



# ועדה לתכנון ובנייה

## עדכונים משולחנה של מהנדסת הוועדה

יוני 2024

צוות הוועדה:  
אדר' חגית טל אור, צילה סוסובר, אולגה ליעד, ליבנת בן שושן,  
תהילה חסידים, טל אלירז, רווית בוזגלו, דניאל בן משה, אורן שי



# סדר יום

## תמא 35/5 ○

• כוונת השינוי במגזר הכפרי - פריצת לוח 2 ל 700 יחידות דיור ביישוב

## סיום סמכות הוועדה המקומית להקלות- ינואר 2025 ○

• 6% תוספת זכויות בתכניות שאושרו עד 1990 - קווי בניין, תכסית, גובה / קומה.

## שעת כושר לתוספת יחידה במשקי עזר ○

• מתוקף סעיף 3 תקנות תקנות סטייה ניכרת במגרשים חקלאיים שבהם מותרת יחידת דיור אחת- הקלה שתסתיים בתום 2024 תחויב החלטת וועדה מקומית כדי לקבל אחרי התאריך הקובע

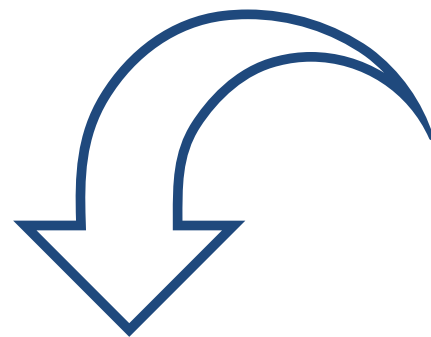
## דונם סולרי בנחלה וגדר סולרית סובבת ישוב ○

# תמא 35/5 - כוונת השינוי במגזר הכפרי



## הנחות יסוד- גודל היישובים הכפריים- במספרים גדולים (בתחומי תמא 35)

|  |               |
|--|---------------|
| תושבים ביישובים כפריים במוא"ז בתחומי תמ"א 35                                     | 1,000,000     |
| חלקם היחסי באוכלוסיית ישראל  | 11%           |
| מספר היישובים הכפריים במדינה בתחום תמ"א 35                                       | 860           |
| צפי האוכלוסייה בישראל לשנת 2048  | 16,000,000    |
| צפי אוכלוסיית היישובים הכפריים במידה ותשמור על יחסיותה                           | 1,750,000     |
| נפשות תוספת אוכלוסייה ליישוב ממוצע   | 884           |
| יחידות דיור ליישוב בממוצע ( בהנחה של 3 נפשות למשק בית) בשדות דן ממוצע של 5 נפשות | 300 יח"ד כיום |
| תוספת יחידות דיור ביישובים הכפריים בשנת 2048                                     | 260,000       |



כיום - כל ישוב מתוכנן לפי מגבלה ע"פ לוח 2 בתמ"א 35 - 300-350 יח"ד

כיום - יחידת דור שלישי לא נספרת במניין יחידות הדיור

כיום - בתב"ע בסמכות מקומית ניתן לתת תוספת יחידה במסגרת הזכויות בקיימות במסגרת לוח 2 הקיים

מחר - יישובים יוגדרו כפי הנראה ל כ- 700 יח"ד

מחר - לכשיבצעו היוונים בנחלות - לא יחויבו ברצף דורי ויחידת ההורים תוכל לגדול

# תמא 35/5 - כוונת השינוי במגזר הכפרי



## תיקון 5 לתמ"א 35 – טיוטת הוראות

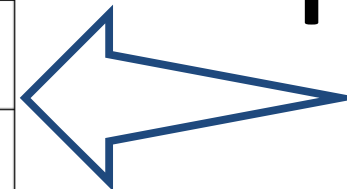
### 8.1.2 טווח הצפיפות והיקף יחידות הדיור בישוב כפרי

