

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**מופקדת**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 506-0215947

שם תוכנית: רג/מק/340/ג/53 - חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - חלופת הריסה ובניה

מחוז: תל-אביב  
 מרחב תכנון מקומי: רמת-גן  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית מתאר מקומית מס' 506-0215947 - "תכנית מס' רג/מק/ג/53 - חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - חלופת הריסה ובניה" - הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, ערוכה על-פי סעיף 23 לתכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן תמ"א 38), ומכוונת להסדרת האפשרות למימוש הוראות תמ"א 38 על תיקוניה בדרך של הריסת מבנים שהוגדרו בה כדרושים בחיזוק מפני רעידות אדמה וכן התאמת הוראות תכנוניות למאפייני כל אזור ואזור תוך הקמת מבנים חדשים. יודגש כי התכנית אינה מבטלת את הוראות תמ"א 38 על חלקות שהתכנית אינה חלה עליהן, כולל חלופת חיזוק בניינים בדרך של תוספות בניה על בניינים קיימים.

הועדה המקומית רמת-גן רואה בחלופת הריסה ובניה חלופה מועדפת, ולפיכך התכנית מציעה פתרונות הולמים למימושה ברוח תמ"א 38 על תיקוניה כגון קביעת מספר הדירות וגודלן, תכנית וגובה הבנין. יחד עם זאת, הועדה המקומית היתה ערה לתוספות האפשריות והצפויות בהיקפי הבניה מכח תכנית זאת, ובחנה את יכולת הנשיאה של מערכות התשתית העירוניות השונות, כגון מבני ציבור, רחובות ותשתיות מים וביוב ביחס לתוספות אלו תוך יישום אפקטיבי והתייחסות גם לכדאיות כלכלית.

בעיר רמת-גן קיימים כ-3,400 בנייני מגורים (ללא צמודי-קרקע) המתועדים כפוטנציאל לחיזוק על-פי מגבלות תמ"א 38 על תיקוניה, דהיינו, שמועד הקמתם קדם ל-1.1.1980. בניינים אלה כוללים כ-30,000 דירות, המהוות כמחצית ממספר הדירות בעיר. הבניינים פרוסים בכל רחבי העיר, אך מרוכזים בעיקר בחלק המרכזי והותיק יותר שלה.

בארבע השנים האחרונות ניתנו בעיר רמת-גן היתרים לכ-1,000 דירות מכח כלל התכניות הארציות והמקומיות לחיזוק מבנים החלות על תחום העיר, כמחציתן בדרך של הריסה ובניה. היתרי בניה שניתנו לחלופת הריסה ובניה כללו בממוצע הריסת 6.6 דירות ובמקומן נבנו 29 דירות חדשות (יחס 4.4:1).

תכנית מתאר מקומית רג/מק/ג/53 מציעה לקבוע את יחס ההריסה: בניה ("המכפילי") ל-1:3-5.25 לפי חלוקה לאזורים בעיר. היקף הזכויות המוצע בתכנית מבוסס על תכנית המתאר והמפורטות המקומיות ובכללן תמ"א 38 והוא מנוצל, ככל שניתן, במסגרת קווי הבנין והגובה המוגדרים בתכנית זו.

על בסיס נתונים אלה חושב מלאי תכנון נומינלי, המבוסס על חלוקת העיר לאזורים הסטטיסטיים (לפי הגדרת הלמ"ס), ומיפוי כל הבניינים הפוטנציאליים על-פי גודל חלקות ומספר דירות בכל חלקה. מלאי התכנון חושב לחלקות הכוללות עד 12 דירות, תוך הערכה כי מרבית היתרי הבניה לחיזוק מבנים בתחום העיר (כ-80%) יהיו בדרך של הריסה ובניה. ממצאי הבדיקה מאפשרים הערכת המלאי לכל אזור סטטיסטי ולסך שטח העיר, ומתוכה ניתן להעריך כי היקף הבניה הצפוי בפועל ולאורך זמן יהיה כ-1,000 דירות בשנה. היקף זה כולל גם היתרי בניה נוספים מכוח תכניות אחרות בעיר.

בחינת השפעות מימוש התכנית מראה כי קיבולת התשתיות העירוניות צפויה לספק את הדרישות הנובעות מתוספות הבניה הצפויות, וההיערכות המוניציפלית לתוספת הבניה היא במסגרת האפשרויות העומדות לרשות הרשות המקומית.

תוקף התכנית הינו ל-5 שנים, כך שניתן יהיה לעדכן את ההנחיות לאור היישום בפועל של התכנית. הועדה המקומית תהא רשאית להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות. יצויין כי על התכנית חלות הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, פרט במקרה בו קיימות בתכנית הוראות המשנות את הוראות התמ"א.

לתכנית מצורף נספח המחלק את שטח העיר לאזורים, בהם הוגדרו 'המכפילים': אזור 1 ובו מכפיל 3.0:1, אזור 2 ואזור C ובהם מכפיל 3.5:1, אזור 3 ובו מכפיל 5.25:1, אזור 4 ובו מכפיל 0:1 ואזורים A, B ו-D ובהם מכפיל 4.0:1. באזורים אלה קיימות החרגות מסוימות המתוארות בהוראות התכנית. בנוסף מסומנים רחובות A, B, C ו-D, לגביהם חלות הוראות מיוחדות. לסיכום, ככלל, התכנית מבוססת על זכויות בניה שנקבעו בתכניות מאושרות, מספר הדירות בהיתר יהיה מספר הדירות הקיים או המחושב מוכפל ב'מכפילי הרלבנטי לאזור, וגובה וקווי הבניה נקבע בטבלה 5.

לתכנית מצורף מסמך רקע שנועד להסביר את הרקע התכנוני והשמאי, וכן העקרונות בניתוח קיבולת הנשיאה של תשתיות בעיר ביחס להיקפי התכנון והבניה המוצעים:

א. בחינה פרוגרמטית של מימוש התכנית על צרכי ציבור, תנועה ותשתיות מים וביוב בעיר.

ב. הערכת מימוש התכנית בחלוקה לאזורים סטטיסטיים ומרחבי חינוך.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תכנית מס' רג/מק/340/ג/53 - חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - חלופת הריסה ובניה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

506-0215947

מספר התוכנית

16,393.31 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

22.7.14 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (6), (7), (8)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית. ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת-גן
- 183500 קואורדינטה X  
663500 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מרחב התכנון רמת-גן
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית
- התייחסות לתחום כל תחום הרשות הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מרחב התכנון רמת-גן
- יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לי"ר				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

תל-אביב-יפו, גבעתיים, בני-ברק, קרית-אונו, גבעת-שמואל, שטח גלילי
---

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.5.2005	5397	תכנית זו משנה את הוראות תמ"א 38 על תיקוניה בהתאם לס' 23 בתמ"א בכל הנוגע לחלופת הריסה ובניה, רק על-פי המפורט בהוראותיה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תמ"א 38, תגברנה הוראות תכנית זו. מימוש זכויות על-פי תמ"א 38 יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 38
		בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר המקומיות והתכניות המפורטות, למעט תכניות שאושרו מכח סעיף 23 לתמ"א 38, תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות החלות בתחום התכנית
		הוראות תכנית רג/מק/340/ג/9 לא תחולנה על היתרי בניה שיינתנו מכח תכנית זו.	ביטול	רג/מק/340/ג/9

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ פורום שרת 99 בע"מ	23.7.2014	לי"ר	21	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ פורום שרת 99 בע"מ	8.4.2014	1	לי"ר	1: 15,000	מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ פורום שרת 99 בע"מ	23.7.2013	1	לי"ר	1: 15,000	מחייב	נספח אזורי מכפיל
		צביקה מינץ - תכנון במרחב ארז כהן - חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ חורחה פקטור - דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ עמוס רון - איחוד מהנדסים עבודות מים שאול גבירצמן - מ. מלין ושות' בע"מ רותי שרת - פורום שרת 99, בע"מ דודי גלור - גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	26.5.14	לי"ר		לי"ר	מסמך רקע	מסמך רקע לתכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
			הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן		רח' המעגל 26, רמת-גן					

**1.8.2 יזם במועל**

מקצוע / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	51659696	29627	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	513183152	רח' נמל תל-אביב 36, תל-אביב	02-6701452			
אדריכלית	054219944	36779	פרום שרת 99 בע"מ	512731720	תפוצות ישראל 5 גבעתיים	03-5713331			
שמאי	059064246	324	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	511400731	יגאל אלון 67, תל אביב	03-5611444			
מתכנן	52586211		תכנון במרחב		הרקפת 10 כפר סבא	09-7602381			
אינז'ינר	17580317	34639	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	512329376	בן גוריון 2, רמת גן	03-7554433			



תכנית מס' מבא"ת 2006

			03-5753363	היצירה 5, רמת גן	513155580	בע"מ רון רוטשילד יעוץ משפטי בע"מ	21731	059122853	רון רוטשילד	עורך דין	משפטי
			03-6770494	מוריה 22 רמת גן	540041126	איחוד מהנדסים עבודות מים	566	297289-1	עמוס רון	אינג'	מים
			5249291 - 03	רח' הרב פישמן מימון 18, תל אביב 64236	510172182	מ. מלין ושות' בע"מ	19846	002517563	שאול גבירצמן	אינג'	ביוב

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מכפיל	היחס שבין מספר הדירות הקיימות בהיתר בחלקה, או מספר הדירות לחישוב, ובין מספר הדירות המותר לבניה בחלקה בבנין החדש
שטח דירה	שטח הכולל שטח עיקרי, ממ"ד ומחסן דירתי. שטח זה כולל את תוספת השטח (13 מ"ר) שניתן על-ידי תמ"א 38.
מרחב חינוך	שטח המוגדר מעת לעת על-ידי הרשות המקומית כשטח רישום של אשכול בתי-ספר יסודיים.
דירות לחישוב תמ"א 38	חלקות בהן קיימות בהיתר לא פחות מ-3 דירות (כולל) ועד 6 דירות. תמ"א 38 על תיקוניה.
חנות	יחידה בבנין המוגדרת ככזו בהיתר בניה.
משרד	יחידה בבנין המוגדרת ככזו בהיתר בניה.
דירת מדרון	דירה הממוקמת מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כאמור בסעיף 162 בתכנית רג/340 ורג/מק/340/ג/21/ב.
קיר משותף	כהגדרתו בתכנית רג/340.
אישור מיוחד	כהגדרתו בתכנית רג/340.
שימוש נלווה למגורים המיועד לצרכי חינוך	שימוש לגן ילדים, פעוטון או מעון יום, המותר כשימוש למבנה ציבור על-פי תכנית רג/340.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

עידוד של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה במתכונת של הריסה ובניה מחדש, זאת באמצעות מתן אפשרות והגדרת התנאים להריסת בנין הזקוק לחיזוק בפני רעידות אדמה ובנית בנין חדש במקומו, ושילוב אמצעים אלה בתהליכי התחדשות עירוניים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת הנחיות תכנוניות למימוש זכויות בניה תקפות תכניות מתאר מפורטות ומקומיות ותמ"א 38, להקמת בנינים בתנאים הראשיים הבאים: קביעת גובה בניה אשר לא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקביעת קווי הבניה, הכל בהתאם למפורט בטבלה 5 ובהתאם לסי' 62 א(א)(5). במקרים מיוחדים, שפורטו, יתכנו שינויים להוראות אלה.
- קביעת מספר הדירות המותר במגרש על-פי סעיף 62 א(א)(8) לחוק התכנון והבניה, ושינוי הצפיפות המותרת על-פי תכנית רג/340, בהתאם.
- הגדרת תחולת התכנית בתוך מרחב התכנון, והגדרת אפשרויות מימוש זכויות מכוח התכנית במתחמים מוגדרים בתוך מרחב התכנון.

4. קביעת תנאים למתן היתר בניה מכוח תכנית זו.  
 5. קביעת הוראות למעקב ובקרה על התכנית.  
 6. תכנית זו נערכה על-פי סעיף 23 לתמ"א 38.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 16,393.31

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				001	יעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	16,393,310	יעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת		100%	16,393,310	יעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע - ל"ר**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות (1)		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי (3)	צידי- ימני	צידי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
יעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת	001	עד 599 מ"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	(1)	10	2.0	2.7	2.7	3.0	
		600 מ"ר ומעלה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	(1)	10	2.0	3.0	3.0	3.0	

(1) מספר קומות החניה ייקבע כאמור בסעיף 6.2.1 ד.

(2) גובה הבנין לא יעלה על האמור בטבלה, וכמפורט בסעיף 6.2.1 ב', למעט:

(2.1) בחלקות ששטחן קטן מ-600 מ"ר הנמצאות לאורך רחובות שרוחב זכות הדרך קטן מ-12 מ' וגדול מ-6 מ', תותר הקמת בניינים שגובהם לא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע.

(2.2) בחלקות הנמצאות לאורך רחובות שרוחב זכות הדרך קטן מ-6 מ' תותר הקמת בניינים שגובהם לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע.

(2.3) חלקות פינתיות, הסמוכות לרחובות שרוחב זכות דרך שונה, ההוראות שתחולנה לגביהן תהינה על-פי רוחב זכות הדרך הרחבה.

(3) או על-פי תבייע על-פי הנמוך מביניהם.

(4) תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש כאמור בסעיף 6.2.1 (ד)

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 תחולת התכנית</b>			
<b>6.1.1 גבול התכנית</b>			
א.	הוראות תוכנית זו, תחולנה ותחייבנה בכל מקרה של מימוש הריסה ובניה מחדש של בנינים במסגרת תמ"א 38, אלא אם כן הותקנה תכנית מפורטת אחרת מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.		
ב.	התכנית חלה על מרחב התכנון רמת-גן, והיא קובעת תנאים להריסת בנייני מגורים חדשים במקומם.		
ג.	התכנית חלה על בנינים כמפורט בסעיף 14 א' בתמ"א 38.		
ד.	על בנינים לשימור, כאמור בסעיף 19.1 בתמ"א 38, והכלולים בתכנית רג/340/ג/90/77, ברשימה כפי שהתפרסמה ב.פ. 6753 מיום 10.2.14, והראויים לחיזוק על-פי תכנית זו, יחולו התנאים כמפורט בפרסום, והוראות תכנית זו ייושמו בהיתרי הבניה בהתאם להחלטות ועדת השימור. במידה ורשימת המבנים תתעדכן מעת-לעת, תעודכן גם תחולת תכנית זו בהתאם. תכנית זו לא תחול על בנינים המיועדים לשימור על-פי תכניות מפורטות מאושרות.		
ה.	תכנית זו אינה חלה על חלקות ביעודי קרקע למגורים א' לסוגיהם (צמודי-קרקע) או יעודים שנקבעו ע"י המבא"ת ותואמים להגדרה של סוג מגורים זה.		
ו.	תכנית זו אינה מבטלת את הוראות תמ"א 38 על חלקות שהתכנית אינה חלה עליהן.		
ז.	התכנית אינה חלה על בניינים הכוללים 1 או 2 דירות באיזורי מגורים ב' ו-ג', למעט מגרשים לאורך רחוב הרא"ה המסומן כאזור מס' C בנספח הבינוי של התכנית.		
<b>6.1.2 חלקות בתחום שכונות צמודות קרקע</b>			
בנוסף לאמור בסעיף 6.1.1, התכנית אינה חלה על החלקות המפורטות בטבלה שלהלן:			
	גוש	חלקה	
	76	41	6109
	77	42	
	78	50	
	79	55	
	80		
	81	982	6143
	82	74	6159
	83	79	
	91	294	
	97	295	
	98	296	
	99	297	
	107	298	
	108	584	
	123	600	
	124	638	
	125	17	6205
<b>6.1.3 חלקות בתחום קרית בורוכוב:</b>			
בנוסף לאמור בסעיף 6.1.1, התכנית אינה חלה על החלקות המפורטות בטבלה שלהלן:			
	גוש	חלקה	
	210-211	6157	6157
	213-278	151-184	
	281-292		
	296-300		
	621	198-201	
		205-208	
<b>6.1.4 חלקות בתחום שכונת נווה יהושע:</b>			
בנוסף לאמור בסעיף 6.1.1, התכנית אינה חלה על החלקות המפורטות בטבלה שלהלן:			
	גוש	חלקה	
	302-316	31, 20, 19	6180
	331-339	37-53	
	342-346	57, 56	

תכנית מסי' מבא"ת 2006

		79,78,73,72,70	
491,490		81-91	
563		98,97,93-95	
616,614,612		,119	
633		,155-159	
		166,165,161-163	
		174-176	
<b>חלקות בתחום שכונת רמת-חן</b>			<b>6.1.5</b>
בנוסף לאמור בסעיף 6.1.1, התכנית אינה חלה על החלקות המפורטות בטבלה שלהלן:			
<b>חלקה</b>	<b>גוש</b>	<b>חלקה</b>	<b>גוש</b>
498	6144	241,240	6143
501-505		513,512	
,209,126,96	6156	539,538	
435-440		717-727	
444-448		731-734	
529,520		789,788,780,765	
561-563		798-801	
575,574,572		804,803	
75-87	6179	806-813	
243		817-825	
		846-848	
		856-858	
		860	
		867-870	
		881	
		902,901	
		925-933	
		946	
		951-959	
		982,976	
<b>חלקות בתחום שיכון ותיקים</b>			<b>6.1.6</b>
בנוסף לאמור בסעיף 6.1.1, התכנית אינה חלה על החלקות המפורטות בטבלה שלהלן:			
<b>חלקה</b>	<b>גוש</b>	<b>חלקה</b>	<b>גוש</b>
100	6210	85	6203
102		86	
103		87	
105		88	
106		89	
107		90	
108		91	
109		92	
110		113	
111		114	
112		115	
113		116	
114		117	
295		118	
		119	
		120	
		121	
		122	
<b>בנוסף לאמור בסעיף 6.1.1, התכנית אינה חלה על החלקות המפורטות בטבלה שלהלן:</b>			<b>6.1.7</b>
		<b>חלקה</b>	<b>גוש</b>
		224	6144
		254	
		255	
		468	

תכנית מסי מבא"ת 2006

		470		
		471		
6.1.8	בנוסף לאמור בסעיף 6.1.1, התכנית אינה חלה על החלקות המפורטות בטבלה שלהלן:			
		<b>חלקה</b>	<b>גוש</b>	
		332-343	6157	
6.1.9	בנוסף לאמור בסעיף 6.1.1, התכנית אינה חלה על החלקות המפורטות בטבלה שלהלן:			
	<b>חלקה</b>	<b>גוש</b>	<b>חלקה</b>	<b>גוש</b>
	146	6236	578	6176
	147	קריית קריניצי	579	רמת אפעל
	150		580	
	151		581	
	152		582	
	153		583	
	154		584	
	155		504	
	175			
	176			



<b>6.2 הוראות בניה</b>	
<b>6.2.1 נפח בניה</b>	
א.	מכפיל הדירות במגרש יהיה כמפורט בנספח אזורי המכפיל. בחישוב מספר הדירות במידה ותקבל שארית השווה למחצית דירה ומעלה, היא תעוגל כלפי מעלה לדירה שלמה. מספר הדירות החדש כולל את דירות המדרון, ככל שקיימת זכות לקבל אותן על-פי התכניות התקפות, תותר הקמת בנינים בגובה עד 8 קומות מעל קומת הקרקע וכן קומת גג חלקית, וכמפורט בטבלה 5.
ב.	שטח קומה טיפוסית יוגבל בקווי הבנין המתוארים בטבלה 5.
ג.	תותר הקמת קומות חניה תת-קרקעיות כאמור בתכנית 3/ג/340 על שינוייה, למעט הוראותיה בענין מספר קומות החניה אשר ייקבע בהתאם לדרישות תקן החניה. תותר הקמת קומות חניה תת-קרקעיות בגובה המאפשר שילוב מתקני חניה. תותר הקמת קומות חניה בהיקף המגרש, כאמור בסעיף 6.3.3.
ד.	תותר הקמת קומת גג חלקית כאמור בתכנית רג/מק/340/ג/11 על שינוייה, ובתנאי שתכנית קומת הגג לא תעלה על 75% מתכנית הקומה שמתחתיה. מיקום שטחי הבניה של קומת הגג, והמרחק בין גבולות תכנית קומת הגג וגבולות הקומה מתחתיה ייקבעו בכפוף לאישור אדריכל העיר לפתרון אדריכלי ראוי. תותר הקמת קומה טכנית מעל קומת הגג החלקית, ובלבד ששטחה לא יעלה על 50% משטח קומת הגג החלקית.
ה.	שטחים משותפים בקומת הקרקע לטובת דיירי הבנין, כגון מבואה, מדרגות ומעליות, מחסנים, חדרים טכניים, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים וכדומה, לא יפחתו מ-50% משטח הקומה, או מ-4.0 מ"ר לדירה לפי הקטן מביניהם.
ו.	תותר הקמתן של דירות גן ודירות גג. לא יותר שיוכה של חצר הפונה לחזית רחוב לדירת גן, אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.
ז.	את סך הזכויות בבנין המתוכנן ניתן יהיה לנצל ולארגן באופן התואם את אפשרויות ניצולו במגרש בהתאם להוראות התכנון ע"פ תכנית זו
<b>6.2.2 בליטות מקווי בנין</b>	
א.	לא תותרנה הבלטות מעבר לקווי הבנין המפורטים בטבלה 5.
<b>6.2.3 שטח דירה</b>	
א.	שטח דירה ממוצע הינו פועל יוצא של מספר הדירות במגרש (או דירות לחישוב במגרש כאמור בסעיף 6.2.4), המכפיל וסך השטחים העיקריים בתוספת ממ"ד, בכפוף לזכויות הבניה המאושרות.
ב.	בחלקות בהן מותרים שטחי מסחר עפ"י תוכניות מאושרות, תותר המרה של שטחים לטובת שטחי מסחר בקומת הקרקע, כפוף לתנאים בסעיף 6.2.1 ז', ובשיקול דעת הועדה המקומית.
ג.	בחישוב המכפיל תחשב כל חנות קיימת ומשרד קיים בהיתר בניה כדירה. כל חנות ומשרד קיים בהיתר בניה מכוח תכנית זו תחשב כדירה. בחישוב שטח החנות והמשרד יכלל גם שטח המיועד למיגון, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
ד.	הועדה המקומית תהא רשאית לאשר היתר בניה ללא מרפסות שירות ובתנאי שיוסדרו מסתורי כביסה ומזגנים.
<b>6.2.4 צפיפות</b>	
א.	בחלקות שבהן קיימות בהיתר 3 עד 5 דירות, ואשר התכנית חלה עליהן, יחושב מספר הדירות המותר כאילו קיימות בהיתר 6 דירות. באזור C שבנספח הבינוי, בחלקות שבהן קיימות בהיתר 1 עד 5 דירות, ואשר התכנית חלה עליהן, יחושב מספר הדירות המותר כאילו קיימות בהיתר 6 דירות.
ב.	בחישוב מספר הדירות הקיימות תכללנה דירות שפוצלו בהיתר, לפני מועד הפקדת תכנית זו.
ג.	במגרשים ששטחם 600 מ"ר ומעלה, ניתן יהיה לאשר צפיפות לפי המכפיל באיזור, או 42 יח"ד/דונם, לפי הגבוה מביניהם.
ד.	ב-2 חלקות או יותר, שתאוחדנה למגרש ששטחו עולה על 900 מ"ר תותר תוספת של עד 16% למספר יח"ד המחושב.
ה.	בהיתר בניה שיכלול, על-פי דרישת הועדה המקומית, שטח לשימוש נלווה למגורים המיועד לצרכי חינוך, בהתאם לאמור בסעיף 6.3.4, תותר תוספת של עד 16% למספר יח"ד המחושב.
ו.	הוראות הצפיפות בתכנית זו מבטלות את סעיף 124 בתכנית רג/מק/340 ("צפיפות") בתחום תכנית זו.
<b>6.2.5 מספר בנינים בחלקה</b>	
א.	במגרשים שגודלם מאפשר זאת, תותר הקמת מספר בנינים בחלקה, ובתנאי שמירה על קווי הבנין כאמור בתכנית, ובתנאי שהמרחק המינימלי בין כל צמד בנינים במגרש לא יפחת מכפול קו הבנין

	הצידי בהיתר הבניה. הוראות סעיף זה גוברות על הוראות סעיף 104 בתכנית רג/340.
ב.	תותר בניה בקיר משותף כאמור בתכנית רג/340. בנוסף, תותנה הבניה בהקמת חניון משותף לחלקה ולחלקה הסמוכה, ובמידה והבניה תערך בשלבים נפרדים, יכלול היתר הבניה הראשון תאור פתרון החניה המוצע לשתי החלקות, כולל רישום כחוק בפנקס רישום המקרקעין לזכות מעבר החדית בין החלקות לטובת חניה וכניסות ויציאות לחניון.
6.2.6	<b>סטיה ניכרת מתכנית</b>
א.	הגדלת מספר הדירות במגרש מעבר למכפלת מספר הדירות הקיימות במכפיל, או לאמור בסעיפים 6.2.4 (ג), (ד) ו-(ה), שנקבע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.
ב.	חריגה מקווי הבנין כמתואר בטבלה בסעיף 5 תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.
ג.	חריגה מגובה הבנין, כמתואר בסעיף 6.2.1 ב' ובטבלה בסעיף 5, תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.
ד.	בניית גדר בחזית המבנה, במקרה בו קו הבניין קטן מ-3 מ', תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.

