

**פרוטוקול החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית**  
**ישיבה מספר: 2021008 ביום ראשון תאריך 27/06/21 י"ז תמוז, תשפ"א בשעה 16:30**

**השתתפו:**

**חברים:**

עו"ד כרמל שאמה הכהן	- ראש העיר ויו"ר מליאת הועדה
מר אדם קניגסברגר	- מ"מ רה"ע ויו"ר ועדת השימור
עו"ד רועי ברזילי	- סגן רה"ע ויו"ר ועדת משנה וחבר ו. שימור
עו"ד דוד מנחם	- סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה
גב' עדנה וידל	- משנה לרה"ע וחברה בוועדת המשנה
מר צחי זליכה	- משנה לרה"ע וחבר הנהלה מורחבת
גב' הגר יעקב	- משנה לראש העיר
מר אלי מוסרי	- חבר הנהלת העיר
מר משה וולמן	- חבר הנהלה מורחבת
אדרי רננה ירדני	- חברת הנהלה מורחבת ומ"מ יו"ר ועדת המשנה
גב' שרית אסרף-לוי	- חברת הנהלה מורחבת
מר ישראל זרי	- חבר הנהלה מורחבת
מר דני גולדשטיין	- חבר הנהלה מורחבת וחבר ועדת המשנה
מהנדס שלומי בן-ששון	- חבר הנהלה מורחבת ומ"מ בוועדת המשנה
עו"ד זוהר ישרים	- חבר הנהלת העיר
מר חגי אשר	- חבר מועצת העיר ומ"מ בוועדת המשנה
מר יונה טילמן	- חבר מועצת העיר וחבר ועדות משנה עד 19:00 ושימור
מר אביהוא בן-משה	- חבר מועצת העיר
מר ליעד אילני	- חבר מועצת העיר עד 19:00
עו"ד חיה מנע	- חברת מועצת העיר החל מ- 16:50
<b>נציגים:</b>	
אדרי יעקב קרייזלר	- נציג שר הפנים עד 17:30
<b>סגל:</b>	
אינג' סיגל חורש	- מהנדסת העיר
אדרי שי אללוף	- אדרי העיר מנהל אגף תכנון
אדרי הילה בדיחי-דואני	- סגנית אדרי העיר ומנהלת מח' תכנון
עו"ד אירה יעקב סולוביציק	- משנה ליועמ"ש - השרות המשפטי
מר עומר בן נון - שטרן	- המח' לאיכות הסביבה
שרית אלטמן	- מנהלת תפעול הועדה המקומית
<b>מוזמנים:</b>	
מר רוני גוילי	- נציג הארגונים האזרחים

**נעדרו**

**חברים:**

- מר משה רווח
- מר שמואל לרמן
- גב' לילי שמה
- עו"ד אביבית מאור-נמרודי
- גב' מירה שן

**נציגים:**

- אדרי' לילך אברמוביץ
- אדרי' אפרת לוינשטיין
- מר יונתן שלם
- מר חמי שטורמן
- מר מנחם פרידלנד
- גב' שני משיח
- סני"צ שחר פז
- גב' טופז פלד

**סגל:**

- אדרי' ארוז צרפתי
- גב' חן כהן-גינן

**מוזמנים:**

- מר גיא ששון
- מר רזיאל אחרק

- משנה לרה"ע
- חבר הנהלה מורחבת
- חברת הנהלה מורחבת
- חברת מועצת העיר
- חברת מועצת העיר
- נציגת שר הפנים בעל דעה מייעצת
- נציגת רשות מקרקעי ישראל
- נציג שר הבינוי והשכון
- נציג השר להגנת הסביבה
- נציג שר הבריאות
- ממונה תכנון סטטוטורי משרד התחבורה
- נציג השר לבטחון פנים
- נציג שר התחבורה
- סגן מה"ע
- מנהלת אגף פיתוח כללי
- נציג ארגון הקבלנים
- ראש המינהלת התחדשות עירונית

**מיקום ישיבה: אפליקציית ZOOM**  
**הישיבה נפתחה בשעה 16:30 במניין חוקי עפ"י סע' 42 לחוק התכנון והבניה.**

**על סדר היום**

1. אישור פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2021007 מיום 30.05.2021
2. דיון במדיניות הוועדה המקומית להתחדשות עירונית בשכונת הראשונים.

=====

**פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2021007 מיום 30.05.2021 – מאושר פה אחד**

\*\*\*הישיבה התקיימה באמצעות VIDEO CONFERENCE

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	רג/מד/14 להחלטת הועדה	להחלטת הועדה	תכנית אב לשכונת הראשונים	6

**סעיף: 1 מדיניות הועדה המקומית: רג/מ/ד/14**

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 2021008 בתאריך: 27/06/2021

**שם:** תכנית אב לשכונת הראשונים

נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 178,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**גבולות התוכנית**

גבולות התכנון:

מצפון: רח' ארלוזורוב ורח' המעין

מדרום: תחום שיפוט גבעתיים

ממזרח: רחוב לאן ושצ"פ בחלקה 685

ממערב: תחום שיפוט גבעתיים

**בעלי עניין:**

הועדה מקומית לתכנון ובניה

♦ **יזם/מגיש:**

מנעד - יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב

♦ **עורך התכנית:**

**מטרת הדין**

דיון במדיניות הוועדה המקומית להתחדשות עירונית בשכונת הראשונים

**מטרת התכנית**

1. שמירה על הזהות הייחודית והאינטימית של שכונת ראשונים תוך ניצול

האטרקטיביות הגדולה שלה לאור הצמידות למע"ר.

2. פיתוח הדופן הצפונית של השכונה כדופן המע"ר – אזור המכיל עירוב שימושים

ועוצמות בנייה גבוהות.

3. פיתוח אזור תווך בין הדופן המע"רית של השכונה לפנים השכונה- כאזור המכיל

שטחים פתוחים, מבני ציבור ומבני מגורים משולבים בחזית מסחרית.

4. שימור לב השכונה כשכונת מגורים שקטה, שימור מרקם הבינוי הקיים ואפשרות

להתחדשות בעיקר בכלים של עיבוי, תוך שמירה על עצים ומבנים ייחודיים בשכונה.

5. הבטחת איכות החיים של תושבי השכונה על ידי שמירה על השטחים הפתוחים

ויצירת שטחים פתוחים נוספים.

6. התחדשות עירונית מבוקרת, המאזנת בין היקפי הבנייה המתוכננים לבין כושר

הנשיאה של השכונה.

7. שיפור השירותים הציבוריים והמסחר בשכונה, תוך שילוב תעסוקה

8. שיפור מערך התחבורה בשכונה תוך מתן דגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים.

**פרטים:**

**צוות התכנון**

אדריכלות: מנעד

אדריכלות נוף: מנעד

תנועה: מורן הנדסת דרכים בע"מ

שמאות: גרשטין וקראט - ייעוץ כלכלי בע"מ

1. **מצב קיים – כללי:**

**1.1. שכונת הראשונים - מיקום וגבולות:**

השכונה בגבול הדרום-מערבי של חלקה הצפוני של רמת-גן. זוהי שכונת קצה הגובלת בערים גבעתיים ותל

אביב מדרום וממערב, רחוב ז'בוטינסקי מצפון ורחוב לאן במזרח. השכונה נמצאת מדרום למתחם הבורסה,

המהווה מרכז תעסוקה מטרופוליני. ממזרח ומדרום גובלת השכונה בשכונות מגורים (בצפיפויות שונות)

ברמת-גן ובגבעתיים. תחום ההתייחסות של התכנון אשר נבחן עבור הכנת תכנית האב הינו רחב יותר וכולל

את סביבת השכונה כדי לשמור על ההקשר העירוני.

התחום מצפון לרחוב ארלוזורוב בחלקה המזרחי של השכונה משויך למדיניות בינוי של ציר ז'בוטינסקי ולב

העיר. החלק שצמוד לרחוב ז'בוטינסקי יכלל בשטח המדיניות לציר ז'בוטינסקי. דרך ז'בוטינסקי מוטת

תחבורה ציבורית וככזו יש לה הגדרות ואפיון יחודי אשר שונה מהמדיניות המוצעת כאן לשכונת הראשונים.

החלק שצמוד לרחוב ארלוזורוב מצפון הינו אף הוא חלק משכונת ראשונים אך יבחן במסגרת המדיניות ללב העיר בשל היותו חלק רציף במרקם הבנוי שמתחיל בשכונת החשמונאים ובעל מאפיינים דומים.

**1.2. שטח וייעודי קרקע במצב המאושר:**

**שטח התכנון כולל 178 דונם, הכוללים ייעודי קרקע כדלהלן, בקרוב:**

קבוצת ייעוד	ייעוד	שטח ייעוד (דונם)	שטח קבוצת ייעוד (דונם)
מגורים	מגורים ג	78.02	110.63
	מגורים מיוחד	26.48	
	מגורים ג עם חזית מסחרית	3.12	
	מגורים ג, ג3, ד (מתכניות חדשות – מבא"ת)	3.01	
מגרש מיוחד	מגרש מיוחד	0.66	0.66
תעסוקה	תעשייה עתירת ידע	1.45	3.46
	תעסוקה (מבא"ת)	2.01	
דרכים	דרך מאושרת	38.52	46.11 * כולל הפחתת שטח בהיקף כ- 0.3 ד'
	דרך מוצעת	6.24	
	דרך מאושרת ומוצעת (מתכניות חדשות - מבא"ת)	0.497	
	רחוב משולב	1.16	
שצ"פ	שצ"פ	7.05	8.12 * כולל הפחתת שטח בהיקף כ- 0.83 ד'
	שצ"פ + דרך מתחתיו	1.90	
שב"צ	בנייני ציבור	7.23	9.08 * כולל תוספת שטח בהיקף כ- 1.13 ד'
	מבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)	0.72	
סה"כ		178.06	178.06

\*בסיכומים אלה הוטמע השינוי הנובע מתכנית 506-0152595 (רג/1555/א עלית מגדל משרדים), שאושרה ביום 27/05/2018 (י.פ. לתוקף 7813 עמ' 8055) וטרם בוצע רישום מתוקפה.

**2. תולדות השכונה:**

**שכונת ראשונים היתה השכונה הראשונה שהוקמה במסגרת "עיר גנים". השכונה יושבה על ידי הקבוצה הקנדית' בסוף שנת 1921.**

בדצמבר 1921 עלו על הקרקע ראשוני המתיישבים במושבה רמת גן, עוד לפני שהושלמה תכנית בנין הערים של האדרי' ריכארד קאופמן, המתכנן.

המתיישבים הראשונים התיישבו בשטח מישורי, שלימים יקרא שכונת הראשונים, בסמוך לדרך פ"ת-יפו ושכונת בורוכוב, ובנקודה הקרובה ביותר לתל אביב. מתיישבי הקבוצה קיבלו מגרשים בשטח של 15 דונם (בשונה מהמגרשים שקבלו יתר המתיישבים, בשטח של 5 דונם) על מנת לפתות אותם להיאחז בקרקע, כחלוץ לפני המחנה, ללא שירותי בריאות, דת או חינוך. המגרשים הגדולים אפשרו קיום חקלאות שהמשיכה להתקיים באופן חלקי בשכונה עד קום המדינה.

הבתים המקוריים, צריפים ובתים בודדים חד קומתיים, התאפיינו בארעיות ובחומרים נחותים, על כן נהרסו רובם בעשורים הראשונים וכיום לא נותר מהם שריד.

יצוין כי התכנון וחלוקת המגרשים נערכו באופן רציף והמשכי דרומה, לתחום שכיום שייך לגבעתיים, וגם כיום נראית החלוקה המוניציפלית סביב שכונת הראשונים שרירותית.

