

שם: תכנית אב לשכונת רמת עמידר
נושא: דיון במדיניות הועדה המקומית

רמת-גן

סמכות: ועדה מחוזית

מטרת הדיון

דיון במדיניות הועדה המקומית להתחדשות עירונית בשכונת רמת עמידר.

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית ומתן צביון ייחודי ואיכותי לשכונת רמת עמידר, אשר תתחדש בהדרגה תוך שמירה על רוח המקום, שכונה שהעוצמה והאיכות שלה נובעות משילוב הוותיק לצד החדש והיא בית למגוון קהילות, תוך התייחסות לדגשים הבאים:

1. תפקיד עירוני - שכונת מגורים עירונית שמשפיקת מרקם מגורים ייחודי במרכז המטרופוליין. שכונה שנהנית מסמיכות למערכות תחבורה ציבורית (קיימת ועתידית) ומסמיכות לאוניברסיטת בר-אילן.
2. מגורים וקהילה - תוספת מגורים מבוקרת בהתחדשות עירונית וכן אפשרות להרחבת מגוון האוכלוסייה תוך שימור וחיזוק המרקם הקהילתי הקיים, זאת על ידי יצירת תמהיל מגורים רחב.
3. מבני ציבור - פתרון להקצאת שטחים למבני ציבור בתוך תחום השכונה ובחינת פתרונות מחוצה לה.
4. שטחים פתוחים - שיקום והעצמת מערך השטחים הפתוחים המגוון – גנים, שבילים וסמטאות השכונה.
5. מסחר - שילוב מסחר ותעסוקה ברחוב אצ"ל ובכניסות לשכונה.

פרטים:

1. רקע להכנת תכנית המדיניות לשכונת רמת עמידר:

גבולות תכנית האב לשכונת רמת עמידר :

מצפון – בני ברק
מדרום – שכונת נווה יהושע
ממזרח – כביש 4 (גהה) ממזרחית לפארק נחל כופר.
ממערב – דרך אריה בן אליעזר וחזון איש (מזרחית לשכונת מרום נווה ושיכון המזרחי)

נתונים כמותיים :

תוספת כ- 3,300 יח"ד בנוסף על כ- 3,100 יח"ד קיימות.
תוספת 3,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה בנוסף על 3,300 מ"ר קיימים.
תוספת שטחים ציבוריים בדרג רובעי ושכונתי.
צפיפות קיימת (ברוטו) – 7 יח"ד / דונם.
צפיפות מוצעת (ברוטו) – 14.5 יח"ד / דונם.

תכולת התכנית ומסמכיה:

- מסמך הנחיות מדיניות תכנית האב.
- תשריט מדיניות תכנית האב לשכונת רמת עמידר.

• נספחים נלווים לתכנית מדיניות רמת עמידר:

- סקר מצב קיים (פורמט מצגת)

- תנועה ותחבורה

- פרוגרמה לצרכי ציבור

- חברה ושיתוף ציבור

- היבטים נופיים

- היבטים שמאיים

- איכות סביבה
- תשתיות מים, ביוב ותיעול
- ניהול מי נגר

מאפייני תכנית האב :

- תפקיד עירוני – שכונת מגורים עירונית המספקת מרקם מגורים ייחודי במרכז המטרופולין. שכונה שנהנית מסמיכות למערכות תחבורה ציבורית (קיימות ועתידיות) ומסמיכות מקום לאוניברסיטת בר אילן.
- מגורים וקהילה – תוספת מגורים מבוקרת בהתחדשות עירונית לרבות באמצעות קרקע משלימה, פתח להרחבת מגוון האוכלוסייה, תוך שימור וחיזוק המרקם הקהילתי הקיים, על ידי יצירת תמהיל מגורים רחב.
- מבני ציבור – פתרון להקצאת שטחים למבני ציבור בתוך תחום השכונה ובחינת פתרונות מחוצה לה.
- שטחים פתוחים – שיקום והעצמת מערך השטחים הפתוחים המגוון – גנים, שבילים וסמטאות.
- מסחר – שילוב מסחר ותעסוקה ברחוב אצ"ל ובכניסות לשכונה.

עקרונות מרכזיים בתכנית האב :

- פיתוח רחוב אצ"ל כרחוב השלד השכונתי הכולל בנייה מרקמית וחזית מסחרית.
- ריכוז עיקר זכויות הבנייה בכניסות לשכונה (גובה מירבי 25 קומות)
- שמירה על מרקמי מגורים קיימים בעלי ערך אדריכלי.
- שיקום והעצמת מערך השטחים הפתוחים בשכונה.
- שטח יח"ד ממוצע (פלדלת) – 100 מ"ר.
- 20% דירות קטנות (עד 75 מ"ר) בבנייה חדשה.
- דגש על כלי עבודה המתייחסים למורכבות הפיזית והקניינית של המרקם הוותיק.

2. שלבים בהכנת תכנית המדיניות לשכונת רמת עמידר :

- **17.02.2020 - ישיבת התנעה** עם גורמים מהעירייה, הרשות להתחדשות עירונית וצוות התכנון מטרת הישיבה הצגת שלבי עבודה מתוכננים כולל לוח זמנים מוצע לקידום מסמך המדיניות לשכונת רמת עמידת, בכוונה לייצר תהליך מהיר ואיכותי.
- **02.07.2020 - וועדת היגוי ראשונה בנושא סקר מצב קיים, חזון מטרות ויעדים** בהתייחס לקשר המרחבי של שכונת רמת עמידר עם השכונות הגובלות, מוקדים מטרופוליניים - קרבה לאוניברסיטת בר אילן, אופציה להקמת תחנת מטרו, שטחים פתוחים, שטחים ציבוריים וניתוח צפיפות קיימת לפי טיפוסי בינוי ובתי התותח שהינם טיפוס הדיור הדומיננטי והמשפיע ביותר על דמות השכונה.
- **02.08.2020 - ישיבה עם המשרד להגנת הסביבה** בנושא מגבלות סביבתיות של זיהום אויר ואקוסטיקה בשל סמיכות לכביש 4. מגבלות בשל סמיכות למסוף אוטובוסים הנמצא בחלקה הצפוני של השכונה וסמיכות לתחנת תדלוק הנמצאת במתחם תחת כיבוי האש ברחוב בן אליעזר.
- **19.10.2020 - וועדת היגוי 2 בה צוות התכנון הציג את חלופות התכנון הבאות :**
חלופה א' להתחיל מחדש : מוקד חדש בעיר, שכונת מגורים מעורבת שימושים בעלת עירוניות אינטנסיבית תוך שינוי המרקם הוותיק לטובת בניה עירונית רוויה והתבססות על המטרו כמתע"נ עיקרי.
 - שכונת מגורים חדשה עירונית ואינטנסיבית.
 - שכונה עם מרחב ציבורי משוכלל וקישוריות גבוהה.
 - שכונה שהעוצמה והאיכות שלה נובעות מתכנון מודרני ורמת שירותים גבוהה.
 - צפיפות מוצעת של 50 יח"ד לדונם.
 - יצירת רשת רחובות המשכית, מחברת ורחבה.
 - הקצאה נרחבת של שטח למבני ציבור.
 - בחלופה זו קיים צורך קרקע משלימה עבור כ- 1,600 יח"ד.
- חלופה ב' התחדשות רגישה למקום : שכונת מגורים מתחדשת, בית למגוון קהילות, שיש בה קסם של שילוב חדש עם ותיק והחדש מרומם את הוותיק. שכונה שמאפשרת צמיחה הדרגתית ומדודה גם בתנאי חוסר וודאות ביחס למטרו.

- שכונת מגורים בעלת צביון ייחודי.
- שכונה שמתחדשת בהדרגה תוך שמירה על רוח המקום.
- שכונה שהעוצמה והאיכות שלה נובעות משילוב הוותיק לצד החדש.
- שכונה שהיא בית למגוון קהילות.
- כמחצית מהשכונה נותר במרקם הקיים.
- בחלופה זו קיים צורך בקרקע משלימה עבור כ-950 יח"ד.

● **03.11.2020 - הצגת חלופות תכנון לראש העיר** בה התקבלה החלטה פה אחד על ידי צוות הנהלת העיר לתמוך בקידום החלופה "התחדשות רגישה למקום"

● **24.12.2020 - וועדת היגוי 3 בנושא הצגת תת חלופות לחלופת החזון "פיתוח חלופה רגישה למקום":**

חלופה א' העצמת רחוב אצ"ל: חלופה המתבססת על רצף אירועי התחדשות, במיקומים אסטרטגיים בשכונה, שיחדיו יוצרים מכלול שלם. כל אחד ממתחמי ההתחדשות הינו עצמאי ואינו תלוי במתחמים שכנים.

רכיב קריטי בתכנון הוא הטיפול במרקם הוותיק שלא יעבור התחדשות באמצעות פינוי בינוי. החלופה מציעה מרקמים לשמירה באזורים הפנימיים יותר של השכונה. על מנת שהתהליך יצליח, יש לבסס ודאות תכנונית, להסביר את החזון, לרתום את התושבים, לסייע באופן אקטיבי ולבצע אכיפה.

תכנון מתחם המטרו נמצא באי ודאות תכנונית ארוכת טווח ביחס לפוטנציאל ולמגבלות הקיימות בסביבתו.

חלופה ב' מרקם ותיק רציף: רחוב אצ"ל נשאר כמו שהוא - רחוב ראשי שמלווה אותו הבינוי הוותיק של שכונת רמת עמידר, והפיתוח יתמקד בקצוות של רחוב אצ"ל.

חלופה זו מציעה ריכוז של אזורי התחדשות בשני עוגנים בשכונה (צפון ודרום) ומשאירה את רחוב האצ"ל ואת רובו של המתחם הקיים כמרקם השומר על תבנית הבניה הקיימת.

החלופה כוללת פינוי בינוי נרחב של כ-190 יח"ד לצורך פתיחת רחובות התפוצות ועולי הגרדום, יצירת שטח חדש למבני ציבור, פינוי בינוי של כ-30 יח"ד לפתיחת ציר התפוצות/עולי הגרדום וחיבור לגשר מעל דרך מס' 4 אל מזרח העיר.

החלופה שתשמש כבסיס לפיתוח חלופה נבחרת תהיה חלופה א' – העצמת רחוב אצ"ל בתוספת אלמנטים מחלופה א'.

הצגת חלופה מועדפת/משולבת:

פיתוח רחוב אצ"ל, אינטנסיביות בדפנות ומוקדים ליצירת חיבור למרכז העיר ופתיחת רחוב התפוצות, כאשר בחלופה זו אין התייחסות לתחנת המטרו שככל הנראה לא תעבור בתחום השכונה ובשל כך יוסרו ככל הנראה מגבלות המטרו.

מוצע חיבור של רחוב הרב לנדרס לרחוב הרב לוי.

מגבילים את הפיתוח באמצעות התחדשות במרכז השכונה לגובה של עד 9 קומות.

פיתוח חיבור הליכתי בן גן אלי כהן לפארק ואדי כופר וחיזוק הקשר בין שני השצ"פים.

● **06.06.2021 - הצגת פיתוח חלופה מועדפת/משולבת ובחינה שמאית לעירייה.** בישיבה סוכם לקדם את מסמך המדיניות ובמקביל לקדם תכנון מפורט לשני מתחמים. לתת את הדעת על מידת הפיצוי לתושבים. שיתוף הפעולה עם התושבים חשוב מאד, ויש לראות איך לשלב את נבחרת הציבור בתהליך מול התושבים. התכנון המפורט חשוב כהבעת מסר תודעתי לציבור.

● **18.10.2021 - קבלת סט של מסמך המדיניות בעירייה לדיון בוועדה המקומית.**

● **09.11.2021 - מפגש שיתוף ציבור** להצגת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת רמת עמידר לתושבים. המפגש התקיים בזום, בהשתתפות למעלה מ-150 מתושבי המתחם. בחלק הראשון של המפגש הוצג מסמך המדיניות באופן מפורט ובחלק השני נשאלו שאלות על ידי המשתתפים ונענו על ידי צוות התכנון והצוות העירוני.

● **19.12.2021 הצגת המסמך ליו"ר הוועדה המחוזית וצוותה**

- **31.03.2022 - תיאום עם מחלקות אגף הנדסה - מסמך המדיניות הוצג למחלקות אגף הנדסה בעיריית רמת גן ביום 31.03.2022**

- **התייחסות מחלקת הרישוי - לנוכח המדיניות הקיימת בשכונת רמת עמידר, נבדקו היתרי בנייה שאושרו בשכונה. מבדיקה זו עולה כי ההיתרים הנ"ל לא יסכלו הכנת תכנית מפורטת. עם זאת, יוער כי מרבית הבקשות המוגשות מטרתן פיצול דירות, המוסיפות בהליכי רישוי מספר יחידות דיור לשכונה. מבדיקה זו עולה החשש כי ככל שיהיו יותר דירות אשר יפוצלו, תפחת ההיתכנות להתחדשות במבנה בודד או במתחם, זאת מכיוון שידרשו יותר דירות תמורה. נושא זה בעייתי, מכיוון שערכי הקרקע בשכונה נמוכים וקיימות מגבלות להיקפי הבנייה הניתנים בה.**

3. חוות דעת אגף התכנון

- לאמץ את תכנית האב לשכונת רמת עמידר ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה למימוש הליכי התחדשות עירונית לסוגיה בכפוף לעדכונים הבאים:
- תבחן אפשרות להוספת כרטיסיה לכל מתחם הנותנת דגשים לתכנון.
- לאחר הדיון בוועדת המליאה יתאפשרו תיקונים טכניים, דיוקים ברמת התשריט והבהרות לניסוחים בהוראות התכנית בהתאם להנחיות אגף התכנון טרם הוצאת מסמכי התכנית הסופיים.

המלצת מהנדס העיר

לאמץ את תכנית האב לשכונת רמת עמידר ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה למימוש הליכי התחדשות עירונית לסוגיה, כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

מהלך הדיון

אדרי' שי אללוף:

- תוכנית האב נותנת אופק תכנוני לשכונה ומתווה להתחדשות עירונית באחת השכונות היותר מאתגרות בעיר. אדם החל את הקול קורא של התוכנית מול הרשות להתחדשות עירונית ודוד מנחם ליווה את התוכנית ברמה הקהילתית בנוסף לראש העיר ומהנדסת העיר שהיו שותפים לעשייה.
- התוכנית טובה ותפתח את השכונה. בקדנציה הקודמת הציגו את התוכנית וטענתי שאף בניין לא יתקדם. בזכות המינהלת עלינו על הקול קורא ובחרתי את שכונת רמת עמידר כתוכנית פיילוט.
- אדם טען רבות בקדנציה הקודמת לגבי שכונת רמת עמידר והצורך בפיילוט.
- מצגי את מהות התוכנית.
- דוד מנחם:
- אדרי' עידו אלונים:
- דוד מנחם:
- נאמר שתוכנית רג/1309 היתה טובה עד לתמ"א 38. זה לא נכון. עד היום תושבים רוצים את התוכנית. בקדנציה הקודמת התוכנית לא קודמה בגלל הכרזה על 77-78. דובר רבות על בן אליעזר ולנדרס שנמצאים בשולי השכונה. לא ניתן דגש ללב השכונה.
- לסטודנטים תושבי השכונה אין מעמד.
- אופי השכונה מצוין, יש את תוכנית רג/1309 ויש תוכניות קודמות לעשות באצל 8 קומות, קומת מסחר פלוס 7 קומות.
- השוו את שכונת רמת עמידר לשכונת ביצרון. אין מה להשוות בין השכונות.
- נאמר שנעשה שיתוף ציבור וש-180 בתי אב תמכו בתוכנית. בכל מקרה מדובר במספר זעום של 180 שתמכו לעומת 8000.
- עולה שאלה למה מדובר בתוכנית אב ולא בתכנית סטטוטורית שתעלה את הזכויות והאם תהיה תקופת מעבר.
- בדיון הקודם עלתה השאלה של קרקע משלימה. עולה השאלה איך לתת ליזמים תמריץ לבנות תוך שיפוי התושבים שבנו לפי רג/1309 כך יסכימו להתפנות. יש דירות שבנו ופוצלו ואין להם סיבה להתפנות. לכן נאמר שצריך לתת ליזם תמריץ כדי שיוכל לשפות את מי שבנה.
- מרגע שהתוכנית יצאה לדרך, מחירי הדירות עלו ומספר יחידות הדיור להשלמה קטן.
- אין די מידע לגבי מסוף האוטובוסים והמטרו. לאחר הדיון הקודם הרגשתי נוח עם התוכנית. היום אני לא מרגיש בנוח, אני מבקש פסק זמן, בדיקה נוספת, יבדקו עם קבלנים ויזמים מה דעתם על התוכנית.
- על חברי המליאה לראות את טובת כלל התושבים והשכונה. חלק מהתושבים עשו נזק לשכונה ברצון שלהם להנציח את כל התוספות שנבנו שלא כחוק. השכונה דורשת שינוי מהותי ולא קוסמטי, פינוי בינוי באזורים מסוימים. יש תוספות רבות לא חוקיות, זה נראה לא טוב, מוזנח, תלאי על תלאי.
- השכונה נמצאת במיקום אסטרטגי, צמודה לאוניברסיטה. עלינו לשנות את פני השכונה לטובת דור העתיד. על ועדת המשנה לחשוב איך הורסים אזורים מן היסוד ובונים מחדש. כך השכונה תהיה איכותית יותר.
- בשבוע שעבר היה אצלי תושב רמת עמידר וביקש רישיון עסק. טענתי שלא אתן רישיון עסק בגלל ש-80 מטר מהחנות בנויה ללא יתר. התושב טען שמשנת 1950 הוא שם. כשהראתי לו את התוכנית לשכונה ולבניין הוא
- רועי ברזילי:

מס' דף: 5

- התלהב וביקש לדבר ולשכנע את דיירי הבניין להתקדם עם התוכנית. התוכנית הקודמת נכשלה, הנוכחית למדה מהכשלונות ונותנת מענה טוב יותר. התוכנית הנוכחית צופה פני עתיד ביחס לרכבת, מייצרת שצי"פים ראוי שבהמשך נגיע לתוכנית מפורטת לחלק מהשכונה.
- ד"ר שלמה לוטן: אני מלווה את השכונה 10 שנים, ראיתי את אי ההצלחה של התוכנית הקודמת. יש כאן רצון עז לעשות תוכנית טובה, צוות מתכננים מעולה. אני חייב ודאות תכנונית. ללא ודאות תכנונית לא ניתן לעבוד. מידי יום מתקשרים עשרות תושבים שמבקשים לקבל מידע על התוכנית.
- עו"ד אירה סולוביצ'יק: מדובר במדיניות ולא בתוכנית וזה לא מיצר ודאות תכנונית. אם תוגש תב"ע, לא נוכל לסרב. מדיניות לא יכולה לגבור על תב"ע.
- עמית גוטליב: תומך בדברי אירה. חייבים לעשות תוכנית לשכונה ולא תוכנית אב. ברמת עמידר יש פרויקטים, ניתן להרחיב דירות ללא הקלות ולא ניתן לסרב לזה. כשקובעים מכפיל 2 ברחוב אצל עם קרקע משלימה, זה לא ישים ולא יצא לפועל. אם רוצים שיזמים טובים יבואו לשכונה צריך לשנות את גורם הכלכליות. ליד בר אילן צריך להגדיל את הצפיפות, לאפשר לסטודנטים להכנס. עד כה הבטיחו לראשי ערים רבים קרקע משלימה וזה לא יצא לפועל.
- אדר' שי אללוף: צריך לעשות בשכונה תוכנית שמכוחה אפשר יהיה להוציא היתרים. אנחנו לא נגד תוכניות סטטוטוריות. בפנינו תוכנית אב, היא לא מיצרת ודאות תכנונית אבל מיצרת הכוונה תכנונית. התוכנית מאוזנת, שומרת על ציביון בשכונה. נעשה שיתוף ציבור והציבור רוצה לשמור על חלק מהציבון. בציר הראשי ניתן להגדיל את נפח הבינוי וליצר התחדשות עירונית. בשלב זה נכון יהיה לתת לתוכנית האב להתנהל מספר שנים ואח"כ לעשות מהלכים סטטוטוריים.
- אדם קניגסברגר: האם יש בעיה להגביה את רחוב האצל בקומה או שתיים. אכן בעיה.
- אדר' שי אללוף: במדיניות אי אפשר להגביה. צריך תב"ע שתגדיר את הזכויות. אף אחד לא יעשה תמ"א בשכונה שהתב"ע נותנת יותר זכויות.
- אדר' עידו אלונים: במסגרת תוכנית האב אנחנו מציעים זכויות גדולות יותר מהתב"ע המאושרת. ניתן לשקול תוספת קומה או שתיים במידה ונשארים עם גרעין אחד.
- רועי ברזילי: עם פרסום התוכנית לציבור, הציבור יופנה לתוכנית, נקבל משוב ונוכל להכין תוכנית מדויקת יותר.
- עמית גוטליב: מכפיל 2 ברחוב האצל זה לא ישים.
- אדם קניגסברגר: בזמנו המכפיל בשכונה היה 5, זה ירד ל-4 ולאור עליית המחירים המכפיל ירד ל-3. אם יבוא יזם שיוכיח לנו שהוא צריך מכפיל גבוה יותר, זה ישלח לבדיקה על פי תקן 21 ונגדיל את המכפיל.
- דוד מנחם: אם בעלי העסקים בשכונה יבנו, כל השכונה תבנה. לשיפודי השכונה יש תב"ע קיימת ל-8 קומות. הם רוצים לבנות ולא מאפשרים להם.
- דניאלה פז-ארוז: הובהר שמדובר במסמך מדיניות. זה מסמך מדיניות ולא תוכנית בגלל המורכבות שיש. כל התוכנית מתייחסת לפינוי בנייני כשהמצב הנכנס מאוד מורכב. כדי לאזן את השכונה נדרש ל-20-10 שנה של טבלאות איחוד וחלוקה. נראה שהתוכנית לא תתממש במלואה ולכן הדבר החכם יותר זה לתת קיום מנחים, עקרונות שיאפשרו ליזמים להתקדם עם תכנון מתחמי. הוועדה המקומית סוברנית לתת פתרונות כמו תוספת קומות או מגרשי השלמה.
- עמית גוטליב: לבעלי הזכויות לא משתלם ליישם את התוכנית, תושבים מישמים הרחבות, מוסיפים יחידות דיור ולכן התוכנית לא פותרת בעיה אלא יוצרת בעיה גדולה יותר.
- דניאלה פז-ארוז: ההרחבות זו הסיבה לאיך שהשכונה נראית.
- גורי נדלר: מודה על הדיון הער. נעשתה עבודת עומק בתחום השמאי, חברתי, תנועתי ואדריכלי. העבודה ארכה שנתיים בצורה מסודרת, מדויקת ומקיפה. אני בעד תכנון מפורט וסטטוטורי שמאפשר הוצא היתרי בניה. גם תכנון כזה מגיע לאחר דיון בעקרונות. מציע לאשר את המסמך שבנדון כמסמך מתווה מדיניות, הרשות להתחדשות עירונית מוכנה להעמיד לרשות העירייה תקציב לצורך תכנון מפורט על בסיס העקרונות.
- אדם קניגסברגר: מי בעד? 3 בעד, 1 נמנע.
- אדר' שי אללוף: מבקש להודות לד"ר שלמה לוטן שליווה את התוכנית מטעם העירייה, מודה לצוות התכנון של הרשות להתחדשות עירונית, לעידו אלונים, דניאלה פז וחברת תאנה.

החלטות

לאמץ את תוכנית האב לשכונת רמת עמידר ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה למימוש הליכי התחדשות עירונית לסוגיה, כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: מר אדם קניגסברגר, עו"ד רועי ברזילי, גב' עדנה וידל (סה"כ 3)
נמנע: עו"ד מנחם דוד (סה"כ 1)