

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית משולבת
לבנייה, לפיתוח ולשימור

תמ"א 35

שינוי מס. 4 - צפיפות מגורים

הוראות התכנית

מינהל התכנון	
חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965	
תכנית מתאר ארצית מאושרת	
ע"י הממשלה לפי החלטתה	
מס' <u>1550</u>	מתאריך <u>2/10/2022</u>
והחתומה בידי מזכיר הממשלה	
ובידי מזכיר המועצה הארצית	
מזכיר הממשלה	מזכיר המועצה הארצית

ארץ

דברי הסבר

במאי 2017, פורסמה התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040 של המועצה הלאומית לכלכלה, שקבעה יעדי פעילות לבנייתן של 1.5 מיליון דירות הנדרשות למשקי הבית החדשים שייווצרו בשנים אלה ויעד תכנון העומד על 2.6 מיליון, להקמתן. נקבע גם כי לפחות שליש מהדירות ייבנו תוך ציפוף ועיבוי של המרחב העירוני הקיים.

על רקע עובדת היותו של משאב הקרקע בישראל מצומצם, הגידול המהיר באוכלוסייה והעובדה שמרבית יחידות הדיור החדשות נדרשות במרחב העירוני, הדיון בצפיפות המגורים העירונית הוא בעל חשיבות עליונה, כאשר העלאת הצפיפות מהווה הזדמנות לשילוב מערכות ותשתיות הנדרשות לשיפור המרחב העירוני ואיכות החיים בעיר.

התבוננות בערים הנתפשות כאיכותיות בעולם, מעלה כי סביבות עירוניות צפופות, קומפקטיות ואינטנסיביות, מאפשרות, מעבר לשימוש מיטבי בקרקע ובתשתיות, איכות עירונית גבוהה יותר בפרמטרים של הזדמנויות אנושיות, כלכליות ותרבותיות, בריאות, חינוך, איכות סביבה, תמהיל בצורות מגורים, עלויות מגורים ואוויר נקי. יאמר, בהקשר זה, כי צפיפות גבוהה מהווה תנאי סף לכניסת שירותים עירוניים רבים יותר אל קרבת הבית, בהם מוסדות שונים ותחבורה ציבורית איכותית, המאפשרת צמצום של השימוש ברכב פרטי, הקטנת דרגת זיהום האוויר ועידוד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים. ועם זאת, צפיפות המגורים בערים בישראל, לרוב אינה גבוהה.

עיקרו של שינוי 4 לתמא 35 הנו יצירת מתווה תכנוני המאפשר צפיפות עירונית גבוהה הנשענת על יתרונותיו של מרחב עירוני צפוף. השינוי מתמקד באיכות סביבת המגורים ובצפיפות המגורים בכל סביבת המגורים (הברוטו), ולא בשטחי המגורים לבדם (הנטו), כפי שהיה נהוג עד כה. הגדלת הצפיפות בברוטו ולא בנטו, מאפשרת התייחסות לסביבת המגורים כמכלול ותוספת משמעותית של יחיד מרחב התכנית, ללא העלאה משמעותית של הצפיפות במגרשי המגורים עצמם. השינוי מבקש לייצר סביבות מגורים קומפקטיות, אינטנסיביות, מרובות שימושים והמשכיות, הנשענות על מרחב ציבורי מרושת ורציף, עשיר בהזדמנויות ושירותים בקרבת הבית. על פי תפיסה זו, המדיניות קובעת הנחיות ליצירת צפיפות מרחבית גבוהה, המהווה סף כניסה לתחבורה ציבורית איכותית, שירותים ותשתיות הנדרשים בסביבת הבית, וצפיפות נמוכה יחסית בסביבת המגורים המיידית, המאפשרת גיוון בטיפולוגיות בנייה וערוב שימושים. **זאת בהתאם לעקרונות הבאים:**

