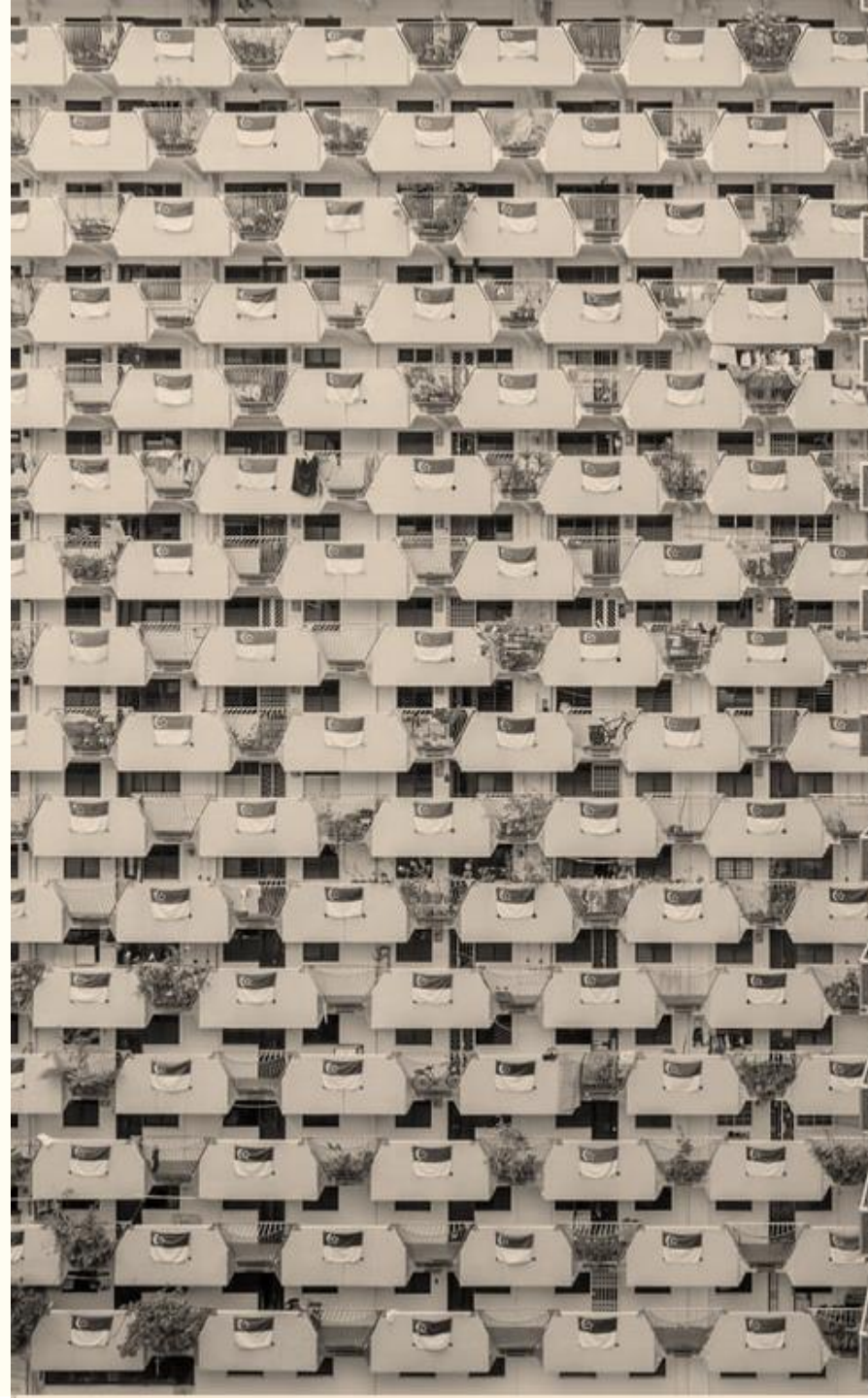
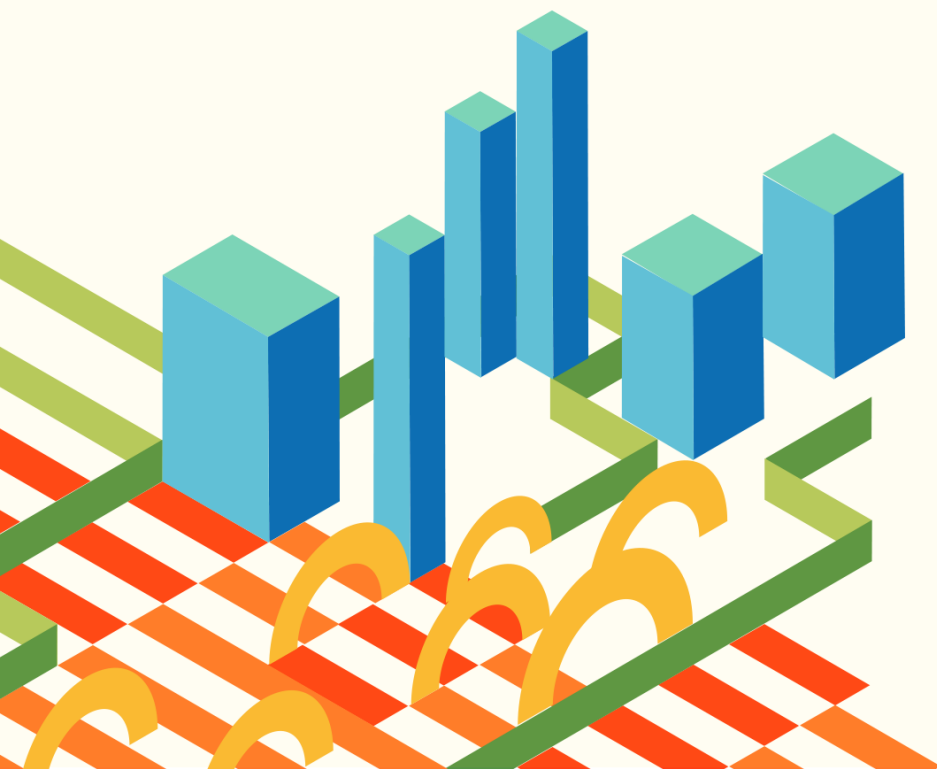


**תיקון הוראות תמ"א 35  
בנושא צפיפות המגורים  
ומרחב המגורים העירוני  
והכפרי.**

אוגוסט 2019



צפיפות המגורים במדינת ישראל: 400 אנשים לקמ"ר (מהגבוהות בעולם)

צפי גידול אוכלוסייה לשנת 2048: 16,000,000 - 25,000,000

יעד התכנית האסטרטגית לשנת 2040: תוספת של 1,500,000 יח"ד  
(2,500,000 יח"ד מאושרות)

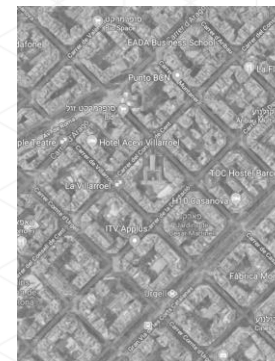
הציפוף – הזדמנות תכנונית ליצירת מרחב מגורים משופר:

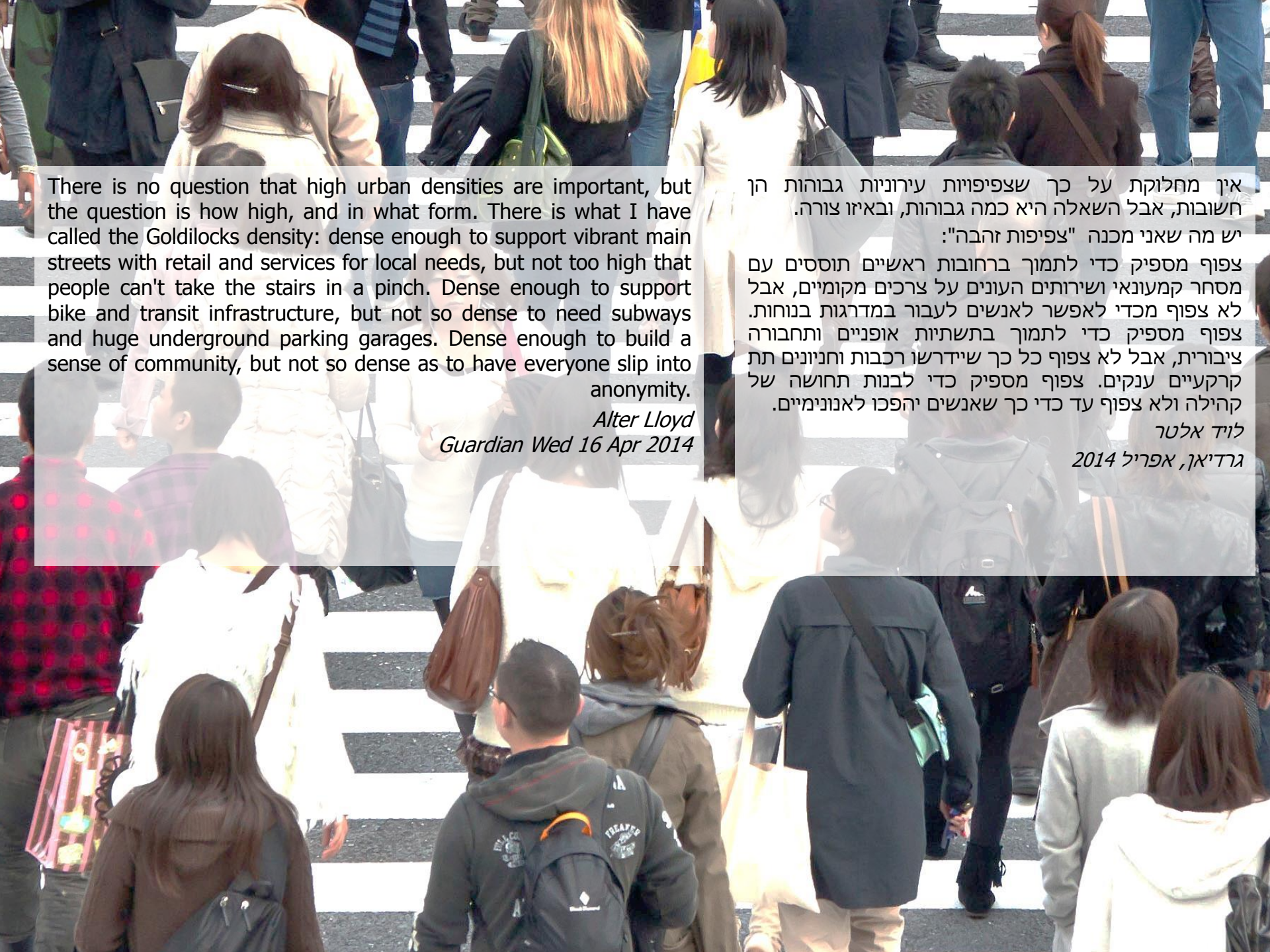
*נקי, הליכתי, קהילתי, מרושת, מגוון, גמיש, מרובה הזדמנויות, נגיש  
לשירותים רבים, בעל תמהיל של צורות מגורים, אוכלוסיות וקהילות.*

התייחסות לעיר כמכלול ולא לפוליונים למגורים בלבד.

