

מדיניות הועדה המקומית: רג/מד/12

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2018012 בתאריך: 13/05/2018

שם: תכנית אב - הגפן - נחלת גנים

נושא: דיון במדיניות הועדה המקומית

רמת-גן

שטח התוכנית: 640,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

♦ **יזם/מגיש:**

רוזנפלד-ארנס אדריכלים

♦ **עורך התכנית:**

מטרת הדיון

דיון במדיניות הועדה המקומית להתחדשות עירונית בשכונות הגפן ונחלת גנים.

מטרת התכנית

- חיזוק קשרים בין תחום התכנון לסביבותיו - שכונות, צירי תנועה, מוקדי עניין וכד'.
- הרחבת דרכים וזכויות דרך ופתיחת מעברים חדשים למעבר הציבור - לשיפור התנועה בתחום התכנית, עבור הולכי רגל, אופנים וכלי רכב.
- חיזוק קשרי צפון-דרום דרך תחום התכנון, בין מרכז העיר לפארק הירקון ומוקדי העניין שבכל אחד מהם.
- יצירת שלד ציבורי מזרח-מערב בתחום התכנון, ועימו ציר תנועה פנימי להולכי רגל ורוכבי אופנים, לחיזוק ההליכתיות הפנים-שכונתית.
- הרחבה משמעותית של השטחים לצרכי ציבור, ותוספת שטחים למסחר ולתעסוקה, במוטמע בהליך ההתחדשות העירונית של המגורים, תוך הגדלת מצאי התשתיות הציבוריות במקביל להגדלת מספר הדירות בשכונה. זאת, ע"מ שהתחדשות בנייני מגורים בשכונה תיצור מענה לצרכים הפרוגרמטיים שהיא מייצרת, ככל הניתן, ובכך - תהיה התחדשות מקיימת, המאפשרת המשך התהליך - ולא תגרום לקריסת תשתיות בשכונה.
- קביעת הנחיות לבינוי מתחדש, מבחינת: שימושים, מספר דירות חדש ביחס למספר דירות שיהרסו, יחס שטחים - בין הקיים למתוכנן להיבנות, מספר קומות, קוי בנין ועוד.

פרטים:

1. צוות התכנון:

אדריכל: אדר' מנדי רוזנפלד, רוזנפלד-ארנס אדריכלים.

שמאי מקרקעין: גאדאי רפופרט, גרינברג-אולפיר ושות' שמאות מקרקעין.

יועץ תנועה: שי מורן, מורן הנדסת דרכים בע"מ.

2. רקע תכנוני:

שכונות הגפן ונחלת גנים, הנכללות במתחם התכנון הנדון בתכנית האב המוצעת להלן, בנויות בעיקרן בבנייה רוויה. רוב הבניינים נבנו לפי היתרי בניה מלפני 01/01/1980, ולפיכך זכאים למימוש תמ"א/38.

ב-5 השנים האחרונות אושרו בתחום התכנון 7 תכניות הכוללות בנית דירות חדשות בהיקף משמעותי. 9 תכניות נוספות (המוסיפות אף הן דירות בהיקף משמעותי) נמצאות בהליכי תכנון.

בנוסף, ניתנו בשנים האחרונות בתחום התכנון כ-25 היתרי בניה למימוש תמ"א/38, ו-37 בקשות נוספות הוגשו ונמצאות בהליכי רישוי.

בתחום התכנון מיעוט בשטחי ציבור - פחות משליש משטח התכנון ביעודים ציבוריים (מתוך זה - כ-23% ביעוד דרך מאושרת או מוצעת, ורק כ-9% מיועד לבנייני ציבור או לשטח ציבורי פתוח). להשוואה, בשכונות חדשות ההקצאה לשטחים ציבוריים עומדת על מחצית משטח התכנון ויותר מכך. מכאן, שיש לשאוף לתוספת מידתית של שטחי ציבור בתחום התכנון - בעיקר כאשר מדובר בהוספה של מספר גדול של דירות.

א. רקע היסטורי:

שכונות נחלת גנים והגפן הוקמו במהלך שנות העשרים והארבעים של המאה ה-20 והתפתחו במרחב החקלאי שבין מרכז רמת גן לבין נחל הירקון, בין הדרך ההיסטורית שבין יפו לשכם (היום דרך אבא הלל סילבר) לדרך ההיסטורית שבין יפו לירושלים (דרך ז'בוטינסקי).

מדרום לשכונות – דרך יפו (היא דרך ז'בוטינסקי היום) ומרכז רמת גן, שתוכנן על ידי האדריכל ומתכנן הערים ריכארד קאופמן כעיר גנים. רחוב מודיעין, ששמו הוחלף לדרך בן גוריון בשנות ה-80, תוחם ממזרח ומהווה גבול עם העיר בני ברק. דרך שכם (אבא הלל) מצפון, ורחוב ביאליק שממערב-מהווה דרך ראשית אל מרכז העיר ההיסטורית של רמת גן.

שכונת הגפן הוקמה ברובה על אדמת הפרדס של משפחת גפן בשנות ה-30 של המאה הקודמת וסופחה לרמת גן בשנת 1943. בשכונה לא נבנו בנייני ציבור, ולכן הקמתה נסמכה על שירותי ציבור מרמת גן ומנחלת גנים הסמוכה. בתחילת ימיה כללה השכונה בתי דירות בודדים ומבני תעשייה (על דרך פתח-תקוה – תל-אביב, כיום- ז'בוטינסקי). בשכונה היו בריכות מים שאינן כיום – מול גינת ניל"י וברחוב מעלה השואבה. הבאר שבאזור בתי גאולים מתפקדת גם כיום.

שכונת נחלת גנים נוסדה בהליך שהחל ב-1914, נקטע עם מלחמת העולם הראשונה, ונמשך אחריה, ע"י כ-60 בעלי מלאכה, ביוזמת מנחם שינקין. העלייה לקרקע החלה בשנת 1923, והתקדמה לאיטה תוך קשיים גדולים, שבין השאר גרמו לפיצול החלקות המקוריות ושינוי אופיה החקלאי של השכונה. בסמוך לדרכים הראשיות התפתחו בתי מלאכה ומפעלים. בעת שסופחה השכונה באופן רשמי לרמת-גן בשנת 1943, כבר כללה השכונה 24 מפעלים, מכון מים, בית ספר ובית כנסת. בשנות ה-50 עברה נחלת גנים תהליך דומה לשינוי שעבר על מרכז העיר. בתי ראשונים רבים נהרסו ומגרשים חקלאיים נעקרו לצורך הקמת שיכונים צפופים.

בשנים הראשונות לקיומן התאפיינו השכונות בקשרים עירוניים משמעותיים מצפון לדרום: חיבור בין גן המלך דוד ושד' הילד שבשכונת בן גוריון (מרכז העיר) עם נחל הירקון ושבע טחנות, וחיבור ממזרח בין שכונות בן גוריון, דרך נחלת גנים, לכיוון נחל הירקון. קשרים אלה השתבשו במהלך השנים עם התעצמות הבניה בשכונות, אשר יצרה חיץ פיזי ורעיוני בקשר ההיסטורי של שכונות אלה לנחל הירקון. החזרת הקשר של שכונות אלה לפארק הירקון היא חלק ממטרות תכנית האב.

יצוין כי לאורך דרך ז'בוטינסקי, המשמשת כבעבר כעורק תחבורתי ראשי ברמה המטרופולינית, התפתחו, בנוסף למגורים ולתעשייה גם חזית מסחרית, שימושים ציבוריים ותעסוקה.

ב. מצב קיים – כללי:

1. שטח התכנית: תחום התכנון מקיף כ-606 דונם, ב-2 שכונות המהוות רצף תכנוני: שכונת נחלת גנים (גוש 6204 במלואו וחלק מגוש 6203) ששטחה כ-281 דונם, ושכונת הגפן (גוש 6205, למעט חלק משכונת תל בנימין שממערב לרח' ביאליק) ששטחה כ-325 דונם.

2. מיקום התכנית:

א. תחום התכנון נמצא בין 4 דרכים ראשיות בחלקה הצפוני של רמת גן:

דרך ז'בוטינסקי, מדרום – רחוב מסחרי בעיקרו. דרך היסטורית הקושרת בין תל-אביב לפתח תקוה, שבה ציר הקו האדום של הרכבת הקלה (בבניה).

דרך אבא הלל סילבר, מצפון – דרך עורקית מטרופולינית ע"פ תמ"מ/5. נשקלת כציר מטרופוליטני. דרך בן גוריון, ממזרח – רחוב העובר שינוי מציר תעשייה זעירה לתעסוקה ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית, לאורכו מתוכנן ציר הקו הצהוב, בתכנית המתאר הארצית תמ"מ/4/23. רחוב ביאליק, ממערב - מהווה דרך ראשית אל מרכז העיר ההיסטורית של רמת גן.

ב. תחום התכנון מוקף בשכונות (מצפון-מזרח ובכיוון השעון): בעיר בני ברק – אזור תעשייה (ההופך לאזור תעסוקה ומסחר) ואזור מגורים (ההופך לאזור תעסוקה ומסחר), מרכז העיר רמת גן – מתחם הר אברהם / שכונת בן גוריון, ושכונת החשמונאים שמדרום, שכונת תל בנימין, שכונת חרוזים, שיכון ותיקים, אזור פארק הירקון ואצטדיון רמת-גן.

ג. תחום התכנון ממוקם בלב המטרופולין המרכזית במדינה, ונמצא במרחק הליכה/רכיבה על אופניים ממוקדי עניין עירוניים ו/או מטרופוליניים:

מוקדי תעסוקה, מסחר ובילוי עירוניים-מטרופוליניים – מתחם הבורסה ואזור התעסוקה של בני ברק (BBC), וכן מתחם האצטדיון העתיד להתפתח מצפון לאצטדיון ולקניון "איילון" נמצאים בסמיכות לתחום התכנון.

מס' דף: 3:

- פארק הירקון – אליו גישה קרובה מהקצוות המזרחי והמערבי של תחום התכנון וממקום נוסף (רח' רוקח). לאורכו בצד הרמת-גני מבני ציבור רבים.
- מרכז העיר – על המסחר, המוסדות והגנים שבו.
- בית ספר תיכון – "אוהל שם", בצפון שיכון ותיקים, במרחקי הליכה / רכיבה החל מ-400 מ'.
- מתחם אמנות – מוזיאון רמת גן שבצפון נחלת גנים, ו"קרית המוזיאונים" שמצפון לו.
3. תכניות עיקריות בשכונה – שימושים, זכויות בניה וגובה:
- ייעודי הקרקע התקפים בשכונות נחלת גנים וגפן נקבעו בחלקם הגדול בתכנית המתאר של רמת גן, רג/340 (משנת 1979) וכן בתכניות נקודתיות שאושרו במהלך השנים. מרבית השטח מיועד למגורים. לאורך דרך ז'בוטינסקי שילוב של חזיתות מסחריות, מגורים, משרדים ומבני ציבור. קיימות הפקעות מאושרות להרחבת דרכים, רק חלק קטן מהן בוצע.
- רוב המגרשים שבתחום התכנון מיועדים למגורים ג', לאורך רח' רש"י – ייעוד מסחרי (שמשמעו – מגורים מעל קומת מסחר).
- בתחום התכנון תקפות תכניות נקודתיות רבות. בתחום רוב התכניות הנקודתיות ייעוד הקרקע למגורים הוא "מגורים מיוחד", במיעוטן (החדשות) – "מגורים ד".
- לאורך רח' ז'בוטינסקי חלקות בייעוד "מגורים ג' עם חזית מסחרית" או אזור "מסחרי א". בצפון נחלת גנים, ברח' הצלע, חלקות בודדות שנותרו בייעוד תעשייה. לאורך דרך בן גוריון וחלקות בייעוד "מגרש מיוחד", ע"פ תכניות ששינו את ייעוד התעשייה שקדם להן.
- 2 מגרשים בתחום התכנון נקבעו בייעוד "מגורים", מסחר ותעסוקה" ואחד בייעוד "מסחר, תעסוקה ותיירות" – בתכניות מהעשור האחרון.
- גבה בניינים: בתחום התכנון קיימים (או בבניה):
- כ- 80 בניינים בני 1-2 קומות, המהווים כ-11% מהבינוי בו.
 - כ- 560 בניינים בני 3-6 קומות - כ-77% (כצפוי בייעוד מגורים ג שהתכנית החלה בו היא רג/340).
 - כ- 65 בניינים בני 7-10 קומות - כ-9%.
 - כ- 7 בניינים בני 11-20 קומות - כ-1%.
 - כ- 10 בניינים בני 21 קומות ומעלה - כ-1.4% מהבינוי בתחום התכנון.
- מדיניות הבנייה לגובה של עיריית רמת גן, כפי שנקבעה בישיבת הועדה המקומית מס' 2015028 מיום 18.10.15, ועודכנה בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 835 ביום 11.4.16, קבעה בתחום שכונות הגפן ונחלת גנים מגבלות גובה כדלהלן:
- לאורך הרחובות הגובלים – אבא הלל, בן גוריון, ז'בוטינסקי וביאליק – 30 ועד 35 קומות.
- בפנים השכונה הוגדר "מתחם חיפוש", לבניה בגובה 11-20 קומות, בתנאי תועלות ציבוריות.
- עם פרסום המדיניות הובאו למחלקת התכנון דאז יוזמות תכנוניות רבות, אשר בקשו להטמיע את המדיניות בעניין בניה לגובה. התברר, כי התוצאה המצטברת של יוזמות אלה תהיה בינוי צפוף וגבוה (רוב היוזמות ביקשו אף יותר מ- 20 קומות שהמדיניות קבעה) אשר התועלות הציבוריות שהוא מציע מצומצמות ביחס לצרכים שמעמיס כל תכנון כזה על המערכת העירונית. גם הכרה זו הובילה להכנת התכנית הנדונה.
4. דירות ותושבים:
- מספר הדירות בתחום התכנון, על פי נתוני העירייה המעודכנים לאפריל 2018, הוא כ- **7,691** בכ- **727** בניינים, מתוך זה כ-3,326 דירות ב- 236 בניינים בשכונת נחלת גנים, וכ- 4,365 דירות ב- 491 בניינים בשכונת הגפן.
- בסה"כ בתחום התכנון כ- 2,334 דירות, ב- 127 בניינים, שהיתר לבנייתן הוצא לאחר 1.1.80 (כלומר – אינן זכאיות למימוש תמ"א/38), מתוכן – כ- 545 דירות ב- 30 בניינים שעברו התחדשות מתוקף תמ"א/38.
- בהפחתת כ- 700 דירות נוספות, מהן כ- 600 בבניינים שנבנו לפני שנת 1980 אך ע"פ גדלם אין סבירות להריסתם לשם התחדשות, וכ- 70 בבניינים הצפויים לשימור מחמיר – מסתבר כי בתחום התכנון כ- 4,460 דירות הצפויות להתחדש בהריסה ובניה.
- מתוכן, כ- 755 דירות צפויות להתווסף עד שנת 2023 מכוח תכניות מאושרות או היתרי בניה שניתנו, (240 בשכונת נחלת גנים ו- 515 בשכונת הגפן).
- תמהיל הדירות הקיימות אינו ידוע לאשורו. ע"פ תכניות שטופלו והיתרים שנבחנו ברור כי תמהיל הדירות כולל טווח מגוון ביותר, שבין דירות זעירות (ספק חנויות-לשעבר) בשטח 20-30 מ"ר, ועד דירות גדולות בשטחים שמעל 100 מ"ר, בבניינים ישנים ובחדשים.

מס' דף: 4:

מספר התושבים בתחום התכנון, על פי נתוני העירייה המעודכנים, הוא כ- 17,240. מתוכם כ- 8,120 תושבים בשכונת נחלת גנים, ובשכונת הגפן כ- 9,120 תושבים. (נתוני מרשם התושבים ליולי 2017: 17,210, 8,030 ו- 9,180 תושבים, בהתאמה).

תוספת האוכלוסייה הצפויה להתווסף עד שנת 2023 מכוח הליכים שאושרו (ע"פ בדיקות יועץ הפרוגרמה העירונית) – כ- 2,200 איש.

5. סמיכות לצירי תחבורה ראשיים:

מלבד הרחובות הראשיים הגובלים, סמוך אזור התכנון לצירים ארציים: נתיבי איילון במרחק (נסיעה / הליכה, מינימלי) 550 מ'. תחנת הרכבת המסילתית במרחק הליכה (מינימלי) 1 ק"מ. כביש 4 במרחק כ- 3 ק"מ.

בגבול הדרומי של תחום התכנון נבנה כעת הקו האדום של הרכבת הקלה, ושתיים מהתחנות המתוכננות לאורכו ימוקמו בסמיכות לשטח התכנית. ממזרח מתוכנן הקו הצהוב. לאורך דרך אבא הלל נבחן כעת מיקום "מטרור".

מצפון לתחום התכנון (ולשיכון ותיקים) מתוכנן שביל אופניים מטרופוליני "אופני-דן".

6. מוקדי הזרות של השכונות שבתחום התכנון הם מבני הציבור והרחובות הפעילים:

א. מוסדות הציבור העיקריים: בתי ספר יסודיים "גבעולים", "אושא" ו"המנחיל"; מתנ"ס "גאולים" (במתחם ביה"ס "אושא"), 2 מעונות יום, בתי כנסת, מרכז מוסיקה – וכן המכללה למשפטים ובית המשפט המקומי. בנוסף – כ- 20 כיתות של גני ילדים.

ב. גינות: כ- 10 גינות, בשטחים של עד כ- 2.5 דונם.

ג. רחובות מיוחדים: מסחריים: רש"י, ז'בוטינסקי. טופוגרפיה חריגה: ברחובות הפודים ומעלה השואבה.

7. פריסה והיקף מסחר ותעסוקה:

בתחום התכנון אזור אחד המאופיין בתעסוקה – לאורך דרך בן גוריון בקטע שבין רחובות אבא הלל וז'בוטינסקי (אזור תעסוקה ראשי מתמ"מ/5). בניינים נוספים שבהם משרדים, מצויים בעיקר לאורך דרך ז'בוטינסקי. שני רחובות אלה מתאפיינים גם בחזית מסחרית. ברחוב רש"י חזית מסחרית-שכונתית. מוקדים קטנים של מסחר מפוזרים בתחום התכנון, בעיקר בצמתים שעל דרך אבא הלל (תלפיות, פני הגבעה והמבדיל) ובאופן נקודתי במקומות נוספים.

8. טופוגרפיה:

תחום התכנון נמצא מדרום לירקון ומנוקז לפיכך צפונה. הטופוגרפיה בשכונות מתונה: דרך ז'בוטינסקי - במפלסים שבין +20 ל- +30 מ' (מעפה"י), דרך אבא הלל במפלס +10 - +13, החלק הצפוני ביותר בשכונת נחלת גנים, באזור רחוב הצלע, הסמוך ביותר לנחל הירקון – במפלס כ- +7 מ'.

קיימים בשכונה מספר אזורים גבוהים ו/או תלולים משמעותית ביחס לסביבתם: מצוק הכורכר בגן חיה ציפמן מגיע למפלס +37 מ', מצוק הכורכר הפודים (ממערב לביה"ס "המנחיל" – בגובה +34 מ', ומרומי רחוב מעלה השואבה במפלס +26 - כ- 10-11 מ' מעל לרחובות הסובבים אותו.

ג. מצב קיים – חברתי כלכלי:

1. רמה סוציו-אקונומית:

שכונות הגפן ונחלת גנים נסקרות ע"י הלמ"ס כאזורים סטטיסטיים (ממזרח למערב) 113, 114, 115, 116, אזור סטטיסטי 121 משותף לחלק המערבי של השכונה ולתל בנימין (השונה מהותית מהשכונות הנדונות).

סקר הלמ"ס האחרון נערך בשנת 2008. ע"פ נתוני התחדשות עירונית שבידינו ניתן להניח כי מאז המפקד גדל מספר הדירות בתחום התכנית בכ-10%, ומכאן שסביר כי נתוני המפקד מ-2008 אינם מבטאים במדויק את המצב החברתי-כלכלי הנוכחי בשכונה.

על פי המדד החברתי-כלכלי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, תושבי השכונה מאופיינים ברמה חברתית-כלכלית בינונית, ברמה 12 - 13 (לשם השוואה: תושבי רמת עמידר מדורגים 10-12 ותושבי רמת חן - 17).

היצע הדיור המגוון בשכונה, הכולל רבי קומות חדשים, מבנים משותפים בבניה מרקמית, שיכונים ממחצית המאה ה-20 – מתאים למגוון סוגי אוכלוסיות בעלות יכולת כלכלית, צרכים והעדפות שונות.

בהיבט מגורים בבעלות לעומת שכירות, על פי נתוני מפקד 2008, אחוז משקי הבית שגררו אז בדירה בבעלותם במזרח נחלת גנים ובשכונת הגפן היה כ- 55-60%, בעוד שבמערב נחלת גנים עמד שיעורם על כ- 35% בלבד.

מס' דף: 5

מאידך, באזור זה שיעור המגורים בהסדר שאינו בעלות ואינו שכירות עמד על כ- 23% - לעומת 3-7% בשאר השכונה (לשם השוואה, הממוצע הארצי לשיעור בעלות הוא 66.4%, ובתל אביב-יפו הממוצע הוא 45%). שיעור משקי הבית החיים בשכירות היה כ- 41-42% בנחלת גנים ו- 33.5-36.5% בהגפן.

2. ערכי שווי נכסים בשכונה מפורטים בפרק השמאי.

ד. מצב קיים – בינוי:

1. שלד השכונה:

תחום התכנון הינו צר וארוך בכיוון (מקורב) מזרח-מערב וגובל מצפון ומדרום בדרכים ראשיות ברמה מטרופוליטנית. לאורך השכונות 5 רחובות החוצים אותן בכיוון ה"רוחב" - דרום-צפון, בין דרך ז'בוטינסקי לאבא הלל. רחובות אלה מאפשרים כניסה ויציאה של כלי רכב והולכי רגל. בנוסף לרחובות החוצים ישנם רחובות מקבילים פנימיים חלקיים.

לאורך תחום התכנון כ- 10 רחובות עיקריים, ועוד מספר רחובות קטנים (גם הם בכיוון מזרח-מערב). מכיוון מזרח 4 צמתים, אך רק רחוב אחד הנכנס לשכונה (הפודים). רחוב הצלע מפריד את צפון נחלת גנים, ושתי כניסות נוספות הן לרחובות קצרים ללא מוצא. מהצד המערבי אין רחוב נכנס.

תחום התכנון מאופיין ברחובות ללא מוצא - 12 רחובות כאלה בסה"כ, מתוכם 9 בנחלת גנים. רחובות אלה תומכים בבלוקים עירוניים ומרמזים על ההבדל המבני בין שתי השכונות שבתחום התכנון - בשכונת הגפן רוב הבלוקים העירוניים צרים וארוכים, בעומר שתי חלקות, ובנחלת גנים בלוקים עירוניים רבועים ורחבים יותר.

2. טיפולוגיית הבניה:

טיפוסי הבניינים בשכונה מגוונים וכוללים את כל טווח האפשרויות שבין בתים פרטיים למגדלי יוקרה, כאשר רוב בנייני המגורים הם בבניה רוויה בת 3-5 קומות על חלקה אחת. קיימים גם בניינים כפולים שנבנו על שתי חלקות צמודות. טיפוס בינוי אופייני נוסף - "H" בן 8-10 קומות, הנפוץ בין רח' הדר לרח' הגפן וממזרח לרח' המבדיל.

שטח מגרש נפוץ באזורים בהם לא קיימת תכנית תקפה מאוחרת ל- רג/340 - כ- 500 מ"ר.

3. גיל המבנים:

כאמור לעיל, מתוך 727 בנייני מגורים בתחום התכנון - כ- 500 נבנו לפני 1980.

4. התחדשות בשכונה:

התחדשות עירונית ויוזמות תכנוניות בתחום התכנית המוצעת:

הועדה המקומית רמת גן קידמה מימוש תמ"א/38 מאז אישור התכנית. במסגרת מימוש תמ"א/38 (לסוגיה) חודשו בתחום התכנון כ- 30 בניינים.

בתקופה זו אושרו בתחום התכנון גם תכניות בנין עיר נקודתיות רבות, חלקן לפינוי בינוי וחלקן לבניה במקום מבנים בשימושים אחרים (מסחר, מלאכה וכד') או מבנים נטושים.

בתחום התכנון מקודמות יוזמות תכנון לתכניות הכוללות הריסה ובניה, או בניה, בהיקפים שונים, החל ממגרש בודד ועד לבלוקים עירוניים שלמים.

תכניות שאושרו ב- 5 השנים האחרונות:

א. רג/1067 ו- רש"י 12 - בתוקף מיום 01/11/2012 (י.פ. 6491), תכנית לתוספת זכויות בניה וקומות, קביעת 2 בניינים ו- 2 מגרשים לשצ"פ. (מתחם 81).

ב. רג/1383 א - 506-0345066 - אולמי מודיעין - בתוקף מיום 07/06/2015 (י.פ. 7054), תכנית לתוספת זכויות בניה וקומות וקביעת מתוה להתחדשות בנין תעסוקה. (חלק ממתחם 102).

ג. רג/מק/1560 - רג/מק/1560 - סוקולוב 18, 20 - בתוקף מיום 13/03/2014 (י.פ. 6771), תכנית למימוש תמ"א/38 בתוספת בניה. (מתחם 86A).

ד. רג/מק/1587 - סוקולוב 19 - בתוקף מיום 14/08/2014 (י.פ. 6857), תכנית למימוש תמ"א/38 בתוספת בניה. (מתחם 78).

ה. רג/1592 - 506-0185744 - המבדיל - אבא הלל - בתוקף מיום 18/07/2017 (י.פ. 7546), תכנית לפינוי 3 בנייני מגורים ושבי"צ ובנית מגדל מגורים בשילוב מסחר ושטחי ציבור, ושבי"צ (בשינוי גיאומטריה, באיחוד וחלוקה), תוספת זכויות בניה וקומות, קביעת הוראות לבינוי. (מתחם 61).

מס' דף 6:

- ו. רג/1596 - 506-0151514 - בן גוריון 12, 14, 16 - בתוקף מיום 30/03/2016 (י.פ. 7237), תכנית לתוספת זכויות וקומות וקביעת בינוי לבנין תעסוקה. (חלק ממתחם 102).
- ז. רג/מק/1604 - פני הגבעה 27 - בתוקף מיום 14/08/2014 (י.פ. 6857), תכנית למימוש תמ"א/38 בהריסה ובניה. (חלק ממתחם 24).
- ח. רג/מק/1638 - 506-0141119 - רוקח 29 - בתוקף מיום 22/09/2014 (י.פ. 6885), תכנית למימוש תמ"א/38 בהריסה ובניה. (חלק ממתחם 21).
- ט. רג/מק/1651 - 506-0154849 - הפודים 12 - בתוקף מיום 29/01/2018 (י.פ. 7686), תכנית למימוש תמ"א/38 בהריסה ובניה. (חלק ממתחם 71).
- י. רג/מק/1711 - 506-0307876 - ז'בוטינסקי 103 - בתוקף מיום 20/12/2017 (י.פ. 7648), תכנית לתוספת זכויות בניה וקומות, שינוי בינוי. (מתחם 51A).
- יא. רג/מק/1723 - 506-0350736 - חרות 22, 22א - בתוקף מיום 24.04.2018 (י.פ. 7773), תכנית למימוש תמ"א/38 בהריסה ובניה, באיחוד חלקות. (חלק ממתחם 35).
- יב. רג/997א - 506-0345066 - מוזיאון רמת גן לאמנות ישראלית - בתוקף מיום 28/09/2017 (י.פ. 7594), תכנית להרחבת מוזיאון רמת-גן תוך התאמת ייעודי הקרקע למיקום הבנין, שנועד לשימור. (מתחם 96).

תכניות הנמצאות כיום (אפריל 2018) בהליכי תכנון סטטוטוריים:

- א. רג/1595א - 506-0336305 - רמת מרפא - הופקדה ביום 25/05/2017 (י.פ. 7513), לאחר דיון והחלטה של ועדת משנה ב' להתנגדויות של הועדה המחוזית. תכנית לבניית מגדל מגורים וקביעת שטח לשב"צ ובו בנין היסטורי - רמת מרפא - לשימור. (מתחם 46).
- ב. רג/1718 - 506-0322149 - אבא הלל 46, 48, הדקלים 15, 17 - תכנית להריסת 3 בנייני מגורים, בניית מגדל מגורים, קביעת זכויות בניה, קומות, הוראות בינוי והמרת חכירה בהפקעה להרחבת רח' הדקלים. הומלצה להפקדה בתנאים בישיבת הועדה המקומית מס' 2016011 מיום 22/05/2016, ובישיבה 2017023 מיום 29/10/2017. מסמכיה הועברו לועדה המחוזית ביום 07/02/2018. כעת בהליכים לעמידה בתנאי סף. (מתחם 5).
- ג. רג/1731 - 506-0330233 - ז'בוטינסקי 131 רש"י 2, 4 - תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הריסת 2 בניינים, בניית מגדל מגורים, קביעת זכויות בניה, קומות, הוראות בינוי, כולל בנין לשימור. הומלצה להפקדה בתנאים בישיבת הועדה המקומית מס' 2017016 מיום 09/07/2017. בתיקונים טרם העברה לועדה המחוזית. (חלק ממתחם 82).
- ד. רג/1745 - 506-0521120 - תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה עבור מתחם ז'בוטינסקי-הדר - הומלצה להפקדה בתנאים בישיבת הועדה המקומית מס' 2017016 מיום 09/07/2017. הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מס' 851 מיום 26.6.17 לפרסם לפי 77 78 על המתחם. הפרסום בוצע ביום 21/07/2017. (מתחם 25).
- ה. רג/1748 - 506-0485656 - המעפיל 2, 2א - נדונה בישיבת הועדה המקומית מס' 2017021 מיום 17/09/2017. הוחלט לשוב ולדון בתכנית שתכלול את כל מתחם 50 ע"פ תכנית האב (חלק ממתחם *50).
- ו. רג/1750 - 506-0460949 - אבא הלל - רש"י - מזרח - בהכנה לדיון בועדה המקומית.
- ז. רג/1755 - 506-0511766 - הפודים 30 - הומלצה להפקדה בתנאים בישיבת הועדה המקומית מס' 2017021 מיום 17/09/2017. התכנית בתיקונים טרם העברה לועדה המחוזית. (חלק ממתחם 86A).
- ח. רג/1756 - 506-0489682 - המקור 4, 6 - הומלצה להפקדה בתנאים בישיבת הועדה המקומית מס' 2017023 מיום 29/10/2017, ההחלטה אושררה במליאת הועדה המקומית בישיבתה מס' 2017009 מיום 13/12/2017. התכנית בתיקונים טרם העברה לועדה המחוזית. (חלק ממתחם 71).
- ט. רג/1767 - 506-0275313 - אבא הלל - רוקח - חרות - תכנית לאיחוד וחלוקה, הריסת 2 בנייני מגורים על 4 חלקות שאחת מהן בייעוד שב"צ, בניית מגדל ובנין מגורים וקביעת שב"צ. הומלצה להפקדה בתנאים בישיבת הועדה המקומית מס' 2018007 מיום 18/03/2018. (מתחם 37).
- י. מק/1592א - המבדיל אבא הלל - איחוד וחלוקה - תכנית לאיחוד וחלוקה הנדרשת לשם מימוש תכנית מאושרת רג/1592 - 506-0185744 - מתחם המבדיל - אבא הלל. הומלצה להפקדה בתנאים בישיבת הועדה המקומית מס' 2018003 מיום 04/02/2018. (מתחם 61).

תכניות הנמצאות כיום (אפריל 2018) בשלבי תכנון מקדמי:

מס' דף: 7:

- א. רג/1768 – מתחם בדנר – תכנית לפינוי בנייני מגורים ותעסוקה בשטח שבייעוד מגורים, הקמת בנייני מגורים, קביעת חניון ציבורי תת-קרקעי ושינוי חניה עילית קיימת לשצ"פ (בהמשך לגן השקדיה). (מתחם 26)
- ב. ביאליק-תלפיות – תכנון רחב-היקף לפינוי-בינוי באיחוד וחלוקה, הכולל שטח ציבורי לבי"ס יסודי (הנדרש עבור התחדשות המתחם עצמו) ולשימושים ציבוריים נוספים, אזור בינוי אינטנסיבי בשילוב תעסוקה ומגורים. מקודם ע"י יזם פרטי שהקים מנהלת עם יזמים ביוזמות נקודתיות במתחם. (מתחם 1)
- ג. אבא הלל - הדקלים – תכנון לפינוי-בינוי באיחוד וחלוקה (חלקים במתחמים 3, 4)
- ד. אבא הלל – התקוה – חרות (מזרח) – מקודם תכנון ע"י 2 יזמים עם אדריכלים שונים – במקביל. (מתחם 42)
- ה. המעפיל 2, 2א, 4, 6, 8, 5, 7 – מקודם תכנון ע"פ הנחיות ברוח תכנית האב המוצעת, ע"י מקדמי תכנית רג/1748 - 506-0485656 – המעפיל 2, 2א, ברוח החלטת הועדה בתכנית זו. (מתחם 50)
- ו. חרות – סטרומה – גאולים – מקודם תכנון למתחם 56, בעקבות דחית בקשות להיתרי בניה במתחם ע"י הועדה המקומית (מתחם 56)
- ז. אבא הלל – רש"י – מערב – הוגש בעבר כתכנית 506-0180638, שלא קודמה. מאז הוצע תכנון ע"י 3 יזמים שונים. (מתחם 72, או מתחמים 62+72, או חלקים מהם)
- ח. העמל 2, 4, 6, 8 – רש"י 30 – מקודם תכנון (שלישי) מטעם הדיירים. (מתחם 76A)
- ט. סוקולוב – סביון – לאחר קידום יוזמות נפרדות לתב"ע בסוקולוב 4, 6 ובסוקולוב 8, ולהיתר בניה בסביון 10, 12 – מקדמים 3 היזמים תכנית משותפת, הכוללת שטח בבעלות העיריה, בהתאמה למתווה שגובש עמם, ע"פ התכנית הנדונה, תוך פתיחה של קטע כביש חדש וקביעת שטח ציבורי. (מתחם 85)
- י. בן שמן – הפודים – מקודם תכנון מזה מספר שנים. לאחרונה הועברו הנחיות בהתאם למתווה התכנית המוצעת. (מתחם 104)
- יא. תעסוקה במתחם הצלע – מקודם תכנון ביוזמת העיריה, לשינוי ייעוד מתעשייה למשרדים תוך פינוי מפעלים המהווים מטרד ושאינם מתאימים עוד לסביבתם. (מתחם 101).

תכניות שקידומן הופסק (ע"י היזם, אלא אם צוין אחרת, ב- 5 השנים האחרונות):

- א. רג/1267/א-2 - מתחם הצלע – התכנית נסגרה במרץ 2015 ע"י העיריה כיוזמת התכנית, לאחר החלטה של ועדת משנה ב' להתנגדויות של הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית. זאת לאחר שהתקבלו עתירות מנהליות מחלק מהבעלים בתכנית כך שהובהר כי לא ניתן יהיה לקדמה.
- ב. רג/1505 - 506-0166447 – סוקולוב – ז'בוטינסקי – קודמה כתכנית למתחם פינוי-בינוי במסלול רשויות. לאחר שפקע תוקף ההארכה על הכרזת מתחם לפינוי בינוי מבלי שהושגה עמידה בתנאי סף בועדה המחוזית, קידום התכנית פסק.
- ג. רג/1522 - המעפיל-מורדי הגטאות – הקידום הופסק לפני הדיון בהפקדה בועדה המחוזית בשנת 2013. נסגרה בפברואר 2015.
- ד. רג/מק/1112-ג - ז'בוטינסקי-אמד – היזם משך את התכנית בעקבות החלטת הועדה המקומית בדיון בהתנגדויות לתכנית ביולי 2014. הודעה על ביטול של הפקדת התכנית – י.פ. 6899 מיום 26/10/2014.
- ה. רג/מק/1634 - 506-0182360 – המעפיל 6, 8 – הקידום הופסק לפני הדיון בועדה המקומית.
- ו. רג/מק/1683 - 506-0211102 – התקוה 16, 14 – הוחלט להפקידה, בתנאים, בישיבת הועדה המקומית מס' 2014040 מיום 02/11/2014. ההחלטה אושררה בישיבות: מליאת הועדה המקומית מס' 2015001 מיום 22/11/2015, ועדת המשנה מס' 2015032 מיום 06/12/2015. הקידום הופסק ע"י היזם, וזאת לאחר 5 דיונים בועדת המשנה של המקומית ושני דיונים במליאת הועדה.
- ז. רג/מק/1669 - 506-0159418 – הדקלים 9 – הוחלט להפקידה, בתנאים, בישיבת הועדה המקומית מס' 2014015 מיום 04/05/2014. הקידום הופסק ע"י היזם לשם קידום תכנון על מתחם גדול יותר.
- ח. רג/מק/1704 - 506-0269415 – סביון 10, 12 – הקידום הופסק לפני הדיון בועדה המקומית. (מקודם כעת כחלק ממתחם סוקולוב-סביון, ר' לעיל).
- ט. רג/1766 - 506-05260833 – סוקולוב 4, 6 – הקידום הופסק לפני הדיון בועדה המקומית. (מקודם כעת כחלק ממתחם סוקולוב-סביון, ר' לעיל).

5. שימור:

בשכונות הגפן ונחלת גנים מבנים היסטוריים שנסקרו בסקר השימור העירוני.

שכונת נחלת גנים נקבעה כמתחם שימור בהחלטת ועדת השימור מס' 2014005 ביום 01/07/14. ועדת השימור דנה במתחם נחלת גנים בישיבתה מס' 2014007 ביום 16/12/2014 והחליטה בין היתר:

א. מוצע להדגיש את ייחודה של השכונה, ואת שילוב התעשייה בה, על ידי יצירת שפה עיצובית אופיינית לרחוב שתבטא בשילוט היסטורי, ריצוף, שילוט הכוונה, ריהוט רחוב וכיו"ב. הנושא חשוב במיוחד ברחובות רש"י, סוקולוב והפודים המהווים את שלד השכונה.

ב. לשמור על שמות הרחובות המהווים עדות להיסטוריה תעשייתית של השכונה: חרושת והעמל.

ג. מתן הנחיות לעיצוב אדריכלי, לרבות הקפדה על קנה מידה בבנייה חדשה ובתוספות בנייה, באופן המשתלב עם המבנים ההיסטוריים.

ה. מצב קיים – שטח ציבורי ומרחב ציבורי:

ככלל, מבני הציבור והגנים הציבוריים מפוזרים בתחום התכנון באופן אקראי לכאורה, שאינו מייצר רצף נהיר, מאגר המזמין לתנועה טבעית ביניהם, ציר מובחן או כד', ובכך נפגעת נוחות השימוש ע"י התושבים. הקשרים בין מוקד למוקד – ברובם דרך הרחובות, השבילים להולכי רגל (ו/או רוכבי אופנים) – מעטים. כמו בשאר העיר, קיימים מצבים בהם בנין ציבורי עומד בשטח ציבורי פתוח – כגון מעון-היום ברח' הרימון 8א – ולהיפך – גינה בתחום שיועד למבני ציבור – כגון גן התותחן.

1. שטחי הציבור ופריסתם: במצב המאושר כ-33 דונם למוסדות ציבור, שהם כ-5% מתחום התכנון. בבחינת המצב הקיים על פי המדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור (2016), נמצאה אי-התאמה בין השירותים הנדרשים לבין המצב בפועל.

המוסדות הקיימים - בתי ספר היסודיים "גבעולים", "אושא" ו"המנחיל"; מתנ"ס "גאולים" (במתחם ביה"ס "אושא"), 2 מעונות יום, בתי כנסת, מרכז מוסיקה – וכן מוזיאון רמת-גן לאמנות ישראלית ובית המשפט המקומי. בנוסף – כ-20 כיתות של גני ילדים. בתחום השכונה אין ב"ס תיכון.

2. שטחים פתוחים ופריסתם: במצב המאושר כ-24 דונם בייעוד שטח ציבורי פתוח, פחות מ-4% מתחום התכנון. רוב השטחים הפתוחים הציבוריים מרוכז בגנים הציבוריים: גינת העמל, גן חיה צ'פמן, גינת נס, גן הפודים, גן התותחן, גינת ז'בוטינסקי, גן מעלה השואבה, גן השקדייה וגן קורין. שטחי רוב הגנים – עד 2.5 דונם. עם פינוי בתי גאולים שברח' מורדי הגטאות, מתחילות עבודות ההכשרה של שטח זה לגן ציבורי חדש. כבר גרונו (בייעוד שצ"פ) משמשת ככיכר עירונית, כמעט ללא גינון, והיא חלק מרצף שטחים פתוחים לאורך רח' ז'בוטינסקי – בחלקו המזרחי. כן קיימים מעברים מגוננים (בייעוד שצ"פ) בין רחובות, גנים ובנייני ציבור, כגון המעבר בין סמטת העמל לרח' רש"י, מבוא הרימון בין הרחובות תלפיות וביאליק, מעבר בין בית הכנסת בגן חיה צ'פמן לרח' סוקולוב, מעברים בין רח' העמל לרח' הצלע, בין רח' ארניה לרחובות המבדיל והמקור, בין ז'בוטינסקי להפודים, המבדיל ומנחם יצחק, בין תחתית מעלה השואבה לרח' התקוה ועוד. בנוסף, נקבעו במספר תכניות מאושרות שטחים פרטיים פתוחים.

3. מוקדים שכונתיים, עירוניים, מטרופוליניים: בנייני הציבור והגינות שנמנו לעיל מהווים מוקדים שכונתיים. מעט המוסדות העירוניים, הקיימים בעיקר בתחום נחלת גנים – מהוים מוקדים עירוניים קטנים. יש לקוות כי הליך השיפוץ וההרחבה של מוזיאון רמת-גן יהפוך אותו למוקד מטרופוליני.

4. עצים והצללה: ברחובות רש"י וביאליק קיימת נוכחות משמעותית של עצים. בשני רחובות אלה שדרות פיקוסים מפותחים בעלי נפח עלוה נאה, חופת צל ניכרת והשפעה מיטיבה על אקלים הרחובות. עצים גדולים נוספים (מעטים) צומחים בשטחים ציבוריים פתוחים. פרט לני"ל - נוכחות העצים בתחום התכנון אינה דומיננטית. עצים מגוונים פזורים במגרשים הפרטיים וגם ברחובות, בצפיפות נמוכה. במגרשים העוברים התחדשות נקודתית – מסתבר, כי רוב העצים הקיימים אינם מוגנים ע"פ פקודת היערות, ובד"כ ניטעים לאחר הבניה עצים מעטים משהיו לפני ההתחדשות, ותנאי הגדילה שלהם נחותים יותר. ברובם המכריע של הרחובות אין הצללה מובנה הרצוי (כלומר – שאינה נגרמת מבניינים סמוכים).

5. ערכי טבע עירוני: בתחום התכנון 6 אתרים שנסקרו בסקר הטבע העירוני של רמת גן משנת 2011 (ע"פ מספר האתר בסקר):

מס' 8 – עיקול רחוב העמל

מס' 43 – מחשוף עזרא קורין, בגן קורין

מס' 48 – שיזף רמת מרפא

מס' 34, 35 – מחשוף רח' הפודים (מצוקי כורכר)

מס' 36 – מחשוף רחוב העמל

6. מים וניקוז:

מס' דף: 9

- א. **מים**: בתחום השכונה שתי בארות פעילות – באר נחלת גנים (דרך בן גוריון 6) ובאר גאולים (גאולים 1א). איכות המים בבארות אלה יורדת והולכת בדומה למצב משק המים בארץ בשנים האחרונות, נוכח ירידת מי התהום ופעילות פיתוח הנוגעת לאקופר. קרוב לודאי שפעילות פיתוח סביב הבארות תחייב הקמת מתקן התפלה לכל אחת מהן.
- ב. **הצפות**: בתחום התכנון אזוריים שהוגדרו מועדים להצפות. יצוין כי ככל שמבוצעים פרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים בנית מרתף בתכנית מלאה, ולמרות שילוב לכאורה של מתקנים להחדרת מים – ניכרת עליה בתכיפות ההצפות ובדרגת חומרתן.
- ג. כמעט כל תחום התכנון מוגדר, ע"פ תמא/34/ב/4, כבעל רגישות למי נגר, ומחויבת החדרת מי נגר לקרקע.
7. **סוגיות נוספות**:
- א. **תחנות תדלוק**: בגבול תחום התכנון וכן בצמוד אליו, בדרך ז'בוטינסקי 67 וממול, בדרך ז'בוטינסקי 66, קיימות תחנות תדלוק פעילות. תחומי מגבלות בגינן – בהתאם לתמ"א/18 על שינוייה.
- ב. **גזי קרקע**: תחום התכנון כולו מוגדר במפת זיהום הקרקע של המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב כחשוד בזיהום קרקע, והוא מחויב בבדיקת גזי קרקע. לפיכך כל יוזמת בניה בתחום זה מחויבת בביצוע סקר קרקע (לחילופין ניתן לבצע איטום מרתפים) – הכל בכפוף להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.
- ג. **עתיקות**: תחום התכנון כולו מוגדר כאזור עתיקות, וחלות עליו כל ההוראות הרלבנטיות בנושא.

1. מצב קיים – תנועה:

במצב המאושר כ- 121 דונם ביעוד דרך מאושרת ו- 29 דונם דרך מוצעת (= הפקעות לטובת זכות דרך), ובסה"כ **150 דונם דרכים – כ- 25% מתחום התכנון.**

1. **פריסת הרחובות וכיווני התנועה**:

- א. תחום התכנון במיקום מרכזי ביותר בצפון העיר, סמוך למתחם הבורסה ולרמת החייל, קרוב ונגיש לנתיבי איילון. הדרכים הגובלות של תחום התכנון משמשות כצירי תחבורה ציבורית פעילים, הקו האדום של הרכבת הקלה יעבור בקרוב ברחוב ז'בוטינסקי. נתונים אלה מציבים את השכונה במקום מרכזי – יתרון גדול שבצדו סיכון להשפעת התנועה העוברת מסביב לשכונה. נפחי התנועה בצירים הסובבים את השכונה גבוהים ובשעות השיא ישנם עומסים כבדים בצירים אלו, חלק מתנועה זו עובר בתוך השכונה.
- ב. **רוחב זכות הדרך** ברוב הרחובות בתחום התכנון – 8, 10 או 12 מ':
ברוחב 8 מ' – הדקלים, הרימון, בן שמן, ארניה, מעלה השואבה ועוד.
ברוחב 10 מ' – רוקח, תלפיות, פני הגבעה, העמל (קטע) ועוד.
ברוחב 12 מ' – חרות, המבדיל, המעפיל, גאולים, הדר, הגפן, סטרומה, מורדי הגטאות ועוד.
סוקולוב (14 מ') הפודים (16 מ') ורש"י (זכות דרך משתנה בין 20 מ' ל 23 מ') – הם היחידים שרחבים יותר. ככלל, הרחובות בתחום התכנון צרים, בעלי נתיבי חנייה משני צדי הדרך ובצמתים רבים ישנן בעיות שדה ראיה.
- ג. בתחום התכנון 12 רחובות ללא מוצא. גם בגינם רמת הקישוריות בתוך השכונות נמוכה מאד.

2. כניסות ויציאות:

התייחסות לצמתי הכניסה/יציאה מהשכונות:

- א. לתחום התכנון 10 כניסות מהרחובות הסובבים את השכונה ו- 6 יציאות לאותם רחובות. לפי כ- 7,000 דירות, מדובר בנסיעת כ- 4,900 כלי רכב בשעת שיא (בוקר), דרך אותם צירי תנועה - וזאת ללא התייחסות לנפחי תנועה הנוצרים מתנועה עוברת בתחום התכנון.
- ב. מערך התחבורה הפנימי בשכונות מתחבר לצירי התנועה הראשיים, ברחובות אבא הלל וז'בוטינסקי. שני אלה מתפקדים כצירי תנועה משמעותיים בתחום המטרופולין. היות ורחוב ז'בוטינסקי נמצא במהלך עבודות להקמת הקו האדום, קיימים לאורכו הסדרי תנועה זמניים אשר אינם מייצגים את תפקודו התנועתי הרגיל, ובהתאם התייחסות תנועתית מפורטת מובאת בסעיף זה לרחוב אבא הלל בלבד.
- ג. בוצעו ספירות תנועה ב- 5 צמתים מרכזיים לאורך רחוב אבא הלל (צמתי אבא הלל עם הרחובות: רוקח – מזרח, רש"י, התקווה, רוקח – מערב, איתמר).
- ד. בשעת שיא-בוקר נפח התנועה לכיוון מערב הולך וגדל ככל שנעים לכיוון מערב. בכל הצמתים קיימים נפחי תנועה גבוהים הגורמים לעיכובים בתנועה.
- ה. בשעת שיא-אחה"צ פוחתת מעט התנועה לכיוון מערב, והתנועה למזרח מתגברת בעיקר בחלק המערבי של השכונה. נפחי התנועה שנמדדו מראים כי הרחוב מרכז נפחי תנועה רבים וקיים עומס תנועה ועיכובים

בצמתים בהם מספר הנתיבים קטן. ככלל ניתן להגדיר את הצמתים בשעת שיא-בוקר בעודף נפח על קיבולת - דבר הגורר עיכובים משמעותיים.

1. בבחינה לדוגמא של יחס נפח התנועה הנוצר מתוך תחום התכנון ביחס לנפח התנועה הקיים בצירי התנועה הראשיים, נבחנו הצמתים: התקווה-אבא הלל, רש"י-אבא הלל. מספירות תנועה בצמתים אלה עולה, כי רק כ-10% בלבד מנפח התנועה בהם מקורם בתנועות היוצאות מהשכונה בשעת שיא בוקר. לשם השוואה, בבדיקה דומה בשכון ותיקים מדובר על 5% מסך התנועות. נתון זה מציג את ההשפעה המהותית של נפח התנועה בצירי התנועה הראשיים על התפקוד התנועתי של חיבור השכונה לאותם צירי תנועה.

3. חניה:

א. מסקר עירוני של מקומות חניה מצב קיים. (המבוסס על אורך נתיבי חניה ומדגם מצומצם של עבודת שטח לצמצום טווח סטיית הנתונים) עולה, כי בתחום התכנון כ-2,100 חניות ציבוריות קיימות לאורך הרחובות.
 ב. בבחינת היחס בין מספר הדירות הקיימות בתחום התכנון לבין מספר מקומות החניה הציבוריים בשכונה מתקבל כי לכל דירה בתחום התכנון קיים כ-0.3 חניה ציבורית.
 ג. יש להדגיש, כי למרבית הבניינים אין חניה פרטית בגבולות המגרש והדיירים מסתמכים על חנייה ברחוב.

4. תחבורה ציבורית:

א. תחבורה ציבורית קיימת: תחום התכנון משורת ע"י היצע גדול של קווי תחבורה ציבורית הפועלים בצירי התנועה הגובלים ומאפשרים נגישות תח"צ טובה למוקדי ביקוש רבים.
 ב. ברח' אבא הלל פועלים חמישה קווי אוטובוס, המציעים נסיעה, בין היתר, ל: מתחם עתידים בתל אביב, בת ים, ביה"ח שיבא וגבעתיים.
 ג. ברח' ז'בוטינסקי פועלים תשעה קווי תחבורה ציבורית המאפשרים גישה, בין היתר, ל: מסוף כרמלית, מתחם עתידים והאוניברסיטה - בת"א, פתח תקווה, תל השומר, קריית אונו, בני ברק.
 ד. תחבורה ציבורית מתוכננת:
 ה. בביצוע – "הקו האדום" של הרק"ל ברחוב ז'בוטינסקי, לאורכו מתוכננות שתי תחנות בגבול תחום התכנון - בצומת עם רחוב בן גוריון ומול שד' הילד (בין הרחובות ביאליק והרצל).
 ו. בבחינה ראשונית – קו תת-קרקעי ("מטרו") לאורך דרך אבא הלל.

5. אופניים:

במצב הקיים לא קיימים שבילי אופניים תקינים בתחום התכנון. תנועת אופניים מתרחשת ללא שבילים נפרדים ועקב כך מתגלעים קונפליקטים בין משתמשי הדרך השונים ונוצרות בעיות בטיחות. הדבר בא לידי ביטוי בעיקר בצירי התנועה הראשיים בשכונות.

2. סקירה פרוגרמטית:

יועץ הפרוגרמה של עיריית רמת-גן ערך בדיקה פרוגרמטית בתחום התכנון הנדון. הבדיקה סוקרת את מאזן הביקוש וההיצע בשכונת הגפן ובשכונת נחלת גנים מבחינת מוסדות חינוך ומוסדות קהילה, רווחה ודת. להלן הבדיקה:

1. הנחות העבודה:

א. כלל הנתונים המובאים בבדיקה זו הם מתוך הפרוגרמה העירונית (עדכון אחרון נובמבר 2017), לפי הנחות העבודה שאושרו על-ידי העירייה, להלן עיקרן:

נושא	תת-נושא	ההנחה	הסבר/מקור
	תבי"ע	3.2	בהתבסס על גודל משק בית בפרויקטים חדשים בשכונות דומות ברמת גן וגבעתיים
גודל משק בית	תמ"א 38	2.7 (רלוונטי אף לפרויקטים של מימוש תמ"א 38 במסלול תבי"ע)	בהתבסס על דגימות מדגמית של מבנים שעברו תמא 38 ואוכלוסו. לא מדובר בדירות חדשות בסטנדרט הממוצע של פרויקטים חדשים ולכן גודל משק בית קטן יותר.
גודל שנתוני	תבי"ע	מעונות יום (3 שנתונים), גני ילדים (3 שנתונים) ויסודי (8 שנתונים): 2.1% על יסודי (4 שנתונים): 1.7%	בהתבסס על גודל משק בית בפרויקטים חדשים בשכונות דומות ברמת גן וגבעתיים

מוסדות חינוך	תמ"א 38	מעונות יום (3 שנתונים) וגני ילדים (3 שנתונים): 2.1%. יסודי (8 שנתונים): 1.6%. על יסודי (4 שנתונים): 1.3%. (רלוונטי אף לפרויקטים של מימוש תמ"א 38 במסלול תב"ע)	גודל שנתונים קטן יותר מאשר בדירות חדשות (תכניות מאושרות ובהליכים), המשקף גודל דירה ממוצע קטן יותר
אחוז בני 70 ומעלה		10%	משקף את תהליכי ההצערה שמתרחשים בפרויקטים חדשים (האחוז הקיים בעיר עומד על 13% לפי מרשם האוכלוסין)
התפלגות לזרמי חינוך	מעונות	50% במעונות ציבוריים	הנחיות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור
	גני ילדים	2% חינוך מיוחד, השאר ממלכתי וממלכתי-דתי (לא בוצעה הפרדה)	הנחיות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור
	יסודי	2% חינוך מיוחד, 92% ממלכתי, 6% ממלכתי-דתי. בשכונות רמת עמידר ואזור הבייל"ויים הונח כי אחוז הממלכתי-דתי יהיה 16%, והממלכתי רק 82%. הנחת הגירה יוצאת של 0.8% בשנה בממוצע	חינוך מיוחד: לפי הנחיות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור ממלכתי לעומת ממלכתי-דתי: בהתבסס על תוצאות בחירות 2015, כמדד לשיעור האוכלוסייה הממלכתי-דתית בשכונה
	על יסודי	2% חינוך מיוחד, 94% ממלכתי, 4% ממלכתי-דתי. בשכונות רמת עמידר ואזור הבייל"ויים הונח כי אחוז הממלכתי-דתי יהיה 16%, והממלכתי רק 82%.	חינוך מיוחד: לפי הנחיות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור ממלכתי לעומת ממלכתי-דתי: בהתבסס על תוצאות בחירות 2015, כמדד לשיעור האוכלוסייה הממלכתי-דתית בשכונה
יעד למספר ילדים בכיתה		מעון: 25, גן ילדים: 33 יסודי: 30, על יסודי: 30	לפי הנחיית העירייה
מרחקי הליכה רצויים ממוסדות חינוך	מרחב שירות	מעונות וגנים: 400 מ' יסודי: 500 מ', על יסודי: לא רלוונטי	
שטחים ציבוריים פתוחים	מרחב שירות	גינת כיס שכונתית (עד 2.5 דונם): 200 מ' גינה שכונתית (2.5-10 דונם): 400 מ' גינה רובעית (10-100 דונם): 1.5 ק"מ גינה עירונית (מעל ל-100 דונם): 3 ק"מ	
	תקן מ"ר שצ"פ לנפש	רמה שכונתית: 3 מ"ר תקן הרמה הרובעית (3 מ"ר) והעירונית (4 מ"ר) אינם נכללים בביקוש בחו"ד זו.	הנחיות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור
מוסדות ציבור אחרים (דת, קהילה, רווחה וכד')		אומצו ההנחיות של טיוטת התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור. תוספת הביקוש למוסדות חושבה לפי סף הכניסה או מספר המשתמשים האופייני של הדגם הקטן ביותר שמציע התדריך עבור כל סוג מוסד.	

- ב. תחזית גידול האוכלוסייה לתרחיש 2023 מאושר נשענת על תוספת יח"ד מאושרות בתכניות בנין עיר אשר בנייתן החלה והן צפויות להתממש עד שנת 2023 (לפי הנחות לאחוזי מימוש כמפורט בקובץ הפרוגרמה העירונית), וכן יח"ד בבקשות מאושרות להיתרי בניה בתמ"א/38 אשר טרם מומשו. בתרחיש זה, לא נלקחו בחשבון תוספת יח"ד מתמ"א 38 שאין להן היתרים מאושרים.
- ג. תחזיות גידול האוכלוסייה לתרחיש 2023 נשענות על תוספת יח"ד מאושרות ובהליכים בתכניות בנין עיר אשר צפויות להתממש עד שנת היעד (לפי הנחות לאחוזי מימוש כמפורט בקובץ הפרוגרמה העירונית), וכן יח"ד בבקשות היתרי בניה בתמ"א/38 אשר טרם מומשו.
- ד. תחזית גידול האוכלוסייה לתרחיש 2033 נשענות על תוספת יח"ד מאושרות ובהליכים בתכניות בנין עיר אשר צפויות להתממש עד שנת היעד, יח"ד בבקשות היתרי בניה בתמ"א/38 אשר טרם מומשו וכן הערכת תוספת יח"ד מתמ"א 38 עתידית על בסיס גיל וטיפוס המבנה. כמו כן, תחזית זו מביאה בחשבון תהליכי הצערה במרקם הקיים (הנחות עבודה לאחוזי מימוש כמפורט בקובץ הפרוגרמה העירונית).

מס' דף: 12

ה. הבדיקה כוללת בחינה של תוספת הביקוש למוסדות חינוך, אל מול היצע הכיתות במצב הקיים והעתידי. כמו כן, נבחנו ביקושים לשירותים שכונתיים אחרים.

2. גידול האוכלוסייה בעיר ובשכונת הגפן:

בתחום רמת גן מקודמות מספר רב של תכניות למתחמי מגורים חדשים, תכניות להתחדשות עירונית ותמ"א 38. על פי התחזיות, במצב המאושר כיום, אפשר שעד שנת 2023 יתווספו ברחבי העיר 7,283 יח"ד וכ- 21,245 תושבים.

שכונת הגפן מונה כיום כ-9,180 תושבים (מרשם האוכלוסין, יולי 2017). עד שנת 2023, על פי המצב המאושר כיום, אפשר שיתווספו לשכונה 515 יח"ד, וכ-1,550 תושבים, כלומר שיעור גידול שנתי ממוצע של כ-3.2%. כמו כן, קיימות מספר רב של תכניות הנמצאות בהליכים והיתרים מכח תמ"א 38 שטרם אושרו. כאשר לוקחים בחשבון גם אותן, אפשר שיתווספו לשכונה כ-1,006 יח"ד וכ-2,800 תושבים. על פי התחזית לטווח הארוך אפשר שבשנת 2033 יתווספו לשכונה כ-2,080 יח"ד וכ-5,865 תושבים.

שכונת נחלת גנים מונה כיום כ-8,030 תושבים (מרשם האוכלוסין, יולי 2017). עד שנת 2023, על פי המצב המאושר כיום, אפשר שיתווספו לשכונה כ-240 יח"ד, וכ-705 תושבים, כלומר שיעור גידול שנתי ממוצע של כ-2.1%. כמו כן, קיימות מספר רב של תכניות הנמצאות בהליכים והיתרים מכח תמ"א 38 שטרם אושרו. כאשר לוקחים בחשבון גם אותן, אפשר שיתווספו לשכונה כ-565 יח"ד וכ-1,580 תושבים. על פי התחזית לטווח הארוך אפשר שבשנת 2033 יתווספו לשכונה כ-1,475 יח"ד וכ-4,290 תושבים.

3. מאזן היצע וביקוש – מעונות יום וגני ילדים:

להלן מוצגת תמצית הביקוש וההיצע/המאזן למעונות יום וגני ילדים לתרחיש 2020, 2023 מאושר תרחיש 2023 ירגילי ותרחיש 2033:

השירות	שכונת גפן	נחלת גנים	סה"כ	הערות
היצע מעונות יום במצב הקיים	3	3	6	מעון ויצ"ו הרימון, מעון נעמת רחל הפודים
	0	0	0	אין בהתאם למידע שהתקבל מהעירייה
	0	0	0	אין בהתאם למידע שהתקבל מהעירייה
מאזן היצע וביקוש	8.5	5.8	14.3	מאזן היצע וביקוש 2020
	1.8	0.2	2	מאזן היצע וביקוש 2023 מאושר
	2	0.9	2.9	מאזן היצע וביקוש 2023
	3.6	2	5.6	מאזן היצע וביקוש 2033
	7.4	5.4	12.8	מאזן היצע וביקוש 2033
מאזן היצע וביקוש	-5.5	-2.8	-8.3	מאזן היצע וביקוש 2020
	-7.3	-3	-10.3	מאזן היצע וביקוש 2023 מאושר
	-7.5	-3.7	-11.2	מאזן היצע וביקוש 2023
	-9.1	-4.8	-13.9	מאזן היצע וביקוש 2033
היצע גני ילדים במצב הקיים	9	7	16	

אין בהתאם למידע שהתקבל מהעירייה	0	0	0	כיתות גן שצפויות להיבנות עד 2020	גני ילדים (מ"מ + מ"ד) לפי תקן של 33 ילדים בכיתה
	0	0	0	כיתות גן שצפויות להיבנות עד 2023	
	1.1	0.1	1	קיבולת פנויה (כתות) במצב הקיים	
	2.9	0.3	2.6	תוספת ביקוש 2020	
לפי הנחת עבודה של 33 ילדים בגן	4.2	1.3	2.9	תוספת ביקוש 2023 מאושר	ביקוש
	8.4	3	5.4	תוספת ביקוש 2023	
	19	8	11	תוספת ביקוש 2033	
	-2.9	-0.3	-2.6	מאזן היצע וביקוש 2020	
לא התחשבות בקיבולת פנויה	-4.2	-1.3	-2.9	מאזן היצע וביקוש 2023 מאושר	מאזן היצע וביקוש
	-8.4	-3	-5.4	מאזן היצע וביקוש 2023	
	-19	-8	-11	מאזן היצע וביקוש 2033	
	-1.8	-0.2	-1.6	מאזן היצע וביקוש 2020	
עם התחשבות בקיבולת פנויה	-3.1	-1.2	-1.9	מאזן היצע וביקוש 2023 מאושר	מאזן היצע וביקוש
	-7.3	-2.9	-4.4	מאזן היצע וביקוש 2023	
	-17.9	-7.9	-10	מאזן היצע וביקוש 2033	

4. מאזן היצע וביקוש – בית ספר יסודי :

להלן מוצגת תמצית הביקוש וההיצע/המאזן לכיתות בית ספר יסודי לתרחיש 2020, 2023 מאושר תרחיש 2023 'רגיל' ותרחיש 2033 :

הערות	תלמידים/כתות/בי"ס	הגפן ונחלת גנים	
בית ספר גבעולים המנחיל	2	סה"כ בתי ספר	היצע
	33	סה"כ כיתות	
	853	סה"כ תלמידים תשע"ח	
בבית ספר המנחיל	4	כיתות שייבנו עד 2019	
בהתאם למידע שהתקבל מהעירייה	0	כיתות שייבנו עד 2023	
	0.4	כתות שיתפנו עקב הגירה יוצאת 2020	
	1.1	כתות שיתפנו עקב הגירה יוצאת 2023	
	3.4	כתות שיתפנו עקב הגירה יוצאת 2033	
	4.6	קיבולת פנויה לפי 30 תלמידים בכיתה	
	7.5	תוספת ביקוש ממלכתי 2020	
	10.5	תוספת ביקוש ממלכתי 2023 מאושר	
	19.2	תוספת ביקוש ממלכתי 2023	
	44	תוספת ביקוש ממלכתי 2033	
	1.5	מאזן היצע וביקוש ממלכתי 2020	מאזן היצע וביקוש (כיתות)
	-0.8	מאזן היצע וביקוש ממלכתי מאושר 2023	
	-9.5	מאזן היצע וביקוש ממלכתי 2023	

5. סקירה כללית של מוסדות ציבור אחרים בשכונה:

הערות	סה"כ מס' מוסדות /מ"ר בנוי	נחלת גנים מס' מוסדות /מ"ר בנוי	הגפן מס' מוסדות /מ"ר בנוי	שירות	
				היצע	ביקוש
בית כנסת בינוני/שכונתי מצריך 50 מ"ר בנוי (+חצר) בית כנסת גדול/רובעי מצריך 500 מ"ר בנוי (+חצר). בית כנסת גדול/רובעי מצריך 500 מ"ר בנוי (+חצר)	8	6	2	היצע בתי כנסת במצב הקיים	
	119	14	105	תוספת ביקוש 2020 (מ"ר בנוי)	
	170	53	117	תוספת ביקוש 2023 מאושר (מ"ר בנוי)	
	336	119	217	תוספת ביקוש 2023 (מ"ר בנוי)	
	765	322	443	תוספת ביקוש 2033 (מ"ר בנוי)	
ע"פ מרכז קהילתי קטן המשרת עד 5000 תושבים (1000 משתמשים)	3	2	1	היצע מרכזים קהילתיים במצב הקיים	
	0.3	0	0.3	תוספת ביקוש 2020 (מס' מוסדות)	
	0.4	0.1	0.3	תוספת ביקוש 2023 מאושר (מס' מוסדות)	
	0.9	0.3	0.6	תוספת ביקוש 2023 (מס' מוסדות)	
	2.1	0.9	1.2	תוספת ביקוש 2023 (מס' מוסדות)	
כיום, אין תנועות נוער בשכונות	0	0	0	היצע סניפי תנועות נוער במצב הקיים	
	0.2	0.0	0.2	תוספת ביקוש 2020 (מס' מוסדות)	תנועות / מועדון נוער
	0.3	0.1	0.2	תוספת ביקוש 2023 מאושר (מס' מוסדות)	
	0.5	0.2	0.3	תוספת ביקוש 2023 (מס' מוסדות)	
	1.5	0.5	0.6	תוספת ביקוש 2033 (מס' מוסדות)	
אין מרפאות שכונתיות בשכונת הגפן	1	1	0	היצע מועדוני יום לקשיש במצב הקיים	
	0.1	0.0	0.1	תוספת ביקוש 2020 (מס' מוסדות)	מועדון לקשיש
	0.2	0.1	0.1	תוספת ביקוש 2023 מאושר (מס' מוסדות)	
	0.3	0.1	0.2	תוספת ביקוש 2023 (מס' מוסדות)	
	0.7	0.3	0.4	תוספת ביקוש 2033 (מס' מוסדות)	
כיום, אין מרפאות שכונתיות בשכונות	0	0	0	היצע תחנות לבריאות המשפחה במצב הקיים	
	0.3	0.0	0.3	תוספת ביקוש 2020 (מס' מוסדות)	תחנה לבריאות המשפחה
	0.5	0.1	0.3	תוספת ביקוש 2023 מאושר (מס' מוסדות)	
	0.9	0.3	0.6	תוספת ביקוש 2023 (מס' מוסדות)	
	2.1	0.9	1.2	תוספת ביקוש 2033 (מס' מוסדות)	

מ"ר	היצע מרפאות שכונתיות במצב הקיים			מ"ר
	0	0	0	
לפי 0.1 מ"ר בנוי לנפש וגודל מינימלי של 250 מ"ר לתחנה קטנה	0.6	0.1	0.6	תוספת ביקוש 2020 (מס' מוסדות)
	0.9	0.3	0.6	תוספת ביקוש 2023 מאושר (מס' מוסדות)
	1.8	0.6	1.1	תוספת ביקוש 2023 (מס' מוסדות)
	4	1.7	2.3	תוספת ביקוש 2033 (מס' מוסדות)
לפי תקן 3 מ"ר לנפש * מבוסס על עדכון ינואר 2017- טרם בוצעו ניתוחים עדכניים	(19,538)	(6,808)	(12,730)	מחסור במצב קיים (מ"ר)
	(23,319)	(7,832)	(15,487)	מחסור בתרחיש 2020 (מ"ר)
	(23,272)	(7,607)	(15,665)	מחסור בתרחיש 2023 מאושר (מ"ר)
	(28,177)	(10,080)	(18,097)	מחסור בתרחיש 2023 (מ"ר)
	(36,687)	(14,839)	(21,847)	מחסור בתרחיש 2033 (מ"ר)

ח. מהלך קידום התכנית:

תכנית האב לשכונות הגפן ונחלת גנים מובאת לדיון בוועדת המשנה לאחר הליך תכנון ארוך, שתרמו לו צוות התכנון – האדריכל, יועץ תנועה ושמאי, נציגי עיריית רמת גן – צוות אגף התכנון, מהנדסת העיר, נבחרי ציבור, ומתכננת המחוז. עקרונות התכנית אף הוצגו בפני יו"ר הוועדה המחוזית ויושבות-ראש ועדות הערר המחוזיות. התכנית הטמיעה יוזמות תכנוניות לתכניות פינוי-בינוי שקודמו טרם תחילת הכנתה. באפריל 2017 נפגשו אדריכלי התכנית עם מתכנני יוזמות תכנוניות אלה, המתכננים קיבלו הנחיות להמשך התכנון, בהתאם למתווה תכנית האב.

התכנית הוצגה בפני מתכננת המחוז בפגישת עבודה מיום 9.5.17, להלן הערותיה לתכנון שהוצע:

- יש להטמיע בתכנית המתאר הכוללת הוראות תכנון למתחם.
- יש לתת את הדעת על ציר אבא הלל עם אפשרות לחזית מסחרית, תעסוקות והרחבת מדרכות היות והוא ציר המשמש לתחבורה משלימה.
- יש לשקול אפשרות ליצירת חתך של שדרה באבא הלל.
- יצירת רצפים ירוקים החוצים את השכונה חשובה לחיבורם אל פארק הירקון.
- יש לתת דגש בתכנית האב על שבילים ומדרכות רחבות בחתכי הרחוב.
- יש ליצור רשת של הולכי רגל פנים שכונתית.
- יש לקבוע בתכנית האב תקן חניה מופחת והשארית תכסית פנויה במתחמים לטובת נגר עילי ונטיעות.
- יש לקבוע כללים ברורים בכל הנוגע לתכנית פנויה במגרשים ואחוז התכסית.
- יש ליצור מנגנון לאיגום חניות באמצעות קרן חניה כמענה לתוספת יח"ד מכח תמ"א/38.
- ממליצה לפרסם הכנת תכנית ומגבלות להוצאת היתרי בניה בכל הנוגע לתמ"א/38.

3. המדיניות המוצעת בתכנית:

א. מסמכי תכנית האב:

תשריט מצב מאושר 1:2,500 – 01.10.2017

תשריט מצב מוצע 1:2,500 – 01.10.2017

תשריט אפיון מתחמי תכנון 1:2,500 – 01.10.2017

נספח נופי

נספח תנועה

נספח כרטיסי מתחמים 26.04.2018 – הנספח צורף לסדר היום.

ב. המלצות מרכזיות:

התכנית מציעה תשתית תכנונית ארוכת טווח להתמודדות עם תהליך ההתחדשות המואץ של שכונות נחלת גנים והגפן, ומספקת כלים תכנוניים למימושה, תוך הבטחת קביעה של שטחי קרקע ושטחי רצפות לצרכי ציבור בכל הליך

תכנוני, ומתווה "תכנון מקיים" – קרי, תכנון המאפשר מימוש הליכים של התחדשות עירונית לאורך זמן ובהיקף גדול, תוך יצירת מענים פרוגרמטיים במקביל לכל בניה של דירות.

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.

במהלך הכנת התכנית נבחנו הנושאים הבאים: תפקודם וזהותם של צירי הרוחב דרך ז'בוטינסקי ודרך אבא הלל, ואפיון ספציפי לצירי הרוחב, חידוש ושיפור הקשרים עירוניים בין שכונות מרכז העיר למרחב נחל הירקון, ארגון השטחים הציבוריים ושיפור הרצף התחבורתי, קביעת מתווה להתחדשות עירונית בתחום התכנון וכן אפיון הבינוי המוצע למתחמים מתחדשים. הכנת התכנית לוותה בבדיקה שמאית מקיפה.

מבדיקה מקדמית לתכנון ומהבדיקה הפרוגרמטית עולה, כי תוספת התושבים הצפויה בתחום התכנון במצב של מימוש התחדשות מקסימלי – דומה בין המתווה המוצע כאן לבין מצב "עסקים כרגיל", הכולל מימוש תמ"א/38 בהיקף משמעותי (הפער בין שני המתווים עומד על כ-700 נפש המהווים כ-7%), אך הפער בין המענים הפרוגרמטיים שמציעים שני המתווים – משמעותי.

איגום מגרשים למתחמי תכנון בשטח של כ- 4 דונם ומעלה (וע"פ התנאים הקיימים הייחודיים בכל מתחם ומתחם), כמותוה בתכנית, מהווה כלי תכנוני יישומי המאפשר השגת תועלות ציבוריות כמפורט להלן:

- שיפור הרציפות של רשת הרחובות ושל הנגישות בשכונה – ע"י הרחבת דרכים קיימות, פתיחת קטעי רחוב חדשים לכל משתמשי הדרך (כולל כלי רכב) ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, תוך העשרת איכות החללים הציבוריים האלה – ע"י המרת שטחים המשמשים לחניה בהרחבת מדרכות, שבילי אופנים ורצועות נטיעות.
- קביעת גינות-כיס, בשטחים פרטיים וציבוריים, כחלופה ישימה למחסור בעשרות דונמים של שצ"פ – שאינם ניתנים להשגה בשכונות ותיקות הבנויות במלואן.
- הקצאת מגרשים לבנייני ציבור.
- הרחבת מגרשים ציבוריים קיימים ע"י פינוי קרקע של חלקות סמוכות, בתחום "הבלוק העירוני", לצרכי ציבור, והעברת זכויות בניה מחלקות מגורים אלה ל"בלוקים עירוניים" אחרים, במסגרת מתחמי תכנון מפוצלים – כחלק מהתרומה הציבורית של אותו מתחם מפוצל.
- קביעת שטחי רצפות בנויים לצרכי ציבור, בבניינים מוצעים (בקומת הקרקע), וחצרות צמודות נדרשות – לפי השימוש.
- קביעת שטחים משותפים לרווחת דיירי מתחם תכנון, ושטחי חוץ משותפים, כפלטפורמה לחיי קהילה, קיום ארועים משותפים, חוגים, מקום לארועים פרטיים, וכד'.
- קביעת שטחים למסחר ולתעסוקה, כמענה קרוב-לבית לצרכי האוכלוסיה הגדלה, להנגשת שירותים ומקומות עבודה ולשיפור ההליכתיות וחיי הרחוב בשכונות.
- קביעת רכוש משותף לקרן תחזוקה לכל מתחם, בכפוף להסדר משפטי.

בהיבט הבינוי קובעת התכנית:

- בינוי מרקמי אינטנסיבי בשיטת "בלוק פתוח" תוך התווית חלופה לבינוי מבוסס מגדלים. תתאפשר בחינת מתווה מגדלי בתכנון המקצה שטח קרקע משמעותי לצרכי ציבור.
- מספר דירות מקסימלי כתלות קבועה במספר הדירות הקיים.
- שטח תוספת מקסימלי לדירה קיימת.
- שטח ממוצע לדירה חדשה – כפונקציה של שטח ממוצע קיים בהיתר.
- קומת קרקע לשימושים עיקריים, משותפים (ציבורי / מסחרי / שטח משותף) ככל הניתן.
- בינוי עירוני, המתיחס לחלל הרחוב ובונה אותו.
- בינוי בגבהים מגוונים, ובכלל זה באותו בנין.

התכנית מבקשת להבטיח:

- ודאות תכנונית לתושבים, למתכננים וליזמים – כמו גם עבור רשויות התכנון.

- מתנה שימקד את התחרות בין יזמים באיכות התכנון והשירות שהם מספקים.
- מניעת הבטחות חסרות בסיס וחסרות היתכנות.
- יצירת מרקם עירוני, אורגני ומגוון, תוך שיפור החללים העירוניים וחויית השימוש בהם.

ג. עקרונות מדיניות הבינוי:

התכנית קובעת בתחומה 116 מתחמי תכנון (מהם 8 זוגות, שכל אחד מהם המהווה יחידה תכנונית אחת). בנספח אפיון מתחמי התכנון מסומנים מתחמים אלה תחת שלוש קטגוריות עיקריות:

1. מתחם שהתכנית אינה קובעת לגביו הוראות.

בסיווג זה מתחמים בהם בניינים חדשים ותכניות מאושרות.

בנספח מסומנים כך גם שטחים פתוחים קיימים.

בסיווג זה מסומנים המתחמים: 2, 11, 11A, 12, 13, 14, 18, 23, 43, 51, 51A, 61, 64, 65, 76, 80A, 81, 84A, 96, 97, 108-110. בסה"כ 23 מתחמים.

2. מתחם לתכנון ע"פ עקרונות הבלוק הפתוח.

בסיווג זה חלוקה נוספת, למתחמים שבהם בינוי חדש ו/או שניתן בהם היתר בניה, ולכאלה שכל הבניינים בהם זכאים למימוש תמ"א/38. כך או כך, התכנון יקודם ע"פ עקרונות הבלוק הפתוח כמפורט בכרטיסי המתחמים. בסיווג בינוי בלוק פתוח מסומנים המתחמים: 7, 10, 20, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42, 45, 59, 79, 94. בסה"כ 14 מתחמים.

בסיווג בינוי בלוק פתוח הכולל מבנה או היתר בניה חדשים מסומנים המתחמים: 3, 4, 8, 21, 22, 24, 36, 41, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 62, 63, 70, 72, 74, 75, 88, 92, 104. בסה"כ 23 מתחמים.

3. מתחם לתכנון ע"פ תכנית מפורטת.

בסיווג זה מסומנים מתחמים לאורך הרחובות בן-גוריון, ז'בוטינסקי וביאליק, המיועדים לבינוי מיוחד ו/או להיקף בניה גדול והכוללים הקצאת שטח משמעותי לצרכי ציבור ומתחמים שמקודם בהם תכנון. התכנון יקודם ע"פ כרטיסי המתחמים.

בסיווג זה מסומנים המתחמים: 1, 2A, 5, 6, 9, 9A, 10A, 15, 16, 17, 19, 25, 26, 27, 28, 28A, 29, 30, 31, 32*A, 33*A, 34*A, 35*A, 44A, 44B, 46, 48, 50*A, 50*, 52, 53, 54*A, 54*, 55*A, 55*, 56*A, 56*, 65A, 66, 68, 69, 70A, 71, 73, 76A, 77, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 86A, 87, 89, 90, 91, 93, 95, 101, 102, 103, 105, 106, 107. בסה"כ 66 מתחמים.

תשריטי התכנית הם עקרוניים ורעיוניים, אולם לתכנית מצורפות הנחיות יישומיות מפורטות, אשר נקבעו ספציפית עבור כל מתחם ומתחם, במסגרת "כרטיסי מתחמים".

"כרטיסי המתחמים" כוללים הנחיות לגבי אופן המימוש של עקרונות התכנית, הדרישות הייחודיות לתועלות ציבוריות וטווח גמישות תכנונית אפשרי בכל מתחם ומתחם. בכך מובטח חיזוק ההיתכנות של מימוש התחדשות עירונית בהתאם לעקרונות התכנית. כרטיסים אלה ישמשו את המתכננים, היזמים והתושבים המעוניינים לקדם התחדשות עירונית בתחום התכנון.

ככל שתתגלה סתירה בין כרטיס מתחם לבין שאר מסמכי התכנית – יגברו הוראות כרטיס המתחם (לרבות סעיפי הגמישות).

כל כרטיס מתחם כולל: פירוט החלקות, הכתובות והבניינים שבתחום המתחם, השטח וייעוד הקרקע; אפיון סוג התכנון הנדרש במתחם, בהתאם לנספח אפיון מתחמי התכנון; הנחיות לתכנון המפורט – תבנית ואופי הבניה, קביעת הצפיפות ואופן החישוב של זכויות בניה במתחם; פירוט התועלות הציבוריות הנדרשות במתחם; טווח גמישות שניתן להחיל על הדרישות מן המתחם; התניות למיניהן.

למסמך "כרטיסי המתחמים" מבוא הכולל את ההנחיות העקרוניות הכלליות בתחום התכנון, והוא מובא להלן:

A	הנחיות כלליות:
A.1	תכנית האב הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 לתמ"א 38 לא יותר מימוש תמ"א 38 במתחמים שתכנית האב קבעה הוראות לגביהם גמישות:

	<p>על אף האמור לעיל, יתאפשר דיון בבקשות לפי תמ"א 38, לאחר שניתן תוקף לתכנית מפורטת הכוללת מימוש התועלות הציבוריות שהוגדרו למתחם התכנון במלואן (תועלות ציבוריות לעניין זה יהיו שטחי / מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, הרחבת דרכים וזיקות הנאה). תנאי למתן היתר בניה, יהיה רישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית</p>
<p>A.2</p>	<p>מתחמי התכנון ומתחמי משנה:</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. ככל שהמתחם חולק למתחמי משנה, כל מתחם משנה יפריש את חלקו היחסי בתועלות הציבוריות שפורטו</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, חלקות שבהן אושרו בקשות לתמ"א 38 לפני אישורה של תכנית האב, למעט אלו שבהן פקע מועד אישור הבקשה או הארכת האישור</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב הנחיות פרטניות בכל כרטיס מתחם. במקרה של סתירה בין הוראות כלליות להוראות בכרטיס המתחם, יגברו הוראות כרטיס המתחם (לרבות סעיפי הגמישות)</p>
<p>A.3</p>	<p>ניוד יחידות דיור ושטחים:</p> <p><u>ניוד בין מתחמים:</u></p> <p>יותר ניוד יחידות דיור (ושטחי בניה בהתאמה) בין מתחמי תכנון, זאת בכפוף להנחיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • פורטו הסיבות והרציונל התכנוני לניוד המוצע • הוכח כי הניוד אינו מסכל תכנון מתחמי במתחם ה'מנייד', או במתחם ה'מקבלי' • הגדלת או שינוי שטח כל מתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות. הניוד יבטיח את מימוש התועלות הציבוריות שפורטו הן במתחם ה'מנייד' והן במתחם ה'מקבלי' • התכנון המפורט יכלול ב'יקו הכחולי את המתחם ה'מנייד' ואת המתחם ה'מקבלי' <p><u>ניוד מחוץ לשכונות הגפן ונחלת גנים:</u></p> <p>ככל שיאושר מנגנון לניוד זכויות, במסגרת קידום הסכם גג, יוגדרו מתחמי הליבה (מתחמים שאינם גובלים ברחובות: ז'בוטינסקי, אבא הלל, בן גוריון וביאליק), כמתחמים מניידים. זאת בכפוף להנחיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ניוד יתבצע לצורך הפחתת עוצמות הבניה במתחמי הליבה (כלומר יהווה מנגנון שיאפשר הפחתת גובה הבינוי בלב השכונה) • היקף הניוד לא יעלה על 15% ממספר יחידות הדיור המוצעות בכל מתחם תכנון • מומלץ, אך לא מחויב שמתחם מנייד יהיה מתחם תכנון שלם ולא מתחם משנה

<p>B</p>	<p>הנחיות ועקרונות בינוי:</p>
<p>B.1</p>	<p>עקרונות ה'בלוק הפתוח':</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית צל למתחם השלם כתנאי לקידום מתחם שלם, או מתחם משנה • נספח הבינוי בתכנית יהיה מחייב, ויקבע אפיון ומספר קומות בכל מבנה • תנאי להיתרי בניה, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, המתייחסת למתחם השלם, וקובעת בין השאר: <ul style="list-style-type: none"> ○ שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע ○ סימון השטחים הציבוריים בכל מתחם / מתחם משנה ○ הוראות לשטחים הפתוחים ○ היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים ○ סימון רחבות כיבוי ○ סימון ירידה למרתפים. תכנית וחתיכי מרתף

<ul style="list-style-type: none"> ○ עקרונות העיצוב האדריכלי והתייחסות לחומרי גמר ● בבנין עד גובה 10 קומות, לא נדרשת חלוקת הבינוי לחלק תחתון וחלק עליון ● בבנין עד גובה 14 קומות, מומלצת חלוקת מסת הבנין לחלק עליון וחלק תחתון. בחלק התחתון תותר תכסית בנויה גבוהה ● בבנין מעל גובה 14 קומות, תחולק מסת הבנין לחלק עליון וחלק תחתון: <ul style="list-style-type: none"> ○ בחלק התחתון תותר תכסית בנויה גבוהה ○ חלק העליון בתכסית מופחתת ● גובה בינוי מגוון בין המבנים במתחם התכנון, תוך התייחסות לתבנית וגובה הבינוי במתחמים הגובלים ● מספר הקומות לא כולל מערכות טכניות בגג עליון, אשר יהיו מוסתרות במעקה בנוי, שיהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה ● במפלס הקרקע, בנוסף לשימושים הנדרשים לצורך תפקודו של המבנה (לובי, שטחים טכניים, חדר עגלות ואופניים, אחסון, חדרי אשפה וכדומה), יותרו שימושים ציבוריים, מגורים, משרדים ומסחר (במתחמים שהוגדרו, בהפנייה לרחוב). לא תותר הצמדת חצרות לדירות במפלס הקרקע ● שטחים פתוחים פרטיים, לרבות אלו שנקבעה אליהם זיקה לציבור, יוקמו ויפותחו האחריות מגיש ההיתר. תותר תחזוקה עירונית בשטחים פתוחים פרטיים שנקבעה אליהם זיקת הנאה לציבור, בכפוף להסדרה הסכמית עם הרשות המקומית ● עומק האדמה הגננית מעל מרתפי החניה, לא יפחת מ- 1.5 מ' ● הבינוי יהיה כפוף להנחיות המרחביות התקפות 	
<p style="text-align: center;"><u>עקרונות לתכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח':</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● תכנית צל למתחם השלם כתנאי לקידום מתחם שלם, או מתחם משנה ● נספח הבינוי בתכנית יהיה מחייב, ויקבע אפיון ומספר קומות בכל מבנה ● תנאי להיתרי בניה, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, המתייחסת למתחם השלם, וקובעת בין השאר: <ul style="list-style-type: none"> ○ שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע ○ סימון השטחים הציבוריים בכל מתחם / מתחם משנה ○ הוראות לשטחים הפתוחים ○ היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים ○ סימון רחבות כיבוי ○ סימון ירידה למרתפים. תכנית וחתכי מרתף ○ עקרונות העיצוב האדריכלי והתייחסות לחומרי גמר ● הנוכחות הנפחית של המבנים והשפעתם החזותית על סביבתם תצומצם ככל הניתן. בבינוי מעל 10 קומות מומלצת חלוקת המסה הבנויה ● מספר הקומות לא כולל מערכות טכניות בגג עליון, אשר יהיו מוסתרות במעקה בנוי, שיהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה ● במפלס הקרקע, בנוסף לשימושים הנדרשים לצורך תפקודו של המבנה (לובי, שטחים טכניים, חדר עגלות ואופניים, אחסון, חדרי אשפה וכדומה), יותרו שימושים ציבוריים, מגורים, משרדים ומסחר (במתחמים שהוגדרו, בהפנייה לרחוב) ● שטחים פתוחים פרטיים, לרבות אלו שנקבעה אליהם זיקה לציבור, יוקמו ויפותחו האחריות מגיש ההיתר. תותר תחזוקה עירונית בשטחים פתוחים פרטיים שנקבעה אליהם זיקת הנאה לציבור, בכפוף להסדרה הסכמית עם הרשות המקומית ● עומק האדמה הגננית מעל מרתפי החניה, לא יפחת מ- 1.5 מ' ● הבינוי יהיה כפוף להנחיות המרחביות התקפות 	B.2
<p style="text-align: center;"><u>הנחיות נוספות לבניה גבוהה - מעל 14 קומות:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● נספח אקלימי בהתאם להנחיות אגף התכנון ● הקמת חברת ניהול ואחזקה ● הקצאת יחידות דיור / מסחר לצורך הקמת קרן הונית שמטרתה מימון אחזקת הבניין למשך שנים, בהתאם להמלצת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית 	B.3

ד. השוואה פרוגרמתית בין תרחיש תכנית האב לתרחיש "עסקים כרגיל":

1. הנחות הבסיס:

- א. תוספת יח"ד מהקיבולת המלאה של תכנית האב הינה 10,000 יח"ד. מתוכם 30%, כ-3,000 יח"ד, עתידיים להתממש עד שנת 2033.
- ב. ע"פ הנחות המוצא - 90% מההתחדשות העירונית בתכנית האב תהיה בינוי בינוי ורק 10% מתמ"א/38.
- ג. היצע מוסדות החינוך העתידיים מתכנית האב התקבל מצוות ההנדסה בעירייה. על פי ההנחות הנחנו כי קצב האכלוס יתאם את קצב בינוי המוסדות. על כן, בתרחיש 2033 נלקחו 30% מן המוסדות העתידיים.
- ד. כלל הנתונים המובאים בבדיקה זו הינם מתוך הפרוגרמה העירונית (עדכון אחרון נובמבר 2017), לפי הנחות העבודה שאושרו על-ידי העירייה, להלן עיקרן:

נושא	תת-נושא	ההנחה	הסבר/מקור
גודל משק בית	תב"ע	3.2	בהתבסס על גודל משק בית בפרויקטים חדשים בשכונות דומות ברמת גן וגבעתיים
	תמ"א 38	2.7 (רלוונטי אף לפרויקטים של מימוש תמ"א 38 במסלול תב"ע)	בהתבסס על דגימות מדגמית של מבנים שעברו תמא 38 ואוכלוסו. לא מדובר בדירות חדשות בסטנדרט הממוצע של פרויקטים חדשים ולכן גודל משק בית קטן יותר.
גודל שנתוני מוסדות חינוך	תב"ע	מעונות יום (3 שנתונים), גני ילדים (3 שנתונים) ויסודי (8 שנתונים): 2.1% על יסודי (4 שנתונים): 1.7%	בהתבסס על גודל משק בית בפרויקטים חדשים בשכונות דומות ברמת גן וגבעתיים
	תמ"א 38	מעונות יום (3 שנתונים) וגני ילדים (3 שנתונים): 2.1% יסודי (8 שנתונים): 1.6% על יסודי (4 שנתונים): 1.3% (רלוונטי אף לפרויקטים של מימוש תמ"א 38 במסלול תב"ע)	גודל שנתונים קטן יותר מאשר בדירות חדשות (תכניות מאושרות ובהליכים), המשקף גודל דירה ממוצע קטן יותר
אחוז בני 70 ומעלה		10%	משקף את תהליכי ההצטרה שמתרחשים בפרויקטים חדשים (האחוז הקיים בעיר עומד על 13% לפי מרשם האוכלוסין)
התפלגות לזרמי חינוך	מעונות	50% במעונות ציבוריים	הנחיות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור
	גני ילדים	2% חינוך מיוחד, השאר ממלכתי וממלכתי-דתי (לא בוצעה הפרדה)	הנחיות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור
	יסודי	2% חינוך מיוחד, 92% ממלכתי, 6% ממלכתי-דתי. בשכונות רמת עמידר ואזור הביל"ויים הונח כי אחוז הממלכתי-דתי יהיה 16%, והממלכתי רק 82%. הנחת הגירה יוצאת של 0.8% בשנה בממוצע	חינוך מיוחד: לפי הנחיות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור ממלכתי לעומת ממלכתי-דתי: בהתבסס על תוצאות בחירות 2015, כמדד לשיעור האוכלוסייה הממלכתית-דתית בשכונה
	על יסודי	2% חינוך מיוחד, 94% ממלכתי, 4% ממלכתי-דתי. בשכונות רמת עמידר ואזור הביל"ויים הונח כי אחוז הממלכתי-דתי יהיה 16%, והממלכתי רק 82%.	חינוך מיוחד: לפי הנחיות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור ממלכתי לעומת ממלכתי-דתי: בהתבסס על תוצאות בחירות 2015, כמדד לשיעור האוכלוסייה הממלכתית-דתית בשכונה
יעד למספר ילדים בכיתה		מעון: 25, גן ילדים: 33 יסודי: 30, על יסודי: 30	לפי הנחיית העירייה
מרחקי הליכה רצויים ממוסדות חינוך	מרחב שירות	מעונות וגנים: 400 מ' יסודי: 500 מ', על יסודי: לא רלוונטי	
שטחים ציבוריים פתוחים	מרחב שירות	גינת כיס שכונתית (עד 2.5 דונם): 200 מ'	

	גינה שכונתית (10-2.5 דונם) : 400 מ' גינה רובעית (100-10 דונם) : 1.5 ק"מ גינה עירונית (מעל ל-100 דונם) : 3 ק"מ		
הנחיות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור	רמה שכונתית: 3 מ"ר תקן הרמה הרובעית (3 מ"ר) והעירונית (4 מ"ר) אינם נכללים בביקוש בחו"ד זו.	תקן מ"ר שצ"פ לנפש	
	אומצו ההנחיות של טיוטת התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור. תוספת הביקוש למוסדות חושבה לפי סף הכניסה או מספר המשתמשים האופייני של הדגם הקטן ביותר שמציע התדריך עבור כל סוג מוסד.		מוסדות ציבור אחרים (דת, קהילה, רווחה וכד')

ה. תחזית גידול האוכלוסייה לתרחיש 2033 נשענות על תוספת יח"ד מאושרות ובהליכים בתכניות בנין עיר אשר צפויות להתממש עד שנת היעד, יח"ד בבקשות היתרי בניה בתמ"א/38 אשר טרם מומשו וכן הערכת תוספת יח"ד מתמ"א/38 עתידית על בסיס גיל וטיפוס המבנה. כמו כן, תחזית זו מביאה בחשבון תהליכי הצערה במרקם הקיים (הנחות עבודה לאחוזי מימוש כמפורט בקובץ הפרוגרמה העירונית).
ו. הבדיקה כוללת בחינה של תוספת הביקוש למוסדות חינוך, אל מול היצע הכיתות במצב הקיים והעתיד. כמו כן, נבחנו ביקושים לשירותים שכונתיים אחרים.

2. גידול האוכלוסייה בשכונות 'הגפן' ו'נחלת גנים' תרחיש 'עסקים כרגיל':

שכונת הגפן מונה כיום כ-9,180 תושבים (מרשם האוכלוסין, יולי 2017). עד שנת 2023, על פי המצב המאושר כיום, אפשר שיתווספו לשכונה 515 יח"ד, וכ-1,550 תושבים, כלומר שיעור גידול שנתי ממוצע של כ-3.2%. כמו כן, קיימות מספר רב של תכניות הנמצאות בהליכים והיתרים מכח תמ"א 38 שטרם אושרו. כאשר לוקחים בחשבון גם אותן, אפשר שיתווספו לשכונה כ-1,006 יח"ד וכ-2,800 תושבים. על פי התחזית לטווח הארוך אפשר שבשנת 2033 יתווספו לשכונה כ-2,080 יח"ד וכ-5,865 תושבים.
שכונת נחלת גנים מונה כיום כ-8,030 תושבים (מרשם האוכלוסין, יולי 2017). עד שנת 2023, על פי המצב המאושר כיום, אפשר שיתווספו לשכונה כ-240 יח"ד, וכ-705 תושבים, כלומר שיעור גידול שנתי ממוצע של כ-2.1%. כמו כן, קיימות מספר רב של תכניות הנמצאות בהליכים והיתרים מכח תמ"א 38 שטרם אושרו. כאשר לוקחים בחשבון גם אותן, אפשר שיתווספו לשכונה כ-565 יח"ד וכ-1,580 תושבים. על פי התחזית לטווח הארוך אפשר שבשנת 2033 יתווספו לשכונה כ-1,475 יח"ד וכ-4,290 תושבים.

3. גידול האוכלוסייה בשכונות 'הגפן' ו'נחלת גנים' – תכנית האב:

על פי תכנית האב הקיבולת המלאה לתוספת יח"ד בשכונה עומד על 10,000 יח"ד. לפי הערכת העיריה 90% מההתחדשות העירונית בתכנית האב תהיה בפינוי בינוי ורק 10% מתמ"א 38. לכן, אפשר שעד שנת 2033 יתווספו לשכונה 30% מיח"ד הפוטנציאליות, כ-3,000 יח"ד וכ-9,450 תושבים.

4. מאזני היצע וביקוש לשכונות:

להלן מוצגת תמצית הביקוש וההיצע/המאזן למעונות יום גני ילדים, בתי ספר יסודי, בית ספר על יסודי ושצ"פ לתרחיש 2033.
תכנית האב נבחנה גם על פי קיבולת יח"ד המלאה, הערכת העיריה היא כי קיבולת זו תתפרס על פני 50 שנה לפחות.
יש להדגיש כי לשם השוואה לא נלקחו בחשבון קיבולות פנויות במוסדות החינוך. כמו כן, למרות מספר היח"ד הגבוהה בתרחיש 'עסקים כרגיל' ניתן לראות כי ההבדל בתוספת האוכלוסייה מסתכם רק ב-685 נפשות, הדבר נובע מההבדל בתמהיל הדירות בין תכנית האב לפרוגרמה העירונית. כאמור, בתרחיש 'עסקים כרגיל', מתוך הפרוגרמה העירונית, רוב יח"ד הדיור המתווספות הן מתמ"א 38 (גודל משק בית 2.7). לעומת תכנית האב, בה 90% מיח"ד המתווספות הן מפרויקטים של פינוי בינוי (גודל משק בית 3.2).

מס' דף: 22

בנוסף, על פי המידע הקיים, בתרחיש 'עסקים כרגיל' (פרוגרמה עירונית) לא נלקחו בחשבון תוספת כיתות עתידיות מלבד 4 כיתות יסודי בבית ספר המנחיל. אין הדבר אומר כי לא קיים פוטנציאל לבינוי מוסדות חינוך עתידיים בשכונות.

מבחינת בית ספר על יסודי, נעשתה הבחינה בראייה כלל עירונית אך לא נכללה תוספת הביקוש וההיצע מתכניות הותמ"ל ברובע 7.

הערות	תכנית האב		פרוגרמה עירונית - "עסקים כרגיל" עד שנת 2033		
	קיבולת מלאה	עד שנת 2033 (30%)			
ויצ"ו הרימון, נעמת רחל הפודים	6			היצע קיים	
	16		מעון יום		
	33		גן ילדים		
בבתי-הספר "גבעולים" ו"המנחיל"	177		כתות בי"ס יסודי		
כלל עירוני! - כיתות על יסודי בכל העיר	-36.6		כתות בי"ס על יסודי		
לפי תקן 3 מ"ר לנפש * מבוסס על עדכון ינואר 2017. טרם בוצעו ניתוחים עדכניים	0		שצ"פ - מחסור קיים בדונם		
	43	14	0	מעון יום	היצע עתידי
	63	18	0	גן ילדים	
	**70	21	*4	כתות בית ספר יסודי	
40 כתות בקריית החינוך רג/1541 א ו- 12 כתות שיתפנו עקב הפסקת הגעתם של 350 תלמידים מגבעת שמואל	52			כתות בית ספר על יסודי - כלל עירוני	
תוספת שצ"פ ואו שפ"פ עם זיקת הנאה	25	7.5	0	תוספת שצ"פ (דונם)	
	10,000	3,000	3,555	תוספת יח"ד	תוספת ביקוש
	31,500	9,450	10,135	תוספת אוכלוסייה	
(לפי 25 ילדים בכתת מעון - מחצית מהביקוש)	39.7	11.9	12.8	מעון יום	
(לפי 33 תלמידים בכיתת גן)	58.9	17.7	19	גני ילדים	
(לפי 30 תלמידים בכיתה)	159	47.7	44	כיתות יסודי ממלכתי	
הביקוש הכלל עירוני לכיתות על יסודי ללא רובע 7 וללא השכונות הנבדקות הינו 128.7	194.5	148.4	146.9	כיתות על יסודי ממלכתי כלל עירוני - ללא מזרח העיר רובע 7 (בשטח התכנית)	
	(65.8)	(19.7)	(18.2)		
	94.5	28.4	30.4	שצ"פ שכונתי (דונם)	
	3.3	2.1	-12.8	מעון יום	
	4.1	0.3	-19	גן ילדים	
	-89	-26.7	-40	כיתות בית ספר יסודי	מאזן היצע וביקוש (ללא קיבולת פנויה)
מאזן היצע וביקוש כלל עירוני- ללא רובע 7	-142.5	-96.4	-94.9	כיתות בית ספר על יסודי - כלל עירוני	
לפי תקן 3 מ"ר לנפש	-106.1	-57.5	-67.0	שצ"פ סף הבית	מחסור שצ"פ

* במסגרת תרחיש הפרוגרמה העירונית 'עסקים כרגיל' לא נלקח בחשבון הסבת בית ספר אוש"א לממלכתי בשל הסטטוס הפרלימנרי של התכנית.

** תחזית ההיצע של כתות הלימוד במסגרת תכנית האב נעשתה לפי אמות המידה של המדריך לטח"י ציבור, 0.3 דונם לכתה. ניתן לבחון על בסיס תקדימים שטח מצומצם יותר לכתה. כמו כן, תחזית זו הביאה בחשבון הסבת בית ספר אוש"א לבית ספר ממלכתי והרחבתו לטח"י של כ-9.3 דונם.

5. סיכום:

- א. **מעונות יום** – בשכונות נחלת גנים והגפן 2 מעונות יום וסה"כ 6 כתות במעונות ויצ"ו הרימון ומעון נעמת רחל הפודים. עד שנת 2033, בתרחיש 'עסקים כרגיל', לא צפויות להבנות כתות מעון נוספות ותוספת האוכלוסייה בשכונות צפויה לייצר מחסור של כ-13 (12.8-) כתות.
- על פי תכנית האב, צפויות להיבנות כ-14 כתות מעון נוספות. תוספת האוכלוסייה המוערכת תייצר ביקוש לכ-12 כתות (11.9) ונראה כי יתקיים מענה לתוספת הילדים החזויה. עם מימוש הקיבולת המלאה של תכנית האב, יתווספו לצד ההיצע 43 כתות מעון ואילו תוספת הילדים החזויה צפויה לייצר ביקוש לכ-40 (39.8) כתות. גם בתרחיש זה יתקיים מענה לתוספת הילדים החזויה.
- ב. **גני ילדים** – בשכונות נחלת גנים והגפן 16 גני ילדים. עד שנת 2033, בתרחיש 'עסקים כרגיל', לא צפויות להבנות גנים נוספים ותוספת האוכלוסייה בשכונות צפויה לייצר מחסור של כ-19 כתות גן.
- על פי תכנית האב, צפויות להיבנות כ-18 גני ילדים נוספים. תוספת האוכלוסייה המוערכת תייצר ביקוש לכ-18 כתות (17.7) ונראה כי יתקיים מענה לתוספת הילדים החזויה. עם מימוש הקיבולת המלאה של תכנית האב, יתווספו לצד ההיצע 63 גני ילדים ותוספת הילדים החזויה צפויה לייצר ביקוש לכ-59 (58.9) כתות גן. גם בתרחיש זה יתקיים מענה לתוספת הילדים החזויה.
- ג. **בתי ספר יסודיים** – בשכונות נחלת גנים והגפן 33 כתות יסודי בבתי הספר המנחיל וגבעולים. עד שנת 2033, בתרחיש 'עסקים כרגיל' צפויות להבנות 4 כתות נוספות בבית ספר המנחיל. תוספת האוכלוסייה בשכונות צפויה לייצר ביקוש לכ-44 כתות ועל פי התחזית צפוי מחסור של כ-40 כתות יסודי.
- על פי תכנית האב, ישנה אפשרות להרחבת שטחי בתי הספר גבעולים, המנחיל והסבה והרחבה של בית ספר אוש"א מבית ספר ממלכתי דתי לבית ספר ממלכתי. הרחבות אלו יאפשרו תוספת של 46 כתות חדשות. כמו כן, מוצע בית ספר חדש עם 24 כתות יסודי – תוספת של סה"כ 70 כתות יסודי נוספות. בהנחה כי 30% מההרחבות יתממשו עד שנת 2033, צפויה תוספת של 21 כתות. תוספת האוכלוסייה המוערכת תייצר ביקוש לכ-48 כתות (47.7). נראה כי לא יתקיים מענה לתוספת התלמידים החזויה וצפוי מחסור של כ-27 כתות (26.7-). עם מימוש הקיבולת המלאה של תכנית האב, יתווספו לצד ההיצע כ-70 כתות יסודי. תוספת האוכלוסייה בשכונות צפויה לייצר ביקוש לכ-159 כתות יסודי. גם בתרחיש זה לא יתקיים מענה לתוספת התלמידים החזויה וצפוי מחסור של כ-89 כתות.
- ד. **בתי ספר על יסודיים** – עד 2033 צפויים להיבנות 40 כיתות בבתי הספר העל יסודיים ברמת גן. בנוסף, עקב הפסקת הגעתם של 350 תלמידים מגבעת שמואל, יתפנו עוד כ-12 כתות. סה"כ צפויות להתווסף לעיר כ 52 כתות על יסודי.
- בתרחיש 'עסקים כרגיל' תוספת האוכלוסייה בשכונות צפויה לייצר ביקוש לכ-18 (18.2) כתות על יסודי. סה"כ בראייה כלל עירונית צפוי ביקוש לכ-147 (146.9) כתות. על פי התחזית לא יתקיים מענה לגידול האוכלוסייה וצפוי מחסור של כ-95 (94.9-) כתות על יסודי.
- על פי תכנית האב, תוספת האוכלוסייה המוערכת בשכונות צפויה לייצר ביקוש לכ-20 (19.7) כתות על יסודי. סה"כ בראייה כלל עירונית צפוי ביקוש לכ-148 (148.4) כתות. על פי התחזית לא יתקיים מענה לתוספת התלמידים החזויה וצפוי מחסור של כ-96 (96.4-) כתות על יסודי.
- עם מימוש הקיבולת המלאה של תכנית האב, תוספת האוכלוסייה המוערכת בשכונות צפויה לייצר ביקוש לכ-66 (65.8) כתות על יסודי. סה"כ בראייה כלל עירונית צפוי ביקוש לכ-159 כתות על יסודי. גם בתרחיש זה לא יתקיים מענה לתוספת התלמידים החזויה וצפוי מחסור של כ-143 (142.5) כתות על יסודי.
- ה. **שצ"פים** – כיום, בשכונת נחלת גנים והגפן, קיים מחסור של 36.6 דונם שצ"פ סף הבית (3 מ"ר לנפש). נראה כי בתרחיש 'עסקים כרגיל' ובשנת 2033, תוספת האוכלוסייה המוערכת צפויה להגדיל את המחסור לכ-67 דונם.
- על פי תכנית האב, עד שנת 2033, יתווספו לשכונה כ-7.5 דונם שטחים ציבוריים פתוחים. עם זאת, תוספת האוכלוסייה המוערכת צפויה להגדיל את המחסור לכ-57.5 דונם. עם מימוש הקיבולת המלאה של התכנית יתווספו לשכונה כ-25 דונם שטחים ציבוריים פתוחים בסה"כ. עם זאת, תוספת האוכלוסייה המוערכת צפויה להגדיל את המחסור לכ-106.1 דונם.

6. מסקנות:

מהשוואה בין הערכת הקיבולת המגורים בתכנית האב בשיעור של 30% מימוש עד 2033, לבין תרחיש 'עסקים כרגיל' עד שנה זו, עולה כי היקף התושבים האפשרי הינו דומה (9,500-10,000 תושבים).

כפי שניתן להתרשם מן הנתונים, בתרחיש 'עסקים כרגיל' הפערים בין היצע וביקוש בכל מוסדות החינוך הינם גדולים ולא מתקיים מענה כלל לביקוש העתידי. יחד עם זאת, גם בתרחיש תכנית האב אין מענה מלא למחסור

בכל המרכיבים של שטחי הציבור בדגש על כיתות בית ספר יסודי כתות בית ספר על יסודי ושטחים ציבוריים פתוחים.

לסיכום, תרחיש **תכנית האב** מכיל הצעות **להרחבת היצע של שטחי ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים**, ולכן בתרחיש זה **המענה לשטחי ציבור טוב יותר** מאשר בתרחיש 'עסקים כרגיל', אשר אינו מייצר הזדמנויות מיוחדות להגדלת היצע שטחי/שירותי הציבור, ועל כן לא מספק מענה תכנוני רחב היקף עבור הצרכים החזויים בשכונות.

ה. עקרונות לטיפול בשטחי ציבור:

תכנית האב רואה בחיבור השכונות שבתחום התכנון עם מרכז העיר ההיסטורי מדרום ועם שטחים פתוחים (פארק הירקון) מצפון, נדבך משמעותי בהתפתחות וברצף העירוני – הן של העיר והן של השכונות. חיבורים אלה מוצעים בסמוך לשטחים ציבוריים קיימים ודרכים קיימות, ובהסתמך על המבנה הקיים. הסטרוקטורה הקיימת של רחובות הנמשכים מדרך ז'בוטינסקי בדרום השכונות לכיוון דרך אבא הלל מצפון, מהווה בסיס איכותי לחיזוק ועיבוי קשר זה. התכנית מגדירה ארבעה רחובות מרכזיים בכיוון צפון-דרום.

התכנית מציעה חיבור נוסף, מרכזי, לאורך תחום התכנון, ממזרח למערב, שלאורכו ממוקמים, יתווספו ויחוזקו מבני ציבור ושטחים פתוחים - כרצף שכונתי מרכזי. מיקום החללים הציבוריים ומוסדות הציבור במרכז השכונות יאפשר לתושבים רצף הליכה בין השטחים הפתוחים וגישה נוחה.

