



דף הנחיות להגשת פיצול דירה

הוראת שעה בדבר פיצול בתים צמודי קרקע

תיקון 117 עדכון 2660 מיום 7.8.2017

1. ניתן לפצל דירה רק אם התכנית החלה על המגרש נכנסה לתוקף לפני 1.1.2011.
2. יש להגיש בקשה לתיק מידע תכנוני ביחס לכל השינויים המבוקשים לרבות הפיצול + הגשת מפת מדידה טופוגרפית.
3. יש להגיש בקשה בזמן במסלול הקלות הכוללת פרסום. 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").
4. ניתן לפצל רק בית צמוד קרקע קיים בהיתר. תתאפשר הגשת תוספות בניה לא מהותיות ואישור חריגות הבניה 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.
5. כתנאי למתן היתר תירשם הערת אזהרה לפי סעיף 27.
6. ניתן לפצל רק בית קיים הכולל לפחות 120 מ"ר עיקרי. דירה מפוצלת תהיה מיני' 45 מ"ר לא כולל ח' מדרגות. ניתן להמיר שטח שירות של מחסן בסך 7.5 מ"ר לעיקרי במסגרת הפיצול. (7.5 מ"ר מהווים חלק משטח הדירה).
7. שטח דירה במרתף יהיה עד 60 מ"ר.
8. בגין הדירה המפוצלת יידרש להסדיר מקום חניה נוסף במגרש.
9. במקרה של דירה מפוצלת עד 60 מ"ר, שלא ניתן להסדיר מקום חנייה נוסף במגרש, הועדה תדרוש תשלום קרן חניה.
10. מדרגות: ככלל, מדרגות צריכות להיות פנימיות. במסגרת היתר לפיצול דירה יותרו שינויים מינוריים בלבד בנראות המבנה. תתאפשר תוספת מדרגות למרתף בתוך חצר אנגלית הקיימת במרווח, או פתיחת פתח בקיר מרתף עם חזית שאינה חפורה, או פתיחת דלת בחזית של בית עם בניה במפלסים.
11. לא ניתן להותיר התקנת מדרגות חיצוניות לקומה א'.
12. לא תותר כניסה נוספת למגרש במסגרת היתר לפיצול, הכניסה תהיה משער הכניסה הראשי.
13. במקרה של נכס בחכירה מרמ"י לא יידרש אישור רמ"י כתנאי למתן היתר, רק חתימת הבעלים/חוכרים.
14. ממ"ד: עפ"י סעיף 12 לתיקון – אם בבית הקיים לא היה ממ"ד, לא תידרש תוספת ממ"ד לדירה הנוספת. אם בבית קיים היה ממ"ד בהיתר, תוגש בקשה לפטור מהג"א – פקע"ר רשאית לדרוש שיפור מיגון לדירה הנוספת.
15. דרישות להיתר יכללו: התייחסות מח' תנועה, השבחה, אינסטלציה, רישום תקנה 27, פטור מהג"א, אישור אדריכלות, אישור איכות הסביבה.
16. היטל השבחה בשל מתן הקלה יהיה מופחת ויעמוד על 34% מההשבחה, למעט השבחה הנובעת משינוי שימוש בשטח מרתף או מחסן לגביה ההיטל יהיה רגיל.
17. מחצית מהיטל ההשבחה תשולם בעת קבלת היתר, היתרה תשולם בעת מימוש זכויות לאחר מתן ההקלה.
18. ביטול פיצול והחזרת מצב לקדמותו לא דורש היתר בניה.

בכבוד רב,

אדר' אמיר בראשי

מנהל אגף הרישוי והפיקוח על הבנייה.