

תכנית מפורטת: 506-0592766

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2018001 בתאריך: 07/01/2018

שם: רג/1528 - שימור מרקם שכונת קריית בורוכוב
נושא: דיון בהמלצה בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית

רמת-גן

שטח התוכנית: 150,589.000 מ"ר

סמכות:ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	רג/340
שינוי	רג/340/ג/21
שינוי	רג/340/ג/30
כפופות	506-0213470
שינוי	רג/817
שינוי	רג/מק/340/ג/11
כפופות	רג/תמא/23/א/4
כפופות	רג/תמא/38

גבולות התוכנית

קריית בורוכוב בגבולות:
צפון: שכונת תל-יהודה - רחוב כנפי נשרים
מזרח: מתחם נגבה - רחוב עוזיאל
מדרום: שכונת תל-גנים - סמטת איילון וסמטת יפתח
ממערב: רחוב בן גוריון

בעלי עניין:

♦ **יזם/מגיש:** עיריית רמת גן
♦ **עורך התכנית:** אליהו אברהם דרמן

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6157	חלקות: 150, 149, 148
גוש: 6157	חלקות: 153, 152, 151
גוש: 6157	חלקות: 156, 155, 154
גוש: 6157	חלקות: 159, 158, 157
גוש: 6157	חלקות: 162, 161, 160
גוש: 6157	חלקות: 165, 164, 163
גוש: 6157	חלקות: 169, 167, 166
גוש: 6157	חלקות: 172, 171, 170
גוש: 6157	חלקות: 175, 174, 173
גוש: 6157	חלקות: 178, 177, 176
גוש: 6157	חלקות: 181, 180, 179
גוש: 6157	חלקות: 184, 183, 182
גוש: 6157	חלקות: 187, 186, 185
גוש: 6157	חלקות: 192, 191, 188

196, 195, 194 : חלקות:	גוש : 6157
200, 199, 198 : חלקות:	גוש : 6157
203, 202, 201 : חלקות:	גוש : 6157
206, 205, 204 : חלקות:	גוש : 6157
210, 208, 207 : חלקות:	גוש : 6157
213, 212, 211 : חלקות:	גוש : 6157
216, 215, 214 : חלקות:	גוש : 6157
219, 218, 217 : חלקות:	גוש : 6157
222, 221, 220 : חלקות:	גוש : 6157
225, 224, 223 : חלקות:	גוש : 6157
228, 227, 226 : חלקות:	גוש : 6157
231, 230, 229 : חלקות:	גוש : 6157
234, 233, 232 : חלקות:	גוש : 6157
237, 236, 235 : חלקות:	גוש : 6157
240, 239, 238 : חלקות:	גוש : 6157
243, 242, 241 : חלקות:	גוש : 6157
246, 245, 244 : חלקות:	גוש : 6157
249, 248, 247 : חלקות:	גוש : 6157
252, 251, 250 : חלקות:	גוש : 6157
255, 254, 253 : חלקות:	גוש : 6157
258, 257, 256 : חלקות:	גוש : 6157
261, 260, 259 : חלקות:	גוש : 6157
264, 263, 262 : חלקות:	גוש : 6157
267, 266, 265 : חלקות:	גוש : 6157
270, 269, 268 : חלקות:	גוש : 6157
273, 272, 271 : חלקות:	גוש : 6157
276, 275, 274 : חלקות:	גוש : 6157
279, 278, 277 : חלקות:	גוש : 6157
283, 282, 281 : חלקות:	גוש : 6157
286, 285, 284 : חלקות:	גוש : 6157
289, 288, 287 : חלקות:	גוש : 6157
292, 291, 290 : חלקות:	גוש : 6157
296, 295, 293 : חלקות:	גוש : 6157
299, 298, 297 : חלקות:	גוש : 6157
302, 301, 300 : חלקות:	גוש : 6157
305, 304, 303 : חלקות:	גוש : 6157

גוש : 6157	חלקות : 308, 307, 306
גוש : 6157	חלקות : 311, 310, 309
גוש : 6157	חלקות : 314, 313, 312
גוש : 6157	חלקות : 333, 332, 317
גוש : 6157	חלקות : 336, 335, 334
גוש : 6157	חלקות : 339, 338, 337
גוש : 6157	חלקות : 342, 341, 340
גוש : 6157	חלקות : 552, 551, 343
גוש : 6157	חלקות : 619, 618, 617
גוש : 6157	חלקות : 622, 621, 620

חלקי חלקות:

גוש : 6157	ח"ח 193, 189, 168
גוש : 6157	ח"ח 505, 315, 294
גוש : 6157	ח"ח 549, 514, 508

מטרת הדין

דין בהמלצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

מטרת התכנית

התחדשות עירונית בשכונת קריית בורוכוב תוך שמירה על אופייה ועל מרקם הבנייה האופייני לה.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת אזורים בהם לא יינתנו זכויות מכח תמ"א/38.
- ב. קביעת כללים למימוש תמ"א/38 באזורים בהם יינתנו זכויות מכוחה (קווי בניין, מספר קומות ובינוי).
- ג. התכנית נערכת לפי סעיף 23 להוראות תמ"א/38.
- א. ביטול הרחבות דרכים, כמפורט בתשריט התכנית.
- ב. שינויי ייעוד קרקע מדרך מאושרת לדרך משולבת.
3. קביעת איסור על איחוד מגרשי מגורים ועל בניית בניינים בקיר משותף.
4. שינויי ייעוד הקרקע משצ"פ לשב"צ לצורך התאמה למצב קיים.
5. קביעת קווי בניין והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי למימוש זכויות מתכנית רג/340.

פרטים:

א. רקע היסטורי (מתוך סקר השימור בעריכת אדר' נעה שק):

קרית בורוכוב נוסדה בשלהי שנות ה-40 כשכונה עצמאית לצד המושבה רמת-גן. ביוזמת ותיקי ההסתדרות ובסיוע מוסדותיה, ביניהם חברת 'שיכון', מועצת פועלי רמת-גן, מועצת פועלי תל-אביב הקבלן המבצע 'סולל בונה'.

חברת שיכון

חברת שיכון נוסדה בשנת 1927 ע"י ההסתדרות תחת השם 'המרכז לשכונות עובדים' כחלק מתפיסת העולם הסוציאליסטית במטרה ליצור הווי מתאים ולאפשר לפועלים חלקות אדמה שתשמשנה משקי עזר. החלה לפעול בשנת 1929 בתכנון קרית-חיים. השם 'שיכון' נקבע ע"י דוד רמז. עד איחודה בשנת 1954 עם חברת 'נוה עובדי', אף היא מייסוד ההסתדרות, הקימה 10 קריות גדולות (בהן קרית חיים, קרית-עבודה בשטח חולון, קרית עמל ליד טבעון), כ-90 שכונות פועלים ומעונות עובדים ומעל 25000 דירות.

בתקופה זו תכננה והוציאה לפועל חברת 'שיכון' שכונות פועלים נוספות בסדר גודל דומה דוגמת קרית הטייסים, רמות רמז (חיפה), גבעת נשר. אדריכלי החברה ומהנדסיה דאגו לכל צדי החיים מתכנון ערים, דרך תשתיות, עבור בתכנון בתי הדירות וכלה במבני ציבור (בהם מרפאות קופת חולים, גני ילדים, בתי ספר, מגרשי משחקים, צרכניות קואופרטיביות, סניפי בנק).

תכנון ערים

מס' דף: 4:

לשכונות שבנתה חברת שיכון בשנות ה-50-40 דפוסים אופייניים, המדגישים במיקום ובצורה את המוסדות השיתופיים לחברה. המגורים זכו ליחס קבוצתי תוך שימוש במספר מצומצם של דגמים סטנדרטיים (שהותאמו בשינויים קלים לשכונות ברחבי הארץ), במינימליזם פשוט אך לא פשטני ובעיקר בביטול האינדיבידואליות העיצובית המבליטה על כן את המשותף. קרית בורוכוב תוכננה על פי טיפוס זה: מוסדות הציבור נקבעו בנקודות המרכזיות בשכונה – סביב הפארק המרכזי ובמפגשי השדרה והרחובות הראשיים – וכללו: בית-ספר וגן ילדים, מרפאה ציבורית (של קופת חולים כללית כמובן), פארק ציבורי, סניף מפלגה וסניף תנועת הנוער המפלגתית, צרכניה קואופרטיבית.

בדומה לשכונות אחרות תוכננה קרית בורוכוב ברשת שתי וערב, בצפון רחוב גרנדוס, דרך בן-גוריון (במקור דרך סלמה) במערב, עוזיאל (אז נקרא 'התיכון') במזרח ופאבריגאט בדרום. רחובותיה המקבילים מסודרים מצפון לדרום ונחצים במרכזם בשדרה ממזרח למערב. במרכז השדרה גינה ציבורית סביבה (ובשני פרקים מרכזיים) מסודרים מבני הציבור.

