

. 5 .

עיקרון רישוי הבנייה

- עבודות טעונות היתר
- שימוש חורג
- הקלות
- סטייה ניכרת

○

○

פרק ה' : רישוי

הרשים
הבקשה להיתר והתכניות החלות על האזור



מקרא:

1. שטח לבן — בקשה להיתר בניה, התואמת הוראות התכניות החלות על האזור.
- 2, 3. שטחים אפורים — בקשות להיתרי בניה בסטיה מהוראות התכניות החלות על האזור:
2. בקשה להיתר בניה בסטיה מהוראות תכנית, סטיה קלה, במסגרת של הקלה.
3. בקשה להיתר שימוש בסטיה קלה מהוראות התכנית — שימוש חורג.
4. שטח שחור — בקשה להיתר בניה בסטיה ניכרת מהוראות התכנית החלות על האזור.

■ בקשות להיתרי בניה והתכניות החלות על האיזור

בפרק זה אנו עוברים מתחום התכנון אל תחום היתרי הבניה. בתחום התכנון קיימת הירארכיה של תכניות, לפי הסעיפים 129-132, כאשר תכנית בדרג נמוך יותר איננה יכולה לסתור הוראות של תכנית בדרג גבוה יותר. כאשר מדובר בהיתר בניה הוא צריך להתאים לכל תכנית החלה על הקרקע. יש להבחין בארבעה מצבים:

1. כשבקשה להיתר תואמת את הוראות התכנית החלה על המקרקעין.
 2. כשבקשה להיתר איננה תואמת תכנית, אולם היא נמסגרת האפשרות לבקש מתן הקלה.
 3. כשבקשה להיתר איננה תואמת תכנית, מבחינה זאת שהשימוש במבנה שיוקם לא יהיה לפי ייעוד המקרקעין עפ"י התכנית או עפ"י ההיתר אולם הבקשה היא נמסגרת האפשרות לבקש היתר לשימוש חורג.
 4. כשהבקשה להיתר איננה תואמת תכנית, עד כדי מצב סטיה מתכנית, כפי שנקבע בתקנות.
- לגבי 1: בקשה להיתר התואמת תכנית, זכותו של המבקש לקבל את ההיתר.
 לגבי 2: בקשה למתן הקלה, יינתן ההיתר אם יקויימו הוראות הסעיפים 149 ו-151.
 לגבי 3: בקשה להתרת שימוש חורג, יינתן ההיתר אם יקויימו הוראות הסעיפים 149 ו-151.
 לגבי 4: כשמדובר בסטיה מתכנית, כמשמעותה בתקנות, אין כל אפשרות לתת היתר. האפשרות הקיימת היא לפעול לשינוי התכנית.

§ 145. עבודות טעונות היתר

(א) לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנחנה לו הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לפי הענין, היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר:

תיקן (26) התשמ"ח

- (1) התווייתה של דרך, סלילתה וסגירתה;
- (2) הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה; במסקה זו - "שינוי פנימי" - שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבנין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבנין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחד המשותפים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או את מספרן של יחידות הדיור; "דירה" - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר; תיקן (9) התשל"ח תיקן (17) התשמ"א
- (3) כל עבודה אחרת בקרקע ובבנין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות בעבודה או כשימוש הטעונים היתר כדי להבטיח ביצוע כל תכנית.

§ 146. שימוש חורג

הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש חורג.
[תיקון (43) השנ"ה]

■ שימושים חורגים והקלות

"שימוש חורג" בקרקע או בננין הוגדר בסעיף 1 לחוק כ"השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד והן מהיותם באיזור או בשטח מיוחד, לפי כל תכנית או תקנה אחרת שלפי חוק זה החלות על הקרקע או הבנין או לפי היתר עפ"י כל חוק הדרן בתכנון ובבניה".

כפי שיוצא מההגדרה דלעיל, קיימים שני סוגים של שימוש חורג:

שימוש למטרה שלא הותרה לפי כל תכנית או תקנה לפי חוק התכנון והבניה;

שימוש למטרה שלא הותרה בהיתר הבניה שניתן.

