

## מתווה לפיצול דירות בישובים הכפריים בהליך הקלה על פי תיקון 134 לחוק התכנון והבניה

מבוא:

**חוק פיצול דירות בבתים צמודי קרקע (תיקון 117 לחוק התו"ב - סעיף 147 (י)) מציע כלי לפתרון משבר הדיור באמצעות מתן מסלול מהיר לפיצול דירות ברות השגה להשכרה. החוק חוקק כהוראת שעה לחמש שנים עד שנת 2022, ונועד לקדם פתרון להיצע הנמוך של דירות קטנות להשכרה.**

באוקטובר 2021 (תיקון 134 לחוק התו"ב – סעיף 147 (י)(3)) הורחב החוק גם על ישובים שנקבעו לגביהם מגבלת על היקף יחידות הדיור בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35) ובמחוזות דרום וצפון בלבד. החוק מאפשר פיצול דירות בהליך סטטוטרי יחסית מקוצר (בדרך של הקלה), כך שניתן יהיה להשכיר את יחידת המשנה המפוצלת מהבית המרכזי.

באמצעות תיקון החקיקה מבקשים ראשי המועצות והתנועות המיישבות לקחת חלק במאמץ הלאומי בפתרון משבר הדיור ולאפשר את קידומן המהיר של יחידות משנה להשכרה גם ביישובי המרחב הכפרי. כך יתווסף למלאי יחידות הדיור, יחידות משנה וברות השגה שתאפשרנה את הרחבת והצרת הישוב, או לחילופין, פתרון למגורי אזרחים ותיקים, או לתושבים שידם אינה משגת רכישת בית בישוב.

אנו מקווים שבהמשך הדרך יורחב החוק לכלל המחוזות ולכל הישובים במועצות, וכן בכוונתנו לפעול להוספת הקלות בהליך אישורה (למשל בתקנות פטור מהיתר). כמו כן, בכוונתנו לפעול לכך שיחידות אלו לא ייספרו במגבלת כמות יחידות הדיור כפי שנקבעו בתמ"א 35.

**מטרת המסמך** הוא להבהיר את החוק ולגבש מתווה כללי ל'אירוע' של פיצול דירות בישובים הכפריים עבור המועצות האזוריות והועדות המקומיות. אנו ממליצים למליאות המועצות והועדות המקומיות לקבוע מדיניות לנושא פיצול דירות.

יש לקחת בחשבון את האופי הייחודי קהילתי של ההתיישבות הכפרית והרגולציה החלה עליו, ולפיכך, אנו מבקשים להציע מספר הנחיות ותנאים. שימו לב שחלק מהתנאים המופיעים מטה רשומים בלשון החוק וחלק הוספו כהמלצה על מנת שאירוע תוספת המגורים יתרום לקהילה הקיימת והמתרחבת. במקום בו מופיע תנאי/סעיף שמבטא הצעה למדיניות אשר אינה מאושרת בהוראת החוק – יצויין מפורשות שזו הצעה בלבד.

**להלן התנאים המומלצים:**

### התנאים הנדרשים לאישור בקשה לפיצול דירות במסגרת הקלה הינם:

1. בקשה להקלה לפיצול יחידת המגורים במגרש הינה ליחידת מגורים **קיימת**, שניתן לה טופס 4/ תעודת גמר. מובהר, התיקון אינו חל על בתים חדשים שבנייתם טרם הסתיימה והנמצאים בשלבי בניה שונים ו/או על בקשות חדשות להיתר להקמת בית מגורים.
2. שטחה של הדירה שלגביה מתבקש הפיצול (הדירה המקורית) הינו 120 מ"ר לפחות.
3. שטחה של הדירה שתיוסוף, למעט שטח מדרגות וגישה למפלס, לא יפחת מ – 45 מ"ר ויכלול שירותים, מטבח וכניסה נפרדת.
4. התכנית החלה על המגרש נכנסה לתוקף לפני 1.1.2011.
5. <sup>1</sup>האפשרות הכללית לפיצול דירות במושב, מושב שיתופי, בישוב הקהילתי ובקיבוץ תהיה בכפוף להמלצת האגודה חקלאית בישוב, הועד המקומי והמועצה האזורית.<sup>2</sup>
6. הגופים הנ"ל רשאים לקבוע ע"פ חו"ד מהנדס הוועדה, כי השטחים הפתוחים, תשתיות המים והביוב, תשתיות חניה אינם נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יח"ד ולפיכך, לא ניתן לאשר את ההקלה.
7. אישור ההקלה עצמה הנו בסמכות הוועדה המקומית.
8. ככל שתוגש התנגדות להקלה מעבר לאמור בסעיפים לעיל, הוועדה מוסמכת לדחותה אם הוכח כי אין באישור ההקלה כדי לפגוע במגיש ההתנגדות.
9. דירת המגורים המבוקשת במסגרת 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 ולא ניתן יהיה להגיש בקשה לשימוש חורג בעבור דירה זו.
10. יותר פיצול של בית אחד בלבד בנחלה במושב
11. אושרה הבקשה – ככל הניתן והצורך תירשם הערת אזהרה לפיה יח"ד הינה להשכרה בלבד או לשימוש קרוב משפחה. לחילופין, יכולה הוועדה להחתיים את המבקש על תצהיר שהדירה להשכרה בלבד.
12. חניה - בכל מקרה בו ניתן בעבר היתר הכולל 2 מקומות חניה ליח"ד, השמשתם של 2 מקומות חניה על פי ההיתר המקורי הינה תנאי מוקדם לאישור ההקלה.
13. הייתה הבקשה להקלה לתוספת דירה ששטחה אינו עולה על 60 מ"ר, לא תתנה הוועדה את מתן ההקלה בהתקנת מקומות חניה נוספים הנדרשים ע"פ החוק. אולם, **רשאית** הוועדה לחייב את מבקש ההקלה

