

תאריך עדכון 10/05/2018

הנושא: הנחיות לפרסום הודעה על הקלה או שימוש חורג לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965

בקשה לקבלת נוסח פרסום טרם פתיחת בקשה להיתר הכולל הקלה / שימוש חורג ברישוי זמין:

1. לאחר קבלת תיק מידע יש לשלוח למזכירת הועדה במייל yafa@ness-ziona.muni.il את הפרטים הבאים:

- א. מספר תיק המידע המקוון.
- ב. קובץ pdf של הגרמושקה המלאה כולל טבלת הקלות מלאה ומפורטת (טופס 1).
- ג. הצהרה לבקשה לפרסום הקלה – טרם קבלת נוסח הפרסום, חתום ע"י המבקש ועורך הבקשה – **מצ"ב טופס למילוי**.
- ד. טופס הכולל את מהות הבקשה ורשימת ההקלות המבוקשות וכן הנימוקים התכנוניים להגשת ההקלה, לרבות הסבר מדוע אין אפשרות תכנונית להגשת הבקשה ללא הקלה – חתום ע"י המבקש ועורך הבקשה הועדה לא תדון בבקשה שלא הובאו נימוקים כאמור לעיל – **מצ"ב טופס למילוי**.
- ה. בהתאם למסמכים שישלחו למזכירת הועדה – יוכן נוסח הפרסום שהתבקש ע"י עורך הבקשה ע"ג מסמך שיופק על ידי הועדה המקומית, נוסח חתום ע"י ראש העיר יישלח ע"י מזכירת הועדה במייל לעורך הבקשה.

2. סעיפי ההקלות ונימוקיהם נבדקות לגופן רק לאחר גמר הליך הפרסום ולפני דיון בוועדה.

הועדה אינה נותנת יעוץ לעניין סוג ההקלה או נחיצותו והאחריות כולה על המבקש ועורך הבקשה.

3. לנוחיותכם טבלת המלצות לנוסחי הקלות / שימוש חורג נפוצים.

אופן ביצוע הפרסום:

1. מומלץ לפנות לגורם המבצע פרסום ע"פ בחירת המבקש. יש למסור לאותו גורם את נוסח הפרסום שהתבקש ע"י עורך הבקשה ע"ג מסמך שהופק על ידי הועדה המקומית.
2. יש לבצע פרסום בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
3. יש לפרסם בשני עיתונים יומיים בשפה העברית שלפחות אחד מהם הוא עיתון נפוץ ע"פ סעיף 1 א' בחוק התכנון והבניה, ובמקומן המופץ בישוב בו מצויה הקרקע נשוא הבקשה, אשר ייקבע ע"י הגורם המפרסם.
 - א. הפרסום יעשה במדור מיוחד בעיתון, שיובלט במסגרת ויישא את הכותרת "הודעות בענייני תכנון ובניה".
 - ב. יועברו סריקות ומקור של הפרסום הרלוונטי מודגש וקריא כולל תאריך הפרסום בעיתון.
4. בנוסף לפרסום בעיתון על הגורם המפרסם להציג הודעת הפרסום במקום בולט בחזית הנכס שלגביו חלה בקשה, גודל השלט יהיה 100*70 ס"מ ויהיה מניילן ועל השלט ירשם תאריך הצבת השלט. המפרסם יגיש לוועדה המקומית לאחר תום מועד הפרסום **תצהיר** בו יפרט את מועד ההדבקה וכן צילומי השלט שהוצב במקום מזווית שניתן לזהות את המקרקעין.
5. יש לשלוח את הפרסום לכל בעלי המקרקעין (לרבות לחוכרים הרשומים, רמ"י ולרשומים בהערות אזהרה) המחזיקים בקרקע בה מבוקשת הבניה ולכל הבעלים והמחזיקים במקרקעין הגובלים, וזאת לאחר איתורם.
6. יש למלא **תצהיר** ביצוע סעיפים 4+5 – **מצ"ב**.

7. במידה והמקרקעין בניהול רשות המקרקעין יש לשלוח הודעה למחלקת הנכסים ברשות המקרקעין מחוז מרכז.

