

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור	26/07/2023
דיון בהפקדה	8 - - '23-0013

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב -יפו

מיקום: שכונת "מכללת יפו-ת"א ודקר", דופן פארק דוידוף

כתובת: רחוב נחל הבשור 2-34, זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	חלק מהגוש	69-76, 53, 50	54-55

שטח התכנית: 9.9 דונם

תצ"א:



עורכי התכנית:

אדריכל: ברעלי-לויצקי-כסיף אדריכלים

יועץ תנועה: אמי מתום מהנדסים ויועצים

יועץ פיתוח: צ'סלר סולמון אדריכלות נוף

אשפה: ירוחם איש גור – סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ

אגרונום: אדיר יעוץ ופיקוח נופי

שמאי מקרקעין: רביב קונפורטי

יועץ סביבה: יוזמות למען הסביבה

יועץ תשתיות (מים וביוב): מ. רוזנטל מהנדסים

שיתוף ציבור: הריברטו וינטר – דיאלוג

יזם התכנית: קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן-שבתאי פישמן

מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן

בעלות: פרטית, רשות מקומית, מדינת ישראל/ רשות הפיתוח (דירות דיור ציבורי), חברת החשמל

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ממוקם ממזרח לשדרות ירושלים, דרומית לרחוב נחל הבשור ובסמוך לפארק דוידוף.

סה"כ בשטח התכנית קיימות 128 יח"ד, בארבעה מבני שיכון (שנות בנייה 1961-1964), בני 4 קומות.

כל בניין כולל 32 יח"ד בשטח מממוצע של 57 מ"ר. (צפיפות: של 15 יח"ד/דונם)

במערב מרחב התכנון (בדופן שדרות ירושלים) מגרש הכולל מתקן של חברת חשמל מגודר וסגור (טראפּו

עילי). שטח זה נמצא בסמוך לתוואי הרק"ל (קו אדום) ומיקום התחנה ועל כן נכלל במרחב התכנון.

בשטח התכנית קיים מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח שאינו מפותח בצורה מטבית ושבילים במרחב הבין

בנייני.



מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 (2016)

תשריט אזורי יעוד: אזור 706- "דקר ושיכוני חסכון", אזור מגורים בבניה עירונית (רח"ק מירבי 4) **נספח אזורי ומתחמי התכנון:** אזור 706א', "מתחם להתחדשות עירונית", תוספת 1 רח"ק (רחק מרבי 5), גובל ב"ציר ירוק מטרופוליני" בחלקו הדרומי.

בנספח עיצוב עירוני: גובה הבינוי עד 8 קומות. (תתאפשר עליה נקודתית בגובה מתוקף מתחם התחדשות עירונית 8 קומות 15 קומות). תכנית זו מציעה הטמעת "הקלה" במספר הקומות 15 ל 19 בכפוף לחוק (סעיף 62א(א)9).

נספח תחבורה: שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן (קו רכבת קלה - אדום)

טבלת הוראות מיוחדות: 706א', חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא/9086 - אושרה ב2017).

שדרות ירושלים (ר-71), יחולו הוראות עיצוב.



מתחם להתחדשות עירונית



עד 8 קומות



אזור מגורים בבניה עירונית

מדיניות שיכוני דרום יפו תא/9080 (2017)

- מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא/5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
 - שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
 - התייחסות למרחב הציבורי ופארק דוידוף כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהפקדה	26/07/2023 8 - 0013-23'

- חיזוק המעברים בציר צפון דרום וחיבור השכונה ומרחבי המגורים לפארק דוידוף ומוקדים ציבוריים. הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
 - שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי. נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי.
 - בתכניות פינוי בינוי גובה המבנים המומלץ 8 ק' עד 15 ק' נקודתי, לאורך שדרות ירושלים הבינוי יהיה בגובה של 6.5 קומות עם חזית פעילה.
- תכנית זו תואמת את המתווה המוצע להתחדשות המרחב בהליך פינוי-בינוי, תוך התייחסות לאופי הבניה והגבהים במוצעים במדיניות. בדגש על פיתוח ושיפור המרחב הציבורי, הדופן הפונה לפארק דוידוף ותוספת שטחי ציבור משמעותית.**

מצב תכנוני קיים :

תכניות תקפות:

תכנית תא' 432 (1960) – תיקון לתכנית מתאר יפו

מטרת התכנית: לקבוע חוקי בניה והוראות, תכנון מחדש והתווית דרכים, קביעת שטחים ציבוריים, ושימושי קרקע נוספים, הגדרת גבולות יחידת שכנות. תכנית מתארית אשר דורשת תכנית מפורטת למימוש.

תכנית תא' 576 (1965) – תיקון תכנית 432

שטח התכנון: 119.545 דונם.

מטרת התכנית: קביעת אופן הבינוי, דרכים ושבילים, אזור מגורים ג לסוגיו, חזית מסחרית, בניינים ציבוריים ומגרש מיוחד לקולנוע, מועדון, בית קפה ומשרדים. התכנית מסווגת את המתחם הנשוא, באזור מגורים ג (אזור משנה 1). בהתאם לתשריט התכנית ניתן יהיה להקים בכל חלקה בית בן 4 קומות המכיל 32 יח"ד. (למעט במגרש חברת חשמל שהוחרג) **יעוד מאושר (תחום התכנון):** שביל הולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, מגורים ג'.

