

תמצית השלכות פרסום ההודעות על-פי סעיפים 77-78 בקשר עם הכנתה של תמ"א/70

א. תיאור כללי

1. מערכת המטרו במטרופולין תל אביב מקודמת במסגרת תכניות לתשתית לאומית:
 - 1.1 תת"ל 101 – M1 קו צפון דרום, המקשר בין הרצליה לרחובות דרך תל אביב. מחולק למקטע צפוני ודרומי.¹
 - 1.2 תת"ל 102 – M2 קו מזרח – מערב, המקשר בין צפון חולון לפתח תקווה דרך תל אביב, רמת גן, גבעתיים.
 - 1.3 תת"ל 103 – M3 קו טבעתי המספק שירות היקפי לדרום, מזרח וצפון המטרופולין.
2. יחד, ייצרו קווי המטרו מארג תשתיות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים נגישה במטרופולין תל אביב.
3. לשילוב מערכות המטרו במרחבים העירוניים השפעות מגוונות על כלל הפעילות העירונית המתרחשת בהם. לאור החשיבות הרבה שיש להתאמת המרחב הציבורי למערכות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים והצורך במרחב עירוני המנצל את יתרונות מערכת המטרו, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה בדיון שהתקיים ב 1 בינואר 2020, על עריכת תכנית מתאר ארצית לפיתוח מרחב תחנות המטרו.

א.1. מטרות תמ"א 70

- ❖ התווית מדיניות התכנון האורבני סביב תחנות המטרו ומתחמי הדיפו.²
- ❖ העצמת הבניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת ההמונים.
- ❖ ייעול השימוש בקרקע ובשירותים עירוניים תוך יצירת רשת תנועה להגברת קישוריות מערכת המטרו לסביבתה ולאמצעי תחבורה משלימים.
- ❖ העצמת פוטנציאל השימוש בתחבורה ציבורית.

ב. "תחום 78" המוצע:

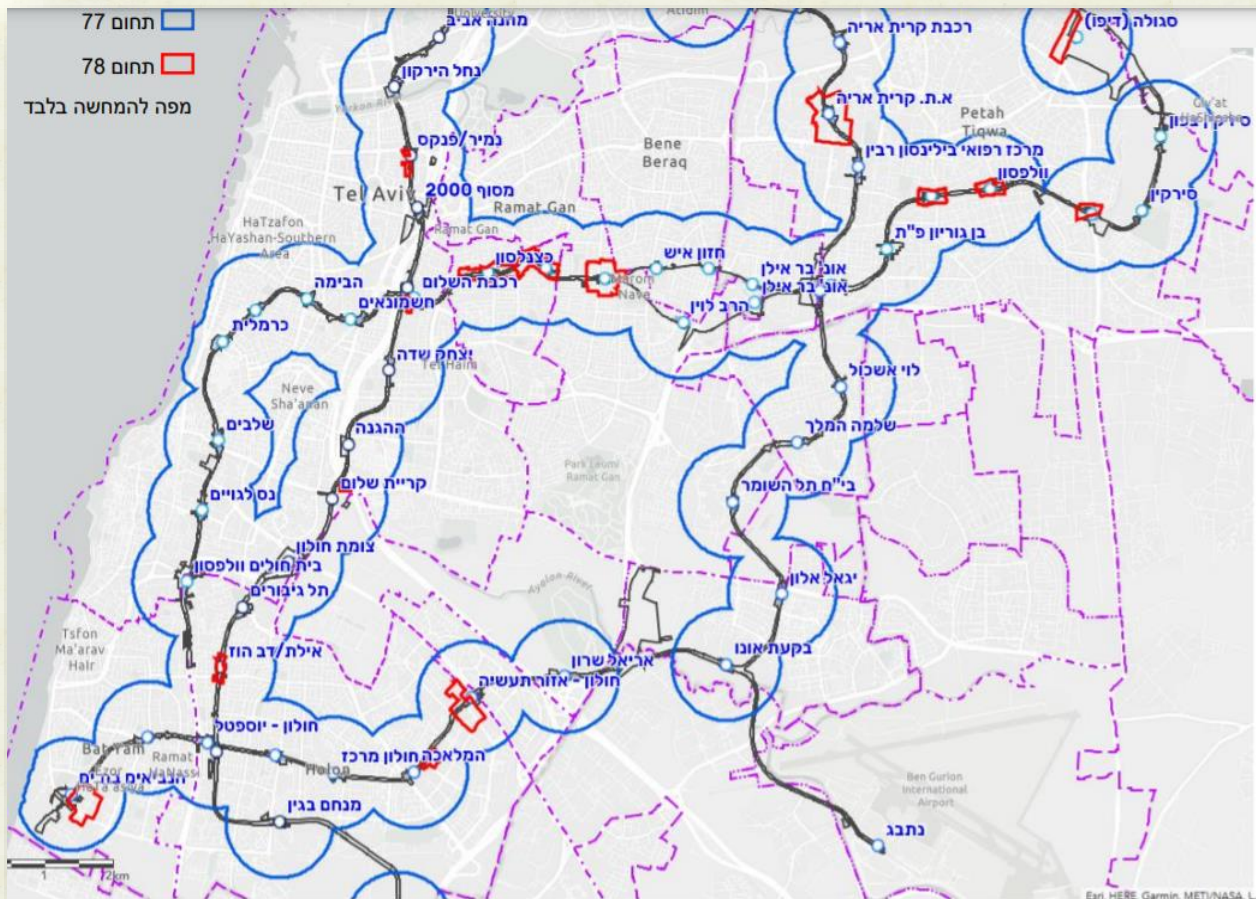
תחנות לתחום 78	רשות מקומית
תחנות התדהר, עקיבא, בית חולים מאיר, (משותף עם כפר סבא)	רעננה
הרצליה מרכז, הרצליה בן גוריון	הרצליה
סוקולוב, קריית שאול (תחום משותף עם ת"א)	רמת השרון
רמלה מרכז, בר אילן	רמלה
דפו סגולה, פ"ח מזרח, וולפסון, ארלוזורוב, את קריית אריה	פתח תקווה

