

סעיף: 2 מדיניות הועדה המקומית: רג/מד/7

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 2018002 בתאריך: 26/07/2018

שם: תכנית אב לשכונת חרוזים
נושא: דיון חוזר - ערעור על החלטת הועדה
רמת-גן

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

- ♦ **יזם/מגיש:** עיריית רמת גן
- ♦ **עורך התכנית:** אדר' ליאת איינהורן

מטרת הדיון

דיון נוסף במליאת הועדה המקומית לפי סעיף 18(ז) לחוק התכנון והבנייה, לבקשת חבר הועדה עו"ד רועי ברזילי.

מטרת התכנית

קביעת מדיניות בנושא פיתוח שכונת חרוזים, בין באמצעות מימוש תמ"א/38 ובין בתכניות להתחדשות עירונית.

פרטים:

1. פרטי המתכננים:

עורכת התכנית: אדר' ליאת איינהורן.
יועץ תנועה: אינג' שי מורן.
צוות פרוגרמה עירונית: אדר' עודד קוטוק, מתכנן חן נאור, מתכנתת שלי ריבקינד.
שמאי: עו"ד יעקב צפריר.

2. רקע:

א. תולדות השכונה:

שכונת חרוזים (הייתה ידועה כ"שכונת עלית" עד שנת 2014) נמצאת בצפון העיר רמת גן, בין הרחובות: ביאליק ואבא הלל בדרום, רחוב רוקח במזרח, פארק הירקון מצפון ודרך איילון ממערב. שטחה כ- 230 דונם והיא כוללת כיום כ- 1,900 יח"ד.

השכונה הוקמה בשנת 1949 ע"י אליהו פרומצ'נקו, הבעלים של מפעל "עלית", על שטח בן 13 דונם מאדמות פרדס גולדברג, וזאת במטרה לספק פתרונות דיור וסביבת חיים לעובדי המפעל. התכנון כלל 25 בתים משותפים דו קומתיים (100 דירות), אלא שבסופו של דבר הוקמו 5 בניינים בלבד (20 דירות).

כיום מתאפיינת השכונה בגריד צפוף של מגרשי מגורים קטנים ובינוי בן 3-7 קומות, למעט הרצועה הסמוכה לפארק הירקון (מצפון לרח' המלאכה) המתאפיינת במגרשים גדולים יותר. השכונה נהנית מנגישות נוחה לשטח פארק הירקון. לאורך רח' אנה פרנק עובר קו מתח גבוה, לגביו קיימות כוונות העתקה/הטמנה.

שטחים ציבוריים: שצ"פ בהיקף 24.8 דונם, ומבני ציבור בהיקף של 23.8 דונם, מתוכם 20.5 דונם במתחם בית הספר שנקר.

בתחום השכונה הוגדרו מספר מתחמים לשימור: חורשת אקליפטוסים על דופן פארק הירקון, שרידי בית האריזה בסמיכות ל"שנקר", חורשת ברושים לאורך רחוב רחובות הנהר, הבניין הראשי של "שנקר", שיכון עובדי עלית ברחוב המלאכה ו"מגדל הגן" בצפון מערב השכונה על הפארק.

ב. מצב קיים – כללי:

1. **מס' יח"ד:** כ - 1,900 יח"ד.

2. **מס' תושבים:** לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (דצמבר 2015), מתגוררים ברמת גן כ-152,600 תושבים, מתוכם כ-4,470 נפש (כ-3%) בשכונה (אזורים סטטיסטיים 122 ו-123). לפי מרשם האוכלוסין (ספטמבר 2016) בעיר מתגוררים כ-160,700 תושבים, מהם 5,790 נפש (כ-3.6%) בשכונה (מבוסס על עיבוד ומיפוי נתוני המרשם ב-GIS).

מס' דף: 2:

3. שטח השכונה: כ- 230 דונם.

