דראפט לדיון בהפקדה לאחר פרוטוקול הדיון מה-11/09/2024 בתנאים המגבילים.
****

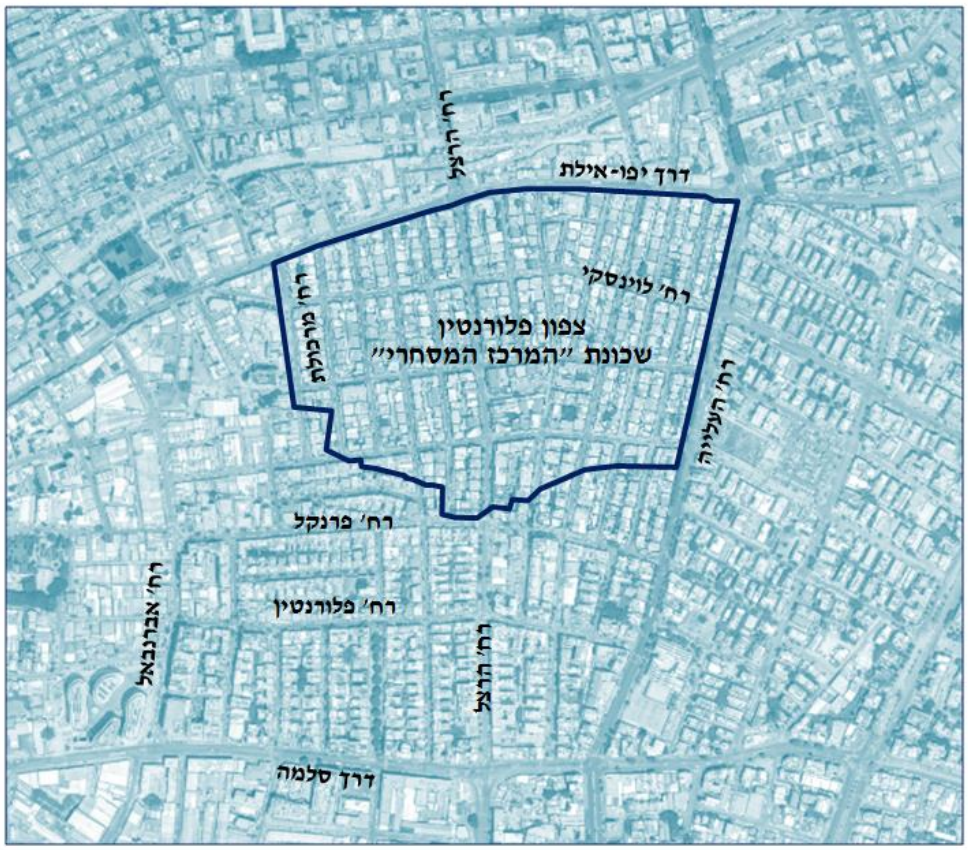
תוכנית: תא/מק/4760 – דיון בסעיף 78-77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מטרת הדיון:

פרסום על הכנת תוכנית מפורטת לעדכון תכנית 44 לפי סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטין.

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



גושים וחלקות במדיניות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות	מספרי חלקות

			בשלמותן	בחלקן
6930			1-53,55-64,66-77	
7083			84-90	
7421				23
7424			1-36,38-40	37
7425			1-3, 7-29,32-60, 66-74, 79-80, 88-89	75-78
8982			1-25,27-28,30-37	29
8983			1-35, 37-43	36
8984			1-45, 47-50	46,51
8985			1-23	
8986			1-42	
8987			1-32	
8988			1-33	34
8989			1-2, 17-19, 33	36,34,37
8990			1-4, 21-24, 9-15, 31	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, חב' יוזמות
תכנום 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 התפישה התכנונית של השכונה : השכונה מתוכננת בגריד של מבננים (בלוקים) קטנים (30X85מ') שתוכננו ככאלה במטרה למקסם את החזיתות המסחריות. המבננים חולקו למגרשים בגודל 180-220 מ"ר. הבניינים נבנו בבניה רציפה בקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשותפת לכל המבנן. המבנים בני ה2-3 ק', תוכננו כמבני מסחר בקומת הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות העליונות.
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

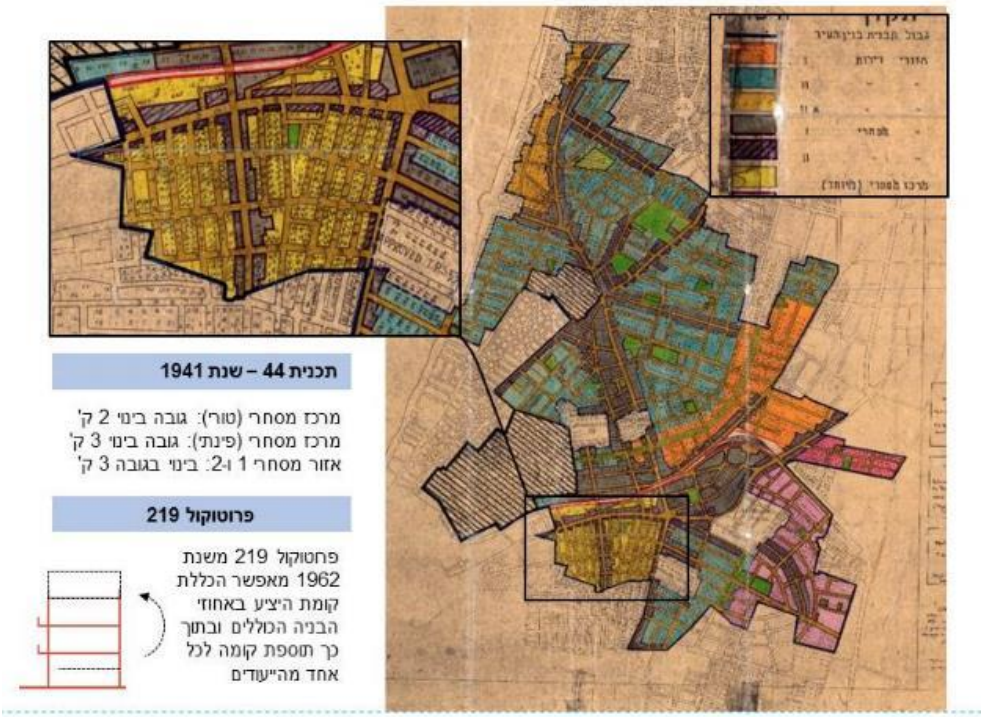
- המדיניות מוצעת לחלקו הצפוני של אזור תכנון ״801א׳-פלורנטין״ בתכנית המתאר, מוגדר כ״מרקם בנוי לשימור״ בו יש להכין מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות.
- בתשריט אזורי ייעוד מרחב התכנון מוגדר כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. רח״ק מינימלי: זכויות מאושרות, רח״ק מקסימלי: 5. שימושים המותרים בקומות מעל קומת הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. 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׳ במבננים 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 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 – 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.



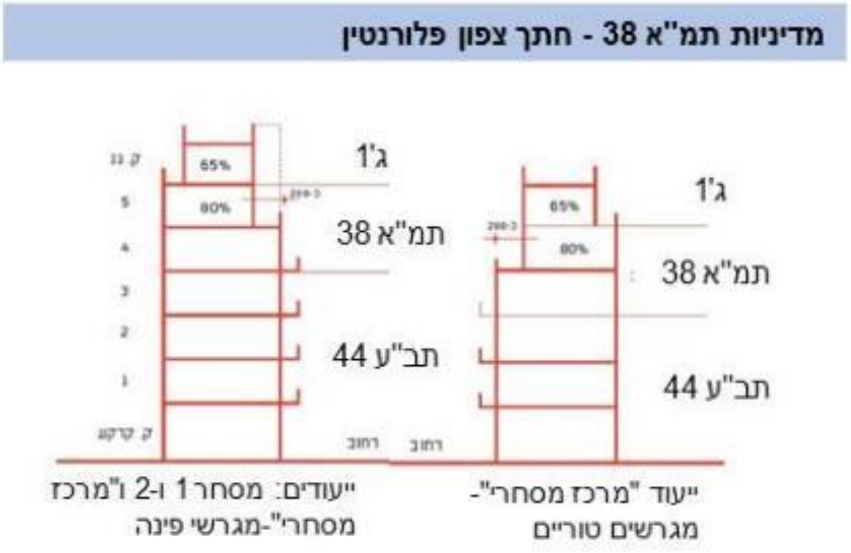
<u>מדיניות תמ"א 38</u>

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- ו-2 " ובמגרשים פינתיים בייעוד "מרכז מסחרי". זאת בהתאם לחתך צפון פלורנטין. 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.



החלטות ועדת שימור:

<u>החלטת ועדת שימור מס' 13-03</u> מה-23.06.2013- על קידום שימור מרקמי בתחום 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.
<u>החלטת ועדת שימור מס' 21-02</u> מה-13.06.2021.- אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטין 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.

<u>צפיפות -מדיניות 9004</u> (<u>שנת 2007</u>)
המדיניות מגדירה כי שטח ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר (עיקרי ושירות) , שטח מינימלי לדירה לא יקטן מ- 35 מ"ר (עיקרי ושירות).

<u>תכניות נוספות החלות בשכונה:</u>
תכנית אב פלורנטין - תכנית מאפריל 2001 מגדירה חזון כולל למרחב שכונת פלורנטין 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 לבילוי.
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 פלורנטין"-תכנית משנת 2019 שמטרתה הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטין 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' פלורנטין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל15 מ'. נראה כי לא הוקפד על מימוש תכנית זו למעט במספר מועט של מבנים.

<u>מצב תכנוני מוצע</u>:
מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטין.
לפיכך מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:

1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:
   א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
   ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
   ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).
   ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

1. עקרונות התכנית אושרו בועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו .
2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
3. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
4. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
5. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
6. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את פרסום סעיפים 78-77 כמובא לעיל.

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

מישה דנילוב: מקריא את סעיפי 78-77
אודי כרמלי: לגבי מכתבו של עו"ד רמי מנוח. מטרתה של התכנית המקודמת היא לעגן את הזכויות שיפוגו בעוד שנה בערך ולייצר תוכנית שתאפשר את זכויות תמ"א 38 בצורה ברורה מעתה וללא תלות כן תמ"א או לא. אנחנו עושים זאת בכל שכונת בעיר. האימרה שאנחנו שוללים את זכויות תמ"א 38 היא לא נכונה. ההיפך הוא הנכון אנחנו נותנים פה תוכנית ברורה של תמ"א 38 שתתן את מעטפת הזכויות המיטבית לשכונה.
מלי פולישוק: אבל אם כן תהיה תמ"א 38
אודי כרמלי: כרגע יש החלטה שלא תהיה תמ"א 38. מה שלא יהיה בעתיד שנתיים שלוש המוצר תמ"א 38 לא יהיה קיים יותר וההנחיה של מינהל התיכנון אומרת שקחו את גורלכם בידיכם ותחליטו בכל שכונה מה את רוצים.
עו"ד רמי מנוח: לא התייחסתי לגופה של המדיניות אלא להוראת המעבר, שהיא לא ברורה, כי כתוב שזה יחול על בקשות להיתר, ואני ביקשתי שלא תחול על בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע. משום שיש בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע ממזמן וזומנו לפגישות תכנון ולעצור אותם בגלל מדיניות שהיא רק בתחילתה זה לא מידתי לדעתנו.
אודי כרמלי: המדיניות היא בסיומה וכניסתה לתוקף, מדובר במדיניות ולא תב"ע. תיקי המיידע שיצאו לא התייחסו למדיניות הזו. עדיין אנחנו מעדכנים את מדיניות תמ"א 38 כמו שעשינו בעוד מקרים. לא נוכל לאפשר מצב שנפתח את כל תיקי המיידע שנמצאים בתוקף ולהגיד שהם לא כפופים למדיניות הזו. הוצאת ההיתרים תהיה כפופה למדיניות הזו
ליאור שפירא: למה? אם מישהו קיבל תיק מידע אנחנו נכבד את תיק המידע .
יודפת כהן: הבקשה של רמי הועברה אתמול ובדקנו את הנושא. יש הוראת חוק בסעיף 23 לתקנות רישוי הבניה. כשיש שינוי אם בדין או הגבלות לפי סעיף 78-77 ואפילו שיצא תיק המידע וההגבלות לא פורטו בו ברגע שפורסמו ההגבלות הם יחולו על תיק המידע שיצא ואנחנו פועלים כך בהרבה תיקים. צריך לנמק תכנוני וכך התייחס צוות התכנון.
ליאור שפירא: כלומר שמישהו הוציא תיק מידע ופעל לתיק המיידע והגיש בקשה להיתר.
יודפת כהן: 78-77 זה הכח שהמחוקק נתן לוועדה המקומית להכין תוכנית ולדרוש בקשות להיתר. כלומר בקשה להיתר שכבר הוגשה, 78-77 מאפשר אם יש חשיבות תכנונית והצדקה תכנונית. 78-77 נותן את הכוח הזה לא מדובר בתיק אחד וצוות התכנון ייתן לכך את ההתייחסות. גם הפסיקה וועדת הערר וכל בימ"ש מכירים בכח של 78-77.
ליאור שפירא: אם מישהו פעל ועשה בהתאם לתיק המיידע והשקיע כספים לא הגיוני לקחת אחורנית להמצאה שהמחוקק נתן כמה שהיא טובה לעיר. יש תופעה שרוצים לשנות מדיניות כולם עושים תיקי מידע על זה אני לא מדבר. אם הוא שוכב ולא עשה כלום אין מה לעשות. אני מדבר על אלו שהגישו תיקי מיידע ופעלו בהתאם והגישו בקשה להיתר ואנחנו כן קיבלנו חסר מסמך לא הגיוני שאותם תיקחו אחורה.
אודי כרמלי: אני מצטרף אליך. במידה ונקלטה ואושרה בקשה להיתר. כלומר נפתח (ר) שיש בקשת רישוי במערכת ופעלו.

ליאור שפירא: אינני מכיר את ההליך הפיזי. טענתי היא הוגשה בקשה לתיק מידע והתחילו להביא מידע לתוך תיק העיריה לא הגיוני ללכת אחורה.
רועי אלקבץ: כמה בקשות יש תיקי מידע.
אודי כרמלי: כמה בקשות פתוחות קיימות בקו הכחול הזה? אני ממליץ לשמור על שיקול הועדה.
מישה דנילוב: לרבע מתוך 418 בניינים בשכונה, יש תיקי מידע בתוקף.
רמי מנוח: מה שמה"ע העיר מציע היא לא הוגנת כי עד שנעשו פגישות עם צוותי התכנון. המדיניות הזו כוללת שינוי דרמטי לפלורנטין למשל, ביטול האפשרות לעשות דירות מגורים בקומה מעל החנויות. על ההוראה זו להכין 78-77 בלי לשקול זאת לגופו ולראות באיזה שלב אנשים הסתמכו על תיק המיידע זהו דבר לא מידתי. נכון אולי ישנם דברים שאפשר להכיל על 77 78 ודברים שלא.
ליאור שפירא: כבר הצבענו על המדיניות.
מיטל: הצעתי היא לשיביאו את התוכנית הסופית, שהתייחסו לנושאים סביבתיים כמו: פוטוולתרי, ניהול פסול, יש בעיה בפרלונטין של פחים ירוקים. בנוסף אם עושים רחובות ירוקים מעגלים אז יביאו אותם ברי קיימה עם מחלחל וצמחיה.
אורלי אראל: זו תב"ע על שכונה. אפשר לתת בתב"ע הנחיות להוצאת היתרי בניה כי אלו בנינים בודדים ולא פרויקט ענק. בסוף התב"ע תאפשר זכויות בניה למבנים בודדים שהם יהרסו ויבנו ספציפי בית בית זה כמו רובע 3, ו4 אבל בסוף זה לא פרויקט זה היתר בניה לחלקה קטנה של 180 מ' זו התב"ע.
אופירה יוחנן וולק: גם מסביב לפרויקט אחד עושים כל דבר שקשור בסוף הפרטים הקטנים גורמים למשהו גדול
אורלי אראל: נכון. אבל שזה יהיה בהנחיות להוצאת היתרי בניה. לא פרויקט ענת בסוף התב"ע תאשר זכויות בניה כמו רובע 4 זה היתר בניה לחלקה קטנה.
אודי כרמלי: הצעתי בעקבות בקשתו של עו"ד מנוח, ולפי הקו של ליאור. בקשות שהתחילו לפעול קרי גם נקלטו בקשות מקוונות והתחילו את הפעולה הראשונה נכניס סעיף ל78 שלענין הקומה השניה ניתן יהיה להמשיך לפועל על פי התיק מיידע הקיים. אך ורק לסעיף הספציפי הזה.
ליאור שפריא: אני מברך
מיטל להבי: ברמת התב"ע של האזור להתייחס לתאים פוטוווולתרים. אני מבקשת התייחסות למנגנון לחצרות והרשת הירוקה. כדי שיהיה תמריץ לתושבים לפתוח את החצרות שלהם לכולם בואו ניתן להם תחזוקה.
בנוסף שינתנו פתרונות חניה ארוכי טווח. נושא של המסחר בשני מקומות ראשונים אני חוששת שלא יהיה מסגריות וכדי וכולם יהיו עסקי מזון כי זה מטרד ועסקי מזון בקומה השניה זה מטרד. אתם צריכים להביא תמהיל שימושים אחרת כל פלורנטין תהפוך לעסקי מזון פאבים ואלכוהול שלא יהיו עסקי מזון כמו שימושי אוכל ופאבים
מלי פולישוק: אני תומכת במיטל.
ליאור שפירא: בהתאם להודעת מה"ע לגבי תיקי המיידע מסכימים פה אחד ל77 78.

