

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת המשנה

ישיבה מספר: 2025022 ביום חמישי תאריך 11/12/25 כ"א כסלו, תשפ"ו בשעה 08:15

השתתפו:

חברים:

- עו"ד רועי ברזילי
- מר צחי זליכה
- מר דני גולדשטיין
- גב' עדנה וידל
- גב' תל אביב לי וידריך דידי
- פרופ' יזהר אופלקה
- מ"מ, סגן רה"ע ויו"ר ועדת המשנה
- חבר הנהלת העיר וסגן יו"ר ועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
- חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה
- חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה

סגל:

- אינג' סיגל חורש
- אדרי' שרון קופרשטיין
- אדרי' עינב שחורי
- עו"ד לירון רותם
- שרית אלטמן
- מהנדסת העיר
- אדריכלית העיר
- סגנית אדרי' העיר ומנהלת מח' תכנון
- השרות המשפטי
- מנהלת תפעול הוועדה המקומית

נעדרו

חברים:

- עו"ד דוד מנחם
- מר ליר לוי
- עו"ד זוהר ישרים
- מר משה רווח
- משנה בכיר לרה"ע וחבר בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה

נציגים:

- אדרי' לילך אברמוביץ
- אדרי' נוי רמון
- מר אביב אבירם
- מר יונתן שלם
- מר אלעד פנחס
- מר מנחם פרידלנד
- מר יוסי אנגר
- סני"צ שחר פז
- גב' טופז פלד
- מר מאור לוי
- נציגת שר הפנים בעל דעה מייעצת
- נציגת שר הפנים
- נציג רשות מקרקעי ישראל
- נציג שר הבינוי והשכון
- נציג השר להגנת הסביבה
- נציג שר הבריאות
- ממונה תכנון סטטוטורי משרד התחבורה
- נציג השר לבטחון פנים
- נציג שר התחבורה
- רמ"ד מבט כיבוי אש

סגל:

- אדרי' אבישי בן - שושן
- מר אורן ארד
- גב' חן גינן
- מר שחר שטיינבך
- מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית
- ס. מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית
- מנהלת אגף פיתוח כלכלי
- המח' לאיכות הסביבה

מוזמנים:

- מר אדם קיגסברגר
- מר עמית גוטליב
- גב' לינור גולומב-קרזנר
- אדרי' רות קשטן-ארצי
- נציג הארגונים האזרחים
- נציג ארגון הקבלנים
- ראש המינהלת התחדשות עירונית
- רכזת תכנון מינהלת התחדשות עירונית

מס' דף: 2

מיקום ישיבה: אפליקציית ZOOM
הישיבה נפתחה בשעה 14:00 במניין חוקי עפ"י סע' 42 לחוק התכנון והבניה.

על סדר היום:

1. דיון בתכנית 506-0382697 רג/1729 עוזיאל 84-90 - הארכת תוקף תכנית

***הישיבה התקיימה באמצעות VIDEO CONFERENCE

***הישיבה ננעלה בשעה 15:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	506-0382697 להחלטת הועדה	להחלטת הועדה	רג/1729 - עזיאל 84-90	5

תכנית מפורטת: 506-0382697**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 11/12/2025

שם: רג/1729 - עוזיאל 84-90

נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 1,503.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 14 גרסת תשריט: 9

יחס	לתכנית
שינוי	340
שינוי	ג/340
שינוי	1/ג/340
שינוי	1/3/ג/340
ביטול	15/ג/340
שינוי	21/ג/340
שינוי	3/ג/340
שינוי	872
ביטול	מק/ג/340/11
כפיפות	מק/ג/340/17
כפיפות	מק/ג/340/19
כפיפות	מק/ג/340/2/3
כפיפות	מק/ג/340/א/21
שינוי	מק/ג/340/ב/21
ביטול	מק/ג/340/33
שינוי	מק/ג/340/38
שינוי	מק/ג/340/6
ביטול	מק/ג/340/9

גבולות התוכנית

רחוב עוזיאל 84-90 בין רחוב אלרואי לרחוב המלך יוסף

בעלי עניין:

יזם/מגיש:	שכטר ברחוב עוזיאל ר"ג בע"מ
עורך התכנית:	ירון מגן
בעלים:	שכטר ברחוב עוזיאל ר"ג בע"מ
	דגני אליעזר
	גרוליק קובי
	גרבוסקי רונית
	כהן מאיה
	כהן הירשנזון מיטל
	אמרני אביב
	משה רפי
	משה שמואל

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גרש: 6157 חלקות: 651, 650, 649

מטרת הדיון

דיון בהארכת תוקף תכנית רג/1729 עוזיאל 84-90

מטרת התכנית

קביעת זכויות בניה והוראות בניה להריסת מבנים קיימים והקמת בניין מגורים בן 10 קומות ברוטו הכולל חזית מסחרית לרחוב עוזיאל.

עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג' וחלוקתו לאזור מגורים ד' ודרך מוצעת.
- תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע.
- הריסת המבנים הקיימים והקמת בנין חדש.

- ה. קביעת זכויות בניה למבנה בן 10 קומות עם חזית מסחרית.
ו. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
ז. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך רחוב עוזיאל, ובפינת הרחובות המלך יוסף ועוזיאל.
ח. הקצאת שטח רצפות לצרכי ציבור, למטרות של תרבות, קהילה, חינוך ורווחה.

עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג' וחלוקתו לאזור מגורים ד' ודרך מוצעת
ג. תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע
ד. הריסת המבנים הקיימים והקמת בנין חדש
ה. קביעת זכויות בניה למבנה בן 10 קומות עם חזית מסחרית
ו. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
ז. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך רחוב עוזיאל, ובפינת הרחובות המלך יוסף ועוזיאל
ח. הקצאת שטח רצפות לצרכי ציבור, למטרות של תרבות, קהילה, חינוך ורווחה

פרטים:

א. הרקע לדיון הנוכחי נמצא בעמוד האחרון - סעיף מס' לב

ב. נתונים בדבר צפיפות - לדיון בהתנגדויות ביום 16.07.2019:

מס' יח"ד בהיתר - 4 (וחנות אחת)

מספר יח"ד מוצע - 60

צפיפות מוצעת - 41 יח"ד/דונם נטו

יחס הריסה/בנייה - 1: 15

נתונים בדבר צפיפות - לדיון בהפקדה ביום 06.11.2016:

מס' יח"ד בהיתר - 4 (וחנות אחת)

מספר יח"ד בפועל (על פי דו"ח שמאי התכנית מטעם היזם, בהתבסס על מספר תיבות הדואר) - 13 (ו-3 חנויות)

מספר יח"ד מוצע - 72

צפיפות מוצעת - 48 יח"ד/דונם נטו

יחס הריסה/בנייה - 1: 18

ג. רקע:

1. התכנית המוצעת חלה על 3 חלקות ברחוב עוזיאל בין הרחובות אלרואי והמלך יוסף, בשטח כולל של כ-1.5 דונם ובהן 6 מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית רג/872 משנת 1987.
להלן תיאור המצב הקיים על פי הערכת השמאי מטעם מגישי התכנית:
א. חלקה 649 - בחלקה שני מבנים בני קומה אחת:
עוזיאל 84 (אלרואי 52) - בית מגורים בעל גג שטוח תחום בגדר היקפית.
אלרואי 50 - בית מגורים בעל גג רעפים המשמש כגן ילדים.
ב. חלקה 650 - בחלקה שני מבנים:
עוזיאל 86 - מבנה מגורים בן 2 קומות. בקומת הקרקע 3 חנויות ששטחן הכולל כ-267 מ"ר.
עוזיאל 88 - מבנה חד קומתי עורפי.
ג. חלקה 651 - בחלקה שני מבנים בני קומה אחת:
עוזיאל 90 (המלך יוסף 51) והמלך יוסף 49 - מבני מגורים בעלי גג רעפים התחומים בגדר היקפית.
1. על פי הערכת שמאי התכנית במתחם סה"כ 13 יח"ד, מתוכן אחת משמשת כגן ילדים. לפי הערכת עורכי התכנית בהתבסס על רישומי ארנונה, סה"כ 10 יח"ד, מתוכן אחת משמשת כגן ילדים ו-4 חנויות ששטחן הכולל 165 מ"ר.

א. המצב המאושר:

1. על פי תכנית רג/872 (פורסמה לתוקף בי.פ. 3555 מיום 03.05.1988), חלקות 849,850,851 מסווגות בייעוד מגורים ג', המבנים בחלקות מסומנים להריסה ועל כן תמ"א/38 אינה חלה.
2. רוחב זכות הדרך ברחוב עוזיאל 20 מ' (קו הבניין הקדמי 2).
רוחב זכות הדרך ברחובות המלך יוסף ואלרואי 10 מ', קו הבניין הקדמי 5 מ'.

3. זכויות בניה:

שטחן הכולל של חלקות 849, 850, 851 הוא 1503 מ"ר.

א. זכויות הבנייה, על פי תכנית רג/872:

120% עיקרי, תכסית מרבית 40%, מספר קומות 4 מעל קומת עמודים מפולשת

באיחוד שלוש החלקות יותרו 130% עיקרי.

ב. זכויות הבניה מתכנית רג/ג/340/11, על פי תנאיה: תוספת 16% לשטח העיקרי המותר, ובסה"כ 136% ללא איחוד חלקות ו-146% (שהם 2194 מ"ר) עם איחוד החלקות. כמו כן, מתכנית זו, על פי תנאיה, הוספת 2 קומות למספר הקומות המותר.

ג. חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה העליונה הקטן מביניהם עפ"י תכנית רג/ג/340/21.

ד. בנוסף מחסן דירתי בשטח עיקרי מרבי של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד.

ה. הצפיפות המותרת היא 9 יח"ד למגרש מינימלי של 450 מ"ר, שהם 30 יח"ד במגרש המאוחד.

ו. גובה מבנים המותר עד 6 קומות מעל קומת קרקע מפולשת בתוספת חדרי יציאה לגג מכוח תכניות רג/ג/872, רג/ג/340/21 ו-רג/ג/340/11 על פי תנאיה, מעל מרתף בגבולות המגרש לפי תכנית רג/ג/340/3.

ז. הזכויות המותרות ללא איחוד מגרשים:

חלקה 849 (עוזיאל 84) שטח חלקה: 362 מ"ר, שטח עיקרי לפי 136% כ- 492 מ"ר. צפיפות מותרת 7 יח"ד.

חלקה 850 (עוזיאל 86,88) שטח חלקה: 761 מ"ר, שטח עיקרי לפי 136% כ- 1035 מ"ר. צפיפות מותרת 15 יח"ד.

חלקה 851 (עוזיאל 90) שטח חלקה: 340 מ"ר, שטח עיקרי לפי 136% כ- 462 מ"ר. צפיפות מותרת 7 יח"ד.

1. קווי בניין:

2 מ' קדמי לרח' עוזיאל.

5 מ' קדמי לרח' אלרואי.

5 מ' קדמי לרח' המלך יוסף.

5 מ' לאחור.

מעל קומת הכניסה תותר הבלטת הבניין עד 1.4 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי מכוח רג/מק/ג/33/340, על פי תנאיה.

קווי בניין לצדדים 3.5 מ' – 4 מ'.

ב. הוצע בתכנית (לדין בהפקדה ביום 06.11.2016):

(מונה תדפיס הוראות: 3, מונה תדפיס תשריט: 4)

א. איחוד חלקות ללא הסכמת כל הבעלים.

ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד'.

ג. תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע, והקצאת שטחים למסחר עד 360 מ"ר מתוך סך כל השטחים המותרים.

ד. הריסת המבנים הקיימים והקמת שני בניינים חדשים עם קומה מסחרית רציפה.

יער כי קיים חוסר אחידות בין הוראות התכנית (הקובעות בניין אחד) לבין נספח הבינוי, המאוחר להוראות

(הקובע הקמת שני בניינים ע"ג קומת מסד מסחרית משותפת).

ה. תוספת זכויות בניה למגורים לסה"כ 5,012 מ"ר לשימושים עיקריים מתוכם עד 360 מ"ר למסחר.

ו. תוספת שטחי שירות מעל קומת הקרקע עד 2,500 מ"ר. יותר ניווד שטחים לקומת הכניסה המשנית ברחוב אלרואי.

ז. תותר בניית מחסנים דירתיים עפ"י הוראות תכנית רג/ג/340/15 בנוסף לשטחים העיקריים למגורים.

ח. תותר תוספת לבנית גוזזטראות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר לכל דירה ובתנאי ששטח גוזזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

ט. הגדלת צפיפות ל-72 יח"ד במגרש המאוחד.

י. קביעת גובה המבנים עד 8 קומות מעל קומת קרקע ובתוספת קומת גג חלקית, סה"כ 10 קומות. בנוסף, ניצול

השיפוע במגרש להקמת קומה מסחרית במפלס הרחוב בקומת המרתף הראשונה. עד 4 קומות מרתף.

יא. שינוי קווי בנין כדלקמן:

לרח' עוזיאל 2 מ' בדומה למצב המאושר, אך ללא אפשרות להבלטת הבניין מעל קומת הקרקע.

לרח' אלרואי והמלך יוסף הקטנת קו הבניין מ-5 מ' ו-3.6 מ' מעל קומת הקרקע ל-2 מ'.

הקטנת קו הבניין הצדי לחלקות הגובלות ממערב ל-3 מ'.

