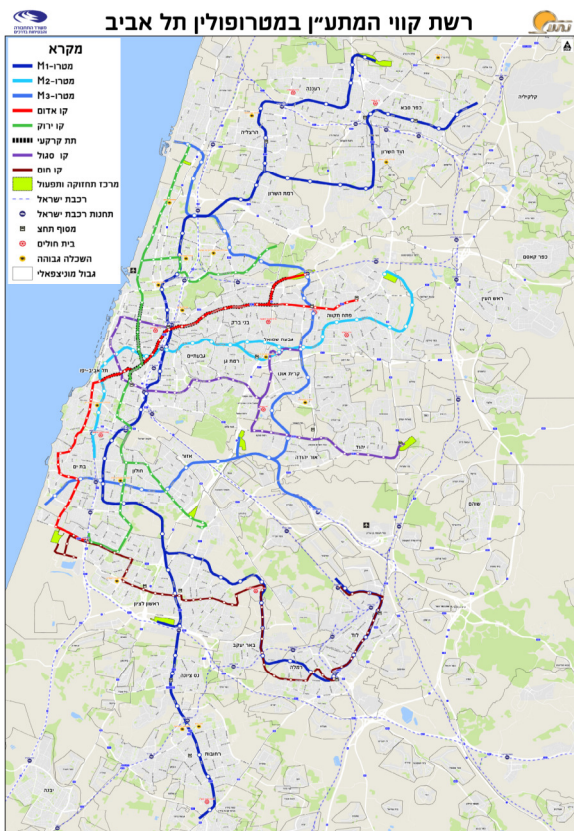


תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

דברי הסבר – כנס השקת תמ"א 70 - 24.6.2020

רקע להכנת התכנית:

קווי המטרו, המהווים נדבך מרכזי במערכת הסעת ההמונים המטרופולינית, מתוכננים על בסיס התוכנית האסטרטגית הממשלתית לפיתוח מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב¹.



מערכת המטרו כוללת שלושה קוים באורך כולל של כ- 145 ק"מ וכ- 109 תחנות בתחומן של 23 רשויות במטרופולין. מערכת המטרו צפויה לייצר כ- 450 מיליון נסיעות בשנה (כ- 2 מיליון נוסעים ביום).

קווי המטרו מקודמים במסגרת תכניות לתשתית לאומית:

תת"ל 101/א – קו מטרו M1 דרום, התכנית הועברה להערות הועדות המחוזיות והשגות הציבור.

תת"ל 101/ב – קו מטרו M1 צפון, התכנית נמצאת לפני דיון להעברתה להערות הועדות המחוזיות והשגות הציבור.

תת"ל 102 – קו מטרו M2, הוחלט להעביר את התכנית להערות הועדות המחוזיות והשגות הציבור.

תת"ל 103 – קו מטרו M3, התכנית הועברה להערות הועדות המחוזיות והשגות הציבור.

לצורך תפעול תקין של מערך קווי המטרו, תוכננו ארבעה מתחמי תפעול ותחזוקה (דיפו).

התכניות מנוהלות ע"י חברת נת"ע ומקודמות בועדה לתשתיות לאומיות במינהל התכנון.

לשילוב מערכות המטרו במרחבים העירוניים, השלכות רבות על כלל מרכיבי הבינוי והפעילות העירונית המתרחשת בו. בהקשר זה ניתן לדבר על ייעול השימוש בקרקע, עירוב שימושים מוגבר ומרובד, תמהילי דיור לסוגיו, התאמת המרחב הציבורי לתנועת הולכי רגל, שילוב מערכות תחבורה תומכות, השפעה על השלד העירוני ומיקום המוקדים בעיר, שינוי מדיניות החנייה, הקצאה של שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים ועוד. מערכת הסעת המונים, צריכה להיתמך בסביבה עירונית איכותית מוטת תחבורה ציבורית, על מנת לממש את מלוא הפוטנציאל הגלום בה ואת ההשקעה האדירה בהקמתה.

