

שם: מדיניות הוועדה המקומית לתכנון והבניה לעניין יישום תיקון 117 לחוק התכנון והבניה

רשות: יקנעם

מטרת הדין:

קביעת מדיניות הוועדה המקומית לתכנון והבניה לעניין יישום תיקון 117 לחוק התכנון והבניה

הערות בדיקה

רקע:

- ב.ת.א.ר.י.ד. 6.11.17 נכנס לתוקף תיקון 117 לחוק התכנון והבניה, אשר מטרתו הוספת דירות למגורים בדירות צמודות קרקע.

תוקף הוראת החוק היא ל-5 שנים עד ליום 6.11.2022.

- בהתאם לסעיף 2 לחוק, ועדה מקומית רשאית לקבוע מגבלה על מספר הדירות המרבי שהיא תתיר לפצל בכל מרחב התכנון שלה או בחלקו ובאופן שלא יפחת מ-20% ממספר הדירות צמודות הקרקע בתחום הוועדה, זאת לפי חוות דעת מהנדס הוועדה בהתחשב במוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הקיימים בכל אזור במרחב התכנון.

כללי:

החוק קובע כי פיצול דירות לשתי יחידות דיור או יותר הנה בגדר עבודה טעונת היתר שכן סעיף 145 לחוק קובע כי שינוי פנימי בדירה אינו דורש היתר אך שינוי מספר יחידות הדיור טעון היתר בנייה. לפיכך פיצול דירה מחייב הגשת בקשה לוועדה המקומית וקבלת היתר בנייה **הערה מקדימה:** פיצול דירות ללא קבלת היתר כדין אסור על פי חוק.

1. הוראות להגדלת מספר יחידות הדיור במגרש עפ"י החוק:

למען הסדר מובאים להלן התנאים הבסיסיים (תנאי סף) שנקבעו בחוק בקשר עם פיצול דירה לפי תיקון זה לחוק:

- ניתן יהיה להגדיל את מספר יחידות הדיור על פני מגרש באמצעות **פיצול יחידה קיימת (בבית צמוד קרקע) לדירה אחת נוספת**, ובלבד שהדירה שלגביה מבוקשת תוספת יחידת הדיור עומדת בתנאים הבאים:
- הדירה שלגביה מבוקש תוספת יחידות הדיור היא דירה צמודת קרקע.
- לעניין זה הוראות מגדירות "דירת צמודת קרקע" - כיחידה הנמצאת על מגרש שניתן לבנות עליו (לכל היותר) 4 יחידות דיור על דונם, ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידה נוספת.
- שטח הדירה שלגביה מבוקשת ההקלה לפיצול הדירה הוא 120 מ"ר לפחות.
- "שטח דירת מגורים" שטח הכולל המותר לבניה של דירת מגורים, לרבות שטחו של מרחב מוגן.
- שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ-45 מ"ר (לא כולל מדרגות גישה למפלס יחידה)
- הדירה תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים מאלו של הדירה המקורית.
- התכנית החלה על המגרש ממנה מבקשים הקלה לעניין מס' יחידות הדיור נכנסה לתוקף לפני 1.1.2011.
- עמידה במגבלה של מספר יחידות הדיור המרבי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, ו/או חוות דעת מטעם מהנדס הוועדה המקומית לעניין עמידת התשתיות, החניות, מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים בעומס שיוצר בעקבות הגדלת יחידות הדיור. – כמפורט בסעיף 2.**

מס' דף: 2:

- במידה והוגשה התנגדות להקלה מכח סעיף 149 לחוק, יש להוכיח לוועדה המקומית כי אין במתן ההקלה כדי לגרום פגיעה בלתי סבירה במי שמתנגד.
- הוראות השעה לא יחולו על יישובים שלגביהם נקבע מגבלה בתמ"א 35. (לא רלבנטי ליקנעם)
- הדירה שנוספה תשמש להשכרה או למגורי קרוב ולא ניתן יהיה למכור את היחידה הנוספת בנפרד מהיחידה המקורית. תנאי למתן היתר הוא רישום הערה בקשר לפיצול שנעשה מכוח תיקון זה לחוק זה וביחס למגבלת המכירה.
- לדירה שנוספה לא יינתן היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.
- אם ניתנה הקלה לעניין תוספת דירות מגורים על המגרש, התוספת שניתנה תופחת מהתוספת שניתן לבקש במסגרת פיצול יח"ד.
- אם ניתנה תוספת לצורך פיצול דירות, התוספת תופחת משיעור התוספת המירבי שניתן לבקש בהקלה.
- ביטול הפיצול והחזרת המצב לקדמותו פטורים מהיתר.

