

עדכון ועקרונות מרכזיים לחוק פיצול דירות תיקון מס' 155 לחוק התכנון והבניה התשפ"ד (2024).

בתאריך 5/8/2024 אושר תיקון מס' 155 לחוק התכנון והבניה. התיקון לחוק מחדש את האפשרות לפיצול יחידות קרקע צמודות קרקע, בהליך של ההקלה ממספר היחידות הקבוע בתוכנית. מדובר בהליך סטטוטורי מקוצר כך שיהיה אפשר להשכיר את יחידת המשנה המפוצלת מהבית המרכזי. העדכון לחוק מציג מתן מסלול מהיר לפיצול דירות, החוק לפיצול חוקק בשנת 2017 עד שנת 2022. תיקון מס' 155 ולהלן העקרונות:

1. החוק חל על כלל הישובים הכפריים בכל המחוזות.
2. במחוזות דרום וצפון יחידות הדיור שיפוצלו לא ייחשבו לעניין מגבלת כמות יחידות הדיור לפי תמ"א 35 ועד לשיעור של 20% מהיחידות הקבועות לאותו ישוב. מעבר ל-20% ובשאר המחוזות, יחידות דיור שנוספו בהקלה, יפחתו מהמכסה שנקבעה בתמ"א 35.
3. יחידת הדיור שפוצלה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרובים, ולא ניתן יהיה להעביר בה זכויות בעלות בנפרד מיחידת הדיור הקיימת.
4. ניתן לאשר הוספה של עד 45 מ"ר ליחידה קיימת לטובת היחידה החדשה, בתנאים המנויים בחוק ובכללם חובת הקמה/שיפור מיגון לדירה.
5. היטל ההשבחה יהיה בשיעור מופחת של 34% על פיצול יחידת דיור ללא תוספת שטח.
6. היטל השבחה רגיל של 50% אם הפיצול כולל תוספת שטח.
7. בישובים כפריים שבתחום מועצות האזוריות נדרש אישור רשות מקרקעי ישראל וייגבה תשלום במקום בו הוא נדרש.
8. ההקלות יחולו לגבי בקשות להיתר שיוגשו עד 1.6.25, או עד תום תקופת המעבר (ככל שתוארך בצווים שיוציא שר הפנים), לפי המאוחר.
9. התוכנית נכנסה לתוקף לפני תאריך 7 באוגוסט 2017.
10. הבקשה להקלה ליחידת דיור נוספת תוגש עד יום 1 ביוני 2025.