בניית שיכוני העולים לצד הדירות לותיקים ע"י חברת שכון נועדה לסייע בשילובם בחברה (בשונה ממדיניות חברות משכונות אחרות). שטח של כ-250-300 מ"ר סביב בתים דו-משפחתיים נועד לפיתוח שטחי ירק. ממערב לדרך בן-גוריון, בשטח המוניציפאלי של גבעתיים, נבנה שיכון של בתים זהים ע"י חברת שיכון צבא הקבע.

חברת שיכון העניקה חשיבות רבה לנוי ולירק סביב הבתים, אף יותר מאשר לפאר האדריכלי של מבני המגורים שנבנו בחשיבה פרקטית ובצניעות יחסית. לא נבנו בתים דו-משפחתיים מתוך מטרה לנצל את השטח באופן אינטנסיבי. מבני הציבור היו יוצאי דופן וזכו לעיצוב אדריכלי מפורט יותר.

המגורים

בין תכנונה ע"י חברת 'שכון', החברה המבצעת של ההסתדרות, ב-1947 לגמר בנינה באמצע שנות ה-50 נבנו בה כ-1000 יחידות דיור בבתים מדגם 'שיכון עממי' בבתים ארבע-משפחתיים לותיקי ההסתדרות (בכל דירה שני חדרים, מטבח ובית כסא) או 8 משפחתיים בבית טורי ובו 2 כניסות לעולים. הדירות נבנו ע"פ התקנות המיוחדות לחוקת בנין ערים של ירושלים משנת 1944, שחייבו מינימום של 35 מ"ר ליחיד בת חדר וחצי (נבנו 400 יחידות מדגם זה עבור עולים) או 45 מ"ר ליחיד של 2.5 חדרים (נבנו 600 יחידות כאלה עבור ותיקי ההסתדרות).

בשלהי 1949 נבנה שיכון העולים בפרק זמן של חמישה חודשים בהנהלת המהנדס ע. גינצבורג מ'סולל בונה' ובעבודת פועלים עולים מבני השכונה. יסוד סביר להניח כי בתכנון המגורים היו שותפים האדריכל ירוסט והמהנדס פולונסקי. בשיכון העולים שוכנו 344 משפחות ב-186 בנינים בני שתי קומות, בבנין ארבע דירות מדגם שיכון ותיקים הכוללות חדר וחצי, מטבח ונוחיות בשטח 35 מ"ר כל אחת, עם אופציה להרחבה.

בשלב השני – בשנת 1950 – הוקמו תוך 7 חודשים 500 יחיד של שיכון הותיקים.

עבודות הנגרות התבצעו בנגריה של קריניצי.

נקודה מעניינת בתכנון השכונה היא חששם המשותף של בכירי חברת שכון ומתכנניה ושל עיריית רמת-גן מפני תוספות בניה פיראטיות (בעיקר מחסנים מקרשים ופחים), שתשננה את פני הקריה. בהסכמה משותפת הוחלט על הצעת תכנית סטנדרטית לבלקונים ליד המטבחים בהם יכללו מחסנים בנויים בשטח של כ-1.2X1.2, ואלה יאושרו אוטומטית ע"י העיריה.

המצב הקיים (המרחב הציבורי)

בחלל השכונה התקיימה מערכת חברתית נפרדת של שכונת עובדים אופיינית לזרם העובדים סביב מבני ציבור צנועים בעיצובם, שרובם נהרס. בתי המגורים נבנו בתכנית אחידה וברובם נערכו שינויים במהלך השנים. עם זאת נשמר המרקם הייחודי בנוף העירוני הרמת-גני תודות לשילוב רצועות הירק בלב השכונה, למערך השתי וערב של הרחובות ולחתך הרחוב האופייני לשכונה

- מרקם לשימור
- שמירה על החצרות הקדמיות ועל רצועת ירק בקדמת המגרש גם במקרה של בניה חדשה; ראיית השכונה כמרקם לשימור מבחינת נפח הבניה וחתך הרחוב.

- שדרת השחרור – ציר גנני לשימור [6157/148,303,305].

מס' דף 5:

חלק ממרקם קרית בורוכוב, כפי שתוכננה ע"י חברת 'שכון' של ההסתדרות. הציר הירוק, שדרת השחרור, חוצה את הקריה ממזרח למערב. במרכז חוצה השדרה את הפארק המרכזי ואת שדרת נחשון. במזרח השדרה מוקמו מבני ציבור משותפים לקריה ולשכונה ברחוב החי"ל. ייחוד השדרה בהיותה ציר גישה – להולכי רגל בלבד – לבתים הנושקים לה.

- שדרת נחשון – ציר גנני לשימור [6157/188,304,505]. חלק ממרקם קרית בורוכוב, כפי שתוכננה ע"י חברת 'שכון' של ההסתדרות. שדרה שכונתית משנית באוריינטציה צפון-דרום.
- גן אלקס [6157/302], אדריכל הנוף משה כבשני. חלק ממרקם קרית בורוכוב, כפי שתוכננה ע"י חברת 'שכון' של ההסתדרות. הפארק ממוקם בלב השכונה ונחצה ע"י שתי שדרות ניצבות. הגן נבנה בטופוגרפיה מישורית וכמקום התקהלות וכינוס עבור הקהילה המקומית. סביבו מרוכזים חלק ממבני הציבור בהם קופת החולים ומעון הילדים. שם הפארק מנציח את אליעזר אלקס, חבר מועצת העיריה ומזכיר מועצת פועלי רמת-גן וקרית בורוכוב.
- המרפאה הציבורית, קפלן 9 [6157/279], 1954-5. המרפאה פעלה במקום מראשית ימי השכונה, תחילה בדירה ברחוב אהוד. במקור נועדה המרפאה להבנות בחלקה 6157/294, בצומת עזיאל-פברייגט מול רחוב החי"ל, בסמוך לביה"ס ומול מרכז המפלגה והצרכניה. מתיק הבנין עולה כי סגל המרפאה בקש מיקום שקט יותר והחלקה הוחלפה בחלקה 6157/279 בשולי גן אלקס, הפארק הציבורי המרכזי בשכונה. במבנה הקבע, שהוקם ע"י המחלקה הטכנית של מרכז קופת חולים, פעלו מעבדה, בית מרקחת, מרפאה רגילה ולצדה אגף ילדים. ראשית שרתה המרפאה רק את חברי ההסתדרות, דיירי השיכון ושכונות נוספות כשיכון החיילים המשוחררים ותושבי רחוב החי"ל ממזרח לשכונה. המבנה מומלץ לשימור ולשימוש ציבורי כחלק מלב המרקם לשימור.
- מבני ציבור נוספים שפעלו בשכונה המבנים ההיסטוריים, שחלקם נהרס וחלקם משמש כיום למגורים, מומלצים לשילוט. (ביניהם: בית ההסתדרות, בית מפלגת העבודה, מעון 'ארגון אמהות עובדות', בית חינוך זרם עובדים, הצרכניה).

ב. המצב המאושר:

1. לפי רג/340 (י.פ. 2651 מיום 27/12/79) על תיקוניה לבניה חדשה: מגרשי המגורים מסווגים ביעוד מגורים ב' עם זכויות בניה כדלהלן:

א. גובה הבניין המותר:

3 קומות על עמודים, בתוספת חדרים על הגג לפי רג/340/ג/21, מעל מרתף בגבולות המגרש. ברחובות שרוחבם גדול מ-12 מ' תותר תוספת 2 קומות מכוח תכנית רג/מק/340/ג/11 על פי תנאיה.

ב. שטחי הבנייה המותרים:

105% שטחים עיקריים, בתוספת 11% מכוח תכנית רג/מק/340/ג/11 על פי תנאיה, תוספת 5% נוספים ברחובות שרוחבם גדול מ-12 מ' מכוח רג/מק/340/ג/11 על פי תנאיה, או במימוש הקלה לתוספת 2 קומות. בנוסף 6 מ"ר למחסן לכל יח"ד לפי רג/340/ג/15 וחדרי יציאה לגג לפי רג/340/ג/21 בשטח של 40 מ"ר או 50% משטח הדירה, לפי הקטן שביניהם.

ג. צפיפות מותרת:

6 יח"ד למגרש של 450 מ"ר לפי רג/340/ג. בנוסף 2 יח"ד עבור כל יח"ד להריסה לפי רג/מק/340/ג/9. בנוסף דירת גג במקום חדרי יציאה לגג לפי רג/מק/340/ג/11, בתנאי ששטחה לא יקטן מ-75 מ' שטח עיקרי.

2. לפי רג/817 (י.פ. 3026 מיום 16/02/1984) תכנית הרחבת דיור:

- א. ניתן להרחיב כל יח"ד עד 105 מ"ר או 35% משטח המגרש. ללא שינוי בצפיפות ובגובה. גובה המבנים 2 קומות + חדרים על הגג.

