

ישראל

לבנון

הים התיכון

ירדן

מצרים



תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור

אילת אסולין האגף לתכנון מרחבי

קורס מבוא לתכנון וסטטוטוריקה בקק"ל
ב' בסיון ה'תשפ"ב, 1 ביוני 2022



-1952
תכנית שרון

-1991
תמ"א 31

-2005
תמ"א 35

-1975
תמ"א 6

-1995
ישראל 2020

-2016
תמ"א 1 / 35





שימור

פיתוח

בנייה

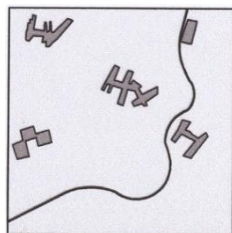


מרקמים מוטי פיתוח

מרקם עירוני – הכוונת
עיקר הפיתוח. הרוויה
ופיתוח עם יתרון לגודל.



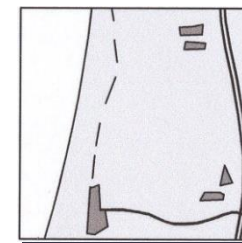
מרקם כפרי –
פיתוח כפרי בתוך
רצף פתוח.



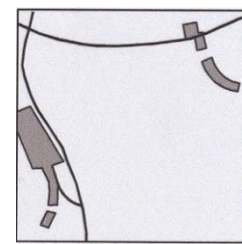
פיתוח ■
פתוח ■

מרקמים מוטי שימור

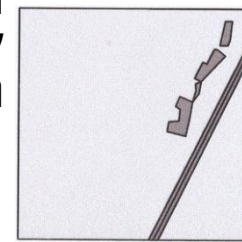
מרקם חופי – רצף פתוח
ופיתוח זהיר בזיקה לחוף.

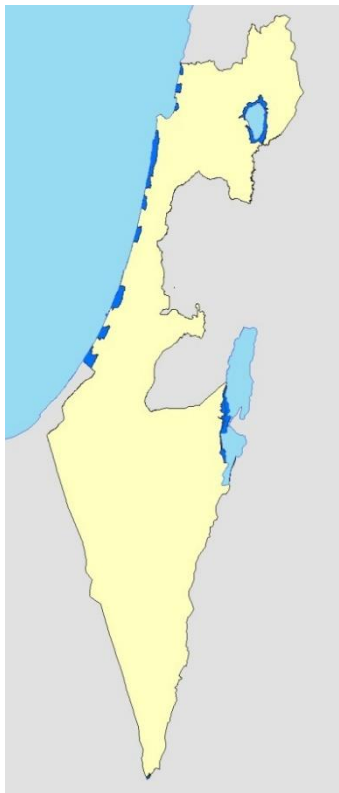


מרקם שמור משולב –
שימור רצף וערכיות תוך
פיתוח מוגבל וזהיר.



מרקם שמור ארצי –
שימור רצף של מרחבים
ופיתוח בשוליו.

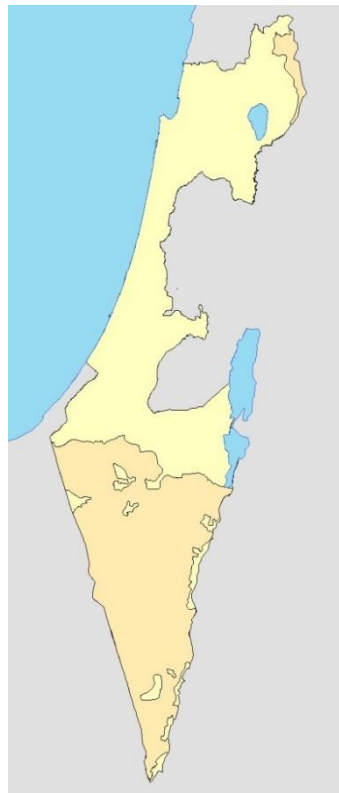




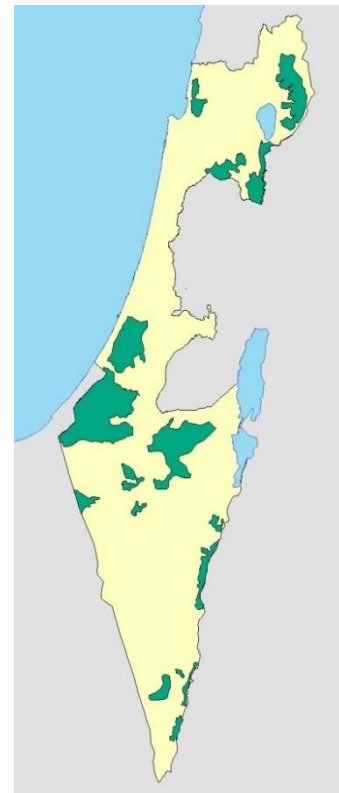
חופי



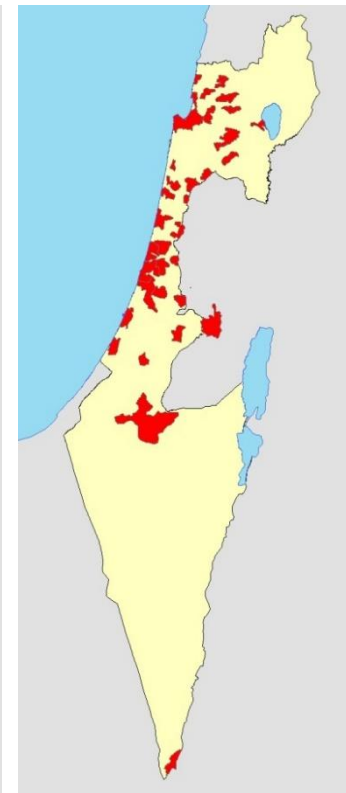
שמור
משולב



שמור
ארצי



כפרי



עירוני

- דברי הסבר
- מטרות
- הגדרות
- הוראות תכנון כלליות
- הוראות ביחס למרקמים
- הוראות ביחס לישובים כפריים וישובים מיוחדים
- הוראות ביחס לסימונים בתשריט מרקמים
- הוראות ביחס לתשריט הנחיות סביבתיות
- הוראות לתכניות מקומיות
- הוראות נוספות
- יחס לתכניות אחרות
- מעקב ועדכון

- לוח 1 – צפיפות מינימלית למגורים
- לוח 2 – מספר מירבי של יחידות דיור בישובים הכפריים (קיבוצים ומושבים)
- לוח 3 – ישובים מיוחדים
- רשימת מכלולים עירוניים וכפריים לשימור
- מסמך מס' 1 - שיקולים בתכנון עירוני
- מסמך מס' 2 - מכלולי הנוף
- מסמך מס' 3 - הנחיות לעריכת נספח נופי סביבתי

צמידות דופן

- חובת צמידות דופן בתמ"מים
- חובת צמידות דופן בתכניות מקומיות במרקם שמור משולב וחופי
- אישור במקרים חריגים

הכוונת הפיתוח למרקם העירוני

- איסור חריגה מגבולות המרקם
- אפשרות שינוי פריסת המרקם
- שטח פתוח מיוחד
- מכלול כפרי מוגן

עירוניות

- צפיפות
- עיבוי וחידוש
- מסמך מנחה – שיקולים בתכנון עירוני

סיווג יישובים ויישובים כפריים

- תכנון כולל ליישוב
- העדפת עיבוי פנימי על פני תוספת שטח לבינוי
- הגבלה מספרית

שימור שטחים פתוחים

- מכלול נופי
- מסדרון אקולוגי
- רצועת נוף
- שמורות וגנים
- רגישות נופית סביבתית גבוהה

