

## דף מידע לציבור - תמ"א 38

"אדם טבע ודין" מקבלת פניות רבות בנושא תמ"א 38 מתושבים בכל רחבי הארץ. דף מידע זה נועד להרחיב את ידיעת הפונים בכל הנוגע לתמ"א 38 ולהשלכותיה, וכן לתת כלים מעשיים לאיסוף חומר ולפעולה אפשרית בידי תושבים שמודאגים מהשלכות של פרויקטים המבוצעים באזור מגוריהם.<sup>1</sup>

### רקע

תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) אושרה בשנת 2005 על ידי הממשלה, במטרה לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באמצעות מסלול של היתר בנייה, תוך הענקת זכויות בנייה כתמורה לחיזוק המבנים. המנגנון שיצרה תמ"א 38, של תוספת יחידות דירור בשטחי הערים הקיימות, אמור לשרת גם את המטרה של עיבוי וניצול יעיל יותר של השטח הבנוי בישראל.

מזה כעשור, במקביל ליישום התמ"א, נשמעות גם טענות כי רשויות מקומיות מנצלות את ההקלות של תמ"א 38 על תיקוניה, על מנת להתיר ציפוף בנייה בערים, ללא תכנון כוללני, ומבלי שיבטיחו פיתוח תשתיות מספק לצרכיהם של התושבים הקיימים והעתידיים בעיר.

"אדם טבע ודין" עוקבת מזה שנים אחר יישומה והשלכותיה בפועל של תמ"א 38 והשפעתה על היבטים סביבתיים עירוניים רחבי היקף. לעמדתנו, חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה הינו חיובי ורצוי. כך גם הגידול בצפיפות העירונית הנלווה אליה, שהינו לכשעצמו מטרה ראויה והכרחית. אך **יחד עם זאת, במתכונתה הנוכחית, תמ"א 38 גם פותחת פתח לגידול בצפיפות העירונית ללא פיתוח מושכל ומאוזן, ללא מתן מענה תכנוני כוללני, ומבלי להתייחס לשיקולים ערכיים כגון תכנון לטווח ארוך ולדורות הבאים.**

רבים מהמקרים יישום תמ"א 38 והציפוף העירוני אינו מביא בחשבון את הצורך בשטחים פתוחים עירוניים, שטחים למוסדות ציבור, תשתיות עירוניות ותשתיות תחבורה. ואם לא די בכך, לא אחת, דווקא במקומות בהם מיושמת התמ"א, המרקם היישובי מיושן ומורכב פעמים רבות מרחובות צרים, תשתיות ישנות ומחסור בשטחי ציבור, וכל זאת עוד לפני קליטת תושבים חדשים שיגבירו את הביקוש לכל אלו.

לאור הצורך החיוני להבטיח את צרכי האוכלוסייה העירונית בתשתיות, שרק הולכים וגדלים עם תוספת האוכלוסייה, ולאור החשיבות של שמירה על איכות החיים בעיר, פועלת "אדם טבע ודין" באופן נמרץ בשנים האחרונות על מנת להטמיע שיקולים אלו בתכנון העירוני, ועל מנת להבטיח שציפוף הערים יעשה באופן מבוקר.

מאז שהחלה 'אדם טבע ודין' לעסוק בנושא זה, הלכו וגברו פניות הציבור אלינו לקבלת מידע וסיוע במאבק בהליכים מתוקף תמ"א 38. נראה כי ריבוי הפניות מעיד על המצוקה המתגברת בקרב תושבי הערים הוותיקות, ועל היקפיה המצטברים של הבנייה הנקודתית והשפעותיה השליליות על איכות החיים העירונית.

כיוון שבמרבית המקרים מוגשת הבקשה לתמ"א 38 במסגרת בקשה להיתר או במסגרת תכנית נקודתית, אין למתנגד/ת לתכנית (בין אם הוא תושב בודד, קבוצת תושבים או גוף ציבורי) יכולת להיאבק **במדיניותה** של הוועדה המקומית לעידוד תמ"א 38, כפי שניתן לעשות אל מול תכניות כוללות.

