

מס' דף: 1

תאריך: 16/05/2019
י"א אייר תשע"ט

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים

מסמך החלטות ישיבת הועדה המקומית
ישיבה מספר: 20190002 ביום רביעי תאריך 15/05/19 י' אייר, תשע"ט

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	503-0522060	תכנית מפורטת לרבות חיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א 38	6144	520	520
2	503-0573865	תכנית מתאר שכונת גבעת רמב"ם	6150	721	721

סעיף: 1	תכנית מפורטת: 503-0522060
פרוטוקול הועדה המקומית ישיבה מספר: 20190002 בתאריך: 15/05/2019	

שם: תכנית מפורטת לרבות חיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א 38
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
שטח התוכנית: 3,234,580.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 18 **גרסת תשריט:** 16

יחס לתכנית
תמא/38

גבולות:
תכנית זו חלה על כל תחום העיר גבעתיים

בעלי עניין:

- ♦ **עורך:** נעמה מליס
- ♦ דורית גרפונקל
- ♦ **מגיש:** ועדה מקומית

גושים / חלקות לתכנית:

גושים בשלמותם: 6155 ; 6166 ; 6168

גושים בחלקם:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	מספר גוש
520	525	6144
855	429, 435-438, 441, 444, 446-447, 452-453, 513-529, 531-563, 572-574, 581-586, 595-625, 627-633, 638, 641, 643-647, 649, 651-652, 655, 660-667, 680-683, 685-686, 698-701, 734-735, 744-745, 754-755, 757-759, 807-810, 820-823, 838-839, 846-851, 858-859, 898-899, 942-946, 953-955, 962-963, 971-972	6154
234, 470, 473, 480, 489, 494, 504, 506, 517, 542, 566	336-346, 349-370, 374-396, 402, 410, 415-416, 419-431, 433, 449-452, 460-461, 472, 476-477, 482-483, 490-493, 495-496, 498, 503, 509, 512-514, 519, 530, 543-545, 547, 559, 570, 577, 579, 581, 613-615	6156
3	376-382	6158

מס' דף: 3

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6160	22, 30, 37, 39-40, 58, 61-62, 65-66, 68, 72, 74, 79, 82, 84, 89, 101, 106-107, 117-120, 122, 124-125, 129, 135, 137-140, 147-149, 151, 153-161, 164, 166, 168, 170, 174-175, 177, 181-182, 184, 189-194, 200, 203, 206, 225-226, 228-237, 239-241, 243, 245-246, 248, 251-254, 256-258, 262-270, 272-279, 284-285, 291, 294-295, 300-301, 306, 308-318, 322-325, 329-337, 340-342, 370-384, 386-410, 412, 414-432, 434-441, 443-448, 450, 452-457, 459-460, 462-463, 465-466, 468, 470-473, 477-478, 480-489, 491, 493, 496-516, 518, 521-525, 527, 529, 532, 537-560, 562-567, 569-622, 624-627, 629, 633-636, 638-639, 641-643, 646, 649-652, 656-664, 666-668, 670-678, 680-684, 686-703	4
6161	10, 15, 21, 31-32, 34-35, 47, 49-50, 52, 59, 80, 82, 86-88, 90-91, 95-103, 108-111, 123, 125, 132, 135-136, 140, 150-151, 155-157, 168, 170-173, 176, 180, 185, 187, 190-198, 201, 203-204, 209-240, 242-281, 283-286, 288-335, 337, 339-340, 342-343, 346-405, 407-408, 410-455, 458-482, 490-496, 498-499, 534-535, 555-558, 560-567, 571-582, 604-609, 612-617	76, 166, 182, 202, 457, 484, 497, 504-508, 523-527, 530, 532, 547-548, 554, 569-570
6162	27, 30-33, 68, 70-110, 113, 115-116, 120-121, 125, 127-128, 133, 136-141, 143-144, 146-151, 156-157, 167, 176, 179-180	114, 122, 129, 134-135, 172, 175, 181
6163	62, 65-66, 91-142, 144, 149-150, 164, 166, 194, 197, 203, 207, 212-214	58, 81, 87, 89, 143, 165, 167, 193, 195-196, 198
6164	140-181, 183-188, 202-222, 224-225, 227-228, 230-231, 235-247, 251-277, 279-282, 288-290, 301, 303, 306-313, 315, 322-324, 327-328	329
6167	7, 17, 42-44, 46, 50, 52, 54, 81, 91, 94, 98, 100-109, 117-118, 121, 168, 176, 183-184, 186-190, 192, 194-199, 201, 207-208, 213-219, 221-222, 224-229, 231, 246-251, 253-257, 260-261, 263-265, 267-268, 272, 276-277, 279-280, 283-284, 287, 290-295, 298-302, 304-305, 307-312, 315-318, 322-335, 337, 339, 343-345, 348-354, 356-360, 362, 364-374, 376-379, 382-405, 407-414, 416, 418-422, 425-446, 448-462, 464-478, 480, 482, 484, 486-489, 491-500, 502-506, 509, 512-515, 520-521, 525-554, 556-563, 565-573, 578-581, 584, 586-616, 618, 620-621	99, 583, 585

