

דיירה ללהסדייר

בעלי.ות יחידת דיור מפוצלת שטרם הוסדרה מבחינה חוקית? זה הזמן לטפל בנושא!

קמפיין עירוני לעידוד הסדרת
פיצול יחידות דיור בבתים צמודי קרקע

אוקטובר 2021





4 - לוחות זמנים



3 - ההזדמנות



2 - המצב הקיים



1 - רקע

חלון ההזדמנויות לשנה הקרובה (עד נובמבר 2022)

חוק התכנון והבנייה
תיקון מס' 117 - הוראת שעה התשע"ז- 2017



התיקון לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה) נכנס לתוקף מיום 07.11.2017 ועד 07.11.2022 (חמש שנים).
בהתאם לתיקון, בעליה של דירת מגורים קיימת יהיו רשאים לפצל את דירתם לשתי יחידות דיור באמצעות מתן הקלה.

**המטרה העיקרית של החוק היא מתן פתרון למצוקת הדיור ע"י הגדלת היצע יח"ד באזורים
המאופיינים בצפיפות נמוכה, ע"י הקלות בדרישות החוק.**

פיצול נכס ללא היתר בנייה נחשב לעבירה פלילית, תופעת הפיצול ללא היתר הינה תופעה מוכרת שיש למגר.

תנאי סף להסדרה תיקון 117 לחוק ומדיניות הוועדה המקומית

הוראות ותמריצים לצורך עידוד אוכלוסין לבניית תוספות יח"ד לפתרון מצוקת הדיור

היתרי בנייה

הרשות המקומית מחויבת לאפשר פיצול יח"ד של 20% מצמודי הקרקע בתחום מרחב התכנון

חיוב בהיטל השבחה

במרתף – 50% היטל השבחה.

קומת קרקע + א'

34% סה"כ:

17% בעת ההיתר

17% נוספים במכר

רישום הערת אזהרה על פי

תקנה 27

תנאי להיתר יהיה רישום ה"א שהדירה המפוצלת תהא להשכרה או למגורי קרוב בלבד

תב"ע

ניתן לפצל דירה רק אם התכנית החלה על המגרש נכנסה לתוקף לפני 01.01.2011, ובתנאי שניתן לבנות על המגרש לכל היותר 4 יח"ד על דונם

סוג הנכס

החוק מתייחס אך ורק לבתים צמודי קרקע בעלי עד קיר אחד משותף (דו-משפחתי/וילה).
אין חובת אישור רמ"י במקרים בהם הקרקע חכורה על ידם.

שטח

הבית חייב להיות בשטח 120 מ"ר לפחות.
היחידה חייבת להיות בת 45 מ"ר לפחות וחלק בלתי נפרד מהבית.

מיגון

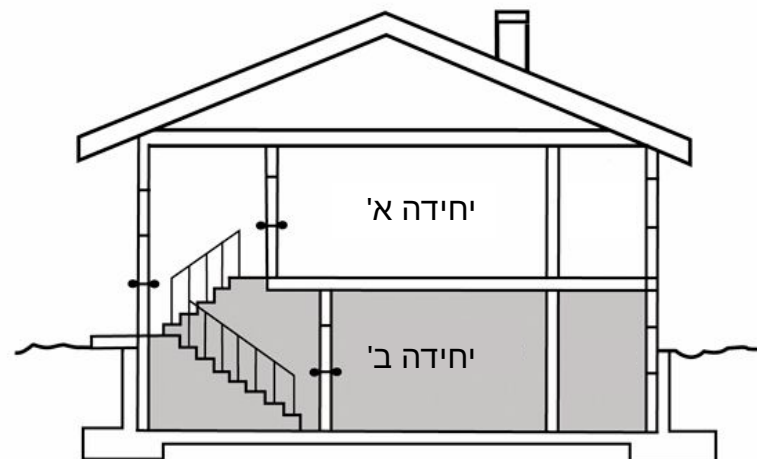
בנכס קיים ללא ממ"ד, אין דרישת חיוב להקמת ממ"ד בדירה שתיוסף. בנכס קיים עם ממ"ד, ניתנת האפשרות לבקשת פטור או שיפור מיגון מהרשות המוסמכת. תנאי בהיתר, התחייבות בעל הנכס המיועד לפיצול, לאפשר לדיירי היחידה הנוספת להשתמש בממ"ד הקיים בשעת חירום.