עד לתיקון לחוק משנת התשמ"ח לא היה הברל מהבחינה המשפטית בפרוצדורה להתרת שימוש חורג מהסוג הראשון או מהסוג השני, ושניהם היו טעונים אישור הוועדה המחוזית.

עפ"י התיקון לחוק נ"ח התשל"ז עמ' 149, הותר לשימוש חורג המתיר שימוש שלא הותר בתכנית או בתקנה אחרת לפי חוק התכנון והבניה טעון היה, החלטת הוועדה המקומית ואישור הוועדה המחוזית.

על הצורך באישור הוועדה המחוזית להיתר לשימוש חורג, שהיה קיים עד לתיקון 43 לחוק, אמר בית המשפט העליון בבג"צ 389/87, סלומון נ' הוועדה המחוזית אזור המרכז (נ"ד מנ 4, 35, השופט מ' נייסקא) "שילוב זה של הסכמת שתי הוועדות גובע משיקולים שונים לעתים, כאשר הוועדה המחוזית נותנת דעתה להיקף נרחב יותר של תכנון כולל".

על פי פסק הדין דלעיל, אין פסול בכך ששיקוליהן של הוועדות בשאלה אם להתיר שימוש חורג יושפעו במידה מסוימת מהשלכה שתהיה לדבר על דיירי הבית ומחזיקיו או על הסביבה בכללותה. זהו אחד השיקולים הרלוונטיים. "שימוש חורג" כשמו כן הוא, היינו אין הוא עולה בקנה אחד עם התכנית ועם צפיתם הסבירה של בני המקום, על כן יש לתת רק בנסיבות מיוחדות המצדיקות את הדבר.

שימוש חורג מהסוג השני, דהיינו שימוש למטרה שלא הותרה בהיתר, טעון היה כיום היתר מהוועדה המקומית בלבד בלא להזדקק לאישור הוועדה המחוזית.

בתיקון 43 לחוק משנת התשנ"ה בוטלה האבחנה דלעיל בין שני הסוגים של שימושים חורגים, וכיום כל אחד מהשימושים החורגים טעון היתר מאת הוועדה המקומית בלבד. עפ"י הסעיף 152 לחוק להלן, על החלטות הוועדה המקומית להתיר שימוש חורג או לרשות התנגדות לשימוש חורג קיימת זכות ערר בפני ועדת הערר.

§ 147. הקלות

הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145;
[תיקן (43) התשנ"ה]

■ לפי הסעיף 147 לחוק, רשאית הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי הסעיף 145. יש לשים לב שלפי ההסדר החדש מסנת התשמ"ח מתן היתר כשלא מתבקשת הקלה הוא ביד רשות הרישוי המקומית, אך מתן היתר הכולל הקלה נשאר בידי הוועדה המקומית.

עפ"י התיקון לחוק משנת התשמ"ח, היו שני סוגי הקלות:

1. הקלה לעניינים הבאים: בניה של המדינה; בניה למגורים; בניה לאכסון בני-אדם; בניה לצרכי חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות, ספורט ומיקלוט.
2. הקלה לכל יתר העניינים.

מתן הקלה לעניינים מהסוג הראשון היה ביד הוועדה המקומית בלא צורך של אישור הוועדה המחוזית. מתן הקלה לכל יתר העניינים טעון היה אישור הוועדה המחוזית. יש להעיר כפי שזכרנו, שהאפשרות לבקש הקלה צומצמה ביותר.

"הקלה" הוגדרה בסעיף 1 לחוק, כ"הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאינן בה משום שימוש חורג". גם בנוגע להקלה, כמו בנוגע לשימוש חורג, קיימת המגבלה שבסעיף 151(א) לחוק, שלא יהיה בה משום סטייה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבנין.

