



תאריך: 19.03.2023

חוזר משרד 5/23 (תכנון ובניה): פרסום תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית), התשפ"ג-2023 (התקנות)

כניסתו לתוקף של תיקון מס' 134 לחוק התכנון והבניה (התיקון לחוק) שחל מ-1 בינואר 2023, צמצמה מאוד את יכולת הוועדות המקומיות לדון בהקלות במסגרת בקשות להיתרי בנייה.

תיקון מס' 134 חוקק, עובר לחוק ההסדרים לשנת 2021-2022. מטרת התיקון היא קיצור משך הטיפול בבקשות להיתרי בנייה, שבמסגרת מרביתן, מוגשות גם בקשות להקלות שונות מהתכנית המפורטת החלה במקום.

ככלל, נטל התיקון לחוק את היכולת של וועדה מקומית, לדון בבקשות הקלה בהיתרי בנייה מכח תכנית שמופקדות החל מ-1 בינואר 2023 (התאריך הקובע), ואילך. בבקשות להיתרי בנייה הנסמכות על תכנית שהופקדו או אושרו לפני התאריך הקובע, ניתן להמשיך ולפעול במתכונת ההקלות הקודמת, לשנתיים נוספות מהתאריך הקובע, כלומר: עד 31.12.2025.

בתאריך 21 בפברואר 2023 פורסמו התקנות בהן עסקינן. תקנה מס' 4 לתקנות, מפרטת את הנושאים הבודדים בהן תוכל הוועדה המקומית להמשיך וליתן הקלות בבקשות להיתרי בנייה. כדוגמת:

- הקלות העוסקות בסטייה מקווי בניין שנקבעו בתכנית מפורטת כגון בנייה מעבר לקו בניין בחזית המגרש לפי הקו בו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב, בנייה כתוספת למבנה קיים לצורך מתקני עזר, מרחב מוגן, פיר מעלית ועוד.

- בנייה לצרכי ביצוע התאמות נגישות במבני ציבור ומבני מגורים קיימים. בנוסף, האפשרות לחרוג מגבול המגרש לתחום המדרכה לצורך הקמת כבש (רמפה), או מעלון משופע.

עוד נקבע, בתקנה מס' 6, כי רשות הרישוי (לא וועדה מקומית, אלא רשות הרישוי בהרכב יו"ר ומהנדס הוועדה), תהיה רשאית לאשר "סטייה מהוראות תכנית" במקרים בודדים ולא משמעותיים כגון:

- חריגה עד 7 אחוזים מקו בנייה אחורי או צידי, שנקבע בתכנית מפורטת.

- סטייה בתכנית המותרת לבנייה במגרש עד 5 אחוזי משטח.

- העברת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע בהיקפים מסוימים.

- סטייה בגובה המותר לבנייה כפי שנקבע בתכנית, לצורך הצבת מתקנים על הגג.

הוראות תקנה מס' 6 חלות רק על בקשות להיתר, שיוגשו מכח תכניות שאושרו להפקדה מהיום שלאחר כניסת התקנות לתוקפן, ואילך.

התיקון לחוק והתקנות, הם חלק מהאמצעים הננקטים בשנים האחרונות לזירוז הליכי בנייה, עם התגברות מצוקת הדיור בארץ. צמצום משמעותי באפשרויות של יזמים ומתכננים להסתמך על הקלות ושינויים בתכניות הקיימות, יביא לקיצור לוחות זמנים וייעול הטיפול בהיתרי בנייה.

* האדריכל יונתן פרג'ון הוא עורך-דין במשרד אשר שימש בתפקיד מהנדס רשויות מקומיות וועדות תכנון ובניה. כיום, מלווה את לקוחות המשרד בתחומי המקרקעין והתכנון והבניה.

** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.