

# תכנית נושאית מרחבית במרחב התכנון של המוא"ז עמק חפר

409-1511195

עח/מק/27/200

## שיתוף ציבור

9 אוגוסט 2026

# ביטול הקלות- סקירת רקע

# זה



תקנות התכנון והבניה

## ביטול הקלות וסטיה מתכנית

חוק ההסדרים- תיקון 134 לחוק התכנון והבניה

אגף רגולציה  
מינהל התכנון



- ב- 1.1.2023 הוחלט על ביטול מנגנון ה"הקלות" בבנייה.
- ב- 1.1.2025 בוטל מנגנון ה"הקלות" בפועל.

ד"ר מתאר-נושאים

# ביטול הקלות- סקירת רקע

## ביטול הקלות- מדוע?

תהליכי רישוי עוקפי  
תכנון- "תכנון"  
ברמת המגרש  
הבודד ללא יכולת  
להתאים את  
המרחב הציבורי,  
אשר לא תואם  
לראייה התכנונית.



הליכי הרישוי  
הכוללים הקלות  
ארוכים בהרבה  
מהמוצע



פגיעה בוודאות



הליך לא יעיל-מייצר  
עומס על המערכת  
ביחס לתועלת  
הציבורית.



## תוכנית נושאית- מטרה

קביעת הוראות תכנוניות בכל מרחב התכנון של המוא"ז עמק חפר על מנת  
לאפשר גמישויות ואחידות תכנונית בכפוף לתיקון 134 לחוק ותוך התאמה  
למדיניות מינהל התכנון ולמדיניות הוועדה המקומית לתו"ב עמק חפר.

# לעיון בלבד

# תוכנית נושאית- אבני דרך עיקריות בקידום התוכנית

- 27.04.2026 - כנס שיתוף ציבור עם נציגי היישובים
- 03.05.2026 - הצגת עקרונות התוכנית להנהלת המועצה
- 25.05.2026 - דיון בוועדת המשנה והחלטה על הפקדת התוכנית

(בתנאים).

## החלטות

התכנית הנושאית מאגדת בתוכה הוראות תכנוניות מרחביות בכל מרחב התכנון של עמק חפר לצורך החזרת גמישות תכנונית חיונית בעקבות תיקון 134 לחוק התו"ב (ביטול מנגנון ההקלות) ועל מנת ליצור אחידות ושקיפות תכנונית במרחב כולו תוך התאמה להנחיות מנהל התכנון ועל בסיס מסמכי מדיניות מאושרים של הוועדה המקומית. לפיכך, וועדת המשנה של הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התוכנית בכפוף להחלטת מליאת המועצה על יזום והגשת התכנית ובכפוף להשלמת דרישות מהנדס המועצה.

- 23.06.2026 - אישור יזום התוכנית ע"י מליאת המועצה

- 09.08.2026 - כנס שיתוף ציבור כללי

- 30.12.2026 - יעד למתן תוקף (ככל שהתוכנית לא תוגדר כ"טעונת אישור השר")

## תוכנית נושאית- עקרונות

- התוכנית הינה בסמכות מקומית (אלא אם היא תיקבע כ"טעונת אישור השר").
- הגמישויות הכלולות בתוכנית הינן למעשה זכות מוקנית וכללל הן אינן נתונות עוד לשיקול דעתה של הוועדה המקומית (בשונה ממנגנון ההקלות).
- התוכנית מבוססת על מסמכי מדיניות מאושרים של הוועדה המקומית לתו"ב.

לעיון בלבד

# ייעוד מגורים על כל סוגיו

(מגורים בישוב כפרי, משקי עזר, מגורים א וכד'):  
להלן יקראו "מגרש מגורים":



# מגורים

| נושא             | מהות השינוי                                                                                  | משמעויות                                                                                                             |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 קווי בניין     | צמצום קווי בניין (צדדי ואחורי) 10%                                                           | מאפשר גמישות בקו בנין ולא פחות מ- 2.7 מ' לגבול מגרש שכן. יישמר מעבר כ"ר בקו בניין צדדי אחד.                          |
| 2 תכסית          | תוספת 5% (מיידית) או עד 20% (בכפוף לתנאים) ולא יותר מ- 60% תכסית כוללת.                      | הגדלת שטח הבנייה בקרקע תוך צמצום שטח החצר הפתוחה, גמישות בקומת קרקע.                                                 |
| 3 תוספת שטח מרתף | שטח עיקרי תת"ק - תוספת שטח עיקרי של 50 מ"ר או 7% מהמגרש - הקטן מבניהם                        | תוספת שטח לתכנון מיטבי לרבות לצורך קליניקה וכד'. תקף גם ליישובים עם תוכניות מתאר שקיבלו תוקף במחוזית (הגדול מביניהם) |
|                  | שטח שירות - עד 120 מ"ר או לפי קונטור קומת הקרקע (הנמוך מבניהם) - לכל יח"ד, בנוסף על הזכויות. | תוספת שטח שירות (לאחר מימוש השטח העיקרי במרתף)                                                                       |