<sup>1</sup> [נוסח עדכני של תמ"א 38.](#)



לאור הניסיון שנצבר עד כה ב"אדם טבע ודין" בהליכים שונים במסגרת תמ"א 38, עולה כי רק באמצעות שינוי במתכונתה הנוכחית של תמ"א 38 על תיקונה, ניתן יהיה להבטיח ציפוף ועיבוי עירוני ראוי, המביא בחשבון את הצרכים החברתיים והסביבתיים הכוללים של המרחב העירוני. על כן, בשלב זה "אדם טבע ודין" מפנה את משאביה לפעולה רוחבית הנוגעת להיבטים הכלל ארציים של תמ"א 38, ומתעדפת פעולה במישור הארצי על פני מאבקים בפרויקטים ספציפיים של תמ"א 38. בנוסף, באופן טבעי, היכולת של "אדם טבע ודין" להירתם לעזרת התושבים הרבים אשר פונים אלינו בבקשת סיוע בהגשת התנגדויות להיתרים ולתכניות נקודתיות של תמ"א 38, הינה כמובן מוגבלת.

**יחד עם זאת, ניסיון רב שנים מלמד כי לפעילות ציבורית של תושבים יש פוטנציאל משמעותי לשינוי מדיניות. מסמך זה נועד לתת כלים מעשיים בידי תושבים המעוניינים לבחון השלכות של פרויקטים מתוכננים של תמ"א 38 באזור מגוריהם, ולנסות להשפיע על סביבתם.**

להלן פרוט קצר של שלבי הפעולה בהם מומלץ לנקוט על מנת לבחון תכנית לבניה מתוקף תמ"א 38, ועל מנת להשפיע על תכנית במידת הצורך:

## **א. איסוף מידע על הפרויקט המתוכנן**

### **באיזה אפיק של תמ"א 38 מדובר - היתר בניה / תכנית מפורטת?**

יש שני אפיקים עיקריים ליישום תמ"א 38 המוסדרים בהוראות התמ"א.

**האפיק הראשון** הוא באמצעות בקשה להיתר לתוספת בניה לבנין מסוים – זהו האפיק הנפוץ ביותר והוא מכונה "עיבוי בינוי". אפשרות נוספת במסגרת אפיק זה הינה הריסת בנין קיים ובנייתו מחדש (חלופה אשר מקנה זכויות בניה גדולות יותר), אפיק זה מכונה "פינוי בינוי".

**אפיק שני** הינו אישור תכנית מפורטת לחיזוק מבנים. תכנית מפורטת כאמור תחול על פי רוב על הישוב כולו או על מתחמים נרחבים בישוב, ותכלול התייחסות לזכויות הבניה המותרות באזורים אלו. תכנית שכזו למעשה מתווה מדיניות רחבה ליישום הוראות תמ"א 38 במרחב שעליו היא חלה.<sup>2</sup>

### **איתור מידע תכנוני**

על מנת לבחון פרויקט מתוכנן במסגרת תמ"א 38 יש לאסוף את המידע התכנוני על הבקשה להיתר/התכנית. מידע זה מצוי על פי רוב אצל הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

### **בקשה להיתר לתוספת בניה**

ראשית יש לאתר את מספר הגוש והחלקה (ע"פ כתובת) בו מתוכנן המבנה, וכך את מספר התכנית המאושרת שחלה על השטח. ניתן לאתר מידע זה באחד מהאתרים הבאים: [אתר המפות הממשלתי](#), אתר [משרד הפנים](#), אתר [רשות מקרקעי ישראל לאיתור מסמכי תכנית](#).

