

לוי"ז מפגש

19:30-19:35

התכנסות

19:35-19:50

דבר העירייה

19:50-20:20

הצגת התוכנית

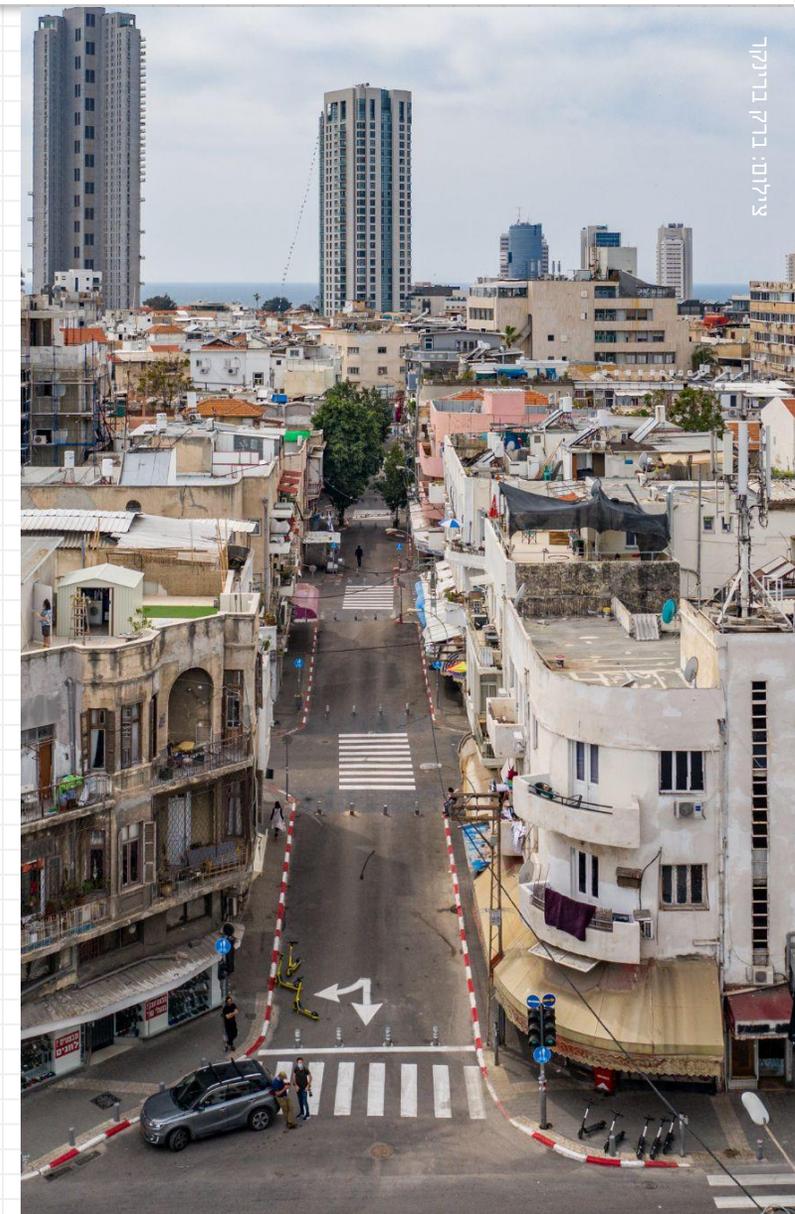
20:20-21:00

שאלות ותשובות

תכנית צפון פלורנטין המרכז המסחרי (תא/4760)

מפגש עדכון ציבור

26 במאי 2024



צילום: גל ברק

מטרות המפגש

המפגש היום הוא מפגש הסיום של סדרת המפגשים "השכבות של פלורנטין" שעסקו בשכונת פלורנטין ובתכניות המקודמות בה. המפגש היום הינו מפגש עדכון הציבור כחלק מהליך מקדים להפקדת תכנית מקומית (תב"ע) תא/4760



סיור בעקבות תכנית העיצוב של שכונת פלורנטין, אפריל 2024

פתיחה

← מטרת המפגש

הצוות

שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין

השכבות של פלורנטין

ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

מרחב פתוח - ציבורי

המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות



מי איתנו פה היום?

פתיחה

מטרת המפגש

← הצוות

שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין

השכבות של פלורנטיין

ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

מרחב פתוח - ציבורי

המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות

צוות העירייה

צוות התכנון

מרחב קהילתי דרום-מערב

גיל קזמיר

מוריה שעתל

טל דיין - היחידה לפיתוח דרום
תל אביב, אגף קהילה דרום

שיר כהן - קשרי עסקים, אגף
קהילה דרום

יחידת אדריכל העיר

טלי ברגל

תכנון בר קיימא

רון גובזנסקי

מחלקת תכנון עיר יפו ודרום

מישה דנילוב

עדן בר נוי

מחלקת שימור

אדר' רינת מילוא

אדר יניב מיליס

היחידה לתכנון אסטרטגי

חגית נעלי-יוסף

הילה לובנוב

אגף תנועה

אירית לבהר גבאי

ברמן ברוט - אדריכלות נוף

נועה ברוט

תנועה

דבורה סטולרסקי

רון וולף - שיתוף ציבור

ענבר גורדון

אולגה לנקיס

אמיר לוטן

בר לוי אדריכלים - אדריכלות

עדן בר

ראם מאיר

שקד תמיר

יוזמות סביבה - קיימות ותכנון

בר-קיימא

טל אספריל

שמאות

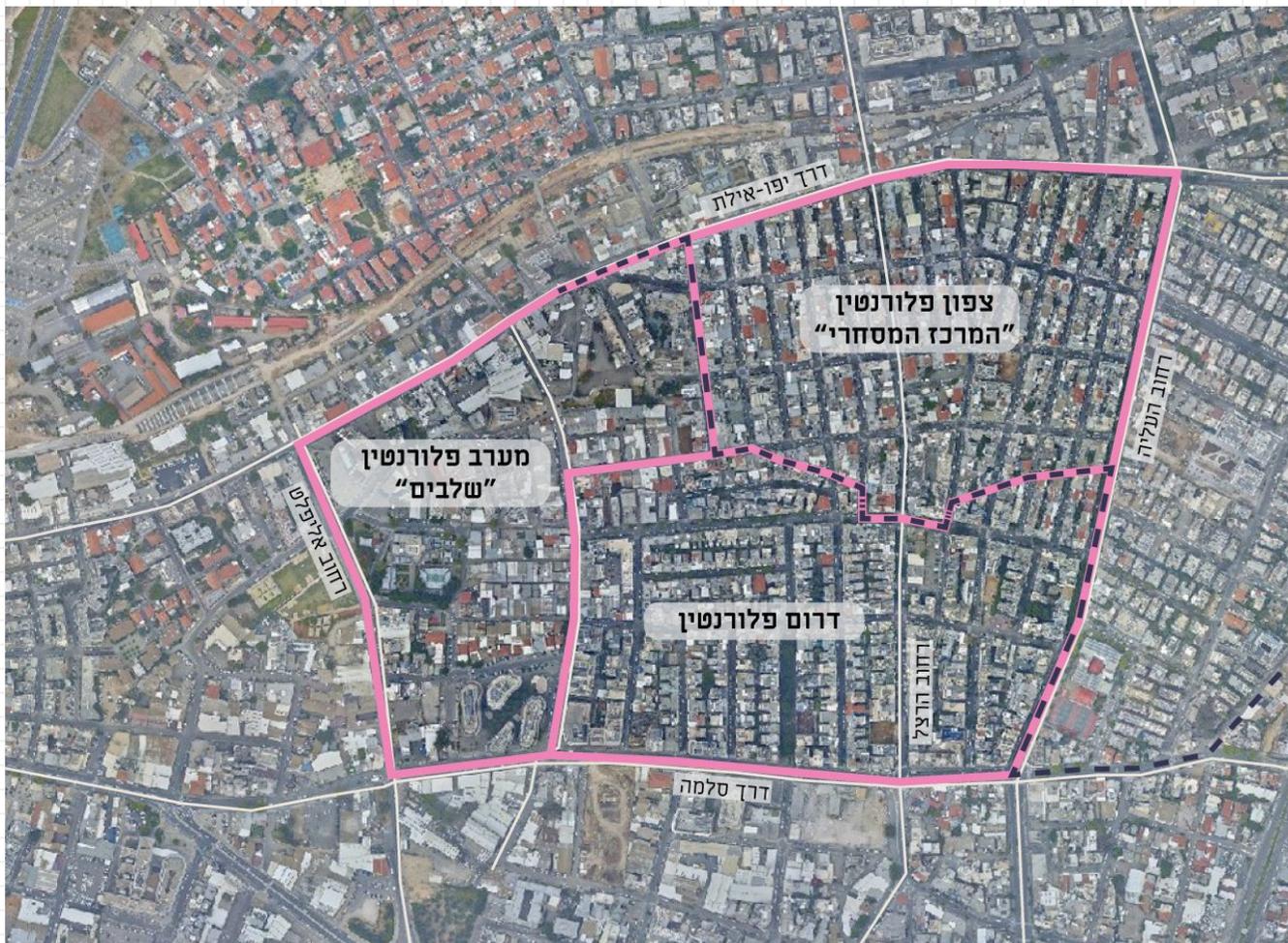
גלית אציל-לדור

התכנית המוצגת היום מתבססת על מסמך מדיניות עירוני (מסמך מנחה) לשכונת פלורנטין, שאושר באוגוסט 2021 ומציג את תפיסת השכונה ואת הכלים למימוש הכוונות והראיה האסטרטגית לעתיד השכונה

ממדיניות לתכנית

פתיחה

- מטרת המפגש
- הצוות
- ממדיניות לתכנית ←
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין
- השכבות של פלורנטין
- #1 רקע על השכונה
- הקמת השכונה
- מאפייני השכונה
- #2 עיקרי התכנית
- מילון מונחים
- תכנית המתאר העירונית
- גבולות התכנית
- חזון וערכים
- הנחיות לבינוי
- הנחיות אדריכליות
- אופי תפקודי
- פרצלציה ומקצב
- מרחב פתוח - פרטי
- מרחב פתוח - ציבורי
- המשך התהליך
- #3 פאנל שאלות ותשובות



