

שם: רג/1960 - התחדשות עירונית מתחם 25 - ז'בוטינסקי, הדר, התקווה, תלפיות, רמת גן
נושא: דיון בהמלצה בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית
רמת-גן

שטח התוכנית: 17,912.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 35 גרסת תשריט: 27

יחס	לתכנית
כפיפות	506-1085653
החלפה	340/רג
כפיפות	15/ג/340/רג
החלפה	3/ג/340/רג
החלפה	1145/מק/רג
החלפה	11/ג/340/מק/רג
כפיפות	17/ג/340/מק/רג
החלפה	19/ג/340/מק/רג
כפיפות	1/8/תמא

גבולות התוכנית

בין הרחובות זבוטינסקי מדרום, הדר מצפון, תלפיות ממערב והתקווה ממזרח.

בעלי עניין:

יזום/מגיש: ועדה מחוזית מחוז תל אביב

עורך התכנית: רון פליישר

גושים/חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6205 חלקות: 128-132, 216-217, 237-238

גוש: 6205 חלקות: 241, 505-509, 513-521

גוש: 6205 חלקות: 523-529, 536-537, 539-540

חלקי חלקות:

גוש: 6205 ח"ח 4, 679

מטרת הדיון

דיון בהמלצה של הועדה המקומית לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית והצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התכנית.

מטרת התכנית

התחדשות עירונית שמטרתה פינוי והריסה של 26 בניינים ותחנת דלק הכוללים 316 יח"ד קיימות והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים. המתחם מחולק לשלושה תתי מתחמים לאיחוד ולחלוקה: מתחם א' כולל מגדל בעירוב שימושים ובו מסד המשלב שימושי תעסוקה מסחר ושטחי ציבור מבונים, ומעליו מגדל תעסוקה ומגורים עד 70 קומות ובהם 270 יח"ד. בנוסף המתחם כולל שטח ציבורי פתוח. מתחם ב' כולל שני מגדלים - מגדל אחד בעירוב שימושים הכולל מסד המשלב שימושי תעסוקה מסחר, שטחי ציבור מבונים, ומעליו מגדל תעסוקה ומגורים עד 85 קומות ומגדל שני למגורים עם מסד למגורים עם דירות קטנות ומעליו מגדל מגורים עד 60 קומות, סה"כ במתחם 526 יח"ד. בנוסף המתחם כולל כיכר עירונית. מתחם ג' כולל מגדל מגורים עד 60 קומות ובו 299 יח"ד, מגרש למבנים ומוסדות ציבור עם מבנה ציבורי עד 9 קומות. המתחם כולל חצר ציבורית בזיקת הנאה. סה"כ 1,095 יח"ד מוצעות בשטח התכנית.

עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ד', מגורים ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
3. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח.
4. קביעת זכות מעבר להולכי רגל לציבור.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
6. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי.
7. קביעת הוראות לניהול מי נגר.
8. קביעת הוראות לשלבויות מימוש.
9. סיווג המבנה לשימור כמבנה לתיעוד ושילוט.

א. נתונים כמותיים:

1. מס' יחיד קיים בהיתר: **316 מ"ר**
2. שטח יחיד ממוצע קיים בהיתר: **63 מ"ר**
3. מס' יחיד מוצע: **1,095 יחיד**
4. שטח יחיד ממוצע מוצע: **89 מ"ר**
5. יחס הריסה ובניה מוצע: **1:3.46**

ב. גבולות התוכנית:

התוכנית ממוקמת בשכונת הגפן הממוקמת בחלק הצפון מערבי של העיר רמת גן, על דופן ציר ז'בוטינסקי - ציר תנועה מרכזי בעיר, בצמוד לכניסה לתחנת רכבת קלה ביאליק רמת גן. התוכנית חלה על בלוק עירוני שלם שתחום על ידי רחובות ז'בוטינסקי - הדר - תלפיות - התקווה.

ג. רקע:

1. פרוט על המבנים הקיימים:
במתחם קיימים 26 מבנים המשמשים למגורים ומבנה המשמש כתחנת דלק. הבנייה למגורים הינה בנייה רוויה וותיקה משנות ה-60 בגובה של 3-4 קומות. ייעוד הקרקע במצב מאושר ברובו מסומן למגורים כאשר ישנם מספר מבנים לאורך דרך ז'בוטינסקי הכוללים סימון כאזור מסחרי.
2. פרוט על זכויות מאושרות:
התכנית החלה במתחם הינה תכנית המתאר רג/340 על תיקוניה, לפיה חלקות: 130-132, 505-509, 536, 537, 519-513, 540 בייעוד מגורים ג' - אחוזי בנייה: 130%, גובה - 4 קומות מעל קומת עמודים, צפיפות 9 יחיד ל-450 מ"ר. חלקות: 241, 521-520, 238-237, 128, 129 בייעוד מסחרי א' - אחוזי בנייה: 180%, גובה - 6 קומות.
3. קרבה למוקדי עניין עירוניים/מטרופוליניים
התוכנית ממוקמת על ציר דרך ז'בוטינסקי, ציר תנועה מרכזי ומשמעותי בעיר הכולל קו רכבת קלה פעיל של הקו האדום. במרכז המתחם ממוקמת תחנת רכבת קלה בשם "תחנת ביאליק" כמו כן, לאורך התכנית ממוקמות תחנות אוטובוס רבות. המתחם משורת על ידי תחבורה ציבורית מגוונת ומאוד אינטנסיבית. שדרות הילד המהווים חלק מהשלד ההליכתי המרכזי בעיר מגיעים עד למרכז המתחם. בסמוך ממוקם בית הספר "גבעולים", גן "שקדיה" ומתחם "רמת מרפא" המתחדש. בסביבה הקרובה קיימת תחנת דלק ומרכז עסקים מטרופוליני "הבורסה".

ד. התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 1	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1 ממוקמת בלב מרקם עירוני, מתחברת לתשתיות עירוניות קיימות ומציעה תכנון ופתרונות בכפוף לתמ"א 1.
תמ"א 4 / 2	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 4 / 2 גובה בינוי מוצע בתכנית אינו עובר מגבלת גובה מרבי, כמו כן, התכנית תועבר להתייחסות רת"א כאשר תקלט בוועדה המחוזית.
תמ"א/4/35	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35 תכנית המקודמת נמצאת בתחום המיועד למגורים.
תמ"א/4/23	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/4/23 נמצאת בצמוד לתוואי רכבת קלה שפועלת בימים אלו וצמוד לתחנת רכבת קלה קו אדום פעילה-תחנת ביאליק.
תת"ל 103	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תת"ל 103 ולא ממוקמת בתחום או בקרבת תוואי של קו מטרו M 103.
תמ"א/4/18	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/4/18, בתחום התכנית נמצאת תחנת דלק קיימת, אשר מיועדת לביטול בהתאם לתכנון המוצע בתכנית.
תמ"א/34	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/34, היות ומאפשרת חיבור לתשתיות ביוב עירוניות.
תמ"א 70	התכנית המקודמת אינה בתחום תמ"א 70
האם מתקיימים התנאים שנקבעו בסעיף 62 א' (ו-ח): לא בתחום שטח ביטחוני	

ה. התאמת התכנית לתכניות מתאר מחוזיות-

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ/5 השינויים המוצעים בתכנית תואמים לתמ"מ 5 גם מבחינת שימוש קרקע עיקרי למגורים ושילוב שימושים נוספים.	תמ"מ/5
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ/5 / 1 השינויים המוצעים בתכנית תואמים לשינוי תמ"מ הנוגע לרצועת מסילה תת קרקעית בעבור רכבת הקלה, אשר קיימת ופועלת מתחת לדרך ז'בוטינסקי.	תמ"מ/5/1
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ / 5 / 2 השינויים המוצעים בתכנית תואמים לתמ"מ 5 כולל שינוי הנוגע לראיה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופולינית.	תמ"מ/5/2

1. **תכנית כוללנית:** תכנית המתאר הכוללנית נמצאת לאחר שלב ההפקדה ולקראת דיון בהתנגדויות. בהתאם לתכנית המתאר האזור בו ממוקמת התכנית מיועד לבנייה בגובה של בין 36-60 קומות. ציר ז'בוטינסקי מסומן כציר קולט זכויות ורחוב בעל חזית מסחרית וערוב שימושים של תעסוקה ומגורים אשר לאורכו ציר מתע"ן וציר ירוק ראשי. רחוב התקווה מסומן כרשת ירוקה משלימה.

