

**סעיף: 4**

**מדיניות הועדה המקומית: רג/מ/ד/5**

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 2017001 בתאריך: 02/03/2017

**שם:**

שכונת הלל - מדיניות מימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית

נושא: דיון במדיניות הועדה המקומית

רמת-גן

**גבולות התוכנית**

בצפון ובמזרח – רח' הרא"ה

בדרום - רח' חיבת ציון ורח' מל"ל

במערב - דרך בן גוריון

הכל בהתאם לסימון הגבולות בתשריט המצורף

**בעלי עניין:**

הועדה מקומית לתכנון ובניה

• יזם/מגיש:

**מטרת הדיון**

**קביעת מדיניות הועדה המקומית בנושא מימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית בשכונת הלל.**

**מטרת התכנית**

קביעת מדיניות הועדה המקומית בנושא מימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית בשכונת הלל, באמצעות:

1. הגדרת אזורים הזכאים למימוש תמ"א 38 והתחדשות עירונית.
2. קביעת מספר קומות וקווי בניין לבינוי בעת המימוש.

**פרטים:**

**1. רקע היסטורי מתוך סקר השימור בעריכת אדר' נעה שק:**

שכונת הלל היא שכונת מגורים בעיקרה, בה התיישבו בעיקר פקידים ובני המעמד הבינוני. ראשיתה ברחובות בית שמאי ובית הלל, הרא"ה, אורים ותנאים. הפרדסים שניטעו בה נעקרו ברובם עוד בשנות ה-30. השכונה נקראה על שמו של הנער הלל לב, בן השכונה, שנהרג ברכבו על אופניו ללימודים בגימנסיה הרצליה בתל אביב. השכונה סופחה לרמת-גן בשנת 1943 וכעבור שנתיים (1945) הורחבה לכיוון דרום. תוואי הרחובות הושפע ממיקום הר הארנבות, שבמרכז השכונה, סביבו מתעקל רחוב הגלגל. בין שני קצוות הגלגל מתוח רחוב המיתר. על ההר ובמגרש הכדורגל של 'הפועל' למרגלותיו (כיום בין רחובות חיבת-ציון והשורה) נערכו פעילויות שבט צופי רמת-גן בשנות ה-40 וה-50, כולל מחנות התנועה. בשיפוליו ממוקמים מבני ציבור: בית ספר יסודי "הלל", ישיבה תיכונית, בית כנסת ומגן דוד אדום.

**2. המצב המאושר:**

**א. התכניות החלות בתחום השכונה:**

1. רג/340 – תכנית המתאר, פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979.
2. רג/798/ב – תכנית לשכונת הלל, פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2797 מיום 25/03/1982. מטרת התכנית לשנות ייעודי קרקע מתכנית רג/340 והפקעות לשצ"פ ולדרך: התכנית הגדירה את גבולותיה הפיזיים של השכונה, שינתה יעוד חלקה 52 משצ"פ למגורים ג', שינתה יעוד קרקע מדרך ציבורית לשצ"פ, הפקיעה שטחים מחלקה 484 לטובת שצ"פ ודרך ושינתה משב"צ לשצ"פ ומשצ"פ לדרך, והגדירה שמרחק בין בניינים על 2 חלקות לא יקטן מ-6 מ'.
3. רג/מק/1667 – הרא"ה 102-90 (תכנית מס' 506-0155838) – מטרת התכנית איחוד 8 חלקות ובהן 7 בנייני מגורים לצורך הקמת 3 בנייני מגורים חדשים בני 14 קומות ברוטו ובהן סה"כ 240 יח"ד במסגרת פרויקט פינוי בינוי. התכנית אושרה למתן תוקף בהחלטת הועדה המקומית מס' 2016019 מיום 28.08.2016.

**ב. ייעודי הקרקע:**

1. מרבית מגרשי המגורים בשכונה הם בייעוד מגורים א'1 (צמודי קרקע) בהם מותרת הקמת מבנים בני 1-2 קומות וחדרי יציאה לגג.

## מס' דף: 2:

2. המבנים הסובבים את השכונה במעין טבעת, הם בייעוד מגורים ג', בהם מותרת הקמת מבנים בני 3 קומות (במגרשים ששטחם מתחת ל-600 מ"ר) או 4 קומות (במגרשים ששטחם 600 מ"ר ומעלה) וחדרי יציאה לגג מעל קומה מפולשת, ובמקרים שבהם רוחב זכות הדרך 12 מ' ומעלה – מותרת תוספת 2 קומות מתכנית רג/מק/340/ג/11 על פי תנאיה.
  3. 11 מגרשים בשכונה, מרביתם ממוקמים בלבה, הם בייעוד מגורים ב', בהם מותרת הקמת מבנים בני 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומה מפולשת, ובמקרים בהם רוחב זכות הדרך 12 מ' ומעלה – מותרת תוספת 2 קומות מתכנית רג/מק/340/ג/11 על פי תנאיה.
- המקור התכנוני ההיסטורי לקיומם של כ-11 מגרשים בייעוד מגורים ב' בתוך שכונה שמרבית בתי המגורים בה מצויים בייעוד מגורים א'1, היא תכנית 340 משנת 1979, שסימנה מספר מגרשים כמגורים ב' ומגורים ב' מיוחד בתחום השכונה, ככל הנראה מהטעם שהמבנים הקיימים היו כאלה שהתאימו להגדרת מגורים ב', והיה רצון להימנע מלהפחית זכויות ממבנים אלה – כלומר התאמת המצב התכנוני למצב הקיים בשטח.

