

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
6 - - '25-0001	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות

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 706 א', "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 מ-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: 706 א', חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא/9086 - אושרה ב-2017).

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 פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות	08/01/2025 6 - 0001-25'

- 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'.

תרשצ 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, התוויית 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

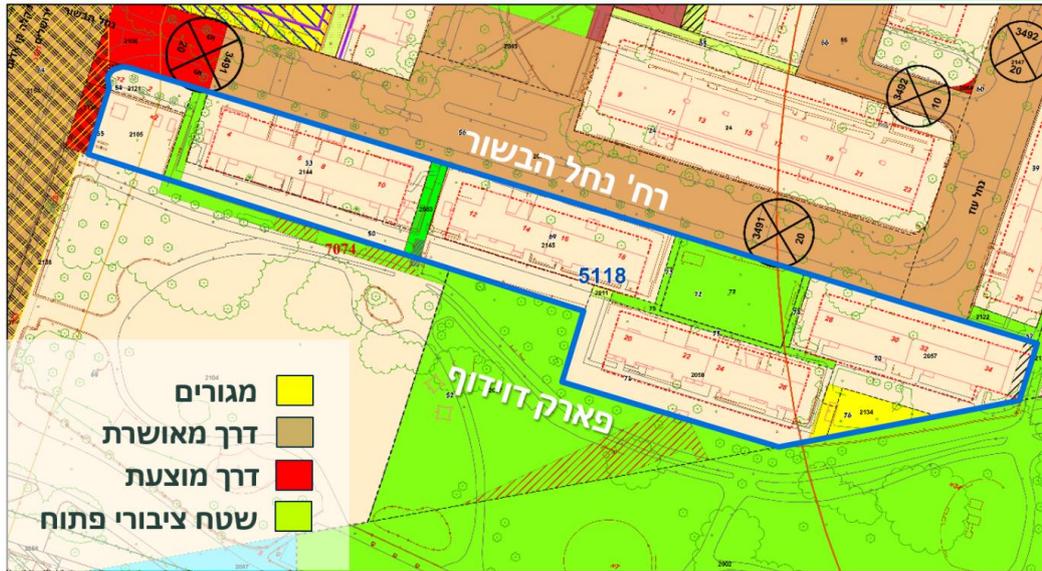
יעוד מאושר: בנייני ציבור, דרכים, טח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שביל הולכי רגל, מגורים.

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.

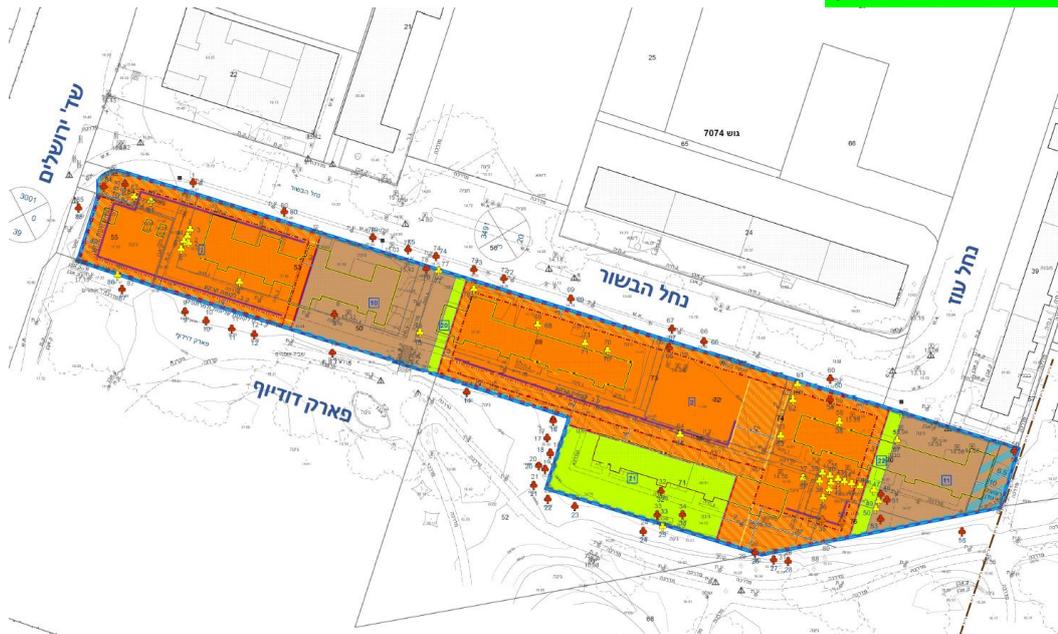
שטח ממוצע ליח"ד במצב הנכנס כ-57 מ"ר (פלדלת).

