

16.04.2026
מספרנו 524

לכבוד: חנן מור, קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ

חוות דעת בנושאים תכנוניים, לתכנית תמ"ל/ 3010, מתחם המייסדים, נס ציונה.

עיקרי הדברים:

בדקנו את מסמכי תכנית תמ"ל/ 3010, מתחם המייסדים, נס ציונה, במתכונת לקליטה (להלן: "התכנית"), בהקשר של האפשרות למימוש איכותי של זכויות הבניה בתכנית ובנספחיה. זאת גם בכלים תכנוניים ושרטוטיים.

נקדים ואומר מחד, שהעקרונות לתכנון העירוני בתכנית טובים בעינינו, וכך שהתכנית שנקלטה מקצועית ומקיפה. מאידך, התכנית דורשת שיפור בכמה נושאים, ולכן נציע הצעות המהוות התייחסות בונה, כדי שניתן יהיה לבנות על פיה שכונה איכותית יותר, לטובת כולנו.

10-1. זכויות הבניה, טבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5):

1. טעויות סופר, ואי התאמות בטבלה 5 והוראות התכנית:

א. בטבלה 5 בהוראות התכנית מספר טעויות סופר:

במגרש 1, יעוד מגורים ותעסוקה, שימוש תעסוקה, קומות מעל הכניסה, כתוב 58 (במקום כנראה 12 כמצוין בבינוי).
במגרש 10, יעוד מגורים ד', שימוש מגורים, שטח כולל מעל הכניסה, כתוב 2,530 (במקום כנראה 25,530 הנותן ממוצע נכון ליח"ד).

במגרש 28, יעוד מגורים ד', שימוש מגורים, שטח למרפסות, לא מצויין (כנראה 2,230 כפי שנכתב בשגגה בעמודה סמוכה).
במגרש 27, יעוד מגורים ד', שטח המגרש שגוי, כתוב 7,337 (במקום כנראה 4,337).

בהערות לטבלה 5 יש כפילות (בנוסח מעט שונה...) בין הערות א, ב, להערה טז (שהיא כנראה מיותרת).
בהערות לטבלה 5 חסרה הערה הקובעת קו בנין 0 למרתפים, ולכאורה חלים עליהם קוי הבנין העיליים. זאת בסתירה לשטח הכולל שנקבע בטבלה ובהוראות ל- 90% משטח המגרש לקומת מרתף. יש להוסיף הערה (כפי שמופיע למשל בתמ"ל 1127, 2044, 3007): "קווי בניין למרתפים יותרו עד גבול מגרש תוך עמידה בהוראות תכנית זו לעניין ניהול מי הנגר ושמירה על עצים בוגרים".

בהוראות התכנית בסעיף 6.1.2 ס"ק 4 (סעיף שבתחילתו הוראות לחזית פעילה), כתוב: "לא יותרו דירות גן". מאחר ולהבנתי הכוונה אינה גורפת, והיא רק לבניינים בהם חזית פעילה יש לכתוב זאת בס"ק 4.

לכן נבקש מהועדה (א1): לתקן את הנ"ל.

ב. חסרות הגדרות בסעיף 1.9

בהוראות התכנית בסעיפים 6.1.2 ס"ק 5.1, כתוב:

5.1. מרחק מינימלי בין מבנים (כולל מרפסות):

א. המרחק בין שני מבנים מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה לפחות:

- בין שני מבנים בבניה מרקמית (כהגדרתם בתכנית זו) 8 מ'

- בין מבנה בבניה מרקמית לרב קומות (כהגדרתם בתכנית זו) 10 מ'..."

אך חסרה הגדרת מבנים אלה בתכנית זו!

לכן נבקש מהועדה (א1): להוסיף בהגדרות התכנית, סעיף 1.9 (כפי שנקבע למשל בהגדרות תמ"ל 3009): "בניין רב קומות – כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה", "בנין מירקמי - בנין שאינו בנין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה".

2. צורך בהתאמה להנחיות מנהל התכנון לשטחים כוללים:

הנחיות מינהל התכנון להקצאת שטח כולל בטבלת זכויות בניה (טבלה 5):



כ"ח אלול תשפ"ד
01 אוקטובר 2024

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

איחוד עיקרי ושירות

הוראות והערות לטבלה 5

דגשים לאופן מילוי טבלה 5:

- זכויות בניה - איחוד עיקרי ושירות לטבלה:
 - שטחי הבניה ליחידת מגורים (פלדלת): היקף סביר התואם למדיניות מינהל התכנון ולתמהיל שנקבע. בממוצע לא יעלה על 107 מ"ר (לא כולל מרפסות) באזורי ביקוש, ו- 117 מ"ר (לא כולל מרפסות) במחוזות האחרים או בהתאם לסוג האוכלוסייה הצפויה להתגורר (לא כולל מגורים א'). בהתחדשות עירונית גדול דירה ממוצעת (פלדלת) יהיה בטווח של 90-102 מ"ר בהתאם לשיקולים נוספים של גודל יחידות התמורה לדיירים, כדאיות כלכלית ושיקולים חברתיים.
 - לשטח זה יש להוסיף את שטח הגרעין הקומתי (באופן שכולל את ההגדלה עבור הקומות העליונות שבהן יש פחות דירות בקומה), בהיקף שנע בין 15-20 מ"ר ליחיד עבור בניה מרקמית, ו- 25-35 מ"ר ליחיד עבור בניה מגדלית, לפי טיפוס הבינוי וכמות יחידות הדיור בקומה.
 - כדי להגן על התמהיל המגוון, יקבע היקף של יחיד קטנות בכל היתר והשטח שיצורף עבור הגרעינים הקומתיים לא יהיה מעל לדרוש.
 - בהערות יש להוסיף שטח נלווה למגורים עבור: לובי כניסה, גרעין בקומת הקרקע, מועדון דיירים, חדר אומניים, חדר עגלות, חדר אשפה וכל שימוש נוסף משותף הנדרש למבנה.
- התרגיל:
 - (ממוצע שטח דירה=פלדלת) X (מספר יחיד)
 - +
 - (שטח גרעין) X (מספר יחיד)
 - +
 - הערות בתחתית טבלה 5 כאמור:
- הערות לטבלה 5:
 - בכל יעודי המגורים, בנוסף לשטחים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת לכל מבנה של שטחים משותפים לשימושים נלווים למגורים, לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף:
 - בבניה מרקמית - עד 270 מ"ר (או תכסית כל קומת הקרקע במקרים שבהם אין מגורים בקומת הקרקע או הפרשה מבונה או חזית פעילה)
 - בבניה מגדלית - עד 610 מ"ר (או תכסית כל קומת הקרקע במקרים שבהם אין מגורים בקומת הקרקע או הפרשה מבונה או חזית פעילה).
 - בנוסף לשטחים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח ממוצע בסך X מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה. (מנומלך עד כ-15 מ"ר).
 - ככל שנדרשת תוספת של שטח לאלמנטים נוספים בבינוי, יש להתאים הערה לטבלה 5 לתוספת השטח הייעודית הנדרשת.
 - לפחות X% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות / קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9 בתכנית זו.

א. בהנחיות מינהל התכנון: "שטחי הבניה ליחידת המגורים (פלדלת): לא יעלה על 107 מ"ר (לא כולל מרפסות) באזורי ביקוש, ו- 117 מ"ר (לא כולל מרפסות) במחוזות אחרים".

בתכנית זו רק 94 מ"ר פלדלת בממוצע ליח"ד, קטן בהרבה מהשטח המיירבי על פי ההנחיות.

ב. בהנחיות מינהל התכנון: "לשטח זה יש להוסיף גרעין קומתי ... 15-20 מ"ר ליח"ד עבור בניה מרקמית... ו- 25-35 מ"ר ליח"ד עבור בניה מגדלית".

רוב יחיה"ד בתכנית זו (70%) בבניה מגדלית, והתאמה להנחיות דורשת כ-30 מ"ר לגרעין קומתי.

בתכנית זו רק 21 מ"ר לשטח משותף בממוצע ליח"ד, קטן בהרבה מהשטח על פי ההנחיות.

ג. בהנחיות מינהל התכנון: "בהערות לטבלה 5... בכל יעודי המגורים בנוסף לשטחים המצויינים בסעיף 5... תותר תוספת לכל מבנה של שטחים משותפים...".

בתכנית זו חסרה הערה זו, הנדרשת (בצדק) בהנחיות. זאת בניגוד להוראה דומה המתקיימת למשל בתמ"ל 1107, תמ"ל 1108, תמ"ל 1113, תמ"ל 1121, תמ"ל 1123, תמ"ל 2051, תמ"ל 2062 (הפקדה), תמ"ל 3002, ועוד.

לכן נבקש מהועדה (א2): 100 מ"ר בממוצע ליח"ד בדירה, במקום 94 מ"ר.

לכן נבקש מהועדה (ב2): 30 מ"ר בממוצע ליח"ד לשטח גרעין קומתי, במקום 21 מ"ר.

לכן נבקש מהועדה (ג2): להוסיף הערה הנדרשת לטבלה 5.

הערה - בהמשך גם ניתן הסבר על הצורך התכנוני בשטח גדול יותר, וכן השוואה לתמ"לים אחרים, שבכולם שטח גדול יותר.

3. שטח כולל למגורים (ממוצע ליח"ד) בתכנית זו קטן משמעותית מהשטח בתמ"לים אחרים:

ברוב מוחלט של התמ"לים שאושרו לאחרונה, או הופקדו לאחרונה באזור המרכז(*), לרבות בתכניות אחרונות בנס ציונה נתנו שטח בשיעור גבוה יותר:

מספר תכנית	שם תכנית	מיקום	סטטוס	תאריך אישור	כמות יח"ד בתכנית	מגרש מייצג	יעוד	עיקרי מעל	שרות מעל	כולל מעל	כמות יח"ד	שטח כולל ממוצע ליח"ד
מאושרות												
תמל/ 1107	פרדס צפוני, אור יהודה	אור יהודה	אישור	20251231	1500	7	מגורים ד	לר	לר	30,345	261	116.3
תמל/ 3002	חדדה בית אליעזר	חדדה, מנשה, מנשה-אלונה, תלמי אלעזר	אישור	20251230	8135	107	מגורים ד	לר	לר	22,925	194	118.2
תמל/ 1108	באר יעקב, מתחם א6	באר יעקב, מצפה אפק	אישור	20251201	2000	105	מגורים ד	13860	5852		154	128.0
תמל/ 1109	בנימינה צפון מערב	בנימינה-גבעת עדה, חוף הכרמל, יישובי הברון	אישור	20250701	1350	205	מגורים ד	9350	5050		110	130.9
תמל/ 1113	כפר יונה דוד	כפר יונה, לב השרון, עמק חפר	אישור	20250302	1870	116	מגורים ד	לר	לר	23,244	186	125.0
תמל/ 1011/ ב	קרית גת מערב - דה-תכנון	קרית גת	אישור	20241204	7580	1001	מגורים ד	13,300	4,900		140	130.0
תמל/ 1112	שכונת הפארק - אזור	אזור, גלילית מחוז המרכז	אישור	20240814	1100	1	מגורים ד	13,924	7,231		164	129.0
תמל/ 1114	גן יבנה - שכונה מזרחית	גן יבנה	אישור	20240212	1386	510	מגורים ד	5520	2160		60	128.0
407-0730606	צפון מזרח נס ציונה	נס ציונה	אישור	202212	2,778	114	מגורים ד	13,594	5438		148	128.6
הופקדו												
תמל/ 2051	פתח תקוה מטרופוליטן	פתח תקוה	הפקדה להתנגדויות/השגות		2,190	103	מגורים ד	לר	לר	33,020	270	122.3
תמל/ 3009	מתחם חרודי, נס ציונה	נס ציונה	הפקדה להתנגדויות/השגות	202602	2,382	105	מגורים ד	לר	לר	24,808	176	141.0
תמל/ 3007	דודים גלילות	רמת השרון, תל אביב-יפו	דין בהתנגדויות ותיקונים		19,300	177	מגורים ד	לר	לר	12,930	112	115.4

*נסקרו תכניות שאינן תכניות התחדשות עירונית.

לכן נבקש מהועדה (3): לקבוע שטח כולל של 130 מ"ר בממוצע ליח"ד בדירה, במקום 115 מ"ר.

4. שטח למרפסות (ממוצע ליח"ד) בתכנית זו קטן מהשטח בתמ"לים אחרים:

השטח הממוצע למרפסות ליח"ד בתכנית קטן - 12 מ"ר. מרפסות גדולות יותר, תורמות משמעותית לאיכות החיים, מבלי להגדיל את שטחי הדירות עצמן. זה נכון ונדרש במיוחד בערים כמו נס ציונה, השמות דגש על איכות המגורים בהן, בשולי המטרופולין הצפוף.

ולכן, בתכניות שאושרו לאחרונה בנס ציונה, וכן ברוב התמ"לים שהופקדו לאחרונה באזור המרכז, נתנו מרפסות בשיעור גבוה יותר:

מספר תכנית	שם תכנית	מיקום	סטטוס	תאריך אישור	מרפסת ליח"ד
407-0730606	צפון מזרח נס ציונה	נס ציונה	אישור	202212	15
תמל/ 3009	מתחם חרודי, נס ציונה	נס ציונה	הפקדה להתנגדויות/השגות		15
תמל/ 2051	פתח תקוה מטרופוליטן	פתח תקוה	הפקדה להתנגדויות/השגות		15
תמל/ 2044	התחדשות עירונית במתחם מילצ'ן	חובות	דין בהתנגדויות ותיקונים		16
תמל/ 2062	התחדשות מתחם דניה, חובות	חובות	דין בהתנגדויות ותיקונים		15

לכן נבקש מהועדה (4): לתת לשימוש מגורים, שטח למרפסות בשיעור אחיד ביחס לכמות יח"ד במגרש, של 15 מ"ר בממוצע ליח"ד (נבקש לכתוב רק את שטח המרפסות הכולל למגרש, ולאפשר גמישות בחלוקתו).

5. תמהיל יח"ד וההצדקה התכנונית לשטח יח"ד (פלדלת) גדול יותר:

א.תמהיל גדלי הדירות ממצגת שולחן עגול אינו סביר, ולא ניתן יהיה לממשו:

הערותנו:	תמהיל			
	סה"כ שטח מטיפוס	חלקי היחסי בתכנית	כמות יח"ד מהטיפוס	שטח יח"ד (מ"ר)
64% מהדירות בגדלים לא סבירים: על פי הקריטריונים של מפרטי דירה להשכיר או משדר השיכון (מפרטי מחיר מטרה):				
5% יח"ד קטנות מאוד: שטחן לא מספיק לדירת 2 חדרים, הכוללת ממ"ד (בסח לא ממ"ד עם חדר רחצה)	יח"ד קטנות מאוד	5%	150	30
24% יח"ד קטנות: שטחן לא מספיק לדירת 3 חדרים, הכוללת ממ"ד (בסח לא ממ"ד עם חדר רחצה) וגדול מדי לדירת 2 חדרים.	יח"ד קטנות	24%	235	43
35% יח"ד בינוניות: שטחן לא מספיק לדירת 4 חדרים, וגדול מדי לדירת 3 חדרים.	יח"ד בינוניות	35%	900	60
28% יח"ד גדולות: שטחן סביר	יח"ד גדולות	28%	940	68
8% יח"ד גדולות מאוד: שטחן סביר	יח"ד גדולות מאוד	8%	1,050	85
כמותן חורגת מהמותר בהוראות התכנית (מקסימום 5%)			1,645	93
ממוצע ברוטו 115			750	110
ממוצע פלדלת 94			1,410	123
ממוצע ברוטו 115 מ"ר.			620	145
נובע מכך: מחוץ לדירות 21		100%	7,700	סה"כ

64% מהדירות בתמהיל הן בשטח קטן מדי, שלא מאפשר בניית דירות 2-3-4 חדרים בגודל המאפשר התאמה לתקנות ואיכות מינימום (למשל, על פי הקריטריונים של מפרטי משהב"ש למחיר מטרה), וכן מפרטים במכרזי דירה להשכיר, יוזמת התכנית, המשקפים נאמנה את המינימום המקובל כעת לתכנון דירות).

