

סעיף: 7 הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה: 506-1275726

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 24/12/2025

שם: מתחם תלפיות רמת גן, סעיף 77-78

נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 33,759.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 2 גרסת תשריט: 2

בעלי עניין:**י עורך התכנית:**

עדן בר

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

גוש: 6205	חלקות: 184, 179, 135
גוש: 6205	חלקות: 197, 194, 192
גוש: 6205	חלקות: 200, 199, 198
גוש: 6205	חלקות: 205, 204, 202
גוש: 6205	חלקות: 225, 224, 223
גוש: 6205	חלקות: 234, 229, 228
גוש: 6205	חלקות: 285, 283, 282
גוש: 6205	חלקות: 289, 288, 286
גוש: 6205	חלקות: 531, 422, 421
גוש: 6205	חלקות: 534, 533, 532
גוש: 6205	חלקות: 559, 558, 557
גוש: 6205	חלקות: 612, 600, 586
גוש: 6205	חלקות: 617, 614, 613
גוש: 6205	חלקות: 620, 619, 618
גוש: 6205	חלקות: 637, 635, 631
גוש: 6205	חלקות: 690, 689, 640
גוש: 6205	חלקות: , 732, 731

חלקי חלקות:

גוש: 6205 ח"ח 639

מטרת הדין

המלצה בפני הוועדה המחוזית על פרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות של מתחם 1- ביאליק תלפיות ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

מטרת התכנית

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

עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה לכל שטח התכנית.
2. קביעת ייעודי קרקע ושימושים וחזיתות מסחריות.
3. קביעת הוראות בינוי הכוללות מבני מגורים, מבני תעסוקה מבני ציבור ושטחים פתוחים.
4. קביעת זכויות בנייה, קווי בניין ותכנית בינוי מותרת.

פרטים:**א. רקע לקידום פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית:**

1. באזור מקודמת תכנית התחדשות עירונית בהליך בינוי, באמצעות שלושה מתחמי מימוש המקודמת יחד ע"י מספר יזמים. התכנית קובעת שטח לצורך הקמת בית ספר יסודי חדש בשכונת הגפן.
2. התכנית המוצעת חלה על 43 חלקות וחלקי חלקות בשטח כולל של כ-33 דונם לאורך רחובות ביאליק ותלפיות, ממזרח דרך ז'בוטינסקי, וממערב דרך אבא הלל.
3. במגרש ברחוב תלפיות 30 (גוש: 6205 חלקה: 192) מקודמת תכנית נקודתית על המגרש. התכנית קודמה בסמכות מחוזית והוגשה בהשגה, לאחר דיונים במחוז הוחלט לקדם את הבינוי באמצעות תכנית בסמכות מקומית. התכנית בשלבי קליטה באגף התכנון לקראת הבאתה לדיון בוועדה מקומית. גובה הבינוי הצפוי בתכנית הינו מרקמי ובדומה למבנים שכבר התחדשו משני צידיו.

4. תכנית אב לשכונת הגפן- תכנית האב לשכונות הגפן ונחלת גנים אושרה בוועדה המקומית, בישיבה מס' 2018012 מיום 13.05.2018. הוועדה החליטה לאמץ את תכנית האב ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות להתחדשות עירונית בתחום השכונה.

התכנית קובעת כללים עקרוניים לתכנון בתחומה, ובכלל זה להכנת תכניות בנין עיר מפורטות עבור מתחמי תכנון הנקבעים בה, תוך איגום חלקות וקביעת מגרשי תכנון חדשים המחייבים איחוד וחלוקה, קביעת שטחי בניה ומספר דירות הניתנים לבניה, הפרשת שטחים לצרכי ציבור, הסדרת שטחים ציבוריים בקרקע ובינוי, קביעת שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים ועוד. שטח התכנית המוצעת כלול בתכנית האב ותואם למתחם 1 בכרטיסיה של תכנית האב.

5. בשל גודל המתחם והצורך לשמירה על הבלוק העירוני בעבור התחדשות מתחמית רחבה נבקש לקדם פרסום הודעה ע"פ סעיפים 77, 78 במתחם 48- ז'בוטינסקי 99-89, שיאפשר הכנת תכנית למתחם תוך מניעת אפשרות להליכים פרטניים שיפגעו בהתכונות או איכותה.

