



רשומות

ספר החוקים

31 בדצמבר 2015

2520

י"ט בטבת התשע"ו

עמוד

328 חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו-2015

חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו-2015*

1. חוק התכנון והבנייה
- הוראת שעה

בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה עד יום ד' בטבת התש"פ (1 בינואר 2020) (להלן – יום הפקיעה), יקראו את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כך:

(1) בסעיף 62(א)(16)(ב), אחרי "בסעיף 151(ב2)" יקראו "או (ב3)";

(2) בסעיף 151, אחרי סעיף קטן (2) יקראו:

"(3ב) (1) על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה בתחום מגרש המיועד למגורים (בסעיף זה – תוספת שטח לבנייה) בתכנית שאישרה ועדה מחוזית לפני יום תחילתו של חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו-2015 (בסעיף זה – יום התחילה), לא תיחשב כסטייה ניכרת, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(א) המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה;

(ב) המגרש נמצא בתחום רשות עירונית;

(ג) תוספת השטח לבנייה אינה עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש לפי התכנית, ואולם אם אושרה תכנית להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בהתאם להוראות סעיף 62(א)(16)(א), או שמתבקשת, בהקלה כאמור בסעיף 147, תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה על פי הקבוע בתכנית שהופקדה לפני המועד האמור בסעיף 151(ב), יופחת משטח התוספת שניתן לאשר בהקלה בהתאם להוראות סעיף קטן זה, שטח ההגדלה או התוספת שמאפשרות התכנית או ההקלה כאמור, לפי העניין;

(ד) תוספת השטח לבנייה תשמש רק להוספת יחידת דיור, אחת או יותר, לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, ובלבד שלא ייוספו יחידות דיור במספר העולה על מספר יחידות הדיור שנקבע בתקנות לפי סעיף קטן (ב) כי אין בהוספתן משום סטייה ניכרת; לעניין פסקה זו, "יחידת דיור" – כהגדרתה בפסקה (5), לרבות שטחי שירות המוצמדים אליה או הנדרשים בשל הוספתה;

(ה) לעניין תוספת שטח לבנייה שתשמש להוספת שתי יחידות דיור או יותר לבניין – מחצית לפחות מיחידות הדיור שיוספו כאמור לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, יהיו יחידות דיור ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר;

(ו) שטחה של כל יחידת דיור שתיוסף לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, לא יעלה על 120 מ"ר;

(ז) בעת הגשת הבקשה להקלה טרם התחילה הקמת הבניין שלגביו מתבקשת תוספת השטח לבנייה; לעניין זה לא יראו תחילת הקמתו של בניין בהריסתו של בניין קיים, בעבודות הפירה או בעבודות פיתוח או עבודות כיוצא באלה הנעשות כהכנה להקמת הבניין;

* התקבל בכנסת ביום ט"ז בטבת התשע"ו (28 בדצמבר 2015); הוצעת החוק ודבריו הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 983, מיום כ' בכסלו התשע"ו (2 בדצמבר 2015), עמ' 274.
1 ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ו, עמ' 81.

(ח) לא נכנסה לתוקף תכנית הכוללת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, לאחר יום התחילה; לענין פסקה זו, "תכנית" – למעט תכנית נושאת בהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1);

(ט) הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיוור.

(2) הוראות סעיף קטן זה לא יחולו אם ניתן או מתבקש היתר לפי הוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), או לפי תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה.

(3) (א) ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תכנית לגבי מספר יחידות הדיוור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו או תכנית הבניין, אף אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראות התכנית כאמור תהיה סטייה ניכרת, ובלבד שמתקיימים תנאים אלה:

(1) הסטייה כאמור נדרשת, לדעת הוועדה המקומית, לצורך תוספת השטח לבנייה;

(2) התכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011).

(ב) נקבעה בהוראות תכנית החלה על המגרש, שמתקיים לגביה האמור בפסקת משנה (א)(2), מגבלה לגבי גובה הבניין, ונקבע בתכנית כי סטייה מאותה מגבלה תיחשב לסטייה ניכרת, לא תיתן הוועדה המקומית הקלה מאותה מגבלה לפי הוראות פסקה (א), אם המגרש שלגביו התבקשה ההקלה כלול בשטח ששר הביטחון או נציגו הודיע למוסדות התכנון הנוגעים בדבר כי הוא שטח שיש לגביו אינטרס ביטחוני, בהתאם להוראות סעיף 62א(ו)(4), אלא אם כן מתקיים אחר מאלה:

(1) ההקלה תואמת את ההוראות שקבע שר הביטחון לענין שטח זה;

(2) נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית שהמגרש נמצא בתחומה, או הוועדה למיתקנים ביטחוניים, אישרו את מתן ההקלה.

