



**יש לעיין בהנחיות אלו ולתכנן בהתאם לדרישות.**

**הנחיות אלו לא ניתנות לשינוי.**

## הנחיות מרחביות בדבר פיצול עפ"י חוק מס' 155

הקלה לתוספת דירות מגורים בדרך של פיצול יח"ד קיימת או מוצעת

**תיקון החוק מתייחס רק למגרשים בהם התכנית החלה נכנסה לתוקף לפני**

**7/8/2017.**

**(המשמעות היא שכל תכנית שאושרה לאחר מועד זה לא ניתן לאשר באותם**

**מגרשי מגורים פיצול או הוספת שטח ליחידה נוספת)**

### מסמך מדיניות

מדיניות הוועדה המקומית לתכנון והבניה "שפיר" לעניין יישום תיקון 155 לחוק תכנון והבניה מועצה אזורית שפיר.

### מטרת הדין:

קביעת מדיניות הוועדה המקומית לתכנון והבניה שפיר לעניין יישום תיקון 155 לחוק התכנון והבניה בדירות צמודות קרקע.

### רקע:

במחוזותינו, יחידות הדיור שיפוצלו לא יחשבו לעניין מגבלת כמות היחידות הדיור לפי תמ"א 35 ועד לשיעור של 20%.

### כללי:

החוק קובע כי פיצול דירות לשתי יחידות דיור, הינו בגדר עבודה טעונה היתר, שכן סעיף 145 לחוק קובע כי שינוי פנימי בדירה אינו דורש היתר אך שינוי מספר יחידות הדיור טעון היתר בניה, לפיכך פיצול דירה מחייב הגשת בקשה לוועדה המקומית וקבלת היתר בניה.

הערה מקדימה: פיצול דירות ללא קבלת היתר בניה כדין, אסור על פי חוק.

### 1. נוהל הגשת בקשה לפיצול יח"ד:

- תיק מידע שניתן עבור פיצול יח"ד והינו בתוקף לא יידרש תיק מידע חדש.
- הבקשה תוגש במסלול רישוי בהקלה הכולל פרסומים.

### **הוראות להגדלת מספר יחידות הדיור במגרש עפ"י החוק:**

- למען הסדר הטוב, מובאים להלן התנאים הבסיסיים (תנאי סף), שנקבעו בחוק בקשר עם פיצול דירה לפי תיקון זה לחוק:
- ניתן יהיה להגדיל את מספר יחידות הדיור על פני מגרש באמצעות פיצול יחידה קיימת (בבית צמוד קרקע), לדירה אחת נוספת ובלבד שהדירה שלגביה מבוקשת תוספת יחידת הדיור עומדת בתנאים הבאים (במצטבר):
- הדירה שלגביה מבוקשת תוספת יחידת הדיור היא דירה צמודת קרקע. לענין זה ההוראות מגדירות " דירת צמודת קרקע " – כיחידה הנמצאת על מגרש שניתן לבנות עליו (לכל היותר) 4 יחידות דיור על דונם ואשר מעליה ומתחתיה אין יחידה נוספת.
- לאחר פיצול יח"ד, חובה להשאיר לבעל הנכס 120 מ"ר מינימום.
- " שטח דירת מגורים " השטח הכולל המותר לבניה של דירת המגורים, לרבות שטחו של המרחב המוגן.
- הדירה שנוספה תשמש להשכרה או למגורי קרוב ולא ניתן יהיה למכור את היחידה הנוספת בנפרד מהיחידה המקורית. תנאי למתן היתר הוא **רישום הערה בטאבו** בקשר לפיצול שנעשה מכוח תיקון זה לחוק וביחס להגבלת המכירה.
- שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ – 45 מ"ר (לא כולל מדרגות גישה למפלס יחידה) הדירה תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים מאלו של הדירה המקורית.
- ניתן לאשר הוספה של שטח עד 45 מ"ר ליחידה קיימת לטובת היחידה החדשה, בתנאים המנויים בחוק ובכללם חובת הקמה/שיפור מיגון לדירה שיהוו חלק משטח ההוספה.
- יחידה מפוצלת בשטח עד 60 מ"ר לא תהיה חייבת בהמצאת מקום חניה נוסף.