**בשנות ה-30 וה-40 שינתה השכונה את פניה והצריפים התחלפו בבתי דירות (2-3 קומות) ולצידם בתי מלאכה. בשנות ה-30' התבטא השגשוג שבעקבות העליה החמישית גם בשכונה. המגרשים הגדולים שבה חולקו לרשת רחובות ומגרשי בניה קטנים, ונבנו בתי דירות בגובה 3-4 קומות, בחלקם שולב גם מסחר. בדרך פ"ת-יפו הבינעירונית התפתח אזור תעשייה ברמה ארצית, ובתי חרושת שונים הוקמו גם בשכונת הראשונים, בין היתר ברחוב שפירא, שנקרא במקור רחוב 'החרושת'.**

בשנות ה-40' התפתחה חזית מסחרית לאורך רחוב ארלוזורוב. ברחובות הפנימיים נבנו וילות בסגנון הפרברי-רומנטי, לצד בתי הראשונים משנות ה-20' ובתי הדירות משנות ה-30'. בשנים אלה נמשכה הקמת בתי חרושת וסדנאות. ממבני התעשייה בשכונה נותרו שרידים בודדים בלבד שמיועדים להריסה.

**עם השנים המגרשים המקוריים חולקו (כבר בתקופת המנדט) לחלקות משנה. הפרופורציות הארוכות שאפיינו את המגרשים בראשית ימי עיר גנים הנחו את תוואי הרחובות הנוכחיים ברשת שתי וערב.**

**בשנות ה-50'** נהרסו רבים מהמבנים המוקדמים לצורך הקמת בלוקים בצפיפות גבוהה. גן בראשית נחנך לכבוד מייסדי רמת-גן, ולימים הוסב שמו לגן דוד פרנקפורטר.

במהלך שנות ה-60' נעקרו אחרוני הפרדסים לטובת בינוי השכונה. לאורך השנים הוקמו בשכונה מפעלי תעשייה שונים. עם הזמן פונו המפעלים וכיום השכונה משמשת בעיקרה למגורים.

**משנות ה-70'** ואילך הוצאה התעשייה המסורתית מחוץ לעיר ובמקביל החלה בנית בתי דירות גבוהים ראשונים במתחם.

### 3. **רקע תכנוני:**

שכונת הראשונים, בנויה בעיקרה בבנייה רוויה, במגוון טיפוסי בינוי. מתוך כ-140 בנייני מגורים, בבינוי מגוון, נבנו כ-105 לפי היתרי בניה מלפני 01/01/1980, ולפיכך זכאים למימוש תמא/38.

מס' דירות: 1,990 יח"ד (עפ"י נתוני העירייה)

בשכונה כ-4,820 תושבים, לפי מרשם האוכלוסין של משרד הפנים (יולי 2017).

בתחום התכנון כ-20 תכניות, נקודתיות ומתחמיות, שאושרו במהלך עשרות השנים האחרונות. מתוכן מספר פרויקטים משמעותיים נבנו בשנות ה-90' ותחילת שנות ה-2000, ותכניות אחדות (נקודתיות) אושרו בשנים האחרונות.

מספר תכניות נוספות, חלקן מוסיפות דירות בהיקף משמעותי, נמצאות בהליכי תכנון.

בנוסף, ניתנו עד כה בשכונה מעל 25 היתרי בניה למימוש תמא/38, וכ-35 בקשות נוספות שהוגשו ונמצאות בהליכי רישוי.

בתחום התכנון שטחי ציבור מעטים יחסית – הן ע"פ מדד מענה לצרכים הקיימים, כפי שיפורט להלן בסעיף הפרוגרמטי, והן מבחינת חלקם היחסי של ייעודי הקרקע הציבוריים מתוך כלל השטח בתחום התכנון: פחות משליש משטח התכנון מוגדר בייעודים ציבוריים; מתוך זה – כ-23% בייעוד דרך מאושרת או מוצעת, ורק כ-9% מיועד לבנייני ציבור או לשטח ציבורי פתוח. להשוואה, בשכונות חדשות ההקצאה לשטחים ציבוריים עומדת על מחצית משטח התכנון ויותר מכך. מכאן, שיש לשאוף לתוספת משמעותית של שטחי ציבור בתחום התכנון – בעיקר כאשר מדובר בהוספה של מספר גדול של דירות.

### 4. **מצב קיים:**

#### 4.1. **מאפיינים מעניקי זהות ייחודית:**

- **"פסטורליות ירוקה בסמוך לעין הסערה"**  
מבנים בני 3-4 קומות, רחובות צרים ושפע עצים בוגרים, בצמידות למע"ר (מרכז עסקים ראשי) המטרופוליני ולאינטנסיביות של מתחם הבורסה.
- **שלד רחובות:**  
מבנה השכונה מושתת על שלד רחובות אורתוגונלי, המאפשר קישוריות גדולה בתוך השכונה ושומר ברובו על המבנה ההיסטורי שלה.
- **חתך רחוב אופייני:**  
רחובות השכונה צרים ומאופיינים בריבוי עצים – הצומחים בעיקר בשטח הפרטי. הבינוי ברובו בגובה 3-5 קומות.
- **גנים היסטוריים ומבנים לשימור:**  
השכונה משופעת במבנים ובמקבצי צמחיה בעלי ערך אדריכלי, נופי ו/או היסטורי. בלב השכונה גן דוד פרנקפורטר ובו צמחיה עשירה. האלמנטים ההיסטוריים בשכונה מעשירים את המרקם העירוני, ותורמים לבינוי ייחודי ואיכותי.
- **מיקום ותפקוד בעיר:**  
שכונת גבול/דופן מחד, מרכזית מאוד במיקומה – מאידך. השכונה מסמנת דופן של מגורים ובינוי מרקמי-שכונתי. מיקום השכונה בסמיכות למע"ר המטרופוליני מאפשר נגישות למגוון רב של שירותים, ולחללים עירוניים אינטנסיביים.
- **פריסה והיקף מסחר ותעסוקה:**  
מבני התעסוקה נמצאים בשולי הרקמה האורבנית, בגבהים שבין 1-6 קומות.

בשכונה מעט מסחר שכונתי בלבד, הממוקם ברובו לאורך רחובות שפירא וראשונים.

**4.2. טופוגרפיה:**

השכונה מישורית ברובה, ללא שיפועים משמעותיים. הטופוגרפיה עולה באופן הדרגתי וקל לכיוון מזרח.

**4.3. צירי תחבורה ונגישות:**

השכונה ממוקמת בסמוך לצירי תחבורה ארציים ומטרופוליניים, שבתחומי רמת גן, גבעתיים ותל-אביב. בכללם –הקו הסגול של הרכבת הקלה, קו המטרו המתכונן, כביש 20 (דרך איילון), והרחובות ז'בוטינסקי ואבא הלל. רחובות ראשיים סמוכים נוספים – ארלוזורוב, אריאל שרון וערבי נחל. השכונה סמוכה לתחנת הרכבת המסילתית (סבידור-ארלוזורוב), ולתחנת הרק"ל אבא הלל, המוקמת בצומת עם הרחובות ארלוזורוב-ז'בוטינסקי.

השכונה נמצאת במרחק הליכה ממספר תחנות של תחבורה ציבורית:

- סמיכות לרח' ז'בוטינסקי ותחנת הרק"ל המתוכננת (5 ד' הליכה).
- סמיכות לתחנת הרכבת סבידור-ארלוזורוב (11 ד' הליכה).
- השכונה נגישה למרכזי תעסוקה ומסחר ללא צורך בשימוש ברכב פרטי.
- לשכונה נגישות מקסימלית למגוון אמצעי תחבורה.

**5. מצב קיים – בניוי:**

**5.1. טיפולוגית בניוי**

מס' בניינים	שנת הקמה (טווח)	מס' קומות	מס' בניינים	מס' יח"ד במבנה
107	עד 1979	1-2	15	1-3
3	1981-1990	3-6	116	9-14
16	1991-2000	7-10	8	15-26
5	2001-2010	10-20	2	27-48
11	מאז 2010			72
				לא אופיין

**בסה"כ קיימים בשכונה כ-140 בנייני מגורים. בחלקם יש חנויות, גם בחלקות שאינן בייעוד קרקע הכולל חזית מסחרית.**

**כ-10 בניינים בשכונה בייעוד או בשימוש תעסוקה, חלקם חרבים או לא מאוכלסים.**

ניכר ההבדל בין הבניה המרקמית למגורים המאפיינת את השכונה, מרכז העיר ומרקם העיר גבעתיים שמדרום - לבין המע"ר המתפתח מצפון וממערב.

**○ בתים משותפים 3-5 קומות**

- מבנים בני 3 קומות על עמודים או 3 קומות הכוללות קרקע + 2.
- נבנו בשנות ה-70.
- חצרות צדיות וקדמיות (חלקן מטופחות וחלקן מוזנחות).
- בינוי עם קשר חזק לרחוב
- עוברים תהליכי התחדשות במסגרת תמ"א 38
- חלקם מיועדים לשימור (ר' להלן).

**○ בנייה רוויה 6-10 קומות**

- מתחם מגורים סגור סביב חצר עם בריכה, שנות ה-90, (רג/867 – שינוי יעוד מתעשייה ("פרימן")) לאזור מגורים מיוחד).
- פרויקטים נקודתיים של התחדשות עירונית.

**○ רבי קומות - 10-20 קומות**

- מגדלים שנבנו בשנות ה-90 (רג/926 – שינוי ייעוד מתעשייה למגורים).

**5.2. שימור**



## מס' דף: 9:

במרץ 2011 הושלם סקר שימור כלל עירוני, שנערך ע"י אדר' נעה שק ע"פ הזמנה של עיריית רמת גן. הסקר כולל סקירה היסטורית מקיפה של העיר והמלצות על אתרים ומתחמים – בניינים, מתחמים בנויים ומקבצי צמחיה - לשימור.

בפברואר 2014 פורסמה הודעה על הכנת תכנית השימור ותנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77, 78 לחוק. ההודעה כללה רשימת אתרים, על בסיס סקר השימור, שמנתה כ-300 מבנים וכ-120 אתרי נוף, ברחבי העיר, מקצתם גם בשכונת הראשונים.

ביום 7.9.2020 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים את **התכנית לשימור אתרים ברמת גן, תכנית מס' 506-0290858**. מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור שיקום אתרי המורשת הבנויה והנופית של העיר רמת גן, על ידי קביעת מתחמים ואתרים לשימור, והוראות לפיתוחם ושימורם. שכונת הראשונים מוגדרת בתכנית כמתחם לשימור. התכנית כוללת הוראות ייחודיות לשימור מתחמים, בנספח מס' 5 – הוראות מתחמיות. התכנית מייחסת חשיבות גבוהה לשימור הצמחיה הוותיקה אשר משלימה את הבינוי ההיסטורי ליצירת אופייה המיוחד של השכונה.

**התכנית כוללת 9 מבנים לשימור בתחום השכונה**: בניין לשימור מחמיר, 6 מבנים בדרגת שימור ב', שימור עם אפשרות לתוספות ושינויים; 2 מבנים בדרגת שימור ג', שימור זיכרון באמצעות תיעוד ושילוט.

**התכנית כוללת 12 אתרי נוף בתחום השכונה**; גן ציבורי לשימור ו-11 אתרי נוף הכוללים עצים בודדים, עצי רחוב וקבוצות עצים ותיקים לשימור.

### 6. אפיון חברתי כלכלי:

#### 6.1. רמה סוציאקונומית:

שכונת ראשונים מדרגת לפי המדד החברתי כלכלי (למ"ס 2008) בדירוג 14-15 (מתוך 20). בין תושבי השכונה שיעור גבוה של אקדמאים (43%). קרוב למחצית המועסקים מבין תושבי השכונה בעלי משרות ניהול ומקצועות חופשיים.

#### 6.2. אפיון האוכלוסייה – התפלגות גילאים:

מניתוח נתוני הלמ"ס 2016 למרכז השכונה (אזור סטטיסטי 131). עולים הנתונים הבאים: בהשוואת התפלגות הגילאים של מרכז שכונת ראשונים לרמת גן ניתן לראות כי אחוז הילדים (גילאי 0-19) דומה (22%-23%) אך ההתפלגות שונה (ר' תרשים מס' 2). בשכונת ראשונים יש יותר פעוטות (0-4) ואוכלוסייה מבוגרת בגילאי 25-44. מה שמצביע על אוכלוסייה גדולה של משפחות צעירות בשכונה. ממצא זה עלה גם במפגשים שנערכו עם תושבי השכונה במסגרת תהליך השיתוף. בשני האזורים הסטטיסטיים האחרים (125 ו-132) הרכב האוכלוסייה דומה יותר להתפלגות האוכלוסייה האופייני לרמת גן.