א. חו"ד אגף התכנון כפי שנדונה בדיון בוועדת משנה המקומית מס' 2023018 ביום 21.11.2023:

להוציא מתחום ההודעה את המגרש ברחוב תלפיות 30 (גוש: 6205 חלקה: 192) ולהמליץ לוועדה המחוזית לפרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית מפורטת להתחדשות של מתחם 1- ביאליק- תלפיות בגוש: 6205 חלקות: 135, 179, 184, 193, 194, 200, 197, 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 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק:

1. לא יינתנו היתרי בניה להריסה ולבניית מבנה חדש בחלקות.
2. לא יינתנו היתרי בניה למימוש זכויות על פי תמ"א/38 על תיקוניה (בתוספת, ובהריסה ובניה);
3. ניתן יהיה לקבל היתר בניה לתוספת למבנים קיימים עבור תוספת ממ"ד וחזיוק ללא תוספת קומות ויח"ד, על פי שיקול דעת מהנדס העיר;
4. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד דרכים;
5. תוקף התנאים למשך שלוש שנים מיום הפרסום, או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם.

ב. המלצת מהנדס העיר כפי שנדונה בדיון בוועדת משנה המקומית מס' 2023018 ביום 21.11.2023:

להמליץ בפני הוועדה המחוזית לפרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות של מתחם 1- ביאליק תלפיות בגוש: 6205 חלקות: 135, 179, 184, 193, 194, 200, 197, 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 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

ג. החלטות כפי שהתקבלו בדיון בוועדת משנה המקומית מס' 2023018 ביום 21.11.2023:

להמליץ בפני הוועדה המחוזית לפרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות של מתחם 1- ביאליק תלפיות בגוש: 6205 חלקות: 135, 179, 184, 193, 194, 200, 197, 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 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78.

פרטי ההודעה על הכנת התכנית:

1. לא יינתנו היתרי בנייה להריסת ולבניית מבנה חדש בחלקות.
2. לא יינתנו היתרי בנייה למימוש זכויות על פי תמ"א/38 על תיקוניה (בתוספת ובהריסה ובנייה).
3. ניתן יהיה לקבל היתר בנייה לתוספת למבנים קיימים עבור תוספת ממ"ד ולחזיוק ללא תוספת קומות ויח"ד, על פי שיקול דעת מהנדס העיר.
4. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד דרכים.
5. תוקף התנאים למשך שלוש שנים מיום הפרסום, או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי , מר אדם קניגסברגר, עו"ד מנחם דוד, אדר' רננה ירדני)

ד. רקע לדיון נוכחי:

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 בנייה בתחום התכנית שבהכנה, למעט הנגשה, בטיחות, חיזוק 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, 200-197, 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, אזוריס, סיטי 38) ולכן התנאים המגבילים אינם חלים על המגרשים בתחום התכנית שבהכנה ואינם מוטמעים במערכות המידע העירוניות.

3. מבדיקה עולה כי לא הוגשו בקשות להיתר או תיקי מידע במהלך תקופה זו.

4. במהלך תקופה זו קודם התכנון בפועל, התקיימו פגישות עבודה ותאום עם צוות העירוני ואגפים שונים בעירייה לצורך דיוק ותכנון מפורט יותר, כולל דיוק של החלופה הנבחרת.

במקביל היזמים נדרשו לטפל בנושא פתיחת תיקים מול מינהלת התחדשות העירונית. טרם נפתחו תיקים לבניינים בכתובות שלהלן: רח' תלפיות 6, רח' תלפיות 8, רח' תלפיות 34, רח' מבוא הרימון 5, דרך ז'בוטינסקי 61. פתיחת תיקים בתהליך: תלפיות 38 יש תיק שנפתח ע"י בעלי זכויות, אך לא נמצא יפוי כח תכנוני ליוזם. ביאליק 80-88 בתהליך פתיחת תיקים במינהלת התחדשות עירונית – חברת אזוריס, עוד לא יצא טופס עמידה בדרישות מקדמות.

ה. חו"ד אגף התכנון:

לאור שטחו המשמעותי של המתחם וחשיבותו הרבה לעיר, לרבות הקצאת שטח ציבורי לטובת הקמת בית ספר עתידי נמליץ על פרסום תנאים לשנתיים.

המלצת מהנדס העיר

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, 200-197, 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 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

החלטות

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, 200-197, 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
ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט בחוות דעת אגף התכנון
למשך שנה בלבד.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (מר דני גולדשטיין , עו"ד מנחם דוד , , גב' עדנה וידל,
גב' לי אביב לי וידריך-דידיו)
*** מ"מ יו"ר הוועדה מר דני גולדשטיין