4. קרבה לצירי תחבורה: השכונה ממוקמת בין דרך אבא הלל לרחוב ביאליק ונתיבי איילון. תחנות התחבורה הציבורית נמצאות על ציר אבא הלל וביאליק בלבד. אין תחבורה ציבורית הנכנסת לשכונה. כמו כן, אין שבילי אופניים בשכונה. ישנם שבילים מתוכננים על אבא הלל וביאליק, בנוסף שביל אופניים עתידי בין עירוני יעבור בתוך השכונה, ככל הנראה ברחובות הנהר. קרבה לצירי תחבורה, קווי מתע"ן, מסופים, שבילי אופניים קיימים ומתוכננים וכדומה

5. מוקדי הזהות של השכונה המעניקים לשכונה את אופייה: פארק הירקון, מכללת שנקר, שיכון עובדי עלית לשימור ברחוב המלאכה.

6. פריסה והיקף מסחר ותעסוקה: בהיקף קטן בעיקר על רחוב ביאליק ועל דרך אבא הלל.

ג. מצב קיים – חברתי כלכלי:

1. רמה חברתית-כלכלית

לפי נתוני מפקד האוכלוסין 2008 (הנתונים הזמינים העדכניים ביותר לעניין זה בפילוח פנים עירוני) מדורגת שכונת חרוזים באשכול חברתי-כלכלי 13 מתוך 20, לעומת 13.3 בממוצע הכלל עירוני. בהשוואה לשכונות הגובלות, הרמה החברתית של שכונת חרוזים גבוהה מעט ביחס לשכונת הגפן ותל-בנימין (12.6 בממוצע מתוך 20) ונמוכה ביחס לשיכון ותיקים (15 מתוך 20).

נערכה בדיקה של מחירי הדירות הממוצעים בשכונת חרוזים ובעיר כולה, על בסיס אתר מדלן, במספר שנים מדגמיות: 2008, 2013 ו-2016. נמצא כי מחיר הדירות בשכונת חרוזים ב-2008 היו גבוהים בכ-16% ממחירי הדירות הממוצעים בעיר כולה. בשנת 2013 גדל פער המחירים לכ-19% וב-2016 עלה לכדי 21% לא מן הנמנע שהעלייה היחסית במחירי הדירות ביחס לעלייה במחירי הדירות בעיר כולה עשויה להצביע על שיפור במצב הכלכלי של משקי בית בשכונה שהמגורים בשכונה בבעלותם.

2. אפיון האוכלוסייה

ניתוח מרחבי של נתוני מרשם האוכלוסין (ספטמבר 2016) מלמד כי שכונת חרוזים מאופיינת באוכלוסייה צעירה יחסית לעיר: שיעור הפעוטות (0-2) גבוה משמעותית (+23%) ביחס לעיר, וגם שיעור הילדים בגילאי גן (3-5) והשכבות הנמוכות בבי"ס היסודי (6-11) גבוהים במקצת. זאת לצד שיעורם הנמוך של קשישים בני 70+ (-10%) ושל הילדים הבוגרים (שכבות ז'-ח' ביסודי: -20%, ותלמידי התיכון -18%).

הפרש	שכונת חרוזים כלל העיר				קבוצות גיל
	גודל	גודל	גודל	גודל	
	הקבוצה שנתון הקבוצה שנתון				
123%	1.4%	4.2%	1.7%	5.1%	גילאים 0-2 (מעון)
102%	1.3%	3.8%	1.3%	3.9%	גילאים 3-5 (גן)
102%	1.1%	6.7%	1.1%	6.8%	גילאים 6-11 (יסודי)
80%	1.0%	2.1%	0.8%	1.6%	גילאים 12-13 (יסודי)
82%	1.2%	4.9%	1.0%	4.0%	גילאים 14-17 (על יסודי)
102%	16.0%	63.9%	16.4%	65.4%	גילאים 19-70
90%	-	14.5%	-	13.1%	גילאים +70
100%	-	21.6%	-	21.5%	בני 0-17 (קיבוץ גילאי החינוך)

מקור: עיבוד מרחבי לנתוני מרשם האוכלוסין (ספטמבר 2016).

מס' דף: 3

השוואת התפלגות הגילאים ביחס לנתוני מפקד האוכלוסין 2008, כמתואר בטבלה להלן, מלמדת כי לפני כעשור, היה שיעור הצעירים (0-17) גבוה בכ-14% ביחס לשיעורם בכלל העיר (כ-20% ביחס ל-17.5% מהאוכלוסייה בהתאמה).

