

07 אוגוסט 2023

כ' אב תשפ"ג

לכבוד

מהנדסי הרשויות המקומיות והוועדות המקומיות

שלום רב,

הנדון: תמיכת דיפון לחניונים תת-קרקעיים באמצעות עוגנים זמניים

התחדשות עירונית תופסת תאוצה הולכת וגוברת במסגרת המאמץ הלאומי לפתרון בעיית הדיור במדינת ישראל. לרוב מדובר במגרשים שנמצאים באזור עירוני צפוף, הגובלים במגרשים המבונים אף הם; דבר אשר מחייב הקמה של מרתפי חנייה עמוקים בהתאם למספר מקומות החנייה שנקבע. ביצוע הבנייה החדשה כרוך בהתמודדות עם קשיים רבים בהתאמתה לתנאי השטח והמגרשים הבנויים הקיימים, אחד מהם נגרם מכך שחפירת מרתפים עמוקים, לעתים בעומק של 4-5 קומות תת-קרקעיות, מחייבת דיפון של החפירה.

השיטה הנפוצה, הזולה והבטיחותית לתמיכת הדיפון עושה שימוש בעוגנים זמניים. מטרת העוגנים הזמניים לשמור על יציבות ובטיחות מבנים ותשתיות סמוכים ולמנוע נזקים אפשריים. יתרונותיה של שיטת העוגנים ביחס לחלופות אחרות הם, בין היתר, עלויות נמוכות, קיצור משך זמן הבנייה והקטנת הסיכון להיווצרות בולענים וקריסת קרקע.

בשל צורת המגרשים וקווי הבניין המוגבלים בהליכים של התחדשות עירונית, לעתים קרובות נדרשת החדרת העוגנים לשטח התת קרקעי במגרשים הסמוכים.

לוועדה המקומית ניתנה סמכות לקבוע בתכנית מפורטת הוראה המאפשרת החדרת עוגנים זמניים לשטחו של מגרש סמוך, לפי סעיף 61א(א)(19) לחוק התכנון והבנייה.

על מנת לייעל ולהקל על ההליך התכנוני הנדרש לצורך השימוש בעוגנים הזמניים, ובפרט אם נדרשת החדרתם לשטחו של מגרש סמוך, וכדי לחסוך את הצורך לקדם תכנית כאמור לכל מגרש בנפרד, מוצע כי ועדה מקומית תקדם תכנית סטטוטורית שתחול בכל תחומה, ותקבע הוראות לעניין הזכות לעשות שימוש בקרקע לצורך החדרת עוגנים זמניים.

לסיכום, יתרונה המרכזי של תכנית כלל-עירונית טמון בכך שבמסגרת הבקשה להיתר בנייה למגרש מסוים, לא נדרשת הסכמת בעלי המגרשים הסמוכים ומתאפשרת כניסה מינימלית אליהם לצורך מיקום העוגנים (ככל שיש בכך צורך).

מצ"ב לנוחיותכם הוראות של שתי תכניות בנושא שקודמו בגבעתיים תכנית 503-0475160 ובנתניה תכנית 408-0839266, שיוכלו לשמש עבורכם כדוגמא.

בברכה,

רותי שורץ
סמנכ"לית לרגולציה
מינהל התכנון

עינת גנון
סמנכ"לית
הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

העתק:

מר רפי אלמליח – מנכ"ל מינהל התכנון
מר אלעזר במברגר - מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
מר גורי נדלר, מנהל אגף בכיר תכנון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מר דרור לוינגר – לשכה משפטית, מינהל התכנון