### ג. יחס לתכנית המופקדת רג/מק/340/ג/53 (506-0215947):

- התכנית אינה חלה על חלקות בייעודי קרקע למגורים א' לסוגיהם בהתאם לסעיף 6.1.1 (ה) ("גבול התכנית").
- בנוסף לאמור בסעיף 6.1.1, התכנית אינה חלה על החלקות בייעוד מגורים ב' בלב שכונת הלל, וזאת בהתאם לסעיף 6.1.2 ("חלקות בתחום שכונות צמודות קרקע").
- התכנית חלה על יתר מרחב התכנון בשכונת הלל, על בניינים כמפורט בסעיף 14 בתמ"א/38, ובנוסף התכנית אינה חלה על בניינים הכוללים 1 או 2 דירות באזורים אלה (מגורים ב' ו-ג').

### 3. מדיניות מוצעת למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית:

- א. במגרשים שייעודם מגורים א'1 יותר חיזוק הבניין ללא תוספת זכויות מתמ"א/38.
- ב. קווי הבניין במגרשים בייעוד מגורים א'1 (צמודי קרקע) יהיו על פי התכניות התקפות, הבלטת ממ"ד מקו בניין מאושר בתכנית תפורסם כחוק ותהיה בשיקול דעת.
- ג. במגרשים שייעודם מגורים ב' או ג' יוגבל גובה הבניין בעת מימוש תמ"א/38, בהתאם לגובה הבניין המותר ע"פ התכניות התקפות (כולל רג/מק/340/ג/11).
- ד. במגרשים שייעודם מגורים ב' או ג' קווי הבניין בבקשות לחיזוק המבנה ותוספות בניה – לא יפחתו מ-3 מ' לאחור ו-2.5 מ' לצדדים.
- ה. במגרשים שייעודם מגורים ב' או ג' קווי הבניין בבקשות להריסה ובניה מחדש – יהיו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית למימוש תמ"א/38 כפי שהיא באה לידי ביטוי בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/53.
- ו. למרות האמור לעיל, בפרויקטים למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית בהיקף השכונה (במגרשים הפונים לרחובות דרך בן גוריון, הרא"ה וחיבת ציון) ייקבע קו בניין אחורי 5 מ', גובה המבנים לא יעלה על קרקע + 8.5 קומות (10 קומות ברוטו).
- ז. בתכניות ניתן יהיה לבחון הגבהת הבניינים לצורך הגדלת המרווח הצדי בין הבניינים, היה והדבר התבקש על ידי השכנים הגובלים במסגרת התנגדות.
- ח. בפרויקטים למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית ברחוב מל"ל (כולל במגרש שברחוב מל"ל פינת חיבת ציון), גובה המבנים לא יעלה על קרקע + 6.5 קומות (8 קומות ברוטו).
- ט. תחולה – המדיניות תחול על בקשות להיתר שטרם אושרו בוועדה המקומית וכן על תכניות להתחדשות עירונית שטרם אושרו / הומלצו להפקדה בוועדה המקומית.

### 4. הוחלט בישיבת ועדת המשנה מס' 2017006 מיום 26/02/2017: הנושא לא נדון מפאת קוצר זמן.

#### המלצת מהנדס העיר

לאמץ את ההצעה כמדיניות הוועדה המקומית למימוש תמ"א/38 והתחדשות עירונית בשכונת הלל, בגבולותיה המסומנים בתשריט הנלווה.

### החלטות

- על מנת לשמור על אופיה של השכונה ולאפשר התחדשות מושכלת מחליטה הועדה לאמץ את העקרונות הבאים כמדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 ותכניות להתחדשות עירונית בשכונת הלל, בגבולותיה המסומנים בתשריט הנלווה:**
- א. במגרשים שייעודם מגורים א'1 יותר חיזוק הבניין ללא תוספת זכויות מתמ"א/38.
  - ב. קווי הבניין במגרשים בייעוד מגורים א'1 יהיו על פי התכניות התקפות, הבלטת ממ"ד מקו בניין מאושר בתכנית תפורסם כחוק ותהיה בשיקול דעת.
  - ג. במגרשים שייעודם מגורים ב' או ג' יוגבל גובה הבניין בעת מימוש תמ"א/38, בהתאם לגובה הבניין המותר ע"פ התכניות התקפות (כולל רג/מק/340/ג/11).
  - ד. במגרשים שייעודם מגורים ב' או ג' קווי הבניין בבקשות לחיזוק המבנה ותוספות בניה – לא יפחתו מ- 3 מ' לאחור ו- 2.5 מ' לצדדים.
  - ה. במגרשים שייעודם מגורים ב' או ג' קווי הבניין בבקשות להריסה ובניה מחדש – יהיו בהתאם למדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א/38 כפי שהיא באה לידי ביטוי בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/53.
  - ו. למרות האמור לעיל, בפרויקטים למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית בהיקף השכונה (במגרשים הפונים לרחובות דרך בן גוריון, הרא"ה וחיבת ציון) ייקבע קו בניין אחורי 5 מ', גובה המבנים לא יעלה על קרקע + 8.5 קומות (10 קומות ברוטו). בתכניות ניתן יהיה לבחון הגבהת הבניינים לצורך הגדלת המרווח הצדי בין הבניינים, היה והדבר התבקש על ידי השכנים הגובלים במסגרת התנגדות.
  - ז. בפרויקטים למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית ברחוב מל"ל (כולל במגרש שברחוב מל"ל פינת חיבת ציון), גובה המבנים לא יעלה על קרקע + 6.5 קומות (8 קומות ברוטו).
  - ח. תחולה – המדיניות תחול על בקשות להיתר שטרם אושרו בועדה המקומית וכן על תכניות להתחדשות עירונית שטרם אושרו / הומלצו להפקדה בועדה המקומית.

הצבעה:

פה אחד