(4) על אף האמור בהוראות שנקבעו לפי סעיף 265, ניתן היתר הכולל תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה לפי הוראות סעיף קטן זה, וטרם התחילה הקמת הבניין בתוך שנה ממועד מתן ההיתר, יפקע ההיתר ולא ניתן יהיה לחדשו, ואולם הוועדה המקומית רשאית, לבקשת בעל ההיתר או בעל זכות בנכס, להאריך את התקופה כאמור בתקופה שלא תעלה על שנה אחת, מטעמים שיירשמו.

(5) בסעיף קטן זה –

"בנייה רוויה" – כהגדרתה בסעיף 62א(א)(16)(א)(1);

"יחידת דיור" – כהגדרתה בסעיף 21158;

"שטח יחידת דיור" – השטח הכולל המותר לבנייה של יחידת הדיוור, לרבות שטחו של מרחב מוגן."

2. הוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כנוסחו בחוק זה, יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לוועדה המקומית לפני יום הפקיעה.

תחולה

משה כחלון
שר האוצר

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

יולי יואל אדלשטיין
יושב ראש הכנסת

ראובן ריבלין
נשיא המדינה

הבהרות:

עיקרי הוראת השעה מאפשרות ניצול תוספת השטחים לטובת תוספת יחידות דיור, שיתקבלו בהליך הקלה וזאת בעבור מבני מגורים בבניה רוויה, בניין מגורים בן 4 יח"ד או יותר, במבנה בן שתי קומות לפחות, ברשות עירונית.

מחצית הדירות הנוספות יהיו בשטח כולל של עד 75 מ"ר ומחציתן בשטח כולל של עד 120 מ"ר, החוק קובע כי מדובר בשטח עיקרי של הדירה ובתוספת שטח המרחב המוגן שבה (ראו סעיף 5 לנוסח המלא).

במסגרת אישור בקשות להיתר, בהליך הקלה, תתאפשר לוועדה המקומית לאשר הקלה בנוגע למגבלות שפורטו בתכנית, למספר יחידות דיור, לגובה מבנה, לתכנית מבנה, גם אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראות אלה תחשב סטייה ניכרת.

באשר לעניין מגבלת גובה בניין, בתכנית שקבעה כי חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת ומצוי בשטח שכלול בהודעה של שר הביטחון או נציגו, כי בשטח יש אינטרס ביטחוני, צריכה ההקלה להיות תואמת את הוראות שר הביטחון ונדרש אישור נציגו של שר הביטחון בוועדה המחוזית למתן ההקלה.

הקלות אלה יינתנו במקרים שלא נכנסה לתוקף תכנית בסמכות ועדה מקומית, להגדלת שטחים לפי סעיף 62א (א) (16) (א).

כמו כן, לא תהא התוספת לבקשת הקלה בשעור שטח כולל של 20% בתוספת לשטחים שאינם מוגדרים כסטייה ניכרת, שניתן לקבל בהקלה, בתחום תכניות שהופקדו לפני 1 באוגוסט 1989, שכן במקרים אלה יופחתו משטח התוספת שניתן לאשר בהקלה את שטח ההגדלה.

מאחר ותוספת השטח הכולל של 20% מהשטח הכולל מוגבלת לגודל, וכן מהעובדה שהשטח הנוסף יהיה רק דירות של 75 מ"ר ו- 120 מ"ר, הרי שבמקרים רבים שיעור תוספת השטח יהיה מעל אפשרות הניצול עבור 20% יח"ד נוספות, כאן נראה שניתן לשלב תוספת יח"ד בשעור 30%, על פי הוראת שעה שפורסמה ב- 27 נובמבר 2013, בקובץ תקנות 7308, ותוקפה עד 27 נובמבר 2018.

כאשר הדירות הנוספות יהיו בשטח ממוצע העולה על 70 מ"ר, הועדה המקומית רשאית לקבוע כי כמות הדירות שמעל לתוספת 20% דירות, יוקצו לבני המקום, תושבי העיר בגיל מעל 18 שנה, אשר מתגוררים בישוב במשך שלוש שנים לפחות והדירות הנוספות הללו ישמשו למגורי בני המקום, בתקופה של לפחות 10 שנים מיום מתן תעודת גמר לבניין.

יש לקרוא את נוסח הוראות השעה הרצ"ב וכן לעיין בנוסח המלא של הוראות השעה בק.ת. 7308, מיום 27 נובמבר 2013.

בברכה,

אדריכל אורי זרובבל.
יו"ר ועדת חקיקה - עמותת האדריכלים.