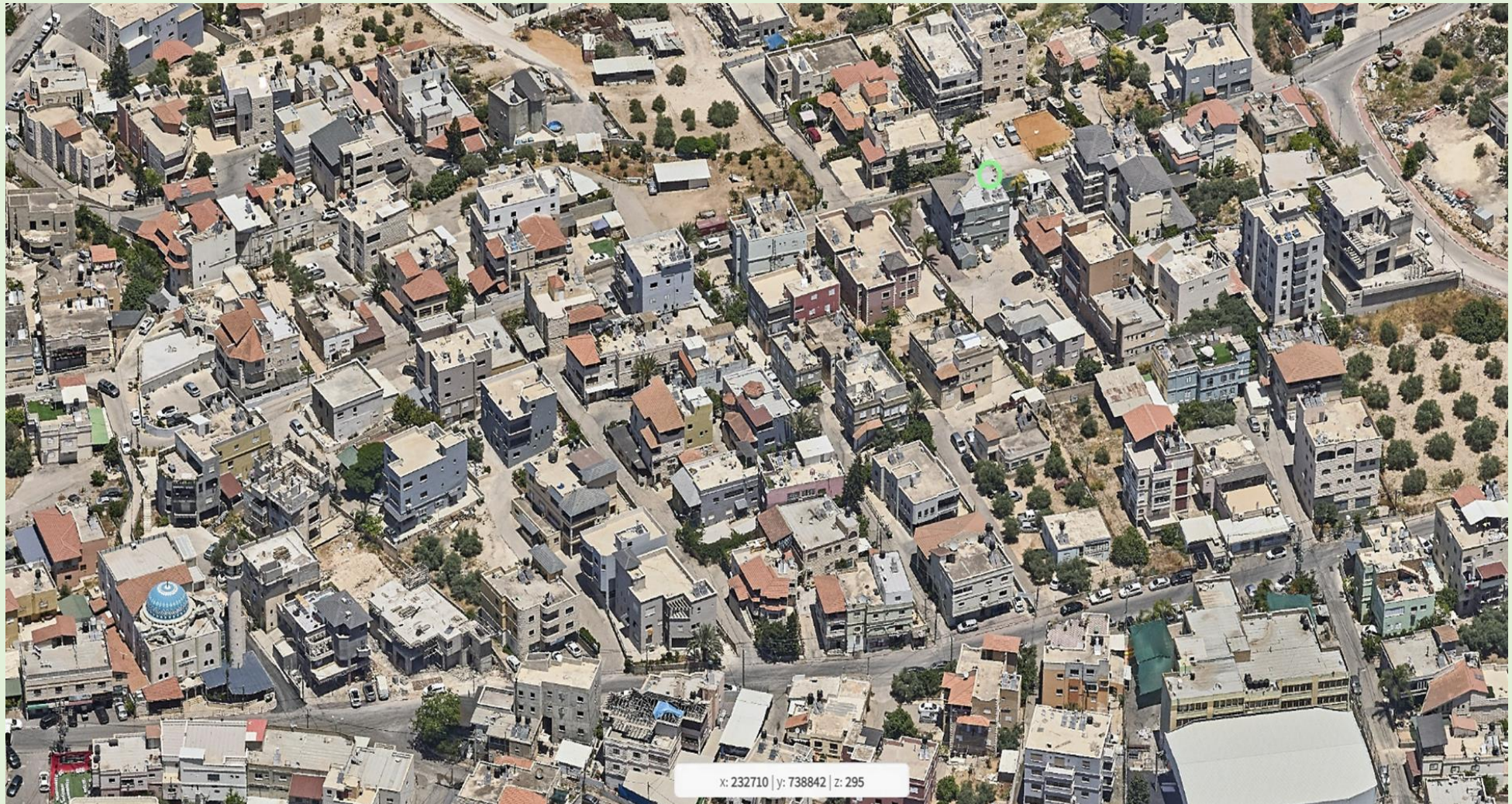


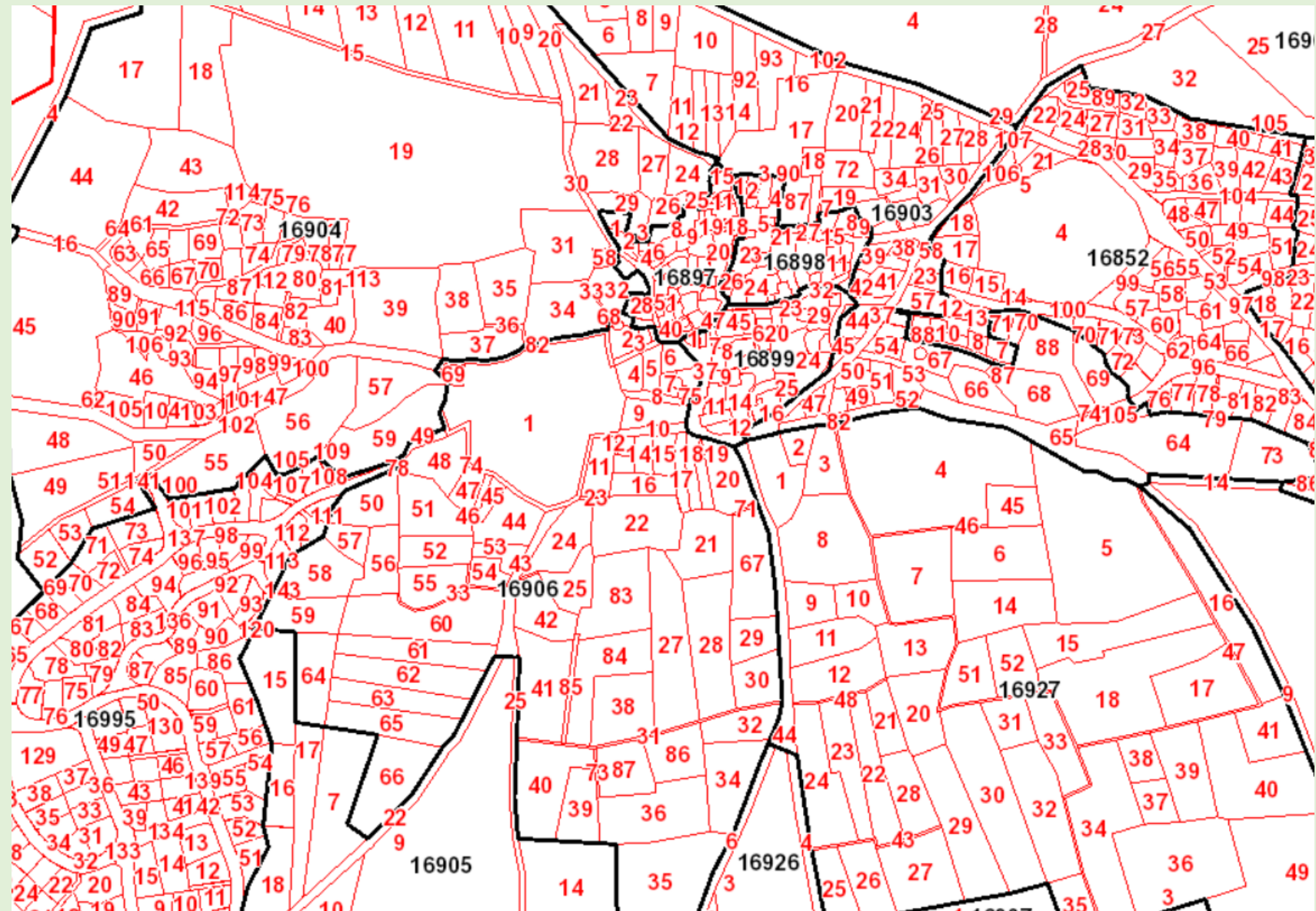
אפיונים של מבנה המגורים בישובים הערביים

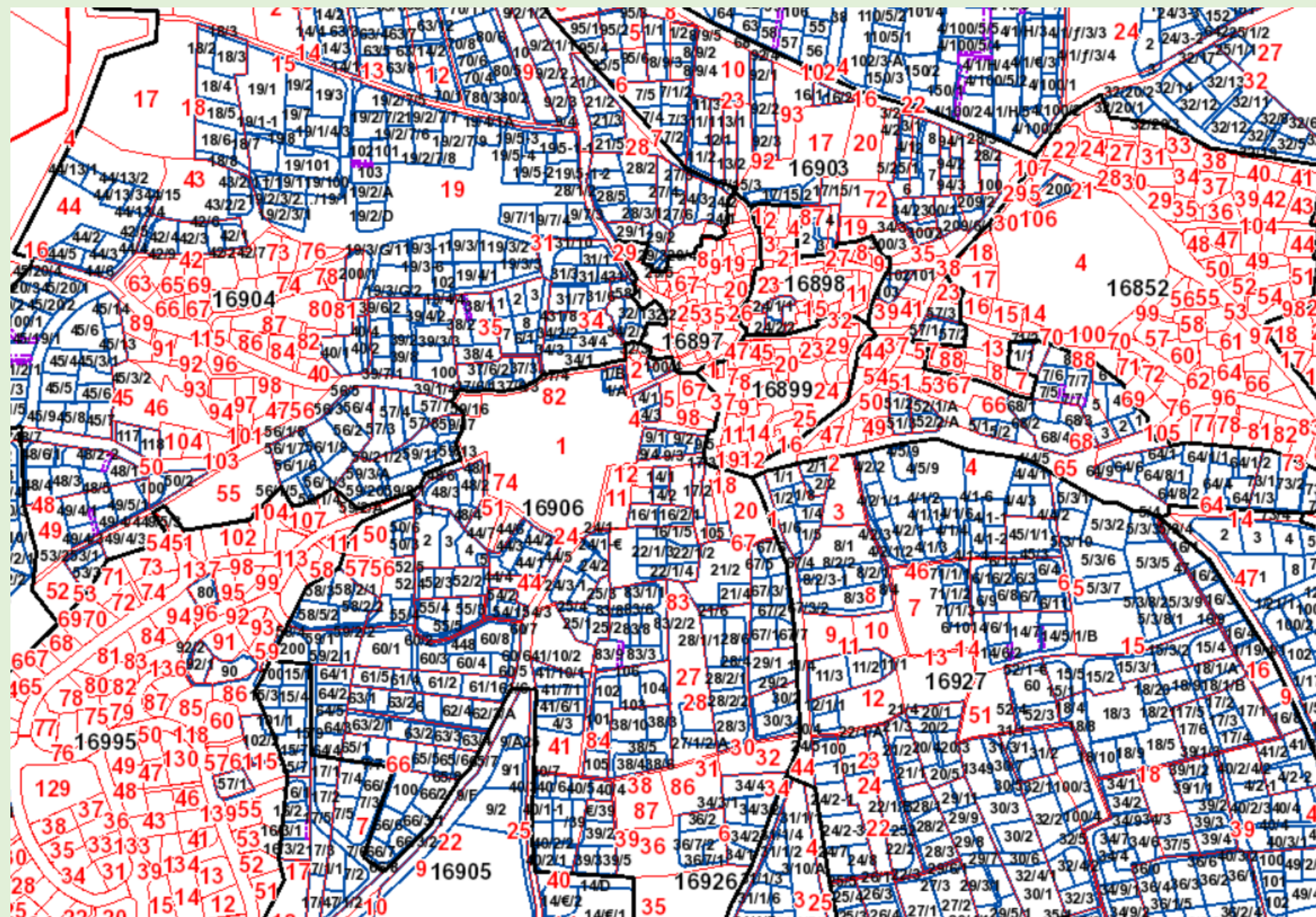
01/12/2021

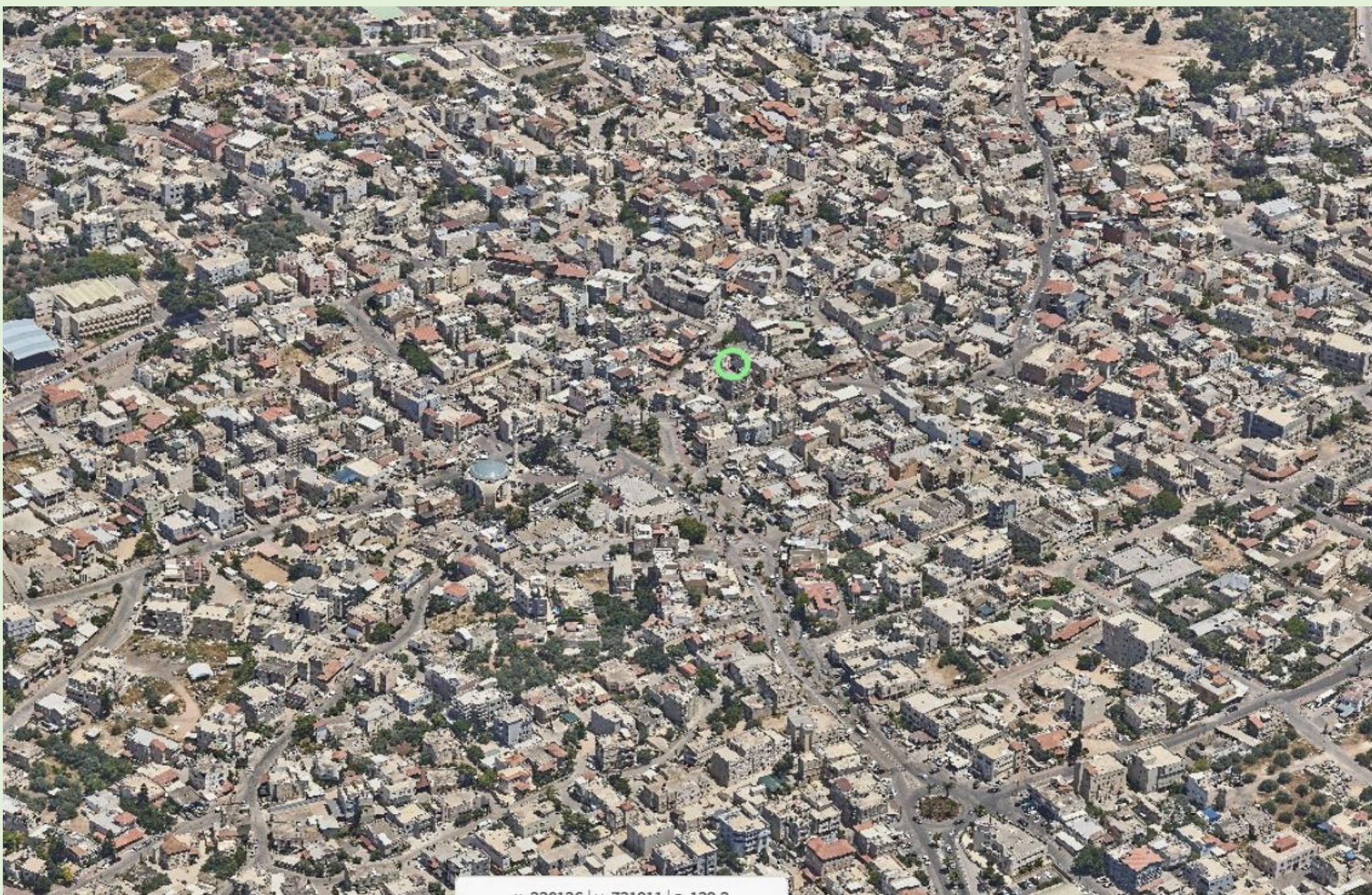




הקדסטר ההיסטורי והשפעתו על אופי הישוב.







**ע"פ הלמ"ס יותר מ-90% מהאוכלוסייה הערבית חיים כיום בישובים
עירוניים.**

**הליך העיור של הישובים הערביים הוא הליך "מדומה" שמבוסס על
מספר התושבים בלבד בישוב כאשר הישובים הערבים חסרים בהם
מרכיבים בסיסיים של עיר וחיי עיר, תשתיות עירוניות, שטחי
תעסוקה, מסחר ופנאי.**

במקביל להליך "העיור" החברה הערבית עברה תמורות סוציו כלכליות

שמתבטאות בעלייה ברמת ההשכלה, בגיוון מקורות התעסוקה ונטישת החקלאות

כמקור מרכזי של ההכנסה ובהיחלשות מסוימת של המבנה החמולתי. לתמורות

אלה קיימת השפעה על דפוסי הבנייה למגורים.

דפוסי אלה נובעים ממספר גורמים:

1- רצון הדור הצעיר להשתחרר מהמבנה המסורתי של בניית בית פרטי שגדל עם

המשפחה.

2- מהבעלות הפרטית על הקרקע.

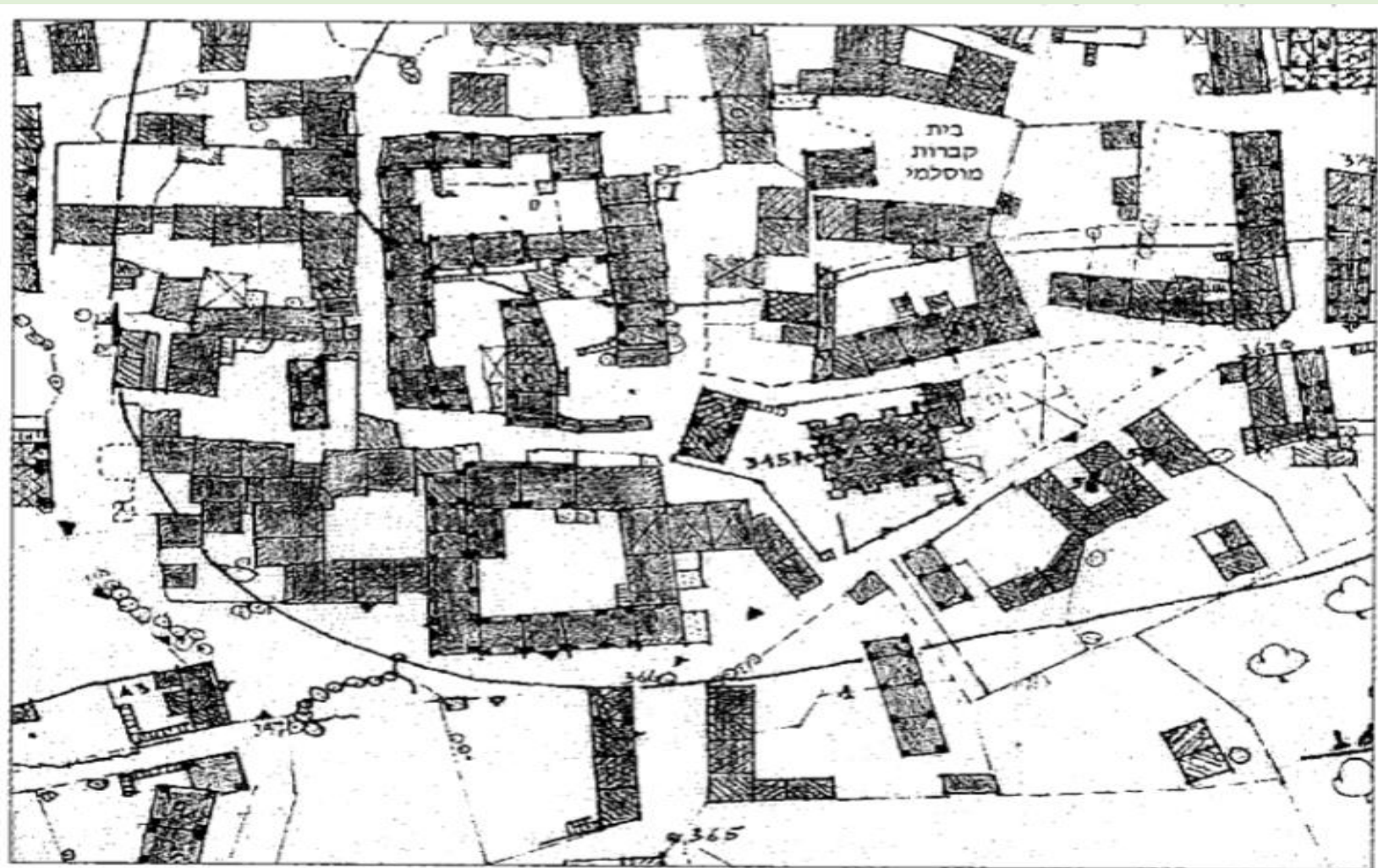
3- מחירי הקרקע שהמריאו בשנים האחרונות ללא פרופורציה לרמת התשתיות

ואיכות החיים ורצון לנצל את הקרקע בצורה מיטבית.

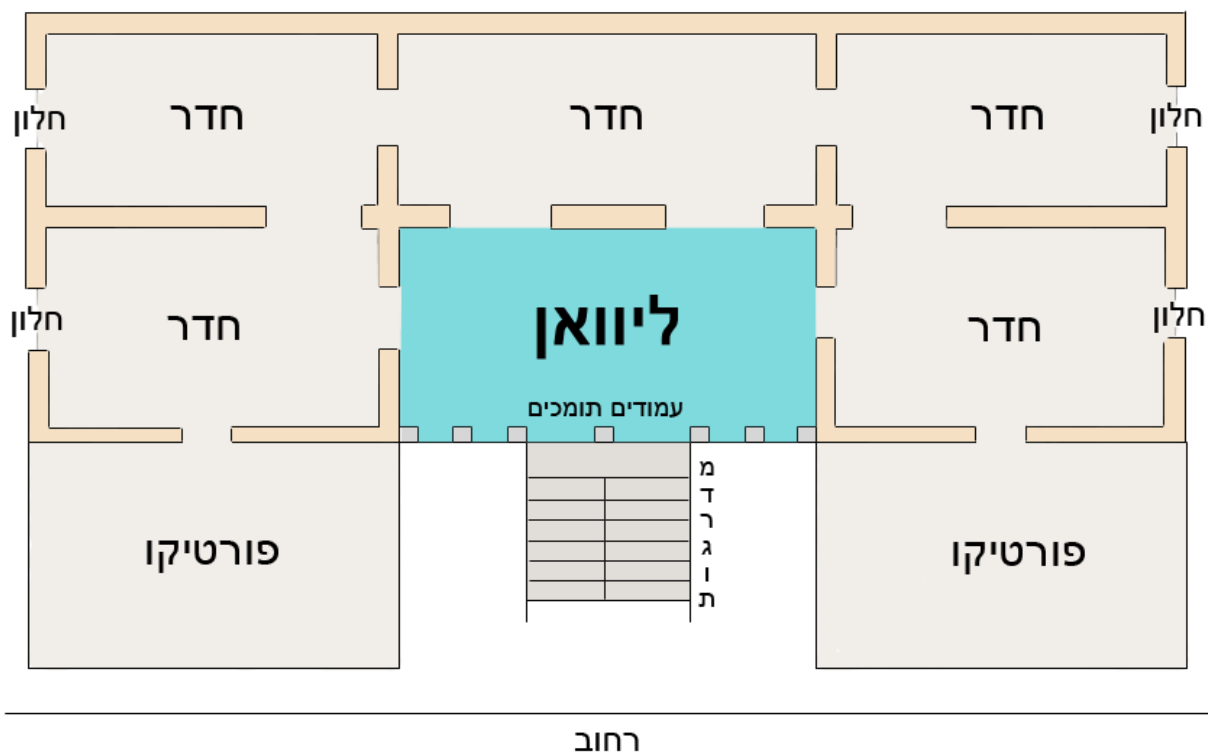
4- חיקוי של החברה היהודית

5- שימוש בחומרי בנייה מודרניים

גרעין הכפר הערבי – חדרים סביב חצר



בית ערבי עירוני מסורתי



מאפייני המעבר מכפר לעיר ביישובים הערביים

תחום	סמנים כפריים	סמנים עירוניים