תשריט מאושר:



ייעודי 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
5118/מק/תא-507-1030410 - נחל הבשור	08/01/2025
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות	6 - 0001-25'

התכנית מקצה קרקע למוסדות ציבור בהיקף של כ-2 דונם בסמיכות לפארק דוידוף, תוך שמירה על המרחב הפתוח וחיוזוק 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 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 – 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 ע1-1 (חושב לפי תכנית של 85% משטח המגרש כפול 4-ק"ש 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.

התוכן	מס' החלטה
5118/מק/תא-507-1030410 - נחל הבשור	08/01/2025
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות	6 - 0001-25'

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-ובטח 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.
ה-מרחב 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.
ש-טח 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	08/01/2025
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות	6 - 0001-25

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 מאופיינות 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 פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות	08/01/2025 6 - 0001-25'

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 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 פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות	08/01/2025 6 - 25-0001

ניהול מי נגר - בשטח התוכנית יותרו מינימום 15% שטחים מחלחלים ללא תכסית 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 ב-2014-2015 במינוי נציגויות מכל בניין, התאגדות ומינוי עורך דין עידן הררי ממשד הררי ושות' על ידי בעלי הדירות והסכמה עקרונית לביצוע פרויקט. ב-2016 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת נציגות לא פרמלית של דיירים, כתב ההסכמה ומסמך עקרונות של בעלי הדירות מול יזם התכנית (חברת "מורפוזיס") ב-2018 נערך כנס עם העירייה להצגת מסמך המדיניות לכלל השכונה. ב-2019 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 קומות
7-19	4	מטר
27-70	15	מטר
כ-65%	34%	תכסית
כ-179 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



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 ליוצקי 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 type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מיוחדת 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 לטבח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	706-דקר שיכוני חסכון ר-71-שד' ירושלים	+ קיים מסגך מדיניות מאושר תא/5000 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל ההיבטים הנדרשים בסעיף 5.4 215 5.3 5 3 51 + הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5
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 המריבי-סתי"כ 5 תוספת דריג גובה נוער לקבוע בנספח העיצוב כ-8 ל 15 קומות בנוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62אאא. 151 191 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 מטה שנושעי מגורים אשר אינם נכללים כרצף תכנוני לאזור הספורט תענידי והקיים בפארק דוידוף.</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 החיות "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 מערב</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 מערב</p> <p>ציר ירוק מטרופוליני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ לא יותרו שינושי מסחר 2</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א): מגורים</p> <p>סעיף 3.4.2 (א)- ציר מערב (שד' ירושלים) שימושים (1) מקבצי שימושים האשיים - 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 מערב</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים- 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ שירותים בעלי אופי ציבורי, מוסדות ציבור שטחים מבונים, 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 היעוד, שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי היעוד בכפוף להחיות 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 מערב</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 מנגיהם</p> <p>3.1.5 (ד)- יותרו השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט מגורים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