יב. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

יג. שימושים מותרים בייעוד מגורים ד': דירות מגורים, לרבות דירות גן ודירות גג בהתאם להוראות תכנית רג/ג/340 על כל תיקוניה.

בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות למגורים, מסחר, חדר אופניים ועגלות חדרים טכניים כגון

אשפה וחדר גז, וכל המפורט בתכניות המאושרות.

בקומת המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות וכל המפורט בתכניות המאושרות.

בקומת הקרקע ו/או בקומות המרתף יותרו שימושי מחסנים ומתקנים טכניים, כגון: חדר טרנספורמציה, מאגר

מים, חדר משאבות וחדר גנרטורים לחירום.

מס' דף: 7

- יד. גובה מרבי: גובה המבנה (יחסי) לא יעלה על 36.00 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל גובה מתקנים טכניים על הגג ומעקות. יוער כי בנספח הבינוי המצורף, גובה הבניין המוצע לא כולל מתקנים טכניים, הוא 32.67 מ'.
- טו. מרפסות שרות:
יותקנו מסתורי כביסה עבור כל הדירות, במידת האפשר.
ותור הקמת יח"ד ללא מרפסות שירות.
- טז. נספח הבינוי המצורף הינו מנחה, למעט קווי הבניין שהינם מחייבים. הבינוי יותאם ככל הניתן להנחיות העקרונות המופיעות בנספח הבינוי המנחה.
- יז. תקרת המרתף תכוסה בשכבת אדמה גננית בעובי שבין 1.5-0.4 מ'.
- יח. החניה תהיה בתחום המגרש, עד 4 קומות מרתף, לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. תוספת מרתפי חניה ו/או שטחי שירות לצורך עמידה בתקן החניה לא תחשב לסטיה ניכרת מהוראות התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת התנועה.
- יט. יותר ניווד שטחים לקומת הכניסה המשנית מרחוב אלרואי.
- כ. ותור בניית קומה הגג ללא נסיגה מקו בניין אחורי ו/או צדי.
- כא. ברצועה שבין המסחר לגבול המגרש תירשם זיקת הנאה להולכי רגל, תחום זה לא יגודר והוא יפותח כמדרכה ברצף עם המדרכה הציבורית.

כב. תמהיל דירות (אינו חלק ממסמכי התכנית)

שטח דירה ממוצעת 80 מ"ר.

בניין צפוני:

מס' חדרים	שטח דירה כולל ממ"ד ומחסן	מס' יח"ד
3 ח'	66 מ"ר	17 יח"ד
4 ח'	90 מ"ר	18 יח"ד
4.5 ח'	112 מ"ר	1 יח"ד
5 ח'	119 מ"ר	1 יח"ד
סה"כ 37 יח"ד		

בניין דרומי:

מס' חדרים	שטח דירה כולל ממ"ד ומחסן	מס' יח"ד
3 ח'	66 מ"ר	16 יח"ד
4 ח'	90 מ"ר	16 יח"ד
4 ח'	98 מ"ר	1 יח"ד
4.5 ח'	112 מ"ר	1 יח"ד
5 ח'	119 מ"ר	1 יח"ד
סה"כ 35 יח"ד		

ג. חוות דעת מחלקת התכנון (לדיון בהפקדה ביום 06.11.2016):

1. תשומת לב הועדה המחוזית להיעדר זכות להגשת תכנית, נוכח הוראת תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, בהתייחס לכך שהתכנית כוללת הריסת יח"ד ללא הסכמת בעלים, ומבלי שהמתחם יהיה מתחם לפינוי-בינוי כהגדרתו בתקנות.
2. ככל שתתקיים זכות להגשת תכנית כאמור לעיל – להמליץ לועדה המחוזית להפקיד תכנית מתוקנת בתנאים:
 1. בינוי – נוכח העדר התאמה בין הוראות התכנית לנספח הבינוי יובהר כי ההמלצה ניתנת לחלופה הכוללת איחוד המגרשים והקמה של שני בניינים מעל קומת מסד מסחרית / ציבורית משותפת ורציפה.
בשל הפרשי הטופוגרפיה גובה הבניין המתקבל כלפי רחוב אלרואי הוא 11 קומות. התכנית תתוקן כך שלכל בניין יהיה מפלס כניסה קובעת שונה, בהתאם למפלס הרחוב אליו הוא פונה (אלרואי/המלך יוסף). ייקבע כי הכניסה להולכי רגל ולכלי רכב תבצע מרחובות אלרואי והמלך יוסף, כניסת הולכי רגל מרחוב עוזיאל ותור לשימושי מסחר ולשימושים ציבוריים בלבד.
 2. צרכי צפוני יונמד, כך שיהיה בן 10 קומות בלבד (8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מסחר ובנייני ציבור).
2. צרכי צפוני – מחווה"ד הפרוגרמתית לצרכי ציבור עולה כי ברובע 6 קיימים 6 מועדוני קשישים, אף לא אחד מהם בשכונה. כמו כן, בטווח הארוך (תרחיש 2031) צפויה תוספת ביקוש למועדון קשישים אחד ברובע, כאשר שכונת תל יהודה צפויה לתרום את הביקוש הגבוה ביותר מבין השכונות (כ-35% מסך תוספת הביקוש ברובע). לפיכך, על הפרויקט לכלול שטחי רצפות לצרכי ציבור, שיענו על הצורך במועדון קשישים כאמור.

מס' דף: 8

מחווה"ד הפרוגרמתית עולה כי במרחב הבדיקה תוספת האוכלוסייה צפויה ליצור מחסור של 3 כיתות מעון יום. על הפרויקט לכלול שטחי רצפות לצרכי ציבור שיענו על הצורך במעון יום כאמור. ככל שלעת הוצאת היתר בניה יימצא מקום חלופי למעונות יום, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להתיר שימוש בשטח לגן ילדים או לתחנת בריאות קטנה, בהתאם לצרכים.

לפיכך:

שטח רצפות של 400 מ"ר בקומת הכניסה, ובבניין הצפוני אף בקומה מס' 1, יוקצה לטובת שימושים ציבוריים ויירשם ע"ש העירייה כתנאי לתעודת גמר. מתוך שטחים אלה כ-250 מ"ר ישמשו למועדון יום לקשיש, יתרת השטח תשמש למעונות יום לתחנת בריאות קטנה או לגן ילדים, בהתאם לצרכי העירייה. שטח חצר שלא יפחת מ-100 מ"ר בין הבניינים יוצמד לשימושים הציבוריים. תנאי להעברה לדיון להפקדה חתימה על הסכם עקרונות עם מחלקת הנכסים בעירייה.

3. **מסחר** – ייקבע בהוראות התכנית כי שטחי המסחר לא יפחתו מ-360 מ"ר. זכויות הבניה למסחר, כולל שטחי שירות ייעודיים, ייקבעו בנפרד משטחי הבנייה ולא כחלק מסך כל שטחי הבניה המותרים. לא תותר המרת שטחי מסחר למגורים. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית. קירוי המסחר ייעשה באמצעות גגון לאורך החזית, לאישור אדרי' העיר. עומק הגגון לא יפחת מ-2 מ'.

4. **מספר יח"ד** – נוכח קביעת השטחים הציבוריים ושטחי המסחר בקומות הבניין התחתונות, יצומצם מספר יחידות הדירור בתכנית, לפי 4 יח"ד לקומה בבניין, ו-2 יח"ד לקומת גג, בסה"כ 64 יח"ד בתכנית, מתוכן לפחות 20% דירות ששטחן הכולל לא יעלה על 75 מ"ר ("פלדלת").

5. **קווי בניין** – נוכח רוחב זכות הדרך המצומצם ברחובות אלרואי והמלך יוסף (10 מ'), ונוכח הגבהת הבניינים ל-10 קומות, לא ניתן לאשר הקטנת קווי הבניין בחזית לרחובות אלה ל-2 מ' כמבוקש. קווי הבניין יהיו 3.5 מ', בדומה למצב המאושר (5 מ' ובליטה של 1.40 מעל קומת הכניסה).

המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' נטו, סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.

6. **סטייה ניכרת** – ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו בליטות (מרפסות, ממ"דים, מסתורי כביסה, בליטות עיצוביות וכיו"ב) מקווי הבניין ו/או למרווח בין הבניינים, למעט קירוי למסחר ולשטחים הציבוריים, שינוי בקווי הבניין או בליטות כאמור יהוו סטייה ניכרת. לא תותר בליטה של מרפסת הגג וקומת הגג מעל הקומה שמתחת, לרבות מסתורי הכביסה, בליטות כאמור יהוו סטייה ניכרת.

לא תותר המרת שטחי מסחר למגורים. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.

הוספת יח"ד, שטחי בנייה, הגבהת הבניין ו/או הוספת קומות מעבר למאושר בתכנית זו, יהוו סטייה ניכרת מהוראותיה.

7. **זכויות הבנייה** – תכנית זו מעגנת את זכויות הבניה במלואן. עם אישור תכנית זו לא יותרו זכויות נוספות בגין תכניות מאושרות החלות על המגרשים.

בטבלת הזכויות ייקבעו שטחי שירות בתת-הקרקע, לפי 4 קומות מרתף בתכנית הכפופה להוראות תמ"א/34/ב/4.

תותר הקמת מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר לכל דירה כשטח שירות בקומות המרתף. לא יותרו מחסנים דירתיים מעל מפלס הכניסה הקובעת. לא יותרו מחסנים דירתיים כשטח עיקרי. תכנית רג/340/ג/15 לא תחול בתחום התכנית, היחס אליה יהיה ביטול.

סעיף 1.6 בהוראות התכנית יתוקן כך שהיחס לתכנית רג/מק/340/ג/9 יהיה ביטול.

במצב המאושר הבניינים מסומנים להריסה ותמ"א/38 אינה חלה עליהם. תכנית זו אינה באה להחיל על הבניינים את תמ"א/38 כי אם לתת פתרון חלופי להתחדשות. יובהר בהוראות התכנית כי תמ"א/38 לא תחול בתחומה, תשריט מצב מוצע יתוקן כך שהבניינים יסומנו להריסה.

לכל אחד מהבניינים תותר הקמת חדר דיירים בשטח עיקרי 50 מ"ר, שיירשם כשטח משותף בבעלות הדיירים. הוראת סעיף 5 (הערה 2) בדבר ניווד שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת אל קומת הכניסה המשנית ברחוב אלרואי – תימחק.

ייקבע בהוראות התכנית כי זכויות בנייה שלא ניתן לממש במגבלות הבינוי, הגובה וקווי הבניין יתכלו.

בטבלת זכויות הבניה יתווסף פירוט לשימושים למסחר ולמבני ציבור.

8. **הוראות עיצוביות** – תנאי להפקדת התכנית אישור אדרי' העיר לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על מפלס הרחוב. לא תותר הפניית דירות גן וחצרות פרטיות לחזית הרחוב ולמרחב ציבורי. יתוכננו חדרי עגלות ואופנים בשטח של 1.5 מ"ר ליח"ד בהתאם להנחיות המרחביות. אין להפנות דלתות רפפה לכיוון החזית מלבד דלת הדחסנית.

יש לתכנן מסתורי כביסה לכל הדירות, סעיף 4.1.2.א.7 יתוקן. לא יתוכננו מסתורי כביסה בחזית הפונה לרחוב או בחלק הקדמי של חזיתות הצד הצמודות אליה.

יש להטמיע את עיקרי ההנחיות המרחביות בהוראות התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.

9. **גגות** – השטח הבנוי בקומת הגג לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות ומסתורי כביסה. סעיף 6.3.2 בהוראות התכנית יימחק.

10. **התכלות** – ייקבע בהוראות התכנית כי ככל שלא יוצא היתר תוך חמש שנים מיום אישורה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני ישוב להיות המצב התקף ערב אישורה.
11. **התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים:**
 - א. תנאי להפקדה עריכת התכנית על רקע מדידה אנליטית ועדכון שטחי המגרשים וטבלאות ההקצאה והאיזון ככל שיידרש.
 - ב. הפקדת התכנית תבוצע, בין היתר, באמצעות שליחת הודעות אישיות לכל בעלי המקרקעין שבמתחם האיחוד וחלוקה בהתאם לטפסים 3 ו-4 שבתוספת לתקנות התו"ב (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, ופרסום נוסף בעיתונות ככל שיידרש.
 - ג. התכנית תפורסם בהודעות אישיות לגובלים.
 - ד. עם הפקדת התכנית תירשם הערה במרשם המקרקעין לפי ס' 123 לחוק התו"ב.
 - ה. תנאי להוצאת היתר בניה – אישור תצ"ר ותשריט זיקות הנאה. תנאי לתעודת גמר – רישומם במרשם המקרקעין בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון ולסעיף 125 לחוק התו"ב.
1. **חניה** – יש לסמן בתכנית מפלס הקרקע רחבת כיבוי אש. ייקבע בהוראות התכנית כי גריעת מקומות חניה ציבוריים כתוצאה ממיקום רחבת כיבוי אש, כניסה לחניון ומיקום הדחסנית, תחייב הגדלת החנייה לאורחים במגרש בהתאם. מקומות חניה אלו יסומנו בהיתר, לא תותר הצמדתם ולא יותר לתיתם במתקני חניה. תנאי להפקדת תכנית יהא אישור מחלקת התנועה לפתרון החנייה והתנועה המוצע, ולצמצום הפגיעה בחנייה הציבורית. בתכנון רחבת כיבוי האש תחויב התייחסות לעצים לשימור.
2. **בניה ירוקה** – התכנון והפיתוח יעמדו בדרישות החלקים הרלבנטיים מתוך ת"י 5281, ברמה של 2 כוכבים לפחות. התנאים להיתר ולאכלוס יהיו הגשת אישורים במועדם ע"פ הנוהל התקף של מכון התקנים.
3. תנאי להעברה לועדה המחוזית תיאום אדריכלי מול אדריכלית הנוף במחלקת התכנון, בין היתר לצורך קביעת עומק אדמה מינימלי בשטחי הגינות. סעיף 1.2.4.5. יעודכן בתיאום עם אדריכלית הנוף.
4. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום עם אגף שפ"ע לעניין שטח חדרי האשפה, ולעניין פינוי האשפה. הוראות האגף יוטמעו בתכנית בתאום עם מחלקת תכנון.
5. תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד פקידת היערות והטמעתה במסמכי התכנית.
6. תנאי להפקדת התכנית הגשת כתב שיפוי ואישורו ע"י השירות המשפטי.
7. תיקונים טכניים בתאום עם מחלקת התכנון, ובכללם תיקון סעיף 1.7 בהוראות התכנית כך שמסמכי התכנית ימנו גם טבלאות הקצאה ואיזון ונספח תנועה, וכן תיקון סעיף 1.8.3 בהוראות התכנית, כך שיפורטו בעלי הזכויות ואו מיופיי כוחם.
8. תוקף ההחלטה שנה אחת.

