מינהל התכנון

עקרונות לעריכת תכנית כלל עירונית להתחדשות

גירסא 1.0

אדר ב' תשפ"ד | אפריל 2024

דברי פתיחה

מדריך זה נכתב במטרה לסייע בשלבי ההכנה והקידום של תכניות כלל עירוניות להתחדשות מגרשית וכן תכניות מכוח סעיף 64(ב) לחוק. תכניות אלה מהוות נדבך נוסף בארגז הכלים התכנוני, תוך מתן מענה למבנים טעוני חיזוק בפני רעידות אדמה, בעקבות החלטת המועצה הארצית על סיום תוקפה של תמ"א 38.

העבודה על המדריך קודמה בסיוע לשכות התכנון המחוזיות והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, וכללה ניתוח תכניות בשלבי קידום שונים, מיפוי סוגיות רוחב וגיבוש הנחיות בנוגע לאופן עריכת המסמכים.

תכנית כלל עירונית להתחדשות, אשר מאפשרת הוצאת היתר בניה לאחר אישורה, נדרשת לעמוד ברמת הפירוט הנדרשת ולייצר ודאות ושקיפות ביחס לכללים החלים בכל מגרש. מתוך כך, המדריך מפרט הנחיות בנושאים שונים ומגדיר מסגרת וכללים עבורם.

לאור היקפה של התכנית והמורכבות בה, אנו ממליצים על קיום שיח מקדים בין לשכת התכנון, צוות התכנון והועדה המקומית, וזאת בטרם הגשת התכנית לקליטה.

אנו מקווים שהמדריך יהיה לעזר בקידום התכניות המצויות כיום בתכנון, ולאלה שיקודמו בהמשך.

חברי הצוות המקצועי:
אורית צבר, עו"ד דרורי שפירא, עו"ד ניצן בן ארויה, עו"ד תדמור עציון, ד"ר מיכל מיטרני, ורד ספיר חוף, עו"ד שרון מונטיפיורי גילן, אדר' שירי פרידמן.

המדריך נערך בשיתוף פעולה עם לשכות התכנון המחוזיות, אגף מטרו והסעת המונים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

תודה לכל מי שהקדיש זמן ותשומת לב להעיר ולהאיר.

מטרת המדריך

מטרה ראשית:

לשמש כלי עזר בשלבי ההכנה והקידום של תכניות כלל עירוניות*

להתחדשות משני סוגים:

- תכניות כלל עירוניות להתחדשות המגרש הבודד ("התחדשות מגרשית").
- תכניות מכוח סעיף 64(ב) לחוק - לעניין זה תצא הרחבה נוספת בהמשך.

המדריך מהווה נדבך נוסף בארגז הכלים התכנוני, תוך מתן מענה למבנים טעוני חיזוק בפני רעידות אדמה, בעקבות החלטת המועצה הארצית על סיום תוקפה של תמ"א 38.

מטרות משנה:

- מענה לסוגיות רוחב.
- הטמעת ידע ושפה אחידה.
- הנחיות משפטיות אחידות.
- דגשים ביחס לעקרונות "תכנון חושב רישוי".

*** מסמך זה בחן תכניות ברמה הכלל עירונית בלבד.**

מבנה המדריך

חלק ראשון רקע והנחיות כלליות	**עמ' 5**
חלק שני הנחיות לעריכת תכנית כלל עירונית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ("התחדשות מגרשית")	**עמ' 11**
חלק שלישי עקרונות לעריכת תכנית מכוח סעיף 64(ב)	**עמ' 32**

לאורך המדריך מופיע סרגל התמצאות בהתאם לפרקים השונים

רקע והנחיות כלליות > התחדשות מגרשית > תכנית כוללת מכוח 64 (ב)

מינהל התכנון

חלק ראשון

רקע והנחיות כלליות

היערכות לפקיעת תמ"א 38

החלטות המועצה הארצית בנוגע לפקיעתה של תמ"א 38

1. ביום 5.11.19 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.22. במסגרת ההחלטה ניתנה אפשרות לועדות המקומיות להאריך את תוקפה של תמ"א 38 בתחומן עד ליום 18.5.25 בכפוף לעמידה בשני תנאים מצטברים:
   - הועדה המקומית קיבלה החלטה עד ליום 1.5.22 לפיה היא מעוניינת בהארכת התמ"א.
   - הועדה המקומית הגישה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, או תכנית לפי סעיף 64(ב) לחוק, או תכנית מתאר החלה על שטח משמעותי מהישוב או על שכונה, וזאת עד ליום 1.5.22.

2. ביום 5.4.22 התקבלה החלטה להארכת המועדים בהחלטה בשנה נוספת, כך שתוקפה של התמ"א יפוג ביום 1.10.23.

3. ביום 20.4.23 קיבלה המועצה הארצית החלטה להאריך את המועד להגשת תכנית מחליפה לתמ"א 38 במס' ועדות מקומיות כמפורט בהחלטה.

4. ביום 2.1.24 קיבלה המועצה הארצית החלטה* לעדכן חלק מהמועדים בהחלטה מיום 20.4.23.

ביום 1.10.23 פקעה תמ"א 38, למעט באותן ועדות מקומיות אשר קיבלו ארכה לעמוד בתנאים עד ליום 1.8.24.
במרחבי תכנון אשר עמדו בתנאים שנקבעו בהחלטות המועצה הארצית, תחול התמ"א עד ליום 18.5.26 או עד מועד אישור התכנית המחליפה (לפי המוקדם).

תיקון 139 לחוק התכנון והבניה

פורסם ברשומות ביולי 2022 ומהווה מסגרת מחליפה לתמ"א 38. תיקון החקיקה מאפשר לועדה מקומית לקדם בסמכותה תכנית לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה.

*** למידע נוסף:**
https://www.gov.il/he/Departments/publications/reports/tama38_decision_council

רקע

חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה הינו משימה לאומית אשר הוגדרו עבורה מספר מסלולי קידום סטטוטוריים.

	תמ"א 38	סעיף 23 לתמ"א 38 / תכנית להתחדשות מגרשית	סעיף 64 (ב)	תיקון 139
עקרון מנחה	תכנית מתאר ארצית מפורטת לחיזוק מבנים	התאמה של עקרונות תמ"א 38 למרחב התכנון / תכנית להתחדשות המגרש הבודד.	תכנית כוללת להתחדשות עירונית	תיקון חקיקה מחליף לתמ"א 38
תחולה	מגרש בודד	ברמת המגרש הבודד, השכונה והעיר*	כלל עירונית	מגרש בודד עד מקבץ
מוסד תכנון המוסמך לאשר	ועדה מקומית	ועדה מחוזית / ועדה מקומית בהתאם לסמכות	ועדה מחוזית	ועדה מקומית
סוג התכנית	היתר מכוח התמ"א	מפורטת (שמכוחה ניתן להוציא היתרים)	מתארית או מתארית ומפורטת (שמכוחה ניתן להוציא היתרים)	מפורטת (שמכוחה ניתן להוציא היתרים)
דגשים מרכזיים	• עוסקת במגרש המגורים בלבד. • פקעה ביום 1.10.23 למעט באותן רשויות כמפורט בהחלטות המועצה הארצית.	• תכנית מכוח סעיף 23 מחליפה את הוראות תמ"א 38 בתחום התכנית. • חייבת להיות מפורטת. **לאור פקיעת התמ"א הכוונה במדריך זה לתכנית כלל עירונית המאפשרת הוצאת היתר ברמת המגרש הבודד ("התחדשות מגרשית").**	• חלה על כל תחום העיר (אך אינה חייבת לכלול אמירה תכנונית לגבי כל העיר). • קובעת אזורים מתאריים להתחדשות מתחמית, ואזורים בהם ניתן להוציא היתר בניה בכפוף לקיומה של תכנית מפורטת לפי 145(ז). • מקנה סמכויות לועדה המקומית לאשר תכניות תואמות לתכנית הכוללת במגרשים הכוללים מבנים טעוני חיזוק.	• הקניית סמכויות לכל ועדה מקומית לאשר תכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה: סעיפים 62א(א)(24)-(21).

