

מדיניות הוועדה בנושא הפחתת ערבות בנקאית

- להלן תקנה 58 לתקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה) התשע"ו-2016: ערובה להבטחת קיום תנאי ההיתר

58. רשות הרישוי תתנה מתן היתר בניה לתוספת לבניין קיים, שינוי או תיקונו בכך שמבקש ההיתר יפקיד ערבות בנקאית אוטונומית (להלן – הערבות) להבטחת קיום תנאי ההיתר, על ידי מבקש ההיתר. סכום הערבות יהיה צמוד כמשמעו בתקנה 69, ובשיעור האמור בתקנה 70.

- תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה) התשע"ו-2016: ערבות לביצוע תנאי ההיתר לתוספת, שינוי או תיקון בניין קיים

- 70. (א) בהיתר בניה להוספה לבניין קיים, שינוי או תיקונו יפקיד בעל ההיתר אצל הוועדה המקומית ערבות בנקאית אוטונומית (להלן – הערבות) להבטחת קיום תנאי ההיתר, ע"י בעל ההיתר: סכום הערבות יהיה צמוד למד כמשמעו בתקנה 69.
(ב) גובה ערבות יהיה פי עשרה מסכום האגרה לפי תקנה 66 ובלבד שלא תפחת מסכום של 5000 שקלים חדשים ולא תעלה על סכום של 100,000 שקלים חדשים. הסכומים הללו ישתנו לפי שיעור שינוי המדד כמפורט בתקנה 69.
(ג) רשות הרישוי רשאית לפטור א בעל ההיתר מהפקדת ערבות, כולה או חלקה, מטעמים מיוחדים שיירשמו.
(ד) בעל ההיתר יבטיח כי תוקפה של הערבות יהיה עד למתן תעודת הגמר כאמור בתקנת משנה (ה), ויאריכו בשלושה ימים לפחות טרם פקיעתה.
(ה) רשות הרישוי תחזיר לבעל ההיתר את הערבות, עם מתן תעודת גמר, אלא אם כן החליטה לחלטה, כולה או חלקה, כאמור בתקנות משנה (ו) או (ז).
ו. לא קיים בעל ההיתר את תנאי ההיתר, כולם או חלקם או שלא האריך את תוקפה של הערבות כאמור בתקנת משנה (ג) תהיה רשאית רשות הרישוי לחלט את הערבות.

1. מטרת הנוהל

- קביעת קריטריונים לדרך/פורמט אחידים להגשת הבקשה להפחתת ערבות בנקאית, בהינתן טעמים מיוחדים המצדיקים זאת.
 - קביעת שיקולים ופרמטרים שיהוו בסיס לקבלת החלטה עפ"י מדיניות שוויונית ואחידה.
2. תנאי סף להגשת בקשה להפחתת ערבות בנקאית:
- המעוניין להגיש בקשה להפחתת הערבות הבנקאית נדרש לצרף אסמכתאות לקיומו של טעם מיוחד המצדיק את ההפחתה המבוקשת ולרבות:
 - התייחסות להיקף הכנסות, לנכסים נוספים, מקורות הכנסה נוספים, נסיבות כלכליות / אישיות אחרות הרלוונטיות לבקשה.
 - מס' נפשות בבית (ילדים מתחת לגיל 18)
 - תצהיר מאומת ע"י עו"ד (או יו"ר רשות) לאימות כל העובדות הנ"ל.
3. לאחר בדיקת הנתונים שהוגשו ע"י המבקש בהתאם לסעיף 2 רשאית הוועדה ועל פי שיקול דעתה בלבד לקבל או לדחות את הבקשה להפחתת הערבות.
- במידה והוועדה תחליט כן לענות בחיוב להפחתת הערבות, שיעור ההפחתה ייקבע בהתאם לטבלה שלהלן:

שיקולים בקבלת ההחלטה	יישום/תכולה
מהות הבקשה והשימוש המבוקשים	למטרת מגורים עם זכויות של מסחר עד 30 מ"ר (לרבות לגליזציה), כאשר הגישה ככלל תהיה פרגמטית.
	בבקשה לגליזציה בלבד שאינה כוללת הריסת מבנים או חלק ממבנה - ניתן לבחון הפחתה מרבית או ביטול.
	לגליזציה שכוללת הריסת מבנים או חלק ממבנה כתנאי לאישור- היקף ההריסה יובא במניין השיקולים
היבטים תכנוניים	במקרה שהבקשה כולל הפרות תכנוניות ואחרות לא תופחת הערבות ביותר מ- 50%, למשל – קיימות חריגות בנייה שמסומנות להריסה בהיקף של למעלה מ- 30 מ"ר; הבקשה כוללת שינויים פנימיים מהותיים (כגון מדרגות פנימיות); קיימות חריגות מתוכנית להסדרה: כגון חריגה מקו בניין, מגובה וכיוב', קיימים שימושים אסורים;
עקרונות כלליים:	- יש להוכיח קושי כלכלי/ אישי המהווה טעם מיוחד המצדיק הפחתה. - ככל שהיקף הבניה נרחב יותר הנטייה לאשר –תפחת. - אין הכרח לאשר הפחתה כלל
	עד 50 מ"ר ניתן להפחית ערבות הפחתה עד לסכום מינימלי של 5,000 ש"ח (בתנאי שלא כולל הריסות) אין הכרח לאשר הפחתה כלל
	עד 100 מ"ר – הפחתת ערבות מירבית לא תעלה על 70%. (בתנאי שהבקשה לא כוללת צורך בהריסות של למעלה מ- 10 מ"ר) אין הכרח לאשר הפחתה כלל
	מעל 100 מ"ר – הפחתת ערבות מירבית לא תעלה על 50% (בתנאי שהבקשה לא כוללת צורך בהריסות של למעלה מ-20 מ"ר)

*אין הכרח לאשר הפחתה כלל	
מעל 200 מ"ר – הפחתת ערבות מירבית לא תעלה על 25% (בתנאי שהבקשה לא כוללת צורך בהריסות של למעלה מ-30 מ"ר) אין הכרח לאשר הפחתה כלל	