ישראל

לבנון

הים התיכון

ירדן

מצרים

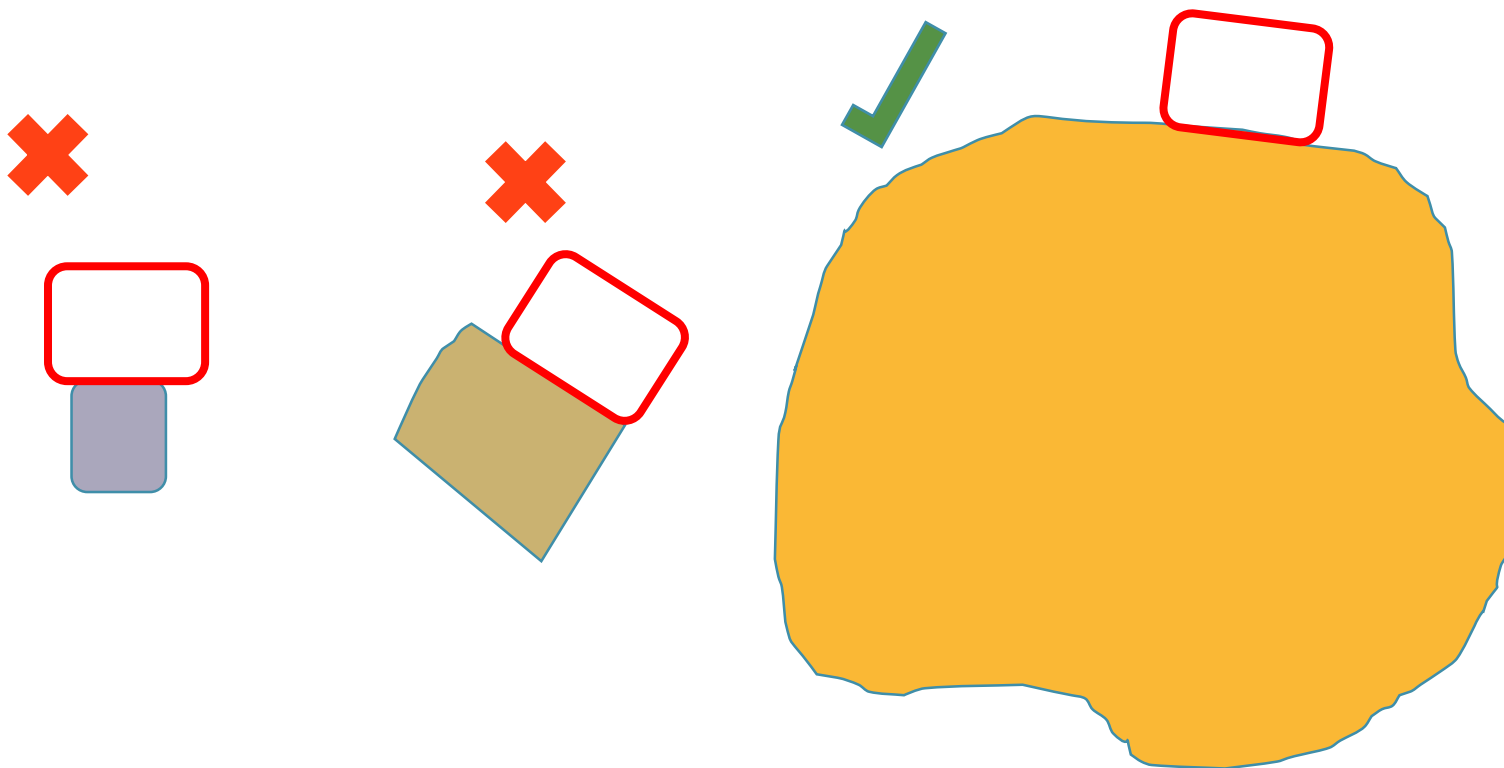


יישום סטטוטורי

שטח מיועד לפיתוח = שטח שאינו שטח פתוח בתכנית מתאר מחוזית.
שטח פתוח = שטח המיועד בתכנית מתאר מחוזית לתכליות הבאות:
שמורת טבע, שמורת נוף, גן לאומי, יער, שטח נוף כפרי פתוח, שטח חקלאי, נחל וסביבותיו, חוף רחצה, נופש מטרופוליני, מאגר, פארק מטרופוליני/אזורי או תכלית דומה אחרת וכן דרכים, מסילות, קווי תשתית, כרייה וחציבה.

שטח מיועד לבינוי = שטח שניתן להקים בו מבנים לפי תכנית מקומית, **למעט** אם השטח מיועד בתכנית מקומית לתכליות המפורטות בהגדרת שטח פתוח אף אם ניתן להקים בו מבנים, וכן שטח המיועד בתכנית מקומית לשצ"פ, שפ"פ, שטחי נופש ופנאי המהווים חלק מיישוב.

צמוד דופן = "בהמשך ישיר לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי, לפי העניין, למעט צמוד דופן למבנה בודד או למקבץ מבנים בודדים שאינם מצויים בהמשך רציף לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי."



תוספת שטח לפיתוח (סעיף 6.1.1)

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח תופקד רק אם תוספת השטח לפיתוח היא **צמודת דופן לשטח בתחום אותו מרקם המיועד לפיתוח** בתכנית מתאר מחוזית תקפה או בתכנית מתאר מחוזית כוללת מופקדת.

חריגים (סעיף 6.1.1, ס"ק ב)

על אף האמור, רשאי מוסד תכנון להפקיד תמ"מ לתוספת שטח לפיתוח שאינה צמודת דופן אם התקיים אחד מהתנאים הבאים:

1. מוסד...
2. תשתית...
3. תירות...
4. **במרקם עירוני ובמרקם כפרי**, למעט במחוז מרכז, אם תוספת השטח לפיתוח נמצאת **בהמשך רצוף לשטח המתאים לדעת מוסד התכנון להיות מיועד לפיתוח**, ונימק זאת בהחלטתו.
5. במרקם שמור ארצי...

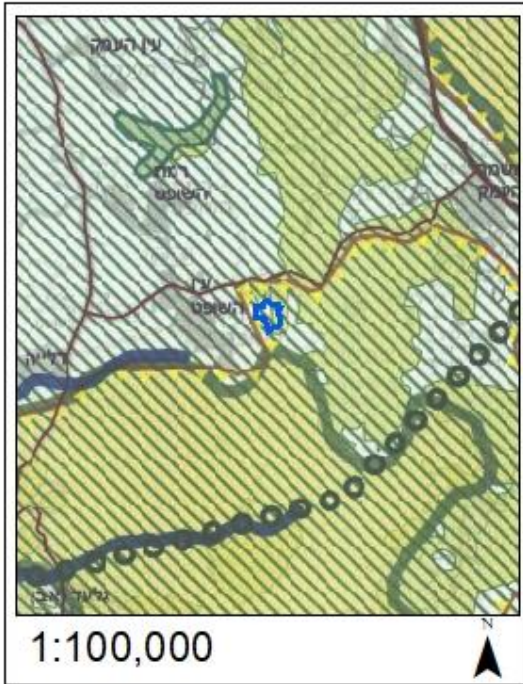
תוספת שטח לבינוי **במרקם שמור משולב או במרקם חופי** (סעיף 6.1.2) תכנית לתוספת שטח לבינוי תופקד רק אם השטח צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתכנית מקומית תקפה.

