

תקנות התכנון והבנייה - (סטייה ניכרת מתכנית)

חוק התכנון והבנייה מסמיך את הועדה המקומית לאשר הקלה או שימוש חורג מתכנית.

ס' 151 לחוק קובע כי לא תינתן הקלה או שימוש חורג אם יש בכך סטייה ניכרת מתכנית החלה על המקרקעין.

בהתאם לכך הותקנו בשנת 1967 תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תקנות אלה קבעו מה ייחשב לסטייה ניכרת מתכנית, אשר הועדה המקומית אינה מוסמכת להתירה ונדרשת להכין שינוי תב"ע. להלן תקציר התקנות:

כל סטייה מתכנית שאינה מוגדרת כסטייה ניכרת - רשאית לאשר הועדה המקומית. "סטייה ניכרת" מוגדרת כ"שימוש בבניין או בקרקע שיש בו שינוי מהשימוש שנקבע בתכנית והוא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה". בתקנות החדשות מושם דגש מיוחד על בנייה על פי הוראות הבניה הקבועות בתכנית ונקבע, כי בנייה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית המשנה את אופי הסביבה הקרובה, וכן בנייה בשינוי מהוראות הבנייה הקבועות בתכנית שלא תאפשר לעשות שימוש בבניין בהתאם לייעוד הקבוע לו בתכנית - ייחשבו לסטייה ניכרת.

הוספת בניינים במגרש - על מספר הבניינים המותר לפי התכנית - בתנאי שבין הבניינים נשמר מרחק הגדול פי שניים מהמרחק שנקבע בתכנית כמרחק שבין גבול הבניה מצד הבנין ובין גבול המגרש והמרחק בין הבניינים לא יפחת מ - 6 מ' (כשהמדידה תתבצע בין הקירות החיצוניים). כל זאת בתנאי שתוספת הבניינים במגרש לא תשנה את אופי הסביבה הקרובה. באזור שייעודו על פי התכנית חקלאי, לא תותר הוספת בנין כאמור, אך ניתן להוסיף במגרש אחד דירת מגורים אחת בבנין נפרד אם לפי התכנית מותר להקים בנין מגורים אחד בלבד על אותו מגרש.

הוספת קומות נוספות ובתנאי שהבנין - לאחר תוספת הקומות, משתלב בסביבה הקרובה. לבניין עם קומה/שתיים ניתן להוסיף עוד קומה אחת, לבנין עם 3-4 קומות ניתן להוסיף עוד שתי קומות, לבנין עם 5-9 קומות ניתן להוסיף עוד 3 קומות, לבנין עם 10-15 קומות ניתן להוסיף עוד 4 קומות, לבנין עם 16 קומות ומעלה ניתן להוסיף עוד 5 קומות.

חשוב לציין את הסייג הבא: הוראות חדשות אלה לענין הוספת קומות נוספות, לא יחולו על היתרי בניה מכח תכניות שאושרו בתקופה שבין 14.9.96 ל - 6.9.2002 אלא אם חלפו 5 שנים ממועד אישור אותה התכנית.

לגבי היתרי בניה מכח תכניות שאושרו בתקופת הביניים שבין 14.9.96 עד 6.9.2002 - יחולו תקנות 1967 לפיהן ניתן להתיר בהקלה הוספה של עד קומה מפולשת אחת ועוד שתי קומות מעל למספר הקומות המותר לפי התכנית.

בנין עזר - בנין עזר מוגדר כ"בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, בחצרו, בחלק ממנו או על גגו ומשרת את הבנין העיקרי. (הבנין העיקרי הוא "בנין המוקם בעבור השימוש הקבוע בתכנית").

הקמת בנין עזר או חלק ממנו - בחריגה מקוי הבנין הקבועים בתכנית והמיועד לשמש לאחד או יותר מהשימושים הבאים - לא יהווה סטייה ניכרת מתכנית וניתן לתת אותו כהקלה:

סככה לרכב פרטי - בתנאי שאף חלק שלה לא יבלוט יותר מ -2.40 מ' מפני הקרקע הסופיים.

ביתן שמירה - בתנאי שאף חלק שלו לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מ' מפני הקרקע הסופיים, וכן בתנאי שהיתר הבניה לביתן השמירה בבנין מגורים יינתן לתקופה מוגבלת.

מקלט או ממ"ד - המוקם כתוספת לבנין קיים.

פיר מעלית - המוקם כתוספת לבנין הקיים.

בריכת שחיה - לא מקורה.

מתקן עזר לטיפול בשפכים

חדר לאחסנת מיכלים או מכולת אשפה

מדרגות וכבישים בלתי מקוריים - המשמשים כיציאת חירום באם המגרש הגובל בצידם אינו מיועד למגורים.

כבש גישה לחניה - בבנין העיקרי בבניינים המיועדים לתעשייה או למסחר באם המגרש הגובל אינו מיועד למגורים - למבנה ציבור אחסון או משרדים.

בניינים צמודים - על מגרשים גובלים ניתן לבנות שני בתים צמודים בהסכמת הבעלים, באם הקירות חופפים.

נושאים שלגביהם קובעות התקנות איסורים על מתן הקלות:

בניה שלא בהתאם לדרישות בנין או עיצוב המפורטות בתכנית שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה.

סטיה מהוראות התכנית המקנות מתן היתר בניה באישורה של תכנית מפורטת, או בקבלת אישור של רשות מוסמכת למתן היתר הבניה.

סטיה מהוראות התכנית בדבר תקופת תוקפה של התכנית.

סטיה מהוראות התכנית כשנקבע בתכנית כי סטיה מהן מהווה סטיה ניכרת.

ניתן להתיר הקלות -

בנייה מעבר לקו בנין קדמי - בתנאים מסוימים ובהם: בנית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות יותר מ - 2 מ' או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש (הכל לפי הבליטה הקטנה) וכן בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים.

בנייה מעבר לקו בנין צדדי - בתנאים מסוימים ובהם: בנית קיר עם פתחים לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב - 10% (או פחות) מהמרווח הצידי ובתנאי שנשאר מרווח צידי של 2.70 מ' וכן בניית קיר ללא פתחים המשאירה מרווח צידי של 2.70 מ' לפחות.

בנייה מעבר לקו בנין אחורי - בתנאים מסוימים ובהם: בנית קיר עם פתחים החורגת ב - 10% (או פחות) מהמרווח האחורי; בנית קיר בלי פתחים החורגת ב - 30% (או פחות) מהמרווח האחורי; בניית גזוזטרה

בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים והחורגת ב - 2 מ' או 40% (לפני הנמוך) מהמרווח האחורי.

הוספת דירות מגורים - (תקנת שבס) בתנאים מסויימים ובהם: במגרש בודד או במגרשים גובלים כאשר תוספת דירות המגורים היא בשיעור של עד 20% לכל היותר; שטח ממוצע של הדירה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר; הבקשה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש או במגרשים.

הגדלת זכויות הבנייה - 6% + 2.5% לכל קומה + 5% בגין מעלית - רק כשמדובר בתכניות ישנות שהופקדו לפני 1.8.89.

איסור למתן הקלות :

בנייה בניגוד להוראות התכנית שנועדו למניעת מטרדים לרבות הוראות למניעת פליטה של חומר או אנרגיה וחומרים מסוכנים או מקרינה, אלא אם כן סולק המטרד וההקלה באה להבטיח שיפור סביבתי. למניעת השחתת, ערכי דת, היסטוריה ונוף, שימור מבנים ואתרים וכד'. למניעת הפרעה לתנועה או הגבלת שדה ראייה למעט הקלה הבאה להבטיח שיפור תחבורתי. להבטחת מקומות חניה לכלי רכב או התקנת חניה תת קרקעית.

לקבוע את אופיה של הבנייה בתחום התכנית על ידי קביעת בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה.

שינוי שימוש בשטח בבנין שנועד לשמש על פי התכנית כשטח שירות או שהוסף כשטח שירות לשטחים למטרות עיקריות.

אין בהוראותיהן של התקנות כדי לחייב מוסד תכנון לאשר מתן היתר לשימוש חורג או לתת הקלה מתכנית - אף אם אין בהם סטייה ניכרת מהוראות התכנית.