חניה

תנאי לפיצול דירה הוא קיום שתי חניות בהיתר בניה או הסדרתן במסגרת הבקשה להיתר. **בתוספת יח"ד של מעל ל-60 מ"ר, הוועדה רשאית לדרוש כופר חנייה.**

תכנון היחידה המפוצלת

היחידה חייבת לכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדת


















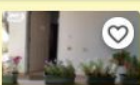





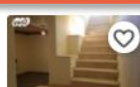
בהתאם לנתונים הקיימים ברחבי
העיר יש כ-6,588 יחידות דיור צמודות
קרע.

בעיר קיימות כ- 6,588 יחידות צמודות קרקע, מתוכן 6,000 יח"ד פוטנציאליות לפיצול הנכס (עליהן לכאורה תקף התיקון). החוק מחייב את הרשות המקומית לאפשר פיצול יח"ד בסך של 20% מכלל יח"ד במרחב התכנון המקומי, לפיכך, על הרשות לאשר מינימום של 1,200 יח"ד.

מס'	מס' בקשה	סטטוס בקשה	מיקום היחידה המפוצלת	גודל היחידה המפוצלת	תשלום היטל השבחה	חניה	פיקוד העורף	הערות
1	20181342	היתר מס' 7075	מרתף	60 מ"ר	92,000 ₪ 50%	לא נדרש	התקבל פטור	-
2	20201058	היתר מס' 7259	מרתף	47 מ"ר	80,000 ₪ 50%	לא נדרש	התקבל פטור	-
3	20200058	נידונה בוועדה לסירוב	מרתף	48 מ"ר	-	-	-	-
4	20200074	היתר מס' 7182	ק. קרקע	75 מ"ר	12,700 ₪ 17%	2 חניות מקורות	נדרש ממ"ד	הבקשה הינה תוספת בניה ופיצול יח"ד
5	20200576	אושר בוועדה, טרם הוצא היתר	קומה א	45 מ"ר	-	לא נדרש	בהליך לקבלת פטור	-
6	20200792	הבקשה נסגרה	-	-	-	-	-	-
7	20210070	טרם נידונה בוועדה	מרתף	60 מ"ר	-	-	-	-

משנת 2017
הוגשו 7 בקשות
לפיצול יחידות
דיוור, מתוכן
אושרו 3 בלבד:

2,200 ₪ עודכן היום	30 מ"ר	קרקע קומה	1 חדרים	
פתיחה בטאב חדש לא צוין מחיר עודכן היום	28 מ"ר	4 קומה	1.5 חדרים	
2,550 ₪ עודכן היום	35 מ"ר	1 קומה	1.5 חדרים	
4,190 ₪ עודכן היום	80 מ"ר	3 קומה	3 חדרים	
2,900 ₪ עודכן היום	30 מ"ר	4 קומה	1 חדרים	
3,000 ₪ 26/05/2021	35 מ"ר	3 קומה	1.5 חדרים	
4,000 ₪ 26/05/2021	75 מ"ר	1 קומה	3 חדרים	
4,100 ₪ 26/05/2021	60 מ"ר	קרקע קומה	2 חדרים	
4,700 ₪ 26/05/2021	75 מ"ר	2 קומה	3 חדרים	
3,600 ₪ 26/05/2021	55 מ"ר	קרקע קומה	2 חדרים	

4,700 ₪ קדם נכסים	82 מ"ר	3 קומה	3 חדרים	
4,200 ₪ אנגלו-סכסון הוד השרון	40 מ"ר	קרקע קומה	2 חדרים	
4,050 ₪ טופ נכסים	67 מ"ר	2 קומה	2.5 חדרים	
3,200 ₪ עודכן היום	30 מ"ר	קרקע קומה	1.5 חדרים	
4,100 ₪ עודכן היום	60 מ"ר	1 קומה	2 חדרים	
3,650 ₪ עודכן היום	80 מ"ר	1 קומה	2 חדרים	
4,000 ₪ עודכן היום	60 מ"ר	קרקע קומה	3 חדרים	
4,100 ₪ עודכן היום	100 מ"ר	קרקע קומה	2 חדרים	
4,100 ₪ עודכן היום	100 מ"ר	קרקע קומה	2 חדרים	
9,500 ₪ עודכן היום	140 מ"ר	-1 קומה	1.5 חדרים	

