



עיריית רמת-גן



שמחים להזמינכם
למפגש שני בשיתוף ציבור

התחדשות עירונית במתחם ז'בוטינסקי-הדר

ז'בוטינסקי 63-87 | הדר 2-26 | התקווה 26-28 | תלפיות 31-33

שני, 19.1 | 18:00 | מפגש מקוון

משתד"גים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן

פרטים נוספים באתר משתד"גים
המינהלת להתחדשות עירונית

**מינהל
התכנון**



עיריית רמת-גן

**מינהל
התכנון**

משתד"גים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן

Fleisher+Hadari Architects
פ ל י ש ר + ה ד ר י א ד ר י כ ל י ם



עיריית רמת-גן



מבנה הכנס

מפגש שיתוף ציבור שני



-  מיקרופונים יישארו במצב 'השתק' Mute במהלך החלק הראשון של הכנס.
-  ניתן לכתוב שאלות בצ'אט במהלך הכנס – **בבקשה להזדהות: שם מלא, זיהוי הנכס (כתובת ומספר דירה) - שוכר דירה, בעל נכס או מייצג ואת השאלה שלכם.**
-  בסיום הכנס יהיה ניתן לשאול שאלות בהצבעה בלבד
-  מצגת הכנס והקלטת ה-ZOOM יעלו במלואן לאתר העירייה ולאחר המינהלת להתחדשות עירונית ותהיינה נגישות לכולם.



עיריית רמת-גן



אדריכלות וניהול



מים, ביוב וניהול מי נגר



נוף



סביבה



שמאות



תחבורה ותנועה



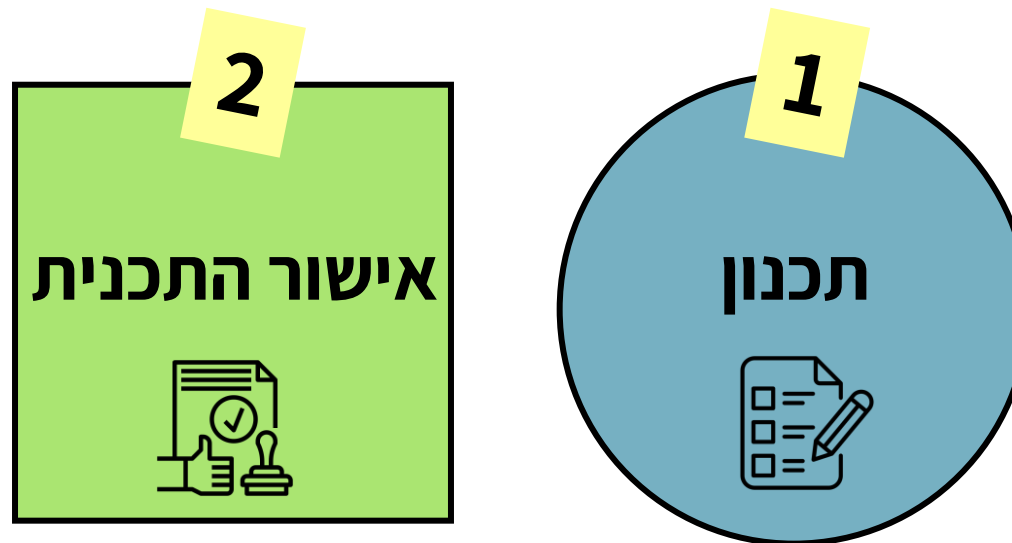
שיתוף ציבור ופרוגרמה



מדידה



שימור



קידום התכנית ע"י מינהל התכנון ועיריית רמת גן בשיתוף כלל בעלי הזכויות במתחם

שיתוף ציבור שני – 19/01/2025



שלב א'	שלב ב'	שלב ג'	שלב ד'	שלב ה'	שלב ו'
ניתוח המצב הקיים	גיבוש חזון לתכנית	גיבוש עקרונות תכנון	פיתוח העקרונות והכנת מסמכי תכנית	דיון במוסדות התכנון	טיפול בהפקדת התכנית ואישורה



מה היה לנו עד עכשיו?



Fleisher+Hadari Architects
פלוישר+הדרי אדריכלים

מינהל
התכנון

משתד"לים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן



עיריית רמת-גן

המתחם וסביבתו



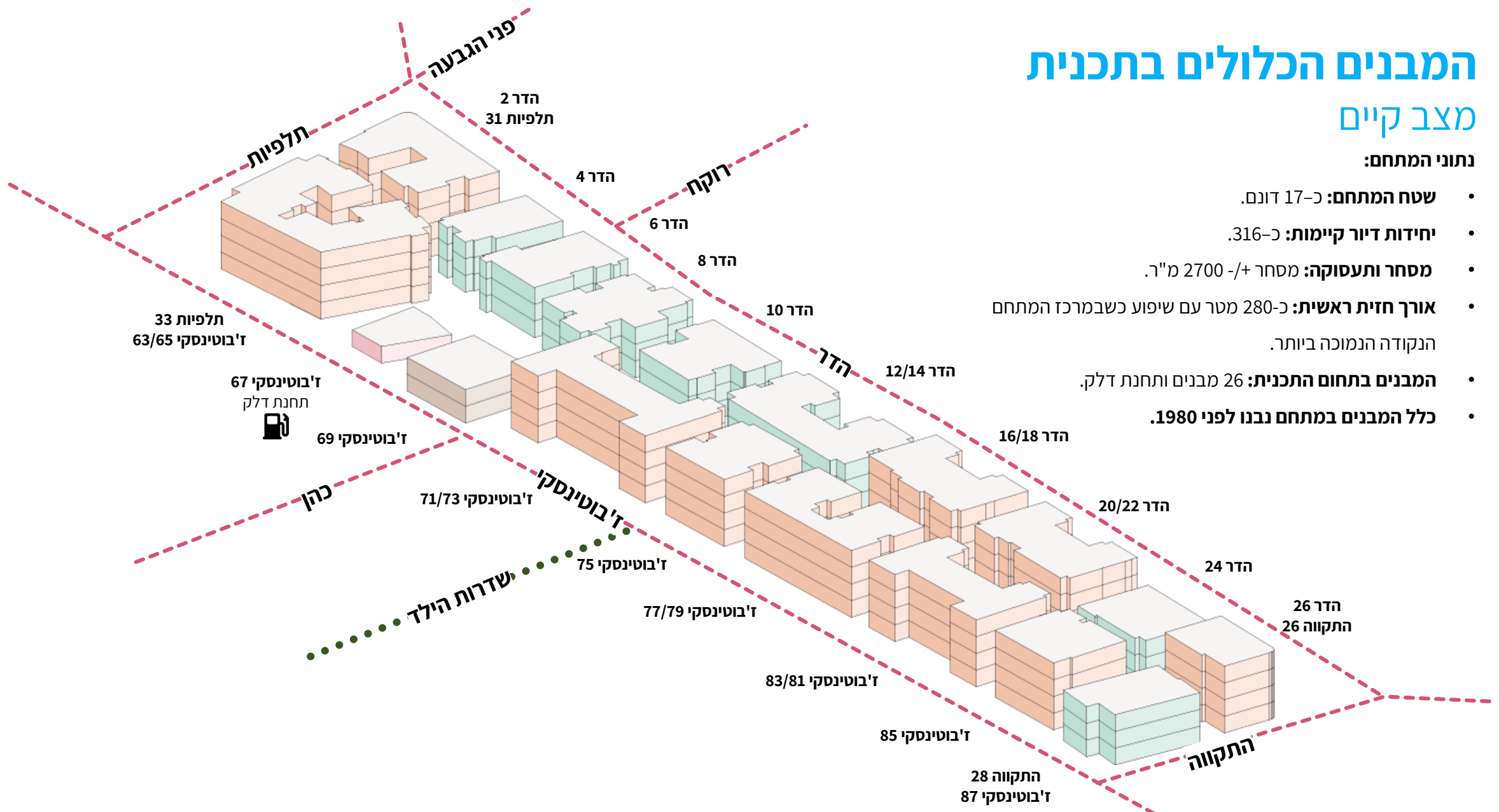
שדרות הילד

המבנים הכלולים בתכנית

מצב קיים

נתוני המתחם:

- שטח המתחם: כ-17 דונם.
- יחידות דיור קיימות: כ-316.
- מסחר ותעסוקה: מסחר +/- 2700 מ"ר.
- אורך חזית ראשית: כ-280 מטר עם שיפוע כשבמרכז המתחם הנקודה הנמוכה ביותר.
- המבנים בתחום התכנית: 26 מבנים ותחנת דלק.
- כלל המבנים במתחם נבנו לפני 1980.