<b>6.3 תנאים מתן היתר בניה</b>	
6.3.1	<b>חניה</b>
א.	החניה תהיה תת-קרקעית על-פי תקן החניה כפי שיהיה בתוקף מעת לעת.
ב.	בהתאם לאמור בס"ק א' לעיל, יותרו מכפילי חניה בהיתר בניה. התקנת מעליות ו/או מתקני חניה, כגון מכפילי חניה, העומדים בתקן תקף או הנחיות משרד העבודה שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה, יהיו באישור מחלקת הדרכים בעיריה, ובאישור הועדה המקומית.
ג.	בקשה להיתר הכוללת התקנת חניה אוטומטית תחייב פרסום כפי שמפורסמת הקלה כקבוע בחוק התכנון והבניה. לא תותר חניה אוטומטית בבנין הכולל שטח לשימוש נלווה למגורים המיועד לצרכי חינוך.
ד.	תותר כניסה לדרך מגרש גובל, וזאת בכפוף לרישום זכות מעבר כחוק על-ידי רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין, כתנאי להיתר הבניה.
ה.	במקרים בהם מוגשת לעיריה בקשה להיתר בניה משני מגרשים גובלים, רשאית הועדה המקומית לאשר תכנון פתרון תנועה משולב.
ו.	במקרים בהם תיידרש הקמת קומת מרתף חניה נוספת לצורך בניית 1 או 2 מקומות חניה לפי התקן, תותר הקצאת עד שני מקומות החניה הדרושים במפלס הקרקע, באישור מהנדס העיר. במקרים אלה כל החניות העל-קרקעיות תהינה בעורף החלקה.
ז.	לכל מגרש תותר כניסה אחת לכלי-רכב. נדרשה, על-פי חוות-דעת מחלקת הדרכים בעיריה, פתיחת כניסה נוספת לכלי-רכב לתוך המגרש ונגרעו עקב כך מקומות חניה ציבוריים לאורך הרחוב, יתווסף מספר מקומות החניה ההנגרעים לדרישת התקן בתוך המגרש.
ח.	תנאי להיתר יהיה שילוב חניה ומתקנים לאופניים על-פי תקן חניה ו/או הנחיות הועדה המקומית כפי שתהיינה מעת לעת.
6.3.2	<b>מגבלות תעופה</b>
א.	על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצת חלקית לנמל תעופה בן-גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.
ב.	הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות עבור רום עליון של הנפת מנופים ועגורנים בזמן הבניה נמוך ב-15 מטר מהמצוין לעיל ולא יחרוג מן הקבוע בהגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בהוראות תמ"א 2/4.
6.3.3	<b>תכנית פיתוח</b>
א.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי.
ב.	אישור תכנית פיתוח ותשתיות למגרש, בקני"מ 1:100. התכנית תכלול את פירוט המתקנים, מפלס הכניסה, פיתוח המדרכות, חצר הבנין, עיצוב הכניסה לחניה וכיו"ב. לא תותר הצבת בלוני גז לאורך גדרות הבניין. פתרון למערכת אספקת הגז יינתן בחדר גז בתחום קווי הבניין או בצובר גז תת-קרקעי, באישור הרשויות המוסמכות.
ג.	בחינת נושא שימור העצים הקיימים בתחום המגרש ומניעת הפגיעה בהם, לרבות סימון בתכנית הפיתוח של עצים בוגרים ככל שקיימים בחלקה. תכנית הפיתוח תבטיח ככל האפשר את שמירתם של רוב העצים ותנחה באשר לאופן ההעתקה או הכריתה של העצים האחרים, על-פי הנחיות פקיד היערות כהגדרתו בפקודת היערות.
ד.	בתחום המגרש יובטחו לפחות 15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי-המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש שטחים חדירי-מים, אם יותקנו בשטח המגרש

	מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
ה.	מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על מפלס הרחוב בכניסה לבנין, למעט הפרשי גבהים הדרושים לטובת ניקוז המגרש ופתרונות לנגישות.
ו.	היתר בניה לא יכלול גדר בחזית המגרש כמפורט בתכנית רג/340, סעיף 86.
ז.	היתר בניה יכלול הוראות הועדה המקומית לענין 'בניה ירוקה' כפי שיהיו מעת לעת.
<b>6.3.4</b>	<b>הוספת שטחים לצרכי ציבור</b>
א.	שילוב שטחים לשימוש נלווה למגורים המיועד לצרכי חינוך בבניי מגורים יותר כמפורט בתכנית רג/340 על שינוייה.
ב.	השימוש הנלווה למגורים המיועד לצרכי חינוך, על-פי תכנית זו, בבנין מגורים יהיה לגן ילדים או פעוטון או מעון יום בלבד.
ג.	שילוב שטח לצרכי חינוך הנ"ל יהיה בהסכמת הועדה המקומית ומבקש ההיתר בהתאם להוראות תכנית רג/340.
<b>6.3.5</b>	<b>הסדר מגרש</b>
א.	תנאי להיתר בניה תהיה הבטחת הסדר המגרש ותנאי לתעודת גמר יהיה רישום בפועל של השטחים הנדרשים על-שם הרשות המקומית, כשהם פנויים מכל חפץ או שיעבוד.
<b>6.3.6</b>	<b>חישוב שטחים</b>
א.	בהיתר הבניה יתווסף חישוב השטחים המותרים לבניה על-פי תכניות תקפות.

<b>6.4</b>	<b>מעקב ובקרה</b>
6.4.1	בכל 6 חודשים מיום אישור התכנית, או לאחר מתן היתרים לתוספת של 800 דירות (לפי המוקדם מביניהם) תקיים הועדה המקומית דיון בתכנית, לאחר שהונח בפניה דו"ח אשר יוגש על-ידי מהנדס העיר ויכלול את הפרטים הבאים:
א.	היקף הדירות אשר נהרסו ואשר נבנו מכח תכנית זו, בחלוקה לאזורים סטטיסטיים וקיבוץ הנתונים למרחבי חינוך, המוגדרים במסמך הרקע הפרוגרמטי המצורף לתכנית.
ב.	פרטים בדבר תמהיל שטחי דירות, פתרונות חניה, ופרטים נוספים לשיקול דעתו הנוגעים להיתרי הבניה שניתנו.
ג.	תאור סוגיות אופייניות שהיה צורך להתמודד עמן בעת מתן היתרי הבניה והדרכים לפתרונן.
ד.	שטחים למבני ציבור, מבני ציבור ותוספות למבני ציבור שנבנו או הנמצאים בבניה במהלך התקופה.
ה.	המלצות לעדכון התכנית בתום תקופת תוקפה או לפני-כן.

<b>6.5</b>	<b>הוראות מעבר</b>
6.5.1	תכנית זו לא תחול על בקשות להיתר שאושרו על-ידי הועדה המקומית לפני מועד הפקדת תכנית זו.
6.5.2	תכנית זו לא תחול על תכניות שאושרו להפקדה על-ידי הועדה המקומית לפני מועד הפקדת תכנית זו.

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
6.6.1	היטל השבחה יגבה כחוק בגין כל זכות שאינה מכוח תמ"א 38.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

7.2.1	תוקף התכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה. הועדה המקומית תהא רשאית להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות.
-------	---

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן		
תאריך:	חתימה:	שם: אדרי' דודי גלור	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513183152	תאגיד: גלור תכנון ואדריכלות בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם: אדרי' רותי שרת	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512731720	תאגיד: פורום שרת 99 בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		



מסמך רקע לתכנית 506-0215947 - "רג/מק/340/ג/53 -  
חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - חלופת הריסה ובניה"

26.05.2014

ועדה סקומית לתכנון ובניה  
רמת-גן  
הסקדת תכנית מס' 506-0215947  
ועדה הסקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 2014004 ביום 27.5.2014  
סגנית ראש העיר  
יו"ר הוועדה  
ועדת המשנה לתכנון ובניה

א. י. פ. כ.

מופקדת

## צוות התכנון

---

תכנון: דודי גלור, רננה קופרברג-אמבון, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ  
GIS: רותי שרת, עינת יוסטר, פורום שרת 99 בע"מ  
פרוגרמה לצרכי ציבור: צביקה מינץ, תכנון במרחב  
יעוץ משפטי: רון רוטשילד, משרד עו"ד  
שמאות: ארז כהן, אייל קלודובסקי, חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ  
תנועה: חורחה פקטור, דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ  
מים: שאול גבירצמן, מ. מלין ושות' בע"מ  
ביוב: עמוס רון, איחוד מהנדסים לעבודות מים

## פרקי הדו"ח

---

מבוא

פרק 1: הערכת מימוש בניה (דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ)

פרק 2: בחינה פרוגרמאטית של מימוש התכנית על צרכי הציבור (צביקה מינץ, תכנון במרחב)

פרק 3: בחינה שמאית (ארז כהן, אייל קלודובסקי, חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

פרק 4: בחינה תחבורתית (חורחה פקטור, דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ

פרק 5: בחינת תשתיות רטובות, מים וביוב (שאל גבירצמן, מ. מלין הנדסה בע"מ, עמוס רון, איחוד מהנדסים עבודות מים)

פרק 6: נספח חלקות מוחרגות לתכנית (רותי שרת, פורום שרת '99 בע"מ)  
סיכום

## מבוא

---

תכנית 506-0215947 (רג/מק/340/ג/53) מסדירה את מסלול חיזוק מבני מגורים בפני רעידות אדמה בדרך של הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש במקומו. הקף זכויות הבניה בתכנית מבוסס על זכויות הבניה המאושרות בתכניות קודמות, והתכנית מסדירה את אופן חישובן.

התכנית מציעה מגבלות בניה המבוססות על קווי בנין (בהתאם לגודל מגרש ורוחב רחוב) ומגבילה את גובה הבניה לעד 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע. בתוך 'הקופסא' המוגדרת ניתן להכיל לא יותר מהיקף זכויות הבניה המאושרות. על-פי הוראות התכנית, חריגה מקווי הבנין והגובה יהוו סטיה ניכרת מתכנית. מלאי התכנון שחושב על-פי מגבלות אלו ואחרות מגיע לכ-52,000 יחידות דיור נוספות בכל רחבי העיר. ממצאי הבדיקה מאפשרים הערכת המלאי לכל אזור סטטיסטי ולסך שטח העיר, ומתוכה ניתן להעריך כי היקף הבניה הצפוי בפועל ולאורך זמן יהיה כ-1,000 יחידות דיור בשנה. היקף זה כולל גם היתרי בניה נוספים מכוח תכניות אחרות בעיר.



---

# פרק 1: הערכת מימוש בניה

---

כתב: דודי גלור,

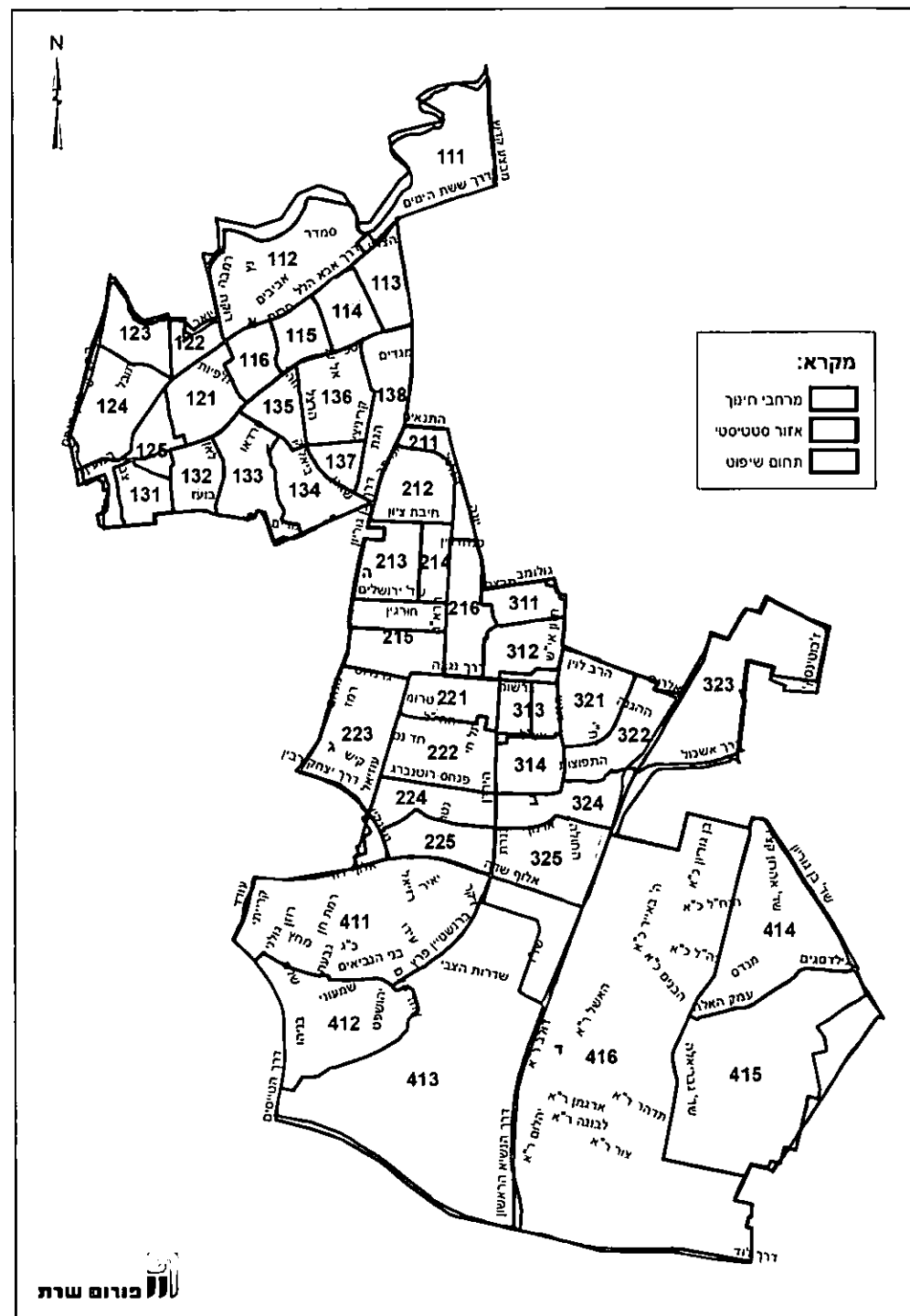
**גלור תכנון ואדריכלות בע"מ**  
רח' נמל ת"א 36, תל-אביב  
טל': 03-6013701, פקס: 03-6961259  
דוא"ל: dud@gaplde.com

העיר רמת-גן מחולקת לכ-40 אזורים סטטיסטיים, המוגדרים על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מינהל החינוך העירוני מחלק את העיר ל-7 "מרחבי חינוך" המשמשים להסדרת רישום הילדים לבתי הספר היסודיים.

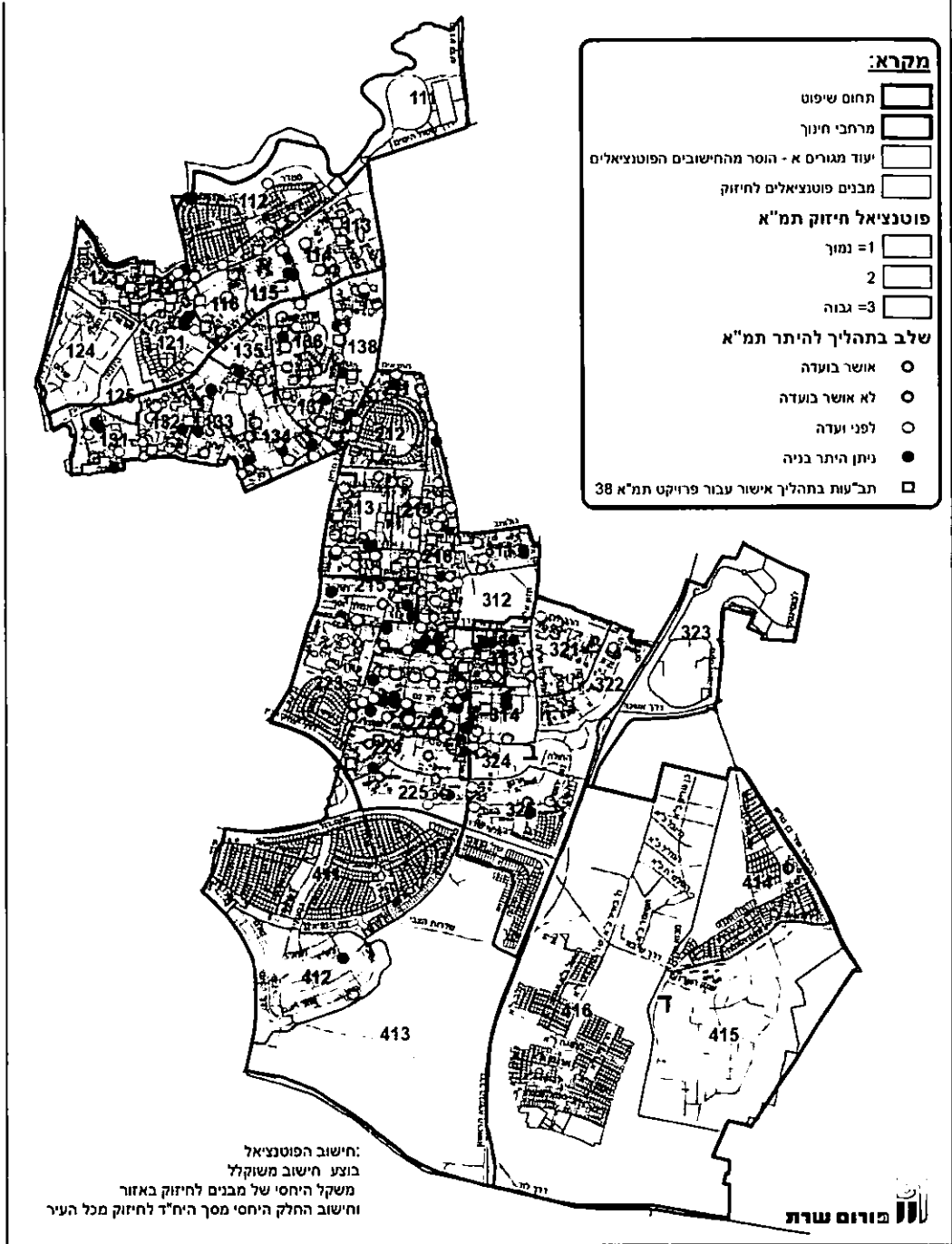
הבדיקה הפרוגרמטית בפרק זה של היקפי הבניה הצפויים על-פי התכנית, כולל כל ההערכות שהוצגו בפרקים הקודמים, מבוססת על בדיקות פרטניות של בנינים, המסוכמות לאזורים סטטיסטיים, ומקובצות ל"מרחבי חינוך", בעיקר בגלל השפעת היקפי הבניה על צרכי הפיתוח של בתי-ספר יסודיים.

**הבדיקה כללה ניתוח פרטני של 3,400 בנינים בעיר, בעלי פוטנציאל לחיזוק.**



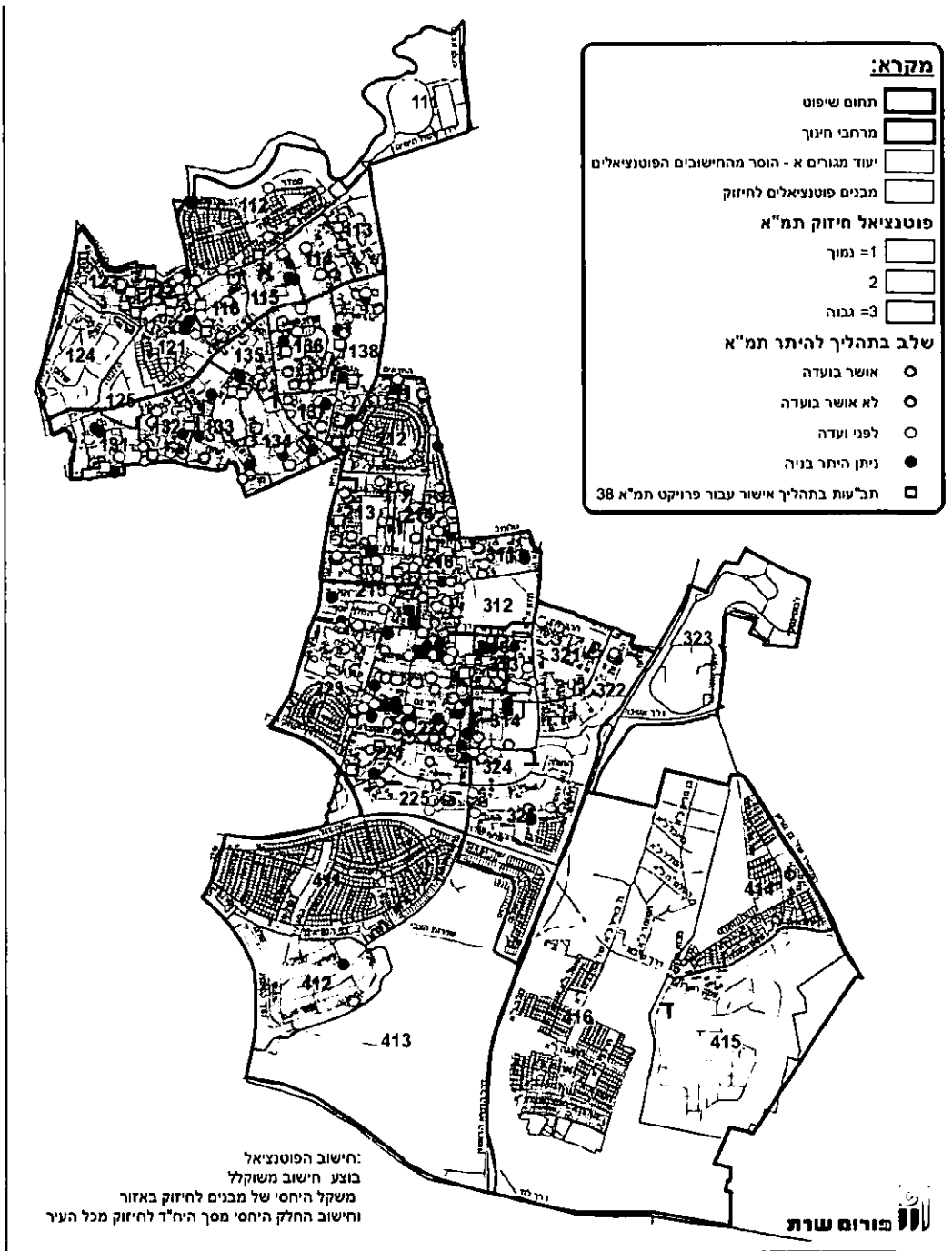
בעיר רמת-גן קיימים כ-9,300 בנייני מגורים, מתוכם כ-5,300 בבניה רוויה. מתוך אלה האחרונים כ-65% (3,400) זוהו על-ידי מרכז מיפוי ישראל (מפ"י), ככאלה שהוקמו לפני 1.1.1980. בבנינים אלה קיימות כ-30,000 דירות, המהוות מחצית ממספר הדירות בעיר.