המלצת מהנדס העיר (לדיון בהפקדה ביום 06.11.2016):

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים, כמפורט בחו"ד מחלקת התכנון.

ד. בישיבת ועדת המשנה מס' 2016024 מיום 06.11.2016 הוחלט:

1. **תשומת לב הועדה המחוזית להיעדר זכות להגשת תכנית, נוכח הוראת תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, בהתייחס לכך שהתכנית כוללת הריסת יח"ד ללא הסכמת בעלים, ומבלי שהמתחם יהיה מתחם לפינוי-בינוי כהגדרתו בתקנות.**
2. **ככל שתתקיים זכות להגשת תכנית כאמור לעיל – להמליץ לועדה המחוזית להפקיד תכנית מתוקנת בתנאים:**
 1. בינוי – נוכח העדר התאמה בין הוראות התכנית לנספח הבינוי יובהר כי ההמלצה ניתנת לחלופה הכוללת איחוד המגרשים והקמה של שני בניינים מעל קומת מסד מסחרית / ציבורית משותפת ורציפה. בשל הפרשי הטופוגרפיה גובה הבניין המתקבל כלפי רחוב אלרואי הוא 11 קומות. התכנית תתוקן כך שלכל בניין יהיה מפלס כניסה קובעת שונה, בהתאם למפלס הרחוב אליו הוא פונה (אלרואי/המלך יוסף). ייקבע כי הכניסה להולכי רגל ולכלי רכב תבצע מרחובות אלרואי והמלך יוסף, כניסת הולכי רגל מרחוב עוזיאל תותר לשימושי מסחר ולשימושים ציבוריים בלבד. הבניין הצפוני יונמך, כך שיהיה בן 10 קומות בלבד (8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מסחר ובנייני ציבור).
 2. צרכי ציבור – מחוה"ד הפרוגרמתית לצרכי ציבור עולה כי ברובע 6 קיימים 6 מועדוני קשישים, אף לא אחד מהם בשכונה. כמו כן, בטווח הארוך (תרחיש 2031) צפויה תוספת ביקוש למועדון קשישים אחד ברובע, כאשר שכונת תל יהודה צפויה לתרום

את הביקוש הגבוה ביותר מבין השכונות (כ-35% מסך תוספת הביקוש ברובע). לפיכך, על הפרויקט לכלול שטחי רצפות לצרכי ציבור, שיענו על הצורך במועדון קשישים כאמור.

מחווה"ד הפרוגרמטית עולה כי במרחב הבדיקה תוספת האוכלוסייה צפויה ליצור מחסור של 3 כיתות מעון יום. על הפרויקט לכלול שטחי רצפות לצרכי ציבור שיענו על הצורך במעון יום כאמור. ככל שלעת הוצאת היתר בניה יימצא מקום חלופי למעונות יום, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להיתר שימוש בשטח לגן ילדים או לתחנת בריאות קטנה, בהתאם לצרכים.

לפיכך:

שטח רצפות של 400 מ"ר בקומת הכניסה, ובבניין הצפוני אף בקומה מס' 1, יוקצה לטובת שימושים ציבוריים ויירשם ע"ש העירייה כתנאי לתעודת גמר. מתוך שטחים אלה כ-250 מ"ר ישמשו למועדון יום לקשיש, יתרת השטח תשמש למעונות יום לתחנת בריאות קטנה או לגן ילדים, בהתאם לצרכי העירייה. שטח חצר שלא יפחת מ-100 מ"ר בין הבניינים יוצמד לשימושים הציבוריים. תנאי להעברה לדיון להפקדה חתימה על הסכם עקרונות עם מחלקת הנכסים בעירייה.

3. מסחר – ייקבע בהוראות התכנית כי שטחי המסחר לא יפחתו מ-360 מ"ר. זכויות הבניה למסחר, כולל שטחי שירות ייעודיים, ייקבעו בנפרד משטחי הבניה ולא כחלק מסך כל שטחי הבניה המותרים. לא תותר המרת שטחי מסחר למגורים. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית. קירוי המסחר ייעשה באמצעות גגון לאורך החזית, לאישור אדרי' העיר. עומק הגגון לא יפחת מ-2 מ'.

4. מספר יח"ד – תוספת יחידות דיור נסמכת על תשתיות קיימות, אשר שדרוגן צריך שיביא בחשבון מתן מענה הולם לתוספת יח"ד. נוכח רצון הועדה המקומית לאפשר מחד, תוספת יח"ד שתסייע להתחדשות המתחם נושא התכנית, ומאידך לאפשר התחדשות עירונית לבניינים נוספים בסביבתו, יצומצם מספר יחידות הדיור בתכנית ל-54 יח"ד. לפחות 20% מתוכן תהיינה דירות ששטחן הכולל לא יעלה על 75 מ"ר ("פלדלת").

בקומה שמעל לקומה הציבורית ניתן יהיה לקבוע שימוש למשרדים, ככל שייקבעו זכויות בניה לשימוש זה - לא תותר המרתן למגורים, המרה כאמור תהיה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

5. קווי בניין ורוחב דרך – נוכח רוחב זכות הדרך המצומצם ברחובות אלרואי והמלך יוסף (10 מ'), ונוכח הגבהת הבניינים ל-10 קומות, לא ניתן לאשר הקטנת קווי הבניין בחזית לרחובות אלה ל-2 מ' כמבוקש. התכנית תכלול הרחבת זכות הדרך של כל אחד מהרחובות ב-1 מ' (ע"ש שטח התכנית הנדונה) ל-11 מ'. השטח המיועד לדרך יופקע ע"י הועדה המקומית ויירשם ע"ש הרשות המקומית כשהוא פנוי מכל מחובר או חפץ. למען הסר ספק יובהר כי לא יותר שימוש פרטי בשטח הדרך בתת-הקרקע. קווי הבניין לחזית רחובות אלרואי והמלך יוסף יהיו 2.5 מ' (בדומה למצב המאושר 5 מ' ובליטה של 1.40 מעל קומת הכניסה, ובהפחתה של 1 מ' הפקעה).

6. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' נטו, סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת. סטייה ניכרת – ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו בליטות (מרפסות, ממ"דים, מסתורי כביסה, בליטות עיצוביות וכיו"ב) מקווי הבניין ו/או למרווח בין הבניינים, למעט קירוי למסחר ולשטחים הציבוריים, שינוי בקווי הבניין או בליטות כאמור יהיו סטייה ניכרת. לא תותר בליטה של מרפסת הגג וקומת הגג מעל הקומה שמתחת, לרבות מסתורי הכביסה, בליטות כאמור יהיו סטייה ניכרת. לא תותר המרת שטחי מסחר למגורים. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.

הוספת יח"ד, שטחי בנייה, הגבהת הבניין ו/או הוספת קומות מעבר למאושר בתכנית זו, יהיו סטייה ניכרת מהוראותיה.

7. זכויות הבניה – תכנית זו מעגנת את זכויות הבניה במלואן. עם אישור תכנית זו לא יותרו זכויות נוספות בגין תכניות מאושרות החלות על המגרשים.

בטבלת הזכויות ייקבעו שטחי שירות בתת-הקרקע, לפי 4 קומות מרתף בתכנית הכפופה להוראות תמ"א/34/ב/4.

תותר הקמת מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר לכל דירה כשטח שירות בקומות המרתף. לא יותרו מחסנים דירתיים מעל מפלס הכניסה הקובעת. לא יותרו מחסנים דירתיים

- כשטח עיקרי. תכנית רג/340/ג/15 לא תחול בתחום התכנית, היחס אליה יהיה ביטול. סעיף 1.6 בהוראות התכנית יתוקן כך שהיחס לתכנית רג/מק/9/ג/340 יהיה ביטול. במצב המאושר הבניינים מסומנים להריסה ותמ"א/38 אינה חלה עליהם. תכנית זו אינה באה להחיל על הבניינים את תמ"א/38 כי אם לתת פתרון חלופי להתחדשותם. יובהר בהוראות התכנית כי תמ"א/38 לא תחול בתחומה, תשריט מצב מוצע יתוקן כך שהבניינים יסומנו להריסה.
- לכל אחד מהבניינים תותר הקמת חדר דיירים בשטח עיקרי 50 מ"ר, שיירשם כשטח משותף בבעלות הדיירים.
- הוראות סעיף 5 (הערה 2) בדבר ניווד שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת אל קומת הכניסה המשנית ברחוב אלרואי – תימחק.
- ייקבע בהוראות התכנית כי זכויות בנייה שלא ניתן לממש במגבלות הבינוי, הגובה וקווי הבניין יתכלו.
- בטבלת זכויות הבניה יתווסף פירוט לשימושים למסחר ולמבני ציבור.
8. הוראות עיצוביות – תנאי להפקדת התכנית אישור אדר' העיר לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על מפלס הרחוב. לא תותר הפניית דירות גן וחצרות פרטיות לחזית הרחוב ולמרחב ציבורי. יתוכננו חדרי עגלות ואופנים בשטח של 1.5 מ"ר ליח"ד בהתאם להנחיות המרחביות. אין להפנות דלתות רפפה לכיוון החזית מלבד דלת הדחסנית.
- יש לתכנן מסתורי כביסה לכל הדירות, סעיף 7.א.4.1.2 יתוקן. לא יתוכננו מסתורי כביסה בחזית הפונה לרחוב או בחלק הקדמי של חזיתות הצד הצמודות אליה.
- יש להטמיע את עיקרי ההנחיות המרחביות בהוראות התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
9. גגות – השטח הבנוי בקומת הגג לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות ומסתורי כביסה. סעיף 6.3.2 בהוראות התכנית יימחק.
10. התכלות – ייקבע בהוראות התכנית כי ככל שלא יוצא היתר תוך חמש שנים מיום אישורה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני ישוב להיות המצב התקף ערב אישורה.
11. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים:
- א. תנאי להפקדה עריכת התכנית על רקע מדידה אנליטית ועדכון שטחי המגרשים וטבלאות ההקצאה והאיזון ככל שיידרש.
- ב. הפקדת התכנית תבוצע, בין היתר, באמצעות שליחת הודעות אישיות לכל בעלי המקרקעין שבמתחם האיחוד וחלוקה בהתאם לטפסים 3 ו-4 שבתוספת לתקנות התו"ב (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, ופרסום נוסף בעיתונות ככל שיידרש.
- ג. התכנית תפורסם בהודעות אישיות לגובלים.
- ד. עם הפקדת התכנית תירשם הערה במרשם המקרקעין לפי ס' 123 לחוק התו"ב.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה – אישור תצ"ר ותשריט זיקות הנאה. תנאי לתעודת גמר – רישום במרשם המקרקעין בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון ולסעיף 125 לחוק התו"ב.
1. חניה – יש לסמן בתכנית מפלס הקרקע רחבת כיבוי אש. ייקבע בהוראות התכנית כי גריעת מקומות חניה ציבוריים כתוצאה ממיקום רחבת כיבוי אש, כניסה לחניון ומיקום הדחסנית, תחייב הגדלת החנייה לאורחים במגרש בהתאם. מקומות חניה אלו יסומנו בהיתר, לא תותר הצמדתם ולא יותר לתיתם במתקני חניה. תנאי להפקדת תכנית היא אישור מחלקת התנועה לפתרון החנייה והתנועה המוצע, ולצמצום הפגיעה בחנייה הציבורית. בתכנון רחבת כיבוי האש תחויב התייחסות לעצים לשימור.
2. בניה ירוקה – התכנון והפיתוח יעמדו בדרישות החלקים הרלבנטיים מתוך ת"י 5281, ברמה של 2 כוכבים לפחות. התנאים להיתר ולאכלוס יהיו הגשת אישורים במועדס ע"פ הנוהל התקף של מכון התקנים.
3. תנאי להעברה לועדה המחוזית תיאום אדריכלי מול אדריכלית הנוף במחלקת התכנון, בין היתר לצורך קביעת עומק אדמה מינימלי בשטחי הגינון. סעיף 5.ב.4.1.2 יעודכן בתיאום עם אדריכלית הנוף.
4. תנאי להפקדת התכנית היא תיאום עם אגף שפ"ע לעניין שטח חדרי האשפה, ולעניין פינוי האשפה. הוראות האגף יוטמעו בתכנית בתאום עם מחלקת תכנון.
5. תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד פקידת היערות והטמעתה במסמכי התכנית.

