

מסמך מדיניות בנושא הקלות בבקשות להיתרי בניה

רקע:

הקלה מוגדרת בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאינן בה משום שימוש חורג.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה רשאית על פי החוק, לאשר הקלות בהתאם לקבוע בסעיפים 147-151 לחוק, כאשר המגבלות לאישור ההקלות מפורטות גם בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002.

בקשות להיתרי בניה הכוללות הקלות אינן נכנסות להליך הרישוי הרגיל, אלא מטופלות במסגרת הליך רישוי לבקשה הכוללת הקלה, בקשות מסוג זה כרוכות בפרסום וידוע הציבור בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, ומובאות לדיון לאחר פרסום במליאת הועדה המקומית המתקיימות אחת לחודש, להבדיל מבקשות שאינן כוללות הקלות ומובאות לדיון בישיבות רישוי המתקיימות לפחות אחת לשבוע.

מטבע הדברים ההליך המתואר לעיל מאריך את זמן הטיפול בבקשה להיתר הכוללת הקלות ויוצר עומס מיותר על מערכת הרישוי בוועדה.

אישור הקלה אינה פעולה אוטומטית, אלא חריג לכלל. הועדה המקומית, בעת שהיא מפעילה שיקול דעת האם לאשר את ההקלה, צריכה לבחון את הקריטריונים הבאים:

- מועד אישור התכנית – ככל שהתכנית ישנה יותר, הדעת נותנת שיש לאפשר בקלות רבה את ההקלה מהוראות התכנית.
- הצורך התכנוני – מדוע נדרשת ההקלה ומהן ההשלכות התכנוניות של אישור הבקשה – חזות, השימוש במגרש וכיוצא באלה.
- תכנון חלופי – האם ניתן למנוע את מתן ההקלה על ידי תכנון חלופי סביר.
- השפעה על גובלים – האם ההקלה גורמת לפגיעה בגובלים ומהי הפגיעה.
- השלכות – אישור הקלה יכול להביא להעלאת טענה שיש לאשרה גם במקרים אחרים (תקדים).
- הכשרת עבירת בניה – הועדה אמורה להתעלם מעבירת הבניה קיימת ויש להפעיל את מבחן "המגרש הריק".

נתונים:

הקלות הנפוצות המבוקשות בוועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה הן: הקטנת קווי בניין, הגדלת תכסית, נידוד שטחים והגבהת גובה מבנים.

דרך יישום המדיניות:

באמצעות מסמך המדיניות תוכל הוועדה לאשר בקשה הכוללת הקלה בעלת צידוק משכנע ואשר תואמת את מסמך המדיניות ולדחות בקשה שאינה תואמת הגדרות אלו.

מסמך המדיניות יתווה את הדרך למתכננים, יסייע לשמור על מסגרת עקרונית לתכנון והתחשבות במרחב ויצמצם את אי הוודאות ובתוך כך גם יצמצם באופן משמעותי את ההקלות המבוקשות.

במסגרת הגשת בקשה להיתר הכוללת הקלות - על המתכנן להציג במסמך נלווה לבקשה להיתר נימוק תכנוני מפורט לכל הקלה שהתבקשה, והמסביר את הצורך בהקלה.

בקשה להיתר, הכוללת הקלה, שלא תכלול הסבר מפורט על הצורך התכנוני בה, תבחן בהתאם על ידי הועדה המקומית.

המדיניות בדבר הקלות:

האמור להלן הינו מדיניות הועדה, ומובהר כי הועדה המקומית תהיה רשאית לסטות ממדיניות זו במקרים המתאימים ובלבד שתפורט הסיבה לחריגה ממדיניות זו.

המדיניות תחול על בקשות חדשות למתן היתרי בניה מיום- **01/04/2022**.

1. **הקלות להקטנת קווי בניין:**
לאחר שיינתן נימוק תכנוני המצריך את ההקלה, ככל שלא מוגשת התנגדות ולא ימצא כי ההקלה גורמת לפגיעה של ממש בגובלים, אין מניעה לאשר הקלה של 10% בקווי בניין צדדיים ואחוריים.
במידה וההקלה נדרשת כתוצאה מניוד שטחים- **אין לאשרה.**
2. **הקלות להגבהת גובה מבנה:**
אין לאשר הגבהת גובה מעקות מעבר ל- 1.10 מ' ועד 5% מגובה המבנה כל עוד לא מדובר בתוספת קומה או בפגיעה בגובלים.
במקרה של חלל גג רעפים- תחילת השיפוע לא יעלה על 1.00 מ' מתקרת הקומה העליונה.
3. **הקלות בתכסית קרקע:**
אין מניעה לפרסם הקלה עד 40% תכסית ככל שישמרו פתרונות חניה, ניקוז ותשתיות.
4. **הקלות לניוד שטחי שירות:**
בתכנית נקבעו שטחים למטרות עיקריות ושטחים למטרות שירות בחלוקה תכנונית הגיונית בין הקומות. בקשות שיכללו ניוד שטחים בין הקומות שמטרתן ניצול שטחי שירות

הועדה המקומית מרחבית לתכנון ולבניה זמורה
מועצות מקומיות: בני-ע"ש, מזכרת-בתיא, קריית-עקרון

אשר לא נוצלו בקומות אחרות ואשר יהוו סטייה מהאיזון אשר נקבע בתכנית, אם לא יוסבר צורך תכנוני מובהק לניוד זה, תתקשה הוועדה לאשר את ההקלה. בנוסף, יש לעמוד במדיניות הוועדה לעניין חלוקת שטחי השרות במבנה. (מפורסם באתר הוועדה).

5. הקלה למרפסות:

אין מניעה לאשר הקלה למרפסות שאין בהן פגישה של ממש בגובלים.

6. חצר אנגלית:

אין לאשר הקלה בעומק חצר אנגלית מעבר למותר בתקנות

7. בריכות שחיה:

ניתן לבקש הקלה להקמת בריכת שחיה מחוץ לקווי הבניין בתנאים הבאים:

- שמירה על קו בניין כלפי גבול מגרש- 1 מ'.
- שמירת מרחק ממבנה בחלקה/מגרש – 1 מ'.
- חדר מכונות תת קרקע/ בור משאבות- 1 מ' מגבול מגרש השכן.

?

יודגש כי הקלה אינה זכות מוקנית ובכל מקרה יש חובה להצדיק את הצורך התכנוני בהקלה, גם אם מדיניות הוועדה היא לאפשר את ההקלה.