

התחדשות עירונית בסביבת תחנת מטרו הרא"ה | רמת גן

מפגש יידוע ציבור

יוני 2026

29.10.22

מימד
התחדשות עירונית

מטרת המפגש

להציג את סטטוס התוכנית והתקדמות תהליך התכנון,
להנגיש מידע ולענות לשאלות



מיקרופונים יישארו במצב 'השתק' Mute



ניתן לכתוב שאלות בצ'אט



מצגת הכנס והקלטת ה-ZOOM יעלו במלואן לאתר העירייה ולאחר המינהלת להתחדשות עירונית ויהיו נגישות לכולם



***הבהרה – אין באמור תחליף לייעוץ משפטי ההרצאה מוגשת כשירות לציבור

מובילי התכנית



משתד"לים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן



עיריית רמת-גן

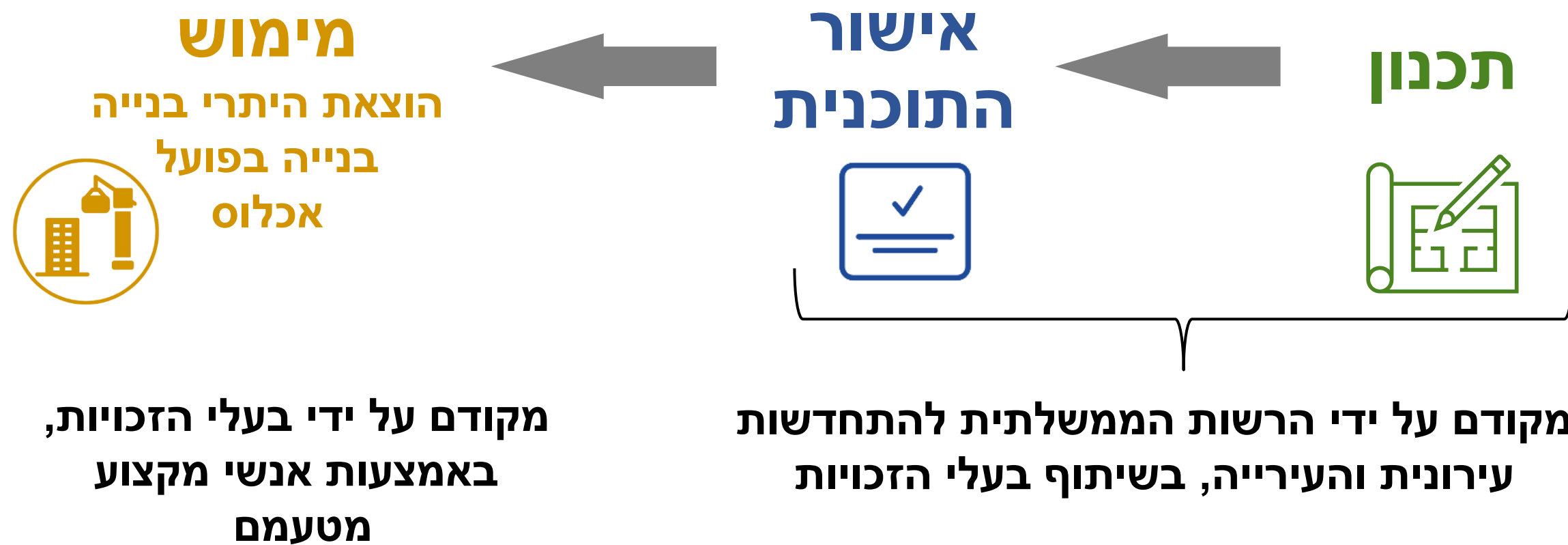


**הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית**

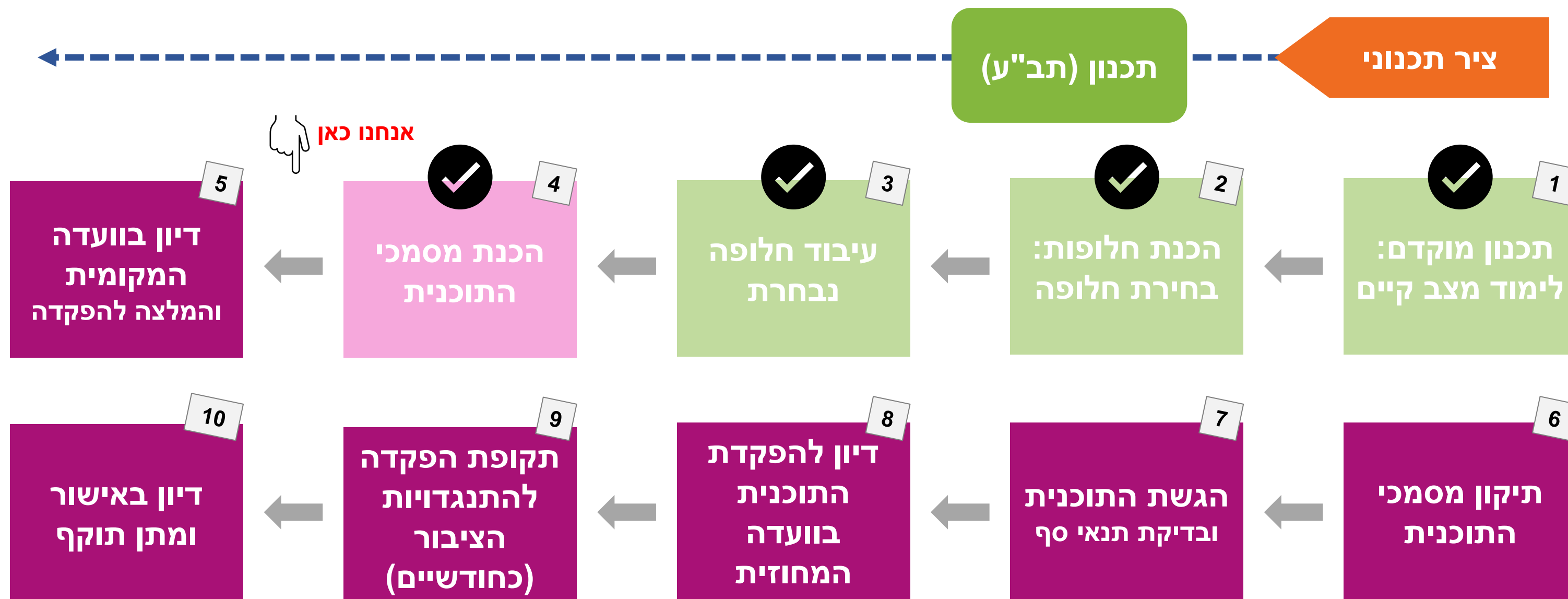
היתרון בקידום התכנית על ידי הרשות הממשלתית והעירייה

- תכנית מפורטת המקודמת על ידי הרשות המקומית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במימון ממשלתי.
- תכנית בראייה כוללת למתחם רחב היקף.
- תיאום ונגישות לוועדות ולמוסדות התכנון.
- שמירה על האינטרס הציבורי - תכנית איכותית עבור התושבים.