ו. נושאים שתכנית האב אינה נדרשת להם, ואשר יטופלו במסגרת התכנית המתחמיות:

1. התייחסות לבארות הקיימות, בכפוף להנחיות משרד הבריאות.
2. התייחסות לתחנות התדלוק הקיימות, בכפוף לתמ"א/18.
3. התייחסות לגזי קרקע, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
4. התייחסות לאזורי הצפות, בכפוף להנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.
5. התייחסות להחדרת מי נגר, להנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.
6. התייחסות לאתרי טבע עירוני ולטבע עירוני בכלל, ע"פ הנחיות אגף התכנון.

ז. בסיס שמאי למתוה התכנית:

1. לצורך בדיקת היתכנות כלכלית של מתוה התכנון המתחמי המוצע בתכנית – נערכו בדיקות שמאיות. מסקנותיהן החיוביות אושררו בבדיקת המתוה הנוכחי של התכנית, הכולל כרטיסי מתחמים ודרישות פרוגרמתיות מפורטות.
2. במסגרת העבודה על התכנית בוצעו בדיקות כדאיות כלכלית אינדיקטיבית למספר מתחמים מייצגים בתחום התכנית: A – מתחם 32 (שבפינת חרות-רוקח-הגפן), B – מתחם 42 (אבא הלל-התקווה-חרות), C – מתחם 56 (חרות-סטרומה-גאולים), D – מתחם 82 (רש"י-ז'בוטינסקי-אשתאול). מתחמים אלה נבחרו (באופן אקראי) על פי מאפייני שונות – מיקום, שימושים מיועדים, קיום מבנים חדשים וכד'.
3. נבחנו מספר חלופות לדירת התמורה שיקבל כל אחד מבעלי הזכויות: דירה הגדולה ב- 25 מ"ר מהדירה הקיימת בהיתר, דירה הגדולה ב- 9 מ"ר ודירה בשטח המכר של דירתו המקורית, תוך הצגת נפחי הבנייה המתקבלים בכל חלופה. בנוסף נלקחו בחשבון מרפסת בשטח של 12 מ"ר ומקום חניה ומחסן (תת קרקעיים).
4. בביצוע הבדיקות הפרטניות שערכנו בכל מתחם ומתחם, הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
 - א. המתחם יוכרז כפרויקט פינוי-בינוי, ולפיכך ניתן לקבל הטבות במס במסגרת פינוי בינוי, כפי שהוגדרו בתיקון 50 ובתיקון 55 של חוק מיסוי מקרקעין. הונח כי כל דירות התמורה יעמדו בהוראות החוק לצורך קבלת הטבות במס.
 - ב. לא ידוע על קיומם של דיירים מוגנים, באם קיימים - הפיזיו בגין הזכות לא הובא בחשבון ויש להוסיפו.
 - ג. אומדן היטל השבחה בהתבסס על שומות מכריעות של שמואל רוזנברג ומשה נדס למתחמי פינוי-בינוי. הובא בחשבון כי לא יתבקשו ו/או יינתנו פטורים לפי סעיף 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
 - ד. הונח כי כל דירות הבעלים עומדות בתנאי תיקון 47 לחוק המע"מ, לעניין מע"מ בשיעור אפס על שרותי בניה בהתחדשות עירונית ובתמ"א 38 תיקון 2, ולכן לא יחול מע"מ שרותי בניה בגין דירות הבעלים.
 - ה. היזם יישא בכל ההוצאות הישירות והכלליות, באופן שבו בעלי הזכויות לא ישלמו תשלום כלשהו לשום גורם.

ו. הובא בחשבון כי הפרויקט יבוצע במתכונת של פינוי-בינוי. הובא בחשבון כי כל בעלי הזכויות יפנוו מדירותיהם למשך תקופת הבניה. לבעלי הזכויות ישולמו דמי שכירות במשך כל התקופה, הוצאות הובלה

הלוך וחזור ויועמדו להם ערביות בגובה שווי דירת התמורה.

ז. חושב הפרש דמי האחזקה (ועד בית) של בעלי הזכויות במשך 10 שנים (הסך הכולל יעמוד לרשות בעלי הדירות במנגנון שיקבע ע"י העיריה).

5. בהתבסס על נתוני השוואה שנאספו מפרויקטים בעלי מאפיינים דומים, נקבעו מחירי מכירה למגורים בטווח של 22,500 - 23,500 ₪ למ"ר מכר בבניה מרקמית (כתלות במיקום) ו- 24,000 ₪ למ"ר מכר במגדל. כמו כן, במתחם שממוקם על רחוב ז'בוטינסקי נקבעו מחירי מכירה למסחר ומשרדים, בגבולות 10,000 ₪ למ"ר משרדים ברמת מעטפת ו- 20,000 ₪ למ"ר מסחר ברמת מעטפת.

ח. מדיניות התנועה – בכפוף לאישור ועדת התנועה:

מדיניות התנועה המוצעת מכוונת ל:

1. שיפור קישוריות בתחום התכנון, בשאיפה ליצור אפשרות לתנועה מעגלית פנימית.
2. שיפור הבטיחות עבור כל משתמשי הדרך.
3. הגדלת חלקם של הולכי רגל ורוכבי אופניים בזכות הדרך.

המדיניות מבוססת על ההנחות הנובעות ממתנה הוראות הבינוי, שלהלן:

1. תכנון מתחמי מאפשר מימוש הפקעות להרחבת זכות הדרך לאורך קטעי רחוב משמעותיים באבחה אחת, ובכך מנגיש עריכת שינויים תנועתיים.
2. תכנון מתחמי מאפשר הקצאת שטחים לקטעי דרך חדשים, ולמעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
3. מתנה התכנית מכוון לחניה תת-קרקעית (יעילה בהרבה מזו המתקבלת בהתחדשות בניינים בודדים), וניתן לפיכך להקטין את מספר החניות שלאורך הרחובות ולפנות בהם מקום למשתמשי הדרך האחרים.
4. גם המדיניות המחוזית, התומכת בהקטנת נסועת הרכב הפרטי ותגבור התחבורה הציבורית, מכוונת לצמצום מקומות החניה העיליים.

להשגת מטרות אלה, מציעה התכנית את הפעולות הבאות:

1. הרחבת זכות הדרך ברוב הרחובות הפנימיים הכלולים בתחום התכנון.
 2. המשך רחובות ללא מוצא קיימים, וחיבורם לרחובות ניצבים קרובים.
 3. המלצה על יצירת קטעי דרך חדשים, ע"ח מגרשים סחירים, ליצירת חיבורים בין רחובות מקבילים.
 4. קביעת כיווני נסיעה חדשים, תוך הפיכת הרחובות הפנימיים לחד סטריים – וזאת לשם שיפור הבטיחות והרחבת מדרכות.
 5. יצירת רשת פנימית של שבילי אופניים בתוך השכונה: ציר מזרח-מערב ושני צירי צפון-דרום.
 6. התאמת מערכת הדרכים לשיפור שירות לתנועה לא מוטורית. זאת - גם לשם התאמה לגישה למערכת הסעת המונים מתוכננת - במצב העתידי של השכונה יעבור קו רכ"ל בגבול השכונות ולכן השימוש בתח"צ ותחבורה פעילה יהיה רב ביותר ולכן יש להתאים את רוחב המדרכות לכך.
 7. הוספת חיבור של השכונה לרחוב ביאליק להשלמת קשר תחבורתי לצירי התנועה העוטפים את השכונה לכלל משתמשי הדרך.
- נספח התנועה מציג את מערכת הדרכים המוצעת בהתאם לפירוט לעיל.

התערבויות מוצעות, בכפוף לאישור ועדת התנועה:

1. תנועת הולכי הרגל:

רמת השירות לתנועת הולכי רגל שופרה במצב המתוכנן ע"י יצירת קישוריות במערך הרחובות הפנימיים בשכונה. בכך קוצרו משמעותית מסלולי הליכה רגליים. למבנה הטופוגרפי בתחום התכנון חלק משמעותי בצורך לקצר את אורך מסלולי ההליכה ביחס למצב הקיים – כאמצעי לעידוד הליכה רגלית.

נספח התנועה המוצע מציג את הדרכים החדשות כמוצעות.

חתכי הרחוב המוצעים קובעים רף מינימום לרוחב מדרכות מומלצות ליישום: רוחב מדרכות של 2 מ' הינו ערך מינימום תכנוני. כלל חתכי הרחוב מייצגים חשיבה מודולרית המאפשרת הקמה של כל רוחב החתך בשלבים תוך מתן עדיפות לתנועה לא מוטורית, כלומר במקרים בהם לא כל זכות הדרך פנויה למימוש, תינתן עדיפות להקמת מדרכות ושביל אופניים לפני יישום חניות.

2. תנועת אופניים:

ההתייחסות לתנועת אופניים כוללת חיבור בין תכנון שבילי אופניים ברחובות ובמרחב העוטף/סמוך לתחום התכנון – אשר אינו חלק מהתכנית הנדונה - ותכנון שבילי אופניים פנימיים, כחלק מהתכנון המוצע לשכונה.

מערך שבילי אופניים מתוכנן ברחובות עוטפים/סמוכים לשכונות:

- א. שביל הירקון (פ"ת – ת"א) – שביל אופניים בין עירוני המתוכנן כחלק ממערך שבילי אופניים בין עירוניים, השביל המתוכנן לעבור בצד הצפוני של שכונת ותיקים יאפשר חיבור לפ"ת. אורך השביל כ – 14 ק"מ.
 - ב. שביל השרון (רעננה – ת"א) – שביל אופניים בין עירוני המתוכנן כחלק ממערך שבילי אופניים בין עירוניים, השביל המתוכנן לעבור בצד המערבי של פארק הירקון ויאפשר חיבור לרעננה. אורך השביל כ – 15 ק"מ.
 - ג. שביל אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי - כחלק מתכנון הקו האדום ברחוב ז'בוטינסקי, חתך הרחוב המתוכנן כולל שביל אופניים לאורך הרחוב.
- מערך שבילי האופניים המוצע ברחובות עוטפים/סמוכים לשכונות יציע נגישות טובה באמצעות אופניים ומדגיש את התרומה הרבה ליצירת שבילי אופניים בתוך השכונות אשר יאפשרו את החיבוריות לאותם שבילי אופניים חיצוניים מתוכננים.

מערך שבילי אופניים מתוכנן ברחובות השכונות:

- א. שבילי אופניים צפון – דרום:
 - מוצעים שני שבילי אופניים דו סטריים בכיוון צפון – דרום:
 - שביל אופניים דו-סטרי ברחוב רש"י.
 - שביל אופניים דו-סטרי ברחוב התקווה.
- שבילים אלו מתוכננים כחלק מצירי התנועה המרכזיים בשכונה בכיוון צפון – דרום ומאפשרים קישוריות גם באמצעות אופניים לרחובות אבא הלל וז'בוטינסקי.
- ב. שביל אופניים מזרח - מערב:
 - מוצע שביל אופניים בכיוון מזרח - מערב, תחילתו ממזרח לאורך רחוב הפודים בחיבור לרחוב בן גוריון וסופו בצד המערבי בחיבור מוצע לרחוב ביאליק דרך חיבור חדש מוצע מרחוב תלפיות. שביל אופניים זה מתוכנן בחלקו כחלק ממתחמי תכנון בשטחים פרטיים, נושא זה הכרחי לצורך יצירת שביל המשכי לאורך השכונות.

3. רכב פרטי:

מערך התנועה המוצע לרכב פרטי מבוסס על העקרונות הבאים:

- א. חיבור השכונות לצירי התנועה העוטפים בתנועה דו-סטריית ויצירת תנועה חד-סטריית בטבעת פנימית שכונתית. חיבורים אלו מוצעים בנוסף לצירי התנועה החוצים את השכונות במצב הקיים.
- ב. הרחבת זכות דרך לפי חתכי רחוב מומלצים, המאפשרים רמת שירות סבירה לכלל משתמשי הדרך.
- ג. השלמת קישוריות בין רחובות על מנת לצמצם את השימוש במצב הקיים ברחובות ללא מוצא. השלמת הקישוריות חולקה לשני סיווגים עיקריים:
 - דרך עתידית העוברת בשטח מבנים קיימים.
 - דרך עתידית העוברת בשטח לא פנוי ולא מבונה.
 - חיבור השכונה לציר תנועה מערבי רחוב ביאליק – שבמצב הקיים אינה מחוברת אליו ישירות. בהתאם אותר תוואי עתידי מוצע דרך המתחבר לרחוב תלפיות.

4. חניה:

חניה ציבורית:

מערך החניה המוצע, בדומה למצב הקיים, מבוסס על חניה ציבורית לאורך הרחובות. תכנון מערך הדרכים בשכונות אינו כולל ביטול חניות ממוקד, אך תוספות הבניה אשר מצד אחד מכילות חניות פרטיות המפחיתות את הצורך בחניות ציבוריות, מצד שני צפויה להקטין את פוטנציאל החניות הציבוריות לאור יצירת כניסות למגרשים והגדלת מספר רכבים בשכונה לפחות בטווח המידי לפני הפעלת קווי הרק"ל.

חניה פרטית:

נוכח קרבת השכונות למערך תחבורה ציבורית רחב הכולל קו הסעת המונים, מומלץ לאמץ את תקן החניה המעודכן תוך שימוש בטווח מינימום בתקן (לדירות בשטח נמוך מ 120 מ"ר) ולפי הדגשים שיפורטו להלן.

דגשים לשימוש בתקן החניה התקף:

- א. התייחסות למרחק מציר "הקו האדום" תהיה כאילו הוא כבר פעיל, כלומר קביעת סיווג אזור לפי מרחק מקו מתע"ן תעשה ללא הורדת סיווג עד להפעלת הקו.
- ב. שימוש בטווח מינימום בתקן: התקן מפרט טווח למספר חניות נדרש, מוצע לבחור בערך המינימלי בתחום המוצע.
- ג. עבור יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר מוצע שימוש בטווח מקסימום בתקן.

5. פעולות נקודתיות:

- א. יצירת חיבור לרחוב ביאליק – התכנון המוצע כולל יצירת חיבור חדש בין הרחובות תלפיות וביאליק. החיבור בצד השכונה בצומת עם רחוב הרימון ובצד של רחוב ביאליק מול הצומת עם רחוב אלעזר וינשל. על מנת להתגבר על הפרשי הגובה בין הרחובות ביאליק ותלפיות - הרחוב מפותל בחלקו לשם הארכת התוואי ובכך – הקטנת השיפוע. מימוש הרחוב מותנה בתכנון המגרשים הצמודים, היות ובמצב הקיים עומדים בתחומו בניני מגורים. מודגש כי הקישור לרחוב ביאליק צפוי לשפר את נגישות תושבי השכונות, אך במקביל, בשעות העומס צפוי למשוך תנועה עוברת מרחוב אבא הילל לרחוב ביאליק.
- ב. כחלק מתפיסת התכנון להעלאת רמת השירות למשתמשי הדרך הלא מוטוריים, מוצע לבצע שיפורים בצמתי הרחובות למתן דגש על שיפור שדה הראיה, צמצום אורך מעברי חציה והנגשת מדרכות גם על ידי פינוי מכשולים.

ט. תחולה –

המדיניות תחול על בקשות להיתר שטרם אושרו בוועדה המקומית וכן על תכניות להתחדשות עירונית שטרם הומלצו / אושרו להפקדה בוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר

לאמץ את תכנית האב לשכונות הגפן ונחלת גנים ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הועדה למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית.

החלטות

לאמץ את תכנית האב לשכונות הגפן ונחלת גנים ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הועדה למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית.

הצבעה: מאושר פה אחד

(עו"ד אביבית מאור-נמרודי, מר רמי פדלון, מר אביהוא בן-משה, מר אדם קניגסברגר, מר ליעד אילני, עו"ד רועי ברזילי, מר יצחק שחם, מר צחי זליכה)

הערת אנף התכנון:

כרטיסי המתחמים עודכנו כדלקמן:

1. התוסף מספר מהדורה ותאריך אישור הועדה המקומית.
2. עודכן פרק הנחיות כלליות והנחיות בינוי.