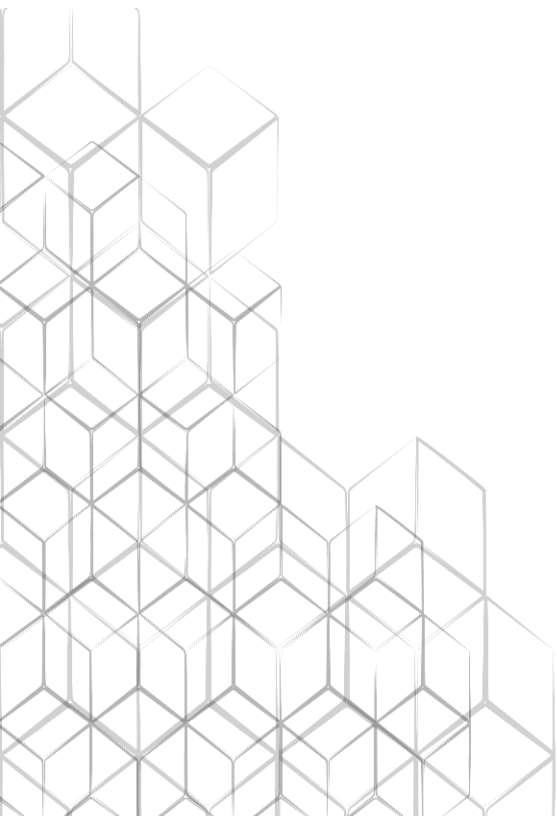


עדכונים ברישוי בניה

- ביטול הקלות

אפריל 2023
מאיר יגוד, אדריכל – יועץ למנהל התכנון



תקנות התכנון והבניה

ביטול הקלות וסטיה מתכנית

חוק ההסדרים - תיקון 134 לחוק התכנון והבניה

אגף רגולציה
מינהל התכנון

מהי הקלה?

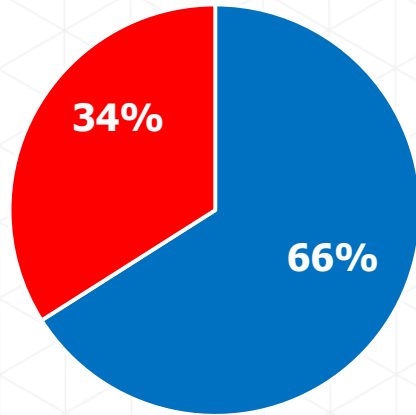
**הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145
בסטייה מהוראות תכנית.**

- לוועדה המקומית יש אפשרות ליתן הקלה מהוראות תכנית, בכפוף לפרסום ודיון בהתנגדויות ככל שתוגשנה.
- הוועדה המקומית מוסמכת ליתן הקלה כל עוד ההקלה אינה מהווה "סטייה ניכרת".

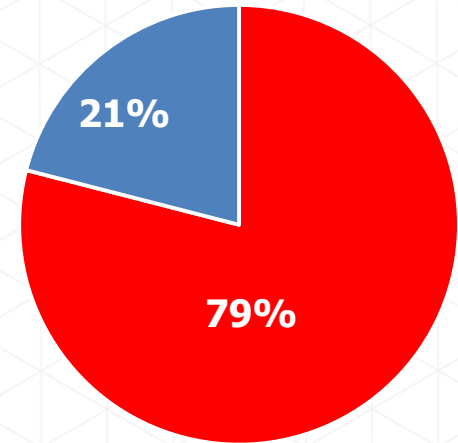




אחוז הבקשות הכוללות הקלות

בקשות להיתר- כללי



בקשות להיתר- עבור 20 יח"ד ומעלה



ללא הקלות 
עם הקלות 



סוגי הקלות

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



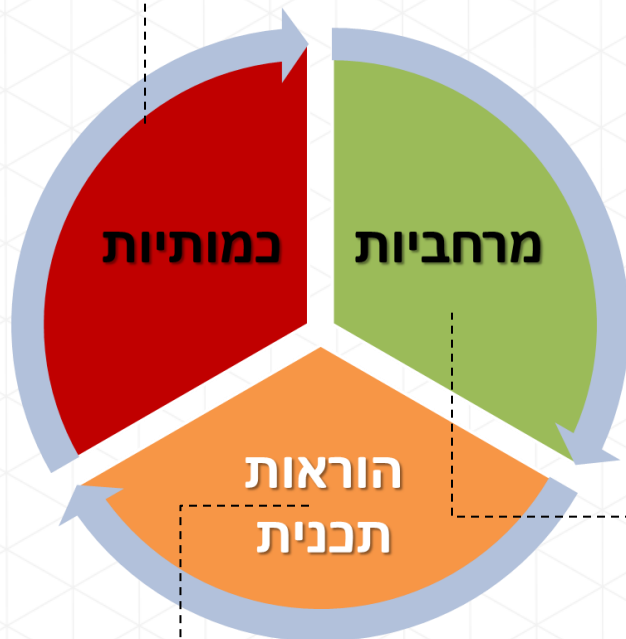
פגיעה בוודאות



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



ביטול הקלות תוספת שטחי בניה
וביחידות דיור



תכנון חושב רישוי

מתווה שונה תכניות ישנות/
חדשות

סמכות מהנדס/ ר"ר
בכפוף להגדרת גמישות



**מתודולוגיה:
ביטול הקלות**

ביטול הקלות- עקרונות שנקבעו במסגרת חוק ההסדרים

תקנות:

'סטיה מתכנית'

שר הפנים בהתייעצות עם שר האוצר
יהיה מוסמך לקבוע בתקנות נושאים
שהשפעתם התכנונית מעטה וזניחה,
שלגביהם רשות הרישוי תהיה
רשאית, במסגרת בקשה להיתר,
להתיר שינויים מהוראות התכנית
התקפה

ביטול הקלות

לא תינתן הקלה אלא בנושאים
ששר הפנים, בהתייעצות עם
המועצה הארצית, יקבע בתקנות
ושאין בהם סטייה ניכרת מתכנית;
ואולם, נושאים כאמור לא יכללו
הוספת שטחי בניה או הוספת
יחידות דיור.



חוק ההסדרים

הקלות אחרות



- צמצום ההקלות המותרות
- קביעת הליך חדש-סטיה מתכנית



תקנות חדשות:

- רשימת הקלות מותרות
- רשימת נושאים בהם ניתן לסטות מתכנית

ביטול תקנות סטיה ניכרת

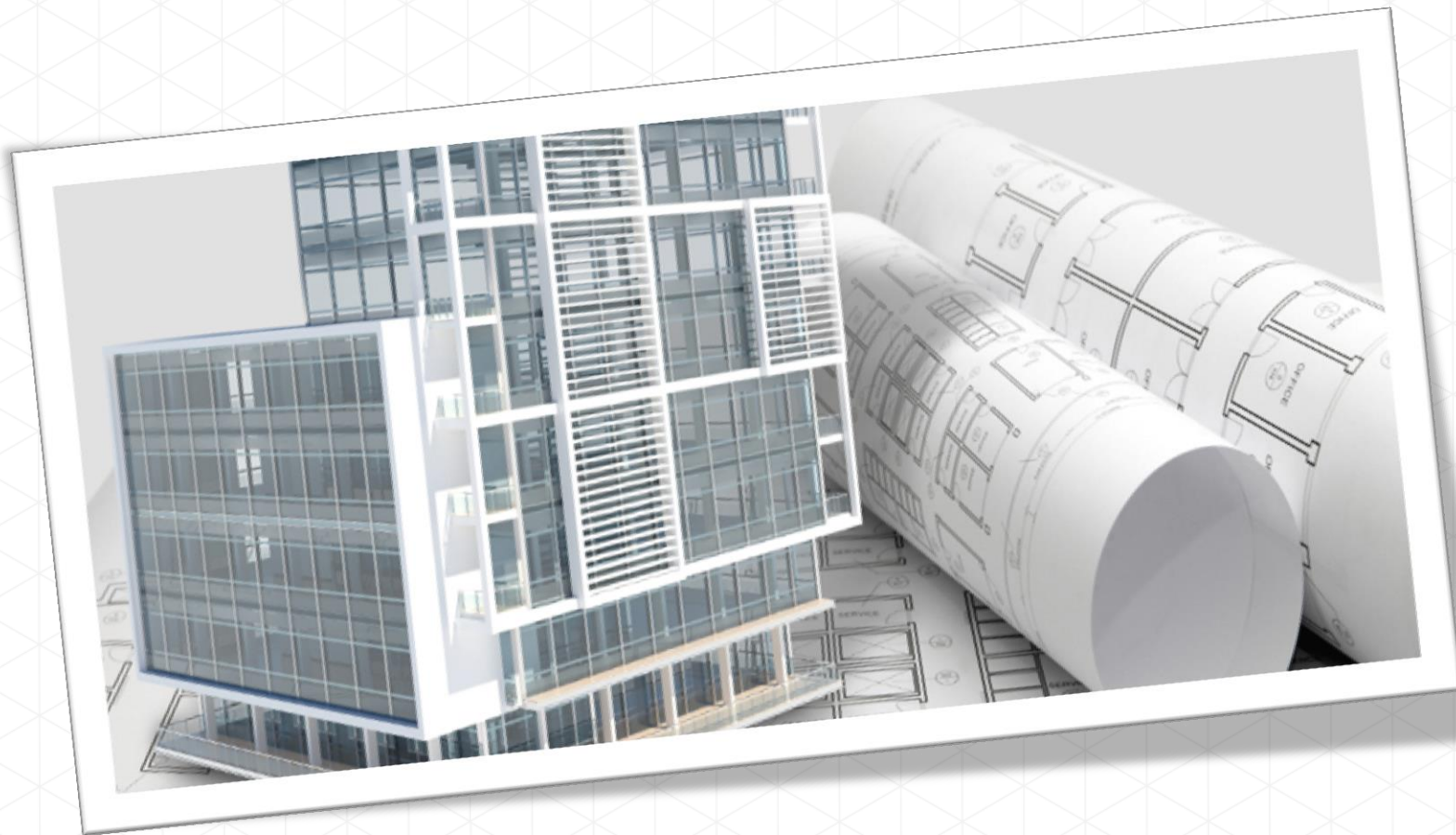
הקלות כמותיות



- תוספת שטח
- תוספת קומות
- תוספת יח"ד



תקנות חדשות - הקלות





שינוי הפרדיגמה



תקנות סטייה ניכרת

כיום:

מותר לבקש כל הקלה
אלא אם היא "סטייה ניכרת"

תקנות חדשות
הקובעות מה ניתן
לאשר כהקלה

מ- 1/1/2023:

אסור יהיה לבקש שום הקלה
חוץ מרשימת ההקלות שבתקנות

ביטול הקלות- עקרונות שנקבעו בחוק

✓ לא יותרו הקלות כמותיות- הוספת שטחי בניה, קומות ויח"ד.

✓ יינתנו הקלות רק בנושאים שיוגדרו ובלבד שאינן מהוות סטייה ניכרת מתכנית.



רשימת הקלות סגורה המוגדרת בתקנות

רשימת ההקלות

- **תקנה 3(1)-בניה מעבר לקו חזית בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים.**
- **תקנה 3(2)- שינוי במספר הבניינים במגרש המותר לפי התכנית, בקרקע שהינה ביעוד מבני ציבור;**
- **תקנה 3 (3) – חריגה מקווי בניין לטובת :**
 - ביתן שמירה.
 - תוספת מקלט או ממ"ד.
 - תוספת פיר מעלית או מעלון.
 - תוספת מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמשים כיציאת חירום.
 - מתקן עזר לטיפול או ניטור סביבתי (למשל טיפול בשפכים, אויר, קרקע מזוהמת),
 - תוספת חדר לאחסנת מכלים או מכולה לאצירת אשפה.
 - בית שימוש נגיש, מעלון או הרחבת יחידת אכסון לצורך התאמות נגישות.

רשימת ההקלות

- **תקנה 3 (4)-** צמצום מספר מקומות החניה שנקבעו בתכנית בהתאם לתקנות התקנת מקומות חניה.
- **תקנה 3 (5)** הקמת כבש או מעלון משופע על מדרכה ציבורית לצורך הסדרת פתרון נגישות לאדם עם מוגבלות במקום ציבורי/ בניין מגורים קיים.

שיקולים עיקריים: ביטחון, בטיחות ונגישות

הקלות- שלבי התהליך

גורם מטפל:

עורך
בקשה



ועדה
מקומית



הגשת בקשה להיתר הכוללת הקלה (מתוך
רשימת ההקלות בתקנות)



בדיקת עמידה בתנאים מוקדמים



פרסום



השלמת בדיקת תנאים מוקדמים לפרסום



בקרה מרחבית



דיון בוועדה



השלמת תנאים – ככל וניתנו



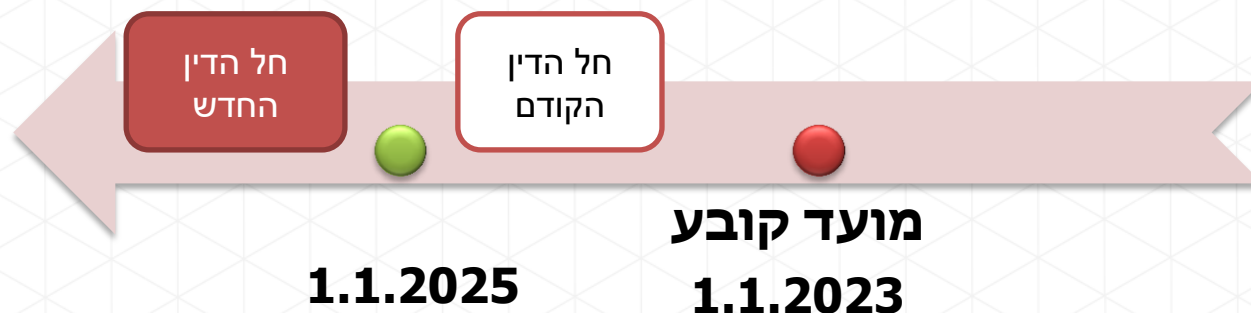
**ההליך לא השתנה
– השינוי רק
בתכולה שעבורה
ניתן לבקש הקלה**



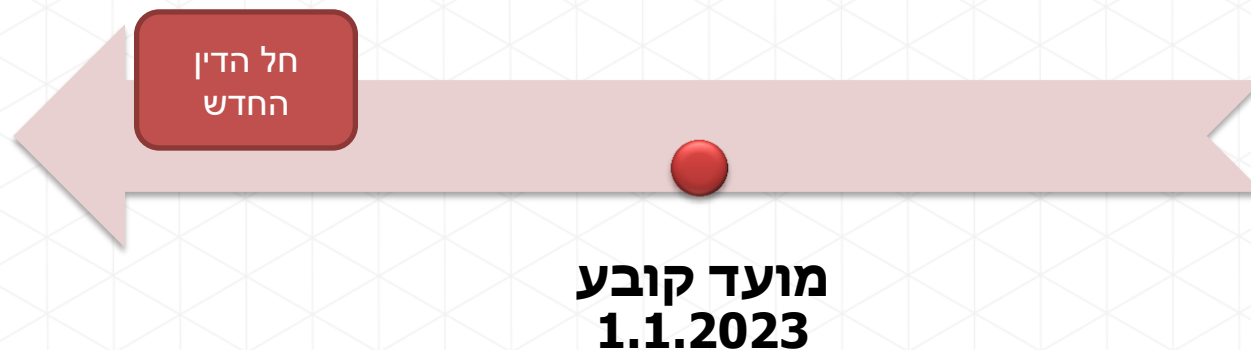
הוראות מעבר-בקשה להקלה

עבור תכניות שאושרו/ שהוחלט להפקידן עד המועד הקובע

שר הפנים רשאי
להאריך בצו
לתקופות של עד
שנתיים נוספות
במצטבר



עבור תכניות שהוחלט להפקידן לאחר המועד הקובע



תקנות חדשות - סטייה מתכנית (גמישות')



סטייה מתכנית- עקרונות שנקבעו בחוק

• **תותר סטייה מהוראות תכנית (ללא הקלה) בנושאים שהשפעתם מעטה**

זניחה שלגביהם רשות רישוי תהיה רשאית לתת היתר בהתקיים:

- ✓ השפעה מועטה זניחה על חזות הבניין והסביבה לפי חוות דעת בכתב של מהנדס הועדה המקומית.
- ✓ אינם יוצרים הפרעה, מטרד או מפגע סביבתי של ממש.
- ✓ אינם פוגעים בשלד הבניין, יציבות הבניין, מערכות הבניין ותפקודו של הבניין.
- ✓ אינו מוגדר בתכנית כסטייה ניכרת.

רשימת הגמישויות (סטיה מתכנית)

- **תקנה 5 (1)** - סטיה של עד 7% מקו בנין צידי או אחורי.
- **תקנה 5 (2)** - סטיה של עד 5% בשיעור התכסית המותרת במגרש.
- **תקנה 5 (3)** - סטיה מיעד נפח ניהול הנגר שלא תעלה על 10% מהיעד שנקבע בתכנית.
- **תקנה 5 (4)** - סטיה בשימוש משטח עיקרי לשטח שירות.
- **תקנה 5 (5)** - העברת שטח עיקרי מעל הקרקע לתת הקרקע בהתקיים:
 - השטח המבוקש להעברה לתת הקרקע מהווה עד 10% משטחי הבניה המותרים במגרש מעל הקרקע לאותה מטרה עיקרית.
 - השטח המבוקש להעברה לתת הקרקע ישמש לאותו שימוש אליו היה מיועד מעל הקרקע.
 - התכנית התירה בתת הקרקע את השימוש המבוקש להעברה.

רשימת הגמישויות (סטיה מתכנית)

• **תקנה 5 (6)** - סטיה מתכנית להעברת שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע.

• **תקנה 5 (7)** - סטיה בגובה בניין שנקבע בתכנית שלא תעלה על 2 מ', לצורך התקנת מתקנים טכניים.

• **תקנה 5 (8)** - סטיה מתכנית הנדרשת משיקולים הנדסיים בגובה מפלס הכניסה הקובעת, שלא תעלה על 0.5 מ'.

• **תקנה 5 (9)** - סטיה מתכנית בגובה קומה ובלבד שאין בה סטיה מגובה הבניין, ובלבד שהגובה המירבי של הבניין נקבע בתכנית.

מועד תחילה - סטייה מתכנית (גמישות)

סטייה מתכנית חלה עבור תכניות שהוחלט להפקידן לאחר מועד תחילת התקנות:

- לגבי תכניות שהחלטה על הפקדתן התקבלה בין התאריכים 1.1.2023 - 21.2.2023 :
- לא ניתן יהיה לאשר סטייה מתכנית בסמכות רשות הרישוי ;
 - ניתן יהיה לאשר הקלה רק לפי תקנות התכנון והבניה (הקלות, שימוש חורג וסטייה מתכנית), התשפ"ג-2023.

ניתן להגיש
בקשה
לסטייה
מתכנית

מועד תחילת התקנות

1.1.2023



סטיה מתכנית- שלבי התהליך

גורם מטפל:

עורך
בקשה



רשות
רישוי



הגשת בקשה להיתר הכוללת פירוט של הסטיה
המבוקשת מתכנית ומתן נימוק על הצורך בה



בדיקת עמידה בתנאים מוקדמים



בקרה מרחבית



דיון ברשות רישוי
רשות הרישוי תאשר/ תדחה את הסטייה
המבוקשת במסגרת הבקשה להיתר.



במקרה של דחיית
הבקשה בשל
הסטייה מתכנית -
הגשת בקשה
מתוקנת בהתאם
להחלטת רשות
רישוי

תיקון/אי תיקון הבקשה בהתאם להערות בודק
ההיתרים טרם דיון ברשות רישוי
אופציונלי: בקשה לסטייה מתכנית לצורך התאמת
התכנון לדרישות הבקרה המרחבית