2. **מדיניות ציר ז'בוטינסקי:**

בהתאם למדיניות ציר ז'בוטינסקי שאושרה במליאת הועדה המקומית ישיבה מס' 2022003 מיום 02.03.2022 :
א. שטח מינימאלי עבור מתחם תכנון בתחום התכנית יהיה 3 דונם.

ב. הקצאת שטחים לתועלות ציבוריות:

1. כל מתחם תכנון יקצה לכל הפחות 25% משטח הקרקע לטובת שטח ציבורי פתוח או מבונה.
2. עבור הקצאה לשטח קרקע ציבורי בשיעור של 35% ומעלה תבחן תוספת של 5 קומות מעל גובה הבינוי המותר לפי תכנית זו.
3. הקצאה בשטח מבונה: יוקצה שטח מבונה לצרכי ציבור בהיקף של 5-8% מסך שטחי הבנייה המותרים לפי תבנית הבינוי.
4. ככל הניתן, יש להפריד בין שימושי התעסוקה והמגורים לבניינים נפרדים.
5. מבואות המגורים יופנו לכיוון פנים השכונות. ככל שלא יתאפשר, יופנו לחזית צידית. יועדף כי מבואות מגורים לא יופנו לרחוב ז'בוטינסקי.
6. תכנית הבינוי מעל הקרקע תהיה עד 75% מתא השטח לאחר הפקעות והקצאות.
7. רווח בין בניינים (אין על המרווחים המפורטים מטה בכדי להפחית מקווי הבניין הנדרשים):
מרחק בין בניין לצרכי ציבור לבניין תעסוקה: לא יפחת מ- 8 מ'.
בין רבי קומות – לא יפחת מ- 15 מ'.
בין בניה חדשה לבניין קיים – לא יפחת מ- 8 מ'.
בין בניינים שאינם רבי קומות – לא יפחת מ- 8 מ'.
גובה הבינוי המירבי לאורך הציר הוא 40 קומות (קרקע + 38 קומות + קומה טכנית)

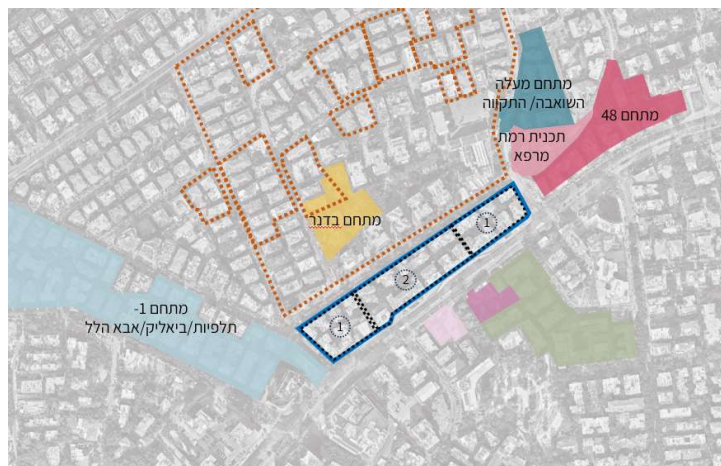
ח. **מדיניות שכונת הגפן נחלת גנים:** במדיניות שכונת הגפן נחלת גנים מתחם זה מסומן כמתחם 25, גבולותיו של המתחם הנדון תואמות באופן מלא לגבולות המתחם המסומן במדיניות.

ט. **מדיניות מחוז תל אביב לצירי מתע"ן**

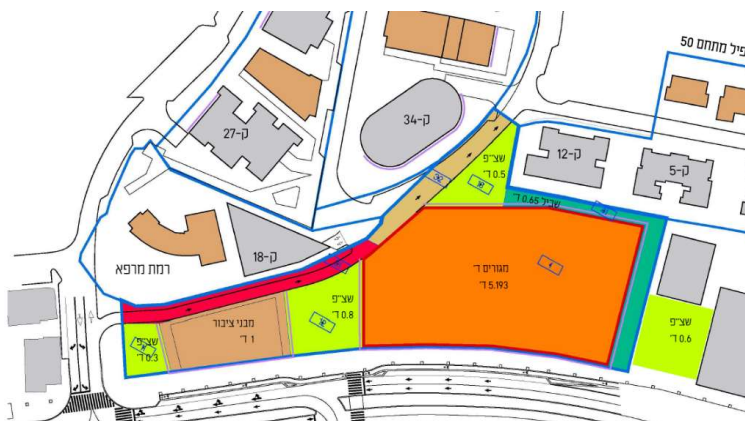
4. בהתאם למדיניות המחוז לתכנון בסביבת צירי מתע"ן - גודל יח"ד קטנות עד 65 מ"ר (עיקרי + שירות).
 5. קביעת לפחות 50% יח"ד מכליל ובחינה של צמצום תקן החניה בתחום המדיניות על מנת לספק מלאי של דירות נגישות בסמיכות לשירותי תחבורה ציבורית.
 6. דיוור מכליל:
- א. דירות קטנות עד 65 מ"ר (עיקרי + שירות)
 - ב. דירות להשכרה ארוכת טווח
 - ג. יח"ד עם תקן חניה 0
 - ד. דיוור מיוחד – דוגמת דיוור מוגן ומעונות סטודנטים
 - ה. דיוור ציבורי ובר השגה – בהתאם למדיניות הממשלה ותוך עמידה בהוראות החוק
 - ו. דיוור רווחה.
 - ז. במתחמי פינוי בלבד, יידרש לפחות 40% יח"ד מכליל.
 - ח. גיוון שימושי קרקע:
- תוספת שימושים ציבוריים, תוספת שימושי מסחר ותעסוקה, שילוב שטחים עבור שירותי תחבורה ציבורית משלימה.

י. **תכניות מאושרות והמקודמות בסביבת התכנית:**

א. קומפילציה של תכניות מאושרות ומקודמות על גבי תצ"א:



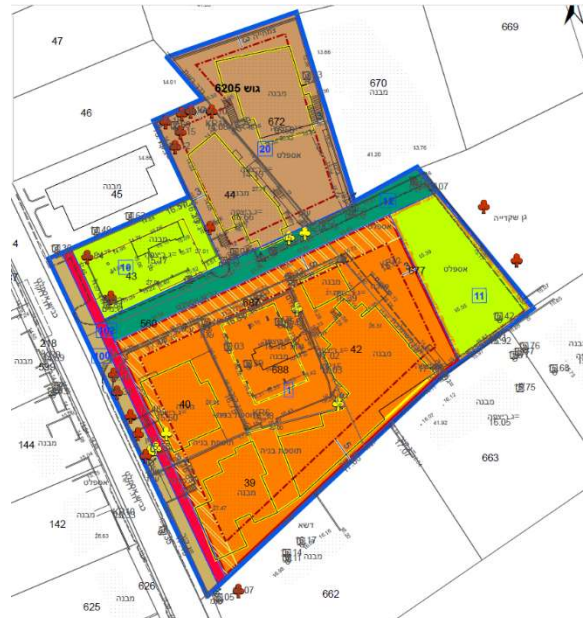
ב. **תכנית מתחם 48 רג/1835 ז'בוטינסקי 89-99 – מס' 506-0770594** – נמצאת בוועדה המחוזית לאחר מס' דיונים במכינה ולקראת דיון בהפקדה לאחר שינוי מתווה ותוספת בניין ברח' ז'בוטינסקי 101 לתחום התכנון בהתאם להערות מתכנן המחוז.



ג. **תכנית מתחם התחדשות עירונית תלפיות, ביאליק, אבא הלל מתחם 1 – מס' 506-1214584** על המתחם פורסמה הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק תכנון והבנייה. התכנית נמצאת בתאום תכנון והכנת מסמכי התכנית לקראת הגשתה לוועדה המקומית.



ד. **תכנית התחדשות עירונית מתחם בדנר – מס' 506-0885210** התכנית לאחר קבלת החלטה של הועדה המקומית עם המלצה להפקדת התכנית בוועדה המחוזית בתנאים, נמצאת בשלב מילוי תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית.



ה. **תכנית "רמת מרפא" תכנית מס' 506-0336305** - תכנית מאושרת מ-2018 ובמסגרתה יתוכנן מגדל של 30 קומות ומבנה לשימור.



