



אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'
Agmon & Co. Rosenberg Hacohen & Co.

125671519373

תל אביב, 13.5.2014

ירושלים
צבי אגמון
ישראל הריש
ארום פרוט
דניאל פלאי
גלית פליישר-אברהמי
אלית גולומב פלנר
טל פיש
ישראל עטר
סתן פרידור
אבי שפרמן
ירון לדדא
הלל פלא
אפרת חיקיאל
קירה לרנר
הדים פורת-ראש
דoron גולדרשט
שייר שדרלובסקי אוֹר
יוסט קולר
לאור סער
עמיחוד שמצלר
אורו פרות
רוב סונק
ברק נ. שושן
אבי סחרובסקי
תסם קספל בר-און
סורה אסמן
מי פידלר
תל-אביב
דן הכהן
אורו חזנברג
אליל ד. אסמן
יונה גושן גוטשטיין
אספר גודארד
דרור שנרבסקי
אפרת צויה ארד
אורו שטרק
דניאל סקל
טל לדמות-ככר
ישייב אציקוביץ
סכל פור
גילי ברקוביץ-וועוּן
קרן שלר
אל תיאדור שרון
לישי גנן
יענת קתת
ענית שוקי
ליסל שפירא יששכר
אפי שבוח דחוב'ש
אד אשכנזי
עדן קרני
יגאל יוסוף
סערין אכיבזוב
שרון דרור-סנדל
יאן פולדמן
אלירן שודאל
סתמי גורסמן גלמן
רמי ספקטור
תומר כהנא
אסותה הדר
שלומי מלכה
אסף נוימן
יובל צהר
איויס ציטולסקי-תובילו, יועצת
gil agmon@agmon-law.co.il
* טפסון זה נכתב רק

הندון: הכנס השנתי השלישי לתכנון ולבניה – דיבייט מיוחד – תמ"א/ 35 ושטחים פתוחים

מצ"ב חומר רקע לפאנל בנושא תמ"א 35 ושטחים פתוחים, בהנחייתו של עו"ד אבי פורטן, שותף בכיר,
אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'. להלן פירוט החומר המצורף:

1. הוראות תוכנית תמ"א 35 – תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימוש
2. פרוטוקול ישיבת ולנט"ע מס' 522 מיום 26.11.2013 – תמ"א 35 – דיון בדו"ח המלצות
3. פרוטוקול ישיבת ולנט"ע מס' 528 מיום 11.02.2014 – תמ"א 35 – עדכון התמ"א
4. דו"ח שלב ד'2 : הצעות לעדכון התמ"א, נובמבר 2013 (מנהל התכנון, משרד הפנים)

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965

תיכנית מתאר ארצית משולבת
לבניה, לפיתוח ולשמור
תמי"א 35

הוראות התכנית

משרד המים	תיכנית מתאר ארצית מואישת
חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965	טלפון: 467-7445
טלפון: 467-7445	ט"ז נובמבר (27.11.65)
וחתומות ביזוי סוכיד חמשלה ובידי שר חינוך	חותם: צבאות
חותם: צבאות	חותם: שר חינוך
חותם: שר חינוך	תאריך: 4.1.66

ארץ

דברי השבר

במשך 50 שנים תכננו במדינת ישראל, ובמקביל להתפתחויות מרחיקות לכת בכל התכנון המרחבי בעולם, השכלה והלכה שפת התכנון וקובעו בתוכה מערכות ומונחים, באופן שבו כל תכנית רחבה היקף נוטלת מהuber ומוסיפה נדבך ייחודי משלה. גם תמי"א 35 נוטלת מונחים, הגדרות והוראות נבחרות מתקניות מתאר ארציות ומחוזיות קיימות, משלבת אותן במערכות מונחים, הגדרות והוראות חדשות ועדיינות, ויזכרת שפת תכנון שתוכל להוות בסיס למערך התקניות העתידי.

שפת התכנון של תמי"א 35 נועדה להוות כלי מרכזי למימוש מטרותיה של התקنية, לרבות שתי מטרות שבינהן קיים מתח מתמיד: מתן מענה לצורכי הפיתוח הכספיים בטוחה התכנוןழ, ושמירה על שטחים פתוחים ועל ערכי טבע, חקלאות, נוף ו מורשת מיידך. כמו כן, כיוון שהתקנית היא תכנונית לטווח אורך ברמה הארץית, על שפת תכנון לאפשר ערכית אבחנות מרחביות בורות ומחיביות על פי חוק, ולגלות גמישות ופתיות לקרה העתיד. שפת התכנון נועדה לבטא את תפיסת דמות הארץ הן בכלל סטוטוריים של תכנין מתאר ארצית מושלבת, והן על ידי מסמך עקרונות הסוקר אמצעי מדיניות ליישום התקנית. בנוסף לכל אלה, שפת התכנון נדרש לבטא את התפיסה המרחבית הראשית של התקנית: פיזור מרכז, הגדרה ברורה של מרחבים מטרופוליניים, איגוד שטחים פתוחים בעלי ערך בשדרה בעלת השתראות כלל ארצית, שמירה על חיצים בין מטרופולינים ובין יישובים, ופיתוח מערכ גישות הנשען על שלד מסילות וכבישים.

תמי"א 35 היא תכנונית מתאר ארצית, ועל פי הוראותיה תבחן כל תכנין מתאר מרוחזת, תכנין מתאר מקומית או תכנין מפורטת. لكن קיימת בהוראות תמי"א 35 הבחנה ברווח בין ההוראות המתיחסות לialogי התקניות השונים. כך למשל, בין הוראות המתיחסות לתכניות מתאר מחוזיות לשינויים מתאר חדשנות, לרבות תכניות רצוף וצמוד דופן, שמריה, ככל האפשר, על רצף שטחים פתוחים, החבה לבחוון ולמצוא שטחים שכבר יועדו לפיתוח בתכניות מחוזיות וטרם אושרו בהם תכניות מקומיות וכד'. בין ההוראות המתיחסות לתכניות מתאר מקומיות חדשות, לרבות תכניות שינוי לתכניות מתאר מקומיות, נכללות, בין השאר, הוראות לעניין: ציפויות נטו מינימלית למוגורים, הגדת נספח נוף-סבירתי לתכניות בתחום מכלולים נופיים או בשטחים בעלי רגישות נופית שבבניה גבוהה, וכן הוראות לתכנין מתאר מקומיות להרבה ניכרת ובכללן: הכלכלה התשתיות הדרושות בתכנין או בתכניות אחירות שאושרו כדין, הבתחת ביצוע התקנית בד בבד עם ביצוע התשתיות לרבות תחבורה ציבורית ומוסדות ציבור, קיום פתרון זמין לטיפול בבוב שונץ כתוצאה מהבנייה המוצע בתחום התקנית ועוד.

שפת ההוראות הותאמת במילוי להבחנה הנדרשת בין התרבות ברמת התקנית המוחזית להתרבות ברמת התקנית המקומית. שיטה מיועדת לפיתוח בהוראות תמי"א 35 הוא שטח שאינו מוגדר כטח פתוח בתכנין מתאר מרוחזת, ואילו שטח מיועד לבנייןiosa שטח שניtan להקים בו מבנים לפי תכנין מקומית תקפה.

כדי לאפשר הבחנה ברווח בין המרחב הארץ בין שטחים אפשרי-פיטהו לבין שטחים מוטי-שים, ובכדי לבטא את עקרונות התקנן, נדרשת תמי"א 35 לפתח מרכיב חדש בשפת התקנן הנקרא "מרקם" (Texture). המרכיבים הם אזורי תכנון המתחומים בתשריט המרകמים, ושונים זה מזה ביחסים הcompanionships והרטביים בין יי'ודי הקרקע לשימושה, ברמות הפיתוח והשימוש שבטוכם ובכללים המסדיים ומכוונים יחסים אלה בתוכם כללהן:

מרקם עירוני – אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, וمراש או במקביל יובלתו התשתיות הדרושות - במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המוניות. הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים וביעירוניים לצורכי ציבור, ושמירה על שטחים ומוסדרונות המיעדים לתשתיות לטווח האורך.

מרקם כפרי – אליו יכוון פיתוח יישובים כפריים ופיתוחם של היישובים המיוחדים שבו, לרבות שטחי תעסוקה, שטחים חקלאיים ושטחים לתעשייה, ובclud שלא ייפגע אופיו החקלאי הכלול ויישמר, ככל האפשר, רצף שטחים פתוחים וחקלאיים.

מרקם שמור ארכי – מטרתו שימור מרחבים גדולים ורציפים של שטח פתוח וערבי טבע, חקלאות ונוף בмагמה לעודד בעיקר פעילות פנאי ונופש, תיירות וכן תעסוקה ופעילות של מערכת הביטחון הכרוכה במרחבים הגדולים בתנאי שהם משתלבים בינוי ותוך צמצום הפגיעה בסביבה, ולאפשר בו פיתוח קלאות והרחבת יישובים.

מרקם שמור משולב – מטרתו לאחד ברצף ערבי טבע, חקלאות, נוף, התיאבות ומורשת תוך יצירה שדרה יロקה מצפון לדром וחיצים פתוחים לאורך ערוצי נחלים ראשיים במרכז. המרקם מיועד להשג שילוב מרבי של הערכות המאפיינים עם פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח זהירות באזורי הפריפריה.

מרקם חופי – מטרתו לשמר את החופים הפתוחים ואת העורף החופי-כפרי. מיועד להישאר פתוח ברובו באופן המבטיח את גישת הציבור אל החוף ומעבר לאורכו. תכנון ופיתוח במרקם יעשה בזיקה גופית ותקודית לים, לחוף ולשיטה הפתוחה העורפית, ויבטיח את שילובם המוגבל והזהיר בערבי המרקם.

כיוון שתמ"א 35 אינה קובעת את מיקומם של השטחים בתוך המרקטים, אלא מותירה את פריסתם לתכניות המחזויות והמוקמוויות, אין בסיווגו של אזור תכנון לאחד מסווגי המרקטים, משום קבועה של ייעוד קרקע לשטח קרקע מוגדר כלשהו. עם זאת, יש בהגדרת סוג המרקם באזורי תכנון מסוימים משום קבועה של כללים מחייבים לתכנון ולפיתוח עתידי.

במרקם מסווג עירוני וכפרי בולטות מגמות היפותה העירוני או החקלאי בהתאם.

במרקם שמור ארכי, שומר משולב וחופי בולטות מגמות השימור והטיפול. גבולות המרקטים העירוניים המסומנים בתשריט מתחווים "קוים אדומים", התוחמים את התפתחות הרცפים העירוניים הגדולים בישראל. הגבולות הותוו כך שהמרקם העירוני יכול את מלאה הביקושים החזויים לקרקע בטוחה התכנון ואך מעבר לכך, ואילו מרבית השטחים הפתוחים בעלי הערך יותחו מחוץ להם. המרקטים העירוניים מהווים למעשה אゾרי החיפוש העיקריים לפיתוח עירוני, הן בתוך השטחים שכבר בניוים והן בהמשך רצוף אליהם.

מרקם עירוניים "נדיבים" יחסית בהיעץ הקרקעי מוחזקים את סיכויי Tam'ia 35 לעמוד ביעד המרוכז של יצירת מלאי תכנוני התואם את הביקושים החזויים בטוחה התכנון, עמידה ביעד החזוי של חישונה הכלכלי של המדינה ולרווחת תושביה. מרווחי החיפוש במרקם העירוניים מאפשרים גמישות תוכנית מתוכנית אשר אינה פרצת את הראות התכנונית, ומסייעת על ידי כך לשמר על הרצפים החשובים של השטחים בעלי הרוגיות הגבוהה המצוים ברובם במרקם השמורים.

