

מדיניות הועדה המקומית: שיכון ותיקים

שם התכנית: רג/מד/4

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 2017001 בתאריך: 02/03/2017

שם: שיכון ותיקים - מדיניות לפיתוח השכונה תוך שימור אופיה
נושא: דיון במדיניות הועדה המקומית
רמת-גן

גבולות התוכנית

שכונת שיכון ותיקים
מדרום: דרך אבא הלל
מצפון, ממזרח וממערב: רחוב רוקח

בעלי עניין:

הועדה מקומית לתכנון ובניה
אדר' ליאת איינהורן

♦ **יזם/מגיש:**
♦ **עורך התכנית:**

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6203	חלקות: 127-132, 52-125, 30-40
גוש: 6203	חלקות: 164-167, 149-162, 136-146
גוש: 6203	חלקות: 178-191, 173, 170-171
גוש: 6203	חלקות: 206-212, 193-204
גוש: 6210	חלקות: 22-26, 20, 13-17
גוש: 6210	חלקות: 59, 57, 28-55
גוש: 6210	חלקות: 73-103, 68-70, 61-66
גוש: 6210	חלקות: 147-158, 118-124, 105-116
גוש: 6210	חלקות: 262-312, 165-259, 160-162
גוש: 6211	חלקות: 26-27, 23, 16
גוש: 6211	חלקות: 51-52, 46, 35-41

מטרת הדיון

קביעת מדיניות עירונית להתחדשות שיכון ותיקים והמלצה לועדה המחוזית לבטל הכרזה לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה בתחום השכונה.

מטרת התכנית

פיתוח שיכון ותיקים תוך שימור אופי השכונה, באמצעות קביעת עקרונות להתחדשות עירונית.

פרטים:

1. רקע (מתוך סקר השימור בעריכת אדריכלית נעה שק)

אחרי קום המדינה, רכשה המועצה המקומית רמת גן את קרקעות הטמפלרים הגובלות מהממונה על רכוש האויב, ובשנת 1949 אישרה בהם הקמה של שיכון מגורים (שיכון ותיקים) ואזור תעשייה (הבורסה). המועצה תכננה לבנות שכונת מגורים שקטה, להבדיל ממרכז העיר המצטופף תחת שיכוני שנות ה-50. בעלות המועצה על כל השטח אפשרה תכנון מהיר וכולל לכל השטח, משופע שטחי ציבור (59% מהקרקע) בהם שדרה, מרכז מסחרי, פתרונות תחבורה נאותים ושמירת גדות הירקון וירוקות וציבוריות. כוונת המועצה היתה לכלול בשטח השכונה שלושה בתי קפה, בית מלון גדול, מרכז מסחרי בו כ-60 חנויות וטיילת על שפת הירקון (כל אלה לא יצאו לפועל). במקומם נבנו ברצועה המשיקה לגדות הנחל קרית האמנים (בשנות ה-50), מרכז הספורט של 'אילן' ע"ש ספיבק (שנות ה-60) ובית הצנחן (1969). הבניה החלה בקיץ 1950 לאחר הנחת התשתיות ופיתוח השטח, נבנו בה בתים דו-משפחתיים בני קומה אחת ובתים בני שתיים-שלוש קומות. המיתון הכללי בארץ הביא לעליית מחירים, ממנה נפגע גם הקבלן שלמה בליזובסקי, אשר ירד מנכסיו תוך הבניה. העירייה נאלצה להשלים את השיכון בכוחות עצמה ובסיוע חברת 'רסקו' הזוכה במכרז.

מערך הדרכים והבינוי

השכונה בנויה במעין 'דבשת כפולה', תחומה בדרומה בציר תנועה ראשי (דרך אבא הלל), וביתר דפנותיה בגבולות טבעיים: במזרח ובצפון נחל הירקון, ממערב הר נפוליאון. קו המתאר של השכונה, רחוב רוקח, מקביל לציר הטבעי; שתי טבעות מקבילות לציר זה – סמדר והמרגנית – מתעקלות במקביל לשדרת הולכי הרגל (השושנים) ומתחברות בקצותיהן בציר התנועה ממנו הן יוצאות (שדרות העם הצרפתי), המקביל לדופן הדרומית (דרך אבא הלל). חוט השדרה של השכונה, שדרת נרקיסים, מחבר בין צירי הטבעת (רוקח, סמדר, המרגנית) ושדרת הולכי הרגל הנצבת (השושנים) במקביל לציר התנועה ולגבול הדרומי, כשבלבם הפארק (גן צלינה). בתים הנצבים בקרן רחובות נבנו בד"כ בצורת "ר", שחלקה החסר פונה לצומת.

נטיעות וירק

תכנית השדרות והנטיעות בשכונה נעשתה ע"י אדריכל הנוף וראש מחלקת הנטיעות משה כבשני. את המרחב הבנוי בין דרך הרצליה (אבא הלל) בדרום לגדת הירקון ממזרח ומצפון והר נפוליאון במערב, חוצות שדרות ניצבות ובמפגשן פארק: שדרת נרקיסים הארוכה ממזרח למערב ושדרת שושנים מדרום לצפון, ביניהן גן צלינה. מערך השדרות מתוכנן היה להשתלב בגדות הירקון, אולם במזרח שדרות נרקיסים נבנה מבנה (בית בני עקיבא) החוסם את המפגש.

גן משחקים שכונתי נחנך ביום 25.05.1955 ברחוב הזמיר בשכונה ע"י יעקב מטמון, שמילא במושבה ובעירייה תפקידים שונים מפקיד דואר ועד גזבר - ראש פקידי המושבה, כיאה לשיכון הותיקים והפקידים.

שכונת "שיכון ותיקים" משלבת תכנון ערים מודרני ברוח עיר הגנים, נוף גיאוגרפי ייחודי ונוף אנושי מרתק עם חזון קרית האמנים. סביב השלד הירוק התקיים פסיפס אנושי היסטורי, של דמויות מפתח בתרבות, בחברה, בעיתונות, בפוליטיקה ובהגנה. רוח המקום מבוססת על הצירוף בין הבינוי הנמוך והפשוט לבין מערך השדרות וגדת הירקון.