- **צפיפות מרחבית:** צפיפות מגורים גבוהה ברוטו, הפרושה באופן מרחבי ולא נקודתי ומאפשרת צפיפות נמוכה יחסית במגרשי המגורים (נטו) לצד התועלות שבצפיפות מגורים גבוהה; מערכת תחבורה ציבורית, ריבוי הזדמנויות ושירותים בקרבת הבית.
- **50-50:** פרישה של שטחי המגורים על פני כמחצית משטח התכנון, תוך צמצום שטחים שאינם כוללים מגורים, באמצעות ייעול השימוש בקרקע הציבורית ושילוב שימושים ציבוריים בסחירים.
- **ריבוי ומגוון:** אפשרות למגוון טיפולוגיות מגורים, ובתוך כך תמהיל חברתי, עירוב שימושים ציבוריים וסחירים במגרשי המגורים באופן המאפשר נגישות לשטחי מסחר, מקומות עבודה ושירותים בקרבת הבית.

- מרחב ציבורי נגיש וזמין כתשתית לציפוף: מרחב ציבורי המשכי, רציף, נגיש, פעיל ומרובה הזדמנויות המהווה את מרכזה של סביבת המגורים ואת התשתית לציפוף המרחב העירוני, זאת באופן המספק את מלוא היקף השירותים הנדרשים.

עיקרי השינויים בלוח 1 שבתמ"א 35, הנם הוספת נתון הצפיפות ברטו, תוספת דגם של עיר גדולה, בעלת צפי אוכלוסייה מעל 500,000 (כולל ישובי גלעין מטרופוליני), ביטול החלוקה למחוזות ונפות, וחלוקת המרחב העירוני לשלשה סוגי מתחמים: רגיל, אינטנסיבי וחרוג, המאפשרים תכנון גמיש, מתאים למרקם העירוני הקיים והמתוכנן.

השינוי מציג גם מושגים חדשים משמעותיים לדיון בצפיפות המגורים: שיעור פרישת שטחי המגורים בתכנית, והדיוור המכליל. הראשון מבקש לקבוע שיעור מינימאלי של שטחים הכוללים מגורים בתחום התכנית, באופן המייצר רציפות של שטחי מגורים בעיר ומפחית את צפיפות המגורים בתוך מגרשי המגורים, והשני מבקש לוודא הכללתן של אוכלוסיות מגוונות במרחב העירוני ולייצר עבורן שטחי מגורים מסוגים שונים, בהם דירות קטנות, מגורי סטודנטים, דיור מוגן וכד'.

הוראות התכנית מקנות למוסד התכנון שיקול דעת רחב בנוגע לשטח החישוב הרלוונטי, ולהתאמות הנדרשות בעניין, בהתייחס לסוגיות של התאמה למאפיינים מקומיים שונים, מגבלות החלות על תחום התכנון, ועוד. זאת, מתוך הכרה בשוני בין הצרכים והאפשרויות בין מרכז לפריפריה ובין אזורים עירוניים בעלי מאפיינים שונים. כך מאפשר השינוי לקבוע, במצבים שהוגדרו, מתחם כחריג באופן המאפשר החלת נתוני צפיפות נמוכים, התייחסות לערך הצפיפות כאל נתון ממוצע והפחתה בערכי הצפיפות במצבים שונים. כן מאפשר השינוי למוסד תכנון לקבוע את היקף ותמהיל הדיוור המכליל המתאים לישוב. השינוי מחיל את הוראותיו על תכנית מפורטת למגורים המוסיפה יותר ממאה יחיד או על תכנית מפורטת המוסיפה יחידות דיור בשיעור נמוך יותר ובלבד שהשטח המיועד למגורים הכלול בה הוא 10 דונם לפחות, זאת בין אם מדובר בתוספת שטח לבינוי ובין אם לאו.

1. שם התכנית :

שינוי מס. 4 לתמ"א 35 תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (להלן "התכנית העיקרית") – צפיפות מגורים.

2. תחום התכנית :

תכנית זו חלה בכל שטחי מדינת ישראל שבהם חל החוק הישראלי.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

3.1 הוראות התכנית.