■ החלטה של ועדה מקומית במסגרת שיקול-דעת שניתן לה בתקנון התכנית

בבג"צ 440/80 מ' טייג ושות' בע"מ נ' הוועדה המחוזית מחוז חיפה נפ"ד לו 3, 85 דובר בהוראות של תכנית מיהאר מקו אשר הרשו לוועדה המקומית לשנות במצבים מסויימים מירוח של 25 מ' מגבול המגרש. הוועדה המקומית חיפה אמנם השתמשה בהרשאה זו ושינתה את המירוח במגרש והקטינה אותו ל-5.75 מ' בלבד. הוועדה המחוזית, בערר, החזירה את המירוח ל-25 מ', בקבעה שבמירווח שקבעה הוועדה המקומית יהיה משום סטייה ניכרת מהתכנית. בג"צ קיבל טענת העותרת, מבקשת היתר הבניה, שבהחלטתה של הוועדה המקומית לא היה משום סטייה מתכנית, אלא קביעת קו בתוך התכנית, כפי שהיא היתה מוסמכת לעשות עפ"י תכנית המיתאר. התקנות בדבר סטייה ניכרת מתכנית עניינן, לפי הסבריו של השופט י' טירקל, תחיימת גבולות לשיקול-דעתה של הוועדה המקומית בנואה להרוג מתכנית קיימת על-ידי מתן הקלה או היתר לשימוש חורג, והן צמודות לתכנית ומקיפות אותה מסביבה, כך שבהשגות התכנית "משתנות" כביכול ההוראות בדבר סטייה עמה.

§ 150. בוטל [תיקון (43) התשנ"ה]

§ 151. סטייה ניכרת

(א) לא יינתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטייה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבנין.

(ב) תוספת לשטח הכולל המותר לבניה על פי הקבוע בתכנית שהופקדה לאחר כ"ט בתמוז התשמ"ט (1 באוגוסט 1989), היא סטייה ניכרת; שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע, בתקנות, מה עוד ייחשב כסטייה ניכרת לענין סעיף זה. [תיקון (26) התשמ"ח; תיקון (27) התשמ"ט; תיקון (43) התשנ"ה]

(ג) תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית - לא תיחשב כסטייה מתכנית. [תיקון (43) התשנ"ה]

(ד) תוספת קומות תת־קרקעיות לשטחי שירות, המתחייבת מתוספת שטחי שירות כאמור בסעיף קטן (ג) - לא תיחשב כסטייה מתכנית. [תיקון (43) התשנ"ה]

■ המונחים "השטח הכולל המותר לבניה" ו-"שטחי שירות" הם מונחים שהתחדשו בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, ר' לעיל. בתקנה 4 שם הוגדר השטח הכולל המותר לבניה בבנין פלוני כך: "הסכום, במטרים רבועים, של השטחים המקורים בכל קומותיו בין אם שטחים אלה נמצאים מעל פני הקרקע ובין אם הם מתחתיה, הכל בכפוף להוראות האחרות שבתקנות אלה". בתקנות, התקנה 9 שם, נושאה "הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שירות" נימנו בתקנה 12 מטרות כמטרות עיקריות ושבע מטרות כשטחי שירות, שנועדו בתכנית רק למתן שירותים גלויים למטרה מן המטרות העיקריות.

לאחר התקנת התקנות דלעיל תוקנו תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשכ"ז-1967; בתקנה 1 (19) החדשה נקבע כי שינוי הייעוד של שטח בבנין שנועד לשמש עפ"י תכנית או היתר כשטח למטרת שירות לייעוד של שטח למטרה עיקרית יהיה בו משום סטייה ניכרת מתכנית. על רקע זה אפשר להבין את האמור בס"ק (ג) ו-(ד) דלעיל. עפ"י ס"ק (ג), תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראות חוק או תקנות לאחר אישור התכנית לא תיחשב כסטייה מתכנית. בתקנות בדבר סטייה ניכרת נוסף הסעיף 1 (11), שלפיו אפשר להוסיף בדרך של הקלה, דירות מגורים בשיעור של עד 20% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה על מגרש עפ"י הוראות התכנית החלה על המקרקעין. נוצר מצב, שיתכן שתיוספנה דירות כאמור, אולם, אילולא ס"ק (ג), אי אפשר היה להוסיף מקומות חניה בעבור דירות אלה. התיקון החדש לחוק מאפשר את הדבר במסגרת של התרת הקלה. כך גם לגבי ס"ק (ד), המאפשר תוספת קומות תת־קרקעיות לשטחי שירות כגון מקומות חניה.

