

## תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002

### תוכן העניינים

1	הגדרות	1
2	סטייה ניכרת	2
5	סטייה ניכרת באזור חקלאי	5
5	הגדלת סטייה בקו בנין	5
6	הגדלת סטייה	6
6	שמירת סמכויות מוסד תכנון	6
6	ביטול	6
6	תחילה ותחולה	6
7	הוראת מעבר	7

## תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

### 1. הגדרות

בתקנות אלה -

"**בית משותף**", "**בעל דירה**", "**דירה**" – כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"**בנין עזר**" - בנין 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**" – בנין המוקם בעבור השימוש הקבוע בתכנית;

"**החייב בביצוע נגישות**" – מי שהוטלה עליו חובת הנגישות לפי סעיף 19ח(ג) לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות;

"**מקום ציבורי קיים**" – כהגדרתו בסעיף 19 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ובכלל זה מקומות ציבוריים קיימים שהם מוסדות חינוך, מוסדות על-תיכונים, או שניתנים בהם שירותי בריאות;

"**מרחב מוגן דירתי**" - כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990;

"**שטחי שירות**" - כהגדרתם בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 (להלן - תקנות אחוזי בניה).

## 2. סטייה ניכרת

סטייה ניכרת מתכנית, לענין סעיף 151 לחוק, היא אחת מאלה:

- (1) שימוש בבניין או בקרקע שיש בו שינוי מהשימוש שנקבע בתכנית והוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה;
- (2) בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית, המשנה את אופייה של הסביבה הקרובה;
- (3) בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית, באופן שלא תאפשר לעשות שימוש בבניין בהתאם ליעוד הקבוע לו בתכנית;
- (4) הוספת בנינים במגרש על מספר הבניינים המותר לפי התכנית, אלא אם כן בין הבניינים נשמר מרחק הגדול פי שניים מהמרחק שנקבע בתכנית כמרחק שבין גבול הבניה מצד הבניין ובין גבול המגרש, ובלבד שנתקיימו כל אלה:
  - (א) המרחק הקצר ביותר בין הבניינים לא יפחת משישה מטרים, כאשר המדידה תתבצע בין הקירות החיצוניים;
  - (ב) הוספת הבניין במגרש לא תשנה את אופייה של הסביבה הקרובה; ואולם לא תותר הוספת בנין במגרש כאמור באזור שיעודו בתכנית הוא חקלאי;
- (5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה:
  - (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכול לפי הבליטה הקטנה;
  - (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים;
- (6) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה מצדי המגרש, למעט אחת מאלה:
  - (א) בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש;
  - (ב) בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש;
- (7) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדו האחורי של המגרש, למעט אחת מאלה:
  - (א) בניית קיר, עם פתחים, החורגת ב-10%, או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש;
  - (ב) בניית גזוזטרה בגובה של 2.50 מטרים לפחות, מעל מפלס פני הקרקע הסופיים, והחורגת ב-2 מטרים או 40%, לפי הנמוך מבין השניים, מהמרווח בצדו האחורי של המגרש;
  - (ג) בניית קיר, שאין בו פתחים, החורגת ב-30% או פחות מהקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדו האחורי של המגרש;
- (8) הוספת קומות, מעל למספר הקומות המותר לפי התכנית, שלא מתקיימים לגביה התנאים המצטברים כדלקמן:
  - (א) הבניין, לאחר הוספת הקומות, משתלב בסביבה הקרובה;
  - (ב) מספר הקומות הוא בהתאם למפורט בטבלה להלן:

מספר הקומות המותר לפי מספר הקומות, לרבות קומת התכנית, למעט קומות מרתף עמודים מפולשת, שמותר לרבות קומת עמודים מפולשת	לרבות קומת עמודים מפולשת
1	1 עד 2
2	3 עד 4
3	5 עד 9
4	10 עד 15
5	16 ומעלה

על אף האמור בפסקת משנה זו, הוספת קומות מרתף הכוללות שטחי שירות בלבד והוספת קומה אחת שגובהה עד 2.20 מטרים נטו בבניינים שגובהם לאחר מתן ההקלה 16 קומות ומעלה, לא תיחשב כתוספת קומה לעניין תקנות אלה; בפסקה זו -

"מרתף" - חלק מבניין, שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב;

"קומה" - חלל, בכל צורה גאומטרית שהיא, המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, שגובהו גדול מ-1.80 מטרים, למעט עליית גג ויציע;

(9) הוספת דירות מגורים, למעט תוספת דירות מגורים שנתקיימו בה התנאים המצטברים כדלקמן:

(א) במגרש בודד -

(1) תוספת דירות המגורים היא בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש;

(2) שטחן הממוצע של הדירות במגרש לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מטרים רבועים;

(3) הבקשה להקלה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש;

(ב) במספר מגרשים הגובלים זה בזה -

(1) תוספת דירות המגורים היא בשיעור של 20% או פחות, ממספר דירות המגורים המותרות לבניה על המגרשים הגובלים (להלן - המגרשים);

(2) שטחן הממוצע של הדירות במגרשים, לאחר מתן ההקלה, עולה על 80 מטרים רבועים;

(3) הבקשה להקלה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרשים;

(4) בבקשה להקלה צוין מספר דירות המגורים המותרות לבניה במגרשים לפי התכנית וההקלות שאושרו לגבי מספר דירות המגורים במגרשים קודם להגשתה;

(ג) על אף האמור בפסקאות משנה (א) ו-(ב) (1) במקרה שבחשוב מספר דירות המגורים, לאחר הוספת התוספת המותרת, התקבל גם חלק מדירה שהוא 50% ויותר - הוא יעוגל לדירת מגורים שלמה; בפסקה זו -

"דירת מגורים" - מערכת חדרים או תאים, שנועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד;

**"שטח דירת מגורים" - שטחים בדירת מגורים שנועדו למטרות עיקריות,**

כמשמען בתקנה 9 לתקנות אחוזי הבניה, בתוספת שטחו של מרחב מוגן דירתי כמשמעו בתקנה 9(ד)(1) לתקנות האמורות;

(א9) (א) הוספת דירות, למעט הוספת דירות באמצעות פיצול דירות קיימות, שהתקיימו בה התנאים המצטברים שלהלן:

- (1) שטח דירה לאחר הפיצול לא יפחת מ-30 מ"ר;
  - (2) הבקשה להקלה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש, ולעניין בית משותף – תהיה הבקשה חתומה בידי כל בעלי הדירות בבית המשותף;
  - (3) מספר הדירות שהוספו הוא בשיעור שאינו עולה על 30% מן המספר המרבי של הדירות המותר לבנייה על מגרש לפי הוראות התכנית החלה על המגרש או ממספר הדירות הקיימות בבניין, לפי הנמוך מבניהם; ואולם אם מספר הדירות כאמור נמוך משלוש, תותר הוספה של דירה אחת;
  - (4) הוצגה חוות דעת מהנדס הוועדה, המתייחסת לתמהיל הדירות המתקבל לאחר הפיצול והשתלבותן בסביבה וכי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה בסביבת הבניין נותנים מענה לצרכים הנובעים מתוספת הדירות;
  - (5) הבקשה להקלה תואמת את החלטת הוועדה המקומית שהתקבלה לפי פסקת משנה (ב);
- (ב) על אף האמור בפסקת משנה (א), הוועדה המקומית רשאית להחליט, לאחר שקיבלה לעניין זה חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, כי לא יהיה ניתן לתת הקלה לפי פסקת המשנה האמורה במתחמים שתורה, או שמספר הדירות שיהיה ניתן לפצל בהקלה יהיה נמוך מהשיעור הקבוע בפסקת משנה (א)(3) וזאת בין השאר מאחר שמוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות בתחומים האמורים, אינם נותנים מענה לצרכים הנובעים מהוספת הדירות ובשל השפעותיה של הוספת הדירות בתכנית לעניין תמהיל הדירות בסביבתה;
- (10) בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופייה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה;
  - (11) בניה בניגוד להוראות התכנית שנועדו למניעת מטרדים לרבות הוראות למניעה והסדרה של פליטה לסביבה של חומר או אנרגיה ומניעה והסדרה של סיכון מחומרים מסוכנים או מקרינה, אלא אם כן סולק המטרד ולמעט הקלה הבאה להבטיח שיפור סביבתי;
  - (12) בניה בניגוד להוראות התכנית שמטרתן טיפול בנגר העילי;
  - (13) בניה בניגוד להוראות התכנית הבאות למנוע השחתת ערכי דת, היסטוריה ונוף, או הוראות תכנית בדבר שימור מבנים או אתרים;
  - (14) סטייה מהוראות התכנית הבאות למנוע הפרעה לתנועה, או הגבלת שדה הראיה של נוהג בכלי רכב בדרך, למעט הקלה הבאה להבטיח שיפור תחבורתי;
  - (15) סטייה מהוראות התכנית בדבר מספר מקומות חניה לכלי רכב או מהוראות התכנית המחייבות התקנת מקומות חניה תת-קרקעיים; לעניין זה, לא יראו בצמצום מספר מקומות החניה במקום ציבורי קיים, לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, סטייה ניכרת;
  - (16) שינוי השימוש בשטח בבניין, שנועד לשמש, על פי תכנית, כשטח שירות או שהוסף כשטח שירות, לפי תקנה 13 לתקנות אחוזי הבניה - לשטחים למטרות עיקריות;
- (16א) סגירת גזוזטרה אשר לא באה במניין שטחי הבניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בכל סוג של חומרי בניה;