ו. **תהליך / רקע קידום התכנית:**

התכנית מקודמת במסלול של תכנון יזום ע"י מנהל התכנון בהובלת לשכת התכנון של מחוז תל אביב ואגף התכנון של עיריית רמת גן. התקיימו פגישות תיאום והצגת התכנון הכולל באופן שוטף מתחילת תהליך התכנון. פגישות אלו כללו תיאום עם גורמי העיריה השונים והיועצים ללשכת התכנון בכל הנושאים הבאים: פיתוח ונוף, סקר עצים, תנועה וחניה, שמאות וכלכלה, תשתיות ניקוז, תשתיות מים וביו, שיתוף ציבור ופרוגרמה לצרכי ציבור.

ז. **מצב מוצע**

מהדורת מסמכי התוכנית: גרסת הוראות 35, גרסת תשריט מצב מוצע 27

1. **תיאור המצב המוצע:** מגישת התכנית הוועדה המחוזית תל אביב מקדמת תכנית הכוללת שלושה מתחמי מימוש עצמאיים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - מתחם א' בחלקה המערבי של התכנית בדופן רחוב תלפיות, מתחם ב' במרכז התכנית ומתחם ג' בחלקה המזרחי של התכנית בדופן רחוב התקווה. ממוצע יחידות הדיור המוצעות הינו 89 מ"ר פלדלת בתמהיל מגוון בהתאם למתחמים השונים.

מתחם א' - מתחם זה כולל את תאי שטח 101 (ביעוד שצ"פ) ו 401- (ביעוד מגורים ותעסוקה). בתא שטח 401 עירוב שימושים למסחר, שטחי ציבור מבונים, תעסוקה ומגורים עד 70 קומות הכולל 270 יח"ד וחזית מסחרית כמסומן בתשריט. תא שטח 101 מתוכנן כשצ"פ. בנוסף קיימת זכות מעבר למעבר רגלי בין הרחובות ז'בוטינסקי להדר.

מתחם ב' - מתחם זה כולל את תאי שטח 402 (ביעוד מגורים ותעסוקה), 201 (ביעוד כיכר עירונית) ו 501- (ביעוד עירוב שימושים למסחר, שטחי ציבור מבונים, תעסוקה ומגורים עד 85 קומות. המגדל כולל חזית מסחרית כמסומן בתשריט ומעל מסד לתעסוקה ושטחי ציבור מבונים (סה"כ 6 קומות מסד) ומעל המסד מגדל לתעסוקה ולמגורים. תא שטח 201 כולל כיכר עירונית, פביליון מסחרי בכיכר ומגדל למגורים עד 60 קומות ובסה"כ 526 יח"ד במתחם ב'.

מתחם ג' - מתחם זה כולל את תאי שטח 502 (ביעוד מגורים ד') ו 301- (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור). בתא שטח למגורים עד 60 קומות הכולל 299 יח"ד. המגדל כולל חזית מסחרית כמסומן בתשריט. בתא שטח 301 ממוקם

מס' דף: 32

מבנה ציבורי בתחום התוכנית ותא שטח 801 (ביעוד תחבורה ומבנים ומוסדות ציבור) מיועד לחיבור עילי בין תא שטח 301 ובית ספר גבעולים מצפון. נוסף קיימת זכות מעבר למעבר רגלי בין הרחובות ז'בוטינסקי להדר.

2. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית המוצעת:

א. זכויות בנייה לכל שימוש מעל כניסה קובעת –

שטחי מגורים (עיקרי + שירות):

164,450 מ"ר

שטחי תעסוקה (עיקרי + שירות):

57,955 מ"ר

שטחי מסחר (עיקרי + שירות):

6,385 מ"ר

סה"כ זכויות עיקרי ושירות מעל הקרקע לשימושים סחירים בתכנית: **228,790 מ"ר**

זכויות במגרש למבנים ומוסדות ציבור (בתא שטח 301, 801): 9130 מ"ר.

שטח מבונה לצורכי ציבור במגדל:

A (תא שטח 401) 5700 מ"ר

B (תא שטח 402) 4040 מ"ר

סה"כ שטח ציבורי מבונה במגדל: 9740 מ"ר

כיכר עירונית

מעל כניסה קובעת: 60 מ"ר (לפביליון)

מתחת לכניסה הקובעת: 7,000 מ"ר (בעבור הקמת חניון ציבורי מתחת לכיכר)

• רח"ק מירבי בה"כ 13 לפי תכנית המתאר בגרסתה המופקדת.

• רח"ק נטו בתכנית הינו 25.6 (לפי שטח סחיר במצב יוצא)

(228,790:8,938)

• רח"ק ברוטו בתכנית הינו 16.6 (ביחס לשטח מגרשים סחירים במצב נכנס)

(228,790:13,744)

ב. תכסית מותרת - 80% בכל מגרש מתייחסת לתכסית קומת קרקע בלבד, כאשר תכסית מגדל לא תעלה על 55%.

ג. קווי בניין- קו הבניין לאורך רחוב הדר הינו 5 מטר, קווי הבנייה לכיוון רחוב תלפיות, לרחוב התקווה ולדרך ז'בוטינסקי הינו 0.

ה. סיכום חוות דעת פרוגרמטית מיום 11.05.2026:

1. שטח נדרש למוסדות חינוך וציבור:

להלן טבלה מרכזת של שטחי הבנייה ושטחי החוץ הנדרשים בהתאם לתוספת התושבים המוערכת מהפרויקט הנידון. תחום השירותים מוצג באופן מרוכז וכולל מס' שירותי ציבור שונים, אך התכנית מאפשרת גמישות תכנונית בשימושים המותרים, ושיבוץ בפועל ייקבע בשלב היתר הבנייה ו/או בשלב תכנית הבינוי והפיתוח.

תחום השירות	מ"ר שטח בנוי נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מ"ר שטח חוץ נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מ"ר עיקרי מוצע בתכנית ¹⁰	מסקנות/הערות
סה"כ חינוך, תרבות וחברה ¹¹	5,670	3,749	-	
סה"כ שירותי בריאות	1,762	0	-	
סה"כ שירותי דת	418	37	-	
סה"כ מ"ר בנוי למבני ציבור	7,851	3,786	כ-13,209	כ-13,209 מ"ר עיקרי מוערך לפי 70% משטחי הבנייה מעל הכניסה הקובעת לשטחים עיקריים. מאזן של +5,358 מ"ר
סה"כ הקצאת שצ"פ	-	8,810	4,775	כולל שצ"פ 1 ד' בתא 101, כבר עירונית 1.925 בתא שטח 201 וזיקת הנאה המוערכת בכ-1,850 מ"ר ע"פ תשריט מצב מוצע. מאזן של שצ"פ -4,035 מ"ר

2. סיכום ומסקנות:

הפרויקט הנבחן מציע 1,095 יח"ד, מתוכם 779 יח"ד תוספתיות, וסה"כ תוספת מוערכת של כ-2,936 תושבים. שירותי חינוך וציבור

א. שירותי חינוך שכונתיים- בבחינה עתידית, נראה כי עד שנת 2041 צפוי מחסור של כ-28 כיתות מעון ושל כ-28 כיתות גן. מאזן זה מושפע הן מהמצב הקיים, והן בעקבות התחדשות עירונית נוספת ברחבי השכונה

מס' דף: 33

והפרויקט הנידון. יש לציין כי האחרון לבדו מייצר ביקוש שעומד בתנאי סף ל-4 כיתות מעון ו-5 כיתות גן. חשוב לציין כי ישנן תכניות נוספות המקודמות במרחב בהן ישנה היתכנות להקצאה של כ-21 כיתות גן עתידיות שיוכלו לספק מענה ולצמצם את המחסור העתידי לכ-7 כיתות, אך מאחר וההקצאה נקבעת סביב שלב ההיתר, אין וודאות בהקצאה זו בשלב זה ובהתאם הן אינן נספרות בהיצע העתידי.

בבחינת פיזור מעונות היום בשכונה ובשכונות הצמודות, נראה כי המרחב חסר באופן משמעותי במעונות יום. בבחינת פיזור גני הילדים, נראה כי הגנים מפוזרים בצורה טובה ומאוזנת בשכונה.

