## מדיניות לתמהיל דירות 2026/03

| | |
|---|---|
| מספר מדיניות | 2026/03 |
| נושא | מדיניות |
| סוג המדיניות | מדיניות לתמהיל דירות |
| תחולת המדיניות | כלל העיר, למעט מבנים לשימור להם ינתנו הנחיות פרטניות. |
| תאריך אישור המדיניות | 25.10.2026 |
| תאריך פרסום המדיניות | |

**תחולת המדיניות:** מדיניות לתכניות חדשות .

**רקע:**

בעיר רמלה ישנן יוזמות רבות להתחדשות עירונית בעיר הותיקה . בתחום השכונות הותיקות כ-7% הינן דירות קטנות מאוד עד 50 מ״ר, וכ- 36% הינן קטנות (סה״כ כ-43%) . נתון זה הינו גבוה מאוד של דירות קטנות. מצאי דירות קטנות תורם, מצד אחד, ליצירת מלאי לדיור בהישג יד, אך מצד שני מונע מאוכלוסייה חזקה יותר להיכנס לשכונות הותיקות, ומפחית את היצע הדירות הבינוניות והגדולות ובכך למעשה גם יעלה את מחירן. מטרת המדיניות הינה לאזן בין הצורך בשמירת מלאי דירות קטנות, ולאפשר גיוון בתמהיל יחידות הדיור מבחינת דירות בינוניות וגדולות.

**רקע סטטוטורי:**

<u>תמ״א 35 :</u>

על פי לוח 1, היקף הדיור המכליל במתחם אינטנסיבי הינו 15% מכלל יחידת הדיור. ובמתחם רגיל 10%. על פי תמ״א 35 דיור מכליל נקבע כיחידות דיור בשטח 55-30 מ״ר, דיור מוגן, ומעונות סטודנטים. על פי סעיף 12.2.4/ טו, מוסד תכנון רשאי להגדיל את הדירות עד 80 מ״ר.

<u>תמ״א 70 :</u>

על פי תמ״א 70, בהגדרת דיור מכליל, ניתן להגדיל את יחידות הדיור הקטנות מאוד עד 80 מ״ר.

<u>לסיכום :</u> ההנחיה הסטטוטורית הינה 15%-10 דיור מכליל, כלומר דירות השטח 30 עד 80 מ״ר.

## <u>מדיניות תמהיל דירות</u>

המדיניות המוצעת מציעה היקף יחידת דיור קטנות מעבר לנדרש לפי תכניות מתאר ארציות, אך יחד עם זאת מגבילה את היקפן ומחייבת גם כי עיקר הדירות תהינה 110-80 מ״ר.

**במסגרת תכנון מפורטת ניתן להתאים את ההיקף הסופי של יחידת הדיור בשל שיקולים תכנוניים.**

| | יחידות דיור עד 80 מ״ר | | | יח״ד 110-80 מ״ר | יח״ד גדולות מעל 110 מ״ר |
|---|---|---|---|---|---|
| | יח״ד קטנות מאוד 55-30 מ״ר | יח״ד קטנות 80-55 מ״ר | אחוז מרבי כולל לדירות עד 80 מ״ר | | |
| **תכניות בתחום תמ״א 70** | 5-10% | עד 20% | 30% | מינימום 40% | ללא הנחייה מחייבת |
| **תכניות התחדשות עירונית שאינן בתמ״א 70** | עד 5% | 15-20% | 25% | מינימום 40% | |
| **תכניות לבינוי חדש** | עד 5% | 15-20% | 20% | מינימום 50% | |

חישוב שטח הדירה הינו ״שטח פלדלת״, כלומר שטח הדירה כולל הממ״ד, וללא המרפסת, וללא מחסן.