# מגורים

| נושא | מהות השינוי                                        | משמעויות                                                                    |
|------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 4    | גודל מגרש מינימלי                                  | ביטול מוחלט של דרישת גודל מגרש מינימלי לקבלת זכויות בנחלה                   |
| 5    | גדרות                                              | לכל גודל נחלה יהיו זכויות מלאות, גם ביישובים ללא תוכנית מתאר חדשה.          |
| 6    | גדרות חיצוניות                                     | הגבהת גדרות מ-1.5 מ' ל-1.8 מ' (למעט חזית קדמית).                            |
| 7    | בריכת שחייה                                        | שיפור הפרטיות בנחלה/ במגרש המגורים מבלי לפגוע בציביון הכפרי                 |
|      | מדרגות                                             | מאפשר יצירת כניסות נוספות ונפרדות למבנה. בכפוף לקיום מדרגות פנימיות         |
|      | חיצוניות                                           | אישור מדרגות מהקרקע לקומה א' או למרתף עד לחריגה של 1.5 מ' מקו בניין מאושר . |
|      | בריכת שחייה                                        | מאפשר בריכות גדולות כמענה לביקוש (בריכה הפכה לשימוש נילוה (למגורים).        |
|      | הגדלת שטח הבריכה מ-50 מ"ר ל-75 מ"ר לכל יחידת דיור. |                                                                             |

# מגורים

| נושא          | מהות השינוי                                                                                                          | משמעויות           |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| חניות ומחסנים | לחניות קו בניין קדמי: 0 מ' (במקום 1.5 מ').                                                                           | ניצול יעיל של השטח |
|               | חניות מקורות ומחסנים יוכלו להיבנות בצמוד אחת לשנייה ובקו בניין קידמי וצידי: 0 מ' ללא פתחים או לפי קווי בנין מאושרים. |                    |

# מגורים

| נושא          | מהות השינוי                                                                       | משמעויות                               |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| פרגולות       | הגדלה מ-40% ל-50% מקווי בניין צידי ואחורי (בתנאי מרחק 1.5 מ' משכן). קדמי נשאר 40% | הצללה רחבה יותר ללא תוספת שטח מבונה.   |
| חצרות אנגליות | הנמכה החצר עד מפלס הרצפה הקונסטרוקטיבית של המרתף והגדלת השטח מ-10 ל-12 מ"ר.       | יצירת חצר אנגלית פונקציונאלית ומאווררת |
| הסתרת מערכות  | מתן אפשרות להסתרת מערכות על גג שטוח באופן נקודתי עד גובה 1.8 מ'.                  | הסדרה אסתטית של דודים, מזגנים ומשאבות. |

# יעוד מבני ציבור על כל סוגיו

(מבני ציבור, מבני ציבור ושטחים פתוחים וכד')



לעיון

# מבני ציבור

|   | נושא       | מהות השינוי                                                               | משמעויות                                                                                                                                                  |
|---|------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מספר קומות | עד 4 קומות ובגובה מקסימלי של 18 מ'.                                       | יעילות בניה, ניצול יעיל של הקרקע הציבורית.                                                                                                                |
| 2 | קווי בניין | הקטנת קו בניין צדדי/אחורי מ-5 מ' ל-3 מ'. בין שני מגרשי שב"צ גובלים: 0 מ'. | גמישות תכנונית: ייעול פונקציונלי בשטחי ציבור צפופים. מאפשר מעבר כלי רכב ופתרונות ניקוז בין מבנים, ניתן לתכנן מעבר בתוך הבניינים וזיקות הנאה למעבר לציבור. |

# מבני ציבור

| נושא                | מהות השינוי                                                                              | משמעויות                                                                                                                                     |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 תכסית             | הגדלת תכסית ב-5% ועד 20% (בתנאים).<br>בכל מקרה התכסית המירבית לא תעלה על 80% משטח המגרש. | אופטימיזציה : מאפשר הקמת מבנה ציבור גדול ומשמעותי גם על שטח קרקע קטן יחסית. שטח פתוח מצומצם, חניה וניקוז צריכים לקבל מענה בהתאם.             |
| 4 גודל מגרש מינימלי | ביטול הגבלת גודל מגרש מינימאלי.                                                          | מאפשר חלוקה והסכם עם רמ"י לצורך בניית מבנים ושטחי מסחר למיניהם לניצול מיטבי ומאפשר הקמת מבנים קטנים כגון : ספריה, גן ילדים, מועדון נוער וכד' |

# מבני ציבור

| נושא      | מהות השינוי                                                                  | משמעויות                                                                                       |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5<br>מרתף | יותר מרתף לשימוש חנייה בעדיפות ראשונה ולשימושים טכניים נוספים ומרחבים מוגנים | נוחות ציבורית: פינוי שטחי קרקע מחניה לטובת גינות/רחבות. ניצול תת-הקרקע לשימושים רועשים וטכניים |