כלכלי	עיסוק בחקלאות	מגוון ענפי תעסוקה בתוך היישוב: מסחר, בנקאות, תעשייה ועוד..
מבנה הכפר	1. האדמה היא אדמת חקלאות בבעלות פרטית. 2. בנייה נמוכה. 3. רמת שירותים בסיסית ונמוכה. 4. בתי מלאכה מפוזרים בכל הכפר.	1. האדמה אינה מעובדת 2. בנייה לגובה (לפחות 2 קומות) 3. עלייה ברמת השירותים. 4. ריכוז של מסחר ושירותים במקום אחד.
חברה ומשפחה	משפחה מסורתית מורחבת, חשיבות לחמולה.	משפחה מודרנית גרעינית, ירידה בחשיבות החמולה- קשרי משפחה נחשבים פחות.
השכלה	אחוז קטן של משכילים ואקדמאיים	עלייה משמעותית ברמת ההשכלה והלימודים האקדמאים

מאפייני הבנייה העכשווית למגורים:

- 1. בנייה דורית. תוספת קומות לפי התרחבות המשפחה.**
- 2. בנייה בקומות עם כניסות וחדרי מדרגות נפרדים.**
- 3. קומות עמודים כשטח משפחתי משותף.**
- 4. שימוש בגג כשטח פנאי לצעירים.**
- 5. פיתוח משותף למספר מגרשים צמודים לאותו גרעין משפחתי.**
- 6. עירוב שימושים. מגורים מעל קומת מסחר.**
- 7. דירות גדולות, דירה לכל החיים והעדר ניידות.**
- 8. העלאת הצפיפות וניצול מיטבי של הקרקע**
- 9. הימנעות מבנייה מדורגת.**

בנייה דורית:

• **בנייה דורית מתאפיינת בתוספת קומה/ות בכל דור. תוספת הקומות היא לבנים ו/או נכדים.**

• **יתרונות:**

א- מותאמת ליכולות הכלכליות של המשפחה.

ב- חסכון בקרקע.

• **חסרונות:**

א- חוסר ראייה כללית למבנה המוגמר.

ב- העדר תכנון כולל וצפיפות נמוכה לתקופה ארוכה

ג- מחסור במקומות חנייה.





















