

**הקצאות ותועלות ציבוריות
בתכנית המתאר
של תל אביב - יפו**

רועי הדר

רוני קינסברונר

תחומי עיסוק עיקריים



- ייעוץ כלכלי למהנדס העיר ולוועדה המקומית
- בדיקות היתכנות כלכלית של פרויקטים לפינוי בינוי
- הקצאות לצרכי ציבור
- עריכת הסכמי תחזוקה: שוטפת, ארוכת טווח, תחזוקת שפ"פ, קרן הונית.
- הסכמי תועלות ציבוריות: דיור בהישג יד, הסכמי קרן שימור קרוי איילון, ניווד משימור.

שפת התכנון – עוצמות ושימושים



- **רח"ק (רצפה חלקי קרקע) -**
ביטוי ליחס בין כל השטחים המותרים ברמת המעטפת (שטחים עיקריים, שטחי שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר על פני הקרקע) בהתאם לשטח המגרש נטו.
- **מקבצי שימושים (סעיף 1.6): מגדירים את סוגי השימושים המותרים במסגרת הייעוד שייקבע בתכנית המפורטת.**

1.6 הגדרות למקבצי שימושים

שם מקבץ השימושים	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה *
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן.	דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים.
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	מסעדות, בתי קפה, אטלזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.
2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.
ה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.	מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה.
ה 2	עסקים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.	מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון.

3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליני

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור תעסוקה מטרופוליני ההוראות הבאות:

(א) שימושים

(1) ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים; מקבץ שימושים נוספים – מגורים; וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד שימושים

אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה

מעבר מרח"ק בסיסי למרבי



המעבר מרח"ק בסיסי למרבי אינו טריוויאלי, הוא יוצר השפעות סביבתיות, עומס על תשתיות, תחושת "עומס אורבני".

לוועדה המקומית יש שיקול דעת האם להגדיל את זכויות הבנייה, אבל שיקול הדעת שלה מוגבל ולכן נקבעו קריטריונים למעבר מרח"ק בסיסי למרבי.

גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית

הועדה המקומית רשאית לאשר תכניות מפורטות בתוך גבולות שיקול הדעת שנקבעו בתכנית המתאר ובכפוף להוראותיה.

- קביעת רח"ק התכנית מגדירה באזורי הייעוד הראשיים, טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מירבי, שנתון לשיקול דעת הועדה המקומית.

