



30.04.2017

רמת השקמה מדיניות תכנונית להתחדשות השכונה

בהתאם להחלטת הועדה המקומית מישיבתה מס' 2017011 מיום 30.04.2017

1. רקע

א. תולדות השכונה:

שכונת רמת השקמה הוקמה בשנת 1954, ושוכנו בה תושבי מעברות שפנו ממקומם דרומית לכביש מסובים. בתחילה נקראה השכונה 'סלמה ג', ולאחר מכן שונה שמה לרמת שקמה בשל עץ השקמה העתיק שבגן הבנים. בצפון השכונה ממוקמת 'גבעת גאולה', אשר בה יושבו עולים ממחנה הסוכנות 'גאולה' שליד העיר עדן שבתים.

בסוף שנות ה-70 השכונה הייתה השכונה הראשונה בישראל בפרויקט שיקום שכונות.

ב. מצב קיים – כללי:

1. על פי נתוני העירייה לשנת 2016 בשכונה כ-2,440 יח"ד וכ-6,250 תושבים. בנויה ומאושרות בתכניות בניין עיר עוד כ-700 יח"ד.
 2. שטח השכונה כ-480 ד'.
 3. השכונה נמצאת בלב המטרופולין המרכזי במדינה בצמוד לפארק הלאומי שהינו חלק מציר ירוק מטרופוליני ובצמוד לאחת השכונות הידועות והחזקות במדינה, רמת חן.
 4. השכונה הינה שכונת קצה בעיר ואינה מהווה חלק ממרכז.
 5. השכונה קרובה לצירים תחבורה ראשיים במטרופולין – כביש 4 ומחלף האלוף שדה, כביש 461 ודרך הטייסים.
 6. מוקדי הזהות של השכונה הם המקומות, הגנים, המבנים והרחובות המעניקים לשכונה את אופייה:
 - הכניסה לשכונה - כיכר הרב פרדס, האזור המסחרי ועצי השקמה;
 - הגן המרכזי בשדרות ויצ"ו והקשרים הירוקים בינו לבין הפארק הלאומי;
 - הפארק הלאומי כעוגן ירוק משמעותי;
 - מגוון חללים ירוקים;
 - בית ספר נטעים.
- נתוני בסיס אלה מהווים פוטנציאל לכך שהשכונה תעניק לתושביה איכות חיים גבוהה ושקטה בלב המטרופולין.

ג. מצב קיים – חברתי כלכלי:

הרמה הסוציאקונומית בשכונה נמוכה (11 בסולם 1-20) ושיעור הארנונה בשכונה נמוך גם הוא (אזור ג'). השכונה מתאפיינת באוכלוסייה מגוונת: תושבים ותיקים אשר נולדו בשכונה, נשאר בה ומגדלים בה את ילדיהם. רבים מהם עובדים בעיר. מנגד, תושבים חדשים ש"גילו" את השכונה ואת בית הספר האיכותי שממוקם בה ועובדים על פי רוב ברחבי המטרופולין.





עיריית רמת-גן

אגף הנדסה מחלקת תכנון

ב'מפגשי רחוב' עם התושבים ניכרת גאווה גדולה ברמת החינוך בדגש על ביי"ס נטעים, וכן הסתייגות גדולה מזרותם וגובהם של המגדלים שהוקמו בשכונה אשר מטילים צל ומשנים את אורחות החיים בשכונה. כמו כן, ניכר חשש מהעומס התנועתי הצפוי עת יאוכלסו המגדלים.

ערכי הקרקע בשכונה דומים לערכי הקרקע בשאר העיר. במגדלים החדשים הצמודים לפארק דירת 3 חדרים נמכרת בכ-1.8 מיליון ₪ ודירת 4 חדרים נמכרת בכ- 2.7 מיליון ₪. ערכים אלה מייצגים שווי ממוצע של למעלה מ-20,000 ש"ח למ"ר וכ-535,000 ₪ לחדר.

ד. מצב קיים – בינוי:

1. שלד השכונה: השכונה בנויה במבנה של מנורה אשר במרכזה שדרות ויצ"ו. מבנה זה יוצר זהות ייחודית עבור השכונה ותושביה, ומחלק את השכונה לכ-25 בלוקים, כ"א בשטח של כ-5 ד' ובו 4-8 בניינים.
2. טיפולוגיה: כ-70% מהמבנים בשכונה הם מבנים טוריים בגובה 2-4 קומות על מגרש בשטח של כ-1.2 ד'.
3. בניה גבוהה: בקצה שדרות ויצ"ו ניצב מבנה גבוה בן 15 קומות. בצמוד לפארק הלאומי הוקמו שני מגדלים בגובה של למעלה מ-25 קומות. כמו כן, מאושרים עוד 3 מגדלים בגובה 16 קומות.
4. גיל המבנים: רוב המבנים בשכונה הם בני כ-50 שנה. מצבם הפיזי אינו מיטבי. חלקם הגדול עברו תוספות והרחבות חלקיות, בשנות 80-90, כתוצאה מכך מתאפיינים המבנים בתוספות מקומיות ובליטות של חדרים מתוך המבנים.
5. ניכר כי במבנים הטוריים הכוללים 2 קומות בחתך (גן גג) מתרחשת באופן הדרגתי התחדשות עירונית טבעית. משמע, תושבים חדשים קובעים את מקום מגוריהם בשכונה ומשפצים באופן איכותי את דירתם. לעומת זאת, במבנים הטוריים הכוללים 3 קומות בחתך (קומת קרקע, קומת ביניים וקומת גג) לא ניכרת התחדשות משמעותית והם מוזנחים יחסית.

ה. מצב קיים – שטחי ציבור:

כ-47% משטחי השכונה הם שטחים ציבוריים (גנים, מבני ציבור, חניונים ודרכים). באשכול אליו משתייכת השכונה, היקף השטחים הציבוריים עומד בסטנדרטים הכלל-ארציים ואף למעלה מכך. לפי בדיקה של העירייה, ממוצע השצ"פ העירוני באשכול זה (ללא הפארק הלאומי) הוא 8 מ"ר לתושב. רבים מהמגרשים המיועדים למבני ציבור פנויים או לא ממצים את פוטנציאל השימוש בהם.

ו. מצב קיים – תנועה:

פריסת הרחובות וכיווני התנועה

השכונה בנויה בצורת מנורה, עם שדרת עצים להולכי רגל במרכז, רחוב ראשי היקפי (אחד העם/שלום עליכם), ברובו דו סטרי ברוחב זכות דרך של 15 מ'. רוחב זה מאפשר חתך רחוב של תנועה דו-סטריית עם חנייה בשני צדי הרחוב.

"זרועות המנורה" הן למעשה רחובות מקומיים, רובם ללא מוצא, דו-סטריים המשמשים רק לתנועה מקומית. רוחב זכות הדרך של זרועות אלה נע בין 10 ל-13 מ'. כמו כן קיים מספר קטן של רחובות חוצים המקשרים בין הרחוב ההיקפי לבין הזרועות עד לשדרה המרכזית.



רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-6753579 פקס: 03-6753375 , orit@ramat-gan.muni.il

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il



עיריית רמת-גן

אגף הנדסה מחלקת תכנון

החלק הצפוני והדרומי מופרדים לתנועת כלי רכב על ידי השדרה המרכזית והקשר ביניהם מתאפשר באמצעות תנועה ברחוב ההיקפי בלבד. החיסרון הבולט במצב הנוכחי הוא עומס יתר על הרחוב ההיקפי המתבטא ברעש וזיהום נוספים בציר הזה. למרות זאת, קיים רחוב חד-סטרי צר, החוצה את השדרה המרכזית, כאשר תוואי הרחוב עולה על יעוד מאושר של שצ"פ ולא של דרך.

כניסות ויציאות

1. כניסה ראשית לשכונה בצד המערבי מצומת הרחובות הטייסים וכיכר הרב פרדס. מדובר בצומת מרומזר בעל 4 זרועות המאפשרות פניות ימניות ושמאליות לבאי השכונה וליוצאים ממנה. זהו שער השכונה והכניסה/היציאה העמוסה ביותר, בשימוש על ידי הנוסעים לתל אביב וממנה וכן לכיוון דרום המטרופולין.
2. כניסה בצד המזרחי מצומת הרחובות אחד העם וסן מרטין. צומת T ללא רמזור. בימים אלה יש הכנות להקמת מעגל תנועה במקום הצומת. זו הכניסה השנייה בחשיבותה ומבחינת כמות כלי הרכב העוברים דרכה בשעות השיא.
3. כניסה בקצה הצפון מערבי של השכונה מצומת הרחובות הטייסים ושלם. הכניסה והיציאה בפניות ימינה-ימינה בלבד מרחוב הטייסים. בכניסה הזו מתקיימת תנועת כלי רכב של הבאים לאזור המסחר והמשרדים ולתחנת התדלוק הצמודים לצומת.
4. כניסה בקצה הדרום מערבי של השכונה מצומת הרחובות הטייסים ורחוב המוביל לאצטדיון וינטר ולאולם הספורט ע"ש זיסמן. הכניסה והיציאה בפניות ימינה-ימינה בלבד מרחוב הטייסים. בצומת זה מתקיימת תנועה ערה של אוטובוסים ומשאיות בשל העובדה כי כלי רכב רבים כאלה חונים באזור באופן לא מוסדר בעיקר בשעות הלילה. קיימת הצעה של יזמים לתב"ע המוסיפה בנייה לגובה על דרך הטייסים ובמסגרת התכנית מוצעת הסדרת כניסה זו.
5. כניסה בחלק הצפוני של השכונה מרחוב גבעתי מכיוון השכונה רמת חן, המהווה ציר מקשר בין שתי השכונות, בעיקר עבור תנועה מקומית.