		החלטות ודבר עיצוב	
	ס 3.1.5. (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכווחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע		
	4.2.2 (א)-מספר קומות 4.2.2 (א)-גובה קומה	מספר קומות מירבי: 8 קומות	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)
	עליה 8 מ 15 קומות מותקף "התחדשות עירונית" כנוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 4.2.1 (א) מ 15 קומות.	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	
	נוסף נספח בנייה למסמכי התכנית 4.2.1 (ב) נדרשת תכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1 (א)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי המגרש, נסיעות ועצים
	4.2.1 כללי 4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש. 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
	תואם חו"ד יחידה אסטרטגית להקצאה של כ 2 דונם קרקע למוסדות ציבור וכ 300 מ"ר ציבורי מבונה	4.1.1 (א)-(ב)-(ח)-היקף הקצאות לצרכי ציבור	
	3.5.1 א-שימושים 3.5.1 (ב)-שטחי בניה 3.5.1 (ג)-הוראות	בכל שטח התוכנית, תשריט אזורי היעוד	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5. הוראות 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 (ד)-שינוי יעוד סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינויי יעוד (ו) סעיף 3.6.1 כללי סעיף 3.6.13 - ציר ירוק עירוני ואזור מטרופוליני סעיף 3.6.14 - רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 והוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני, ציר ירוק מטרופוליני, רחוב עירוני או מקומי.
	תוספת מעל 100 יחיד - קיימת חווד תחבורתית התכנית בסמוכות לדרך עורקית עירונית ושנילאופניים (שד' ירושלים) שד' ירושלים מסומנת בתמי"מ 5 כדרך עורקית מטרופולינית קיימת עם תוואי רכבת קלה צמצום קו בנין מוכת הדרך שד' ירושלים לטובת שיפור התכנון הפחתת תקן חניה בהתאם לתקן החקק, בתיאום אגף התנועה	3.8.1 כללי 3.8.1 (ה) 3.8.2 דרכים 3.8.2 (ו) דרך עורקית עירונית 3.8.4 - קווי מתנין סמיכות לקו מתנין-קו אדום 3.8.7 - תקן חניה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתנין (3.8.4) תקן חניה (3.8.7)
	קיים נספח סביבתי בחלק מטסכ"י התכנית קיימת חווד סביבתית	4.1 - תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.2 - חווד סביבתית 4.3 - בנייה ירוקה 4.4 - הנחיות מרחביות 4.5 - תנאים להפקדה	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חווד דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)

<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- הנחיות 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 לבריכות מים מתוכננת. מיקום והיקף הבריכה נקבע במסגרת תכנית מפורטת המקודמת כיום (תא06/205) להקמת מאגר המים כמפורט ונדרש בנספח התשתיות של תא06/5000 בטוח "פארק דוידוף". התכנית זורשת שטח חלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגרשים. נספח תשתיות- סמיכות לקו שפדן 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: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
סעיף קטן (א19)	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	025332735		16.7.2023
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		4.7.2023

התוכן	מס' החלטה
5118/מק/תא/507-1030410 - נחל הבשור	08/01/2025
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות	6 - 0001-25'

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 86'ד 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 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

קטיה גנות לרמן משרד ברעלי-לויצקי כסיף: מציגה את עיקרי התכנית ממצגת. חיים גורן: למה המבנן 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 המבנן 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 0013-23ב' 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	08/01/2025
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות	6 - 0001-25'

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 האחד 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 הוגית 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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12291 בעמוד 7163 בתאריך 08/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	10/05/2024
מעריב עסקים	10/05/2024
מקומון ת"א	10/05/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

<p>דודו מחלב - איגודן ויסאם דעאדלה עו"ד עפר טויסטר</p>	<p>אבן גבירול ת"א 218 62038 רחוב נחל הבשור 12 תל אביב - יפו 6819006 ד. בגין מנחם 150 תל אביב 6492105</p>
--	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. התנגדות עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס" (מגיש התכנית)		
מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
בניה ירוקה תיקון סעיף 6.4 והפחתת הדירוג הנדרש בת"י 5281-בניה ירוקה מרמה של ארבעה כוכבים לשלושה כוכבים כי מרבית הבניינים מתחת ל-15 קומות.	לדחות את ההתנגדות	מדובר בפרשנות מוטעית של מגיש ההתנגדות, מדיניות הועדה המאושרת תא\9144 מציינת במפורש שפרויקט ובו בנין רב קומות -מעל 15 קומות ואו מתחם נמוך מעל ל-100 יח"ד יידרשו לדירוג של 4 כוכבים לפי ת"י 5281 ולדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282 (כאשר דירוג של כל יח"ד לא ייפחת מ-B). יתרה מכך, מרחב התכנון כולל את שתי הקטגוריות על בסיסן נדרש לעמוד בהנחיות המדיניות.
הקצאת מקומות חניה לדיירי מגרש 1 -הקמת חניון תת קרקעי	לדחות את ההתנגדות	מגרש 1, הינו מגרש שבבסיס התכנון נקבע כמגרש ללא חניה זאת לאור סמיכותו לתחנת הרק"ל ומיקומו האסטרטגי המאפשר שילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע

<p>ובתת הקרקע ושטחי ציבור מבוניים בקומת הקרקע המשולבים במערך הנופי בפאתי פארק דוידוף.</p> <p>בהתאם לעקרון זה, תוכנן המגרש כך שתמהיל הדיור בו משולב ריבוי יחידות דיור קטנות עם מענה מיגון קומתי וממוצע שטח יחיד בכלל הפרויקט הופחת בהתאם לכך. כאשר דירות התמורה תוכננו מלכתחילה לקבל מענה בבניה המרקמית או המגדלית במזרח התכנית.</p> <p>השינוי המבוקש יהווה שינוי מהותי ויערער את עקרונות התכנון כפי שהוסכמו מלכתחילה, עדכון של כלל מסמכי התכנית בין אם השמאיים והכלכליים ובין אם התכנוניים, תשתיתיים והתנועתיים ויהווה עיכוב משמעותי לקידום התכנית.</p> <p>הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית על מנת לאפשר מימוש מהיר ומתוך איכותה של תכנית זו. שינויים מסוג זה שנעשים לאחר שנים רבות של תכנון מתואם עם כלל הגורמים והיזם עצמו, מהווים פגיעה משמעותית בתכנית והתמשכות שלא לצורך בעבור בעלי הדירות. סוגיות מסוג אלו, לא רק שלא עלו בהליך התכנון אלא יכולות להפתר בהליך הסכמי קנייני בין בעלי דירות ויזם התכנית.</p> <p>מדובר בבקשה בעלת מורכבות קניינית ורישומית שלא נכון להחיל על תכנית התחדשות עירונית. זאת לאור כך שהתכנון שקודם על ידי יזם התכנית עצמו התבסס על ריכוז דירות התמורה במגרש 2, אשר מאופיין בתמהיל מגוון יותר של יחידות דיור, קומות קרקע עם שטחים לרווחת הדיירים וחניון.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>במגרש 1 (מבלי להגדיל את סך החניות בתכנית)</p> <p>תוספת הערה בטבלה 5 כי במגרש 2 יהיה ניתן להקצות חניה עבור הדיירים הקיימים המתגוררים במגרש 1 (התנגדות גרסא)</p> <p>תיקון סעיף 6.7 ה להוראות התכנית ורישום "במגרש 1- תקן החניה לרכב יהיה 0.8 יחיד והחניות ימוקמו במגרש 2" (נוסף בהבהרה השלמה להתנגדות בשלב מאוחר יותר על ידי מגיש התכנית)</p>
<p>מדובר בטעות סופר, השטחים הציבוריים הפתוחים לא נדרשים להקמה על ידי יזם התכנית.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>הקצאת שטחים ציבוריים- תיקון סעיף 6.4.7 בתקנון המופקד – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת הקמה ורישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה. - הסרת המילה "הקמה"</p>
<p>לא נמליץ על מחיקת ההנחיה יחד עם זאת, ניתן למחוק את הניסוח "כ" ולשלב הוראה שמציינת שתחום הגמישות הינו בטווח של עד 10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית ויקבע סופית בתכנית העיצוב (בהתאם לפתרון המיגון) תוך הבהרה כי ככל וימומשו פחות יחיד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית.</p>	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>גודל דירה ממוצע- ביטול הנחיה לגבי שטח ממוצע מוצע ליחיד (בתקנון מוגדר כ- 74 מ"ר)</p>
<p>2. התנגדות עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעל דירה (69\7074) נחל הבשור 12, דירה 2</p>		
<p>הועדה המקומית אינה עוסקת בסוגיות קנייניות מסוג זה. היקף התמורות לדיירים נדרש להיות בהתאם למדיניות</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המתנגד טוען לפגיעה קניינית.</p>

