

משרד האוצר
מנהל התכנון

תמ"א אחת

רקע
דברי הסבר
הוראות התכנית
תשריטים
תמצית השינויים

העברת התכנית להערות
הועדות המחוזיות
אוגוסט 2016 אלול תשע"ו

25.12.2016

מוטי קפלן



העושים במלאכה



הנחיה והיגוי: **בינת שורץ מילנר, אדר' דורון דרוקמן**
צוות האחדה: **אדר' דורון דרוקמן, תמר כפיר, רונית מזר, מיכל מריל, ליאת דופור-דרור, דוד רוטר, חן גרינברג, צופיה חברוני.**
חטיבת תשתיות: **רונית מזר, אילנה שפרן, ליאת דופור-דרור, נעה נאור, זינה פרפליצין, רחלי קולסקי, ענת אריאלי, עדי סילברמן, ורד ספיר-חוף, אריאל פרינץ, רן דרסלר, אלעד לב**
חטיבת שטחים פתוחים: **תמר כפיר, אהובה פלג, יעל סלומון, מגי ברטן, סיגל ניר, אדר' שירה שפירא, ליאור גליק, נטלי אוסטרובסקי**
ייעוץ משפטי: עו"ד אפרת ברנד, עו"ד יעל אדורם, עו"ד אפרת דון-יחיא
אירגון וניהול: דוד רוטר, אפרת ויסלר
צוות G.I.S : **מנחם ארסלן, חן גרינברג, צופיה חברוני**
עיצוב גרפי: ליאורה דבצ'רי-דרום

עורך התכנית: **מוטי קפלן**
יועצת: **אדר' נעמה רינגל**

פורום היועצות:

רות רז שמולביץ, אורנה נידם, אורנית מורגנשטרן – מנהל התכנון ; שחר סולר, מנחם זלוצקי, ד"ר רם אלמוג, יהודית מוסרי, פרד ארזואן, ד"ר בני פירסט, אבי רדאי, עו"ד נטע דרורי – המשרד להגנת הסביבה; דוד וינברג, גלבוע זינגר – משרד הבריאות; ד"ר רותי פרום-אריכא, רענן אמויאל, עו"ד ערן אטינגר, נטע פינשטיין, ענת ברזילי – משרד החקלאות ופיתוח הכפר; כרמית פינץ-קדמי, משה צימרמן, ד"ר ירון ארגז – משרד התיירות; אורלי זיו, סולומון שמוקלר – רשות המים; רקפת תיבי – מקורות; סא"ל עדנה פרדו, סא"ל ראם חממי, סרן רנטה בן מיכאל, סרן מיכל אריאלי – משרד הביטחון; אורנה להמן – משרד התחבורה; עו"ד טלי ענבר, תמי גנון – רכבת ישראל; אסא יהושפט, אסף שטרן – נתיבי ישראל ; שלומית גרטל - משרד הבינוי והשיכון ; רפי אלמליח, דוד דשן, רונית ליברסאט – רשות מקרקעי ישראל; ניר אנגרט, הלל זוסמן, יובל פלד – רשות הטבע והגנים הלאומיים; דורית הוכנר, שירלי לוי, אלה צדוק, אריאל פרינץ – משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים; איגור סטפנסקי, שחר ניצן – חברת החשמל; רחל לוטן – רשות הגז; אסף כהן – נתיבי גז; ד"ר עמיר אידלמן, ליטל ידין – ועדה לתשתיות לאומיות; פנחס כהנא, ענת גולד, אדר' ענבל זרחין, נירה אגמון, נינה אלומות-עמיר, אילנה פרידמן, חיים סהר – קרן קימת לישראל; יואב שגיא, איתמר בן-דוד, אדר' ענת הורביץ, משה פרלמוטר – החברה להגנת הטבע; עו"ד אלי בן-ארי – ארגון הגג של הגופים הירוקים; עמיר ריטוב – מרכז המועצות האזוריות

תוכן העניינים



1. החלטת הממשלה
2. התכנון המתארי הארצי - מצב נוכחי
3. מתודולוגיה
4. מבנה התכנית
5. הוראות התכנית
6. תשריטים
7. תמצית השינויים

1. החלטת הממשלה

מס' 4434 מיום 18.3.2012:

"להביא לאישור המועצה הארצית הוראה להכנת תכנית מתאר ארצית אחת אשר תפשט ותאחד תכניות מתאר ארציות... (למעט תמ"א 35) ותשמש כלי עיקרי, פשוט ובהיר, להקצאת שטחים לטובת שימושים ציבוריים: דרכים ומסילות, מתקנים, קווי תשתיות ארציים ועוד."

דברי הסבר

"לאור ריבוי תכניות המתאר הארציות ומידת הפירוט בהן, שכבת התכנון הארצי נעדרת בהירות ושקיפות, כוללת סתירות פנימיות, קשה להתמצאות, משמשת כר נרחב לדיונים משפטיים, וגורמת לקושי באישור תכניות מפורטות למגורים, לתשתיות..."



חוק התכנון והבנייה

"תכנית המתאר הארצית תקבע את התכנון של שטח המדינה כולה" (סעיף 49), ומשמעות הדבר – הבעת תפישת תכנון ארצית כוללת. ראייה מערכתית ומקיפה, ממנה נגזרת הכוונה למדרגי התכנון הבאים. בפועל התבצעו התכניות "חלקים חלקים לפי שטחים שונים של המדינה, או לפי העניינים שהם נושא התכנית" (סעיף 50).



2. התכנון המתארי הארצי - מצב נוכחי

תכניות המתאר הארציות הנושאיות, מחזיקות בנטל התכנון הארצי. הן מתמודדות עם מציאות רבת פנים, מורכבת ודינאמית, והן מצליחות לנווט ולהסדיר מציאות זו בהצלחה מרובה.

ואולם עם ריבוי התכניות ומורכבות הנושאים, נדרשים עידכון, התחדשות והמרה לשפה אשר תענה אחר דרישות העת הנוכחית.

תמ"א אחת מאחדת ומתמצתת את תכניות המתאר הארציות הכלולות בה, ומביאה אותן לתכנית אחת, בהירה וקלה להתמצאות.

פיצול מדיניות התכנון



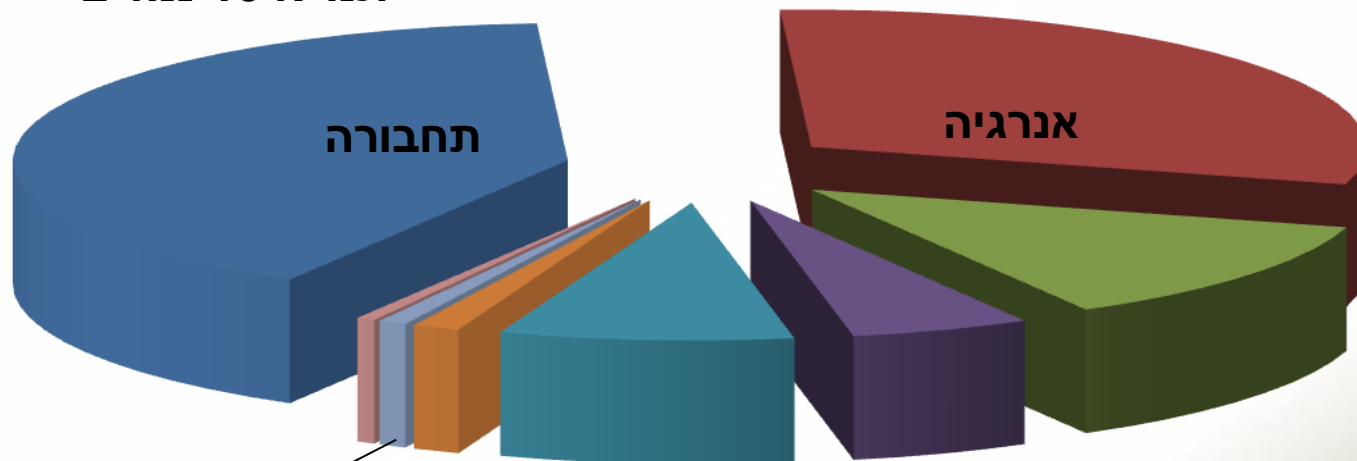
- דרכים
- מסילות ברזל
- שדות תעופה
- תמ"א 13 נמלים

- גפ"מ
- משק החשמל
- גז טבעי

תמ"אות נושאות רבות

משרתות אינטרסים של בעלי עניין

העדר ראייה מערכתית



- | | | | | | |
|---|---|---|-----|--------|--------|
| שטחים פתוחים | שירותים | קרקע ומים | אחר | תיירות | תקשורת |
| <ul style="list-style-type: none"> • חופים • נחלים • יערות • שמורות טבע • גנים לאומיים | <ul style="list-style-type: none"> • בתי סהר • דלק • בתי עלמין | <ul style="list-style-type: none"> • פסולת • כרייה וחציבה • משק המים | | | |



כיום קיימות כ-50 תכניות מתאר ארציות, ומאות חלקיות המהוות להן שינוי. רבות עוסקות בפרטים או באזורים מסויימים. כל תכנית משרתת היבט מסוים במערכת הארצית.

כתוצאה מכך נוצרו:

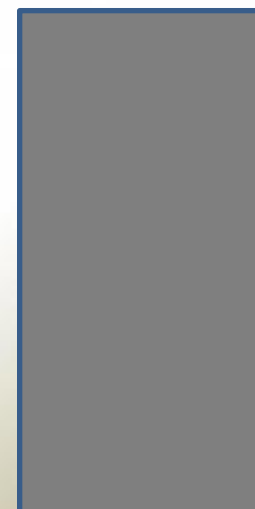
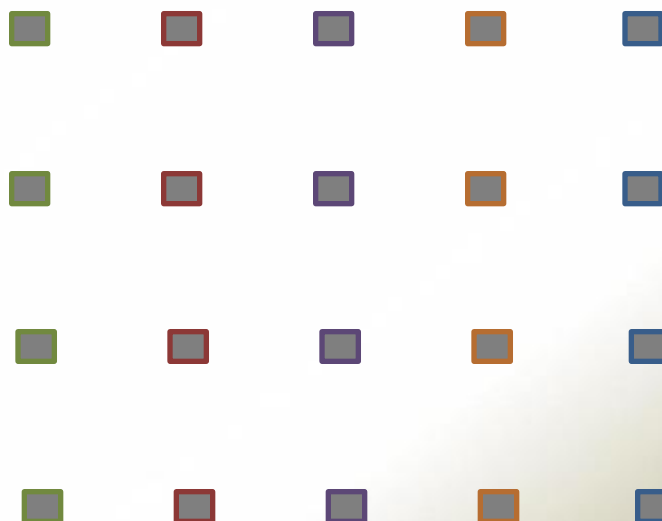
1. תמ"אות **סקטוריאליות**, המונעות ראייה כוללת
2. הפניות תכופות **להחלטת המועצה הארצית** היוצרות עומס מיותר
3. לרבות מהתמאות נעשו **שינויים**. כל שינוי במעמד תמא
4. נושאים מסויימים **מפוזרים** על פני תמאות שונות
5. **אי-התאמות** בין תכניות
6. התמאות ארוכות, אינן קלות להתמצאות. ניתנות לפרשנויות **ולסבך משפטי**



מצב קיים פיזור

תכניות מתאר ארציות (250)

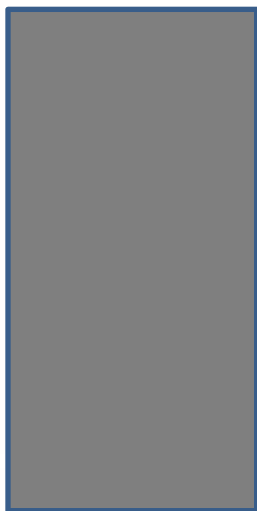
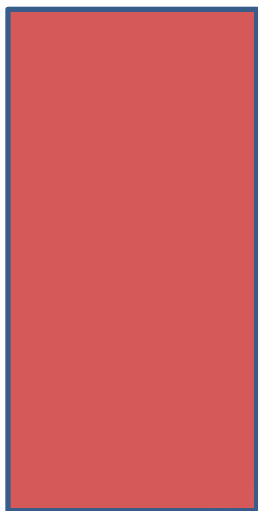
תמא 35



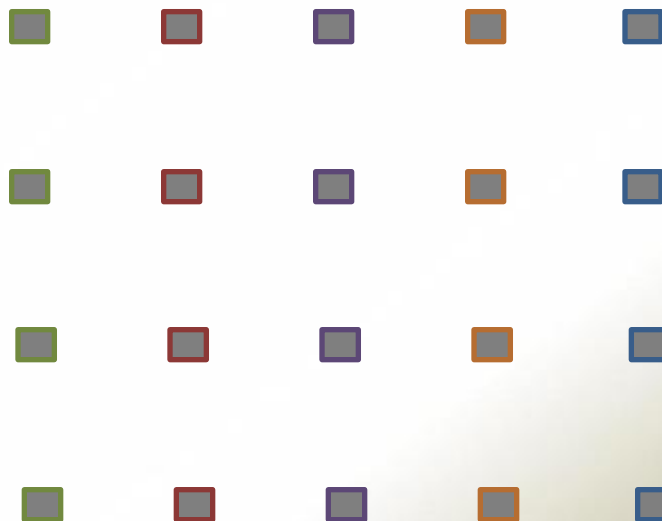


מצב מוצע - תמא אחת - מיקוד

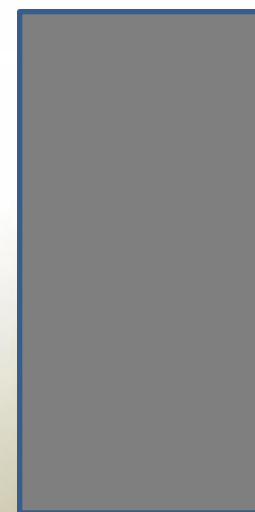
תמא 35 תמא אחת (1)



תכניות מתאר ארציות (250)



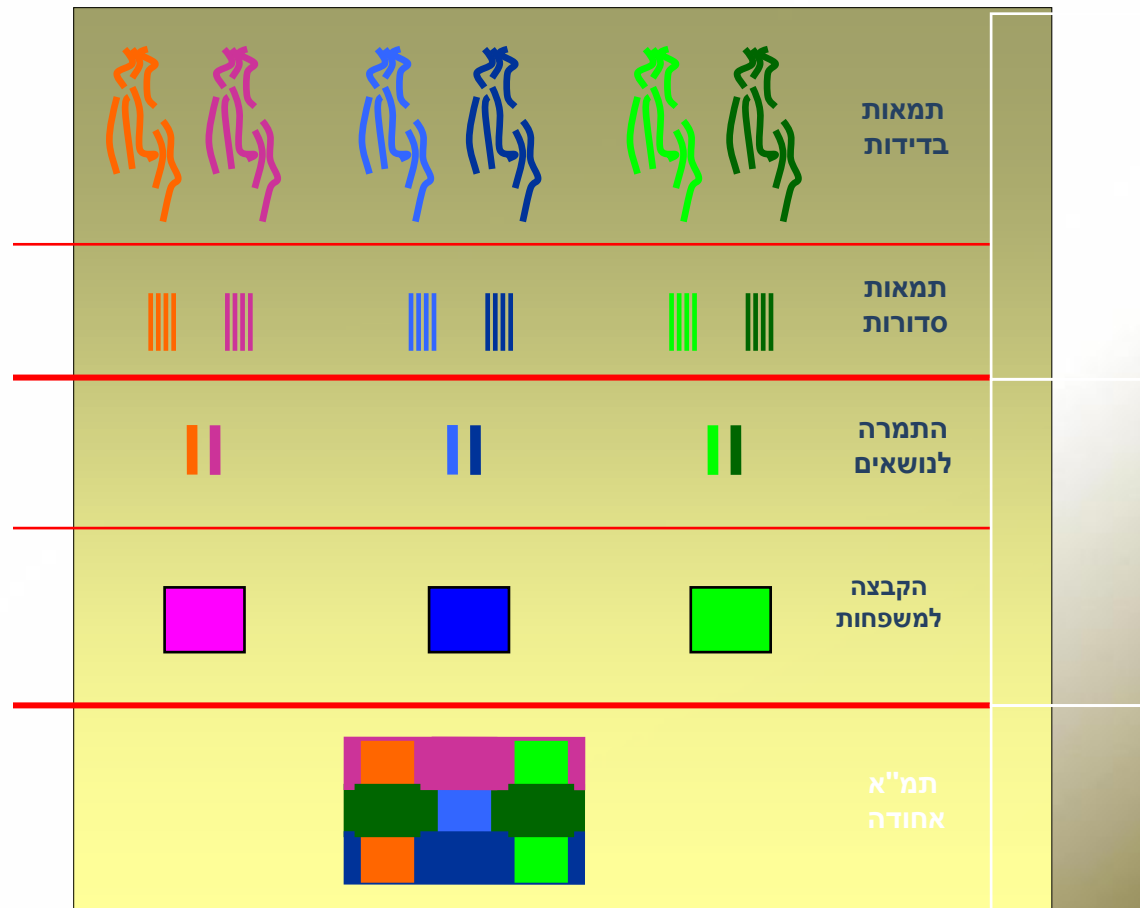
תמא 35



3. מתודולוגיה



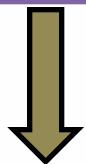
מתמאות בדידות למארג אחד



שלבי העבודה

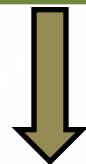


האחדה



האחדת הנושאים
למסגרת הרמונית
אחת

התמרה



מתמ"אות לנושאים

שינויים



שינויים טכניים
ומהותיים

כינוס



כינוס כל השינויים
מכל תמ"א ויצירת
נוסח משולב

שלב א' | כינוס

צירוף כל השינויים והכללתם בנוסח משולב. הדגמת התהליך על תמ"א 22



תמ"א 22 נוסח מקורי	שינוי 1	שינוי 2	שינוי 3	שינוי 4	שינוי 6	תמ"א 22 נוסח משולב הכולל את סדרת השינויים שאושרו
	א. שינוי יעוד יער נטע אדם מוצע ופארק מוצע בתמורה לשטח חלופי ב. לתקן את הוראות התכנית העיקרית על מנת לאפשר גמישות בתכנון בישובים קיימים הכוללים יערות מוצעים בתחומם או בסמוך אליהם, תוך שינוי בפרישת היער ללא הפחתה בשטחו	ביצוע פעולות ביער, טרם אישור תכנית מפורטות, לתקופה של שלוש שנים	שינוי גבולות יער קרית אתא	א. לאפשר שינוי סוגי יער ב. לקבוע כללי תכנון באשר לתשתיות ביער ג. לקבוע את ההוראות להכנתן של תכניות מקומיות ליער ואת הפעולות המותרות ביער ד. לאפשר התאמה בין שטחים המיועדים לנטיעות בגדות נחלים לתוואי הקיים של הנחל ה. לאפשר ייעוד שטחי יער לשמורות טבע וגנים לאומיים ו. לקבוע הוראות בנושא הממשק היערי ז. לאפשר ייעוד חקלאי בשטח המיועד ליער בתכנית העיקרית	א. להאריך את תקופת המעבר שנקבעה בתמ"א 22 2/ להכנת תכניות מפורטות ע"פ סעיף 5 לתכנית העיקרית ב. לאפשר בתקופות המעבר ביצוע פעולות יערניות בשטחי יער שפורטו בסעיף 5 לתכנית העיקרית ללא הכנת תכניות מפורטות ג. לקבוע מגבלות להיקף העבודות שניתן יהיה לבצע עד לאישור התכנית המפורטות	

הצגה סכמתית של יצירת נוסח משולב לתמ"א 22, המקבץ את השינויים לתמ"א ומטמיע אותם בתכנית האם. הנוסח המשולב מהווה מעתה בסיס להמשך התהליך שלפנינו

שלב ב' | אבחון תמ"אות בדידות

אבחון טכני | עריכה, תיקוני ניסוח, קיצור והבהרת
שפת התכניות הוותיקות.

אבחון מהותי | שינויים המביאים לשיפור
בתפקודי התמ"אות



שלב ב' | אבחון תמ"אות בדידות

אבחון טכני | תיקון נוסח ועריכה מחודשת

פישוט נוסח ההוראות

נוסח ישן	אבחון	מתווה מוצע
$\begin{aligned} &: f_{\gamma} \gamma \alpha^a \gg^{\circ} \ll^a \\ \Delta \approx & \alpha_{\gamma} \gamma^{\circ} \int \approx \emptyset^{\circ} \emptyset_{\gamma} \mathbb{E} \\ & \gamma^{\circ} \Sigma -^{\circ} a, -^{\circ} \alpha \approx^a \\ & -\Sigma \gamma \approx^a \gamma^{\circ} \end{aligned}$	$\begin{aligned} & \gamma^{\circ} -^{\circ} \alpha_{\gamma} \Pi \gamma - \Pi \int \\ f_{\gamma} - \Pi \gg^a \gamma^{\circ} & f_{\gamma} \alpha^{\circ} \approx \gamma^{\circ} \ll \end{aligned}$	$\begin{aligned} & . - \int \alpha \gg^{\circ} \ll^a \dots \mathbb{E}^a \\ \gamma - \Pi \int \gamma \tilde{A} \sqrt{\dots} \Delta \alpha^{\circ} \gamma \approx & \\ & \gamma^{\circ} -^{\circ} \alpha_{\gamma} \Pi^a \end{aligned}$

סקירת כל רכיבי ההוראות התמ"א. כמות שהם, אבחונים ותרגומם לשפה פשוטה, בהירה וקצרה.

הנוסח הישן: ציטוט מדויק מן המקור, ההוראות טכניות המתאר.
האבחון: ביקורת ונימוקים
פישוט: הצעת נוסח חדש, מקוצר ובהיר.