תכנית מפורטת במתכונת תכנון יזום

תכנית מפורטת הקובעת את הפרמטרים הבאים:

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים, תנועה ותחבורה, מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

התכנית מתבצעת בשיתוף פעולה בין עיריית רמת גן, מנהל התכנון והדיירים

תכנית במימון ממשלתי

שיפור המרחב הציבורי

תכנון מיטבי בראייה כוללת

תכנון מהיר

שיתוף ציבור מקיף

מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה



תהליך התכנון והמימוש



מימוש התכנית באחריות בעלי הזכויות
באמצעות יזם פרטי

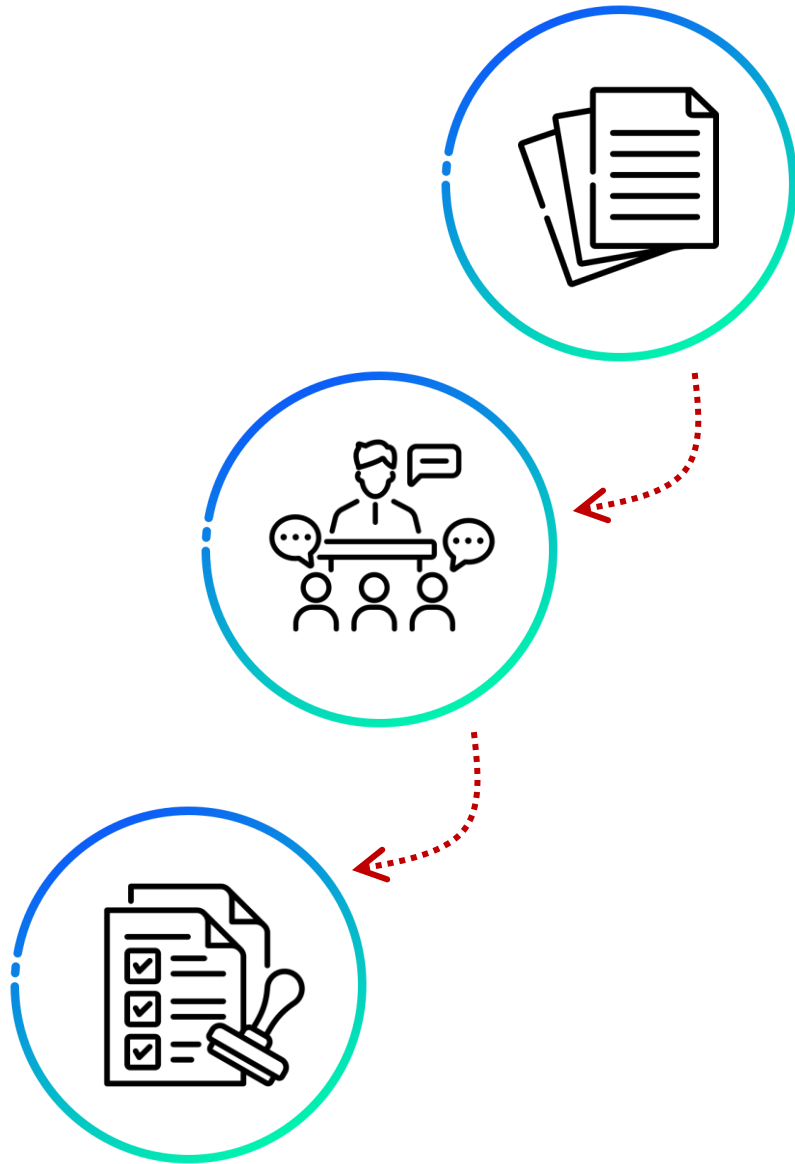


קידום התכנית ע"י מינהל התכנון ועיריית רמת גן בשיתוף
כלל בעלי הזכויות במתחם



לוחות זמנים סטטוטוריים

* מועדים אלו עשויים להשתנות בהתאם להתקדמות ההליכים הסטטוטוריים בפועל



✓ ניתוח המצב הקיים

✓ גיבוש חזון לתכנית

✓ גיבוש עקרונות תכנון

● הכנת סט מסמכי התכנית למוסדות התכנון

● דיון במוסדות התכנון
יוני 2026
(תאריך משוער)

● החלטה על הפקדת התכנית

● פרסום התכנית להתנגדויות לאחר הפקדתה (בהתאם להוראות הדין, כל אדם אשר זכאי להגיש

התנגדות לתכנית המוצעת, ואשר רואה עצמו נפגע ממנה, רשאי להגיש התנגדות בתוך 60 יום ממועד הפקדתה).

● דיון בהתנגדויות

● החלטה על אישור התכנית

● אישור התכנית

החוקים התכנוניים החלים על תחום התכנית



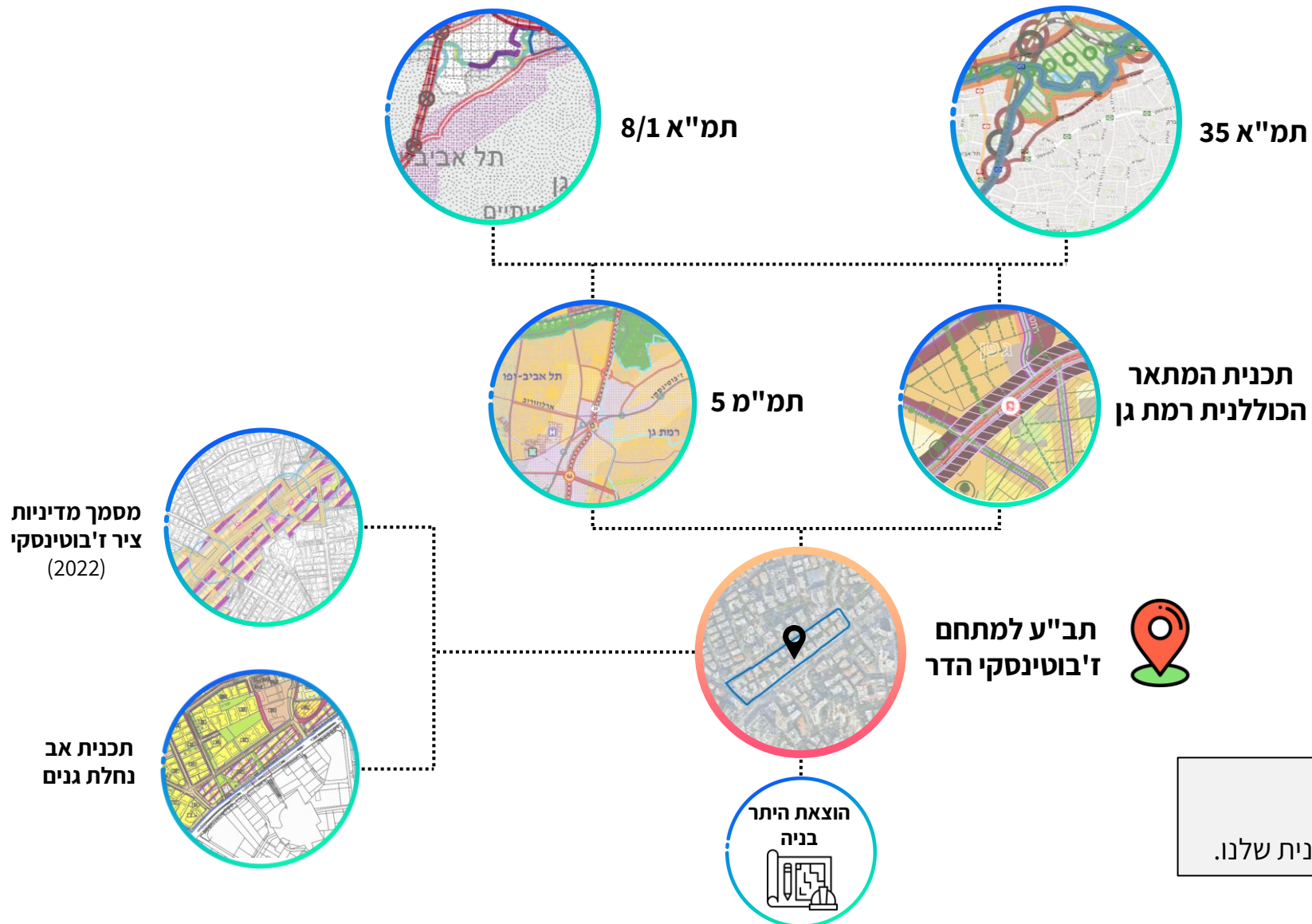
Fleisher+Hadari Architects
פלוישר+הדרי אדריכלים

מינהל
התכנון

משתד"לים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן



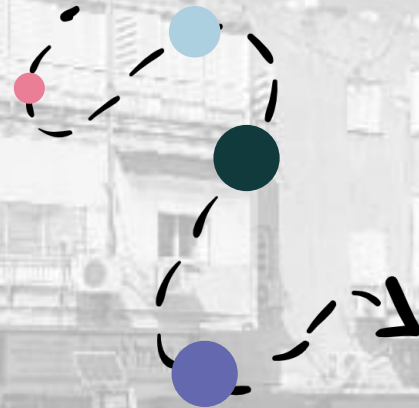
תכניות החלות על המתחם – מה זה אומר?



מה זה אומר לגבינו?

- סט החוקים המהווים את המסגרת לתכנית שלנו.