*** מסמך זה עוסק בקנה המידה הכלל עירוני בלבד.**

סוגי תכניות

	תכנית לפי סעיף 23 / תכנית להתחדשות "מגרשית"	תכנית לפי סעיף 64 (ב) : תכנית כוללת להתחדשות עירונית
מהות	התאמה של עקרונות תמ"א 38 למרחב תכנון.	תכנית כוללת להתחדשות עירונית. מוגדרת בהוראות חוק התו"ב ומיועדת לחול (גם) על מבנים טעוני חיזוק ע"פ ההגדרה בסעיף 70א לחוק.
סוג	תכנית מפורטת (שמכוחה ניתן להוציא היתרים)	תכנית מתארית או מתארית ומפורטת (שמכוחה ניתן להוציא היתרים)
תחולה	**מבנים טעוני חיזוק כהגדרתם בסעיף 70א:** **"מבנה הטעון חיזוק":** בנין הנמצא במגרש המיועד לפי תכנית גם למגורים, ש-70% לפחות משטח הבנייה הכולל הקיים שלו משמש כדין למגורים, ובכלל זה לשטחי שירות למגורים, ושמתקיימים בו כל אלה: (1) מתקיים בו אחד מאלה: • ניתן היתר לבנייתו לפני יום י"ב בטבת התש"ם (1 בינואר 1980); • ניתן היתר לבנייתו בין יום י"ב בטבת התש"ם (1 בינואר 1980) ליום ז' בטבת התשמ"ה (31 בדצמבר 1984), וניתנה חוות דעת מהנדס מבנים כהגדרתו בסעיף 1ג266 כי לא נבנה בהתאם לתקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר; (2) לא בוצעו בו, לפי היתר, עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר; (3) הוא בן שתי קומות מעל פני הקרקע לפחות, ויש בו ארבע יחידות דיור שנבנו לפי היתר לפחות; לעניין זה, תובא בחשבון קומת עמודים, אך לא תובא בחשבון קומה עליונה ששטחה פחות ממחצית שטחה של הקומה שמתחתיה; *** עוד לעניין התחולה בתכניות להתחדשות מגרשית בעמ' 14.**	
הרחבת תחולה	ניתן לכלול בתכנית נושאים נוספים בכפוף לעמידה ברמת הפירוט הנדרשת בתכנית מפורטת.	ניתן לכלול בתכנית מבנים ושימושים נוספים בשים לב כי סמכות הועדה המקומית לאשר תכניות מפורטות התואמות לתכנית הכוללת תחול רק במגרשים הכוללים "מבנה טעון חיזוק".

סוגי תכניות

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי תיקון 139

הגם שמסמך זה **אינו עוסק** בתכניות לפי תיקון 139, מצאנו לנכון להבהיר מספר עקרונות מנחים ביחס אליו:

- תיקון 139 הינו החקיקה המחליפה לתמ"א 38 והוא הקנה סמכויות לועדה מקומית לקדם תכנית בסמכותה במגרשים הכוללים "מבנה טעון חיזוק" כהגדרתו בסעיף 70א.
- החוק מפרט הוראות ביחס למסלולים השונים ובכלל זה, קביעת המסלול שבו יחודש אותו מבנה (חיזוק או הריסה ובניה מחדש), היקף הזכויות שיוקצה (אשר נגזר מהבנוי בפועל כדין), הוראות בינוי ועוד.
- הוראות החוק מאפשרות קביעת שטח ושימוש ציבורי מתוך הסל שהוגדר, כאשר על הועדה המקומית להגדיר את השימוש הציבורי הספציפי והצורך בו לעת הדיון בהפקדת התכנית.
- בהתאם לכך, קידום של תכנית לפי תיקון 139 בקנה מידה שכונתי או כלל עירוני **אינו מומלץ** והוא יכול להיעשות רק במקרה בו נבחנה העמידה בכל הוראות החוק, ובכלל זה קביעת המסלול במסגרתו יחודש כל מבנה, הגדרת זכויות הבניה ביחס לבנוי בפועל כדין, הגשת חוות דעת מקצועיות מחויבות (מהנדס עיר ומהנדס מבנים), קביעת השימוש הציבורי הספציפי, הצורך בו ועוד.

עיקרי תיקון 139:

- ✓ הקניית סמכויות לכל ועדה מקומית לאשר תכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה: סעיפים 62א(א)(24)-(21).
- ✓ אפשרות להוספת צורכי ציבור במבנה המגורים בהיקף ובהתאם לשימושים שהוגדרו.
- ✓ חבות בהיטל השבחה בשיעור של 25%.

היקפי הזכויות המותרים:

עד 400%	הריסה ובניה
עד 500%	הריסה ובניה באיחוד מגרשים
עד 200%	מסלול חיזוק
עד 400%	מסלול הריסה ובניה והוספת שטחי בניה במגרש אחר
עד 200%	מסלול חיזוק והוספת שטחי בניה במגרש אחר

היחס לתיקון 139

היחס בין תיקון 139 לתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38:

1. במגרש בו חלה תכנית לפי סעיף 23 אשר אושרה **טרם** תיקון 139 : **התיקון לא חל.**

2. במגרש בו חלה תכנית לפי סעיף 23 אשר הוחלט להפקידה **טרם** תיקון 139 : **התיקון לא חל** (סעיף 70ח(1)).

3. במגרש בו חלה תכנית לפי סעיף 23 אשר הוחלט להפקידה **לאחר** כניסתו לתוקף של תיקון 139:
   - באותו מרחב תכנון יחול גם תיקון 139 וגם התכנית לפי סעיף 23. ניתן לבחור באיזה מתווה מבין השניים יקודם המגרש הספציפי.
   - הועדה המקומית רשאית להעדיף את התכנית לפי סעיף 23 (סעיף 70ט(ב)).

תכנית לפי סעיף 64 (ב) לחוק ביחס לתיקון 139 לחוק:

תכנית כוללת לפי סעיף 64 (ב) מחליפה את תיקון 139 בתחום אותו מרחב תכנון.

יחס לתכנית מתאר כוללנית

1. מומלץ כי תכנית כלל עירונית להתחדשות ("התחדשות מגרשית" או מכוח סעיף 64 (ב)) תיבחן ביחס לשלד הרחובות, המוקדים והדופן הפעילה כפי שהותוו בתכנית המתאר הכוללנית, תוך קבלת החלטות מושכלות ביחס להיבטים בהם תואמים לתכנית המתאר, ולהיבטים בהם חורגים ממנה, בשים לב למועד אישור הכוללנית ומידת הרלוונטיות שלה.

2. במקרה של תכנית מתאר כוללנית בהליכי תכנון, מוצע לסנכרן בין הקיבולת וחלוקת המתחמים המוצעת במסגרתה, לבין המוצע בתכנית הכלל עירונית להתחדשות.

3. תכנית לפי סעיף 64 (ב) יכולה להוות עדכון לתכנית מתאר כוללנית מאושרת.

מינהל התכנון

חלק שני

הנחיות לעריכת תכנית כלל עירונית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

("התחדשות מגרשית")

דגשים מרכזיים

- **העדיפות הינה לתכנון מתחמי** אשר מסתכל על האזור בראיה כוללת, מאפשר יצירת שטחי ציבור, שכלול רשת הדרכים והמעברים, בחינת מאפייני הבינוי, העצים, התשתיות והציפוף המיטבי.

- **התחדשות מגרשית מהווה כלי משלים** חשוב אשר נותן מענה למקומות בהם אין אפשרות או עדיפות לתכנון מתחמי, ולצד זה, תורמת לשמירה על המרקם והמגוון העירוני.

- התחדשות ברמת המגרש הבודד יכול שתהיה ע"י הריסה ובניה מחדש או ע"י חיזוק. המסלול המועדף להתחדשות ברמת הבניין הבודד הינו מסלול **הריסה ובניה**, אשר מביא לחידוש מלא של המבנה והתשתיות בו. **יש לוודא כי התכנית מתמרצת מסלול זה**.

- היות ותכנית התחדשות ברמת המגרש הבודד אינה יכולה לייצר מגרשי שצ"פ ושב"צ, **ההעמסה שלה על התשתית העירונית צריכה להיות מוגבלת**.

- יש **לבחון את עוצמת הבינוי הראויה (מבחינת צפיפות וגובה) ברמת המגרש הבודד**, בשים לב כי ההתחדשות המתחמית היא זו שראוי שתייצר את עוצמות הבניה, לצד תועלות ציבוריות.

- לאור ההיקף והמורכבות של תכנית כלל עירונית להתחדשות מגרשית, מומלץ לקיים **שיח מקדים** בין לשכת התכנון, צוות התכנון והועדה המקומית על מנת לקבל עמדה עקרונית ודגשים.

