כך פינוי האשפה נעשה דרך אותו מרחב שבו משתמשים הדיירים ככניסה לבניין. מצב זה פוגע באיכות החיים של דיירי הבניין. כמו כן, יש קושי סביב רישוי ותיאום מערכות טכניות בבניין מכיוון שאלו בניינים ישנים שכעת נדרשים לעמוד בסטנדרטים מודרניים של בטיחות ומערכות תפעוליות כמו הסנקה, כיבוי אש, גז וכיבוי. אילו פתרונות מוצעים לסוגיות אלו?

מענה: נושא המערכות הטכניות הוא מורכב. המצב נובע מהשאפה לשמר את המרקם, המקצב והאופי השכונתי - חזיתות פעילות אל הרחוב וקו בניין אפס אל הרחוב ואל צד המבנה, אל מול הצורך בהתקנת מערכות מודרניות. בשנת 2017 העירייה יצאה לבחינת אפשרויות להסדרת תשתיות במרחב הציבורי - צוברי גז, אשפה, כיבוי אש וכי. נבחנו פתרונות כוללניים והמשמעויות שלהם על התפעול העירוני (יום-יום ומקרי חירום) והמשמעויות על תכנון הבניין, הרחוב והשכונה. לא נמצאו פתרונות מספקים במרחב הציבורי בשכונה מכיוון שתחום הרחובות צר ואין מספיק מקום בתת הקרקע. לכן, כל בניין נדרש לספק את הפתרונות בתחומו. צוות התכנית והעירייה נמצאים בתהליך מול הגופים העירוניים והארציים שאמונים על נושאי התשתיות במטרה למצוא פתרונות לסוגיות אלו. לעניין פינוי האשפה, על מנת למקסם את השטח המסחרי בקומת הקרקע ואת החזית המסחרית הפעילה, המדיניות מתווה כניסה אחת למבנה בעל חזית ראשית אחת ואפשרות לבחון שתי כניסות למבנה פינתי בעל שתי חזיתות ראשיות ויותר. בהמשך לפאנל הוחלט לאפשר במגרשים פינתיים לאפשר שתי כניסות ובתנאי שהדבר לא פוגע באורך החזית המסחרית הנדרש.

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו-דרום, מחלקת שימור, ומשרד אדריכל העיר)

לאשר את מדיניות העיצוב, שתהווה בסיס למתן היתרי בנייה ע"פ העקרונות לעיל, בכפוף להשלמות הבאות:

1. תיקונים טכניים למסמך המדיניות בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי המדיניות עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. הטמעת מסמך המדיניות כך שיהווה חלק מתיק מידע להיתר בשכונה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25 מיום 14/05/2025 תיאור הדיון:**

מה"ע לריסה קאופמן

**מישה דנילוב:** מביאים לדיון בוועדה תכנית צפון פלורנטיין בגבולות תכנית 44. מדובר ברקמה היסטורית עם כ-410 מגרשים שהתחדשו לאחרונה במסגרת תכנית 44 ותמ"א 38 ומוסד ההקלות. כיום אנו מקדמים את תוכנית שמעדכנת ומתקנת את תוכנית 44 בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות צפון פלורנטיין שאושרה

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

בוועדה זו לפני כשלוש שנים. מדובר ברקמה תוססת מעורבת שימושים עם מורשת אדריכלית מאד עשירה, נעשתה עבודה מאוד רגישה כדי לשמור על ערכים הקיימים בהליך ההתחדשות. ובהזדמנות זו ברצוני להודות לאדריכל התכנית וצוותו, והצוות העירוני.

**עדן בר:** תהליך התכנון היה דיי קצר 10 שנים, נעשתה כאן עבודה מדוקדקת לכל מגרש ומגרש. החשיבות של התוכנית יש בתא/5000 הצבע הורוד שמעיד על שימושים מעורבים ועולה השאלה איך מוצאים את האיזון בין פיתוח למקום שיש בו שימור. מציג את התכנית במצגת.

**ראובן לדיאנסקי:** איך תשמור על רוח המקום אם קודם כל רוח המקום זה אנשים? תהיה שם ג'נטרפיקציה משמעותית מכיוון שכשאתה משמר בניין מי יוכל לגור שם? שלושה חברה צעירים, שרק מתחילים את החיים שלהם?

**אלחנן זבולון:** גודל החנויות זה גם בעייתי לאזור הזה

**עדן בר:** רוח המקום תישמר על ידי שימושים. כשהשימושים הם תמהיל ולא רק מגורים אז עדיין יש כח לשכונה. רוח המקום ברחוב השימושים החיים ברחוב יש מספיק מספר ומשרדים קטנים שיישמרו. ממשיך להציג את התכנית ממצגת. לעניין החניה היתה דילמה מאוד גדולה והגענו בסוף לתוצר בו לגודל מגרש מעל 271 מטר או מספר מגרשים שיכולים לאחד מרתפי חנייה יקבלו תקן עד 0.8, מגרשים ששטחם עד 270 יהיו בתקן אפס.

**אלחנן זבולון:** אפשר לדאוג לכניסה משותפת

**עדן בר:** נכון, זה בדיק הרעיון שאם יצטרפו יוכלו לעשות את הרעיון הזה. ממשיך בהצגת התוכנית ממצגת

**ליאור שפירא:** אנא הציגו גם את נושא מדיניות העצוב ונדון על שניהם ביחד.

**מישה דנילוב:** בעוד שהתוכנית עוסקת בדברים יותר קשיחים כמו הוראות לזכויות בניה, שטחי חלחול, נושא מסחר שימושים וכי' המדיניות זה מסמך יותר גמיש היא נוגעת בעיקר לנושאים של עיצוב אדריכלי מתוך איזושהי מחשבה של איך מייצרים בנייה חדשה בהשלמה והתאמה והלימה לשפה האדריכלית העשירה שיש שם כיום.