■ סטייה ניכרת

בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשכ"ז-1967 נקבעו 20 מצבים המהווים סטייה ניכרת מתכנית לענין הסעיף 151. מתן ההקלה או ההיתר לשימוש חורג הם, איפוא, במירווח שבין הוראות התכנית לבין מצבי הסטייה הניכרת.

לפי ס"ק (ב), שהוקק בתיקון לחוק בשנת התשמ"ח, בכל תכנית שתופקד לאחר ה-1.8.89 כל תוספת של אחוזי בניה מעבר לקבוע בתכנית יראו אותה כסטייה ניכרת. הסיבה לכך שההוראה הזאת איננה חלה על התכניות שבתוקף עד לאותו תאריך היא שהשתרש במדינה נוהג כללי, כפי שנוכח ברו"ח של הוועדה לבדיקת חוק התכנון והבניה משנת 1981, לתת הקלות באחוזי הבניה כדבר שבשיגרה. הפסקה דרסטית של מתן הקלות אלו היתה גורמת להפסדים גדולים למתקשרים שונים שהסתמכו על הנוהג הזה בעשותם עסקאות במקרקעין לבניה.

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

ק"ת התשכ"ז, עמ' 2289; ק"ת התשל"ז, עמ' 444; ק"ת התשמ"ט, עמ' 1000; ק"ת התשנ"ד, עמ' 1010; ק"ת התשנ"ה, עמ' 410; ק"ת התשנ"ז, עמ' 1853

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 151 (ב) ו-265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

1. סטייה ניכרת

סטייה ניכרת מתכנית לענין סעיף 151 לחוק היא אחת מאלה:

- (1) בניה שיש בה שינוי מהייעוד שנקבע בתכנית והיא משנה את האופי של הסביבה הקרובה;
- (2) שימוש בבנין או בקרקע שיש בו שינוי מהייעוד שנקבע בתכנית והוא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה;
- (3) הוספת בנין במגרש על מספר הבנינים המותר לפי התכנית;
- (4) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית הבנין, למעט -
 - (א) גוזזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מטרים מעל ממלס המדרכה ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מאשר 2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה;
 - (ב) בניה בהתאם לקו בנין קודם שלפיו נבנו רוב הבנינים באותו רחוב;
- (5) בניית קיר עם פתחים, לרבות בליטות או גוזזטראות ליד פתחים, החודגת ב" 10% או יותר מהמרווח הצדדי מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה מצדי הבנין;
- (6) בניית קיר שאין בו פתחים, החודגת מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדי הבנין, והמשאירה מרחק של פחות מ-2.70 מטר מהגבול הצדדי של המגרש;
- (7) בניית קיר עם פתחים, החודגת ב" 10% או יותר מהמרווח האחורי מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדו האחורי של המגרש, למעט גוזזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מטרים מעל לקרקע ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מאשר 2 מטרים או 40% מהמרווח האחורי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה;
- (8) בניית קיר שאין בו פתחים, החודגת ב" 30% או יותר מהמרווח האחורי מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדו האחורי של המגרש;
- (9) הוספת יותר מקומה מפולשת אחת ועוד שתי קומות מעל למספר הקומות המותר לפי התכנית, למעט קומה הנובית מתחת לקומת קרקע שאינה מכסה יותר משני שלישים משטח הבנין אם שיפוע המגרש בירידה מהרחוב אינו עולה על 25%;
- (10) הוספת קומה, לרבות קומה מפולשת, מעל למותר לפי התכנית, כשהסטייה באחוזי הבניה מהווה סטייה ניכרת;
- (10א) הוספת דירה על מספר הדירות שנקבעו לבנין לפי התכנית; [תיקון התשל"ז]
- (11) הוספת דירות מגורים -
 - (א) בשיעור העולה על 20% מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש, על פי הוראות התכנית החלה על המקרקעין;
 - (ב) בשיעור שאינו עולה על 20% ממספר דירות המגורים המותרות לבניה על מגרש לפי התכנית אלא אם כן שטחה הממוצע של דירת מגורים במגרש לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ'.
- (ג) בשיעור שאינו עולה על 20% ממספר דירות המגורים המותרות לבניה על מספר מגרשים גובלים (להלן - המגרשים), אלא אם כן נתקיימו לגביהן כל אלה:
 - (1) שטחה הממוצע של דירה במגרשים לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר;
 - (2) הבקשה להקלה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרשים;
 - (3) בבקשה להקלה צוין מספר דירות המגורים המותרות לבניה במגרשים לפי התכנית וההקלות שאושרו לגבי מספר דירות המגורים במגרשים קודם להגשתה;