6. תנאי להפקדת התכנית הגשת כתב שיפוי ואישורו ע"י השירות המשפטי.
7. תיקונים טכניים בתאום עם מחלקת התכנון, ובכללם תיקון סעיף 1.7 בהוראות התכנית כך שמסמכי התכנית ימנו גם טבלאות הקצאה ואיזון ונספח תנועה, וכן תיקון סעיף 1.8.3 בהוראות התכנית, כך שיפורטו בעלי הזכויות ו/או מיופיי כוחם.
8. תוקף ההחלטה שנה אחת.

הצבעה : פה אחד

ה. ביום 30.11.2017 הוגשה התכנית לוועדה המחוזית, בהשגה על המלצת הוועדה המקומית.

ו. בישיבתה של הוועדה המחוזית המליאה מספר 862 מיום 25.06.2018 הוחלט:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:

א. מגורים:

- 1) 5,100 מ"ר שטח עיקרי ועוד 840 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות בלבד. צירופם אל שטח הדירות יהווה סטייה ניכרת. בנוסף, עד 100 מ"ר שטחים עיקריים למועדון דיירים, אשר יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.
- 2) סה"כ 60 יח"ד. מתוכן, 12 יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- ב. 360 מ"ר שטחים עיקריים למסחר לאורך חזיתות המבנים.
- ג. 400 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטח רצפות לצרכי ציבור, ועוד 100 מ"ר חצר למטרות של תרבות, קהילה, חינוך ורווחה, אשר יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.
- ד. ייקבע בהוראות התכנית כי זכויות בנייה שלא ניתן לממשן במגבלות התכנית, קווי הבניין, קומות וגובה הבניין, יתכלו.
- ה. ייקבע בהוראות התכנית כי לא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר למגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. ניתן יהיה להמיר חלק מהשטח המסחרי למשרדים, ובלבד שתישמר חזית מסחרית רציפה ופעילה.

2. בינוי:

- א. גובה שני המבנים לא יעלה על 10 קומות, ועל 29 מ' גובה רצפת קומה עליונה (מהכניסה הקובעת).
- ב. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו, וגובה קומת קרקע למסחר לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
- ג. במערב התכנית, בפינת הרחובות המלך יוסף ועוזיאל, תיקבע רחבה עם זיקת הנאה למעבר ושהות הציבור, בעומק של כ- 10 מ' ללא מרתפים, לצורך חלחול ונטיעות צל.
- ד. יקבע כי לכל מבנה יהיה מפלס כניסה שונה, בהתאם למפלס הכניסה מהרחוב אליו הוא פונה.
- ה. טרם הגשת היתר בנייה תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי, אשר תכלול הוראות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין חומרי גמר, פיתוח שטח, נטיעות, מיקום שטחי הרצפות לצרכי ציבור והכניסה אליהם, והוראות נוספות ככל שיהיו עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ו. לאורך רחוב עוזיאל, בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, תיקבע זיקת הנאה למעבר הציבור.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. תיאום עם אגף התחבורה של עיריית ר"ג ולשכת התכנון לעניין צומת רחובות המלך יוסף-עוזיאל-נגבה, והצורך בהרחבת רחוב עוזיאל. ככל שתידרש ההרחבה כאמור, תבוצע ההפקעה בהתאם.
- ב. ייקבע בתכנית כי פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מורשה.
- ג. התכנית תתקרקעית לא תעלה על 85%.
- ד. התכנית תכלול הוראות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן התקף ולהנחיות מהנדס העיר.

4. תנאים להיתר בניה:

- א. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה של כל המבנים בתחום התכנית.
- ג. היתר הבנייה יהיה אחד לכל המגרש.

5. תנועה וחניה:

- א. תקן חניה לרכב יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הבקשה להיתר הבנייה, ויהיה תקן מירבי.
- ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה וייקבע כתקן מינימלי.

6. כללי:

- א. תכניות רג/340/ג/15 (מחסנים), רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/11 על שינוייהן לא יחולו על תכנית זו.
- ב. סעיף 4.1.2 ח. בנוגע לזכויות בנייה מאושרות יימחק מהוראות התכנית.

מס' דף: 13

- ג. יחס התכנית לתכנית רג/872 יקבע בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה, כך שיובהר כי תנאי למימוש המבנים מכח תכנית זו יהא הריסת המבנים לפי תכנית רג/872. ככל הנדרש, יורחב הקו הכחול ויכלול את מלוא הבניינים הנדרשים להריסה.
- ד. תוקף התכנית יהיה ל-5 שנים. במידה ובתוך תקופה זו לא יוצא היתר בניה למבני המגורים התכנית תתכלה, ועל המגרשים יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו. הארכת תוקף התכנית לתקופות נוספות ותאפשר בסמכות הוועדה המקומית, במידה ונעשו לפני מועד פקיעת התוקף.
- ה. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ו. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

ז. הפקדת התכנית:

1. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 29.03.2019.
2. שלטים הוצבו ברחבי העיר רמת גן בתאריך 26.03.2019.
3. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 21.03.2019. י.פ.8162.

ח. במהלך תקופת ההפקדה התקבלו 3 התנגדויות לתכנית:

1. התנגדות בוטה רבי ואליהו, מרחוב המלך יוסף 47. ההתנגדות נתמכת בתצהירה של רבי בוטה בפני עו"ד ינון ברקאי.
2. התנגדות אבישר שלום ומירב ואחרים, מרחוב אלרואי 47, 51-53. ההתנגדות נתמכת בתצהיריהם של קפלן-רוזנטל רעות מרים וציטיאט משה בפני עו"ד ניצן רוטשילד.
3. התנגדות עצמית בשם חבי שכטר ברחוב עוזיאל ר"ג בע"מ, ע"י עו"ד אורי מור, ב"כ הבעלים.

ט. להלן עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות בוטה רבי ואליהו, מרחוב המלך יוסף 47. ההתנגדות נתמכת בתצהירו של בוטה רבי בפני עו"ד ינון ברקאי. מבקשים להרחיב את תחום התכנית כך שתכלול גם את ח"ח 718 בגוש 6157, המלך יוסף 47, 238 מ"ר מתוך 471 מ"ר, שבבעלותם. בית המתנגדים ראוי להתחדשות היות ואינו עומד בתקן לרעידות אדמה. אי הוספתו לתחום התכנית תמנע את התחדשותו.
2. התכנון המוצע אינו איכותי: 8 יח"ד בקומה, חזית באורך של כ-50 מ', חסימה של אור, אוויר, נוף, חניות במתקני חניה.
3. בשכונה קיים מחסור בשטחים פתוחים לציבור, בתכנית מוצע שטח פתוח קטן ומקוטע.
4. עבודות החפירה שיהיו במקום יסכנו את בית המתנגדים.
5. התכנית המוצעת כללה התייחסות לוקה בחסר למבנים שבסביבתה הקרובה, וכך יוצא שבית המתנגדים יהיה מוקף מכל עבריו במבנים חדשים, מלבדו.
6. חריגותו של מגרש המגורים הנוצר בנוף העירוני הקיים – כ-1503 מ"ר - מגרש גדול ביחס לפרצלציה העירונית הקיימת.

התנגדות אבישר שלום ומירב ואחרים, מרחוב אלרואי 47, 51-53. ההתנגדות נתמכת בתצהיריהם של קפלן-רוזנטל רעות מרים וציטיאט משה בפני עו"ד ניצן רוטשילד.

7. העדפת תכנון כולל לכל תחום תכנית רג/872, על פני קידום תכנית נקודתית לחלק מתכנית זו.
8. גובה הבינוי המוצע – 10 קומות ברוטו, 36 מ' – אינו מתאים לבינוי השכונתי של 7-8 קומות.
9. גובה קומת הקרקע המסחרית – 6 מ' – גבוה מדי.
10. תוואי הקרקע הטבעי הינו משופע ועל כן יוצא שמכיוון רח' אלרואי הבינוי גבוה מ-10 קומות ברוטו.
11. פגיעה באור, אוויר.
12. מחסור במבנים לצרכי ציבור בשכונה.
13. הרחבת הרחובות אלרואי והמלך יוסף ב-1 מ' אינה מספיקה, היות והרחובות צרים והתכנית מציעה שטחים מסחריים.
14. התניית מתן היתר הבנייה בבניית מעגל תנועה בצומת הרחובות המלך יוסף, עוזיאל, נגבה, כפי שמוצג ברקע נספח התנועה, לאור עומסי תנועה הצפויים מתוספת הזכויות שבתכנית זו.
15. דרישה להגדלת תקן החניה לדירות גדולות, טענה בדבר מצוקת חניה משמעותית כבר היום, ומחסור בתחבורה ציבורית.
16. דרישה להגדיל את קווי הבניין המוצעים לרחובות אלרואי והמלך יוסף.
17. מבקשים להתנות את מתן היתרי הבניה בתכנית פיתוח מפורטת הכוללת הסדרי תנועה, גובה מבנה, הפרשי גבהים, אופי השימוש המסחרי וכד'.

התנגדות עצמית בשם חב' שכטר ברחוב עוזיאל ר"ג בע"מ, ע"י עו"ד אורי מור, ב"כ הבעלים
19. מבקשים להגיש טבלאות איזון וחלוקה מתקנות, לאור טעות שנפלה בהן.

י. חוות דעת אגף התכנון לדיון בהתנגדויות:

להמליץ לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בתנאים ובתיקונים כמפורט להלן ובמענה להתנגדויות:

1. הבינוי המוצע יכלול שני בניינים מעל קומת מסד מסחרית / ציבורית משותפת ורציפה, המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ' נטו. יש להעדיף חניה רגילה ולצמצם ככל הניתן את השימוש במתקני חניה. נספח הבינוי, נספח התנועה וסעיפים רלוונטיים בהוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
2. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה המצאת דו"ח קונסטרוקטור, בו יפורטו האמצעים הטכניים לשמירה על שלמות המבנים הקיימים בחלקות הגובלות בשטח התכנית, והטמעת המלצות הקונסטרוקטור בהיתר הבנייה.
3. לצמצם את גובה הקומה מסחרית במבנה מגורים כך שלא יעלה על 4.5 מ' נטו רצפה עד תקרה קונסטרוקטיבית.
4. להגדיל את שטח החצר המוצמדת לשטח הציבורי, כך ששטחה לא יפחת מ- 175 מ"ר. לשם כך מוצע, כי כניסת הולכי רגל לבניין המגורים תבצע ישירות מרח' עוזיאל. תכנון החצר יעשה בתיאום עם יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית ויאושר על ידי הוועדה המקומית כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
5. לקבוע את השטח שעד קו הבניין לאורך רחוב אלרואי בזיקת הנאה למעבר הציבור, על מנת לוודא כי אכן יישמר מעבר ראוי להולכי הרגל גם ברחוב אלרואי.
6. להפחית את מספר יחידות הדיור ל-54, כפי שקבעה הוועדה המקומית בדיון להפקדה.
7. תיקון טבלת ההקצאות ונספח העקרונות הנלווה לה, כלהלן:
א. השטח הכלול במתחם איחוד וחלוקה אינו אמור לכלול את השטחים המיועדים להפקעה. לפיכך, בטבלת ההקצאות, בטור "שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה" יש להפחית את השטח המיועד לדרך.
ב. היות והיקף השטחים המיועדים לצרכי ציבור לרישום ע"ש עיריית רמת גן ברורים וידועים בשלב זה, אזי יש לרשום את עיריית רמת גן כבר כעת כבעלים בטבלת ההקצאה ואיזון של חלק יחסי בקרקע המבטא את זכויות הבנייה לצרכי ציבור

1. תיקונים טכניים:

- א. למחוק ח"ח 636 בגוש 6157, בייעוד דרך מאושרת (רחוב אלרואי).
 - ב. למחוק סימון זיקת הנאה לציבור מהשטח האמור לשמש כחצר מוצמדת לבניין הציבורי.
 - ג. להוסיף כל הכתובות הרלוונטיות בתחום התכנית.
 - ד. גובה אדמה גננית בבתי הגידול לא יפחת מ- 1.2 מ'.
 - ה. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הקרקע.
 - ו. השלמת נתונים לגבי חלקה 717 בגוש 6157 ברקע המדידה.
 - ז. מחיקת קומות מכוח תמ"א/38 בחזיתות נספח הבינוי במבנים גובלים.
2. להלן מענה להתנגדויות:

להתנגדות בוטה רבי ואליהו, מרחוב המלך יוסף 47:

1. לטענה כי יש להרחיב את תחום התכנית כך שתכלול גם את ח"ח 718 בגוש 6157, המלך יוסף 47, ולטענה כי בית המתנגדים ראוי להתחדשות היות ואינו עומד בתקן לרעידות אדמה וכי אי הוספתו לתחום התכנית תמנע את התחדשותו – לדחות את ההתנגדות.
ח"ח 718 בגוש 6157 מסווגת עפ"י תכנית רג/588 בייעוד מגורים ב1. עפ"י תכנית רג/340 ניתן לבנות במגרש זה 2 יח"ד, כאשר במחצית המגרש השנייה, בכתובת המלך יוסף 45, מימשו בינוי על-פי תכניות מאושרות ובנו בית מגורים חדש עפ"י היתר מס' 2014001 לבינוי בקיר משותף עם בית המתנגדים.
נוכח תוספת יחידות הדיור המשמעותית הצפויה בכל רחבי העיר בשנים הקרובות, מדיניות הוועדה היא לשמר מגרשי המגורים בייעוד לבנייה צמודי קרקע ללא תוספת יח"ד במגרשים אלה.
המתנגדים יכולים לפעול ולהגיש בקשה להיתר מתוקף תכניות מאושרות לבינוי בחלקי המגרש שבבעלותם – כפי שעשו שותפיהם למגרש. כל בנייה חדשה תעמוד בתקן תקף לרעידות אדמה. אין באישור תכנית בחלקות גובלות כדי לפגוע בזכויותיהם מכוח תכניות תקפות.

