

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - - 24-0017

**דראפט להארכת פרסום תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, שאושרו לפרסום  
בהחלטת הוועדה בתאריך 25/08/2021.**

\*\*\*\*\*

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

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית**

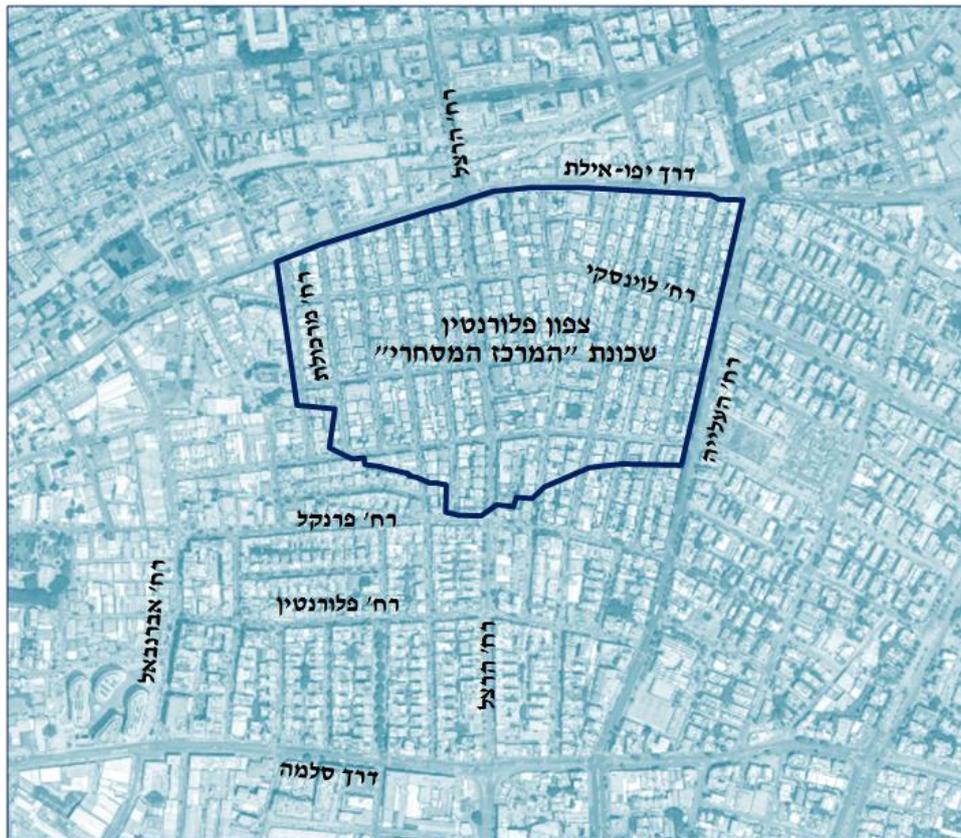
**מטרת הדיון:**

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 בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6930			1-53,55-64,66-77	
7083			84-90	
7421				23
7424			1-36,38-40	37
7425			66- ,7-29,32-60 ,1-3 88-89 ,79-80 ,74	75-78
8982			1-25,27-28,30-37	29
8983			37-43 ,1-35	36
8984			47-50 ,1-45	46,51
8985			1-23	
8986			1-42	
8987			1-32	
8988			1-33	34
8989			33 ,17-19 ,1-2	36,34,37
8990			31 ,9-15 ,21-24 ,1-4	32-35

**שטח המדיניות : כ-140 ד'**

**מתכנן :**

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

**תכנון :** בר לוי דיין אדריכלים

**נוף :** ברמן ברוט אדריכלי נוף

**תנועה :** דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה

**שמאות :** גלית אציל לדור

**נגר :** טל אספריל, חבי יוזמות

**תכנון אקלימי :** אביעד שר-שלום

**סקר עסקים :** לורית לייבוביץ'

**יזם :** הועדה המקומית לתכנון ובניה

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

**רקע- מצב המרחב בפועל :**

שכונת צפון פלורנטיין, אשר נקראה במקור "המרכז המסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של לב העיר תל אביב. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבולה של העיר תל אביב עם העיר יפו.

הצורך המסחרי הגדיר את התפיסה התכנונית של השכונה : השכונה מתוכננת בגריד של מבניים (בלוקים)

קטנים (30X85מ') שתוכננו ככאלה במטרה למקסם את החזיתות המסחריות. המבניים חולקו למגרשים

בגודל 180-220 מ"ר. הבניינים נבנו בבניה רציפה בקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשותפת לכל המבנן.

