



מועצה אזורית חוף אשקלון

לשכת ראש המועצה

יום רביעי 03 ינואר 2018, ט"ז טבת תשע"ח

בס"ד

סיכום פגישה מיום 27/11/17 : פיצול יח"ד.

משתתפים:

- נציגי המועצה - יאיר פרגיון, אילנית וואהל, דודי דרורי, כרמית אליהו, דודק סעד, עו"ד אבי להם.
- נציג בת הדר - אביאל אליעז
- נציג באר-גנים - אורי חיון
- נציג ניצן - עוזי ז'ורנו

רקע:

בשל מצוקת הדיור בארץ, החליטה הממשלה להכשיר ולאפשר פיצול יחידות דיור. הרשויות קיבלו הנחיה לבדוק את עצמן. לאחר שהדרג המקצועי דן בסוגיה, נערך מפגש שיתוף ציבור. עיקרי הדברים של החוק כפי שהובאו במסמך הוצגו בפני התושבים.

כללי

1. הוראת השעה לפיצול יח"ד לדירה קיימת תקפה למשך 5 שנים, החל מחודש 11/2017.
2. הוראת השעה חלה במועצה האזורית חוף אשקלון על הישובים הבאים:
בת הדר, ניצן, באר גנים (ישובים שאינם כלולים בתמ"א 35/לוח 2).
3. בישובים אלה תתאפשר הוספת יח"ד, ע"י פיצול בתים קיימים בלבד.
4. בכל יישוב תתאפשר הגדלת יחידות דיור בשיעור של 20% מסך יחידות המגורים הקיימות בישוב.

פירוט:

5. הועדה המקומית תאפשר תוספת דירות מגורים במגרש, בדרך של פיצול דירת מגורים קיימת לדירת מגורים נוספת, בהתקיים **כל התנאים הבאים:**
 - א. תהליך קבלת היתר לפיצול הדירה, לא מחייב תאום והסכמת רשות מקרקעי ישראל.
 - ב. הבקשה להיתר תוגש בהליך הקלה
 - ג. דירת המגורים הנוספת, לאחר הפיצול, תכלול כניסה חיצונית נפרדת, מטבח ושירותים ושטחה לא יפחת מ- 45 מ"ר.
 - ד. בתנאים מסוימים ובאישור הועדה המקומית יתאפשר קיום יח"ד מפוצלת על חשבון שטחי השירות המאושרים של הדירה הקיימת.
 - ה. יחידת המגורים אשר לגביה מבוקש פיצול לדירה נוספת הנה צמודת קרקע.
 - ו. שטח יחידת המגורים אשר לגביה מבוקש הפיצול הנו 120 מ"ר לפחות.
 - ז. דירת המגורים המפוצלת תשמש למגורים בלבד.
 - ח. (לא תתאפשר פיצול דירת מגורים, לצרכים שאינם למגורים).
 - ט. התכנית המפורטת (תב"ע) החלה במקום אושרה לפני 1/1/2011-רלוונטי לשלושת הישובים.



מועצה אזורית חוף אשקלון לשכת ראש המועצה

6. פיצול יחיד מיחידה קיימת מחייב :

- א. הגשת בקשה להיתר לועדה המקומית יהיה במסלול הקלה לתוספת יחידת מגורים למבנה המבוקש.
- ב. היה ובעתיד, בעל הדירה יבטל את הפיצול ויחזיר את המצב לקדמותו, יהיה פטור מהיתר.
- ג. בעל הדירה המפצל, יהיה חייב לתת פתרון חניה נוסף במגרש, או תשלום "כופר חניה" **בהתאם לקביעת שמאי הועדה.**
- ד. פיצול יחידת דיור נושא עמו חובות בהיטל השבחה לועדה המקומית בשיעורים הנקובים בתקנות
- ה. מכלול השיקולים של הוועדה המקומית לאשר/לא לאשר פיצול יחידה קיימת לדירה נוספת, תהיה תלויה ביכולת הישוב לספק שירות לכלל האוכלוסייה, כמו: מבני ציבור, גני ילדים, מעונות וכל מערכת תשתיתית אחרת
- ו. מתן ההקלה תותנה בדרישות פיקוד העורף למיגון ואו בניית שיפור מיגון באחד מחדרי דירת המגורים.
- ז. הערכות המועצה לחוק:
- א. המועצה לא תגבה ארנונה נוספת בגין פיצול הדירה, שכן בעל הדירה משלם עפ"י מטר לכל שטח הדירה.
- ב. פיצול דירה ליחידה נוספת תחייב את הדייר הנוסף בתשלומי מס ישוב בלבד.
- ג. פיצול יחיד קיימות, תחייב הערכות המועצה למבני ציבור לישוב (כגון: גני ילדים, פעוטונים וכו') ושירותים מוניציפאליים. לא יתאפשר פיצול יחיד ללא מתן מענה לצרכי הציבור.
- ד. הליכי אכיפה כנגד פיצול יחידות דיור קיימות ללא היתר נכון ליום הוצאת מסמך זה, יבחנו תוך מתן אפשרות להסדרה בהתאם להוראות השעה תוך פרק זמן של 6 חודשים.

להלן הסיכום:

המועצה בחנה את השפעת פיצול יחיד על שלושת היישובים מכלל ההיבטים:
כגון: מבני ציבור, חינוך, תשתיות, ביוב, מים, תנועה, חניות.
הרשות תפנה למשרד הפנים לבחינת נושא מיסוי מוניציפאלי.
בקשות להיתר יועברו בנוהל המקובל לועדה לתכנון ובניה.
פיקוח ואכיפה לפיצול יחיד קיימות יבוצע לאחר כשישה חודשים מיום הוצאת המסמך.

רשם – יאיר פרג'ון