¹ תת"ל 101/א ו-תת"ל 101/ב.

² שטח לתפעול מסילה, מרכז לתחזוקה, תפעול ולשימושים נוספים הנדרשים לצורכי המטרו (כולל תחנת קצה).

חולון	אזור התעשייה, המלאכה, אילת דב- הוז
גבעתיים	בן גוריון, כצלסון
רמת גן	הרא"ה
בת ים	הנביאים
כפר סבא	כפר סבא מזרח, אלקלעי, כפר סבא מרכז, טשרניחובסקי, בית חולים מאיר (משותף עם רעננה)
נס ציונה	נס ציונה מרכז, פארק המדע
ראשון לציון	שדרות הציוניות, ראשל"צ מרכז
תל אביב יפו	נמיר/פנקס, קריית שלום, קריית שאול (תחום משותף עם רמת השרון)

איור 1 – התחום המוצע להמחשה בלבד



התנאים למתן היתרי בנייה שנקבעו על-פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה

4. להלן התנאים המגבילים כפי שהם נלמדים מההחלטה של המועצה הארצית מיום 27.10.2020.
5. בתחומים המסומנים בתשריט כ"מגבלות בנייה ופיתוח", יקבעו תנאים והגבלות להיתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק כדלהלן:

א. בתחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בנייה ופיתוח" לא יינתנו היתרי בניה אשר מתקיימים בהם המאפיינים הבאים, אלא לאחר שאושרו בהתאם למפורט בסעיף קטן ב' להלן:

- (1) היתר על מגרש ששטחו מעל 2 דונם או היקף הבנייה החדשה המוצע בו עולה על 4000 מ"ר [עיקרי + שרות מעל הקרקע] ככל שהמגרש, כולו או חלקו בתחום "מגבלות בנייה ופיתוח".
- (2) בנוסף על האמור בס"ק 1, היתר על מגרש ששטחו מעל 400 מ"ר והיקף הבנייה החדשה המוצע בו עולה על 1000 מ"ר [עיקרי + שרות מעל הקרקע], כולו או חלקו, במרחק של עד 100 מ' מאחת מהתחנות הבאות, כמסומן בתשריט³: **סוקולוב – רמת השרון, כפר סבא מזרח, אלקלעי – כפר סבא, כפר סבא מרכז, ויצמן – כפר סבא, טשרניחובסקי – כפר סבא – רעננה, אילת דב הזו – חולון, כצלסון – גבעתיים, בן גוריון – גבעתיים, הרא"ה – רמת גן, ארלוזורוב – פתח תקווה, וולפסון – פתח תקווה, ראשון לציון – מרכז, ראשון לציון – שדרות הציונות.**
- (3) היתר על מגרש ששטחו מעל 2 דונם עבור מבנה ציבור.

