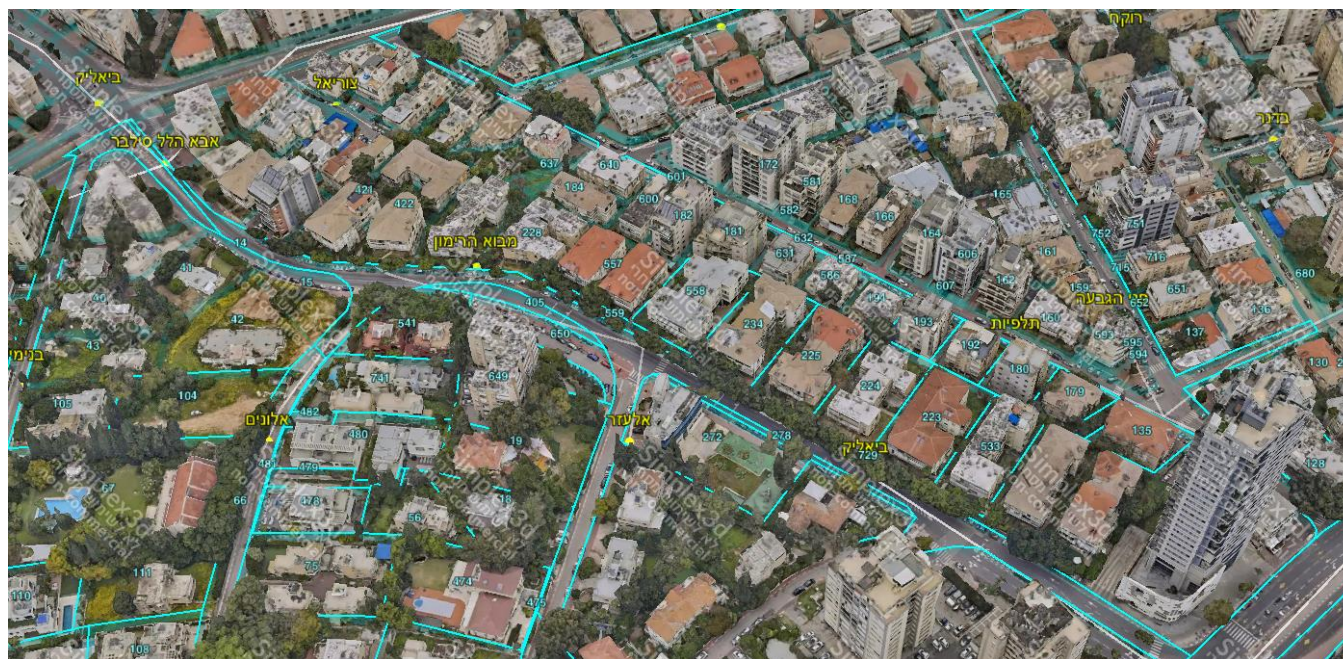
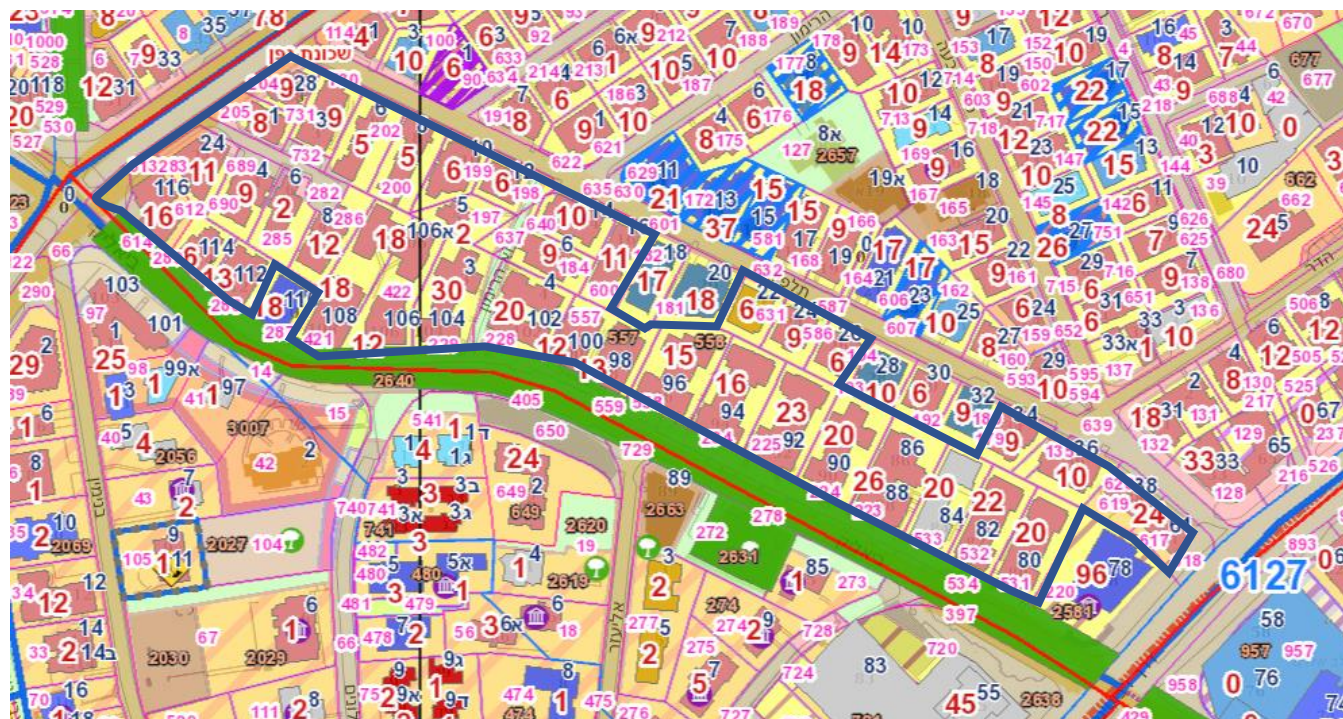