# לעיון בלבד

# יעוד תעשייה ומסחר על כל סוגיו

(תעשייה, מסחר ותעסוקה, אחסנה וכד')



# תעשיה, תעסוקה, מסחר

| נושא                               | מהות השינוי                                                                   | משמעויות                                                           |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1 מספר קומות                       | תוספת עד 3 קומות מעל המותר ושינוי גובה בהתאם לגובה קומה עפ"י התב"ע החלה במקום | מאפשר בניית מבנים גבוהים יותר כמענה לצורך תפעולי                   |
| 2 קווי בניין קווי בניין תת קרקעיים | קווי בניין צידי ואחורי עד 4 מ' קווי בניין אפס לכל הכיוונים                    | גמישות בתכנון ניצול מלא של התת-קרקע, בכפוף לפתרונות תשתית ומי תהום |

# תעשיה, תעסוקה, מסחר

| נושא           | מהות השינוי                                                                                                                   | משמעויות                                           |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 3 תכסית        | הגדלת תכסית ב- 5% ועד 20% (בתנאים).<br>בכל מקרה התכסית המירבית לא תעלה על 80% משטח המגרש.                                     | מיצוי מקסימלי של שטח המגרש תוך עמידה בדרישות ניקוז |
| 4 ניווד זכויות | ניווד זכויות בנייה בין קומות עיליות                                                                                           | גמישות בחלוקת שטחים תוך שמירה על סך הזכויות        |
| 5 קומות מרתף   | עד 2 קומות מרתף בגובה עד 2.4 מ' כל אחת. שטח שירות נוסף מעבר למאוסר. שימוש לחניה, מתקנים טכניים ומרחבים מוגנים בעדיפות ראשונה. | תוספת שטח מעבר לשטחי השירות המותרים                |
| 6 קומת גלריה   | קומת גלריה לצרכי שירות בגובה מירבי של 2.2 מ' (ולא פחות מ 2.05 מ' עפ"י התקנות)                                                 | שטח נוסף למערכות ושימושי עזר, נכלל בזכויות         |

# יעוד מבני משק

טיוטה

לעיון



# מבני משק

| נושא         | מהות השינוי                     | משמעויות                                                          |
|--------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1 מספר קומות | תוספת קומה אחת למבני משק.       | מאפשר הגדלת נפח הבנייה ללא הגדלת שטח הקרקע הבנוי.                 |
| 2 קווי בניין | קווי בניין צידי ואחורי עד 4 מ'. | יוצר גמישות במיקום המבנים, בכפוף לשמירה על מרחקים מתשתיות ושכנים. |
| 3 תכסית      | תכסית עד 80% למבני משק          | ממצה את פוטנציאל המגרש, דורש התייחסות לניקוז ושטחים פתוחים.       |

# מבני משק

| נושא | מהות השינוי                             | משמעויות                                                                |
|------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 4    | מספר מבנים                              | אפשרות למספר מבנים במגרש אחד.                                           |
| 5    | גובה מבנים                              | מחייב תכנון מרחקים בין מבנים לפי 4 מ' לפחות או לפי הנחיות משרד החקלאות. |
| 6    | קומת מרתף                               | מאפשר מבנים ותשתיות גבוהים, עם השפעה נופית הדורשת בחינה.                |
| 6    | קומת מרתף שירות, בנוסף לזכויות מאושרות. | מאפשר העברת שימושי שירות לתת-קרקע ופינוי שטחי הקרקע.                    |

# נושאים לטיפול בערוצים אחרים

## 1. פל"ח

- גמישות במרחק פל"ח מבית מגורים שכן, גובה מבנה פל"ח וכו'.
- יטופל במסגרת עדכון תמ"מ 7/3.

## 2. בתי קייט

- בהתאם לעדכון תמ"מ 53/3 ועח/ 21/200.
- הנושא יישאר להחלטת כל אחד מהיישובים במסגרת תוכנית המתאר המפורטת לאותו היישוב.

# משמעויות ודגשים- סיכום

1. התוכנית מאפשרת גמישות תכנונית נרחבת, מביאה לאחידות תכנונית ולשקיפות במדיניות הוועדה המקומית לתו"ב.

2. התוכנית מאפשרת הגדלה במבני מגורים, מבני ציבור, תעשיה ותעסוקה ונותנת מענה פונקציונאלי לסוגי המבנים השונים.

# תודה על ההקשבה !!

טכניקה

שאלות?

לעיון



כנס שיתוף ציבור כללי 09.08.2026 | תכנית מתאר נושאית

אי ירוק במרכז

מועצה אזורית  
עמק חפר



ותכנית מתאר נושאית

איתי זהבי  
אדריכלות ובינוי ערים

