

# מדיניות תכנונית – דרום השרון

ערב עיון בנושא נחלות ומשקי עזר במושבים

אפריל 2025



# על סדר הערב:

1. ביטול מוסד ההקלות בבקשות להיתר והתב"ע שהכנו
2. המדיניות הסולארית של המועצה בנחלות ובמשקי העזר
3. מדיניות המועצה למבנים חקלאיים בשטחים הפתוחים



# ביטול מוסד ההקלות בבקשות להיתר

(תב"ע הוראות בינוי ופיתוח לגמישות תכנונית)



- מה זו הקלה בבקשה להיתר? – סטייה מהוראות התב"ע
- למה ביטלו את ההקלות? – עומס ועיכובים בוועדות התכנון
- מה היתרונות והחסרונות? – מקצר לרוב, אבל במקרי קיצון מאריך מאוד
- התיקון נכנס לתוקף ב-01.01.2023 – שנתיים היערכות לתיקון
- אין יותר הקלות שמשנות תכנון  
תוספת קומות, תוספת יח"ד, תוספת תכסית מותרת לבנייה ועוד.
- לצוות המקצועי יש מקום לשיקול דעת – אין צורך בפרסום הקלה  
חריגה קטנה מקו בניין, סטייה קטנה מתכסית, סטייה קטנה מגובה קומה,  
העברת שטחי בנייה מעל הקרקע לתת-הקרקע וכדומה.



## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. סעיפים בסמכות מקומית עבור כל המועצה:

1. תוספת זכויות בניה בסך של עד 6% משטח מגרש למגורים בחמישה ישובים לפי סעיף 62 א (א) 9.
2. הקטנת מרחק בין בית מגורים לבריכה לפי סעיף 62 א (א) 9.
3. שינוי במרחק לפליח ממבני מגורים של שכנים לפי סעיף 62 א (א) 9.
4. שינויים בקו בניין לבריכה במגרש למגורים לפי סעיף 62 א (א) 4.
5. קביעת גובה בנינים במגרשי מגורים לפי סעיף 62 א (א) 4.
6. בנית גדרות בין מגרשים למגורים לפי סעיף 62 א (א) 5.
7. הגדלת תכסית מותרת במגרש למגורים לפי סעיף 62 א (א) 5.
8. שינוי בגובה מרתף במגורים לפי סעיף 62 א (א) 5.
9. העברת שטחי שרות בין השימושים השונים לפי סעיף 62 א (א) 9.
10. הוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך שימושים נוספים במגרש המיועד למבני ציבור, עד 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ששטחו לא עולה על 3,000 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) 11.

חמשת היישובים בסעיף 1 הם: גת רימון, נווה ירק, רמות השבים, שדה ורבורג ושדי חמד.





מכון זמין  
מונה הדפסה 18

ב. סעיפים בסמכות מקומית עבור תכניות שאושרו לפני 1.1.2023 :

1. שינוי קו בניין צידי ואחורי לפי סעיף 62 א(א) 4.

2. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 עפ"י סעיף 62 א(א) 9 :

- סטיה בשימוש משטח עיקרי לשטח שרות.

- העברת שטח עיקרי מעל הקרקע לתת הקרקע.

- סטיה מתכנית להעברת שטחי שרות מעל הקרקע לתת הקרקע.

- סטיה בגובה בנין שנקבע בתכנית שלא תעלה על 2 מ', לצורך התקנת מתקנים טכניים באזורי התעשייה במועצה.

- סטיה מתכנית הנדרשת משיקולים הנדסיים בגובה מפלס הכניסה הקובעת, שלא תעלה על 0.5 מ'.



# סטטוס התב"ע נכון להיום

- קיימנו תהליך שיתוף ציבור שכלל הצגה למליאת המועצה ומפגש תושבים.
- הסתיימה תקופת הפקדת התכנית, ללא אף התנגדות רשמית שהוגשה.
- ממתינים לאישור הוועדה המחוזית, כדי לקיים דיון למתן תוקף לתכנית.



# מדיניות הקמת מתקן פוטוולטאי בייעוד חקלאי במושבים



# מטרת המדיניות

לאפשר הצבת פאנלים סולאריים בנחלות, בכדי לאפשר עצמאות אנרגטית לתושבים, תוך מזעור ההשפעות השליליות על הסביבה, הקרקע החקלאית, והפעילות החקלאית.