ת"רשצ 3/05/1 (1966) – תכנית שיכון ציבורי

מטרות התכנית: קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי.

יעוד מאושר: יעוד מגורים, שטח בנייני ציבור, כבישים וחניות, שטחים פרטים פתוחים ושבילים. תחום התכנון סומן כ-אזור מגורים בניה של 3-4 קומות, ייעוד שטחים פרטיים פתוחים ושבילים.

תכנית 720 (1969) – תיקון לתכנית 432

מטרת התכנית: שינוי יעוד הקרקע לאזור תעשייה, מסחר, מגרשים מיוחדים, בניינים ציבוריים ושטח ציבורי פתוח, התווית דרכים חדשות ולשנות רשת רחובות. ללא שינוי משמעותי במרחב התכנון.

תכנית 2673 (1998)

שטח התכנון: כ- 87 דונם

מטרת התכנית: – שיפור תנאי הדיור ע"י הרחבת דירות קיימות עד לשטח מרבי של 119 מ"ר.

שינוי יעוד של חלק מהשטחים הפרטיים הפתוחים לשטח ציבורי פתוח והתאמת תפקודם.

תוספת שבילי הולכי רגל בחיבור השכונה לפארק דוידוף (צפון-דרום)

עדכון לתרש"צ 3/05/01

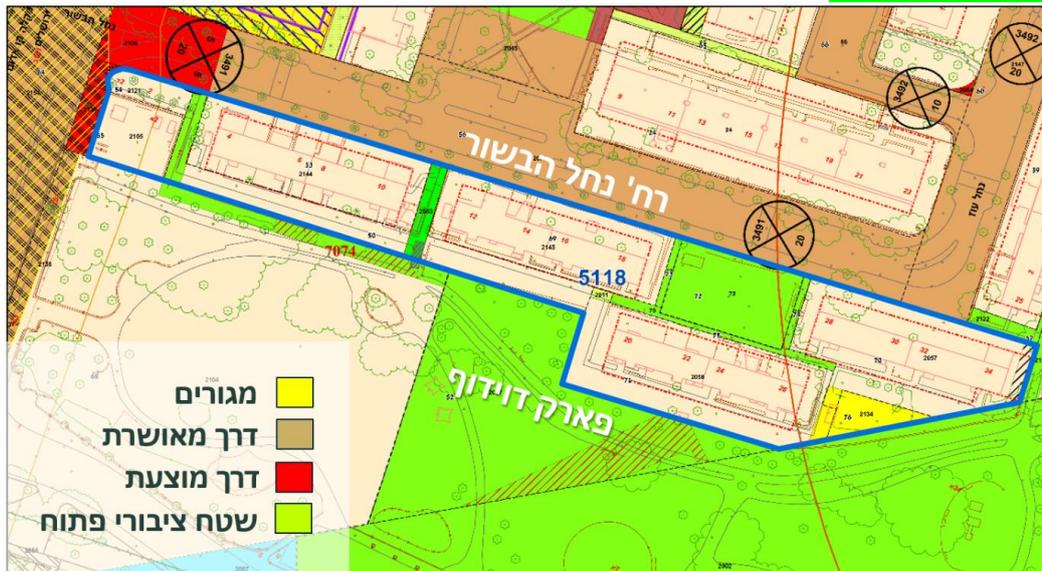
יעוד מאושר: בנייני ציבור, דרכים, טח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שביל הולכי רגל, מגורים.

בתחום התכנון הנשוא: מגורים: טיפוס D3, D1, שטח ציבורי פתוח, שבילי הולכי רגל.

זכויות בניה: הרחבת דירות עד 119 מ"ר (שטחים עיקריים כולל ממ"ד) ובתוספת שטחי שירות אחרים.

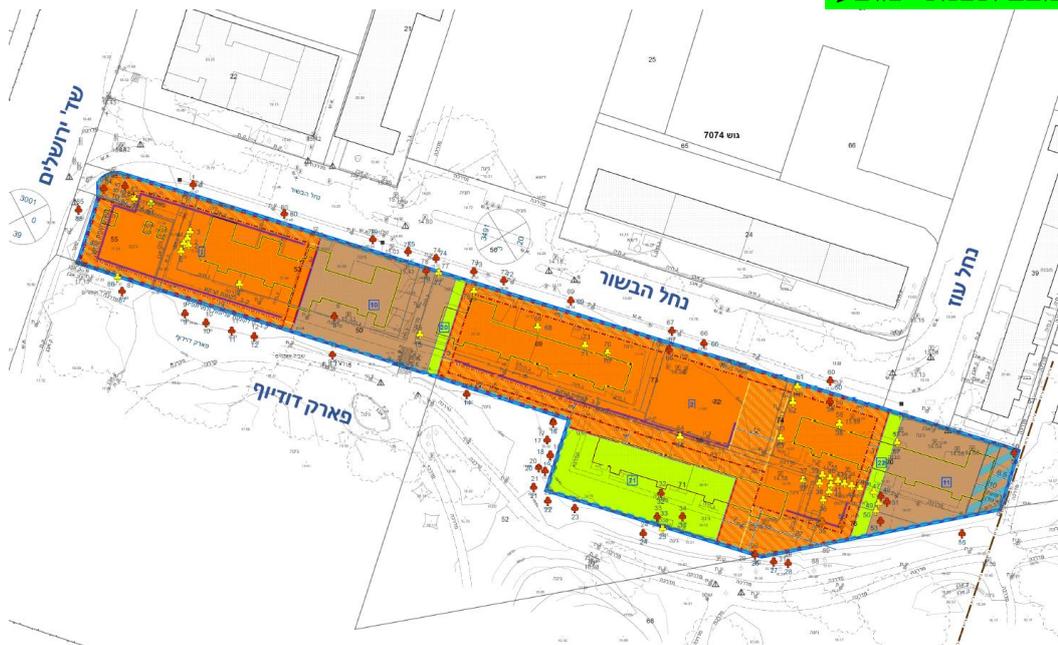
שטח ממוצע ליח"ד במצב הנכנס כ- 57 מ"ר (פלדלת).

