



מסעדה מתחת לבניין: הצד הבעייתי של הטרנד התכנוני

מבנה שכולל מסחר ושטחי ציבור לצד הדירות הפך כבר מזמן לתו תקן לתכנון איכותי • אבל בפועל, מבני חינוך או מסחר לא תמיד משתלבים בקלות עם מגורים • איפה הבעיות ואיך עושים זאת נכון / הדס מגן

תוכן עניינים

- 04 עירוב שימושים
- 08 עירוב שימושים
- 10 עירוב שימושים
- 12 התחדשות עירונית
- 18 יוקרה
- 22 שכירות
- 24 סעיף 197 לחוק
- 28 ראיון
- 32 אדריכלות
- 37 מיסוי ומשפט
- 38 התחדשות עירונית
- 38 יד שנייה
- 39 ניתוח שוק

גלובס, עיתון העסקים והכלכלה הראשון בישראל, פועל תחת קוד אתי, ערכים ונהלים שקופים ליצירת עיתונות אמينة, אחראית, מגוונת, מכבדת ומניעה לפעולה. עיתונות שמתווכת מידע וידע, בונה אמון ומעודדת למידה וגיבוש עמדה עצמאית של קוראיה.



↑ פרויקט גינדי TLV, בתל אביב. הגדול בארץ צילום: /Shutterstock א.א.פ. קריאייטיב

אלו כללו 30 אלף מ"ר בייעוד שאינו למגורים (ציבוריים ומסחריים), שהם כ-2% בלבד מכלל השימושים בתוכנית. לעומת זאת, בשנים 2016-2017, הוגשו 37 תוכניות לאישור והשטח שאינו למגורים זינק משמעותית לרמה של כ-66 אלף מ"ר, כ-6% מכלל השימושים בפרויקטים. בשנתיים לאחר מכן, 2018-2019, השיעור האמיר משמעותית והפעם כבר מדובר בכ-652 אלף מ"ר לשימושים שאינם למגורים ב-55 תוכניות שהוגשו לאישור. נתון זה מהווה 18% מכלל השימושים בפרויקטים. גם בתוכניות חדשות יש עלייה בעירוב שימושים.

הדיירים מתלוננים, התביעות נערמות

למרות העלייה החדה במספר הפרויקטים שיש בהם שימושים

גבוהה למגוון הצרכים היומיומיים, שימושים שונים המתקיימים זה לצד זה, סביב מרחב ציבורי אטרקטיבי, מאפשרים הונה הרדית שמעצימה פעילות אנושית וכלכלית, וכתוצאה מכך מאפשרים היווצרותם של מרחבים ציבוריים תוססים ופעילים ותורמים להתפתחות עסקים קטנים וכלכלה מקומית".

אבל בצד הטוב והחיובי במודל הזה, יש גם צדדים סימפטיים פחות: רעש, צפיפות, ריחות, חיכוך מול הרשות המקומית סביב תשלומים על השטחים הציבוריים.

נתונים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מעידים על זינוק בהיקף עירוב השימושים בתוכניות המקודמות במסגרת התחדשות עירונית. על פי נתוני הרשות, בשנים 2011-2015 הוגשו 58 תוכניות לאישור הוועדות. תוכניות

ופרמרקט מתחת לבית זה נוח: אבל אם המשאיות שפורקות את הסחורה מפריעות לדיירי הבניין מוקדם בבוקר או חוסמות את היציאה, זה כבר פחות נחמד. בית קפה במתחם הבניין יכול להיות פתרון כשכאים חברים בערב; אך באחת לפנות בוקר, כשרוצים לישון לפני יום עבודה ובבית הקפה עדיין יש תנועה, כנראה שנעדיף לוותר עליה. גן ילדים בקומת הקרקע של הבניין הוא בגדר נוחות מקסימלית כשהילדים שלכם בגיל גן, אך פחות מכך כשההורים של הילדים האחרים חונים בחניה כפולה ומעכבים את הדיירים בדרום לעבודה.