עקרונות התכנון



Fleisher+Hadari Architects
פלוישר+הדרי אדריכלים

מינהל
התכנון

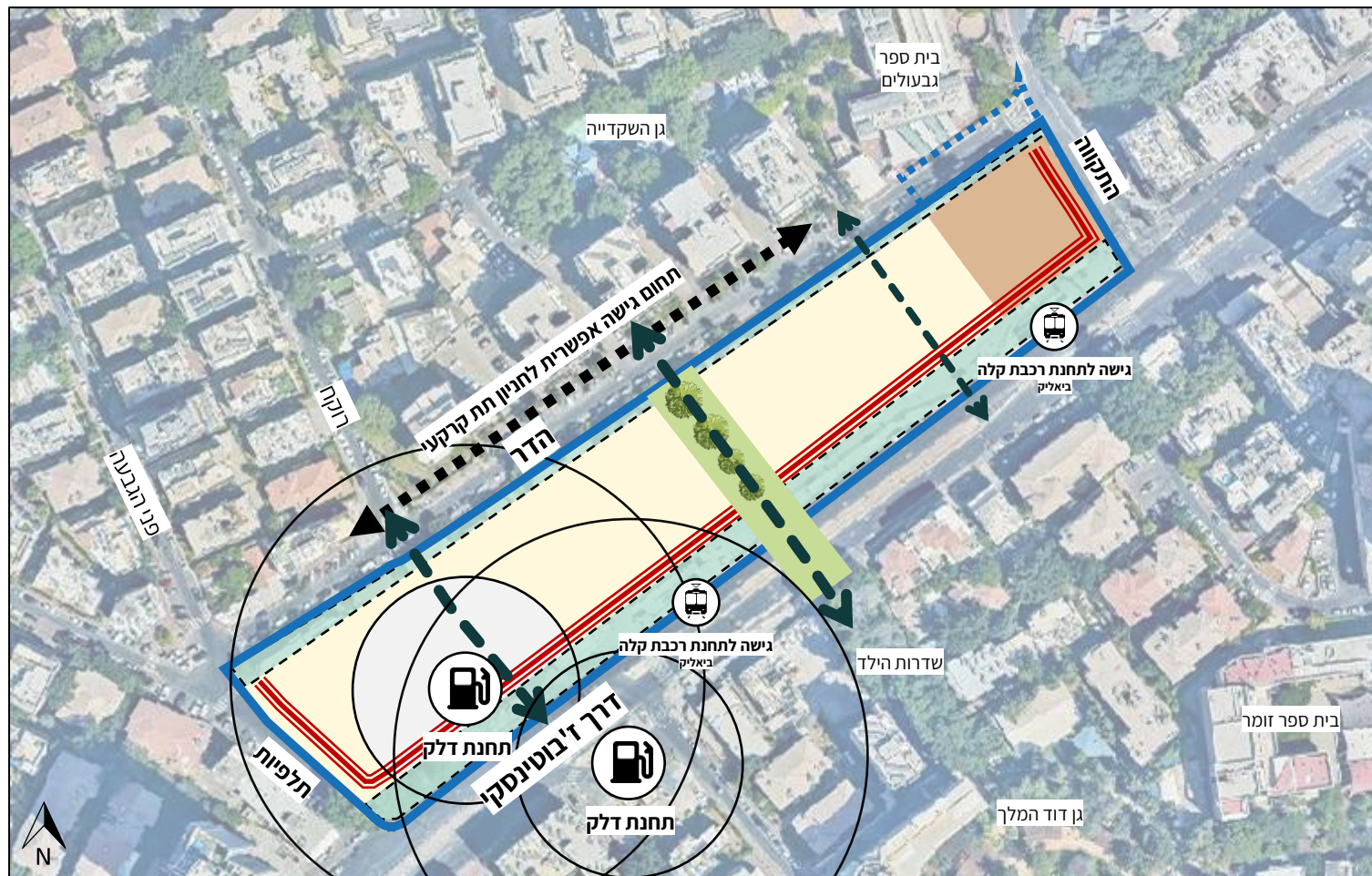
משתד"לים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן



עיריית רמת-גן

מה למדנו ומהם הנושאים אליהם נתייחס בתכנון?

- דרך ז'בוטינסקי.
- מענה לצרכי ציבור.
- קישוריות בין המתחם לעיר.
- חיזוק המורשת הירוקה.
- סמיכות לרשת התחבורה.
- תחנות הדלק.

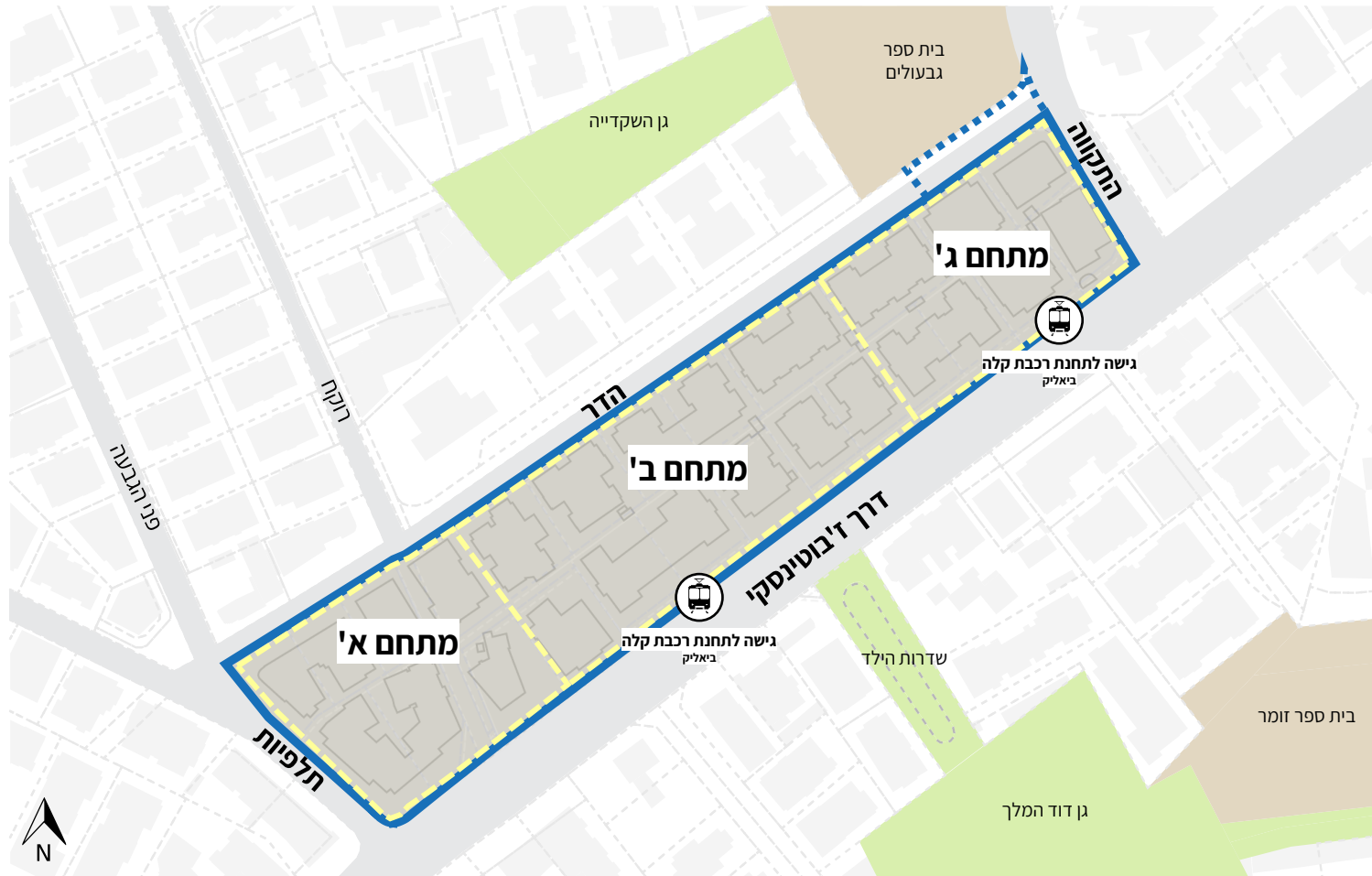


הסימונים במפה זו נועדו להבהרה חזותית בלבד ואין בהם כדי להעיד או להתחייב על מיקום ספציפי
תצ"א 2024 (GIS רמת גן)

חלוקה למתחמי מימוש

קריטריונים לקביעת מתחמי מימוש

- אחוזי הקצאה שווים לשטחי ציבור ככל הניתן.
- איזון בצפיפות הדזור.
- היתכנות כלכלית.
- פריסת נפחי בינוי בהתאם לתכנית המתאר.
- שטחי ציבור איכותיים, רציפים ומתפקדים.
- היבטי תנועה וחניה.
- ניתוח התארגנויות ויוזמות קיימות בשטח כבסיס לתכנון.



