

יערית ברנן	ענת סער	חגי ח. שבתאי
יונתן פרג'ון	לירון רז	אריה שפירא
נרית תורן	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
יעל שפירא	יואב אינגבר	אלון וילנר
קמילה אמיר	משה עוזיאל	אופיר לוי
	טל שפרנט	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

שינוי מס' 5 לתמ"א 35

חוזר מס' 09/26

תמ"א 35 (התכנית) הינה תוכנית מתאר ארצית מקיפה אשר חלה על כל רחבי המדינה. התוכנית קובעת כללים להיקפי הבנייה בהתיישבות הכפרית (קיבוצים ומושבים).

כאשר יאושר שינוי 5 (השינוי) לתכנית, תיפתח הדרך לגידול במספר יחידות הדיור ביישובים הכפריים, שמספרן נקבע והוגבל במסגרת לוח 2 בתמ"א 35.

במסגרת שינוי זה יבוטל לוח 2, ויקבעו עקרונות חדשים לפיתוח והרחבת הישובים. בשינוי המתוכנן, נוספו הגדרות חדשות לישובים כפריים לאלה הקיימות בתמ"א 35. להגדרות הקיימות, "ישוב כפרי" "ישוב קיים" ו"ישובי עוטף עזה", יתווספו הגדרות כגון, "ישוב סמוך גבול" ו"ישוב סמוך עיר". ישובים בקטגוריות שונות, ייהנו מאפשרויות שונות של הזדמנות לגידול במספר יחידות הדיור.

שינוי 5, מחלק את היישובים הכפריים במדינה, לשלושה אזורים. 'אזור א' הכולל את מחוזות מרכז, ירושלים ותל אביב, 'אזור ב' הכולל את מחוז חיפה ונפת אשקלון למעט ישובי עוטף עזה, ו'אזור ג' הכולל את נפת באר שבע, ישובי העוטף ומחוז צפון. באזורים השונים תיקבע צפיפות מגורים מינימלית שונה, כשהצפיפות הגבוהה ביותר של יח"ד לדונם היא באזור א'.

הגידול במספר יחידות הדיור ביישובים, מבוסס בחלקו הגדול על הגדלה משמעותית של צפיפות המינימום ביישובים. כיום, תכניות הבינוי הקיימות בקיבוצים, מגדירות צפיפות מירבית בדרך כלל עד 4 יחידות לדונם. השינוי מציע את הגדלת הצפיפות עד טווח של 8-10 יחידות לדונם ביישובים הגדולים באזור א', 6-8 ביישוב גדול באזור ב' ו-5-8 יחידות לדונם ביישובים גדולים באזור ג'.

ביישובים בהם נוצל השטח המיועד למגורים, תהיה התוצאה הפיסית של תוספת יחידות הדיור, הגדלת הצפיפות ובנייה רוויה לגובה. הווה אומר, מבנים בני שתי קומות ויותר.

שינוי מס' 5 מכיר באפשרות, שתאושר הרחבת השטח המיועד למגורים על חשבון שטחים פתוחים ושטחים ביעוד חקלאי, אך במשורה. ישוב שירצה לנצל את מירב הזכויות שהשינוי מאפשר, לא יוכל לכאורה להימנע מבנייה צפופה יותר וגבוהה יותר.

נדגיש, ששינוי 5 לתמ"א 35 טרם אושר סופית. הפרטים דלעיל אינם מוחלטים ומבוססים על פרסומים קודמים של מנהל התכנון.

רשם: יונתן פרג'ון – עו"ד ואדריכל