



תיקון 134 לחוק התכנון והבניה הקלות וסטייה מתכנית

עקרונות שנקבעו במסגרת החוק

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 ושאינ בהם סטייה ניכרת מתכנית; ואולם, נושאים כאמור לא יכללו הוספת שטחי בניה או הוספת יחידות דיור.

רקע: ביטול ההקלות

שינוי הפרדיגמה



תקנות סטייה ניכרת

מצב קודם:

מותר לבקש כל הקלה
אלא אם היא "סטייה ניכרת"

תקנות חדשות
הקובעות מה ניתן
לאשר כהקלה

החל מ- 1/1/2023:

אסור יהיה לבקש שום הקלה
חוץ מרשימת ההקלות שבתקנות

תיקון 134 לחוק

הקלות אחרות

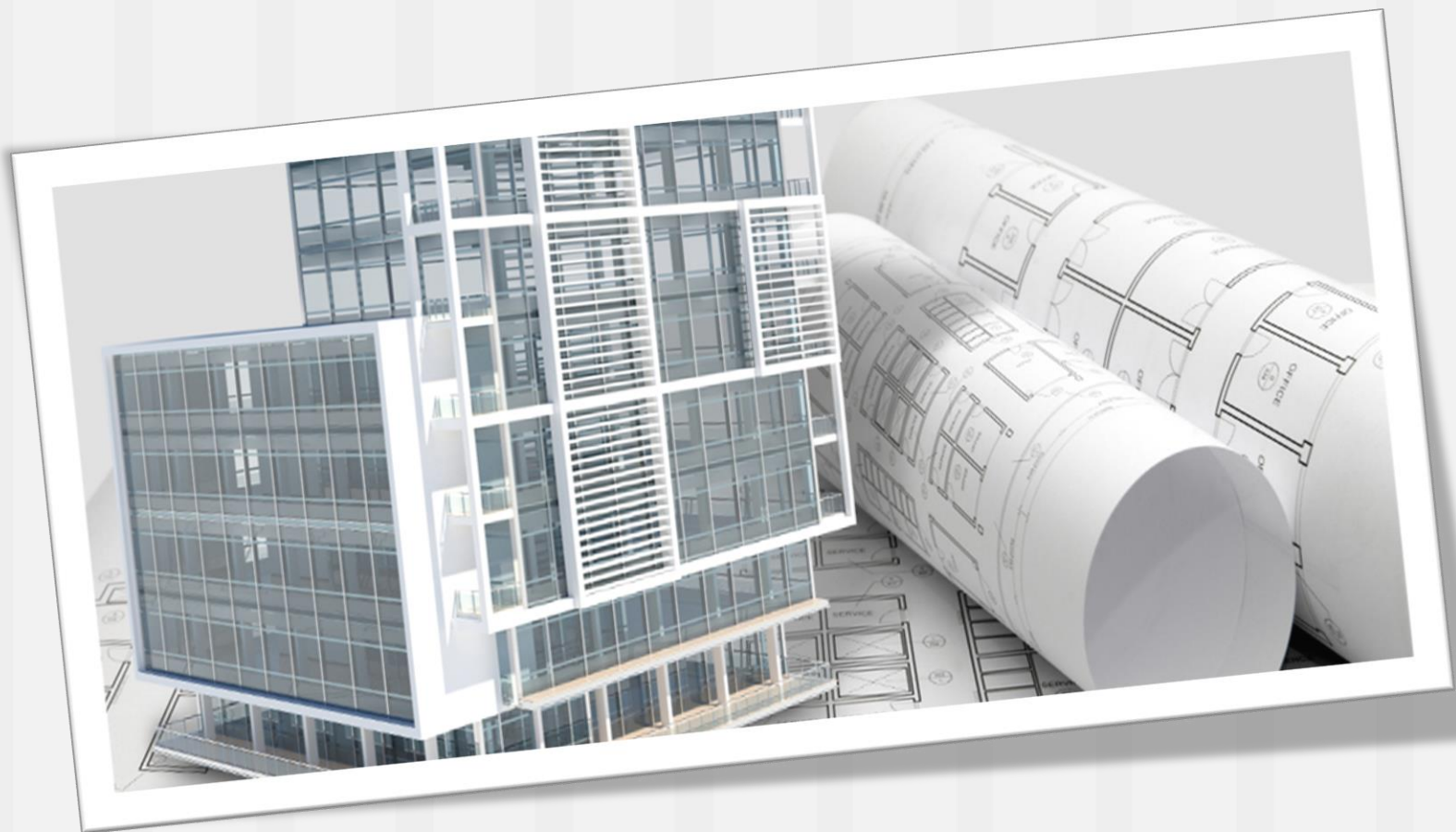
- צמצום ההקלות המותרות
- קביעת הליך חדש-סטיה מתכנית