- (17) סטייה מהוראות התכנית המתנות מתן היתר בניה באישורה של תכנית מפורטת, או בקבלת אישורה של רשות מוסמכת למתן היתר הבניה;
- (18) סטייה מהוראות תכנית בדבר תקופת תוקפה של התכנית;
- (19) סטייה מהוראות תכנית, כשנקבע בתכנית, כי סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת.

### 3. סטייה ניכרת באזור חקלאי

על אף האמור בתקנה 2, באזור שייעודו בתכנית הוא חקלאי, לא תיחשב כסטייה ניכרת הוספה, במגרש אחד, של דירת מגורים אחת בבניין נפרד, אם לפי התכנית מותר בנין מגורים אחד בלבד על אותו מגרש.

### 4. הגדלת סטייה בקו בנין

- (א) על אף הקבוע בתקנה 2(5) עד (7) –
- (1) הקמת בנין עזר או חלק מבניין, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתכנית והמיועד לשמש כאחד או יותר מהמפורטים להלן, לא יהווה סטייה ניכרת מתכנית:
- (א) סככה לרכב פרטי ובלבד ששום חלק מהסככה לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מטרים, מפני הקרקע הסופיים;
- (ב) ביתן שמירה ובלבד ששום חלק מהביתן לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מטרים מפני הקרקע הסופיים, ובתנאי שהיתר הבניה לביתן שמירה בבנין מגורים יינתן לתקופה מוגבלת;
- (ג) מקלט או מרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבניין קיים;
- (ד) פיר מעלית או פיר מעלון המוקם כתוספת לבניין קיים;
- (ה) בריכת שחיה לא מקורה;
- (ו) מיתקן עזר לטיפול בשפכים או באוויר, חדר לאחסנת מכלים או מכולה לאצירת אשפה, כולם בגבהים ובגדלים הנדרשים בידי הרשות המוסמכת על פי דין לאותו ענין;
- (ז) מדרגות וכבשים בלתי מקורים, המשמשים כיציאת חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים;
- (ח) כבש גישה לחניה בבניין העיקרי, בבניינים המיועדים לתעשייה או למסחר, ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש אינו מיועד למגרש מגורים, או למבנה ציבור, אכסון, או משרדים;
- (ט) הקמת בנין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקבועות בפרט 4.09 בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, למעט הפריטים המפורטים בתקנה זו;
- (י) בית שימוש נגיש, מעלון בלא פיר או הרחבת יחידת אכסון כדי להפכה ליחידת אכסון מיוחדת המוקמים לצורך ביצוע התאמת נגישות במקום ציבורי קיים או בבניין קיים המשמש למגורים; לענין זה, "יחידת אכסון מיוחדת" – כהגדרתה בפרט 8.180 לתוספת השנייה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970;
- (2) בניית שני בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית ובלבד שהקירות של שני הבניינים הבנויים על הגבול המשותף חופפים.

(ב) ראה מוסד תכנון כי בתחומי מגרש שבו נמצא מקום ציבורי קיים שהוא בניין (להלן – מגרש), אין פתרון להסדרת נגישות לאדם עם מוגבלות ממדרכה או שביל ציבוריים (להלן – מדרכה) לתוך המגרש, רשאי הוא, לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בקשר למגרש, להתיר להקים במדרכה אחד מאלה, והקמה כאמור לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית:

(1) כבש אשר –

(א) לא יחרוג יותר מ-1.5 מטרים מעבר לקו הרחוב ובלבד שיישאר במדרכה מעבר חופשי שרוחבו לא יפחת מ-1.6 מטרים ובכלל זה שפת המדרכה;

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

(2) לא ניתן לאפשר נגישות אדם עם מוגבלות באמצעות כבש כאמור בפסקה (1) או שלא ניתן להקימו, יתיר מוסד תכנון הקמת מעלון משופע אשר –

(א) בעת שהוא פועל יישמר מעבר חופשי של 1.1 מטרים לאורך המדרכה;

