



שיתוף ציבור מתחם 25 ז'בוטינסקי-הדר

סיכום מפגש רחב מספר 2 – 19.01.2025

בתאריך 19.01.2025 התקיים שיתוף ציבור רחב מספר 2 - דרך פלטפורמת הזום בנושא התחדשות עירונית במתחם ז'בוטינסקי-הדר ברמת-גן. מטרת המפגש הייתה הצגת התקדמות התוכנית עד כה, לוח הזמנים להמשך, הסבר על עקרונות התכנון והתכנון המוצע, וקבלת משוב מצד התושבים ובעלי העניין בתוכנית.

נוכחים:

נציגי העירייה

עו"ד רועי ברזילי, מ"מ ראש עיריית רמת גן ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה אולגה פרבמן, תכנון אזורי שכונות צפון מערביות וז'בוטינסקי
עו"ד לינור גולומב-קרזנר, ראשת המנהלת להתחדשות עירונית רמת גן
אדר' רוית קשטן-ארצי, מנהלת פרויקטים במנהלת להתחדשות עירונית רמת גן
ספי סמדג'ה-וסרמן, מנהלת תחום חברה וקהילה במנהלת להתחדשות עירונית רמת גן
אדר' עינת פרייגר, מנהלת תחום תכנון במנהלת להתחדשות עירונית רמת גן
רבקה פרנוס אמבאו, מנהלת תחום קשרי חברה וקהילה במנהלת להתחדשות עירונית רמת גן
עו"ד שירן שי, יועמ"ש המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן

נציגי מינהל התכנון ולשכת התכנון המחוזי

אדר' נוי רמון, יועצת אדריכלית
אדר' יעל א-דור, יועצת מעקב ובקרה
עדי מררי, ממונה התחדשות עירונית מנהל התכנון

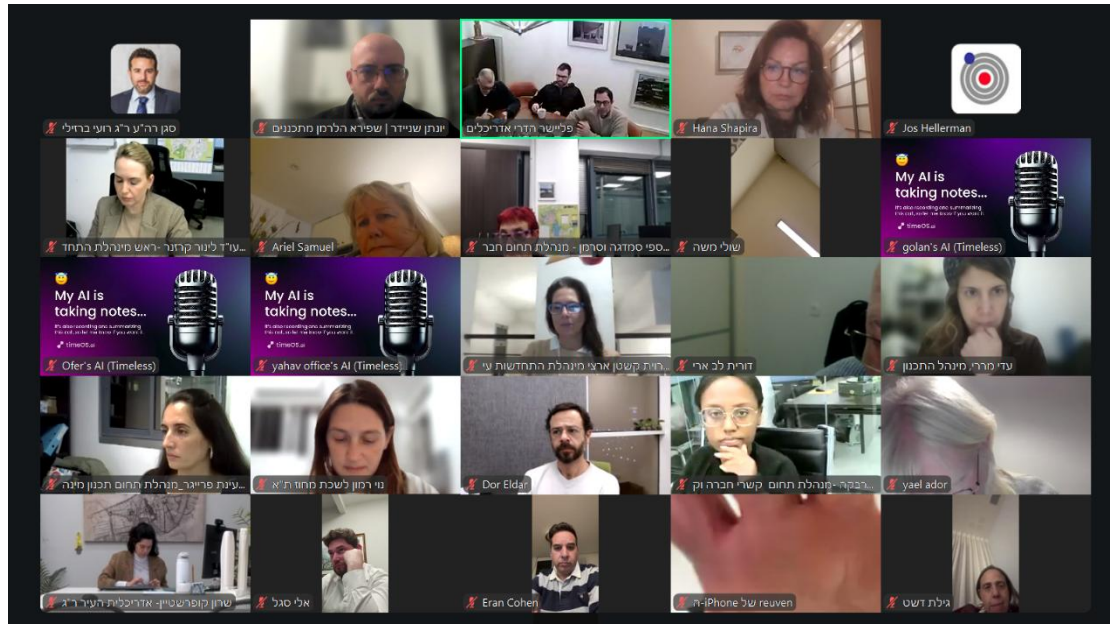
נציגי צוות התכנון

גולן הדרי, אדריכל התוכנית, פליישר-הדרי אדריכלים
רון פליישר, אדריכל התוכנית, פליישר-הדרי אדריכלים
נריה בן דויד, אדריכל התוכנית, פליישר-הדרי אדריכלים
חנה שפירא, יועצת שיתוף ציבור, שפירא-הרמן מתכננים
ג'וס הרמן, יועץ פרוגרמה, שפירא-הרמן מתכננים
יונתן שניידר, יועץ חברתי, שפירא-הרמן מתכננים



משתתפים

למעלה מ-140 משתתפים בעלי עניין וביניהם תושבים, בעלי נכסים, נציגי בתינים, יזמים וכד'.