תשריט מאושר:



יעודי קרקע קיימים: מגורים: 8.5 דונם, שביל: 0.14, שטח ציבורי פתוח: 1.22 דונם

מצב תכנוני מוצע



פירוט הייעודים/שימושים המוצעים:

מגורים (מעל קומה מסחרית) - 6.54 ד', שטח למוסדות ציבור-2.144 ד', שטח ציבורי פתוח 1.22 ד'.

התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למסמך המדיניות להתחדשות דרום יפו (2017).

התכנון המוצע כולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 6-9 קומות ושני מגדלי מגורים בגובה 15-19 קומות (סך הכל 346 יחידות דיור) תוך יצירת חזית מסחרית כלפי שדרות ירושלים ותחנת הרכבת הקלה וחזית פעילה כלפי פארק דודיוף (משרדים/מסחר/ציבורית).

כמו כן, התכנית כוללת 10% יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. (כ-35 יח"ד)

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהפקדה	26/07/2023 8 - 0013-23

התכנית מקצה קרקע למוסדות ציבור בהיקף של כ-2 דונם בסמיכות לפארק דוידוף, תוך שמירה על המרחב הפתוח וחיצוק המעברים בין הפארק ללב השכונה צפון-דרום.

התוכנית מתייחסת למרחב התכנון כמרחב רציף להתחדשות עירונית, תוך שמירה על גמישות המימוש בשני שלבים (מתחמים) באופן בלתי תלוי זה בזה.

תאור מטרות התכנון:

- א. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. פינוי והריסת 4 מבנים קיימים ובהם בסה"כ 128 יח"ד.
- ג. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע: מייעודי מגורים, מגורים מיוחד ג 1, שביל ושצ"פ ליעודים מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ד. קביעת היקף שטחי בניה להקמת שישה מבנים ובתוך כך: קביעת קווי בניין, גובה בניין, שימושים והוראות בניה.
- ה. קביעת צפיפות ותמהיל יחידות הדיור עבור 346 יחידות מוצעות במוצע כולל של כ-74 מ"ר (עיקרי+ שירות).
- ו. 10% מיחידות הדיור בתוכנית זו יוגדרו כדירות בהישג יד. (35 יחידות דיור)
- ז. קביעת שטחים ציבוריים בנויים (300 מ"ר עילי) לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ח. קביעת שטחים המיועדים לשטחים למוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביהם – סה"כ 2.14 דונם בשני תאי שטח.
- ט. ארגון מחדש של שטחים ציבוריים פתוחים קיימים ומיקומם ברצף לפארק דוידוף – כ 1.2 ד'.
- י. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה במפלס הקרקע לטובת הרחבת מדרכות, תוספת נטיעות ותוספת שבילים לחיבור פארק דוידוף לרחוב נחל הבשור.
- יא. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה: כניסות לחניונים, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.
- יב. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
- יג. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה, תשתיות, בניה בת קיימא וניהול מי נגר.

תלת מימד-העמדה:



פירוט זכויות הבנייה מוצעות:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי		שטחי שירות	
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים ד'	מגורים	21517	9833	30%	15,300 (3)
	מסחר	892	158		710 (5)
	מוסדות ציבור	255	45		45
שטח למוסדות ציבור	מוסדות ציבור	7719 (390%)	857 (10%)		

*חישוב הזכויות (לפי רח"ק 5) - סה"כ 32700 מ"ר בניה עילית שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 12 מ"ר בממוצע ליח"ד (3) - מרתפים לפי ע1- (חושב לפי תכנית של 85% משטח המגרש כפול 4-ק"שטח מקסימלי) (5) שטחים טכניים במרתף ללא חנייה

צפיפות ותמהיל יחידות הדיור:

סה"כ: כ- 346 יח"ד בשטח ממוצע 74 מ"ר (עקרי+שירות), צפיפות מוצעת: 52.9 יח"ד לדונם (שטחי מגורים) תמהיל מוצע: (תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב):

- לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.
- לפחות 30% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר.
- לפחות 25% מדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
- לפחות 5% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח מינימלי ליחידת דיור - 40 מ"ר (עיקרי) במענה ממ"ד או פלדלת, במענה ממ"ק.

דיור בר השגה:

על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 10% (כ-35 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפוקחות, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

שטח הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחדים.