חלוקה לאזורים

צפון פלורנטין בגבולות תכנית 44*



דרום פלורנטין ומערב פלורנטין בגבולות תכנית B-יפו



*תכנית 44 - תכנית מתאר מקומית למגורים, מלפני קום המדינה

מטרת המפגש

הצוות

← ממדיניות לתכנית

שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין

השכבות של פלורנטין

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

מרחב פתוח - ציבורי

המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות

ממדיניות לתכנית

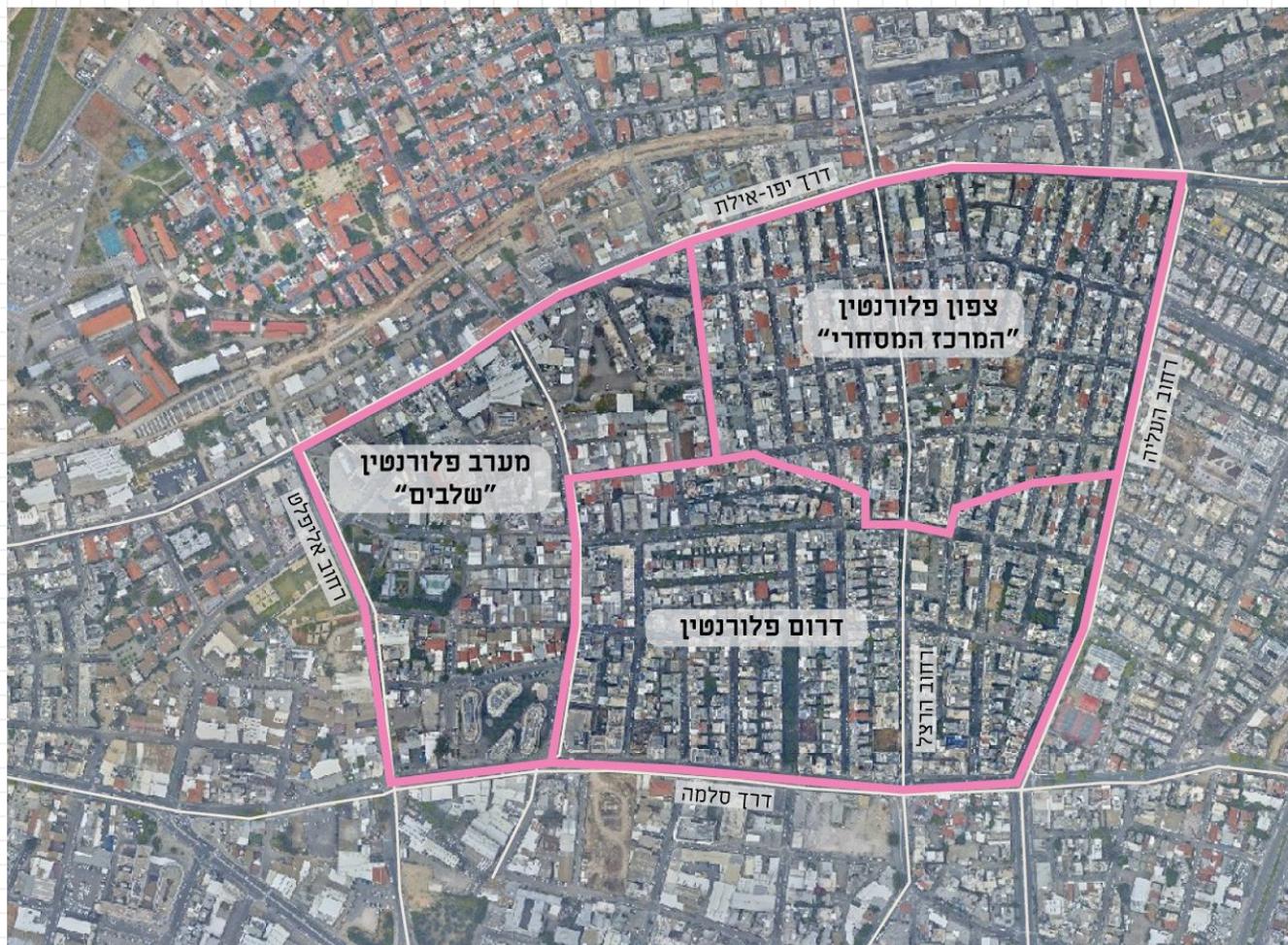
מטרות התכנית

1 להחליף את תמ"א 38 בצפון פלורנטין

2 איגום ריבוי מסמכי התכנון למסמך אחד

3 וודאות תכנונית בהליכי הרישוי

4 מימוש החזון העירוני לשכונה



שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין

קצת מספרים

20

דוברות ודוברים הציגו במפגשי השכבות של פלורנטיין

6

מפגשים נערכו להצגה ודיון עם הציבור

300

אנשים השתתפו בהפנינג שיתוף ציבור אלוף בצלות (מרץ '22)

30

עסקים השתתפו בשאלון צרכים ברחוב פלורנטיין

3

שנים בהן התקיים שיתוף ציבור מתכלל בשכונה

684

תושבים השיבו על סקר התחדשות רחוב פלורנטיין

269

משתתפים בסדרת המפגשים "השכבות של פלורנטיין"

עיר ללא הפסקה

מפגש עדכון ציבור (בזום) אודות **מדיניות התחדשות ושימור צפון פלורנטיין**

יום שלישי, 3 באוגוסט 2021, 19:00-20:30
הצגת התכנית ומענה לשאלות עם הצוות המקצועי בזום ולייב בעמוד הפייסבוק "מדברים על פלורנטיין"

הזדמנות להשפיע

עוד במפגש

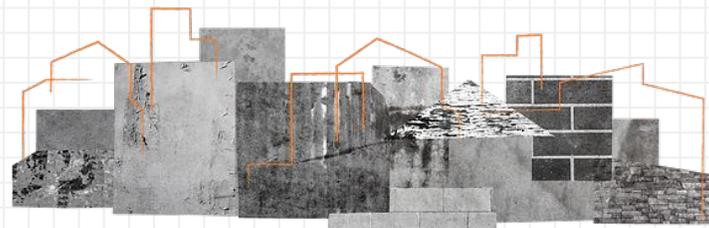
- רקע כללי על תכנון השכונה והליכי שיתוף הציבור
- הצגת המדיניות להתחדשות ושימור צפון פלורנטיין, מטרותיה ותועלותיה
- נומין אתכן ואתכם להתייחס למדיניות ולשאל שאלות שמעסיקות אתכם בנוגע למדיניות ולשכונה

מנהל קהילה, תרבות וספורט | מרחב דרום מערב | צוות תכנון דרום
לפרטים נוספים: 03-7246666, jurist_r@mail.tel-aviv.gov.il

- מטרת המפגש
- הצוות
- ממדיניות לתכנית
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין
- ← השכבות של פלורנטין
- #1 רקע על השכונה
- הקמת השכונה
- מאפייני השכונה
- #2 עיקרי התכנית
- מילון מונחים
- תכנית המתאר העירונית
- גבולות התכנית
- חזון וערכים
- הנחיות לבינוי
- הנחיות אדריכליות
- אופי תפקודי
- פרצלציה ומקצב
- מרחב פתוח - פרטי
- מרחב פתוח - ציבורי
- המשך התהליך
- #3 פאנל שאלות ותשובות

השכבות של פלורנטין

סדרה בת חמישה מפגשים מבית היוצר של בית ליבלינג. הסדרה מהווה רגע שיא בתהליך שיתוף הציבור המתכלל, והתחקתה אחר הסיפור השכונתי של פלורנטין, על המוחשי והלא מוחשי בשכונה בציר שבין עבר – הווה – עתיד

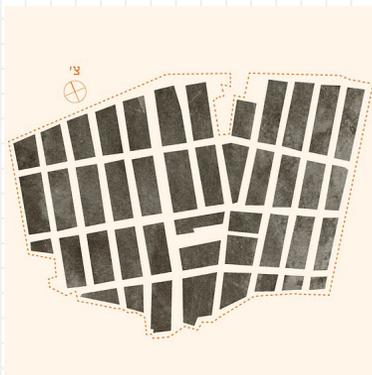


השכבות של פלורנטין

סדרת מפגשים בין עבר, הווה ועתיד

מפגש #3 להבין עיצוב אדריכלי: סיור בשכונת פלורנטין

מפגש #5 עדכון ציבור: תוכנית צפון פלורנטין



מפגש #4 מדיניות העיצוב החדשה של פלורנטין: שפה, סגנון, חומר



מפגש #2 עושים שכונה: מה מיוחד בפלורנטין?



מפגש #1 סיפורים אמיתיים: פלורנטין



רקע על השכונה

פרק #1

השכונה הוקמה כרקמה מסחרית מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של העיר תל אביב

הקמת השכונה

פתיחה

- מטרת המפגש
- הצוות
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין
- השכבות של פלורנטיין
- ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

← הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

- מילון מונחים
- תכנית המתאר העירונית
- גבולות התכנית
- חזון וערכים
- הנחיות לבינוי
- הנחיות אדריכליות
- אופי תפקודי
- פרצלציה ומקצב
- מרחב פתוח - פרטי
- מרחב פתוח - ציבורי
- המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות



162 סוף שנות העשרים-גליה

צילום מפינת רחוב הרצל אל דרך יפו לכיוון מערב

תוכננה ע"י האדריכל יוסף טישלר ו**נבנתה במהירות במהלך העשורים הראשונים של המאה ה-20.**

שכונת המרכז המסחרי נבנתה בחלקה הדרומי של העיר תל אביב-בגבול עם העיר יפו.