במקרים חריגים (סעיף 6.1.3)

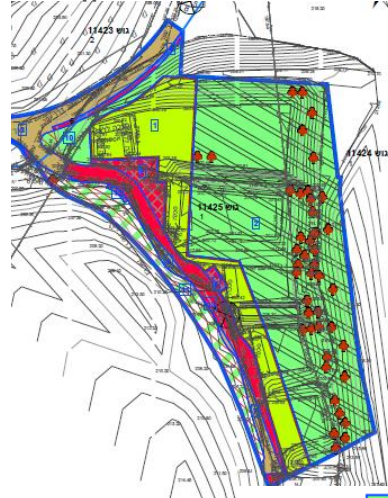
תנאי סעיף 6.1.3 **(מצטברים)** לאישור תוספת שטח לבינוי שאינה צמודת דופן:

- 1. המטרות והשימושים של התוספת מחייבים את מיקומה בשטח הפתוח.**
- 2. התאמה לתמ"מ.**
- 3. שכנוע מוסד תכנון שהבינוי המוצע משתלב באופי הסביבה ואינו פוגע בערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת וברציפות השטחים הפתוחים.**
- 4. הבטחת תשתית הנדסית לרבות נגישות.**
- 5. קביעה כי שימוש אחר במבנה יהווה סטייה ניכרת.**
- 6. נימוק מוסד תכנון.**
- 7. אישור מועצה ארצית (ולנת"ע) אלא אם השימוש הוא מתקן תשתית מקומי או מבנה חקלאי לגידול צמחי או בע"ח.**

תכנית מס' 254-0816199 מטוח ג'וערה



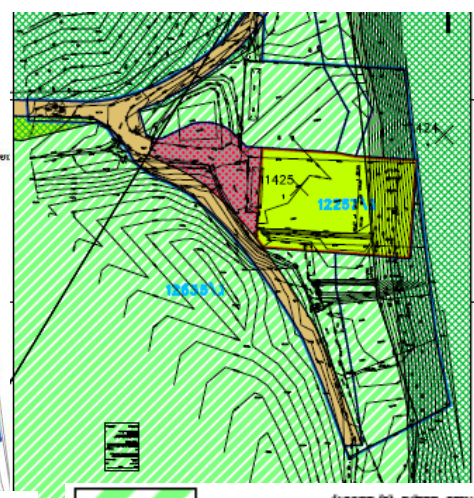
מצב מוצע מתוקן



מצב מוצע



מצב מאושר



מרקם שמור משולב. בתיקון החלטת הפקדה, הוועדה המחוזית פירטה את הנימוקים לצורך בתוספת במיקום זה, בהתאם לסעיף 6.1.3 והפנתה את התכנית לאישור הולנת"ע. הולנת"ע דנה בתכנית והחליטה לצמצם את השטח המוצע לבינוי ככל הניתן ולסמן את יתרת השטח כשטח פתוח.

- שטחים פתוחים
- קרקע חקלאית
- ספורט ובמש
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- תנין
- תחנות מיוחדות
- דרך/מסילה לביטול
- גדר נחל
- קילומטרים לשימור

- קרקע חקלאית
- ספורט ובמש
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- תנין
- דרך/מסילה לביטול
- קילומטרים לשימור

- אזור חקאי (12257/2)
- שטח חקאי – גוף ספד פדוח (12635/2)
- שטח לספרים ירי
- ער נסג אדם קיים
- דרך מאושרת
- תניה ציבורית

צפיפות מינימלית למגורים (לוח 1)

- סעיף 6.3.1: תכנית מקומית תופקד רק אם **הצפיפות הממוצעת נטו** למגורים בה תתאם להוראות סעיף 12.2.
- סעיף 12.2.1: תכנית מקומית **לתוספת שטח לבינוי** המייעדת שטח למגורים תופקד רק אם הצפיפות הממוצעת למגורים (נטו) באותו שטח **לא תפחת מהקבוע בלוח מס' 1.**

לוח 1 - המשך

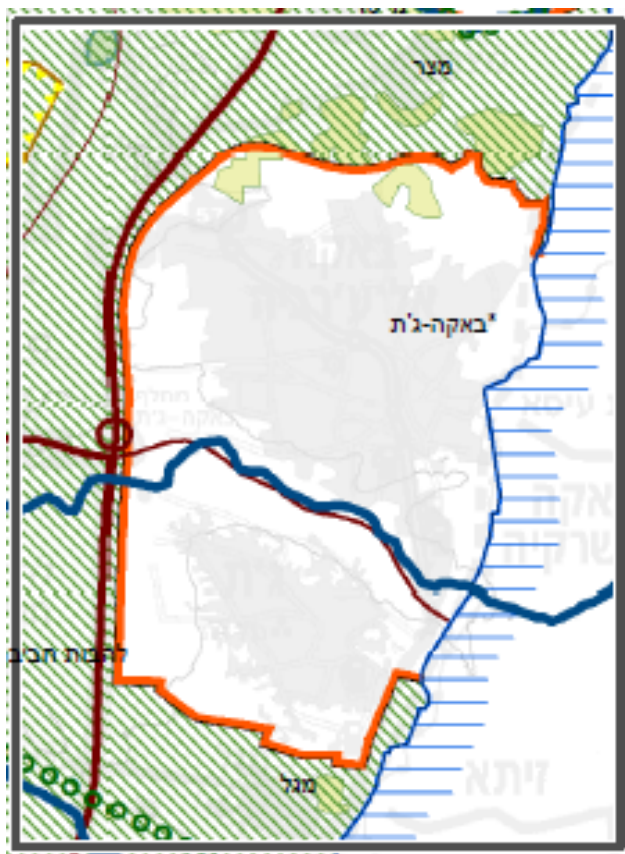
צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב						מרקם	נפה	מחוז
דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב			
6 0-2,000	5 2,000-5,000	4 5,000-20,000	3 20,000-50,000	2 50,000-200,000	1 מעל 200,000			
2.5	3.5	6.0	7.0	10.0	12.0	עירוני	ירושלים	ירושלים
2.5	4.0	5.0	6.0	8.0	-	שמור משולב		

- שינוי 4 – עיקרי השינוי בקצרה:
הוספת דגם יישוב חדש, החלפת לוח 1 לעניין דגמים 1-5, התייחסות לכל תכנית למגורים, והוספת התייחסות לצפיפות ברוטו ופרישה מרחבית.

סעיף 7.1 – מרקם עירוני.

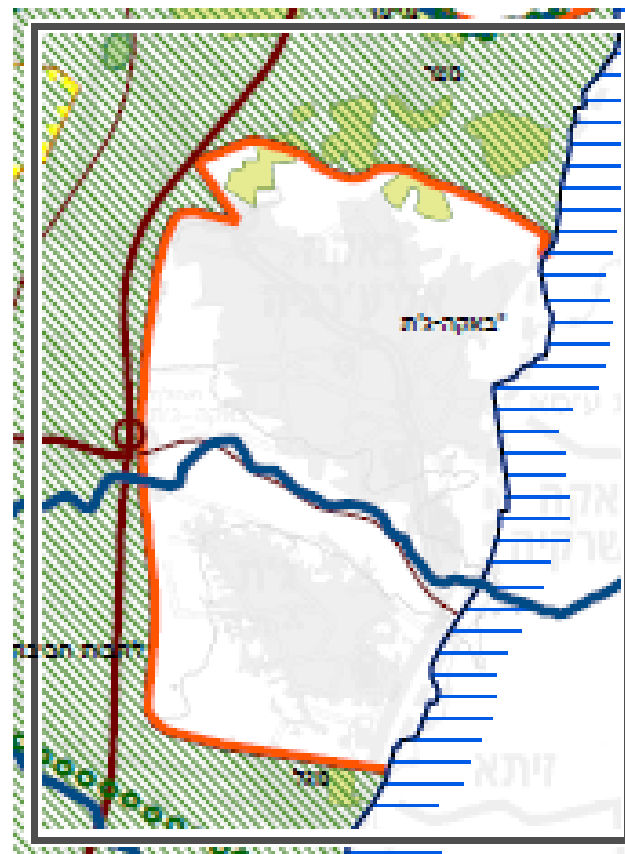
- מיועד לקליטת עיקר הפיתוח.
- סעיף 7.1(1) **גבולות המרקם העירוני – גבול המרקם העירוני כקו אדום**. תכנית שמטרתה הרחבת שטח המיועד לפיתוח או לבינוי המצוי במרקם עירוני, תייעד לפיתוח או לבינוי רק שטח המצוי המרקם העירוני.
- סעיף 7.1(2) – גמישות **במחוז צפון**.
- סעיף 7.1(3) – אפשרות ל**שינוי פריסת המרקם העירוני** (בסמכות מועצה ארצית).