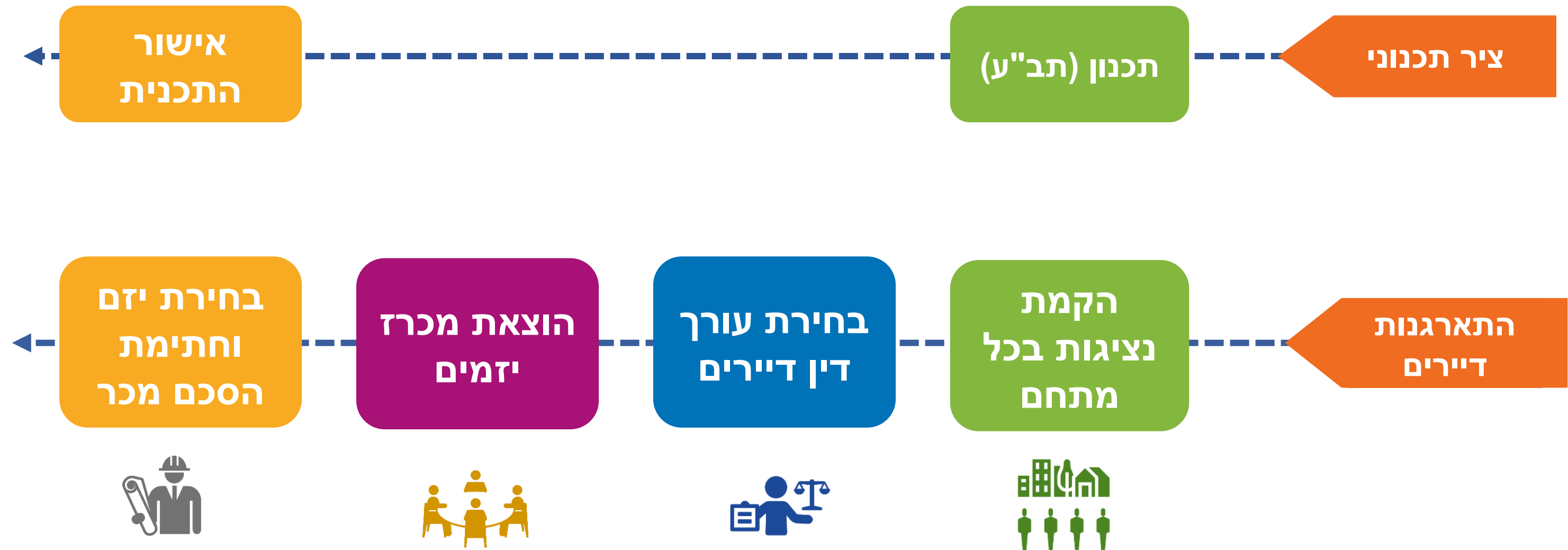
שלבים מרכזיים בתהליך התכנון והמימוש



תהליך התכנון



תהליך התארגנות



תוכנית התחדשות עירונית בסביבת תחנת מטרו הרא"ה, רמת גן

29.10.22

מימד
התכנון והבנייה

צוות התכנון

ניהול
LOG
ניהול פרויקטים

תכנון
אלונים+גורביץ'
אדריכלים

שמאות
וכלכלה
פז כלכלה

פרוגרמה
חברת אביב

ייעוץ חברתי
מודוס

פיתוח ונוף
מילר-בלום
תכנון סביבתי

תנועה וכבישים
קראוס חן
הנדסת תנועה

חשמל
אפ.אמ

אגרונים
ניר מעוז
אקולוגיה

מודד
קו מדידה

ניקוז מים
וביוב
ח.ג.מ

איכות הסביבה
ESD

למה מכינים תוכנית התחדשות לסביבת תחנת המטרו?

חזון

פיתוח וחיזוק מקטע מרכזי של שד' ירושלים כאזור עירוני פעיל, אינטנסיבי, מחבר ובעל מרחב ציבורי איכותי סביב תחנת מטרו.

מטרות

מגורים וקהילה:

שמירה וחיזוק מרקם האוכלוסייה הקיים, על ידי יצירת תמהיל מגורים מגוון (דירות קטנות, בינוניות וגדולות).

מבני ציבור:

ייעול ותוספת מבני ציבור לתמיכה בהתחדשות השכונתית.

שטחים פתוחים:

תוספת, שיפור וגיוון מערך השטחים הפתוחים - הוספת כיכר עירונית פעילה, רחבות, גינות.

עירוב שימושים:

דפנות פעילות (מסחר ותעסוקה) לרחובות המרכזיים לאורך הצירים בשלמותם.

חיזוק צירי תנועה משניים בעלי חזיתות ציבוריות לאורכם.

תכניות ברמה ארצית

תכנון בסביבת
התחנה
(תמ"א/70)

תכנית תוואי
המטרו
(תת"ל/102)

תכניות ברמה עירונית

הודעה לפי
סעיף 77-78

תכנית
מפורטת
בסביבת
תחנת הרא"ה
(התכנית שלנו)

מסמך מדיניות
ותכנית מתאר
כוללנית



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עריית רמת-גן

משתד"לים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן



לוג - ניהול פרויקטים בע"מ



אלונים + גורביץ'

תכנית תוואי המטרו (תת"ל/102)

- קובעת את תוואי מסילת המטרו.
- קובעת את מיקום התחנות.
- מטילה מגבלות בניה.

תכנון בסביבת התחנה (תמ"א/70)

- אופי הפיתוח בסביבת התחנה.
- העצמת נפחי הבינוי.
- תמהיל שימושים (מגורים/מסחר/תעסוקה).
- אופי המרחב הציבורי.
- תקן חניה מופחת (1:0.6).

תכניות ברמה ארצית

תכנון בסביבת
התחנה
(תמ"א/70)

תכנית תוואי
המטרו
(תת"ל/102)

תכנית מתאר כוללנית (פרחי-צפריר אדריכלים)

- המלצה על אופי המרחב בהסתכלות עירונית (מה התפקיד של המרחב בעיר?).

מסמך מדיניות יד לבנים (אתוס אדריכלות תכנון וסביבה)

- המלצה על אופי המרחב בהסתכלות רחבה יותר (הסתכלות על הציר הממשיך לגבעתיים).

תכנית מפורטת בסביבת תחנת הרא"ה (התכנית שלנו)

- תכלול של כל התכניות בארציות/עירוניות.
- קביעת נפחי בינוי ושימושים (מסחר, תעסוקה, הקצאות ציבוריות, שטחים פתוחים).

הודעה לפי סעיף 77-78

- כלי להקפאת המצב הקיים לטובת תכנון מיטבי (למעט חריגים – פירוט בהמשך).

תכניות ברמה עירונית

הודעה לפי
סעיף 77-78

תכנית
מפורטת
בסביבת
תחנת הרא"ה
(התכנית שלנו)

מסמך מדיניות
ותכנית מתאר
כוללנית



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית רמת-גן

משתדל"ים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן



לוג - ניהול פרויקטים בע"מ



אלונים + גורביץ'

הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה הינו כלי אשר אוסר על הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית

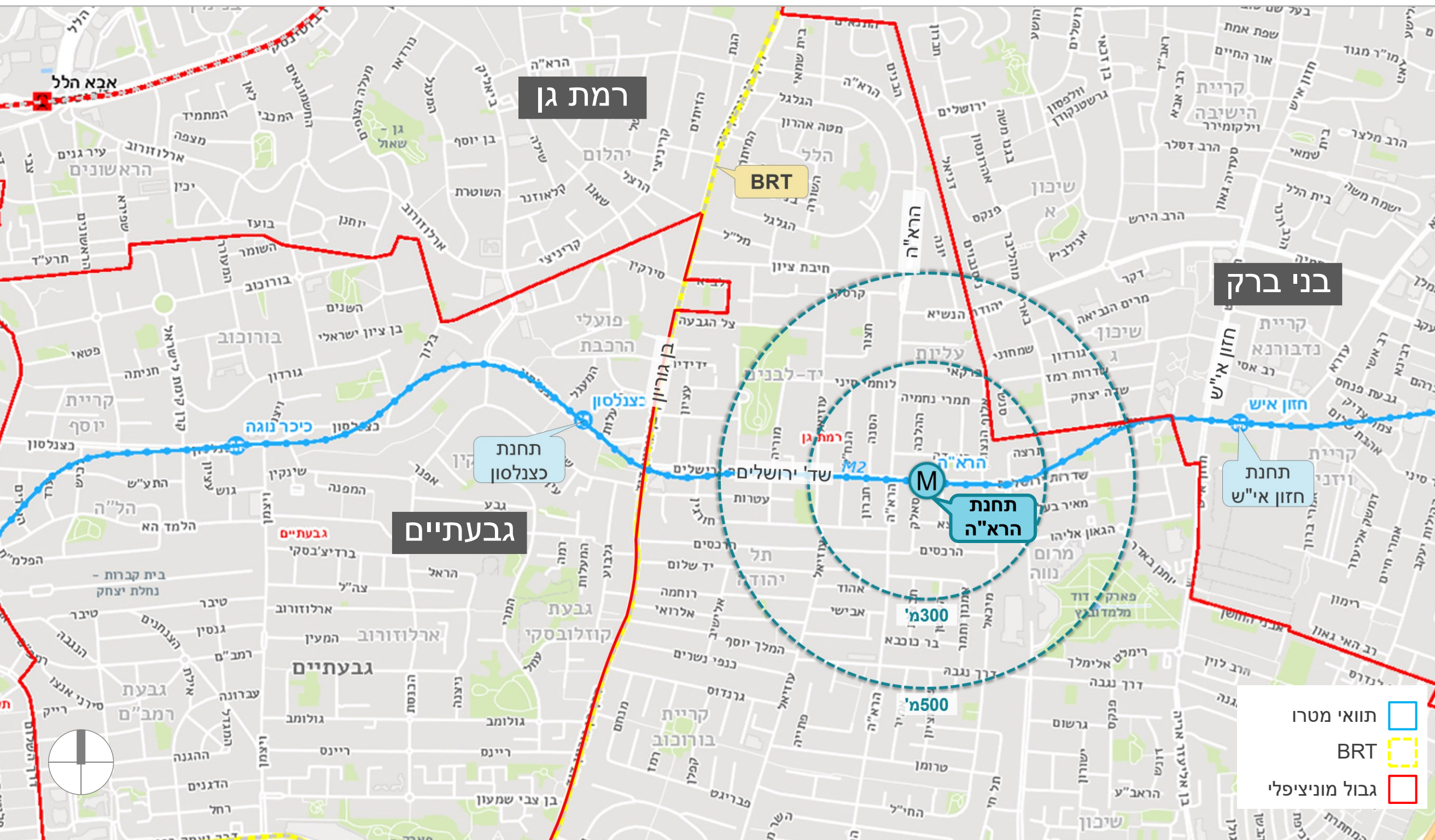
למעט מקרים מיוחדים כגון:

- בניית ממ"דים
- חיזוק בניה ללא תוספת יחידות דיור
- נגישות
- בטיחות וביטחון

מטרת התכנית היא "להקפיא" את המצב הקיים

לטובת תכנון בהסתכלות רחבה יותר אשר יסוכל אם המצב הקיים ישתנה בזמן התכנון.

מצב קיים | מערכות הסעת המונים – תוואי המטרו M2 ברמת גן



שדרות ירושלים מחברות בין גבעתיים לבני ברק ומשרת גם את תושבי השכונות וגם מבקרים מבחוץ.

הקמת תחנת מטרו הרא"ה

- העצמת זכויות במרחב התחנה
- תוספת מגוון שימושים

- הנגשת מרחב שדרות ירושלים
- שדרות ירושלים כמוקד התרחשות

מצב קיים | מערכות הסעת המונים – תוואי המטרו M2 ברמת גן

פרויקט המטרו:

- פרויקט המטרו הוא מיזם תשתית לאומי שנועד לתת מענה לעומסי התחבורה בגוש דן.
- הפרויקט כולל שלושה קווים תת־קרקעיים שיחברו בין עשרות רשויות במרכז הארץ.
- המטרו יאפשר נסיעה מהירה, אמינה ויעילה ויקצר את זמני הנסיעה.
- הרשת תשולב עם רכבת ישראל, הרכבת הקלה ומערכי האוטובוסים.
- הפרויקט יתרום לשיפור איכות החיים והסביבה ולפיתוח הכלכלי של המטרופולין.

תוואי המטרו יעבור לאורך שדרות ירושלים, עם תחנות לשירות תושבי רמת גן. תחנת הרא"ה תשרת את שכונות מרכז העיר רמת גן ותייצר נגישות גבוהה לציר.

מוקדי עניין סמוכים:

- פארק דוד מלמדוביץ' (מרום נווה)
- תיאטרון רמת גן
- קניון מרום
- גן יד לבנים
- גן בר אילן

תחנה אופיינית



Source: ONYXprj

מצב קיים | מוקדי תעסוקה, ציבור ושטחים פתוחים במרכז המטרופולין

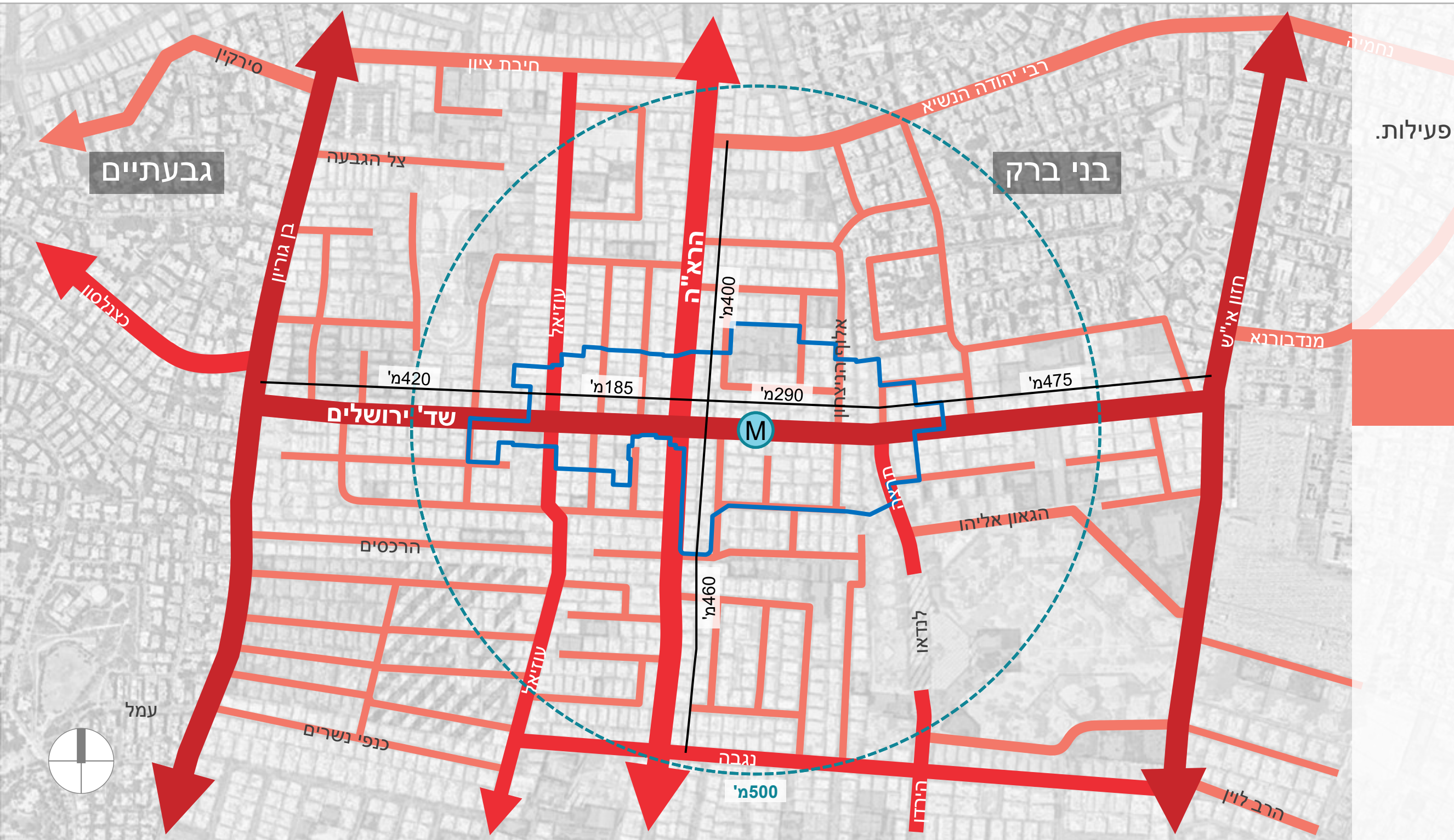
מרחב שדרות ירושלים נמצא במרכז הגיאוגרפי של העיר אך מרוחקת ממוקדי מע"ר וממוקדי נופש ופנאי מטרופוליניים.

הקמת תחנת מטרו הרא"ה

מוטיבציה לתכנון מתכלל והערכות העיר לאירוע המטרו בצורה מיטבית



מצב קיים | דרכים – הרשת



רשת רחובות קומפקטית והליכה:

רשת רחובות ראשיים:

מרחק בין מפגשי הצירים אידאלי ליצירת מוקדי פעילות.