בישיבתה מספר 0019-21ב' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטין.
לפיכך הועדה מחליטה על פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:

1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.

ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (85-75 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

2. עקרונות התכנית אושרו בועדת השימור מספר 02-21 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו .
3. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
4. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
5. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
6. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
7. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.
8. בפרסום סעיף 78 לחוק התו"ב יעודכן כי בפרויקטים שהחלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחול ההנחיה המופיעה בס"ק 1.א' - לעניין שימושים בקומות המבנה- ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע הקיים.

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

****

בדיון הנוכחי מבוקש תיקון לנוסח סעיף 78 לחוק התו"ב, שאושר לפרסום בהחלטת הוועדה בתאריך 25/08/2021.

מהות השינויים המבוקשים:

1. עדכון תחולת ההגבלות – כך שלא יחולו על בקשות שביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב
2. הבהרה לסעיפים שפורסמו.
3. חידוד לעניין בקשות להיתר לתוספת בנייה

להלן הנוסח מעודכן לתנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. בנוסח זה מודגשים בכחול השינויים המבוקשים.

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו ~~שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי~~ שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
ב. ~~כמות ושטח~~ אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (~~עיקרי + שירות~~). השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.

2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות ביח"ד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכסית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 02-21 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.

~~2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.~~

3. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטין.

4. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.

5. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.

6. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.

7. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב .

8. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1.א' ו-2.א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.

9. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית , לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את עדכון פרסום סעיפים 78-77 כמובא לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22ב' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון:

אירית סייג אוריון: לאחרונה אושרה מדיניות לצפון פלורנטין ופורסמו סעיף 77 וסעיף 78 לתוכנית 44 צפון פלורנטין בהכנה. התנאים אושרו באוגוסט 21. כעת מביאים עדכון לס' 78 במטרה להקל על התהליכי הרישוי. מציגה את הסעיפים במצגת.
חיים גורן: המדיניות שומרת על העקרונות ומעדכנת את הפרטים
אירית סייג אוריון: היא גם משנה.
אורלי אראל: באוגוסט הצגנו מסמך מדיניות שמשנה את המדיניות הקודמת. אחרי שתאשרו את זה אין בעיה שהצוות יפגש איתך ויציג לך את המדיניות. אנחנו רוצים לאפשר את הקידום של הבקשות להיתרי הבניה.
עו"ד מנוח: ההתייחסות לשימור בהחלטה על ידי התנאים היא לא ברורה ומאז שפורסמו התנאים התברר שהדבר הזה גורם לתקלה גדולה. כי כל מה שכתוב בתנאים שעקרונות השימור עברו בועדת השימור ולא ברור מה. היום אנחנו יודעים שהשימור מתנגדים להריסת קירות חיצוניים וזה מונע בנייה. כי הבניינים בנויים בקו אפס אחד לשני וברגע שאי אפשר להרוס קיר חזיתי אי אפשר לבצע את הבנייה. אני מבקש שהוועדה תבהיר את ההתייחסות לשימור כדי שאנשים ידעו אם אפשר לבנות או לא.
אירית סייג אוריון: לא ברור מדוע אתה אומר זאת שאי אפשר לבנות. זה תהליך שנעשה בלי קשר לועדת השימור שמדברת על שמירת החזית ושמירת הקיר החיצוני של הבנין ואפשר לפתור זאת הנדסית.
עו"ד מנוח: המצאנו לכם חוו"ד הנדסית מסיבה שהבנין בנויים הם בקו אפס וברגע שיש על מגרש של 200 מ' קיר לחזית לרחוב שאותו צריך לשמור, לשחזר אפשר אבל אם אי אפשר להרוס אותו אי אפשר להיכנס למגרש הזה כדי לבנות אז אני מבקש שהוועדה תיתן דעתה לתקלה הזו.
רינת מילוא: אנחנו עובדים בפלורנטין בשיטה שעו"ד מנוח ציין מאז 2014 ומאז עשרות בניינים בתהליכי בניה כך שאין בעיה. אפשר להיכנס עם מכונות וכל השימור שאנחנו מדברים עליו במתווה הזה עוסק בשימור חזית וזאת המשמעות לשימור המרקם. אנחנו רוצים לשמור על האיכויות של החזיתות. לבנות מחדש אי אפשר ככה לכן אנחנו משמרים את מה שהיה בעבר אפשר לפתור את זה עם אנשי מקצוע נכונים ואנחנו מוכנים לעזור לך בזה.
מלי פולישוק: איך מסתדר החלחול עם השימור?
אירית סייג אוריון: החלחול אמור להיות בקו בנין האחורי ולכן אנחנו מאפשרים הקלה רק של 10% כך שישמר 4.5 מטר מקו בנין אחורי כך שיתאפשר החלחול. ובדרך זו אנחנו מגיעים ל15% חלחול במגרש.
דורון ספיר: נאשר את החלטת הועדה ואת הנושא שהציג עו"ד מנוח תפתרו בצורה אחרת.

בישיבתה מספר 0006-22ב' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר עדכון לפרסום סעיף 78 כלהלן:

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35

מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות ביח"ד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכסית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, ליאור שפירא

****

בתאריך 23.2.22 התקיים דיון בוועדה המקומית לתו"ב בו הוחלט לאשר את עדכון הנוסח לסעיף 78 לתכנית תא/4760 – צפון פלורנטין. בשל כשל טכני הושמט מקטע בנוסח הכולל את סעיפים 10-3. מבוקש לתקן את הכשל הטכני, ולאשר את הנוסח המקורי.

להלן נוסח סעיף 78 כפי שנדון ב23.03.22:

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות ביח"ד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכסית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.

4. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטין.

5. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.

6. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.

7. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.

8. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.

9. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1.א' ו-2.א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.

10. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית , לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את התיקון הטכני.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון:

אורלי אראל: בדיון שהיה על צפון פלורנטין בטעות היתה טעות בהקלדה ומה שנשלח לחברי הועדה סעיף שלם נשמט ואנחנו מכניסים להחלטת הועדה את סעיף 2 שנשמט בהקלדה ואושר בועדה.

מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם תיקון לנוסח התנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן:

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.

ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.

ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

ג. הצפיפות ביח"ד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
ו. ״גג ירוק״ (מגונן) או ״גג כחול״ (משהה נגר) יותקן ע״פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכסית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
4. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ״א 38 לצפון פלורנטין.
5. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ״א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.
6. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ״א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
7. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ״פים, ודרכים.
8. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס׳ 149 לחוק התו״ב.
9. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס״ק 1.א׳ ו-2.א׳ לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ״י תיק המידע התקף.
10. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית , לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, זבולון אלחנן, אסף הראל

****

בדיון הנוכחי (11/09/2024) מבוקשת הארכת פרסום התנאים המגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטין.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י מח׳ תכנון יפו ודרום)

ממליצים על הארכת פרסום התנאים המגבילים ב-3 שנים נוספות בהתאם לחוק התו״ב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-24ב׳ מיום 11/09/2024 תיאור הדיון:

מישה דנילוב: מוגשת לועדה בקשה להארכת סעיף 78 והתנאים המגבילים לתוכנית צפון פלורנטין. מדובר בתוכנית להתחדשות בחלקה הצפוני של פלורנטין היא נותנת הוראות להתחדשות לכ-420 מגרשים. עד כה השכונה התחדשה במסגרת תמ״א 38 והתוכנית התקפה, תכנית 44. התוכנית הזו נותנת הנחיות וזכויות בניה שמחליפות את תמא 38 ומייצרת התחדשות. נזכיר שבאוגוסט 2021 אושרה מדיניות צפון פלורנטין על בסיסה מקודמת התוכנית הזו כנדרש בתא 5000. באותה הועדה אושרו סעיפים 77 78 שפורסמו באוקטובר 2021. עכשיו אנחנו מבקשים להאריך את פרסום 78 ב3 שנים נוספות.
ליאור שפירא: יספיקו מסגרת ה3 שנים.
רועי אלקבץ: למה עוד 3 שנים מדובר בעשרות רבות של תושבים שנשארים תקועים. לכאורה לא צריך.
מישה דנילוב: תנאים מגבילים בסעיף 78 ניתן להוציא היתרי בניה. הפרסום הנדון מנחה על האופן בו ניתן להוציא היתרי בניה כך שהתכנון העתידי לא יפגע. אנחנו לקראת סיום הכנת התוכנית ומאמינים שניכנס בחודשים הקרובים לדיון בועדה המקומית, וזה הזמן שלקח לנו להכין את התוכנית.

אודי כרמלי: אין הגבלה כמו שעשינו ברובעים 3,4 במשך כמה שנים טובות. אנחנו עשינו תוכניות לשכונות שלמות מדיניות כזו לוקח זמן לתכנן לשבת עם תושבים אבל לא עוצרים כאן. יש לנו מקרים מאד קיצוניים שאנחנו אומרים לא להוציא היתרים בכלל כי אנחנו רוצים לעשות שינוי גדול. כאן אנחנו אומרים אפשר להוציא היתרים על בסיס תוכניות קיימות אבל בהתאם לעקרונות של המדיניות.
רועי אלקבץ: 3 שנים זה המון זמן. אני נבחר ציבור הציבור כל הזמן אומר שהדברים לוקחים המון זמן.
אורלי אראל: התוכנית הזו היא לא התחדשות עירונית של פינוי בינוי ולכן לא נעצר שום דבר. פה מוציאים היתרי בניה.
מלי פולישוק: אם תוך חצי שנה ויש מדיניות התנאים הללו פגים?
אודי כרמלי: לא יש הפקדת תוכנית לא ניתן לקדם תוכנית שנוגדת תנאים של תוכנית מופקדת.
ראובן לדיאנסקי: אין קיפוח של תושבים הם עדיין יכולים להוציא היתרים.
אודי כרמלי: אנחנו מגבילים אבל לא עוצרים.

בישיבתה מספר 24-0017ב' מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכת פרסום התנאים המגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק ב-3 שנים נוספות בהתאם לחוק התו"ב.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק

דרפט לדיון בהפקדת התכנית

תוכנית: תא/מק/4760- צפון פלורנטין (שכונת "מרכז מסחרי")

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מטרת הדיון:
דיון בתכנית מפורטת לחלקה הצפוני של שכונת פלורנטין ("שכונת המרכז המסחרי" בגבולות תכנית 44), המקודמת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000, וכהמשך ולמדיניות צפון פלורנטין (תא/9126, אוגוסט 2021) ולהחלטות ועדת השימור מס' 03-13, 02-21 , ו- 01-24.

מיקום: צפון פלורנטין- שכונת "המרכז המסחרי"
גבול מערבי: רחוב מרכולת ; גבול דרומי: גבול תכנית 44 ותכנית יפו B ; גבול מזרחי: רחוב העלייה גבול צפוני: דרך יפו- אילת.
מהקו הכחול נגרעו תכניות מפורטות נקודתיות המצויות בתחום השכונה: תב"ע 1245 (שנת 1968) ; תב"ע 2366 – בנין מסחר ומשרדים ברח' לוינסקי-סמטת השוק (שנת 1988) ; תא/3847- "שטחי ציבור פלורנטין" (שנת 2019).

מיקום התכנית.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083	מוסדר	חלק	84-90	
7385	מוסדר	חלק		12
7421	מוסדר	חלק		23
7424	מוסדר	חלק	1-35, 38-40	36-37
7425	מוסדר	חלק	1-3, 7-29, 32-60, 66-69, 71-74, 79-80, 89	70, 75-78
8982	מוסדר	חלק	1-25, 27, 30-32, 34	29, 33
8983	מוסדר	חלק	1-35, 40-43	36-39
8984	מוסדר	חלק	1-45, 47-50	46, 51
8987	מוסדר	חלק	1, 4-29, 31-32	
8988	מוסדר	חלק	1-33	34
8989	מוסדר	חלק	1-2, 17-19, 33	34, 36-37
8990	מוסדר	חלק	1-4, 9-15, 21-24, 31	32-34
6930	מוסדר	כל הגוש	1-53, 55-64, 66-77	
8985	מוסדר	כל הגוש	1-23	
8986	מוסדר	כל הגוש	1-42	

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
8 - - 25-0008ב'	דיון בהפקדה

שטח התכנית: כ-140 ד'

צוות תכנון:
מח' תכנון יפו ודרום | היח' לתכנון אסטרטגי | יח' אדריכל העיר | מח' שימור | מח' רישוי | אגף התנועה

תכנון: בר לוי אדריכלים – עדן בר, ראם מאיר, שקד תמיר
נוף: ברמן ברוט אדריכלי נוף – אסיף ברמן
תנועה: דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה
שמאות: גלית אציל לדור
מי נגר וסביבה: חברת יוזמות - טל אספריל

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה
בעלות: ריבוי בעלויות: פרטיים, מדינה, עיריית ת"א-יפו

רקע- מצב מרחב התכנון בפועל:
שכונת "מרכז מסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של תל אביב הצעירה. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבול בין תל אביב ליפו ובסמיכות לקו רכבת המחבר את נמל יפו לירושלים.
הצורך המסחרי הגדיר את התפישה התכנונית של השכונה: גריד של מבנים (בלוקים) עירוניים קטנים (כ-30X85 מ') עם מגרשים בגודל טיפוסי 0.18-0.22 ד'. המבנים בני 2-3 ק', תוכננו כמבני מסחר בקומת הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות העליונות אשר נבנו בבניה רציפה (בקירות משותפים) ובקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשרת את כל המבנן. התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים פתוחים. כתוצאה מכך, שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב של 11 מ'. לאור ייחודה ההיסטורי, האדריכלי והתפקודי השכונה הוגדרה בתוכנית המתאר (תא/5000) כ"מרקם בנוי לשמירה".
כיום, השכונה הינה שכונה תוססת הנמצאת בליבו של מטרופולין דן המשורתת היטב על ידי תחבורה ציבורית. מגמות ההתחדשות הביאו לצמיחת הרקמה העירונית לגובה, לבינוי בגובה של 6-7 קומות שהתאפשר במיצוי זכויות תקפות. תהליכים אלו הביאו למלאי מגורים ביח"ד קטנות, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה המאופיינת במשקי בית קטנים. אלה חולקים את מרחב השכונה עם היצע מגוון של מסחר וותיק ברחובות מתמחים: תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. לצד המסחר, השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי התוססים של העיר הפעילים לאורך כל שעות היממה דוגמת שוק לוינסקי.

באוגוסט 2021 הוועדה מקומית לתכנון ובניה אישרה מסמך מדיניות למרחב, וסעיפים 78-77 בדבר הכנת תכנית ותנאים המגבילים בהתאם להוראות המדיניות, כך שהיתרי בנייה מאז מקודמים בהתאם למדיניות התכנונית.

תכניות תקפות:
<u>תכנית המתאר תל אביב-יפו – תא/5000</u>

- <u>נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון -</u> אזור תכנון "801א'-פלורנטין"- מוגדר כ"מרקם בנוי לשימור" בו נדרש מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות. בהתאם לכך אושרה בוועדה מקומית מדיניות תא/9126-צפון פלורנטין. רח"ק מרבי 5 למעט בתחום תכנית "B-יפו" בו ייקבעו זכויות הבניה לפי תכנית זו.
- <u>תשריט אזורי ייעוד:</u> 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.
- <u>נספח עיצוב עירוני:</u> בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבננים הסמוכים למתחם גבולות בין הרחובות מרכלת ורענן (מדובר בטעות גרפית 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 מתע"ן 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.

