



רשומות

ספר החוקים

7 באוגוסט 2024

3279

ג' באב התשפ"ד

עמוד

1368 חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 155), התשפ"ד-2024.

תיקון עקיף:

חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022).
התשפ"ב-2021 – מס' 6

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 155), התשפ"ד-2024*

1. הוספת סעיף 147ב

"הקלה לפיצול דירות (א) ועדה מקומית תיתן הקלה של תוספת יחידת דיור אחת לכל יחידת דיור צמודת קרקע הקיימת במגרש (בסעיף זה – יחידת דיור נוספת), מעבר למספר המרבי של יחידות דיור המותר לבנייה במגרש על פי הוראות התוכנית החלה על המגרש (בסעיף זה – התוכנית). וכן רשאית היא לתת הקלה של תוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה על פי הוראות התוכנית לצורך יחידת דיור נוספת, בדרך של פיצול יחידת דיור קיימת או הוספת יחידת דיור נוספת, או שילוב של שניהם, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראותיה לעניין זה תהיה סטייה ניכרת, ובלבד שמתקיימים התנאים כאמור בסעיף קטן (ב).

(ב) אלה התנאים לעניין מתן הקלה לפי סעיף קטן (א):

(1) שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות – אם ההקלה היא בדרך של פיצול יחידת הדיור הקיימת, ובלא תוספת שטח כולל המותר לבנייה לצורך יחידת הדיור הנוספת;

(2) תוספת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך יחידת דיור נוספת לא תעלה על 45 מ"ר (בסעיף זה – תוספת השטח); שטח הבנייה לשם בניית מרחב מוגן ייכלל בתוספת השטח;

(3) (א) שטח יחידת הדיור הנוספת או יחידת הדיור הקיימת לאחר הפיצול, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים.

(ב) כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח שגודלו אינו פחות מהשטח המזערי למרחב מוגן שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, ויתנה מתן ההקלה בהקמת מרחב מוגן ביחידת הדיור הנוספת, אלא אם כן ניתן פטור לעניין זה לפי אותו חוק.

(ג) לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח בגודל האמור בפסקת משנה (ב), רשאית הרשות המוסמכת להורות כי מתן ההקלה יותנה בשיפורי מיגון ביחידת הדיור הנוספת;

(4) התוכנית נכנסה לתוקף לפני יום ט"ו באב התשע"ז (7 באוגוסט 2017);

* התקבל בכנסת ביום א' באב התשפ"ד (5 באוגוסט 2024); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 1612, מיום א' בניסן התשפ"ג (23 במרץ 2023), עמ' 678.
1 ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ה, עמ' 1322.

(5) במועד הגשתה, הבקשה להקלה אינה חורגת מהמגבלה שנקבעה בהחלטת הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ג), אם נקבעה; לא החליטה הוועדה המקומית כאמור, יחולו הוראות סעיף קטן (ד);

(6) המגרש, כולו או חלקו, אינו נמצא במתחם השפעה או במתחמי ההשפעה הזמניים, כהגדרתם בחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021.²

(ג) (1) ועדה מקומית רשאית לקבוע, לאחר שהוצגה לפניו חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, את מספר יחידות הדיור המרבי שהיא תתיר להוסיף לפי הוראות סעיף זה בתחום מרחב התכנון שלה, כולו או חלקו, בהתחשב במוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הקיימים בכל אזור במרחב התכנון, ובלבד שהמספר האמור לא יפחת מ-20% ממספר יחידות הדיור צמודות הקרקע הקיימות בתחומה.

(2) החלטת הוועדה המקומית לפי פסקה (1) תפורסם באתר האינטרנט שלה והודעה על כך תפורסם בעיתון. (3) הרואה את עצמו נפגע על ידי החלטת הוועדה המקומית לפי פסקה (1), רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסום ההחלטה.

