

3 במאי, 2017

הנחיה מנהלית

פיצול יח"ד, במקומות בהם התכנית החלה במקרקעין אינה מגבילה את מספר יחידות הדיור

במסגרת דיון בוועדת ערר מיום 25.4.2017 בנדון מסמך זה (במסגרת ערר 197/16) הוער כי מקובלת על וועדת הערר מדיניות הוועדה המקומית ומן הראוי כי תפורסם לידיעת הציבור בהקדם, עוד צוין כי נכון להביא מדיניות זו לידיעת הציבור בדרך דומה לפרסום הנחיות מרחביות וכמו כן נכון לכלול את המדיניות במידע התכנוני הניתן למבקש ההיתר.

בהתאם לאמור בוצעו 2 שינויים במסמך-

1. כותרת המסמך שונתה ל- 'הנחיה מנהלית'
2. כמו כן שונה כי הדיון שהתקיים בפני וועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 21/02/2017 הנו התקיים במסגרת דיון ואישור הנחייה מנהלית

יש כאמור לפרסם לידיעת הציבור ב2 האופנים שצוינו מעלה

הנחיה מנהלית

פיצול יח"ד, במקומות בהם התכנית החלה במקרקעין אינה מגבילה את מספר יחידות הדיור

בדיון שהתקיים בפני וועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 21/02/2017 במסגרת דיון ואישור הנחייה מנהלית בנושא הוחלט כי הדרישה בתקנות סטייה ניכרת להסכמה של 100% מבעלי הזכויות מאוד מכבידה ואף עלולה להוות פתח לסחטנות. מאידך, סבורה הוועדה שפיצול יח"ד קיימת בבניין קיים יש בה כדי להשפיע לרעה על איכות החיים של בעלי הזכויות בבניין, ובאיזון בין הרצונות המתנגשים, הוועדה סבורה שנכון יהיה להסתפק בהסכמה של 66% מבעלי הזכויות, הוראה זו הגיונית והציבור יכול לעמוד בדרישה זו ללא קושי מיוחד. בנוסף, הוועדה מגבילה את האפשרות לפיצול יח"ד קיימות, על מנת למנוע מצב בו דירות בבניין מתפצלות ללא הגבלה.

לפיכך, עמדת הוועדה המקומית בקביעת מדיניות לאישור פיצול יחידת דיור קיימת בבניין שכבר נבנה, במקום בו התכנית אינה מגבילה את מספר יחידות הדיור, הינה כדלקמן-

על הבקשה להיתר לעמוד בתנאים המצטברים כמפורט להלן:

1. שטח דירה לאחר הפיצול לא יפחת מ-33 מ"ר.
2. הבקשה חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות במגרש.
3. מספר הדירות שהוספו הוא בשיעור שאינו עולה על 30% מן המספר המרבי של הדירות הקיימות בבניין, ואולם אם מספר הדירות כאמור נמוך משלוש, תותר בדרך של פיצול הוספה של דירה אחת.
4. הוצגה חוות דעת מהנדס הוועדה, המתייחסת לתמהיל הדירות המתקבל לאחר הפיצול והשתלבותן בסביבה וכי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה בסביבת הבניין נותנים מענה לצרכים הנובעים מתוספת הדירות.
5. הבקשה פורסמה ליידוע הציבור.
6. הוועדה המקומית רשאית להחליט, לאחר שקיבלה לעניין זה חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, כי לא יהיה ניתן לפצל דירה קיימת, גם אם הבקשה עומדת בתנאים 1-5 לעיל, במתחמים שתורה, או שמספר הדירות שיהיה ניתן לפצל יהיה נמוך מהשיעור הקבוע בסעיף 3 לעיל וזאת בין השאר מאחר שמוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות בתחומים האמורים, אינם נותנים מענה לצרכים הנובעים מהוספת הדירות ובשל השפעותיה של הוספת הדירות בתכנית לעניין תמהיל הדירות בסביבתה.

7. הזכות לפיצול יחידת הדיור, תהא כפופה לתנאים המובאים להלן:

- כאמור בתנאי מצטבר 2 תהא קופה של מספר יחידות דיור הניתנים להוספה בדרך של פיצול, כאשר הם מהווים 30% ממספר הדירות הקיימות בחלקה:
- א. במסגרת הפיצול הראשון לבעל זכות שיוגש לחלקה, יוגש כתב הסכמה החתום ע"י 66% מכלל בעלי הזכויות בחלקה.
- ב. באשר יבקש בעל זכות שכבר הגיש פעם אחת בקשה לפיצול, להגיש בקשה נוספת שכזו לפיצול נוסף, עליו יהיה להגיש כתב ויתור החתום ע"י 100% בעלי הזכויות בחלקה, הערוך על פי הנדרש והחתום בידי עורך דין.

הערה: על מגיש הבקשה לחשב את מספר יחידות הדיור הניתנים לפיצול מכוח 30% ביחס לדירות הקיימות בבניין, ללא הדירות שפוצלו בעבר, כלומר אם קיימות דירות שנוצרו כתוצאה מפיצול הן לא יחשבו לעניין זה בבסיס מספר הדירות הקיימות בבניין.