

רפורמת ביטול ההקלות - תיקון 134 לחוק.

בהמשך לתיקון 134 לחוק התכנון והבניה (להלן –תיקון 134), שעסק, בין השאר, ברפורמת ביטול ההקלות, מתאריך 1.1.2025 - לא יינתנו יותר הקלות כמותיות

העקרונות שנקבעו בחוק

- ✓ לא יותרו הקלות כמותיות- **הוספת שטחי בניה, קומות ויח"ד**
- ✓ יינתנו הקלות רק בנושאים שיוגדרו ובלבד שאינן מהוות סטייה ניכרת מתוכנית זאת מתוך רשימת הקלות סגורה המוגדרת בתקנות. ראו בהמשך

תחולת התיקון לחוק -

שלב הביניים : החל מ- 1/1/2023 אסור יהיה לבקש שום הקלה בתוכניות חדשות (כל תכנית שיוחלט על הפקדתה החל מיום 1.1.2023) ומתאריך 1.1.2025 לא יותרו הקלות מכלל התוכניות חוץ מאלו שב - רשימת ההקלות שבתקנות תאריך הסף נקבע על בקשה להיתר **שתוגש ותיקלט בתנאי סף עד ליום 1.1.2025**

א. רשימת ההקלות המצומצמת החדשה

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

תקנה 3 (1)	בניה מעבר לקו חזית בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים
תקנה 3 (2)	שינוי במספר הבניינים במגרש המותר לפי התכנית, בקרקע שהינה בייעוד מבני ציבור
תקנה 3 (3)	חריגה מקווי בניין לטובת: <ul style="list-style-type: none"> • 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 3 (4)	צמצום מספר מקומות החניה שנקבעו בתכנית בהתאם לתקנות התקנת מקומות חניה
תקנה 3 (5)	הקמת כבש או מעלון משופע על מדרכה ציבורית לצורך הסדרת פתרון נגישות לאדם עם מוגבלות במקום ציבורי/ בניין מגורים קיים.

העחת

- בקשה להקלה **בהתאם לרשימה** ניתן יהיה לבקש בכלל התוכניות
- אין שינוי בתהליך הגשת בקשה להקלה
- אין שינוי בתקנות שימוש חורג
- אין שינוי בתקנות בניה במרווחים

ב. גמישויות / סטייה מתכנית - תקנות חדשות

לפי תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג 2023
 תותר סטייה מהוראות תכנית (ללא הקלה) בנושאים שהשפעתם מעטה וזניחה שלגביהם רשות רישוי תהיה
 רשאית לתת היתר בהתקיים, במסגרת הגשת בקשה להיתר.
עקרונות שנקבעו בחוק

- ✓ השפעה מועטה וזניחה על חזות הבניין והסביבה לפי חוות דעת בכתב של מהנדס הועדה המקומית
- ✓ .אינם יוצרים הפרעה, מטריד או מפגע סביבתי של ממש
- ✓ .אינם פוגעים בשלד הבניין, יציבות הבניין, מערכות הבניין ותפקודו של הבניין
- ✓ .אינו מוגדר בתכנית כסטייה ניכרת.

רשימת הגמישויות (סטייה מתכנית)

תקנה 5 (1)	סטייה של עד 7% מקו בנין צידי או אחורי.
תקנה 5 (2)	סטייה של עד 5% בשיעור התכסית המותרת במגרש.
תקנה 5 (3)	סטייה מיעד נפח ניהול הנגר שלא תעלה על 10% מהיעד שנקבע בתכנית.
תקנה 5 (4)	סטייה בשימוש משטח עיקרי לשטח שירות.
תקנה 5 (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 5 (6)	סטייה מתכנית להעברת שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע.
תקנה 5 (7)	סטייה בגובה בניין שנקבע בתכנית שלא תעלה על 2 מ', לצורך התקנת מתקנים טכניים.
תקנה 5 (8)	סטייה מתכנית הנדרשת משיקולים הנדסיים בגובה מפלס הכניסה הקובעת, שלא תעלה על 0.5 מ'.
תקנה 5 (9)	סטייה מתכנית בגובה קומה ובלבד שאין בה סטייה מגובה הבניין, ובלבד שהגובה המירבי של הבניין נקבע בתכנית

הערות

- אין היטל השבחה על בקשה לסטייה מתוכנית
- לא נדרש פרסום או יידוע שכנים
- ניתן להוסיף סטייה מתוכנית גם בבקרה מרחבית ללא צורך בהליך הגשה מחדש.
- סטייה מתוכנית תחול רק על תוכניות חדשות.
- יש לציין את הסטייה מתוכנית במהות בקשה ובנימוקי המהנדס.
- לתשומת לב * בריכות מעבר לקו בניין מוגבלות גם הן עד 7%
- ** קירות תמך מעל 3 מ' בקו מגרש לא ניתן ללא דרוג בהקלה לפי תקנות אלו.

רשימת התוכניות שאושרו בקריית שמונה מתאריך 1.1.2023

מספר תכנית	שם התכנית	תאריך אישור	סמכות
217-0816686 •	אצטדיון קרית שמונה	17/01/2023	מחוזית
217-0889360 •	שינוי ייעוד לתעסוקה והגדלת זכויות בניה למרכז תקשורת קרית שמונה	13/03/2023	מחוזית
217-0898288 •	התחדשות עירונית יעקב מלול - קרית שמונה	05/09/2024	מחוזית
217-1041029 •	ג/27492 מתחם המשטרה קרית שמונה	10/03/2024	מחוזית
217-1044791 •	הגדרת שטחים ושימושים במגרשים ךמבנים ומוסדות ציבור - קרית שמונה	03/07/2024	מחוזית
217-1050319 •	הרחבת דרך, רח' המחותרת קרית שמונה	13/02/2023	מקומית
217-1120567 •	הסדרת זכויות בניה במגרש 409 רח' הר אביטל, קרית שמונה	01/07/2024	מחוזית
217-1138502 •	תכנית אב להתחדשות עירונית קרית שמונה	24/01/2023	מחוזית