דגשים מרכזיים

אפשר :

- לקבוע את תחולת התכנית בהתאם למוגדר בסעיף 70א לחוק. הרחבת תחולה מעבר לשנת 1984 צריכה להיעשות על סמך שיקולים תכנוניים, במקרים ספציפיים וייחודיים. **ראה עמ' 14.**

- לקבוע קומה ציבורית בכפוף לקביעת השימושים, מיקומם, השטח שיוקצה והליך ההקניה (בשים לב להוראות החוק והפסיקות בנושא). יש לערוך בדיקה פרוגרמתית אשר תצביע על הצורך בהיקף השטחים ובשימושים שנקבעו. **ראה עמ' 15-16.**

- להוסיף שימושי מסחר ותעסוקה כשימוש נלווה (עד 15%) ולסמן אותם באופן מפורש בתכנית. **ראה עמ' 17.**

- לקבוע הרחבת דרך וזכות מעבר בכפוף לכללים. **ראה עמ' 18.**

- לקבוע חובת כתב שיפוי.

- לשקול בקשות להוצאות עריכת תכנית בהתאם לסעיף 69(א)(12) לחוק.

- לקבוע הוראות בנוגע לתלת מימד בכפוף לעמידה בדרישות החוק בנושא.

לא ניתן לקבוע הוראות בנושאים הבאים:

- קרן תחזוקה.
- דיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית.

מדובר בנושאים אשר נדרש לסמן עבורם את הזכויות התוספתיות.

מדובר בתכנית "מתלבשת" שאינה משנה את פריסת ייעודי הקרקע המאושרים.

לא ניתן לדחות קביעה של ייעודי קרקע והפקעות לשלב הרישוי. אלה נושאים המחויבים להיקבע בתכנית.

היות ותמ"א 38 פקעה לא ניתן להפנות אליה. במידת הצורך ניתן להטמיע הוראות מכוחה במסגרת התכנית הכלל עירונית.

תחולת התכנית

מהותה של התכנית הינה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה לאחר פקיעת תמ"א 38, והיא מהווה נדבך נוסף בארגז הכלים להתחדשות עירונית. מתוך כך, כבסיס לתכנון נדרש מיפוי של מבנים טעוני חיזוק בתחום הקו הכחול.

<u>הנחיות:</u>

- היות והמחוקק מצא לנכון להגדיר מהו מבנה טעון חיזוק (סעיף 70א) מומלץ להיצמד להגדרה זו לעניין תחולת התכנית.

- הרחבה מעבר לשנת 1984 צריכה להיעשות במשורה על בסיס מיפוי, בחינה פרוגרמתית, מתוך שיקולים תכנוניים או מטעמים מיוחדים.

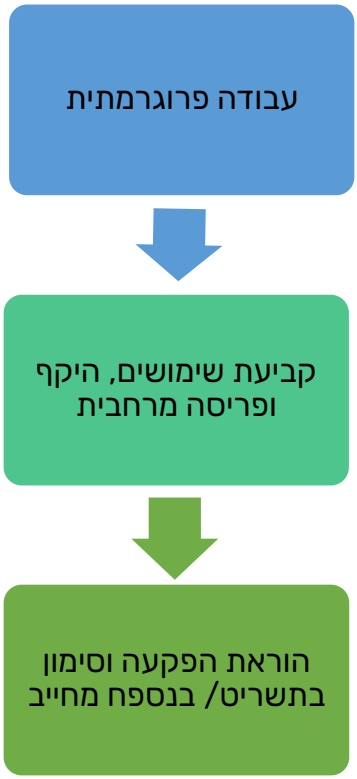
- הוספת מבנים שאינם למגורים (כגון מסחר ותעסוקה) אינה מומלצת ועלולה לסכל תכנון מתחמי עתידי או אפשרות לעירוב שימושים בהם. הרחבה שכזו, ככל ונכללת בתכנית, צריכה להיעשות באופן נקודתי תוך הנמקה של הצורך התכנוני.

- יש להגדיר את תחולת התכנית תחת סעיף ייעודי בפרק 4.

קומה ציבורית מבונה

ההצדקה להפרשה לצרכי ציבור מתוך קניין פרטי צריכה להיות מבוססת בראש ובראשונה על צורך פרוגרמתי מובהק. על מנת לאפשר הפרשה של שטח ציבורי מכוח תכניות כלל עירוניות להתחדשות מגרשית, נדרש לפעול בהתאם להנחיות הבאות:

<u>הנחיות:</u>



- קביעת השימושים המותרים, היקף ההקצאה והפריסה המרחבית, צריכים להיות מלווים בעבודה פרוגרמתית אשר מצדיקה את השטחים הציבוריים המבונים המוצעים בתכנית. מתוך כך, ככלל לא יהיה מקום לסימון גורף (של מתחמים או רחובות שלמים) כמחייבי הפקעה היות ומדובר בזכות קניינית.
- המגרשים בהם יש דרישה להקצאת קומה ציבורית מבונה נדרשים להיות מסומנים בתשריט או בנספח מחייב אחר על מנת לייצר את השקיפות הנדרשת בעת קביעת הפקעה.
- נושא ההקצאה לצרכי ציבור נדרש לקבל ביטוי ברור במסגרת התכנית ולא ניתן להותיר שיקול דעת בנושא לשלב הרישוי.
- מוצע כי הוספת קומה ציבורית מבונה תתאפשר רק במסלול "הריסה ובניה", וזאת לאור המורכבות בהוספתה למבנה קיים במסגרת מסלול חיזוק (מורכבות הנובעת הן מעבודות החיזוק, והן מהצורך בהפרדת כניסות והקצאת שטחי חצר).
- הגדרת השימושים הציבוריים תהיה ברורה וסגורה, ללא אפשרות הרחבה עתידית וללא שימוש במילים "כגון", ו"כדומה"*. ניתן לקבוע סלי שימושים (ראו הנחיות בעמ' הבא).
- הקניית השטח הציבורי תעשה באמצעות הפקעה. יש לוודא סעיף הפקעה בתכנית (ראו נוסח מוצע בעמ' הבא)

* להרחבה ראו הנחיות מינהל התכנון בנושא "תכנון חושב רישוי"
https://www.gov.il/he/Departments/policies/planning-licensing

קומה ציבורית מבונה

הנחיות להוראות התכנית:

סעיף שימושים:

פירוט השימושים המותרים. ניתן לקבוע סלי שימושים (למשל: חינוך, תרבות, רווחה, דת). ראוי לצמצם את הרשימה על סמך הבדיקה הפרוגרמתית.

פרק 4:

קביעת הוראות ביחס למיקום, וכן הוראות בינוי ביחס לממשק עם הרחוב, הפרדת כניסות, מניעת מטרדים, הקצאת חצר ועוד.

טבלה 5: ציון השטח אשר יוקצה עבור השימוש הציבורי.

פרק 6:

קביעת סעיף הפקעה: "השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית".

קביעת סעיף רישום: "השטחים המיועדים לקומה ציבורית יועברו לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, וירשמו במרשם ע"ש הרשות המקומית".

מסמכים נוספים:

- פרוגרמה.
- סימון המגרשים בהם יש דרישה לקומה ציבורית מבונה בתשריט, בנספח המתחמים או בנספח מחייב אחר.

קביעת כללים להפרשת שטח ציבורי במקרה של איחוד וחלוקה בתכנית נוספת:

במסגרת תכנית כלל עירונית להתחדשות מגרשית, ניתן לקבוע כללים להפרשת שטח ציבורי במקרה של איחוד מגרשים ומהלך נוסף של תכנית איחוד וחלוקה.
לשם כך, נדרשת קביעה במסגרת התכנית הכלל עירונית בנוגע להיקף השטח הציבורי שיופרש ולשימושים הציבוריים המותרים.