מוצע לשלב כיתות מעון יום וגני ילדים בשב"צ שבמגרש 301, ובמידת הצורך השלמה ו/או שילוב כיתות נוספות בהפרשה מבונה (מגרשים 401/402). ראוי לציין, כי שב"צ 301 מרוחק באופן יחסי מהחזית האינטנסיבית של רחוב ז'בוטינסקי ולכן עשוי להתאים יותר לשירותי חינוך. בנוסף, יש להפקיד על תיאום ועמידה בהנחיות העדכניות של משרד החינוך לתקן גודל הכיתות, שטחי החוץ (חצרות או מרפסות מקורות המצריכות שטח עיקרי), גובה הקומה לשילוב המוסדות, ולהקצות מ"ר עיקרי לטובת שטחי מרפסת מקורה.

ב. **שירותי חינוך אזוריים/עירוניים** – בבחינת עתידית, מתוכננים באזור הרישום 82 כיתות יסודי, מתוכן 2 ביי"ס חדשים בשכונת הגפן ובצמוד לפרויקט הנידון. בהתאם, הפרויקט יוכל לקבל מענה קרוב ויעיל. עם זאת, עד שנת 2041 עשוי להיות עדיין מחסור של כ-28 כיתות ביי"ס יסודי באזור רישום א', ויש לבחון מענה נוסף בשכונות אחרות.

מבחינת ביי"ס על-יסודיים, עשוי להיות מחסור של כ-106 כיתות ברמה כלל עירונית. הפרויקט הנידון לבדו מייצר ביקוש לכ-10 כיתות ביי"ס יסודי וכ-4 כיתות ביי"ס על-יסודי. היקף הפרויקט בשטח צר ומאתגר יחסית שאינו מעלה לבדו צורך או אפשרות לשילוב ביי"ס. עם זאת, על אגף הנדסה ואגף החינוך לבחון אפשרות פתרונות לטווח הארוך ליחיד אלו ונוספות במרחב.

ג. **שירותי ציבור** – בהתאם לפרוגרמה לתכנית זו, ישנו צורך עתידי בהקצאת מ"ר לטובת שירותי בריאות, רווחה, דת, ספורט, תרבות וקהילה. מלבד זאת, בשכונה ובאזור קיים מחסור נוסף לשירותים אלו.

עבור שירותי בריאות המדיניות העירונית היא לשילוב בשטח סחיר ולכן מוצע לבחון שילוב של שטחי בריאות בשטחים סחירים בקומות המיועדות לכך (בפרויקט הזה או באחרים בשכונה). עם זאת, עדיין מוצע לאפשר שימוש לשירותי בריאות בשטח הבני הציבורי, זאת בנוסף לשירותי קהילה, תרבות, רווחה, דת וספורט. בכל אופן, מוצע לאפשר גמישות שימושים ככל וניתן, ולהכריע לסוג השימוש הרלוונטי לפרויקט ולשכונה בראייה רוחבית לקראת הביצוע, בשלב הרישוי ו/או בשלב תכנית הבינוי והפיתוח. ראוי לציין, כי הפרויקט ממוקם על ציר רק"ל עתידי ועל ציר תחבורה עירוני ובינעירוני, ובהתאם מוצע לבחון שילוב של שירותים אזוריים ועל-אזוריים שיכולים לשרת את כלל תושבי העיר והאזור. מלבד השירותים שפורטו לעיל, ניתן לשקול שילוב שירותים ברמת תפקוד עירונית – דוגמת מכללה, מרכז רפואי רובעי, ספרייה עירונית, מרכז לגיל הרך, הוסטל שיקומי חלופי במקום הקיים, מרכז נוער משמעותי ועוד.

ד. מיקום השב"צ במזרח המתחם מאפשר רצף עם מוסדות החינוך הקיימים, ומאידך ממקם את מוקד הציבור בקצה המתחם ולא במרכזו. מומלץ לבחון חלוקת שימושים ציבוריים בין מבנה הציבור הייעודי לבין ההפרשות המבונות והחזיתות הפעילות סביב הכיכר העירונית, כך ששירותים שישרתו את צרכי המתחם ימוקמו במוקד נגיש ופעיל יותר.

ה. בבחינת השטחים הציבוריים הפתוחים, במצב הקיים המצב מאוזן לערך, ואילו עד 2041 עשוי להיווצר מחסור משמעותי מאוד של כ-32.5 ד' ללא הפרויקט הנידון ומחסור של 41.3 ד' עם מימוש. הפרויקט הנידון אמנם מציע כ-4.77 ד' שצ"פ, אך בפועל מייצר ביקוש של כ-8.81 ד' (כלומר מייצר מחסור של כ-4.03 ד'). לאור הצפיפות הגבוהה והבינוי המגדלי, ישנה חשיבות מיוחדת לאיכות, רציפות ותפקוד השטחים הציבוריים הפתוחים מעבר לבחינה כמותית בלבד. מומלץ לבחון את אפקטיביות השצ"פ והכיכר העירונית מבחינת הצללה, שימושיות, רציפות מרחבית וחיבור למרחב הציבורי.

למעשה, שטח השצ"פ המוצע קטן משמעותית מהנדרש פרוגרמטית. על כן, יש לבחון הגדלה משמעותית של השטח או לחלופין יצירת שטח ציבורי אפקטיבי באמצעות חיבור למרחב הציבורי הסמוך/יצירת רצף פתוח. עם זאת, הפרויקט מוסיף זיקת הנאה בשטח מוערך של כ-1,850 מ"ר ומייצר שטח של כ-1.925 ד' עבור כיכר עירונית.

1. יש לציין כי התכנית מייצרת פוטנציאל משמעותי לרשת הליכתית ציבורית המקשרת בין רחובות ז'בוטינסקי, הדר, התקווה ותלפיות, ובין הכיכר העירונית, השב"צ והשצ"פ לבית ספר גבעולים. עם זאת, מומלץ להבטיח כי זיקות המעבר יתוכננו כמעבר ציבורי רציף, רחב, מוצל ופעיל, ולא כמעבר שיויר בין המגדלים.

2. בנספח הפרוגרמה לתכנית תחשיב האוכלוסייה תואם לדרישה בהתאם לפרוגרמה העירונית, אך ישנה טעות סופר בפרק "פרוגרמה לצורכי ציבור", תחת "הנחות יסוד", כתוב שממוצע משק הבית הוא 2.29, ואילו הוא 2.68 (כפי שמופיע בהמשך)

ט. סיכום בחינה שמאית מיום 28.05.2026:

לאחר סקירת הדו"ח הכלכלי ושקלול של ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי הרווחיות הצפויה בפרויקט עולה על אחוז הרווחיות הראוי שנמצא בסקירה, ומציגה רווחיות גבוהה משמעותית מזו המוצגת בחלופה בתחשיב הכלכלי.

שילוב האלמנטים בבניה על הרף העליון, כגון עלויות בניה ישירה, שטחי קרקע למקום חניה, עלויות בניית מבני ציבור (בהעמסה לא ברורה של 15% נוספים), זיכוי אגרות בחסר, העמסת עלויות על הרף העליון (כגון תקורות 5%, ריביות למימון, תקופת בניה 60 חודשים וכיוצא"ב), מובילה להעמסת גבוהות מידי.

אלמנטים אלו, לצד אומדן מכירות זהיר, אף מתחת לממוצע ולמרות שמדובר במגדל מוצע חדש, מובילים למכפילים גבוהים מהנדרש.

עדכון ערכי השווי ועלויות הבנייה לגבולות מקובלים, תאפשר צמצום משמעותי של כמות יח"ד המוצעות בכל אחד מהמתחמים.

בשלב זה, ולאור ההערות המפורטות דלעיל, שיש בהם להגדיל את שיעור הרווחיות באופן משמעותי, זיקוק כמות יח"ד הסופי יינתן לאחר הטמעת השינויים המפורטים דלעיל, אולם לא מצאנו סיבה לחרוג באופן מהותי ממכפילים מקובלים בפרייקטים אלטרנטיבים ברחבי העיר.
רק להמחשה:

במתחם א' מבוקש מכפיל של 4.12 (בהינתן 74 יח"ד במצב הנכנס ו- 312 יח"ד מבוקשות).

במתחם ב' מבוקש מכפיל של 3.2 (בהינתן 151 יח"ד במצב הנכנס ו- 484 יח"ד במצב היוצא).

במתחם ג' מבוקש מכפיל של 3.3 (בהינתן 91 יח"ד במצב הנכנס ו- 299 יח"ד במצב היוצא).

שילוב המסקנות המפורטות דלעיל מציב את הפרייקט ככלכלי גם בשילוב מכפיל 3 ליח"ד. כמפורט דלעיל, צמצום התמורות הנמסרות לתחנת התדלוק, יש בו בכדי לצמצם גם את מכפיל יח"ד המוצע במתחם א'.