<u>תכנית 44 – התכנית הראשית</u>

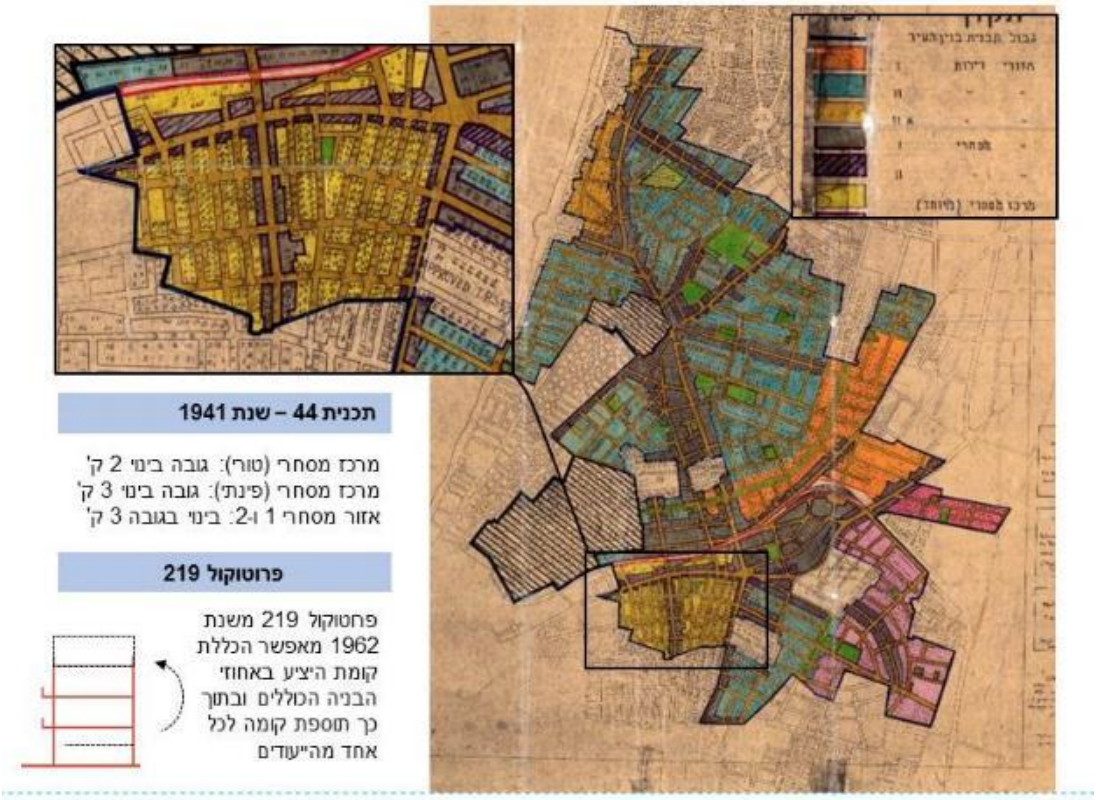
תכנית משנות ה-40 הינה התכנית הראשית לשכונה. התכנית נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב נכון לתקופת הכנתה. התכנית הצמודה מדרום הינה תכנית "B-יפו".

בתכנית מוגדרים גובה הבינוי אחוזי הבנייה, והשימושים. התכנית מייעדת בינוי בעצימות גבוהה יותר לאורך צירי התנועה הראשיים (הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם לייעודי קרקע:

- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' וקומת ביניים. 50% תכסית.
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' וקומת ביניים. 40% תכסית.
- מרכז מסחרי – עבור יתר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 קומות וקומת ביניים, 80% תכסית בקומת הקרקע ו-70% תכסית בקומות העליונות, בשאר המגרשים טוריים 2 וקומת ביניים, 70% תכסית.

לאורך השנים נערכו עדכונים בתכנית: פרוטוקול 219 (1962) מגדיר את קומת הביניים בערך של 75% משטח הקומה ומאפשר הוספת שטחי קומת הביניים לכלל השטחים המותרים לבנייה וחלוקתם במספר קומות העולה באחת על מספר הקומות המותרות בתכנית הראשית בכפוף לפרסום הקלה. פרוטוקול 156ב' (1997) מאפשר הוספת שטחי שירות למבואות וחדרי מדרגות .

<u>תכנית ג'1</u> – מאפשרת בינוי חדרי יציאה על הגג בהיקף של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה.
<u>תכנית ע'1</u> – תכנת המרתפים של ת"א-יפו.
<u>תכנית מ'</u> – לשיקול דעת הועדה המקומית תוספת שטחי שירות בהיקף 5% לקומת מגורים במגרשים בהם תכסית הקומה המותרת הינה 40%



<u>תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטין"</u>- תכנית המגדילה את היקף השטחים הציבוריים בשכונת פלורנטין רבתי (כולל מערב פלורנטין) ע"י שינויי ייעודם של 5 מגרשים מייעוד סחיר ליעוד ציבורי. מתוך מגרשים אלה במרחב התכנון הנדון (בשטח כ-140 ד') מצוי מגרש אחד בשטח 1.4 ד' בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".

<u>תוכנית 1380-"קביעת קווי בניי נחלת בנימין"</u> - תכנית משנת 1971 הקובעת קו בנין של 2 מ' לחזית רחוב נחלת בנימין בקטע בין דרך יפו ורח' פלורנטין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל15 מ'. תכנית זו מומשה בפועל במספר מגרשים מצומצם והתכנית המקודמת מציעה לבטלה.

מדיניות תכנונית:

<u>שימור</u>

- **תכנית 2650ב'-תכנית השימור** - הגדירה שני מבנים בשכונה לשימור עם אפשרות למיצוי זכויות בתוקף. כמו כן הוגדרו בתכנית תמריצי שימור ואפשרויות ניוד לכלל המבנים הכלולים בה.
- **החלטת ועדת שימור מס' 03-13 מה-20.06.2013** –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' 02-21 מה-13.06.2021 -** אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטין, 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 דוייקה רשימת ומדרג השימור וניתנה המלצה לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית.

<u>תא/9126 - מדיניות לצפון פלורנטין</u> (<u>אושרה בועדה המקומית ב25.08.2021</u>)
המדיניות מגדירה את החזון להתחדשות והשתמרות השכונה. המדיניות מהווה בסיס לקידום תכניות בניין עיר, מאגמת נושאים ממסמכי מדיניות קודמים ונושאים נוספים הנדרשים בתכנית המתאר (בהתאם לסעיף 4.3.2 שבה). בנוסף, המדיניות נותנת התייחסות לנושאים רישויים אשר לא קיבלו מענה בתכנית הראשית, בהתאמה לצרכים העיר והשכונה העדכניים. עם אישור המדיניות אושרו גם תנאים מגבילים במסגרת סעיף 78, אשר הנחו להוציא היתרים בהתאם לעקרונות המדיניות. בשלוש שנים מאז אישור המדיניות קודמו היתרי בנייה בהתאם למדיניות לפי החלוקה הבאה: **התקבלו 6 היתרים, התקבלו 19 החלטות ועדה לאשר ההיתר (אך ההיתר טרם נמסר), 34 בקשות להיתר לקראת שיבוץ לדיון בוועדה.**

<u>חזון המדיניות</u>: השכונה תמשיך להוות מרחב עירוני ייחודי המשמר את מורשתו האדריכלית, המרקמית והתפקודית, המאפשר המשך פעילות מסחרית תוססת ומגוונת, לצד היצע מגורים מוטה דירות קטנות ומרחב ציבורי התומך בפעילויות אלו.

חזון זה מקודם באמצעות 4 נדבכים מרכזיים: שימור, התחדשות, המרחב הציבורי, וקיימות. להלן הפירוט ל-4 הנדבכים:

<u>1. שימור:</u>
ההתייחסות לנושא השימור למרחב התכנון נחלקת לשלושה תחומים המאפיינים את שכונת פלורנטין:

א. **שימור הפרצלציה** הייחודית המאפיינת את מקצב הבנייה וקנה המידה של הבינוי הייחודיים לשכונה, בכלים של אחוד וחלוקה.

ב. **שימור הבינוי והאדריכלות** – הוגדרה רשימת השימור ומדרג שימורי לשכונה כמפורט בהחלטה מס' 24-01 מה-24.09.2024. רשימת השימור המאושרת מובאת בסוף הדרפט.

ג. **שימור האופי התפקודי**- המסחר בשכונה מהווה נדבך משמעותי בצביון השכונה ותפקידה במארג העירוני. שמירה על צביון זה נעשה ע"י איזון השימושים בבינוי והגדרת כלים לטיוב החזית המסחרית ושמירה על אופי יחידות המסחר הקיימות.

<u>רשימת השימור שאושרה בוועדת השימור מצורפת בסוף הדרפט.</u>

<u>2. התחדשות הרקמה העירונית:</u>
גובה בינוי –תוספת של עד 2 קומות לקומות המותרות בתכניות התקפות, כך שיתאפשר גובה מרבי של 6 קומות במגרשים טוריים ו-7 קומות במגרשי הפינה ובאזור מסחרי 1 ו-2. מניין הקומות כולל קומת קרקע, קומות טיפוסיות, קומה בנסיגה וקומת גג.
תמהיל יח"ד - תמהיל מגורים מוטה יחידות דיור קטנות. התמהיל כולל:15% דירות קטנות מאד בשטח 35-40 מ"ר; 15% דירות בינוניות בשטח 75-85 מ"ר; יתרת הדירות בשטח ממוצע של כ- 50 מ"ר (ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות מממוצע זה, אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר). השטחים המצוינים כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, ולא כוללים שטחים משותפים מחוץ לדירה.
שימושים – במטרה להבטיח מרחב מעורב שימושים ולשמור על היחס בין שימושי המגורים לשימושי מסחר ותעסוקה כפי שמתקיים כיום, מוצע כי בשתי הקומות הראשונות של הבניין, ובקומת המרתף העליון יתאפשרו שימושים שאינם למגורים בלבד. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית (קומה ב') מעל פני הקרקע.

3. מרחב ציבורי : תנועה, נוף ופעילות מסחרית

המרחב הציבורי מקבל במדיניות התייחסות הכוללת את שכונת פלורנטין רבתי. המדיניות מגדירה רחובות למיתון תנועתי ויצירת מרחבים להולכי רגל, המתבטאים בטבעת ירוקה להולכי רגל ורוכבי אופניים וטבעת אדומה המפזרת את תנועת כלי הרכב.

כנדבך משלים לשתי הטבעות הוגדרו והומלצו שיפור מערכי החניה והנגישות בשכונה באמצעות המלצה על יצירות חניות קצרות מועד שנועדו לתמוך בפעילות המסחרית הייחודית, ואיתור חניונים לטווח ארוך בסמיכות לשכונה שנועדו לפנות את רכבי התושבים החונים מעל שבוע ימים.

4. קיימות:

לאור שינויי האקלים הוגדר כי פיתוח השכונה ייעשה באופן מקיים, מעודד הליכתיות, קהילתיות ושיפור התנאים הפיזיים והאקלימיים. מורפולוגיית הבינוי בתכסית גבוהה יחד עם היקפי הרחובות הסלולים, יוצרים בשכונת פלורנטין תנאים אקלימיים שיש לתת להם מענה: הצפות, העדר צמחיה והצללה ברחובות, חתכי רחוב צרים. כחלק מתהליכי התחדשות מרחב התכנון ניתנת הדעת לטיפול במי נגר, הצללה במרחב הציבורי, פתיחת החצרות לרווחת דיירי המגרש, והסדרת גגות כחולים/ירוקים.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית מרקמית המגדירה את אופן ההתחדשות של צפון פלורנטין (שכונת "מרכז מסחרי"). התכנית מתקנת את תכנית 44 ומאגמת את כל התכניות התקפות במרחב לכדי מסמך סטטוטורי אחד המייצר ודאות תכונית. 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 מעורבת שימושים מקיימת, לבין שמירה על מרקם השכונה, אופי הבינוי, ואופייה התפקודי. התכנית נותנת הוראות לבינוי במגרשים הסחירים, וייעודי הקרקע הקיימים 44. בדומה למדיניות התכנית נשענת על 4 נדבכים: התחדשות, שימור, קיימות ושיפור המרחב הציבורי.

1. <u>התחדשות הבינוי</u>

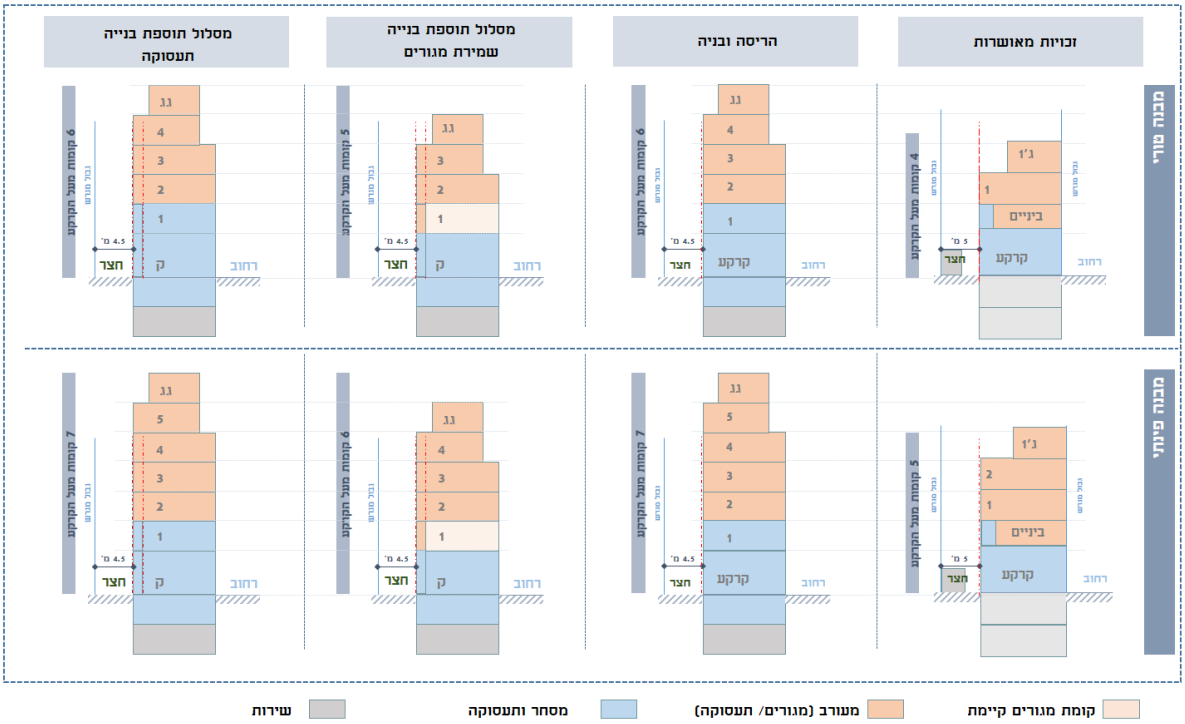
התכנית קובעת סל זכויות מרביות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, המחושב באמצעות הכפלת השטחים המתקבלים בין קווי הבניין, במכפלת מספר הקומות הטיפוסיות ובהתאם לתכסיות המותרות בקומות הנסיגה. סל הזכויות לא יעלה על 500% לכל מגרש- שטח כולל מעל הקרקע.

מספר הקומות:

תתאפשר בנייה בשני מסלולים:

- <u>מסלול הריסה ובנייה</u>: עד 6 קומות במגרשים טוריים בייעוד "מרכז מסחרי" ועד 7 במגרשים פינתיים "מרכז מסחרי" ולאורך הרחובות הרצל, העלייה, ודרך יפו (ייעוד אזור מסחרי 1 ו-2).
- <u>מסלול תוספת בנייה</u>: גובה הבינוי זהה למסלול הריסה ובנייה, למעט במגרשים בהם תתוכנן קומה שנייה (קומה א') למגורים בהם תופחת קומה מהמפורט במסלול הריסה ובנייה.
- מספר הקומות כולל קומת קרקע, קומה בנסיגה וקומת גג.
- בשתי הקומות האחרונות תהיה נסיגה ביחס לרחוב: תכסית הקומה בנסיגה (הקומה מתחת לקומת הגג) תהיה 80% משטח הקומה הטיפוסית ותעשה נסיגה של כ-2 מ' מהחזית לרחוב. קומת הגג (הקומה האחרונה) תהיה בשטח 65% מהקומה שמתחתיה.

קווי בניין: קו הבניין האחורי - 4.5 מ'; קו הבניין קדמי - 0 מ'; קו הבניין הצידי -2.5 מ', או קו 0 במקרה של קיר משותף חופף עם מגרש שכן. ניתן לתכנן בקו 0 צידי, ללא קיר משותף חופף במקרה של הסכמת מגרש שכן. התכסית תקבע בין קווי הבניין המתאפשרים לעיל ובכל מקרה לא תעלה על 80% משטח המגרש. בשני מסלולי ההתחדשות (הריסה ובנייה ותוספת בנייה) המיגון ייעשה במסגרת קווי הבניין המותרים. במקרה של הוספת ממ"דים בלבד לבינוי קיים, ניתן להגיע עד לקו בניין אחורי וצידי של 2.5 מ' ככל ויוכח שלא ניתן לייצר מיגון בתחום קווי הבניין.