חזית פעילה

היות ומדובר בתכנית הנשענת על ייעודי הקרקע והשימושים התקפים, יש לסמן באופן ברור הוספה של שימושים מסחריים מכוח תכנית זו ולפעול בהתאם להנחיות הבאות:

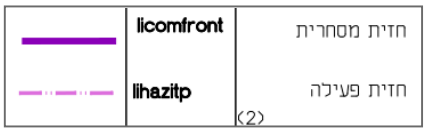
הנחיות:

- בתכניות כלל עירוניות להתחדשות ניתן להוסיף שימושים מסחריים אשר יתווספו לשימושים המותרים מכוח תכניות תקפות. היקף השימושים המסחריים שניתן להוסיף הינו עד 15% מסך זכויות הבניה למגורים ("שימוש נלווה"). שימוש בהיקף רחב יותר מחייב סימון ייעוד מעורב בתשריט.
- קביעת השימושים ופריסתם צריכה לנבוע מתוך שיקולים תכנוניים ולקבל ביטוי מפורש בתשריט או בנספח מחייב. במידה ומוצעים שימושים מסחריים בלבד יש לסמן "חזית מסחרית". במידה והשימושים המותרים כוללים שימושים ציבוריים ומסחריים יש לסמן "חזית פעילה".
- הגדרת השימושים המסחריים תהיה ברורה וסגורה, ללא אפשרות הרחבה עתידית וללא שימוש במילים "כגון", ו"כדומה". ההגדרה יכולה להיות כללית ("מסחר", "תעסוקה"), או לפרט רשימת שימושים מותרים. במידה וישנו שימוש שמבקשים למנוע ניתן לציין אותו באופן ספציפי (לדוגמא: מסחר למעט בתי אוכל). אין צורך לפרט שימושים אינהרנטיים*. אין להפנות לאישור הועדה המקומית ביחס לשימוש הספציפי.
- במקרה של מבנה הכולל מגורים קיימים בקומת הקרקע מוצע לבחון את הישימות (מבחינה תכנונית ומשפטית) של קביעת חזית מסחרית במסלול חיזוק.
- מוצע לבחון את הצורך בקביעת הוראת יחס לפיה התכנית אינה פוגעת בשימושים מסחריים מאושרים מכוח תכנית תקפה.

אמצעי היישום:

- פירוט השימושים המותרים, הוראות בינוי ביחס למיקום, הממשק עם הרחוב ועוד בפרק 4.
- במידת הצורך ניתן לקבוע סעיף מניעת מטרדים בפרק 6.
- תשריט או נספח מחייב ובו סימון של החזית המסחרית / הפעילה.

הנחיות סימון מתוך נוהל מבא"ת



* להרחבה ראו הנחיות מינהל התכנון בנושא "תכנון חושב רישוי"
https://www.gov.il/he/Departments/policies/planning-licensing

דרך וזכות מעבר

באופן עקרוני, תכנית כלל עירונית להתחדשות איננה המנגנון המתאים להרחבת דרכים או לקביעת זכות מעבר, וזאת לאור קנה המידה שלה, הישענותה על ייעודי הקרקע המאושרים והיעדר מדידה. על כן, מקומות אשר זוהו במסגרת התכנון ככאלה שיש בהם חשיבות לשכלול והרחבת רשת הדרכים, רצוי שיתוכננו במסגרת תכנון מתחמי. במידה וישנה הצדקה להתערבות ברשת הדרכים הקיימת במסגרת התכנית, יש לפעול בהתאם להנחיות הבאות:

דרכים ושבילים המיועדים להפקעה

- המנגנון הנכון לקביעת שטח המיועד להרחבת דרך או מעבר ציבורי הוא **הפקעה**. מנגנון זה מייצר את ההבחנה בין שטח בייעוד ציבורי לשטח בייעוד סחיר.
- יש לוודא שבכל מגרש ומגרש תהיה **שקיפות** ביחס לכללים החלים עליו. היבט זה הינו מהותי, היות ומדובר בהפקעת קניין פרטי.
- **כאשר רוצים לקבוע בתכנית כלל עירונית הפקעה לטובת שבילים ו/או הרחבת דרכים, יש לפעול באופן הבא:**

  הוראה בתכנית + סימון בתשריט או בנספח מחייב.

- יש לכלול סעיף הפקעה. מוצע לקבוע כי ייעוד הדרך או השביל ייכנס לתוקפו רק לעת המימוש.

זכות מעבר (זיקת הנאה)

- **שימוש בזכות מעבר לטובת הרחבת דרכים**: הרחבת דרך באמצעות זכות מעבר היא החריג לכלל. השימוש בה אינו מומלץ וצריך להיעשות רק במידה ומוסד התכנון שוכנע כי לא ניתן להפקיע.
- **קביעת זכות מעבר לטובת יצירת קישוריות ומעברים בין מגרשים**: זכות המעבר צריכה להיקבע בתכנית ולא ניתן לדחות את קביעתה לשלב הרישוי. היקף ורוחב זכות המעבר יוגדרו בהוראות התכנית והיא תסומן בנספח מחייב. לצד זה, ניתן לקבוע הוראת גמישות - מוגדרת ומוגבלת, אשר תאפשר דיוק של המיקום בתחום אותו המגרש בשלב הרישוי.

שימור

<u>הנחיות:</u>

שימור הינו נדבך מרכזי בזהות המקומית ובמאפייני המקום.

היות ותכנית כלל עירונית להתחדשות אינה בוחנת באופן פרטני את מאפייני המבנה והמגרש הבודד, ומכיוון ששימור במהותו נדרש לבחינה פרטנית כזו, **מוצע להחריג מבנים לשימור מתכניות התחדשות כלל עירוניות.**

לצורך זה ניתן לקבוע כי התכנית לא תחול על מבנים הכלולים בתכנית שימור מופקדת או תקפה, בפרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה או ברשימת שימור תקפה - **הכל ביום ההחלטה על הפקדת התכנית הכלל עירונית להתחדשות מגרשית**.

במידה ובאותו מרחב תכנון ישנם מבנים לשימור, אך לא קיימת רשימת שימור או תכנית שימור, מומלץ לבחון הכנת רשימת שימור כתנאי לקידום התכנית.

יובהר כי לא ניתן להותיר שיקול דעת להחרגה או להוספה של מבנים לשימור בשלב הרישוי.

<u>הנחיות:</u>

הוראה בפרק 6 בסעיף "שימור":

"תכנית זו לא תחול על מבנים לשימור כהגדרתם בתכנית השימור העירונית/ בפרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה / ברשימת השימור.

במקרה של הפניה לרשימת שימור יש לצרף את הרשימה (הרלוונטית ליום ההחלטה על הפקדת התכנית) כנספח מחייב.

נושאים נוספים

תמהיל

- היות ומדובר בתכנית כלל עירונית בעלת השלכות רוחב משמעותיות, ראוי לבחון ולהתייחס במסגרתה לתמהיל יח"ד הקיים והעתידי.
- מוצע לשקול תמהיל שונה למסלול חיזוק ולמסלול הריסה ובניה, לאור יכולת ההשפעה המועטה על שינוי התמהיל הקיים במסלול חיזוק.

גודל מגרש

- מוצע להגדיר גודל מגרש מינימלי לטובת מימוש התחדשות ברמת הבניין הבודד.
- מוצע להחריג מהתכנית מגרשים קיימים גדולים ולבחון את התכנון הראוי בהם, באופן אשר יביא לייעול השימוש בקרקע, להוספת שימושים, לחיזוק רשת הדרכים וכד'.

איחוד חלקות

- ניתן לאפשר איחוד של מספר חלקות **מצומצם** לטובת בניה משותפת או איגום כניסות לחניה. **לעניין איחוד חלקות והוספת שימוש ציבורי ראה עמ' 16.**
- ניתן לאפשר בניה בקיר משותף, ע"י קביעת קו ציבי אפס והוראות תפקודיות מתאימות.
- מוצע להגביל את מספר החלקות שניתן לאחד תוך קבלת זכויות מכוח התכנית, על מנת לא לייצר תא שטח אשר ראוי היה לתכנן באופן מתחמי.

סעיף 1.7: מסמכי התכנית

מסמכי ליבה:

- הוראות, תשריט מצב מוצע, נספח מתחמים – מעמד מחייב.
- נספח קיבולת (פרוגרמה ותשתיות) – לבחינה בהתאם למאפייני התכנית והמוצע במסגרתה ביחס לקיים בפועל.
- תרשימים מדגימים – מסמך רקע.

מסמכים נוספים:

- מסמכים הנדרשים לטובת ייצוג הקביעות התכנוניות, ככל ואלה לא מקבלות ביטוי בנספח מחייב אחר (לדוג' נספח מחייב להפקעות לדרכים, נספח מחייב ובו סימון המגרשים אשר תחויב בהם הקצאה ציבורית מבונה, רשימת שימור).
- ע"פ שיקול דעת ולפי העניין (לדוג' נספח התאמה לתמ"א 70).

