

## מדריך להקלות בבקשות להיתר

מדריך זה הוא המלצה בלבד ומיועד לסייע למגישי בקשות להיתר בעיריית באר שבע.

האחריות על ניסוח ההקלה מוטלת על עורך הבקשה בלבד.

### מושגים כלליים:

תב"ע – תכנית בניין עיר.

הוראות התכנית – הוראות התב"ע המפרטות את הוראות הבינוי.

נספחים נלווים לתב"ע – נספח מחייב או מנחה .

תכנית בינוי – תכנית מקדימה להיתר אשר מאושרת בוועדה ומספקת מידע פרטני יותר בנוגע להוראות הבינוי (מפלסי 0.00, העמדה וכו').

### 1. מהי הקלה?

לכל מגרש אשר ניתן להוציא בו היתר בנייה, קיימת תכנית מפורטת (תב"ע) בתוקף אשר מפרטת את הוראות הבינוי לפיהן ניתן לקבל היתר בנייה. למשל: השימושים המותרים במגרש, זכויות הבנייה המרביות, קווי בניין, גובה מרבי וכדומה.

במקרים רבים, במגרש אחד חלות מספר תכניות עירוניות כלליות, בנוסף לתכנית הראשית. למשל תכנית 155 הקובעת הוראות לגבי חניות ומחסנים בכל העיר, במקומות אשר לא ניתנת להן התייחסות בתב"ע.

בנוסף להוראות התכניות קיימים גם נספחים נלווים, במידה והנספח מחייב ולא מנחה יש לפרסם הקלה לנספח.

יש לשים לב כי הבקשה להיתר חייבת להתאים להוראות כל התכניות החלות בה ובנוסף, להתאים להוראות ותקנות חוק התכנון והבנייה.

הוועדה המקומית רשאית לאשר הקלה אך איננה חייבת לעשות זאת. אישור הוועדה המקומית מותנה בפרסום דבר ההקלה, בחינת הסיבות לבקשה, חוות דעת תכנונית והתייחסות להתנגדויות אליה, במידה שהוגשו. הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו בהתאם למצב הייחודי של המגרש, הפתרונות התכנוניים המוצגים ומידת ההשפעה על הסביבה הקרובה. לעיתים יכולה הוועדה לאשר הקלה בבניין אחד ולא לאשר הקלה דומה בבניין אחר שבו יש נסיבות תכנוניות שונות.

לא ניתן לדעת מראש מה תהיה החלטת הוועדה לגבי ההקלות המבוקשות, אך חשוב לדעת כי לרוב ההחלטות מתקבלות ע"פ מסמכי המדיניות המפורסמים באתר.

\* לא ניתן לבקש הקלה מתכנית בינוי אשר אושרה בוועדה. במקרה בו קיימת אי התאמה של ההיתר לתכנית הבינוי יש צורך באישור תכנית בינוי חדשה.

**"הקלה"** היא אפשרות לסטייה מסוימת מהוראות תכנית מפורטת (תב"ע) אשר חלה במגרש בו מבוקש ההיתר. "הקלות" נועדו לאפשר גמישות היות שתכניות תקפות במשך שנים רבות ונדרשת התאמה למציאות מורכבת ומשתנה. יחד עם זאת, החוק מגביל את הסטייה המותרת מהוראותיה של תכנית בתוקף, כדי לשמור על עקרונותיה, אופייה ומהותה העיקרית של התכנית. במסגרת הליך של הקלה אפשר לאשר סטייה מהוראת בינוי מסוימת כל עוד אינה בגדר "סטייה ניכרת".

**"שימוש חורג"** הוא אפשרות לשימוש זמני בבניין קיים בניגוד לתכלית שנקבעה בהיתר הבנייה המקורי. אם השימוש המבוקש תואם את השימושים המותרים על פי התכנית המפורטת החלה במקום, מדובר ב"שימוש חורג מהיתר" וניתן ללא הגבלת זמן. אם השימוש המבוקש אינו מופיע ברשימת השימושים המותרים על פי תכנית בניין עיר החלה במגרש (תב"ע) - יש לבקש "שימוש חורג מתכנית" והוא חייב להיות מוגבל בזמן. אף המחוקק הגביל וקבע שלא ניתן לאשר שימוש החורג מהשימוש המקורי בצורה מהותית, בגדר "סטייה ניכרת", סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה קובע: 151 (א). "לא יינתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטייה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבניין."

### **מהי "סטייה ניכרת" ?**

**תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002**, מפרטות רשימה של עבודות המהוות סטייה ניכרת, למשל: בנייה בחריגה מקו בניין מעבר לשיעור של 10% מהמרווח בקיר עם פתחים, או תוספת קומות מעבר למספר המרבי שאפשר להוסיף בהקלה.

קיימים מקרים מיוחדים בהם התכנית המפורטת (התב"ע) קובעת נושאים שונים (שאינם כלולים בתקנות סטייה ניכרת) בהם ניתן לבקש הקלה. במקרים אחרים התב"ע מצמצמת את ההקלות שניתן להגיש על ידי כך שהיא קובעת שסטייה מהוראה מסוימת תהווה סטייה ניכרת.

לסיכום: ניתן לבקש הקלה או שימוש חורג מהוראה מסוימת בתב"ע, עד למגבלה של תקנות סטייה ניכרת.

## **2. מסלול בקשה להיתר הכולל הקלות:**

א. בקשה להיתר הכוללת הקלות ו/או שימוש חורג, מחויבת בפרסום. הפרסום נעשה על חשבון מבקש ההיתר באמצעות חברת פרסום חיצונית וכורך בהמתנה של 15 יום לצורך מתן אפשרות לציבור להגיש התנגדויות. (הכל בהתאם למפורט בסעיף 149 לחוק).

### **הליך הפרסום כולל:**

- פרסום בעיתונים, בשני עיתונים יומיים בשפה העברית, שלפחות אחד מהם הוא עיתון נפוץ (ידיעות אחרונות או ישראל היום או ישראל פוסט) ובעיתון מקומי.
- הדבקת מודעות על גבי הבניינים בנכס הנדון ובחלקות הגובלות בציון תאריך על גבי המודעה.

- איתור בעלי זכויות בחלקה הנדונה.
  - איתור בעלי זכויות בחלקות שגובלות.
  - מסירת הודעה לבעלי זכויות המחזיקים בנכסים המצוינים לעיל, לא יאוחר ממועד הפרסום האחרון בעיתונים.
  - הגשת תצהיר כדן חתום ע"י עו"ד המאשר ביצוע התנאים האמורים לעיל.
  - תחזוקת השילוט והסרת השילוט בתום התקופה הדרושה עפ"י חוק.
- ב. לאחר הפרסום ותקופת ההמתנה כחוק, בקשה להיתר הכוללת הקלה ו/או שימוש חורג, נדונה בוועדת המשנה של הוועדה המקומית, המתכנסת פעם בשבועיים בהרכב מלא. בקשות להיתר התואמות את הוראות התב"ע, (שאין כוללות הקלות או שימוש חורג), נדונות ברשות רישוי - ועדה המורכבת מיושב ראש ועדת המשנה ומהנדס הוועדה, הדנה בבקשות להיתר באופן תכוף יותר.
- ג. הבקשה נדונה לאחר קבלת חוות דעת מהצוות המקצועי בדבר נחיצות ההקלה, עיקרי ההתנגדויות (אם הוגשו) והמלצה תכנונית: האם לאשרן, לדחותן או לקבל את חלקן. הוועדה המקומית יכולה לזמן את הצדדים השונים להשמיע את טענותיהם ו/או לצאת לסיור בשטח אם היא רואה צורך בכך. היא גם רשאית להתנות את אישורה בשינויים ותיקונים שונים. כל אלה עלולים להאריך את משך הזמן להוצאת ההיתר.
- ד. לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר הכוללת הקלה ו/או שימוש חורג, יש להמתין לפחות 30 יום לפני הוצאת ההיתר הבנייה, היות שקיימת זכות ערר בפני וועדת הערר המחוזית, למתנגד שהוועדה המקומית לא קיבלה את עמדתו.
- ה. הקלות ושימושים חורגים מחויבים בתשלום היטל השבחה בנוסף לאגרות הבנייה.

### 3. כיצד לנסח את ההקלה?

כפי שמצוין בתחילת מסמך זה, אחריות הניסוח היא על עורך הבקשה, למרות זאת בנינו קו מנחה לניסוח הקלה הבא לעזרתכם:

- א. הקלה ממה- הקלה מהוראות התכנית, הקלה מנספח כלשהו וכו' (במידה וההקלה מסטייה נכרת אין צורך לציין)
- ב. יש לציין מה במקום מה.

לדוגמא:

מתוך תב"ע 222.03.5 (שכונת כלניות)

ח. חומרי גמר	חומר גמר קירות חיצוניים: טיח צבעוני שלא יפחת מ-70% משטח מעטפת המבנה בגוונים שיתואמו עם מהנדס העיר. ביתר מעטפת המבנה ניתן להשתמש בחומר אחר בתאום עם מהנדס העיר. לא יותר חיפוי קרמיקה
--------------	---

אופן ניסוח ההקלה לעניין חומרי הגמר:

- הקלה בחומר גמר 10% טיח במקום 70% טיח המותרים ע"פ תכנית.
- הקלה בחומר גמר לחיפוי בקרמיקה.

ג. נימוק ההקלה:

- לכל הקלה יש לציין נימוק להקלה.
- יש להקפיד כי הנימוק בגרמושקה תואם לנימוק ברישוי זמין.
- מומלץ להשתמש בנוסח הנימוק אשר מצוין בטבלת ההקלות הנמצאת בסוף מסמך זה.