המבניים בני ה-2-3 ק', תוכננו כמבני מסחר בקומות 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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 צפון פלורנטיין - 507-1112747 תא/מק/4760 - דיון בסעיף 78 (2)	11/09/2024 3 - 0017-24

בשכונה למעלה משלושה עשורים : ובזאת תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. יחד עם אלה השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי של העיר בשל ריבוי מסעדות וברים.

### מדיניות תכנונית קיימת:

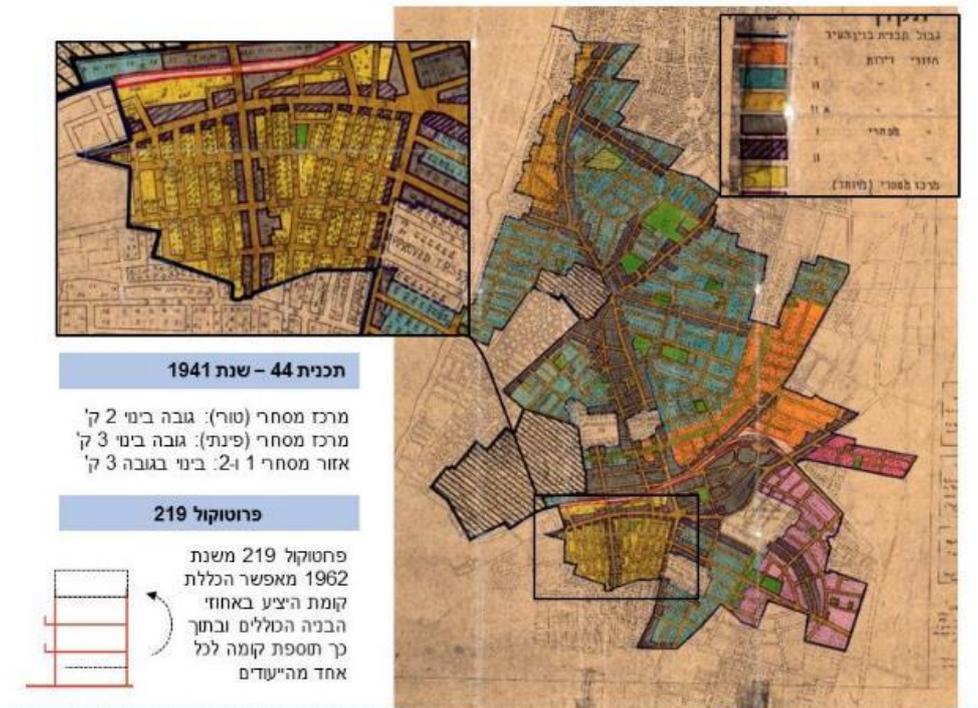
#### תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

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

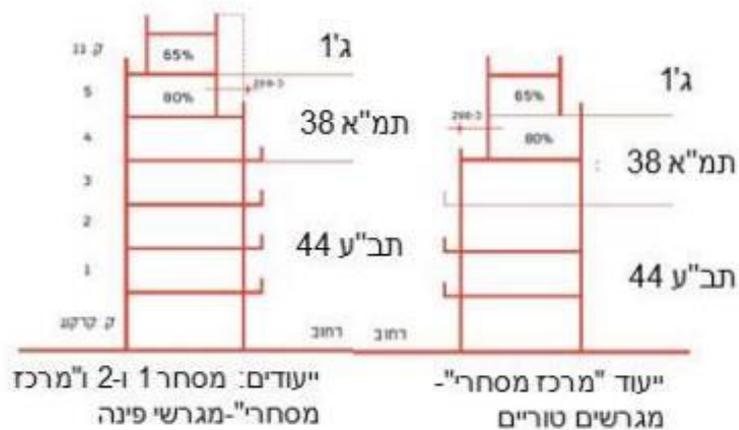
- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' לא כולל קומת ביניים. 50% תכסית
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' לא כולל ק' ביניים. 40% תכסית
- אזור מרכז מסחרי – עבור שאר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 ק' לא כולל ק' ביניים, 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.



**מדיניות תמ"א 38**

המדיניות מאפשרת תוספת קומות בשתי חלופות:  
 א. הריסה ובנייה - מיצוי מלוא זכויות מתוקף התכניות התקפות ותמ"א 38 עד גובה כולל של 6 קומות במגרשים טוריים בייעוד "מרכז מסחרי", ועד גובה כולל של 7 קומות בייעודים "מסחר 1-1 ו-2" ובמגרשים פינתיים בייעוד "מרכז מסחרי". זאת בהתאם לחתך צפון פלורנטיין. האפשרות לקידום פרויקט בחלופת הריסה ובנייה חלה גם על בניינים המוגדרים לשימור 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.

