

תכנית לגמישות תכנונית

מרחב תכנון עמק המעיינות
תכנית 202-1490812
הצגת תכנית לפני הפקדה

מפגש מתכננים | מאי 2026

תיקון 134 לחוק התכנון : (ביטול ההקלות מ-1/1/25)

ביטול הקלות כמותיות (זכויות בניה, תוספת קומות ויח"ד)

רשימת הקלות מצומצמת ובתנאי שלא מהוות סטייה ניכרת בכל הבקשות חלות על בקשות להיתר מתוקף תוכניות שהופקדו לאחר 1/1/2023

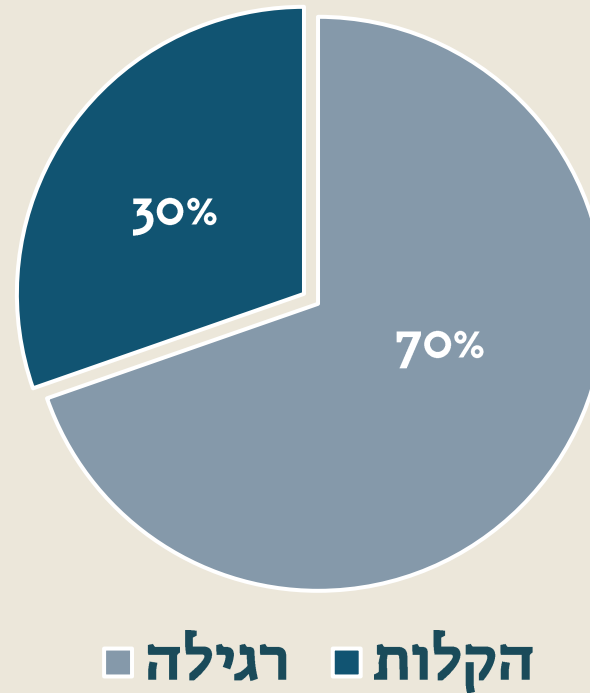
רשימת גמישויות (סטייה מתכנית) שחלות על בקשות להיתר מתוקף תוכניות שהופקדו לאחר 1/1/2023

הקלות שניתן היה לקבל לפני כן, ימשיכו לחול על בקשות להיתר במבנים שהסתיימה בנייתם 8 שנים לפני כניסת התקנות לתוקף באופן זמני

תיקון 160 נכנס לתוקפו ב-4/2025 ומסדיר את שני מנגנוני ההקלות בדרך קבע

עפ"י נתוני הועדה לשנים 2022-2024 כ-30% מכלל הבקשות שהוגשו לוועדה כללו הקלות

מספר בקשות



הנושאים השכיחים ביותר: הקלות בקו בנין, הקלות בתכסית, הקלות בגובה וניוד שטחים

יצירת אחידות תכנונית

מתן אפשרות להסדרת מבנים וחריגות בניה

מתן אפשרות לגמישות תכנונית בנושאים שניתן היה בעבר לבקשם עליהם הקלות

ייעול תהליכי הרישוי

שטח התוכנית : כל מרחב המועצה

התוכנית בסמכות ועדה מקומית

התוכנית מהווה שינוי לכל התוכניות שחלות במרחב ורק בנושאים בהם היא עוסקת

השימושים יהיו כמפורט בתוכניות מאושרות ללא כל שינוי למעט ביעוד מבני ציבורי במרכז האזורי שהשימושים בו יורחבו

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, הוראות תכנית זו יגברו, אלא אם התכנית האחרת מיטיבה יותר

גובה

בכל יעוד המגורים יותר גובה שלא יעלה על 9 מ' (הוראה זו לא תחול על הישוב מיטל)

תותר תוספת עבור יציאה לגג עד 2.20 עבור מעלית/ח.מדרגות בלבד ביעוד תעשייה יותר גובה של עד 22 מ' עבור מרלוג"ג ואחסנה

קומות

הוספת קומות מעל למספר המותר בתנאים:
עמידה בגובה המותר לבנייה

תותר הוספת קומה תת קרקעית ביעוד לתעשייה, תעסוקה ומסחר עבור חניה, אחסנה ומתקנים הנדסיים

הוספת בניינים

תותר הוספת בניינים מעבר למותר בתכנית תקפה בתנאים:

ללא הוספת יח"ד

לשמירת מרחק של 6 מ' או סכום המתקבל מחיבור 2 קווי בנין צידיים, הקטן מביניהם

במקרה של הגדרה של גודל מגרש מינימלי בתוכנית תקפה, תותר הקטנה של 30% מגודל שטח המגרש שמותר להקים עליו בנין

ביעודים שאין בתכנית התקפה הגדרה של גודל מגרש מינימלי, יותר לקבוע גודל מגרש מינ' 500 מ"ר ומעלה.