# רקע

הצבת פאנלים סולאריים בחלקה א' חקלאית, בשטח עד 1 דונם:

- ניתן להקים מתוקף תמ"א 10/ד/10, שאושרה בשנת 2010 והוטמעה בתמ"א 1 במסגרת בקשה להיתר.
- המתקן יהיה צמוד דופן למבנה מגורים או מבנה משק שצמוד לכתם הצהוב.
- גובה המתקן עד 20 מ' מהקרקע או 3 מ' מגובה מבנה מירבי מותר.
- בכפוף למדיניות הוועדה המקומית.
- ניתן להציב פאנלים סולאריים על גדרות הקיימים בהיתר, אך התמ"א לא מאפשרת הקמת הגדרות עצמן.



# מדיניות הוועדה המקומית

1. מיצוי השטח להצבת פאנלים על מבנים קיימים.
2. לא תאושר הקמת מתקן המונח על הקרקע בחלקה א', אלא על עמודים או טרקרים בלבד, כדי לאפשר גידולים מתחת לפאנלים.
3. המתקן יהיה צמוד דופן למבנה מגורים או למבנה חקלאי שצמוד למבנה מגורים.
4. המתקן לא יחסום הגישה בין חלקת המגורים לחלק החקלאי, ולא ימנע גישה למבנים חקלאיים נוספים בחלקה אם קיימים.



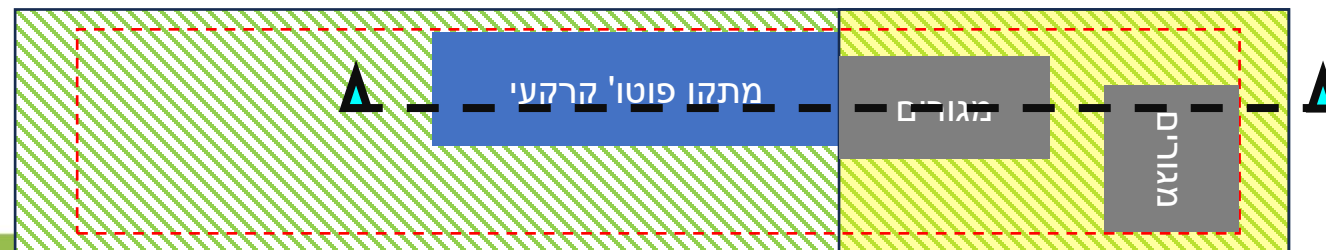
# הנחיות – המשך

5. גובה המתקן על גבי עמודים/טרקרים, לא יעלה על גובה המבנים הקיימים באותה נחלה הבנויים בהיתר, או לפי הגובה המותר ע"פ התכנית התקפה, הגבוה מביניהם.



אפשרות 2

אפשרות 1



## הנחיות – המשך II

6. יש להראות שהצללה כתוצאה מהקמת המתקן, שומרת על האיזון בין המשך הפעילות החקלאית בחלקה ובחלקות הסמוכות, לבין ההצללה שיוצר המתקן.

7. המתקן יתוכנן וייבנה ללא קירווי וללא קירות, על מנת למנוע פגיעה בשימושים החקלאיים.

8. נדרשת התייחסות האגודה החקלאית של היישוב.



## הנחיות – המשך IV

9. חיבור המתקן לרשת החשמל (הזנה והולכה) יעשה בתת הקרקע, ויש לאשרה לפני מתן היתר בנייה.

10. פילר חשמל ומתקנים טכניים ימוקמו בשטח הצהוב ובהתאם להנחיות מרחביות של המועצה.

11. שטח המתקן יימדד לפי הקונטור החיצוני של כל הפאנלים בבקשה.

12. מתקן סולארי מתוקף תמ"א 1 לא ייחשב כמבנה חקלאי.



# הנחיות – המשך V

13. לא תאושר הקמת גדרות בחלקות א' ו-ב' לטובת הצבת פאנלים סולאריים. תיחום החלקה יעשה ע"י גדר חיה. לתקופת הביניים עד התבגרות הגדר החיה במלואה, ניתן להציב גדר בקר לתמיכת הגדילה, כאשר הגדר התומכת נמצאת בצד הפנימי של החלקה, והגדר החיה גדלה בצד הפונה כלפי חוץ.