המשך דיון לתבע

**מישה דנילוב:** בעוד שהתוכנית עוסקת בדברים יותר קשיחים הוראות לזכויות בניה, שטחי חלחול, נושא מסחר שימושים וכי' המדיניות זה מסמך יותר גמיש היא נוגעת בעיקר לנושאים של עיצוב אדריכלי מתוך איזושהי מחשבה של איך מייצרים בנייה חדשה בהשלמה והתאמה והלימה לשפה האדריכלית העשירה שיש שם כיום.

**חנן פרץ:** מציג את המדיניות. המדיניות היא על כלל פלורנטין ותוכנית התב"ע שהוצגה היא על צפון השכונה

**אלחנן זבולון:** האם אנו נותנים חופש לחזית המסחרית? קובעים גודל לחנויות?

**מישה דנילוב:** שני המסמכים לא עוסקים בגודל או תמהיל המסחר.

**אלחנן זבולון:** נכתב במצב תכנוני מוצע בסעיף ב'.

**מיטל להבי:** זה לא נכון.

**חנן פרץ:** במדיניות העיצוב אנו מתעסקים בחזות המבנים זכויות הבניה אין לנו שום יכולת או הגדרות

**ליאור שפירא:** אנא סיים את המצגת ולאחר מכן השאלות.

**חנן פרץ:** ממשיך להציג את המדיניות ממצגת.

### שאלות לשני הנושאים

**אלחנן זבולון:** אם נאמר שכמות שטח היחידות תישאר זהה במצב הנכס זאת אומרת שנכנס בעקיפין נושא איסור על איחוד חנויות?

**מישה דנילוב:** זה לא בתב"ע

**מיטל להבי:** הדרפט הוא רפטיבי. לעניין שתי קומות בקרקע של מסחר, המסחר בצפון פלורנטין הוא סיטונאי בחלקו שדורש תנועת כלי רכב, שמדובר על מוטה הליכתיות מדובר על פאבים וכד' ולא יהיה פריקה וטעינה. 2 קומות מסחר זה נראה המון מה ההיגיון? אני רואה כיום חנויות ריקות. מהי רמת הפדיון בפלורנטין ולמה מחייבים 2 קומות מסחר? כיום בעיר יש חנויות ריקות, אבקש לראות את רמת הפידיון בפלורנטין. לעניין מרחבים ציבורים, מערב פלורנטין על שטחי ציבור 700מ' ומאחר שבדקתם כל בנין מהם המגרשים מעל 700מ' כמה מגרשים כאלה יש? בתמהיל את מכוונים למשפחות ללא ילדים, הגדרתם בהתחלה שזו שכונת מעבר ודובר שחלק מהתכנית תהיה הטרונגניות מושבת איפה זה בא לידי ביטוי? מה הם התנאים של פרוגרמת שטחי הציבור ואיפה יהיו השטחים לדיוור בר השגה?

סוגיית החניה 1700 מקומות חניה. מדובר על 235 מגרשים שנבנו בלי חניה כי המגרשים קטנים ואי אפשר לבנות חניה. רוב הפרויקטים שנבנו לאחרונה קיבלו פטור מחובת חניה. כשמדובר על הטרונגניות מושבת

מדובר לדוגמא על סבא עם אלצהיימר, ילד שצריך להגיע, אתם מציגים פתרון שאני לא מכירה, חניה ארוכת טווח במרכז תחבורה רובעי, אם מצאתם פתרונות תציגו אותם. כל נושא מוטה הלכתיות בעייתי הוא מעודד פאבים ומסעדות אבל מוציא את המסחר המסורתי שברובו מבוסס על דמי מפתח שאינו יכול לשנות את ייעוד החנות, אבקש לראות את הסקר שנעשה למסחר.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

כמות פריקה וטעינה היא גדולה מאוד ולא הייתי רוצה להוציא את המסחר מהעיר. חיסלנו את איזור האופנה במוהליבר ואת המוסכים במונטיפיורי חיסלנו את חיי הלילה כמעט בכל העיר, בואו נשאר אזור שהוא לא רק לצעירים אלא גם לדברים קטנים. תשאירו אזורים של LOW TECH. יש הייחודיות לפלורנטין ולא היינו רוצים שהוא ייעלם. צריך לצאת ולראות מה קורה בלוינסקי. למה לשמר ולא לשחזר? זה מייקר את הפרויקט מאד, מדובר רק בחזית. אמרתם שכל הירוק מאחור אבל אפשר לבנות גם גם 2.5 מ' ולא 4 מ'

**ראובן לדיאנסקי:** עשינו חידוש לאלנבי עשינו לחידוש ובניה לתחנה מרכזית הישנה. התוכנית הזו היתרים מכוחה יצאו בעוד 10 שנים. אנחנו קובעים שבעיר תל אביב יפו לא יהיה מקום שבו אנשים צעירים בתחילת דרכם, שהם יכולים לגור שלושה אנשים בדירה, לא יוכלו לגור כאן כי הוא יהיה תא שטח מאוד יקר, אלו בנינים שיהיו יוקרתיים כי הם עברו שימור. אופי המגורים המיוחד של פלורנטין ייעלם. ברגע שעיר הופכת להיות מקום שבו רק אנשים מסוג מסוים יכולים לקנות או לשכור דירה בעיר הזאת, אנו קובעים בדרך ההתנהלות הזו שתוך עשר עשרים שנה לא יהיו אזורים שאנשים יוכלו לחיות בתל אביב, אנשים צעירים עם אופי מסוים.