נוסח מוצע	אבחנה	נוסח קיים
16. תכנית מפורטת למתקן התפלה קטן למי ים הועדה המחוזית רשאית לאשר תכנית מפורטת למתקן התפלה קטן למי ים לאחר שמנהל רשות המים יאשר את נחיצותו. 16.5 התכנית תכלול את כל מרכיבי מתקן ההתפלה הקטן, הכוללים גם את הרצועות הדרושות להנחת צנרת מי ההזנה ומי הרכז, את המוצא הימי ואת השטח לתשתיות בים. 16.1 מתקן ההתפלה, למעט קווי הצנרת להעברת מי ההזנה ולסילוק מי הרכז ולמעט מתקן שאיבת מי ים, לא יוקם בסביבה החופית. 16.2 המתקן יוקם בתחום שטח שיועד בתכנית מאושרת לתעשייה, תעסוקה, למתקנים הנדסיים, וככל הניתן יהיה צמוד דופן למבנים קיימים ויחובר למערכות מים קיימות. 16.4 מוצאים ימיים 16.4.1 תכנית מפורטת למתקן התפלה קטן למי ים תופקד לאחר שהובטח כי סילוק מי הרכז הנוצרים בתהליך ההתפלה, יתבצע אל מוצא ימי המיועד לכך. תכנית מפורטת למוצאים ימיים 16.4.2 ניתן יהיה לאשר מוצאים ימיים נוספים על אלה המסומנים בתשריט באמצעות תכנית מפורטת באישור המועצה הארצית ולא יראו בכך שינוי לתכנית זו. 16.4.3 תכנית מפורטת למוצא ימי תקבע מיקום מדויק, אורך צנרת ועומק. כמו כן, ישקלו איחוד תשתיות ואפשרויות לניצול או לסילוק מי רכז ממקורות נוספים באזור.		16. תכנית מפורטת למתקן התפלה קטן למי ים על אף האמור בסעיף 6 בתמ"א 2/34 רשאית ועדה מחוזית, לאחר התייעצות עם מנהל רשות המים, לאשר תכנית מפורטת למתקן התפלה קטן למי ים, אם התקיימו כל ההוראות והתנאים הבאים: 16.1 מתקן ההתפלה, למעט קווי הצנרת להעברת מי ההזנה ולסילוק מי הרכז ולמעט מתקן שאיבת מי ים, יוקם במרחק העולה על 300 מ' מקו חוף הים. 16.2 המתקן יוקם בתחום שטח שיועד בתכנית מאושרת לתעשייה לסוגיה, תעסוקה, למתקנים הנדסיים או למתקני מים, ויהיה צמוד דופן למבנים קיימים, ככל הניתן. 16.3 מנהל רשות המים אישר את נחיצות המתקן לאור צרכי משק המים. 16.4 16.4.1 לא יפקיד מוסד תכנון תכנית מפורטת למתקן התפלה קטן למי ים אלא אם סילוק מי הרכז הנוצרים בתהליך הפקת המים המותפלים ממנו, יתבצע אל מוצא ימי המיועד לסילוק מי רכז, כמסומן בתשריט וכמפורט בנספח לתכנית זו, או אל מוצא ימי שיתווסף לאחר אישור תכנית זו, כאמור בסעיף 16.4.2. 16.4.2 ניתן יהיה לאשר מוצאים ימיים נוספים על אלה המסומנים בתשריט והמפורטים בנספח לתכנית זו באמצעות תכנית מפורטת באישור המועצה הארצית או בהחלטת המועצה הארצית על סימון מוצא נוסף בתשריט של תכנית זו, ולא יראו בכך שינוי לתכנית זו. עם אישור מוצא ימי נוסף, יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם. 16.4.3 תכנית מפורטת למוצא ימי תקבע את מיקומו המדויק, את אורך הצנרת והעומק שבו תונח. מוסד תכנון הדן בתכנית למוצא ימי ישקול את השפעתו על הסביבה, נושאים של איחוד תשתיות ואפשרויות לניצולו לסילוק מי רכז ממקורות נוספים באזור. 16.5 התכנית תכלול את כל מרכיבי מתקן ההתפלה הקטן, הכוללים גם את הרצועות הדרושות להנחת צנרת מי ההזנה ומי הרכז, את המוצא הימי ואת השטח לתשתיות בים. 16.6 המתקן יחובר, ככל הניתן, למערכות מים קיימות. 16.7 על תכנית כאמור יחולו הוראות תמ"א 2/34, בכל הנוגע לתכליות, להוראות להכנת תכנית מפורטת ולנספח הבריאותי סביבתי. 16.8 התכנית טעונה אישורים והתייעצויות כאמור בסעיפים מ: 28.1 ועד 28.6.



שפה - חיוב ושלילה

תכניות המתאר הארציות נוקטות לשון **שלילה**, לעת מתן אפשרות לפעולות ושימושים מותרים.

תמא 34 ביוב:

"**לא** יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת למתקן טיפול, **אלא אם** **תכלול**, בין היתר ולפי העניין, הוראות בדבר...". (17)

ובשפתה של תמ"א אחת:

"תכנית מפורטת למתקן טיפול תכלול הוראות בדבר...". (7)

נוסח חדש

תמ"א אחת

התכנית תקבע את תחומי השטח הנדרש לבאר, וניתן להתיר בה כל הדרוש להקמתה, תפעולה, אחזקתה, בטיחות, נגישות, והגנה על הסביבה.

נוסח ישן

תמא 5/ב/34

תכנית מפורטת תקבע את תחומי השטח הנדרש לבאר, וניתן יהיה להתיר בה את התכליות הבאות:

מכונת קידוח וציוד הדרוש לקידוח, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים (כדוגמת כלור ופלואור) ומכשור להזרקת חומרים אלה למי הקידוח, דיזל גנרטור (לחירום), מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבאר, לרבות גדר, מתקני טיפול, טיוב והתפלת מים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים, מיכלי מים או ברכות ומתקנים הקשורים להוצאת המים מהם, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבאר ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה. דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו.

על כללים ופרטים



**"וכי כל התורה למד משה?
והרי התורה: 'ארוכה מארץ מידה ורחבה
מני ים' ולארבעים יום למד משה?**

אלא כללים לימדהו הקב"ה למשה".

(מדרש הגדול, שמות).



"לא ידונו בתכניות שיחולו על שטחים כאמור ולא יחליטו בהן אלא אם תכניות אלה יקבעו הוראות בדבר איסור הקמת מבנים במרחק של 100 מטרים לפחות מקו פני המים העליון, וזאת במקומות שהקמת מבנים אינה מותרת מפורשות בהוראות תכנית זו הכל במידה שתכניות המתאר הקיימות אינן כוללות כבר הוראות שחובה להכניס על פי פיסקה זו".

ובשפתה של תמ"א אחת:

"בתחום חוף הים תאסר בניה...."



שינויים מהותיים

**שינויים המביאים לשיפור
בתפקודי התמ"אות**

דוגמא לשינויים מהותיים: הכללה רבתי של יעודי תמאות 8, 22

יעודים תכניים

יעודים גיאוגרפיים

נקודת מוצא
תמ"אות
קיימות

תמ"א 8

גנים לאומיים	שמורת נוף	שמורת טבע
-----------------	--------------	--------------



תמ"א 22

יער נטע אדם מוצע	יער פארק קיים	יער פארק מוצע	יער פארק חופי	יער טבעי לטיפוח	יער לשימור	נטיעות בגדות נחלים
---------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-----------------------	---------------	--------------------------



תמ"א 34 ב' 3

נחלים



תמ"א 13

חופים

כינוס פנימי
בתמ"א
בדידה על
פי איפיון
ואיבחון
סטאטוטורי

תמ"א 8

גנים לאומיים	שמורת נוף	שמורת טבע
-----------------	--------------	--------------



תמ"א 22

יער נטע אדם מוצע	יער פארק קיים	יער פארק מוצע	יער פארק חופי	יער טבעי לטיפוח	יער לשימור	נטיעות בגדות נחלים
---------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-----------------------	---------------	--------------------------



תמ"א 34 ב' 3

נחלים



תמ"א 13

חופים

איחוד
יעודים
דומים

תמ"א 8

גנים לאומיים	שמורת טבע
-----------------	--------------



תמ"א 22

יער נטע אדם	יערות טבעיים
-------------------	-----------------



תמ"א 34 ב' 3

נחלים



תמ"א 13

חופים

מופע
בתמ"א
אחת

פרק שמורות וגנים

גנים לאומיים	שמורת טבע
-----------------	--------------

פרק יערות

יער נטע אדם	יערות טבעיים
-------------------	-----------------

פרק נחלים

נחלים

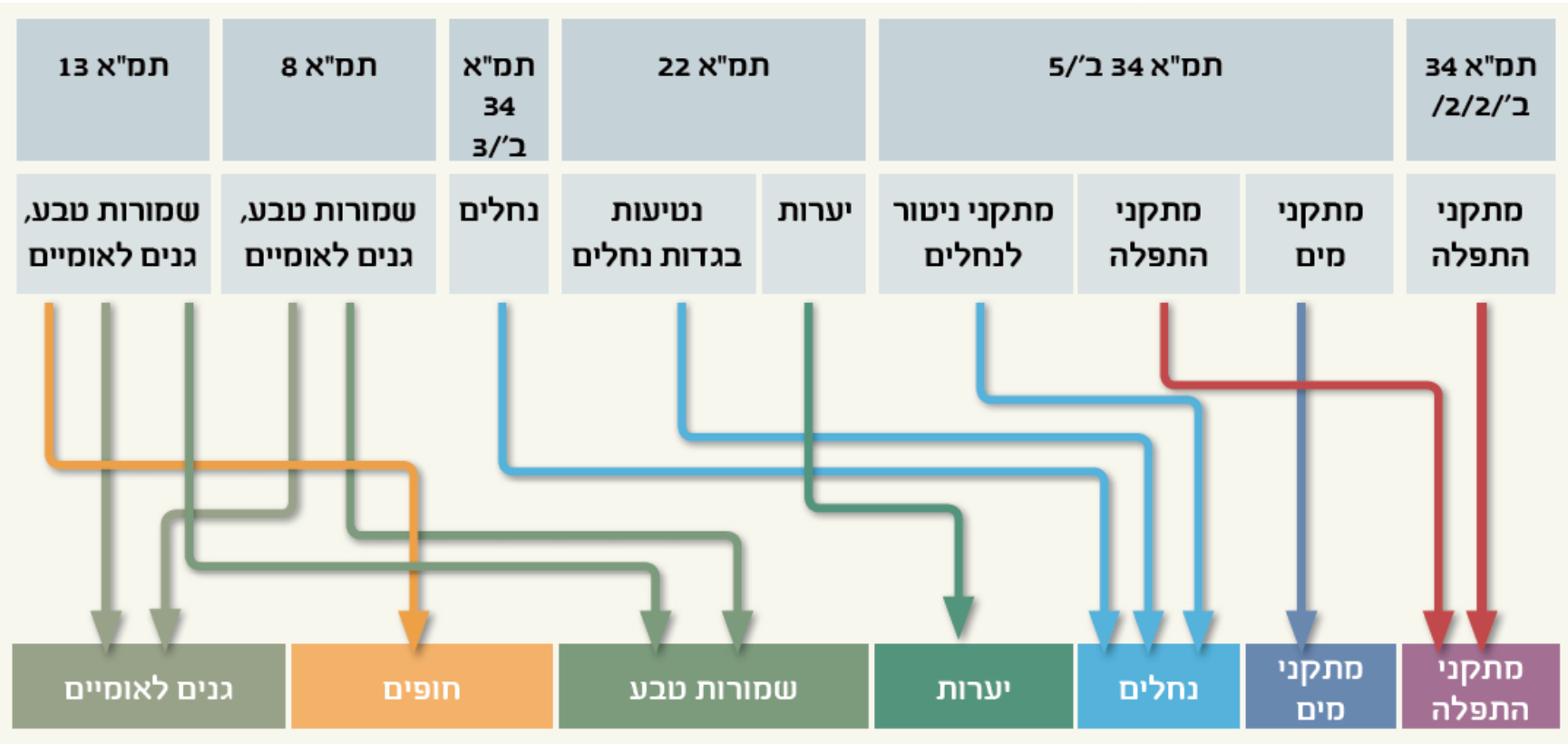
פרק
חופים

חופים

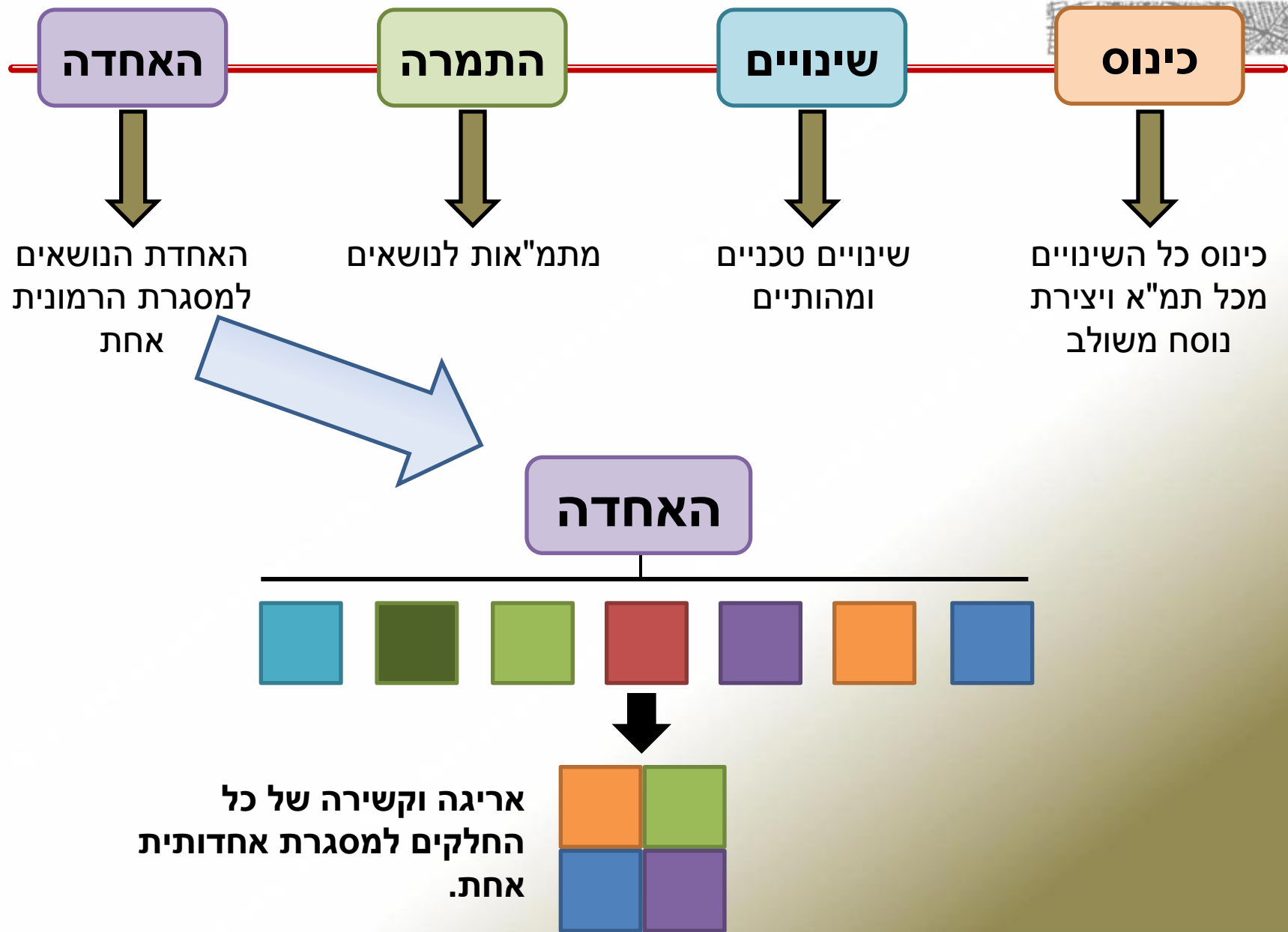
דוגמא לשינויים מהותיים: בחטיבת התשתיות - פרק הפסולת

- **התאמת המושגים לדירקטיבה האירופית**
- **החרגת קרקעות מזהמות מהגדרת 'אתר פסולת'**
- **מתן אפשרות להקמת אתרי השבה לפסולת תעשייתית ולפסולת מסוכנת**
- **חובת טיפול בפסולת - דיוק והבהרת הדרישות מתכניות מקומיות**
- **טרומ תכנית: מתן אפשרות לאישור שימושים זמניים בשטח שמור לתכנון**
- **תשריט: הסרת האתרים לשיקום, דיוק גבולות האתרים ותחומי ההתייחסות לפי תכניות מפורטות מאושרות**

שלב ג' | מתמ"אות לנושאים



שלב ד' | האחדה



4. מבנה התכנית



תמ"א אחת ותכניות האם



מקורותיה של תמ"א אחת הן תכניות המתאר הארציות. הנושאים מתוכן קובצו וצורפו יחדיו

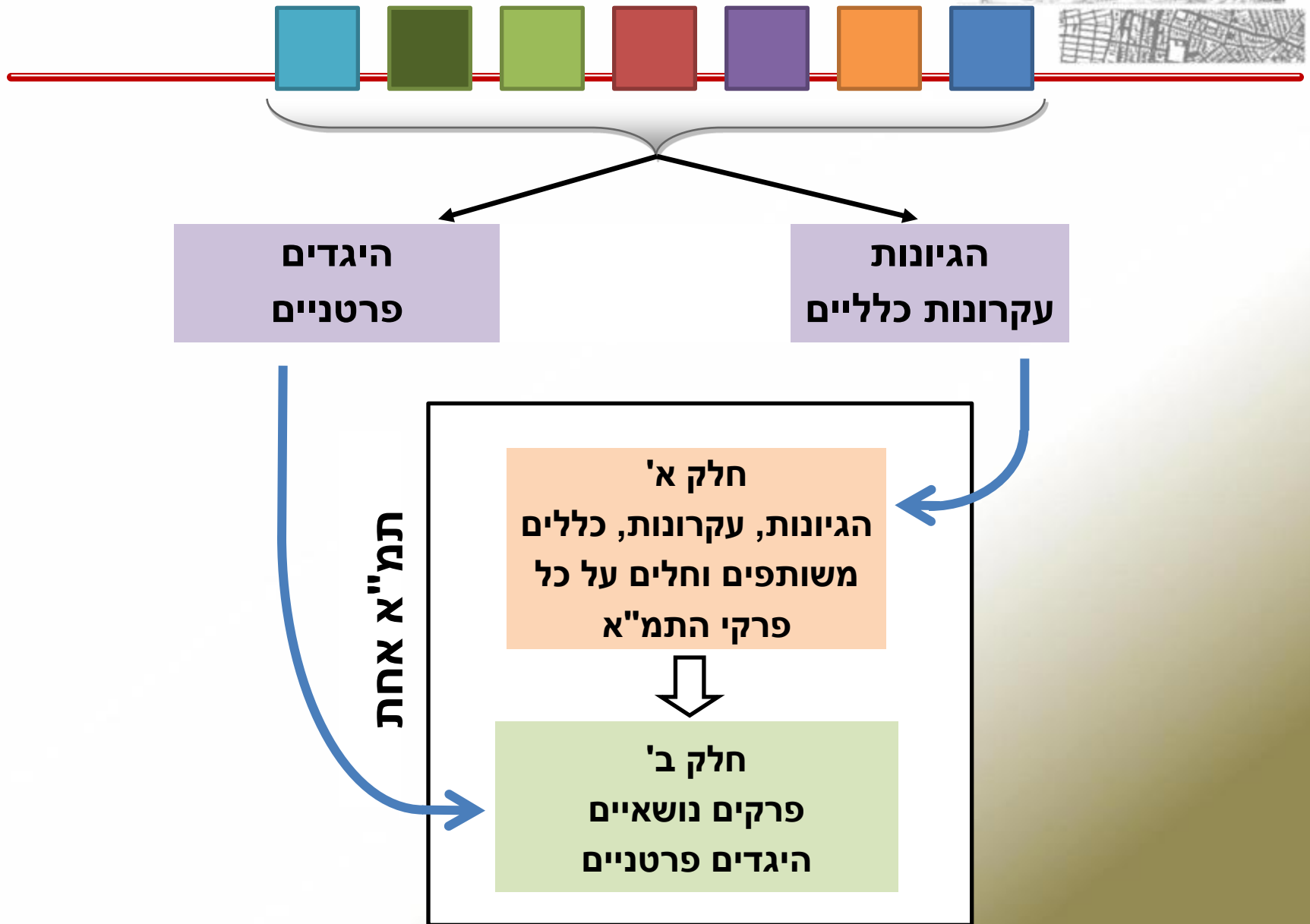
תמ"א 13 חופים (ים תיכון)	תמ"א 34 ביוב	תמ"א 2/2/34 מתקני התפלה	תמ"א 4/34/34 הולכה והחדרה	תמ"א 5/34/34 מתקני מים					
תמ"א 8 שמורות טבע	תמ"א 22 ליער וייעור	תמ"א 13 חופים ים תיכון	תמ"א 3 דרכים	תמ"א 23 מסילות ברזל	תמ"א 16/4 אתרי פסולת	תמ"א 10/ד/10 מתקנים פוטוואטליים	תמ"א 8/ד/10 תחנות כח קטנות	תמ"א 37 גז טבעי	
פרק חופים	פרק נחלים	פרק שטחים מוגנים שמורות טבע גנים לאומיים יערות טבעיים יערות נטע אדם	פרק דרכים	פרק מסילות ברזל	פרק פסולת	פרק מתקנים פוטו וולטאים	פרק תחנות כח קטנות	פרק גז	פרק מים ביוב וקולחין מתקני מים הולכה והחדרה ניהול מי נגר עילי והעשרת מי תהום



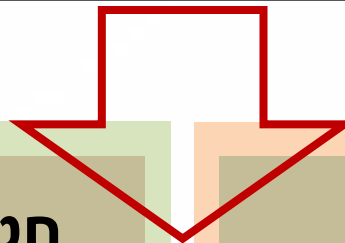
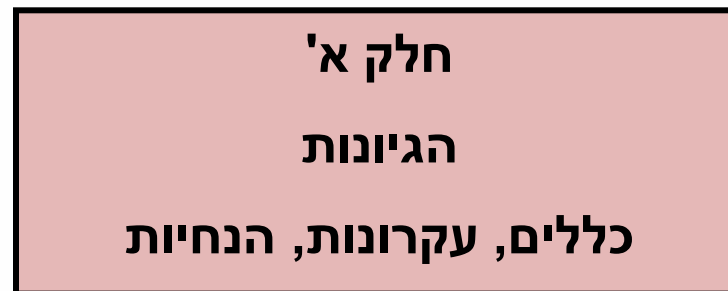
תמ"א אחת כוללת (עד כה) 10 נושאים, ואלו הם:

- **מים**
- תחנות כח קטנות
- מתקנים פוטו-וולטאיים
- גז טבעי
- **פסולת**
- דרכים
- מסילות ברזל
- שטחים מוגנים (שמורות טבע, גנים לאומיים, יערות)
- נחלים
- חופים

תכניות בדידות



תמ"א אחת - חלוקה לחטיבות ולקבוצות



חטיבת שטחים פתוחים

קבוצת שטחים מערכתיים		קבוצת שטחים מוגנים
פרק חופים	פרק נחלים	פרק שמורות טבע גנים לאומיים יערות

