



דצמבר 2018

טבת תשע"ט

הוראת שעה 'שבס כחלון'

ביום 31.12.15 התפרסמה בספר החוקים הוראת שעה, אשר תחול עד ליום 1.1.2020 ומטרתה הוספת שטח לבניה למגורים על מנת לאפשר תוספת של יחידות דיור, כל זאת במסלול מהיר בדרך של בקשה להקלה מתכנית המוגשת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה. לנוחיותכם עיקרי ההוראה:

1. תוספת השטח תינתן ביחס לתכנית שאישרה הוועדה המחוזית לפני תחילתה של הוראת השעה בכפוף לתנאים המצטברים שלהלן:
 - א. המגרש מיועד למגורים בבניה רוויה.
 - ב. המגרש נמצא בתחום רשות עירונית.
 - ג. תוספת השטח המקסימלית תעמוד על 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למגורים בתכנית (יצוין, ש"אין כפל מבצעים" - במידה ואושרה תכנית בסמכות מקומית להגדלת שטח הבניה או אם אושרה הקלה כמותית, יקוזזו השטחים שנוספו מכוחן מהשטחים המתווספים במסגרת הוראת שעה זו).
 - ד. תוספת השטח תשמש להוספת יחידות דיור בלבד (כלומר – לא להגדלת יחידות דיור מאושרות) במספר שלא יעלה על 30% ממספר יחידות הדיור המאושרות להקמה במגרש (שהיא תוספת היחידות המקסימלית המותרת במסגרת הקלה). יצוין, כי לאחר 27.11.18 יפחת הרף העליון של מספר יחידות הדיור ל- 20% (במועד זה תפקע הוראת השעה המאפשרת את הגדלת שיעור מספר יחידות הדיור בהקלה מ-30%-20%).
 - ה. בהוספת 2 יחידות דיור ומעלה תוקצה מחצית מהדירות לצורך הקמתן של "דירות קטנות" בנות 75 מ"ר לכל היותר.
 - ו. שטחה המקסימלי של יחידת דיור נוספת לא יעלה על 120 מ"ר.
 - ז. בעת הגשת הבקשה להקלה טרם החלה הקמת הבניין (ניתן לבצע עבודות הכנה להקמת הבניין).
 - ח. לא נכנסה לתוקפה, לאחר תחילתה של הוראת השעה, תכנית הכוללת הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש, למעט אם מדובר בתכנית "נושאת" – תכנית כללית החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי, או על חלק משמעותי ממנו, ומאפשרת להוסיף שטח לבנייה או שימושים מבלי שהיא קובעת את מיקומם בתשריט התכנית.
 - ט. הוכח עפ"י חוות דעת מהנדס העיר, כי התשתיות הציבוריות השונות יכולות לשאת את תוספת הדירות.
2. תוספת השטחים לא תינתן אם ניתן או מתבקש היתר בניה מכוח תמ"א 38.



עיריית רמלה אגף ההנדסה, לשכת מהנדסת העיר



3. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלה לתוספת יחידות דיור, שטח, תכסית וגובה גם אם התכנית החלה קבעה כי תוספת זו מהווה סטייה ניכרת ובלבד שהועדה המקומית סבורה כי הקלות אלה נדרשות לצורך תוספת השטח לבניה ושהתכנית החלה נכנסה לתוקף לפני ה- 1.1.2011.

במידה והתכנית שמלפני 1.1.2011 קובעת, על בסיס אינטרס ביטחוני, כי תוספת גובה תהווה סטייה ניכרת, לא ניתן יהיה לאשר את ההקלה מגובה אלא אם תואמת את הוראות שר הביטחון לגבי השטח או נתקבל אישור גורמי הביטחון למתן ההקלה.

4. במידה וניתן היתר בניה לתוספת שטח על פי האמור לעיל וטרם החלה הקמת הבניין מכוחו בתוך שנה, יפקע ההיתר ולא ניתן יהיה לחדשו. הועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף ההיתר בשנה אחת לכל היותר, מטעמים שירשמו.

בברכה,

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
עיריית רמלה