2. לטענה כי התכנון המוצע אינו איכותי: 8 יח"ד בקומה, חזית באורך של כ- 50 מ', חסימה של אור, אוויר, נוף, חניות במתקני חניה – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

מס' דף: 15

הוועדה המקומית, בהחלטתה מיום 06.11.2016, המליצה על בינוי שיכלול שני בניינים מעל קומת מסד מסחרית / ציבורית משותפת ורציפה. כן קבעה הוועדה כי המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ' נטו. מוצע, אם כן, לתקן הבינוי בהתאם להחלטה זו.

לעניין החניות במתקני החנייה, מדיניות הוועדה היא לתכנן חניון קונבנציונלי בפרויקט, ובפרט כשמדובר במגרש גדול ונוח לתכנון. הוועדה מתנגדת לשימוש במתקן חנייה אוטומטי, עבור כמות גדולה של מכוניות ובאחוז גדול של החניות המוצעות. יש להעדיף חניה רגילה ולצמצם ככל הניתן את השימוש במתקני חניה. הנושא ייבדק לעת הגשת הבקשה להיתר.

נספח הבינוי, נספח התנועה וסעיפים רלוונטיים בהוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

3. לטענה כי בשכונה קיים מחסור בשטחים פתוחים לציבור, בתכנית מוצע שטח פתוח קטן ומקוטע – לדחות את ההתנגדות.

על-פי חוות הדעת הפרוגרמטית מאוגוסט 2016 אכן קיים מחסור בשטחים במרחב הבדיקה וצפוי כי יחמיר. המחסור הוערך בכ- 17.6 דונם. בכלל מרחב הבדיקה המחסור עתיד לגדול גם בתרחיש 2021 וצפוי לעמוד על כ- 21.6 דונם. תוספת האוכלוסייה מהפרויקט מגדילה במקצת את המחסור ל- 22.2 דונם. התכנית אינה מציעה שטחים פתוחים, וזיקת ההנאה שהיא מציעה אינה ברת השוואה בערכיותה לשטח ציבורי פתוח כהגדרתו. עם זאת, תכנית נקודתית אחת אינה יכולה לתת מענה לכל צרכי הציבור הקיימים בסביבתה ולאלה העולים ממנה, וזהו תפקידו של התכנון הכולל, כדוגמת תכנית האב שבהכנה, לאזן בין תוספת יחידות הדיור לבין המענה לצרכי ציבור ולחלק את התועלות הציבוריות בין הפרויקטים השונים שבתחומה.

4. לטענה כי עבודות החפירה שיהיו במקום יסכנו את בית המתנגדים – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה המצאת דו"ח קונסטרוקטור, בו יפורטו האמצעים הטכניים לשמירה על שלמות המבנים הקיימים בחלקות הגובלות בשטח התכנית, והטמעת המלצות הקונסטרוקטור בהיתר הבנייה.

5. לטענה כי בית המתנגדים יהיה מוקף מכל עבריו במבנים חדשים – לדחות את ההתנגדות. המתנגדים יכולים להגיש בקשה להיתר מתוקף תכניות תקפות, לבנייה חדשה במגרשם.

6. לטענות בדבר חריגותו של מגרש המגורים הנוצר בנוף העירוני הקיים – כ- 1503 מ"ר - מגרש גדול ביחס לפרצלציה העירונית הקיימת – לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראו מענה לטענה מס' 2 לעיל.

להתנגדות אבישר שלום ומירב ואחרים, מרחוב אלרואי 47, 51-53:

7. לטענה בדבר העדפת תכנון כולל לכל תחום תכנית רג/872, על פני קידום תכנית נקודתית לחלק מתכנית זו – לדחות את ההתנגדות.

החלקות המוצעות בתכנית לאיחוד הינן בהתאמה לסעיף 6.2 להוראות תכנית רג/872. הראייה התכנונית הכוללת נמצאת בתכנית האב השכונתית – תכנית יד לבנים ומרכז העיר, אשר נמצאת בעבודה.

8. לטענה כי גובה הבינוי המוצע – 10 קומות ברוטו, 36 מ' – אינו מתאים לבינוי השכונתי של 7-8 קומות – לדחות את ההתנגדות.

הבניינים בהם מתגוררים המתנגדים הם בניינים בגובה 7 קומות (אלרואי 47) ו-10 קומות (אלרואי 51-53).

9. לטענה כי גובה קומת הקרקע המסחרית – 6 מ' – גבוה מדי – לקבל את ההתנגדות.

על פי ההנחיות המרחביות, גובה קומה מסחרית במבנה מגורים לא יעלה על 4.5 מ' נטו רצפה עד תקרה קונסטרוקטיבית. מוצע לצמצם את גובה הקומה בהתאם.

10. לטענה כי תוואי הקרקע הטבעי הינו משופע ועל כן יוצא שמכיוון רח' אלרואי הבניין גבוה מ- 10 קומות ברוטו – לדחות את ההתנגדות.

הבינוי המוצע לכיוון רח' אלרואי אינו עולה על 10 קומות.

11. לטענה בדבר פגיעה באור, אוויר – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

ראו מענה לטענה בסעיף 2 לעיל.

12. לטענה בדבר מחסור במבנים לצרכי ציבור בשכונה – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

מס' דף: 16

על-פי חוות הדעת הפרוגרמטית מאוגוסט 2016 במרחב הבדיקה אכן צפוי מחסור בשטחים לצרכי ציבור. התכנית מציעה שטחים מבוניים לצרכי ציבור בקומת הקרקע, למטרות תרבות, קהילה, חינוך ורווחה. שטחים אלה נקבעו בטבלת הזכויות על סך של 400 מ"ר עיקרי. בנוסף נקבע בהערה תחת טבלת הזכויות כי לשטחים לצרכי ציבור תוצמד חצר בשטח 100 מ"ר.

על מנת לוודא כי החצר תהא גדולה מספיק ע"מ שתישמר הגמישות להקים גני ילדים בשטח התכנית, נדרש להגדיל את שטח החצר המוצמדת לשטח הציבורי, כך ששטחה לא יפחת מ- 175 מ"ר. לשם כך מוצע, כי כניסת הולכי רגל לבניין המגורים תתבצע ישירות מרח' עוזיאל. תכנון החצר ייעשה בתיאום עם יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית ויאושר על ידי הוועדה המקומית כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.

13. **לטענה כי הרחבת הרחובות אלרואי והמלך יוסף ב- 1 מ' אינה מספיקה, היות והרחובות צרים והתכנית מציעה שטחים מסחריים – לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

החזית המסחרית המוצעת הינה בעיקרה לאורך רחוב עוזיאל, ובאופן חלקי כלפי הרחובות אלרואי והמלך יוסף. התכנית קובעת את השטח לאורך הרחובות עוזיאל והמלך יוסף, בתחום מגרש המגורים, לזיקת הנאה למעבר הציבור. מוצע על כן כי התכנית תקבע גם את השטח שעד קו הבניין לאורך רחוב אלרואי בזיקת הנאה למעבר הציבור, על מנת לוודא כי אכן יישמר מעבר ראוי הולכי הרגל גם ברחוב אלרואי.

14. **לטענה בדבר התניית מתן היתר הבנייה בבניית מעגל תנועה בצומת הרחובות המלך יוסף, עוזיאל, נגבה, כפי שמוצג ברקע נספח התנועה, לאור עומסי תנועה הצפויים מתוספת הזכויות שבתכנית זו – לדחות את ההתנגדות.**

הכניסה לחניון מתבצעת מרחוב המלך יוסף, שאליו מגיעים גם כיום בפניה ימינה בלבד מרחוב עוזיאל. לא עוברים לשם כך דרך צומת נגבה-עוזיאל. מצב זה קיים גם היום ואינו צפוי להשתנות אף לאחר הסדרת צומת נגבה עוזיאל כמעגל תנועה. היציאה מהחניון היא לרחוב אלרואי ומשם לרחוב עוזיאל – הן בפניה ימינה והן בפניה שמאלה, כך שגם ביציאה אין הכרח לעבור דרך צומת נגבה-עוזיאל.

15. **לדרישה להגדיל את תקן החניה לדירות גדולות, לטענה בדבר מצוקת חניה משמעותית כבר היום, ולטענה בדבר מחסור בתחבורה ציבורית – לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת כי תקן החניה בתכנית יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. תקן זה מגדיר את טווח הדרישה למקומות חנייה בהתאמה למרחק הפרויקט מציר מתע"ן. בענייננו, הפרויקט נמצא במרחק סביר מקווי המתע"ן המתוכננים (קו צהוב של הרק"ל, קו מטר 2). המקום משורת על ידי תחבורה ציבורית – הן בתחומי העיר רמת גן והן אל מחוץ לה. יוער כי נושאים תחבורתיים נבחנים במסגרת תכנית האב השכונתית "יד לבנים ולב העיר", ביניהם בחינה תחבורתית ככלי תכנוני להגבלת הבינוי או העצמתו בצירים הראשיים בהתאם לכושר הנשיאה ולתח"צ זמן וקביעת שלביות/ מתחמי פיתוח בקורלציה להתפתחות מערכת התנועה הציבורית.

16. **לדרישה להגדלת קווי הבניין לרחובות אלרואי והמלך יוסף – לדחות את ההתנגדות.**

קווי הבניין של 2.5 מ' לרחובות אלרואי והמלך יוסף, כולל הפקעה של 1 מ' הינם סבירים ומייצרים מצב הדומה למצב המאושר: קו בניין 5 מ' ובלטה של 1.40 מ' מעל קומת הכניסה ובהפחתה של 1 מ' להפקעה.

17. **לדרישה להתנות את מתן היתרי הבניה בתכנית פיתוח מפורטת הכוללת הסדרי תנועה, גובה מבנה, הפרשי גבהים, אופי השימוש המסחרי וכד' – לדחות את ההתנגדות.**

בסעיף 6.4 להוראות התכנית ס"ק 2 נקבע כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי, כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ב'6. במסגרת הליך זה אגף אדריכל העיר יחד עם מח' תנועה, אגף שפ"ע, מח' איכות הסביבה, פקיד היערות העירוני ויועצת הפיתוח של הוועדה מלווים ובוחנים את התכנית, אשר כאמור מתאשרת בוועדה.

18. **לטענה בדבר תמורות גבוהות ליזם, חו"ד שמאי לא עדכנית, לדרישה לצמצם את מספר יח"ד המוצע ל- 54, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית – לקבל את ההתנגדות.**

בשטח התכנית קיימות בהיתר 4 יח"ד וחנות אחת. בנוסף, קיימות יחידות להן לא נמצא היתר, אולם מדיניות הוועדה המקומית קובעת שאין להתייחס אליהן. תכנית זו, אם כן, אינה תכנית פינוי ובינוי כהגדרתה, כי אם תכנית שעניינה השבחת הנכסים.

נוכח מצאי התשתיות הציבוריות, כעולה מחוות הדעת הפרוגרמטית (מאוגוסט 2016), תוספת יחידות הדיור שניתן לאשר באזור היא מוגבלת. בהתאם, מדיניות הוועדה המקומית היא שיש להעדיף פרויקטים של התחדשות עירונית על פני פרויקטים של השבחת נכסים. במתחם זה, המכפיל ביחס ליחידות הדיור המאושרות גבוה מאד. אם נאשר

למתחם זה 60 יחידות דיור, הדבר יבוא על חשבון פרויקטים אחרים של התחדשות עירונית. לפיכך מוצע להפחית את מספר יחידות הדיור לעד 54, כפי שקבעה הועדה המקומית בדיון להפקדה.

להתנגדות עצמית בשם חב' שכטר ברחוב עוזיאל ר"ג בע"מ:

19. לטענה כי מבקשים להגיש טבלאות איזון וחלוקה מתקנות, לאור טעות שנפלה בהן – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

המתנגדים טוענים בעלמא כאילו נפלה טעות בטבלאות, מבלי לפרט באיזו טעות מדובר. ההתנגדות אינה עונה לדרישת סעיף 103א(א) לחוק, לפיה התנגדות תוגש בכתב בפירוט הנמקות. עם זאת, נמצאו מספר פגמים בטבלת ההקצאות ובנספח העקרונות הנלווה לה, כלהלן:

א. השטח הכלול במתחם איחוד וחלוקה אינו אמור לכלול את השטחים המיועדים להפקעה. לפיכך, בטבלת ההקצאות, בטור "שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה" יש להפחית את השטח המיועד לדרך.

ב. היות והיקף השטחים המיועדים לצרכי ציבור לרישום ע"ש עיריית רמת גן ברורים וידועים בשלב זה, אזי יש לרשום את עיריית רמת גן כבר כעת כבעלים בטבלת ההקצאה ואיזון של חלק יחסי בקרקע המבטא את זכויות הבנייה לצרכי ציבור.