מטרת התכנית

התחדשות עירונית באזורי העיר השונים, באמצעות זכויות מכוח תמ"א 38, תוך העלאת האיכויות העירוניות בד בבד עם הציפוף במרקם הבנוי, וחיזוק האלמנטים המייחדים את העיר, בדגש על המרחב הציבורי. זאת, על ידי:

- (א) התאמת כמות תוספת האוכלוסייה לתשתיות ולצרכי הציבור שניתן לספק בעיר;
- (ב) הנחיות לעיצוב אדריכלי, לנפח בינוי איכותי, לפיתוח מגרשי המגורים ולפתיחת המרווח הקדמי בחזית לרחוב;
- (ג) הנחיות לתכנון הרחובות, לשמירה על חופת העצים העירונית, לתוספת נטיעות ולצמצום המרחב המוקדש לכלי רכב פרטיים.
- (ד) מתן הוראות לחיזוק, חיזוק ועיבוי או הריסה ובניה של בניינים קיימים, שהיתר הבניה שלהם הונפק לפני 1980, כך שיעמדו בתקני בניה מעודכנים בהתאם לעקרונות תמ"א 38.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לעניין תוספת קומות, שטחי בניה ויחידות דיור, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וחניה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38;
2. הסדרת זכויות שהוגדרו בתכניות קודמות "לשיקול דעת הוועדה המקומית" במטרה להגביר את השקיפות התכנונית ולפשט את שיקולי מתן הזכויות.
3. הגדרת מתחמי תכנון וקביעת הוראות וזכויות בכל אחד מהם;
4. קביעת חזיתות מסחריות ברחובות ראשיים כמסומן בתשריט;
5. תוספת שימושים ציבוריים בקומות הקרקע של מבני המגורים;
6. תוספת פתרונות חניה במגרשי המגורים, תחת דרכים ובשטחים הציבוריים;
7. מתן מגבלות גובה בניה במרכז העיר על מנת לשמור על מבט פתוח לנוף מגבעת קוסלובסקי;
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו;
9. קביעת הוראות למעקב ובקרה למימוש התכנית.

המלצות מהנדסת העיר

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית לאחר תיקונה בהתאם להערות מהנדסת העיר ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, התואמים להוראות תכנית זו.

החלטת ועדה:

הוועדה המקומית מברכת על התכנית שנעשתה בשיתוף עם משרד האוצר ומינהל התכנון וקודמה על ידי אנשי המקצוע במינהל ההנדסה.

מדובר בתכנית חשובה וחיונית לעיר המאפשרת התחדשות עירונית באמצעות זכויות מכוח תמ"א 38, בצורה מושכלת ואחראית בדגש על העלאת האיכויות העירוניות והמרחב הציבורי.

