

סעיף: 1 | **מסמכי מדיניות: כס/מד/117**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20200009 בתאריך: 06/07/2020

שם: מסמך מדיניות הועדה המקומית לתיקון 117 לחוק התכנון והבנייה
נושא: דיון עקרוני

בעלי עניין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא

יזם/יוזם:

מטרת הדיון

אימוץ הועדה המקומית למסמך מדיניות לנושא פיצול דירות בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבנייה

מטרת התכנית

קביעת מדיניות הועדה המקומית לפיצול יחידות דיור על פי תיקון 117 לחוק התכנון והבנייה

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ז–2017 – מסמך מדיניות

1. רקע

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ז–2017 התקבל בכנסת ביום ג' באב התשע"ז (26 ביולי 2017) ונכנס לתוקף בתאריך 17.11.16. מטרת התיקון הינה הוספת דירות למגורים בדירות צמודות קרקע. תוקף הוראת החוק היא ל-5 שנים עד ליום 6.11.2022.

החוק קובע כי ועדה מקומית תהיה חייבת לתת הקלה של תוספת דירות למגורים, בדרך של פיצול דירה צמודת קרקע לדירה אחת נוספת, בהתמלא תנאים המפורטים בחוק, בין היתר לעניין שטח הדירות שיתווספו עקב ההקלה. יחד עם זאת, נקבע כי ועדה מקומית תהיה רשאית לקבוע, לאחר שהוצגה לפנייה חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, את מספר דירות המגורים המרבי שהיא תתיר לפצל בתחום מרחב התכנון שלה כולו או חלקו, בהתחשב במוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הקיימים בכל אזור במרחב התכנון, ובלבד שהמספר האמור לא יפחת מ-20% ממספר הדירות צמודות הקרקע שבתחומה. עוד נקבע, כי לעניין הפיצול יחול היטל השבחה מופחת, בשיעור של שני שלישים מהקבוע היום בחוק, כאשר מחציתו תשולם בעת מתן ההקלה והמחצית השניה תשולם רק בעת מימוש הזכויות בנכס, וכי לא ניתן יהיה לדרוש בניית ממ"ד בדירה החדשה כתנאי למתן ההקלה.

2. עיקרי החוק

פיצול דירות ללא קבלת היתר כדין אסור על פי חוק - החוק קובע כי פיצול דירות לשתי יחידות דיור או יותר הנה בגדר עבודה טעונת היתר לפי סעיף 145 לחוק הקובע כי שינוי פנימי בדירה אינו דורש היתר אך שינוי מספר יחידות הדיור טעון היתר בנייה ומכאן שפיצול דירה מחייב הגשת בקשה לוועדה המקומית וקבלת היתר בנייה. הערה מקדימה: פיצול דירות ללא קבלת היתר כדין אסור על פי חוק.

2.1 **הבקשה לפיצול דירה תוגש במתכונת בקשה להקלה.**

2.2 **הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה היא דירה צמודת קרקע-**

על פי מדיניות הועדה המקומית כפר סבא, "צמוד קרקע" – הינו בית מגורים עד 2 קומות על עמודים וקומת גג המהווה יחידת דיור אחת בבעלות אחת. בנייה צמודת קרקע יכולה להיות גם יחידת דיור זו משפחתית ואף רצף טורי של צמודי קרקע (להלן: "בית צמוד קרקע").

2.3 שטחה של הדירה שלגביה מבוקשת ההקלה הוא 120 מ"ר לפחות.

מס' דף 2:

- 2.4 שטחה של דירת המגורים שתיווסף מעבר למותר לפי תכנית, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ- 45 מ"ר והיא תכלול מטבח שירותים וכניסה נפרדים מהדירה הראשית.
- 2.5 התכנית החלה על הקרקע נכנסה לתוקף לפני 1 לינואר 2011.
- 2.6 במועד הגשתה, הבקשה להקלה איננה חורגת מהמגבלות שנקבעו במסמך מדיניות זה.
- 2.7 לא הוגשה התנגדות לבקשה להקלה לפי סעיף 149, ואם הוגשה התנגדות כאמור – הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי אין במתן הקלה לפי סעיף קטן זה כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במי שהגיש התנגדות כאמור.
- 2.8 דירת מגורים שנוספה בשל ההקלה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית, ללא העברת הבעלות בה לאותו קרוב, ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג לשימוש שאינו למגורים.
- 2.9 החליטה הוועדה המקומית על מתן ההקלה, לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יושב ראש הוועדה המקומית, שלפיה ייעוד יחידת הדיור נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד.
- 2.10 הייתה בקשת ההקלה, לפי סעיף קטן זה, לתוספת דירת מגורים ששטחה אינו עולה על 60 מ"ר, לא תתנה הוועדה המקומית את מתן ההקלה בהתקנת מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום המגרש נושא ההקלה, כולם או חלקם, אולם הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנתו של מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור המגרש נושא ההקלה, בסכום שיקבע שמאי מטעם מוסד התכנון, ויחולו לעניין זה הוראת סעיף 3א158, בשינויים המחוייבים.
- 2.11 על אף האמור בהוראות החוק או בתכנית החלה על המגרש, בהקלה לפי סעיף קטן זה תתיר הוועדה המקומית שינוי השימוש בשטח של הדירה - שנועד לשמש כשטח שירות למרתף או למחסן על פי תכנית, או שהוסף כשטח שירות כאמור לפי הוראות חוק זה - לשימוש כשטח למטרה עיקרית של מגורים, ובלבד שסך השטח השינוי כאמור יותר בו לא יעלה על 60 מ"ר ומתוכו שטח המחסן שיותר שינוי השימוש בו לא יעלה על 7.5 מ"ר.
- 2.12 ביטול הפיצול שאושר מכוח סעיף קטן זה והחזרת המצב לקדמותו, פטורים מהיתר.
- 2.13 רשות מוסמכת לא תתנה מתן הקלה כאמור בסעיף קטן זה בהקמת מקלט, לרבות מרחב מוגן בדירת המגורים שתיווסף בשל ההקלה, אולם אם קיים מרחב מוגן בדירה הקיימת ערב מתן ההקלה, רשאית הרשות המוסמכת להתנות את מתן ההקלה בבניית שיפורי מיגון באחד מהדרי דירת המגורים שתיווסף.

3. הגדרות לעניין מדיניות ועדה מקומית כפ"ס

"**דירה צמודת קרקע**" – "צמוד קרקע" – הינו בית מגורים עד 2 קומות על עמודים וקומת גג המהווה יחידת דיור אחת בבעלות אחת. בנייה צמודת קרקע יכולה להיות גם יחידת דיור דו משפחתית ואף רצף טורי של צמודי קרקע (להלן: "בית צמוד קרקע").

"**דירת מגורים**" – מערכת חדרים או תאים שנועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד;

"**שטח דירת מגורים**" – השטח הכולל המותר לבנייה של דירת מגורים, לרבות שטחו של מרחב מוגן."

4. קיבולת יחידות דיור

הנתונים המצורפים הנם על בסיס נתוני הארנונה בעיר.

סה"כ יחידות הדיור בעיר על פי נתוני ארנונה כ- 33,895 יח"ד (כולל דירות דיור מוגן בתי אבות וכיוצ"ב).

סה"כ יחידות דיור צמודות קרקע בעיר **בייעוד קרקע לבנייה צמודת קרקע – כ- 5,318 יחידות דיור על פי נתוני המערכת העירונית.**

על פי מדיניות זו ובכפוף לסעיף קטן (2) להוראת השעה, ועדה מקומית רשאית לקבוע, לאחר שהוצגה לפני חוות דעת מהנדס הועדה, את מספר דירות המגורים המירבית שהיא תתיר לפצל לפי הוראת שעה בהתחשב במוסדות הציבור, התשתיות, שטחי חניה ובלבד שהמספר האמור לא יפחת מ- 20% ממספר דירות צמודות הקרקע בתחומה. על פי סעיף זה, הוועדה המקומית מגבילה את שיעור יחידות הדיור הניתנות לפיצול ל- 30.5% - כלומר עד 1622 יחידות דיור נוספות.

מס' דף: 3

הטבלה מטה מפרטת בנייה צמודת קרקע בייעוד "צמודי קרקע" בלבד, על פי חלוקת משנה של מתחמי תכנית המתאר המופקדת ובהתאמה לאזורי הארנונה.