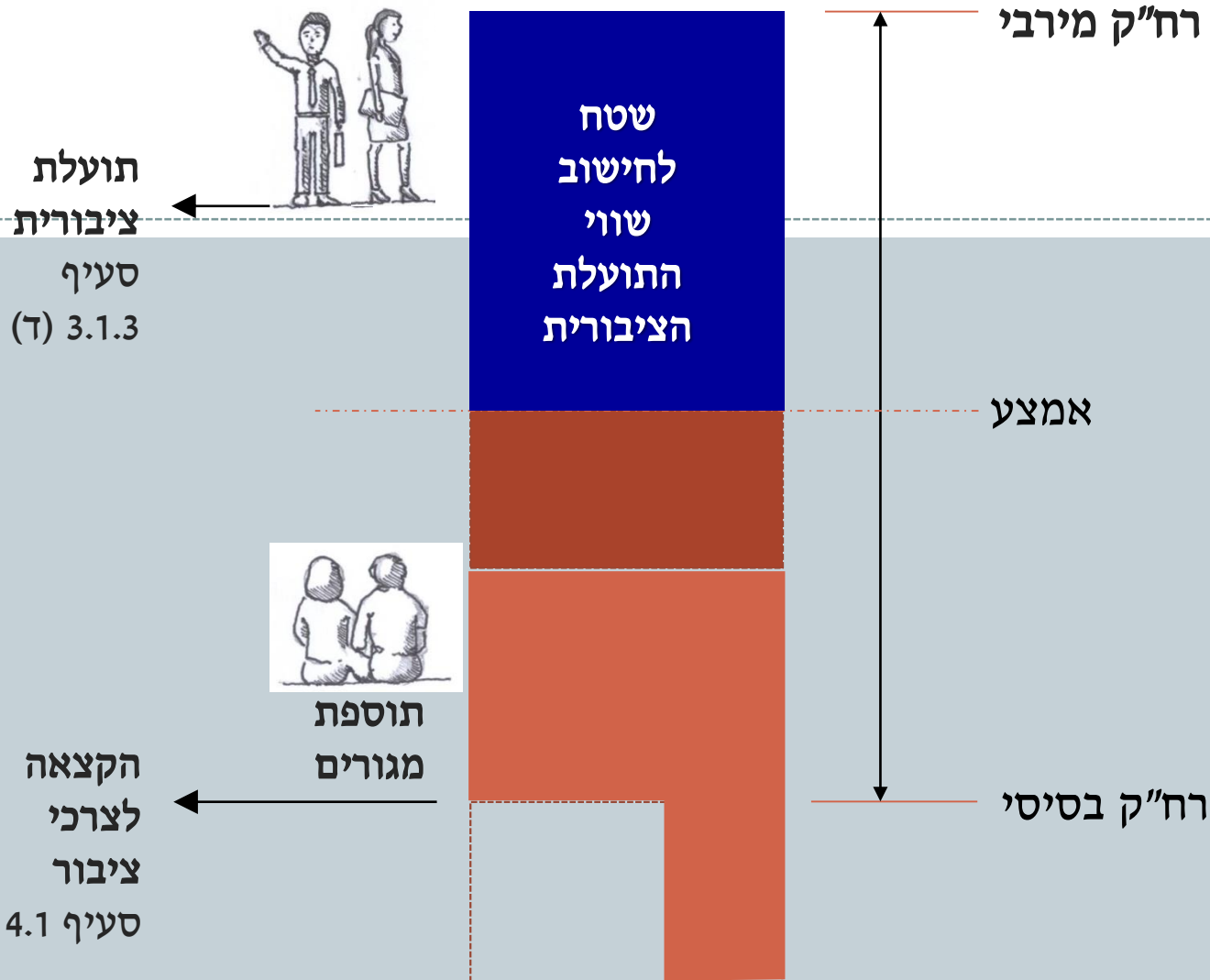
אזור מגורים בבניה עירונית

רח"ק מירבי	רח"ק בסיסי	גודל המגרש
2.5	2.5	מתחת ל 0.5 ד'י
3	2.5	0.5 - 1.5 דונם
4.0	2.5	מעל 1.5 דונם

באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"מ מטרופוליני

רח"ק מירבי	רח"ק בסיסי	גודל המגרש
10.4	4.2	פחות מ- 1.5 דונם
12.8	4.2	1.5 דונם ומעלה

הקצאות ותועלות ציבוריות



קריטריונים למעבר מרח"ק בסיסי למרבי באזורי מגורים



רח"ק בסיסי

+

הפרשת קרקע לצרכי ציבור

+

התייחסות לשיקולים הבאים:

- גודל המגרש וצורתו
- התאמת הבינוי לאופי המרקם העירוני בסביבה
- שימור
- תשתיות
- תחבורה וסביב

+

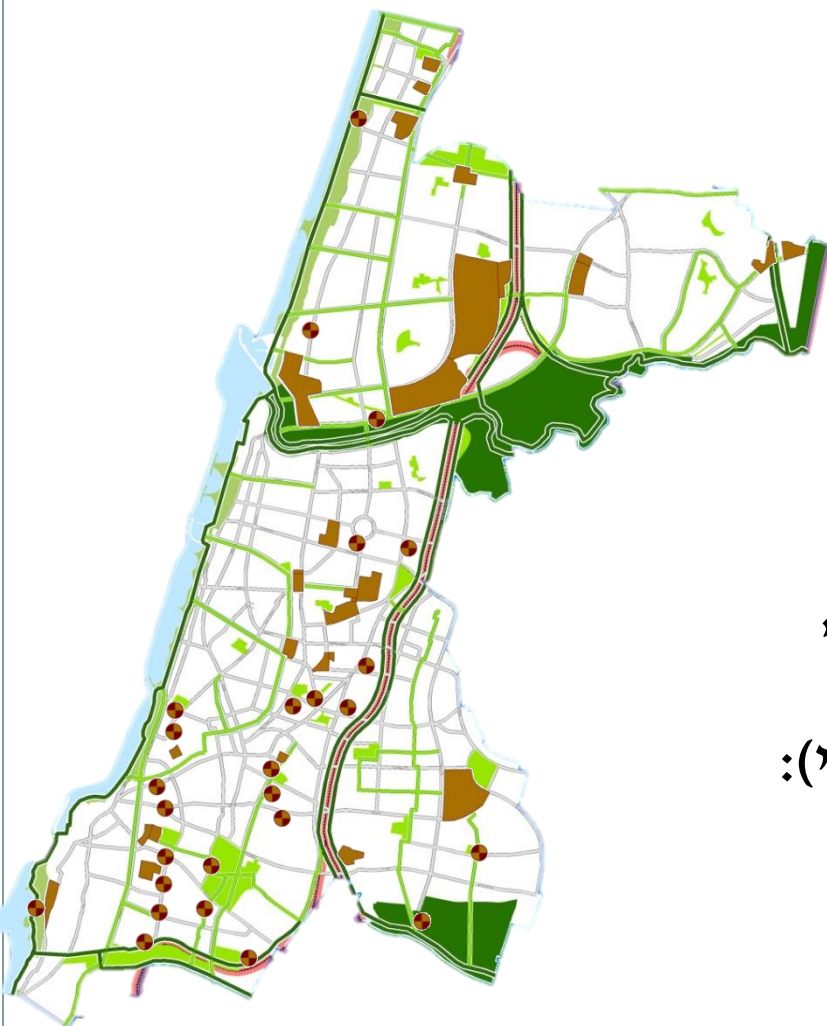
תרומה למרקם העירוני ע"י לפחות שניים מהמרכיבים הבאים:

- תרומה משמעותית לעיצוב העירוני
- תרומה משמעותית למרחב הציבורי
- תועלות חברתיות משמעותיות הנובעות מאופי הבינוי כגון דיור בהישג יד, שימושים מעורבים באזור מעורב בהיקף של מעל 40% וכד'
- תרומה משמעותית לעיר ע"י הכללת הוראות שימור או ניווד זכויות משימור

=

רח"ק מרבי

עיקרי הצעות תוכנית המתאר – שטחי ציבור



- איסור צמצום היקף השטחים הסטטוטוריים הקיימים למבני ציבור ושצ"פ
- הטלת חובה על התוכניות המפורטות להקצות שטחים למבני ציבור, קרקע או שטח בנוי
- הטלת חובה על התוכניות המפורטות להקצות שטחים פתוחים לצרכי ציבור, שצ"פ או שפ"פ
- היקף וסוג הקצאה (קרקע או שטח בנוי):
הקצאה למגורים – לפי הנורמות ובהתייחס לנספח הפרוגרמטי. הקצאה לתעסוקה – עד 40% משטח המגרש

קריטריונים למעבר מרח"ק בסיסי למרבי באזורי תעסוקה



רח"ק בסיסי

+

הפרשת קרקע לצרכי ציבור

+

גודל המגרש וצורתו; התאמת הבינוי למרקם; שימור; תשתיות;
שיקולים תחבורתיים וסביבתיים.

+

התכנית תורמת למרקם העירוני ע"י לפחות שניים מהמרכיבים הבאים:

- תרומה לעיצוב העירוני; תרומה למרחב הציבורי; תועלות חברתיות משמעותיות הנובעות מאופי הבינוי כגון דיור בהישג יד; תרומה משמעותית לעיר ע"י הכללת הוראות שימור

=

מחצית מההפרש בין הרח"ק הבסיסי לרח"ק המרבי

קריטריונים למעבר מרח"ק בסיסי למרבי באזורי תעסוקה



מחצית מההפרש בין הרח"ק הבסיסי לרח"ק המרבי

ניתן להוסיף רח"ק מעל מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למרבי ועד לרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות:

1. תוספת הקצאה מעבר לנדרש, בניית יח"ד בהישג יד, תשתיות לתחבורה ציבורית; יצירת פוטנציאל לשימוש ציבורי רב מפלסי, הכשרת חניון לשימוש כמקלט ציבורי
2. הוראות שימור, העברת זכויות מניוד או הקצאת מקורות לקרן שימור
3. קביעת שטחים למלונאות, דיור מוגן ציבורי, דיור מוגן או בי"ח סיעודי וכד'

=

רח"ק מרבי

הוועדה בהתייעצות עם שמאי הוועדה תקבע את ייחס ההמרה לס"ק 1-3. במידת הצורך, עקב מחלוקות שונות, הנושא יועבר לבדיקת שמאי מוסכם שיפעל כבורר.



תודה על ההקשבה