



רשומות

קובץ התקנות

21 בפברואר 2023

10574

ל' בשבט התשפ"ג

עמוד

1070 תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), התשפ"ג-2023

1073 תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (תיקון), התשפ"ג-2023

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

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 145(ב)(2), 151 ו-265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹ (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מתקין תקנות אלה:

חלק א': פרשנות

1. בתקנות אלה –
- הגדרות
- “בניין עזר” – בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי, בחצרו, בחלק ממנו, או על גגו ומשרת את הבניין העיקרי;
- “בקשה להקלה” – בקשה להיתר הכוללת הקלה, לפי סעיף 147 לחוק;
- “הבניין העיקרי” – בניין המוקם לצורך השימוש הקבוע בתוכנית;
- “חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות” – חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998²;
- “חייב בביצוע נגישות” – מי שהוטלה עליו חובת הנגישות לפי סעיף 19(ג) לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות;
- “מקום ציבורי קיים” – כהגדרתו בסעיף 119 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, ובכלל זה מקומות ציבוריים קיימים שהם מוסדות חינוך, מוסדות על-תיכוניים, או שניתנים בהם שירותי בריאות;
- “תקנות סטייה ניכרת” – תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002³.
2. אין בתקנות אלה כדי לחייב מוסד תכנון לאשר מתן היתר לשימוש חורג, מתן הקלה מתוכנית או סטייה מהוראות תוכנית.
- שמירת סמכויות מוסד תכנון

חלק ב': שימוש חורג והקלות

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.
- שימוש חורג
4. בנושאים המפורטים להלן רשאית הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 לחוק, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטייה ניכרת:
- הקלות
- (1) 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 המותר לפי התוכנית, בקרקע שהיא בייעוד מבני ציבור;
- (3) הקמת בניין עזר או חלק מבניין, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית, המיועד לשמש לאחד או יותר מהמפורטים להלן:

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ב, עמ' 1062.

² ס"ח התשנ"ח, עמ' 152; התשס"ד, עמ' 288.

³ ק"ת התשס"ב, עמ' 824; התשע"ו, עמ' 1446.

(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 יינתן 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;

(ו) 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, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970⁴;

(4) צמצום מספר מקומות החניה שנקבעו בתוכנית באופן התואם את הקבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983⁵, או צמצום מספר מקומות החניה במקום ציבורי קיים, לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות;

(5) הקמת אחד מאלה במדרכה, לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בקשר למגרש:

(א) כבש שיתקיימו בו הוראות אלה:

(1) לא יחרוג יותר מ-1.5 מטרים מעבר לגבול המגרש הפונה לרחוב, ובלבד שיישארו במדרכה מעבר חופשי שרוחבו לא יפחת מ-1.6 מטרים ובכלל זה שפת המדרכה;

(2) הפרש הגובה בין הנקודה הגבוהה על פניו לכל אורכו בתחומי המדרכה, ביחס לפני המדרכה, לא יעלה על 75 סנטימטרים;

(ב) לא ניתן לאפשר נגישות לאדם עם מוגבלות באמצעות כבש כאמור בפסקת משנה (א) או שלא ניתן להקימו, הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מעלון משופע שיתקיימו בו הוראות אלה:

(1) בעת שהוא פועל יישמר מעבר חופשי של 1.3 מטרים לאורך המדרכה;

(2) יימצאו אמצעים שיזהירו את הציבור, שמצוי במדרכה מעלון משופע; האמצעים יהיו באופן חזותי וקולי, ויופעלו בעת שהמעלון המשופע פתוח או נע בתחום המדרכה;

⁴ ק"ת התש"ל, עמ' 1841; התשפ"ב, עמ' 1052.

⁵ ק"ת התשמ"ג, עמ' 1737; התשע"ו, עמ' 1436.

(ג) בתקנת משנה זו –

"מגרש" – מגרש שבו נמצא בניין מגורים קיים או מקום ציבורי קיים שהוא בניין, ואין פתרון להסדרת נגישות לאדם עם מוגבלות ממדרכה לתוך המגרש;

"מדרכה" – מדרכה או שביל ציבוריים;

"מעלון משופע" – משטח הרמה חשמלי המותקן דרך קבע, ומסלול תנועתו משופע למישור הרצפה.

5. הקלה שעניינה ביצוע התאמת נגישות
בבוא מוסד תכנון לדון בבקשה להקלה שעניינה ביצוע התאמת נגישות במקום ציבורי קיים או בניין מגורים קיים לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, ייתן מוסד תכנון משקל ראוי למטרות החוק האמור, לחובות המוטלות על החייב בביצוע נגישות ולהתאמות הנדרשות למימושן.

חלק ג': סטייה מהוראות תוכנית

6. סטייה מהוראות תוכנית
רשות הרישוי רשאית לתת היתר אף אם העבודה שבעדה מבוקש ההיתר היא בסטייה מהוראות תוכנית, לגבי הנושאים המפורטים להלן ובהתאם לסעיף 145(ב2) לחוק:

(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.