#### 6.3. זהות שכונתית:

ממצאי תהליך השיתוף מראים כי קיימת זהות שכונתית מקומית. התושבים סיפרו על אינטראקציה קהילתית גבוהה בקרב הילדים, הגמלאים והמשפחות. שכונה בה "כולם מכירים את כולם". בשכונה בית ספר יסודי אחד - "המתמיד", אליו הולכים כל ילדי השכונה. תנועת הצופים מאד פעילה והגינה השכונתית מהווה מוקד משיכה להורים וילדים בשכונה. אוכלוסיית הגמלאים גם היא מלוכדת סביב מועדון גמלאים פעיל.

### 7. שטחי ציבור ומרחב ציבורי:

#### 7.1. היקף שטחי הציבור ופריסתם (כאמור בסעיף 1.3)

דרכים – 46.11 ד'.

שטחי ציבור פתוחים – 8.12 ד'.

שטח למבני ציבור 9.08 ד'.

#### 7.2. מוקדים שכונתיים –

א. גן פרנקפורטר: הגן נחנך בפברואר 1950, תוך ניצול הטופוגרפיה של הוואדי להתקנת מקווה מים ששימש כמוקד הגן, ובהתבסס על נטיעה נרחבת של כ-320 עצים, בשטח בן 5 ד', מנובמבר 1944. בתקופה מאוחרת יותר הונצח בשם הגן תושב השכונה דוד פרנקפורטר, אשר התנקש בשנת 1936 במנהיג המפלגה הנאצית בשוויץ, בהיותו סטודנט צעיר לרפואה. במהלך השנים עבר הגן שינויים, במסגרתם יובש האגם ונערכו שינויים אדריכליים.

#### סקר השימור ממליץ על שימור הצמחייה ההיסטורית בגן.

ב. בית דורון: הבנין נבנה בשנת 2009 ביוזמה ובשיתוף עיריית רמת-גן, בתיה ויצחק ברוך וילדיהם לזכר בנם ואחיהם דורון ז"ל.

המבנה ניצב עד לאחרונה בתחום ייעוד קרקע שצ"פ. ביוני 2018 אושרה תכנית 506-01452595 שהסדירה את ייעוד הקרקע במגרש: שב"צ לבנין ושצ"פ סביבו.

במרכז הקהילתי בית דורון פועלת ספריה ובו מגוון פעילויות, חוגים וסדנאות לכל הגילאים. כן פועלים במקום מועדון גמלאים ואולם כנסים, ונערכים בו אירועים, קורסים השתלמויות וכיו"ב.

ג. בית הספר "המתמיד" – למרות שטחו המצומצם (פחות מ-2.5 דונם), לביה"ס תפקיד חשוב בלכידות הקהילתית, היות ורוב הילדים בשכונה הולכים אליו.

בית הספר הדתי "חורב": בשולי השכונה בית ספר יסודי ממלכתי-דתי לבנים, שאינו משרת את תושבי השכונה ואינו מהווה מוקד שכונתי.

### 7.3. היקף שטחים פתוחים ופריסתם –

שלד המרחב הציבורי מתבסס על גן משמעותי במרכז – גן פרנקפורטר, וגינות קטנות מסביב. סה"כ בשכונה כ-8.12 דונם של שטחים ביעוד שצ"פ. שטחו של גן פרנקפורטר הינו כ-2.6 דונם (נטו – ללא גן הילדים והפקעות לדרכים, הכלולים בו).

בשכונה ישנו מחסור בשטחי ציבור פתוחים. עפ"י חישוב של 3 מ"ר שצ"פ לנפש, נדרשים כיום (עבור כ-4,820 תושבי השכונה) כ-14.5 דונם שצ"פ. כלומר – במצב הקיים (חסרים כ-6.4 דונם שצ"פ).

מחסור זה צפוי לגדול עם תוספת התושבים הצפויה בשכונה.

### 7.4. עצים והצללה בשכונה –

תחושה נעימה השוררת ברחובות השכונה מקורה בריבוי העצים הבוגרים, אך חלק ניכר מהעצים הבוגרים נמצאים בתוך שטחים פרטיים ועלולים להיפגע כתוצאה מהליכי בניה בהתחדשות השכונה.

חתך הרחובות הקיימים צר, ואין בו כדי לאפשר פיתוח של אזורי שהייה משמעותיים.

השכונה משרה תחושת שהיה באזור מגוון ונטוע – למרות מיעוט השטחים הציבוריים הפתוחים בה, וזאת בשונה מהשכונות הסובבות אותה.

"רוח מקום" זו נמצאת בסכנת העלמות, במידה והליכי התחדשות עירונית יתרחשו ללא התייחסות מיוחדת לנושא העצים.

מתכנני תכנית האב ערכו מיפוי מבוסס תצ"א של העצים הקיימים בשכונה.

המיפוי התייחס למיקום – בחלקות פרטיות לעומת בשטחים ציבוריים.

המיפוי אינו מבחין בין גדלים וסוגים של עצים ואינו מהווה סקר עצים.

מספירת עצים מהמיפוי עולה, כי בתחום התכנון קיימים (בקורב) כ-200 עצים בתחום השטחים הציבוריים וכ-270 עצים בתחומי מגרשים פרטיים, ובסה"כ כ-470 עצים – רק כ-2.6 עצים לדונם, בממוצע, או: עץ אחד לכל 6.7 תושבים.

## 8. תנועה:

### 8.1. פריסת הרחובות וכיווני התנועה:

תחום התכנון במיקום מרכזי ביותר בצפון מזרח העיר, סמוך למתחם הבורסה ולעיר תל אביב, קרוב ונגיש לנתיבי איילון. הדרכים הראשיות הגובלות בשכונה משמשות כצירי תחבורה ציבורית פעילים, הקו האדום של הרכבת הקלה מתוכנן למעבר ברחוב ז'בוטינסקי, עם תחנה בסמיכות לשכונה מצפונה. נתונים אלה מציבים את השכונה במיקום מרכזי מבחינת נגישותה – יתרון גדול שבצדו סיכון להשפעת התנועה העוברת מסביב לשכונה. נפחי התנועה בצירים הסובבים את השכונה גבוהים ובשעות השיא ישנם עומסים כבדים בצירים אלו, חלק מתנועה זו עובר בתוך השכונה.

### 8.2. רוחב זכות הדרך ברוב הרחובות בתחום התכנון – בין 6 ל-18 מ':

ברוחב 6 מ' – החיצון

ברוחב 8 מ' – שמחה

ברוחב 10 מ' – לאן, בועז, יכין

ברוחב 12 מ' – שפירא, המתמיד, דב פרידמן (חלק חד סטרי), צבי, תש"י

ברוחב 14 מ' – עיר גנים, דב פרידמן (חלק דו סטרי), תרפ"ב, יהודה

ברוחב 15 מ' – תרע"ד

ברוחב 18 מ' – הראשונים

8.3. בתחום התכנון ישנם 4 רחובות ללא מוצא: שני רחובות (יהודה, צבי) מסתיימים בשל הפרש מפלסים ביחס לרח' המעין; רחוב ללא מוצא (תרע"ד) מסתיים בבניוי מגדלים בתחום גבעתיים ממערב; וסמטה ללא מוצא

(החיצון) ליד ביה"ס "המתמיד".

### 8.4. כניסות ויציאות:

התייחסות לצמתי הכניסה/יציאה מהשכונות:

במסגרת התייחסות במצב הקיים ישנן 5 כניסות לשכונה ו-4 יציאות ממנה. מתוכננת כניסה ויציאה אחת מרחוב המעין. להלן פירוט של הכניסות/יציאות:

- כניסה לשכונה דרך רח' הראשונים מצפון – מרח' ארלוזורוב, יציאה דרומה לכיוון גבעתיים
- כניסה ויציאה דרך רח' שפירא – חיבור לרח' ארלוזורוב
- כניסה לשכונה דרך רח' המתמיד מצפון – חיבור לרח' ארלוזורוב
- יציאה מהשכונה דרך רח' לאן – חיבור לרח' ארלוזורוב
- כניסה לשכונה דרך רח' בועז - מרח' לאן
- כניסה לשכונה מדרום, מרח' קק"ל - חיבור לצומת שפירא/תרע"ד
- יציאה מהשכונה בהמשך לרח' ראשונים לכיוון גבעתיים

8.5. הערכת תפקוד מערך התנועה הקיים: מערך התחבורה הפנימי בשכונות מתחבר לצירי התנועה הראשיים, ברחובות ארלוזורוב וז'בוטינסקי. שני אלה מתפקדים כצירי תנועה משמעותיים בתחום המטרופולין. מאחר שרח' ז'בוטינסקי, הסמוך לשכונה ומשפיע על התפקוד התנועתי של הצמתים הצפוניים בה, נמצא בעבודות להקמת הרק"ל מזה תקופה, לא ניתן להתייחס אל התפקוד התנועתי הנוכחי כמייצג.

#### 8.6. חניה:

- א. מסקר עירוני של מקומות חניה במצב הקיים (המבוסס על אורך נתיבי חניה ומדגם מצומצם של עבודת שטח לצמצום טווח סטיית הנתונים) עולה, כי בתחום התכנון קיימות כ-700 חניות ציבוריות לאורך הרחובות.
- ב. בבחינת היחס בין מספר יחידות הדיור הקיימות בתחום התכנון לבין מספר מקומות החניה הציבוריים בשכונה מתקבל כי לכל דירה בתחום התכנון קיים כ-0.3 חניה ציבורית.
- ג. על פי סיוור שטח, אמנם קיימים בשכונה בניינים עם חניות פרטיות, אך במספר רב של בניינים אין חניה פרטית בגבולות המגרש והדיירים מסתמכים על חנייה ברחוב, אשר כפי שניתן לראות מאפשרת יחס נמוך של חניות ליח"ד.

#### 8.7. תחבורה ציבורית:

- א. תחבורה ציבורית קיימת: תחום התכנון משורת ע"י היצע גדול של קווי תח"צ הפועלים בצירי התנועה הגובלים ומאפשרים נגישות טובה למוקדי ענין רבים.
- ב. ברח' אבא הלל פועלים 10 קווי אוטובוס, המציעים נסיעה, בין היתר, אל: מתחם עתידיים בתל אביב, קניון איילון ואזור התעסוקה בני ברק, בת ים, גבעתיים וביה"ח שיבא.
- ג. ברח' ז'בוטינסקי פועלים 39 קווי תח"צ המאפשרים גישה, בין היתר, אל: מסוף כרמלית, מתחם עתידיים, אוניברסיטת תל-אביב, מרכז תל-אביב, פתח תקווה, תל השומר, קריית אונו, בני ברק.
- ד. ברח' בורוכוב בגבעתיים פועלים 2 קווי אוטובוס, המציעים נסיעה ברחבי גבעתיים ורמת גן.
- ה. ברח' ערבי נחל פועלים 5 קווי אוטובוס, המציעים נסיעה לכיוון התחנה המרכזית בתל אביב, מסוף רידינג, קניון איילון ברמת גן ותחנת רכבת האוניברסיטה. וכן אוטובוסים לכיוון בני ברק, תל השומר, מסוף כרמלית, כורזין, ורמת עמידר.
- ו. תח"צ בביצוע – "הקו האדום" של הרק"ל ברח' ז'בוטינסקי, לאורכו מתוכננת תחנה אחת בגבול תחום התכנון, בצומת עם ארלוזורוב ואבא הלל.
- ז. תח"צ בתכנון – קו תת-קרקעי ("מטרו") לאורך דרך אבא הלל.