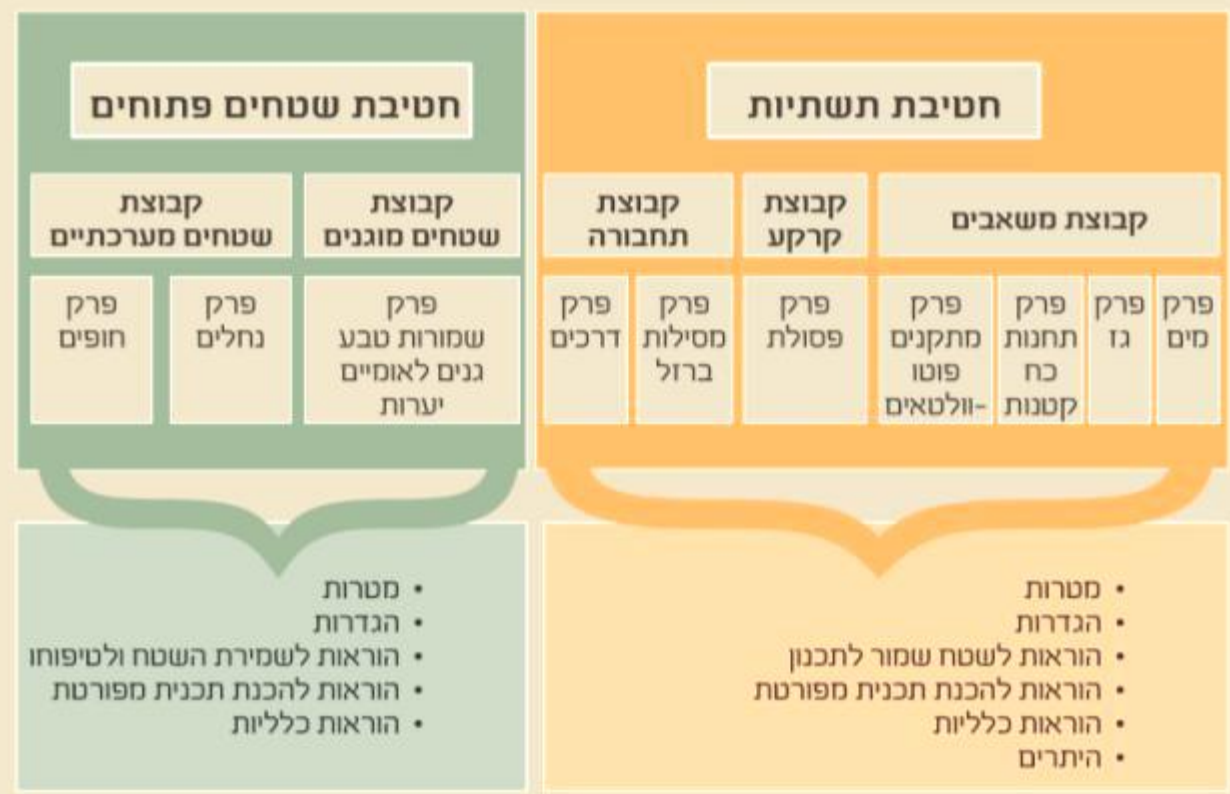
חטיבת תשתיות

קבוצת תחבורה		קבוצת קרקע	קבוצת משאבים			
פרק דרכים	פרק מסילות ברזל	פרק פסולת	פרק מתקנים פוטו-וולאיים	פרק תחנות כח קטנות	פרק גז	פרק מים

חלק א'

מטרת-על ועקרונות
הגדרות משותפות
הוראות כלליות
סדרי תכנון

חלק ב'



5. הוראות





חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

תמ"א אחת

תכנית המתאר הארצית החדשה

הוראות התכנית דברי הסבר

העברת התכנית להערות הועדות המחוזיות



מוסי קפלן

א' אב תשע"ו * 5.8.16

תוכן עניינים



חלק שלישי - נספחים

נספח א' - רשימת תכניות המתאר
הארציות, והשינויים להם
נספח ב': לחטיבת תשתיות
נספח ג': לחטיבת שטחים פתוחים

חלק שני - פרקים נושאיים

חטיבת תשתיות

משאבים

- מים
- תחנות כח קטנות
- מתקנים פוטו-וולטאיים
- גז טבעי

קרקע

- פסולת

תחבורה

- דרכים
- מסילות ברזל

חטיבת שטחים פתוחים

שטחים מוגנים

- יערות, שמורות טבע, גנים לאומיים

שטחים מערכתיים

- נחלים
- חופים

חלק ראשון - עקרונות וכללים

- א. מטרה כללית
- ב. עקרונות תכנון
- ג. הגדרות כלליות
- ד. נספחים, חוות-דעת והתייעצויות
- ה. יחס לתכניות אחרות
- ו. רמת דיוק וסטייה ניכרת
- ז. שטחים בטחוניים
- ח. מעקב ועידכון

דברי הסבר



לדברי ההסבר שני חלקים:
הבהרת מבנה התכנית: השונה מן המבנה המוכר בתכניות המתאר הארציות
הוותיקות, על חטיבותיה ופרקיה; דברי הסבר לתשריט.
דברי הסבר לחטיבות ולפרקי התמ"א: המופיעים בראש כל חטיבה ופרק נושאי.

במסמך נפרד:
תמצית השינויים ביחס לתמאות הותיקות

מבנה כללי של תמ"א אחת



**חלק ראשון - כללי מסגרת
בתכנון המתארי הארצי
הכללים והעקרונות המשותפים
לכלל הנושאים**

**חלק שני - פרקים נושאיים
ארגון על פי מבנה סדור**

מבנה החלק הראשון



בחלק הראשון נמצאים "ליבת התמ"א" ובה עקרונות תכנון, ו"סדרי תכנון" העוסקים בנושאים מינהליים.

ליבת התמ"א

מטרה כללית - הנותנת ביטוי למערך התכנון הארצי, המבוסס על תשתיות ושטחים פתוחים ושילובם הנאות.

עקרונות תכנון - תיאום מיטבי בין המערכות השונות, איחוד תשתיות, והגנה על הסביבה ועל ערכי השטחים הפתוחים.

הגדרות כלליות - מונחים המופיעים בשכיחות גבוהה בכל פרקי התמ"א, וכוחם יפה לכל פרקיה. לדוגמא: "חוק התכנון והבניה", "סביבה חופית", קווי תשתית".

סדרי תכנון

נספחים, חוות דעת והתיעצויות - סדרי הגשה, תיאומים, וקציבת לוחות זמנים להגשתם.

יחס בין תכניות והוראות מעבר - הסדרת היחסים בין תמ"א אחת לתכניות אחרות שאושרו קודם תחילתה - תכנית מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות, ותכניות מפורטות.

רמת דיוק - רמת הדיוק של התשריטים וסטיות מותרות.

שטחים בטחוניים - הוראה לגבי קידום תכניות ומתן היתרים מכוחה של תמ"א אחת בשטחים הבטחוניים.

מעקב ועדכון - עדכון מערכתי בדבר יישום מטרות התכנית, ועדכון שוטף המאפשר עדכון התשריטים והנספחים לפי הצורך.

הוראות התכנית

חלק א' (קומה עליונה)



תמ"א אחת הוראות התכנית



1. שם התכנית: "תכנית מתאר ארצית אחת" (להלן: תמ"א אחת, או תכנית זו).
2. תחום התכנית: השטח בו חל חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
3. מסמכי התכנית:
א. הוראות התכנית מכילות 60 עמודים.

ב. תשריטים:
תשריט ראשי של התכנית, בקנה מידה 1:100,000 בחמישה גליונות.

תשריטי משנה בקנה מידה 1:100,000

- (תשריט משני לחטיבת התשתיות תשריט משני לחטיבת השטחים הפתוחים)
- נספחים - תשריטי אתרים בקנה מידה 1:10,000 או 1:20,000 (מתקני התפלה, אתרי איגום והחדרה, אתרי פסולת, פארק חוף עירוני) הכוללים בחלקם הוראות פרטניות לאתרים.

תמ"א אחת הוראות התכנית



ג. נספחים:

נספח א': רשימת תכניות המתאר הארציות, והשינויים להם, הכלולים בתמ"א אחת

נספח ב': לחטיבת תשתיות

- נספח ב'1 - תפוקת מים מותפלים ממתקני התפלה
- נספח ב'2 - מוצאים ימיים למי רכז
- נספח ב'3 - הנחיות למסמך הגנה על מי תהום
- נספח ב'4 - הנחיות לעריכת מסמך סביבתי למתקן פוטו-וולטאי
- נספח ב'5 - הנחיות לעריכת מסמך סביבתי למערכת הגז הטבעי
- נספח ב'6 - רשימת אתרי הפסולת וקיבולת אתרי הטמנה
- נספח ב'7 - שינויים למערכת הדרכים
- נספח ב'8 - שינויים למערכת מסילות הברזל

נספח ג': לחטיבת שטחים פתוחים

- נספח ג'1 - היקפי השטחים המיועדים לשמורות טבע ולגנים לאומיים
- נספח ג'2 - היקפי השטחים המיועדים ליערות לפי תחומי יער
- נספח ג'3 - הנחיות להכנת מסמך ניהול נגר
- נספח ג'4 - חניוני לילה ומבואות בשמורות הטבע

תמ"א אחת הוראות התכנית



כל מסמכי התכנית הינם מחייבים.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין התשריטים יגברו ההוראות.
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית והתשריטים לבין הנספחים,
יגברו ההוראות והתשריטים .
דברי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

חלק ראשון - עקרונות וכללים



א. מטרה כללית

מתן ביטוי מרחבי לשלד התכנון הארצי, המבוסס על תשתיות ושטחים פתוחים, ולעקרונות שמירתם ושילובם הנאות על פי מדיניות התכנון הארצית הכוללת, לטובת הציבור.

ב. עקרונות תכנון



עקרונות התכנון המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית זו:

- 1. הבטחת שטחים** לצרכי תשתיות ארציות ולמערך שטחים פתוחים, תוך מתן גמישות מתאימה, בהתחשב בסוג התשתית או השטח הפתוח, שתאפשר מענה לצרכים עתידיים של הציבור, והכל בהתאם למקום ולזמן.
- 2. תיאום מערכות התכנון:** תיאום ושילוב מיטביים, והתחשבות הדדית בין מערכות התשתית לסוגיהן לבין רצף השטחים הפתוחים, להשגת יעילות תיפקודית וצמצום השימוש בשטח. לעת תכנון מערכות תשתית הנמצאות בסמיכות או במפגש עם תשתיות אחרות, יתואם התכנון בין הרשויות המוסמכות על התשתיות למניעת פגיעה הדדית. לעת תכנון שטחים פתוחים הנמצאים ברצף, יתואם התכנון והממשק ביניהם.
- 3. הצמדת תשתיות ושילובן:** לעת תכנון מערכות תשתיות יש לתת עדיפות לשילובן ברצועות תשתית מאוחדות ובלבד שלא תיפגע האפשרות לממש את התשתית העיקרית המתוכננת באותה רצועה והכל בכפוף לשיקולים תפעוליים, בטיחותיים, סביבתיים ונופיים ומתוך מגמה לחיסכון בשטח ובמשאבים ולמניעת פגיעה בשטחים מוגנים.
- 4. היבטים סביבתיים:** תכנון תשתיות ומבנים יכלול הנחיות למזעור מפגעים ומטרדים הצפויים לעת ההקמה והתפעול, ובכלל זה בנחלים ובסביבתם, בחופים ובמרחב הימי, בנוף ובערכי טבע ומורשת וכן הנחיות לפתרונות לעודפי עפר, עיצוב חזותי, נצפות והשתלבות בנוף, ולשיקום ולהסדרת השטח לאחר ההקמה ובתום הפעילות.
- 5. שמירת השטחים הפתוחים וטיפוחם:** יישמרו ויטופחו מאפייני הנוף, ערכי תרבות ומורשת, חקלאות, סביבה וחזות, רצף השטחים הפתוחים, המגוון הביולוגי והמערכות האקולוגיות הטבעיות ושירותיהן החיוניים לקיומם ולקיום האדם. חשיפת השטחים והנגשתם לציבור למטרות פנאי בחיק הטבע, חינוך תיור וטיול תהיה תוך שמירת ערכיהם, השתלבות והדגשת התנאים הטבעיים המקומיים.

חלק ראשון - עקרונות וכללים



ג. הגדרות כלליות

ההגדרות הכלליות למונחים הבאים חלות על כל הפרקים הנושאים המופיעים בחלק ב' של תכנית זו, אלא אם הוגדרו מונחים אלה בצורה שונה בפרקים הנושאים. כל מונח שלא הוגדר במפורש, תהא הגדרתו לפי חוק התכנון והבניה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: החוק)
קווי תשתית, מתקני תשתית, דרכים ומסילות ברזל
כהגדרתה בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד – 2004.
כהגדרתו בתמ"א 35

קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, דלק וכיו"ב וכן מתקנים נלווים קטנים הנדרשים לפעולתם
מתקנים ביטחוניים כהגדרתם בחוק, שטחים הסגורים בצו סגירה מכח תקנות ההגנה (שעת חירום)
1945 ושטחים שלגביהם הוטלו מגבלות ע"פ ההחלטה של הועדה למתקנים ביטחוניים או של ועדת
הערר למתקנים ביטחוניים, לפי פרק ו' לחוק, כפי שיהיה מעת לעת.

חוק התכנון והבניה
מערכות תשתית
סביבה חופית
צמוד דופן
קווי תשתית
שטח בטחוני

שטח בעל רגישות
נופית סביבתית גבוהה
שטח מיועד לבינוי
שטח מיועד לפיתוח
שטח פתוח
תחום חוף הים
תכנית
תכנית מתאר
תכנית מפורטת

כמסומן בתמ"א 35
כהגדרתו בתמ"א 35
כהגדרתו בתמ"א 35
כהגדרתו בתמ"א 35

תחום 100 מטרים מקו החוף לכיוון היבשה וכן התחום שבין קו החוף לקו המגע בין היבשה למים
כמשמעותה בחוק התכנון והבניה
תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה
תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בניה, או שניתן לבצע מכוחה עבודות לפי כל דין

חלק ראשון - עקרונות וכללים



ד. נספחים, חוות דעת והתייעצויות

1. כל מקום בו נדרש נספח לפי תכנית זו, יועבר הנספח בצירוף מסמכי התכנית הצריכים לעניין לגורם שנקבע על פי תכנית זו לצורך התייעצות או חוות דעת 60 יום לפני הדיון.
2. חוות-דעת הנדרשת לפי תכנית זו, תוגש למוסד התכנון תוך 45 יום מיום קבלת המסמכים כאמור. חוות-דעת מטעם הועדה המקצועית למים וביוב, תוגש תוך 60 יום. לא נמסרה חוות הדעת, יקבל מוסד תכנון החלטה בלעדית.
3. מוסד התכנון יבחן את התכנית, בין השאר, על פי ממצאי הנספח וחוות הדעת, ויקבע את ההוראות הנדרשות בתכנית.

חלק ראשון - עקרונות וכללים



ה. יחס בין תכניות והוראות מעבר

1. יחס לתכנית מתאר ארצית ולתכנית לתשתית לאומית

תמא אחת מחליפה את תכניות המתאר הארציות הראשיות הבאות, על שינוייהן המנויים בנספח א' באופן שהיא מטמיעה תשתיות ושטחים פתוחים אשר אושרו במסגרת תכניות אלה ולצד זאת משנה את התכניות הראשיות, בעניינים הקבועים בה.

לעניין סעיף זה "תכנית מתאר ארצית ראשית" הינה תכנית מתאר ארצית למעט תכנית מתאר ארצית מפורטת שמכוחה ניתן לבצע עבודות בהתאם לתשריט שהינו חלק ממנה.

תמ"א 14 ב, תמ"א 1/32 ותמ"א 6/34/ב מצויות בהליכי אישור. ככל שיאושרו קודם לאישורה של תכנית זו יוטמעו בה כפרקים בחטיבת התשתיות.

- תמ"א 3 דרכים
- תמ"א 8 גנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף
- תמ"א 8/ד/10 תחנות כח עד 250 מגוואט
- תמ"א 10/ד/10 מתקנים פוטו וולטאיים
- תמ"א 13 חוף הים התיכון
- תמ"א 4/16 פסולת מוצקה
- תמ"א 22 יער ויעור
- תמ"א 9/23 מסילות ברזל
- תמ"א 34 משק המים (ביוב)
- תמ"א 2/2/ב/34 אתרים להתפלת מי ים
- תמ"א 3/ב/34 נחלים וניקוז
- תמ"א 4/ב/34 איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום
- תמ"א 5/ב/34 מערכות הפקה והולכה של מים
- תמ"א 37 גז טבעי

חלק ראשון - עקרונות וכללים



2. תכנית זו אינה פוגעת בתוקפן של תכניות מתאר ארציות שאינן מנויות בסעיף 1 לעיל, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.
3. אין בתכנית זו כדי לפגוע בתכניות מתאר ארציות, לרבות תכניות לתשתית לאומית, שאושרו קודם תחילתה או באפשרות לאשר תכניות מכוחן או תכניות שהינן בהתאם להוראת גמישות הקבועה בהן

חלק ראשון - עקרונות וכללים



4. יחס לתכנית מתאר מקומית ולתכנית מפורטת

- 4.1 תכנית זו אינה פוגעת בתוקפה של תכנית מתאר מקומית ושל תכנית מפורטת שאושרה קודם תחילתה (להלן: התכנית המאושרת), אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.
- 4.2 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית חדשה בשטח הכלול בתכנית מאושרת (להלן: השטח), גם אם התכנית החדשה איננה תואמת תכנית זו, בתנאים הבאים:
 - א. השטח אושר לפי הוראת גמישות בתכנית מתאר ארצית והתכנית החדשה אינה תואמת תכנית זו רק באותו עניין.
 - ב. קבעה התכנית המאושרת פרק זמן מוגבל ליעוד שאושר במסגרתה, לא תקבע התכנית החדשה פרק זמן ארוך יותר ליעוד המוצע במסגרתה.
 - ג. השימוש ואופי הבינוי המוצעים בתכנית החדשה הינם בעלי מאפיינים דומים למאושר בשטח.
 - ד. ההצדקה למיקום השימוש בשטח הפתוח באופן שאינו צמוד דופן, מתקיימת גם ביחס לשימוש המוצע.
 - ה. התכנית החדשה אינה מסכלת תשתית לפי תכנית זו.
- 4.3 תכנית חדשה אשר מתקיים בה האמור בס"ק א-ב, אך לא מתקיים בה תנאי מהתנאים המפורטים בס"ק ג'-ה', תידרש לאישור המועצה הארצית, לאחר ששקלה את מידת החריגה שבתכנית החדשה ביחס לתכנית המאושרת וביחס לתכנית זו.

גמישות בתמ"א אחת - דברי הסבר

הצגת הרעיון

בתמא"ת רבות נקבעו הוראות גמישות המאפשרות לאשר בתחומן תכנית מקומית או תכנית מפורטת לייעוד השונה מהייעוד שנקבע בתמ"א. הגמישות עצמה מוגבלת על ידי תנאים וסייגים, כגון שיעור השטח שניתן לאשר לפי הוראת הגמישות, סמכות מוסד התכנון המאשר ועוד.

תמ"א אחת מבקשת לצעוד צעד נוסף, ולקבוע כי לאחר שאושרה תכנית לפי הוראת גמישות, ניתן לאשר בתחומה תכנית חדשה, מבלי להזקק לאישור נוסף לפי הוראת הגמישות.

למישורי הגמישות שתי פנים:

ביחס לעבר: כאשר אושרה לפני אישורה של תמ"א 1, תכנית מקומית או מפורטת לפי הוראת גמישות של תכנית מתאר ארצית (להלן: התכנית המאושרת) קובעת תמ"א 1 כי ניתן יהיה לאשר תכנית חדשה, בשטחה של התכנית המאושרת בהתקיים אלה:

א. הסתירה לתמ"א 1 היא רק בעניין שלגביו אושרה הגמישות בתכנית המאושרת. לדוגמא: אם התכנית המאושרת אושרה לפי הוראת גמישות בתמ"א 22, ניתן יהיה לאשר תכנית חדשה בתחומה של התכנית המאושרת הסוטה מההוראות לגבי יער בתמ"א אחת (זאת בהתקיים יתר התנאים המנויים בסעיף). התכנית החדשה לא תוכל לסתור עניין אחר הקבוע בתמ"א אחת, אשר לגביו לא אושרה גמישות בתכנית המאושרת.

ב. בהתקיים התנאים המפורטים בתמ"א 1 שעיקר מטרתם לוודא כי מדובר בתכנית חדשה הדומה במאפייניה התכנוניים לתכנית שאושרה לפי הוראת הגמישות (סעיף ה' 4.2 לחלק א'). ניתן אף לאשר תכנית שאינה דומה במאפייניה לתכנית המאושרת באישור המועצה הארצית (ר' סעיף 4.3).

ביחס לעתיד: תמ"א אחת קובעת כי לאחר שאושרה תכנית לפי הוראות הגמישות בתמ"א אחת, תכנית נוספת באותו שטח לא תדרש לאישור נוסף, וזאת בתנאי שמוסד התכנון שאישר את הגמישות, לא קבע כי תכנית נוספת תידרש לאישורו.

בנוסף, במסגרת העדכון השוטף רשאית המועצה הארצית לעדכן את תשריט תמ"א 1 כך שיבוטל היעוד התמ"אי. (סעיף ח' 2.2 לחלק א').

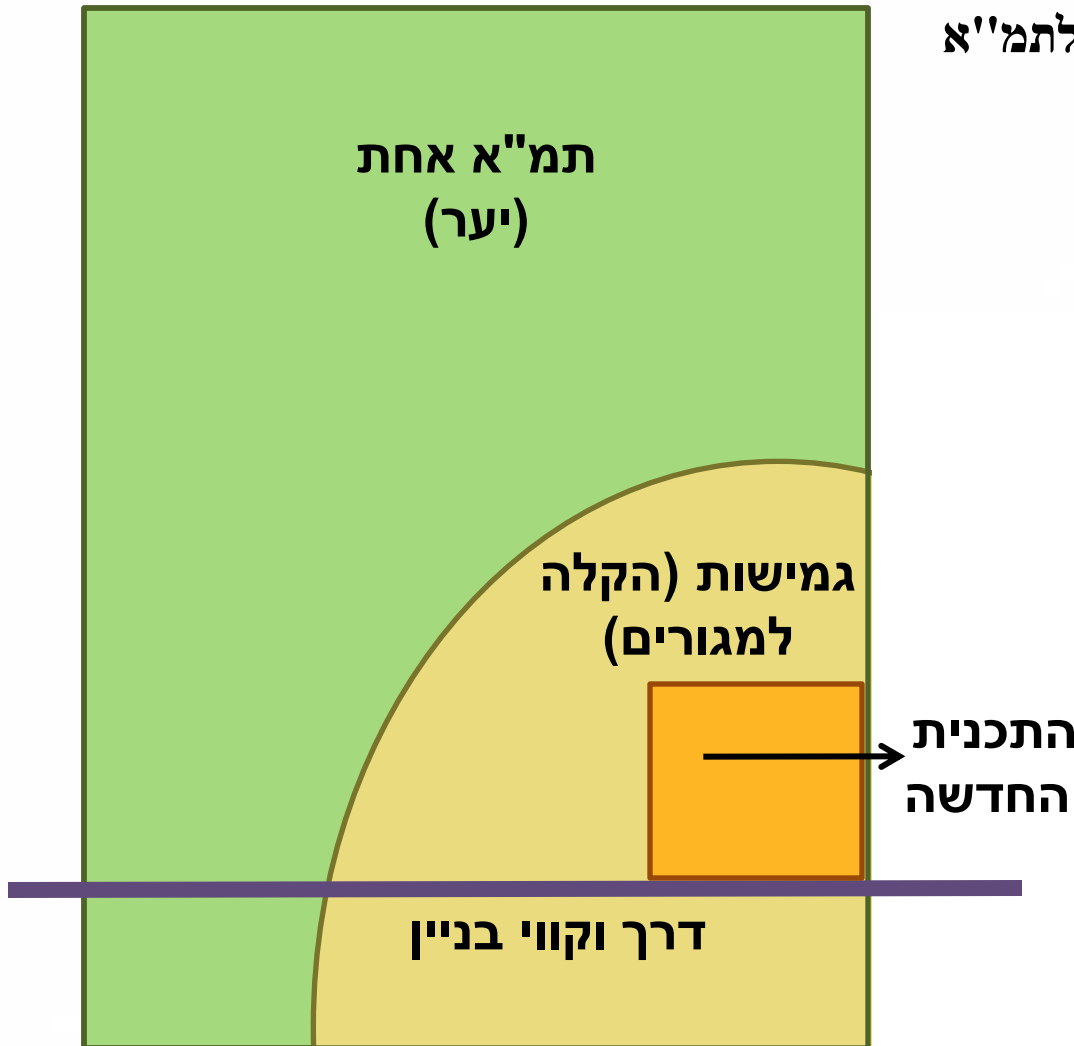
**תכנית חדשה בשטח בו אושרה
הגמישות, ואשר איננה תואמת לתמ"א
אחת.**

ניתן לאשרה בהתקיים:

**התכנית החדשה אינה תואמת תמ"א
אחת רק באותו עניין.
כלומר בעניין בו ניתנה הגמישות.
במקרה שלפנינו הגמישות ניתנה
מיער למגורים, אך היא איננה
משוחררת מעניין קווי הבניין.**

תנאים נוספים:

- קבעה התכנית המאושרת פרק זמן מוגבל ליעוד שאושר במסגרתה, לא תקבע התכנית החדשה פרק זמן ארוך יותר ליעוד המוצע במסגרתה.
- השימוש ואופי הבינוי המוצעים בתכנית החדשה הינם בעלי מאפיינים דומים למאושר בשטח.
- ההצדקה למיקום השימוש בשטח הפתוח באופן שאינו צמוד דופן, מתקיימת גם ביחס לשימוש המוצע.
- התכנית החדשה אינה מסכלת תשתית לפי תכנית זו.