תשומת הלב כי אין הלימה בין כמות יח"ד המפורטת בתקנון התכנית לבין זו המחולקת במתחמי התכנון בדו"ח הכלכלי. הסכום הסופי של כמות יח"ד אומנם נכון, אולם הפריסה שונה, ויש לשמור על קורלציה.

י. חוות דעת אגף התכנון:

מדובר בתכנית התחדשות עירונית משמעותית ומורכבת בשטח של כ-18 דונם, חלה על בלוק עירוני שלם הממוקם בין רחובות: ז'בוטינסקי, הדר, התקווה ותלפיות.

התוכנית מקודמת במסלול רשויות על ידי מנהל התכנון והוועדה המחוזית בשיתוף פעולה עם אגף התכנון וגורמי עירייה נוספים. מגישת התכנית הינה הוועדה המחוזית.

מתווה התכנון המוצע בתכנית מקובל ומתואם באופן עקרוני. כמו כן, לאור חשיבות קידום מתחם משמעותי זה, אגף התכנון ממליץ על הצטרפות הוועדה המקומית להגשת התוכנית במקום הוועדה המחוזית וממליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתיקונים ובתנאים הבאים:

1. מתווה התכנית: התכנית מחולקת לשלושה תתי מתחמים א', ב', ג' כאשר כל תת מתחם מתייחס לחלוקה בין יזמים. יזמים עליהם יידוע בתחום התכנית: אקרו, אשטרום וקבוצת רפאל. ממוצע יחידות הדיור המוצעות הינו 89 מ"ר פלדלת בתמהיל מגוון בהתאם למתחמים השונים.

א. תת מתחם א' - מתחם זה כולל את תאי שטח 101 (ביעוד שצ"פ) ו-401 (ביעוד מגורים ותעסוקה). בתא שטח 401 ממוקם מגדל A בעירוב שימושים למסחר, שטחי ציבור מבונים, תעסוקה ומגורים עד 75 קומות הכולל 312 יח"ד. המגדל כולל חזית מסחרית כמסומן בתשריט ומעל 5 קומות מסד לתעסוקה ושטחי ציבור מבונים (סה"כ 6 קומות מסד) ומעל המסד מגדל לתעסוקה ולמגורים. בתא שטח 101 ממוקם שצ"פ. בנוסף, קיימת זכות מעבר למעבר רגלי בין הרחובות ז'בוטינסקי להדר.

תמהיל יחידות הדיור במתחם זה הינו:

כ-20% מסך יחידות דיור בגודל של 50 מ"ר.

כ-20% מסך יחידות הדיור בגודל של 65 מ"ר.

כ-34% מסך יחידות הדיור בגודל של 90 מ"ר.

כ-18% מסך יחידות הדיור בגודל של 125 מ"ר.

כ-7% מסך יחידות הדיור בגודל של 165 מ"ר.

ב. תת מתחם ב' - מתחם זה כולל את תאי שטח 402 (ביעוד מגורים ותעסוקה), 201 (ביעוד כיכר עירונית) ו-501 (ביעוד מגורים ד'). בתא שטח 402 ממוקם מגדל B בעירוב שימושים למסחר, שטחי ציבור מבונים, תעסוקה ומגורים עד 85 קומות. המגדל כולל חזית מסחרית כמסומן בתשריט ומעל מסד לתעסוקה ושטחי ציבור מבונים (סה"כ 6 קומות מסד) ומעל המסד מגדל לתעסוקה ולמגורים. תא שטח 201 כולל כיכר עירונית, פביליון מסחרי בכיכר וחניון ציבורי בתת הקרקע. בתא שטח 501 ממוקם מגדל C למגורים עד 52 קומות. המגדל כולל חזית מסחרית כמסומן בתשריט ומעל 5 קומות מסד למגורים (סה"כ 6 קומות מסד) ומעל המסד מגדל מגורים. סה"כ 484 יח"ד במתחם ב'.

תמהיל יחידות הדיור במתחם זה הינו:

כ-20% מסך יחידות דיור בגודל של 50 מ"ר.

כ-20% מסך יחידות הדיור בגודל של 65 מ"ר.

כ-33% מסך יחידות הדיור בגודל של 90 מ"ר.

כ-20% מסך יחידות הדיור בגודל של 125 מ"ר.

כ-6% מסך יחידות הדיור בגודל של 165 מ"ר.

ג. תת מתחם ג' - מתחם זה כולל את תאי שטח 502 (ביעוד מגורים ד') ו-301 (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור). בתא שטח 502 ממוקם מגדל D למגורים עד 60 קומות הכולל 299 יח"ד. המגדל כולל חזית מסחרית כמסומן בתשריט. בתא שטח 301 ממוקם מבנה ציבורי E עם חזית מסחרית כמסומן בתשריט.

תמהיל יחידות הדיור במתחם זה הינו:

כ-20% מסך יחידות דיור בגודל של 50 מ"ר.

כ-20% מסך יחידות הדיור בגודל של 65 מ"ר.

כ-33% מסך יחידות הדיור בגודל של 90 מ"ר.

כ-20% מסך יחידות הדיור בגודל של 125 מ"ר.

כ-7% מסך יחידות הדיור בגודל של 165 מ"ר.

החלוקה לתתי המתחמים המפורטת מקובלת, אך בסעיפים הבאים נפרט את הנושאים שיש לדייק:

2. צפיפות:

מספר יחידות הדיור:

- א. מספר יחידות הדיור יקבע לפי מכפיל מקסימלי 2.9: 1 כפי שאושר בישיבת הוועדה המקומית מס' 2020030 מיום 27/12/2020 וכל זאת בהתאם לעמידה בתקן 21. לפי חו"ד שמאי הוועדה המקומית מיום 28.05.2026 המכפילים המוצעים גבוהים בהרבה מהנדרש, יש לצמצם בהתאם לחו"ד שמאי הוועדה המקומית למכפיל 3: 1.
 - ב. שטח דירה ממוצע: שטח ממוצע שנקבע בתוכנית הינו 89 מ"ר פלדלת – ממוצע סביר ומקובל.
 - ג. תמהיל יח"ד מוצע:
- א. בקטגוריה של 20% תמהיל יח"ד עד 50 מ"ר - נבקש לעדכן ששטח יח"ד יעודכן מ-50 מ"ר לעד 45 מ"ר אשר גודל זה של יח"ד פחות מעמיס על הפרוגרמה העירונית, בהתאם להמלצת יועץ הפרוגרמה העירוני.
 - ב. בקטגוריה של 20% תמהיל יח"ד עד 125 מ"ר - כל הדירות נכנסות תחת קטגוריה של 20% דיוריות. נבקש לצמצם היקף יח"ד הדיוריות ל-5% וזאת על מנת לאפשר תמהיל מאוזן של דירות גדולות בתתי המתחמים.
 - ד. בהתאם להתייחסות שמאי הוועדה המקומית קיים חוסר קורלציה בין כמות יח"ד המפורטת בתקנון התכנית לבין זו המחולקת במתחמי התכנון בדו"ח הכלכלי. יש לעדכן את המסמכים ולהתאים בין הנתונים בכפוף לחו"ד שמאי הוועדה המקומית.