במחלקת ההנדסה של הוועדה לתכנון ובניה של הרשות המקומית אמור להיות מידע בנוגע לבקשות להיתרים. הוועדה המקומית חייבת לפרסם הודעות הנוגעות לתכנון ובנייה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, ובחלק מהרשויות ניתן גם למצוא באתר הרשות פרטים של תיק הבניין כגון היתר בנייה מבוקש.

<sup>2</sup> אפיק זה קבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.



במידה ובקשה להיתר בניה אינה זמינה באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה - יש צורך לגשת למשרדי הוועדה המקומית בשעות קבלת הקהל, ולבחון את היתר הבנייה בתיק הבניין. כדאי לדעת, שזכות עיון זו קיימת לציבור מתוקף סעיף 96 לחוק התכנון והבנייה, והוועדה המקומית חייבת לאפשר לציבור גישה להיתרי הבניה.

### הפקדת תכנית מפורטת

היה ומדובר בתכנית מפורטת יש לאתר את מסמכי התכנית, שכוללים הוראות, תשריט של המצב המוצע בתכנית, ועל פי רוב שורה של נספחים. מידע זה יפורסם לרוב באתר מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית.

### ב. חובת פרסום היתר לתוספת בניה/תכנית מפורטת והזכות להגשת התנגדות

מהי החובה של מוסדות התכנון ליידע את הציבור על יישום תמ"א 38? התשובה לשאלה זו משתנה בין בקשה להיתר לתוספת בניה ובין קידום של תכנית מפורטת.

**חובת הידוע בדבר בקשה להיתר לתוספת בניה** - מוסדרת בסעיף 27 לתמ"א 38 לפיו יש לתת לכל "בעל עניין" הזדמנות להעיר הערות בפני הוועדה המקומית, ויש לפרסם את הבקשה באמצעים הבאים<sup>3</sup>:

- פרסום הודעה בעיתון שמפרטת את מהות הבקשה והמועד להגשת התנגדויות.
- הצגת שלט שמפרט את הבקשה במקום בולט בבניין עצמו.
- הודעה בדבר הבקשה והמועד להגשת התנגדויות תשלח על ידי הוועדה המקומית לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע בבניין שלגביו מוגשת הבקשה, וכן **בבניינים הגובלים**. כמו כן חלה חובה לשלוח הודעה **לכל מי שעלול להיפגע** מאישור הבקשה.

**חובת הידוע בדבר הפקדת תכנית מפורטת** - יש לפרסם את דבר ההפקדה של תכנית מפורטת להתנגדויות הציבור באמצעים הבאים<sup>4</sup>:

- פרסום בעיתון.
- פרסום באתר הרשות המקומית.
- הצגת שלט שמפרט את עיקרי התכנית המופקדת במקום בולט בבניין עצמו.
- בתכנית החלה על שטח שאינו עולה על 3,000 מ"ר, תימסר הודעה לבעלים ולמחזיקים במגרשים הגובלים בתחום התכנית.

### בחינת "חלון ההזדמנויות" להגשת התנגדות

מיום הפקדה של תכנית/פרסום היתר לתוספת בניה להתנגדות, ישנו זמן מוגבל במהלכו ניתן להגיש התנגדות למוסד התכנון (נספר מהפרסום האחרון בעיתונות). לוח הזמנים להגשת התנגדות **להיתר לתוספת בניה** הינו **15 ימים** מיום הפרסום/מסירת ההודעה. ההתנגדות יכול שתוגש על ידי "בעל עניין" (כמוסבר לעיל) לוועדה המקומית.<sup>5</sup>

לוח הזמנים להגשת **התנגדות לתכנית מפורטת** הינו **60 ימים** מיום הפקדת התכנית (מיום הפרסום האחרון של ההודעה על התכנית בעיתון). ואולם, מוסד התכנון שהפקיד את התכנית רשאי להאריך את התקופה ב-30 יום נוספים, ובמידת הצורך ניתן לפנות אל הוועדה שהפקידה את התכנית בקשה מנומקת לארכה להגשת התנגדות. מי שיכול להגיש התנגדות הינו כל מי שרואה עצמו נפגע על ידי התכנית.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> להרחבה ראו סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

<sup>4</sup> להרחבה ראו סעיף 89 לחוק התכנון והבניה.