הסימונים במפה זו נועדו להבהרה חזותית בלבד ואין בהם כדי להעיד או להתחייב על מיקום ספציפי

- גבול תכנית
- חיבור עילי לבית ספר גבעולים
- גבול מתחם

פיתוח מוקד עירוני



תכנון "כיכר הילד" בהמשך לציר הירוק של רמת גן ולשדרות הילד.

קישוריות מוגברת בין פנים השכונה והחוצה



שיפור מערך הולכי הרגל, הרחבת מדרכות, הוספת מעברי חציה, שבילי אופניים והוספת חיבורים ישירים מרחוב ז'בוטינסקי לרחוב הדר.

שטחי ציבור נגישים



שטחי ציבור מבונים בדפנות כיכר הילד ובצמוד לרחוב הדר, שטח ציבורי עם חצר גדולה מול בית הספר גבעולים.

רחוב ז'בוטינסקי כציר פעיל ומשמעותי בעיר



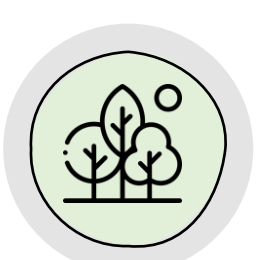
פיתוח דרך ז'בוטינסקי כציר פעיל ומשמעותי בעיר – הרחבת הרחוב, הוספת מעברי חציה, עירוב שימושים, חזית מסחרית בחזית הרחוב ושטחי ציבור לאורך הרחוב.

רחוב הדר



שמירה על רחוב הדר כ"רחוב שכונתי", שימור הערכים הנופיים של רחוב הדר כרחוב ירוק ובעל אופי שכונתי מקומי.

שמירת ערכים נופיים וערכי המקום



שימור עצים בעלי ערכיות גבוהה, שימור הטופוגרפיה הקיימת ותכנון התשתיות בהתאם.

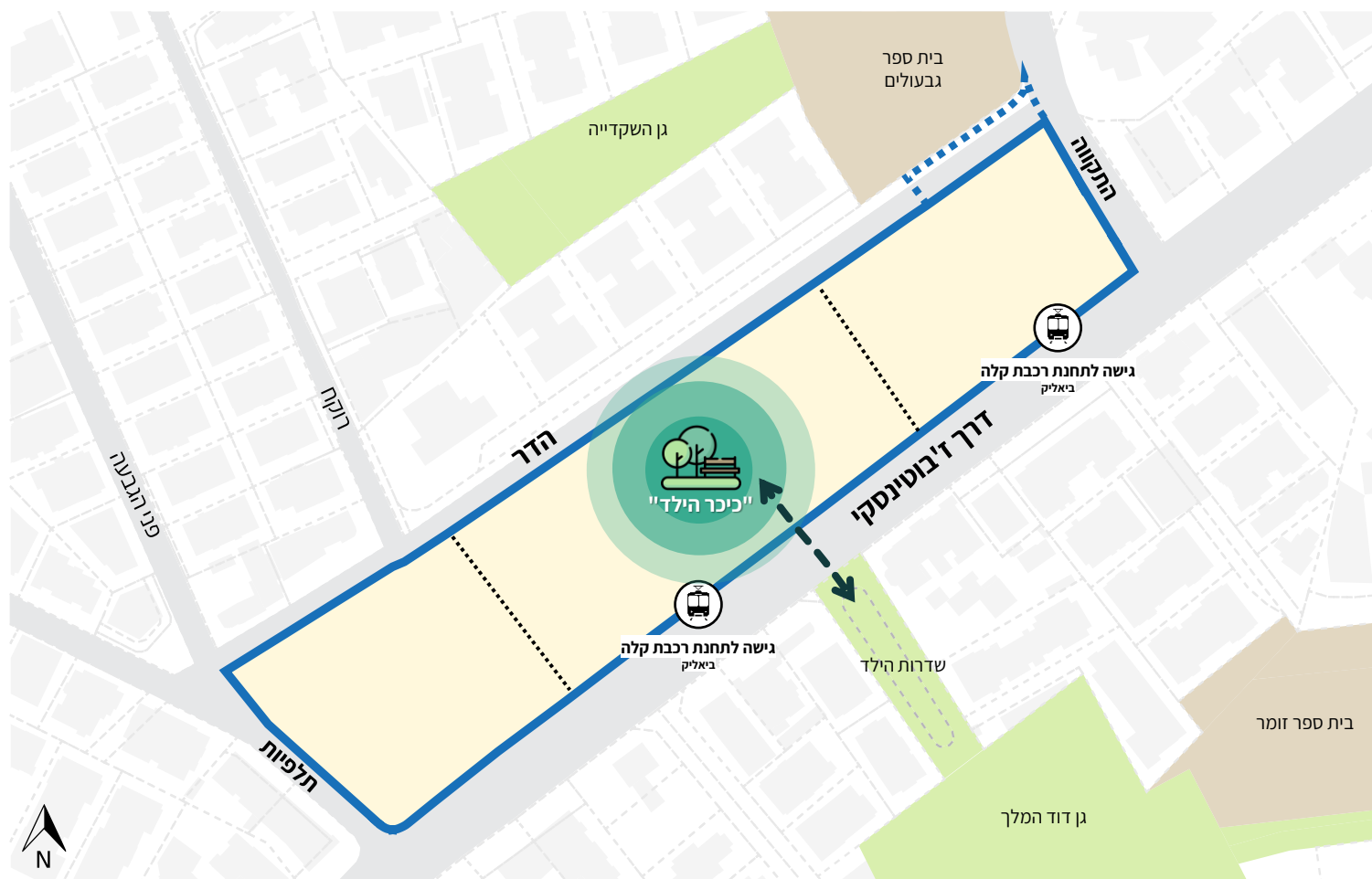
עקרונות תכנון

פיתוח מוקדים עירוניים - כיכר עירונית במרכז המתחם ובהמשך לשדרות הילד

פיתוח כיכר עירונית - "כיכר הילד" במרכז המתחם כהמשך לשלד הירוק ההיסטורי של העיר - שדרות הילד.



- גבול תכנית
- חיבור עילי לבית ספר גבעולים
- גבול מתחם מימוש
- ← מעבר
- כיכר עירונית



הסימונים במפה זו נועדו להבהרה חזותית בלבד ואין בהם כדי להעיד או להתחייב על מיקום ספציפי



פיתוח מוקד עירוני - "כיכר הילד"

עקרונות תכנון

שטחי ציבור בנויים ופתוחים

- פיתוח שטחי ציבור פתוחים בתחומי התכנית.
- פיתוח שטחי ציבור מבונים בתחומי התכנית.



- גבול תכנית
- חיבור עילי לבית ספר גבעולים
- גבול מתחם מימוש
- שטח ציבורי פתוח



כיכר הילד - כיכר עירונית אחרונה בשרשרת המוקדים העירוניים לאורך שדרות הילד
שטח ציבורי פתוח - כלל עירוני
חצר ציבורית - חצר שכונתית

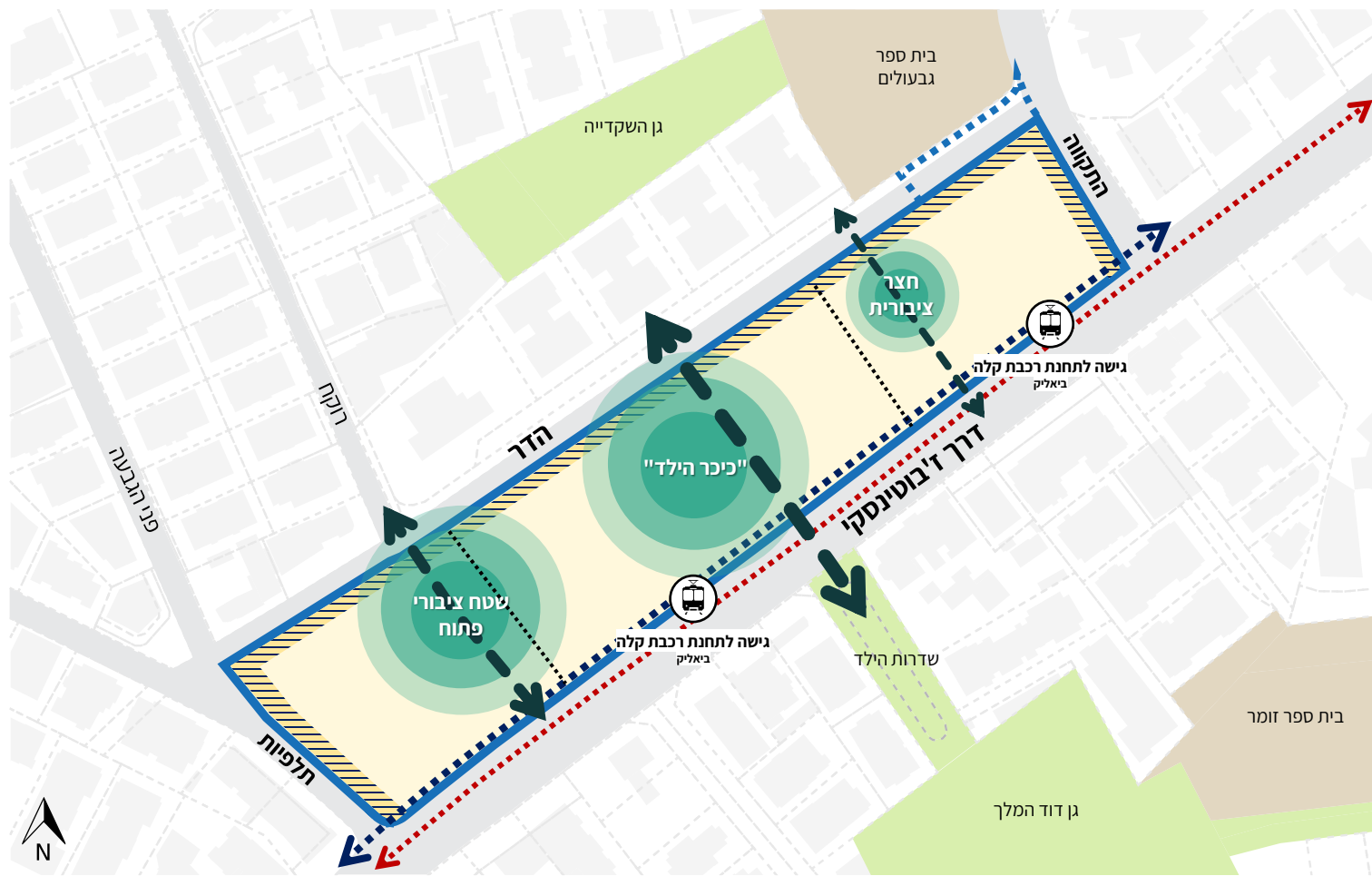
הסימונים במפה זו נועדו להבהרה חזותית בלבד ואין בהם כדי להעיד או להתחייב על מיקום ספציפי



