

ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 פקס. 03-9000569
www.drom-hasharon.org.il



24.1.2021

הצעת החלטה - מסמך מדיניות -

הגשת בקשות לשימושים חורגים בתחום המועצה

מתוך רצון ליצור בהירות ביחס להגשת בקשות לשימושים חורגים בתחום המועצה, ועל מנת לאפשר פתרונות תעסוקה לתושבי המועצה, בוצע הליך חשיבה מחדש על ידי גורמיה המקצועיים של המועצה האזורית והועדה המקומית ביחס להגשת בקשות לשימושים חורגים ובכלל זה שימושים שאינם נכללים בתכנית הפל"ח המועצתית. בסוף ההליך גובשו ההמלצות הרצ"ב.

הגדרות:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	"החוק"
פעילות יצרנית שאינה חקלאית (פעילות לא חקלאית).	"פל"ח"
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז.	הועדה המחוזית
הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון.	הועדה המקומית
תכנית מתאר מחוזית, מחוז מרכז - תמ"מ/7/3 תעסוקות לא חקלאיות בחלקה א' שאושרה על ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה בתארים 14.5.2000.	"תמ"מ/7/3" או "תכנית הפל"ח המחוזית"
תכנית שד/1000/א/1 ותכנית שד/1000/א/2 שהן תכנית הפל"ח של המועצה האזורית דרום השרון פורסמו לאישור ברשומות ביום 27.6.2002 וביום 10.4.2006 בהתאמה.	תכנית הפל"ח המועצתית
תכנית 417-0522607 העומדת בפני הפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז.	תכנית המתאר הכוללת
יחידת קרקע, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לבעל הנחלה לעיבוד חקלאי, לבית מגורים, למבנה חקלאי ולמבנה שירות למשק חקלאי וליצור תוצרת חקלאית והכוללת שטחים לעיבוד חקלאי של בעל המשק.	חלקה א' נחלה

אייל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נוה ימין
נוה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נירית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד



ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 פקס. 03-9000569
www.drom-hasharon.org.il



אייל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נירית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד

משק עזר	יחידת קרקע, המשמשת לבית מגורים, מבני חקלאות ושטחי עיבוד חקלאי מצומצם יחסית בהיקפו
חלקה א'	שטח קרקע מתוך משבצת המושב, המהווה חלק מנחלה, רצופה או מפוצלת, המיועד לבניית בית מגורים, מבנים חקלאיים ומבני שירות למשק חקלאי של בעל משק ולעיבוד חקלאי על ידו
תחום המגורים	שטח בתחום חלקה א' המותר בו בניה למגורים המסומן בתשריט תכנית המתאר המקומית או תכנית המש"מ החלה על המושב.
השטח החקלאי	השטח שאינו מוגדר כתחום המגורים בתחום חלקה א'.
השטח המותר	<p>השטח המותר לצורך חישוב שטחי הבנייה בחלקה א' יהיה כל השטח המוגדר כ"שטח מגורים" במשק חקלאי (נחלה) ומסומן בתשריט של תכנית המתאר המקומית החלה על המושב ובלבד שהשטח לא יעלה על 3 (שלושה) דונם. (להלן: "השטח הקובע").</p> <p>השטח המותר כולל, בנוסף לשטח תחום המגורים, גם אם השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח לא יעלה על 3 דונם.</p> <p>תותר תעסוקה לא חקלאית במבנה, הקיים כדון, ביום אישורה של תכנית הפליח המועצתית, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.</p> <p>סך כל השטחים למבנים בשטח המותר לא יעלה על 40% או על 1200 מ"ר לפי הנמוך מבין השניים.</p>
שימוש חורג מתכנית	הליך תכנוני, שלא במסגרת תכנית בניין עיר, להוספת שימוש אשר חורג מהוראות התכניות החלות.
תקנות סטייה ניכרת	תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002





רקע:

במהלך שנות התשעים של המאה הקודמת, על רקע המשבר המתמשך בענף החקלאות, ומתוך הכרה של מדינת ישראל בצורך לעודד פיתוח יזמות כלכלית ועסקית חלופית במושבים, החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה לאשר את תכנית הפל"ח המחוזית במסגרתה ניתן לחקלאים אפשרות לפעילות לא חקלאית מסוימת בתחומי חלקה א' במושבים, בכפוף למגבלות סביבתיות ותכנוניות.