3.2 נספח : "לוח מס. 1 – צפיפות מינימלית למגורים"

4. מטרת התכנית

תיקון הוראות התכנית ולוח 1 בכל הנוגע לצפיפות יחידות דיור בדגמים 1-5.

5. יחס לתכניות אחרות

5.1 תכנית מתאר ארצית, תכנית מתאר מחוזית או תכנית מקומית שהוחלט לאשרה טרם תחילתו של שינוי מס' 4 לתכנית זו, וכן תכנית שאושרה על פי הקבוע בסעיף 5.2, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית אולם, לא תאושר כל תכנית לאחר אישור שינוי מס' 4 לתכנית זו אלא בכפוף לקבוע בו.

5.2 תכנית מפורטת שהוחלט על הפקדתה, טרם אישורו של שינוי מס' 4, רשאי מוסד תכנון להחליט על אישורה, אף אם אינה תואמת את הוראות שינוי מס' 4, ובלבד וקיים בה דיון ונתן את אישורו בנימוקים שיירשמו.

5.3 על אף האמור בסעיף 5.1 ובסעיף 5.2, ניתן לאשר תכנית מפורטת גם בסטיה מערכי הצפיפות הקבועים בלוח 1, אם מתקיימים כל התנאים הבאים :

(א) התכנית המפורטת תואמת תכנית כוללנית והיא בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א(ג) ו(ד) לחוק, והתאמתה לשינוי זה לא תאפשר את קידומה בסמכות הוועדה המקומית לפי הסעיפים הנזכרים בשל הקבוע בתכנית הכוללנית.

(ב) מתקיים אחד מאלה :

(1) התכנית המפורטת הופקדה בתוך שלוש שנים ממועד אישורו של השינוי כאמור.

(2) התכנית המפורטת הופקדה בתקופה של שלוש ועד חמש שנים מיום אישור השינוי כאמור, והיא אינה סוטה מערכי צפיפות הברוטו וצפיפות הנטו הקבועים בלוח 1, ביותר מ-20%.

6. בסעיף 5 לתכנית העיקרית - הגדרות :

6.1 אחרי ההגדרה "פארק מטרופוליני" יבוא :

"פרישת שטחי אחוז השטחים המיועדים למגורים מתוך כלל שטח התכנית."
המגורים

6.2 אחרי ההגדרה "צמוד דופן" יבוא :

"צפיפות ברוטו מספר תושבים לקמ"ר בכל שטח התכנית.

6.3 ההגדרה "צפיפות נטו" תתוקן ל: "מספר יחידות דיור מינימאלי לדונם בשטח המיועד למגורים."

6.4 אחרי ההגדרה "רשות מקומית" יבוא :

"שטח המיועד שטח קרקע המיועד למגורים ובכלל זה ליעוד הכולל שימוש של מגורים,
למגורים לרבות לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים."

6.5 בהגדרת "תזכיר מיצוי עתודות קרקע" המילים "אותו מבקשים להרחיב ו" והמילים "ואת צפי האוכלוסיה לשנת היעד שתיקבע על ידי מוסד התכנון" ימחקו. יתווסף סייפא: "והיקף השטחים המיועדים לבינוי אשר לא מומשו."

6.6 אחרי ההגדרה "תכנית לתוספת שטח לבינוי" יבוא :

"תכנית מפורטת תכנית הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר מכוחה, ללא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן היתר מכוחה. לעניין זה יראו גם תכנית המתנה הוצאת היתר בנייה באישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בלבד, כתכנית מפורטת."

7. בסעיף 6 לתכנית העיקרית - הוראות תכנון כלליות :

7.1 בכותרת סעיף 6.3 המילים "ממוצעת נטו" ימחקו.

7.2 בסעיף 6.3.1 המילה "מקומית" תימחק ובמקומה יבוא "מפורטת" ובמקום המילים "הממוצעת נטו" יבוא "המינימלית".