חלק ראשון - עקרונות וכללים



5. יחס לתכנית מתאר מחוזית

- 5.1 במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתאר מחוזית יגבר הקבוע בתכנית זו.
- 5.2 על אף האמור בס"ק 5.1, על שטח שאושר בתכנית מתאר מחוזית לפי הוראת גמישות הקבועה בתכנית מתאר ארצית, לא יחולו הוראות תכנית זו בעניין לגביו אושרה הגמישות.
- 5.3 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית בשטחה של תכנית כאמור בס"ק 5.2, אף אם אינה תואמת תכנית זו, בתנאים הבאים:
 - א. אי ההתאמה לתכנית זו הינה בהתייחס לשטח ולעניין שבגינה אושרה הגמישות.
 - ב. התקבל אישור המועצה הארצית.
- 5.4 ניתן אישור המועצה הארצית לפי סעיפים 5.2 או 5.3 לעיל, לא ידרש אישורה לתכנית נוספת בשטח זה אלא אם נקבע אחרת על ידה.

חלק ראשון - עקרונות וכללים



6. הוראת מעבר

- 6.1 תכנית זו אינה פוגעת בשימוש שהותר כדין טרם אישורה, אלא אם נקבע במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.
- 6.2 תכנית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה קודם אישורה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון לאשרה אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, לאחר ששקל אם וכיצד ראוי להתאימה לקבוע בתכנית זו, את תנאי ההפקדה ככל שטרם הופקדה ואת פרק הזמן שחלף מאז ההחלטה על הפקדת התכנית או מאז הפקדתה.

חלק ראשון - עקרונות וכללים



1. רמת דיוק

1. סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריטים שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, מותרות ואינן מהוות חריגה מתכנית זו.
2. סימולים בתשריט אינם מהווים איתור מדויק של האתר או של גבולותיו, ואינם מצביעים על גודלו המדויק.
3. סימון בתשריט של קווי תשתית, דרכים ומסילות ברזל בצמידות זה לזה, אין בו כדי לחייב מיקומם באותו אופן האחד ביחס לשני או כדי לשלול אישורם בתוואי משותף.

חלק ראשון - עקרונות וכללים



ז. שטחים ביטחוניים

1. הפקדת תכנית החלה בחלקה או במלואה בשטח ביטחוני ומתן היתר בנייה בשטח ביטחוני, וכן כל שינוי לתכנית כאמור לרבות בדרך של שימוש זמני, שימוש חורג והקלה או שינוי המהווה גמישות וכן הפקדת תכנית המטילה הגבלות על שטח ביטחוני, טעונים אישור מראש ובכתב מאת נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה. האישור יועבר בתוך 60 ימים מיום קבלת המסמכים הצריכים לעניין.
2. על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים ביטחוניים שתכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:
 - א. מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה או באישורן, ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הביטחון או שלוחותיה וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו, והכל אף אם הינם בניגוד ליעוד השטח הקבוע בה.
 - ב. אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לבצע כל פעולה עפ"י התכנית, ויעוד שטח עפ"י תכנית זו, אינו מחייב את מערכת הביטחון בכל החלטותיה ביחס לשימוש מערכת הביטחון.
 - ג. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, ו/או אישור לקביעת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.

חלק ראשון - עקרונות וכללים



ח. מעקב ועדכון

1. עדכון מערכתי

אחת לחמש שנים, או במועד אחר שיקבע על ידי המועצה הארצית, יוגש למועצה הארצית דוח מעקב אשר יכלול התייחסות למימוש מטרות התכנית ויישומה, והמלצות, ככל הנדרש, לעדכון מסמכי התכנית.

חלק ראשון - עקרונות וכללים



2. עדכון שוטף

- 2.1 אושרה תכנית מפורטת אשר בעבורה נשמרו **בחטיבת התשתיות** שטח או רצועה לתכנון, רשאית המועצה הארצית לעדכן תשריט תכנית זו כך שיבוטלו ההגבלות ביתרת השטח, ככל שלא החליטה על שמירתו, בהתאם להוראות תכנית זו.
 - 2.2 אישר מוסד תכנון תכנית לפי **הוראות הגמישות** של תכנית זו, ולא קבע כי תכנית נוספת בשטח זה תידרש לאישורו, רשאית המועצה הארצית לעדכן את תשריט תכנית זו כך שיבוטל היעוד הקבוע בתכנית זו בשטח זה.
 - 2.3 שונה יעודם של שטחים מוגנים לפי סעיף 7.1.1 לפרק שטחים מוגנים, רשאית המועצה הארצית לעדכן את נספחים ג'1 וג'2 באופן שיצוין בהם היקף השטחים שיעודם שונה.
- המועצה הארצית, לאחר היוועצות עם הוועדות המחוזיות, רשאית לעדכן את ההנחיות שבנספחים המפורטים להלן. העדכון יתפרסם באתר אינטרנט של מינהל התכנון;
- א. הנחיות להכנת מסמך סביבתי למתקנים פוטוולטאיים ולמערכת הגז (נספחים ב'4, ב'5) - לבקשת המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. הנחיות למסמך ניהול נגר (נספח ג'3) - לבקשת משרד החקלאות.

חלק שני

פרקים נושאיים:

סדרים, האחדה, עקרונות



חלק שני - פרקים נושאיים

חלק א' - כללים

עקרונות, הנחיות
סדרי תכנון



חלק ב' - פרק נושאי

הוראות כלליות
לתכלית היעודה



הוראות פרטניות
לתכלית היעודה

חלק א'

מטרת-על ועקרונות
הגדרות משותפות
הוראות כלליות
סדרי תכנון

קומה עליונה

חלק ב'

חטיבת שטחים פתוחים

קבוצת שטחים מערכתיים		קבוצת שטחים מוגנים	
פרק חופים	פרק נחלים	פרק שמורות טבע, גנים לאומיים, יערות	

- מטרת
- הגדרות
- הוראות לשמירת השטח ולטיפוחו
- הוראות להכנת תכנית מפורטת
- הוראות כלליות

חטיבת תשתיות

קבוצת תחבורה		קבוצת קרקע		קבוצת משאבים			
פרק דרכים	פרק מסילות ברזל	פרק פסולת	פרק תחנות כח	פרק מתקנים פוטו-וולטאים	פרק קטנות	פרק תחנות	פרק גז

- מטרת
- הגדרות
- הוראות לשטח שמור לתכנון
- הוראות להכנת תכנית מפורטת
- הוראות כלליות
- היתרים

קומה תחתונה

חלק שני - פרקים נושאיים

חלק א' - כללים

לכלל התשתיות
ושטחים הפתוחים



חלק ב' - פרק נושאי

הוראות כלליות
למתקני מים



הוראות פרטניות
למתקן התפלה



פרקים נושאיים סדר דברים אחיד

בחטיבת שטחים פתוחים

דברי הסבר

מטרות ועקרונות

הגדרות

הוראות לשמירת השטח ולטיפוחו

הוראות להכנת תכנית מפורטת

הוראות כלליות

בחטיבת תשתיות

דברי הסבר

מטרות ועקרונות

הגדרות

הוראות לשטח שמור

לתכנון

הוראות להכנת תכנית מפורטת

הוראות כלליות

היתרים

פרק מערכת הגז הטבעי

דברי הסבר



פרק זה, מסדיר את התשתית התכנונית של מערכת הגז הטבעי, הכוללת מתקנים ורצועות להולכת הגז עד הגעתו אל צרכני הקצה הגדולים והבינוניים. הפרק בא להחליף את תמ"א 37 - גז טבעי על שינוייה.

פרק הגז עוסק ברמה הארצית וברמה האזורית של מערכת הגז הטבעי, תוך הבחנה ביניהן, הבאה לידי ביטוי במדרג הדרישות, המגבלות וההנחיות לתכנון.

בהוראות מודגשת חשיבות מערכת הגז הארצית בסמכויות הדיון, כאשר כל שינוי מהותי בה או תוספת לה נדרשים לאישור ברמה הגבוהה ביותר (מועצה ארצית וממשלה). זאת לעומת אישור הועדה המחוזית לשינויים או תוספות במערכת האזורית. המערכת הארצית מופיעה בתשריט על כל מרכיביה, רצועות שמורות לתכנון לקווי גז שתוכננו והוקמו בפועל תחנות גז ומתקן קבלת גז"ן (אם בתחום רצועות לתכנון או על פי תכניות ארציות מפורטות אחרות), לרבות סמלים של תחנות גז ומתקני גז"ן. סדרת הוראות פרטניות קובעות את אופן ההקמה של כל מרכיב במערכת הגז. הוראות פרטניות אלה מצטרפות להוראות הכלליות בדבר תכולת תכנית מפורטת, גמישויות והוראות בנושאי סביבה.

מערכת האספקה מתקני גז"ן מתקן קבלה מערכת ההולכה בים מערכת ההולכה ביבשה המסומנת בתשריט ("השדרה היבשתית") תחנות הגז הנלוות	מערכת ארצית לגז טבעי
מערכת ההולכה ביבשה שאינה במערכת הארצית מערכת החלוקה תחנות הגז הנלוות	מערכת אזורית לגז טבעי

פרק מערכת הגז הטבעי הוראות



1. מטרות

קביעת תוואי ומיקום מתקני מערכת ארצית לגז טבעי. מתן הנחיות לתכנון מפורט של קווים ומתקנים של מערכת ההולכה וגט"נ, והוראות בנושאי בטיחות ומזעור הפגיעה בסביבה.

2. הגדרות

בעל הרישיון

כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי, תשס"ב - 2002.

גז טבעי

תערובת גזים פחמניים בתכולה עיקרית של גז מתאן (CH_4) אשר בטמפרטורה $15^\circ C$ ובלחץ אטמוספירה 1 נמצאת במצב גז.

מערכת אספקת גז טבעי (מערכת אספקה)

צינורות להובלת גז טבעי ממקורו למתקן קבלה וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו.

מערכת הולכת גז טבעי (מערכת הולכה)

צינורות להובלת גז טבעי בלחץ גבוה (16 עד 110 בר) בתת-הקרקע או בים וכן תחנות גז המתחברות אליהם וכל המתקנים הנדרשים לטיפול בהולכת הגז הטבעי.

מערכת חלוקת גז טבעי (מערכת חלוקה)

צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך (בין 4-16 בר) בתת-הקרקע. ובלחץ נמוך מאוד שאינו עולה על 4 בר וכל המתקנים הנדרשים לטיפול בחלוקת הגז הטבעי.

מערכת ארצית לגז טבעי

מערכת האספקה, מתקני גט"נ, מערכת ההולכה בים, והשלד המרכזי של מערכת ההולכה ביבשה (השדרה היבשתית) כמסומן בתשריט, וחיבוריה לים ולגבולות המדינה, וכן כל תחנות הגז הכלולות בהם.

מערכת אזורית לגז טבעי

מערכת הולכה ברמה האזורית (שאינה במערכת הארצית), ומערכות החלוקה.

מתקן גט"נ

מתקן לפריקה, לקליטה ולאחסון גז טבעי נוזלי, ולהפיכתו למצב צבירה של גז.

מתקן קבלה

מתקן המשמש לקליטת הגז הטבעי ממקור אספקה, הכשרתו והעברתו למערכת ההולכה.

צו הבטיחות

לפי חוק הגז (בטיחות ורישוי), תשמ"ט – 1989, כפי שיעודכן מעת לעת.

רצועה לתכנון

רצועת קרקע שמורה המיועדת לתכנון מערכות הגז הטבעי כמסומן בתשריט.

תחנת גז

מתקן המשמש לפעולות לצורך העברת הגז הטבעי במערכות האספקה, ההולכה והחלוקה.

פרק מערכת הגז הטבעי הוראות



3. רצועה לתכנון

3.1 מערכת ההולכה - שמירת רצועה לתכנון

3.1.1 בתשריט התכנית מסומנות רצועות שמורות לתכנון מערכת ההולכה לגז טבעי. כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת למערכת ההולכה, לא תאושר כל תכנית לבנייה ולמתקני תשתית.

3.1.2 למרות האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון לאחר התייעצות עם משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, לאשר תכנית לשימושים הבאים, ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להקמת מערכת ההולכה ותפעולה:

א. תשתיות

- תכנית מפורטת למתקני תשתית, באישור המועצה הארצית.
- היתר למתקני תשתית, באישור מתכנן המחוז. היתר על פי תכנית שאושרה כאמור לעיל פטור מאישור זה.

ב. דרכים

- תכנית מפורטת לדרך בתנאים הבאים:
- התקבל אישור הועדה המחוזית. ואולם, משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים יהא רשאי לדרוש כי התכנית תהיה טעונה את אישור המועצה הארצית.
- התכנית תואמת תכנית מתאר ארצית לדרכים או תכנית מתאר מקומית בקנה-מידה שלא יפחת מ-1:5,000.

ג. שימושים זמניים ושימושים פתוחים

- תכנית או היתר לשימוש זמני או לשטח פתוח ללא בינוי.
- 3.1.3** עם אישור התכנית המפורטת לקווי הגז הטבעי או למתקנים תתבטל יתרת השטח השמור לתכנון ותחזור לייעודה טרם אישור תכנית זו או כפי שייקבע בתכנית המפורטת כאמור. זאת, אלא אם קבעה המועצה הארצית את שמירתה לתשתיות נוספות.

3.2 מידות וגמישות

3.2.1 רוחב הרצועה לתכנון

- א. רוחב הרצועה לתכנון מערכת הולכת גז טבעי ביבשה: 100 מ'
 - ב. רוחב הרצועה לתכנון מערכת הולכת גז טבעי בים: עד 1000 מ'
- 3.2.2** בתכנית מתאר מחוזית, גם אם אינה למערכת גז טבעי, ניתן להסיט את מיקום הרצועה לתכנון למרחק של עד 500 מ', לצורך התאמת תוואי המערכת לתנאים טופוגרפיים או מקומיים ולצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים ולצורך הצמדת תשתיות.

3.2.3 מוסד תכנון רשאי בתכנית לצמצם את הרצועה לתכנון, לאחר שהשתכנע שלא תיפגע אפשרות התכנון וההקמה של מערכת ההולכה ובלבד שהתקבל אישור המועצה הארצית.

פרק מערכת הגז הטבעי הוראות



4. הוראות כלליות לתכנית מפורטת

4.1 תכולת תכנית מפורטת למערכת הולכה

4.1.1 מערכת הולכה תוקם על פי תכנית מפורטת, בהתאם להוראות תכנית זו ולהוראות צו הבטיחות. התכנית תאושר לאחר קבלת חוות-דעת רשות הגז הטבעי לעניין הצורך בחיבור המוצע והשפעת התכנית על מערכת הגז הטבעי, ולאחר קבלת הערות בעל הרישיון.

4.1.2 התכנית המפורטת תקבע את כל הנדרש למימוש מטרותה ובכלל זה:

- קווים ומתקני תשתית לסוגיהם, לרבות אפשרות הנחת מערכת החלוקה בתחומה.
- כל השימושים, המבנים והמתקנים הנדרשים להקמתה, לתפעולה, לאחזקתה, לשדרוגה, ולהנגשתה.
- מגבלות על בניה ושימושי קרקע והנחיות לתיאום, ככל הנדרש.
- הוראות גמישות.
- ה. אמצעי ביטחון ובטיחות.
- ו. תנאים למתן היתר בניה.
- ז. הנחיות להכנת נספח עבודה שבו יפורטו הפתרונות המוצעים להנחת התשתית, תוך התחשבות מירבית בשיקולים תפעוליים, בטיחותיים, סביבתיים ונופיים.

4.1.3 התכנית תקבע את מאפייני מערכת הגז הטבעי כך שיבטיחו את הקמת מערכת ההולכה והחלוקה לצרכים קיימים ועתידיים.

4.2 הוראות בנושאי סביבה

- לתכנית המפורטת יערך מסמך סביבתי אשר יועבר לקבלת חו"ד נציג המשרד להגנת הסביבה. המלצות המסמך וחוות הדעת יוטמעו בהוראות התכנית בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון. המסמך הסביבתי יוכן בהתאם להנחיות המצורפות בנספח ב'5. מוסד תכנון רשאי, לאחר שהתייעץ עם נציג משרד הגנת הסביבה, לקבוע הנחיות אחרות ואף לפטור מהכנת המסמך אם שוכנע שהמאפיינים הסביבתיים של התכנית מצדיקים זאת.
- כאשר התוואי או חלקו עובר בשטח בעל רגישות סביבתית ונופית גבוהה, יועבר המסמך להתייחסות רשות הטבע והגנים, בשטח יער מאושר בתכנית, להתייחסות קרן קיימת לישראל ובשטח חקלאי מוכרז להתייחסות משרד החקלאות.

4.3 חלופות

- תכנית מפורטת שאינה בתחום רצועה לתכנון, תבחן חלופות למיקום התחנות ולתוואי הצנרת, ותכלול מסמך הערכת חלופות, אלא אם השתכנע מוסד תכנון כי לא קיימות חלופות ראויות לבחינה. המסמך יועבר לחברי מוסד התכנון עם יתר מסמכי התכנית. השוואת החלופות תכלול:
- משמעויות תפעוליות, הנדסיות, בטיחותיות, כלכליות ויישומיות של החלופות השונות.
 - שיקולי הצמדת תשתיות.

ג. צמצום השפעות סביבתיות ונופיות, לרבות השלכות המעבר בשטחים רגישים, חזות המתקנים והעבודות להקמתם.

ד. שילוב מערכת החלוקה בתחום התכנית.

4.4 שינויים וגמישות בתכנית מפורטת

4.4.1 תכנון מפורט, שינויים במערכת ארצית

- תכנית לתוספת, גריעה או לשינוי מהותי במערכת הארצית תהווה שינוי לתכנית זו.
- תכנית לשינוי שאינו מהותי (שינוי נקודתי) תידרש לאישור הועדה המחוזית.

4.4.2 שינויים במערכת אזורית

- תכנית לתוספת או לשינוי במערכת האזורית, תידרש לאישור הועדה המחוזית.
- אפשרה מערכת איזורית בתכנית מתאר ארצית, ניתן בתכנית, לגרוע מערכת זו, כולה או חלקה, ובלבד והתקבל אישורן של הועדה המחוזית והמועצה הארצית.

פרק מערכת הגז הטבעי הוראות



5. הוראות פרטניות לרכיבי מערכת הגז הטבעי

על המרכיבים הבאים יחולו כל ההוראות האמורות לעיל. בנוסף להן, יחולו ההוראות מיוחדות לתכנית מפורטת לכל מרכיב, כמפורט להלן. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות הפרטניות להוראות הכלליות, יגברו ההוראות הפרטניות.

5.1 תחנות גז טבעי

מוסד תכנון ידון בהפקדת תכנית מפורטת לתחנות גז טבעי לאחר שיעמדו בפניו המסמכים הבאים ויטמיע בה את ההוראות הנדרשות בהתאם לשיקול דעתו:

א. סקר סיכונים לצורך קביעת מרחקי הפרדה שיערך על פי הנחיות מוסד התכנון ובהתייעצות עם גורמים רלוונטיים ויכלול, בין השאר, התייחסות לנושאים הבאים:

- תיאור תחנת הגז הטבעי וסביבתה.
- בחינת תרחישים לאירועי סיכון.
- צמצום סיכונים מתחנת הגז הטבעי, ובכלל זה צמצום מגבלות על שימושי הקרקע הסמוכים.
- שילוב אמצעי ניטור, ככל הנדרש, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה

ב. אישור משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחית ביחס לבטיחות הטיסה

ג. הנחיות למיגון בתיאום עם פיקוד העורף

5.2 מערכת גז במרחב הימי

א. מוסד תכנון ידון בהפקדת תכנית מפורטת למערכת גז במרחב הימי, לאחר קבלת הסכמת נציג מערכת הבטחון במוסד התכנון.

ב. התכנית תכלול בדיקת רעשי זרימת הגז הטבעי בצינורות מערכת ההולכה בים בהתאם למוגדר בתמ"א 2/א/37 על נספחיה והוראותיה המסווגות לענין זה, ותעמוד בסף רעשי הזרימה אשר ייקבע ע"י משרד הביטחון.

ג. התכנית תכלול הוראות להבטחת נגישות כלי שיט ולמניעת פגיעה בתפעול נמלים מוכרזים ובאפשרות פיתוחם בתיאום עם משרד התחבורה.

5.3 מתקן גז טבעי נוזלי (גט"נ - L.N.G.)

בתכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, ניתן לייעד שטח למתקן גט"נ ולמערכת ההולכה הנלווית אליו.

התכנית תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה ובסקר סיכונים, ככל שיידרש.