תקנות חדשות:
הקלה,
שימוש חורג
וסטייה
מתכנית

ביטול
תקנות סטיה
ניכרת

הקלות כמותיות

- תוספת שטח
- תוספת קומות
- תוספת יח"ד



תקנות חדשות - 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

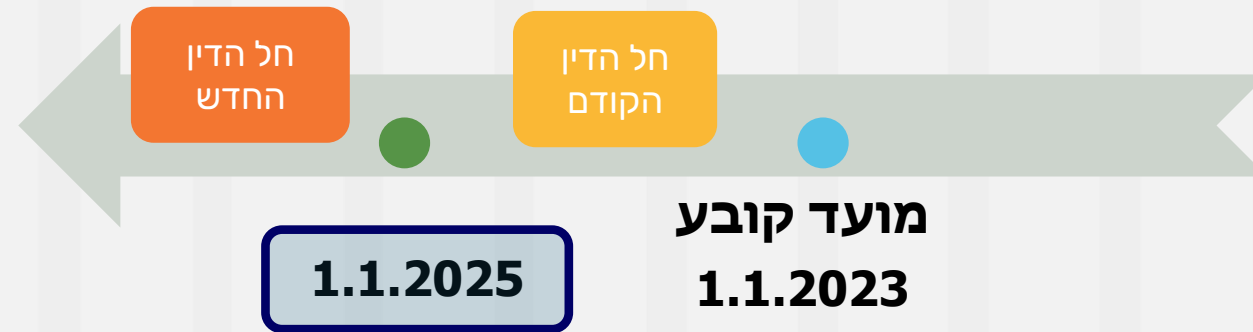
תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023

- **תקנה 4 (1)** -בניה מעבר לקו חזית בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים.
- **תקנה 4 (2)** - שינוי במספר הבניינים במגרש המותר לפי התכנית, בקרקע שהינה ביעוד מבני ציבור;
- **תקנה 4 (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 לניטור 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.
- **תקנה 4 (4)** - צמצום מספר מקומות החניה שנקבעו בתכנית בהתאם לתקנות התקנת מקומות חניה.
- **תקנה 4 (5)** - הקמת כבש או מעלון משופע על מדרכה ציבורית להסדרת פתרון נגישות לאדם עם מוגבלות במקום ציבורי/ בניין מגורים קיים.

הוראות מעבר - בקשה להקלה

עבור תכניות שאושרו / שהוחלט להפקידן עד המועד הקובע

שר הפנים האריך
בצו לשנה אחת את תקופת
ההקלות וזאת
לעניין תוספות בניה בלבד
במבנים שהקמתם הושלמה
לפחות 8 שנים טרם הגשת
הבקשה



עבור תכניות שהוחלט להפקידן לאחר המועד הקובע



שימו לב!

ההליך לא השתנה – השינוי רק בתכולה שעבורה ניתן לבקש הקלה

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





תקנות חדשות - סטייה מתכנית

סטייה מתכנית – עקרונות שנקבעו בחוק

תותר סטייה מהוראות תכנית (ללא הקלה) בנושאים שהשפעתם מעטה וזניחה בסמכות רשות רישוי:

✓ השפעה מועטה וזניחה 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.