מצב משולב (מוצע על רקע קומפילציה):



מרקם עירוני באקה-ג'ת

מצב מאושר:



סעיף 7.1.1 – **שטח פתוח מיוחד** (שפ"מ) – הבטחת שטח פתוח בתמ"מ לטובת תושבי המרקם העירוני בתחום המרקם:

□ **ברצף** לשטחים פתוחים

□ **מיועד** בעיקר ל**שימושי פנאי ונופש**

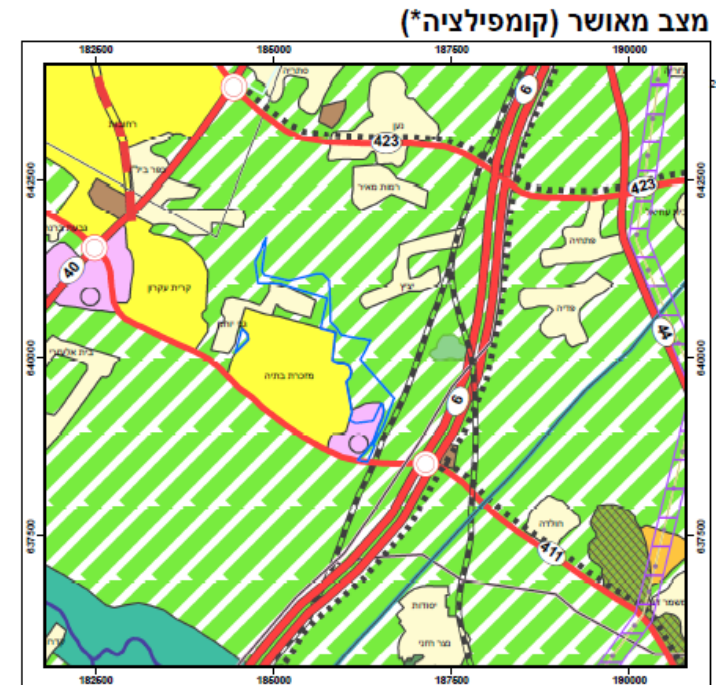
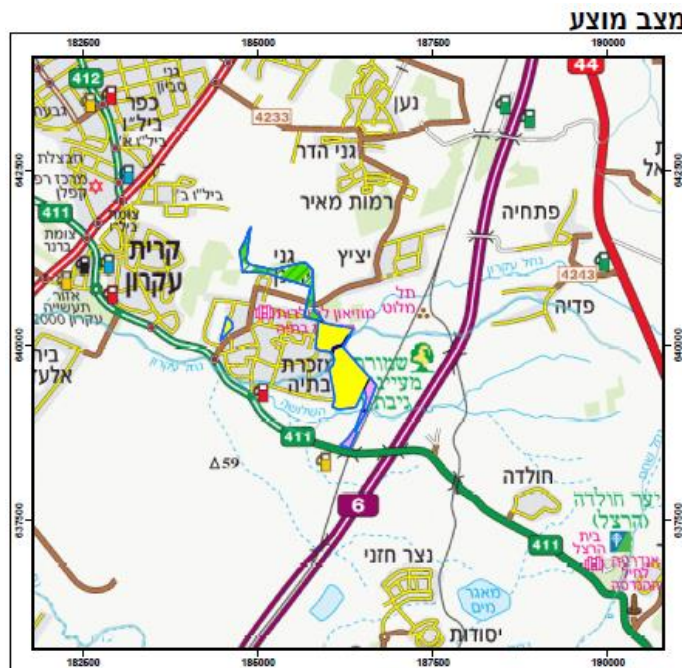
□ **סימון מיוחד והוראות** שיבטיחו את תפקודו כשטח פתוח לאורך זמן

□ **היקף שלא יפחת מתוספת השטח לפיתוח** בתכנית (קיימת גמישות)

□ **בשינוי ייעוד פארק מטרופוליני** – במקום שפ"מ יסומן שטח פתוח בהיקף שטח הפארק שייעודו שונה, ככל האפשר ביחידה מרחבית אחת

תמ"מ 3 / 21 / 46 – מזכרת בתיה:

- תוספת שטח לפיתוח בתחום המרקם העירוני בהיקף של כ-380 דונם
- שטח פתוח מיוחד בהיקף של כ-260 דונם (כ-70% מתוספת השטח לפיתוח)



אין מגבלות

כמעט ללא מגבלות,
עפ"י סעיף 8.2

סעיפים 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3
לוח 2

סעיפים 8.1.1, 8.1.2, 8.1.4

מרקם
עירוני

סוג מרקם

יישובים עירוניים
(ערים, מועצות מקומיות וחריגים)

כל מרקם
אחר (יישוב
מיוחד)