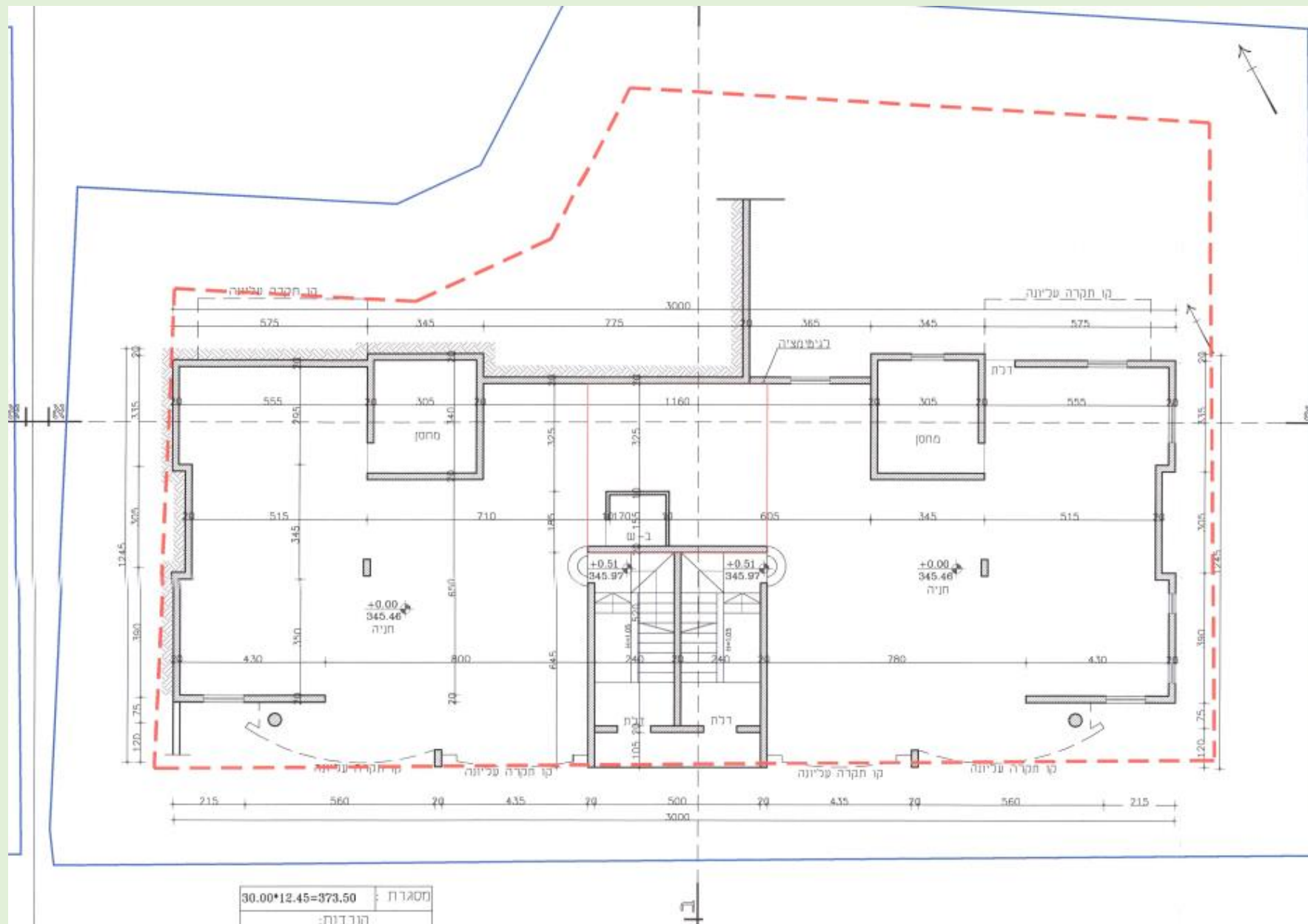


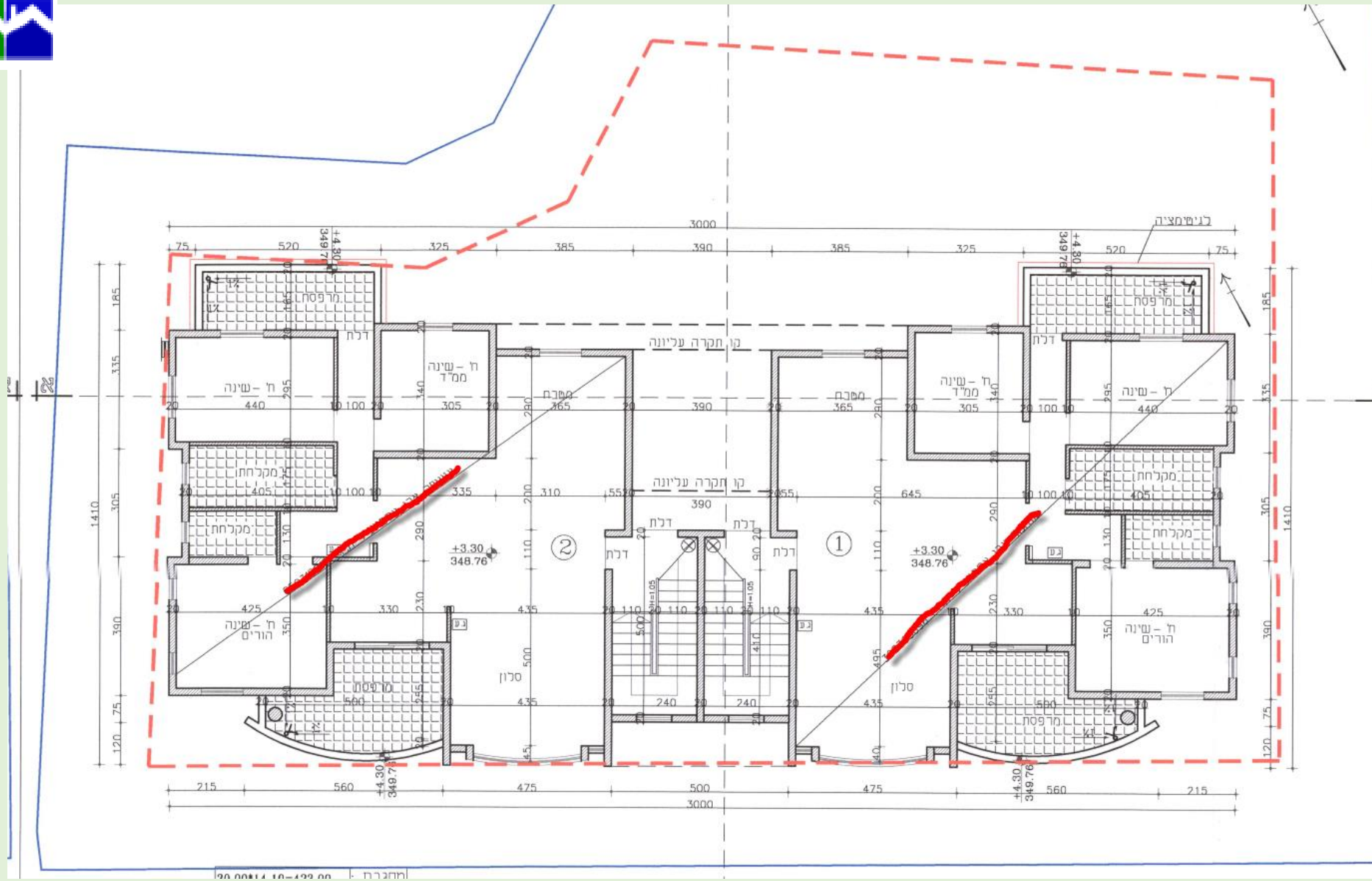




כניסות וחדרי מדרגות נפרדים לדירות:

- העדר תרבות רישום בית משותף והצמדת שטחים ציבוריים בבנייני דירות במגזר הערבי כאשר בני אותה משפחה גרים אחד צמוד ו/או מעל השני באותו הבניין גורם לחיכוך בין המשפחות ולפעמים למריבות.**
- הפרדת הכניסות לדירות ובניית שני חדרי מדרגות עוזרת למזער את החיכוך ואת הסכסוכים בין בני המשפחה.**
- קומת העמודים ושאר שטחי המגרש נשארים משותפים ולפעמים גם הגג.**