14. תותר הקמת פאנלים סולאריים על גדר יישובית או על גדר בטחון, בהתאם להוראות כל דין ובאישור כל הגורמים הרלוונטיים, בהיקף היישוב, פעם אחת בלבד (לא תאושר גדר היקפית נוספת).



**מדיניות מבנים חקלאיים**

**בשטחים הפתוחים**



# רקע

- בתב"ע אין זכויות למבנים חקלאיים.
- לא מדובר בבקשות להיתר – שמבוססות על תב"ע שמקנה זכויות.
- לייצר שקיפות ואחידות בהתייחסות לבקשות שמגיעות.



## טבלה לבדיקת תב"ע עבור מבנה חקלאי בשטח פתוח

| קריטריון | מתאים / לא מתאים | הערות  |
|----------|------------------|--|
| 1        |                  | תואם תמ"א 35 – אינו חל במרקם שמור משולב                |
| 2        |                  | תואם תמ"מ/מ/21/3 ושינוייה                              |
| 3        |                  | תואם ייעוד בכוללנית                                    |
| 4        |                  | תואם תכנית שנמצאת בהליך סטוטורי                        |
| 5        |                  | מרחק מבינוי קיים בישוב – עד 200 מ'                     |
| 6        |                  | מרחק מבנים חקלאיים קיימים – צמוד דופן                  |
| 7        |                  | מחוץ ליעוד נחל / נוף פתוח / יער / גן לאומי / מכלול נוף |
| 8        |                  | מחוץ לצוואר בקבוק של מסדרון אקולוגי                    |
| 9        |                  | משתלב בסביבה (רמת נצפות)                               |
| 10       |                  | אזור לא מעובד / הופר (שטח טבעי)                        |
| 11       |                  | מחוץ לפשט הצפה של נחל                                  |



**7.4.1 תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח**

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם משולב תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:

1. שקל מוסד תכנון את הפיתוח המוצע בהתחשב בצורך בשימור ערכי טבע, חקלאות, נוף, מורשת ורציפות השטחים הפתוחים, ובמגמה להבטיח פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח נרחב יותר באזורי פריפריה.
2. אין בפיתוח שינוי מהותי של אופי האזור.
3. הוצגה בפני מוסד תכנון סקירה של שטחים הכלולים באזור ומיועדים לפיתוח בתכנית תקפה ואינם מיועדים לבינוי בתכנית מקומית, והשתכנע מוסד תכנון על סמך סקירה זו כי יש הצדקה לתוספת שטח לפיתוח.
4. בתכנית שעיקרה תוספת שטח למגורים, השתכנע מוסד תכנון בצורך בהרחבה לאחר שהוצג בפניו תזכיר מיצוי עתודות קרקע.
5. בתכנית שעיקרה תוספת שטח המיועד לתעסוקה:
  - א. שקל מוסד תכנון את ההיצע והצרכים באזור והשתכנע בצורך בתוספת שטח לתעסוקה באזור.
  - ב. שקל מוסד תכנון את השפעת התכנית על חידוש וחיזוק היישובים העירוניים הסמוכים וככל שראה בכך צורך וידא קיומו של הסדר לשיתוף, לרבות חלוקה בהכנסות, בין כמה רשויות מקומיות.

**7.4.2 (הועבר לסעיף 6.1.2).**

- 6.1.2 **בינוי צמוד דופן בתכנית מקומית:** תכנית מקומית במרקם שמור משולב או במרקם חופי, המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי, תופקד רק אם השטח ששונה ייעודו הינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתכנית מקומית תקפה.

לפי דברי ההסבר בתמ"א 35, **מרקם שמור משולב** - מטרתו לאחד ברצף ערכי טבע, חקלאות, נוף, התיישבות ומורשת תוך יצירת שדרה ירוקה מצפון לדרום וחיצים פתוחים לאורך ערוצי נחלים ראשיים במרכז. המרקם מיועד להשיג שילוב מרבי של הערכים המאפיינים עם פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח זהיר באזורי הפריפריה.



שאלות ובירורים אל אפרת פלס במייל

[peles@dsharon.org.il](mailto:peles@dsharon.org.il)