החלטות

הוועדה מחליטה לאמץ מדיניות ליישם תיקון 117 לחוק - פיצול יח"ד.
בשלב זה יותר פיצול של עד 20% יח"ד בכל מתחמי התכנון ברמה עירונית, מסה"כ יח"ד צמודות הקרקע העומדות בהגדרות החוק.
המדיניות תוחזר לדיון ככל שיידרש לאחר בדיקה פרוגרמטית.

הוועדה מסמיכה את הצוות המקצועי ויועצת המשפטית לתקן נוסח סופי שיפורסם באתר הוועדה.

2. מדיניות הוועדה המקומית לתכנון והבניה יקנעם עילית לגבי יישום תיקון 117 לחוק - פיצול יח"ד.

- 2.1 הוועדה מחליטה להותיר בשלב זה פיצול של עד 20% יח"ד בכל מתחמי התכנון ברמה עירונית, מסה"כ יח"ד צמודות הקרקע העומדות בהגדרות החוק. המדיניות תוחזר לדיון ככל שיידרש לאחר בדיקה הפרוגרמטית, שתבחן את הצרכים הכוללים בכל אחד מאזורי המגורים בתחום הרשות, בהתחשב בקיבולת של מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות עירונית וכד', בהתייחס לאומדן תוספת אוכלוסייה.
- 2.2 הוועדה תתיר פיצול יחידה קיימת לדירה אחת נוספת בלבד שנבנתה לפי היתר כדין. הוועדה לא תאשר תוספת יחידת הדירור נוספת באמצעות פיצול, לפי התיקון לחוק אם וכאשר כבר הוספה בנכס יח"ד בין בדרך של תכנית מפורטת נקודתית ו/או בין בדרך של פרסום הקלה.

3. תנאים נוספים:

כללי: בין שיקולי הוועדה בדיון לאישור הבקשה לפיצול יח"ד, תבדוק הוועדה ותוודא שהיחידה הנוספת מאפשרת תנאי מחיה נאותים בהיבטים של אור, אוויר, גודל פתחים, בטיחות ונגישות.

3.1 חניה:

על בעל הדירה המפצל, להציג פתרון חניה נוסף במגרש, או תשלום "כופר חניה" כמפורט להלן:

- א. תינתן עדיפות לפיצול יח"ד של יחידה אשר מציגה פתרון חניה ליחידה הנוספת המפוצלת בתחום המגרש.
- ב. יחידה בשטח עד 60 מ"ר תהיה חייבת בהשתתפות בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי בסכום שיקבע שמאי הוועדה, כאשר היא אינה מוסיפה מקום חניה בתחום המגרש, וכפוף לחוות דעת יועץ תנועה כי שטחי החניה הקיימים באזור המגורים, נותנים מענה לצרכים הנובעים מפיצול יחידת הדירור.
- ג. פיצול יחידת דירור במגרש אשר היתר מקורי אינו כולל פתרון חניה, ואין אפשרות לבצע גישה לכלי הרכב, יחויב בהשתתפות בהתקנת 2 מקומות חניה בחניון ציבורי בסכום שיקבע שמאי הוועדה, כפוף לחוות דעת יועץ תנועה כי שטחי החניה הקיימים באזור המגורים, נותנים מענה לצרכים הנובעים מפיצול יחידת הדירור.
- ד. הוועדה תהיה רשאית לסרב לפיצול יח"ד ברחובות בהם קיימת מצוקת חניה ציבורית ולא ניתן להוסיף חניות ציבוריות במיקום סמוך.

3.2 מרחב מוגן:

- כללי: מתן ההקלה תותנה בדרישות פיקוד העורף למיגון ו/או בניית שיפור מיגון באחד מחדרי דירת המגורים.
- א. אם קיים מרחב מוגן בדירה קיימת, תינתן עדיפות להוספת שיפור מיגון באחד מחדרי דירת מגורים הנוספת.
- ב. בבית שקיים בו ממ"ד אחד, המלצה לפטור מבניית שיפור מיגון לפיקוד העורף, תותנה במתן פתרון תכנוני לטובת 2 יח"ד, המאפשר גישה (דלת פנימית ומבואה משותפת) בין יחידה המפוצלת לבין הממ"ד. כמו כן, בעל הדירה המפצל יהיה חייב בתצהיר חתום ומאושר בפני עו"ד, בו יתחייב במתן אפשרות גישה למרחב מוגן כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ג. במקרה ומדובר במבנה שאינו כולל מקלט ו/או מרחב מוגן דירתי, המבקש יחויב בהתקנת מרחב מוגן ו/או חדר שיפור מיגון לפי הנחיות ואישור פיקוד העורף, שייתן פתרון לטובת 2 יח"ד.