צפיפות: טיפוס "ותיקים": 4 יח"ד בבניין, בניין אחד במגרש.
טיפוס "עולים": 8 יח"ד בבניין בניין, אחד במגרש.

ב. על חלקות פנויות או על חלקות שיפוטנו ע"י הריסת הבניינים הקיימים תחול תכנית רג/340.

3. **תמ"א 38**: מרבית בנייני השכונה עומדים בקריטריונים לחלות תמ"א/38.

4. **דרכים:**

רוחב זכות דרך 14 מ': ברחובות גרנדוס, מנחם ופבריגט.

רוחב זכות דרך 10 מ' (רחובות ללא מוצא): ברחובות נידוני קהיר וחבר בחלק שמצפון לשד' השחרור, וברחובות קפלן, רמז, ותנועת המרי.

רוחב זכות דרך 8 מ' (רחובות ללא מוצא): ברחובות נידוני קהיר וחבר בחלק שמדרום לשד' השחרור, ובסמ' יפתח וסמ' אילון.

בפועל ההפקעות להרחבת הדרכים לא מומשו.

ג. **תכנית השימור:**

הודעה בהתאם לסעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר הכנת תכנית השימור מס' רג/340/90 ובדבר הגבלת הוצאת היתרי בניה, פורסמה ברשומות, בי.פ. 6753 מיום 10/02/2014. הודעה בדבר שינוי התנאים פורסמה ברשומות, בי.פ. 7209 מיום 21/02/2016. הודעה בדבר הארכת תוקף התנאים פורסמה ברשומות, בי.פ. 7491 מיום 30/04/2017.

בתחום התכנית בניינים ואתרים נופיים הכלולים בפרסום, ביניהם: שדרות השחרור, שדרת נחשון, גן אלקס, המרפאה הציבורית, ומעון 'ארגון' אמהות עובדות'.

ד. **המצב הקיים:**

1. בתי המגורים בשכונה הם הבתים הטיפוסיים המקוריים, שברובם בוצעו בהם הרחבות דיור, במסגרת תכנית

הרחבת הדיור המאושרת וללא אחידות סגנונית. המבנים בני 2 קומות, לחלקם חדרי יציאה לגג.

2. בשכונה 3 בתי מגורים שנבנו על מגרשים ריקים אחרי שהשכונה הוקמה, המבנים בני 3 קומות על עמודים

(לפי מגורים ב'): ברח' בן גוריון 233 ו-235 וברח' קפלן 6.

3. בשכונה מבני ציבור מסוגים שונים.

4. שורת בתי המגורים הדרומית בתחום התכנית, בסמ' יפתח ובסמ' אילון, נבנתה כחלק משכונת תל-גנים. בסמ'

יפתח המבנים בני 2 קומות על הקרקע ובהם 2-4 יח"ד. בסמ' אילון המבנים בני 2-3 קומות על הקרקע, לחלקם חדרי יציאה לגג, ובהם 6-8 יח"ד.

5. הרחובות בשכונה צרים, לא מומשו בהן הפקעות. גדרות החצרות נמצאות בתחום זכות הדרך. ברחובות ללא

מוצא, שהינם צרים במיוחד, המדרכות מאוד צרות, ולאורך הרחובות, במקטעים בודדים אין מדרכות כלל.

ה. **דיונים קודמים ופרסומים לפי סעיפים 77,78 לחוק (תכנית מס' 506-0269324):**

1. **בישיבת ועדת השימור 2012004 מיום 03.07.2012 הוחלט:**

1. להמליץ לוועדה המקומית להכין תכנית שמטרתה התחדשות השכונה תוך שמירה על אופייה ועל מרקם הבניה האופייני לה.

2. בהתאם, שהועדה המקומית תמליץ לוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77, ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78, לתקופה של שנתיים לחלקות המגורים בתחום המתוכנן, שיבטיחו, כי במשך תקופת הכנת התכנית, לא יינתנו היתרי בניה למבנים המשנים את המרקם הקיים, באמצעות הריסה ובניה ו/או תוספת קומות, לרבות במימוש זכויות תמ"א 38 ורג/340/30.

להלן רשימת התנאים:

א. לא ינתנו היתרי בניה להריסה ולבנית מבנה חדש בחלקה.

- ב. לא יינתנו היתרי בניה למימוש זכויות ע"פ תמא/38 ורג/340/ג/30 (בתוספת, ובהריסה ובניה).
ג. ניתן יהיה לקבל היתר בניה לתוספת למבנים קיימים במסגרת תכנית הרחבות הדיור, תוספת ממ"ד, תוספת חדר יציאה לגג, חיזוק ללא תוספת קומות, עבודה מצומצמת, וכיו"ב ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר.
ד. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד ציבורי [שב"צ, שצ"פ ודרכים].
ה. לא יחולו מגבלות על חלקות הגובלות בדרך בן גוריון.

2. בישיבת ועדת המשנה 2012028 מיום 09.09.2012 הוחלט:

1. להכין תכנית לשכ' בורוכוב, שמטרתה התחדשות השכונה תוך שמירה על אופייה ועל מרקם הבניה האופייני לה, למעט בניה רוויה לאורך דרך בן גוריון.
2. להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם הודעה ע"פ סעיף 77 לחוק התו"ב בענין הכנת התכנית לשכ' בורוכוב.
3. להמליץ לוועדה המחוזית לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78, לתקופה של שנתים לחלקות המגורים בתחום המתוכנן, שיבטיחו, כי במשך תקופת הכנת התכנית, לא יינתנו היתרי בניה למבנים המשנים את המרקם הקיים, באמצעות הריסה ובניה ו/או תוספת קומות, לרבות במימוש זכויות תמ"א 38 ורג/340/ג/30. להלן רשימת התנאים:
א. לא ינתנו היתרי בניה להריסה ולבנית מבנה חדש בחלקה.
ב. לא יינתנו היתרי בניה למימוש זכויות ע"פ תמא/38 ורג/340/ג/30 (בתוספת, ובהריסה ובניה).
ג. ניתן יהיה לקבל היתר בניה לתוספת למבנים קיימים במסגרת תכנית הרחבות הדיור, תוספת ממ"ד, תוספת חדר יציאה לגג, חיזוק ללא תוספת קומות, למרפסות, עבודה מצומצמת, וכיו"ב ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר.
ד. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד ציבורי [שב"צ, שצ"פ ודרכים].
ה. לא יחולו מגבלות על החלקות הגובלות בדרך בן גוריון.
רשימת החלקות הכלולות בתכנית:
גוש : 6157 חלקות : 198-208, 190-196, 148-188
גוש : 6157 חלקות : 617-622, 281-315, 210-279

3. בישיבת ועדת המשנה 2013032 מיום 13.10.2013 הוחלט:

1. להכין תכנית לשכונת קרית בורוכוב, שמטרתה התחדשות השכונה תוך שמירה על אופייה ועל מרקם הבניה האופייני לה, למעט בניה רוויה לאורך דרך בן גוריון ;
2. לפרסם הודעה ע"פ סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנת תכנית לשכונת קרית בורוכוב ;
3. לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לתקופה של שנה אחת, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב ובהתאם לסעיף 4 בתוספת הרביעית, שיבטיחו, כי במשך תקופת הכנת התכנית, לא ינתנו היתרי בניה למגורים, למבנים המשנים את המרקם הקיים, באמצעות הריסה ובניה ו/או תוספת קומות, לרבות במימוש זכויות מתמ"א/38 ורג/340/ג/30, על תיקוניהן. להלן רשימת התנאים:
א. לא ינתנו היתרי בניה להריסה ולבנית מבנה חדש בחלקה ;
ב. לא יינתנו היתרי בניה למימוש זכויות ע"פ תמא/38 ורג/340/ג/30 (בתוספת, ובהריסה ובניה) ;
ג. ניתן יהיה לקבל היתר בניה לתוספת למבנים קיימים במסגרת תכנית הרחבות הדיור, תוספת ממ"ד, תוספת חדר יציאה לגג, חיזוק ללא תוספת קומות, למרפסות, עבודה מצומצמת, וכיו"ב, ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר ;
ד. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד ציבורי [שב"צ, שצ"פ ודרכים] ;
ה. לא יחולו מגבלות על החלקות הגובלות בדרך בן גוריון.

רשימת החלקות הכלולות בתכנית :
גוש : 6157 חלקות: 198-208, 190-196, 148-188
גוש : 6157 חלקות: 617-622, 281-315, 210-279

4. **בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 13.10.2013 פורסם דבר הכנת התכנית לפי סעיף 77 ונקבעו תנאים להוצאת היתר בניה לתוקפה של שנה אחת לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. י.פ. 6699 מיום 19.11.2013.**
5. עם סיום שלב המחקר והתקדמות התכנון הוזמנו עורכי התכנית להציג בפני ועדת השימור את ממצאי חקירתם ואת הצעותיהם התכנוניות.

