

מדיניות הועדה המקומית: רג/מד/10**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2018006 בתאריך: 04/03/2018

שם: נווה יהושע - תכנית אב ומדיניות לפיתוח השכונה

נושא: דיון במדיניות הועדה המקומית

רמת-גן

גבולות התוכנית

שכונת נווה יהושע וערמונים:

מצפון: רחוב פנחס רוטנברג

מדרום: דרך אלוף שדה

ממערב: רחוב הירדן

ממזרח: כביש 4

בעלי עניין:

הועדה מקומית לתכנון ובניה

♦ יזם/מגיש:

גבריאלי-סגל

♦ עורך התכנית:

מטרת הדיון

המשך הדיון בתכנית המדיניות לשכונת נווה יהושע, מישיבת הועדה המקומית 2018004

מיום 18.02.2018.

מטרת התכנית

קביעת מדיניות לפיתוח שכונת נווה יהושע, ולמימוש תמ"א/38 ותכניות התחדשות עירונית

על פי המטרות הבאות:

1. הבטחת איכות החיים של תושבי השכונה הקיימים והצפויים להצטרף בעתיד.
2. שמירה על אוכלוסייה בעלת מאפיינים מגוונים.
3. יצירת איזון בין היקפי הבניה המתוכננים לבין כושר הנשיאה של השכונה.
4. חיזוק מוקדי המסחר המקומי בשכונה.
5. יצירת מערכת הוליסטית של מרחב ציבורי הכוללת רחובות, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור.
6. מתן מענה לכל שרותי הציבור המקומיים בתוך השכונה.
7. יצירת מערכת תחבורה מבוססת על תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבה באופניים.

פרטים:**א. רקע:**

שכונת נווה יהושע הוקמה ב-1946 על אדמות פרדסי הכפר הערבי חירייה, אשר נרכשו על ידי חברת "המפדה האזרחי" של "הציונים הכלליים". בראשיתה יושבה בבתיים חד קומתיים של משוחררי הצבא הבריטי, פעילי המפלגה ועולים חדשים. ב-1949 סופחה לרמת גן, ובמהלך השנים נבנו בשכונה מבנים צמודי קרקע, מבנים דו-קומתיים ("רביעות" ו"שמיניות"), שיכוני עולים ובנייה רוויה. בשנות התשעים החלה הריסה של מבנים ישנים צמודי קרקע לטובת בניינים רבי קומות. משנת 2005 החל תהליך של הריסה ובנייה על פי תמ"א/38, בעיקר לאורך הרחובות נווה יהושע ובחלק הצפון מערבי של השכונה. כמו כן, קודמו פרויקטים של פינוי-בינוי משמעותיים, ברחובות נווה יהושע, החולה והררי. מבני הציבור בשכונה כוללים את בית הספר "ארנון" הממלכתי ו"מורשת משה" הממלכתי-דתי, ובית הכנסת המרכזי הממוקם בגינת נווה יהושע.

בשנות התשעים החלה בנייתה של שכונת ערמונים, מצפון לנווה יהושע בין רחובות ארנון ופנחס רוטנברג. מרבית המבנים נבנו בין השנים 1991-1995 וגובהם מעל 9 קומות. בדרום שכונת ערמונים ממוקמים בית ספר ומתנ"ס ערמונים וכן "גן ערמונים".

ב. המצב הקיים:**מצב קיים – כללי**

1. שטח השכונה כ-500 דונם.

2. שכונת קצה ברמת גן, הגובלת בכביש 4 ובדרך אלוף שדה.

מס' דף: 2:

3. על פי נתוני מרשם האוכלוסין לשנת 2016, בשכונה כ-10,300 תושבים.
 4. על פי נתוני העירייה לשנת 2017 בשכונה כ-3,450 יח"ד וכ-1,500 יחידות דיור נוספות בתהליכי תכנון ובנייה (פינוי בינוי ותמ"א/38 לפני או אחרי קבלת היתר).
 5. השכונה ממוקמת בלב המטרופולין המרכזי במדינה, ונמצאת במרחק הליכה/רכיבה על אופניים ממוקדים אזוריים כגון אוניברסיטת בר אילן, הפארק הלאומי ומכללת רמת גן. בסמוך לשכונה מתוכננים פארק נחל כופר וכן שתי תחנות הרכבת הקלה (הקו הסגול).
 6. השכונה קרובה לצירים תחבורה ראשיים: כביש 4 ומחלף אלוף שדה, כביש 471, כביש 2 וכביש 20. בנוסף, בגבולה הדרומי מיועד לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה ובגבולה המזרחי והדרומי מתוכנן שביל אופניים מטרופוליני "אופני דן".
 7. מוקדי הזהות של השכונה הם המקומות, הגנים, המבנים והרחובות:
 - גן נווה יהושע ובית ספר ארנון – מרכז שכונתי הכולל גינה, בית ספר, בית כנסת, מרכז קהילתי וגני ילדים.
 - משולש רחובות העלייה הראשונה, האם והררי – אזור באינטנסיביות נמוכה יותר, הכולל את גן האם, ביי"ס מורשת משה ושירותי בריאות.
 - רחובות נווה יהושע, ארנון הכבאים ובן אליעזר – הצירים המרכזיים של השכונה, הכוללים שימושי מסחר, ציבור ומגורים.
 - מערכת ענפה של שטחים פתוחים.
- השכונה מתמודדת מצד אחד עם אתגרים כגון תהליך ציפוף מואץ, העומס התחבורתי וגבולות קשיחים (כביש 4 ודרך אלוף שדה), ומצד שני בעלת פוטנציאל לאיכות חיים גבוהה, הנובעת מנגישות למרחב ציבורי איכותי בתוך השכונה ובסמיכות לה ומיקום מרכזי במטרופולין.

מצב קיים – חברתי כלכלי

על פי המדד החברתי-כלכלי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, תושבי השכונה מאופיינים ברמה חברתית-כלכלית בינונית, כאשר תושבי החלק הצפוני מדורגים ברמה 14, ותושבי החלק הדרומי ברמה 13 (לשם השוואה: תושבי רמת עמידר 10 ותושבי רמת חן 17).

בשני מפגשי שיתוף ציבור שנערכו עם תושבי השכונה ניכר כי קיימות שתי קבוצות המובחנות ביחסן כלפיה. קיימת קבוצה אחת המתגוררת בדיור חדש או איכותי, אשר מעריכה את אופי השכונה ואיכויות המרחבים הציבוריים ומודאגת מכך שתוספת מהירה של אוכלוסייה רבה תביא לעומס על תשתיות התחבורה ותפגע באיכות החיים בה. מנגד, קבוצה שניה המתגוררת בדיור ותיק או פחות איכותי מעריכה את השכונה ומעוניינת להמשיך להתגורר בה, אולם רואה בהתחדשות הבינוי תנאי הכרחי לשימור איכות החיים.

היצע הדיור המגוון בשכונה – הכולל רבי קומות חדשים, מבנים משותפים בבניה מרקמית, שיכונים ממחצית המאה ה-20 וצמודי קרקע מתחדשים – מתאים למגוון סוגי אוכלוסיות בעלות יכולת כלכלית, צרכים והעדפות שונות. כמו כן, השכונה מציעה כמות יחידות רבה לשוכרים. על פי נתוני מפקד 2008, האזור הצפוני מאופיין באחוז גבוה יותר של משקי בית הגרים בדירה בבעלותם (76%) מאשר האזור הדרומי, המאופיין בשיעור בעלות נמוך יחסית (57%). לשם השוואה, הממוצע הארצי לשיעור בעלות הוא 66.4%, ובתל אביב יפו הממוצע הוא 45%.

ערכי הקרקע בשכונה דומים לממוצע ערכי הקרקע בשאר העיר. בפרויקטים של תמ"א/38 דירת 3 חדרים בת 70 מ"ר נמכרת בכ-1.7 מיליון ₪ ודירת 4 חדרים בת 100 מ"ר נמכרת בכ-2.1 מיליון ₪. ערכים אלה מייצגים שווי ממוצע של למעלה מ-22,000 ₪ למ"ר דירתי ("פלדלת").

מצב קיים – בינוי

מס' דף: 3

שלד השכונה: הבינוי בשכונה מתחלק בין האזור הדרומי, המאופיין בבניה נמוכה וותיקה יותר והאזור הצפוני, המאופיין במבנים גבוהים וחדשים יותר. כמחצית מהמבנים בשכונה הם מבנים של עד 4 קומות. טיפוסי הבניה המרכזיים שזוהו:

- צמודי קרקע – בעקר ברחובות העלייה הראשונה, השנייה והשלישית וברחוב ארז.
- מבנים דו-קומתיים של "רביעיות" ו"שמיניות" – בעקר לאורך הרחבות נווה יהושע והאם.
- מבני "רכבת" – בעיקר ברחובות האם והררי.
- מבנים משותפים (3-10 קומות).
- בניה חדשה ב"מגדלים" (מעל 11 קומות).

גיל המבנים: רוב צמודי הקרקע ומבני ה"רביעיות" ברחוב האם נבנו בשנות ה-60, ויתר המבנים ברחבי השכונה הם משנות השישים והשבעים. זאת מלבד באזורים חדשים יותר (רחובות הכבאים והחולה) בהם הבניה היא ברובה משנות האלפיים.

התחדשות עירונית:

בשכונה בוצעו פרויקטים של התחדשות עירונית הן בעיבוי והן בהריסה ובניה:

1. כיום מקודמים בשכונה תהליכי עיבוי בשני סוגי מבנים: במבני ה"רביעיות" וה"שמיניות" מתרחשת באופן הדרגתי התחדשות עירונית, במסגרתה בעלי הבתים משפצים באופן איכותי את דירתם. במבנים של 4-5 קומות ואף במבני רכבת ברחובות האם והררי מקודמות יוזמות לעיבוי.
2. בשנים האחרונות מתקיים תהליך של הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38 ופינוי-בינוי, בעיקר ברחוב נווה יהושע ובחלקה הצפון-מערבי של השכונה. נכון למרץ 2017, מקודמות יוזמות לתוספת של כ-400 יח"ד במסגרת בקשות לתמ"א 38.
3. מסמך המדיניות לאיתור מבנים לבניה לגובה של עיריית רמת גן אשר אושר ב-2015 מסמן את כל מתחם התכנון כמתחם/ציר חיפוש לבניה לגובה, על פי התניות מפורטות. בשנים האחרונות אושרו תכניות ל-12 מבנים בני 20 ומעלה קומות במרכז השכונה ברחובות החולה ונווה יהושע-ארנון, וכן על רחוב הררי הגובל באלוף שדה:
 - א. תכנית רג/1411/א – תכנית לשלושה מבנים עד 22 קומות (מכפיל 7) ברח' נווה יהושע – בשלבי בניה.
 - ב. תכניות רג/1255/ב, רג/3/1255/א – שתי תכניות, כל אחת לשלושה מגדלים בני 22-28 קומות (מכפיל 3). הבניינים ברח' החולה מצויים בשלבי בניה.
 - ג. תכנית רג/1448/א – תכנית לשלושה מגדלים בני 22 קומות (מכפיל 4) ברחוב הררי.
4. בנוסף, מקודמות התכניות המרכזיות הבאות:
 - א. כניסה לנווה יהושע (הירדן 1,3,5) – הריסת 8 מבנים קיימים והקמת חמישה מבנים בני 10 קומות עם חזית מסחרית לרחוב (מכפיל 4). – עדכון אפריל 2017.
 - ב. רחוב הררי (16-24) – הריסת שני מבנים קיימים והקמת שני מבנים עד 25 קומות (מכפיל 3.5) וכן הקצאת שטח למוסדות ציבור – עדכון נובמבר 2017.

מצב קיים - שטחי ציבור

במצב הקיים ישנם כ-43 דונם מאושרים למוסדות הציבור בשכונה. על פי המדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור (2016), האוכלוסייה הקיימת מצריכה הקצאה של כ-30 דונם. עם זאת, סקר מצב קיים מצא כי ישנה אי התאמה בין השירותים הנדרשים ובין המצב בפועל. על פי הסטנדרטים ישנו חוסר של כשני מעונות יום בשטחי הציבור, עודף קטן של כיתות גן ילדים וכיתות יסודי וצורך ב-20 כיתות בית ספר על יסודי אשר ברמת גן מקבלות מענה בבתי ספר

מס' דף: 4:

כלל-עירוניים. לעומת זאת, שטח בית הספר "מורשת משה" הממלכתי-דתי, מתפקד כבית ספר כלל עירוני. בנוסף, נמצא צורך בתוספת שירותים מקומיים כגון תנועת נוער ומקווה ושדרוג שירותי השיטור והבריאות.

54 דונם משמשים כיום כשטחים ציבוריים פתוחים, רובם המוחלט משמש כגינות או צירים ירוקים ברמה מקומית ("על סף הבית"). בממוצע, שטחים אלה מציעים כ-5.2 מ"ר שטחים ירוקים לנפש. לאחר גריעת 12 דונם לטובת הרק"ל, ההקצאה לנפש תרד ל-4 מ"ר/נפש. שטחי הפארק הלאומי הסמוך מספקים כמות שטחים הולמת על פי הנורמות הנדרשות לשטחים כלל עירוניים (10 מ"ר לנפש).

8.5 דונם מתוך השטחים המיועדים למוסדות ציבור אינם מפותחים בפועל, ומשמשים כחניונים ציבוריים או גינה. רובם המוחלט של הגינות והצירים הירוקים אינם מנוצלים כהלכה וצריכים לעבור שדרוג על מנת להציע מרחב איכותי עבור מגוון סוגי אוכלוסיות ולצרכים מגוונים.

מצב קיים – תנועה

פריסת הרחובות וכיווני התנועה

נווה יהושע וערמונים גובלות בשני צירים עורקיים משמעותיים: ממזרח – בכביש 4, ומדרום – בדרך אלוף שדה. ממערב ומצפון השכונות גובלות בשני רחובות מאספים מרכזיים והם הירדן ובן אליעזר. בתוך השכונה רחובות מקומיים בדרגת שירות נמוכה יותר: רחוב פנחס, הכבאים ונווה יהושע מהווים צירים מאספים משניים, ויתר הרחובות הם חד-סטריים או רחובות ללא מוצא.

רמת השירות לרכב הפרטי היא נמוכה ביותר, פקקים ארוכים מצטברים בשעות השיא והיעדר חניונים ציבוריים יוצר עומס על תשתיות החניה ברחובות. רמת השירות הנמוכה של התחבורה הציבורית והיעדר שבילי אופניים מקשים על יצירת אלטרנטיבה לרכב הפרטי, והקמתם של מבנים חדשים בהם לא נערכו הפקעות לזכות הדרך יוצרת קושי להרחיב דרכים באופן רציף בעתיד.

הרחובות המקומיים כוללים זכות דרך רחבה יחסית וכבר היום ברחובות רבים קיימות מדרכות רחבות לטובת הולכי הרגל. עם זאת, חלוקת המרחב במצב הקיים אינה מאוזנת, ונוטה כיום לטובת כלי הרכב הפרטיים.

כניסות ויציאות

נווה יהושע "חסומה" לתנועה מעבריה המזרחיים והדרומיים, וכוללת שלוש כניסות/יציאות: נווה יהושע/הירדן, כנרת/בן אליעזר, צומת הכבאים/בן אליעזר.

בעבר נבחנה אפשרות לפתוח יציאה נוספת לכיוון דרום (דרך אלוף שדה), אך זו נפסלה בגלל מעבר הקו הסגול. כניסות ויציאות נוספות מתוכננות:

1. כניסה צפונית מרחוב עולי הגרדום בשכונת רמת עמידר לרחוב הכבאים.
2. מסלול רוכבי אופניים מטרופוליני "אופני-דן" אשר יקשר את השכונה מצפון ויעבור לאורך רחוב הארז ומזרחה לאורך תוואי הרק"ל.
3. בניית גשר מעל כביש 4 עבור רכבים פרטיים, רוכבי אופניים והולכי רגל אשר יקשר בין העבר המזרחי והמערבי של רמת גן.

תכניות אלה מקודמות בעיקר על מנת לשפר את הקישוריות בין המרקמים העירוניים השכנים.

חניה

ברוב הרחובות בשכונה מתקיימת חנייה מקבילה ברחוב. קיימת גם חנייה ניצבת לסירוגין ברחובות נווה יהושע והררי. שני שטחים למוסדות ציבור משמשים כיום כחניונים ציבוריים ברחוב רוטנברג וברחוב ארנון.

תחבורה ציבורית

מערכות התחבורה המגוונות הקיימות והמתוכננות בסביבות השכונה:

מס' דף: 5:

1. קווי תחבורה ציבורית מגוונים העוברים ברחובות בן אליעזר, הירדן ובדרך יצחק שדה, ובכללם קו 65 הנכנס לשכונה, המקשרים את השכונה עם ערי המטרופולין.
2. מסוף לתחבורה ציבורית בתחומי מחלף אלוף שדה, שבו עוברים קווים רבים בדרכם לערי המטרופולין התל-אביבי ולערים הנמצאות מחוץ למטרופולין זה.
3. קו הרכבת הקלה (הקו הסגול) ברחוב אלוף שדה: 80% מבתי השכונה (כיום ובעתיד) ממוקמים במרחק של עד 600 מטרים מתחנת הרכבת הקרובה.

אופניים

רחובות השכונה אינם כוללים תשתיות לשבילי אופניים.

בשנת 2009 נערכה תכנית אב לשבילי אופניים ברמת גן, אך זו טרם יושמה. התכנית מציעה מסלול אופניים מרכזי לאורך הרחובות בן אליעזר והירדן. בנוסף, בשכונה מפוזרים צירים ירוקים רבים אשר יכולים לשמש גם רוכבי אופניים באמצעות התאמות. אולם, בפועל הצירים לעיתים קרובות חסומים לרוכבי אופניים ואינם מציעים מעבר רציף ונוח.

תכנית שבילי אופניים מטרופולינית ("האופני-דן") מציעה כי הדופן המזרחית והדרומית של השכונה תוקצה לשביל אופניים בעל קיבולת גבוהה.

ג. שיתוף הציבור:

במסגרת הכנת תכנית האב נערכו מספר מפגשי שיתוף ציבור עם תושבי השכונה. במפגשים הוצגה תכנית האב על כל היבטיה, התקבלו הערות בעל פה ובכתב ונערכו התאמות רבות על מנת להביא לתכנית התואמת את רצונות התושבים.