סעיף 1.9: הגדרות בתכנית

- יש לצמצם הגדרות ולכלול בסעיף 1.9 רק את הנושאים הייחודיים לתכנית, המופיעים בהוראות יותר מפעם אחת.
- אין צורך להגדיר נושאים אשר מעוגנים בחקיקה.
- אין לכלול הגדרות שאינן עומדות בהוראות החוק או עומדות בסתירה לתכניות בהיראכיה גבוהה יותר.
- אין לכלול הוראות תכנוניות אשר מקומן בפרק 4.
- מוצע לכלול הגדרה של מתחמי התכנון ושל נושאים תכנוניים כפי שהם באים לידי ביטוי בתשריט. לדוגמא:
"רחובות פעילים": רחובות אשר מחויבת בהם הוספה של שימושי מסחר וכן הקצאה של קומה ציבורית מבונה. מסומנים בתשריט כ"חזית פעילה".

נתוני 2.3

- יש לבצע הערכה ביחס למספר יח"ד המלא שניתן לממש במסלול הריסה ובניה (המסלול המועדף), וממנו לציין היקף מימוש ריאלי.
- יש לפרט בהערה לטבלה את אופן החישוב ולציין כי מדובר באומדן בלבד.

עצים בוגרים

<u>רקע:</u>

בתכניות התחדשות כלל עירוניות, אשר המימוש שלהן ארוך טווח, המועד המתאים לבחינת נושא העצים הוא במסגרת הליך הרישוי.

מוצע לכלול בתכנית הוראה תפקודית* ביחס לנטיעת עצים. ראו דוגמא להלן.

<u>נוסח מוצע:</u>

שטחי חלחול ימוקמו בחזית המגרש, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה, ויפותחו כרצועת נטיעות.

*להרחבה נוספת על הוראה תפקודית ראו הנחיות מינהל התכנון בנושא "תכנון חושב רישוי"
https://www.gov.il/he/Departments/policies/planning-licensing

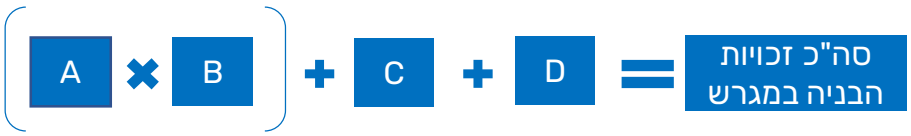
טבלה 5

בתכנית כלל עירונית להתחדשות מגרשית, מתאפשרת לרוב בחירה בין התחדשות המבנה הבודד באמצעות הריסה ובניה או באמצעות חיזוק. שימוש בשתי טבלאות מאפשר פישוט של הכוונות התכנוניות וקביעת הנחיות פרטניות עבור כל מסלול.

<u>הנחיות:</u>

- במערכת "תכנון זמין" התווספה אפשרות להזין שתי חלופות לטבלה, ועל כן בתכניות חדשות יש לערוך את טבלה 5 במערכת, ולא כנספח, אלא אם מתכנן המחוז הנחה אחרת.
- החלופה הראשית (חלק א') תייצג את מסלול הריסה ובניה, בהיותו מסלול ההתחדשות המועדף, והחלופה המשנית (חלק ב') תייצג את מסלול חיזוק.
- המערכת מאפשרת כיום הצגת שתי חלופות, ולכן במידה וקיימת חלופה נוספת (למשל מסלול של איחוד מגרשים), יש לבטא אותה באמצעות הוראה לטבלה.
- **על מנת להגביר את השקיפות כלפי הציבור יש לפשט ככל הניתן את פירוט הזכויות בטבלה, ולצמצם שימוש בהוראות והערות לטבלה.** מוצע להדגים את אופן חישוב הזכויות באמצעות תרגיל.

דוגמא לתרגיל:



A – השטח הנתון בין קווי הבניין
B – מספר הקומות הטיפוסיות
C – שטח קומת הקרקע
D – שטח קומת הגג, בכפוף לנסיגות

דוגמא לחלופות לטבלה 5 במערכת "תכנון זמין":



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

ייעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מוא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)				תניה-כלל בקך השטחים (%)
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי			
	גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת					45												

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

ייעוד	מספר מבנים מרבי בוא שטח	פרשטח- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	שטחי בניה בחלופה ב' (מ"ר)				גובה מבנה בחלופה ב' (מטר)	מספר קומות בחלופה ב'				קו בנין בחלופה ב' (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי - ימני	צידי - שמאלי	אחורי	קדמי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			200	30	50	(1) 60	(2) 30	6	3	3	2	2	5			

הליך פרסום לפני היתר

<u>רקע:</u>

- היות ומדובר בתכנית רחבת היקף, וכזו המשאירה מרחב ניכר של שיקול דעת לועדה המקומית בשלב הרישוי, **ברירת המחדל צריכה להיות פרסום טרם הוצאת היתר.**
- יצוין כי קביעה בתכנית האם הליך הרישוי כולל פרסום, משליכה על מועד גיבוש אירוע המס בכל הנוגע להיטל השבחה.

<u>אמצעי היישום:</u>

הוראה בפרק 6 בסעיף "תנאים בהליך הרישוי".

<u>נוסח מוצע:</u>

- הליך הרישוי יכלול פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה אם מצאה משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית, לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

קיבולת ושלביות

במסגרת הכנת התכנית יש לבחון את תוספת יח"ד הפוטנציאלית אל מול המענה לצרכי ציבור (בנויים ופתוחים), תחבורה ותשתיות.

היות ומדובר בתכנית כלל עירונית, אשר המימוש שלה ארוך טווח ודינמי, יידרש מעקב שוטף של הועדה המקומית אחר בקשות למידע, בקשות להיתר והמימוש בפועל.

<u>הנחיות:</u>

- מוצע לבנות את נספח הקיבולת ככלי עבודה עבור הרשות המקומית, תוך חלוקה למתחמי תכנון בהם יוצג היקף יח"ד הפוטנציאליות להתחדשות, תוספת יח"ד הצפויה, והגדרת שלביות מימוש ביחס לשטחי הציבור, הדרכים והתשתיות, תוך בחינת מצאי השטחים הקיים, לצד פעולות נדרשות לשדרוגם. רצוי שהחלוקה למתחמי תכנון תתבסס על חלוקת המתחמים בתכנית המתאר או חלוקה אחרת על סמך שיקולים תכנוניים.
- בהתבסס על נתוני נספח הקיבולת מוצע לבחון את הצורך בהגדרת שלביות בהוראות התכנית.

תוקף התכנית

- **מוצע לבחון סעיף פקיעה על מנת לתמרץ מימוש ולתקף את הקביעות התכנוניות לאורך ציר הזמן.** לדוגמא בסעיף 7.2: תוקף התכנית ל – X שנים מיום אישורה (בתום X שנים התכנית בטלה וזכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה). הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה, ב - X שנים נוספות, לאחריהן תפקע התכנית.
- **היות ומדובר בתכנית רחבת היקף אשר תהליכי ההטעמה והיישום שלה לוקחים זמן, מוצע להגדיר פרק זמן מספק למימושה.**

דגשים ביחס לעקרונות "תכנון חושב רישוי"

דגשים להוראות:

- ככלל, הנחיות עיצוב והוראות לפיתוח המרחב הציבורי צריכות לקבל ביטוי במסגרת הנחיות מרחביות. רק במידה וישנן הוראות עיצוב ופיתוח אשר רוצים לחייב, ניתן לכלול אותן בהוראות התכנית, תוך הבנה כי חריגה מהן יחייב הליך תכנוני נוסף.
- הוראות התכנית צריכות להיות מנוסחות בהתאם לכללי "תכנון חושב רישוי", כלומר בצורה תפקודית ולא מרשמית. למשל: במקום לקבוע הנחיות גינון קשיחות למרווח הקדמי ניתן לקבוע כי: "השטח המצוי בתווך שבין חזית המגרש לקו הבניין הקדמי יהיה פנוי מבינוי מעל ובתת הקרקע על מנת לאפשר בתי גידול אשר יאפשרו נטיעת עצים בוגרים".
- מוצע להימנע מהגדרת גובה קומה טיפוסית וגובה קומת כניסה. מדובר בהגדרות "קשיחות" אשר יחולו על כל המבנים הכלולים בתכנית, ולא ניתן יהיה לחרוג מהן. במידת הצורך, ניתן להגדיר את גובה המבנה המקסימלי בהתאם לנפחים המוצעים בתכנית.
- ניתן לייצר הבחנה בהוראות התכנית בין מסלול הריסה ובניה לבין מסלול חיזוק. למשל, במסלול חיזוק: "רכיבי החיזוק יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה".