בנוסף למפורט בסעיף 2, במגרשי מגורים, יותר לקבוע גודל מגרש מינ' 300 מ"ר עבור יח"ד אחת

אחסנה מתקנים הנדסיים וחניה בתת הקרקע

יותר קווי בנין קדמי, צידי
ואחורי עד אפס

תעשייה / מסחר ומלאכה

כל קווי הבנין יהיו 4 מ' *

מגורים

כל קווי הבנין יהיו 3 מ' *

במגרשי מגורים סמוכים
תותר בניה בקיר משותף
בהסכמה והתחייבות בעלי
המגרשים

לא תותר הקטנה של
קו בנין קדמי במקרה ומרבית
הרחוב נבנה לפי קו בנין
קדמי מאושר הגדול מהקבוע
בתכנית זו

ביתן שומר וחדר טרפו

יותר ביתן שומר וחדרי טרפו בתחום כל מרווחי הבניה ועד אפס מטרים מגבול המגרש למעט

מחסן

יותר מחסן בקווי בנין צידי ו/או אחורי עד אפס

חניה

יותר חניה מקורה/סככת רכב פרטי בקווי בנין קדמי ו/או צידי עד אפס.

יותר חניה בייעודי קרקע תעשייה למיניהם, תעסוקה ומסחר בקווי בנין עד אפס לכל הכיוונים.

מדרגות חיצוניות

מדרגות חיצוניות יותרו בחריגה של 30% מקו הבניין צידי ואחורי הקבוע בתכנית התקפה.

יותר מדרגות קיימות ערב אישור תכנית זו, בקו בנין עד אפס למגרשים הגובלים בייעוד מגורים.

מצללות

פרגולות (מצללות) וגגונים יותרו בקווי בנין צידיים ו/או אחורי עד 1 מטר העשויות קונסטרוקציה קלה, עמודים וקורות בטון

בריכת שחיה

תותר בקווי בנין קדמי, צידי ואחורי עד 1.2 מטרים. במגרשים בנויים

(באם הבריכה קיימת או לא), ניתן לחרוג מהוראה זו ולאפשר בריכות עד קו בנין אפס בכפוף לקבלת חוות דעת יועץ בטיחות

תבוטל כל הוראה המחייבת בניית גג רעפים במגרשים. למעט המקרים בהם לדעת רשות הרישוי ביטול ההוראה תהווה שינוי של אופי השכונה.

תבוטל כל הוראה המחייבת חיפוי אבן חומות/גדרות.

במגרשי מגורים למיניהם ניתן להקים יח"א/שימוש עסקי מכוח תכניות מאושרת כחלק אינטגרלי מבית המגורים או בנפרד ממנו.

מחסנים שאינם אינטגרליים ממבנה מגורים, מחומרי בנייה קלים ואיכותיים, יותרו בגודל שלא יעלה על 9 מ"ר במגרשים עד 500 מ"ר, במגרשים גדולים מחצי דונם שטח המחסן לא יעלה על 12 מ"ר. או לפי תכנית תקפה, הגדול מבניהם, בתנאי שהניקוז יופנה לכיוון המגרש של המבקש. לא יותר חיבור המחסן לתשתיות למעט חיבור לחשמל ללא פתחים לכיוון מגרש השכן

על אף האמור בתכניות תקפות, יותר להגדיל את שיעור התכסית כמפורט להלן:
- בכל ייעודי הקרקע תותר תכסית מירבית של 50%, בתוכניות תקפות בהן נקבעה תכסית הגבוהה מ- 50% ניתן להגדיל בעוד 10% לשיעור התכסית שנקבע, ובלבד ששיעור התכסית הכולל לא יעלה על 75%
- בפארק תעשיות צבאיים בייעודים תעשייה למיניהם, מלאכה ומבני ציבור תותר תכסית מרבית של 70%, אלא אם נקבעה תכסית גבוהה יותר בתכנית תקפה.
- בייעודי קרקע לתעשייה למיניהם, תעסוקה ומסחר תותר תכסית של 100% בקומות תת קרקעיות עבור חניה, אחסנה ומתקנים הנדסיים.