נתונים נפחיים-מעקרונות בינוי:

הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית משולבת עם בניה לגובה: שטח התכנון המערבי-בדופן שדרות ירושלים יכלול: מבנה בן 7 קומות (קרקע+5 גג חלקי) ובניין רב קומות בן 15 קומות (קרקע+13 גג חלקית) בחלקו הפנימי (מזרחי) של המגרש. הבינויים חולקים קומת מסד בעלת חזית מסחרית הכוללת: שטחי מסחר, ציבור מבונים ושטחים נלווים למגורים. מגרש זה אינו כולל חניון בתת הקרקע ועל כן מתאפשרת קומת תת קרקע לשימושי מסחר ושטחים נלווים למגורים.

שטח התכנון המזרחי יכלול:

שלושה מבנים מרקמיים בני 9 קומות (קרקע+7+גג חלקית) ובנין בן 19 קומות (קרקע+17+גג חלקית) בחלקו המזרחי של המגרש זאת בהמשך לתב"ע המקודמת בסמוך אשר מגדירה גובה בנייה גבוה באופן רציף לתכנית זו ("מתחם הנחלים" תא5066) קומות הקרקע הבנויות ישמשו לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי שירות, שטחי מסחר/ משרדים נקודתי בדופן הפונה לפארק דוידוף, ללא מגורים.

תכנית הבנייה:

עד -65% למגרש מזרחי, עד 75% למגרש מערבי.
תכנית קומת הגג החלקית למגורים – עד 80% מהקומה תחתיה.
מרווח בין בניינים לא יפחת מ-8 מטר, מרווח במגורים בסמוך לבניה מגדלית 10-12 מ"ר.

גובה קומות:

גובה קומות קרקע בין 4.5 ל-6 מטרים.
גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים
גובה קומת גג חלקית (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון) – 7 מ' גובה וקומות מרתף לפי ע"1

עיצוב:

י-ושם דגש על פיתוח ועיצוב הדופן המערבית של המתחם המהווה את החלק הבנוי האחרון במקטע של שדרות ירושלים.
ת-טבטח רציפות ומעבר נגיש להולכי רגל דרך זיקות ההנאה מרחוב נחל הבשור אל פארק דוידוף לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים לאורך חתכי המתחם ללא גדרות או מחסומים.
המרחב הבין בנייני יפותח כהמשך לשטחים הציבוריים, תוך שמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה ע"י קביעת עומק אדמה לנטיעות.
שטח זה יוגדר כזיקת הנאה מעבר ושהייה לציבור בכל ימות השנה ושעות היממה ויהיה בתחזוקה עירונית.

תכנית קומת הקרקע:



תחבורה, חנייה, תנועה ותשתיות:

תחבורה ציבורית:

מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית :
מרחב התכנון סמוך לציר מתע"ן- תחנת הרק"ל האדום ממוקמת במרחק של 120 מטר.
לאורך שדרות ירושלים תחנות אוטובוס לשני הכיוונים.
במרחק של כ-250 מטר רחוב היינריך אשר מהווה ריכוז תחבורה ציבורית משמעותי, המאפשר מגוון אפשרויות התניידות (נתיבי תח"צ אוטובוסים, רכבת ישראל-תחנת וולפסון) .

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהפקדה	26/07/2023 8 - 0013-23'

הולכי רגל - רוחב המדרכה הקיים ברחוב נחל הבשור לפחות 4 מ', אליו מתווסף בתכנון המוצע עוד 3 מטרים בזיקת הנאה (פתוחה לשמים, למעט בליטת מרפסות).
בשדרות ירושלים רוחב המדרכה הקיים 5 מ', אליו מתווסף 4 מ' בקולונדה בתחום הבנוי.

שביל אופניים מלווה את גבול התכנית הדרומי לאורך פארק דוידוף. ממערב – לאורך שדרות ירושלים.

תקן חניה:

במגרש המזרחי, תקן החניה המוצע המקסימלי למגורים לא יעלה על 1:0.8 למגורים. תקן החניה למסחר הוא 0.

מגרש המגורים המערבי נמצא בסמיכות לתחנת רכבת קלה ושדרות ירושלים ועל כן מתוכנן ללא חניה בתת הקרקע (תקן חניה 0). שטחים אלו ישמשו לשטחי מסחר במפלס קומה עליונה בתת הקרקע. תקן החניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף בהתאם לשימוש שיקבע. תקן החניה לדו גלגלי בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית.

הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. פתרון החניה הסופי, כניסות לחניה, אזורי תפעול למסחר ומיקום רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי לאישור אגף התנועה.

- מרתפי החנייה ימוקמו בתת הקרקע של המגרש המזרחי. רמפת כניסה לחניה תכלול בנפח הבנוי ותעשה מחלקו המזרחי של המתחם, בשטח המגדל.
- החנייה ופינוי אשפה יהיה בתת הקרקע. במגרש המערבי (המתוכנן ללא מרתף חנייה) – איסוף ואצירת אשפה במרתף, פינוי אשפה עילי. פתרונות פינוי האשפה, יקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם לבינוי הסופי ואישור כלל הגורמים העירוניים.