חניה

ברוב הרחובות בשכונה מתקיימת חנייה מקבילה ברחוב. קיימת גם חנייה ניצבת לסירוגין ברחובות הראשיים אחד העם, שלם, מלכיצדק, שלום עליכם. יש מספר בניינים עם מגרשי חנייה פרטיים בעיקר ברחובות מלכיצדק ועזריאל. ניכרת מצוקת חנייה בשעות הערב בחלק המרכזי של השכונה וכן ברחובות הראשיים - אחד העם, שלם, שלום עליכם בהם הבניינים הם ללא מגרשי חניה פרטיים ומספר יחידות הדור גבוה ביחס לשכונה.

חניונים קיימים בעיקר באזור הצמוד לפארק הלאומי. אחד מהם (בכניסה הראשית לפארק) ביעוד חנייה עם 140 מקומות, ושניים נוספים ביעוד מבנה ציבור ליד בתי הספר נטעים וסביון בהתאמה כל אחד עם כ-130 מקומות חנייה. בנוסף, קיים מגרש חנייה בסדר גודל דומה בצמוד לאצטדיון וינטר (ממערב) שכאמור משמש חניון לאוטובוסים ומשאיות בשעות הערב והלילה.

חניונים אלה הם ללא תשלום, ומבחינת הקיבולת נותנים מענה לביקוש החנייה לרוב השכונה במרחקי הליכה סבירים. החלק הצפון מערבי של השכונה נמצא במרחק גדול יותר מחניונים אלה (רחוב שלם בקטע הצפוני שלו).

תקן החנייה: שכונת רמת השקמה ממוקמת באיזור ג' של התקן החדש בישוב עם מתע"ן. התקן מאפשר 1 עד 2 מקומות חנייה לכל יחיד עבור אזור זה.



רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-6753579 פקס: 03-6753375 , orit@ramat-gan.muni.il

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il



עיריית רמת-גן

אגף הנדסה מחלקת תכנון

תחבורה ציבורית

1. באופן כללי השכונה מקבלת מענה טוב בהיבט של התחבורה הציבורית מבחינת כמות הקווים ותחנות האוטובוסים המשרתים את התושבים.
2. אוטובוסים: בצמוד לכניסה הראשית של השכונה נמצא מסוף הטייסים, אליו מתנקזים קווי אוטובוס רבים המובילים נוסעים לאזורים רבים במטרופולין ו/או ליעדים המאפשרים החלפת אמצעי תחבורה כגון צמתים מרכזיים, התחנה המרכזית בתל אביב ותחנות רכבת שונות בתל אביב.
בתוך השכונה עוברים קווי האוטובוסים 33,57,67,135,235 בחלק מהרחובות הראשיים (שלם, עזריאל, שלום עליכם). קווים אלה יוצאים ו/או מסתיימים באצטדיון וינטר ומובילים לאזורים שונים בערים רמת גן, בני ברק ותל אביב. תדירות הקווים סבירה אם כי משך הנסיעה הינו ארוך ליעדים הרחוקים (ביחס לנסיעה ברכב) בגלל שמדובר בקווים מאספים.
ברחוב אחד העם אין כיום תחנות אוטובוס ועיקר התנועה של התח"צ מתקיים באזורים הצפוני והדרום מערבי של השכונה.
3. קווי מתע"ן: אין כיום קווי מתע"ן קיימים. הקו האדום של הרכבת הקלה אשר נמצא בשלב ביצוע בימים אלה נמצא רחוק מהשכונה. הקו הסגול מקרית אונו לתל אביב מתוכנן להיות הקו הקרוב ביותר לשכונה כאשר התוואי שלו צפוי לעבור ברחוב אלוף שדה. התחנות המתוכננות של הקו הסגול הקרובות ביותר אינן במרחק הליכה אך בהחלט עשויות לשרת את תושבי השכונה בשילוב עם אמצעי תחבורה נוספים.
הקו הצהוב מתוכנן לעבור ברחוב משה דיין שבתל-אביב- הנקודה הקרובה ביותר בתוואי לשכונת רמת השקמה, אך עדיין במרחק שמחייב שילוב אמצעי תחבורה למי שירצה להשתמש בו בשכונה.

