

05 דצמבר 2024

### הודעה לציבור על ביטול ההקלות

החל מ-1.1.2025 ייכנס לתוקפו תיקון 134 לחוק התכנון והבניה עבור כל התוכניות ישנות וחדשות כאחד

התיקון מבטל תקנות (סטייה ניכרת מתכנית) שאיפשרו לבקש הקלות תכנוניות רחבות ויחליפו אותן תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית), תשפ"ג-2023 – קישור לתקנות

לנוחותכם מצורפת תמצית של ההנחיות. כמובן שבמקרה של סתירה בין האמור לבין החוק הוראות החוק גוברות

#### מועד קובע

בקשה להיתר במסלול הקלה עפ"י התקנות הישנות עבור היתרים מתוקף תכניות שהופקדו לפני 1.1.2023 שתוגש עד 31.12.2024 או מכוח תכנית שהוחלט להפקידה לאחר 1.1.2023 ותיקלט (תהיה תקינה), תוכל להתקדם במסלול ההקלות

אם הבקשה אינה תקינה ותוחזר לעורך הבקשה, המועד הקובע יהיה המועד שבו תוגש בשנית ובאופן תקין

#### הקלות

ינתנו הקלות רק בנושאים שיוגדרו ובלבד שאינן מהוות סטייה ניכרת מתכנית – עבור כל הבקשות מתוקף תכניות ישנות וחדשות כאחד ואלה יוגשו בהליך הקלה:

#### רשימת ההקלות:

**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 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.

**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 לצורך הסדרת פתרון נגישות לאדם עם מוגבלות במקום ציבורי/ בניין מגורים קיים.

### גמישויות (סטיה מתכנית):

תחול על בקשות להיתר מתוקף תכניות שהופקדו לאחר 18.9.2023 (תאריך פרסום התקנות) וכפופות לאישור רשות הרישוי בהליך היתר רגיל

תותר סטייה מהוראות תכנית (ללא הקלה) בנושאים שהשפעתם מעטה וזניחה שלגביהם רשות רישוי תהיה רשאית לתת היתר בהתקיים:

✓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

**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 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

**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.