בשל היותה מסחרית, **השכונה תוכננה ללא הקצאת שטחים למבני ציבור, ושטחים**

פתוחים. השכונה תוכננה עם בלוקים קטנים, ובבינוי רציף קו אפס כדי למקסם את החזית המסחרית.



מפה משנת 1922

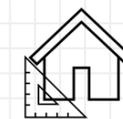
אוכלוסיית השכונה מתאפיינת בצעירים החיים במשקי בית קטנים

מאפייני השכונה

דמוגרפיה



1.6 נפשות למשק בית ממוצע



50 מ"ר שטח יח"ד ממוצע



70% מתושבי השכונה הם בני 25-44

פתיחה

מטרת המפגש

הצוות

שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין

השכבות של פלורנטין

ממדיניות לתכנית

1# רקע על השכונה

הקמת השכונה

← מאפייני השכונה

2# עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

מרחב פתוח - ציבורי

המשך התהליך

3# פאנל שאלות ותשובות

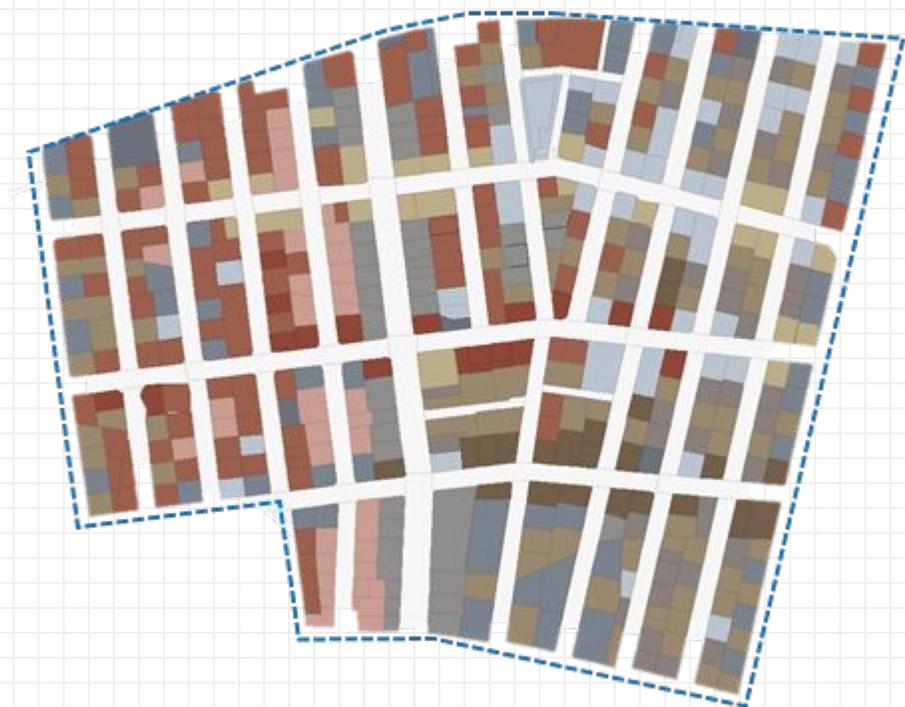
פסיפס ייחודי של מסחר סיטונאי וקמעונאי עירוני-ארצי, חוויה אורבנית ייחודית וכלכלה מקיימת לתושבים השכונה והעיר

מאפייני השכונה

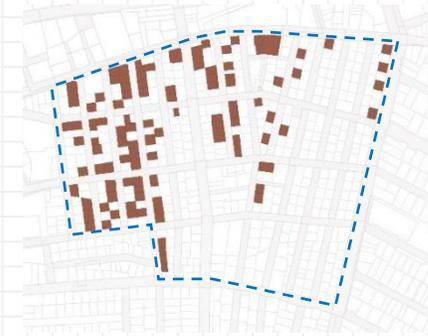
מסחר ייחודי

פתיחה

- מטרת המפגש
- הצוות
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין
- השכבות של פלורנטיין
- ממדיניות לתכנית
- #1 רקע על השכונה**
- הקמת השכונה
- ← **מאפייני השכונה**
- #2 עיקרי התכנית**
- מילון מונחים
- תכנית המתאר העירונית
- גבולות התכנית
- חזון וערכים
- הנחיות לבינוי
- הנחיות אדריכליות
- אופי תפקודי
- פרצלציה ומקצב
- מרחב פתוח - פרטי
- מרחב פתוח - ציבורי
- המשך התהליך
- #3 פאנל שאלות ותשובות**



צעצועים



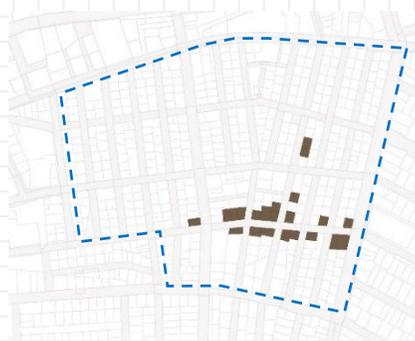
אופנה



ריהוט



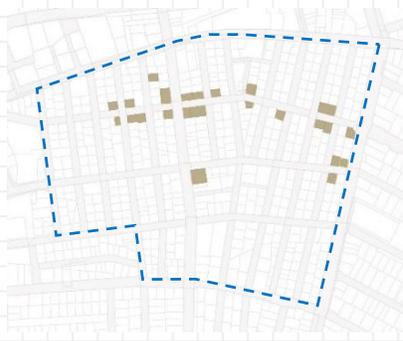
אקסטוריז



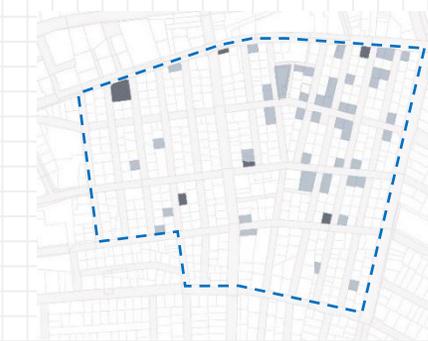
מנורות



מוצרים לבית



תבלינים



הסעדה ובילוי

המרחב הציבורי כולל בעיקר את שטח הרחובות עם מחסור בשטחי ציבור

מאפייני השכונה המרחב הציבורי

פתיחה

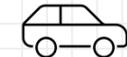
מטרת המפגש
הצוות
שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין
השכבות של פלורנטין
ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה
מאפייני השכונה ←

#2 עיקרי התכנית

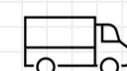
מילון מונחים
תכנית המתאר העירונית
גבולות התכנית
חזון וערכים
הנחיות לבינוי
הנחיות אדריכליות
אופי תפקודי
פרצלציה ומקצב
מרחב פתוח - פרטי
מרחב פתוח - ציבורי
המשך התהליך
#3 פאנל שאלות ותשובות



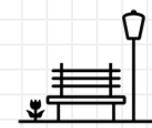
רמת מינוע נמוכה בקרב
התושבים - 0.4 למשק בית



חניית תושבים לתקופות ארוכות
במרחב הציבורי



אתגרי חנייה לשימוש מבקרים
ארעיים לצרכי מסחר ופנאי



מחסור בשטחים פתוחים
ושטחי ציבור - הרחובות הם
המרחב הציבורי השכונתי

מאפייני הבינוי

פתיחה

- מטרת המפגש
- הצוות
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין
- השכבות של פלורנטיין
- ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

- הקמת השכונה
- ← מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

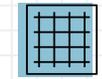
- מילון מונחים
- תכנית המתאר העירונית
- גבולות התכנית
- חזון וערכים
- הנחיות לבינוי
- הנחיות אדריכליות
- אופי תפקודי

- פרצלציה ומקצב
- מרחב פתוח - פרטי
- מרחב פתוח - ציבורי
- המשך התהליך
- #3 פאנל שאלות ותשובות

הבלוק הפלורנטיני



- חלוקת מגרשים (פרצלציה)
- חצר פנימית משותפת
- בנייה אירופאית
- 180 מ"ר - שטח מגרש ממוצע
- קו בניין אפס (בינוי עד לגבולות המגרש) - לרחוב ולצדדים



המהות הפלורנטינית



- "מרכז מסחרי" - מסחר מעורב במגורים
- מסחר ייחודי ברחובות מתמחים
- מסחר ייחודי: צעצועים, אופנה, ריהוט, טקסטיל, תבלינים ועוד