**הערה לטבלה: הזכויות המאושרות הן מכח תכנית 44 ופרוטוקול 219 הכפוף להליך של הקלה.

שימושים: המרחב יהיה מעורב שימושים (מעין Downtown) המתפקד באופן דומה לשכונות היסטוריות בערים שונות בעולם (סוהו-לונדון; שורדיצ'-לונדון; מארה-פריז) ופעיל בשעות יום שונות עבור אנשים שונים, השימושים הוגדרו באופן הבא:
בקומת הקרקע קיימת חובת חזית פעילה רציפה ככל הניתן. בקומת הקרקע, הקומה השנייה (קומה א' שמעל קומת הקרקע) וקומת המרתף העליונה יתאפשרו שטחים עיקריים לשימושים שאינם מגורים: מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושים יצרניים ושימושי מסחר משולב קמעונאות-סיטונאות. בקומה השנייה יתאפשרו גם שימושי מלונאות. בכל הקומות החל מהקומה השלישית מעל הקרקע (קומה ב') יותרו בנוסף גם שימושי מגורים. במסלול של תוספת בנייה – שימושי מגורים קיימים בקומה הראשונה יוכלו להמשיך להתקיים.

חזית מסחרית ברחובות המסחריים
תכנית המתאר (תא/5000) מנחה על בינוי עם חזית מסחרית שאורכה לא יפחת מ-80% מאורך חזית הבניין, ושעומקה לא יפחת מ-10 מ'. לאור ריבוי המגרשים בתכנית, בעלי תצורה ושטח שונים (חלקם מגרשים צרים, בחלקם עומק הבינוי לא מגיע ל10 מ'), נמצא כי לא ניתן להחיל הוראה אחידה לכלל המגרשים. לאור זאת, מוצע כי הוראות בנושא יהיו במסמך מדיניות עיצוב (תא/9122) לשכונה שיאפשר גמישות תכנונית (בהתאם למקרים ספציפיים) ויתעדכן מעת לעת.

טבלת שטחי בנייה והיקפי שימושים בתחום התכנית:

	מצב בנוי	מאושר בתכניות תקפות	מוצע בתכנית
שטחי בנייה כוללים	182,593 מ"ר	222,000 מ"ר	440,000 מ"ר
שטחים למגורים	95,653 מ"ר	164,000 מ"ר	245,000 מ"ר
יחידות דיור	1,687 יח"ד	2,500 יח"ד	3,700 יח"ד
שטחים לתעסוקה	86,940 מ"ר	58,000 מ"ר	195,000 מ"ר

ומסחר			

**במצב המאושר והמוצע ניתן להמיר שטחי מגורים לשטחי מסחר ותעסוקה ללא הגבלה. ניתוח הזכויות נעשה בהתאם למגמות העכשוויות, מסקירת היתרי בנייה שקודמו בשנים האחרונות.

צפיפות: הצפיפות תחושב בהתאם לתמהיל המגורים במדיניות תכנונית תקפה. ניתן לראות תמהיל המוגדר כיום בסעיף מדיניות תכנונית בדרפט זה. תמהיל זה מייצר צפיפות של 42 יח"ד לדונם.

טבלת השוואה:

דברי הסבר לטבלה:

1. במצב הקיים - אחוזי הבנייה מייצגים את כלל הזכויות המתקבלות בתכנית 44, פרוטוקול 219 (בהקלה), ותכנית ג'1. הזכויות המוצגות אינן כוללות שטחי שירות הנובעים מפרוטוקול 156ב' ותכנית מ', המוסיפים שטחים לחדר מדרגות (20 מ' לקומה), מיגון, חדרי כביסה ואשפה. שטחים אלה משתנים בהתאם לאופי המגרש ולתכנון הבניין ולא ניתן להמירם לאחוזים באופן אחיד לשכונה כולה. במצב המוצע השטחים
2. שטחי בנייה הנם כתלות בגודל ותצורת המגרש, ולכן מוצגים בטבלה באחוזים בלבד.
3. בתכנית "ניפחית" אחוזי הבנייה ותכסית הקומה, הנם נגזרת של גודל המגרש, צורתו, וקווי הבנייה בו, ומשתנים ממגרש למגרש. מוצג מנעד של אחוזי בנייה בתכנית. שטחים אלה כוללים שטחי שירות ושטחים עיקריים בבניין.
4. זכויות הבנייה כוללות את סך כל השטחים במגרש ובהם שטחים למגורים, מסחר ותעסוקה.

נתונים			מצב קיים	מצב מוצע (3)
סה"כ זכויות בניה	אזור מסחרי 1	אחוזים	220%	411%-500%
	אזור מסחרי 2	אחוזים	192%	411%-500%
	מרכז מסחרי	אחוזים	238%	340%-426%
	מרכז מסחרי פינתי	אחוזים	326%	440%-500%
זכויות בניה לקומה	אזור מסחרי 1	אחוזים	50%	65%-80%
	אזור מסחרי 2	אחוזים	45%	65%-80%
	מרכז מסחרי	אחוזים	70%	65%-80%
גובה	אזור מסחרי 2+1, מרכז מסחרי פינתי + לוינסקי	קומות	5 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה (ג'1)	7 קומות, כולל קומת קרקע ושתי קומות עליונות בנסיגה
		מטר	ל"ר	ל"ר
	מרכז מסחרי טורי	קומות	4 קומות כולל קומת קרקע, קומת ביניים, וקומת גג מתוקף ג'1.	6 קומות כולל קומת קרקע ושתי קומות עליונות בנסיגה
		מטר	ל"ר	ל"ר
תכסית			45-80% (תלוי ייעוד ומיקום המגרש ברקמה)	עד 80% ובין קווי הבניין
מקומות חניה			לפי תכנית ח'	במגרשים ששטחם עולה על 270 מ"ר או בחניון משותף למספר מגרשים צמודים ששטחם המשותף עולה על 400 מ"ר תקני החניה המרביים יהיו: 1:0.8 למגורים; 1:350 לתעסוקה; 1:100 למסחר; או תקני החניה התקפים לעת ההיתר.

2. **<u>שימור</u>**

במתווה השימור שגובש ואושר בוועדת השימור (ראו פירוט בסעיף "מדיניות תכנונית") ההתייחסות מחולקת לשלושה תחומים המאפיינים את שכונת פלורנטין:

א. פרצלציה

איחוד חלקות תואם פרצלציה היסטורית- התכנית מאפשרת איחוד חלקות קטנות ו/או חלקות שצורתן אי-רגולרית (וכתוצאה מכך יש קושי לממשן) לכדי מגרש אחד התואם במאפייניו מגרש טיפוסי. איחוד חלקות אלה יעשה בתצ״ר בהתאם למופיע בתשריט התכנית. לאחר האיחוד, יחולו הוראות התכנית על המגרש המאוחד.

ב. בינוי ואדריכלות

שימור חזיתות - בהתאם להגדרת השכונה בתכנית המתאר (תא/5000) כמרקם בנוי לשימור, אושרה בוועדת השימור (כמפורטת בפרק מדיניות תכנונית) רשימת השימור למרחב התכנון. הגישה רואה את המרקם כמכלול ולא רק את המבנה הבודד, מתוך ההבנה שהשלם גדול מסך חלקיו. רשימת המבנים והמוקדים בשכונה הוגדרו לפי המדרג הבא (ובהתאם לרשימתה שימור המופיעה בסוף הדרפט):

- בניין לשימור– שימור המבנה עם אפשרות למצות זכויות מתוקף תכנית זו, בתיאום עם מח׳ שימור ולאחר הכנת תיק תיעוד. בבינוי זה יתאפשר מסלול תוספת בנייה בלבד.
- בניין לשימור מרקמי – שימור החזיתות הראשיות ושילובן בבינוי המותר מתוקף תכנית זו בתיאום עם מחלקת שימור ולאחר הכנת תיק תיעוד. בבניינים אלה ניתן לפעול במסלול הריסה ובנייה ובמסלול תוספת בנייה.
- מרקם לשמירה – שילוב חזיתות ראשיות קיימות במבנה חדש תוך שמירה על פרופורציות המסה והפתחים המקוריים. לא נדרש תיק תיעוד. בבניינים אלה ניתן לפעול במסלול הריסה ובנייה ובמסלול תוספת בנייה.

במטרה לאפשר שילוב מיטבי של בינוי חדש ברקמה הקיימת לשימור, עיצוב הבניינים ייעשה בהתאם למדיניות עיצובית בתוקף.

מרפסות וגבליות (ארקרים):

בשכונה רווחת טיפולוגיית בינוי ״אירופית״ בה גבליות (חלק מבניין המשמש המשך לחלל פנימי, הבולט מקו המגרש הקידמי) וגזוזטראות בולטות מחוץ לגבול המגרש לתוך לתחום הדרך מעבר לגבול המגרש. בבניינים בהם נשמרת החזית, התכנית מאפשרת בינוי גבליות בקומות החדשות, כהמשך לקומות הקיימות.

גבליות הבולטות מעל תחום הדרך ירשמו באמצעות תשריט מגרש תלת ממדי (תמ״ר) כתנאי בהליך הרישוי.

שטחי גבליות אלה יתווספו לשטחים המותרים בסל הזכויות כל עוד שטחי הבנייה המרביים לא עולים על 500% משטח המגרש. באופן דומה, תותר הבלטת גזוזטראות בעומק הקיימות בחזית הקיימת. בבינוי חדש יתאפשרו גזוזטראות הבולטות ממישור הבניין הקדמי עד 1 מ׳. גזוזטראות אחוריות יהיו בעומק שלא יעלה על 0.5 מ׳ מעבר לקו הבניין.

שימור האופי המסחרי של "שכונת מרכז מסחרי": השכונה הוקמה כרקמה המסחרית של העיר תל אביב. במסגרת התחדשות השכונה מצטמצם היקף עסקי המסחר. על מנת לשמר את רוח המקום ואת צביון השכונה, מבוקש לשמור על אופי הפעילות המסחרית המאפיינת אותה.

- טיוב החזית המסחרית - על מנת לשמור על רציפות ואיכות החזית המסחרית, חדרי אשפה ושירות, ומתקנים טכניים לא ימוקמו בחזית הבניין הפונה לרחוב אלא
- אופי יחידות המסחר - תמהיל, שימוש ואופי יחידות המסחר יהיה בהתאם למדיניות תא/9126 על תיקוניה/עדכוניה. ישמר גובה קומת מסחר גבוהה בהתאם לביני המקורי.

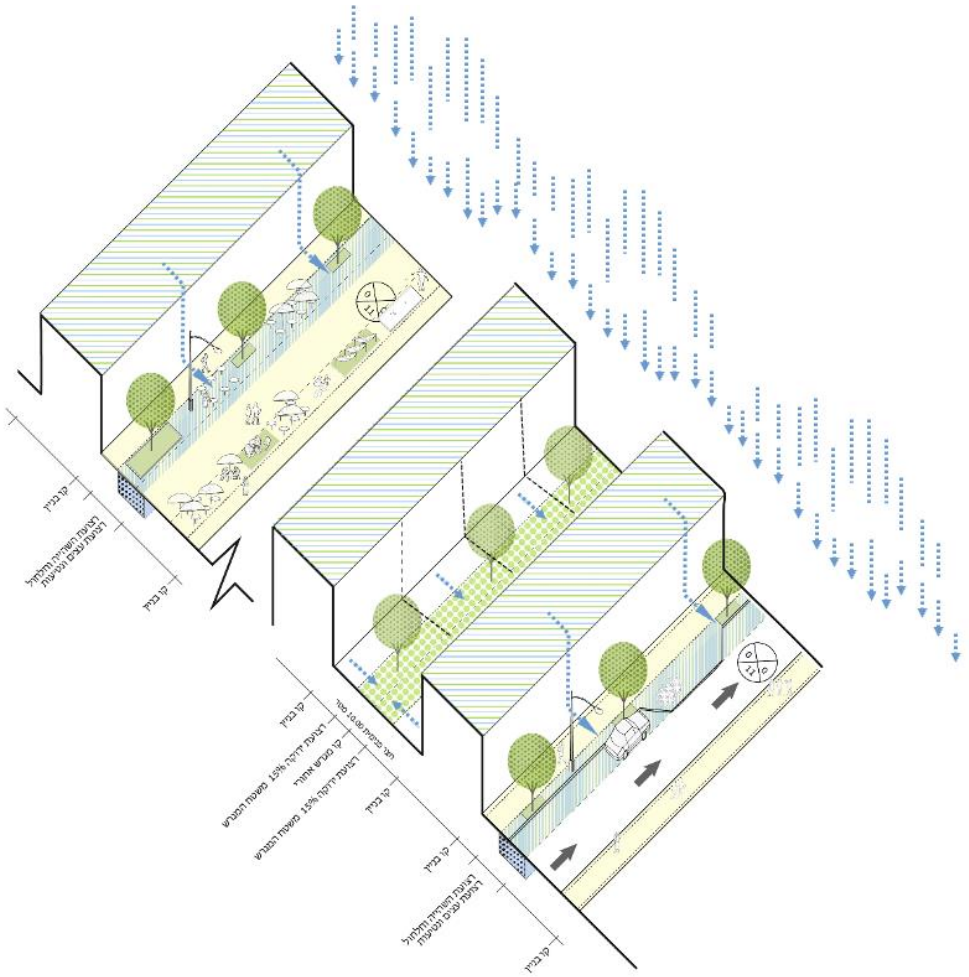
עתיקות – על חלק מתחום התכנית חל פוליגון של אתר עתיקות (מס' 24522/0- רחוב העלייה). נעשתה פנייה לרשות העתיקות לתיאום לקראת הפקדה.

3. **קיימות**

התחדשות מרחב התכנון מקודמת באופן מקיים, המשפר את התנאים הפיזיים והאקלימיים, ומקדם הליכתיות. תכסית הקרקע הגבוהה ביחד עם מורפולוגית הבינוי האופיינית יוצרים בשכונת פלורנטין בעיות ניקוז ואי חום עירוני מוגבר (השכונה חמה בכ-4 מעלות לעומת שכונות מרכז העיר). כחלק מתהליכי התחדשות מרחב התכנון ניתנת הדעת גם לנושאים הבאים:

ניהול מי נגר – בתחום המגרש הפרטי תתוכנן רצועת חלחול רציפה לאורך קו המגרש האחורי. הרצועה תשמש לקליטת מי הנגר. שטח הרצועה לא יפחת מ-15% משטח המגרש והיא תהיה פנויה מכל בניה על קרקעית ותת קרקעית ותאפשר נטיעת עצים. ברצועת החלחול יש להימנע ככל הניתן מתכסית קשיחה, אולם במידה ותידרש תכסית קשיחה יעשה שימוש בריצוף מחלחל. תחום התכנית באזור הרגיש להחדרת נגר עילי. פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים. ובהתאם למדיניות תא/9144 על תיקוניה/עדכוניה.
גגות כחולים / ירוקים - לפחות ב-80% משטח הגגות יותקן גג כחול (משהה) או ירוק (המאפשר צמחיה). המפרט הטכני של גגות כחולים או ירוקים יהיה בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ביחידת אדריכל העיר, ויעמוד בתקנים הנדרשים.

חצרות- תפקיד החצר לשמש כריאה ירוקה של המבנן (בלוק) כולו, וכמרחב פעילות משותף למשתמשי הבניין. מרחב החצר יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין מהשטחים המשותפים בבניין. לא תותר חלוקת החצר ולא תתאפשר הצמדה של החצר או חלקה לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.



4. מרחב ציבורי ושטחי ציבור

השכונה מאופיינת במיעוט שטחים ציבוריים פתוחים ובגודש תחבורתי בשל מתן עדיפות לתנועה הממונעת על פני הולכי הרגל. למימוש הטבעת הירוקה שנקבעה במדיניות תא/9126, מקודמות יוזמות להפיכת רחובות השכונה לרחובות מוטי הליכה (הרחובות, ויטל, פלורנטין, לוינסקי, ועוד) שמטרתן ליצור מרחבים ציבוריים איכותיים.

שימושים בתחום הדרך: במטרה לייצר גמישות ולאפשר הסבה עתידית של רחובות למרחבים ציבוריים איכותיים (ככל שתנועת הרכבים תפחת), התכנית מציעה להוסיף שימושים המעודדים הליכה ושהייה.