מהלך המפגש:

בפתיחת המפגש מ"מ ראש העיר נשא מילות פתיחה. בדבריו הדגיש את החשיבות והפוטנציאל שהעירייה רואה במתחם התכנון והמליץ לבעלי הזכויות להגיע להסכמות כדי להביא את ההתחדשות למתחם במהירות האפשרית. עוד הוסיף כי צוות העירייה עומד לרשותם ומעוניין להציע את שירותיו כדי לעזור בקידום המתחם.



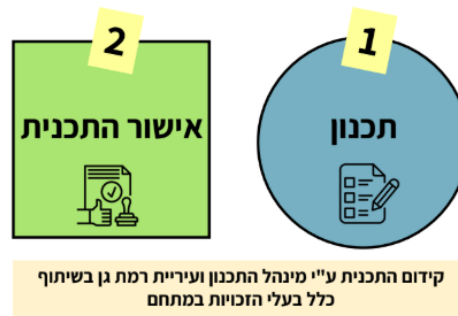
המפגש כלל הסבר מפורט של אדריכל התוכנית, גולן הדרי, אשר התייחס לעיקרי שיתוף הציבור הקודם, התקדמות התוכנית עד כה, הצגת עקרונות התכנון, התכנון המוצע והטמעת הערות הציבור מהשיתוף הקודם בתוך עקרונות התכנון.

ניתן לראות את הקלטת המפגש ואת המצגת [כאן](#)

לאחר המצגת נעשה סבב שאלות ותשובות אשר נוהל על ידי ראשת המינהלת להתחדשות עירונית במהלכו נענו שאלות אשר עלו במהלך ההצגה בנוסף לשאלות ישירות שהופנו מהמשתתפים לצוות התכנון.



תהליך התכנון



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

נושאים שעלו מתוך שאלות המשתתפים:

לוח זמנים

- כמה שנים זה תכנון מהיר? קיים שיתוף פעולה אדוק וכמעט יומיומי בין צוות התכנון, העירייה, המינהלת להתחדשות עירונית ועם מינהל התכנון במטרה לגרום לתוכנית להתקדם בצורה המהירה ביותר. ניתן לשער כי כבר ביוני הקרוב (יוני 2026) התוכנית תיכנס לדיונים במוסדות התכנון ומשם והלאה הדברים צפויים לזוז מהר יותר.
- יש הערכה כמה זמן תתבצע הבנייה? בשלב זה לא ניתן להתייחס ללוחות הזמנים של שלב הבנייה. גורמי התכנון פועלים להביא את התוכנית לאישור ולשלב המימוש מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. מ"מ ראש העירייה הוסיף כי אין טעם שהצוותים המקצועיים ידברו על לוחות הזמנים של הבינוי היות והנ"ל תלוי בבעלי הזכויות וביזמים. המכשולים האמיתיים של תוכניות התחדשות עירונית נמצאים במערכת היחסים שבין בעלי הזכויות ליזמים.

מתחם התכנון

- כיצד הבניינים של הדר אי-זוגי נכנסים להליך של תוכנית זו להתחדשות עירונית? קיים חיבור פוטנציאלי עם גינת השקדייה והרחבת בית ספר גבעולים. נראה שחוסר הכדאיות הכלכלית מוציא את הדר האי-זוגי מתוכניות התחדשות מחד גיסא, ומאידיך גיסא מקדמים תוכניות שפוגעות בערך הדירות על ידי חסימת נוף, האם נפוצה על הפגיעה? גבול התוכנית נקבע על ידי מינהל התכנון ועיריית רמת גן מתוך שאיפה לאפשר מימוש של התוכנית באופן פרקטי. הדר אי-זוגי אינם מתוכננים להיכנס לתוכנית בנסיבות הנוכחיות.



ההתחדשות המתרחשת בסביבת הדר אי-זוגי יכולה להביא יזמים לראות ערך בחבירה למתחמים נוספים המצויים בסביבה הקרובה.
זאת ועוד, כל הרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדות לתוכנית עד 60 יום לאחר הפקדת התוכנית על ידי הועדה המחוזית. הועדה המחוזית תשקול את ההתנגדויות ותבחן אותן ואת הדרכים לפתרון.

- **מה קורה עם תחנת הדלק בז'בוטינסקי? האם מפנים את התחנה ובונים בניין במקומו?**
כרגע התוכנית המקודמת מתייחסת לפיתוח המתחם כולו כולל תחנת הדלק וממליצה על פינויה.