עקרונות תכנון

חיזוק הקישוריות בין השכונות להולכי הרגל ותנועות רכות

עיבוי הרחובות הקיימים והנגשתם כולל חיזוק הקישוריות והמעברים בין שכונות הפנים ורחוב הדר אל ציר ז'בוטינסקי ותחנת הרכבת הקלה.



- גבול תכנית
- חיבור עילי לבית ספר גבעולים
- גבול מתחם מימוש
- שביל אופניים קיים
- רכבת קלה תת קרקעית
- מעבר בין הדר לז'בוטינסקי
- הרחבת מדרכה
- שטח ציבורי פתוח

הסימונים במפה זו נועדו להבהרה חזותית בלבד ואין בהם כדי להעיד או להתחייב על מיקום ספציפי



קישוריות מוגברת בין פנים השכונה והחוצה

עקרונות תכנון

שטחי ציבור בנויים ופתוחים



שטח ציבורי פתוח
כלל שכונתי



כיכר עירונית - כיכר אחרונה
בשרשרת המוקדים העירוניים
לאורך שדרות הילד



חצר שכונתית

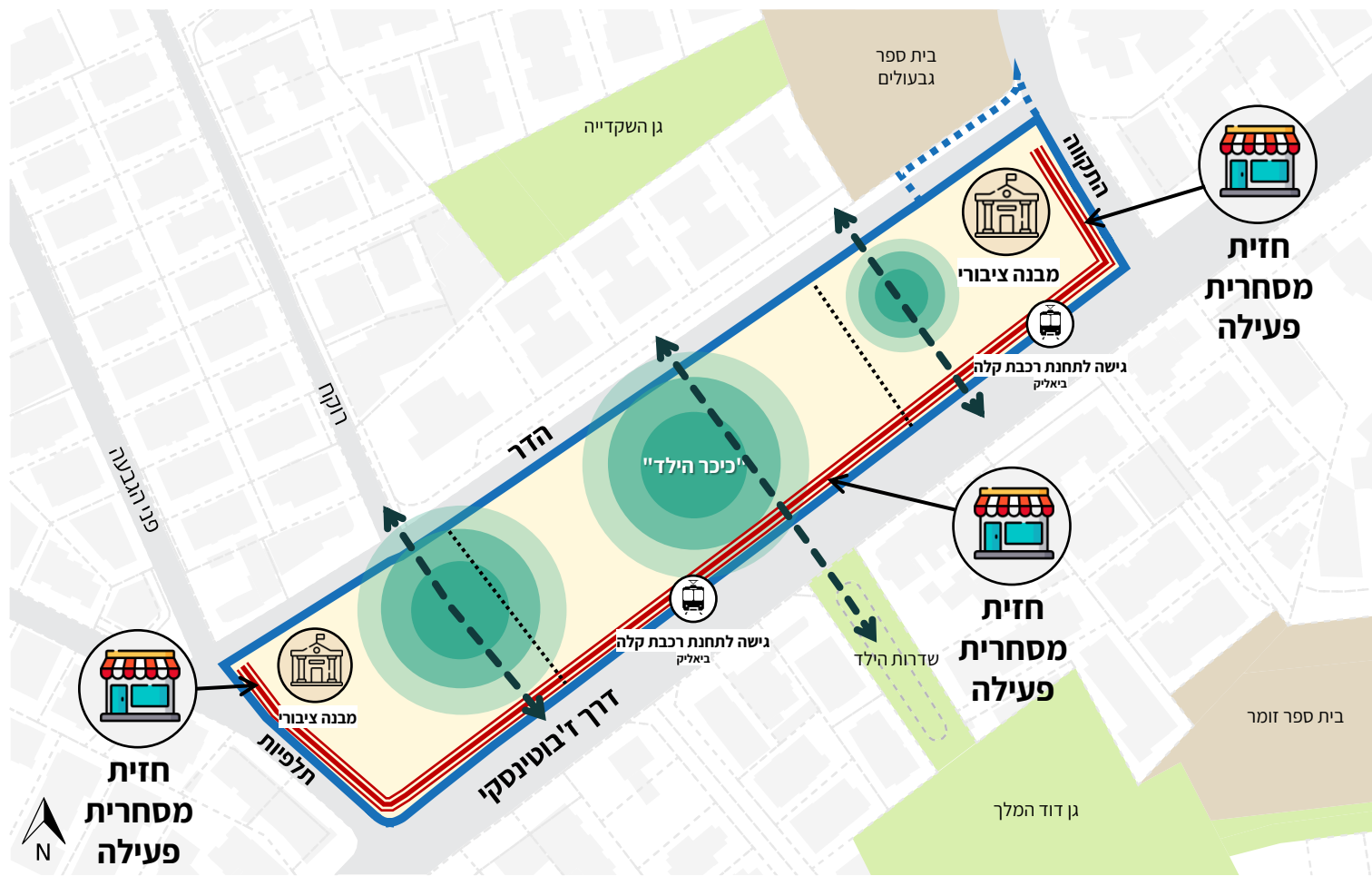
עקרונות תכנון

חזיתות פעילות בקומת הקרקע

מגוון שימושים בתחומי התכנית – תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, חזיתות פעילות ומסחר מלווה רחוב לרחובות ז'בוטינסקי, התקווה ותלפיות.



- גבול תכנית
- - - חיבור עילי לבית ספר גבעולים
- - - - - גבול מתחם מימוש
- ← - מעבר בין הדר לז'בוטינסקי
- = חזית מסחרית פעילה
- שטח ציבורי פתוח



הסימונים במפה זו נועדו להבהרה חזותית בלבד ואין בהם כדי להעיד או להתחייב על מיקום ספציפי

 **רחוב ז'בוטינסקי כציר פעיל ומשמעותי בעיר**

עקרונות תכנון

רחוב הדר

שימור אופי עיר הגנים – רחוב הדר כרחוב נעים, ירוק, מעודד הליכה ושימור עצים בעלי ערכיות גבוהה.