בפסקה זו -

"דירת מגורים" - חדר או תא, או מערכת חדרים או האים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד; ולענין מספר הדירות - לרבות חלק מדירה שהוא 50% ויותר;

"שטח דירת מגורים" - בחישוב לפי תקנות התכנון (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992;

"מגרש" - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992;

■ כפי שאפשר להסיק מתוכן סעיפי המשנה (10א) ו-(11), הסעיף (10א) דן בבקשה להיתר בניה לתוספת דירה במסגרת מספר הדירות המותר על פי התכנית החלה על המגרש אולם אינו תואם את מספר הדירות שהותרו בעבר על המגרש לפי היתר בניה קודם. בנסיבות כאלה אין לתת היתר בניה לדירה נוספת, וכל הוספת דירה כזאת תהווה סטייה ניכרת.

הסעיף (11) החדש דן בבקשה להיתר בניה לתוספת דירה מעבר למספר הדירות המותר על פי התכנית. תוספת כזאת תותר במסגרת של הקלה בהתמלא התנאים המגויים בסעיף.

- (12) אי-בניית מקלט או בור מים במקום שהתכנית מחייבת את בנייתם;
- (13) חריגה מתנאי התכנית בדבר התקנת מיתקני חרוואה או מיתקנים אחרים;
- (14) בניה שלא בהתאם לדרישות הארכיטקטוניות המפורטות בתכנית, לדבות דרישות הנוגעות להמרי הבוץ;
- (15) חריגה מהוראות התכנית למניעת מטרדים הנגרמים על ידי דעש, ריח או עשן;
- (16) בניה בניגוד להוראות התכנית הבאות למנוע השחתת ערכי דת, היסטוריה ונוף;
- (17) חריגה מהוראות התכנית בדבר מקומות חניה לכלי רכב;
- (18) חריגה מהוראות התכנית הבאות למנוע הפרעה לתנועה או הגבלת שדה הראיה של נוהג בכלי רכב בדרך.
- (19) שינוי הייעוד של שטח בבנין, שנועד לשמש על פי תכנית כשטח למטרות שירות כמשמעותו בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות וברחמים), התשנ"ב-1992 (להלן - תקנות אחוזי הבניה), לייעוד של שטח למטרות עיקריות, כמשמעותו בתקנה האמורה; [תיקן התשנ"ז]
- (20) שינוי ממטרת שירות פלונית כמשמעותה בתקנה 9 לתקנות אחוזי בניה, למטרת שירות אחרת, אם סך כל השטח שמבוקש לשנותו, עולה על 200 מטרים רבועים או על חמישה אחוזים מכלל השטחים שנועדו בתכנית למטרת שירות כאמור, הכל לפי הנמוך מביניהם; גדרש שינוי כאמור על ידי רשות מוסמכת לפי כל דין, יכול שסך כל השטח שמבוקש לשנותו יעלה על 200 מטרים רבועים או על חמישה אחוזים כאמור, ולא יראו זאת כסטייה ניכרת. [תיקן התשנ"ב]