תחום כל אחד מהמרקם הוא ייחידת השטח הבסיסית שאליה מתיחסות הראות Tam'ia 35. עם זאת בהקשרים רבים נדרשות בהראות הצגת נתונים או הכתנת תכניות ברמה תט-מרקםית של אזורי תכנון. גבולות אזורי התכנון, שהם תת מחזויות וכוללים על פי רוב יותר מרשות מקומית אחת, מטומנים בתשריט המרקטים ובתשरיט החלוקה לאזורי תכנון. אזור תכנון אינו יכול להכיל שטחים משני סוגים מרקמיים.

טיפוח ושימור השטח הבינוי באים לידי בהגדרת מכלולים עירוניים וכפריים לשימור בתמ"א 35. המדויב בשטחים מבוונים ברובם שם בערבי חזותיים, ארכיטקטוניים או היסטוריים, ודורשים התייחסות וטיפול מיוחדים.

שמור אופיו של יישוב כפרי המצו依 במרקם עירוני בא לידי ביטוי בהראות "מכלול כפרי מוגן" המאפשרת הגדרת אופיו של היישוב החקלאי ושל החץ שבינו לבין סביבתו.

תchniqet השמה את הדגש על טיפוח ומיסוד השטחים הפתוחים עשויה התכנית שימוש במונחים החדשניים: מכלול נוף, רצועת חוף, רצועת נחל וrzoutet נוף. מכלול נוף הוא שטח פתוח ברובו בעל רגיות נופית גבוהה שמקורה בשילוב של ערבי נוף וטבע עם מעשה ידי האדם: חקלאות, מורשת או דת. Tam'ia 35 מגדרה כמכלולי נוף שטחים המהווים חלק נכבד מ"דמות הארץ", שטחים אשר לא קיבלו עד כה הגנה במסגרת תוכניות המתאר הארציות. על תוכניות בתחום רצועת החוף לשמור, ככל האפשר, על גישה סבירה לחופים פתוחים לציבור, ולהתייחס לזיקה בין הבינוי המוצע לבין החוף והים. רצועות נחל כוללות את אפיקי הנהלים המסומנים בתשריט המרקטים, ותוכניות בתחום רצועת נחל נדרשת להראות בדבר שיקום הנחל וabitagi האידול שלו, ייצוב הגdots וכך. רצועות נוף הן חיצים פתוחים המשומנים בתשריט המרקטים בתחום המרקטים העירוניים.

שטחים בעלי ערך נופי- סביבתי גבוה הוגדרו בתמ"א 35 כשטחים ברגישות נופית סביבתית גבוהה, ומטרתם לשמרם על מושבי הקרקע, המים והאוויר תוך פיתוח זהירות ומבוקר המשתלב בסביבתו.

כדי להבטיח שטחים מרביתם על שטחים ברגישות גבוהה, מחייבת הוראות Tam"a 35 הגשת נספח נופי-סביבתי לתכניות בתחום מכלולי נוף ובתחום שטחים ברגישות נופית סביבתית גבוהה. נספח זה יכול על פי קביעת מוסד התקנון ניתוח סביבתי-נופי של חלופת, תיאור ערכי סביבה,(Clakotot), מושת ונוף בתחום התכנית ובסביבתה, ניתוח השפעות ממושך התכנית על המערכת האקולוגית, הוראות מוצעות בדבר מזעור הפגיעה, עיצוב בניין ושים.

ההגדרה של מרכז וחברה בהוראות Tam"a 35 מלמדת על החשיבות של מיחשת התכנית לתחבורה ציבורית. עקרון זה בא לידי ביטוי בהוראות גם בהקEDA על צפיפות מינימלית לבנייה למגורים, בחכונות אゾורי תעסוקה חדשניים למרכזי תחבורה, בקביעת תקני חניה בסמוך למרכזי תחבורה, במונע אפשרות לקביעת נתיבים בלבדים לחברות ציבורית ובחובות לצרף לתכנית להרחבת נספח לחברות הכול התיחסות לתחבורה ציבורית.

בנוסף לאמות מידת ברורות לאישור תכניות, כוללות הוראות Tam"a 35 גם הוראות בדבר ייום תכניות ומסמכי מדיניות. המודובר בראש ובראשונה בתכניות ובמסמך מדיניות לחידוש עירוני, על פי הוראות Tam"a 35 הוועדות המקומיות יכינו ויגישו לוועדות המחויזות תכניות או מסמכי מדיניות לחידוש, שיפור ועיצוב החקלאות הוטטיקיים של מרכז התכנון המקומי, ובכל זאת מרכז היישובים. התכניות יגידרו את השטחים המתאימים לחידוש ויפרטו את האמצעים והשלבים שנעודו לקדםcosa זה. על פי הוראות Tam"a 35 מוסדר תכנון הדן בתכנית לתוספת שטח לפיתוח יבחן את הצעדים שננקטו לקידום ולימוש תכנית לחידוש השטח הבני.

עוד נקבע כי הוועדות המחויזות ייזמו תכניות מתאר מחויזות תילוקות לאזרוי תכנון שלמים או למספר אזרוי תכנון בשלמות. אלה הן "תכניות מרכמיות". תכניות אלה יכולו בין היתר הוראות ותשريعים בדבר: ציפוי אוכטסיה ליישובים, ביוני התפתחות של היישובים, שטחים לתעסוקה, מיקום השטחים הפתוחים ותפקידם, שילוב תשתיות, מרכזי תחבורה, וכן רוחבן של רצויות נוף, רצשות חוף ורצעות נחל והוראות לתכנון. בנוסף, יכולו התכניות במרקמים השמורים חלקה של אזור התכנון לתת אזורים על פי קритריונים סביבתיים, אקולוגיים ונופיים. התכניות המרכמיות נועדו להוות נדבץ נוספת המעדכן ומפרט את נדבץ התכנון של תכניות המתאר המחויזות הכוללות.

מושחים חדשים אלה מהווים חלק מה"מילון" היישן-חדש של Tam"a 35 אשרendum לענות על מטרות התכנית וליצור דמות ארץ רצואה.

1. שטח התכנונית

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור מס' 35 (להלן: "תמ"א 35", "התכנית" או "הטכנית זו").

2. תחום התכנונית

תכנית זו חלה בכל שטחי מדינת ישראל שבתחם חל החוק הישראלי.

3. מטרות התכנונית

- א. מתן מענה תכוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למתקנים העירוניים וצמצום תופעת הפרבורי.
- ב. ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגים מרקמים (אזורים מוטי פיתוח לעומת אזורים מוטי שימור), גיבוש השטחים המעויריים בארכעה מרחביים מטרופוליניים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים.
- ג. מתן עדיפות לפיתוח ירושלים כבירת ישראל, הגליל והנגב – בדגש על מטרופולין בארץ שבע ישוהה מנוף לפיתוחו.
- ד. עידוד פיתוח התעשייה הציבורית.
- ה. מתן מגוון אפשרויות פיתוח בהתאם לאופי המרקם, על מנת לענות על הצרכים של מגורי אוכלוסייה שונים, תוך כדי צמצום פערים בין מגורים ובין אזורי הארץ השונים.
- ו. שימירת עתודות קרקע לדורות הבאים תוך כדי שימירה על ערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת, שימירה על האופי החקלאי של ההתיישבות החקלאית ומתן מענה לצורכי מערכת הביטחון.
- ז. שיפור המרחב העירוני תוך חידוש הדרגתי שלו, שימור מכלולים ערכיים, בנייה בצפיפות גבוהה יחסית ופיתוח מערכות תשתיות – וביחד תחבורה ציבורית המוביילה את הפיתוח העירוני.
- ח. צמצום נזקים סביבתיים והשפעות של מטרדים, על פי עקרונות של פיתוח בר-קיימא.
- ט. עידוד שיתוף פעולה בין רשויות מקומיות בתכנון אזורי מותאם.
- י. עידוד הכננת של תוכניות מתאר ומערכות מדיניות וכן מעקב ובראה על תהליכי הפיתוח והשימור.

4. מסמכי התכנונית

כל מסמכי התכנונית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנונית בשלמותה. במקרה של סטייה בין מסמכי התכנונית לבין עצמם הוראות התכנונית על התשريعים.

התכנונית כוללת את המסמכים הבאים:

הוראות התכנונית ב-22 עמודים. 4.1

תשريع המתקנים ב-5 גילוונות בקנ"ם 1:100,000. 4.2

תשريع הנחיות סביבתיות ומרכזבי תשתיות ב-5 גילוונות בקנ"ם 1:100,000. 4.3

נספחים: 4.4

לוח מס' 1 - צפיפות נטו ממוצעת למגורים.

לוח מס' 2 – מספר מרבי של יחיד בישובים כפריים

לוח מס' 3 – יישובים מיוחדים

רישומה מס' 1 - רשיימות אזורי תכנון ותרשים חלוקה לאזורי תכנון בקנ"ם 1:500,000.

רישומה מס' 2 - רשיימת מALLEים עירוניים לשימור, מכלולים כפריים לשימור ומכלולי

. 109.

17. יחס לתוכניות אחרות17.1 תמכית זו מבטלת את תמכית 31.**17.2 תוכניות תקפות**

- 17.2.1 תוכנית מתאר ארצית, תוכנית מתאר מחוזית או תוכנית מקומית שאושרה טرس תחילתה של תוכנית זו, וכן תוכנית שאושרה על פי הקבוע בסעיף 17.3, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתוכנית זו. במקורה של סטירה בין תוכנית זו לבין התוכנית האחרת, כאמור לעיל, יגבר הקבוע בתוכנית האחרת, למעט הקבוע בסעיף 12.4.2.
- 17.2.2 על אף האמור בסעיף 17.2.1, הוראות תוכנית זו המתייחסות לתוכנית מקומית יהולו גם אם יש בהן סטירה לתוכנית המתאר המחזית, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

17.3 תוכניות מופקדות ותוכניות שהוחלט על הפקדתן

- תוכנית שהופקדה וכן תוכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תוכנית זו, רשאי מוסד תכנון לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תוכנית זו וב└בד שקיים בה דין נסף ונימק את החלטתו.

18. מעקב ועדכון

- 18.1 דיווח תקופתי על מימוש מטרות התוכנית ועל יישום התוכנית והוראותיה ייערך ויוגש למועצה הארצית במועדים שתקבע.
- 18.2 הדיווח התקופתי יתייחס, בין השאר, לקצב מיצוי עתודות הקרקע למגורי ולתעסוקה, לביצוע תשתיות, לחידוש עירוני, להיקף השטחים הפתוחים באזרוי התכנון, לנוטמים דמוגרפיים וליעדי אוכלוסייה, ויכלול המלצות לעדכון התוכנית, לפי העניין.
- 18.3 אחת ל- 4 שנים תבחן המועצה הארצית את הצורך בשינויו של התוכנית לצורך עדכונה. מצאה המועצה הארצית שיש צורך בשינוי התוכנית, תורה על הכנסתו כאמור בסעיף 50 לחוק התכנון והבנייה.
- 18.4.1 המועצה הארצית רשאית להחליט על תיקון נספחי התוכנית אם התקיימו התנאים הבאים:
- 18.4.2 שוכנעה המועצה הארצית כי אין בכך כדי לפגוע במטרות התוכנית.
- 18.4.3 חלפו 4 שנים מיום אישור התוכנית או מעת החלטה אחרת על תיקון, לפי העניין.
- 18.4.4 אפשרה המועצה הארצית לוועדות המחזיות הנוגעות בדבר להעיר העורותיהן טרם קבלת החלטתה.
- 18.4.4 ההחלטה כאמור תתקבל מtopic ראייה כוללת ובהתבסס על הדיווח התקופתי, כמוポート בסעיף 18.2.

