מועצה אזורית עמק חפר

אי ירוק במרכז

תיקון 134 לחוק התו"ב
ביטול הקלות

עקרונות התיקון לחוק

ינואר 2025

המסגרת החוקית

- החל מתאריך **01.01.2025** נכנס לתוקפו תיקון 134 לחוק התו"ב אשר נועד לייעל ולקצר הליכי רישוי כחלק מסל הפתרונות להתמודדות עם משבר הדיור.

- התיקון לחוק, מצמצם את הנושאים שניתן לבקשם במסגרת בקשה להיתר כ"הקלה" מתוכנית (תב"ע).

- במסגרת התיקון לחוק יינתנו הקלות רק בנושאים שיוגדרו בתקנות ובלבד שאינן מהוות סטייה ניכרת מתוכנית. **ראה פרק 1 בהמשך המצגת.**

המסגרת החוקית

- לצד הצמצום הנ"ל ורק ביחס לתוכניות שהופקדו אחרי 01.01.2023, אושרו "גמישויות" או "סטיות מתוכנית" אותן תהיה רשאית רשות הרישוי לאשר ללא צורך בפרסום (וללא הליך של הקלה). **ראה פרק 2 בהמשך המצגת.**

- שר הפנים האריך בשנה נוספת את התקנות הישנות המאפשרות הקלות ביחס למקרקעין עליהן חלה תוכנית שהופקדה לפני 01.01.2023 וביחס למבנים שבנייתם הושלמה לפני 8 שנים. **ראה פרק 3 בהמשך המצגת.**

פרק 1

הקלות בנושאים מוגדרים בתקנות

עיקרי תיקון 134

הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית, תשפ"ג 2023

- **רשימת ההקלות שניתן להגיש עפ"י תקנות התו"ב**
  - **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:
    - 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
    - תוספת חדר לאחסנת מכלים או מכולה לאצירת אשפה.
    - בית שימוש נגיש, מעלון או הרחבת יחידת אכסון לצורך התאמות נגישות.

עיקרי תיקון 134

הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית, תשפ"ג 2023

- **רשימת ההקלות שניתן להגיש עפ"י תקנות התו"ב**
  - **תקנה 3(4)**- צמצום מספר מקומות החניה שנקבעו בתוכנית 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.
  - **שימושים חורגים**- ניתן להגיש עפ"י התנאים המוגדרים בתקנות.
    - לא ניתן לאשר שימוש חורג המשנה את אופייה של הסביבה הקרובה.
    - לא ניתן לאשר שימוש חורג שלא יאפשר שימוש בבניין לפי הייעוד הקבוע לו בתוכנית.

פרק 2

גמישויות וסטיות מותרות מתוכנית

עיקרי תיקון 134

הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית, תשפ"ג 2023

רשימת גמישויות (סטיה מתוכנית) ביחס לתוכניות מאושרות שהופקדו לאחר 01.01.2023 ואין צורך לבקש בגינן הקלה

- רשות רישוי תהיה רשאית לתת היתר הכולל גמישויות ובתנאי שמתקיימים התנאים הבאים:
  - השפעה מועטה וזניחה על חזות הבניין והסביבה לפי חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה המקומית.
  - אינם יוצרים הפרעה, מטרד או מפגע סביבתי של ממש
  - אינם פוגעים בשלד הבניין, יציבות הבניין, מערכות הבניין ותפקודו של הבניין
  - אינו מוגדר בתכנית כסטייה ניכרת.

עיקרי תיקון 134

הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית, תשפ"ג 2023

רשימת גמישויות (סטיה מתוכנית) ביחס לתוכניות מאושרות שהופקדו לאחר 01.01.2023 ואין צורך לבקש בגינן הקלה

- להלן רשימת הגמישויות:
  - **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.

עיקרי תיקון 134

הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית, תשפ"ג 2023

רשימת גמישויות (סטיה מתוכנית) ביחס לתוכניות מאושרות שהופקדו לאחר 01.01.2023 ואין צורך לבקש בגינן הקלה

- להלן רשימת הגמישויות:
  - **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.

עיקרי תיקון 134

הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית, תשפ"ג 2023

רשימת גמישויות (סטיה מתוכנית) ביחס לתוכניות מאושרות שהופקדו לאחר 01.01.2023 ואין צורך לבקש בגינן הקלה

- להלן רשימת הגמישויות:
  - **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 סטיה מגובה הבניין, ובלבד שהגובה המירבי של הבניין נקבע בתוכנית.

פרק 3

צו הארכה של שר הפנים

עיקרי תיקון 134

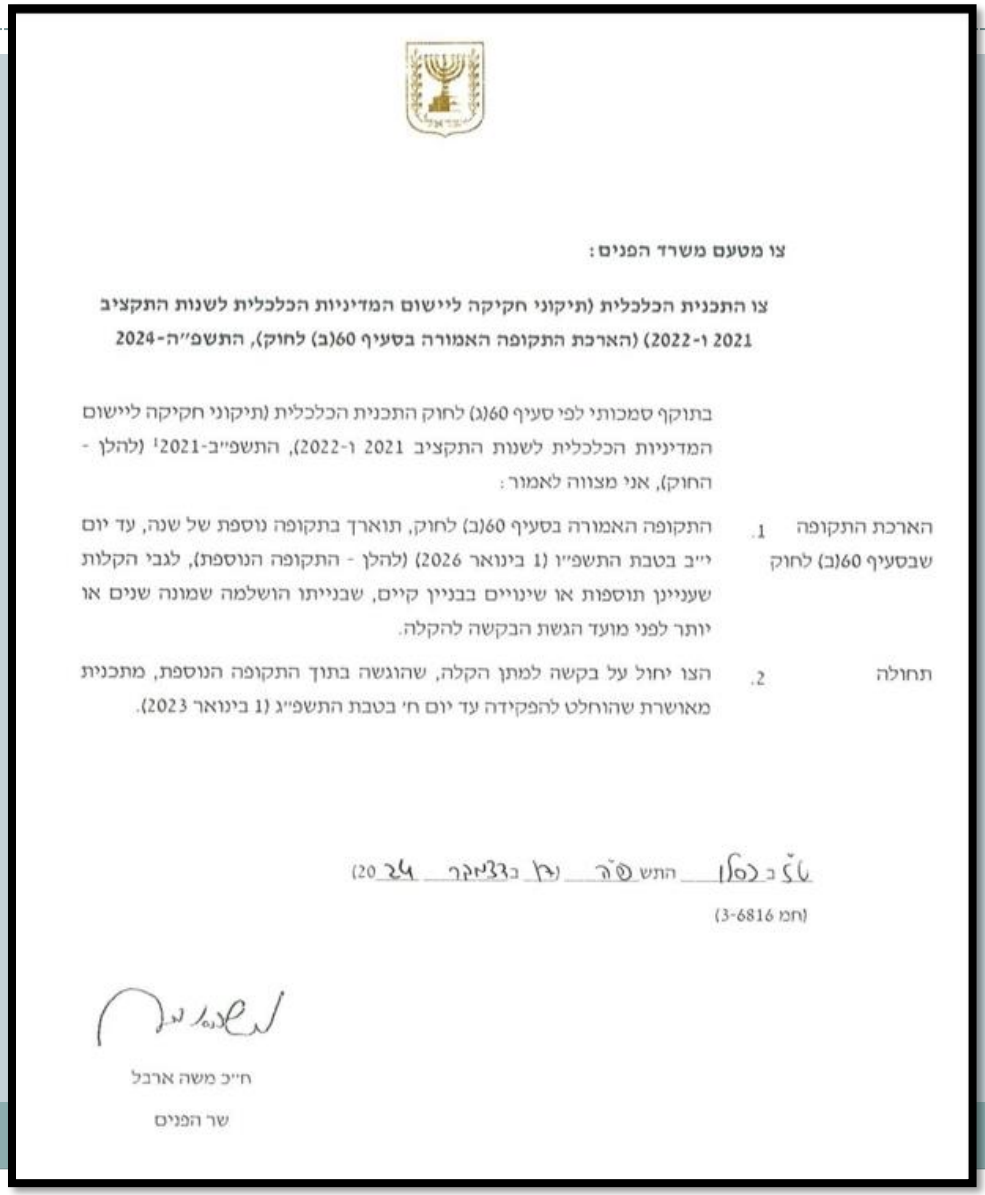
הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית, תשפ"ג 2023

מועצה אזורית עמק חפר

אי ירוק במרכז

צו הארכה שניתן ע"י

שר הפנים (17.12.2024)



צו מטעם משרד הפנים:

צו התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) (הארכת התקופה האמורה בסעיף 60(ב) לחוק), התשפ"ה-2024

בתוקף סמכותי לפי סעיף 60(ג) לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021[1] (להלן - החוק), אני מצווה לאמור:

הארכת התקופה שבסעיף 60(ב) לחוק

1. התקופה האמורה בסעיף 60(ב) לחוק, תוארך בתקופה נוספת של שנה, עד יום י"ב בטבת התשפ"ו (1 בינואר 2026) (להלן - התקופה הנוספת), לגבי הקלות שעניינן תוספות או שינויים בבניין קיים, שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר לפני מועד הגשת הבקשה להקלה.

תחולה

2. הצו יחול על בקשה למתן הקלה, שהוגשה בתוך התקופה הנוספת, מתכנית מאושרת שהוחלט להפקידה עד יום ח' בטבת התשפ"ג (1 בינואר 2023).

ניתן בכפלן התש[illegible] (24 בדצמבר 2024)

(חמ 6816-3)

ח"כ משה ארבל

שר הפנים

עיקרי תיקון 134

הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית, תשפ"ג 2023

צו הארכה שניתן ע"י שר הפנים (17.12.2024)

- עפ"י הצו ניתן יהיה להמשיך ולאשר הקלות לפי תקנות סטייה ניכרת הקודמות (2002) עד ליום **01.01.2026**, בתנאים הבאים:
  - מדובר על תוספת או שינוי לבניין שבנייתו הושלמה 8 שנים ומעלה לפני מועד הגשת הבקשה להיתר (עם ההקלה).
  - הוחלט על הפקדת התוכנית החלה על המקרקעין לפני **01.01.2023**
  - צו זה אינו חל במקרה של הריסת המבנה והקמת מבנה חדש במקומו.

לעדכונכם ושימושכם