1. טווח הצפיפות והיקף יחידות הדיור המירבי בישוב כפרי יהיה כקבוע בטבלה שלהלן:

| טווח צפיפות מגורים |      |     |   |
|--------------------|------|-----|---|
| 6                  | 7    | 8   | דגם ישוב:                                   |
| 1400               | 1000 | 650 | היקף יחידות דיור מירבי לישוב:               |
| 8-10               | 6-8  | 5-7 | אזור א: מחוזות מרכז, ירושלים, תל-אביב       |
| 6-8                | 5-7  | 4-6 | אזור ב: מחוז חיפה, נפת אשקלון למעט עוטף עזה |
| 5-7                | 4-6  | 3-4 | אזור ג: נפת ב"ש, עוטף עזה, מחוז צפון        |

במסגרת תמ"א 35/5 ישובים כפריים יוגדרו  
כישובים שניתן לצופף בהם כפול יחידות  
מהמאושר כיום

לוח 2 כיום קובע כי ישובים כפריים ימנו -300  
350 יח"ד- לאחר השינוי יהיו כ-700 יח"ד



כל תוספת ליחידות דיור יהיו במסגרת קו כחול  
קיים, ציפוף המחנה הקיים, מגרשונים חדשים  
רק בליבות מושב, ותוספת יחידות במגרשים  
קיימים

# סיום סמכות הוועדה המקומית להקלות ינואר 2025



מטה התכנון הלאומי קבע כי החל מינואר 2025, תצומצם האפשרות לוועדות המקומיות לתת בהקלה גמישות מתכניות מאושרות. החלטה זו הגיעה לאור ריבוי ההקלות שניתנו בערים והכפר ובכך ללא שליטה הביאו לשינוי פני המקום ללא תכנון כולל.

## סיכום הוראות המעבר-בקשה להקלה



מטה התכנון הלאומי

עבור תכניות שהוחלט להפקידן עד המועד הקובע



- צוות הוועדה ממליץ לישובים אשר רחוקים מלתכנן ולאשר תכנית כוללת למושב ובפרט ישובים עם השפעות של תכניות ארציות כגון תמא 4/2 - לבחון הגשת תכנית נקודתית בסמכות מקומית / היתר כדי לקבל החלטת וועדה חיובית להקלות אשר ניתן ליהנות מהן עד תום 2024 .
- חשוב לציין כי ישובים בתחומי הגדרת תכנית תמ"א 4/2 נתב"ג: **משמר השבעה , צפריה , גנות, חמד**, יושפעו לרעה בהמשך לכשיגישו תכניות שעיקרן תוספת זכויות לטובת תוספת יחידות דיור עקב הגדרות תכנית תמ"א 4/2.
- סל ההקלות היום עד 2025 יאפשר הרחבת זכויות בהליך היתר עם הקלה ולאחר אישור תמ"א 35/5 יאפשר מתן יחידות בתכנית בסמכות מקומית ללא השפעת תמא 4/2 .

**\*\*בקשה שתגיע לדיון ותתקבל החלטה לאישור בתנאים עד לסוף שנת 2024 תהיה תקפה לשנתיים נוספות עד השלמת תנאי הבקשה להיתר**



# סיום סמכות הוועדה המקומית להקלות ינואר 2025

## מגוון ההקלות מתוקף תקנות סטייה ניכרת הניתנות למימוש עד סוף שנת 2024

- הקלות במרווחים: קו בניין צידי עד 2.70 מ', קו בניין אחורי 10% עם פתחים 30% ללא פתחים
- הקלה בקומה, או יותר למבנה המאושר בתכנית ל-2 קומות תותר הקלה בקומה אחת
- הקלה לתוספת זכויות של 2.5% אחוזים מגודל מגרש לכל קומה נוספת שתתקבל בהקלה
- הקלה של תוספת זכויות עיקריות – 6% מגודל מגרש רק בתכניות ישנות שאושרו עד 1989
- הקלה בגובה מבנה
- הקלה ליחידת דיור (בייעוד מגורים חקלאי) במסגרת הזכויות המאושרות, ללא חריגה מלוח 2
- הקלה בתכסית.

