



סדר יום ועדת תכנון

18.01.17



דיווחים

- ← ועדת 'משקי עזר' במינהל התכנון
- ← הצעת חוק לפיצול דירות בבתים צמודי קרקע
- ← תיקון סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה – 'הסרת התניות'
- ← עדכונים מטעם נציג משרד החקלאות – ותמ"ל, תכניות כוללניות

דיון:

- ← הצעת חברת 'דירה להשכיר' לדיור להשכרה ולמעונות סטודנטים בישוב כפרי – קביעת עמדה
- ← יחידה שלישית – תמונת מצב והצעה לשינוי חקיקה

משקי עזר



- המועצה הארצית בישיבתה מיום 10.5.2016 הורתה למינהל התכנון לבחון את האפשרות לתוספת יחידות דיור שאינן נספרות לפי לוח 2 בתמ"א 35 גם במשקי עזר (בדומה לאפשרות שניתנה בנחלות במושבים) ולהגיש המלצותיה לולנת"ע.
- על פי סקר שנערך במרכז המועצות ישנם כ-3000 משקי עזר בכל הארץ
- ועדת מינהל התכנון טענה לחוסר דיוק בנתונים והחליטה שייערך סקר מדויק על ידי רמ"י.
- בעקבות הסקר יבוצע עדכון ללוח 2 בתמ"א 35 במקומות בהם אין "עודפי" יחידות – תהיה תוספת ליחידות הדרושות

חוק פיצול דירות



- החוק יאפשר פיצול להוספת יחידת דיור נוספת אחת בלבד אך ורק למטרות מגורים בבתים צמודי קרקע
- הועדה תהיה מחויבת ליתן ההקלה אלא אם חוות דעת המהנדס תשכנע כי התוספת תהווה בעיה (אין תשתיות, מוסדות ציבור וכו')
- יש אפשרות להגשת התנגדות
- לא הוכרעה סוגיית לוח 2 בתמ"א 35 (האם הדירות המפוצלות יהיו על חשבון המכסה המכסימלית לכל ישוב)
- מרכז המועצות האזוריות התנגד להצעת החוק וביקש להחריג את המגזר הכפרי מהחוק מהסיבות הבאות -



הסיבות המרכזיות להתנגדות



+ קליטה באמצעות פיצול דירות המותרות להשכרה רק לאלו שאינם בני המשפחה של המשכיר, עלולה לחבל במרקם הקהילתי של הישובים הכפריים – **מותרת השכרה לכל אדם**

+ יחידת דיור במסגרת הצעת החוק, עשויה להגיע למגבלת הגודל שניתנה במסגרת תיקון 1 לתמ"א 35, שאושר לפני חצי שנה, ואז הרחבת הישוב באופן מושכל תיעצר – **הנושא לא הוכרע**

+ איסור גביית **היטל השבחה** תפגע ביכולתן של הרשויות לשדרג התשתיות בישובים כנדרש בגין פיצול הבתים, בתחומי חניה, מים וביוב וכיו"ב, ולתת מענה לתוספת באוכלוסייה – **מותר לגבות**

+ תיפגע היכולת לספק שירותים ציבוריים, למשל, מתן מענה ראוי לתוספת אוכלוסייה במוסדות ציבור ועוד. וכן, יש לקחת בחשבון גם את נושא הביטחון, כגון אמצעי מיגון שיחסרו במצבי חירום – **אין מענה**

+ פגיעה תכנונית-חוקית-אכיפתית, וכרסום נוסף בסמכויות ובשיקול דעת הועדות המקומיות – **אין מענה**



תיקון סעיף 145 (ג) – הסרת התניות בתכנית



- החוק מאפשרת לוועדות המחוזיות ולמועצה הארצית לבטל **מילוי תנאים** לאישור וביצוע תכנית אחרי מועד אישור התכנית.
- החוק מרחיב את סמכותה של הוועדה המחוזית לבטל התניות להוצאת היתר ולביצוע עבודות שנקבעו בתכנית מנושאים הקשורים לדרכים ותשתיות בלבד, **לכלל הנושאים והתניות** שבתכנית.
- החוק קובע, כי אי הידרשות הוועדה המחוזית לבקשה לבטל את ההתניה תוך 60 ימים, תגרור העברת התכנית לדיון בפני ועדת משנה של המועצה הארצית.