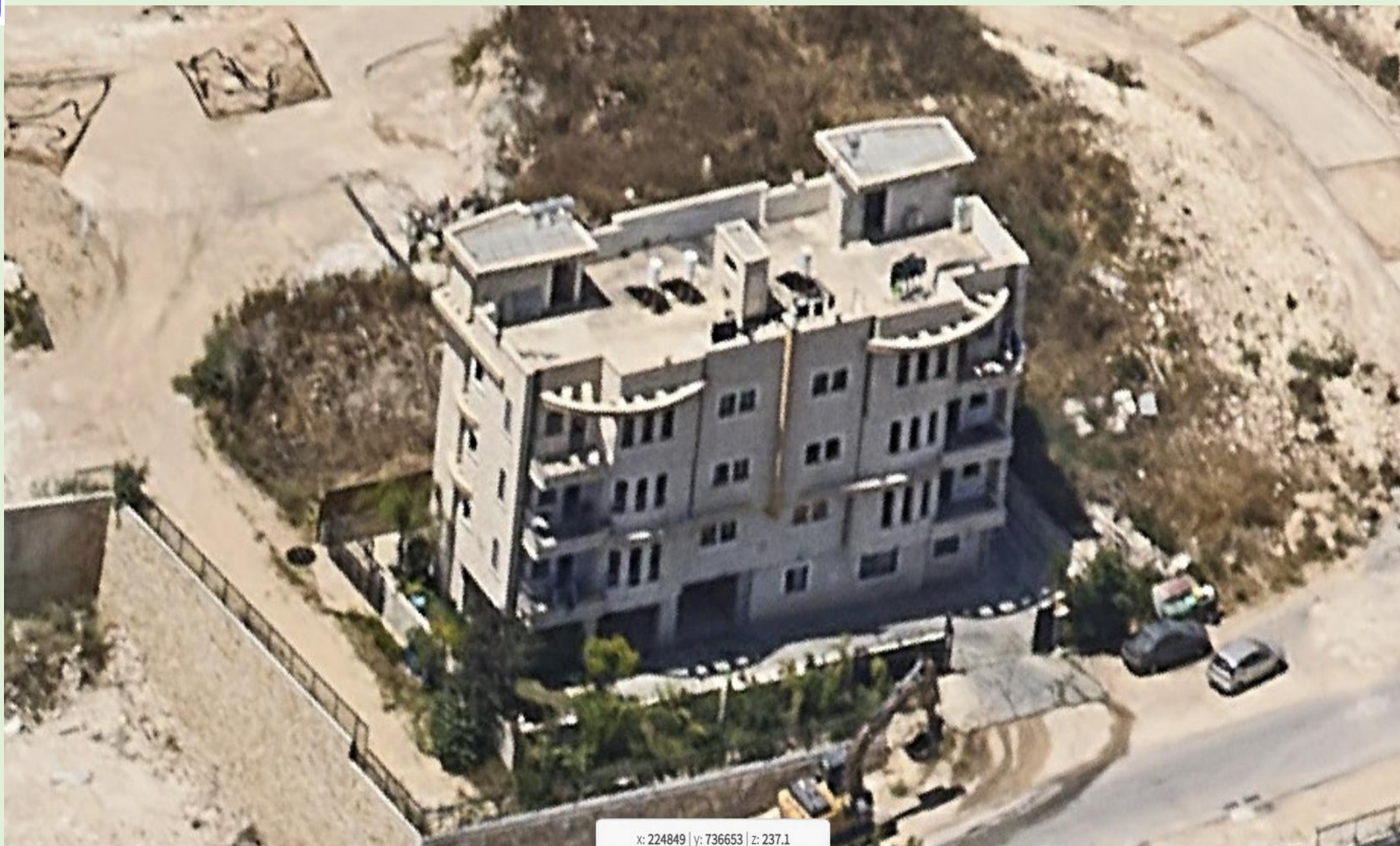






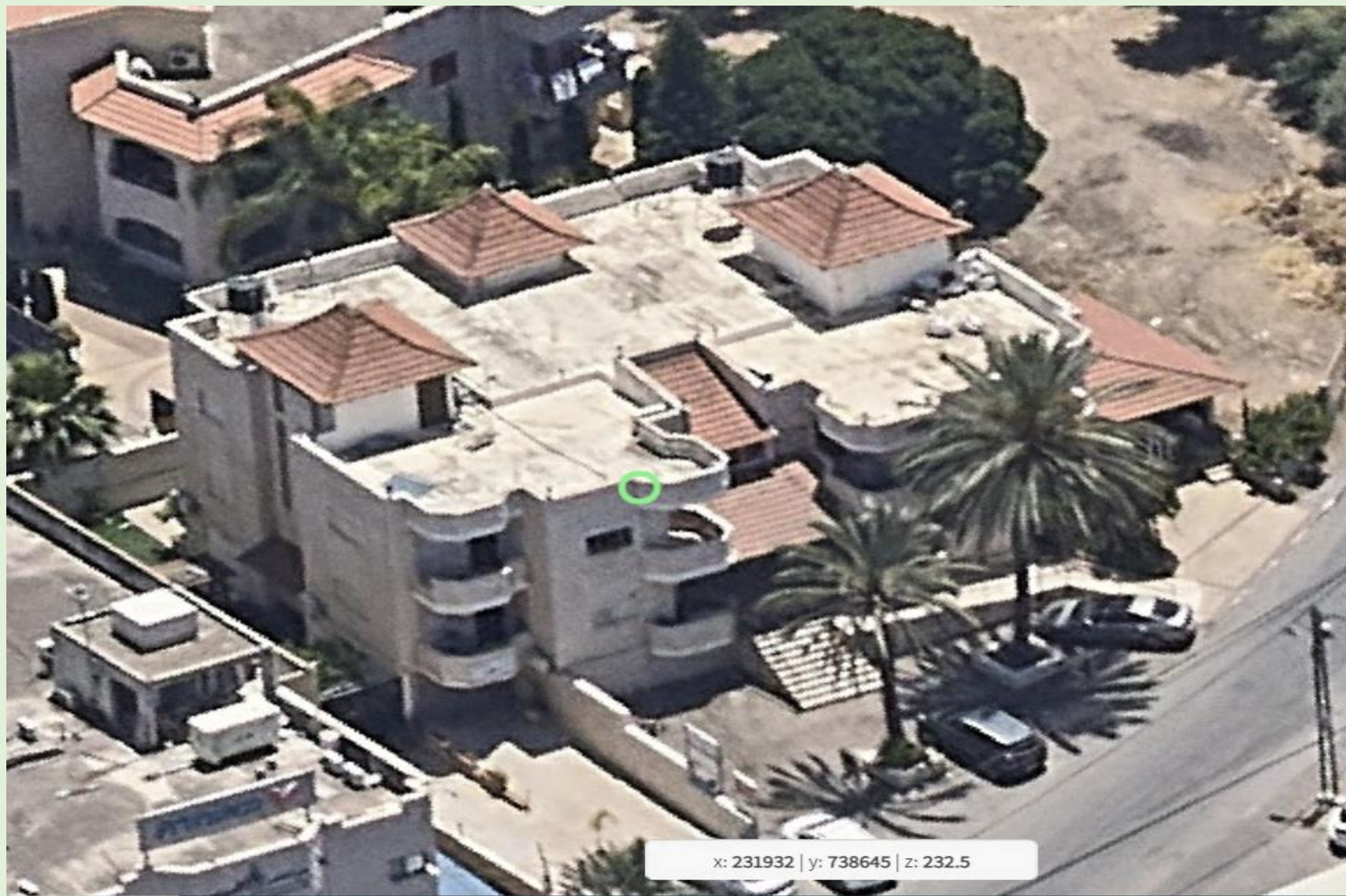












קומות עמודים כשטח משפחתי משותף.

- רוב הבנייה בקומות במגזר הערבי מתאפיינת בקומת עמודים שמשמשת את המשפחה המורחבת כשטח משותף לאירועים המשפחתיים. בדרך כלל קומה זו כוללת מטבחון וחדר שירותים ומחסן/חדר כללי והיא מרוצפת.**
- קומת העמודים משמשת גם לחנייה ולמשחקי ילדים, לאחסנת כלים ומוצרים חקלאיים למשפחות שמתעסקות גם בחקלאות.**