דירות 4,5 חדרים (קטנות ויעילות) הן המבוקשות ביותר, וחשובות לטובת זוגות צעירים עם ילדים, ולעיר נס ציונה. **תמהיל נכון יותר, המצריך שטח פלדלת ממוצע של 100 מ"ר (82-88 מ"ר "עיקרי של פעם"):**

3. "תדריך ארצי לתמהיל יחידות דיור":

קטגוריית גודל וטווח גדלים	ברירת המחדל הארצית	שטח דירה (פלדלת)	אחוז צפוי בתכנון	נדרש בתב"ע	הערות	מס' חד'
קבוצת גודל יחידת דיור	טווח גדלים (מ"ר) - פלדלת	50.0	5.0%	5%	קטנות מאוד	2
יח"ד קטנה מאוד	30-55	75.0	21.7%	20%	קטנות	3
יח"ד קטנה	56-80	100.0	40.0%		בינוניות	4
יח"ד בינונית	81-105	120.0	28.3%		גדולות	5
יח"ד גדולה	106-140	145.0	5.0%	5%	גדולות מאוד	6
יח"ד גדולה מאוד	141+	100.0	100.0%		ממוצע לדירה	
סה"כ	100%	17.8			ממ"ד הכולל חדר רחצה	
		82.2			"עיקרי של פעם" ממוצע לדירה	

תמהיל זה תואם ל"תדריך הארצי לתמהיל יח"ד", תואם לאחוז יח"ד הקטנות והקטנות מאוד בתכנית, ומספק כמות נכונה יותר של דירות 4,5 חדרים (קטנות ויעילות) לטובת זוגות צעירים עם ילדים, והעיר נס ציונה.

המשמעות היא שיש להגדיל את השטח הכולל המיועד לדירות עצמן (פלדלת), מ- 94 מ"ר ליח"ד, לכ- 100 מ"ר ליח"ד. זה עדיין שטח קטן מאוד (בהפחתת ממ"ד מוגדל, זה כ- 82-88 מ"ר "עיקרי של פעם").

ב. שטח לתוספת חדרי רחצה בממ"דים:

על פי עדכון 2025 להוראות פקה"ע, ולצורך התקנת חדרי רחצה והגדלת ממ"דים בדירות, התקנות מקנות תוספת שטח לפלדלת של דירות, הנבנות על פי תכניות שהופקדו לפני 22.7.2025. בתכניות חדשות התוספת הזו, של כ- 5 מ"ר נוספים ל"פלדלת" בכל דירה, צריכה להנתן בתכנית, והיא לא היתה ידועה בעת קביעת הנחיות מינהל התכנון באוקטובר 2024. המלחמה האחרונה הבהירה את חשיבות הנושא, המצריך תוספת של כ- 5 מ"ר לדירה מעבר לשטחים הני"ל.

לכן נבקש מהועדה (5):

- א. לקחת בחשבון בשטח הכולל מעל הקרקע לשימוש מגורים, כ- 100 מ"ר בממוצע ליח"ד (פלדלת). שטח זה לא מופיע במסמכי התכנית, אך הוא משפיע על השטח הכולל, ביחד עם השטח הנדרש מחוץ לדירות. שטח זה שקול לכ- 82 מ"ר "עיקרי של פעם" ליח"ד (נמוך יחסית).
- ב. לשקול תוספת של 5 מ"ר לני"ל לצורך תוספת חדרי רחצה בממ"דים.

6. הערות לטבלה 5 בהוראות התכנית:

בהערות לטבלה 5 חסרות הערות המוסיפות שטחי בניה למגרשים על פי הנחיות מנהל התכנון, ועל פי צרכים המיוחדים למגרשים ספציפיים, כמופיע בתמ"לים אחרים. הערות אלה הכרחיות מאחר והשטח הכולל קטן באופן חריג, ומיועד בעיקרו לגרעין הקומתי, ולא לוקח צרכים אלה בחשבון:

הערה לגבי **מגרשים המיועדים להשכרה** (הערה דומה לזו מופיעה בתמ"לים 1113, 1112, 1121, 1123, 3002 ועוד):
 "במגרשים בהן דיור להשכרה, תתאפשר לכל בנין תוספת שטח עיקרי לשטחים משותפים וכן שטחי מחסנים והנהלה עד 200 מ"ר."

הערה לגבי **מגרשים עם חזית פעילה ומסחר** (הערה דומה לזו מופיעה בתמ"לים 1123, 3007 ועוד):
 "במגרשים הכוללים חזית פעילה או מסחר, תותר תוספת שטחים לטובת קרוי לאורך חזית מסחרית זיזי/קולונדה/סתיו ברוחב של עד 5 מ'."

הערה לגבי **מגרשים עם רמפה מקורה לחניון מתחת למבנים** (הערה דומה לזו מופיעה בתמ"לים 1011, 1121, 2062, ב/ועוד):
 "תותר תוספת שטח לכבש כניסה לחניון בתחום הבסיס ו/או המבנה."

הערה לגבי **מגרשים עם מתקנים טכניים** (הערה דומה לזו מופיעה בתמ"לים 1121, 1108, 2062 ועוד):
 "בכל ייעודי הקרקע תותר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר."

