



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

פורום קניין ומקרקעין

יו"ר הפורום:
עו"ד יצחק נטוביץ
עו"ד אברהם אבי ללום

ת"א, י"ב בכסלו התשע"ז
12/12/2016
MG267015

לכבוד
ח"כ אלי כהן
יו"ר הועדה המיוחדת לדיון בהצ"ח להגברת התחרות
ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל, התשע"ו-2016
כנסת ישראל

מכובדי,

הנדון: ניר עמדה – הצעת חוק תכנון ובניה (פיצול דירות) (הוראת שעה) התשע"ז-2016

נייר עמדה

לקראת הדיון שיתקיים מחר, י"ג בכסלו התשע"ז, 13.12.16, בנושא הצעת החוק שבנדון, ברצוננו להציג את עמדת פורום קניין ומקרקעין בלשכת עורכי הדין לגבי ההצעה המתגבשת:

פורום קניין ומקרקעין מקבל בברכה את הצעת החוק ומבקש לתקנה בשתי נקודות:

חוות דעת מהנדס

1. על מנת שהחוק לכשיתקבל, יהיה אפקטיבי וישים, יש **למחוק את סעיף 1 (4)** אשר מצריך המצאת חוות דעת של מהנדס הועדה כי התשתיות הקיימות לרבות מוסדות ציבור, שטחים פתוחים וכדו', נותנים מענה להגדלת מספר יחידות הדיור.
2. הניסיון מלמד כי בערים באזור הביקוש, מהנדסי העיר אינם מוציאים אישורים כאמור, בדבר עמידת התשתיות בתוספת הדירות הנובעות מהפיצול.
3. אישור דומה נדרש גם על פי תקנה 9 א (ב) לתקנות התו"ב סטייה ניכרת מתוכנית, המאפשרת תוספת של 30% במספר הדירות, זאת כפוף לכך שמהנדס הועדה לא יקבע כי התשתיות והשטחים הפתוחים אינם נותנים מענה לתוספת הדירות.
4. יצוין כי תקנה זו אינה מיושמת, עקב הסמכות שניתנה למהנדס הועדה למנוע את יישום התקנה של הגדלת יחידות הדיור.
5. המחלוקת בין השלטון המקומי ובין השלטון המרכזי בעניין הגדלת מספר יחידות הדיור, ידועה לכולם, ובאם הכנסת סבורה שיש להגדיל את מספר יחידות הדיור בדרך של מתן אפשרות לפיצול, עליה לעשות זאת באופן אפקטיבי ולא בדרך של תיקון שיישאר כ"אות מתה".



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

6. לדעתנו יש למחוק את הפניה לפיצול הדירה בדרך של הקלה, כעולה מסעיף 1.1 להצעת החוק ולכתוב "הועדה המקומית תיתן אישור לפיצול דירה על אף המגבלה שנקבעה בהוראות תכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין...".

היטל השבחה

7. בנושא היטל השבחה, הפורום ממליץ לגבות היטל של 25% מההשבחה במקום 50% ולא בדרך של פטור למקרה ומושכרת הדירה לצד ג' ולא לבני משפחה, כאשר על פי הצעת החוק, אם הדירה מושכרת לבני משפחה, לא יחול הפטור. בדיקה כזו מצריכה פעילות חקירתית לא נעימה של הרשויות ויישומה קשה מאוד מצד אחד, ומצד שני רצוי לתת לרשות המקומית תשלום עבור תוספת יחידת הדיור עבור התשתיות וכיו"ב.

8. אפשרות נוספת לתגמול הועדות המקומיות, הכרוכה בפחות בירוקרטיה ובפחות הוצאות נלוות של שמאים ושמאים מכריעים וכיו"ב, הינה בדרך של חיוב "מפצל הדירה" בתשלום אגרות והיטלי פיתוח בגין הדירה הנוספת (הדירה הקטנה מבין הדירות) על אף שתשלומים אלו כבר שולמו בעת הוצאת היתר הבניה.

תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת)

9. מוצע לאחד תחת הצעת החוק, את תקנה (א9)(א) ל"תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת), תשס"ב-2002" (להלן: "התקנות") העוסקת בפיצול דירות תוך תיקונה כפי המוצע לעיל ולהלן.

10. כפי שצוין לעיל, עקב התנגדות כוללת של ראשי העיר ומהנדסי הועדות, התקנה בדבר האפשרות לפיצול דירות בבניה רוויה הפכה לתיאורטית ולא יושמה הלכה למעשה. מוצע אם כן לתקן בהתאם ולמחוק את סעיף (א9)(א)4 לתקנות.

11. בהיבט הקנייני וכיוון שאנו יודעים שכמעט לעולם לא ניתנת הסכמה של 100% מבעלי הדירות לפעולה כלשהי בבית משותף, הרי שמוצע לתקן את סעיף (א9)(א)2 לתקנות ולהפחית את הדרישה לחתימה על הבקשה להיתר לפיצול דירה לרוב רגיל של בעלי הדירות. ידוע לנו בוודאות שבאזור המרכז, על פי תקנה זו, מעולם לא פוצלה דירה!

נשמח לעמוד לרשותכם למתן פרטים נוספים.


בברכה,
יצחק נטוביץ, עו"ד
יו"ר (משותף)
פורום קניין ומקרקעין

העתקים:

עו"ד אפי נוה, ראש לשכת עורכי הדין
עו"ד אברהם ללום, יו"ר משותף פורום קניין ומקרקעין
עו"ד רוית טוכמן, ממונה פורום קניין ומקרקעין