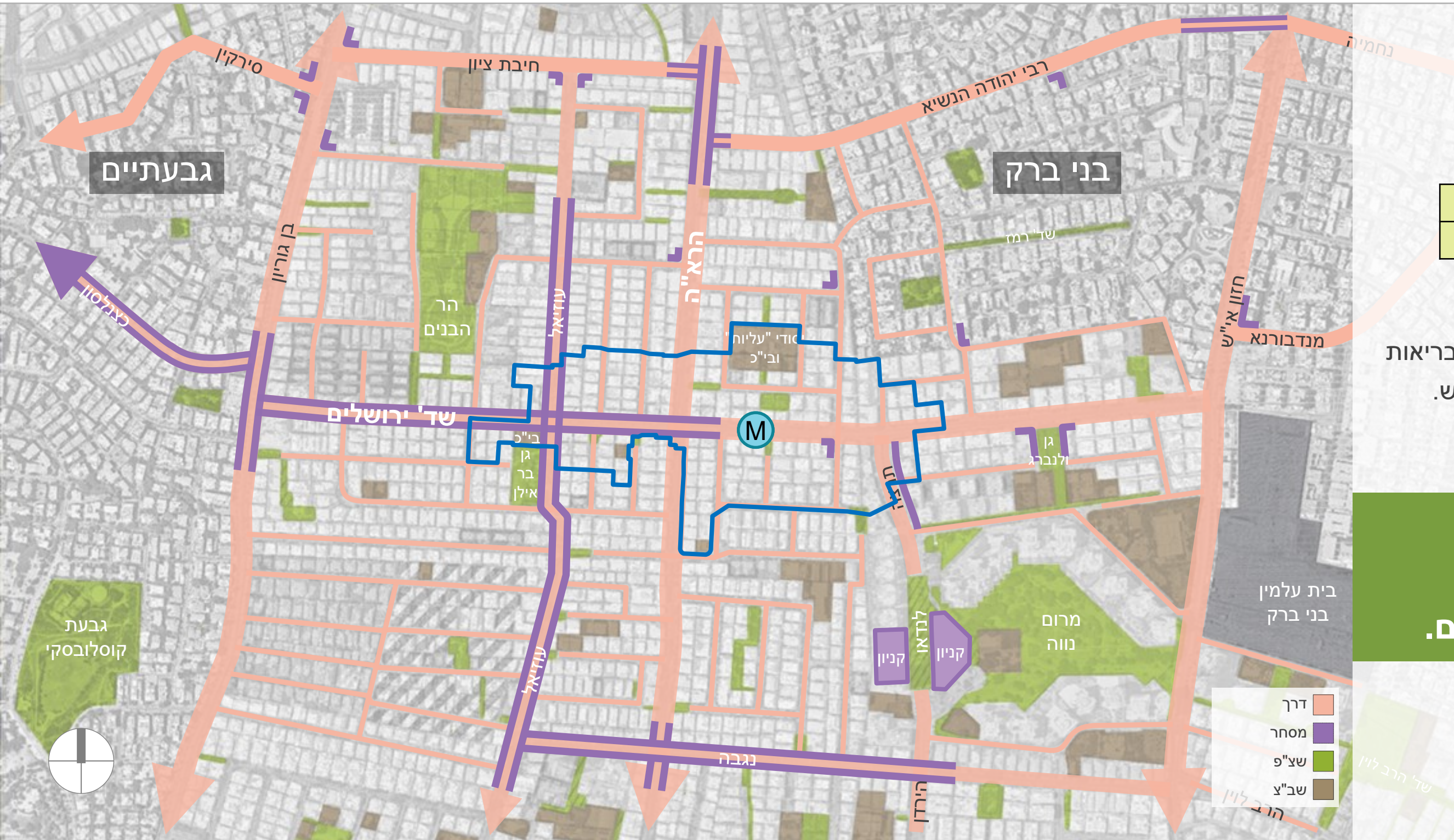
רשת רחובות משניים:

קומפקטי ומייצר מגוון דרכים להתניידות.



נגישות גבוהה לתחנה העתידית
בלב המתחם

מצב קיים | המרחב הציבורי וחיי הרחוב



מסחר

מסחר לא רציף לאורך הרחובות הראשיים.

שטחי ציבור

שטח למבני ציבור	שטח ציבורי פתוח
8.1 ד'	2 ד'

מחסור בשירותי ציבור במצב הקיים

- מחסור בכיתות מעון יום, גני ילדים, תחנה לבריאות המשפחה, מרפאות שכונתיות ומועדון לקשיש.



תכנון המרחב מחדש יוסיף שטחי ציבור חסרים עבור התושבים הקיימים ואלו העתידיים.

המתחם

29.10.22

מימד
התכנון והבנייה

המתחם | המרקם העירוני

מאפייני המרקם הקיים:

- רשת רחובות קומפקטי והליך

ערך עליון לשימור

- ריבוי מבנים שעברו התחדשות

(תמ"א/38)

אתגר אשר היווה

שיקול מרכזי בקביעת

גבולות ההתחדשות בתכנית



המתחם | המרקם העירוני – פגיעה במלחמת 'עם כלביא' (יוני 2025)



- פגיעת טיל אירני במהלך מלחמת 'עם כלביא' במבנים ברחוב תרצה בתחום התכנית:
- לאחרונה אושר בכנסת חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית ("חוק השיקום").
 - סוגיית הכללת המתחם במסגרת החוק מצויה בדיון בוועדה המייעצת הבין משרדית.

המתחם | מיפוי יוזמות לתמ"א/38 ומבנים גבוהים לצורך קביעת תחומי פינוי בינוי

הצעת עיריית רמת גן להגדרת אזור השיקום:

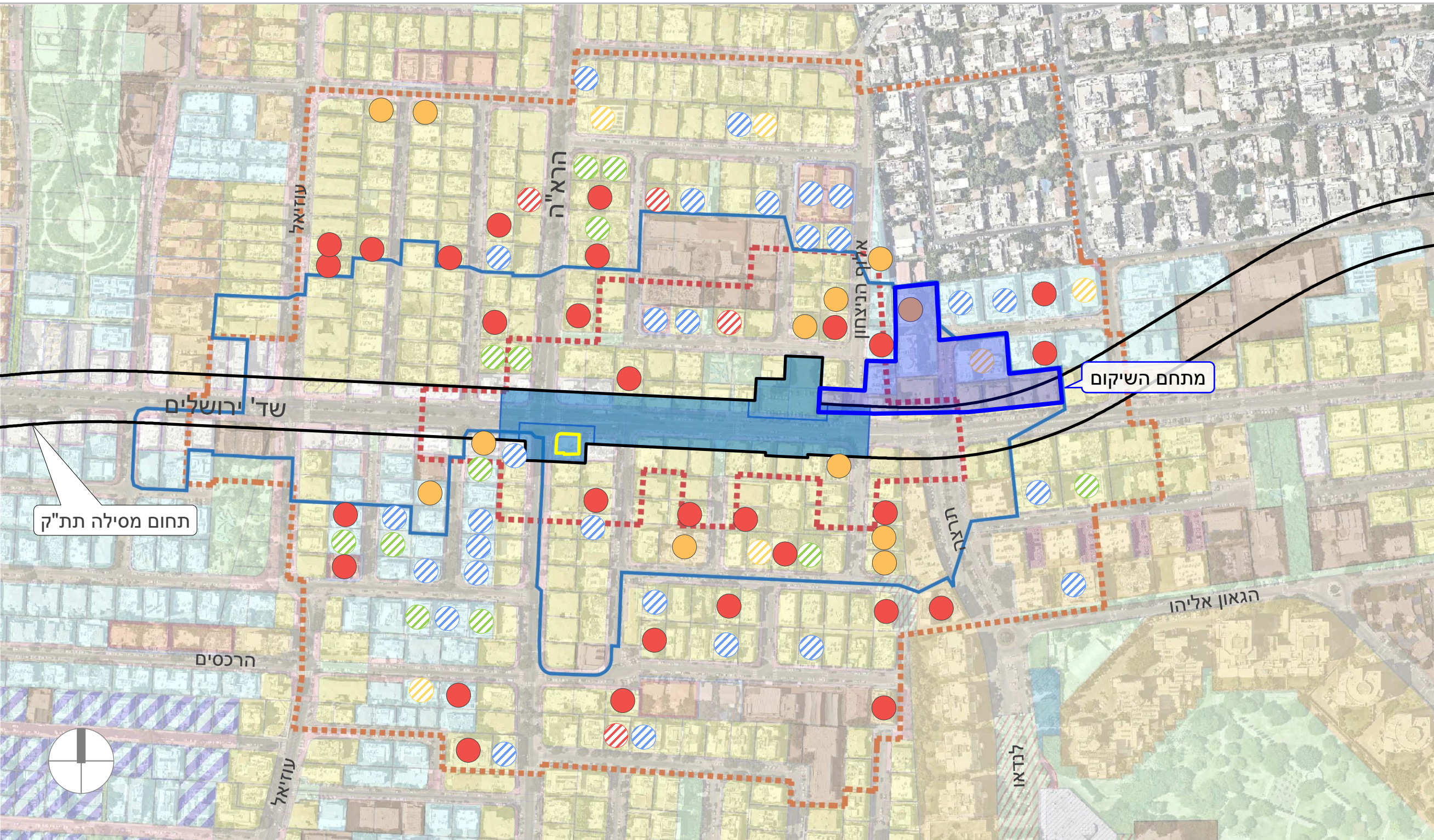


סימון מבנים

- מבנה גבוה – עד 6-7 קומות
- תמ"א 38 – מבנה חדש עד 9 קומות
- תמ"א 38 – אכלוס
- תמ"א 38 – היתר
- תמ"א 38 – מאושר בתנאים
- תמ"א 38 – בקשה