והחשוב מכל: הערה לגבי **שטחים משותפים בקרקע ובגג**. (הערה דומה לזו מופיעה בתמ"לים 1121, 1123, 2051, 2062, 3002, 1113, 1108 ועוד. מופיעה חלקית גם בתמ"לים 1107, 1011, ב/ועוד):

"בכל ייעודי המגורים, בנוסף לשטחים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה), תותר תוספת לכל מבנה של שטחים משותפים נלווים למגורים, עד 270מ"ר למבנה (או תכסית כל קומת הקרקע במקרים שבהם אין מגורים בקומת הקרקע או הפרשה מבונה או חזית פעילה), וכן שטחים נילוים בגג. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף."

לכן נבקש מהועדה (6): להוסיף הערות הנ"ל לטבלה 5.

7. שונות רבה בין מגרשים, בצפיפות (ייעוד מגורים ד', ה' ומגורים ותעסוקה):

לחלק מהמגרשים, צפיפות קטנה משמעותית (עד 30 יח"ד לדונם במגרש 14), או גדולה משמעותית (עד 69 יח"ד לדונם במגרש 21). במגרשים החריגים תיתכן בעיה תכנונית (בכמות מרתפי החניה הנדרשים למשל), או מנגד, חוסר ניצול מיטבי של הקרקע.

ערכים נמוכים באופן חריג מסומנים בטבלה בירוק, וערכים גבוהים במיוחד מסומנים בכתום:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	שטח מגרש	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם
מגורים ד'	מגורים	22	4,285	178	41.5
מגורים ד'	מגורים	23	4,472	188	42.0
מגורים ד'	מגורים	24	4,295	178	41.0
מגורים ד'	מגורים	25	5,891	287	45.3
מגורים ד'	מגורים	26	4,384	175	39.9
מגורים ד'	מגורים	27	4,337	188	42.9
מגורים ד'	מגורים	28	4,230	188	44.0
מגורים ד'	מגורים	29	4,492	207	46.1
מגורים ד'	מגורים	30	4,266	201	47.2
מגורים ד'	מגורים	31	3,333	135	40.5
מגורים ד'	מגורים	32	3,255	138	42.4
מגורים ד'	מגורים	33	4,250	202	47.5
מגורים ד'	מגורים	34	4,167	204	49.0
מגורים ד'	מגורים	35	4,371	199	45.5
מגורים ד'	מגורים	36	3,932	219	55.7
מגורים ד'	מגורים	37	4,555	250	54.9
מגורים ד'	מגורים	38	4,127	224	54.3
מגורים ד'	מגורים	40	3,356	156	46.5
מגורים ה'	מגורים	21	2,754	192	69.7

ייעוד	שימוש	תאי שטח	שטח מגרש	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם
מגורים ותעסוקה	מגורים	1	3,289	102	31.2
מגורים ותעסוקה	מגורים	2	7,891	324	42.1
מגורים ותעסוקה	מגורים	3	6,218	264	42.5
מגורים ותעסוקה	מגורים	4	3,522	98	27.3
מגורים ותעסוקה	מגורים	5	4,931	168	34.1
מגורים ד'	מגורים	6	4,321	213	49.3
מגורים ד'	מגורים	7	4,417	234	53.0
מגורים ד'	מגורים	8	3,440	180	52.3
מגורים ד'	מגורים	9	6,782	330	48.8
מגורים ד'	מגורים	10	4,821	222	46.0
מגורים ד'	מגורים	11	5,107	230	45.0
מגורים ד'	מגורים	12	4,970	211	42.5
מגורים ד'	מגורים	13	3,960	163	41.2
מגורים ד'	מגורים	14	2,864	81	30.4
מגורים ד'	מגורים	15	3,670	143	39.0
מגורים ד'	מגורים	16	4,225	188	44.0
מגורים ד'	מגורים	17	4,373	188	42.5
מגורים ד'	מגורים	18	4,228	192	45.4
מגורים ד'	מגורים	19	5,594	288	51.5
מגורים ד'	מגורים	20	3,922	201	51.2

לכן נבקש מהועדה(7): לבחון מחדש את התכנון במגרשים החריגים, ולנסות לאזן ביניהם.

8. שינוי הגדרת בנין רב קומות, מחייבת גמישות או שינוי במספר הקומות:

החלטת המועצה הארצית מיום 15.4.2026, המגדילה את הגובה הקובע להגדרת בנין רב קומות מ-29 ל-42 מטר, עברה לאישור שר הפנים.

לכך משמעות דרמטית לבינוי נכון ויציב בתכנית: מבנים בני 10 קומות ניתן יהיה להגביה ל-14-11 קומות, מבלי שיהפכו לרבי קומות. מבנים בני 15 קומות יהיו רבי קומות, יקרים משמעותית מבניינים גבוהים עד 14 קומות (2 חדרי מדרגות, מתזים וכדומה).

מטה התכנון הלאומי מקדם שינוי בתקנות התכנון והבנייה בישראל שעשוי להקטין את עלויות הבנייה.