רוחב מדרכות: תכנית המתאר מנחה על הגדרת רוחב מדרכות (8-10מ' ברחוב עירוני,6מ' ברחוב שכונתי, ו-5מ' ברחובות מקומיים) ועל מתן הוראות לפיתוח שבילי אופניים. נעשתה בדיקה תכנונית ונמצא כי ברקמה בנויה ובה רחובות קיימים שרוחבם נע בין 11מ' (ברחובות השכונתיים) ל-16מ' (ברחובות העירוניים), רוחב מדרכות המבוקש לא יוכל להתקבל. על כן, מוצע לא לתת הוראות לרוחב מדרכות ושבילי אופניים בתכנית אלא לאפשר פיתוח בתחום הדרך בהתאם לצרכים העירוניים והשכונתיים שישתנו מעת לעת בעשורים הקרובים.

הצללה - התכנית תאפשר יצירת עוגנים על חזיתות המבנה, כהכנה ליצירת הצללה לרחובות השכונה

חוו"ד פרוגרמטית

שטחי ציבור:
בשל מגבלות הבינוי וההתחדשות המגרשית, המענים הציבוריים יינתנו במסגרת המגרשים הגדולים המאפשרים שטחי ציבור אפקטיביים:

- במגרשים הגדולים מ-700 מ"ר: תידרש הקצאת שטחי ציבור מבונים בהיקף של לפחות 20% מהיקף תוספת שטחי הבנייה הנוצרים בתכנית זו. במידת הצורך, חלק משטחי החצר במגרשים אלה ישמשו כחצרות של השטחים הציבוריים. במגרשים אלה תדרש תכנית איחוד וחלוקה כתנאי לאכלוס.
- פיתוח מרחב ציבורי קיים תוך הגברת הקישוריות לשטחים פתוחים בקרבת השכונה: שצ"פ המסילה מצפון, פארק החורשות מדרום.
- תמהיל שטחי הדירות הינו מוטה דירות קטנות הפונות למשקי בית קטנים ופחות למשפחות עם ילדים. זאת לאור ייחודיות השכונה, ומאחר ובסביבת השכונה מתקבלים פרויקטים רבים עם תמהיל מגורים מוטה דירות בינוניות וגדולות. עיקר המענים הציבוריים יקבלו מענה במסגרת שטחי הציבור בחלק המערבי של השכונה.

<u>מענה למוסדות הציבור ברמה השכונתית</u>

נערכה בדיקה פרוגרמתית של שטחי ציבור <u>לכל שכונת פלורנטין (כמוצג מצד שמאל)</u>– כולל השכונה הוותיקה ומערב השכונה המאופיינת בתכניות חדשות על חטיבות קרקע גדולות יותר המאפשרות הקצאות קרקע.

מצב קיים
(נתונים מאתר העירייה OPEN DATA)

- יח"ד: כ-6,500 (שטח ממוצע ליח"ד :כ-55 מ"ר)
- אוכלוסייה: כ-10,370 תושבים (גודל משק בית 1.6)

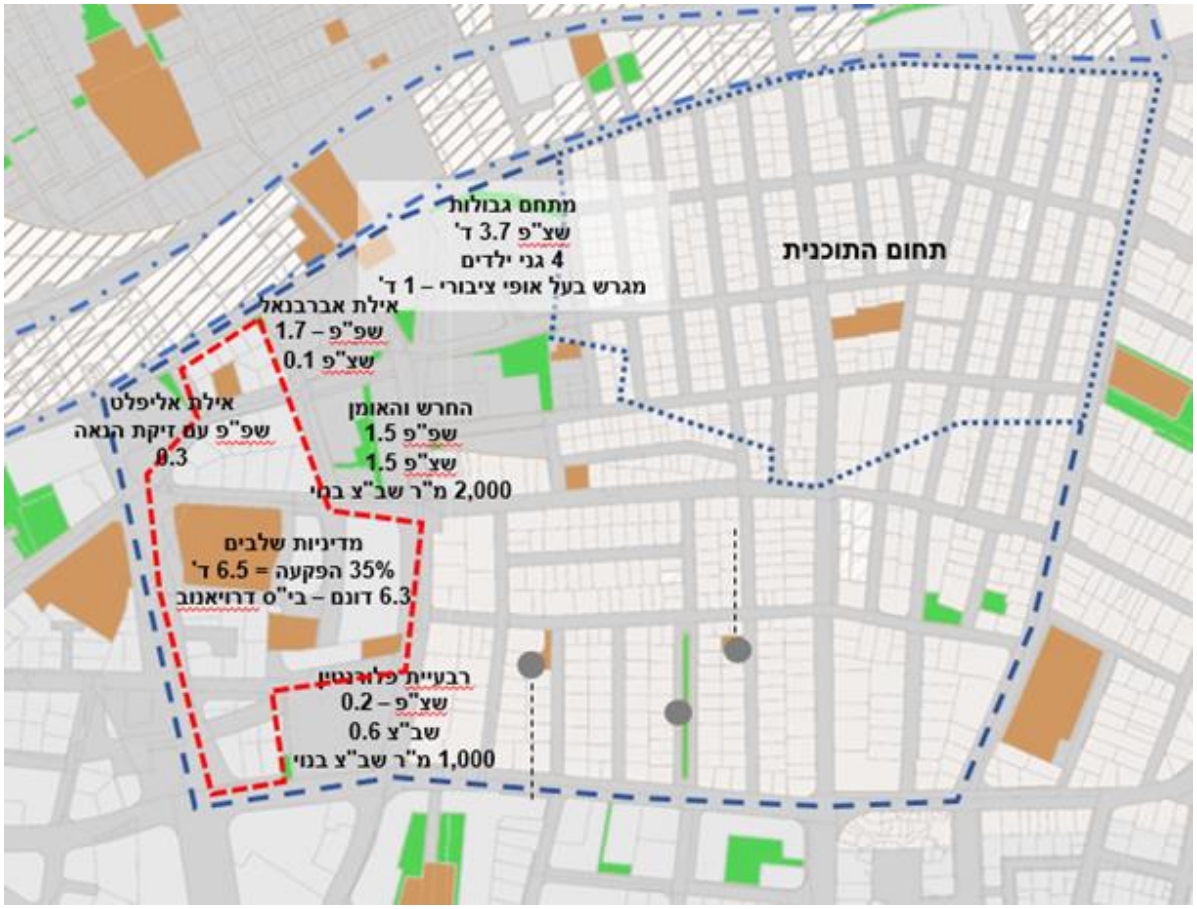
תוספת יח"ד ואוכלוסייה בתכניות

- יח"ד מוצעות: כ-3,470 יח"ד
- אוכלוסייה: כ-5,460 תושבים

(הנחות מוצא: שכונה חדשה - 100% מימוש, גודל משק בית 2.1, שכונה ותיקה- 50% מימוש, גודל משק בית 1.5)

סה"כ צפי ליח"ד ואוכלוסייה (קיים + מתוכנן):

- יח"ד: 9,970
- אוכלוסייה: כ-15,830



מוסדות ציבור עיקריים שידרשו לפוטנציאל העתידי

שרות	קיים	כיתות ומתקנים נדרשים לפי פרוגרמה	מענה עתידי
מעון לגיל הרך	3 כיתות (ויצ"ו בידידיה פרנקל) 2 כיתות (משפחתון במרכלת 6)	13 כיתות (3-2 מתקנים) – תוספת של 8 כיתות לקיים.	מתוכנן בסלמה 46-44 (6 כיתות), מגרש ציבורי בתכנית אליפלט פראנצויז
גן ילדים	חרש אמן (2 כיתות), דרויאנוב (3 כיתות)	16 כיתות (4-3 מתקנים) – תוספת של 11 כיתות לקיים.	מתוכנן בסלמה 46-44 (8 כיתות), אילת אליפלט (2 כיתות), מגרש ציבורי בתכנית אליפלט פראנצויז
בי"ס יסודי	בי"ס דרויאנוב	18 כיתות	בי"ס דרויאנוב (ניתן להרחבה ל-24 כיתות)
בי"ס על יסודי	אין	17 כיתות	מענה רובעי מחוץ לשכונה
מרכז קהילתי	פלורנטין, מרכז ספורט קהילתי שוק עליה	1 מרכז	הרחבה מתוכננת של מרכז פלורנטין בתכנית הוניגמן, מרכז קהילתי ייחודי באלוף בצלות
תחנה לבריאות המשפחה	אין	1	תכנית הוניגמן

דיור בהישג יד:

עפ"י מדיניות הדיור העירונית בשיקול דעת מה"ע, ובכפוף לאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל את שיעור הדב"י הקבוע במדיניות בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שירשמו בהחלטת הועדה המקומית. על כ, התכנית לא כוללת דב"י מהנימוקים הבאים:

1. תכנית מגרשית על מגרשים קטנים עם תוספת מגורים מינורית בכל מגרש. מתקבלת עד 1 דירת דב"י במבנה. תכניות בעיר כוללות לרוב לפחות 5 יח"ד דב"י. פיזור יחידות הדב"י במבנים רבים כשבכל מבנה דירה אחת מקשה על העירייה מבחינת היקף ההסכמים, המעקב והניהול של יחידות אלו.
2. התכנית כוללת תועלות תכנוניות משמעותיות כגון: תמהיל מאוזן של מגורים, תעסוקה ומסחר השומר על מאפייני האזור ומתייחס לקושי במענה ציבורי עבור שימושי המגורים. המרת שטחי תעסוקה לדב"י – תפגע בתמהיל זה ותעמיס על שטחי הציבור.
3. בקרבת התכנית פוטנציאל רב לתוספת דב"י בתכניות על חטיבות קרקע גדולות ועתירות זכויות כגון – תכניות במערב פלורנטין ובמע"ר המסילה.

חו"ד תחבורתית:

<u>מערך התחבורה הקיימת והעתידית</u>:

להלן תיאור הרחובות בשכונה בהתאם להיררכיות השונות:

- רחובות עורקיים - הרחובות המקיפים (דרך אילת -יפו ושלמה) ורחוב הרצל החוצה את השכונה.
- רחובות מאספים - המאפשרים תנועה עוברת בתוך השכונה ו/או נגישות לשכונה מחוץ לה ובהם רחוב נחלת בנימין רחוב לוינסקי (בין אברבנאל להרצל) ואברבנאל.
- שאר הרחובות בשכונה הינם רחובות מקומיים בלבד .
- מדרחובים – רחובות לוינסקי, ויטל, ופלורנטין. שדרות וושינגטון הינו רחוב מנוהל תנועה (מותרת נסיעה לדיירי הרחוב עבור כניסה לחניונים ולרכב תפעול וחרום).
- רחובות משולבים - רחוב קורדובארו ואוריאל אקוסטה (תנועת כלי רכב מתנהלת יחד עם תנועת הולכי הרגל).
- האזור, בכללותו, מוגדר כאזור לנסיעה במהירות 30 קמ"ש.

<u>תחבורה ציבורית ומתע"ן:</u> רחובות העלייה, הרצל (לכיוון צפון), דרך שלמה ויפו מהווים צירים ראשיים לתחבורה ציבורית. חברת נתיבי איילון ועירית תל אביב-יפו מקדמים נתיבים לתחבורה ציבורית ברחובות אליפלט (דו סטרי), ועוד רת"צ בדרך שלמה.

בנוסף קיימות 2 תחנות של הקו אדום של הרכבת הקלה הקרובות למתחם: תחנת אלנבי ותחנת אליפלט במרחק של עד כ650 מ' ממרכז השכונה. תקן חניה ברוב המתחם הינו א2.

לקו האדום יצטרפו בעשור הקרוב קווי הרק"ל הירוק והסגול בתחנות לוינסקי והעליה בקרבת התכנית.

יתאפשר מעבר בין הקווים ירוק ואדום בתחנת "אלנבי" .

מרחקי ההליכה הממוצעים ממרכז השכונה לצירי התחבורה הציבורית נעים בין 400-350 מ'.

שבילי אופניים: קיים שביל אופניים דו סטרי על רחוב הרצל ורחוב העלייה. רוב הרחובות במתחם הינם 30 קמ"ש לכן האופניים נעים יחד עם כלי הרכב. מתוכנן להתווסף שביל אופניים דו סטרי בדרך שלמה. בתכנית האסטרטגית מסומנים גם רחובות לוינסקי, נחלת בנימין ודרך יפו כחלק מרשת האופניים.

פריקה וטעינה במרחב מתבצעת על ידי מפרצים מיועדים לכך בין השעות 8:00 לשעה 17:00 אחר הצהריים. יש כ 92 מפרצים עבור פריקה וטעינה במרחב.

היצע חנייה:

חניית רחוב: סה"כ מקומות חניה ברחובות השכונה מסתכמים בכ-1700. מוצעות גם עמדות לכלים זעירים (38 עמדות), ועמדות עבור אותוטל (4 עמדות). מתצפיות שבוצעו בשעת הצהריים ולילה מאוחרות יש תפוסה מלאה של החניות ברחוב.

חניונים פרטיים פתוחים לציבור בתשלום: ישנם כ 330 מקומות חניה פרטיים פתוחים לציבור ועוד כ-235 מקומות חניה עבור המשרדים למנויים בלבד. בנוסף יש חניונים פרטים לדיירים בלבד בכמה מגרשים.

חניוני אחוזת החוף: לא נמצאו חניונים של אחוזת החוף בתוך המרחב אלא במרחק הליכה ממנו: חניון ליבר ברחוב פינס 41 (כ -50 מ"ח); כיכר העלייה ברחוב צ'לנוב 22-(כ 260 מ"ח); חניון אלפסי- רחוב אלפסי 12 (כ- 30 מ"ח); חניון קיבוץ גלויות 36 (כ-90 מ"ח); סה"כ 430 מ"ח בקרבת המרחב

מערך תחבורה מוצעת במדיניות מרחב פלורנטין

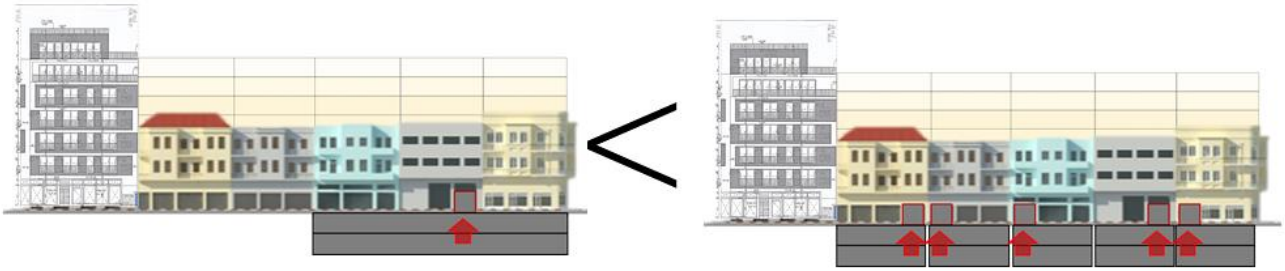
על מנת לתת עדיפות להולכי רגל ושיפור הנגישות אל המרחב הציבורי בשכונת פלורנטין וסביבותיה, קודמה מדיניות צפון פלורנטין (תא/9126) לפיה יוסבו חלק מרחובות השכונה לרחובות מוטי הליכה או רחובות מנוהלים.

מסמך המדיניות אשר מציע פיתוח של 2 טבעות לשכונה, טבעת תנועתית המאפשרת תנועה ממונעת המקשרת בין חלקי השכונה השונים וטבעת הירוקה המאפשרת קישוריות בין השטחים הירוקים השונים המפותחים בשכונה והמקשרת בין תחנות הרכבות הקלה השונות וצירי תחבורה ציבורית. בנוסף, מערך שבילי אופניים וכלים זעירים התומך במדיניות השכונה ומאפשר קישוריות מקסימלית לכלי רכב זעירים. ביתר המרחב ובמפגש בין הטבעת הירוקה לטבעת התנועתית יוצבו מקומות חניה מונגשים ותחנות מוניות. כמו כן מציע מסמך המדיניות מענה לחנייה ארוכת טווח במרכז תחבורה רובעי שיאפשר חניה לטווח ארוך לדיירי המרחב יחד עם כלים תכנוניים נוספים לניהול חנייה כמו תקן חניה מופחת, חניה קצרת מועד, פריקה וטעינה לא מוצמדת למגרש אלא ברחוב וכו'. בתכנית נשוא מסמך זה מוטמעים חלק מהפתרונות הללו.

הוראות לתקני חניה במגרשים הסחירים

כניסה לחנייה עבור כל מגרש נפרד עלולה לפגוע ברצף החזיתות המסחריות הקיים כיום ובהיקף שטחי המסחר, בחזיתות לשימור, ברציפות המדרכות וביכולת לנטוע עצים (בשכונה מעוטת עצים). מסקירת היתרי הבנייה עולה כי כל ההיתרים (נסקרו 52 היתרים) במגרשים הקטנים מ-270 מ"ר ביקשו לקבל פטור מתכנון חניות. זאת לאור גודלם של המגרשים, והיותן של יחידות הדיור קטנות.