ספירה ברוטו ולא נטו.

שינוי נקודת הכובד ממדדים של כמות למדדים של איכות.





There is no question that high urban densities are important, but the question is how high, and in what form. There is what I have called the Goldilocks density: dense enough to support vibrant main streets with retail and services for local needs, but not too high that people can't take the stairs in a pinch. Dense enough to support bike and transit infrastructure, but not so dense to need subways and huge underground parking garages. Dense enough to build a sense of community, but not so dense as to have everyone slip into anonymity.

*Alter Lloyd  
Guardian Wed 16 Apr 2014*

אין מחלוקת על כך שצפיפויות עירוניות גבוהות הן חשובות, אבל השאלה היא כמה גבוהות, ובאיזו צורה. יש מה שאני מכנה "צפיפות זהבה":

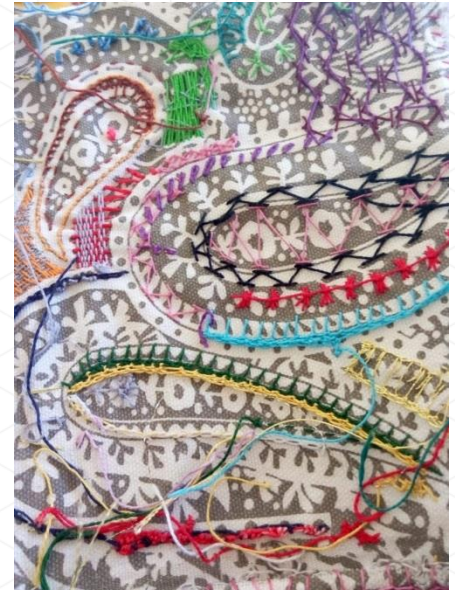
צפוף מספיק כדי לתמוך ברחובות ראשיים תוססים עם מסחר קמעונאי ושירותים העונים על צרכים מקומיים, אבל לא צפוף מכדי לאפשר לאנשים לעבור במדרגות בנוחות. צפוף מספיק כדי לתמוך בתשתיות אופניים ותחבורה ציבורית, אבל לא צפוף כל כך שיידרשו רכבות וחניונים תת-קרקעיים ענקיים. צפוף מספיק כדי לבנות תחושה של קהילה ולא צפוף עד כדי כך שאנשים יהפכו לאנונימיים.

לוי אלטר  
גרדיאן, אפריל 2014

## התכנון כריקמה משולבת



- התכנית האסטרטגית לשנת 2040 – דיור, תעסוקה, שטחים פתוחים, תשתיות הנדסיות ותחבורה
- ימי "איכות בתכנון" – שיח בפורום מקצועי
- פיתוח לאורך קווי הסעת המונים
- מדריך מנהל התכנון להתחדשות עירונית
- תכנון מוטה תחבורה ציבורית – הנחיות מנהלת מנהל התכנון
- קול קורא לרשויות לתכנון מתחמים להתחדשות עירונית
- תכנון מוטה שינוי אקלים
- IPLAN סטודיו



# תמ"א 35 (נוסח משולב)

## 12.2 צפיפות נטו מינימלית למגורים

- 12.2.1 תכנית מקומית לתוספת שטח לבינוי המיועדת שטח למגורים תופקד רק אם הצפיפות הממוצעת למגורים (נטו) באותו שטח לא תפחת מהקבוע בלוח מס' 1 (להלן: צפיפות המינימום).
- 12.2.2 על אף האמור בסעיף 12.2.1 רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית שהצפיפות בה נמוכה מצפיפות המינימום אם התקיים אחד מהתנאים הבאים:
1. הצפיפות הממוצעת ביישוב (קיימת ומאושרת) אינה נמוכה מצפיפות המינימום.
  2. החליט מוסד תכנון לחרוג מצפיפות המינימום מאחד מהנימוקים הבאים:
    - א. הדירוג הסוציו-אקונומי של היישוב או השכונה שלגביהם מוגשת התכנית נמוך מאשכול 5 על פי פרסום למ"ס.
    - ב. גודל משק בית של האוכלוסייה הצפויה להתגורר בשטח התכנית גבוה משמעותית מהממוצע הארצי, לאורך זמן.
    - ג. קיימת מגבלת גובה בגין מערכת הביטחון או התעופה האזרחית המונעת את מימוש יעדי הצפיפות בבנייה לגובה.
    - ד. בתכנית הנמצאת במחוז צפון, בנפת באר שבע או ביישובי עוטף עזה - על פי הקבוע בתכנית מתאר מחוזית.
    - ה. ביישובי עוטף עזה תתאפשר צפיפות מינימלית של 1.5 יח"ד.
    - ו. במקרה של טופוגרפיה הררית, אם שוכנע כי שטח התכנית נמצא בשיפוע ניכר ובתנאי שצפיפות המינימום על פי לוח 1 עולה על 9 יח"ד לדונם נטו.
    - ז. ביישוב כפרי בתחום מועצה אזורית במחוזות דרום וצפון, אם השתכנע כי היישוב הכפרי נמצא במצב סוציו אקונומי נמוך במידה ניכרת ונימק החלטתו.
    - ח. התכנית חלה בתחום שטח המשלים ברצף לשטח המגורים בחלקה אי במושב לצורך יצירת שטח כולל של עד 2.5 דונם.

## דגם ישוב

- מספר בין 1-6 המבטא השתייכותו של יישוב לקבוצת יישובים להם צפי אוכלוסייה בטווח נתון.
- דגם 1 - יישובים שצפי אוכלוסייתם מעל ל-200,000 נפש וכן יישובי גלעין מטרופוליני כלהלן: ירושלים, ת"א-יפו, חיפה, באר שבע, ראשון לציון, רמת גן, בני ברק, גבעתיים, בת ים, חולון, פתח תקוה, קריית ים, קריית אתא, קריית ביאליק, קריית מוצקין, נשר, טירת כרמל.
- דגם 2 - יישובים שצפי אוכלוסייתם 200,000-50,001 נפש, למעט יישובי דגם 1.
- דגם 3 - יישובים שצפי אוכלוסייתם 50,000-20,001 נפש.
- דגם 4 - יישובים שצפי אוכלוסייתם 20,000-5,001 נפש.
- דגם 5 - יישובים שצפי אוכלוסייתם 5,000-2,001 נפש.
- דגם 6 - יישובים שצפי אוכלוסייתם הוא עד 2,000 נפש.
- דגם היישוב יקבע לאחר חישוב צפי האוכלוסייה.

| נפשות לק"מ-<br>פוטנציאל | נפשות לק"מ-<br>בפועל | יח"ד<br>לד'<br>נטו | דגם<br>לפי<br>תמ"א<br>35 |             |
|-------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| 26,000                  | 8,500                | 16                 | 1                        | תל אביב     |
| 24,000                  | 6,700                | 15                 | 1                        | פתח<br>תקוה |
| 13,000                  | 1,700                | 8                  | 1                        | באר<br>שבע  |
| 20,000                  | 7,000                | 12                 | 1                        | ירושלים     |

