

תוכנית המתאר החדשה של רמת גן

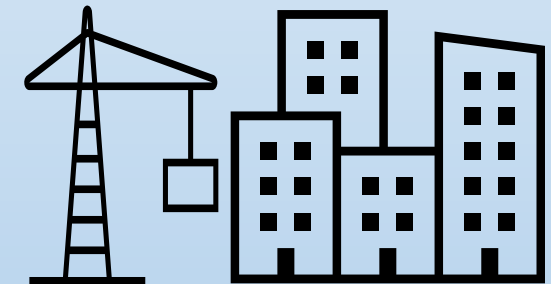
סיגל חורש
מהנדסת העיר רמת גן



עיריית רמת-גן



פסגת הנדל"ן 2022



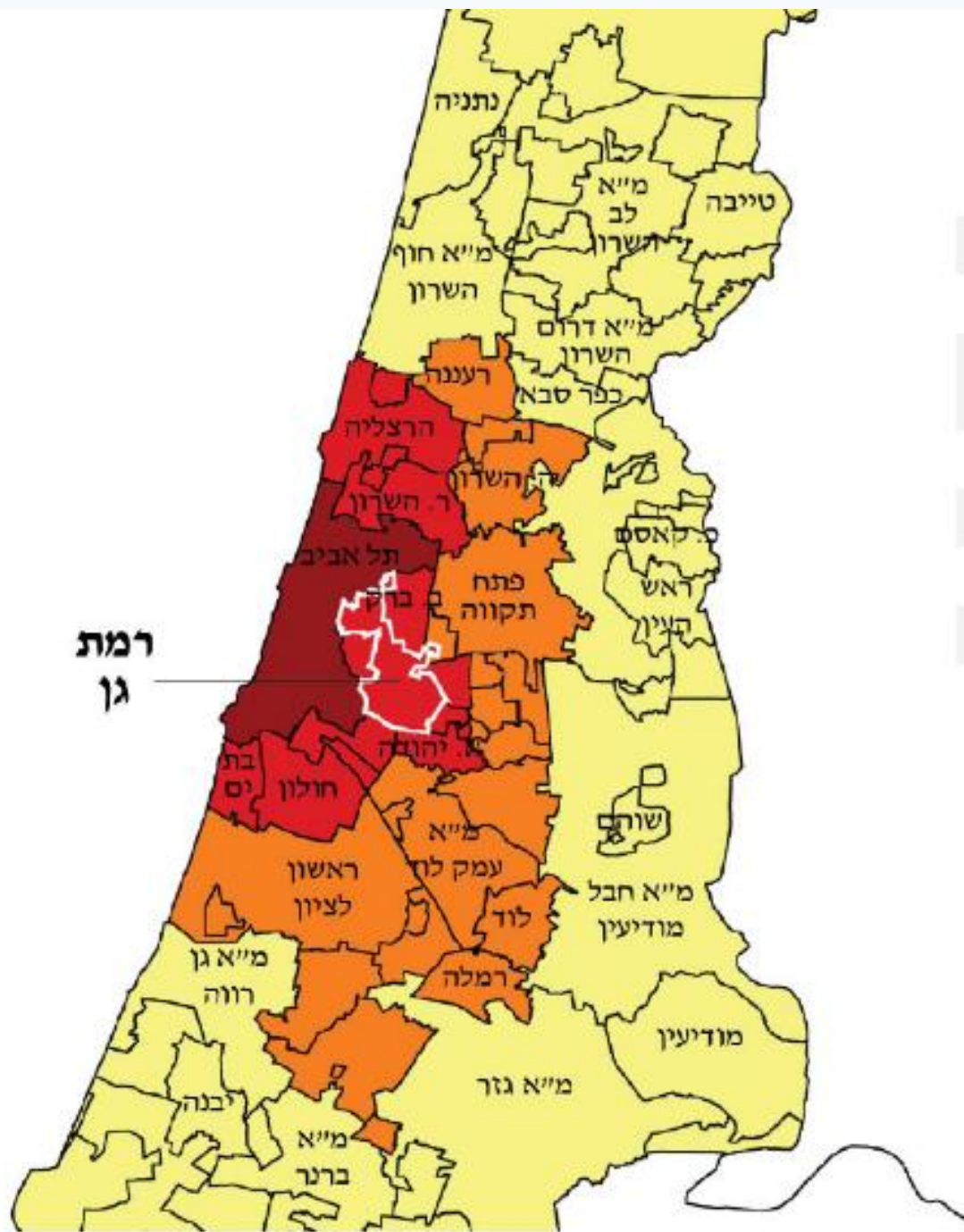
אינג' סיגל חורש
מהנדסת העיר ר"ג



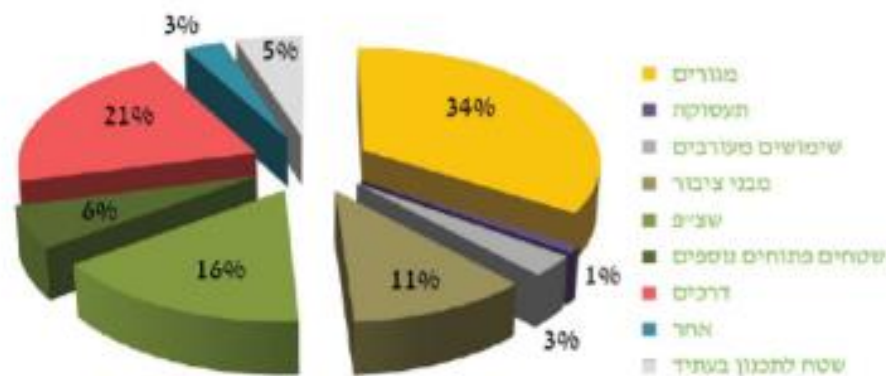
רמת גן

תכנית מתאר כוללנית

ניתוח מצב קיים



שטח העיר:	כ-16,300 ד'
אורך גבולות העיר:	כ-33 ק"מ
גובה הקרקע:	כ-5-75 מ' מעפ"י
ערים גובלות:	תל אביב, בני ברק, גבעת שמואל, קריית אונו, אור יהודה, פארק אריאל שרון (גלילי), גבעתיים
שנת הקמה:	1921
אוכלוסייה:	כ-169,600 נפש (למ"ס, סוף 2021)
יח"ד קיימות:	כ-67,500 (למ"ס ינואר 2021 + נחוני GIS)
יח"ד מחוכננות:	כ-29,000 מהן כ-14,000 במרח העיר
שטחים עסקיים:	כ-1.7 מיליון מ"ר עיקרי



איכויות קיימות לטיפול



מרכז עירוני וותיק פעיל ומטופח, עתיר נכסי מורשת, חלק מה-DNA העירוני

מרכז העיר:



אזור חעסוקה מבוקש ומתחדש, מקושר היטב למערכות תחבורה, חלק מהמע"ר המטרופוליני

מתחם הבורסה:



מגוון מוקדים מטרופוליניים בתחום החינוך, הבריאות, הספורט והפנאי, מהווים מוקד משיכה ומנוע פעילות

מוקדים:



סמיכות לשני הפארקים המטרופוליניים הגדולים מדרום ומצפון

סמיכות לפארקים:



שלל נכסי מורשת בנויים ונופיים ייחודיים המהווים חוט מקשר בין העבר, ההווה והעתיד בעיר

נכסי מורשת:



מגוון טיפוסי מגורים מאפשרים מגוון גדול באוכלוסיית העיר

מגוון סוגי מגורים:

איכויות פוטנציאליות למימוש



מינוף הרובע החדש המתפתח במזרח לטובת כלכלת העיר, הגדלת מצאי השטחים הציבוריים וחיזוק האוכלוסיה

מזרח העיר:



שמירה על הזהות השכונתית תוך טיפוח המרחבים בין השכונות וחיזוק הזיקה בין התושבים והעיר

שכונות העיר:



פיתוח רחוב ז'בוטינסקי כמרחב עירוני עתיר פעילות עסקית, מעורב שימושים ומוטה תחבורה ציבורית

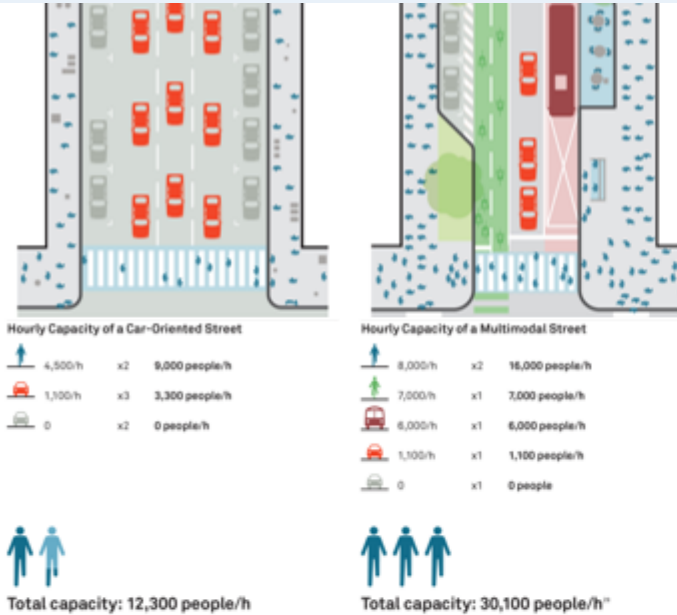
ז'בוטינסקי:



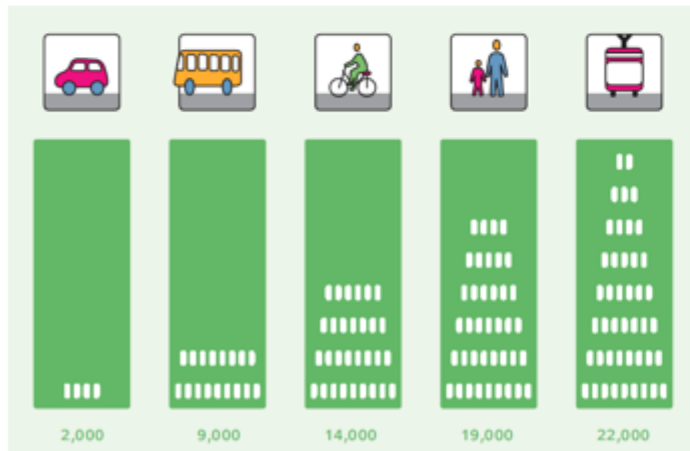
מינוף הליכי ההתחדשות להבטחת מירב התועלת לקהילה ולציבור ומזעור ההשלכות על העיר

התחדשות עירונית:

החזון התחבורתי של תכנית המתאר



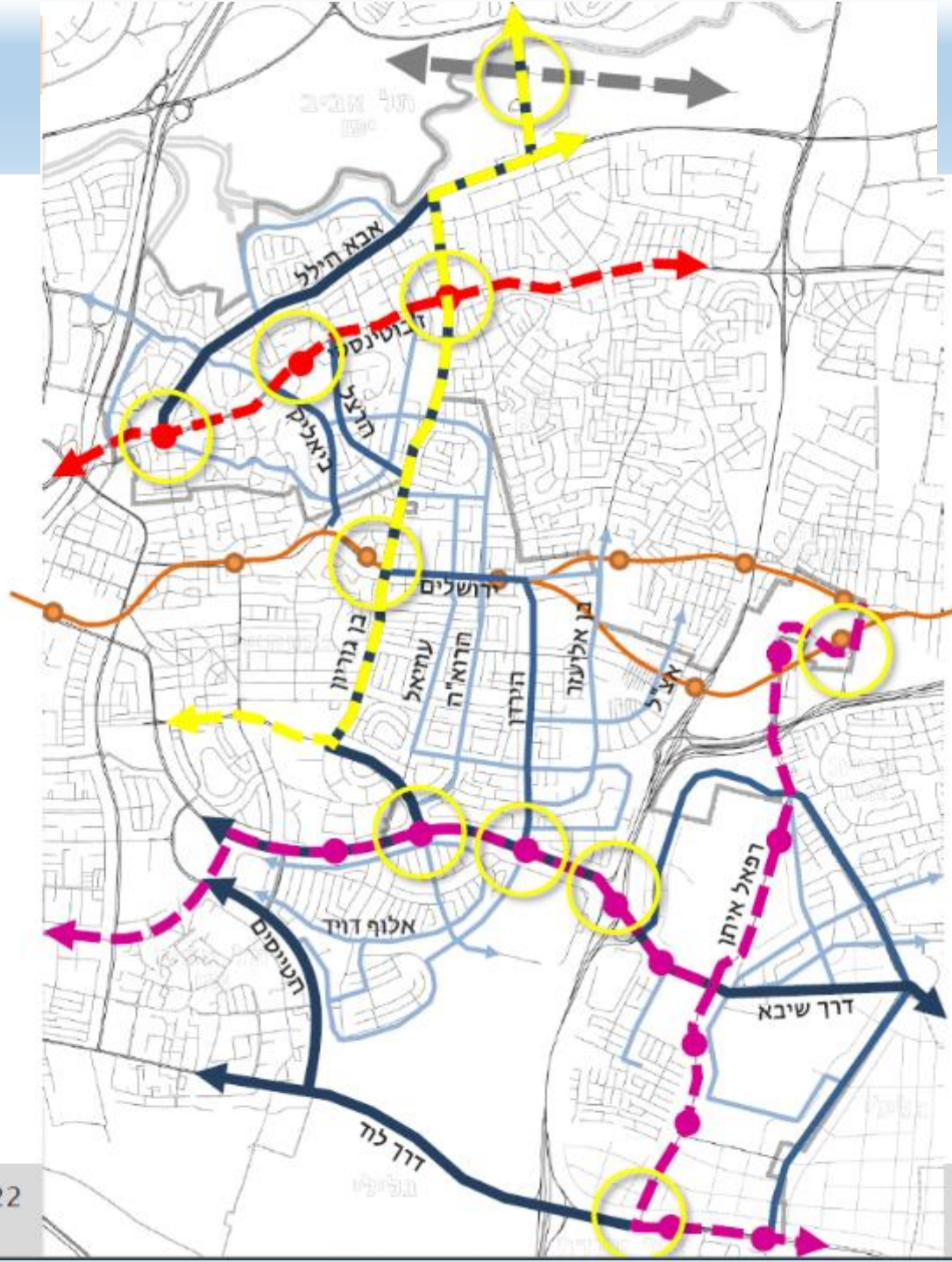
סכמה מתוך אתר nacto.org










- היפוך הפירמידה: הולך הרגל בראש, תח"צ ואופניים, ולבסוף הרכב הפרטי
- בחינה ותכנון תחבורתיים של רשת הרחובות לפי קיבולת אנשים ולא קיבולת מכוניות
- עידוד השימוש באמצעים האלטרנטיביים

קיבולת שעתית ברצועה
ברוחב 3.5 מ'.
סכמה מתוך ההנחיות
לתכנון רחובות בערים

רחובות העיר תפקיד תחבורתי



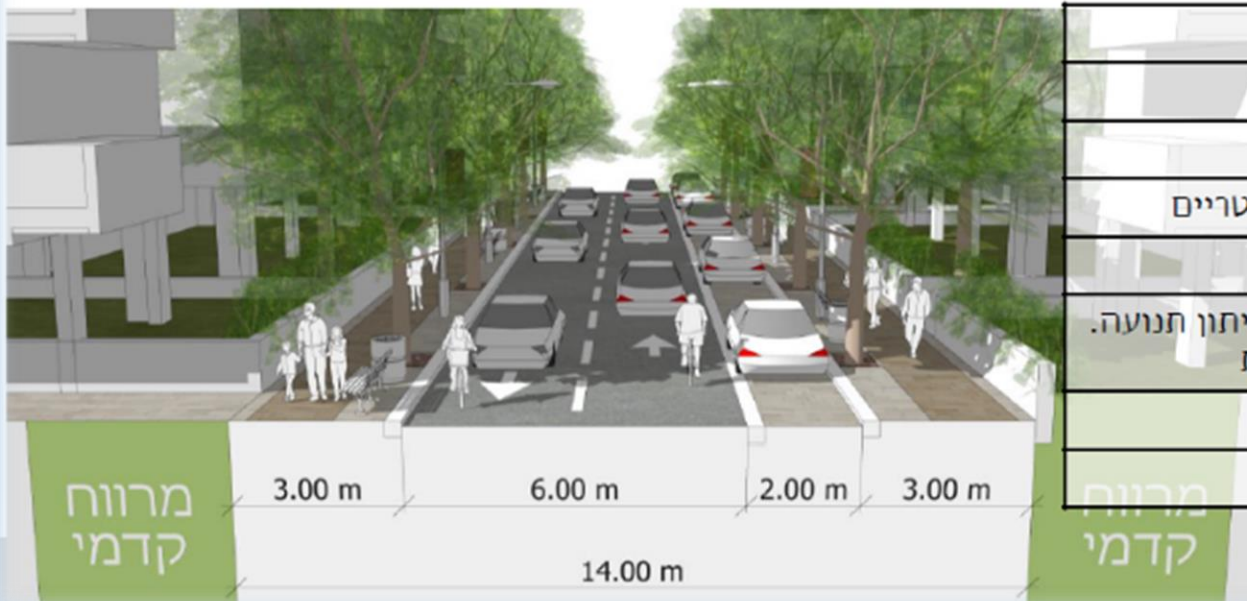
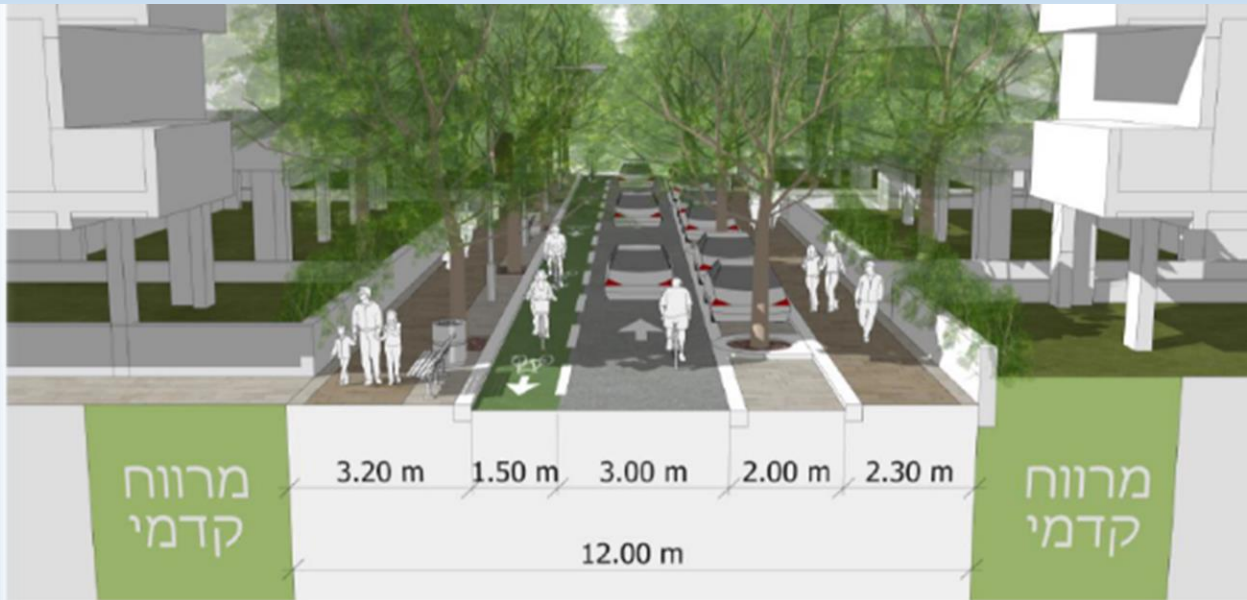
- רכבת 
- קו אדום 
- קו סגול 
- קו צהוב * 
- מח"צ 
- נח"צ 
- תנועת תח"צ משולבת 

מפגשי אמצעים



* מח"צ מרכזי יוקם עד למימוש הקו הצהוב

רחוב שכונתי טיפוסי – מצב מוצע



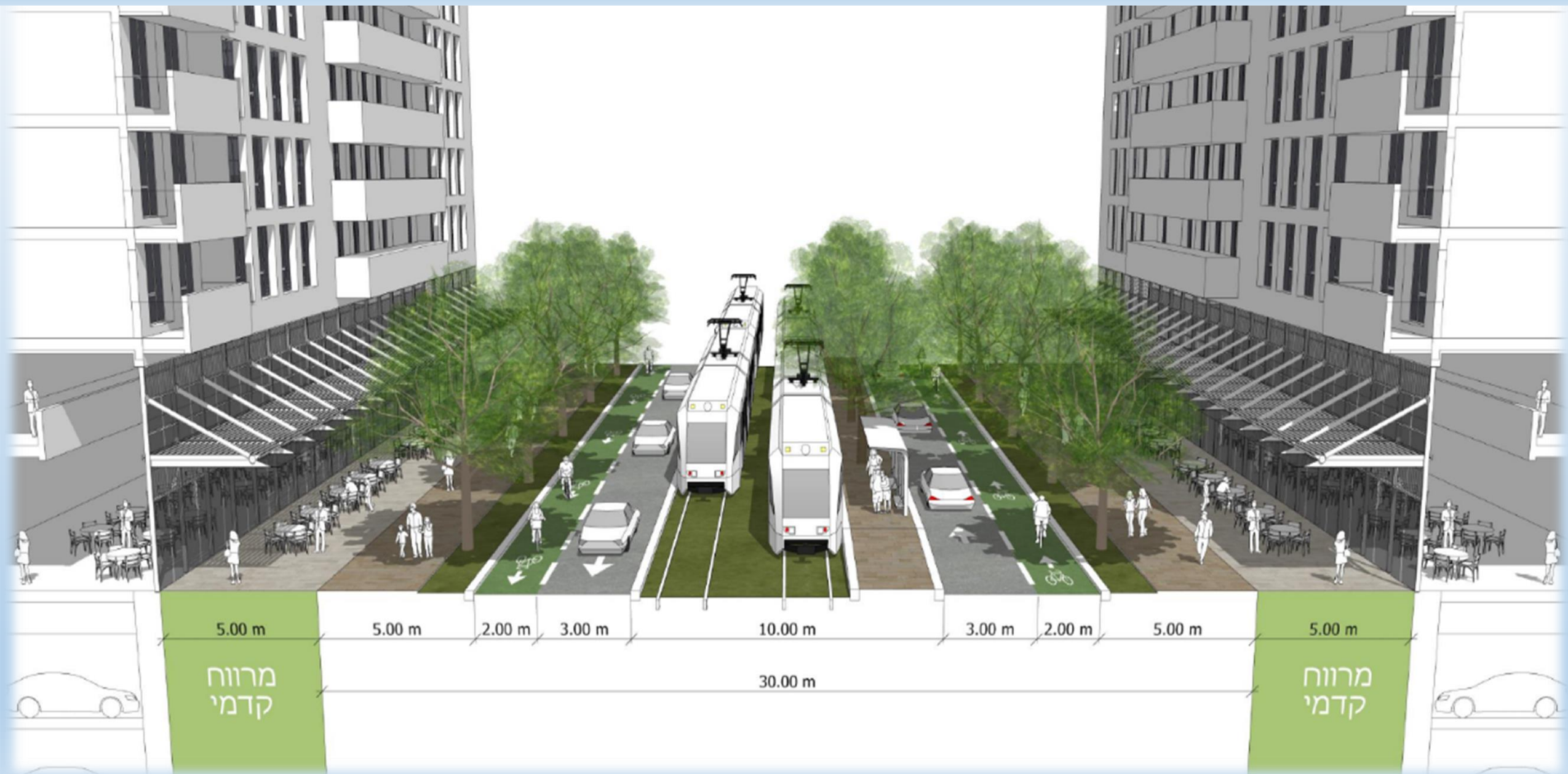
רוחב	10-16 מ'
שימושים / עוצמות	מוטה מגורים, צפיפות נמוכה-בינונית
תח"צ	ללא תנועת תח"צ
אופניים	משולבת עם התנועה המנועית. נתיב לכיוון הנגדי ברחובות חד סיטריים
הולכי רגל	רצועת הליכה ברוחב מזערי 1.5 מ', פנויה מכל מכשול
תנועת רכב	תנועה: חד מסלולי, חד / דו סטרי, חד נתיבי. תכנון לפי הנחיות מיתון תנועה. חניה: מקבילה בלבד, ובלבד שמתאפשרות מדרכות על פי ההנחיות
צמחיה / מתקנים	עצים: ברצועת עזר או משולבים ברצועת החניה
הפקעות / זיקות	בהליכי התחדשות עירונית - לפי שיקול דעת



רחובות שלד: הרא"ה, עזיאל, קריניצי, ארלזורוב, אצ"ל מצב מוצע



רחוב בן גוריון – מצב מוצע



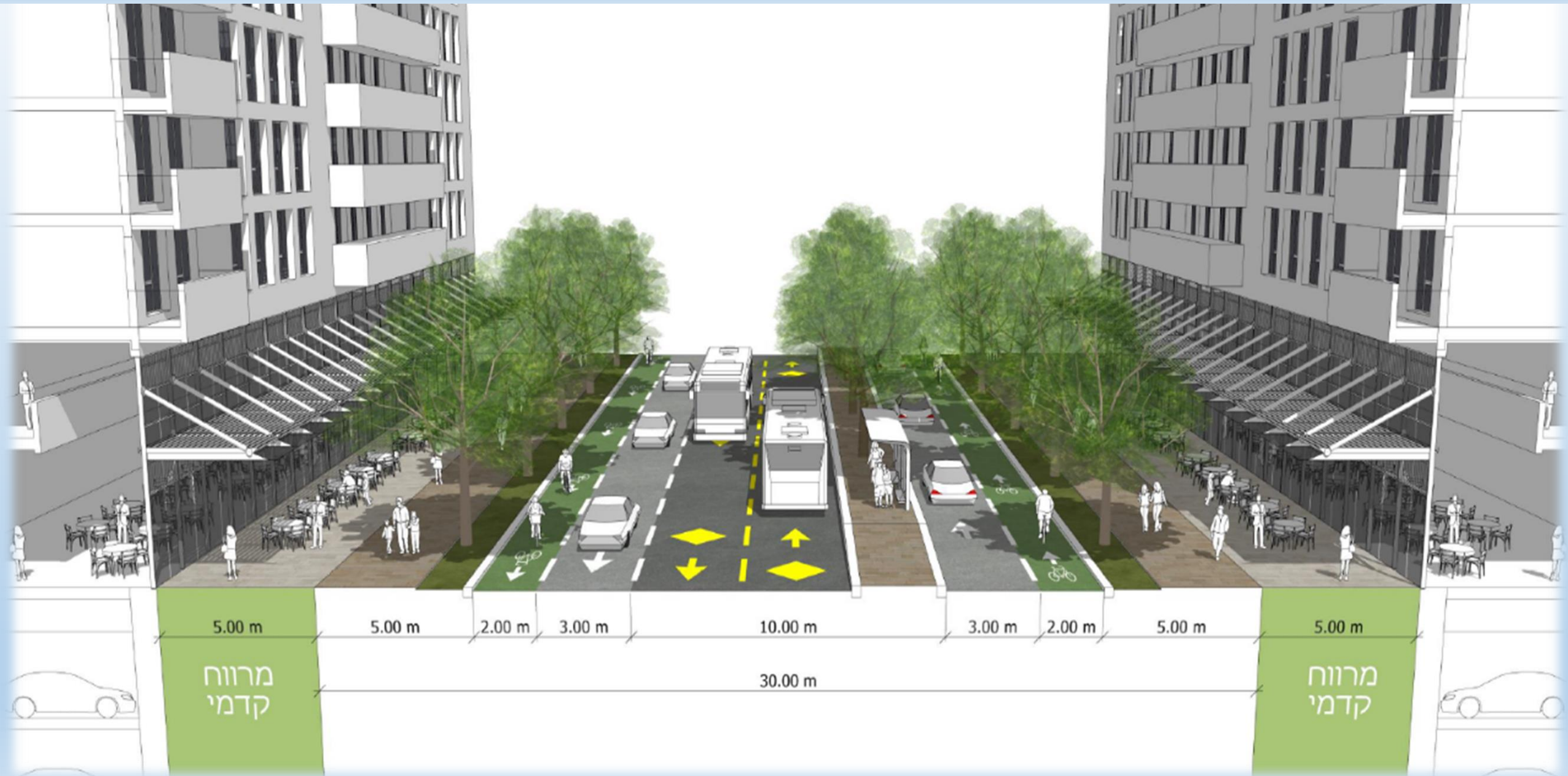
רחוב ירושלים – מצב מוצע



רחוב הירדן - מצב מוצע



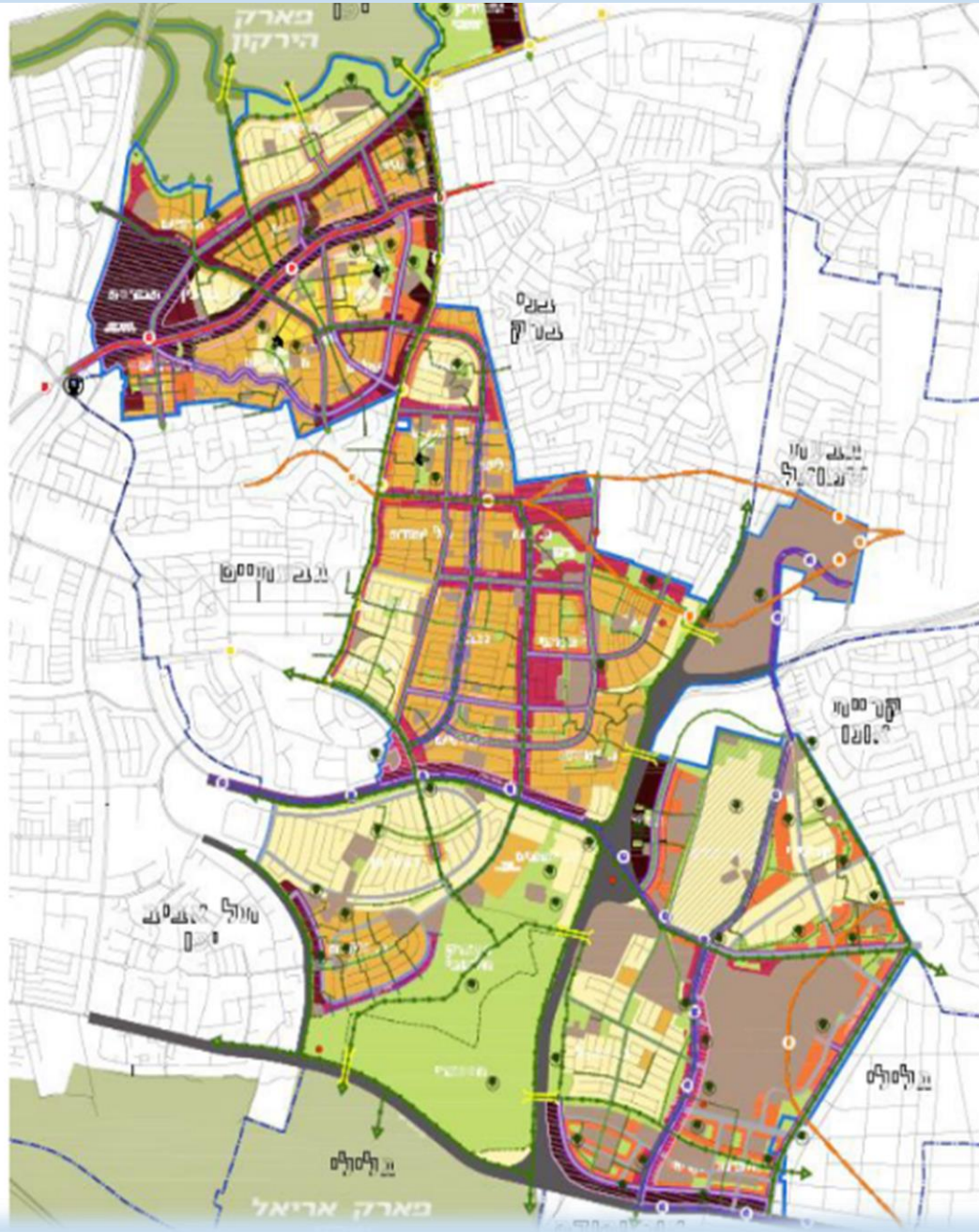
רחוב אבא הלל – מצב מוצע



רחוב הרצל, ביאליק – מצב מוצע



תבנית הבניה - נספח עיצוב עירוני



21-35 קומות

- אבא הילל
- חלקים מבן גוריון
- אלוף שדה

מעל 35 קומות

- מתחם האצטדיון
- מתחם הבורסה
- צומת מסובים
- השלישית
- ז'בוטינסקי

1-3 קומות

- צמודי הקרקע:
- ותיקים
- תל בנימין
- הילל
- קריית בורוכוב
- תל גנים
- רמת חן וש. צנחנים
- קריניצי
- רמת אפע"ל
- כפר אז"ר

4-7 קומות

- מרקמים רגישים
- במשפכי הראיה

8-9 קומות

- מרקמי העיר הותיקים

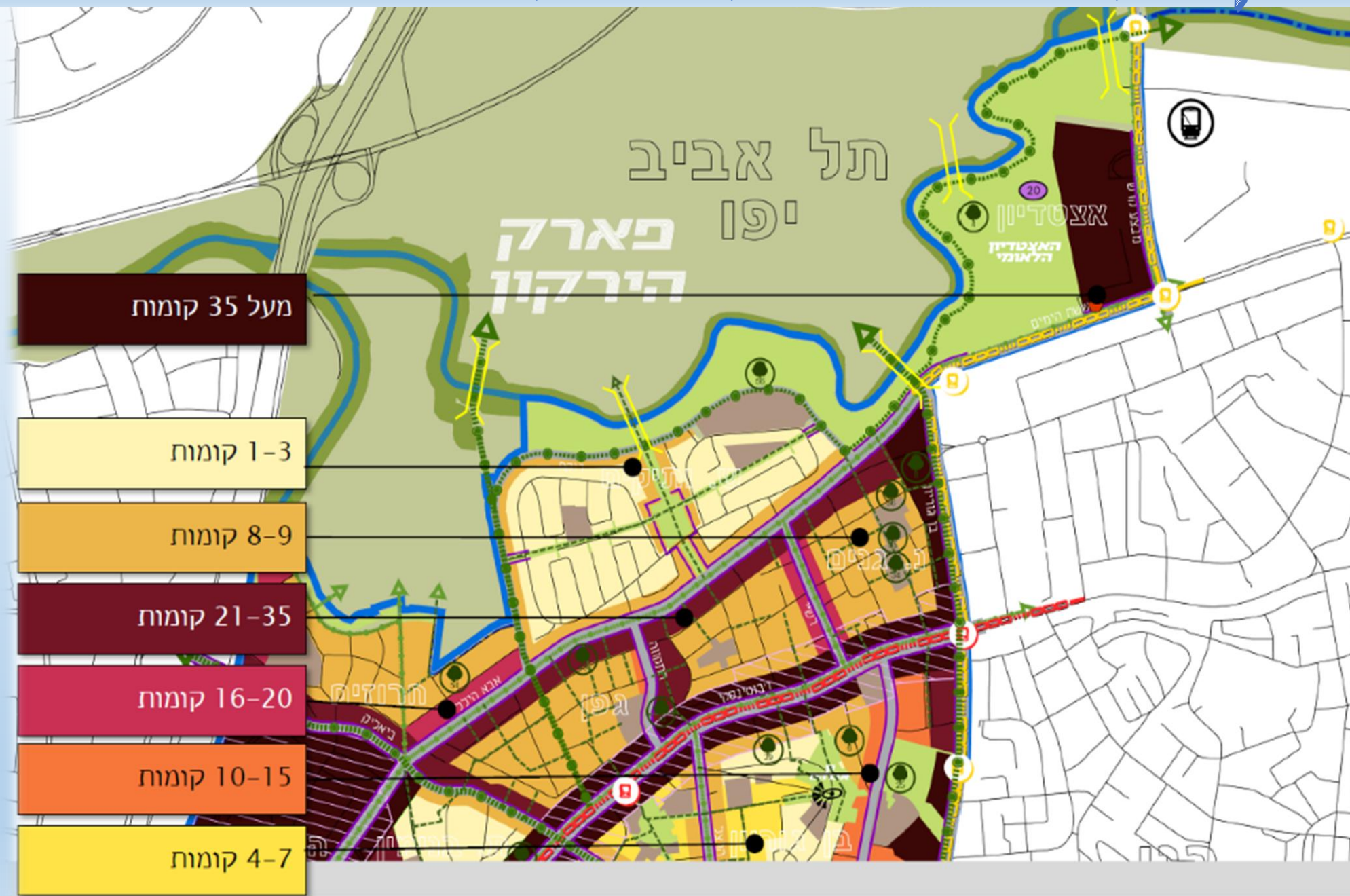
10-15 קומות

- רוב רחובות השלד
- מזרח העיר

16-20 קומות

- רפאל איתן
- מרום נווה

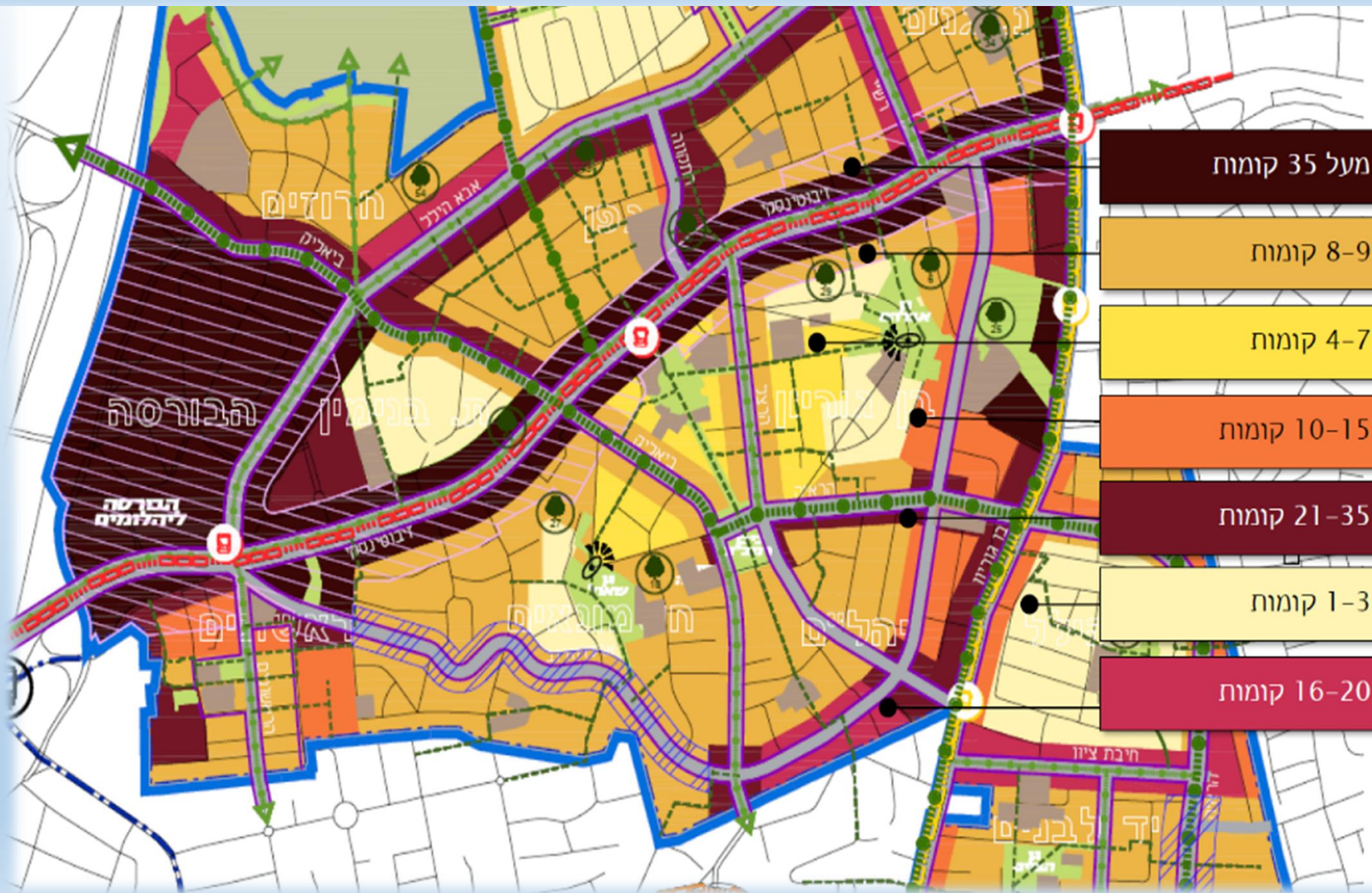
צפון העיר – נספח עיצוב עירוני



- גבול חסינת
- גבול שטח רישום
- חצית נספחית
- גיד ירוק נוסף
- גיד ירוק נוסף
- רשת ירוקה נוספת
- גיד מרכזת תשתית תחבורה
- בניה נכבדה עד 3 קומות
- בניה נרחבת 4-7 קומות
- בניה נרחבת 8-9 קומות
- בניה נכבדה 10-15 קומות
- בניה נכבדה 16-20 קומות
- בניה נכבדה 21-35 קומות
- בניה נכבדה 35 קומות
- חוקים לפני יישוב
- חוקים ונושאים יישוב
- שטחים פתוחים
- שטחים קולטים
- רחובות עירוניים
- דרכים ירוקות
- נתיבים מוגנים להגה
- מודעות נגד מזהמים
- תחנת רכבת
- תחנת תשתית תחבורה
- אזור שטח יישוב
- נחשף התחבורה



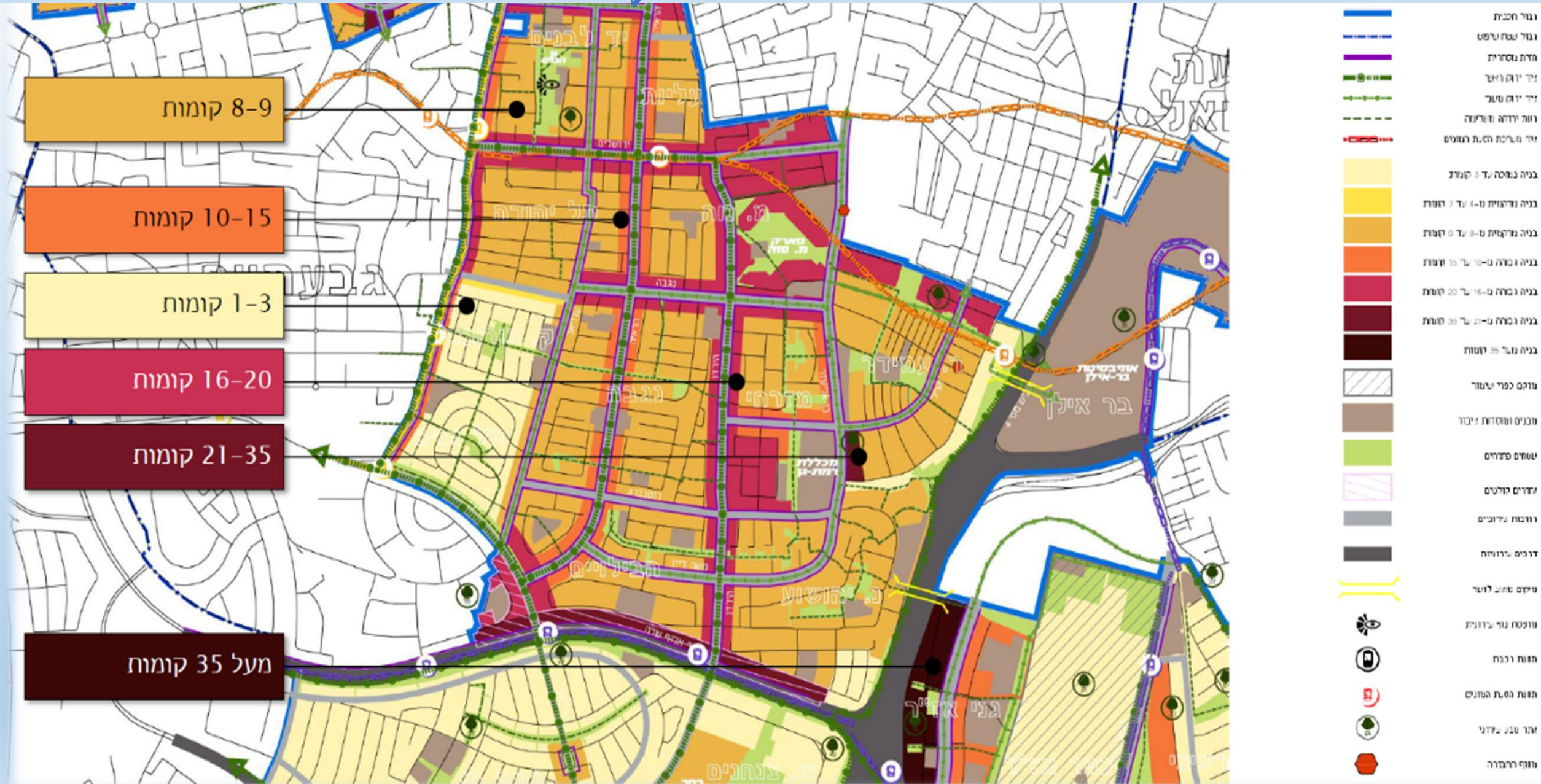
מרכז העיר – נספח עיצוב עירוני



- מעל 35 קומות
- 8-9 קומות
- 4-7 קומות
- 10-15 קומות
- 21-35 קומות
- 1-3 קומות
- 16-20 קומות

- גבול חבכת
- גבול טח/ניפוט
- חזית טח/ניפוט
- גדר ירוק חיצון
- גדר ירוק פנימי
- רשת ירוקה חיצונית
- גדר משרתת האגף המזרחי
- בניה נכסיה עד 3 קומות
- בניה עירונית 4-7 קומות
- בניה עירונית 8-10 קומות
- בניה רב-גונית 10-15 קומות
- בניה רב-גונית 16-20 קומות
- בניה רב-גונית 21-35 קומות
- בניה מעל 35 קומות
- עולם כפוף טח/ניפוט
- מבנים ומתקנים ציבוריים
- שטחים פתוחים
- יחידים קולטים
- רוחבת מדרגים
- דרגים מדרגים
- עיצוב שטח לחנייה
- מבנים מדרגים
- חנות רכובת
- חנות האגף המזרחי
- עבר טח/ניפוט
- מבנה חבכת