יא. בישיבת ועדת המשנה 2019012 מיום 16.07.2019 הוחלט:

להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בתנאים ובתיקונים כמפורט להלן ובמענה להתנגדויות:

1. הבינוי המוצע יכלול שני בניינים מעל קומת מסד מסחרית / ציבורית משותפת ורציפה, המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ' נטו. יש להעדיף חניה רגילה ולצמצם ככל הניתן את השימוש במתקני חניה. נספח הבינוי, נספח התנועה וסעיפים רלוונטיים בהוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
2. להפחית את מספר יחידות הדיור ל-54, כפי שקבעה הועדה המקומית בדיון להפקדה. בהתאמה להפחתת מספר יחידות הדיור, יש להפחית קומה אחת מגובה הבניינים, כך שגובהם לא יעלה על 9 קומות ברוטו.
3. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה המצאת דו"ח קונסטרוקטור, בו יפורטו האמצעים הטכניים לשמירה על שלמות המבנים הקיימים בחלקות הגובלות בשטח התכנית, והטמעת המלצות הקונסטרוקטור בהיתר הבנייה.
4. להגדיל את שטח החצר המוצמדת לשטח הציבורי, כך ששטחה לא יפחת מ- 175 מ"ר. לשם כך מוצע לשנות את מיקום כניסת הולכי הרגל לבנייני המגורים. תכנון החצר ייעשה בתיאום עם יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית ויאושר על ידי הוועדה המקומית כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
5. לקבוע את השטח שעד קו הבניין לאורך רחוב אלרואי בזיקת הנאה למעבר הציבור, על מנת לוודא כי אכן יישמר מעבר ראוי להולכי הרגל גם ברחוב אלרואי.
6. תיקון טבלת ההקצאות ונספח העקרונות הנלווה לה, כלהלן:
א. השטח הכלול במתחם איחוד וחלוקה אינו אמור לכלול את השטחים המיועדים להפקעה. לפיכך, בטבלת ההקצאות, בטור "שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה" יש להפחית את השטח המיועד לדרך.
ב. היות והיקף השטחים המיועדים לצרכי ציבור לרישום ע"ש עיריית רמת גן ברורים וידועים בשלב זה, אזי יש לרשום את עיריית רמת גן כבר כעת כבעלים בטבלת ההקצאה ואיזון של חלק יחסי בקרקע המבטא את זכויות הבנייה לצרכי ציבור.
7. תיקונים טכניים:
א. למחוק מתחולת התכנית ח"ח 636 בגוש 6157, בייעוד דרך מאושרת (רחוב אלרואי).
ב. למחוק סימון זיקת הנאה לציבור מהשטח האמור לשמש כחצר מוצמדת לבניין הציבורי.
ג. להוסיף כל הכתובות הרלוונטיות בתחום התכנית.
ד. גובה אדמה גננית בבתי הגידול לא יפחת מ- 1.2 מ'.
ה. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הקרקע.
ו. השלמת נתונים לגבי חלקה 717 בגוש 6157 ברקע המדידה.
ז. מחיקת קומות מכוח תמ"א/38 בחזיתות נספח הבינוי במבנים גובלים.
8. להלן מענה להתנגדויות:

להתנגדות בוטה רבי ואליהו, מרחוב המלך יוסף 47:

- 1. לטענה כי יש להרחיב את תחום התכנית כך שתכלול גם את ח"ח 718 בגוש 6157, המלך יוסף 47, ולטענה כי בית המתנגדים ראוי להתחדשות היות ואינו עומד בתקן לרעידות אדמה וכי אי הוספתו לתחום התכנית תמנע את התחדשותו – לדחות את ההתנגדות.**

ח"ח 718 בגוש 6157 מסווגת עפ"י תכנית רג/588 בייעוד מגורים ב1. עפ"י תכנית רג/340 ניתן לבנות במגרש זה 2 יח"ד, כאשר במחצית המגרש השנייה, בכתובת המלך יוסף 45, מימשו בינוי על-פי תכניות מאושרות ובנו בית מגורים חדש עפ"י היתר מס' 2014001 לבינוי בקיר משותף עם בית המתנגדים.

נוכח תוספת יחידות הדיור המשמעותית הצפויה בכל רחבי העיר בשנים הקרובות, מדיניות הועדה היא לשמר מגרשי המגורים בייעוד לבנייה צמודי קרקע ללא תוספת יח"ד במגרשים אלה.

המתנגדים יכולים לפעול ולהגיש בקשה להיתר מתוקף תכניות מאושרות לבינוי בחלקי המגרש שבבעלותם – כפי שעשו שותפיהם למגרש. כל בנייה חדשה תעמוד בתקן תקף לרעידות אדמה. אין באישור תכנית בחלקות גובלות כדי לפגוע בזכויותיהם מכוח תכניות תקפות.
- 2. לטענה כי התכנון המוצע אינו איכותי: 8 יח"ד בקומה, חזית באורך של כ- 50 מ', חסימה של אור, אוויר, נוף, חניות במתקני חניה – לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה המקומית, בהחלטתה מיום 06.11.2016, המליצה על בינוי שיכלול שני בניינים מעל קומת מסד מסחרית / ציבורית משותפת ורציפה. כן קבעה הועדה כי המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ' נטו. מוצע, אם כן, לתקן הבינוי בהתאם להחלטה זו.

לעניין החניות במתקני החנייה, מדיניות הוועדה היא לתכנון חניון קונבנציונלי בפרויקט, ובפרט כשמדובר במגרש גדול ונוח לתכנון. הוועדה מתנגדת לשימוש במתקן חנייה אוטומטי, עבור כמות גדולה של מכוניות ובאחוז גדול של החניות המוצעות. יש להעדיף חניה רגילה ולצמצם ככל הניתן את השימוש במתקני חניה. הנושא ייבדק לעת הגשת הבקשה להיתר.
- 3. לטענה כי בשכונה קיים מחסור בשטחים פתוחים לציבור, בתכנית מוצע שטח פתוח קטן ומקוטע – לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

על-פי חוות הדעת הפרוגרמטית מאוגוסט 2016 אכן קיים מחסור בשצ"פים במרחב הבדיקה וצפוי כי יחמיר. המחסור הוערך בכ- 17.6 דונם. בכלל מרחב הבדיקה המחסור עתיד לגדול גם בתרחיש 2021 וצפוי לעמוד על כ- 21.6 דונם. תוספת האוכלוסייה מהפרויקט מגדילה במקצת את המחסור ל- 22.2 דונם. התכנית אינה מציעה שטחים פתוחים, וזיקת ההנאה שהיא מציעה אינה בת-השוואה בערכיותה לשטח ציבורי פתוח כהגדרתו. עם זאת, תכנית נקודתית אחת אינה יכולה לתת מענה לכל צרכי הציבור הקיימים בסביבתה ולא להעלים ממנה, וזהו תפקידו של התכנון הכולל, כדוגמת תכנית האב שבהכנה, לאזן בין תוספת יחידות הדיור לבין המענה לצרכי ציבור ולחלק את התועלות הציבוריות בין הפרויקטים השונים שבתחומה. לפיכך, הועדה ממליצה להפחית את מספר יחידות הדיור המוצע בפרויקט ל-54, בהתאם להמלצתה בדיון להפקדה. כמו כן, ראו מענה לטענה מס' 18 להלן.
- 4. לטענה כי עבודות החפירה שיהיו במקום יסכנו את בית המתנגדים – לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה המצאת דו"ח קונסטרוקטור, בו יפורטו האמצעים הטכניים לשמירה על שלמות המבנים הקיימים בחלקות הגובלות בשטח התכנית, והטמעת המלצות הקונסטרוקטור בהיתר הבנייה.
- 5. לטענה כי בית המתנגדים יהיה מוקף מכל עבריו במבנים חדשים – לדחות את ההתנגדות.**

המתנגדים יכולים להגיש בקשה להיתר מתוקף תכניות תקפות, לבנייה חדשה במגרשם.
- 6. לטענות בדבר חריגותו של מגרש המגורים הנוצר בנוף העירוני הקיים – כ- 1503 מ"ר - מגרש גדול ביחס לפרצלציה העירונית הקיימת – לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

- להתנגדות אבישר שלום ומירב ואחרים, מרחוב אלרואי 47, 51-53 :
- 7. לטענה בדבר העדפת תכנון כולל לכל תחום תכנית רג/872, על פני קידום תכנית נקודתית לחלק מתכנית זו – לדחות את ההתנגדות.**
החלקות המוצעות בתכנית לאיחוד הינן בהתאמה לסעיף 6.2 להוראות תכנית רג/872. הראייה התכנונית הכוללת נמצאת בתכנית האב השכונתית – תכנית יד לבנים ומרכז העיר, אשר נמצאת בעבודה.
- 8. לטענה כי גובה הבינוי המוצע – 10 קומות ברוטו, 36 מ' – אינו מתאים לבינוי השכונתי של 7-8 קומות – לדחות את ההתנגדות.**
הבניינים בהם מתגוררים המתנגדים הם בניינים בגובה 7 קומות (אלרואי 47) ו-10 קומות (אלרואי 51-53).
- 9. לטענה כי גובה קומת הקרקע המסחרית – 6 מ' – גבוה מדי – לדחות את ההתנגדות.**
הועדה המקומית מעוניינת לחזק את המסחר לאורך הרחוב וגובה הקומה המוצע מהווה אחד האמצעים ולמשיכת מסחר איכותי.
- 10. לטענה כי תוואי הקרקע הטבעי הינו משופע ועל כן יוצא שמכיוון רח' אלרואי הבניין גבוה מ- 10 קומות ברוטו – לדחות את ההתנגדות.**
הבינוי המוצע לכיוון רח' אלרואי אינו עולה על 10 קומות. עם זאת, ראו מענה לטענה מס' 2, לעניין החלוקה לשני בניינים נפרדים, ולטענה מס' 18 בעניין הפחתת מספר הקומות ל- 9 קומות ברוטו.
- 11. לטענה בדבר פגיעה באור, אוויר – לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראו מענה לטענה בסעיף 2 לעיל.
- 12. לטענה בדבר מחסור במבנים לצרכי ציבור בשכונה – לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
על-פי חוות הדעת הפרוגרמטית מאוגוסט 2016 במרחב הבדיקה אכן צפוי מחסור בשטחים לצרכי ציבור. התכנית מציעה שטחים מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע, למטרות תרבות, קהילה, חינוך ורווחה. שטחים אלה נקבעו בטבלת הזכויות על סך של 400 מ"ר עיקרי. בנוסף נקבע בהערה תחת טבלת הזכויות כי לשטחים לצרכי ציבור תוצמד חצר בשטח 100 מ"ר.
על מנת לוודא כי החצר תהא גדולה מספיק ע"מ שתישמר הגמישות להקים גני ילדים בשטח התכנית, נדרש להגדיל את שטח החצר המוצמדת לשטח הציבורי, כך ששטח לא יפחת מ- 175 מ"ר. לשם כך מוצע לשנות את מיקום כניסת הולכי הרגל לבניין המגורים. תכנון החצר ייעשה בתיאום עם יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית ויאושר על ידי הועדה המקומית כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
כמו כן, ראו מענה לטענה מס' 3 לעיל בעניין המחסור בשטחים פתוחים וכן לטענה מס' 18 להלן, בעניין הפחתת מספר יחידות הדיור בפרויקט.
- 13. לטענה כי הרחבת הרחובות אלרואי והמלך יוסף ב- 1 מ' אינה מספיקה, היות והרחובות צרים והתכנית מציעה שטחים מסחריים – לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
החזית המסחרית המוצעת הינה בעיקרה לאורך רחוב עוזיאל, ובאופן חלקי כלפי הרחובות אלרואי והמלך יוסף. התכנית קובעת את השטח לאורך הרחובות עוזיאל והמלך יוסף, בתחום מגרש המגורים, לזיקת הנאה למעבר הציבור. מוצע על כן כי התכנית תקבע גם את השטח שעד קו הבניין לאורך רחוב אלרואי בזיקת הנאה למעבר הציבור, על מנת לוודא כי אכן יישמר מעבר ראוי להולכי הרגל גם ברחוב אלרואי.
- 14. לטענה בדבר התניית מתן היתר הבנייה בבניית מעגל תנועה בצומת הרחובות המלך יוסף, עוזיאל, נגבה, כפי שמוצג ברקע נספח התנועה, לאור עומסי תנועה הצפויים מתוספת הזכויות שבתכנית זו – לדחות את ההתנגדות.**
הכניסה לחניון מתבצעת מרחוב המלך יוסף, שאליו מגיעים גם כיום בפניה ימינה

בלבד מרחוב עוזיאל. לא עוברים לשם כך דרך צומת נגבה-עוזיאל. מצב זה קיים גם היום ואינו צפוי להשתנות אף לאחר הסדרת צומת נגבה עוזיאל כמעגל תנועה. היציאה מהחניון היא לרחוב אלרואי ומשם לרחוב עוזיאל – הן בפנייה ימינה והן בפניה שמאלה, כך שגם ביציאה אין הכרח לעבור דרך צומת נגבה-עוזיאל.

15. לדרישה להגדיל את תקן החניה לדירות גדולות, לטענה בדבר מצוקת חניה משמעותית כבר היום, ולטענה בדבר מחסור בתחבורה ציבורית – לדחות את ההתנגדות.