* תיבה

אנגל נאלצה להרוס 2 קומות שהוסיפה לפרויקט בחיפה

ביהמ"ש: אין להוסיף קומות בדרך של הקלה כעניין שבשגרה וללא הנמקה

לא היה מקום להתייחס לתוכנית שטרם הופקדה. כמו כן קובע השופט כי חברת הבנייה פעלה כשיטה מתחכמת ותר קביעת עובדות כשטת לרבינו, "תוספת קומות היא עניין בעל חשיבות, שאין להזיזו בדרך של הקלה כעניין שבשיגרה וללא הנמקה".

פסק הדין ישפיע בעתיד על אישור תוכנית, מאחר וכל השיית המכר מית גוגות הועדה, המקומית לאשר תוספת של קומות בדרך של הקלה וללא הגשת תוכנית בניין עיר חדשה, דבר שמחייב את אישור הועדה המחזיקת זי"ת.

בחיפה בנייה בטובה של יותר מ-20 קומות באותו אזור. חברי מועצת העירייה בחיפה, שמואל גלברט ושרגא ויצמן פנו לר"ר ערד ערד בבקשה לבטל את ההקלה שניתנה לפני שמונה חודשים וחליטה הועדה הערד לבטל את ההקלה, ואילצה את היום להדגים את שתי הקומות שבנייתן כבר החלה. כתוצאה מחלטתה זו פנתה חברת הבנייה לבית המשפט על מנת לבטל את החלטת הועדה הערד. בפסק הדין כתב השופט כי הועדה המקומית לא הייתה צריכה לשקול את כוונת הועדה המחזיקת בעתיד, לרבינו, כוונת הועדה המחזיקת בעתיד, לרבינו,

כ-91, כלל שני בניינים למגורים בטובה של 17 קומות כל אחד. בינואר '99 הגישה חברת הבנייה בקשה להקלה לותרת המקומית להכנת ובנייה בקשה החדשה להתייף שתי קומות לכל אחד מהבניינים. לבקשה הוגשו התנגדויות של תושבי השכונה, ואולם הועדה החליטה לרדת אחת, ולאפשר ליום תוספת של שתי קומות.

הועדה גם קבעה כי היקפי הבנייה לא יעלו על 45,000 מ"ר, ומספר יחידות היחיד לא יעלה על 500 יחידות. הועדה המקומית נימקה את החלטתה בכך שהיא יורעת כי בעתיד תאשר הועדה המחזיקת

מאת יריב מיקולסקי

שופט בית המשפט המחוזי בחיפה ר"ר דן כהן קבע בפסק דין שניתן לפני שבוע כי הועדה המקומית להכנת ובנייה בחיפה טענה כשאישרה תוספת של שתי קומות לשני מבנים בחיפה בדרך של הקלה. מרוב נפרידקס בשכר נח רמת הכיכ בחיפה שבונה חברת אנגל, שבשליטת יעקב אנגל. פסק הדין ניתן בעקבות עתירה שהגישה חברת הבנייה כנגד החלטת ועדת הערעור אשר ביטלה את ההקלה שנתנה הועדה המקומית. הפירוקט, שתוכניתו אושרה עוד

(ה) מהנדס ועדה מקומית רשאי להתיר שינויים בהיתר לצרכי התאמה ככל הנדרש במהלך ביצוע עבודה על פי היתר, כפי שיקבע שר הפנים בתקנות.
תיקון (26) התשמ"ח

■ שינויים בהיתר

לפי ס"ק (ה), שהוסף בשנת התשמ"ח, רשאי מהנדס הוועדה המקומית להתיר שינויים בהיתר לצרכי התאמה ככל הנדרש במהלך ביצוע עבודה עפ"י היתר, כפי שיקבע שר הפנים בתקנות. מסתבר, שהתוספת הזאת לחוק נחוצה ביותר באותם מקרים מרובים שבמהלך הבניה יצרה המציאות צורך בשינוי של ההיתר המקורי. עד לתיקון לחוק צריך היה בכל המקרים האלה ללכת שוב בררך של קבלת היתר בניה חדש. לאחר התיקון בסמכותו של המהנדס להתיר שינויים בהיתר ללא הפרוצדורה הארוכה של קבלת היתר. נוסח התקנות מובא להלן (עמ' 461).

