

מדיניות לפיצול דירה לפי הוראת שעה תיקון מס' 155 (ס' 147(ב) לחוק)

בחודש אוגוסט 2024 נכנס לתוקפו תיקון מס' 155 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 אשר קבע הוראת שעה באשר לבקשות שיוגשו לוועדה עד ליום 1.6.2025 (או עד לכל מועד נדחה אחר שיקבע בחקיקה) המתירה פיצול דירות, על פי סעיף 147(ב) לחוק התו"ב, כאשר הוועדה המקומית מוסמכת לקבוע מדיניות המגבילה פיצול יחידות דיור.

פרוט המדיניות והתנאים לצורך אישור בקשות לפיצול יח"ד מכוח תיקון מס' 155:

הוועדה תאשר בקשה להקלה של יחידת דיור נוספת, וכן תהיה רשאית לאשר הקלה של תוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכולל המותר לבניה ע"פ התוכנית החלה על המקרקעין, בהתקיים התנאים הבאים:

1. הנכס נשוא הבקשה הינו "יחידת דיור צמודת קרקע הקיימת במגרש", היינו:
נכס בנוי ומאוכלס והופק לו טופס 4/תעודת גמר או נכס בנוי ומאוכלס שהופק לו היתר בניה אך לא הופק לו טופס 4/תעודת גמר והבקשה מוגשת במסגרת אסדרה תכנונית ליחידה מפוצלת קיימת בפועל.
 2. הנכס בנוי על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר.
 3. אין מעל הנכס או מתחתיו יחידת דיור נוספת.
 4. שטחו של הנכס נשוא הבקשה הינו 120 מ"ר לפחות (לא כולל תוספת השטח אם וככל שמתבקשת).
 5. התכנית החלה על המגרש נכנסה לתוקף לפני 7.8.2017.
 6. תוספת שטח שתבקש במסגרת הבקשה לא תעלה על 45 מ"ר כאשר שטח זה יכלול את שטח הבנייה הנדרש לבניית מרחב מוגן, וינוצל אך ורק בצמוד לשטח הבנוי בנכס (קיר אחד משותף לפחות) והכל בכפוף להוראות התוכניות החלה על המקרקעין בדגש על זכויות, קווי בניין, גבולות מגרש וכיוצ"ב.
- למען הסר ספק יובהר כי לא תאושר בקשה לתוספת שטח שמטרתה בניית יח"ד נוספת הנפרדת מיח"ד הקיימת במגרש.

אם התבקשה תוספת שטח בשיעור העולה על השטח המזערי הקבוע בחוק לבניית מרחב מוגן, תותנה קבלת הבקשה בהקמת מרחב מוגן ביחידת הדיור הנוספת שהתבקשה.

7. שטחה של יחידת הדיור הנוספת המבוקשת, למעט שטח מדרגות וגישה למפלס, לא יפחת מ- 45 מ"ר, והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים.
8. יחידת הדיור הנוספת נושא בקשת ההקלה, תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב (כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק), ללא העברת בעלות לאותו קרוב. כמו כן, לא ניתן לעשות בדירה המבוקשת כל שימוש שאינו למגורים –

משפחה ללא אפשרות למכר.

9. חניה - כל עוד יחידת הדיור הנוספת קטנה מ-60 מ"ר, אין חובה להתקין מקומות חנייה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את המבקש ב-"כופר חנייה" בגין מקום חנייה אחד בהתאם לסכום שייקבע על ידי שמאי הוועדה.

במקרה שבו יחידת הדיור הנוספת גדולה מ-60 מ"ר, יחויב המבקש בהתקנת מקום חניה נוסף בתחום המגרש.

10. שינוי שימוש משטח שרות לעיקרי- במקרה שבו מוגשת בקשה לפיצול ללא תוספת שטח, ניתן להגיש את הבקשה להקלה לגבי שטח במרתף או מחסן על אף ששטח זה מוגדר כשטח שירות, ולצורך כך תכלול הבקשה להקלה שינוי יעוד שטחי השירות במרתף לשימוש למטרת שטח עיקרי למגורים, ובלבד שהשטח לא יעלה על 60 מ"ר ומתוכו שטח מחסן שיותר שינוי השימוש בו לא יעלה על 7.5 מ"ר – **והכל בהתאם להוראות כל דין לעניין גובה מזערי של חדרים ושל דירות למטרות מגורים.**

11. מרחב מוגן ופתרונות מיגון - הן לתוספת שטח הן לפיצול יח"ד קיימת הכל בהתאם לדרישות הג"א ובכפוף להצגת אישורה. (ראה סעיף 6).

12. השבחה - תנאי לאישור בקשת הקלה הינו תשלום היטל השבחה, כאשר פיצול נכס קיים ללא תוספת שטח ו/או שינוי ייעוד – 34% (היטל מופחת), כל היתר 50%.

13. חריגות בניה - פיצול יחידה יותנה בהסדרת חריגות הבניה ליחידה המקורית, לרבות ביטול פיצולים נוספים ככל שקיימים בפועל.

14. תכנוני- בכל בקשה לפיצול תידרש הצגת תכנון לאופן השבת המצב לקדמותו ליחידה אחת בתום תקופת הפיצול לפי הוראת השעה.

15. מדרגות גישה ליחידה הנוצרת בקומה א' לא יחרגו מקו בנין, ולא ייבנו בחזית קדמית הנצפית מהרחוב ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה בעלי קירות ותקרה **ובכל מקרה לא יורשו מדרגות פתוחות.**

16. לא תותר הקמת מחסן נוסף עבור היחידה הנוצרת.

17. במסגרת הבקשה חובה להציג פתרון לכלי אצירה נוסף בתחום המגרש.

18. במסגרת הבקשה חובה להציג פתרונות לדוד-שמש, מתקני מיזוג, דוד-חשמל וכיו"ב מתקנים עבור היחידה הנוצרת, והכל במסתורים.

19. מבלי לגרוע מן האמור שומרת לעצמה הוועדה את הזכות שלא לאשר בקשת פיצול ככל שהוצגה לפנייה חוות דעת מהנדס הוועדה לפיה מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הקיימים ו/או העתידיים אינם נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר דירות המגורים.

20. למען הסר ספק יובהר כי כל בקשה להקלה לתוספת יח"ד כפופה להוראות ולמגבלות הקיימות בתוכניות התקפות החלות על המגרש.