2. הודעה בהתאם לסעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר הכנת תכנית השימור מס' רג/340/ג/90 ובדבר הגבלת הוצאת היתרי בניה, פורסמה ברשומות, בי.פ. 6753 מיום 10.02.2014.

בין האתרים הכלולים בפרסום: שד' רקפת, שד' השושנים, שד' נרקיסים, שד' העם הצרפתי, שד' גידי, גן צלינה וגדת הירקון לאורך רח' רוקח. כן כלולים ברשימה בניינים נוספים בתחום השכונה.

3. בישיבתה מס' 2014021 מיום 08.06.2014 ערכה הועדה המקומית דיון חוזר בבקשה להיתר למימוש תמ"א/38 בהריסה ובנייה מחדש, בכתובת רננים 8 רמת-גן, גוש 6203 חלקה 86.

מהות הבקשה: להרוס בניין מגורים קיים בן 2 קומות ו-4 יח"ד ולהקים בניין בן 7 קומות ודירות גג, מעל קומת קרקע וקומת מדרון עם מרתף חניה, סה"כ 27 יח"ד.

הבקשה הובאה לדיון חוזר נוכח החלטת ועדת ערר, אשר הנחתה את הועדה המקומית לקבל החלטה שתתייחס לכל מרכיבי הבקשה להיתר, ובין היתר תתייחס לשאלה האם לעניין גובה הבניינים יש לראות במבנים הבנויים בצדו המערבי של רחוב אבא הלל חלק מהמדיניות של הועדה המקומית המתייחסת לשיכון ותיקים, החלטת הועדה תהיה מנומקת.

בישיבת הועדה המקומית מס' 2014021 מיום 08.06.2014 הוחלט:

להמליץ בפני הועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעי' 77 לחוק התכנון והבניה בדבר כוונה להכין תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38, שתחול על שכונת שיכון ותיקים באזורים ב' ו- ג', לא כולל רחוב רוקח, שנקבע לגביהם בהוראות התכנית רג/מק/ג/53 כי התכנית לא תחול, וכן לפרסם הודעה לפי סעי' 78 לחוק התכנון והבניה בדבר קביעת מגבלות להוצאת היתרי בניה, לפיהן לא יינתנו היתרי בניה לתוספת של שטחים עיקריים ו/או קומות על פי תכנית רג/מק/ג/11 ו/או על פי תמ"א 38, למעט היתרים לתחזוקה או לחיזוק של המבנה הקיים. הצבעה: פה אחד.

4. בישיבת המליאה של הועדה המחוזית מס' 817 מיום 15.12.2014 הוחלט:

- א. לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א/38, שתחול על כל תחום שכונת ותיקים (אזורי מגורים א, ב, ג)
- ב. לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא יינתנו היתרי בניה לתוספת שטחים עיקריים ו/או קומות עפ"י תמ"א/38, למעט היתרים לתחזוקה או לחיזוק המבנה הקיים.
- ג. תוקף התנאים לשנה אחת.

5. הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה, לפי סעיף 78 לחוק, פורסמה ביום 22.03.2015 ברשומות - י.פ. 7008 עמ' 4292, בעיתונים ביום 27.03.2015, בלוחות מודעות ובמשרדי הרשות המקומית ביום 19.03.2015.

6. ביום 21.04.2015 הוגש למועצה הארצית לתכנון והבניה ערר על החלטת הועדה המחוזית לפרסם הודעה לפי סעיפים 77-78. הערר אמור היה להידון ביום 23/07/2015 ונדחה ליום 03/09/2015. בתמיכת הועדה המחוזית, ועקב הדיון שנקבע בוועדה המחוזית (ר' להלן) ליום 21/09/2015, הוגשה בקשה לדחית הדיון.

7. בישיבת הועדה המקומית 2015018 מיום 21/06/2015 הוחלט:

להמליץ לוועדה המחוזית לעדכן את הפרסום שבוצע בדבר הכנת התכנית ואת המגבלות שנקבעו לפי סעיף 78, נוכח התגבשות עקרונות התכנון. להלן פירוט המגבלות:

- א. במגרשים בייעוד מגורים א'1 (וכן חלקה 239 בגוש 6210) – תנאים להוצאת היתרי בניה יהיו הסדרת החניה בתחום המגרש בלבד, יותרו 2 כניסות לרכב לכל מגרש, לא יוצאו היתרי בניה למימוש זכויות מכוח תמ"א/38.
- ב. במגרשים בייעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/236 (חלקות 181, 182 בגוש 6203) תנאים להוצאת היתרי בניה יהיו הסדרת החניה בתחום המגרש בלבד, תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש, לא יוצאו היתרי בניה למימוש זכויות מכוח תמ"א/38.
- ג. במגרשים בייעוד מגורים ב' מיוחד (חלקות 97-99, 107, 108 בגוש 6203) תנאים להוצאת היתרי בניה יהיו הסדרת החניה בתחום המגרש בלבד, לא תותר חניה עילית, תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש, קביעת תכנית המרתפים תיקח בחשבון עצים קיימים בתחום המגרש הפרטי ומחוצה לו, לא יוצאו היתרי בניה למימוש זכויות מכוח תמ"א/38.
- ד. במגרשים בייעוד מגורים ב' ומגורים ג' שלאורך דרך אבא הלל (חלקות 100, 102, 103, 105-115, 158, 295 בגוש 6210, חלקות 40, 84, 93, 112-122, 129 בגוש 6203) – לנוכח הכוונה להוסיף שימושי מסחר לאורך הרחוב – בחלקות אלה לא יוצאו היתרי בניה, למעט היתרים לתחזוקת בניין קיים או לחיזוקו ללא מימוש זכויות.
- ה. במגרשים שבאזור רחובות אביבים, רננים ונורית (חלקות 249-257 בגוש 6210, חלקות 31-39, 76-83, 85-92, 125-123, 127, 128 בגוש 6203) – לנוכח הכוונה לקבוע מתחמים לאיחוד וחלוקה ולהוסיף בחלקם שימושי מסחר – בחלקות אלה לא יוצאו היתרי בניה, למעט היתרים לתחזוקת בניין קיים או לחיזוקו ללא מימוש זכויות.
- ו. במגרשים בייעוד מגורים ב' שלאורך רחוב רוקח (חלקות 14-17, 20, 22-26, 78-86, 98, 99, 101, 277, 281, 302, 309-311 בגוש 6210 חלקות 46, 51, 52 בגוש 6211) הוצאת היתרי בניה תותנה בהתאמה לתכנון המוצע: גובה מרבי עד 10 קומות ברוטו, קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מהחזית לרחוב, קווי הבניין לא יפחתו מ: 5 מ' לאחור, 3 מ' לצדדים, 2 מ' לחזית הרחוב – לא תותרנה בליטות מקווי הבניין. החניה תוסדר בתחום המגרש בלבד, לא תותר חניה עילית, תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש. קביעת תכנית המרתפים תיקח בחשבון עצים קיימים בתחום המגרש הפרטי ומחוצה לו.

