

ועדת המשנה להתחדשות עירונית
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

תאריך: ד' בתשרי, תשפ"א
22 בספטמבר 2020
סימוכין: 1714552
מס' סידורי: 3
(AD9820)

לכבוד
שרית צולשיין
מהנדסת העיר גבעתיים

הנדון : החלטת ישיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית, ישיבה מספר 41
לתוכנית מספר 503-0573865

רצ"ב החלטת הועדת המשנה להתחדשות עירונית בישיבתה מספר 41 מיום שני, ג' תשרי תשפ"א,
21/09/2020.

רקע

תכנית גבעת רמב"ם הינה תכנית מפורטת להתחדשות עירונית בשכונת גבעת רמב"ם בגבעתיים, המקודמת ע"י עיריית גבעתיים והרשות להתחדשות עירונית. התכנית בשטח של כ-340 דונם בין רח' ויצמן ממזרח, דרך השלום ממערב, רבין מדרום ובית העלמין נחלת יצחק מצפון. מדובר בשכונה ותיקה, המכילה מערכת דרכים בעלת גריד מובהק, עצים ותיקים ומבנים בעלי ערכים אדריכליים ותרבותיים לצד מבני שיכון. תכנית המתאר החדשה אשר הומלצה להפקדה בועדה המקומית, מגדירה את התחדשות לב השכונה במתכונת של תמ"א 38 ובשולי השכונה במתכונת פינוי בינוי, במספר מתחמים אשר יבנו בשימושים מעורבים, ויאפשרו הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת השכונה. ובהתאם, מאפשרת התכנית תוספת של עד כ-3,827 יח"ד לכ-3,047 יח"ד הקיימות. התכנית קובעת התחדשות במסלול של חיזוק או הריסה ובניה בלב השכונה בגובה של 4.5-10 ק'. בדופן הדרומית מתחם פינוי בינוי בגובה של עד 35 ק' ובמערבית בניה מגדלית בגובה של עד 45 ק'. בשכונה הוכרזה הודעה על הכנת תכנית ונקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה מכח סעיפים 77-78 לחוק, אשר יפוגו בנובמבר 2020.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה מכוחה בלב השכונה: במגרשים בודדים, באיחוד שתי חלקות וברחוב ויצמן. התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית מפורטת באיחוד 3

חלקות ומעלה, במתחמים המסומנים ביעוד מעורב לאורך דרך השלום, רבין-ויצמן, ובכירות רמב"ם ונגבה.

2. שטחי בניה עיקריים ושימושים:

2.1 לב השכונה:

א. מגורים - התכנית מאפשרת שני מסלולי בינוי: עיבוי וחיזוק או הריסה ובניה. ההתחדשות יכולה להיעשות במגרש בודד או באיחוד חלקות. הזכויות והקומות בהתאם.

שימושים:

- (1) מגורים, מועדון דיירים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים ושטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע, באיחוד חלקות בהתאם לסעיף 3 ס"ק ד' בהחלטה שלהלן.
- (2) לאורך רחובות ויצמן ורמב"ם תקבע חזית מסחרית פעילה הכוללת שימושים מסחריים ומעין ציבוריים.

זכויות הבניה:

- (1) בהריסה ובניה - זכויות הבניה יקבעו באופן נפחי בהתאם לקווי הבניין, קומות, גובה, תכסית והוראות הבינוי. הנוסחא תבטא מכפלת מספר הקומות בתכסית התחומה בקווי הבניין, מופחתת ל- 90%. בנוסף, מגרעות יהיו במסגרת הוראות בינוי מחייבות שישפיעו על הזכויות. יקבעו כ-70% שטחים עיקריים, כ-30% שטחי שירות.
- (2) בהריסה ובניה - זכויות הבניה יקבעו באופן נפחי בהתאם לקווי הבניין, קומות, גובה, תכסית והוראות הבינוי.
- (3) בתוספת לבניין קיים - שטח קומה חדשה יהיה שטח של קומה טיפוסית בבניין הקיים, לאחר הרחבתה ב-12 מ"ר לממ"ד לכל דירה שבנויה כדן ומרפסות.
- (4) תתווסף הוראה כי תכנית זו תמשיך לחול גם עם תפוגת תמא/ 38.
- (5) שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה 85 מ"ר עיקרי ו- 30% יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד. לשטחים אלו יתווספו מרפסות שמש, אשר סגירתן תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- (6) 80 מ"ר יוקצו למועדון דיירים בכל בניין כחלק מן הרכוש המשותף, וכן ייקבע כי שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת ההיתר, יתכלו.

א. מבנים ומוסדות ציבור:

350% שטחים עיקריים לשימושים של חינוך, תרבות, דת, קהילה ורווחה. 40% שטחי שירות עיליים קרקעיים, ו-500% שטחי שירות תת קרקעיים. הבינוי בגובה של עד 8 ק'.

יתווספו 15% שטחים עיקריים למסחר נלווה בקומת הקרקע.

2.1 מתחמי פינוי בינוי :

א. השלום :

בין הרחובות השלום במערב ורמז במזרח יקבעו 4 חטיבות קרקע בהם תידרש הכנת תכנית מפורטת כתנאי להיתר בניה. לכל חטיבת קרקע ניתן לעשות תכנית מפורטת נפרדת.

- מתחם 601 - מצפון רחוב רמב"ם מזרוע חביבה ריך- מתחם אנצ'ו סירני.
- מתחם 602 - מצפון רחוב חביבה ריך מזרוע רח' חנה סנש- מתחם חנה סנש.
- מתחם 603 - מצפון רחוב חנה סנש מזרוע רחוב ההגנה- מתחם חנה סנש.
- מתחם 607 - שורת הבתים הדרומית ברחוב הגנה- מתחם ההגנה.

שימושים : מגורים, תעסוקה, מוסדות ציבור, שצ"פ ומסחר בקומות קרקע.

סה"כ זכויות בניה במתחמי השלום :

- (1) כ-1,700 יח"ד בארבעת מתחמי השלום.
- (2) בחלק המזרחי תתאפשר בניה של עד 10 ק', ובחלק המערבי תתאפשר הקמת 4 מגדלים צמודי דופן השלום, בגובה של עד 45 ק', ובניה מרקמית עד 10 ק'.
- (3) יקבע ציר ציבורי צפון דרום בלב המתחם, אשר יסומן ביעוד קרקע שצ"פ-שב"צ.
- (4) כ-15,200 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים של משרדים, מלונאות, אולמות, מרכזי כנסים ותחבורה.
- (5) כ-9,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ב-2 הקומות הראשונות.
- (6) במתחם אנצ'ו סירני כ-6 דונם שטח ציבורי לטובת ביי"ס. הזכויות יהיו בהתאם לזכויות למגרשי ציבור כמפורט לעיל.
- (7) במתחם חנה סנש, כ-4,800 מ"ר שטחים עיקריים לצרכי ציבור לשימושים של חינוך, בריאות, תרבות ורווחה. ככל שיוקמו גני ילדים, תצורף אליהם חצר כנדרש. בנוסף, כ-5 דונם לשצ"פים.
- (8) במתחם ההגנה, כ-1.3 דונם לשצ"פ.

א. רבין: (תאי שטח 611, 612)

שימושים : מגורים, מוסדות ציבור, שצ"פ ומסחר בקומות קרקע.

זכויות בניה : מגורים 355 יח"ד, בבניה מגדלית עד 35 ק', משולבת בניה מרקמית בגובה עד 10 קומות. כ-1,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ב-2 הקומות הראשונות, כ-6 דונם שטח ציבורי לטובת ביי"ס וכ-1 דונם לשצ"פ.

ב. כללים נוספים לתכניות פינוי בינוי :

- (1) יוקצו לפחות 19 דונם לשבצ"ים ושצ"פים בדרך השלום ורבין, שירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת תכנית או"ח. שטח רצפות מבונה אשר ירשם אף הוא על שם הרשות המקומית יינתן במגדלים. ביתר שטח המתחמים הבינוי ישלב בניה מרקמית ומגדלית, בתכסית מצטברת של 55% ובתכסית מגדלית של 25%. תקבענה חזיתות פעילות לאורך דרך השלום ורבין.
- (2) לא יותר ביטול רחובות קיימים ניצבים לדרך השלום ורבין. לא יותר כניסות לחניה מדרך השלום ורבין. יחוייב איחוד מגרשים ואיחוד כניסות לחניות, לרבות זיקת הנאה משותפת בתת הקרקע.
- (3) תותר חניה תת קרקעית בלבד.
- (4) תקן חניה למגורים 0.6 : 240 לתעסוקה ומסחר, וחניה ציבורית לפי התקן התקף.
- (5) שטח יח"ד ממוצע יהיה 85 מ"ר.
- (6) 40% מסך יח"ד יהיו עבור דיור מכליל: יח"ד עד 65 מ"ר, דיור מוגן, דיור בהישג יד לפי דין.
- (7) התכנון העקרוני שהוכן למתחמי פינוי בינוי בדרך השלום ורבין יצורף כמסמך רקע לתכנית.
- (8) תכנית מפורטת הכוללת מסוף תחבורה, תידרש למסמך סביבתי כתנאי להפקדה.

1. בינוי:

א. הבינוי בלב השכונה יחולק ל-3 טיפולוגיות:

טיפולוגיה 1- (הוגש במקור כטיפולוגיה 1+2):

"לב השכונה" - תותר בניה עד 6.5 ק'.

ברחוב רמב"ם - תותר בניה עד 7.5 ק'.

טיפולוגיה 2- (הוגש במקור כטיפולוגיה 4,3,8):

"ראש הגבעה", מתחם בית אלון-ברכת רמב"ם ורח' טייבר - תותר בניה עד 4.5 ק'.

טיפולוגיה 3- (הוגש במקור כטיפולוגיה 5):

(1) ברחוב ויצמן - תותר בניה עד 10 קומות.

(2) כלל המגרשים ברחוב ויצמן יסומנו ביעוד מגורים ג' עם הנחיות מיוחדות

למעט תא שטח 501 (שהינו חלק מרחוב טייבר) ומתחם רבין.

(3) עקרונות הבינוי (טיפולוגיה 3):

תכנון כלל המגרשים בין שני רחובות ניצבים, קו בניין צידי 0, לא תתאפשר כניסה לרכב מרחי ויצמן, תסומן זיקת הנאה בעורף המגרשים, לצורך נגישות למגרשים פנימיים.

- (4) שימושים: מגורים, מסחר בקומת קרקע. באיחוד חלקות מעל 2 דונם יתווסף שימוש משרדים בקומת קרקע.
- (5) בכל מקרה של הריסה ובניה תתווסף קומה מבונה לשימושי רווחה, קהילה, תרבות וחינוך, לרבות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר לגן וחצר כנדרש, שימוקמו בקומת הקרקע. השטח הציבורי יופקע וירשם על שם הרשות המקומית.

א. מתחם העין (הוגש במקור כטיפולוגיה 7) הוועדה סבורה כי מתחם זה מהווה חלק

אינטגרלי של השכונה, והמשך של רחוב רמב"ם. לכן, התכנון הנכון משלב אותו כחלק מהמרקם, וכי לא נכון שמתחם זה יחרוג בגובהו מעבר לגובה ברחוב רמב"ם. לפיכך, הבינוי בו יהיה עד 7.5 ק', בהתאם לרחוב רמב"ם, לרבות אפשרות לאיחוד חלקות. יובהר כי העצמה של המרקם, דורשת מענה בפרוגרמות ציבוריות ותכנון מחודש של השטח.

ב. בכירות רמב"ם ונגבה –

- (1) תנאי להיתר בניה יהיה תכנית איחוד וחלוקה. תכנית האו"ח תכלול לפחות 3 חלקות, שטח ציבורי לטובת גן ילדים, חניון ציבורי ושטח פתוח לטובת רחבה ציבורית שלא יפחת מ-150 מ"ר. מיקומו יקבע בתכנית מפורטת.
- (2) שימושים: מגורים, מסחר בקומת קרקע, שצ"פ, חניון תת קרקעי ושטחי ציבור.
- (3) תותר בניה עד 10 ק'.
- (4) לסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט, בכיכר רמב"ם, תצורפנה חלקות: 323, 366 ו-369. הכניסה לחניון הציבורי התת"ק בכיכר רמב"ם תהיה מהמגרשים הפרטיים, והכניסה לחניון הציבורי התת"ק בכיכר נגבה תהיה ממתחם אנצ'ו סירני.

א. שטח ציבורי מבונה:

באיחוד חלקות תותר תוספת קומה לטובת שטחי ציבור מבונים, לשימושי רווחה קהילה, תרבות וחינוך, לרבות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר לגן לרבות חצר כנדרש, שימוקמו בקומת הקרקע, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. יתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולשטחי הציבור.

ב. הגישה אל המבנים תהיה ממפלס הרחוב, ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית.

ג. לא יותרו שימושים טכניים בחזית הבניין. חצרות מוצמדות יופנו לאחור.

ד. שלביות מימוש -

תנאי להיתרי בניה מעבר ל-400 יח"ד מכח תכנית זו יהיה הבטחת פתרונות לשטחים ציבוריים נדרשים, ע"י הוועדה המקומית.
תנאי להיתרי בניה מעבר ל-600 יח"ד בלב השכונה יהיה אישור תכנית מפורטת שתכלול ביי"ס, באחד ממתחמי הפינוי-בינוי.