בישיבת ועדת השימור 2014006 מיום 29.07.2014 הוחלט:

1. לאמץ את עקרונות המחקר והתכנון שהוצגו.
2. להמליץ לוועדה המקומית:
 - א. לקיים הליך שיתוף ציבור לגיבוש התכנית.
 - ב. לתקן את החלטתה מיום 09/09/12 - להמליץ בפני הועדה המחוזית לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78, לתקופה של שנתיים לחלקות המגורים בתחום המתוכנן, שיבטיחו, כי במשך תקופת הכנת התכנית, לא יינתנו היתרי בניה למבנים המשנים את המרקם הקיים, באמצעות הריסה ובניה ו/או תוספת קומות, לרבות במימוש זכויות תמ"א 38.להלן רשימת התנאים:
 - א. לא ינתנו היתרי בניה להריסה ולבניית מבנה חדש בחלקה.
 - ב. לא יינתנו היתרי בניה למימוש זכויות ע"פ תמ"א/38 (בתוספת, ובהריסה ובניה).
 - ג. ניתן יהיה לקבל היתר בניה לתוספת למבנים קיימים במסגרת תכנית הרחבות הדיור, תוספת ממ"ד, תוספת חדר יציאה לגג, חיזוק ללא תוספת קומות, עבודה מצומצמת, וכיו"ב, ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר.
 - ד. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד ציבורי [שב"צ, שצ"פ ודרכים].
 - ה. תתאפשר בניה בחלקות הגובלות בדרך בן גוריון בהתאם לעקרונות התכנון של השכונה.רשימת החלקות הכלולות בתכנית :
גוש : 6157 חלקות: 198-208, 190-196, 148-188
גוש : 6157 חלקות: 617-622, 281-315, 210-279
3. לבצע בדיקה כלכלית של כדאיות לתושב טרם שיתוף הציבור בתכנית.

6. **בישיבת ועדת המשנה 2014039 מיום 26.10.2014 הוחלט:**

1. לקיים הליך שיתוף ציבור לגיבוש התכנית.
 2. להמליץ בפני הועדה המחוזית לפרסם הודעה ע"פ סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנת תכנית לשכונת קרית בורוכוב.
 3. לתקן את החלטת הועדה מיום 13/10/13 - להמליץ בפני הועדה המחוזית לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78, לתקופה של שנתיים לחלקות המגורים בתחום המתוכנן, שיבטיחו כי במשך תקופת הכנת התכנית, לא יינתנו היתרי בניה למבנים המשנים את המרקם הקיים, באמצעות הריסה ובניה ו/או תוספת קומות, לרבות במימוש זכויות תמ"א 38.
- להלן רשימת התנאים:
- א. לא ינתנו היתרי בניה להריסה ולבניית מבנה חדש בחלקה.
 - ב. לא יינתנו היתרי בניה למימוש זכויות ע"פ תמ"א/38 (בתוספת, ובהריסה ובניה).
 - ג. ניתן יהיה לקבל היתר בניה לתוספת למבנים קיימים במסגרת תכנית הרחבות

הדיר, תוספת ממ"ד, תוספת חדר יציאה לגג, חיזוק ללא תוספת קומות, עבודה מצומצמת, וכיו"ב, ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר.
ד. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות ביעוד ציבורי [שב"צ, שצ"פ ודרכים].
ה. תתאפשר בניה בחלקות הגובלות בדרך בן גוריון בהתאם לעקרונות הבאים:
לא יותר איחוד חלקות, תותר בניה בגובה שלא יעלה על סה"כ 10 קומות.

רשימת החלקות הכלולות בתכנית:
גוש: 6157 חלקות: 198-208, 190-196, 148-188
גוש: 6157 חלקות: 617-622, 281-315, 210-279
מאושר פה אחד.

7. בישיבת הועדה המחוזית המליאה 816 מיום 24.11.2014 הוחלט:

להרחיב את תחום התכנית צפונה עד תכנית "תל יהודה" ודרומה עד שכונת תל גנים, זאת בכפוף להשלמת המלצת הועדה המקומית בתוך 30 יום.

8. הודעה בדבר הכנת תכנית ע"פ סעיף 77 לחוק התו"ב, ובדבר קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78, פורסמה בי.פ. 6949 מיום 23.12.2014.

9. בישיבת ועדת המשנה 2015001 מיום 04.01.2015 הוחלט:

א. לעניין הבניינים שלאורך רח' כנפי נשרים – לשוב ולדון לאחר בחינת פוטנציאל מימוש תמ"א/38 בכל מגרש ומגרש.

ב. לעניין שורת הבתים שמצפון לציר הרחובות גדעון, סמטת איילון וסמטת יפתח – גוש 6157 חלקות 317,332-343,551 – הבתים שייכים לשכונת תל גנים המאופיינת בבניה צמודת קרקע, אולם בשונה מיתר בתי השכונה הם מסווגים ביעוד מגורים ב'. הדבר קיבל התייחסות גם בתכנית רג/מק/340/ג/53 המופקדת, וחלקות אלה הוחרגו מהתכנית. עם זאת, גם ללא התכנית המופקדת, בסמכות הועדה המקומית לאשר ברחוב מימוש תמ"א/38 באמצעות הריסה ובניה ולאפשר הקמת בניינים חדשים בגובה עד 10 קומות.
מכיוון ששורת בניינים זאת גובלת משני צדיה בבניה נמוכה, יש להגביל בה את גובה המבנים המותר במימוש תמ"א/38 כך שתתאפשר תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית בלבד מעל הקיים (גובה דומה יותר בהריסה ובנייה מחדש). בנוסף, לא יתאפשר מימוש תמ"א/38 במגרשים שבהם עד 2 יח"ד.
לפיכך מוצע להרחיב את תחום התכנית מדרום במטרה ליצור רציפות של מרקמי הבניה בשכונות קרית בורוכוב ותל גנים.
בנוסף, לא להתיר איחוד חלקות בחלקות שיתווספו לתחום התכנית.
במגרשים שלאורך דרך בן גוריון תותר בניה בגובה עד 10 קומות.
המגבלות לא יחולו על בקשות להיתר שכבר אושרו בועדה המקומית.

10. בהמשך להחלטת הועדה הוצגה בדיקת הפוטנציאל למימוש תמ"א/38 לאורך רח' כנפי נשרים, להלן סיכום נתוני הבדיקה:

א. ברחוב סה"כ 41 מגרשים. הבתים מתחלקים 4 סוגים:
בתים משותפים מעל 3 קומות- 19
בתים משותפים גן/גג 2 קומות- 13
דו-משפחתיים- 7 (מתוכם 2 על חצי חלקה)

בתים משותפים אחרי 1980- 4 (מתוכם 2 על חצי חלקה)

ב. בניינים זכאים לתמ"א 38 - 35 בניינים (הערכה בלבד)

מתוכם בהליכי רישוי לתמ"א 38 - 7 בניינים.

מתוכם - 2 בבניה, 3 אושרו בוועדה המקומית, 2 טרם אושרו.

ג. פירוט הבקשות בהליכים :

כנפי נשרים 13- חיזוק ותוספת מבוקשים 5.5 קומות מעל ק.ק, סטטוס - גמר פרסום.

כנפי נשרים 15- חיזוק ותוספת מבוקשים 5.5 קומות מעל ק.ק, סטטוס - בבניה.

כנפי נשרים 16- הריסה ובניה מבוקשים 7.5 קומות מעל ק.ק, סטטוס - מאושרת.

כנפי נשרים 17- הריסה ובניה מבוקשים 7.5 קומות מעל ק.ק, סטטוס - בבניה.

כנפי נשרים 18- הריסה ובניה מבוקשים 7.5 קומות מעל ק.ק, סטטוס - מאושרת.

כנפי נשרים 25- הריסה ובניה מבוקשים 8.5 קומות מעל ק.ק, סטטוס - מאושרת.

כנפי נשרים 27- הריסה ובניה מבוקשים 8.5 קומות מעל ק.ק, סטטוס - לשוב ולדון.

11. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית ולבדיקת הפוטנציאל של רח' כנפי נשרים המליצו מח' התכנון ומהנדסת העיר להרחיב גבולות התכנית עד לרחוב כנפי נשרים.

בישיבה מס' 2015005 מיום 15/02/2015, הוחלט:

לדחות את המלצת מהנדסת העיר ולא להרחיב את גבולות התכנית לרחוב כנפי נשרים.

הצבעה:

3 בעד (מר רמי פדלון, מר יצחק שחם, מר אביהוא בן משה)

1 נמנע (מר דני גולדשטיין)

1 התנגד (מר אדם קניגסברגר)

12. לבקשת חבר הוועדה, מר אדם קניגסברגר, התקיים דיון חוזר בהתאם לסעיף 18(ז) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

בישיבת מליאת הוועדה המקומית מס' 2015002 מיום 23/03/2015 הוחלט:

להותיר את החלטת ועדת המשנה בישיבתה מס' 2015005 מיום 15.2.15 על כנה.