מס' דף: 4:

- ז. במגרשים בייעוד מגורים ג' שאינם לאורך דרך אבא הלל (חלקות 141, 200, 203 בגוש 6203, חלקות 13, 28, 77, 200 בגוש 6210, חלקות 16, 35 בגוש 6211) הוצאת היתרי בנייה תותנה בהתאמה לתכנון המוצע: גובה מרבי עד 10 קומות ברוטו. קווי הבניין לא יפחתו מ: 2 מ' לחזית הרחוב, 4 מ' לצדדים (למגורים) – לא תותרנה בליטות מקווי הבניין. קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מהחזיתות לרחוב. יחויב מסחר בהתאם למסומן בתכנית מאושרת, תותר קולונדה. החניה תוסדר בתחום המגרש בלבד, לא תותר חניה עילית, תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש. קביעת תכנית המרתפים תיקח בחשבון עצים קיימים בתחום המגרש הפרטי ומחוצה לו.
- ח. במגרש שבייעוד מגורים ד' – ברח' סמדר 3,5 (חלקה 138 בגוש 6203) – לא יחולו מגבלות.
- ט. במגרשים בייעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/569 (חלקות 209-206 בגוש 6203) לא יוצאו היתרי בנייה למימוש זכויות מכוח תמ"א/38.
- י. במגרש בייעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/713 (חלקה 130 בגוש 6203) תותר בניה עד 10 קומות ברוטו במימוש תמ"א/38. קווי הבניין לא יפחתו מ: קדמי לרחוב רוקח 2 מ', צידי 4 מ'. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.
- יא. במגרשים בייעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/274 (חלקות 131, 132 בגוש 6203, חלקות 279, 280 בגוש 6210) תותר בניה עד 8 קומות ברוטו במימוש תמ"א/38. קווי הבניין לא יפחתו מ: קדמי לשד' השושנים 4 מ', אחורי למגורים א' 5 מ', צידי 2 מ' – לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.
- יב. במגרשים בייעוד מסחר (חלקות 136, 137, 139 בגוש 6203, חלקות 258, 259 בגוש 6210) הוצאת היתרי בנייה תותנה בהתאמה לתכנון המוצע: תותר בניה עד גובה 10 קומות ברוטו (כולל קומת מסחר). קווי הבניין לא יפחתו מ: 4 מ' לצדדים (למגורים), 2 מ' לחזית, לשד' השושנים 2 מ'. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין. קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מהחזיתות לרחוב. תותר קולונדה. החניה תוסדר בתחום המגרש בלבד, לא תותר חניה עילית, תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש. קביעת תכנית המרתפים תיקח בחשבון עצים קיימים בתחום המגרש הפרטי ומחוצה לו.
- יג. בכל מקרה תותר הוצאת היתרים לתחזוקת בניין קיים או לחיזוקו ללא מימוש זכויות.
- יד. תוקף התנאים לשנתיים מיום פרסומם ברשומות.

הצבעה:

- 5 בעד (עו"ד אביבית מאור נמרודי, מר רמי פדלון, מר אביהוא בן משה, עו"ד דוד מנחם, מר יצחק שחם)
4 נגד (עו"ד רועי ברזילי, מר אדם קניגסברגר, דר' אבי ליליאן, מר דני גולדשטיין)

8. **ביום 22/06/2015 נערכה ישיבה בוועדה המחוזית, הוחלט:**

לתקן את ההחלטה מיום 15.12.14 ומיום 23.02.2015 בדבר התנאים שנקבעו על פי סעיף 78 לחוק. התנאים המתוקנים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 נקבעו בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. עם זאת, נוכח הודעת נציגת הוועדה המקומית כי הוגשה בקשה לקיים דיון במליאת הוועדה המקומית על ידי חבר הוועדה המקומית, החליטה הוועדה המחוזית כי ככל שהחלטת ועדת המשנה תישאר על כנה – התנאים יפורסמו בהתאם להחלטה זו. ככל שיחול שינוי בהחלטת ועדת המשנה – יתקיים דיון נוסף בוועדה המחוזית.

9. **בישיבת הוועדה המקומית המליאה מס' 2015003 מיום 25/06/2015 נערך דיון נוסף לבקשת חבר הוועדה,**

מר אדם קניגסברגר, לפי סעיף 18(ז) לחוק התכנון והבנייה. הוחלט:

- להמליץ לוועדה המחוזית לעדכן את הפרסום שבוצע בדבר הכנת התכנית ואת המגבלות שנקבעו לפי סעיף 78, נוכח התגבשות עקרונות התכנון.
להלן פירוט המגבלות:
- א. במגרשים בייעוד מגורים א'1 (וכן חלקה 239 בגוש 6210) – תנאים להוצאת היתרי בנייה יהיו הסדרת החניה בתחום המגרש בלבד, יותרו 2 כניסות לרכב לכל מגרש, לא יוצאו היתרי בנייה למימוש זכויות מכוח תמ"א/38.
- ב. במגרשים בייעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/236 (חלקות 181, 182 בגוש 6203) תנאים להוצאת היתרי בנייה יהיו הסדרת החניה בתחום המגרש בלבד, תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש, לא יוצאו היתרי בנייה למימוש זכויות מכוח תמ"א/38.
- ג. במגרשים בייעוד מגורים ב' מיוחד (חלקות 99-97, 107, 108 בגוש 6203) תנאים להוצאת היתרי בנייה יהיו הסדרת החניה בתחום המגרש בלבד, לא תותר חניה עילית, תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש, קביעת תכנית המרתפים תיקח בחשבון עצים קיימים בתחום המגרש הפרטי ומחוצה לו, לא יוצאו היתרי בנייה למימוש זכויות מכוח תמ"א/38.
- ד. במגרשים בייעוד מגורים ב' ומגורים ג' שלאורך דרך אבא הלל (חלקות 100, 102, 103, 105-115, 158, 295 בגוש 6210, חלקות 40, 84, 93, 112-122, 129 בגוש 6203) – לנוכח הכוונה להוסיף שימושי מסחר לאורך הרחוב – בחלקות אלה לא יוצאו היתרי בנייה, למעט היתרים לתחזוקת בניין קיים או לחיזוקו ללא מימוש זכויות.

מס' דף: 5:

- ה. במגרשים שבאזור רחובות אביבים, רננים ונורית (חלקות 249-257 בגוש 6210, חלקות 31-39, 76-83, 85-92, 123-125, 127, 128 בגוש 6203) – לנוכח הכוונה לקבוע מתחמים לאיחוד וחלוקה ולהוסיף בחלקם שימוש מסחר – בחלקות אלה לא יוצאו היתרי בנייה, למעט היתרים לתחזוקת בניין קיים או לחיזוקו ללא מימוש זכויות.
- ו. במגרשים בייעוד מגורים ב' שלאורך רחוב רוקח (חלקות 14-17, 20, 22-26, 78-86, 101, 277, 281, 302, 309-311 בגוש 6210 חלקות 46, 51, 52 בגוש 6211) **יתקיים דיון נוסף.**
- ז. במגרשים בייעוד מגורים ג' שאינם לאורך דרך אבא הלל (חלקה 200 בגוש 6203, חלקות 13, 77, 200 בגוש 6210, חלקה 35 בגוש 6211) **יתקיים דיון נוסף.**
- ח. במגרש שבייעוד מגורים ד' – ברח' סמדר 3,5 (חלקה 138 בגוש 6203) – לא יחולו מגבלות.
- ט. במגרשים בייעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/569 (חלקות 206-209 בגוש 6203) לא יוצאו היתרי בנייה למימוש זכויות מכוח תמ"א/38.
- י. במגרש בייעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/713 (חלקה 130 בגוש 6203) **יתקיים דיון נוסף.**
- יא. במגרשים בייעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/274 (חלקות 131, 132 בגוש 6203, חלקות 279, 280 בגוש 6210) הוצאת היתרי בנייה לזכויות בניה מכוח תב"ע ותמ"א תותנה בהתאמה להנחיות הבאות: גובה מרבי בהתאם לגובה המותר ע"פ התכנית הקפה. קווי הבניין לא יפחתו מ: 4 מ' לצדדים (למגורים), 2 מ' לחזית, לשד' השושנים 2 מ'. לא מ', צידי 2 מ' – לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.
- יב. במגרשים בייעוד מסחרי (חלקות 136, 137, 139 בגוש 6203, חלקות 258, 259 בגוש 6210) הוצאת היתרי בנייה לזכויות בניה מכוח תב"ע ותמ"א תותנה בהתאמה להנחיות הבאות: גובה מרבי בהתאם לגובה המותר ע"פ התכנית הקפה. קווי הבניין לא יפחתו מ: 4 מ' לצדדים (למגורים), 2 מ' לחזית, לשד' השושנים 2 מ'. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין. קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מהחזיתות לרחוב. תותר קולונדה. החניה תוסדר בתחום המגרש בלבד, לא תותר חניה עילית, תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש. קביעת תכנית המרתפים תיקח בחשבון עצים קיימים בתחום המגרש הפרטי ומחוצה לו. לאור ייחודיות המגרשים יבחן התכנון בתכניות בניין עיר.
- יג. בכל מקרה תותר הוצאת היתרים לתחזוקת בניין קיים או לחיזוקו ללא מימוש זכויות.
- יד. בקשות שקודמו לחלקות הבאות בגוש 6211 חלקה 16, בגוש 6210 חלקות 28, 98 בגוש 6203 חלקות 141, 203 (רוקח 116, רוקח 92, רוקח 34, רננים 4-2) יקודמו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ו/או החלטת ועדת הערר.
- טו. תוקף התנאים לשנתיים מיום פרסומם ברשומות.

10. בישיבת הוועדה המקומית המליאה מס' 2015004 שנערכה ביום 06/08/15 הוחלט:

- א. במגרשים בייעוד מגורים ב' שלאורך רחוב רוקח (חלקות 14-17, 20, 22-26, 78-86, 101, 277, 281, 302, 309-311 בגוש 6210 חלקות 46, 51, 52 בגוש 6211), הוצאת היתרי בנייה תותנה בהתאמה להנחיות הבאות: גובה מרבי עד 8 קומות ברוטו, קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מהחזית לרחוב, קווי הבניין לא יפחתו מ-2 מ' לחזית הרחוב, 3 מ' לצדדים במגרשים ששטחם 600 מ"ר ומעלה, 2.70 מ' לצדדים במגרשים ששטחם פחות מ-600 מ"ר, 3 מ' לאחור, לא תותר הפניית מרפסות לאחור. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.
- ב. במגרשים בייעוד מגורים ג' שאינם לאורך דרך אבא הלל (חלקה 200 בגוש 6203, חלקות 13, 77, 200 בגוש 6210, חלקה 35 בגוש 6211) הוצאת היתרי בנייה תותנה בהתאמה להנחיות הבאות: גובה מרבי עד 10 קומות ברוטו. קווי הבניין לא יפחתו מ-2 מ' לחזית הרחוב, 3 מ' לצדדים (למגורים) – לא תותרנה בליטות מקווי הבניין. קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מהחזיתות לרחוב. יחויב מסחר בהתאם למסומן בתכנית מאושרת, תותר קולונדה. החניה תוסדר בתחום המגרש בלבד, לא תותר חניה עילית, תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש. קביעת תכנית המרתפים תיקח בחשבון עצים קיימים בתחום המגרש הפרטי ומחוצה לו.
- ג. במגרש בייעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/713 (חלקה 130 בגוש 6203) לא ניתן לאשר זכויות בנייה מכח תמ"א/38, מאחר שהיתר להקמת הבניין הוצא לאחר 1980.
- ד. במגרשים בייעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/274 (חלקות 131, 132 בגוש 6203, חלקות 279, 280 בגוש 6210) הוצאת היתרי בנייה לזכויות בניה מכוח תב"ע ותמ"א תותנה בהתאמה להנחיות הבאות: גובה מרבי לא יעלה על 7 קומות ברוטו, שהם הגובה המותר בתכנית הקפה (ק+3) בתוספת 2.5 קומות מתמ"א/38. קווי הבניין לא יפחתו מ: קדמי לשד' השושנים 4 מ', אחורי למגורים א' 5 מ', צידי 2 מ'. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.

ה. בבקשות חיזוק מבנה קיים ותוספת קומות, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות החלות, לתקנות ולחוק.

בעד ההחלטה: מר ישראל זינגר, עו"ד אביבית מאור-נמרודי, מר משה רווח, מר משה אברמוביץ, מר אביהוא בן משה, מר יצחק שחם, מר רמי פדלון (סה"כ 7) נגד ההחלטה: מר אדם קניגסברגר, ד"ר אבי ליליאן, מר אלי מוסרי (סה"כ 3)

11. דיון בשינוי סעיף י"ב בהחלטת מליאת הועדה המקומית מס' 2015003 מיום 25/06/2015:

הודעה על הכנת תכנית לפי ס. 77 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ועל תנאים להוצאת היתר בניה ע"פ ס. 78 לחוק כפי שפורסמה כאמור ביום 22/03/2015 חלה על ייעודי מגורים א, ב, ג בלבד, המגבלות אינן חלות על מגרשים בייעוד מסחרי.

ביום 24/06/2015, לאחר פרסום ההודעה, ולפני הדיון במליאת הועדה המקומית ביום 25/06/2015, הוגשה בקשה מס' 2015396 להיתר בניה (תיק 150170011) ברח' המרגנית 8, 10 – במגרשים שייעודם מסחרי – למימוש תמ"א/38 בהתאם לעקרונות תכנית רג/מק/340/ג/53.

נוכח אי-התאמה בין מדיניות הועדה המקומית, המעודדת התחדשות שימושים מסחריים שכונתיים, לבין סעיף י"ב בהחלטה ועדת מליאה מס' 2015003 מיום 25.06.15, הוצע לשנות את ההחלטה כך שבמגרש שברח' המרגנית 8,10 (חלקה 136 בגוש 6203 וחלקה 258 בגוש 6210) יחולו התנאים כמפורט בסעיף י"ב, בכפוף לשינויים הבאים:

1. במקום הוצאת היתר בנייה בגובה המותר עפ"י תב"ע בלבד – ירשם כי הגובה המותר יהיה עפ"י תב"ע + תמ"א 38, (עד 10 קומות ברוטו).
2. במקום "קווי הבניין לא יפחתו מ-4 מ' לצדדים" – יירשם "קווי הבניין לא יפחתו מ-3.5 מ' לצדדים", קווי בניין לחזית ולרח' שד' השושנים יישארו 2 מ' ככתוב בהחלטה.
3. קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' – הנושא ייבחן ע"י מחלקת התכנון בהתאם לשימושים המוצעים: שטחי ציבור ומסחר.

12. בעקבות החלטת מליאת הועדה המקומית מיום 25/06/2015 נדון התכנון לשיכון ותיקים בועדה המחוזית.

בישיבה 827 מיום 21/09/2015 עודכנו התנאים להיתר בניה אשר בהכרזה, תוך הכללת שימושי מסחר, מגורים מיוחדים למיניהם ומגורים ד', בהתאם להמלצת מליאת הועדה המקומית.

בישיבות 831 מיום 28/12/2015, 830 מיום 22/12/2015 עלו תיקוני טעויות טכניות – השלמה של רשימת החלקות הנכללות בתחום התכנית.

13. הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה וקביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה, לפי סעיף 78 לחוק, פורסמה ביום 21/02/2016 ברשומות - י.פ. 7209, פרסום בעיתונים – 18/02/2016.

14. לאחר שתכנון השכונה התקדם בכמה מישורים – ארכיטקטוני – תוך שיתוף הציבור, שמאי ותחבורתי – התגבש מתווה להתחדשות השכונה, המשלב שמירה על אופייה של השכונה עם מימוש תב"ע תקפות ומימוש מבוקר של תמ"א/38 – כל זאת ע"מ לאפשר התחדשות השכונה, ובניינים משותפים בה - בהיקף המתאים לשכונה. המתווה שלהלן מובא לדיון בועדת המשנה, לשם קביעת מדיניות להתחדשות העירונית בשכונה.

15. חו"ד מחלקת התכנון –

מדיניות הועדה המקומית להתחדשות עירונית בשיכון ותיקים

- א. בייעודי מגורים א, א, 1א, 1א מיוחד - יותר מימוש זכויות בניה ויח"ד ע"פ תב"ע בלבד.
- ב. בייעוד מגורים ב' ברחוב רוקח, בחלקות בהן קיימות 8 יח"ד ומעלה, 2 בניינים בכתובות: רוקח 90, 38 חלקה 51 בגוש 6211, בחלקות 86, 87, 309 בגוש 6210 – תותר בניה לפי: מכפיל יח"ד עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 7.5 ברוטו, ק.ב. אחורי 4 מ', קו בניין לצדדים 3 מ', קו בניין קדמי 2 מ', קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מקו הבניין. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין. יש לציין שבחלקות 86, 87 (בגוש 6210) קיים בנין אחד וייעוד כל חלקה הינו שונה לכן נדרשת תב"ע לשינוי ייעוד.
- ג. בייעוד מגורים ב' ברחוב רוקח, בחלקות בהן קיימות 7 יח"ד ופחות מכך, 18 בניינים בכתובות: רוקח 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 86, בחלקות: 79-85, 17-14, 302, 277, 20, 22, 281, 23, 311 בגוש 6210, וחלקה 46 בגוש 6211 –

מס' דף: 7:

תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 ברוטו, ק.ב. אחורי 4 מ', קו בניין לצדדים 3 מ', קו בניין קדמי 2 מ', קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מקו הבניין. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.