	אחוז בני 0-17	אחוז בני 18-64	אחוז בני 65+
ממוצע השכונה	19.9	63.4	16.7
כלל העיר	17.5	63.5	19.1
הפרש	114%	100%	87%

מקור: עיבוד נתוני מפקד האוכלוסין (למ"ס, 2008).

ניתוח מרחבי של נתוני מרשם האוכלוסין (ספטמבר 2016) מלמד כי אומנם עלה מאז שיעור הצעירים בני 0-17 בשכונה, אך עליה משמעותית יותר נרשמה ברמה הכלל עירונית, כך שכיום שיעורה של קבוצת הגיל דומה (כ-21.5%) בשכונה ובעיר.

עם זאת, בחינה של תתי-קבוצות הגיל מעלה כי בתוך קבוצת 0-17, שיעורם של הפעוטות (0-2) גבוה משמעותית (+23%) ביחס לעיר, וכי גם שיעור הילדים בגילאי גן (3-5) והשכבות הנמוכות בבית הספר היסודי (6-11) גבוהים במקצת ביחס לעיר כולה. זאת לצד שיעורם הנמוך של קשישים בני 70+ (-10%) ושל הילדים הבוגרים (שכבות ז'-ח' ביסודי: -20%, ותלמידי התיכון -18%).

מכאן ניתן להסיק כי שיעור המשפחות הצעירות בשכונה גבוה – מה שעשוי להעיד על כך שהשכונה מאופיינת בהגירה נכנסת, הקולטת משפחות צעירות (עם תינוקות וילדים קטנים) בהשוואה לעיר.

בנוסף, העובדה שבלב השכונה ממוקמת מכללת שנקר, מושכת, למיטב הבנתנו, סטודנטים להתגורר בשכונה. לראיה, ב-9 מתוך 37 המודעות להשכרת דירות בשכונה באתר יד 2 מצוין במפורש ההתאמה לסטודנטים או הקרבה למכללה. מכאן ששיעור הצעירים בתוך קבוצת הגיל 19-70 צפוי להיות גבוה יחסית לכלל העיר.

ד. מצב קיים – בינוי:

1. שלד השכונה:

השכונה תחומה בצירים הראשיים "דרך אבא הלל" ו"רחוב ביאליק" מהדרום, נתיבי איילון מהמערב, פארק הירקון מהצפון ודרך "רוקח" מהמזרח.

2. טיפולוגיית בניה:

השכונה מתאפיינת בגריד צפוף של מגרשי מגורים קטנים ובינוי בן 3-7 קומות.

3. גיל המבנים:

מס. מבנים	שנת בניה
עד שנת 1979	125 בניינים
1980-85	5 בניינים
1991-95	2 בניינים
1996-2000	5 בניינים
2001-05	4 בניינים
2005-10	7 בניינים
2011-16	32 בניינים
לא ידוע	10 מבנים התחדשות בשכונה

מס' דף: 4:

4. התחדשות בשכונה : התחדשות ענפה בכל רחבי השכונה.
5. מתחמים/מבנים לשימור : חורשת אקליפטוסים על דופן פארק הירקון, שרידי בית האריזה בסמיכות ל"שנקר", חורשת ברושים לאורך רחוב רחובות הנהר, הבניין הראשי של "שנקר", שיכון עובדי עלית ברחוב המלאכה ו"מגדל הגן" בצפון מערב השכונה על הפארק.

ה. מצב קיים – שטחי ציבור ומרחב ציבורי :

1. היקף שטחי הציבור ופריסתם : 23.8 דונם מבני ציבור (מתוכם 20.5 דונם מתחם מכללת שנקר).
2. מוקדים שכונתיים, עירוניים, מטרופוליניים : מכללת שנקר, פארק הירקון
3. היקף שטחים פתוחים ופריסתם : שצ"פ בהיקף 24.8 דונם
4. עצים והצללה בשכונה : חורשת אקליפטוסים על דופן פארק הירקון, חורשת ברושים לאורך רחוב רחובות הנהר.
5. ערכי טבע עירוני: ערכי טבע משמעותיים הינם פארק הירקון וגבעת נפוליאון. בנוסף חורשת האקליפטוסים לשימור על דופן פארק הירקון, וחורשת הברושים לשימור לאורך רחוב רחובות הנהר.

