א' בשבט התשע"ח  
17 בינואר 2018

תת 2017-2353

**לשכת תכנון תל אביב - הבהרות מתכננת המחוז בנוגע לנוהל בדיקת תנאי סף:**

**רקע:**

1. שלב העמידה בתנאי הסף הינו שלב מהותי שנועד להבטיח כי מסמכי התכנית קריאים, נהירים ומאפשרים הבנה מלאה של השלכות התכנית המוצעת.
2. המסמך המפורט להלן נועד להבהיר סוגיות החוזרות על עצמן במסגרת בדיקת תנאי הסף של תכניות במחוז, וכן לתת דגשים הנובעים ממאפייני המחוז.
3. הנוהל להלן, כמשלים לתנאי סף, מחייב בכל מקרה בחינה של כל מקרה לגופו תוך שמירה על שיקול דעת לסטות מהמפורט להלן.
4. נקודות עקרוניות העולות בהתאם לנוהל זה יש לכלול גם במסגרת הערות מתכננת המחוז.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **מס' הפרק ושם** | **מס' הסעיף ושם** | **דגשי מתכננת מחוז ת"א** | **פירוט** | **האם לציין גם במסגרת הערות מתכננת המחוז** |
| פרק 1 – מסמכים המחויבים בהתאם להוראות החוק. | 2 – הוכחת זיקה לקרקע ע"י מגיש התכנית | נוסף על המפורט בנוהל מבא"ת יובהר כי בהתאם לסעיף 61א(ב1) לחוק התכנון והבנייה, תנאי להגשת תכנית על ידי "מי שיש לו עניין בקרקע", הוא **חוות דעת היועץ המשפטי של מוסד התכנון** כי הוא עונה על התנאים המפורטים בס"ק 1 או בס"ק 2.  \* **מוסד התכנון** = המוסד המוסמך לאשר את התכנית | אישור בדבר עמידה בתנאי סף בתכניות אשר יש בתחומן בית משותף, או בתכניות המוגשות על גורם שאינו בעל זכויות בכל השטח הכלול בתחום התכנית, מותנה **בקבלת חוות הדעת של היועמ"ש של הוועדה המחוזית**. | - |
| פרק 1 – מסמכים המחויבים בהתאם להוראות החוק. | 3 - טבלאות איזון ו/או הקצאה | בתכניות איחוד וחלוקה הגשת טבלאות איזון ו/או הקצאה נדרשות בשלב הגשת המסמכים לקליטה.  במקרה של **איחוד וחלוקה בהסכמה** יש לוודא בשלב תנאי הסף כי הטבלה חתומה ע"י כלל בעלי העניין. | אישור בדבר עמידה בתנאי סף מותנה **באישור שמאי הועדה** באשר לעריכת המסמכים ע"פ התקן. | + |
| פרק 2 – התאמת מסמכי התכנית לנוהל מבא"ת | 1 - נספחי התכנית: צירוף כל הנספחים שהוגדרו כחלק מסמכי התכנית כמפורט בסעיף 1.7 | 1. על מנת לא להעמיס על מסמכי התכנית הסטטוטוריים יש ליצור הבחנה בין מסמכים המחויבים ע"פ חוק לבין מסמכי רקע נלווים. 2. בכל מקרה יש לוודא כי מסמכי הרקע יופיעו בתיק התכנית לעיון הציבור, לעת הפקדתה. | * דוגמאות לנספחי רקע: נספח הצללה, דו"ח כלכלי ע"פ תקן 21, תסקיר השפעה על הסביבה, בה"ת, תיק תיעוד, סקר היסטורי, פרוגראמה לצרכי ציבור. * חשוב לבחון כל תכנית בהתאם למאפייניה הספציפיים ולבדוק מה נדרש להיות כלול במסמכי התכנית ומה יכול להוות מסמך רקע. | - |