**ליאור שפירא:** יש לך דוגמה ?

**ראובן לדיאנסקי:** זה קורה היום בעיר הלבנה. זה כבר קורה באלנבי, תחנה מרכזית ישנה. כל בנין כאן אמור להפוך לבניין עם שימור. זה אומנם תהליך אבל שמסתכלים בחייה של עיר, צריך לקחת זאת בחשבון. אם רוצים ברמה האסטרטגית לראות איך נראית תל אביב יש לעשות דיון על כך. איך אנו רואים את תל אביב בהקשר של אוכלוסיות מגורים. כל הדב"י זה משהו קטן וסמלי. יכול להיות שזה אזור שיש בו פחות ירוק ופחות שטחים פתוחים ושטחי ציבור ויש לו אופי מסוים שהוא גם מאפיין או אפיין את תל אביב.

**ליאור שפירא:** אנחנו העיר היחידה שעושה דב"י. אתה מציג את בעיית יוקר המחיה. אנו רוצים להטיב **ראובן לדיאנסקי:** אני לא חושב שזה מטיב

**אלחנן זבולון:** אין תכנית שמתממשת ברגע אחד, גם במרכז העיר יש בניינים שנהפכו ליוקרתיים והצעירים גרים ליד.

**ליאור שפירא:** ברחוב פרישמן הרב המוחץ הם צעירים וגרים בדירת שותפים

**ראובן לדיאנסקי:** הם בניינים ישנים וצנועים

**ליאור שפירא:** יש הרבה מאוד צעירים גם ברח' לאונרדו דה וינצ'י

**ראובן לדיאנסקי:** אני לא מדבר על צעירים אלא על אופי המגורים בתא שטח מסויים, העניין הוא רוח המקום, בעשר שנים הראשונות שיהיו בניינים שלא עברו היתר יישמרו על רוח המקום **מלי פולישוק:** אני מסכימה עם ראובן. לגבי האזור הזה, צריך לשמר. מה שנאמר על ידי מיטל השימור הוא מאוד יקר, נאמר שרק 5 בניינים אבל השאלה האם אי אפשר לשאר הבינים לא לשמר? **אורלי אראל:** היות שההקלות בוטלו ותמ"א 38 בוטלה התוכנית באה לענות על שני הנושאים הללו גם על האפשרות של מה שאפשר להכניס בהקלות וגם זכויות הבניה. לכן התב"ע הזו הגיעה. לנושא המסחר יש היום הרבה מאוד חנויות ריקות בעיר. יש לנו שנה וחצי מלחמה, עסקים פשטו את הרגל, אנשים במילואים ואנחנו בעמדה שהעתיד יהיה טוב יותר ושהמצב השתנה. לכן לא ניתן להסתכל בנקודת מבט של מאי 2025 לגבי זה שיש חנויות ריקות. כל העיר יש בה חנויות ריקות.

**אלחנן זבולון:** שם זה חריג ולפני המלחמה

**אורלי אראל:** זה לא חריג, תראה את אלנבי, אבן גבירול. ברחובות המרכזים בעיר יש חנויות ריקות, אין יותר מידי מסחר, ההיפך יש מחסור במסחר נכון להיום אנשים לא קונים כי המצב הכלכלי לא טוב, בעתיד אנו מאמינים שזה ישתנה

**ראובן לדיאנסקי:** יש לך מחקר?

**אורלי אראל:** כן. בפלורנטין, זה לא מסחר במהות של רק חנויות, אנו מאפשרים שם שימושים שלא מגורים. לדוגמא חזית רחוב פעילה לכל מה שהוא שימוש שהוא לאו דווקא מסחר, אלא גם משהו שקשור לספורט אפשר גם תעסוקה. זה רק שימוש שהוא לא מגורים. כדי שתהיה חזית רחוב פעילה מוארת ומזמינה, שימוש פעיל שאינו למגורים.

**אלחנן זבולון:** אם אתם מגבילים חנות ל-15 מטר לא יהיה שם שום דבר.

**אורלי אראל:** איפה יש מגבלה ל-15 מטר? יש שימוש עם חזית רחוב פעילה עם שימושים לבין הגבלה של איחוד חנויות זה שני דברים שונים. זה דבר שאושר בעבר. יש נושא אחד שזה השימוש ונושא השני זה הגודל. לגבי החשיבה האסטרטגית הוועדה והמועצה אישרה את השינוי לתכנית האסטרטגית לעיר ובעקבותיה אישרנו את תכנית המתאר ואת העדכונים לתכנית האסטרטגית לתכנית המתאר ומתוכן אנו מקדמים תוכניות מפורטות.

**ראובן לדיאנסקי:** בקרוב יהיה עדכון נוסף לתכנית האסטרטגית בעוד שנה.

**אורלי אראל:** נכון. ולכן אתם אומרים שאין מאחורי התכנון של התוכנית חשיבה אסטרטגית זה לא נכון. חשיבה אסטרטגית אתם אישרתם מס' פעמים כולל בעדכון של המתאר ועם זה אנו באים. אי אפשר לחזור כל פעם אחורה אנחנו עם המבט קדימה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

**ראובן לדיאנסקי:** נבחרו הציבור נבחרו כדי לעדכן מעת לעת את החזון והתכנית האסטרטגית **מיטל להבי:** בדיוני התקציב של מנהל ההנדסה הצגתם שיש תכנית למיפוי וצרכים של העסקים. אני מבקשת לראות את העבודה הזו. צוותי התכנון עושים את העבודה כדי שנקבל את המידע ונדע להחליט **מישה דנילוב:** יש כאן מתח מובנה בין הרבה מאוד מרכיבים, בין התחדשות לשימור בין מגורים ומסחר בין מרחב ציבורי לתפקוד המסחר, בפועל והרבה מהדברים נדונו ונענו במסגרת התכנון. בהכנת התוכנית הוחלט שחלק מהנושאים הללו יישארו למדיניות גם כדי שיוכלו להתעדכן מעת לעת בהתאם לצורך השעה, כמו סוגיית המסחר ושטח המסחר ונושא התנועת. בדרפט שמונח לפתחה של הועדה יש ריכוז של כל ההיסטוריה ונסקרה גם ההיסטוריה של מסמך המדיניות.