טופס פרה רולינג

תאריך: 07.05.2026

לא ☒ כן ☐	יועץ חברתי	מטוס דירג
דיירים ☐ יזם ☒	יזום הבקשה	

לא ☐ כן ☒	נציגות בבניין	מטוס דירג
לא ☐ כן ☒	עו"ד מייצג	
לא ☒ כן ☐	מפקח	



רקע

שכונה: הגפן

תכנית אב: (מ/ד12) לשכונת נחלת גנים ושכונת הגפן-מאושרת

גוש: 6205

חלקות:

286, 285, 283, 282, 234, 229, 228, 225, 224, 223, 205, 204, 202, 197-200, 194, 193, 184, 179, 135,
620, 619, 618, 617, 614, 613, 612, 600, 586, 559, 558, 557, 534, 533, 532, 531, 422, 421, 289, 288,
639 :n"n 732, 731, 690, 689, 640, 637, 635, 631

כתובות:

תלפיות 36, תלפיות 34, מבוא הרימון 6, תלפיות 28, תלפיות 26, מבוא הרימון 5, מבוא הרימון 7/ תלפיות 12, תלפיות 10, תלפיות 8, תלפיות 6, תלפיות 2/ דרך אבא הלל 28, צוראל 1/ דרך אבא הלל 26, ביאליק 88-86, ביאליק 90, ביאליק 92, מבוא הרימון 4/ ביאליק 102, מבוא הרימון 1/ ביאליק 106, ביאליק 94, צוראל 2/ דרך אבא הלל 24, צוראל 6, צוראל 8, ביאליק 112, ביאליק 114, ביאליק 108, ביאליק 106, ביאליק 106א, ביאליק 80, ביאליק 82, ביאליק 84, ביאליק 98, ביאליק 100, ביאליק 96, תלפיות 24, תלפיות 16, ביאליק 116/ דרך אבא הלל 22, תלפיות 38/ דרך ל'בוטנסקי 61, תלפיות 22, תלפיות 14/ מבוא הרימון 8, צוראל 4, צוראל 3/ תלפיות 4.

שילבי קידום וסטטוס מתחם:

1. בדיון אשר התקיים ביום 21.11.2023 בוועדת המשנה של הוועדה המקומית הוחלט להמליץ על קידום הודעה בדבר הכנת התכנית. בהמשך להחלטת הוועדה המקומית, הנושא עלה לדיון בוועדה המחוזית בישיבה מס' 96 ביום 18.12.2023.

להלן עיקרי החלטת הוועדה המחוזית:

א. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק שמטרתה:

יצירת מסגרת תכנונית לקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם 1 ביאליק תלפיות של תכנית האב לשכונת הגפן שבין הרחובות ז'בוטינסקי, ביאליק, אבא הילל ותלפיות ברמת גן. התכנית מציעה תוספת של שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה. מבני ציבור ושטחים פתוחים.

ב. לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם יינתנו היתרי בנייה על פי המפורט להלן:

1. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית שבהכנה, למעט הנגשה, בטיחות, חיצוק ללא תוספת שטחי בנייה למעט תוספת לטובת מרחב מוגן.

2. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד ציבורי.

ג. **תחום התכנית:** בגוש: 6205 חלקות: 135, 179, 184, 193, 194, 197-200, 202, 204, 205, 223, 224, 225, 228, 229, 234, 282, 283, 285, 286, 288, 289, 421, 422, 531, 532, 533, 534, 557, 558, 559, 586, 600, 612, 613, 614, 617, 618, 619, 620, 631, 635, 637, 640, 689, 690, 731, 732, ח"ח: 639

ד. **תוקפם של התנאים: למשך שנתיים** מיום הפרסום, או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם.

2. ביום 25.11.2025 התקבלה פנייה מטעם עורך התכנית (בר לוי אדריכלים) אל אגף התכנון להאריך את תוקף הפרסום בדבר הכנת תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה.

לאור זאת, נערכה בדיקה מקיפה ובה נמצא כי לא בוצע פרסום התנאים המגבילים על ידי היזמים

(דימרי, עמוס מיימון, גרין גרופ, אזורים, סיטי 38) ולכן התנאים המגבילים אינם חלים על המגרשים בתחום התכנית שבהכנה ואינם מוטמעים במערכות המידע העירוניות.

3. בשנים האחרונות מקודם תכנון כולל למתחם. במסגרת זו התקיימו פגישות עבודה שוטפות לקידום ותכלול התכנון, בהשתתפות הצוות העירוני והמינהלת להתחדשות עירונית, לצורך דיוק התכנון המפורט, לרבות גיבוש החלופה הנבחרת ועדכונה.

לצורך המשך קידום התכנון היזמים נדרשים להסדיר את נושא פתיחת התיקים מול המינהלת להתחדשות עירונית.



החלטות כפי שהתקבלו ביום 24.12.25 בישיבת ועדה מקומית מס' 2025023.

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר

הכנת תכנית להתחדשות של מתחם 1- ביאליק תלפיות בגוש: 6205 חלקות: 135, 179, 184,

193, 194, 197-200, 202, 204, 205, 223, 224, 225, 228, 229, 234, 282, 283, 285, 286, 288,

289, 421, 422, 531, 532, 533, 534, 557, 558, 559, 586, 600, 612, 613, 614, 617, 618,

619, 620, 631, 635, 637, 640, 689, 690, 731, 732 ח"נ: 639

ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט בחוות דעת אגף התכנון

תוקף תנאים מגבילים לפי המלצה של הוועדה המקומית למשך שנה בלבד.

הנושא מטופל מול הוועדה המחוזית ומצוי בסמכותה.

רקע כללי:

א. התכנית תשמור על עקרונות התכנון לפי כרטיסיית מתחם 1

להלן לינק לנספח כרטיסי מתחמים (1-51) שכונת הגפן - נחלת גנים: [https://handasa.ramat-](https://handasa.ramat-gan.muni.il/toch_av/Pages/default.aspx)

[gan.muni.il/toch_av/Pages/default.aspx](https://handasa.ramat-gan.muni.il/toch_av/Pages/default.aspx)

ב. תועלת ציבורית על התכנית לכולל מגרש רציף לטובת ביה"ס יסודי בשטח בין 5-6 דונם לכל הפחות בשילוב שצ"פ ומערך שבילים להולכי רגל בייעוד ציבורי, דרך המחברת בין רחוב תלפיות לרחוב ביאליק בהתאם לתכנית האב, מגרש ציבורי נוסף לאשכול גני ילדים. היקף התועלת מיקומה ושטחה יקבע מול אגף התכנון בשלב תיאום תכנית מפורטת.

ג. המכפיל ערך המכפיל הינו כפוף לטבלת המכפילים העירונית על עדכונה.

ד. התכנית תשמור על עקרונות התכנית הכוללנית אשר הופקדה בתנאים בחודש מרץ 2025.

סטטוס קידום:

לאור החלטה זו מקודמת כעת תכנית שתאפשר תוספת של שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים. התכנית מצויה בשלב תכנון ותאום לאחר גיבוש חלופה מועדפת והכנת מסמכי תכנית. בהמשך, לאחר סיום תאום התכנון והכנת מסמכים, התוכנית תקודם לדיון בוועדה המקומית.

אין באמור לעיל הבטחה לאישור התכנית או בקשות להיתרים, כל ההחלטות תתקבלנה במוסדות התכנון.

תוקפו של סיכום זה 12 חודשים.

סגנית אדריכלית העיר ומנהלת מערך תכנון אסטרטגי אדר' אולגה פרבמן