ו. מצב קיים – תנועה :

1. להלן פירוט אזורי החניה וכמות החניות :
בשכונה ישנן חניות רבות בצדי הרחוב, כמפורט בטבלה שלהלן. בנוסף קיימים שלושה חניונים פרטיים של מכללת שנקר.

רחוב/ מתחם	אורך כולל של מפרצי חניה	כמות חניות
אסף ואיתמר	1027 מ'	170
איתמר	470 מ'	120
רחובות הנהר	565 מ'	140
אביגיל ורות	515 מ'	170
חרוזים	1045 מ'	175
יהודית וחביבה רייק	415 מ'	130
אנה פרנק וברוריה	320 מ'	110
ידע עם	245 מ'	50
המלאכה ואנה פרנק	560 מ'	110
סה"כ	10,085 מ'	1175

2. תחבורה ציבורית - ע"פ משרד התחבורה כיסוי של תחבורה ציבורית נמדד בשטח שנמצא 250 מ' מציר קווי התח"צ. כמו שניתן לראות מרבית השכונה מכוסה מבחינת תח"צ – ראה נספח.
3. שבילי אופניים - ישנו שימוש נרחב בשכונה באופניים, בעיקר למכללת שנקר וממנה. ישנם שבילי אופניים עתידיים מתוכננים על אבא הלל וביאליק, וישנו שביל שיעבור בשכונה, ככל הנראה ברחובות הנהר שהינו חלק משביל אופניים בינעירוני מפתח תקווה לתל אביב.

3. מדיניות מוצעת

מסמך המדיניות המלא צורף לסדר היום. להלן עיקריו :

א. המלצות מרכזיות:

מתחמים 2+1 (לאורך דרך אבא הלל) – המלצות מרכזיות:

- איחוד וחלוקה.
- הפרשת קרקע לתועלות ציבוריות בהליכי איחוד וחלוקה ומתן זכויות במגרשים סמוכים.
- יצירת מענה לגינות כיס ו/או שב"צים בשטח של עד דונם.
- קביעת זיקות מעבר למגרשים על רח' אבא הלל מתוך השכונה.
- תוספת חניונים תת קרקעיים ציבוריים.
- תוספת מסחר בבינוי הגובל ברחוב אבא הלל.
- התחדשות בינוי על רחוב אבא הלל בתנאי ביצוע של תועלות ציבוריות משמעותיות.
- מקדם צפיפות מרבי של 3: 1.
- התמורה המרבית לדיירים תהיה ממ"ד + מרפסת.
- על רחוב אבא הלל תתאפשר בניה גבוהה, עד 20 קומות (ק+18ג).
- מימוש תמ"א/38 יתאפשר במקדם צפיפות מרבי 2.5: 1 ובתנאי רישום זיקת הנאה במרתפים למעבר כלי רכב, לטובת המגרשים שלאורך דרך אבא הלל – בהסכמה או בתכנית.
- תנאי לאישור בקשה להיתר למימוש תמ"א/38 יהיה אישור מהנדסת העיר, כי קיים מענה לצרכי ציבור, בדגש על גני ילדים.

מתחם 3 (מתחם ביאליק-ידע עם) – המלצות מרכזיות:

- איחוד וחלוקה.
- הפרשת קרקע לתועלות ציבוריות בהליכי איחוד וחלוקה ומתן זכויות במגרשים סמוכים.
- יצירת מענה לאשכולות גנים.
- התחדשות בינוי על רחוב ביאליק בתנאי ביצוע של תועלות ציבוריות משמעותיות.
- תוספת מסחר ותעסוקה בבינוי הגובל ברחוב ביאליק.
- קביעת זיקות מעבר למגרשים על רח' ביאליק מתוך השכונה.
- שיפור הסדרי תנועה בירידה לאיילון.
- מקדם צפיפות מרבי של 3: 1.
- התמורה המרבית לדיירים תהיה ממ"ד + מרפסת.
- על רחוב ביאליק תתאפשר בניה גבוהה עד 30 קומות (ק+28ג).
- לא יותר מימוש תמ"א 38.