לנושא התחבורתי, במסגרת המדיניות ניתן מכלול של פתרונות שנותן מענה לנושא פריקה וטעינה לעסקים שלמעלה מ-2 דורות, יש שם עסקים ורובם בחללים קטנים ודמי מפתח והצענו מכלול פתרונות ובהחלט החידוש של המרחב הציבורי משפיע על זה ובגלל זה מכלול של פתרונות חניות קצרות מועד מרכז חניה רובעי שאפילו איתרנו לו מקום. בציר שלבים פינת קיבוץ גלויות, אזור "בית מרכזים" וליד בלומפילד יש שם הרבה מאוד חניות היו שם סוגיות נכסיות.

**מיטל להבי:** זה לא פתרון נכסי אם זה קרקע פרטית אתה לא יכול להציג את זה. **מישה דנילוב:** התכנית עצמה בשונה ממדיניות עוסקת בתקני חניה במגרשים פרטיים בלבד וזאת במטרה לשמור על איכות המרחב הציבורי החזית המסחרית וכו'. זה התקן לפתרונות הרחבים הם לא בסקופ של התכנית כך למעשה גם תמהיל המגורים והמסחר נשארו למסמך מדיניות שיתעדכן מעת לעת. לנושא שטחי הציבור, השכונה בהחלט מתמודדת עם מחסור לא פשוט של שטחי ציבור.

**מיטל להבי:** אני מכירה גם קרן של רמזי ארלוזורוב שקנתה את שטחי הציבור את המקווה. **מישה דנילוב:** המדיניות בראיה הרחבה יותר נתנה פתרונות לשטחי ציבור גם בתוך מערב פלורנטין וגם בהתסכלות העירונית היותר רחבה. מבחינת שטחים ירוקים אנחנו מאפשרים הסבת רחובות שיש פה בשפע למדרחוב או לשטחים ירוקים והגדלנו את כמות השימושים בתחום הדרך מה שלא קיים היום ומהווה חסם משפטי. זה מאפשר להגיע עד לפארק ירוק לינארי בתחום הדרך.

**מילי פולישוק:** איזה רחוב יהיה הפארק הזה?

**מישה דנילוב:** הגדרנו את כל הרחובות למעט הרחובות הראשיים הרצל, העליה יפו והעליה שאפשר להגדיל את כמות השימושים. לעניין שטחי ציבור מבונים - זיהינו שלושה מגרשים שהם גדולים משמעותית מהסטנדרט בשכונה, מגרשים שהם מעל 700 מטר בהם הגדרנו שאחוז מסוים מתוספת השטחים שנוצרת כתוצאה מהתוכנית זו, יהפוך להיות שטח ציבורי מבונה. רק בשלושת המגרשים הללו.

**מיטל להבי:** היתה תכנית לרח' הרצל השוק מה איתה? **מישה דנילוב:** זו תוכנית מחוץ לקו הכחול אבל היא פוטנציאלית בהחלט. היא תלויה ביזמות פרטית ואינה מקודמת על ידי הוועדה המקומית. לנושא תמהיל המגורים זה מחוץ לתוכנית ונקבע במסמך המדיניות. תמהיל המגורים שנקבע במסמך המדיניות משקף את תמהיל המגורים פחות או יותר שקיים שם כיום, זה תמהיל שיש היום מוטה יחידות דיור קטנות. היה חשוב לנו להבטיח 15% של דירות גדולות שהן ייצרו את הדירות לשגרה קהילתית מסוימת, שם יוכלו להתגורר משפחות צעירות עם ילדים. אנו מבינים שבתוכנית הזו שלצד המסחר הייחודי וחיי הלילה והמרחב הציבורי הלא מאפשר יכולים לחיות רק משקי בית קטנים, זוגות או רווקים, ולכן התמהיל מגורים מכוון לכיוון שמאפשר את המכלול כולו. **רינת מילוא:** לעניין השימור הגדרנו פה שלוש קטגוריות, רק חמישה בניינים שהם לשימור, הם גם לא ב-2650, מותר למצות עליהם זכויות השימור רק של החזית הראשית חזיתות ראשיות אם זה פינת כל שאר הבניינים מאפשרים התחדשות מלאה. אנחנו שומרים רק על החזית כל הבפנים יכול להיהרס ולהבנות מחדש.

אי אפשר לשחזר בגלל מרכיבי הבינוי הייחודיים של הארקרים שבנויים מעבר לקווי מגרש קומות מגורים שאי אפשר היום לבנות וכל המרכיבים הייחודיים של העיצוב של הסגנון האקלקטי והבינלאומי של איכות בלתי אפשרי היום.

**ליאור שפירא:** אם הם יהרסו לא יהיה להם את הזכויות לחזור?

**רינת מילוא:** לא יכולים לבנות בשטחים פרטיים מעבר לקו אפס. לפי חוק התכנון והבניה היום לא ניתן לבנות משהו שנבנה בעבר. מדובר בבניינים של 2-3 קומות מעבר לזה כל הבניין החדש, זה אך ורק החזית הראשית. מעבר לכך, 200 בניינים לא מגיעים לשימור אלא עוברים ישר לרישוי יש את מדיניות העיצוב ואנו עושים הכל להקל על בעלי המגרשים למצות את זכויותיהם.