התכנית קובעת כי תקן החניה בתכנית יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. תקן זה מגדיר את טווח הדרישה למקומות חנייה בהתאמה למרחק הפרויקט מציר מתע"ן. בענייננו, הפרויקט נמצא במרחק סביר מקווי המתע"ן המתוכננים (קו צהוב של הרק"ל, קו מטרו M2). המקום משורת על ידי תחבורה ציבורית – הן בתחומי העיר רמת גן והן אל מחוץ לה. יוער כי נושאים תחבורתיים נבחנים במסגרת תכנית האב השכונתית "יד לבנים ולב העיר", ביניהם בחינה תחבורתית ככלי תכנוני להגבלת הבינוי או העצמתו בצירים הראשיים בהתאם לכושר הנשיאה ולתח"צ זמין וקביעת שלביות/ מתחמי פיתוח בקורלציה להתפתחות מערכת התנועה הציבורית.

16. לדרישה להגדלת קווי הבניין לרחובות אלרואי והמלך יוסף – לדחות את ההתנגדות.

קווי הבניין של 2.5 מ' לרחובות אלרואי והמלך יוסף, כולל הפקעה של 1 מ' הינם סבירים ומייצרים מצב הדומה למצב המאושר: קו בניין 5 מ' ובליטה של 1.40 מ' מעל קומת הכניסה ובהפחתה של 1 מ' להפקעה.

17. לדרישה להתנות את מתן היתרי הבניה בתכנית פיתוח מפורטת הכוללת הסדרי תנועה, גובה מבנה, הפרשי גבהים, אופי השימוש המסחרי וכד' – לדחות את ההתנגדות.

בסעיף 6.4 להוראות התכנית ס"ק 2 נקבע כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי, כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ב'. במסגרת הליך זה אגף אדריכל העיר יחד עם מח' תנועה, אגף שפ"ע, מח' איכות הסביבה, פקיד היערות העירוני ויועצת הפיתוח של הועדה מלווים ובוחנים את התכנית, אשר כאמור מתאשרת בוועדה.

18. לטענה בדבר תמורות גבוהות לזים, חוו"ד שמאי לא עדכנית, לדרישה לצמצם את מספר יח"ד המוצע ל- 54, בהתאם להמלצת הועדה המקומית – לקבל את ההתנגדות.

בשטח התכנית קיימות בהיתר 4 יח"ד וחנות אחת. בנוסף, קיימות יחידות להן לא נמצא היתר, אולם מדיניות הועדה המקומית קובעת שאין להתייחס אליהן. תכנית זו, אם כן, אינה תכנית פינוי ובינוי כהגדרתה, כי אם תכנית שעניינה השבחת הנכסים. נוכח מצאי התשתיות הציבוריות, כעולה מחוות הדעת הפרוגרמטית (מאוגוסט 2016), תוספת יחידות הדיור שניתן לאשר באזור היא מוגבלת. בהתאם, מדיניות הועדה המקומית היא שיש להעדיף פרויקטים של התחדשות עירונית על פני פרויקטים של השבחת נכסים. במתחם זה, המכפיל ביחס ליחידות הדיור המאושרות גבוה מאד. אם נאשר למתחם זה 60 יחידות דיור, הדבר יבוא על חשבון פרויקטים אחרים של התחדשות עירונית. לפיכך מוצע להפחית את מספר יחידות הדיור לעד 54, כפי שקבעה הועדה המקומית בדיון להפקדה. בהתאמה להפחתת מספר יחידות הדיור, יש להפחית קומה אחת מגובה הבניינים, כך שגובהם לא יעלה על 9 קומות ברוטו.

להתנגדות עצמית בשם חב' שכטר ברחוב עוזיאל ר"ג בע"מ:

19. לבקשה להגיש טבלאות איזון וחלוקה מתקנות, לאור טעות שנפלה בהן – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

המתנגדים טוענים בעלמא כאילו נפלה טעות בטבלאות, מבלי לפרט באיזו טעות מדובר. ההתנגדות אינה עונה לדרישת סעיף 103א(א) לחוק, לפיה התנגדות תוגש בכתב בפירוט הנמקות.

עם זאת, נמצאו מספר פגמים בטבלת ההקצאות ובנספח העקרונות הנלווה לה, כלהלן:

- א. השטח הכלול במתחם איחוד וחלוקה אינו אמור לכלול את השטחים המיועדים להפקעה. לפיכך, בטבלת ההקצאות, בטור "שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה" יש להפחית את השטח המיועד לדרך.
- ב. היות והיקף השטחים המיועדים לצרכי ציבור לרישום ע"ש עיריית רמת גן ברורים וידועים בשלב זה, אזי יש לרשום את עיריית רמת גן כבר כעת כבעלים בטבלת ההקצאה ואיזון של חלק יחסי בקרקע המבטא את זכויות הבנייה לצרכי ציבור.

הצבעה:

פה אחד (מר אדם קניגסברגר, עו"ד רועי ברזילי, מר יונה טילמן)

יב. בישיבת מליאת הועדה המקומית מס' 2019011 מיום 31.07.2019 הוחלט:

1. לשוב ולדון לאחר שתתקבל תשובת לשכת התכנון המחוזית לדרישתנו לביטול ההפקדה, עקב הפקדת תכנית המנוגדת להחלטת הועדה המחוזית.
2. נשמרת זכות הטיעון למי שהגיש בקשה לדיון נוסף לפי סעיף 18(ז) לחוק.

הצבעה:

10 בעד (מר כרמל שאמה-הכהן, מר ליעד אילני, מר אדם קניגסברגר, אדר' רננה ירדני, עו"ד מנחם דוד, מר יצחק שחם, מר דני גולדשטיין, גבי עדנה וידל, מר חגי אשר עו"ד אביבית מאור-נמרודי)
*** מר אביהוא בן משה לא השתתף בהצבעה.

יג. תשובת לשכת התכנון המחוזית לדרישה לבטל את ההפקדה:

1. ביום 01.08.2019 נשלח מכתבה של מהנדסת העיר ליו"ר הועדה המחוזית בדרישה לבטל את הפקדת התכנית, שנעשתה בניגוד להחלטת הועדה המחוזית. המכתב צורף לסדר היום.
2. ביום 09.09.2019 התקבלה תשובה מלשכת התכנון המחוזית, בה נכתב כלהלן: "לאחר בדיקת תמליל הדיון מיום 25.06.2018 עלה כי ככל הנראה נפלה טעות בהחלטת הועדה המחוזית. בהתאם, אין צורך בתיקון הפרסום להפקדה וועדת המשנה תקיים דיון בהתנגדויות לתכנית, בו תוכלו להשמיע את עמדתכם ככל שהנכם סבורים כי יש קושי בעניין הבינוי בתכנית". המכתב צורף לסדר היום.

יד. בישיבת מליאת הועדה המקומית 2019012 מיום 18.09.2019 הוחלט:

לשוב ולדון בוועדת המשנה, מר אביהוא בן - משה יוזמן לוועדת המשנה

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (מר כרמל שאמה הכהן, מר ליעד אילני, מר אדם קניגסברגר, עו"ד מנחם דוד, עו"ד גלעד שריר, גבי עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, אדר' רננה ירדני, מר אביהוא בן - משה, מר חגי אשר)

טו. בישיבת הועדה המחוזית מספר 862 שהתקיימה ביום 25.06.2018 במשרדי הועדה המחוזית ת"א הוחלט: להפקיד

את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:

א. מגורים

1. 5,100 מ"ר שטח עיקרי ועוד 840 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות בלבד. צירופם אל שטח הדירות יהווה סטייה ניכרת. בנוסף, עד 100 מ"ר שטחים עיקריים למועדון דיירים, אשר יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.
2. סה"כ 60 יח"ד. מתוכן, 12 יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- ב. 360 מ"ר שטחים עיקריים למסחר לאורך חזיתות המבנים.
- ג. 400 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטח רצפות לצרכי ציבור, ועוד 100 מ"ר חצר למטרות של תרבות, קהילה, חינוך ורווחה, אשר יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.
- ד. ייקבע בהוראות התכנית כי זכויות בנייה שלא ניתן לממשן במגבלות התכנית, קווי הבניין, קומות וגובה הבניין, יתכלו.
- ה. ייקבע בהוראות התכנית כי לא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר למגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. ניתן יהיה להמיר חלק מהשטח המסחרי למשרדים, ובלבד שתישמר חזית מסחרית רציפה ופעילה.

2. **בינוי:**

- א. גובה שני המבנים לא יעלה על 10 קומות, ועל 29 מ' גובה רצפת קומה עליונה (מהכניסה הקובעת).

מס' דף: 22

- ב. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו, וגובה קומת קרקע למסחר לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
 - ג. במערב התכנית, בפינת הרחובות המלך יוסף ועוזיאל, תיקבע רחבה עם זיקת הנאה למעבר ושהות הציבור, בעומק של כ- 10 מ' ללא מרתפים, לצורך חלחול ונטיעות צל.
 - ד. יקבע כי לכל מבנה יהיה מפלס כניסה שונה, בהתאם למפלס הכניסה מהרחוב אליו הוא פונה.
 - ה. טרם הגשת היתר בנייה תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי, אשר תכלול הוראות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין חומרי גמר, פיתוח שטח, נטיעות, מיקום שטחי הרצפות לצרכי ציבור והכניסה אליהם, והוראות נוספות ככל שיהיו עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - ו. לאורך רחוב עוזיאל, בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, תיקבע זיקת הנאה למעבר הציבור.
- 3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:**
- א. תיאום עם אגף התחבורה של עיריית ר"ג ולשכת התכנון לעניין צומת רחובות המלך יוסף- עוזיאל-נגבה, והצורך בהרחבת רחוב עוזיאל. ככל שתידרש ההרחבה כאמור, תבוצע ההפקעה בהתאם.
 - ב. ייקבע בתכנית כי פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מורשה.
 - ג. התכנית תתקבל על תעלה על 85%.
 - ד. התכנית תכלול הוראות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן התקף ולהנחיות מהנדס העיר.
- 4. תנאים להיתר בנייה:**
- א. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית.
 - ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה של כל המבנים בתחום התכנית.
 - ג. היתר הבנייה יהיה אחד לכל המגרש.
- 5. תנועה וחנייה:**
- א. תקן חניה לרכב יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הבקשה להיתר הבנייה, ויהיה תקן מירבי.
 - ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה וייקבע כתקן מינימלי.
- 6. כללי:**
- א. תכניות רג/ 340 /ג/ 15 (מחסנים), רג/מק/ 340 /ג/ 9, רג/מק/ 340 /ג/ 11 על שינוייהן לא יחולו על תכנית זו.
 - ב. סעיף 4.1.2. ח. בנוגע לזכויות בנייה מאושרות יימחק מהוראות התכנית.
 - ג. יחס התכנית לתכנית רג/ 872 יקבע בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה, כך שיובהר כי תנאי למימוש המבנים מכח תכנית זו יהא הריסת המבנים לפי תכנית רג/872 ככל הנדרש, יורחב הקו הכחול ויכלול את מלוא הבניינים הנדרשים להריסה.
 - ד. תוקף התכנית יהיה ל-5 שנים. במידה ובתוך תקופה זו לא יוצא היתר בניה למבני המגורים התכנית תתכלה, ועל המגרשים יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו. הארכת תוקף התכנית לתקופות נוספות תתאפשר בסמכות הוועדה המקומית, במידה ונעשו לפני מועד פקיעת התוקף.
 - ה. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
 - ו. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

טז. בדיון להתנגדויות במשרדי הוועדה המחוזית (ישיבה מספר 1318) שהתקיים ביום 04.11.2019 במשרדי הוועדה

המחוזית ת"א

1. **רקע:** התכנית חלה על מתחם ששטחו 1.5 דונם הכולל 3 חלקות ביעוד מגורים ג', הנמצא בין הרחובות עוזיאל ממזרח, המלך יוסף מדרום ואלרואי מצפון. במתחם קיימים 6 מבנים המיועדים להריסה. מטרת התכנית היא קביעת זכויות בנייה להקמת בניין מגורים בן 10 קומות עם חזית מסחרית ושטחי ציבור, הכולל 60 יח"ד. ביום 25.6.18 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד תכנית הכוללת שני מבנים בני 10 קומות עם רחבה למעבר הציבור בזיקת הנאה, בפינת הרחובות עוזיאל והמלך יוסף. בפועל הופקדה תכנית הכוללת מבנה אחד. מסמכי התכנית שהוצגו בפני הוועדה המחוזית בדיון שהתקיים ביום 25.6.18 כללו שני מבנים עם מרווח ביניהם וללא רחבה למעבר הציבור. יחד עם זאת, במצגת שהוצגה בפני הוועדה הוצגו שתי חלופות בינוי שאחת מהן כוללת מבנה אחד ורחבה למעבר הציבור. מעיון בתמליל הדיון עולה, כי הוועדה קיבלה את החלופה הכוללת בינוי של מבנה אחד אולם בהקראת החלטה נפלה טעות ובסעיף 2.א נאמר כי גובה שני המבנים לא יעלה על 10 קומות. קרי, הנוסח שהופקד תואם את עמדת מליאת הוועדה. כך שבפני הציבור הוצגה תכנית הכוללת את חלופת הבינוי אליה כיוונה הוועדה המחוזית עת שהחליטה להפקיד את התכנית. ועדה זו סבורה כי מדובר בחלופה מיטבית בפרט נוכח קביעת שצ"פ אפקטיבי כמפורט בהמשך.
2. לתכנית המופקדת הוגשו 2 התנגדויות מתושבים באזור והתנגדות אחת של יזם התכנית. במהלך הדיון הודיע נציג היזם כי יש הסכמה מלאה של כל בעלי הזכויות בתכנית ולפיכך התכנית תהיה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה. לאחר ששמעה את המתנגדים, את נציג הוועדה המקומית ואת נציג היזם ולאחר שעיינה בכתבי ההתנגדויות ודנה בכל אלו, **מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בכפוף לשינויים שיפורטו להלן ובמענה להתנגדויות:**
 - א. התכנית תהיה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה ותצורף לה טבלת הקצאות בהתאם.
 - ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור והדרכים המוצעות יכללו בטבלת ההקצאות.