בינוי

- **כמה בניינים מתוכננים להיבנות בז'בוטינסקי וכמה בניינים בהדר, כמה קומות בכל בניין?**
מה יהיה גובה המגדלים המתוכננים במתחם?
גובה הבינוי נגזר מהוראות תוכנית המתאר הכוללנית של רמת גן ומסמך המדיניות של ציר ז'בוטינסקי. תוכניות אלו מגדירות נפחי בינוי מקסימליים של 60 קומות. ההחלטות תהיינה תלויות גם בהיקף הזכויות וברח"ק. לפי מסמך המדיניות של ציר ז'בוטינסקי, מתוכננת בנייה גבוהה של עד 60 קומות על הדופן של ציר ז'בוטינסקי. לכיוון הדר נמליץ על בנייה מרקמית נמוכה יותר. בשלב זה טרם ניתן לנקוב במספר קומות מדויק כי התכנון עדיין נמצא בגיבוש. בשלב זה, מתוכננים 5 מבנים, 3 בעירוב שימושים של מגורים/תעסוקה/מסחר/מוסדות ציבור, מבנה למגורים ומבנה למוסדות ציבור.
- **כל המתחם ייבנה וייהרס יחד?**
התוכנית מפרידה בין מתחם א' למתחם ב' למתחם ג' וכל מתחם יוכל להתממש ללא קשר להתקדמותו של המתחם האחר.
- **איך אפשר לדאוג שלא ייבנס רעש מכיוון ז'בוטינסקי לרחוב הדר לפי התכנון הנוכחי?**
יש מסמך שימור נופי ושמירה על עצים בנוסף על בינוי גבוה עם חזיתות רציפות מהווים חסם לרעש בין ז'בוטינסקי להדר. יש מימד חשוב לשמירה על הדר כרחוב צדדי ושקט ונציע במסגרת התוכנית פתרונות לשמירה על רחוב הדר ככזה.
- **השטחים מאוד צרים ורחבים. אתם חושבים שניתן לבנות לגובה בצד ז'בוטינסקי וגם בנייה נמוכה בצד של הדר גב אל גב או שאלו יהיו מגדלים גבוהים שיהיו להם כניסות משני הרחובות?**
ניתן לראות בהמון ערים קומה ראשונה מסחרית עם שדרת עמודים המאפשרת סיבוכן ומדרכה רחבה בה ניתן להתקין ספסלים ועצים. מעל קומות הקרקע נמצאות קומות המסד המהווה את הבסיס של המגדלים הגבוהים. המגדלים עצמם יהיו צמודים לציר ז'בוטינסקי בעוד שבצידו של רחוב הדר תהיה בנייה מרקמית נמוכה משמעותית.
- **מה עם ממד מורחב?**
בשלב זה טרם הועברו הנחיות מפורשות במחוז לנושא ממד מורחב.
- **האם יש מינימום לגודל דירה?**



תמהיל הדירות והמינימום נקבעים לפי תוכנית המתאר ומסמך מדיניות ציר ז'בוטינסקי.
דירות קטנות יהיו חלק מהתוכנית והמינימום לדירה קטנה הינו 35 מ"ר.

• מה הסיבה לתכנון 60 קומות?

גובה הבניינים נקבע בהתאם לתוכנית המתאר לעיר רמת גן, מסמך מדיניות ציר ז'בוטינסקי ומדיניות מתע"ן של מחוז תל אביב. במתחם יש תחנות רכבת קלה ותחנות אוטובוס כך שהוא מקושר למרכז העיר ולמרכזי הפנאי והתרבות במטרופולין גוש דן. הסיבות הללו מאפשרות בינוי לגובה, מגוון שימושים ועם מרחבים ציבוריים איכותיים.

שמאות וכלכלה

• מה הרח"ק שכרגע על הפרק? מה המכפיל של יח"ד?

הרח"ק והמכפיל נגזרים גם הם מתוך עקרונות תוכנית המתאר הכוללנית לרמת גן ומסמך מדיניות ציר ז'בוטינסקי. לצד זאת, מקפיד צוות השמאים המלווה את התוכנית לוודא את כלכליות התוכנית.

מ"מ ראש העיר מבהיר כי בכוונת העירייה לשמור על המכפיל המינימלי ההכרחי כדי לוודא את הכלכליות של התוכנית לצד היכולת של התשתיות הקיימות והמתוכננות להכיל את תוספת האוכלוסייה הצפויה במתחם.

• האם יהיו שינויים בתמורות בעקבות התוכנית?

מודגש כי צוות התכנון אינו צד בהסכמים ובהסכמות המסחריות שבין בעלי הזכויות לבין היזמים ואינו מתערב בנושאים אלו.

מ"מ ראש העירייה מחדד כי המדיניות העירונית עומדת על תוספת של עד 12 מ"ר, לכל דירה, במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית.

• לא מובן איך טבלת איזון והקצאה תיראה. החלק של כל בניין בפול הזכויות במגדל החדש?

