

**תיקון 117 לחוק התכנון והבנייה**

**הקלה לתוספת דירות מגורים בדרך של פיצול דירה קיימת**

**1. דברי הסבר לתיקון החוק:**

**רקע:**

ב- 17.08.07 אושרה הוראת השעה לתיקון מס' 117 לחוק התכנון והבניה. מדובר בהוראת שעה לתקופה של 5 שנים, בה תהא סמכות לוועדה המקומית לתת הקלה לתוספת דירות מגורים במגרש על פי הוראות התכנית החלה על המגרש בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת.

**2. הוראות החוק:**

- 2.1.1 התכנית שחלה על המקרקעין נכנסה לתוקף לפני ה – 01.01.2011 .
- 2.1.2 הדירה חייבת להיות "דירה צמודת קרקע".
- 2.1.3 הדירה נמצאת במגרש שלפי ייעודו מיועד לבנייה של עד ולא יותר מ- ארבע דירות לדונם ואשר מעליה או מתחתיה אין דירה נוספת.
- 2.1.4 שטחה של הדירה אותה מתכוונים לפצל היא 120 מ"ר לכל הפחות.
- 2.1.5 שטחה של הדירה הנוספת היא 45 מ"ר לכל הפחות והיא תכלול מטבח, שירותים, וכניסה נפרדת .
- 2.1.6 דירת המגורים שנוספה בשל ההקלה, תשמש להשכרה בלבד או למגורים של קרוב, ועל כך תירשם הערה לבקשת יו"ר הוועדה המקומית .
- 2.1.7 עוד נקבע כי, שטח דירה שנועד לשמש כשטח שירות למרתף או למחסן על פי תכנית, יותר לשימוש כשטח למטרה עיקרית למגורים, ובלבד שסך שטח השינוי לא יעלה על 60 מ"ר ומתוכו שטח המחסן שיותר בו שינוי השימוש לא יעלה על 7.5 מ"ר.
- 2.1.8 הפיצול מחייב הוצאת היתר בנייה כאמור בפרק ה' רישוי - סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה והוא כולל הקלה.
- 2.1.9 ביטול הפיצול והשבת המצב לקדמותו פטורים מקבלת היתר כאמור בס' 145ג' לחוק.
- 2.1.10 בשל מתן ההקלה תחול חובת תשלום היטל השבחה (על השבחה במקרקעין) בשיעור מופחת של 34% , כאשר ההיטל ישולם בדירוג כקבוע בהוראה.
- 2.1.11 חשוב לציין, לא תידרש הסכמת רשות מקרקעי ישראל ואף לא ייגבה על ידי רשות מקרקעי ישראל תשלום כלשהו בשל מתן ההקלה .
- 2.1.12 לוועדה יש אפשרות לקבוע את מספר יחידות הדיוור שהיא תתיר לפצל על בסיס חוות הדעת של מהנדס המועצה ובלבד שלא יפחת מ-20% ממספר הדירות צמודות הקרקע בתחום מרחב התכנון.

**הועדה המקומית מרחבית לתכנון ולבניה זמורה**  
**מועצות מקומיות: בני-עיי"ש, גדרה, גן-יבנה, מזכרת-בתיא, קריית-עקרון**

**3. הערות:**

על בעלי הדירות לקחת בחשבון שלא מדובר בחקיקה קבועה אלא בהוראת שעה לתקופה של חמש שנים בלבד.

**4. המלצת מהנדסת הוועדה:**

בשלב המידע התכנוני להיתר הבקשה תועבר ע"י מידענית הוועדה לקבלת התייחסות מהנדס המועצה.

**5. החלטה:**

ההחלטה נתקבלה בישיבת מליאה מס' 2017016 ביום 19/12/17, להלן:

בשלב המידע התכנוני להיתר הבקשה תועבר ע"י מידענית הוועדה לקבלת התייחסות מהנדס המועצה.