

**מדיניות הועדה המקומית בנושא : מדיניות פיצול דירות  
מס' התכנית: רג/מד/9**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2018004 בתאריך: 18/02/2018

**שם:** מדיניות פיצול דירות  
נושא: דיון במדיניות הועדה המקומית  
רמת-גן

**בעלי עניין:**

♦ **יזם/מגיש:** הועדה מקומית לתכנון ובניה  
♦ **עורך התכנית:** אדרי' עודד קוטוק

**מטרת הדיון**  
קביעת מגבלה על מספר הדירות המרבי שיותר לפצל בשכונות השונות לפי תיקון 117 לחוק, בהתאם לבדיקה פרוגרמתית ולעקרונות שאושרו בישיבת הועדה המקומית מס' 2018003 מיום 04.02.2018.

**מטרת התכנית**  
קביעת מדיניות לפיצול דירות לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבנייה.  
**פרטים:**

**א. תיקון 117 לחוק התכנון והבנייה:**

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ד-2017 פורסם ברשומות בס"ח מס' 2660 מיום 07.08.2017. עניינו של התיקון לחוק במתן הקלה לפיצול דירות, הוא מהווה הוראת שעה ל-5 שנים, והוא נכנס לתוקף ביום 6.11.17.

עיקרי התיקון לחוק כדלקמן:

**1. תנאים להקלה לצורך פיצול דירות:**

ועדה מקומית תיתן הקלה שעניינה תוספת דירות מגורים במגרש, מעבר למספר המרבי של דירות מגורים המותר לבנייה על מגרש לפי התכנית, גם אם נקבע בתכנית שסטייה לעניין זה היא סטייה ניכרת, אם התקיימו תנאים אלה:  
מדובר בפיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת;  
הדירה הקיימת היא צמודת קרקע ושטחה הוא 120 מ"ר לפחות;  
שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ-45 מ"ר (לא כולל שטח מדרגות גישה למפלס הדירה);  
הדירה הנוספת תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדת;  
התכנית ממנה מבוקשת ההקלה נכנסה לתוקף לפני יום 1.1.2011;  
אם הוגשה התנגדות להקלה, יש להוכיח לוועדה המקומית כי אין במתן ההקלה כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במי שהתנגד.

**2. מגבלה על מספר דירות מרבי:**

ועדה מקומית רשאית לקבוע מגבלה על מספר הדירות המרבי שהיא תתיר לפצל בכל מרחב התכנון שלה או בחלקו בתנאים הבאים:  
מהנדס הוועדה יציג חוות דעת בכתב;  
השיקולים לקביעת המגבלה - מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הקיימים בכל אזור במרחב התכנון;  
המספר המרבי לא יפחת מ-20% ממספר הדירות צמודות הקרקע בתחום הוועדה;  
ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של הוועדה והודעה על כך תפורסם בעיתון.  
ניתן לערוך על ההחלטה לוועדת הערר בתוך 30 יום מהפרסום.  
אם הוועדה לא קיבלה החלטה לקבוע מגבלה, הוועדה תהיה רשאית לסרב לבקשה למתן הקלה העומדת בתנאים שלעיל, אם הוכח לוועדה לפי חוות דעת מהנדס הוועדה כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה לא נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר הדירות.  
**הסעיף לא חל ולא ניתן לתת הקלה מכוחו ביישוב שנקבעה לגביו מגבלה על היקף יחידות הדיור בתמ"א/35 (לפיכך אינו חל בכפר אז"ר).**

### 3. תנאים נוספים:

הדירה שנוספה תשמש להשכרה או למגורי קרוב ולא יינתן היתר לשימוש חורג שאינו מגורים. אם ניתנה הקלה לעניין תוספת דירות מגורים על המגרש לפי הסמכות הכללית של הוועדה המקומית לתת הקלה, התוספת שניתנה תופחת מהתוספת שיש לתת לצורך פיצול הדירות. אם ניתנה תוספת לצורך פיצול דירות, התוספת תופחת משיעור התוספת המרבי שאפשר לתת לפי יתר הוראות סעיף 147.

אם דירת המגורים שנוספת אינה עולה על 60 מ"ר, לא יידרש להוסיף מקומות חניה בתחום המגרש אולם ניתן לחייב את המבקש להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי בסכום שיקבע שמאי מטעם הוועדה. הוועדה תתיר שינוי שימוש של שטח שירות כמפורט בפסקה (8) בנוסח הסעיף לשימוש עיקרי למגורים אם שטח השירות אינו עולה על 60 מ"ר ומתוכו שטח מחסן שיותר בו שינוי שימוש אינו עולה על 7.5 מ"ר. ביטול הפיצול והחזרת המצב לקדמותו פטורים מהיתר.

היטל השבחה בשל מתן הקלה יהיה מופחת - 34% מההשבחה, למעט השבחה הנובעת משינוי שימוש בשטח מרתף או מחסן לגביה ההיטל יהיה רגיל.

מחצית ההיטל המופחת תשולם בעת קבלת ההיתר, היתרה תשולם בעת מימוש זכויות לאחר מתן ההקלה. לא תידרש הסכמת רמ"י למתן ההקלה ולא ייגבה תשלום ע"י רמ"י בשל מתן ההקלה.

לא ניתן להתנות מתן ההקלה בהקמת מרחב מוגן בדירה הנוספת אולם אם קיים מרחב מוגן בדירה הקיימת, ניתן להתנות בבניית שיפורי מיגון באחד מחדרי דירת המגורים הנוספת.