#### 8.8. אופניים:

בתחום התכנון לא קיימים שבילי אופניים. תנועת אופניים מתרחשת ללא שבילים נפרדים ועקב כך מתגלעים קונפליקטים בין משתמשי הדרך השונים ונוצרות בעיות בטיחות. הדבר בא לידי ביטוי בעיקר בצירי התנועה הראשיים בשכונה.

#### 9. בדיקה פרוגרמטית (מיום 9.12.2020):

9.1. הבדיקה הפרוגרמטית מתבססת על שקלול נתונים המגובשים למסקנות עבור תחום התכנון המבוקש. הפרוגרמה לשכונת הראשונים התייחסה לנתונים הבאים: טיוטת נספח כלכלה ושיתוף ציבור, נתוני גודל משק בית בפרויקטים חדשים ברמת גן, ניתוח ועיבוד נתוני למ"ס 2014-2018, המדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור (אוגוסט 2016), על עדכוניו, ומיפוי מצבות תלמידי ב"ס יסודי (תש"פ) בשכונות השונות בעיר, לפי סוג המוסד.

- 9.2. בבחינה פרוגרמטית של המאזנים, עולה כי קיים מחסור בתרחיש 2029 בכל הפונקציות הנבחנות, ובעיקר בכיתות מעון יום, כיתות ביי"ס יסודי, ביי"ס על-יסודי ושצ"פים. (המאזנים נעשו בהתאם לתוכניות ויוזמות תכנוניות המופיעות בפרוגרמה העירונית בלבד)
- 9.3. מימוש מלוא התוכניות והיוזמות התכנוניות המקודמות כיום בשכונה (להוציא את תכנית האב) צפוי להעמיק את המחסור בכל הפונקציות הנבחנות, למעט בבתי ספר יסודיים, כאשר תוספת של כ-16 כיתות המוצעת מתוקף היוזמה התכנונית במתחם ארלוזורוב-שמחה – המתמיד, צפויה לתת מענה מלא לביקוש (9.13 כיתות), שצפוי להתווסף מתוקף התוכניות והיוזמות הצפויים בשכונה.
- 9.4. מימושן של כ-70% מיחיד מהקיבולת הנוותרת המוצעת בתוכנית האב, צפוי להקטין את המחסור בבתי ספר יסודיים ובשצ"פים, אך להגדיל את המחסור במעונות יום, גני ילדים ובתי ספר על יסודיים, ביחס לאמור 9.2. בסעיף

#### 10. יוזמות תכנוניות:

מיקומה האטרקטיבי של השכונה, בסמוך לצירי תחבורה מרכזיים ולמרכזי תעסוקה, מושך אליה שפע של יוזמות פיתוח. רובן של היוזמות מתרכזות בדופן הצפונית של השכונה ומציעות להגדיל משמעותית את זכויות הבניה בשכונה, ולהוסיף שימושים של תעסוקה, מסחר, אכסון מלונאי ובעיקר – מאות דירות. הבינוי המוצע מתאפיין בבנייה מגדלית המשנה כליל את המרקם הקיים בשכונה. בנוסף על היוזמות בתוך גבולות השכונה, מתרחש תהליך של פיתוח מואץ המקיף את השכונה משלושה עברים (צפון – מתחם הבורסה, מערב – ארלוזורוב, ומזרח – מתחם הסיטי של גבעתיים).

#### יוזמות פרטיות לעיבוי המגורים ותמ"א 38:

בלב השכונה מקודם מספר גדול של בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38, רובן על בסיס הריסה ובניה מחדש ומיעוטן על בסיס חיזוק ועיבוי מבנים קיימים. הפיתוח המואץ בתחומי השכונה ובסביבתה הקרובה יוצר עומס גדול על התשתיות בשכונה (רשת הדרכים, חניה, מבני ציבור ושטחים ירוקים), ומשפיע על איכות חיי התושבים.

#### 11. סוגיות מנחות – תכנון:

- 11.1. מיעוט שטחי ציבור בשכונה:  
במצב הקיים בשכונה קיים מחסור בשטחים ציבוריים. על התכנון להציע מתווה שיאפשר מענה לצרכי הציבור בשכונה – הן לפתרון חוסרים קיימים והן עבור התוספת הצפויה של אוכלוסייה.
- 11.2. סוגיות אורבניות-תנועתיות:  
ציפוף ותוספת משמעותית של נפחי בניה עתידים להשפיע על חתכי הרחובות ועומס המשתמשים השונים בזכות הדרך.
- 11.3. סוגיות תנועה, תח"צ וחניה:  
יש להתאים את שלד הרחובות ורוחב הרחובות לנפחי התנועה הצפויים בעקבות התחדשות השכונה, צרכי החניה, דופן הרחוב והחלוקה בין משתמשי הדרך.  
יש לקבוע את אופן ההתמודדות עם מצוקת החניה גוברת בעקבות תוספת יח"ד הצפויה.  
יש להערך להגברת שימוש בתחבורה ציבורית ואופניים לאחר הקמת הרכבת הקלה.
- 11.4. גבולות לא ברורים:  
תחום השכונה אינו מובהק – הן כלפי גבעתיים והן כלפי שכונות/אזורים אחרים בעיר. מרקם הבינוי בין השכונה לבין גבעתיים מדרום – המשכי; מצפון – "זליגה" של שימושי תעסוקה.
- 11.5. השפעות ההתחדשות העירונית על מאפייני הגינון והנטיעות בשכונה:  
במגרשים בהם מבוצעת התחדשות בניינים – שכיחה פגיעה בעצים ושיחים קיימים, והנטיעות החלופיות – מעטות.
- 11.6. מסתברת פגיעה בעצים הסמוכים לחלקות בהן מבוצעות הריסה ובניה.  
מצבי מעבר חדים בין מגורים לשימושי מע"ר:  
בשכונה קיימים מעברים חדים בין מבנים צמודי קרקע, בנייני שיכון מטיפוסים שונים ומבנים רבי קומות, בחלקם למגורים ובחלקם לתעסוקה, הנמצאים בסמיכות אלו לאלו.
- 11.7. סמיכות לנתיבי איילון:  
הקרבה היחסית לעורק תחבורה ארצי מהווה אתגר סביבתי ועירוני שלו יתרון תחבורתי.  
בצד החיים בצל זיהום אויר ורעש, והתמודדות עם קיטוע של הרצף העירוני, השכונה נהנית מנגישות טובה.
- 11.8. שימור הזהות השכונתית ואופייה הייחודי מול הצורך בהתחדשות:

התחדשות עירונית, הריסה ובניה מביאות איתן שינויים בבינוי ובחללים העירוניים, במרחב ובתוכן, ועימם – ההתלבטויות:

האם השימור יתמקד במבנים בודדים או במרקם בנוי? ואולי בשילוב ביניהם?  
כיצד יש לשמר מרכיבי זהות כגון עצים למרות הבנייה המאסיבית?

כיצד ניתן לשמר את האופי הקהילתי של השכונה אל מול תוספת הדיירים המשמעותית הצפויה?

**מקורו של תהליך החשיבה בתכנון השכונה** – בהגדרת הסוגיה שלהלן: שכונת ראשונים הינה שכונת מגורים שקטה הגובלת באזור הבורסה ובמע"ר המטרופוליני המתפרס משני העברים של נתיבי איילון. מיקומה המרכזי של השכונה וסמיכותה לאזור העירוני האינטנסיבי ביותר במדינה מעלה את השאלה:

**האם השכונה היא חלק מהמע"ר או שכונת מגורים נפרדת?**

בתהליך התכנון הוגדרו ונבחנו חלופות לאפיון מקומה של השכונה במערך העירוני והמטרופוליני. נבחרה חלופת הביניים לפיה **השכונה הינה צמודת מע"ר**; הביטוי "צמודת מע"ר" נבחר כדי לבטא את היות השכונה שכונת תווך, אשר אינה יוצרת גבול ברור המבדיל אותה מהמע"ר העירוני, אלא תכנון המאמץ בדופן השכונה את המע"ר ומנחה את ההדרגתיות של השימושים והגבהים עד שמגיע לבינוי המרקמי המהווה את לב השכונה. כך קיימת שמירה על זהות השכונה בפיתוח בעצימות נמוכה המאפשר להמשיך את הקהילתיות הקיימת בשכונה תוך ניצול האטרקטיביות הגדולה שלה לאור הצמידות למע"ר, כדלהלן:

1. פיתוח הדופן הצפונית של השכונה **כדופן המע"ר**. אזור זה יכיל עירוב שימושים ועוצמות בנייה גבוהות.
2. פיתוח **אזור תווך** בין הדופן המערבית של השכונה לפנים השכונה. אזור זה יכיל שטחים פתוחים, מבני ציבור ומבני מגורים משולבים בחזית מסחרית.
3. שימור **לב השכונה** כשכונת מגורים שקטה, שימור מרקם הבינוי הקיים ואפשרות להתחדשות בעיקר בכלים של עיבוי, תוך שמירה על עצים ומבנים ייחודיים בשכונה.

## 12. מדיניות התכנון עבור שכונת הראשונים

### 1. כללי

**השכונה תוגדר כשכונה צמודת מע"ר (מרכז עסקים ראשי)**

1. הדופן הצפונית של השכונה תוגדר **כדופן המע"ר**. באזור זה יותרו **שימושי מע"ר** וכן שימושים ציבוריים המשרתים הן את המע"ר והן את המגורים. עוצמות הבניה באזור זה יהיו מתונות יחסית למע"ר, על מנת לאפשר מעבר הדרגתי של שימושים ונפחי בניה בין הפיתוח האינטנסיבי של המע"ר והשכונה.
2. בין דופן המע"ר ללב השכונה יוגדר **אזור תווך**, אשר יכיל רצף של שטחים פתוחים, מבני ציבור ומגורים משולבים בחזית מסחרית. אזור התווך יהווה אזור מעבר בין הבניה הגבוהה ואינטנסיביות השימושים במע"ר לבין הלב השקט והאינטימי של השכונה.
3. **לב השכונה** – בתוך השכונה יש לשמור על האיכויות המגדירות את השכונה: פרופורציות בינוי אנושיות, בינוי מרקמי וריבוי עצים. יש לשמור ככל האפשר את העצים בשכונה ולהרחיב את חתכי הרחובות על מנת לשמור על היותם מרחב ציבור נעים ומזמין.
4. החלקים השונים בשכונה יאופיינו **בגבהי בינוי שונים** בהתאם לקרבה למע"ר במטרה ליצור בינוי בעל פרופיל של ירידה הדרגתית מצפון דרומה.
5. כדי לצמצם את הפערים בצרכי הציבור הקיימים והמשוערים בשל תוספת יחידות הדיור בפרויקטים השונים בשכונה, **תכנית האב מעודדת פינוי וניוד זכויות** מסוימים בלב השכונה אל הבינוי שנמצא בדופן המע"ר ואזור התווך. מנגנון חשוב זה, ככל שיתממש, יוסיף לרווחת השכונה והעלאת איכות החיים של התושבים בה.

### 6. מגרשים לפינוי וניוד זכויות לדופן המע"ר או למגרש קולט זכויות לטובת שטח ציבורי:

- א. להרחבת בית ספר "המתמיד": בועז 3 (ג. 6128 ח. 394), המתמיד 35 (6128 / 387).
- ב. הראשונים 20 פינת תרפ"ב 21 (6128 / 447).
- ג. הראשונים 14, (6128 / 320, 323).
- ד. הראשונים 18 (6128 / 84, בית אבות).

**בחלקות המצוינות בסעיפים א'-ד' לא תותר התחדשות פרטנית של תמ"א 38.**

- ה. לאחר פינוי החלקות שבסעיפים 1.6 א-ג, יתאפשר פינוי של חלקות מגורים בשטח העולה על חצי דונם, לטובת שטחי ציבור אחרים.
- ו. יהודה 10, צבי 8, צבי 9, דב פרידמן 11 (6128 / 796, 635, 773, 646) – חלקות אלו מיועדות לדרך והן משויכות למתחמי תכנון שיקלטו אותם כאשר יתממשו. ככל שקיימת יוזמה לפינוי וניוד של חלקות אלו טרם הבשלת מתחם תכנון יתאפשר הדבר בתיאום מול אגף תכנון.