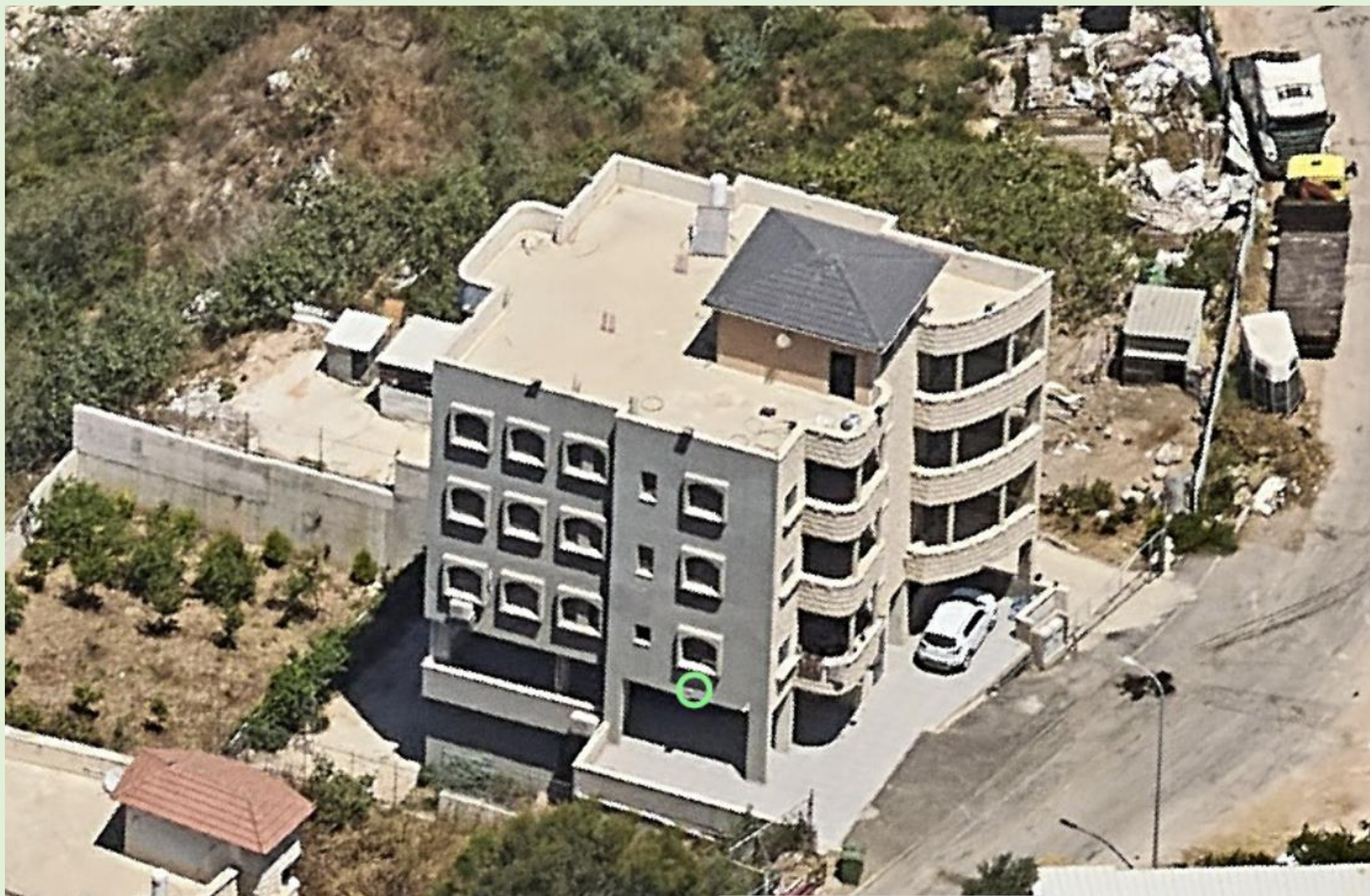


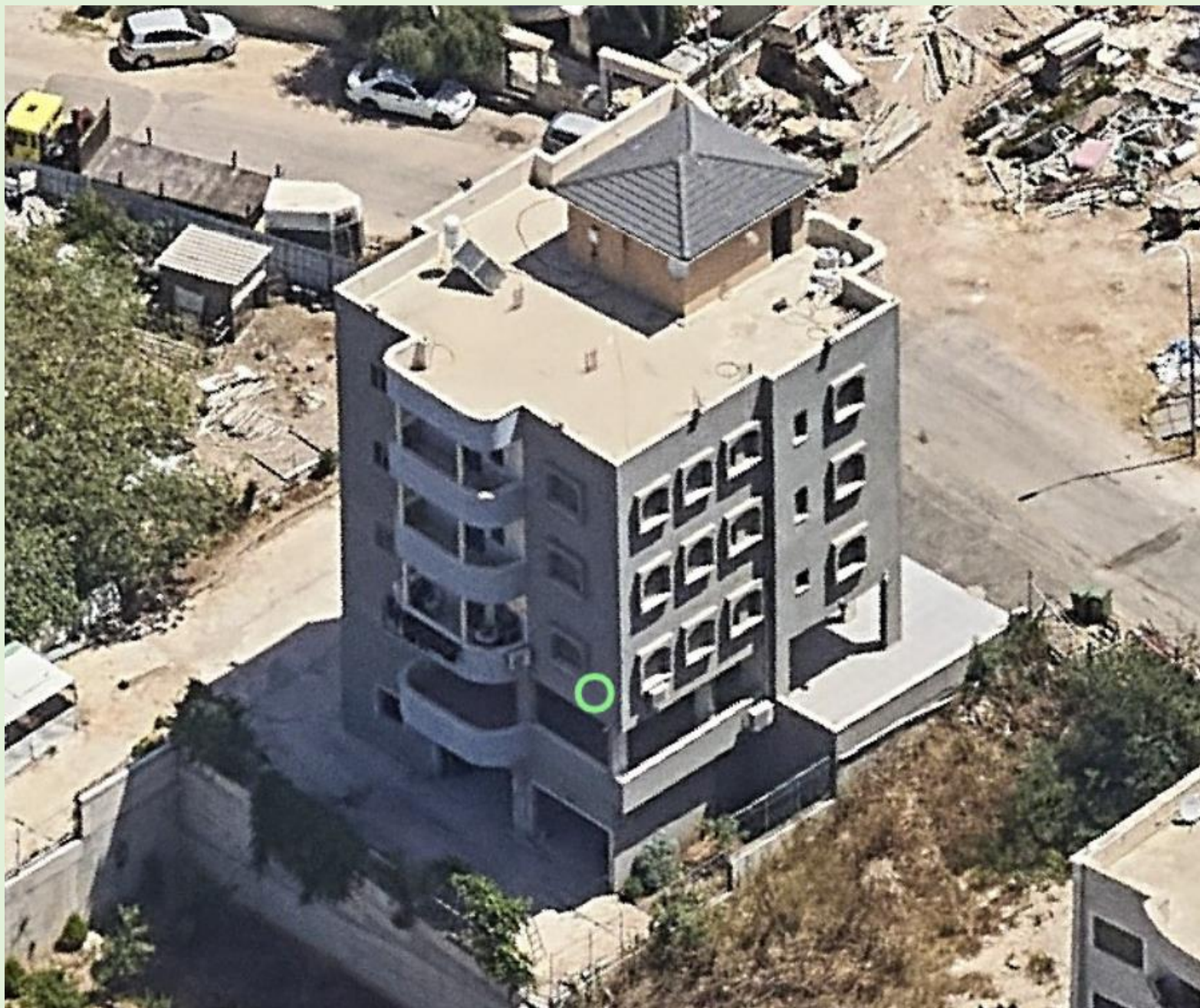
456 = 15.93 MP , 3,486 KB) [7 / 23] 31%



29/09/2020



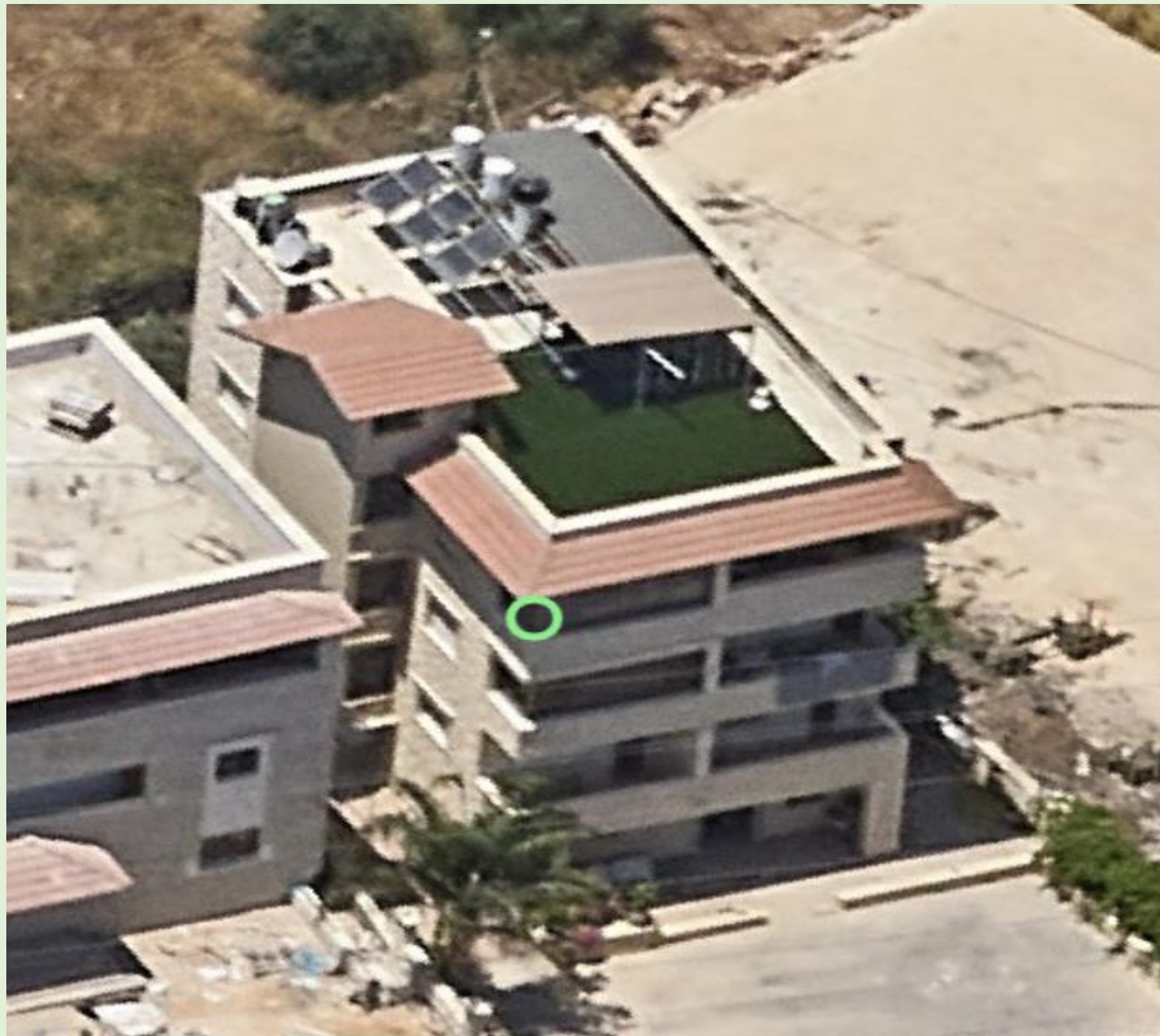


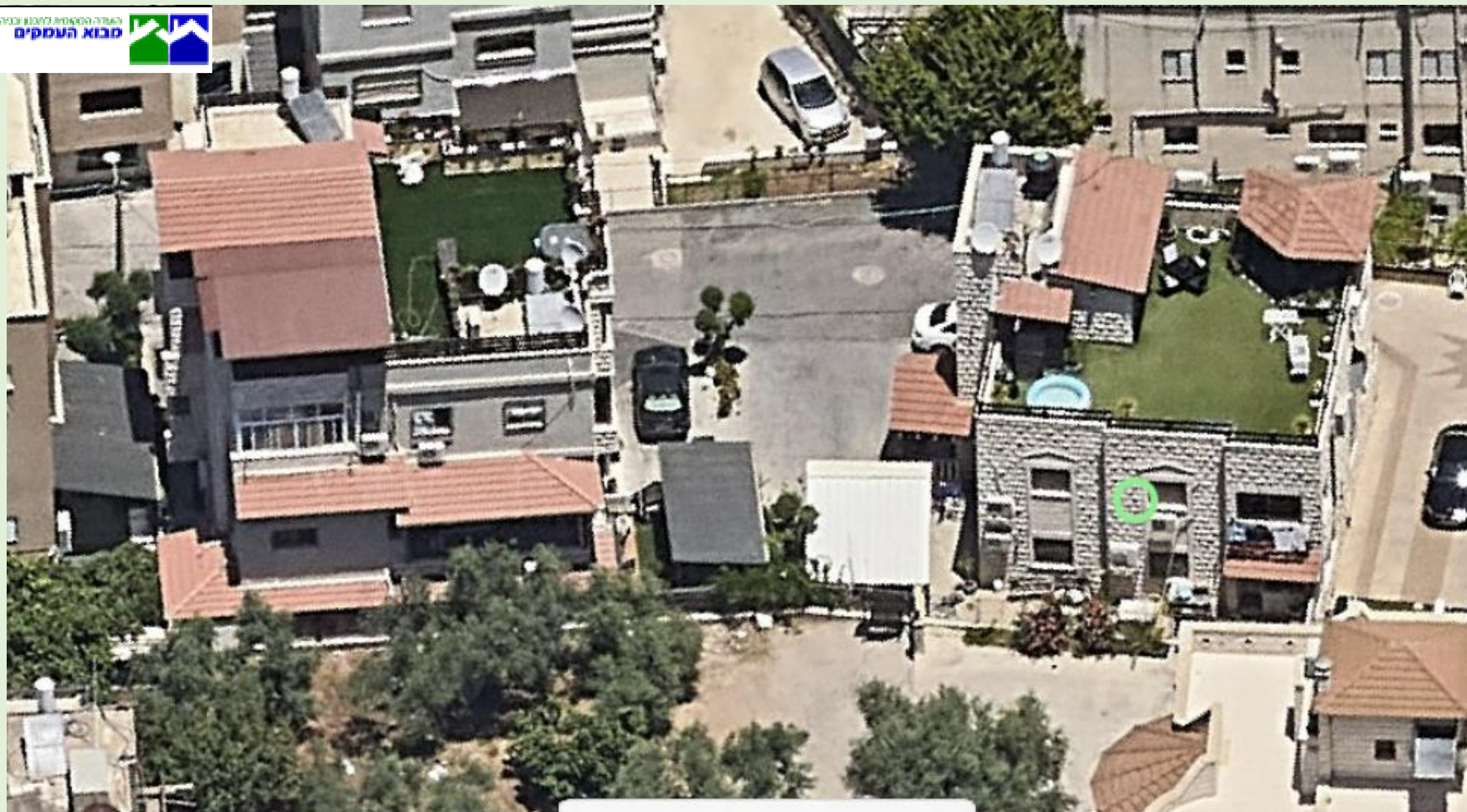


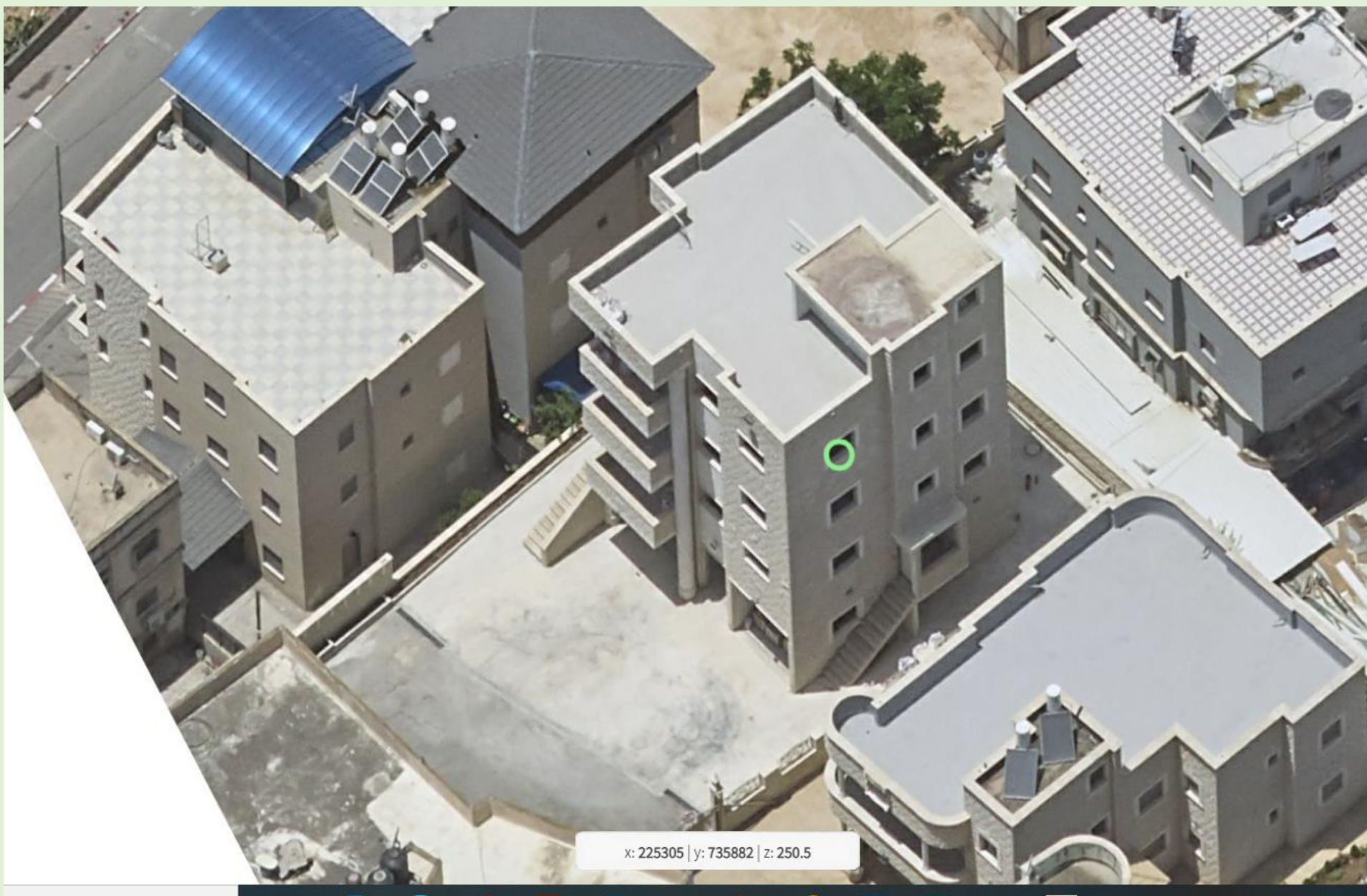


שימוש בגג כשטח פנאי לצעירים.

- **הגג (החזית החמישית בבניין) מתחיל לקבל תשומת לב ועובר מהפכה בבנייני מגורים במגזר הערבי. הגגות לרוב הם גגות שטוחים .**
- **דיירי הבית מטפחים את הגג (ריצוף וכדו') והופכים אותו למקום שבו המשפחות מבלות את לילות הקיץ.**
- **הגג ולאור ריבוי אירועי האלימות במגזר הערבי משמש צעירים כמקום מפגש (צפייה בכדורגל, עישון נרגילות וכדו').**
- **הגג מאפשר לצעירי הבית להזמין חברים מבלי שייכנסו לתוך הבית עצמו.**
- **הגג מצויד במטבחון/חדר כביסה ושירותים.**



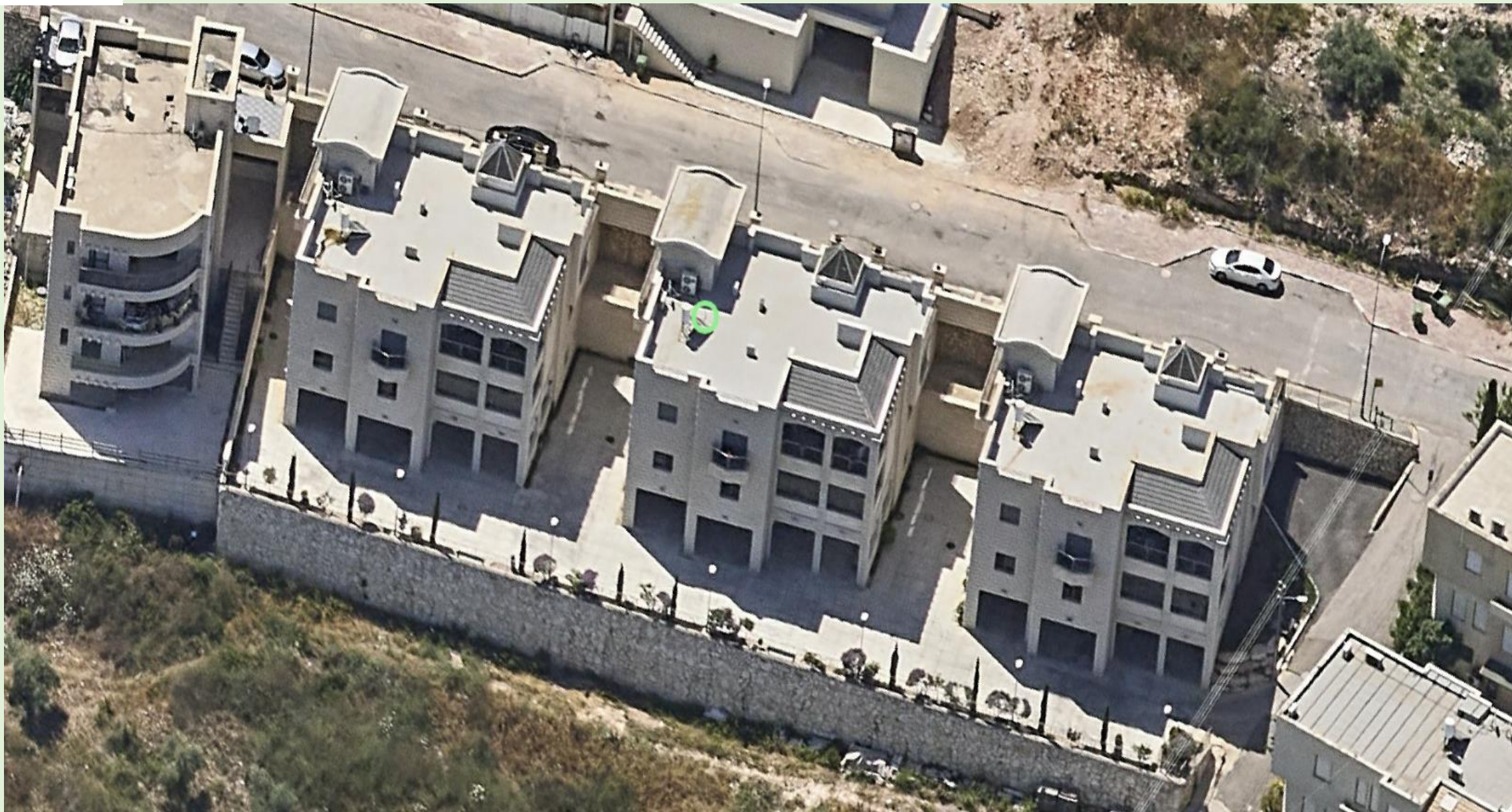




x: 225305 | y: 735882 | z: 250.5

פיתוח משותף למספר מגרשים צמודים לאותו גרעין משפחתי.