פרק מערכת הגז הטבעי

הוראות



6. היתרים - מערכת החלוקה בלחץ נמוך מאוד

6.1

- א. מקום שבתכנית מפורטת יועדו מקרקעין לדרך שרוחבה 12 מטר לפחות, לשטח חקלאי, לשטח למתקנים הנדסיים או לשטח ציבורי פתוח ששטחו הרצוף עולה על 10 דונם, רשאית ועדה מקומית לתת בו גם היתר בניה להקמת מערכת חלוקה בלחץ נמוך מאד, ובלבד שאינה כוללת תחנת גז. הועדה המקומית רשאית להתנות היתרים כאמור בתנאים שקבעה.
- ב. מערכת החלוקה בלחץ נמוך מאוד לפי ס"ק א' תמוקם כך שלא תמנע אפשרות ניצול זכויות הבניה המוקנות על פי תכנית שאושרה טרם הקמתה, בתחום ייעוד הקרקע בו היא מוקמת וכך שלא יוטלו בגינה מגבלות בניה ושימוש מעבר לתחום ייעוד הקרקע בו היא מוקמת.
- ג. לא תתן ועדה מקומית היתר בניה להקמת מערכת חלוקה בלחץ נמוך מאוד, לפי סעיף קטן א', בשטח למתקנים הנדסיים או בשטח חקלאי אלא לאחר שניתנה, למי שעשוי להיפגע, הזדמנות להעיר את הערותיו.
- ד. לבקשה להיתר בניה על-פי ס"ק א' שלעיל, יצורף מסמך הכולל תכנון עקרוני של מערכת החלוקה בלחץ נמוך מאוד בכל האזור אותו מבקשים לחבר למערכת זו.

6.2

- א. ועדה מקומית רשאית לתת, בכל מגרש היתר בניה להקמת מערכת חלוקה בלחץ נמוך מאד ובלבד שנועדה לספק גז לאותו מגרש.
 - ב. מערכת החלוקה לפי סעיף קטן א' תמוקם כך שלא יוטלו בגינה מגבלות בניה ושימוש מעבר לתחום המגרש בו היא מוקמת.
- 6.3 אין בהוראות סעיפים 6.1 ו- 6.2 כדי למנוע אשורה של תכנית למערכת חלוקה בלחץ נמוך מאד. על תכנית כאמור ועל הקמת מערכת החלוקה לפיה, לא יחולו הוראות סעיפים 6.1 ב' ו- 6.2 ב'.

מבנה הפרק הנושאי:

סדר הסעיפים – הקבלת תוכן



מתקנים פוטו-וולטאיים

1. מטרות
2. הגדרות
3. תכנית להקמת מתקן פוטו-וולטאי
 - 3.1 הוראות כלליות
 - 3.2 עקרונות תכנון
 - 3.3 מידות והיקפים
 - 3.4 תכולת התכנית

3.4.1 התכנית תקבע כל הנדרש למימושה...

3.4.2 הוראות שיבטיחו כי לעת הוצאת היתר יבחנו...

3.4.3 לתכנית יצורפו המסמכים הבאים...

3.5 התייעצויות

3.6 שיקולים למיקום

- 3.6.1 צמידות דופן
- 3.6.2 סדר עדיפות למיקום המתקן
- 3.6.3 שיקולים סביבתיים
- 3.6.4 שטחים בהם לא תופקד תכנית למתקן פ"ו

3.7 פקיעת התכנית

3.8 מסמך נופי סביבתי

4. יחס לתכנית מתאר מחוזית

5. היתרים

תחנות כח קטנות

1. מטרות
2. הגדרות
3. הוראות להכנת תכנית לתחנת כח
 - 3.1 הוראות כלליות
 - 3.2 עקרונות תכנון
 - 3.3 מידות והיקפים
 - 3.4 תכולת התכנית

3.4.1 התכנית תקבע כל הנדרש למימושה...

3.4.2 לתכנית יצורפו המסמכים הבאים...

3.5 תיאומים והיוועצויות

3.6 שיקולים למיקום

- 3.6.1 צמידות דופן
- 3.6.2 סדר עדיפות למיקום תחנת כח
- 3.6.3 חלופות
- 3.6.4 שטחים בהם לא תופקד תכנית לתחנת כח

3.7 תסקיר השפעה על הסביבה

4. יחס לתכנית מתאר מחוזית

מבנה הפרק הנושאי:

סדר הסעיפים – הקבלת תוכן



דרכים

1. מטרות
2. הגדרות
3. רצועה לתכנון
 - 3.1 דרכים – שמירת רצועה לתכנון
 - 3.2 מידות
 - 3.3 גמישות
 4. מימוש הדרך
 - 4.1 רצועת הדרך
 - 4.1.1 מאפיינים
 - 4.1.2 מידות
 - 4.1.3 מעבר דרך במנהרה
 - 4.1.4 בנייה מתחת לפני הקרקע ומעל הדרך
 - 4.2 הגבלות בנייה
 - 4.2.1 קביעת קווי בניין
 - 4.2.2 הגבלות בנייה בין קו הבניין לגבול רצועת הדרך
 5. תכנית לדרך
 - 5.1 תכולת התכנית
 - 5.1.1 הוראות
 - 5.1.2 אמצעים להבטחת ביצוע הוראות התכנית
 - 5.1.3 על פי המסמכים יטמיע מוסד התכנון שיקולים...
 - 5.2 תכנית לדרך נופית
 - 5.3 תסקיר השפעה על הסביבה
 - 5.4 גמישות בתכנית
 - 5.5 יחס לתכניות אחרות
 6. הוראות מעבר

מסילות ברזל

1. מטרות
2. הגדרות
3. רצועה לתכנון
 - 3.1 שימושים
 - 3.2 מידות
 - 3.3 גמישות
 4. מימוש המסילה
 - 4.1 רצועת המסילה
 - 4.1.1 מידות
 - 4.1.2 שימושים
 - 4.1.3 מעבר דרך במנהרה
 - 4.1.4 בנייה מתחת לפני הקרקע ומעל למסילה
 - 4.2 הגבלות בנייה
 - 4.2.1 קביעת קווי בניין
 - 4.2.2 הגבלות בנייה בין קו הבניין לגבול רצועת המסילה
 - 4.2.3 תכניות סמוכות
 5. תכנית למסילת ברזל
 - 5.1 תכולת התכנית
 - 5.1.1 תשריטים ונספחים
 - 5.1.2 הוראות
 - 5.2 תכנית למסילה נופית
 - 5.3 תחנות
 - 5.4 שלוחות
 - 5.5 גמישות בתכנית
 6. אישור תכנית הכוללת הוראות בדבר מסילת ברזל
 7. יחס לתכניות אחרות
 8. הוראות מעבר



תכנית אורחת בשטח שמור לתכנון

פסולת	גז	מים	
בתשריט התכנית מסומנים שטחים שמורים לתכנון ולהקמת אתרים להטמנת פסולת מעורבת, וכן להטמנת פסולת מסוכנת ופסולת תעשייתית מאושרת ואתרי השבה לפסולת מעורבת.	בתשריט התכנית מסומנות רצועות שמורות לתכנון מערכת ההולכה לגז טבעי.	בתשריט התכנית מסומנים שטחים שמורים לתכנון אתרי התפלה הכוללים מתקן התפלה גדול, אתרי החדרה ורצועות לתכנון .	תכלית השמירה
כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת לשימושים אלו, לא תאושר בשטחם כל תכנית למטרה אחרת .	כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת למערכת ההולכה, לא תאושר כל תכנית לבנייה ולמתקני תשתית .	כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת לשימושים אלו, לא תאושר כל תכנית למטרה אחרת .	אסור
למרות האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון לאחר התייעצות עם ועדת העורכים, לאשר תכנית לשטח פתוח שאינו שטח מוגן על פי תכנית זו:	למרות האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון לאחר התייעצות עם משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, לאשר תכנית לשימושים הבאים, ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להקמת מערכת ההולכה ותפעולה:	למרות האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון, לאחר התייעצות עם רשות המים, לאשר תכנית לשימושים הבאים, ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להקמת המתקנים והקווים ותפעולם: בשטח שמור לאתר החדרה ולאחר התפלה, לרבות לאתר חלופי, ניתן לאשר:	למעט, בתנאים
לקווי תשתית, לשימושים זמניים או ליתן היתר מכח תכנית מאושרת ובלבד ששוכנע כי לא תסוכל האפשרות להקים את אתר הפסולת ולתפעלו, והתקבל על כך אישור הוועדה המחוזית;	תשתיות תכנית מפורטת למתקני תשתית, באישור המועצה הארצית. היתר למתקני תשתית, באישור מתכנן המחוז. היתר על פי תכנית שאושרה כאמור לעיל פטור מאישור זה. דרכים תכנית מפורטת לדרך בתנאים הבאים: התקבל אישור הוועדה המחוזית. ואולם, משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים יהא רשאי לדרוש כי התכנית תהיה טעונה את אישור המועצה הארצית. התכנית תואמת תכנית מתאר ארצית לדרכים או תכנית מתאר מקומית בקנה-מידה שלא יפחת מ-1:5,000	קווי תשתית ושימושים זמניים בהתקבל אישור הוועדה המחוזית. במקום שבו יעוד הקרקע נקבע "שטח פתוח" בתכנית שאושרה טרם אישור תכנית זו, יידרש אישור המועצה הארצית. מתקני תשתית קבועים בהתקבל אישור המועצה הארצית. כל תכנית בשטח שמור לקווי מים ולקווי קולחין ובמרחב חיפוש ניתן לאשר כל תכנית, בהתקבל אישור הוועדה המחוזית.	סוגי השימושים
	שימושים זמניים ושימושים פתוחים		

חטיבת התשתיות - מבנה הפרק הנושאי

הבחנה בין שתי תקופות: שמירת השטח לתכנון, והכנת תכנית מפורטת



שמירת שטח לתכנון (טרומ תכנית מפורטת)

צורת סימון השטח

תחום ההשפעה

הוראות לשמירת השטח: תוכן, מידות, גמישות



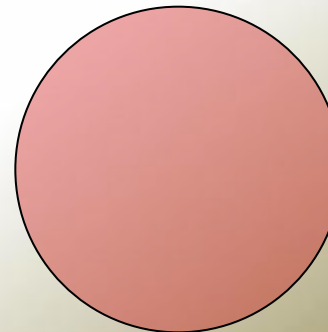
הוראות והנחיות להכנת תכנית מפורטת

תוכן ומיפרט התכנית

תחום השפעה

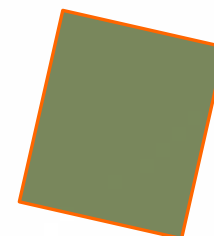
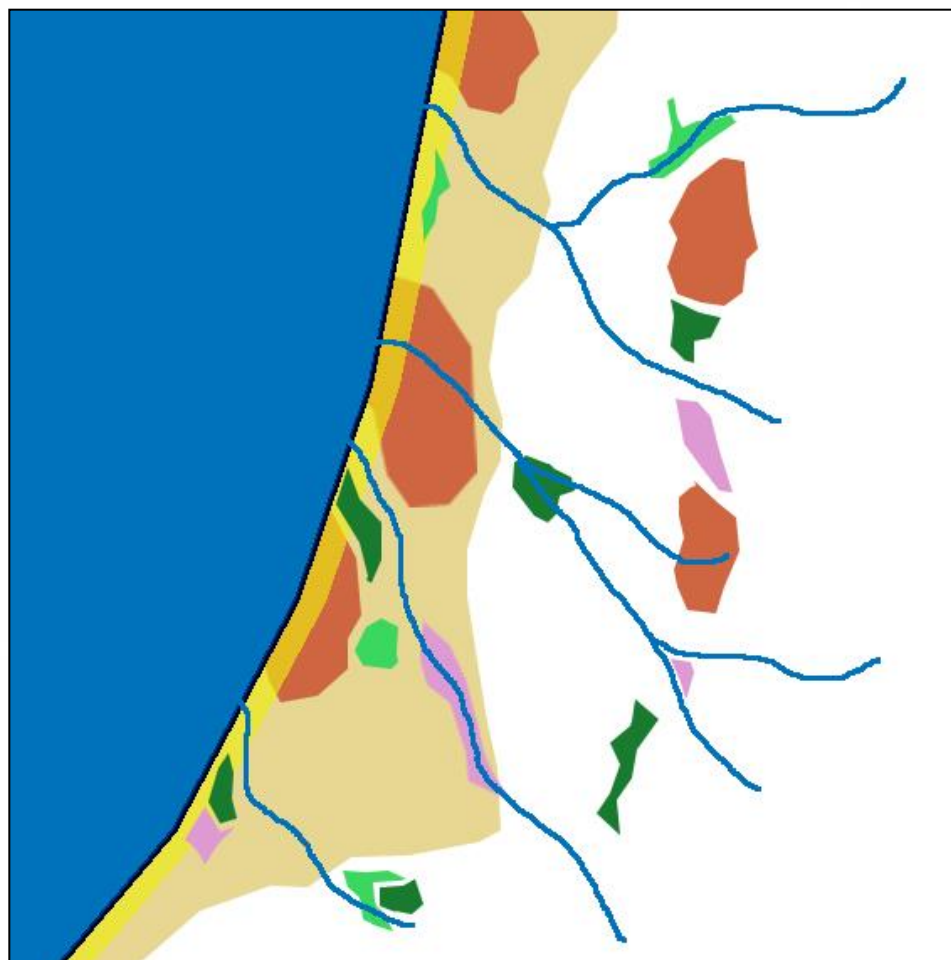
מגבלות וסייגים

הנחיות להיתר (ללא תכנית)



חטיבת השטחים הפתוחים

הבחנה בין שטחים מוגנים ושטחים מערכתיים



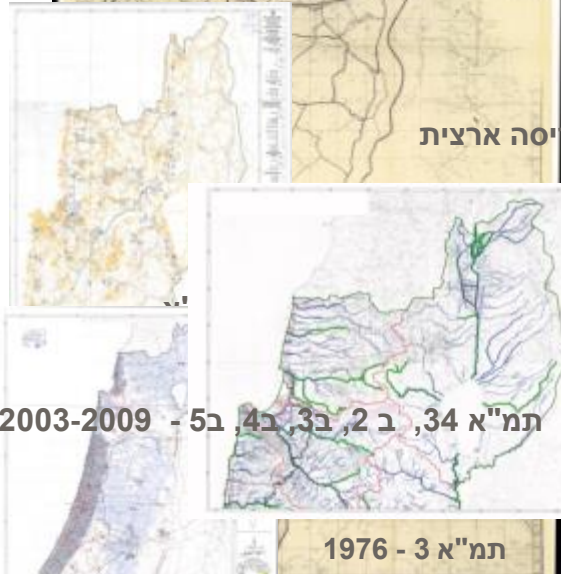
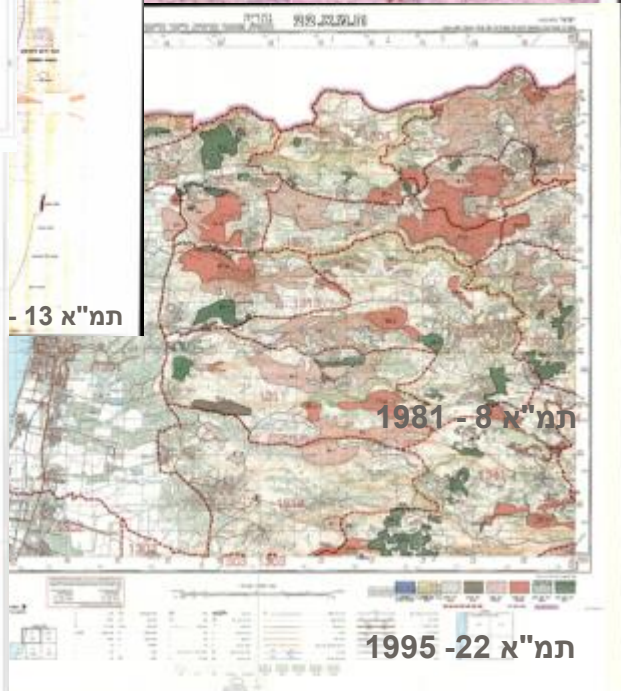
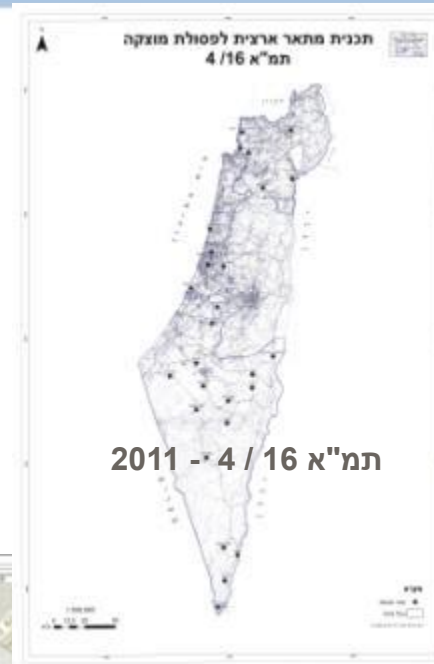
שטחים מוגנים



שטחים מערכתיים

6. תשריטי התכנית





תמ"א 10 - העדר פריסה ארצית

תמ"א 16 / 4 - 2011

תמ"א 13

תמ"א 8 - 1981

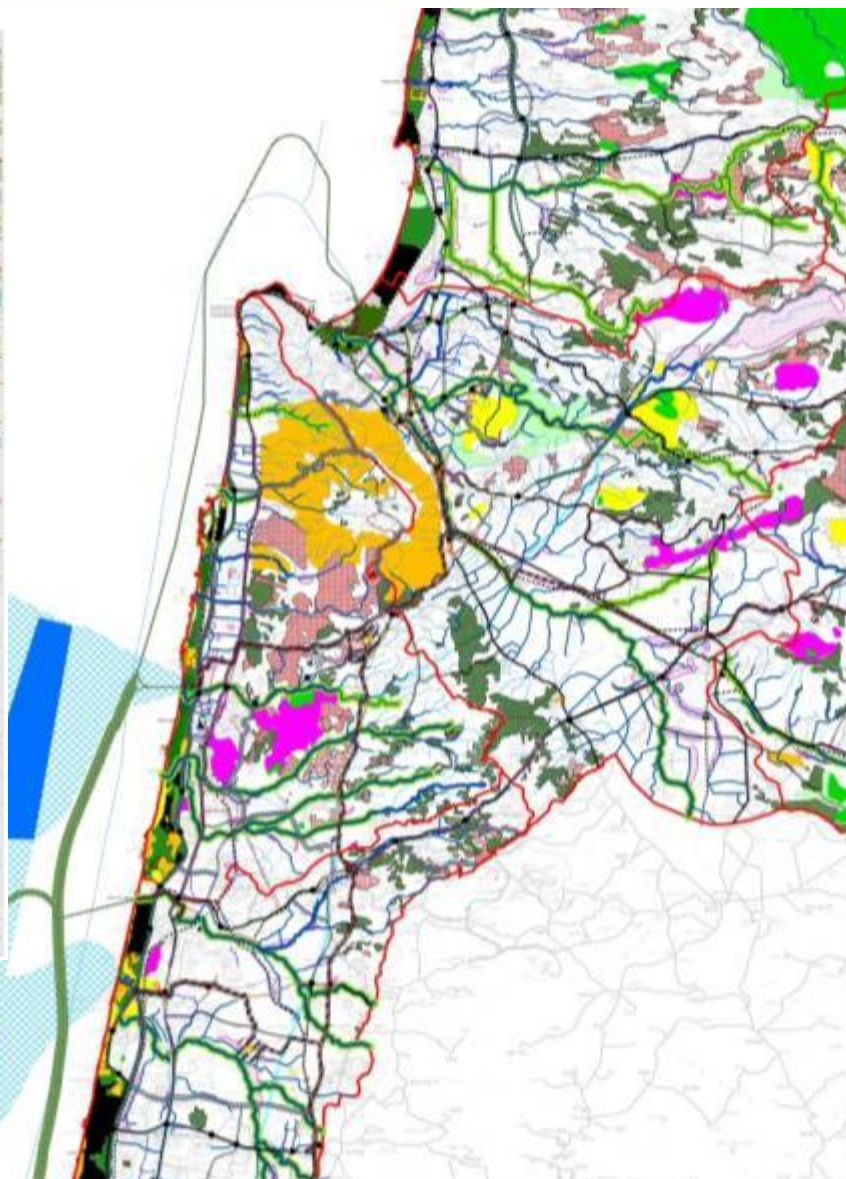
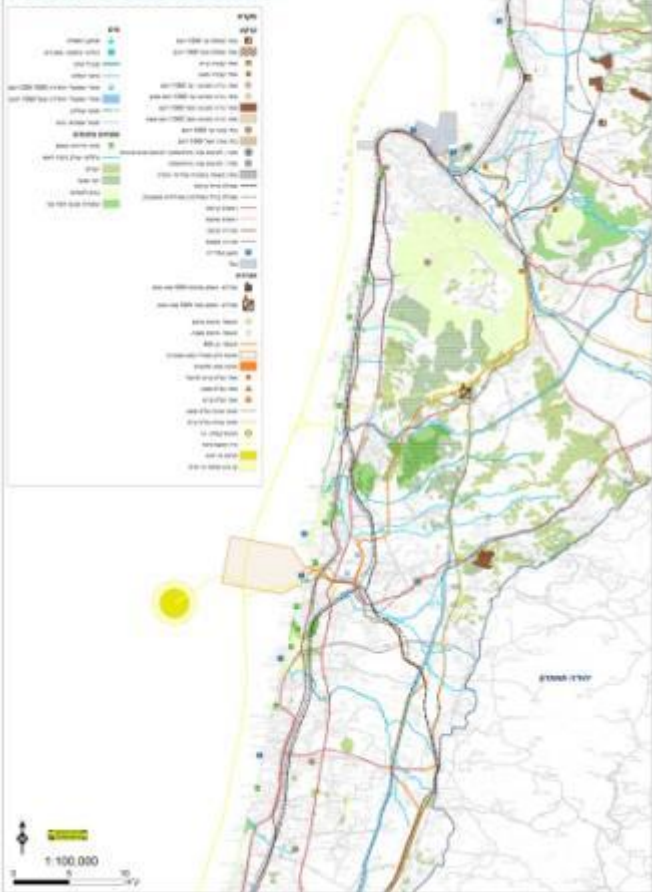
תמ"א 22 - 1995

תמ"א 37 - 2001

תמ"א 3 - 1976

תמ"א 34, ב 2, ב 3, ב 4, ב 5 - 2003-2009

סימולציה- תשרי תמ"א 1



A detailed map of the coastal region of Argentina, showing the coastline, major cities, and a network of roads and rivers. The map is oriented vertically, with the coastline on the left side. The land area is colored in shades of green and brown, indicating different types of terrain. A dense network of roads, represented by red and blue lines, crisscrosses the land. Several large cities are marked with black dots and labeled. The map also shows a network of rivers and streams, depicted in blue. The overall layout suggests a comprehensive geographical representation of the region.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

תשריט ראשי - 1:100,000 (5 גליונות)

תשריט משני חטיבת התשתיות - 1:100,000 (5 גליונות)

תשריט משני חטיבת שטחים פתוחים - 1:100,000 (5 גליונות)

נספחים - 1:20,000

נספח איגום והחדרה

נספח התפלה

נספח פסולת

נספח מנחה – פארק חוף עירוני





תשריט ראשי - 1:100,000 (5 גליונות)

תשריט משני חטיבת התשתיות - 1:100,000 (5 גליונות)

תשריט משני חטיבת שטחים פתוחים - 1:100,000 (5 גליונות)