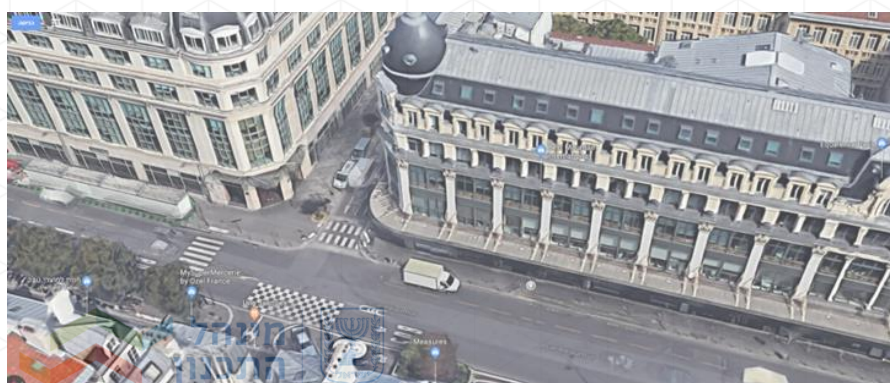
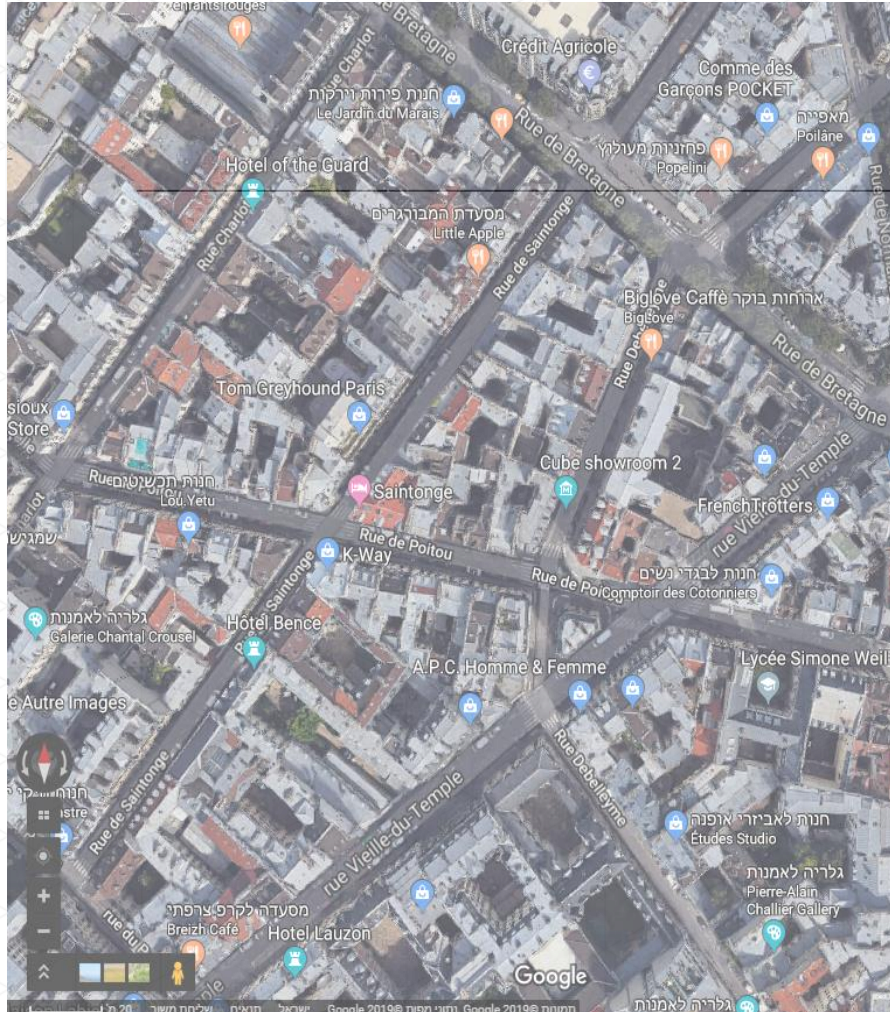
לוח 1 - המשך

| מחוז            | נפה                       | מרכז                                                                                      | צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב |                         |                        |                       |                  |              |
|-----------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|--------------|
|                 |                           |                                                                                           | דגם ישוב                                            | דגם ישוב                | דגם ישוב               | דגם ישוב              | דגם ישוב         | דגם ישוב     |
|                 |                           |                                                                                           | 1<br>מעל<br>200,000                                 | 2<br>50,000-<br>200,000 | 3<br>20,000-<br>50,000 | 4<br>5,000-<br>20,000 | 5<br>2,000-5,000 | 6<br>0-2,000 |
| ירושלים<br>צפון | ירושלים<br>גולן           | עירוני<br>שמור משולב<br>כפרי<br>שמור משולב<br>שמור ארצי<br>חופי                           | 12.0                                                | 10.0                    | 7.0                    | 6.0                   | 3.5              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | 8.0                     | 6.0                    | 5.0                   | 4.0              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | 4.0                    | 4.0                   | 3.0              | 2.0          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | 4.0                    | 4.0                   | 2.0              | 1.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | 4.0                    | 4.0                   | 2.5              | 1.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | -                      | -                     | -                | 2.5          |
|                 | צפת<br>כינרת              | עירוני<br>כפרי<br>שמור משולב<br>חופי                                                      | -                                                   | 5.0                     | 4.0                    | 4.0                   | 3.0              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | 5.0                     | 4.0                    | 4.0                   | 2.5              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | 4.0                    | 4.0                   | 3.0              | 2.0          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | 5.0                     | 4.0                    | 4.0                   | 2.5              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | -                      | -                     | 2.5              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | 6.0                     | 5.0                    | 5.0                   | 3.0              | 2.5          |
|                 | עכו<br>יזרעאל             | עירוני<br>כפרי<br>שמור משולב<br>חופי<br>עירוני<br>כפרי<br>שמור משולב                      | -                                                   | -                       | -                      | -                     | 3.0              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | 5.0                    | 5.0                   | 3.0              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | -                      | 4.0                   | 3.0              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | 6.0                     | 5.0                    | 4.0                   | 3.0              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | 5.0                    | 4.0                   | 3.0              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | 6.0                     | 5.0                    | 4.0                   | 3.5              | 2.5          |
| מרכז            | השרון<br>פתח-תקוה<br>רמלה | עירוני<br>שמור משולב<br>חופי<br>עירוני<br>שמור משולב<br>עירוני<br>שמור משולב              | 15.0                                                | 13.0                    | 9.0                    | 6.0                   | 4.0              | 3.0          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | 7.0                    | 5.0                   | 4.0              | 3.0          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | -                      | -                     | 4.0              | 3.0          |
|                 |                           |                                                                                           | 15.0                                                | 13.0                    | 9.0                    | 6.0                   | 4.0              | 3.0          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | 10.0                    | 7.0                    | 6.0                   | 4.0              | 3.0          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | 13.0                    | 9.0                    | 6.0                   | 4.0              | 3.0          |
|                 | רחובות                    | עירוני<br>כפרי<br>שמור משולב<br>חופי                                                      | 15.0                                                | 13.0                    | 9.0                    | 6.0                   | 4.0              | 3.0          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | 6.0                    | 5.0                   | 4.0              | 3.0          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | 10.0                    | 7.0                    | 6.0                   | 4.0              | 3.0          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | -                      | -                     | 4.0              | 3.0          |
|                 |                           |                                                                                           | 12.0                                                | 7.0                     | 6.0                    | 5.0                   | 3.0              | 2.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | 6.0                     | 5.0                    | 4.0                   | 3.0              | 2.5          |
| דרום            | אשקלון<br>באר שבע         | עירוני<br>כפרי<br>שמור משולב<br>חופי<br>עירוני<br>כפרי<br>שמור משולב<br>שמור ארצי<br>חופי | 8.0                                                 | 5.0                     | 3.0                    | *3.0                  | 2.0              | 1.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | 4.0                     | 3.0                    | *3.0                  | 2.0              | 1.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | -                      | *3.0                  | 2.0              | 1.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | -                      | *3.0                  | 2.0              | 1.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | -                      | -                     | 2.0              | 1.5          |
|                 |                           |                                                                                           | -                                                   | -                       | -                      | -                     | 2.0              | 1.5          |

\* בישובים בדגם 4 בנפת באר שבע שצפי האוכלוסייה שלהם עד 10,000 נפש רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית בצפיפות של 2 יח"ד לדונם נטו, ככל שהחלטתו התקבלה בתקופה של עד שנה מיום תחילתו של שינוי מספר 1 לתמ"א 35.

| שם היישוב         | שם נפה   | כמות יחיד | שם היישוב                 | שם נפה   | כמות יחיד |
|-------------------|----------|-----------|---------------------------|----------|-----------|
| אביאל (מ)         | חדרה     | 300       | אל רום (ק)                | טולן     | 500       |
| אביבים (מ)        | גפת      | 450       | אלומות (ק)                | כנרת     | 350       |
| אביגדור (מ)       | אשקלון   | 350       | אלון הגליל (מ)            | יורטאל   | 300       |
| אביחיל (מ)        | השרון    | 400       | אלטי אבא (מ)              | יורטאל   | 300       |
| אביטל (מ)         | יורטאל   | 450       | אלטי הבשן (מ)             | טולן     | 500       |
| אביעזר (מ)        | ירושלים  | 350       | אלונים (ק)                | יורטאל   | 400       |
| אבן יצחק-גלעד (ק) | יורטאל   | 400       | אלי עד (מ)                | טולן     | 450       |
| אבן מנחם (מ)      | עכו      | 450       | אליפז (ק)                 | באר-שבע  | 500       |
| אבן סמיר (מ)      | ירושלים  | 300       | אלימלח (מ)                | גפת      | 350       |
| אבני איתן (מ)     | טולן     | 450       | אליקים (מ)                | יורטאל   | 300       |
| אדירים (מ)        | יורטאל   | 450       | אלישיב (מ)                | השרון    | 300       |
| אדמית (ק)         | עכו      | 450       | אלישמע (מ)                | פתח-תקוה | 300       |
| אדורת (מ)         | ירושלים  | 350       | אלמגור (מ)                | כנרת     | 350       |
| אדום (מ)          | השרון    | 350       | אלקיש (מ)                 | עכו      | 450       |
| אדום (מ)          | טולן     | 500       | אמנים (מ)                 | אשקלון   | 350       |
| אודד (מ)          | באר-שבע  | 500       | אמרים (מ)                 | גפת      | 300       |
| אוסף (מ)          | השרון    | 350       | אמטון (מ)                 | כנרת     | 300       |
| אור הער (ק)       | אשקלון   | 500       | אמציה (מ)                 | אשקלון   | 350       |
| אורח (מ)          | ירושלים  | 300       | אננים (מ)                 | טולן     | 450       |
| אורות (מ)         | אשקלון   | 300       | אפיק (ק)                  | טולן     | 450       |
| אורטל (ק)         | טולן     | 500       | אפיקים (ק)                | כנרת     | 650       |
| אורים (ק)         | באר-שבע  | 500       | אפק (ק)                   | עכו      | 450       |
| אורנה (ק)         | חיפה     | 350       | ארבל (מ)                  | כנרת     | 300       |
| אחרים (מ)         | אשקלון   | 350       | אדו (ק)                   | אשקלון   | 500       |
| אחירוד (מ)        | עכו      | 450       | אשכול (מ)                 | באר-שבע  | 500       |
| אחיסוב (מ)        | השרון    | 350       | אשכל (ק)                  | עכו      | 300       |
| אחיסטק (מ)        | רמלה     | 300       | אשדות יעקב -<br>אשדות (ק) | כנרת     | 450       |
| אחיסטק (מ)        | רמלה     | 350       | אשדות יעקב -<br>מאחוז (ק) | כנרת     | 450       |
| איל (ק)           | פתח-תקוה | 400       | אשחנאל (מ)                | ירושלים  | 300       |
| איילת השחר (ק)    | גפת      | 450       | באר טוביה (מ)             | אשקלון   | 450       |
| איילון (ק)        | עכו      | 450       | באר מילכה (מ)             | באר שבע  | 500       |
| אילת (ק)          | באר-שבע  | 500       | בארות יצחק (ק)            | פתח-תקוה | 350       |
| אילנה (מ)         | כנרת     | 300       | בארותיים (מ)              | השרון    | 400       |
| איתן (מ)          | אשקלון   | 300       | בארי (ק)                  | באר-שבע  | 600       |

