



ועדה לתכנון ובנייה

עדכונים משולחנה של מהנדסת הוועדה

דצמבר 2024 כפר חב"ד

- תכניות ארציות
- תפקיד הוועדה המקומית
- תמ"א 35/5 שינויים במגזר הכפרי
- תכניות בסמכות מקומית כמנוע צמיחה
- שעת כושר לתוספת יחידות מתוקף תיקון 155 לחוק
- ראייה כוללת תכנית האב בכפר חב"ד
- הקמת מערכת סולארית בנחלה
- שכונה צפונית

צוות הוועדה:

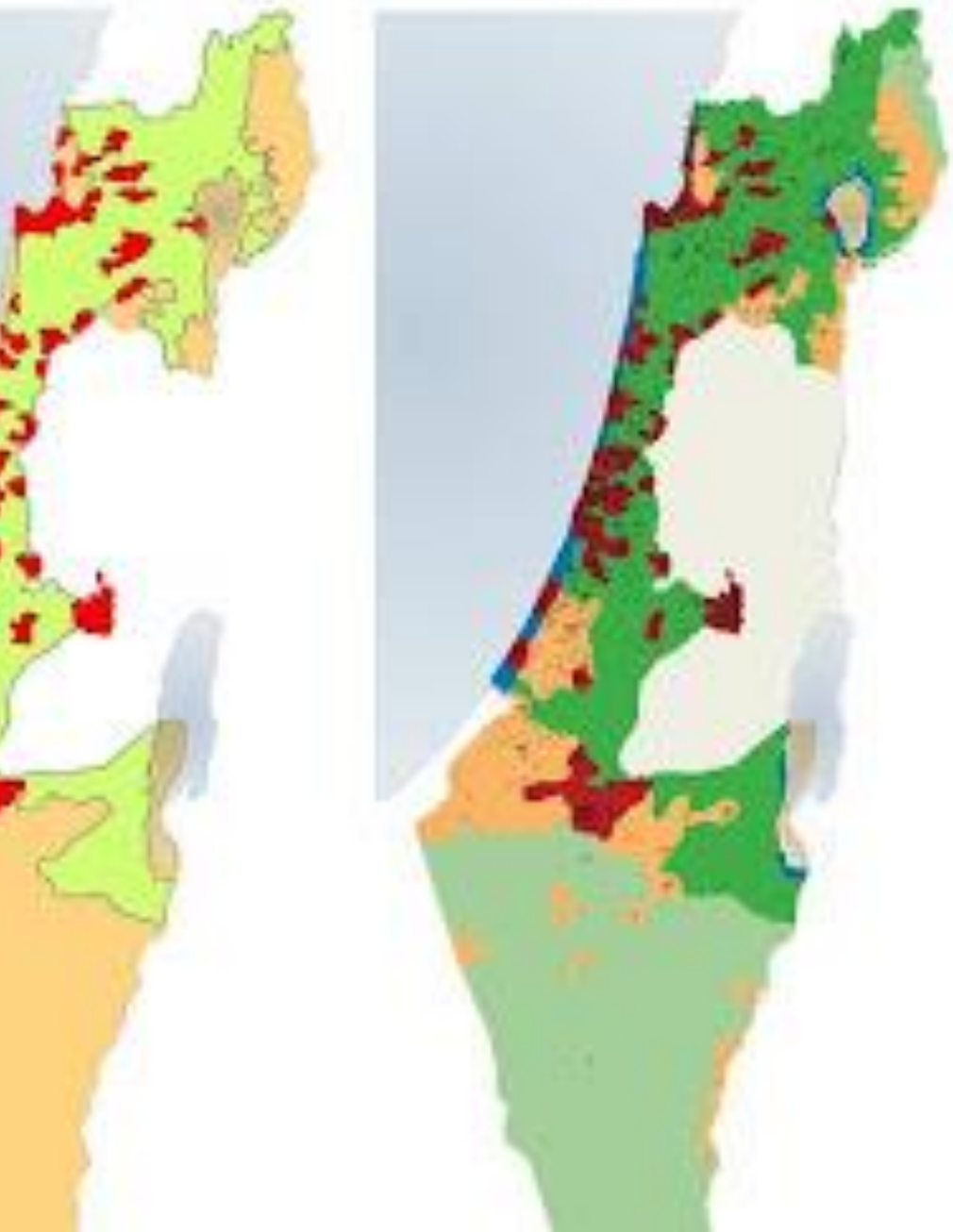
אדר' חגית טל אור, צילה סוסובר, אינג' אולגה ליעד, ליבנת בן שושן, תהילה חסידים, טל אלירז, שרה ללה, רווית בוזגלו, דניאל בן משה, אורן שי