		דירתו הורחבה (קיים היתר הרחבה בגנזך) ועל כן הוא טוען כי זכאי לתמורות גבוהות יותר בשטח
3. התנגדות "איגודן"-תשתיות איכות סביבה (ח.פ. 501400014)		
<p>לבקשת איגודן ובהתאם לתיאום שנערך מולם, מוצע לשנות את יעוד הקרקע משטח למוסדות ציבור (חום) לשטח ביעוד שצפאשביל ברוחב מינימלי 5 מטר מדופן קו הביוב, על מנת להותיר נגישות לקו ומרחק מגן מינימלי מפני בניה עתידית. (תחום ההגנה 5 מטר יהיה פתוח לרחוב, ללא גידור, חיץ או כל מכשול לאחזקת הקו).</p> <p>בהתאם לכך ועל מנת להמנע מהפחתת שטח למוסדות ציבור אפקטיבי, ידרש תוספת רצועת שצ"פ בדופן המזרחית בין "איגודן" לבין השטח למוסדות ציבור ברוחב מינימלי של 5 מטר.</p> <p>בהתאם לכך, מבוקש לצמצם את רוחב השביל המתוכנן בדופן המערבית מ4 מטר ל3 מטר. והגדלת קו הבנין של המגרש המגורים הסמוך מ3 מטר ל-4 מטר על מנת להותיר מרחק מינימלי שלא ימנע מימוש שטח ציבורי בסמיכות. צמצום תא שטח 21 (שצ"פ) מ1 דונם ל0.94 על מנת לשמור על מאזן שטחי הבניה.</p> <p>מוצע עדכון מרחק מינימלי בין הבניינים הפרטיים (ל-10-8 מטר) בינם לבין עצמם ועדכון קווי הבנין בהתאם לטובת גמישות לשלב תע"א ועדכוןם במסמכי התכנית.</p> <p>מוצע להוסיף הנחיה בתקנון (בסעיף תע"א) כדלקמן: "בתכנית העיצוב ידוייק הממשק בין שטח למוסדות ציבור למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגונן מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי".</p> <p>מסמכי התכנית (כולל תשריט מוצע) יעודכנו בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות, ודיוק הגדרת "הנחיות מיוחדות" לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה. (בהתאם להתנגדות המפורטת) יתאפשר מעבר רכב חירום ותפעול בתחום זה ככל שיהיה צורך עירוני.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>יש להטמיע מגבלות בניה בסמיכות לקו "איגודן" (קו ביוב ראשי) אשר עובר בגוש 17074 חלקה 70 וקביעתו כ ל"יעוד ציבורי חופשי מגדרות"</p> <p>נדרש לקבוע תנאים לקיום אחזקה נאותה ומרחק בטיחות לשם הגנה מפגיעות או נזקים של מינימום 5 מטר מכל צד</p> <p>סימון בתשריט מוצע מסדרון תשתיות תת"ק בתחום של 5 מטר מכל צד והגדרת "הנחיות מיוחדות" בהתאם למפורט בהתנגדות</p>

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)
מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לפירוט כדלקמן:

• התנגדות 1- עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס":

מומלץ לדחות במלואה את התנגדות לנושא בניה ירוקה, הקמת חניון במגרש 1 והקצאת חניות במגרש 2 בעבור דירות במגרש 1.

לקבל במלואה את התנגדות לנושא הקצאת שטחים ציבוריים-תיקון סעיף 6.4 (7) "תנאים בהליך הרישוי" – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת רישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה. (הסרת המילה "הקמה")

לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא גודל דירה ממוצע- תוספת לסעיף 4.1 (8) "מגורים ד"י" שטח ממוצע ליחידת דיור, במקום תחילה של "כ" ניתן לשלב הוראה שמציינת שתתאפשר גמישות בשטח ממוצע ליח"ד בטווח של עד 10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית בהתאם לפתרון המיגון, תוך הבהרה, ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית"

ככל ויוחלט על קבלת התנגדות 1, לנושא הקמת מרתפי חניה במגרש 1, יש לעדכן את כלל מסמכי התכנית בדגש על תכנון תת הקרקע בהתאם והמרת שטחי המסחר בתת הקרקע לשטחי שירות. והקצאת חניון בעבור השטח הציבורי הבנוי בהתאמה.
תיאום שטחי הציבור המבונים הקיימים במגרש 1, ובחינת אפשרות העברתם למגרש 2 בהתאם לחו"ד מחלקת מבנה ציבור ונכסים.