הסימונים במפה זו נועדו להבהרה חזותית בלבד ואין בהם כדי להעיד או להתחייב על מיקום ספציפי

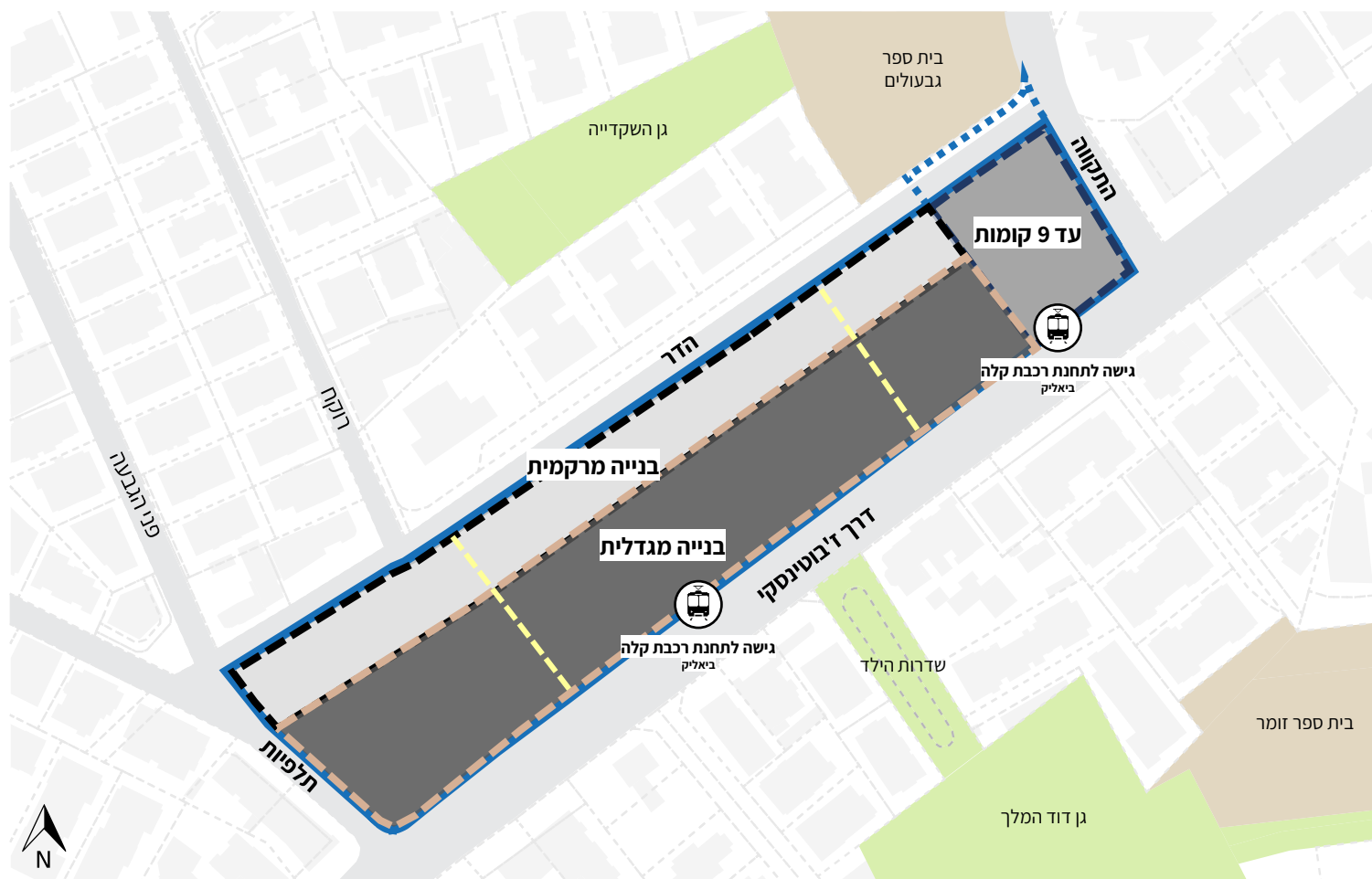


רחוב הדר

עקרונות תכנון

דירוג בנפחי הבניה

- עוצמות בניה משתנות.
- בניה גבוהה פונה לדרך ז'בוטינסקי.
- בניה מלווה רחוב.
- תכנון דופן רחוב הדר כדופן נמוכה ושמירה על הרחוב כרחוב פנימי.
- שטחי ציבור בתחום התכנית נגישים ופתוחים לכיוון השכונה, שימור הערכים הנופיים של רחוב הדר כרחוב ירוק ובעל אופי שכונתי מקומי.



הסימונים במפה זו נועדו להבהרה חזותית בלבד ואין בהם כדי להעיד או להתחייב על מיקום ספציפי



רחוב הדר

תכנון מוצע



Fleisher+Hadari Architects
פלוישר+הדרי אדריכלים

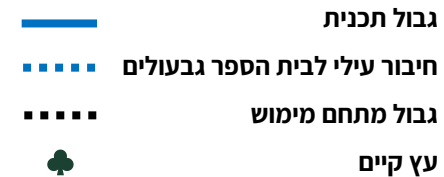
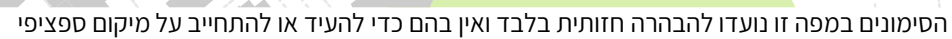
מינהל
התכנון

משתד"לים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן

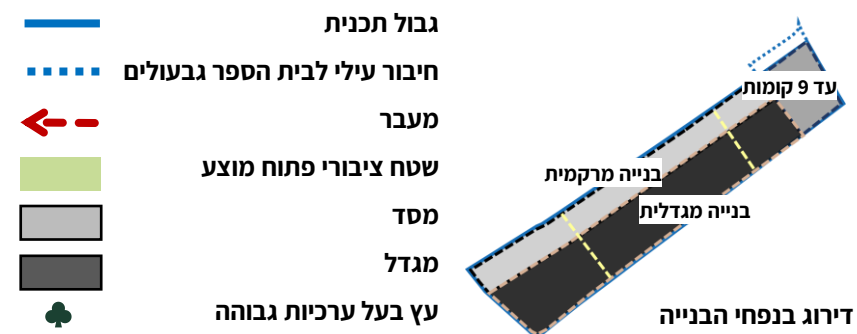
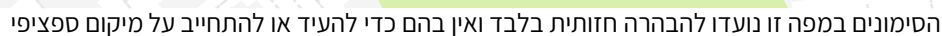


עיריית רמת-גן

תלפיות 31-33 (אי זוגי)
הדר 2-26 (זוגי)
התקווה 26-28 (זוגי)
ז'בוטינסקי 63-87 (אי זוגי)



סכמת התכנון – פריסת הבינוי עם סימון קישוריות להולכי רגל

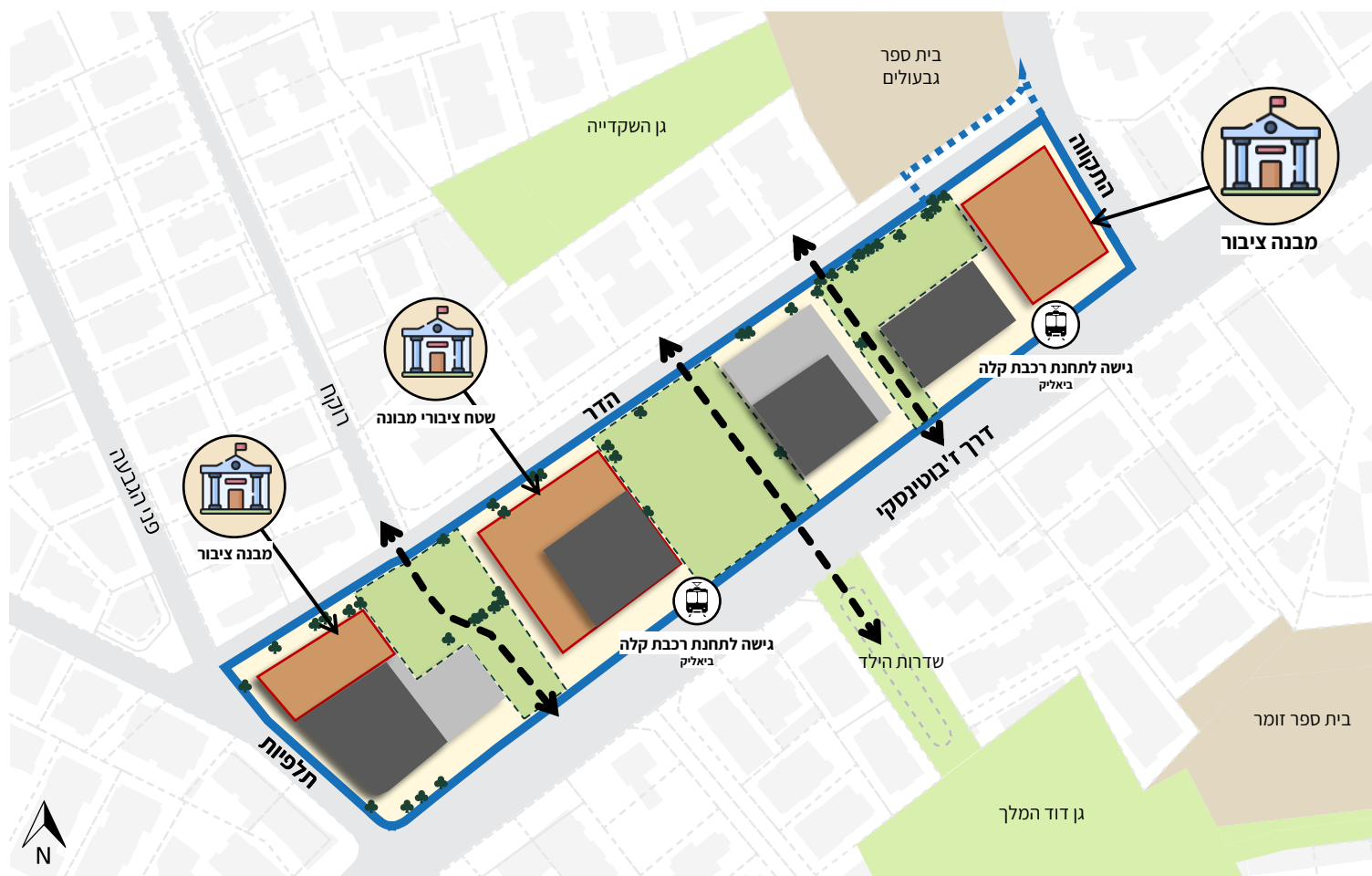


תכנון מוצע

סכמת התכנון – פריסת השטחים

הציבוריים

שטחים ציבוריים – מבני חינוך, קהילה, רווחה תרבות וכד'.