קישור להוראות תמכית 35 - תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשיימור:



פרוטוקול ישיבת ולנט"ע מס' 522

מיום 26.11.13, ב"ג בכסלו התשע"ד

הישיבה התקיימה באכסניה בית אגן, רח' הפסגה 8, שכונת בית אגן, ירושלים.

סדר היום:

1. אישור פרוטוקול
2. תמ"א 35 – דיוון בדו"ח המלצות
3. תמ"ם 4/14/23/2 – שגב שלום וסביבתו
4. תמ"מ 4/14/23/1 – יישוב כפרי בצומת טללים

2. עדכון הדיון: דיוון בדו"ח המלצות לעדכון התמ"א

נכחו בדיון:

אורנית מורגנשטרן – לשכת התכנון המוחזית תל אביב
עדית קרמר – לשכת התכנון המוחזית מרכז
יוספה דבורה – אדריכלית העיר באර שבע
יעל סלומון, אילן שם טוב, מיכל מריל, רעות יהודית
עמית, נועה ימין – מינהל התכנון
אפרת דון יחיא – יועץ משפטי, משרד הפנים
הילה לוי גdish – מזכירת הוונטי"ע

אריה כהן ומוטי קפלן – ראש צוות התכנון
רון דרסלר, נעמה רינגר – צוות התכנון
אייריס האן – המשרד להגנת הסביבה
דניאללה פוסק – מתכננת מחוז מרכז
דוד דשן – רשות מקראקי ישראל
ענת הורוביץ – מכון דשא
רנטה בן מיכאל – משרד הבטיחון
טל פרדים – לשכת התכנון המוחזית דרום

רקע:

בדצמבר 2012, דנה המועצה הארץית במלצות לעדכון tam"a 35 בנושא המרכיבים העירוניים. בהחלטתה קבעה כי הנושא יבוא לידיון במועצת הארץית לאחר בוחנת השינויים מול הגורמים שצווינו בחולתה וכי המלצות לעדכון יבואו לידיון בולנט"ע בהתייחס למכלול הנושאים בתמ"א.

בולנט"ע דנה בדו"ח המלצות בישוביתה ב- 30.4.13, 21.5.13, 28.5.13, 11.6.13. במהלך ישיבות הולנט"ע הוצגו ונדון דו"ח המלצות לעדכון tam"a (להלן דו"ח 2), שנמעו נציגי מחוז מרכז, נציגי הרשוויות, נציגי המרכז לשולטן מקומי ופורום ה- 15 בסופם הוסכם כי הולנט"ע תדון במלצות לעדכון הדו"ח לאחר שתיקיימן ישיבות בסוגיות שעלו עט המרכז לשולטן מקומי ונציגי הרשוויות הנוגעים בדבר. במהלך החודשים הבאים התיקיימן ארבע ישיבות בכלל הנושאים. לקרהת הדיון נשלחו לחבריו הוועדה דו"ח המלצות המעודכן, תקציר המלצות, טוiotות הוראות וטיוטות נספחיה התמ"א.

מהלך הדיון:

- נציגת מינהל התכנון הציגה את הליך העבודה בנוגע לעדכון tam"a ועד לידיון זה. ציינה כי בתקציר המלצות שנשלחה (גשפת א' ל프וטוקול) מוצגים השינויים כפי שנעשו בדו"ח דן (יולי 2011), דו"ח דן (אפריל 2013) והמלצות המעודכנות המבואות לידיון זה.
- צוות התכנון הציג באמצעות מצגת את עיקרי המלצות לעדכון tam"a 35. להלן עיקרי הנושאים:
 - **מרקמים עירוניים** – תונטו הרחבות יישוב במרקם עירוני לתוך מרכם כפרי גובל; במחוזות צפון ודרום תאפשרה בתכנית מקומית, חריגת מגבלות המركם העירוני על פי הוראות הגמישות של תכנית המתאר המוחזית; מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר הרחבות ישוב עירוני המצויה במרקם עירוני, על אף הקבוע בתמ"ם, בתנאי אישור ועדת מחוזית או מוסד תכנון ארצית בשיטת מחנה צה"ל מופר וצמוד דופן לשטח המיועד לפיתוח עירוני; באזרו בו מאפשרת התמ"ם שימושי תעשייה ותעסוקה ברצף לאזרו פיתוח עירוני ושלא פגעה בתפקודו העיקרי כאזור תעשייה/תעסוקה, וכן באזרו חקלאי, נוף כפרי פיתוח במתחז מרכז בחירה מוצמצמת מהtam"m; תיקון גבולות מרכיבים עירוניים בית דגן ודורות מזרח כפר יונה; מתן גמישות למועצה הארץית בקביעת היקף השטח הפתוח המיעוד בעת שניוי tam"m לתוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני; תיקונים טכניים של גבולות המרכיבים וההתאמתם לשטחים המיועדים לפיתוח בתמ"ם מואשרות.
 - **שטחים פתוחים** – עודכנו תחזמי מכלולי הנוף כך ששטחים המיועדים לפיתוח בתכניות המוחזיות, שטחי שמורות ויערות עפי' תכניות מתאר ארציות נשאיות נגערו. התווסף מכלולי נוף, בין השאר, בהתבסס על עבודה בנושא נופי תרבות שנעשתה על ידי רט"ג. כמו כן, נרוכה אבחנה בין מעטפת המכלול לבין עיקרו של שטח המכלול. בהוראות התכנית הורחבו הतכליות המותירות בתחום מכלולי הנוף ובניהם התווסף מבנים

חקלאים בשולי השטח ובצמידות דופן לשטח המועד לפיתוח או לבניוי, מתקני תשתיות; נקבע כי רק תוכנית לשירותי תיירות וمتקני תשתיות המאפשרת בניו מטר 500 מטר תובה לאישור המועצה; ועדת מחוזית תהיה מוסמכת לשנות יעוד שמורות טבע וננים לאומיים שאינם מסווגים בתמ"ם או בתמ"א 8; הוספה סימון סכמטי של מסדרונות אקלוריים וסערף בהוראות.

- **צפיפות (لوح 1)** – במחוז צפון, נפת באר שבע ועוטף עזה התאפשר הפחתה עיתית בשער של י"ד אחת; במרקמים עירוניים במחוזות מרכז ות"א העלאות הצפיפות; על תוספת י"ד בראש הנהלה במושב (2.5 دونם) לא יהלו הוראות הצפיפות; תיקון הצפיפות ביישובי עוטף עזה עפ"י הצפיפות בנפת באר שבע; בישוב כפרי התאפשר הקלה מהצפיפות המינימלית ללא קשר לדרוג של המועצה האזורית ככל שכוננו מוסך תכנון שכונע בגין רמה חברתית-כלכלית שלו; מתן הקלה במקרה של רמת סוציאו אקונומית נמוכה ליישוב, במקום שימוש בחזינו, וכן משיקולי גודל משק בית וטופוגרפיה.
- **ישובים כפריים (لوح 2)** – מוצע לאפשר תוספת של יחידת דיר שלישית בראש הנהלה במושב (עד 2.5 دونם ראשוניים), בתנאים; עדכוןلوح 2 עפ"י עקשות פרטניות ומונוקות של התנועה הקיבוצית; ועדכן מספר י"ד ביישובי עוטף עזה (500); התוספו ישובי המפונים לוח; ביישובים כפריים ללא נחלות הוציא מפתח המאפשר למושד תכנון לשcole תוספת יחידות דיר.
- **ישובים מיוחדים (لوح 3)** – מוצעות מקומות התווספו לוח ונקבעו שתי קטגוריות נוספות לצפי האוכלוסייה ביישובים בלבד - 1- 3,000 נפש; מוצע לתקן את גן יבנה ל"יישוב לפיתוח מיוחד" ואת בני עייש ל"יישוב מיוחד גדול".
- **נספחים** – מוצע להוסיף לתמ"א שלושה נספחים: נספח שיקולים בתכנון עירוני הכלול הנחיות בדבר ציפוף ועירוב שימושים, תחבורה ציבורית, קווים בניין וכיובי. נספח מכלולי נוף כולל פירוט הסיפור מאחרורי המכול ונספח הנחיות לעריכת נספח נופי-סבירתי.
- **מספרי מדיניות** – מדובר במסמכים בעלי חשיבות רבה לסדר היום התכנוני, בעיקר אלה העוסקים במרקם עירוני ועירוניות היהות ו 90% מהאוכלוסייה מתגוררת בתחום המרכיבים העירוניים. המסתמך כולל נדבך בגין לחיזוק עירוני בפריפריה. מסמך בנושא אמצעי מדיניות ומסמך בנושא המטרופולינים, הקורא לחיזוק מטרופולין חיפה. צוין כי במסגרת מסמכים אלה מוצעת ראייה אזורית מעבר לגבולות הפורמלים (גבולות שיפורט/מרחבי תכנון).
- הוצע תיקון לסעיף 13.2 כך שתוכנית מקומית לישוב חדש התואמת Tam"M שאושרה על פי סעיף 13.1 תדרש רק להיוועצות במשמעות הארץית / ולנט"ע.
- הוצע לבטל את רשיימה 1 ואת אורי התכנון ולתקן את ההוראות בהתאם.
- הוצע לאחד את כל הטעיפים הנוגעים לצמידות דופן.
- הוצע להבחין בין עדכון הנספחים שייהו בסמכות המועצה מעט לעת לבין הדיווח התקופתי.

להלן עיקרי הנושאים בהם דנו המזומנים וחברי הוועדה:

- חלק מחברי הוועדה הודיעו לצוות התכנון ולנציגי מינהל התכנון על העבודה המקיפה שנערכה במקצועיות ביסודות ובשיטות הගורמיים הרלוונטיים בהליך העדכון לתמ"א. חלק מחברי הוועדה הביעו ביקורת על הפעלת המסמכים שלא מאפשרת התייחסות ובחינה של כל מרכיבי השינויים.
- יו"ר הוועדה סקרה את התפיסה התכנונית העומדת בסיס העדכון המוצע לתמ"א 35. בראש ובראשונה, מתן עדיפות ליישובים עירוניים במרקם עירוני על ידי חילת הגמישות שנקבעה בתוכניות המתאר המחוויות, על ידי

מתן אפשרות במרקם עירוני לחריגות פרטניות מהתמ"ם (מחנות צה"ל מופרים, אזורי תעסוקה, באזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח במחוז מרכז הרכבה בהיקף מצומצם בגמישות וחתומה טכנית של גבולות המרכיבים הירוניים). ביחס לשטחים הפתוחים, עודכנו מכללי הנוף והתוספה התיחסות למסדרונות האקלוגיים. העדכון כולל מתן אפשרות להגדלת צפיפות המגורים ביישובים עירוניים, הפחתה זמינות של צפיפות המגורים בפריפריה ומતן אפשרות להקלת מהציפות המינימלית שנקבעה ביישובים כפריים. הוחלט להשאיר את האמירה הנוגעת לגודל היישובים (על אף היותה חריגה ביחס לתכניות ארציות בעולם) יחד עם זאת הם עודכנו. למסכי המדיניות חשיבות רבה בהיותם מבטאים תפיסה מקצועית רחבה. ככל שהממשלה תאמץ אותה, מוצע כי יוקם צוות במשרד אשר יבחן את נוסאים אלה וכיין תכנית ליישום המלצות, לרבות קביעת התקציבים הנדרשים

לדברי נציג המועצות האזוריות, העדכון נעשה בהליך של פשרות ואיזונים. השלטון המקומי הביע חשש שלא יהיה שותף להליכים במוסדות הتكنון.