תכניות ארציות והוועדה המקומית

- תכנית מתאר ארצית לבניה, לפיתוח ולשימור תמא 35
- תכנית מתאר ארצית לדרכים תמא 3

הוועדה המקומית כחלק מתפקידיה - אמונה על מתן מיידע תואם תכניות ארציות, מחוזיות ומקומיות מלבד שאמונה על תהליכי היתרים על פי החוק אמונה על אישור תכניות והמלצה לשינויי, זאת על פי מגבלות של תכניות אזוריות וארציות.



תמא 35/5 - כוונת השינוי במגזר הכפרי

הנחות יסוד - גודל היישובים הכפריים - במספרים גדולים (בתחומי

תמא 35)

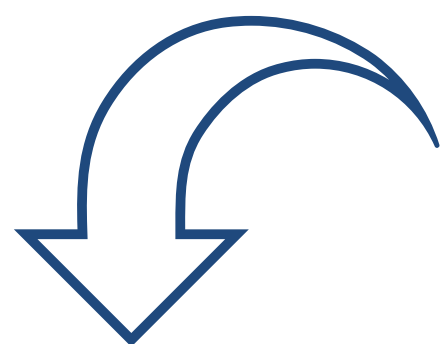
תושבים ביישובים כפריים במוא"ז בתחומי תמ"א 35	1,000,000
חלקם היחסי באוכלוסיית ישראל	11%
מספר היישובים הכפריים במדינה בתחום תמ"א 35	860
צפי האוכלוסייה בישראל לשנת 2048	16,000,000
צפי אוכלוסיית היישובים הכפריים במידה ותשמור על יחסיותה	1,750,000
נפשות תוספת אוכלוסייה ליישוב ממוצע	1000
יחידות דיור ליישוב בממוצע (בהנחה של 3 נפשות למשק בית) בשדות דן ממוצע	300 יח"ד
של 5 נפשות כפר חבד 7 נפשות בממוצע	כיום
תוספת יחידות דיור ביישובים הכפריים בשנת 2048	260,000

כפר חב"ד מוגדר כיישוב

מיוחד בתמ"א 35

מאפשרת צמיחת יחידות עד

ליכדי 2500 יח"ד



כפר חב"ד 1000 יחידות כיום

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

כיום – יחידת דור שלישי לא נספרת במניין יחידות הדיור מחר תספר

כיום – בתב"ע בסמכות מקומית ניתן לתת תוספת יחידות

מחר – יישובים יוגדרו כפי הנראה ל כ-700 יח"ד **כפר חב"ד צומח מ 1000 ל 1700 יחידות בחלק הקיים**