**מישה דנילוב:** לנושא שתי קומות המסחר, לא מדובר ב-2 קומות מסחר אלא קומות שנועדו לתעסוקה / מלונאות / שימושים בעלי אופי ציבורי. זה יכול לתת מענה לעמותה, מרפאה, קליניקה רק משהו שהוא לא מגורים. מרחב שנותן מענה לצרכים עירוניים. אנו רוצים שאותם משרדים קטנים יוכלו למצוא פתרונות בתוך השכונה ועם זו שזו לא קומה למגורים זה יפחית מהעומס על שטחי ציבור שכאמור נמצאים בחסר. **מיטל להבי:** בבניינים פינתיים אתם דורשים 3 קומות מסחר.

**מישה דנילוב:** חד משמעי זה לא כך. אפשר לעשות 3 קומות למסחר שכוללים את קומת המרתף העליונה. כלומר אין בעיה שיהיו חדרי כושר, בית דפוס מתחת לקרקע

**מיטל להבי:** במפגש בית ליבלינג שסקר את הבעייתיות של המסחר במתחם הזה והמליץ להשאיר תחבורה ברחובות כי העסקים ברובם סיטונאות וכל המחקר שלכם הראה שמה שאתם מציעים פה אסור לעשות

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

למה ברור משלמים לאנשי מקצוע?  
**מישה דנילוב:** צרפנו לצוות יועצת לעניין מסחר כדי להבין יחד עם היחידה האסטרטגית איך לאפשר לא לשמור את המשך הקיום של הסוחרים שנמצאים שם. כל המסקנות הוטמעו במסמך המדיניות. אנו לא הגוף המבצע אנו ממליצים תכנונית מה הדבר הכי נכון, והגופים המבצעים יהיו אלה שיבצעו.  
**מיטל להבי:** איך אתה ממליץ בניגוד לסקר שאתם הזמנתם שאמר דברים מאוד ברורים על בעלי העסקים שם, מי הם ומה הצרכים שלהם

**מישה דנילוב:** איפה את מוצאת פער?  
**מיטל להבי:** הפער נמצא בעובדה שאנו עושים בניה חדשה, על כך שהשטחים הירוקים יהיו ברחובות אבל העסקים צריכים מעבר של רכבים.

**מישה דנילוב:** השכונה עומדת להתחדש ותכנס אוכלוסייה נוספת, ובסוף צריך לתת להם מענה בדמות שטחים ירוקים. העירייה תחליט לאן לקחת את זה. לעירייה תהיה זכות בחירה. כרגע אי אפשר לשים בפארק הזה כלום ואנו מקבלים מדרחוב הכי דל שלא נותן מענה לצרכים האמיתיים של השכונה.  
**מילי פולישוק:** אפשר גם לא מדרחוב, תהיה גמישות?

**מישה דנילוב:** כן  
**אורלי אראל:** יש תקנון שזכות הדרך תוכל לשמש כדרך משולבת מרוצפת או שאינה מרוצפת, אם ההחלטה תבוא לדיון בוועדה המקומית וזה יניח את דעתך לא החלטה של תב"ע המאפשרת אז בסוף זו החלטה של אגף התנועה ורשות המקומית.

**ליאור שפירא:** זה נושא חשוב בחיי העיר, הייתי רוצה לשוב ולדון. צריך לקבל את התשובות לכל השאלות, השאלה האסטרטגית, סוג האוכלוסייה וכו'.  
**אורלי אראל:** השאלה האסטרטגית העיר הזאת לאן היו דיונים בתכנית האסטרטגית הראשונה, תכנית המתאר, עדכון התכנית האסטרטגית ובעדכון של המתאר הצגנו את התפיסות האסטרטגיות.  
**ליאור שפירא:** מה שאתם אומרים לא מקובל על חברי הוועדה, היום אנו רוצים לוודא שמה שהחלטנו זה מה שקורה בשטח. לכן הייתי ממליץ לשוב ולדון.

**אורלי אראל:** התכנית באה כי אין הקלות ואין תמ"א 38 ויש לנו רצון לאפשר התחדשות בשכונה הזו.  
**ראובן לדיאנסקי:** אם לקח 10 שנים להביא את התוכנית אז אפשר להתעכב עוד חודשיים  
**אורלי אראל:** זה לא לקח 10 שנים

**מישה דנילוב:** חלק ניכר מהזמן הלך לקידום מדיניות שאנו נדרשים מתוך תוקף תא/5000

**מיטל להבי:** אבל הוצאתם היתרי בניה? האם יש שם 78?  
**אורלי אראל:** היום אין אפשרות להוציא היתרי בניה, אין תב"ע  
**מישה דנילוב:** יש פה 78 אבל במסגרת הוצאת היתרי בניה מתוקף תמ"א 38. מה השאלות שנמצאות על הפרק?

**מיטל להבי:** צריך להציג לנו את הנתונים על המסחר בשתי הקומות, יש הרבה מסחר כמו חדרי כושר שהעירוני נותן את המענה. שלוש קומות בקצוות, תכנית 44 מבוטלת?  
**מישה דנילוב:** כל הדברים שהוצגו לכם זה מה שהיא משנה ובהחלט לעניין השימושים משנה את 44  
**מיטל להבי:** לא כתבתם במפורש שבבניין פינתי נדרש שלוש קומות?  
**אלחנן זבולון:** קומה אחת או שתיים?