<sup>1</sup> סעיף זה הנו הצעה ואינו מופיע בהוראה בחוק

<sup>2</sup> תתקיים חשיבה ודיוק נוספים מהו נוהל קבלת ההחלטה בדבר פיצול דירות ומי הגורם המאשר

להשתתף בהתקנתו של מקום חניה אחד במרחב הציבורי באזור בסכום שיקבע שמאי הוועדה ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 158 א 3 לחוק.

14. ניתן להגיש את הבקשה להקלה לגבי יחידת דיור במרתף, על אף ששטח המרתף הינו שטח שירות ולצורך כך תכלול הבקשה להקלה שינוי יעוד שטחי השירות במרתף לשימוש למטרת שטח עיקרי למגורים, ובלבד שהשטח לא יעלה על 55 מ"ר ומתוכו שטח מחסן שיותר שינוי השימוש בו לא יעלה על 7.5 מ"ר.

15. אישור ההקלה מחייב אישור כניסה נפרדת לדירה החדשה. לצורך כך, ניתן יהיה לאשר גרם מדרגות לטובת גישה. אולם, גרם מדרגות אשר יתווסף, (בין אם מדובר בגרם מדרגות לדירה בקומת המרתף או לדירה בקומה עליונה), יהיה מקונסטרוקציה קלה בלבד. גרם מדרגות שיתווסף למבנה על מנת לאפשר גישה לדירה בקומה עליונה, ימוקם **ככל האפשר** בחזית צידית או אחורית בלבד של המגרש.

16. ביטול הפיצול שאושר מכוח סעיף זה, והשבת המצב לקדמותו, פטור מהיתר.

17. לא יידרש אישור רמ"י והיא לא תגבה תשלום על כך.

18. רשות מוסמכת לא תתנה את אישור ההקלה לפיצול דירה בהקמת ממ"ד או ממ"ק, אבל אם קיים כאמור בדירה היא רשאית לדרוש שיפור.

19. יש לאפשר לדיירי הדירה שתתווסף גישה למרחב המוגן (ממ"ד, מקלט או כל פתרון אחר שאושר ע"י פקע"ר) של הדירה המקורית הגדולה.

20. תנאי לאישור ההקלה הינו תשלום היטל השבחה כחוק, ובהתאם להוראת השעה - תיקון 117.

21. ביישוב שנקבעה לגביו מגבלת כמות יחידות דיור לפי תמ"א 35, במחוז הצפון או במחוז הדרום, לא יובאו בחשבון מגבלת הכמות לדירות בשיעור של עד 15% מהיקף יחידות הדיור שנקבעה במגבלת הכמות.

22. לא תהיה מגבלה ביישוב על מספר דירות המגורים המזערי שוועדה מקומית רשאית להתיר לפצל בתחום היישוב;

23. <sup>3</sup>על פי מדיניות מרכז השלטון האזורי – מוצע כי יחידות דיור שיפוצלו לפי תיקון החוק, לא יבואו במניין יח"ד על פי מגבלת על היקף יחידות הדיור בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35).

<sup>3</sup> סעיף זה אינו מופיע בחוק ומרכז השלטון האזורי מבקש לקדמו