תכסית

במגרשים יורדים ניתן לבנות גשר המחבר בין מפלס הרחוב למבנה.
רוחב הגשר לא יעלה על 1.5 מ'.

גשרים

- גובה גדר/חומה בין שכנים או בחזית המגרש לא יעלה על 2 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר במגרש.
- גדר/חומה משותפת הגובלת בין שני מגרשים, תחייב הסכמה וחתמת שכנים על הבקשה להיתר.
הוראות אלה יחולו כאשר בתוכניות התקפות אין התייחסות לגובה גדר/חומה ו/או לנקודת הייחוס לגובה המקס'. אין בתכנית זו כדי לשנות הוראה הקובעת שלא יותר גידור עפ"י תכנית תקפה.

גדרות

הכל עפ"י התכניות המאושרות מלבד השינויים המפורטים התכנית זו

במקרה ותכנית הגדירה זכויות בנייה בחלוקה לקומות, יותר ניוד זכויות בנייה בין הקומות השונות שמעל מפלס הכניסה הקובעת.

יותר ניוד זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו ולהפך. ניוד זכויות הבנייה לא ישנה את סך כל שטחי הבנייה הכוללים (מעל ומתחת לקרקע) המותרים מכוח תוכנית זו

קירות תמך-

ז. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ'. עם זאת, במקרים המפורטים להלן, תותר הקמת קיר תמך

רציף (אנכי) בגובה העולה על 3 מ' ללא דירוג:

א. כאשר תנאי הטופוגרפיה אינם מאפשרים ביצוע דירוג בשל מגבלת שטח או חשש לפגיעה

ביציבות המדרון/המגרש הגובל.

ב. כאשר הדירוג עלול לגרום לפגיעה משמעותית בעצים לשימור.

ג. במקרים בהם הקיר מהווה חלק אינטגרלי מקונסטרוקציית המבנה.

ד. במקרים בהם הקיר קיים וגבוה מ-3 מ' טרם אישור תכנית זו.

בניית קיר תמך ללא דירוג ככל וידרש יותנה בתנאים הבאים:

א. פתרונות להסתרה ויזואלית של הקיר ככל הנדרש.

ב. הגשת דוח יועץ קרקע וקונסטרוקטור.

ג. הקיר אינו מהווה מטרד חזותי חריג למרחב הציבורי או למגרשים שכנים

הוועדה המקומית רשאית לפי שיקול דעתה לאשר מבנים קיימים שאינם עומדים בקווי הבניין הקבועים בתכניות מאושרות בתנאים הבאים:

א. תותר הקטנת קווי בניין לצורך הסדרת בנייה קיימת, וזאת בסטייה של עד 40% לכל היותר מקווי הבניין המאושרים בתכנית תקפה.

ב. המבנה עומד בכל הוראות והמסמכים של התכניות המאושרות שחלות בשטח מלבד בנושא קווי הבניין, ומלבד אי התאמות לתכניות המאושרות שניתן לאשרן במסגרת הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

ג. נשלחה הודעה לשכנים וניתן להם פרק זמן של 15 יום להגשת התנגדות. במידה ותוגש התנגדות הוועדה המקומית תשמע את המתנגדים לפני קבלת החלטתה.

ד. הוועדה המקומית תשקול בין יתר שיקוליה את נושא מניעת בניה בלתי חוקית ואי עידוד עבריינות בניה ע"פי הנחיות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

ה. פתיחת פתחים בקווי בניין הקטנים מהקבוע בתכנית המאושרת החלה בשטח נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

ו. הוועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י שיקול דעתה תוספות מעל המבנה הקיים שאושר עפ"י סעיף זה, ללא חריגה מקונטור המבנה הקיים.

תודה על הקשבה

