

מדינת ישראל

ועדת המשנה להתחדשות עירונית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

החלטות ישיבה מס' : 57

1. תוכנית - 503-0573865 : התחדשות עירונית - גבעת רמב"ם

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 רחוב ויצמן ממזרח, דרך השלום ממערב, רבין מדרום ובית העלמין נחלת יצחק מצפון. מדובר בשכונה ותיקה, אשר הוקמה בשנות ה-30 של המאה הקודמת ע"י ישראל טייבר. השכונה מכילה מערכת דרכים בעלת גריד מובהק, עצים ותיקים ומבנים בעלי ערכים אדריכליים ותרבותיים לצד מבני שיכון.

התכנית מגדירה את התחדשות השכונה במתכונת של התחדשות מגרשית בלב השכונה והתחדשות מתחמית בשוליה, במספר מתחמים אשר ייבנו בשימושים מעורבים, ויאפשרו הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור בנויים ופתוחים. בהתאם, 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 קומות. בדופן הדרומית מתחם פינוי בינוי בגובה של עד 35 קומות ובמערבית בניה מגדלית בגובה של עד 45 קומות.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 27.8.2021. לתכנית הוגשו 53 התנגדויות, ביניהן: התנגדות מהנדסת העיר והרשות להתחדשות עירונית, המועצה לשימור אתרים, הדירור הממשלתי והתנגדויות יזמים ותושבים בשכונה. בתאריכים 4.4.2022 ו-5.4.2022 שמעה הועדה את המתנגדים ונציגי הועדה המקומית והרשות להתחדשות עירונית, והחליטה לשוב ולדון.

עיקרי ההחלטה:

לאחר ששמעה את המתנגדים, את נציגי הועדה המקומית ומגישת התכנית, ודנה בכל אלו, שוקלת הועדה לערוך שינויים בתכנית, ולפיכך מפרסמת אותם בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק כדלקמן:

1. מתחמי ההתחדשות ברחוב ויצמן:

א. יחולו על תאי שטח הבאים: 503-506, 521-525 ו-222, 526-531, 515-519 ו-190, 532-534 ו-181 בטיפולוגיה 3. שאר החלקות בעורף המתחמים יהיו בטיפולוגיה 1.

ב. תותר עליה ל-15 קומות וזכויות הבניה יעודכנו בהתאם, בהתחדשות של 2 מגרשים ומעלה. יישמרו מרווחים של 6 מ' בין המבנים בני 15 קומות. תתווספנה הוראות לשתילת עצים במרווחים הצידיים.

עמוד: 2
 תאריך: 11/05/2022

ישיבה מספר : 57 תאריך הישיבה : 09/05/2022

- ג. בהתחדשות מגרשית יותרו עד 10 קומות.
- ד. תקבענה שתי קומות מסחריות רציפות בלבד (במקום שלוש קומות) וללא חובת הקמת קולונדה.
- ה. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית צל לחלקות המסומנות בתחום הראסטר, שבין שני רחובות ניצבים, ולא לכל הרחוב.
2. כיכרות ברחוב רמב"ם-
- א. באיחוד חלקות תבוטל חובת המטלה הציבורית לעניין: הקמת חניון ציבורי והקמת קומה מבונה לצורכי ציבור.
- ב. תתאפשר הוצאת היתרים מכח תכנית זו וללא תכנית נוספת, ובתנאי איחוד של לפחות 2 חלקות, בתנאי שלפחות אחת מהן גובלת בכיכר, באמצעות תשריט חלוקה ורישום הרחבת המרחב הציבורי בהתאמה.
- ג. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית צל לכיכר בשלמותה, שתציג, בין השאר, את קווי הבניין המחייבים לכיכר, נסיגות, הפרשות לרחבה ציבורית וכניסות לחניונים מעורף החלקות.
3. מתחם רבין-
- א. תקבענה 446 יח"ד וזכויות בניה בהתאמה.
- ב. המתחם יחולק לשלושה תתי מתחמים שיוכלו להתממש בנפרד :
1. מגרש 611-חלקות 499-497, 2. חלקות 804 ו-325, לרבות אפשרות להגדלת המתחם מזרחה ולכלול חלקה אחת או יותר ולכלל היותר עד הגבול המזרחי של המתחם, קרי רחוב ויצמן 3. היתרה- בתכנית אחת או יותר, בשטח נכנס שלא יפחת מ-4 דונם, ככל שלא תקודם תוכנית בהתאם לאמור, בתת סעיף 2 לעיל.
- ג. תנאי להיתר בניה ראשון לתת מתחם 2 ו-3, יהיה הכנת תכנית צל למתחם בשלמותו תוך הצגת שטחי הציבור ע"פ עקרונות תוכנית זו.
- ד. יתווספו השימושים במתחם עבור תחנת משטרה ושירותי בריאות וייקבע כי השטח המוקצה לכל אחד מהשימושים במסגרת התוכנית המפורטת, לא יפחת מהשטח הקיים היום, בעדיפות למבנה נפרד ו/או אגף עם כניסה עצמאית, כל זאת בהתאם לתכנון המפורט.
4. מתחם ההגנה- תיקבע התחדשות מגרשית בהתאם ללב השכונה, וכן ראו סעיף 5 להלן.
5. מתחמי חנה סנש ואנצ'ו סירני-
- א. במתחם חנה סנש הדרומי תתאפשר הגדלת תחום התכנית המפורטת דרומה (לרחוב ההגנה), לצורך יצירת שצ"פ בצמוד לתאטרון, תוך הכללת אחת או יותר מהחלקות במתחם ההגנה בתחום תכנית זו חלף "התחדשות מגרשית".
- ב. בעורף מתחם חנה סנש (עד לעומק של 3 חלקות) תתאפשר בניה של עד 15 קומות ויבוטלו 2 מבני המגורים בשורה המרכזית, לצורך קבלת שטח ציבורי נאות.
- ג. במתחמי חנה סנש ואנצ'ו סירני תקבע תוספת של 10% יח"ד וזכויות בהתאמה, ללא פריצת המגבלות הנפחיות.
- ד. במתחמים חנה סנש ואנצ'ו סירני יותר ניווד של עד 15% מזכויות הבניה ויח"ד בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה, תוך שמירה על הנפחיות המחייבת.