הוראה תפקודית:
מה רוצים להשיג

הוראה מרשמית:
איך רוצים להשיג

להרחבה בנושא:
הנחיות תכנון חושב רישוי

תיאומים:

- ככל וקיימות מגבלות ידועות בתחום התכנית יש לסמנן בנספח רקע (למשל: רדיוסי מגן, אזור עתיקות, קרקעות מזוהמות).
- יש לתעדף ביצוע תיאומים עם משרדי ממשלה, גורמים עירוניים וגופים חוץ ממשלתיים בשלב התכנון, ולצמצם ככל הניתן דרישה לתיאומים בשלב הרישוי.
- תיאומים שיש הכרח לערוך בשלב הרישוי יש לקבוע כהיוועצות במסגרת הליך מסירת המידע להיתר. יש לשים לב כי לא הופכים גורם מוסר מידע לגורם מאשר. אין להפנות לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו אלא לאישור מוסד התכנון.

דגשים ביחס לתמ"א 70
(הועברה להערות הוועדות המחוזיות - טרם אושרה)

<u>רקע:</u>

תמ"א 70 למרחב תחנות המטרו במטרופולין גוש דן, הינה מהלך משלים לתכניות לקווי המטרו המהוות נדבך מרכזי במערכת הסעת המונים במטרופולין. מערכת המטרו כוללת שלושה קווים באורך כולל של כ- 150 ק"מ ו- 109 תחנות בתחומן של 24 רשויות מקומיות.

מערכת הסעת המונים צריכה להיתמך בסביבה עירונית איכותית, מוטת תחבורה ציבורית, על מנת לממש את מלוא הפוטנציאל הגלום בה. לאור זאת, תמ"א 70 מתווה את מדיניות התכנון במתחמי ההשפעה של תחנות המטרו תוך קביעת הוראות להכנת תכניות מקומיות במרחבי התחנות. התמ"א מאפשרת העצמת בניה וייעול השימוש בקרקע, תוך יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית.

כדי לממש את מטרותיה, התכנית קובעת הוראות והנחיות לתכניות שיקודמו בתחומה, בהתייחס בין השאר לנושאים הבאים: העצמת הבינוי, תמהיל שימושים מגוון, הגברת קישוריות ונגישות של המרחב לתחנות המטרו, וכן התייחסות לממשקים תחבורתיים עם תחנות הסעת המונים נוספות ואמצעי תחבורה משלימים. בנוסף כוללת התכנית הנחיות למענה לצרכי ציבור בנויים ופתוחים במרחב המצטופף, למאפייני המרחב הציבורי תוך מתן דגש להגברת הליכתיות, הנחיות בנושא דיור מכליל על מנת לעודד מגוון רחב של אוכלוסיות, הנחיות בדבר מדיניות חניה ועוד.

אחד הכלים המרכזיים להשגת מטרותיה של התמ"א הוא "**התכנון הכולל**": תכנית על שטח משמעותי, כמוגדר בהוראות התמ"א, אשר יכולה לתת מענה לעוצמות הבניה ועירוב השימושים הנדרש, לצרכי הציבור, ליצירת מרחב ציבורי איכותי ולקישוריות מיטבית באמצעות רשת הליכה ורכיבה צפופה.

תמ"א 70, אשר הועברה להערות הוועדות המחוזיות וטרם אושרה על ידי הממשלה, מגבילה וקובעת תנאים להוצאת היתרים מכוח תמ"א 38 ותכניות לפי סעיף 23 במרחבי ליבה ובטבעת הראשונה, זאת בהתאם למפורט בסעיף 2.4 להוראות התכנית ולסעיף 98 לחוק התכנון והבניה.



משרד אדריכלים "מנעד" – איור ע"י אדריכל רונן כינורי

קישור למסמכי התכנית:
https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005242136/310

דגשים ביחס לתמ"א 70
(הועברה להערות הוועדות המחוזיות - טרם אושרה)

<u>דגשים:</u>

תמ"א 70, כפי שהועברה להערות הוועדות המחוזיות וטרם אושרה בממשלה, קובעת הוראות לקידום תכנון מתחמי אשר יאפשר עוצמות בינוי ראויות בראיה תכנונית כוללת, תוך הבטחת שטחי הציבור הנדרשים, עירוב שימושים וחיזוק רשת הרחובות והשבילים. ככל ומקודמת תכנית להתחדשות מגרשית בתחומי תמ"א 70, יש לבחון האם הוטלו מגבלות על הוצאת היתרים מכוח החלטת המועצה הארצית על פי סעיף 98 לחוק, וכן מומלץ, לעת קידום תכנית בתחום תמ"א 70, לבחון את הנושאים הבאים:

- **מסמכי התכנית:** מוצע להטמיע הוראות רלוונטיות בתקנון התכנית, וכן לצרף מסמך התאמה לתמ"א 70. המסמך יכלול בין היתר: סימון תחום תמ"א 70 המוצעת, כולל טבעת ראשונה ושניה, מרחבי הליבה של התחנות ורחובות עירוניים ראשיים.
- **תחום התכנון:** מומלץ להחריג מתחום הקו הכחול מתחמי תכנון המקודמים במרחבי תמ"א 70, וכן אזורים שזוהו במסגרת התכנון כראויים לתכנון מתחמי.
- **היקפי בינוי:** מומלץ כי התחדשות מגרשית בתחומי תמ"א 70 תיבחן ביחס להיקפי הבינוי המינימליים בהתאם ללוח 1 בהוראות התמ"א (רח"ק מינימום ממוצע בהתאם לתחנת המטרו הרלוונטית והמיקום בטבעת ראשונה/שניה).
- **עירוב שימושים:** מוצע לבחון את התכנית להתחדשות מגרשית ביחס לתמהיל השימושים בהתאם ללוח 1 בהוראות התמ"א.
- **מרחב ציבורי:** תשומת הלב לכך שתמ"א 70 מבקשת לייצר מרחב ציבורי המעודד הליכתיות ברחובות והוראותיה כוללות התייחסות לרוחב מדרכה מינימלי והנחיות להצללת המרחב הציבורי. מוצע לבחון הנחיות בהתאם.
- **רחוב עירוני ראשי:** מסומן בתמ"א 70 ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר.
- **ציר ירוק:** מרחב עירוני פתוח והמשכי המסומן סכמתית בתמ"א 70, אשר מורכב מרצף שטחים ציבוריים פתוחים ומהווה חלק מהשלד העירוני הראשי בעיקר עבור תנועות רכות.
- **רשת הליכה ורכיבה:** התמ"א מגדירה רשת הליכה ורכיבה צפופה תוך הגדרת גודל בלוק מקסימלי.
- **מענה לצרכי ציבור בנויים ופתוחים:** מוצע לבחון מענה לצרכי ציבור בנויים ופתוחים ביחס לתוספת האוכלוסייה המוצעת בתחום תמ"א 70.
- **תקן חניה:** תמ"א 70 קובעת תקן חניה מופחת ביחס לקבוע בתקן הארצי והא יכנס לתוקף עם אישורה. מומלץ לציין בהוראות התכנית להתחדשות מגרשית כי לעת הוצאת היתר הבניה יחול התקן התקף באותה עת.
- **דיור מכליל:** תמ"א 70 מגדירה היקף דיור מכליל נדרש.

תשריט מצב מוצע

- סימון ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת.
- היחידה המקצועית* יכולה לפטור מעריכת מפה טופוגראפית ומחתימת מודד (סעיף 6.1 בנוהל מבא"ת**).
- התשריט ייערך על רקע קדאסטר ומוצע כי בהוראות התכנית יופיע פירוט של הגושים והחלקות.
- ניתן להוסיף מידע על גבי התשריט בהתאם לצרכים התכנוניים ולמידת הקריאות.
- ניתן לבחון שימוש בהנחיות מיוחדות לטובת סימון החלוקה למתחמי תכנון.
- יש להתייחס לתשריט ולנספח המתחמים ככלים משלימים לביטוי הגרפי של הכוונות התכנוניות.
- בתכנית להתחדשות "מגרשית" (למשל מכוח סעיף 23 לתמ"א 38) הקו הכחול יכלול רק את האזורים הרלוונטיים. ניתן שהקו הכחול יחול על כל מרחב התכנון ואזורים שהתכנית לא חלה בהם יסומנו כ"שטח שהתכנית לא חלה עליו".
- בתכנית לפי סעיף 64 (ב) התשריט יחול על כל מרחב התכנון.