- ניתן לשלב את הגשת הבקשה לתוספת שטח עד 45 מר באותה הבקשה למימוש יתר הזכויות

- יש לוועדה שיקול דעת בהקלה, כמו למשל מימוש יתר הזכויות טרם התוספת המבוקשת

- חיבור לשעון מים - המבקש יצטרך להמציא התחייבות ע"ש המבקש לחיבור והתקנת שעון מים נוסף, אשר יהיו על חשבון המבקש בביצוע המועצה.

- לדירה שנוספה לא יינתן שימוש חורג שאינו מגורים.

- היטל ההשבחה יהיה בשיעור מופחת של 34% על פיצול יח"ד ללא תוספת שטח.

- היטל השבחה רגיל של 50% אם הפיצול כולל תוספת שטח של עד 45 מ"ר.

- נדרש אישור רשות מקרקעי ישראל ויגבה תשלום במקום בו הוא נדרש.

- ניתן להשתמש בשטח השירות הקיים במרתף כשטח עיקרי לטובת פיצול עד שטח של 60 מ"ר.

- ביטול הפיצול והחזרת המצב לקדמותו פטורים מהיתר.

החלטות:

הוועדה מחליטה לאמץ מסמך מדיניות זה ליישום תיקון 155 לחוק – לפיצול יח"ד.

**ההקלות יחולו לגבי בקשות להיתר שיידונו בוועדת המשנה עד ל 01.06.2025 או עד תקופת המעבר (ככול שתוארך בצווים שיוציא שר הפנים), לפי המאוחר.**

**במקרה בו לא החליטה הועדה המקומית להיקף תוספת יח"ד שהרשות מאשרת והבקשה להיתר אינה כוללת תוספת שטח אלא רק פיצול, יחולו ההוראות הבאות:**

**\*תוספת היחידה כתוצאה מפיצול אין בה כדי להשפיע על המענה לצרכים הציבוריים.**

**\*התנגדות לבקשה, ככל שתוגש, תידון לגופה ושאישור הבקשה אינו פוגע בצורה בלתי סבירה במתנגד.**

## **2. תנאים נוספים**

במסגרת שיקולי הוועדה בדיון לאישור הבקשה לפיצול יח"ד, תבדוק הוועדה ותוודא שהיחידה הנוספת מאפשרת תנאי מחיה נאותים בהיבטים של אור, אוויר, גודל פתחים, בטיחות ונגישות.

## **3. מדרגות:**

- המדרגות יבנו בתוך קווי הבניין עפ"י הוראות התוכנית החלה במקום.
- לא תותרנה מדרגות חיצוניות פתוחות בחזית הפונה לרחוב ואו מרחב ציבורי, או בחזית עם נצפות גבוהה, אלא אם יוצג פתרון איכותי נאות לעיצוב חזית המבנה.

#### 4. אשפה:

במסגרת בקשה להיתר, יש לתת פתרון אצירה לפח נוסף בתחום המגרש (בסמוך לפח קיים).

#### 5. מתקנים טכניים:

- ככלל, מערכות טכניות לא תמוקמנה בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי ו/או בחזית עם נצפות גבוהה.
- כל בקשה להיתר, מחייבת הצגת פתרון להסתרת מתקנים טכניים כגון דוד שמש, דוד חשמל, מיזוג אוויר וכד', מאחורי אלמנט מחומרים קשיחים המשתלב בעיצוב חזית הבניין ו/או תכנון הגג. בהיקף הגג עליו מוצבת מערכת סולארית ייבנה מעקה להסתרתה.
- לא תותר התקנת כל צנרת על גבי המעטפת החיצונית של המבנה.
- מע' ביוב ומים: יש להגיש נספח סניטרי ( ינתן ע"י יועץ אינסטלציה), במסגרת בקשה להיתר.
- גז: שימוש בגז במרתף אינו מומלץ ויהיה על אחריות המבקש בלבד.
- שעון פילר מים: יאושר פיצול שעון המים, עבור יחידה המפוצלת, בבקשת התושב ועל חשבוננו - ביצוע ע"י קבלן מועצה.

**יש לעיין בהנחיות אלו ולתכנן בהתאם לדרישות.**

**הנחיות אלו לא ניתנות לשינוי.**