<sup>5</sup> להרחבה ראה סעיף 149(א)(1) לחוק התכנון והבניה.

<sup>6</sup> להרחבה ראו סעיפים 100-103 לחוק התכנון והבניה.

## ג. בחינה מהותית של הבניה המתוכננת והשפעותיה, ונקודות להתייחסות במהלך

### ניסוח כתב ההתנגדות

לאחר איתור הבקשה להיתר/התכנית המפורטת יש לבחון את השלכות הבניה המתוכננת על איכות החיים בסביבת הפרויקט, ובהתאם להחליט על אופן פעולה. האמצעי המרכזי אשר עומד לרשות תושבים המושפעים מפרויקט בודד של תמ"א 38 או מתכנית מפורטת מתוקף התמ"א, הינו כאמור, **הגשת התנגדות** לבקשה להיתר/לתכנית המפורטת למוסד התכנון (לרוב ועדה מקומית).

במסמך ההתנגדות ראוי המתנגד לפרט מכלול טענות ושיקולים שלדעתו נדרש מוסד התכנון לקחת בחשבון לפני אישורה הסופי של התכנית או הבקשה להיתר. טענות אלו יכולות להיות משפטיות, כלכליות, חברתיות, סביבתיות וכו'.

### אלו מספר סוגיות שאנו ממליצים לבחון:

#### 1. מאיזו שנה הבניין לגביו מתוכנן הפרויקט, והאם הבניין מתאים ליישום תמ"א 38?

תמ"א 38 חלה על מבנים אשר היתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.1980, למעט מבנים אשר נבנו על פי תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה.<sup>7</sup> בנוסף, תמ"א 38 חלה **באופן חלקי** גם על מבנים שנבנו לאחר 1.1.1980 שלגביהם קיים אישור מטעם מהנדס, לפיו המבנה לא נבנה על פי התקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה. במבנים מסוג זה יחולו רק חלק מזכויות הבניה הניתנות על פי התמ"א.

#### 2. מהי תוספת הבניה הצפויה כתוצאה מהפרויקט/התכנית?

על מנת להבין את ההשפעות הצפויות של פרויקט מסוים או של תכנית מפורטת על גידול האוכלוסייה הצפוי, יש לבחון בשלב ראשון באיזה ישום של תמ"א 38 מדובר.

כאמור, ניתן ליישם תמ"א 38 באמצעות בקשה להיתר להוספת בניה של קומות למבנה קיים, המכונה **"עיבוי בינוי"**, וניתן ליישם תמ"א 38 באמצעות בקשה להיתר להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש תחתיו, אפיק המכונה **"פינוי בינוי"**.

במסגרת "עיבוי בינוי" ניתן להוסיף עד שתיים וחצי קומות למבנה קיים ולסגור את קומת העמודים. במסגרת "פינוי בינוי" זכויות הבניה הן צרוף של הזכויות הקיימות בתכנית שונות שטרם נוצלו, וזכויות נוספות מתוקף תמ"א 38.

יש לשים לב כי במסגרת "פינוי בינוי", תמ"א 38 מוסיפה זכויות בנייה (תוספת בנייה), בנוסף לזכויות בנייה שקיימות **מתוקף תכנית שאושרו בעבר אך עדיין לא מומשו**. תוספת הבניה "החדשה" שמאפשרת תמ"א 38 היא אמנם תוספת של עד שתי קומות וחצי למבנה וסגירת קומת העמודים, אולם לעיתים תוספת זכויות בניה לא ממומשות יוצרת מצב שבו למבנה מקורי שהיו בו מספר קטן יחסית של יח"ד וקומות, מתווספת תוספת משמעותית של יח"ד וקומות.