24.7.2017 **ישיבה מקדימה לשיתוף ציבור.** בישיבה השתתפו סגנית ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית, מהנדסת העיר, אדריכל העיר, נציג מחלקת התכנון ומנהלת מדור שירות לתושב בקהילה, צוות התכנון וכ-20 תושבים פעילים. במסגרת הישיבה צוות התכנון הציג את עיקרי התכנית ונקבע בסיס להמשך שיתוף הפעולה בין העירייה והתושבים: מפגשי עבודה בין יועץ התנועה והתושבים, וכן מפגש שיתוף ציבור כללי אשר יערך בתוך השכונה בפני כלל התושבים.

21.11.2017 **מפגש שיתוף ציבור מס' 1 עם תושבי השכונה.** במפגש השתתפו סגנית ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית, חברי הועדה המקומית, מנהל מחלקת התנועה, ונציגי מחלקת התכנון וכן כ-100 תושבים. במסגרת המפגש הוצגו עיקרי התכנית לציבור בשנית, עבור הציבור הרחב. בישיבה צוות התכנון הציג את עיקרי התכנית והתקיים דיון עם הנוכחים. בעקבות המפגש קבוצת תושבים פעילים העבירה מסמכים מפורטים להתייחסות צוות התכנון ונציגי העירייה בהיבטים שונים כגון תכנון התנועה, פיתוח שטחי הציבור, ניסוח הנחיות הבינוי, ניהול יישום התכנון ועוד.

21.12.2017 **מפגש שיתוף מס' 2 עם נציגי התושבים.** במפגש השתתפו סגנית ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית, מהנדסת העיר ונציגי מחלקת תכנון וכ-10 תושבים. במסגרת המפגש הוצגו התייחסויות צוות התכנון והעירייה להערות התושבים, ונערך דיון מעמיק יותר בסוגיות מרכזיות שעלו במפגשי השיתוף הקודמים.

31.1.2018 **מפגש שיתוף ציבור מס' 3 עם נציגי התושבים.** במפגש השתתפו מהנדסת העיר, אדריכל העיר ונציגי מחלקת התכנון, יועצת שיתוף ציבור, צוות התכנון וכ-10 תושבים. במסגרת המפגש הוצגו העדכונים המרכזיים שנערכו בהמשך למסמך ההתייחסות של התושבים וכן נדונו סוגיות כגון שיתוף ציבור במסגרת תכניות מפורטות ומדיניות הבינוי המוצעת. נציגי מחלקת התכנון הודיעו על העברת התכנית לוועדה המקומית והשלמת הליך שיתוף הציבור במסגרת תכנית האב.

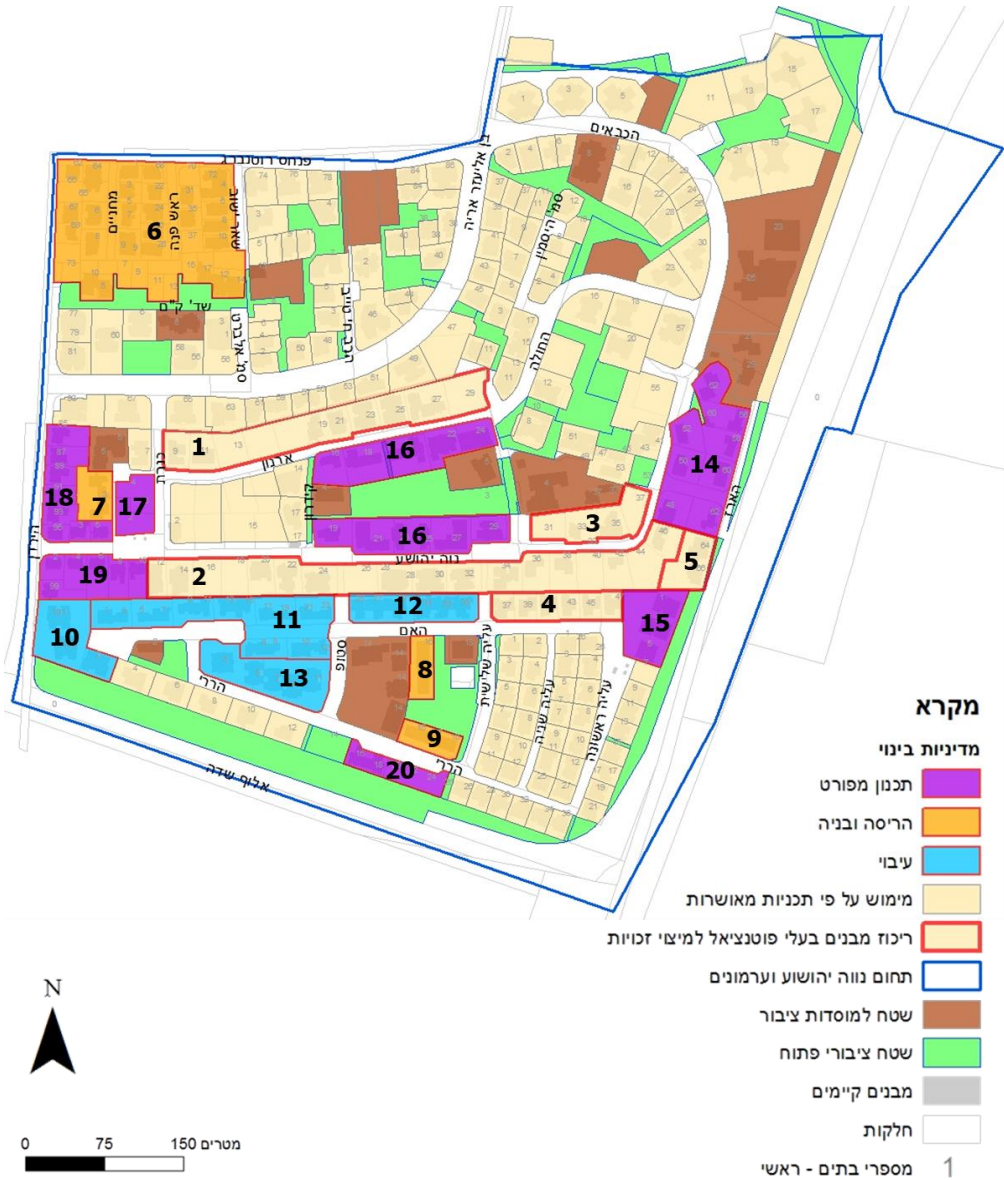
ד. המדיניות המוצעת:

עקרונות מדיניות הבינוי

מוצע לקדם מדיניות הדיור השומרת על צורות דיור מגוונות על מנת לתת מענה למגוון סוגי תושבים וכן לשמור על איזון בין כמות התושבים ובין שירותי הציבור, המסחר, התנועה והשטחים פתוחים הנדרשים לאיכות חיים גבוהה.

מפת מדיניות בינוי

מדיניות הבינוי המוצעת מחולקת לחמש קטגוריות כמסומן במפת המדיניות המצורפת



מדיניות הבינוי

א. מימוש על פי תכניות מאושרות (זכויות מוקנות)

כללי

רוב הבניה בשכונה אינה מתאימה להתחדשות במסגרת תמ"א 38, הן כי מדובר באזורים עם בניה רוויה חדשה יחסית והן כי מדובר בבניה ביעוד לבניה צמודת קרקע. בנוסף במתחמים בעלי ריכוז מבנים בעלי פוטנציאל למיצוי זכויות ישנם מבנים אשר ניתן לחדשם באמצעות תכניות מאושרות ובמימוש זכויות מוקנות בלבד.

ריכוז מתחמים בעלי פוטנציאל למיצוי זכויות:

1. ארנון 9-29
 2. נווה יהושע 12-46
 3. נווה יהושע 31-37
 4. האם 37-47 (מבני רביעיות)
 5. הארז 64-66: יותר צירוף המגרשים לתכנון מפורט של מתחם "הארז" או מתחם העלייה הראשונה 1-5.
- הנחיות ותנאים החלים על מתחמים למימוש על פי תכניות מאושרות:
- באזורים המסומנים למימוש על פי תכניות מאושרות יותר מימוש זכויות מוקנות על פי תכניות מאושרות בלבד.

ב. מתחמים בהם תותר תמ"א/38 הריסה ובניה

כללי

המתחמים בהם יותר מימוש תמ"א/38 בהריסה ובניה הינם מתחמים שבהם כבר בוצעה לרוב התחדשות עירונית במסגרת תמ"א/38. בנוסף מסומנים מתחמים אשר חלופת התחדשות בתמ"א 38 הריסה ובניה היא החלופה המתאימה להתחדשות מבחינת ההתכנות ומבחינה תכנונית. קביעת גובה הבינוי מותאמת לגובה הבינוי של שאר המבנים במתחם בכפוף להנחיות ולתנאים במסמך המדיניות.

חלוקה למתחמי בינוי:

6. שאר ישוב-הירדן, שד' ק"ם-פנחס רוטנברג: עד 10 קומות (ק+8+ג).
 7. ארנון 3: עד 10 קומות (ק+8+ג).
 8. האם 16 (מבנה רכבת): מדורג לכיוון רחוב האם. בחלק הגבוה עד 10 קומות (ק+8+ג). כלפי רחוב האם עד 6 קומות.
 9. הררי 15-17, העלייה השלישית 10 (מבנה רכבת): מדורג לכיוון רחוב העלייה השלישית. בחלק הגבוה עד 10 קומות (ק+8+ג). כלפי רחוב העלייה השלישית עד 6 קומות.
- הנחיות ותנאים להריסה ובניה:
- במתחמים המסומנים תותר תמ"א/38 הריסה ובניה בכפוף לתנאי הסף לביצוע תמ"א 38 המופיעים במסמך המדיניות לתמ"א/38 של רמת גן.
 - קווי בניין: בהתאם למדיניות תמ"א/38 של רמת גן. באזורים שבהם מסמך המדיניות מציע שינוי זכות הדרך, קווי הבניין ימדדו מזכות הדרך המוצעת.
 - מכפיל יח"ד: מכפיל יח"ד מרבי 3: 1 (ובהתאמה לתקן 21). מכפיל יח"ד יהיה לפי יח"ד קיימות בהיתר. הגדלת מכפיל יח"ד תותנה בהקצאות לצרכי ציבור ובאישור הועדה.
 - דירות תמורה: בדירות התמורה, תוגבל תוספת השטח על שטח היחידה בהיתר בתוספת ממ"ד ומרפסת.
 - שטחי דירות חדשות: על פי מדיניות תמ"א/38 ברמת גן.
 - במגרשים שבהם 1-4 יח"ד לא יותר מימוש על פי תמ"א/38.

ג. מתחמים בהם יותר מימוש תמ"א/38 במסלול עיבוי וחיזוק

כללי

המתחמים בהם יותר מימוש תמ"א/38 בדרך של עיבוי וחיזוק ללא הריסה הינם מתחמים שזוהו כמתאימים לעיבוי הן מבחינת התכנות והן מבחינה תכנונית. בנוסף, פרויקטים של עיבוי לצד סוגים נוספים של התחדשות עירונית, תורמים לשמירה על מגוון צורות דיור ומגוון אוכלוסיות בשכונה.

חלוקה למתחמי בינוי :

10. הירדן 103-101.

11. האם 1-23, האם 6-12 (מבני שמיניות).

12. האם 25-35 (האם 31-35 עבר התחדשות בעיבוי וחיזוק).

13. הררי 3-11.

הנחיות ותנאים לעיבוי וחיזוק :

- במתחמים המסומנים יותר מימוש תמ"א/38 בדרך של עיבוי וחיזוק ללא הריסה ובניה בכפוף לעמידה בתנאי הסף לביצוע תמ"א/38 המופיעים במסמך המדיניות לתמ"א/38 של רמת גן.
- תוספת קומות : תותר תוספת מרבית של 2.5 קומות על הקיים בהיתר.
- קווי בניין : בהתאם למדיניות תמ"א/38 של רמת גן. באזורים שבהם מסמך המדיניות מציע שינוי זכות הדרך, קווי הבניין ימדדו מזכות הדרך המוצעת. ההקלות בקווי בניין מאושרים ישמשו רק לצורך תוספת הממ"ד והמרפסת.
- שטחי דירות חדשות : על פי מדיניות תמ"א/38 ברמת גן.

ד. מתחמים לתכנון מפורט

כללי

מתחמים אלה הם מתחמים הדורשים התייחסות מרחבית הכוללת התייחסות לשטחי ציבור או מסחר וכן במתחמים בהם עיריית רמת גן מקדמת תכנון מפורט.

חלוקה למתחמי בינוי :

14. מתחם "הארז" : במתחם יותר מימוש זכויות מוקנות על פי תכניות מאושרות, או בתכנון מפורט, אשר יקבע היקפי בניה, גובה וצפיפות, בתנאי תועלות ציבוריות משמעותיות. מומלץ בינוי עד 7 קומות (ק+5+ג). תכנון מפורט מותנה באישור תב"ע לגשר מעל כביש 4.
15. רח' העלייה הראשונה 1-5 : במתחם תותר חלופה לעיבוי וחיזוק בתוספת של 2.5 קומות או בתכנון מפורט, אשר יקבע היקפי בניה, גובה וצפיפות, בתנאי תועלות ציבוריות משמעותיות.
16. רח' נווה יהושע 19-29, רח' ארנון 16-24 : תכנון המבנים סביב גן נווה יהושע כחוליה מקשרת בין הגן לסביבתו. יותר בהריסה ובניה בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג). במגרש המסחרי (רח' נווה יהושע 23-25) יותר שימושים של מסחר ותעסוקה בלבד ללא מגורים. בתכנון המפורט ייבחנו כניסות משותפות לחניונים, מעברים לציבור לגן נווה יהושע וכן הקמת חניון ציבורי במגרש המסחרי.
17. רח' כנרת 2,3,4 : יותר מימוש בתכנון מפורט, או בהריסה ובניה. בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג). מגורים בשילוב תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע.
18. רח' הירדן 85-95, נווה יהושע 3-5 : יותר מימוש בתכנון מפורט, או בהריסה ובניה. בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג). מגורים בשילוב של תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע.
19. רח' נווה יהושע 2-10 : תכנון מפורט או הריסה ובניה. בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג). זהה למתחם הירדן 85-95, נווה יהושע 3-5, מבחינת האפיון.

20. רח' הררי 16-24 : פינוי בינוי בשילוב מוסדות ציבור, על פי תכנית המקודמת על ידי פרטיים.

תנאים והנחיות לתכנון מפורט :

- איחוד וחלוקה : יותר איחוד וחלוקה לצורך מתן פתרון כולל לכל מתחם.
- מכפיל יח"ד : מכפיל יח"ד מרבי 3 : 1 (בכפוף להמלצת שמאי הועדה). מכפיל יח"ד יהיה לפי יח"ד קיימות בהיתר. הגדלת מכפיל יח"ד תותנה בהקצאות לצרכי ציבור ובאישור הועדה.
- קווי בניין : יקבעו בתכנון מפורט. באזורים שבהם מסמך המדיניות מציע שינוי זכות הדרך, קווי הבניין ימדדו מזכות הדרך המוצעת.
- דירות תמורה : בדירות התמורה, תוגבל תוספת השטח על שטח היחידה בהיתר בתוספת ממ"ד ומרפסת.
- שטח דירה ממוצעת : גודל הדירה הממוצעת במצב המוצע, לפי 95 מ"ר פלדלת (עם אפשרות להתאמה בגודל, ככל שיימצא שהדירות במצב הקיים הינן קטנות או גדולות במיוחד). 20% מהדירות יהיו דירות קטנות (75 מ"ר פלדלת).

שטחי ציבור :

מוסדות ציבור

הפרוגרמה למוסדות ציבור נערכה בהנחה של משק בית ממוצע 3 וצפי של 16.3 אלף תושבים בהתאם למאפיינים שנקבעו במסגרת הפרוגרמה העירונית והמדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור (2016).

במצב המוצע, נמצא כי יידרשו כ-42 דונם למוסדות חינוך מקומיים ועוד כ-7,000 מ"ר בנוי למוסדות מקומיים כגון בריאות המשפחה, מרפאה, מוסדות דת וכדומה. בנוסף, ידרשו כ-31 כיתות על יסודי (כ-12 דונם), אשר יקבלו מענה כלל עירוני מחוץ לשטחי השכונה. במסגרת השכונה, נמצא כי תוספת האוכלוסייה תייצר ביקוש להוספת ארבעה מעונות יום בשטחים ציבוריים ושלושה בשטחים סחירים, 16 כיתות גן ילדים, ובית ספר יסודי נוסף של 18 כיתות. בנוסף, תידרש נקודה לבריאות המשפחה, הרחבת המרפאה הקיימת או הקצאת שטח למרפאה נוספת, שטח למועדון או תנועת נוער, הרחבה של נקודת המשטרה הקיימת ושדרוג המרכז הקהילתי הקיים בסמוך לבית ספר ארנון.

בבחינה של היצע המגרשים הקיים, נמצא כי ייעול ההקצאה לצרכי ציבור בשכונה מאפשרת להציע מענה במסגרת 43 הדונם הזמינים כיום למוסדות ציבור. סדרת הצעות העיבוי של תכנית האב נשענות על תכנית רג/340/52 (2015) המרחיבה את זכויות הבינוי במגרשים למוסדות ציבור, ומאפשרת להציע שילובים של מוסדות במגרש יחיד (למשל: שילוב של קופ"ח במגרש בו שוכן מועדון גמלאים, תוספת מעונות יום או גני ילדים במסגרת שטח ביתי הספר ועוד).

על מנת להבטיח את כוח הנשיאה של השכונה אל מול תוספת יחידות הדיור, הרשות המקומית תבחן מעת לעת את צרכי הציבור בשכונה בהתאם להרכב האוכלוסייה באמצעות הפרוגרמה העירונית החכמה.

המרחב הציבורי

כחלק מהכנת הפרוגרמה לשטחי ציבור, נערכה הערכה של השטחים הפתוחים הנדרשים עבור קיבולת של 16.3 אלף תושבים. על פי הנורמות הארציות, נווה יהושע צפויה להיות בחוסר של 7 דונם של שטחים פתוחים שכונתיים ובחוסר של 32.5 דונם של שטחים פתוחים עירוניים. לעומת זאת, תושבי השכונה נמצאים במרחק הליכה משטח הפארק הלאומי, המהווה שטח פתוח איכותי. לאור מצב ייחודי זה, התכנית מציעה עקרונות וכלים ליעול המרחב הציבורי בתוך השכונה ושיפור הנגישות אל פארקים ומרחבים פתוחים בסביבתה.

להלן העקרונות המוצעים לתכנון המרחב הציבורי :

1. יצירת מרחב רציף לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

2. שיפור התנאים לשימוש במרחב הציבורי עבור מגוון משתמשים לאורך שעות היום.
3. שיפור הנגישות והקישוריות למוקדים ציבוריים, מסחריים ותחבורתיים.
4. ניצול מרבי של המרחב הציבורי, כולל חצרות בתי הספר ומוסדות הציבור.
5. שיפור חיבורים לשכונות הגובלות ולצירים הראשיים.

התכנית מציעה פיתוח של מערכת כוללת של המרחב הציבורי ובה שטחים פתוחים ציבוריים, צירים ירוקים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ורחובות בהם מדרכות רחבות ותשתיות לרכיבת אופניים. יישום התכנית יכלול בין היתר הוספת שימושים מגוונים ועניין למרחבים הציבוריים, יצירת אזורי השהייה וחלחול מים בשטחים המגוננים ויצירת מעברי חצייה בין צירים ירוקים.

כנגזרת של תכנית הפיתוח של המרחב הציבורי, מוצע כי הרשות המקומית תקדם בטווח הקצר, בין היתר, את התכניות הבאות:

- פיתוח גינת נווה יהושע, שהיא ליבה של השכונה, כמרחב רציף המנוצל בצורה יותר אינטנסיבית לקהל מגוון.
- פיתוח השטחים הציבוריים בהתייעצות עם התושבים להוספת מקומות ישיבה ומתקני ספורט, הנגשת מדשאות, הסדרת גינות כלבים, הפקת אירועים ופעילויות במרחב הציבורי וכדומה.
- עידוד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים על ידי הורדת גדרות ומחסומים מדרכים וצירים ירוקים, הסדרת שבילים לתנועת אופניים ועוד.

מדיניות תנועה – כפוף לאישור ועדת התנועה:

דברי הסבר

- מוצע לבסס את תפיסת התכנון האורבאני בשכונה על תפיסת התכנון של העיר ושל ממשלת ישראל, לפיה יש לתעדף את תנועת המשתמשים הרכים בעיר – הולכי הרגל והאופניים – ולהסתמך, ככל שהדבר אפשרי, על תחבורה ציבורית טובה.
- כנגזרת של תפיסת התכנון האורבאני, מוצע לקדם מאזן שונה מהקיים כיום בחלוקת שטחי הרחובות בין כלי-הרכב (למעט האוטובוסים) לבין המשתמשים הרכים ברחוב (הולכי רגל ורוכבי אופניים). מהותו של האיזון הוא בצמצום השטחים המיועדים לכלי-הרכב וייעודם למען המשתמשים הרכים ברחוב.
- מערכת הרחובות בשכונת נווה יהושע הינה מערכת קשוחה ומוגבלת מאד בנתונה, כאשר למעט כמה מקומות נקודתיים, אין אפשרות להרחיבה ולשפר את נתוני זכויות הדרכים לאורכה. משמעות נתון זה, שהרחבת המדרכות בתחומה, וביצוע השבילים והנתיבים לאופניים ייעשו על חשבון השטחים המוקצים כיום לכלי-הרכב.
- צמצום של שטחי התנועה לכלי-רכב, מחד-גיסא, והגדלת נפח התנועה הצפוי עקב הגדלת היקף יחידות הדיור, מאידך גיסא, יגרמו לכך שתושבי השכונה יאלצו בעתיד לוותר על תנועה בכלי רכבם בשעות השיא ולעבור לתחבורה הציבורית ולאופניים.
- כדי להקל במידה מסוימת על תנועת כלי-הרכב בשכונה, מוצעת הפיכתם של מרבית קטעי ציר התנועה המרכזי בשכונה, הכולל את הרחובות: נווה יהושע, הכבאים, החולה, ארנון וכינרת לחד-סטריים.
- הפיכת הרחובות לחד-סטריים תבחן מול צרכי התחבורה הציבורית ובמידה ויתברר שקווי התח"צ מתארכים שלא לצורך תשקל השארת קטע זה או אחר לאורך הציר כדו-סטרי.
- כל המתחם הנמצא דרומית לרחוב נווה יהושע יהפוך להיות אזור מיתון תנועה, שבו ישולבו רכיבי תנועה הגורמים להאטת התנועה והגורמים לשיפור היבטי הבטיחות בצמתים ובקטעי הדרכים.

התערבויות מוצעות, בכפוף לאישור ועדת התנועה:

תנועת המשתמשים

1. תנועת הולכי רגל

- תבוצע רשת של שבילי הולכי-רגל שתקצר את מרחקי ההליכה של הולכי הרגל ככל שניתן. מומלץ שרוחב השבילים להולכי-רגל (לרבות שטחי גינון בתחום) לא יקטן מ- 6 מטרים.
- מומלץ שרוחב המדרכות לאורך הרחובות לא יקטן מ- 3 מטרים. רוחב מינימאלי מוחלט, כשאינן ברירה אחרת, יהיה 2.5 מטרים.
- יש לטעת בתחומי כל המדרכות עצים במטרה להשפיע על אקלים הרחובות. יש להקפיד שהעצים לא יהיו בתחומי צמתים ולא יפגעו בראות משתמשי הדרך.

2. תנועת אופניים

- בתחום השכונה יעבור תוואי של אופני-דן המקשר את פתח-תקווה עם מרכז תל-אביב.
- ברחובות הראשיים של השכונה יכללו שבילים דו-סטריים לתנועת אופניים.
- בתחומי מבני ציבור (בתי-ספר, מתנ"ס וכדו') ובתחומי שטחי מסחר ומשרדים יותקנו מתקני קשירה לאופניים.

רכב פרטי

- לצורך שיפור הנגישות אל השכונה וביציאה ממנה מוצעים שני שינויים משמעותיים עבור תנועת כלי הרכב:
- הרחבת רחוב נווה יהושע בין רחוב כנרת לבין רחוב הירדן ויצירת נתיב כניסה מרחוב הירדן לשכונה.
- יצירת מעבר עילי מעל דרך 4 וחיבור השכונה למתחם הנמצא מזרחית לדרך זו.

חניה

חניה ציבורית:

- במסגרת המדיניות להעדפת תנועת הולכי הרגל יבוטלו כ- 200 ממקומות החניה לאורך הרחובות.
- במקום מקומות החניה שיבוטלו, מוצע להוסיף כ- 300 חניות בשני חניונים שיבוצעו בתחום החניון הקיים כיום ברחוב ארנון ובתחום בית ספר "מורשת משה".
- מגרש החניה ברחוב פנחס רוטנברג לא יבוטל. במידה ובעתיד הוא ייועד לשימוש אחר יבוצע בו חניון תת-קרקעי.
- בשטחי מבנים ציבוריים (בתי ספר, מתנ"ס, אולמות וכדו') יותקנו מתקני קשירה לאופניים בכמות שלא תפחת מתקן החניה הארצי.

חניה פרטית:

- תקן החניה לבתי השכונה יסתמך על התקן התקף:
- **באזור א'** – במרחק אור עד 300 מטרים מציר הרכבת הקלה עד חניה אחת ליחידת דיור.
- **באזור ב'** – במרחק אזורי עד 600 מטר מציר הרכבת הקלה 1-1.5 חניות ליחידת דיור.
- **באזור ג'** – במרחק הגדול מ- 600 מטר – 1-2 חניות ליחידת דיור.
- תקן החניה לשימושים שאינם מגורים יסתמך על התקן התקף.

מס' דף: 12

- בנוסף לחניות המיועדות לכלי רכב תידרש חניה אחת לאופנוע עבור כל חמש יחידות דיור. וחניה אחת לאופניים עבור כל יחידות דיור.
- רכב תפעולי ניתן למקם בשטחי הרחובות, ככל שהדבר מתאפשר.
- להיקף החניות הנדרש על-פי תקן החניה לשימושים השונים יתווספו חניות עבור מוגבלי נגישות.

פעולות נקודתיות

- הרחבת רחוב הכבאים בחלקו הצר והתאמת זכויות הדרך בו ל- 18 מטרים.
- הרחבת רחוב ארנון בקטעו הצר היכן שהדבר ניתן ל- 18 מטרים.
- הרחבת רחוב נווה יהושע ל- 20 מטרים בקטע בין רחובות כנרת – לירדן.
- ביצוע גשר מעל דרך מס' 4.
- קידום הפעלת 'שאטלים' בין השכונות מול משרד התחבורה.

תחולה -

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

ה. בישיבת ועדת המשנה מספר 2018004 מיום 18.02.2018 הוחלט:

לשוב ולדון בישיבה הבאה.
המצגת תועבר לחברי הוועדה המקומית, אשר יוכלו להעביר את התייחסותם לתכנית בכתב.

המלצת מהנדס העיר

לאמץ את תכנית האב לשכונת נווה יהושע ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה המקומית במימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית.

החלטות

- לאמץ את תכנית האב לשכונת נווה יהושע ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה המקומית במימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית, בשינויים הבאים:
1. מתחם 1 (רח' ארנון 9-29) - הבניינים בכתובות ארנון 9, ארנון 27 וארנון 29 בנויים בבנייה רוויה. ככל שיוכח באמצעות דו"ח כלכלי כי לא ניתן לממש בהם התחדשות עירונית בזכויות המאושרות, יתאפשר מימוש תמ"א/38 בהריסה ובנייה בנוסף לזכויות מכוח רג/1020, ובלבד שהיקף הבינוי לא יחרוג מ-9 קומות ברוטו (ק+7+ג).
 2. מתחם 1 (רח' ארנון 9-29) + ארנון 16 + מתחם 2 (רח' נווה יהושע 12-46) + נווה יהושע 19 - יותר מימוש תמ"א/38 בתוספת מרבית של 4 יח"ד על המאושר בתכניות התקפות תוך מתן זיקת הנאה ברוחב 1 מ' בחזית המגרש להרחבת הדרך, ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. ככל שבחלקה יותר מ-1 יח"ד, תותר תוספת של 4 יח"ד לכל 500 מ"ר.
 3. מתחמים 11 (רח' האם 1-23), (רח' האם 6-12) ו-12 (רח' האם 25-35) - יתאפשר מימוש תמ"א/38 בבניינים הזכאים, בדרך של עיבוי וחיזוק תוך הוספת 2.5 קומות על הקיים, או לחלופין בדרך של הריסה ובנייה לגובה מרבי של 6.5 קומות ברוטו. בהריסה ובנייה תנתן זיקת הנאה ברוחב 1 מ' בחזית המגרש להרחבת הדרך.
 4. מתחם 14 (מתחם הארוז) - תבוטל מגבלת מספר הקומות בתכנון המפורט.
 5. מתחם 16 (רח' נווה יהושע 19-29, רח' ארנון 16-24) - גובה הבניינים בהריסה ובנייה יהיה עד 9 קומות ברוטו (ק+7+ג), קומות 9-18 תהיינה בנסיגה לכיוון הגינה.

הצבעה:

מס' דף: 13

פה אחד (עו"ד אביבית מאור-נמרודי, מר רמי פדלון, עו"ד מנחם דוד, מר אביהוא בן משה, מר יצחק שחם, מר אדם קניגסברגר, מר אריה מזרחי).

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה".

"החלטות אלה התקבלו בוועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה – רמת גן. החוק מאפשר לכל אחד מחברי הוועדה או הנציגים בעלי הדעה המייעצת לדרוש כי אחת או יותר מההחלטות בקובץ זה תובא לדיון נוסף במליאת הוועדה, וזו תהיה רשאית לקבל החלטה שונה. לעת פרסום ההחלטות להלן לא ידוע עדיין אם הוגשה או תוגש בקשה לדיון במליאת הוועדה".

*****החתימות שלהלן מתייחסות לכל סעיפי מסמך ההחלטות*****