נספחים - 1:20,000

נספח איגום והחדרה

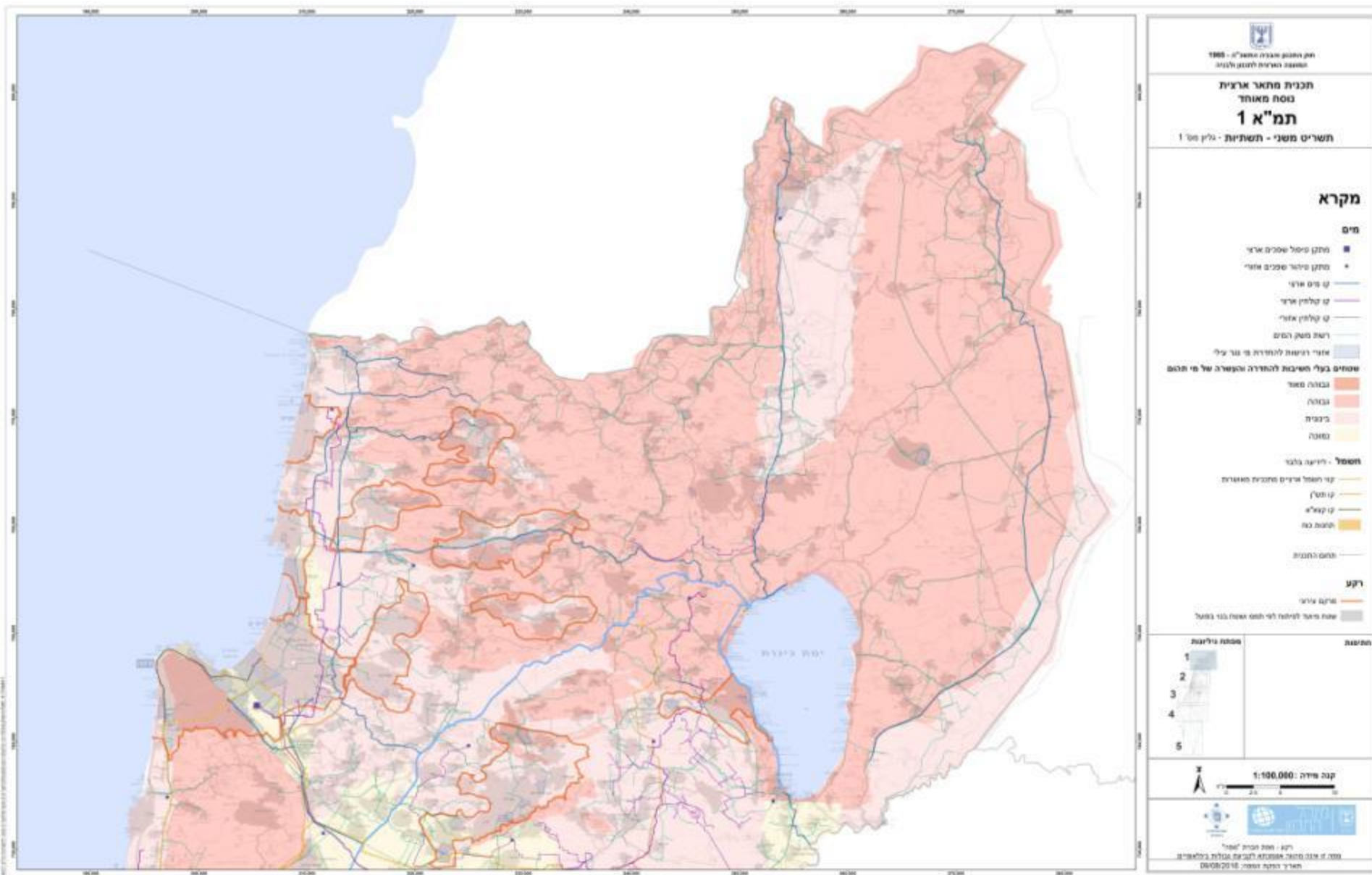
נספח התפלה

נספח פסולת

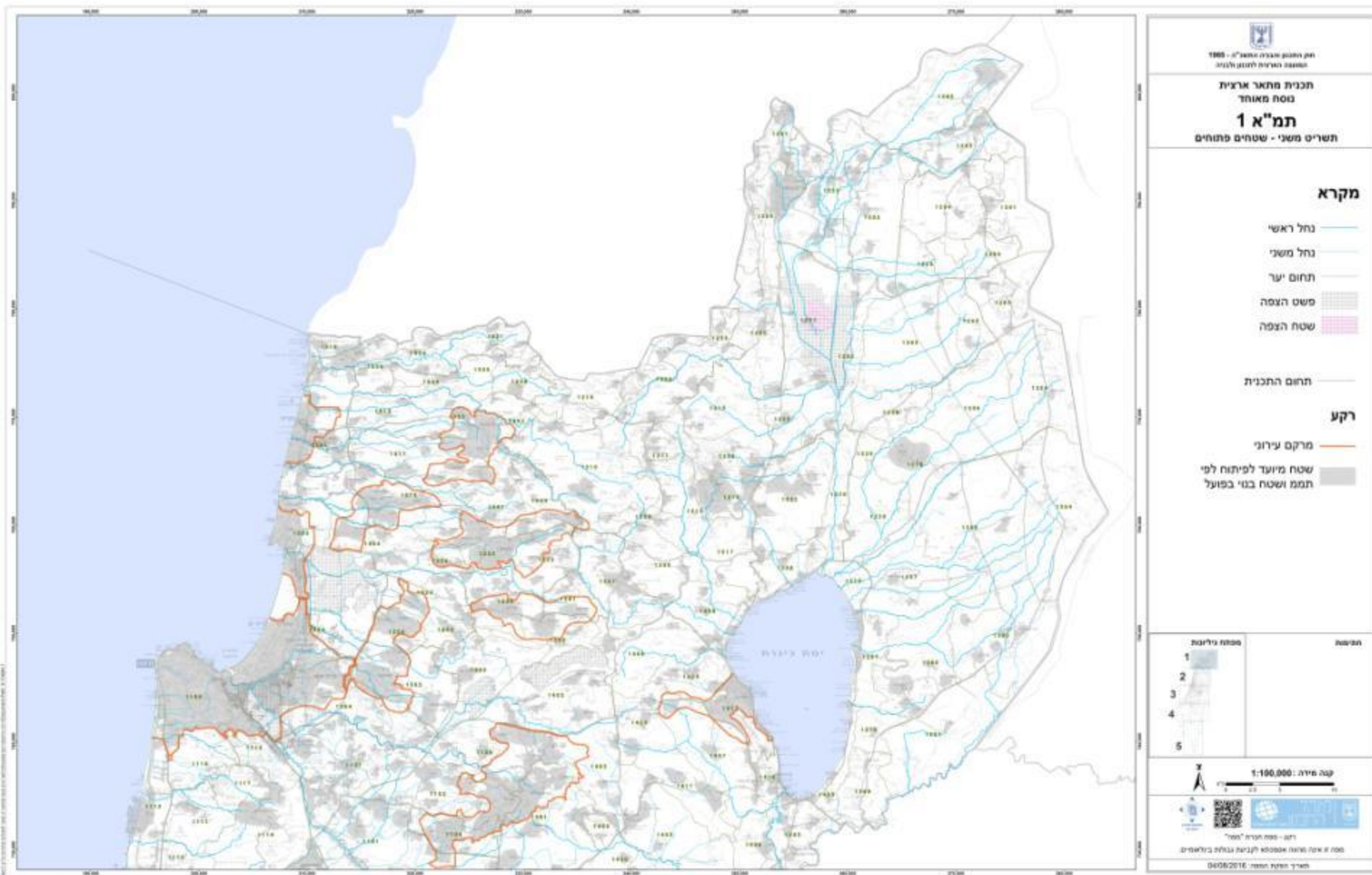
נספח מנחה – פארק חוף עירוני



תשריט משני – תשתיות



תשריט משני – שטחים פתוחים



תשריט ראשי - 1:100,000 (5 גליונות)

תשריט משני חטיבת התשתיות - 1:100,000 (5 גליונות)

תשריט משני חטיבת שטחים פתוחים - 1:100,000 (5 גליונות)

נספחים - 1:20,000

נספח איגום והחדרה

נספח התפלה

נספח פסולת

נספח מנחה – פארק חוף עירוני



חיפוש

▼

כתובת

גוש / חלקה

קואורדינטות



מה מוצג?



מה חל?



מאגר



שאלות
מקומות

- ❖ הצגת מידע על ישות בעת לחיצה עליה
- ❖ הצגת שכבות רקע מגוונות
- ❖ הצגת מידע משלים (תכניות, תשתיות וכו')
- ❖ קישור ישויות גיאוגרפיות למסמכים סטטוטוריים
- ❖ הצגת התכנית במכשירים ניידים

מפת התמצאות

1:1,500,000

אודות | כתוב אלינו | עזרה

31.3373, 34.83331

30 ק"מ





7. תמצית השינויים



על פי החלטת המועצה הארצית יש לצרף את תמצית השינויים העיקריים אשר התבצעו בתמ"א אחת ביחס לתכניות המתאר הארציות הכלולות בה. פרק זה בא להציג את תמצית השינויים כאמור.



שינויים בפרקים הנושאים

תמ"א אחת כוללת שני סוגי שינויים ביחס לתכניות האם:

שינויים טכניים - לכל אחת מתכניות המתאר הארציות:

עריכה, תיקוני ניסוח, קיצור והבהרת שפת התכניות הוותיקות.

נדונו והוצגו בפני הולנת"ע והמועצה הארצית.

הקיצור וההבהרה **לא שינו במאום** את תכני התכניות.

טבלאות ההשוואה בין הנוסח המקורי והנוסח המוצע, נמצאות באתר מינהל התכנון.

שינויים בפרקים הנושאים

שינויים מהותיים:

אגב האיבחון והתיקונים ברמה הטכנית, עמדה ההזדמנות להביא לשיפור בתפקודי התמ"אות

רובם נדרשו בשל הזמן הרב שעבר מאז אישור תמ"א-האם.

מבלי לשנות בצורה משמעותית את מטרות ועקרונות התמ"א המאושרת.

השינויים נעשו תוך שיח מעמיק בפורום ההיוועצות המשקף דעות שונות והכרות מקצועית עם תכני התמ"א, נדונו ארוכות בישיבות ולנת"ע והמועצה הארצית, וזכו להסכמה רחבה.

שינויים עיקריים בחטיבת התשתיות

שינויים עיקריים בפרק המים

בנושא הביוב:

- ביטול הסיווג: מט"ש קיים ומוצע. במקומו: **מתקן אזורי** הספיקה היומית בו עולה על 10,000 מ"ק ליום. **מתקן מקומי** הספיקה היומית בו עד 10,000 מ"ק ליום.
- ביטול **אזורי האיסוף** לשפכים, משום שאלו משתנים לפי נסיבות שאינן בהכרח קשורות בתמ"א
- ביטול לוח א' – העוסק בנתונים בנוגע למתקני טיפול שפכים מוצעים (רדיוס לשימור שטח, כמות שפכים מינימלית לשנה וכו')
- ביטול שטח לאיתור מאגרי קולחין
- עדכון קווי הקולחין ברמה ארצית ואזורית

התפלה:

- טרום תכנית: מתן אפשרות לאישור שימושים זמניים בשטח שמור לתכנון, תוך הבחנה בין שטח לפיתוח ושטח פתוח
- העברת ההוראות הפרטניות לאתרים לתשריטים בקנ"מ 1:20,000 (נספחים לאתרי התפלה)

שינויים עיקריים בחטיבת התשתיות

שינויים עיקריים בפרק המים

איגום והחדרה:

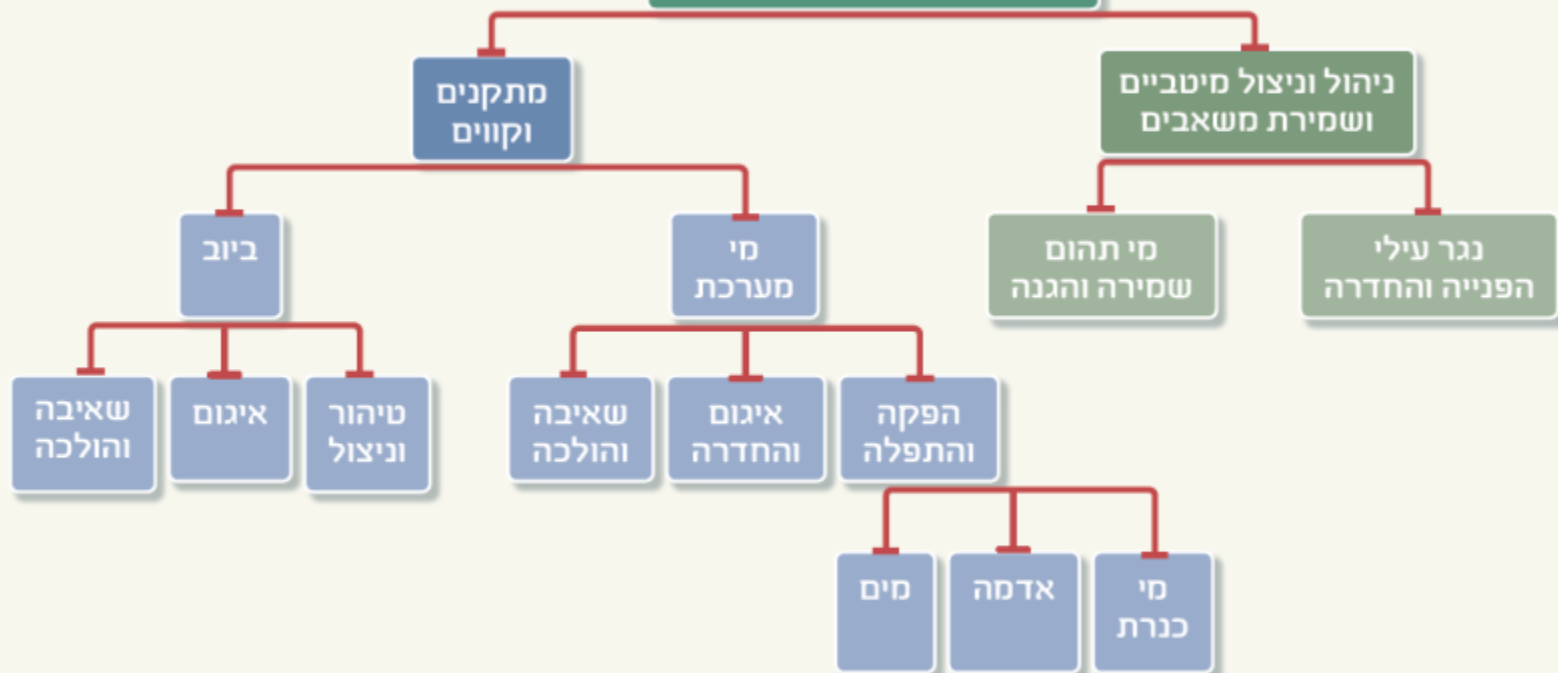
- ביטול ההבחנה בין מפעל החדרה לאתר החדרה (ואיחודם תחת המושג 'אתר החדרה')
- שינוי בהוראות נספח נופי-סביבתי למאגר
- הוספת הנחיות להכנת נספח למניעת זיהום מי תהום
- שינוי בפרישת אתרי ההחדרה בתשריט, הסרת אתרים שאינם ישימים, והוספת אתרי החדרה נדרשים
- שינוי ועדכון מפת אזורי הרגישות ההידרולוגית

הולכה:

- עדכון התשריט כך שבתשריט הראשי יוצגו קווי המים שחשיבותם מערכתית-ארצית בלבד. שאר הקווים יוצגו בתשריט משנה
- ביטול סיווג: רצועה לתכנון ורצועה אופציונלית
- הכללת הוראות המתייחסות לתכניות בלבד (כל הקשור להוצאת היתרי בניה לקווים ומתקני מי מערכת מטופל במסגרת תמ"א 34/ב/6).
- ביטול אישור המועצה הארצית לשינוי בתוואי קו המים או בסוג המים
- התייעצות עם הועדה המקצועית נדרשת עבור תכנית מפורטת שעניינה שפכים או קולחין ולא עבור כלל תכניות שעניינן מתקני מים וקווי מים.
- התווסף קו מים ברמה אזורית ארצית



חטיבת המים בתמ"א אחת



מבנה כללי של פרקי חטיבת המים

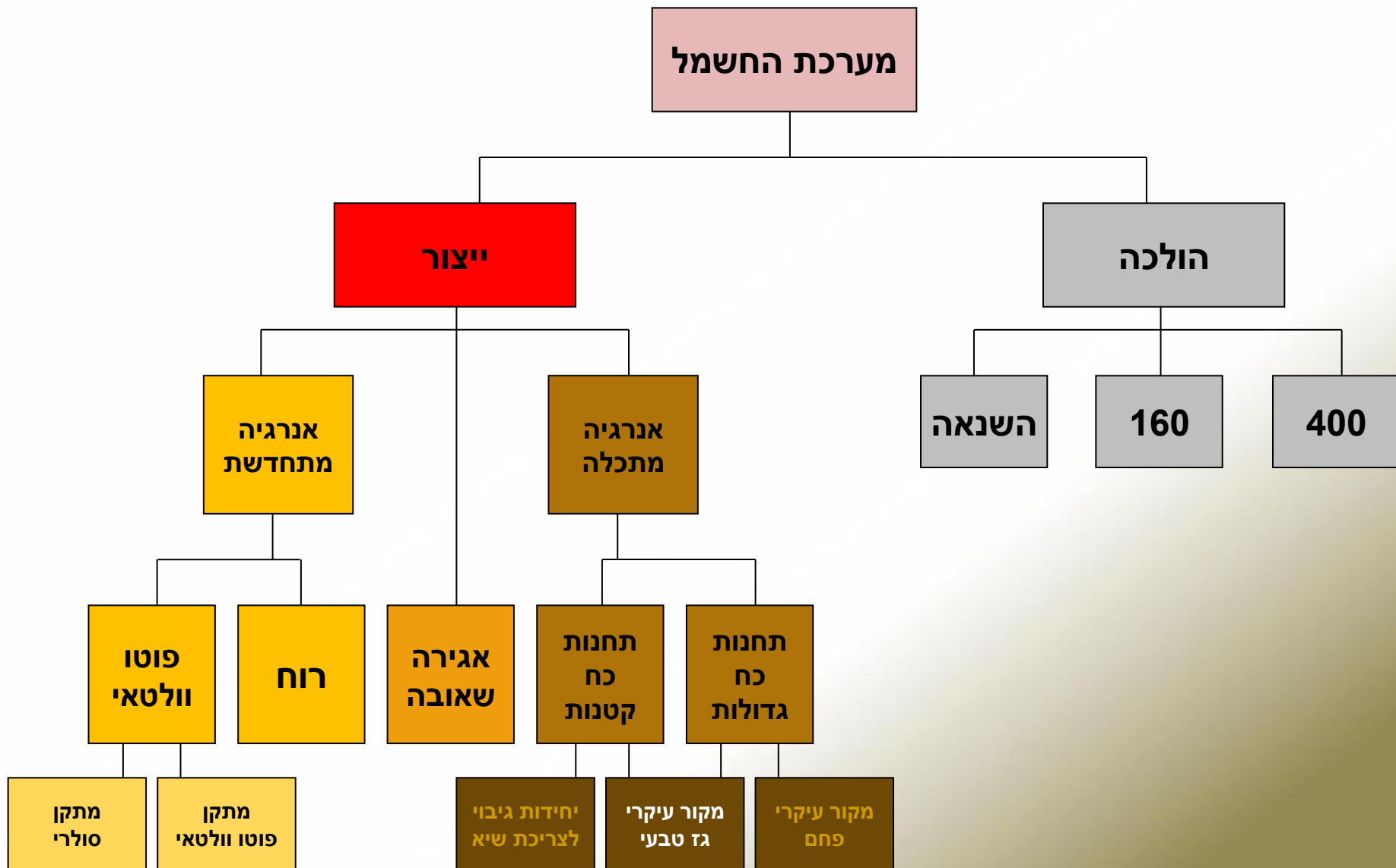
שינויים עיקריים בחטיבת התשתיות

שינויים עיקריים בפרקי החשמל
תחנות כח קטנות, מתקנים פוטוואולטאיים

- בפרקים אלה נעשו בעיקר שינויי עריכה
- הוספת התייחסות לבחינת צרכי המשק בשיקולים להקמת מתקן (שיקולים פרוגרמטיים)

שינויים עיקריים בפרק הגז הטבעי

- בפרק הגז הטבעי נעשו בעיקר שינויי עריכה
- בהנחיות למסמך הסביבתי: הוספת התייחסות לתשתיות בים
 - נוספה התייחסות למערכת אספקת גז
 - בתשריט: הגדרת השדרה היבשתית והבחנה בין המערכת הארצית למערכת האזורית.
 - תשריט: דיוק מיקום רצועות הגז בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות



שינויים עיקריים בחטיבת התשתיות

שינויים עיקריים בפרק הפסולת

- התאמת המושגים לדירקטיבה האירופית
- החרגת קרקעות מזהמות מהגדרת 'אתר פסולת'
- מתן אפשרות להקמת אתרי השבה לפסולת תעשייתית ולפסולת מסוכנת
- חובת טיפול בפסולת - דיוק והבהרת הדרישות מתכניות מקומיות
- טרומ תכנית: מתן אפשרות לאישור שימושים זמניים בשטח שמור לתכנון
- הסרת ההוראות התפעוליות והוראות השינוע
- תשריט: דיוק גבולות האתרים ותחומי ההתייחסות לפי תכניות מפורטות מאושרות

שינויים עיקריים בפרקי התחבורה

- בפרקים אלה נעשו בעיקר שינויי עריכה
- ייעול הליך התכנון: צמצום קווי הבניין בתכנית מפורטת, יהיה תקף גם בתכנית מפורטת מאוחרת יותר, אלא אם המועצה הארצית קבעה אחרת.
- עדכון תשריט התכניות בהתאם לשינויים שאושרו במהלך השנים עבור תמ"א/3 ותמ"א/23 וכן שינויים שבוצעו בעקבות אישור תת"לים ותמ"אות מפורטות.

שינויים עיקריים בחטיבת השטחים הפתוחים

שינויים עיקריים בפרק השטחים המוגנים

הוראות פרק השטחים המוגנים נגזרו בעיקרן מתמ"א 8 ומתמ"א 22. – השינויים העיקריים לעומתן:

יעודי שטח: סדרת יעודי השטח מתכניות האם שונתה כדלהלן:

- תמ"א 8 ותמ"א 13 כללו סוגים שונים של שמורות טבע, אשר אוחדו ל"שמורת טבע". כך גם ביחס לגנים לאומיים.
- בתמ"א 8 הופיעה "שמורת נוף". בתמ"א אחת נחלקו שמורות הנוף - חלקן הוגדר כ"יער נטע אדם" וחלקן כ"שמורת טבע".
- בתמ"א 22 הופיעו 8 סוגים שונים של יערות. הם כונסו בתמ"א אחת **לשני סוגים: יער טבעי ויער נטע אדם.**
- **יער טבעי:** האחדת שישה סוגים של יערות בתמ"א 22: יער פארק קיים ומוצע, יער פארק חופי, חורש טבעי לטיפול, יער לשימור, נטיעות בגדות נחלים, לקטגוריה אחת - יער טבעי.
- **יער נטע אדם:** האחדת יער נטע אדם מוצע, ויער נטע אדם קיים, ליער נטע אדם

שינויים עיקריים בחטיבת השטחים הפתוחים

שינויים עיקריים בפרק השטחים המוגנים

דרישה למסמך נלווה: לעת הכנת תכנית מפורטת, המפרט את הנימוקים להיקף השימושים, נחיצותם ומיקומם, בהתייחס לערכי השטח.