הבינוי הפלורנטיני

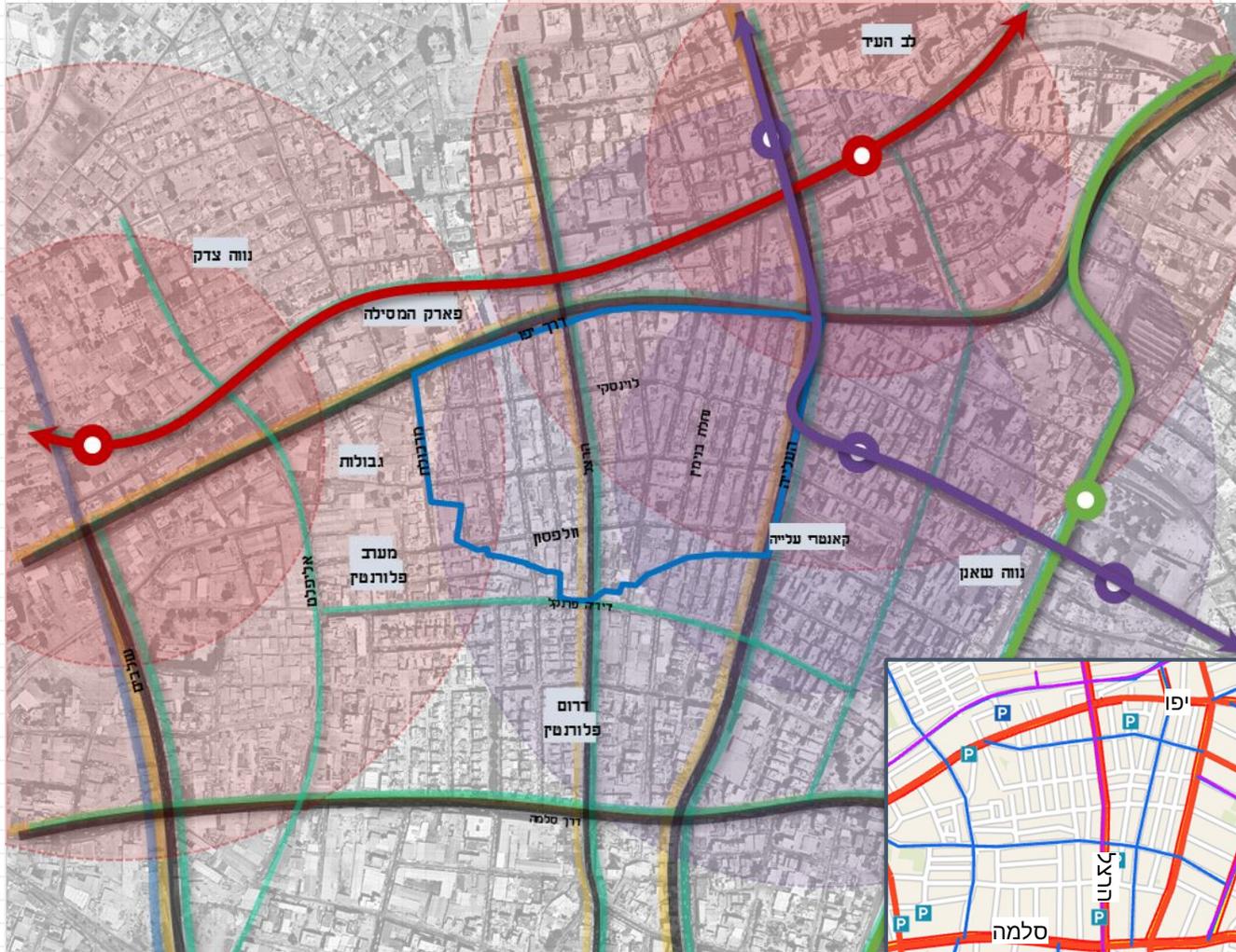


- "השכונה הצבעונית": ריכוז מבנים בעלי ערך אדריכלי גבוה משנות ה-20 וה-30
- אלמנטים טיפוסיים: מרפסות לצד ארקרים, קרניזים, טרמומטר



מערך תחבורה ציבורית ושבילי אופניים בשכונה

תנועה



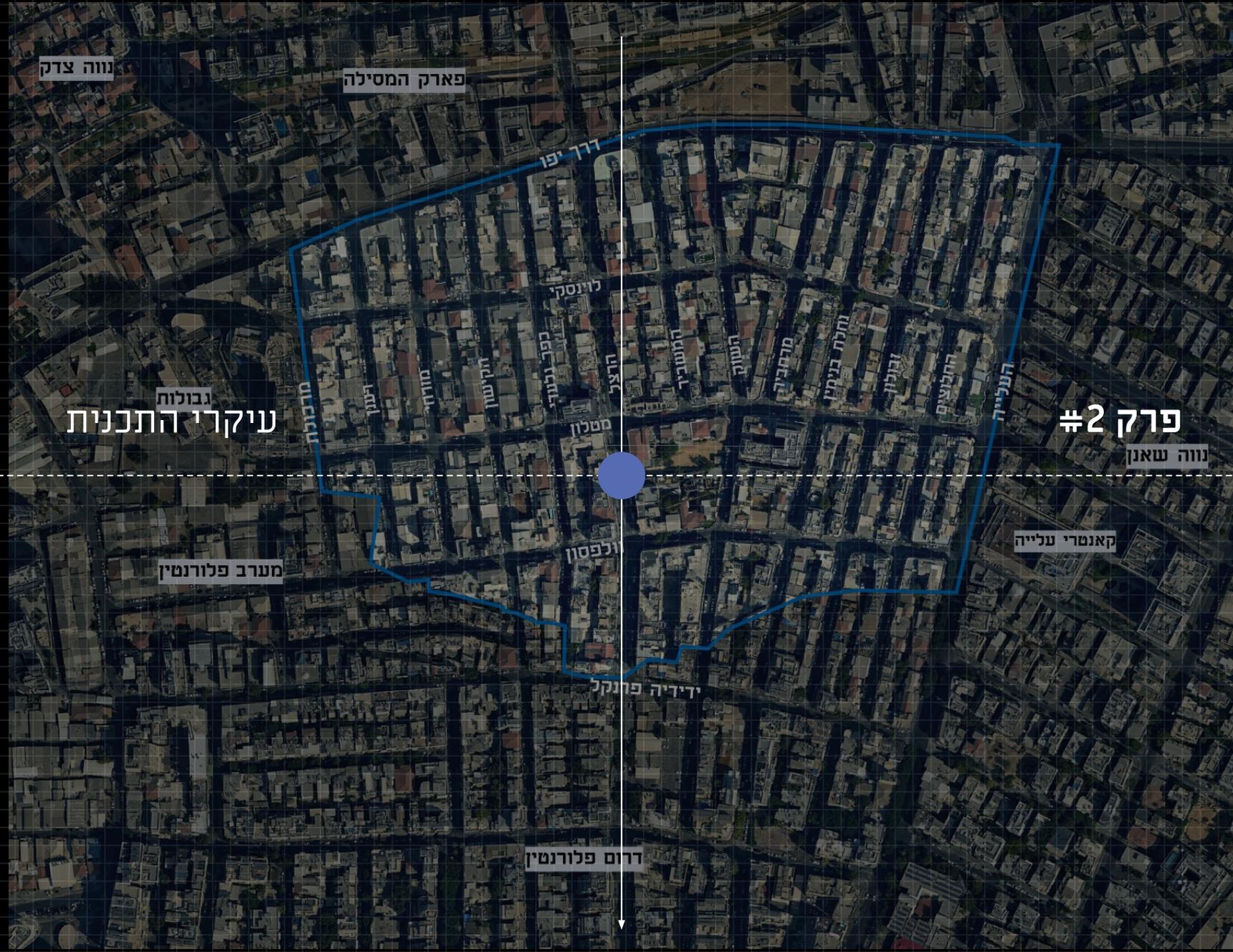
- קו אדום – רכבת קלה ←
- קו ירוק – רכבת קלה ←
- קו סגול – רכבת קלה ←
- תחנת רכבת קלה
- קו מטרו M2
- רחוב ראשי
- שביל אופניים
- נתיב לתחבורה ציבורית
- מרחק הליכה עד 300 מ'
- מרחק הליכה עד 600 מ'

אסטרטגיה עירונית לאופניים 2025

סוג ציר

- רשת ראשית
- רשת משנית

- פתיחה
- מטרת המפגש
 - הצוות
 - שיתוף ציבור מתכלל בפלודנסק
 - השכבות של פלודנסק
 - ממדיניות לתכנית
 - #1 רקע על השכונה**
 - הקמת השכונה
 - ← מאפייני השכונה
 - #2 עיקרי התכנית**
 - מילון מונחים
 - תכנית המתאר העירונית
 - גבולות התכנית
 - חזון וערכים
 - הנחיות לבינוי
 - הנחיות אדריכליות
 - אופי תפקודי
 - פרצלציה ומקצב
 - מרחב פתוח - פרטי
 - מרחב פתוח - ציבורי
 - המשך התהליך
 - #3 פאנל שאלות ותשובות**



נווה צדק

פארק המסילה

דרך יפו

לוינסקי

כפר ורעבי

הרצל

מסלון

ולפסון

ידידיה פונקל

דרום פלורנטין

גבולות

עיקרי התכנית

מערב פלורנטין

פרק #2

נווה שאנן

קאנטרי עלייה

העלייה

החלוצים

זבולן

נחלת בנימין

מדיבדי

העוק

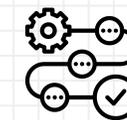
המועבי

- מטרת המפגש
- הצוות
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין
- השכבות של פלורנטיין
- ממדיניות לתכנית
- #1 רקע על השכונה
- הקמת השכונה
- מאפייני השכונה
- #2 עיקרי התכנית
- ← מילון מונחים
- תכנית המתאר העירונית
- גבולות התכנית
- חזון וערכים
- הנחיות לבינוי
- הנחיות אדריכליות
- אופי תפקודי
- פרצלציה ומקצב
- מרחב פתוח - פרטי
- מרחב פתוח - ציבורי
- המשך התהליך
- #3 פאנל שאלות ותשובות

מונחים מרכזיים

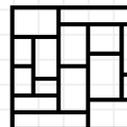
מרכיבי התכנית

כמה הגדרות לפני שמתחילים



סטטוטוריקה

הפיכת תוכניות למסמך בעל תוקף חוקי (מכח חוק התכנון והבנייה)



פרצלציה

חלוקת שטח למגרשים



מרקם בנוי

בניינים, רחובות, חצרות. האופן הייחודי של היחסים ביניהם



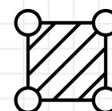
תמ"א 38

תכנית לעידוד חידוש של בניינים שנדרשים בחיזוק ע"י תוספת זכויות בנייה



זכויות בנייה

הכמות שמותר לבנות. מוגדר בשטח, בקומות ובנפח



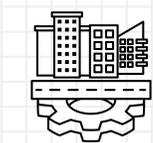
תצ"ר

תכנית חלוקת קרקע שכוללת בתוכה פעולת תכנון (איחוד, חלוקה או שניהם) ומהווה בסיס קנייני.

