

השיח התמקד בתחום הרישוי בשלבי המימוש מתב"ע להיתר.

1. הוסבר כי לפני אישור התב"ע מתחיל הליך תכנית בינוי ופיתוח המקודם על ידי אגף אדריכלות: התנעה, קנ"מ 1:250 ולאחר מכן השרביט עובר לרישוי בקנ"מ 1:100 ועד להיתר.
2. השיח התחיל בדגשים בשלב התב"ע שנדרש מעורכי התכניות והיזמים לתת עליהם את הדעת:
 - א. הפער ההנדסי בין תב"ע להיתר. הדוגמה שניתנה: בתב"ע מסמנים מרתף חניה שנראה יעיל. אולם, בשלב ההיתר נכנסים אילוצים הנדסיים:
 - עמודי קונסטרוקציה.
 - מבואות כיבוי אש ליד המעליות.
 - התוצאה: בפועל נכנסות רק 80% מהחניות המתוכננות. הפתרון ההנדסי דורש חפירת מרתף נוסף, אך התב"ע לא מתירה זאת – והפרויקט נתקע.ניתנו דוגמאות נוספות במסגרת השיח וכן הרחבנו על חשיבות של בחינת תכנון מפורט עקרוני עוד בשלב התב"ע: הפעלת קונס' או יועץ בטיחות לדוג' בנושאים חשובים שיכולים להשפיע על התכנון המפורט ולשנות דרישות מחייבות המופיעות בתב"ע.
 - ב. קשיחות התב"ע וביטול ההקלות המלכוד: מצד אחד אין יותר הקלות, ומצד שני לתב"ע כוללת דרישות מפורטות ומחייבות בהוראות התוכנית שלא ניתן לממש אותן בשלב ההיתר. הדוגמה שניתנה: בתב"עות רבות יש הוראה על תמהיל דירות מחייב ובנוסף גם שטח דירה ממוצע. ללא בדיקה של השטחים מראש, בשלב ההיתר יכול להיות ששטח דירה ממוצע לא יתאם את התמהיל ולהיפך. בעבר היו מבקשים הקלה – כעת לא ניתן לחרוג מהוראות התב"ע.
 - ג. תברואה: על פניו נראה נושא שולי שלא נדרש להרבה מחשבה. בפועל, בכל תב"ע שמתאשרת הנושא הופך ל"אישיו":
 - מסחר נדרש בפינוי אשפה נפרד בדחסנית, ולעיתים גם דחסן קרטונים בנפרד מהאשפה של המגורים ומבנה הציבור.
 - במתחם גדול נדרשות כמה עמדות גזם מפוזרות במתחם וכן אזור שהייה לפחי מחזור לפני הפינוי.
 - במתחמים גדולים נדרש פניאומטי מקומי שמוביל לדחסן או לחילופין פחי אשפה בתת הקרקע שמנויידים על ידי חברת ניהול לדחסנים. כל הפתרונות מתואמים מול אגף תברואה בשלבים ראשוניים של התכנון המפורט כי משפיעים על כל התכנון.
 - ככל ומתוכנן סופר, נדרש תיאום אשפה ספציפי.
 - כל אזור התפעול בעדיפות גבוהה לתת הקרקע.
 - ד. לבקשת המשתתפים מצורפת רשימת אנשי קשר של האגפים הרלוונטיים בהליך הרישוי.

3. נדונו סוגיות רגולטוריות: שטח כולל וממ"דים מעבר ל"שטח כולל" (הוראות מעבר): ישנה דקויות קריטית לגבי תב"עות שאושרו בין השנים 2023-2025:
 - א. אם לא נכתב בתב"ע במפורש שניתן להוציא היתר לפי חישוב "שטח כולל" – לא ניתן יהיה לעשות זאת אוטומטית.
 - ב. הפתרון: הוועדה שאישרה את התוכנית (מקומית, מחוזית, ארצית או ותמ"ל) חייבת להתכנס מחדש ולאשר את אופן החישוב הזה.
 - ג. מצורפים קישור עם הסבר מפורט לתיקון, לבקשת המשתתפים:
https://www.gov.il/he/pages/total_area?chapterIndex=3

הגדלת הממ"דים (תיקון 163): הגדלת הממ"ד ב-6 מ"ר לדירה אינה רק עניין של תוספת שטח. היא משנה את כל המאזן של הפרויקט: היא משפיעה על חישוב "מוצע גודל דירה" ועל תמהיל הדירות הכולל בפרויקט.

