

עדכונים בעולם התכנון והבניה



עו"ד ענת בירן (רקם)

ענת בירן, משרד עורכי דין

דרך מנחם בגין 7, רמת גן 52521

טל': 073-2525600, פקס: 073-2525601

עודף רגולציה חוסר וודאות

"לפעמים נדמה לי שאנחנו במרוץ לתחתית: מי יצליח לחוקק כמה שיותר חוקים. מי יצליח 'לגעת' בכמה שיותר נושאים. הדיוק תופס מקום משני; חשובה ממנו הכותרת. המחיר, במטבעות של חופש, חשוב פחות גם הוא. כיום מתמקדים בהשגת מטרה קטנה ונקודתית ומתעלמים מהתמונה הכוללת. גם התקשורת כמובן תורמת לכך בהכרזותיה מעת לעת על אלוף או אלופת המחוקקים; על חבר הכנסת החברתי ביותר"

שרת המשפטים איילת שקד, מתוך מאמרה בכתב העת "השילוח" 12.4.2017

מספר נושאים שניגע בהם:

- ▶ תכניות כוללניות;
- ▶ תכנית רובע 3;
- ▶ סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה;
- ▶ הנחיות מרחביות

תכנית מתאר כוללנית

מטרות

1. להבטיח את איכות החיים והסביבה של האוכלוסיה, לרבות שילוב עקרונות של פיתוח בר-קיימא;
2. להתוות את המבנה המרחבי הראשי המוצע של היישוב, תוך הגדרת ההיררכיה התפקודית והפיזית של מרכיבי היישוב העיקריים;
3. לתת ביטוי בהיר וברור למדיניות התכנונית המוצעת לישוב ולמטרותיה;
4. לאפשר ניהול התכנון, לרבות מעקב ודיווח, כבסיס לעדכון עיתי של התכנית, כך שתישאר 'תכנית חיה';
5. לתת הוראה והנחיות להכנה ואישור של תכניות מקומיות, מתאריות ומפורטות, אשר בסמכות הועדה המקומית;
6. ליצור בלוח זמנים קצר תשתית לעצמאות תכנונית של הרשויות המקומיות;



תכנית מתאר כוללנית

העקרונות עליהם בנויה התכנית הכוללנית

1. שמירה על גמישות תכנונית, המאפשרת התאמה למצבים משתנים, תוך שמירה על איכות התכנון ומטרות התכנית;
2. הבטחת מימוש מטרות התכנית באמצעות הגדרת מסגרת לשיקול הדעת של הועדה המקומית, בצורה קונקרטית ושקופה לציבור;
3. שיתוף הציבור ושילובו בתהליך התכנון במכלול היבטים, בהתאמה למאפייני הישוב;
4. שילוב עקרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית ויעדים לאומיים, לרבות שמירת ערכי טבע, נוף, סביבה ומורשת, פיתוח בר קיימא ותשתיות על;
5. מתן הוראות שיכוונו, ככל האפשר, להסדרת שכבה תכנונית עדכנית אחת ברמה המקומית, אשר תחליף את ריבוי התכניות החלות;
6. יצירת תשתית תכנונית לעדכון ושדרוג מערכות הישוב על כל מרכיביהן, ביניהן: התשתיות הפיזיות, המערכת החברתית-כלכלית ומערך המרחב הציבורי.

תכנית מתאר כוללנית

סמכות ועדה מקומית עצמאית עם תכנית כוללנית

ועדה מקומית עצמאית עם תכנית כוללנית	ועדה מקומית עצמאית מיוחדת	ועדה מקומית עצמאית	ועדה מקומית "רגילה"
יכולה לאשר כל תכנית ובלבד שאינה סותרת תכנית כוללנית (למעט מקרים ספציפיים)	סעיף 62א(א) 12 סעיפים קיימים כולל הבהרות + 8 סמכויות נוספות	סעיף 62א(א) 12 סעיפים קיימים כולל הבהרות + 8 סמכויות נוספות	סעיף 62א(א) 12 סעיפים קיימים כולל הבהרות + 8 סמכויות נוספות
	+	+	סך הכול 20 סמכויות
	סעיף 62א(א1) 12 סמכויות נוספות	סעיף 62א(א1) 12 סמכויות נוספות	
	+ סעיף 62א(א2) 2 סמכויות נוספות סך הכול 34 סמכויות	סך הכול 32 סמכויות	

תכנית מתאר כוללנית

המועצה הארצית: קידום תכנית כוללנית לא ימנע את קידומה במקביל של תכנית נקודתית כאשר זו לא תסכל את עקרונות התכנון הכולל

יש לתת עדיפות עקרונית לתכנון כולל, אולם גם החלטה לדחות תכנית פרטנית לאורך הצורך בתכנון כולל צריכה לעמוד במבחן הסבירות. לדעתנו, **ככל שהתכנון הכולל מצוי בשלבים מוקדמים יותר, ובנסיבות שבהן לא ניתן להצביע על כך שהתכנון הפרטני יסכל את עקרונות התכנון הכולל, כך יש להפחית בשלילה את הסף או בעיכוב את התכנון הפרטני מהנימוק של עצם קיומו של תכנון כולל**. פרמטרים אלה משתנים ממקרה למקרה, ואכן במקרים מסוימים נכון לעצור תכנון פרטני שאינו עולה בקנה אחד עם תכנון כולל שעקרונותיו ברורים, ושעלול להיות מסוכל בשל קידומן של תכניות פרטניות. אולם, לא השתכנענו כי זה המקרה שלפנינו.

ערר 24/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב

תכנית כוללנית רע/3000

תכנית מתאר מקומית לרעננה

- ▶ התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7237 ביום ה- 30.3.16.
- ▶ התכנית קובעת הוראות להכנת תכנית מתאר מקומית ותכניות מפורטות מכוחה.
- ▶ **מטרות התכנית** הינן יצירת מסגרת תכנונית להגדלת אוכלוסיית העיר, הגדלת היצע הדירות בעיר, הגדלת אפשרויות התעסוקה, שימור המרקם העירוני ופיתוח מרחב ציבורי, התחדשות העיר והעצמה ממותנת של מע"ר אחוזה, פיתוח אזורי המגורים והתעסוקה, מרחבים ציבוריים ומוקדים קהילתיים ועיבוי המוקדים הקהילתיים הקיימים, פיתוח מערכות תחבורה, תוך שמירה על איכות הסביבה.
- ▶ התכנית שומרת על מסגרת התכנון שהותוותה בתכנית המתאר המחוזית תממ/21/3.
- ▶ התכנית מחלקת את מרחב העיר ל-10 מתחמי תכנון הכוללים מתחמים למגורים, למע"ר, לתעסוקה, לאזור נופש מטרופוליני ולשטח חקלאי.

תכנית כוללנית תא/5000

תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו



- ▶ התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 ביום ה-22.12.2016.
- ▶ התכנית קובעת הוראות להכנת תכנית מתאר מקומית ותכניות מפורטות מכוחה.
- ▶ התכנית קובעת עקרונות שעניינם ציפוף, העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת, הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר, פיתוח מרחב ציבורי, מבני ושירות ציבור וקביעת הנחיות עיצוב עירוני.
- ▶ בתכנית מבוצע שימוש בביטוי חדש – רח"ק (רצפה חלקי קרקע) לצורך קביעת שטחי הבנייה המותרים.
- ▶ התכנית קובעת רח"ק בסיסי ורח"ק מרבי באזורים שונים – שיקבע לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.