בהתאם לתוכנית הפל"ח המחוזית, אישרה הועדה המחוזית בתאריך 27.6.2002 את תכנית הפל"ח של המועצה האזורית דרום השרון. במסגרת תכנית זו, בין היתר, אושרו השימושים הבאים: שירותי משרד, גני ילדים, מעונות יום, מועדון לקשישים, אחסנה למעט אחסנה גלויה, מלאכה או תעשיה זעירה.

מסיבות כאלו ואחרות תכנית הפל"ח המועצתית לא חלה על כל ישובי המועצה.

מאז אישור תכנית הפל"ח המועצתית, לא נקבעה מדיניות ברורה על ידי המועצה בכל הנוגע להגשת ואישור שימושים חורגים ככלל ומתוכנית הפל"ח המועצתית בפרט.

במסגרת הכנת תכנית המתאר הכוללת של המועצה בוצע הליך חשיבה מחדש על ידי גורמיה המקצועיים של המועצה האזורית והועדה המקומית בכל הנוגע לשימושי הפל"ח והגשות בקשות לשימושים חורגים. מובן כי מאז אישור תכנית הפל"ח המועצתית לפני 18 שנים, אשר אף אינה חלה על כלל ישובי המועצה, השתנו העיתים ויש צורך בעדכון מדיניות המועצה בכל הנוגע למתן אפשרות לעשות שימושים שאינם חקלאיים בתחומי המועצה. במסגרת זו התקבלה חוות דעת משפטית ביחס להגשת בקשות לשימושים חורגים מתוכנית הפל"ח המועצתית. בסוף ההליך גובשו ההמלצות הרצ"ב המפרטות כיצד ניתן להגיש בקשות לשימושים חורגים כאמור וכיצד אלו יבחנו.

הגשת בקשות לשימושים חורגים בתחומי המועצה:

1. ניתן להגיש בקשות לשימושים חורגים בתחום המועצה ובכלל זה שימושים שאינם חקלאיים שאינם כלולים בתוכנית הפל"ח בכל תחום המועצה.
2. בקשה לשימוש חורג תוגש ביחס למבנה בעל היתר כדון ובנחלות מוסדרת ללא חריגות בניה.
3. תותר הגשת בקשה להיתר לשימוש חורג אף למבנה ללא היתר בניה, וזאת בכפוף לקיומו של תהליך רישוי מתקדם נפרד אשר עתיד להסדיר את המבנה טרם אישור השימוש החורג.
4. הבקשות לשימושים חורגים יבחנו עפ"י הקריטריונים הבאים אשר נקבעו על ידי ועדות הערר המחוזיות:

אייל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו

נירית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד



ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000565 03-9000565 פקס. 03-9000569
www.drom-hasharon.org.il



אייל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נירית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד

4.1. אין מניעה משפטית עפ"י החוק ועפ"י התוכניות החלות לאשר את השימוש.

4.2. השימוש המבוקש אינו עולה כדי "סטייה ניכרת מתוכנית" ובעיקר שהשימוש המבוקש אינו משנה את אופי הסביבה הקרובה.

4.3. היקף ואופי השימוש החורג – בחינת היקף השימוש החורג המבוקש ביחס למגרש וליתר המבנים הקיימים המגרש (כולל מבני פל"ח). בחינה האם השימוש החורג משפיע על אופייה הכפרי של הנחלה והמושב.

4.4. הפגיעה בצדדי ג' (שכנים, המושב) – בחינת הפגיעה (ככל שישנה) שעלולה להיגרם לשכנים ו/או לתושבי המושב כתוצאה מאישור השימוש החורג (אף במקרה שלא הוגשו התנגדויות לבקשה).

4.5. עיקרון הגישור וההתאמה לתוכניות מאושרות: האם יש צפי לשינוי תכנית נקודתית (או מתארית) ביחס למגרש המבקש, האם השימוש תואם את הוראות תכנית המתאר הכוללת תכנית הפל"ח ותוכניות מאושרות נקודתיות, מה מועד אישורה של התוכנית החלה במגרש.

4.6. עקרון ההפיכות – האם ניתן בסיום השימוש החורג שמוגבל בזמן להחזיר לשימוש המקורי שבהיתר.

5. יובהר כי כל מקרה ייבחן לגופו ולא מדובר ברשימה סגורה של קריטריונים.

6. עוד יובהר כי אין באמור במסמך זה כדי לפטור מגיש בקשה לשימוש חורג מקיום דרישות כל דין החלים עליו, אף אם אין מפורטות במסמך זה.

7. בקשה לשימוש חורג שהוגשה ביחס למבנה בתחום המותר כהגדרתו לעיל תידון בוועדה המקומית, ללא צורך באישור הועדה המחוזית ו/או אישור ועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים / המועצה הארצית לתכנון ובניה.