סימון מרחבים | תמ"א/70

- תחום תחנת מטרו – תת"ל/102
- טבעת ראשונה – תמ"א/70
- מרחב הליבה – תמ"א/70

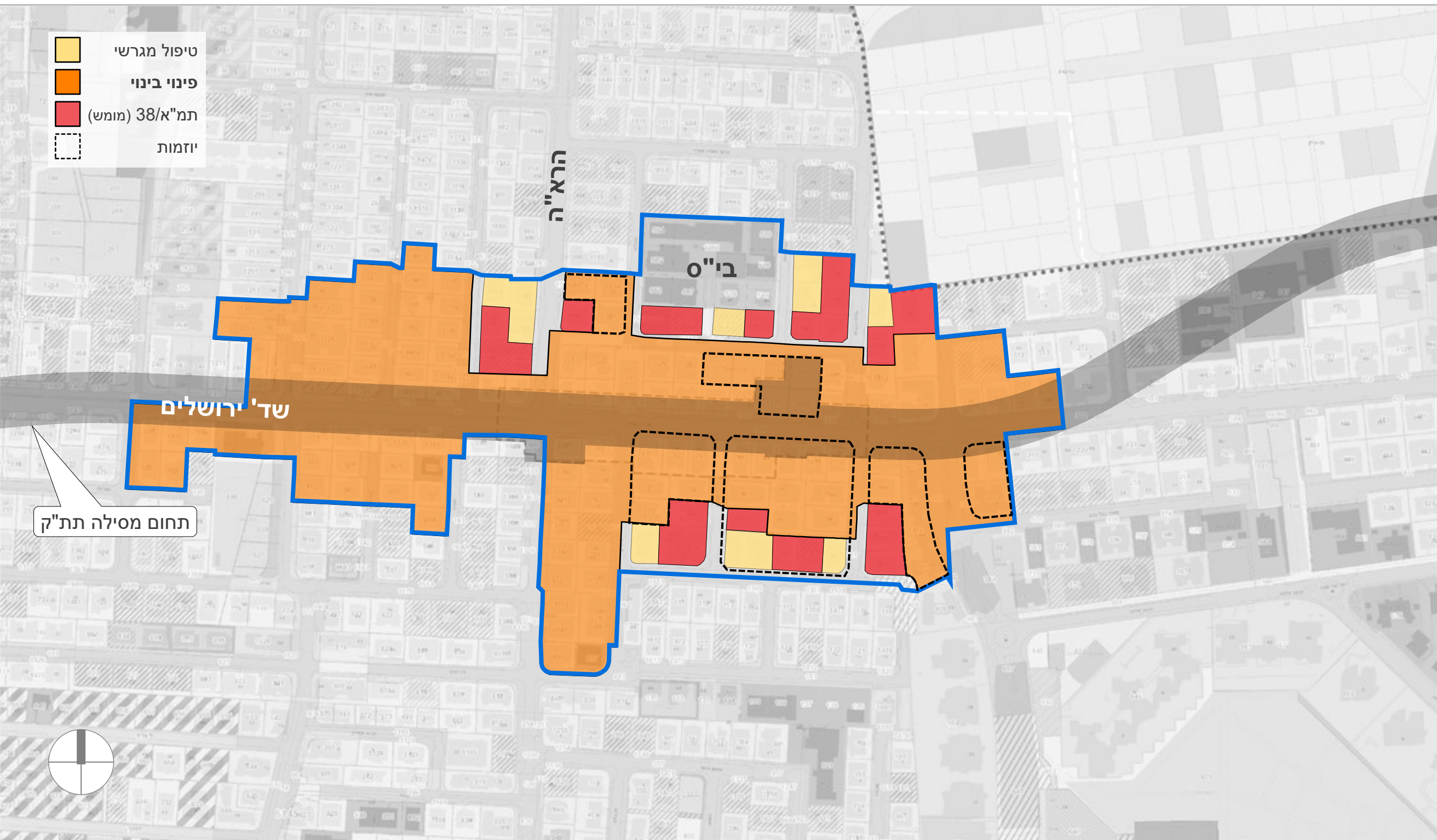


המתחם | מנגנוני התחדשות – שילוב בין אזורים לפינוי בינוי ולהתחדשות מגרשית

תחום מוגדר לפינוי בינוי

שטח התכנית: כ-117.1 ד'

מס' יח"ד קיימות: 1,246



פילוג יח"ד קיים:

פינוי בינוי: 754

יזמות (במסגרת התכנית): 96

תמ"א/38 (מומש): 307

בנייני (במסגרת התכנית): 89

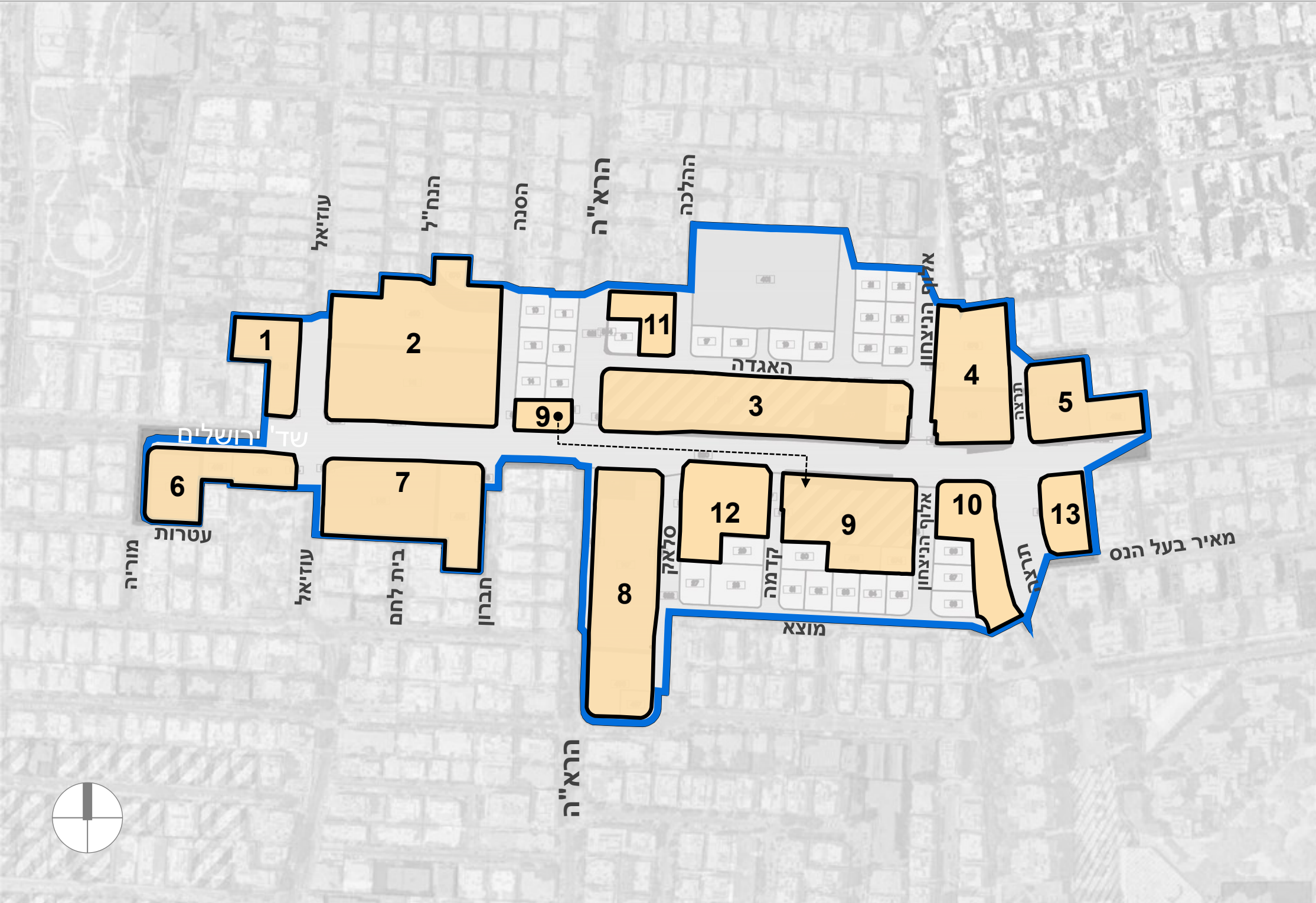
נתוני התכנית המוצעת, הערכים המספריים והבינוי המוצג הינם להמחשה בלבד ואינם מייצג את התכנון הסופי