(ד) לא החליטה הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ג), יחולו הוראות אלה:

(1) לעניין בקשה להקלה שאינה כוללת תוספת שטח – ההקלה תינתן אם התקיימו כל אלה:

(א) לא הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו בכתב, אם הוצגה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה אינם נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור;

(ב) אם הוגשה התנגדות לפי סעיף 149 לבקשה להקלה – הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי אין במתן ההקלה כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במי שהגיש את ההתנגדות;

(2) לעניין בקשה להקלה הכוללת תוספת שטח – הוועדה המקומית רשאית לתת את ההקלה, אלא אם כן מצאה לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו בכתב, אם הוצגה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה אינם נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור.

² ס"ח התשפ"ב, עמ' 95.

(ה) נקבעה בתוכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה (תמ"א 35) הגבלה לעניין מספר יחידות הדיור ביישוב מסוים (בסעיף קטן זה – מגבלת כמות). יחולו הוראות אלה:

(1) הוראות סעיף קטן (ג) לעניין מספר יחידות הדיור המזערי שהוועדה המקומית תתיר להוסיף לפי הוראות סעיף זה – לא יחולו;

(2) לגבי יישוב במחוז הצפון או במחוז הדרום, במגבלת הכמות לא יובא בחשבון מספר יחידות הדיור שניתנה לגביהן הקלה לפי סעיף זה, בשיעור של עד 20% ממספר יחידות הדיור שנקבעה במגבלת הכמות; הוראות אלה יחולו בהתייחס למגבלת הכמות שנקבעה בתוכנית מיתאר ארצית כאמור ברישה, כנוסחה ערב פרסומו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 155), התשפ"ד-2024.⁵

(ו) (1) ניתנה הקלה לתוספת יחידות דיור מעבר למספר המרבי של יחידות דיור המותר לבנייה במגרש לפי סעיף 147, תופחת תוספת זו משיעור תוספת יחידות הדיור שניתן לתת לפי סעיף זה.

(2) תוספת יחידות דיור שניתנה בהקלה לפי סעיף זה תופחת משיעור תוספת יחידות הדיור המרבי שאפשר לתת לפי הוראות סעיף 147.

(ז) יחידת דיור שנוספה לפי הוראות סעיף זה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, והבעלות או זכויות החכירה בה לא יועברו בנפרד מיחידת הדיור הקיימת, ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג לשימוש שאינו למגורים; החליטה הוועדה המקומית על מתן ההקלה, לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יושב ראש הוועדה המקומית, שלפיה שימוש יחידת הדיור נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד; לעניין זה, "קרוב" – כהגדרתו בתוספת השלישית.

(ח) הייתה בקשת ההקלה לפי סעיף זה לתוספת יחידת דיור ששטחה אינו עולה על 60 מ"ר, לא תתנה הוועדה המקומית את מתן ההקלה בהתקנת מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום המגרש נושא ההקלה, כולם או חלקם, אולם הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנתו של מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור המגרש נושא ההקלה, בסכום שיקבע שמאי מטעם הוועדה המקומית.

⁵ ס"ח התשפ"ד, עמ' 1368.

(ט) על אף האמור בהוראות לפי חוק זה או בתוכנית החלה על המגרש, בהקלה לפי סעיף זה הניתנת בדרך של פיצול ובלא תוספת שטח, תתיר הוועדה המקומית את שינוי השימוש בשטח יחידת הדיור שנועד לשמש כשטח שירות למרתף או למחסן על פי תוכנית, או שהוסף כשטח שירות כאמור לפי הוראות חוק זה, לשימוש כשטח למטרה עיקרית של מגורים, ובלבד שסך השטח ששינוי כאמור יותר בו לא יעלה על 60 מ"ר, ומתוכו שטח המחסן ששינוי השימוש בו יותר לא יעלה על 7.5 מ"ר, והכול בכפוף להוראות כל דין לעניין גובה מזערי של חדרים ושל דירות למטרת מגורים.

(י) על אף האמור בסעיף 145, ביטול של פיצול שלא כלל תוספת שטח ואושר מכוח סעיף זה והחזרת המצב לקדמותו פטורים מהיתר, אם מתקיים בהם האמור בפסקאות (1) עד (4) שבסעיף 145(א), ויחולו לעניין זה הוראות לפי סעיף 145(ב).

