

מועצה מקומית "שהם"
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

בתאריך 29.10.2024 התקיים דיון בוועדת משנה בנושא מסמך מדיניות הוועדה לפיצול יחידת דיור צמודת קרקע על פי תיקון 155 לחוק, במהלך הדיון הועלו שאלות, הערות והצעות. והתקבלה החלטה לשוב ולדון לאחר תיקון המסמך בהתאם לנושאים שהועלו במהלך הדיון.

בתאריך 19.11.2024 הובא מסמך המדיניות המתוקן לדיון בוועדה והתקבלה החלטה לאשר.

תקציר תיקון 155 לחוק (יש לעיין בנוסח תיקון החוק המלא- מפורסם באתר הוועדה).

מדובר בהוראת שעה התקפה עד לתאריך 1.6.2025 (בסמכות השר להאריך את תוקף הוראת השעה).

בסמכות ועדה מקומית לאפשר תוספת דיור במגרש מגורים בבניה צמודת קרקע בהליך של בקשת היתר בניה בדרך של הקלה.

ניתן להוסיף יח"ד אחת חדשה ביח"ד צמוד קרקע קיימת במגרש.

התיקון לחוק מאפשר לבצע פיצול דירות בהקלה בשני מסלולים:

* במסלול אחד יותר פיצול של היחידה הקיימת לשתי יחידות, במסלול של פיצול ללא תוספת שטח, ניתן לשנות שימוש .

מאושר של מרתף או מחסן (שירות) לשימוש עבור יחידת הדיור החדשה (עיקרי) בכפוף לעמידה בהוראות החוק והתקנים בנושא הגובה והרוחב למגורים.

* במסלול השני, ניתן לאשר תוספת של עד 45 מ"ר ליחידה קיימת לטובת היחידה החדשה, (בתנאים מסוימים ובכללם חובת תוספת של מרחב מוגן לדירה).

היחידה החדשה יכולה להתווסף כפיצול של היחידה הקיימת או כבניה חדשה, או שילוב של השניים.

תנאים לקבלת ההקלה:

- שטח כולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות ואין מעליה או מתחתיה יח"ד נוספת.
- יחידת הדיור הקיימת נמצאת במגרש המיועד לבניית עד 4 יח"ד לדונם.
- במסגרת הבקשה להקלה ניתן לבקש תוספת שטח שלא תעלה על 45 מ"ר (כולל ממ"ד).
- יחידות הדיור (הקיימת והחדשה) לאחר הפיצול תהיה בשטח מינימאלי של 45 מ"ר ותכלול מטבח, שירותים, וכניסה נפרדת.
- יחידת הדיור החדשה תשמש להשכרה בלבד או מגורי קרוב. לא ניתן למכור או להעביר בעלות בנפרד.
- לא ניתן לאשר שימוש חורג שאינו למגורים.
- התב"ע החלה במגרש אושרה לפני 7.8.2017.
- נדרש רישום הערת אזהרה לפיה השימוש הוא להשכרה או מגורי קרוב בלבד (תנאי להיתר בניה).
- ניתן בשלב זה, ככל ולא יוארך התיקון, להגיש בקשות עד 1.6.2025.
- נדרש פיתרון או פטור ממיגון מפיקוד העורף הכל בהתאם למפורט בהוראת שעה.
- הבקשה נדרשת להיות תואמת למדיניות הוועדה.
- במסלול של פיצול ללא תוספת זכויות- גובה היטל השבחה מופחת של 34%.
- במסלול הכולל שינוי שימוש במרתף או מחסן, ו או תוספת שטח - גובה היטל השבחה של 50%.

בהתאם להוראות תיקון 155 לחוק התכנון והבניה, הועדה המקומית רשאית לקבוע מכסה מקסימלית מבחינת הרשות המקומית של יחידות דיור שיתווספו במסגרת הקלה מכח התיקון לחוק.

הוועדה מגבילה בשלב זה פיצול של עד 20% מסה"כ יח"ד צמודות הקרקע, בקיזוז מס' יח"ד שאושרו במסגרת תיקון 117, ולשוב ולדון בעוד חצי שנה, על מנת לאפשר לוועדה לשוב ולבחון את המשמעויות וההשלכות של תוספת יח"ד.

מסמך מדיניות הוועדה המקומית לתיקון 155 לחוק :