נציג המשרד להג"ס צינה כי לא הוצגה בדיון התיחסות להיבט ה프로그램טי הנוגע לתוספת יחידות הדיור הנדרשת ולחrigga הrogrammatic מהיקפי הפיתוח שנקבעו לדוגמא בתכנית המתאר המחויזת מרכז (3/21) וזאת לאחר שנערך סבב הייעוץ עם השלטון המקומי אשר תמק בחיזוק הרקמה הקימית ובhimenuot מפריצת שטחי הפיתוח שנקבעו בתמ"ם נציגי מינהל הتكنון השיבו כי הוצגו תנאים המבוססים על בדיקה אמפירית בוג� למלאי התכווני החסר ביחס לביקושים הצפויים. ביחס לנושאים של מחוז מרכז, ההערכות היו אופטימיות וקבעו המימוש שלחן נמוך בפועל.

מרקמים עירוניים:

הוצע כי במקומות בהם תהיה חריגה מהתמ"ם היא תעשה במסגרת תכנית מתאר כולנית ובצפיפות גבירות. מתכננת מחוז מרכז הצבעה על הביעתיות במתן גמישויות לחריגה מהתמ"ם מבלי שתהיה תכנית מתאר כוללת ליישוב. בוגור העירוני תכנית המתאר מהוועה כדי לסייע בנוגע לציפוי הגידול שלו, היבטי תעסוקה תשתיית וشكילת מכלול הנושאים התכווניים תוך שמתאפשר לו להגדיר עצמו מחדש. לעניין זה, הובהר על ידי מינהל הتكنון כי במצב הנוכחי, יכולת הוועדה המחויזת לשקל את החריגה מהתמ"ם בהתאם לקיומה של תכנית כוללת מאושרת. התנאי תכנון כלל יושא לתמ"א כתנאי למתן הגמישות מהתמ"ם ולחrigga ממנה היא עשויה לעכב את התהליך ואת זמינותו של הצע המגורים הנדרש למשק הדיור ולכן נכון יותר שמודד תכנון יתחשב בתכניות המתאר הכוללות המאוישות ובחינה אך לא נכון לקבוע אותן כתנאי הכרחי.

נציג רמי'י סבר כי עלול להיווצר קושי בהתקנייה קיומה של תכנית מתאר כוללת לצד הגמישות המוצעת בחריגה מהתמ"ם במרקם עירוניים. העדכון נועד בין היתר לאפשר גמישות ואספקה מהירה של מלאי יחידות דיור. אי קיומה של תכנית מתאר כוללת יעכב את הליכי הتكنון. הצע להגדיל את הגמישות המותרת בתמ"ם לצרכי פיתוח ל- 15% במקום 10% במצב הקיים.

נציג המועצות האזוריות הציג את עדמת השלטון המקומי המתנגד להרחבת הגמישות במחוז מרכז. חלק מחברי הוועדה סברו כי נסח ההצעה המאפשרת למוסד תכנון לאשר תכנית להרחבת יישוב עירוני על אף הקבוע בתמ"ם, צריך להיות בסמכות המועצה הארץית או ועדת המשנה שלה, במקומות - "מוסד תכנון ארצי". נציג רטי'ג הצע להגדיל את הಡאות התכוונית. בנוסף, סבר שיש להציג את הגמישות הפטנציאלית עפ"י התמ"ם, כדי להבינו את היקף השטח שבו מדובר.

חלק מחברי הוועדה סברו כי יש לקבוע סף מינימלי לצמצום השטח הפתוח המויבד. נציג המשרד להג"ס

תמכה בהצעת מתכונת המחו זבדר הכנות תכנית מתאר כוללת לישוב והצעה לקבוע תבוחנים לצמצום ו/או ביטול השטח. נציג משרד החקלאות הציעה כי הוראה זו לא תחול ביישובים כפריים. הובחר על ידי מינהל התכנון כי ההצעה נותנת מענה למקרים דוגמת תע"ש השرون ורמת רחל והואוגש כי המועצה הארץית היא המוסמכת לצמצם את היקף השיטה הפתוחה.

- נציג ארגון הגג התנגד לעדכון המרקרים העירוניים של בית דגן וכפר יונה. נציג המועצות האזוריות לעומת זאת, הביע הסכמה בנוגע להצעה להרחבת המרקרים העירוני בכפר יונה (שטח המצויה בתחום מ.א. לב השرون).

שטחים פתוחים:

▪ חברי הוועדה סברו כי העדכון המוצע הנוגע למסדרונות האקולוגיים הינו תוספת חשובה לתמ"א. חלק מחברי הוועדה סברו כי יש מקום להעמק ולהרחיב בנושא במסגרת עדכון זה. הוצע לבדוק את ההצעה ביחס להוראות הקיימות בתמ"א בנוגע לשמריה על רציפות השטחים הפתוחים. לעומת זאת, חלק מחברי הוועדה סברו כי הנושא מקבל ביטוי מספק במסגרת תמ"א.

▪ נציג ארגון הגג סבר שיש להסביר את שינוי השטחים המיועדים בתמ"א לשמרות וגנים בסמכות המועצה הארץית. הובחר על ידי מינהל התכנון כי מדובר במקרים דוגמת מודיעין. נציג רטי"ג ציין כי ישנים מקומות נספחים וכן יש מקום לקבוע קריטריונים בנושא. מינהל התכנון השיב כי ככל שישנם שטחים בעלי חשיבות ניתן לשקלול להכניס אותם במסגרת תמ"א.

▪ נציג משרד החקלאות ביקשה לחושify להנחיות הנוגעות להכנות הנטפה הנופי סביבתי, כי ערכיות ה Krakau החקלאית תישקל לרבות התרומה החיצונית / היזואלית שלה וכן לחדיש את הערכות החקלאיות בחלוקת מסיפורי מכלולי הנוף.

▪ נציג משרד התשתיות ביקשה לבדוק עדכון המכולול הנופי באוצר תמן (ביחס לארקציה תיירותית ומגרשי ספרות בסיכון לכביש 90).

▪ נציג ארגון הגג סבר שאין להוציא את שטחי היישובים ואת השטחים שמסביבם מתוך המכולולים הנופיים שכן המכולול יאבך מאופיו. ציין כי תשריטי המכולולים המעודכנים לא הועברו לחברים וביקש לדון בהם בנפרד לאחר שיועברו.

▪ נציג ארגון הגג (אט"ד) העלה את ההצעה אוצר סטגון שלדבריו הוא הערכי ביותר במכולול הערבה הדרומית. הועלה חשש כי מתן אפשרות להקמת מתקני תשתיות במכוללי הנוף תפגע באופיים. הובחר על ידי מינהל התכנון כי במצב הקיים ניתן להעביר קווי תשתיות. נציג משרד האנרגיה והמים תמכה בעדכון המוצע.

צפיפות (לוח 1):

▪ מתכונת מחו מרכז הצעה להוסף אמירה חיובית בנוגע להגדלת צפיפות המגורים באזורי התחדשות עירונית ובאזורים פינוי ביןוי. לדעתה כי אין מקום לקבוע באזוריים אלה צפיפות מקסימלית, אלא להסביר זאת לשיקול דעת מוסד התכנון. כמו כן, הצעה לבטל את האבחנה בצפיפות המגורים לפי נפות ולקבע צפיפות אחתה בהתאם לדגש היישוב והמרקם.

▪ נציג משב"ש ציינה כי הגדלת הצפיפות אינה יעד. המטרה היא ייעול השימוש ב Krakau – יותר נפות ויוטר שימושים באותה חטיבת Krakau, לצורך הגברת איכות החיים העירונית. העלאת צפיפות המגורים העירונית עד גבול מסוים יש בה כדי לתרום לייעול השימוש ב Krakau. בנייה מגדרית, לדוגמה – מעלה צפיפות אך אינה בהכרח תורמת להגברת איכות החיים העירונית. הצעה להימנע משימוש במושג 'הרווית הרקמה העירונית', מאחר והמטרה היא לא למלא חטיבת Krakau בנייה באנשים נוספים אלא לגרום לשימוש טוב יותר באותה חטיבת Krakau. בנוסף, ציינה כי המושג 'תוספת יחיד' ברקמה הבנויה אינו שווה ל'חידוש עירוני' המורכב

מרכיבים רבים הכלולים בין השאר גם תוספת מגורים לרקמה הבנوية. משב"ש ביקש להקטין צפיפות מינימום במספר ערים בפריפריה במטרה לאפשר לעיר הפריפריה להתרחות עם היישובים הקיימים הסמוכים במשיכת אוכלוסייה חזקה. עם התחזקות ערי הפריפריה, ניתן יהיה להעלות את צפיפות המינימום. לעומת זאת, טען נציג ארגון הגג כי אין מקום להפחית הצפיפות ביישובי הפריפריה, הדבר פוגע במערכות רצויות בנוגע לחיזוק הערים. הבעיה של התפתחות ערי הפריפריה נובעת מأسباب אחרות דוגמת היישובים הפרבריים סבבם המתחרים בהן.

יישובים כפריים (لوح 2):

- נציג המועצות האזוריות ביקש להבהיר את נוסח ההוראה בנוגע לאפשרות התוספת יחידת דירות לשילשת ביישובים בעלי נחלות. ציין כי השלטון המקומי סבור כי יש צורך בתכנון כולל של חלקה א', בתנאי שלא יגביל את המוצע בעדכו ובסיקול דעת של מוסד התכנון במקרה זה הוועדה המחויזת.
- מתכננת מחויז מרכז סברה כי נכוון לאפשר תוספת יחידת דירות ונגישות ביישובים הקיימים במסגרת תכנון כולל ליישוב. תכנית כוללת לישוב נوتנת תמורה רחבה ביחס להיקף ייחדות הדירות ביישובים, לצורך בתוספת תשתיות, זיהוי חסמים וכיובי.
- מרבית חברי הוועדה סברו שתוספת יחידת הדירות השלישייה בעלי נחלות עדיפה על פני הרחבת החיצונית וכי הצעה תאפשר מושיכת אוכלוסייה צעירה ליישובים. יחד עם זאת, הבינו חלק מחברי הוועדה הסתיניגות מההצעה בתוכנותה הנוכחית היות ואין מספיק הגנות בנושא (בנוגע לבניה בלתי חוקית, היקף ייחדות הדירות בפועל, חשש מגיעה בתירועים כפרית וכיובי).
- נציג ארגון הגג ביקש דיון נפרד בהצעות להגדלה של שורה של קיבוצים במרכז הארץ. הובהר כי נוסח העדכו המוצע כולל בקשנות פרטניות שהוגשו על ידי נציגי התנועה הקיבוצית, לשאלתו בנוגע לקיבוץ גבעת ברנר הובהר כי מדובר בהקלת שהתקבלה בעבר בולנט"ע (במסגרת תמי"א 31).
- נציג רמי"י טען למקרה בו תוספת הנחלה בתכנון היישוב (מושב תפארה). בנוסוף, סבר כי אין מקום להכליל את ייחדות הדירות המוגן במלאי ייחדות הדירות של היישוב.