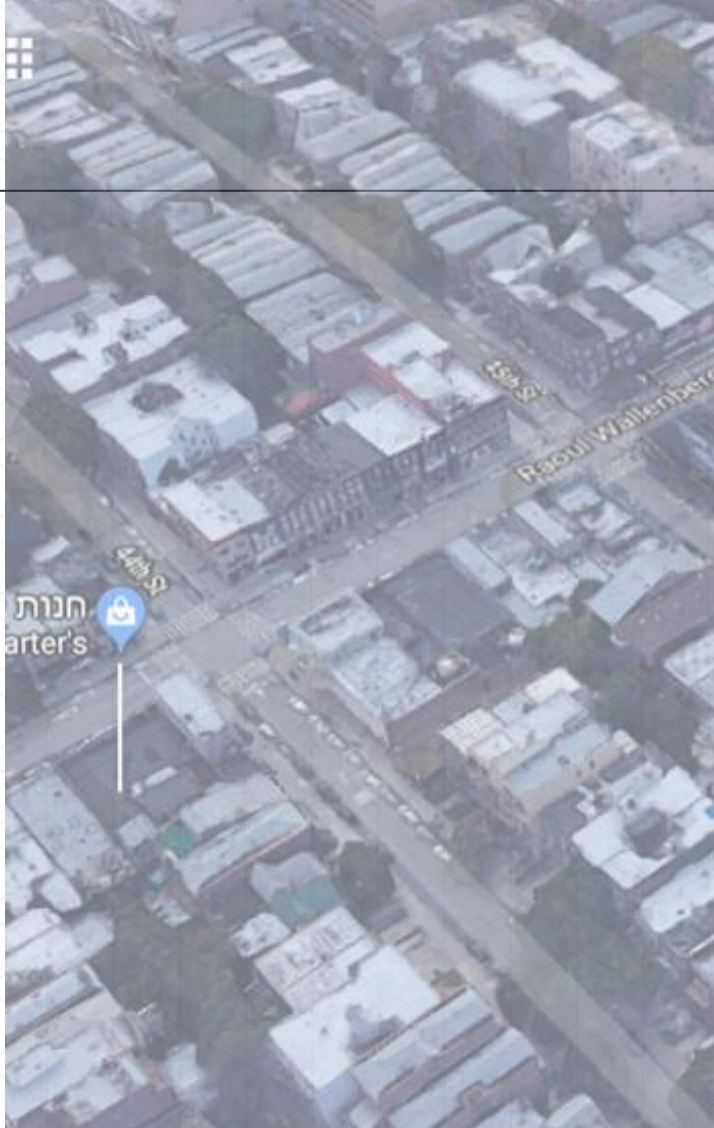
| שם היישוב       | שם נפה  | כמות יחיד | שם היישוב       | שם נפה   | כמות יחיד |
|-----------------|---------|-----------|-----------------|----------|-----------|
| בוסתן הגליל (מ) | עכו     | 300       | בית שקמה (מ)    | אשקלון   | 350       |
| בורתה (מ)       | השרון   | 350       | ביתן אחר (מ)    | השרון    | 300       |
| בחן (ק)         | השרון   | 400       | בלמריה (מ)      | יורטאל   | 350       |
| בטחה (מ)        | באר-שבע | 500       | בן זכאי (מ)     | רחובות   | 350       |
| ביצרון (מ)      | אשקלון  | 450       | בן עמי (מ)      | עכו      | 450       |
| בית אורן (ק)    | חדרה    | 400       | בן שפן-מושב (מ) | רמלה     | 300       |
| בית אלמרי (מ)   | רחובות  | 400       | בני דרום (מ)    | רחובות   | 350       |
| בית אלמא (ק)    | יורטאל  | 450       | בני דודור (מ)   | השרון    | 350       |
| בית גוברין (ק)  | אשקלון  | 400       | בני נגרים (מ)   | באר שבע  | 500       |
| בית גבולאל (מ)  | רחובות  | 350       | בני עטרות (מ)   | פתח-תקוה | 300       |
| בית הגדי (מ)    | באר-שבע | 500       | בני ציון (מ)    | השרון    | 350       |
| בית הליז (מ)    | השרון   | 350       | בני ראם (מ)     | רחובות   | 350       |
| בית הלל (מ)     | גפת     | 450       | בניה (מ)        | רחובות   | 300       |
| בית הנסיך (ק)   | עכו     | 450       | בגרה (מ)        | השרון    | 300       |
| בית השיטה (ק)   | יורטאל  | 450       | בבת (מ)         | עכו      | 450       |
| בית וית (מ)     | ירושלים | 350       | בבקע (מ)        | ירושלים  | 300       |
| בית יצחק (מ)    | ירושלים | 400       | בית יצחק (מ)    | ירושלים  | 300       |