אופניים

- כיום קיימת תנועה מועטה של רוכבי אופניים בשכונה. אחת הסיבות לכך היא העדר תשתיות מתאימות או מסלולי אופניים מוסדרים בשכונה.
- קיימת תכנית אב לשבילי אופניים ברמת גן משנת 2009, אך היא טרם מיושמת באזור רמת השקמה. התכנית מציעה מסלול אופניים לאורך השדרה המרכזית לאורך יעוד שצ"פ ובקצה המערבי של השדרה מוצעת צלע נוספת וקצרה יותר לכיוון הפארק הלאומי בדרום. בצד המזרחי של השכונה מציעה תכנית האב חיבור למסלול מתוכנן לאורך רחוב סן מרטין-פרץ ברנשטיין לכיוון אלוף שדה. לעומת זאת בצד המערבי של השכונה אין בתכנית האב התייחסות לקישור לכיוון דרך הטייסים ותל אביב במערב.
- לאורך דרך הטייסים קיים מסלול אופניים בצד של תל אביב, לעומת זאת בצד של רמת גן על גבול השכונה, ישנם מקטעים ספורים של מסלול אופניים אך ללא סימון מתאים (צבע, תמרורים וכדו').



רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-6753579 פקס: 03-6753375 , orit@ramat-gan.muni.il

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il



עיריית רמת-גן

אגף הנדסה מחלקת תכנון

2. מדיניות מוצעת

א. הנחות:

1. התחדשות עירונית מקודמת באזורים שונים בערים, על מנת ליצור שינוי מגמה, להצמיד קדימה ולשפר איכות חיים. התחדשות נעשית בראש ובראשונה למען תושביה הקיימים והעתידיים של השכונה ולמען העיר כולה.
2. על התכנית להיות הדרגתית, לשמור על האיכויות הפיזיות של השכונה שהם הבסיס לערכי הקרקע וערכי הנכסים בשכונה, ולהימנע מעומס יתר על דרכי השכונה.
3. מבחינה כלכלית, על התכנית להיות ישימה ולפיכך התחשיבים הכלכליים לקחו בחשבון רווח היזמי הסביר הוא 20%. זו נקודת האיזון. לפיכך, מכפיל דירות 3 הינו ישים ומאפשר מימוש תכניות פיננסי בינוי.
4. כמו כן, יש לקחת בחשבון לא רק את מכפיל הדירות אלא גם את מכפיל שטחי הבינוי, שהרי דירה קיימות קטנות מוחלפות בדירות גדולות יותר, כך שלעיתים מכפיל שטח הדיור גדול (שהוא הקובע את חזות המבנה ביחס לסביבתו) גדול ממכפיל הדירות.
5. מבחינה תכנונית, על התכנית לתת מענה לשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים, לחזק את עוגני הזהות ולפתח עוגנים חדשים ולשפר את השלד הציבורי של השכונה, ולשפר את התשתיות השכונה.
6. מבחינה עיצובית, רוב השכונה (כולל השטחים הפונים לבניה הנמוכה הגובלת בשכונת רמת חן), תהיה בבניה נמוכה בגובה 3 קומות. הבניה הגבוהה יותר בגובה של 9-12 קומות תהיה במרכז השכונה לאורך שדרות ויצ"ו והבניה הגבוהה ביותר בגובה משתנה של עד 20 קומות תהיה בגבולות השכונה לאורך דרך הטייסים והפארק הלאומי.

ב. עקרונות לטיפול בשטחי ציבור:

1. חיזוק שלד השכונה: שדרות ויצ"ו כעמוד השדרה של שכונה המתחיל בכיכר הרב פרדס. וחיזוק הצירים הירוקים מקשרים בין שדרות ויצ"ו לפארק הלאומי ולשכונת רמת חן. וכן חיזוק הצירים הירוקים המקשרים בין פנים השכונה לדרך הטייסים.
2. חיזוק מוקדי הזהות של השכונה אשר חייבים להתקיים כדי לשמור איכות המגורים של כלל תושבי השכונה. יש לציין שמבחינה כלכלית-שמאית שמירה וחיזוק של זהות השכונה היא תנאי לשמירה על ערכי הקרקע הנוכחיים בשכונה.
3. קביעת מתחמי תכנון אשר מצרפים למגרשי המגורים מגרשים נוספים במטרה לחזק את שלד השטחים הציבוריים של השכונה. העירייה תחייב פרויקטים, בעיקר לאורך הפארק הלאומי ודרך הטייסים, להוסיף לתחומם מגרשים צמודים ולייעד במסגרת פרויקט ההתחדשות שצ"פים בכדי לחזק ולהרחיב את הקשר של כלל השכונה לפארק הלאומי.



רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-6753579 פקס: 03-6753375 , orit@ramat-gan.muni.il

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il



עיריית רמת-גן

אגף הנדסה מחלקת תכנון

ג. מדיניות בינוי מוצעת:

1. מבנים טוריים גן גג

גוש : 6142 חלקות : 99, 100-102, 108, 109, 111-114, 118-120, 121, 125-128, 131, 132, 134-139, 161, 163, 170, 171, 173-175, 180-196, 200-208, 210, 211, 212-215, 226-224, 229, 312, 339, 366, 369, 371, 372, 749-751.

במבנים אלה, ניכרת התחדשות הדרגתית. מבחינה אורבנית יש מקום לאזורי מגורים ייחודיים בבינוי נמוך במטרופולין בכלל ובשכונה בפרט, כפי שקיים גם בערים השכנות.

המדיניות המוצעת היא לחזק ולהסדיר מגמה זו ללא הליכי פינוי ושימור על אופי הבנייה הקיימת.

גוש : 6142 חלקות : 170, 171, 192, 193 תיקבע רצועה בזיקת הנאה של 2 מ' לרחוב שדי יהדות פילדלפיה.

לפיכך יותר מימוש זכויות בנייה לפי תכניות תקפות, יותר חיזוק הבניין הקיים ללא תוספת זכויות בנייה מתמ"א/38, לא תקודמנה תכניות להוספת זכויות בנייה.

גובה וקווי בניין : על פי תכניות תקפות.

2. מבנים טוריים (3 דירות בחתך)

גוש : 6142 חלקות : 153-140, 165, 167.

במבנים אלה, הממוקמים בעיקר בצדו המערבי של רחוב יהושפט, ניכר הצורך בהתחדשות. המדיניות המוצעת היא לעודד תהליכי התחדשות עירונית אף בהריסה ובנייה מאחר ומבנים אלה בני 3 קומות.

לפיכך יותר תוספות בניה כולל מימוש תמ"א/38 וקידום תכניות להתחדשות עירונית בתנאים הבאים :

1. בהריסה ובניה שטחי הבנייה יאושרו בהתאם לתכנית בתחום קווי הבניין.

מכפיל הבנייה המרבי יהיה 3.5:1.

מספר הקומות המרבי : 9.5 ברוטו.

קווי הבניין : 3 מ' לחזית הרחוב, 3 מ' לצדדים, 5 מ' לאחור. לא יותרו הקלות בקווי הבניין, לא יותר הבלטת מרפסות, מסתורי כביסה וכו' מעבר לקווי הבניין.

2. בתוספות או בבניה על הבניין הקיים תותר תוספת של עד 2.5 קומות, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות התקפות. לא תותר הבלטת מרפסות, מסתורי כביסה וכו' מעבר לקווי הבניין.

3. בכל מקרה, על מנת לאפשר הרחבה של המרחב הציבורי תינתן זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' ברחובות מלכי צדק ויהושפט, 2 מ' לרחוב יהושע בן נון בחלקות 143, 144, 165, 167 בגוש 6142, וברחוב אחד העם, במפלס הקרקע. לאור גודל המגרשים לא תותר בניה תת-קרקעית מתחת לשטח שבזיקת ההנאה.

4. במידה ותקודמנה תכניות בניין עיר שטח זה יקבע כדרך לטובת הרחבת הרחוב.

5. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות המרחביות לעניין נסיגות קומת הגג, תכנון קומת קרקע וכו'.

3. מגורים לאורך שדרות ויצ"ו

1. גוש : 6142 חלקות : 197, 199, 218, 234, 374-376, 378, 379, 381-385, 399.

מבנים אלה ממוקמים לאורך שדרות ויצ"ו. בקטע המזרחי המבנים חדשים יחסית או מגרשים

ריקים ורוחב השדרה הוא כ-12 מ' לכן תותר בניה לפי תכניות תקפות ללא מימוש תמ"א/38.



רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-6753579 פקס: 03-6753375 , orit@ramat-gan.muni.il

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il



עיריית רמת-גן

אגף הנדסה מחלקת תכנון

2. גוש : 6142 חלקות : 154-157, 219-221.

בקטע המערבי הבניה היא טורית ותיקה יותר ורוחב השדרה מגיע לכ-40 מ'. לפיכך יותרו תוספות בניה כולל מימוש תמ"א/38 וקידום תכניות להתחדשות עירונית בתנאים הבאים :

א. בהריסה ובניה שטחי הבנייה בהתאם לתכנית בתחום קווי הבניין.

מכפיל הבנייה המרבי יהיה 3.5 : 1.

מספר הקומות המרבי : 11.5 ברוטו.