לאור החשיבות בראיה מתכללת של שילוב מערכות תחבורה ציבורית עם התכנון האורבני, והצורך ביצירת מרחב עירוני המנצל את יתרונות מערכת המטרו, החליטה המועצה הארצית בדיון שהתקיים ב-7.1.2020, על עריכת תכנית מתאר ארצית לפיתוח מרחב תחנות המטרו.

המועצה הארצית החליטה כי כרקע להכנת התכנית יבחנו, בין היתר, הנושאים הבאים:

1. לימוד התכניות למערכת המטרו במטרופולין תל אביב המקודמות כתכניות לתשתית לאומית.
2. מדיניות הפיתוח והמגמות הקיימות בעולם בנוגע לתכנון מרחב תחנות הסעת המונים.

¹ התוכנית האסטרטגית לפיתוח מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב, דו"ח סופי – 2016, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, הרשות הארצית לתחבורה ציבורית, נת"ע ומשרד האוצר.

<https://drive.google.com/file/d/0B9KCjEIdzJZULXdja05iLTRLLU0/view>

3. סקירת מקרי בוחן רלוונטים בעולם לבינוי מעל מתחמי דיפו.
4. סקירה וניתוח של מרחב תחנות המטרו במטרה לזהות הזדמנויות עירוניות וכלכליות ובכלל זה:
 - תכניות גובלות ושימושי קרקע גובלים בסביבת התחנה (תכניות כוללניות, מפורטות ובהכנה).
 - מדיניות התכנון של הועדות המחוזיות תל אביב ומרכז ושל הועדות המקומיות הרלוונטיות.
 - בחינת שלד עירוני, קשרים וממשקים תחבורתיים.
5. היבטים כלכליים ושמאיים.

לצורך הכנת התמ"א נבחרו שני צוותי תכנון רב תחומיים:

1. **תמ"א 70 מתארית למרחב תחנות מטר:** צוות תכנון בראשות אדר' יאיר אביגדור ממשד "מנעד", יבחן את פוטנציאל הפיתוח סביב תחנות המטרו. צוות התכנון הרב-תחומי כולל אדריכלים, אדריכלי נוף, יועצי תנועה ותחבורה, יועץ קיימות, יועצי כלכלה ושמאות, ויועץ חברה ופרוגרמה ציבורית. תכנית זו תיערך כתכנית מתאר ארצית מתארית, לא מפורטת.
 2. **תמ"א 70 מפורטת לבינוי מעל מתחמי דיפו:** צוות תכנון בראשות אדר' דורית שפינט ממשד "גורדון אדריכלים", בניהול חברת נתי"ע, יבחן את פוטנציאל הבינוי מעל מתחמי הדיפו. תכנית זו תיערך כתכנית מתאר ארצית עם הוראות מפורטות ועל כן צוות התכנון כולל מגוון דיסציפלינות התואמות את רמת התכנון הנדרשת בנושא זה – אדריכלות מבנים, הנדסת מבנים, קרקע וביסוס, מים וביוב, כלכלה אורבנית, שמאות, נוף וסביבה, תנועה ותחבורה, בטיחות.
- תמ"א 70 תקודם במטה מינהל התכנון, באמצעות אגף בכיר לתכנון מטר ותלווה ע"י ועדת עורכים בין-משרדית, כאשר הולנת"ע תשמש כוועדת ההיגוי לתכנית. כל שלבי התכנון ילוו בשיתוף גורמים רלוונטיים ופגישות מקצועיות עם רשויות מקומיות, לשכות תכנון מחוזיות, ועדות מקומיות/מרחביות, גורמי תכנון כגון רמ"י, משהב"ש, דירה להשכיר, הרשות להתחדשות עירונית ועוד.