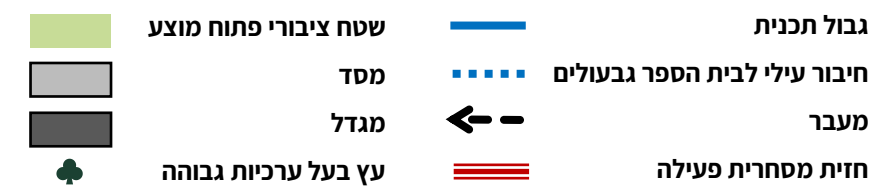
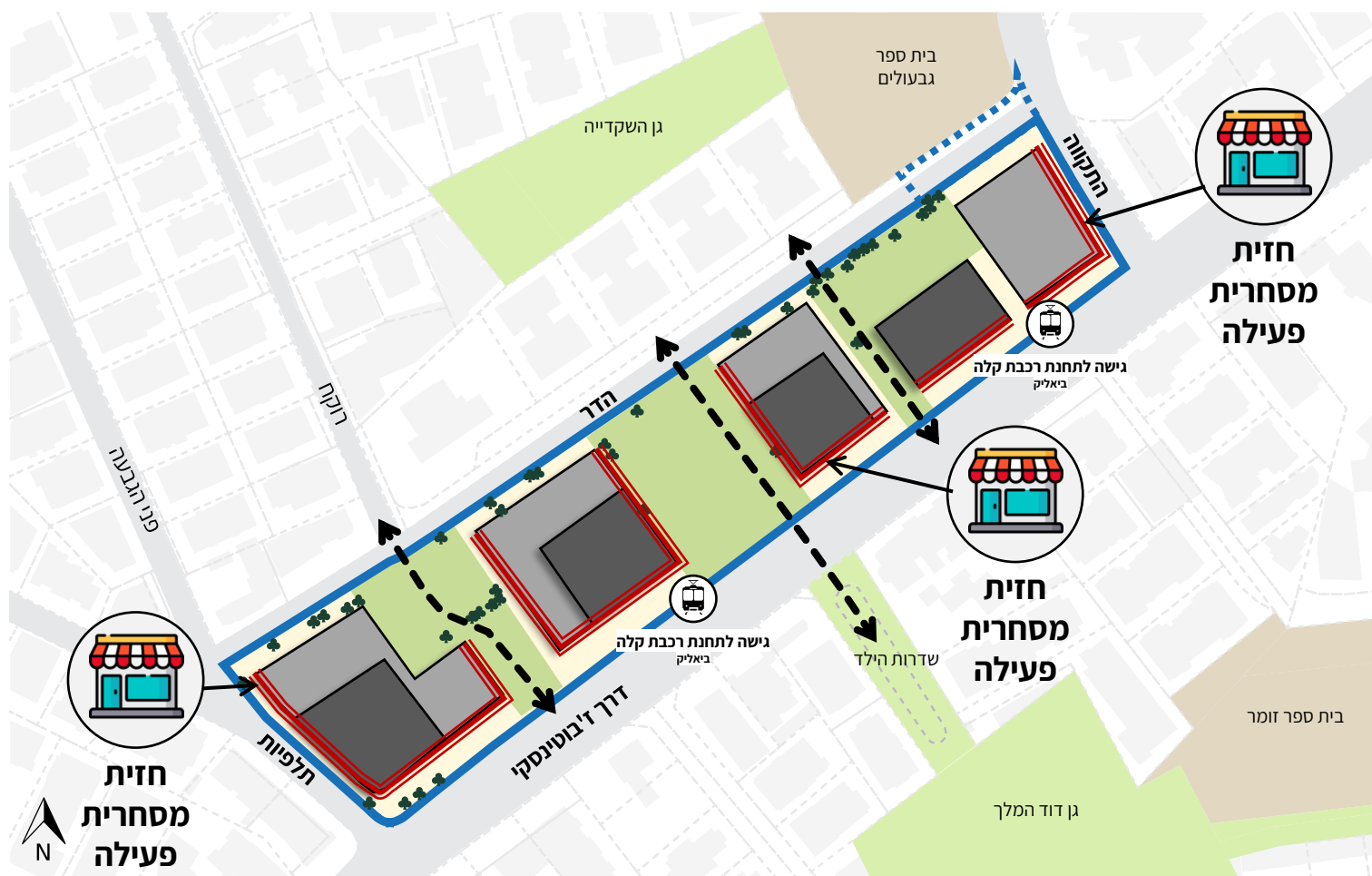


הסימונים במפה זו נועדו להבהרה חזותית בלבד ואין בהם כדי להעיד או להתחייב על מיקום ספציפי

	שטח ציבורי פתוח מוצע		גבול תכנית
	מסד		חיבור עילי לבית הספר גבעולים
	מגדל		מעבר
	עץ בעל ערכיות גבוהה		מבני ציבור

תכנון מוצע

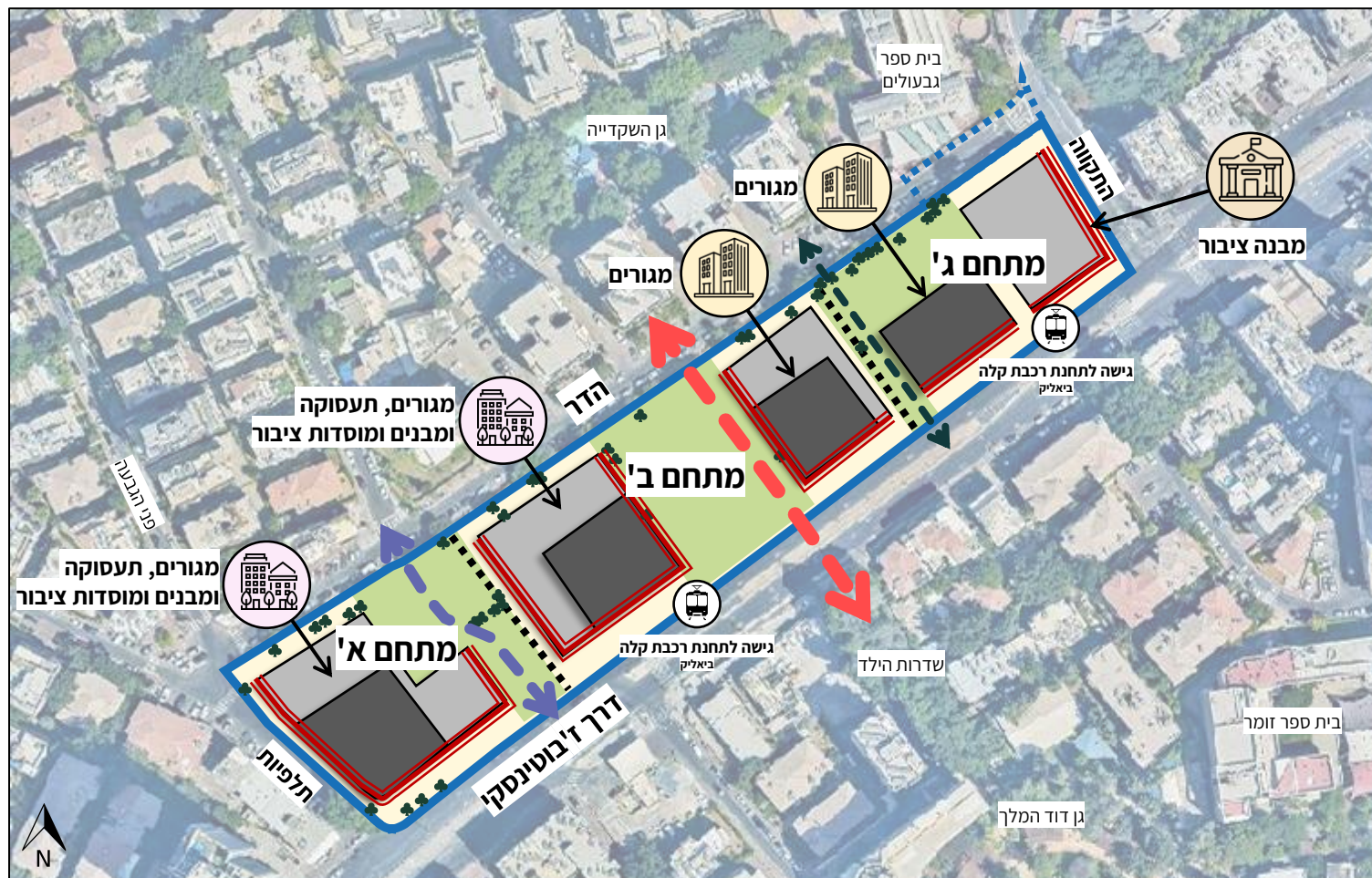
סכמת התכנון – פריסת הבינוי
עם סימון חזית מסחרית