במפה מימין מופו האזורים על-פי "פוטנציאל משוקלל של בנייני תמ"א 38": היחס שבין מס' הדירות הזקוקות לחיזוק לבין סך הדירות באזור הסטטיסטי, מוכפל ביחס שבין סך דירות תמ"א העירוני מחולק בסך הדירות העירוני. ניתן להבחין כי היתרי הבניה והבקשות בפועל (מסומנים בעיגולים) תואמים כמעט לחלוטין אזורים אלה.



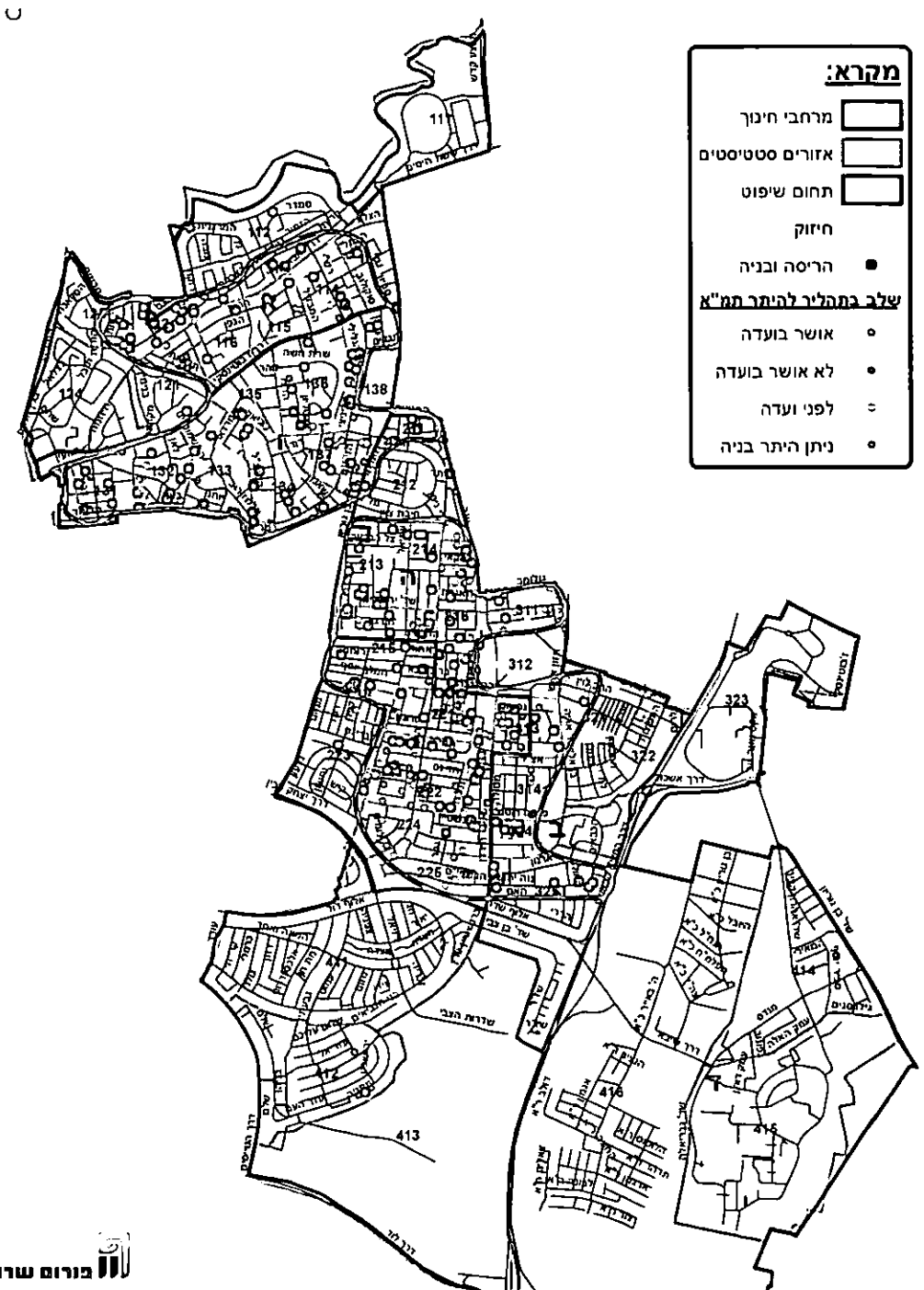
בעיר רמת-גן קיימים כ-9,300 בנייני מגורים, מתוכם כ-5,300 בבניה רוויה. מתוך אלה האחרונים כ-65% (3,400) זוהו על-ידי מרכז מיפוי ישראל (מפ"י), ככאלה שהוקמו לפני 1.1.1980. בבנינים אלה קיימות כ-30,000 דירות, המהוות מחצית ממספר הדירות בעיר.

במפה מימין מופו האזורים על-פי "פוטנציאל משוקלל של בנייני תמ"א 38": היחס שבין מס' הדירות הזקוקות לחיזוק לבין סך הדירות באזור הסטטיסטי, מוכפל ביחס שבין סך דירות תמ"א העירוני מחולק בסך הדירות העירוני. ניתן להבחין כי היתרי הבניה והבקשות בפועל (מסומנים בעיגולים) תואמים כמעט לחלוטין אזורים אלה.



עיקר הבניה על-פי תמ"א 38 על תיקוניה והתכניות המקומיות התרחשה בין השנים 2010-2013. בשנים אלו נוספו בעיר כ-1,000 דירות חדשות בהיתרים מכח 'תכניות תמ"א 38': כ-440 דירות בחיזוק וכ-560 דירות בהריסה ובניה (סה"כ בממוצע כ-250 דירות בשנה). באותן שנים ניתנו היתרים לכ-1,500 דירות בבנינים 'רגילים', מתוכן כ-960 בשנת 2013 בלבד (אשר מתוכן 800 דירות במגדלים).

כ-70% מהבקשות לבניני תמ"א 38 הינן לפרויקטי הריסה ובניה, והיתרה בחיזוק. **"בקשה ממוצעת" בהיתר הריסה ובניה בשנים אלו כללה 6.6 דירות ומכפיל הדירות היה 1:4.4.**





נספח מימוש לתכנית מתאר 506-0215947 - רג/מק/340/ג/53 - חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - חלופת הריסה ובניה

מצב מוצע		מכפיל	מצב קיים						
הערכת מימוש שנתי של דירות	הערכת תוספת נומינלית של דירות		מספר דירות תמ"א 38	מס' דירות	מס' בניי תמ"א 38	מס' בנינים כולל	אוכלוסיה	אזור סטטיסטי	מרחב חינוך
							71	111	
21	1,071	1:3	682	1,566	104	491	4,189	112	א
16	814	1:3.5	673	1,393	60	108	2,918	113	
27	1,327	1:3.5	1,161	1,815	102	146	4,289	114	
32	1,612	1:3.5	1,013	1,190	102	123	2,480	115	
40	1,983	1:3.5	1,161	1,474	102	140	3,287	116	
27	1,364	1:3.5	645	1,543	70	201	3,250	121	
20	988	1:3	465	813	50	83	2,030	122	
22	1,111	1:3	771	1,214	82	120	3,291	123	
3	171	1:3	163	216	15	24	584	124	
2	104	1:3.5	36	1,043	4	49	1,897	125	
<b>211</b>	<b>10,544</b>		<b>6,770</b>	<b>12,267</b>	<b>691</b>	<b>1,485</b>	<b>28,286</b>	<b>סה"כ מרחב</b>	
16	790	1:3.5	654	1,175	56	99	2,702	131	
36	1,801	1:3.5	952	1,554	99	147	3,556	132	
31	1,566	1:3.5	1,344	2,588	123	243	5,900	133	
38	1,885	1:3.5	1,126	1,848	126	207	4,410	134	
10	477	1:3.5	802	1,292	61	93	3,081	135	
51	2,570	1:3.5	1,554	2,106	144	236	5,873	136	
25	1,274	1:3.5	650	1,012	65	86	2,267	137	
30	1,519	1:3.5	1,076	1,972	96	162	4,492	138	
<b>238</b>	<b>11,881</b>		<b>8,158</b>	<b>13,547</b>	<b>770</b>	<b>1,273</b>	<b>32,281</b>	<b>סה"כ מרחב</b>	

נספח מימוש לתכנית מתאר 506-0215947 - רג/מק/ג/53 - חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - חלופת הריסה ובניה

מצב מוצע		מצב קיים							מרחב חינוך
הערכת מימוש שנתי של דירות	הערכת תוספת נומינלית של דירות	מכפיל"	מספר דירות תמ"א 38	מס' דירות	מס' בניי תמ"א 38	מס' בנינים כולל	אוכלוסיה	אזור סטטיסטי	
24	1,201	1:3.5	693	1,140	69	137	2,311	211	ה
22	1,092	1:3.5	759	1,277	90	281	2,772	212	
36	1,793	1:3.5	711	1,345	89	205	3,001	213	
28	1,419	1:3.5	1,037	1,245	106	138	2,410	214	
57	2,846	1:3.5	1,085	1,985	149	277	4,237	216	
3	141	1:3.5	615	1,045	56	81	2,738	311	
8	417	1:3.5	96	1,575	21	64	4,291	312	
<b>178</b>	<b>8,908</b>		<b>4,996</b>	<b>9,612</b>	<b>580</b>	<b>1,183</b>	<b>21,760</b>	<b>סה"כ מרחב</b>	
62	3,101	1:3.5	1,090	2,377	172	471	5,116	215	ג
38	1,919	1:3.5	1,039	1,375	145	231	3,271	221	
68	3,423	1:3.5	1,208	2,169	189	379	5,276	222	
52	2,577	1:3.5	729	1,426	125	368	3,706	223	
23	1,141	1:3.5	521	1,473	88	229	3,421	224	
5	250	1:3.5	236	1,305	26	113	3,454	225	
28	1,410	1:3.5	733	1,156	80	136	3,375	313	
<b>276</b>	<b>13,820</b>		<b>5,556</b>	<b>11,281</b>	<b>825</b>	<b>1,927</b>	<b>27,619</b>	<b>סה"כ מרחב</b>	



נספח מימוש לתכנית מתאר 506-0215947 - רג/מק/340/ג/53 - חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - חלופת הריסה ובניה

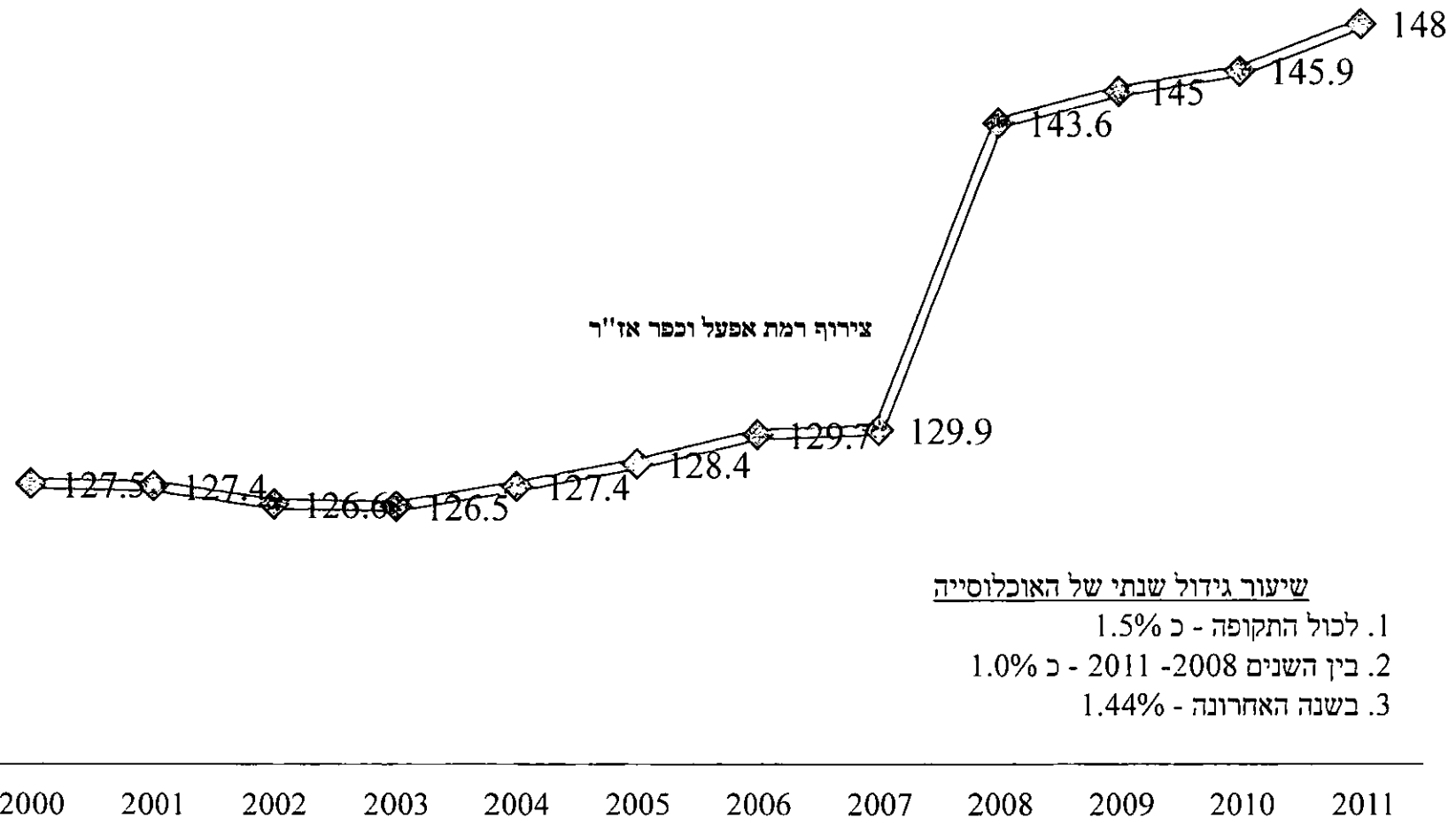
מצב מוצע		מצב קיים							מרחב חינוך
הערכת מימוש שנתי של דירות	הערכת תוספת נומינלית של דירות	מכפיל"	מספר דירות תמ"א 38	מס' דירות	מס' בניי תמ"א 38	מס' בנינים כולל	אוכלוסיה	אזור סטטיסטי	
5	273	1:3.5	823	1,073	60	73	2,768	314	ב
37	1,851	1:4.5	713	1,670	90	171	4,393	321	
21	1,061	1:4.5	264	994	50	214	2,986	322	
4	223	1:3.5	198	1,725	16	121	5,066	324	
15	754	1:3.5	561	1,613	67	193	4,197	325	
0	0			177		131	463	413	
<b>83</b>	<b>4,162</b>		<b>2,559</b>	<b>7,252</b>	<b>283</b>	<b>903</b>	<b>19,873</b>	<b>סה"כ מרחב</b>	
			163	713	8	369	2,329	414	ד
			208	291	13	23	774	415	
1	59		371	1,004	21	392	3,103	סה"כ מרחב	
35	1,734	1:3.5	549	1,921	80	995	6,347	411	כללי
15	772	1:4.5	1,276	2,188	146	256	6,093	412	
<b>50</b>	<b>2,506</b>		<b>1,825</b>	<b>4,109</b>	<b>226</b>	<b>1,251</b>	<b>12,440</b>	<b>סה"כ מרחב</b>	
<b>1,037</b>	<b>51,881</b>		<b>30,235</b>	<b>59,072</b>	<b>3,396</b>	<b>8,414</b>	<b>145,362</b>	<b>סה"כ</b>	

## פרק 2: בחינה פרוגרמטית של מימוש התכנית על צרכי ציבור

כתב: צביקה מינץ, תכנון במרחב

צביקה מינץ - תכנון במרחב  
[z.mintz@gmail.com](mailto:z.mintz@gmail.com)  
052-2215984

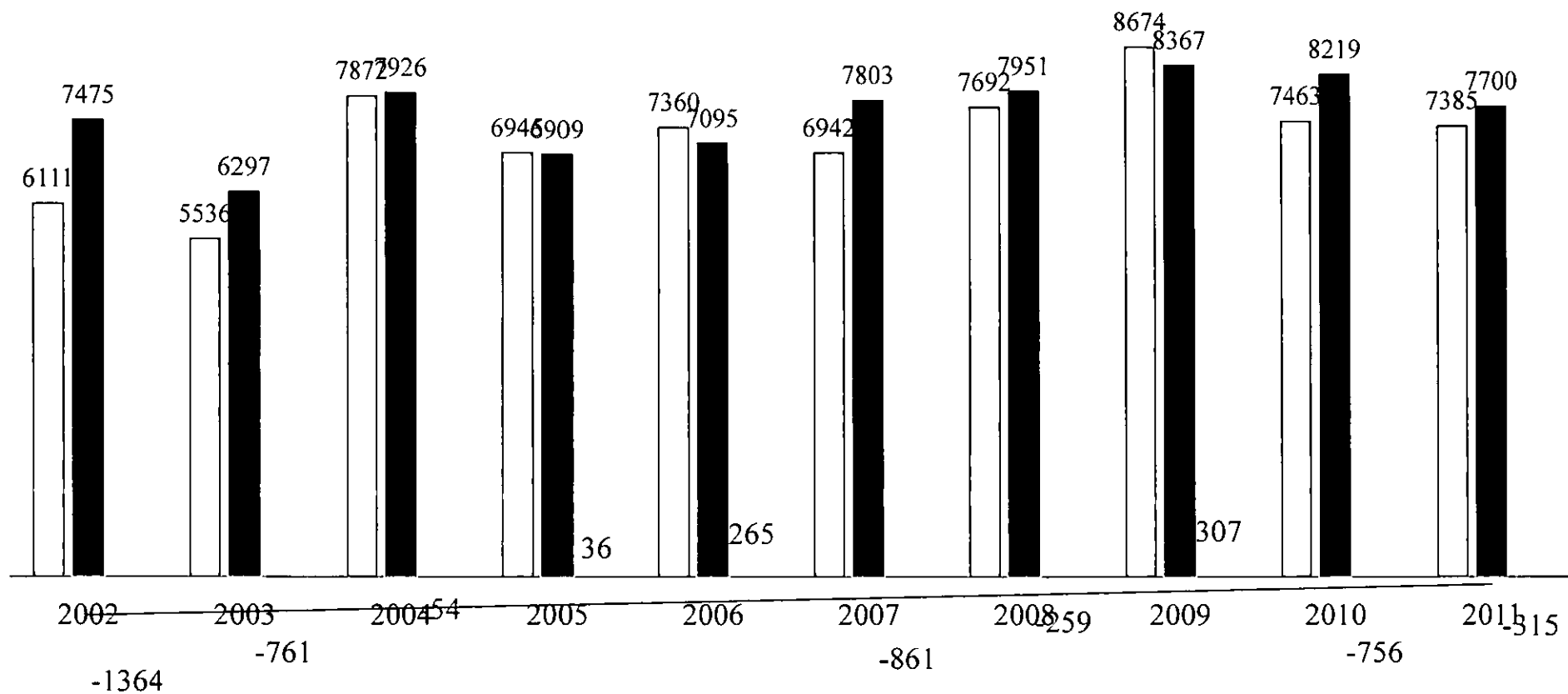
# מגמת גידול אוכלוסית רמת-גן בעשור האחרון (נתוני למ"ס)



# מגמת הגירת אוכלוסיה לרמת-גן בעשור האחרון (נתוני למ"ס)

נכנסים לעיר
  יוצאים מהעיר
  מאזן הגירה
  ליניארי (מאזן הגירה)

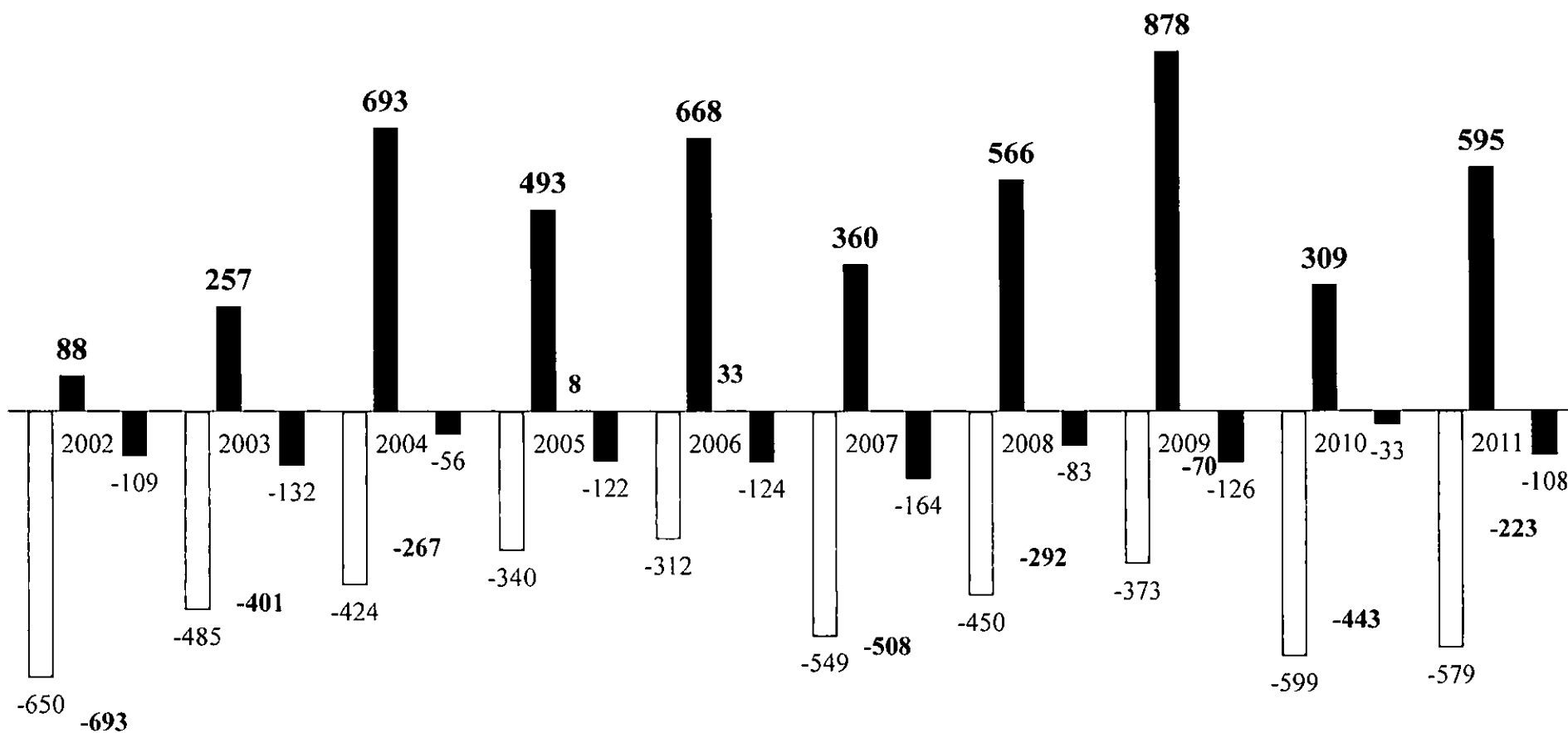
כ- 3,000 משפחות יוצאות/נכנסות לעיר בשנה, והן מהוות כ- 5% מאוכלוסיית העיר.