מתחם	שכונה על פי נתוני ארנונה	כמות יחידות דיור מוערכת	קיבולת פיצול מוצעת	אחוז
מתחם 1 מרכז העיר	פארק	456		20%
	מוצקין	240		20%
	יונתן	194		
	השלום	238		
	מזרחי	114 + 5 כיסופים		
	ז'בוטינסקי	459		
	צביה לובטקין	413		
	למפרט	140		
	הרחובות שמדרום לרחוב וויצמן	126	6 - הוראת סעיף 5.2 למסמך המדיניות תחול גם על מגרשים בייעוד "צמודי קרקע" באזור זה	5%
סה"כ מתחם 1		2385	477	
מתחם 2 דרום מזרח העיר	שכונת גאולים (אזור 2)	217	108	50%
מתחם 3 צפון מזרח העיר	הדרים החדשה	222	165	50%
	גבעת אשכול	109		
	קפלן	808	404	50%
מתחם 4 דרום מערב העיר	שיכון ותיקים	356	71	20%
	הזמר העיברי	163	81	50%
	סרקין	168	84	50%
מתחם 5 צפון מערב העיר	עלייה	720	144 * ראה סעיף 5.3	20%
	כס/80	3 + 1	3	100%
מתחם 6 צפון בן יהודה	שכונת אליעזר	167	83	50%
סה"כ		5318	1622	30.5%

ההמלצה מפורטת בטבלה על פי מתחמי תכנית המתאר ובתת חלוקה על פי אזורי ארנונה ושכונות מספר יחידות הדיור המקסימלי הינו עד 1622 יחידות דיור. שהינו סה"כ כ- 30.5% מספר צמודי קרקע אותן ניתן לפצל בעיר.

מס' דף: 4

ההמלצות לקביעת שכונות אלו, בהן יתאפשר הפיצול נובעות ממספר היבטים תכנוניים, כלל עירוניים שיפורטו לעיל:
1. היבטי תנועה וחנייה

מתחם	שכונה על פי נתוני ארנונה	היבטי תחבורה
מתחם 1 מרכז העיר	פארק	שכונת הפארק מאופיינת במגרשים צרים וארוכים, ושתי חניות צמודות זו לזו בשונה מהמדיניות העירונית ולפיכך רציפות המדרכה מופרת על ידי כניסות רכבים רבות ומיעוט חניות ציבוריות ברחוב.
	מוצקין	מרכז העיר משורת על ידי צירי תנועה רבים, הרחובות המאופיינים בבנייה צמודת קרקע אינם סובלים ממחסור חניה, עם זאת מרכז העיר בכללותו משרת את ההתחדשות העירונית לבנייה רוויה. ככל ויאושרו פיצולי דירות ותידרש חניה נוספת, יהיה זה כפוף למדיניות של כניסת רכבים אחת למגרש והמענה ינתן במסגרת המגרש עצמו.
	יונתן	
	השלום	
	מזרחי	
	ז'בוטינסקי	
	צביה לובטקין למפרט	
	דרום רחוב וויצמן	אזור סוקולוב מאופיין במצוקת חניה בשל קרבתו לקריית הממשלה בתי המשפט ותחנת הרכבת ובשל ריבוי מבנים להתחדשות עירונית ולכן שלד הדרכים מבוסס על שתי יציאות בלבד. על כן מומלץ שלא להוסיף יחידות דיור מפוצלות לאזור זה
מתחם 2 דרום מזרח העיר	שכונת גאולים (אזור 2)	אין קושי במספר מקומות החניה ברחובות, אך השכונה הנה בעלת כניסה ויציאה אחת בלבד לשכונה המייצרת עומס בשעות השיא.
מתחם 3 צפון מזרח העיר	הדרים החדשה גבעת אשכול קפלן	
מתחם 4 דרום מערב העיר	שיכון ותיקים	אין בעיית חניה באזור, מבוקש לעדכן המדיניות עבור שכונה זו לאחר שתופקד תכנית בניין עיר להסדרת הדרכים.
	הזמר העיברי	
	סרקין	
מתחם 5 צפון מערב העיר	עלייה	אין קושי במקומות החניה אך היא בעלת כניסה ויציאה אחת בלבד לשכונה המייצרת עומס תנועתי, בדגש על מימוש עתידי של פינוי בינוי בלב השכונה ומימוש יחידות דיור שטרם מומשו.
	כס/80	

מתחם 6 צפון בן יהודה	שכונת אליעזר	אין בעיית חניה אך קיימת כניסה ויציאה אחת המשמשת את השכונה. המדיניות תתעדכן ככל ויהיה פיתוח עתידי לצפון בן יהודה
סה"כ		

