

פיצול דירה לפי הוראת שעה תיקון 117 (ס' 147) לחוק

בשנת 2017 פורסם תיקון 117 לחוק התכנון והבניה אשר קבע הוראת שעה שתוקפה ל- 5 שנים (עד 2022) המתירה פיצול דירות במגבלות הבאות:

1. התוכנית החלה על המקרקעין אושרה לפני 1.1.2011.
 2. **הדירה** לגביה הוגשה הבקשה **(הקיימת) היא צמודת קרקע ושטחה לפחות מ-120 מ"ר** (עיקרי + ממ"ד).
 3. **הדירה המתקבלת מהפיצול שטחה לפחות 45 מ"ר** והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדת.
 4. חובת פרסום הקלה בדבר הפיצול.
 5. **חניות** - דירה ששטחה מתחת ל-60 מ"ר רשאית הועדה לאשר פיצול ללא חניה נוספת, דירה המתקבלת מעל 60 מ"ר חייבת הועדה לדרוש חניה.
 6. **ממ"ד** - אין להתנות פיצול בהתקנת ממ"ד נוסף (נדרש אישור הג"א).
 7. **אישור רמ"י** - אין צורך באישור רמ"י לפיצול לפי הוראת שעה.
 8. **רישום הערת אזהרה** - יח"ד המתקבלת יכולה להיות להשכרה או מגורי קרובים, לא ניתן למכור את היחידה בנפרד מהיחידה העיקרית. תנאי לפיצול רישום הערת אזהרה.
 9. הסבת שטח שרות למגורים - ניתן להסב שטח שירות למגורים לצורך יח"ד הנוספת אולם אסור שיעלה על 60 מ"ר, שמתוכו שטח מחסן שאסור שיעלה על 7.5 מ"ר.
 10. **היטל השבחה** - יחול היטל השבחה מופחת בגין פיצול יח"ד בשיעור של 34 (במקום 50%) כאשר התשלום הוא עבור מחצית 17% בעת המימוש/קבלת ההיתר ומחצית הנוספת 17% תשולם בעת מימוש מלא/מכירת הנכס.
 - **במקרה של שינוי שימוש מחסן/מרתף ישולם היטל השבחה מלא.
 11. **שימוש** - מגורים ולא ניתן שימוש חורג שאינו מגורים.
- האמור מובא כמידע לציבור להנגשת הוראת החוק, ולמען הסר ספק בכל מקרה של סתירה תגבר הוראת החוק.**

בברכה,

הועדה לתכנון ובניה

גן יבנה