תכולת התכנית:

ע"פ החלטת המועצה הארצית אשר הורתה על עריכת התמ"א, התכנית תכלול, בין היתר:

1. הגדרת תחומי העצמה סביב תחנות המטרו וסימון מרחבי הפיתוח סביב התחנות.
2. קביעת הוראות והנחיות להעצמת בניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת המונים.
3. קביעת הנחיות לפיתוח רשת תנועה להגברת קישוריות מערכת המטרו לסביבתה ולאמצעי תחבורה משלימים.
4. קביעת הוראות להכנת תכניות מקומיות במרחב התחנות.
5. התמ"א תהיה מפורטת בכל הקשור לבינוי מעל ובסביבת מתחמי הדיפו המשרתים את קווי המטרו. עם התקדמות התכנון, יתגבש המתווה שיגדיר מה יכללו מסמכי כל תכנית.

אבני דרך עיקריות בהליך התכנון:

התכנית כוללת מספר שלבי תכנון עיקריים –

שלב	תמ"א 70 מתארית – בחינת מרחב תחנות מטר	תמ"א 70 מפורטת - בינוי מעל מתחמי הדיפו
א*	בחינת תקדימים מהעולם וגיבוש מתודולוגית עבודה.	סקר עולמי למקרי בוחן, סקירת המרחב האורבני וגיבוש פרוגרמת שימושים עקרונית לכל אתר.
ב	בחינת מתודה על מרחב תחנות המטרו ואישור תכנון מוצע בוועדות עורכים ובו. ההיגוי (ולנת"ע).	גיבוש תכנית בינוי עקרונית לכל אתר ואישור תכנון מוצע בוועדת עורכים ובו. היגוי (ולנת"ע).
ג	הליך סטטוטורי ואישור מסמכים בממשלה.	

*השלב הנוכחי

פרטי קשר:

לכל שאלה ניתן ליצור קשר עם אולה אקסלרד, מנהלת תחום תכנון מטר, באגף בכיר לתכנון מטר שבמטה מינהל התכנון במייל: olaax@iplan.gov.il או בטלפון: 074-7578308

מענה לשאלות נפוצות

מהי מטרת תמ"א 70?

מטרת התכנית הינה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו ומתחמי הדפו, המתוכננים במסגרת תכניות קווי המטרו (תת"ל) תוך קביעת הנחיות והוראות, זאת על מנת לאפשר –

- א. יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית;
- ב. העצמת הבניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת ההמונים;
- ג. ייעול השימוש בקרקע;
- ד. הגברת השימוש במערכת הסעת ההמונים.

מהו מרחב התכנון?

תחום התכנון הסופי טרם נקבע, ומסקירת תקדימים ומחקרים מהעולם עולה כי טווח ההשפעה של תחנות המטרו עשוי להגיע לכ-800 מטרים, והוא משתנה כתלות בנושאים השונים כגון קישוריות לתחנה וממנה, מרחב העצמת וציפוף הבנייה סביב התחנה וכד'. תמ"א 70 לבחינת מרחב התחנות תבסס על מיקום תחנות המטרו כפי שנקבעו בתת"לים לקווי המטרו ותבחן את המרחב סביבן בהתאם למתודה שתיקבע במהלך התכנון. תכנית לבינוי מעל מתחמי הדיפו תבסס על תחום התכנית לדיפו שנקבעה במסגרת תת"לים לקווי המטרו. בנוסף, התכנית תבחן את הסביבה המיידית הסמוכה לכל מתחם דיפו כדי לבחון קישוריות אורבנית של מתחם הבינוי העתידי מעל הדיפו לסביבתו.

האם במסגרת תמ"א 70 תהיה בחינה של מיקום התחנות, הקוים ומתחמי הדיפו?

לא. תוואי המטרו, מיקום התחנות ומיקום מתחמי הדיפו גובשו במסגרת תכניות התת"ל המקודמות בימים אלה בועדה לתשתיות לאומיות. התמ"א תעסוק בפיתוח מרחבים סביב התחנות ובינוי מעל ובסביבת מתחמי הדיפו המתוכננים **בלבד**.