התייחסות לסביבה:

- תכנית מאושרת מתחם כיכר דקר תא/ 4476 על שדרות ירושלים מצפון למתחם, מציעה מגדל של עד 20 קומות ושפ"פ בעורף הבניין המחובר בשביל אל רחוב נחל הבשור המיועד לשימוש מסחרי, משרדים ודיר מיוחד (סיעודי).
- תכנית מתחם הנחלים (תא/5066) המקודמת בגבול המזרחי של מרחב תכנון זה מציעה תכנון מחודש של מרחב נחל עוז-נחל שורק-הגיחון סביב מוקד ציבורי פתוח והקצאת שטח למוסדות ציבור בסמיכות למרחב תכנון זה. גובה בניינים מוצע משולב כ- 8 ו-19 קומות.
- עבור שלושה מבני שיכון מעברו הצפוני של רחוב נחל הבשור, בפינת רחוב נחל עוז, מקודם היתר לבנייה והריסה מחדש לפי תמ"א 38 – המבנים כלפי רחוב נחל הבשור יהיו בגובה 9-10 קומות כלל התכניות המקודמות כיום נדרשות לבחון מחדש את חתך שדרות ירושלים, תוך יצירת מפלס רציף ואחיד בין השדרה לבינוי החדש, תוספת נטיעות, המשך שביל אופניים ושילוב שטחים איכותיים למעבר ושהייה של הולכי הרגל אם בקולונדות או במרחבי שהייה.

הקצאה לצרכי ציבור

רקע: שכונת מכללת יפו-דקר מאופיינת במשקי בית של 2.6 נפשות, גבוה ביחס למוצע העירוני (2.2) ולממוצע ביפו (2.4). בכל אזור דרום יפו ניכרת עלייה בגודל משקי הבית משנת 2008 וניתן לשער כי מגמה זו תימשך. אחוז הילדים בגילאי 0-19 עומד על 26% (נתון זה מאפיין את אזור יפו אך גבוה יחסית למרבית אזורי העיר).
השכונה צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים שיכפילו את כמות יח"ד הקיימות בטווח הארוך. תהליכים אלו עתידים לשנות את האפיון הדמוגרפי ואת תמהי חזקת הדיו, ולייצר עומסים על התשתיות והשירותים הציבוריים. על כן, גוברת החשיבות בהקצאת השטחים הנדרשים למוסדות ציבור ושיפור המרחב הציבורי, בכל תכנית התחדשות.

**בהתאם לתוספת יחידות הדיור המוצעת ולשטח, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור בהיקף:
סה"כ שב"צ - 2.4 דונם**

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהפקדה	26/07/2023 8 - 0013 - '23

שצ"פ - 3.1 ד'

מתוכס: 1.8 ד' סף הבית, 1.2 ד' עירוני

- א. **שטחים ציבוריים פתוחים**: התכנית מארגנת מחדש כ-1.2 ד' שצ"פ בהמשך לפארק דוידוף כמרחב רציף ואיכותי. מיקום התכנית המוצעת בדופן הצפונית של פארק דוידוף, בשילוב עם קיומו של שצ"פ מפותח ורחב היקף (כ-6 דונם) בעברו השני של רחוב נחל הבשור, נותנים מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים ומייתרים את הצורך בהקצאה נוספת של שטחים אלה במסגרת תכנית זו.
- ב. **שטח למוסדות ציבור**: התכנית מקצה את מרבית השטח הדרוש עבור מבני ציבור בקרקע - כ-2.1 ד' בשני מגרשים אשר יוכלו לתת מענה לשימושי חינוך נורמטיביים ושימושים נוספים: מגרש 10- בשטח של 1.15 דונם במרכז מרחב התכנון, בהמשך רציף לגינה הציבורית הקיימת מצפון וחיבור השכונה לפארק דוידוף. מגרש 11 - בשטח של כ-0.95 דונם בקצה המזרחי של מרחב התכנון מתוכנן בסמיכות לשטח למוסדות ציבור עתידי (במסגרת תכנית תא\5066) ובסופו של רחוב "נחל עוז" המהווה רחוב שכונתי משמעותי בהתפתחותה של השכונה וחיבורו לפארק דוידוף. מגרש זה נמצא בסמיכות לקו איגודן (שאינו כלול בתכנית) ובעל מגבלות בניה (ראה חו"ד סביבתית) בשטחים אלו יוגדר היקף בניה מקסימלי של 400% ועד 6 קומות.
- ג. **שטחי ציבור מבונים**: יתרת השטח יוקצה כשטח ציבורי מבונה ביחס המרה 1:1 המהווה כ-300 מ"ר שימוקומו בקומת הקרקע של המבנים. לשטחים המבונים יוצמדו חצרות/מרפסות בשטח של כ-70 מ"ר וכן שטחי שירות נלווים בתת הקרקע (15%). שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר גמישות שימושים מקסימאלית, למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. מיקומו המועדף של שטחי הציבור המבונים הוא במגרש המערבי, יחד עם זאת תתאפשר בתכנית העיצוב גמישות במיקומם במגרש המזרחי, בכפוף לחו"ד הגורמים העירוניים מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

