

24 בנובמבר 2022

לכבוד

מהנדס/ות הועדות המקומיות

רעננה, כפר סבא, הוד השרון, רמת השרון, הרצליה, תל אביב-יפו, פתח תקווה, אור יהודה, קריית אונו, גבעת שמואל, בני ברק, רמת גן, גבעתיים, בת ים, חולון, אזור, ראשון לציון, רמלה, לוד, נס ציונה, רחובות.

שלום רב,

**הנדון: תמ"א 70 למרחב מערכת המטרופוליטני תל אביב -
תנאים ומגבלות על בקשות להיתרים מכח תמ"א 38 ותכניות לפי סעיף 23**

ביום ה-2.8.22 המועצה הארצית לתכנון ולבנייה קיימה דיון והחליטה להעביר את התכנית להערות הועדות המחוזיות. בדיון זה עלתה סוגיית קידום היתרים נקודתיים מכוח תמ"א 38 או מכוח תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38, מול תכנון מתחמי בראיה כוללת במרחבי המטרופוליטני והמועצה החליטה לשוב ולדון בסוגיה זו לאחר קבלת מידע ונתונים.

ביום ה-8.11.22 התקיים דיון המשך בנושא, בו הוצגו נתונים ע"י הרשות להתחדשות עירונית ונשמעו התייחסויות של המחוזות, רשויות מקומיות שונות וגופים נוספים. מתוך הבנה כי המשך קידום היתרים נקודתיים מכוח תמ"א 38 ומכוח תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א, במרחבי המטרופוליטני, עלול לסכל את מימוש פוטנציאל הבינוי ולפגוע ביצירת מרחב אורבני איכותי, החליטה המועצה בתום הדיון על מתווה מדורג לקידום היתרים מכוח תמ"א 38 ומכוח תכניות שהוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38, בחלק מתחום תמ"א 70, זאת בהתאם לסעיף 98 לחוק.

בנוסף, קבעה המועצה הארצית על אילו סוגי בקשות להיתרים לא יחולו התנאים והמגבלות. התנאים והמגבלות וכן החריגים עליהם הם לא יחולו מפורטים במסמך **"הליך העבודה"** המצורף למכתב זה.

לענין תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א, הובהר בהחלטת המועצה הארצית, כי המגבלות כאמור יחולו רק ככל שמדובר בהיתר שבהתאם להוראות התכנית נדרש לפרסום לציבור טרם מתן ההיתר.

עוד קבעה המועצה הארצית בהחלטתה לעניין בקשות להיתר בתחום טבעת ראשונה (ללא מרחב הליכה), כי יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן/ת המחוז, רשאים לקבוע כללים לאישור הבקשות להיתר, לאחר התייעצות עם מהנדס הועדה המקומית ומתכננת המטרופוליטני במינהל התכנון, שלפיהם יינתנו אישורים לבקשות, זאת על מנת ליצור, במידת האפשר, הליך מהיר וודאות ביחס לאישור שיידרש מהם בהיתר מסוים. בהמשך לזאת, מתכנן/ת המחוז הרלוונטי יפנה למהנדס הועדות המקומיות בתחומו לצורך גיבוש הכללים.

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

יובהר, כי החלטת המועצה הארצית, נכנסת לתוקפה רק עם העברת תמ"א 70 להערות הוועדות המחוזיות (עד למועד זה, יישארו בתוקף המגבלות עליהן החליטה המועצה בתאריך 27.10.2020 לפי סעיף 78 לחוק).

את מסמכי תמ"א 70 המעודכנים ניתן למצוא באתר "[מידע תכנוני](#)".

אנו מודים לכם על שיתוף הפעולה בהליך חשוב זה שמטרתו להבטיח את מימוש מטרות התמ"א בפיתוח איכותי מוטה תחבורה ציבורית במרחבי תחנות המטרו.

במבד"ר,
יעל סלומון

מנהלת אגף בכיר תכנון מטרו

העתקים:

שלומי הייזלר, יו"ר מטה התכנון הלאומי
רפי אלמליח, מנכ"ל מינהל התכנון
עו"ד מיכה גדרון, יו"ר ועדה מחוזית מרכז, מינהל התכנון
ערן ניצן, יו"ר ועדה מחוזית תל אביב, מינהל התכנון
עו"ד תדמור עציון – יועצת משפטית, מינהל התכנון
אדרי' ארז בן-אליעזר, מתכנן מחוז תל אביב, מינהל התכנון
עדי קרמר, סגנית מ"מ מתכננת מחוז מרכז, מינהל התכנון
אדריכליות העיר
מנהלי מחלקת רישוי ובניה בועדות המקומיות
אדרי' יאיר אביגדור, ראש צוות תכנון תמ"א 70
אולה אקסלרד, מנהלת אגף א' מרחבי מטרו, אגף מטרו