7.3 בסעיף 6.3.2 אחרי "מתאר מחוזית" יבוא "או תכנית מתאר מקומית שאינה תכנית מפורטת" ובמקום "הכוללת" יבוא "הכוללות".

8. בסעיף 7 לתכנית העיקרית - הוראות ביחס למרקמים השונים :

8.1 בסעיף 7.1 (4) המילים "מדגם 1-4" ימחקו ובמקומן יבוא "מדגם 1-5".

9. בסעיף 9 לתכנית העיקרית – מכלול עירוני לשימור ומכלול כפרי לשימור :

9.1 בסעיף 9.5.3 המילים "לא יחולו הוראות סעיף 6.3 לעניין צפיפות נטו למגורים." ימחקו ובמקומן יבוא "יחולו הוראות לוח 1".

10. בסעיף 12 לתכנית העיקרית - הוראות נוספות בנוגע לתכניות מקומיות :

- 10.1 בסעיף 12.1.5 המילים "מדגם 1-4" ימחקו ובמקומן יבוא "מדגם 1-5".
- 10.2 בכותרת סעיף 12.2 המילה "נטו" תימחק.
- 10.3 המפורט בסעיף 12.2.1 יימחק ובמקומו יבוא :
1. תכנית מפורטת המציעה תוספת של 100 יחידות דיור לפחות או תכנית מפורטת המוסיפה יחידות דיור בשיעור נמוך יותר ובלבד שהשטח המיועד למגורים הכלול בה הוא 10 דונם לפחות, תופקד בכפוף לקבוע בלוח מס' 1. הוראה זו לא תחול על התכניות הבאות :
- א. תכנית מפורטת המאפשרת תוספת יחידות דיור בשטח המיועד למגורים רק בדרך של תוספת למבנה קיים, ללא הריסתו ובנייתו מחדש.
- ב. תכנית המאפשרת תוספת יחידות דיור שהיא תכנית נושאת כהגדרתה בסעיף 62א(ח) לחוק, החלה בשטח המיועד למגורים והכוללת תוספת יח"ד, גם שלא בדרך של תוספת על מבנה קיים.
- ג. תכנית מפורטת המאפשרת תוספת יחידות דיור רק במגרשים שלאחר אישור התכנית כאמור, היקף שטחי הבניה המיועדים למגורים בכל מגרש אינו עולה על 20% מסך שטחי הבניה במגרש.
- ד. תכנית המאפשרת תוספת יח"ד רק בשטח המיועד למגורים בנחלה או בתחום שטח המשלים ברצף לשטח המגורים בחלקה א' במושב לצורך יצירת שטח כולל של עד 2.5 דונם.
2. במקרה בו מתקיים האמור בסעיף 1 א-ד רק לגבי חלק מהשטח המיועד למגורים בתכנית, לא יחולו על שטח זה הוראות לוח 1, ולא יבוא בחישוב שטח התכנית לצורך הצפיפויות ופרישת שטחי המגורים.
3. תכנית כוללנית או תכנית מקומית שאינה תכנית מפורטת, תקבע, ככל הניתן, בשטח המיועד למגורים בתחומה, את סוגי המתחמים כמפורט בלוח 1. ככל שלא נקבעו מתחמים כאמור בתכנית כוללנית או תכנית מתאר מקומית שאינה תכנית מפורטת, יקבע סוג המתחם בתכנית מפורטת. מוסד תכנון יפרט בהחלטתו את הנסיבות והשיקולים לסיווג המתחם.
4. על המפורט בלוח 1 יחולו ההוראות הבאות :
- ערכי צפיפות ופרישת שטחי המגורים**
- א. ככלל, מספר יחידות הדיור בתכנית יהיה, לכל הפחות, מספר האנשים בשטח התכנית כפי שנקבע בחישוב צפיפות הברוטו לפי לוח 1, חלקי גודל משק בית ארצי ממוצע בהתאם ללמ"ס.
- במקרים בהם גודל משק בית ממוצע בשטח בו מוגשת התכנית שונה מגודל משק בית ארצי ממוצע בהתאם לנתוני הלמ"ס, רשאי מוסד התכנון שלא לחייב עמידה בנתון יח"ד לדונם (נטו) כמפורט בלוח 1, באופן שצפיפות הנטו המינימאלית תיגזר ממספר האנשים בשטח התכנית חלקי גודל משק בית אופייני לישוב, ובלבד שהתכנית תעמוד בצפיפות הברוטו ובפרישת שטחי המגורים בשטח התכנית.
- ב. צפיפות הנטו תחול על מגרשים בייעוד מגורים ועל מגרשים בייעוד מעורב הכולל שימוש למגורים ותחושב לפי ערכי "מתחם רגיל" אלא אם קבע מוסד תכנון בתכנית כי מדובר במתחם אינטנסיבי או במתחם חריג.
- ג. בדגמים 1-5, במחוז צפון ובנפת באר שבע יחושבו ערכי הצפיפות המינימאלית (נטו וברוטו) וכן היקף הדיור המכליל בהפחתה של 20% מהערכים הנקובים בלוח 1.