(יא) על אף האמור בתוספת השלישית, על השבחה במקרקעין בשל מתן הקלה לפי סעיף זה, למעט השבחה בשל התרת שינוי השימוש בשטח מרתף או מחסן כאמור בסעיף קטן (ט) או השבחה בשל תוספת שטח, תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של 34% מההשבחה (בסעיף קטן זה – היטל מופחת); מחצית ההיטל המופחת תשולם בעת קבלת ההיתר שלא היה ניתן לתיתו אלמלא מתן ההקלה, ויתרת ההיטל המופחת תשולם בעת מימוש זכויות במקרקעין כמשמעותו בפסקה (3) להגדרה "מימוש זכויות" שבתוספת השלישית, לאחר מתן ההקלה.

(יב) לא היה ביחידת הדיור הקיימת ערב מתן ההקלה מרחב מוגן, יחולו הוראות אלה:

(1) לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח – יותנה מתן ההקלה בשיפורי מיגון באחד מחדרי יחידת הדיור הקיימת, אם הרשות המוסמכת הורתה כך;

(2) כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח – יותנה מתן ההקלה בהקמת מרחב מוגן או שיפורי מיגון ליחידת הדיור הקיימת, והכול בהתאם להוראות הרשות המוסמכת.

(יג) על אף האמור בכל דין, הייתה יחידת הדיור שלגביה מתבקשת ההקלה לפי סעיף זה במקרקעי ישראל שבתחום רשות עירונית, לא תידרש הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן ההקלה, ולא ייגבה על ידי רשות מקרקעי ישראל כל תשלום בשל מתן ההקלה כאמור.

(יד) הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקלה ליחידת דיור נוספת שהוגשה לוועדה המקומית לפני יום ה' בסיוון התשפ"ה (1 ביוני 2025) או עד המועד שנקבע לפי סעיף 60(ג) לחוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו־2022), התשפ"ב-2021, אם נקבע, לפי המאוחר.
(ט) בסעיף זה –

"יחידת דיור צמודת קרקע" – יחידת דיור על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידת דיור נוספת;
"הרשות המוסמכת" – כהגדרתה בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;

"שטח יחידת דיור" – השטח הכולל המותר לבנייה של יחידת דיור, לרבות שטחו של מרחב מוגן."

בחוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו־2022), התשפ"ב-2021,⁵ בסעיף 60(ג), במקום "שנתיים" יבוא "ארבע שנים" ובמקום הסיפה החל במילים "והוא רשאי לקבוע" יבוא "לגבי סוגי הקלות לעניין בניין קיים, שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר לפני מועד הגשת הבקשה להקלה, וכן רשאי הוא להאריך בתקופה כאמור את התקופה האמורה בסעיף 147(יד) לחוק התכנון והבנייה".

2. תיקון חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו־2022) – מס' 6

(א) ועדה מקומית תדווח לשר הפנים, אחת לשישה חודשים, על יישום הוראות סעיף 147 לחוק העיקרי, כנוסחו בחוק זה, ובכלל זה על מספר הבקשות להקלה שהוגשו לה לפי הוראות אותו סעיף בתקופה שקדמה למועד הדיווח, ומספר הבקשות כאמור שאישרה.

3. דיווח

(ב) שר הפנים ידווח לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אחת לשישה חודשים, על יישום הוראות סעיף 147 לחוק העיקרי, כנוסחו בחוק זה, ובכלל זה על מספר הבקשות להקלה שהוגשו לכל ועדה מקומית בתקופה שקדמה למועד הדיווח, ומספר הבקשות כאמור שאושרו.

משה ארבל
שר הפנים

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

אמיר אוחנה
יושב ראש הכנסת

יצחק הרצוג
נשיא המדינה

⁴ ס"ח התשפ"ב, עמ' 80.

⁵ ס"ח התשפ"ב, עמ' 80; התשפ"ד, עמ' 1266.