מבדיקה שנעשתה באתר יד 2, עולה כי יותר מ-50% תוספת יחידות דיור, קרי מתוך 81 דירות כ-44 הן יח"ד מפוצלות

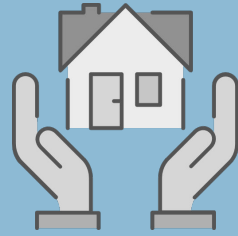
שכ"ד המבוקש נע בין 2,200 – 4,200

מה העיר יכולה להרוויח מהסדרה של פיצול הדירות?



מיגור תופעת עבריינות הבנייה

חיזוק ההרתעה של הרשות המקומית.



הסדרת מצב קיים

בהתאם להיצע של יח"ד המתפרסמות באינטרנט, עולה כי קיים בפועל מספר לא מבוטל של דירות מפוצלות.

ניתן להסיק שהסדרה של המצב הקיים לא תחריף את העומס על התשתיות.



שירות לתושב/ת

מלאי תושבים/ות מדויק במאגר המידע העירוני מאפשר היערכות תקציבית מתאימה לגידול האוכלוסין, וכפועל יוצא לבניית תשתיות כגון הוספת כיתות, גני ילדים, חניות, שירותי רווחה וניקיון העיר.

זאת ועוד, אכיפה של שימוש/בנייה לא חוקית מהווה שירות לתושב.



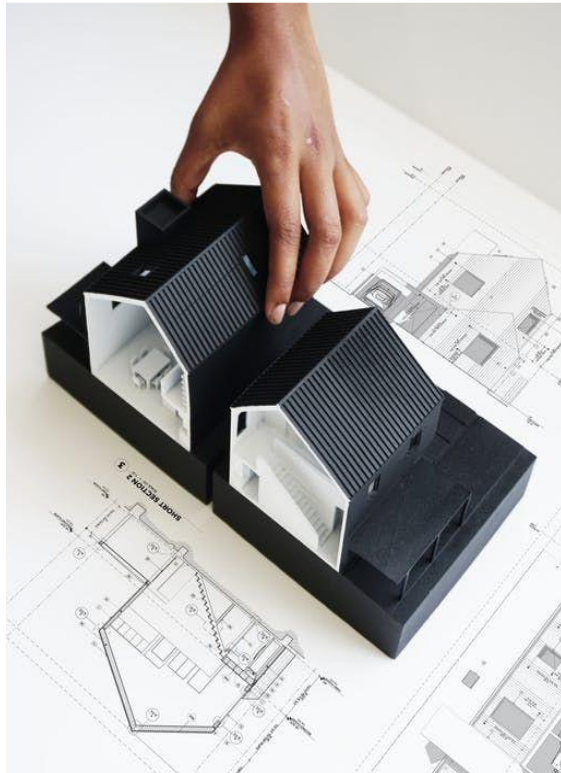
הגדלת הכנסות העירייה על ידי גביית היטל השבחה

עלות ממוצעת להיטל השבחה עבור דירה בגודל של 60 מ"ר הוא 100,000 ש"ח.

בתרחיש אופטימלי עבור 1,200 דירות מדובר על פוטנציאל הכנסה של 120 מיליון ש"ח.

מה הרווח של התושב בהסדרת פיצול הנכס?

1. שקט נפשי.



2. החזר ההוצאות להסדרת תוספת יח"ד (הליך רישוי) תוך מס' שנים בודדות: ההפסד והרווח של תושב בעל יח"ד מפוצלת בשטח ממוצע של 60 מ"ר

הכנסה שנתית לשכ"ד	תכנון	היטל השבחה	ארנונה
כ- 42,000 ש"ח ממוצעת ליח"ד	כ- 25,000 ש"ח (אדריכלות, אגרות).	מרתף: 0100,00 ש"ח. קרקע: 17,000 ש"ח בהוצאת היתר, 17,000 ש"ח בעת המכר.	מרתף: תוספת 80 ש"ח לתשלום החודשי. קרקע: הפחתה של 60 ש"ח לתשלום החודשי.

