

## תיקון 134 – ביטול הקלות וסוגי הקלות

כחלק מחקיקת חוק ההסדר לשנים 2021-2022 הותקן תיקון 134 לחוק התכנון והבניה במסגרתו צומצם באופן משמעותי מוסד הקלות שהוסדר בסעיפים 149 ו-151 לחוק התכנון והבניה, תוך שנקבעה לעניין זה הוראת מעבר המאפשרת להמשיך ולהגיש בקשות להקלה עד ליום 31.12.2024, וביחס להקלות שעניינן תוספות או שינויים בבניין קיים שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר לפני מועד הגשת הבקשה להקלה הוארך המועד עד ליום 1.1.2026 (ולעניין זה ראו מסמך ההנחיות הקיים באתר הוועדה).

בד בבד הותקנו תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), התשפ"ג-2023 (להלן: "תקנות ההקלות") אשר החליפו וביטלו את תקנות סטייה ניכרת, ואשר מגדירות את רשימת הנושאים/מקרים בהם מוסמכת הוועדה לתו"ב לאשר שימוש חורג או מתן הקלות.

### להלן רשימת ההקלות שניתן להגיש:

#### שימוש חורג (תקנה 3)

שימוש בבניין או בקרקע שיש בו שינוי מהשימוש שנקבע בתוכנית והוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה, או שהוא לא יאפשר שימוש בבניין לפי הייעוד הקבוע לו בתוכנית, יהווה סטייה ניכרת.

#### הקלות (תקנה 4)

להלן ההקלות שאפשר לבקש, למעט במקרים בהם נקבע בתוכנית החלה על המקרקעין כי סטייה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטייה ניכרת:

#### 1. בנייה מעבר לקווי בניין:

בנייה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש לפי קו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים.

#### 2. שינוי במספר הבניינים במגרש לפי תוכנית בקרקע שהיא בייעוד מבני ציבור.

#### 3. הקמת בנייני עזר/חלקי בניין בחריגה מקווי בניין:

הקמת בניין עזר או חלק מבניין, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית, המיועד לשמש לאחד או יותר מהמפורטים להלן:

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 מזוהמת, 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; לעניין זה, "יחידת אכסון מיוחדת" - כהגדרתה בפרט 8.180 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

4. צמצום מספר מקומות החניה שנקבעו בתוכנית באופן התואם את הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג-1983, או צמצום מספר מקומות החניה במקום ציבורי קיים, לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

5. הקמת כבש ו/או מעלון משופע במדרכה, לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בקשר למגרש והכל בכפוף להוראות ולתנאים שנקבעו בתקנות ההקלות.

## סטייה מהוראות תוכנית

תותר סטייה מהוראות התוכנית (ללא הקלה) בנושאים שהשפעתם מעטה וזניחה שלגביהם רשות הרישוי רשאית לתת היתר בהתקיים כמפורט (לתוכנית שהופקדה לאחר 1.1.23).

### הקלות בסמכות רשות רישוי (תקנה 6)

1. בנייה מעבר לקו בניין צידי או אחורי, סטייה של עד 7% מקו בניין צידי או אחורי.
2. סטייה של עד 5% בשיעור התכסית המותרת במגרש.
3. סטייה מיעד נפח ניהול הנגר שלא תעלה על 10% מהיעד שנקבע בתוכנית.
4. העברת שטחי בנייה למטרה עיקרית מעל הקרקע לתת - הקרקע, בהתקיים התנאים האלה:
  - א. השטח המבוקש להעברה לתת - הקרקע מהווה עד 10% משטחי הבנייה המותרים במגרש מעל הקרקע המיועדים לאותה מטרה עיקרית.
  - ב. השטח המבוקש להעברה לתת - הקרקע ישמש לאותו שימוש אליו היה מיועד מעל הקרקע.
  - ג. התוכנית התיירה בתת - הקרקע את השימוש המבוקש להעברה למטרה עיקרית.
5. העברת שטחי בנייה למטרת שירות המותרים לבנייה במגרש, מעל הקרקע לתת - הקרקע;
6. סטייה בגובה בניין שנקבע בתוכנית שלא תעלה על 2 מטרים, שאין בה תוספת קומות, ובלבד שהסטייה נועדה לצורך התקנת מיתקנים טכניים.
7. 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;
8. סטייה בגובה קומה שנקבע בתוכנית, שאין בה סטייה מאלה:
  - א. גובה הבניין שנקבע בתוכנית.
  - ב. סך כל הגובה המתקבל ממכפלת מספר הקומות המרבי שנקבע בתוכנית, בגובה קומה שנקבע בתוכנית.

# האמור במסמך זה אינו מחייב והנוסח הקובע הוא האמור בתקנות עצמן.

# מובהר כי המפורט לעיל הינו גבול סמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה לאישור חריגות מהתב"ע בהליך של הקלה, וכי לועדה המקומית מסור שיקול דעת שלא לאשר כלל הקלה או לאשר הקלה לחלק מהחריגה המבוקשת.