**מישה דנילוב:** בכל המגרשים הפינתיים והטוריים כאחד מבוקש רק שתי קומות שאינם למגורים  
**ראובן לדיאנסקי:** נכתב שתכנית 44 איזור "מרכז מסחרי" שגובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב במגרשים פינתיים שלוש קומות.

**מישה דנילוב:** זה גובה הבניין לא השימוש המסחרי, לא קשור לשימושים בקומות.  
**ענת הדני:** הדרפט נכון, צריך לשים לב שבתכניות המנדטוריות יש אזור מסחרי, זה הייעוד קרקע. כל מה שיש פה זה רק ציון של ייעודי הקרקע במצב הנכנס ערב התוכנית.  
**מיטל להבי:** אשמח לקבל את כל המחקרים שנעשו בבית ליבלינג ואת התכנית המסחרית של צפון פלורנטין והנושא של הפריקה והטעינה.

**מישה דנילוב:** אנחנו לא נוגעים בתוכנית הזאת בפריקה וטעינה ברחוב. התוכנית לא נוגעת במרחב הציבורי. היא מנחה לגבי התחדשות והשתמרות במגרשים הפרטיים הסחירים.  
**מיטל להבי:** אבל כתוב פריקה וטעינה במסחר יהיו ברחוב.

**מישה דנילוב:** את מקריאה ממדיניות ולא בתוכנית. המדיניות עסקה בצורה יותר רחבה ואסטרטגית והובאה בפניכם עם כל המכלול שלה כולל הנושאים חניה ארוכת טווח, התב"ע לא עוסקת בזה בכלל.  
**מיטל להבי:** מה הפתרון שהתב"ע נתנה לנושא תנועה ולנושא פריקה וטעינה, חניית אופניים וחניון רובעי.  
**מישה דנילוב:** זה נתון לאישור העירייה איך איפה וכמה. סטטוטורית מבחינת התב"ע אנו רק מייצרים את המצע שלפיו העירייה יכולה לפעול בתחום השיפוט שלה

**מיטל להבי:** במדיניות כתוב שהפריקה והטעינה ברחוב מצד שני הרחובות מוטה הליכתיות.  
**אורלי אראל:** ההחלטות לגבי המימוש בפועל הם בידי העירייה ולא כל דבר אפשר לתת תשובה כאן ועכשיו. ולכן אנו לא מגבילים התב"ע היא מגבילה. זה נושא שהחלטה שלה תתקבל כשיצטרכו לקבל. זו החלטה עירונית. העירייה תחליט מה איפה ואיך. אף יזם לא יחליט.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין דיון באישור מדיניות