חלק ד': ביטול, תחילה, תחולה והוראת מעבר

7. תקנות סטייה ניכרת – בטלות. ביטול

8. (א) תקנות אלה, למעט תקנה 6, יחולו על בקשה להיתר שהיא אחת מאלה: תחולה והוראת מעבר

(1) בקשה להיתר מכוח תוכנית שהוחלט להפקידה לאחר יום ח' בטבת התשפ"ג (1 בינואר 2023) (להלן – המועד הקובע);

(2) בקשה להיתר מכוח תוכנית שאושרה או שהוחלט להפקידה עד המועד הקובע, שהוגשה לאחר תום שנתיים מהמועד הקובע או לאחר המועד שקבע השר בצו לפי סעיף 60(ג) לחוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021.⁶

(ב) תקנה 6 תחול על בקשה להיתר שהוגשה מכוח תוכנית שהוחלט להפקידה לאחר יום פרסומן של תקנות אלה.

(ג) על בקשה למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע או שהוחלט להפקידה עד המועד הקובע, שהוגשה עד תום שנתיים מהמועד הקובע או בתוך המועד שקבע השר כאמור בתקנת משנה (ב)(2), יחולו תקנות סטייה ניכרת.

כ"ה בשבט התשפ"ג (16 בפברואר 2023)
(חמ 6446-3)

מיכאל מלכיאלי
ממלא מקום שר הפנים

⁶ ס"ח התשפ"ב, עמ' 224.

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (תיקון), התשפ"ג-2023

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 145 ו-265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016² (להלן – התקנות העיקריות), תיקון תקנה 1 בתקנה 1, אחרי ההגדרה "בעל תשתית" יבוא:

"בקשה לסטייה מהוראות תוכנית" – בקשה לאשר סטייה מהוראות תוכנית כאמור בתקנה 6 לתקנות התכנון והבנייה (הקלה), שימוש חורג וסטייה מתוכנית), התשפ"ג-2023³;

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ב, עמ' 1062.

² ק"ת התשע"ו, עמ' 1512; התשפ"ב, עמ' 3820.

³ ק"ת התשפ"ג, עמ' 1070.

2. בתקנה 33(א) לתקנות העיקריות, אחרי פסקה (18) יבוא:
 "(19) בבקשה להיתר הכוללת בקשה לסטייה מהוראות תוכנית –
 (א) פירוט הסטייה המבוקשת;

- (ב) פירוט הנימוקים לצורך בסטייה המבוקשת."
 3. בתקנה 41 לתקנות העיקריות, אחרי תקנת משנה (ג) יבוא:

"(ג) עורך הבקשה רשאי להגיש, במועד האמור בתקנת משנה (ג), בקשה לסטייה מהוראות תוכנית לגבי שינוי שהתבקש כאמור בתקנות משנה (א) או (ב), אם ניתן להגיש באותו עניין בקשה לסטייה מהוראות תוכנית; הבקשה תכלול את האמור בתקנה 33(א)(19) ולאחר שהתקיים לגביה האמור בתקנה 36."

4. בתקנה 42 לתקנות העיקריות, אחרי תקנת משנה (ד) יבוא:
 "(ד1) רשות הרישוי תחליט בבקשה להיתר הכוללת בקשה לסטייה מהוראות תוכנית, לאחר שהונחה לפניה חוות דעת המהנדס כאמור בסעיף 145(ב)(2)(א) לחוק, ותנמק את החלטתה."

5. בתקנה 44 לתקנות העיקריות –
 (1) בתקנת משנה (א), אחרי פסקה (3) יבוא:
 "(4) רשות הרישוי דחתה את הבקשה לסטייה מהוראות תוכנית;"

- (2) אחרי תקנת משנה (ב) יבוא:

"(ג) החליטה רשות הרישוי לדחות את הבקשה להיתר אך ורק בשל אחד מאלה, רשאי עורך הבקשה להגיש בקשה להיתר מתוקנת בהתאם להחלטת רשות הרישוי, שתיקלט במועד הגשתה:

- (1) רשות הרישוי דחתה את הבקשה לסטייה מהוראות תוכנית, כולה או חלקה;

- (2) רשות הרישוי דחתה בקשה בנושא מסוים, כולה או חלקה, שלגביו נדרשה החלטת רשות הרישוי לפי התוכנית המפורטת שלפיה הוגשה הבקשה להיתר."

6. בתקנה 119 לתקנות העיקריות –
 (1) בתקנת משנה (ב), בפסקה (6), במקום "119" יבוא "119";
 (2) בתקנת משנה (ד), במקום "119(2)(ב)" יבוא "119(2)(ב)".

7. תקנות 1 עד 5 יחולו על בקשה להיתר שהוגשה ביום פרסומן של תקנות אלה או לאחריו, הכוללת בקשה לסטייה מהוראות תוכנית שהוחלט להפקידה לאחר יום פרסומן של תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), התשפ"ג–2023⁴.

כ"ה בשבט התשפ"ג (16 בפברואר 2023)
 (חמ 5221–3)

מיכאל מלכיאלי
 ממלא מקום שר הפנים

⁴ ק"ת התשפ"ג, עמ' 1070.