איכות הסביבה

הוגש ואושר נספח סביבתי, על ידי חברת "יוזמות למען הסביבה" מחודש יוני 2023. זיהום קרקע: התכנית אינה בתחום המתווה לטיפול בקרקע מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. איכות אויר: בכפוף לניטור שבוצע ע"י הרשות לאיכות הסביבה אין חריגות בחלקיקים או חנקן דו חמצני. ניתן למקם שימושים רגישים (מגורים) מעל 4.5 מטרים ממפלס הקרקע. ככל שיתוכננו בעתיד בשטח החום המזרחי מוסדות חינוך יש לעדכן את הרשות לאיכות הסביבה על מנת לקבל את התייחסותם. אקוסטיקה: חלקה המערבי של התכנית משופע ממפלסי רעש תחבורה גבוהים. לשלב היתר הבנייה ובכפוף לחו"ד אקוסטית יינתנו הנחיות למיגון דירתי. אסבסט: תנאי לתחילת עבודות באתר, ביצוע סקר אסבסט אישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

הנחיות איגודן

- תחום התכנית נמצא בקרבה לקו איגודן קו Q בחלקו המזרחי. הנחיות איגודן כדלקמן:
- תחום קו הביוב מוגדר כ-5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים.
 - תחום רצועת קו איגודן יהיה בשטח ליעוד ציבורי בלבד וללא בנייה.
 - אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות
 - מרחק קו בניין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות
- הנחיות מדויקות יתקבלו בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב.

בניה בת קיימא

תדרש התאמה למדיניות בת קיימא העדכנית תא\9144 שאושרה בועדה ב-10.5.2023. תנאי בהליך ההיתר יהיה אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור לא יפחת מדירוג B), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEEDV4 ברמת פלטינום לפחות.

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהפקדה	26/07/2023 8 - 0013-23

ניהול מי נגר - בשטח התוכנית יותר מינימום 15% שטחים מחלחלים ללא תכנית בניה עילית ותת קרקעית, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו ו/ או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית.

מדרום למרחב התכנון מקודמת תכנית תא\5206 לבריכת איגום (בשטח מגרשי הספורט) ותכנית המובל לים (תא\4972). תכניות תשתיות אלו אינן בעלות השפעה או מגבלות בניה על מרחב התכנון הנדון.

עצים בוגרים:

סקר עצים בוגרים אושר ע"י ידי האגרונום העירוני (יוני 2023) בתחום התכנית 103 עצים בוגרים. 65 עצים נקבעו לשימור ועוד 2 עצים להעתקה (סה"כ 65% מהעצים הבוגרים).
קווי הבניה הסופיים בתת הקרקע בכפוף למיקום ומרחק נדרש מעצים בוגרים ושמירת בית גידול נדרש בהתאם לחוות דעת האגרונום.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך קידום התכנית החל ב2014-2015 במינורי נציגויות מכל בניין, התאגדות ומינורי עורך דין עידן הררי ממשד הררי ושות' על ידי בעלי הדירות והסכמה עקרונית לביצוע פרויקט.
ב2016 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת נציגות לא פרמלית של דיירים, כתב ההסכמה ומסמך עקרונות של בעלי הדירות מול יזם התכנית(חברת "מורפוזיס")
ב2018 נערך כנס עם העירייה להצגת מסמך המדיניות לכלל השכונה.
ב2019 הוחלט על קידום תכנון כולל על כל המתחם מתוך רצון לתכנון מטבי ומאוזן בעבור כל הבניינים אשר נדונה ואושרה לקידום בפורום מהנדס העיר בפברואר 2022
ב 16.5.22 אושר מתווה שיתוף ציבור על ידי תת ועדה לשתוף ציבור לאחריו התקיים בתאריך 27.12.22 מפגש תושבים ב"בית איטליה" ברחוב נחל הבשור להצגת עקרונות התכנון והתהליך הצפוי לתושבים. במפגש זה נכחו 40 בעלי דירות ותושבי השכונה.

בהתאם למידע שהועבר מהיזם: היקף ההסכמות העדכני בכל המתחם (כולל דיור ציבורי) עומד על כ 82%.

תסקיר חברתי נערך בשנת 2020 על ידי חברת "אורבניקס" בכ 50% מסך יחידות הדיור במרחב התכנון. כחלק מהמלצות הנספח חברתית, הומלץ ללוות אוכלוסיות רגישות בתקופת המעבר, ליווי משפטי ויידוע בדבר זכויותיהם בתהליך (הנחות ארנונה וסיוע רווחה) וכן שילוב מנגנוני סיוע בתחזוקה לאחר אכלוס הבניינים (קרן הונית).

ברמה התכנונית, המלצות הדיירים הוטמעו בתכנון המוצע: הפניית דירות לפארק, פינוי חדר הטרפו המהווה מפגע, הסדרת מעברים ציבוריים מהשכונה לפארק וצמצום המעבר במגרשים הפרטיים וכד'.