קליטת קהל: קביעת הוראות משותפות לרוב הפעולות והשימושים בשטחים המוגנים: שמורות טבע, גנים לאומיים ויערות, לרבות קליטת קהל (בעבר - מבואות ומוקדי יער).

הבחנה בין סוגי שטחים בגן לאומי: גן לאומי כלל עד כה שטחים בעלי אופי שונה, ללא הפרדה ביניהם. בתמא אחת נוספה הבחנה בגן לאומי בין:

1. שטחי עתיקות ומורשת (דוגמת מבצרי הצלבנים)
2. שטחים טבעיים (דוגמת החורש והיער רחבי הידיים בגן לאומי כרמל)
3. שטחים לצרכי פנאי בחיק הטבע (דוגמת המדשאות בגן השלושה)

שטחים למתקני תשתית בתחום השטח המוגן: עד 15% משטחו בשמורת טבע או גן לאומי, או מן השטחים בתחום היער. (לעומת שליש בתמ"א 8 ורבע בתמ"א 22).

שינויים עיקריים בחטיבת השטחים הפתוחים

שינויים עיקריים בפרק השטחים המוגנים

שינויי יעוד: תמ"א 8 איפשרה שינוי יעוד בשיעור עד שליש מגודל השטח, ובאישור ועדה מחוזית או מועצה ארצית. תמ"א 22 איפשרה שינויי יעוד בדרגות שונות, על פי סוגי היערות ובספים שונים באישור ועדה מחוזית או מועצה ארצית. בתמ"א אחת נקבע כלל אחד לכל סוגי השטחים המוגנים, ובו שני ספים:

- שינוי יעוד עד 7%, באישור ועדה מחוזית
- שינוי יעוד עד 15%, באישור מועצה ארצית

תכנית חדשה בשטח ששונה יעודו לא תידון שוב, אלא אם קבע מוסד תכנון אחרת.

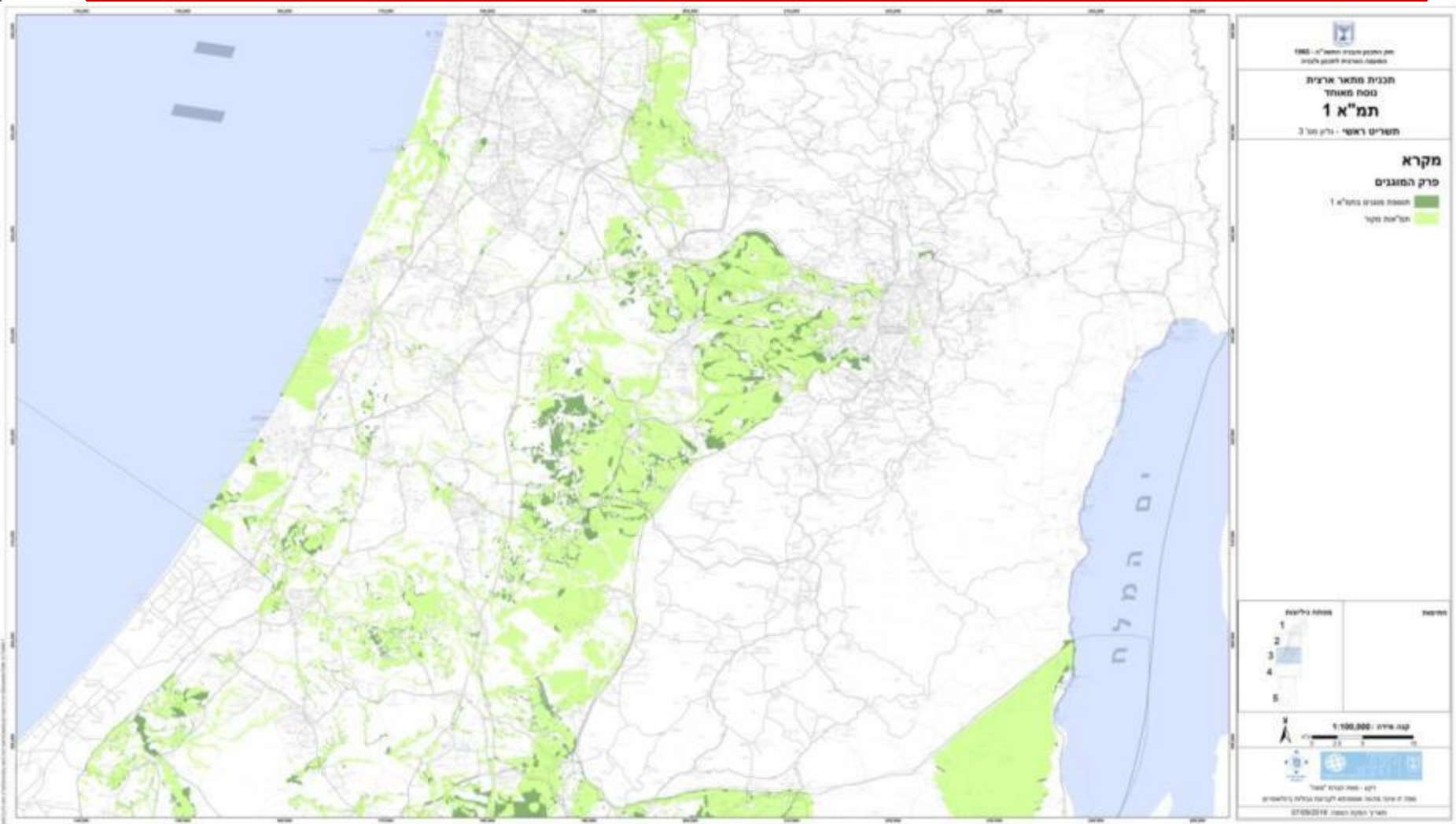
שינוי יעוד משטח מוגן לשטח מוגן אחר: סעיף 7.2 בפרק שטחים מוגנים הקובע כללים ביחס לשינויי יעוד בין השטחים המוגנים.

שטח מוגן בתחום חוף הים או נחל: נוספו הוראות המסדירות את המצב האמור.

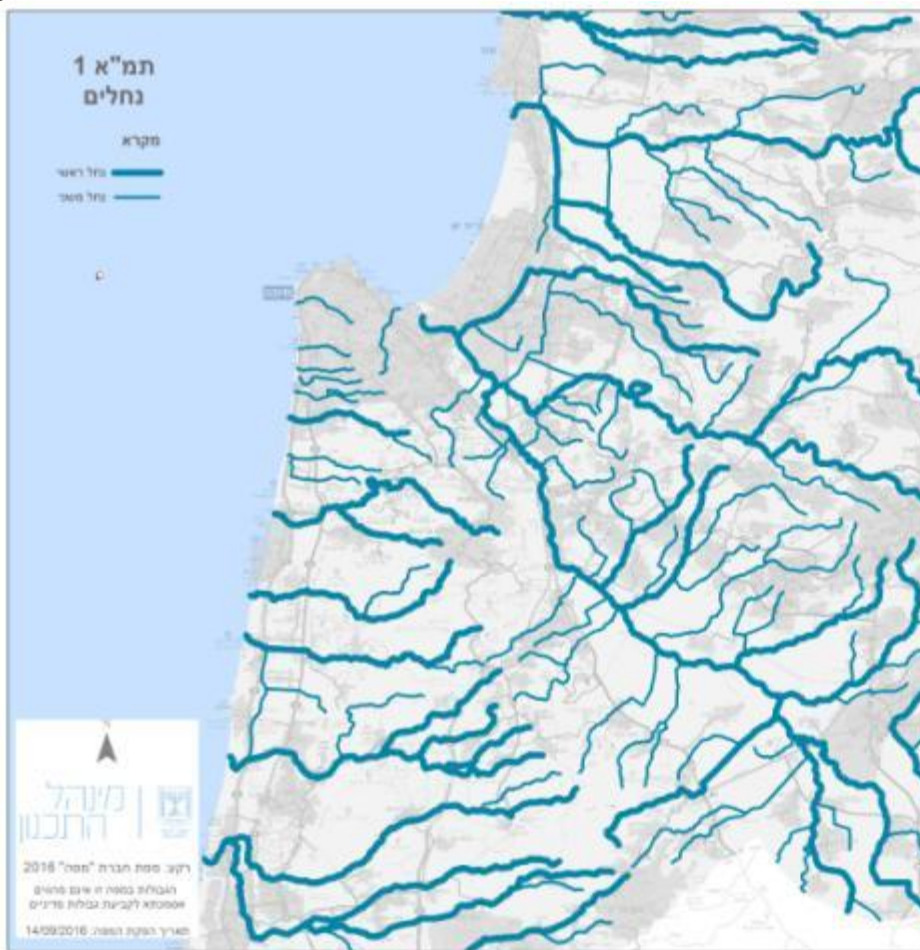
תכנית בשטח מוכרז: יובהר בזאת כי תכנית בשמורת טבע או בגן לאומי מוכרזים, חל חוק גנים לאומיים ותידרש לאישור רט"ג.

בתשריט: הוספת שטחים מוגנים שמקורם בתכניות, דיוק שמורות הטבע והגנים הלאומיים.

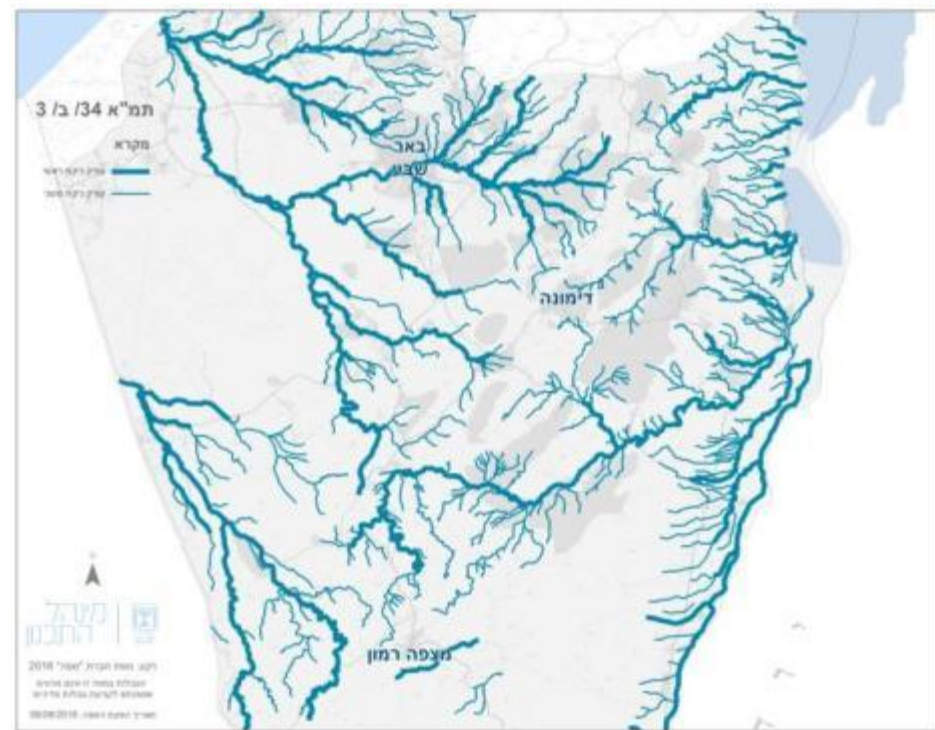
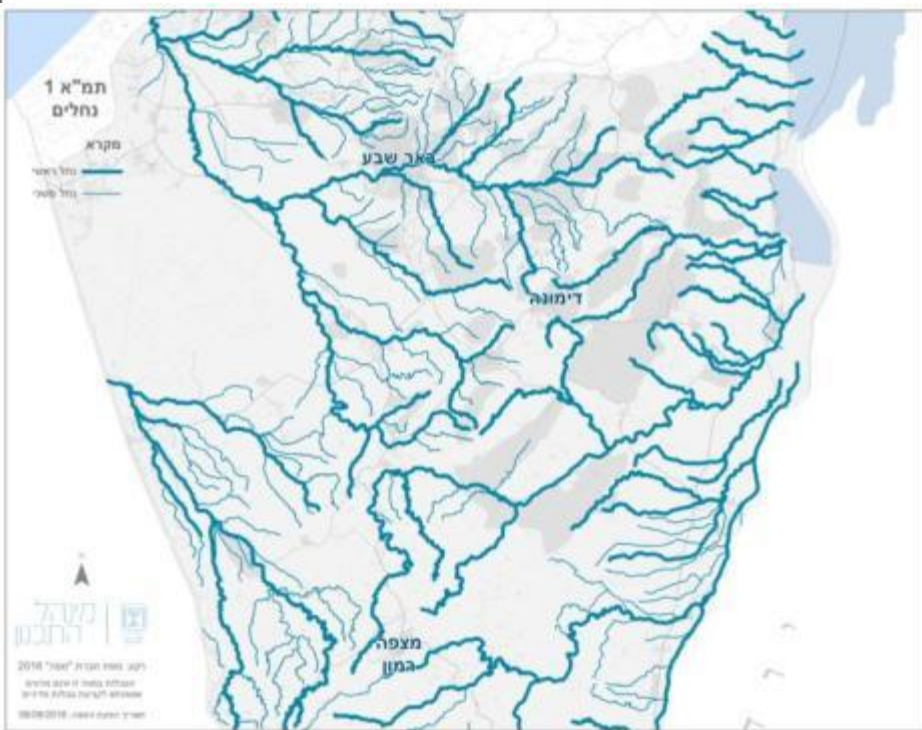
תוס



שינויים במפת הנחלים







שינויים עיקריים בחטיבת השטחים הפתוחים

שינויים עיקריים בפרק הנחלים

הוראות פרק הנחלים נגזרו בעיקרן מתמ"א 34/ב/3 ומתמ"א 22 – השינויים העיקריים בפרק זה:

- בתחום האפיק נוספו הוראות בדבר השבת ושיקום נחלים, השבת נחלים שנאטמו או שהוסדרו בתעלה, השבת פיתולי הנחל, אמצעי עגינה ומזחים, והגבל העיבוד החקלאי.
- ברצועת ההשפעה נוספה הוראה המתייחסת לנחל במקטע העירוני, ובה הוראות בדבר מתן עדיפות לשימושים המיועדים לכלל הציבור, דוגמת תיירות, הסעדה, תרבות ופנאי, הפניית חזיתות ראשיות אל הנחל, ושמירת רציפות לאורך הנחל ומבטים וצירים לכיוונו.
- נוספו "שטחי הצפה", אזורים מוצפים לפרקים (שלוליות חורף, שרידי ביצות וכדו'). הם נבדלים מ"פשטי הצפה" בהם זורמים או עומדים מים, כתוצאה מזרימות שהנחל אינו מסוגל להעביר. לפשטי ההצפה ולשטחי ההצפה תפקיד הידרולוגי-ניקוזי, וערך אקולוגי-מדעי.
- נוספה הוראה בדבר הימנעות ככל האפשר מהסטת נחל מן התוואי הטבעי, הטמנתו בקרקע או קירוי.
- ניהול נגר: הגדרת 'תכנית המשנה את משטר הזרימה העילי' (בגוף ההוראות), והתאמת נספח ההנחיות למסמך ניהול נגר לפי סוגי התכניות (תכנית מתאר, תכנית מפורטת).

שינויים עיקריים בחטיבת השטחים הפתוחים

שינויים עיקריים בפרק הנחלים

נוספו עקרונות חדשים לתכנון נחלים, ובהם:

- בסביבת הנחל - העדפת שימושים שיש להם זיקה לנחל.
- רציפות לאורך הנחל, ומתן מעבר חפשי, נגיש ורציף לאורכו ואליו.
- התייחסות לאגן החזותי, הנצפה אל הנחל וממנו לרבות מבטים וצירים פתוחים. התייחסות להשפעות במורד הנחל ובמעלה.
- שמירת פיתולי הנחל ואף השבת פיתולים בהתאם לתנאי השטח.
- שמירתם וטיפולם של המעיינות ושפיעתם.
- ניתנה התייחסות למקטעי הנחל, בהתאם לתנאים המורפולוגיים ולמאפייני השטח – פתוח, טבעי, חקלאי, עירוני. ניתנה הוראה מיוחדת ל"שפך הנחל".
- עקרונות אלו חלים על כל הנחלים והם אינם מוגבלים רק ל"נחלים לתכנון" כהגדרתם בתמ"א 34/ב/3.

בתשריט:

- סימון הנחלים הראשיים עד למעלה הנחל
- הוספת נחלים משניים באזורים שבהם היו חוסרים, ביטול נחלים משניים באזורים שבהם היתה צפיפות רבה - הכל בהתאם לשיקולי ניקוז ולתנאי השטח
- דיוק תוואים
- אבחנה בין פשטי ושטחי הצפה, דיוק פוליגונים

שינויים עיקריים בפרק החופים



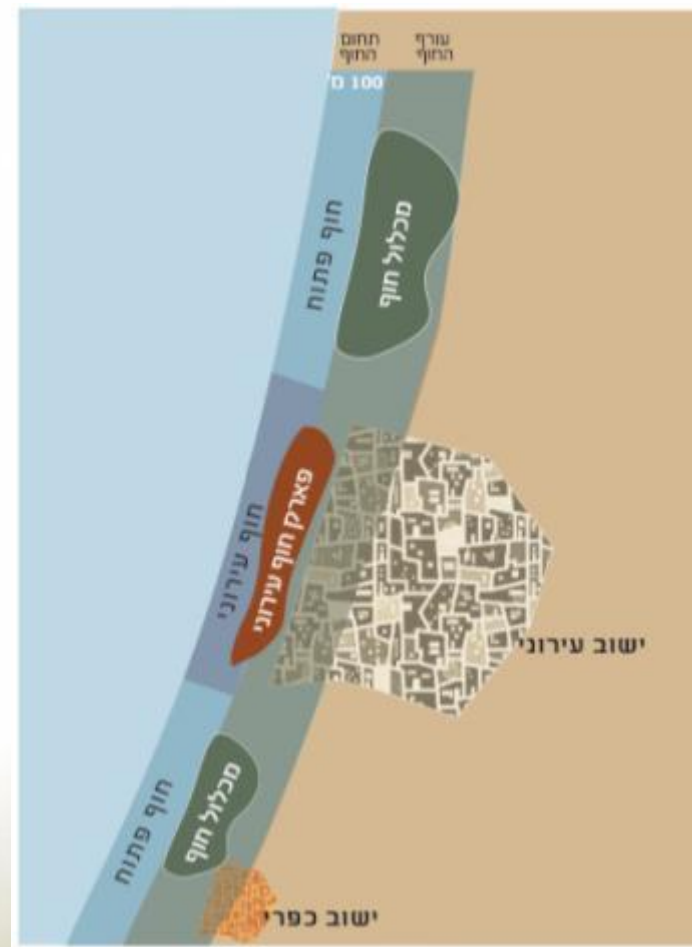
בהתבסס על תמ"א 13 תכנית מתאר ארצית
חלקית לחופי הים התיכון
(על שינוייה)

תכניות בתחום חוף הים יערכו על בסיס עקרונות התכנון הבאים:

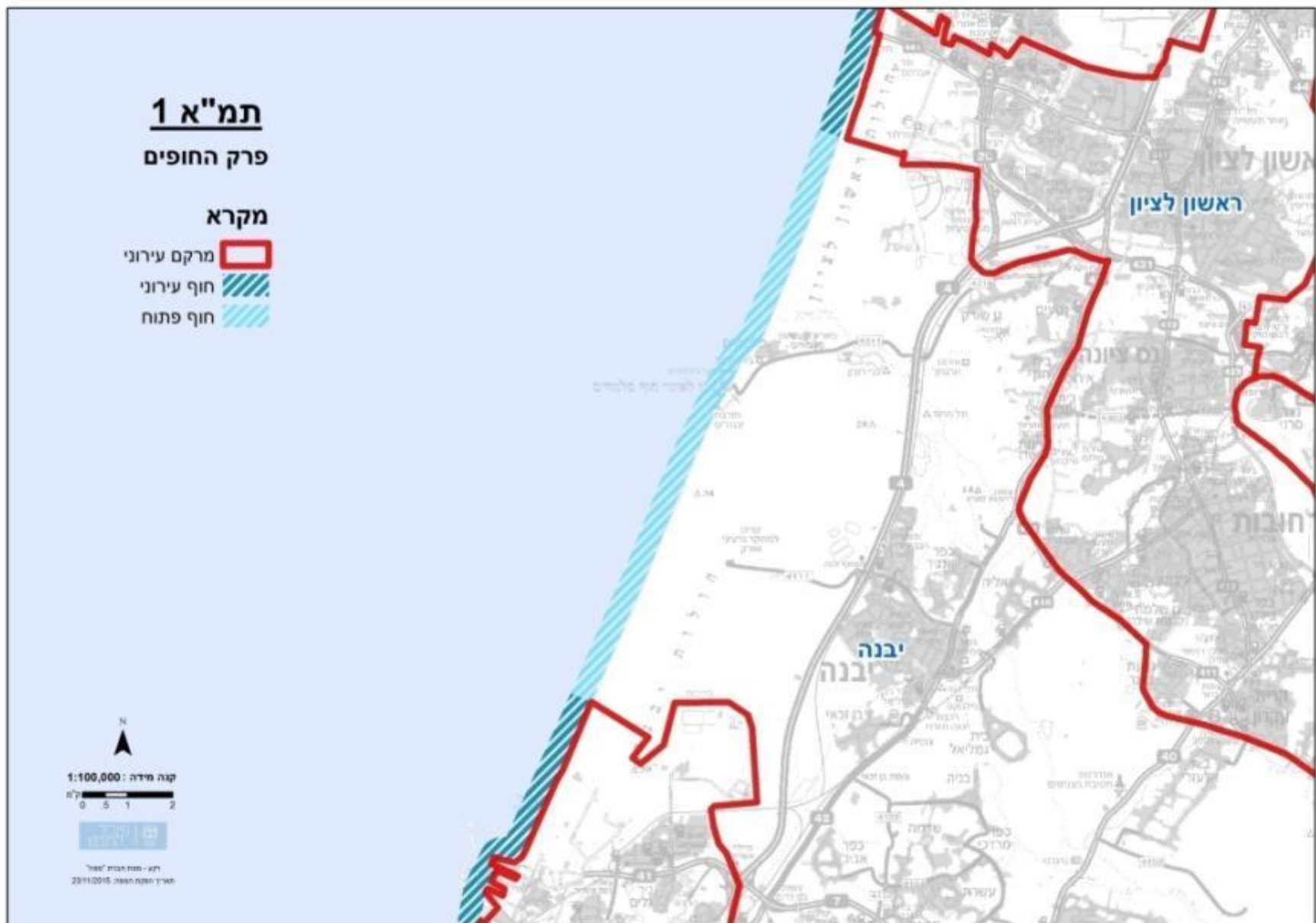
- **חוף הים הוא "נחלת הכלל".**
- **שמירה על הערכים הנופיים והאקולוגיים** ערכי המורשת והארכיאולוגיה של החוף והים, לצד עידוד שימושים ופעילויות המותרים על פי תכנית זו התומכים בתפקודי החוף כמקום מפגש חברתי, וכמרחב בריאות, ספורט ופנאי.
- **רציפות** לאורך החוף ומעבר חופשי ונגיש לציבור. שמירת צירים פתוחים ניצבים אל החוף. הנגשה מירבית של החוף לציבור.
- בתחום חוף הים **תאסר בניה** למעט השימושים והמבנים המותרים על פי תכנית זו.