התוכן	מס' החלטה
5118/מק/תא/507-1030410 - נחל הבשור דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות	08/01/2025 6 - '25-0001

כמו כן יש לעדכן את חו"ד היחידה האסטרטגית לנושא תמהיל דיור ושטח ממוצע ליח"ד בפרויקט

• **התנגדות 2- עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעלי דירה (6917074)-מומלץ לדחות את ההתנגדות**

• **התנגדות 3 – איגודן מומלץ לקבל במלואה ולעדכן כדלקמן :**

ההתאמת והצרחת המגרשים המוצעים (בדגש תשריט מוצע) ועדכון כלל מסמכי התכנית, בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות "אזור הנחיות מיוחדות".

ת-וספת לסעיף 6.6 : "עיצוב פיתוח ובינוי" בתקנון
דיוק הממשק בין השטח ציבורי למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגוון מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי.

דיוק הגדרת סעיף "הנחיות מיוחדות" בתקנון לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה בהתאם להתנגדות שהוגשה.

עדכון סעיף 4.1.2 "מגורים"-במגרש 2, הפחתת מרחק מינימלי בין בניה גבוהה למבנה מגורים מרקמי 12 מטר ל10 מטר.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר שתערך בדיקה נוספת לגבי טענת המתנגד 2 כי הוא זכאי לתמורה גבוהה יותר מאחר ודירתו הורחבה בהיתר בניה .

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

דיווח לועדה בהתאם להחלטת הועדה לעיל :

לפני כשנתיים יצאה הנחיית השמאי הממשלתי הראשי דאז ה"ה אוהד עיני הינה כי יש להחיל את פס"ד "בית מרכזים" גם באיחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי, באופן ששווי "המצב הנכנס" של החלקה יקבע על בסיס שווי הקרקע, והחלק היחסי של בעלים ספציפי בתוך אותה החלקה, יקבע ע"י היחס של השווי הכלכלי של אותה היחידה, תוך התייחסות למקדמי התאמה לשימוש, קומה, מיקום במבנה, נוף ועוד. החל מקבלתה של הנחיה זו בחודש אפריל 2023 במסגרת דף הנחיות ודגשים לשמאים שנשלח מטעם משרד המשפטים, הוחלה הלכת "בית מרכזים" באופן גורף על טבלאות האיחוד וחלוקה באופן בו הנחה השמאי הממשלתי.

החלת הלכת בית מרכזים על טבלאות איחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי, אכן משנה את החלוקה היחסית הפנימית של בעלים בתוך החלקה, היות שטרם החלתה על טבלאות איחוד וחלוקה היחסיות בתוך החלקה הייתה נקבעת על בסיס החלק ברכוש המשותף של כל בעלים בנסח הטאבו. מן הכלל אל הפרט, כאשר דירה מורחבת בפועל בהיתר בניה, אכן קיים שינוי בחלק היחסי של אותה דירה ברכוש המשותף (אלא אם נרשם אחרת בתקנון הבית המשותף) אך משהוחלט להחיל את הלכת בית מרכזים על טבלאות איחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי, בבחינת שווי תתי החלקות אין למעשה השפעה של ההרחבה בפועל על היחסיות בתוך החלקה והמצב הנכון הינו כי כל בעלים בחלקה נושא זכויות באופן זהה, בין אם מימש בפועל את זכויות הבניה להרחבה ובין אם לאו, וזאת משום שלכל הדירות זכות תב"עית זהה להרחבת הדירה. על כן, בשווי "המצב הנכנס" לטבלה, אין הבדל בין בעלים שהרחיב דירתו בהיתר בניה לבין בעלים שלא, למעט השוני בתרומת המחבורים וכך נעשה בתכנית שבנדון.