עירוב שימושים הפך כבר מזמן לתו תקן לתכנון איכותי. מסמך של "פורום קיטו" שסיכם משרד השיכון מנה כמה מיתרונותיו: "נגישות



→ משאית פורקת סחורה בחזית בניין בראשול"צ. "חשובה הפרדה בין החניה לבין האספה" צילום: /Shutterstock א.א.פ. קריאייטיב

נפגעים באתרי הבנייה

8 הרוגים מתחילת 2021

35 הרוגים ב-2020

בשבוע החולף: ביום ה' נפצע פועל בניין קשה מאוד בגובה מגובה באתר בנייה בבני ברק. ביום א' נפצע פועל באורח קשה בגובה מגובה באתר בנייה בכפר סבא.

נתונים: קו לעובד, נרתמים - בטיחות לעובדי הבניין

גלובס

עורכת: הלית ינאי-לויזון
עריכה: דפנה ברמלי גולן
עורכת גרפית: חגית ענתבי
עיצוב המוסף: מרינה מנוקיאן

איור שער: אייל אונגר

hilit-y@globes.co.il
globes.co.il/real-estate
טלפון מערכת: 03-9538888
mailbox@globes.co.il
מנהל מסחרי, משפטי, לוח ונדל"ן:
אסף עיני, טלפון 03-9538712

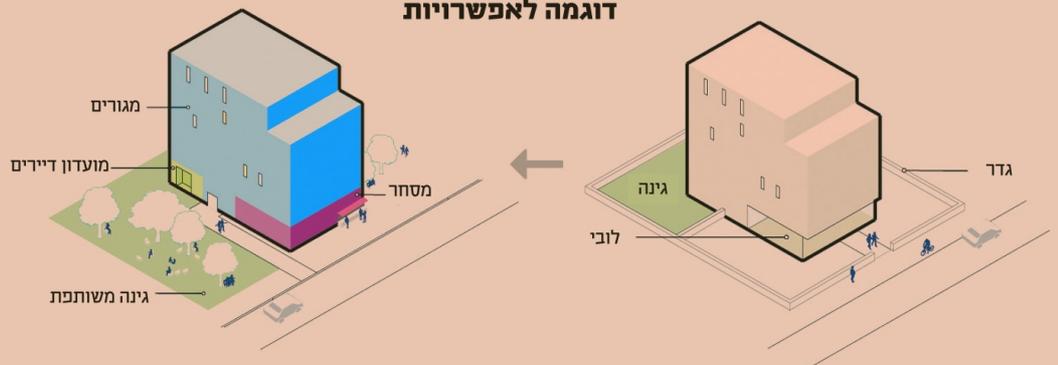


עדיאל שמרון,
לשעבר
מנכ"ל רמ"י
צילום: שלומי יוסף



"כל עולם המטלות הציבוריות פרוץ וצריך להגדיר אותו בחקיקה. יש גם פערים. עיריית תל אביב יכולה להטיל על יזם איזה מטלות שהיא רוצה"

**עירוב שימושים:
דוגמה לאפשרויות**



בניין מגורים מעורב שימושים

מקור: פיקו אדריכלים

בניין מגורים סטנדרטי

למחסנים עובדי המסעדה עוברים דרך לובי הבניין, כי אלה הרי מחסנים דירתיים. כתוצאה מכל הסיפור הזה, גם מתעכב רישום של הבניין כבניין משותף. לעירוב שימושים יש חשיבות רבה וחייבים את זה בערים כמו תל אביב. עם זאת, חייבים להקפיד שתהיה הפרדה מוחלטת, ושהרברים יתנהלו לפי ההיתר."

הבעיות: עומס תנועה, מטרדי ריח ורעש

"עירוב השימושים", אומר עו"ד אילן גלור, בעל משרד עו"ד בתחום הנדל"ן, "הוא כיום טרנד רווח בקרב הרשויות המקומיות ורשויות התכנון, שמאוד מקדמות את הנושא הזה מתוך מחשבה של ניצול מיטבי של השטחים."

המשך בעמוד 6 <<

יש המון המון יתרונות, והחסרונות והבעיות הם בשוליים. בישיבה אחת אפשר לפתור את כל אי ההבנות". הקשיים אינם נחלתם של הפרויקטים הגדולים בלבד. עו"ד אסף עירוני, ראש מחלקת תכנון ובנייה במשרד עו"ד ש. פרידמן, מייצג כעת דיירים בבניין בוטיק בתל אביב, שמתמודדים עם מפגע שנוצר בעקבות פעילות של מסעדה מוכרת בחזית הבניין שלהם. "המסעדה חזיתית", הוא מספר, "ויש לה מרתף. המרתף אמור לשמש את המסעדה לצורכי שירות, אבל בפועל נעשה שימוש במרתף לצורכי הגדלת חלל האירוח של המסעדה, בעוד שלצורכי שירות, היא עושה שימוש בכמה מחסנים דירתיים שהיום מכר לבעל המסעדה. זה יוצר המון מטרדים. למשל, מחסן אחד משמש לבור שמן, מה שיוצר מטרד של ריח, וכדי להגיע

