

## תיקון 160 - 3.4.2025

### סוגי הקלות

כחלק מחקיקת חוק ההסדר לשנים 2021-2022 הותקן תיקון 134 לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק") במסגרתו צומצם באופן משמעותי מוסד ההקלות 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 שהתבקשו מכוח תוכנית שהוחלט להפקידה עד 1.1.2023, הוארך המועד עד ליום 1.1.2026.

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.

אלא שביום 03.04.2025 אושר תיקון 160 לחוק במסגרתו בוצע שינוי נוסף במנגנון ההקלות, תוך קביעה של שני הסדרים/מסלולים ביחס למתן הקלות בסמכות הוועדה:

#### מסלול ראשון:

הקלות ביחס למבנה מגורים מכוח (סעיף 147(א) וסעיף 151(ב)) לחוק ושאינו "בניין קיים שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר ממועד הבקשה להקלה" – יחול מנגנון ההקלות המצומצם שנקבע בתקנות ההקלות שעיקרון יפורט להלן:

#### לגבי 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 ינתן 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.

1. 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 והבנייה (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.

## הקלות בסמכות רשות רישוי (תקנה 6)

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 אחוזים משטח המגרש;
3. סטייה מיעד נפח ניהול הנגר שלא תעלה על 10 אחוזים 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, בהתקיים התנאים האלה:
  - א. שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע הם בהיקף של עד 10 אחוזים משטחי הבנייה במגרש מעל הקרקע המיועדים לאותה מטרה עיקרית;
  - ב. שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע ישמשו לאותו שימוש שלו היו מיועדים מעל הקרקע;
  - ג. 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 מאלה:
  - א. גובה הבניין שנקבע בתוכנית.
  - ב. סך כל הגובה המתקבל ממכפלת מספר הקומות המרבי שנקבע בתוכנית, בגובה קומה שנקבע בתוכנית.

## **מסלול שני:**

הקלות ביחס למבנה מגורים מכוח (סעיף 147(ב) וסעיף 151(ב)(2) לחוק שהינו "בניין קיים שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר ממועד הבקשה להקלה" שאינה כרוכה בהריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש – יחול מנגנון ההקלות הרחב (והקודם) מכוח תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 וזאת עד לקביעת תקנות חדשות.

עם זאת נקבע כי לא תתאפשר הגשת בקשה להקלה במסגרת מסלול זה, ביחס לתוכנית חדשה שאושרה לאחר 1.4.2025 בה נקבעו הוראות המרחיבות את אפשרות הניצול של המקרקעין לעומת התוכנית שמכוחה נבנה הבניין הקיים.

# 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.

#### תיקונים והבהרות בנוגע לסמכויות התכנון של וועדה מקומית

1. התיקון מאפשר במסגרת סעיף 62א(א)(9) לאשר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית את כל העניינים שניתן היה לאשר כהקלה טרם תיקון מס' 134 לחוק.  
בנוסף, התיקון מאפשר לאשר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית את כל הנושאים הנכללים ב"מנגנון הגמישות" שבתקנות ההקלות החדשות, כלומר את הנושאים שיש בהם סטייה מתכנית ורשות הרישוי מוסמכת לתת בהם היתר בלא צורך בהליך של הקלה ע"פ תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023.
2. במסגרת התיקון הוחזרה הסמכות לוועדה המקומית לאשר הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה בתחומה במגרשים המיועדים למגורים מכוח סעיף 62א(א)(16) לחוק, וזאת רק במקרים בהם לא חלים ההסדרים האחרים המאפשרים הגדלה משמעותית יותר של השטח הכולל המותר לבנייה (לפי סעיפים 62א(א)(21)-(24) או לפי סעיף 62א(א)(13)ב) כאשר היקף השטח הכולל המותר לבניה שבסמכות הוועדה לאשר בתוכנית ביחס לבניה לא רוויה יהיה:  
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש כאמור או בשטח לא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה השטח המותר לבנייה לא יגדל ביותר מ- 175 מ"ר (בדומה למצב שהיה קודם לתיקון).
- כאשר "בנייה רוויה" מוגדרת כ- בנייה של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות (בדומה למצב שהיה קודם לתיקון).
3. במסגרת סעיף 14(ה) לתיקון נכללה הוראת מעבר לפיה לעניין תוכניות שהוגשו לוועדה המחוזית לפני יום תחילתו של התיקון, ולפיה אם הוועדה המחוזית כבר הפקידה את התכנית לפני יום התחילה, הסמכות בעניינה תישאר בידי הוועדה המחוזית, ואם הוועדה המחוזית טרם הפקידה את התכנית – אזי התכנית תועבר לוועדה המקומית שתמשיך לדון בה מאותו שלב.