סיום פרסום – קבלת אישור הועדה על גמר פרסום כחוק:

1. לאחר שליחת ההודעות והפרסום בעיתונים **יש להמתין 15 יום** מהמועד האחרון שבו בוצע הפרסום ומסירת ההודעה לידי הזכאים לקבלת הפרסום (המאוחר מהשניים).
2. לצורך בחינת ביצוע הפרסום על פי חוק, יש להגיש את האסמכתאות להוכחת גמר הפרסום למזכירות הועדה המקומית נס ציונה – יפה יהודאי.
3. **ההגשה תתבצע בתיק מסודר** הכולל את כל החומר הנדרש, בנוסף **יש לצרף דיסק** הכולל סריקה של כל חומר הפרסום בהתאם בצירוף דף הכולל טבלת כל הקבצים שנסרקו.
4. במידה ויימצא כי הליך הפרסום **לא תקין** – מזכירת הועדה המקומית תשלח מייל למבקש ולעורך הבקשה המפרט את התנאים שלא קוימו.
5. בהליך פרסום **תקין** - יישלח מייל אישור לעורך הבקשה ולמבקש.
6. עם אישור מזכירת הועדה, יוכל עורך הבקשה לפתוח במערכת הרישוי המקוון בקשה להיתר כולל הקלה / שימוש חורג.
7. בהגשה המקוונת דרך מערכת הרישוי הזמין של בקשה להיתר עורך הבקשה יצרף את כל קבצי המסמכים המעידים על השלמת כל הליך הפרסום כחוק (**הקבצים שנמסרו לוועדה**), כולל אישור מזכירת הועדה.

להלן סיכום הדרישות לקבלת אישור ביצוע פרסום כחוק:

- א. הגשת תיק מסודר הכולל **דף כותרת** עם שם המפרסם ופרטיו, פרטים לעניין זיהוי הנכס נשוא השימוש חורג/ הקלות ותאריך מסירת הודעה אחרונה.
 - ב. טופס **רשימת ההקלות** המבוקשות וכן **הנימוקים** התכנוניים להגשתם. (נספח)
 - ג. פרסום כחוק **בעיתונים** - יצורפו קטעי עיתונים מקוריים של הפרסום הרלוונטי, מודגש וקריא כולל תאריך הפרסום בעיתון.
 - ד. פרסום במקום בולט בחזית הנכס שלגביו חלה הבקשה - תמונות כולל תאריך **השלט** שהוצב במקום שניתן לזהות את המקרקעין.
 - ה. **עותק מכתב הפרסום** שנשלח לכל בעל ענין הנדרש, **נסחי רישום**, אישורים על משלוח **דואר רשום** על ביצוע הנ"ל כולל איתור הכתובת (שאילתה ממשד הפנים).
 - ו. **תצהיר ביצוע שילוט ומשלוח הפרסום** לבעלי העניין ע"פ סעיף 149 א' (א2) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. (נספח)
 - ז. **צירוף דיסק** הכולל סריקה של כל חומר הפרסום בהתאם, בצירוף דף הכולל טבלת כל הקבצים שנסרקו - תנאי לקבלת אישור הפרסום.
 7. כל הוצאות הפרסום כולל שליחת ההודעות, פרסום בעיתונים והדבקת מודעה הינן באחריות מבקש הבקשה להיתר בניה.
 8. הקלה אינה זכות מוקנית ואין להסתמך עליה בעת עסקת מקרקעין. סעיף 147 לחוק קובע: 147. (א) "הועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
- הוועדה המקומית רשאית לאשר הקלה אך איננה חייבת לעשות זאת.** אישור הוועדה המקומית מותנה בפרסום דבר ההקלה, בחינת הסיבות לבקשה, חוות דעת תכנונית והתייחסות להתנגדויות אליה, במידה שהוגשו. הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו בהתאם למצב הייחודי של המגרש, הפתרונות התכנוניים המוצגים ומידת ההשפעה על הסביבה הקרובה. לעיתים יכולה הוועדה לאשר הקלה בבניין אחד ולא לאשר הקלה דומה בבניין אחר שבו יש נסיבות תכנוניות שונות.

בכבוד רב,

אינג' בועז גמליאל

מהנדס הועדה



הצהרה לבקשה לפרסום הקלה – טרם קבלת נוסח הפרסום

הריני מגיש בקשה לקבלת נוסח פרסום בניה בכנס בגוש _____ חלקה _____ ברח' _____ מספר _____.