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

ראייה כוללת תכנית האב כפר חב"ד

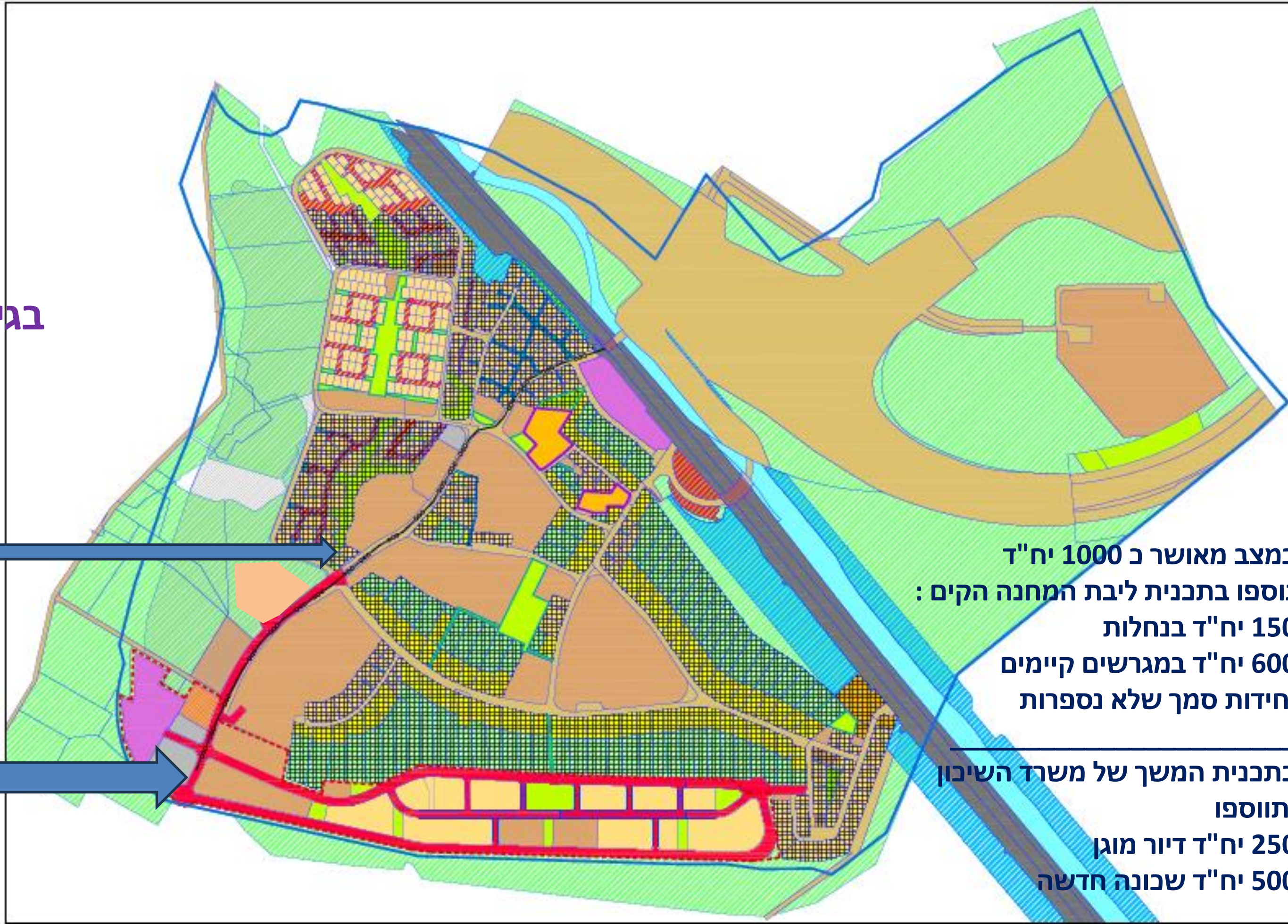
יזמות משותפות
בעסקה משולשת

ועסקאות מול רמ"י
בגין עסקים הפועלים בכפר

תכנית ליבת מחנה היישוב
הקיים לעיבוי מס יחידות

כתנאי

לצמיחה חדשה
של דיור מוגן ו-500 יח"ד
משרד שיכון

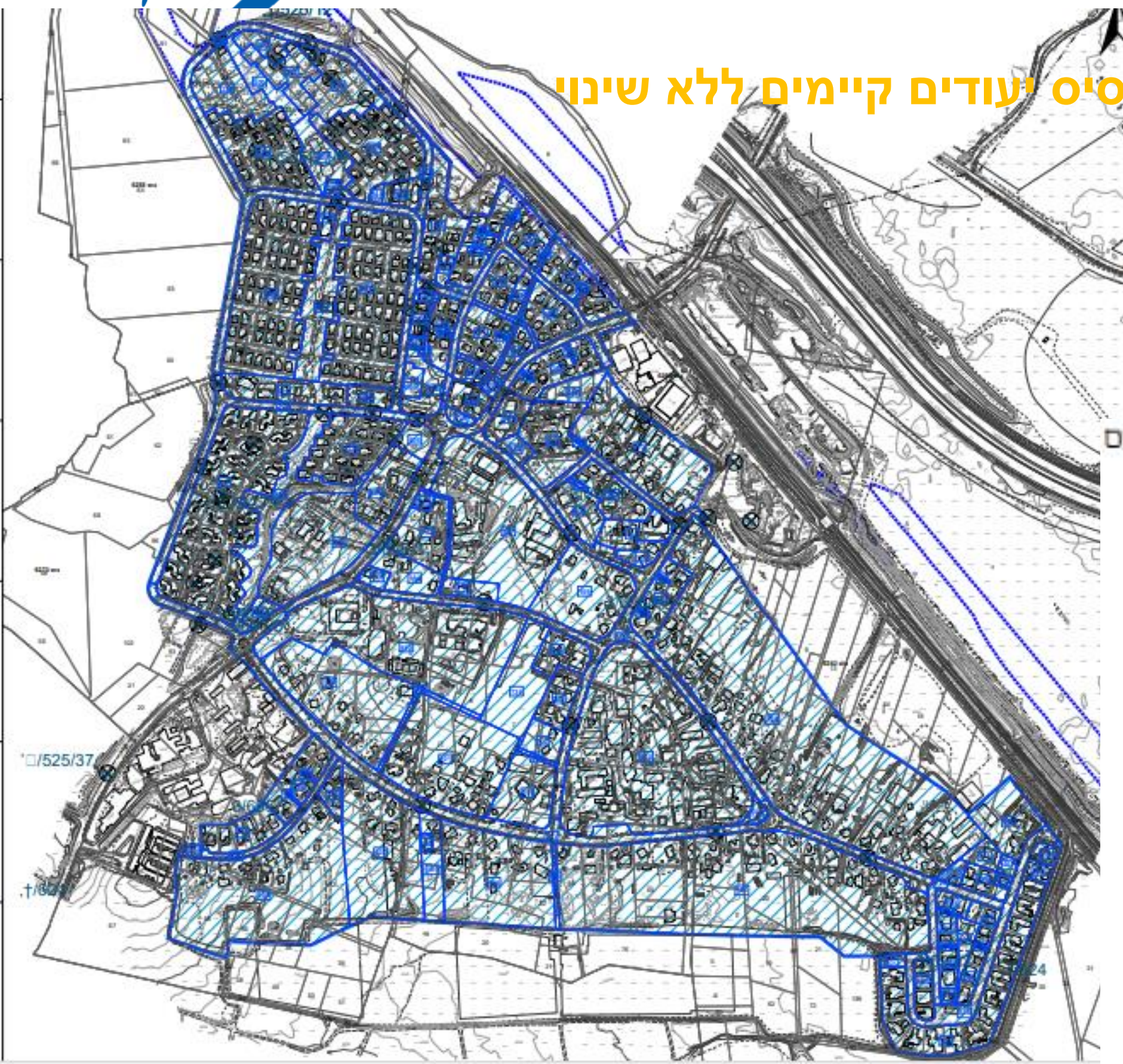


במצב מאושר כ-1000 יח"ד
נוספו בתכנית ליבת המחנה הקיים:
150 יח"ד בנחלות
600 יח"ד במגרשים קיימים
יחידות סמך שלא נספרות

בתכנית המשך של משרד השיכון
יתווספו
250 יח"ד דיור מוגן
500 יח"ד שכונה חדשה

תכנית נקודתית כמנוע צמיחה

סיום עידן ההקלות מוביל לתכנית בסמכות מקומית / תכניות מקומיות לפיצולי נחלה או מגרש



על בסיס יעודים קיימים ללא שינוי

תכניות מקומיות הינם הזדמנות לפיתוח בתכניות אלה ניתן ליישם שינויים במרחב הפיזי במגרשים, מרווחים בין מבנים, קביעת יחידות על מנת לקבע את הניתן לבקש מתוקף תיקון 155 ומניין הקלות שמסתיימות נערכה תכנית מקומית בתחומי המחנה הקיים בכפר בשלב הזה התכנית מתקדמת להפקדה

תכנית זו מיישמת באופן ראשוני את עקרונות תכנית האב לכפר חבי"ד אשר עקרוניתה נקבעו בתיאום עם צוות תכנון המחוז בחומש האחרון, ושלאחר בחינה פרוגרמטית למוצב הקיים, בין מסקנותיה וכתנאי להרחבת היישוב עם שכונה חדשה נדרש בסיס תכנוני לעיבוי כמותי של מספר יחידות הדיור במרקם המגורים הקיים, אותה מאפשרת תכנית זו תוך מתן גמישות תכנונית למימושה.