מתחם 4 (מתחם המלאכה) – המלצות מרכזיות:

- איחוד וחלוקה.
- הפרשת קרקע לתועלות ציבוריות בהליכי איחוד וחלוקה ומתן זכויות במגרשים סמוכים.
- יצירת מענה לבית ספר יסודי תוך שימור "שיכון עלית".
- התחדשות בינוי פנים שכונתית.
- לא יותר מימוש תמ"א 38.
- מקדם צפיפות מרבי של 4: 1.
- התמורה המרבית לדיירים תהיה ממ"ד + מרפסת.
- תכנית מפורטת אשר תכלול בחלק המזרחי בית ספר ובחלק המערבי בינוי גבוה משולב במסד או בבינוי מרקמי התואם לסביבתו. גובה הבינוי ייקבע בתכנון המפורט.

מתחם 5 המלצות מרכזיות:

- מימוש מלא של הזכויות המאושרות בתב"ע + זכויות מכוח תמ"א 38.
- הסדרת מכפיל מרבי לתמ"א 38 לפי 2.5: 1.

רשימת גושים חלקות וחלוקה למתחמים (טבלה עם כתובות והנחיות תכנון צורפה לסדר היום):

מתחם	גוש	חלקה	מתחם	גוש	חלקה
1	6206	21	5	6207	19
1	6206	22	5	6207	20
1	6206	23	5	6207	23
1	6206	24	5	6207	25
1	6206	28	5	6207	26

מס' דף: 6

27	6207	5	29	6206	1
28	6207	5	30	6206	1
30	6207	5	31	6206	1
32	6207	5	32	6206	1
34	6207	5	33	6206	1
42	6207	5	34	6206	1
	43 6207	5	35	6206	1
44	6206	5	36	6206	1
45	6206	5	37	6206	1
46	6206	5	38	6206	1
47	6206	5	39	6206	1
48	6206	5	40	6206	1
49	6206	5	41	6206	1
50	6206	5	42	6206	1
51	6206	5	53	6206	1
52	6206	5	54	6206	1
53	6206	5	55	6206	1
54	6206	5	56	6206	1
57	6206	5	57	6206	1
58	6206	5	58	6206	1
59	6206	5	59	6206	1
60	6206	5	60	6206	1
61	6206	5	61	6206	1
62	6206	5	62	6206	1
63	6206	5	63	6206	1
64	6206	5	64	6206	1
65	6206	5	139	6206	1
66	6206	5	157	6206	1
67	6206	5	160	6206	1
68	6206	5	חלקה	גוש	מתחם
69	6206	5	6	6207	2
70	6206	5	7	6207	2
71	6206	5	8	6207	2
72	6206	5	9	6207	2
73	6206	5	10	6207	2
74	6206	5	11	6207	2
75	6206	5	12	6207	2
76	6206	5	13	6207	2
80	6206	5	14	6207	2
81	6206	5	15	6207	2
82	6206	5	16	6207	2
83	6206	5	17	6207	2
87	6206	5	18	6207	2
132	6207	5	19	6207	2
141	6206	5	20	6207	2

מס' דף: 7:

			חלקה	גוש	מתחם
143	6206	5			
145	6207	5	196	6207	3
147	6206	5	197	6207	3
149	6206	5	198	6207	3
151	6206	5	199	6207	3
153	6206	5	200	6207	3
155	6206	5	201	6207	3
156	6206	5	685	6207	3
161	6206	5	686	6207	3
202	6207	5	687	6207	3
203	6207	5	688	6207	3
204	6207	5	689	6207	3
205	6207	5	690	6207	3
210	6207	5	692	6207	3
350	6207	5	693	6207	3
355	6207	5	694	6207	3
370	6207	5	695	6207	3
372	6207	5	689	6207	3
375	6207	5	690	6207	3
392	6207	5	692	6207	3
401	6207	5	חלקה	גוש	מתחם
404	6207	5	136 חלק	6207	4
408	6207	5	141	6207	4
411	6207	5	142	6207	4
414	6207	5	143	6207	4
419	6207	5	144	6207	4
420	6207	5	145	6207	4
422	6207	5	147	6207	4
424	6207	5	148	6207	4
426	6207	5	149	6207	4
468	6207	5	150	6207	4
469	6207	5	151	6207	4
470	6207	5	727	6207	4
471	6207	5	חלקה	גוש	מתחם
472	6207	5	599	6207	5
473	6207	5	600	6207	5
474	6207	5	601	6207	5
475	6207	5	602	6207	5
478	6207	5	604	6207	5
487	6207	5	606	6207	5
490	6207	5	638	6207	5
494	6207	5	651	6207	5
496	6207	5	653	6207	5
497	6207	5	654	6207	5
511	6207	5	659	6207	5

