

6 באוגוסט 2020
טז' באב תש"פ

הנדון: מסמך מדיניות למתן הקלה לפי סעיף 37 (א)
(אושר בוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ביום 5.8.2020)

בהמשך לחוות דעתו של היועץ המשפטי של הוועדה לתכנון והבניה מיום ה- 8 ביוני 2020, מפורטים בזאת התנאים, הכללים ומדיניות הוועדה לתכנון ובניה של מועצה מקומית אורנית, להכללת מגרש למגורים בסעיף 37 (א) לצו תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), תשל"א - 197.

להלן נוסחו המלא של סעיף 37 (א):

"אם חלקת הקרקע היא בעלת צורה לא רגילה או בעלת שיפוע גדול או הושפעה או ניזוקה כתוצאה מתכנית פיתוח או תכנון מחדש, רשאית הוועדה המקומית לתכנון ולבנין להקל כל מגבלה המוטלת על הקרקע בתנאי שלא תעלה הקלה זו על:

(1) 5% - להוציא קו הבנין שנקבע ע"פ תכנית כלשהי או עפ"י תקנות או צווים או הוראות

שהוצאו או נחשבים כאילו הוצאו, עפ"י החוק הזה;

(2) 10% עם הסכמת הוועדה המחוזית."

לפיכך על מנת שתוכל הוועדה לשקול מתן הקלה של 5% נדרש כי חלקת הקרקע תעמוד **באחד** התנאים הבאים:

1. בעלת צורה לא רגילה;

2. בעלת שיפוע גדול;

3. הושפעה או ניזוקה כתוצאה מתכנית פיתוח או תכנון מחדש.

חלקת הקרקע היא בעלת צורה לא רגילה

לדוגמא, מגרש פינתי כך שאחת הפינות שלו היא "ברך" עגולה, או מגרש שבו ישנו הפרש באורך של שתי דפנות מנוגדות הוא יותר מכ- 20% (למשל, מגרש בו צלע אחת הינה באורך של 12 מטר, הצלע שממולה הינה באורך של 9 מטר, הינו מגרש בעל צורה לא מתאימה) ובנוסף לכך הדבר יוצר קושי בתכנון הבית במסגרת קווי הבנין במגרש.

חלקת הקרקע בעלת שיפוע גדול

שיפוע גדול הינו הפרש הגובה, מקצה אחד של המגרש לקצה הנגדי של מגרש, בשיעור של כ- 15% או למעלה מכך (שיעור זה אינו מוחלט ויתכן שיעור נמוך או גבוה יותר בהתייחס למשתנים נוספים של המגרש. כגון, רוחב ואורך צלעות המגרש). הוועדה המיוחדת רשאית להתיר הקלה אף

אם השיפוע קטן מ- 15% אם ולדעת המהנדס יש בכך גם לפגוע ביכולת המימוש של זכויות הבנייה באופן שמצדיק מתן הקלה.

הושפעה או ניזוקה כתוצאה מתכנית פיתוח או תכנון מחדש

אם תכנון המגרש או פיתוח המגרשים הסמוכים לו לרבות השטחים הציבוריים מקשה או מאלץ את מתכנן הבית להאריך את המבנה ואו גורם לבזבוז שטח או אינו מאפשר ניצול מיטבי של השטח. לפיכך במגרש שרוחבו פחות מכ- 10 מטרים הינו מגרש אשר ניזוק מתכנית הפיתוח (סך מטרים זה אינו מוחלט ויתכן רוחב נמוך או גבוה יותר בהתייחס למשתנים נוספים של המגרש אשר יביאו להגדרת המגרש כ"הושפע או ניזוק כתוצאה מתכנית הפיתוח").

השיקול דעת מקצועי של גורמי ההנדסה במועצה

על אף כל האמור הוועדה ראשית להעניק משקל משמעותי לחוות ודעת והמלצת גורמי המקצוע במחלקת ההנדסה במועצה (מהנדס המועצה ואדריכל המועצה), בעת קבלת ההחלטה לגבי הכללתה של חלקת קרקע בסעיף 37 (א).

לפיכך, יתכן מגרש שישנו הפרש של פחות מ- 20% באורך צלעות מנוגדות, ואין זה משפיע או יוצר קושי תכנוני, אך מבחינת החוק לפי סעיף 37 (א) באפשרות הוועדה כן לאשר את הקלה המבוקשת על אף מצב זה, בהתבסס על המלצת גורמי המקצוע במועצה.

לחילופין, יתכן מגרש שישנו הפרש של יותר מ- 20% באורך צלעות מנוגדות, וזה משפיע ויוצר קושי תכנוני, אך מבחינת החוק לפי סעיף 37 (א) באפשרות הוועדה לא לאשר את הקלה המבוקשת על אף מצב זה, בהתבסס על המלצת גורמי המקצוע במועצה.

יחד עם זאת, הוועדה מוצאת לנכון להבהיר כי במקרים חריגים תתכן סטיה ממדיניות לעיל, בהתאם לנסיבות.

סיכום

על מנת שתהיה סמכות חוקית לוועדה לאשר הקלות לפי סעיף 37 (א) על המגרש לעמוד באחד משלושת התנאים לעיל (הפרש בצלעות המגרש, שיפועים והשפעה תכנונית). יחד עם זאת, ולמרות זאת, ישנם מקרים בהם המגרש עומד באחד או יותר מתנאים אלו, אך המלצת גורמי המקצוע במועצה הינה כי לתנאי זה אין השפעה על תכנון הבית ובמקרים אילו יש מרחב החלטה ושיקול דעת לוועדה האם לאשר או לא לאשר את ההקלה המבוקשת.