עמוד: 3

תאריך: 11/05/2022

ישיבה מספר : 57 תאריך הישיבה : 09/05/2022

ה. במתחמי חנה סנש ואנצ'ו סירני תותר חלוקה לתתי מתחמים באופן שתת מתחם מינימאלי יהיה 4 דונם. תנאי להיתר בניה ראשון, יהיה הכנת תכנית צל למתחם בשלמותו והצגת שטחי הציבור ע"פ עקרונות תכנית זו.

6. מתחם העין- ייקבע בשתי חלופות: חלופה אחת- בהתאם למופקד. חלופה נוספת- מתחם פינוי בינוי עם בינוי מרקמי בעורף עד 10 קומות ומגדל בצמוד לצומת רמב"ם-גלוסקא בגובה 45 קומות, 660 יח"ד, תועלת ציבורית 5 דונם שב"צ/שצ"פ, וזכויות בהתאמה (יתר ההוראות והתנאים לנושא זה יתאמו למתחמי פינוי בינוי).

7. מרקמים לשימור-

א. המבנים ברחוב אילת 4,6 יוסרו מהמרקם לשימור ש-2.

ב. יוסר סימון המבנה לשימור ברחוב אילת 6.

ג. באילת 6- תתאפשר בניה עד 4.5 קומות או עד 6.5 קומות באיחוד חלקות עם אילת 4. באילת 6 ישמר קו בנין צידי 5 מ' מתוכו, זיקת הנאה של 3 מ', אשר תצטרף למדרגות היורדות לבריכת רמב"ם.

ד. תקבע חובת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי רק במרקם ש-2.

ה. הגדרת מרקם לשימור ש-3 תמחק ובמקומה ייקבעו הנחיות מיוחדות באותם תנאים. הרחוב יוגדר לשימור נופי.

ו. קו הבנין האחורי במתחם ש-3 ישונה ל-3 מ'.

8. תקן חניה- תקן 1:1 בלב השכונה, בויצמן ובמתחם רבין. תקן 0.8 במתחמי פ"ב בדרך השלום.

9. איחוד חלקות- תקבע אפשרות לאחד 3 מגרשים במידה והתנאים הפיזיים (נגישות, טופוגרפיה ומצב המבנים הסמוכים) של המגרשים מצריכים זאת, בשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום במתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק התו"ב.

10. שלביות ומימוש- סעיף 7 להוראות התכנית יחול רק על ההתחדשות המגרשית.

החלטה זו תפורסם לפי סעיף 106(ב) לחוק. הפרסום יהיה ע"ג שלט בתחום התכנית, בעיתונים, באתרי האינטרנט של הועדה המקומית ומנהל התכנון, ולא יכלול פרסום ברשומות, וכן ההחלטה תשלח למתנגדים. הפרסום יהיה לתקופה של 21 יום, הרואה עצמו נפגע מהשינויים האמורים בלבד רשאי להגיש התייחסות לועדה המחוזית בתקופה הנ"ל. מובהר כי התייחסויות לנושאים שאינם כלולים בשינויים אותם שוקלת הועדה להכניס בתוכנית לא ידונו.

הועדה תשוב ותדון בתום המועדים לעיל.

עמוד: 4
תאריך: 11/05/2022

ישיבה מספר : 57 תאריך הישיבה : 09/05/2022

2. נושא - אישור פרוטוקול : אישור פרוטוקול

הוחלט:
לאשר פרוטוקולים מס' 55 מתאריך 4.4.22 ומס' 56 מתאריך 5.4.22



--

מזכיר הועדה



--

יו"ר הועדה