# מגמות דמוגרפיות בקרב אוכלוסיית מאזן ההגירה ברמת-גן בעשור האחרון על-פי גילאים (נתוני למ"ס)

□ 0-14 ■ 15-29 30-64 ■ +65

מגמה כללית: כניסת צעירים ויציאת משפחות בוגרות



## צרכי ציבור – נורמות שטח כמותיות

### נורמה עפ"י תדריך ממשלתי

מעונות יום 0.3 ד' קרקע לכיתה.  
גנ"י פרטיים ניתן לשלב באזורי מגורים.

שטח קרקע לכיתה: 0.5 ד' (בי"ס אנכי 0.3 ד'/כיתה).  
שטח בנוי לכיתה – 150 מר', שטח חצר 200 מר'.

סף כניסה כ- 10,000 נפש.  
עדיפות לשילוב שימושים. אין גודל שטח מחייב.

ספריה – 0.05 מ"ר לתושב.

0.4 - 0.12 מ"ר בנוי לנפש.

ניתן לשלב בשטחים סחירים.  
סף כניסה כ- 10,000 נפש.

שילוב במוסדות חינוך בלתי פורמלי בשטחים סחירים ובשטחי הררבה.  
סף כניסה כ- 30,000 נפש.

0.3 מר' קרקע לנפש – שכונתית.  
0.5 מר' קרקע לנפש – כלל עירוני.

### שימושי ציבור

מערכת חינוך גיל הרך:  
גילאי 0-3, ביקוש כ- 50%.

**מערכת חינוך פורמלית: (משרד החינוך)**  
גנ"י (3-5), חינוך יסודי א'- ח', חינוך תיכוני ט'-י"ב.

מערכת חינוך בלתי פורמלי:  
מועדוני נוער/תנועות נוער/מרכזים  
קהילתיים/ספריות/מועדוני קשישים.

דת: בתי כנסת / מקוואות.

בריאות – תחנה לבריאות משפחה/ מרפאה שכונתית.

שירותים כלל עירוניים: תרבות, מכללות, ספורט,  
רווחה, משרדים ושירותים לוגיסטיים.

חרבה: להשלמת שירותים.

# צרכי ציבור – כושר נשיאה של הבינוי הקיים

## ערכים כמותיים למפתחות החישוב

גודל משפחה ממוצע – יעלה מ-2.5 (קיים) ל-2.7.  
גודל שנתון תלמידים יעלה מ- 1.1% (קיים) ל-1.4%.  
מס' תלמידים בכיתה – 30 ילד (מדיניות עירייה).

לכל תוספת בנייה של **300 יח"ד** יש לבנות כיתת גן אחת לגילאי 3-5 (3 שנתונים).

בהתבסס על חישוב יכולת התפוסה של חדרי הלימוד, חושב כושר הנשיאה של בי"ס לתוספת יח"ד עפ"י מרחבי חינוך של העירייה (אשכול בי"ס) בתכנון עתידי בי"ס במתחם 'השלישות' או לחילופין בי"ס 'אורה' שיתפנה עם הקמת התיכון החדש במזרח העיר.

בתכנון בי"ס תיכון חדש במזרח העיר.

**מופעלים- 25** מרכזי קהילה במסגרת בי"ס יסודי ובמתנ"סים ייעודיים בשכונות העיר.

**מופעלים כ- 31** מועדונים במבנים ייעודיים ע"י העירייה לכ- 50 קהילות מגוונות.

## שימושי ציבור

**אוכלוסיית היעד** – משפחות צעירות ובוגרות.

**גני ילדים (גלאי 3-5)** – נמצאים בתפוסה מלאה.

להשלמת הצרכים הנוכחיים מתוכננים לבניה בכל העיר 9 כיתות גן ונדרשים עוד כ-6 כיתות גן.

**בי"ס יסודיים מ"מ** – ממוצע כ-28 ילד לכיתה. ב- 11 מתוך 22 בי"ס מ"מ נוספו או מתוכננים להתווסף בין 4-8 חדרי כיתת לימוד לשנתון בשנה הקרובה.

**בי"ס תיכוניים** - נמצאים בתפוסה מלאה.

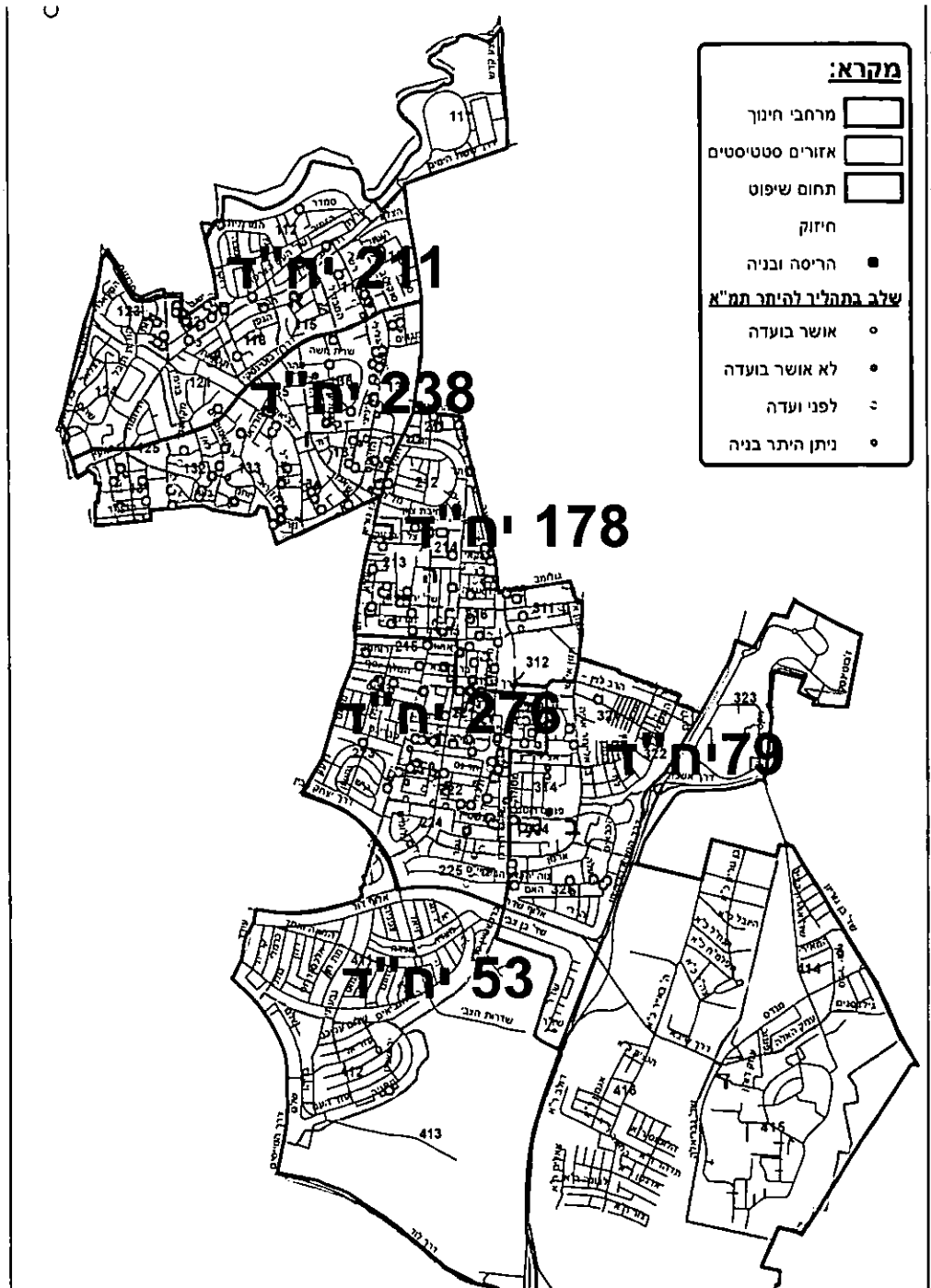
**מוקדי מרכזי קהילה ותרבות (בית עמנואל)** – עפ"י הנורמה נדרשים כ-15.

**מועדוני קשישים** – עפ"י הנורמה נדרשים כ-15.

קצב מימוש יח"ד שנתי בחלוקה אזורית  
 עפ"י מרחבי חינוך

**הערכת מימוש שנתי של יח"ד**  
 (לפי מכפלים בחלוקה אזורית)

1036	סה"כ רמת גן
211	מרחב א' - צפון
238	מרחב ו' - מרכז
178	מרחב ה' - צפון מערב
79	מרחב ב' - מזרח מערבי
276	מרחב ג' - מערב
53	מרחב - דרום
1	מרחב ד' - מזרח



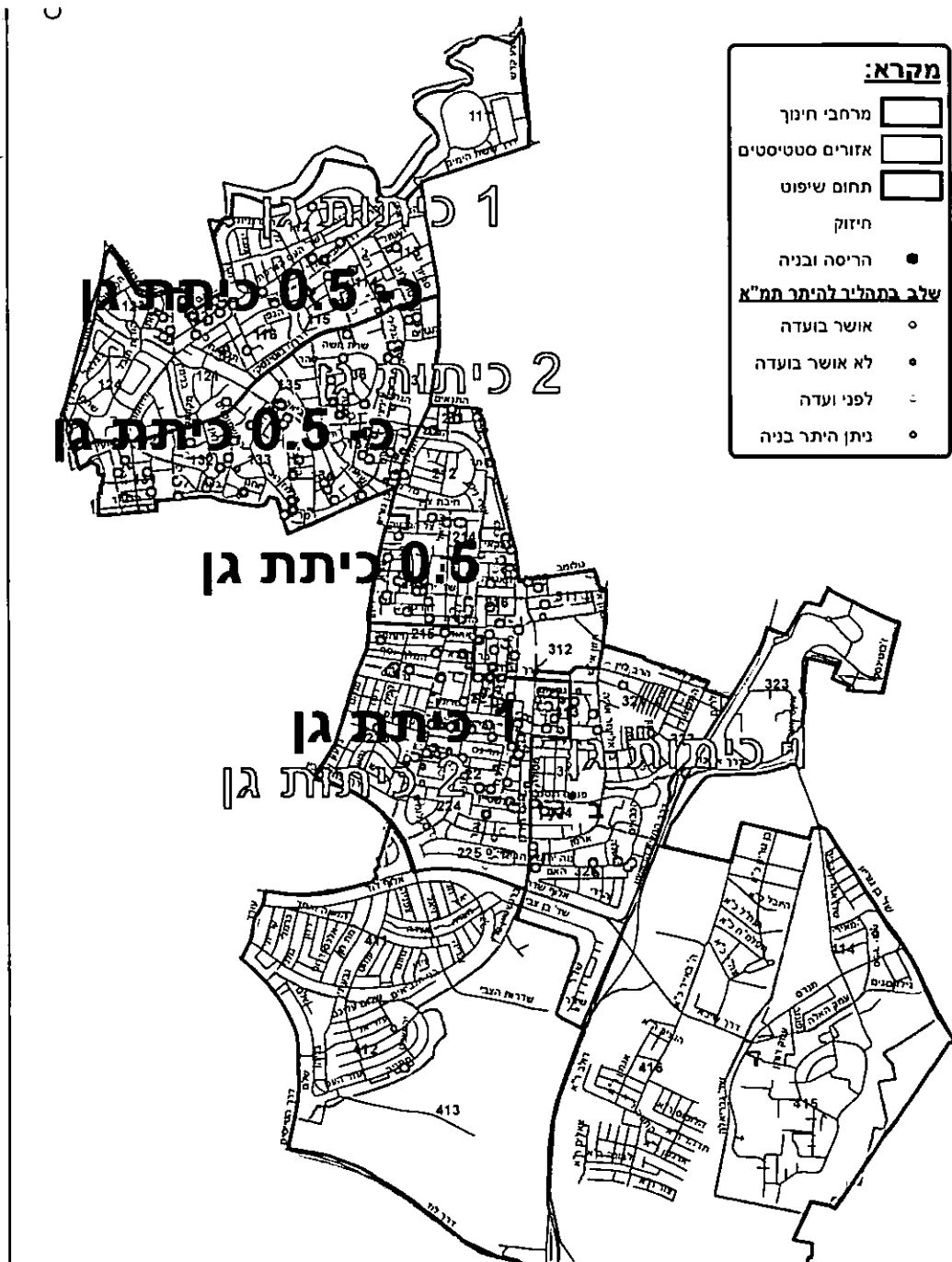


מס' כיתות גן נדרש לבניה על-פי קצב  
המימוש השנתי כ- 1,000 יח"ד

על בסיס ההנחות הדמוגרפיות :

- גודל משפחה 2.7
- גודל שנתון 1.4%
- גודל כיתה: 30 ילד
- בכל **שנה** יש צורך בבניית 1- 3 כיתות  
גן לגילאי 3-5.

באדום - כיתות גן נדרשות עבור האוכלוסייה הנוכחית.  
בשחור - תוספת שנתית נדרשת לפי הערכת  
% מימוש בהתאם למגבלת המכפיל .



# חישוב כושר נשיאה של ביי"ס

ניתוח פוטנציאל קיבולת קליטת יח"ד במערכת החינוך היסודית מ"מ בהנחה עד 30 תלמיד בכיתה (תקן מ. החינוך 40 תלמיד בכיתה)

מס' תלמידים לשנתון שיכולים להיקלט בחדרי כיתות הקיימות ומתוכננות (הנחה : תלמידים בכיתה של 30)	מס' חדרים לכיתה בשנתון	ממוצע תלמידים לכתה (ללא סדגובי)	מספר כיתות אם (ללא סדגובי)	אזור רישום ממלכתי / סה"כ מרחב חינוכי א' (צפון העיר)
1,054	39	27	69	ניצנים
-	0	30	19	הגפן
324	12	24	18	גבעולים
-	0	20	10	המנחיל
730	27	4	16	סה"כ: מרחב חינוכי ו' (מרכז העיר)
1,432	53	25	60	המתמיד
730	27	14	12	השמואים
370	10	34	17	בן גוריון
324	12	24	16	יהל"ם
108	4	27	16	סה"כ: מרחב חינוכי ה' (צפון מערב העיר)
1,027	11	29	67	הלל רגיל
514	19	27	16	עליות
108	4	28	16	מורד הגטאות
405	15	25	26	סה"כ: מרחב חינוכי ב' (מזרח מערב העיר)
757	28	28	51	מכל"ל
-	0	17	17	ערמובים
54	2	20	17	ארנון
703	6	4	17	סה"כ: מרחב חינוכי ג' (מערב העיר)
1,541	57	29	62	אביגור
450	17	20	20	עמיד
108	4	21	17	קורצ'אק
405	15	27	21	בילויים
508	18	27	21	סה"כ: מרחב דרום העיר
1,351	50	22	45	נטעים - על עיריני
511	20	29	19	רמת חן
541	20	25	26	סה"כ: מרחב חינוכי ד' (מזרח העיר)
973	36	28	28	יוצמן
511	30	20	14	רמת אפעל
162	6	27	14	
-	0	30	1	זומר על עיריני
8,135	274	28	393	סה"כ ממלכתי

# כושר נשיאה של כלל בי"ס יסודיים לתוספת יח"ד

על בסיס ההנחות הדמוגרפיות :

• גודל משפחה 2.7

• גודל שנתון 1.4%

• גודל כיתה: 30 ילד

• כושר הנשיאה של כלל מערכת בי"ס

יסודי בעיר מאפשר תוספת של

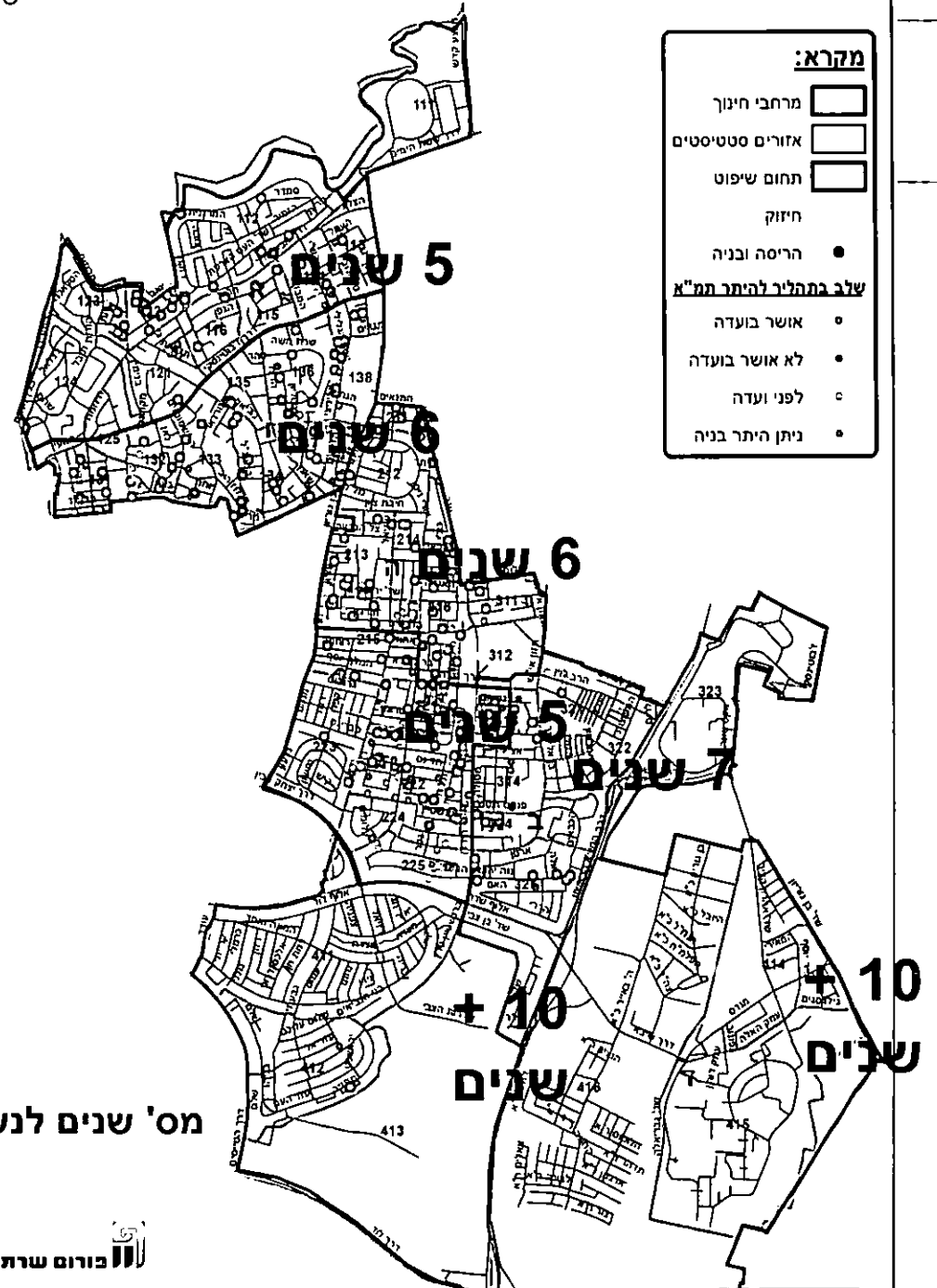
**8,000 יח"ד.**

• בהנחה של קצב מימוש שנתי עירוני

של כ- 1,040 יח"ד בי"ס יוכלו לשאת

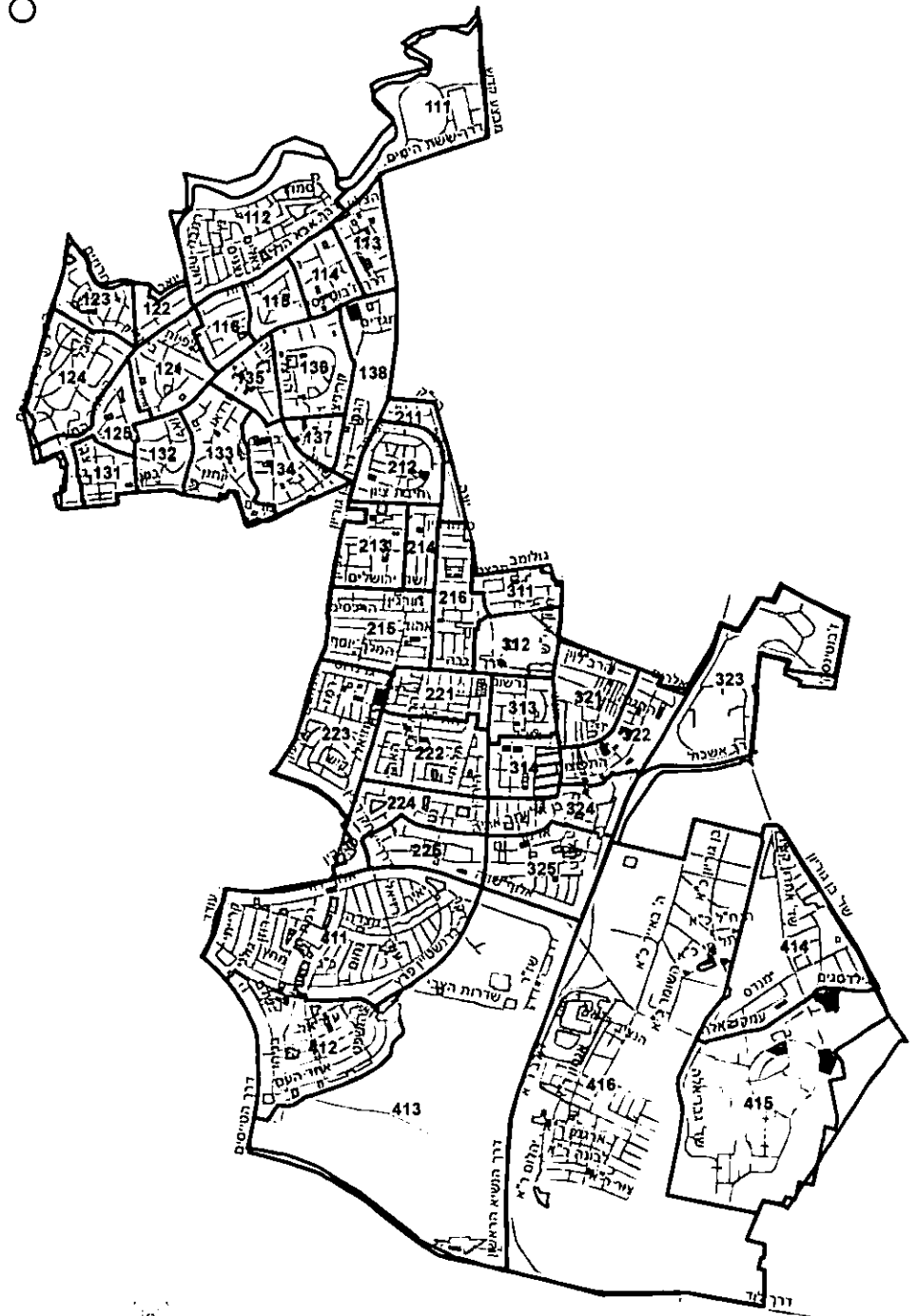
**בין 5-10 שנים** עפ"י מרחבי חינוך.