**יתרו פינני וניוד של זכויות הבניה מחלקות אלו גם לפרויקטים אחרים ברחבי העיר, ובתנאי שיעמדו במגבלות הגובה והבינוי של אותו אזור.**

ז. ככל שתוצע חלקה לפינני וניוד זכויות בהתאם לסעיף ה' ויוצע גם מגרש קולט עבורה. תבחן מול אגף התכנון אפשרות המימוש גם טרם השלמת פינניים של כל החלקות המופיעות בסעיפים א'-ד'

7. גבהי הבינוי כפי שמופיעים במסמך מדיניות זה **הינם מירביים**, לא תותר חריגה מהם אף לא מכח תמ"א 38 או תכנית דומה לה.

## 2. שטחי ציבור

**התכנית מכוונת לחיזוק "הלב השכונתי הציבורי", המהווה את מרכז הפעילות השכונתית, ע"י הרחבת גן פרנקפורטר, המשמש כפארק השכונתי ומהווה עוגן קהילתי מרכזי בשכונה.**

1. פיתוח רח' הראשונים כרחוב הראשי של השכונה, ויכלול שביל אופניים ומסחר מלווה רחוב.
2. הרחבת גן פרנקפורטר: התכנית מעודדת ניוד זכויות ממגרשים הסמוכים לגן אל אזור התוודך ודופן המער"ר. בנוסף, תנתן עדיפות להעתקה של גני הילדים הקיימים בשטח גן פרנקפורטר לשטחים חדשים, שיתפנו ע"י המנגנונים הנכללים בתכנית ויכללו לקלוט אותם.
3. עידוד מסחר בחזיתות המגורים הפונות אל הפארק.
4. שינוי תנועת ברח' דב פרידמן: הקטע שבין רח' צבי לרח' הראשונים יהיה דרך משולבת ממותנת תנועה ובה עדיפות להולכי רגל ופיתוח נופי. ככל שיפתח המשך רחוב עיר גנים בתחום מתחם 10 ומתחם 2, תבחן סגירה של ציר זה לכלי רכב ושימוש כציר תנועה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד.
5. חיזוק ושימור חללי הרחובות בשכונה כמרחבים ציבוריים איכותיים, ע"י שמירה וטיפול עצי הרחוב.
6. הרחבת זכות הדרך על מנת לאפשר מדרכות רחבות:

• רוחב מינימלי של זכות דרך ברח' הראשונים – 18 מ'.

• רוחב מינימלי של זכות דרך ברחובות לב השכונה – 12 מ'.

הרחבת זכות הדרך תחויב בכל הליך תב"ע, ותתחלק בין שני צידי הרחוב באופן שווה.

7. הוספת מעבר להולכי רגל מרח' שמחה לגן פרנקפורטר, דרך מתחם תכנון מס' 11 אשר ב"אזור התוודך".

8. שימור עצים במגרש הפרטי על ידי הגבלת שטח חניונים תת קרקעיים.

9. הוספת שני מעברים המקשרים בין רח' המתמיד לרח' שפירא.

10. **הרחבת בית ספר יסודי "המתמיד"**:

בית הספר השכונתי נמצא כיום על מגרש בשטח של כ- 2.4 ד' וכולל 18 כיתות. גודל המגרש הנדרש ע"פ תקני משרד החינוך, עבור מספר הכיתות הקיים, הוא 5.4 ד'. הרחבת שטח ביה"ס מהווה צורך אקוטי בשכונה, למענה על צרכי ההווה, קל וחומר על צרכים עתידיים. הביניים בכתובות בועז 3, והמתמיד 35 (חלקות 394, 387 בגוש 6128) נותרו היחידים שנבנו לפני 1980 במתחם המתמיד-בועז-יכין, והגובלים בביה"ס היסודי "המתמיד". פינני חלקות אלה נדרש לשם הרחבה של ביה"ס היסודי "המתמיד". בהתאם לכך חלקות אילו מסומנות כחלקות לניוד זכויות (כאמור לעיל בסעיף 1.6) ומיועדות לקליטה במתחם 7 – ארלוזורוב-יכין.

11. **הוספת בית ספר יסודי נוסף לשכונה במסגרת תכנית יזמית**

הוספת שטח למבנים ומוסדות ציבור עבור בית ספר יסודי בשטח בין הרחובות המתמיד, ארלוזורוב והראשונים הכולל את רח' שמחה. חלופה זו נסמכת על קידום תכנית יזמית. הנחיות בינוי:

א. גודל השטח למבנים ומוסדות ציבור אשר יוקצה לצרכי ציבור יהיה כ-5 דונם.

ב. פינני המגרשים לטובת השטח למבנים ומוסדות ציבור יהיה בהינף הראשון של תכנית ההתחדשות העירונית למתחם.

ג. בתכנון המתחם יש להקפיד על יצירת מעבר מגונן פתוח לציבור בין הבינוי שעל רח' ארלוזורוב לבין השטח שיקבע למבנים ומוסדות ציבור.

ד. יש לשמור על קישור בין רחוב המתמיד לרחוב שפירא. תועדף שמירה על רחוב שמחה והרחבתו. ככל שיוכח אילוץ תכנוני משמעותי, יבחן מול אגף תכנון ומול אגף התנועה, שצ"פ שרוחבו הממוצע לא יפחת מ- 6 מ' ורוחבו המזערי לא יפחת מ- 4 מ'. שצ"פ זה יקשר בין רחוב המתמיד לרחוב שפירא ויהווה תווד בין בית הספר לבין שטחי דופן המער"ר.

## 3. שימור

שכונת הראשונים זוהתה כמתחם לשימור (מתחם מס' 4) בתכנית השימור העירונית. התכנית כעת (03/2021) בשלב מילוי תנאים להפקדה.

בשכונה יש מספר מבנים לשימור, ובהם שני מקבצים בעלי חשיבות גבוהה:

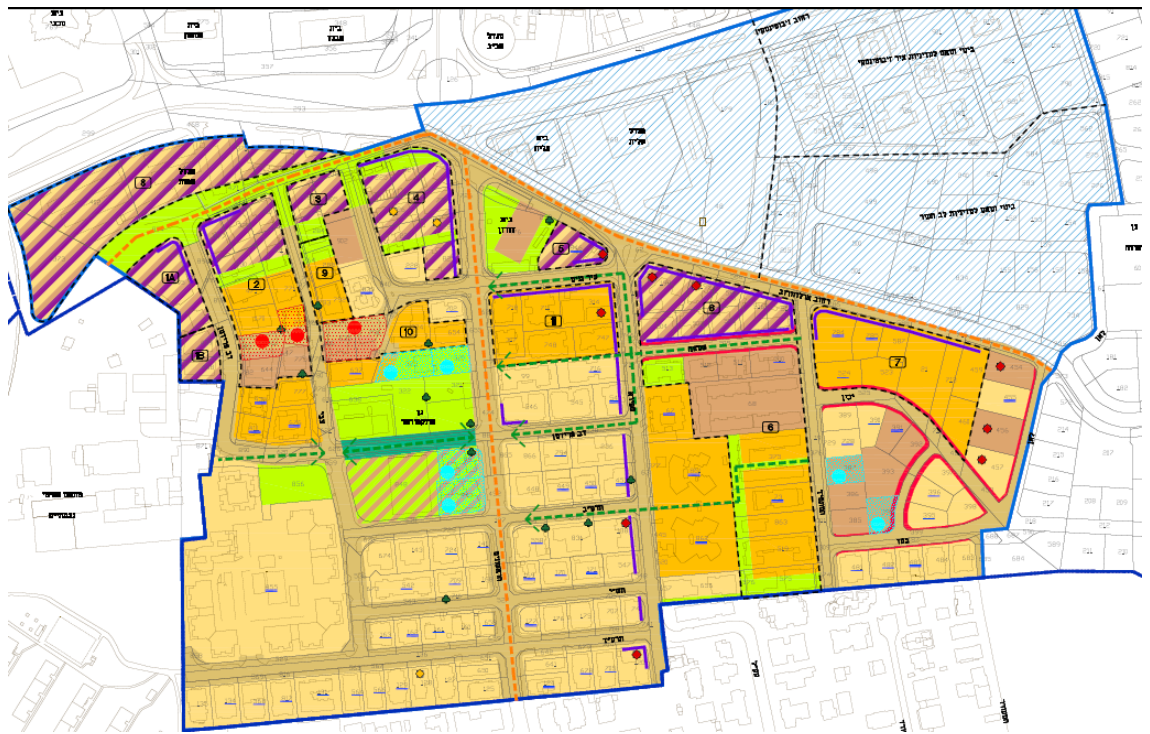
- ברח' ארלוזורוב – בכתובות: ארלוזורוב 79, 81, 83 (בסמוך לצומת רח' שפירא).  
ברח' ארלוזורוב, התחדשות עירונית תעשה תוך שימור המבנים המוצעים ושמירה על מאפייניהם כשער הכניסה למרחב השכונתי, באופן המשכי לחזית המסחרית ולאופי השכונתי של רח' שפירא.
  - לאורך רח' שפירא – בכתובות: שפירא 4, 10, 16, ו-20.  
בניינים אלה מהווים עדות לתקופת הבינוי השניה של השכונה, משנות ה-30 וה-40. בתקופה זו התפתחה בשכונה בניה עירונית של בתי מגורים, מסחר ותעשייה, כביטוי למעבר מישוב בעל אופי חקלאי לישוב בעל אופי עירוני. בשלב זה בהתפתחות השכונה, שהתרחש גם בשאר העיר, הבניינים נבנו בסגנון הבינלאומי שרווח באותם שנים. בדיונים על תכנית השימור הודגשה חשיבותו של רח' שפירא כרחוב היסטורי בעל ערכים לשימור. בתשריט המדיניות סומנו מבנים לשימור בדרגה ב' ובדרגה ג' ואתרי נוף לשימור. זיהוי האתרים תואם לתכנית השימור העירונית. בכל מגרש הכולל מבנה או אתר נוף לשימור יש לפעול בהתאם להוראות תכנית השימור העירונית. במקטע רחוב ארלוזורוב וברח' שפירא נשמרו עד היום חלק ממאפייני התקופה במסחר שכונתי, בתי קפה ומבנים היסטוריים.
- מתן ביטוי להיסטוריה של השכונה על רבדיה השונים ושמירה על נכסיה התרבותיים יעשירו אותה בכל התחדשות עתידית ויתרמו לתחושת הקהילתיות והשייכות לשכונה.

#### 4. מנגנון פינוי וניוד:

- בסעיף 1.6 לעיל נמנו חלקות אותן יש לפנות לטובת צרכי ציבור, לרווחת השכונה. נדרש ניוד של זכויות הבניה מחלקות אלה ומימושן במקומות אחרים.
1. מגרשים אלו יפונו אל מגרשים קולטי זכויות בדופן המע"ר.
  2. חישוב הפיצוי למגרש בגין קליטת יחידות הדיור יעשה בהתאם לנוסחה שהוגדרה במסמכו של שמאי מקרקעין שאול לב מיום 10/02/2021 (על עידכונה), המהווה נספח לתכנית זו. תוצאת הנוסחה כוללת בתוכה את הדירות שנוידו ואת דירות התמורה.
  3. יש לצרף לתכנית המפורטת שתוגש נספח שמאי המתייחס לתוספת יחידות הדיור.
  4. ככל שלא תהיה הסכמה בין שמאי העירייה לשמאי היועץ לתכנית – תקבע תוספת יחידות הדיור ע"י שמאי מכריע בדימוס.
  5. תוספת הקומות עבור ניוד הזכויות כפי שמופיעה בסעיפי הגובה הינה מירבית, ומטרתה – קליטת זכויות הבניה שנוידו והתוספת בעבורן.
  6. תותר תוספת שטח עבור דירות התמורה של המגרש שפונה ( שאינו באזור קולט הזכויות) של מעל 12 מ"ר ולא יותר מ-20 מ"ר; ובלבד שתוספת השטחים תהיה על חשבון שטחי דירות היוזם. תוספת זו תותר עבור הדירות המפונות בלבד.
  7. במגרש המפונה יהרס הבנין הקיים ויפונו הריסותיו. המגרש ירשם ע"ש עיריית רמת גן כתנאי להיתר. פינוי המגרש יהיה תנאי לטופס 4.

#### 5. בינוי:

רצ"ב תשריט מצב מוצע.



**6. תכנון דופן המע"ר**

**1. תחום:**

השטח שבמתחם זה כולל מגרשים לבניה של דופן המע"ר וחלקות שיפוננו אל מגרשים אלה לטובת פינוי שצ"פ חדש, פתיחת דרך ו/או פינוי שטח ציבורי – ע"פ מתווה התכנית. מתחמים ראשיים ובהם הבניינים הנמצאים בגוש 6128 ובחלקות כמפורט להלן:

מתחם	כתובת	חלקות	הערות תכנון
<b>1 קנדה-ישראל + דב פרידמן - מערב</b>	א1- דב פרידמן 2, 6 ב1- דב פרידמן 8, 10	895 439, 438 (ג. 6128)	(מתחם א1): יש לטפל במסגרת תב"ע והיתר לתכנון התואם את שיקוע רח' המעין. גישה לרכב מרח' המעין.
<b>2</b>	דב פרידמן 1 (פ. המעין 6), דב פרידמן 3, 5, 7, 9; המעין 6, 8, 10 (פ. צבי 2), צבי 4, 6	,400, 330, 329 ,471, 470, 401 ,647, 646, 644 ,775, 773, 771 877 (ג. 6128)	המתחם נמצא ב"דופן המע"ר", אך חלקו הדרומי ב"אזור התווד". בהתאם לכך, בינוי גבוה יותר לאורך רח' המעין. במרכז המתחם יוגדר שצ"פ, כהמשך לאזור החיץ בין דופן המע"ר לאזור התווד. החלק הדרומי של המתחם יוקצה כולו לצרכי ציבור, בשטח שלא יפחת מ-800 מ"ר. בשטח הנותר יותר בינוי למגורים, בהתאם למתווה אזור התווד ובין 15-30 ק' בכפוף להקטנת תכסית הבינוי והרחבת המרחב הציבורי סביבו. יבחן במסגרת התכנון שהמתחם יקלוט בשטחו זכויות בניה של 2 בניינים (לפחות) המיועדים לפינוי בשכונה. גישה לרכב מרח' המעין.



<p>המתחם נכלל בתכנית המופקדת (י.פ. 9469 מיום 9.3.21) 506-0494815 – רג/1337ג – מגדל הראשונים.</p>	<p>905, 284, 283 (ג. 6128)</p>	<p>יהודה 2 / 4 (פ. רח' המעיין), צבי 1 (פ. רח' המעיין), צבי 3</p>	<p><b>3</b> <b>"מגדל הראשונים"</b></p>
<p>המתחם נמצא ב"דופן המעיין" בינוי גבוה יותר בצמוד לרח' המעיין. תשמר זיקת הנאה או שצ"פ ברוחב של לפחות 5 מ' רוחב בהמשך לאזור החיץ בין דופן המעיין לאזור התווד. החלק הדרומי של המתחם יוקצה לצרכי ציבור. בנינוי המגדלים יש לשלב בית ספר של 18 כיתות בנוסף המתחם יקלוט בשטחו זכויות בניה של 2 בניינים (לפחות) המיועדים לפינוי בשכונה. עדיפות עליונה לפינוי וקליטת זכויות הבניה של המתמיד 35 ויכין 6 (סעיף 1.6א') לשם הרחבת שטחו של ביי"ס המתמיד.</p>	<p>,227 – 223, 221 727 (ג. 6128)</p>	<p>יהודה 1, 3, 5, 7, הראשונים 2, 4, 6, המעיין 18</p>	<p><b>4</b> <b>מתחם קרשין</b></p>
<p>התכנון יתיחס לשימור המבנה והעץ שנקבעו לשימור, תוך הדגשת תפקיד הבנין כשער כניסה לשכונה. בקומת הקרקע ובבנין לשימור תיקבע חזית מסחרית. גובה הבנין לא יעלה על 20 ק', ובתנאי שיקלוט זכויות בניה מבנין המיועד לפינוי.</p>	<p>846 (ג. 6128)</p>	<p>ארלוזורוב 83, 85</p>	<p><b>5</b> <b>ארלוזורוב 83, 85</b></p>
<p>חלקו של המתחם מצפון לרחוב שמחה יהווה חלק מדופן המעיין, חלקו של המתחם מדרום לרחוב שמחה יהווה חלק מאזור התווד ויפעל רק בהתאם למתווה לאזור זה. המתחם יכלול את חלקות 863 (גן ילדים) ו- 509 (רחוב שמחה) כחלק מן השטח לאיחוד וחלוקה, ויקבע שטח קרקע לשימושים ציבוריים, ובכללם בנייני ציבור (בהיקף שלא יפחת מ- 5.4 ד') ושטח פתוח (כמפורט להלן); התכנון יתיחס לשימור המבנים הכלולים במתחם ולבינוי מלווה-רחוב התורם למרחב הציבורי. לאורך רח' ארלוזורוב תישמר חזית מסחרית פעילה. ישמרו מעברים נאותים מגוננים ומפותחים היטב ופתוחים לציבור: בהמשך לזיקת ההנאה הקיימת בין שפירא 11, 15; ובגבול גבעתיים, שביל נוסף בכיוון צפון- דרום המתחבר לשטח למבנים ומוסדות ציבור. שבילים אלו יהיו ציבוריים (שצ"פ). כמו כן תעשה הקצאה לשצ"פ בתחום המגרש של שפירא 2. יש לשמור על קישור בין רח' ארלוזורוב לבין השטח למבנים ומוסדות ציבור. תועדף שמירה על רחוב שמחה</p>	<p>,504, 199, 198 ,585, 506, 505 ,510, 517, 516 ,513, 512, 511 ,863, 375, 73, 68 575, 519 (ג. 6128)</p>	<p>ארלוזורוב 81א +81ב (פ. שפירא 1), ארלוזורוב 79, 77, 73, 75; המתמיד 24; שמחה 1 (פ. שפירא 3), שמחה 3, 9, 7, 5 (פ. המתמיד 26), שמחה 2 (פ. שפירא 5), שמחה 4, 6, 8, 10 (פ. המתמיד 20). רח' המתמיד 30, 32, 34, 38, 40, 40א</p>	<p><b>6</b> <b>ארלוזורוב - שמחה - המתמיד</b></p>

והרחבתו.			
המתחם יהווה דופן ברורה ומקשרת בין הבינוי הגבוה מאד המתוכנן ממערב (בתל אביב) ומצפון (במתחם הבורסה). גובה הבינוי יקבע בהתאם לבניינים הקיימים בתא שטח זה. התכנון יכוון לשיפור המרחב הציבורי ולקישור לקירוי רח' המעיין ולתחנת הרק"ל, תוך שמירה על חיובים שנקבעו בתכניות קודמות לזיקת הנאה לציבור.	18, 371, 373, 402, 403 (ג. 6109)	ז'בוטינסקי 2, 2א, 2ב, 4 (המעין 1, 3, 7, 5)	8 המעיין- ז'בוטינסקי

2. הנחיות לתכנון :

- א. אפיון: רח' המעיין ורח' ארלוזורוב, בעבריהם הדרומיים, יאופיינו כדופן המעיין. התחדשות עירונית תערך בתכנון מפורט שיקבע שימושי מע"ר בשילוב מבני ציבור ושימושי פתוחים לשימוש התושבים והעובדים. רח' ארלוזורוב יתפקד כרחוב חיץ, יקבע לארכו מעבר הדרגתי משימושי מע"ר לשכונת מגורים ממערב למזרח.
- ב. **אזור דופן המעיין יהווה אזור קולט לניוד זכויות בניה** מהמתחם המרקמי, לטובת פינוי מגרשים לצרכי ציבור. המגרשים לפינוי בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
- ג. היקף הזכויות יקבע בתכנית מפורטת בהתאם למדיניות הועדה המקומית; בכל אופן גודל ממוצע לדירה לא יעלה על 95 מ"ר (פלדלת).
- ד. **גבהים שיותר, בקומות ברוטו:**
  - 1) **מתחם דופן המעיין 1** (ממערב לרח' דב פרידמן): עבור מתחם 1א גובה הבינוי יהיה בהתאם לתכנית המקודמת. ככל שלא תאושר, גובה הבינוי יהיה עד 40 קומות ברוטו ובתנאים שיקבעו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל. עבור מתחם 1ב יותרו עד 20 קומות ברוטו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
  - 2) **מתחם דופן המעיין 2+3+4** (מרח' המעיין עד צומת הראשונים): עד 35 קומות ברוטו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
  - 3) **מתחם דופן המעיין 5** (פינת רחוב ארלוזורוב ועיר גנים): עד 20 קומות ברוטו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
  - 4) **מתחם דופן המעיין 6:** רחוב ארלוזורוב (בין רח' שפירא ורח' המתמיד): עד 30 קומות ברוטו. ככל שבמתחם מתאפשרת הקצאת קרקע של כ-5 דונם למבנים ומוסדות ציבור, יותרו 35 קומות ללא צורך בניוד זכויות למגרש. בתחום המסומן בתשריט כאזור התווד גובה הבינוי יהיה בהתאם לתכנית המקודמת ולא יעלה על 19 קומות ברוטו. ככל שהתכנית לא תאושר, גובה הבינוי יהיה בהתאם לאזור התווד.
  - 5) **מתחם דופן המעיין 7:** רחוב ארלוזורוב (מרח' המתמיד ועד רח' לאן) : עד 20 קומות ברוטו.
  - 6) **מתחם דופן המעיין 8:** בין רח' המעיין לז'בוטינסקי – עד 40 קומות, ובהתאם לבינוי הקיים. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.

3. חלוקה :

- התכנית מגדירה מתחמים לתכנון מפורט בדופן הצפוני של השכונה, בתחום דופן המעיין. במתחמים אלו יתאפשרו עוצמות בנייה גבוהות ושימושי מע"ר.
  - א. בדופן המעיין תחויב הגשת תכנית למתחם מלא בלבד, כמצוין בטבלה 6.1.
  - ב. **תועלות ציבוריות:** כל מתחם יחויב בהפרשת תועלות ציבוריות בהתאם לנתוניו, ובכלל זה: הקצאת שטחים לצרכי ציבור ו/ או מטלות תחברתיות.
- ככל שניתן שטחי הציבור המוקצים יהיו במגרש נפרד בייעוד לצרכי ציבור ובשטח מינימאלי של 650 מ"ר. ככל שהקצאת מגרש נפרד לצרכי ציבור אינה ישימה או יעילה תכנונית, יש להפריש שטח מבונה לצרכי ציבור

בתחום המגרש הסחיר, שטח ההקצאה יהיה כ-8% מסך השטחים העיקרים במגרש ויקבע בתיאום עם אגף התכנון. ככל שפרויקט מציע פינוי שטח באזור המרקמי, פינוי שטח הקרקע, יהיה בנוסף להפרשת שטחי הציבור הדרושה במתחם.

4. **צפיפות:**

**יחס הריסה - בניה מירבי** לדירות לא יעלה על 2.4:1, לגבי דירות קיימות בהיתר, בכל אופן המכפיל שיאושר יהיה בכפוף לנפחי הבינוי הקבועים בתכנית זו. המכפיל לדירות יתעדכן בהתאם למדיניות הצפיפות העירונית על עידכוניה. הצפיפות תחושב לפי המכפיל ביחס ליחידות הדיור הקיימות בפועל בחלקות מבונות (לא תותר הוספת יח"ד על פי זכויות שלא מומשו).