513	6207	5	691	6207	5
515	6207	5	754	6207	5
521	6207	5	755	6207	5
525	6207	5	756	6207	5
529	6207	5	757	6207	5
531	6207	5	758	6207	5
546	6207	5	759	6207	5
548	6207	5	760	6207	5
549	6207	5	951	6207	5
550	6207	5	953	6207	5
551	6207	5	974	6207	5
553	6207	5	975	6207	5
554	6207	5	977	6207	5
555	6207	5	979	6207	5
597	6207	5			
598	6207	5			

ב. מדיניות תנועה וחניה:

מותנית באישור ועדת תנועה העירונית.

תכנית תנועה עתידית:

כיום קיימות 2 תכניות לשינוי הרחובות בתוך השכונה:

1. במסגרת תכנון מתחם 3 (מתחם ביאליק-ידע עם) נבחנה אפשרות לכניסה נוספת לשכונה כהמשך לדרך מנחם בגין.
2. תתווסף יציאה מזרח מרחוב רוקח לאבא הלל.

חניה:

במגרשים פרטיים תהיה חניה עם עדיפות לחניונים תת קרקעיים על מנת לאפשר מרחב רחוב למשתמשים נוספים מעבר לרכב מנועי. כמו כן התקן חניה הינו 1:1.

חניון שנקר נבחן כחניון אפשרי לקרן חניה.

תחבורה ציבורית:

בהתאם לקידום תכנית במחלקת תנועה יעבור קו שכונתי (מיניבוס) בתוך השכונה.

אופניים:

- עקב חתכי רחוב צרים מוצע להגביל את המהירות המרבית בשכונה ל- 30 קמ"ש שתאפשר רכיבה בטוחה של רוכבי האופניים ברחובות ביחד עם התנועה המנועית.
- ברחוב רות יתווסף שביל אופנים שיתחבר לתכנית אופנידן.

ג. תחולה:

המדיניות תחול על בקשות להיתר ובקשות למימוש תמ"א/38 שטרם אושרו בוועדה המקומית וכן על תכניות להתחדשות עירונית שטרם אושרו / הומלצו להפקדה בוועדה המקומית.

4. בישיבת ועדת המשנה מס' 2018003 מיום 04/02/2018 הוחלט:

לשוב ולדון לאחר קיום מפגש תושבים.

הצבעה:

פה אחד (עו"ד אביבית מאור-נמרודי, מר אביהוא בן משה, מר צחי זליכה, מר דני גולדשטיין, עו"ד מנחם דוד, גב' אדוה פולק, מר יצחק שחם, מר אריה מזרחי, מר אדם קניגסברגר).

5. מפגשים עם תושבי שכונת החרוזים:

א. ביום 13.02.2018 נערך מפגש תושבים להצגת התוכנית.

המפגש התקיים במרכז הקהילתי בשכונה. השתתפו למעלה מ-70 תושבים. להלן עיקרי הנושאים שהועלו:

1. נושאי חינוך:

- לנושא חוסר גני ילדים האם אשכול הגנים נותן מענה לכל הצרכים של השכונה וגם לבנייה החדשה?
- אין כיום בשכונה פתרונות לגנים לבני 0-3 ואין בית ספר יסודי.
- האם ניתן להתחיל את הבנייה מהגנים הכיפתיים?
- עלה רעיון לבקש מעיריית תל אביב-יפו את השטחים בסביבת החווה החקלאית לטובת הקמת מבני ציבור.
- האם ניתן לפנות את השטח של מכללת שנקר לטובת השכונה?