שפת התכנון



חוף עירוני, חוף פתוח



שימושים מותרים בחוף עירוני



בתחום חוף הים, תאסר כל בניה, למעט לשימושים הנדרשים לטובת הציבור ולקרבה לים, כגון:

הנגשה לחוף ובכללה מתקנים להנגשה לאנשים עם מוגבלויות; דרך גישה לצרכי חירום ולתחזוקת החוף; שבילים; שילוט; אמצעי ביטחון ובטיחות לרבות להגנה על המצוק; אמצעים להגבלת מעבר כלי רכב ככל שאינם פוגעים ברציפות המעבר הפתוח לאורך החוף; מתקנים לרבייה, אישוש והשבת בעלי חיים לטבע; שימור, שיקום, שחזור עתיקות או מבנים בעלי ערך היסטורי והשמשתם ליעוד לטובת הציבור המשתלב בערכי השטח.

טיילת חוף – שמיקומה ייקבע על בסיס מסמך ראייה כוללת שיערך לחוף הים, או לחלק משמעותי ממנו, בתחום הרשות המקומית. התוויית הטיילת תתייחס לאופי החוף ולתנאים הפיסיים המקומיים (רגישות טבעית או ארכיאולוגית, קירבת מצוק וכדומה), תוך הימנעות ממעבר בשטחים בעלי רגישות גבוהה.

בחוף רחצה: בנוסף לאמור לעיל: סוכת מציל, מבנים ומתקנים לשרותים ומקלחות, תחנת עזרה ראשונה, מתקני פנאי וספורט, קיוסקים – ששטח כל אחד לא יעלה על 50 מ"ר.

מתקנים לספורט ימי, כגון: מדרונות הורדה וכן מתקנים לחינוך ימי כגון סככות ומבנים לאחסון כלי שייט – ככל שלא ניתן למקמם מחוץ לתחום חוף הים וככל שנמצא שאינם פוגעים בסביבת החוף.

מוסד תכנון הדן בתכנית לשימושים האמורים שאינם נדרשים במובהק לקרבת קו החוף, יעדיף הרחקתם ממנו ככל הניתן, בהתאם לתנאים המקומיים. השימושים האמורים יוקמו תוך מזעור הפגיעה בשטח, בפעילות החופית, במעבר הנופשים בחוף וברצף לאורך קו המים.

פארק חוף עירוני



בתשריט מסומן פארק חוף עירוני בקו סכמטי,

תכנית לפארק חוף עירוני תדייק את גבולותיו.

רשאי מוסד תכנון לאשר בשטחו לפי העניין, שימושי פנאי, נופש ובילוי, בתי קפה ומסעדות, חינוך ימי, מגרשי ספורט, מצפורים, מגרשי חנייה, מבני ציבור, שחזור, שיקום והשמשת אתרי ארכיאולוגיה ושימושים נוספים המשרתים את באי הפארק והחוף.

ניתן יהיה לאשר תכנית בשטח זה לשימושים אחרים ובלבד שלא יסוכל ייעודו של פארק חוף עירוני כאמור.



עורף החוף

עורף החוף העירוני

מוסד תכנון הדן בתכנית הכוללת את קו הבינוי הראשון, ייתן בה עדיפות לשימושים מעורבים **התומכים בפעילות העירונית באזור החוף**, ובכלל זה תיירות, מלונאות, בילוי ופנאי, מסחר, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וטבע עירוני. בקו הבינוי הראשון לא תותר תוספת מגורים על מלון קיים.

קו הבינוי הראשון יאפשר ככל הניתן מראה נוף ימי פתוח מצירים ומוקדים בתוך העיר.

תכנית מתאר כוללנית לישוב תתייחס להפניית צירי תנועה ולנצפות מעומק העיר אל החוף ולקשירת השלד העירוני הציבורי אל החוף.

עורף החוף הפתוח

מוסד תכנון הדן בתכנית הכוללת את קו הבינוי הראשון בישובים כפריים בחוף פתוח ייתן עדיפות לשימושים לטובת הציבור הרחב ובזיקה לחוף, באופן המשתלב בצביון הכפרי, ובכלל זה שטחים ציבוריים, תיירות ואכסון תיירותי, ספורט, בילוי, פנאי ונופש.

מוסד תכנון הדן בתכנית להרחבת ישוב בעורף החוף הפתוח ימנע, ככל הניתן, מהרחבתו לכיוון חוף הים.

מכלול חוף



בתחום מכלול חוף, יישמר השטח הפתוח כמרחב בזיקה לים, בעל ערכים ותפקודים טבעיים, חקלאיים, חברתיים, ותיירותיים, ישמרו שטחים פתוחים ורציפים ניצבים לחוף ומסדרונות בין הים והחוף לשטחים מוגנים בעורף החוף.

מוסד תכנון רשאי לאשר במכלול חוף תכנית אשר תקבע את היעודים והשימושים כדלהלן:

- **שטחים פתוחים.**

- **שטחים חקלאיים** בהם יותרו שימושים למטרה חקלאית בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.
- **בריכות תעשייתיות וחקלאיות** בהן יותרו מבני עזר לחקלאות ימית הנדרשים במישרין לקרבה לים לאחר בחינת השתלבותם בנוף.
- **שימושים נוספים** ובלבד שהם צמודי דופן והתקבל אישור המועצה הארצית. יאושרו לאחר שצורף לתכנית מסמך סביבתי וככל שאינם משפיעים השפעה מהותית על המכלול כולו. ניתן אישור המועצה הארצית כאמור, לא ידרש אישורה לתכנית נוספת בשטח זה.

שינויים עיקריים בחטיבת השטחים הפתוחים

שינויים עיקריים בפרק חופים

הוראות פרק חופים נגזרו בעיקרן מתמ"א 13 חופי ים תיכון – השינויים העיקריים לעומתה:

- נוספו עקרונות תכנון לתכניות בתחום חוף הים, ובהם: שמירת ערכי חוף הים כנחלת הכלל, הנגשתו ופתיחתו לכלל הציבור, שמירת רציפות לאורכו וצירים ומבטים פתוחים אליו, התייחסות למימי חופין.
- בתחום חוף הים נוספו - לעומת תמ"א 13 - שימושים, דוגמת: שחזור והשמשת עתיקות, מתקנים לספורט ולחינוך ימי (ככל שלא ניתן למקמם מחוץ לתחום החוף), טיילת חוף וכדומה, לעומת זאת נאסרה חנייה בתחום חוף הים.
- נוספה הוראה בדבר הרחקה מקו המים של שימושים שאינם נדרשים במובהק לקרבת החוף.
- מכלול חוף הוא יעוד חדש בתמ"א אחת, המחליף את היעודים "שטח חקלאי" ו"שטח ציבורי פתוח", ובו מותרים יעודי שטחים פתוחים ושימושים חקלאיים לצד שימושים נוספים צמודי-דופן ובאישור המועצה הארצית (מקביל לסעיף 5 (ב) בתמ"א 13).
- פארק חוף עירוני – יעוד חדש בתמ"א אחת (המחליף את היעוד פארק עירוני בתמ"א 13). גבולותיו סומנו בנספח מנחה בקנה מידה 1:20,000, ויתאפשרו בו שימושי פנאי, בילוי ותרבות (ספורט, חינוך ימי וכו').
- יעודי שטח שנקבעו בתמ"א 13 ואשר זיקתם לחוף הים אינה משמעותית (ולמעשה לא נקבעה להם כל הוראה בתמ"א 13) לא נכללו בתמ"א אחת. לדוגמא: שטח תעשייה, מוסד, דרכים, מחלפים. 'שטח יישוב' אינו נכלל גם הוא, אך ניתנה לו התייחסות מיוחדת כאמור להלן.

שינויים עיקריים בחטיבת השטחים הפתוחים

שינויים עיקריים בפרק חופים

הוראות פרק חופים נגזרו בעיקרן מתמ"א 13 חופי ים תיכון – השינויים העיקריים לעומתה:

- לערי החוף ניתנה הוראה בדבר "עורף החוף העירוני" ובה התייחסות לקו הבינוי הראשון, ומתן העדפה לשימושים ציבוריים – דוגמת בילוי ופנאי, מוסדות ציבור, טבע עירוני, תיירות, מסחר ומגורים, וכן מתן אפשרות למראה נוף פתוח מצירים ומוקדים מתוך העיר אל הים. בקדמת חלק מערי החוף סומן "פארק חופי עירוני" ובו שימושי פנאי, טבע ובילוי.
- היעודים 'חוף רחצה' 'שמורת חוף' אינם קיימים בתמא אחת. במקומם מופיע קו ללא עובי המסמל את 'תחום חוף הים' והוא מבטא רוחב של 100 מ'. ל'תחום חוף הים' מקטע עירוני ומקטע פתוח.
- שטחים מיועדים לתיירות, אשר הופיעו בתמ"א 13 הומרו בתמ"א אחת לסמלים. נקבעה בהם הוראה כי יובטחו שטחים למלונאות ולתיירות מוטת חוף. סמל המוקף כולו בשטח פתוח יבטיח כי הבינוי ישמש לתיירות בלבד. נקבעו סמלים בערים בהן לא היו בתמ"א 13 פוליגונים לתיירות.
- בתחום חוף הים נקבעה הוראה המאפשרת הקמת קווי תשתית ומתקני תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים לקרבת הים.
- לתכנית בתחום חוף הים יוכן מסמך סביבתי אשר יתייחס להשפעותיה על הסביבה החופית. (סעיף זה מחליף את סעיף 12 1) א' בתמ"א 13, בדבר הדרישה לתסקיר השפעה על הסביבה).

גמישויות לתכנית בתחום חוף הים



תמא 13

5(ב) בתכנית מתאר מחוזית, בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, לרבות בשינויים של אלה, **מותר לשנות את גבולות היעודים שנקבעו בתכנית זו. וכן ניתן לפטור תכניות ושינויים כאלה מקיום הוראות סעיף 12, כולן או מקצתן, ובלבד שהמועצה הארצית לתכנון ולבניה או ועדה שמינתה לכך דרך כלל חיוותה את דעתה שהשינויים או הפטורים המוצעים אינם משפיעים על התכנית כולה השפעה מהותית, כגון על ידי כך שהם מתייחסים לשטחים קטנים יחסית או שהם נחוצים לצורך התאמה לנתונים מקומיים, ואישרה את השינויים והפטורים.**

תמא אחת

על אף האמור בפרק זה רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית בתחום חוף הים באחד מן המקרים הבאים ובלבד שהתקבל אישור הולחוף:
תכנית בתחום ישוב - בשטח הבנוי כדין או בשטח המאושר לבינוי, ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

התכנית אינה חורגת מקו הבינוי הראשון הבנוי כדין או המאושר כדין.
התכנית אינה משנה את המצב התכנוני באופן הפוגע בחוף או המחליש את הקשר שבין החוף לבין הישוב.

בתחום חוף הים לא תאושר תכנית המשנה יעודו של מגרש שאינו מיועד למגורים למגרש המיועד למגורים.

בתחום חוף הים לא תאושר תכנית המאפשרת תוספת מגורים למלון קיים. וכן לא תאושר תכנית לשימושי מגורים למגרש המיועד למלונאות, גם אם אינו בנוי.

בתכנית בתחום מועצה אזורית – התקבל אישור המועצה הארצית.



שינויים עיקריים בחטיבת השטחים הפתוחים

שינויים עיקריים בפרק חופים

גמישות - החמרת תנאי סעיף 5 בתמ"א 13 המאפשר פיתוח בתחום החוף:

- **גמישות ביחס לבנייה בתחום 100 מ'**, וזאת רק בשטח הבנוי כדין או מאושר לבינוי, ובשורת תנאים מגבילים: אי-שינוי המצב התכנוני באופן הפוגע בחוף או המחליש את הקשר שבין החוף ליישוב, איסור שינוי יעוד מגרש שאינו למגורים למגרש למגורים, ואיסור המרת יעודי מלונאות למגורים. (בדומה ובמקביל לסעיף 5 (ב) בתמ"א 13).
- **הסדרת שטח לקיום אירועים לכלל הציבור**, ומוגבלים בזמן ובאופי הפעילות. (הסדרה זו נוהגת זה שנים על פי מסמך מדיניות שנקבע במסגרת ולחו"ף, אך אינה מופיעה בתמ"א 13).
- **אפשרות להקמת מוקד חוף בחוף עירוני**, ובו מבנים הנדרשים לקרבה לים והמשרתים את כלל-הציבור, דוגמת חינוך וספורט ימי, שירותי הסעדה וכדומה. מוקד חוף, וכן טיילת יוקמו לאחר הכנת מסמך ראייה כוללת, אשר יסקור את מצב החוף ויקבע עקרונות תכנון.



השוואות (חלקיות): תמא 13 מול תמא אחת

הגדרות

תמ"א אחת			
שטח ישוב	שטח המיועד להתיישבות עירונית או כפרית לפי תכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות	4. חוף עירוני מוסד תכנון הדן בתכנית בתחום חוף הים העירוני יתייחס לתיפקודו כמרחב פתוח המשמש לפעילות פנאי, ספורט, חינוך ימי, תיירות, ומקום מפגש להנאת כלל הציבור. כן יתייחס לתיפקודו כשער כניסה לעיר מכיוון הים באמצעות מעגנות, נמלים ורציפי נוסעים שיאפשרו קישור ימי בין ישובים לאורך החוף, בישראל ומחוצה לה. מוסד תכנון הדן בתכנית בעורף החוף העירוני יתייחס לחזית הים העירונית (waterfront) המחברת חזותית ותפקודית בין העיר והחוף, ובה עירוב שימושי מסחר ובילוי, תיירות, מגורים ושטחים פתוחים, תוך הפניית השדרות והצירים הראשיים לכיוון חוף הים. 5.2 עורף החוף הפתוח מוסד תכנון הדן בתכנית הכוללת את קו הבינוי הראשון בישובים כפריים בחוף פתוח ייתן עדיפות לשימושים לטובת הציבור הרחב ובזיקה לחוף, באופן המשתלב בצביון הכפרי, ובכלל זה שטחים ציבוריים, תיירות ואכסון תיירותי, ספורט, בילוי, פנאי ונופש. 6. מוסד תכנון הדן בתכנית להרחבת ישוב בעורף החוף הפתוח ימנע, ככל הניתן, מהרחבתו לכיוון חוף הים. 12. אזור מוטה שימושים נמליים, תשתיות, מע"ר ופארק נחל תכנית באזור מוטה שימושים נמליים, תשתיות, מע"ר ופארק נחל תיתן עדיפות לשימושים אלו ותקבע את החלוקה בין היעודים השונים ואת השימושים המותרים בכל אחד מהם.	
		9. תיירות מוטת חוף תכנית בישוב עירוני לאורך החוף, הכוללת בינוי בקו הבינוי הראשון, תכלול תמהיל שימושים המבטיח שטחים ראויים למלונאות ולתיירות מוטת חוף. בתשריטת התכנית מסומנים סמלים בעורף חוף פתוח שמטרתם להבטיח כי תכנית במרחב הסמוך תכלול שטח למלונאות ולתיירות מוטת חוף. הבינוי המוצע בתכנית יהיה נמוך ותואם לאופי האזור. תכנית כאמור החלה בשטח המוקף שטחים פתוחים, תאפשר בינוי לתיירות ולמלונאות בלבד. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית, גם אם אינה מבטיחה שטח למלונאות ולתיירות מוטת חוף כאמור בס"ק 1 ו-2, ככל שהיא תואמת תכנית מתאר כוללנית, או בהסכמת משרד התיירות. לא התקבלה הסכמת משרד התיירות תוך 30 יום, יידרש אישור המועצה הארצית.	
אזור תיירות ונופש	שטח מיועד למלונות בדרגות שונות, אכסניות, בתי הבראה, מיתקנים למחנאות ומתקני נופש ושירותים אחרים הנחוצים או המועילים להפעלתם של אלה		

הגדרות

תמ"א 13	תמ"א אחת	הערות
7. בתכנית זו יהא לכל מונח שלא הוגדר בה מפורשות המשמעות שיש לו בחוק התכנון והבנייה...	(בחלק א' הכללי)	
8. הגדרות: שטח ישוב אזור תיירות ונופש חוף רחצה שמורת חוף שמורת טבע מוכרזת שמורת טבע בתוקף שמורת טבע מוצעת גן לאומי גן לאומי מוכרז גן לאומי מוצע גן לאומי בתוקף שמורת נוף שטח ציבורי פתוח אתר עתיקות אתר לאומי	2. הגדרות מדון הורדה מעגנה סביבה חופית עורף החוף קו בינוי ראשון קו החוף תחום חוף הים הגדרות אלו מצטרפות להגדרות בחלק הכללי	שטח למוסדות ציבור שטח ישוב חקלאי שטח חקלאי גבול שטח לתכנון בעתיד בריכות אזור תעשייה שטח למתקנים הנדסיים תחנת כוח אתר מים דרך מהירה, דרך ראשית, דרך אזורית מחלף מסילת ברזל קיימת נמל מעגן צנרת יער שטח פתוח

מטרות התכנית

הערות	תמ"א אחת	תמ"א 13
	1. מטרות א. שמירת ערכים טבעיים, נופיים ותרבותיים של תחום חוף הים ומכלולי החוף. ב. איסור שימושים שאינם נדרשים לקרבת חוף וקביעת הוראות לפעולות ושימושים נדרשים בחוף, לצרכי פנאי, תיירות, ספורט וחינוך ימי. ג. קביעת הוראות שיאפשרו הקמת תשתיות חיוניות בסמיכות לים ותשתיות המגיעות מן הים. 3. עקרונות תכנון תכניות בתחום חוף הים יערכו על בסיס עקרונות התכנון הבאים: א. חוף הים הוא "נחלת הכלל". ב. שמירה על הערכים הנופיים והאקולוגיים ערכי המורשת והארכיאולוגיה של החוף והים, לצד עידוד שימושים ופעילויות המותרים על פי תכנית זו התומכים בתפקודי החוף כמקום מפגש חברתי, וכמרחב בריאות, ספורט ופנאי. ג. רציפות לאורך החוף ומעבר חופשי ונגיש לציבור. שמירת צירים פתוחים ניצבים אל החוף. הנגשה מירבית של החוף לציבור. ד. בתחום חוף הים תאסר בניה למעט השימושים והמבנים המותרים על פי תכנית זו.	4. מטרות התכנית מטרות התכנית הן: א. לקבוע את ייעודי הקרקע לצורך ניהול המשאבים הטבעיים, שימורם, פיתוחם וניצולם לשימושים אלה: 1. רחצה, נופש וספורט; 2. מתקני תיירות; 3. שימור עתיקות, שמורות טבע, גנים לאומיים, שטחי ייעור ושמורות חוף; 4. נמלים ; 5. שימושים אחרים המחייבים מיקום לאורך רצועת החוף; ב. להסדיר ניגודים בין שימושים הדורשים קרבת חוף ולמנוע שימושים שאינם דורשים קרבת חוף; ג. לתת הנחיות לתכניות מתאר מחוזיות ומקומיות בדבר רצועת החוף שבתחום תכנית זו; ד. לקבוע גישות לתחום התכנית בהתחשב בתכנית מתאר ארצית לדרכים, מס ת/מ/א/3 .

השוואת הוראות גמישויות לתכנית בתחום חוף הים (סעיף 14.1)



תמא אחת מול תמא 13 חופי תיכון

תמ"א 1	תמ"א 13	משמעות
הגמישות מתאפשרת בתחום ישוב, בשטח הבנוי כדין או המאושר לבינוי.	הגמישות מתאפשרת לאורך כל חופי הארץ.	על פי תמ"א 13 ניתן לאשר תכנית בתחום ה-100 מ', גם אם לא מדובר באיזור בנוי או כזה המאושר לבינוי, קרי בשטחים פתוחים ובעלי רגישות גבוהה. תמ"א אחת מגבילה את הגמישות לאיזורים בנויים או המאושרים לבינוי בלבד.
ב. הבינוי המוצע בתכנית לא יחרוג מקו הבינוי הראשון הבנוי כדין או המאושר כדין.	אין כל מגבלה	ע"פ תמ"א 13 הבינוי עשוי להתקדם מעבר לקו הראשון הבנוי, עד לקו המים.
ג. התכנית אינה משנה את המצב התכנוני באופן הפוגע בחוף או המחליש את הקשר שבין החוף לבין הישוב.	השינויים או הפטורים אינם משפיעים על התכנית כולה השפעה מהותית כגון על ידי כך שהם מתייחסים לשטחים קטנים יחסית או שהם נחוצים לצורך התאמה לנתונים מקומיים.	תמ"א אחת מדגישה הפגיעה בחוף או הקשר בין החוף לישוב.
ד. בתחום חוף הים לא תאושר תכנית המשנה יעודו של מגרש שאינו מיועד למגורים למגרש המיועד למגורים.	ניתן לייעד כל מגרש, כולל שצ"פ למגורים.	תמ"א 13 מאפשרת שינוי יעוד שצ"פ/מלונאות למגורים. תמ"א אחת אוסרת על כך.
ה. בתחום חוף הים לא תאושר תכנית המאפשרת תוספת מגורים למלון קיים. וכן לא תאושר תכנית לשימושי מגורים למגרש המיועד למלונאות, גם אם אינו בנוי.	ניתן לאפשר תוספת מגורים למלון קיים.	תמ"א אחת מרחיקה אפשרות למגורים ע"ג מלונות בחוף הים, תמ"א 13 מאפשרת זאת.
ו. בתחום מועצה איזורית - התקבל אישור המועצה הארצית. בתכנית בתחום עיר – אישור מוסד תכנון, אך רק בתחום יישוב, בשטח הבנוי כדין, בתכנית שאינה בתחום יישוב, בשטח הבנוי כדין, יהווה שינוי לתכנית זו.	ו. אישור המועצה הארצית נדרש לכל תכנית בתחום ה-100 מ'.	תמא 13 דורשת אישור מועצה ארצית לכל תכנית בתחום ה-100 מ'. בכל שטח הארץ. תמא אחת יוצרת שלוש דרגות: - בתכנית שאינה בתחום מועצה איזורית - מוסד תכנון - בתכנית בתחום מועצה איזורית - אישור המועצה הארצית - בשטח שאינו בינוי כדין ואינו מאושר לבינוי - לא ניתן לאשר תכנית אלא לשימושים המותרים בתחום חוף הים.

תכניות המתאר הארציות נדונו בפורומים מקצועיים, בולנת"ע, והובאו להסכמה (מרביתן פה-אחד) במועצה הארצית.

