

הליך עבודה לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכח תמ"א 38 ומכח תכניות לפי סעיף 23 בתחום תמ"א 70

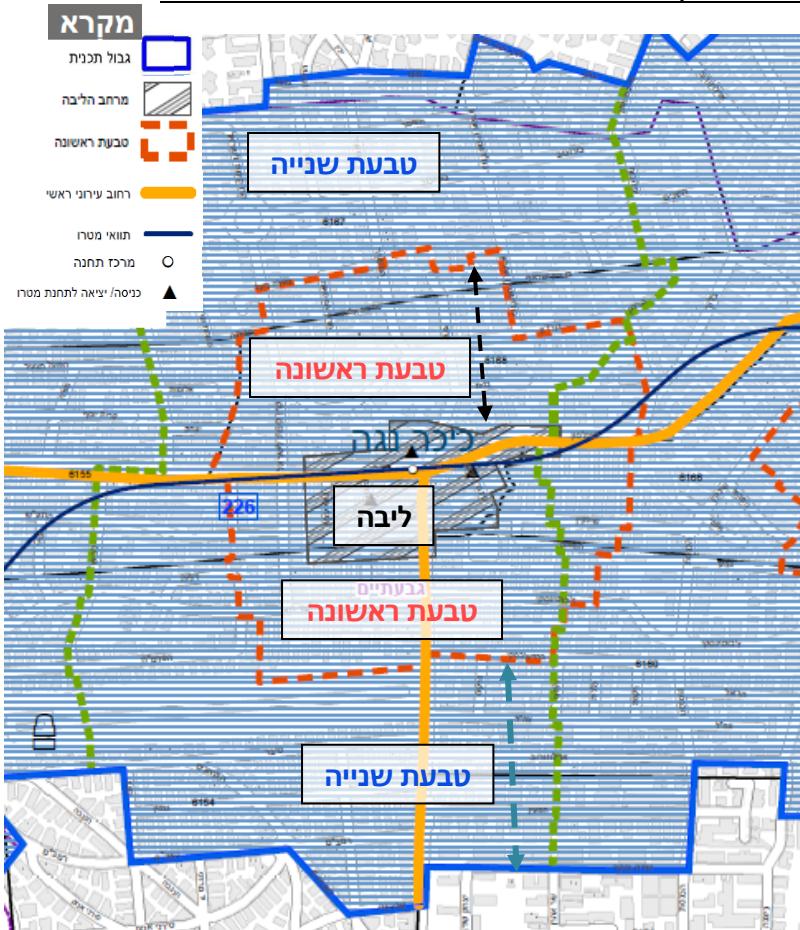
1. מטרת המסמך:

המסמך שלהלן מסביר את אופן העבודה מול לשכות התכנון המחוזיות בנושא הגשה ואישור בקשות להיתרים מכח תמ"א 38 ומכח תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38, בתחום תמ"א 70 וזאת בהמשך להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום ה-8.11.2022 (להלן: "ההחלטה"), לקבוע תנאים ומגבלות לאישור בקשות אלה (ההחלטה מצורפת בנספח 1 להלן וכן מפורסמת באתר "[מידע תכנוני](#)"¹ של מינהל התכנון). בהמשך יוכלו לשכות התכנון לייצר נוהל עבודה פרטני.

2. התנאים והמגבלות ביחס לבקשות להיתרים נקבעו בהחלטה רק בתחום מרחב הליבה והטבעת הראשונה כפי שנקבעו בתשריט תמ"א 70.

ראו להלן תרשים לדוגמא:

המחשה - גיליון 12 של תשריט תמ"א 70 – מרחב תחנת כבר נגה בגבעתיים



מרכיבי התשריט הרלוונטיים:

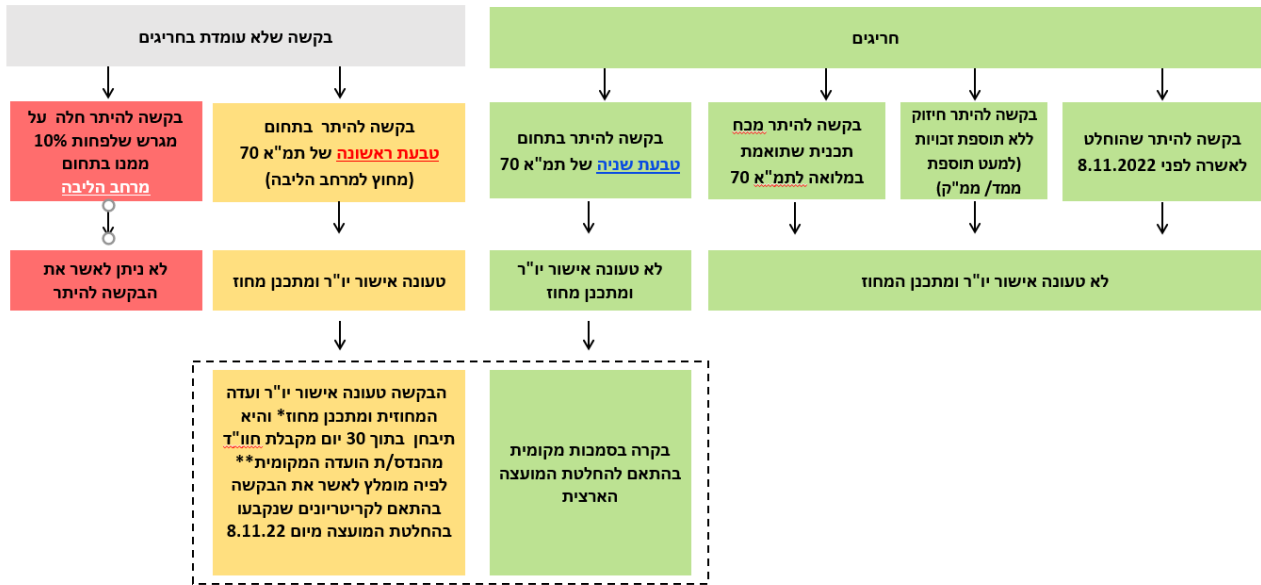
1. מרחב הליבה - המרחב המיידית בסמוך לכניסות לתחנת המטרו, בתשריט מסומן כראסטר עם פסים אלכסוניים שחורים.

2. טבעת ראשונה - הטבעת הראשונה תוחמת את מרחב השפעה האורבני הקרוב של התמ"א סביב תחנת המטרו (כ-300 מטרים ממרכז התחנה), מסומנת בתשריט בקו כתום מרוסק. לעניין תנאים ומגבלות להוצאת היתרים לפי החלטת מועצה ארצית מיום 8.11.22, מדובר בתחום שבין מרחב הליבה לבין תחום הטבעת ראשונה.

3. טבעת שנייה - מרחב השפעה של תחנת המטרו שנמצא בין הטבעת הראשונה לבין גבול התכנית. לפי החלטת המועצה הארצית, בתחום זה לא יחולו תנאים ומגבלות על בקשות להיתרים מכח תמ"א 38/תכניות לפי ס' 23.

¹ מסמכי תמ"א 70 והחלטות מוסדות תכנון בעניינה באתר "מידע תכנוני" של מינהל התכנון: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005242136/310>

הליך העבודה בהתאם להחלטת המועצה הארצית



יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן המחוז, רשאים לקבוע כללים לאישור הבקשות להיתר, לאחר התייעצות עם מהנדס הוועדה המקומית ומתכנת המטר במינהל התכנון, שלפיהם ינתנו אישורים לבקשות, זאת על מנת ליצור, במידת האפשר, הליך מהיר וודאות ביחס לאישור שידרש מהם בהיתר מסוים.

בנוגע ליעוד "אזור שימור מקומי" כמסומן בתשריט תמ"א 70, יובהר כי לאור הקבוע בסעיף 8.3 להוראות התמ"א, הוראות התמ"א לא יחולו על תכניות מאושרות באזור זה. לפיכך ביחס לאזורים אלה, היו"ר ומתכנן המחוז יקבעו, כי התכניות התקפות תואמות במלואן להוראות תמ"א 70.

