מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

תוכנית השימור לתל אביב

תוכנית השימור (2650 ב') היא תוכנית שימור כוללת לעיר, המגדירה שימור של כ 1,000 מבנים ואתרים בתל אביב, מהם כ 190 לשימור עם הגבלות מחמירות בהם ככלל קיים איסור לתוספת בניה במגרש. כבסיס לתוכנית נערך סקר מקיף בכל שטח "העיר ההיסטורית" ונקבעה רשימה מפורטת של מבנים הראויים לשימור לפי **סגנונות הבנייה ודרגות שימור**. מבנים המאפיינים את סגנונות הבניה נבחרו עפ"י רשימת קריטריונים שבחנה, מעל לכל, את ערכם האדריכלי, ההיסטורי ואת מקומם בשטח כחלק ממכלול מייצג של המבנים (סגנונות הבניה מפורטים בדף הראשי של האתר). התוכנית מסווגת את המבנים עפ"י שתי **דרגות של שימור**: (1) מבנים לשימור, ו (2) מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות. בשתי הקבוצות קיימת חובת שיפוץ המבנה בהתאם להוראות ועקרונות אדריכליים בתחום השימור. ההבדל בהוראות התכנית ביחס לשתי הקבוצות נוגע לסוגיית תוספות הבנייה. בעוד שבמבנים לשימור "רגיל", התכנית אינה מונעת מימוש זכויות בנייה ובחלקם אף מוסיפה ו/או משדרגת זכויות בנייה קיימות, במבנים עם הגבלות מחמירות – ברוב המקרים התכנית אינה מאפשרת תוספת בניה במגרש למעט שנויים פנימיים ובניה מתחת לפני הקרקע. עבור מבנים אלו, כדי להשיג את מטרות השמור ולא לפגוע בערך הנכס, התכנית מאפשרת **להעביר זכויות בניה** (זכויות תקפות עודפות ותמריצים) למגרש אחר ("מגרש מקבל") בתכנית בסמכות ועדה מקומית (ראו פירוט של נושא העברת זכויות בהמשך המסמך).

מטרת תוכנית השימור היא להבטיח את שימור המורשת הבנויה של העיר תל אביב – יפו, ע"י חשיפת הערכים האדריכליים והאורבניים של המאגר הבנוי, תוך השבת המבנים וסביבתם הקרובה למצבם המקורי. מרכיבי התוכנית כוללים:

<u>הגנה על המבנים לשימור וטיפול בהם על ידי:</u>

- מניעת פגיעה במבנים לשמור- איסור הריסה ובקרה על ביצוע שינויים במבנה.
- שמירה על מבנים לשימור - הוראות שיקום ואחזקה.
- הוראות שונות: ביטול הפקעה, חניה, איסור איחוד חלקות..

<u>תיגמול ותימרוץ שימור:</u>

- תמרוץ באמצעות תוספת בניה במגרש המבנה (בהליכי היתר) במבנים לשימור רגיל. התוספות כוללות, בין השאר, תוספת בניה על הגג ותוספת שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע.
- תמרוץ השמור במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות ע"י תוספת זכויות והעברת זכויות בין מגרשים בהליך של תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית.

העברת זכויות בתוכנית השימור

תוכנית השימור כוללת כאמור כ-190 מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות בהם לא ניתן לממש את זכויות הבניה הנותרות במלואן או בחלקן ע"פ תכניות תקפות. **התכנית מעודדת את ביצוע השימור במבנים אלה באמצעות העברה של זכויות הבניה התקפות, אל מגרשים אחרים בתחום התכנית (בכלל שטח העיר), המוגדרים כ"מגרשים מקבלים".**

הוראות תכנית השימור (תכנית בסמכות ועדה מחוזית), מגדירות את היקף זכויות הבנייה שיותר למבנים עם הגבלותמחמירות להעביר ל"מגרשים מקבלים" (תמורת תשלום עבורן). היקף זכויות הבניה מורכב מיתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש ומתמריצים (**תמריצי זכויות הבניה להעברה מפורטים בנספח ה' בתכנית השימור**).
העברת הזכויות באמצעות תוכנית בניין עיר נקודתית בסמכות ועדה מקומית, תותנה בהתחייבות הבעלים לביצוע השיפוץ, בהתאם להוראות מחלקת השימור.

ייחודה של תכנית בסמכות ועדה מקומית, בכך שהיא מאפשרת לבצע העברה של זכויות בנייה ממבנים לשימור בדרך מהירה ויעילה. משך הזמן הנדרש להשלמת העברת הזכויות במסגרת תכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית הוא קצר באופן משמעותי מהמקובל. הכנה ואישור של תכנית "קטנה" בסמכות ועדה מקומית, מצריכה כחצי שנה עד שנה וחצי, לעומת תכנית בסמכות ועדה מחוזית שבה בממוצע, נדרשות מספר שנים עד לאישור התכנית.

"מגרשים מוסרים" ו"מגרשים מקבלים"

תכנית השימור כוללת, בין היתר, הגדרה של ה"מגרשים המוסרים" (מבנים לשימור). מיקומם, מספרם ודרישות השימור בהם, מפורטות בתכנית השימור ובנספחיה. בנוסף כוללת התכנית הגדרות ותנאי סף למגרשים בכלל שטח השיפוט של העיר, שאליהם ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה ("מגרשים מקבלים"). כדי למנוע פגיעה באזורים "מקבלי הזכויות" מגדירה תכנית השימור את ההיקף המקסימאלי של תוספת הבנייה שניתן להוסיף באמצעות העברת זכויות ואת הגובה המקסימאלי של הבנייה שניתן להוסיף באזורים השונים בעיר. כמו כן, התכנית קובעת שתוספת הזכויות לא תפגע בעיצוב הרחוב והסביבה של אותו מגרש או להוות מטרד לדיירי הסביבה. כמקובל בעולם, כך גם בתכנית השימור של תל אביב, המגבלות התכנוניות על המגרשים המקבלים נקבעו במטרה להבטיח שתכנית השימור לא תייצר מטרדים או נזקים תכנוניים במקום אחר בעיר.