



רשותות

ספר החוקים

7 באוגוסט 2024

3279

ג' באב התשפ"ד

עמוד

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 155), התשפ"ד-2024

תיקון עקיף:

חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022),
התשפ"ב-2021 – מס' 6

^{1.} הוספה סעיף 147 ב.

147ב. (א) ועדדה מקומית תיתן הקלה של תוספת יחידת דירור
אחד לכל יחידת דירור צמודות קרוע הקיימת במגרש (בסעיף
זה – יחידת דירור נספחת), מעבר למספר המרבי של יחידות
DIROR המותר לבנייה במגרש על פי הוראות התוכנית החלה
על המגרש (בסעיף זה – התוכנית). וכן רשאית היא לחת
הקלה של תוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכלול המותר
לבנייה על פי הוראות התוכנית לצורך יחידת DIROR נספחת,
בדרכו של פיצול יחידת DIROR קיימות או הוספת יחידת DIROR
נספחת, או שילוב של שניהם, אף אם נקבע בתוכנית כי סטיה
מההוראותיה לעניין זה תהיה סטיה נিכרת, וב└בד שמתיקיימים
התנאים כאמור בסעיף קZN (ב).

(ב) אלה הנקנים לעניין מתן הקללה לפי סעיף קטן (א):

(1) שטחה הכלול של יחידת הדירות הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות – אם החקלה היא בדרך של פיצול יחידת הדירות הקיימת, ובלא תוספת שטח כולל המותר לבנייה לצורך יחידת הדירות הנוספת;

(2) תוספת השטח הכלול המותר לבנייה לצורך יחידת דירות נוספת לא עליה על 45 מ"ר (בסעיף זה – תוספת השטח); שתח הבנייה לשם בניית מרחב מוגן ייכלلات בתוספת השטח;

(א) שטח יחידת הדירות הנוסף או יחידת הדירות הקיימת לאחר הפיצול, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחית מ-45 מ"ר, והיא תכלול מטבח, שירותים ובנינה נפרדים.

(ב) כלל הבקשה להקללה לפי סעיף זה תופס שטח שגודלו אינו פחות מהתשתית המוערוי למורח מוגן שנקבע לפי חוק התתגוננות האזרחיות, התשתיות"א-1951, יותנה מתן ההקללה בהקמת מורת מוגן ביחידת הדירור הננספה, אלא אם כן ניתן פטור לעניינו זה לפי אותן חוק.

(א) לא כללה הבקשה להקללה לפיקודי זה תוספת שטח בגודל האמור בפסקת משנה (ב). דרישת הרשות המוסמכת להורות כי מתן ההקללה יותנה בשיפורו מיגון ביחידת הדיוור הופכת:

(4) התוכנית נכנסת לתוקף לפני יום ט"ו באב התשע"ז
(7 באוגוסט 2017);

* התקבל בכנסת ביתם א', באב התשפ"ד (5 באוגוסט 2024); העת החוק ודבריו הסבר פורסמו בהצעות חוק המושלחה – 1,612, מיום א' ביןין התשפ"ג (23 במרץ 2023), עמ' 678.

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 397; התשפ"ד עמ' 22.

(5) במועד הגשתה, הבקשה להקלת אינה חרוגת מהמגבלה שנקבעה בהחלטת הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ג), אם נקבעה; לא החלטת הוועדה המקומית כאמור יחולו הוראות סעיף קטן (ד);

(6) המגרש, כלו או חלקו, אינו נמצא בתחום השפעה או בתחום ההשפעה הזמניים, בהתאם בחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-² 2021.

(ג) (1) ועדה מקומית רשאית לקבוע, לאחר שהועגה לפניה חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, את מספר יחידות הדיור המרבי שהיא תתר ליחס לפיה הוראות סעיף זה בתחום מתכנן שלו, כלו או חלקו, בהתאם במוסדות הציבור השטחים הפתוחים, התשתיות ושתחי הchnיה הקיימים בכל אזור מרחב התכנון, בלבד שהמספר האמור לא יפתח מ- 20% ממספר יחידות הדיור צמודות הקרקע הקיימות בתחוםה.

(2) החלטת הוועדה המקומית לפי פסקה (1) תפורסם באתר האינטרנט שלה והודיע על כך תפרסום בעיתון.

(3) הראה את עצמו נפגע על ידי החלטת הוועדה המקומית לפי פסקה (1), רשאי לערור לוועדת העדר בתוך שלושים ימים מיום פרסום ההחלטה.