זמן ביצוע: שוטף

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
346	128	יחידות דיור
53	15	יחידות לדונם
500%	85%	סה"כ זכויות בניה
32,700	7,256	מ"ר אחוזים
ל"ר	21.25	מ"ר אחוזים
ל"ר	1541.9	מ"ר אחוזים
7-19	4	קומות
27-70	15	מטר
כ-65%	34%	תכנית
כ179 חניות בעבור המגורים (0.8 ליח"ד לדירות הגדולות מכ 55 מ"ר) או תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר – הנמוך מביניהם	0	מקומות חניה



מבט מדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1030410	שם התכנית תא 5118-נחל הבשור	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה חברת נורפוייס יזמות נדל"ן בע"מ	עורך התכנית ברעלי לויצקי כסיף אדרי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> 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 התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 10 ד'. התוכנית כוללת הריסת 4 מבני מגורים טוריים בני ארבע קומות והקמת 6 מבני מגורים חדשים כולל ערוב שימושים בקומות הקרקע בגובה 7-19 קומות. בנוסף, התכנית כוללת שצי"פ של 2 דונם ומוסיפה 2 דונם עבור מגרש למבנים למוסדות ציבור.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (מהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	706-דקר שיכוני חסכון ר-71-שד' ירושלים	+ קיים מסמך מדיניות מאושר תא/9808 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל ההיבטים הנדרשים בסעיף 5.4 215 5.3 5 3 51 + התאמת ההוראות המוצעת
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים למי אחד ממשמכי התוכנית: תשריט ועודי קרקע: אזור מגורים בכניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזווי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות	+ תוספת 1 רחיק נועל הרחק המרבית-סה"כ 5 תוספת דרגת גובה נוער לקבוע בנספח העיצוב כ-8 ל 15 קומות בנוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62אאא. 150 197 קומות

רחק"מ ממוצע של כלל המגרשים הסחירים לא עולה על 5	5.3.2 (ד)-ניוד זכויות בון המגרשים	עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	
<p>+ קביעת יעודי מנבאת. קביעת יעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למסדות ציבור.</p> <p>+ התכנית מוסיפה 218 יחיד בנוסף ל 128 יחידות קיימות.</p> <p>+ אין מגורים בקומת הקרקע</p> <p>+ תוספת שטחים למסודות ציבור בהיקף של 2 דונם</p> <p>+ מרחב זה מהווה מרחב מטיה שנושע מגורים אשר אינם נכללים כרצף תכנוני לאזור הספורט תענידי והקיים בפארק דויוף.</p> <p>+ הסימבול למוסד ציבורי חדש מתייחס למוקד ציבורי קיים ועתיד בשטח של 24 דונם הממוקם מצפון למרחב התכנון. כהתאם לחוד מהייע לא קיים צורך להכליל את המרחב הנדון תחת החלית "מוסד ציבורי חדש"</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)- קביעת יעודי קרקע מנבאים בהתאם לשימושים המותרים במקבי השימושים הסותר לאזור היעוד - מגורים</p> <p>סעיף 3.2.1 - התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד- בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף.</p> <p>סעיף 3.4.2 (א)- ציר מעורב</p> <p>סעיף 3.1.1 (ו)- מוסדות ומבני ציבור- שימושים כלליים</p> <p>סעיף 1.4.5 סימבול "אזור לספורט" (מרחק של כ 400 מטר)</p> <p>סעיף 1.4.5 סימבול "מוסד ציבורי חדש" (מרחק של כ 300 מטר)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>ציר מעורב</p> <p>ציר ירוק מטרופוליני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ לא יותרו שימושי מסחר 2</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א): מגורים</p> <p>סעיף 3.4.2 (א)- ציר מעורב (שד' ירושלים) שימושים (1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1</p> <p>מרות האמור בסעיף קטן (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>ציר מעורב</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים-3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ שירותים בעלי אופי ציבורי, מוסדות ציבור שטחים מבנים, מגרש למבנים ומוסדות ציבור התכנית קובעת תוספת של כ- 300 מ"ר לשטח ציבורי בנוי.</p>	<p>שימושים נוספים 3.2.4 (א) מסחר 1</p> <p>3.1.1 (ו)- שימושים כלליים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד, שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחליות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ רחק מרבי 4</p> <p>+ בהתאם לאזורי יעוד הקצאה של כ-10% לזרז בהישג יד.</p>	<p>3.2.4 (ב)- רחק מרבי</p> <p>3.4.2 (ב)- ציר מעורב</p> <p>3.1.3 (ג)- שטחי בניה מרבי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית אזור התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי</p>
<p>+ רחק מקסימלי 5 (מתחם להתחדשות עירונית)</p>	<p>3.1.4 (ב) 5.3.21 (ג)- רשאת הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול היתכונים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4</p>
<p>+ לפי ענ</p> <p>+ </p>	<p>3.1.5.ס (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% נשטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגובה מנביהם.</p> <p>3.1.5 (ד)- יותרו השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט מגורים</p>	<p>בכל שטח העיף</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