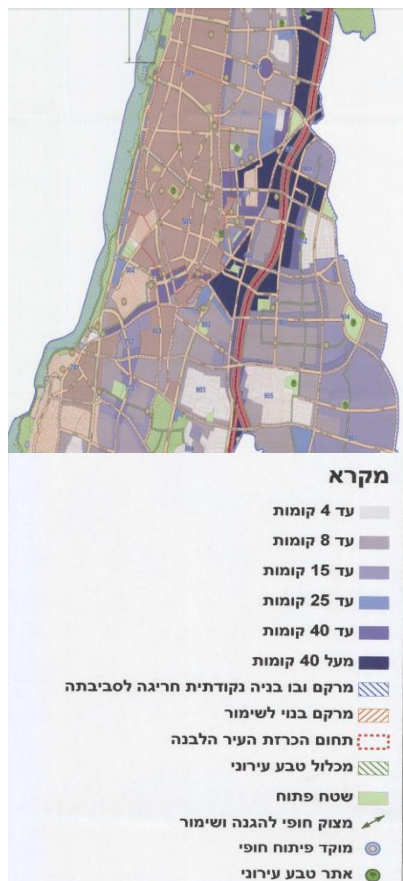
תכנית כוללנית תא/5000

עיקרי התכנית

1. קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
2. קביעת אזורי הייעוד, כן הגדרת השימושים ושטחי הבנייה המירביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
3. קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים על ידי מתן אפשרות לבנייה עירונית ולבנייה רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בנייה נמוכה ובנייה עירונית נמוכה בלבד.
4. קביעת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה: הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי: ומתן עידוד לבנייה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).
5. קביעת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושי תעסוקה ומגורים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.
6. קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.

תכנית כוללנית תא/5000

עיקרי התכנית



7. הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.
8. קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.
9. קביעת הוראות בנוגע לקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית באופן שיוצר העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
10. קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
11. קביעת אזורי תכנון והוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

תכנית כוללנית תא/5000

היטל השבחה



שירותי תל-מכ"ב-יפו
אגף להכנסות מבניות ופינוח
מחלקת שטח המבנה

18/07/2017	תאריך שובר:
2017-04650	חיק שומה:
150140964	מס' בקשה:
0758-042	חיק בניין:

מוען למשלוח:

העתק
שובר תשלום / קבלה – היטל השבחה

שובר מספר 637654
שומה: רשמה

כתובת הנכס:

שם	שם מזהה
----	---------

14/02/2017	מס' ההיטל ל-14/02/2017	מס' בסיס בסי"ח	מס' בסיס בסי"ח	תאריך בסיס	שירות חיוב:
83,000.00	83,000.00	83,000.00	83,000.00	06/01/2017	סוג השבחה
83,000.00	83,000.00	83,000.00	83,000.00	14/02/2017	הב"ע 5000
83,000.00	83,000.00	83,000.00	83,000.00	18/07/2017	יתרת חיוב לתאריך המימוש
83,000.00	83,000.00	83,000.00	83,000.00	18/07/2017	יתרה לתשלום לתאריך הפקת השובר
83,000.00	83,000.00	83,000.00	83,000.00	03/09/2017	מס' לתשלום
83,000.00	83,000.00	83,000.00	83,000.00	03/09/2017	תאריך אחרון לתשלום

חתימה הריכות בדצ על פי תאריך מימוש 14/02/2017.

ספיק השובר: חתימה

הערות למשלוח:

- ניתן לשלם שובר זה:
- בנקות האגף להכנסות מבניות ומסחר, רח' פילון 5 קומה 2 חדר 272, במסגרת אגף ת"א 50,000 ש"ח, כמסומן עד 2,000 ש"ח או בהתאמה בנקאית "למסדות פיננסיות תל-אביב-יפו".
- באמצעות כרטיס "www.tel-aviv.gov.il" – תשלומים, במסגרת אגף ת"א 50,000 ש"ח ובמסגרת שומה חידו עד 50,000 ש"ח.
- לאחר התשלום יש לסדר לשלם שומה והשבחה (חדר 235) לאישור הבקשה להעברה במסגרת.
- במקרה של הוספת שומה נוספת יש להגיש קריאת חיוב תשלום בהתאם לסעיף 4(4) לחוקת השלישית ואין אפשרות לדחות התשלום עד למעד מימוש המסירה.

תכנית כוללנית תא/5000

היטל השבחה

מדינת ישראל
מינהל תכנון - משרד האוצר
מחוז תל-אביב
ועדת ערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה

בפני יו"ר הוועדה:

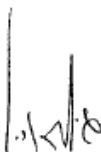
עו"ד גילת אייל

החלטת יו"ר

בעקבות אישור תכנית 5000 הודיעה הוועדה המקומית כי הגישה תיקון חקיקה העוסק בחיוב בהיטל השבחה בגין תכניות כוללניות.
לוועדת הערר הוגשו בקשות (מוסכמות) להארכת מועד להגשת עררים על חיובים בגין תכנית 5000, כמו גם בקשות להקפאת הליכים בעררים שכבר הוגשו בעניין זה.
על רקע זה אני קובעת כדלקמן:

1. המועד להגשת עררים בגין חיובים הנובעים מתכנית 5000 נדחה בשלב זה לתאריך 15.03.2018.
2. העררים שהוגשו בסוגיה זו יוקפאו בשלב זה.
3. הוועדה המקומית תעדכן את ועדת הערר בדבר סטטוס הליכי החקיקה עד ליום 15.02.2018, או ככל שהדבר יחיה רלבנטי, במועד מוקדם יותר.

ההחלטה התקבלה ביום: 22/10/17



גילת אייל, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל-אביב

תכנית כוללנית תא/5000

היטל השבחה

15. השומה

לאור האמור והמפורט לעיל, בהתבסס על העקרונות, השיקולים והגורמים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 53 בגוש 6943, עקב מימוש מלא לתכניות, מימוש עתידי לפני עסקה וזאת לפי הוראות סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע לחלקה בשלמות	השבחה לחלק הבעלים בחלקה 7/24 חלקים	היטל ההשבחה לחלק הבעלים בחלקה נשוא השומה למועד הקובע (50%)
1680	25.12.1981	99 ₪	28.88 ₪	14.44 ₪
ע"י	13.12.1985	-	-	-
ע"י 1	02.04.2003	78,494 ₪	22,894 ₪	11,447 ₪
ג' 1	04.09.2007	209,000 ₪	60,958 ₪	30,479 ₪
תא/5000	06.01.2017	729,140 ₪	212,666 ₪	106,332 ₪

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

הנני מצהיר כי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת.

ניתנה היום 19.11.2017

עומר סרחאן

שמואי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמואי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך

29 נובמבר 2017
מספר: 30/034
מסלר בקשה: 1373-2017

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון עקב אישורה של תכנית תא/5000:

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמואי מקרקעין

שמואי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית כוללנית תא/5000

היטל השבחה

הצעת לתיקון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

אחרי סעיף 4(7) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, יבוא סעיף קטן (8):

(8) על אף האמור בסעיף זה השבחה בגין אישורה של תכנית כוללנית יחולו הוראות אלו:

(א) החיוב בהיטל יחול רק **לאחר אישורה של תכנית מפורטת** התואמת את התכנית הכוללנית.

