

מדריך מהיר לתושב ולמתכנן

תוספת יחידות דיור וזכויות בבנייה צמודת קרקע בקריית שמונה

מס' 217-1484955

מטרה התוכנית:

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון, בשיתוף מינהל התכנון ועיריית קריית שמונה, קידמה תכנית חדשנית שנועדה לאפשר חידוש, מיגון, תוספת היצע דיור והשבחה של השכונות הוותיקות בעיר. התוכנית מאפשרת להוסיף יחידות דיור ולהרחיב זכויות בנייה בבתים צמודי קרקע במסלול מהיר, ללא צורך בתוכנית נקודתית מורכבת לכל מגרש בנפרד.

1. היכן חלה התוכנית?

- **באילו אזורים כן?** בשכונות הוותיקות של קריית שמונה, במגרשים המיועדים למגורים לפי תכניות מפורטות מאושרות (כולל אזורים עם תוכניות מסוג תרש"צ).
- **באילו אזורים לא?** התכנית אינה חלה בשכונות החדשות "יובלים" ו"בימת תל חי", וכן במגרשים הכלולים בתוכניות מפורטות נפרדות של הרשות להתחדשות עירונית.

2. כמה יחידות דיור מותר לבנות או לפצל?

תוספת היחידות נקבע באופן ישיר ופשוט לפי גודל המגרש הרשום:

גודל מגרש קיים בעת החלת התכנית	מה מותר לבקש כעת ?	משמעות מעשית
מגרש בין 250 ל-500 מ"ר	מותר עד 2 יחידות דיור סה"כ	ניתן להוסיף יחידה חדשה (אם היה מותר קודם רק 1) או לפצל את הקיימת ל-2
מגרש בין 501 ל-1,000 מ"ר	מותר עד 3 יחידות דיור סה"כ	ניתן להוסיף עד 1-2 יחידות חדשות (אם היה מותר קודם רק 1-2) או לפצל את הקיימת ל-3
אם לא ניתן פיזית לבצע תוספת יחידות	ניתן לבקש "דיורית" של עד 25-55 מ"ר	מתוך היחידה הקיימת או כתוספת. לא נחשב יחידה נפרדת. לא נחשב בזכויות לעוד ממ"ד

תנאי סף מחייבים לכל יחידה חדשה או מפוצלת:

- **שטח מינימלי:** גודל יחידת דיור חדשה לא יפחת מ-55 מ"ר נטו.
- **חובת מיגון:** כל יחידת דיור חדשה או מפוצלת מחויבת בבניית ממ"ד עצמאי משלה לפי תקן פיקוד העורף.
- **הסדרת חנייה:** נדרש פתרון חנייה מלא בתחום המגרש לכל יחידה חדשה, לפי תקן החנייה של הוועדה המקומית.

3. מהן זכויות הבנייה החדשות במגרש?

- אחוזי בנייה כוללים : עד 70%
- תכסית קרקע : עד 50%
- גובה : עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (+ קומת מרתף 1).

4. ניתן לממש את היחידות בדרכים הבאות:

- א. **פיצול פנימי** : חלוקת בית קיים לשתי דירות נפרדות או יותר, בכפוף לשטח המינימלי וחובת הממ"ד.
- ב. **הרחבה ובנייה**: הוספת קומה או אגף חדש בצמוד או מעל המבנה הקיים.
- ג. **מבנה נפרד במגרש**: הקמת מבנה מגורים חדש לחלוטין בשטח הפנוי של המגרש .
(במרחק של 0 או לפחות 6 מטרים מהמבנה הקיים)

5. בעלות, מכירה ורישום

את יחידות הדיור החדשות ניתן להשכיר או למכור בנפרד.
אם היחידות החדשות נמכרות יש לבצע **רישום כבית משותף** : אצל רשם הבתים המשותפים.
את הדיוריות לא ניתן למכור.

6. שלבי העבודה למימוש הזכויות

- 1 **פנייה למתכנן** - שכירת מתכנן מוסמך לבדיקת המגרש.
- 2 **בדיקת היתכנות** - בחינת המצב הקיים, טופוגרפיה, תשתיות, קווי בניין, פתרון חנייה, ממ"ד וכו'
- 3 **הגשת בקשה** - הגשת הבקשה להיתר בנייה לוועדה המקומית
- 4 **הנפקת היתר** - קבלת היתר בניה מהוועדה המקומית
- 5 **סיום הבניה** - סיום הבניה / הסדרת המצב וקבלת אישור אכלוס ("טופס 4").
- 6 **רישום קנייני** - הסדרת הרישום בטאבו והשכרה של היחידה החדשה.

הערות:

היטל השבחה :

חייב השבחה על פי דין

נכון לעכשיו, הרשות ומוסדות המדינה פועלים לאישור פטור מלא מהיטל השבחה על מימוש זכויות תכנית זו, אך הנושא נמצא בתהליכי סגירה סופיים ועדיין לא מאושר –1.7.26

מיגון: בבניית ממ"דים חדשים ליחידות הדיור שנוצרו מתוקף תכנית זו תהיה בנוסף לממ"ד של היחידה המקורית. מענק כספי מפיקוד העורף לבניית הממ"ד תהיה בכפוף להחלטות הממשלה העדכניות .