



תכנית אב שכונתית יד לבנים ומתחם נגבה

הנחיות בינוי



לאחר אישור המליאה
(דיון מיום 15.5.22)



צוות התכנון

עורכות התכנית: אתוס אדריכלות תכנון וסביבה - פרופ' אדר' שרי קלאוס,
אדר' רוני הדר סולימן, בשיתוף אדר' עידית מן

כלכלה ושמאות: אלי כהן (בן אברהם)

תנועה: לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים - רן זילברשטיין

צוות מלווה

אדריכל העיר: אדר' שי אללוף

מנהלת מחלקת תכנון וסגנית אדריכל העיר: אדר' הילה בדיחי דואני

מתכננת אזורית לב העיר: אדר' מיכל רביד

מתכנן אזורי דרום ומזרח העיר: ד"ר שלמה לוטן

פרק 1	הוראות לכל תחום התכנית	4
1.1	מטרת תכנית האב	5
1.2	עקרונות התכנון	6
1.3	תשריט כללי של תבנית הבינוי	7
1.4	ביאור סימונים בתשריט	8
1.5	תשריט מדיניות הבינוי (מצורף כגיליון נפרד)	9
1.6	אופן העבודה עם מסמך ההנחיות	10
1.7	הנחיות לכל תחום התכנית	11
1.8	הנחיות לגיבוש מתחם לתכנון מפורט	14
1.9	תשריט חלוקה לאזורים	15
1.10	תשריט מדיניות הבינוי בכל אזור	
	א. תשריט אזור א'	16
	ב. תשריט אזור ב'	17
	ג. תשריט אזור ג'	18
	ד. תשריט אזור ד'	19
	ה. תשריט אזור ה'	20
פרק 2	הנחיות פרטניות לכל עצימות	21
2.1	הנחיות למגרש בעצימות גבוהה	22
2.2	הנחיות למגרש בעצימות בינונית	25
2.3	הנחיות למגרש בעצימות מתונה	28
2.4	הנחיות למגרש בעצימות נמוכה	30
2.5	הנחיות למגרש בעצימות נמוכה מאד	32
נספח 1	תרשים מגרשים שנבנו לאחר 1980 או שעברו התחדשות עירונית	34

פרק 1.

הוראות לכל תחום התכנית

מסגרת תכנונית לקבלת החלטות, בנוגע ליוזמות של התחדשות עירונית, תוך שמירה על הלימה בין מימוש פוטנציאל ההתחדשות למימוש פוטנציאל התשתיות והשרותים התומכים.

דגשים:

1. תכנית האב (להלן "תכנית זו") מהווה מסמך מדיניות כהגדרתו, בין היתר, בתמ"א 38 על עדכונה או מחליפותיה, וכוללת עקרונות והנחיות להתחדשות עירונית, תוך שמירה על תפקוד, ערכיות ואופי המרקם הקיים ככל הניתן.
2. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות מדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 רג/מד/38/א (אשר אושרה בישיבת המליאה 2021003 מתאריך 01.02.2021) תיגבר תכנית זו, ובפרט בנושאים של גובה בינוי, נסיגות בקומות עליונות וזיקות הנאה.
3. **תכנית זו נותנת עדיפות להתחדשות עירונית בתכנון מתחמי באמצעות תכנית מפורטת.**
4. תבנית הבינוי המוצעת בתכנית זו, מתייחסת לגובה הבינוי המירבי בכל מגרש בתחום התכנית, התואם את מאפייני הרחוב והשכונה בראיה כלל עירונית.
5. גובה בינוי מרבי מתייחס למספר קומות ברוטו, כולל קומת קרקע וכולל קומת גג.
6. גבהי הבינוי המוצעים בתכנית זו הינם מירביים, ותקפים גם לגבי תמ"א 38 או תכנית דומה לה.
7. ככל שתעשה התחדשות במגרש בודד היא לא תעלה על גובה הבינוי המובא במדיניות זו. כמו כן תבנית הבינוי תגביל גם את מספר יחידות הדיור שיכול להתממש בפרויקט.
8. הנחיות הבינוי המפורטות בתכנית זו, מצביעות על המסגרת התכנונית המוצעת ואין בהן כדי להבטיח מימוש הזכויות. למען הסר ספק – יתכן שיידרש שימוש במכפיל נמוך יותר על מנת להתאים לגובה הבינוי המוצע.
9. השימושים המפורטים בתכנית זו, מתווספים על השימושים המותרים מתכנית בתוקף, ככל שישנם.

1. תבנית הבינוי נגזרת ממיקום המגרש וממאפייניו. לפיכך: בינוי בעצמות גבוהה ובינונית יתאפשר לאורך צירים עירוניים. בינוי בעצמות נמוכה יותר יתאפשר במתחמים פנים שכונתיים. הכל בהתאם לתרשים תבנית הבינוי בעמ' 7 להלן.

2. התחדשות עירונית תעשה במתחמי תכנון.

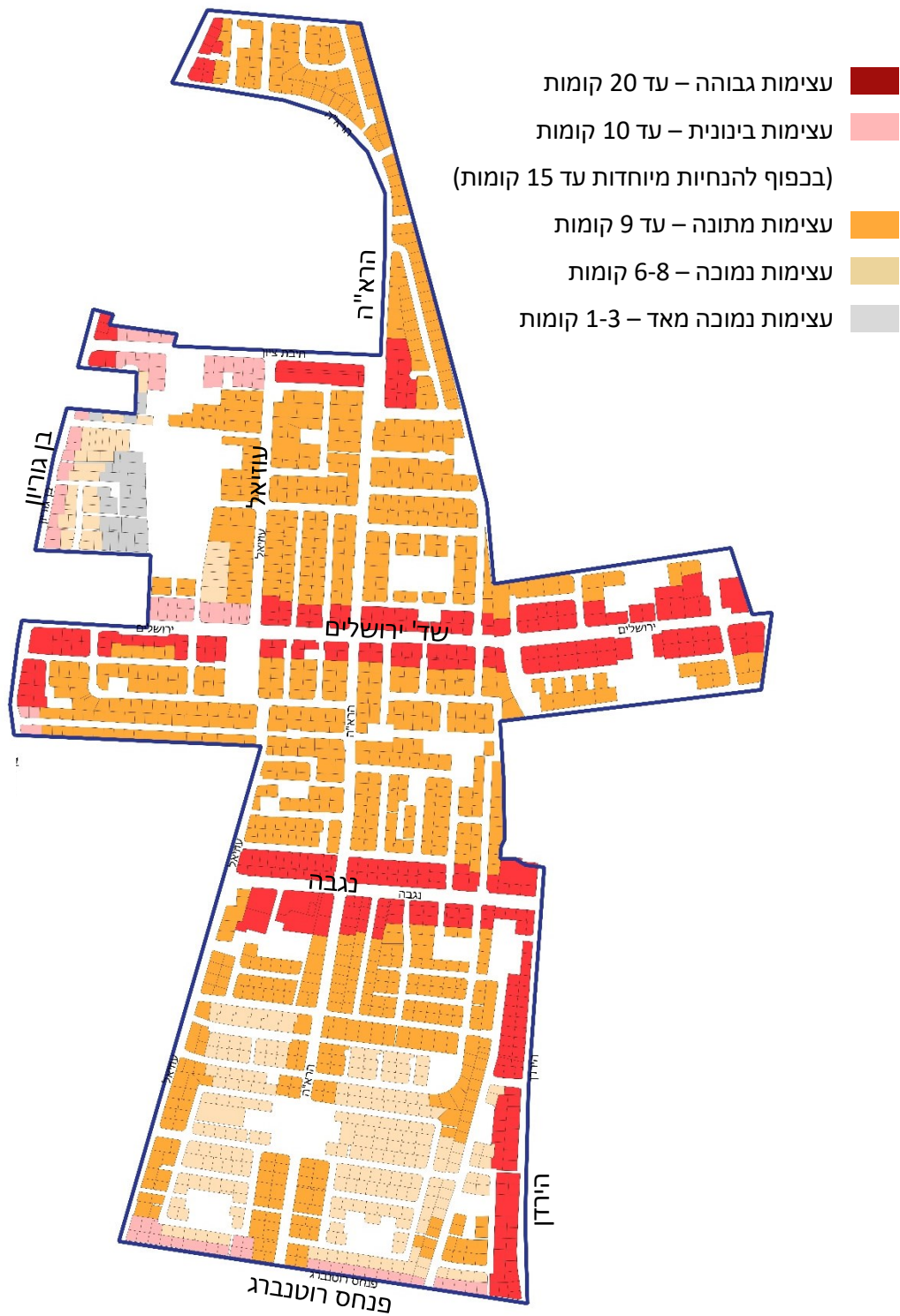
התחדשות עירונית תקודם במתווה של תכנון מתחמי באמצעות הכנת תכנית מפורטת. תכנון מתחמי ממצה את הפוטנציאל ליצירת מענה לצרכי ציבור בתחומו, תוך כפיפות לתבנית הבינוי ולהנחיות התכנון המוגדרות בתכנית זו. גבולות המתחמים יבחנו בהתאם להוראות לגיבוש מתחמים (סעיף 1.8 להלן) ובתיאום עם אגף התכנון.











3. מימוש במכפיל יח"ד מרבי יותרנה בהתאמתו לתבנית הבינוי.

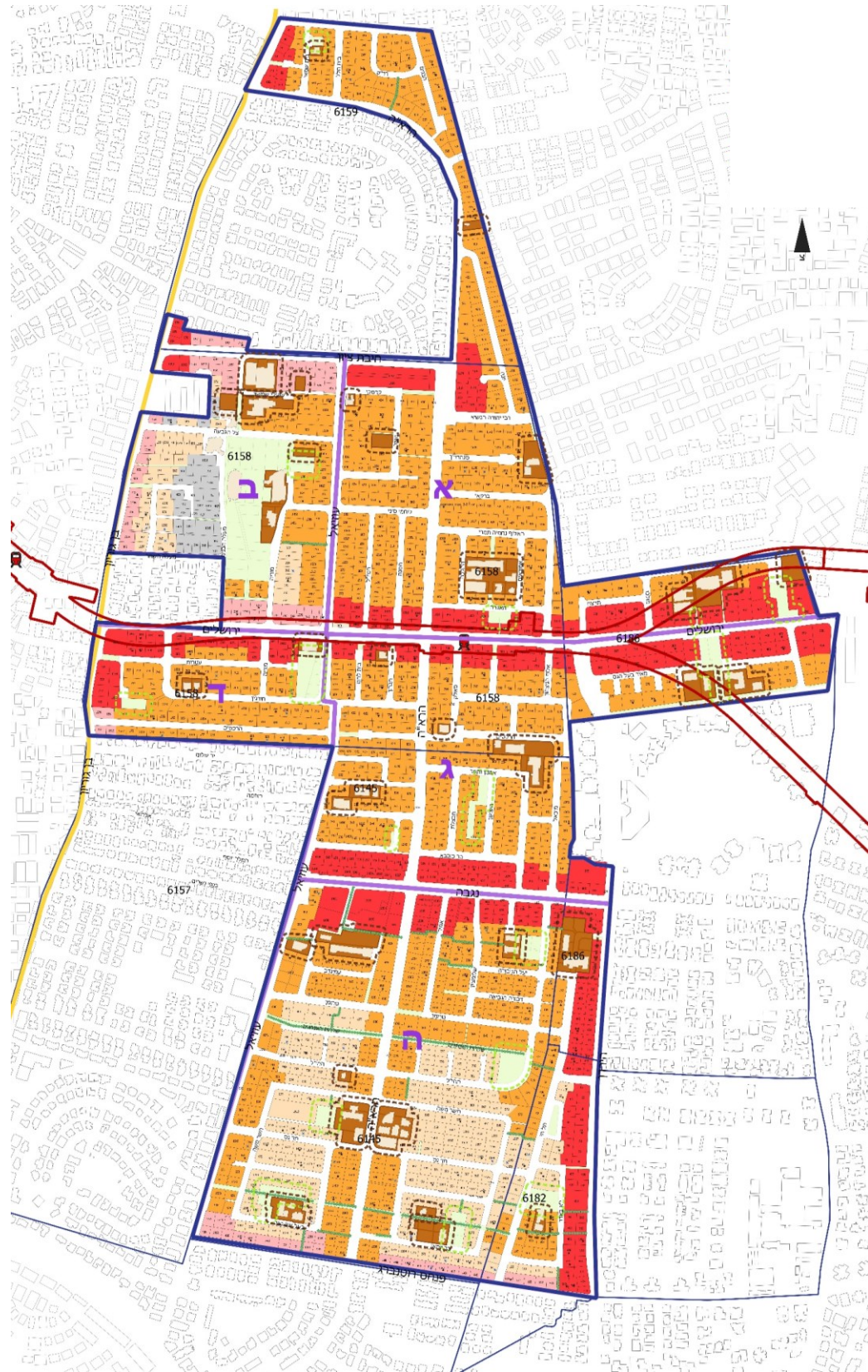
תבנית הבינוי נועדה לשמר את אופי ומרקם השכונה לצד מימוש יוזמות להתחדשות עירונית. אי לכך, גובה הבינוי המרבי גובר על ערך המכפיל.

4. עירוב שימושים ליצירת מרחב ציבורי פעיל לאורך צירים עירוניים.

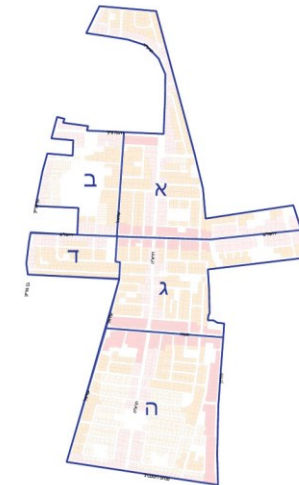
בקומות המסד במגרשים לבניה בעצמות גבוהה ובינונית, יותרו מגוון שמושים - מסחר, תעסוקה ושמושים ציבוריים.



הגדרה	סימבול / מונח
גובה בינוי מירבי - עד 20 קומות	 עצימות גבוהה
גובה בינוי מירבי – עד 10 קומות (בכפוף להנחיות מיוחדות עד 15 קומות)	 עצימות בינונית
גובה בינוי מירבי - בניה מרקמית עד 9 קומות	 עצימות מתונה
גובה בינוי מירבי - בניה מרקמית 6-8 קומות	 עצימות נמוכה
גובה בינוי מירבי – בניה נמוכה 1-3 קומות.	 עצימות נמוכה מאד
מגרש לאחר התחדשות עירונית*, לפי אחד מהמצבים הבאים: 1. אושרה בקשה להיתר 2. התקבל היתר מתמ"א 38 3. מומש היתר מתמ"א 38	 מגרש לאחר התחדשות עירונית
*מבוסס על נתוני GIS עיריית רמת גן, נובמבר 2020	
מגרשים צמודי דופן לשטח ציבורי בנוי/פתוח אשר מיועדים להרחבתו. תחום החיפוש הוגדר עד מרחק של 12 מ' מגבול השטח הציבורי.	 מרחב חיפוש  להרחבת שטח ציבורי בנוי/פתוח
מגרש שכל המגרשים הגובלים בו עברו התחדשות עירונית או נבנו לאחר 1980, ובתנאי שאינו סמוך לשטח ביעוד ציבורי ואינו על רחוב ראשי (הנדרש להרחבה). ר' נספח 1 תרשים הכולל סימון המגרשים שנבנו לאחר 1980 או שעברו התחדשות עירונית.	 התחדשות במגרש בודד
שביל / מעבר לשמירה על רציפות צירים ירוקים קיימים במתחם נגבה, וליצירת קישוריות לשטחי הציבור במרחב התכנון.	 שביל מוצע

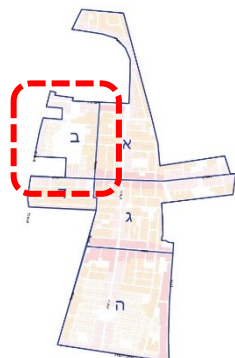


התשריט מצורף למסמך בקובץ נפרד



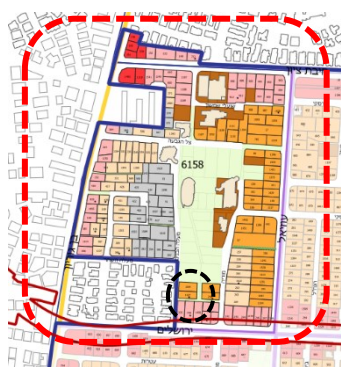
- גבול תכנית האב ■
- גבול תת"ל 102 (מטרו) ■
- קו BRT/רק"ל ■
- גבול גוש ■
- עצימות גבוהה - עד 20 קומות ■
- עצימות בינונית - 10 קומות (בכפוף להנחיות מיוחדות עד 15 קומות) ■
- עצימות מתונה - עד 9 קומות ■
- עצימות נמוכה - 6-8 קומות ■
- שצ"פ ■
- שב"צ ■
- מרחב חיפוש להרחבת שב"צ ■
- מרחב חיפוש להרחבת שצ"פ ■
- שביל מוצע ●●●
- מגרש לאחר התחדשות עירונית (מבוסס על נתוני GIS עיריית ר"ג, נובמבר 2020) ★
- התחדשות במגרש בודד X

המידע נגיש לכל מגרש בהתאם לסדר הבא:



1. איתור המגרש (גוש/חלקה) באזור הרלבנטי בתשריט החלוקה לאזורים

דוגמה, מגרש בגוש 6158 חלקה 223 : המגרש מצוי באזור ב'.



2. איתור עצימות המגרש בכרטיס האזור

דוגמה, מגרש בגוש 6158 חלקה 1264 : בכרטיס אזור ב' המגרש מופיע בסימון "עצימות מתונה".

עצימות מתונה	מיקום
רחוב עזיאל ורחובות פנים שכונתיים (הכל בהתאם לסימון בתשריט)	
מגורים בבניה מרקמית.	מאפיין עקרי
לא יעלה על 9 קומות.	גובה בינוי
בהתאם למדיניות הועדה המקומית ומהנד' מכפיל 1:2.7. במימוש תמ"א 38 עיבוי וחזיק, לא יעלה עי	צפיפות
מגורים: דירות גן יהיו באישור אדריכל העיר ובכפוף הבניין.	שימושים

3. הנחיות כמפורט בסעיף הנחיות כלליות ובסעיף הנחיות פרטניות לעצימות הרלבנטית

דוגמה, מגרש בגוש 6158 חלקה 1264 : הנחיות כלליות עמ' 11 ופרטניות למגרש בעצימות מתונה עמ' 28

א. תמורות ציבוריות

- תיקבע הפרשת שטח לצרכי ציבור במגרש/מתחם לתכנון מפורט, בשטח ובשימוש שיקבע בתיאום עם אגף ההנדסה.
1. יופרש שטח לצרכי ציבור במגרש נפרד בתוך תחום התכנון. יש לשאוף להקצאת מגרש מינימלי שלא יפחת מ- 650 מ"ר. יוער כי 650 מ"ר הינו השטח המינימלי המאפשר הקמת אשכול גני ילדים / מעונות יום וגם שימושי רווחה, חינוך, תרבות וקהילה אחרים.
 2. כדי לצמצם את הפערים בצרכי הציבור, הקיימים והמשוערים, בשל תוספת יחידות הדיור בתחום תכנית האב, התכנית מעודדת פינוי וניוד זכויות ממגרשים מסוימים (כמסומן בתשריט) אל מגרש / אזור אחר. מנגנון חשוב זה, ככל שיתממש, יוסיף לרווחת השכונה והעלאת איכות החיים של התושבים בה.
 3. במקרים בהם בשל אילוף תכנוני או הנדסי יוכח בפני אגף התכנון כי אין היתכנות להקצאת קרקע לצרכי ציבור, תיבחן אפשרות לתועלת ציבורית מבונה או מגרש הקטן מ-650 מ"ר, לתיאום ולאישור אגף התכנון.
 - א. במידה ויותר לשלב שטח מבונה לצרכי ציבור כחלק ממבנה המגורים/תעסוקה, היקף השטח יקבע בתאום עם אגף התכנון.
 - ב. שילוב כזה יהיה בכפוף לשמירת כניסות נפרדות לשטחי הציבור ולשטחי המגורים/תעסוקה. יש להבטיח כי תפעול הפונקציה המסחרית לא יפגע בשימושים לצרכי הציבור.

ב. צפיפות

- יחס הריסה - בניה מירבי לדירות יהיה בהתאם למסמך מכפיל הצפיפויות המאושר לשכונות העיר רמת גן .**
- הצפיפות תחושב לפי המכפיל ביחס ליחידות הדיור הקיימות בחלקות מבונות ע"פ היתר. במקרה של סתירה בין המכפיל לתבנית הבינוי, תבנית הבינוי גוברת. במימוש תמ"א 38 **עיבוי וחיזוק** יחס דירות לא יעלה על מכפיל 1:2.

ג. תקן חניה

- על פי התקן התקף כפי שנקבע ע"י לשכת התכנון המחוזית ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.

ד. דירות קטנות

- שטח מינימלי ליחידת דיור (כולל קירות) שאינה בקומת הגג יהיה 60 מ"ר (כולל ממ"ד). במקרים פרטניים בהם יוכח כי שטח דירת תמורה (לאחר תוספת 12 מ"ר על הקיים בהיתר) אינו מגיע ל-60 מ"ר, הוועדה המקומית תתיר תכנון לשטח דירה מינימלי 50 מ"ר.



ה. הנחיות תכנון

1. הבינוי יהיה כפוף להנחיות מרחביות שתהיינה תקפות באותה עת.
2. חזית הבינוי הינה כלי אדריכלי חשוב לצורך הגדרת הרחוב ומתן דופן פעילה לרחוב. על מנת לשמור על חתך אורבני של הרחוב ודופן רחוב פעילה, תתוכנן חזית המבנה לאורך של לפחות 60% מקו הבינוי.
- במקרים מיוחדים בהם מגרשים לא רגולרים ו/או תועלת ציבורית הגובלת ברחוב- יבחן מול אגף התכנון אחוז חזית רציפה מחייבת.
3. יש להתאים את מפלס הפיתוח של הבנין למפלס הרחוב כך שהמרווח הקדמי יהיה חלק ממרחב הרחוב. במגרשים הגובלים ברחוב בעל שיפוע מעל 5%, יתאפשרו קירות תמך מינימליים, בכפוף להנחיות יועצת הנוף והפיתוח של עיריית רמת גן.
4. תתאפשר רמפת כניסה ויציאה אחת לכל המתחם. הוספת רמפה/ות כניסה תתאפשר בכפוף לשיקולים תנועתיים ובאישור אגף התנועה.
5. שיפוע רמפות הכניסה לרכבים יהיה בתחום קווי הבינוי, באופן שלא יפריע לרציפות מפלס רצועת ההליכה.
6. עיצוב הבינוי בתחום התכנון, ישאף ליצירת מרחב מגוון, באמצעות חלוקת מסת המבנה, נסיגה של הקומה האחרונה (אחת או יותר), גבהים משתנים ויצירת קצב התואם את אופי הרחוב.
7. תובטח הפרדה בכניסות לשימושים השונים, הפרדה במתקני האשפה וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים המשולבים במבנה.
8. השטחים הטכניים, כולל חצר משק וחנייה לסוגיה, יהיו בתת בקרקע בלבד.
9. **במתחם לתכנון מפורט** תותר התחדשות עירונית במסלול של תכנית מפורטת בלבד, כפוף להפרשת שטח לצרכי ציבור.
- מתחם לתכנון מפורט יגובש בהתאם להנחיות המפורטות בפרק 1.8 להלן.
- התחדשות עירונית במגרש בודד** תתאפשר במגרש, שכל המגרשים הגובלים בו, עברו התחדשות עירונית כמסומן בתשריט (מבוסס על נתוני GIS עיריית רמת גן, נובמבר 2020).
10. הקצאת שביל תיעשה במסגרת התחדשות עירונית במתחם לתכנון מפורט. יש לשאוף לתכנון שבילים רחבים. רוחבם ייקבע בהתאם לסיטואציה התכנונית במרחב התכנון. לשיקול הועדה מימוש השביל בזיקת הנאה.
11. מדיניות זו רואה במקרו את התחדשות השכונות ומזהה צורך עירוני בהרחבת מספר רחובות ראשיים וחשובים. הרחבתם תאפשר הוספת מסלולי אופניים, הרחבת מדרכות ושיפור מרחב הרחוב.
- בהתאם לכך, לא תותר התחדשות במגרש בודד לאורך רחובות הרא"ה, בן גוריון ושדרות ירושלים.
- במסגרת כל התחדשות ידרשו ההפקעות הבאות:
 - א. **לאורך שדרות ירושלים** זכות הדרך לא תפחת מ- 26 מ'.
 - ב. **לאורך רחוב בן גוריון** זכות הדרך לא תפחת מ-30 מ', בהתאם לתכנית המתאר הכוללת המרחיבה את רחוב בן גוריון משני צידיו בתחום העיר גבעתיים ורמת גן.
 - ג. **לאורך רחוב הרא"ה** תיבחן מול אגף התנועה ואגף התכנון, הרחבת זכות הדרך ב- 1 מ' מכל צד, כך שרוחב המדרכה יהיה לפחות 3 מ'. קו בנין יהיה בנסיגה פנימה בהתאם לרוזטה הקיימת.
- ההפקעות יתואמו עם אגף התכנון ואגף התנועה במסגרת תיאום התכנית המפורטת.



12. ברחובות צרים (זכות דרך 12 ומטה) תיקבע זיקת הנאה במרווח הקדמי לשיפור המרחב הציבורי. רוחב זיקת הנאה תיקבע בתיאום עם אגף התכנון.
13. בחזיתות המסחריות יותר שימוש של בתי מסחר ומזון במרחב הציבורי, הצבת שולחנות וכיסאות, סגירות חורף, קירוי והצללה, בתיאום ובאישור הגורמים הרלוונטיים במשרדי העירייה ובהתאם להנחיות מרחביות ברמת גן.
14. עיריית רמת גן רואה חשיבות גדולה בנטיעות במרחב הציבורי והפרטי. בשל כך נבקש כי נושא חשוב זה יקבל ביטוי בכל בנייה חדשה באופן הבא:
- א. בתחום התכנון תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש (תא שטח) פנוי (לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת קרקעיים, למעט השטחים המבונים העל קרקעיים) יינתן דגש על עצים בוגרים רחבי צל ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב.
- ב. במרווח הקדמי ובמרווח אחורי/צידי הגובל בשטח ציבורי יש לטעת עץ כל 8 מ' של אורך חזית (ללא כניסה לחניה).

ו. מגרש להרחבת שטח ציבורי

- מגרש המצוי בתחום המסומן "מרחב חיפוש להרחבת שטח ציבורי" ומיועד להרחבת שטח ציבורי בנוי או פתוח, בהתאם להנחיות הבאות:
1. בכל סוג של התחדשות במגרש תבחן היתכנות לביצוע הרחבת השטח הציבורי בכלים הבאים:
- א. תכנית מפורטת יחד עם חלקות סמוכות. במסגרת התכנון המפורט תנתן הקצאת קרקע לשטחי ציבור במגרשים הגובלים לשטח הציבורי.
- ב. תכנית מפורטת בקו כחול מפוצל – התחדשות במתחם תכנון שאינו רצוף, תחום התכנון העיקרי יהיה בסביבה הקרובה (תחום מדיניות נגבה – יד לבנים) והקצאת הקרקע שתנתן תהיה בחלקה הגובלת בשטח הציבורי ומסומנת בתחום מרחב החיפוש.
- ג. רכישת המגרשים מידי הדיירים ע"י יזם המקדם פרויקט ב"ציר קולט זכויות" שסומן ככזה במסגרת מדיניות עירונית אחרת או במסגרת התכנית הכוללת לכשתתאשר. הקצאתו בשטח התכנית תהיה בקו כחול מפוצל.
- ד. נידוד הזכויות – נידוד הזכויות והעברתם לאזור בו מקודמת בנייה גבוהה ובלבד שתוספת יחידות הדיור תתאים לגובה הבינוי במדיניות העירונית. התכנית תקודם כתכנית בקו כחול מפוצל.
2. בכל ההליכים הסטטוטורים המצוינים כאן - ירשם השטח הציבורי ע"ש עיריית רמת גן.
3. במגרש המסומן כמגרש המיועד להרחבת שטח ציבורי - לא תתאפשר התחדשות פרטנית בתמ"א 38 או בהליך דומה.
4. בתת הקרקע של מגרש המיועד להרחבת שטח ציבורי, לא יתאפשר כל שטח פרטי ובפרט מרתפי חנייה פרטיים.



תכנון מתחמי, שיקודם במסגרת תכנית מפורטת, יגובש מתוך העקרונות הבאים:

1. קביעת תחום התכנון:

- א. יועדף כי מתחם תכנון יכלול 3 מגרשים ומעלה ובכל אופן לא פחות מ-2 מגרשים.
- ב. על מנת לייצר עומק למרחב התכנון, תינתן עדיפות למתחם שבו המגרשים הצמודים (כולם או חלקם), עורפיים זה לזה, ופונים לשני רחובות שונים.

2. הפרשת שטחים לצרכי ציבור:

- א. במתחם לתכנון מפורט יופרשו שטחים לצרכי ציבור במגרש נפרד בייעוד לצרכי ציבור (שצ"פ, שב"צ). במקרים בהם בשל אילוף תכנוני או הנדסי יוכח בפני אגף התכנון כי אין היתכנות להקצאת קרקע לצרכי ציבור, תיבחן אפשרות לתועלת ציבורית מבונה, לתיאום ולאישור אגף התכנון.
- ב. עבור כל מתחם שגובל בשב"צ תבחן מול אגף התכנון האפשרות להרחבת השטח הציבורי, לרבות פינוי וניוד זכויות ממגרשים מסוימים (מסומנים בתשריט "מגרש לניוד"). מספר המגרשים במתחם התכנון יהיה בשטח כולל שיאפשר הרחבה משמעותית ככל הניתן.

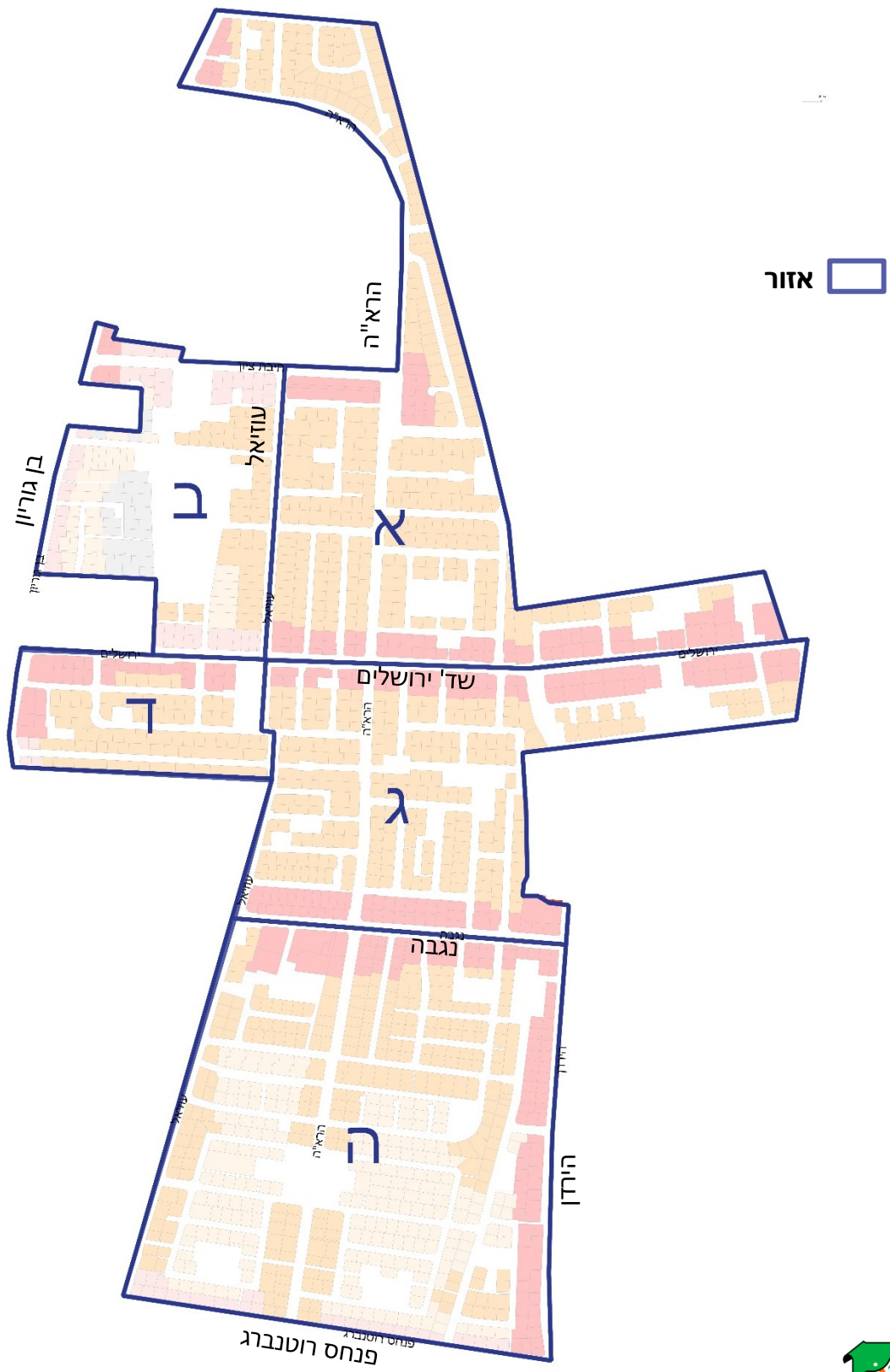
3. תבנית הבינוי:

- א. מס' קומות ברוטו בהתאם לתשריט מדיניות הבינוי (עמ' 9), ולתשריט האזור הרלבנטי (עמ' 16-20 להלן).
- ב. הנחיות בינוי נוספות כמפורט בפרק 2 הנחיות פרטניות לכל עצימות (עמ' 22 ואילך).

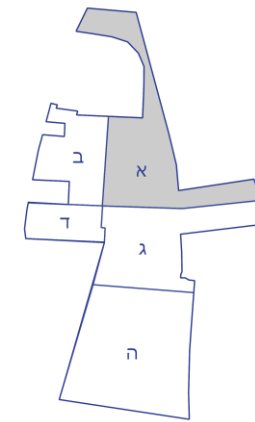
4. בינוי בממשק עם המרחב הציבורי:

- א. תכנון המתחם ישאף לבינוי המשתלב ברקמת הבינוי המאפיינת את הרחוב והסביבה הקרובה. בתכנון ילקחו בחשבון היבטים שונים, לרבות: עיצוב המבנה, העמדתו במתחם ביחס לרחוב, קצב הבינוי שהוא מייצר ברחוב ויצירת ממשק רציף עם הרחוב מבחינת מפלסי הפיתוח.
- ב. במסגרת תכנון מפורט יקבעו הנחיות לנסיגות הקומות העליונות.
- ג. למתחם התכנון יתוכנן חניון תת קרקעי אחד וכניסה ויציאה אחת מתוכו. זאת בכדי למנוע ריבוי כניסות ויציאות לחניונים תת קרקעיים הקוטעות את רצף ההליכה במדרכות הציבוריות ובכך פוגעות באיכות המרחב הציבורי מהיבטים של בטיחות, נוחות ועיצוב. הוספת רמפה/ות כניסה תתאפשר באישור אגף התכנון והתנועה כתלות במספר יח"ד היוצאות במתחם או משיקולים תכנוניים נוספים.
- ד. יש לשאוף לצמצום תכסית הבניה ככל הניתן, לטובת נטיעת עצים התורמים למרחב הציבורי, לצביון ולאיכות השכונה. יושם דגש על נטיעות במרווח הקדמי הפונה לרחוב, כך שהעצים יצלו על המרחב הציבורי.

לצורך רתימת חלקות גובלות לכדי מתחם תכנון ניתן להעזר במנהלת התחדשות עירונית ר"ג.

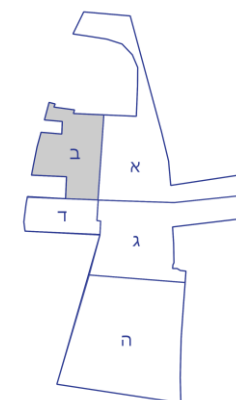


גבולות האזור: בני ברק מצפון וממזרח
רחוב עוזיאל ממערב
רחוב ירושלים מדרום



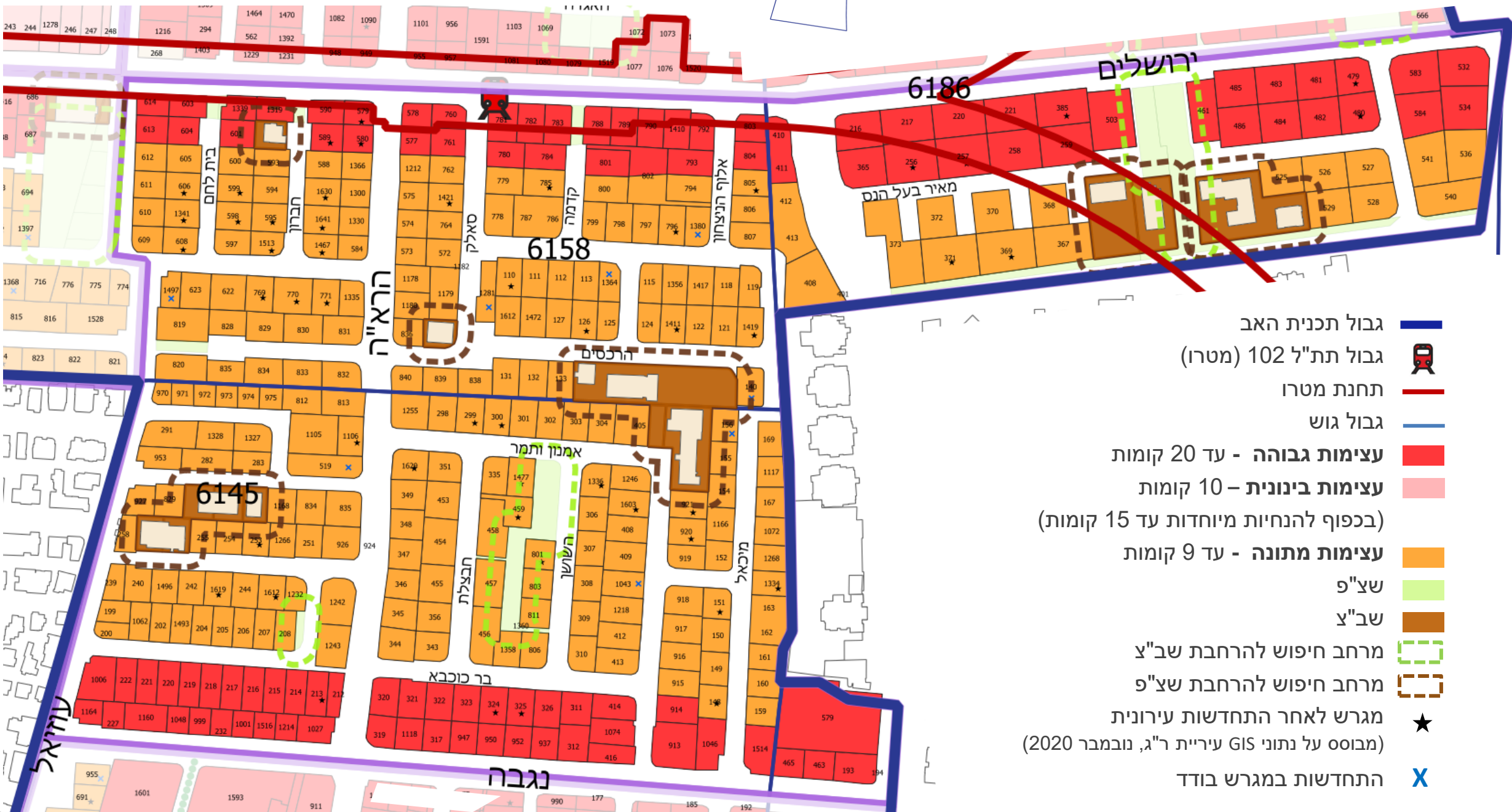
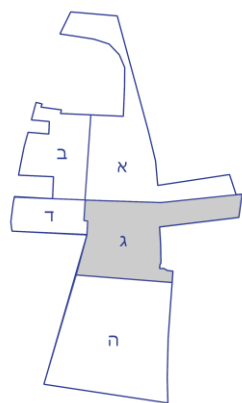
- גבול תכנית האב ■
- גבול תת"ל 102 (מטרו) ■
- קו BRT/רק"ל ■
- גבול גוש —
- עצימות גבוהה - עד 20 קומות ■
- עצימות בינונית - 10 קומות (בכפוף להנחיות מיוחדות עד 15 קומות) ■
- עצימות מתונה - עד 9 קומות ■
- עצימות נמוכה - 6-8 קומות ■
- שצ"פ ■
- שב"צ ■
- מרחב חיפוש להרחבת שב"צ □
- מרחב חיפוש להרחבת שצ"פ □
- שביל מוצע ●●●
- מגרש לאחר התחדשות עירונית (מבוסס על נתוני GIS עיריית ר"ג, נובמבר 2020) ★
- התחדשות במגרש בודד X

גבולות האזור: רחוב חיבת ציון מצפון
 רחוב עוזיאל ממזרח
 רחוב ירושלים מדרום
 רחוב בן גוריון ממערב



- גבול תכנית האב ■
- גבול תת"ל 102 (מטרו) ■
- קו BRT/רק"ל ■
- גבול גוש ■
- עצימות בינונית - 10 קומות ■
- (בכפוף להנחיות מיוחדות עד 15 קומות)
- עצימות מתונה - עד 9 קומות ■
- עצימות נמוכה - 6-8 קומות ■
- עצימות נמוכה מאד - 1-3 קומות ■
- שצ"פ ■
- שב"צ ■
- מרחב חיפוש להרחבת שב"צ ■
- מרחב חיפוש להרחבת שצ"פ ■
- שביל מוצע ●●●
- מגרש לאחר התחדשות עירונית ★
- (מבוסס על נתוני GIS עיריית ר"ג, נובמבר 2020)
- התחדשות במגרש בודד X

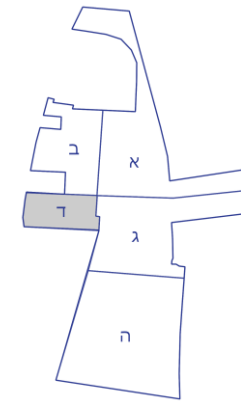
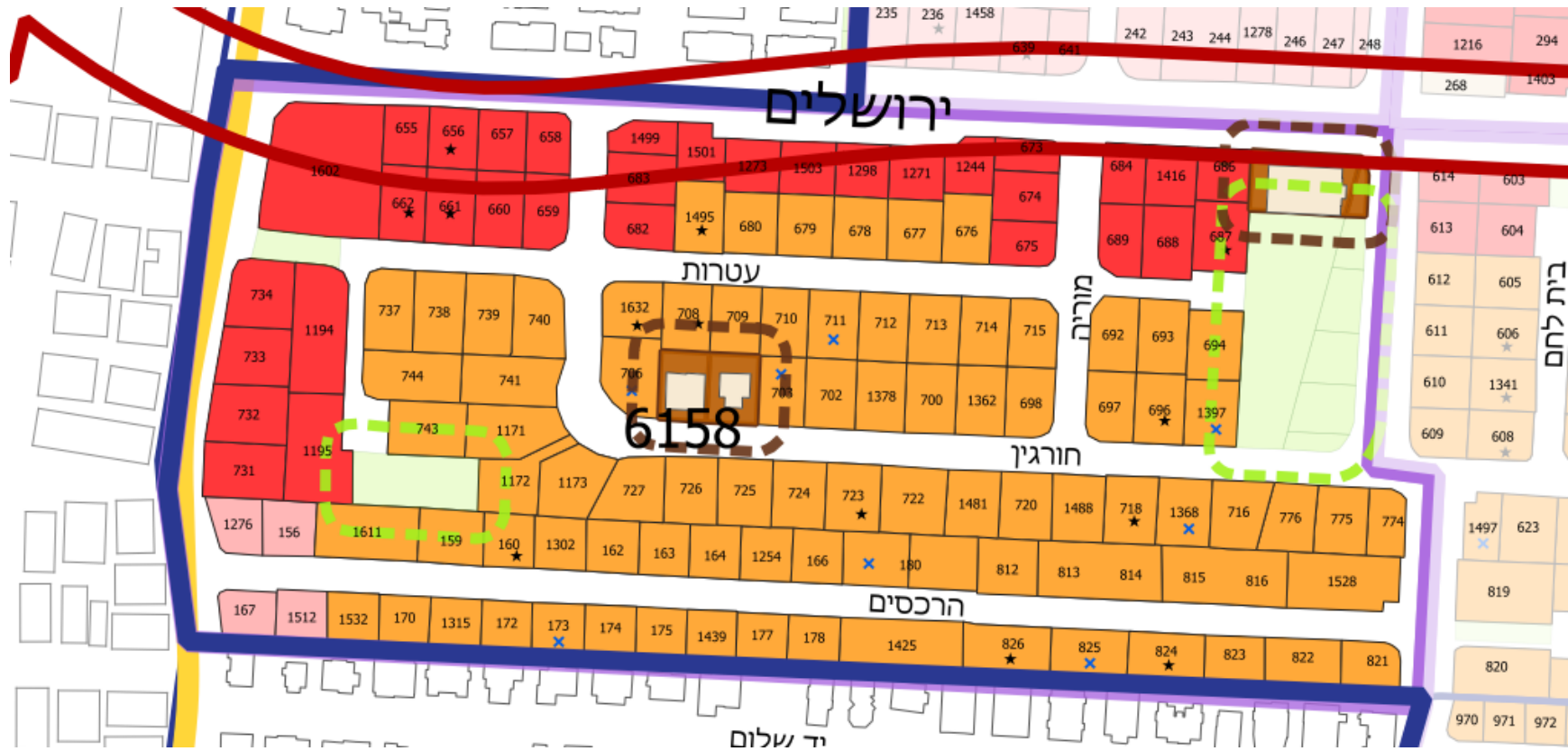
גבולות האזור: רחוב ירושלים מצפון
 בני ברק ושכונת מרום נווה ממזרח
 רחוב נגבה מדרום
 רחוב עוזיאל ממערב



- גבול תכנית האב
- גבול תת"ל 102 (מטרו)
- תחנת מטרו
- גבול גוש
- עצימות גבוהה - עד 20 קומות
- עצימות בינונית - 10 קומות (בכפוף להנחיות מיוחדות עד 15 קומות)
- עצימות מתונה - עד 9 קומות
- שצ"פ
- שב"צ
- מרחב חיפוש להרחבת שב"צ
- מרחב חיפוש להרחבת שצ"פ
- מגרש לאחר התחדשות עירונית (מבוסס על נתוני GIS עיריית ר"ג, נובמבר 2020)
- התחדשות במגרש בודד



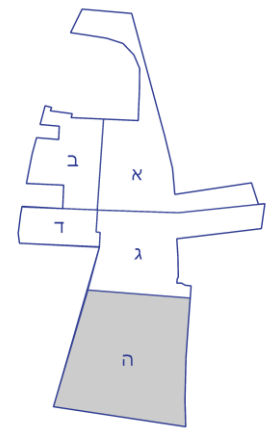
גבולות האזור: רחוב ירושלים מצפון
 רחוב עוזיאל ממזרח
 תל יהודה מדרום
 רחוב בן גוריון ממערב



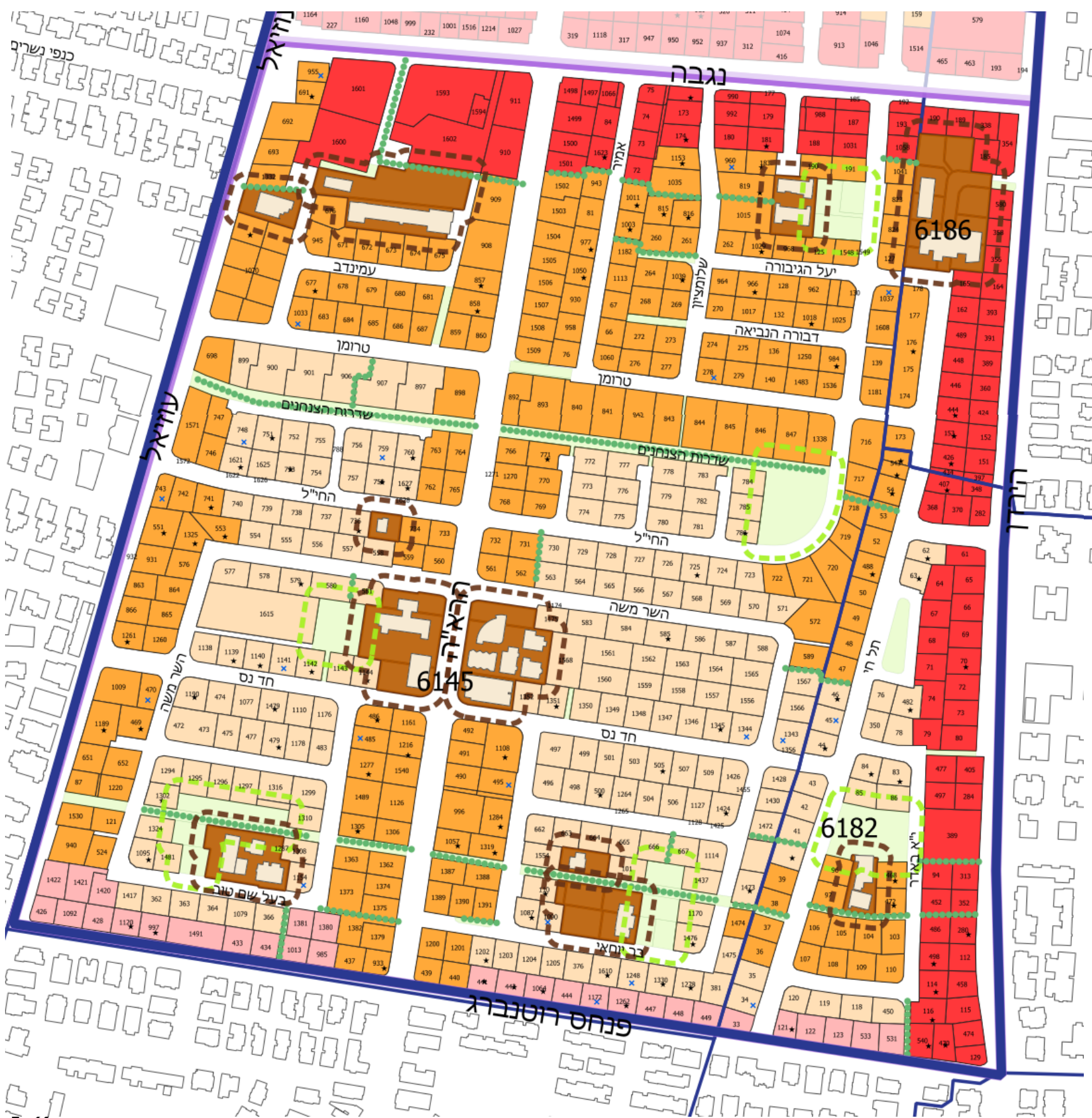
- גבול תכנית האב —
- גבול גוש —
- עצימות גבוהה - עד 20 קומות ■
- עצימות בינונית - 10 קומות ■
- (בכפוף להנחיות מיוחדות עד 15 קומות)
- עצימות מתונה - עד 9 קומות ■
- שצ"פ ■
- שב"צ ■
- מרחב חיפוש להרחבת שב"צ
- מרחב חיפוש להרחבת שצ"פ
- שביל מוצע ●—●—●—●
- מגרש לאחר התחדשות עירונית ★
- (מבוסס על נתוני GIS עיריית ר"ג, נובמבר 2020)
- התחדשות במגרש בודד X



גבולות האזור: רחוב נגבה מצפון
רחוב הירדן ממזרח
רחוב פנחס רוטנברג מדרום
רחוב עוזיאל ממערב



-  גבול תכנית האב
-  גבול גוש
-  עצימות גבוהה - עד 20 קומות
-  עצימות בינונית - 10 קומות
-  עצימות מתונה - עד 9 קומות
-  עצימות נמוכה - 6-8 קומות
-  שצ"פ
-  שב"צ
-  מרחב חיפוש להרחבת ש"ב"צ
-  מרחב חיפוש להרחבת שצ"פ
-  שביל מוצע
-  מגרש לאחר התחדשות עירונית
-  התחדשות במגרש בודד



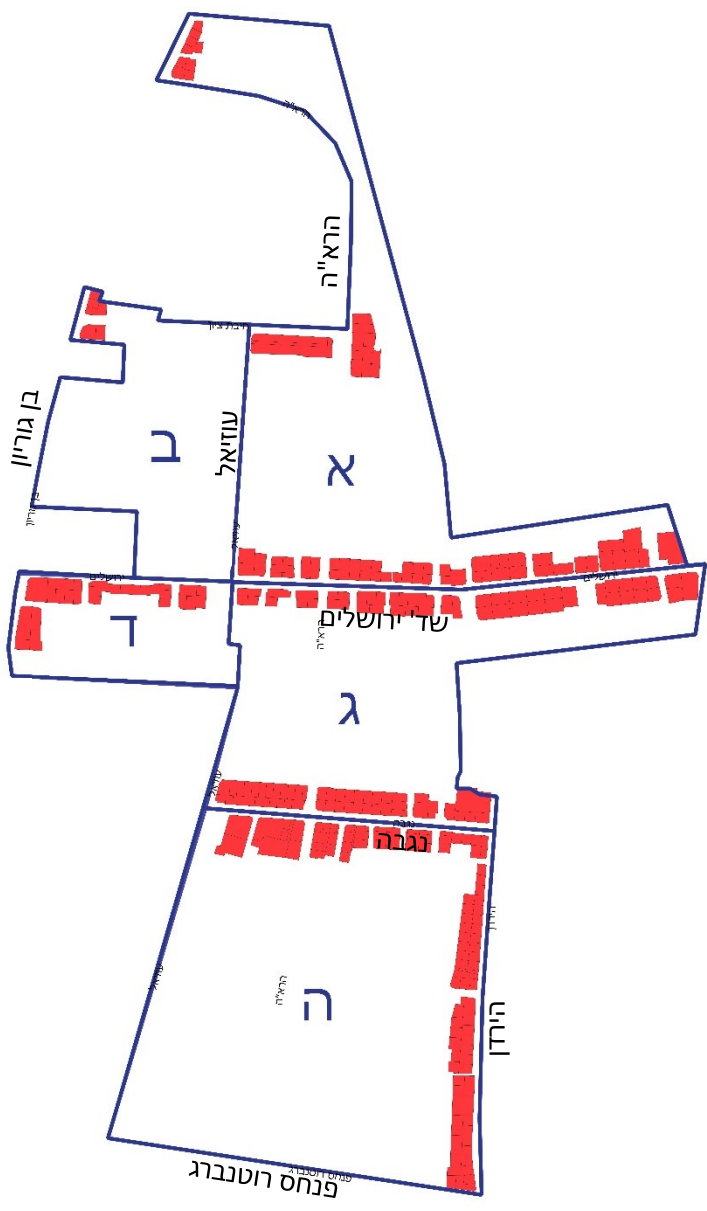
פרק 2.

הוראות פרטניות לכל עצימות

עצימות גבוהה



גובה מרבי עד 20 קומות



עצימות גבוהה

מיקום

מזרח רחוב חיבת ציון, רחוב ירושלים, רחוב נגבה ורחוב הירדן
(הכל בהתאם לסימון בתשריט)

מאפיין עקרי

בנייה רוויה של מגורים המאפשרת פעילות מסחר ו/או תעסוקה, תוך הקפדה על עירוב שימושים לשם יצירת מרחב ציבורי פעיל.

גובה בינוי

לא יעלה על 20 קומות.

שימושים

מסחר*:

א. בחזית קומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים.

ב. ברחוב חיבת ציון ופנחס רוטנברג – תיבחן תוספת שימוש מסחר בהתאם להנחיות אגף התכנון, לעת הגשת תכנית מפורטת.

תעסוקה*:

א. ניתן לשלב קומות תעסוקה מעל לקומת המסחר.

ב. ניתן לשלב תעסוקה בחלק מקומת הקרקע, בכפוף לקבלת חוות דעת אדריכל העיר וככל שנשמרת שקיפות של החזית הפונה לרחוב וכשעיקר החזית נותרת לשימוש מסחרי.

שב"צ:

כמפורט בסעיף תמורות ציבוריות, פרק 1.7 לעיל.

מגורים:

א. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.

ב. תמהיל יח"ד יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% דירות קטנות, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.

*בשטח ובשימוש הקיים בהיתר / שיקבע בתיאום עם הגורמים הרלבנטיים בעירייה.

הנחיות מיוחדות

יש לשמור על מרחק מינימלי של 12 מ' בין בניינים בני 20 קומות.

לאורך שדרות ירושלים:

1. רחוב זכות הדרך לשדרות ירושלים לא יפחת מ-26 מ'.

2. על מנת לייצר רציפות לכל אורך הרחוב, במסגרת התכנון המפורט יקבע:

א. קו בנין אפס לשדרות ירושלים. חזית מסחרית תיסוג לפחות 3 מ' מקו הבנין לצורך הרחבת המדרכה ומתן אפשרות למסחר מקבל קהל כמו בתי קפה, מסעדות וכדומה.
ב. יש לשמור על רחב מדרכה אחיד ורציפות צירי אופניים ונטיעות לכל אורך שד' ירושלים.

ג. למתחם התכנון יתוכנן חניון תת קרקעי אחד, וכניסה ויציאה אחת מתוכו. זאת בכדי למנוע ריבוי כניסות ויציאות לחניונים תת קרקעיים הקוטעות את רצף ההליכה במדרכות הציבוריות ובכך פוגעות באיכות המרחב הציבורי מהיבטים של בטיחות, נוחות ועיצוב. הכניסה/ היציאה לחניון תהיה מרחובות פנימיים ולא משדרות ירושלים ותעשה בתיאום עם אגף התנועה. הוספת רמפה/ות כניסה ותאפשר באישור אגף התכנון והתנועה כתלות במספר יח"ד היוצאות במתחם או משיקולים תכנוניים נוספים.

ד. השטח בין חזית הבניין ובין גבול המגרש יתכונן לטובת הציבור- על ידי פיתוח עירובי מלא ותרשם בו זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.





הנחיות מיוחדות

לאורך רחוב חיבת ציון:
בינוי עד 20 קומות לאורך רחוב חיבת ציון יעשה באופן נקודתי. הבינוי הגבוה ירוכז בצומת עם רחוב הרא"ה.

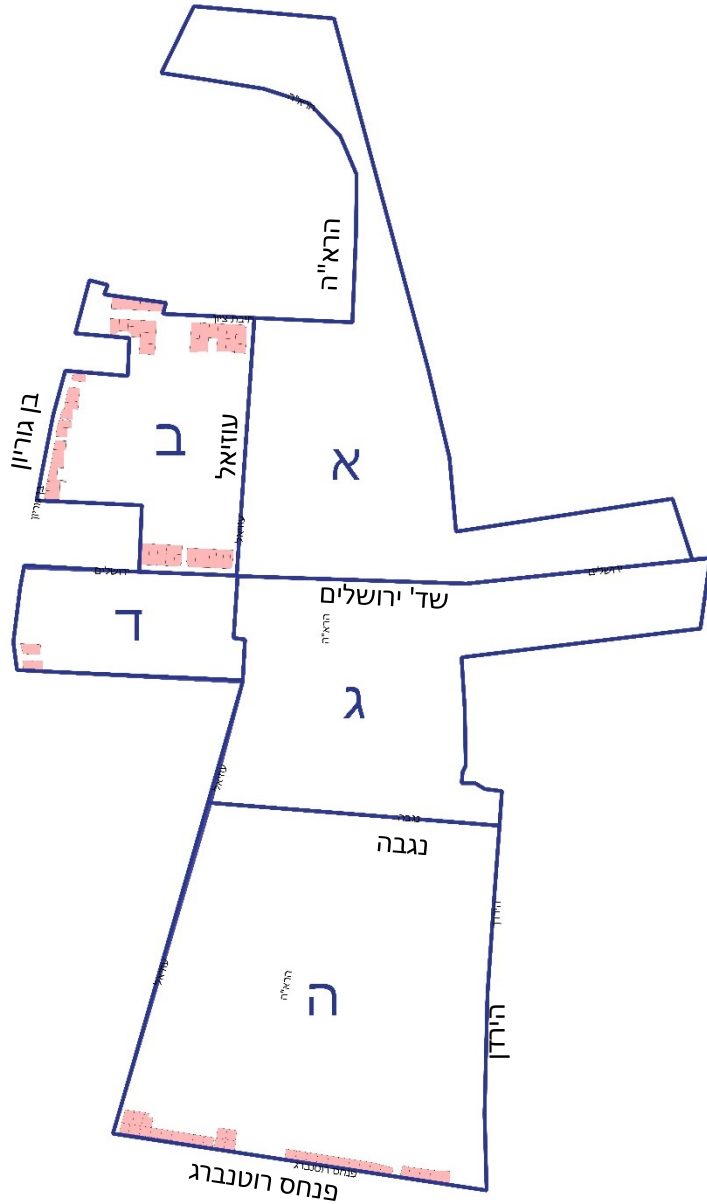
הערות

- א. התחדשות עירונית תתאפשר במסלול של תכנית מפורטת למתחם. גבולות המתחם יבחנו בהתאם להוראות לגיבוש מתחמים (פרק 1.8 לעיל) ובתיאום עם אגף התכנון.
- ב. ינתן דגש להרחבת זכות הדרך, בהתאם להנחיות התכנון, סעיף 1.7 ה.11 (עמ' 12).



עצימות בינונית

גובה מרבי עד 10 קומות
(בכפוף להנחיות מיוחדות עד 15 קומות)



עצימות בינונית

מיקום

צירי רוחב - חלק מרחובות: חיבת ציון, ירושלים ופנחס רוטנברג
צירי אורך - רחובות: בן גוריון וחלק מתל חי ועוזיאל
(הכל בהתאם לסימון בתשריט)

מאפיין עקרי

מתחם הממוקם בחזית רחוב עירוני ראשי, בעל פוטנציאל להעצמת הבינוי באופן מוגבל. ניתן לכלול בו שטחי מסחר/תעסוקה, תוך הקפדה על עירוב שימושים מיטבי.

גובה בינוי

עד 10 קומות (בכפוף להנחיות מיוחדות עד 15 קומות).

שימושים

מסחר*:

א. בחזית קומת הקרקע הפונה אל צירים ראשיים יותרו שימושים מסחריים.

תעסוקה*:

א. ניתן לשלב שימושי תעסוקה מעל לקומת המסחר, עם מתן עדיפות לשילוב תעסוקה לצד הצמתים המרכזיים ובכפוף להצגת פתרון אדריכלי נאות וככל שהדבר תואם למדיניות הוועדה המקומית.

ב. ניתן לשלב תעסוקה בחלק מקומת הקרקע, בכפוף לקבלת חוות דעת אדריכל העיר וככל שנשמרת שקיפות של החזית הפונה לרחוב וכשעיקר החזית נותרת לשימוש מסחרי.

שב"צ:

כמפורט בסעיף תמורות ציבוריות, פרק 1.7 לעיל.

מגורים:

א. מעל המסחר/תעסוקה/שב"צ (בהתאם לסעיף "גובה מירבי").

ב. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.

ג. תמהיל יח"ד יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% דירות קטנות בהתאם למדיניות הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

*בשטח ובשימוש הקיים בהיתר / שיקבע בתיאום עם הגורמים הרלבנטיים בעירייה.

הנחיות מיוחדות

יש לשמור על מרחק מינימלי של 6-8 מ' בין בניינים בני 10-15 קומות (בהתאמה)

לאורך רחוב פנחס רוטנברג:

גובה הבינוי לא יעלה על 10 קומות.

בינוי עד 15 קומות לאורך דרך בן גוריון:

1. לאורך דרך בן גוריון יתאפשר בינוי עד לגובה 15 קומות.

2. מתחמי התכנון לאורך דרך בן גוריון יכללו גם חלקות עורפיות גובלות, זאת במטרה לאפשר כניסות רכבים מרחוב עורפי וצדי וכן למטרת שיפור הבינוי ורוחב המגרש.

הנחיות
מיוחדות

תנאים לבינוי עד 15 קומות לאורך רחוב חִיבת ציון:

1. במסגרת תכנית מפורטת תקבע תבנית הבינוי. בכל מתחם יותר בניין אחד בלבד בן 15 קומות. שאר הבניינים במתחם יהיו בגובה שלא יעלה על 9 קומות.
2. תכנון בניין אחד ניצב עד לגובה 15 קומות ישפר מהותית את התכנון ויטיב עם מערך שטחי הציבור.
3. בינוי בגובה עד 15 קומות יבחן בצמתים משמעותיות וייקבע לאחר בדיקת חתך הרחוב וכלל המבנים החדשים המתוכננים בסביבתו, לצד מתן תועלת ציבורית משמעותית שתוסיף לרווחת הציבור. כל זאת בכפוף לבחינה מעמיקה של אגף התכנון בעיריית ר"ג.
4. הצגת הוכחה כי לא ניתן לממש את התכנון בגובה 10 קומות.
5. עבור בינוי של עד 15 קומות, צריכים להתקיים סעיפים 1-4 כולם.

לאורך שדרות ירושלים:

1. רחוב זכות הדרך לשדרות ירושלים לא יפחת מ-26 מ'.
2. על מנת לייצר רציפות לכל אורך הרחוב, במסגרת התכנון המפורט יקבע:
 - א. קו בנין אפס לשדרות ירושלים. חזית מסחרית תיסוג לפחות 3 מ' מקו הבנין לצורך הרחבת המדרכה ומתן אפשרות למסחר מקבל קהל כמו בתי קפה, מסעדות וכדומה.
 - ב. יש לשמור על רחוב מדרכה אחיד ורציפות צירי אופניים ונטיעות לכל אורך שד' ירושלים.
 - ג. למתחם התכנון יתוכנן חניון תת קרקעי אחד, וכניסה ויציאה אחת מתוכו. זאת בכדי למנוע ריבוי כניסות ויציאות לחניונים תת קרקעיים הקוטעות את רצף ההליכה במדרכות הציבוריות ובכך פוגעות באיכות המרחב הציבורי מהיבטים של בטיחות, נוחות ועיצוב. הכניסה/ היציאה לחניון תהיה מרחובות פנימיים ולא משדרות ירושלים ותעשה בתיאום עם אגף התנועה. הוספת רמפה/ות כניסה תתאפשר באישור אגף התכנון והתנועה כתלות במספר יח"ד היוצאות במתחם או משיקולים תכנוניים נוספים.
 - ד. השטח בין חזית הבניין ובין גבול המגרש יתכונן לטובת הציבור- על ידי פיתוח עירוני מלא ותרשם בו זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

הערות

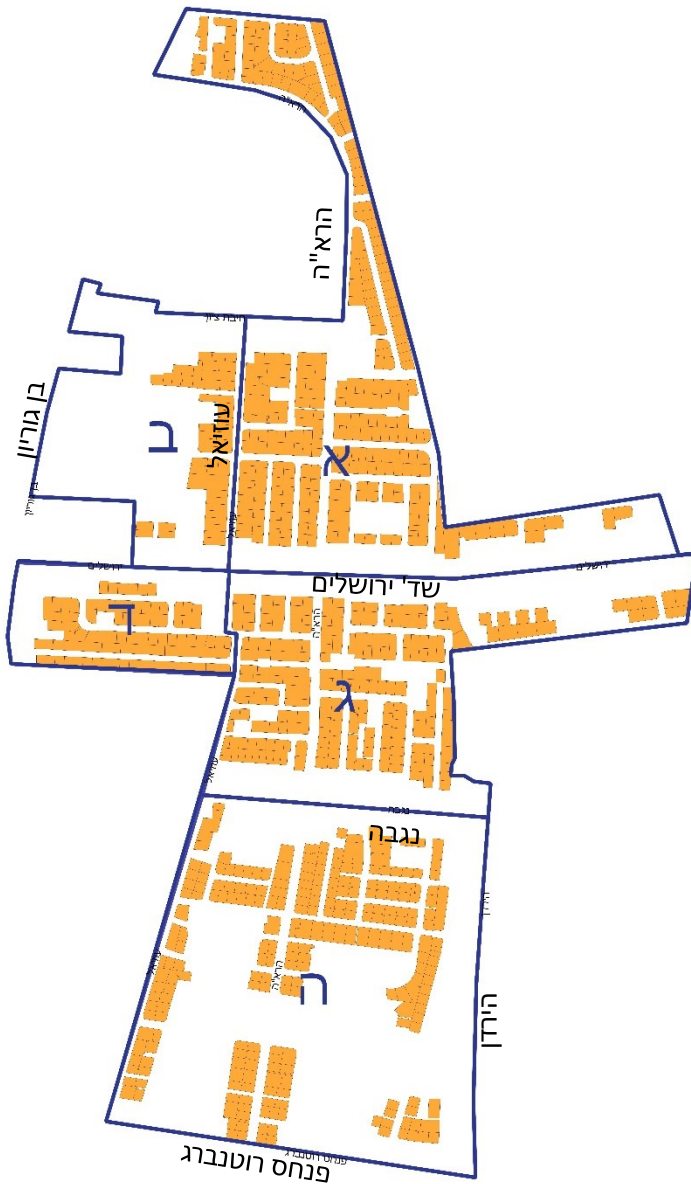
- א. התחדשות עירונית תתאפשר במסלול של תכנית מפורטת למתחם. גבולות המתחם יבחנו בהתאם להוראות לגיבוש מתחמים (פרק 1.8 לעיל) ובתיאום עם אגף התכנון.
- ב. ינתן דגש להרחבת זכות הדרך, בהתאם להנחיות התכנון, סעיף 1.7 ה.11 (עמ' 12).



עצימות מתונה



גובה מרבי 9 קומות



תכנית אב שכונתית |
יד לבנים ומתחם נגבה

עיריית רמת-גן



עצימות מתונה



רחוב הרא"ה ועוזיאל ורחובות פנים שכונתיים בכל תחום התכנית
(הכל בהתאם לסימון בתשריט)

מיקום

מגורים בבניה מרקמית.

מאפיין עקרי

לא יעלה על 9 קומות.

גובה בינוי

מגורים:

דירות גן יהיו באישור אדריכל העיר ובכפוף לכך שימוקמו בחלק האחורי של הבניין.

שימושים

שב"צ:

ממפורט בסעיף תמורות ציבוריות, פרק 1.7 לעיל.

ברחוב עוזיאל:

בנוסף לשימושים לעיל, יתאפשר מסחר* בחזית קומת הקרקע.

במקרה זה לא יותרו דירות בקומת הקרקע.

* בשטח ובשימוש הקיים בהיתר / שיקבע בתיאום עם הגורמים הרלבנטיים בעירייה.

הנחיות
מיוחדות

ברחוב הרא"ה:

1. במקרים חריגים מנימוקים של תועלת ציבורית איכותית ומשמעותית או יצירת תחום

תכנון גדול במימוש אחד- יתאפשר שיקול דעת הוועדה בעבור בינוי נקודתי של עד 15

קומות צמוד דופן לרחוב הרא"ה.

2. יושם דגש לכך ששימוש בסעיף זה יעשה במקרים בודדים בלבד ולא יהפוך לכלל שגור.

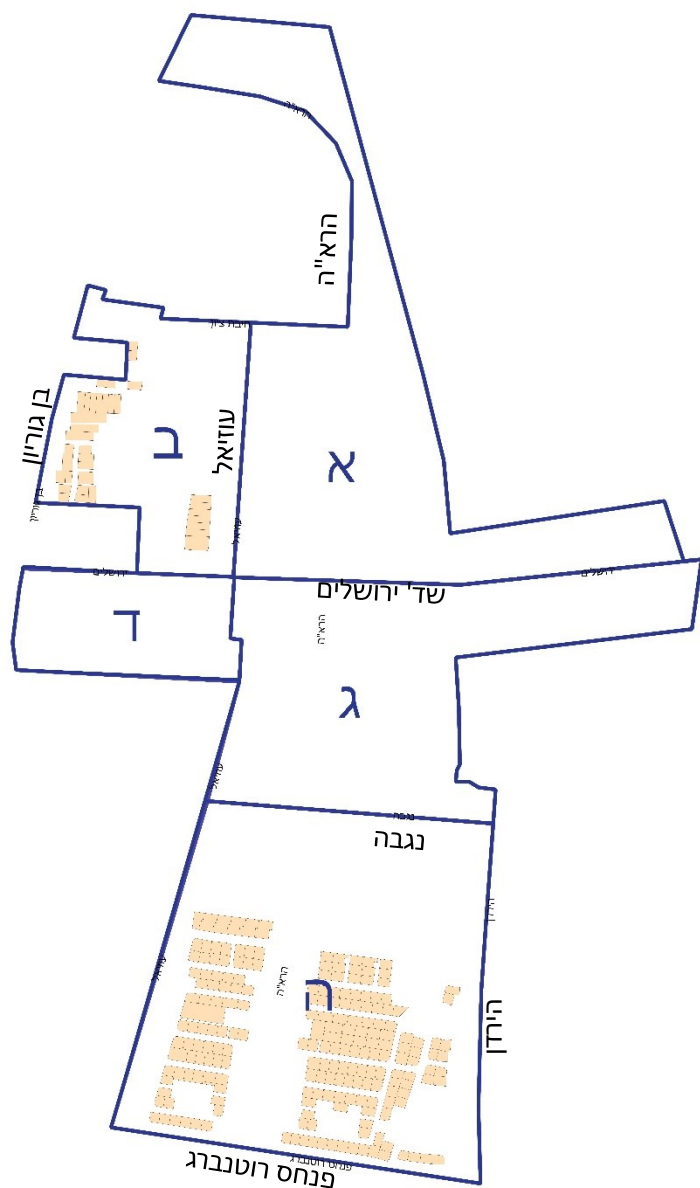
תינתן עדיפות להתחדשות עירונית במסלול של תכנית מפורטת למתחם. גבולות המתחם
יבחנו בהתאם להוראות לגיבוש מתחמים (פרק 1.8 לעיל) ובתיאום עם אגף התכנון.

הערות



עצימות נמוכה

גובה מרבי 6-8 קומות



עצימות נמוכה

רחובות פנים שכונתיים ביד לבנים ונגבה
(הכל בהתאם לסימון בתשריט)

מיקום

מגורים בבניה מרקמית.

מאפיין עקרי

6-8 קומות.

גובה בינוי

מגורים:

במתחמי תכנון או במגרשים בהם קיימת הצדקה תכנונית יוקצו תמורות ציבוריות בנוסף למגורים.

שימושים

שב"צ:

כמפורט בסעיף תמורות ציבוריות, פרק 1.7 לעיל.

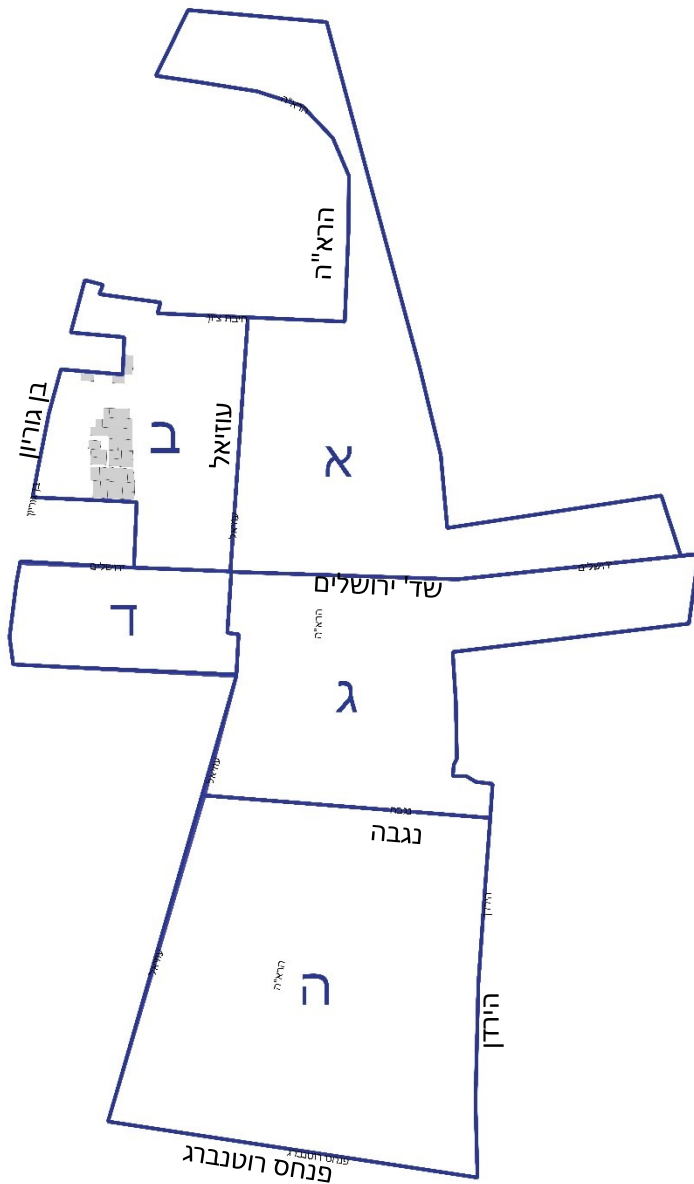
תינתן עדיפות להתחדשות עירונית במסלול של תכנית מפורטת למתחם. גבולות המתחם יבחנו בהתאם להוראות לגיבוש מתחמים (פרק 1.8 לעיל) ובתיאום עם אגף התכנון.

הערה

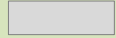


עצימות נמוכה מאד

גובה מרבי 1-3 קומות



עצימות נמוכה מאד



מיקום
אזור מגורים ביעוד א' וא'1 מערבית להר הבנים
(הכל בהתאם לסימון בתשריט)

מאפיין עקרי

מגורים בבניה נמוכה.

גובה בינוי

לא יעלה על 3 קומות.

שימושים

מגורים:
זכויות הבניה בהתאם לתב"ע בתוקף.

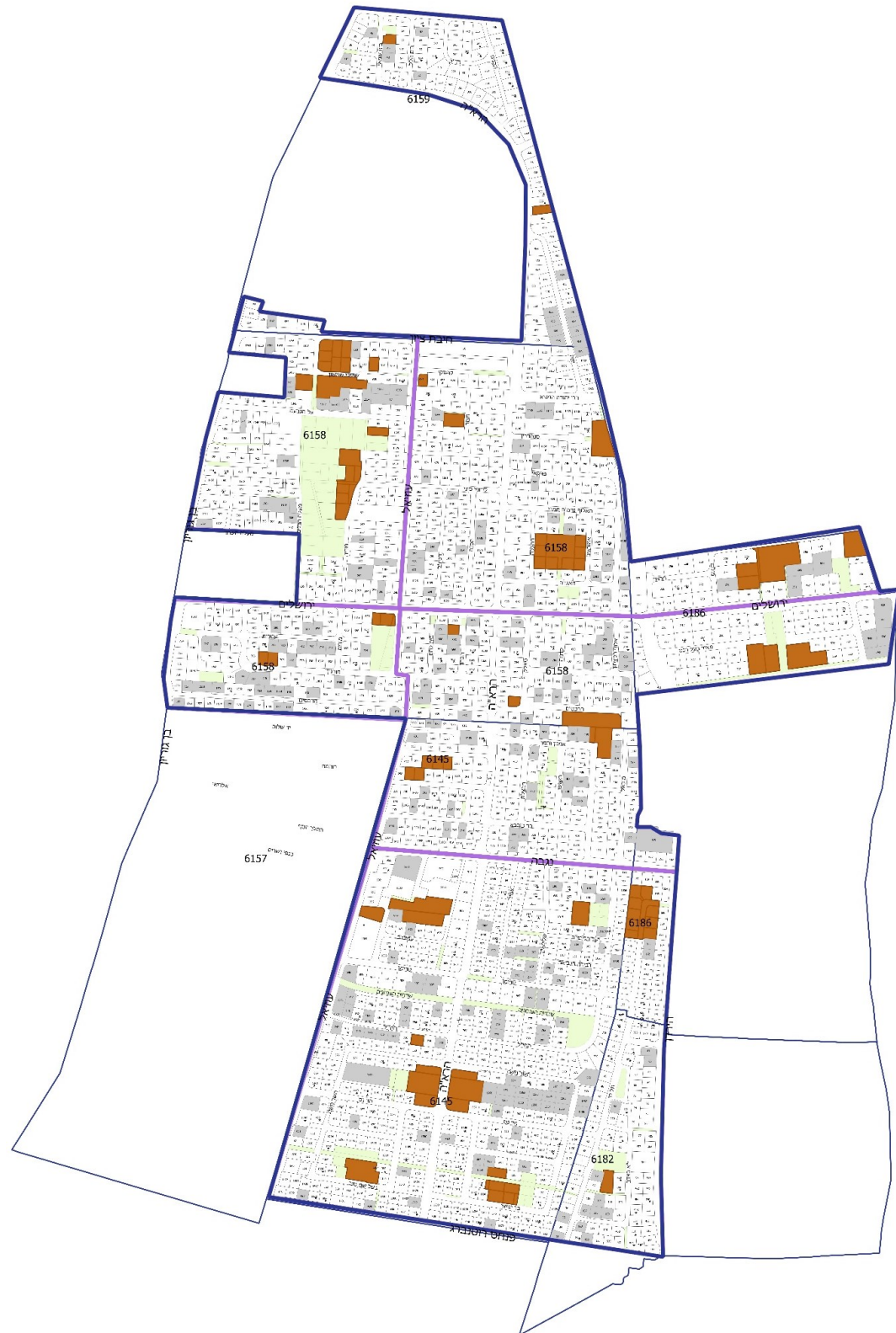
הערה

תבנית הבינוי באזור זה נועדה לשמר את הנראות של הר הבנים והנצפות ממנו. אי לכך, לא תותר חריגה מגובה הבינוי המרבי.



תרשים מגרשים שנבנו לאחר 1980 או שעברו התחדשות עירונית

התשריט מצורף למסמך בקובץ נפרד



- גבול תכנית האב ■
 - גבול גוש —
 - אזור תכנון —
 - מגרש ובו מבנה שהוקם לאחר 1980 ■
 - שצ"פ ■
 - שב"צ ■
 - מגרש לאחר התחדשות עירונית ★
- (מבוסס על נתוני GIS עיריית ר"ג, נובמבר 2020)
- התחדשות במגרש בודד

סוף