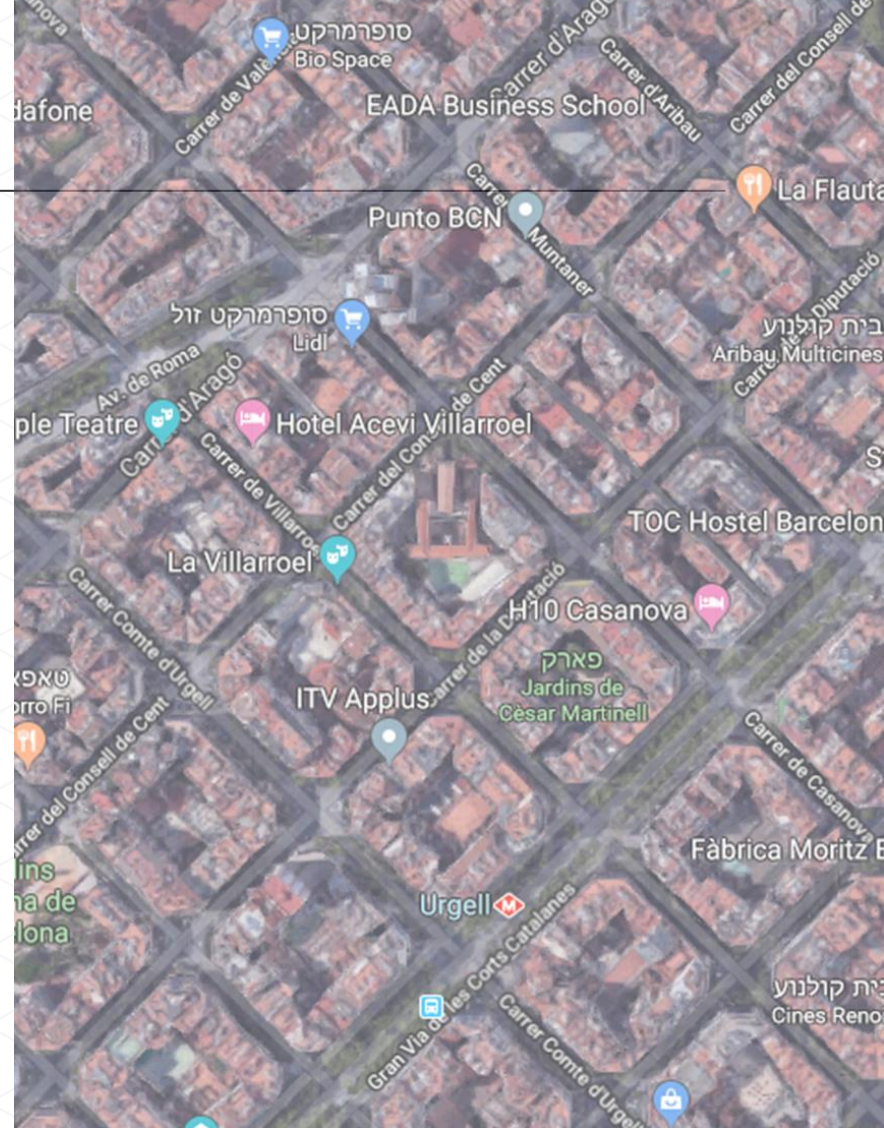
ירושלים  
7,000  
נפשות לקילומטר

תל אביב  
8,500  
נפשות לקילומטר

פריס  
20,000  
נפשות לקילומטר

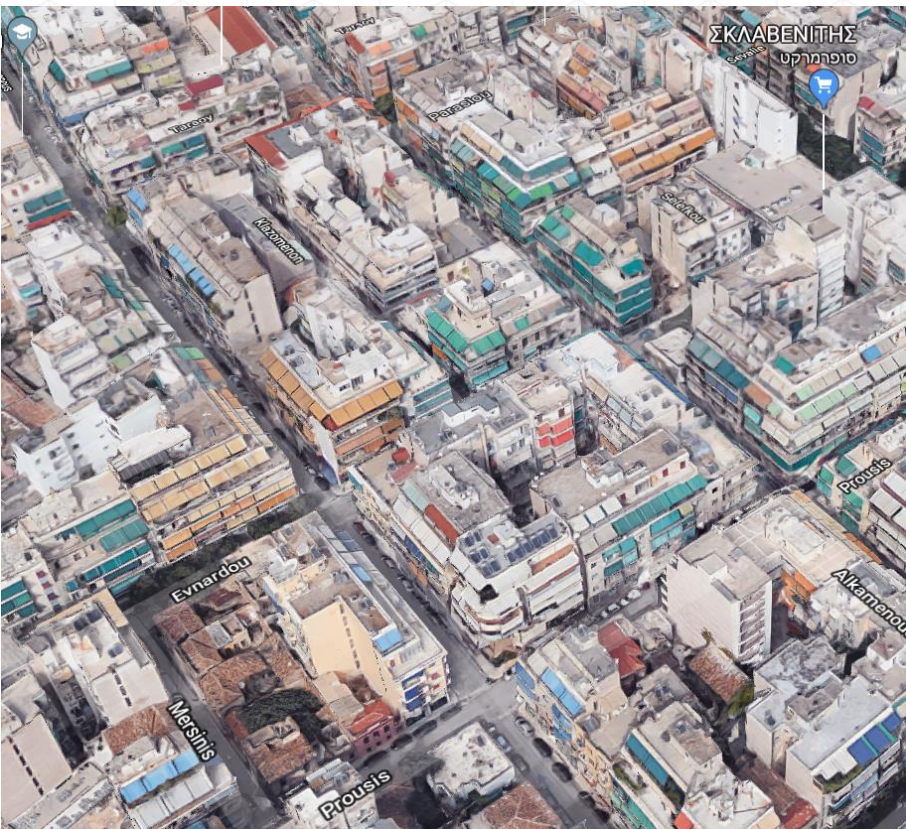


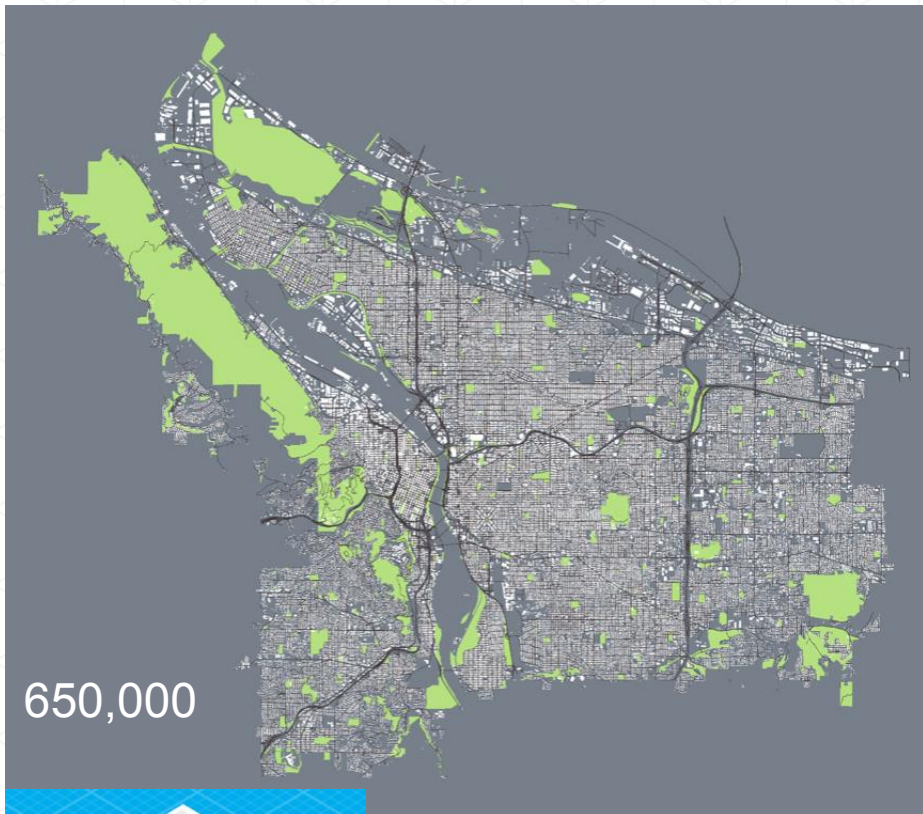
ניו יורק  
10,200  
נפשות לקילומטר



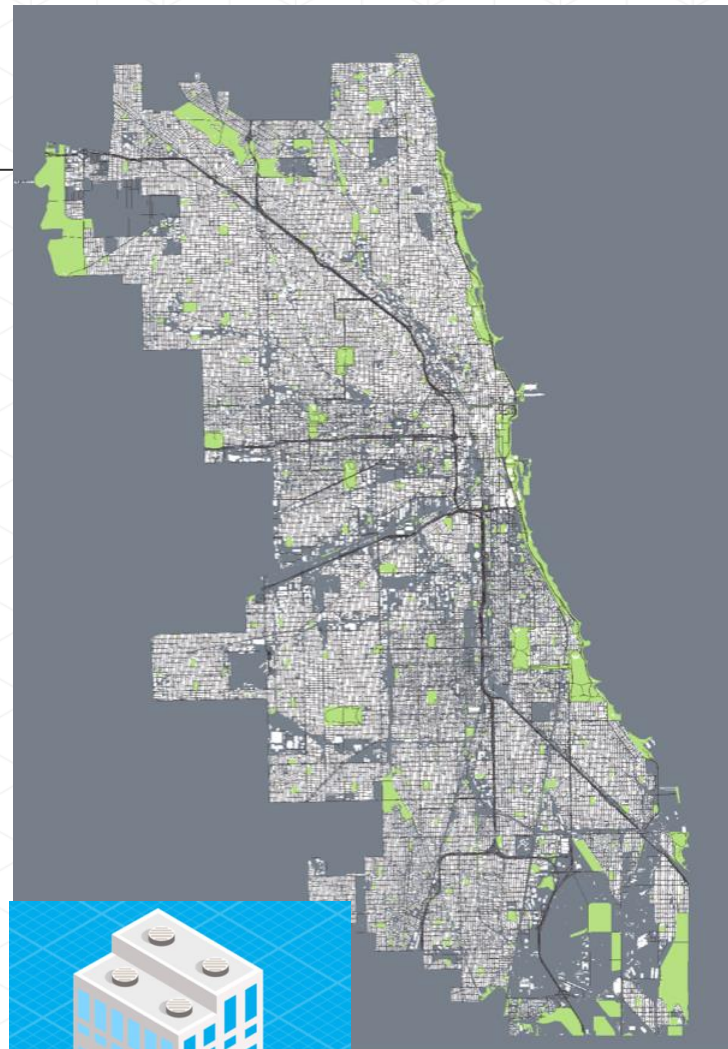
ברצלונה  
16,000  
נפשות לקילומטר



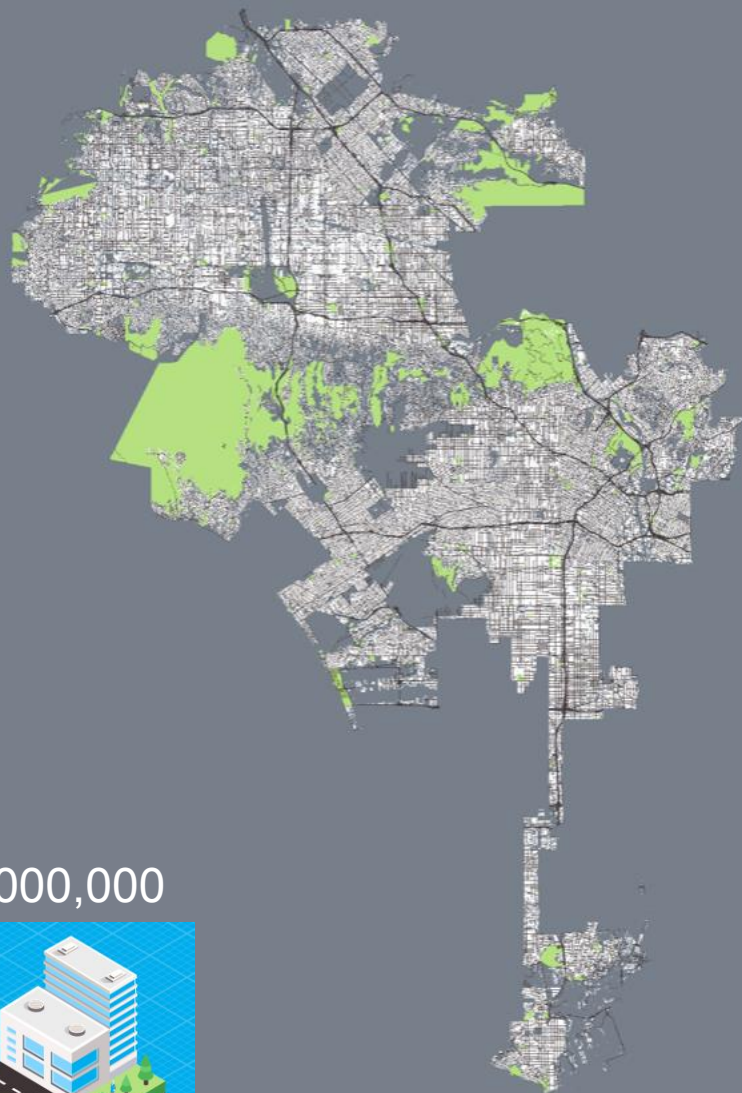




6,700 תושבים  
צפיפות 1800 נפש לקמ"ר



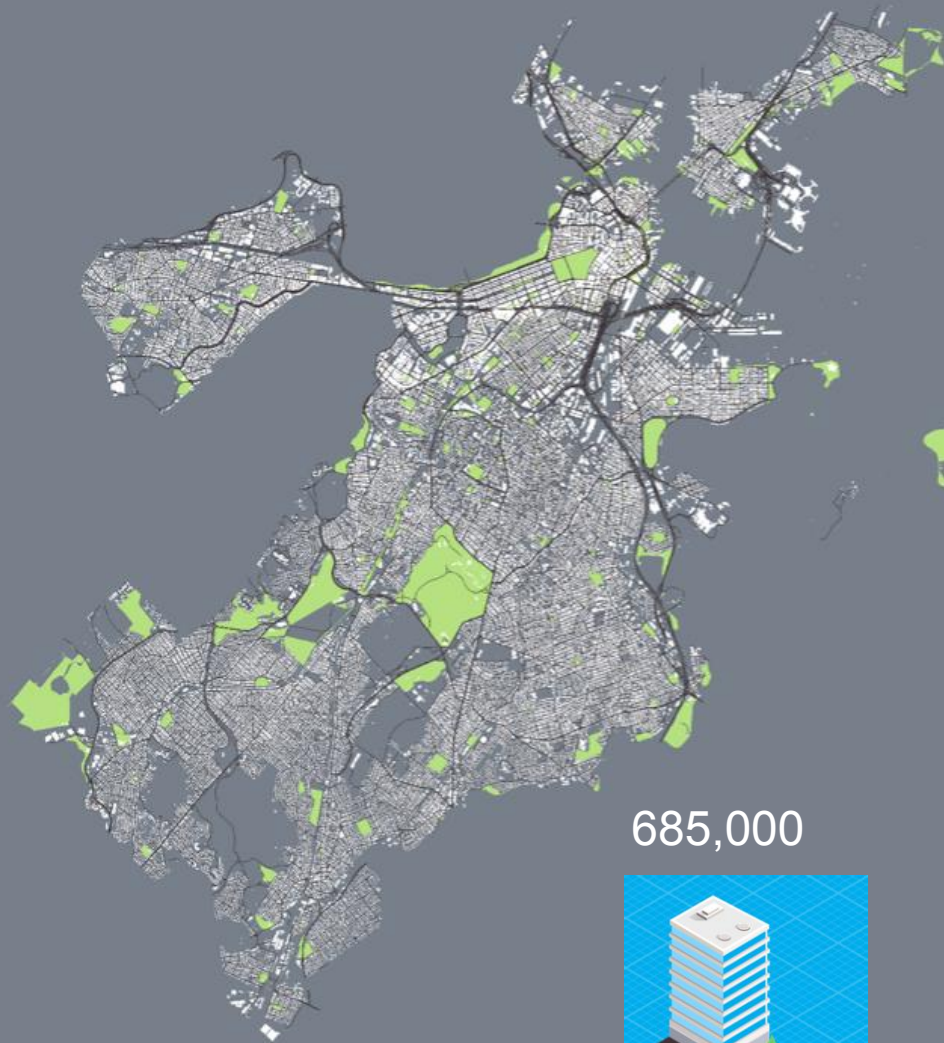
2,800,000 תושבים  
צפיפות: 4,500 נפש לקמ"ר