* **"היחידה המקצועית"** הינה היחידה המנהלית המייעצת למוסד התכנון שבסמכותו לאשר תכנית: לשכת התכנון המחוזית או יחידת ההנדסה המקומית או אגפי תכנון במטה מינהל התכנון.

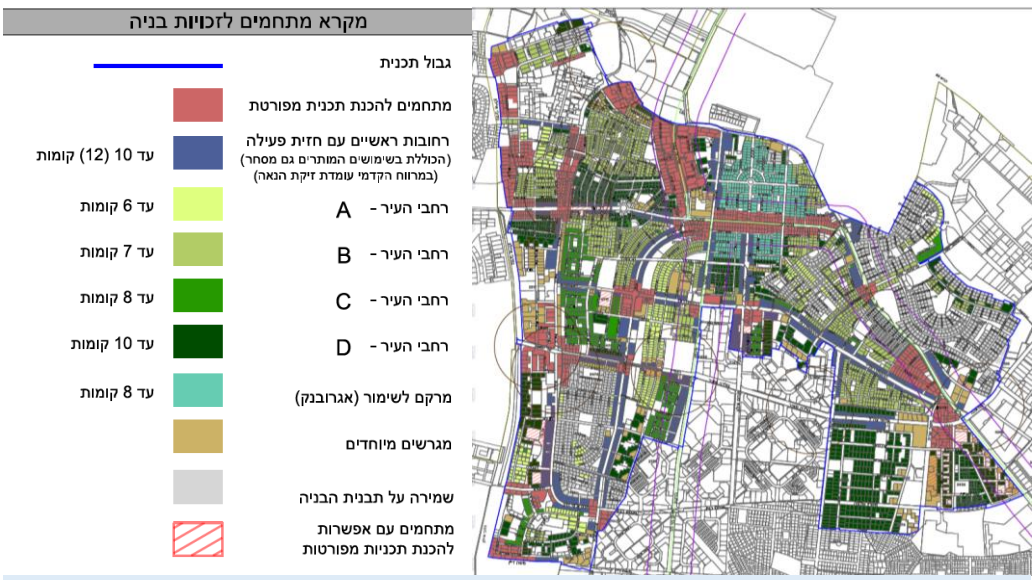
** **למידע נוסף :** נוהל מבאת

נספח מתחמים

הנספח המרכזי בתכנית, אשר מטרתו להציג את מתווה ההתחדשות שנקבע ביחס לכל מגרש. מטרת הנספח לאפיין את טיפוסי הבניה השונים ופריסתם במרחב התכנון, ולהתאים עבור כל אחד את מאפייני ההתחדשות ועוצמתם.

דגשים והמלצות:

- יש לסמן את החלוקה למתחמים בהתאם למתווים השונים, תוך הבחנה גרפית ברורה בין הקטגוריות.
- אין הכרח שכל טיפולוגית בנייה תקבל מענה נפרד. רצוי ומומלץ לצמצם קטגוריות.
- יש לשים לב שברור באיזו קטגוריה כלול כל מגרש. **מומלץ לכלול בנספח פירוט של המגרשים הכלולים בכל קטגוריה על מנת להגביר בהירות בשלב המימוש.**
- מוצע לציין בהוראות התכנית כיצד כל קטגוריה מסומנת בנספח המתחמים (בדברי ההסבר, בסעיף 1.9 או בפרק 4). יש להקפיד על אחידות המונחים בין הוראות התכנית לנספח.
- הנספח יכלול סימון של הנושאים התכנוניים הנוספים הבאים לידי ביטוי בתכנית (כגון: חזית מסחרית, קומה ציבורית, הפקעה), ככל ואלה לא סומנו בנספח מחייב אחר.



תכנית מס' 505-0464347 – ח/619 –תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים, חולון.
עורכי התכנית: איתן רונאל- דרורית לוי אדריכלים

תרשימים מדגימים

- מוצע לכלול כמסמך רקע אשר מטרתו להדגים בצורה פשוטה את כוונות התכנית ואת האפשרויות המוצעות במסגרתה.
- מטרת המסמך להגביר את השקיפות, הקריאות וההבנה של התכנית עבור הציבור הרחב.



תכנית מס' 603-0972307 – תכנית להתחדשות בניינים טעוני חיזוק ומיגון אשדוד
עורכי התכנית: גוטמן אסיף אדריכלים

מינהל התכנון

תכניות כוללת להתחדשות
מכוח סעיף 64 (ב)

הוראות סעיף 64 (ב)

(1) ועדה מקומית תכין תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום מרחב התכנון שלה ותגישה לוועדה המחוזית, ביוזמתה או אם מצאה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כי יש צורך להכין תכנית כאמור בתחום אותו מרחב תכנון; מצאה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כאמור, תודיע על כך לוועדה המקומית; הוועדה המקומית תכין תכנית כאמור, ותגישה לוועדה המחוזית בתוך 18 חודשים מיום ההודעה כאמור.

(2) תכנית כוללת להתחדשות עירונית תהיה תכנית מתאר מקומית החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי או על כל שטח היישוב שהתכנית חלה בתחומו, הכוללת הוראות לעניין מתחמים ואזורים להתחדשות עירונית והוראות לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ובכלל זה כל אלה:

(א) דרכים למימוש התחדשות עירונית באזורים ובמתחמים שונים, לרבות קביעת אזורים לתכנון מתחמי לפינוי בינוי וכן קביעת אזורים להתחדשות עירונית בדרך של חיזוק, חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש, ויכול שייקבעו לגבי אזור או מתחם כמה דרכים להתחדשות עירונית; לעניין זה, "תכנון מתחמי" – כהגדרתו בסעיף 70ז;

(ב) לגבי אזורים שבהם נקבעה התחדשות עירונית כאמור בפסקת משנה (א) –

(1)קביעת הוראות ותנאים למימוש התחדשות עירונית, ובכלל זה קביעת הנחיות בדבר שטחי קרקע מזעריים שיש לייעד לתחבורה, לחניה, לביוב ולתשתיות, לרבות התוויית הדרכים העיקריות בתחומה;

(2)קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצורכי ציבור או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה, לגבי ייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה; לעניין פסקת משנה זו, "צורכי ציבור" – כהגדרתם בסעיף 188(ב);

(3)קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בכל אחד מהייעודים, קביעת השטח הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע בכל ייעוד או בכלל הייעודים לרבות גובה המבנים, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור.

(3) תכנית כוללת להתחדשות עירונית כאמור בסעיף קטן זה יכול שתאפשר הוצאת היתר מכוחה בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר ובלבד שנקבעו הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 145(ז) בתכנית אחרת; בתכנית כוללת להתחדשות עירונית לא ייקבעו הוראות בעניינים המפורטים בסעיף האמור לגבי מגרשים מסוימים.

(4) שר הפנים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות בעניינים נוספים שיש או אין לכלול במסגרת תכנית כוללת להתחדשות עירונית כאמור בסעיף קטן זה.

הוראות סעיף 62 א (ה1)

(1) אישרה הוועדה המחוזית תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב), יראו תכנית מפורטת החלה בשטח שעליו חלה התכנית הכוללת להתחדשות עירונית כתכנית בסמכות ועדה מקומית, ובלבד שמתקיימים בה התנאים האלה:

(א) התכנית המפורטת חלה במגרש שבו נמצא מבנה הטעון חיזוק כהגדרתו בסעיף 70א;

(ב) התכנית המפורטת אינה סותרת את התכנית הכוללת להתחדשות עירונית; ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתכנית כאמור, על אף הוראות התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א), למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו;

(2) על ועדה מקומית המוסמכת לדון בתכנית מפורטת כאמור בפסקה (1) לא יחולו הוראות סעיף קטן (א)(21) עד (24), וכן הוראות סעיפים קטנים (א1) ו-(א2) לגבי מגרשים שנקבעו בעניינם הוראות לעניין התחדשות עירונית בתכנית כוללת להתחדשות עירונית והוראות סימן ד'.