(ד) לא החלטת הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ג) יחולו הוראות אלה:

(1) לעניין בקשה להקלת שאינה כוללת תוספת שטח – ההקלת תינתן אם התקיימו כל אלה:

(א) לא הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהועגה לפניה בכתב, אם הועגה, כי מוסדות הציבור הציבורי השטחים הפתוחים, התשתיות ושתחי הchnיה אינם נתונים מענה לצרכים הנbowים מהגדלת מספר יחידות הדיור;

(ב) אם הוגשה התנגדות לפי סעיף 149 לבקשתה להקלת – הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי אין מטען ההקלת כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה למי שהגיש את ההתנגדות;

(2) לעניין בקשה להקלת הכוללת תוספת שטח – הוועדה המקומית רשאית לתת את ההקלת, אלא אם כן מצאה לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהועגה לפניה בכתב, אם הועגה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושתחי הchnיה אינם נתונים מענה לצרכים הנbowים מהגדלת מספר יחידות הדיור.

² ס"ח התשפ"ב, עמ' 95.

(ה) נקבעה בתוכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה (תמ"א 35) הגבלה לעניין מספר יחידות הדיור בישוב מסוים (בՍעיף קtan זה – מגבלת כמות), יהולו הוראות אלה:

(1) הוראות סעיף קtan (ג) לעניין מספר יחידות הדיור המזערי שהוועדה המקומית תתרן להוסף לפי הוראות סעיף זה – לא יהולו;

(2) לגבי יישוב במחוז הצפון או במחוז הדרום, במגבלה הגדולה לא יובא בחשבון מספר יחידות הדיור שניתנה לגביין הקללה לפי סעיף זה, בשיעור של עד 20% ממספר יחידות הדיור שנקבעה במגבלה הגדולה; הוראות אלה יהולו בהתאם למגבלה הגדולה שנקבעה בתוכנית מיתאר ארצית כאמור ברישא, בנוסחה ערבית פורסמו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 155).

התשפ"ד-³ 2024.

(1) ניתנה הקללה לתוספת יחידות דיור מעבר למספר המרבי של יחידות דיור המותר לבנייה בוגרש לפי סעיף 147, תופחת תוספת זו משיעור תוספת יחידות הדיור שניתן מתחת לפי סעיף זה.

(2) תוספת יחידות דיור שניתנה בהקללה לפי סעיף זה תופחת משיעור תוספת יחידות הדיור המרבי שאפשר מתחת לפחות לפי הוראות סעיף 147.

(3) יחידת דיור שנוספה לפי הוראות סעיף זה המשמש להשכרה בלבד או למגוריו קרוב, והבעלות או זכויות החכירה בה לא יועברו בנפרד מיחידת הדיור הקיימת, ולא ניתן לגביה היתר לשימוש חורג לשימוש שאינו למגורים; החליטה הוועדה המקומית על מנת ההקללה, לא ניתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקש יושב ראש הוועדה המקומית, שלפיה שימוש יחידת הדיור נשוא ההקללה הוא להשכרה או למגוריו קרוב, בלבד; לעניין זה, "קרוב" – כהגדרתו בתוספת השלישית.

(ח) הייתה בקשה להקללה לפי סעיף זה לתוספת יחידת דיור ששטחה אינו עולה על 60 מ"ר, לא תנתנה הוועדה המקומית את מנת ההקללה בהתאם מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום המגרש נשוא ההקללה, כולל או חלקם, אולם הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקללה להשתחף בהתאם למקומות חניה אחד בחניון ציבורי באזורי המגרש נשוא ההקללה, בסכום שיקבע שמאית מטרים הוועדה המקומית.

³ ס"ח התשפ"ה, עמ' 1368.

(ט) על אף האמור בהוראות לפי חוק זה או בתוכנית החלוקת על המגורש, בהקללה לפי סעיף זה הנינתנת בדרך של פיצול ובלא תוספת שיטה, תתייר הוועדה המקומית את שינוי השימוש בשטח ייחידת הדיור שנועד לשמש בשטח שירות למרותך או למיחסן על פי תוכנית, או שהווסף בשטח שירות כאמור לפי הוראות חוק זה, לשימוש בשטח למטרה עיקרית של מגורים, וב└בד שסק הטע ששניי כאמור יופר בו לא עלה על 60 מ"מ ומתוכו שטח המיחסן שינוי השימוש בו יותר לא עלה על 7.5 מ"מ, והכל בכפוף להוראות כל דין לעניין גובה מזורי של חדרים ושל דירות למטרת מגורים.

