



רשומות

הצעות חוק

הכנסת

26 בדצמבר 2016

673

כ"ז בכסלו התשע"ז

עמוד

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 110 - הוראת שעה) (פיצול דירות), התשע"ז-2016 48

מתפרסמת בזה הצעת חוק של חבר הכנסת מטעם הוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל ובהצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון - פיצול דירות) של הכנסת:

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 110 - הוראת שעה) (פיצול דירות), התשע"ז-2016*

1. תיקון סעיף 147 - הוראת שעה
בתקופה של חמש שנים מיום פרסומו 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 בית צמוד 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-60 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים;

(ד) הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר דירות המגורים;

(ה) 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 בבעלים ובמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה.

(2) 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.

(3) תוספת דירות מגורים שניתנה בהקלה לפי סעיף קטן זה תופחת משיעור תוספת דירות המגורים המרבי שאפשר לתת לפי הוראות סעיף קטן (א).

(4) בסעיף קטן זה -

"בית צמוד קרקע" - דירה על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית דירה אחת או שניים בלבד 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 שטח של מרחב מוגן."

ד ב ר י ה ס ב ר

של תוספת דירות למגורים, בדרך של פיצול דירה צמודת קרקע לדירה אחת נוספת, בהתמלא תנאים המפורטים בהצעה, בין היתר לעניין שטח הדירות שיתווספו עקב ההקלה. כמו כן, מוצע כי ועדה מקומית תיתן הקלה כאמור אם הוכח להנחת דעתה, בהתבסס על חוות דעת מהנדס הוועדה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה נותנים מענה סביר לשינויים הנובעים מהגדלת מספר הדירות, וכן, אם הוגשה התנגדות לבקשת ההקלה - אם הוכח להנחת דעתה של הוועדה כי אין בהקלה כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה בבעלים או במחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בהקלה. שלגביהם התבקשה ההקלה.

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - החוק), והתקנות שנקבעו מכוחו, מאפשרים לוועדה מקומית, בתנאים מסוימים, לתת הקלה למבקש היתר לעניין מספר דירות המגורים המרבי שנקבע בתכנית. סמכות זו היתה עשויה להביא להגדלה ניכרת במספר הדירות הנבנות בכלל ובמספר הדירות הקטנות בפרט, אך בפועל ועדות מקומיות רבות מסרבות באופן גורף לאשר תוספת לדירות מגורים, אף שהדבר אפשרי תכנונית.

עקב כך חלה בשנים האחרונות ירידה ניכרת בהיקף הבנייה של דירות קטנות ובעיקר דירות שלושה חדרים המיועדות לזוגות צעירים ולאוכלוסייה מבוגרת. מוצע לקבוע כי, ככלל, ועדה מקומית תהיה חייבת לתת הקלה

יזום: חבר הכנסת אלי כהן

* הצעת חוק מס' פ/3044/20 (מספר פנימי: 579107); הועברה לוועדה ביום א' בחשוון התשע"ז (2 בנובמבר 2016).
1 ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ז, עמ' 1244.