



רקע:

במסגרת תיקון 134 לחוק התכנון והבניה שאושר ביום 16.2.23 בוטלו תקנות סטייה ניכרת ונקבעו הוראות חדשות לגבי הקלות שניתן לקבל. מטרת התיקון – לייעל ולקצר את הליכי הרישוי, להפחית עומס מערכתי הפוגע בתועלת הציבורית ולייצר ודאות תוך חשיבה תכנונית כוללת ולא ברמת המגרש הבודד.

התיקון קבע מספר כללים המהווים שינוי משמעותי של המצב שנהג במערכת רישוי הבניה שנים רבות:

- ביטול מוחלט של ההקלות הכמותיות - לא ניתן עוד לאשר בהקלה תוספת שטח, תוספת קומות או תוספת יחידות דיור;
 - שינוי ברירת המחלל לגבי הקלות מהוראות התכנית – בעבר, ניתן היה לבקש כמעט כל הקלה מהוראות התכנית, והוועדה היתה מוסמכת לאשרה (אם לא מדובר בסטייה ניכרת מהתכנית). כעת, לא תינתן הקלה אלא בנושאים שפורטו בתקנות, כלומר התקנות כוללות רשימת הקלות מצומצמת והיא רשימה סגורה. הליך הטיפול בהקלה לא השתנה – עדיין נדרש צידוק תכנוני להקלה, פרסום ההקלה לציבור, החלטה בהתנגדויות, ובדיקה שאין מדובר בסטייה ניכרת מהתכנית.
 - יצירת רשימת מקרים של סטייה מתכנית שרשות הרישוי מוסמכת לאשר – בנושאים שהשפעתם התכנונית מעטה וזניחה.
- הוראות אלו יחולו על כל הבקשות להיתר שיוגשו החל מיום 01.01.25.

להסבר מפורט, לנוסח התיקון המלא ולמצגת הסבר היכנסו לעמוד הייעודי באתר מינהל התכנון בכתובת:

https://www.gov.il/he/pages/deviation_plan

לנוחותכם, נפרט כאן את עיקרי התקנות החדשות:

שימוש חורג (תקנה 3):

שימוש בבנין או בקרקע שלא על פי השימוש שנקבע בתכנית והוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה, או שהוא לא מאפשר שימוש בבניין לפי יעודו בתכנית, יהווה סטייה ניכרת.

הקלות - בסמכות מליאת הוועדה המקומית (תקנה 4):

1. בניה מעבר לקו בניה חזיתי, לפי קו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע בין שני צמתים.
2. שינוי במספר המבנים המותרים במגרש עפ"י התכנית, בקרקע שיעודה מבני ציבור.
3. הקמת בניין עזר או חלק מהבניין, בחריגה מקווייה הבנין הקבועים בתכנית, המיועד לשמש לאחד מאלה:
 - א. ביתן שמירה, ובלבד ששום חלק מהביתן לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מטרים מפני הקרקע הסופיים, ובתנאי שהיתר הבנייה לביתן שמירה בבניין מגורים יינתן לתקופה מוגבלת.
 - ב. מקלט או מרחב מוגן המוקם כתוספת לבניין קיים.
 - ג. פיר מעלית או פיר מעלון המוקם כתוספת לבניין קיים.
 - ד. מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמשים ליציאת חירום בתוספת לבניין קיים
 - ה. מיתקן עזר לטיפול או ניטור סביבתי כגון טיפול בשפכים, באוויר, בקרקע מזהמת, ברעש וכדומה, חדר לאחסנת מכלים או מכולה לאצירת אשפה, בתוספת לבניין קיים, כולם בגבהים ובגדלים שדרשה הרשות המוסמכת לפי דין לאותו עניין.
- ו. בית שימוש נגיש, מעלון או הרחבת יחידת אכסון כדי להופכה ליחידת אכסון מיוחדת, המוקמים לצורך ביצוע התאמת נגישות במקום ציבורי קיים או בבניין קיים המשמש למגורים. מעלון או הרחבת יחידת אכסון כדי להופכה ליחידת אכסון מיוחדת. (לפי הגדרת 'יחידת אכסון מיוחדת' בתוספת השניה לתקנות התו"ב)

4. צמצום מספר מקומות החניה שנקבעו בתוכנית בהתאם לתקן חניה, או צמצום מספר מקומות החניה במקום ציבורי קיים, לצורך ביצוע התאמת נגישות.

5. ביצוע עבודות במדרכה לצורך הנגשתה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות:

א. הקמת כבש שלא יחרוג יותר מ-1.5 מטרים מעבר לגבול המגרש הפונה לרחוב, ובלבד שיישאר במדרכה מעבר חופשי שרוחבו לא יפחת מ-1.6 מטרים כולל שפת המדרכה. הפרש הגובה בין הנקודה הגבוהה על פניו לכל אורכו בתחומי המדרכה, ביחס לפני המדרכה, לא יעלה על 75 סנטימטרים.

ב. במידה ולא ניתן להקים כבש כאמור, הועדה תהיה רשאית להתיר הקמת מעלון משופע ובתנאי שבעת הפעלתו יישמר מעבר חופשי של 1.3 מטרים לאורך המדרכה. בנוסף, יותקנו אמצעים שיזהירו את הציבור המצוי במדרכה שבו מעלון משופע. האמצעים יהיו באופן חזותי וקולי, ויופעלו בעת שהמעלון המשופע פתוח או נע בתחום המדרכה.

סטייה מהוראות תכנית - בסמכות רשות הרישוי (סעיף 6):

שימו לב: ההוראות בעניין סטייה מהוראות התכנית יחולו על בקשות להיתר מכח תכניות שהוחלט להפקידן לאחר 21.02.2023

בלבד. בקשות המתייחסות לתכניות ישנות יותר לא ניתן לאשר סטייה מהתכנית בנושאים אלה!

רשות הרישוי רשאית לתת היתר אף אם העבודה שבעדה מבוקש ההיתר היא בסטייה מהוראות תוכנית, לגבי הנושאים המפורטים להלן בלבד:

1. בנייה מעבר לקו בניין צידי או אחורי, החורגת עד 7 אחוזים מהמרווח שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה.
 2. סטייה בשיעור התכסית המותרת במגרש, שלא תעלה על 5% משטח המגרש.
 3. סטייה מיעד נפח ניהול הנגר שלא תעלה על 10% מהיעד שנקבע בתוכנית.
 4. שינוי השימוש בשטח בבניין שנועד לשמש לפי תוכנית כשטח עיקרי, לשטח למטרת שירות.
 5. העברת שטחי בנייה למטרה עיקרית מעל הקרקע לתת-הקרקע בתנאי, (1) שהיקפם של השטחים המועברים יהיה עד 10% משטחי הבנייה במגרש מעל הקרקע המיועדים לאותה מטרה עיקרית; (2) שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע ישמשו לאותו שימוש שלו היו מיועדים מעל הקרקע; (3) התוכנית התירה בתת-הקרקע את השימוש המבוקש שלשמו נועדה העברת שטחי הבנייה, לשימוש למטרה עיקרית.
 6. העברת שטחי בנייה למטרת שירות המותרים לבנייה במגרש, מעל הקרקע לתת-הקרקע.
 7. סטייה בגובה בניין שנקבע בתוכנית שלא תעלה על 2 מטרים, שאין בה תוספת קומות, ובלבד שהסטייה נועדה לצורך התקנת מיתקנים טכניים.
 8. סטייה בגובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין שנקבע בתוכנית, שלא תעלה על 0.5 מטר, ובלבד שהסטייה נדרשת משיקולים הנדסיים, ובכלל זה ניקוז, מי נגר או חיבור הבניין לתשתיות.
 9. סטייה בגובה קומה שנקבע בתוכנית, שאין בה סטייה מגובה הבניין שנקבע בתוכנית או מסך כל הגובה המתקבל ממכפלת מספר הקומות המרבי שנקבע בתוכנית, בגובה קומה שנקבע בתוכנית.
- אישור סטייה מתכנית במקרים המפורטים מעלה מותנה בכך, שההשפעה של הסטייה על חזות הבניין ועל הסביבה מעטה וזניחה לפי חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה; שאין בכך כדי ליצור סיכון, הפרעה, מטרד או מפגע סביבתי של ממש; שאין בכך כדי לפגוע בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו; ושאין בתכנית הוראה שלפיה הסטייה היא סטייה ניכרת, או הוראה שלפיה לא ניתן לאשר לפי סעיף זה בקשה להיתר שאיננה תואמת את התכנית.
- על עורך הבקשה לפרט בבקשה מהי הסטייה המבוקשת ומה הנימוקים לצורך בה. כמו כן, ניתן יהיה, בשלב הבקרה המרחבית, לבקש לסטות מהוראות התכנית על מנת לעמוד בדרישות הבקרה המרחבית.

דברי הסבר אלה מהווים הנגשה למפורט בתקנות התוה"ב ואינם באים במקומם.

הועדה תפעל בהתאם למפורט בתקנות. ט.ל.ח.