3.3 שטחי שירות:

- א. בהתאם להוראת השעה, ניתן להסב שטחי שירות, מחסן ומרתף בעת פיצול הדירה ולהשתמש בשטחים אלו למגורים, ובלבד שסך הכל השטחים שהוסבו לצורך כך לא יעלה על 60 מ"ר, ואם מדובר במחסן חלקו לא יעלה על 7.5 מ"ר.
- ב. הסבת שטחי שירות בהם גובה התקרה פחות מ-2.5 מ' יידרש תצהיר של בעל הנכס כי ידוע לו כי הגובה אינו עומד בהוראות החוק התכנון והבניה לשמש למגורים כשטח עיקרי מכוח הוראת השעה – תיקון 117.
- ג. הסבת שטחי שירות הנ"ל תותר בתוך קווי הבניין ו/או במסגרת קונטור המבנה הבנוי בהתאם להיתר הבניה. במקרה ומדובר בקומת המרתף, ההתייחסות היא לקווי הבניין על קרקעיים, והתאמה לקונטור המבנה של קומה מעל / קומת הקרקע.
- ד. לא תותר הקמת מחסן חיצוני נוסף עבור היחידה המפוצלת.

3.4 מדרגות:

- א. המדרגות יבנו בתוך קווי הבניין עפ"י הוראות תכנית החלה במקום.
- ב. לא תותרנה מדרגות חיצוניות פתוחות בחזית הפונה לרחוב ו/או מרחב ציבורי ו/או בחזית עם נצפות גבוהה, אלא אם יוצג פתרון איכותי לעיצוב חזית המבנה.

3.5 אשפה:

- במסגרת בקשה להיתר יש לתת פתרון אצירה לפח נוסף בתחום המגרש (בסמוך לפח קיים).

3.6 מתקנים טכניים:

- ככלל, מערכות טכניות לא תמוקמנה בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי ו/או בחזית עם נצפות גבוהה.
- א. כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון להסתרת מתקנים טכניים כגון דוד שמש, דוד חשמל, מיזוג אוויר וכד', מאחורי אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים המשתלב בעיצוב חזית הבניין ו/או תכנון הגג. בהיקף הגג עליו מוצבת מערכת סולארית ייבנה מעקה להסתרתה.
- ב. לא תותר התקנת כל צנרת על גבי המעטפת החיצונית של המבנה.
- ג. מע' ביוב ומיים: יש להגיש נספח סניטרי לאישור תאגיד המים בבקשה להיתר.
- ד. גז: שימוש בגז במרתף אינו מומלץ ויהיה על אחריות המבקש בלבד.
- ה. שעון פילר מים וחשמל: לא יאושר פיצול שעון המים ומונה החשמל, עבור יחידה המפוצלת.

3.7 רישום וגביה:

- א. יירשם במהות ההיתר – פיצול יח"ד קיימת לדירה אחת נוספת לפי תיקון 117- הוראת שעה.
- ב. יירשם בתנאי ההיתר כי היחידה שנוספה תשמש להשכרה או למגורי קרוב ולא ניתן יהיה למכור את היחידה הנוספת בנפרד מהיחידה המקורית, ולא יינתן היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.
- ג. תנאי למתן ההיתר הוא רישום הערה ביחס להוראות ס"ק ב' זה בספרי רישום הנכס.
- ד. במסגרת בקשה להיתר יחויב בעל הנכס לדווח למחלקת הגביה על זהות השוכר/ הדייר, ולעדכן על כל שינוי בזהות המשתמש.
- ה. לא יותר פיצול מספרי הבתים עבור יחידה הנוספת.
- ו. בקשה להיתר הקלה לפיצול יחידות הדיר, יוגש בהסכמה וחתום ע"י כלל בעלי הזכויות בחלקה, באמצעות מערכת רישוי זמין כמקובל.
- ז. לא תידרש הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן הקלה לפיצול יח"ד, כאשר מדובר בבקשה שאינה כוללת תוספת שטח.