| פרק 3 – מסמכי תכנון נוספים | א – צירוף מסמך תיאור כללי בתכניות גדולות | 1. הגשת מסמך המציג את המפורט בנוהל מבא"ת באופן המשקף את עקרונות התכנון והתועלות הציבוריות בתכנית. 2. תכניות הכוללות מעל 200 יח"ד מחויבות בהגשת פרוגראמה לצרכי ציבור. | * הכוונה לקבל מסמך דומה לדברי ההסבר לתכנית אך רחב ממנו. * בהגשת פרוגראמה לצרכי ציבור יש לכלול את התוספת הפרוגרמתית הנדרשת עבור כלל שירותי הציבור, ולא רק עבור חינוך. | + |
| פרק 3 – מסמכי תכנון נוספים | ב - היבטי תשתיות (ס"ק 1,2) - נספח תנועה עקרוני ו/או בה"ת מקדימה | 1. ככלל, הדגש במסמכי התנועה והבה"ת הוא על תח"צ. 2. בתכניות גדולות או בתכניות הממוקמות באזורים מרכזיים נדרש נספח תח"צ. 3. בה"ת מקדימה תידרש בכל תכנית הכוללת יותר מ – 200 יח"ד ו/או יותר מ - 5,000 מ"ר למסחר ו/או תעסוקה. 4. תכניות הכוללות מעל 500 יח"ד מחייבות בה"ת מלאה. | * עמידה בתנאי סף מותנית בקבלת **אישור יועץ התנועה** של לשכת התכנון בנוגע **לתקינות** הבה"ת המקדימה. * ככל שתוצאות הבה"ת המקדימה יראו את הצורך בהכנת בה"ת, לא יינתן אישור בדבר עמידה בתנאי סף עד להגשת הבה"ת המלאה. | + |
| פרק 3 – מסמכי תכנון נוספים | ב- היבטי תשתיות (סעיפים 3 ו – 4) – צירוף נספח ניקוז עקרוני ופתרון קצה לביוב | 1. בהתאם לתמ"מ 5 **בנייה גבוהה**  מחייבת צירוף נספח תשתיות. 2. בנוסף, יש לדרוש נספח תשתיות **בתכניות גדולות ומשמעותיות** או בפרויקטים של **פינוי בינוי**. 3. **ניהול נגר** כנספח נפרד או כחלק מנספח הבינוי ו/או הנוף, וכן התייחסות בהוראות התכנית **נדרש תמיד.**   כשנושא הנגר מוצג בבינוי יש להציג את היקףהתכסית הפנויה לחלחול בהתאמה להוראות. במקרים ספציפיים ניתן לפטור מנושא זה.  \* **בנייה גבוהה ע"פ תמ"מ 5** = בנייה העולה על 20 קומות ולא פחות מ – 50 מ'.  \* **תכנית גדולה ומשמעותית** = תכנית החלה בשטח של מעל 10 דונם וכוללת תוספת של 200 יח"ד ו/או 20,000 מ"ר. | 1. בנייה גבוהה - סעיף 9.4 בתמ"מ 5 מאפשר לפטור מהכנת נספחי תשתיות גם בבינוי גבוה. במידה ונעשה כך, יש לכלול זאת בהחלטת ההפקדה של התכנית. 2. יש להפעיל שיקול דעת מכיוון שיכולים להיות מקרים ספציפיים נוספים בהם יידרש נספח תשתיות (לדוג' קרבה לבאר).   \* בהמשך יוגדרו פרמטרים בנוגע לאיכות התשריטים | - |
| פרק 3 – מסמכי תכנון נוספים | ג – בינוי (סעיף 1) – צירוף חתך עקרוני המציג את הבינוי המוצע ביחס למגרשים גובלים | הצגת שני חתכים לפחות, המאפשרים הבנה של הבינוי המוצע ביחס לסביבה הקיימת, למגרשים גובלים ולרחובות גובלים.  בנספח הבינוי יש לוודא הצגה של מיקום הכניסות לחניונים. |  | - |
| פרק 3 – מסמכי תכנון נוספים | ד - היבטים סביבתיים (סעיפים 3 ו – 4) סקר עצים בוגרים | סקר עצים נדרש ע"פ נוהל מבא"ת עבור תכניות המסמנות מעל חמישה עצים בוגרים לכריתה/העתקה. הסקר צריך להיות ערוך ע"פ נוהל הכנת סקר עצים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם לדגשים של לשכת תכנון מחוז ת"א. | במידה ונדרש סקר עצים עמידה בתנאי סף תהיה מותנית **בהוכחת פניה לפקיד היערות** וכן במידת הצורך בהתייחסות יועץ הסביבה של לשכת התכנון. | + |