4,000,000



4,100,000 תושבים  
צפיפות: 3,200 נפש לקמ"ר

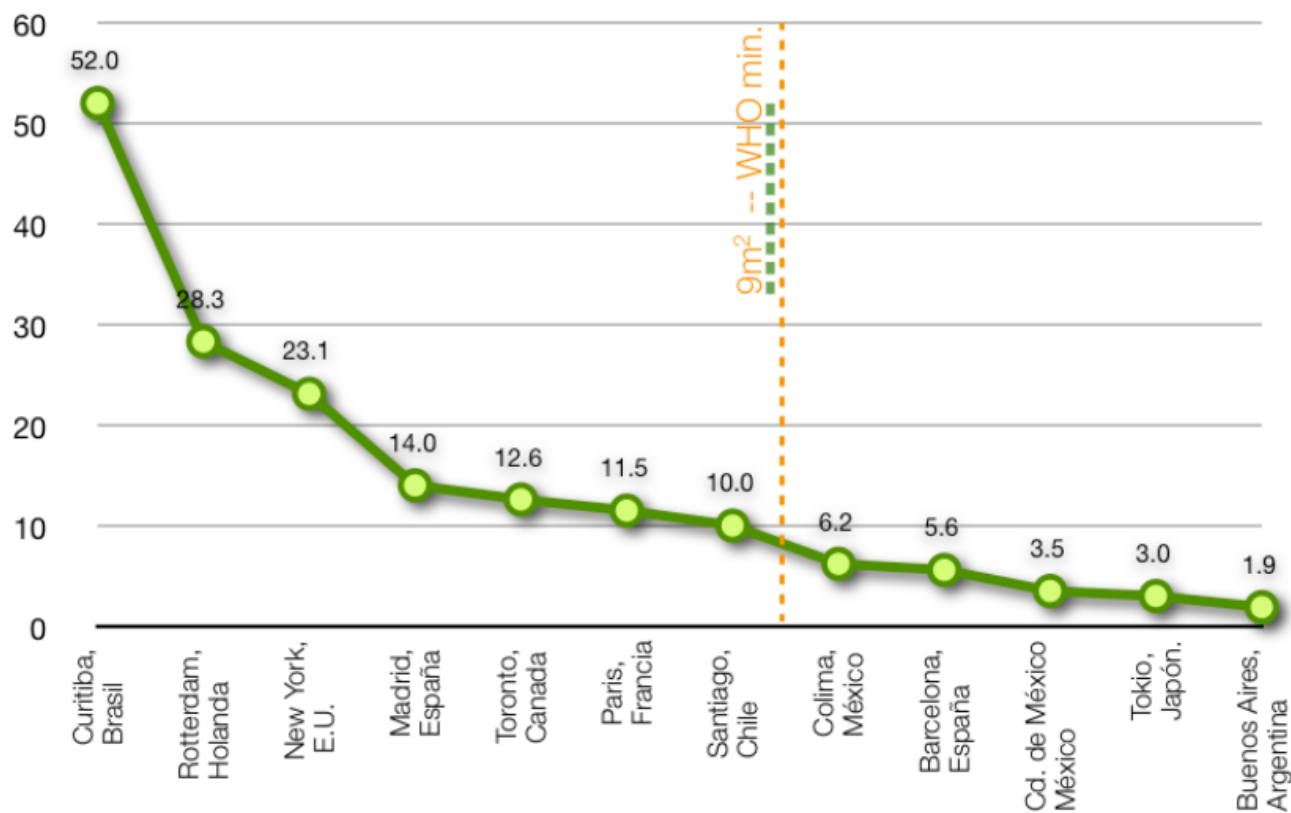


685,000



4,600,000 תושבים  
צפיפות: 5,000 נפש לקמ"ר

## M2 OF GREEN SPACE PER PERSON IN CITIES OF THE WORLD

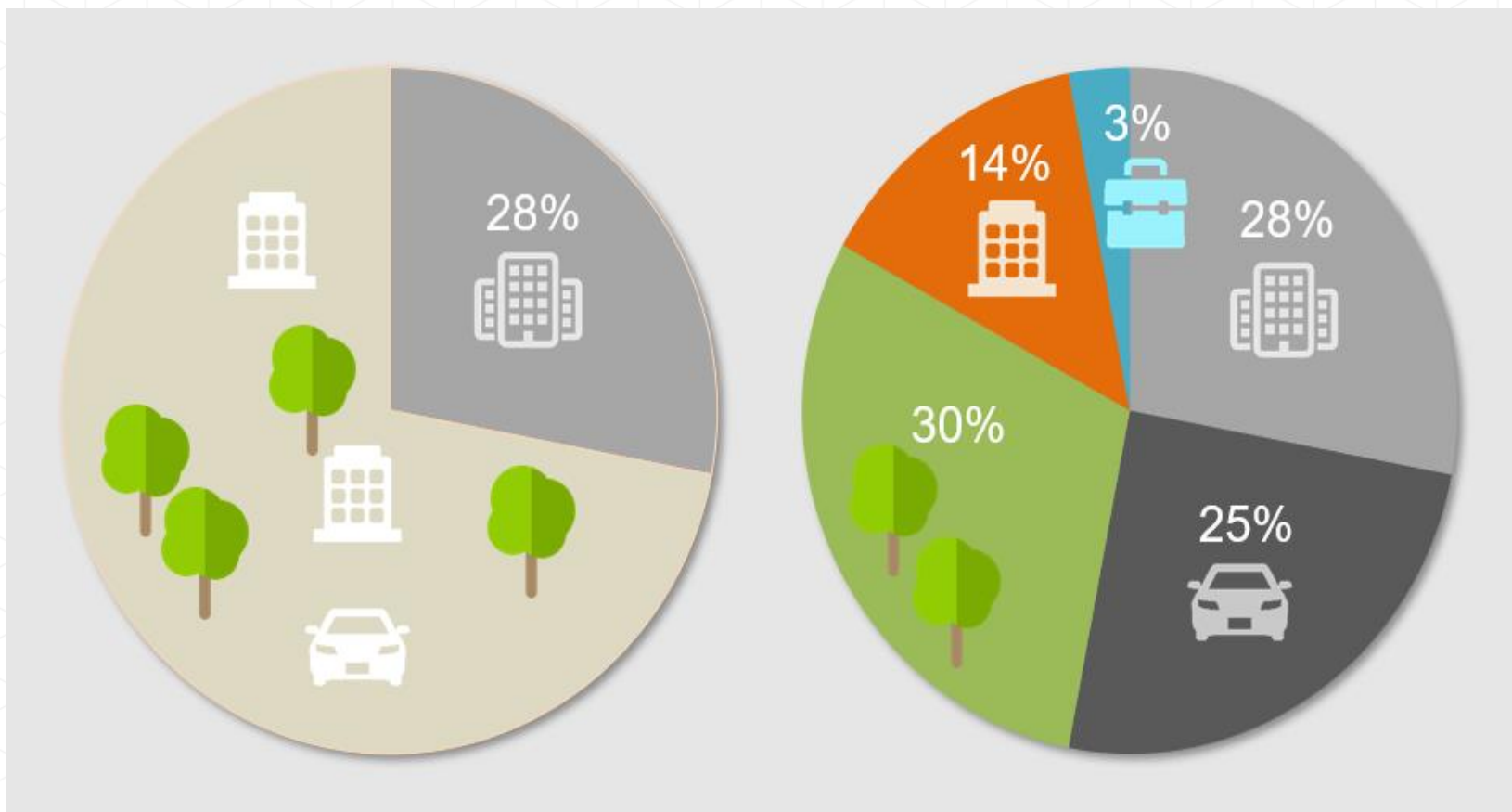




## צפיפויות ברוטו/ נטו בתכניות

| תכנית                                                          | שטח מגורים /שטח תכנית/ | שטח מגורים מתוך תחום התכנית | מס' יח"ד | צפיפות נטו יח"ד לד' | צפיפות ברוטו אנשים לקמ"ר יח"ד לד' |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------|---------------------|-----------------------------------|
| הצינורות (לוד) -406- 0488072                                   | 28.1<br>10.7           | 36%                         | 742      | 69                  | 86,000<br>26.4                    |
| ת"א 4100 נווה עופר החדש (נס לגויים) - 507-0141317              | 214ד'<br>41ד'          | 19.34%                      | 1,600    | 37                  | 24,000<br>7.4 יח"ד לד'            |
| מגורים מתחם דפנה <u>ארלזרוב</u> נמיר - ת"א/ 3885 (פינוי בינוי) | 79<br>28               | 53%                         | 1434     | 33                  | 58,500<br>18                      |
| מתחם 5 בצריפין (ראשון לציון) - 413-0163493                     | 457<br>137             | 30%                         | 3575     | 26                  | 23,000<br>7.8                     |
| מתחם התפר הוד השרון 423-0096891                                | 266<br>62              | 23.3%                       | 1755     | 28                  | 21,500<br>6.6                     |
| כפר סבא - מתחם תקומה 405-0209585                               | 89<br>47.4             | 53.2%                       | 1068     | 23                  | 39,000<br>12                      |
| כפר קאסם 451-0111708                                           | 254<br>150             | 59%                         | כ-1,035  | 7                   | 14,300<br>4.4                     |
| בית שמש, שכונה ד' 3 102-0073593                                | 682.9<br>198.8         | 29%                         | 2,446    | 12.3                | 13,300<br>3.8                     |

# שטח למגורים מתוך כלל השטח העירוני





**צפיפות ברוטו  
(נפשות לקמ"ר) /  
נטו (יח"ד לדונם)**







צפיפות גבוהה נטו

שימושים מעורבים

יח"ד לדונם

תכנון מרחב המגורים

רשת

הפרדה ואיזור

**ההבדל בין צפיפות נטו**  
(יח"ד לדונם)

תכנון פוליגונים למגורים

**לצפיפות ברוטו**  
(אנשים לקמ"ר)

אנשים לקמ"ר מרובע

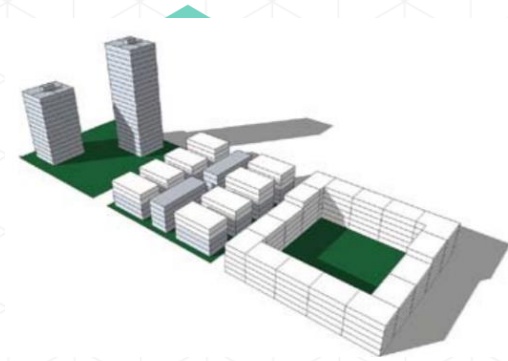
צפיפות נמוכה נטו

תכנון כמותי

שימוש למגורים

תכנון איכותי

מגוון אפשרויות מגורים  
תמהיל בעלויות המגורים  
תמהיל חברתי  
נגישות לשירותים  
הזדמנויות חברתיות  
הזדמנויות כלכליות  
הזדמנויות תרבותיות וחינוכיות  
מערכת תחבורה ציבורית נאותה  
הפחתת זיהום האוויר הנגרם משימוש ברכב פרטי  
מרחב ציבורי איכותי



**צפיפות גבוהה ברוטו  
כמרחב של  
הזדמנויות**





התייעצות עם:

מנהל התכנון – מטה ומחוזות

רשויות מקומיות

גופים ירוקים (הג"ס, חלה"ט, רט"ג)

משרד החקלאות

משרד השיכון

ר.מ.י

אנשי מקצוע (אדריכלות, תכנון ערים, נוף, סוציולוגיה,  
אקולוגיה, תחבורה)

סקירת ספרות מקצועית

ניתוח תכניות קיימות

ניתוח מדיניות קיימת

**מתודולוגיה**



## תוצרים

מיפוי סוגיות רוחב  
עדכון מבנה טבלה 1 בתמ"א 35  
עדכון נתוני טבלה 1 בתמ"א 35  
הוספת הנחיות (נספח מס' 1, שיקולים בתכנון עירוני)



## **סוגיות רוחב** יחס בין צפיפות לאיכות חיים עירונית

התייחסות למרחב הציבורי בהיבטים איכותיים ולא כמותיים  
יחס בין צפיפות לתשתיות צרכי ציבור  
נגישות לשירותים, מוקדי עניין ומסחר  
חתך הרחוב  
המרחב הציבורי  
הליכתיות ותחבורה ציבורית



## **סוגיות רוחב** יחס בין צפיפות נטו לברוטו

יחס בין צפיפות לטיפולוגיות וגובה בנייה  
מרקמים עירוניים שונים  
התחדשות עירונית  
התאמת הצפיפות לאופי הישוב  
חישוב הצפיפות ברוטו בפועל



**סוגיות רוחב**  
שימושים 'זוללי'  
קרקע' וקרקע בניצול  
נמוך

חנייה, שטחים לצרכי ציבור, כבישים  
מגבלות כגון רדיוסים מתחנות דלק  
צמודי קרקע בעיר (בעיקר בסמיכות לנתיבי תחבורה  
ציבורית)  
ישובים כפריים בתוך ערים



## **סוגיות רחב** סוגית חברתיות

עלויות מגורים בעיר ומגורים בהישג  
עלויות תחזוקה של בניינים גבוהים  
תמהיל בסוגי בניינים ודירות  
תמהיל בפעילויות עירוניות  