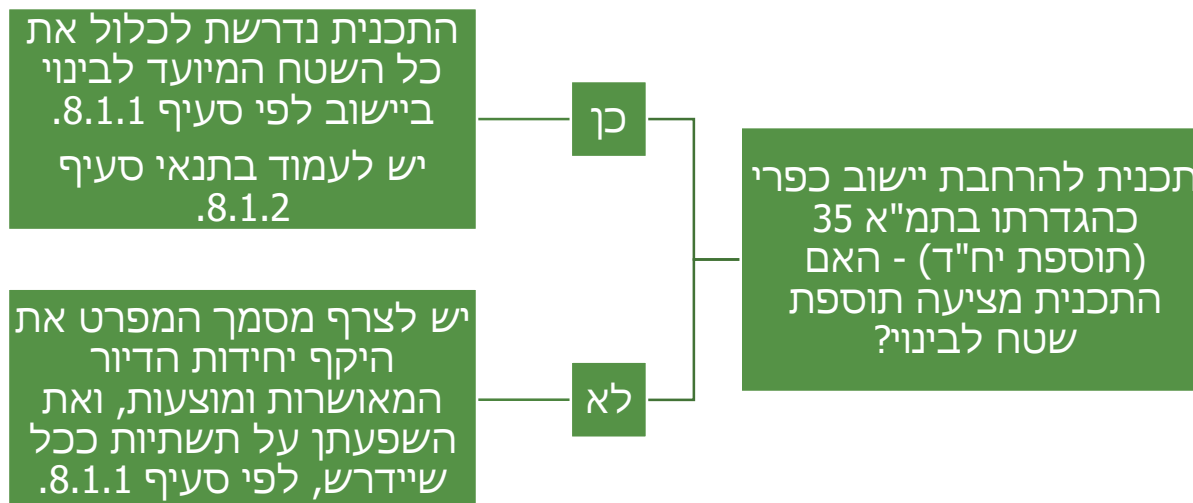
קיבוץ או
מושב

סוג יישוב

יישובים כפריים
הוראות הרחבה, גידול מבוקר
תוך העדפה לפריפריה

כל יישוב
אחר

8.1.1



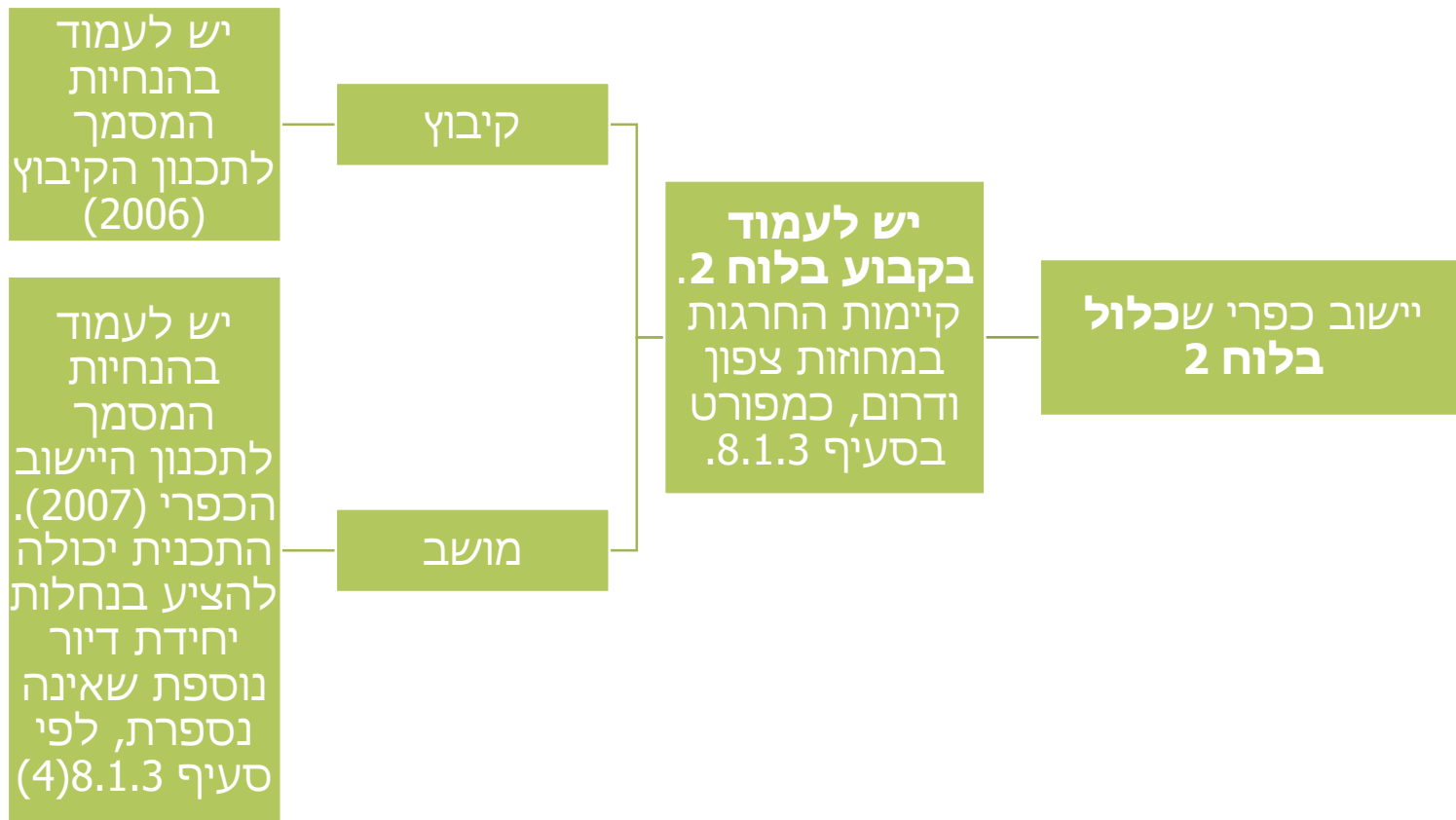
8.1.2 ההרחבה תהייה **בתוך השטח המיועד לבינוי** ביישוב אלא אם התקיימו התנאים הבאים:

1. **מוסד תכנון שוכנע כי לא ניתן** למקם את ההרחבה כולה או חלקה בתוך השטח המיועד לבינוי.
2. הרחבה שאינה בשטח המיועד לבינוי תהיה **צמודת דופן לשטח המיועד לבינוי** ותתבסס, אם ניתן ונכון תכנונית, על דרך קיימת.
3. **אין בהרחבה שינוי מהותי** של אופי היישוב ושל מאפייני המרקם בו הוא ממוקם.
4. החלטה כאמור **תנומק על ידי מוסד התכנון**.

הרחבת יישובים – יישוב כפרי הכלול בלוח 2 – סעיף 8.1.3

- מספר יחידות הדיור לא יעלה על הקבוע בלוח 2.
- גמישות במחוז צפון, נפת באר שבע, ועוטף עזה – באמצעות שינוי תמ"מ.
- ס"ק 4 נוסף בשינוי 1ב' ומאפשר במושבים יחידת דיור נוספת שאינה נספרת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי התמ"א, בתנאים:
- א- יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שהיה מיועד למגורי בעל הנחלה ביום אישור השינוי. **ניתן להרחיב את השטח עד 2.5 דונם** ובלבד שיהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי, ושיחושב תוך הכללת מגרשים שפוצלו.
- ב- **תכנון כולל לכל חלקה א' בנחלה.**
- ג- **המסמך לפי ס' 8.1.1 יפרט את כל יחידות הדיור האפשריות לפי הסעיף במושב.**
- במחוזות ירושלים, מרכז וחיפה – יופחת מלוח 2 מספרן של יחידות הדיור המתאפשרות במושב מכח ס"ק 4 (מגבלה על הרחבות במושבים).

הרחבת יישובים – ישוב כפרי הכלול בלוח 2 (קיבוץ או מושב)