		הקצאה לצרכי ציבור והוראות לביצוע	
	ס 3.1.5. (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע		
	4.2.2 (א)-מספר קומות	מספר קומות מיזבי:	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
	4.2.2 (א)-גובה קומה	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	
	עליה 8 מ 15 קומות מותקף "התחדשות עירונית" בנוסף תטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 4.2.2 (א) מ 15 קומות.		
	4.2.1 כללי	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי המגרש, נטיעות ועצים
	4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש.		
	4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים		
	4.1.1 (ב)-(ח)-היקף הקצאות לצרכי ציבור	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
	3.5.1 א-שימושים	בכל שטח התוכנית, תשריט אזורי היעוד	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5, ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים. על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת
	3.5.1 (ב)-שטחי בניה		
	3.5.1 (ג)-הוראות		
	3.5.1 (ד)-שינוי יעוד		
	סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינוי יעוד (ג)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 והוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח מתוח עירוני, ציר ירוק מטרופוליני, רחוב עירוני או מקומי.
	סעיף 3.6.13 - ציר ירוק עירוני ואו מטרופוליני	הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות	
	סעיף 3.6.14 - רחוב עירוני		
	3.8.1 כללי	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)
	3.8.2 דרכים		
	3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית		
	שדי ירושלים מסומנת בתמי"מ 5 כדרך עורקית מטרופולינית קיימת עם תוואי רכבת קלה		
	צמצום קו בנין מוכת הדרך שדי ירושלים לטובת שיפור התכנון		
	הפחתת תקן חניה בהתאם לתקן החקק, בתיאום אגף התנועה		
	קיים טפח סביבתי בחלק מטסכ"י התכנית		
	קיימת חווד סביבתית		
	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית	בכל שטח התוכנית	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)
	4.4.2 חוודי סביבתית		
	4.4.3 בנייה ירוקה		
	4.4.4 הנחיות מרחביות		
	4.4.5 תנאים להפקדה		

<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחנות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מוגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.6.2- הנחות כלליות סעיף 4.6.3- בריכות אגירה ורדיוס מוגן 4.6.4- ניקוז 4.6.5- ביוב</p>	<p>קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז. סמיכות לי- בריכת מים מתוכננת. מיקום והיקף הבריכה נקבע במסגרת תכנית מפורטת המקודמת כיום (תא062520) להקמת מאגר המים כמפורט ונדרש בנספח התשתיות של תא05000 בטוח "פארק דודיוף". התכנית זורשת שטח חלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגרשים. נספח תשתיות- סמיכות לקו שפך מתוכנן, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים. מגבלות הבניה מינוריות ומבוססות במסמכי התכנית.</p>
---	------------------------	---	--

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	<p>מאות הסעיף</p>
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>סעיף קטן (א1)</p> <p>סעיף קטן (א4)</p> <p>סעיף קטן (א5)</p> <p>סעיף קטן (א9)</p> <p>סעיף קטן (א19)</p>
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
+	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית מאוחדת, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025339735		16.7.23
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		4.7.2023

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהפקדה	26/07/2023 8 - 0013-23

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 3. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
 4. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 5. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
 6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד, קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי, תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
 7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
 8. עדכון מדידה

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2023
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 09/07/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

קטיה גנות לרמן משרד ברעלי-לויצקי כסיף: מציגה את עיקרי התכנית ממצגת.
חיים גורן: למה המבן הנמוך פונה לשד' ירושלים?
קטיה: כי מדיניות שד' ירושלים מגדירה את חתך הרח' והרעיון היה לשמר בניה מרקמית נמוכה כלפי שד' ירושלים בקדמת הפארק.
עדי בסיס: מעבר לנחל הבשור יש את תכנית "כיכר דקר" המתוכננת מגדל בדופן ולכן הסתנו את הבניינים הבניינים הגבוהים כדי שיישארו להם כיווני אוויר איכותיים.
מלי פולישוק: הפארק נשאר?
עדי בסיס: וודאי
חיים גורן: השטח הציבורי יכול לשרת את הביה"ס?
עדי בסיס: פרוגרמתית אין צורך בבי"ס יש מוקד ציבורי גדול מאוד קרוב מצפון.
מלי פולישוק: הטרפו של חב' החשמל נשאר פעיל?
עדי בסיס: לא הוא מוטמן בתת קרקע כחלק מהתכנית.
חיים גורן: לא נעשתה חניה שם בגלל זה?
קטיה: לא. היתה התעקשות של הצוות שתוכנית שמקודמת על תחנת הרק"ל ראויה שתהיה ללא חניה וזו הבשורה. יש לנו בתא השטח השני חניה תת קרקעית וריכוז מערכות ושמחנו לקחת חלק בחזון העירוני להיפוך הפרמידה המשמיש את התחבורה הציבורית.
חיים גורן: יש חניון ציבורי?
עדי בסיס: לאור העובדה שאין חניה במגרש אחד אפשר היה להוסיף בתת הקרקע שימושים מסחריים.
אפשר לעשות שימושים במינוס אחד כמו חדר כושר, סופר ושימושי מסחר שלא צריכים חזית פעילה.
הדירות שללא חניה הן דירות קטנות, דירות בהישג יד. הפרויקט סמוך לתחנת הרכבת.
לכל דירות התמורה והדירות הגדולות יש מענה של חניה במגרש השני
קטיה: בחזית שפונה לפארק הוספנו מסחר. כדי לאפשר לדוגמא לאדם שצריך לעבוד כמה שעות חללים שאפשר לעבוד בהן ולא צריך להניע את הרכב, צריך לשנות את הגישה לגבי התחבורה. הטרפו יהיה בחלק התחתון של המבן השני. הוא חייב להיות לפי החוק במרחק מסוים.
אורלי אראל: אנו מבקשים שעד ההפקדה בפועל יהיה לנו 6 חודשים ולא 4 חודשים.
דורון ספיר: מאושר

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ותנאים הבאים:

1. הועדה המקומית מצטרפת כחלק ממגישי התכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהפקדה	26/07/2023 8 - - '23-0013

2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד, קרן הוגנית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי, תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
8. עדכון מדידה

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק