



עיריית רמת-גן

משתדל"לים
מינהלת התחדשות עירונית רמת-גן



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

06 נובמבר 2022

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית רמת עמידר, רמת גן

506-0874925

עקרונות המסמך נידונו על ידי הועדה המקומית
החלטה מס' 2022008 מיום 20.07.22

צוות התכנון

אדר' עדו אלונים – אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים
אדר' חמוטל גורביץ' – אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים
אדר' דן הורוביץ – אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים
דורון קופמן – תנע ניהול פרוייקטים
מילי איבגי – תנע ניהול פרוייקטים
לביא היציג - שיתוף ציבור וסקר חברתי, מזדוס
ג'יי קפלן – אייל קראוס הנדסת כבישים, תנועה
אדר' יעל מוריה – מוריה אדריכלים, תכנון נוף
אדר' סיטאר אחישר – מוריה אדריכלים, תכנון נוף
דניאלה פז – פז כלכלה והנדסה
שירה בר טוב – פז כלכלה והנדסה, פרוגרמה לצרכי ציבור
גאיה נתנוב – פז כלכלה והנדסה, שמאות
דר' יוסי ויטריאול – ESD, תכנון סביבתי
חגית ברב – ח.ג.מ, מים וביוב
רעות כהן – ח.ג.מ, הדרולוגיה ונגר עילי
אתי סיקסו – קו מדידה, מדידות

עיריית רמת גן

סיגל חורש – מהנדסת העיר
אדר' שי אללוף – אדריכל העיר
אדר' הילה בדיחי דואני – מנהלת אגף תכנון
דר' שלמה לוטן – תכנון אזורי, דרום ומזרח העיר

המנהלת להתחדשות עירונית

רזיאל אחרק – ראש מנהלת התחדשות עירונית
רווית קשטן ארצי – מנהלת תחום תכנון

הרשות להתחדשות עירונית

גורי נדלר – מנהל אגף בכיר תכנון
ערן אבני – מנהל תחום תכנון

תוכן עניינים

2	צוות התכנון.....
3	תוכן עניינים.....
4	01 מבוא.....
5	02 המצב הקיים.....
5	2.1 שכונת רמת עמידר - מיקום וגבולות.....
6	2.2 תחום התיכנון.....
6	2.3 תולדות השכונה.....
6	2.4 רקע תכנוני.....
7	2.5 חברה.....
8	2.6 פרוגרמה לצרכי ציבור.....
8	2.7 מכלול הנוף רחובות וסימטאות.....
9	2.8 תנועה.....
9	2.8 שמאות.....
10	2.10 איכות הסביבה.....
11	2.11 קו המטרו.....
11	2.10 שיתוף הציבור.....
13	2.13 הליכי התחדשות עירונית הקיימים בשכונה.....
13	2.14 יוזמות תכנוניות.....
14	03 חלופות עקרוניות.....
15	04 חזון ומטרות.....
17	05 פירוט מסמך המדיניות.....
17	5.1 פעולות ליישום עקרונות התיכנון.....
18	5.2 מתחמי התיכנון וסכמת הבינוי.....
19	5.3 רחובות השכונה.....
21	5.4 התערבות ואפיון המגורים במתחם.....
22	5.5 נתונים כמותיים.....
24	5.6 הנחיות כלליות.....
25	5.7 שטח למבני ציבור.....
27	5.8 תנועה ותחבורה.....
28	5.9 חתכים עקרוניים.....
31	5.10 שטחים ציבוריים פתוחים.....
32	06 פעולות ליישום מסמך המדיניות.....
33	07 מתחמי חלוץ.....
34	08 כרטסות מתחמים.....
33	09 רשימת נספחים.....

1. מבוא

עיריית רמת גן, המנהלת להתחדשות עירונית ברמת גן והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמות מזה מספר שנים מסמך מדיניות להתחדשות עירונית של שכונת רמת עמידר ברמת גן. המסמך נועד לתת מסגרת ברורה לתהליכי התחדשות עירונית מתוך תפיסה כוללת וראייה רחבה ביחס למתחם התכנון – לשכונת רמת עמידר.

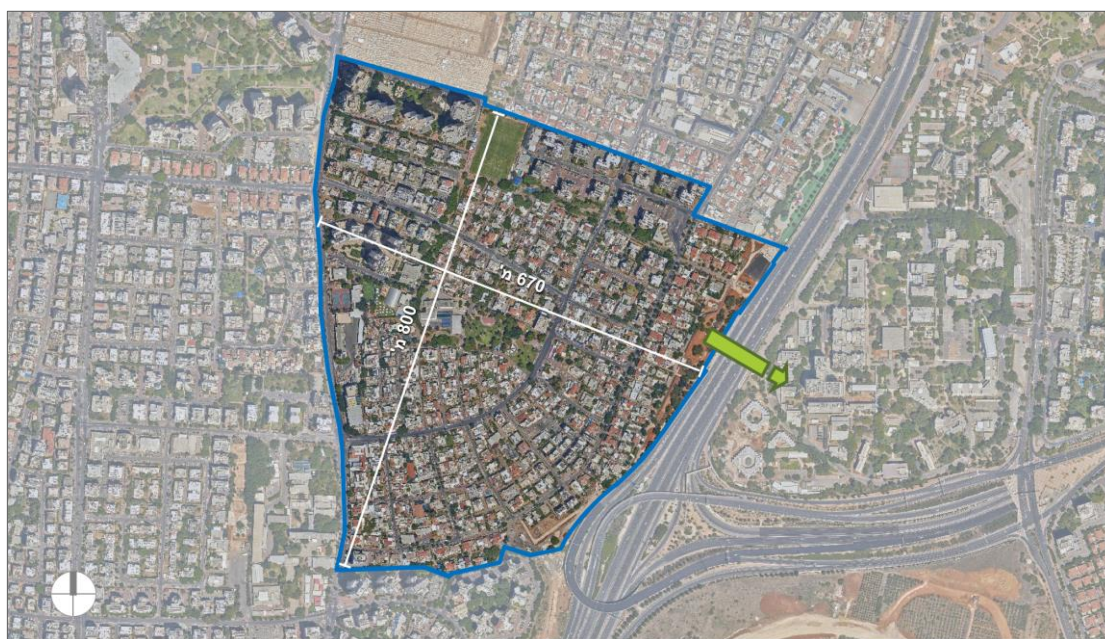
מסמך המדיניות נערך ע"י צוות תכנון אינטרדיסציפלינרי שכלל אדריכלים ומתכנני ערים, יועצי שיתוף ציבור, מומחי פרוגרמה לצרכי ציבור, שמאי מקרקעין, אדריכל נוף, מתכנני תנועה, מתכנני תשתיות, מתכננים סביבתיים ומנהלי פרויקט. עבודת צוות התכנון הרחב נועדה להבטיח הכנת תכנית מקיפה, יסודית, מעשית וקשובה לתושבים, שתשמש בסיס איתן לתהליכי תכנון נוספים ברמת תכנון מפורט בטווח הקרוב ובטווח הרחוק.

על מסמך המדיניות להתוות כללים לתכניות מפורטות להתחדשות, לבחון פוטנציאלים וחסמים, וכן לקבוע ספי כניסה ואמות מידה להתחדשות.

נתונים כמותיים עיקריים:

- שטח תכנית מסמך המדיניות הוא כ-440 ד'.
- תוספת כ-3,100 יח"ד בנוסף על כ-3,100 יח"ד קיימות.
- תוספת כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, בנוסף על כ-3,300 מ"ר שטחים קיימים.
- תוספת כ-63,750 מ"ר שטחי ציבור, בנוסף על כ-22,500 מ"ר שטחי ציבור קיימים. (מחושב לפי 180% ממוצע למגרש ביעוד למבני ציבור – כולל עיקרי ושירות ב-30% מימוש)

ברקע של מלאכת התכנון, לרבות התהליך החברתי הכלול בו, עומדים תהליכי תכנון קודמים שלא הגיעו לידי מיצוי. האופן שבו הסתיימו תהליכי התכנון הקודמים מהווה חסם אמון מצד תושבי השכונה; אחת המטרות העיקריות בתהליך התכנון הנוכחי היא לשקם את האמון עם הציבור ולהציג בפניו תמונת מצב מציאותית וישירה בד בבד עם הצגת אופק תכנוני אופטימי ושאפתני.



שכונת רמת עמידר

2. המצב הקיים

2.1. שכונת רמת עמידר - מיקום וגבולות:

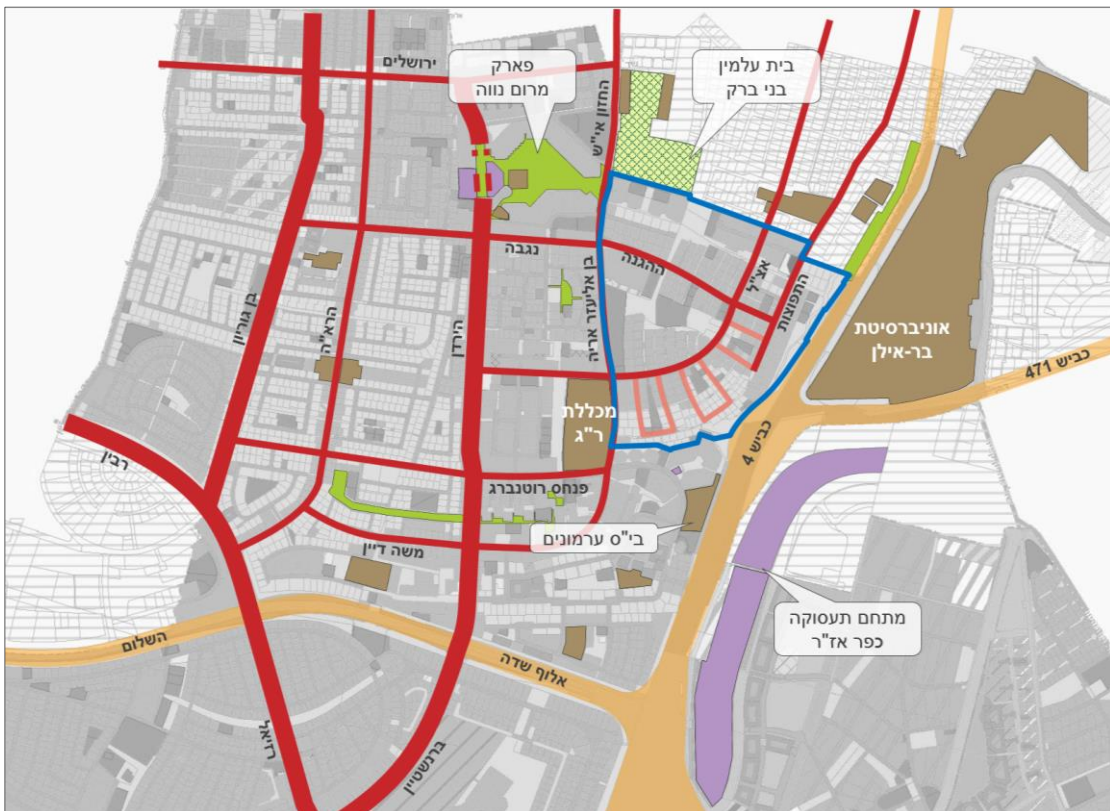
שכונת רמת עמידר ממוקמת במרכז הגיאוגרפי של העיר רמת גן.

ממערב לה מצויות השכונות המזרחי ומרום נווה, מדרום לה שכונת נווה יהושע, ממזרח מצויה דרך 4 ולאחריה ממזרח אוניברסיטת בר-אילן וכן אזורי תעסוקה ומגורים חדשים ומתוכננים באזור כפר-אז"ר, מצפון לרמת עמידר – תחום שיפוט העיר בני ברק.

על אף היותה במרכז הגיאוגרפי של העיר, השכונה מרוחקת ממרכז העיר, ממוקדי תעסוקה ומפארקים ראשיים. מאידך, מוקד מטרופוליני ראשי מצוי בקרבה לשכונה, הכוונה לאוניברסיטת בר-אילן.

השכונה גובלת בדרך מס' 4 ונהנית מגישה רגלית לקווי אוטובוסים בין עירוניים. כמו כן, השכונה נהנית מרמת שירות גבוהה מאד של תחבורה ציבורית מטרופולינית בתחומה. רמת שירות התחבורה הציבורית אף תעלה בעתיד עם תאושר בהחלטת מינהל התכנון תחנת מטרו בחלקה הצפוני של השכונה (חלופה 2 למיקום התחנה) המתוכננת בסמוך למסוף אוטובוסים קיים.

בהיבט שימושי קרקע - השכונה היא שכונת מגורים מובהקת עם מוקדי מסחר ושטחי ציבור ברמה השכונתית בלבד (מלבד תחנת כיבוי אש ראשית).



הסביבה הקרובה ותפקודה | ניתוח התפקיד העירוני של המתחם והממשק עם רחובות השלד

2.2. תחום התכנון:

מסמך המדיניות מתייחס לשכונת רמת עמידר כפי שמופיעה במפת החלוקה לשכונות של עיריית ר"ג.

שטח וייעודי קרקע במצב המאושר:

שטח התכנון כולל כ-440 דונם, הכוללים ייעודי קרקע כדלהלן:

הערות	חלק יחסי	שטח בדונם	ייעוד קרקע
אין זיקה בין שם הייעוד (מגורים א', ב' וכיוב') לבין מאפייני הבנייה המותרים בו	51.3%	225.5	מגורים לסוגיהם
מתוכם 6.0 ד' עבור תחנת כיבוי אש	11.4%	50.2	שב"צ
	17.4%	76.7	שצ"פ
	0.7%	3	מרכז תחבורה
	19.2%	84.2	דרכים
	100.0%	439.6	סה"כ

2.3. תולדות השכונה:

השכונה הוקמה בשנת 1949 בעת קליטת גלי העלייה הגדולים לאחר קום המדינה, כאשר השטח לא היה שייך לשום רשות מוניציפלית. השכונה נבנתה על ידי חברת עמידר כשכונת שיכון טיפוסית ובה מבני בטון בני שתי קומות, המכונים "בתי-תותח" על שם שיטת היציקה בה נבנו.

בשנת 1950 צורפה רמת-עמידר לעיריית רמת-גן.

אל השכונה הגיעו עולים ממזרח אירופה, ועולים מתימן וממצרים. בסוף שנות החמישים, שוכנו במזרח השכונה יוצאי בולגריה בצריפי עץ.

השכונה נחשבה מרוחקת ומנותקת מהעיר רמת גן ועלו בה טענות על הזנחה. לימים עזבו מרבית תושבים אלו את השכונה, במטרה לשפר את איכות הדיור, ובמקומם נכנסו תושבים ממעמד נמוך יותר. כבר בשלהי שנות החמישים נחשבה השכונה כ"שכונת פועלים", במצב פיזי וחברתי רעוע.

בשנות ה-70, הגיעו לשכונה משפחות צעירות ומשפרי דיור וכן שופצו מבני מגורים רבים במסגרת פרויקט שיקום השכונות.

2.4. רקע תכנוני:

שטח השכונה כ-440 ד', קיימות בה כ-3,100 יח"ד בהן מתגוררת אוכלוסייה של כ-8,300 נפשות (נתוני 2020) שהן כ-5% מאוכלוסיית העיר כיום.

בתחום השכונה שיעור שוכרי דירות גבוה (33.9%) אשר מתקשר עם שיעור הצעירים בני 25-35 הגבוה. הדירות להשכרה מתרכזות בעיקר מדרום-מזרח לרחוב אצ"ל וניתן לייחס נתון זה לקרבת קמפוס אוניברסיטת בר אילן.

כ-74% מיחידות הדיור הן בבנייה שיכונית או בבנייה של מבנים צמודי קרקע ותיקים ו-26% בבניה מגדלית.

טיפוס הבנייה הרווח בשכונה הוא "בתי תותח" – בתי שיכון שנבנו בשנות ה-50 שכוללים 8 יח"ד בטיפולוגיה ייחודית של בנייה טורית, דירת גן ומעליה דירת גג, ללא גרמי מדרגות משותפים. כמעט כל בתי התותח הורחבו בדרך זו או אחרת לאורך 70 השנים האחרונות, וברבות הימים נוצר מרקם מגורים אקראי, מגובב, בעל צפיפות נתפסת גבוהה, שמתקשה ביצירת איכות חיים גבוהה לתושביו.

התוכניות המאושרות, רג/1309 על שינויה (רג/1309 מאושרת משנת 2006), מתירות הרחבות ותוספות של אגפים ודירות תוך מזעור צורך בהריסה ותלות בשכנים.

מלבד בתי תותח קיימת בשכונה בנייה שיכונית שגובהה בין 2 קומות ל-5 קומות (חלק ניכר עם ריבוי תוספות), בקשות תמ"א 38 הפזורים בחלק הצפון מערבי (עד 8 קומות), וכן מבנים של צמודי קרקע המצויים בעיקר בדופן המזרחית של השכונה. הבנייה המגדלית נישאת לגובה של כ-20 ק' ומצויה בדופן הצפונית של השכונה (סביבת רחוב אבני החושן).

הצפיפות של הבנייה הרוויה נעה בין 12 יח"ד/דונם ל-37 יח"ד/דונם (במגדלים). הממוצע הנתון הוא כ-17 יח"ד/דונם. הצפיפות לנפש/קמ"ר הינה כ-18,200.

2.5. חברה

בשכונה מספר קהילות בעלות זהות מובחנת, לחלקן זיקה גבוהה לשכונה. שתי הקבוצות הגדולות המאכלסות את השכונה הן:

אוכלוסייה ותיקה – תושבי השכונה הוותיקים כולל דור המשך. בבתים רבים הורחבו ו/או נוספו יחידות שאפשרו לדור ההמשך לגור באותו מתחם ולעיתים להוסיף יחידה להשכרה המשמשת כהכנסה נוספת למשפחה. קהילה זו מאופיינת באוכלוסייה מסורתית.

אוכלוסייה דתית לאומית – הקהילה התגבשה סביב ישיבת ההסדר בלב השכונה, ישיבה שהוקמה בשנת 2006, כגרעין תורני. לקהילה זו חוסן קהילתי גבוה, עם התארגנות פנימית נפרדת משאר קהילת השכונה.

לצד קהילות אלה ישנן שתי קהילות קטנות יותר - חרדיות – אשכנזית וספרדית, וכן קהילת סטודנטים. למעשה, אין ממשק בין הקהילות ואף תחושת נתק. לאורך השנים יש טענות לקיפוח ואפליה ביחס לשאר העיר, לכן חלק עיקרי בהצלחה התכונית תלוי באמון התושבים בתהליך, ישנה חשיבות רבה לקדם את התכנון בשיתוף תושבי השכונה.

היצע הדיור ברמת עמידר יחסית מגוון – ובהתאם מאפשר לכלול מגוון של אוכלוסיות הן ברמה כלכלית חברתית שונה, והן קבוצות גיל שונות. ישנה תשתית עירונית ואזרחית, אשר תאפשר חיבור לכל אחת מהקהילות.



בית תותח משנת 1952 (מתוך אתר המועצה לקידום המורשת הישראלית)

בשל מערך הבינוי, הזכויות העודפות המאפשרות לתושבים להרחיב ולהפוך את הנכס למניב, נדרש היה בעתיד להתאים את התכנון לציפיות ולהפך.

עוד יוער כי בשל הקרבה לאוניברסיטת בר אילן ולמכללת רמת גן, קיימת תחלופה גבוהה של סטודנטים. על אף היותה של השכונה מרחב המציע פתרונות דיור יחסית מוזלים לסביבה, נראה כי רוב הסטודנטים מעדיפים להתגורר בגבעת שמואל, במעונות סטודנטים ועוד.

2.6. פרוגרמה לצרכי ציבור

מבחינה כוללת של חישוב היקף הקצאות שטחי ציבור (שב"צ) לשכונה במצב המאושר סטטוטורית, עולה כי השכונה מאוזנת במתן מענה לביקוש לשירותי ציבור הנדרשים לשטחי מוסדות הציבור.

סך היקף שטחים חומים בתוקף שטרם נוצלו ופותרו – 4.7 דונם, שטחים אלה מהווים כ-10% מסך שטחי השב"צ.

קיים ריכוז גבוה של בתי כנסת וכן גנים לגיל הרך מהזרם החרדי (מדובר בשכונה בעלת מאפיינים דתיים-מסורתיים החולקת את גבולה הצפוני עם העיר בני ברק).

כפי שיוסבר בהמשך, מימוש 50% מתוספת היח"ד בשכונה דורש הקמת ב"ס חדש של 12 כיתות ועיבוי ב"ס מכל"ל הקיים.

בתחום התוכנית ממוקמים שירותי כבאות, מגרש כדורגל רמת עמידר וקאנטרי (מרכז ספורט).

מסמך המדיניות מציע ייעול השימוש בשטחים החומים על מנת לתת מענה לגידול השכונה.

2.7. מכלול הנוף, הרחובות והסמטאות

השטחים הציבוריים הפתוחים תופסים כ-17.4% (76.7 דונם) משטח התכנון ובניהם:

- פארק אלי כהן - המכיל אירועים מרובים כמו חגיגות יום העצמאות המקומיות.
- פארק ואדי כופר - פארק ליניארי המשתרע לאורך רוב חלקה הדרום-מזרחי של השכונה, הפארק יוצר חיץ בין כביש 4 והשכונה במקום החיבור הקיים בגשר אל אוניברסיטת בר-אילן.
- שדרות הרב לזין - שדרות רחבות החוצות את השכונה כמעט לכל אורכה ומגיעות למסוף האוטובוסים.

קיימים עוד גנים ציבוריים וגינות ייחודיות.

שטחים פתוחים נוספים הם אצטדיון רמת עמידר ומגרשי הספורט של מוסדות הציבור.

הרחובות המרכזיים בשכונה הם רחוב אריה בן אליעזר - רחוב בקנה מידה עירוני המצוי בגבולה המערבי של השכונה, הוא מחבר את רמת עמידר אל הרחובות הראשיים בעיר ובסביבתה והופך בהמשכו לרחוב חזון איש בבני ברק.

רחובות ההגנה והאצ"ל - לאורכם ניתן למצוא את מרבית השימושים הציבוריים והמסחריים של השכונה. רחוב התפוצות מגיע אל מסוף האוטובוסים העירוני וממשיך ומתחבר צפונה אל בני ברק, אל רחוב קהילות יעקב.

בדרום מערב השכונה נראה כי יש מחסור בשטחי שב"פ, שלא מקבלים מענה איכותי מבחינת מרחקי הליכה גם בשטח השירות שמעבר לקו הכחול של התכנית.

יצוין שהתוכנית ממוקמת על קו הגבול עם בני ברק. ניכר שתושבי בני ברק הגרים בסמיכות לשכונה משתמשים בשב"פים שבתחום רמת עמידר בדגש על פארק ואדי כופר.

השטח הציבורי הפתוח לנפש הוא כ-9.5 מ"ר/נפש, כלומר כפול מהנדרש כשטח פתוח סף הבית במצב של התחדשות עירונית.

השכונה מאופיינת בפריסה נרחבת של סמטאות צרות שמקשרות את מרבית שטחי השכונה, ובכך מנגישות את המרחב להולכי רגל. חלק מהסמטאות מאפשרות מעבר רכבים או חניה וחלקן חסומות לכניסה של רכבים ממונעים, את הגריד השכונתי משלימים הרחובות הפנימיים שהם חד-סטרניים עם חניה לכל אורכם, אך רוב המדרכות צרות ומרובות מכשולים.

הקרקע בתחום התכנית בשיפוע מתון, כאשר החלק הצפון מערבי הוא הגבוה ומשתפל לכיוון החלק הדרום מערבי. רוב הרחובות והסמטאות בתכנית מתאפיינים בשיפועים נוחים של עד 5%.

הניקוז הטבעי בשכונה הולך אל כיוון פארק ואדי כופר.

2.8 תנועה

בפנים השכונה קיימת רשת דרכים המתאימה לתנועה שכונתית: חתכי רחוב צרים, מניעת תנועה עוברת וריסון מהירות. השכונה נהנית מרמת שרות תחבורה ציבורית גבוהה ובצפונה ניצב מסוף התחבורה. עם זאת, הרחובות הצרים מקשים על ההפעלה היעילה של שרות תח"צ, מאריכים את זמני הנסיעה וגורמים לבעיות באמינות השרות ובעמידה בלוחות זמנים.

בנוסף לשרות תח"צ שכונתי/מטרופוליני קיימות תחנות אוטובוס על דרך מס' 4.

תת"ל 102 מציעה אופציה לתחנת מטרו הצמוד למסוף האוטובוסים. בהינתן שהתחנה תוקם בשכונה, ניכר כי כמעט כלל שטח השכונה יהיה בתחום כיסוי של 600 מ' מתחנת המטרו. נכון לזמן כתיבת מסמך זה, קיימת אי וודאות באשר להקמת תחנה ברמת עמידר.

תכנון מפורט בסביבה הישירה של תחנת המטרו, יתואם עם נת"ע בהתאם למצב התכנוני העדכני וייקח בחשבון את האילוצים התכנוניים, ככל שתבנה תחנה במיקום זה. כמו כן מוצע כי בפרימטר ההיקפי יקודם תכנון שיהיה גמיש להימצאות קו המטרו בסביבתו.

מקודמת תכנית להקמת גשר לתחב"צ והולכי רגל ממזרח לכביש 4 משטחי כפר אז"ר אל עבר שכונת נווה יהושע ורמת עמידר (בהליך קליטה). במקביל מקודמת תת"ל/ל 110 להרחבת דרך מס' 4. תכנית זו עלולה ליצור מטרד למבני המגורים הגובלים בדרך 4 ותסכל את הקמת הגשר המדובר לכיוון כפר אז"ר.

2.9 שמאות

סקר מחירים שנערך בפברואר 2022 מעריך שמחיר מ"ר למגורים במבנה חדש בשכונה יהיה בין כ- 20,000 ₪/מ"ר בדירה גדולה מאד לבין כ-30,000 ₪/מ"ר בדירה קטנה, ומחיר מ"ר למסחר יהיה כ- 17,000 ₪.

מסקר המחירים ניתן לראות כי מרבית הדירות המוצעות למכירה כבר מביאות בחשבון פוטנציאל או ביצוע בפועל של הזכויות לפי תוכניות מאושרות באזור בתי התוח, היינו 14 יח"ד ו-1,600 מ"ר במגרש ששטחו כ-0.6 ד'.

לבעלי הזכויות בנכסים מפוצלים (יח"ד קטנות) תשואה גבוהה מהכנסות לדמ"ש למגורים ובעקבות כך קיימת מוטיבציה נמוכה לשינוי המצב הקיים.

2.10. איכות הסביבה

בתחום השכונה נמצאו מגבלות איכות סביבה כדלהלן:

- איסור בנייה לאוכלוסייה רגישה לזיהום אויר במרחק
- 75 מטר משפת דרך ארצית מס' 4.
- קווי מתח על עליון בציר דרך מס' 4 (מגבלות אלה מתלכדות
- וכלולות במגבלות זיהום האוויר מהדרך).
- מגבלות קידוח מקורות ברח' בן אליעזר.
- מגבלות בנייה בשל זיהום אויר במסוף התחבורה.

על מגבלות אלה מתווספות מגבלות הנובעות מתכנון קו המטרו, כמפורט בסעיף הבא.



מגבלות סביבתיות על רקע סכימת שטחי ציבור

2.11. קו המטרו

תת"ל/102 קבעה תחנת מטרו בצפון שכונת רמת עמידר ובמקביל קבעה תחנת מטרו בבני ברק, כאשר רק אחת מהתחנות תוקם בפועל. על פי המסתמן בזמן כתיבת מסמך זה, התחנה תוקם בסופו של דבר בבני ברק.

עם זאת, עד החלטה סופית בנדון, שיכול שתקרה רק בעוד שנים רבות לקראת ביצוע הקו, תעמודנה בתוקפן מגבלות המטרו ברמת עמידר.

המגבלות הן:

- איסור בנייה התחום התחנה עצמה.
- מגבלות בנייה, בעיקר בתת הקרקע בתחום רצועת המסילה.
- שריון אזורי התארגנות בפארק ואדי כופר ובמגרש הכדורגל של מכבי רמת עמידר.



מגבלות תת"ל 102 על רקע גבול מסמך המדיניות

2.12. שיתוף הציבור:

תהליך שיתוף הציבור ובעלי העניין החל עם התנעת התכנית ברצף **ראיונות עם בעלי תפקידים בשכונה, מתחום החברה והקהילה** במטרה לאפיין את השכונה מבחינה חברתית ולברר את התהליכים המרכזיים המתרחשים בה כיום.

בהמשך הוקם **אתר ייעודי לתכנית** שהיווה פלטפורמה פתוחה ודינמית לעדכון התושבים. האתר כלל מידע כללי בנושא התחדשות עירונית ומידע ספציפי על תכנית המדיניות שהתעדכן באופן שוטף ביחד עם התקדמות תהליך התכנון.

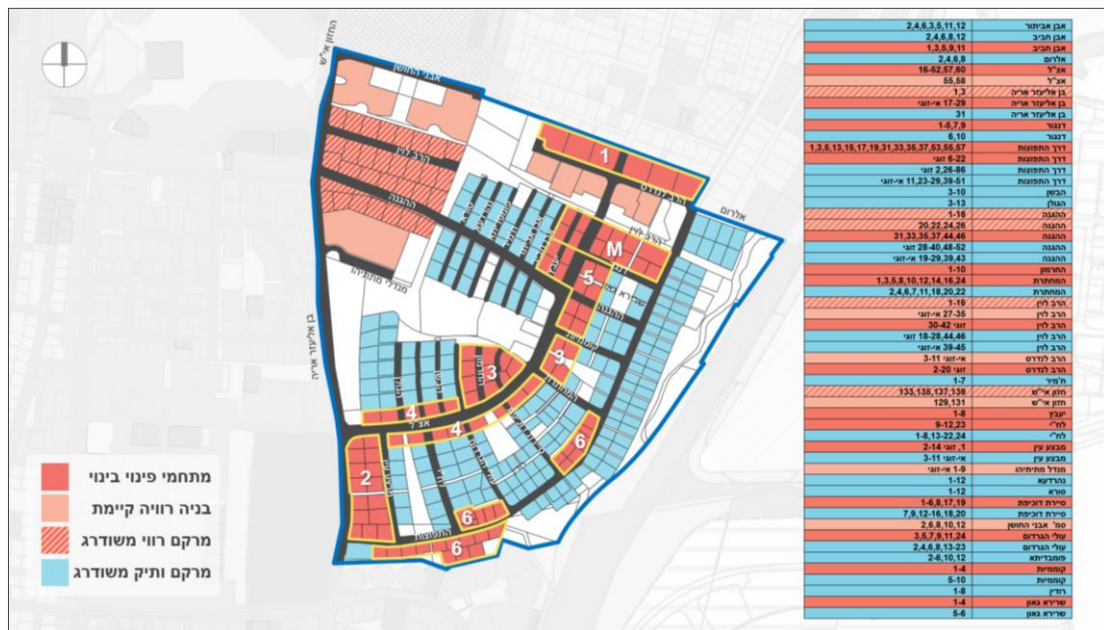
במאי 2020 התקיים **מפגש עם נציגים ותיקים בשכונה** כאשר המשתתפים הוזמנו על ידי מחלקת רבעים ושכונות והמנהלת להתחדשות עירונית. התושבים התייחסו לפער בין הפוטנציאל של השכונה למצב הקיים ("פנינה עם פוטנציאל מפוספס", "דרום תל אביב של רמת גן") והביעו עמדה ברורה בנוגע לרצון להתחדשות משמעותית של השכונה, הכוללת בין השאר, הריסה ובנייה מחדש של בתי התותח. המשתתפים העידו על חוסר הנכונות מצד התושבים המבוגרים בשכונה לקדם התחדשות מבנים בהם הם גרים, בשל שמרנות וחשש משינוי אך במקביל ציינו שבשנים האחרונות ישנו ביקוש

לדירות והגירה של אוכלוסייה חדשה. נאמר כי הם מעוניינים לחזק מגמה זאת ולמשוך עוד אוכלוסייה חזקה לשכונה. המשתתפים הוסיפו כי תושבים שמעוניינים להרחיב את דירתם ולמשך תכנית מאושרת נתקלים בחסמים בירוקרטיים ומרגישים שהעירייה אינה עוזרת לקדם את הדברים. לסיום הועלתה הסוגייה של קיומן של קהילות מובחנות בשכונה, בעיקר קבוצת הוותיקים וקבוצת קהילת ישיבת ההסדר.

בחודשים יוני עד אוגוסט 2020 הופץ שאלון עמדות לתושבי השכונה. השאלון הופץ למספרי הטלפון המצויים במאגרי העירייה ובקבוצות ווטסאפ שכונתיות, וענו עליו כ-180 בתי אב. בסקר עלה רצון מובהק לחידוש כולל של השכונה. לשאלה מה האזורים הדורשים התחדשות בשכונה, השיבו כ-79% - הריסה ובנייה מחדש של בנייני המגורים, 69% שיקום והרחבה של הכבישים והשבילים, 57% שיפור והרחבה של גינות ציבוריות ו-33% הרחבת הדירות והוספת חנויות. בנוסף, המשיבים העלו כי הסיבות המרכזיות לאי מימוש הזכויות המאושרות כיום הוא העלות הכלכלית (50%), הסכמות בין דיירים, קשיים בירוקרטיים, ונושאי ירושה (50%). וכי יש צורך בסיוע מהעירייה על מנת לקדם תהליכי התחדשות – בין השאר ביידוע והסברה לתושבים (25%), סיוע בירוקרטי (25%) ועוד.

בנובמבר 2021 התקיים מפגש פתוח להצגת מסמך המדיניות להתחדשות השכונה. המפגש התקיים בזום, בהשתתפות למעלה מ-150 מתושבי המתחם, ראש העירייה מר כרמל שאמה-הכהן, עו"ד דוד מנחם - סגן ראש העיר, עו"ד רועי ברזילי - סגן ראש העיר, אדם קניגסברגר - מ"מ ראש העיר, סיגל חורש – מהנדסת העיר, נציגי מחלקת הנדסה, נציגי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אדריכלי הפרויקט- אדר' עידו אלונים ואדר' דן הורוביץ וצוות היועצים של הפרויקט. במהלך המפגש, עלו שאלות והתייחסויות של משתתפי המפגש, הן בשיח בעל פה והן בצ'אט ונענו ע"י צוות התכנון וגורמי העירייה הרלוונטיים. הנושאים המרכזיים שהעסיקו את המשתתפים היו אופן ההתמודדות עם עומסי התנועה הצפויים בשכונה עם תוספת האוכלוסייה והבטחת הכדאיות הכלכלית שתאפשר את מימוש התכנית, בנוסף לשאלות פרטניות על רחובות ומבנים ספציפיים. בהמשך לכנס, פורסם באתר התכנית מסמך שאלות ותשובות הנותן מענה מפורט לשאלות שנשאלו בכנס בנוסף למענה שניתן בעל פה במהלך הכנס.

הוכן מסמך מענה מפורט לתושבים בתוספת מפת כתובות לייעול ההתמצאות במסמך



2.13. הליכי התחדשות עירונית הקיימים בשכונה

מרקם בתי התוחת הוא המרקם הדומיננטי בשכונה והוא זה שמהווה את לב ליבה. קיימות כ-120 חלקות של בתי תוחת, כ-1,000 יח"ד מינימום, כ-13 יח"ד/ד' בממוצע מינימום. שטחם של המגרשים כ-0.6 ד' בממוצע, הם מחולקים ל-4 תת חלקות לאורך ובכל תת חלקה דירה מעל דירה, סה"כ 8 יח"ד. במהלך השנים נוצרו הרחבות בלתי מבוקרות, איכות מגורים בלתי סבירה, שימושים חורגים ופיצולים.

בשנים האחרונות נוסו ארבע דרכי התמודדות עם הליכי ההתחדשות העירונית בשכונה:

- התחדשות אורגאנית במנות קטנות
- תב"עות נקודתיות של פינוי בינוי
- תמ"א/38 - הריסה ובנייה
- תכנון "אידיאלי" (ללא ביסוס כלכלי)

2.14. יוזמות תכנוניות:

בצפון רמת עמידר על גבול בני ברק קודמה תכנית מפורטת להתחדשות עירונית: תכנית הרב לנדרס. תוכנית זו מציעה פינוי מבני שיכון קיימים לטובת ארבעה מבנים בני 25 קומות וכן הקצאת שטח ייעוד לצרכי ציבור שיוכל להכיל בית ספר יסודי של 12 כיתות. תכנית זו נמצאת בבחינה שמאית ותכנונית על ידי יזם ועורכי התכנית.

בנוסף, קיימת יוזמה להעצמת זכויות בנייה במרכז התחבורה, אך לא ניתן לקדמה בטווח הנראה לעין בשל אי הוודאות סביב סוגיית תוואי קו המטרו והתחנה המוצעת במקום.

קיימות יוזמות להכנת תכניות נקודתיות סביב מקבצי מגרשים נפרדים, אך יוזמות אלה טרם הגיעו לבשלות.

באשר לתמ"א/38 - קיימות יוזמות ובקשות אחדות שהוגשו בחלקה הצפון מערבי של השכונה, באזור אשר אינו מאופיין בבתי תוחת.

3. חלופות עקרוניות

חלופות עקרוניות

סקר המצב הקיים של שכונת רמת עמידר וניתוח היתרונות, ההזדמנויות, החסרונות והחסמים לפיתוחה, העלה תמונה מורכבת ומאתגרת. בשל הייחודיות של השכונה, מצאנו כי לפני קביעת חזון ומטרות לפיתוח השכונה, יש לבצע צעד מקדים הכולל בחינה והערכה של שתי חלופות שונות, שכל אחת מהן מייצגת אידאה תכנונית מובהקת, וכנגזרת – כל אחת מהחלופות מציגה חזון שונה ומטרות שונות.



חלופה א': להתחיל מחדש

- מוקד חדש בעיר: שכונת מגורים מעורבת שימושים בעלת עירוניות אינטנסיבית.
- שינוי המרקם הוותיק לטובת בנייה עירונית רוויה.
- התבססות על המטרו כמתע"נ עיקרי.



חלופה ב': התחדשות רגישה למקום

- שכונה מגורים מתחדשת, בית למגוון קהילות, שיש בה קסם של שילוב חדש עם ותיק והחדש מרומם את הוותיק.
- שכונה שמאפשרת צמיחה הדרגתית ומדודה גם בתנאי חוסר וודאות ביחס למטרו.

4. חזון ומטרות

חלופה מועדפת

לאחר קיום תהליך של ניתוח והערכת החלופות העקרוניות, לרבות הצגתן ושקילתן בפני הנהלת העיר, הוחלט להתקדם עם עיבוד חלופה ב' – "התחדשות רגישה למקום". לאורה נוסחו החזון והמטרות הבאות:

חזון

- שכונת מגורים בעלת צביון ייחודי.
- שכונה שתתחדש בהדרגה תוך שמירה על רוח המקום.
- שכונה שהעוצמה והאיכות שבתוכה נובעות משילוב הוותיק לצד חדש.
- שכונה שהיא בית למגוון קהילות.

מטרות

תפקיד עירוני

שכונת מגורים עירונית שמספקת מרקם מגורים ייחודי במרכז המטרופולין. שכונה שנהנית מסמיכות למערכות תחבורה ציבורית (קיימת ועתידית) ומסמיכות לאוניברסיטת בר-אילן.

מגורים וקהילה

תוספת מגורים מבוקרת בדרך של התחדשות עירונית, כאשר חלק מהתוספת יסתייע במנגנון השלמה כגון קרקע משלימה, ניווד זכויות ל-"צירים קולטי זכויות" וכיוב'. הרחבת מגוון האוכלוסייה תוך שימור וחיזוק המרקם הקהילתי הקיים, בדרך של יצירת תמהיל מגורים רחב ומשיכת אוכלוסייה צעירה ומגוונת הכוללת סטודנטים ואומנים, הוספת יחידות דיור קטנות, דיור בר השגה ודיור להשכרה.

מבני ציבור

פתרון להקצאת שטחים למבני ציבור בתוך תחום השכונה.

שטחים פתוחים

שיקום שיפור והעצמת מערך השטחים הפתוחים המגוון - גנים, שבילים וסמטאות.

מסחר

שילוב מסחר ותעסוקה ברחוב אצ"ל, ברח' בן אליעזר ובכניסות לשכונה.

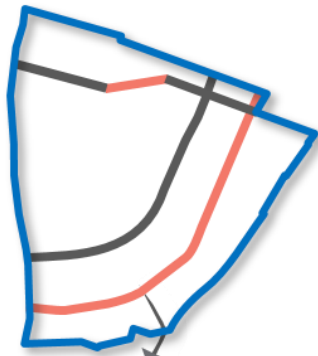
נתונים עיקריים

- תוספת כ-3,300 יח"ד בנוסף על כ-3,100 יח"ד קיימות
- תוספת כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, בנוסף על כ-3,300 מ"ר שטחים קיימים.
- תוספת כ-63,750 מ"ר שטחי ציבור, בנוסף על כ-22,500 מ"ר שטחי ציבור קיימים.
- אוכלוסייה: כ-20,630 תושבים
- צפיפות מגורים (נטו): כ-27.2 יח"ד/ד' נטו
- צפיפות כללית (ברוטו): כ-14.6 יח"ד/ד' ברוטו
- נפש לקמ"ר: כ-45,200 נפש/קמ"ר

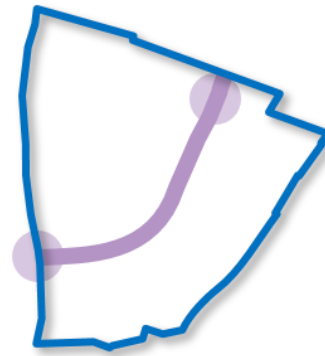
שלביות

לאחר מימוש תוספת 1,400 יח"ד תיערך בדיקה פרוגרמטית שתבדוק מענה לצרכי חינוך בתחום התוכנית בהתאם למדיניות העירונית

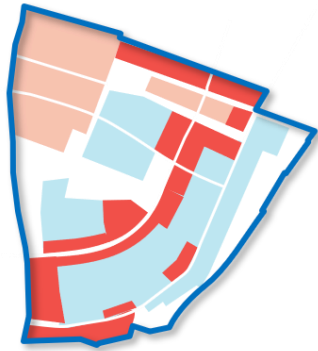
עקרונות התכנון



הרחבה ופתיחת דרכים חסומות



העצמת רחוב אצ"ל והכניסות לשכונה ע"י הוספת חזיתות מסחריות



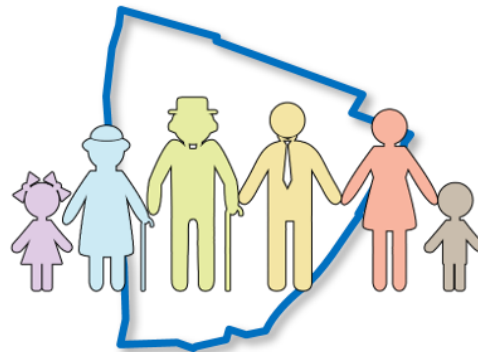
מתחמי תכנון עצמאיים ליצירת ודאות תכנונית



הגברת הקישוריות ופתיחת המעברים בין שצ"פים



מנגנוני התחדשות עירונית רגישים למצב הקיים



תוספת מגורים תוך שמירה על העושר הקהילתי

רחובות הרב לנדרס - הרב לוין:

רחוב הרב לנדרס והרב לוין אינם מחוברים ביניהם לתנועת כלי רכב, חסרה השלמת מקטע קצר לחיבורם. לצורך שיפור רשת התנועה, התוכנית מציעה חיבור בין רחובות אלה כאשר החולייה המקשרת תועבר בשטח המשמש כיום מגרש כדורגל עבור מכבי רמת עמידר.

יודגש שמדובר על הצעה עקרונית שנכון לשקול את יישומה בעתיד אם וכאשר שטח מגרש הכדורגל ישמש לפני כן, לתקופת ביניים, כשטח התארגנות עבור המטרו.

נפרט: מגרש הכדורגל מסומן בתת"ל/102 כאזור התארגנות עבור המטרו. ככל תוקם בשכונה תחנת מטרו, ואם מגרש הספורט ישמש כשטח התארגנות למספר שנים, מוצע לאתר לקבוצת הספורט שטח חליפי מחוץ לתחום התוכנית ולתכנן במקום האצטדיון שימושי מגורים, מוסדות ציבור וכן את החיבור בין רח' הרב לנדרס לרב לוין.

רחובות חזון איש ובן אליעזר:

במסגרת תכניות מפורטות יש לבחון שילוב מסחר בקומות הקרקע לאורך הרחוב.

חיבור פארק אלי כהן לפארק ואדי כופר:

הסדרה והרחבה של רצפי החיבורים בין שני הפארקים, תוך התחשבות מבני ציבור היוצרים נקודות התאספות טבעיות לאורך הדרך.

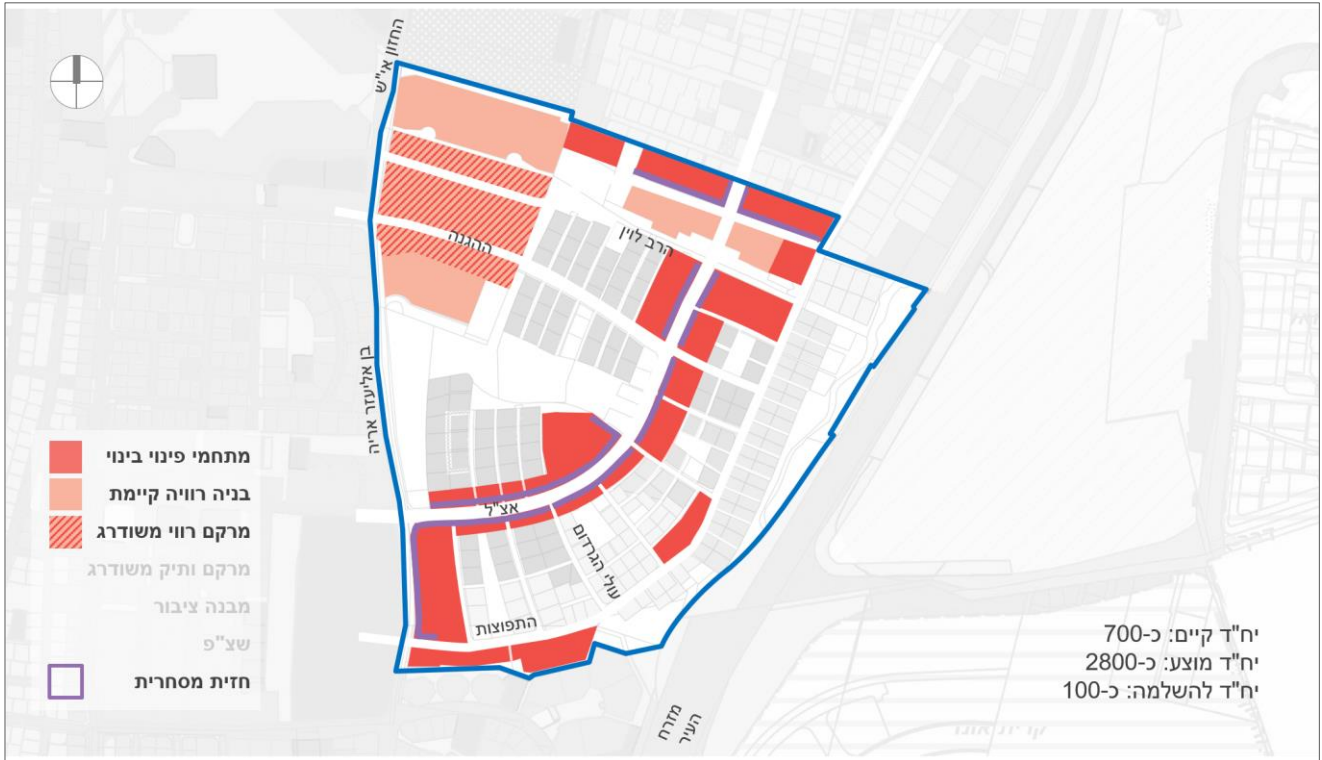


סכימת שצפים ושבילים

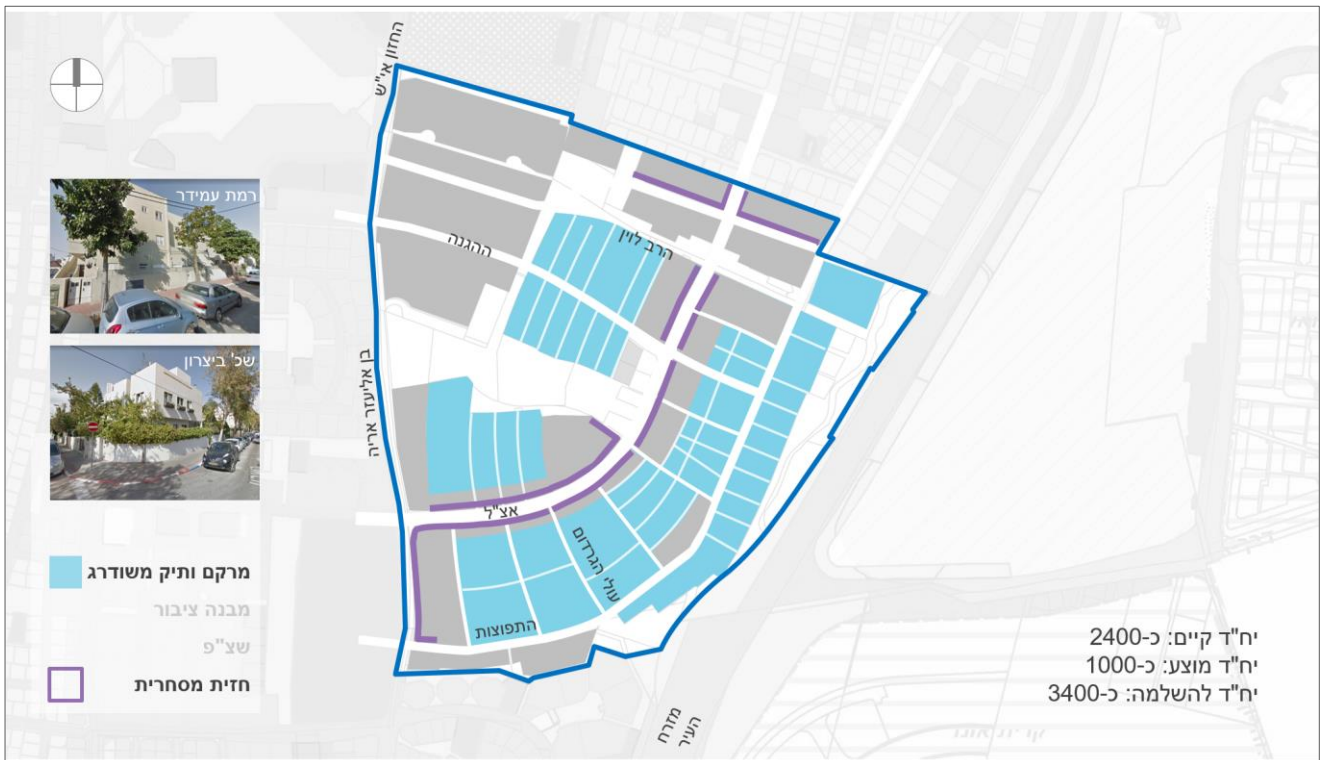
5.4. התערבות ואפיון המגורים במתחם

אופיינו מספר רמות התערבות: פינוי-בינוי, עיבוי ותוספת קומות, שיפוץ ושדרוג תשתיות בהתאם למדיניות העירייה וחזון התכנון.

הערה: הסימון הינו סכמטי וכוללני. כרטיסיות המתחמים תפרטנה את הכוונה התכנונית בכל מתחם.



סכימת מגורים – בנייה רוויה



סכימת מגורים – המרקם הוותיק

5.5. נתוני בינוי

רקע שמאי

נעשו בדיקות ראשונות לצורך הערכת התנאים הנדרשים להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. הבדיקות נעשו מתוך הנחות עבודה של 12 מ"ר תמורה לדיירים, קרן אחזקה, חניה תת קרקעית 1:1 ופטור 50% מהיטל השבחה.

בדיקה כלכלית הראתה שונות גבוהה בין מתחמים שונים:

במתחמים בהם קיימים בתי תותח, בעלי זכויות גבוהות שנוצלו/נוצלו בחלקן ו/או תוכניות מפורטות שטרם מומשו, עולה שנדרש מכפיל גבוה של עד 4.5, זאת בשל השווי של הזכויות הבלתי מנוצלות. מאידך במתחמים של מבני שיכון "רגילים" כגון במתחם הרב לנדרס נדרש מכפיל יח"ד של כ-3:1.

יצוין שהמכפיל המפורט במסמך זה בוצע לאחר בדיקה כלכלית מעמיקה והוא מהווה דיוק ועדכון של חו"ד השמאית הכלל עירונית שאושרה ע"י מועצת העיר בתאריך 10.3.2022, בכל הנוגע לרמת עמידר.

בהמשך הבדיקה התכנונית נמצא שחלק מהמתחמים נדרשים למנגנון השלמה מחוץ למתחם התכנון, וזאת מאחר שהשטחים המיועדים להתחדשות, שרובם מצויים בלב השכונה, אינם יכולים לשאת נפחי הבנייה שיאפשרו עצמאיות בהתאם לערכי הקרקע הנוכחיים. יובהר שמנגנון ההשלמה יכול שיתבסס על קרקע משלימה, על ניווד זכויות ל-"צירים קולטי זכויות" או מנגנונים דומים שיהיו זמינים ורלוונטיים בזמן עריכת תכניות מפורטות שיתבססו על מסמך מדיניות זה.

יצוין שככל שערכי הקרקע בשכונה יעלו, יכולת המימוש של פרויקטים של התחדשות עירונית תעלה. בהקשר זה, קיים ערך רב בגיבוש תמהיל דיור עבור מדייק האוכלוסייה החדשה שתיכנס לשכונה, כמנוף ליצירת חוסן וגיוון לצד העלאת שווי כלכלי.

נתוני יח"ד

יח"ד להשלמה	יח"ד מוצע	תוספת	יח"ד קיים	שיעור מימוש
105	6197	3084	3110	100% מימוש כלל השכונה
עד 105	4338	1228	3110	70% מימוש כלל השכונה

#	שם המתחם	יח"ד קיים	יח"ד תוספת	יח"ד מוצע	יח"ד במנגנון השלמה * במנגנון	מכפיל לפי תבנית בנייה	מכפיל עם כלכליות
1	פיתוח דופן צפונית (לנדרס)	184	390	574	0	3.12	3.12
2	פיתוח דופן לרח' בן אליעזר	92	319	411	0	**4.47	4.47
3	פיתוח מוקד מרכז השכונה	88	192	280	67	3.18	3.94
4	פיתוח רח' אצ"ל - דרום	96	144	240	15	2.5	3.43
5	פיתוח רח' אצ"ל - צפון	89	194	283	23	3.19	3.43
6	פיתוח רח' התפוצות	82	268	350	0	***4.27	4.47
7	מתחמים מיוחדים (S, B, M)	73	580	653	0	ל"ר	ל"ר
8	שדרוג מרקם קיים	2406	1000	3406	0	ל"ר	ל"ר
סה"כ (100% מימוש)		3110	3087	6197	105		

* מנגנון השלמה כגון קרקע משלימה, נידוד זכויות ל-"צירים קולטי זכויות" וכיוב'.
 ** מכפיל זה מגלם בתוכו זכויות של מתוכנית מאושרת במקום.
 *** מכפיל זה מגלם בתוכו פינוי בעומק השכונה לטובת פתיחת רחוב התפוצות בתחום צמודי הקרקע.

המכפיל המפורט בטבלה זו חושב לאחר בדיקה כלכלית מעמיקה והוא מהווה דיוק ועדכון של חו"ד השמאית הכלל עירונית שאושרה ע"י מועצת העיר בתאריך 10.3.2022, בכל הנוגע לרמת עמידר.



לנוכח המדיניות והתמורות שמתרחשות בעיר צפוי כי המכפילים ילכו וירדו ומספר יחידות הדיור יתעדכן בהתאם. הטבלה מעודכנת לפי ערכים כלכליים מחודש פברואר 2022.

מתחם B: פיתוח מסוף תחבורה ציבורית
 מתחם S: פיתוח מגורים ומבני ציבור במקום מגרש מכבי רמת עמידר (רק אם יוקם מטרו)
 מתחם M: פיתוח בסמיכות למסוף התחבורה

5.6. הנחיות כלליות

עקרונות תכנון

- פיתוח רחוב אצ"ל כרחוב השלד השכונתי.
- ריכוז עיקר זכויות הבניה בכניסות לשכונה (גובה מירבי 25 קומות).
- שמירה על מרקמי מגורים קיימים בעלי ערך אדריכלי.
- בתב"עות חדשות: שטח יח"ד ממוצע ייבדק במסגרת תכנית מפורטת בהתאם לתקן 21.
- בתבעות חדשות: 20% לפחות תהינה דירות קטנות ששטחן עד 80 מ"ר, כפי שייקבע בתוכניות מפורטות.

בינוי מגדלי

- מגדלים עד 25 קומות הצומחים מתוך מסד מלווה רחוב.
- אין להפנות שטחים טכניים כגון כניסות לחניונים, חדרי דחסנית, חדרי אשפה, חדרי מחזור וכו' לרחובות ראשיים: אצ"ל, ההגנה, בן-אליעזר/החזון איש.
- חזיתות בעלות אופי ציבורי, כגון מסחר, שטחים מבונים לצרכי ציבור, וכניסות למבואות מגורים ייפנו לחזיתות של הרחובות הראשיים: אצ"ל, ההגנה, בן-אליעזר/החזון איש.
- יש לצמצם בגדרות בעיקר כלפי רחובות הראשיים באופן שישתלבו בפיתוח.

מרקם רווי משודרג

- בינוי עד 8 קומות ברוטו, הכל בהתאם למדיניות הכלל עירונית של עיריית רמת גן ביחס להתחדשות בניינית לפי תמ"א/38.

מרקם וותיק משודרג

- שיפור המרחב הציבורי המשותף, שיפור תשתיות ושירותים עירוניים, יצירת וודאות תכנונית, תגבור פיקוח ואכיפה, עיצוב מבנים בהתאם להנחיות המרחביות לבתי התותח.
- בנייה בהתאם לתוכניות מאושרות.

רחובות ראשיים

- הפרדה בין התנועות הממונעות לבין משתמשי הדרך האחרים, הרחובות הראשיים יהיו מלווים במדרכות רחבות ושבילי אופניים מופרדים. רחוב המדרכה ברח' אצ"ל, ההגנה ובן אליעזר/חזון איש יהיה 3 מ' לפחות.
- בחזית כל מתחם על רחוב ראשי תהיה רצועה של זיקת הנאה לציבור בין קו המגרש לחזית הבניין (כמפורט בכרטיסיות המתחמים) אשר תרחיב את המדרכות.
- חזיתות המבנים יילוו בנסיגה של לפחות 2 מטרים בקומות הקרקע.

רחובות משניים

- הרחובות המשניים יפותחו מתוך תפיסתם כרחובות ידידותיים להולכי רגל, בעלי חתך ממתן מהירות תוך שילוב תנועת כלים לא ממונעים.

כללי

- החנייה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית למעט במקרים של הרחבות בנייה וחיזוק בנייה קיימת ולרבות בנייה לפי תכנית רג/1309 ו-רג/1309/א.

חניונים תת-קרקעיים

- קיימת חשיבות לנטיעה נרחבת של עצים בשטח שכונת רמת עמידר. יש לשמור על עומק אדמה גננית מעל כל תקרת מרתף. העומק הדרוש ייקבע בתיאום עם יועצת הנוף והפיתוח לוועדה המקומית.
- יש לצמצם ככל הניתן כניסות לחניונים תת קרקעיים מהרחוב, בהתאם לכך בהתחדשות של חלקה בודדת או במתחמי תכנון קטנים תקבע זיקת הנאה לכלי רכב לחלקות גובלות לצורך גישה בתת הקרקע למרתפי החניה העתידיים.

חניה ברחובות ראשיים

- בעת הכנת תכניות לרחובות הראשיים יש לשקול ביטול חניה בניצב למדרכות הרחבת מדרכות וסלילת שבילי אופניים בתיאום ואישור אגף תנועה בעירייה.

5.7. שטח למבני ציבור

בבחינת מצב קיים – קיים מענה לצרכי שכונה, למעט מעונות יום. לא קיימים עודפים של שטחים חומים אפקטיביים: שטחים שטרם פותחו באזורי מגבלות פיתוח.

מוסדות חינוך

1. מימוש התוכנית מחייב הקצאת שטחים למבני ציבור על מנת להימנע ממחסור מהותי בשטחי מוסדות חינוך לגיל ולחינוך היסודי.
2. מימוש מלא של תוספת המגורים דורש 2 בתי ספר יסודיים בגודל של 24 כיתות לימוד ועיבוי ב"ס מכל"ל.
3. מימוש 50% מתוספת המגורים (אקוויולנטי למימוש כ-70% מכלל קיבולת המגורים בשכונה) דורש 1 ב"ס יסודי 24 כיתות, רצוי במתחם לנדרס, ועיבוי ב"ס מכל"ל.
3. מימוש מלא של תוספת המגורים דורש תוספת של כ-19 גני ילדים ו-14 מעונות יום.
3. מימוש 50% מתוספת המגורים (אקוויולנטי למימוש כ-70% מכלל קיבולת המגורים בשכונה) דורש כ-10 גני ילדים ו-7 מעונות יום.
3. מומלץ כי מתן המענה לכיתות מעון יום וגנים יינתן באמצעות הקצאת שטחים בייעוד שב"צ במסגרת תכניות מפורטות וכן באמצעות שטחים מבוני לצרכי ציבור.
4. יובהר שבתחשיב המימוש המלא כלולים מתחמים המצויים בחוסר וודאות עקב המטרו, היינו מתחמים B,S,F, א'5, הכוללים תוספת של כ-800 יח"ד.
5. מומלץ כי מתן המענה לבתי ספר על יסודיים וחינוך מיוחד יינתן מחוץ לגבולות השכונה, בראייה עירונית כוללת (כפוף להמשך בדיקה).
6. **לאחר מימוש תוספת 1,400 יח"ד תיערך בדיקה פרוגרמטית שתבדוק מענה לצרכי חינוך בתחום התוכנית בהתאם למדיניות העירונית.**

מוסדות ציבור

1. קיים מענה לצרכי הציבור במימוש מלא של החלופה, למעט מועדון לקשיש, מרפאה כללית ומרפאת טיפת חלב.
2. מענה למחסור זה יינתן במסגרת תוכניות מפורטות. במתחמי תכנון קטנים תבחן מול אגף התכנון אפשרות למתן תועלת ציבורית מבונה ובלבד שהיקף התועלת יאפשר את הפונקציות המפורטות בהתאם לצרכים השכונתיים והעירוניים.



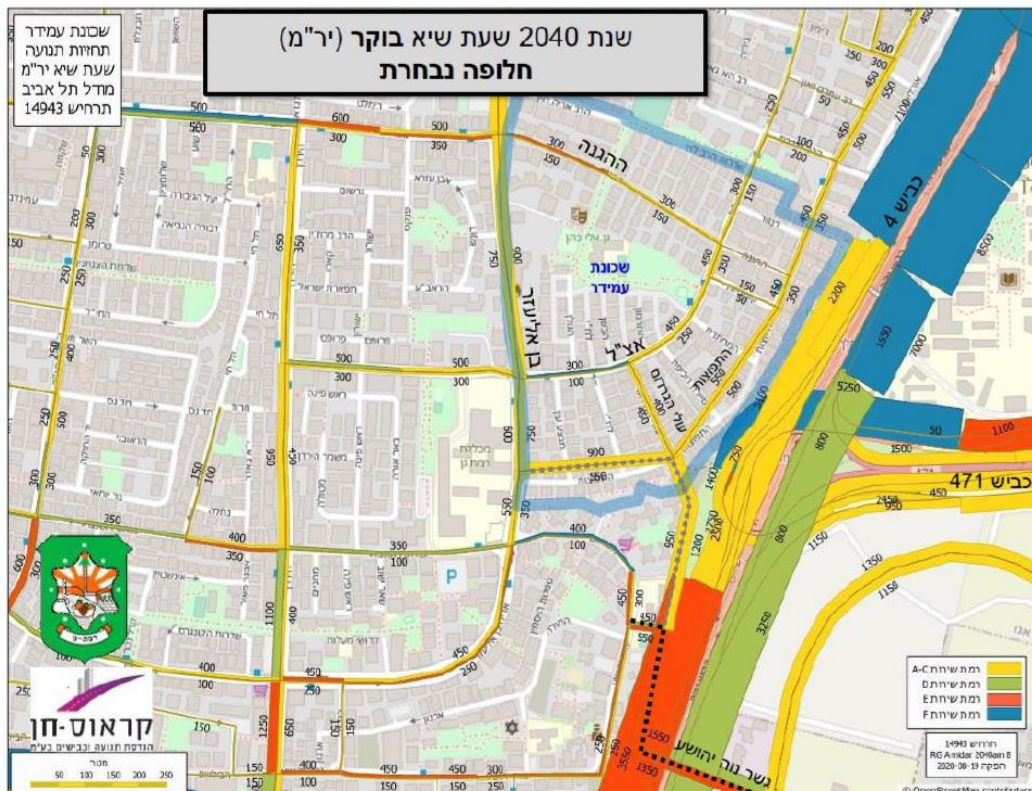
5.8. תנועה ותחבורה

רקע תכנוני וגישה מתודולוגית

1. הוכנו תחזיות תנועה לחלופה נבחרת של התחדשות עירונית בשכונת רמת עמידר. היקף השכונה במצב המוצע הינו כ- 6,500 יח"ד ועוד תוספת מקבילה לשטחי תעסוקה ומסחר – כלומר יותר מהכפלה של שימושי הקרקע בשכונה (תוספת של כ- 106%).
2. במסגרת החלופה הנ"ל מוצעת השלמת דרך התפוצות בחתך חד-מסלולי המשכי של נתיב אחד לכל כיוון עד לחיבור עם רח' בן אליעזר.
3. הונח כי תחנת המטרו לא תוקם בשכונה, וזאת בהתאם למידע עדכני שהתקבל.
4. תחזיות התנועה הוכנו באמצעות המודל התחבורתי המוסכם (מודל תל אביב גרסה 4.22) לשנת 2040 שעת שיא בוקר ושעת שיא אחה"צ.

ממצאים ומסקנות

1. רשת הדרכים העתידית כוללת השלמת דרך התפוצות המקוטע עד רח' בן אליעזר וכן חיבור של השכונה לשכונת נווה יהושע (באמצעות המשך רח' עולי הגרדום) ולגשר המתוכנן מעל כביש 4. על רקע השיפורים הנ"ל צפויה רמת שרות סבירה ברחובות השכונה ובחיבורים של השכונה לרשת הכלל-עירונית גם במצב המוצע של הכפלת שימושי הקרקע בשכונה.
2. על פי המודל התחבורתי צפוי שיפור של השימוש בתח"צ בשכונה מ- 11% כיום ל-40% בשנת 2040. במצב ללא תחנת מטרו בשכונה צפוי מיתון של השיפור הנ"ל ל-30% תח"צ בשנת 2040, דבר שלא צפוי לפגוע באופן משמעותי בתפקוד התנועה של רחובות השכונה.
3. בסיכום, על פי החלופה הנבחרת של הכפלת היקף השכונה במקביל לשיפורים המוצעים לרשת הרחובות צפויה רמת שרות סבירה בתוך השכונה ובדרכי הגישה של השכונה. יש לציין כי בתרחיש העתידי של המשך תפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים (ללא מטרו) נדרש תפקוד יעיל של רחובות השכונה על מנת לאפשר נסיעה בתח"צ עם מינימום עיכובים.

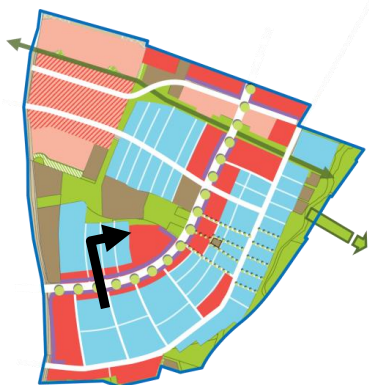


תחזית תנועה לחלופה נבחרת, שנת 2040, שעת שיא בוקר

5.9. חתכים עקרוניים

רח' אצ"ל

רחוב השלד החשוב ביותר במרחב וכזה המהווה את "חלון הראווה" לשכונה". רחוב אצ"ל כיום מאופיין בחזית לא וסדרת בבנייה של בתי תותח לכל אורכו אשר לרוב חורג מקווי המגרש המאושרים המצמצמים משמעותית את המדרכות ואת מרחב הולכי הרגל. בתכנון המוצע הבינוי יהיה מרקמי עד 8 קומות, בעל חזית מסחרית, מלווה רחוב תוך חזרה לקווי המגרש המאושרים אשר יאפשרו יצירת מרחב ייחודי להולכי הרגל, תוך יצירת שביל אופניים.



תכנית 1 | רחוב אצ"ל – מצב קיים

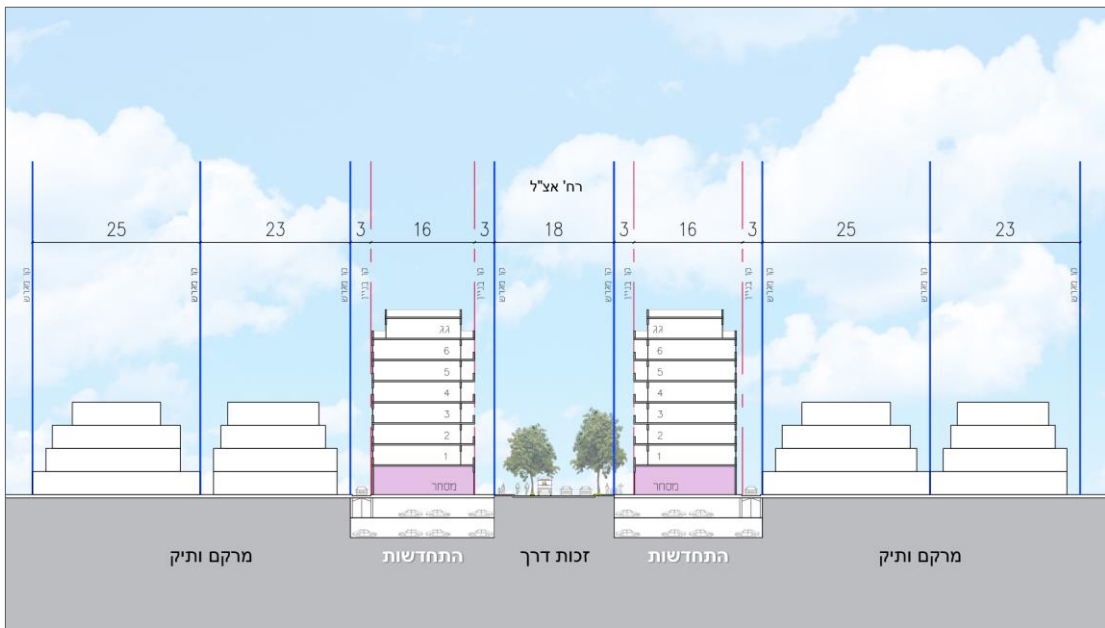


תכנית 2 | רחוב אצ"ל – מצב מוצע

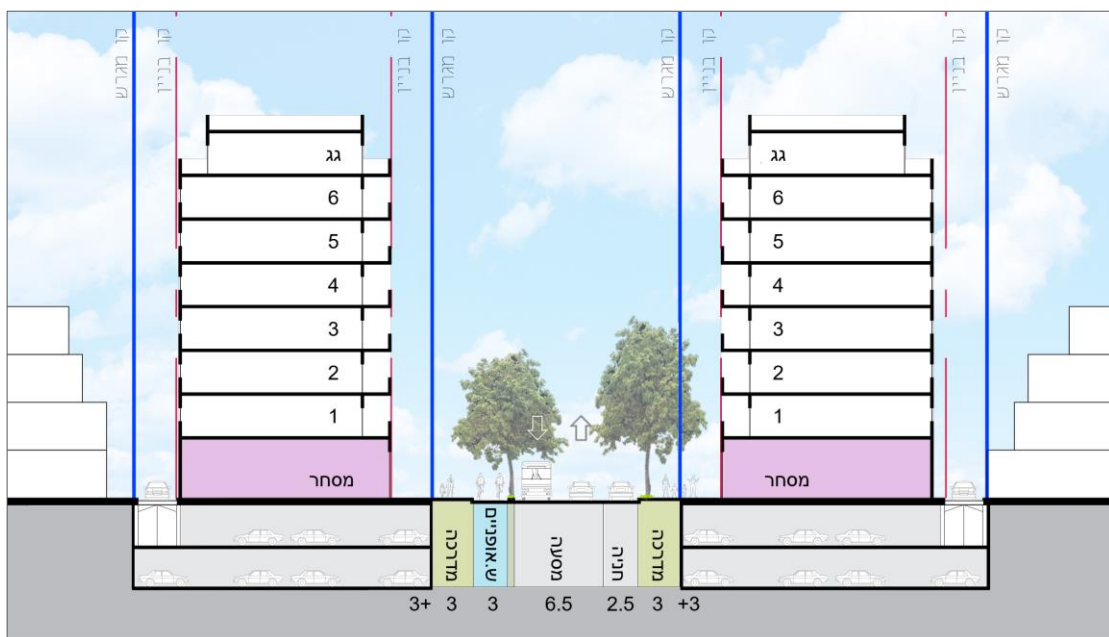


הבנייה ברח' אצ"ל תהיה בקו בניין 3 מ' (כפי קו הבניין המאושר) כלפי רחוב זה. המרווח בין קו המגרש למישור הבניין יהיה בזיקת הנאה לציבור ויפותח כהמשך למדרכה. החזית המסחרית תהיה ללא נסיגה ביחס לרחוב.

הכניסות לחניונים תת קרקעיים יהיו מהרחובות המשניים ולא מרחוב האצ"ל וזאת כדי ליצר מדרכה רציפה ככל הניתן. בנוסף, יש לשים דגש על החזיתות האחוריות הפונות למגרשים השכנים (בתי תותח) ליצירת מינימום מטרדים. מרפסות יהיו במסגרת קווי בניין.



חתך 1 | המרקם בסמוך לרחוב אצ"ל

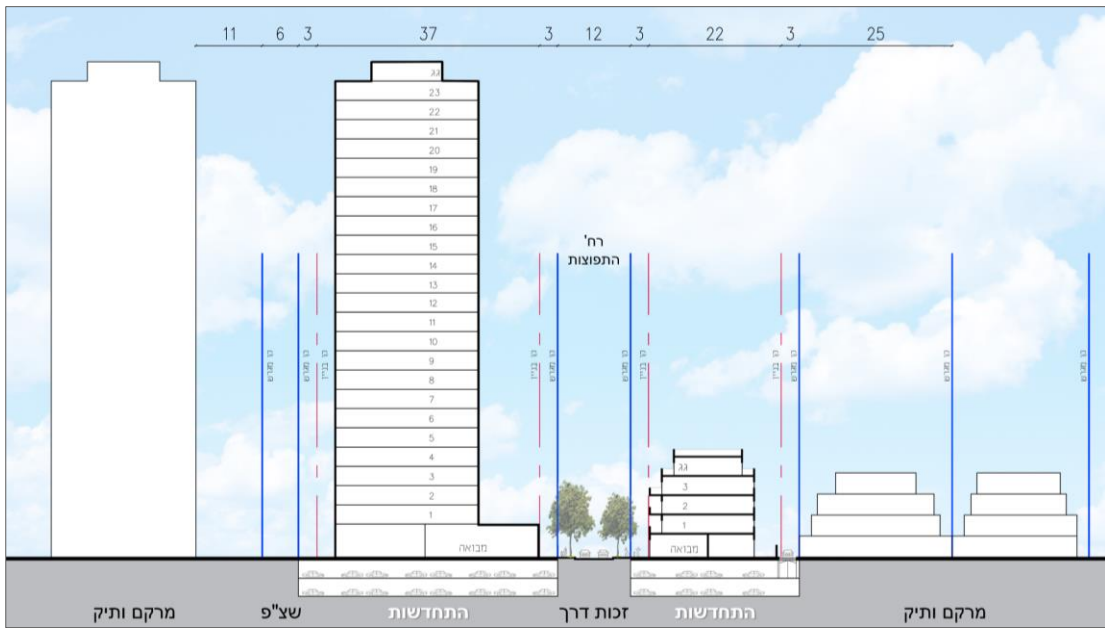


חתך 2 | רחוב אצ"ל - תקריב

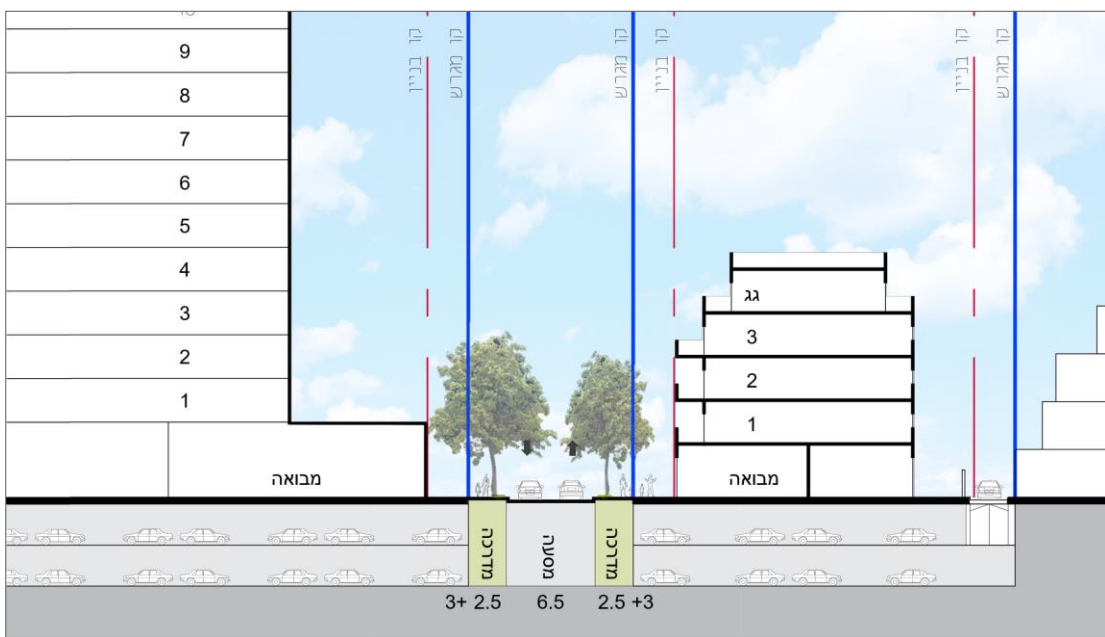
רחוב התפוצות



הרחוב היחיד (מלבד אצ"ל) אשר מקשר בין רחוב בן אליעזר בדרום-מערב השכונה לבין העיר בני ברק בצפון. כיום הרחוב מקוטע ע"י "עמודונים", לעיתים משמש כרחוב מעורב ואינו משמש כלי רכב ממונעים. כחלק ממטרות ההתחדשות התכנון המוצע פותח את הרחוב מחדש, מזהה את "צווארי הבקבוק" ומספק נתיב לתנועה ממונעת דו-סטריית תוך שריון מרחב בטוח להולכי הרגל. סיבה נוספת לחשיבותו של רחוב התפוצות (ועולי הגרדום הסמוך) הוא חיבור לגשר נווה יהושע מעל כביש 4 שיאפשר חיבור בין שכונת רמת עמידר ונווה יהושע לבין אזורים של רמת גן וקרית אונו ממזרח.



חתך 3 | רחוב התפוצות



חתך 4 | רחוב התפוצות - תקריב

5.10. שטחים ציבוריים פתוחים

רמת עמידר מאופיינת במרחבים ציבוריים פתוחים מגוונים אשר נותנים שירות לכל חלקי השכונה, כאשר האתגרים העיקריים הם חיבור בין המרחבים הנ"ל, חיזוק הרשת השכונתית ומציאת המקומות האסטרטגיים בהם פעולות נקודתיות או רוחביות יכולות לחולל שינוי בכלל המרחב.

השטחים/המרחבים הציבוריים במרחב התכנון:

- פארק אלי כהן
- פארק ואדי כופר
- שדירות הרב לזין (והמשכן לרב לנדרס)
- מערכת השבילים

פעולות דרושות במרחב התכנון :

- חיבור מזרח ומערב בצפון השכונה
- חיזוק מעברים פנימיים
- חיזוק חיבור פארק אלי כהן לפארק ואדי כופר
- שפת הרחוב - הרחבת מדרכות ותוספת נטיעות באזורים ללא עצים
- נגישות וחיבור המרחבים הציבוריים
- פיתוח אזורים ציבוריים לטובת מפגשים חברתיים מקומיים
- שדרוג/החלפת גשר הולכי הרגל הקיים המחבר את רמת עמידר ואוניברסיטת בר אילן.
- יש לדאוג להצללה ואף להוסיף לו שביל אופניים.



סכימת שצפים ושבילים

6. פעולות ליישום מסמך המדיניות

קביעת מנגנון סטטוטורי

כחלק ממסמך המדיניות מרחב התכנית חולק ל-8 מתחמים עצמאיים כאשר לכל מתחם נקבע המנגנון התכנוני המתאים לו - כמו כן נקבע לאלו מתחמי תכנון דרושות יחידות דיור במנגנון השלמה כדי להביא אותם לכדאיות כלכליות.

מתחם 1 | פיתוח דופן צפונית (הרב לנדרס):

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחם בשלמותו באמצעות פינוי-בינוי.

מתחם 2 | פיתוח דופן לרח' בן אליעזר:

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחם בשלמותו באמצעות פינוי-בינוי. מומלץ לבחון חלוקה לתתי-מתחמים.

מתחם 3 | פיתוח מוקד מרכז השכונה:

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחם בשלמותו באמצעות פינוי-בינוי. מומלץ לבחון חלוקה לתתי-מתחמים.

מתחם 4 | פיתוח רח' אצ"ל דרום:

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי למתחם בשלמותו או לחלופין תכנית מפורטת לכל מגרש/צמד מגרשים.

מתחם 5 | פיתוח רח' אצ"ל צפון:

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחם בשלמותו באמצעות פינוי-בינוי. מומלץ לבחון חלוקה לתתי-מתחמים.

מתחם 6 | פיתוח רח' התפוצות:

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחם בשלמותו באמצעות פינוי-בינוי. מומלץ לבחון חלוקה לתתי-מתחמים.

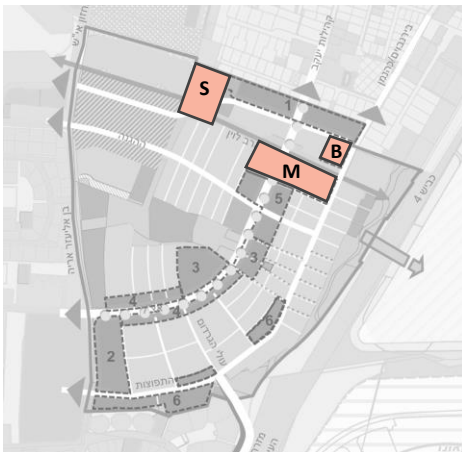
מתחם 7 | מתחמים מיוחדים (S, B, M):

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית כל מתחם בשלמותו באמצעות פינוי-בינוי.

מתחם 8 | שדרוג מרקם קיים (מרקם רווי/וותיק משודרג):

המשך פיתוח לפי תוכניות מאושרות תוך שדרוג המרחב הציבורי.

הערות:



מתחמים S, B, M אינם ניתנים לתכנון עד קבלת וודאות גבוהה יותר באשר למטרו.

מתחם S משמש כיום כמגרש מכבי רמת עמידר.

עם זאת, שטח זה מסומן כאזור התארגנות עבור המטרו.

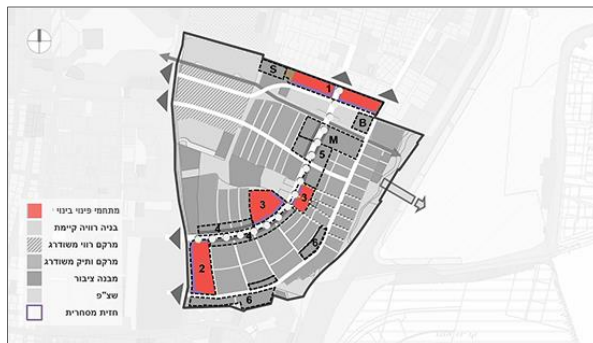
אם תוקם בשכונה תחנת מטרו, ואם מגרש הספורט ישמש כשטח התארגנות למספר שנים, יש לאתר לקבוצה שטח חליפי מחוץ לתחום התוכנית ולתכנן את השטח למגורים, מוסדות ציבור ורחוב.

7. מתחמי חלוץ

מסמך המדיניות מאפשר גמישות בשלביות הפיתוח. גמישות זו מתאפשרת הודות לכך שכל אחד ממתחמי התכנון הינו עצמאי ואינו תלוי באחרים, ויותר מכך. מתחם 1 נמצא היום בהליכי תכנון.

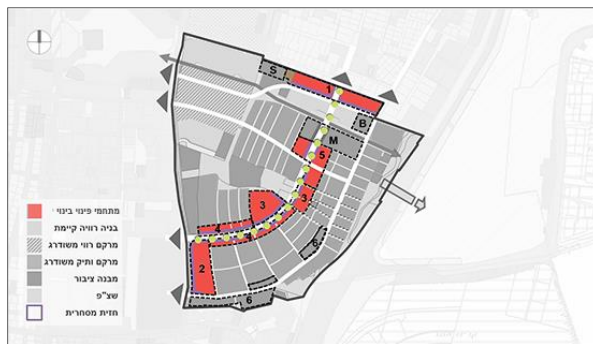
מסמך המדיניות מאפשר גמישות בשלבי המימוש, עם זאת לא כל מתחמי התכנון נהנים מ-"נתוני כניסה" דומים, לפיכך ניתן לשער שתחילת היישום תהיה במוקדים שנהנים מצפיפות נכנסת נמוכה יחסית, ומיקום אסטרטגי המקרין על שאר השכונה.

התרשימים מטה מתארים תרחיש משוער, אחד מרבים, בו מתחמי המימוש הראשונים, "מתחמי החלוץ" יהיו 1,2,3, ולאחריהם יבואו מתחמים נוספים, חלקם פינוי-בינוי לאורך רח' אצ"ל וייתרתם בשאר השכונה.



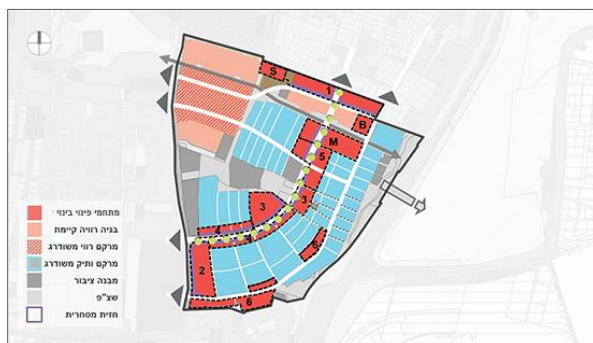
שלב א' - מתחמי חלוץ :

- מתחם 1: כ-570 יח"ד (בהליך תכנון)
- מתחם 2: כ-410 יח"ד
- מתחם 3: כ-280 יח"ד



שלב ב':

- מתחם 4: כ-240 יח"ד
* יכול להתממש כבר בשלב א', המתחם מוגדר במנות קטנות ורוב חלקות המגורים יכולות להתחדש באופן עצמאי ובלתי תלוי.
- מתחם 5: כ-280 יח"ד
* יכול להתממש כבר בשלב א', המתחם מוגדר במנות קטנות ורוב חלקות המגורים יכולות להתחדש באופן עצמאי ובלתי תלוי.



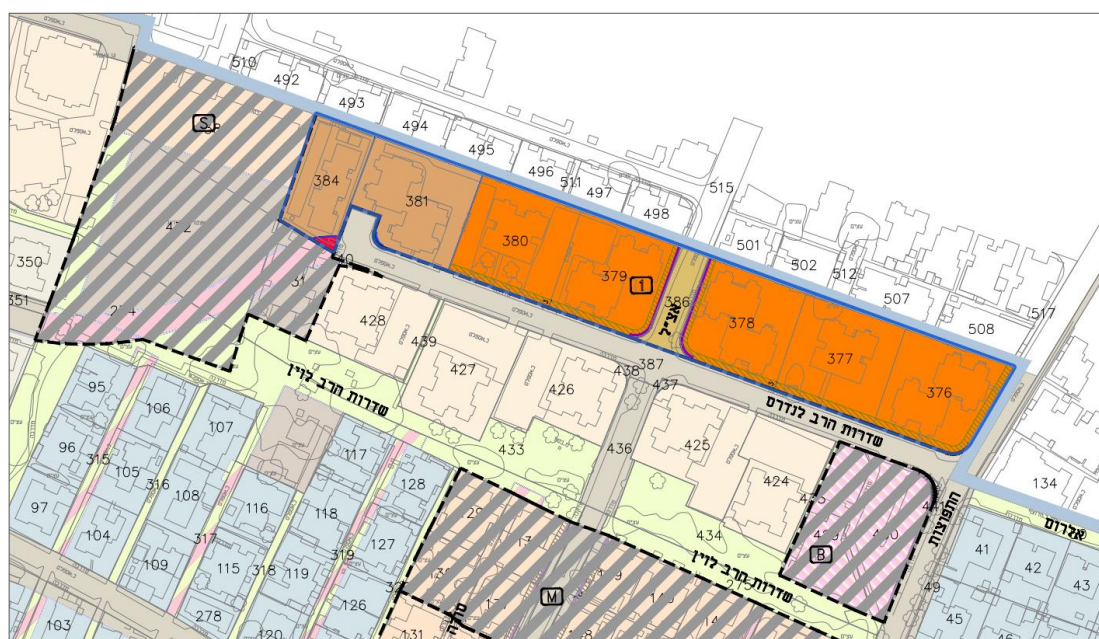
שלב ג':

- מתחם 6: כ-350 יח"ד
- מתחם 7 (S, B, M): כ-650 יח"ד
- מתחם 8 (מרקם קיים): כ-3400 יח"ד

8. כרטסות מתחמים

8.1 מתחם 1 | פיתוח דופן צפונית (הרב לנדרס)

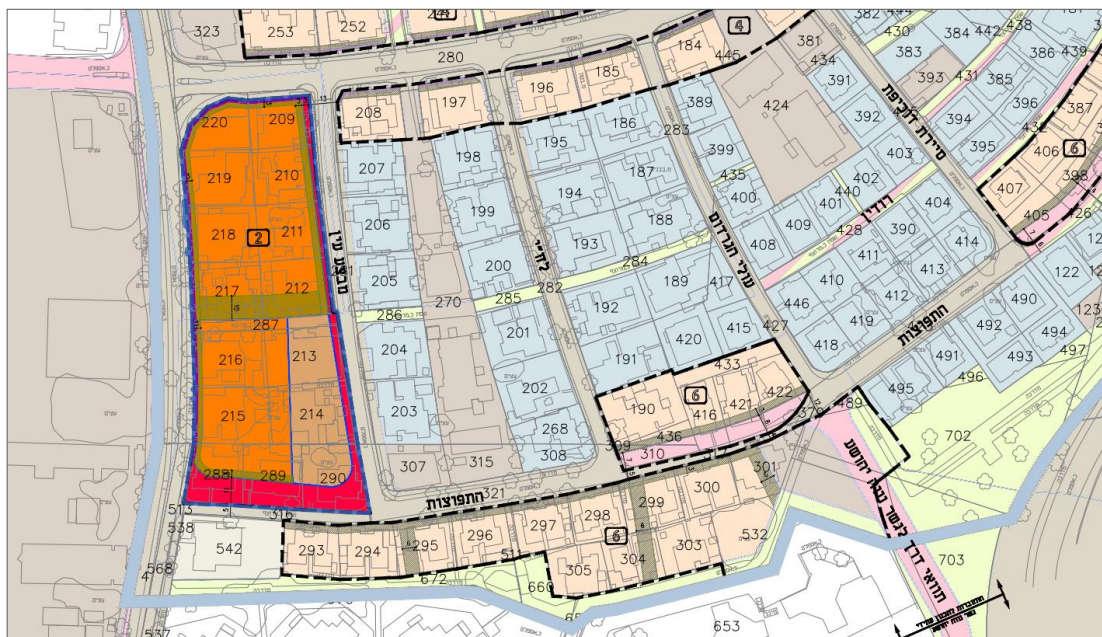
אופי הבנייה	בינוי מגדלי עם מסד מלווה רחוב בו מסחר הפונה לרחוב אצ"ל.
גובה הבנייה	בניה מגדלית עד 25 קומות (ברוטו). הבנייה המחוברת למסד תהיה עם נסיגה של לפחות 4 מטרים מרחוב אצ"ל.
שטחים בזיקת הנאה לציבור	המרווח הקדמי כלפי הרחובות הראשיים והמעברים הציבוריים יהיו בזיקת הנאה להולכי רגל.
הקצאות לצרכי ציבור	בשטח התוכנית המפורטת יש להקצות מגרש של 3.2 ד' לפחות כחטיבת קרקע עצמאית לטובת הקמת בית ספר יסודי. בית ספר היסודי יתוכנן כך שיוכל להתרחב מערבה (למתחם S) במידה והשטח שממערב ישמש קודם לכן כשטח התארגנות בפועל עבור המטרו.
הוראות עיצוב	שימושי מסחר לאורך רחוב אצ"ל. גובה הקומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ'. יבחן הצורך להרחבת שדרות הרב לנדרס מול אגף התנועה. לא יותרו דירות גן.



מתוך נספח "מתווה שימושים"

8.2 מתחם 2 | פיתוח דופן לרח' בן אליעזר

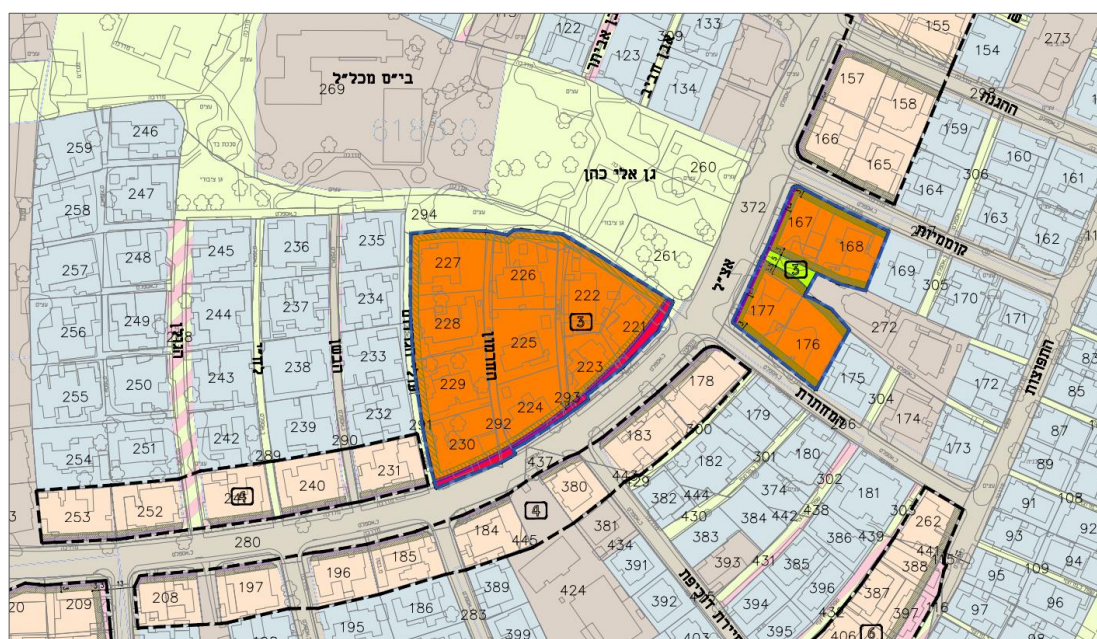
אופי הבנייה	בינוי מגדלי עם מסד מלווה רחוב משולב מסחר.
גובה הבנייה	בניה מגדלית עד 25 קומות (ברוטו) עם מסד מלווה רחוב בן 5 קומות. המסד יהיה עם נסיגה של לפחות 4 מטרים מרחוב אצ"ל ובן אליעזר.
שטחים בזיקת הנאה לציבור	המרווח הקדמי כלפי הרחובות אצ"ל, בן אליעזר, התפוצות ומבצע עין יהיה בזיקת הנאה להולכי רגל. יקבע מעבר פתוח לשמים להולכי רגל באמצע הבלוק הממשיך את סמטת רו"ן (ממזרח) ברוחב של לפחות 10 מ'. בשטח התוכנית המפורטת יש להקצות מגרש של 1.5 ד' לטובת הקמת אשכול גני ילדים או שימוש ציבורי אחר.
הקצאות לצרכי ציבור	שימוש למסחר יותר בחזית הרחובות אצ"ל ובן אליעזר. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ'. השטח הציבורי יופנה לרחובות התפוצות ומבצע עין. יבחן הצורך להרחבת רחוב בן אליעזר מול אגף התנועה. לא יותרו דירות גן. המרחק בין המגדלים יהיה 20 מ' לכל הפחות.
הוראות עיצוב	



מתוך נספח "מתווה שימושים"

8.3 מתחם 3 | פיתוח מוקד מרכז השכונה

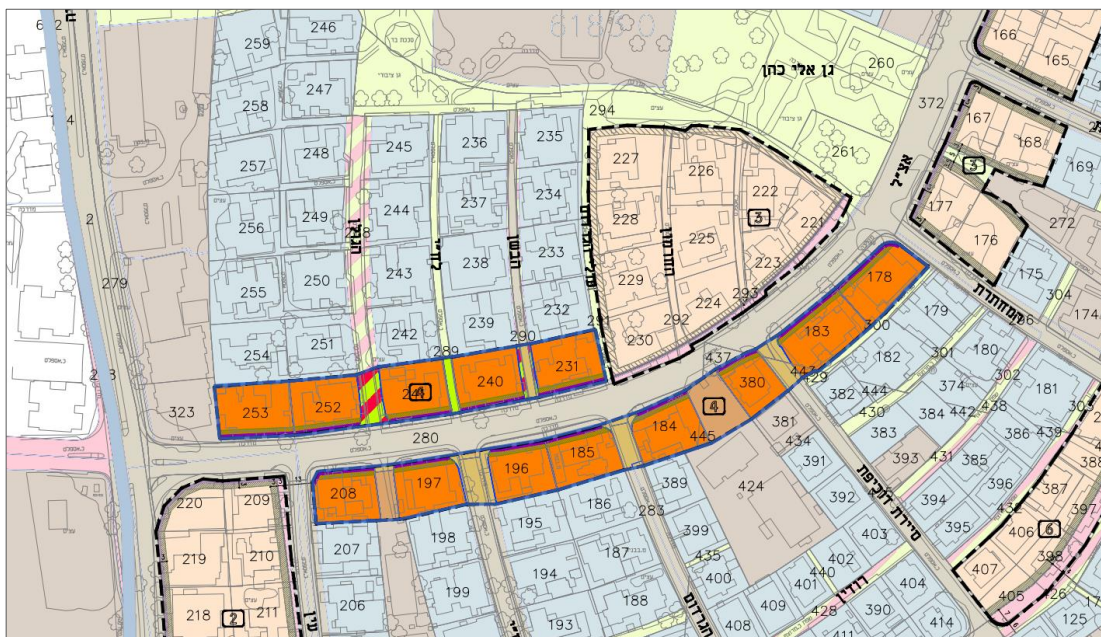
אופי הבנייה	בינוי מרקמי מלווה רחוב עם מסחר הפונה לרחובות אצ"ל. עליה לבנייה גבוהה נקודתית במתחם הגובל בפארק אלי כהן.
גובה הבנייה	הבניה המרקמית תהיה בת כ-8 קומות.
קו בניין	לפי תכניות מאושרות.
הוראות עיצוב	גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ'. יש לבחון חזית מסחרית שקועה. לא יותרו דירות גן. לא יותרו גגונים קלים.
הוראות פיתוח	המרחב הציבורי בחזית רח' אצ"ל וכן המעבר החוצה את הבלוק המזרחי יפותחו כזיקת הנאה.



מתוך נספח "מתווה שימושים"

8.4 מתחם 4 | פיתוח רח' אצ"ל דרום

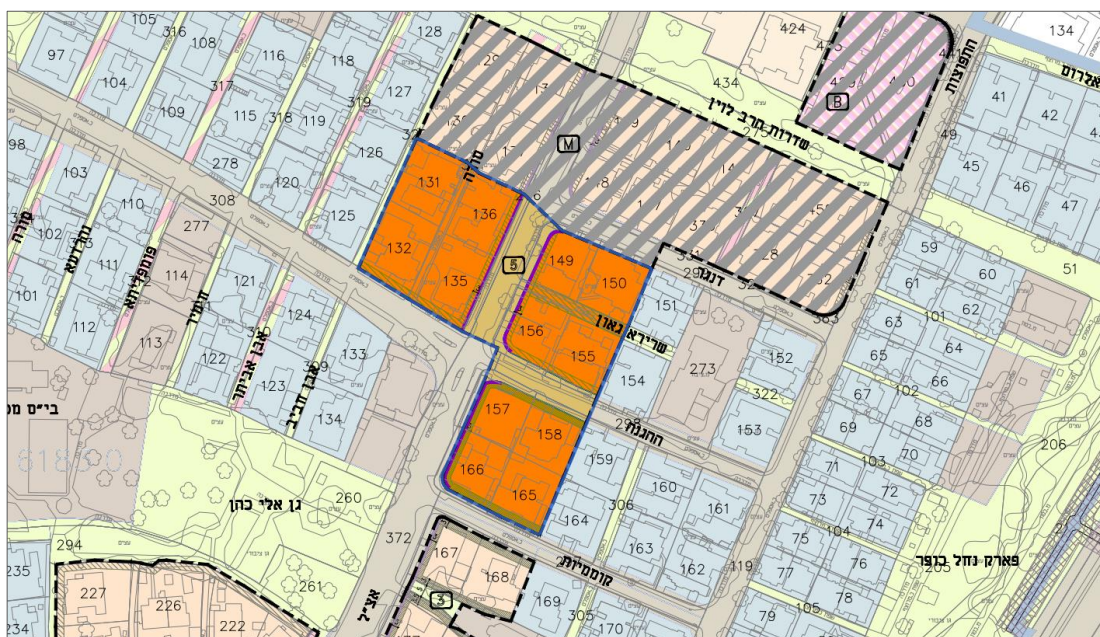
אופי הבנייה	בינוי מרקמי מלווה רחוב עם מסחר הפונה לרחובות אצ"ל.
גובה הבנייה	בניה מרקמית בת כ-8 קומות.
קו בניין	לפי תכניות מאושרות.
הוראות עיצוב	גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ'. יש לבחון חזית מסחרית שקועה. לא יותרו גגונים קלים.
הערות	יש לצרף צמדי מגרשים שכנים ו/או מגרשים המופרדים באמצעות סמטה ליצירת חניון משותף.



מתוך נספח "מתווה שימושים"

8.5 מתחם 5 | פיתוח רח' אצ"ל צפון

אופי הבנייה	בינוי מרקמי מלווה רחוב עם מסחר הפונה לרחובות אצ"ל.
גובה הבנייה	בניה מרקמית בת כ-8 קומות.
קו בניין	לפי תכניות מאושרות.
הוראות עיצוב	גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ'. יש לבחון חזית מסחרית שקועה. לא יותרו גגונים קלים.
הערות	יש לצרף צמדי מגרשים שכנים ו/או מגרשים המופרדים באמצעות סמטה ליצירת חניון משותף.



מתוך נספח "מתווה שימושים"

8.7 מתחם 7 | מתחמים מיוחדים (M, S, B)

8.7.1 מתחם S | מגרש מכבי רמת עמידר

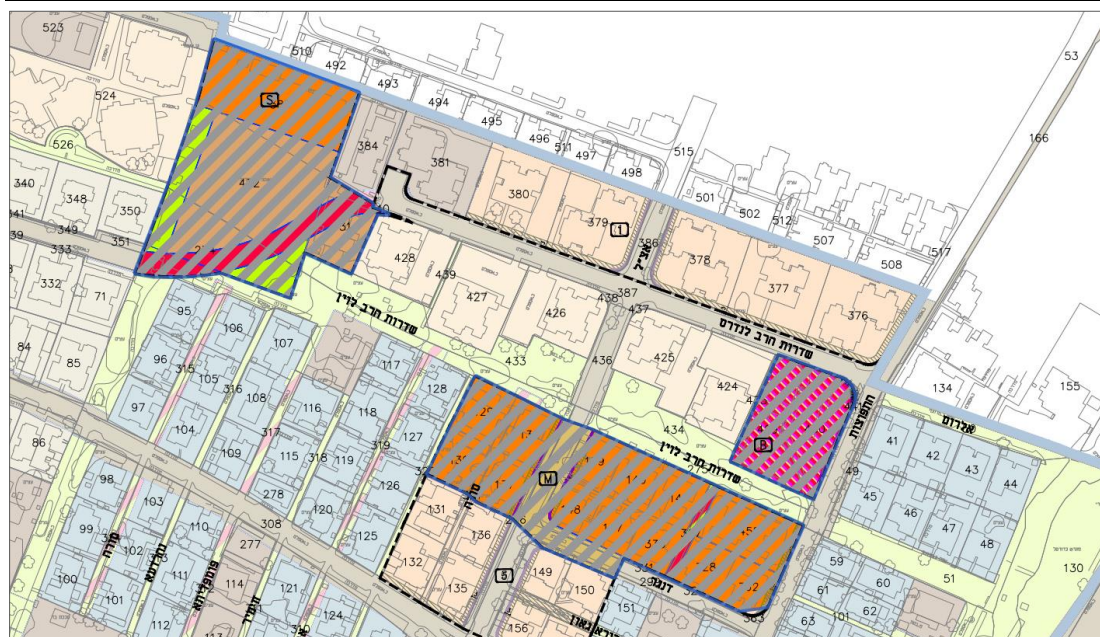
אופי הבנייה	בניה מגדלית (גובה הבנייה ייקבע בתכנית מפורטת).
הקצאות לצרכי ציבור	המתחם יקצה כ-4 ד' לטובת הרחבת בית הספר שייבנה במתחם 1 (ראו פרק 6.1 – פיתוח דופן צפונית (הרב לנדרס)) לבית ספר יסודי.
הוראות עיצוב	השטחים הנוספים ישמשו ליצירת חיבור בין שדרות הרב לנדרס והרב לוין.
הערות	מתחם זה משמש כיום כמגרש מכבי רמת עמידר, עם זאת, שטח זה מסומן כאזור התארגנות עבור המטרו. אם תוקם בשכונה תחנת מטרו, ואם מגרש הספורט ישמש כשטח התארגנות למספר שנים, יש לאתר לקבוצה שטח חליפי מחוץ לתחום התוכנית ולתכנן את השטח למגורים, מוסדות ציבור ורחוב. מימוש מתחם זה מותנה בפינוי מגרש הכדורגל.

8.7.2 מתחם B | מסוף תחבורה ציבורית

אופי הבנייה	בנייה בעלת מסד מעורב שימושים כולל מסוף תח"צ (אם תידרש בנייה מגדלית גובהה ייקבע בתכנית מפורטת).
הוראות פיתוח	יש לשמור על מעבר רחב ומזמין בין שדרות הרב לוין עם רחוב אצ"ל.
הערות	הצעה זו רלוונטית למקרה בו לא תהיה במתחם זה תחנת מטרו. התכנון המפורט יהיה בכפוף לבדיקה סביבתית בשל הקרבה למסוף התחבורה הקיים. גובה הבינוי הסופי ייבחן לעת החלטה לגבי המטרו.

8.7.2 מתחם M | פיתוח בסמיכות למסוף תחבורה

אופי הבנייה	בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה עם מסחר הפונה לרחוב אצ"ל עם עליה לבנייה גבוהה נקודתית (גובה הבנייה המגדלית ייקבע בתכנית מפורטת ותהיה במתחמים הגובלים בשדרות הרב לוין).
גובה הבנייה	הבניה המרקמית תהיה בת כ-8 קומות, גובה הבנייה המגדלית ייקבע בתכנית מפורטת (יותר מגדל אחד מכל צד של רחוב אצ"ל).
הוראות עיצוב	שימוש המסחר ימוקמו בקומות הקרקע הפונות לרח' אצ"ל. יתר השימושים בעלי האופי הציבורי, כגון שטחי ציבור ושטחים משותפים לדיריים, ייפנו לשטחים הפתוחים ולרחובות הצידיים.
הערות	הצעה זו רלוונטית למקרה בו לא תהיה במתחם זה תחנת מטרו. התכנון המפורט יהיה בכפוף לבדיקה סביבתית בשל הקרבה למסוף התחבורה הקיים.



מתוך נספח "מתווה שימושים"

9. רשימת נספחים

- 9.1 סקר מצב קיים (פורמט מצגת)
- 9.2 תנועה ותחבורה
- 9.3 פרוגרמה לצרכי ציבור
- 9.4 חברה ושיתוף ציבור
- 9.5 היבטים נופיים
- 9.6 היבטים שמאיים
- 9.7 איכות סביבה
- 9.8 מים וביוב
- 9.9 הידרולוגיה וניקוז
- 9.10 בתי התותח (פורמט מצגת)
- 9.11 מתחמי חלוץ (פורמט מצגת)
- 9.12 מפת כתובות (פורמט מצגת)
- 9.13 נספח מתווה שימושים (פורמט תשריט)
- 9.14 מדיניות הועדה המקומית לנושא תמ"א 38 (פרוטוקול)