- מטרת המפגש
- הצוות
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין
- השכבות של פלורנטיין
- ממדיניות לתכנית
- #1 רקע על השכונה
- הקמת השכונה
- מאפייני השכונה
- #2 עיקרי התכנית
- ← מילון מונחים
- תכנית המתאר העירונית
- גבולות התכנית
- חזון וערכים
- הנחיות לבינוי
- הנחיות אדריכליות
- אופי תפקודי
- פרצלציה ומקצב
- מרחב פתוח - פרטי
- מרחב פתוח - ציבורי
- המשך התהליך
- #3 פאנל שאלות ותשובות

מונחים מרכזיים

תהליכי התכנון



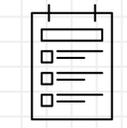
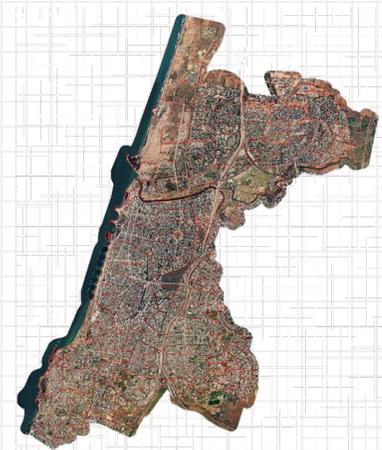
תכנית מתאר

תכולה: כל העיר

התווית אסטרטגיה עירונית

מטרה: להנחות תכנון מפורט

סטטוטורי (מעמד חוקי)



מסמך מדיניות

תכולה: מרחב כולל

ראייה אסטרטגית של השכונה

מטרה: להנחות להוצאת היתר בנייה

לא סטטוטורי



כמה הגדרות לפני שמתחילים



תכנית בניין עיר (תב"ע)

תכולה: תחום ספציפי

התווית פיתוח ומתן זכויות בנייה במתחם

מטרה: להנחות להוצאת היתר בנייה

סטטוטורי



היתר

תכולה: מבנה אחד

תכנון למבנה ספציפי

מטרה: מסמך מחייב לבנייה



77-78 (סניפים לחוק התכנון והבניה)
הודעה על הכנת תוכנית
הגבלות בנייה בהתאם למדיניות

סטטוטורי

רקע תכנוני

עקרונות תכנית המתאר תא/ 5000

פתיחה

- מטרת המפגש הצוות
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין
- השכבות של פלורנטין ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

← תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

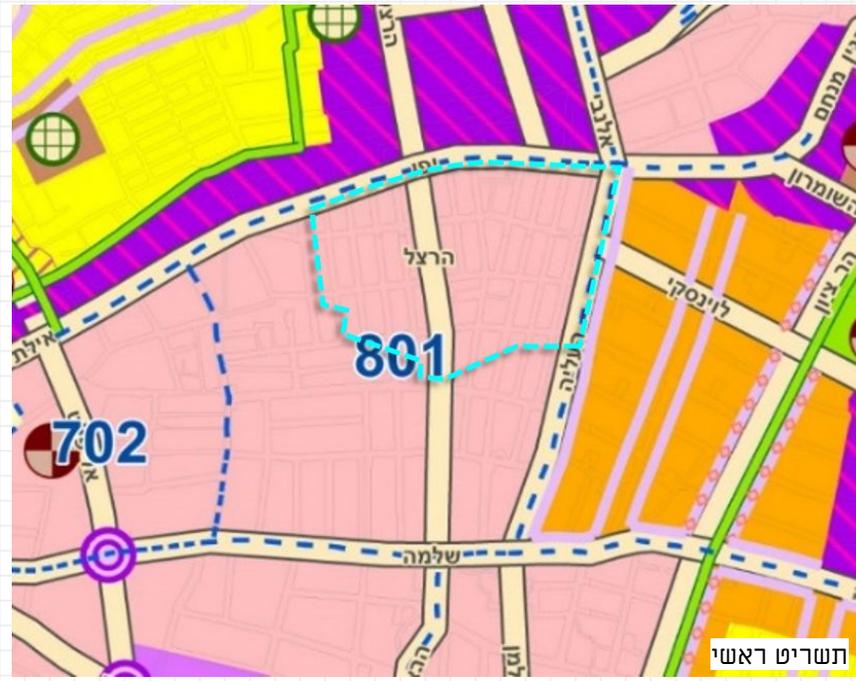
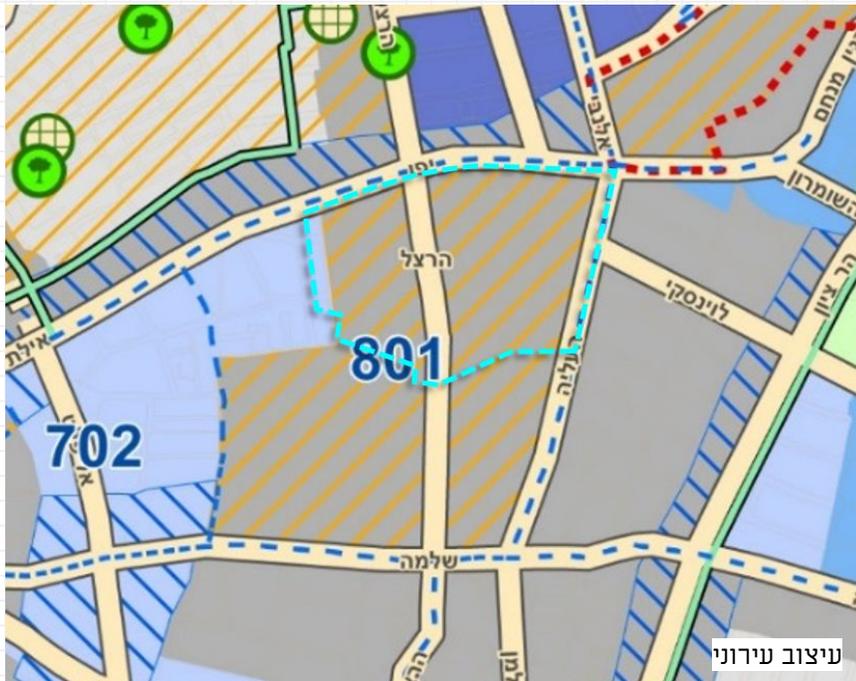
מרחב פתוח - ציבורי

המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות

מרקם בנוי לשימור

עירוב שימושים: תעסוקה, מסחר ומגורים



- מרקם בנוי לשימור
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- 1. סקר שימור
- 2. שמירת הערכים של המרקם הבנוי

- 1. קומת קרקע מסחרית
- 2. קומות עליונות למגורים ותעסוקה
- אזור מעורב לתעסוקה ומגורים
- אזור העדפת הולכי רגל
- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים

גבול התכנית נובע גבול תכנית 44, מהשכונה ההיסטורית "מרכז מסחרי" שהתחילה בקצה פיתוח אחוזת בית והגיעה עד הגבול בין תל אביב ויפו

תוכנית מרכז מסחרי צפון פלורנטין

תב"ע 4670



גבולות התכנית

- צפון: דרך יפו
- מזרח: רח' העלייה
- מערב: רח' מרכלת
- דרום: וולפסון ועד ידיה פרנקל

פתיחה

- מטרת המפגש
- הצוות
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין
- השכבות של פלורנטין
- ממדיניות לתכנית
- #1 רקע על השכונה
- הקמת השכונה
- מאפייני השכונה
- #2 עיקרי התכנית
- מילון מונחים
- תכנית המתאר העירונית
- גבולות התכנית ←
- חזון וערכים
- הנחיות לבינוי
- הנחיות אדריכליות
- אופי תפקודי
- פרצלציה ומקצב
- מרחב פתוח - פרטי
- מרחב פתוח - ציבורי
- המשך התהליך
- #3 פאנל שאלות ותשובות

חזון וערכי התכנית

פתיחה

מטרת המפגש
הצוות

שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין
השכבות של פלורנטיין

ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה
מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

← חזון וערכים

הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

מרחב פתוח - ציבורי

המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות

השכונה תמשיך להוות מרחב עירוני ייחודי המשמר את מורשתו האדריכלית, המרקמית והתפקודית, ומאפשר למרחב הציבורי המשך פעילות מסחרית תוססת ומגוונת, לצד היצע מגורים מוטה דירות קטנות



הליכתיות

מגוון שימושים

ייחודיות



חלחול

גגות ירוקים / כחולים

חצרות



אדריכלות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב



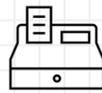
תמהיל

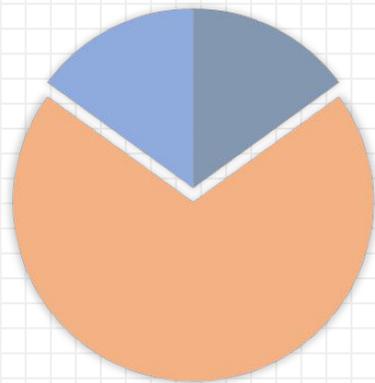
בינוי

שימושים

הנחיות לבינוי - תמהיל

התחדשות

מוצע	מאושר	קיים		
 יח"ד 3,750 מ"ר 244,329	 יח"ד 2,522 מ"ר 163,939	יח"ד 1,687 מ"ר 95,653		יחידות דיור
יחידות 3,363 מ"ר 184,947	יחידות 1,060 מ"ר 58,283	יחידות 1,568 מ"ר 86,940		מסחר ותעסוקה



■ 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר)
■ 15% דירות 3 חדרים (75-85 מ"ר)
■ 70% דירות בשטח ממוצע 50 מ"ר

***תמהיל מוטה דירות קטנות**
 המאפיין את השכונה כיום פונה למשקי בית קטנים יחסית.

****עיקר המענה לדירות גדולות**
 יינתן בתכניות במערב השכונה

פתיחה

- מטרת המפגש
- הצוות
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין
- השכבות של פלורנטיין
- ממדיניות לתכנית
- #1 רקע על השכונה
- הקמת השכונה
- מאפייני השכונה
- #2 עיקרי התכנית
- מילון מונחים
- תכנית המתאר העירונית
- גבולות התכנית
- חזון וערכים
- ← הנחיות לבינוי
- הנחיות אדריכליות
- אופי תפקודי
- פרצלציה ומקצב
- מרחב פתוח - פרטי
- מרחב פתוח - ציבורי
- המשך התהליך
- #3 פאנל שאלות ותשובות