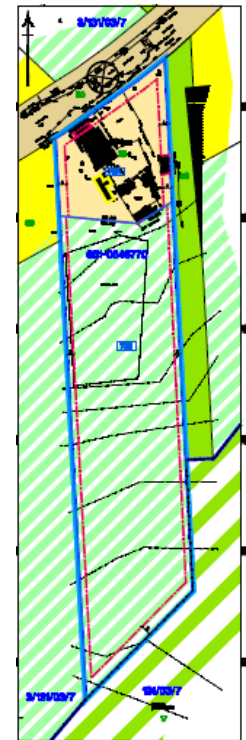


תכנית מס' 651-0831073 משק 73, מושב יכיני

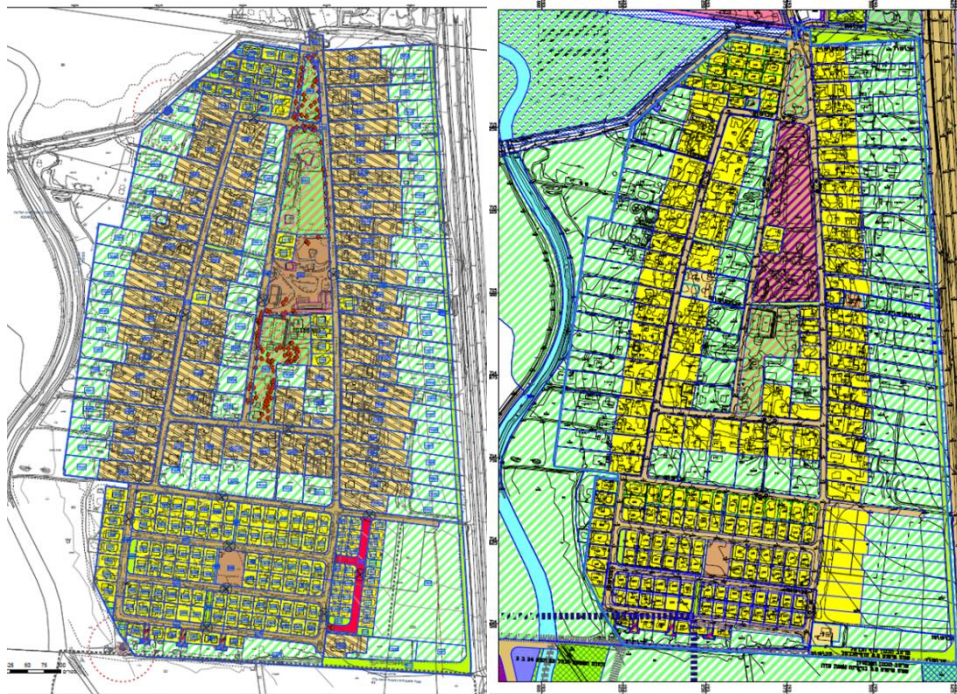
מצב מוצע



מצב מאושר



התכנית מציעה יח"ד נוספת בנחלה – יחידה זו אינה נספרת לעניין עמידה בקבוע בלוח 2, עפ"י סעיף 8.1.3 ס"ק 4. התכנית מציעה יח"ד קטנה – עפ"י מסמך ההנחיות לתכנון היישוב הכפרי, על היחידה הקטנה להיות צמודה לבית בעל הנחלה, אחרת תיספר במניין יחידות הדיור ביישוב. השטח המיועד לבינוי בנחלה הוא 2.7 דונם, אולם אין בכך סתירה להוראות התמ"א שכן זהו השטח המאושר לבינוי ולא מוצעת תוספת.



מצב מוצע

מצב מאושר

תכנית מס' 303-0520312 מושב בית חנניה

מרקמים: חופי

הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים

מחוז: חיפה

אוכלוסיה (למ"ס 2019): 907

צפיפות מינימום ע"פ לוח 1: 3 יח"ד/דונם (חיפה,

חדרה, חופי, דגם 6)

מס' יח"ד מרבי ליישוב ע"פ לוח 2: **300**

מהן יופחת מספרן של יחידות הדיור המתאפשרות

עפ"י ס' 8.1.3(4) – 65 יח"ד כמספר הנחלות ביישוב.

מס' יח"ד מאושרות ביישוב: **253**.

לא קיימת יתרת יח"ד!

יחס להוראות תמ"א 35:

1. התכנית מציעה הרחבת ישוב כפרי וכוללת תוספת שטח לבינוי וחלה על כל השטח לבינוי ביישוב בהתאם לסעיף 8.1.
2. התכנית מציעה יח"ד נוספת בנחלות, וכן תוספת של 24 יח"ד ביישוב "מגורים א" בשטח נחלות מאושרות המוצעות לביטול, מתוכן 16 יח"ד שהיו מאושרות בנחלות ו-8 יח"ד נוספות המוצעות בתכנית זו. עפ"י סעיף 8.1.3 ס"ק 4 ב', לצורך חישוב מס' יח"ד במחוז חיפה, יופחת מלוח 2 מספרן של היחידות המתאפשרות מכח סעיף 8.1.3. לאור זאת, יתרת יח"ד למושב מתאפסת וניתן להוסיף יח"ד נוספת לכל נחלה בלבד, ולא ניתן להוסיף יח"ד במגרשים שאינם חלק מנחלה. התכנית סותרת את הקבוע בתמ"א 35.

הרחבת יישובים – ישוב כפרי

שאינו כלול בלוח 2 – סעיף 8.1.4

יש לעמוד בקבוע בסעיף 8.1.4.

יישוב כפרי שלא כלול בלוח 2

- הרחבה עד 250 יח"ד, למעט במרקם חופי.
- בנוסף – הרחבה בהתאם לטבלה להלן.
- בנוסף – הרחבה במחוזות צפון ודרום בתמ"מ.

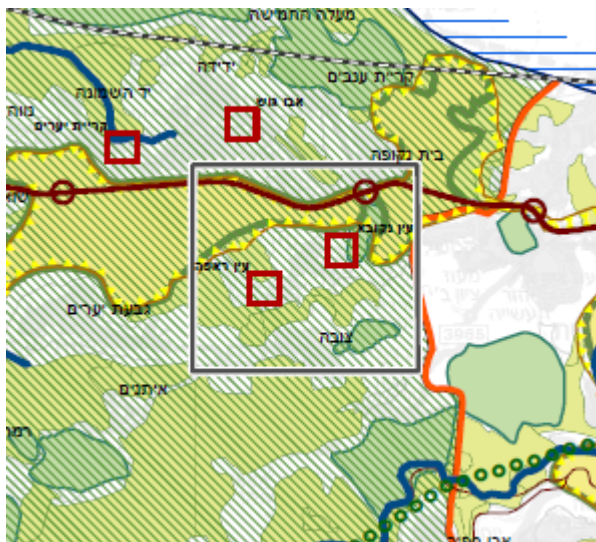
מספר יח"ד ע"פ תכנית מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1			מחוז, מרקם
מעל 500 יח"ד	עד 500 יח"ד	עד 250 יח"ד	
10%	25%	45%	במחוז דרום וצפון במרקם שמור ארצי
5%	10%	15%	במחוזות צפון ודרום - בכל המרקמים למעט שמור ארצי
5%	5%	10%	במחוזות מרכז, תל אביב, ירושלים, חיפה - בכל המרקמים

סעיף 7.1.2 – מכלול כפרי מוגן:

*"השטח המיועד לבינוי
ביישוב כפרי או מוסד חקלאי
המצויים במרקם עירוני,
וכן חיץ של מרחב פתוח בינם לבין סביבתם."*

- שמירת חיץ.
- שמירת האופי הכפרי מבחינת היקפי הבנייה, מספר יח"ד, צפיפות, חזות כפרית, פיתוח החקלאות ועוד.
- סעיף 8.1 חל, סעיף 7.1.1 לא חל.
- אפשרות לשינוי אופיו – קביעת אופי עתידי וצפי אוכלוסייה ל-20 שנה לפחות, סעיף 7.1.1 חל, סעיף 8.1 לא חל.

הרחבת יישובים – ישוב מיוחד – סעיף 8.2



בתמ"א כ-70 יישובים מיוחדים.
מרביתם מועצות מקומיות או ערים קטנות,
הממוקמות מחוץ למרקמים העירוניים.
לוח 3 מציג את רשימת היישובים המיוחדים,
ומסווג אותם ל"ישוב מיוחד" או
"ישוב לפיתוח מיוחד".

סעיף 8.2:

הרחבת ישוב מיוחד (מסומן כסימבול ריבוע אדום) מתאפשרת
במקרים הבאים:

1. מוגדר בלוח 3 כ"ישוב לפיתוח מיוחד".
2. בתכנית מקומית – בהתאם לתמ"מ, לרבות הגמישות שקבועה בה.
3. בתמ"מ – עד תוספת של 10% לשטח הפיתוח.
4. בתמ"מ התואמת תכנית כוללת – ללא מגבלה.