השמן שנועדו לנקות את השמן מהשוק, עולים על גדותיהם ומציפים את החניון. במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב, שהוא פרויקט עירוב השימושים הגדול ביותר בארץ עד כה - הגישו הדיירים תביעה נגד עיריית תל אביב, המחייבת אותם בתשלומים עבור תחזוקת השטחים הציבוריים. חברת רבוע כחול, שהקימה את קניון TLV שנמצא בלב המתחם, הגישה תביעה נגד נציגות הדיירים, בטענה שבשנתיים האחרונות הם חדרו לשלם עבור החשמל והמים בשטחים הציבוריים במתחם. "אני מבטיח לך", אומר אבי ומיר, מנכ"ל גינדי TLV, "שאם תדברי עם רוב הדיירים בפרויקט, הם מאושרים עד הגג. נוח מאוד לאמא להוריד את הילד בגן כמה קומות מתחת לבית, לקחת את הילד לבית הספר צמוד לבית.

מעורבים, שנובעת בין היתר מן הניסיון הטוב שנצבר בינתיים, במבחן התוצאה נראה שלא הכול רודו. אפשר ללמוד על כך בין היתר מהתבניות שהוגשו בנושא. הדיירים בפרויקט שרונה בתל אביב הגישו ב-2016 תביעה נגד גינדי החוקות, יזמת הפרויקט, בנושא שוק האוכל שהוקם במסגרת המתחם, וגורם להם, לדבריהם, פגיעה קשה באיכות חייהם ולידירה של עד 18% בערך דירותיהם; לטענתם, גינדי שיווקה להם פרויקט יוקרה, והציגה אותו כ"מגדלי פאר ואיכות חיים של פסטורליות ושקט לצד החיים באזור מסחרי", בלב הפועם של תל אביב. בפועל, הם קיבלו מתחת לבית שוק אוכל תוסס ופעיל המתפרס על פני 8,700 מ"ר. הם טענו כי השוק לקה מלכתחילה בכשלים בתכנון ובביצוע, שגרמו לכך שבורות

עירוב שימושים



מקור: מסמך פורום קיטו בנושא עירוב שימושים

שימושים מחייבים לא רק תכנון שיכלול תחבורה רב-אמצעית שתאפשר להולכי רגל להסתובב, אלא גם ניהול, הקפדה על התמהיל ועל התחזוקה. "יש בנושא הזה המון טרנדים", אומר שמרון. "קחי למשל את מודיעין. היא קיבלה המון פרסים על התכנון העירוני שלה, אבל כיום מדברים על כך שמודיעין וערים דומות לה הן פרברי שינה". במודיעין, אגב, ערים לביקורת הוזהו והוסיפו בשנים האחרונות שדרה שכולה מסחר שמעליו מגורים. "עירוב שימושים גם לא מתאים לכל מקום. במקומות כמו ניו יורק, פריז, ת"א, היכן שיש צפיפות גדולה, אפשר לעשות עירוב שימושים, אך לא בשכונות וילות או במודיעין או בשרהם, ששם הצפיפות נמוכה", מסכם שמרון. ●

הדירות. אני יכולה להגיד שהסכמי המכר בפרויקט היו בעייתיים. בכניין של 30 קומות זה פחות מורגש. "לכן, כשאנו מייצגים בעלי קרקע, אנו מטמיעים מנגנונים שמגנים עליהם מפני דרישות של הרשויות. למשל, אנו עומדים על כך שיהיו כניסות נפרדות. שלא ייווצר בלבול". "כל עולם עירוב השימושים בעולם של מטלות ציבוריות הוא פרוץ וצריך להגדיר אותו בחקיקה", אומר מנהל רמ" לשעבר, עדיאל שמרון (עוד על כך בעמוד 10).