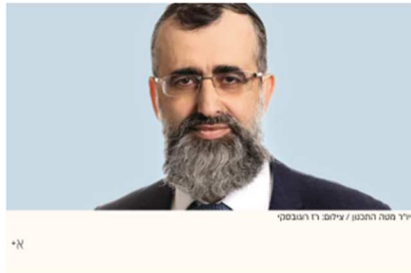
עד פי התקנות הקיימות, בניין נחשב "גבוה" החל מ-13 ועד 29 מטר, ו"רב-קומות" מעל 29 מטר. תצוית הרף של 29 מטר מחייבת הוספת מעלית אולנקה, שני חדרי מדרגות ומערכות נוספות.

הרב נתן אלתרן, יו"ר מטה התכנון, מבקש בעת לשנות את התקנות כך שהגדרה של "בניין גבוה" תגיע עד ל-42 מטר, כלומר 13:12 קומות. בניין עד גובה זה ייחשב בניין גבוה (ראו "רב קומות") - ולא יצטרך שני חדרי מדרגות ומערכות נוספות. הערה שמאית שהמומין מטה התכנון לעניין זה קובעת כי ניתן יהיה להסוך מאות אלפי שקלים בבנייה של כל בניין באמצעות שינוי זה.

"חדר מדרגות נוסף יכול להגדיל את שטח החיבוי מ-45 מ"ר ליותר מ-100 מ"ר - ואלה שטחים שרואים אינו מרוויח עליהם. זה הפרש מאוד משמעותי". השמאי גלום מצא כי בחיפה השינוי יכול להוריד כ-89 אלף שקל מעלות בנייה של דירה, ובדרום תל אביב - עד 300 אלף.

לדברי אלתרן, ההשלכה משמעותית במיוחד להתחדשות עירונית בכפר סבי, שם פרויקטים רבים נמצאים על סף אי-דאיות. לדבריו, "אם אני מוריד שתי קומות ומוותר על חדר מדרגות אחד - זה מאוד מאוד משמעותי, וראינו במלחמה עד כמה התחדשות עירונית חשובה גם מעבר להערכות לרעידות אדמה".

מטה התכנון: הגדרת "בניין גבוה" תורחב עד 42 מטר ותזויל עלויות בנייה



המאבק על ביטול חדר מדרגות הסתיים בהצלחה המועצה הארצית, ועובר לאישור שר הפנים

למרות התנגדות נציב בואה וצאלה - המועצה המליצה לבטל את הדרישה לחדר מדרגות נוסף בבניינים של עד 42 מטר. בסענה שמדובר בחסם כלכלי להתחדשות העירונית



בבינוי יש מספר מגרשים בהם גובה המבנים 15 קומות, העוברים את גובה 42 מטר לכניסה העליונה בהם:

מפ"ס כניסה לדירה עליונה		
רב קומות - 15 קומות		
ד.ג.ג	1	
מתחת גג	1	3.30
טיפוסיות	12	3.10
קרקע	1	4.50
סה"כ	15	45.00
יהיה מותר		42.00

תאי שטח	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת
11	15
12	15
18	15
24	15
25	15
32	15
34	15

אנו מודעים לכך שמספר הקומות המקסימלי בטבלה 5, נקבע בחלקו על פי המגבלה בהערה יד' לטבלה 5: "גובה הבנייה המרבי, לרבות מתקני עזר ככל שיהיו, הוא 91 מטר מעל פני הים".

יחד עם זאת, בנספח הבינוי המנחה, יש בכל המגרשים בניינים אחרים עם כמות קומות קטנה יותר, כדי לייצר גיוון בבינוי. זיהינו גם, בבדיקת הבינוי שיש מגרשים בהם ניתן, בתכנון מדויק, להוסיף קומה במסגרת המגבלות של רתא.

המתכונת הנוכחית תביא לכן לדחיית ישום התכנית, כי יזמים רבים יבצעו תכניות נקודתיות מתקנות, לשינוי מספר הקומות, ושינוי הבניינים, לצורך התאמת הבינוי לשינוי התקנות. לכן, כדי לצפות פני עתיד, יש לאפשר גמישות שלא מהווה שינוי לתכנית, במסגרת מגבלות רת"א.

לכן נבקש מהועדה (8):

- א. לשמר גמישות במספר הקומות לבניינים בבינוי, כל עוד אין חריגה ממגבלות הגובה של רת"א.
- ב. להוסיף הערות לטבלה 5:

"לעת הוצאת היתר בניה תותר תוספת קומה חלקית בסמכות מוסד התכנון המוסמך ובכפוף לעמידה במגבלות הגובה החלות על התכנית" (הערה כזו נמצאת למשל בתמ"ל 1113). הערה זו מתאימה להתמודדות אם אי הודאות שנוצרה עם שינוי התקנות. בתמ"ל 3009 אף הוגדלה הגמישות בנושא " בסמכות מהנדס העיר לשנות את מספר קומות המבנים לתא שטח מסוים ובלבד שיישמר הגיוון במספר הקומות..."

"קומת הגלריה לא תכלול במניין הקומות ותותר כחלק מקומת המסד בתאי שטח בהם קיימת חזית פעילה או מסחר" (הערה כזו נמצאת למשל בתמ"ל 2062).

ג. בבינוי המרקמי הוסרה מגבלת 10 הקומות. נפתחה האופציה לבינוי של 11-12 קומות, שהיתה לא כלכלית בעבר. נבקש להשתמש בה.