הנחיות לבינוי - מסלול הריסה ובניה התחדשות

פתיחה

מטרת המפגש

הצוות

שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין

השכבות של פלורנטיין

ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

← הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

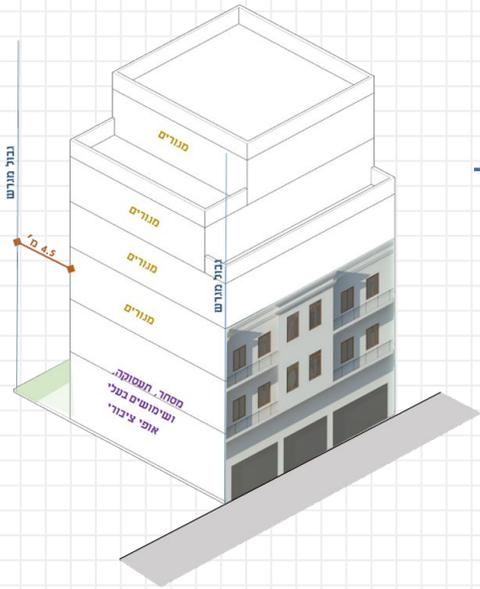
פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

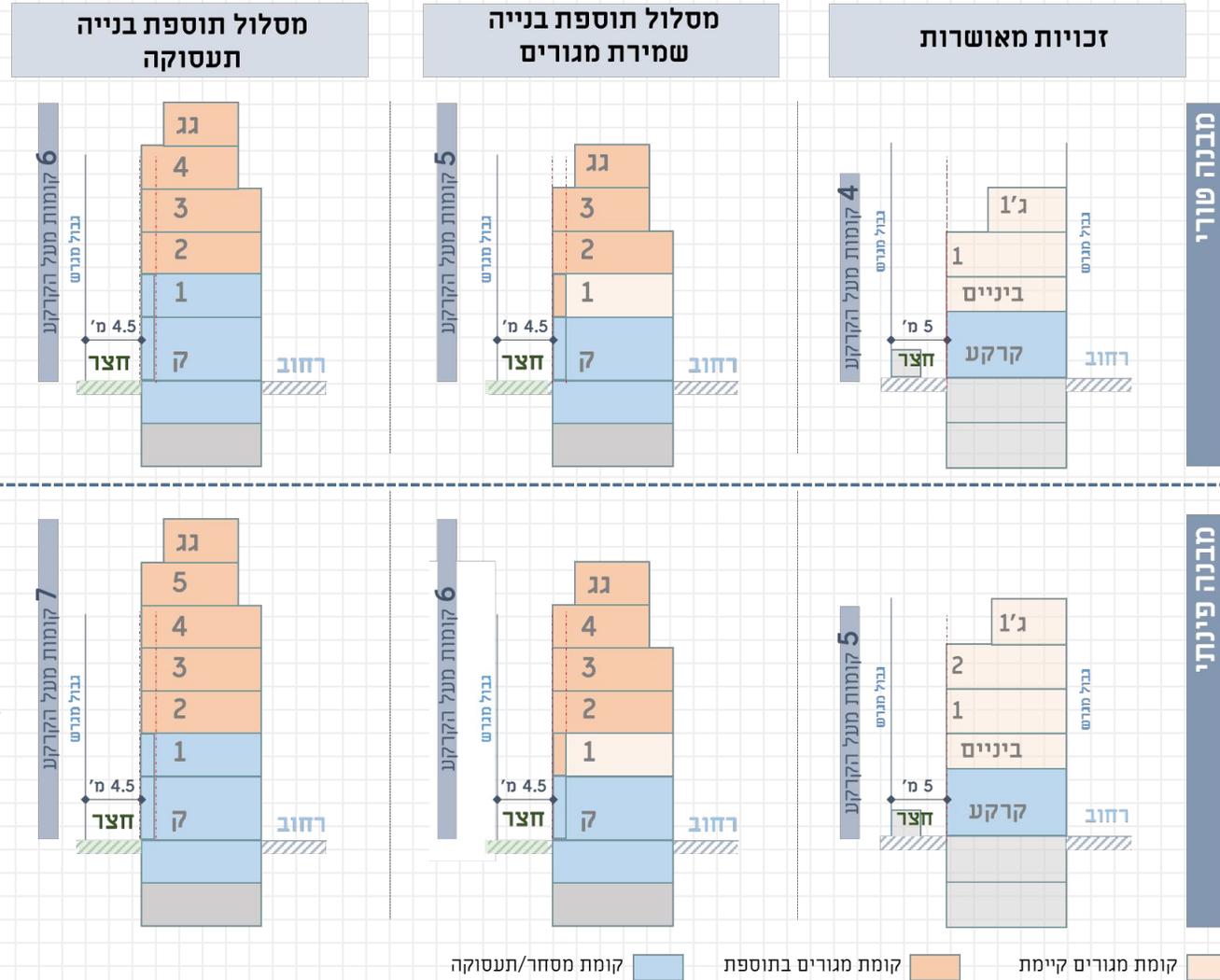
מרחב פתוח - ציבורי

המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות



ניתן להמיר שימושי מגורים לשימושים שאינם למגורים



חניה בתחום המגרשים

תחבורה



הנתונים

חזיתות צרות לרחוב
11-16 מ'

חזיתות לשימור
86% מהמבנים

רמת מינוע נמוכה
יח"ד ומשקי בית קטנים

שירות תחב"צ גבוה
אוטובוסים ורק"ל

מגרשים קטנים
ממוצע 180 מ"ר

התוצר

מתווה חניה דיפרנציאלי
לפי גודל מגרש

תקן חניה

גודל מגרש

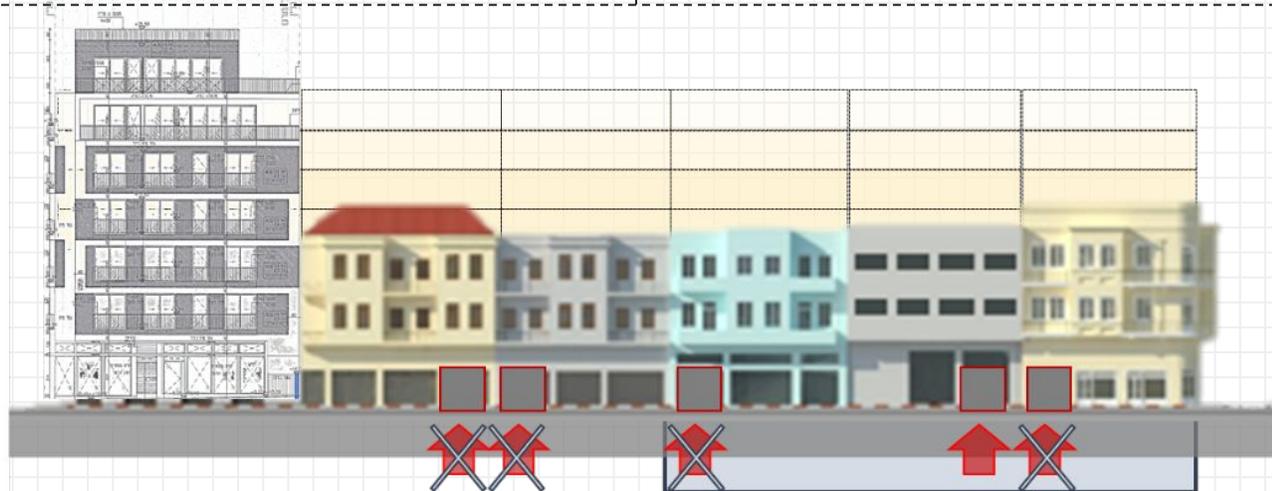
אפס

עד 270 מ"ר

עד 1

מעד 271 מ"ר

כניסה משותפת למספר מגרשים ששטחם
המשותף מעל 400 מ"ר



פתיחה

- מטרת המפגש
- הצוות
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין
- השכבות של פלורנטיין
- ממדיניות לתכנית
- #1 רקע על השכונה
- הקמת השכונה
- מאפייני השכונה
- #2 עיקרי התכנית
- מילון מונחים
- תכנית המתאר העירונית
- גבולות התכנית
- חזון וערכים
- ← הנחיות לבינוי
- הנחיות אדריכליות
- אופי תפקודי
- פרצלציה ומקצב
- מרחב פתוח - פרטי
- מרחב פתוח - ציבורי
- המשך התהליך
- #3 פאנל שאלות ותשובות

שיפור הפיתוח הציבורי בשכונה התחדשות

פתיחה

מטרת המפגש
הצוות
שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין
השכבות של פלורנטין
ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

← הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

מרחב פתוח - ציבורי

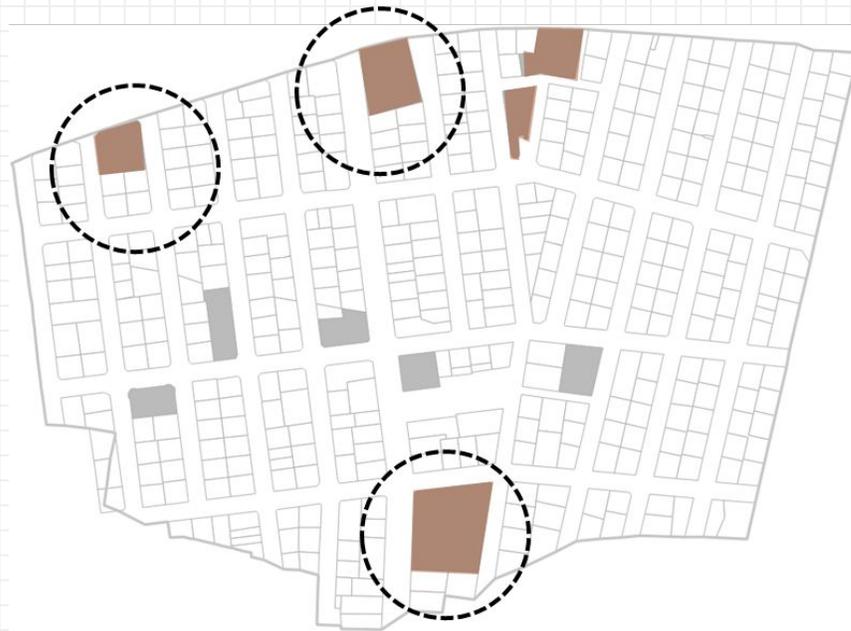
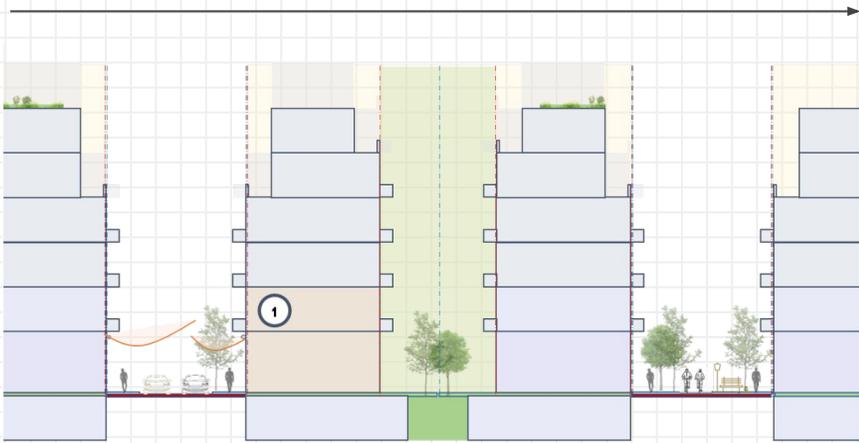
המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות

הוספת שימושים ציבוריים

הוספת שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הראשונות

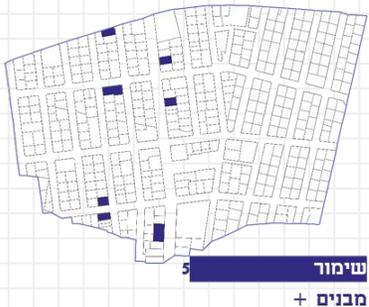
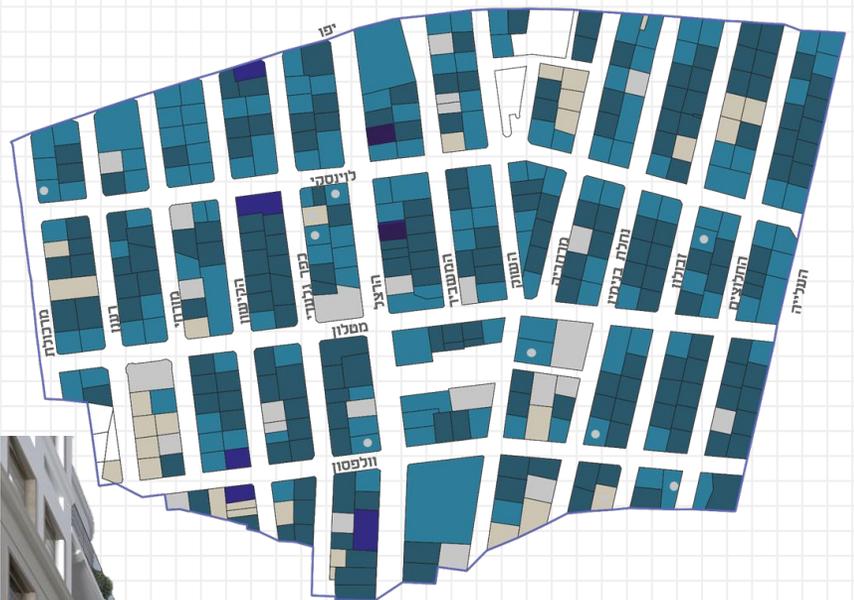
הקצאת 10% מתוספת שטחי הבניה לצרכי ציבור (במגרשים מעל 750 מ"ר)



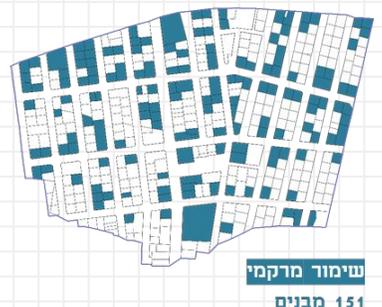
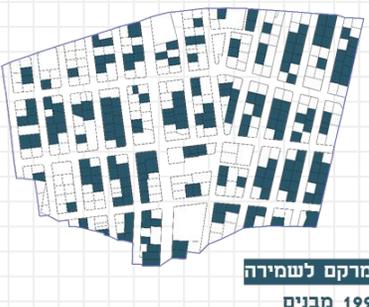
שמירת האדריכלות

שימור

רשימת השימור עודכנה בוועדת השימור (יוני 2021) כך שנוספו הגדרות מדורגות שנועדו לשמר את המרקם כמכלול



- הגדרות השימור**
- שימור מלא - שימור המבנה כולו
 - שימור מרקמי - שימור החזיתות לרחוב
 - מרקם לשמירה - שילוב חזיתות לרחוב במבנה חדש



- פתיחה
- מטרת המפגש הצוות
 - שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין
 - השכבות של פלורנטיין ממדיניות לתכנית
 - #1 רקע על השכונה הקמת השכונה מאפייני השכונה
 - #2 עיקרי התכנית מילון מונחים תכנית המתאר העירונית גבולות התכנית חזון וערכים הנחיות לבינוי
 - ← הנחיות אדריכליות אופי תפקודי פרצלציה ומקצב מרחב פתוח - פרטי מרחב פתוח - ציבורי המשך התהליך
 - #3 פאנל שאלות ותשובות

שמירת האופי התפקודי

שימור

פתיחה

- מטרת המפגש הצוות
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין
- השכבות של פלורנטיין ממדיניות לתכנית
- #1 רקע על השכונה הקמת השכונה מאפייני השכונה
- #2 עיקרי התכנית מילון מונחים תכנית המתאר העירונית גבולות התכנית חזון וערכים הנחיות לבינוי הנחיות אדריכליות ← אופי תפקודי פרצלציה ומקצב מרחב פתוח - פרטי מרחב פתוח - ציבורי המשך התהליך
- #3 פאנל שאלות ותשובות

עקרונות והנחיות

חזית פעילה רציפה

תוספת תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי

מגורים החל מהקומה השלישית מעל הקרקע

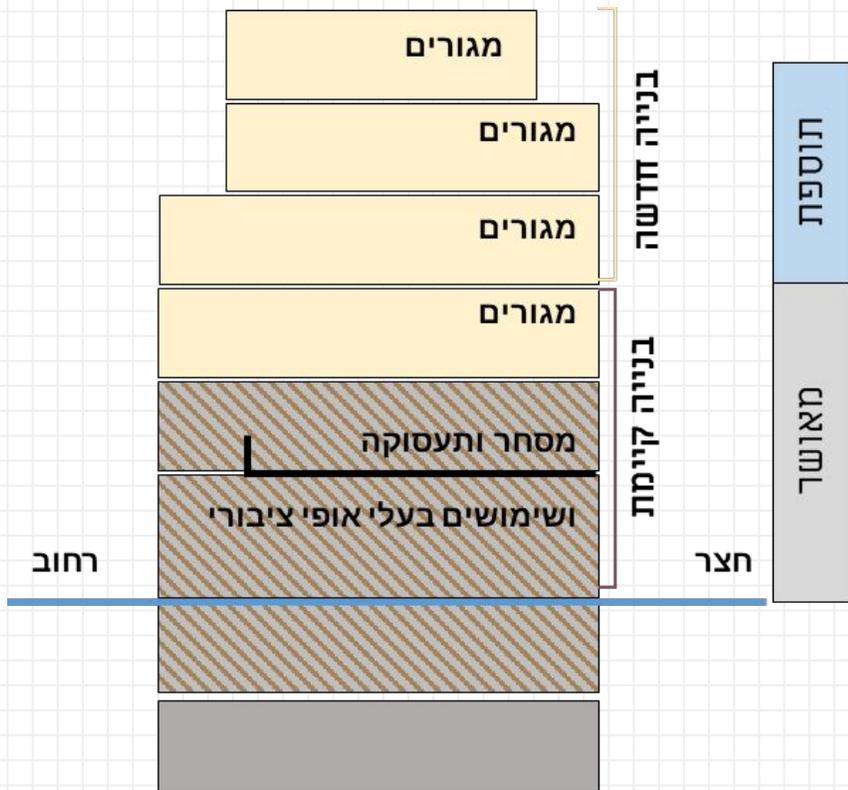
אפשרות לשטחים למסחר ותעסוקה במרתף



איור: שלומי אשר מתוך: אתר אומנים

תמהיל מצב מוצע

מרתף מסחר + 2 ק' לא למגורים + 3-4 ק' מגורים.