ב. לא יינתנו היתרי בנייה שמתקיימים בהם המאפיינים שפורטו בסעיף א' לעיל, **אלא אם אושרו על-ידי מנהלת אגף המטרו במינהל התכנון, לאחר שהתקבלה התייחסות מהנדס/ת הוועדה המקומית להיתר בתוך 21 יום, כי ניתן מענה להיבטים כמפורט להלן:**

- הותרת האפשרות לפיתוח בהיקפי בנייה מוגברים, יחסית למאפייני החברה העירונית, ההולמים את המוקד האורבאני העתיד לקום סביב תחנת המטרו, בהתאם לעקרונות תמ"א 70 כפי שיאושרו על-ידי המועצה הארצית או ועדת ההיגוי (ולנת"ע) בעת הגשת הבקשה להיתר, או בהתאם למסמך מדיניות של הוועדה המחוזית של פיתוח בסמוך למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) ככל שאושר, וזאת באמצעות: העמדת הבינוי המבוקש בהיתר בחלק אחד של המגרש כך שתתאפשר בנייה עתידית בחלקו האחר, ועל-ידי השארת מרווח או מקום פנוי במגרש לטובת שימושים נוספים [כגון שימושים ציבוריים, מסחר ותעסוקה במגרשי מגורים, או תוספת למבני תעסוקה של אגפי מגורים] אם וכאשר יאושרו.
- יצירת מעברים להולכי רגל, בתוך וכחלק מהבינוי המבוקש בהיתר, במקומות בהם שיפור הרשת העירונית מחייב זאת, או התאמה לאפשרות למעברים כאלה בתכנית עתידית שתאושר לתחום המגרש. יצירת רוחב רצועה המאפשר את איכות המעברים כגון אפשרות לנטיעת עצים ויצירת הצללה נאותה. התייחסות לאפשרות עתידית לניצול המרווח הקידמי בין המבנים לגבול המגרש, לטיוב או הרחבה של המרחב הציבורי.
- הגבלת היקפי החנייה המוקצים בהיתר, בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, ובהתאם למסמך מדיניות הקיים בעת הגשת הבקשה להיתר (כגון מסמך פיתוח מוטה תחבורה ציבורית, מסמך מדיניות למרחבי מתע"ן של מחוז תל אביב) והכללה של אפשרות פיזית ותפקודית נאותה לניצול עתיד של שטחי החנייה לשימושים אחרים.

³ לקישור לכל התשריטים הרלוונטיים לחצ/י כאן

ג. ככל שלא ניתן מענה להיבטים המפורטים בס"ק ב', כולם או חלקם, על מהנדס/ת הוועדה המקומית לחוות דעתו מדוע הדבר אינו רלוונטי או אינו אפשרי. **השתכנעה מנהלת אגף המטרו מההסבר שפורט בפניה לעניין זה, יינתן אישורה להיתר. לא התקבלה חוות דעת מהנדס/ת הוועדה במהלך התקופה, תקבל מנהלת אגף המטרו החלטה בהיתר.** החלטת מנהלת אגף מטרו תתקבל בתוך 14 ימים מיום קבלת חו"ד מהנדס/ת הוועדה המקומית או בתוך 14 יום מחלוף המועד למתן חוות הדעת, לפי העניין.

ד. נתקבלה החלטת מנהלת אגף המטרו כאמור, רשאי מבקש ההיתר להביא את ההכרעה הסופית בעניין בפני ועדה בראשות מנכ"לית מינהל התכנון או ממלא/ת מקומה, נציג משרד התחבורה ונציג המהנדסים והאדריכלים במועצה הארצית. ואולם, לא תובא ההכרעה הסופית להחלטת הוועדה כאמור, ככל שקיימת הסכמה בין מנהלת אגף המטרו למהנדס/ת הוועדה המקומית בעניין נשוא ההשגה. הוועדה תקבל החלטתה בתוך 21 יום מקבלת הבקשה.

המגבלות המפורטות בס"ק ב' לא יחולו על מתן היתרים או הרשאות למתקני ולקווי תשתית ולדרכים וכן על היתרים אשר הוחלט לאשרם.

6. נציין, כי תוקף התנאים יהיה לשנתיים מיום פרסום ההודעה או עד להעברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות, לפי המועד המוקדם יותר.

אנו לרשותכם בכל שאלה והבהרה בקשר עם מזכר זה.

*

*

*

הסקירה לעיל הינה בבחינת תמצית. המידע הכלול בה נמסר למטרות אינפורמטיביות בלבד ואין במידע כדי להוות ייעוץ משפטי. לקבלת פרטים נוספים, אנא פנו לעו"ד אורנה ורכובסקי, שותפה, ראש תחום תכנון ובניה (במשותף), מחלקת נדל"ן, תכנון ובניה, בדוא"ל ornav@goldfarb.com ו/או בטלפון 03-608119; או לעו"ד שגיב חנין, שותף, ראש תחום תכנון ובניה (במשותף) מחלקת נדל"ן, תכנון ובניה בדוא"ל: sagiv.hanin@goldfarb.com ו/או בטלפון 03-6089119; או לעו"ד אייל שקיב, שותף, מחלקת נדל"ן, תכנון ובניה בדוא"ל eyal.shakiv@goldfarb.com ו/או בטלפון 03-6089119.