מס' שנים לנשיאה בהנחה של קצב מימוש שנתי של כ- 1,000 יח"ד



# שטחים ביעוד למבני ציבור בעיר

• סה"כ שטח למבני ציבור בעיר 864 דונם.  
 (ללא שטחי בי"ח 'שיבא' ואוני' בר-אילן).  
 • סה"כ ממוצע עירוני 5.8 מ"ר/נ'.



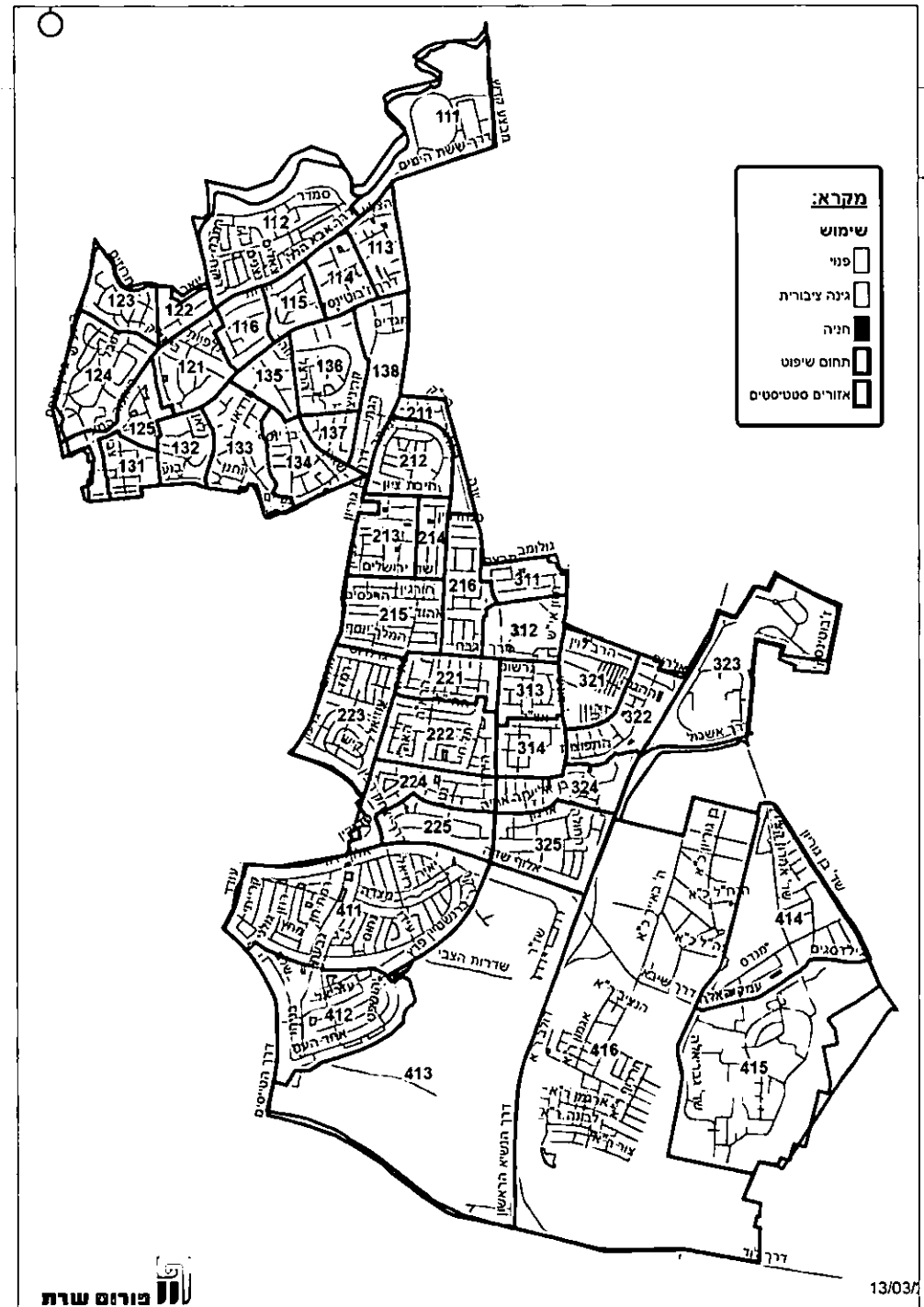
## מקרא:

<input type="checkbox"/> תחום שיפוט	<input type="checkbox"/> סוגי שימוש	<input type="checkbox"/> ספורט	<input type="checkbox"/> דת + בריאות	<input type="checkbox"/> חינוך + תשתיות עירוניות
<input type="checkbox"/> אזורים סטטיסטיים	<input type="checkbox"/> חינוך	<input type="checkbox"/> מנהל עירוני	<input type="checkbox"/> דת + פנוי	<input type="checkbox"/> מנהל עירוני + קהילה
<input type="checkbox"/> דת	<input type="checkbox"/> דת	<input type="checkbox"/> פנוי	<input type="checkbox"/> דת + קהילה	<input type="checkbox"/> קהילה + דת
<input type="checkbox"/> בריאות	<input type="checkbox"/> מערב	<input type="checkbox"/> עתידי	<input type="checkbox"/> חינוך + דת	<input type="checkbox"/> קהילה + חינוך + רווחה
<input type="checkbox"/> תרבות	<input type="checkbox"/> בעייתי	<input type="checkbox"/> תשתיות עירוניות	<input type="checkbox"/> חינוך + פנוי	<input type="checkbox"/> חוזה וקהילה
<input type="checkbox"/> קהילה	<input type="checkbox"/> תשתיות עירוניות	<input type="checkbox"/> רווחה	<input type="checkbox"/> חינוך + קהילה	<input type="checkbox"/> תרבות + רווחה
<input type="checkbox"/> רווחה	<input type="checkbox"/> רווחה	<input type="checkbox"/> בריאות + רווחה	<input type="checkbox"/> חינוך + רווחה	<input type="checkbox"/> חינוך + תרבות

# שטחים פנויים למבני ציבור בעיר

סה"כ שטח פנוי למבני ציבור בעיר  
כ-122 דונם.

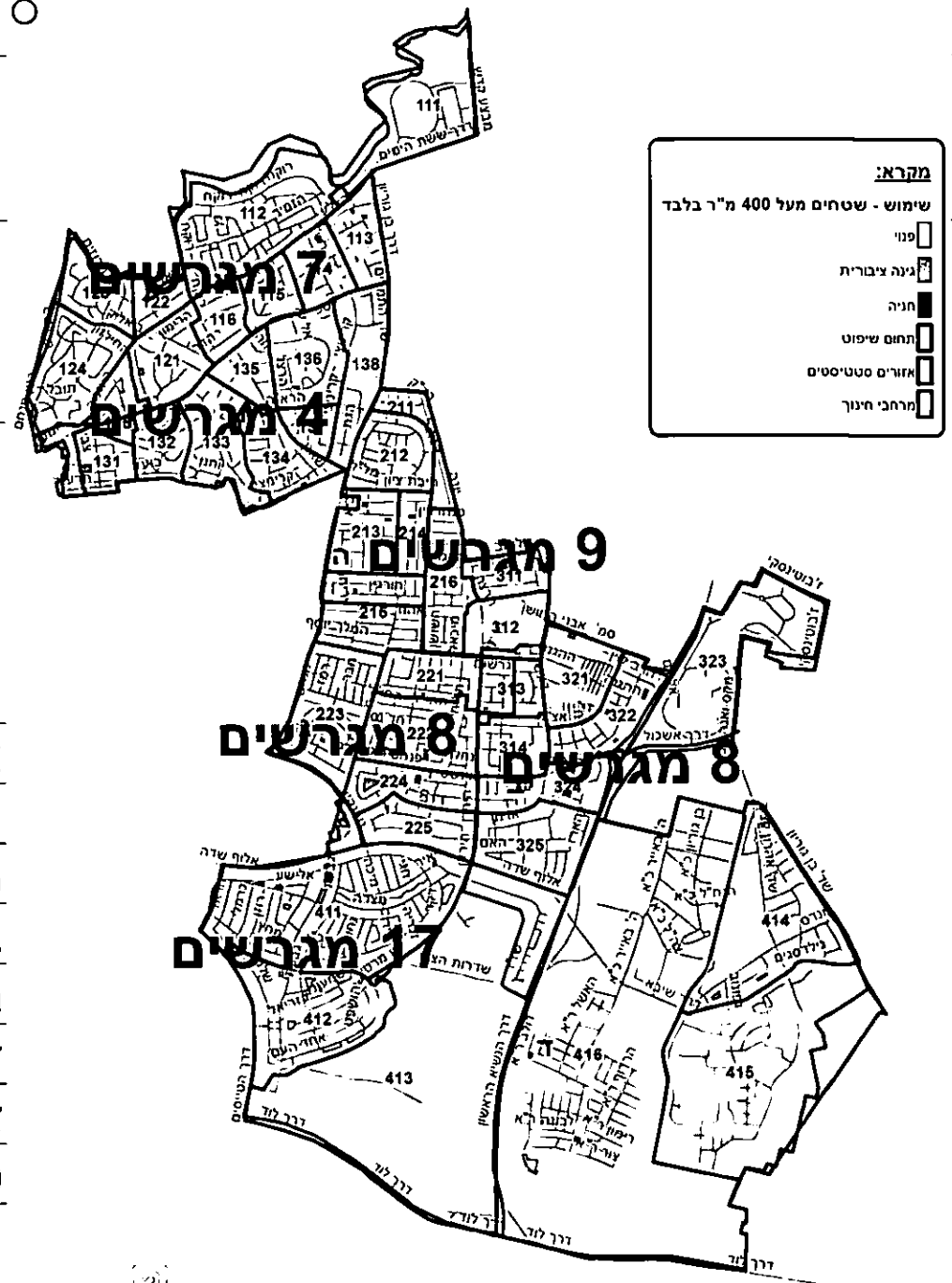
- מתוכו משמשים לגינה: 34 דונם
- מתוכו משמשים לחניה: 10 דונם
- מתוכו פנויים: 78 דונם



# שטחי שב"צ לא מבונים (מגרשים מעל 400 מר')

שטחי שב"צ מעל 400 מר' שאינם מבונים

שטח מגרשים	מספר מגרשים	שטח מגרשים	מס' מגרשים	סה"כ שטח	סה"כ מס' מגרשים	מרחב חינוך / אזור
מגרשים משמשים חניה או פנויים	פנוי / חניה	משמשים / גינה מר'	המשמשים גינה	המגרשי מר'	סה"כ מר' 400	
3,100	4	4,400	3	7,500	7	א' - צפון העיר
1,100	1	4,000	3	5,100	4	ו' - מרכז העיר
6,800	6	2,900	3	9,700	9	ה' - צפון מערב
7,100	6	3,400	2	10,500	8	ב' - מזרח מערב העיר
800	1	14,600	7	15,400	8	ג' - מערב העיר
21,100	11	7,000	6	28,100	17	דרום העיר
לא נמצא מחסור בשטחי ציבור						ד' - מזרח העיר
<b>36,900</b>	<b>29</b>	<b>36,300</b>	<b>24</b>	<b>76,300</b>	<b>53</b>	סה"כ





# בינוי מתוכנן ע"י העיריה למוסדות חינוך (בתי ספר וגני ילדים)

שם רובע	מרחבי תכנון עפ"י אגף החינוך ב"ס יסודי מ"מ תוספת בניית כיתות לימוד כולל חדרי שפח ומעבדות	שכונות העיר	מס' כיתות גן מתוכננות לבינוי 2014	מס' כיתות גן חסרות לאחר הבינוי - מענה לצרכים הנוכחים
הבורסה א.ס. 124, 125 ח'		הבורסה		
צפון העיר א.ס. : 116-112, 121, 125 ח'	א' ניצנים הגפן ובעולים המנחיל - מתוקצב לבניה 4 כיתות	יטבון והיקים, חרוזים, נחלה גנים, יטבנות הגפן, הל בנינין	סה"כ-3 רוקח-1 חרוזים 2	הגפן - 1
מרכז העיר א.ס. 131-138	ו' המתמיד - מתוקצב לבניה 6 כיתות חשמונאים בן גוריון יהל"ים	מרכז העיר א', (חשמונאים) מרכז העיר ב' (יהל"ים) מרכז העיר ג', (מיטרה) יטבנות הראשונים (ישפירא)	סה"כ-2 מרכז העיר ג'-1, שכונת הראשונים-1	
צפון מערב העיר א.ס. 216-211, 312, 311	ה' הלל - מתוקצב לבניה 4 כיתות עליות מורדי הוטאה - בבניה 5 כיתות	הלל, יד לבנים, הל יהודה, מרום נווה	סה"כ-3 1-הלל 1-חורגן 1-ריטלט	
מזרח מערב העיר א.ס. 322, 321, 325, 324, 313, 314	ב' ניכלל ערמונים ארנון - בתכנון 4-6 כיתות	רמת עמידר, שיכון מרחי, נווה יהוישע		1- נווה יהוישע/ רמת עמידר
מערב העיר א.ס. 225-221	ג' אביור - מתוקצב לבניה 4 כיתות עתיד קורצ'יאק - נבנו 4 כיתות ב-2012 בילויים - בתכנון 4-6 כיתות	קרית בורוכוב, מתיחס נובה, הל גנים, הביילויים		1- הל גנים 1- מתיחס נובה
דרום העיר א.ס. : 413-411	לטעים - בבניה 8 כיתות רמת חן - בבניה 8 כיתות	הצנאים, רמת חן, רמת היסקפה	3- רמת חן	
מזרח העיר א.ס. : 416-414	ד' ויצמן - מתוקצב לבניה 8 כיתות רמת הפעל	כפר אור, רמת הפעל, קרית קריניצי, הל היטבר		
סה"כ			9 - כיתות גן	6 - כיתות גן

**בניית כיתות בבתי ספר כלל עירוניים:**

1. זומר (אנתרופוסופי) - מתוקצב לבניה 8 כיתות
2. שלום (חרדי) - מתוקצב לבניה 8 כיתות
3. סביון (חינוך מיוחד) - מתוכנן לבניה 6-8 כיתות
4. בן איש חייל (חרדי) - מתוכנן 4 כיתות



---

## פרק 3: בחינה שמאית

---

כתבו: ארז כהן, אייל קלודובסקי,  
חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

## בסיס הנתונים

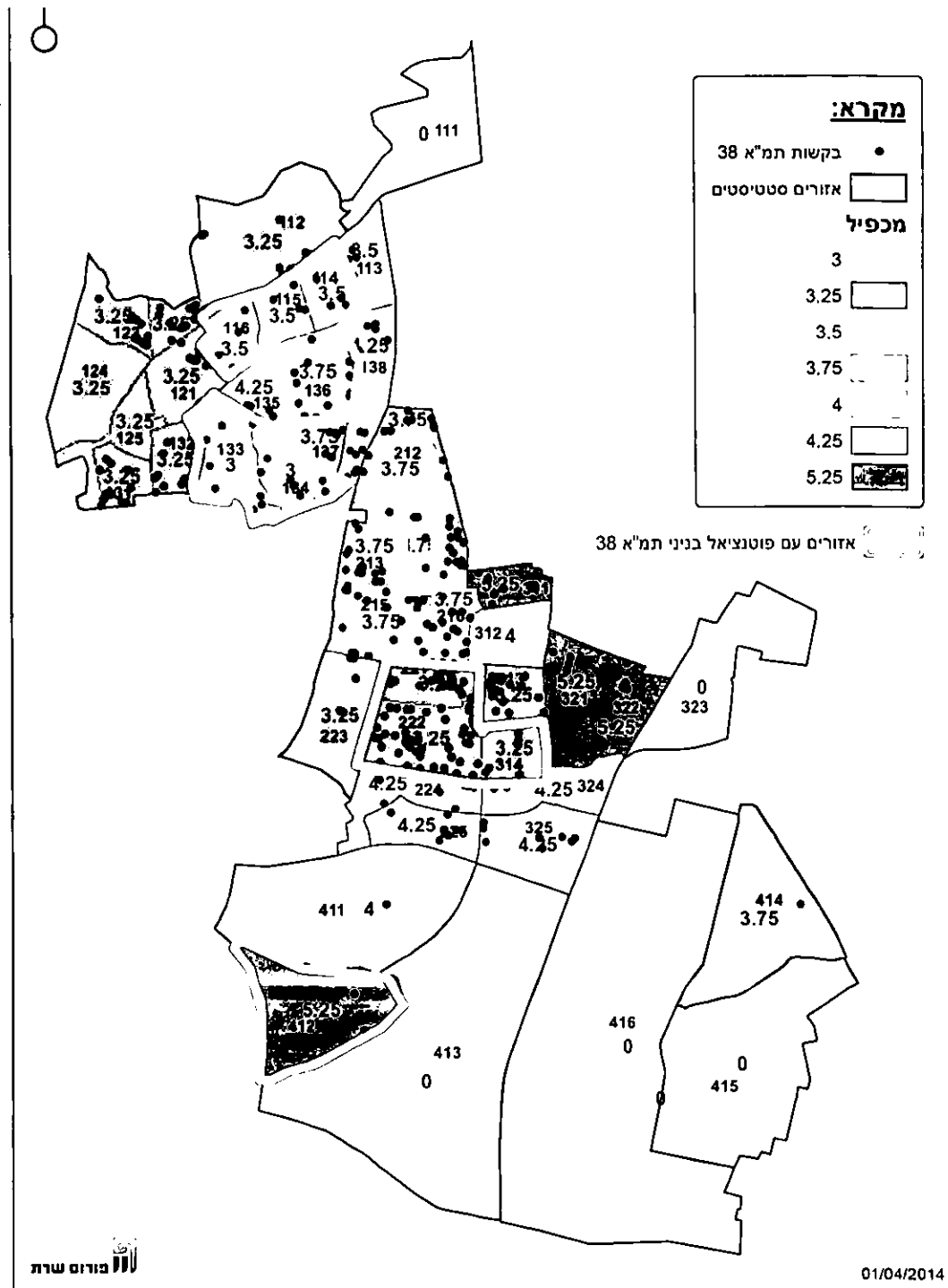
---

הנחות הבסיס של הבדיקה השמאית:

- הבדיקה הניחה דירות קיימות בשטח 60 מ"ר.
- הבדיקה הניחה דירות מתוכננות בשטח 73 מ"ר בממוצע.
- בכל אחד מהאזורים נבחנו מחירי דירות מגורים בשנה האחרונה עבור דירות שנבנו לאחר 2005 בשטח 63 עד 83 מ"ר.
- נבחנו העסקאות לפי נתוני העירייה לבחון השפעת פרויקט לפי התמ"א על מחירי הדירות.
- בוצע ניתוח כלכלי של פרויקט בסיסי הכולל 6 יח"ד קיימות על בסיס הנחיות תקן 21 של הוועדה לתקינה שמאית העוסק בפינוי-בינוי (הבחינה בוצעה רק לפרויקטים של הריסה ובניה מחדש).

# מכפיל נדרש לפי אזורים

- על-פי ההערכה השמאית, מכפיל הציפוף ברחבי העיר נע בין 3.0-5.25.
- האזורים בעלי "פוטנציאל תמ"א 38" מסומנים במפה בקו בצבע תכלת.
- קיימת חפיפה, לא מלאה, בין אזורים אלה לבין אזורי מכפיל נמוך.
- הסיבות לאי-חפיפה מגוונות: ראשית, עובדת הימצאם של בנינים הזקוקים לחיזוק באזור מסוים אינה קשורה לערכי הקרקע באזור זה. בנוסף, מימוש הבניה קשור גם בגורמים נוספים כגון 'פשטות העסקה' (מספר פינויים, מכפיל שטח בניה) ועוד.



---

## פרק 4: בחינה תחבורתית

---

כתב: חורחה פקטור

## תנועה – ניתוח ראשוני

---

- לצורך בדיקת הישימות נערך ניתוח כמותי של השפעת הבנייה המוצעת בכל אזור סטטיסטי ובאופן מצרפי לצמתים המרכזיים.
- הניתוח התבסס על יצירת/משיכת נסיעות של יחידות הדיור לפי המפתח של תוספת של 0.5 נסיעות בשעה לכל יחידת דיור ביציאה בבוקר ובכניסה בערב.
- הניתוח נערך למצב בעוד 10 שנים, על סמך ספירות תנועה קיימות היום, עם תוספת של 1% לשנה, כולל תוספת הבניה הנ"ל.

## ניתוח צומת רח' הירדן-רח' יהושע

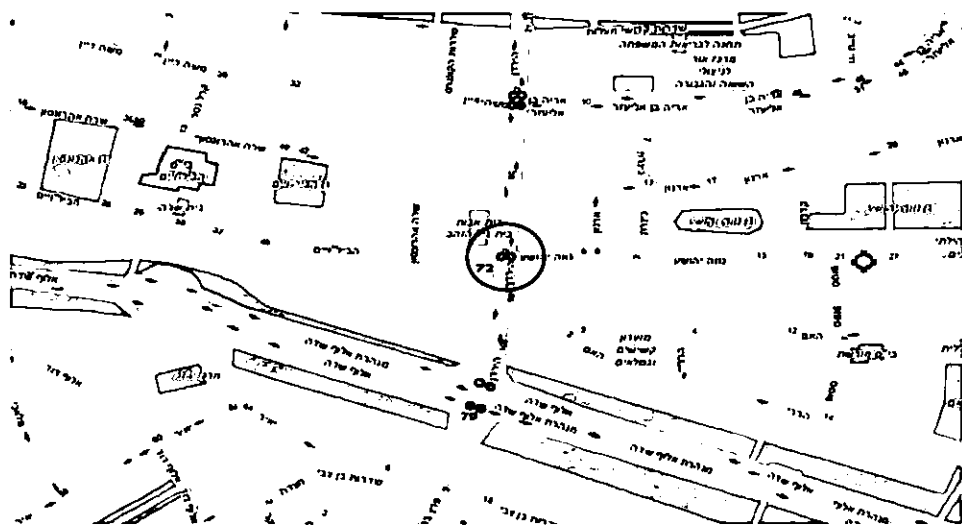
- דרך צומת זה עתידים לצאת נסיעות מא.ס. 221, 222, 224, 313, 314, 321, 322, 324, ו-325.

- בשעת שיא יוצאות 0.5 נסיעות לכל יחידת דזור.

- נסיעה החוצה דרומה בצומת 25% מסך הנסיעות הנ"ל (השאר לכיוונים אחרים ודרך צמתים נוספים שייבדקו בנפרד).