9. קביעת הרח"ק על פי הוראות תמ"א/70:

א. נימקנו בסעיפים 1-5 את הצורך בהגדלה של השטח הכולל, שמשמעותה גם הגדלת הרח"ק. הצמדות לרח"ק המינימלי ביותר שקובעת תמ"א 70 (בדיוק 6 בממוצע לטבעת הראשונה, ו-5 ממוצע לטבעת השניה) פוגעת לדעתנו בתכנית. נבקש לכן להגדיל את השטח הכולל ליח"ד, ולאפשר כך הגדלת הרח"ק ב-10%-13% מעבר למינימום.

ב. הערה נקודתיות:

מגרשים 22-24 נמצאים בחלקם בתחום הטבעת הראשונה, ולכן נבקש להכיל עליהם רח"ק 6 (התמ"א מציינת ערכי מינימום, כך שבמצב של 5-6 אפשרי ונכון לקבוע 6). כרגע הרח"ק בהם נמוך באופן חריג כ-4.9.

לכן נבקש מהועדה (9):

א. לאפשר הגדלת הרחק בהתאם להגדלת השטח הכולל ליח"ד, ב-10%-13% מעבר למינימום.
ב. לתקן את שתי ההערה הנקודתית שבהערה ב לעיל.

10. סעיף גמישות:

מהטעמים הנ"ל ואחרים, רצויה גמישות המאפשרת ניוד של 5% מיחה"ד והזכויות בין מגרשים, (לרבות שינוי תמהיל), תוך שמירה על סך כל הזכויות ללא שינוי. זאת בהליך ההיתר, ובכפוף לאישור הועדה.

במקרים רבים, התכנון להיתר, שהוא מקיף יותר מתכנון הבינוי בתב"ע (שהוא סכמטי מטיבו), יכול להשתפר, אם מתאפשרת גמישות זו.

לכן נבקש מהועדה (10):

להוסיף להוראות סעיף גמישות המאפשר ניוד של 5% מיחה"ד והזכויות בין מגרשים (לרבות שינוי תמהיל), תוך שמירה על סך כל הזכויות ללא שינוי, ובאישור הועדה.

11-20. בינוי וקוי בנין:

11. תכולת נספח הבינוי:

בנספח בינוי של התכנית לקליטה, לא מצויירות מרפסות, פיתוח ופרטים נוספים. זה כן הופיע בנספח הזהה בשולחן העגול. היה בשולחן עגול:



לכן נבקש מהועדה (11): להוסיף לנספח הבינוי את הפרוט הנדרש.

12. גודל חצר משותפת (ייעוד מגורים ד', ה' ומגורים ותעסוקה):

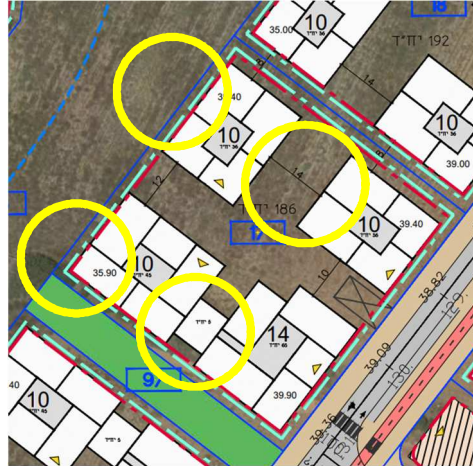
בהוראות התכנית בסעיפים 4.1.2 ס"ק א'4, וכן 4.2.2 ס"ק א'2, וכן 4.3.2 ס"ק א'3 כתוב: "במרכז המגרשים תפותח גינה משותפת לכלל המבנים בשטח מינימלי של 700 מ"ר, כאשר תובטח נגישות בין לובי המבנים למפס הגינה". הדרישה לשטח החצר (700 מ"ר) אחידה וגורפת, בשעה שיש שונות גדולה (הפרש של עד 300%) בגודל המגרשים: מהגדול ביותר (מגרש 37) 9,371 מ"ר, ועד לקטן ביותר (מגרש 23) 3,037 מ"ר.
לכן נבקש מהועדה (12): לקבוע את גודל החצר המשותפת באחוז מגודל המגרש (לדעתנו, המספר הראוי הוא 10%).

13. קווי בנין לשצ"פ:

רצוי לשפר את רוחב הבניינים בבינוי והמרחקים ביניהם. לצורך כך, ניתן להגדיל את התחום המותר לבניה במגרשים, ע"י שיפור בהוראות לגבי קווי בנין:

א. נבקש לכן לקבוע באופן גורף קו בנין 0 (או 1 לכל היותר) לכיוון שצ"פים ושבילים. זה ישפר את הבינוי ב- 14 מגרשים (שרובם גובלים בשצ"פ המרכזי). זאת בדומה להערה ז' שכבר קיימת בין ההערות לטבלה 5 ("יותר קו בנין 0 בדופן המגרש המסומנת בחזית מסחרית...")

נביא דוגמה מנספח בינוי את מגרש 17, שהמרחקים בין המבנים, ורוחב המבנים בו ישתפר אם יותר קו בנין 0 לשצ"פים:



לכן נבקש מהועדה (13):

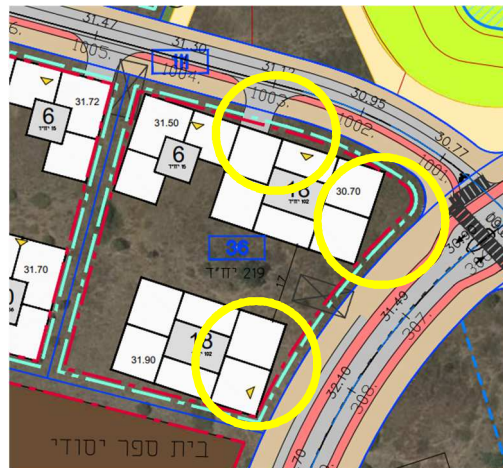
א. להוסיף הוראה, ולעדכן בטבלה 5: "יותר קו בנין 0 (או 1) לשצ"פים ושבילים"

14. היצמדות לקו בנין קדמי על פי הוראות התכנית:

בהוראות התכנית, בסעיפים 4.1.2 ס"ק א2, 4.3.2 ס"ק א1 כתוב: "חזית ראשית של בניין תיצמד ב-60% לפחות מאורכה לקו הבניין הקדמי כלפיו מתוכננת אותה חזית (לבינוי מלווה רחובות)".