3. תועלות ציבוריות בתכנית:

- א. שטחי רצפות לצורכי ציבור: במגדלים A ו-B מוצעות רצפות לשטחי ציבור מבונוות בהיקף של 9,740 מ"ר ברוטו (עיקרי כולל שירות), שטח זה מהווה 4.2% של רצפות מבונוות ביחס לשטח המוצע הכולל. נבקש להגדיל את אחוז שטח הרצפות המבונוות ל-8%-5 בהתאם למדיניות ציר ז'בוטנסקי.
- בנוסף, נבקש להוסיף את השטחים החסרים ולשפר את מיקומם של המוצעים, כך שבכל אחד מהמגדלים המוצעים, ימוקמו שטחי ציבור מבונוות, לפחות קומה ציבורית אחת לכל מגדל (הכוונה להוספת קומות ציבוריות גם במגדלים C+D). גובה קומה ציבורית יהיה 9 מ' לפחות.
- מטרת תוספות קומות אלו הינה להרחיק את השטחי המגורים ממפלס הרחוב.
- ב. הקצאת קרקע: במצב הנכנס שטח מגרשי מגורים הינו 13,744 מ"ר כאשר במצב יוצא שטח מגרשים למגורים ותעסוקה סחיר יוצא הינו 8938 מ"ר.
- התכנית מקצה קרקע בשטח כולל 4,806 מ"ר לטובת הציבור אשר כוללת מגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ"פ.
- שטח ההקצאה לטובת הציבור בתכנית הינו 35%. יוער כי חלק ניכר מהכיכר העירונית מוקצה לטובת מרתפי חניונים בתת הקרקע. נבקש לשמור על שטח פנוי מבינוי תת קרקעי ככל הניתן.
- ג. זיקות הנאה: התכנית מסמנת זיקות הנאה לאורך הדופן המסחרית שפונה לדרך ז'בוטנסקי ובאזורים נוספים לצורך הבטחת מעברים לרחוב הפנימי.
- ד. השימושים בתא שטח ציבורי המוצע - השימושים המותרים בעבור השטח למבנים ומוסדות ציבור צריכים להיות מגוונים וגמישים בהתאם לשימושים המותרים בסעיף 188 לחוק ובכפוף למה שנקבע בתכנית רג/340/ג/52/א למבנים ומוסדות ציבור על תיקוניה.
- ה. יש לשפר ע"י תיאום והגדרת גבולות החלקות באופן ברור כך שלא תהיה חניה פרטית מתחת לשצ"פ (אם רלוונטי) ובאופן שיבטיח מימוש מיטבי של הבניה בשב"צ. יובהר, שבכל מקרה לא יותר רישום תלת מימדי בשטחי השב"צ.
- ו. אלמנט אומנותי: יש לקבוע בהוראות התכנית כי יתוכנן אלמנט אומנותי במרחב הציבורי בתחום התכנית.
- ז. הקמת מרחב מוגן ציבורי בתת הקרקע: יש להוסיף הוראה בתקנון לבניית מרחב מוגן ציבורי בתת הקרקע כחלק מהתועלת הציבורית.
- ח. הטמנת שנאי קיים - לאורך ציר דרך ז'בוטנסקי קיימים שנאים עליים שיוטמנו בתכניות המקודמות לאורך הציר. בקרבה לתחום התכנית המקודמת קיים שנאי 36P על פינת רחוב התקווה שנבקש להטמין בתת הקרקע בתחום התכנית.
- ט. שירותים ציבוריים: יש לעגן בהוראות התכנית תכנון שירותים ציבוריים בקומת הקרקע באזור מוצע שישימשו את באי המסחר. השירותים יכללו לפחות תא נכים אחד ושני תאי שירותים רגילים ואזור המיועד להחתלה. השירותים יכולים לשמש את שני המינים.

4. שימושים:

יובהר שלא יותרו שימושי אחסנה מעל הקרקע בכלל השימושים. בסעיף 4.4.2 הוראות בינוי לכיכר עירונית, יש להטמיע סעיף הנוגע לעומק שתילה, עומק אדמה גננית בכל תחום הכיכר לא יפחת מ-1.5 מ'.

כמו כן, יש להטמיע בהוראות הכתנית שלא יותרו פתחי ש"ע/אזור בתחום הכיכר העירונית.

5. זכויות בניה - זכויות בנייה בטבלה 5 הוגדרו כזכויות נפחיות הכוללות גם שטח עיקרי וגם שטח שירות. כאשר

ממוצע פלדלת ליח"ד 89 מ"ר (מתוכם עיקרי 77 מ"ר). לפי חישוב מס' יח"ד בהכפלה של עיקרי מתקבל ששטח שירות מהווה יותר מ-50% מסל הזכויות הכולל.

לדוגמה במגדל C מוצעות 228 יח"ד כאשר שטח כולל למגורים הינו 35700 מ"ר. 228 יח"ד X 77 מ"ר = עיקרי = 17556 מ"ר אשר מהווים פחות מחצי מהסה"כ הזכויות המוצעים. יש לצמצם את השטחים האלו ולעגן בהוראות התכנית הנחיות ברורות לגודל דירה ממוצע באופן שיבטיח את התמהיל המבוקש.

זכויות לפביליון – לפי המוצע שטח פביליון 60 מ"ר מיקום הפביליון יתואם ויאושר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתקודם כתנאי לרישוי.

6. **שימור** – בתחום התכנית קיים מבנה שמוגדר כאתר לשימור זיכרון באמצעות תיעוד ושילוט, המסומן בסימבול 'אתר לשימור' בתשריטת התכנית בהתאם לתכנית השימור העירונית. יש להשלים סעיפי הוראות לתיעוד ושילוט בהתאם להוראות תכנית השימור העירונית רג/90/340.
7. **בינוי**
 - א. **גובה בינוי**: גובה בינוי מוצע בתכנית נע בין 51 ק' ברוטו לבין 73 ק' ברוטו.
 1. בינוי המוצע תואם למדיניות העיר לגובה בינוי לאורך ציר ז'בוטינסקי, בהתאם להתנגדות מהנדסת העיר לתכנית המתאר הכוללת רג/1.
 2. קומת הגג החלקית לא תעלה על היקף של 75% מתכנית הקומה מתחת.
 - ב. **קווי בניין**: דרך ז'בוטינסקי במקטע של תכנית הינו מקטע ייחודי שכולל לאורכו מספר כניסות לתחנת רכבת הקלה (תחנת ביאליק) ומספר רב של תחנות אוטובוס. בתחום זה ששונה מכלל המקטעים האחרים לאורך דרך ז'בוטינסקי **נבקש שקו הבניין לכל הגובה יורחב מקו בניין 0 ל-2 מ' לפחות** וזאת על מנת לאפשר מעברים בין תחנות לבין הבינוי ועל מנת להטיב עם המרחב הציבורי. בקומת הקרקע תקבע נסיגת חזית מסחרית עם זיקת הנאה שתאפשר הרחבה נוספת של מדרכות ומרחב הולכי רגל.
 - ג. **מרחק בין בניינים**: מרחק מינימלי בין מגדלים לא יפחת מ-20 מ' נטו, יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף זה.
 - ד. **נסיגות בבינוי**: תקבע נסיגה בקומת הקרקע לאורך חזיתות מסחריות, אשר תסומן בזיקות הנאה. כמו כן, תוגדר נסיגה בחזית לכיוון הכיכר העירונית ולשצ"פ. יש לעגן בהוראות את נושא הנסיגה של הבינוי מעל קומות הפודיום לכיוון רחוב הדר.
 - ה. **סימון מעבר כלי רכב מתחת לכיכר** עירונית על מנת לקשר בין מרתפי חניה של מתחם א' וב'. יש לצמצם ככל הניתן את המעבר מתחת לכיכר העירונית, **לא יותרו חניות בתחום המעבר**.
 - ו. **תכסית**: עד 80% לקומת קרקע והפודיום, עד 55% תכסית לבנייה מגדלית.
 - ז. **Sky lobby – יש להוסיף קומת סקי לובי בכל מגדל (כל 20 קומות)**. בקומה זו יהיו שטחים משותפים ומגוונים לרווחת משתמשי הבניין. קומת ה-sky lobby תהווה אלמנט עיצובי ייחודי ומרשים בחזיתות המגדל ושטחו לא יפחת מ-50% משטח הקומה הטיפוסית.
 - יותר מועדון דיירים בקומת ה-sky lobby בכפוף לאישור אדריכלית העיר ולאחר הצגת תפקוד הקומה והחללים הפתוחים בה. יובהרו בהערה לטבלה מספר 5 פירוט הזכויות עבור מועדון הדיירים בתיאום עם אגף התכנון.
 - ח. **גינון במפלס גג המסד**: יש לתאם תכנון גג ירוק הכולל עומק שתילה של לפחות 1.5 מ' עפ"י הנחיות ובתיאום יועצת פיתוח ונוף של הוועדה, אגף התכנון ואגף איכות הסביבה.
 - ט. **בליטות ומרפסות**: לא תותר הבלטה של מרפסות, בליטות בנויות או מסתוריים מעבר לקווי הבניין.
 - י. **מצללות, פרגולות, סככות וכל קירוי אחר** – לא תותר הבלטת מצללות וקירוי קל מעבר לקווי בניין. נושא זה יתואם בשלב קידום תכנית בינוי ופיתוח. יש לעדכן את הוראות התכנית או להשמיט בהתאם ובתיאום עם אגף התכנון.
 - יא. **דירות גן**: לא יותרו דירות גן בכל שטח התכנית.
 - יב. **שלביות מימוש**: כל תת מתחם ימומש באופן עצמאי, ללא תלות בין המתחמים. יוער כי בכל מקרה פינוי השטח המוקצה ליעוד ציבורי והעברתו לידי העירייה יהיה בשלב המימוש הראשון.
8. **שטחי תעסוקה**: במצב המוצע בתכנית שטחי התעסוקה המוצעים במגדלים B+A אינם מאוזנים בשטחים המוצעים בכל מגדל. **נבקש לאזן בין המגדלים כך, שבכל אחד מהמגדלים יהיה שטח תעסוקה זהה לשני.**
9. **חזית מסחרית** – גובה קומת הקרקע כולל שימוש למסחר יהיה עד לגובה 6 מ' (נטו) ובאזורים משופעים בעיר תתאפשר גמישות של עד 1 מ' נוסף, בכפוף לבחינה מול אגף התכנון.
 - א. גובה קומת הקרקע המוצע בהוראות התוכנית הינו משתנה בגלל שינוי במפלסי פיתוח ונע בין 6-8 מ' גובה קומה.
 - ב. החזית המסחרית תהיה רציפה ושקופה לכל אורכה. לא ניתן יהיה למקם פתחי אוורור, מתקנים טכניים או מעבר לרכבים.
 - ג. בהוראות התוכנית ייכתב כי חל איסור על הגבלת שימושי מסחר. כגון בתי קפה, מסעדות מזנונים ועוד בתקנון הבית המשותף.
 - ד. תנאי להיתר בנייה יהיה תכנון מנדפים כארובה עד הגג העליון לכל היחידות המסחריות, כך שיותאמו לשימוש כבתי קפה או מסעדות.
 - ה. גלריות – יותרו קומות גלריה אשר יחויבו בנסיגה מחזיתות במרחק של 3-4 מ' על מנת לייצר חלל גבוה.
10. **תנועה וחניה, התייחסות אגף תנועה מיום 24.05.2026**
 - א. בחזית לרח' ז'בוטינסקי יש להסיג את הבינוי 2 מ' פנימה כדי לאפשר שביל אופניים + מדרכה ראויה.
 - ב. כניסות לצורך תפעול – לאורך רחוב הדר קיימות מס' כניסות לצורך תפעול, יש לצמצם את מספר הכניסות המוצעות. כמו כן, בנספח הוצגה דחסינית אחת לכל המתחם, לא נראה סביר. יש להציג תכנון פתרון אשפה מוצע כולל, לכלל התכנית ולתאם מול יועצים עירוניים.
 - ג. כל אזורי הכניסה לחניות יהיו מתוכננים עם מדרכה ממשיכה ואבן עליה לרכב.
 - ד. יש להציג נספח תנועה אחד כולל ולא לפצל.
 - ה. נושא של הקמת רמפה זמנית, יש לפרט בצורה ברורה גם בנספחים וגם בהוראות התכנית.
 - ו. טבלאות מאזן החניה אינן מחושבות נכון. יש לעבור על כלל השימושים ולהציג חישובים לפי התקן.