- ד. בייעוד מסחרי - הכולל מסחר (בפועל), 2 בניינים בכתובות: המרגנית 8, 10, בחלקות: 258 בגוש 6210 ו-136 בגוש 6203 -
תותר בניה לפי: מכפיל יח"ד עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 ברוטו ולשד' השושנים - 7.5 קומות ברוטו. תוספת יח"ד למסחר לפי מפתח של דירה אחת לכל 50 מ"ר מסחר קיים. חניה לשטחי מסחר לא תוצמד ותהיה פתוחה לציבור הרחב.
- ה. בייעוד מסחרי - שבפועל אינו כולל מסחר, 4 בניינים בכתובות: מרגנית 2 (פינת שד' העם הצרפתי 21), 4, 6, סמדר 1, בחלקות: 259 בגוש 6210, ו-137, 139 בגוש 6203 -
לאור גודל המבנים מומלץ חיזוק בלבד הכולל תוספת של עד 2.5 קומות.
- ו. בייעוד מגורים ג - רוקח, בבנין אחד ברוקח 94, בחלקות: 200 בגוש 6210 ו-35 בגוש 6211 -
תותר בניה לפי: מכפיל יח"ד עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 ברוטו, ק.ב. צדי לכיוון צמוד-קרקע 4 מ'. הקומה החלקית תהיה לכיוון הרחוב.
- ז. בייעוד מגורים ג - 6 בניינים ב"שערים" לשכונה בדרך אבא הלל, בכתובות: אבא הלל 99+97 / שד' העם הצרפתי 22, אבא הלל 101 / שד' העם הצרפתי 24 / שד' טובים 3, אבא הלל 113, 115 (שד' השושנים), אבא הלל 131 / הכלניות 2+4+6 / שד' העם הצרפתי 50, אבא הלל 133 / הכלניות 1+3 / שד' העם הצרפתי 52, בחלקות: 115+114, 158 בגוש 6210 ו-40, 84, 93, 112 בגוש 6203 -
תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 7.5 ברוטו לכיוון אבא הלל ו-6.5 קומות לכיוון רחובות השכונה, ק.ב. צדי - 4 מ'.
יש לציין שבחלקות 114, 115 (בגוש 6210) קיים בנין אחד וייעוד כל חלקה הינו שונה לכן נדרשת תב"ע לשינוי ייעוד.
- ח. בייעוד מגורים ג הכולל חזית מסחרית, 2 בניינים בכתובות: רוקח 56, 58, בחלקות: 13, 77 בגוש 6210 -
תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר קומות לא יעלה על 6.5 לכיוון צמודי קרקע (לאורך כל החזית עם מגרש בייעוד מגורים א). מספר קומות לא יעלה 9 ברוטו לכיוון רחוב רוקח.
לכיוון צמוד-קרקע: ק.ב. צדי 4 מ' + נסיגות בקומות העליונות.
- ט. בייעוד מגורים מיוחד, 8 בניינים בכתובות: שד' השושנים 3, 5, 6, 8, 10, 12 ורוקח 106, 110, בחלקות: 130-132 בגוש 6203 ו-41, 206-208, 279, 280 +חלק מחלקה 40 בגוש 6211 -
לאור גודל המבנים יותר חיזוק הכולל תוספת של עד 2.5 קומות ביחס לקיים.
- י. בייעוד מגורים ב לאורך אבא הלל - בחלקות בהן קיימות 7 יח"ד ופחות מכך, 22 בניינים בכתובות: אבא הלל 79, 81, 85, 95, 117 (רננים 6), 119 (רננים 8), 121 (רננים 10), 123 (רננים 12), 125 (רננים 14), 127 (רננים 16), 129 (רננים 18), 135 (שד' העם הצרפתי 54), 137 (שד' העם הצרפתי 56), 139 (שד' העם הצרפתי 58), 141 (שד' העם הצרפתי 60), 143 (שד' העם הצרפתי 62), 145 (שד' העם הצרפתי 64), 147 (שד' העם הצרפתי 66), 149 (שד' העם הצרפתי 68), 151 (נורית 2 - סמדר 43), 153 (נורית 4), רוקח 148 (אבא הלל 155 - נורית 6), בחלקות: 107, 108, 113, 295 בגוש 6210 ו-90-85, 92, 122-113, 129 בגוש 6203 -
תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 ברוטו. קו בנין לאבא הלל - 0 מ', לשכונה - 3 מ'.
על מנת להרחיב את הרחובות השכונתיים תיקבע זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 2 מ' לרחובות השכונה. ייקבעו שטחי תעסוקה בקומת הקרקע לכיוון רח' אבא הלל.
- יא. בייעוד מגורים ב לאורך אבא הלל בחלקות בהן קיימות 8 יח"ד ומעלה, 7 בניינים בכתובות: אבא הלל 69 (פינת רוקח 32), 71, 83, 87, 89, 91, 93 בחלקות: 100, 101, 106, 109, 110, 111, 112 בגוש 6210 -
תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 7.5 ברוטו. קו בנין לאבא הלל - 0 מ', לשכונה - 3 מ'.
על מנת להרחיב את הרחובות השכונתיים תיקבע זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 2 מ' לרחובות השכונה. ייקבעו שטחי תעסוקה בקומת הקרקע לכיוון אבא הלל
- יב. בייעוד מגורים ב, 12 בניינים בכתובות: שד' העם הצרפתי 38, 40, 42, 48 רננים 3, 5, 7, סמדר 37, 39, 41 רוקח 144, 146, בחלקות: 81-76, 91, 123-125, 127, 128, 191 בגוש 6203 -

יותר מימוש זכויות בניה תקפות בלבד. מספר קומות לא יעלה על 4.5 ברוטו. לא יותר מימוש רג/מק/340/ג/11.

