



ISRAEL'S LEADING INTERNATIONAL LAW FIRM

CLIENT UPDATES

11/8/2016

תיקון מס' 108 לחוק התכנון והבניה - חובת מתן הקלה לתוספת דירות למגורים

ביום 7.8.2016 פורסם חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 108- הוראת שעה), התשע"ו-2016 ("הוראת השעה") המהווה תיקון לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("החוק"). הוראת השעה נועדה לעודד הגדלה של היצע הדירות למגורים בכלל והיצע הדירות הקטנות בפרט וזאת באמצעות **חיובן** של ועדות מקומיות להתיר תוספת יחידות דיור על דרך של הקלה, **למעשה ללא הפעלת שיקול דעת ומבלי שיש בידן לסרב לבקשה כאמור**, בכפוף לתנאים מסוימים. הוראת השעה אשר התווספה כסעיף קטן (ח) לסעיף 147 לחוק, קובעת כי ועדה מקומית תיתן הקלה לתוספת דירות למגורים **בשיעור של 10%** מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש, או על מספר מגרשים גובלים, לפי העניין (על פי הוראות התכנית החלה על המגרש), **וזאת אף אם נקבע בתכנית כי תוספת יחידות דיור כאמור תהיה סטייה ניכרת**, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

1. שטחן הממוצע של דירות המגורים, לאחר מתן ההקלה יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד).
2. שטחה של כל דירת מגורים שתיוספ לבניין, לא יפחת מ-55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.
3. הבקשה להקלה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש או במגרשים, לפי העניין.
4. המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה (בנייה בצפיפות של שש דירות מגורים לדונם, לפחות).
5. בעת הגשת הבקשה להקלה טרם התחילה הקמת הבניין שלגביו מתבקשת התוספת (לעניין זה לא יראו תחילת הקמתו של בניין בהריסתו של בניין קיים, בעבודות חפירה או בעבודות פיתוח או עבודות כיוצא באלה הנעשות כהכנה להקמת הבניין).
6. התכנית ממנה התבקשה ההקלה נכנסה לתוקף לפני יום 1.1.2011 והיא אינה תכנית לפינוי ובינוי.
7. בבקשה להקלה יצוין מספר דירות המגורים המותרות לבנייה וההקלות שאושרו לגבי מספר דירות המגורים בעבר.

הוראות נוספות:

- במקרה שניתנה הקלה לתוספת דירות למגורים במגרש בעבר, תופחת תוספת זו משיעור תוספת דירות המגורים שיש ליתן לפי הוראת השעה.
- תוספת דירות מגורים לפי הוראת השעה לא תותנה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אם לא ניתן להתקינם בתחום הנכס.

יצוין, כי הוראת השעה לא תחול על ועדה מקומית במחוז הצפון או הדרום או בתחום רשות מקומית ששר האוצר קבע לגביה, בצו, כי נוכח קיומו של מלאי מספיק של דירות קטנות בתחומה, או נוכח

מספר הדירות הקטנות שבנייתן הותרה בתחומה בשנה שקדמה למועד מתן הצו, אין צורך או הצדקה לחייב מתן הקלה כאמור.

עוד מובהר בהוראת השעה, כי אין בה כדי לגרוע מסמכות ועדה מקומית ליתן הקלה מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה לפי שיקול דעתה, בכפוף לכך שתוספת הדירות אינה מהווה תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה (דהיינו מסמכותה של ועדה מקומית לאשר "הקלת שבס רגילה"). עם זאת, תוספת דירות מגורים שאושרה בהקלה לפי הוראת השעה, תופחת משיעור תוספת דירות המגורים המרבי שהועדה המקומית רשאית לאשר בהתאם ליתר הוראות דין.

תחילתה של הוראת השעה הינה מיום פרסומה (7.8.2016) ועד ליום 1.8.2021.

מידע נוסף:

למידע נוסף אודות קבוצת תכנון ובניה במיתר, [לחץ כאן](#)

אנשי קשר:

תמר מגדל, שותפה
מחלקת תכנון ובניה

טלפון: 03-6103928
דוא"ל: tamarm@meitar.com

נבהיר, כי הסקירה דלעיל נערכה בתמצית על מנת להציג את השינויים העיקריים בהוראות הדין.
המידע הכלול בתמצית זו נמסר למטרות אינפורמטיביות בלבד ואין במידע כדי להוות ייעוץ משפטי.



הצטרפו לעדכוני הלקוחות שלנו

LinkedIn

אודות מיתר / מרכז מדיה / עורכי דין

מיתר ליקוורניק גבע לשם טל ושות', עורכי-דין | אבא הילל סילבר 16 | רמת גן | 5250608 | ישראל | 03-6103100
להסרה מרשימת התפוצה | דווח כספאם