מענה:

- במקביל לתכנית האב מתבצע תכנון סטטוטורי להסדרה והקמה של 2 אשכולות של גני ילדים – בסמוך לבניין פיבוק ובאזור הגנים הכיפתיים. מתחמים אלו מקודמים במקביל, היות ואשכול אחד לא יוכל לענות על הצורך הצפוי.
- לעניין הקמת בית ספר – מטרת התכנון המפורט במתחם 4, היא יצירת חטיבת קרקע משמעותית לצורך הקמת ביי"ס ו/או לצורך מתווה לחילופי שטח בין העירייה למכללה. לחילופין נבחנת אפשרות להעברת חלקים מהמכללה למיקום חלופי.
- בית ספר צומח - תבחן אפשרות להקמת ביי"ס צומח בשטח הציבורי הסמוך לבניין פיבוק.
- תכנית האב תכלול המלצה לקיום דיאלוג עם עיריית ת"א לבחינת פתרונות נוספים.

2. בינוי גבוה בדרך אבא הלל (מתחמים 1,2):

עלה חשש שהבניינים רבי הקומות המתוכננים על דרך אבא הלל יחסמו את האור והאוויר של הבניינים על רחוב אסף ושל השכונה כולה.

מענה:

הנושא נבדק שמאית, נמצא כי ניתן להפחית את מספר יח"ד לפי מכפיל 3: 1 ולהפחית את מספר הקומות בהתאמה. מסמכי התכנית יעודכנו כך שגובה הבינוי המרבי המותר במתחמים 1 ו-2 יהיה 17 ברוטו (ק+16). מכפיל הריסה/בנייה ייבדק שמאית לעת קידום תכנון מפורט, אך יהיה כפוף למגבלת מספר הקומות.

3. העמדת בנייני מגורים ומבני הציבור (מתחם 3):

עלתה שאלה של תושבת המתחם לגבי מיקום הבניינים על הכביש הראשי ומבני הציבור בתוך השכונה. לדבריה, רצוי היה למקם את הבניינים בתוך השכונה ואת מבני הציבור על הכביש.

מענה:

שטחי ציבור הם שימושים רגישים ומשרתים את תושבי השכונה לפיכך מיקומם פנימי, כלפי השכונה.

4. מתחם המלאכה (מתחם 4):

- תושבי מתחם המלאכה ביקשו לקחת בחשבון את הצרכים והזכויות שלהם.

מענה:

- צרכי וזכויות תושבי המלאכה נלקחו בחשבון ולפיכך ניתן מקדם גבוה יחסית למתחם זה.
- עלה חשש שחניונים תת קרקעיים במתחם זה אינם ישימים בשל מי התהום באזור, המחייבים מציאת פתרון מורכב שיש לו עלות גבוהה.
- מענה:** מס' מקומות החניה מותאמים למספר יחידות הדיור. בנוסף תצוין חלופת השימוש במנגנון קרן חניה.

5. בקשות לתמ"א 38:

עלתה שאלה לגבי בקשות לתמ"א 38 שהוגשו לפני שנתיים.

מענה: בקשות לתמ"א יכנסו לדיון על פי תכנית עבודה מסודרת וניתן להתעדכן מעת לעת בעניין מועד הכניסה לדיון.

6. בטיחות בדרכים:

- חייבים לסמן מעברי חציה במספר צמתים בשכונה.
- צומת איתמר ואסף מאד מסוכנת. נדרשת אכיפה כנגד מי שחונים באופן לא חוקי.

מענה: ראו סעיף 7 למפגש שיתוף ציבור 06.03.

ב. ביום 06.03.2018 נערכה פגישה בעירייה בנושא תנועה וחנייה.

השתתפו 15 תושבים מעורבים מהשכונה.

להלן עיקרי הנושאים שהועלו וכן התייחסות אנשי המקצוע:

1. הסדרי תנועה: רוב הנוכחים בשיתוף הציבור התנגדו להסדר הסטריות שהוצע לרח' אסף ורח' יואב. מענה: החלופה לא מקודמת לאור התנגדות תושבים.