11. פיתוח ונוף:

- א. מסמכי פיתוח ואחרים הוכנו על רקע מדידה שאינה מפורטת מספיק לצורך תכנון מפורט כפי שמוצע בתכנית. המדידה נועדה להוות רקע לתכנון של תכנית מתארית בקנה מידה 1:1250 והתכנון המוצע הינו תכנון מפורט של תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים. לאור הפער של רמת מדידות ברקע כלל המסמכים, חסרים מפלסים רבים בפיתוח והחסר מידע בסיסי שאינו מאפשר בדיקה תקינה של הפיתוח המוצע. לדוגמה: לא מפורטים מפלסים של עצים שמיועדים לשימור לפי תכנית ולא ניתן לבדוק שהמפלס שבו גדל העץ נשמר בפיתוח המוצע.
- ב. המדרכות לכיוון דרך ז'בוטינסקי כפי שמוצעות מאוד צפופות גם באזור תחנות רכבת קלה הקיימות וגם באזור של תחנות אוטובוס ולכן מוצע לשנות במקטע של דרך ז'בוטינסקי בין רחוב התקווה לבין רחוב תלפיות קו בניין מ-0 מ' כפי שמוצע ל-2 מ' לפחות.
- ג. בינוי המוצע באזורים רבים קרוב מדי לעצים קיימים, נדרש לבדוק רדיוס מהעצים הקיימים שמוגדרים לשימור עד לבינוי מוצע ולתאם את המרחקים מול פקיד יערות העירוני.
- ד. יש להציג תכנון מוצע ברחובות תלפיות ותקווה כולל חתכים, עצים, רוחב מדרכות המוצע, חניות ברחוב במידה ומתוכננות/קיימות וכו' ולתאם את הנ"ל מול יועצת הפיתוח של העירייה.
- ה. יש להציג חתכי פיתוח לאורך רחוב הדר וגם מס' חתכים ניצבים לרחוב באזורים שונים של תכנית.
- ו. בתחום רמפת כניסה לחניון תת קרקעי במתחם האמצעי לפי מעט המפלסים שכן מוצגים ברקע נראה שמדובר בשקע אבסולוטי – נקודה הכי נמוכה בסביבה. יש לבדוק את הנושא ובמידה ואכן מדובר בשקע מוחלט – אין לתכן כניסה לחניון תת קרקעי במיקום זה.
- ז. באזורים בהם מוצעות רמפות ירידה לחניונים תת קרקעיים יש לשמור על מדרכות רציפות והמשכיות.
- ח. יש לבחון הוספת מעבר חצייה ברחוב הדר באזור השצ"פ המוצע על מנת לאפשר תנועה רציפה מפנים השכונה לכיוון השצ"פ ודרכו לכיוון דרך ז'בוטינסקי וההיפך.

12. איכות סביבה ובנייה בת-קיימא, התייחסות יחידה סביבתית מיום 19.05.2026:

- א. התייחסות יחידה סביבתית למיקרו אקלים-
הצללות – ישנה פגיעה בזכויות שמש של עשרות מבנים ברדיוס של הפרויקט כולל בבית הספר גבעולים הנמצא מצפון לפרויקט. נדרש ליידע את דיירי המבנים שנפגעים.
בנוסף, נדרש לבדוק מול מערכת החינוך, את המינימום של שמש שילדים צריכים להיחשף במרחב בו הם לומדים, ייתכן מצב שבזמן הלימודים לא יהיה כלל מקור אור טבעי.
רוחות – ישנה חריגה בכל קטגוריה של מהירות, גם באזורים המשמשים לשהייה ממושכת/חלקית, בנוסף לכך ישנה גם חריגה במהירות של 20 מ"ש/ש' המוגדרת כמסוכנת. לאור הנתונים המוצגים יש לשלב אמצעי מיתון רוח אדריכליים/הנדסיים במרחב ולקחת אותם בחשבון כשממדלים רוחות.
אי אפשר לאשר את הדוח במתכונת הנוכחית. יש לשים לב שהמתחם סמוך לבית ספר ויהיו שם ילדים קטנים שיכולים חלילה להיפגע ממשטר הרוחות.
הוראות התוכנית –
- ב. לא קיים סעיף הנוגע לאיכות סביבה, יש להשלים ולהעביר להתייחסותה של יחידה סביבתית עירונית. נבקש להטמיע התייחסות לנושאים הבאים:
1. ש"ע מרתפי חנייה יהיה במפלס גג
 2. מנדפים עבור כל יחידות המסחר גם יעלו עד הגג
 3. הקצאה של מקום ייעודי בקומות מרתף לחדר קירור ליחידות מסחר
 4. פתח כניסת אוויר צח למרתפים לא לכיוון ז'בוטינסקי
 5. 100% מהחניות בפרויקט תהיינה עם תשתית להצבת עמדות טעינה לרכב חשמלי.
 6. קרקעות מזוהמות וטיפול בהן
 7. לעגן בהוראות את הנושא של מיתון רוחות.

13. עצים בוגרים:

- התקבלה התייחסות של פקיד היערות העירוני, יש להטמיעה את נדרש בהתאם במסמכי התכנית.
14. **סטייה ניכרת:** יקבע בהוראות התכנית כי שינוי קווי בניין יהוו סטייה ניכרת לתכנית. בליטת בינוי מכל סוג מעבר לקווי בנין גם כן יחשבו סטייה ניכרת מתכנית.
15. **יחס בין תכניות-** בטבלת יחס לתכניות (סעיף 1.6 בהוראות) לא פורטו חלק גדול מתכניות מקומיות והמפורטות מאושרות. לדוגמה: חסרה תכנית רג/340/21 – חדרי יציאה לגג. אם התכנית לא מתייחסת לתכנית המאושרת אז האם מותר לבקש בהיתר בנוסף לזכויות שנקבעו גם חדרים על הגג? על מנת שלא לאפשר בבינוי חדש חדרים בגובה 2.4 מ' בצמוד לגג טכני במגדל נבקש להטמיע ברשימת תכניות החלות ויחס אליהן את התכנית הנ"ל ותוכניות מאושרות נוספות.
- בנוסף, בטבלת יחס מופיע תכנית רג/340/15 ביחס כפיפות, התכנית מתייחסת להקמת מחסנים דירתיים בקומות מגורים. יובהר, שמדובר בתכנית עירונית ישנה שאינה רלוונטית במקרה של תכניות חדשות. בתכניות החדשות בעיר לא תתאפשר הקמת חסנים דירתיים מעל הקרקע אלא פתרון אחסנה יהיה אך ורק תת קרקעי ולכן יש לשנות יחס לתכנית זו כיחס החלפה ולעגן בהוראות.
- נבקש להשלים את הטבלה ולקבוע יחס החלפה לכלל התכניות המקומיות המפורטות ולתאם את הרשימה עם אגף התכנון. בנוסף, יש להוסיף מתחת לטבלה 5: התכנית ממצה את כל זכויות הבנייה ותכנית רג/340 על שינויה לא תחול עליה.

16. הוראות הפקעה ורישום:

- א. עם אישורה של התכנית יש לרשום במרשם המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון.
- ב. יקבע בהוראות התכנית כי שטחים המיועדים להפקעה לפי תכניות קודמות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- ג. תנאי להפקדת התכנית הוא עדכון מדידה לפי ת"ג והתאמת נתוני השטחים הרשומים לשטחים המוצעים (טבלה 3.2 בתקנון) ולטבלאות חלוקה / חלוקה ואיזון. תשומת לב לטבלה 3.2 שאינה מעודכנת במסמכי השמאי או התקנון.
- ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

17. תנאים בהליך רישוי, להטמעה בהוראות התכנית:

- א. תוגש תכנית בינוי ופיתוח על פי פורמט העירייה, אשר תאושר ע"י אד"ר העיר. יש לעדכן בהתאם בהוראות התכנית בסעיף 6 על פי הנחיות האגף.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר לעבודות חפירה או דיפון יהיה חתימה על הסכם מול אגף הנכסים או האגף לפיתוח כלכלי למילוי כל הוראות התכנית והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים. בכלל זה תעשה התייחסות פרטנית לדרך משולב עם שימוש ציבורי ולמגרש הציבורי ואופן פיתוחם בעת המסירה. במידת הצורך ולפי חוות דעת יועצת הפיתוח, ההסכם יכלול התייחסות לאפשרות של העתקת תשתיות עירוניות, ובכללן צנרת לסוגיה, מתקנים של ביוב ותאורה וכד', בתחום המקרקעין בתחום התכנית ובסמיכות ככל שידרש ע"י מהנדס העיר.
- ג. אישור וועדה לתכנית לצרכי רישום עבור כל שטח התכנית כולל רישום שטחים ציבוריים על שם העירייה וכן תשריט זיקות הנאה בתחום התכנית.
- ד. שמירה על עצים בוגרים - יוטמע בהוראות התכנית שהשמירה על העצים הבוגרים בתכנית תעשה בהתאם לסעיף 83 לחוק הת"ב ובהתאם להנחיות פקיד היערות לעת היתר בנייה.
- ה. תנאי לקבלת תעודת גמר הוא מילוי כל הוראות ההסכם עם עיריית רמת גן לרבות הקמה, העברה ורישום השטחים הציבוריים לרבות השטחים הבנויים המיועדים להקצאה ציבורית ע"ש העירייה ללא תמורה.
- ו. תנאי לתעודת גמר יהא השלמת פיתוח המגרש לרבות השלמת החיבורים לכלל התשתיות העירוניות וכן פיתוח של שטחים ציבוריים צמודים ככל שידרש לפי שביעות רצון מהנדס העיר.
- ז. תנאי לתעודת גמר רישום תצ"ר וזיקות הנאה במרשם המקרקעין.
- ח. תנאי לתעודת גמר יהיה הוכחת התקשורת עם חברת ניהול ואחזקה לבניין ולמכלול השירותים שבו, למשך 10 שנים לפחות.
- ט. כל זיקות ההנאה יקבעו בתשריט זיקות טרם קבלת טופס 4. (בהקשר לסעיף 4.1.2 תת סעיף ב' וג').

18. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:

- מדובר בקידום תכנית במסלול ייחודי, במסלול רשויות והתכנית עתידה להיות מוגשת למחוז מיד לאחר קבלת החלטה זו, ללא שלב מילוי תנאים מול הוועדה המקומית.
- לאור האמור, נבקש להטמיע את השינויים הנדרשים בתכנון בהתאם לחו"ד אגף התכנון לפני הפקדת התכנית ולהעביר לבדיקה ותאום סט מסמכי התכנית טרם הפקדתה.
- א. מסמכי התכנית יתוקנו במלואן, באופן עקבי וברור, ע"פ החלטת הוועדה המקומית, לבדיקת אגף התכנון.
- ב. התחייבות לחתימה על הסכם עם - העירייה למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים המיועדים לצרכי ציבור, יש לפנות לאגף הרלוונטי.
- ג. הגשת כתב שיפוי מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
- ד. אישור מחלקת התנועה לנספח התנועה והחניה.
- ה. אישור יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית לתכנית קומת הקרקע והפיתוח.
- ו. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, לאחר קבלת התייחסות במסמכי התכנית.
- ז. אישור יחידת השימור לתיק תיעוד של מבנה לשימור בדרגת שימור ג' שנמצא בתחום התכנית.
- ח. אישור שמאי הוועדה המקומית לטבלאות איזון והקצאה ולתקן 21.
- ט. אישור ותאום מול אגף תשתיות ומי רמת גן.

19. הערות טכניות בתיאום עם אגף התכנון ובינהן:

- א. שם התכנית הרמת גני רג/1960 - התחדשות עירונית מתחם 25 – ז'בוטינסקי/ הדר/התקווה/תלפיות, רמת גן.
- ב. התאמת השטחים בין טבלת איחוד וחלוקה לטבלה 3.2 וטבלה 5.
- ג. טעויות והתאמה בין נספחים – התכנון ב1250 במקום 1:250, המדידה לא מפורטת מספיק לצורך תכנון מפורט. נבקש להסתמך על מדידה מפורטת המותאמת לרמת התכנון המפורט שמיועד להוצאת היתרי בנייה מכוח תכנית זו. נבקש להחליף רקע של מדידה בכלל הנספחים של התכנית.
- ד. בטבלת שטחים מאושרים (סעיף 3.2) מופיע ייעוד לא נכון מגורים א'. בתחום התכנית קיימים שני סוגי ייעוד מאושר: ייעוד מאושר למגורים ג' ומסחרי א' אין ייעוד למגורים א' בתחום התכנית.
- ה. תיקונים בתשריט/ נספחים שונים.
- ו. תיקונים בהוראות התכנית / תשריט/ נספחים שונים- יש לסנכרן את התשריט המוצע לתכנית הבינוי, הפיתוח והתנועה.

מס' דף: 39

- ז. יוטמע סעיף בהוראות התכנית : זכויות בנייה שלא ינוצלו במסגרת קווי בניין, התכנית המותרת וגובה הבינוי, יתכלו.
- ח. בתתי מתחמים א'+ב' ישנו פירוט של התמהילים בחישוב מוטעה של החלוקה לאחוזים אשר מביא לסה"כ של - 99% ולא ל100%. יש לתקן זאת.

20. תוקף החלטה: שנה אחת .

המלצת מהנדס העיר

הצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התכנית והמלצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות ותנאים המפורטים בחו"ד אגף התכנון.

החלטות

הצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התכנית והמלצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות ותנאים המפורטים בחו"ד אגף התכנון.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (מר כרמל שאמה-הכהן, עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' קרן בר, מר דני גולדשטיין, גב' אפרת אביטל-לויאן, גב' מירב גרומר, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

*** בשל חשש לניגוד עניינים מר ישראל זרי לא השתתף בדיון ובהצבעה