- ד. בדגמים 1-4 בנפת באר שבע, וכן בדגמים 3 ו-4 במחוז צפון וחיפה, בהם צפי האוכלוסייה עולה על 150% מהיקף האוכלוסיה הקיים בישוב, רשאי מוסד תכנון לקבוע ערכי צפיפות נמוכים יותר (נטו וברוטו), ובלבד שלא יפחתו ביותר מ-40% מהערכים הנקובים בלוח 1.
- ניתן לקבוע, באישור המועצה הארצית, הפחתה גדולה יותר מ-40% מהערכים הנקובים בלוח 1. הוראות סעיף זה לא יחולו על מתחם חריג.
- ה. בנפת באר שבע ובמחוז צפון רשאי מוסד תכנון לאשר צפיפות של מתחם חריג, אף אם המתחם אינו נופל תחת הגדרת 'מתחם חריג', ובלבד שכלל ומדובר בתוספת שטח לבינוי התקבל אישור הוועדה המחוזית.
- ו. מוסד תכנון רשאי, במקרים חריגים, לאשר צפיפות של מתחם חריג, אף אם המתחם אינו עומדת בהגדרת מתחם חריג, גם מחוץ לנפת באר שבע ולמחוז צפון, ובלבד שהתקבל אישור המועצה הארצית.
- ז. מוסד תכנון רשאי, לאחר שהוצגו בפניו חלופות תכנון והשתכנע כי יש להפחית את שיעור פרישת שטחי המגורים, לקבוע פרישה נמוכה יותר שלא תפחת מ-40% משטח התכנית.
- ח. כללה התכנית שטח משמעותי שאינו מיועד למגורים ואשר לא חל לגביו ס"ק י"ב1 להלן, רשאי מוסד תכנון, לאחר ששקל את ההצדקה שבפרישת שטח זה, לקבוע פרישת שטחי מגורים הנמוכה מ-40% משטח התכנית ואף לא להביא שטח זה בחשבון צפיפות הברוטו ובלבד והתקבל אישור הוועדה המחוזית.
- ט. המועצה הארצית תהיה רשאית לדון בהוראות הקבועות בס"ק ה' ו-ח' לעיל, כל שלוש שנים החל מאישור שינוי מס' 4, ולהחליט על ביטולן או לקבוע כי אישור הגמישות על פי הקבוע בהן, יהיה בסמכות המועצה הארצית. המועצה הארצית תהיה רשאית להחליט כאמור לגבי שני הסעיפים האמורים או לגבי אחד מהם בלבד.
- י. תכנית מפורטת שאינה תואמת להוראות שינוי מס' 4, ניתן לאשר בהתאם לקבוע בסעיף 5.3 לשינוי האמור, ובלבד שכלל שמוצעת בה פרישת שטחי מגורים נמוכה מ-40%, ידרש אישור המועצה הארצית להפחתת הפרישה כאמור.