עקרונות התכנית המרכזיים הינם: הגדרת נפח בניה והוראות בינוי ביחס לרחוב, מכפיל יחידות דיור מקסימלי, קביעת הרחבת המרחב הציבורי באמצעות מתן זיקת הנאה בחזית המגרש הפונה לרחוב, קביעת אזורים בהם קיים תיעדוף לתכנון מתחמי, קביעת מגבלות בינוי לשמירת מבטי הנוף ממצפור המרי וגן העלייה השנייה. עקרונות אלה אומצו על ידי הוועדה המקומית כבר בשלב גיבוש התכנית והיוו בסיס למדיניות התמ"א של הוועדה המקומית החל משנת 2016.

אשר על כן מחליטה הוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית לאחר תיקונה בהתאם להערות מהנדסת העיר, ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, התואמים להוראות תכנית זו.

סעיף: 2 | תכנית מפורטת: 503-0573865

פרוטוקול הועדה המקומית ישיבה מספר: 20190002 בתאריך: 15/05/2019

שם: תכנית מתאר שכונת גבעת רמב"ם
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
שטח התוכנית: 339,253.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 28 **גרסת תשריט:** 19

גבולות:

שכונת גבעת רמב"ם, בין רח' וייצמן ממזרח ודרך השלום ממערב ובין דרך יצחק רבין מדרום ובית עלמין נחלת יצחק מצפון.

בעלי עניין:

יעורך:	יחיאל קורין
אדריכל:	עופר תא-אור
מגיש:	הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גושים / חלקות לתכנית:

גושים בחלקם:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	721-722, 811-812	
6154	10-38, 40-45, 50-51, 53-58, 62, 67-74, 80-86, 88-95, 102-118, 120, 126, 128-129, 133, 136, 138, 140-143, 146-147, 154-170, 174-178, 180, 184-194, 197, 199-203, 205-216, 218-241, 243-244, 246, 248-250, 256, 259-262, 270-274, 278-291, 293, 295-305, 308-313, 316-317, 319-321, 323, 327-334, 336-351, 355-380, 383-389, 391-392, 394-395, 397-408, 411-415, 418, 420-421, 454-455, 457-462, 478-480, 483-485, 488-492, 497-499, 502-505, 508-511, 656-659, 671-678, 687-688, 690-691, 695-697, 702-706, 709-710, 714-716, 718, 722-723, 729-733, 736-737, 740-743, 746-753, 760-766, 768-795, 797-801, 803-806, 812, 814-819, 824, 826-832, 834, 837, 840-845, 852, 856-857, 860-882, 884, 886-897, 900-917, 920, 923-925, 927-940, 947-952, 956-961, 964-970	
6164	285-287, 325-326	329

מטרת התכנית

- קביעת מסגרת סטטוטורית לתהליכי התחדשות עירונית לשכונת גבעת רמב"ם כולל בין היתר :
1. שמירה על המאפיינים הייחודיים של השכונה כמתחם עירוני השומר על רוח המקום ותדמיתו ומורשתו הבנויה והבין-בניינית ההיסטורית
 2. התחדשות המבנים הקיימים והגדלת מלאי הדיור. יצירת תמהיל יח"ד מגוון תוך פיתוח ערכים קהילתיים
 3. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בדרך של תוספות בניה לבניינים קיימים או בהריסתם והקמת בניינים חדשים במקומם.
 4. שיפור המרחב הציבורי והתאמתו להיקפי הבנייה המתוכננים.
 5. שימור וחיזוק המערכת הירוקה
 6. עיבוי וחיזוק חזית מסחרית לאורך רחוב רמב"ם
 7. חיזוק כיכר רמב"ם וכיכר הנגבה ככיכרות עירוניות מזמינות ופעילות, מוטות הולכי רגל.
 8. התאמת התשתית התחבורתית לגידול המתוכנן במספר התושבים ובהיקפי הפעילות, תוך עידוד הליכה רגלית ותנועת אופניים
 9. מיצוי פוטנציאל הפיתוח לאורך דרך השלום, דרך רבין ורחוב וייצמן