**מסמכים/קבצים שנדרש להעביר ללשכת התכנון המחוזית לצורך הבדיקה

לצורך בדיקת הבקשה להיתר יש להעביר למחוז מרכז/ תל אביב (בהתאם למיקום הבקשה) את המסמכים והקבצים הבאים:

- חוות דעת מהנדס/ת הועדה המקומית כמפורט בהחלטת המועצה הארצית.
- הבקשה להיתר הבניה כפי שהוגשה לוועדה המקומית ("גרמושקה"), כולל פירוט היקפי הבניה ומאזן החניה – בפורמט DWF.
- קובץ דיגיטלי (DWG) כולל קו כחול של המגרש והבינוי המוצע.
- את חו"ד מהנדס הועדה המקומית בצרוף המסמכים הנדרשים יש להעביר לנציגי לשכות התכנון אביב/ מרכז.

שאלות כלליות ניתן להפנות גם לאגף תכנון מטר במטה מינהל התכנון: metroplan@iplan.gov.il, 074-7578308

נספח מס' 1 – החלטת מועצה ארצית מיום 8.11.2022

תמ"א 70 - תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרופוליט

מטרת הדיון: דיון בנושא מגבלות על היתרים מכח תמ"א 38 בתחום תמ"א 70 בהמשך להחלטת המועצה הארצית מיום 2.8.22.

הוחלט:

בהמשך להחלטת המועצה הארצית מיום 2.8.22 בנושא מגבלות למתן היתרים מכח תמ"א 38 ומכוח תכניות לפי סעיף 23 לתמא (להלן – תכניות), בתחום תמא 70, המועצה הארצית, לאחר שהונחו בפני חבריה ההתייחסויות השונות שנשלחו בעקבות החלטתה הקודמת, ולאחר ששמעה, בין השאר, את נציגי הרשות להתחדשות עירונית, נציגי הרשויות השונות הועדות המחוזיות והחברים, קיימה דיון בנושא והיא מחליטה כלהלן:

המגבלות והתנאים שלהלן למתן היתרי בניה בתחום תמ"א 70, מתייחסים לבקשות להיתרים מכח תמ"א 38 וכן מכח תכניות שהוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 – ככל שלא נקבעו בהן זכויות מוקנות (לעניין זה "זכויות מוקנות" – תכנית שניתן להוציא היתר מכוחה ללא הליך של פרסום הבקשה להיתר לציבור).

- המגבלות והתנאים שלהלן לא יחולו על בקשה להיתר לחיזוק מבנה מפני רעידות אדמה, שאיננה כוללת תוספת שטחי בניה, למעט תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי או קומתי, או לצורכי נגישות.
- המגבלות והתנאים שלהלן לא יחולו אם התקבלה החלטה על מתן ההיתר קודם למתן החלטה זו.
- המגבלות והתנאים לא יחולו על היתרים מכח תכניות שתואמות במלואן את הוראות תמא 70. ההתאמה לתמ"א 70 כאמור תפורט במסגרת החלטת הוועדה המחוזית על אישור התכנית, או ביחס לתכניות שכבר הוחלט לאשרן, בהתאם לחו"ד היו"ר ומתכנן המחוז.

התנאים והמגבלות:

1. **בתחום מרחב הליבה¹** – לא יינתנו היתרי בניה מכח תכניות כאמור לעיל.
 2. **בתחום טבעת ראשונה²** – לא יינתנו היתרי בניה מכח תכניות כאמור לעיל, אלא אם התקבל אישור ע"י יו"ר הוועדה המחוזית ומתכננת המחוז הרלוונטי.
- היו"ר והמתכנן יבחנו את הבקשה רק לאחר שהתקבלה חוות דעת בכתב מאת מהנדס/ת הוועדה המקומית (או מי מטעמו), לפיה מומלץ לאשר את הבקשה והמתייחסת לנושאים הבאים:
- א. **תכנון מתחמי** - בחינת השפעתו של ההיתר המוצע על אפשרות סבירה לתכנון מתחמי עתידי; לעניין זה, "תכנון מתחמי" – תכנון הכולל מספר מגרשים גובלים או סמוכים למגרש שלגביו הוגשה הבקשה להיתר, שיתוכננו כחטיבה תכנונית נפרדת.
 - ב. **עוצמות בינוי** - עמידה בהיקפי בניה מועצמים המתאימים לאופי מתחם ההשפעה של תחנת המטרופוליט בטבעת הראשונה;

¹ מגרש שלפחות 10% ממנו נכלל בתחום מרחב הליבה כמסומן בתשריט תמ"א 70.
² התחום שבין מרחב הליבה לבין תחום טבעת ראשונה המסומנת בקו כתום מקווקו כמסומן בתשריט תמ"א 70.