(י) על אף האמור בסעיף 145, ביטול של פיצול שלא כלל תוספת שטח ואושר מכוח סעיף זה והחוורת המצב לקדמותו פטוירים מהיתה, אם מתקיים בהם האמור בפסקאות (1) עד (4) שבסעיף 145(ג)(א), ויחולו לעניין זה הוראות לפי סעיף 145(ג)(ב).

(יא) על אף האמור בתוספת השלישית, על השבחה במרקעין בשל מנת הקללה לפי סעיף זה, למעט השבחה בשל התרת שינוי השימוש בשטח מרთך או מיחסן כאמור בסעיף קטן (ט) או השבחה בשל תוספת שטח, תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של 34% מזהה השבחה (בסעיף קטן זה – היטל מופחת); ממחצית ההיטל המופחת תשלום בעת קבלת ההיתר שלא היה ניתן לתייתו אלמלא ממן הקללה, ויתרת ההיטל המופחת תשלום בעת מימוש זכויות במרקעין כמשמעותו בפסקה (3) להגדירה "מיימוש זכויות" בתוספת השלישית, לאחר מנת הקללה.

(יב) לא יהיה בധיקת הדיור הקיימת ערב מנתן הקללה מרחב מוגן, יהולו הוראות אלה:

(1) לא כללה הבקשה להקללה לפי סעיף זה תוספת שטח – יותנה מנתן הקללה בשיפוריו מוגן באחד מהדרי ייחידת הדיור הקיימת, אם הרשות המוסמכת הורתה כן;

(2) כללה הבקשה להקללה לפי סעיף זה תוספת שטח – יותנה מנתן הקללה בהקמת מוחב מוגן או שיפוריו מוגן ליחידת הדיור הקיימת, והכל בהתאם להוראות הרשות המוסמכת.

(יג) על אף האמור בכל דין, הייתה ייחידת הדיור שלגביה מתבקשת הקללה לפי סעיף זה במרקעי ישראל שבתחום רשות עירונית, לא תזרור הסכמת רשות מקרקעי ישראל למן הקללה, ולא ייגבה על ידי רשות מקרקעי ישראל כל תשלום בשל מנתן הקללה כאמור.

(יד) הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקללה ליחידת דיור נספת שהוגשה לוועדה המקומית לפני יום ה' בסיוון התשפ"ה (1 ביוני 2025) או עד המועד שנקבע לפי סעיף 60(ג) לחוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדייניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-⁴, אם נקבע, לפי המאוחה.

(טו) בסעיף זה –

"יחידת דיור צמודת קרקע" – יחידת דיור על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות דיור לדונם לכל היotta, ואשר מעלהיה או מתחתייה אין יחידת דיור נספת; "הרשות המוסמכת" – כהגדرتה בסעיף 11 לחוק ההתగונויות האזרחיות, התשי"א-¹⁹⁵¹;

"שטח יחידת דיור" – השטח הכלול המותר לבנייה של יחידת דיור, לרבות שטחו של מרחב מוגן".

בחוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדייניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-⁵, בסעיף 60(ג), במקום "שנתים" יבואו "ארבע שנים" ובמקום הסיפה החל במילאים "והואראשי למועד" יבואו "לכדי סוגי הקЛОות לעניין בניין קיים, שבנויותו הושלמה שמנה שנים או יותר לפני הגשת הבקשה להקללה, וכן הראשי הוא להאריך בתקופה כאמור את התקופה האמורה בסעיף 147(ב)(יד) לחוק התקנון והבנייה".

(א) ועדעה מקומית תדוחה לשר הפנים, אחת לשישה חודשים, על יישום הוראות סעיף 147(ב) לחוק העיקרי, כמפורט בחוק זה, ובכלל זה על מספר הבקשות להקללה שהוגשו לה לפי הוראות אותו סעיף בתקופה שקדמה למועד הדיווח, ומספר הבקשות כאמור אישירה.

(ב) שר הפנים ידוחה לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אחת לשישה חודשים, על יישום הוראות סעיף 147(ב) לחוק העיקרי, כמפורט בחוק זה, ובכלל זה על מספר הבקשות להקללה שהוגשו לכל ועדעה מקומית בתקופה שקדמה למועד הדיווח, ומספר הבקשות כאמור שאושרו.

משה ארבל
שר הפנים

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

אמיר אוחנה
יוושב ראש הכנסת

יצחק הרצוג
נשיא המדינה

תיקון חוק
התוכנית הכלכלית
(תיקוני חקיקה
ליישום המדייניות
הכלכלית לשנות
התקציב 2021 –
ו-2022) – מס' 6

דיווח

⁴ ס"ח התשפ"ב, עמ' 80.
⁵ ס"ח התשפ"ב, עמ' 80; התשפ"ה, עמ' 1266.