**מיטל להבי :** הצפון פלורנטיין שונה גם במהות העסקים. במרכז פלורנטיין זה יותר עסקי מזון.  
**ליאור שפירא :** צפון פלורנטיין זו הפקדה אבל העיצוב זה על כל פלורנטיין.  
**ראובן לדיאנסקי :** מה קורה עם דרום פלורנטיין?  
**מישה דנילוב :** בדרום פלורנטיין יש תוכנית תקפה רוויית זכויות. תמא 38 לא היתה שם בגלל שיש שם הרבה זכויות.  
**ראובן לדיאנסקי :** כמה שימור יש שם?  
**רינת מילוא :** ב-2013 הגיע לוועדת השימור גם לצפון וגם לדרום בערך 100 בנינים אבל זה לא רלוונטי כי אנחנו לא מביאים פה תב"ע.  
**ראובן לדיאנסקי :** זה רלוונטי מההיבט של האוכלוסיה שגרה באיזור הזה. ולצורך העניין כשדיברנו על רוח המקום ואם הייתי מקבל מענה שרוח המקום בדרום תמשיך כפי שהיא היום ובצפון יותר יוקרתיים עם מבנים לשימור ובניינים גבוהים הייתי בא על סיפוקי בעניין התמהיל  
**רינת מילוא :** רמת השימור שאנחנו מבקשים גם בדרום וגם בצפון היא יחסית נמוכה, היא אך ורק החזית. השימור הוא מאוד מינורי.  
**ראובן לדיאנסקי :** יש דב"י?  
**רינת מילוא :** לא כי זה B יפו וז תכנית תקפה. בפלורנטיין, מדובר בניינים מאוד ייחודיים הם בקו בניין אפס לחזית ולצדדים ואי אפשר לשחזר בניה כזו היום. היחודיות היא בבילוק האירופאי אותו אנו מבקשים לשמר, אין אותו לא רק בתל אביב אלא בכל הארץ.  
**אורלי אראל :** ההחלטות האלה משנת 2013 ובהתאם להן יוצאים היתרי בנייה. עד היום מה-2013 לא הגיעה אוכלוסייה רבת ממון. אז למה שזה השתנה היום.  
**מישה דנילוב :** זו שכונה מרקמית ומתחדשת באופן מגרשי, וב-3 שנים האחרונות ויש פה התחדשות הדרגתית ותהיה גם בהמשך. ברמה המרחבית אנחנו מסתכלים גם על נווה שאנן הסמוכה ויש שם מגוון אחר של מגורים ומערב פלורנטיין שמתחדשת עם פרויקטים גדולים ועם היקפי דב"י גדולים. הערך פה לרקמה הייחודית של השימור הוא מאוד גבוה ולכן שמנו אותו בראש סדר העדיפויות.  
**ראובן לדיאנסקי :** האם נעשה מחקר לכל בניין כזה שהפך תהליך של שימור או שיפוץ מי הדיירים כיום? האם התמהיל של הדיירים השתנה ואולי גרים שם אותם צעירים שגרו שם  
**מישה דנילוב :** לא סקרנו בניין בניין  
**ראובן לדיאנסקי :** יש מידע שהוא נתון קונקרטי, לדפוק על דלתות, כמו הלמ"ס  
**מישה דנילוב :** אי אפשר לדפוק דלת דלת ולראות מי גר שם  
**ליאור שפירא :** אפשר לראות זאת בהנחה של הארנונה  
**מישה דנילוב :** אנחנו מסתכלים ברמה המרקמית ואנו רואים משקי בית קטנים של אוכלוסיה צעירה ונעשית כאן עבודה רחבה מירקמית לכל השכונה. ומבחינת השימור כאן דרגות השימור הוא מקל ביותר. כדי לשמור על האופי של המקום וזה משהו שלא מתאפשר מבחינת חוק התכנון והבניה בבניה חדשה.  
**אלחנן זבולון :** מה קרה שלקחתם 2 קומות למסחר להבדיל מכל העיר? חוץ מתמ"א 38 לא הוספתם זכויות?  
**מישה דנילוב :** זו תכנית שמוסיפה זכויות על תכנית 44 והיא בדמות שהיה מותר מבחינה נפחית בתמ"א 38  
**אלחנן זבולון :** במילים אחרות כן. כעת אתם מחייבים לשתי קומות מסחר ואז כל הכלכליות נפגעת  
**מישה דנילוב :** כרגע אין תמ"א 38, אנו מאפשרים 7 קומות, תוספת של 2 קומות  
**אורלי אראל :** לעומת תמ"א 38 שלא עמד מאחוריה שום חשיבה תכנונית אמיתית אלא רק נקודת מוצא אחת. פה יש חשיבה תכנונית ובונים תב"ע שיוצרת זכויות מוקנות.  
**אלחנן זבולון :** למה לקחת קומה נוספת למסחר תנו להם מגורים?  
**אורלי אראל :** לא לקחנו את תמ"א 38, עשינו חשיבה תכנונית איך השכונה הזו צריכה להראות בעתיד. אנו עושים לה תב"ע, נכון שהתב"ע לוקחת זכויות לא מוקנות והופכת לזכויות מוקנות אבל על זה מתלבש חשיבה תכנונית זה לא אחד על אחד.  
**מישה דנילוב :** גם במסגרת תמא 38 בארבע השנים האחרונות יצאו היתרי בניה עם קומה א' שלא למגורים, זה לאור המדיניות. אנחנו מלווים על ידי עבודה שמאית שבחנה את כל האספקטים וראתה באופן מדגמי במגרשים גם בגדולים שיש ייתכנות כלכלית להתחדשות.  
**ראובן לדיאנסקי :** קומת מסחר אחת תביא ליותר דירות והמחירים בהכרח יירדו, לא צריך 2 קומות מסחר  
**ענת הדני :** לגבי השימושים המסחריים וגם הקומה הנוספת. לגבי המדיניות של תמא 38 שהיתה קודם, היא לא זכויות מוקנות אלא פעלנו על פי מדיניות שאושרה על ידי חברי הוועדה. גם במדיניות לא תמיד נתנו את כל הזכויות של התמ"א כפי שיכלו להיות. לגבי נושא קומת מסחר נוספת, תוכנית המתאר קובעת את פלורנטיין כאזור מעורב למגורים ותעסוקה, כך שזה לא כמו כל המגורים בעיר, זו תוכנית המתאר  
**ראובן לדיאנסקי :** קומה אחת לא מגורים, קרי מסחר, היא לא עומדת ברוח המקום.  
**ענת הדני :** ברב האיזורים של מגורים שיש חזית מסחרית המשמעות שיש קומת קרקע מסחר ומעל מגורים  
**ראובן לדיאנסקי :** אבל הנפחים במקומות האלה הם יותר של מגורים  
**ענת הדני :** לא בהכרח

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

**ראובן לדיאנסקי:** אם רוצים להתמודד עם מתן אפשרות ליותר צעירים לגור בפלורנטין ונקצה יותר מגורים יהיו יותר דירות והמחירים עשויים לרדת כך שאפשר לחשוב על כך במובנים של יוקר המחיה

**אורלי אראל:** ואז יגידו שאין מספיק שירותי ציבור באזור הזה

**מיטל להבי:** אבקש להציע שני תיקונים לדרפט, תיקון אחד הוא שהחלטה על רחוב מוטה הלכתיות ושינוי רחובות מרחוב לפארק לינארי יבוא לוועדה המקומית להחלטה לא באגף התנועה. הצעה שנייה, אני מציעה שתהיה קומת מסחר אחת בשנייה כאופציה.

**ליאור שפירא:** את מתכוונת כאופציה להחלטת הוועדה?

**אורלי אראל:** המשמעות היא שרישוי עצמי לא מגיע אליכם?

**מיטל להבי:** היתר שרוצה פחות משתי קומות יגיע להחלטת הוועדה

**ליאור שפירא:** ברירת המחדל תהיה שתי קומות כפי שכרגע ניתן יהיה לפנות לוועדה ואנו נחליט אם לפתור אותם מקומה נוספת של מסחר.

**אורלי אראל:** שתי קומות שאינם למגורים, אם הוא רוצה להפוך את הקומה השניה למגורים זה יהיה בהליך של פרסום וניתן יהיה לקבל על זה השבחה.