מר אדם קניגסברגר מתנגד להחלטה.

13. בישיבת הוועדה המחוזית המליאה מס' 820 מיום 23.03.2015, הוחלט:

א. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק.

מטרת התכנית: התחדשות עירונית בשכונת קריית בורוכוב וסביבתה תוך שמירה על אופייה ועל מרקם הבנייה האופייני לה.

ב. תחום התכנית (הרחבה בלבד):

גוש: 6157, חלקות: 505, 317, 343-332, 552-551

ג. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

א. לא יתאפשר מימוש תמ"א 38 במגרשים שבהם עד 2 יח"ד.

ב. מימוש מכוח תמ"א 38 (תוספות ובהריסה ובניה) תתאפשר תוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית.

ג. יתאפשרו תוספת בניה למבנים קיימים במסגרת תכנית הרחבות הדיור, תוספת ממ"ד, תוספת חדר יציאה לגג, חיזוק המבנה, עבודה מצומצמת וכיו"ב, ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר.

ד. במגרשים לאורך דרך בן גוריון תותר בניה בגובה עד 10 קומות.

ה. לא יותר איחוד חלקות.

ו. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד ציבורי [שצ"פ, שב"צ ודרכים].

ז. המגבלות לא יחולו על בקשות שהוחלט לאשרן בוועדה המקומית עד ליום החלטה זו.

תוקף התנאים : עד 23.12.2016 או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

14. פרסום דבר הכנת התכנית וקביעת המגבלות בהתאם להחלטת הועדה המחוזית המליאה מישיבתה מס' 820 בוצע ברשומות בי.פ. 7054 מיום 07.06.2015, ובעיתונים ביום 02.07.2015.

15. בישיבת ועדת המשנה מס' 2016027 מיום 07/12/2016, הוחלט:

להמליץ בפני הועדה המחוזית להאריך בשנה את תוקף התנאים להוצאת היתרי בניה בכל תחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, ללא שינוי בתנאים.
הצבעה:
פה אחד (מר רמי פדלון, מר יצחק שחם, מר צחי זליכה, מר דני גולדשטיין, מר אדם קניגסברגר).

16. בישיבת הועדה המחוזית המליאה מס' 846 מיום 23/01/2017 הוחלט:

להאריך את תוקף התנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק בשנה נוספת, עד לתאריך 31.01.2018 או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

17. הארכת תוקף התנאים פורסמה ברשומות בי.פ. 7441 מיום 06.02.2017 ובעיתונים ביום 02.02.2017.

18. בהחלטות קודמות נקבע כי במגרשים לאורך דרך בן-גוריון תותר בניה בגובה עד 10 קומות. במהלך החודשים שקדמו לדיון התקבלו פניות מתושבים המתגוררים ברחוב מנחם, שבחלקות שלהם תוגבל הבנייה, בעניין השכנות לבניינים בגובה 10 קומות בדרך בן-גוריון.

בישיבה מס' 2017011 מיום 30/04/2017, הוחלט:

להמליץ לוועדה המחוזית לשנות את התנאים לפי סעיף 78 לחוק שפורסמו ביום 07/06/2015 ושדבר הארכתן פורסם ברשומות ביום 06.02.2017 ולקבוע כי במגרשים לאורך דרך בן גוריון גובה המבנים לא יעלה על 6.5 קומות (7 ברוטו). בהריסה ובניה מחדש במגרשים אלה, קו הבניין לכיוון המגרשים הפנימיים בשכונה לא יפחת מ-4 מ'.
הצבעה:
פה אחד (עו"ד אביבית מאור-נמרודי, מר רמי פדלון, מר יצחק שחם, מר אדם קניגסברגר, עו"ד דוד מנחם).

19. בישיבת הועדה המחוזית המליאה מס' 853 מיום 25/09/2017 הוחלט:

לאמץ את המלצת הוועדה המקומית ולתקן את התנאים שפורסמו ע"פ סעיף 78 כדלקמן:
א. במגרשי מגורים לאורך רחוב בן-גוריון יותרו 6.5 קומות (7 קומות ברוטו) בהריסה ובניה מחדש במגרשים. כמו כן, קו הבניין לכיוון מזרח (לב השכונה) לא יפחת מ-4 מ'.
ב. יתר התנאים ללא שינוי.
ג. תוקף התנאים ללא שינוי, קרי 31.1.18 או עד להפקדת התכנית המוקדם מביניהם.

20. הודעה בדבר שינוי התנאים פורסמה ברשומות בי.פ. 7607 מיום 26.10.2017 ובעיתונים ביום 20.10.2017.

1. שיתוף הציבור:

בהתאם להחלטת וועדת המשנה בישיבתה מס' 2014039 מיום 26.10.2014 בדיון בתכנית רג/1528 – קריית בורוכוב 77, 78 (מס' תכנית: 506-0269324) התקיים הליך שיתוף ציבור לגיבוש התכנית.

הליך שיתוף הציבור התקיים ע"י ד"ר דפנה כרמון, בתיאום האגף לקשרי קהילה בעירייה ובהשתתפות נציגיו.

בשכונה מתגוררת אוכלוסייה הטרוגנית המורכבת מוותיקי השכונה, שחלקם דתיים מסורתיים, וממשפחות ותושבים שהגיעו לשכונה בשלבים יותר מאוחרים. הקהילה בשכונת בורוכוב זוהתה עם תחילת תהליך התכנון כקהילה מאורגנת. בשכונה פעילי שכונה מתנדבים הפועלים בשכונה שנים ארוכות כוועד שכונה (לא נבחר). פעילים אלו מארגנים פעילויות חברתיות קהילתיות בשכונה ונמצאים בקשר שוטף עם העירייה. בנוסף יש בשכונה תושבים פעילים העומדים בקשר עם העירייה בנושאים שונים כמו מטרדים בשכונה, שדרוג הגינה ונושא התנגדות לבנייה ברחוב כנפי נשרים.

1. מטרת התהליך:

לתהליך השיתוף הוגדרו מספר מטרות:

- א. היוועצות עם התושבים במהלך תהליך התכנון.
- ב. הנגשת ידע מקומי ומידע מקומי לצוות התכנון.
- ג. בניית אמון.

היוועצות עם התושבים – תהליך שעשויה להיות בו השפעה משמעותית של התושבים על התכנית מחייב היוועצות לארוך התהליך, מתחילת התכנון, עם גיבוש החזון לשכונה ועד היוועצות לגבי חלופות התכנית. בתכנית זו נערכה ההיוועצות בתחילת תהליך התכנון ובסוף התהליך, להצגת חלופות.

בניית אמון – תכניות האב לשכונות מחייבות מידה של אמון בין התושבים לבין הרשות המקומית. במקרים רבים מתחיל התהליך במצב של חוסר אמון. בשכונת בורוכוב היתה מידה מסוימת של חוסר אמון בשל העובדה ששנים לא השקיעו בשכונה וחשש שהתכנית תגרום לפיתוח יתר של השכונה. המפגשים תרמו לבניית האמון וכן להשפעה משמעותית על התכנית.

2. תהליך השיתוף:

תהליך ההיוועצות נערך בשני שלבים של תהליך התכנון:

א. בשלבים ראשונים של תהליך התכנון לגיבוש החזון - נערכו ארבע קבוצות מיקוד בין התאריכים 14.12.2015 - ל- 03.02.2016. שתי הקבוצות הראשונות אורגנו על ידי ועד השכונה, וכללו מגוון רחב של תושבי השכונה. הקבוצה השלישית כללה פעילי שכונה נוספים העומדים בקשר עם העירייה והקבוצה הרביעית נועדה לגמלאי השכונה. בסה"כ השתתפו כ- 55 תושבי השכונה. מטרת קבוצות המיקוד היה להתוות תמונת עתיד לשכונה, לבחון מצב קיים ולהגדיר סוגיות מרכזיות לתכנון.

ב. בשלב הצגת חלופות התכנון – נערך מפגש עם קבוצת פעילי שכונה ב- 13.11.17. למפגש הוזמנו נציגי ועד השכונה ונציגי פעילים נוספים.

3. עיקרי הדברים שעלו במפגשים:

א. קבוצות המיקוד: במסגרת קבוצות המיקוד עלו הנושאים הבאים:

שימור השכונה – כל התושבים שהשתתפו בקבוצות המיקוד ביקשו לשמור על צביון השכונה, על הקהילתיות ועל האינטימיות.

שמירת אופי הבינוי – התושבים ביקשו לשמור על אופי הבינוי בשכונה ולשמור על חצרות הבתים שהם לדבריהם "חלק מהקסם של השכונה".