יג. בייעוד מגורים ב, 2 בניינים בכתובות: שד' העם הצרפתי 46, 44א, בחלקה: 83 בגוש 6203 – יותר חיזוק מבנה קיים בתוספת של קומה וחצי בלבד. (סה"כ 5.5 קומות ברוטו).

יד. בייעוד מגורים ב, 5 בניינים בכתובות: העם הצרפתי 35, 37 + 37א, הזמיר 8, 10, 12, בחלקות: 97-99, 107, 108 בגוש 6203 –

יותר חיזוק מבנה קיים בתוספת של קומה וחצי בלבד. (סה"כ 3.5 קומות ברוטו).

טו. בייעוד מגורים ד, 2 בניינים בכתובות: סמדר 3, 5, בחלקה 138 בגוש 6203 – יותר מימוש זכויות בניה ויח"ד ע"פ תב"ע בלבד.

טז. הנחיות כלליות:

שטח דירת גג לא יפחת מ- 70 מ"ר ברוטו.

תכסית קומת גג לא תעלה על 50% משטח הקומה שתחתיה.

במידה ובחישוב יח"ד מתקבלת תוצאה שאיננה שלמה מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מעלה.

במגרש בו נמצא מבנה קופת חולים כללית, בכתובת: אבא הלל 77, בחלקות: 102, 103, 105 בגוש 6210 – החלקות בייעוד מגורים ב', בבעלות אחת. יש לבצע תב"ע לשימור, איחוד חלקות, שינוי ייעוד, תוספת זכויות וקומות, בהתאמה תידרש הפרשה לצרכי ציבור.

המלצת מהנדס העיר

1. לקבוע מדיניות להתחדשות עירונית בשיכון ותיקים, ע"פ חוות דעת מחלקת התכנון.
 2. להמליץ לועדה המחוזית לבטל את פרסום ההודעה על הכנת תכנית ותנאים להיתרי בניה לפי סעיפים 77, 78, בתכנית 506-0244954 שנשלחו ביום 04/02/2016.
- של השיכון עומד על 2.25. במידה ונחליט להשית על היזם חניון תת קרקעי על חשבוננו, זה יאלץ אותנו להגדיל את המכפיל.

החלטות

1. על מנת לשמור על אופיה של השכונה ולאפשר התחדשות מושכלת מחליטה הועדה לאמץ את העקרונות הבאים כמדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 ותכניות להתחדשות עירונית בשיכון ותיקים:

א. בייעודי מגורים א, 1א, 1א מיוחד - יותר מימוש זכויות בניה ויח"ד ע"פ תב"ע בלבד. יותר חיזוק הבניין ללא תוספת זכויות מתמ"א/38.

ב. בייעוד מגורים ב' ברחוב רוקח, בחלקות בהן קיימות 8 יח"ד ומעלה, 2 בניינים בכתובות: רוקח 90, 38 חלקה 51 בגוש 6211, בחלקות 86, 87, 309 בגוש 6210 – תותר בניה לפי: מכפיל יח"ד עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 7.5 ברוטו, ק.ב. אחורי 4 מ', קו בניין לצדדים 3 מ', קו בניין קדמי 2 מ', קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מקו הבניין. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.

יש לציין שבחלקות 86, 87 (בגוש 6210) קיים בנין אחד וייעוד כל חלקה הינו שונה לכן נדרשת תב"ע לשינוי ייעוד.

ג. בייעוד מגורים ב' ברחוב רוקח, בחלקות בהן קיימות 7 יח"ד ופחות מכך, 18 בניינים בכתובות: רוקח 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 86, בחלקות: 79-85, 17-14, 302, 277, 20, 281, 22, 23, 311 בגוש 6210, וחלקה 46 בגוש 6211 – תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 ברוטו, ק.ב. אחורי 4 מ', קו בניין לצדדים 3 מ', קו בניין קדמי 2 מ', קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מקו הבניין. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.

ד. בייעוד מסחרי - הכולל מסחר (בפועל), 2 בניינים בכתובות: המרגנית 8, 10, בחלקות: 258 בגוש 6210 ו-136 בגוש 6203 - תותר בניה לפי: מכפיל יח"ד עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 ברוטו ולשד' השושנים - 7.5 קומות ברוטו. תוספת יח"ד למסחר לפי מפתח של דירה אחת לכל 50 מ"ר מסחר קיים. חניה לשטחי מסחר לא תוצמד ותהיה פתוחה לציבור הרחב. במידה ויוחלט על הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי, היקף יחידות הדיור ייבחן על בסיס בדיקה כלכלית ולא יותר ממכפיל 2.5.

ה. בייעוד מסחרי – שבפועל אינו כולל מסחר, 4 בניינים בכתובות: מרגנית 2 (פינת שד' העם הצרפתי 21), 4, 6, סמדר 1, בחלקות: 259 בגוש 6210, ו-137, 139 בגוש 6203 – לאור גודל המבנים מומלץ חיזוק בלבד הכולל תוספת של עד 2.5 קומות.