- קווי מגרשים וגבולות בין מגרשים צמודים לאותה משפחה הם בדרך כלל על הנייר בלבד.**
- קיימת נטייה לא לבנות גדרות בין המגרשים והפיתוח הוא משותף לכל המגרשים כמכלול.**
- זה מאפשר למשפחה להשתמש בכל השטח לחנייה, ולאירועים המשפחתיים.**
- העדר רישום בתים משותפים והצמדת שטחים מעודד גישה זו.**



עירוב שימושים. מגורים מעל קומת מסחר.

- עירוב שימושים בבנייני דירות במגזר הערבי הוא עניין שמקבל תאוצה.**
- המצב הכלכלי מעודד בעלי מגרשים שיש להם חזית לדרך לבנות את דירות המגורים מעל קומת מסחר.**
- החיסרון בתופעה הוא העדר הפרדת החנייה של המגורים מהמסחר. במצב כזה עדיף להוסיף מרתף חנייה לדיירים ולקצות את החנייה בחזית למסחר.**











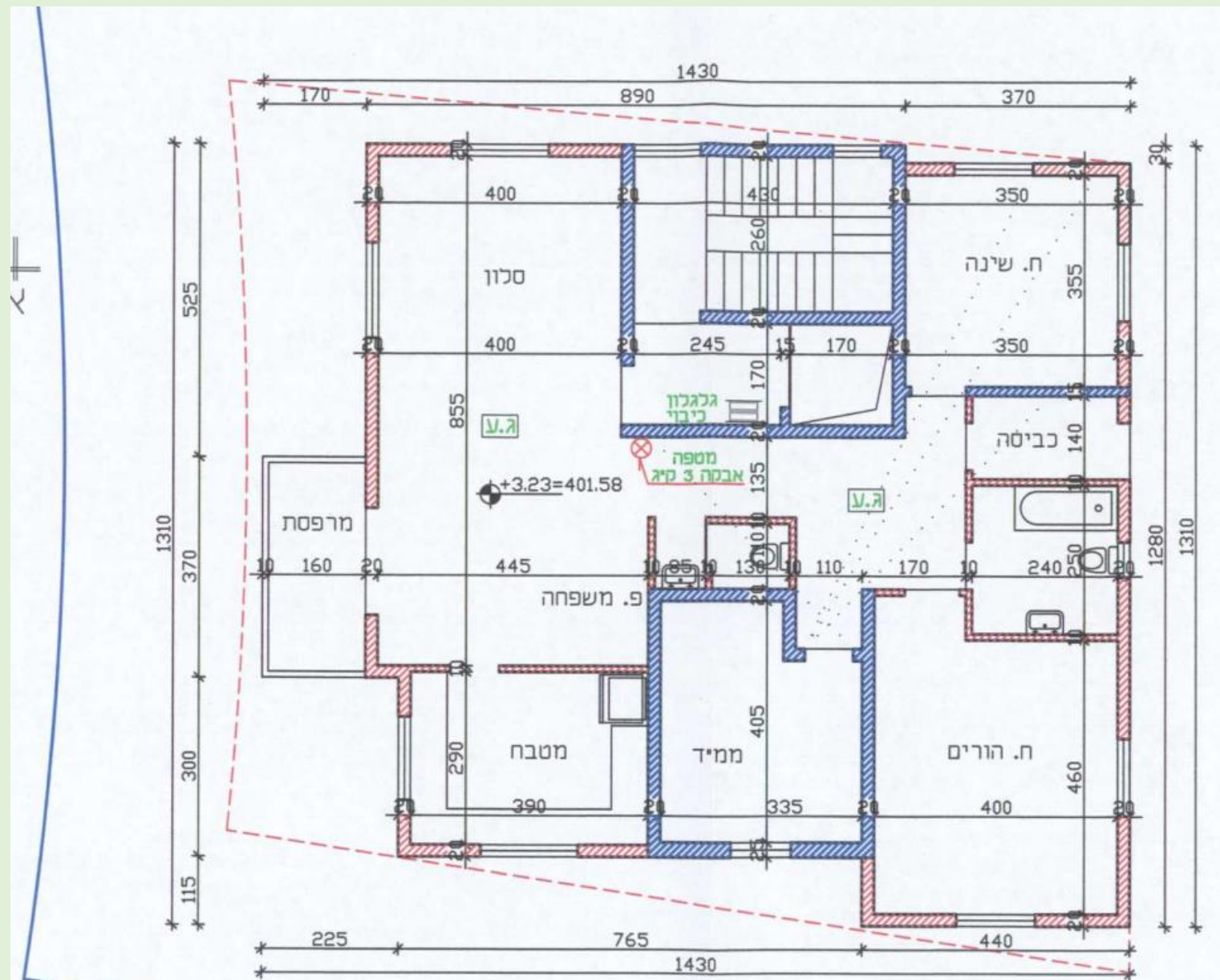


דירות גדולות, דירה לכל החיים והעדר ניידות.

- **ע"פ הלמ"ס (לקט נתונים מהסקר החברתי 2018 (פורסם בתאריך 25/8/2019)**
כשליש מבני 20 ומעלה גרים בישוב מגוריהם מאז לידתם (33%). נמצא הבדל
בולט בין יהודים לערבים: 24% לעומת 80%, בהתאמה.
- **הדירה במגזר הערבי לרוב לא נתפסת כנכס נדל"ני. אין מעבר בין דירות.**
- **דירת המגורים נבנית לכל החיים אי לכך הנטייה היא לבנות דירות גדולות**

~~$(B) = [1/2] \quad 40\%$~~





תאור הבקשה	1- מוצע שלוש יחידות דיור בקומת קרקע, קומה א' וקומה ב' מעל קומת מרתף (עמודים) + חדר מדרגות ומעלית 2- עבודות פיתוח וקירות/גדרות
שימוש עיקרי	☒ מגורים ☐ מסחרי ☐ בידוד ☐ תעשייה ☐ מלאכה ☐ חקלאי ☐ משרדים ☐ מלונאות ☐ נופש וספורט ☐ בניני ציבור ☐ שמוע אחר
סוג העבודה או השמוש המוצעים	☒ בניו חדש ☐ תוספת לבנין ☐ שינוי בבנין ☐ תיקונים ☐ הריסה ☐ שינוי בשימוש ממשרה : למשרה :
האם הבניה היא עבור :	☐ משרד ממעלתי ☐ רשות מקומית ☐ מוסד ציבורי ☒ גורם פרטי ☐ בנה ביתך ☐ אחרת
שטח	המגרש /חלקה : 400 מ"ר. שטח הבניה הכולל המבוקש מ"ר 559.31 %בניה 139.78

הערה: $a + b = c$ סדר הנמחים המבוקשים



התחדשות עירונית העלאת הצפיפות וניצול מיטבי של הקרקע

- במגרשים מבונים בלב הישוב שקיימים בהם בניינים ישנים עם צפיפות נמוכה מוגשות לפעמים בקשות להריסת המבנה הישן והקמת מבנה חדש במקומו. גישה זו מעלה את הצפיפות במגרש ומשפרת את מערך החנייה בלב השטח הבנוי.**
- אלה בדרך כלל יוזמות פרטיות ללא מעורבות ציבורית.**

- ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית קיימת הבנה שלא ניתן "לייבא" את המודל הקיים מהמגזר היהודי של פינוי בינוי ליישובים הערביים, מאחר שהוא לא יעבוד מסיבות רבות. דוגמא לבעיות שמקשות על קידום התחדשות עירונית "רגילה" היא ריבוי בעלים על הקרקע, מבנה חברתי של חמולות ומחסור בדירות להשכרה - שמאפשרות לאכלס מפונים במידת הצורך.
- יש לבנות מודל של התחדשות עירונית שיתאים למגזר הערבי.
- עידוד הריסת מבנים ישנים במרכז הישוב והרחבת דרכים תמורת תוספת קומות ויח"ד ומתן הנחות בהיטלים יכול להיות תמריץ.





הימנעות מבנייה מדורגת.

- **בנייה מדורגת אינה מקובלת במגזר הערבי.**
- **הנטייה היא לבנות בקומות דומות אחת לשנייה גם כן בטופוגרפיה קשה ואפילו על חשבון בניית קירות תומכים גבוהים.**











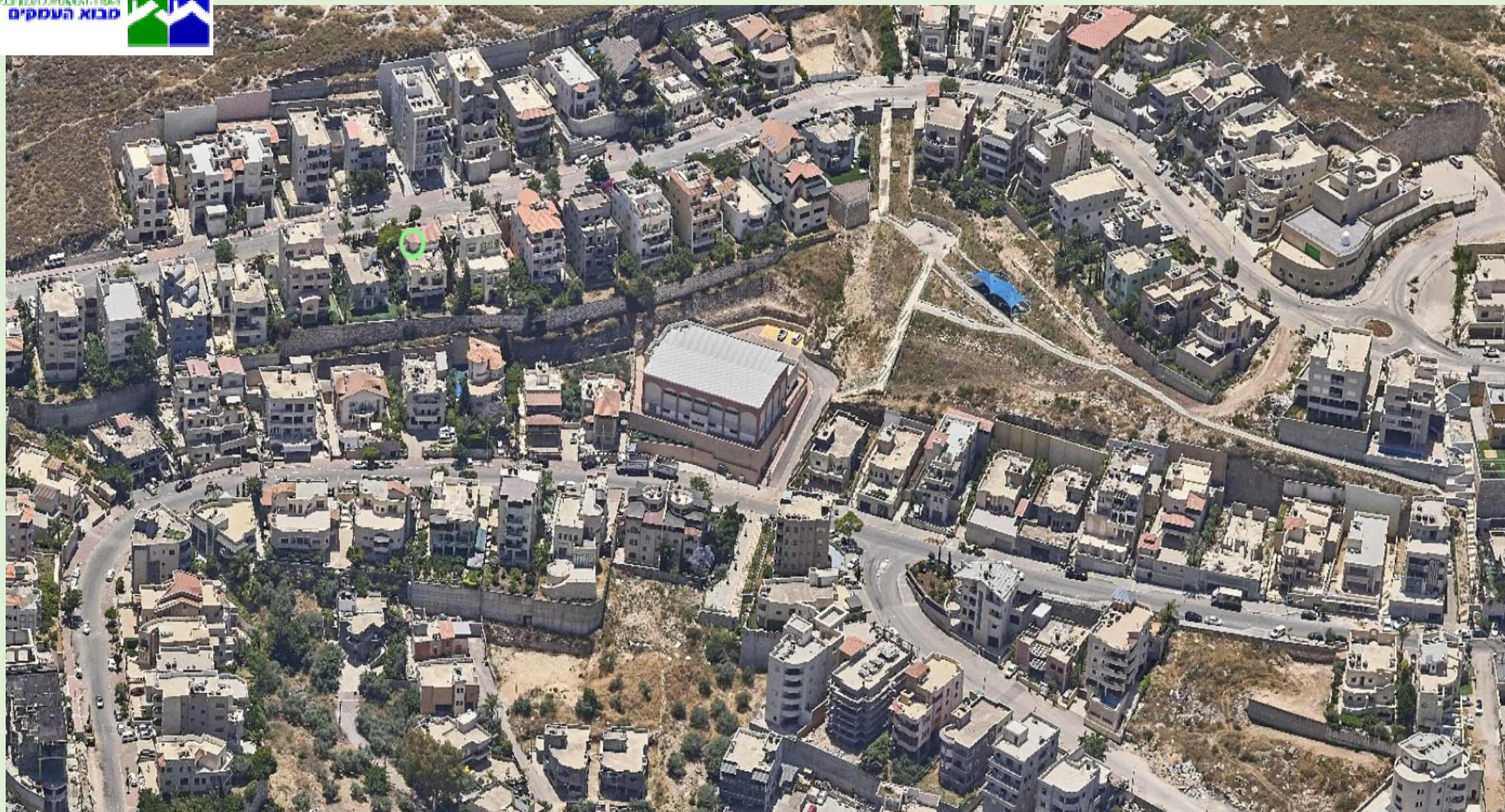
השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (עפ"י תכנית הבניה)

