

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

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ז–2017

הצעת חוק זו נדונה בכנסת בקריאה הראשונה ביום ד' בטבת התשע"ז (2 בינואר 2017), והועברה לוועדה המיוחדת לדיון בהצעות חוק התכנון והבנייה (פיצול דירות), התכנון והבנייה (דירור בהישג יד), עבודת נשים (תקופת לידה והורות לבן זוג של עובדת שילדה יותר מילד אחד) והפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (תיקון מס' 4) (הפעלת מערכת לתיווך באשראי).

הצעת החוק מוגשת – בצירוף הסתייגויות – לקריאה השנייה ולקריאה השלישית ביום ב' באב התשע"ז (25 ביולי 2017).

להצעת החוק הוגשו בקשות רשות דיבור.

יוזם: חבר הכנסת רועי פולקמן

הצעת חוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית

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

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ז–2017

1. תיקון סעיף 147 – הוראת שעה
בתקופה של חמש שנים מיום 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 הוא 120 מ"ר, לפחות;

(ג) שטחה של דירת המגורים שתיוסף, מעבר למותר לפי תכנית, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, 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"ז, עמ' 884.

(ה) במועד הגשתה, הבקשה להקלה אינה חורגת מהמגבלה שנקבעה בהחלטת הוועדה המקומית כאמור בפסקה (2), ככל שנקבעה; לא החליטה הוועדה המקומית על קביעת מגבלה כאמור בפסקה (2), תינתן ההקלה אם לא הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו בכתב, אם הוצגה, 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 שהוצגה לפניו חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, את מספר דירות המגורים המרבי שהיא תתיר לפצל לפי הוראות סעיף קטן זה בתחום מרחב התכנון שלה כולו או חלקו, בהתחשב במוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הקיימים בכל אזור במרחב התכנון, ובלבד שהמספר האמור לא יפחת מ-20% ממספר הדירות צמודות הקרקע שבתחומה; החלטת הוועדה המקומית כאמור 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 יישוב שנקבע לגביו מגבלה על היקף יחידות הדיור בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35), כנוסחה ביום הגשת בקשת ההקלה.

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

(5) ניתנה הקלה לתוספת דירות למגורים מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על המגרש 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 תתנה הוועדה המקומית את מתן ההקלה בהתקנת מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום המגרש נושא ההקלה, כולם או חלקם, אולם הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנתו של מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור המגרש נושא ההקלה, בסכום שיקבע שמאי מטעם מוסד התכנון, ויחולו לעניין זה הוראת סעיף 3א158, בשינויים המחויבים.

(8) על אף האמור בהוראות לפי חוק זה או בתכנית החלה על המגרש, בהקלה כאמור בסעיף קטן זה תתיר הוועדה המקומית שינוי השימוש בשטח של הדירה, שנועד לשמש כשטח שירות למרתף או למחסן על פי תכנית, או שהוסף כשטח שירות כאמור לפי הוראות חוק זה, לשימוש כשטח למטרה עיקרית של מגורים, ובלבד שסך השטח ששינוי כאמור יותר בו לא יעלה על 60 מ"ר, ומתוכו שטח המחסן שיותר שינוי השימוש בו לא יעלה על 7.5 מ"ר.

(9) על אף האמור בסעיף 145, ביטול הפיצול שאושר מכוח סעיף קטן זה, והחזרת המצב לקדמותו, פטורים מהיתר, כאמור בסעיף 145ג, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 145ג(ב).

(10) על אף האמור בתוספת השלישית, על השבחה במקרקעין בשל מתן הקלה כאמור בסעיף קטן זה, למעט השבחה בשל התרת שינוי השימוש בשטח מרתף או מחסן כאמור בפסקה (8), 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" שבתוספת השלישית, לאחר מתן ההקלה.

(11) 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 ייגבה על ידי רשות מקרקעי ישראל כל תשלום בשל מתן ההקלה כאמור.

(12) על אף האמור בכל דין, רשות מוסמכת לא תתנה מתן הקלה כאמור בסעיף קטן זה בהקמת מקלט, לרבות מרחב מוגן בדירת המגורים שתיווסף בשל ההקלה, אולם אם קיים מרחב מוגן בדירה הקיימת ערב מתן ההקלה, רשאית הרשות המוסמכת להתנות את מתן ההקלה בבניית שיפורי מיגון באחד מחדרי דירת המגורים שתיווסף; בפסקה זו, "מקלט" ו"רשות מוסמכת" – כהגדרתם בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.

(13) בסעיף קטן זה –

"דירה צמודת קרקע" – דירה על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע דירות לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה 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."

2. תחילתו של חוק זה 3 חודשים מיום פרסומו.

תחילה

דיווח לשר ולכנסת 3.

(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 החל מיום פרסומו של חוק זה, על יישום הוראות חוק זה, ובכלל זה על מספר בקשות ההקלה שהוגשו לכל ועדה מקומית בשנה שקדמה לדיווח ומספר הבקשות כאמור שאושרו באותה שנה.

נספח מס' כ-673/א'
(פ/20/3044)

הסתטיגויות ובקשות רשות דיבור

להצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ז-2017

*הערה: אם תתקבל הסתייגות המצריכה זאת, ימוספרו יתר הוראות החוק ויתוקנו ההפניות אליהן בהתאם.

הסתטיגויות

לסעיף 1

חברי הכנסת ישראל אייכלר, תמר זנדברג, זהבה גלאון, אילן גילאון, עיסאווי פריג' ומיכל רוזין

מציעים:

1. בסעיף קטן (י) המוצע, בפסקה (1), פסקת משנה (א) – תימחק, ובפסקה (13), ההגדרה "דירה צמודת קרקע" – תימחק.

חבר הכנסת חיים ילין מציע:

2. בסעיף קטן (י) המוצע, במקום פסקה (3) יבוא:

"(3) ביישוב שנקבעה לגביו מגבלה על היקף יחידות הדיור בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35), לא ייספרו דירות המגורים שנוספו בשל מתן ההקלה במסגרת מגבלה זו או במסגרת כל מגבלה אחרת לעניין זה".

לחלופין:

בסעיף קטן (י) המוצע, פסקה (3) – תימחק.

3. בסעיף קטן (י) המוצע, בפסקה (11), אחרי "לפי סעיף קטן זה" יבוא "או להשכרת הדירה שתיווסף", ואחרי "בשל מתן ההקלה" יבוא "או ההשכרה".

לסעיפים 2 ו-3

אין הסתייגויות

לאחרי סעיף 3

חבר הכנסת בצלאל סמוטריץ' מציע:

4. אחרי הסעיף יבוא:

4. "תחולה באזור .4 חוק זה יחול גם על דירה הנמצאת בתחום האזור, כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, ובלבד שהיא בבעלות אזרח ישראלי, כהגדרתו באותו סעיף."

בקשות רשות דיבור

חבר הכנסת איתן ברושי