תכנית האב הוכנה על ידי משרד השיכון והבינוי, בלוי המועצה האזורית שדות דן, גובשה בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל, ובהסכמת ועד האגודה כפר חבי"ד.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי בהוראות בינוי.
2. כל עניין שניתן לבקש כהקלה (כולל תוספת 6%, ניווד שטחים בין קומות וכו').
3. תוספת יחיד.
4. תוספת 7% משטח המגרש עבור שטח עיקרי.
5. קביעת קוי בנין עפ"י תשריט.
6. תוספת קומת מרתף.
7. תוספת שטחי שירות ת"ק.
8. תוספת קומה שלישית.
9. קביעת גובה המבנים.

שעת כושר לתוספת יחידה מתוקף תיקון 155

- בהקלה בהגשת בקשה להיתר ולא בתוכנית בקשות עד 1/6/2025 מתוקף תיקון זה

הנחיות ספציפיות לפיצול דירה קיימת

(ללא תוספת זכויות):

הפיצול יתאפשר אך ורק לדירות קיימות (בהיתר) בגודל 120 מ"ר שטח דירת המגורים שתתפצל לא יפחת מ-45 מ"ר בפיצול ללא תוספת שטח, נדרש שיפור מיגון בדירה הקיימת בכפוף להנחיות ולהוראות פיקוד העורף ודירה בהיתר של מינימום 120 מ"ר ביטול הפיצול והחזרת המצב לקדמותו יהיה פטור מהיתר היטל השבחה בשל מתן ההקלה לפיצול דירה בלבד יהיה בשיעור של 34% והכל בהתאם לתיקון 155 לחוק היטל השבחה בשל שינוי שימוש יהיה בשיעור של 50%.

יחידות אלה יהיו לבן משפחה או לחילופין להשכרה, יאושרו כדין בהיתר אך לא יהיו קניין ניפרד הניתן למכירה. יחידות אלה אשר יאושרו בהליך של היתר בוועדה המקומית, יהיו כהקלה ויחייבו אישור וועד יישוב טרם הגשתם לוועדה המקומית. יוסבר כי כל יחידה שתובא בפני הוועדה המקומית הינה יחידה אשר נכללת בתקרת היחידות המותרות ביישוב,



רשומות

ספר החוקים

ב כ"ב התשפ"ד 3279
 7 באוגוסט 2024
 עמוד 1368
 חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 185) התשפ"ד-2024
 חוק התיקון
 חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2021 ו-2022)
 התשפ"ב-2021 - מס' 6

הנחיות ספציפיות לתוספת 45 מ"ר

לצורך פיצול או תוספת יח"ד:

שטח הדירה המפוצלת ושטח הדירה הקיימת לא יפחת מ-45 מ"ר כל אחד לאחר הפיצול כלומר 45 מ"ר תוספת מעבר ל תב"ע המאושרת אם תוספת הבניה לפי סעיף זה, כללה שטח גדול יותר מהשטח המזערי למרחב מוגן, תותנה מתן ההקלה ליחידה ולשטח בהקמת מרחב מוגן



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 החקלאות לשלב התנאים המוקדמים

יש להעביר תוואי המוצע על ידכם שמקובל על הישוב ושנמצא בתחומי של 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)

שכונה צפונית תשתיות וגמר פיתוח

64 יחידות צמודות קרקע מתוכננות כדו-משפחתי מוגשות להיתרי בניה בוועדה צוות הפיתוח המורכב מיועצי תשתיות שונים מוודא ביצוע ההמשך של התשתיות התת-קרקעיות הקיימות וכן את ביצוע ההמשך לטובת חיבורי היחידות שיבנו בשנה הקרובה





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