2. שמירה על יעד "התחדשות עירונית תחילה"

מתחם	שכונה על פי נתוני ארנונה	היבטי התחדשות עירונית
מתחם 1 מרכז העיר	פארק	מתחם 1 כולל מתחמים רבים ומבנים רבים המיועדים להתחדשות עירונית התשתיות העירוניות של צורכי הציבור והדרכים יפותחו מתוך התייחסות למתן מענה למבנים הדורשים התחדשות עירונית, ולא לטובת פיצולי דירות.
	מוצקין	
	יונתן	
	השלום	
	מזרחי	
	ז'בוטינסקי	
	צביה לובטקין	
למפרט		
	דרום רחוב וויצמן	בדרום רחוב וויצמן קיימים מקבצים של מגרשים קטנים בייעוד קרקע "צמודי קרקע" אשר מוצע כי יוגשו במסגרת תכניות בניין עיר חדשות לבנייה רוויה תואמת את המרקם העירונית סביבם.
מתחם 2 דרום מזרח העיר	שכונת גאולים (אזור 2)	על פי מדיניות הועדה בהצעת העדכון לתכנית המתאר הכוללנית, השכונה שומרת על אפיונה כשכונת מגורים צמודת קרקע
מתחם 3 צפון מזרח העיר	הדרים החדשה גבעת אשכול	על פי מדיניות הועדה בהצעת העדכון לתכנית המתאר הכוללנית, השכונה שומרת על אפיונה כשכונת מגורים צמודת קרקע
	קפלן	על פי מדיניות הועדה בהצעת העדכון לתכנית המתאר השכונה שומרת על אפיונה כשכונת מגורים צמודת קרקע
מתחם 4 דרום מערב העיר	שיכון ותיקים	על פי מדיניות הועדה בהצעת העדכון לתכנית המתאר השכונה שומרת על אפיונה כשכונת מגורים צמודת קרקע
	הזמר העיברי	על פי מדיניות הועדה בהצעת העדכון לתכנית המתאר השכונה שומרת על אפיונה כשכונת מגורים צמודת קרקע
	סרקין	
מתחם 5 צפון מערב העיר	עלייה	בשכונת עלייה קיימת תכנית מאושרת כס/1/23/ח לתוספת יחידות דיור במגרשים מעל 900 מ"ר. פיצולי הדירות יבחנו על רקע כמות יחידות הדיור המותרת במגרש על פי תכנית
	כס/80	4 מגרשים לבנייה צמודת קרקע בשכונה חדשה ללא התחדשות.

מתחם 6 צפון בן יהודה	שכונת אליעזר	אין בקרבה אזורים להתחדשות עירונית אלא בנייה חדשה בשטחים פתוחים
----------------------	--------------	--

3. מצאי מבני ציבור קיים ועתידי

מתחם	שכונה על פי נתוני ארנונה	היבטים צורכי ציבור
מתחם 1 מרכז העיר	פארק	מתחם 1 כולל מתחמים רבים ומבנים רבים להתחדשות עירונית התשתיות העירוניות של צורכי הציבור יפותחו מתוך התייחסות למתן מענה למבנים הדורשים התחדשות עירונית ובמסגרתם באמצעות עירוב שימושים
	מוצקין	
	יונתן	
	השלום	
	מזרחי	
	ז'בוטינסקי	
	צביה לובטקין	
למפרט		
	דרום רחוב וויצמן	דרום רחוב וויצמן שני אזורי רישום אשר צורכי הציבור מלאים וצפויים אף לחוסר גני ילדים וכיתות
מתחם 2 דרום מזרח העיר	שכונת גאולים (אזור 2)	
מתחם 3 צפון מזרח העיר	הדרים החדשה	
	גבעת אשכול	
	קפלן	
מתחם 4 דרום מערב העיר	שיכון ותיקים	
	הזמר העיברי	
	סרקין	
מתחם 5 צפון מערב העיר	עלייה	
	80/כס	4 מגרשים לבנייה צמודת קרקע בשכונה חדשה ללא התחדשות. ללא השפעה על צורכי ציבור
מתחם 6 צפון בן יהודה	שכונת אליעזר	אין בקרבה אזורים להתחדשות עירונית אלא בנייה חדשה בשטחים פתוחים ומענה נוסף לצורכי ציבור ינתן בצמידות בפיתוח עתידי