ו. בייעוד מגורים ג – רוקח, בבנין אחד ברוקח 94, בחלקות: 200 בגוש 6210 ו-35 בגוש

6211 – תותר בניה לפי: מכפיל יח"ד עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 ברוטו, ק.ב. צדי לכיוון צמוד-קרקע 4 מ'. הקומה החלקית תהיה לכיוון הרחוב.
 ז. בייעוד מגורים ג - 6 בניינים ב"שערים" לשכונה בדרך אבא הלל, בכתובות:
 אבא הלל 97+99 / שד' העם הצרפתי 22, אבא הלל 101 / שד' העם הצרפתי 24 / שד' טובים 3, אבא הלל 113, 115 (שד' השושנים), אבא הלל 131 / הכלניות 2+4+6 / שד' העם הצרפתי 50, אבא הלל 133 / הכלניות 1+3 / שד' העם הצרפתי 52, בחלקות: 114+115, 158 בגוש 6210 ו- 40, 84, 93, 112 בגוש 6203 - תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 7.5 ברוטו לכיוון אבא הלל ו- 6.5 קומות לכיוון רחובות השכונה, ק.ב. צדי - 4 מ'. בכל מקרה, גובה בניין לכיוון צמודי קרקע לא יעלה על 6.5 קומות.
 יש לציין שבחלקות 114, 115 (בגוש 6210) קיים בנין אחד וייעוד כל חלקה הינו שונה לכן נדרשת תב"ע לשינוי ייעוד.
 ח. בייעוד מגורים ג הכולל חזית מסחרית, 2 בניינים בכתובות: רוקח 56, 58, בחלקות: 13, 77 בגוש 6210 – תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר קומות לא יעלה על 6.5 לכיוון צמודי קרקע (לאורך כל החזית עם מגרש בייעוד מגורים א). מספר קומות לא יעלה 9 ברוטו לכיוון רחוב רוקח.
 ט. בייעוד צמוד-קרקע: ק.ב. צדי 4 מ' + נסיגות בקומות העליונות.
 ט. בייעוד מגורים מיוחד, 8 בניינים בכתובות: שד' השושנים 3, 5, 6, 8, 10, 12 ורוקח 110, בחלקות: 131-132 בגוש 6203 ו- 41, 206-208, 279, 280 + חלק מחלקה 40 בגוש 6211 – לאור גודל המבנים יותר חיזוק הכולל תוספת של עד 2.5 קומות ביחס לקיים.
 י. בייעוד מגורים ב לאורך אבא הלל - בחלקות בהן קיימות 7 יח"ד ופחות מכך, 22 בניינים בכתובות: אבא הלל 79, 81, 85, 95, 117 (רננים 6), 119 (רננים 8), 121 (רננים 10), 123 (רננים 12), 125 (רננים 14), 127 (רננים 16), 129 (רננים 18), 135 (שד' העם הצרפתי 54), 137 (שד' העם הצרפתי 56), 139 (שד' העם הצרפתי 58), 141 (שד' העם הצרפתי 60), 143 (שד' העם הצרפתי 62), 145 (שד' העם הצרפתי 64), 147 (שד' העם הצרפתי 66), 149 (שד' העם הצרפתי 68), 151 (נורית 2 - סמדר 43), 153 (נורית 4), רוקח 148 (אבא הלל 155 – נורית 6), בחלקות: 107, 108, 113, 295 בגוש 6210 ו- 85-90, 92, 113-122, 129 בגוש 6203 - תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 ברוטו. קו בנין לאבא הלל - 0 מ', לשכונה - 3 מ'.
 על מנת להרחיב את הרחובות השכונתיים תיקבע זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 2 מ' לרחובות השכונה. ייקבעו שטחי תעסוקה בקומת הקרקע לכיוון רח' אבא הלל.
 יא. בייעוד מגורים ב לאורך אבא הלל בחלקות בהן קיימות 8 יח"ד ומעלה, 7 בניינים בכתובות: אבא הלל 69 (פינת רוקח 32), 71, 73, 78, 83, 87, 89, 91, 93 בחלקות: 100, 101, 106, 109, 110, 111, 112 בגוש 6210 - תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 7 ברוטו. קו בנין לאבא הלל - 0 מ', לשכונה - 3 מ'.
 על מנת להרחיב את הרחובות השכונתיים תיקבע זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 2 מ' לרחובות השכונה.
 ייקבעו שטחי תעסוקה בקומת הקרקע לכיוון אבא הלל
 יב. בייעוד מגורים ב, 12 בניינים בכתובות: שד' העם הצרפתי 38, 40, 42, 48 רננים 3, 5, 7, סמדר 37, 39, 41 רוקח 144, 146, בחלקות: 81-76, 91, 123-125, 127, 128, 191 בגוש 6203 – יותר מימוש זכויות בניה תקפות בלבד. מספר קומות לא יעלה על 4.5 ברוטו. לא יותר מימוש רג/מק/340/ג/11.
 יג. בייעוד מגורים ב, 2 בניינים בכתובות: שד' העם הצרפתי 46, 44, בחלקה: 83 בגוש 6203 – יותר חיזוק מבנה קיים בתוספת של קומה וחצי בלבד. (סה"כ 5.5 קומות ברוטו).
 יד. בייעוד מגורים ב, 5 בניינים בכתובות: העם הצרפתי 35, 37+37א, הזמיר 8, 10, 12, בחלקות: 99-97, 107, 108 בגוש 6203 – יותר חיזוק מבנה קיים בתוספת של קומה וחצי בלבד. (סה"כ 3.5 קומות ברוטו).
 טו. בייעוד מגורים ד, 2 בניינים בכתובות: סמדר 3, 5, בחלקה 138 בגוש 6203 – יותר מימוש זכויות בניה ויח"ד ע"פ תב"ע בלבד.

טז. הנחיות כלליות:

1. למרות הפירוט שלעיל, במקרה של אי-התאמה בין מספר הדירות בהיתר הבנייה של הבניין הקיים לבין שיוך המגרש לקבוצת תנאים, יגבר מספר הדירות, ועל

- המגרש תחול קבוצת התנאים המתאימה.
2. במידה ובחישוב יח"ד מתקבלת תוצאה שאיננה שלמה מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מעלה.
3. במגרש בו נמצא מבנה קופת חולים כללית, בכתובת: אבא הלל 77, בחלקות: 102, 103, 105 בגוש 6210 – החלקות בייעוד מגורים ב', בבעלות אחת. יש לבצע תב"ע לשימור, איחוד חלקות, שינוי ייעוד, תוספת זכויות וקומות, בהתאמה תידרש הפרשה לצרכי ציבור.
4. סטייה ממסמך זה תהיה בהחלטת מליאה בלבד לאחר שייערך דיון בתכנון כולל לשכונה.
5. תחולה - המדיניות תחול על בקשות להיתר שטרם אושרו בוועדה המקומית וכן על תכניות להתחדשות עירונית שטרם אושרו/ הומלצו להפקדה בוועדה המקומית.
6. אין במדיניות זו כדי להחיל תמ"א/38 במגרשים שאינם זכאים לה על פי הוראותיה.
2. להמליץ לוועדה המחוזית לבטל את פרסום ההודעה על הכנת תכנית ותנאים להיתרי בניה לפי סעיפים 77 ו-78, בתכנית 506-0244954.

פרטי הצבעה
פה אחד