

עו"ד אמיר דרמר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה 

פיצול צמודי קרקע - חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 117 - הוראת שעה) התשע"ז-2017

מאת עו"ד צבי שוב ומר עדיאל אולשטיין, מתמחה

הרינו לעדכן כי ב- 07.08.17 אושרה הוראת השעה לתיקון מס' 117 לחוק התכנון והבניה.

מדובר בהוראת שעה לתקופה של 5 שנים, בה תהא סמכות לוועדה המקומית לתת הקלה לתוספת דירות מגורים במגרש, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, וזאת בתנאי שהתכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ה בטבת תשע"א (01.01.2011).

כמו כן, נקבע בהוראת השעה כי הדירה הקיימת חייבת להיות "דירה צמודת קרקע" - דירה על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע דירות לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין דירה נוספת, שטחה של הדירה יהא 120 מ"ר לכל הפחות, ואילו שטחה של הדירה הנוספת יהא 45 מ"ר לכל הפחות והיא תכלול מטבח, שירותים, וכניסה נפרדת.

דירת המגורים שנוספה בשל ההקלה, תשמש להשכרה בלבד או למגורים של קרוב, ועל כך תירשם הערה לבקשת יו"ר הוועדה המקומית.

עוד נקבע כי, שטח דירה שנועד לשמש כשטח שירות למרתף או למחסן על פי תכנית, יותר לשימוש כשטח למטרה עיקרית של מגורים, ובלבד ששך שטח השינוי לא יעלה על 60 מ"ר ומתוכו שטח המחסן שיותר בו שינוי השימוש לא יעלה על 7.5 מ"ר, ביטול הפיצול והשבת המצב לקדמותו פטורים מקבלת היתר כאמור בס' 145ג' לחוק.

על ההשבחה במקרקעין בשל מתן ההקלה תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור מופחת של 34%, כאשר ההיטל ישולם בדירוג כקבוע בהוראה. חשוב לציין, כי לא תידרש הסכמת רשות מקרקעי ישראל ואף לא ייגבה על ידי רשות מקרקעי ישראל תשלום כלשהו בשל מתן ההקלה.

הערת מערכת:

תיקון זה צפוי ליצור עומס רב בוועדות המקומיות, בשל פניות רבות לבקשה להיתר, שכן מתן ההקלה כאמור והוספת יחידת הדיור בפועל, תגרום להעלאת ערך הנכס בצורה משמעותית. כמו כן על בעלי הדירות לקחת בחשבון שלא מדובר בחקיקה קבועה אלא בהוראת שעה לתקופה של חמש שנים בלבד ולועדה יש אפשרות לקבוע את מספר יחידות הדיור שהיא תתיר לפצל על בסיס חוות הדעת של מהנדס הועדה ובלבד שלא יפחת מ-20% ממספר הדירות צמודות הקרקע בתחום מרחב התכנון.