מס' דף: 23

- ג. השטח המסומן בזיקת הנאה בפינת הרחובות עוזיאל והמלך יוסף יהפוך לשצ"פ ולא תותר מתחתיו ומעליו כל בנייה. ניתן יהיה להרחיב את השטח המוצמד לטובת גן ילדים לפי התקן בתחום השטח הציבורי הפתוח.
- ד. תיקבע זיקת הנאה בשטח שבין קו הבניין לקו המגרש הצפוני.
3. הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה המביאה להתחדשות עירונית בבנייה מרקמית וליצירת דופן רחוב עם חזית מסחרית והרחבת המרחב הציבורי לאורך רחוב עוזיאל, תוך יצירת רחבה לציבור בפינת הרחובות עוזיאל והמלך יוסף. בנוסף, התכנית כוללת 400 מ"ר שטחי רצפות לשטחי ציבור אשר יירשמו ע"ש העירייה אשר ניתן יהיה לעשות בהם שימוש למטרות של חינוך, תרבות קהילה ורווחה.

יז. רקע לדיון ועדת המליאה מתאריך 26/11/2024:

1. התכנית קיבלה תוקף בנובמבר 2019.
2. בהוראות התב"ע רג/1729 סעיף 7.2 נקבע כי:
 1. תוקף התכנית יהיה למשך 5 שנים מיום אישורה כדין. במידה ובתוך תקופה זו לא יוצא היתר בנייה למבני המגורים מכח תכנית זו, התכנית תתכלה, ועל המגרשים יחולו בתכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.
 2. הארכת תוקף התכנית לתקופות נוספות תתאפשר בסמכות הוועדה המקומית, במידה וייעשו לפני מועד פקיעת תוקף התכנית.
 3. בתאריך 30.09.2024 התקבל מכתב מהיזם ובו בקשה להארכת תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות.
 4. מקודמת תכנית עיצוב אשר מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה. תיאום התכנון החל בחודש ינואר 2024 אך פסק בחודשים האחרונים טרם תיקון הערות משמעותיות אשר הועברו ע"י אגף התכנון.

יח. רקע תכנוני:

במתחם היו 4 יח"ד בהיתר וחנות אחת טרם אישור תכנית זו, המצב בפועל בהתאם לדו"ח השמאי הינו של 13 יח"ד ו-41 חנויות. תכנית רג/1729 אושרה עם 60 יח"ד במצב המוצע (יחס הריסה/בנייה של 15:1 מיח"ד בהיתר), חזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון רח' עוזיאל, כ-140 מ"ר שצ"פ לכיוון רח' המלך יוסף ו-400 מ"ר שטח רצפות לתועלת ציבורית. יוער כי התכנית אינה מגבילה את תכנית הבינוי במגרש וכי אושר שהחלחול יהיה משטח השצ"פ. בנוסף, שטח יח"ד הממוצע עומד על 111 מ"ר, שטח גדול משמעותית מהשטח המקובל בעיר.

יט. חוות דעת אגף התכנון לדיון ועדת המליאה מתאריך 26/11/2024:

1. תכנית זו הינה תכנית שהוגשה בהשגה ללשכת התכנון המחוזית. התכנית אינה טובה או מיטיבה עם העיר והשכונה, הבינוי הינו מסיבי ובעל תכנית גבוהה והיקף יחידות הדיור החדשות הנוספות הוא גבוה מאוד.
2. בתכנית מסוג זה תהליך קידום תכנית העיצוב ושיתוף הפעולה עם אגף התכנון הינו חיוני לצורך שיפור התכנית. במקרה זה לא ברור מדוע נעצר קידום תכנית העיצוב, במיוחד לאור לוחות הזמנים שנקבעו בתב"ע.
3. לאור כל המובא לעיל, אגף התכנון ממליץ לועדה מקומית לסרב להארכת תוקף לתכנית רג/1729. ככל שתקודם תב"ע חדשה בהתאם לערכים השמאיים העדכנים, המדיניות לשכונה והתכנית הכוללת, נקדמה במרץ.
4. בפני וועדת המשנה עומדת ההחלטה האם לאפשר המשך קידום פרויקט שאינו מיטבי לעיר על פני עצירת יכולת ההתחדשות של המגרשים לעתיד הקרוב.

כ. המלצת מהנדס העיר

להחלטת הוועדה

כא. בדיון מליאת הוועדה המקומית מספר 2024010 בתאריך: 26/11/2024 הוחלט:

לשוב ולדון לאחר בחינת שמאי הוועדה את נתוני הפרויקט.

פרטי הצבעה:

אושר פה אחד (מר כרמל שאמה-הכהן, עו"ד עינב בר-כהן, עו"ד רועי ברזילי, מר ישראל זרי, עו"ד אסף וייס, מר דני גולדשטיין, מהנדס שלומי בן-ששון, עו"ד זוהר ישרים)

כב. התיחסות שמאי הוועדה המקומית מתאריך 11/12/2024:

עוד בשנות ה-80 אושרה תכנית רג/872 המסמנת את כל הבינוי הקיים להריסה, מרחיבה דרכים, מאחדת את החלקות למגרש בו ניתן לממש בניה בהיקף גבוה יותר. עמדת הצוות כי במגרש המאוחד הני"ל ניתן לממש בניה של 33 יח"ד.

מס' דף: 24

תשומת הלב כי אין מדובר במתחם פיננסי בינוי, הוא אינו עומד בתנאי 24 יח"ד, והוא אינו זכאי לתמ"א 38. כלומר, אין הצדקה לבחינה כלכלית של תקן 21 ו/או רווחיות מינימלית נדרשת. ספק אם מכפיל 2.8 במקרקעין הנ"ל היה מספיק למימוש כדאיות כלכלית, שכן במקרה הנ"ל לבעלי הזכויות אין פטורים כלל במיסוי. יתרה מכך, שווי הזכויות בבעלותם אינו שווה ערך לדירת מגורים טיפוסית, שכן הרוב הוא בתי מגורים צמודי קרקע עם תוספות / חריגות בניה מהותיות.

שוחחנו עם שמאי התכנית ודרשנו לקבל בדיקה כלכלית המעידה על רווחיות הפרויקט. נמסר לנו כי הבדיקה שנערכה על ידו ישנה, רלוונטית למועדים קובעים ערב התכנית, ובכל מקרה היא נערכה עבור היזם ולא ניתן להעבירה לעיוני.

לכן, ערכנו בדיקה "ממעוף הציפור", לבחון כיצד שווי המצב הקודם, זה הבינוי בפועל, הינו לפחות "שווה ערך" להיקפי הזכויות שיוצעו. יודגש, בהיעדר שת"פ מצד היזם ותשריטי מדידה, קיים קושי מהותי להבין מה בדיוק בנוי במקרקעין. אין היתרי בניה, יש תוספות בהיקפים משמעותיים, וקיים קושי לקבוע מה בנוי חוקי ומה לא.

התב"ע המאושרת משנת 2020 הקנתה שטחי בניה בהיקף של 97 מ"ר ממוצע "פלדלת" ליח"ד, עבור 60 יח"ד. בבדיקה שערכנו, כאמור "ממעוף הציפור", ניכר כי הפרויקט היה נשאר ברווחיות, לו היה מקודם היום גם עם 46 יח"ד, בהיקף ממוצע זהה של 97 מ"ר "פלדלת".

כג. חוות דעת אגף התכנון לוועדת משנה מספר 2025002 מתאריך 19.01.2025:

בשל ההבדל המשמעותי במספר יחידות הדיור והשטחים הדרושים לרווחיות העולים מהתייחסות שמאי הועדה (הפחתה של 13 יחידות דיור) ולאור הערות האגף שהובאו לעיל, נמליץ לא להאריך את תוקפה של התכנית.

כד. המלצת מהנדסת העיר לוועדת משנה מספר 2025002 מתאריך 19.01.2025:

לא להאריך את תוקפה של התכנית

כה. החלטת ועדת משנה מספר 2025002 מתאריך 19.01.2025:

לשוב ולדון בהארכת תוקף התכנית ככל שהיזם יעלה טיעונים שמאיים או משפטיים חדשים בפני הצוות המקצועי והדיון בהם יתקיים בתוך לוחות הזמנים טרם פקיעת התכנית.

כו. רקע וחווה תכנון לדיון בוועדת משנה מספר 2025005 בתאריך 09.03.2025:

לאחר קבלת המסמכים הכלכליים העדכניים ובחינתם ע"י שמאי הוועדה הובן כי כלכליות התכנית היתה יכולה להיות גם בהפחתת 8 יח"ד ממספר היח"ד המאושר. על מנת לחסוך הליכים תכנוניים ע"י ביטול התכנית והכנת תכנית חדשה תנאי להארכת תוקף התכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות לביצוע מטלה ציבורית נוספת מעבר למטלות המאושרות בתכנית הקיימת בתוך 30 ימים ממועד החלטה זו.

כז. החלטת ועדת המשנה מספר 2025005 מתאריך 9.3.25:

לאשר בתנאים הארכת תוקף התכנית לשנה וחצי נוספת מתאריך פקיעתה של התכנית,

מהנימוקים שהובאו בכתב ובע"פ, החלטה זו מותנית בחתימה על הסכם לקבלת תועלות

ציבוריות נוספות של היזם מול העירייה.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (מר צחי זליכה, גבי עדנה וידל, גבי תל אביב לי וידריך דידי, פרופ' יזהר אופלטקה, עו"ד מנחם דוד, עו"ד זוהר ישרים, מר ליר לוי, מר דני גולדשטיין)

כח. רקע וחוו"ד תכנון לדין בוועדת משנה מספר 2025011 בתאריך 15.6.2025:

בהתאם להחלטת הוועדה מיום 9.3.2025, ניתנה ארכה לפקיעת התכנית עד ליום 20.4.2025. זאת על מנת לאפשר לצדדים לגבש הסכמות בנושא המטלה הציבורית הנוספת שהתבקשה על ידי העירייה, שהינה תנאי להארכת תוקף התכנית לפרק זמן של 18 חודשים. ההסכמות בין הצדדים טרם גובשו ועל כן, מבוקש ליתן ארכה נוספת לפקיעת התכנית לפרק זמן של 60 ימים (היינו עד ליום 20.6.2025) על מנת לאפשר לצדדים למצות את המגעים ביניהם.

כט. החלטת ועדת המשנה 2025011 מתאריך 15.6.2025:

לאור מצב החירום, הוועדה מאשרת הארכה נוספת לפקיעת התכנית לפרק זמן של 6 חודשים ממועד הדין (180 ימים).

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר צחי זליכה, מר דני גולדשטיין)

ל. רקע לדין הנוכחי:

1. התכנית אושרה למתן תוקף ביום 11.2.2020 וקבעה בהוראותיה הוראות פקיעה בנוסח המובא לשם הנוחות כלהלן:

"7.2 מימוש התכנית

1. תוקף התכנית יהיה למשך 5 שנים מיום אישורה כדין. במידה ובתוך תקופה זו לא יוצא היתר בניה למבני המגורים מכוח תכנית זו, התכנית תתכלה, ועל המגרשים יחולו התוכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.
2. הארכת תוקף התכנית לתקופות נוספות תתאפשר בסמכות הוועדה המקומית, במידה וייעשו לפני מועד פקיעת תוקף התכנית."

2. ביום 15.6.2025 אושרה הארכת תוקף לתכנית זו ל-6 חודשים ועד ליום 15.12.2025 נוכח מצב חירום ומו"מ בין העירייה ליזם ביחס לתועלות ציבוריות מבוקשות לשם הארכת תוקף התכנית.
3. המו"מ בין הצדדים טרם מוצה ולפיכך נדרשת הארכת תוקף התכנית עד ליום 15.3.2026.
4. בהתאם לנוסח סעיף 7.2 לתכנית זו נדרשת בדחיפות ארכה נוספת טרם פקיעת תוקף התכנית וזאת על מנת לאפשר לצדדים למצות את המגעים ביניהם.

המלצת מהנדס העיר

הארכה נוספת לפקיעת התכנית לפרק זמן של 90 ימים עד לתאריך 15.3.2026

החלטות

הוחלט לתת הארכה נוספת לפקיעת התכנית לפרק זמן של 90 ימים עד לתאריך 15.3.2026

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר דני גולדשטיין, מר צחי זליכה, גב' עדנה וידל, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו, פרופ' ישראל אופלטקה)

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה".

בהתאם לסעיף 18(ז) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 -
רשאים 2 חברי הוועדה המקומית לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההחלטה לידיהם, שיתקיים במליאת הוועדה המקומית דיון בעניין. ככל שהוגשה דרישה, החלטתה של ועדת המשנה לא תיחשב כהחלטת הוועדה המקומית.