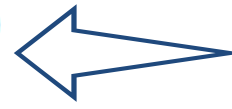
(8) הוספת קומות, מעל למספר הקומות המותר לפי התכנית, שלא מתקיימים לגביה התנאים המצטברים כדלקמן:

(א) הבניין, לאחר הוספת הקומות, משתלב בסביבה הקרובה;

(ב) מספר הקומות הוא בהתאם למפורט בטבלה להלן:

| מספר הקומות המותר לפי התכנית, למעט קומות מרתף ולרבות קומת עמודים מפולשת | מספר הקומות, לרבות קומות עמודים מפולשת, שמותר להוסיף בהקלה |
|---|--|
|---|--|

|          |   |
|----------|---|
| 1 עד 2   | 1 |
| 3 עד 4   | 2 |
| 5 עד 9   | 3 |
| 10 עד 15 | 4 |
| 16 ומעלה | 5 |





# סיום סמכות הוועדה המקומית להקלות ינואר 2025

יום אחרי 01/2025 בסמכות הוועדה המקומית הקלות שיוותרו לפרסום ובסמכות וועדת המשנה לאשרם – בהיתר

## שימוש חורג

3. שימוש בבניין או בקרקע שיש בו שינוי מהשימוש שנקבע בתוכנית והוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה, או שהוא לא יאפשר שימוש בבניין לפי הייעוד הקבוע לו בתוכנית, יהווה סטייה ניכרת.

## הקלות

4. בנושאים המפורטים להלן רשאית הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 לחוק, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטייה ניכרת:

(1) בנייה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש לפי קו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים;

(2) שינוי במספר הבניינים במגרש המותר לפי התוכנית, בקרקע שהיא בייעוד מבני ציבור;

(3) הקמת בניין עזר או חלק מבניין, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית, המיועד לשמש לאחד או יותר מהמפורטים להלן:

(א) ביתן שמירה, ובלבד ששום חלק מהביתן לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מטרים מפני הקרקע הסופיים, ובתנאי שהיתר הבנייה לביתן שמירה בבניין מגורים יינתן לתקופה מוגבלת;

(ב) מקלט או מרחב מוגן המוקם כתוספת לבניין קיים;

(ג) פיר מעלית או פיר מעלון המוקם כתוספת לבניין קיים;

(ד) מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמשים ליציאת חירום בתוספת לבניין קיים;

(4) צמצום מספר מקומות החניה שנקבעו בתוכנית באופן התואם את הקבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, או צמצום מספר מקומות החניה במקום ציבורי קיים, לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות;

(5) הקמת אחד מאלה במדרכה, לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בקשר למגרש:

(א) כבש שיתקיימו בו הוראות אלה:

(1) לא יחרוג יותר מ-1.5 מטרים מעבר לגבול המגרש הפונה לרחוב, ובלבד שיישאר במדרכה מעבר חופשי שרוחבו לא יפחת מ-1.6 מטרים ובכלל זה שפת המדרכה;

(2) הפרש הגובה בין הנקודה הגבוהה על פניו לכל אורכו בתחומי המדרכה, ביחס לפני המדרכה, לא יעלה על 75 סנטימטרים;

(ב) לא ניתן לאפשר נגישות לאדם עם מוגבלות באמצעות כבש כאמור בפסקת משנה (א) או שלא ניתן להקימו, הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מעלון משופע שיתקיימו בו הוראות אלה:



# סיום סמכות הוועדה המקומית להקלות ינואר 2025

יום אחרי 01/2025 בסמכות הוועדה המקומית

סמכויות רשות הרישוי להקלה מתכנית – אישור ללא פרסום הקלה בהליך רישוי רגיל

סטייה מהוראות התכנית

סטייה מהוראות תוכנית

6. רשות הרישוי רשאית לתת היתר אף אם העבודה שבעדה מבוקש ההיתר היא בסטייה מהוראות תוכנית, לגבי הנושאים המפורטים להלן ובהתאם לסעיף 145(ב)(2) לחוק:

(1) בנייה מעבר לקו בניין צידי או אחורי, החורגת עד 7 אחוזים מהמרווח שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה;

(2) סטייה בשיעור התכסית המותרת במגרש, שלא תעלה על 5 אחוזים משטח המגרש;

(3) סטייה מיעד נפח ניהול הנגר שלא תעלה על 10 אחוזים מהיעד שנקבע בתוכנית;