הסימונים במפה זו נועדו להבהרה חזותית בלבד ואין בהם כדי להעיד או להתחייב על מיקום ספציפי

תכנון מוצע

סיכום התכנון המוצע



- גבול תכנית
- - - - חיבור עילי לבית הספר גבעולים
- - - - גבול מתחם
- קומות מסד
- מגדל
- שטח ציבורי פתוח
- - - - קישוריות ראשית
- - - - קישוריות משנית
- - - - קישוריות מקומית
- = = = = חזית מסחרית פעילה
- ♣ עץ בעל ערכיות גבוהה

הסימונים במפה זו נועדו להבהרה חזותית בלבד ואין בהם כדי להעיד או להתחייב על מיקום ספציפי
תצ"א 2024 (GIS רמת גן)

שיתוף ציבור



Fleisher+Hadari Architects
פלוישר+הדררי אדריכלים

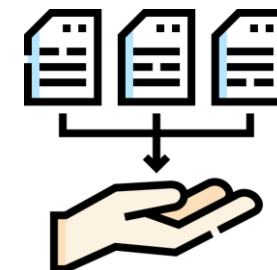
מינהל
התכנון

משתד"לים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן



עיריית רמת-גן

שלב א'



בעת גיבוש עקרונות תכנון

שיתוף ציבור ראשון

התקיים בתאריך
26.10.2025

שלב ב'



בעת פיתוח העקרונות והכנת מסמכי תכנית

שיתוף ציבור שני

19.01.2026

שלב ג'



הצגת התכנון

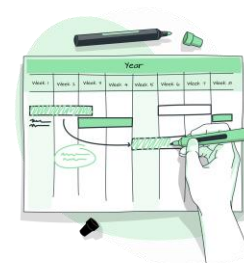
שיתוף ציבור שלישי

לקראת הדין
במוסדות התכנון

שיתוף ציבור

בקשות

**קידום לוח זמנים בהתחשב בסירוב
החתמת מבנים ספציפיים**



היקפי הבנייה בתכנית החדשה



**הצבת מבנים ביחס לפרצלציה
קיימת**



שילוב דב"י בתכנון



מענים

התכנית מקודמת בקצב מהיר על ידי רשויות התכנון במטרה לתת מסגרת תכנונית מיטיבה לעיר ותושביה.
היקשרות עם יזמים לצורך מימוש התכנית אינה קשורה לשלבי קידום תכנית זו.

היקפי הבנייה ייבחנו בהתאם לתכניות המתאר, מסמך המדיניות לציר ז'בוטינסקי, ובהתאם לדוח שמאי התכנית בכפיפות להחלטת לשכת התכנון המחוזית ועיריית רמת גן.

במסגרת התכנית ובהתאם לתכנון המוצע יבוצע איחוד וחלוקה של הפרצלציה הקיימת.

שילוב דב"י בתכנון נמצא בבחינת של צוות התכנון יחד עם העירייה ולשכת התכנון המחוזית, טרם התקבלה החלטה בנושא זה.

שיתוף ציבור

בקשות

**הבטחת שירותים ומוסדות
ציבוריים, פארקים, גני שעשועים
לילדים, מתקני ספורט ציבוריים**

**בקשה להוסיף לתכנון את השטחים
הציבוריים הפתוחים הסמוכים
לתוכנית ושדרוג גינת השקדיה**

קישוריות לשדרות הילד

תמהיל חנויות בגדלים שונים



מענים

צוות התכנון שם דגש על איכות וכמות שטחי הציבור, הבנויים והפתוחים כאחד. במסגרת התכנית יתווספו שטחי ציבור פתוחים ובנויים, לפי צרכי העיר.

תחום התכנית נקבע ע"י מנהל התכנון יחד עם לשכת התכנון המחוזית ועיריית רמת גן. לא ניתן לשנות ולהוסיף בשלב זה. בנוסף, החלטה בנושא זה תעכב את אישור התכנית.

התכנית מציעה קשר ישיר בין שדרות הילד למתחם שלנו. שדרות הילד מהווה ציר ירוק חשוב בעיר, השדרה הינה חלק מהשלד העירוני ההיסטורי והיא מאפשרת קישוריות בין כיכר רמב"ם במרכז העיר למתחם שלנו ובהמשך לפארק הירקון וייחודית מאוד בסביבה העירונית.

מסחר בקומת הקרקע מהווה חלק משמעותי מ"חזית פעילה" לאורך ציר ז'בוטינסקי והחזיתות הפונות למרחבים הציבוריים המתוכננים בפרויקט. במסגרת התכנית אנו נגדיר שטחים המיועדים למסחר ואת סל הזכויות עבור שימוש זה. אין בכוחה של התכנית לקבוע מי יפעיל את שטחי המסחר ומה יהיה תכנם.

שיתוף ציבור

בקשות

תחנת הדלק



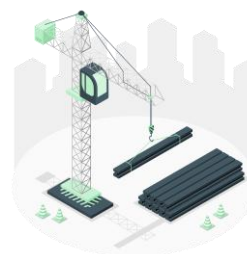
מיתון עומס התנועה ברחוב ז'בוטינסקי וברחוב הדר



לתכנן כביש שירות בצד הדרומי במקביל לז'בוטינסקי כמו בחזית מגדל פסגת דן



השפעה של הבנייה על תושבי רחוב הדר במספרים האי-זוגיים, רמת מרפא, תלפיות ופני הגבעה



מענים

צוות התכנית בשיתוף עם עיריית רמת גן ולשכת התכנון המחוזית מציעים את ביטולה כחלק מהתחדשות המתחם על מנת להיטיב עם השימושים השונים המתכוננים כגון מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור ולאפשר איכות עירונית גבוהה יותר.

דרך ז'בוטינסקי מתוכננת כדרך מרכזית בגוש דן הכוללת מערכת להסעת המונים, אוטובוסים, שבילי אופניים ומדרכות רחבות המתאימות לשדרה מרכזית כזו. כחלק מחיבור שדרות הילד למתחם שלנו אנו מציעים מיתון תנועה נקודתי שיאפשר חיבור זה.

דרך ז'בוטינסקי אינה חלק מתחום התכנית ולכן אינה במסגרת התכנון שלנו.

הבינוי המוצע בתכנית כלפי רחוב הדר מדורג ומרוחק ככל שניתן מרחוב הדר. בנוסף, נעשה מאמץ לשמר את העצים הבוגרים הקיימים ברחוב הדר ככל שניתן על מנת לשמור על סביבה מוכרת וייחודית.

שיתוף ציבור

בקשות

שלביות הביצוע – מבקשים לקדם את התכנון והביצוע בפועל לפי תתי מתחמים

בדיקת כיווני זרימת אוויר ומשבי רוח על המתחם, על הסביבה ועל הבניינים הסמוכים

עזרה בהחתמת בניינים

מבקשים המשך שיתוף הציבור בתהליך התכנון



מענים

החלופה המקודמת קובעת חלוקה לתאי שטח הנקראים "מתחמי מימוש" שאינם תלויים אחד בשני ויכולים להתממש בנפרד ובקצב שונה.

צוות התכנית בוחן את נושא ההצללות ומשטר הרוחות, גם במתחם שלנו וגם את השפעותיו על הסביבה הקרובה. ישנם מדריכים ומסמכי מדיניות המנחים את צוות התכנון בנושא זה.

צוות המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית רמת גן זמין לעזרת התושבים בכל עת וגם בנושא זה.

מתוכנן כנס שיתוף נוסף לקראת דיון במוסדות התכנון.

מענה לשאלות



שאלות בהצבעה בלבד

בבקשה להזדהות: שם מלא, זיהוי הנכס (כתובת ומספר דירה) - שוכר דירה, בעל נכס או מייצג ואת השאלה שלכם.

Fleisher+Hadari Architects
פ ל י ש ר + ה ד ר י א ד ר י כ ל י ם

מינהל
התכנון

משתד"גים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן



עיריית רמת-גן

המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן

שפירא הלרמן מתכננים

יועצי חברה ושיתוף ציבור לתכנית

☎ **טלפון:**

03-9474780

@ **מייל:**

minhelet@ramat-gan.muni.il

☎ **טלפון:**

03-6164671

@ **מייל:**

yonatanshplanners@gmail.com

מענה טלפוני:

א'-ה' 09:00-11:30

א' ו-ג' 13:00-14:00

פגישות בתיאום מראש

תודה רבה!



Fleisher+Hadari Architects
פלוישר+הדרי אדריכלים



משתדל"גים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן



עיריית רמת-גן