הבקשה כוללת בקשה להקלה/ שימוש חורג לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וזאת בהתאם לרשימות ההקלות והנימוקים המפורטות בזה.

תרשים הסביבה המצורף להצהרה זו והינו חלק בלתי נפרד ממנו. (יש לסמן באדום את המגרש נשוא הבקשה) ומס' החלקות הגובלים.

ידוע לי כי הפרסום מבוצע באמצעות גורם מפרסם ועל חשבוני.

ידוע לי כי יש למסור את תיק גמר הפרסום למזכירת הועדה בהתאם לנוהל עדכני ליום 10/05/2018.

ידוע לי כי באם ימצאו בבקשתי, כתוצאה מבדיקתה, הקלה או הקלות נוספות אותם לא פרטתי והטעונים פרסום נוסף, אני מתחייב להגיש תכנית בקשה (גרמושקה) חדשה עליה ירשם הנוסח המתוקן והצהרה נוספת.

הנני מתחייב/ת לעשות פרסום מחודש על חשבוני של כל הטעון פרסום לפי דרישת הועדה בטרם תובא בקשתי לדיון בפני מוסדות התכנון וכי התאריך לטיפול בתיק יירשם בתאריך בו הוגשו המסמכים המתוקנים.

ידוע לי כי בטרם יושלמו הליכי הפרסום במלואם, לא ניתן יהיה לקלוט את הבקשה בשל אי עמידה בתנאים מוקדמים ובהתאם לא ניתן יהיה להביאה לדיון בוועדה.

הריני לאשר בזאת כי אין ולא יהיו לי כל טענה כלפי הועדה המקומית בכל הנוגע לאופן הפרסום ומהותה, לרבות רשימת ההקלות שנעשו על דעתי ועל אחריותי.

לראיה באו על החתום :

שם המבקש : _____ חתימה _____

שם עורך הבקשה : _____ חתימה _____

תאריך: _____

מהות הבקשה: _____

מספר תיק מידע מקוון: _____

להלן רשימת ההקלות המבוקשות וכן הנימוקים התכנוניים להגשתם כנספח וכן גרמושקה כקובץ pdf

ההקלה / השימוש החורג המבוקש והנימוק להגשתו:

1. הנימוק: _____
2. הנימוק: _____
3. הנימוק: _____
4. הנימוק: _____
5. הנימוק: _____
6. הנימוק: _____
7. הנימוק: _____
8. הנימוק: _____

ולראיה באנו על החתום:

בעל הבקשה: שם ומשפחה _____ חתימה _____

עורך הבקשה: שם ומשפחה _____ חתימה וחתימת _____

תצהיר

ביצוע פרסום לפי סעיף 149 א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

אני החתום _____ מספר ת.ז. _____ מצהיר בזאת כי קיימתי את האמור בסעיף 149 א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

_____ בגוש _____ חלקה _____ מגרש _____.

1. הצגתי מודעה במקום בולט בחזית הבניין/קרקע שעליה חלה הבקשה במשך שבועיים. מתאריך _____ ועד לתאריך _____.
מצורפים לתצהיר זה תמונות כולל תאריך השלט שהוצב במקום שניתן לזהות את המקרקעין. שלחתי את פרסום ההקלה / שימוש חורג לאנשים הבאים לאחר איתור כתובתם :

- א. לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה;
 - ב. לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה;
 - ג. לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין, אשר לדעת הועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.
 - ד. לרשות המקרקעין במידה ומדובר בקרקע שבבעלות הרשות.
- מצורפים לתצהיר זה: עותק מכתב הפרסום שנשלח לכל בעל ענין הנדרש ע"פ סעיף זה, נסחי רישום ואישורים על משלוח דואר רשום על ביצוע הנ"ל.

חתימת המצהיר

אישור

הנני מאשרת כי ביום _____ הופיע/ה בפני _____ מספר ת.ז. / המוכרת לי אישית ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר את האמת בלבד וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה.