האם ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכח התמ"א?

תמ"א 70 לבחינת מרחב התחנות תיערך ברמה של תכנית מתארית, לא מפורטת ועל כן לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה. התמ"א מנחה באמצעות הנחיות תכנוניות, פרוגרמה ועקרונות שונים את הכנתן של תכניות מפורטות בתחומה.

תמ"א 70 לבינוי מעל מתחמי הדיפו תיערך כתמ"א עם הוראות מפורטות ועל כן ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה.

כיצד מגובשת התכנית?

תמ"א 70 מקודמת ע"י מטה מינהל התכנון (אגף בכיר לתכנון מטר). שתי התכניות מלוות ע"י ועדת עורכים בין משרדית המורכבת מנציגי מינהל התכנון (יו"ר), משרד התחבורה, רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר ונציגי השלטון המקומי. חברת נת"ע האחראית על קידום תכניות לקווי המטרו (תת"לים) ולתכנית לבינוי מעל מתחמי הדיפו, תוזמן לכל ועדה. בנוסף, לשכות התכנון המחוזיות של מינהל התכנון במחוז תל אביב ומרכז הן שותפות חשובות לתכנון ומוזמנות לכל ועדות העורכים. צוות התכנון יציג באופן שוטף את תוצרי התכנון בפני הועדה.

תוצרי ביניים משמעותיים של התכנון יוצגו בפני ועדת היגוי רחבה יותר המורכבת מחברי ולנת"ע – ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה.

מה יחס התמ"א לתכניות קווי המטרו (תת"לים)?

תכניות לשלושת קווי המטרו, מקודמות בארבע תכניות לתשתית לאומית תתל/101, תתל/102 ותתל/103. התואי של קווי המטרו, מיקום התחנות ומיקום מתחמי התחזוקה והתפעול (דיפו) נקבעו בתכניות אלה, לאחר הליך תכנון ארוך שהתבסס על התכנית האסטרטגית לתחבורה ציבורית משנת 2016, תוך תיאום עם מגוון רחב של גורמים ובחינת חלופות תכנוניות שונות. תמ"א 70 מתבססת על מיקום התחנות ומתחמי הדיפו כפי שנקבעו בתת"לים, ולא תשנה את פריסת הקוים ומיקום התחנות ומתחמי הדיפו אשר יקבעו בתכניות לקווי המטרו.

מה לגבי תהליכי תכנון מקבילים?

הליכי תכנון של תכניות מפורטות, והוצאת היתרים על פי תכניות מאושרות, ימשכו במקביל להכנת התמ"א, תוך התאמה לעקרונות התמ"א כפי שיתגבשו במהלך התכנון. מינהל התכנון צפוי לגבש ולפרסם קריטריונים לבחינת תכניות המקודמות במרחב תחנות המטרו אשר יאפשרו התאמתן לעקרונות התמ"א ע"י מוסדות התכנון המלווים אותן (ועדות מקומיות ומחוזיות). הליך זה ייעשה מכח סעיף 109 לחוק התכנון והבניה.

כיצד יתבצע תאום וממשק עם הרשויות המקומיות וגופים נוספים?

במהלך הליך התכנון יתקיימו מפגשים עם הרשויות המקומיות שנמצאות במרחב תחנות המטרו המתוכננות, במטרה ללמוד על מדיניות התכנון העירונית, לשתף בהליך התכנוני וליצור היוועצות מקצועית בנושאים השונים הנוגעים לתמ"א. בנוסף, יתקיימו מפגשים עם גופים רלוונטיים שונים הפועלים במרחב.

איפה אפשר למצוא חומרים הקשורים לתמ"א?

חומרים רלוונטיים ותוצרי ביניים של התמ"א יפורסמו באתר האינטרנט של מינהל התכנון:

<https://www.gov.il/he/departments/iplan>