ביטול ההפקעות - התושבים ביקשו לבחון מחדש את נושא ההפקעות. לדבריהם התכנית המפקיעה התקבלה בשנות ה-70 ומאז שוררת אי ודאות לגבי נושא זה.

הגבלת הבנייה לגובה מסביב לשכונה – התושבים ביקשו להפחית את גובה הבניינים ברחובות מסביב לשכונה: לדבריהם בנייה זו יוצרת חומה מסביב לשכונה.

שימור ושדרוג המרחב הציבורי – התושבים ביקשו לשמר ולשדרג את הגינה ולשמור על השדרה עבור הולכי הרגל.

תנועה וחנייה – התושבים דיברו על מחסור במקומות חנייה בשכונה וביקשו לשפר את הבטיחות של הרחובות ללא מוצא.

ב. מפגש פעילים לבחינת חלופות:

במפגש זה הוצגו בפני הפעילים שתי חלופות: חלופה מאפשרת חציית השדרה על ידי מכוניות בשני רחובות. חלופה שנייה שדרגה את הרחובות ללא מוצא לרחובות הולנדיים.

במפגש היה קונצנזוס בקרב פעילי השכונה נגד פתיחת שדרות השחרור למעבר כלי רכב. כל הפעילים העדיפו את חלופת הרחובות ההולנדיים. לדבריהם השדרה מאד משמעותית להולכי הרגל בשכונה. פתיחת שדרות השחרור לכלי רכב מזמינה נהיגה מהירה ומכוניות נוספות שיכנסו לשכונה. לדבריהם כיום קיימת תרבות של נהיגה והליכה זהירה בשכונה.

בנוסף העלו התושבים מספר נושאים נוספים:

שימור המרחב הציבורי והצמחייה בשכונה - עלתה בקשה לצרף לתכנית נספח לשימור המרחב הציבורי ושימור עצים וצמחייה המבוסס על תסקיר צמחייה.

התנגדות לבנייה לגובה ברחוב כנפי נשרים - תושבי השכונה מאד מתנגדים לבנייה בכנפי נשרים. לדבריהם בנייה זו יוצרת חומה מצפון לשכונה, החוסמת את הנוף ואת האוויר והיא גם מאד סמוכה לבתי התושבים שהם בגובה של 2-3 קומות. לדבריהם לבנייה הגבוהה בכנפי נשרים ומסביב לשכונה השלכות על עומס תחבורתי ובעיות חנייה בשכונה. התושבים ביקשו לכלול את רחוב כנפי נשרים בתכנית ולהגביל את הבנייה לגובה.

בקשה לחשיבה מחודשת על גובה הבנייה בדרך בן גוריון – עלתה בקשה לחשוב שוב על הבנייה בדרך בן גוריון. לדבריהם גם הבנייה המתוכננת ברחוב דרך בן-גוריון מהווה חסימה של השכונה מצד מערב.

4. השפעת תהליך השיתוף על התכנית:

א. שימור השכונה ואופי הבינוי – בהתאם לרצון התושבים, התכנית שומרת על צביונה של השכונה באופן מלא.

ב. שימור המרחב הציבורי – בהתאם לרצון התושבים, התכנית משמרת את המרחב הציבורי שכולל את הגינה ואת השדרה המרכזית בשכונה, וללא חצייה של שדרות השחרור.

ג. הפקעות – בהתאם לרצון התושבים, נבחרה חלופה המבטלת את ההפקעות במרחב הפרטי. בכך עונה התכנית על נושא אי-הוודאות ועל השמירה על הגינות הפרטיות.

ביטול ההפקעות משרת גם את הבקשה של התושבים לשמור על החצרות בשכונה, שהן לדבריהם אחד מהמאפיינים שחשוב לשמר בשכונה.

ד. הגבלת הבנייה מסביב לשכונה – בהתאם לרצון התושבים, התכנית מגבילה את גובה הבנייה ברחובות בן גוריון, עוזיאל, סמ' איילון וסמ' יפתח. יוער כי בקשת התושבים להגביל את הבנייה ברחוב כנפי נשרים לא התקבלה, נוכח החלטתה של הועדה המקומית בעניין.

ה. שדרוג המרחב הציבורי – התקבלה החלופה המועדפת על התושבים, חלופת הרחובות ההולנדיים

ז. מוצע בתכנית:

(מס' מונה הוראות: 4, מס' מונה תשריט: 5)

1. חלקות הכלולות בתכנית:

גוש: 6157

מספרי חלקות בשלמותן: 167-148, 188-169, 192-191, 196-194, 208-198, 279-210, 293-281, 314-295, 317,

332-343, 551-552, 617-622

מספרי חלקות בחלקן: 168, 189, 193, 294, 315, 505, 508, 514, 549

2. קביעת אזורים בהם לא יינתנו זכויות מכח תמ"א/38:

במטרה לשמור על אופייה של קרית בורוכוב ועל מרקם הבנייה האופייני לה, בחלקות בייעוד מגורים ב' ברחובות הפנימיים של השכונה: גרנדוס, מנחם, פבריגט, תנועת המרי, רמז, מנחם, קפלן, חבר, נידוני קהיר גדעון (מזרח) וסמ' יפתח, חלקות: 151-166, 169-184, 198-201, 205-208, 21, 213-228, 230-278, 281-292, 338-343, בגוש: 6157 – לא יינתנו זכויות מכוח תמ"א/38.

3. קביעת אזורים בהם יינתנו זכויות מכח תמ"א/38 וכללים למימושן:

זכויות מכח תמ"א/38 יינתנו על פי הפירוט הבא:

- א. בחלקות בייעוד מגורים ב' לאורך דרך בן-גוריון, חלקות: 150, 194-196, 202-204, 317, 617, 619 בגוש: 6157, מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (בסה"כ 7 קומות ברוטו) במימוש תמ"א/38 בהריסה ובנייה מחדש. קו בניין אחורי לכיוון מזרח יהיה 4 מ'.
- ב. בחלקות בייעוד מגורים ב' לאורך רחובות עוזיאל, גדעון (מערב) וסמ' אילון, חלקות: 167-168, 210, 332-337, 551, בגוש: 6157 מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות וקומת גג חלקית (בסה"כ 5 קומות ברוטו) במימוש תמ"א/38 בהריסה ובנייה מחדש. בחיזוק ותוספות בנייה ברחוב עוזיאל תותר תוספת שתיים וחצי קומות על הקיים ובגדעון (מערב) ובסמ' אילון תותר תוספת קומה וחצי על הקיים, כך שגם בחיזוק ותוספות בנייה גובה הבינוי לא יעלה על סה"כ 5 קומות ברוטו. בנוסף, לאורך רחוב עוזיאל תישמר החזית המסחרית.
- ג. זכות הסירוב: אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הועדה המקומית לסרב להיתר בנייה, וזאת אם מצאה כי מטעמים תכנוניים / אדריכליים / הנדסיים / נופיים יש לסרב לבקשה. סירוב לבקשה להיתר כאמור ילווה בהסבר מפורט.

4. התכנית נערכה לפי סעיף 23 לתמ"א/38.

5. ביטול הרחבות דרכים:

- א. בהתאם למסקנות מהליך שיתוף הציבור, התכנית מציעה לבטל הרחבות דרכים שלא מומשו ברחובות הפנימיים של השכונה: גרנדוס, מנחם, פבריגט, תנועת המרי, רמז, מנחם, קפלן, חבר ונידוני קהיר, הכל בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. שינוי ייעוד הקרקע מדרך מאושרת לדרך משולבת, כמפורט בתשריט. תכנון דרך משולבת עפ"י הנחיות משרד השיכון ומשרד התחבורה, ובאישור מחלקת התנועה בעירייה. הרחוב המשולב יפותח במתכונת של רחוב מרוצף באבן משתלבת במדרכה ובמיסעה, ללא הפרדה מפלסית ובתוספת עמודי מחסום להגנה על הולכי הרגל.
- ג. בחיבור עם תאי-שטח 601-607 יישמר מעבר חופשי ומונגש להולכי רגל.
- ד. במסגרת הליך שיתוף הציבור עלה באופן חד משמעי כי התושבים אינם מעוניינים בחלופה הכוללת פתיחת שד' השחרור ברחובות ללא מוצא (רחובות תנועת המרי, חבר ונידוני קהיר). התכנית מפנימה את רצון הציבור בכך שהיא אינה מציעה חיבור ברכב אשר ייקטע את השצ"פ (כפי שהוצג באחת החלופות).
- ה. רוחב הדרכים לאחר ביטול הרחבות הדרכים יוותר כלהלן:
 - רוחב זכות דרך 8 מ': ברחובות גרנדוס, מנחם, פבריגט.
 - רוחב זכות דרך 6 מ': ברחובות נידוני קהיר, חבר, קפלן, רמז, ותנועת המרי.
- ו. בהרחבה ומימוש זכויות מתכנית רג/817, קווי הבניין יוותרו ללא שינוי מהמפורט בתרשימי המגרשים הטיפוסיים שבתשריט התכנית (שטח המגרש לסימון קווי הבניין יישאר כפי שהיה ערב אישורה של תכנית זו).
- ז. מגרשי מגורים ששטחם גדל עקב ביטול הרחבת הדרך – שטח המגרש לחישוב זכויות וצפיפות יישאר כפי שהיה ערב אישורה של תכנית זו.
- ח. הרחבת תחום זכות הדרך, כמסומן בתכנית רג/340, תישמר כמפורט להלן:
 1. לאורך הרחובות ההיקפיים לשכונה: דרך בן-גוריון, רחוב עוזיאל, גדעון (מערב) וסמ' אילון.
 2. במגרש בו מומשה הרחבת הדרך, חלקה: 622 בגוש: 6157.