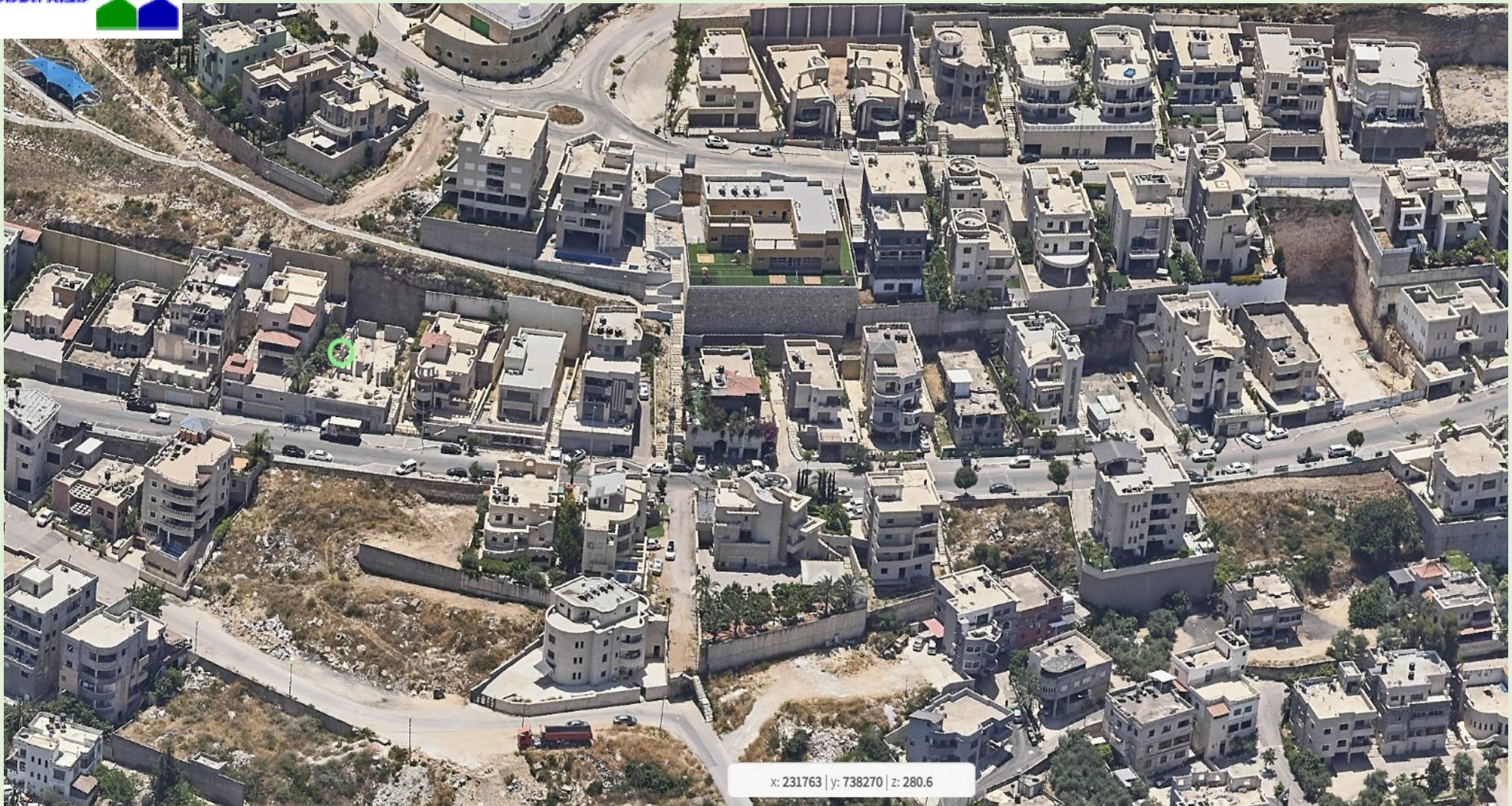
השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (עפ"י תכנית הבניה)																				
כיסוי קרקע		202.41	44.19%	חלקי שירות (מ"ר)											הקומה והמפלס בבנין	סה"כ				
ממשחים לא מקורים	סה"כ הבניין	מ"ר	%	סה"כ		בנייה קיימת	אחר מרפסת לפי תקנה חדשה	אחר קומת מסד H=1.79	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות שכניות		מ.מ.ד	מ"ר	% ממשח המגרש		
				מ"ר	%ממשח המגרש															
								187.10										קומת מסד		
		154.27	33.68%	154.27							12.00	151.71						קומת חניה		
		167.69	36.61%	14.56	3.18%		14.00				12.00				12.00			קומת קרקע	33.43%	153.13
		167.69	36.61%	14.56	3.18%		14.00				12.00				12.00			קומת "א"	33.43%	153.13
		167.69	36.61%	14.56	3.18%		14.00				12.00				12.00			קומת "ב"	33.43%	153.13

הערה :

גרות : 1. במידה ונהייה יוחר מחלוחה וחימומים יוח רהוחחוח רהוח ווח



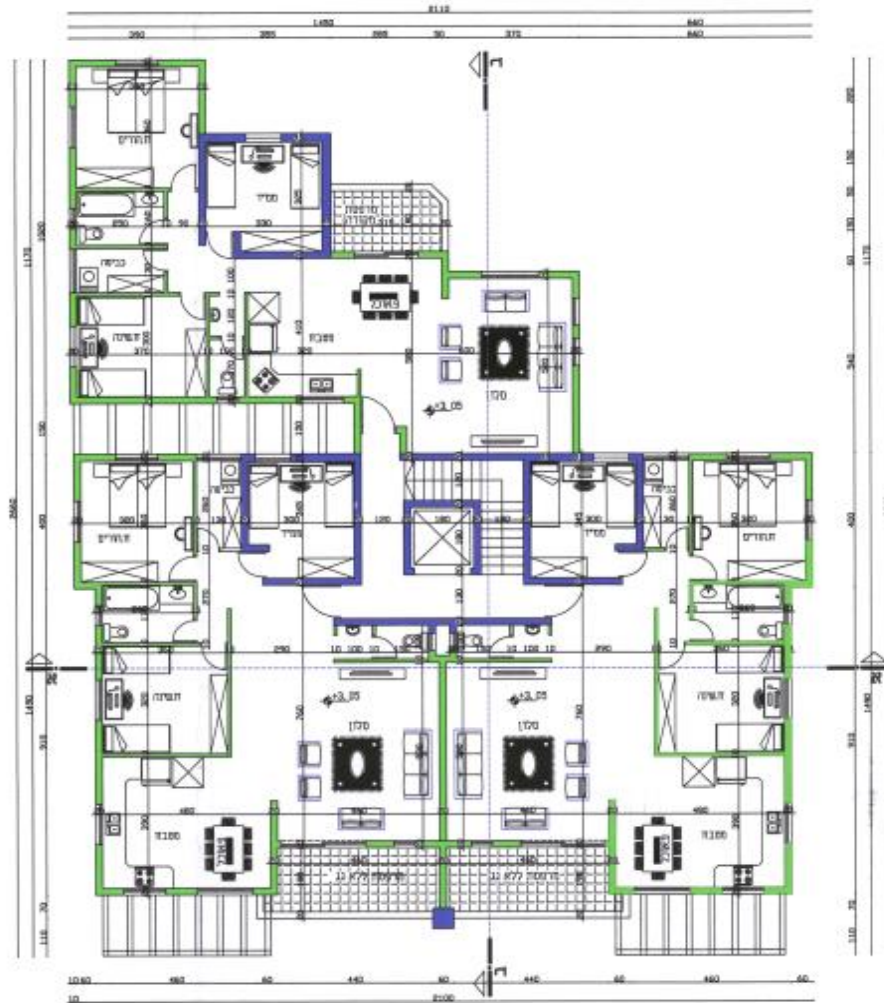




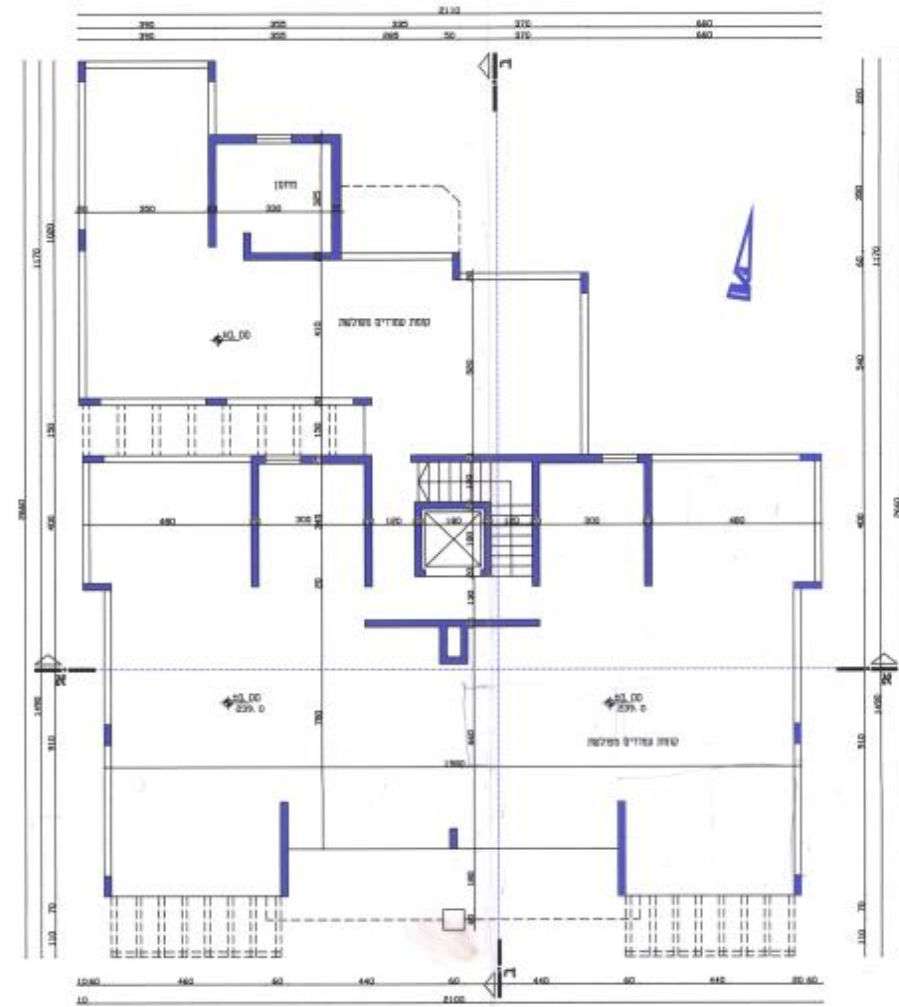
x: 231763 | y: 738270 | z: 280.6

דירות להשכרה ובנייה קבלנית.

- בשנים האחרונות ולאור מצוקת הקרקע הזמינה למגורים החלה להתפתח בניית דירות קטנות להשכרה.**
- ההשכרה היא בדרך כלל לתקופות של מספר מצומצם של שנים עד שהשוכר מסיים את בניית ביתו/דירתו.**
- לחיות בשכירות בצורה קבועה לא מקובל במגזר הערבי וקיימת לה קונוטציה שלילית.**
- הדירות הנבנות לשכירות הן בדרך כלל דירות קטנות.**
- בנייה קבלנית למכירה עדיין אינה נפוצה בישובים הערבים. קיימת בנצרת ובעוד מספר מצומצם של ישובים כמו כפר יאסיף.**
- השיקול הכלכלי בין קניית קרקע ובניית דירות למספר אחים לעומת קניית דירות נוטה עדיין לטובת קניית הקרקע**



תכנית קומה "א" מ"מ 1:100



תכנית קומת עמודים מ"מ 1:100

51.44 MP , 22,581 KB) [4 / 10] 60%

תאור הבקשה	בית מוצע - 3 קומות (9 יח"ד) מעל קומת עמודים מפולשת					
שימוש עיקרי	☒ מגורים	☐ מסחרי	☐ בידור	☐ תעשיה	☐ מלאכה	☐ חקלאי
	☐ משרדים	☐ מלונאות	☐ נופש וספורט	☐ בניני ציבור	☐ שמוש אחר	
סוג העבודה או השימוש המוצעים	☐ בנין חדש	☐ תוספת לבנין	☒ שינוי בבנין	☐ תיקונים	☐ הריסה	
	☐ שינוי בשימוש ממטרה: _____ למטרה: _____					
האם הבניה היא עבור :	☐ משרד ממשלתי	☐ רשות מקומית	☐ מוסד ציבורי			
	☒ גורם פרטי	☐ בנה ביתך	☐ אחרת			
שטח	המגרש \ הלוק 806 מ"ר שטח הבניה הכולל המבוקש: מ"ר 1336.44 % בניה 165.8%					

סוג הבניה	☒ רגילה ☐ בית מוכן	☐ מתועשת	☐ להרכבה ☐ אחר
קירות חיצוניים	☒ בטון מזויין	☒ בלוקים	☐ אבן טבעית ☐ לבנים שרופות ☐ חומר אחר
חומר גימור	☐ אבן מלאכותית	☐ אבן טבעית	☒ טיח ☐ זכוכית ☐ חומר אחר
תקרות	☒ בטון מזויין	☐ עץ	☐ חומר אחר
גג	☒ בטון מזויין	☐ רעפים	☐ אסבסט ☐ טיח ☐ חומר אחר
גדרות	☐ אבן טבעית	☐ אבן מלאכותית	☒ בטון ☒ בלוקים ☐ ברזל ☐ חומר אחר
	☐ עץ	☐ רשת	
קיימות	מ"א _____	מוצעת 60 מ"א _____	סה"כ 60.0 מ"א _____

20 x 7362

[illegible]