על מנת לייצר מקומות חנייה באופן המותאם להתחדשות השכונה ולמאפייניה, הוגדר תקן חנייה דיפרנציאלי המאזן בין הצורך בחנייה לאיכות תכנונית. כך שבמגרשים גדולים מ-270 מ"ר ובמרתפים משותפים למספר מגרשים צמודים ששטחים המשותף עולה על 400 מ"ר- תקני החניה יהיו בהתאם למדיניות הועדה, ובמגרשים הקטנים תקני החניה יהיו 0 לכלל השימושים.



חניון לכל מגרש

חניון לכמה מגרשים עם כניסה אחת.

<u>סיכום חו"ד תחבורתית</u>

התוכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים נרחבים לכל נושא התחבורה, הולכי רגל ואופניים (דוגמאות לכך הגדרה שימושים מותרים נוספים ותחום הדרך, הגבלת מספר כניסות לחניה, הגדרת מפרצים חניה לפריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש וכו') ובכך משפרת ומסדירה את כלל המרחב.

<u>תנועה – כמופיע בהוראות התכנית</u>

<u>א. תקן חניה:</u>

1. במגרשים ששטחם עולה על 0.27 ד' או במרתף משותף למספר מגרשים צמודים ששטחם המצטבר עולה על 400 מ"ר תקני החניה המרביים יהיו:

א. למגורים עד 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור.

ב. לתעסוקה תקן מקסימאלי יהיה 1:350 או התקן התקף, הנמוך מבין השניים.

ג. למסחר תקן מקסימאלי יהיה 1:100 או התקן התקף, הנמוך מבין השניים.

ד. ביתר המגרשים תקן החניה לרכב יהיה תקן 0 לכל השימושים.

2. לרכב דו גלגלי בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה או בהתאם למדיניות עירונית התקפה לעת הוצאת היתר.
3. תקן חניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה או בהתאם למדיניות עירונית התקפה לעת הוצאת היתר.
4. פריקה וטעינה למסחר יהיו ברחוב ולא נדרש מיקום מוצמד לבניין.
5. במגרשים בהם יוקצו שטחים ציבוריים בנויים - במידה ויוקם חניון תת קרקעי, יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.

<u>ב. הוראות בינוי לכניסה לחניה:</u>

1. תותר כניסה אחת בלבד לכל חניון תת קרקעי אשר תהיה בתחום הנפח הבנוי בלבד.
2. רוחב הכניסה לחנייה לא יעלה על גודל מינימלי נדרש. בחזית המיועדת לשימור או שמירה תהיה הכניסה מפתח קיים, אשר יישמר ככל הניתן במידותיו המקוריות.
3. הכניסה לחניון תתוכנן ככל הניתן מרחובות צפון-דרום ובהתאם למדיניות תקפה לנושא מיקום כניסות לחניות.

חוו"ד סביבתית

במסגרת הנספח הסביבתי, נערך סקר היסטורי למתחם והתקבלה חוו"ד המשרד להגנת הסביבה, כמו כן הוכן מסמך אקוסטי לתכנית. היות ומדובר בתכנית מרקמית, המלצת הנספח הסביבתי היא שבשלב ההיתר יינתנו דרישות לנושאים כגון איכות אוויר וקרינה ויוטמעו פתרונות לנושא זיהום קרקע ואקוסטיקה.

א. זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע.

סקר היסטורי מתארי הועבר למשרד להגנת הסביבה ועפ"י המענה מיום 8.1.2025 : "כתנאי להוצאת היתרים יידרשו סקרים היסטוריים מפורטים שיבחנו את הצורך בסקר קרקע ובדיקות גזי קרקע בהתאם למאפייני הבנייה העתידית על מנת לקבוע את הצורך במיגון המבנים."

לעת הוצאת היתרים יידרשו:
סקר היסטורי למגרש הספציפי שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה שכן הסקר המתארי אינו יוצר תמונה ברורה באשר לפוטנציאל הזיהום בחלקות השונות.
בדיקות גז קרקע שיותאמו לבנייה העתידית בכפוף לתכנית דיגומים שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ב. אקוסטיקה:
הקריטריון הקובע לרעש תחבורה בדירות מגורים הינו 40 דציבל עם חלונות סגורים. ניתן לבסס את התכנון האקוסטי על מפת הרעש שבאתר ה-G.I.S העירוני (המתעדכנת מעת לעת).
ככל שיהיו שינויים תחבורתיים, תינתן ליזם האפשרות להגיש חיזוי רעש תחבורה למגרש שלו, כחלופה למפת הרעש, בכפוף לתאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

ג. איכות אויר:
1. לשטחי המסחר במבנה יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג. פתרונות הנידוף יתייחסו להפרשי גבהים בין המבנים בסביבתו.
2. פליטת אגזוז גנרטור, תהיה בגג המבנה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג.
3. אוורור חניונים: ככל שיתוכננו חניונים, פתרונות האוורור יהיו בגג המבנה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע/פיתוח.

ד. שימושים עיקריים בתת הקרקע:
יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, דרישה לניטור תוך מבני וכו'.

ה. קרינה:
1. חדרי טרפו, ככל שיתוכננו, מרחקם מאזורי שהייה יהיה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. תידרש סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל בתכנית ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים.

דיווח אודות שיתוף הציבור

<u>רקע לתהליך השיתוף</u>
בעשור האחרון, עוברת שכונת פלורנטין תהליכי שינוי משמעותיים, הנוגעים לאופי הבינוי, התניידות והמרחבים הציבוריים בשכונה. במסגרת זו, אושרה בועדה שיתוף ציבור (13.05.2021) 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 פלורנטין, מרחב אלוף בצלות); סקירה של רקמת המלאכות במערב פלורנטין, מדיניות צפון פלורנטין (תא/9126), תכנית צפון פלורנטין (תא/4760) ומדיניות עיצוב פלורנטין (תא/9122)

תהליך היידוע והשיתוף הציבורי למרחב "מרכז מסחרי" (צפון פלורנטין) החל בחודש יולי 2021 בו התקיים מפגש יידוע ציבור מקוון בו הוצגו עיקרי מדיניות הפיתוח והשימור של צפון פלורנטין ובמהלכו התקיים דיון עם תושבים ובעלי עסקים בשכונה (מצגת, סרטון וסיכום עיקרי המפגש בעמוד האינטרנט העירוני).

בשנת 2024, לקראת אישור תכנית תא/4760 לצפון פלורנטין (המבוססת על תכנית המדיניות) ותכנית העיצוב לצפון פלורנטין, התקיימה סדרה של 5 מפגשים מסכמים לתהליך. יידוע, בשיתוף פעולה בין אגף תכנון עיר, ולבית ליבלינג, מרחב קהילתי דרום-מערב וצוות חברת רן וולף.

1. <u>השכבות של פלורנטין</u>

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
25-0008ב' - - 8	דיון בהפקדה

סדרת מפגשים לציבור הרחב שהתקיימה בין פברואר למאי 2024. הסדרה התחקתה אחר הסיפור המוחשי והלא-מוחשי של שכונת פלורנטין, בציר שבין עבר-הווה-עתיד. סדרת המפגשים כללה 2 מפגשי העשרה שהתקיימו בבית ליבלינג. להלן פירוט המפגשים:

- מפגש 1# - סיפורים אמיתיים: פלורנטין - שישה דוברים סיפרו בעל-פה סיפור אמיתי על החיים בפלורנטין והציגו חלק מהייחודיות של החיים בשכונה. במפגש שהתקיים בבית ליבלינג השתתפו 65 איש ואישה.
- מפגש 2# - עושים שכונה: מה מיוחד בפלורנטין? - ערב הרצאות קצרות מפי ס' ראש העיר, פעילה חברתית, ו-4 נשות מקצוע (אסטרטגית, נוף, עסקים, שימור) שהיו מעורבות בתכנון בשכונה, על הדרכים שבהן המורשת התכנונית של השכונה משפיעה ומעצבת את הדי-אן-איי של חיי היומיום בה. במפגש שהתקיים בבית ליבלינג השתתפו 77 איש ואישה.
- מפגשים 3# - סיור בעקבות מדיניות העיצוב לצפון פלורנטין סיור בשכונה בעקבות מדיניות העיצוב החדש בהנחיית אדר' חנן פרץ וצוות העירייה. 63 משתתפים בסיור
- מפגשים 4# - מפגש מקצועי בעקבות מדיניות העיצוב לצפון פלורנטין הצגת המדיניות ע"י אדר' התכנית וקיום דיון מקצועי בפאנל עם נציגי מחלקת השימור, התכנון, והרישוי. מפגש שהתקיים בבית ליבלינג השתתפו 64 איש ואישה.
- מפגש 5# עדכון ציבור: תוכנית צפון פלורנטין ב-26.5.2024 התקיים מפגש עדכון הציבור שכלל הצגת תהליך העבודה והתוצאה הסופית של תכנית צפון פלורנטין לבעלי העניין בשכונה ובעיר. קיום פאנל עם צוות התכנון ונציגי העירייה - מחלקת תכנון עיר יפו ודרום' מרחב קהילתי דרום-מערב' היחידה לפיתוח דרום תל אביב, אגף קהילה דרום, קשרי עסקים, אגף קהילה דרום' מחלקת שימור' יחידת אדריכל העיר' היחידה לתכנון אסטרטגי תכנון בר קיימא, אגף תנועה. 65 משתתפים בקאנטרי העלייה.

2. הפצה לקראת מפגש 5#- עדכון ציבור: תוכנית צפון פלורנטין

במטרה להביא נציגות של כלל בעלי העניין בשכונה - תושבים, שוכרים, בעלי נכסים, אדריכלים ויזמים פעילים בשכונה - האירוע פורסם בדרכים מגוונות: פליירים נשלחו לעסקים בתחום התכנית ובגבולה; פוסטרים נתלו בשכונה במרכזים קהילתיים ועל לוחות מודעות; הזמנות לתושבים נשלחו בוואטסאפ השכונתי וברשתות החברתיות; האירוע פורסם בדיגיתל עבור תושבי השכונה; אדריכלים ויזמים פעילים בשכונה הוזמנו במייל; נשלחו הזמנות למשתתפים בסדרת המפגשים וברשימת התפוצה של בית ליבלינג.

3. סוגיות מרכזיות

במהלך הערב התקיים פאנל שאלות ותשובות בהשתתפות צוות התכנון ונציגי העירייה. בעלי העניין העלו סוגיות בנוגע לתכנית בעל פה ובכתב. מענה לכלל הנושאים, יחד עם המצגת פורסם באתר העירייה בעמוד "התחדשות עירונית פלורנטין".

- חצרות פנימיות בבלוק - האם ניתנו הנחיות ליצירת חצרות איכותיות? מה קורה במצב שבו לא כל הבלוק התחדש וחלק מהחצר אינו מפותח, ומי אחראי לתחזק אותן?
- איזה מענה התכנית מספקת לקונפליקט בין החובה לשמר את המרקם השכונתי לבין החובה בעמידה בסטנדרטים מודרניים בכל הקשור לתשתיות כמו גז, כיבוי אש, פינוי פסולת וכו'?
- חובת שימור המבנים מוסיפה עלויות לפרויקט. כיצד מטלות השימור לא מקשות על ההתחדשות בפועל?
- איזו התייחסות יש לשמירה על אוכלוסיות הקיימות בשכונה ומניעת הפיכת השכונה לכזו המאפשרת מגורים רק לבעלי אמצעים?
- האם מקודמת מדיניות פיקוח על שכירות בתכנית?
- איזה התייחסות מקבלת תשתית שבילי האופניים בשכונה במסגרת התכנית?
- במימוש מלא של התכנית, כמה חניות לרכב פרטי יהיו בשכונה בסך הכל?
- השכונה הולכת ומצטופפת - מה יהיה עם המרחב הציבורי?
- האם עירוב שימושים בבניין יחד עם שימושים ציבוריים לא יפגע באיכות החיים של התושבים?
- האם יש היתכנות כלכלית ועסקית לשימושים שאינם מגורים בקומת המרתף ובקומה א', בנוסף לקומת הקרקע?
- כיצד התכנית מסייעת לעסקים המקומיים ומסייעת במניעת דחיקתם מהשכונה?

- פריקה וטעינה של סחורות ברחוב עבור העסקים יוצר קונפליקט עם הולכי הרגל ובעלי מוגבלויות. כיצד ימותן הקונפליקט לאור ההתרחבות הצפויה של הפעילות המסחרית בשכונה?
  כיצד התבצע הפרסום לערב עדכון הציבור הזה?
- במסגרת תמ"א 38 נוצר מצב בו ניתן לבנות מרפסות ברוחב שאינו מספק - בין 40 ל-80 ס"מ. האם התכנית נותנת לכך פתרון?
- באיזה אופן נקבעו הגבולות של התכנית - מדוע צידו המזרחי של רחוב מרכלת נכלל בתכנית וצידו המערבי לא?

רשימת שימור | ועדת שימור אוגוסט 2024

הרשימה מסודרת לפי כתובות

מספר גוש	מספר חלקה	כתובת	מספר	כתובת נוספת	מספר נוסף	סטטוס שימור
8987	31	אלוף בצלות	5			מרקם לשמירה
8987	32	אלוף בצלות	0			מרקם לשמירה
8984	2	החלוצים	2	יפו	58	מרקם לשמירה
8984	3	החלוצים	4			מרקם לשמירה
8984	6	החלוצים	6			מרקם לשמירה
8984	9	החלוצים	10			מרקם לשמירה
8984	12	החלוצים	12			שימור מרקמי
8984	15	החלוצים	16	לוינסקי	48	שימור מרקמי
8984	16	החלוצים	18			מרקם לשמירה
8984	19	החלוצים	20			מרקם לשמירה
8984	22	החלוצים	22	מטלון	43	שימור מרקמי
8984	23	החלוצים	1	יפו	60	שימור מרקמי
8984	26	החלוצים	3			מרקם לשמירה
8984	28	החלוצים	5			שימור מרקמי
8984	30	החלוצים	7			מרקם לשמירה
8984	32	החלוצים	9			מרקם לשמירה
8984	34	החלוצים	11			מרקם לשמירה
8984	37	החלוצים	13	לוינסקי	57	שימור מרקמי
8984	38	החלוצים	15	לוינסקי	50	שימור מרקמי
8984	41	החלוצים	17			מרקם לשמירה
8984	42	החלוצים	19			מרקם לשמירה
8984	43	החלוצים	19א			מרקם לשמירה

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
8 - - 25ב' -0008	דיון בהפקדה

8984	44	החלוצים	21	מטלון	45	שימור מרקמי
8988	15	החלוצים	32	וולפסון	37	מרקם לשמירה
8988	16	החלוצים	30			מרקם לשמירה
8988	18	החלוצים	26			מרקם לשמירה
8988	19	החלוצים	24	מטלון	46	מרקם לשמירה
8988	20	החלוצים	23	מטלון	48	מרקם לשמירה
8988	23	החלוצים	25			מרקם לשמירה
8988	24	החלוצים	27			מרקם לשמירה
8988	28	החלוצים	31	וולפסון	39	מרקם לשמירה
8989	17	החלוצים	34			שימור מרקמי
8989	18	החלוצים	33	וולפסון	36	שימור מרקמי
8982	1	המשביר	2	יפו	34	שימור מרקמי
8982	6	המשביר	10	לוינסקי	33	שימור מרקמי
8982	7	המשביר	8			מרקם לשמירה
8982	8	המשביר	6			שימור מרקמי
8982	10	המשביר	1	יפו	36	שימור מרקמי
8982	12	המשביר	5			שימור מרקמי
8982	13	המשביר	7			מרקם לשמירה
8982	16	המשביר	11			מרקם לשמירה
8986	9	המשביר	24			שימור מרקמי
8986	10	המשביר	22			מרקם לשמירה
8986	11	המשביר	20			מרקם לשמירה
8986	12	המשביר	18			מרקם לשמירה
8986	14	המשביר	14			מרקם לשמירה
8986	15	המשביר	12	לוינסקי	24,26	שימור מרקמי
8986	16	המשביר	15	לוינסקי	28	מרקם לשמירה
8986	17	המשביר	17			מרקם לשמירה
8986	18	המשביר	19			שימור מרקמי
8986	19	המשביר	21			שימור מרקמי
8986	20	המשביר	23			מרקם לשמירה
8984	24	העליה	2	יפו	62	שימור מרקמי
8984	25	העליה	4			שימור מרקמי
8984	27	העליה	6			מרקם לשמירה
8984	29	העליה	8			מרקם לשמירה
8984	31	העליה	10			מרקם לשמירה
8984	33	העליה	12			מרקם לשמירה
8984	35	העליה	14			מרקם לשמירה
8984	36	העליה	16	לוינסקי	59	שימור מרקמי
8984	39	העליה	18	לוינסקי	52	שימור מרקמי
8984	40	העליה	20			שימור מרקמי
8984	45	העליה	22,24	מטלון	27	שימור מרקמי
8988	21	העליה	26	מטלון	50	שימור מרקמי

