

הצעת חוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית

מספר פנימי : 579107-3394
נספח מס' כ-673/א'
(פ/20/3044)

נוסח מוצע – 10/7/17
חוק התכנון והבנייה (תיקון מס'... – הוראת שעה), התשע"ז–2017

1. תיקון סעיף 147 – הוראת שעה
בתקופה של חמש שנים מיום ~~פרסומו~~ תחילתו של חוק זה, יקראו את סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965¹, כך שאחרי סעיף קטן (ט) יבוא:

"(י) (1) ועדה מקומית תיתן הקלה לתוספת דירות למגורים במגרש מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש על פי הוראות התכנית החלה על המגרש, בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, אף אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראות התכנית כאמור לעניין זה תהיה סטייה ניכרת, בהתקיים כל אלה:

(א) הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה היא דירה צמודת קרקע;

(ב) שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה לא יפחת מ-120 מ"ר;

(ג) שטחה של כל דירת מגורים שתיווסף, מעבר למותר לפי תכנית, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים;

(ד) התכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011);

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ו, עמ' 1244.

(ה) במועד הגשתה, הבקשה אינה חורגת מהמגבלה שנקבעה בהחלטת הוועדה המקומית כאמור בפסקה (2), ככל שנקבעה; לא החליטה הוועדה המקומית כאמור בפסקה (2), תינתן ההקלה אם לא הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו בכתב, אם הוצגה חוות דעת כאמור, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה אינם נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר דירות המגורים;

(ו) לא הוגשה התנגדות לבקשה להקלה לפי סעיף 149, ואם הוגשה התנגדות כאמור – הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי אין במתן הקלה לפי סעיף קטן זה כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במי שהגיש התנגדות כאמור.

(2) ועדה מקומית רשאית לקבוע, לאחר שקבלה חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, את מספר דירות המגורים המירבי שפיצולן יותר לפי הוראות סעיף קטן זה בתחום מרחב התכנון שלה כולו או חלקו, וזאת בהתחשב במוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הקיימים בכל אזור במרחב התכנון, ובלבד שמספרן לא יפחת מ-20% ממספר הבתים צמודי הקרקע שבתחומה; החלטה כאמור שקבעה ועדה מקומית תפורסם באתר האינטרנט שלה והודעה על כך תפורסם בעיתון; הרואה את עצמו נפגע על ידי החלטה כאמור שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומה.

(3) הוראות סעיף קטן זה לא יחולו על ישוב שנקבעה לגביו מגבלה על היקף יחידות הדיור בתכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ולשימור (תמ"א 35), כנוסחה ביום הגשת הבקשה.

(4) דירת מגורים שנוספה בשל ההקלה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית. ללא העברת בעלות, ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג לשימוש שאינו למגורים; החליטה הוועדה המקומית על מתן ההקלה, לא ינתן היתר אלא אם נרשמה הערה, לבקשת יושב ראש הוועדה המקומית, שלפיה יעוד יחידת הדיור נשוא ההקלה הוא לשכירות בלבד או למגורי קרוב.

(5) ניתנה הקלה לתוספת דירות למגורים מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש לפי סעיף קטן (א), תופחת תוספת זו משיעור תוספת דירות המגורים שיש לתת לפי סעיף קטן זה ;

(6) תוספת דירות מגורים שניתנה בהקלה לפי סעיף קטן זה תופחת משיעור תוספת דירות המגורים המרבי שאפשר לתת לפי הוראות סעיף זה ;

(7) היתה בקשת ההקלה לפי סעיף קטן זה לתוספת דירת מגורים ששטחה אינו עולה על 60 מ"ר, לא יותנה מתן הקלה בהקמת מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום המגרש נושא ההקלה, כולם או חלקם, ואולם הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור הנכס נושא ההיתר, בסכום שיקבע שמאי מטעם מוסד התכנון ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 158א3 בשינויים המחויבים.

(א7) על אף האמור בסעיף 145, החזרת הדירה הקיימת למצב בו היתה ערב פיצולה היא עבודה פטורה מהיתר, כאמור בסעיף 145ג, ויחולו עליה הוראות סעיף 145ג(ב).

(ב7) על אף האמור בתוספת השלישית, על השבחה במקרקעין בשל מתן הקלה כאמור בסעיף קטן זה תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של שלושים וארבעה אחוזים מההשבחה (בפסקה זו – היטל מופחת); מחצית ההיטל המופחת תשולם בעת קבלת ההיתר שלא ניתן היה לתיתו אלמלא מתן ההקלה ויתרת ההיטל המופחת תשולם בעת מימוש זכויות במקרקעין כמשמעותו בפסקה (3) להגדרה "מימוש זכויות" בתוספת השלישית, לאחר מתן ההקלה.

(ג7) על אף האמור בכל דין, היתה הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה במקרקעי ישראל, לא תידרש הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן ההקלה לפי סעיף קטן זה, ולא יגבה על ידי רשות מקרקעי ישראל כל תשלום בשל מתן ההקלה כאמור.

(8) נדרשה על פי דין הקמתו של מרחב מוגן בדירת המגורים שנוספה בשל ההקלה, יחולו על הקמתו הוראות מיוחדות כפי שקבעה רשות מוסמכת, כהגדרתה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, בתוך 90 ימים מיום תחילתו פרסומו של חוק התכנון והבניה, (תיקון מס' 110 – הוראת שעה), התשע"ז-2017; לא נקבעו הוראות מיוחדות כאמור, לא יותנה מתן הקלה כאמור בסעיף קטן זה בהקמת מרחב מוגן בדירת המגורים שנוספה בשל ההקלה.

(9) בסעיף קטן זה –

"דירה צמודת קרקע" – דירה על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית 4 דירות לדונם לכל היותר, ואשר מעל או מתחת לכל אחת מהן אין דירה נוספת;

"דירת מגורים" – מערכת חדרים או תאים שנועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד;

"שטח דירת מגורים" – השטח הכולל המותר לבנייה של דירת מגורים, לרבות שטחו של מרחב מוגן."

דיווח לשר ולכנסת 2. (א) ועדה מקומית שהוראות חוק זה חלות על מרחב התכנון שלה, תדווח לשר האוצר, לפי דרישתו, על יישומו של חוק זה, ובכלל זה על מספר בקשות ההקלה שהוגשו לה לפי הוראות חוק זה ומספר הבקשות כאמור שאושרו.

(ב) שר האוצר ידווח לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, מדי שנה (בסעיף זה – תקופת הדיווח) החל מיום פרסומו של חוק זה, על יישום הוראות חוק זה, ובכלל זה על מספר בקשות ההקלה שהוגשו לכל ועדה מקומית בתקופת הדיווח ומספר הבקשות כאמור שאושרו.

תחילה 3. תחילתו של חוק זה 3 חודשים מיום פרסומו.