יחד עם זאת, בתכנית הבינוי מתוכננים המבנים (בצורה נכונה לדעתנו), כמבנים ישרי זווית (ולכן פונקציונאליים), הצמודים רק נקודתית לקו הבניין המחייבים.

נביא כדוגמה מנספח בינוי את מגרש 36:



לכן נבקש מהועדה (14):

להוסיף להוראה הנ"ל הבהרה: במגרשים שצורתם לא רגולרית (מעוגלים/ בעלי זוויות שאינן ישרות) תהיה היצמדות נקודתית לקו בנין קדמי, ככל הניתן במבנים ישרי זווית.

15-17. תנועה וחניה:

15. תקן החניה:

בהוראות התכנית בסעיף 6.1.4 יש הפניה למסמכים שאינם כלולים במסמכי התכנית, בהם אמור להכלל תקן החניה: "1. תקן החניה המרבי יהיה כמפורט בטבלת מאזן החניה ב"נספח התנועה-תוכנית מפלס הקומה הטכנית" או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם. 2. תקן החניה המזערי לאמצעים לתנועות רכות יהיה כמפורט בטבלת מקומות החניה ב"נספח התנועה- תכנית מפלס המרחב העירוני" או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הגבוה מביניהם".

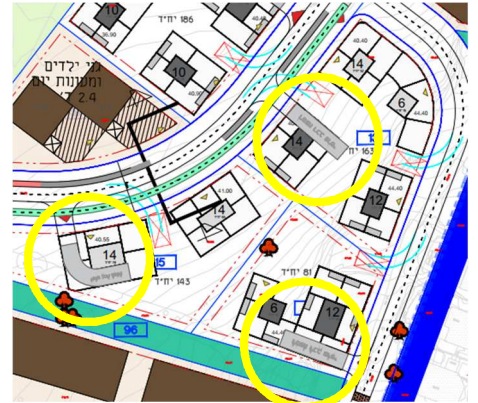
נציין גם, שחלק מפתרונות התחבורה הציבורית המטרו, BRT, הרכבת הקלה, יבוצעו בפועל רק שנים לאחר מימוש חלקי תכנית. יהיה צורך להסתמך גם על רכב פרטי או רכב שיתופי.

לכן נבקש מהועדה (15):

- להוסיף את מסמכי התכנון החסרים, כולל טבלאות דרישת חניה.
- לקבוע שתקן החניה לדירות שאינן קטנות מאוד לא יפחת מחניה לדירה. יש לאפשר גמישות הצופה פני עתיד, ולאפשר למשל רכבים שיתופיים כחלופה ראויה לכך.

16. רמפות מתחת למבנים:

על פי נספח התנועה, הרמפות למרתף נמצאות מתחת למבני המגורים באופן גורף. הרמפה עוברת מתחת לאגפים שלמים של דירות, ונובע מכך שתכנון כל הדירות, באגפים שלמים ולגובה כל הבנין, יתקלקל בגלל אילוצים הנדסיים. זאת כי התקנות אוסרות (ובצדק) טרנספורמציה לעמודי המבנה ברבי קומות! הבעיה חריפה במיוחד כי המבנים בבינוי צרים, וחלק מהרמפות עובר בכיוון אורך הבנין. לראיה, במרתף, בנספח התנועה, חלק מהגרעין לא מצוייר, כדי שיהיה מקום לרמפה. זה לא בריא, ולרוב גם לא אפשרי הנדסית!



בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ס"ק 42 כתוב: "בתאי שטח 23, 24 תתוכנן ככל הניתן רמפה משותפת לצורך גישה לחנית תת"ק. הרמפה תמוקם בגבול תאי השטח. זיקות הנאה יירשמו בהתאם למיקום הרמפה".

אנו מברכים על שיתוף רמפות למגרשים גובלים, ומבקשים להפוך הוראה זו לכללית יותר.

לכן נבקש מהועדה (16):

- למקם רמפות בין המבנים, ולא מתחתם. זה אפשרי בכל המגרשים, בהמשך ובחפיפה לרחבות כיבוי אש.
- לאפשר ואף לעודד רמפות משותפות למגרשים גובלים.

17. רחבות כיבוי אש:

אין בנספח התנועה פתרון לרחבות כיבוי אש לבניינים פנימיים הגובלים בשצ"פ המרכזי. צריך מעבר בשצ"פ, כדי לא לגרום לכניסת רכב כבד ללב המגרשים.



לכן נבקש מהועדה (17): א. לאפשר נתיבי נסיעה לרכב חרום בשולי השצ"פ המרכזי (ברוחב 4 מטר), בהוראות ובבינוי. אלה ישמשו גם את התנועות הרכות בשצ"פ.