חריגים בחישוב ערכי צפיפות ופרישת שטחי מגורים :

- יא. במקרים בהם כלול בתכנית שטח שנקבע כמתחם חריג, או שטח שהוחלה עליו צפיפות של מתחם חריג, רשאי מוסד תכנון שלא להביאו במניין השטחים הנחשבים לצורך חישוב צפיפות ברוטו ופרישת שטחי מגורים, כמפורט בלוח 1. שטח כאמור יידרש לעמוד בערך צפיפות הנטו למתחם חריג.
- יב. מוסד תכנון רשאי לקבוע לגבי שטח הנכלל בתחום התכנית, כולו או חלקו, כי הוא לא יבוא בחישוב צפיפות הברוטו ופרישת שטחי המגורים :
1. שטח המיועד לשימושים כלל עירוניים, בין עירוניים, ארציים וכן שטחים חקלאיים.
2. על אף האמור, לא יקבע מוסד תכנון כאמור בס"ק 1 לעיל, אם השימושים שהותרו בשטח כאמור, הובאו בחשבון לעניין הצרכים הנובעים מתוספת יחידות הדיור שבתכנית. מוסד תכנון רשאי להחליט כאמור לגבי כל השטח או לגבי חלקו.

3. במקרים חריגים בהם נכלל שטח מבונה ביעוד שאינו למגורים, שאינו מיועד להריסה ובנייה מחדש, ואשר היקפו אינו מאפשר עמידה בערכי צפיפות הברוטו והפרישה המרחבית כמפורט בלוח 1.

4. במקרים בהם לא ניתן לעמוד בהוראות פרישת שטחי המגורים וכן בצפיפות הברוטו, לאור מגבלות החלות על שטח התכנית, אשר אינן מאפשרות בנייה למגורים בהיקף הנדרש.

ג. במקרים חריגים בהם השתכנע מוסד תכנון כי היקף המגרשים המיועדים למגורים בתכנית הינו שולי ולפיכך אין מקום להחיל על התכנית שבפניו את ההוראות בשלמותן, יחולו על מגרשי המגורים הוראות צפיפות הנטו בלבד כמפורט בלוח 1.

ד. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית בה הצפיפות המינימאלית (נטו) המפורטת בלוח 1, תחושב כצפיפות ממוצעת לכלל השטחים המיועדים למגורים בתכנית. הוראה זה לא תחול על מתחם חריג.

דיוור מכליל

טו. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת היקף שונה וכן גודל דירה שונה מזה שנקבע בתכנית זו כדיוור מכליל ובלבד שגודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר וזאת לאחר ששקל את מאפייני הישוב ואת היצע הדירות הקיים בתחומו וגדלן. קבע מוסד תכנון הוראות כאמור, לא יחולו הוראות תכנית זו לעניין הדיוור המכליל.

טז. אושרו יחידות דיוור לפי התוספת השישית לחוק, הן יבואו במניין הדיוור המכליל.

10.4 בסעיף 12.2.2 ס"ק 1, ו- ס"ק 2 תתי סעיף א' עד ד' ו- ו' ימחקו.

10.5 בסעיף 12.2.3 ימחק.

11. בסעיף 14 לתכנית העיקרית – ייזום תכניות ומסמכי מדיניות:

11.1 בכותרת סעיף 14.3 המילים "מדגם 1-5" ימחקו ובמקומן יבוא "מדגם 1-6".

11.2 בסעיף 14.3.1 המילים "מדגם 1-5" ימחקו ובמקומן יבוא "מדגם 1-6".

12. בלוח 1 לתכנית העיקרית:

12.1 בכותרת לוח 1 המילה "נטו" תימחק.

