

עו"ד אמיר דרמר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה 

"תכנית רובע 3" (תא/3610/א) בתל-אביב-יפו

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד עמיעד גולדברגר

הרינו להודיעכם, כי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל-אביב במינהל התכנון אישרה ביום 1.1.18 את "תכנית רובע 3" (תא/3610/א) בתל-אביב-יפו.

מדובר באחת התכניות המשמעותיות ביותר שאושרו בשנים האחרונות במחוז תל אביב והיא צפויה להשפיע רבות על אלפים רבים של נכסים בתחום תל אביב.

בין מטרות התכנית, עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים על ידי קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים, ופישוט הליכי רישוי ומידע על ידי יצירת סל זכויות בנייה כולל לבניה חדשה (בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש) ולתוספת בנייה (בהתאם למיקומו של המגרש ולצורך בחיזוק הבניין).

תכנית רובע 3 פורסמה להפקדה לראשונה באוקטובר 2012. האדריכלית שרי קלאוס, ששמה חוקרת להתנגדויות פרסמה באפריל 2014 את מסקנותיה. בעקבות דו"ח החוקרת הוגשו התנגדויות למועצה הארצית לתכנון ובנייה. לאחר מתן החלטותיה של המועצה הארצית פעלה לשכת התכנון המחוזית במנהל התכנון בשיתוף מנהל ההנדסה בעיריית תל-אביב-יפו לגיבוש הנוסח הסופי של הוראות התוכנית.

שטח התכנית עומד על כ- 2,431 דונם. גבולות התוכנית הם נחל הירקון ושפך הירקון בצפון, החלקות הגובלות ברחוב אבן גבירול במזרח, הרחובות בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ורחוב הירקון במערב. התכנית מחריגה מתחולתה את החלקות שלאורך רחוב אבן גבירול כולל כיכר רבין והחלקות הגובלות בה מדרום ומערב, החלקות שממערב לרחוב הירקון ומתחם הבימה-היכל התרבות.

התכנית חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית באזורי מגורים ומסחר. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב או בתכניות אחרות.

התוכנית מאפשרת תוספת של כ- 8,000 יחידות דיור חדשות בתחומה (לפי צפי מימוש של 50% מהפוטנציאל המתוכנן).

על פי דברי ההסבר לתכנית, היא מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בבנייה חדשה ברוב המקרים סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבנייה מתוך כוונה לעודד בנייה חדשה מחוזקת בפני רעידות אדמה. התכנית נותנת זכויות בנייה גם עבור תוספות בנייה ובנייה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ולמגרשים ריקים.