

שכונת רמת אביב ג'

רקע כללי על השכונה

שכונת רמת אביב ג', ממוקמת בצד המזרחי של דרך נמיר, צפונית לשדרות קק"ל, מערבית לדרך איילון ודרומית לגבול העיר ת"א עם רמת השרון.

השכונה נבנתה באמצע שנות ה-70, על קרקע מדינה, ועל פי תכניות שלהלן:

תכנית מתאר מקומית מס' 815 א' הקובעת את יעודי הקרקע השונים ומהווה בסיס לתכנון השכונה, (שאושרה בשנת 1976).

תכנית מפורטת מס' 1722 מאושרת משנת 1975 ובה הדרישה לאישור תכניות עיצוב ארכיטקטוני לכל מתחם, ע"י הועדה המקומית והמתוזזית לפני הגשות להוצאת היתרי בניה. במהלך השנים אושרו 11 תכניות עיצוב ארכיטקטוניות, מפורטות עד מאוד, לפי מתחמים במרחב השכונה. במשך השנים אושרו בנוסף לתכניות אלו 7 תכניות נוספות, באותה מתכונת, דהיינו אישור תכניות כלליות למתחמים ולאחר מכן אישור תכניות עיצוב ארכיטקטוני לקבוצת בניינים או למבנה בודד. יש לציין, שכחלק מתכנון השכונה, היתה הוראה שחייבה את היזמים, לבנות עבור זוגות צעירים. לבניה זו הוראות ספציפיות, מתאימות לאותה תקופה, שונות לחלוטין מיתר הבניה במרחב השכונה.

נתונים כלליים:

מס' יחידות דיור:

בשכ' רמת אביב ג', קיימות סה"כ כ- 5,000 יחידות דיור.

על פי תכניות מאושרות והמצויות בהליכי אישור, יתווספו לשכונה כ- 1,000 יחידות דיור לפי הפירוט הבא:

מתחם נופי – ים : כ – 500 יחידות דיור,

תכנית מס' 2553 (מצפון לנופי – ים) : כ- 150 יחידות דיור,

מתחם פינוי בינוי רקנאטי : תוספת של 204 יחידות דיור,

פרוייקט קק"ל פינת בן יוסף : כ- 80 יחידות דיור,
פרוייקט בפינת רח' אבא אחימאיר ורח' בן יוסף : תוספת של כ- 60 יחידות דיור והרחבת המרכז
המסחרי הקיים במקום.

אוכלוסיה:

סה"כ אוכלוסיה קיימת בשכונה, כ- 14,000 נפש.

סה"כ אוכלוסיה חזויה כ- 16,700 נפש.

צפיפות:

הצפיפות ברוטו ממוצעת הקיימת בשכונה היא בין 6-7 יח"ד לדונם.

הצפיפות נטו ממוצעת הקיימת בשכונה היא בין 13-14 יח"ד לדונם.

מאזן שטחי ציבור:

מבחינה נורמטיבית, לאוכלוסיה הקיימת ולאוכלוסיה הצפויה, נדרשים כ- 77 דונם למבני ציבור ו-
80 דונם של שטחים ציבוריים פתוחים.

מבחינה סטטוטורית, קיימים ומאושרים בשכונה כ- 111 דונם למבני ציבור ו- 128 דונם לשטחים
ציבוריים פתוחים.

לפי כך, קיים מאזן חיובי הן בשטחים למבני ציבור (34 דונם +), הן בשטחים ציבוריים פתוחים
(48 דונם +), גם במקרה של הצפפת השכונה בכ - 1,000 יח"ד בפרוייקטים השונים.

בדיקות תנועתיות:

כיום קיימות לשכונה שתי גישות, רחוב רקנאטי ורחוב שלמה בן יוסף, הנשענות על שדרות קק"ל.
בעתיד, כאשר פרוייקט דרום גלילות יתקדם, מתוכננת גישה נוספת בצפון השכונה - חיבור לדרך
שירות מדרך נמיר, ויתכנו חיבורים מקומיים.

הבדיקה התנועתית, מתבססת על הגישות הקיימות היום, העלתה כי תוספת 1000 יחידות דיור
לשכונה הינה שולית והצמתים ימשיכו לתפקד ברמת שירות נאותה גם עם התוספת הני"ל.

סיכום:

ניתן להוסיף לשכונת רמת אביב ג, כ- 1,050 יחידות, ללא הכבדה על המצב הקיים, הן מבחינת שטחי ציבור (שב"צ+שצ"פ) והן מבחינה תנועתית.

* הפרוייקטים המצויינים למעשה מכסים את כל המגרשים הפנויים לבניית פרוייקטים מגורים חדשים בשכונה.

עריכת המסמך – ע"י אדרי' קלריס אורן צוות תכנון צפון.

ברצוני להודות על שיתוף הפעולה עם :

גבי אילנה קוטלר שיחד עם משרד מ.ת.ג, נתנו לי את הנתונים לנושאים תנועתיים.

כמו כן לגבי חדווה פיניש – היחידה לתכנון אסטרטגי לבדיקות והערכות בנושא שטחי ציבור.