1. במסגרת תיקון 117 אושרו בתחום המועצה סה"כ 29 יח"ד מתוך המכסה שנקבעה במסגרת מסמך המדיניות מיום 31.10.2017. בהתאם, נכון למועד זה, יתרת המכסה המקסימאלית העדכנית שניתן לאשר במסגרת תיקון 155 הינה 298 יח"ד לכל היותר.
 2. ככל ובוצע בעבר בבית הראשי פיצול יח"ד לפי תיקון 117, לא ניתן יהיה להגיש בקשה לפיצול לפי תיקון 155.
 3. יחידת הדיור שנוספה תשמש למגורים בלבד, להשכרה או למגורי קרוב, והבעלות או החכירה לא תועבר בנפרד מהדירה הקיימת. לא יינתן היתר לשימוש חורג שאינו למגורים.
 4. חלק משיקולי הוועדה לאישור הבקשה לפיצול יח"ד, הוא וידוא כי פיצול היחידה מאפשר תנאי מחייה נאותים בהיבטים של: אור, איוורור, גודל פתחים, בטיחות ונגישות על פי הקבוע בחוק.
 5. בעת הגשת בקשת היתר לפיצול לפי תיקון 155 תיבחן התאמה להיתר של כלל הבית הראשי, כך שחריגות יסומנו להריסה/להכשרה כתנאי לבקשת היתר.
 6. גודל היחידה המפוצלת לא יעלה על 90 מ"ר לא כולל שטח מדרגות וגישה למפלס, (שטח המירבי הניתן להמרה משירות לעיקרי (מגורים) במרתף הינו 60 מ"ר).
 7. הנחיות תכנון בנושא מיגון יהיו על פי הנחיות פיקוד העורף ובהתאם להוראות בתיקון 155.
 8. במסלול של תוספת שטח, כל תוספת הבניה, לרבות הממ"ד, תהיה בתחום קווי הבניין המאושרים בלבד. בנוסף, תוספת הבניה תשתלב כחלק אינטגרלי מהבינוי הקיים ולא תיפגע במופע הכללי של הבניין כלפי הרחוב.
 9. חניה:
- בבקשת היתר הכוללת פיצול יח"ד ששטחה עד 60 מ"ר (ללא קשר למסלול תוספת זכויות/ללא תוספת זכויות) לא תתנה הוועדה את הבקשה בתוספת מקום חניה נוספת, אך תידרש התאמה של הבית הראשי הקיים של 2 מקומות חניה לבית המגורים הראשי לפי התקן חניה התקף.

בבקשת היתר הכוללת פיצול יח"ד ששטחה גדול מ-60 מ"ר, תידרש תוספת מקום חניה בשטח המגרש מעבר לתקן הנוכחי של הבית הראשי (דהיינו הצגת 3 מקומות חניה). ככל ויוכח שתכנונית לא ניתן לייצר 3 מקומות חניה בשטח המגרש, ועדת המשנה רשאית לפטור מהתקנת מקום חניה נוסף ותיהיה רשאית לדרוש תשלום קרן חניה במידה והתנאים בחוק יאפשרו זאת.

בבקשת היתר במסלול תוספת זכויות שמעל 15 מ"ר ועד 45 מ"ר ליח"ד, הכוללת פיצול יח"ד ששטחה גדול מ-60 מ"ר, ועדת המשנה רשאית שלא לאשר את תוספת הזכויות בהעדר עמידה בתקן החניה הנדרש, קרי הצגת 3 מקומות חניה בשטח המגרש.

10. תוספת חלל מדרגות לקיים, תהיה בנויה וסגורה, תעוצב ותתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה בצמוד אליו, כולל הכניסה לחדר המדרגות ויהיו בהתאם להנחיות המרחביות של היישוב לרבות חומרי הגמר, וישתלבו בעיצוב הבית הקיים.
לא יותרו מדרגות חיצוניות חשופות (נדרש קירות וגג בנוי).
המדרגות ייבנו בתוך קווי הבנין עפ"י הוראות התכנית החלה במקום.
לא יותרו מדרגות בחזית הפונה לרחוב.
11. התקנת כלל התשתיות הנדרשות בקומת המרתף לרבות תשתיות גז, חשמל, סניטריה, יהיו בהתאם לחוקים והתקנות הרלוונטיים ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים.
12. הצבת דוד שמש/דוד חשמל/מזגנים תהיה בהתאם להוראת התכנית החלה וההנחיות המרחביות, והמיקום יאושר במסגרת הבקשה.
13. שעון מים פילר ומונה חשמל: לא יאושר פיצול שעון המים ומונה החשמל, עבור היחידה המפוצלת.
14. מערכת ביוב: יש להגיש נספח סניטרי למערכת הביוב והמים בבקשה להיתר.
15. לא תותר הקמת מחסן חיצוני נוסף עבור היחידה המפוצלת.
16. במסגרת אישור הבקשה יש לתכנן פתרון אצירה לפח נוסף של 240 ליטר, בתחום המגרש (בסמוך לפח הקיים).
17. לא יותר פיצול מספרי הבתים, עבור היחידה הנוספת.
18. בבקשה הכוללת שינויים במגרש בבעלות רמ"י, שאינם נוגעים רק לתיקון 155, תידרש הסכמת רמ"י ויתר האישורים הנדרשים בחוק.
19. לא ינתן היתר בניה ללא רישום הערת אזהרה שלפיה השימוש ביחידת הדיוור הנוספת היא להשכרה או למגורי קרוב.
20. באחריות בעל הנכס לדווח למחלקת הגבייה על זהות השוכר/הדייר, ולעדכן על כל שינוי בזהות המשתמש.
21. היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק ולהוראות תיקון 155.
22. עם החלת יישום החוק תבוצע הסדרה ואכיפה של פיצול יח"ד שפוצלו ללא היתר.