יישובים מיוחדים (لوح 3):

- נציג המועצות האזוריות ביקש שלא להוסיף לעדכו את מועצת אזורית בני עייש כ"יישוב מיוחד גדול". הציג את עמדת השלטון המקומי המתנגדת לעדכו מ.א. גן יבנה. נציג ארגון הגג הסתיג מעדכו שני היישובים. לגבי יישובי המיעוטים צוין כי צריך לתת ביטוי ליכולת הפיתוח שלהם.
- נציגת מינהל התכנון ציינה כי מגבלות הפיתוח על פי הצעי חלה אך ורק כלפי חוות אוולים אין הגבלה לתוספת אוכלוסייה בשיטת הפיתוח של היישוב. לעניין זה הוער על ידי נציג ארגון הגג כי תוספת אוכלוסייה ממשמעה פריבור, גם אם היא ביציפוף פנימה.

צמידות דופן:

- הובהר על ידי מינהל התכנון כי השינוי המוצע נועד לרכזו בסעיף אחד את הנושא. עקרון צמידות הדופן לא השתנה, למעט ביטול ההכרזה לגבי מחויז. נציגת המשרד להגנ"ס סברה כי מדובר בשינוי מהותי שלא הוצע בהצעות לעדכו התמי"א והצעה לבטו או לקבוע כי במחוז מרכז חריגה ממנו תנונה בקיומה של תוכנית מתאר כולנית. במינהל התכנון סברו לעניין זה, כי יש צורך לתת חופש תוכוני גם באזורי הביקוש.

תחבורה ציבורית:

- נציגת משרד התחבורה העבריה התייחסתה בכתב בנוגע לשינוי המוצע בסעיף 6.4 בהוראות התמי"א. אין מקום לשנות את הטיען הקיים מהוות הנטיה תוכניתית עקרונית עברו כל המרכיבים והיישובים וכי השינוי

מנוגד להחלטות הממשלה בעניין. לעניין זה, הובהר על ידי מינהל התכנון, כי הסעיף הקיים מתייחס לתמ"ם, בעוד שהעדכון המוצע יחול על תכניות מקומיות המציגות תוספת שטח לבינוי. נוסף על כך, הובהר כי ממילא נושא התchapורה הציבורית נשקל על ידי מוסד התכנון.

תשתיות:

- מתכננת מחוז מרכז ציינה כי אין שאלה לגבי נחיצות התשתיות אולם קיימים קשיים בקשר איחוד התשתיות ויש מקום להתייחס לכך בעדכון לתמ"א. נציג רט"ג הציע להוסיף לעדכון נספח בנושא הצמדת התשתיות.
- לדבריה של נציגת משרד האנרגיה והמים, הוקמה ועדה ביןמשרדית העוסקת בתכנון תשתיות בנות קיימת לרבות בדיקת האפשרויות להצמדת תשתיות. ממצאי הוועדה יוצגו למוסדות התכנון לקרה רביעון השני של 2014. בנוסף, ביוםים אלו נבחנה חברה לנוהרות תשתיות אשר בין היתר תבחן דרכים לאפשרויות הקמה ותכנון של מנהרות תשתיות רב מערכתיות.

נספחים:

- חלק מחברי הוועדה סבורו שמדובר בכלים מצויים אולם חסר התייחסות מספקת לנושא דיור בר השגה ומלאי הדיור בערים. נציג רט"ג הוסיף, כי הנספחים לא בהכרח תואימים את המהלים המקוריים של ידי הממשלה וצריך לקשר בין השנים. מינהל התכנון הבHIR, כי המהלים המקוריים במשפט לא סותרים את התמ"א. צוות 90 הימים לדוגמא בוחן את המלאי התכנוני של ייחדות הדיור ואת הצורך בתוספת.
- נציג רט"ג ציין שיש מקום להגדיל את ההתייחסות לנושא המסדרונות האקולוגיים והשטחים החקלאיים. כמו כן, הציע להזכיר נספח לתשתיות בנות קיימת ונושא הצמדת התשתיות.
- הוער כי נדרש הפניה לנספחים בהוראות התכנונית.

עדכון וברורה:

- חלק מחברי הוועדה סבורו כי יש לאפשר גמישות בנוגע לעדכון התמ"א כך שיבוצע בתכיפות גבוהה יותר מפעם ארבע שנים. ואת על מנת שניתנו יהיה לדון בכל מקרה לגופו ובנהנזה שאם ישנן טעויות טכניות הן יתוקנו ולא יעוכבו עד לעדכון הכלול. לעומת זאת, סבורו חלק מחברי הוועדה כי העדכון לתמ"א צריך להיעשות בראשית מערכתית והציגו אפשרות עדכון של הלוחות והנספחים פעמי שנה, לצד העדכון של התמ"א אחת לאורבע שנים.

הערות נוספת:

- נציג ארגון היג ביקש לדוחות את הדיון שנקבע בדצמבר במוועצת הארץית וביקש זמן נוספת ללימוד המסמכים שהועברו.
- חלק מחברים ביקשו לראות את התקיונים המוצעים בתשריט. הובהר ע"י מינהל התכנון כי התקיונים בתשריט כוללים רק את עדכון שכבת מכללי הנוף, סימון סכמטי של מסדרונות, סימון אחד של היישובים המיוחדים, ותיקונים טכניים בגבולות המרכיבים העירוניים.
- נציג ארגון היג ציין כי אט"ד, מכון דש"א והchapורה להגנת הטבע העבירו מסמך העורות לפני חצי שנה וחלק קטן ממנו קיבל ביטוי בעדכון. בין היתר, התייחסות להערה בדבר הפגם המשפטי הנוגע לאפשרות להורות על שינוי Tam"m במסגרת Tam"a, שכן סבורו שאין אפשרות על פי דין. נציגת מינהל התכנון ציינה שהנושא נבחן מול הלשכה המשפטית.
- בנוגע למוצע לגבי תיקון סעיף 13.2 ציין נציג ארגון היג כי גם אם היישוב מסומן בתמ"ם יש להחיל את כל ההוראות סעיף 13.1. הובהר על ידי נציגת מינהל התכנון כי רק במקרה בו התමם אושר עפ"י סעיף 13.1 יחול השינוי המוצע.

- נציגת משרד החקלאות ביקשה להוסיף הערכה בלוח 2 בנוגע למעמד היישובים החקלאיים (קיבוצים / מושבים) כי סיוגם הינו ייחודי בלבד וכי הלוח לא קובע את מעמדם. בנוסף ביקשה לתקן את המarket החקלאי באזורי הערבה כך שיכלול את יישובי ערבה תיכונה ושהדבר יבוא לידי ביטוי בתשריט.
- נציגת משרד הבטחון ביקשה לתקן את סעיף 7.1.2(2) בהוראות התכנית, כך שיכתב מתקן בטחוני בשטח מופר המיועד לפינוי (במקום - מחנה צה"ל מופר).

הוחלט:

הוועדה הצבעה בשתי ההצעות שלහן:

הצעת יו"ר:

בפני הוועדה הוצעו עיקרי ההצעות לעדכון תמי"א 35, בהתייחס לדוחה ד2 מעודכן, ריכוז ההצעות לתקן מסמכיו התכנית ונוסח מוצע של הוראות התכנית, שהוצעו לחבריה הוועדה טרם הדיון.
הצעות לעדכון גובשו בעקבות דיונים שנערכו עם קשת רחבה של נציגי גופים בכללם מרכזו השולטן המקומי, מרכזו המועצות האזוריות, ועדות מחוזית מרכזו, ראשי ומהנדסי רשויות, נציגי ולנט"ע, נציגי ממשלה ועוד.
הולנת"ע השתכנע כי בהצעות שהוצעו יש את האיזון הנדרש בין חיזוק הפרקיה לבין צורכי הפיתוח במרכזה הארץ כפי שעולה מהתוצאות הממשלה ואין בהן ממשום שינוי או חריגה מעקרונות תמי"א 35.
לאור האמור, ממליצה הוועדה למועצת הארץ לחייב את מסמכיו התכנית להענות הועדות המוחזיות לפרק זמן של 60 ימים בכפוף לתיקונים הבאים:

1. ציפויות היישובים במחוז המרכז תהינה זהות לאוותו דגש ישוב ומרקם, ללא הבדל בין הנפות, עפ"י הציפיות הגובאה (תיקון לוח 1).
2. סעיף 7.1.2 (ס"ק 1) יתוקן כך שבמקום "בשטח בו קיים מחנה צה"ל מופר" יכתב "בשטח מופר בו קיים מתקן בטחוני שיש כוונה לפנותו".
3. סיוגי היישובים מושב, קיבוץ (מ/ק) יעודכנו בלוח 2. ת透סף הערכה בתתית הלוח כי אין מניעה לשנות את סיוגו של היישוב.
4. סיפור מכלול נופי השרון, עמק בית שאן ובקעת חרוד, יורחב כך שיודגש נושא החקלאות כערך לטיפוח ושימור (תיקון נספח הנחיות 2), בנוסף יתוקן נוסח ההנחיות לנספח נופי-סבירתי בנוגע לעריכים החקלאיים.
5. ייחידת דיר שלישית בנחלה תאפשר לא תכנית כוללת בתנאי וקיימת תכנית כוללת עדכנית ליישוב.
6. בסעיף המאפשר חריגה מהגמישות הקבועה בתמי"מ 3/ 21 באזורי חקלאה נוף כפרי פתוח בהיקף מצומצם – יבחן ניסוח "בהיקף מצומצם" למול קביעת גבול עליון לחריגה.
7. תחוודד ההוראה כי באזורי חידוש עירוני בסמכות מוסד תכנון לחרוג מכפל הציפיות.
8. תיקונים טכניים של מינהל התכנית.

הצעת נציג ארגון הגג

נוסח תיקון 1 לתמי"א 35, הוראותיה ונספחיה, שהועבר לראשונה לעיון חברי הולנת"ע רק לפני יומיים, כולל שורה של תיקונים לתמי"א, חלקם מהותיים, אשר בחינתם ככלל מלמדת כי מדובר בתוצאה מצטברת של הפרה משמעותית של האיזון בין פתוχ למפותח, שתמי"א 35 ניסתה לשמר עליו, ועקרוניותה אף מצהירים על כך.
לאור זאת, נראה כי יש צורך לפחות בכמה תיקונים עקרוניים ובשורה של תיקונים נקודתיים בתיקון המוצע. לכן, יש לאפשר לחבריה הולנת"ע להעיר ולהציג הצעות נקודתיות לתיקון, בהן יש לדון ולהכריע אחת אחת, כמתבקש

מדינת ישראל – משרד הפנים
הוועדה לנושאי תכונן עקרוניים
פרוטוקול ישיבת מס' 522 נאריך היישבה 26.11.13

ביחס לתמ"א החשובה ביותר, שצפואה לעצב את דמות הארץ ואת חייו תושביה בשנים הבאות. לפיכך, אין לקיים דיון סופי במועצת הארץ בעוד שבוע, ובכל מקרה יש לדון בהצעות לתיקונים אחת לאחרת"ע ולאחר מכן במועצתה, תוך הקצת זמן מתאים לצורך כך – כאשר בלעדיו זאת הדיון בתיקון לא הتمצה.