(4) שינוי השימוש בשטח בבניין שנועד לשמש לפי תוכנית כשטח עיקרי, לשטח למטרת שירות;

(5) העברת שטחי בנייה למטרה עיקרית מעל הקרקע לתת-הקרקע, בהתקיים התנאים האלה:

(א) שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע הם בהיקף של עד 10 אחוזים משטחי הבנייה במגרש מעל הקרקע המיועדים לאותה מטרה עיקרית;

(ב) שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע ישמשו לאותו שימוש שלו היו מיועדים מעל הקרקע;

(ג) התוכנית התירה בתת-הקרקע את השימוש המבוקש שלשמו נועדה העברת שטחי הבנייה, לשימוש למטרה עיקרית;

(6) העברת שטחי בנייה למטרת שירות המותרים לבנייה במגרש, מעל הקרקע לתת-הקרקע;

(7) סטייה בגובה בניין שנקבע בתוכנית שלא תעלה על 2 מטרים, שאין בה תוספת קומות, ובלבד שהסטייה נועדה לצורך התקנת מיתקנים טכניים;

(8) סטייה בגובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין שנקבע בתוכנית, שלא תעלה על 0.5 מטר, ובלבד שהסטייה נדרשת משיקולים הנדסיים, ובכלל זה ניקוז, מי נגר או חיבור הבניין לתשתיות;





# שעת כושר לתוספת יחידה במשקי עזר

בהקלה בהגשת בקשה להיתר ולא בתוכנית

תוקף סעיף 3 בתקנות סטייה ניכרת במגרשים חקלאיים שבהם מותרת יחידת דיור אחת הקלה שתסתיים בתום 2024 תחויב החלטת וועדה מקומית כדי לקבל אחרי התאריך הקובע

חלק מהמשקים החקלאיים במושבים נכללים בין השאר משקי העזר על פי חו"ד של צוות הוועדה ניתן לכלול את משקי העזר בהגדרות של ייעוד חקלאי התואם את ייעודם המקורי. אי לכך תקנות סטייה ניכרת, סעיף 3 מאפשר תוספת בהקלה ליחידה נוספת מעבר ליחידה הבודדת שמאושרת בתכניות תקפות וזאת במסגרת הזכויות הקיימות /הניתנות בסמכות המקומית. תקנה זאת מאפשרת יחידה ובמבנה ניפרד - כל עוד לא נפרץ לוח 2 ולא נידונה בוועדה המחוזית תכנית ליוזמת ישוב ליחידה שלישית בנחלות



(18) סטייה מהוראות תכנית בדבר תקופת תוקפה של התכנית;

(19) סטייה מהוראות תכנית, כשנקבע בתכנית, כי סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת.

**סטייה ניכרת באזור חקלאי**

3. על אף האמור בתקנה 2, באזור שייעודו בתכנית הוא חקלאי, לא תיחשב כסטייה ניכרת הוספה, במגרש אחד, של דירת מגורים אחת בבנין נפרד, אם לפי התכנית מותר בנין מגורים אחד בלבד על אותו מגרש.

