

מסמך מדיניות מס' 1	תאריך: 11/19	מסמך מדיניות לפיצול דירות לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה בכפר חב"ד	חגית טל אור
-----------------------	--------------	---	-------------

מתוך תיקון 117 לחוק התכנון והבניה	הפיצול יתאפשר אך ורק בדירות צמודות קרקע - דירה על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית 4 דירות לדונם לכל היותר ואשר מעליה או מתחתיה אין דירה נוספת (מגרשים בהם ניתן להקים 5 יח"ד ומעלה לא נכללות בתיקון)
	הפיצול יתאפשר אך ורק לדירות קיימות בגודל 120 מ"ר לפחות
	יתאפשר פיצול של יח"ד אחת בלבד
	שטח דירת המגורים שתתווסף לא יפחת מ-45 מ"ר
	הדירה שתתווסף תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ללא העברת בעלות ותירשם לגביה הערת אזהרה כי ייעוד יחידת הדיור שתיוסף הוא להשכרה או למגורי קרוב בלבד (כתנאי למתן היתר ידרש רישום הערת אזהרה)
	במידה והדירה המפוצלת תהיה גדולה מ-60 מ"ר תידרש חניה בתחומי המגרש
	ביטול הפיצול והחזרת המצב לקדמותו יהיה פטור מהיתר
	תידרש חתימת רמ"י או פטור כפי שנקבע בחוק או החלטות אחרות של רמ"י – לניתוב ע"י היועמ"ש של הועדה
	היטל השבחה יקבע וישולם עפ"י תיקון 117 לחוק התכנון והבניה
מדיניות הועדה לעניין עבירות בניה במקרקעין	לא יאושרו בקשות לפיצול יח"ד כל עוד יש עבירות בניה במקרקעין שאין עומדות במדיניות האכיפה של הועדה המקומית
מדיניות הועדה לעניין מדרגות	תוספת חלל מדרגות ליחידה המפוצלת תעוצב ותתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה כולל חומרי הגמר – לאישור הצוות המקצועי של הועדה, לא יותרו מדרגות מחומר קל, המדרגות יותרו בתוך קווי הבניין עפ"י התכנית החלה במקום אלא אם אלו מדרגות המוגדרות מדרגות פיתוח, לא יותרו מדרגות בחזית הפונה לרחוב
מדיניות הועדה לעניין מיגון	יח"ד המפוצלת תידרש במיגון בהתאם להוראות החוק אלא אם התקבל פטור מהג"א
מדיניות הועדה לעניין שימוש בשטחי שירות	ניצול מרתפים, מחסנים ושטחי שירות למטרת מגורים תהיה מותנית בחוות דעת של מהנדסת הועדה וככל שמדובר בשטח שגובה התקרה הינו פחות מ-2.50 מ' תידרש הצהרת בעל הנכס כי ידוע לו שהגובה אינו עומד בהוראות חוק התכנון והבניה לשימוש למגורים כשטח עיקרי
מדיניות הועדה לעניין הסנטרי	יש להגיש נספח סניטרי למערכת הביוב והמים בבקשה להיתר באישור מחלקת התשתיות במועצה
מדיניות הועדה לעניין פח אשפה	במסגרת אישור הבקשה יש לתכנן פתרון אצירה לפח נוסף בתחום המגרש ובסמוך לפח הקיים
כללי	בנוסף לאמור לעיל למען הסר ספק, כל התנאים המופיעים בהוראות החוק כפי שהוא וכפי שיתעדכן מעת לעת יהיו מחייבים על אף האמור
	בנוסף, למען הסר ספק כל הבקשות יבחנו ע"י מהנדסת הועדה ובשיקול דעתה להוסיף תנאים נוספים לרבות בעניין עיצוב אדריכלי וכדי וכן לבחון האם יח"ד עומדת בסטנדרטים הולמים למגורים. ובכל מקרה, אין במדיניות זו כדי לפגוע בשיקול הדעת של הועדה המקומית ליתן היתר או לא לפי החוק