"יש גם היבט של פערים. עיריית תל אביב יכולה להטיל על יום איוה מטלות שהיא רוצה, וזה ישתלם לו. קחי למשל את גינר TLV, שהוא פרויקט עירוב השימושים הכי גדול שיש: העירייה קיבלה קאנטרי, גן ילדים, בית ספר ופארק, ועוד דורשים זאת, אם עיריית דימונה תנסה להטיל משוה דומה על יום, הוא פשוט לא ייקח את זה. זה אלמנט שמעניק כוח לרשויות המקומיות, וצריך להסדיר אותו ולראות כמה אפשר לדרוש. זה בסדר שהעירייה רודשת גן ילדים, אבל אז, את הכסף שהיא מקבלת ממשרד החינוך על זה, שתתכבד ותחזיר למדינה".

איך עושים זאת נכון: אוורוד ואשפה

"בשורה התחתונה, צריך לראות איך עושים את זה נכון", אומר האדריכל יוני פיק. "מאוד חשובה ההפרדה הנכונה בין מסחר ומגורים: הפרדה בין התניות, האשפה האוורוד. בעקבות הקורונה וגם בוועדות התכנון השתנתה התפיסה, עם השנים נכנסים מתכננים חדשים, וזה תופס תאוצה, בפרט אם עושים את זה נכון ועם ההפרדות הנדרשות". המסמך שפרסם "פורום קיטו" מצייץ שבניינים או שכונות מעורבי

יש עוד אלמנט: "לא פעם זה גורם לעליית דמי הניהול עבור הדיירים", אומר היום שייקה נפחא. "כל עוד הפערים קטנים, אין לכך משמעות, אך כשהפערים מגיעים למאות שקלים, זו מתחילה להיות בעיה". למרות זאת, הוא אומר, יש ביקוש גדול למגרשים המיועדים למגורים ומסחר גם יחד. "אם עד לפני שנתיים-שלוש יומים היו בורחים ממגרשים כאלה, היום יש להם ביקושים גבוהים יותר".

דרושה חקיקה: מה אפשר לדרוש מהיזמים

נוסף למטרדי הרעש, הלכלוך והריחות, בעיה שכיהה נוספת הקשורה לעירוב השימושים היא מקרה שבו היום עצמו צריך לבנות את מבנה הציבור בכניין, ואז להעמיד אותו לרשותה של הרשות המקומית. "היה לנו פרויקט תמ"א 38/2 ברמת גן", מספרת עו"ד קרן פרשקר, ממשרד עו"ד רוכהן פרשקר, "שהעירייה חיבבה אותנו ששתי הדירות בקומת הקרקע בו ישמשו כגן ילדים עירוני עד שייפתח שם אשכול גנים. גן ילדים ברחוב קטן ושקט יוצר רעש לאורך שעות הפעילות, נוצר עומס תנועה. לדיירים נגרם מטרד ולטענתם זה הוריד להם את ערך

המשך מעמוד 5 <<

"בצד היתרונות, יש גם נקודות חיכוך: מסחר יכול להפריע, וכך גם מועדונים וברים. התפקיד שלנו כעורכי דין הוא לייצר מצב שאם יש מסחר, זה יהיה באיזה מבנה נפרד, ואם משהו ציבורי, אז לא דווקא בקומת הקרקע. אני חייב להודות שלא תמיד זה מצליח. היה לנו פרויקט ביהוד ששם העירייה התעקשה למקם גן שלנו באמנם לא צלחה, אך לפחות הבאנו למצב שיש הפרדה מוחלטת בין הכניסה שלנו לבין הכניסה לגן הילדים. יש דיירים בהתחדשות עירונית שאומרים שאם בפרויקט שלהם חייבו מסחר בכניין, הם מוותרים על הפרויקט". "כביש מסחר בכניין מגורים", אומר עו"ד עופר טויסטר, בעל משרד בתחום התכנון והבנייה, "נוצרים קונפליקטים בין דיירים למסחר. כשהולכים באבן גבירול למשל, אפשר לראות הרבה שלטים ברוח: אגב התחשבו בדיירים ואל תעשו רעש. גם כשאתה מכניס אלמנטים ציבוריים בתוך מבנים פרטיים זה יוצר קונפליקטים מול העירייה, הן מצד היום, שה פוגע ברווח שלו, והן מצד הדיירים". לקיומו של מסחר בצד מגורים,



שייקה נפחא, יזם צילום: תמר מצפי