מצורפים דברי הסבר לתיקון, לבקשת המשתתפים

4. אסטרטגיה מול הרשויות: "שולחן עגול" ומכוני בקרה

א. פירטנו על הליך שולחן עגול 1:100 ששם ה"שרביט" עובר לרישוי:

- שולחן עגול 1:250 מנוהל ומקודם על ידי אגף אדריכלות. עורך הבקשה פותח את הבקשה לשולחן עגול באתר ההנדסי.
- שולחן עגול 1:100: בשלב זה כבר יש רפרנט רישוי שמלווה את הבקשה. את המסמכים שולחים בג'אמבו מייל לרפרנט הרישוי.
- בשלב שולחן עגול 1:100 יש להגיש גרמושקה מפורטת כולל חישובי שטחים ברובוט ונספחי תנועה ופיתוח מפורטים.
- ככל שהמסמכים יהיו מפורטים יותר ההתייחסות תהיה מפורטת בהתאם.
- הובהר כי בכל שלב, הרישוי עומד לרשות עורך הבקשה והיזם בהסברים ובמענה לשאלות הנוגעות לפרשנות התב"ע או הליך ההיתר.
- **לבקשת המשתתפים מצורף לסיכום גיליון דרישות לשולחן עגול 1:250 ושולחן עגול 1:100**

ב. מכוני הבקרה: הבהרה חד משמעית – לא לפנות למכון בקרה לפני קבלת אישור מ"מהנדס הרישוי".

הסיבה: מכון הבקרה "נועל" את התוכנית כמאושרת. אם לאחר מכן עדיין יהיו הערות של גורי הפנים/הרישוי לתיקון, היזם לא יוכל לתקן כי התוכנית אושרה במכון, מה שיוצר מעגל בירוקרטי שקשה לצאת ממנו.

- ככל ויזם או עורך בקשה מעוניינים בכל זאת להתקדם למכון בקרה לפני תיקון כל ההערות, באחריותם לוודא כי ההערות הנוספות אינן מהותיות לתכנון ולא "יסנדלו" אותו בהמשך (הליך כה הינו על אחריותו בלבד, תוך הבנה כי הוא עלול לחזור למכון הבקרה לאישור חוזר).

ג. דגשים חשובים בעבודה עם רישוי זמין:

- א. כשמעבירים מסמכים במערכת רישוי זמין – **חובה** – לעדכן את מהנדס הרישוי על כך שהבקשה הוחזרה אליו וכן איזה מסמכים בדיוק עודכנו. אין למהנדס הרישוי דרך לאתר את הבקשה שחזרה וכן איזה מכל המסמכים המופיעים שם עודכנו/התווספו.
- ב. למען היעילות – מומלץ להעביר את המסמכים גם בג'אמבו מייל, כמובן זה לא חובה אבל ייצר הליך יעיל יותר.

5. התכנית הבניינית:

שאלות שהועלו במסגרת השיח:

- א. אי בהירות לעניין קווי בניין מחייבים מול תכנית נדרשת: הוסבר כי נדרש לעמוד בקווי בניין מותרים ויחד עם זאת לא ניתן לחרוג מתכנית מותרת.
- ב. הועלתה הצעה על ידי אחת המשתתפות ששולחן עגול 1:100 בבקשה לפי הבניינית יפוצל באופן רשמי לשלב של פרה רולינג ולאחר אישור עקרוני יתקדמו ל 1:100. הרעיון התקבל והוחלט כי הוא יהיה נתון לבחירת היזם/עורך הבקשה. ניתן להתחיל בפרה רולינג עקרוני ולאחר מכן להתקדם לתכנון מפורט.
- ג. הובהר כי לפי הוראת המעבר של הבניינית: בקשות שעברו תנאי סף טרם אישורה של התכנית – יוכלו להתקדם לפי תמ"א 38. בקשות שלא יעברו תנאי סף עד למועד זה – יצטרכו להתאים את התכנון שלהן לבניינית.