



תיקוני חקיקה בתחום התכנון והבניה

הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) התשפ"א - 2021
- חלק 1 -

במסגרת חוק ההסדרים, מביאה הממשלה לאישור הכנסת תיקוני חקיקה המאפשרים לה ליישם את מדיניותה ואת תוכניותיה הכלכליות.

בעדכונים הבאים נתייחס לתיקוני החקיקה שאושרו בחוק ההסדרים, אשר רלוונטים להליכי תכנון ובניה, כאשר התיקון אליו נתייחס הפעם עורר סערה רבה בשוק הנדל"ן - **הוספת סעיף 147א לחוק** -

היתר להגדלת שימוש למגורים או לתוספת שימושים אחרים למגורים

המשבר אשר פוקד בשנים האחרונות את שוק הנדל"ן נובע, בין היתר, ממחסור בדירות מגורים זמינות למכירה. המחסור הינו בכל רמות הייצור של דירות המגורים - החל משלבי התכנון, דרך השיווק וכלה בביצוע.

על מנת לנסות ולהביא להאצת הבנייה, להגביר את הכדאיות הכלכלית במימוש שטחי משרדים ולהרחיב את היצע הדיור, אושרה בחוק ההסדרים, הוראת שעה לחמש שנים (החל מיום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2026) המאפשרת הוצאת היתר בניה להקמת דירות מגורים בשטחים המיועדים על-פי תוכנית לתעסוקה ומסחר.

באילו תנאים ניתן להגדיל או להוסיף שימוש למגורים בשלב ההיתר?

תנאים כלליים:

- על המקרקעין חלה תוכנית מפורטת שאושרה לפני 14 בנובמבר 2021 שניתן להוציא מכוחה היתר לבנייה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת;
- הוועדה המקומית מצאה, לפי חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, כי ניתן מענה נאות לצרכי ציבור.
- טרם התחילה הקמת הבניין שלגביו מתבקש ההיתר.
- אין כל מגבלה, ובכלל זה מגבלה סביבתית, שמונעת את מתן ההיתר וכתוצאה מההיתר לא תוטל מגבלה המונעת את מימוש הייעודים החלים במגרשים גובלים.
- יש לפרסם את הבקשה להיתר כפי שמפרסמים הקלה / בקשה לשימוש חורג ולאפשר 30 ימים להתנגדויות.
- ההיתר כולל בניה של לפחות 40 יחידות דיור.

תנאים פרטניים:

א. במגרש המיועד לתעסוקה ולמגורים:

- השטח למגורים נמוך מ-30 אחוזים מסך השטח המותר לבנייה.
- השטח המותר לבנייה למגורים לאחר ההגדלה לא יעלה על 30% מסך השטח הכולל לבניה;
- תוספת יחידות הדיור תהיה בהתאם לאמור בתכנית לעניין גודל או מאפייני הדירה, ככל שנקבעו.
- השטח שינוצל למגורים הינו מתוך שטחי הבניה שהותרו לתעסוקה.

ב. במגרש המיועד לתעסוקה ולא למגורים:

- השטח הכולל המותר לבנייה למגורים לא יעלה על 30 אחוזים מסך השטח הכולל לבניה;
- שימושי מלאכה ותעשייה אינם מותרים במגרש.
- ככל שמדובר בדיור להשכרה לטווח ארוך יחולו הוראות התוספת השישית, וגודל השטח המותר לבניית דירת מגורים לא יעלה על 50 מ"ר לרבות שטח מרחב מוגן.

הסדרים נוספים:

- היתר לפי סעיף זה ינתן גם אם נקבע בתכנית, כי סטייה מהוראות התכנית לעניין זה תהיה סטייה ניכרת;
- מימוש השימוש למגורים צריך להעשות ביחד עם מימוש יתר הבניה במגרש (לא ניתן לממש רק את הקמת יח"ד המגורים).
- ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין היתר שניתן לפי סעיף 147א לחוק.
- לעניין היטל השבחה - יראו היתר כאמור כהקלה ולא כשימוש חורג. כלומר ההיתר אינו מוגבל בזמן.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת ההיתר תוספת שימוש ציבורי שנועד לשרת את הגדלת השימוש למגורים או את תוספת השימושים האחרים למגורים, ורשאית להתנות את מתן ההיתר בתוספת כאמור; תוספת לשימוש ציבורי לא תעלה על 10 אחוזים מהשטח הכולל, ובלבד שעל כל 20 מ"ר שהותרו למגורים או לשימושים אחרים למגורים לפי סעיף זה, יותר עד 1 מ"ר בנוי לשימוש ציבורי.
- הוועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר לפי סעיף זה הוראות לעניין חניה אף בסטייה מתקן החניה, מתכנית מיתאר מקומית או מתכנית מפורטת לעניין חניה.