| פרק 3 – מסמכי תכנון נוספים | ה – שימור | 1. במידה ובתחום תכנית מפורטת כלולים מבנים או אזורים אשר נכללו במסגרת **תכנית שימור או רשימת שימור**, יש לדרוש תיק תיעוד מקדים והחלטת ועדת שימור של הרשות המקומית. 2. בנוסף, נוהל לשכת התכנון קובע כי בתכנית המסמנת מבנים להריסה יש לבחון האם ישנם ערכים לשימור. |  | + |
| פרק 3 – מסמכי תכנון נוספים | ו – תכניות פינוי בינוי | צירוף חוו"ד כלכלית ערוכה ע"פ תקן 21 | עמידה בתנאי סף מותנית בקבלת **אישור שמאי הועדה** באשר לתקינות המסמכים.  יש לשים לב לנושאים החוזרים על עצמם בבדיקה ולהעיר עליהם עוד בטרם בדיקת השמאי:   * התאמה בין הנתונים בחוו"ד הכלכלית להוראות התכנית העדכניות כפי שהוגשו לקליטה. * תוקף המועד הקובע לבדיקה (עד 3 חודשים לפני הגשה). | + |
| פרק 3 – מסמכי תכנון נוספים | ח - תיאומים | יש להגיש את רשימת התיאומים שבוצעה ע"י מגיש התכנית וכן תיאומים נוספים ע"פ הנחיית לשכת התכנון. | לא יסגרו תנאי הסף עד **להוכחת הפניה לאותם הגופים**.  במקרים ספציפיים (לדוג' תכנית אשר היתכנותה מותנה בקבלת הקלה מרת"א לעניין גובה או תיאום מול רשות הניקוז במקומות הכוללים פשט הצפה), יינתן אישור בדבר עמידה בתנאי סף רק לאחר קבלת **אישור** אותו גורם. | + |
| פרק 3 – מסמכי תכנון נוספים | ט – נספחים אחרים הנדרשים עפ"י הוראות תמאות ותממים | הגשת מסמכים נדרשים כמו:   * נספח בינוי עירוני ו/או נספח פיתוח ועיצוב נופי בהתאם להוראות תממ 5. * מסמך סביבתי או תסקיר השפעה על הסביבה * בתחום הסביבה החופית הגשת תסקיר השפעה על הסביבה או פטור של המשרד להג"ס מהכנת תסקיר. * במקרה של בנייה לגובה (מעל 20 קומות) יש לוודא קיומו של מסמך מדיניות כלל עירוני לנושא בניה לגובה. * טבע עירוני במידה ותכנית מפורטת כוללת אתר שסומן בסקר הטבע העירוני.   בנוסף יש לבחון **התאמה לתכנית המתאר הכוללנית.** | * ככל שנדרש צירוף מסמכים כגון אלו, יש לדרוש הכנתם בשלב תנאי הסף. * במקרים מיוחדים ניתן לקבוע כי הכנת המסמכים תהווה תנאי להפקדת התכנית. * במידה ופוטרים מהכנת נספח יש לנמק זאת במסגרת החלטת ההפקדה. | + |

**דגשים נוספים:**

1. באחריות מוביל התכנית לוודא התאמה בין הוראות התכנית לנספחיה וכן בין הנספחים עצמם (למשל בנושא של ניהול נגר והשארת תכסית פנויה ביחס לבינוי ולתכנון מרתפי החניה).
2. יש לשים לב כי חוות דעת של גורמים חיצוניים (דוגמת פקיד היערות והועדה המקצועית למים ולביוב) אינן מחייבות ועל כן יש לשקול אם להטמיע או לסטות מהן. במידת הצורך ניתן להביא נושאים אלה לתיקון החלטה.