על מנת לבחון האם תוספת זכויות הבניה שמבקשים להעניק (נוסף לזכויות המוקנות מתוקף תמ"א 38), תואמת את מה שמאפשרות תכניות קיימות, יש לבחון את פרטי התכנית המוזכרות כתכניות שמתוקפן נגזרות זכויות בניה. כך ניתן לדעת האם החישוב של זכויות הבניה בתכנית המופקדת/הבקשה להיתר מתאים לזכויות הקיימות.

<sup>7</sup> להרחבה בעניין זה ראה סעיף 4 לתמ"א 38.

אם קיים חוסר התאמה בזכויות הבניה, זוהי עילה שניתן להעלות בכתב ההתנגדות. **המדובר בבדיקה שאינה תמיד פשוטה, ובמידה וניתן להסתייע בבעל מקצוע כדי לבצעה מותר לעשות זאת.**

**בנוסף**, על מנת לאתר את כלל התכניות הרלוונטיות החלות במגרש, ניתן להגיש בקשה לועדה המקומית, על פי סעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה.<sup>8</sup> על פי החוק, הועדה המקומית מחויבת למסור את המידע **בתוך 30 ימים**, כך שבמקרים בהם נדרשת הגשת התנגדות בלוח זמנים קצר שירות זה אינו רלוונטי.

### 3. קווי בניין

קווי בניין הם המרחק בין קיר המבנה לגבול המגרש, ובדר"כ מרחק זה הינו מספר מטרים בודדים, אשר יכולים להשתנות בין המרחקים בחזית המבנה, מאחוריו ומצדדיו. מרחקים אלו קבועים בתכנית שחלה במקום לפני ההליך מתוקף התמ"א.

תמ"א 38 קובעת קווי בניין מינימאליים, שמהם אין לחרוג, כך שקו הבניין לא יפחת מ- 2 מ' בחזית ובצדדים ו- 3 מ' לאחור (סעיף 11.1.4 לתמ"א 38). אולם, לשם מימוש זכויות בניה במסגרת הרחבה של קומות קיימות בבניין, ניתן לבקש הקלה לחריגה בקווי הבניין אם מהנדס הוועדה חיווה את דעתו שניתן לחרוג מהגבלות אלו מטעמים הנדסיים (סעיף 15 לתמ"א 38).

**השינוי בקווי הבניין כפוף למגבלות:** יש לשים לב שהתמ"א קובעת **שהמרווח** בין הבניין בו מיושמת התמ"א ובין המבנים השכנים לא יקטן מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור מקווי המגרש.

### 4. האם נעשה שינוי של ייעוד קרקע במסגרת תכנית מפורטת?

לעיתים, כאשר מוגשת תכנית מפורטת ליישום של תמ"א 38, ישנם מקרים בהם התכנית משנה יעוד של שטחים עליהם היא חלה. על כן, מומלץ לבדוק האם התכנית שאתם בוחנים מתכוונת לשנות ייעוד קרקע של שטח בסביבת המבנה. למשל, האם מתכוונת התכנית לשנות ייעוד קרקע משטח המיועד למבני ציבור או לשטח ציבורי פתוח לשטח המיועד למגורים או לחנייה?

במקרה שבו יש שינוי של ייעוד קרקע בתכנית כדאי להתייעץ עם מומחה בנושאי תכנון ובניה על מנת לוודא שהשינוי המוצע הוא אכן בסמכותה של הוועדה המקומית, וכי לא מדובר בחריגה מסמכות.