1. מתחם לשימור:

א. במרקם לשימור (מתחמים 3,4,8) תתאפשר בניה לגובה של עד 4.5 קומות. במבנים לשימור, הבניה תהיה בהתאם לממצאי תיק התיעוד. לא יתאפשר איחוד חלקות.

ב. רשימת המבנים המסומנים בתכנית כוללת 5 אתרים: בית הכנסת טייבר, מגדל המים, מתחם גינת סאלד-בריכת השחיה ובית העם, בית המלון, בית טייבר. רמב"ם 14 - יסומן לבחינה לשימור. במסגרת תכנית פינוי בינוי של כיכר נגבה או אנציו סירני יבחן נושא השימור לאתר זה.

ג. מתחם לשימור מס' 8- גינת סאלד-בריכת השחיה ובית העם.

(1) במתחם זה יוסדרו יעודי הקרקע כדלקמן: בית אלון יסומן כשב"צ, גינת סאלד תסומן כשב"פ, ישתנה יעוד חלקות 740-743 ממגורים לספורט, ומתחם הבריכה יסומן ביעוד ספורט, הכל בהתאמה לממצאי תיק התיעוד.

(2) שימושים וזכויות: בבריכה תותרנה זכויות בהיקף של כ-900 מ"ר כולל לצורך קירוי בריכות השחיה, חדר מכונות, מזנון, מלתחות וביתן כניסה.

בשב"צ תותרנה זכויות בהיקף של 1,700 מ"ר כולל: לטובת בינוי קיים והרחבתו, ותוספת קומה להקמת 2 גני ילדים בבית אלון.

(3) מבנה החוגים יסומן להריסה. בנייתו מחדש תהיה כחלק אינטגרלי מהמתחם הקיים ובאופן התואם את ממצאי התיעוד.

(4) תנאי להיתר בניה במתחם 8 יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי למתחם כולו. כל בניה בשטח תהיה בכפוף לתיק תיעוד מלא ושימור המתחם. הזכויות והשימושים בכפוף לתיק תיעוד מלא.

א. לתכנית יתווסף נספח שימור מילולי, ערוך בהתאם להנחיות מנהל התכנון. תיקי התיעוד יסווגו כמסמכי רקע.

ב. יתווספו להוראות התכנית ההוראות הבאות:

(1) שימור מבני"צ: תתווסף הוראה כי במבנים אלו יותרו שימושים שלא יהו פגיעה במבנה. יתווספו הנחיות בינוי, פיתוח, טיפול נופי ותחזוקה על בסיס תיק תיעוד, הסרת מפגעים, והסדרת כניסות.

(2) שימור שב"פ: טיפול בשטחים פתוחים באתר נופי, יעשה בהתאם לתיק התיעוד.

1. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

א. לא תותר בניה בשב"פים למעט העברת תשתית קווית תת קרקעית.

ב. תשמר תכסית של לפחות 15% פנויה מבינוי על ותת קרקעי בכל מגרש, לצורך חלחול והחדרת מי נגר. התכסית הפנויה תרוכז ככל הניתן לאורך הרחובות הגובלים על מנת לאפשר נטיעות.

ג. בחזיתות המסחריות, קו הבניין הקדמי יצטרף למדרכה.

- ד. שמירת עצים- חופות העצים הם מחוזקותיה הבולטות של השכונה. יש לשמור על איכות ורצף שדרות העצים והשצ"פים הקיימים. יקבעו הוראות לשמירה על העצים, חידוש נטיעות ותוספת עצים לאורך הרחובות והשצ"פים:
- (1) לא יותר ביטול או צמצום שטח של שצ"פ קיים.
 - (2) לא תותר כריתה או העתקה של עצים בוגרים בשטח הציבורי, אלא בכפוף לאישור פקיד היערות לאחר קבלת סקר עצים ודוח אגרונום.
 - (3) היה ונכרת או העותק עץ כאמור לעיל, תקבע חובת נטיעת עץ מאותו הזן במקומו.
- א. בניה חדשה במתחם תעמוד בתקן בניה ירוקה.
- ב. תתווספנה הוראות לגבי פיתוח גגות ירוקים, וחזית חמישית.

1. תנאים להיתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון ברחוב ויצמן בשטח של מעל 1.5 דונם יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית.
- ב. תנאי להיתר בניה ראשון עבור מבני"צ או שצ"פ במרקם לשימור יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפיתוח המרחב הציבורי.
- ג. תנאי לכל היתר בניה יהיה פינוי קו הבניין הקדמי, או פינוי עד לגבול הבניין כפי שבנוי בהיתר.
- ד. תנאי להיתר בניה בבריכה במתחם 8: אישור משרד הבריאות להפעלתה בסמוך לקידוח מים פעיל.