- (1) שר הפנים יקבע בתקנות, בהתייעצות עם שר האנוגיה והתשתית ועם השר לאיכות הסביבה, סוגים של עבודות ומתקנים הדרושים להולכה, לחלוקה או להספקה של חשמל; וקבעו סוגים כאמור, תהיה הרשאת הקמתם בדרך שיקבע שר הפנים באותן תקנות; הרשאה כאמור תבוא במקום היתר לפי סעיף זה;
- (2) לענין פרק י', עבודה שבוצעה או מתקן שהוקם כאמור בפסקה (1) ללא הרשאה על פי התקנות או שלא בהתאם להרשאה כזו, יראו אותם כבניה ללא היתר או כסטיה מהיתר, לפי הענין;
- (3) עבודות שבוצעו או מתקנים שהוקמו על פי הרשאה כאמור בפסקה (1), יראו אותם כאילו בוצעו או הוקמו בהתאם לתכנית, ובלבד שאין בהם סתירה להוראות תכנית מאושרת; שר הפנים רשאי בתקנות כאמור בפסקה (1), לקבוע הוראות לענין סטיה של הרשאה כאמור מתכנית מופקדת.

תיקון (36) התשמ"ח

(ז) מוסד תכנון לא יתן היתר, מכח תכנית שהופקדה אחרי ט' בטבת התשנ"ו (1 בינואר 1996) אלא אם כן אושרה למקרקעין, שלגביהם מבוקש ההיתר, תכנית הקובעת הוראות בכל אלה:

- (1) פירוט יעודי הקרקע;
- (2) חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם, אם אלו לא נקבעו בתשריט חלוקת קרקע;
- (3) קווי הבנין, מספר הקומות או גובה הבניינים;
- (4) שטחי הבניה המותרים;

ואולם לגבי עבודה או שימוש בקרקע, אשר לדעת מוסד התכנון אופיים אינו דורש את קיום כל ההוראות שבסעיף זה, רשאי מוסד התכנון לתת היתר, אף אם לא כללה התכנית את ההוראות שבפסקאות (1) עד (4).

תיקון (43) התשמ"ח

■ ס"ק (ז) בתיקון 43 לחוק בא למלא חלל ריק. כס"ק (ב) נקבע כי לא ינתן היתר בניה אלא אם כן העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכנית ולתקנות אחרות החלות על הקרקע או הבנין הדרושים. בסעיף 69 לחוק נקבעו בשנים עשר סעיפי משנה הוראות שמותר לקבוע בתכנית מפורטת. בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 (להלן, התקנה 9א), מדובר בתכנית המייעדת קרקע פלוגית לבניה וקובעת אחוזי בניה מותרים. בתכנית כזאת צריך לקבוע גם יחס בין שטחים למטרות עיקריות לבין שטחים למטרות שירות. הן בסעיף החוק דלעיל והן בתקנה 9 דלעיל לא מטלות חובות על מוסד התכנון בנוגע להכללת ההוראות בתכניות. יצא, שער לתיקון 43 לחוק יכולים היו להיות מצבים שתכניות לא תכלולנה את ההוראות דלעיל ובכל זאת אפשר היה לתת היתרי בניה על סמך תכניות כאלה. עפ"י ס"ק (ז) החדש לא יינתן היתר מכוח תכנית שהופקדה אחרי 1.1.96 אלא אם כן התכנית תכלול הוראות כמפורט לעיל בסעיף.