העיר הוותיקה



דרום ומזרח העיר

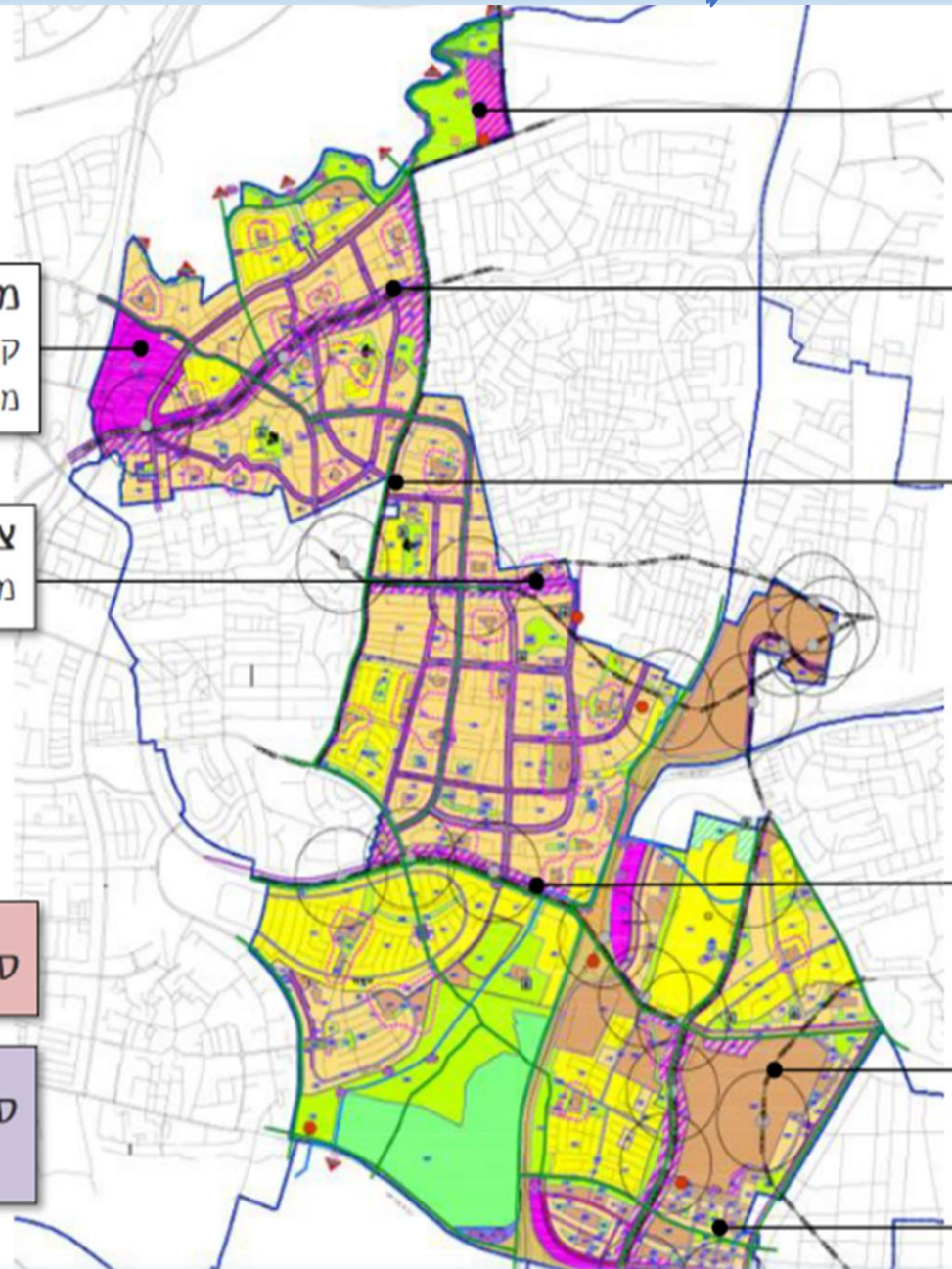
- 21-35 קומות
- מעל 35 קומות
- 1-3 קומות
- 8-9 קומות
- 10-15 קומות
- 16-20 קומות



- גבול חבית
- גבול טחנישט
- חולת נטורות
- גדר ירוק רחב
- גדר ירוק מעט
- רשת ירדנה תחילה
- גדר מלטת הסנת גומנים
- בניה נכונה עד 3 קומות
- בניה נכונה 4-6 עד 7 קומות
- בניה נכונה 8-9 עד 10 קומות
- בניה נכונה 10-15 עד 15 קומות
- בניה נכונה 16-20 עד 20 קומות
- בניה נכונה 21-25 עד 25 קומות
- בניה מעל 25 קומות
- נוקם כפרי טעור
- טכנים וטוסדות ניכור
- טאנים ספרים
- חדרים קולטים
- רוכבות עליונים
- דרכים מרווחות
- טיקים ממש לרוע
- טופסת טור ברונית
- תחנת רכבת
- תחנת הסנת הטונים
- אור טכני עשירי
- טופס החברה

פריסת שטחים עסקיים* קיים אל מול מוצע (מ"ר עיקרי)

* שטחים עיקריים. כולל שימושי מסחר, משרדים, מלאכה, בתי מלון, בתי חולים, בתי קולנוע, תחנות דלק. לא כולל אוניברסיטת בר אילן. מצב קיים - עפ"י נתוני ארנונה.



מתחם האצטדיון
קיים כ-33,200 מ"ר
מוצע כ-800,000 מ"ר

ציר ז'בוטינסקי
קיים כ-225,000 מ"ר
מוצע כ-434,000 מ"ר

העיר הותיקה
קיים כ-303,150 מ"ר
מוצע כ-303,150 מ"ר

מתחם הבורסה
קיים 638,400
מאושר כ-2,700,000 מ"ר

ציר שד' ירושלים
מוצע כ-50,400 מ"ר

ציר אלוף שדה
מוצע כ-48,300 מ"ר

בית החולים
קיים כ-313,200 מ"ר
מוצע כ-1,050,000 מ"ר

מזרח העיר
מאושר כ-875,000 מ"ר

סה"כ קיים*: כ-1,515,000 מ"ר

סה"כ מוצע*: כ-6,260,000 מ"ר
קיים + מאושר + תוספת במתאר

- התאמת היקף שטחי התעסוקה במתחם הבורסה, בית החולים תל השומר ומזרח העיר לתכניות המאושרות ותכניות בהליכים
- העצמת הבניה לאורך צירי מתע"ן בהתאם לתכניות הבניה שנקבעו
- הוספת שטחי תעסוקה במתחם האיצטדיון

- תבחון הוספת הוראה ליצירת גמישות בהוספת שטחי תעסוקה לאורך צירי מתע"ן



פסגת הנדליין 2022



תודה על ההקשבה

אינג' סיגל חורש
מהנדסת העיר ר"ג