5. **תוספת לדירה:**

שטח דירות התמורה לא יעלה על הקיים בהיתר בתוספת 12 מ"ר. ניתן יהיה להוסיף מרפסת בהתאם לתקנות ולמגבלות התכנון והבינוי.

6. **שימושים:** עירוב שימושים, מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ומוסדות ציבור, ספורט ופנאי. **בקומת הקרקע וקומות המסד:** שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד, שימושים ציבוריים.

7. **שטחי תעסוקה:**

בדופן המע"ר יכללו שטחי תעסוקה לפי תכניות מפורטות, בהתאם למגבלות הבינוי. תתאפשר המרה של שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.

8. **תכנית מפורטת למתחם תתייחס לנושאים הבאים:**

- א. הקצאות לצרכי ציבור לרבות מגרשים לגני ילדים ומעונות יום.
- ב. ככל שיש בתכנית מפורטת שטח מבונה לצרכי חינוך חובה יש לקבוע הוראות לתכנון מיטבי של החלל והחצרות ולתכנן בהתאם להנחיות המשרד הרלוונטי.
- ג. יחס לאזור התווך, המאפשר מעבר בין קנה המידה המע"רי לקנה המידה השכונתי.
- ד. מיקום השצ"פים, כיכרות וחזיתות מסחריות בצמוד לרחובות הראשיים בשכונה, באופן שיחזק ויעשיר את המרחב הציבורי.
- ה. עיצוב קומות המסד ואופן החיבור בין המבנים לרחוב, על מנת לייצר דופן פעילה הפונה אל הרחוב. המרוח הקדמי ימשיך את מרחב הרחוב ומפלסיו, קומת הקרקע תכיל כניסה נפרד לכל שימוש.
- ו. שמירה על חתך רחוב סביר, גם ברחובות צרים, הן מבחינת גבהי בניה והן מבחינת כמות ואיכות של נטיעות.
- ז. שמירה על 15% חלחול בכל מגרש. יותרו אמצעי החדרה בנוסף, לא במקום.
- ח. השטחים הטכניים, כולל חצר משק וחנייה לסוגיה, יהיו בתת קרקע בלבד.

7. **תכנון אזור התווך - אזור מגורים ומסחר**

1. **תחום:**

השטח לתכנון מפורט שבאזור זה כולל את החלקות הבאות, ע"פ המתחמים שלהלן:

מס' מתחם	כתובת	חלקות	הערות
7 <b>יכין - ארלוזורוב</b>	ארלוזורוב 71 (פ). המתמיד 27), ארלוזורוב 71א, 69, 67, 65, 63; יכין 1 (פ. המתמיד 29), יכין 3, 5, 7, 9.	21, 460, 459, 460 ,587, 524, 523 785, 784, 713 (ג. 6128)	גובה הבינוי לא יעלה על 14 ק'. יותרו עד 5 קומות נוספות ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
9	צבי 5, צבי 7	792, 286	במתחם זה יתכן שתדרש השלמה להרחבת רחוב עיר גנים אשר מיועד להפתח במסגרת מתחם 10. תעשה הקצאה של קרקע עבור שצ"פ בחלקו הצפוני של המתחם. ככל שהבנין ברחוב יהודה 8 רוצה להתחדש הוא יעשה זאת במסגרת מתחם זה. יש לבחון איחוד של מתחם זה עם מתחם 10.

<p>במתחם זה יש לפתוח את המשך הדרך עבור רח' עיר גנים. יתכן שינוי של מיקום הדרך המשולבת בשל אילוצי תכנון. יש לתת הקצאת קרקע עבור שטח למבנים ומוסדות ציבור, יש לעשות מסחר הפונה לגן פרנקפורטר. יש לבחון איחוד של מתחם זה עם מתחם 9. ככל שידרש ויוכח תכנונית, יתאפשר באישור אגף התכנון, ניווד זכויות כדי לעמוד בתבנית הבינוי המבוקשת.</p>	<p>,324 ,796 ,635 654 (ג. 6128)</p>	<p>צבי 9, יהודה 9, יהודה 10, הראשונים 12</p>	<p>10</p>
<p>במתחם זה יש לעשות את השימור לבנין ברחוב שפירא 4. כמו כן לתת הקצאת קרקע עבור צרכי ציבור. גודלה ומיקומה יתואם עם אגף התכנון. תכנית מפורטת תקבע מסחר שכונתי בשפירא 6. תנתן זיקת הנאה או שצ"פ בחלקו הדרומי של המתחם עבור מעבר מרח' שמחה לגן פרנקפורטר.</p>	<p>,711 ,317 ,718 747 ,314 ,748 (ג. 6128)</p>	<p>הראשונים 5, הראשונים 7א, הראשונים 7ב, עיר גנים 8, שפירא 4, שפירא 6</p>	<p>11</p>

**2. הנחיות לתכנון אזור התווך:**

- א. הבינוי באזור התווך צריך להתייחס הן לבינוי של דופן המע"ר והן לבינוי המרקמי בלב השכונה. בהתאם לכך יעשה תכנון מוקפד לנפחיות המבנים והקשר שלהם למפלס הרחוב. הבינוי יתווך בין קנה-המידה השונה של שני אזורים אלה.
- ב. אזור התווך הינו אזור להתחדשות עירונית בפינוי בינוי בתכנון מפורט בלבד.
- ג. היקף הזכויות יקבע בתכנית מפורטת בהתאם למדיניות הועדה המקומית; בכל אופן גודל ממוצע לדירה לא יעלה על 95 מ"ר (פלדלת).
- ד. גבהים שיותר, בקומות ברוטו:
- ה. במסגרת תכנון מפורט, יותר בינוי, שגובהו לא יעלה על 14 קומות, בכפוף לתועלת ציבורית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ו. במתחם ארלוזורוב – שמחה – המתמיד (מתחם 6), גובה הבינוי יהיה בהתאם לתכנית המקודמת ולא יעלה על 19 קומות ברוטו. ככל שהתכנית לא תאושר, גובה הבינוי יהיה בהתאם לאזור התווך.
- ז. במתחם מס' 2 – גובה הבינוי באזור התווך יהיה בין 15-30 קומות, מספר הקומות יקבע מול אגף התכנון בכפוף להקטנת תכסית הבינוי והרחבת המרחב הציבורי סביבו.
- ח. יש להקפיד על בינוי מלווה רחוב, אשר ישמור על חלל הרחוב האיכותי המאפיין את השכונה

**3. חלוקה:**

התכנית מגדירה מתחמים לתכנון מפורט באזור התווך. תחויב הגשת תכנית למתחם מלא בלבד, כמצוין בטבלה 7.1

**4. צפיפות:**

**יחס הריסה - בניה מירבי** לדירות לא יעלה על 1:2.4, בכל אופן המכפיל שיאושר יהיה בכפוף לנפחי הבינוי הקבועים בתכנית זו.

הצפיפות תחושב לפי המכפיל ביחס ליחידות הדיור הקיימות בפועל בחלקות מבונות

(לא תותר הוספת יח"ד על פי זכויות שלא מומשו).

**5. תוספת לדירה:**

שטח דירות התמורה לא יעלה על הקיים בהיתר בתוספת 12 מ"ר. ניתן יהיה להוסיף מרפסת בהתאם לתקנות ולמגבלות התכנון והבינוי.

**6. שימושים:**

יותר שימושי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר שכונתי ומשרדים יותר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בלבד.

שימושים לצרכי ציבור ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע.

חזית הבינוי הפונה לגן פרנקפורטר תהיה מסחרית.

7. **תועלות ציבוריות:** כל מתחם יחויב בהפרשת תועלות ציבוריות בהתאם לנתוניו, ובכלל זה: הקצאת שטחים לצרכי ציבור ו/ או מטלות תחברתיות. ככל שניתן שטחי הציבור המוקצים יהיו במגרש נפרד בייעוד לצרכי ציבור ובשטח מינימאלי של 650 מ"ר. ככל שהקצאת מגרש נפרד לצרכי ציבור אינה ישימה או יעילה תכנונית, יש להפריש שטח מבונה לצרכי ציבור היקפו יקבע בתיאום עם אגף התכנון.

8. **תכנית מפורטת למתחם תתייחס לנושאים הבאים:**

- א. תכנון הממשק למרחב הציבורי: התכנון יעשיר את מרחב הרחוב ויתייחס לחיבור בין המבנים לרחוב. קומת הקרקע תכלול דופן פעילה שבה מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים.
- ב. התכנון יאפשר קישורים ע"י שבילים ושצ"פים בין לב השכונה לדופן המע"ר.
- ג. הקצאות לצרכי ציבור.
- ד. הוראות בינוי ובכללן תכסית קווי בניין ונפחי בינוי. לא תותר בניה מחוץ לקווי בניין.
- ה. הוראות עיצוב ופיתוח הכוללות בין היתר הוראות לעיצוב נפח הבניין כך שישמר מקצב הבינוי הקיים בשכונה.
- ו. התייחסות למיקום וכמות של נטיעות במגרש ובמרווח הקדמי.
- ז. שמירה על 15% חלחול בכל מגרש. יותרו אמצעי החדרה בנוסף, לא במקום.
- ח. השטחים הטכניים, כולל חצר משק וחנייה לסוגיה, יהיו בתת קרקע בלבד.

#### 9. **תכנון לב השכונה - בינוי מרקמי**

השטח לבניה שבמתחם זה כולל את שאר השכונה, שלא נכלל במתחמים שצוינו לעיל.

#### 1. **הנחיות לתכנון אזור הבינוי המרקמי:**

- א. בלב השכונה זוהו מגרשים אשר פינויים יאפשר הרחבת שטחי ציבור קיימים או פינוי מגרשי מגורים לצרכי ציבור (ראה סעיף 1.6). המגרשים אשר יפנו יתחברו לפרויקטים בדופן המע"ר או אזור התווך.
- ב. **גובה בינוי מירבי (מתאים לכל סוג של התחדשות):**
  - 1) עד 6 קומות + 2 קומות בנסיגה (ברוטו).
  - 2) במגרשים בעלי צפיפות הגבוהה מ-20 יח"ד לדונם (במצב הקיים) יותר בינוי של 7 קומות ו-2 קומות בנסיגה (ברוטו).
  - 3) **לא תותר בניה גבוהה יותר.**
- ג. ההתחדשות בלב השכונה הינה במתחמי תכנון. עקרונות התכנון למתחם:
  - 1) מתחם יהיה בגודל של לפחות 2 חלקות.
  - 2) כל מתחם יכלול תועלת ציבורית כגון: חזית מסחרית ברח' שפירא וסביב גן פרנקפורטר, או שטח מבונה לצרכי ציבור או תועלת ציבורית אחרת שתקבע עם אגף תכנון במסגרת התכנית המפורטת.
  - 3) מספר הדירות בפרויקט יקטן במידת הצורך כדי להתאים למסגרת הנפחית של מספר הקומות כפי שמצוינות בסעיף 9.1 ב', התכסית וקווי הבניין, ובהתאם לכושר הנשיאה של השכונה. בכל אופן המכפיל המרבי להריסה ובניה לא יעלה על 1:2.4 יח"ד לקיים בהיתר. המכפיל לדירות יתעדכן בהתאם למדיניות הצפיפות העירונית על עדכונה.
  - הצפיפות תחושב לפי המכפיל ביחס ליחידות הדיור הקיימות בפועל בחלקות מבונות (לא תותר הוספת יח"ד על פי זכויות שלא מומשו).
  - 4) לכל מתחם תהיה כניסה ויציאה אחת לרכבים. למתחם יהיה חניון אחד משותף.
  - 5) יושם דגש על שמירת המרווח הקדמי ונטיעת עצי צל ושמירת תכסית של 85% לחלחול.
  - 6) הבינוי של המתחם ישמור ככל הניתן על מקצב הבינוי הקיים באמצעות אמצעים עיצוביים.

#### ד. **מימוש באמצעות תמ"א 38:**

- 1) יותר מימוש בתמ"א 38 בגוש 6128 בחלקות הבאות: 124 (הראשונים 25), 135 (תרע"ד 2), 162 (תש"י 4), 168 (הראשונים 24), 169 (הראשונים 19), 389 (המתמיד 31), 397 (החיצון 1), 455 (לאן 24), 566 (תרע"ד 14), 817 (תרע"ד 8).