• אישור סטייה מתכנית הינה בסמכות רשות הרישוי.

• ללא פרסום הקלות.

• אין אפשרות להגיש התנגדויות.

• אין חבות היטל השבחה.

רשימת הגמישויות (סטיה מתכנית)

תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023

● **תקנה 6 (1)** - סטיה של עד 7% מקו בנין צידי או אחורי.

● **תקנה 6 (2)** - סטיה של עד 5% בשיעור התכסית המותרת במגרש.

● **תקנה 6 (3)** - סטיה מיעד נפח ניהול הנגר שלא תעלה על 10% מהיעד שנקבע בתכנית.

● **תקנה 6 (4)** - סטיה בשימוש משטח עיקרי לשטח שירות.

● **תקנה 6 (5)** - העברת שטח עיקרי מעל הקרקע לתת הקרקע בהתקיים:

• השטח המבוקש להעברה לתת הקרקע 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 6** (6)- סטיה מתכנית להעברת שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע.

● **תקנה 6** (7)- סטיה בגובה בניין שנקבע בתכנית שלא תעלה על 2 מ', לצורך התקנת מתקנים טכניים.

● **תקנה 6** (8)- סטיה מתכנית הנדרשת משיקולים הנדסיים בגובה מפלס הכניסה הקובעת, שלא תעלה על 0.5 מ'.


● **תקנה 6** (9)- סטיה מתכנית בגובה קומה ובלבד שאין בה סטיה מגובה הבניין, ובלבד שהגובה המירבי של הבניין נקבע בתכנית.

סטיה מתכנית - שלבי התהליך

גורם מטפל:

 עורך בקשה


 ועדה מקומית

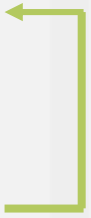
הגשת בקשה להיתר הכוללת פירוט של הסטיה המבוקשת מתכנית ומתן נימוק על הצורך בה 

בדיקת עמידה בתנאים מוקדמים 

בקרה מרחבית 

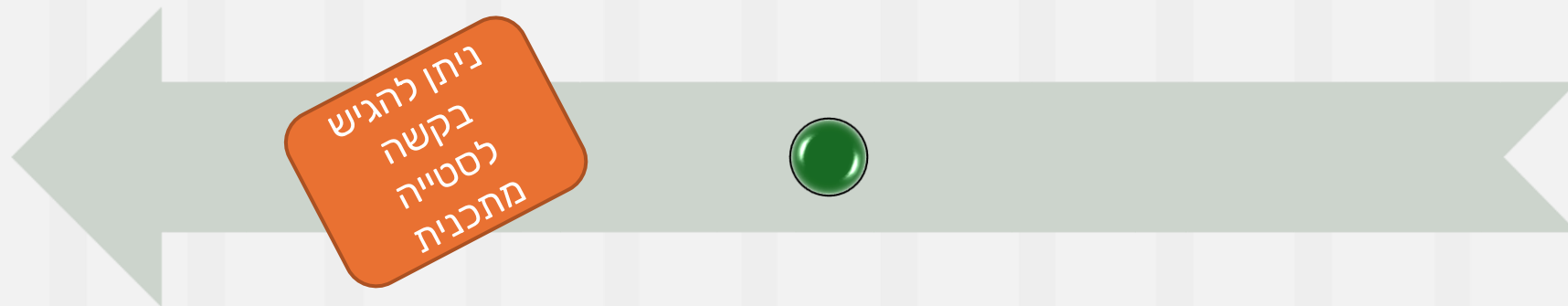
דיון ברשות רישוי רשות הרישוי תאשר/ תדחה את הסטייה המבוקשת במסגרת הבקשה להיתר. 

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

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

מועד תחילה – סטייה מהתכנית (גמישות)

סטייה מתכנית חלה עבור תכניות שהוחלט להפקידן לאחר ינואר 2023:



ינואר 2023

תודה על ההקשבה

