

ועדה לתכנון ובנייה

מדיניות לפיצול דירות לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה

כללי:

בשל מצוקת הדיור בארץ, החליטה הממשלה להכשיר ולאפשר פיצול יחידות דיור.

1. הוראת השעה לפיצול יח"ד תקפה ל-5 שנים, החל מ-6/11/17.
2. הוראת השעה חלה במ.א שדות דן ביישוב כפר חב"ד בלבד (יישוב שלא נקבעה לגביו מגבלה על היקף יח"ד בתמ"א 35 – בהסתמך על אשור מנהל התכנון לכך).
3. הוספת יח"ד תתאפשר לבתים קיימים (ובהיתר) בלבד.
4. הבקשה לפיצול תהיה בהליך של הקלה.

רקע לאזור הרלוונטי למסגרת הסטטוטורית לתיקון 117 בכפר חב"ד:

1. סך היחידות המאושרות מתוקף תכניות סטטוטוריות הינו כ-1100 יח"ד בכל כפר חב"ד.
2. גודל השטח למוסדות ציבור ביישוב כולו הינו כ-260 דונם, שטח זה נותן שירותים לכל 1100 יח"ד המאושרות סטטוטורית ביישוב.
3. לפי נתוני הלמ"ס כמחצית מהתושבים הינם ילדים בגילאי 0-19.
4. גודל משק בית ממוצע הוא 4.4.
5. בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבניה על מהנדסת הועדה להגיש חוות דעת לגבי מספר הדירות המרבי אותו היא ממליצה להתיר לפצל בהתחשב במוסדות הציבור, בשטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הקיימים ביישוב ובלבד שהכמות לא תפחת מ-20% ממספר דירות צמודות הקרקע.
6. סך היחידות המוגדרות צמודות קרקע המתאימות לתיקון 117 לחוק התכנון והבניה הינו:
 - 148 - נחלות – לפי גז/12/525.
 - 125 - מגורים א – לפי גז/12/525.
 - 125 - מגורים – לפי גז/18/525.
 - 111 - מגורים – לפי גז/27/525.א.
 - סה"כ 509 (או 361 ללא הנחלות) יח"ד צמודות קרקע כהגדרתם בתיקון 117 לחוק התכנון והבניה.
 - 20% מכלל הדירות צמודות הקרקע הינו 72.2 (או 101.8 כולל הנחלות)
- ממליצה לקבל החלטת ביניים עד לבדיקה פרוגרמטית של צרכי הציבור ולאפשר פיצול של עד 20% מסך יח"ד (סף המינימום המחייב) ולשוב ולקבוע את המספר הסופי לאחר שיוכן הדו"ח הפרוגרמטי המלא שיצביע על אפשרויות מתן המענה של צרכי הציבור.