מכלול נופי – סעיף 9.1

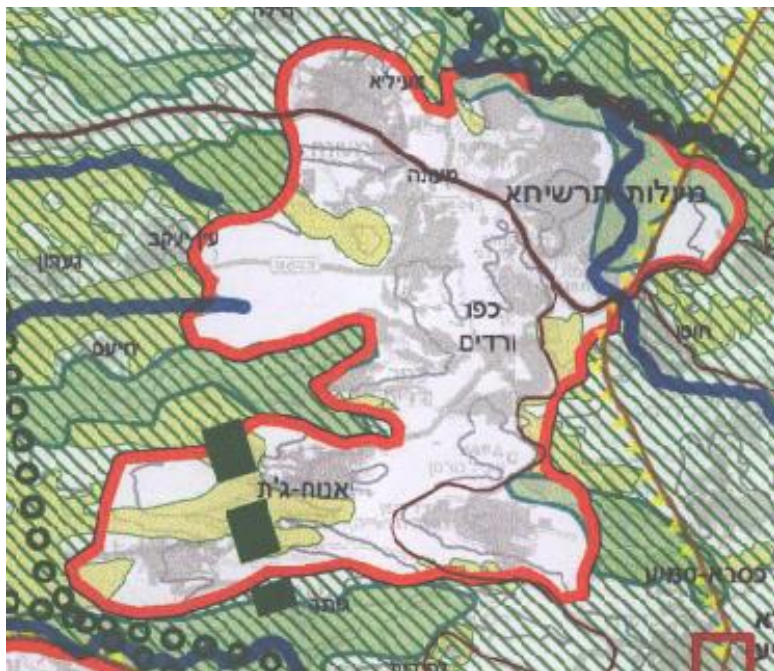
מתוך דברי ההסבר:

"מכלול נופי הוא שטח פתוח ברובו בעל רגישות נופית גבוהה שמקורה בשילוב של ערכי נוף וטבע עם מעשה ידי האדם: חקלאות, מורשת או דת. תמ"א 35 מגדירה כמכלולי נוף שטחים המהווים חלק נכבד מ-"דמות הארץ", שטחים אשר לא קיבלו עד כה הגנה במסגרת תכניות המתאר הארציות."

- מסומן בצהוב עם קו ירוק תוחם.
- סעיף 9.1.1 – **שיקול הפיתוח המוצע** בהתחשב בצורך בפיתוח זהיר ומבוקר.
- סעיף 9.1.2 – הגשת **נספח נופי סביבתי**.
- סעיף 9.1.3 – רשימה סגורה של **תכליות** המתאפשרות במכלול נופי.
- סעיף 9.1.5 – **אישור מועצה ארצית** לבינוי של מעל 500 מ"ר, למעט הרחבת ישוב ומבנים חקלאיים (אישור הוועדה המחוזית).
- מעטפת מכלול נופי – סעיף 9.1(א) – מידע תכנוני למוסד תכנון, ללא מניעת פיתוח או בינוי.

סעיף 9.1(ב) – מסדרון אקולוגי

- המושג של מסדרון אקולוגי הוטמע לראשונה בתמ"א 35 / 1.
- סימון קווי סכמטי.
- משמש כמידע תכנוני למוסד תכנון על מנת לשקול את רציפות השטחים הפתוחים.
- אינו מונע פיתוח או בינוי.



סעיף 9.3 – רצועת נוף

תכנית ברצועה או בסמוך לה – תופקד בתנאי שתבטיח את השטח הפתוח הדרוש להפרדה בין השטחים המיועדים לפיתוח או לבינוי לפי העניין, ואת רציפותה של רצועת הנוף.

שמורות וגנים – סעיף 9.7

- סעיף 9.7 חל על שמורות וגנים שאינם חופפים לשמורות וגנים בתמ"מ או בתמ"א אחרת.
- 9.7.1 – עקרונית – נדרשת התאמה לשימושים לפי תמ"א 8, שהוחלפה ע"י תמ"א 1.
- 9.7.2 – מתן הזדמנות לנציג רט"ג להשמיע עמדתו.
- 9.7.3 – לא ניתן להכריז על שמורות וגנים מכח התמ"א.
- **9.7.4 – שינוי ייעוד מתאפשר בתנאי של קבלת אישור הוועדה המחוזית (בתכנית מקומית).**

רגישות נופית-סביבתית גבוהה ונספח נופי-סביבתי

- סעיף 6.2: **אמירה עקרונית** על תוספת שטח לפיתוח או לבינוי

שמירה על רצף שטחים פתוחים ועל שטחים בעלי רגישות נופית-סביבתית

6.2.1	תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:
1.	נשמר ככל האפשר רצף השטחים הפתוחים בתחום התכנית ובסביבתה.
2.	התוספת ממוקמת, ככל האפשר, בשטחים שאינם בעלי רגישות נופית סביבתית גבוהה ואשר ערכם החקלאי שולי.
6.2.2	הוראות סעיף 6.2.1 יחולו בשינויים המחויבים גם על תכנית מקומית שניתן לאשרה על פי הוראות הגמישות שנקבעו בתכנית המתאר המחוזית.

- סעיף 10.1: **חובת הגשת נספח נופי-סביבתי** בתמ"מ המייעדת שטח לפיתוח או בתכנית מקומית המייעדת שטח לבינוי עפ"י הוראות הגמישות בתמ"מ. הזמנת נציג רט"ג.
- בשונה מתשריט המרקמים, תשריט ההנחיות הסביבתיות לא הוחלף בשינויי התמ"א, התשריט הקובע הוא זה של תמ"א 35 המקורית.
- **הנחיות לעריכת נספח נופי סביבתי (מסמך מס' 3)** עודכנו ביחד עם ההנחיות של נספח ב'6 בתמ"א 1 – יש לעמוד בהנחיות אלה בעריכת נספח נופי סביבתי, הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 35.

תכנית להרחבה ניכרת – סעיף 12.1

➤ הגדרה:

<p>תכנית להרחבה ניכרת</p> <p>תכנית מקומית המאפשרת תוספת שטח המיועד לבינוי, בהיקף של 50,000 מ"ר או יותר למטרות עיקריות, או תוספת של 100 יח"ד או יותר, או תכנית המאפשרת בנייה בהיקף קטן יותר, שלנוכח גודלו של היישוב, אופיו או סביבתו סבור מוסד תכנון שהיא תכנית להרחבה ניכרת.</p>	<p>תכנית להרחבה ניכרת</p>
--	----------------------------------

➤ יש לכלול **נספחי תשתיות כמפורט בסעיף 12.1.1**, לשיקול מוסד תכנון.

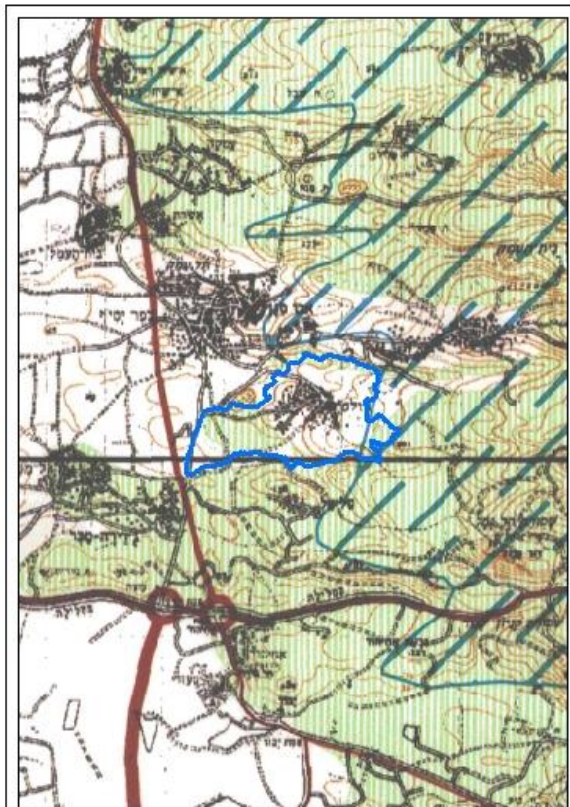
➤ יש לכלול **הוראות שלביות כמפורט בסעיף 12.1.2** (ביצוע התכנית בד בבד עם תשתיות, ועוד).

➤ יש לבחון את הצורך ב"דיוור בהישג יד".

➤ לכלול במידת הצורך הוראות לעניין ביטחון.

➤ ביישוב עירוני מדגם 1-4, מהווה **מסמך מספר 1 – שיקולים בתכנון עירוני**, מידע תכנוני לשיקול דעת מוסד תכנון.

