

## התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2021 - 2022

### שינויים מבניים - בתחום הנדל"ן והתכנון והבניה - הרחבת היצע הדיור

ביום 4 בנובמבר 2021 אושר בקריאה שניה ושלישית חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, המוכר כ'חוק ההסדרים'.

אנו מתכבדים להביא בפניכם תמצית המשמעויות האופרטיביות **בתחום התכנון והבניה – סוגיות הנוגעות להרחבת היצע הדיור**, מתוך החוק.

### א. הגדלת השימוש למגורים - בתוכנית המייעדת את המגרש לתעסוקה ולמגורים

1. במגרש שחלה עליו תכנית המייעדת את המגרש לתעסוקה ולמגורים, אשר נכנסה לתוקף עד לתאריך 14.11.2021, הועדה המקומית תיתן היתר להגדלת שיעור השימוש המותר למגורים (על חשבון שטחי תעסוקה, ללא תוספת שטח), כך ששיעור המגורים לא יעלה על 30% משטח הכולל המותר לבנייה במגרש.
2. במגרש בתחום רשות עירונית שחלה עליו תכנית המייעדת את המגרש לתעסוקה ולא התירה בו שימוש למגורים, אשר נכנסה לתוקף עד לתאריך 14.11.2021, הועדה המקומית תיתן היתר לתוספת שימושים אחרים למגורים מתוך שטחי התעסוקה, כך ששיעור המגורים לא יעלה על 30% משטח הכולל המותר לבנייה במגרש. תנאי לכך הוא כי לא מותרים במגרש שימושי תעשייה או מלאכה.
3. רשות הרישוי מוסמכת לאשר וגם להתנות את מתן ההיתר, בתוספת שימוש לצרכי ציבור בשיעור של עד 10% מהשטח הכולל המותר במגרש. עבור כל המרה של 20 מ"ר מתעסוקה למגורים יתווסף לכל היותר 1 מ"ר שטח מבונה לשימושים ציבוריים.
4. היתר לתוספת שימושי מגורים יכול להינתן גם אם התכנית קובעת שסטייה מהוראותיה תהיה סטייה ניכרת, ובלבד שהתכנית אושרה עד 1.1.2017.
5. בין יתר התנאים למתן ההיתר:
  - א. הועדה המקומית מצאה לפי חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה כי ניתן מענה נאות לצרכי ציבור;
  - ב. טרם התחילה הקמת הבניין שלגביו מתבקש ההיתר;
  - ג. אין כל מגבלה, ובכלל זאת מגבלה סביבתית, שמונעת בכל דרך את הגדלת השימוש.
  - ד. בוצע פירסום לפי סעיף 149 לחוק.
6. אם אושר היתר לתוספת שימושים – תקום זכות לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק.
7. החלטה לאשר היתר לתוספת שימושים – יראו אותה כהקלה לצורך השבחה. ניתן להגיש בקשה להיתר מכח סעיף זה עד לתאריך 31.12.2026.

**ב. תוספת שימוש לדיור מוגן, למעונות סטודנטים ולדיור להשכרה לטווח ארוך - בתכנית לתעסוקה**

8. במגרש שחלה עליו תכנית המייעדת את המגרש לתעסוקה, אשר נכנסה לתוקף עד לתאריך 14.11.2021, שנמצא בתחום רשות עירונית, שלא מותרים בו שימושי תעשייה או מלאכה, ניתן להוסיף שימושים לדיור מוגן, למעונות סטודנטים ולדיור להשכרה לטווח ארוך (על חשבון שטחי התעסוקה) גם אם התכנית קובעת במקור רק שימוש לתעסוקה.
9. התוספת לא תעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.
10. רשות הרישוי מוסמכת לאשר תוספת שימוש לצרכי ציבור בשיעור של עד 10% משטחי התעסוקה המותרים במגרש. עבור כל המרה של 20 מ"ר מתעסוקה לדיור מוגן/מעונות סטודנטים או דיור להשכרה לטווח ארוך יתווסף לכל היותר 1 מ"ר שטח מבונה לשימושים ציבוריים.
11. היתר לתוספת שימושי דיור מוגן, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה לטווח ארוך יכול להינתן גם אם התכנית קובעת שסטייה מהוראותיה תהיה סטייה ניכרת, ובלבד שהתכנית אושרה עד 1.1.2017.
12. אם יתווסף שימוש לדיור להשכרה לטווח ארוך - גודל הדירות לא יעלה על 50 מ"ר, כולל מרחב מוגן.
13. אם אושר היתר לתוספת שימושים - תקום זכות לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק.
14. החלטה לאשר היתר לתוספת שימושים - יראו אותה כהקלה לצורך השבחה. ניתן להגיש בקשה להיתר מכח סעיף זה עד לתאריך 31.12.2026.

**ג. תכנון מותאם דיור להשכרה**

15. עבור תוכניות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, יתאפשר לוועדות מקומיות עצמאיות להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה למגורים עד 200% בתוכנית שאישרה ועדה מחוזית, במגרש המיועד למגורים (זאת לעומת המצב הקיים (סעיף 62א(א1)(2) לחוק) בו ועדה עצמאית רשאית להגדיל את זכויות הבניה בעד 25%).
16. לגבי תוכניות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, יתאפשר לוועדות מקומיות עצמאיות להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה למגורים עד 100% בתוכנית שאישרה ועדה מחוזית, במגרש המיועד למסחר ותעסוקה.
- נציין, כי נכון למועד מזכר זה טרם פורסם נוסח החוק, וככל שיחולו שינויים במובא להלן בנוסח כפי שאושר אנו נעדכן את הדברים.



עו"ד שגיב חנין

ראש תחום תכנון ובניה (משותף) במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

[sagiv.hanin@goldfarb.com](mailto:sagiv.hanin@goldfarb.com)



עו"ד אורנה ורכובסקי

ראש תחום תכנון ובניה (משותף) במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

[Orna.Verhovsky@goldfarb.com](mailto:Orna.Verhovsky@goldfarb.com)