12.2 בהגדרת "דגם ישוב":

- "דגם ישוב": במקום "1-6" יבוא "1-7".
- א. ב"דגם 1": במקום "מעל ל 200,000 נפש" יבוא "מעל ל 500,000 נפש"
- ב. ב"דגם 2": במקום "200,000-50,001 נפש" יבוא "200,001-500,000 נפש, למעט ישובי דגם 1"
- ג. ב"דגם 3": במקום "20,001-50,000 נפש" יבוא "200,001-50,000 נפש, למעט ישובי דגם 1"
- ד. ב"דגם 4": במקום "5,001-20,000 נפש" יבוא "20,001-50,000 נפש"
- ה. ב"דגם 5": במקום "2,001-5,000 נפש" יבוא "5,001-20,000 נפש"
- ו. ב"דגם 6": במקום "הוא עד 2,000 נפש" יבוא "2,001-5,000 נפש"
- ז. אחרי "דגם 6" יבוא: "דגם 7": ישובים שצפי אוכלוסייתם הוא עד 2,000 נפש".

12.3 הגדרת "צפי אוכלוסייה" תנוסח: "תחזית האוכלוסייה (הריאלית) שתתגורר בישוב על פי תכנית כוללת או על פי תכנית מתאר מקומית החלה על כל שטח הישוב. ככל שלא אושרה תכנית כאמור - תחזית האוכלוסייה המתקבלת מצרוף האוכלוסייה המתגוררת בישוב (עפ"י נתוני למ"ס מעודכנים), האוכלוסייה הצפויה להתגורר בישוב על פי תכנית מאושרות, והאוכלוסייה הצפויה על פי התכנית המוגשת למוסד התכנון לאחר אישורה של תכנית זו."

12.4 יתווספו ההגדרות הבאות:

"דיוור מכליל:
דיוור מיוחד כדוגמת דיוור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות."

"מתחם אינטנסיבי:
שטח המאופיין בעוצמות גבוהות של שימושים ובינוי כדוגמת מע"ר, נתיבי תחבורה ציבורית, רחוב ראשי, אזור התחדשות עירונית, מרכז שכונה והכל בהתאם למאפייני הישוב."

"מתחם חריג:
שטח בנוי המאופיין בצפיפות נמוכה במיוחד, אשר מוסד תכנון קבע כי אין להחיל עליו את צפיפות 'מתחם רגיל' משיקולים כדוגמת שימור או מגבלה תכנונית אחרת ובכלל זה היעדר אפשרות לתכנון התשתיות הנדרשות להיקפי הבינוי במתחם רגיל, וכן שטח שחלות עליו מגבלות אשר אינן מאפשרות קביעת צפיפות של מתחם רגיל (כדוגמת מגבלות שימור, מגבלות בטחוניות, בטיחותיות סביבתיות ואחרות)."

12.5 המפורט בלוח 1 לגבי דגמי ישוב 1-4 יימחק ובמקומו יבוא :

דגם ישוב	נושא	צפיפות מינימאלית			פרישת שטחי המגורים	דיוור מכליל
		צפיפות נטו ביח"ד לד'				
		מתחם אינטנסיבי	מתחם רגיל	מתחם חריג		
1	מעל 500,000 וישובי גלעין מטרופוליני	30,000	30	20	לא תפחת מ 50%	תכנית תכלול דיוור מכליל בשיעורים הבאים : במתחם אינטנסיבי: לכל הפחות 20% מסך יחידות הדיור. במתחם רגיל: לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור. בתחם חריג: לפי שיקול דעת מוסד תכנון.
2	200,001-500,000	25,000	20	16		
3	50,001-200,000	20,000	16	14		תכנית תכלול דיוור מכליל בשיעורים הבאים : במתחם אינטנסיבי: לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור. במתחם רגיל: לכל הפחות 10% מסך יחידות הדיור. במתחם חריג: לשיקול דעת מוסד תכנון.
4	20,001-50,000	15,000	12	10		לשיקול דעת מוסד תכנון
5	5,000-20,000	10,000	8	6		לשיקול דעת מוסד תכנון

12.6 כותרת לוח 1 לגבי דגמי ישוב 5-6 תעודכן כך שבמקום "דגם ישוב 5" יבוא "דגם ישוב 6", ובמקום "דגם ישוב 6" יבוא "דגם ישוב 7".