נגישות לשירותים עירוניים  
נגישות לתחבורה ציבורית  
בנייה למגוון אוכלוסיות  
קהילתיות, זהות



## **סוגיות רחב מאפייני בינוי**

איכות התכנון של המרחב הציבורי  
ערוב שימושים  
איכות התכנון של מרחב המגורים  
גודל מגרש לבנייה  
תכסית בינוי  
שטח דירה  
חניונים וחנייה

# הנחיות תכנון, נהלים ותכניות רלוונטיות

| שם המסמך                     | משרד הבינוי והשיכון | מנהל התכנון | משרד התחבורה | המשרד להגנת הסביבה |
|------------------------------|---------------------|-------------|--------------|--------------------|
| הנחיות לתכנון רחובות בערים   | X                   |             | X            |                    |
| שכונה 360                    | X                   |             |              |                    |
| בה"ת                         |                     |             | X            |                    |
| נוהל פר"ת                    |                     |             | X            |                    |
| הנחיות תכנון תח"צ            |                     |             | X            |                    |
| תקן חניה ארצי                |                     | X           | X            |                    |
| פרוגרמה להקצאות קרקע ציבורית |                     | X           |              |                    |
| תסקיר השפעה על הסביבה        |                     |             |              | X                  |
| תמ"א 35                      |                     | X           |              |                    |

תכנית אסטרטגית לאומית לתנועה מקיימת במרחב העירוני משרד השיכון בשיתוף משרדי ממשלה



## דגם 1-3

| מחוז:                                                                                                                                                                        | הגדרה וצפיפות על פי תמ"א 35 (יח"ד לד')                                            | צפיפות ברוטו מוצעת (נפש לקמ"ר) | צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמים |       |                | הערות                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|-------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                              |                                                                                   | (מאפיין)                       | מע"ר/ קו"ל רק"ל                                 | מרקמי | מרקמים מיוחדים |                                                                                                                                                                    |
| <b>דגם 1</b><br>ערים בעלות צפי אוכלוסייה של 500,000 ומעלה וישובי גלעין מטרופוליני, למעט ישובים בצפיפות הגבוהה מ-15,000 נפש לקמ"ר.<br>ירושלים, תל אביב, חיפה, באר שבע, אשדוד. | <b>16 - 8 יח"ד לד'</b><br>צפי אוכלוסייה מעל 200,000 נפש ויישובי גלעין מטרופוליני: | 30,000                         | +30<br>(בנוסף לשימושים אחרים)                   | +20   | +8             | ■ שטח פוליגונים המיועדים לצרכי ציבור ולכבישים, לא יעלה על 50% משטח התכנית סה"כ.<br>■ יותר עיבוי של מרקם צמודי קרקע קיים ולא תותר בניית מרקמים חדשים של צמודי קרקע. |
| <b>דגם 2</b><br>צפי אוכלוסייה של 200,000 ומעלה או צפיפות קיימת של 15,000 נפש לקמ"ר ומעלה בית שמש, אשקלון, פ"ת, נתניה, בת ים, גבעתיים, בני ברק.                               | <b>14 - 5 יח"ד לד'</b><br>צפי אוכלוסייה 50,000-200,000 נפש                        | 22,000                         | +20<br>(בנוסף לשימושים אחרים)                   | +16   | +6             | יותר עיבוי של מרקם צמודי קרקע קיים ולא תותר בניית מרקמים חדשים של צמודי קרקע.                                                                                      |
| <b>דגם 3</b><br>צפי אוכלוסייה של 50,000 - 200,000<br>חדרה, רעננה, כפר סבא, הרצליה, עפולה, נצרת, ק. גת, שפרעם                                                                 | <b>11 - 3 יח"ד לד'</b><br>ישובים שצפי אוכלוסייתם 20,000-500,000 נפש               | 15,000                         | +18<br>(בנוסף לשימושים אחרים)                   | +14   | +4             | יותר עיבוי של מרקם צמודי קרקע קיים ולא תותר בניית מרקמים חדשים של צמודי קרקע.                                                                                      |