קווי הבניין : 5 מ' לחזית הרחוב, 3 מ' לצדדים, 5 מ' לאחור.

ב. בתוספות או בבניה על הבניין הקיים תותר תוספת של עד 2.5 קומות, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות התקפות. לא תותר הבלטת מרפסות, מסתורי כביסה וכו' מעבר לקווי הבניין.

ג. בכל מקרה, על מנת לאפשר הרחבה של המרחב הציבורי תינתן זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' ברחוב מלכי צדק ו – 1-2 מ' ברחוב עזריאל. לאור גודל המגרשים לא תותר בניה תת-קרקעית מתחת לשטח שבזיקת ההנאה.

ד. במידה ותקודמנה תכניות בניין עיר שטח זה יקבע כדרך לטובת הרחבת הרחוב.

ה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות המרחביות לעניין נסיגות קומת הגג, תכנון קומת קרקע וכו'.

4. מגורים לאורך דרך הטייסים והפארק הלאומי

גוש : 6142 חלקות : 90-95, 105, 232.

גוש : 6141 חלקות : 86-88, 96-106.

גוש : 6175 חלקות : 43, 47, 49, 61-51, 67.

מגרשים אלה פונים לדרך הטייסים הרחבה (הכוללת שצ"פ אורכלי) ולפארק הלאומי על כן ראוי מבחינה אורבנית לאפשר בהם בניה גבוהה יחסית לכלל השכונה. על מנת לאפשר פיתוח צירים ירוקים ושטחי ציבור במגרשים אלה לא יותר מימוש תמ"א/38 או קידום תכניות בניין עיר ללא הפרשה לצרכי ציבור ע"פ עקרונות מסמך מדיניות זה.

לפיכך יותר קידום תכניות להתחדשות עירונית בתנאים הבאים :

ההתחדשות תהיה במתכונת של הריסה ובניה מחדש.

מכפיל הבנייה המרבי יהיה 3.5 : 1.

גובה בינוי מקסימלי של עד 20 קומות על מנת שלא להצל על הבניה בשכונה.

בכל מתחם יש לשאוף לתכנון מגוון מבנים בגבהים שונים.

תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% דירות קטנות בשטח כולל של עד 75 מ"ר.

שטח יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 50 מ"ר.

במגרשים בכניסה לשכונה (רחוב שלם), במגרשים בסמיכות לשטח הציבורי בחלקה 239 תיקבע חזית מסחרית בהתאם להנחיות מחלקת תכנון.

ייקבעו שטחי תעסוקה ומשרדים בתאום עם מחלקת תכנון.

קווי בניין, הרחבת דרכים, קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים וכו' ייקבעו בהתאם להנחיות מחלקת תכנון.



רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-6753579 פקס: 03-6753375 , orit@ramat-gan.muni.il

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il



עיריית רמת-גן

אגף הנדסה מחלקת תכנון

5. מגורים לאורך כיכר הרב פרדס

גוש : 6142 חלקות : 237, 236.

בבינוי התוחם את כיכר הרב פרדס בכניסה לשכונה תותר בניה של 15 קומות לכל היותר בכדי לאפשר בניה גבוהה ומתחדשת מחד, ומאידך בניה שתשתלב היטב ובהדרגתיות בבינוי הנמוך בפנים השכונה. יותר חיזוק מבנים בתוספת קומות.

תיקבע חזית מסחרית לאורך כל הבניין. השטח בין קיר הבניין לגבול המגרש יהיה בזיקת הנאה לציבור הרחב. לא תותר בו בניה למעט עמודי תמיכה.

6. מגורים לאורך רחוב סן מרטין

גוש : 6143 חלקות : 751-749, 869, 871, 872.

במבנים אלה, ניכרת התחדשות טבעית והדרגתית. מבחינה אורבנית יש מקום לאזורי מגורים ייחודיים בבינוי נמוך במטרופולין בכלל ובשכונה בפרט, כפי שקיים גם בערים השכנות.

המדיניות המוצעת היא לחזק ולהסדיר מגמה זו ללא הליכי פינוי בינוי ולשמור על אופי הבנייה הקיימת.

לפיכך יותר מימוש זכויות בנייה לפי תכניות תקפות, יותר חיזוק הבניין הקיים ללא תוספת זכויות בנייה מתמ"א/38, לא תקודמנה תכניות להוספת זכויות בנייה.

גובה וקווי בניין : על פי תכניות תקפות.

7. חיזוק מבנים

גוש : 6142 חלקות : 228, 231-230, 314, 316, 320, 325-324, 341.

יותר חיזוק הבניין הקיים ותוספת זכויות בנייה מתמ"א/38, או מימוש זכויות בנייה לפי תכניות תקפות. לא תקודמנה תכניות להוספת זכויות בנייה.