3. לאורך סמ' יפתח וחלק מרחוב גדעון (מזרח) (חלקות: 343-338, 551 בגוש: 6157) תשמר הרחבה חלקית – תחום ההפקעה יצומצם מ- 4 מ' ל- 2 מ'.
- ח. ביטול הרחבת הדרך לאורך הרחובות רמז וקפלן בשצ"פ ובשב"צ באופן המגדיל את היקף שטחי הציבור בשכונה.
6. **קביעת איסור על איחוד מגרשי מגורים ועל בניית בנייני מגורים בקיר משותף**, במטרה לשמור על אופייה של קרית בורוכוב ועל מרקם הבנייה האופייני לה. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
7. **שינויי ייעוד הקרקע משצ"פ לשב"צ לצורך התאמה למצב קיים**, חלקי חלקה 302 בגוש 6157, המשמשים בפועל כבית כנסת בכתובת קפלן 6 (ביה"כ נצח ישראל) וכגן ילדים בכתובות קפלן 6 א' (גן 84 ממלכתי - גן צופית), תאי שטח 403 ו- 405 בהתאמה.
8. **קביעת קווי בניין והנחיות בניו ועיצוב אדריכלי למימוש זכויות על חלקות שיפוננו ע"י הריסת הבניינים הקיימים מתכנית רג/340 (ורג/340/ג):**
- א. עפ"י רג/817, על חלקות פנויות או על חלקות שיפוננו ע"י הריסת הבניינים הקיימים תחול תכנית רג/340.
- ב. מספר קומות: תותר בנייה בחלופת 3 קומות מלאות או בחלופת שתי קומות מלאות מעל קומת עמודים חלקית. לא תותר בנייה בחלופת 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בנוסף תותר קומת גג חלקית בהתאם לתכניות מאושרות.
- ג. קווי בניין:
- בהריסה ומימוש זכויות מתכנית רג/340, שטח המגרש לסימון קווי הבניין יישאר כפי שהיה ערב אישורה של תכנית זו. קווי הבניין הקדמיים יהיו כמפורט בתשריט:
- קו בניין קדמי 5 מ' – ברחובות גרנדוס, מנחם, פבריגט ובחלק שמדרום לשד' השחרור ברחובות נידוני וקהיר וחבר.
- קו בניין קדמי 6 מ' - בסמטת יפתח וברחוב גדעון (מזרח)
- קו בניין קדמי 7 מ' – ברחובות תנועת המרי, רמז, קפלן ובחלק שמצפון לשד' השחרור ברחובות נידוני וקהיר וחבר.
- קווי בניין לצדדים ולאחור – ללא שינוי מתכנית רג/340.
- ד. הוספת קומות ושינוי קווי בניין או בליטות מהם יהיו סטייה ניכרת.
9. **תקן חניה**: תקן החנייה יהיה על-פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
10. **שימור**:
- א. קביעת שד' השחרור, שד' נחשון וגן אלקס כאתרים נופיים לשימור:
- יישמר המרחב הציבורי הפתוח בגן ובצירים הירוקים.
 - בשדרות לא תותר כל בנייה, לא יותר צמצום רוחב השדרות.
 - בגן אלקס לא תותר כל בנייה למעט קיוסק. לא יותר צמצום שטח הגן.
 - לא תותר פגיעה בעצים בוגרים אלא באישור פקידת היערות ובכפוף לדו"ח אגרונומי עדכני. שיקום צמחיה במרחב הציבורי ייעשה בהתאם לרוח הצמחייה הוותיקה ובהתאם לתיק התייעוד המתחמי.
- ב. קביעה של חובת שילוט במוסדות ציבור היסטוריים מימי ראשית השכונה, כולל אלה שנהרסו, כחלק משימור רוח השכונה. השילוט ייעשה בהתאם למפרט העירוני וכתנאי להיתר בנייה במגרשים. אתרים לשילוט:
- המרפאה הציבורית/ קופת חולים (גוש: 6157 חלקה: 279), בית ההסתדרות (גוש: 6157 חלקה: 229), מעון ארגון אמהות עובדות (גוש: 6157 חלקה: 167), בית חינוך זרם עובדים (גוש: 6157 חלקה: 295).
- ח. **חוו"ד אגף התכנון**:
1. במסגרת הליך שיתוף הציבור עלתה בשנית דרישת התושבים להגביל את הבניה בחלקות הגובלות בשכונה לאורך רחוב כנפי נשרים, בהתאמה לאופן הבינוי בדרך בן-גוריון – לשיקול הוועדה.
2. על מנת לשמור על אופייה של השכונה ולאפשר התחדשות מושכלת, להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת

- התכנית בתנאי תיקונים טכניים.
3. להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף התנאים לפי סעיפים 77-78 למשך שנה אחת, או עד הפקדת התכנית – לפי המוקדם מבין השניים.
 4. לאמץ את העקרונות שפורטו לעיל כמדיניות הוועדה המקומית למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית בקריית בורוכוב.
 5. לצורך שיפור חזות הבינוי בשכונה ויצירת מרקם אחיד יותר, ייקבעו הנחיות מרחביות ספציפיות לקריית בורוכוב, שיתייחסו, בין היתר, לתגמירים, גדרות והסתרת מערכות טכניות.

המלצת מהנדס העיר

1. במסגרת הליך שיתוף הציבור עלתה בשנית דרישת התושבים להגביל את הבניה בחלקות הגובלות בשכונה לאורך רחוב כנפי נשרים, בהתאמה לאופן הבינוי בדרך בן-גוריון – לשיקול הוועדה.
2. על מנת לשמור על אופייה של השכונה ולאפשר התחדשות מושכלת, להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאי תיקונים טכניים.
3. להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף התנאים לפי סעיפים 77-78 למשך שנה אחת, או עד הפקדת התכנית – לפי המוקדם מבין השניים.
4. לאמץ את העקרונות שפורטו לעיל כמדיניות הוועדה המקומית למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית בקריית בורוכוב.
5. לצורך שיפור חזות הבינוי בשכונה ויצירת מרקם אחיד יותר, ייקבעו הנחיות מרחביות ספציפיות לקריית בורוכוב, שיתייחסו, בין היתר, לתגמירים, גדרות והסתרת מערכות טכניות.

מהלך הדין

אד' ארז טל:

מדובר בתוכנית בסמכות מחוזית. הכנת התוכנית החלה בשנת 2012. בתאריך 3.7.12 ועדת השימור המליצה על הכנת תוכנית זו. בתאריך 13.10.13 ועדת המשנה החליטה על הכנת התוכנית. בתאריך 29.7.14 ועדת השימור אמצה את עקרונות התכנון שהוצגו בפניה וביקשה לקיים הליך שיתוף ציבור. בתאריך 26.10.14 ועדת המשנה החליטה על שיתוף ציבור ולהודיע על 77-78. בתאריך 24.11.14 הוועדה המחוזית הודיעה על 77-78. בתאריך 4.1.15 ועדת המשנה החליטה על בחינת רחוב כנפי נשרים על רקע זה שהרחוב נמצא בשוליים הצפוניים של התוכנית. התבצעה בדיקה של אגף התכנון ומהנדסת העיר לכלול את רחוב כנפי נשרים בתוכנית. בתאריך 15.2.15 ועדת המשנה החליטה על דחיית המלצה זו ולא להרחיב את גבולות התוכנית. בתאריך 23.3.15 המליאה דנה והחליטה לאשר את החלטת ועדת המשנה. בתאריך 7.12.16 ועדת המשנה ביקשה להאריך תוקף 77-78 בשנה והוועדה המחוזית אישרה את ההארכה בתאריך 23.1.17. בתאריך 30.4.17 ועדת המשנה החליטה לשנות את גובה הבינוי ברחוב בן גוריון ובתאריך 25.9.17 הוועדה המחוזית אימצה החלטה זו.

רועי ברזילי:

אד' ארז טל:

התקיימו הליכים של שיתוף ציבור. שואל אם הוגשו התנגדויות לתוכנית. התנגדויות יכולות להיות מוגשות רק לאחר הפקדת התוכנית. על סדר יומנו המלצה להפקדת התוכנית.