משמעויות אישור תכנית לפי סעיף 64 (ב):

- העברת סמכויות לועדה המקומית ביחס למגרשים הכוללים מבנים טעוני חיזוק.
- החלפה של סעיפי סמכות ועדה מקומית שהוקנו במסגרת תיקון 139.
- בחלקים המתאריים: דחיית מועד גיבוש אירוע המס.

תכנית מכוח סעיף 64 (ב)

עקרונות מנחים:

- תכנית כוללת להתחדשות עירונית נועדה להתוות את מגמות ההתחדשות באותו מרחב תכנון.
- התכנית יכולה להיות מתארית בלבד או תכנית הכוללת חלקים מתאריים וחלקים מפורטים.
- התכנית חלה על מבנים טעוני חיזוק ע"פ ההגדרה בסעיף 70א לחוק, ועל מבנים אשר שנת הבניה שלהם מאוחרת יותר מתוך שיקולים תכנוניים.

דגשים*:

- התכנית נדרשת לבחינה של צרכי הציבור הפתוחים והבנויים, מערך התשתיות והדרכים בהתאם למפורט בחוק.
- בחלקים המפורטים בתכנית יחולו אותם כללים ומידת פירוט כמו בתכניות להתחדשות "מגרשית", בשים לב כי בהתאם להוראות החוק נדרשת לחול במגרש הבודד תכנית מפורטת תקפה שמתקיימות בה הדרישות המפורטות בסעיף 145 (ז).
- בחלקים המתאריים מידת הפירוט תהיה דומה לתכנית מתאר כוללנית תוך קביעת שטחי הבניה המותרים (באחוז או מספר), גובה המבנים, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור.
- לאחר אישורה הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר תכניות תואמות לתכנית הכוללת, במגרשים הכוללים מבנים טעונים חיזוק (ובהם בלבד).

*** הרחבה נוספת ביחס לתכנית מכוח סעיף 64(ב) תצא בהמשך**

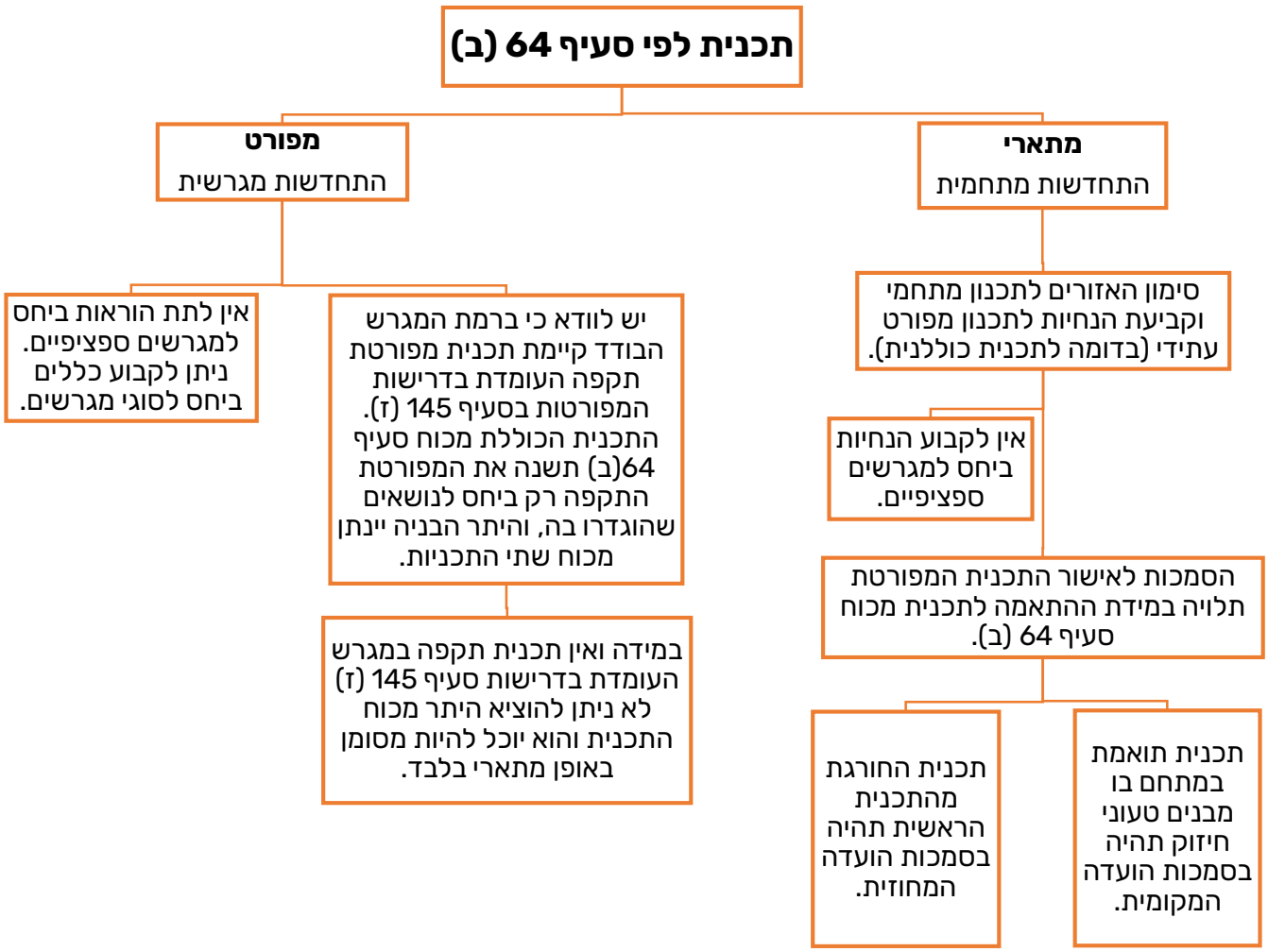
תכנית מכוח סעיף 64 (ב)

דגשים נוספים:

1. הקו הכחול מחויב לכלול את כל מרחב התכנון.
2. לאחר זיהוי האזורים הרלוונטיים להתחדשות עירונית יש לסווג אותם לחלקים אשר יתוכננו באופן מתארי, וחלקים מפורטים בהם התכנית "מתלבשת" על התכנית התקפה אשר נדרשת לעמוד בדרישות המפורטות בסעיף 145 (ז) לחוק.
3. בכל האזורים הרלוונטיים להתחדשות עירונית התכנית נדרשת לקבוע הוראות.
4. בחלקים המפורטים ניתן לכלול את אותם הנושאים המותרים בתכנית כלל עירונית להתחדשות ברמת המגרש הבודד (התחדשות "מגרשית"), כמפורט בחלקו הראשון של המדריך.
5. בכל אזור לתכנון, בין אם הוא מתחמי ובין אם הוא מגרשי, יש להגדיר את המנגנון המוצע (הריסה ובניה, חיזוק או אפשרות בחירה בין השניים).
6. יש לבחון במסגרת התכנון את כלל הנושאים המפורטים בסעיפי החוק. ככל שבמקומות מסוימים התוספת המוצעת אינה דורשת תוספת של שטחי ציבור, דרכים וכו', יש לציין זאת במסגרת הבחינה הפרוגרמתית.
7. ניתן לכלול במסגרת התכנית מגרשים קיימים בייעוד ציבורי במטרה להוסיף שימושים, לתגבר זכויות בניה ולייעל את השימוש בקרקע. כמו כן, ניתן לתת הנחיות באשר ליצירת שטחי ציבור במסגרת המתחמים המתוכננים באופן מתארי.
8. החלקים המפורטים יסומנו בייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת או בייעוד קרקע כללי (לדוגמא מגורים או עירוני מעורב), כתלות בייעודי הקרקע במצב המאושר.
9. במידה ומקודמת תכנית מתאר כוללנית ניתן לקדם במסגרתה גם תכנית כוללת להתחדשות עירונית מכוח סעיף 64 (ב).

תכנית מכוח סעיף 64 (ב)

סכמה להמחשת ההנחיות:



עקרונות לעריכת תכנית כלל עירונית להתחדשות

אגף התחדשות עירונית| מינהל התכנון
renewal@iplan.gov.il

מינהל התכנון