**מדיניות תמ"א 38 - חתך צפון פלורנטיין**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 - צפון פלורנטיין	11/09/2024
507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - 0017-24

### החלטות ועדת שימור:

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

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

### **צפיפות - מדיניות 9004 (שנת 2007)**

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

### **תכניות נוספות החלות בשכונה:**

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

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

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

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

### **מצב תכנוני מוצע:**

מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטיין. 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 יותר 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 - צפון פלורנטיין 4760/מק/תא/507-1112747 דיון בסעיף 78 (2)	11/09/2024 3 - 0017 - 24

- 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 בוועדת השימור מספר 21-02 ב-13.06.2021. 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 77-78 כמובא לעיל.

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

מישה דנילוב : מקריא את סעיפי 77-78  
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 77-78 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 : 77-78 זה הכח שהמחוקק נתן לוועדה המקומית להכין תוכנית ולדרוס בקשות להיתר. כלומר בקשה להיתר שכבר הוגשה, 77-78 מאפשר אם יש חשיבות תכנונית והצדקה תכנונית. 77-78 נותן את הכוח הזה לא מדובר בתיק אחד וצוות התכנון ייתן לכך את ההתייחסות. גם הפסיקה וועדת הערר וכל בימ"ש מכירים בכח של 77-78.  
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 מידע 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - 0017-24

ליאור שפירא: אינני מכיר את ההליך הפיזי. טענתי היא הוגשה בקשה לתיק מידע והתחילו להביא מידע לתוך תיק העירייה 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 77-78 בלי לשקול זאת לגופו ולראות באיזה שלב אנשים הסתמכו על תיק המידע זהו דבר לא מידתי. נכון אולי ישנם דברים שאפשר להכיל על 77 ודברים שלא. ליאור שפירא: כבר הצבענו על המדיניות. מיטל: הצעתי היא לשיבאו את התוכנית הסופית, שהתייחסו לנושאים סביבתיים כמו: פוטולתרי, 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 בניינים בודדים ולא פרויקט ענק. בסוף התב"ע תאפשר זכויות בניה למבנים בודדים שהם יהרסו ויבנו ספציפי בית בית זה כמו רובע 3, 41 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 כנניס סעיף 78 שלענין הקומה השניה ניתן יהיה להמשיך לפועל על פי התיק מיידע הקיים. אך ורק לסעיף הספציפי הזה. ליאור שפירא: אני מברך מיטל להבי: ברמת התב"ע של האזור להתייחס לתאים פוטוולתרים. 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 מסגרות וכד' 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 המידע מסכימים פה אחד ל 77.78.

### **בישיבתה מספר 0019-21 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 בניה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:
1. היתרי בניה 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 (45-75 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 - צפון פלורנטיין 507-1112747 תא/מק/4760 - דיון בסעיף 78 (2)	11/09/2024 3 - - '24-0017

- 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 בוועדת השימור מספר 21-02 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.**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - 0017 - '24

- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (85-75 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 הדירור 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 ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (85-75 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 מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הוועדה 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 פלורנטיין.
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 מבניהם.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - - '24-0017

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את עדכון פרסום סעיפים 77-78 כמובא לעיל.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22' 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 ויצגי 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 בוועדת 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 לוועדת השימור שמדברת על שמירת החזית ושמירת הקיר החיצוני של הבנין ואפשר לפתור זאת הנדסית.

עו"ד מנוח : המצאנו לכם חו"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 ל-15% חלחול במגרש. דורון ספיר : נאשר את החלטת הוועדה ואת הנושא שהציג עו"ד מנוח תפתרו בצורה אחרת.

**בישיבתה מספר 0006-22' 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

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760 תא/מק/מק - 507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - 0017-24

- 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 הדירור 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 ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 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 מתכנית 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/מק/מק - 4760 - צפון פלורנטיין. 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 ב-23.03.22:**

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.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747 דיון בסעיף 78 (2)	11/09/2024 3 - 0017-24

- 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 ביחיד 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 פלורנטיין.
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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - 0017-24

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את התיקון הטכני.

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

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

**מספר 0013-22ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 15) זנה 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 להיות 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 הדיוור 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 ביחיד 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.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - 0017-24

- 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 מתכנית 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 פלורנטיין.
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 פלורנטיין.**

**חוו"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 0017-24 ב' מיום 11/09/2024 תיאור הדיון:**

מישה דנילוב: מוגשת לוועדה בקשה להארכת סעיף 78 והתנאים המגבילים לתוכנית צפון פלורנטיין. מדובר בתוכנית להתחדשות בחלקה הצפוני של פלורנטיין 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 פלורנטיין 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 3 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 בוועדה המקומית, וזה הזמן שלקח לנו להכין את התוכנית.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	11/09/2024
דיון בסעיף 78 (2)	3 - 0017-24

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 0017-24 ב' 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 הת"ב.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דיבי דיסטניק