(ב) ההשבחה בגין אשור התכנית המפורטת כאמור, **תיערך בהתחשב בעלית ערך המקרקעין**

מהמועד בסמוך לפני אישורה של התכנית הכוללנית ועד לאחר מועד אישורה של התכנית המפורטת.



תכנית כוללנית ג/21535

עכו

- ▶ התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7454 ביום 21.2.2018.
- ▶ מטרות התכנית הם פיתוח אזורי מגורים חדשים וטיפול והתחדשות של אזורי מגורים קיימים כמנוף לקליטת אוכלוסייה חדשה, לצד פיתוח מלונאי תיירותי ותרבותי, ופיתוח כולל של העיר כמוקד בעל תפקיד מרכזי במרחב. נושאים משמעותיים נוספים הינם שימור הערכים ההיסטוריים הרבים, ואיכות הסביבה וצמצום מטרדים סביבתיים בראשם אזור התעשייה בדרום העיר.
- ▶ יעד האוכלוסיה המוצע בתכנית עומד על 85,000 נפש בטווח הארוך.
- ▶ התכנית מתייחסת למספר היבטים מרכזיים בהם הליבה העירונית, התיירות, ההשכלה והלב הירוק.



בני דן/אוישישקין

תכנית רובע 3

תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו

הירקון

אבן
גבירול

הכרזת
אונסק"ו

בוגרשוב

▶ התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 ביום 9.1.2018.

▶ זוהי תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

▶ התכנית חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות המסחריים (למעט מבנים אשר הוגדרו לשימור בתכניות אחרות).

▶ חלק משמעותי של התכנית חל באזור הכרזת אונסק"ו.

▶ מטרת התכנית היא קביעת הוראות ל**בנייה חדשה** או **לתוספות בנייה**, אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים והגדלת היצע יחידות דיור מגוון, ויבטיחו שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

▶ זוהי תכנית נפחית שאינה קובעת אחוזי בניה אלא קובעת מגבלות של מספר קומות וקווי בניין והם אלו שמגדירים את נפח הבניין.

▶ בהוראות התכנית יש וודאות אשר אינם מותרים שיקול דעת.

תכנית רובע 3

מטרות התכנית

- ▶ עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום התכנית.
- ▶ הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום התכנית הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.
- ▶ חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
- ▶ פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת "סל זכויות בנייה" כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאויות הודמות כגון תכנית מ', תכנית ס', תכנית ג' וכד'.



תכנית רובע 3

נתונים כמותיים עיקריים

סה"כ שטח התכנית - דונם			2431 דונם		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר				
	מס' יח"ד	כ-36,000	תוספת יח"ד בהיקף של כ-8,000***	כ-44,000	בנוי כ-34,000 יח"ד* מאושר כ-2,000 יח"ד**

* בנייני מגורים קיימים בפועל
 ** לא כולל תכניות נקודתיות לבנייה גבוהה.
 *** חושב לפי צפי מימוש של 50% מפוטנציאל יח"ד המתוכנן עפ"י תכנית זו.

תכנית רובע 3

טבלת זכויות והוראות בנייה לבנייה חדשה

(סעיף 5 להוראות התכנית)

יעד	מס' ת.א שטח	תאור מקום	גודל מגרש	שטחי בנייה				מקדם צפיפות לקביעת מספר יחידת דיור (3)	תכנית	גובה מבנה (מ') כמפורט בסעיף 2.4.1.2	מספר קומות (5)		קווי בניין (מטר)				אחורי			
				מפלס הכניסה הקובעת	שטחי שירות מינימאליים (1)	עיקרי (1)	מתחת לכניסה הקובעת				אחוזי בנייה כוללים מעל פני הקרקע (1)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי (6)	צידי	משותף קיר צידי עפ"י סעיף 4.1.2 ט				
לפי תכנית מאושרת אחרת	1	מצמון לרחוב ארלוזורוב מחוץ לתחום אזור ההכרזה	כל המגרשים	רחובות בן יהודה ודיזנגוף	20% משטחי הבנייה הכוללים	לפי תכנית ע' (2)			בכל המגרשים תכנית הבנייה המתקבלת בין קווי הבניין בתכנית זו			לפי תכנית ע' 1	על פי תכנית תקפה	2.5	0	4.5				
				שאר הרחובות																
		מדרום לרחוב ארלוזורוב בתחום אזור ההכרזה	כל המגרשים	רחובות בן יהודה, דיזנגוף והירקון והגדה הדרומית של ארלוזורוב														רחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב	שאר הרחובות	
				כל המגרשים																
		שאר הרחובות	כל המגרשים	שאר הרחובות																
																		מגרש קטן עם קיר משותף		
		מגרש גדול																		
		4.5		2.5															4.5	
		4.5		2.5															4.5	
		4.5		2.5															4.5	
5.0		3.0		5.0																

תכנית רובע 3

הוראות בנייה לבניינים חדשים – צפיפות

- ▶ במגרשים **ביעוד מגורים** – לחלק את שטחי הבניה ל-80.
- ▶ במגרשים **ביעוד מסחרי כולל ברחוב דיזינגוף בקטע שבין הרחובות המלך ג'ורג' ואבן גבירול ובמגרשים הגובלים ברחובות ארלוזורוב** – לחלק את שטחי הבניה ל-65.
- ▶ בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.
- ▶ ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת, וביתרת הבנייה הנוספת על פי מקדם הבנייה הנ"ל.

תכנית רובע 3

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.80

(סעיף 4.1.3 ג' להוראות התכנית)

תוספת לקיים	קיים בפועל	תיאור מקום	
<u>השלמת בנייה עד 5 קומות + קומת גג חלקית</u>	<u>עד 2 קומות</u> , כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים	מחוץ לאזור ההכרזה	ברחובות דיזינגוף ובן יהודה ביעוד מסחרי
<u>השלמת בנייה עד 7 קומות + קומת גג חלקית</u>	<u>עד 3 קומות ומעלה</u> , כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים		
<u>השלמת בנייה עד 5 קומות + קומת גג חלקית</u>	<u>עד 2 קומות</u> , כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים	בתחום אזור ההכרזה	
<u>השלמת בנייה עד 6 קומות + קומת גג חלקית</u>	<u>עד 3 קומות ומעלה</u> , כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים		
<u>תוספת של עד קומה + קומת גג חלקית</u>	<u>עד 2 קומות</u> , כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת	מחוץ לאזור ההכרזה	בשאר הרחובות
<u>תוספת של עד 2 קומות + קומת גג חלקית</u>	<u>7 קומות ומעלה</u> , כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת		
<u>תוספת של עד קומה + קומת גג חלקית</u>	<u>עד 2 קומות</u> , כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת	בתחום אזור ההכרזה	
<u>תוספת של עד קומת גג חלקית</u>	<u>5 קומות ומעלה</u> , כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת		

*בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית תהווה סטייה ניכרת.