עיקרי הוראות התכנית :

1. קביעת יחס של כפיפות לתכניות מתאר עירוניות נושאיות.
2. קביעת יחס של שינוי לתכניות מפורטות מאושרות קיימות
3. שינוי הוראות תמ"א 38 מכוח הוראות סעיף 23 בעניין שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
4. הגדלת זכויות הבניה ביחס למצב המאושר והגבלת זכויות הבניה ביחס להוראות תמ"א 38.
5. קביעת הוראות להתחדשות עירונית במסלול חיזוק מבנים, ובמסלול הריסה ובניה מחדש.
6. קביעת קווי בניין אחידים: 4.0 מ' לקו בניין קדמי, 5.0 מ' לקו בניין אחורי ו-3.0 מ' לקו בניין צידי. באיחוד חלקות, קו הבניין הצידי הוא 4.5 מ'.
7. קביעת הוראות ביחס לאיחוד חלקות והגבלת איחוד החלקות ל-2 חלקות בלבד במרבית שטח השכונה למעט בדפנות ככרות רמב"ם ונגבה ולמעט לאורך רחוב וייצמן
8. מתן תמריצים לאיחוד חלקות בדפנות של כיכר רמב"ם וכיכר נגבה על ידי תוספת קומה.
9. קביעת הוראות להרחבת מרחב הרחובות על ידי מתן זיקת הנאה לציבור במרווחים הקדמיים.
10. קביעת מתחמים להתחדשות עירונית במנגנון של פינוי בינוי לאורך דרך השלום ודרך רבין.
11. קביעת הוראות לחזיתות מסחריות ברחובות רמב"ם, וייצמן ודרך השלום
12. מתן אפשרות לחניה ציבורית תחת דרכים, שצ"פים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור
13. קביעת הוראות למבנים לשימור
14. קביעת תנאים להיתרי בניה מכוח התכנית
15. קביעת אבני דרך לפיתוח תשתיות ציבוריות בד בבד עם תוספת יחידות מגורים לשכונה ומועד לבחינה מחדשת של התכנית בטווח זמן של 5 שנים והיקף של 4,240 יח"ד.

המלצות מהנדסת העיר

- א. להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית ולאחר תיקונה בהתאם להערות מהנדסת העיר.
- ב. לתקן את התנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה בהתאם להוראות תכנית זו.

החלטת ועדה :

הוועדה המקומית מברכת על התכנית שנעשתה בשיתוף עם משרד השיכון ומינהל התכנון וקודמה על ידי אנשי המקצוע במינהל ההנדסה.

מדובר בתכנית חשובה וחיונית לשכונת גבעת רמב"ם המאפשרת התחדשות עירונית באמצעות זכויות מכוח תמ"א 38, בצורה מושכלת ואחראית בדגש על העלאת האיכויות העירוניות והמרחב הציבורי.

עקרונות התכנית המרכזיים הינם: הגדרת נפח בניה והוראות בינוי ביחס לרחוב, קביעת מספר יחידות דיור מקסימלי, קביעת הרחבת המרחב הציבורי באמצעות מתן זיקת הנאה בחזית המגרש הפונה לרחוב, קביעת אזורים לתכנון מתחמי, קביעת הוראות בינוי מיוחדות במתחמי תכנון. עקרונות התכנית אומצו על ידי הוועדה המחוזית כבר בשלב גיבושה והיוו תנאים להוצאת היתרים לפי סעיף 78.

אשר על כן מחליטה הוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית לאחר תיקונה בהתאם להערות מהנדסת העיר, ולתקן את התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, בהתאם להוראות תכנית זו.

הערה:

מסמך זה כולל ההחלטות שהתקבלו בדיון, פירוט מהלך הדיון יירשמו בפרוטוקול הדיון שיפורסם ויופץ במועד מאוחר יותר.

****החתימות שלהלן מתייחסות לכל סעיפי מסמך החלטות****

אינג' שרית צולשין - מהנדסת העיר

רן קוניק - יו"ר הועדה