### 5. קיומה של חוות דעת מהנדס העיר לעניין שטחי ציבור, מבני ציבור ותשתיות- בתכנית מפורטת.

כאשר בוחנים **תכנית מפורטת** מתוקף תמ"א 38 שמקדמת ועדה מקומית – יש לבדוק האם לתכנית נלווית חוות דעת מהנדס העיר לעניין שטחי ציבור, מבני ציבור ותשתיות. **חשוב להדגיש שחובה כזו לא קיימת ביחס לבקשה להיתר בניה מכח התמ"א ביחס לפרויקט בודד.**

החובה לצרף חוות דעת כאמור מתבססת על סעיף 61א(ג) לחוק התכנון והבניה, לפיו כאשר ועדה מקומית מבקשת לאשר תכנית אשר מגדילה את כמות יחידות הדיור בעיר, **על מהנדס הרשות חלה חובה להכין חוות דעת מפורטת אשר מראה כי היישוב יכול להמשיך ולספק סביבת חיים ראויה גם לאחר תוספת הבינוי בכל הנוגע לתשתיות ולשטחי ציבור.**

<sup>8</sup> על פי סעיף זה ועדה מקומית תמסור, בכתב, לכל מעוניין בקרקע, לפי בקשתו, תוך שלושים ימים, מידע בדבר התכניות הנוגעות לקרקע, בין שהן תקפות, מופקדות או שפורסמה הודעה על הכנתן.

בהתאם, לפני שהוועדה המקומית מאשרת את התכנית, היא אמורה לדון גם בנושא "כושר הנשיאה" של התשתיות ומבני הציבור ביחס לתוספת האוכלוסייה- וחוות הדעת של מהנדס העיר אמורה להוות את הבסיס העובדתי לדיון זה.

החובה לצרף חוות דעת מטעם מהנדס העיר נבחנה לאחרונה במסגרת עתירה שהגשנו כנגד תכנית שקידמה הוועדה המקומית ברמת גן, אשר הגדילה באופן ניכר את הציפוף בעיר, מבלי לבחון את היכולת של האזור לספק את צרכי האוכלוסייה. בפסק הדין נקבעו מספר עקרונות לעניין החובה לצרף לתכנית חו"ד מהנדס העיר<sup>9</sup>:

- על חוות דעת המהנדס להיות מפורטת ולכלול נתונים על המצב הקיים ועל המצב הצפוי בעקבות יישום התכנית. חוות הדעת צריכה להתייחס לסוגיות אלה ברמה השכונתית, הרובעית והעירונית.
- חוות הדעת צריכה לעמוד לעיני הוועדה המקומית בעת שהיא דנה בתכנית.
- חוות הדעת צריכה להתפרסם ולעמוד לעיון הציבור, על מנת שהציבור יוכל להציג את השגותיו במידת הצורך.

במלים אחרות, בית המשפט קבע כי הוועדה המקומית אינה יכולה לאשר תכנית בסמכות מקומית ללא חוות דעת כתובה ומפורטת של מהנדס העיר, אשר תבטיח כי גם לאחר הגדלת הצפיפות יהיה מענה לכל צרכי הציבור בעיר בכלל, ובפרט של התושבים הקיימים והנוספים באזור התכנית.

כאשר בוחנים מסמכי תכנית מכח תמ"א 38 חשוב לדרוש לדעת האם קיימת חו"ד של מהנדס העיר, לקבל את חוות הדעת, ולנסות לבחון האם היא נותנת מענה ראוי בנוגע ל"כושר הנשיאה" של שטחי ציבור כגון גני ילדים, בתי ספר או גנים ופארקים. לממצאי חוות הדעת ניתן להתייחס בהתנגדות לתכנית. אם אין חוות דעת והתכנית אושרה בכל זאת, אישור התכנית אינו חוקי על פניו.

#### 6. באיזו מידה התשתיות באזור מותאמות לתוספת האוכלוסייה? והאם מוסדות הציבור, ובפרט מוסדות החינוך, הקיימים באזור מספקים על מנת לשרת את תוספת האוכלוסייה?