## דגם 4,5,6

| מחוז:                                                                                             | הגדרה וצפיפות על פי תמ"א 35 (יח"ד לד')                                                                 | צפיפות ברוטו מוצעת (נפש לקמ"ר) | צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמים |       |                | הערות |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|-------|----------------|-------|
|                                                                                                   |                                                                                                        | (מאפיין)                       | מע"ר/ קווי רק"ל                                 | מרקמי | מרקמים מיוחדים |       |
| <b>דגם 4</b><br>צפי אוכלוסייה של 20,000- 50,000<br>ג'דידה, סחנין, טבריה, קרית שמונה               | 7 - 3 יח"ד לד'<br>ישובים שצפי אוכלוסייתם 5,000-20,000 נפש                                              | 6,000                          | +16<br>(בנוסף לשימושים אחרים)                   | +11   | +4             |       |
| <b>דגם 5</b><br>צפי אוכלוסייה של 5,000- 20,000<br>עראבה, כפר כנא                                  | 4 - 2 יח"ד לד'<br>ישובים שצפי אוכלוסייתם 2,000- 5,000 נפש<br>+ דגם 6 - ישובים שצפי אוכלוסייתם עד 2,000 |                                | 4-8 יחד                                         |       |                |       |
| <b>דגם 6 א'</b><br>צפי אוכלוסייה של 5,000 ומטה<br>טמרה, סנאן, קיבוצים ומושבאים שאינם צמודים לעיר. | 4 - 1.5 יח"ד לד'                                                                                       |                                |                                                 |       | +6             |       |



## דגם 6 ב

| מחוז:                                                               |  |  | הגדרה וצפיפות<br>על פי תמ"א 35<br>(יח"ד לד') | צפיפות ברוטו<br>מוצעת<br>(נפש לקמ"ר) | צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד<br>לדונם נטו לפי דגמים |       |                   | הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|--|--|----------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     |  |  |                                              | (מאפיין)                             | מע"ר/ קווי<br>רק"ל                                 | מרקמי | מרקמים<br>מיוחדים |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>דגם 6 ב'</b><br>יישוב כפרי במרקם עירוני<br><u>שילה</u> , רמת רחל |  |  | הגדרת מספר<br>נפשות ברוטו                    |                                      | הרחבה עיבוי מרקם קיים<br>לפי דגם 6                 |       |                   | <ul style="list-style-type: none"><li>חובת הכנה של תכנית כוללנית לכל שטח הישוב כתנאי להרחבה, הצפיפות בשטח ההרחבה, בהתאמה לדגם רלוונטי של הצפיפות ביישוב הגובל.</li><li>עיבוי המרקם הוותיק ללא הרחבה, יכול להיעשות או לפי דגם 6, או בהתאמה לדגם רלוונטי של הצפיפות ביישוב הגובל.</li></ul> |



- מה הרלוונטיות של תחום הרשות לקביעת הצפיפות למגורים? (האם מרחב התייחסות של ערכי הצפיפות צריך להיות תחום הרשות המקומית או המטרופולין)
- האם לשמור על נתון הברוטו כנתון מחייב או כרפרנס/ המלצה?
- האם יש מקום לקבוע נתוני צפיפות שונים בין מחוזות?
- העלאת דגם הצפיפות בישובים קטנים (דגם 5) שתעבור בהם תח"צ מסילתית (לדוגמא בנימינה וכפר יהושוע)?
- התייחסות עסקית או ערכית? איכות מול כמות שבה הספירה לכשעצמה היא לא ערך

# הנחיות תכנוניות ואדריכליות

## Large

הגבלת היקף השטחים שאינם מיועדים למגורים ל-50% משטח התכנית ולחילופין, קביעה שלפחות 50% משטח התכנית צריכים לשמש למגורים הנחיות בנושא תנועה (רישות)  
הנחיות בעניין ערוב שימושים עירוני

## Medium

הנחיות בעניין חפיפות בין שטחי ציבור  
הנחיות בעניין שילוב שטחי ציבור בשטחים סחירים  
הנחיות לגבי שטחים "מיוחדים" שאינם נספרים בברוטו  
הנחיות בנושא תנועה (רישות)  
הנחיות בנושא צמצום תקן ושטחי חנייה והנחיות נוספות.

## Small

שטח מגרש למגורים  
שטח דירה  
תמהיל בצורות מגורים  
תמהיל בשטחים חומים  
הנחיות עיצוב  
הנחיות ליצירת מתווה המאפשר ציפוף עתידי

---

At the Goldilocks density, construction is a lot cheaper and the buildings a lot more efficient;  
in Montreal's Plateau district, the buildings are mostly just three storeys high, with exterior stairs. over 11,000 people per square kilometre.

New, greener forms of construction can be used, as Thistleton Waugh did with their 12-storey timber tower in London's Hackney. In Toronto, architects such as Roland Rom Coltoff of RAW are rebuilding and revitalising neighbourhood high streets with very attractive, modern low-rise buildings, putting the housing where you want it, near transit and schools.

traditional Parisian districts house up to 26,000 people per sq km; Barcelona's Eixample district clocks in at an extraordinary 36,000.

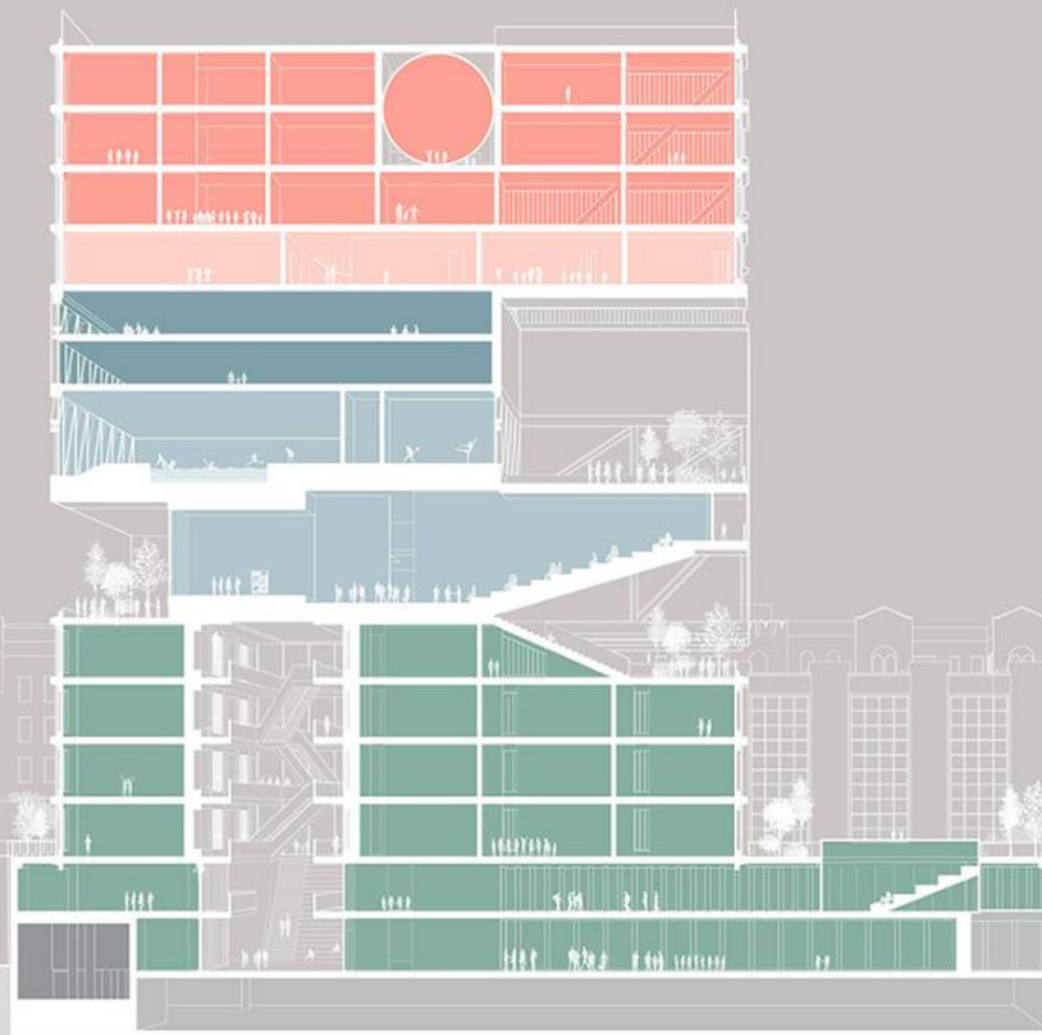
New, greener forms of construction can be used, as Thistleton Waugh did with their 12-storey timber tower in London's Hackney. In Toronto, architects such as Roland Rom Coltoff of RAW are rebuilding and revitalising neighbourhood high streets with very attractive, modern low-rise buildings, putting the housing where you want it, near transit and schools.

It is not a coincidence that the lower but dense patterns of development seen in Paris, Barcelona and Montreal were built before there were cars. People tended to live in smaller flats, closer together, with narrower streets that acted as their living room, pantry and entertainment centres.



# Dvorulitsa Project by Meganom Proposes Reinvesting in Cities' Peripheries to Improve Urban Environments





- Pre-k
- Pre-1A
- Office
- Community Facility
- High School
- Parking
- BOH



# תודה