8. כללי

1. במגרש בו מצוי מבנה שנבנה עפ"י היתר שהוצא לאחר שנת 1980 או שאושרה בו תכנית בניין עיר, מימוש הבנייה יהיה לפי תכניות תקפות. לא תקודמנה תכניות לתוספת זכויות, כדוגמא :

גוש : 6175 חלקה : 68 – לפי תכנית תקפה.

גוש : 6175 חלקות : 62-64 – לפי תכנית תקפה.

גוש : 6142 חלקות : 89-86, 104-103, 305 - לפי תכנית שאושרה למתן תוקף.

גוש : 6142 חלקה : 342 – לפי תכנית תקפה.

גוש : 6141 חלקות : 140-139 – לפי תכנית תקפה.

גוש : 6142 חלקה : 387 – לפי תכנית תקפה.

גוש : 6142 חלקה : 233 – לפי תכנית תקפה.

גוש : 6142 חלקה : 235 – לפי תכנית תקפה.



רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-6753579 פקס: 03-6753375 , orit@ramat-gan.muni.il

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il



עיריית רמת-גן

אגף הנדסה מחלקת תכנון

2. בעת קידום תכניות בניין עיר תערך בדיקה כלכלית לפי תקן 21, כך שהתמורה המרבית לדיירים תהיה שטח הדירה הקיימת בתוספת 12 מ"ר ברוטו.
3. תקן החניה יהיה 1:1.

ד. סיכום היקפי המגורים המוצעים:

היקף מגורים קיים: כ-2,440 יח"ד. בבניה ומאושרות בתכניות בניין עיר עוד כ-700 יח"ד.
סה"כ היקף מגורים מוצע: כ-4,500 יח"ד.

ה. פעולות נקודתיות מוצעות:

במסגרת הפרויקטים להתחדשות עירונית וגם בנפרד אליהם מוצעות כמה פעולות נקודתיות אשר ישפרו את איכות המגורים בשכונה ואת השלד האורבני שלה וביניהן:

הקמה מחדש של בית מרתה. מבנה ציבור זה תוחם היום את הכניסה לשכונה מכיוון מזרח וחוסם את הקשר האפשרי בין הכיכר לשדרות ויצ"ו. המבנה החדש שיוקם יצור וידגיש קשר חשוב זה - יתאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל ורוכבי אופניים בין הכיכר לשדרה ויווצר גם קשר ויזואלי ביניהן. במבנה חדש זה שיהיה מבנה ייצוגי חדש ובולט בכניסה לשכונה יש לשים דגש על מצוינות אדריכלית.

הרחבת צירים ירוקים קיימים בין השכונה לפארק הלאומי. קשרים אלה הינם אחד מיסודות השלד לשכונה ויש לשמרם ולחזקם.

הקמת צירים ירוקים חדשים בין השכונה לדרך הטייסים (בעיקר בצפון רחוב שלם) תוך יצירת המשכיות בגבעת גאולה

הסדרה סטטוטורית של רחוב עזריאל, אשר קישורו לכיכר הרב פרדס אינו מאושר.

שינוי ייעוד לשצ"פ של הדרך המאושרת שבין בית מרתה לרחוב אחד העם. הייעוד המאושר של קטע זה הינו דרך אולם בפועל האזור מפותח כשצ"פ.

ו. מדיניות תנועה:

שלד וכיווני תנועה

1. מוצע שלא לבצע שינוי מהותי בשלד ובכיווני התנועה, אופי השכונה הקיים והעתידי לפי תכנית האב מצדיק לשמור על המבנה הקיים על מנת למנוע תנועה עוברת בשכונה ולתת עדיפות לתנועה המקומית. משקלו של רחוב אחד העם יגבר כציר עיקרי בעקבות הבנייה לגובה הצפויה, וחשוב להמשיך ולאפשר תנועה דו סטרית לרכבים פרטיים ולתח"צ ובכך לווסת את כמות כלי הרכב בין הכניסות והיציאות לשכונה במזרח ובמערב.

2. מוצע הסדרה סטטוטורית של רחוב החוצה את השדרה המרכזית (כרגע ביעוד שצ"פ אך פתוח לתנועת כלי רכב בנתיב אחד לכיוון צפון), המקשר בין רחובות מלכיצדק ועזריאל. מומלץ לשמור על נתיב אחד חד-סטרי, תוך כדי עמידה ברוחב תקין.

3. מוצעת הסדרה סטטוטורית של הכניסה לשכונה הצמודה לאצטדיון וינטר, לרבות אזורים המסומנים כיום כשצ"פ – יש לאשר ייעוד דרך ולבחון הסדרת חניון לילה סטטוטורי.



רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-6753579 פקס: 03-6753375 , orit@ramat-gan.muni.il

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il



עיריית רמת-גן

אגף הנדסה מחלקת תכנון

כניסות ויציאות

1. הפיכת צמתים קיימים לא מרומזרים למרומזרים לאורך ציר הטייסים בתנועות מלאות יאפשר פיזור הנסיעות על פני היציאות באופן אחיד יותר ולא בהכרח יובילו לגידול משמעותי בעיכוב התנועה לאורך ציר הטייסים.
צומת רחוב שלם/דרך הטייסים – תוספת פניות שמאלה והסדרת דרך הגישה בתחום השכונה.
תוספת צומת חדש בהמשך רחוב אחד העם/דרך הטייסים עם פנייה שמאלה לדרך הטייסים
הסדרה סטאטוטורית של הצומת באצטדיון וינטר.
2. כיום השכונה מונה כ-2,440 יח"ד ובשעת שיא בוקר יוצאים מהשכונה כ-700 כלי רכב בצומת הטייסים/הרב פרדס (נכון לספירות משנת 2010). בהנחה שמגמה זו תישמר ושארץ תור נסבל בצומת הינו עד 900 כלי רכב בשעת שיא בוקר בצומת זה, הרי שסה"כ ניתן להגיע עד לכ-3,000 יח"ד בשכונה ללא שינוי במצב הקיים (תוספת של בין 600 ל-700 יח"ד). על מנת לאפשר תוספת של יח"ד נוספות נדרש לבצע מהלכים נוספים של שינוי פניות בצמתים, הוספת כניסה לשכונה ועוד כמפורט לעיל.

חניה

1. תקן חנייה – תקן החנייה יהיה מקום חניה אחד לכל יח"ד.
2. חניונים – מומלץ לשקול הצבת/שדרוג החניונים הציבוריים האמורים לעיל שבשולי השכונה. החניונים הנמצאים ביעוד של מבנה ציבור (חום) מומלץ להפוך לתת"ק במסגרת הליך תכנון מסדיר ומסודר. בכל אופן, הכוונה הינה כי כל החניונים הציבוריים האלה ישמשו גם את באי הפארק הלאומי ובאי האצטדיון וכן לאורחים המבקרים את תושבי השכונה.

תחבורה ציבורית

1. אוטובוסים – רחוב אחד העם צפוי לקבל את עיקר תוספת הבינוי בשכונה בשל מדיניות הבנייה לגובה התקף ברחוב זה. ההמלצה הינה להוסיף ברחוב זה תנועת אוטובוסים ותחנה שתשרת את דיירי הרחוב. זה דורש שינויים קלים במסלולי האוטובוסים בתוך השכונה. ניכר כי אין מקום להוספת נת"צ בשכונה.
2. מתע"ן – מומלץ לחזק את הקשר עם הקו הסגול והצהוב באמצעות פיתוח שבילי אופניים, הנגשת מרחב הולכי הרגל לרמה מקסימלית, וארגון הסעות שכונתיות כפי שצוין בפרק 5 (בחלק על פיצול נסיעות) במסמך זה.

אופניים

תוספת הבינוי הצפויה בשכונה מחייבת יישום תכנית האב לאופניים, אך חייבת גם תוספות. שימוש באופניים צריכה ויכולה להיות אמצעי תחבורה לגיטימי וריאלי עבור תושבי השכונה. השימוש באופניים חשמליים נמצא במגמת עלייה בכל הארץ ובפרט במטרופולין תל אביב וזה מחייב תשתית מתאימה בכמות ובאיכות.

לאור זאת, ההמלצות הן:

1. תוספת שביל אופניים ברחוב ההיקפי אחד העם גם אם זה כרוך בויתור על חניות בצד אחד של הרחוב או חדירה לחלקות הפרטיות אם בהפקעה או בזיקת הנאה.



רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-6753579 פקס: 03-6753375 , orit@ramat-gan.muni.il

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il



עיריית רמת-גן

אגף הנדסה מחלקת תכנון

2. חיזוק הקשר/ההמשכיות מהשדרה המרכזית לכיכר הרב פרדס ועד לדרך הטייסים.

ז. תחולה:

1. המדיניות תחול על בקשות למימוש תמ"א/38 שטרם אושרו בוועדה המקומית וכן על תכניות להתחדשות עירונית שטרם אושרו / הומלצו להפקדה בוועדה המקומית.
2. המדיניות לא תחול על "גבעת גאולה" (תחום תכנית רג/1055), אשר עליה מקודמת תכנית נפרדת.



רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-6753579 פקס: 03-6753375 , orit@ramat-gan.muni.il

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il