התכנון המוצע

התחדשות עירונית מטרו הרא"ה, ר"ג | מס' תכנית 506-1183441

29.10.22

מימד
התכנון



מתחם	כתובות
1	שדרות ירושלים 37, 37א, 39 עוזיאל 52, 54, 56
2	שדרות ירושלים 41-47 (אי-זוגי) עוזיאל 41-51 (אי-זוגי) הנח"ל 13, 15-26 הסנה 16-26 (זוגי)
3	שדרות ירושלים 53-71 (אי-זוגי) הרצל 159, 161 האגדה 2-20 (זוגי) אלוף הניצחון 28, 30
4	שדרות ירושלים 73, 75 אלוף הניצחון 15-21 (אי-זוגי) תרצה 10-14 (זוגי)
5	שדרות ירושלים 77-81 (אי-זוגי) תרצה 5א, 5, 7
6	שדרות ירושלים 30-36 (זוגי) מוריה 6, 8 עטרות 31, 33
7	שדרות ירושלים 40-46 (זוגי) עוזיאל 53, 55, 57 בית לחם 1-6 חברון 2-8 (זוגי)
8	שדרות ירושלים 52, 54 הרצל 163-177 (אי-זוגי) סאלק 2-16 (זוגי) הרכסים 53, 55
9	שדרות ירושלים 62-70 (זוגי) קדמה 1, 3 אלוף הניצחון 32, 34, 36 ירושלים 49 (הסנה 17), 51 (הרצל 148)
10	שדרות ירושלים 72, 74 תרצה 16-22 (זוגי) אלוף הניצחון 23, 25
11	ההלכה 10 (האגדה 3), 12 הרצל 155
12	שדרות ירושלים 56, 58, 60 סאלק 1, 3, 5 קדמה 2, 4
13	שדרות ירושלים 76, 78 תרצה 9, 11 בעל הנס 1, 3

נתוני התכנית המוצעת, הערכים המספריים והבינוי המוצג הינם להמחשה בלבד ואינו מייצג את התכנון הסופי

התכנון המוצע | ייעודי קרקע

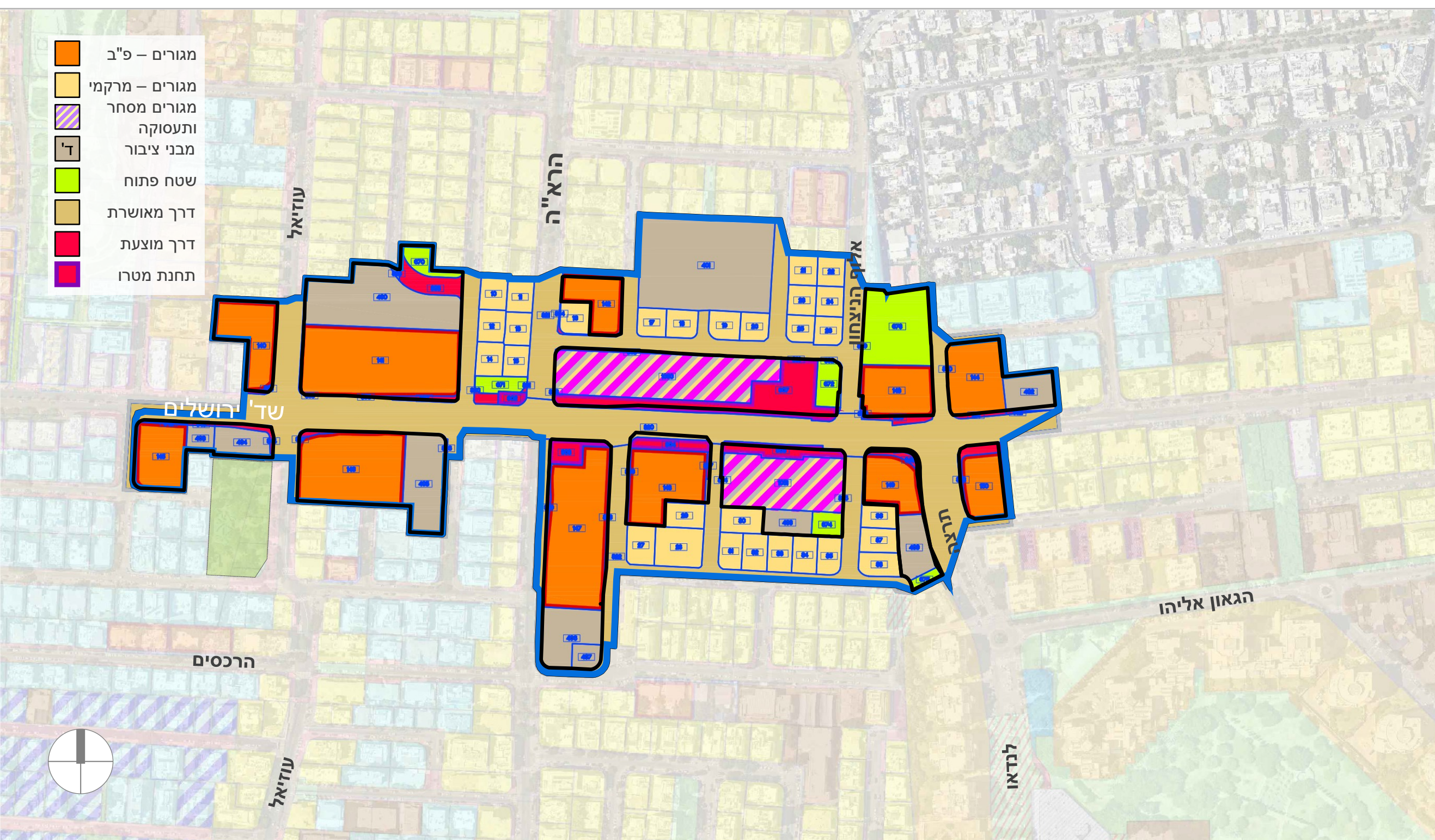
שטח התכנית: כ-117.1 ד'

יח"ד קיימות: 1,246

יח"ד מוצעות: 2,985 (2212 בפינוי בינוי)

