

הסבת שטחי תעסוקה למגורים ושטחי ציבור

1. עיקרי הרפורמה – בתמצית:

- (a) הסבת שטחי תעסוקה בבניינים שטרם נבנו, בהליך של **היתר** (מעין הקלה) ל:
- (1) מגורים או "שימושים אחרים למגורים- השכרה לטווח ארוך; מעונות תלמידים; דיור מוגן) – עד 30% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש (לפי התכניות התקפות)
 - (2) שטחי ציבור - עד 10% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש (לפי התכניות התקפות)
- (b) הקמת ועדה ארצית מיוחדת שתוסמך לאשר **תכניות** לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים ללא הגבלת שטח והיקף.

2. הוראות וסעיפים מרכזיים:

(a) "מסלול היתר (בהקלה)"

1) סוג 1: היתר להגדלת שימוש ל"מגורים" (ס' 147א(ב))

- **תנאי סף:** התכנית החלה במגרש מתירה שימושים ל"תעסוקה"¹ ול-"מגורים", שטח המגורים קטן מ- 30% מסך השטח הכולל המותר לבניה.
- **סמכות הוועדה המקומית:** היתר להגדלת שטחי ה"מגורים" ע"ח שטחי "תעסוקה";
- **תנאים/ הוראות (מצטבר):**
 1. סה"כ השטח למגורים (לאחר הגדלה) לא יעלה על 30% מסה"כ השטח הכולל המותר לבניה;
 2. תוספת היחיד תהא בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית התקפה לעניין גודל ומאפייני דירה;

2) סוג 2: היתר תוספת "שימושים אחרים למגורים" – השכרה לטווח ארוך לפי התוספת השישית לחוק התו"ב (דב"י); מעונות סטודנטים; דיור מוגן (ס' 147א(ג))

- **תנאי סף:** התכנית החלה במגרש מתירה שימושים ל"תעסוקה"² ולא ל-"מגורים".
- **סמכות הוועדה המקומית:** היתר לתוספת שימוש ל- "שימושים אחרים למגורים"³ ע"ח שטחי תעסוקה;
- **תנאים/ הוראות (מצטבר):**
 1. סה"כ השטח שנוסף ל"שימושים אחרים למגורים" לא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבניה;
 2. לא מותרים במגרש שימושי תעשייה או מלאכה;
 3. לעניין דיור להשכרה לטווח ארוך יחולו גם הוראות אלה:
 - i. הוראות התוספת השישית לחוק התו"ב;
 - ii. השטח הכולל המותר לבנייה של דירת מגורים לא יעלה על 50 מ"ר, לרבות שטחו של מרחב מוגן; לעניין זה, "דירת מגורים"- מערכת חדרים או תאים שנועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד.

3) תוספת לשטחי ציבור שנועדו לשרת את הגדלת השימוש למגורים או את תוספת השימושים האחרים למגורים (147א(ד))

¹ "תעסוקה"- כמשמעותה בס' 62א(א1)- "אחד משימושי קרקע אלה: תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, משרדים או מרפאות".
² "תעסוקה"- כמשמעותה בס' 62א(א1)- "אחד משימושי קרקע אלה: תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, משרדים או מרפאות".
³ "שימושים אחרים למגורים"- דיור להשכרה לטווח ארוך לפי התוספת השישית לחוק התו"ב; מעונות לתלמידים (סטודנטים); בית דיור מוגן.

- סמכות הוועדה המקומית: לאשר תוספת שימוש ציבורי⁴ שנועד לשרת את הגדלת השימוש למגורים (היתר סוג 1) או את תוספת השימושים האחרים למגורים (היתר סוג 2), נוסף על הגדלת השימוש למגורים או לתוספת השימושים האחרים למגורים.
- **תנאים**: תוספת לשימוש ציבורי כאמור לא תעלה על **10 אחוזים מהשטח הכולל**, ובלבד שעל כל 20 מ"ר שהותרו למגורים או לשימושים אחרים למגורים לפי סעיף זה, יותר עד 1 מ"ר בנוי לשימוש ציבורי.

4) **הוראות כלליות להיתרים להגדלת שימוש ל"מגורים"** (ס' 147א(ב)) ולהיתרים לתוספת "שימושים אחרים למגורים" (השכרה לטווח ארוך; מעונות לתלמידים; דיור מוגן) (ס' 147א(ג))

- **סמכויות מיוחדות נוספות לוועדה המקומית**:
 1. **חניה** (ס' 147א(ה))- הוועדה רשאית לקבוע הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות חוק תו"ב, מתכנית מקומית או מתכנית מפורטת;
 2. **סטייה ניכרת** (ס' 147א(ח))- היתר לפי סעיף זה יכול שיינתן אף אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראות התכנית לעניין זה תהיה סטייה ניכרת; ואולם לא יינתן היתר כאמור אם התכנית שקבעה כי סטייה מהוראותיה כאמור לעניין זה תהיה סטייה ניכרת **אושרה אחרי 1.1.2017**.
 - **תנאי סף להיתרים מסוג זה (מצטברים)**:
 1. ס' 147א(ו) - **מספר יח"ד מינימלי** לפי היתר מסוג זה – **40 יח"ד**;
 2. ס' 147א(ז(1))- הוועדה המקומית מצאה, לפי חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, כי **ניתן מענה נאות לצורכי ציבור**; לעניין זה, "צורכי ציבור" – **מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה** בכל אזור במרחב התכנון;
 3. ס' 147א(ז(2))- **טרם החלה הקמת הבניין** שלגביו מתבקש ההיתר;
 4. ס' 147א(ז(3))- **אין כל מגבלה**, לרבות סביבתית, שמונעת את הגדלת השימוש או תוספת השימושים האחרים **ולא תוטל מגבלה** כאמור על מגרשים גובלים;
 5. ס' 147א(ז(4))- מילוי ס' 149(א): **הליך פרסום וידוע ציבור (30 ימים)** להתנגדות במקרה של דב"י);
 - **נושאים נוספים**:
 1. ס' 147א(י)- **פיצויים לפי ס' 197-200 לחוק התו"ב**: ויראו את המועד בו ניתן ההיתר כמועד אישור תכנית.
 2. ס' 147א(יא)- **היטל השבחה**: לעניין התוספת השלישית יראו בהחלטת הוועדה המקומית לאשר היתר כאמור כהחלטה למתן הקלה.
 3. ס' 147א(יב)- **היתר בהקלה (ולא שימוש חורג)**
- 5) **תוקף ותחולה** (ס' 147א(יג)) – בקשות להיתרים שתוגשנה לוועדה המקומית עד ליום 31.12.2026.

"מסלול תכנית"

- 1) **הקמת ועדת משנה ייעודית במועצה הארצית** (ס' 6(ה))
 - הקמת ועדת משנה לעניין תכניות מפורטות שיעקרו שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים או הוספת שימוש מגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה.
 - **סמכויות הוועדה הייעודית**: כל הסמכויות הנתונות לוועדה מחוזית בתכניות כאמור.
- 2) **תוקף ותחולה** (ס' 6(ה)(ו)) – תכניות שתוגשנה לוועדה עד ליום 31.12.2026.

⁴ שימוש ציבורי" – מרפאה; גן ילדים לרבות מעון יום לגיל הרך; או מרכז קהילתי הנועד לשמש את מעונות התלמידים או את בית הדיור המוגן.