**מישה דנילוב:** היות וראינו בקומה שאינה למגורים ערך ותועלת ציבורית משמעותית לכן אם מסבים את הקומה הנוספת ממסחר למגורים רצוי שיהיה לזה ערך ולהפוך זאת לדב"י. לעניין שטחי הציבור, בתחום התכנית קיים מגרש ציבורי אחד – אלוף בצלות – בשטח 1.4 ד' וזאת במרחב בן 140 ד'. ב בסך הכל מדובר כ-4 דונם בתחום פלורנטין ההיסטורית כלומר, אנחנו בעיקר בשכונה הזאת נשענים על אין ועל המעט שיהיה פוטנציאלית בתוכניות התחדשות במערב פלורנטין אז כשאנחנו מדברים על העומס על התשתית הציבורית כתוב פה כרגע שלושים דונם חוסר בשכונה והיות וזאת שכונה שמתחדשת באופן מרקמי החוסר הזה ילך ויתעצם עם כל בניין, זה היה אחד השיקולים המרכזיים שלנו ללמה להפוך את הקומה הזאת ללא למגורים.

אנחנו מבינים שיחידות הדיור, שאנחנו מוסיפים פה אנחנו צריכים להוסיף בזהירות על מנת לא להקריס את המערכת.

**ליאור שפירא:** אנו רוצים שבקבוע יהיה שתי קומות מסחר והשיקול יהיה לדב"י. דבר נוסף, תקן החניה יהיה 0.8.

**אלחנן זבולון:** אבקש להוריד את המילה "עד" בהחלטה

**מיטל להבי:** 0.8 לא יקרה במגרשים שהם לא גדולים

**ראובן לדיאנסקי:** לגבי החלחול נאמר שלא יפחת מ-15%

**עדן:** זה השטח האחורי מהווה בתוך המגרש 15 אחוז ושם אסור לבנות מרתף זה לחלול וגם עצים לתת חמצן לאזור.

**ראובן לדיאנסקי:** לא יהיה עצים על המדרכות? השאלה אם יש מקום? מה התכנון

**אורלי אראל:** התכנון הוא להשאיר את חזית המבנים באותו מקום.

**מישה דנילוב:** מדברים על בינוי בקו אפס קדמי, בשונה מהרובעים בהם יש מרווח קדמי לנטיעת עצים, בתחום המגרשים הסחירים שבהם נוגעת התוכנית אפשר לטעת עצים רק במקום שאין בינוי.

**ראובן לדיאנסקי:** מה רוחב הכביש?

**מישה דנילוב:** 11 מטר זה חתך רחוב טיפוסי למעט הראשיים וזה חד כיווני.

**ראובן לדיאנסקי:** אם היינו מצרים את הכביש?

**אורלי אראל:** זה לא קשור לתב"ע, יש היום רוחב דרך, העירייה יכולה להחליט. התב"ע קובעת קו בניין אפס ואת רוחב הדרך. התב"ע קובעת ייעוד בדרך היא קובעת ייעוד דרך, רוחב המדרכה בדרך זו החלטה עירונית.

**ראובן לדיאנסקי:** האם אנחנו יכולים לייצר הנחיה בשלב הזה שבעתיד יבינו שהכוונה של הוועדה היתה דרך שבמסגרתה תהיה רצועת עצים?

**אורלי אראל:** אתה רוצה שניצין דברים בתקנון שאנו לא מציינים

**ראובן לדיאנסקי:** אפשר לקבל החלטה שרוח הוועדה היא לאפשר בשלב המתאים לקבוע במסגרת קביעת הדרך שתהיה רצועת גינון ועצים.

**אורלי אראל:** זה מתאים יותר לציין במדיניות ולא בתב"ע

**מישה דנילוב:** נכון וזו החלטה שכבר קיבלתם. במסמך מדיניות בשנת 2021 אישרתם בדיוק את זה. בפועל כשבאים לפתור את חתך הרחוב, יש מערכות תת קרקעיות ותקינה לעניין כיבוי אש וכו' שאנו לא יכולים לרדת לרזולוציות האלה בתכנית.

**אלחנן זבולון:** קבעתם פה גם מי נגר?

**מישה דנילוב:** לא, זה אמור להיות בהתאם למדיניות העירונית

**ענת הדני:** מקריאה את ההחלטה

**מיטל להבי:** מאחר ואני לא מכירה את התקנון תוכלי להקריא את סעיף דרכים. אני מבקשת ששינוי בתחום הדרך יבוא להחלטת ועדה.

**ענת הדני:** מקריאה

**מישה דנילוב:** אפשר להוסיף סעיף נוסף שאומר שינוי מהותי באופן הדרך יבוא להחלטת הוועדה

**מיטל להבי:** מה זה מהותי?

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

**ענת הדני:** נציין באופי הדרך ובמטרות שלה  
**מישה דנילוב:** לעניין החניה אנו מציעים או לחבר מספר מגרשים ל-400 מטר לכניסה אחת או מגרש אחד גדול של 270 מטר.  
**ראובן לדיאנסקי:** גם 0.8 זה הרבה למקום הזה.  
**אורלי אראל:** אם לא נכתוב בתקנון לתב"ע שלמגרשים קטנים פחות מ-270 מטר זאת אומרת שזו החלטה שלהם לשלם כופר או לעשות חניה.  
**ליאור שפירא:** אבקש התייחסות לגבי עצים  
**מישה דנילוב:** אני לא מכיר מנגנון סטטטורי שמחייב  
**ראובן לדיאנסקי:** מבקש להכניס להחלטת הוועדה סעיף 11 הוועדה רואה בנטיעת עצים בתחום הדרך כערך שחשוב לפעול למימושו.  
**ליאור שפירא:** מאושר פה אחד מדיניות העיצוב לפלורנטין ותכנית צפון פלורנטין.  
**בישיבתה מספר 0008-25'ב' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את מדיניות העיצוב, שתהווה בסיס למתן היתרי בנייה ע"פ העקרונות לעיל, בכפוף להשלמות הבאות:

1. תיקונים טכניים למסמך המדיניות בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי המדיניות עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. הטמעת מסמך המדיניות כך שיהווה חלק מתיק מידע להיתר בשכונה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.