תכנית רובע 3

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980

(סעיף 4.1.3 ד' להוראות התכנית)

1. תותר בנייה או הרחבתם של חדרי יציאה לגג קיימים בהיתר.
2. תותר סגירת קומת עמודים.
3. תותר תוספת מרפסות, למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית.

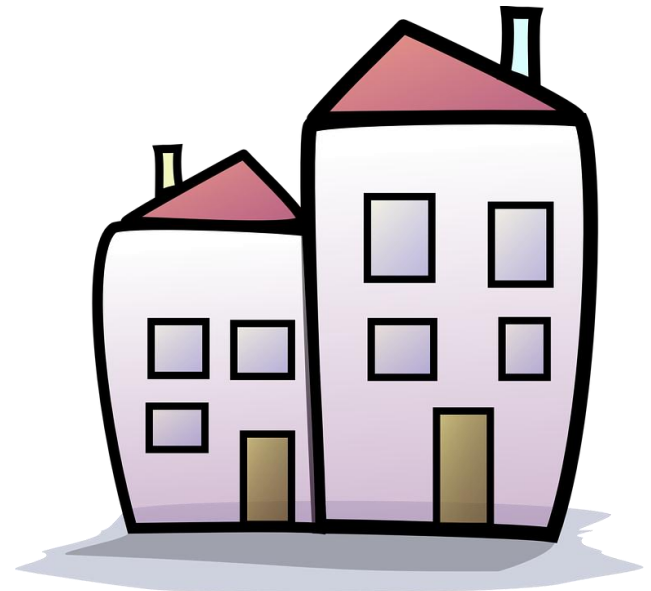


תכנית רובע 3

הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים - צפיפות

(סעיף 4.1.3 ה' להוראות התכנית)

- ▶ על פי קומה טיפוסית, אם אין מחלקים מס' יח"ד בקומות קיימות.
- ▶ קומת הגג לפי 70 מ"ר ליחידה.
- ▶ ברחובות ראשיים ומסחריים – לחלק את שטחי הבניה ל-65.



תכנית רובע 3

היטל השבחה

נדל"ן

אושרה תוכנית רובע 3 במרכז ת"א: בכמה יתייקרו הדירות?

התוכנית חלה על השטח בין אבן גבירול ממזרח, חוף הים ממערב, נחל הירקון מצפון ושדרות בן ציון מדרום ■ המשמעות היא שכל עסקת מכירה תצטרך לקחת בחשבון תוספת שתנוע בין 100 אלף שקל ועד לכ- 500 אלף שקל לדירה



גילי מלניצקי | ✉ התראות במייל

19:00 02.01.2018

אתמול (ב') נחתמה למתן תוקף **תוכנית רובע 3 בתל אביב**, החלה על השטח בין אבן גבירול ממזרח, חוף הים ממערב, נחל הירקון מצפון ושדרות בן ציון מדרום. המשמעות המעשית הראשונה של אישור התוכנית, שתחול על המבנים בעיר כבר בשבועות הקרובים, נוגעת בעיקר לבעלי דירות ברובע 3 שמתכוונים למכור את דירותיהם; מרגע שתפורסם התוכנית במלואה לציבור, תחויב כל דירה בבית משותף שנבנה לפני 1980 בהיטל השבחה בגין הזכויות הנוספות הניתנות עבור מסלולי התמ"א השונים.

משמעות הדבר היא שכל עסקת מכירה תצטרך לקחת בחשבון תוספת שתנוע בין 100 אלף שקל ועד לכ- 500 אלף שקל לדירה, בהתאם לגודלה ולזכויות שניתנו מתוקף התמ"א, כך לפי שמאי המקרקעין דני טרשנסקי ממשרד קמיל-טרשנסקי-רפאל.

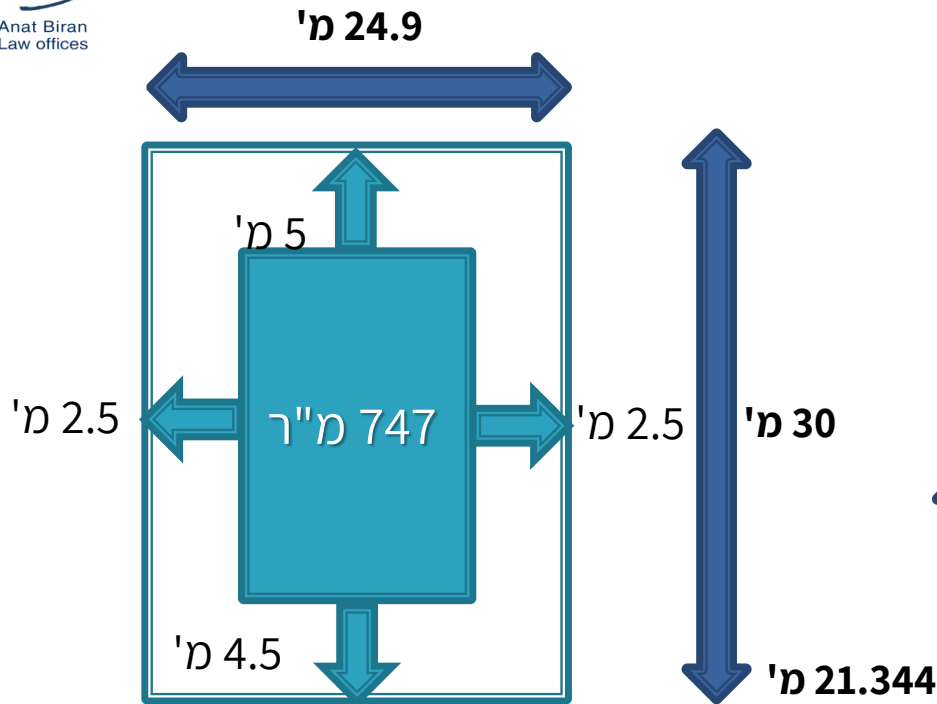
תכנית רובע 3

זכויות בניה

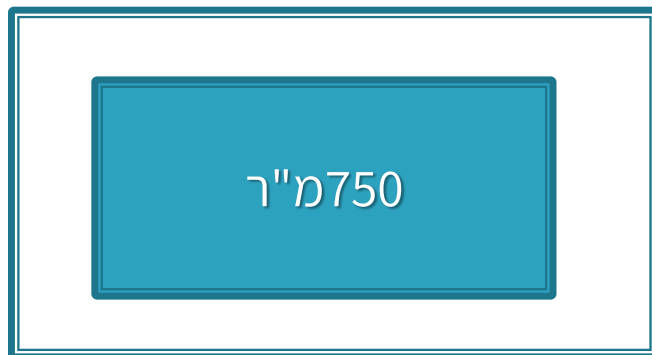
הוראות בנייה לבניינים חדשים	4.1.2	
1. זכויות הבנייה והוראות הבנייה נקבעו עפ"י סוגי הרחובות, מיקומם וגדלי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק 5. 2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים: א. שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר קומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו. ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 55% משטח המגרש. 3. שטחי הבנייה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכד'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2 ו' ושטחי יציעים כמפורט בסעיף 4.1.2 ב(7). 4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע1 ועל פי סעיף 4.1.2 ז'. 5. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.	4.1.2 א זכויות בנייה	