8. יובהר ויודגש כי במקרים אחרים, בהתאם להוראות סעיף 7(ג) לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, ידרשו בנוסף לאישור הועדה המקומית גם האישורים הבאים:

8.1. בקשה לשימוש חורג המוגשת ביחס למקרקעין שהוכרזו ברשומות כ"קרקע חקלאית מוכרזת" יידרש אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז.

8.2. בקשה לשימוש חורג המוגשת ביחס למקרקעין המיועדים עפ"י תכנית מיתאר מחוזית למטרה חקלאית או לסוג של שטחים פתוחים יידרש אישור הועדה המחוזית וגם אישור ועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים / המועצה הארצית לתכנון ובניה.



ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 פקס. 03-9000569
www.drom-hasharon.org.il



אייל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נירית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

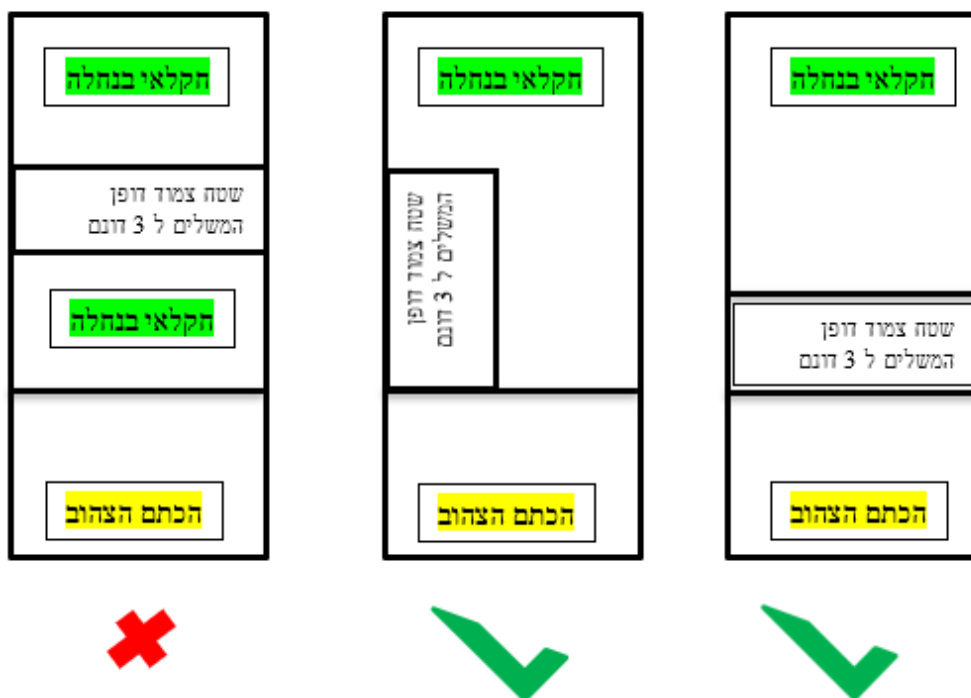
שדה ורבורג

שדי חמד

8.3 במסגרת תיק המידע ניתן לברר האם המקרקעין הינם מקרקעין שהוכרזו כחקלאיים ו/או מקרקעין המיועדים עפ"י תכנית מיתאר מחוזית למטרה חקלאית או לסוג של שטחים פתוחים

9. כללי

ככל שתחום כתם המגורים (צהוב) בנחלה/משק עזר קטן מ 3 דונם, ניתן יהיה לאשר מבנה פלי"ח / שימוש חורג (בהתאם לתנאים המפורטים במסמך זה) לחלק המשלים ל 3 דונם בסמכות הוועדה המקומית.



9.1. יובהר כי לא יהיה באישור זה משום כוונת הוועדה לאשר שינוי לצורת כתם המגורים לצורה אי רגולרית (גם אם יוגדל הכתם במסלול של שינוי תב"ע נקודתית) אלא רק לנושא השימוש מול רמ"י – וזאת בהתאמה להסכמתם.

9.2. כל בקשה לשימוש חורג תוגש לוועדה במסלול רישוי עם הקלות/שימוש חורג - אישור רמ"י יתקבל בהתאם להוראות הדין היינו לאחר החלטת הוועדה וטרם הוצאת היתר

9.3. כחצי שנה טרם סיום תקופת השימוש החורג שאושר, יש להגיש בקשה להארכה ככל שמבוקשת.

9.4. כחלק מתנאי הסף יידרש התייחסות ועד היישוב לבקשה.