**הגדלת סטייה בקו בנין תק' תשע"ג-2012**

4. (א) על אף הקבוע בתקנה 2(5) עד (7) –



# שעת כושר לתוספת יחידה במשקי עזר

בהקלה בהגשת בקשה להיתר ולא בתוכנית



## מספר יחידות דיור במועצה האזורית שדות דן

על פי בדיקה במסמכים סטטוטוריים מאושרים

| סך יחידות שמומשו | סך יחידות פוטנציאל סטטוטורי | תמא 35 לוח 2       | יחידות בהרחבה מאושרת | משקי עזר או אחר | נחלות 2.5 י"ח                  | יישוב             |
|------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|
|                  | <u>27+ 301</u>              | <u>350</u>         | <u>98</u>            | <u>27</u>       | <u>88</u>                      | <u>אחיעזר</u>     |
|                  | <u>19+ 218</u>              | <u>300</u>         | <u>1+ 84</u>         | <u>19</u>       | <u>57</u>                      | <u>יגל</u>        |
|                  | <u>25+ 265</u>              | <u>300</u>         | <u>92</u>            | <u>25</u>       | <u>74</u>                      | <u>זיתן</u>       |
|                  | <u>254 + 443</u>            | <u>443</u>         | <u>217</u>           | <u>54</u>       | <u>86</u>                      | <u>ניר צבי</u>    |
|                  | <u>24+ 211</u>              | <u>300</u>         | <u>69</u>            | <u>24</u>       | <u>59</u>                      | <u>גנות</u>       |
|                  | <u>43+ 311</u>              | <u>350</u>         | <u>98</u>            | <u>? 43</u>     | <u>85</u>                      | <u>חמד</u>        |
|                  | <u>7+ 232</u>               | <u>350</u>         | <u>61</u>            | <u>7</u>        | <u>82</u>                      | <u>צפריה</u>      |
|                  | <u>25+ 324</u>              | <u>350</u>         | <u>110</u>           | <u>25</u>       | <u>95</u>                      | <u>משמר השבעה</u> |
| <u>982 יח"ד</u>  | <u>1083 5% + כ 53 יח"ד</u>  | <u>יישוב מיוחד</u> | ראה מטה              | ---             | <u>74 נחלות 2.5 יח"ד לנחלה</u> | <u>כפר חב"ד</u>   |

כפר חב"ד

1987 גז/ 12/525 מגורים א = 125 יח"ד מומשו כ 125 יח"ד

מגורים ב1 = 174 יח"ד מומשו 156 יח"ד

מגורים ב2 = 85 יח"ד מומשו 48 יח"ד

מגורים ב3 = 70 יח"ד מומשו כ 24 יח"ד

1989 גז/ 18/ 525 237 יח"ד

2003 גז/ 525/27 א 212 י"ח

2009 גז/ מק/ 39 /525 32 יח"ד

סה"כ סטטוטורית 1083 יח"ד פער מימוש בבניה רוויה 100 יח"ד



# דגם סולארי בנחלה/ גדר יישובית סולרית

## גידור סולארי

גדרות עם מערכת סולארית ב 45 מעלות סובב ישוב בלבד (לא סביב נחלה בודדת) גובה הגדר כולל הפאנל כ- 2.3 מ', בתחתית הגדר ידרש להשאיר מרווח למעבר בע"ח (התייעצות בנושא בטיחות). לא תתאפשר חגורה בבסיס הגדר שיכולה להוות מעצור למי נגר עילי תוך מתן אפשרות למעבר לכלי רכב חקלאיים לחציית הגדר מהשטחים הפתוחים לתוך הנחלה **ידרש בהיתר בניה** עם אישור משרד החלקאות לשלב התנאים המוקדמים יש להעביר תוואי המוצע על ידכם שמקובל על הישוב ושנמצא בתחומי של בעל בעל הקרקע (ועד האגודה), יש לשים לב לשכבות של תת"ל/ מנהל התכנון שמיקום ההצבה לא יסתור תכניות אחרות (ראו GIS ועדה מקומית או באתר XPLAN)

## דונם סולארי בנחלה

ניתן לאשר רק בחלקות א' בישובים, רק בשטח החקלאי של הנחלה, באישור משרד החקלאות. נדרש להציג כמה שיותר קרוב למבנים הקיימים, נדרש להציב במקום שלא יחסום את המעבר מהמגורים לשטח החקלאי של הנחלה **ידרש בהיתר בניה** עם אישור משרד החקלאות בשלב התנאים המוקדמים

(לפי סעיף 5.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.8, 5.3 לתמ"א 1 על תיקוניה)



# ידע שווה זהב- אדר' חגית טל אור

שער המידע " הבית האינטראקטיבי" אינפורמציה לגבי פטור מהיתר

אתר מינהל התכנון ידע כללי חידושים ועוד

מסמכי מדיניות משרד החקלאות למבנים בכפר: אישורים\ היתר נדרש

משרד החקלאות ופיתוח הכפר- נוהל תמיכה במרכזי מבקרים ובעסקים קטנים  
במרחב הכפרי לשנים 2023-2024

החלטה 1355 של מועצת מקרקעי ישראל – רלוונטית לנחלות בכפר, הסברים והרחבות



ועדה לתכנון ובנייה

תודה על ההקשבה