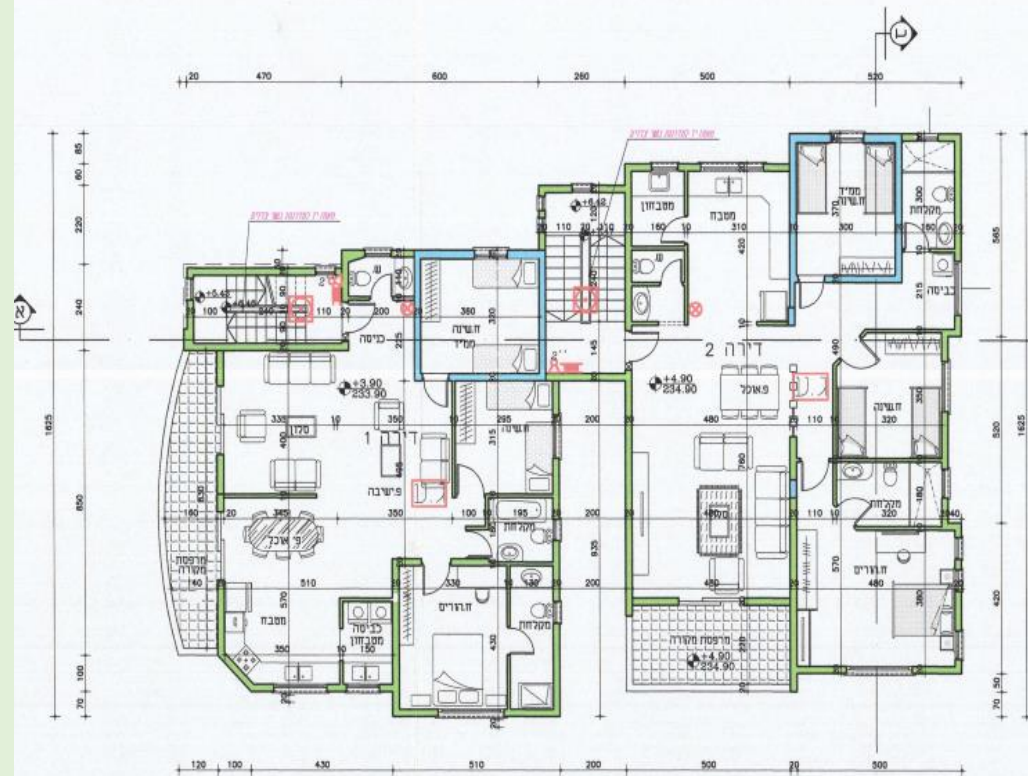
■ יש לרשום קוד ושם השימוש המבוקש בכותרת הדף.
■ פירוט נוסף נמצא בדפי ההסבר

הערות : 1. במידה שקיימים יותר משלושה שימושים יש להשתמש בטופס נוסף.
2. במידה ואין מספיק שורות למספר קומות או מפלסים יש להשתמש בטופס נוסף.

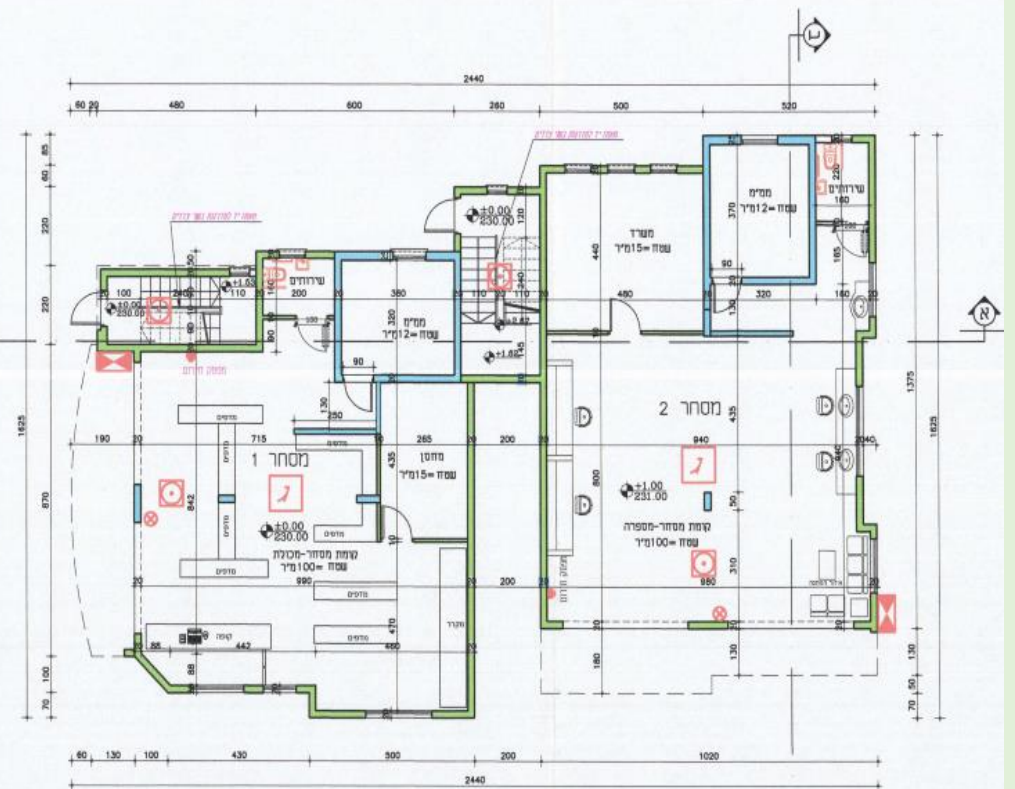
הערה :
סה"כ השטחים המבוקשים $a+b = g$
חייבים להיות שווים לשטחים המותרים $1a + 1b = 1g$

השטחים המותרים לבניה בכל המפלסים יחד (עפ"י אסמכתא : חוק, תקנות, תכנית)

[illegible]



תוכנית קומה א קני"מ 1:100



תוכנית קומת קרקע קני"מ 1:100



04-6204561	מזעע מבנה שתי קומות + גדרות ופיתוח קומת קרקע - קומת מסחר קומה א' - שתי יחיד מגורים חדשות + שני חדרי מדרגות					תאור הבקשה
☐ חקלאי	☐ מלאכה	☐ תעשיה	☐ בידור	☒ מסחרי	☒ מגורים	שימוש עיקרי
☐ שמוש אחר	☐ בניני ציבור	☐ נופש וספורט	☐ מלונאות	☐ משרדים		
	☐ הריסה	☐ חיקונים	☐ שינוי בבנין	☐ תוספת לבנין	☒ בנין חדש	סוג העבודה או השימוש המוצעים
	☐ שינוי בשימוש ממטרה למטרה:					
	☐ מוסד ציבורי	☐ רשות מקומית	☐ גורם פרטי	☒ משרד ממשלתי		האם הבניה היא עבור:
	☐ אחרת	☐ בנה ביתך				
82	554	מיד	675	המגרש \ הלוקה		שטח
שטח הבניה הכולל המבוקש: מיד						
זכבניה						

מסמכים לא מקורים ופרגמט	סה"כ הבניה	חלקי שירות (מיד)											הקומה והמפלס בבנין	השימושים העיקריים (מיד)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		ג	סריח		מריפת מקורה	מסד	מעברים לכלל הציבור	עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	מסלול	מסלול		מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מ







בנייה קבלנית – שכונת הגליל נצרת



צפיפויות, קיים מול מוצע

- בהצעה לשינוי תמ"א 35 בנושא צפיפויות נקבעו הישובים לפי גודל ישוב ולפי סוג המרקם.
- רוב השטחים בישובים הערבים הם במרקם רגיל (למעט הדרך הראשית שחוצה את הישוב אשר ניתן לראות בה ובשטחים מסביבה כמרקם אינטנסיבי).
- כמו כן רוב הישובים הם מדגם 4 + 5 בטבלת הצפיפויות (לוח 1).
- כיום תכניות המתאר והתכניות המפורטות המאושרות בישובים הערבים מאפשרות צפיפויות של 8-10-15 יח"ד לדונם. לרוב לא ניתן לממש את הצפיפות המאושרת בגלל ולא רק העדר תשתיות דרכים ובנייה דורית שלא מאפשרת הקצאת מקומות חנייה מספקים במגרש. בנוסף להעדר תחבורה ציבורית.
- התיקון המוצע אינו מהווה הגדלה לעומת הקיים והוא יותר ריאלי מבחינת אפשרויות המימוש במיוחד בישובים הקטנים (20000-5000).

תמ"א 35 צפיפות מוצעת

לוח 1 (שינוי 4)

נושא	צפיפות מינימאלית ²			פריסה מרחבית	הערות
	צפיפות ברוטו באנשים לקמ"ר ⁴	צפיפות נטו ביח"ד לד' ³			
		מרקם רגיל	מרקם חריג ⁵		
1 מעל 500,000 וישובי גבעתיים מטרופוליטני	30,000	20	8	לא תפחות מ 50% ²	1. תכנית הכוללת 100 יחידות דיור לפחות תכלול דיור מכליל בשיעורים הבאים ⁵ : במרקם אינטנסיבי: לכל הפחות 20% מסך יחידות הדיור. במרקם רגיל ⁴ : לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור. במרקם חריג: לפי שיקול דעת מוסד תכנון.
2 200,001-500,000	25,000	16	6		
3 50,001-200,000	20,000	14	4		1. תכנית הכוללת 100 יחידות דיור לפחות תכלול דיור מכליל בשיעורים הבאים ⁵ : במרקם אינטנסיבי: לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור. במרקם רגיל ⁴ : לכל הפחות 10% מסך יחידות הדיור. במרקם חריג: לשיקול דעת מוסד תכנון.
4 20,001-50,000	15,000	10	4		דיור מכליל: לשיקול דעת מוסד תכנון
5 5,000-20,000	10,000	6	4 או כפי המאפשרות (הנמוך מבניהם)		דיור מכליל: לשיקול דעת מוסד תכנון

[illegible]

נחמן לנצל את פיתוחיו שטחיים ופסיכיים.
הבניה לא יעבור את המכסומים המיותר לפי השעילה לעיל.
אחריי חומות בולל חניון בנני וקומת פונקציות תגירות.

*** 12 קומות כולל חניון בנוי וקומת פנקציות תיירותיות.

[illegible]

ג/9607 יפיע

טבלת זכויות והגבלות בניה (תואם ל ג/8471 מאושרת)

שם האזור	גודל מגרש מינ'	קו בנין			אחוזי בניה מכסימלי						גובה מכסימלי		צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	מספר יח' לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	סה"כ במטרים		
מגורים א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר * ראה סעיף 6 בתקנון	3 או אפס בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בסעיף 5.3	לפי תשריט	3 או לפי תשריט	168%	42%	36%	6% או 40 מ"ר ליחידה ***	42%	168%	4 ללא עמודים 3 קומות מעל קומת עמודים	12 מ' + 2.5 מ' לעליית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים	4	10
מגורים ב'	200 מ' או כפי שקיים אך לא פחות מ- 100 מ"ר * ראה סעיף 6 בתקנון	2 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בסעיף 5.3	לפי תשריט	3 או לפי תשריט	171%	—	50%	7% ***	57%	171%	3 ללא עמודים 2 קומות מעל קומת עמודים	12 מ'	3	15
שטח לבניין ציבורי	כפי שמסומן בתשריט לפי תכנית בינוי	3	3	4 או לפי תשריט	150%	50%	35%	15%	50%	200%	4	18 מ'	—	—
שטח מלאכה ותעשיה	500 מ"ר	3	3	4 או לפי תשריט	100%	—	40%	10%	50%	100%	2	8 מ'	—	—

* מותנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו מקסימום שתי קומות מתחת למפלס כניסה.
 ** ניתן לנצל את מיכסות שטחי השירות של הקומות העליונות בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעברו את המקסימום המותר לפי הטבלה לעיל.
 *** במגרשים פינתיים תינתן הגדלה של 10% מעבר לאחוזי הבניה המותרים ובתנאי שקו הבנין יהיה לפחות 5 מ' מפינת המגרש.

ג/7468 אכסאל

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובחזרים תשנ"ב 1992)

שטח האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניה			אחוזי בניה מקסימלי							גובה בנין מקסימלי		צפיפות נטו מספר יח"ד למגרש	מס' יח"ד לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס כניסה מפלס או	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים				
נוגזרים א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר ראה טעיף 11 בתקנון	3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בטעיף 10 הגדול מביניהם	3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בטעיף 10 הגדול מביניהם	3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בטעיף 10 הגדול מביניהם	42%	36%	6%	42%	168%	4	12 מ' + 2.5 מ' ללא עמודים או סה"כ 3 קומ. 14.5 מ' מעל לבית עם גג עמודים רעפים	8*	4*		
מגזרים ב'	200 מ"ר אם כפי שקיים אך לא פחות מ-100 מ"ר ר. טעיף 11	2 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בטעיף 10 הגדול מביניהם	3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בטעיף 10 הגדול מביניהם	3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בטעיף 10 הגדול מביניהם	171%	50%	7%	57%	171%	3	לא ע. 2 קומ. מעל ק.ע.	15**	3**		
עוטף לבנין ציבורי	כפי שנזמין בתעריף לפי תכנית בינוי	5	5	4 או 0 לפי תעריף הגדול מביניהם	150%	35%	15%	50%	200%	4	18				
עוטף מלאכה ותעשיה	500 מ"ר	3	3	לפי תעריף הגדול מביניהם	100%	40%	10%	50%	100%	2	8				
מרכז אזורי	כפי שקיים לפי תכנית בינוי	5	5	לפי תעריף הגדול מביניהם	100%	40%	10%	50%	100%	2	8				

* מותנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
** מותנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.
במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה בלבד שטחן הכולל לא יעלה על המותר