מסחר: 6,800 מ"ר

תעסוקה: 43,100 מ"ר

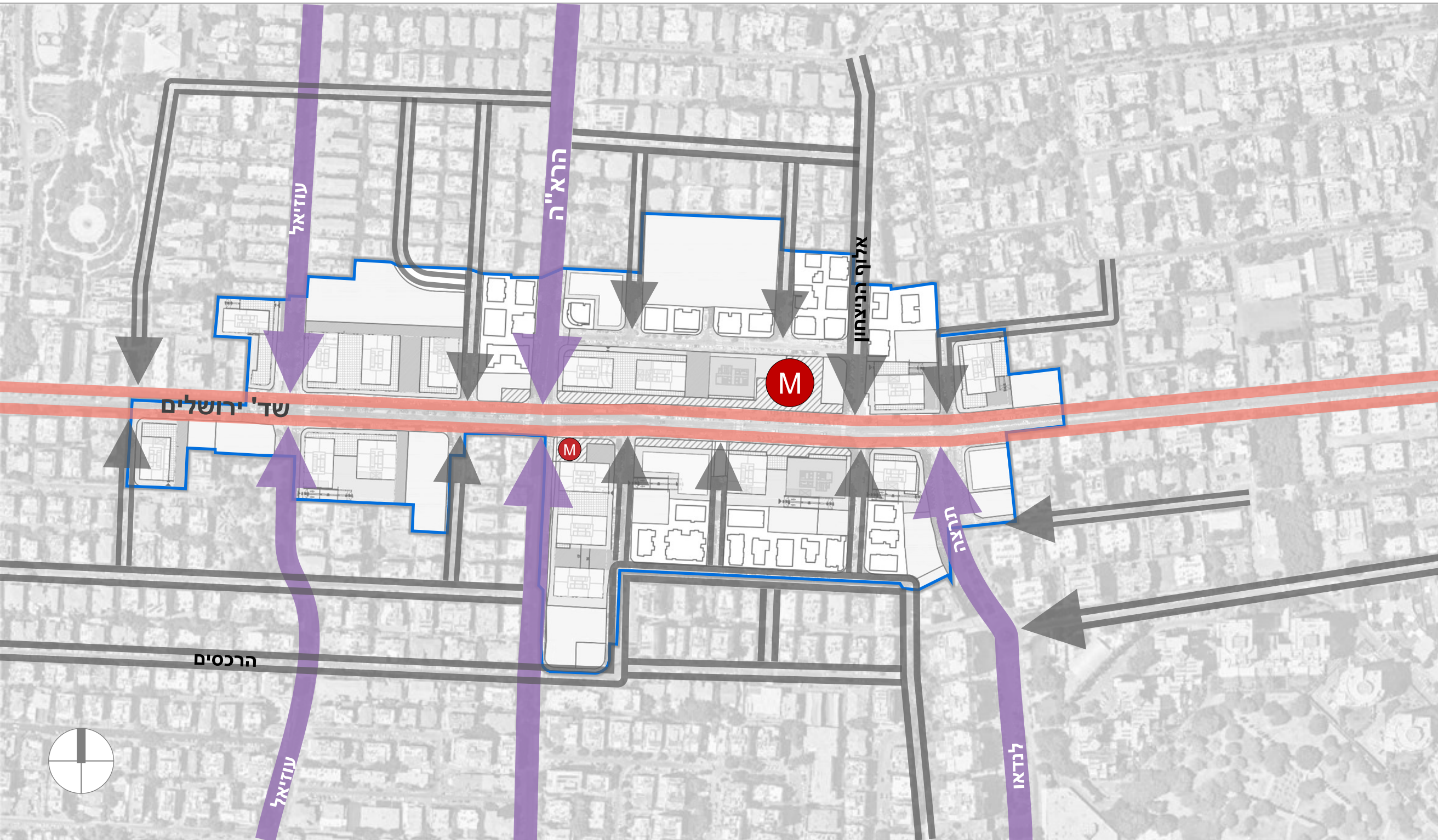


ייעודי קרקע מוצע		
יעוד	שטח (ד')	%
מגורים - מרקמי	16.182	13.82%
מגורים ד'	23.914	20.42%
מגורים ד' - יוזמות	4.424	3.78%
מגורים ומשרדים	8.603	7.35%
בניני ציבור	20.287	17.32%
דרכים	37.237	31.80%
שטח ציבורי פתוח	6.453	5.51%
סה"כ	117.1	100.00%

סחיר	53.123	45.37%
ציבורי	63.977	54.63%

נתוני התכנית המוצעת, הערכים המספריים והבינוי המוצג הינם להמחשה בלבד ואינו מייצג את התכנון הסופי

קישוריות וגישה מיטבית לתחנת המטרו | אפיון הרחובות



שדרות ירושלים | מסחר + תחנות מטרו

הרא"ה | רחוב מסחרי

עוזיאל | רחוב מסחרי

תרצה | רחוב מסחרי

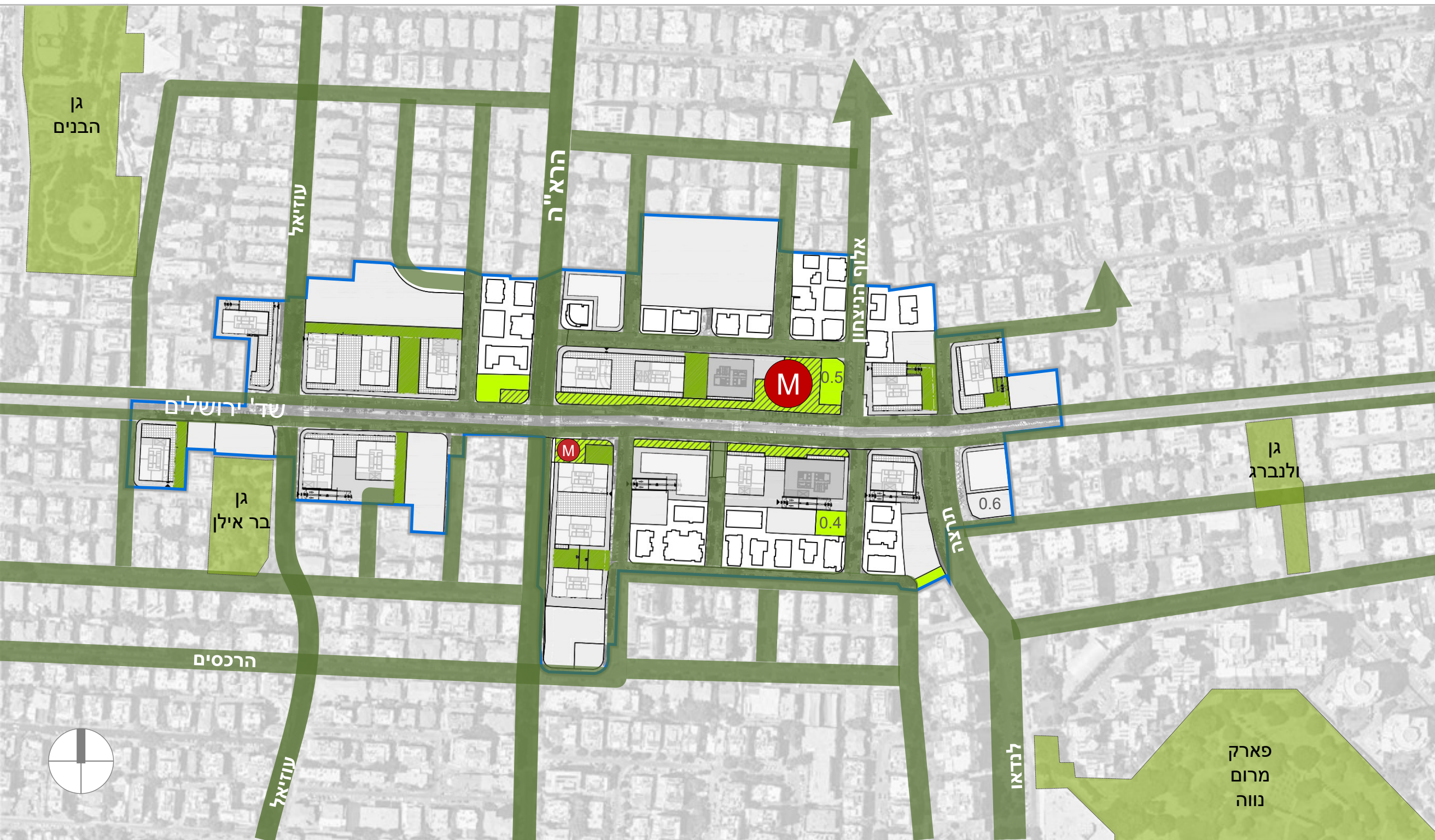
ייעודי קרקע | מוצע

יעוד	שטח (ד')	%
מגורים - מרקמי	16.182	13.82%
מגורים ד'	23.914	20.42%
מגורים ד' - יוזמות	4.424	3.78%
מגורים ומשרדים	8.603	7.35%
בניני ציבור	20.287	17.32%
דרכים	37.237	31.80%
שטח ציבורי פתוח	6.453	5.51%
סה"כ	117.1	100.00%