תכנית רובע 3

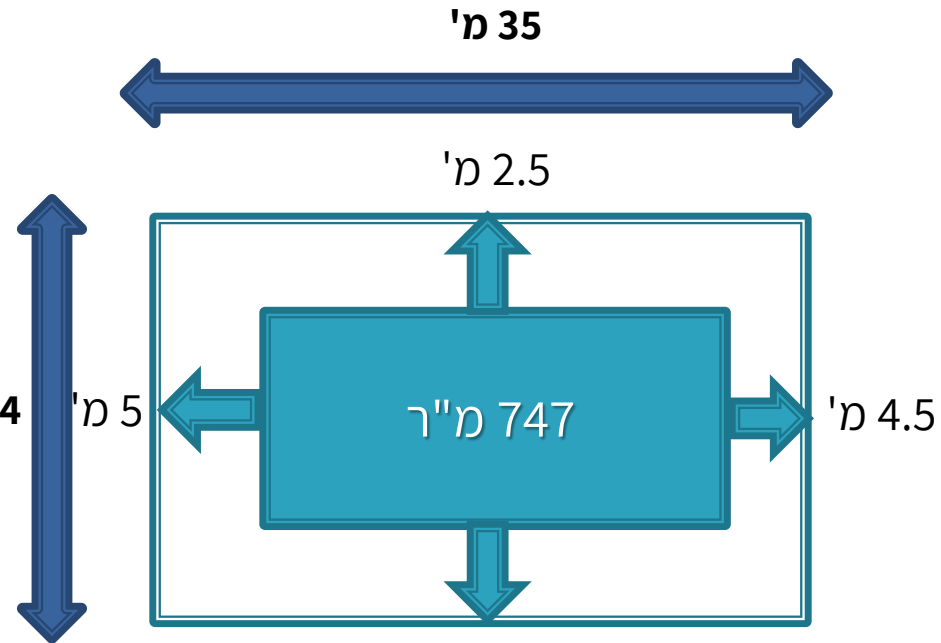
זכויות בנייה



$$407.95 \text{ מ}^2 = 20.5 \times 19.9$$



$$412.5 \text{ מ}^2 = 55\% \times 751$$



$$416.772 \text{ מ}^2 = 16.344 \times 25.5$$

תכנית רובע 3

מרפסות

תכנית
רובע 3

1. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. חריגה מהוראה זו בתחום אזור ההכרזה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	מרפסות	1.4.1.2
2. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.		

הנחיות
מרחביות
לתכנון
ועיצוב
הבניין

3.35 **בבניין חדש, בנוסף לאמור בסעיף 3.34, יחולו גם ההוראות הבאות :**

א. אורך הגזוזטרות הבולטות מקו הבניין לא יעלה על כ-2/3 מאורך החזית.

- ב. בבנייה בקיר משותף תורחק הגזוזטרה ב-1.5 מ' לפחות מגבול המגרש הצדדי, אלא אם כן התקבלה הסכמת שכן במגרש הגובל.
- ג. יש לנקז את המרפסות והגזוזטרות במערכת משולבת ונסתרת אשר תוצג בנספח הסניטרי (לא יאושר ניקוז חופשי).
- ד. לא יאושרו אדניות בנויות במעקה המרפסת והגזוזטרה.

תכנית רובע 3

בנייה בקיר משותף

ט.4.1.2 בנייה בקיר משותף	1. במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים : א. קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ'. ב. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, <u>בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין.</u> 2. במקרה של בנייה חדשה של בניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף <u>בכפוף להתאמה למרקם הקיים.</u> 3. בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בין שתי חלקות שאחת מהן פונה לרחוב דיזנגוף או לרחוב בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה החלות ברחובות אלה. 4. בתחום אזור ההכרזה, במקרה של בנייה בקיר משותף בשתי חלקות בעת ובעונה אחת, אשר גדלן המשותף 500 מ"ר ומעלה, תהיה רשאית הועדה המקומית, לאחר ששקלה את מידת הפגיעה במרקם בסביבת הבניין ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק, לאשר זכויות בנייה של מגרש גדול.
---------------------------------	---

תכנית רובע 3

הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה

עיריית תל אביב-יפו ■ מינהל ההנדסה

הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה

רבעים 3, 4 תל אביב-יפו

28 נובמבר 2016 – דיון ועדת שימור



עיריית תל אביב-יפו • מינהל ההנדסה • הנחיות לעיצוב מבנים באזור ההכרזה • רבעים 3, 4

תכנית רובע 3

הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה

▶ הנחיות אלו הן מסמך עזר נלווה לתכניות רובע 3 ו-4.

▶ מטרת ההנחיות:

1. לאפיין ולהציג את הערכים, את מאפייני המרקם הבנוי ואת השפה האדריכלית באזור ההכרזה.
 2. לקבוע הנחיות עיצוב לבניה חדשה ולתוספת על בניינים קיימים באזור ההכרזה, אשר ייושמו בבקשות להיתרי בנייה.
 3. ליצור שקיפות וודאות בכל הנוגע להנחיות הועדה המקומית, הנדרשות בהוראות התכניות.
 4. להעלות את המודעות ביחס לערך האוניברסלי ולצביון הייחודי של העיר הלבנה.
- ▶ הנחיות **חלות** על בקשות להיתר לבנייני מגורים או בנייני מגורים מעל מסחר באזורי מגורים ומסחר לפי התכניות הראשיות, הממוקמים באזור ההכרזה של אונסקו ברבעים 3 ו-4.
- ▶ ההנחיות **אינן חלות** על מגרשים בהם קיימים מבנים לשימור.
- ▶ עקרונות העיצוב מסווגים לשתי קטגוריות: **עקרונות חובה ועקרונות רשות**. זאת במטרה לאפשר גמישות ולתת מענה למגמות עיצוב וחומרים עדכניים.

תכנית רובע 3

הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה – סגירת מרפסות

(7) סגירת מרפסות - עיצוב

הנחייה	מעמד
1	תנאי לסגירת מרפסות הינו חידוש כולל של חזית הבניין לרבות מרפסות סגורות
2	סגירת מרפסות בקומות החדשות תאושר במקרים חריגים בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות כדין, ובתנאי חידוש מלא על פי מסמך הנחיות זה
3	במקרים הבאים לא תותר סגירת מרפסות ותדרש פתיחת מרפסות שנסגרו בגין פגיעה בערכים האדריכליים של הבניין (איור): - מרפסות בעלות גיאומטריה מעוגלת - מרפסות בעלות גיאומטריה טרפזית - מרפסות זין פינתית
4	פרט סגירת המרפסות יהיה אינטגרלי ואחיד לכל מרפסות הבניין ולכל גובה המרפסת, ויכלול אמצעי הצללה אחיד באמצעות תריס נגלל, צלון נאסף או צלון בזוכית. אמצעי ההצללה יותקן מאחורי מאחז היד או במרכז קיר המעקה, ללא בליטות מעבר לקו חזית הבניין
5	סגירת מרפסת תעשה באופן אחיד בכל פאות המרפסת. מספר החלוקות הפנימיות יהיה מינימלי
6	סגירת מרפסת זין או שקועה תבוצע בקו המעקה ותמוקם בצידו הפנימי של המעקה, למעט במקרה של מעקה בנוי בו תמוקם במרכז קיר המעקה. סגירת מרפסת שקועה למחצה תבוצע במישור קיר הבניין כאשר חלק המרפסת הזוי יישאר פתוח
7	במרפסת בה משולבת סבכה ישוקם מרכיב הסבכה והסגירה תהיה בצידה הפנימי. הסגירה תבוצע בהמשך למישור הסבכה. פרט הצללה יהיה נגרר אל מאחורי סבכה
8	במקרה של סגירה חלקית של מרפסת תעשה כך ששטח המרפסת הפתוחה יהיה זהה לשטח המרפסת הסגורה, וההפרדה בין החלקים תהיה שקופה ובניצב למעקה

הנחיות מרחביות

סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

145ד. (א) ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף

קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.

(ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בנין, למפלסי הכניסה לבנין,

להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר האוצר.

(ג) הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים,

לסוגי בניינים או לבנין מסוים.

(ד) ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של

מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש

כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור

בסעיף 145(א1); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר.

הנחיות מרחביות

סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

145ד. (ה) לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.

(ו) הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית יפורסמו באתר האינטרנט שלה והודעה על קביעתן תפורסם

בעיתון; הנחיות מרחביות כאמור ייכנסו לתוקף בתום שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי

סעיף 1א או במועד מאוחר יותר שקבעה הוועדה המקומית.

(ז) הרואה את עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר

בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.

(ח) על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר

מידע להיתר כאמור בסעיף 145(א) – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.

(ט) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים

בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.

הנחיות מרחביות

עיריית תל אביב-יפו

שם הקובץ	תאריך פרסום באתר	תאריך עדכון המסמך
הנחיות מרחביות לתכנון ועיצוב הבניין 	27/06/2016	
הנחיות מרחביות לפיתוח המגרש 	27/06/2016	18/09/2017
הנחיות מרחביות לנושא בניה ירוקה 	27/06/2016	
הנחיות מרחביות בנושא עצים 	27/06/2016	
הנחיות מרחביות בנושא תנועה וחניה 	27/06/2016	
הנחיות מרחביות לאצירת אשפה 	09/10/2016	
הנחיות מרחביות לגידור וקירוי לאורך אתרי בניה 	27/06/2016	

הנחיות מרחביות לתכנון ועיצוב הבניין

עיריית תל אביב-יפו

מפלס הכניסה הקובעת

- 2.1 בתוספת לבניין קיים יישמר מפלס הכניסה הקובעת. תותר הנמכת מפלס הכניסה הקיים עד 0.5 מ'.
- 2.2 בבניין חדש :
 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.
 2. במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1.00 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה.
 3. ברחוב שבו קיים הפרש גובה בין מפלס המדרכה לבין המפלס הקיים של המגרש, תותר התאמת מפלס הכניסה הקובעת של המגרש למגרשים הצמודים לו.
 4. בכל מקרה יהיו פתרונות ההנגשה אל מפלס הכניסה הקובעת בתחום קווי הבניין.

גודל דירה

- 2.3 דירת מגורים לא תקטן מ-35 מ"ר, אלא אם צוין אחרת בתכנית.

מרחבים מוגנים

- 2.4 **בבניין חדש** לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, למעט במגרש פינתי שבו תותר הפניית ממ"ד לרחוב המשני. חלונות המרחב המוגן יופנו לחזית צדדית.
- 2.5 **בבניין קיים** לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, אלא אם מתקיימים כל התנאים הבאים :
 - המרחב המוגן יהיה בתוך קו הבניין
 - הקירות היורדים לקרקע לא יהיו בתחום רצועת העמודים המפולשת
 - הפתחים משתלבים בעיצוב האדריכלי של הבניין.
- 2.6 **בבניין קיים** הבלטת מרחב מוגן מקווי בניין מאושרים (שתבוקש בהליך של הקלה) לא תחרוג מקו בניין צדדי 2 מ' וקו בניין אחורי 3 מ', אלא מטעמים מיוחדים שיצוינו בכתב על ידי עורך הבקשה.
- 2.7 גם בבניין חדש וגם בבניין קיים יהיה חלון ההדף בכנף נגררת אל כיס בקיר.

הנחיות מרחביות לפיתוח המגרש

עיריית תל אביב-יפו

03 פיתוח שטח

הגדרה: מרווח קדמי לעניין פרק זה הוא השטח התחום בין חזית הבניין לבין גבול המגרש הפונה לרחוב ועד לגבולות המגרש הצדדים.

מרווח קדמי

- 03.01 יש לתכנן את שטח המגרש הפונה לרחוב באופן המאפשר הצבת מתקנים הדרושים לתפעול הבניין לצד שמירה על סדר, אסתטיקה ומאפיינים העיצוביים והנופיים של הרחוב ובהתאם לקבוע בהנחיות המרחביות השונות.
- 03.02 השטח הכלול בתחום מרווח המגרש הקדמי יהיה שטוח והמשך רציף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לניקוז מי גשם. לעניין גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין ראו הנחיות מרחביות פרק 'מעטפת הבניין'.
- 03.03 לא תותר חנייה עילית או אזורי תמרון לחנייה בתחום המרווח הקדמי, אלא על פי תכנית מאושרת או במקרים המפורטים בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חנייה'.
- 03.04 יש למקם את המתקנים שהתקנתם נדרשת במרווח הקדמי בכפוף לחיוב של רשות מוסמכת, לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של מטר אחד מהגדר הקדמית. ראו הנחיות מפורטות בהמשך פרק זה.
- 03.05 לא תמוקם בריכת שחייה במרווח קדמי.
- 03.06 יש לפתח בחזית המגרש הפונה לרחוב רצועת גינון כמפורט להלן:
- רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ-2 מטרים. במגרשים שבהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ-3 מטרים, רוחב רצועת הגינון לא יפחת ממטר אחד.
 - יש לשמור עומק לבית גידול עבור עצים כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'עצים' - הנחיות לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה. עומק זה יישמר גם במקרים שבהם יאושרו מתקני חנייה או מרתפי חנייה בשטח המרווח הקדמי.
 - במקומות שבהם מותרת מרפסת בקומת הקרקע בתחום המרווח הקדמי, לא תחוייב רצועת גינון. רצועת הגינון תהיה רציפה ככל הניתן. ראו הנחיות ביחס לשבילים וכניסות בהמשך פרק זה.
 - הוראות אלו יחולו גם בשטחי חוץ במרווח הקדמי ו/או בחזית הכניסה לבניין שהוצמדו לדירה בקומת הקרקע.

מרווח צדדי ואחורי

- 03.07 ככלל, יש למקם מתקן לצורכי נגישות בצמוד לבניין במרווח צד או אחורי.
- 03.08 יש למקם אזור המתנה לרכב, ככל שיידרש, בתחום המרווח הצדדי בכניסה לחנייה.