بعد הצעת י"ר – 8

بعد הצעת נציג ארגון הagg – 4

מנועים – 0

התקבלה הצעת י"ר

חברים שנבחרו בדיון: תמר כפיר (מ"מ י"ר), איליה גולדמן, דורית הוכנר, עדנה פרדו, דוד ויינברג, אברט סעdown*, רותי פרום אריאנה/ רענן אמויאל, כרמית פינץ קדמי / רפי אלמליח, נחום פلد/ איילת קרואס, חלל זוסמן/ ניר אנגרט, עמרם ריטוב, אברהם דובדבני, איתמר בן דוד / אליו בן ארי.

*לא נכח בהצבעה

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 524 בתאריך 24.12.13



פרוטוקול ישיבת ולנט"ע מס' 528

מיומ 11.02.14, י"א באדר א' התשע"ד

הישיבה התקיימה באסטניט בית וגן, רח' הפסגה 8, שכונת בית וגן, ירושלים.

סדר היום:

- .1. אישור פרוטוקול
- .2. תמ"א 35: עדכון התמ"א
- .3. 101-0054130: מרכז העסוקה אורות
- .4. ג/16: שכונה מוזחת בעליבען
- .5. 102-0074732: שכונות ד' ו' רמת בית שמש
- .6. תאב/121842: שימוש חורג לגני ילדים ברוח' אוסישקין 7, תל אביב
- .7. תמ"א 13/13: תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למრחב הכרמל וחופיה

2. **תמי"א 35:**

מטרת הדיוון: חמשך דין בדו"ח המלצות

חברי ולנט"ע נוכחים:

גב' בינה שורץ - יי"ר, מנהלת מינהל התכנון
גב' תמר כביה / מר דורון דרוקמן - מ"מ יי"ר, מינהל התכנון
גב' איריס האן / מר יואב צלנקר / מר מנחים זלוטקי - מ"מ נציג השר להגנת הסביבה
גב' דורות הוכנר - נציג שר התשתיות הלאומית
גב' עדנה פרדו - נציג שר הביטחון
גב' אורנה להמן - נציגת שר התעשייה
מר אבנر שעדון - מ"מ נציג ראש הממשלה
מר רענן אמייאל - מ"מ נציג שר התקלאות
מר ירון ארוגו / מר רפי אלמליח - מ"מ נציג שר הכלכלה מטעם משרד התקירות / רמי^י
גב' עינת גנון / מר נחום פלד - נציגת בעלת הקשרה בשיכון ובניה
מר הל זוסמן - מ"מ נציג רט"ג
מר נתן אלונטי - סגן ראש העיר תל אביב
מר עמיר ריטוב - ראש מועצה אזורית לב השרון
מר אברהם זובזני - נציג המוסדות המיישבים
מר איתמר בן דוד - נציג 'ארגון הגי'

nocחים נוספים בדיוון:

אמיר רשות - משרד האוצר
אורית נבון - משרד התעשייה
רנטה בן מיכאל - משרד הביטחון
איрист פרנקל כהן - ראש תחומי תכנון, משרד רוח"מ
דוד דשן - רשות מקרא<י> ישראלי, משרד הפנים
אור אבנוי - האגף למינהל כווניציפלי, משרד הפנים
גיא קפלן - סגן מתכנתת מחוז מרכז
רונן סגל - סגן מתכנתת מחוז חיפה
עלי פורטי - סגן מתכנתת מחוז דרום
אורנית מרגנסטרון - לשכת התכנון, מחוז תל אביב
ערן פיטלסון - ייעץ למרכז השלטון המקומי ופורום ה-15
יהוותן גולני
סזאר יהודקין - עמותת "במקום"
מוthy קפלן, ארי כהן, נעמה רינגל, רן דרסלר - צוות התכנון
שחר פוני - רשות העתיקות
עומר כהן - המטה לתכנון אחראי
אלון שם-טוב, יעל סלמוני, שמעון בר שמעון, רעות יהודית עמית, מיכל מריל, אורנה נידם, רמה חייט, ארז שעני,
שרה לב, אבנر שדה, אורי גדרון - מינהל התכנון
אפרת דון חייא, דרורי שפירא - יועץ משפט, משרד הפנים
ערן אבנוי - מזכירות המועצה הארץ-ישראלית

רקע:

בЋ' לחchatת המועצה הארץ-ישראלית מדצמבר 2012 בדבר המלצות לעדכון תמי"א 35 בנושא המrkמים הירוניים, מטרת הדיוון היא המלצה למועצה הארץ-ישראלית על מתווה לעדכון תמי"א בהמשך להמלצות הולנט"ע בישובתיה מיום 26.11.13, 28.5.13, 21.5.13, 30.4.13, 11.6.13 ו- 1- 26.11.13 בו דנה בדו"ח המלצות (להלן דוח D').
טרם הדיוון נשלחו לחבריו הוועדה המטמכים המתוקנים ע"פ ההחלטה הקודמת, בכללם דוח'ת המלצות המעודכן, טיותות הוראות,لوحות ונספחי התמי"א, תקצר ההמלצות, תשritis שינויים וכן מצגת המפרטת הצעות נוספתות של מינהל התכנון לעדכון התמי"א.

מהלך הדיוון:

מנהלת מינהל התכנון :

הrukע להמלצות הנוספות של מינהל התכנון :

- א. קשיים משפטיים לעניין הגדלת שיעורי הגמישות בתמ"ם באמצאות tam"a 35 – והצעה חלופית לעדכונה.
 - ב. קבלת העורות והתייחסויות מפורטות ממשרדי ממשלה ומגורמים אחרים.
 - ג. אושרה במשרלה הצעת חוק לקידום הבניה במתחמים מודפים לדירות, בהמשך לעדכון יעד המשרלה לתכנון מגורמים מ-60,000 ל-86,000 יח"ד לשנה.
- אנו נמצאים במסבך בנושא הדיור ויש צורך להשתש בכל הכלים העומדים לרשותנו: תכנון מהיר באזורי שונים ויצירת מגוון של היחידות דיור בשיטות התקשרות שונות. חלקנו כמוסד תכנון אמן קטן יחסית, אך עליינו לאפשר את שימוש היעדים. בכוונתנו למנף את מיקוד המאץ גם לטיפול בנושאים מורכבים כמו התאחדות עירונית ופרויקטים של פינוי-בנייה.
 - בבסיס ההצעות לעדכון התמ"א עומדים עקרונות אלו: קיבוע מעמדה של התמ"א כמובילה ועדכנית, המייצרת שיח תכנוני ועקרוניים תכנון המבטיים מדיניות אפשרית וכוללת מנוגני גמישות פנימיים; התמודדות עם משבר הדיור תוך שמירת עקרונות הפרישה הרחבה; צמצום קונפליקטים מרחביים, סטירות ואי וDAOות באמצעות בחינה של התמ"א מול מגמות התכנון השונות, ותיאום מוקדם ביניהן.

פירטה את ההצעות לעדכון התמ"א ביחס להמלצות הולנת"ע:

1. **לבטל את ההצעה לקבוע בתמ"א הוראה, המתyiיחסת למרקם העירוניים במחוז מרכז, המגדילה את אחוז הגמישות שנקבע בתמ"מ, זאת עקב קשיים משפטיים שהועלו ביחס להמלצת הולנת"ע לקבוע הוראה**
.11.
2. לאפשר בהוראות התמ"א לאשר תכנית התואמת את הוראות הגמישות הקבועות בתמ"מ, גם אם היה גולשת גבולות המרכיב העירוני. אפשרות זו תחול בכל המחווזות ותוינה באישור המועצה הארץית ותוץ ציון קווים מוחדים לשיקול דעת.
3. לקבוע גמישות מובנית בתמ"א, על פייה ניתן **סמכות למועצה הארץית לעדכן גבולות של מרכיב עירוני** (הגדלה והקטנה), לאחר שהשתכנע כי לא נפגע העיקרון המרחבי הקבוע בתמ"א של פרישת שטחי הפיותה והשתחים הפתוחים. עדכון הגבולות יעשה במקרים חריגים ויוגבל לשיעור של עד 2% משטח המרכיב.
4. **לבטל את המלצת הולנת"ע שהחילה גם על מחוז מרכז את הכלל המאפשר חריגה מעיקרונו צמידות הדופן בתכנית מתאר מחוזית חדשה.**
5. **לבטל את הצורך באישור המועצה הארץית לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א עבור תכניות נקודתיות התואמות תמי"ם שתכליתן מחייבת מיקום בשטח הפتوוח (כגון מבנים קלאליים, מתקני תשתיות, תחנות תזרוק ושירותי תיירות). לנושא זה, ציינה כי בין השנים 2013-2011 אושרו בולנת"ע 73 מתוך 75 תכניות שהגיעו לאישורה לפי הסעיף האמור. מדובר במקרה, כיוון שעקרונות השמירה על צמידות הדופן הוטמעו במערכות התכנון.**
6. **תוספת יחידת דיור שלישית בנהלות מושבים.** בנושא זה גיבש שר הפנים מדיניות שעיקרה – צמצום היקף הבניה למגורים ביישובים כפריים במטרה לצמצם את משicket האוכלוסייה החוצה מהעיר. עמדת שר היא כי אין לאפשר תוספת יח"ד במושבים. בהיבט המוצע, טרם גיבוש המדיניות ע"י שר, סבר הוצאות המוצע של המשרד כי יש מקום לתוספת זו וכן גם החלטה הולנת"ע בעדכון קודם. לאור מדיניות

השר אנו פותחים את הנושא לדין נוסף בועדה. לנושא זה קיימות ארבע חלופות עיקריות:

- א. **תוספת ייח'ד שלישית** בתנאים שנקבעו, למעט במחוז מרכז, בו תיגרע ייח'ת הדיוור מיתרת היחידות ע"פ לוח 2.
 - ב. **תוספת ייח'ד שלישית** בתנאים שנקבעו, למעט במחוז מרכז, חיפה וירושלים בהם תיגרע ייח'ת הדיוור מיתרת היחידות ע"פ לוח 2.
 - ג. **תוספת ייח'ד שלישית** תתאפשר במחוזות צפון ודרום בלבד.
 - ד. השארת המצב המאושר לפי תמ"א 35 – ללא תוספות.
7. **לצמצם מכלולי נוף חדשניים** שהוצעו ע"י הולנת"ע המיעזרים קושי מול מגמות תכנון של הרחבות ישובים ואזרחי תעשייה וכן תכנון תשתיות שונות, דוגמת טורבינות רוח. בסך הכל מוצע מצטום מ-1,569,000 1,476,085 דונם שהוצעו ע"י צוות התכנון ל-1,350,000 1,350,000 דונם בתמ"א המאושרת.
8. **לעדכן את צפי האוכלוסייה** ביישובים המיוחדים מנהמיה, מגדל ומטולה.
9. **לענין ישובים כפריים** שאינם מופיעים בלוח 2, להוציא סעיף גמישות המאפשר למועצה הארץ לאשר חריגה בהיקף מצומצם ממספר ייח'ות הדיוור המתאפשרות ע"פ הטלבה שהוכנה, ולעדכנה מעת לעת.
10. **לערוך תיקונים נקודתיים בתשريع** בגבולות מרכיבים עירוניים באזוריים הבאים: אל שאגור, ינוח גית, ירכא.

לאחר הצגת הנושא, נשמעו **עמדות מזומנים שנכחו באולם**:

נציג המטה לתכנון אחראי טען כי פתרון מצוקת הדיוור אינו נועץ בהרחבת מרכיבים עירוניים אלא בהתחדשות עירונית ובניצול המרכיבים הבנויים.

