



## 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<sup>1</sup>, כך:

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

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

"(ב3) (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, אולם אם אושרה תכנית להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בהתאם להוראות סעיף 62א(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;

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

(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 שיייוספו 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 שתיווסף 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 חפירה או בעבודות פיתוח או עבודות כיוצא באלה הנעשות כהכנה להקמת הבניין;

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

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

(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 הדיור 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 אחד מאלה:

(1) ההקלה תואמת את ההוראות שקבע שר הביטחון לעניין 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, אולם 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 2158;

”שטח יחידת דיור” – השטח הכולל המותר לבניה של

יחידת הדיור, לרבות שטחו של מרחב מוגן.”

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

משה כחלון  
שר האוצר

בנימין נתניהו  
ראש הממשלה

יולי יואל אדלשטיין  
יושב ראש הכנסת

ראובן ריבלין  
נשיא המדינה