(ב) יימצאו אמצעים שיזהירו את הציבור שמצוי במדרכה, באופן חזותי וקולי, מפני המעלון המשופע בעת שהוא פתוח או נע בתחום המדרכה;

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

## 5. הגדלת סטייה

במגרש פלוני שרוחבו בקו מקביל לחזיתו של המגרש קטן יותר מאשר הרוחב הרגיל של המגרשים בסביבה -

(1) תוגדל החריגה המפורטת בתקנה 2(6)(א) באחוזים שבהם קטן רוחב המגרש בקו המקביל האמור מהרוחב הרגיל של המגרשים בסביבתו, ובלבד שהמרווח הצדדי לא יהיה פחות משמונה עשיריות מהמרווח הצדדי שנקבע בתכנית;

(2) תוגדל החריגה המפורטת בתקנה 2(6)(ב) באחוזים שבהם קטן רוחב המגרש בקו המקביל האמור מהרוחב הרגיל של המגרשים בסביבתו, ובלבד שבצד אחד של המגרש לא יהיה המרחק מהגבול הצדדי של המגרש פחות מ-2.70 מטרים.

## 6. שמירת סמכויות מוסד תכנון

(א) אין בתקנות אלה כדי לחייב מוסד תכנון לאשר מתן היתר לשימוש חורג או מתן הקלה מתכנית, אם אין בהם סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

(ב) בבוא מוסד תכנון לדון בבקשה להקלה שעניינה ביצוע התאמת נגישות במקום ציבורי 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.

## 7. ביטול

תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשכ"ז-1967 - בטלות.

## 8. תחילה ותחולה

(א) תחילתן של תקנות אלה 30 ימים מיום פרסומן.

(ב) תקנות אלה יחולו על בקשה להיתר שהוגשה ביום תחילתן או לאחריו, ועל בקשה להיתר שהוגשה ערב תחילתן של תקנות אלה יחולו הוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשכ"ז-1967.

## 9. הוראת מעבר

(א) על אף האמור בתקנות 2 ו-3 יראו לגבי תכנית שהופקדה עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט (1 באוגוסט 1989) - כסטייה ניכרת, הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי התכנית, באחוזים משטח המגרש, העולה על 6%, בתוספת -

2.5% - לכל קומה נוסף על מספר הקומות המותר לפי התכנית, ולא יותר מ-5%;

5% - אם מספר הקומות בבניין או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין במועד הגשת הבקשה להקלה ובתכנית החלה לא קיימות זכויות בניה להקמת מעלית ובלבד שלא תותר תוספת של יותר מ-5%.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א) לגבי תכנית שהופקדה עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט (1 באוגוסט 1989) -

(1) לא יראו כסטייה ניכרת מתכנית כאמור הגדלת שטח הרצפה שנתקיימו בה התנאים המפורטים בתקנה 3;

(2) בהקלה המתירה בניה על מגרש ששטחו קטן מהשטח המזערי המותר לפי תכנית, לא יראו כסטייה ניכרת גם סטייה העולה על האמור בתקנת משנה (א) בשיעור היחס שבו קטן שטחו של המגרש מהשטח המזערי האמור, ובלבד שהסטייה אינה עולה על מכפלת הסטייה המפורטת בתקנת משנה (א) ב-1.2.

(ג) תקנה 2(8) לא תחול על היתר בניה מכוחה של תכנית שתחילתה בין יום א' בתשרי תשנ"ז (14 בספטמבר 1996) לכ"ט באלול תשס"ב (6 בספטמבר 2002) כל עוד לא חלפו חמש שנים ממועד תחילת תוקפה; בהיתר בניה כאמור בתקנת משנה זו ניתן יהיה להתיר בהקלה, הוספה של עד קומה מפולשת אחת ועוד שתי קומות מעל למספר הקומות המותר לפי התכנית וכן קומה הנבנית מתחת לקומת הקרקע שאינה מכסה יותר משני שלישים משטח הבניין אם שיפוע המגרש בירידה מהרחוב אינו עולה על 25%.

(ד) תקנה 2(16) לא תחול על שימוש חורג על פי היתר שניתן לפני יום י"ט באדר א' תשנ"ב (23 בפברואר 1992), לגבי בנין או חלק ממנו שהיו קיימים אותה שעה; דין הארכת תוקפו של היתר לשימוש חורג כאמור, בלא הרחבת היקפו, אף אם נעשתה אחרי תחילתן של תקנות אלה, כדין היתר לשימוש חורג שניתן לפני תחילתן.

אליהו ישי

ג' באייר תשס"ב (15 באפריל 2002)

שר הפנים