מה ההפסד של התושב באי הסדרת פיצול הנכס?



סכסוכי שכנים בנושאים קניינים עלולים לגרור הליכים משפטיים אזרחיים.

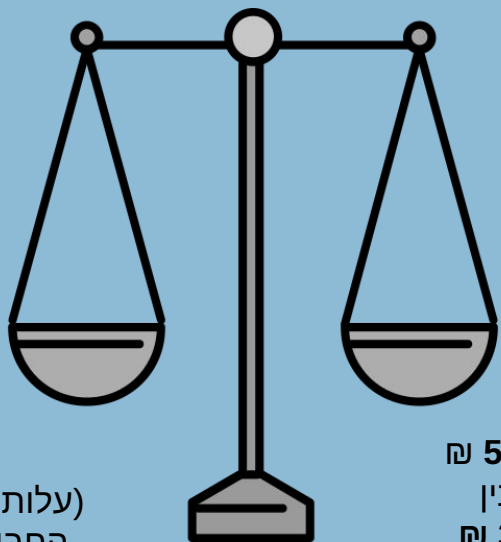
אכיפת חוק התכנון והבניה ע"י הוועדה המקומית עלולה להוביל להליכים משפטיים מנהליים ו/או פליליים.

רישום במרשם הפלילי עלול להשפיע על מציאת משרות לתפקידים בכירים הדורשים תעודת יושר.

מיותר לציין כי לתושב יגרמו הפסדים נוספים כגון: הפסד ימי עבודה, מפח נפש וכו'. בנוסף, עלויות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד יעמדו על כ 15,000 ₪ – 30,000 ₪.

עלויות הסדרה מול אי-הסדרה עבור יח"ד בגודל 60 מ"ר

דירה בקומת
קרקע / א'



הסדרה

60,000 ש"ח
(עלות הוצאת היתר בניה +
החבות בהיטל השבחה)

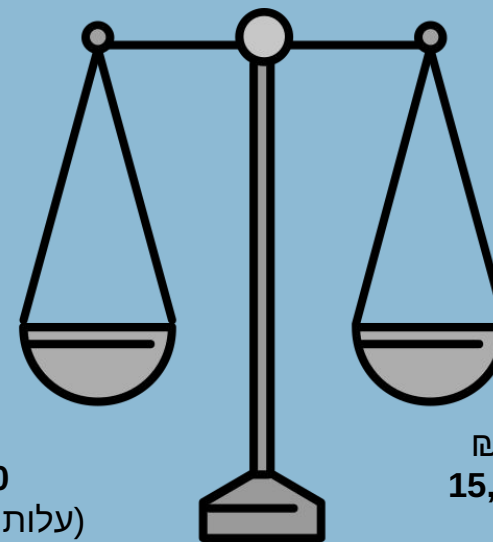
**הוצאות על סך
בערך 60,000**

אי-הסדרה

קנס על סך 50,000 ₪
שכ"ט עו"ד נע בין
15,000 - 30,000 ₪
הפסד הכנסות ל-3 שנים
משכ"ד 126,000 ₪

**הוצאות על סך
בערך 206,000**

דירה בקומת
מרתף



הסדרה

125,000 ש"ח
(עלות הוצאת היתר בניה +
החבות בהיטל השבחה)

**הוצאות על סך
בערך 125,000**

אי-הסדרה

קנס על סך 50,000 ₪
שכ"ט עו"ד נע בין 15,000
- 30,000 ₪
הפסד הכנסות ל-3 שנים
משכ"ד 126,000 ₪

**הוצאות על סך
בערך 206,000**

המבצע לתושב יחל ב- 15.07.21 ויסתיים ב- 15.07.22

אי עמידה בכל שלב
מהשלבים, יביא לפתיחת
הליכי אכיפה