קיימים שלושה מתחמי מימוש שונים ללא תלות אחד בשני. החלוקה התבססה בעיקר בהתאם ליוזמות שנראו בשטח.

לשכת התכנון מוסיף שיהיו שלוש טבלאות של איזון וחלוקה לפי המתחמים. שמאי יעריך את השווי של כל דירה במצב הקיים ויעריך את שווייה במצב החדש בהתאם לכל הפרמטרים הצפויים.

• 60 קומות מביאים לדמי ניהול גבוהים בגלל בניה לגובה. אין רישום זכויות במגרש טאבו

שווה הפסד בתמורה נמוכה

בימים אלה מקדמת המינהלת להתחדשות עירונית יחד עם העירייה מסמך מדיניות להקמת קרן תחזוקה על ידי היזם למימון ההפרש בעלויות התחזוקה של הבניינים.

• יהיה פטור מהיטל השבחה?

בר"ג אין פטורים מהיטל השבחה בפרויקטים להתחדשות עירונית, ומשכך גם במקרה הנ"ל לא יהיה פטור. עם זאת, אומדן ההיטל השבחה מוטל על יזם הפרויקט, הוא מחושב כחלק אינטגרלי מעלויות הבניה, והיזם מקבל עבורו ז"ב נוספות, ע"מ שהפרויקט יהיה כלכלי וישים.



תנועה וחניה

• מה יחס החנייה המתוכנן?

תקן החניה נקבע בהתאם למסמכי תוכנית המתאר הכוללנית של רמת גן ומסמך המדיניות של ציר ז'בוטינסקי. הגישה לתשתיות תחבורה ציבורית ושבילי אופניים הינם פרמטרים המשפיעים על התקן.

שטחים ומוסדות ציבור

• אילו סוגים של מבני ציבור יהיו?

שטחי הציבור יהיו מגוונים, בין אם פתוחים ובין אם מבונים. השטחים יפותחו בהתאם לצרכים הנדרשים לעיר ולמתחם ועל פי הפרוגרמה הציבורית העירונית.

• האם יוקם בית כנסת חדש במבני הציבור? הקיימים כבר ישנים מאוד.

כאמור לעיל, אופי מבני הציבור במתחם נקבע בהתאם לפרוגרמה ציבורית ייעודית שנערכת לאזור ועל פי הצרכים הציבוריים העולים מהשטח ומהתושבים.

עבודה מול יזמים

• האם יהיה מכרז יזמים לטובת בעלי הזכויות? יש רשויות מקומיות שדואגות לתושבים ולקיום של בעלי הזכויות כדי שכולם יקבלו תמורה ראויה.

מובהר כי העירייה איננה מבצעת את המתחם אלא רק עורכת את התכנון יחד עם מינהל התכנון והמחוז. זאת ועוד, בבניינים רבים כבר נבחרו יזמים. בעלי הזכויות הם אלו שקובעים מי היזם. המינהלת להתחדשות עירונית יכולה ללוות ולהקנות כלים בידי בעלי הנכסים, לבחירת היזם אך לא בוחרת את היזם עבורם.

• האם ממשיכים לעבוד עם חברות כמו אשרד שחתמו להם?

יש להיוועץ בעו"ד ב"כ הדיירים לבחינת תקפותם של ההסכמים הקיימים, במקרה וכבר חתמתם עם יזם, יכול ותידרשנה התאמות לתוכנית המקודמת.

• דיירים רבים כבר חתומים עם יזמים ואינם יכולים לפנות ליזמים שיתנו להם תנאים טובים יותר. בנוסף גורמים רבים עושים פניות לתושבים ובעלי נכסים במתחם בלי שנדע מי הם או מטעם מי הם. מה ניתן לעשות?

אנו ממליצים שלא לחתום על שום מסמך ללא התייעצות עם המינהלת להתחדשות עירונית. הצעד הנכון לתושבים הינו למנות ייצוג משפטי אשר ייצג אותם מול גורמים הפונים אליהם.

חתמו על תנאים מסוימים עם היזמים בחוזים, האם התוכנית מבטלת את התנאים הללו?

התוכנית קובעת תקנים מינימליים לחניות, מרחב מוגן וכד'. כחלק מהחזקה מול היזם, לעיתים יכולים התושבים לדרוש מעבר לתקן המינימלי, בכפוף לכדאיותה הכלכלית של התוכנית. מודגש כי העירייה וצוות התכנון אינם מתערבים בחוזים ו/או בהסכמות המסחריות של התושבים מול היזמים. במהלך המפגש הועלו מספר רב של שאלות. במסמך המצורף סיכום השאלות והתשובות שניתנו בתוספת תשובות והבהרות נוספות. ניתן להוריד את השאלות והתשובות [כאן](#).