- הניתוח בוצע בהנחה שאין שינויים (שיפורים) במערכת הדרכים הסובבת וללא שנויים בהרגלי הנסיעה

- הנחה של תוספת נסיעות כללית לפי 1% לשנה



# חישוב רמת שירות של הצומת (מצב קיים לפי ספירות משנת 2012)

SHORT REPORT													
General Information						Site Information							
Analyst <i>Jorge Factor</i> Agency or Co. <i>Peak Morning No project</i> Date Performed <i>06/02/2014</i> Time Period						Intersection <i>Ha Yarden - Newe Yehoshua</i> Area Type <i>All other areas</i> Jurisdiction <i>Ramat Gan</i> Analysis Year							
Volume and Timing Input													
	EB			WB			NB			SB			
	LT	TH	RT	LT	TH	RT	LT	TH	RT	LT	TH	RT	
Number of Lanes	0	1	1	0	1	0	1	2	0	1	2	0	
Lane Group		LT	R		LTR		L	TR		L	TR		
Volume (vph)	44	22	168	474	13	10	0	792	133	13	1200	20	
% Heavy Vehicles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PHF	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
Pretimed/Actuated (P/A)	P	P	P	A	A	A		P	P	P	P	P	
Startup Lost Time		2.0	2.0		2.0		2.0	2.0		2.0	2.0		
Extension of Effective Green		2.0	2.0		2.0		2.0	2.0		2.0	2.0		
Arrival Type		3	3		3		3	3		3	3		
Unit Extension		3.0	3.0		3.0		3.0	3.0		3.0	3.0		
Ped/Bike/RTOR Volume	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Lane Width		3.6	3.6		3.6		3.6	3.6		3.6	3.6		
Parking/Grade/Parking	N	0	N	N	0	N	N	0	N	N	0	N	
Parking/Hour													
Bus Stops/Hour		0	0		0		0	0		0	0		
Minimum Pedestrian Time		3.2			3.2			3.2			3.2		
Phasing	WB Only	EW Perm	03	04	Thru & RT	SB Only	07	08					
Timing	G = 25.0	G = 27.0	G =	G =	G = 46.0	G = 7.0	G =	G =					
	Y = 5	Y = 5	Y =	Y =	Y = 5	Y = 5	Y =	Y =					
Duration of Analysis (hrs) = 0.25						Cycle Length C = 125.0							
Lane Group Capacity, Control Delay, and LOS Determination													
	EB			WB			NB			SB			
	LT	TH	RT	LT	TH	RT	LT	TH	RT	LT	TH	RT	
Adjusted Flow Rate		73	187		552		0	1028		14	1355		
Lane Group Capacity		270	404		710			1508		117	1538		
v/c Ratio		0.27	0.46		0.78			0.68		0.12	0.88		
Green Ratio		0.22	0.22		0.46		0.00	0.37		0.06	0.37		
Uniform Delay d <sub>1</sub>		40.8	42.7		28.7			33.3		56.1	36.9		
Delay Factor k		0.50	0.50		0.33			0.50		0.50	0.50		
Incremental Delay d <sub>2</sub>		2.5	3.8		5.5			2.5		2.1	7.6		
PF Factor		1.000	1.000		1.000			1.000		1.000	1.000		
Control Delay		43.3	46.5		34.1			35.8		58.2	44.5		
Lane Group LOS		D	D		C			D		E	D		
Approach Delay		45.6			34.1						44.7		
Approach LOS		D			C						D		
Intersection Delay								Intersection LOS					

# חישוב רמת שירות של הצומת (שנת 2024, לא תמ"א 38)

SHORT REPORT																
General Information						Site Information										
Analyst <i>Jorge Factor</i>						Intersection <i>Ha Yarden - Newe Yehoshua</i>										
Agency or Co. <i>Peak Morning No project Fut</i>						Area Type <i>All other areas</i>										
Date Performed <i>06/02/2014</i>						Jurisdiction <i>Ramat Gan</i>										
Time Period						Analysis Year										
Volume and Timing Input																
	EB			WB			NB			SB						
	LT	TH	RT	LT	TH	RT	LT	TH	RT	LT	TH	RT				
Number of Lanes	0	1	1	0	1	0	1	2	0	1	2	0				
Lane Group		LT	R		LTR		L	TR		L	TR					
Volume (vph)	49	24	186	524	14	11	0	875	147	14	1326	22				
% Heavy Vehicles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
PHF	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90				
Pretimed/Actuated (P/A)	P	P	P	A	A	A		P	P	P	P	P				
Startup Lost Time		2.0	2.0		2.0		2.0	2.0		2.0	2.0					
Extension of Effective Green		2.0	2.0		2.0		2.0	2.0		2.0	2.0					
Arrival Type		3	3		3		3	3		3	3					
Unit Extension		3.0	3.0		3.0		3.0	3.0		3.0	3.0					
Ped/Bike/RTOR Volume	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Lane Width		3.6	3.6		3.6		3.6	3.6		3.6	3.6					
Parking/Grade/Parking	N	0	N	N	0	N	N	0	N	N	0	N				
Parking/Hour																
Bus Stops/Hour		0	0		0		0	0		0	0					
Minimum Pedestrian Time		3.2			3.2			3.2			3.2					
Phasing	WB Only		EW Perm		03		04		Thru & RT		SB Only		07		08	
Timing	G = 25.0		G = 27.0		G =		G =		G = 46.0		G = 7.0		G =		G =	
	Y = 5		Y = 5		Y =		Y =		Y = 5		Y = 5		Y =		Y =	
Duration of Analysis (hrs) = 0.25										Cycle Length C = 125.0						
Lane Group Capacity, Control Delay, and LOS Determination																
	EB			WB			NB			SB						
Adjusted Flow Rate		81	207		610		0	1135		16	1497					
Lane Group Capacity		256	404		700			1508		117	1538					
v/c Ratio		0.32	0.51		0.87			0.75		0.14	0.97					
Green Ratio		0.22	0.22		0.46		0.00	0.37		0.06	0.37					
Uniform Delay d <sub>1</sub>		41.2	43.2		30.7			34.5		56.1	38.9					
Delay Factor k		0.50	0.50		0.40			0.50		0.50	0.50					
Incremental Delay d <sub>2</sub>		3.2	4.6		11.6			3.5		2.4	17.4					
PF Factor		1.000	1.000		1.000			1.000		1.000	1.000					
Control Delay		44.5	47.8		42.3			38.0		58.5	56.3					
Lane Group LOS		D	D		D			D		E	E					
Approach Delay		46.8			42.3					56.3						
Approach LOS		D			D					E						
Intersection Delay								Intersection LOS								



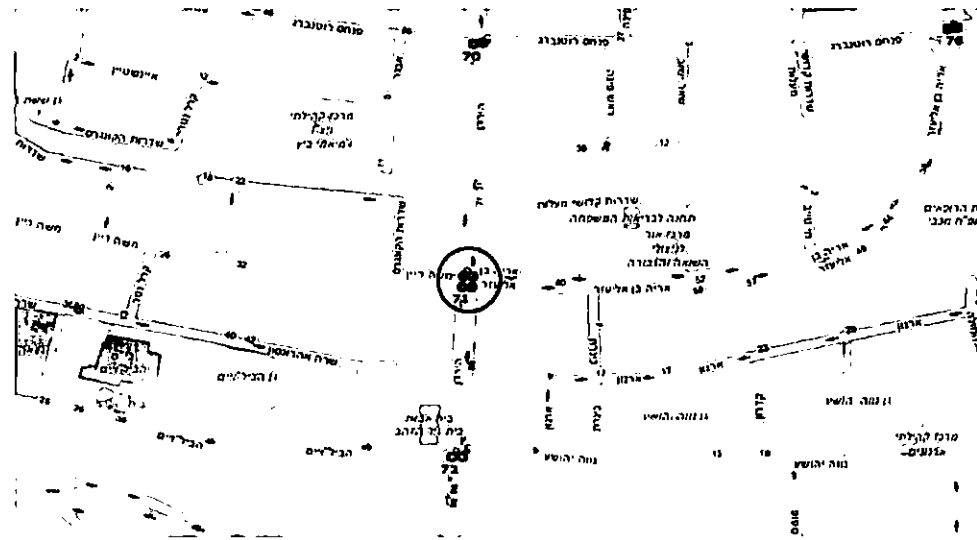
# חישוב רמת שירות של הצומת (שנת 2024, כולל תמ"א 38)

SHORT REPORT																
General Information						Site Information										
Analyst	Jorge Factor					Intersection							Ha Yarden - Newe Yehoshua			
Agency or Co.	Peak Morning with project					Area Type							All other areas			
Date Performed	06/02/2014					Jurisdiction							Ramat Gan			
Time Period						Analysis Year										
Volume and Timing Input																
	EB			WB			NB			SB						
	LT	TH	RT	LT	TH	RT	LT	TH	RT	LT	TH	RT				
Number of Lanes	0	1	1	0	1	0	1	2	0	1	2	0				
Lane Group	LT			R			LTR			L						
Volume (vph)	49	24	216	564	14	11	0	875	147	14	1396	22				
% Heavy Vehicles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
PHF	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90				
Pretimed/Actuated (P/A)	P	P	P	A	A	A		P	P	P	P	P				
Startup Lost Time		2.0	2.0		2.0		2.0	2.0		2.0	2.0					
Extension of Effective Green		2.0	2.0		2.0		2.0	2.0		2.0	2.0					
Arrival Type		3	3		3		3	3		3	3					
Unit Extension		3.0	3.0		3.0		3.0	3.0		3.0	3.0					
Ped/Bike/RTOR Volume	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Lane Width		3.6	3.6		3.6		3.6	3.6		3.6	3.6					
Parking/Grade/Parking	N	0	N	N	0	N	N	0	N	N	0	N				
Parking/Hour																
Bus Stops/Hour		0	0		0		0	0		0	0					
Minimum Pedestrian Time		3.2			3.2			3.2			3.2					
Phasing	WB Only		EW Perm		03		04		Thru & RT		SB Only		07		08	
Timing	G = 25.0		G = 27.0		G =		G =		G = 46.0		G = 7.0		G =		G =	
	Y = 5		Y = 5		Y =		Y =		Y = 5		Y = 5		Y =		Y =	
Duration of Analysis (hrs) = 0.25													Cycle Length C = 125.0			
Lane Group Capacity, Control Delay, and LOS Determination																
	EB			WB			NB			SB						
Adjusted Flow Rate		81	240		655		0	1135		16	1575					
Lane Group Capacity		248	404		699			1508		117	1538					
v/c Ratio		0.33	0.59		0.94			0.75		0.14	1.02					
Green Ratio		0.22	0.22		0.46		0.00	0.37		0.06	0.37					
Uniform Delay d <sub>1</sub>		41.3	44.1		32.3			34.5		56.1	39.5					
Delay Factor k		0.50	0.50		0.45			0.50		0.50	0.50					
Incremental Delay d <sub>2</sub>		3.5	6.3		20.2			3.5		2.4	29.3					
PF Factor		1.000	1.000		1.000			1.000		1.000	1.000					
Control Delay		44.8	50.4		52.5			38.0		58.5	68.8					
Lane Group LOS		D	D		D			D		E	E					
Approach Delay		49.0			52.5						68.7					
Approach LOS		D			D						E					
Intersection Delay													Intersection LOS			

## צומת הירדן-נווה יהושע: עיכוב ממוצע לרכב (שניות) שעת שיא בוקר

ממזרח	ממערב	מדרום	מצפון	
34.1	45.6	35.8	44.7	מצב קיים לפי ספירות משנת 2012
42.3	46.8	38.0	56.3	מצב עתידי ( 10 שנים) – ללא תמ"א 38
49.0	52.5	38.0	68.7	מצב עתידי ( 10 שנים) – עם תמ"א 38

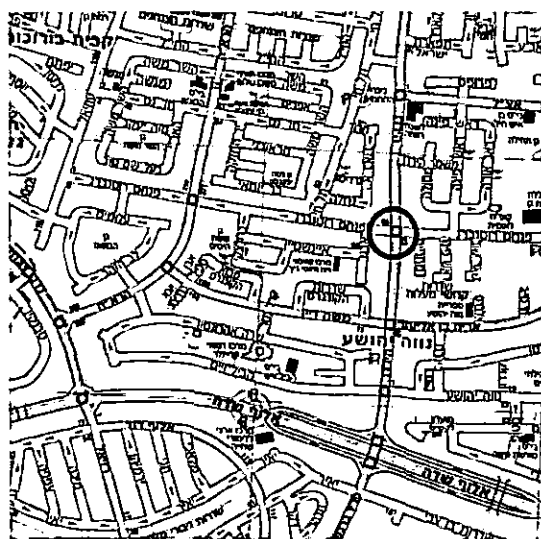
## ניתוח צומת רח' הירדן-משה דיין



## צומת הירדן-משה דיין: עיכוב ממוצע לרכב (שניות) שעת שיא בוקר

ממזרח	ממערב	מדרום	מצפון	
44.0	47.5	36.8	35.4	מצב קיים לפי ספירות משנת 2012
63.8	50.8	39.0	40.4	מצב עתידי ( 10 שנים) - ללא תמ"א 38
65.4	65.3	38.5	49.2	מצב עתידי ( 10 שנים) - עם תמ"א 38

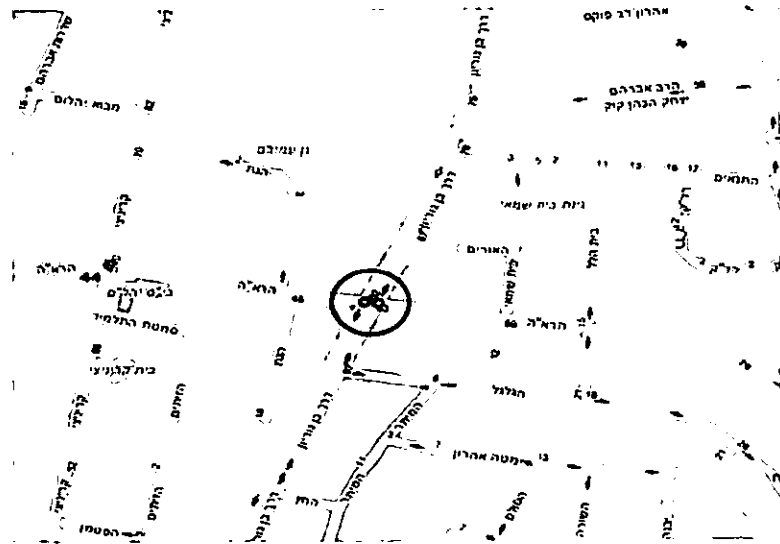
## ניתוח צומת הרוא"ה-פנחס רוטנברג



### צומת הרוא"ה-רוטנברג: עיכוב ממוצע לרכב (שניות) שעת שיא בוקר

ממזרח	ממערב	מדרום	מצפון	
29.1	30.6	19.9	17.7	מצב קיים לפי ספירות משנת 2013
31.0	31.7	21.2	18.3	מצב עתידי ( 10 שנים) – ללא תמ"א 38
57.4	31.7	21.2	18.3	מצב עתידי ( 10 שנים) – עם תמ"א 38

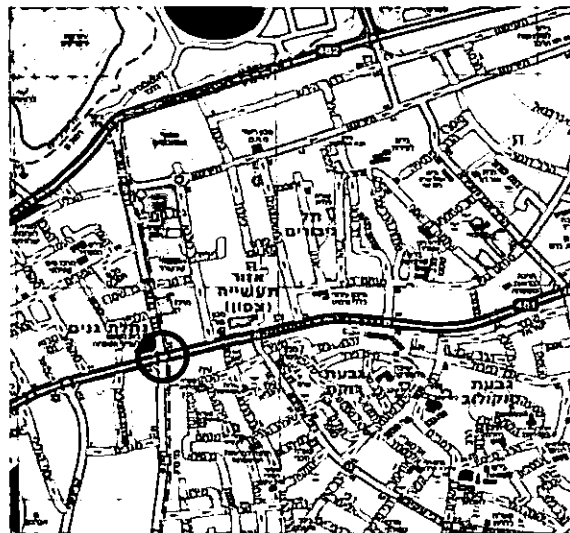
## ניתוח צומת בן-גוריון-הרוא"ה



## צומת בן-גוריון-הרוא"ה: עיכוב ממוצע לרכב (שניות) שעת שיא בוקר

ממזרח	ממערב	מדרום	מצפון	
86.6	38.2	57.9	56.8	מצב קיים לפי ספירות משנת 2012
90.9	47.2	77.6	90.2	מצב עתידי ( 10 שנים) - ללא תמ"א 38
201.4	42.3	189.0	133.2	מצב עתידי ( 10 שנים) - עם תמ"א 38

## ניתוח צומת ז'בוטינסקי - בן-גוריון



צומת ז'בוטינסקי-בן-גוריון: עיכוב ממוצע לרכב (שניות) שעת שיא בוקר

ממזרח	ממערב	מדרום	מצפון	
53.8	82.7	74.2	60.5	מצב קיים לפי ספירות משנת 2012
71.4	127.8	102.0	67.6	מצב עתיד ( 10 שנים) - ללא תמ"א 38
98.1	166.3	136.1	71.5	מצב עתיד ( 10 שנים) - עם תמ"א 38

---

## מסקנות

---

- הבדיקה הניחה שיהיה גידול שנתי של 1% בנפחי התנועה
- ללא מימוש תכניות תמ"א 38 בחלק מהצמתים הקיבולת תנוצל במלואה.
- תוספת התנועה בגין תמ"א 38, במימוש של 2% בשנה תיצור הגדלת העיכובים בצמתים בן גוריון – הרוא"ה ובן גוריון – ז'בוטינסקי לסדר גודל של כ-3 דקות בממוצע, בחלק מהפניות.
- בהנחה שלא יחול שנוי בהרגלי הנסיעה והשימוש ברכב הפרטי יישאר ברמה הנוכחית, יהיה צורך בטיפול בצמתים על מנת ליעל את תפקודם.

---

## דרכי פעולה לשיפור התנועה

---

- ללא הרחבת הצמתים ו/או יצירת הפרדות מפלסיות (גשר או מעבר תת-קרקעי), ניתן לשפר את זרימת התנועה ע"י ביטול פניות שמאליות תוך הקטנת מספר הפאזות בצמתים.
- הפניית תנועות הנ"ל לצמתים אחרים.
- הפיכת רחובות לחד – סיטריים.



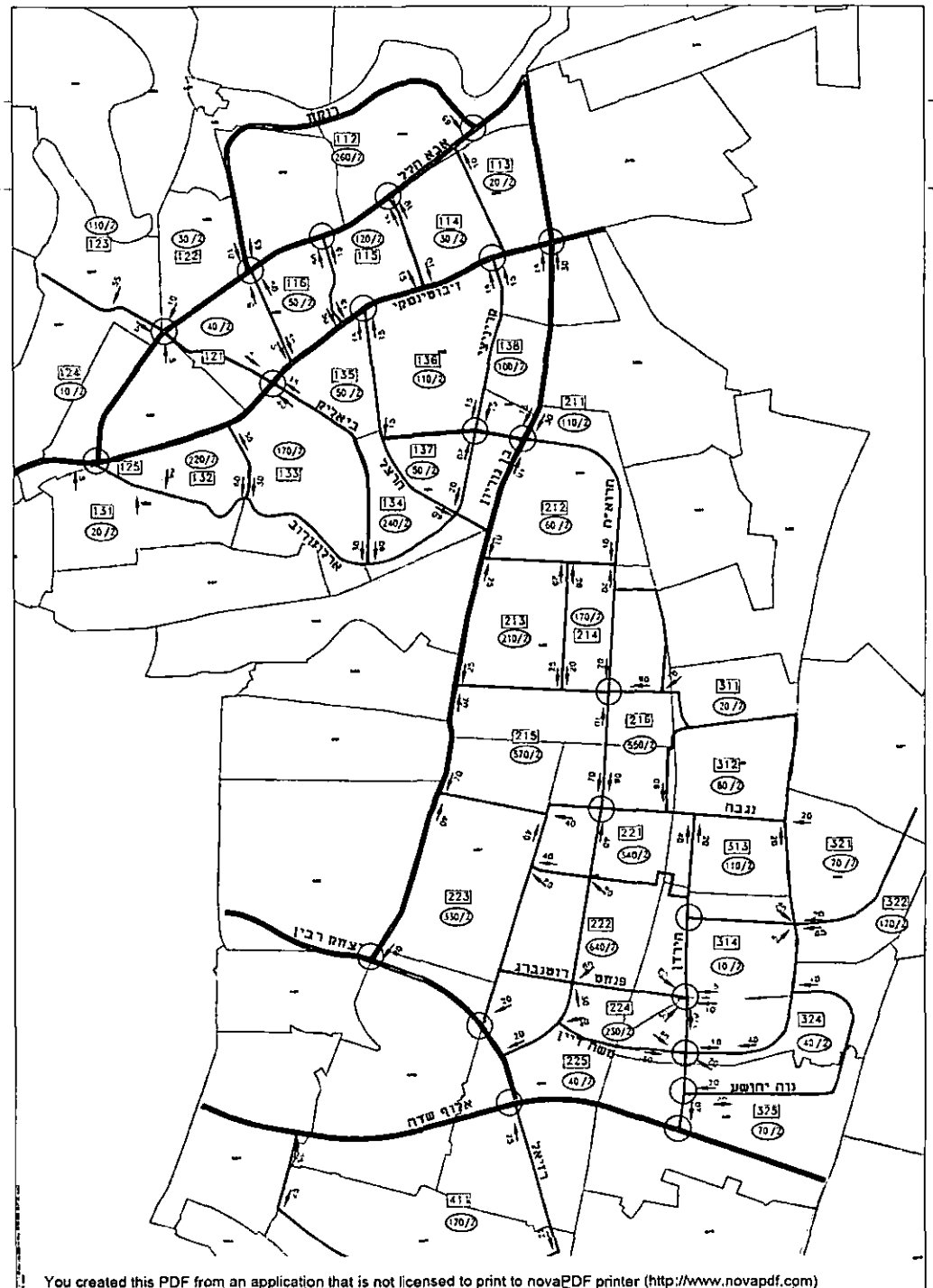
---

## סיכום

---

- על סמך פוטנציאל המימוש של תכניות תמ"א 38, רוב תוספות הבנייה יהיה בדרום-מזרח העיר.
- בצפון העיר התוספות הנן קטנות יותר וההשפעות על מערכת התנועה זניחה.
- מאחר והגידול יתפרס על מספר שנים, השנויים וההשפעות על התנועה בצמתים הקריטיים יהיו הדרגתיים וניתן לעקוב אחריהם ולבצע התאמות נקודתיות בתכניות הרמזורים (כולל ביטול פניות וכו').