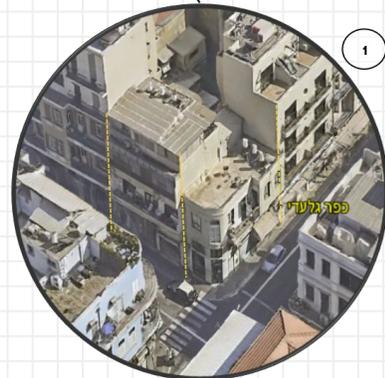
שמירת הפרצלציה והמקצב

שימור



שימור הפרצלציה הייחודית למרקם (180 מ"ר)

חלקות קטנות לאיחוד בתהליך מזורז (תצ"ר)



פתיחה

מטרת המפגש

הצוות

שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין

השכבות של פלורנטיין

ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

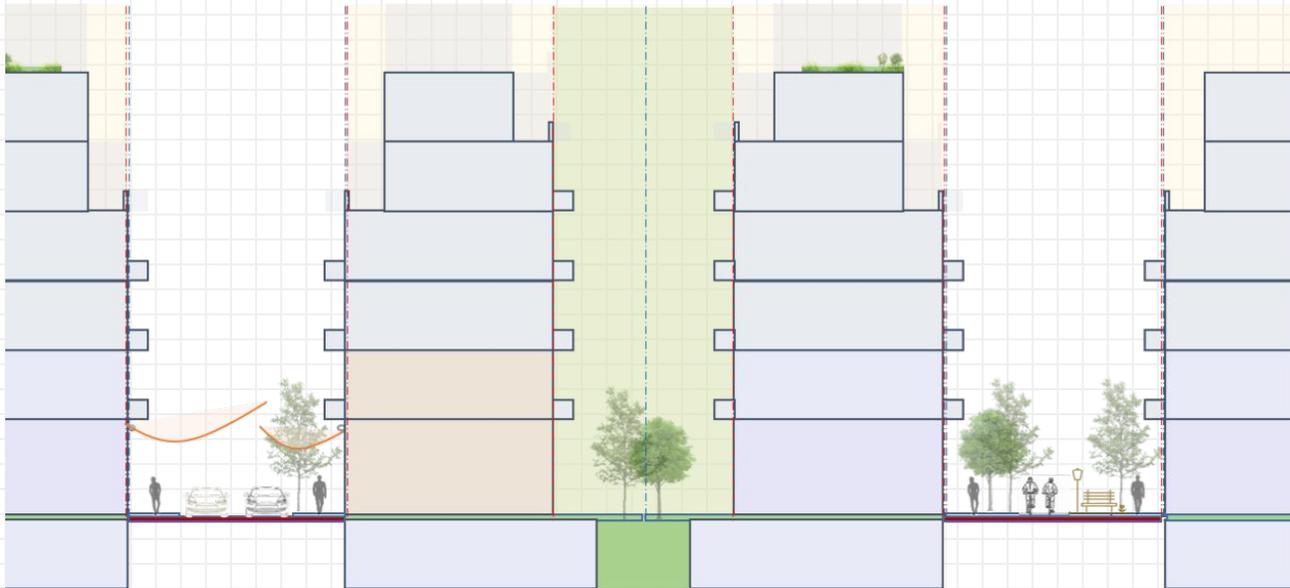
מרחב פתוח - ציבורי

המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות

שיפור המרחב הפתוח בשכונה קיימת

הנחיות למיתון אקלימי ברחבי השכונה, לניהול מי נגר, באופן שיקל על מצוקת הניקוז,
לנטיעת עצים, גינון ולהצללה



מרחב פרטי

החצר האחורית כריאה ירוקה
ומרחב פתוח לרווחת דיירי
הבניין, שיפור האקלים וניהול
הנגר במגרש

הנחיות:

1. **15% שטחי לחלול** – פנויים
מבנייה על ותת קרקעית בעורף
המגרש לקליטת מי הנגר
מתחום החצר
2. **גגות ירוקים או כחולים** – בכל
שטח הגגות
3. **שימור עצים קיימים ונטיעת
חדשים**
4. **עמידה בתקנים מחייבים**
לבנייה ירוקה ובת קיימא

פתיחה

- מטרת המפגש
- הצוות
- שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין
- השכבות של פלורנטיין
- ממדיניות לתכנית
- 1# רקע על השכונה
- הקמת השכונה
- מאפייני השכונה
- 2# עיקרי התכנית
- מילון מונחים
- תכנית המתאר העירונית
- גבולות התכנית
- חזון וערכים
- הנחיות לבינוי
- הנחיות אדריכליות
- אופי תפקודי
- פרצלציה ומקצב
- ← מרחב פתוח - פרטי
- מרחב פתוח - ציבורי
- המשך התהליך
- 3# פאנל שאלות ותשובות

שיפור המרחב הציבורי והפתוח בשכונה

מרחב ציבורי

פתיחה

מטרת המפגש

הצוות

שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין

השכבות של פלורנטין

ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

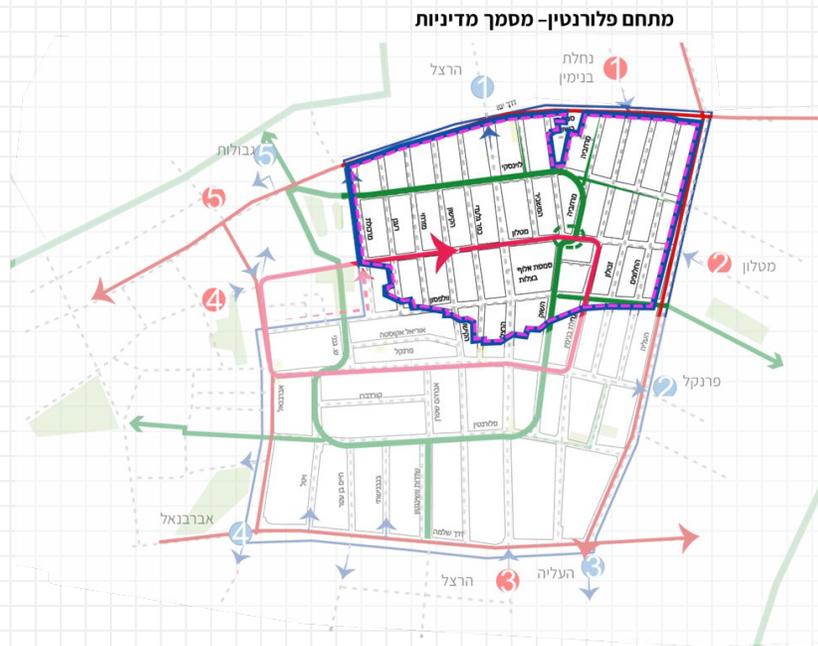
פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

← מרחב פתוח - ציבורי

המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות



מרחב ציבורי

1. **הוספת שימושים בזכות**

הדרך - מרחב ציבורי פתוח
לרווחת הציבור בתחום הרחובות

2. **שיפור ההצללה ברחוב** -

אפשרות להצבת אלמנטי עיגון להצללה והוספת עצים ונטיעות



המשך התהליך לאישור התכנית

בחודשים הקרובים יסיים הצוות המקצועי לעבוד על מסמכי התכנית המלאים, אשר עיקרם יוצגו הערב על מנת להגישם לוועדת התכנון המקומית. תהליך הדיונים עד לאישור יכול לקחת מספר חודשים

פתיחה

מטרת המפגש

הצוות

שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין

השכבות של פלורנטין

ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

מרחב פתוח - ציבורי

← המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות



היכן אוכל לראות את המצגת שהוצגה הערב?

המצגת וסיכום המפגש יעלו
לאתר עיריית תל-אביב-יפו
בעמוד "התחדשות עירונית
פלורנטין" בכתובת:

<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/EIorentin.aspx>

*סיכום המפגש יועבר גם לוועדה
המקומית



היכן אוכל לעיין במסמכי התכנית?

אתר מידע תכנוני של מנהל
התכנון -

<https://mavat.iplan.gov.il/SV1>

או במשרדי צוות תכנון עיר, אגף
דרום, פילון 5, תל-אביב-יפו

*לאחר שתסתיים הכנת מסמכי
התכנית



מהו הליך ההתנגדויות?

כל מי שחש נפגע מתכנית
המקודמת על ידי מינהל התכנון,
רשאי להגיש התנגדות בתוך 60
ימים מיום פרסום התכנית.

מידע נוסף אודות התהליך ניתן
לקבל באתר מינהל התכנון
בכתובת:

<https://www.gov.il/he/service/filing-objection>



המשך התהליך לאישור התכנית

→ אנחנו כאן

עדכון הציבור

סגירת סט מסמכי התכנית

דיון בוועדה המקומית

הפקדת התכנית במערכת
תכנון זמין

פרסום התכנית לציבור לקבלת
התנגדויות

דיון בהתנגדויות לתכנית
(ועדה מקומית)

תיקונים ודיון בתכנית

פאנל שאלות ותשובות

פתיחה

מטרת המפגש

הצוות

שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטיין

השכבות של פלורנטיין

ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

מרחב פתוח - ציבורי

המשך התהליך

#3 פאנל שאלות ותשובות ←





לא הספקתם לשאול? ניתן לסרוק את הקוד ולשלוח שאלות בטופס המקוון

פאנל שאלות ותשובות

פתיחה

מטרת המפגש

הצוות

שיתוף ציבור מתכלל בפלורנטין

השכבות של פלורנטין

ממדיניות לתכנית

#1 רקע על השכונה

הקמת השכונה

מאפייני השכונה

#2 עיקרי התכנית

מילון מונחים

תכנית המתאר העירונית

גבולות התכנית

חזון וערכים

הנחיות לבינוי

הנחיות אדריכליות

אופי תפקודי

פרצלציה ומקצב

מרחב פתוח - פרטי

מרחב פתוח - ציבורי

המשך התהליך

← #3 פאנל שאלות ותשובות

מחלקת שימור

אדר' רינת מילוא

אדריכלות נוף

נועה ברוט

אדריכלות

ראם מאיר

שקד תמיר

אגף תנועה

אירית לבהר גבאי

מחלקת תכנון עיר יפו ודרום

מישה דנילוב

תנועה

דבורה סטורסקי

איור: שלומי אמיר



תודה על ההקשבה!

ליצירת קשר ושאלות נוספות:

תושבים - מרחב קהילתי דרום-מערב

03-7248244

kehila_darom_west@mail.tel-aviv.gov.il

עסקים - שיר כהן, מנהלת קשרי עסקים אנג' קהילה דרום

050-901-1648

cohen_shi@mail.tel-aviv.gov.il

מח' תכנון עיר יפו ודרום

03-7247278

rokach_n@mail.tel-aviv.gov.il



ניתן לשלוח שאלות
בטופס המקוון

