

8/2/26

פורום אורבני גינות העיר 4.2.26 סיכום

הפורום התקיימו בזום.

השתתפו: אפי, רונית, שרה, שרה, דבי, עדה ואיליאס – נועם ותומר.

סדר יום:

- רחוב עזה 29 (שיח עם היזם של התכנית)
- רחוב בוסתנאי 32-34

• רחוב עזה 29

עפ"י בקשת היזם, הפורום נפגש עם נציג יזם התכנית כדי לשוחח על נקודות ההתנגדות של הפורום על התכנית. מטרת הפגישה לשמוע ולשאול שאלות ולא כדי לנהל מו"מ עם היזם. כנהוג, הפורום החתים את היזם למסמך סטנסטרי של הפורום כאשר נפגש עם יזמים במיוחד במסגרת התנגדויות.

נושאים שעלו בשיח:

- חניה: התכנית במסגרת תמ"א 38/1 מוסיפה 5 יח"ד חדשות ל-7 יח"ד קיימות.
- התכנית לא נותנת פתרון לחניה בחלקה.
- התכנית מציעה להרחיב את הבנין לכיוון רחוב עזה ולמעשה לבנות עד קו 0 לכל הגובה.
- על מנת לתת יותר מרחב לרחוב, היזם מציע נסיגה של החנויות בלבד (ולא של הקומות מעליהן) של כ- 1.30 מ' בנוסף לרחוב המדרכה הקיים.

לסיכום:

הפורום רואה את ההצעה בחיוב, בתנאי ששטח הרחבת המדרכה יירשם כזיקת הנאה לצביור ולא תהיה אפשרות לבעל העסק הצמוד לסגור את השטח בסגירת חורף או לתפוס את השטח עם ריהוט או מתקנים של העסק. כמו כן, הפורום מבקש להוסיף נטיעות לחצר האחורית (הפונה לרחוב האר"י) על מנת לשפר את הנושף של השכונה. עם זאת, הפורום עדיין מתנגד לשינוי איזור מגורים המבוקש כי בפועל עלול לאפשר להגביע את הבנין בעוד קומה בעתיד (כאשר הבנין כבר יבלוט ברחוב על קו אפס).

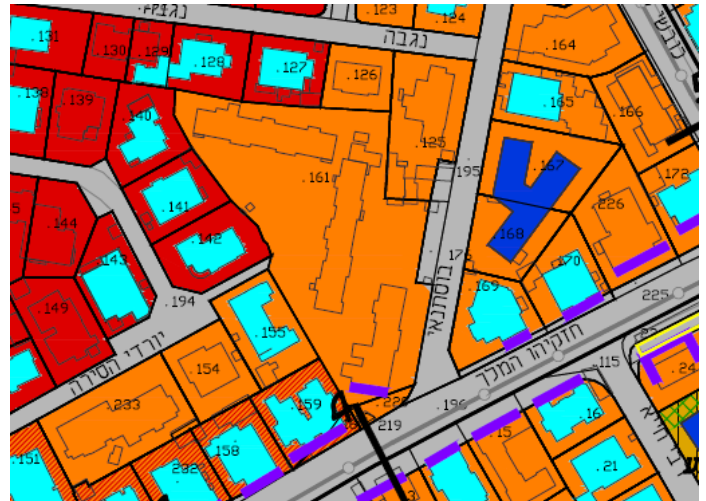
• רחוב בוסתנאי 32-34

עפ"י מסמכי התכנית באתר העירוני ובתכנון זמין, התכנית מציעה:

- התכנית מציעה להרוס את כל המבנים על החלקה.
- להוסיף ל-61 יח"ד עוד 76 יח"ד ולהגיע ל-137 יח"ד (מכפיל 2.2). ולהוסיף עוד 27 דיוריות (שלא מקבלות חניה וממ"ד). אז לבפועל: מ-76 יח"ד ל-164 יח"ד (מכפיל 2.68).