# מפה



---

## פרק 5: בחינת תשתיות מים

---

כתב: צבי רון,

איחוד מהנדסים לעבודות מים

צריכת מים חזויה לפי תמ"א 38

מרחב	איזור תכנון	איזור סטטיסטי	יח"ד-2024	אוקלוסין-2024	כמות שנתית (מ"ק)	כמות יומית (מ"ק)	
צריכת מים חזויה			138	135	1,387	3,320	
			139	136	2,620	7,158	
			140	137	1,267	2,904	
			141	134	2,225	5,352	
צפון			142	133	2,901	6,683	
			143	121	1,816	3,932	
			144	125	1,064	1,949	
			145	115	1,512	3,288	
			146	116	1,871	4,278	
			147	113	1,556	3,325	
			148	114	2,080	4,953	
			149	138	2,276	5,252	
			150	211	1,380	2,911	
			151	212	1,495	3,318	
			152	131	1,410	3,290	
			153	132	1,865	4,333	
			154	124	259	692	
			155	112	1,823	4,832	
			156	122	1,051	2,626	
		157	123	1,481	3,959		
סה"כ			33,339	78,355	7,051,950	28,208	
מקורות המים בעיר			150	215	2,997	6,667	
			153	213	1,704	3,898	
			154	214	1,529	3,119	
			155	216	2,554	5,660	
			156	311	1,073	2,808	
			157	312	1,658	4,500	
			158	321	1,949	5,091	
			159	322	1,168	3,421	
			160	223	1,941	4,994	
			161	221	1,759	4,231	
מרכז			157	222	2,854	6,987	
			158	313	1,438	4,080	
			159	314	1,128	2,904	
			160	324	1,770	5,177	
			161	325	1,764	4,574	
			162	224	1,701	3,991	
			163	225	1,355	3,579	
	סה"כ			30,342	75,681	6,811,290	27,245
	דרום			162	411	2,268	7,214
				163	412	2,335	6,460
			164	413	177	463	
סה"כ			4,780	14,137	1,272,330	5,089	
סה"כ כללי			68,461	168,173	15,135,570	60,542	

מקור	שנתי (מ"ק)	יום שיא (מ"ק)	באחוזים %
בארות	6,000,000	24,000	40
מקורות	9,135,000	36,550	60
סה"כ	15,135,000	60,550	100

## אספקת המים לר"ג – תמ"א 38

---

### צפון העיר:

- אספקה לאיזור לחץ נמוך מצפון לז'בוטינסקי ישירות מחיבור מקורות מקו אם המושבות
- אספקה לאזור לחץ גבוה מדרום לז'בוטינסקי מבוסטר בחיבור מקו אם המושבות
- אספקה מבארות גפן, גולד, נחלת גנים ונורדאו
- שליטה של בריכת גן שאול על איזור לחץ נמוך
- שליטה של מגדל גן שאול על איזור לחץ גבוה, באמצעות מכון שאיבה גן שאול
- מילוי בריכת גן שאול מקווים בלחץ מקורות מקו אם המושבות ומקו "48 ברח' נגבה

---

## אספקת המים לר"ג – תמ"א 38

---

### מרכז העיר:

- אספקה מחיבורי מקורות מקו "48 ברח' נגבה
- אספקה מקו ירקון מערבי באמצעות מכון שאיבה חזון איש
- אספקה מבארות בר אילון, אילת, יוסף, מפדה ואלישע
- מילוי בריכת הר הבנים מקו ישיר בלחץ מקורות מקו מקורות ברח' נגבה
- שליטה של מגדל מים הר הבנים באמצעות מכון שאיבה צל הגבעה

### דרום העיר:

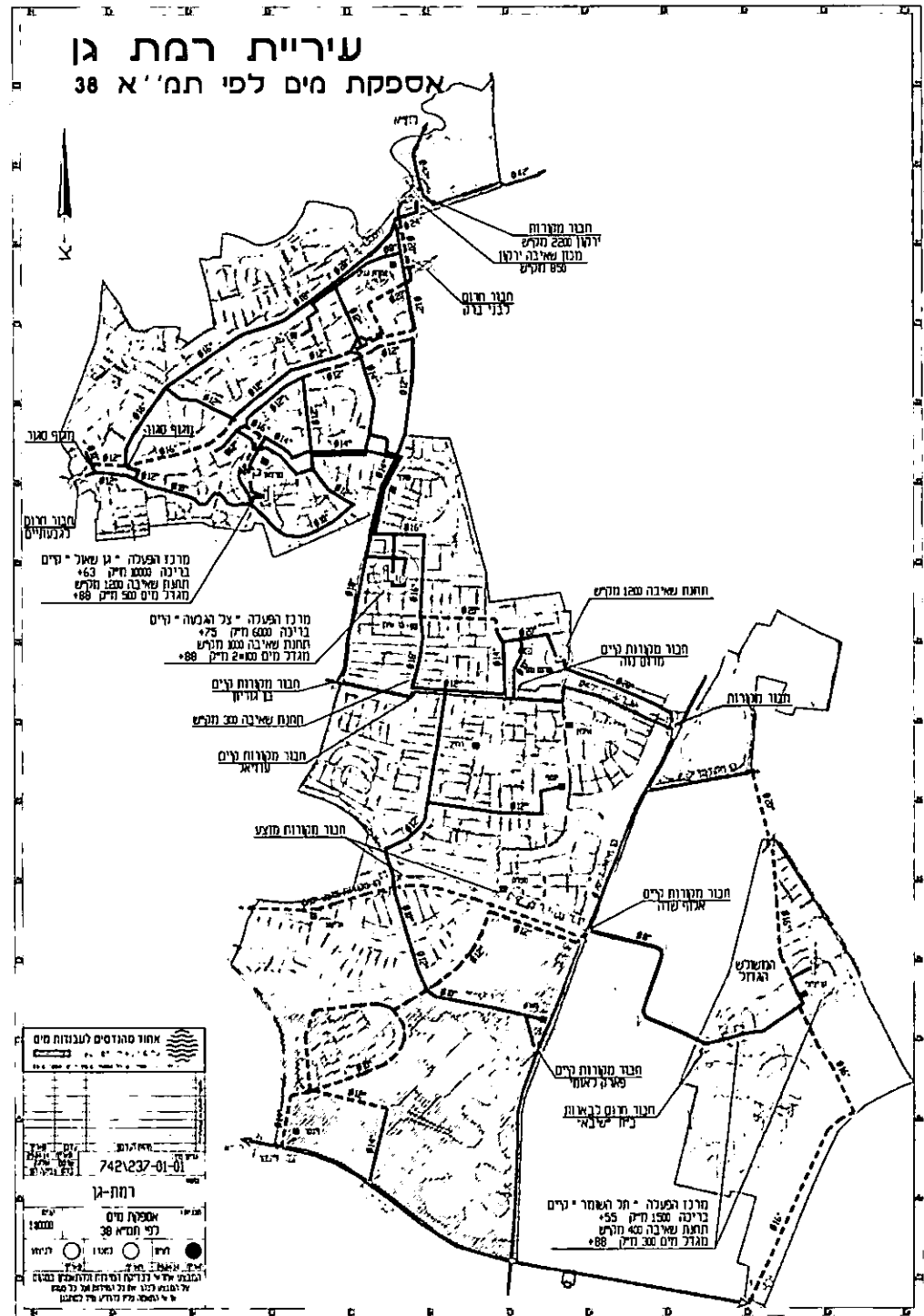
- אספקה מחיבורי מקורות בפארק, בדרך לוד ובצומת אלוף שדה
- אספקה מבאר פארק

# מפת מערכת המים

סיכום: המערכת המוגדרת בתכנית האב הקיימת מתאימה לנדרש ע"פ התמ"א. יש צורך לבצע עבודות כמוגדר בתכנית האב על מנת שהמערכת תתאים בפועל.

## תוקף

- |     |                  |     |                |
|-----|------------------|-----|----------------|
| ○   | מכון שאיבה       | —   | קווי מים       |
| □   | ברכת מים         | —   | קווי מקורות    |
| ●   | באר              | —   | גבול אזורי לחץ |
| ○   | מגדל מים         | —   | צפון געיר      |
| ○   | חבור מקורות      | —   | מרכז געיר      |
| ○   | מגוף סגור        | —   | דרום געיר      |
| ○   | חבור תרום        | —   | מזרח געיר      |
| ○   | מפיקה וכחן זרימה | —   |                |
| ○   | קיים             | —   |                |
| --- | מוצג             | --- |                |



## פרק 5: בחינת תשתיות ביוב

---

כתבו: שאול גבירצמן,

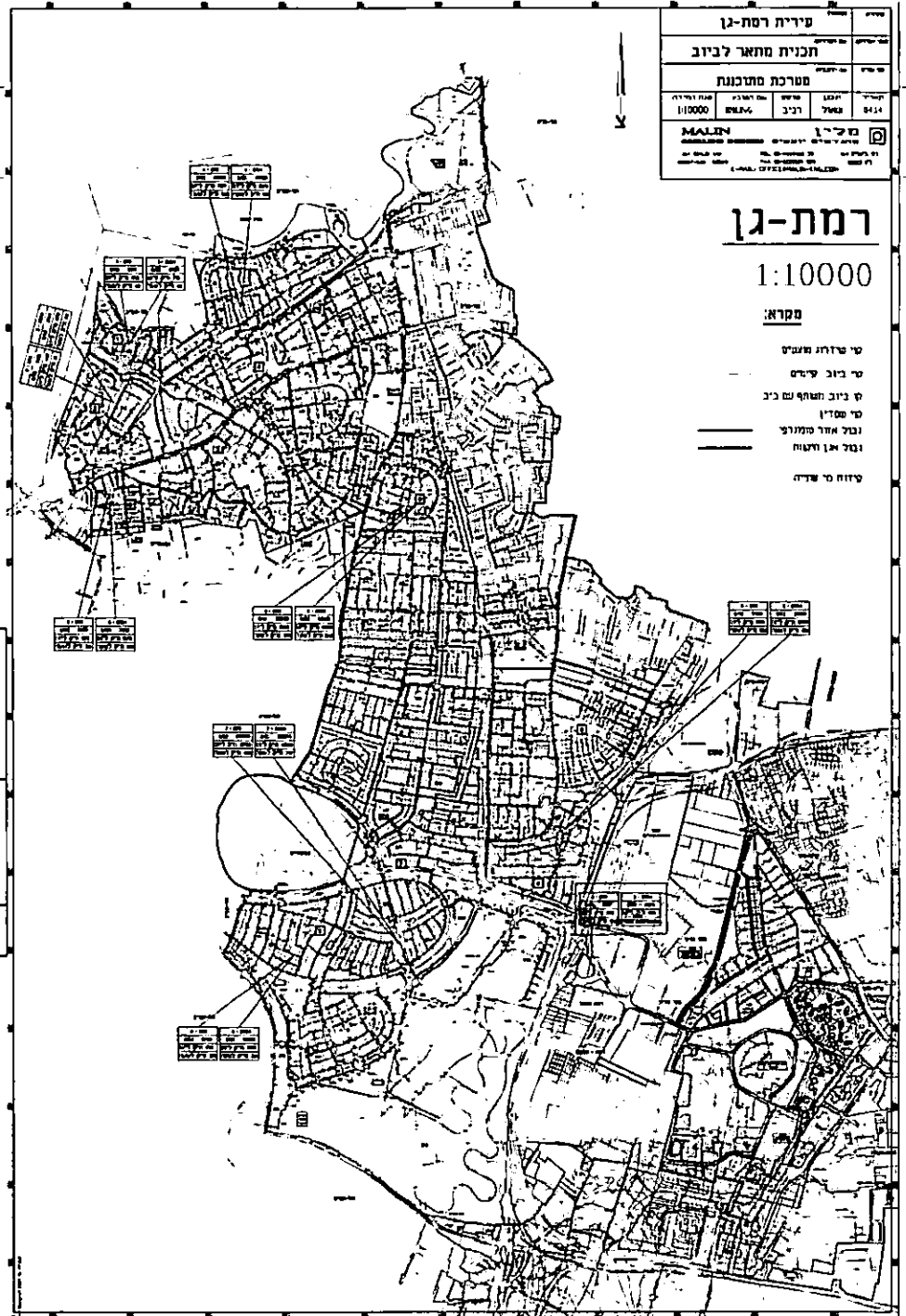
רביב אושר

מ. מלין, מהנדסים יועצים



# מפת תכנית אב לביווב ר"ג

2011			2024			אגן מספר	
שעתית	יומית	אוכ' נפש	שעתית	יומית	אוכ' נפש		
98	592	3,291	116	713	3959	1	צפון העיר
81	447	2,481	86	475	2,641	2	
188	1126	6,258	224	1372	7623	3	
1,198	7,361	40,893	1,416	8,879	49,329	4	
853	5212	28,958	1008	6302	35013	5	
<b>2417</b>	<b>14739</b>	<b>81881</b>	<b>2850</b>	<b>17742</b>	<b>98564</b>	סה"כ	
523	3,184	17,691	589	3,636	20,201	6	דרום העיר
600	3720	20,666	717	4549	25274	7	
122	755	4,197	132	823	4,574	8	
275	1751	9,730	294	1895	10530	9	
<b>1520</b>	<b>9411</b>	<b>52283</b>	<b>1731</b>	<b>10904</b>	<b>60580</b>	סה"כ	
<b>3937</b>	<b>24150</b>	<b>134164</b>	<b>4581</b>	<b>28646</b>	<b>159144</b>	סה"כ	כלל העיר



## מפת תכנית אב לביוב ר"ג

• התכנית מבוססת על תכנית האב לביוב מ-2003, **ונראה שאין צורך לעשות**

### **התאמות מיוחדות לאור הנתונים החדשים.**

- אגן צפון העיר, איזורים 1-5, מתבייב לכיוון מאספ ירקון של השפד"ן.
- האגן הדרומי, איזורים 6-9, מתבייב למאספ איילון של השפד"ן.
- בשני האגנים נראה שאין עלייה משמעותית בכמות השפכים המיוצרים, והנתונים תואמים את אלו על פיהם הוכנה תכנית האב.
- איזור האגן המזרחי, רמת אפעל וביה"ח תל השומר, מתבייבים אל הקו המזרחי של השפד"ן, ונתוני שפיעות הביוב עבורם אינם חלק מתכנית זו.
- יש להדגיש שבכל מקום בו תמומש תמ"א 38 צפוי כמובן העומס על קווי הביוב לגדול, בכל מקרה דרוש לכלול שידרוג מערכת הביוב באיזורים המיועדים לציפוף ולפיתוח, וכן דרוש לשדרג את קווי ההולכה הראשיים המודגשים בתכנית בצבע ורוד.

## סיכום

- **חלופת הריסה-ובניה** במסגרת הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, הינה חלופה ראויה גם למתן תשובה הולמת לסוגית חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, וגם כחלק מתהליכי התחדשות עירוניים.
- נקבע '**מכפיל**' תוספת בניה לפי אזורים בעיר: מ-1:3 ועד 1:4.5.
- על-פי הערכת צוות התכנון, היקף הבניה בעיר צפוי להגיע **בשנים הקרובות ל-1,000 דירות בשנה**, כולל כל אופציות הבניה האחרות בעיר, ומרביתה עתיד להתרחש במרכז העיר ובקרבתו.
- בחינת צרכי הציבור בתחומי התרבות, רווחה ודת מראה **שהמוסדות הקיימים יכולים לשאת את תוספת יח"ד**.
- **בי"ס היסודיים**, שבחלקם הורחבו בשנים האחרונות, **יכולים לקלוט את היקפי הבניה הצפויים** (בהנחה של 30 ילד בכיתה) ובי"ס התיכון חדש המתוכנן במזרח העיר יאפשר הגדלת רווחת התלמידים.
- **להשלמת החסר בגני ילדים** (המתבצעת בימים אלה ע"י העירייה) יהיה צורך בתוספת 3 כיתות גן בכל שנה בכול העיר.

## סיכום

---

- **בדיקת התחבורה** מראה כי העומס בצמתים שנבדקו עשוי לגדול, זאת ללא שיפורים במערכת הקיימת. **בחלק מהמקרים הגידול אינו משמעותי, ובחלק משמעותי יותר.** כאמור, הבדיקה נעשתה ללא ביצוע שיפורים (כגון שיפורים גיאומטריים, חד-סטריות ועוד) וכמובן ללא התחשבות בשילוב שיפורים בתחבורה ציבורית בכלל, ורכבת קלה בפרט.
- בחינת תשתית **המים והביוב** מראה כי **המערכת ערוכה לקלוט** תוספות בניה אלה, התואמות את תכניות האב העירוניות, כפוף להמלצותיהן.
- תכנית המתאר לחלופת הריסה-בניה מציעה **מנגנון מעקב ובקרה**, שבאמצעותו ניתן יהיה לקבל החלטות לגבי הנושאים הנ"ל מבעוד מועד ולהיערך בהתאם.

---

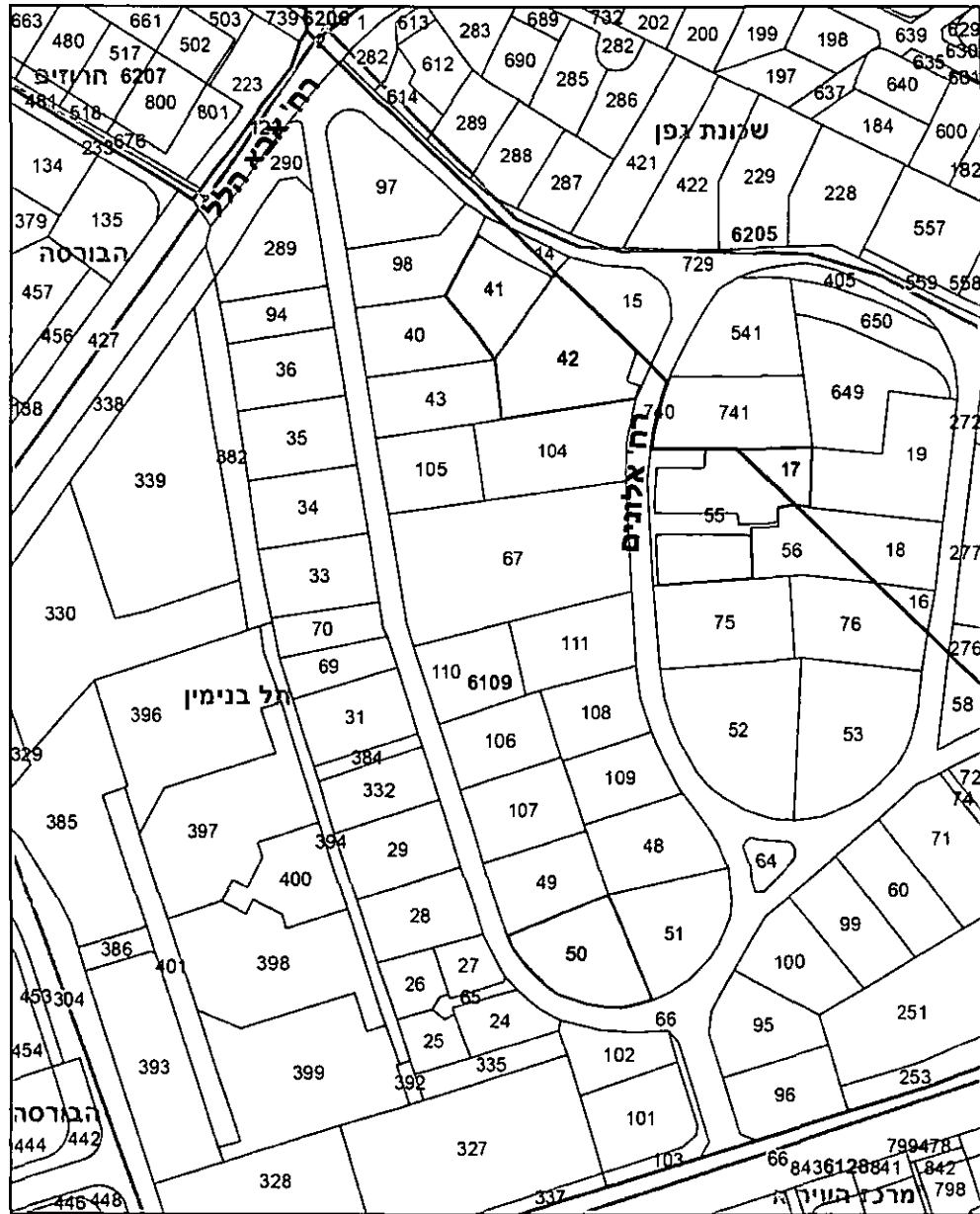
## פרק 6: חלקות מוחרגות בתכנית

---

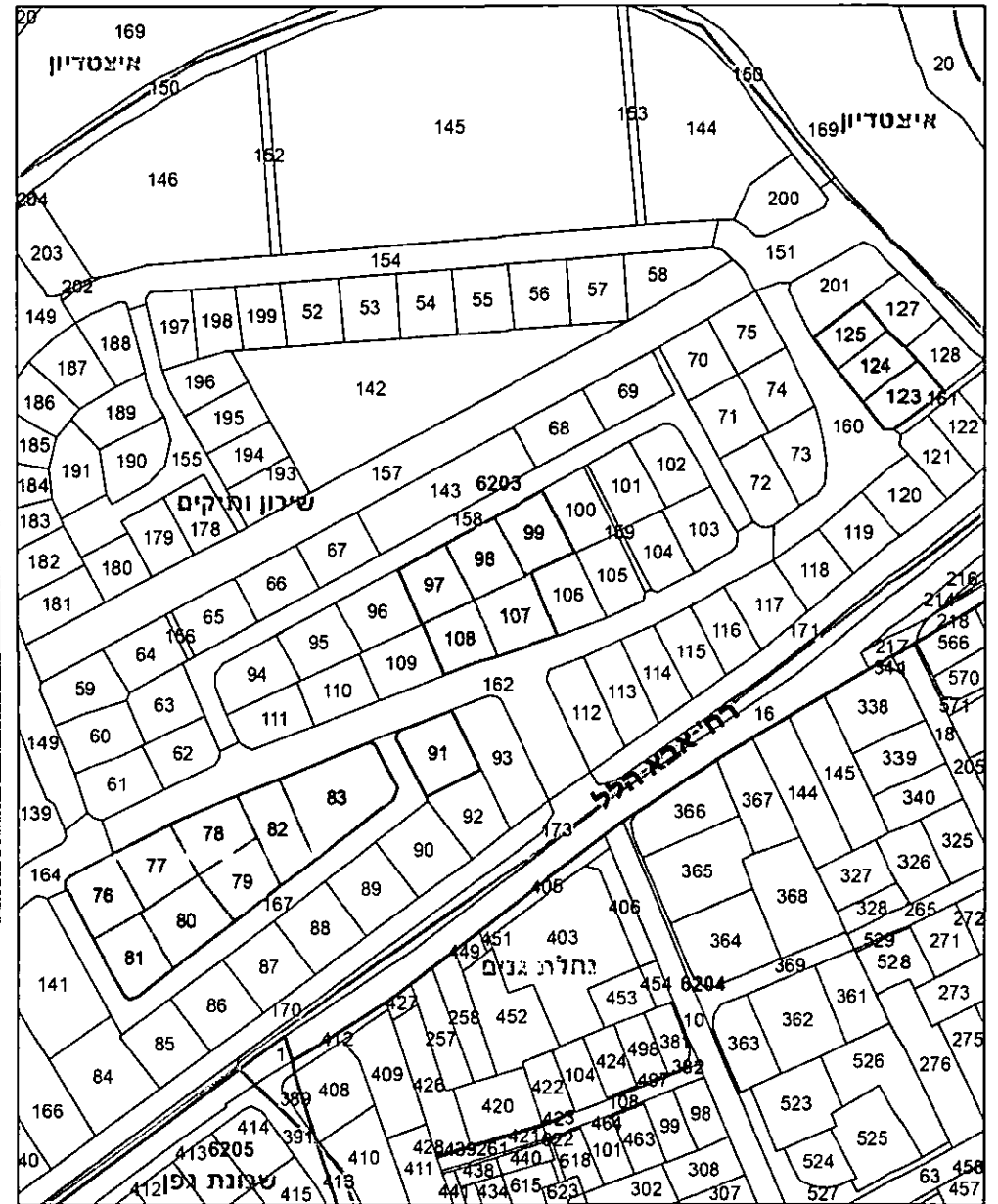
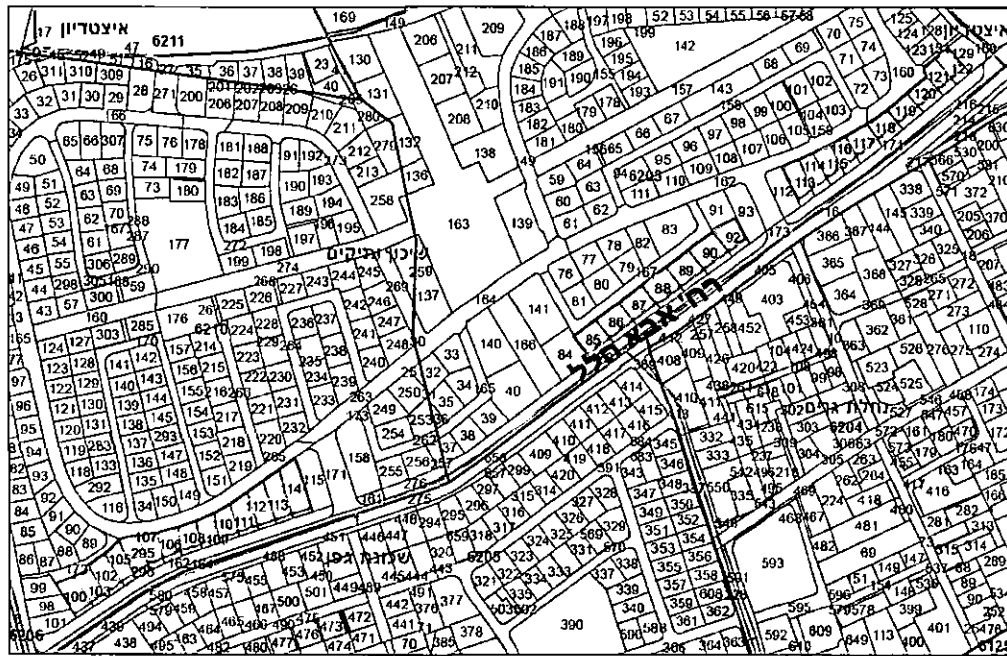
המפות המצורפות של שכונות ברחבי העיר הן מפות עזר לזיהוי חלקות המצוינות בהוראות התכנית. במקרה של אי-התאמה ייקבעו הוראות התכנית.

כתבה: רותי שרת,  
פורום שרת '99 בע"מ

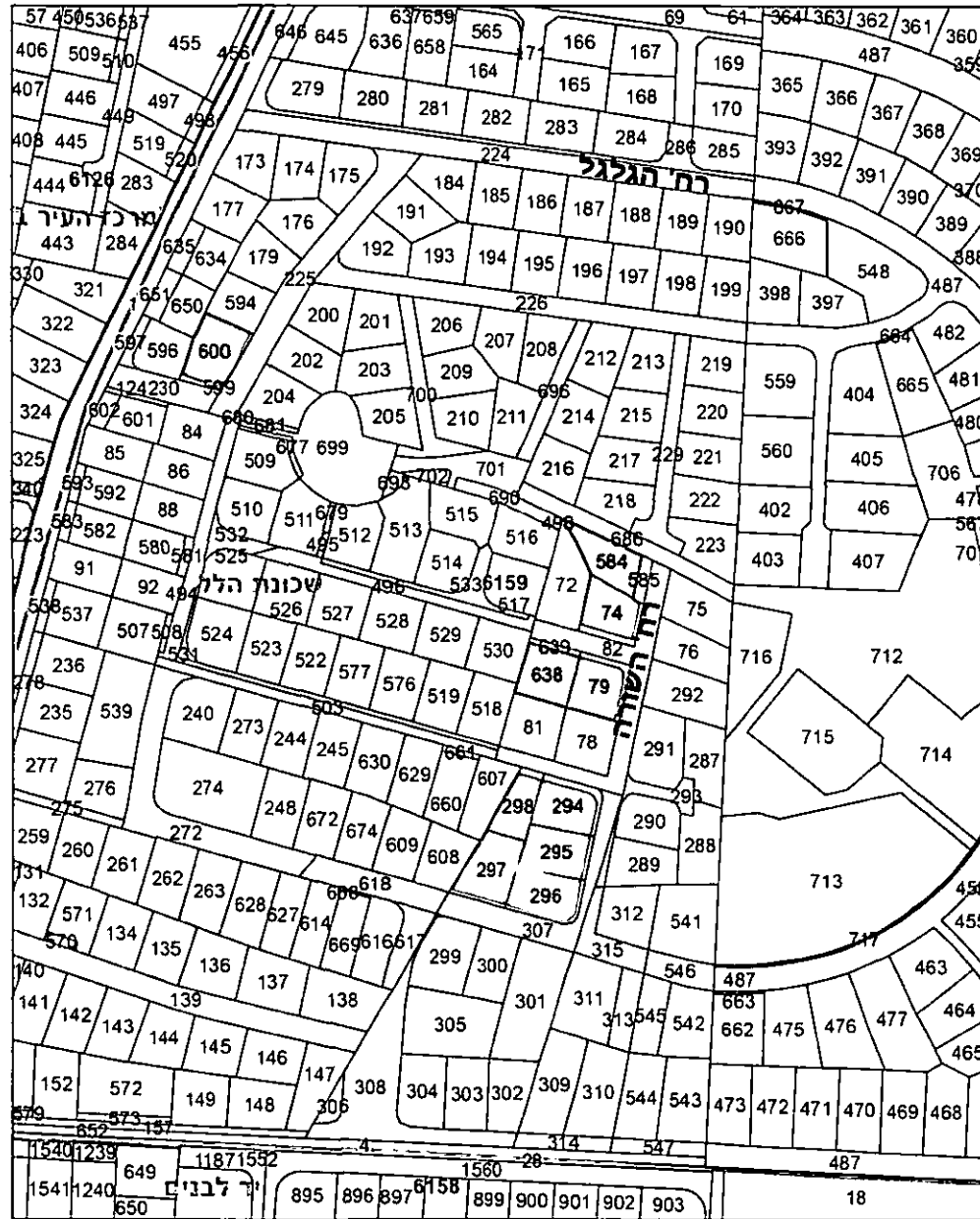
# שכונת תל-בנימין



# שכון ותיקים

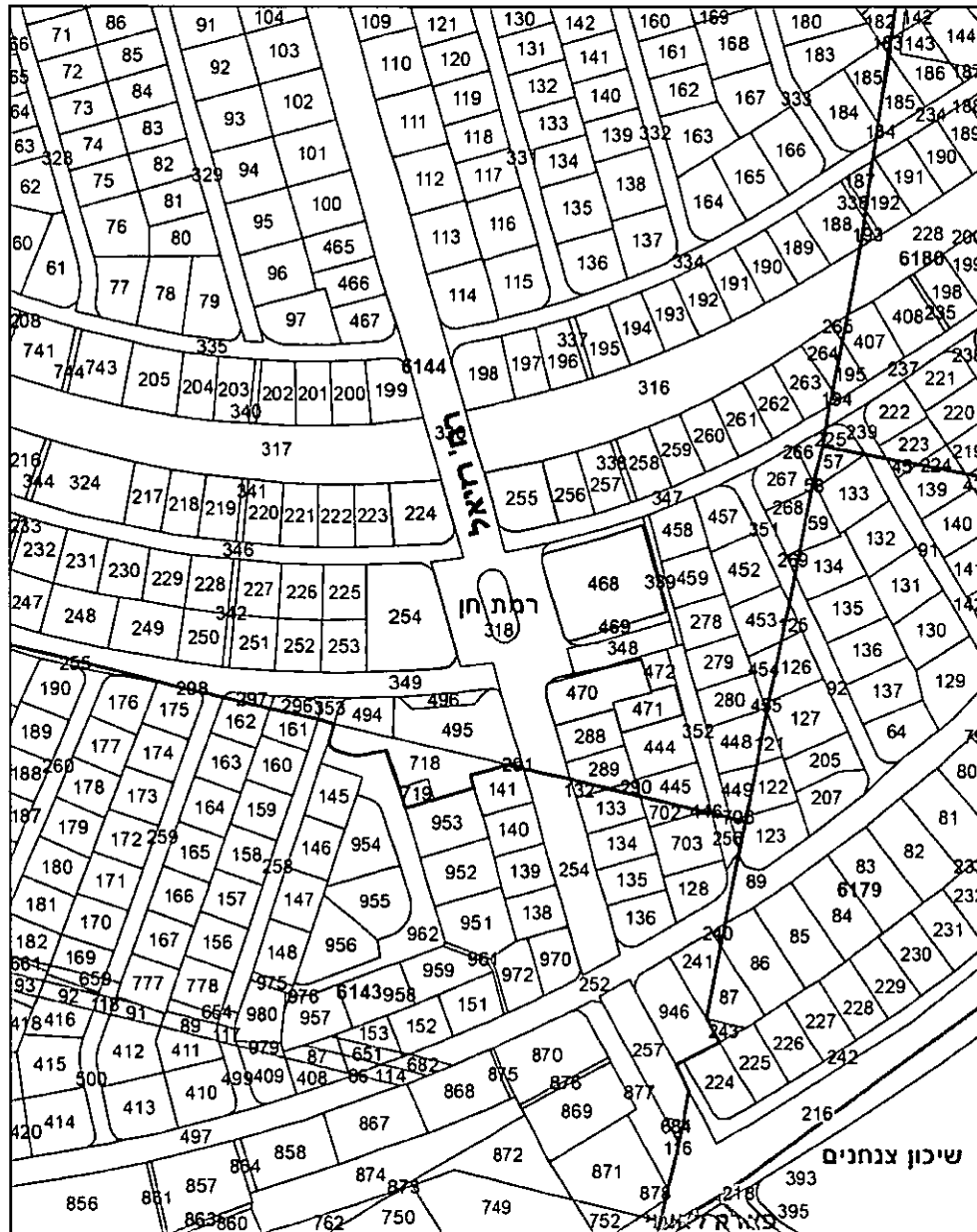


# שכונת הלל

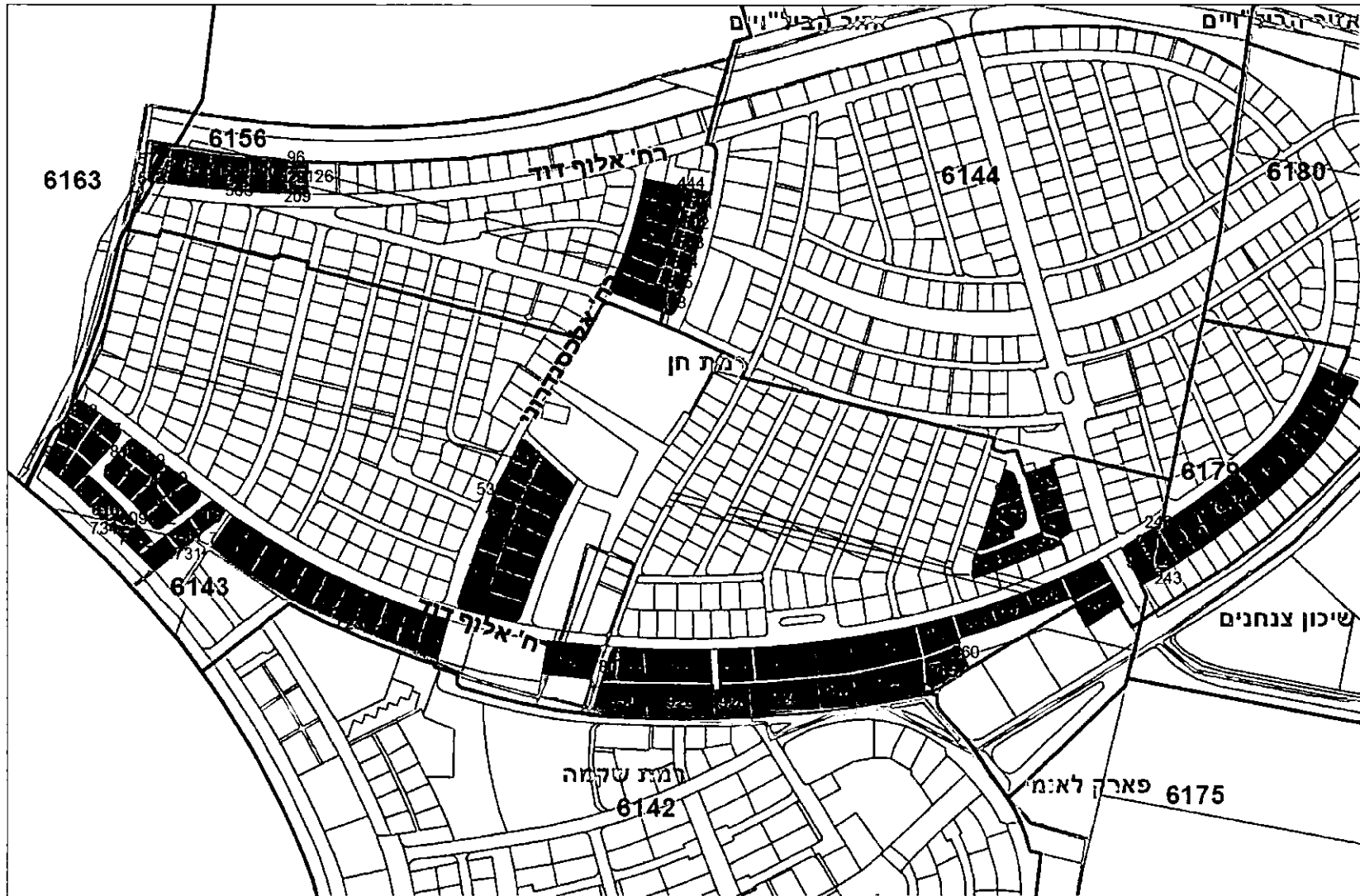




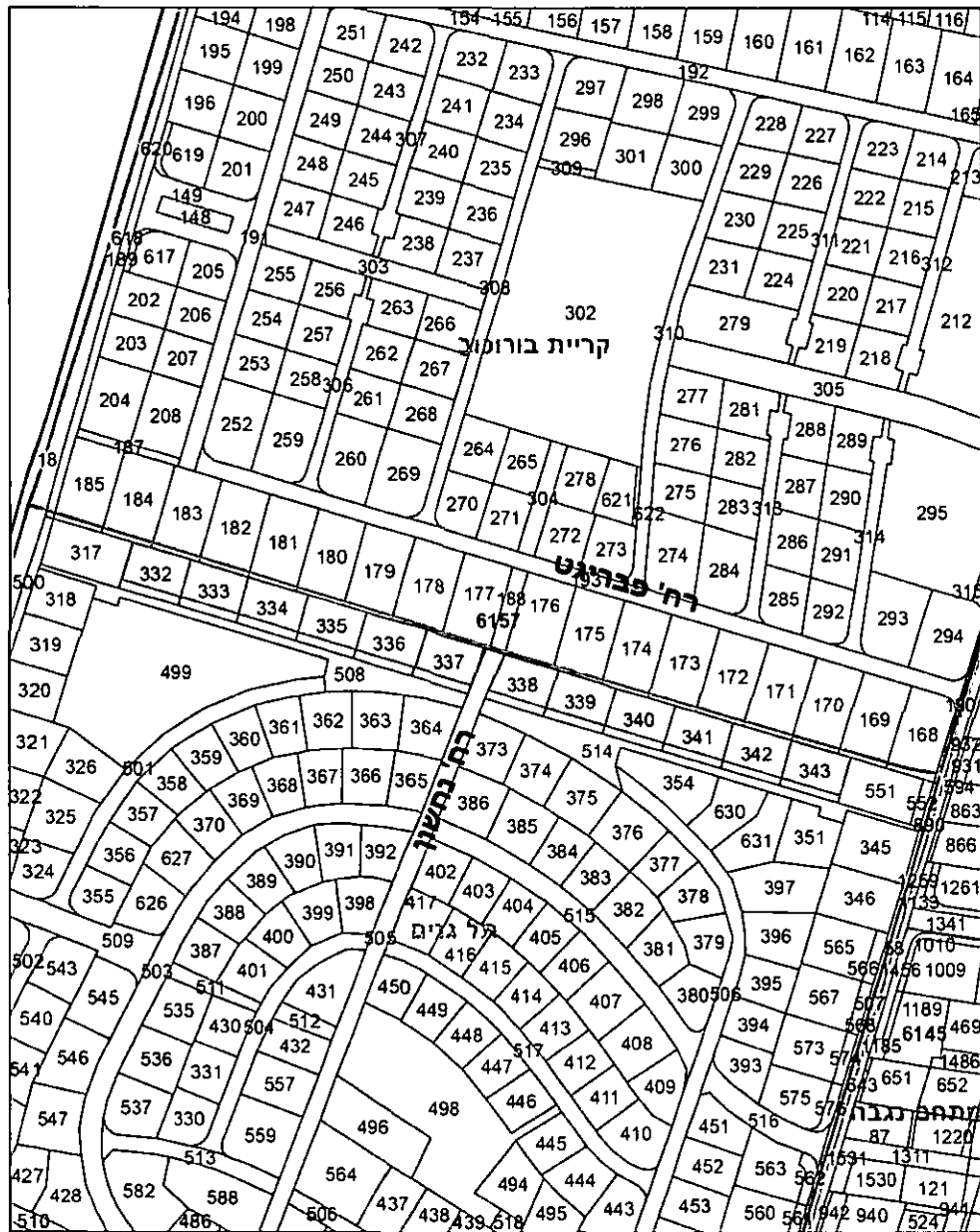
# רמת חן



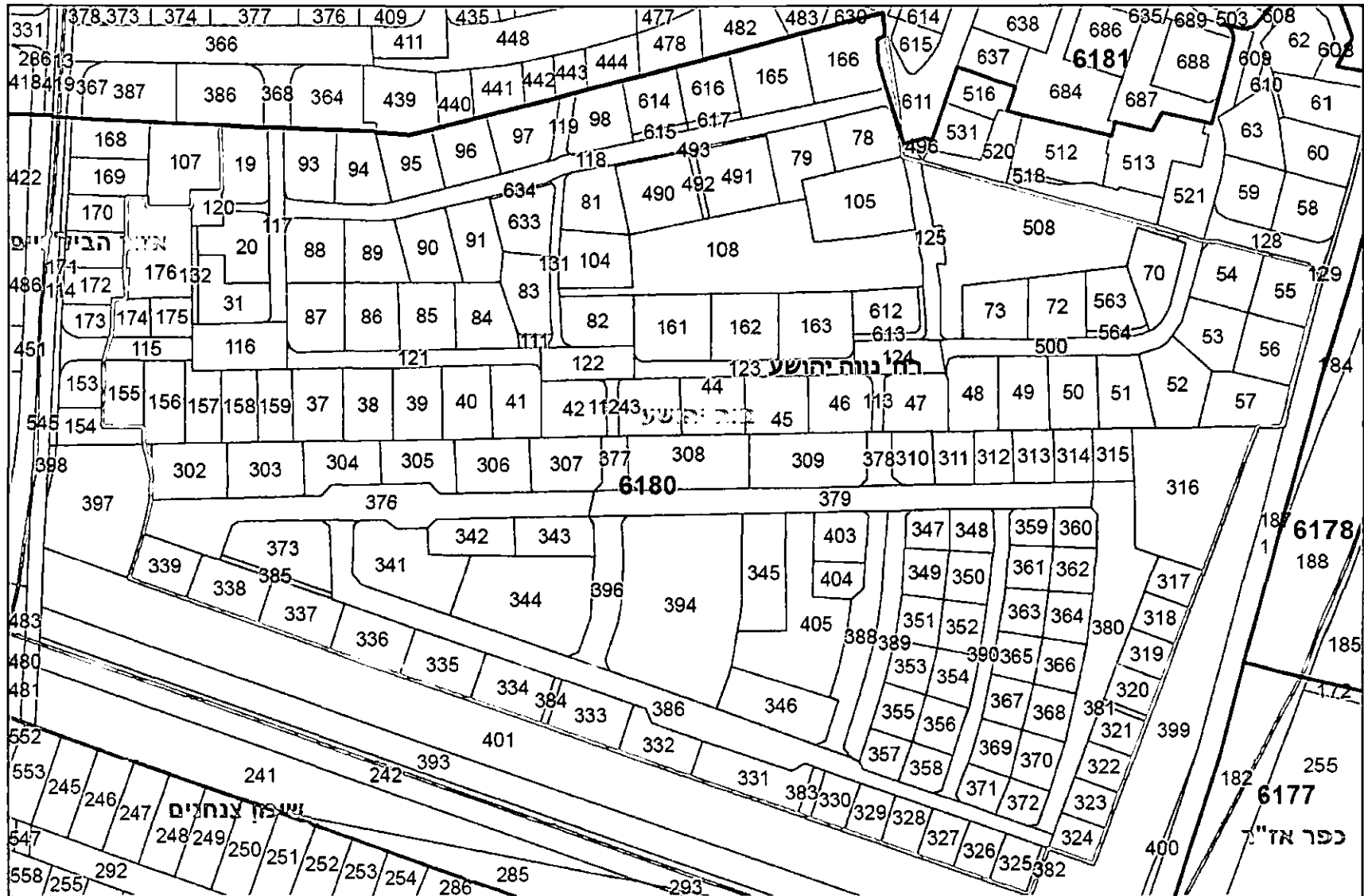
# רמת חן



# שכונת תל-גנים



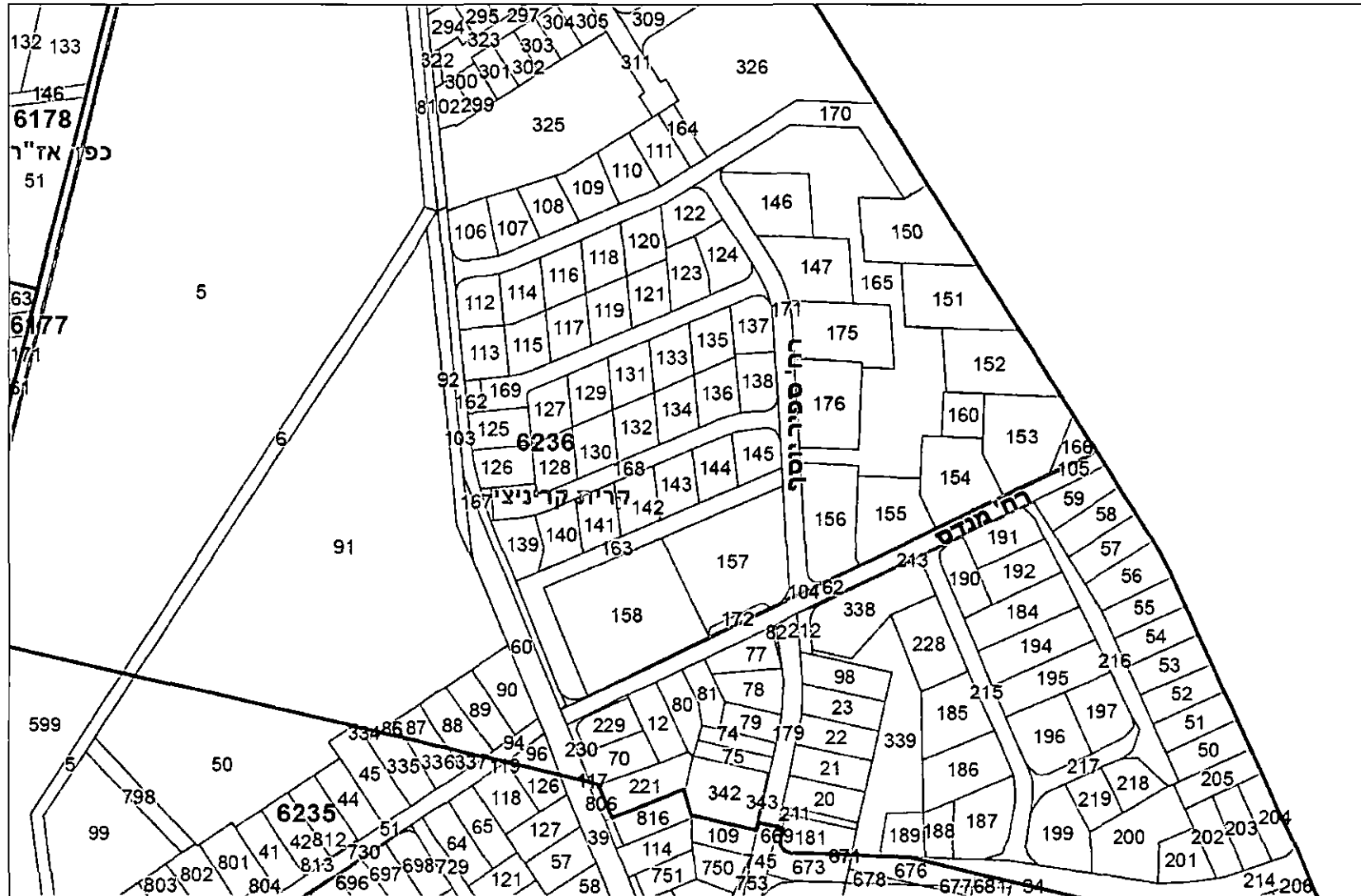
# שכונת נווה-יהושע



# קרית בורוכוב



# קרית קריניצי



# רמת אפעל