פרופ' ערן פיטלסון – יועץ למרכז השלטון המקומי:

- החומר לדין הגיע מאוחר מדי ובאופן לא פורמלי ולא ניתן להתכוון לדין בצורה כזו. בסיסי הנתונים אינם מוסכמים והמספרים שהוצעו בדיון זה אינם אלו שהוצעו בדיונים קודמים. לאור זאת, מבקש שלא לקבל החלטות בדיון זה.
- לא ניתן להשוות בין מרכיבים בתמ"א 35, המהווים אזרחי חיפוש ולכל אפשרות גמישות, לבין ייעודי קרקע בתכניות אחרות.
- לענין חובת צמידות דופן בתכניות נקודתיות, יש לבחון את כלל ההליך ולא רק את מספר האישורים שניתנו בסופו של דבר. אישור המועצה הארץ מווה אלמנט הרתעה המונע הגשת תכניות החורגות מהכלל.

יהונתן גולני:

- בדחית ייעדי האוכלוסיה מ-2020 ל-2030 יש לראות כוונחת הפריפריה. זה מוביל להגברת גודש הפיתוח במרכז וכשהמרכז כובר עוד כוח, יכולת הפריפריה להתחרות איתנו הולכת ופוחתת. ידוד הבניה הכספי בפריפריה לא יביא לחיזוקה.
- פריצת גבולות המרכיבים העירוניים תביא לפגיעה קשה בשטחים הפתוחים, ששמירתם היא מעקרונות היסוד של תמ"א 35.
- ההצעה לפיתוח בשולי הערים תפגע בהתחדשות העירונית ובחיזוק מרכזי הערים.
- העדכוון לתמ"א מכוון לחלופת "עסקים כגיל", שנדחתה כבר בתכנית "ישראל 2020".

▪ בתמ"א מורגש חוסר בנהיותם ובאמירויות נחרצות והוא מונחת ע"י מגמות הרוחות הציבור.

לאחר מכן, נערך דיון של חברי הוועדה. להלן עיקרי הנושאים שנדרשו:
גבולות המרכיבים העירוניים:

- **ראש צוות התכנון** ציין כי בעבודת הצוות בנושא הדיור נדרש ייחדות הדיור הייתה מקיפה ויסודית וכללה את סוכני השינוי השונים, לרבות החלטות הממשלה. עמדת צוות התכנון מוצגת בדו"ח ד' 2 והינה מאוזנת וכוללת גמישיות רבות המאפשרת שינויים מרחיקי לכת ביחס לאפשרויות הפיתוח השונות. המרכיבים העירוניים מהווים אורי חיפוש, מעבר לעתודות התמ"ם, וקיימת אפשרות לתוספת של שירות אלפי ייחדות דיור ללא פריצתם. הצוות החלץ על חריגת מתוחם המרכיב העירוני במחוזות צפון ודרום בלבד, לאחר שהשתכנע בחשיבותו לכך. שוק הדיור זוקק לוודאות תכנונית, ברגע שמאושרת אפשרות לחריגת מהרכיב העירוני תוסר הוודאות התכנונית. מציע להרחיב את סעיף 16.1 (סעיף מקני'ם) כך שתאפשר לוועדה מהזיהה באישור המועצה הארצית לעורך תיקונים נקודתיים בגבולות מרכיבים עירוניים הנחוצים מבחינה תכנונית ושאים פוגעים בשטחים ערכיים.
- **מספר חברי וועדה הטרפו** לעמדזה זו וטענו כי אין מקום לפריצת גבולות המרכיבים העירוניים מהטיענים הבאים: אין צורך במישות זו על בסיס המידע הקיים וע"פ עדות צוות התכנון, מחוזות תל אביב ומרכז של משרד הפנים, השלטון המקומי וארגונים חברתיים; פריצת הגבולות תוביל לחוסר ודאות תכנונית, ספקולציות בקרקע וכואס בשוק הדיור; בנייה בשולי הערים אפשרית גם בתחום תחומי המרכיבים העירוניים; משמעות הגמישות המוצעת היא פגיעה באלפי دونמים של שטחים פתוחים במחוזות ירושלים, מרכז ותל אביב; הצעה זו פוגעת באיזון הנדרש שבין הפתוח בשטחים הפתוחים בשולי הערים, לבין קידום ההתחדשות העירונית והיא מעודדת פיתוח בזבני בקרקע.
- **邏輯**, תמכו מספר חברי וועדה בהגדלת הגמישות בתמ"א לעד 2% משטח המרכיב העירוני מטעמים אלו: הממשלה פועלת במספר דרכים לצמצום משביר הדיור מעבר לצעדים תכנוניים, וכי לאפשר לממשלה לפעול יש צורך לתת לה את הגמישות המתאימה; המועצה הארצית היא שחקן אחד בשרשראת הייצור של הדיורות וعليה לאפשר עד כמה שניתו את הגדלת מספר ייחדות הדיור; מלאי ייחדות הדיור המאושרת כיוון אינו מספק ויש צורך מלאי גدول "על המדרך" כדי שניתו יהיה אפשר מдинיות של ניהול מקרקעין ע"י המדינה ולשוק את הדיורות באופן הדורתי לשוק; ללא גמישות מספקת יכולו זוםים המחזיקים בקרקע מסויימת להעלות את המחרירים; עדכון התמ"א נעשה אחת למספר שנים ויש צורך לתת מענה כבר עתה לצרכים עתידיים.
- **曩יגת שר הבינוי והשיכון ונציג רשות מקרקעי ישראל** סברו כי הגמישיות המוצעות אינן מספקות ויש להסיר את המגבלה של עד 2% בתיקון גבולות המרכיבים כדי שנייתן יהיה לעמוד ביעדי הממשלה. ציינו כי קיימים שישים עצומים בקידום תכניות למגורים במוסדות התכנון והשיטה הנורו להקמת ייחדות הדיור לאחר הפרשות לצרכי ציבור והתחשבות בחסמים השונים קטן יחסית. צוין כי בלימת אפשרויות הפיתוח בשולי הערים לא תביא לקידום ההתחדשות העירונית, כיוון שזו סוגייה נפרדת שגם לה יש חסמים וקשיים רבים.
- **曩יגת השר להגנ"ס** ציינה כי הם מבינים ומחוויכים לעידי הממשלה שיצטרכו לקבל ביטוי בתחום העיר ומחוץ לה. עם זאת, מצד שני, יש איזון שחייב לשמר עליו בין גידול עירוני לפני חז' לבין התחדשות עירונית מבפנים.

תוספת ייחידת דיר שלישית:

- ראש המועצה האזורה ללב השרון ציין כי תוספת ייחידת הדיר השלישית היא קריטית עבור המגור החקרי והמושא כבר סוכם בין צוות התכנון, מינהל התכנון, מרכז השלטון המקומי ופורום 15 הערים הגדולות. בין השאר, הוסכם על מגבלות ליישום תוספת ייחידת הדיר באזורה המרכזי. החשש הגובל מפני תוספת אדירה של ייחידות דיר במושביםינו אכן נכון והתוספת תהיה קטנה יחסית ותתרפרס על פני שנים רבות. הפגיעה בערים לא נובעת ממושבים אלא מישובים פרבריים ומיעצות מקומיות הסמוכות לערים.
- מספר חברי הצטרפו לעמדת זו. צוין כי חשוב לוודא שהקמת ייחידת הדיר השלישית לא תפגע באופי החקרי של היישובים. נציג רשות מקראיע ישראל ציין כי התוספת צריכה להינtnן דווקא במרכז הארץ, המופיעין ביישובים עירוניים חזקים, ומשכך החשש מפגיעה ביישובים אלו הוא נזון.
- נציג 'ארגון הגל' ציין כי תוספת זו עלולה לפגוע בערים הסמוכות וכי המשמעות הכוללת של מהלך זה עדין אינה ברורה, לרבות לנושא הכשרת עבירות בנייה.

צמצום המכולולים הנופיים:

- מספר חברי טענו כי אין לקבל צמצום של מכוללי נוף שסומנו לאחר בדיקה מעמיקה לטובות כוונות תכנוניות בלבד (כגון היישוב רמת ארבל שנדרה ע"י המועצה הארץית והנמל היבשתי, שרק נבחן בשלב זה). הקונפליקטים באזוריים אלו קיימים מAMILא, לאור אופיים של השטחים, והאינטרס הנופי צריך לבוא לידי ביטוי כחלק ממכלול השיקולים. צוינו כי המכולולים הנופיים הם תרומה סביבתית גדולה של התמ"א. לעניין זה, ביקש נציג 'ארגון הגל' לקבל מסמך שבו הנמקות לצמצומים המוצעים בשטחי המכולולים הנופיים.
- מאידך, טען כי סיכון המכולולים הנופיים הנרחבים עלול להוות חסם להרחבת ישובים ולהקמת תשתיות שונות ובכך גם לפגוע בפיתוח הפריפריה. הוצע לאפשר גמישות גם בגבולות המכולולים הנופיים.

תכניות נקודתיות שאינן צמודות דופן:

- מספר חברי הציעו להשאיר את ההוראות הקיימות בנושא, המחייבות את אישור המועצה הארץית, מהטעמים הבאים: צמידות דופן היא עיקרון יסוד של tam"א 35; מדיניות המועצה הארץית בנושא חיללה לכל הרמות התכנוניות ואף לעורכי התכנוניות ולכן תכניות רבות לא הגיעו כלל אל שולחן המועצה הארץית; ביטול הצורך באישור המועצה הארץית עלול לגרום הן לפגיעה בשטחים הפתוחים וחן לפגיעה באפשרות התווית תשתיות עתידות; הסרת מגבלה זו עלולה להגדיל משמעותית את העומס המוטל על הוועדות המחויזות.
- נציגת השר להגנת הסביבה הציעה לאפיקן טיפוסים של תכניות/ מבנים עבורים לא תבוטל חובת אישור המועצה הארץית, דוגמת תחנות תדלק ושירותי תיירות.

נושאים נוספים:

- נציג רשות מקראיע ישראל טען כי יש לאפשר פיתוח שאינו צמוד דופן בתמ"מ גם במקרים מרכז כדי לנצל את פוטנציאל הקרקע לבניה (למשל בכפר סבא צפון).
- נציג רשות מקראיע ישראל תמן בעדכו צפי האוכלוסייה ביישובים המיוחדים וביקש להגדיל את הגמישות המוצעת בטבלת היישובים החקריים שאינם בלוח 2 ב-5% נוספים במחוות צפון ודרום בכל המרקטים, למעט שמור ארצי. מאידך, טען נציג 'ארגון הגל' שאין צורך בגמישות נוספת ובהגדלה של היישובים החקריים ויש לתת עדיפות בשעה זו לערים בפריפריה ולא ליישובים הפרבריים.

