



פיצול דירות

הוועדה לתכנון ובנייה – נס ציונה

21 נובמבר 2017

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

לינק להוראת השעה בנושא פיצול דירות:

[פיצול דירות - חוק התכנון והבנייה \(תיקון מס' 117 - הוראת שעה\), התשע"ז-2017](#)



הצגת עיקרי החוק תנאים והגבלות

תנאי סף מצטברים לקבלת הקלה לפיצול יחידת דיור



1	רק לצמודי קרקע ("דירה צמודת קרקע"-מגרש לבניית עד 4 יחידת דיור לדונם + מעליה ומתחתיה אין דירה נוספת)
2	מינ' שטח דירה מקורית לפיצול: 120 מ"ר (עיקרי + שרות לרבות ממ"ד)
3	שטח דירה נוספת : 45 מ"ר + מדרגות
4	חלה על תכניות שאושרו טרם 01/01/2011
5	החלטת מליאת מועצת העיר מתאריך 15/11/2017 : לאשר תוספת 1390 יחידות דיור במסגרת התקנות החדשות לפיצול דירות, לתוספת זו ניתן לתת מענה לצרכי ציבור.
6	ובלבד שלא הוגשה התנגדות. ככל שהוגשה התנגדות, הוכח להנחת חברי הועדה כי אין במתן הקלה כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במתנגד.

סעיף - 147 (י)(1)

הקלת חובה -

ועדה מקומית תיתן הקלה לתוספת דירות למגורים

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:

1. שימוש, הערות אזהרה

2. אין כפל הקלות



הבהרות	מהות הסעיף	סעיף בחוק
<p>1. שימוש בדירה הנוספת - רק לצורך השכרה או מגורי קרוב.</p> <p>2. חל איסור להעברת בעלויות לקרוב.</p> <p>3. היתר בכפוף לרישום הערת אזהרה שלפיה ייעוד יחידת הדיור נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד</p> <p>* "קרוב" - בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, אח ובני זוגם;</p>	<p>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.</p>	<p>147 (י)(4) שימוש + הערות אזהרה תואמת לשימוש</p>
<p>אין כפל הקלות</p>	<p>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.</p>	<p>147 (י)(5) אין כפל הקלות</p>

חניות



מהות הסעיף 147 (י)(7) - חניות

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 158א3, בשינויים המחויבים.

שטח דירה	דרישת חניה הבהרות והנחיות הרשות
= 45-60	0 - לא חניה ולא קרן חניה.
$60 < X =$ (גדול מ 60 מ"ר)	נדרש להוסיף חניה ע"פ התקן או לחלופין קרן חניה. <u>הנחיית עירייה - תוספת חניות ליחידת דיור הנוספת:</u> 1. עד 75 מ"ר - 1 חניה. 2. מעל 75 מ"ר - 2 חניות.

שימוש בשטח שרות למטרה עיקרית



הבהרות	מהות הסעיף	סעיף בחוק
<p>ניתן לשנות שטח שרות מרתף/מחסן לשימוש למטרה עיקרית-מגורים.</p> <p>1. מרתף - סה"כ שטח לשינוי לא יעלה על 60 מ"ר</p> <p>2. מחסן – סה"כ שטח לשינוי לא יעלה על 7.5 מ"ר</p>	<p>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.</p>	<p>147 (י)(8)</p> <p>שינוי שימוש שטח שרות לעיקרי מגבלות</p>

1. ביטול פיצול

2. השבחה בגין הקלה



הבהרות והנחיית הרשות	מהות הסעיף	סעיף בחוק
<p>ביטול פיצול = פטור מהיתר. הנחיית עירייה - יש לדווח תוך 30 יום.</p>	<p>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).</p>	<p>147 (י)(9) ביטול פיצול</p>
<p>* השבחה על הקלת פיצול יחידת דיור - 34% : א. תשלום 17% - בעת קבל היתר. ב. תשלום 17% - בעת מימוש. * השבחה בשל התרת שינוי השימוש בשטח מרתף או מחסן - 100%</p>	<p>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.</p>	<p>147 (י)(10) השבחה</p>

1. פטור מרשות מקרקעי ישראל – רמ"י

2. פטור מפיקוד העורף בתנאים



הבהרות	מהות הסעיף	סעיף בחוק
<p>פטור מרמ"י / רשות מקרקעי ישראל - מאישורם ומתשלום עבור הקלה</p>	<p>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.</p>	<p>147 (י)(11) פטור מרמ"י – רשות מקרקעי ישראל</p>
<p>פטור מפיקוד העורף - התניות הרשות המוסמכת: * לא תינתן התניה להקלה להקמת מקלט/ממ"ד בדירה שתיווסף. * אם קיים ממ"ד בדירה הקיימת (בזמן בקשת ההקלה) - רשאית להתנות שיפור מיגון באחד מחדרי הדירה שתיווסף. תשומת לב - הבקשות יובאו לאישור פקע"ר להחלטתם כרשות המוסמכת.</p>	<p>על אף האמור בכל דין, רשות מוסמכת <u>לא תתנה</u> מתן ההקלה כאמור בסעיף קטן זה בהקמת מקלט, לרבות מרחב מוגן בדירת המגורים שתיווסף בשל ההקלה, אולם אם קיים מרחב מוגן בדירה הקיימת ערב מתן ההקלה, <u>רשאית הרשות המוסמכת להתנות</u> 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.</p>	<p>147 (י)(12) פטור מפיקוד העורף בתנאים</p>

אישורים נדרשים:



פירוט	#
הגשת בקשה לתיק מידע – מהות הבקשה – תוספת יחידת דיור אחת ליחידת דיור קיימת בהיתר כולל הקלה לפיצול יחידת דיור.	1
הגשת בקשה להיתר מקוונת בהליך רישוי עם הקלות (הקלת פיצול דירה)	2
הנחיות לבקשה לתיק מידע + לבקשה מקוונת להיתר - במצגת כנס עורכי בקשות מתאריך 26.9.17 באתר העירייה/הועדה.	*
עמידה בתנאי סף על פי התיקון לנושא פיצולי דירות	3
ביצוע דוח פיקוח	4
מפת מדידה עדכנית	5
תאום מול – מחלקת שפ"ע (שיפור פני העיר)	6
תאום מול - חברות תשתית (חברת חשמל/הוט/יס/בזק)	7
תאום מול – מחלקת פיתוח סביבתי	8
תאום מול – מחלקת תשתיות	9
תאום מול – מחלקת גנים ונוף	10
תאום - אגף נכסים	11
תאום - מחלקת תנועה	12
חניות – ע"פ החוק + הנחיות העירייה	13
תאום מול - תאגיד מי ציונה	14
אישור פיקוד העורף	14
בתכנית הראשית תינתן התייחסות להנחיות מרחביות מפורטות ע"י עורך הבקשה להיתר: - לנושא מיקום פתרונות אשפה. - מיקום כניסות להולכי רגל/רכבים, מדרגות והנישות לתשתיות.	15
עמידה בתנאים שיפורטו בתיק המידע (הנחיות/הנחיות מרחביות/תנאי סף/תנאי בקרת תכן/תחילת עבודות/מהלך ביצוע/תעודת גמר/הנחיות מפורטות לבקשה).	16

החלטת מליאת מועצת העיר מתאריך 15/11/2017 :



לאשר תוספת **1390** יחידות דיור במסגרת התקנות החדשות לפיצול דירות, לתוספת זו ניתן לתת מענה לצרכי ציבור.



בהצלחה

הועדה המקומית לתכנון ובניה

נס ציונה