8988	22	העליה	28			מרקם לשמירה
8988	25	העליה	30			מרקם לשמירה
8988	26	העליה	32			מרקם לשמירה
8988	29	העליה	34	וולפסון	41	מרקם לשמירה
8989	19	העליה	36,38	וולפסון	38	מרקם לשמירה
6930	12	הקישון	18,20,22,24	מטלון	13	שימור מרקמי
6930	13	הקישון	16			מרקם לשמירה
6930	14	הקישון	14			מרקם לשמירה
6930	15	הקישון	12	לוינסקי	12	שימור מרקמי
6930	16	הקישון	10	לוינסקי	21	שימור מרקמי
6930	17	הקישון	8			שימור מרקמי
6930	18	הקישון	6			שימור מרקמי
6930	19	הקישון	4			שימור מרקמי
6930	20	הקישון	2	יפו	24	שימור מרקמי
6930	21	הקישון	1	יפו	26	מרקם לשמירה
6930	22	הקישון	3			שימור מרקמי
6930	23	הקישון	5			מרקם לשמירה
6930	24	הקישון	7			מרקם לשמירה
6930	25	הקישון	9	לוינסקי	23	שימור מרקמי
6930	27	הקישון	13			מרקם לשמירה
6930	28	הקישון	15			מרקם לשמירה
6930	30	הקישון	21			מרקם לשמירה
6930	31	הקישון	23			מרקם לשמירה
6930	32	הקישון	25	מטלון	15	שימור מרקמי
7083	87	הקישון	38	וולפסון	8	שימור
7083	90	הקישון	42			מרקם לשמירה
7425	23	הקישון	26	מטלון	14	שימור מרקמי
7425	24	הקישון	28			מרקם לשמירה
7425	25	הקישון	30			מרקם לשמירה
7425	26	הקישון	32			מרקם לשמירה
7425	27	הקישון	34			שימור מרקמי
7425	28	הקישון	36	וולפסון	7	שימור
7425	29	הקישון	35	וולפסון	9	מרקם לשמירה
7425	32	הקישון	29			מרקם לשמירה
7425	53	הקישון	37	וולפסון	10	שימור מרקמי
7425	60	הקישון	41			מרקם לשמירה
7425	80	הקישון	33א			שימור מרקמי
6930	44	הרצל	28	יפו	32	מרקם לשמירה
6930	45	הרצל	30			שימור מרקמי
6930	48	הרצל	32			מרקם לשמירה
6930	49	הרצל	34			מרקם לשמירה
6930	52	הרצל	36,38	לוינסקי	29	שימור מרקמי

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
8 - - 25ב'-0008	דיון בהפקדה

6930	55	הרצל	40	לוינסקי	20	שימור מרקמי
6930	56	הרצל	42			מרקם לשמירה
6930	59	הרצל	44			שימור מרקמי
6930	60	הרצל	46			שימור מרקמי
6930	63	הרצל	48			שימור מרקמי
7425	44	הרצל	56,58			מרקם לשמירה
7425	45	הרצל	60			שימור מרקמי
7425	47	הרצל	64			שימור מרקמי
7425	48	הרצל	66	וולפסון	15	שימור מרקמי
7425	49	הרצל	68	וולפסון	16	שימור מרקמי
7425	50	הרצל	70			מרקם לשמירה
7425	57	הרצל	72,74			שימור
7425	67	הרצל	76			מרקם לשמירה
7425	68	הרצל	78			מרקם לשמירה
7425	69	הרצל	80	פרנקל	39	מרקם לשמירה
8982	2	הרצל	29			שימור מרקמי
8982	3	הרצל	31			מרקם לשמירה
8982	4	הרצל	33			שימור 2650ב
8982	5	הרצל	35	לוינסקי	31	שימור מרקמי
8986	1	הרצל	37	לוינסקי	22	שימור מרקמי
8986	2	הרצל	39			שימור מרקמי
8986	3	הרצל	41			שימור 2650ב
8986	4	הרצל	43			מרקם לשמירה
8986	5	הרצל	43א			מרקם לשמירה
8986	6	הרצל	45			מרקם לשמירה
8986	8	הרצל	49	מטלון	23,25	שימור מרקמי
8987	1	הרצל	51	מטלון	24	שימור מרקמי
8987	4	הרצל	55			שימור מרקמי
8987	5	הרצל	57			שימור מרקמי
8987	6	הרצל	59	וולפסון	17	שימור מרקמי
8990	1	הרצל	61	וולפסון	18,20,22	שימור מרקמי
8990	3	הרצל	63			מרקם לשמירה
8990	4	הרצל	65			מרקם לשמירה
8982	18	השוק	12,14	לוינסקי	37	שימור מרקמי
8982	19	השוק	10			שימור מרקמי
8982	20	השוק	8			מרקם לשמירה
8982	21	השוק	6			שימור מרקמי
8982	22	השוק	4			מרקם לשמירה
8982	23	השוק	2	יפו	38	שימור מרקמי
8982	24	השוק	1	יפו	40	שימור מרקמי
8982	25	השוק	3	סמטת השוק	2	שימור מרקמי
8986	22	השוק	28	מטלון	29	שימור מרקמי

8986	23	השוק	26			מרקם לשמירה
8986	24	השוק	24			מרקם לשמירה
8986	25	השוק	22			מרקם לשמירה
8986	26	השוק	20			שימור מרקמי
8986	27	השוק	16	לוינסקי	30	שימור מרקמי
8986	28	השוק	7	לוינסקי	32	שימור מרקמי
8986	30	השוק	9			מרקם לשמירה
8986	31	השוק	11			מרקם לשמירה
8986	32	השוק	13			שימור מרקמי
8986	33	השוק	15			שימור מרקמי
8987	9	השוק	36	וולפסון	23	שימור מרקמי
8987	14	השוק	30	אלוף בצלות	7	שימור מרקמי
8987	15	השוק	19	מטלון	34	שימור מרקמי
8987	17	השוק	21	אלוף בצלות	9	שימור מרקמי
8987	18	השוק	23	אלוף בצלות	8	מרקם לשמירה
8987	19	השוק	25			מרקם לשמירה
8987	20	השוק	27	וולפסון	25	שימור מרקמי
8990	10	השוק	33			שימור מרקמי
8990	11	השוק	31			מרקם לשמירה
8990	12	השוק	29	וולפסון	24	מרקם לשמירה
7083	85	וולפסון	4			מרקם לשמירה
8987	7	וולפסון	19			מרקם לשמירה
8987	8	וולפסון	21			מרקם לשמירה
8983	23	זבולון	2	יפו	54	שימור מרקמי
8983	24	זבולון	4			מרקם לשמירה
8983	27	זבולון	6			מרקם לשמירה
8983	28	זבולון	8			מרקם לשמירה
8983	31	זבולון	10			מרקם לשמירה
8983	35	זבולון	14	לוינסקי	51	שימור מרקמי
8983	43	זבולון	8א			מרקם לשמירה
8984	1	זבולון	1	יפו	56	מרקם לשמירה
8984	4	זבולון	3			מרקם לשמירה
8984	5	זבולון	5			מרקם לשמירה
8984	11	זבולון	11			שימור מרקמי
8984	13	זבולון	13	לוינסקי	53,55	שימור מרקמי
8984	14	זבולון	15	לוינסקי	46	שימור מרקמי
8984	17	זבולון	17			שימור מרקמי
8984	18	זבולון	19			מרקם לשמירה
8984	20	זבולון	21			שימור מרקמי
8984	21	זבולון	23	מטלון	41	מרקם לשמירה
8985	12	זבולון	16	לוינסקי	44	שימור מרקמי

8985	13	זבולון	18			מרקם לשמירה
8985	16	זבולון	20			מרקם לשמירה
8985	17	זבולון	22			מרקם לשמירה
8985	20	זבולון	24	מטלון	39	מרקם לשמירה
8988	5	זבולון	34	וולפסון	33	מרקם לשמירה
8988	6	זבולון	32			מרקם לשמירה
8988	7	זבולון	30			מרקם לשמירה
8988	8	זבולון	28			מרקם לשמירה
8988	9	זבולון	26	מטלון	42	שימור מרקמי
8988	10	זבולון	25	מטלון	44	שימור מרקמי
8988	11	זבולון	27			מרקם לשמירה
8988	12	זבולון	29			מרקם לשמירה
8988	14	זבולון	33	וולפסון	35	שימור מרקמי
8989	1	זבולון	35	וולפסון	32	שימור מרקמי
8990	23	זבולון	36	וולפסון	30	מרקם לשמירה
8982	27	יפו	42			מרקם לשמירה
6930	33	כפר גלעדי	26	מטלון	17	מרקם לשמירה
6930	34	כפר גלעדי	22,24			מרקם לשמירה
6930	35	כפר גלעדי	20			מרקם לשמירה
6930	36	כפר גלעדי	18			מרקם לשמירה
6930	37	כפר גלעדי	16			מרקם לשמירה
6930	38	כפר גלעדי	10,12	לוינסקי	25	שימור מרקמי
6930	39	כפר גלעדי	8			מרקם לשמירה
6930	40	כפר גלעדי	6			שימור מרקמי
6930	41	כפר גלעדי	4			מרקם לשמירה
6930	42	כפר גלעדי	2	יפו	28	שימור
6930	43	כפר גלעדי	1	יפו	30	שימור מרקמי
6930	46	כפר גלעדי	3			שימור מרקמי
6930	47	כפר גלעדי	5			שימור מרקמי
6930	50	כפר גלעדי	7			מרקם לשמירה
6930	51	כפר גלעדי	9			מרקם לשמירה
6930	53	כפר גלעדי	11	לוינסקי	27	שימור מרקמי
6930	57	כפר גלעדי	15			שימור מרקמי
6930	58	כפר גלעדי	17			שימור מרקמי
6930	61	כפר גלעדי	19			שימור מרקמי
6930	62	כפר גלעדי	21			מרקם לשמירה
6930	64	כפר גלעדי	23			מרקם לשמירה
6930	74	כפר גלעדי	13	לוינסקי	18	שימור מרקמי
7425	34	כפר גלעדי	28	מטלון	18	שימור מרקמי
7425	35	כפר גלעדי	30,32			מרקם לשמירה
7425	36	כפר גלעדי	34			מרקם לשמירה

7425	37	כפר גלעדי	36			מרקם לשמירה
7425	38	כפר גלעדי	38	וולפסון	11	מרקם לשמירה
7425	39	כפר גלעדי	37	וולפסון	13	מרקם לשמירה
7425	40	כפר גלעדי	35			מרקם לשמירה
7425	41	כפר גלעדי	33			מרקם לשמירה
7425	42	כפר גלעדי	31			מרקם לשמירה
7425	43	כפר גלעדי	29	מטלון	22,20	מרקם לשמירה
7425	51	כפר גלעדי	39,41	וולפסון	14	מרקם לשמירה
7425	52	כפר גלעדי	40	וולפסון	12	מרקם לשמירה
7425	55	כפר גלעדי	42			מרקם לשמירה
7425	58	כפר גלעדי	45			מרקם לשמירה
7425	59	כפר גלעדי	44			מרקם לשמירה
6930	26	לוינסקי	14,16	הקישון	11	שימור
6930	73	לוינסקי	10א			שימור מרקמי
6930	75	לוינסקי	18א			מרקם לשמירה
8986	29	לוינסקי	34			שימור מרקמי
6930	1	מזרחי	1	יפו	22	שימור מרקמי
6930	2	מזרחי	3			שימור מרקמי
6930	3	מזרחי	5			שימור מרקמי
6930	4	מזרחי	7			מרקם לשמירה
6930	5	מזרחי	9	לוינסקי	19	שימור מרקמי
6930	7	מזרחי	13			מרקם לשמירה
6930	8	מזרחי	15			שימור מרקמי
6930	10	מזרחי	19			מרקם לשמירה
7424	21	מזרחי	6			שימור מרקמי
7424	22	מזרחי	8			שימור מרקמי
7424	25	מזרחי	10	לוינסקי	8	שימור מרקמי
7424	26	מזרחי	12			מרקם לשמירה
7424	29	מזרחי	14			מרקם לשמירה
7424	31	מזרחי	16			מרקם לשמירה
7424	32	מזרחי	18			שימור מרקמי
7424	35	מזרחי	20	מטלון	9	שימור מרקמי
7425	13	מזרחי	26			שימור מרקמי
7425	16	מזרחי	32	וולפסון	3	מרקם לשמירה
7425	17	מזרחי	33	וולפסון	5	שימור מרקמי
7425	18	מזרחי	31			שימור מרקמי
7425	19	מזרחי	29			שימור מרקמי
7425	20	מזרחי	27			מרקם לשמירה
7425	21	מזרחי	25			מרקם לשמירה
7425	22	מזרחי	23	מטלון	12	מרקם לשמירה
8987	11	מטלון	26	אלוף בצלות	3	מרקם לשמירה

8987	12	מטלון	28			מרקם לשמירה
8987	13	מטלון	30			מרקם לשמירה
8983	1	מרחביה	2	יפו	46	מרקם לשמירה
8983	2	מרחביה	4	סמטת השוק	6	מרקם לשמירה
8983	10	מרחביה	12	לוינסקי	43	שימור מרקמי
8983	11	מרחביה	11	לוינסקי	45	שימור מרקמי
8983	14	מרחביה	9			מרקם לשמירה
8983	15	מרחביה	7			מרקם לשמירה
8983	16	מרחביה	5			שימור מרקמי
8983	19	מרחביה	3			מרקם לשמירה
8983	20	מרחביה	1	יפו	48	שימור מרקמי
8985	1	מרחביה	13	לוינסקי	38	שימור מרקמי
8985	2	מרחביה	15			מרקם לשמירה
8985	4	מרחביה	19			מרקם לשמירה
8985	5	מרחביה	21	מטלון	33	מרקם לשמירה
8986	34	מרחביה	14	לוינסקי	36	שימור מרקמי
8986	35	מרחביה	16			מרקם לשמירה
8986	36	מרחביה	18			מרקם לשמירה
8986	37	מרחביה	20			מרקם לשמירה
8986	38	מרחביה	22	מטלון	31	שימור מרקמי
7424	1	מרכולת	1	יפו	14	שימור מרקמי
7424	2	מרכולת	3	לוינסקי	11	שימור מרקמי
7424	3	מרכולת	5			שימור מרקמי
7424	4	מרכולת	7	לוינסקי	4א	שימור מרקמי
7424	6	מרכולת	11			מרקם לשמירה
7424	8	מרכולת	13,15			מרקם לשמירה
7424	9	מרכולת	17	מטלון	3	שימור מרקמי
7425	1	מרכולת	19	מטלון	4	שימור מרקמי
8983	12	נחלת בנימין	84	לוינסקי	47	שימור מרקמי
8983	13	נחלת בנימין	80,82			שימור מרקמי
8983	18	נחלת בנימין	76			שימור מרקמי
8983	21	נחלת בנימין	74	יפו	50	שימור מרקמי
8983	22	נחלת בנימין	91	יפו	52	שימור מרקמי
8983	25	נחלת בנימין	93			שימור מרקמי
8983	26	נחלת בנימין	95			מרקם לשמירה
8983	29	נחלת בנימין	97			מרקם לשמירה
8983	30	נחלת בנימין	99			מרקם לשמירה

8983	33	נחלת בנימין	101			מרקם לשמירה
8983	34	נחלת בנימין	103	לוינסקי	49	שימור מרקמי
8985	6	נחלת בנימין	94	מטלון	35	שימור מרקמי
8985	7	נחלת בנימין	92			שימור מרקמי
8985	8	נחלת בנימין	90			מרקם לשמירה
8985	9	נחלת בנימין	88			מרקם לשמירה
8985	10	נחלת בנימין	86	לוינסקי	40	שימור מרקמי
8985	11	נחלת בנימין	105	לוינסקי	42	שימור מרקמי
8985	14	נחלת בנימין	107			מרקם לשמירה
8985	15	נחלת בנימין	109			מרקם לשמירה
8985	18	נחלת בנימין	111			מרקם לשמירה
8985	19	נחלת בנימין	113	מטלון	37	שימור מרקמי
8987	24	נחלת בנימין	102			מרקם לשמירה
8987	25	נחלת בנימין	104			שימור מרקמי
8988	1	נחלת בנימין	115,117	מטלון	40	שימור מרקמי
8988	2	נחלת בנימין	119			מרקם לשמירה
8988	3	נחלת בנימין	121			מרקם לשמירה
8988	4	נחלת בנימין	123	וולפסון	31	שימור מרקמי
8990	13	נחלת בנימין	106	וולפסון	26	מרקם לשמירה
8990	21	נחלת בנימין	127			מרקם לשמירה
8990	22	נחלת בנימין	125	וולפסון	28	מרקם לשמירה
8983	9	סמטת השוק	7			שימור מרקמי
7424	10	רענן	28	מטלון	5	שימור מרקמי
7424	11	רענן	24,26			מרקם לשמירה
7424	12	רענן	20			מרקם לשמירה
7424	13	רענן	18			מרקם לשמירה
7424	14	רענן	16	לוינסקי	4	מרקם לשמירה
7424	15	רענן	14	לוינסקי	13	שימור מרקמי
7424	16	רענן	12			מרקם לשמירה
7424	17	רענן	10			מרקם לשמירה
7424	18	רענן	8	יפו	16	שימור מרקמי