לנושא ההסכמים שנעשים בין היזם לבעלים השונים בתכנית, נציין כי הם אינם באים לידי ביטוי בטבלת איחוד והחלוקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות	08/01/2025 6 - 0001-25

ירד מסדר היום
בישיבתה מספר 0025-24'ב' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

: משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אמיר בדראן

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-25'ב' מיום 08/01/2025 תיאור הדיון :

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

עדי בסיס : לאחר הסרת התנגדות המתנגד 2, לקבל את התנגדות המתנגד 3 ולקבל חלק מטענות המתנגדת 1 ולדחות חלק מטענותיה מהנימוקים המפורטים בחוות דעת צוות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים :

1. לעניין הקצאת שטחים ציבוריים-לתקן את סעיף 6.4 (7) "תנאים בהליך הרישוי" בתקנון ולקבוע שתנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת רישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה. (הסרת המילה "הקמה")
 2. לעניין גודל דירה ממוצע להוסיף לסעיף 4.1 (8) "מגורים ד" בתקנון שטח ממוצע ליחידת דיור, לשלב הוראת שמציינת שתתאפשר גמישות בשטח ממוצע ליח"ד בטווח של עד 10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית בהתאם לפתרון המיגון, תוך הבהרה, ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית"
 3. התאמת והצרחת המגרשים המוצעים (בדגש תשריט מוצע) ועדכון כלל מסמכי התכנית, בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות "אזור הנחיות מיוחדות".
 4. להוסיף לסעיף 6.6 : "עיצוב פיתוח ובינוי" בתקנון הוראה לעניין דיוק הממשק בין השטח ציבורי למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגוון מפריד והימנעות מהפניית מתקנים מטרדים כלפי השטח הציבורי.
 5. לתקן הגדרת סעיף "הנחיות מיוחדות" בתקנון לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה בהתאם להתנגדות איגודן.
 6. לעדכן את סעיף 4.1.2 "מגורים" בתקנון ביחס למגרש 2, הפחתת מרחק מינימלי בין בניה גבוהה למבנה מגורים מרקמי מ2 מטר ל10 מטר.
- חן אריאלי : תכנית מאושרת

בישיבתה מספר 0001-25'ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר הסרת התנגדות המתנגד 2, לקבל את התנגדות המתנגד 3 ולקבל חלק מטענות המתנגדת 1 ולדחות חלק מטענותיה מהנימוקים המפורטים בחוות דעת צוות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים :

1. לעניין הקצאת שטחים ציבוריים-לתקן את סעיף 6.4 (7) "תנאים בהליך הרישוי" בתקנון ולקבוע שתנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת רישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה. (הסרת המילה "הקמה").
2. לעניין גודל דירה ממוצע להוסיף לסעיף 4.1 (8) "מגורים ד" בתקנון שטח ממוצע ליחידת דיור, לשלב הוראת שמציינת שתתאפשר גמישות בשטח ממוצע ליח"ד בטווח של עד 10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית בהתאם לפתרון המיגון, תוך הבהרה, ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית"

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
6 - 0001-25'	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות

3. התאמת והצרכת המגרשים המוצעים (בדגש תשריט מוצע) ועדכון כלל מסמכי התכנית, בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות "אזור הנחיות מיוחדות".
4. להוסיף לסעיף 6.6 : "עיצוב פיתוח ובינוי" בתקנון הוראה לעניין דיוק הממשק בין השטח ציבורי למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגוון מפריד והימנעות מהפניית מתקנים מטרדים כלפי השטח הציבורי.
5. לתקן הגדרת סעיף "הנחיות מיוחדות" בתקנון לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה בהתאם להתנגדות איגודן.
6. לעדכן את סעיף 4.1.2 "מגורים" בתקנון ביחס למגרש 2, הפחתת מרחק מינימלי בין בניה גבוהה למבנה מגורים מרקמי 12 מטר ל10 מטר.

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי