





# תכנית אב שכונת חרוזים

## מטרות תכנית האב:

1. הבטחת איכות החיים של תושבי השכונה הקיימים והעתידיים
2. יצירת איזון בין היקפי הבניה לבין כושר הנשיאה של השכונה
3. מתן מענה לצרכי הציבור בתוך השכונה ושיפור המרחב הציבורי
4. חיזוק מוקדי המסחר השכונתי
5. בחינה והמלצות בסוגיות תנועה, תחבורה ציבורית ושבילי אופניים

# מתחמי תכנון: מתחמים 1 ו-2

חלקות בהן מוצעת התערבות:

- גוש 6206 חלקה 21
- גוש 6206 חלקה 22
- גוש 6206 חלקה 23
- גוש 6206 חלקה 24
- גוש 6206 חלקה 28
- גוש 6206 חלקה 29
- גוש 6206 חלקה 30
- גוש 6206 חלקה 31
- גוש 6206 חלקה 32
- גוש 6206 חלקה 37
- גוש 6206 חלקה 41
- גוש 6206 חלקה 42
- גוש 6206 חלקה 139
- גוש 6206 חלקה 157



חלקות בהן מוצעת התערבות:

- גוש 6206 חלקה 6
- גוש 6206 חלקה 7
- גוש 6206 חלקה 14
- גוש 6206 חלקה 20

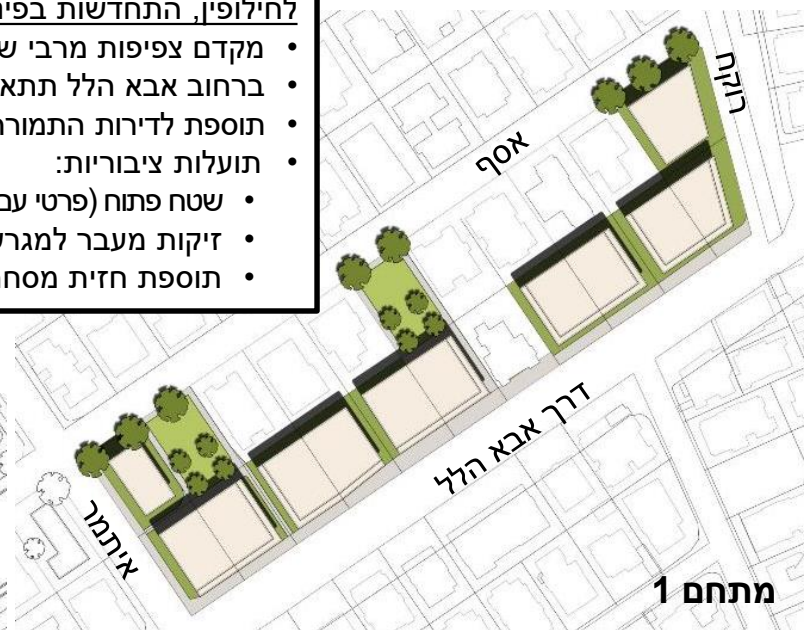


## התחדשות בתמ"א 38:

- מקדם צפיפות מרבי של 1:2.5
- היתרי בניה לתמ"א 38 מותנים במתן היתר בניה לאשכול של ששת גני הילדים בשכונת החרוזים
- ברחוב אסוף: היתר בניה מותנה ברישום זיקת מעבר לבניין באבא הלל, בהסכמה או בתכנית

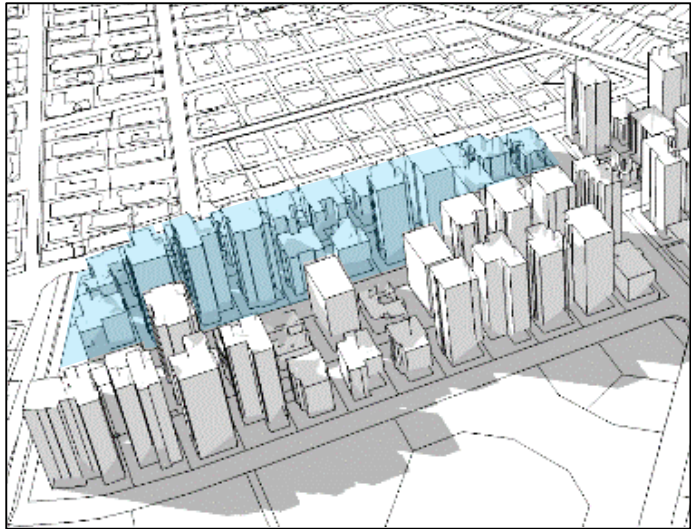
## לחילופין, התחדשות בפינוי בינוי:

- מקדם צפיפות מרבי של 1:3
- ברחוב אבא הלל תתאפשר בניה גבוהה: עד 17 קומות (ק+15+ג)
- תוספת לדירות התמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת
- תועלות ציבוריות:
  - שטח פתוח (פרטי עם זיקת הנאה, או ציבורי) המשמש כגינת כיס' או שב"צ
  - זיקות מעבר למגרשים על רח' אבא הלל מתוך השכונה
  - תוספת חזית מסחרית בבינוי הגובל ברחוב אבא הלל

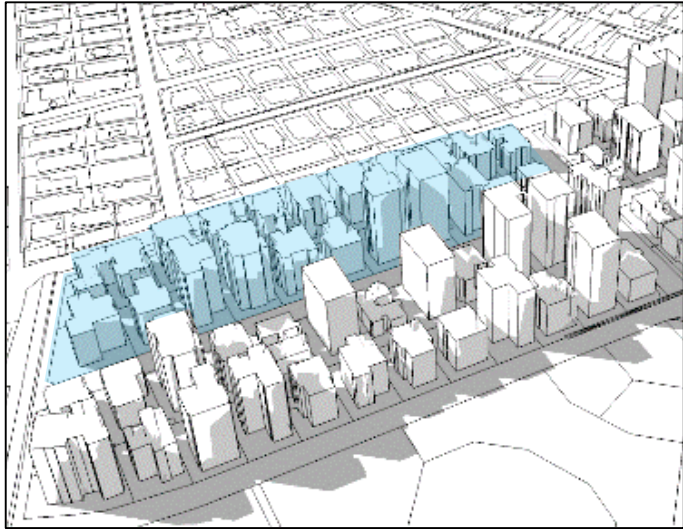




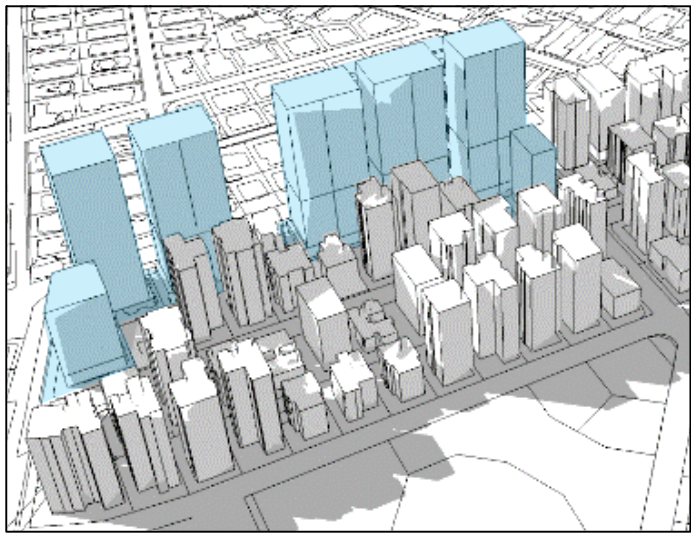
# מתחמי תכנון: מתחם 1



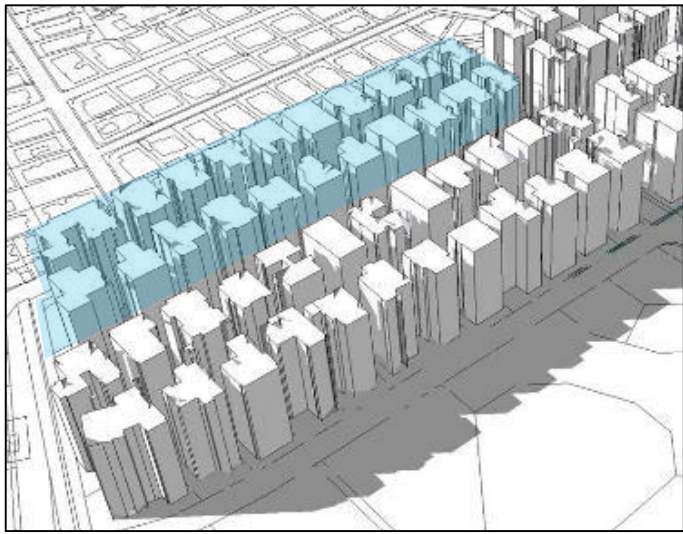
מצב מאושר



מצב קיים



התחדשות בפינוי בינוי



התחדשות בתמ"א 38





# מתחמי תכנון: מתחם 2

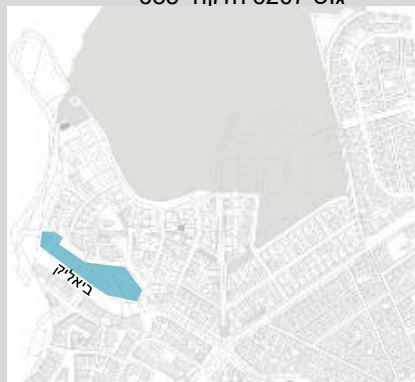


# מתחמי תכנון:

## מתחם 3

### חלקות בהן מוצעת התערבות:

- גוש 6207 חלקה 686
- גוש 6207 חלקה 687
- גוש 6207 חלקה 688
- גוש 6207 חלקה 689
- גוש 6207 חלקה 690
- גוש 6207 חלקה 691
- גוש 6207 חלקה 692
- גוש 6207 חלקה 693
- גוש 6207 חלקה 694
- גוש 6207 חלקה 695
- גוש 6207 חלקה 696
- גוש 6207 חלקה 697
- גוש 6207 חלקה 698
- גוש 6207 חלקה 196
- גוש 6207 חלקה 197
- גוש 6207 חלקה 198
- גוש 6207 חלקה 199
- גוש 6207 חלקה 200
- גוש 6207 חלקה 201
- גוש 6207 חלקה 728
- גוש 6207 חלקה 729
- גוש 6207 חלקה 735
- גוש 6207 חלקה 736
- גוש 6207 חלקה 685



- התחדשות עירונית בפינוי בינוי
- תועלות ציבוריות:
- אשכולות גני ילדים / מעונות
- זיקות מעבר לחיבור השכונה לציר ביאליק
- שיפור הסדרי התנועה בירידה לכביש 20 (איילון)
- מסחר ותעסוקה בבינוי גובל ברח' ביאליק
- צפיפות: עד 1:3 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)
- תוספת לדירות התמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת גובה בינוי:
- ידע עם מערב: עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ג), הבניין המערבי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג)
- ידע עם מזרח: עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ג). תותר הגבהה עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג) בתנאי הקצאת קרקע משמעותית לצרכי ציבור





# מתחמי תכנון: מתחם 3

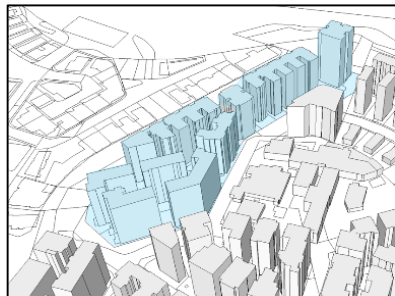


מבט מרחוב יהודית

מצב תכנוני מוצע



מצב קיים



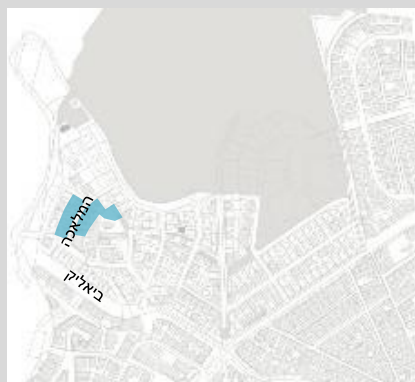
מימוש בתמ"א 38



# מתחמי תכנון: מתחם 4

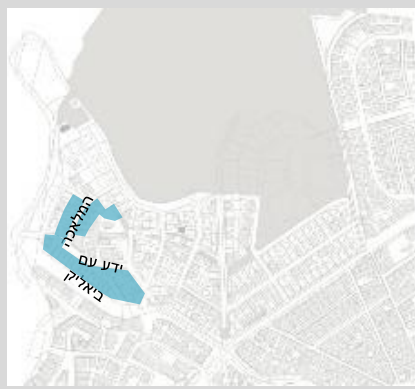
חלקות בהן מוצעת התערבות:

- גוש 6207 חלקה 141
- גוש 6207 חלקה 142
- גוש 6207 חלקה 143
- גוש 6207 חלקה 144
- גוש 6207 חלקה 145
- גוש 6207 חלקה 147
- גוש 6207 חלקה 148
- גוש 6207 חלקה 149
- גוש 6207 חלקה 150
- גוש 6207 חלקה 151
- גוש 6207 חלקה 682
- גוש 6207 חלקה 727





מתחמי תכנון:  
מתחמים 3 ו-4

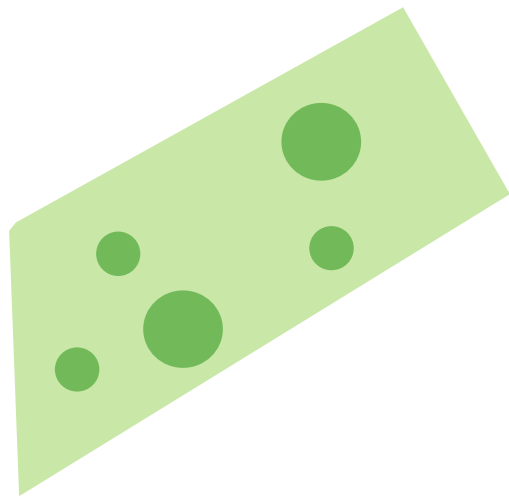








# אשכול גנים - שכונת החרוזים רמת גן





תכנון מוצע - מבט על





תכנון מוצע





**תכנון מוצע- מבט מכיוון רחוב חרוזים**





תכנון מוצע- מבט אל גשר בין מבני הגנים



עיריית רמת גן- אגף הנדסה

# רח' חרוזים-מתחם הגנים הכיפתיים בדיקת היתכנות לתכנון כיתות גן

ליואי דבורינסקי אדריכלים- ינואר 2018

ליואי דבורינסקי | אדריכלים בע"מ













חצר גן 4

כיתת גן 4

חצר גן 3

כיתת גן 3

כיתת גן 2

כיתת גן 1

חצר גן 2

חצר גן 1

גינה ציבורית



## מפגשים עם תושבי שכונת החרוזים:

**א. ביום 13.02.2018 נערך מפגש תושבים להצגת התוכנית.**  
המפגש התקיים במרכז הקהילתי בשכונה. השתתפו למעלה מ- 70 תושבים.

להלן עיקרי הנושאים שהועלו:

### חיבור

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

### מענה:

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

### בינוי גבוה בדרך אבא הלל (מתחמים 1, 2)

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

מענה: הנושא נבדק שמאית. נמצא כי ניתן להפחית את הצפיפות ואת מספר הקומות. בהתאמה מסמכי התכנית יעודכנו וגובה הבינוי המרבי במתחמים 1, ו- 2 יהיה 17 ברוטו (ק+16).

### העמדת בנייני המגורים ומבני הציבור (מתחם 3)

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

מענה: שטחי ציבור הינם שימושים רגישים המשרתים את תושבי השכונה לפיכך מיקומם פנימי, כלפי השכונה.





## מתחם המלאכה (מתחם 4)

תושבי מתחם המלאכה ביקשו לקחת בחשבון את הצרכים והזכויות שלהם.

מענה: צרכי זכויות תושבי המלאכה נלקחו בחשבון ולפיכך ניתן מקדם גבוה יחסית למתחם זה.

עלה חשש שחניונים תת קרקעיים במתחם זה אינם ישימים בשל מי התהום באזור, המחייבים מציאת פתרון מורכב שיש לו עלות גבוהה.

מענה: מס' מקומות החניה מותאמים למספר יחידות הדיור. בנוסף תצוין חלופת השימוש במנגנון קרן חניה.

## בקשות לתמ"א 38

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

מענה: בקשות לתמ"א יכנסו לדין על פי תכנית עבודה מסודרת וניתן להתעדכן מעת לעת למועד הכניסה לדין.

## בטיחות בדרכים:

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

מענה: ראה סעיף 7 למפגש שיתוף ציבור 06.03.



**ב. ביום 06.03.2018 נערכה פגישה בעירייה בנושא תנועה וחנייה.**  
השתתפו 15 תושבים מעורבים מהשכונה.

להלן עיקרי הנושאים שהועלו וכן התייחסות אנשי המקצוע:

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

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

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

הוספת פנייה שמאלה מאבא הלל לרוקח

מענה: ככל שימומשו הפקעות בדופן הדרומית של אבא הלל (בשכונת הגפן), הנושא יבחן מחדש. בהנחיית יו"ר הוועדה, תתווסף לתכנית האב המלצה לבטל מס' חניות לאורך רוקח, על מנת להגדיל את ה'קסטה' בהמתנה לכניסה לצומת.

בחינת היתכנות להוספת חיבור רח' ידע עם וביאליק

מענה: תתווסף המלצה לתכנית האב, כי ביצוע בדיקה תחבורתית יהווה תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם 3 ו/או תכנון מפורט למתחם 4.

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

ביצוע מעבר חציה בצומת אביגיל – אסף – רח' הנהר

מענה: יוטמע במסמכי התכנית.

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

מענה: יוטמע במסמכי התכנית.

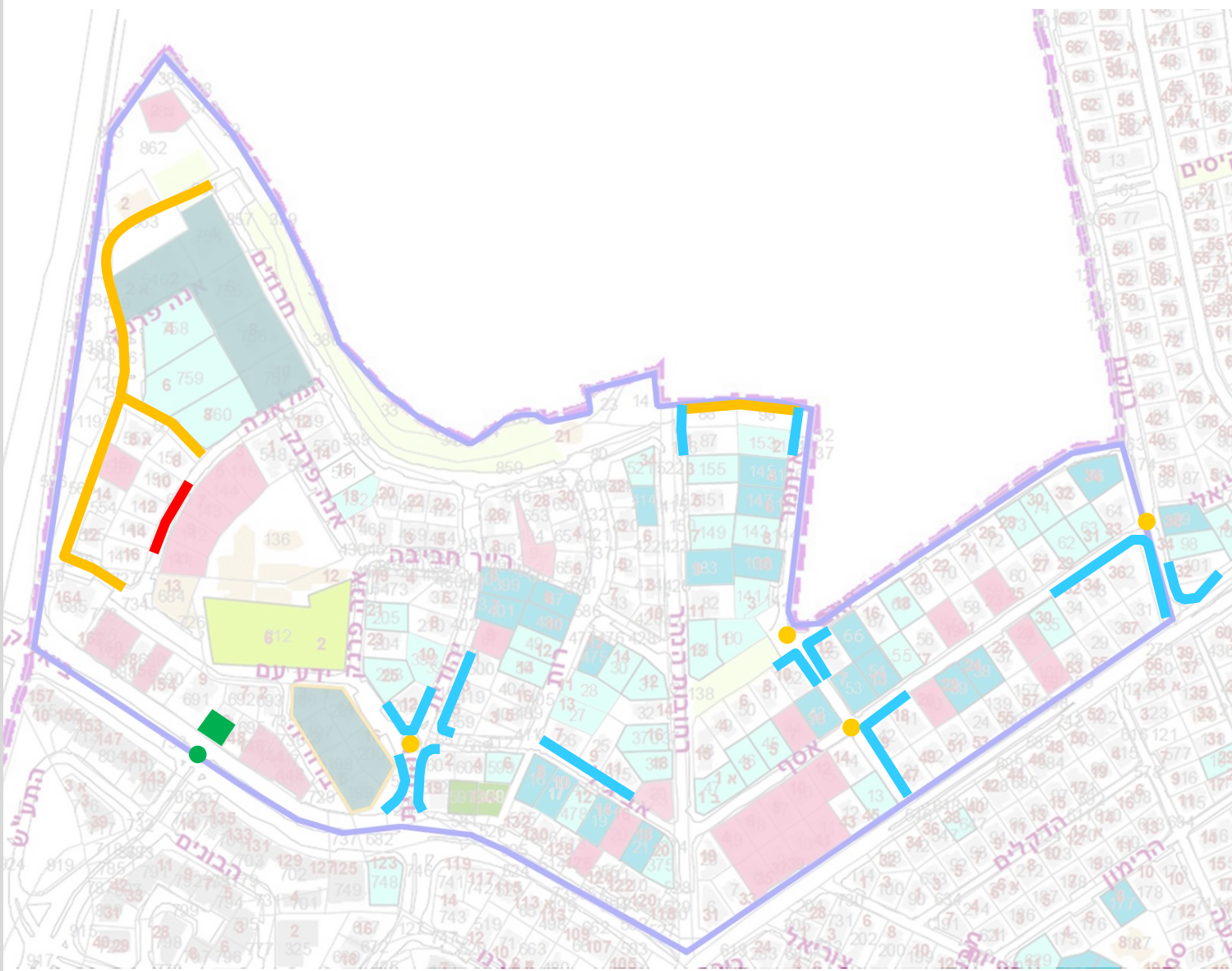


# שינויים מוצעים במערך התנועה



מקרא :

- הרחבות כבישים
- כניסה חדשה לשכונה
- סגירת דרך לטובת שצ"פ
- דרך מוצעת





התמורות המרביות המקובלות כיום במחוז  
ת"א הינם לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר +  
מרפסת. חריגה ממדיניות זו לא מתאפשרת  
ועשויה להביא לעיכוב הקידום של ההליך  
התכנוני.

להלן מספר דוגמאות:





# התמורות המרביות המקובלות כיום במחוז ת"א הינם לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת. חריגה ממדיניות זו לא מתאפשרת ועשויה להביא לעיכוב הקידום של ההליך התכנוני.

## להלן מספר דוגמאות:

מתוך הערות מתכנת המחוז - תכנית בשכונת הגפן

- הערות מתכנתת המחוז שעלו:
- יש לעמוד בקריטריונים של תכנית האב המקודמת לשכונה .
  - התמורה לדירות המתפנות לא תעלה על ממ"ד + מרפסת והתחשיב הכלכלי שיצורף למסמכי התכנית יוכן על בסיס היקף תמורה זו.
  - יש לקבל חוות דעת של עורך תכנית האב .
  - תקן החנייה מכסימלי 1:1 .
  - יש לקבוע את חתך רחוב המקור בהתאם לעקרונות שבתכנית האב.
  - נספח הצללה יצורף למסמכי התכנית לעת הדיון להפקדה.
- סיכום**
- מתכנתת המחוז תמליץ על קידום התכנית לדיון להפקדה בכפוף לכך שתתוקן בהתאם לאמור בהערותיה ובהתאם להערות נוספות ככל שיעלו לעת קליטת התכנית.



**התמורות המרביות המקובלות כיום במחוז  
ת"א הינם לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר +  
מרפסת. חריגה ממדיניות זו לא מתאפשרת  
ועשויה להביא לעיכוב הקידום של ההליך  
התכנוני.**

### להלן מספר דוגמאות:

4. תוספת בשיעור הנ"ל הינה גבוהה מן המקובל במחוז תל אביב ומעקרונות תכנית המתאר  
הכוללנית לעיר המקודמת בימים אלו המדברות על תוספת של 12 מ"ר שטחי שירות  
(ממ"ד)+מרפסת לדירה .

מתוך הערות מתכנת המחוז - תכנית בשכונת חרוזים





# התמורות המרביות המקובלות כיום במחוז ת"א הינם לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת. חריגה ממדיניות זו לא מתאפשרת ועשויה להביא לעיכוב הקידום של ההליך התכנוני.

## להלן מספר דוגמאות:

מתוך הערות מתכנתת המחוז - תכנית בשכונת הראשונים

- להלן הערותיי:**
- התכנית נדרשת להשלמות מהותיות לצורך עמידה בתנאי סף היות ובמתכונתה הנוכחית חסרים בה נספחים רבים אשר אינם מאפשרים את הבנת מכלול משמעויותיה, ובכלל זה נספחי תשתיות, נספח ניהול נגר ונספח הצללות כנדרש ע"פ תמ"מ 5, נסחי טאבו לכלל החלקות המוכיחים את זיקתו של מגיש התכנית לקרקע, דו"ח כלכלי כנדרש בתכניות פינוי בינוי, טבלאות איזון והקצאה כנדרש בתכניות איחוד וחלוקה ועוד.**
  - עוד יצוין כי התכנית אינה עומדת בעקרונות מדיניות כדלקמן:**
    - מדיניות בניה לגובה** – החלטת הועדה המחוזית מיום 11.4.16 הורתה על צמצום אזור החיפוש לבניה לגובה מדרום לרחוב ארלוזורוב ושכונת ראשונים. משכך, הבינוי הראוי ברוב השכונה הוא בינוי מרקמי של עד 10 קומות.
    - התאמה למסמכי מדיניות** – לשכונה מקודם מסמך מדיניות המציע עירוב שימושים ובינוי גבוה בדפנות השכונה לצד בינוי מרקמי בחלקה הפנימי. התכנית המוצעת ממוקמת בחלקה הפנימי של השכונה. גם תכנית המתאר הכוללנית הנמצאת בהכנה מציעה התחדשות עירונית ממותנת בתחום התכנית המוצעת.
    - התאמה למדיניות תכנון** – מבחינה ראשונית של מסמכי התכנית, שהינם כאמור חסרים במידע, נראה כי **התכנית אינה כוללת תועלות ציבוריות מספקות כנדרש מתכניות פינוי בינוי**



# מדיניות הוועדה המקומית:

תוספת לדירות התמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת

## רציונל:

1. התאמה למדיניות המחוז
2. הפחתת התמורות לדייר = הפחתת תמורות ליזם = הקטנת הנטל היחסי של כל פרויקט = יותר פרויקטים ויותר התחדשות
3. אחידות, שקיפות ושוויון בכל התכניות ובכל שכונות העיר

מתוך החלטת הוועדה המקומית – תכנית אב שכונת חרוזים - רג/מד/7

<b>מדיניות הוועדה המקומית: רג/מד/7</b>	
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2018008 בתאריך: 25/03/2018	
<b>סעיף: 1</b>	
<b>שם:</b> תכנית אב לשכונת חרוזים	
נושא: דיון במדיניות הוועדה המקומית	
רמת-גן	
סמכות: ועדה מקומית	
<b>בעלי עניין:</b>	
<b>יזם/מגיש:</b>	עיריית רמת גן
<b>עורך התכנית:</b>	אדרי' ליאת איינהורן
<b>מטרת הדיון</b>	
אימוץ תכנית האב לשכונת חרוזים וקביעת עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה המקומית.	
<b>מטרת התכנית</b>	
קביעת מדיניות בנושא פיתוח שכונת חרוזים, בין באמצעות מימוש תמ"א/38 ובין בתכניות להתחדשות עירונית.	

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