מידע זה אמור להיכלל בחוות דעת המהנדס עליה דובר לעיל. ואולם, מידע זה, כמובן, רלוונטי גם כאשר מדובר בבקשה להיתר. לצורך כך, על מנת לבחון מהו המצב הנוכחי בסביבת מגוריכם מבחינת מוסדות חינוך, תנועה תשתיות וכו', ניתן להיעזר בפרסומים שנמצאים לעיתים באתרי האינטרנט של משרדי הממשלה או הרשויות המקומיות. למשל, לעניין מוסדות חינוך ניתן להתעדכן ב**רשימת גני הילדים של משרד החינוך (3-4)** על מנת למצוא את מספר גני הילדים בסביבה.

אם בידיכם מידע בלתי אמצעי או ממקור אחר, רצוי שתצינו בהתנגדות את כל הידוע לכם לגבי העומס הקיים על התשתיות העירוניות - כי אין ידיעה טובה יותר מאשר זו של המשתמשים בשירותים עצמם, בייחוד אם, לדוגמה, הצפיפות בגני הילדים או בבתי הספר אינה סבירה.

#### 7. האם ישנה התייחסות בתכנית לתוספת שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים - גנים)?

כיוון שתמ"א 38 מאפשרת תוספת נקודתית של אוכלוסייה המגבירה את הצפיפות, על הוועדה המקומית לקחת בחשבון את הצרכים הכוללים שיש לתת להם מענה בהתאם לתוספת התושבים. לכן, במסגרת התנגדות לתכנית או בקשה להיתר של תמ"א 38, ניתן לדרוש

<sup>9</sup> ניתן לעיין בפסק הדין באתר האינטרנט של אדם טבע ודין.





מהוועדה המקומית התייחסות משלימה לנושא של תוספת משתמשים ביחס לכמות השטחים  
הציבוריים הפתוחים הזמינים באזור. מידע זה אמור להיכלל בחוות הדעת של מהנדס העיר  
המוגשת לצורך קידום תכנית מכח תמ"א 38 כאמור.

שטחים ציבוריים פתוחים אמורים להיות מתוכננים לפי "תדריך תכנון להקצאת קרקע  
לצורכי ציבור", אשר הנחיותיו קבלו תוקף חוקי בהחלטת ממשלה. לפי התדריך בשכונה בה  
קיימים תהליכים של התחדשות עירונית יש להקצות לכל תושב מינימום 5 מ"ר שצ"פ  
שמיש ונגיש.<sup>10</sup>

טענה הנוגעת להעדר שטחים ציבוריים פתוחים רצוי שתתבסס על אומדן של השצ"פים  
הזמינים. לשם כך ניתן להעזר בסקרי שטחים פתוחים שנערכו על ידי ארגונים סביבתיים  
והמשרד להגנת הסביבה בחלק מהערים והמחוזות בארץ.<sup>11</sup>

#### ד. הגשת ערר

אם התנגדותכם נדחתה על ידי ועדת המשנה להתנגדויות, והוועדה המקומית החליטה לאשר  
את התכנית או את הבקשה להקלה, עומדת לכם זכות לערער על ההחלטה באמצעות הגשת  
ערר.

במידה ומדובר בהיתר בניה ניתן להגיש ערר לוועדת הערר המחוזית תוך 30 יום ממועד הגעת  
ההחלטה אליכם.<sup>12</sup>

במידה ומדובר בתכנית מפורטת שהינה בסמכות הוועדה המקומית ניתן לערער בפני ועדת  
הערר כאמור בתוך 15 ימים מיום קבלת ההחלטה.<sup>13</sup>

הגשת ערר כאמור, בניגוד לפתיחה בהליך משפטי, אינה כרוכה בעלויות, ואדם יכול ייצג את  
עצמו בהליך זה.

<sup>10</sup> קישור לתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור.

<sup>11</sup> קישור לסקר שטחים פתוחים במחוז תל אביב.

<sup>12</sup> להרחבה ראו סעיף 152 לחוק התכנון והבניה.

<sup>13</sup> להרחבה ראו סעיף 112 לחוק התכנון והבניה.