5. הנחיות כלליות

- 5.1 מספר יחידות הדיור על פי מדיניות זו לא יעלה על 1622 יחידות דיור .
- 5.2 פיצול דירות במסגרת זו ביחידה צמודת קרקע הקיימת על מגרש ביעוד לבנייה רוויה, תאושר בכפוף לכך כי תירשם הערה בהיתר הבניה של תוספת יחידת הדיור, לפיה הדירה הנוספת לא תבוא במניין יח"ד או בתחשיב הכלכלי בפרויקטים של התחדשות עירונית או תכניות בניין עיר לסוגיה ו/או במסגרת מגבלות זכויות הבנייה במתחם.
- 5.3 בשכונת עלייה תכנית מאושרת כס/1/23/ח לתוספת יחידות דיור במגרשים מעל 900 מ"ר. פיצולי הדירות יבחנו על רקע כמות יחידות הדיור המותרת במגרש על פי תכנית.

מס' דף: 7:

- 5.4 הועדה רשאית לסרב לפיצול דירות ברחובות בהם קיימת מצוקת חניה ברחוב/באזור ולא ניתן להוסיף חניות ציבוריות במיקום סמוך ובתנאי שנימקה את החלטתה.
- 5.5 באזורים בהם המדיניות מאפשרת פיצול, יבחן הפיצול באופן נקודתי בכל מגרש, לבחינת התאמה של גודל המגרש לשאת יחידת דיור נוספת, בחינה נקודתית של הרחוב עצמו על רקע בחינת השלד התחבורתי, נגישות לתחבורה ציבורית, מצוקת חניה ובחינת עומסים על צורכי ציבור, גני ילדים ובתי ספר באזור הרישום הפרטני, לאותה עת.

6. הנחיות להיתרי בנייה לפיצול דירות

- 6.1 ניתן לפצל דירה רק אם התכנית החלה על המגרש נכנסה לתוקף לפני 2.11.11
- 6.2 ניתן לפצל דירה ליחידת דיור קיימת בהיתר ומאוכלסת על פי דין
- 6.3 ניתן להגיש באותה בקשה להיתר בקשות לשינויים פנימיים באותו ההיתר
- 6.4 יש להגיש בקשה לתיק מידע לרבות מפה טופוגרפית, לא יינתן פטור למפה טופוגרפית בגין פיצול דירה. הבקשה לתיק המידע תפרט את כל השינויים המבוקשים לרבות הנוסח הבא " בקשה לתוספת יחידת דיור על פי תיקון 117 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה
- 6.5 הבקשה להיתר תוגש ברישוי זמין במסלול להקלות.
- 6.6 במסגרת הבקשה יש לפרסם הקלה לבקשה לפיצול דירה לפי תיקון 117) .ניסוח מוצע להקלה: "תוספת דירת מגורים בשטח של _____ בקומה _____ ע"י פיצול בית מגורים קיים) ככל ונידרשות הקלות נוספות יפורסמו במסגרת אותו הפרסום.
- 6.7 תתאפשר הגשת תוספות בניה לא מהותיות ואישור חריגות הבניה (באם פיצול נעשה בעבר)במסגרת היתר לפיצול דירה. כמו כן, במסגרת הבקשה לפיצול ניתן לבקש שינויים קלים בחלוקת פנים, שינויים בפתחים ובחזיתות. במידה ולצורך אישור תוספות יידרש פרסום הקלות נוספות הדבר ייעשה בפרסום אחד.
- 6.8 תנאי למתן היתר הינו רישום הערת תכנונית בנסח רישום המקרקעין של המגרש, לפיה ייעודה של יחידת הדיור הנוספת הינו להשכרה או למגורי קרוב בלבד.
- 6.9 גודל יחידת דיור - דירה מפוצלת תהיה מינ' 45 מ"ר לא כולל ח' מדרגות ועם כניסה נפרדת
- 6.10 שטח דירה מפוצלת בקומה תת קרקעית יהיה עד 60 מ"ר עם כניסה נפרדת
- 6.11 במרתפים, מחסנים ושטחי שירות בהם גובה התקרה נמוך מ- 2.5 מ', יידרש תצהיר של בעל הנכס שהגובה אינו עומד בהוראות החוק לשימוש למגורים כשטח עיקרי.
- 6.12 מדרגות - ככלל המדרגות יהיו פנימיות למבנה, לא תותר תוספת מדרגות חיצונית למבנה.
- 6.13 תתאפשר תוספת מדרגות למרתף בתוך חצר אנגלית הקיימת במרווח כאחת מההקלות הנדרשות : הנמכת חצר אנגלית, או פתיחת פתח בקיר מרתף עם חזית שאינה חפורה, או פתיחת דלת בחזית של בית עם בניה במפלסים.
- 6.14 כניסות - לא תותר כניסה נפרדת למגרש ותיוותר כניסה אחת ראשית.
- 6.15 לא תותר כניסת רכבים נוספת למגרש, הסדרת מקום החניה יהא מאותה הכניסה. או לשיקול דעת מהנדס/ת העיר.
- 6.16 קרקע בחכירה מרמ"י -לא יידרש אישור רמ"י כתנאי להיתר אלא רק חתימת חוכרים.
- 6.17 שטח מוגן דירתי - מתן ההקלה לא יותנה בדרישה לבנות מקלט או ממ"ד ביח"ד הנוספת בתנאי שקיים בדירה הקיימת, אך רשאית לדרוש את שיפורו. יש לאפשר גישה למרחב המוגן בדירה הקיימת מהדירה המתווספת ולהראות גישה זו בהיתר הבנייה.
- 6.18 גז- לא יותר שימוש בגז בדירות מרתפים
- 6.19 תוספת מיקומי מזגנים דודי שמש ודודי חשמל יהיו בהתאם למדיניות הועדה ומיקומם יאושר במסגרת הבקשה.