- (2) לגבי חלקות נוספות- יותר מימוש בתמ"א 38 בהתאם לבדיקת היתכנות של אגף תכנון ובאישור אדריכל העיר עבור חלקה לה גובלות חלקות בהן כל הבניינים נבנו לאחר 1980 או לאחר קבלת היתר.
- (3) הוראות להתחדשות במסלול הריסה ובניה או חיזוק ותוספת יותרו בהתאם למסמך המדיניות העירוני התקף לנושא זה, ככל שיש סתירות תגבר מדיניות תכנית האב.

**2. הוראות בינוי:**

- א. בחלקה 656 שבגוש 6128, בכתובות שפירא 19 ושפירא 19א תקבע זיקת הנאה ממזרח למערב הצמודה לדופן הדרומית של החלקה. רוחב זיקת ההנאה בין 3-4 מ' ויקבע מול אגף תכנון.
- ב. בלב השכונה ישמרו המאפיינים המרכיבים את זהות השכונה כשכונת מגורים איכותית:
- ג. בנייה מרקמית בקני"מ אנושי, יש לשמור על קצב הבינוי הקיים ע"י מרחק דומה בין בניינים או אלמנטים עיצוביים בחזיתות שישמרו על המקצב.
- ד. שימור העצים הבוגרים ככל האפשר. מרתף עליון ייסוג לקו הבנין העילי - על מנת לאפשר בית גידול ראוי לעצים.
- ה. יש לשמור על קו בנין קדמי וקוי בנין צידיים. אין לבלוט מעבר להם בבניו או מרפסת.
- ו. עבור רחובות ברוחב של עד 12 מ' כולל לא יותרו גדרות בקו מגרש. ככל שיש צורך בגדר היא תהיה בקו בנין. המרווח הקדמי יותאם במפלסיו ופיתוחו למפלס הרחוב.
- ז. במרווח הקדמי יש לשתול לפחות עץ על כל 8 מ' של אורך חזית. העץ יהיה עץ נותן צל וסוגו יקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום מול יועצת הפיתוח של הוועדה.
- ח. יש להתייחס לרחוב שפירא כלב הפועם המסחרי וההיסטורי של השכונה ומתוך כך להתייחס בתכנון למרחב הולכי הרגל ולעודד מסחר שכונתי ובתי קפה לאורך הרחוב.

**10. תנועה**

**1. מטרותיה של מדיניות התנועה:**

- א. שיפור קישוריות בתחום התכנון
- ב. שיפור הבטיחות עבור כל משתמשי הדרך.
- ג. הגדלת חלקם של הולכי רגל ורוכבי אופניים בזכות הדרך.

**2. הנחות בבסיס המדיניות:**

- א. דופן המעי"ר סמוך לרחוב ארלוזורוב – מתוכנן שינוי מהותי בבניו, המאפשר פיתוח דרכים חדשות.
- ב. אזור התווך ולב השכונה – לא מוצעים שינויים במערך הדרכים. לא ניתן לייצר באזור זה שטחים ציבוריים משמעותיים חדשים ולכן השינויים המוצעים תואמים לשטחים הציבוריים הקיימים.

**3. שינויים תנועתיים:**

- א. הרחבת זכות הדרך במקומות בהם יקודם תכנון מפורט, לשיפור התנועה וחווית השימוש ע"י הולכי רגל ורוכבי אופניים ולתוספת משמעותית של נטיעות.
- ב. תתכן אפשרות לסגירת חלק מרחוב דב פרידמן לתנועת רכב, בין רחוב ראשונים לרחוב צבי והפיכתו לציר הולכי רגל ורוכבי אופניים, כחלק מגן פרנקפורטר.
- ג. הוספת חיבור של רח' עיר גנים לכיוון מערב עד רח' דב פרידמן.
- ד. יצירת שביל אופניים בתוך השכונה: ציר צפון-דרום מרחוב ארלוזורוב לאורך רחוב הראשונים. שביל זה יקשר את השכונה מצפון, דרך מתחם עלית, לשביל האופנים שלאורך ציר ז'בוטינסקי ומדרום – לדרכים בגבעתיים.
- ה. התאמת חתך הרחוב לתנועה ערה של הולכי רגל ורוכבי אופנים בגישה אל תחנת הרק"ל (שכעת בבניה) והלאה משם לתחנת הרכבת המסילתית.
- ו. צמצום כניסות לרכבים וירידה לתת קרקע

**4. שינויים נוספים בכפוף לאישור ועדת התנועה:**

**א. תנועת הולכי הרגל:**

- (1) ע"פ המתוכנן, תשופר רמת השירות לתנועת הולכי רגל ע"י הוספת קשרים וע"י שינויים במערך הרחובות הפנימיים בשכונה. בכך אף יקוצרו מסלולי הליכה - לעידוד הליכה רגלית.
- (2) חתכי הרחוב המוצעים קובעים רף מינימום לרוחב מדרכות מומלצות ליישום: רוחב מדרכות של 2 מ' הינו ערך מינימום תכנוני. כלל חתכי הרחוב מייצגים חשיבה מודולרית המאפשרת הקמה של כל רוחב החתך בשלבים תוך מתן עדיפות לתנועה לא מוטורית, כלומר במקרים בהם לא כל זכות הדרך פנויה למימוש, תינתן עדיפות להקמת מדרכות ושביל אופניים לפני יישום חניות.

**ב. תנועת אופניים:**

ההתייחסות לתנועת אופניים כוללת חיבור בין תכנון שבילי אופניים ברחובות ובמרחב העוטף/סמוך לתחום התכנון – אשר אינו חלק מהתכנית הנדונה - ותכנון שביל אופניים פנימי, כחלק מהתכנון המוצע לשכונה.

מערך שבילי אופניים מתוכנן ברחובות עוטפים/ סמוכים לשכונות:

- (1) שביל אופניים לאורך רחוב ארלוזורוב – כחלק מתכנית אב לשבילי אופניים של עיריית רמת גן.
- (2) שביל אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי - כחלק מתכנון הקו האדום ברחוב ז'בוטינסקי, חתך הרחוב המתוכנן כולל שביל אופניים לאורך הרחוב.

**מערך שבילי האופניים המוצע ברחובות עוטפים/ סמוכים לשכונות יציע נגישות טובה באמצעות אופניים ומדגיש את התרומה הרבה ליצירת שביל אופניים על רחוב הראשונים אשר יאפשר את החיבוריות לאותם שבילי אופניים חיצוניים מתוכננים.**

(3) **שביל אופניים מתוכנן בשכונה:**

- שביל אופניים צפון – דרום לאורך רחוב הראשונים.
- שביל אופניים המתחיל מרחוב ארלוזורוב לאורך כל הרחוב המתחבר לעיר גבעתיים.

#### ג. רכב פרטי:

מערך התנועה המוצע לרכב פרטי מבוסס על העקרונות הבאים:

- (1) הרחבת זכות הדרך במסגרת תכנון מפורט, לפי התכי רחוב מומלצים. זאת – ע"מ לאפשר רמת שירות סבירה לכלל משתמשי הדרך.
- (2) השלמת קישוריות בין רחובות על מנת לנצל את הצמתים היוצאים מהשכונה לכיוון רחוב ארלוזורוב.

#### ד. חניה:

(1) חניה ציבורית:

- תישמר חניה ציבורית לאורך הרחובות.
- תכנון מערך הדרכים בשכונות אינו כולל ביטול חניות ממוקד, אך תוספות הבניה אשר מצד אחד מכילות חניות פרטיות המפחיתות את הצורך בחניות ציבוריות, מצד שני צפויה להקטין את פוטנציאל החניות הציבוריות לאור יצירת כניסות למגרשים והגדלת מספר רכבים בשכונה לפחות בטווח המידי לפני הפעלת קווי הרק"ל.

(2) חניה פרטית:

נוכח קרבת השכונות למערך תחבורה ציבורית רחב הכולל קו הסעת המונים, מומלץ לאמץ את תקן החניה המעודכן תוך שימוש בטווח מינימום בתקן (לדירות בשטח נמוך מ-120 מ"ר) ולפי הדגשים שיפורטו להלן. לא יותרו מכפילי חניה מעל או מתחת לקרקע.

(3) דגשים לשימוש בתקן החניה התקף:

- התייחסות למרחק מציר "הקו האדום" תהיה כאילו הוא כבר פעיל, כלומר קביעת סיווג אזור לפי מרחק מקו מתע"ן תעשה ללא הורדת סיווג עד להפעלת הקו.
- שימוש בטווח מינימום בתקן: התקן מפרט טווח למספר חניות נדרש, מוצע לבחור בערך המינימלי בתחום המוצע.
- עבור יחידות דיוור בשטח מעל 120 מ"ר מוצע שימוש בטווח מקסימום בתקן.

#### ה. פעולות נקודתיות:

- (1) יצירת המשכיות לרחוב עיר גנים – התכנון המוצע כולל יצירת חיבור חדש בין רחוב עיר גנים אל רחוב דב פרידמן. המשך לרחוב עיר גנים צפוי לשפר את נגישות תושבי השכונה אל רחוב המעיין כחלק מהפיכתו לרחוב מקשר אל הבורסה.
- (2) כחלק מתפיסת התכנון להעלאת רמת השירות למשתמשי הדרך הלא מוטוריים, מוצע לבצע שיפורים בצמתי הרחובות למתן דגש על שיפור שדה הראייה, צמצום אורך מעברי חציה והנגשת מדרכות גם על ידי פינוי מכשולים.

**בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 2021002 מ: 18/01/21 הוחלט:**  
**ירד מסדר היום לצורך השלמות.**

#### 13. רקע לדיון

בתאריך 06/04/21 התקיים מפגש תושבים בנושא שכונת הראשונים. במפגש הוצגו עיקרי התכנית וניתן זמן לשאלות ותשובות. עיקרי הנושאים שהועלו הם: הבהרות לתכנית, שאלות פרטניות על מגרשים, הערות בנוגע לנחיצות של בנייה גבוהה לאורך רחוב ארלוזורוב ונושאי תנועה. לאחר המפגש התקבלו במיילים פניות מתושבים שנענו ע"י אגף התכנון. רובם הארי התייחס לשאלות פרטניות בנוגע לאפשרויות מימוש.

לאחר מפגש התושבים נעשו עדכונים קלים בתכנית בינהם שינוי מתחם 7 מאזור דופן המע"ר לאזור התווד, הוצאת חלקה 656 מתחום מתחם 6, הוספת חלקות לפינוי וניוד. התיקונים הוטמנו במדיניות כפי שמופיעה במסמך זה.

#### 14. חוות דעת אגף התכנון

לאמץ את תכנית האב לשכונת הראשונים ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ותכניות להתחדשות עירונית

#### המלצת מהנדס העיר

לאמץ את תכנית האב לשכונת הראשונים ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ותכניות להתחדשות עירונית

#### החלטות

לאמץ את תכנית האב לשכונת הראשונים ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה לתכניות להתחדשות עירונית ולמימוש תמ"א 38 בכפוף להוספת סעיף לפיו כל בנייה בתחום התכנית מחייבת מענה תשתיתי.

#### פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: מר כרמל שאמה-הכהן, מר אדם קניגסברגר, עו"ד רועי ברזילי, גב' עדנה וידל, גב' הגר יעקב, מר אלי מוסרי, מר משה וולמן, אדר' רננה ירדני, גב' שרית אסרף-לוי, מר ישראל זרי, מר דני גולדשטיין, מר שלומי בן-ששון, עו"ד זוהר ישרים. (סה"כ 13)  
נגד ההחלטה: מר חגי אשר, מר אביהוא בן-משה, עו"ד חיה מנע. (סה"כ 3)

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה."

\*\*\*\*החתימות שלהלן מתייחסות לכל סעיפי מסמך ההחלטות\*\*\*\*