הנחיות מרחביות – הנחיות חניה

עיריית תל אביב-יפו

דוגמא ליישום ההנחיות:

בקשה להיתר במסגרתה התבקשו 2 מקומות חניה

החלטה לאשר את הבקשה כולל 2 מקומות החניה

דיון חוזר – ביטול ההחלטה הראשונה ביחס לחנויות
והקטנת תקן החניה ל-0

התקבל היתר בנייה להקמת המבנה עם תקן חניה 0

לאחר
כ- 8
חודשים

כידוע, יש קובץ הנחיות בכל רחבי העיר [...] הנושא התגלה לצערנו מאוחר בגלל שקובץ ההנחיות לא היה ברור לגבי אזור זה. מכון הרישוי אישר את החנייה בשלב התיאום הסופי. מבחינת החנייה החניות הן בסדר אך מבחינה מרחבית ההשפעה על האזור והולכי הרגל, לא ניתנים לאישור.

מתוך פרוטוקול הדיון החוזר

הנחיות מרחביות

עיריית גבעתיים

במסגרת הנחיות אלו נקבעו בין השאר הנחיות לעניין בנייני מגורים:

- ▶ מפלסי הבניינים ימוקמו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא ייבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך.
- ▶ לפחות 15% משטחי מגרשים יוותרו כשטחים חדירי מים.
- ▶ בבקשות מכוח תמ"א 38 יש לתכנן רצועה גינן ברוחב מטר לאורך גבולות המגרש שאורכה לא יפחת מ-50% מכל צלע של המגרש.
- ▶ לא תותר סגירת מרפסות או הקמת מרפסות התחומות בשלושה קירות.
- ▶ חזית קדמית – לא תותר כל בניית גדרות מחוץ לקווי בניין של מבני מגורים הפונים לרחוב, כולל גדרות של גינות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה של עד 40 ס"מ; מבני עזר, כגון מתקני אשפה, תשתיות ומחזור, ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים; חניה: ככלל חניות יהיו תת-קרקעיות; שיפוע רמפות חניה לא יחל לפני קו הבניין הקדמי; לכל מגרש תהיה כניסת רכב אחת; כמות החניות במכפילי חניה לצורך עמידה בתקן החניה לא תהיה מעל 35% מכלל החניות במגרש.
- ▶ קומת גג תתוכנן בנסיגה של 2 מ' בחזית קדמית ו-1.2 מ' בחזית אחורית.
- ▶ במבנה פינתי הממ"ד יופנה לחזית משנית בלבד.
- ▶ לא יותרו דירות גן במפלס פני קרקע הגבוה או הנמוך מ-1.2 מ' לעומת פני קרקע שכנה.

סעיפים 77-78 פרסום הודעות על הכנת תכניות

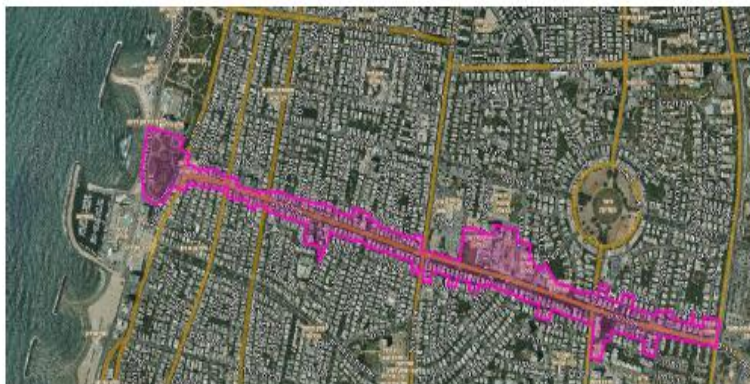
תל אביב-יפו

מחוז תל אביב

מס' החלטה	התוכן
01/03/2017	תא/מק/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
9 - 17-0005	דיון בסעיף 77 ו-78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום: רחוב ארלוזורוב משני צדיו. במזרח מדרך נמיר ובמערב עד גן העצמאות כולל. בהתאם לקו הכחול



מחוז: תל אביב, מרחב תכנון מקומי: תל אביב

הודעה מתוקנת בדבר הכנת תכנית מס': 507-0292219

שם התכנית: רובעים 5 ו-6

נמסרת בזה הודעה מתוקנת בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בנייה בהתאם לסעיף 77+78 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, תכנית מס' 507-0292219

י.פ. 7385 מיום 23.11.2016 עמ' 977

סעיפים 77-78 פרסום הודעות על הכנת תכניות

גבעתיים

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

החלט:

- א. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית ל"צפון מערב העיר גבעתיים" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה שמטרותיה:
1. קביעת מתחמים לפינוי ובינוי ותוספת יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון של יח"ד.
 2. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה מכוח תמא/38.
 3. הגדלת שטחי תעסוקה ומסחר לאורך הרחובות ערבי נחל, עליית הנוער וכצלסון.
 4. הגדלת שטחי ציבור ושטחי רצפות לצרכי ציבור, יצירת מערכת צירים ירוקים, יצירת מערכת דרכים ורחובות בעלת מאפיינים המעודדים הליכתיות.
- ב. לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית עפ"י סעיף 78 לחוק כדלקמן:
1. תותר הוצאת היתרי בניה לחיזוק מבנים קיימים, הנגשה ובטיחות בלבד.
 2. לא תותר תוספת שטחים מכוח תמא/38 ותכניות מאושרות לרבות תוספת ממ"ד.
- ג. תוקף התנאים: 9 חודשים, הוועדה תשוב ותדון בתנאים בהתאם להתקדמות התכנון.
- ד. החרגת התנאים: התנאים לא יחולו על בקשות להיתר שהוחלט לאשרם בוועדה המקומית טרם החלטה זו.
- ה. גבולות התוכנית: עפ"י התשריט: במערב- רח' עליית הנוער וערבי נחל, בצפון- הגבול המוניציפלי עם רמת גן, בדרום – בית הקברות ובמזרח- רח' ויצמן והמשכו ברח' המעורר.

סעיף: 9 הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה : 503-0505818
פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20170011 בתאריך: 01/11/2017

שם: גב/652- צפון מערב העיר
נושא: דיון בשינוי המלצת הוועדה המקומית להגבלת הוצאת היתרים לפי סעיף 78
שטח התוכנית: 498,114.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

סעיפים 77-78 פרסום הודעות על הכנת תכניות

תל אביב-יפו

7. תכנית - 507-0507764 : תא/מק/4474 תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב לפי סעיף 77-78

הוחלט:

1. לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית מפורטת לפיתוח והתחדשות לסביבות רחוב ארלוזורוב, בתחומים המשיקים לגבולות תתל/70/ א וסמוכים לו.

מטרת התכנית:

התחדשות ופיתוח רחוב ארלוזורוב כרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית ותוואי רכבת קלה, ופיתוח מרחב ציבורי ראוי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך הרחבת זכות הדרך, ויצירת סל זכויות לבנייה חדשה בהתאם לכך.

2. עיקרי התכנית שבהכנה:

- התאמת התכנון המפורט לתוואי תתל/70/ א המאושרת.
- קביעת הוראות לרחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית, בהתאם לתכנית המתא הכוללת תא/5000.
- פיתוח המרחב הציבורי באמצעות הרחבת זכות הדרך ליצירת מדרכות ראויות להולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות ושמירה על עצים קיימים ככל הניתן, וגישה לחזית המסחרית.
- שיפור הקישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים מהרחובות העורפיים אל רחוב ארלוזורוב ותחנות הרכבת הקלה, באמצעות קביעת שלושה שבילים חדשים לפחות.

3. לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כדלקמן:

- לא יוצאו כלל היתרי בנייה בתחום התכנית שבהכנה, למעט לענייני הנגשה, בטיחות, עסק חי ורישיונות עסק.
- מגבלות אלו לא יחולו במקרים בהם קיימת החלטה בתוקף למתן היתר בניה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי: 26.2.2018.

4. תוקף התנאים:

למשך שנה מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

5. הפרסום יכלול פירוט גושים וחלקות, כמסומן בתשריט המצורף.

**מתוך מליאת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
תל אביב בישיבת מליאה מספר 858 מיום 26.2.2018**



סעיפים 77-78 פרסום הודעות על הכנת תכניות

המועצה הארצית לתכנון ובניה: ניתן להחיל את תנאים לפי סעיף 78 על בקשות להיתר תלויות ועומדות

"יודגש כי נקודת המוצא לקביעה זו בדבר סבירות ומידתיות הפגיעה מתייחסת לבקשות להיתר בנייה המוגשות לאחר מועד פרסום ההודעות לפי סעיף 78 לחוק, ולא ביחס לבקשות שהוגשו טרם מועד זה כפי שנכתב על-ידי דנה וזינגר 387-388: ' **משנבקעו תנאים לפי סעיף 78 הם יחולו אף על בקשות שהוגשו לפני שנכנסו לתוקפם, אם לא הוצא ההיתר קודם לכניסתם לתוקף ואף על בקשות לחידוש היתר שהוצא לפני תחילת תוקפם [...]** החלטה להחיל תנאים גם על בקשות תלויות ועומדות עשויה **בהחלט לעמוד במבחן הסבירות...** " "

ערר (מטה) 22/17 מור סבג השקעות ויזמות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז חיפה (ניתן ביום 22.10.2017).

מדיניות תל אביב-יפו

ע"מ 400/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' ועדת ערר מחוזית –
מחוז תל אביב

באמצעות מסמך מדיניות ניתן לשלול זכויות מכוח תמ"א 38



"החלטנו לקבל את הערעור במובן המוצע על-ידי המדינה, בנתון לאמור להלן. ראשית, אמנם אין מחלוקת עקרונית אמיתית בין הצדדים, באשר גם בא כוח המשיבה 2 כאמור אינו חולק על האפשרות כי ועדה מקומית תכין מסמך מדיניות. נוסף מצדנו, **כי מסמך מדיניות, גם אם אינו סטטוטורי, הוא בחינת הנחיות פנימיות שחשוב שיהיו שכמותן לרשות מינהלית, בכפוף לחשיפתן לציבור ולאפשרות להשיג עליהן.** הנחיות אלה כמובן אינן חזות הכל, ונתונות הן לדיון פרטני תוך מרווח האפשרויות הסטטוטוריות לשיקול דעת, וכך כמובן במקצועיות ובהגינות כלפי כולי עלמא ובדיון פתוח.

[...]

התיק יושב לוועדת הערר לדיון מחודש בהתחשב בעמדת המדינה ובאמור מעלה, בלא שניטע מסמרות. הדיון יתקיים עד סוף ספטמבר 2016, כדי שהנושא לא יתעכב. הערעור מתקבל לפי האמור. אין צו להוצאות"

מדיניות העיר תל אביב-יפו לבחינת בקשות להיתר בנייה מכוח תמ"א 38

מס' החלטה	התוכן
22/11/2017 10 - 17-0024	תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מתוך פרוטוקול ועדת משנה לתו"ב מרחב תכנון מקומי
ת"א-יפו (ישיבה מס' 17-0024)

מיקום:
כל העיר



שטח התכנית: 54,000 ד'

מתכנן: אגף תכנון העיר

יום: ועדה מקומית תל אביב-יפו

מדיניות קיימת: מדיניות לתמ"א 38 תיקון 3 כפי שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 7.11.1012

מדיניות תל אביב-יפו

מסמך המדיניות מורכב ממספר עקרונות בסיסיים:

- ▶ **חלוקה לאזורים:** לכל אחד מהאזורים ישנן הגדרות פרטניות לנפחי הבניה האפשריים, והנחיות תכנון נוספות המוגדרות בהתאם למאפייני המקום ותפיסת התכנון של אותו אזור.
- ▶ **מספר קומות מירבי:** המדיניות מגדירה את מספר הקומות המרבי בכל אזור, בהתאם לחתך המבנים האופייני והרצוי.
- ▶ **קווי בניין:** בכל אזור קווי הבניין מוגדרים כך שישמר מרווח סביר בין בניינים בהתאם לנפחי הבניה הצפויים, גודל החלקות ומאפייני המרקם הרצויים. המדיניות קובעת את קווי הבניין בהריסה ובניה בהתאם לתנאים הייחודיים בכל אזור, בהתאם לתכניות תקפות, ובתנאי שיתקיים מרחק מינימלי אשר נקבע בהתאם למאפייני המרקם, בין בניינים לאחר הרחבה.
- ▶ **צפיפות:** הצפיפות המותרת בקומות הנוספות מכוח תמ"א 38 תחושב בהתאם לקומה טיפוסית בהיתר, אלא אם מצוין אחרת בהנחיות נקודתיות לאזורים השונים.

מדיניות גבעתיים

ביום 2.1.18 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על שינוי המדיניות להוצאת היתרי בנייה מכוח

תמ"א 38 בעיר גבעתיים. הצעת מדיניות זו כוללת בין השאר את העקרונות הבאים:

- ▶ היחס בין מספר הדירות הקיימות בבניין למספר הדירות החדשות יעמוד על 1:2.3 בפרויקט של הריסה ובניה ועל 1:1.8 בפרויקט של חיזוק ועיבוי.
- ▶ היחס בין שטח קיים בבניין לשטח המתווסף (מכפיל שטח) יעמוד על 1:2.6 בפרויקט של הריסה ובניה ועל 1:2 בפרויקט של חיזוק ועיבוי.
- ▶ קביעה כי בטרם יעשה שימוש בזכויות מכוח תמ"א 38, יזקפו הזכויות מכוח תב"עות תקפות.
- ▶ קווי הבניין, גובה הבניינים והנסיגות של הבניינים ייקבעו לפי תשריט הנפחים שהומלץ על ידי הוועדה המקומית ביום 5.7.16.
- ▶ תינתן זיקת הנאה בחזית הקדמית שתירשם על שם עיריית גבעתיים, בשטח של 60% מהמרווח הקדמי מקום בו קו הבניין הקדמי גדול מ-3 מ' ובשטח של מלוא המרווח הקדמי מקום שקו הבניין הקדמי קטן מ-3 מ'.
- ▶ יותרו מרפסות בחזית הקדמית רק מהקומה השלישית ומרפסות בחזית האחורית רק מהקומה השנייה.
- ▶ תכסית המרתף לא תהיה תחת שטח זיקת ההנאה ולא תעלה על 85% משטח המגרש.

מדיניות רמת גן



תודה רבה

עו"ד ענת בירן (רקם)

ענת בירן, משרד עורכי דין

דרך מנחם בגין 7, רמת גן 52521

טל': 073-2525600, פקס: 073-2525601