מס' דף: 8:

6.20 יש לתכנן פתרון אצירת אשפה לפח נוסף בתחום המגרש כחלק מאישור הבקשה, וככל הניתן בצמוד למיקום

הקיים

6.21 מחסן – לא יותר מחסן נוסף עבור היחידה המתווספת.

7. דירות מפוצלות קיימות

על פי דוחות פיקוח לאורך השנים בעיר, ידוע כי קיימות דירות מפוצלות ויחידות משנה אשר לא הוסדרו בהיתר בנייה. במסגרת סקר אחרון אנו מעריכים לפחות כ 126 יחידות דיור מפוצלות קיימות כיום. במסגרת מדיניות זו תתאפשר הגשת בקשות לתוספות בניה לא מהותיות וחריגות בניה קיימות, במסגרת היתר לפיצול דירה.

מנהל הנדסה קורא לציבור במסגרת מדיניות זו לקדם הליכי רישוי והסדרה על פי חוק של דירות מפוצלות במשך 6 החודשים הקרובים, ובתום תקופה זו יחלו הליכי אכיפה על פי חוק. להלן נתוני פיצולים קיימים על סמך סקר פיקוח עדכני. יש במספר יחידות הדיור המוצעות במסמך מדיניות זה, כדי לאפשר את הסדרת כל היחידות הדיור הקיימות שלא בהיתר:

מתחם	שכונה	כמות יח"ד עם פיצול
מתחם 1	מרכז העיר	37
	פארק	14
מתחם 2	גאולים	1
מתחם 3	הדרים	2
	קפלן	38
מתחם 4	ותיקים	11
	סירקין	4
מתחם 5	עליה	19
מתחם 6	אליעזר	0

הוחלט בישיבת ועדת משנה 20200008: שנערכה ב: 22/06/20

הבקשה הורדה מסדר היום לבקשת חבר הוועדה ותשובץ בעדת המשנה הבאה.

המלצת מהנדס:

לאשר את מסמך המדיניות ולפרסם על פי סעיף (2) להוראת השעה תיקון 117.

ה ח ל ט ו ת

מס' דף: 9

לאשר את מסמך המדיניות ולפרסם על פי סעיף (2) להוראת השעה תיקון 117 .
הוחלט להעלות את אחוז יחידות הדיור של כל מתחם 1 ל 20% לפיכך עולה אחוז יחידות
הדיור מצמודי הקרקע בעיר ל 30.5% ומספר יחידות הדיור שיאושרו במסגרת מסמך זה
ל - 1622 יח"ד.

הצבעה: פה אחד
הצביעו: יוסי סדבון, דני הרוש, עילאי הרסגור הנדין, פינחס כהנא, ראש העיר