תיקון סעיף 145 (ג) – עמדת ממ"א



• התנגדות קטגורית – החוק אושר
• לחילופין:

1. הגבלת התיקון לתכניות לדיור או לתכנית לתשתית תומכת דיור בלבד – **התקבל**
2. הגבלה לזמן שחלף מעת אישור התכנית (מינימום של חמש שנים) – **לא התקבל (יש להתחשב בחלוף הזמן מיום אישור התכנית)**
3. מגבלת גודל היקף התכנית (למשל 100 יחידות דיור ומעלה) – **לא התקבל**
4. זהות מגיש התכנית – גוף ממשלתי או הרשות המקומית (לא יזמים פרטיים) – **גוף ציבורי או מי שיש בידו 75% מהזכויות בקרקע.**
5. הכנסת רשימה של התניות שאסור לבטל (כמו התניות הקשורות בבריאות הציבור – קרקע מזוהמת וכדומה). – **לא התקבל**
6. מנגנון שיתוף ציבור – **15 יום להערות הציבור**



'דירה להשכיר'

דיור להשכרה ולמעונות סטודנטים ביישובים כפריים



- תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה – 2014 קובעות כי דיור בהישג יד להשכרה כמו גם מעונות סטודנטים אשר אושרו בצו הינם מטרה ציבורית לעניין סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
- דיור בהישג יד להשכרה ומעונות סטודנטים הינם חלק מן המטרות הראויות לבנייה על קרקע המיועדת לצרכי ציבור ("קרקעות חומות").
- כל יחידות הדיור בבניין יהיו בייעוד של דיור בהישג יד להשכרה
- יחידות הדיור יושכרו רק לזוכה בהגרלה שתערוך הרשות המקומית
- בהגרלה רשאים להשתתף רק מי שעומד בתנאי הזכאות, עפ"י התנאים הקבועים בתקנות

דירה להשכיר – המשך..



- ✓ תקופת השכירות לא תעלה על שש שנים
- ✓ דמי השכירות יהיו מופחתים בשיעור של 20% מדמי השכירות ב"שוק החופשי"
- ✓ הרשות המקומית רשאית לשריין עד 50% מיח"ד לבני המקום
- ✓ האחריות על ההפעלה, הניהול והאחזקה של יחידות הדיור תהא מוטלת על הרשות המקומית או על חברה עירונית מטעמה, או על גוף ממשלתי.

דירה להשכיר - המשך



פנייה למועצה הארצית לאישור -

תוספת של עד 50 יח"ד עבור יח"ד להשכרה/מעונות סטודנטים
במבני ציבור לא יכללו במניין יח"ד המותר ביישובים כפרים
בתמ"א 35

• עמדת מועצה אזורית עמק חפר -



פיצול נחלות במגרשים (יחידה שלישית)



- מדובר בתכניות חלוקה שמטרתן לגרוע מגרש, משטח נחלה, שיעודה "מגורים באזור כפרי", באופן בו ייעוד המגרש שפוצל מהנחלה יהיה למגורים בלבד, מבלי שיוקנו לו כלל השימושים האחרים המאושרים בנחלה (כגון פל"ח).
- על פי לשון החוק הקיים, פיצול הנחלה ויצירת מגרש למגורים בלבד, מהווה לכאורה, תכנית לשינוי יעוד, שאינה בסמכות הוועדה המקומית אלא בסמכותה של הוועדה המחוזית.
- מדובר בעניין נקודתי וצר אשר מתאים וראוי שיידון ברמה המקומית, באופן המתיישב עם תכליות תיקון 101 לחוק ועם עיקרון ביזור הסמכויות לוועדות המקומיות.
- בפועל, כאמור, הפרשנות של הוראות החוק מכתיבה תוצאה על פיה כל תכנית נקודתית לפיצול נחלה תופקד ותידון בוועדה המחוזית.



פיצול נחלות במגרשים (יחידה שלישית)



ההצעה:

- ליזום תיקון לסעיף 62א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 באופן שיבהיר כי תכניות לפיצול נחלה במושבים, מבלי שיחול שינוי בסך הזכויות המאושרות, תהיינה בסמכות וועדה מקומית