7424	19	רענן	7,9	יפו	18,20	שימור מרקמי
7424	23	רענן	13	לוינסקי	15	מרקם לשמירה
7424	24	רענן	15,17	לוינסקי	6	מרקם לשמירה
7424	27	רענן	19			שימור מרקמי
7424	28	רענן	19א			מרקם לשמירה
7424	30	רענן	21			מרקם לשמירה
7424	33	רענן	23			מרקם לשמירה
7424	34	רענן	25	מטלון	7	שימור מרקמי
7425	2	רענן	30	מטלון	6	שימור מרקמי
7425	3	רענן	32			מרקם לשמירה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4760 507-1112747	שם התכנית תא/4760 – שכונת "מרכז מסחרי" (צפון פלורנטין)	מגיש התכנית תועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	עורך התכנית גר לוי אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח חתכנית
תל אביב יפו	■ עירונית ☐ כפרית		■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית להתחדשות מרקם היסטורי בנוי בשטח כולל בן כ- 140 דונם . התכנית נותנת הוראות למגרשים קיימים ובזאת התייחסות לזכויות בנייה על בסיס זכויות נפתיות, שימושים, קווי בניין, תכסיות ושימור.	**62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה**	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**אזור תכנון 801א פלורנטין בנספח אזורי תכנון בחלק הצפוני** **ר-51- רחוב אילת**	יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית פרק 5, סעיף 5.3.4. רח"ק עד 5 יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט	+ תחום התכנית הוגדר בתשריט כ"אתר לשימור" ורח"ק מקסימלי בתכנית הוגדר 5.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
25-0008ב' - 8	דיון בהפקדה

			בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5.	
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **נספח עיצוב עירוני:** מרקם בנוי לשימור	**סעיף 5.3.4 – מרקם בנוי לשימור: בנוסף על האמור ב 5.2.1 לעיל, יחולו על מרקם בנוי לשימור הוראות סעיף 4.3.2 לעיל.** **סעיף 5.2.1- מסמכי מדיניות.** **סעיף 5.3.5- הוראות לעיצוב רחובות**	+ בהמשך להחלטת ועדת השימור, נערך לתחום התכנית מסמך מדיניות תא/9126- צפון פלורנטין (המרכז המסחרי). אושר בוועדה המקומית בתאריך 25.08.2021 קיים מסמך מדיניות למרחב המסילה תא/9032 – המתייחס לנושאים הנדרשים.
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים- סעיף 3.4.1	**סעיף 3.4.1 – אזור מעורב לתעסוקה ומגורים** **סעיף 3.2.1– תכנית המוסיפה מעל 100 יחידות דיור**	+ מדובר במרקם היסטורי שאופיו נשמר התכנית מוסיפה כ- 1200 יחידות דיור ייעודי הקרקע לפי תכנית מאושרת.
שימושים	**קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** תגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים- סעיף 3.4.1	**סעיף 3.4.1 (א) – שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.** 1. בקומות שמעל קומת הקרקע ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. 2. בקומת הקרקע יותרו רק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (ס. 3.4.3) **3.4.2. ציר מעורב** - מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2 בכפוף לסעיף 3.4.2(ג)(2) 2. למרות האמור בס"ק 1 לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים **3.4.3 חזית מסחרית** - בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 ו/או תעסוקה 1.	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	**סעיף 3.4.1 (א)(1) - מסחר 2** ס' 3.1.1(ו) – שימושים כלליים: מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי **ס' 3.1.1.(ד)** – שימושים נוספים ייקבעו בתיקף עד 25%.	+
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בטיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	**3.4.1 (ב) שטחי בנייה** חרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 - רח"ק 5, ובהתאם להוראות ס' 3.1.3 ו-4.1	+ רח"ק מקסימלי בתכנית הינו 5
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי	**אזור מעורב לתעסוקה ומגורים**	**סעיף 3.1.4 (ה)** בתכניות המייעדת שטחים למגורים או למלונאות ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי בתנאים: 1. שטחי חבניה העולים על תרח"ק המרבי	+

	הייעוד.		יוחדו למרפסות, מקוריות או בלתי מקורות, חבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין. 2. שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר חדירות בבניין ..	
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**ס' 3.1.5 (א)** - שטחי בנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר בתכניות ותקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע **(ד)** - יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים. **(ה)** - לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע	+ שטחי הבנייה יהיו לפי תכנית ע'1. לגבי מבנים לשימור שטחי הבניה יהיו לפי תא/5000 לפי 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע.
	קביעת גובה תבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות המקובע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** עד 8 קומות ברב המרחב ורצועה של עד 15 קי'	**ס' 4.2.2 (א) – מספר קומות וגובה הבנייה** **(ג).** גובה תבניה 1. קומה טיפוסית עד 3.8 מי 2. קומת קרקע מסחרית עד 6 מי	+ מרקם בנוי לשימור- גובה הקומה יהיה בהתאם לקיים.
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**ס' 4.2.1** - עיצוב עירוני כללי **ס' 4.2.3** - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש **ס' 4.2.4** - הנחיות בדבר נטיעות ועצים	+
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניח.או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה חוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	**ס' 4.1.1** – הקצאה לצרכי ציבור. (א) מחות ההקצאה והיקפה יקבעו על ידי הועדה, ככל והחקצאת נדרשת כתוצאה מתוספת שטחי הבניה והשימושים המבוקשים. (ב) מחות החקצאה והיקפת יקבעו על ידי הועדה המקומית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.	+ קיימת חוו"ד היחי לתכנון אסטרטגי להקצאת שטחים מבונים במגרשים גדולים בתחום התכנית.
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי , בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית,** שימושים כלליים למבני ציבור	**סעיף 3.5 –לא רלוונטי**	+ לא רלוונטי חיות ושטחי ציבור ניתנים במסגרת קומות מבונות במגרשים גדולים בתחום התכנית.
	קביעת הוראות למרחב והציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 והוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, 'ט, פארק התוף, שמורת טבע 'מית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרבירית מהירה קירוי מעל דרך פרבירית מהירת, בית עלמין, אזור לספורט)	רחוב עירוני : יפו, העלייה, חרצל. **ס' 3.6.14**	**סעיף 3.6.1 (א) – שימושים לדרכים** (ב)- שטחי בנייה בהתאם לשטחים מאושרים בתכניות קודמות **סעיף 3.6.14 – רחוב עירוני**	+

	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה:** שבילי אופניים נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית דרך עורקית עירונית – רח' יפו. אזור העדפת הולכי רגל. מתע"ן – קו סגול	**סעיף 3.8.1 כללי** **(א)** העדפה לנתחבורה ציבורית להולכי רגל ורוכבי אופניים. **(ג)** תכנית הכוללת שביל אופניים תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו. **(ה)** תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד באזור להעדפת הולכי רגל נדרשת לחוו"ד תחבורתית, בין היתר לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית, לשיקול דעת הועדה המקומית. **סעיף 3.8.2 דרכים** **(ד)** דרך עורקית עירונית. **(ד) (3)** קו בניין לפי תכנית מאושרת **סעיף 3.8.4 קווי מתע"ן** התכנית גובלת בקו מתע"ן ברחוב העלייה **סעיף 3.8.7 תקן חנייה**	+ בהתאם לחוו"ד תחבורתית תקן חניה דיפרנציאלי בהתאם לגודל מגרש, שנע בין 0-0.8 ליחידת דיור.
	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מרקם בנוי לשימור.** **מבנה או אתר לשימור לפי רשימת שימור עירונית.**	**סעיף 4.3.1 כללי** **(א)** תכנית שבתחומה מצוי מרקם בנוי לשימור , מבנה או אתר לשימור ברשימת השימור העירונית, ומבנים לשימור לפי תכנית מאושרת – תפקדתח לאתר התייעצות עם ועדת השימור. **(ב)** בדיקה תכנונית מוקדמת לשם הערכת ערכים לשימור בתחום התכנית. **(ג)** סקר שימור בהתאם להנחיות ועדת שימור כתנאי לדיון. **(ה)** תנאי להפקדת התכנית, סקר תיעוד מתחמי מקדים בהתאם להנחיות ועדת השימור. **(ח)** תנאי לחיתר בניה יהיה תכנת תיק תיעוד לאתר או למבנה לשימור. **סעיף 4.3.2, מרקם בנוי לשימור** **(א)** הכנת מסמך מדיניות **(ד)** קביעת הגבלות בניה ופיתוח על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. **סעיף 4.3.3. אתר לשימור** **(א)** תכנית עתידית תסמן את האתר ותקבע לו הוראות. **סעיף 4.3.4 אתר עתיקות** הועדה תחליט על הפקדת תוכנית אשר בתחומה מצוי אתר עתיקות מוכרז רק לאחר שניתנה לרשות העתיקות הזדמנות להעיר הערותיה וכפוף לתוות דעת מהנדס העיר ביחס לאפשרות לשלב אלמנטים מאתר העתיקות	+ התכנית נדונה בוועדת השימור, הוכן סקר שימור מתחמי, והוגדרה רשימת שימור בתלוקה למדרג מבנים לשימור, וניתנו הנחיות להכנת תיק תיעוד מקדים. + + + נעשתה פניה לתיאום עם רשות העתיקות
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **ותסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 4.4.1 - הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית.** **(ב)** מגרשים גובלים בדרך עורקית עירונית **(ד)** שימושים מעורבים למגורים ותעסוקה או מסחר **(ה)** שימושים של מסחר 2. **(ט)** תכנית הכוללת בתחומה קרקעות החשודים כמזוהמים. **סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית** **(א)** הפקדה לאחר חוו"ד סביבתית **(ב)** חוו"ד הכוללת המלצות -תכלול התכנית נספח סביבתי המעגן את ההמלצות, אלא אם קבעה הועדה אחרת. **סעיף 4.4.3 - בנייה ירוקה** הוראות לבנייה ירוקה **סעיף 4.4.4 - הנחיות מרחביות**	+ בהתאם לחוו"ד סביבתית. לתכנית תהיה חפניה למדיניות עיצוב.
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 4.6.2 - הנחיות כלליות להכנת תכניות**	+

בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנון תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)		**סעיף 4.6.4 – ניקוז** (א) בכל תכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית בהיקף 15% משטח המגרש. **סעיף 4.6.5 – ביוב** (ג) תכנית המוסיפה 200 יח"ד חדשות ומעלה, תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע ליכולת מערכת הביוב המרכזית ושינויים נדרשים. **סעיף 4.6.6 – חשמל**	בהתאם לתיאום מול מי אביבים.

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	ובוכנית בסמכות ועדה מקומית החלת בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקות שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה בגישות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	שינוי קו בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי הוראות בינוי
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור/ לפי חמפורט בסעיף	קביעת או שינוי אתר לשימור
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	קביעת זיקת הנאה

תצהיר וחתימות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית חיא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מהנדס הועדה:		
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר'	חתימה	תאריך 6.5.2025
היועץ המשפטי לוועדה:		
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	חתימה	תאריך 5.5.2025

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו- ודרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. אישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. אישור סופי של הגורמים העירוניים הבאים למסמכי התכנית: אגף הנכסים, מח' ייעודי קרקע, הרשות לאיכות הסביבה, היח' הכלכלית, מח' שימור, תנועה.
4. השלמת תיאום עם מי אביבים.
5. השלמת התיאום עם רשות העתיקות.
6. אישור מתכנן המחוז לעניין התנאים המיוחדים להקמת מרחבים מוגנים, בהתאם לסעיף 13 בתמ"א 1/1/א40.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

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

מה"ע לריסה קאופמן

מישה דנילוב: מביאים לדיון בועדה תכנית צפון פלורנטין 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 פלורנטין שאושרה 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 הוורוד 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 חבר'ה 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 בדיוק 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 וכו' 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 וכו' 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.

<u>שאלות לשני הנושאים</u>
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 רפטטיבי. 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 הטרוגניות מושבחת איפה זה בא לידי ביטוי? מה הם התנאים של פרוגרמת שטחי הציבור ואיפה יהיו השטחים לדיור 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 הטרוגניות מושבחת 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.
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 נשאיר 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 בניניים 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 בנינים 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.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
25-0008ב' - - 8	דיון בהפקדה

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 שאתם 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.
ראובן לדיאנסקי: נבחרי 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 התנועתי. 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 מ2 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 רמז ארלוזרוב 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-2650ב' ,מותר למצות עליהם זכויות השימור רק של החזית הראשית חזיתות ראשיות אם זה פינתי 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 3-2 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.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
8 - - 25ב'-0008	דיון בהפקדה

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 למה ברור משלמים לאנשי מקצוע?
מישה דנילוב: צרפנו לצוות יועצת לעניין מסחר כדי להבין יחד עם היחידה האסטרטגית איך לאפשר לא לשמר 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 אוכלוסיה 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.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
8 - - 25ב'-0008	דיון בהפקדה

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 העיריה ולא כל דבר אפשר לתת תשובה כאן ועכשיו. ולכן אנו לא מגבילים התב"ע היא מגבילה. זה נושא שההחלטה שלה תתקבל כשיצטרכו לקבל. זו החלטה עירונית. העירייה תחליט מה איפה ואיך. אף יזם לא יחליט.
מיטל להבי : הצפון פלורנטין שונה גם במהות העסקים. במרכז פלורנטין זה יותר עסקי מזון.
ליאור שפירא : צפון פלורנטין זו הפקדה אבל העיצוב זה על כל פלורנטין.
ראובן לדיאנסקי : מה קורה עם דרום פלורנטין?
מישה דנילוב: בדרום פלורנטין 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. בפלורנטין, מדובר בניינים מאוד ייחודיים הם בקו בניין אפס לחזית ולצדדים ואי אפשר לשחזר בניה כזו היום. היחודיות היא בבלוק 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 מה2013 לא הגיעה אוכלוסייה רבת ממון. אז למה שזה השתנה היום.
מישה דנילוב : זו שכונה מרקמית ומתחדשת באופן מגרשי, וב3 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 פלורנטין שמתחדשת עם פרוייקטים גדולים ועם היקפי דב"י גדולים. הערך פה לרקמה הייחודית של השימור הוא מאוד גבוה ולכן שמנו אותו בראש סדר העדיפויות.
ראובן לדיאסקי: 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 לדיאסקי : 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

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
8 - - 25ב'-0008	דיון בהפקדה

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 פלורנטין 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
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 ליניארי 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 שנציין 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.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
25-0008ב' - 8	דיון בהפקדה

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 יובא להחלטת ועדה.
ענת הדני: מקריאה
מישה דנילוב: אפשר להוסיף סעיף נוסף שאומר שינוי מהותי באופן הדרך יבוא להחלטת הוועדה
מיטל להבי: מה זה מהותי?
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 סטטוטורי שמחייב
ראובן לדיאנסקי: מבקש להכניס להחלטת הועדה 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 25-0008ב' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. אישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. אישור סופי של הגורמים העירוניים הבאים למסמכי התכנית: אגף הנכסים, מח' ייעודי קרקע, הרשות לאיכות הסביבה, היח' הכלכלית, מח' שימור, תנועה.
4. השלמת תיאום עם מי אביבים.
5. השלמת התיאום עם רשות העתיקות.
6. אישור מתכנן המחוז לעניין התנאים המיוחדים להקמת מרחבים מוגנים, בהתאם לסעיף 13 בתמ"א 40/א/1/1.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
8. בהמשך לסעיף 4.1.2ו' סעיף קטן 4 לענין דרכים, יתווסף סעיף "שינוי מהותי באופי הדרך ובמטרות שלה, יובא לאישור הועדה המקומית".
9. בסעיף 4.1.1.(3) יתווסף סעיף ב' לפיו התרת שימוש למגורים בקומה זו, תהיה רק עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית תהיה בשיקול דעת הועדה המקומית, בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק. בנוסף יתווספו הוראות לתקנון בנוגע להוראות לדיור בהישג יד.
10. יתוקן סעיף 6.1.3 א 1(א) תמחק המילה "עד" ובמקומה ירשם תקן החניה יהיה מינימום 0.5 מקסימום 0.8.
11. הועדה רואה בנטיעת עצים בתחום הדרך ערך חשוב לפעול למימוש.

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

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