1. תנועה וחניה:

- א. הרחבת מדרכות לפחות ל- 3 מ' בכלל תחום התכנית.
- ב. ברחובות השלום, רבין, וויצמן - המדרכות יהיו ברוחב לפחות 5 מ' בתחום זכות הדרך ולא יותרו כניסות לחניונים מרחובות אלו.
- ג. ברחוב רמב"ם יינתן תיעדוף לתחב"צ. כניסות משותפות לחניונים לכל 4 חלקות. בתכנית מפורטת לכיכרות רמב"ם ונגבה, תתוכנן חניה ציבורית. כיכר רמב"ם תסומן ביעוד דרך.
- ד. ברחובות השלום, רבין, וויצמן ורמב"ם - בנספח התנועה יסומנו שבילי אופניים, תחנות אוטובוס ומדרכות נאותות.
- ה. הבטחת קו בניין קדמי בחיזוק או בהריסה: יסומן ביעוד דרך בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' (תלת מימד).
- ו. בתא שטח 806 יסומן מקטע ביעוד דרך כהמשך לרחוב יד מרדכי הקיים, ויקבעו קווי בנין של 3 מ'.
- ז. במבני ציבור, החניה תהיה פתוחה לכלל הציבור.
- ח. במגרשים בשימוש מעורב, החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה. תקן החניה יהיה כמפורט בסעיף 2.2. ג. 4 לעיל.
- ט. החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד.
- י. תקן חניה לרכב למגורים בלב השכונה 1:1, ולאופניים לפחות לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

יא. באיחוד מגרשים תחוייב כניסה משותפת לחניה תת קרקעית, ותירשם זיקת הנאה הדדית בין חניות מגרשי המגורים בהתאם. רמפת החניה תתחיל בגבול המגרש.

1. תיאומים ואישורים - בתוך 21 יום מקבלת המסמכים, בתיאום עם לשכת התכנון:

- א. הטמעת הנחיות יועצת התשתיות לשכת התכנון מיום 2.9.2020 לעניין נספחי התשתיות והטמעת המלצות הוועדה המקצועית למים וביוב מיום 2.7.2020.
- ב. הטמעת הנחיות יועצת התנועה לשכת התכנון מיום 24.7.2020, לעניין תיקון מסמכי התכנית, לרבות הצגת תכנון מוטה תחב"צ, שבילי אופניים והולכי רגל.
- ג. השלמת תיאום עם משרד התחבורה, לרבות תיאום עם נת"א ונת"ע לעניין בניה ליד קו מתע"ן.
- ד. הטמעת הערות המשרד להגנ"ס בהתאם לחוו"ד מיום 8.1.2020. לנושאי גזי קרקע, מניעת מטרדים סביבתיים, פסולת ובניה ירוקה.
- ה. הטמעת התייחסות יועצת השימור מיום 26.4.2020 ו-16.9.2020 לנושא הכנת נספח שימור מילולי, נספח נוף ומורשת וקביעת הוראות למבנים ומרקמים לשימור.

1. כללי:

- א. תנאי להפקדה יהיה הגשת סקר עצים בשטחים הציבוריים ובמקבצי עצים משמעותיים והעברתו לאישור פקיד היערות.
- ב. יוסרו הוראות הקובעות אחריות לביצוע והסכמים, הפניות לחקיקה, לתכניות נושאיות, להנחיות מרחביות, למהנדס העיר וליחידות ברשות המקומית, הגדרות מיותרות ולכל נושא שאינו מעניינה של תכנית וסעיף 1.2.1.4ט(1).
- ג. סעיפים הכוללים פירוט יתר יוסרו מהוראות התכנית, וייבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ד. במבנים הנמצאים במתחם הנדרש לתכנית איחוד וחלוקה כתנאי להיתר בניה ניתן על אף האמור להוציא היתר בניה לצורך חיזוקים לצורכי בטיחות ונגישות, ללא תוספת זכויות.
- ה. נוכח ההחלטה להפקיד את התכנית, הוועדה מחליטה להאריך את התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78 לחוק לתכנית מס' 503-0443549, עד להפקדת התכנית.
- ו. פרסום דבר הפקדת התכנית לרשימת המבנים לשימור יהיה בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התהו"ב.
- ז. תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.
- ח. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

בכבוד רב,
פרי יעל
מזכיר/ת ועדת המשנה להתחדשות עירונית