2. עלתה בקשה לבדוק אפשרות למניעת / צמצום הכניסה לרח' יואב, מרח' רוקח בשעות הבוקר. מענה: ייבחן במסגרת תכנית תנועתית כלל עירונית לצפון העיר.

3. רמפת הירידה לאילון: עלתה בקשה להארכת התיב השני של רמפת ההשתלבות. מענה: ככל שימומשו הפקעות במסגרת תכנון מתחם המלאכה/ידע עם, הנושא יילקח בחשבון.

4. הוספת פנייה שמאלה מאבא הלל לרוקח:

מענה: ככל שימומשו הפקעות בדופן הדרומית של אבא הלל (בשכונת הגפן), הנושא ייבחן מחדש. בהנחיית יו"ר הוועדה, תתווסף לתכנית האב המלצה לבטל מספר מקומות חניה לאורך רח' רוקח, על מנת להגדיל את היקסטה' בהמתנה לכניסה לצומת.

5. בחינת היתכנות להוספת חיבור רח' ידע עם וביאליק: מענה: תתווסף המלצה לתכנית האב, כי ביצוע בדיקה תחבורתית יהווה תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם 3 ו/או תכנון מפורט למתחם 4.

6. הוצע תוואי חלופי לקו המיניבוס הפנימי: ביאליק – יהודית – ידע עם – מלאכה – חרוזים – יהודית. מענה: הנושא נבדק בימים אלו עם משרד התחבורה. במידה ויאושר ע"י משרד התחבורה, התוואי יוטמע.

7. ביצוע מעבר חציה בצומת אביגיל – אסף – רח' הנהר: מענה: יוטמע במסמכי התכנית.

8. שבילי אופניים: יש להוסיף תשריט שבילי אופניים למסמכי התכנית (כולל ממשקים עם תוואי האופנידן). מענה: יוטמע במסמכי התכנית.

במהלך הדיון יוצגו שינויים מוצעים לתכנית האב, בהתאם לנושאים שהועלו במפגשים עם התושבים.

6. בישיבת ועדת המשנה 2018008 מיום 25/03/2018 הוחלט:

לאמץ את תכנית האב לשכונת חרוזים ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הועדה, בתיקונים ובתנאים הבאים:

1. מתחמים 1+2 (לאורך דרך אבא הלל):
לאורך דרך אבא הלל תתאפשר בנייה גבוהה, עד 17 קומות ברוטו (ק+15 ג).
2. מתחם 3 (מתחם ביאליק-ידע עם):
גובה הבניינים במתחם ידע עם מערב לא יעלה על 25 קומות ברוטו, למעט הבניין מערבי ביותר, שגובהו לא יעלה על 30 קומות ברוטו.
גובה הבניינים במתחם ידע עם מזרח לא יעלה על 25 קומות ברוטו, או 30 קומות ברוטו במקרה של הקצאת שטחים משמעותית לצרכי ציבור.
3. במסמך המדיניות יוטמעו בדיקה פרוגרמתית של צרכי הציבור בשכונה, וכן מועדים משוערים לביצוע הפרויקטים התחבורתיים.

הצבעה:

3 בעד (עו"ד אביבית מאור-נמרודי, מר רמי פדלון, עו"ד מנחם דוד)
2 נגד (מר אדם קניגסברגר, מר אביהוא בן משה)

המלצת מהנדס העיר

לאמץ את תכנית האב לשכונת חרוזים, ולהותיר את החלטת ועדת המשנה מס' 2018008 מיום 25.03.2018 על כנה.

החלטות

לאמץ את תכנית האב לשכונת חרוזים, ולהותיר את החלטת ועדת המשנה מס' 2018008 מיום 25.03.2018 על כנה.

הצבעה:

6 בעד (מר ישראל זינגר, עו"ד אביבית מאור-נמרודי, גב' אדוה פולק, מר רמי פדלון,
מר צחי זליכה, מר יצחק שחם)
3 נגד (מר אדם קניגסברגר, מר אביהוא בן משה, מר אריה מזרחי)