- לענין צפיפות הדירות, ביקשה נציגת שר הבינוי והשיכון לבטל את מגבלות הצפיפות המקסימלית הקבועה בתמ"א, כיוון שתכניות רבות לפינוי-בינוי חורגות מוגבלת זו ; לעורוך את חישוב הצפיפות לצפיפות ברוטו ולא לצפיפות נטו - זאת בין השאר בשל השימושים הנוספים הנדרשים בקרקע (בקשת שמשמעותה יוצג בפני המועצה הארץית) ; למחוק את המילה עיתית מסעיף 12.2 ס'ק 2 ח' בחוראות התמ"א, כדי לאפשר הפתחה קבועה בצפיפות הדירות בפריפריה על מנת למשוך אליה אוכלוסייה חזקה. נציג רשות מקרא*ישראל* חטרף לבקשה זו וביקש אף למחוק את הסיפה של הסעיף: "ובלבך שוכנע מוסד התקנון כי יתאפשר עיבוי עתידי". נציג 'ארגון האג' התנגד לבקשת המאפשרות הפתחה בצפיפות הדירות וצין כי זו מתכונת לשימוש בזבוני בקרקע.
- נציג שרת הבריאות ציין כי במקביל לתוספת ייחidot הדירות יש צורך בהבטחת איכות בנייה ואיכות חיים לתושבים.
- נציג שר התעשייה ציינה כי בניית פרבריות מבקשת על מנת מענה הולם של תחבורה ציבורית וכי יש צורך בבחינה של מכללי הנוף המוצעים על רקע תשייט Tam"a 42 לתשויות התחבורה היבשתית.
- נציג שר הביטחון ביקשה כי בסעיף 7.1.2.1.7 לעניין מתקן בייחוני שיש כוונה לפניו יובהר כי מוסד התקנון שיוסמך לתקן בשטחים אלו יהיה מהוויז או ארצי.
- נציגי ראש הממשלה ציינו כי הממשלה הכרעה בין פיתוח לשימור. קיים משבר בשוק הדירות ולכון יש צורך בפיתוח.
- נציג שר האוצר ציין כי המשרד משתמש בצדדים מגוונים לטיפול בשבר הדירות. סבורים כי צריך קראקע מתוכננת שתהיה זמינה לשוק הדירות היות ונדרש מלאי תכוני שיאפשר גמישות.
- מספר חברים העירו כי בעדכון התמ"א ניתן דגש רב מדי לנושא תוספת ייחidot הדירות, בעוד שהtam"a הינה תכנית משולבת, העוסקת מכלול נרחב של נושאים והאיזונים ביניהם.
- מספר חברים בקשו שלא לקבל החלטה בדיון זה, אלא לתת שמות להעברת מסמכים מסודרת ומטפיך זמן לצורך לימוד החומר לעומקו.

לאחר מבחן, הצעה הולנית"ע בשתי הצעות החלטה:

הצעות היו"ר:

- בפני הולנית"ע ההצעה הבקשה לתקן המלצותיה במספר נושאים. לאחר שדנה בנושא ההחלטה כללה:
1. לבטל את ההצעה לקבוע הוראה בתמ"א המגדילה את אחוז הגמישות שנקבע בתמ"מ במקומות עירוניים במחוז מרכזו.
 2. לאפשר בחוראות tam"a לאשר תכנית התואמת למיניות הקבועה בתמ"מ, גם אם היא גולשת מוגבלות המרכיב העירוני. אפשרות זו תחול בכל המחווזות ותוונתא באישור המועצה הארץית ותוך ציון קווים מינחים לשיקול דעת.
 3. לעניין ההצעה לקבוע גמישות מובנית בתמ"א, על פייה תינתן סמכות למועצה הארץית לעדכן גבולות של מרכיב עירוני ללא שייפגע העיקרונות המורחבי הקבוע בתמ"א של פרישת שטחי הפטוח והשטחים הפתוחים - חברי הוועדה יעבירו בהקדם את התייחסויותיהם למוגבלות הגמישות המוצעת של עד 2% משטח המרכיב העירוני והנושא ייבחן בהתאם לכך.
 4. לבטל את המלצת הולנית"ע מיום 26.11.13 שהחילה גם על מחוז מרכזו את הכלל המאפשר חריגה מעיקרונו צמידות הדופן בתכנית מתאר מתחזית חדשה.

5. לבטל את הצורך באישור המועצה הארצית לפי סעיף 3.1.3 לتم"א עבור תכניות נקודתיות למבנים חקלאיים ולמתקני תשתיות. תכניות אחרות (כגון תכניות לתchanות תדלק ולשירותי תיירות) יידרשו לאישור המועצה הארצית.
6. בישיבת המועצה הארצית יידונו חלופות השונות לאפשרות של תוספת יחידת דיר ששית בנחלות במושבים.
7. חברי הוועדה יעבירו את התייחסותיהם לנושא להצעה של צמצום מכלולי הנוף בהקדם, על מנת להגיע להסכמות עד לישיבת המועצה הארצית.
8. לעדכן את צפי האוכלוסייה בישובים המיחדים כללהן: מנוחה (3,000), מגדל (5,000) ומטולה (10,000).
9. לעניין יישובים כפריים שאינם מופיעים בלוח 2, להוסיף סעיף גמישות המאפשר למועצה הארצית לאשר חריגת בהיקף מצומצם ממספר ייחידות הדיר המתאפשר ע"פ הטלחה, ולעדכנה מעט לעת.
10. לעורך תיקונים נקודתיים בתשريع בגבולות מוקמים עירוניים כפי שהוצע בדיון.

הצעת נציגת שר להגנת הסביבה:

הולנת"ע סבורה כי לא ניתן להמליץ לעת זו בפני המועצה הארצית על ההצעות לתיקון המלצותיה הקודומות מהטעמים הבאים:

1. לא הוצגו נתונים התומכים בהגדלת הגמישות בנושא גבולות המוקמים העירוניים, וחינוי אינו נדרש ע"פ נתוני צוות התכנון ומוחוזת מרכז ותל אביב של משרד הפנים.
2. לא הוצגו הוראות ותשريعים מתוקנים בפני הוועדה.

بعد הצעת היו"ר: 9

بعد הצעת נציגת שר להגנת הסביבה: 4

מנועים: 2

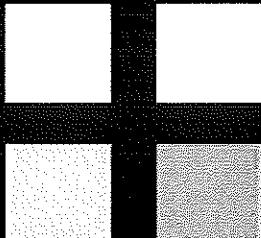
הצעת היו"ר התקבלה.

נציגת שר הבינוי והשיכון ונציג רשות מקרא ע"י ישראל הסתייגו מסעיף 4 להצעת היו"ר לעניין ביטול האפשרות לחrigga מעיקרו צמידות הדופן בתכנית מתאר מתחזית חדשה במחוז המרכז.

מינהל התכנון
משרד הפנים

תמי"א 35 ליוי, מעקב ועדכון

דו"ח שלב ד' 2:
הצעות לעדכון התמי"א
נובמבר 2013



اري כהן, ירון טוראל, מוטי קפלן

**מינISTRY
OF THE INTERIOR**

משרד הפנים

תמ"א 35

ליוי, מעקב ועדכון

דו"ח שלב ד' 2:

הצעות לעדכון התמ"א

כסלו תשע"ד - נובמבר 2013

ארי כהן, מוטי קפלן, ירון טוראל

צוות העדכו

ראשי צוות

אדד' ארי כהן

מוטי קפלן

אדד' ירון טוראל

יעצמים

פרופ' אמנון פרנקל

נן חקלאי

פרופ' יונה גינזבורג-גרשוני

פרופ' מאיה חושן

פרופ' ראובן ח'מairo'

ד"ר עמר אידלמן

ד"ר ד'אן מארק דופור-דרור

פרופ' דורון בלשה

איןיג' שמואל ذקר

איןיג' אלן גוליק

לאה שלו, שירלי מלכי, ניצן גלברט

ד"ר חיים צבן

פרופ' יוסף שלחט

נן דרסלר

אדד' נעמה רינגל

הקדמה

מוגש בזאת ל侔צת הארץית הדו"ח לעניין בחינת הצורך בעדכון תם"א 35, הנשען על התוצאות והתובנות אשר פורטו בדו"חות הקודמים, כמתוחייב מסעיף 18.3 בהוראות תם"א 35. דו"ח זה מסכם את עבודתו עד כה של צוות העדכון, ומביא את המלצות ה奏ות לשינויים בכניםאים השונים בתמ"א 35. צוות העדכון החל בעבודתו במרץ 2008 וביסס את מחקרו על נתוני 2007. בשליהו יולי 2011, נדון בولנט"ע שלב ד' 1 ובו המלצות עקרוניות לעדכון התמ"א.

צוות ניצל את פרק הזמן שחלף מאז דין זה ועד שליהו 2012 לבחינת חלק מן הנתונים שעמדו לפני ולהערכתו ועיוון מחודשים בסוגיות שונות. אירועים ציבוריים וחוויות ממשלה שונות חיבו את צוות התכנון לבחן מחדש חלק מהמלצותו.

בדצמבר 2012 הוצגה בפני המועצה הארץית המלצה לעדכון התמ"א בכל הנוגע למתקנים הירוקניים. הוצג ניתוח עתודות הקרקע בתכניות המתאר המחוויות בדגש על מחוז מרכז. בהחלתה קבעה המועצה כי יבוצעו שלמותות ותאמים מול גופים שונים וכי המלצות לעדכון יבואו לדין בולנט"ע בהתייחס למכלול הנושאים בתמ"א.

לאחר סדרת תאומים מול הגופים השונים, גובש דו"ח ד' 2 אשר כלל את פרוט המלצות העקרוניות והציג את מכלול המלצות המפורטות. בין השאר, כלל הדו"ח את המלצות לעניין הגדלת מלאי התכנון בכלל ובמרכז הארץ בפרט, בהתייחס ל-17 מתחמי הפיתוח שהוצעו על ידי נציגי רשות מקרא ע"ש ישראל.

דו"ח ד' 2 הוגש לדין בולנט"ע באפריל 2013. הולנט"ע קיימה שלושה דיונים בדו"ח המלצות והחליטה על קיום סדרת FAGIOT עבודה עם נציגי השלטון המקומי, המועצות האזוריות והמקומיות, מהנדסי ערים, נציגי משרדיה וממשלה אחרים. מטרתן של FAGIOT אלה הייתה בחינה משותפת של המוצע והחסר בדו"ח ד' 2.

דו"ח זה (ד' 2 המעודכן), מביא את מכלול המלצות המחליפ את המלצות העקרוניות שבדו"ח ד' 1 ואת המלצות המפורטות שבדו"ח ד' 2. המלצות אלה הינן המלצות העדכניות למשך המקבב והבקרה הראשון של תם"א 35, שהחל במרץ 2008. מכלול עדכני זה של המלצות מקיים קשת רחבה של נושאים CIAOT לתכנית מתאר ארץ משלבת לבניה, לפיתוח ולשמור: יחסית מרכז פריפריה, סוגיות המטרופולינים, ערים וכפרים, עירוניות והתחדשות עירונית, שחיקת המלאי התכנוני, שטחים פתוחים ומורשת תרבותית. בדו"ח שלהן מරוצחות המלצות המפורטות של הצוות לשינוי ולעדכון הראשון של התמ"א, הן באשר לתיקון ההוראות, התשריטים ונספחי התכנון והן באשר לשינויים בפרק אמצעי המדיניות.

מבנה הדו"ח

חלקן העיקרי של הדו"ח הינו המלצות הצוות לשינוי ועדכון התמ"א. כמו כן נכלל בדו"ח פרק הכלול מסמכי מדיניות במספר נושאים נבחרים.

תודתנו לרון דרஸLER ונומה רינגאל אשר נטלו חלק בדיונים, וסייעו רבות בהכנות מסמך זה.

תמר כפיר, יעל סלומון ואילן שם טוב, מלויים ומנהים את העבודה הליווי והמעקב מטעם מינהל התכנון לכל אורך הדרך, תרמו רבות מידעיהם ומניסיונם, והיו שותפים מלאים בתהליכי החשיבה, בהעלאת רעיונות וגבישם המלצות. אמן חביבים להם תודה عمוקה.