

שם: תכנית אב לשכונת הביל"ויים

נושא: דיון במדיניות הועדה המקומית

רמת-גן

גבולות התוכנית

מצפון: רחוב פנחס רוטנברג

מדרום: דרך אלוף שדה

ממזרח: רחוב הירדן

ממערב: רחוב עוזיאל ודרך יצחק רבין

בעלי עניין:

הועדה מקומית לתכנון ובניה

♦ **יזם/מגיש:**

אדר' ליאת איינהורן

♦ **עורך התכנית:**

מטרת הדיון

דיון במדיניות הועדה המקומית.

מטרת התכנית

קביעת מדיניות לפיתוח שכונת הביל"ויים, ולמימוש תמ"א/38 ותכניות התחדשות עירונית

על פי המטרות הבאות:

1. הבטחת איכות החיים של תושבי השכונה על ידי שמירה על השטחים הפתוחים ויצירת שטחים פתוחים נוספים.
2. שמירה על שכונת הביל"ויים כשכונת מגורים קהילתית ובעלת אוכלוסייה מגוונת.
3. התחדשות עירונית מבוקרת, המאזנת בין היקפי הבנייה המתוכננים לבין כושר הנשיאה של השכונה.
4. שיפור השירותים הציבוריים והמסחר בשכונה, תוך שילוב תעסוקה באופן שלא ישנה את אופי השכונה.
5. יצירת מערכת הוליסטית של מרחב ציבורי רב-שימושים, תוך ייעול והוספת שטחים ציבוריים.
6. יצירת מערך תחבורה מבוסס שילוב חנייה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבה. שילוב חנייה ציבורית תת-קרקעית.
7. תכנית האב מהווה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 לתמ"א/38.

פרטים:

1. פרטי המתכננים:

עורכת התכנית: אדר' ליאת איינהורן

יועץ תנועה: ארי בלי – מהוד הנדסה בע"מ

שיתוף ציבור: ד"ר דפנה כרמון

פרוגרמה עירונית: אדר' עודד קוטוק

שמאי: מוטי וקראט – גרשטיין וקראט ייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין

2. מטרת התכנית:

קביעת מדיניות לפיתוח שכונת הביל"ויים, ולמימוש תמ"א/38 ותכניות התחדשות עירונית על פי המטרות הבאות:

- הבטחת איכות החיים של תושבי השכונה על ידי שמירה על השטחים הפתוחים ויצירת שטחים פתוחים נוספים.
- שמירה על שכונת הביל"ויים כשכונת מגורים קהילתית ובעלת אוכלוסייה מגוונת.
- התחדשות עירונית מבוקרת, המאזנת בין היקפי הבנייה המתוכננים לבין כושר הנשיאה של השכונה.
- שיפור השירותים הציבוריים והמסחר בשכונה, תוך שילוב תעסוקה באופן שלא ישנה את אופי השכונה.
- יצירת מערכת הוליסטית של מרחב ציבורי רב-שימושים, תוך ייעול והוספת שטחים ציבוריים.
- יצירת מערך תנועה מבוסס תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבה על אופניים. שילוב חנייה ציבורית תת-קרקעית.

3. **רקע:**

א. מצב קיים – כללי:

1. **מס' יח"ד בתחום תכנית האב:** כ- 2,421 יח"ד (אתר הממ"ג העירוני, יולי 2018).
2. **מס' תושבים בתחום תכנית האב:** 6,350 (מרשם האוכלוסין, יולי 2017)
3. **שטח תכנית האב:** כ- 360 דונם.
4. **קרבה לצירי תחבורה:** השכונה גובלת ומתוחמת על ידי מס' צירים ראשיים (עירוניים ומטרופוליניים) כגון רח' אלוף שדה, רח' רבין, רח' הירדן. השכונה משורתת על ידי קווי תח"צ העוברים בצירים התוחמים אותה, כמו גם בקווי תח"צ הנכנסים לשכונה ברחובות כמו הרא"ה ומשה דיין.
5. **גאווה וזהות שכונתית:**
ממצאי תהליך השיתוף מראים כי השכונה מחולקת לשני אזורים: אזור הביל"ויים ואהרונסון ואזור לב הזהב-עלומים. לכל אחד מהאזורים זהות קהילתית שכונתית נפרדת.
הביל"ויים ואהרונסון: בתוך מתחם זה ניתן לזהות שני תת-מתחמים, אזור הביל"ויים המאופיין ברמת התארגנות גבוהה של התושבים ואזור אהרונסון שבו רמת ההתארגנות והמעורבות נמוכה יותר.
למתחם הביל"ויים אהרונסון זהות שכונתית מקומית. הקהילה בשכונה מגוונת וכוללת אוכלוסייה דתית וחילונית. התושבים סיפרו כי בשכונה יש חיי קהילה יפים וכי קיימת אינטראקציה קהילתית בין דורית בקרב הגמלאים והילדים המתקיימת בגינות הציבוריות.
בשכונה בית ספר יסודי אחד אליו הולכים ילדי השכונה, בית ספר "הביל"ויים" הממוקם במרכז השכונה. בית לזרוס (המתני"ס) והגינות השכונתיות מהוות מוקד משיכה קהילתי מרכזי בשכונה.
לב הזהב-עלומים: במתחם זה ניתן לזהות רמת התארגנות גבוהה ופעילות קהילתית ערה סביב הגינה. רוב ילדי המתחם הולכים לבית ספר קורצ'אק.
6. **פריסה והיקף מסחר ותעסוקה:** בדרום מזרח השכונה, בפינת רחוב הביל"ויים-הירדן ישנו מרכז מסחרי. מרכז מסחרי קטן נוסף נמצא ברחוב שרה אהרונסון.

ב. מצב קיים – חברתי כלכלי:

שכונת הביל"ויים כוללת בתוכה שני אזורים סטטיסטיים: אזור סטטיסטי 224 (אהרונסון ולב הזהב-עלומים) ואזור סטטיסטי 225 (הביל"ויים וטבנקין). יוער כי אזור סטטיסטי 225 כלול בתכנית האב בחלקו בלבד (שטח תכנית האב אינו כולל את מתחם טבנקין).

1. **אפיון האוכלוסייה:**

טבלה מס' 1: נתונים כלליים על האוכלוסייה (למ"ס 2016)

נתונים	רמת גן	שכונת הביל"ויים במלואה
גברים	47.7%	47.3%
נשים	52.3%	52.6%
עולים (+1990)	11.7%	6%
דת עיקרית: יהודים	95.3	96.7

מהשוואת הנתונים הכללים בעיר רמת גן ושכונת הביל"ויים עולה כי אחוז הגברים והנשים דומה. אחוז העולים בשכונת הביל"ויים נמוך מאחוז העולים בעיר רמת גן.

התפלגות גילאים:

התפלגות הגילאים בשכונת הביל"ויים דומה להתפלגות ברמת גן (נתוני למ"ס 2016). בשכונת הביל"ויים פחות צעירים בגילאי 25-29 מאשר בעיר רמת גן (5.8% בביל"ויים מול 7.1% ברמת גן).
הגיל החציוני:

טבלה מס' 2: התפלגות הגילאים ברמת גן ושכונת הביל"ויים (באחוזים, למ"ס 2016)

גילאים	רמת גן	שכונת הביל"ויים
0-4	7.6	8.4

מס' דף 3:

11.8	11.6	5-14
4.5	5	15-19
5.2	5.5	20-24
5.8	7	25-29
8	8.8	30-34
15	15	35-44
10.5	11	45-54
11	10.3	55-64
10.3	8.6	65-74
8.4	9.6	75+

טבלה מס' 3 : גיל חציוני (מפקד, 2008 למ"ס)

36	גיל חציוני
38	גיל חציוני נשים
34	גיל חציוני גברים

טבלה מס' 4 : בני 15 ומעלה לפי מצב משפחתי (מפקד 2008 למ"ס)

	נשים	גברים	סה"כ	
אחוז נשואים	50.4	57.8	53.8	
אחוז לא נשואים	49.6	42.2	46.2	
גיל נישואין חציוני (שנים)	23	27	25	

יחס התלות

יחס התלות הוא היחס בין מספר התושבים ה"תלויים" לבין מספר ה"מפרנסים", כלומר היחס בין סה"כ בני 0-19 ובני 65 ומעלה, לבין בני 20-64, מוכפל ב-1000. היחס לאלף תושבים ברמת גן עומד על 721 ואילו בשכונת הביל"ויים יחס זה נמוך יותר ועומד על 697.6 לאזור סטטיסטי 224 ו-605.7 לאזור סטטיסטי 225.

ריבוי טבעי

טבלה מס' 5 ריבוי טבעי בשנת 2016 (נתוני למ"ס 2016)

114	מספר לידות
58	מספר פטירות
56	ריבוי טבעי
1.6 (מפקד 2008)	מספר ילדים ממוצע

מאזן הגירה

טבלה מס' 6 מאזן הגירה בשנת 2016 (נתוני למ"ס 2016)

58-	מאזן הגירה כולל
45-	מאזן הגירה בין יישובים
17-	מאזן הגירה בתוך העיר

2. **רמה סוציו-אקונומית** (מפקד 2008, למ"ס): שכונת הביל"ויים מדורגת לפי המדד החברתי כלכלי בדירוג של 14 (מתוך 20, הגבוה ביותר). בשכונה אחוז גבוה יותר של אקדמאים (36.7%) מממוצע האקדמאים ברי"ג (31.4%).

3. **משקי הבית:** משקי הבית לפי צורת החזקה על הדירה (למ"ס מפקד 2008):

מס' דף: 4:

אחוז משקי הבית הגרים בדירות הנמצאות בבעלות תושבי הביל"ויים עומד על 67%. אחוז הגרים בשכירות עומד על 28%.

משקי בית לפי מספר חדרים (למ"ס מפקד 2008):

בניתוח משקי הבית לפי מספר חדרים עולה הבדל בין האזורים הסטטיסטיים בתוך השכונה. באזור אהרונסון ועלומים (אזור סטטיסטי 224) משקי הבית הם בני 2-5 חדרים, כשרוב משקי הבית מתגוררים בדירות בנות 3-4 חדרים. באזור הביל"ויים (אזור סטטיסטי 225) דירות בנות 1-6 חדרים כשלמעלה מ-50 אחוז ממשקי הבית מתגוררים בדירות בנות שלושה חדרים.

טבלה מס' 7: אחוז משקי הבית לפי מס' חדרים (נתוני למ"ס, מפקד 2008)

מס' חדרים	אהרונסון ועלומים (אזור סטטיסטי 224)	הביל"ויים (אזור סטטיסטי 225)
1	אין נתונים	4.8
2	21	10
3	39.3	57.3
4	29.9	19.1
5	9.7	6.1
6	אין נתונים	2.7

ג. מצב קיים – בינוי:

1. שלב השכונה:
השכונה תחומה בצירים הראשיים "רחוב אלוף שדה" מהדרום, דרך "יצחק רבין" מהמערב, רחוב "פנחס רוטנברג" מהצפון ורחוב "הירדן" מהמזרח.
2. טיפולוגיות בניה:
השכונה מתאפיינת בעיקרה בבינוי של 2-4 קומות, בחלקה הצפון מערבי והדרומי הנושק לדרך אלוף שדה הבינוי הוא בן 6-10 קומות.
3. שנת ההקמה של הבניינים בשכונה (אתר ה-GIS, 04.06.2018):

שנת בניה	מספר בניינים
עד 1979	201
1980-1985	4
1986-1990	2
1991-1995	9
1996-2000	8
2001-2005	10
2006-2010	2
2011-2018	15
לא ידוע	31

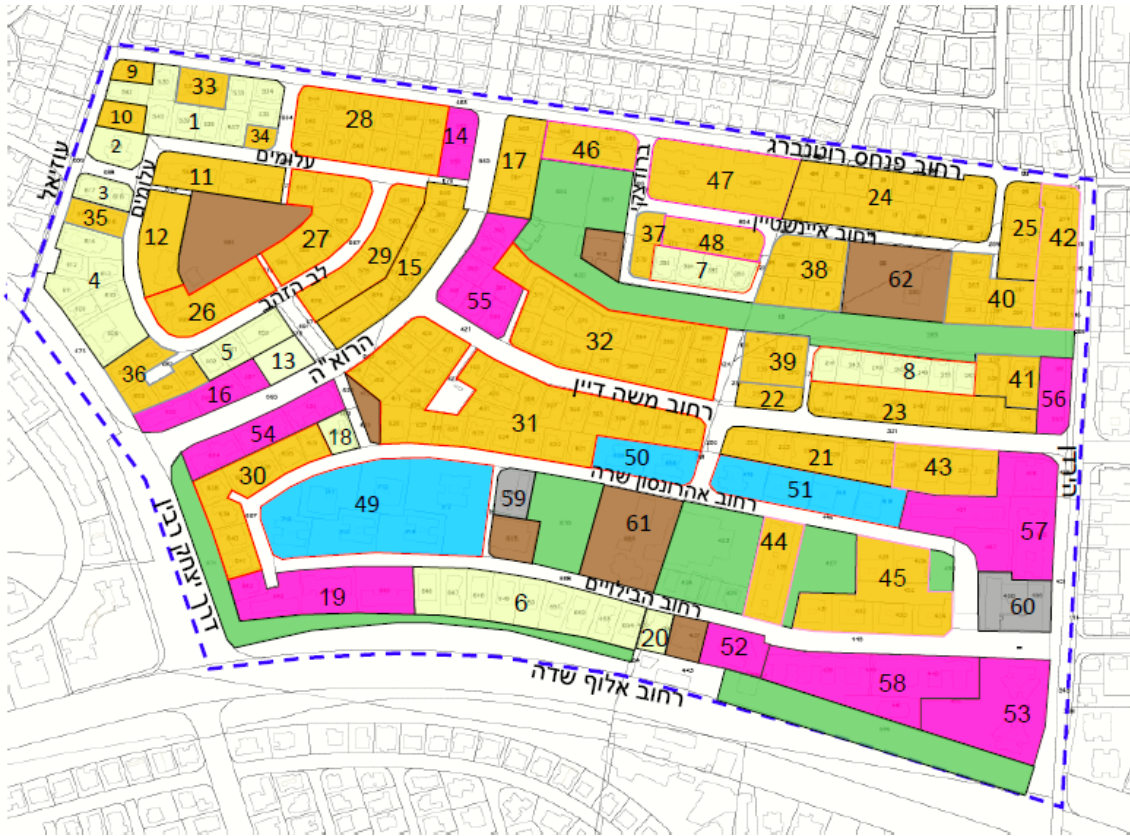
ד. מצב קיים – שטחי ציבור ומרחב ציבורי:

1. היקף השטח למבנים ומוסדות ציבור: 25.5 דונם.
2. מוקדים שכונתיים ועירוניים: בית ספר יסודי "הביל"ויים", מתנ"ס ויצ"ו מיאמי ביץ' (בית לזרוס), המכללה לבריאות.
3. היקף השטחים הציבוריים הפתוחים: 42.2 דונם.
4. עצים והצללה בשכונה: שצ"פ לכל אורך אלוף שדה, גן שרה אהרונסון, שדרות הקונגרס, גינת הביל"ויים.
5. ערכי טבע עירוני: שולי דרך אלוף שדה המהווים מסדרון אקולוגי בין נחל כופר לפארק וולפסון.

ה. מצב קיים – תנועה:

1. פריסת הרחובות וכיווני התנועה:
הרחובות התוחמים את השכונה הם דו-סטריים. רוב הרחובות הפנימיים הם חד-סטריים וצרים יחסית (רוחב זכות דרך 12 מ'), ומייצרים תנועה מעגלית בתת-מתחמים בשכונה. נוכח רוחבם הצר, מערך התנועה הזה נראה מתאים ונותן מענה לתנועת כלי הרכב כיום.
2. כניסות ויציאות
לשכונה מספר כניסות ויציאות מהצירים הסובבים אותה. התנועה הראשית בשעות השיא מתרחשת באזור הדרומי של השכונה בציר אלוף שדה, אליו מגיעים דרך צירי הירדן ורבין. ניכר עומס תנועה בעיקר בשעות השיא.
3. תחבורה ציבורית
כיום פועלים בשכונה ובצירים הסובבים אותה מספר קווי אוטובוסים. פריסת התחנות מכסה רדיוס הליכה של עד 300 מ' לכל השכונה, מסלולי הקווים מאפשרים הגעה לרוב המטרופולין, אם כי יש תלונות על תדירות לקויה של הקווים הפועלים. בדרך אלוף שדה מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה, המהווה תוספת משמעותית למערך התח"צ המשרת את השכונה.
4. חניה
 - ברוב הרחובות קיימת חנייה לאורך הרחוב, ללא תשלום.
 - חנייה בתחומי מגרשים פרטיים, קיימת רק בחלק מהבניינים.
 - מיעוט חניונים ציבוריים.
 - מצוקת חניה בשעות הערב ברוב השכונה ובעיקר ברחובות שרה אהרונסון, הביל"ויים, הרא"ה.
 - תקן החנייה החדש מגדיר את מספר החניות ליח"ד באזורים עם מתע"ן (הרכבת הקלה) – ראו בהמשך במדיניות המוצעת.
5. אופניים
אין כיום שבילי אופניים בשכונה. התנועה הקיימת מתבצעת לאורך שצ"פים, ברחובות ובמדרכות באופן מסוכן. תכנית האב המאושרת לשבילי אופניים בר"ג (2009) מציעה שבילים במעטפת השכונה בצירים הראשיים ובשצ"פים. קיימים מקטעים ספורים של מסלול אופניים אך ללא סימון מתאים (צבע, תמרורים וכדו'). גם בשצ"פים כמו שדרות הקונגרס המתאימים לנסיעת אופניים אין סימון של שבילים או הפרדה מאזורי הליכה של הולכי הרגל.

4. המדיניות המוצעת, מעודכנת לדיון ביום 02.04.2019:



א. מימוש זכויות מוקנות עפ"י תכניות מאושרות:

- **מגרשים באזורים הצבועים בצבע קרם תחום שחור**
מגרשים בקטגוריה זו אינם מתאימים להתחדשות במסגרת תמ"א/38, בין שהוקמו מכוח היתר שניתן לאחר 1980, ובין שהם בניינים צמודי קרקע. לחלופין, כבר מומשה בהם תמ"א/38.
 - מתחם 1 – פנחס רוטנברג 4, 10, 12, עוזיאל 149, עלומים 18-24
 - מתחם 2 – עלומים 26
 - מתחם 3 – עלומים 28, עוזיאל 155
 - מתחם 4 – עוזיאל 159-163, עלומים 34-40
 - מתחם 5 – לב הזהב 13-19
 - מתחם 6 – הבייליים 22-38
 - מתחם 13 – הרא"ה 258, 260
 - מתחם 18 – שרה אהרונסון 11
 - מתחם 20 – הבייליים 40

- **מגרשים באזורים המסומנים בצבע קרם תחום אדום**
במגרשים אלה תתאפשר התחדשות באמצעות הריסה ובניה במסגרת זכויות מוקנות בלבד, ללא מימוש תמ"א/38.
 - מתחם 7 – שדרות הקונגרס 5-11
 - מתחם 8 – שדרות הקונגרס 22-36

ב. מימוש תמ"א/38:

- **מגרשים באזורים המסומנים בצבע כתום תחום שחור**
התחדשות במימוש תמ"א/38.
מכפיל יח"ד מרבי בהריסה ובניה יהיה 3: 1, גובה בינוי מרבי – 9 קומות ברוטו (קומה עליונה חלקית).

מס' דף: 7:

מתאם צפיפות גבוהה (10 יח"ד קיימות ויותר) ו/או דירות קיימות גדולות (שטח ממוצע 90 מ"ר ומעלה) יחס מרבי של 3.25:1 וגובה מרבי 10 קומות ברוטו (קומה עליונה חלקית).

- מתחם 9 – פנחס רוטנברג 2
- מתחם 10 – עוזיאל 151
- מתחם 11 – עלומים 11-21
- מתחם 12 – עלומים 23-31
- מתחם 15 – הרא"ה 242-256
- מתחם 17 – הרא"ה 273-279
- מתחם 21 – משה דיין 26-36
- מתחם 22 – משה דיין 21, 23
- מתחם 23 – משה דיין 21-41
- מתחם 24 – פנחס רוטנברג 42-56, אבנר מאיר 4, איינשטיין 9-25
- מתחם 25 – אבנר מאיר 1,3,7

■ **מגרשים צבועים בכתום תחום אדום** (רביעיות)

התחדשות לפי תב"ע + 6 יח"ד מכוח תמ"א/38 או 14 יח"ד בהריסה ובנייה – לפי הגבוה. גובה בינוי מרבי – 7 קומות ברוטו (קומה עליונה חלקית).

בקומת הקרקע יותרו עד 2 דירות גן בתנאי קיום היתכנות תכנונית ובתנאי שהחצרות הפרטיות לא יופנו לעבר הרחוב.

תנאי למימוש זכויות מתמ"א/38 הוא מתן זיקת הנאה להרחבת הדרך ברוחב 1 מטר (בהסכמה או בתכנית). קו בניין קדמי 3 מטר (2 מטר + 1 מטר בזיקת הנאה).

- מתחם 26 – עלומים 33, לב הזהב 12-18
- מתחם 27 – עלומים 5-9, לב הזהב 2-10
- מתחם 28 – פנחס רוטנברג 14-24, עלומים 4-14
- מתחם 29 – לב הזהב 1-11
- מתחם 30 – שרה אהרונסון 1-11, 2-6
- מתחם 31 – הרא"ה 289-295, אבא ברדיצ'ב 2-10, 3-9, משה דיין 6-24, שרה אהרונסון 13-35
- מתחם 32 – משה דיין 7-19, אבן ספיר 1, 3, מבוא הקונגרס 1-16, 3, 4, 1

■ **מגרשים צבועים בכתום תחום תכלת** (מגרשים עם מגבלות סביבתיות)

התחדשות במימוש תמ"א/38.

מכפיל צפיפות מרבי בהריסה ובנייה עד 3:1.

גובה בינוי מרבי – עד 8 קומות ברוטו (קומה עליונה חלקית).

תנאי למימוש זכויות מתמ"א/38 הוא מתן זיקת הנאה ברוחב 1 מטר להרחבת הדרך (בהסכמה או בתכנית). קו בניין קדמי 3 מטר (2 מטר + 1 מטר בזיקת הנאה).

לא תתאפשר גישה לרכב משצ"פ שדרות הקונגרס.

תנאי לקידום תכנון במגרשים הגובלים במגרש כלוא – קידום תכנון משותף, או לחלופין מתן זיקת הנאה לחנייה, לביצוע עבודות ולגישת כבאית.

תנאי לקידום תכנון במגרשים הנשענים על דרך ללא מוצא ברוחב 8 מטר או פחות יהיה הקצאת 1/3 לפחות ממספר מקומות החנייה הנדרשים על פי תקן, לקרן חנייה.

- מתחם 33 – פנחס רוטנברג 6, 8
- מתחם 34 – עלומים 16
- מתחם 35 – עוזיאל 157, עלומים 30
- מתחם 36 – לב הזהב 42, 21-23, דרך יצחק רבין 10, 12
- מתחם 37 – ברודצקי 7, 9
- מתחם 38 – שדרות הקונגרס 13-17, נטר 3, איינשטיין 12, 14
- מתחם 39 – נטר 7, 9, שדרות הקונגרס 20
- מתחם 40 – אבנר מאיר 8-10, 7-11
- מתחם 41 – משה דיין 41, שדרות הקונגרס 36, 38

- **מגרשים צבועים בכתום תחום ורוד** (מתחם בצפיפות גבוהה) התחדשות במימוש תמ"א/38.
 - מכפיל צפיפות מרבי בהריסה ובנייה עד 3.25: 1.
 - גובה בניוי מרבי – עד 10 קומות ברוטו (קומה עליונה חלקית).
 - לחלופין, בתכנון מפורט – עד 14 קומות ברוטו, במתחם תכנון שגודלו 1 דונם או יותר ובתנאי הפרשת שטחים לצרכי ציבור (2 כיתות גן לפחות).
 - מתחם 42 – הירדן 72-82
 - מתחם 43 – משה דיין 36-44
 - מתחם 44 – שרה אהרונסון 40
 - מתחם 45 – שרה אהרונסון 44-46, הביל"ויים 39-45

- **מגרשים צבועים בכתום תחום סגול** (שמיניות וטוריים) התחדשות במימוש תמ"א/38.
 - מכפיל צפיפות מרבי בהריסה ובנייה עד 3: 1.
 - גובה בניוי מרבי – עד 8 קומות ברוטו (קומה עליונה חלקית).
 - ברחובות שזכות הדרך שלהם 12 מ' או פחות, תנאי למימוש זכויות מתמ"א/38 יהיה מתן זיקת הנאה ברוחב 1 מטר להרחבת הדרך (בהסכמה או בתכנית). קו בניין קדמי 3 מטר (2 מטר + 1 מטר בזיקת הנאה). בנוסף – זיקת הנאה ברוחב 2 מטר (בהסכמה או בתכנית) ככל שהדבר נדרש לצורך חיבורים.
 - מתחם 46 – פנחס רוטנברג 30, 32
 - מתחם 47 – פנחס רוטנברג 34-40, ברודצקי 1-5, איינשטיין 1-9
 - מתחם 48 – איינשטיין 4-10

ג. מימוש תמ"א/38 בעיבוי וחיזוק (תכנון מפורט או בתמ"א/38):

- **מגרשים צבועים בתכלת תחום אדום** באזורים הכלולים בקטגוריה זו, תותר התחדשות עירונית בעיבוי וחיזוק. מתחמים אלה זהו כמתאימים לעיבוי מבחינת היתכנות המימוש, תמהיל העיבוי תורם למגוון פתרונות הדיור לאוכלוסייה בשכונה.
 - מכפיל הצפיפות המרבי יהיה 1.75: 1.
 - עיבוי וחיזוק ייעשו באמצעות תכנון מפורט מתחמי (תב"ע), או במסגרת תמ"א/38, או בשילוב – הכל בכפוף להפרשת תועלות ציבוריות ע"פ הנחיות אגף התכנון.
 - מתחם 49 – הביל"ויים 3, 7, 11, 19, שרה אהרונסון 4, 8, 12, 16
 - מתחם 50 – שרה אהרונסון 33, 35
 - מתחם 51 – שרה אהרונסון 37-43

ד. מתחם להתחדשות בתכנון מפורט:

- **מגרשים צבועים בסגול** התחדשות באמצעות תכנון מפורט (תב"ע) בראיה מרחבית, תוך מתן דגש על תועלות ציבוריות, פתרונות חנייה ציבורית בתת-הקרקע, הגדלת היצע שטחי מסחר ומשרדים.
 - מכפיל יח"ד לא יעלה על 3: 1.
 - מתאם צפיפות גבוהה (10 יח"ד קיימות ויותר) ו/או דירות קיימות גדולות (שטח ממוצע 90 מ"ר ומעלה) יחס מרבי של 3.25: 1.
 - קווי הבניין ייקבעו במסגרת התכנון המפורט תוך התייחסות לאפשרות של הרחבת הדרך הגובלת המאושרת.
 - שטח דירה ממוצע יהיה 95 מ"ר ברוטו ("פלדלת"), תותר התאמה בשטח היחידה המוצעת בהתאם למצב המאושר/קיים של יחידות הדיור (קטנות ו/או גדולות במיוחד).
 - 20% מיחה"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר ברוטו ("פלדלת").
 - שטח דירה קטנה לא יפחת מ-50 מ"ר ברוטו ("פלדלת")

מס' דף: 9:

- מתחם 14 – הרא"ה 238, 240 – גובה בינוי עד 14 קומות ברוטו למגורים ולמשרדים (כולל מסד קומות מסחר וקומה ציבורית). תועלת ציבורית: קומה ציבורית, או 2 כיתות גן תקניות.
- מתחם 16 – הרא"ה 262-270 – גובה בינוי עד 14 קומות ברוטו למגורים ולמשרדים (כולל מסד קומות מסחר וקומה ציבורית). תועלת ציבורית: קומה ציבורית, או 2 כיתות גן תקניות.
- מתחם 19 – הביל"ויים 8-20 – גובה בינוי עד 14 קומות ברוטו למגורים ולמשרדים. תועלת ציבורית: שטח ציבורי פתוח שלא יפחת מ-0.6 דונם. תותר החרגת מגרשים בהם אושרה בקשה להיתר.
- מתחם 52 – הביל"ויים 44 – יותרו עיבוי, חיזוק והגבהת מבנה קיים בתכנון מפורט, עד 14 קומות ברוטו. תועלת ציבורית: הסדרה סטטוטורית לבית הכנסת הגובל ומתן גישה בזיקת הנאה.
- מתחם 53 – הירדן 96, 98 – יותרו עיבוי, חיזוק והגבהת מבנים קיימים בתכנון מפורט, עד 20 קומות ברוטו. מכפיל יח"ד עד 1.75. תועלת ציבורית: הקצאת שטח לחניון תת-קרקעי, עבור חנייה ציבורית בשטח שלא יפחת מ-1.5 דונם.
- מתחם 54 – הרא"ה 297-307 – גובה בינוי עד 14 קומות ברוטו למגורים ומשרדים (כולל מסד קומות מסחר וקומה ציבורית). תועלת ציבורית: הרחבת רחוב הרא"ה ב-3 מטר.
- מתחם 55 – משה דיין 5-1, הרא"ה 281-285 – גובה בינוי עד 14 קומות ברוטו (כולל מסד למסחר, שטחי ציבור ומשרדים). תועלת ציבורית: הפרשת שטח בייעוד שב"צ בהיקף שלא יפחת מ-0.7 דונם, הרחבת דרך לרחובות הרא"ה ומשה דיין ב-3 מטר, כיכר פתוחה בזיקת הנאה לציבור, שימושי מסחר ומשרדים.
- מתחם 56 – הירדן 84-88 – גובה בינוי עד 11 קומות ברוטו. תועלת ציבורית: 2 כיתות גן תקניות בקומת הקרקע.
- מתחם 57 – שרה אהרונסון 45-53, הירדן 90, 92 – גובה הבינוי ברחוב הירדן עד 20 קומות ברוטו (כולל מסד מסחרי ושטחי ציבור), ברחוב אהרונסון עד 12 קומות ברוטו. תועלת ציבורית: הסבת החניון העילי לחניון ציבורי תת-קרקעי ומעליו כיכר ציבורית. קומה ציבורית בבינוי ברחוב הירדן.
- מתחם 58 – הביל"ויים 46-60 – גובה הבינוי לאורך דרך אלוף שדה עד 20 קומות ברוטו למגורים ו/או לתעסוקה. תועלת ציבורית: הגדלת שב"צ קיים לשטח שלא יפחת מ-1 דונם, שצ"פ בשטח שלא יפחת מ-0.3 דונם, מבנה תעסוקה שימוקם בסמיכות לתחנת רק"ל עתידית.

ה. מסחר שכונתי:

▪ מגרשים צבועים באפור

- האזורים המסומנים בצבע אפור מיועדים לתכנון מפורט כמוקדי המסחר השכונתיים. לא יותר מימוש תמ"א/38.
- לא יותר שילוב/ תוספת מגורים לסוגיהם.
- מתחם 59 – שרה אהרונסון 30
- מתחם 60 – הביל"ויים 47, 49 – בניין בית גיל הזהב (בית אשד) שנבנה כמרכז קליטה לעולים מומלץ לשימור.

ו. ייעול השימוש בשטחי ציבור:

▪ מגרשים צבועים בחום

- בעיר רמת גן חלה תכנית מס' 506-0213470 (רג/340/ג/52) המאפשרת הגדלת זכויות בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, והוספת תכליות ושימושים למגרשים אלה, בכדי לאפשר ניצול מיטבי של עתודות הקרקע הציבוריות ומתן מענה לצרכי האוכלוסייה המגוונת של השכונות והעיר.
- מתחם 61 – בית ספר הביל"ויים – שרה אהרונסון 32
- מתחם 62 – מתחם איינשטיין – איינשטיין 16

ז. הנחיות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי ברחובות הביל"ויים ואהרונסון:

- בתחום תכנית האב זוהה מתחם רחובות הביל"ויים ושרה אהרונסון כמתחם המובדל מסביבתו ובו ערכים לשימור.
- ייחודו של המתחם במרקם הירוק, בפרופורציות בין הבנוי לפתוח ובמגוון המתקיים בתוך מערכת חוקים מסודרת ובניה בצפיפות המאפשרת איכות חיים גבוהה.

המתחם מתאפיין באדריכלות מינימליסטית פשוטה, בקווים אורתוגונליים ובקריאות (שהתאפשרה גם הודות לתוואי השטח המישורי), בחתך רחוב הליך ונעים, כולל הצללה טבעית לאורך שעות היום בגדה אחת לפחות של הרחובות.

במרכז השכונה משתרע 'אי' ציבורי, הכולל מוסדות חינוך, בית כנסת, מרכז מסחרי וגנים ציבוריים. בהיקף ה'אי' תוכננו בלוקים עירוניים במספר מודולים חזרתיים. אף כי המבנים תוכננו בעיצוב שונה, הרי שלכל מקטע רחוב בשכונה אופי ברור ושפה אופיינית.

בבנייה חדשה ובהתחדשות עירונית יש לשמור על מאפייני הבינוי והפיתוח כדלקמן:

1. יושם דגש על מרווח קדמי רחב ככל הניתן ומגוון, לרבות עצים בוגרים שמצלים על הרחוב.
2. שמירה על עיצוב אדריכלי חזרתי של מבנים לאורך מקטעי רחוב ממושכים.
3. שמירה על מאפייני בינוי חזרתיים בהם: קומת הקרקע נסוגה על קומת עמודים. אדריכלות מאופקת בתיבות שלמות ללא בליטות. שילוב בטון חשוף תוך הדגשת הקונסטרוקציה ושימוש בקירות מטויחים.
4. שמירה על מאפייני פיתוח חזרתיים: טראסות אופייניות בקדמת המגרשים, נטיעות צמיחה ועצים בוגרים בקדמת המגרשים ובמרווחים הצדיים. טראסות/ גדרות נמוכות מבטון חשוף ומעקות פלדה בשילוב גדר חיה נמוכה בקו הרחוב בצד המזרחי של הרחובות, או קירות אבן בצד המערבי, ושימוש בריצוף חוץ תואם.

ח. הנחיות כלליות:

- מימוש תמ"א/38 מותנה בתחולת התמ"א על הבניין בו מבוקש לממשה ובעמידה בתנאי הסף לביצוע תמ"א/38 המופיעים במסמך המדיניות לתמ"א/38 של רמת גן. סימון המתחמים בתשריט הוא עקרוני ואין בו כדי לקבוע קיום זכות למימוש תמ"א/38 בבניינים הכלולים בהם.
- בכל מקרה של סתירה בין פירוט הכתובות לבין הסימון בתשריט – יגבר התשריט.
- בציון של כתובות בטווח אי-זוגי, לדוגמה 31-35 – הכוונה לבניינים האי-זוגיים בלבד. בציון של כתובות בטווח זוגי, לדוגמה 32-36 – הכוונה לבניינים הזוגיים בלבד.
- מכפיל יחידות הדיור מתייחס ליחידות הדיור הקיימות בהיתר בלבד.
- שטח מרבי לדירות התמורה יהיה לפי הקיים בהיתר, בתוספת מרבית של 12 מ"ר וגזוזטרה בשטח מרבי 12 מ"ר.
- שטח דירה קטנה לא יפחת מ-50 מ"ר ברוטו ("פלדלת").
- לא יינתנו זכויות מתמ"א/38 במגרש בו 1-2 יח"ד קיימות.
- יש להקפיד על מתן חזית מסחרית בכל מקום בו מותרת חזית מסחרית בתכנית התקפה, כמו כן יישמרו חזיתות מסחריות קיימות.
- תנאי להיתר למימוש תמ"א/38 או לקידום תכנית להתחדשות עירונית – מתן זיקת הנאה למגרשים כלואים גובלים – זיקת הנאה לחניה, לביצוע עבודות ולמעבר כבאית – בהסכמה או בתכנית.
- תכנית זו הינה מסמך מדיניות כהגדרתה בסעיף 22 להוראות תמ"א 38

ט. תכנית תנועה עתידית – בכפוף לאישור ועדת התנועה:

- התנועה העתידית מושפעת מתוספת הקו הסגול של הרכבת הקלה. הכניסות והיציאות של השכונה מרחוב אלוף שדה צפויות להשתנות.
- בצומת הדרכים רבין ואלוף שדה, מתוכננת מנהרה לפנייה שמאלה לאלוף שדה לבאים מדרך רבין. לא תתאפשר פנייה שמאלה מאלוף שדה לרבין לבאים ממערב. זאת על מנת לתת עדיפות לתנועת הרק"ל שתהיה באזור הזה עילית.
- בצומת הירדן-אלוף שדה ללא שינוי עקרוני בניתוב ובפניות. ייתכן שינוי בזמני הרמזור בשל העדפה לרק"ל.
- מוצעת הסדרת גישה לכלי רכב לשב"צ גינת לב הזהב. הסדרה זו טעונה אישור תב"ע.
- בתוך השכונה לא מוצע שינוי משמעותי במערך הנסיעות ובכיווניהן.

חניה:

נוכח קרבת השכונה לתוואי הרק"ל, התקן החדש מצמצם באופן משמעותי. להלן עיקר ההמלצות:

- תקן חנייה מינימום לפי הטווח בכל אזור:
- **אזור א'** (תחום אלוף שדה עד שד' הקונגרס, 300 מ') טווח 0.5-1.0 מקומות חנייה ליח"ד.
- **אזור ב'** (תחום שד' הקונגרס עד פנחס רוטנברג, 300-600 מ') טווח 1.0-1.5 מקומות חנייה ליח"ד.
- שילוב חנייה ציבורית במסגרת אזורי התעסוקה והשב"צים המאושרים והמוצעים בתכנית.
- בחינת פתרון לשילוב חניות ציבוריות במגרשים פרטיים.
- בחינת גבייה של כופר חנייה לשלב ביניים עד הקמת הקו הסגול של הרק"ל.
- איתור שטחים לחניונים ציבוריים.

תחבורה ציבורית:

יש לעודד ככל הניתן את השימוש בתחבורה ציבורית בשכונה נוכח מיקומה ובהתאם למדיניות והפיתוח העתידי התחבורתי ברמה המטרופולינית.

לעניין אוטובוסים – מוצע להגביר תדירות האוטובוסים ולשקול הוספת נת"צים ברחובות הירדן ודרך רבין.

"מהיר לעיר" – משרד התחבורה מקדם פרויקט ליצירת רשת רציפה של צירי העדפה לתחבורה ציבורית. לפי התכנית, דרך אלוף שדה מוגדרת כציר העדפה לתח"צ רק מצומת רבין ומערבה. המשמעות היא כי הנגישות לתל אביב-יפו צפויה להשתפר עבור משתמשי התח"צ בשכונה.

אופניים:

המלצות

- יישום תכנית האב המאושרת תוך וידוא נגישות לתחנות העתידיות של הרק"ל.
- להוסיף שביל אופניים משד' הקונגרס ועד לבי"ס הבייל"ויים.
- להוסיף קטע שביל המקשר בין רחוב עוזיאל להרא"ה דרך גינת לב הזהב.
- בחינת קישור ורציפות שד' הקונגרס – שד' ק"ם, על ידי תוספת מעבר חדש על רחוב הירדן.

שיתוף הציבור:

בשכונת הבייל"ויים מתגוררת אוכלוסייה מגוונת הכוללת תושבים דתיים וחילוניים. הקהילה בשכונת הבייל"ויים זוהתה עם תחילת תהליך התכנון כקהילה המחולקת לשני אזורים: אזור הבייל"ויים-אהרונסון ואזור לב הזהב-עלומים.

אזור הבייל"ויים-אהרונסון: בתוך מתחם זה ניתן לזהות שני תת-מתחמים: הראשון, מתחם הבייל"ויים המאופיין ברמת התארגנות גבוהה של התושבים ורצון לקחת בתהליך השיתוף. השני, מתחם אהרונסון בו רמת ההתארגנות והמעורבות בתהליך היתה נמוכה יותר.

אזור לב הזהב-עלומים: תושבי אזור זה לא לקחו חלק פעיל בתהליך השיתוף. יחד עם זאת, תושבי השכונה מאד מעורבים סביב פעילות הגינה הקהילתית.

מטרת התהליך והיעדים:

המטרה היא לקיים תהליך תכנון בשיתוף התושבים.

לתהליך השיתוף הוגדרו מספר יעדים:

1. היוועצות עם התושבים במהלך תהליך התכנון.
2. הנגשת ידע מקומי ומידע מקומי לצוות התכנון.
3. הנגשת מידע והסבר התהליך לתושבי השכונה.
4. צמצום התנגדויות.
5. בניית אמון.

היוועצות עם התושבים – תהליך שעשויה להיות בו השפעה משמעותית של התושבים על התכנית מחייב היוועצות לאורך התהליך – מתחילת התכנון, עם גיבוש החזון לשכונה ועד היוועצות לגבי חלופות התכנית. בתכנית זו נערכה ההיוועצות בתחילת תהליך התכנון, לאורכו ובסוף התהליך, להצגת התכנית. **בניית אמון** – תכניות האב לשכונות מחייבות מידה של אמון בין התושבים לבין הרשות המקומית. במקרים רבים מתחיל התהליך במצב של חוסר אמון. בשכונת הבייל"ויים היתה מידה מסוימת של חוסר אמון בשל החשש שתכנית האב השכונתית תיערך ללא שיתוף התושבים והחשש של חלק מהתושבים מפיתוח יתר של השכונה. המפגשים תרמו לבניית האמון.

תהליך השיתוף:

תהליך ההיוועצות כלל מספר שלבים:

1. מפגשים פתוחים לתושבי השכונה

מטרת המפגשים היתה להסביר את תהליך התכנון, לשמוע על צרכי התושבים, מה היו רוצים לשפר ומה לשמר בשכונה, וכן לגייס תושבים המעוניינים בהמשך מעורבות ודיון אודות התכנית.

פרסום המפגשים: המפגשים פורסמו בהודעות טקסט שנשלחו לכלל תושבי השכונה, בקבוצות וואטסאפ שכונתיות ובשלוש קבוצות הפייסבוק השכונתיות.

המפגשים: בחודש דצמבר 2017 התקיימו 3 מפגשים בהם השתתפו 60 מתושבי השכונה.

סיכום המפגשים הועלה לאתר האינטרנט של העירייה.

2. מפגשים של תושבים מעורבים עם צוות התכנון של העירייה – בחודשים פברואר ומרץ 2018

התקיימו שני מפגשים עם תושבים מעורבים שביקשו לקחת חלק בדיון בסוגיות תכנון מרכזיות עם צוות התכנון העירוני. במפגשים אלו השתתפו מי שביקשו במהלך המפגשים הפתוחים וכן בהמשך התהליך להיות מעורבים ובסה"כ 15 תושבים.

3. כנס פתוח להצגת התכנית – ב-9 ביולי התקיים כנס פתוח לתושבי השכונה בשעות הערב. מטרת

המפגש היתה להציג את התכנית לתושבים לקבלת משוב ודיון לפני אישורה על ידי הוועדה המקומית.

פרסום המפגש: המפגש פורסם בהודעות טקסט שנשלחו לכלל תושבי השכונה, במיילים לכל התושבים שהשתתפו במפגשים השיתוף, בשלוש קבוצות הפייסבוק השכונתיות וכן נתלו בשכונה שתי מודעות המזמינות את התושבים לכנס.

הכנס: הכנס התקיים במרכז הגמלאים בשכונת הבייל"ויים. בכנס השתתפו כ-80 מתושבי השכונה.

נושאים מרכזיים שעלו בתהליך השיתוף:

1. **השכונה והקהילה:** מבקשים לשמור על שכונת הבייל"ויים כשכונת מגורים קהילתית ובעלת אוכלוסייה מגוונת.

2. **תכנון ובינוי:** מעוניינים בהתחדשות עירונית הלוקחת בחשבון את כושר הנשיאה של השכונה.

3. **בנייה לגובה:** מבקשים שלא תהיה בנייה מסיבית לגובה מסביב לשכונה באופן שיחסום את השכונה מבחינת אור ואוויר.

4. **תנועה וחנייה:** נושא מרכזי -

בקשה לפתרון עומסי התחבורה בכניסה וביציאה מהשכונה.

מחסור בחניות - בקשה לתכנון חניות תת-קרקעיות.

צורך בשיפור התחבורה הציבורית – תדירות.

בקשה להוספת מסלולי אופניים ושיפור הקישור של השכונה.

בקשה לשיפור ההליכתיות והנגישות בשכונה.

5. **שטחים פתוחים:** בקשה לשמירה ופיתוח השטחים הפתוחים בשכונה ויצירת שטחים פתוחים נוספים.

6. **מבני ציבור:** מבני הציבור אינם מנוצלים באופן יעיל. מבקשים לדאוג לתוספת של שטחי ציבור בשכונה שתתאים לקצב הבנייה ומספר התושבים.

7. **מסחר ותעסוקה:** מבקשים שיפור המסחר ושילוב התעסוקה באופן שלא ישנה את אופי השכונה.

מרבית המסקנות מהליך שיתוף התושבים הוטמעו בתכנית האב.

עיקרי השאלות שעלו בכנס התושבים:

▪ שאלה: מדוע נדרשת התחדשות עירונית בשכונה?

תשובה: ההתחדשות העירונית בעיר רמת גן היא חיונית ותוביל לצמיחה של העיר. המבנים בעיר ישנים ודורשים חיזוק מרעידות אדמה והאוכלוסייה גדלה ונדרשים פתרונות דיוור, תשתיות, מבני ציבור ושטחים פתוחים עבור התושבים.

שאלה: מדוע נדרשת תכנית אב להתחדשות עירונית? האם היא לא תוביל לצפיפות גבוהה יותר בשכונה?

תשובה: תכנית האב מייצרת מדיניות תכנון שתווסת את ההתחדשות העירונית ותדאג לכך שבשכונה יהיו שירותי ציבור, פתרונות תנועה ושטחים פתוחים לרווחת התושבים. המשך המגמה הקיימת בה כל בניין מתחדש ונבנה ללא חשיבה על צרכי השכונה תוביל לציפוף גבוה יותר ללא תשתיות ושירותים לרווחת התושבים. השאלה האם המבנים יתחדשו תלויה בבעלי הדירות. תכנית האב מייצרת מדיניות שקובעת את האופן ואת הכללים להתחדשות.

שאלה: תכנית האב אמורה לתת מענה למדיניות לטווח ארוך. מה יקרה אם במהלך השנים תתחלף הנהלת העיר?

תשובה: תכנית האב היא תכנית מדיניות עירונית והיא אינה סטטוטורית. שינוי תכנית מדיניות אינו דבר פשוט. מוסדות התכנון, כולל ועדת הערר, מבססים את ההחלטות שלהם על תכנית האב. המדיניות השכונתית תוטמע בתכנית המתאר הכוללת הנמצאת בהכנה ואשר צפויה להתאשר לאחר הבחירות. תכנית זו היא תכנית סטטוטורית.

שאלה: האם ניתן להוסיף זכויות בנייה למגרשי הרביעיות? התכנית אמורה לאפשר בנייה של תב"ע + 6 יחידות דיוור. לדברי בעלי הדירות פתרון זה עדיין לא כלכלי עבור הרביעיות ואינו מאפשר התחדשות. מבקשים לאפשר איחוד חלקות ובנייה לגובה במכפיל צפיפות של 5.

תשובה: מבדיקת שמאי התכנית עולה כי קיימת היתכנות כלכלית גם בצפיפות פחותה, ביחס 3.5:1 (דהיינו 14 יחיד למגרש). חריגה מהיקף זה לא מומלצת על ידי הדרג המקצועי היות ותשתיות השכונה לא יוכלו לשאת את תוספת יחידות הדיוור.

שאלה: בנייה לגובה בקרבת תחנת הרכבת הקלה: התכנית קובעת מתחם לתכנון מפורט לפינוי ובינוי ובנייה של בניינים גבוהים בקרבת תחנת הרכבת הקלה המתוכננת. האם ניתן להסתפק בהתחדשות באמצעות עיבוי ולחילופין להוריד את גובה הבניינים?

תשובה: המדיניות הכלל-עירונית לבנייה לגובה קבעה כי לאורך ציר אלוף שדה תותר בנייה גבוהה. הריסת הבניינים הקיימים ובנייה של בניינים גבוהים תאפשר שימוש יעיל יותר בקרקע: מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וחנייה ציבורית תת קרקעית. בעקבות המפגש נבחן בשנית גובה הבינוי, אשר צומצם והוגבל לעד 20 קומות (במקום 25-30).

שאלה: האם ניתן להגדיל את זכויות הבנייה של השמיניות (חלקה מס' 47 בתכנית). לדברי בעלי הדירות הפתרון שהתכנית מציעה אינו כלכלי ואינו מאפשר התחדשות.

תשובה: כיום מבני השמיניות' מבונים ב-2 קומות סה"כ. בתכנית המוצעת ניתן לבנות עד 8 קומות ברוטו. המוצע בתוכנית נבדק שמאית בשנית ונמצא שקיימת היתכנות כלכלית. חריגה מהיקף זה לא מומלצת על ידי הדרג המקצועי היות ותשתיות השכונה לא יוכלו לשאת את תוספת יחידות הדיוור.

שאלה: מתחמי התכנון על רחוב הרא"ה פינת דרך רבין: עלתה בקשה להוריד את הגובה או לתכנן באופן שירחיק את הבניינים הגבוהים מהרביעיות.

תשובה: הבינוי המוצע הינו למסחר שכונתי בקומת הקרקע, מעליו מבנה אחד למגורים ומבנה אחד למשרדים. בעקבות המפגש נבחן בשנית גובה הבינוי, אשר צומצם והוגבל לגובה עד 14 קומות ברוטו. ככל שיקודם תכנון, יושם דגש על ריחוק מרבי ממבני הרביעיות' הגובלים.

שאלה: מה מתוכנן על רחוב הירדן?

תשובה: רחוב הירדן הינו ציר עירוני ראשי. תכנית המתאר הכוללת המקודמת במקביל, מציעה את פיתוחו כרחוב הכולל קו תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, מסחר מלווה רחוב, משרדים ושילוב של בינוי גבוה. בהתאמה, תכנית האב הגדירה את מתחם הירדן – אהרונסון כמתחם לתכנון מפורט, הכולל מבנה אחד על רח' הירדן בבינוי גבוה (עד 20 קומות ברוטו).

שאלה: מדוע נדרשת תוספת של שטחי ציבור בשכונה? בתי הכנסת מתרוקנים, הגנים אינם מלאים. תשובה: נוכח ההתחדשות העירונית בשכונה והגידול הצפוי במספר התושבים, נערכה בדיקה פרוגרמטית ממנה עולה כי יש צורך בתוספת של שירותי ציבור כמעונות יום, מתנ"ס, הגדלת בית הספר ועוד.

- שאלה: האם יש פתרון לעומסי התנועה שיחמירו בעתיד לאור הגידול הצפוי במספר התושבים בשכונה?
תשובה: הפתרונות התנועתיים באזור המרכז בכלל ובעיר רמת גן בפרט מבוססים על תחבורה ציבורית ואופניים. שכונת הביל"ויים ממוקמת במיקום מרכזי בקרבת תחנת רכבת קלה מתוכננת. חשוב לציין כי תכנית האב כוללת מספר המלצות משמעותיות בעניין זה: תוספת חניונים ציבוריים תת קרקעיים במספר מקומות. הרחבת דרכים בחלק מהצירים, באמצעות זיקת הנאה לציבור או בהרחבת זכות הדרך בתכנון מפורט. הוספת תוואי / שבילי אופניים.
- שאלה: מדוע נדרשת הפקעה של 2 מטרים כתנאי לבנייה ממגרשים שונים בשכונה?
תשובה: ראשית יצוין כי מדובר בדרישה שנקבעה רק לחלק מקטגוריות הבינוי. שנית מדובר על מתן זיקת שימוש בלבד ולא הפקעה. זאת כאמור בהסכמה, או בתכנית בלבד, כתנאי לאישור בקשה למימוש תמ"א/38. הסיבה לדרישה זו היא הצורך בהרחבת התשתיות השכונתיות לצורך קיום אפשרות להתחדשות עירונית ראויה. יחד עם זאת, על רקע העלאת הנושא בשיתוף הציבור, ההיקף שנדרש נבחן בשנית וצומצם.
- שאלה: האם ניתן לטפל במדרכות על מנת לשפר את ההליכתיות באמצעות הורדת מכשולים לתת-הקרקע?
תשובה: טיפול במדרכות מומלץ ואכן ישפר את ההליכתיות. נושא זה בא בנוסף לצורך בהרחבתן.
- שאלה: האם ניתן לדאוג לכך שהחניונים ישרתו את תושבי השכונה ולא את מי שיבואו לתחנת הרכבת הקלה?
תשובה: החניון ישרת בשעות הערב את תושבי השכונה. תכנית האב תמליץ על פתרונות שיסייעו בהבטחת החנייה לתושבים.
- שאלה: מתי ייבנה חניון תת-קרקעי?
תשובה: תכנית האב מייצרת מדיניות תכנונית ארוכת טווח. היא ממפה מיקומים לחנייה תת-קרקעית בשכונה. מדובר בפתרון עתידי שיהיה תנאי לקידום תכנון במתחמים שהוגדרו.
- שאלה: האם ניתן לדאוג לפתרונות חנייה לטווח הקצר: בשכונה יש מרכז אקדמי הפעיל בשעות הערב ומוסיף על עומסי החנייה הקיימים.
תשובה: ייערך סקר בשכונה לגבי פתרונות אפשריים לנושא החנייה.
- מה יהיה תקן החנייה בבניינים החדשים שיבנו בשכונה?
תשובה: המדיניות הארצית קובעת כי בשכונה הסמוכה למערכת הסעת המונים כרכבת הקלה תהיה לתושבי השכונה לכל היותר חנייה אחת לדירה.
- שאלה: מה מצב התכנית לפתיחה של יציאה מדרך רבין לעוזיאל?
תשובה: תכנית היציאה היא תכנית בניין עיר (תב"ע). התכנית הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית. לתכנית הוגשו התנגדויות רבות מקרב תושבי העיר. יצוין כי בהמשך בוטלה הפקדת התכנית, על רקע קבלת חוות דעת תנועתית נוספת.
- שאלה: האם ניתן לשפר את התחבורה הציבורית? לדברי התושבים התחבורה הציבורית כיום אינה מספקת פתרונות נאותים. האוטובוסים עמוסים מדי והתדירות אינה מספקת.
תשובה: תחבורה ציבורית אפקטיבית היא המפתח להפחתת השימוש ברכב הפרטי. עיריית רמת גן תפעל לטובת שיפור תדירות האוטובוסים. זוהי גם המלצה המופיעה בתכנית האב.
- שאלה: האם ניתן להוריד את העצימות של בניין התעסוקה המתוכנן בקרבת הרכבת הקלה?
תשובה: בעקבות מפגש השיתוף הופחת מספר הקומות של בניין התעסוקה שהתכנית קבעה בסמיכות לתחנת הרכבת הקלה העתידית, מ-30 קומות ל-20 קומות. יחד עם זאת, לא ניתן לוותר על מבנה תעסוקה במיקום זה, היות ומדובר במיקום מיטבי למבנה תעסוקה, בצמידות לתחנת רכבת קלה עתידית, אמצעי תחבורה ציבורית מגוונים ועל ציר תנועה ראשי.

יא. בדיקה שמאית למתווה התכנית:

- א. לצורך וידוא היתכנות למתווה המוצע בתכנית – נערכה בדיקה שמאית.
- ב. בוצעה בדיקה (מדגמית) למספר חלקות שמסמך המדיניות מסווג אותם כתת-קטגוריות של מגרשים בהם יותר מימוש תמ"א/38 (תת-הקטגוריות: רביעיות, מגבלות סביבתיות, צפיפות גבוהה, שמיניות).

- כמו כן, בוצע תחשיב למכפיל צפיפות נדרש גם באחד מהמתחמים שהוגדרו כאזור להתחדשות (תת-קטגוריה 4).
- ג. החלופה שנבדקה התבססה על הרחבת הדירות (במסגרת הפיזוי לדיירים) באופן שבנוסף לשטח הדירה הקיים יקבל הדייר 12 מ"ר (ממ"ד) ומרפסת. לכל דייר יוקצה, לפי מודל זה, מקום חניה אחד וכל פתרונות החניה במסגרת התמורות לדיירים הקיימים יינתנו בתת-הקרקע.
- ד. בביצוע הבדיקות הפרטניות שנערכו בכל מתחם ומתחם, הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- מתחמים להתחדשות המאחדים מספר מגרשים יוכרזו כפרויקטים לפינוי-בינוי, ולפיכך ניתן יהיה 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.
 - המצב הקנייני/ משפטי מוסדר.
 - אומדן היטל השבחה על זכויות שמעבר לתמ"א/38, בהתבסס על בסיס שומות מכריעות.
 - הונח כי כל דירות הבעלים עומדות בתנאי תיקון 47 לחוק המע"מ, לכן לא יחול מע"מ שרותי בניה בגין דירות הבעלים.
 - במסגרת הבדיקה נאמדו העלויות הישירות, העלויות העקיפות והתמורות בגין יצירת הערך הנוסף למבנה כתוצאה מהריסתו ובנייתו מחדש, באופן שבו בעלי הזכויות לא ישלמו תשלום כלשהו לשום גורם. כמו כן, הובא בחשבון כי כל בעלי הזכויות יפוננו מדירותיהם למשך תקופת הבניה ונאמדו ההוצאות הכרוכות בפינוי כזה.
- ה. נאספו נתונים לגבי מחירי המכירה הצפויים מפרויקטים רלבנטיים במתחם התכנון בעלי מאפיינים דומים, בוצעו התאמות זמן, מיקום ובינוי ונקבעו מחירי מכירה למגורים.
- ו. על בסיס הניתוח הכלכלי, ולאחר בחינה מדגמית של הרכב המגרשים והבינוי הקיימים בשכונה, ניתן להסיק כי הזכויות המוצעות במסמך המדיניות מייצרות תמריץ כלכלי מספק למימוש המדיניות, בתכנית האב השכונתית הנדונה.

יב. תחולה:

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

2. בישיבת ועדת המשנה 2018019 מיום 23.07.2018 הוחלט: **הנושא ירד מסדר היום.**

3. בישיבת ועדת המשנה 2019004 מיום 18.02.2019 הוחלט: **הנושא ירד מסדר היום לבקשת יו"ר הועדה.**

4. בישיבת ועדת המשנה 2019005 מיום 04.03.2019 הוחלט: **לשוב ולדון לאחר השלמת נתונים פרוגרמטיים והרחבת המתחמים לתכנון מפורט.** הצבעה: פה אחד (מר אדם קניגסברגר, עו"ד רועי ברזילי, אדר' רננה ירדני, גב' עדנה וידל)

5. רקע לדיון ביום 02.04.2019:

- בהתאם להנחיית הועדה, התכנית מובאת להמשך דיון, לאחר שבוצעו בה השינויים הבאים:
- א. עודכנו הנחות העבודה לפרוגרמה, לעניין גודל משק בית, גודל שנתון.
 - ב. הורחבו המתחמים לתכנון מפורט: מתחמים 14, 16, 19, 52, ו-53 שונו למתחמי תכנון מפורט.
 - ג. הצפיפות המוצעת במגרשי הרביעיות צומצמה: בעקבות שיתופי הציבור, הצפיפות המוצעת במגרשים אלה גדלה לתב"ע + 6 יח"ד מכוח תמ"א/38 או 17 יח"ד – לפי הגבוה, עם זאת, מבדיקת שמאי התכנית עולה כי קיימת היתכנות כלכלית גם בצפיפות פחותה, ביחס 3.5:1 (דהיינו 14 יח"ד למגרש).
 - ד. לשם הנוחות, תכנית האב המוצגת בסעיף 4 לעיל, עודכנה בהתאם למוצע.

עיקרי חווה"ד הפרוגרמטית המעודכנת, מיום 14.03.2019:

חווה"ד הפרוגרמטית על נתונייה המעודכנים, מציגה השוואה בין 3 תרחישים:

- א. **תרחיש "עסקים כרגיל"** – שכונת הבילויים מונה כ-7,160 תושבים על-פי נתוני מרשם האוכלוסין. עד שנת 2023, אפשר שיתווספו לשכונה כ-585 יח"ד, וכ-1,627 תושבים. על פי התחזית לטווח הארוך, אפשר שבשנת 2033 יתווספו לשכונה כ-1,034 יח"ד וכ-2,976 תושבים לפי הנחות הפרוגרמה או כ-3,309 תושבים לפי הנחות "המדריך".
- ב. **תרחיש "תכנית האב במימוש חלקי"** – על פי תכנית האב והנחות הפרוגרמה הקיימות, הקיבולת המלאה לתוספת יח"ד בשכונה עומד על כ-2,680 יח"ד וסה"כ יתווספו לשכונה כ-7,370 תושבים במימוש מלא. בהתאם להנחות המימוש שפורטו לעיל (סעיפים ב ו-ג), אפשר שעד שנת 2033, 40% מיח"ד יתממשו - סה"כ תוספת של כ-1,070 יחידות דיור וכ-2,950 תושבים יתווספו עד שנה זו.
- ג. **תרחיש "תכנית האב במימוש מלא"** – במימוש הנחות המדריך בתכנית האב, יתווספו לשכונה כ-8,576 תושבים בתרחיש מימוש מלא וכ-3,424 עד 2033.

סיכום התרחישים במצב של "עסקים כרגיל" בהשוואה לתכנית האב לשכונה:

- א. מעונות יום - עפ"י שלושת התרחישים השונים ישנו מחסור בכיתות מעון יום ולמעשה אפשר שלא יינתן מענה מספיק לתוספת הביקושים. בהשוואת ההנחות נראה כי במימוש הנחות המדריך המאזנים שליליים יותר ביחס להנחות הפרוגרמה, ועל-כן הנחות המדריך מגדילות את המחסור. בכל מקרה תכנית האב משפרת את המצב ביחס לתרחיש "עסקים כרגיל", וזאת ללא קשר להנחות שהובאו בחשבון.
- ב. גני ילדים - בתרחיש עסקים כרגיל, הן בהנחות הפרוגרמה והן בהנחות המדריך ישנו מחסור בכיתות גן (המחסור גדול יותר בכ-1 כיתות בהנחות המדריך).
- בשונה מכך, בתכנית האב, הן עפ"י הנחות הפרוגרמה והן עפ"י הנחות המדריך ישנו מענה מלא לביקוש בכיתות גן ואף ישנה יתרה של כיתות גן (בהנחות הפרוגרמה: כ-9.6 עד 2033 וכ-6.5 במימוש מלא / בהנחות המדריך: כ-8.3 עד 2033 וכ-3.2 במימוש מלא). כלומר שבכל מקרה תכנית האב משפרת את המצב ביחס לתרחיש "עסקים כרגיל", וזאת ללא קשר להנחות שהובאו בחשבון.
- ג. בתי ספר יסודיים – בבחינת מרחב חינוך ג', הן במימוש הנחות הפרוגרמה והן במימוש הנחות המדריך, ניתן לראות כי בכל התרחישים המאזנים שליליים ואפשר שלא מתקיים מענה לביקושים השונים. בשונה מכך, ברמת השכונה ישנו מענה מלא לביקושים בתרחיש 2033 של תכנית האב בלבד (בהנחות הפרוגרמה והמדריך), אם כי המענה משאיר יתרה גדולה יותר בהפעלת הנחות הפרוגרמה. בראייה לטווח הרחוק (מימוש מלא), המחסור עפ"י הנחות המדריך הינו של 15 כיתות, זאת בעוד שעפ"י הנחות הפרוגרמה המחסור הוא של 2 כיתות בלבד.
- ד. בתי ספר על יסודיים – בכיתות בתי הספר העל-יסודיים ניתן לראות כי המחסור גדל ככל שטווח הבדיקה מתארך. עוד ניתן ללמוד כי המחסור גדול יותר בהפעלת הנחות המדריך.
- ה. שצ"פים – כיום בשכונת הבילויים קיים מחסור של 2.7 דונם שטחים ציבוריים פתוחים של סף הבית (3 מ"ר לנפש). על פי תרחיש "עסקים כרגיל" לא צפויים להתווסף שצ"פים נוספים לשכונה, זאת בעוד שבתכנית האב ישנם שינויים הכוללים תוספות וגריעות של שצ"פים בתכניות שונות אשר בסה"כ המותרות תוספת של כ-1.4 דונם שצ"פ.
- יודגש כי במקום בו מוצע בינוי של מבני כתות הגן במתחם הבילויים צפויה להתקיים גריעה של כ-1.3 שצ"פ אפקטיבי, אך עם זאת הפיתוח המיועד אמור להנגיש את חצרות בית הספר לציבור בהיקף דומה ולכן הגריעה לא נלקחה בחשבון. נוסף על כך, יתכן כי גם במתחם אינשטיין, כחלק מתכנון מחדש של השב"צ בו קיים שצ"פ אפקטיבי, יונגשו חצרות בית הספר לצורכי הציבור וכי הדבר ייתן מענה שיצמצם מעט את המחסור.

מסקנות:

ככלל, ניתן לראות כי הפעלת הנחות העבודה כפי שמוגדר במדריך, מגדילות את המחסור בשירותים, מאחר שהן מגדילות את סה"כ האוכלוסייה, מצד אחד (משק בית ממוצע גדול יותר) ומקטינות את מס' המשתמשים האפשרי בשירותי החינוך השונים, מצד שני.

בהתייחס לשירותי החינוך השונים, ניתן לראות כי בכל תרחיש, הן ב-2033 והן במימוש מלא של תכנית האב, ישנו מחסור בולט של כיתות מעון יום ולעומת זאת עודף של כיתות גן. לכן, מומלץ לבחון אפשרות להמרה של 6/3 כיתות גן במבנים למעונות יום (תלוי עפ"י איזו הנחה). בתרחיש עסקים כרגיל מאזן כיתות הגן הינו שלילי ועל-כן המרה זאת אינה רלוונטית.

בבתי הספר היסודיים ניתן לראות מאזנים שליליים בתרחישי עסקים כרגיל ובתרחישי מימוש מלא של הנחות העבודה השונות, זאת בעוד שבתרחיש 2033 ישנו עודף של כיתות. בראייה לטווח הארוך תחת הנחות הפרוגרמה, המחסור עמוד על כ-2 כיתות ביי"ס יסודי בלבד. אנו ממליצים לבחון הצורך בתוספת של כ-2 כיתות ביי"ס יסודי במתחם הבילויים (סה"כ 10 כיתות ביי"ס במקום ה-8 המוצעים), שכן תוספת זו אפשרית נוכח השטח הקיים ובכך יתקיים מענה מלא לביקושים השונים.

הממצאים מלמדים כי בחינוך העל יסודי ייווצר בטווח הארוך מחסור בכיתות לימוד. יחד עם זאת, יש לזכור כי עד מועד זה (2033) צפויות להתממש חלק מן התכניות המקודמות במזרח העיר (רובע 7), ובמסגרתן אפשר שיתווספו כיתות על-יסודי נוספות שאינן הובאו לעת עתה במסמך זה.

בתחום השצ"פ, נראה כי המחסור אינו משתנה משמעותית בין תרחישי עסקים כרגיל לתרחישי 2033, שכן היקף האוכלוסייה דומה ואין תוספת שצ"פ בפועל. במימוש מלא של תכנית האב ישנה תוספת של כ-1.4 דונם שצ"פ, אך תוספת האוכלוסייה מותירה חוסר. בדומה לשירותי החינוך, המחסור עפ"י הנחות הפרוגרמה הינו קטן יותר ביחס למחסור עפ"י הנחיות המדריך. יש לציין כי שימוש בגינות בתי הספר השונות יכול לתת מענה חלקי לחוסר בשטחים פתוחים.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית האב לשכונת הביל"ויים, ולאמצה כמדיניות הועדה המקומית למימוש תכניות התחדשות עירונית ותמ"א/38 בשכונה.

החלטות

לאשר את תכנית האב לשכונת הביל"ויים, ולאמצה כמדיניות הועדה המקומית למימוש תכניות התחדשות עירונית ותמ"א/38 בשכונה.

הערה כללית:

במתחם לתכנון מפורט צירוף מגרש גובל לא יחשב כסטייה מתכנית האב, בתנאי קיום צפיפות גבוהה באותו מגרש, ובתנאי קיום הצדקה תכנונית לצירופו למתחם.

הצבעה:

פה אחד (מר אדם קניגסברגר, עו"ד רועי ברזילי, מר אביהוא בן משה, מר יונה טילמן, אדר' רננה ירדני, מר דני גולדשטיין)