תכנית מס' 252-0571828 תכנית כוללנית ג'וליס



1:100,000



1:100,000



מרקמים: עירוני, שמור
משולב, שמורות וגנים,
רצועת נוף
הנחיות סביבתיות:
רגישות נופית סביבתית
גבוהה, שטח לשימור
משאבי מים

אוכלוסיה (למ"ס 2019):
6,466

ממוצע נפשות למשק בית
(מפקד 2008): 4.5

צפי אוכלוסיה ע"פ התכנית
הכוללנית (דברי הסבר):
9,200

צפיפות מינימום ע"פ לוח 1:
5 יח"ד/ד' (מחוץ צפון, נפת
עכו, מרקם עירוני, דגם 4)

יחס להוראות תמ"א 35:

1. התכנית חלה במרקם עירוני ומציעה את הרחבת השטח המיועד לבינוי **בחריגה מהמרקם העירוני** למרקם שמור משולב. התכנית מלווה בשינוי תמ"מ העומד בהוראות סעיף 7.1 ס"ק 2(2) לעניין זה.
2. התכנית מציעה תוספת שטח לבינוי המיועדת למגורים, וחלה עליה חובת עמידה **בצפיפות המינימום הקבועה בלוח 1** עפ"י סעיף 12.2 לתמ"א. הוראות התכנית קובעות כי במתחמי הבינוי החדשים למגורים הצפיפות לא תפחת מ-6 יח"ד/דונם ולכן התכנית עומדת בקבוע בלוח 1.
3. בדרום מערב התכנית מסומנת **רצועת נוף**. עפ"י סעיף 9.3, תכנית החלה באזור בו מסומנת "רצועת נוף" או בסמוך לה תופקד בתנאי שתבטיח את השטח הפתוח הדרוש להפרדה בין השטחים המיועדים לפיתוח או לבינוי לפי העניין ואת רציפותה של רצועת הנוף. מבדיקה מול לשכת התכנון, עמדתם כי ניתן לראות בשטח הפתוח שנשמר לאורך נחל יצהר כמענה לשמירה על רצועת הנוף.
4. התכנית חלה בתחום **רגישות נופית סביבתית גבוהה**, ונדרשת להגשת נספח נופי סביבתי. בהחלטת הוועדה המחוזית נכתב כי הוגשו נספחים נופיים וסביבתיים והתקבלו חו"ד כנדרש. הנספח הנופי והנספח הסביבתי מצומצמים בהיקפם ובתוכנם – **יש לבחון האם עומדים בהנחיות לעריכת נספח נופי-סביבתי**.
5. מדובר **בתכנית להרחבה ניכרת**, עליה חלות הוראות סעיף 12.1. התכנית כוללת נספחים והוראות כנדרש.

- סעיף 13.1 – תמ"מ שמטרתה הקמת יישוב חדש תופקד בהתקיים התנאים המצטברים:
 1. מוסד תכנון שוכנע בהצדקה להקמתו.
 2. לא במרקם חופי, תואם לאופי המרקם, סדר עדיפויות למיקום: עירוני-כפרי-שמור ארצי-שמור משולב.
 3. תזכיר להקמת יישוב חדש המפרט נימוקים וחלופות.
 4. מיקום ככל האפשר מחוץ לשטחי רגישות.
 5. צפי אוכלוסיה של לא פחות מ-20 שנה.
 6. הוראות הרחבה ניכרת.
 7. חוו"ד ולנת"ע.
 8. סעיף 6.1 לא יחול.
- סעיף 13.2 – ההוראות לעיל יחולו גם על תכנית מקומית להקמת יישוב חדש המתאפשר עפ"י תמ"מ שלא קבעה שטח ומיקום מדויק.
- עבור תכנית מקומית התואמת תמ"מ שאושרה עפ"י סעיף 13.1 – תידרש רק חוו"ד ולנת"ע.

רמת דיוק וסטיות מותרות (סעיף 16.1)

סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט (1:100,000) שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, **גודל השטח, או מחמת תנאים טופוגרפיים של השטח** – מותרות ואינן מהוות חריגה מהתמ"א.

- תמ"אות שאושרו לפני אישורה של תמ"א 35 ולא הוחלפו – גוברות עליה.
- בתמ"אות חדשות צוין היחס להוראות תמ"א 35.

דוגמאות:

- סעיף 4.1 בתמ"א 1/12
- סעיף 9 בפרק מים בתמ"א 1
- סעיף 4.2 בפרק תחנות כח קטנות בתמ"א 1
- סעיפים 3.6.1.2, 4.2 בפרק מתקנים פוטו-וולטאיים בתמ"א 1
- סעיף 8.2 בפרק שטחים מוגנים בתמ"א 1

- סעיף 18.3 – אחת ל-4 שנים תבחן המועצה הארצית את הצורך בשינוי התכנית לצורך עדכונה.
- סעיף 18.4 – במקרים חריגים, רשאית המועצה הארצית להחליט על **תיקון נספחי התכנית** וכן על **חריגה מהקבוע בסעיף 8.1.4** בהתקיים התנאים המצטברים:
 1. הוגשה **בקשה מנומקת** ע"י מוסד תכנון/ משרד ממשלתי/ גוף ממשלתי החבר במועצה הארצית, ושוכנעה המועצה הארצית כי אין בכך כדי לפגוע במטרות התכנית.
 2. דיון מועצה ארצית **אחת לשנה**.
 3. אפשרות **לוועדות המחוזיות להעיר הערותיהן** טרם קבלת החלטה.
 4. החלטה תתקבל מתוך **ראייה רחבה** ובהתייחס לנימוקים לתיקון ולבחינת השפעתו.

מתי נדרש אישור מועצה ארצית?

- סעיף 6.1.3 – תוספת שטח לבינוי שאינה צמודת דופן במרקמים רגישים
- סעיף 7.1(3) – שינוי פריסת המרקם העירוני
- סעיף 7.1.1(ה) – הפחתת שטח פתוח מיוחד
- סעיף 9.1.5 – בינוי שהיקפו עולה על 500 מ"ר בתחום מכלול נופי
- סעיף 18.4 – תיקון נספחי התכנית וחריגה מסעיף 8.1.4

רשימת השינויים לתמ"א 35

תאריך אישור בממשלה	שם השינוי	מספר השינוי
9.6.2016	שינוי מס' 1	תמא / 35 / 1
25.6.2015	ישובי עוטף עזה	תמא / 35 / 1 / א
9.6.2016	ישובים כפריים הכלולים בלוח 2	תמא / 35 / 1 / ב
9.11.2020	מכלול נופי תמנע	תמא 2 / 35
22.3.2021	מרקם עירוני קריית גת	תמא 3 / 35
23.5.2022	צפיפות דיור	תמא 4 / 35

רשימת התיקונים לפי סעיף 18.4

תאריך אישור במועצה הארצית	שם התיקון
6.11.2018	תיקון לוח 2-ניר צבי
6.11.2018	תיקון לוח 2-כפר החורש
7.1.2020	תיקון מסמך מס' 3-הנחיות לעריכת נספח נופי-סביבתי
14.9.2021	תיקון לוח 3 – עין נקובא עין ראפה

רשימת השינויים לפי סעיף 7.1(3)

תאריך אישור במועצה הארצית	שינוי פריסה
14.1.2020	מרקם עירוני באר שבע – תל שבע (ביר אל חמאם)
12.9.2021	מרקם עירוני באקה-ג'ת

❖ אסנת לינדר – מנהלת תחום תכנון ארוך טווח

osnatli@iplan.gov.il

❖ אילת אסולין – רפרנטית תמ"א 35

ayeletas@iplan.gov.il

נשמח לענות על כל שאלה

תודה!