- התכנית מציעה 8 קומות + 2 בנסיג (=10 קומות) בחריגה לתכנית אב למושבות (מותר 5 קומות ואם היה הולך במסלול של תמ"א היה מגיע ל-7 קומות).
- מציע כריתה של כל העצים בחלקה.
- חפירה של חניון תת קרקעי עד קצה החלקה.
- מציע לבטל את המעבר מרחוב יורדי הסירה לבוסתנאי.
- מציעה לייצר שצ"פ בחזית הרחוב במקום מפרץ החניה הקיים היום.
- במקום, מציע גן פרטי ולמעשה קהילה מגודרת (ההפך מפתחות השטח היום).
- נפח וגובה הבינוי עלול להטיל צל ברב שעות היממה בחצרות והבתים ברחוב נגבה.
- גינות פרטיות משויכות לדירות קומת קרקע.
- הדירות החדשות מקבלות 25 מ"ר תוספת – במקום 12 מ"ר.
- התכנית מציעה הפרשה מבונה של 150 מ"ר לצורכי ציבור.

צילומי מסך ממסמכי התכנית:



השטח בתכנית אב למושבות (הוגדר איזור 3 - עיבוי מרקם קיים עם חזית מסחרית על חיצקה המלך)

איחוד וחלוקה	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				מספר קומות מירבית [1]		גובה מבנה (במטר) [1]		תכנית משטח תא (השטח) [3]	סה"כ % בנייה מעל לקרקע [1]		גודל מגרש (מ"ר)	דרגת שימור מרקמי
	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	טוב ב'	טור א'	טור ב'	טור א'		טור ב'	טור א'		
אסור	5	4	4	לפי קיים ברחוב [2]	5	4	16.5	13.5	30	125	110	עד 500	מגורים 2 - שימור מרקמי
									33	135	115	501-600	
									35	145	120	601-700	
									37	155	135	701-1,000	
									40	170	150	1,001 ומעלה	



תכנית מוצעת (כריתה של כל העצים בחלקה, שינוי ייעוד לשצ"פ של איזור החניה של היום)



תכנית קומת קרקע עם גן הדיירים (קהילה מגודרת?), שיוך גינות לדירות קומת קרקע וביטול המעבר הקיים
**** במסמכי התכנית אין חזיתות וחתכים.**

נקודות של הפורום העלה לגבי התכנית:

- לשנות את קו הבנין התת קרקעי כדי להציל מקבצי עצים בחלקה (מבלי לפגוע בחנייה התת קרקעית).
- לשמר את העצים הגדולים בקצוות החלקה (מסומנים לכריתה ללא צורך).
- היתה מחלוקת לגבי מעבר מבוסתנאי ליורדי הסירה מפחד שדיירי הבנין יחנו ביורדי הסירה.
- להוסיף מקומות חניה עבור השטחים הציבוריים.
- לקבוע שהגינה היא בזיקת הנאה לציבור (במקום קהילה מגודרת).
- טיפול בנגר עילי בחלקה ולא לשחרר לרחוב.

לפרטים נוספים על נושאים אורבניים בגינות העיר יש לעיין בלוח מודעות על נושאים אורבניים: [LINK](#)

עידכונים אורבניים בגינות העיר:

[PDF](#) :2025 דצמבר

[PDF](#) :2025 יוני

[PDF](#) וקישור :2024 דצמבר

[PDF](#) וקישור :2024 אוגוסט

[PDF](#) וקישור :2024 מאי

[PDF](#) :2024 ינואר

<https://app.activetrail.com/S/3iaiztzj3wdx.htm> :2023 מרץ

<https://app.activetrail.com/S/3iaiztzdxajt.htm> :2022 נובמבר

<https://app.activetrail.com/S/3iaiztzeatz.htm> :2022 יולי

<https://app.activetrail.com/S/3iaiztz3wdja.htm> :2022 מאי

<https://katzr.net/508aac> :2022 אפריל

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-18/2/26 בשעה 20:30 בזום.

(סיכום וריכוז הפורום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)