ג. הרשת העירונית - בחינה האם ההיתר המבוקש מסכל היתכנות ליצירת מעברים ציבוריים בויקה לתחנת המטרו, במקומות בהם נדרש שיפור הרשת העירונית. זאת, בין היתר בהתייחס ליצירת רוחב רצועה המאפשר את איכות המעברים לתנועה רכה, כגון נטיעת עצים ויצירת הצללה נאותה.

ד. היקפי החנייה המוצעים בהיתר והאפשרות להפחיתם בשים לב למוצע בהוראות תמ"א 70 לעניין זה.

יו"ר הועדה המחוזית ומתכננת המחוז, יחליטו בבקשה להיתר, בתוך 30 יום מהמועד שבו הועברה אליהם חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית כאמור.

יו"ר הועדה המחוזית ומתכננת המחוז בהתייעצות עם מתכננת המטרו ומהנדס הועדה המקומית רשאים לקבוע כללים ביחס למתן אישור לבקשות להיתרים בתחום הטבעת הראשונה בהתאם להחלטה זו.

בעוד שישה חודשים יונח בפני המועצה הארצית על ידי מינהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות דו"ח המפרט את הנתונים בדבר הבקשות להיתרים שהוגשו לאישור, היקפם, זמן טיפול בבקשה בלשכת התכנון וההחלטות שהתקבלו בעניין. המועצה תקיים דיון בממצאי הדו"ח.

3. **בתחום הטבעת השנייה**³ – המועצה מחליטה שלא להטיל מגבלות ולקבוע תנאים להוצאת היתרים בתחום טבעת זו. ואולם, המועצה קוראת לוועדות המקומיות ולמהנדסי הועדות, לבחון במסגרת שיקול הדעת הנתון להם, בקשות להיתרים מכוח תכניות כאמור לעיל בתחום הטבעת השנייה, בשים לב, בין השאר, גם לנושאים הבאים: השפעתו של ההיתר המוצע על אפשרות סבירה לתכנון מתחמי עתידי; התייחסות לעקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית כפי שפורטו בהוראות תמ"א 70 המוצעת בדגש על הנושאים הבאים - העצמת בניה במרחבי תחנות המטרו, התייחסות להיבטי קישוריות וחיבור לרשת ההליכה והרכיבה במקומות בהם נדרש שיפור הרשת העירונית וכן להמצאותם לאורך "רחוב עירוני ראשי" כמסומן בתמ"א 70 המוצעת.

בכל הנוגע לתכניות המקודמות בימים אלה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ובכלל זה בנוגע לתכנית כוללת להתחדשות עירונית בהתאם לסעיף 64 לחוק, המועצה קוראת למוסדות התכנון לקדמן בהתאם להוראות תמ"א 70.

המועצה הארצית ממליצה למוסדות התכנון השונים, לבחון בהקדם, קביעת מגבלות ותנאים בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק בהתאם לסמכותם על מתן היתרים, בשטחים שיש כוונה לקדם בהם תכנית מפורטת התואמת לעקרונות שיש כוונה לקבוע בתמ"א 70, זאת על מנת שהיתרים נקודתיים כאמור, לא יסכלו את התכנון המפורט שיש כוונה לקדם או יכבידו עליו הכבדה של ממש.

בנוסף, המועצה מחליטה על תיקון הוראות תמ"א 70 שתועבר להערות, כך שיוטמעו בה הוראות באשר לתנאים להוצאת היתרים בתחום הליבה ובתחום הטבעת הראשונה, בהתאם לתנאים הנזכרים כאמור.

אלון אלרט
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

עו"ד שלומי הייזלר
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

³ התחום שבין הטבעת הראשונה (מסומנת בקו כתום מקוקו) לבין תחום התכנית (קו כחול) כמסומן בתשריטת תמ"א 70.