סחיר	53.123	45.37%
ציבורי	63.977	54.63%

נתוני התכנית המוצעת, הערכים המספריים והבינוי המוצג הינם להמחשה בלבד ואינו מייצג את התכנון הסופי

קישוריות וגישה מיטבית לתחנת המטרו | תנועות רכות – הולכי רגל, אופניים וקורקינט



שדרות ירושלים ומרחב התחנה

גן בר אילן | כ-3.9 ד'

גן ולנברג | כ-2.7 ד'

גן הבנים | כ-23 ד'

פארק מרום נווה | כ-40.9 ד'

גינות כיס ומעברים

ייעודי קרקע | מוצע

יעוד	שטח (ד')	%
מגורים - מרקמי	16.182	13.82%
מגורים ד'	23.914	20.42%
מגורים ד' - יוזמות	4.424	3.78%
מגורים ומשרדים	8.603	7.35%
בניני ציבור	20.287	17.32%
דרכים	37.237	31.80%
שטח ציבורי פתוח	6.453	5.51%
סה"כ	117.1	100.00%

סחיר	53.123	45.37%
ציבורי	63.977	54.63%

נתוני התכנית המוצעת, הערכים המספריים והבינוי המוצג הינם להמחשה בלבד ואינו מייצג את התכנון הסופי

קישוריות ופריסת השירותים | פיתוח ותוספת מבני ציבור וחינוך חדשים (בהתאמה לתוספת האוכלוסייה וכמענה למחסור הקיים)



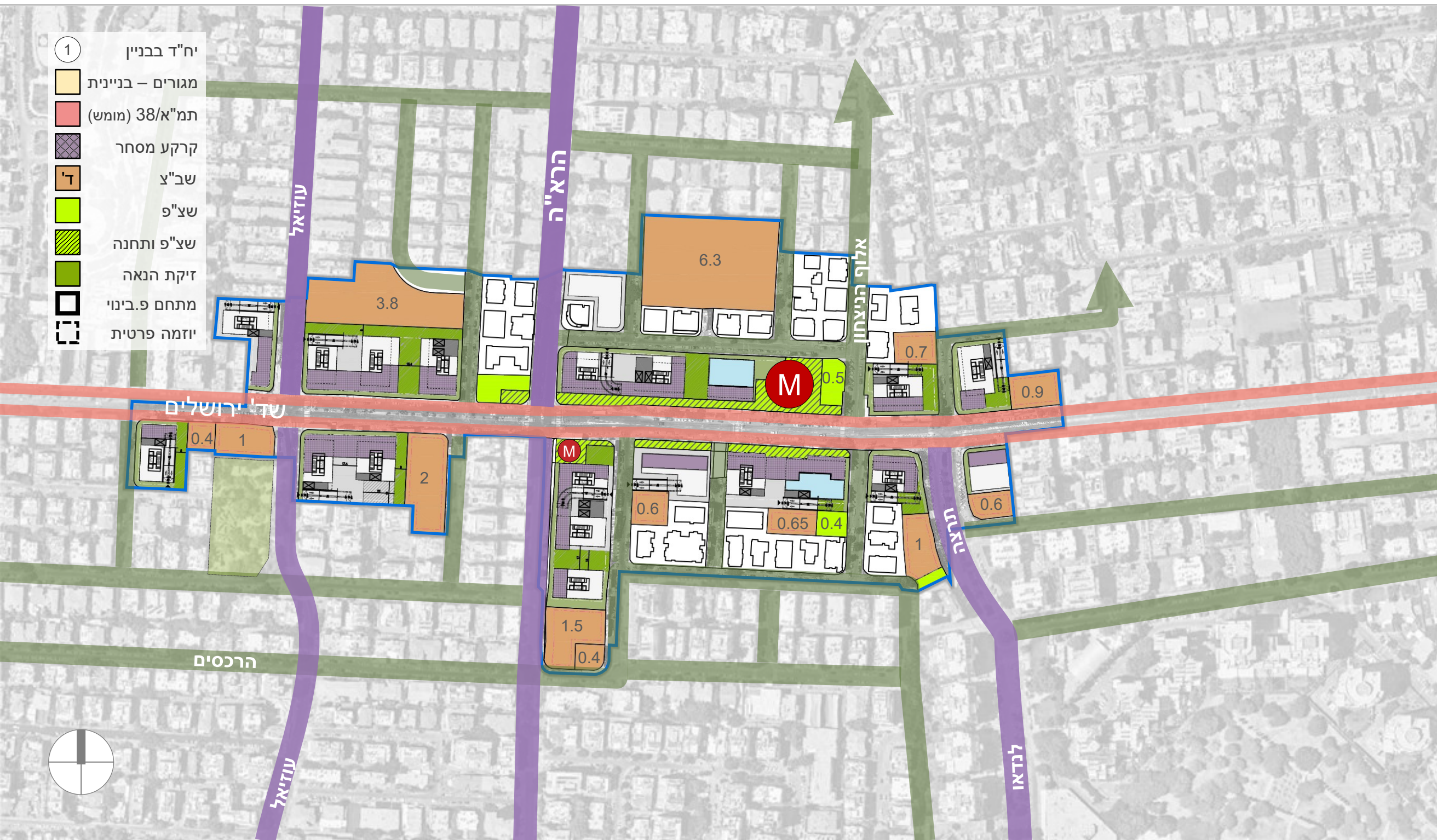
תחום השירות	סוג השירות
שירותי חינוך + חינוך מיוחד	מעון יום
	גני ילדים
	בי"ס יסודי
	בי"ס על יסודי
שירותי בריאות	מרכז בריאות רובעי עירוני
	תחנה לבריאות המשפחה
	מרכז יום לקשיש - תשושי גוף
	מרכז יום לקשיש - תשושי נפש
שירותי רווחה	מחלקה לשירותים חברתיים
	מוסדות רווחה נוספים
תרבות וקהילה	מרכז קהילתי
	מועדון/תנועות נוער
	מועדון לקשיש
	אולם מופעים
שירותי דת	ספרייה
	בית כנסת
	מקווה

ייעודי קרקע מוצע		
יעוד	שטח (ד')	%
מגורים - מרקמי	16.182	13.82%
מגורים ד'	23.914	20.42%
מגורים ד' - יוזמות	4.424	3.78%
מגורים ומשרדים	8.603	7.35%
בנייני ציבור	20.287	17.32%
דרכים	37.237	31.80%
שטח ציבורי פתוח	6.453	5.51%
סה"כ	117.1	100.00%

סחיר	53.123	45.37%
ציבורי	63.977	54.63%

נתוני התכנית המוצעת, הערכים המספריים והבינוי המוצג הינם להמחשה בלבד ואינו מייצג את התכנון הסופי

קישוריות וגישה מיטבית לתחנת המטרו | תמיכה במסחר ותעסוקה – "חיי הרחוב"



השלמת הרציפות של החזיתות הפעילות
לאורך הרחובות ירושלים, הרא"ה ועוזיאל:

- מסחר: 6,800 מ"ר
- תעסוקה: 43,100 מ"ר
- יח"ד מוצעות: 2,985 (2212 בפינוי בינוי)

ייעודי קרקע מוצע		
יעוד	שטח (ד')	%
מגורים - מרקמי	16.182	13.82%
מגורים ד'	23.914	20.42%
מגורים ד' - יוזמות	4.424	3.78%
מגורים ומשרדים	8.603	7.35%
בנייני ציבור	20.287	17.32%
דרכים	37.237	31.80%
שטח ציבורי פתוח	6.453	5.51%
סה"כ	117.1	100.00%

סחיר	53.123	45.37%
ציבורי	63.977	54.63%

נתוני התכנית המוצעת, הערכים המספריים והבינוי המוצג הינם להמחשה בלבד ואינו מייצג את התכנון הסופי

חלופה עדכנית | נפחים (גובה המגדלים בין 20 ל-30 קומות)

שטח התכנית: כ-117.1 ד'

יח"ד קיימות: 1,246

יח"ד מוצעות: 2,985 (2212 בפינוי בינוי)

מסחר: 6,800 מ"ר

תעסוקה: 43,100 מ"ר



נתוני התכנית המוצעת, הערכים המספריים והבינוי המוצג הינם להמחשה בלבד ואינם מייצג את התכנון הסופי

לשאלות ופרטים נוספים:



מנהלת להתחדשות עירונית
03-9474780



יועץ חברתי לתכנית
04-8122080