ח ו ת מ ת + חתימת עו"ד

נוסח הפרסום יהיה זהה בתכנון להקלות שנרשמו ע"י עורך הבקשה ועל אחריותו בלבד. במידה של אי התאמה בין ההקלות שהתבקשו לבין המבוקש להיתר או לחוק ולתקנות, תחול האחריות לפרסום נוסף על המבקש בלבד.

הסבר לחלק מהקלות אפשריות:

1. הקטנת קווי בניין:

בקו הבניין הצדדי מותרת הקלה של 10% (אין הגבלה למיקום הפתחים).
בקו הבניין האחורי מותרת הקלה של 10% בקיר עם פתחים ובקיר שאין בו פתחים מותרת הקלה של עד 30% ובתנאי כי המרחק המינימלי שיוותר בין המבנה וקו הבניין לא יפחת מ-2.70 מ'. לא ניתן לבקש הקלה בקו בניין קדמי למעט בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים מרבית הבניינים ברחוב (בין שני צמתים).

2. ניווד (העברת) שטחי בניה:

ניוד שטחים בין הקומות מתאפשר כאשר קיימות הוראות בתקנון התכנית המאפשרות את ניוודם, יש לבדוק האם ניווד השטחים הללו משנה גם את תכנית הבניה על המגרש. אם אכן כך יש לבקש הקלה נוספת לשינוי תכנית המבנה.

3. תוספת שטחי בניה ותוספת / הפחתת יח"ד:

עבור תוספת בזכויות הבנייה לשטחים עיקריים ניתן לבקש הקלה של עד 6% משטח החלקה/מגרש בכפוף לכך שהתכנית האחרונה שחלה על המקרקעין אושרה או הופקדה לפני 1 אוגוסט 1989.
עבור תוספת בזכויות הבנייה לשטחי שירות - שיפור נגישות ניתן לבקש הקלה של 5% משטח החלקה / מגרש בכפוף לכך שהתכנית האחרונה שחלה על המקרקעין אושרה או הופקדה לפני 1 לדצמבר 2006.

4. שינויים בבינוי, במבנה ובהוראות עיצוב אדריכלי:

שינויים אלו כוללים בגון: שינוי בגובה הכניסה הקובעת לבניין, מיקום חניות, בעיצוב באדריכלי של המבנה.

דוגמא:

לבקשה להקלה לשינוי בקו בניין צדדי, לתוספת שטח, לתוספת יח"ד ולתוספת בקומות.

הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נמסרת בזה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק הנ"ל, כי לוועדה המקומית לתכנון ולבניה "נס ציונה" הוגשה על ידי

ישראל ישראלי בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה והמתייחסת לקרקע הנמצאת בגוש : **6453** חלקה: **22** מגרש: **01/22** ברחוב הנביאים מס' **14** ישוב : **נס ציונה** מס' בקשה: **094-2015**.

מהות ההקלה:

1. הקטנת קו בניין צדדי ב- **10%** בצידה המזרחי של החלקה שיהיה **2.70** מ' במקום **3** מ'.
2. תוספת שטח עיקרי של **42** מ"ר שהם **6%** משטח המגרש מעבר לזכויות שנקבעו בתוכנית החלה על המקרקעין.
3. הוספת **3** יח"ד המהווים **28%** מעל הקבוע בתוכנית החלה על המקרקעין מ - **12** יח"ד ל - **15** יח"ד.
4. תוספת **2** קומות מעבר למספר הקומות שנקבע בתוכנית החלה על המקרקעין מ- **4** קומות ל- **6** קומות, ללא תוספת בזכויות הבניה.

כל המעוניין, יכול לעיין בבקשה הנ"ל באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה, [אתר הועדה המקומית - עמוד פרסומים לפי סעיף 149](http://yafa@ness-ziona.muni.il). כל הרואה עצמו נפגע מהבקשה רשאי לשלוח למזכירת הועדה במייל yafa@ness-ziona.muni.il התנגדות מנומקת, תוך **15** יום מיום פרסום הודעה זו. ההתנגדות תובא לדיון בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה. מכתב ההתנגדות יתקבל בצרוף של: כתובת, מס' טלפון ומס' תעודת זהות בכתב קריא וחתום. בכותרת מכתב ההתנגדות תצוין מס' הבקשה.

בכבוד רב,
מר. עמוס לוגסי
יו"ר הועדה המקומית