אד' עליזה זיידלר גרנות: לתוכנית יועץ תנועה ויועץ כלכלי.

אד' אלי דרמן: מציג את מהות התוכנית.

דפנה כרמון: מציגה את הליכי שיתוף ציבור.

יצחק שחם: שואל לגבי חניה בתחומי המגרש.

אביבית מאור-נמרודי: במידה ויהיה חניות בתחומי המגרש זה יהיה על חשבון הגינות.

אדם קניגסברגר: ניתן לעשות חניון בפאתי השכונה.

רועי ברזילי: שואל לגבי זכויות בניה.

אד' אלי דרמן: התוכנית לא משנה זכויות בניה. היא מבטלת את האפשרות להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38.

רועי ברזילי: שואל לגבי צפיפות.

אד' ארז טל: הצפיפות לא משתנה.

אדם קניגסברגר: שואל אם ניתן לחייב לעשות ממ"ד.

אד' עליזה זיידלר גרנות: פיקוד העורף סוברני לחייב תוספת ממ"ד. כל בקשה עוברת דרך פיקוד העורף והוא יקבל החלטה בנושא.

אדם קניגסברגר: מבקש שהוועדה תהיה גורם ממליץ על בניית ממ"ד.

רועי ברזילי: בדיונים הקודמים דובר על הפקעה.

- לאור שיתוף ציבור, הובהר שהציבור רוצה להשאיר את החצר. אד' ארז טל :
 שואל לגבי מדיניות הבניה לגובה. אדם קניגסברגר :
 על הקיים ניתן להוסיף 2.5 קומות לפי רג/340. אד' ארז טל :
 יש מקומות ללא מדרכה ונכון לעשות רחוב משולב במקומות אלו. יש לקחת בחשבון שרחוב משולב מיצר רעש רב וישנה בעיה עם פחי האשפה שיהיו בתחום הרחוב. לפיכך יהיה לעשות נישות לפחי אשפה בתחום החצרות. בנוסף, יש למצוא מקום למתחמי מחזור. אביהוא בן משה :
 בנושא כופר חניה, יש לקבל החלטה שבעת הרחבה לא יגבה כופר חניה. בעת פיצול יגבה כופר חניה, על מנת שניתן יהיה בעתיד לעשות חניון תת קרקעי.
 היתה שמועה ברחוב שבכוונת העירייה לנגוס בשצ"פים לטובת גני ילדים. על הוועדה לומר דברה כדי להרגיע את התושבים.
 ביקרתי בשכונה ונחשפתי לטענות התושבים. רחוב כנפי נשרים בעייתי מאחר והוא מתאפיין בבניינים גבוהים מאוד לצד בניינים נמוכי קומה. הצפיפות גבוהה והמבנים סמוכים זה לזה יתר על המידה. ברחוב בעיות תנועה וחניה. יש להכליל את רחוב כנפי נשרים בתחום התוכנית, לאור העובדה שעם אכלוס מגדל נגבה, התנועה ברחוב תהיה עמוסה ביותר.
 אביבית מאור-נמרודי : תומכת בהצעה שברחוב כנפי נשרים, בצד שקרוב לשכונה שבנדון, יש לשקול הורדת גובה המבנים, כדי לשמר את אופי השכונה.
 רועי ברזילי : תומך בתוכנית. יש לתת את הדעת להפקעות ברחובות הראשיים, כדי לאפשר חניות בצידי הדרך. ממליץ לאפשר מרתפים כשטח עיקרי וחצרות אנגליות.
 אד' ארז טל : מדובר במבנים ישנים ועשויה להתעורר בעיה הנדסית לחפור מתחתם.
 רועי ברזילי : יש לצרף לתוכנית מסמך בינוי מחייב. התוכנית מחריגה את רחוב בן גוריון, שם רחוב זכות הדרך למעלה מ-25 מטר. כני"ל רחובות עוזיאל ואילון. רחוב כנפי נשרים סובל מכשלים תכנוניים מרובים ולפיכך יש להכניס רחוב זה לקו הכחול של התוכנית.
 רחוב עוזיאל וחלק מכנפי נשרים צריכה להיות חזית מסחרית. יש לאפשר תוספת זכויות בניה במבני ציבור. חריגות בניה של תושבים שפלטו לשטחים ציבוריים צריכות להיות מסומנות בתוכנית ויש להגביר אכיפה לגביהם.
 רמי פדלון : תומך בתוכנית. חולק על דברי חברי לגבי רחוב כנפי נשרים. במידה ונגביל את גובה המבנים בשכונה, המשמעות היא שנאפשר חלופת חיזוק בלבד. כל בניין יוסיף ממ"ד והממ"דים יתחברו זה לזה. נכון שהמבנים יהיו נמוכים יותר אבל יתקבל מבנה אחד ארוך לאורך הרחוב. לפיכך יש לשאוף לבניה גבוהה יותר ומרווחת וינתנו פיתרונות תחבורה וחניה.
 אד' ארז טל : בכנפי נשרים לא נעשו הפקעות גדולות במגרשים. זכות הדרך יחסית רחבה, המגרשים עמוקים ולכן עמדתו של מר פדלון נכונה. ממליץ לאפשר 9 קומות, לקבוע קו בניין אחורי רחב ולעודד מרתפי חניה משותפים.
 אדם קניגסברגר : מברך את הצוות התכנוני על עבודתו. רצון התושבים חשוב ועלינו לחשוב מה טוב לשכונה ולתושביה. בשנת 2015 התנגדתי לבדי לתוכנית בת 9 קומות ואף דרשתי דיון במליאה. מבקש לבדוק אפשרות לממ"דים בחלק האחורי של המבנים, כדי להמנע מחיבור בין הבניינים. במידה וחלופה זו לא ישימה, ממליץ על בניה בגובה 7 קומות ברוטו.
 אריה מזרחי : תומך באיחוד מגרשים וחיבור מרתפי חניה.
 אדי קריבושייב : בתוספת קומה או בניין חדש, יש לעשות רחבת כיבוי בהתאם לחוק. ניתן לבטל רחבת כיבוי אם עושים מתזים לכל הבניין. מאחר והגובה הטופוגרפי של השכונה יוצר בעיות בלחץ מים, לא ניתן לעשות מתזים.
 אביבית מאור-נמרודי : מי בעד התוכנית והגבלת גובה רחוב כנפי נשרים לתוספת 2.5 קומות? 5 בעד.
 מי בעד התוכנית וברחוב כנפי נשרים קו בניין אחורי 5 מטרים? 2 בעד.

החלטות

- במסגרת הליך שיתוף הציבור עלתה בשנית דרישת התושבים להגביל את הבניה בחלקות הגובלות בשכונה לאורך רחוב כנפי נשרים. הועדה מחליטה לצרף את עברו הדרומי של רחוב כנפי נשרים לתחום התכנית (גוש 6157 חלקות 116-113, 119, 142-136, 550, 595, 599) ולקבוע הגבלת גובה במימוש תמ"א/38 לפי תוספת 2.5 קומות על הקיים. הוראות מעבר :
 התכנית לא תחול בחלקות 117, 134 ו-597 בגוש 6157 (כנפי נשרים 18, 16 ו-36) בהן הוצאו היתרים למימוש תמ"א/38.
 התכנית לא תחול בחלקה 112 בגוש 6157 (כנפי נשרים 26), בה הוגשה בקשה למימוש תמ"א/38 הממתינה לדיון בוועדה.

- התכנית לא תחול בחלקות 581 ו-615 בגוש 6157 (כנפי נשרים 22,24) בהן הוחלט להפקיד תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א/38.
2. על מנת לשמור על אופייה של השכונה ולאפשר התחדשות מושכלת, להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאי תיקונים טכניים.
 3. להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף התנאים לפי סעיפים 77-78 למשך שנה אחת, או עד הפקדת התכנית - לפי המוקדם מבין השניים.
 4. לאמץ את העקרונות שפורטו לעיל כמדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית בקריית בורוכוב.
 5. לצורך שיפור חזות הבינוי בשכונה ויצירת מרקם אחיד יותר, ייקבעו הנחיות מרחביות ספציפיות לקריית בורוכוב, שיתייחסו, בין היתר, לתגמירים, לגדרות, לפחי אשפה ולהסתרת מערכות טכניות.

הצבעה:

- 5 בעד (עו"ד אביבית מאור-נמרודי, מר אביהוא בן משה, מר אדם קניגסברגר, עו"ד רועי ברזילי, מר אריה מזרחי)
 - 2 נגד (תמכו בהתרת בניה ברחוב כנפי נשרים בגובה 9 קומות ובקו אחורי 5 מ') (מר רמי פדלון, מר יצחק שחם)
- עו"ד מנחם דוד לא השתתף בהצבעה.