**4. המלצות כלליות להגשת הקלות:**

- א. יש לקרוא היטב את התכנית (תב"ע) החלה במקום על מנת לבדוק האם נושאים מסוימים נקבעו כסטייה ניכרת בהוראות התכנית ולא ניתן לבקש עבורם הקלה, והאם יש הקלות שניתן לבקש מכוח התכנית שאינן כלולות בתקנות סטייה ניכרת.
- ב. מומלץ לעיין במסמכי המדיניות באתר העירייה.
- ג. יש להקפיד להתאים את נוסח ההקלה שפורסם לנוסח ההקלה שהוקלד בעת פתיחת הבקשה על מנת למנוע סתירות.
- ד. בכל הקשור לשטחים (הקלות בנושא ניווד, תכסית, אחוזי בניה, תוספת זכויות וכו') יש לפרסם שטח מרבי ע"פ החוק / תב"ע. בהחלטת הועדה יצוין הניצול בפועל וע"פ זה יחושב היטל ההשבחה.

## בנק הקלות ונימוקיהם

מהות ההקלה	נימוק ההקלה
הקלה בקו בניין צידי/אחורי ___ מ' במקום ___ מ' (במסגרת 10%)	שיפור תכנון
הקלה בקו בניין צידי 2.70 מ' במקום ___ מ' ללא פתחים	שיפור תכנון
הקלה בקו בניין אחורי ___ מ' במקום ___ מ' ללא פתחים (במסגרת 30%)	שיפור תכנון
הקלה בקו בניין קדמי/אחורי ___ מ' במקום ___ מ' למרפסות זיזיות (במסגרת 40%)	שיפור תכנון
הקלה בקו בניין צדדי ___ מ' במקום ___ מ' למרפסות זיזיות (במסגרת 10%)	שיפור תכנון
הקלה בקו בניין צידי/אחורי/קדמי ___ מ' במקום ___ מ' לבריכת שחייה	תכנון מיטבי למיקום הבריכה
הקלה בקו בניין צידי/אחורי/קדמי ___ מ' במקום ___ מ' לחדר מכוונות תת קרקעי	תכנון מיטבי למיקום הבריכה
הקלה בקו בניין צידי/אחורי/קדמי ___ מ' במקום ___ מ' לבריכת שחייה	תכנון מיטבי למיקום הבריכה
הקלה בעומק מדרגות ירידה למרתף ___ מ' במקום ___ מ'	שיפור תכנון
הקלה בתכסית ___ במקום ___ (יש לרשום ע"פ הכתוב בתב"ע % או במטרים)	שיפור תכנון
הקלה לניוד שטח עיקרי/שירות מקומת הקרקע לקומת מרתף בשיעור של ___ מ'	שיפור תכנון
הקלה מהוראות התכנית לגדר קדמית משולבת (בנויה וקלה) במקום בנויה	שיפור נראות ע"פ דעת המבקש
הקלה בנספח בינוי לשינוי צורת המבנה	שיפור תכנון/עקב בניית ממ"ד
הקלה מנספח בינוי לשינוי חלוקה פנימית	שיפור תכנון/עקב בניית ממ"ד
הקלה מהוראות התכנית לשינוי מיקום מחסן	שיפור תכנון
הקלה בגובה מבנה ___ מ' במקום ___ מ'	שיפור תכנון
הקלה בחומר גמר גדרות (מוצע במקום הגדרה לפי התב"ע)	שיפור נראות ע"פ דעת המבקש
הקלה מהוראות התכנית לשטח מקסימלי בקומת הקרקע ___ מ' במקום ___ מ'	שיפור תכנון
הקלה בחומר גמר חזיתות (החומר לפי התב"ע) במקום (מוצע)	שיפור נראות ע"פ דעת המבקש
שימוש חורג (מהיעוד בתב"ע/היתר לשימוש המבוקש ל ___ שנים)	שינוי שימוש/יעוד מהתב"ע/היתר
הקלה בגובה גדר צידית/אחורית/קדמית ___ מ' במקום ___ מ'	שיפור פרטיות
הקלה ב ___ % בנייה במסגרת 6% משטח המגרש ע"פ תקנה 9(א) סטייה ניכרת מתכנית	שיפור תכנון
הקלה ב ___ % בנייה במסגרת 2.5% לתוספת קומה ע"פ תקנה 9(א) סטייה ניכרת מתכנית	שיפור תכנון
הקלה על פי תיקון 117, הוראת השעה, תוספת דירת מגורים (פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת)	ניצול מקסימלי של יח"ד
הקלה לגובה 0.00 ___ במקום ___	שיפור תכנון
הקלה מהוראות התכנית לגודל מגרש ___ מ' במקום ___ מ'	שינוי בפרצלציה
הקלה לתוספת קומות ___ במקום ___	ניצול מקסימלי של מס' הקומות
הקלה לתוספת יח"ד ___ במקום ___	ניצול מקסימלי של מספר יח"ד
הקלה בגודל מחסנים ___ מ' במקום ___ מ'	שיפור תכנון
הקלה לניוד זכויות בנייה משטח עיקרי לשטח שירות	שיפור תכנון
הקלה מהוראות התכנית לביטול קולונדה "עיר עתיקה"	שיפור תכנון