

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

"רפורמות כחלון" לתוספת יח"ד ושטח עבורן

תיקון 108 לחוק התכנון והבניה המחייב הקלה במס' יח"ד

ופסיקה המיישמת "הקלת כחלון" לתוספת שטח לצורך יח"ד

תיקון 108 לחוק

(הוראת שעה)

מחייב ועדה מקומית

לתת הקלה של

תוספת 10% למספר

יחידות הדיור

המותרות, בתנאים

שנקבעו.

פסיקה לגבי הוראת

השעה הקודמת

(המאפשרת תוספת

20% זכויות בנייה

לצורך תוספת יח"ד

והקלות נלוות) –

מדגישה הצורך

בחוו"ד מהנדס

לעניין תשתיות

ובבדיקת חלופות.

רפורמות כחלון כוללות מספר תיקונים לחוק התכנון והבנייה – אשר נועדו להגיד את ההיצע של יחידות הדיור. במקומון זה אתייחס לשניים מהם כדלהלן:

1. ביום 7.8.16 פורסם חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 108 – הוראת שעה), התשע"ו-2016 התקף ל- 5 שנים עד 1.8.21 ולפיו נוסף לחוק סעיף 147 (ח) הקובע כך:

- חובה על ועדה מקומית לתת הקלה לתוספת דירות למגורים בשיעור של 10% ממספר דירות המגורים המותר במגרש, ביחס לתכנית שנכנסה לתוקף לפני 1.1.11 (ואיננה תכנית לפינוי-בינוי) גם אם התכנית קובעת כי התוספת תהווה סטייה ניכרת.
- התנאים לתחולת החובה: המגרש מיועד לבניה רוויה, כל בעלי הזכויות חתמו על הבקשה להקלה, טרם התחילה הקמת הבניין, שטח הדירות שייתווספו יהא 55-80 מ"ר, שטח דירה ממוצע לאחר התוספת יעלה על 80 מ"ר, הקלות קודמות במס' יח"ד יקוזזו.
- החובה לא תחול על ועדה מקומית במחוז הצפון או הדרום או בתחום רשות מקומית ששר האוצר קבע לגביה בצו כי אין הצדקה לחייב מתן ההקלה, בהתקיים מלאי מספיק של דירות קטנות בתחומה.
- מתן ההקלה לא יותנה בהתקנת מקומות חניה אם לא ניתן להתקינם.

2. בערר (ח"י) 202/16 אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות נ' ועדה מקומית לתו"ב קרית דנה ועדת

- הערר ב"הקלת כחלון" לתוספת שטח ליח"ד נוספות (ס' 151(ב3) לחוק התכנון והבנייה): המדובר בהוראת שעה ולפיה ניתן להוסיף בהקלה עד 20% לזכויות הבניה לצורך תוספת יח"ד וניתן לצורך כך לתת הקלה במס' יח"ד, מס' הקומות, גובה או תכנית מתכנית שנכנסה לתוקף לפני 1.1.11 – וזאת אף אם נקבע בתכנית כי סטייה באחד מהפרמטרים הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
- נקבע כי על הוועדה לבחון הקריטריונים "הרגילים" למתן הקלות ובכלל זה, וגם לפי הוראת השעה, נדרשת חוו"ד של מהנדס הוועדה בהתייחס לכושר הנשיאה של התשתיות כבסיס להחלטה.
- תנאי סף להקלות הנלוות הוא נחיצותן לתוספת השטח, דהיינו יש לבצע בדיקת חלופות תכנוניות (האם תוספת השטח מתאפשרת ללא ההקלה הנלווית).