ועדה מקומית תדווח לפי דרישת שר האוצר על יישום החוק ובכלל זה מספר בקשות ההקלה שהוגשו ומספר הבקשות שאושרו.

### חוות דעת מהנדס העיר:

#### ב. רקע לקביעת מספר דירות מרבי לפיצול במרחב התכנון:

הוועדה המקומית נדרשת לגבש מסמך מדיניות באופן אחראי ובהלימה לביקושים ולמצאי שירותי הציבור בעיר. על פי תחזיות הפרוגרמה לשטח ציבור (עדכון אחרון נובמבר 2017) אפשר שכבר בטווח הזמן הקצר, בשנת 2020, יתווספו לעיר כ- 4,780 יח"ד וכ- 13,750 תושבים.

עד שנת 2023 אפשר שיתווספו לעיר 7,280 יח"ד וכ- 21,250 תושבים, וזאת רק בהתאם להיתרים שכבר אושרו. בהמשך לכך, העיר תמשיך להתמודד עם מאמץ מתמיד לאספקת מענה לצרכי ציבור לאוכלוסייה הגדלה ובתוך כך עשרות כתות מעון, גן, יסודי, ועל-יסודי.

במקביל צפויים להחריף הלחצים על השטחים הפתוחים בעיר ועל שירותי ציבור אחרים (תרבות רווחה וכיו"ב). הוראת השעה מאפשרת מימוש של לפחות 20% מהפוטנציאל לפיצול דירות.

נוכח האתגר המשמעותי והרב שנתי בפניו העיר עומדת, ראוי לצמצם אפשרות לגידול נוסף בתושבים ולראות בסף המינימום שמוצע בהוראת השעה לפיצול דירות כנקודת פתיחה.

**ג. מתודולוגיה לקביעת מגבלה על מספר הדירות המרבי שיותר לפצל בשכונות השונות:**

**1. שלבים מקדימים:**

הערכת פוטנציאל עירוני נומינלי (מספר יח"ד צמודות קרקע קיימות): מניתוח שבוצע מנתוני ה-GIS העירוני נמצא כי סך הפוטנציאל העירוני הנומינלי עומד על כ- 3,950 יח"ד, ומתחלק בין השכונות ומרחבי החינוך כדלקמן:

שם השכונה	מספר יח"ד צמודות קרקע קיימות
שיכון ותיקים	469
תל בנימין	99
שיכון צנחנים	176
נוה יהושע	92
תל גנים	196
מתחם נגבה	1
קרית קריניצי	417
רמת אפעל	686
יד לבנים	108
הלל (כולל עליות)	351
מרכז העיר ג'	60
מרכז העיר א'	43
מרכז העיר ב'	13
רמת שקמה	8
רמת חן	1227
<b>סה"כ</b>	<b>3,946</b>

אשכול בחירה (חינוך)	מספר יח"ד צמודות קרקע קיימות
א	568
ב	268
ג	197
ד	1,103
ה	459
ו	116
ז	1,235
<b>סה"כ</b>	<b>3,946</b>

מתוכם מוצע לקבוע כי 5% מסך הפוטנציאל הדירות בגודל קטן מ-120 מ"ר ולפיכך אינן עומדות בתנאי הסף. בהתאם מוצע להעריך הפוטנציאל ליחידות אפשריות לפיצול כ- 3,750 יח"ד. 20% מהפוטנציאל העירוני הם 750 יח"ד, אותן התיקון לחוק מחייב לאשר.

2. שלב א:

קביעת הנחה לגודל משק בית ושנתון, קביעת תמהיל אוכלוסייה נכנסת.  
הנחות העבודה הכלליות:

נושא	תת-נושא	ההנחה	הסבר/מקור
גודל משק בית	תב"ע	3.2	בהתבסס על גודל משק בית בפרויקטים חדשים בשכונות דומות ברמת גן וגבעתיים
	תמ"א 38	2.7 (רלוונטי אף לפרויקטים של מימוש תמ"א 38 במסלול תב"ע)	בהתבסס על רג/ 53. לא מדובר בדירות חדשות בסטנדרט הממוצע של פרויקטים חדשים ולכן גודל משק בית קטן יותר.
גודל שנתוני מוסדות חינוך	תב"ע	מעונות יום (3 שנתונים), גני ילדים (3 שנתונים) ויסודי (8 שנתונים): 2.1% על יסודי (4 שנתונים): 1.7%	בהתבסס על גודל משק בית ברמת גן וגבעתיים
	תמ"א 38	מעונות יום (3 שנתונים) וגני ילדים (3 שנתונים): 2.1% יסודי (8 שנתונים): 1.6% על יסודי (4 שנתונים): 1.3% (רלוונטי אף לפרויקטים של מימוש תמ"א 38 במסלול תב"ע)	גודל שנתונים קטן יותר מאשר בדירות חדשות (תכניות מאושרות ובהליכים), המשקף גודל דירה ממוצע קטן יותר
אחוז בני 70 ומעלה		10%	משקף את תהליכי ההצטרה שמתרחשים בפרויקטים חדשים (האחוז הקיים בעיר עומד על 13% לפי מרשם האוכלוסין)
התפלגות לזרמי חינוך	גני ילדים	2% חינוך מיוחד, השאר ממלכתי וממלכתי-דתי (לא בוצעה הפרדה)	הנחות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור
	יסודי	2% חינוך מיוחד, 92% ממלכתי, 6% ממלכתי-דתי. בשכונות רמת עמידר ואזור הבילויים הונח כי אחוז הממלכתי-דתי יהיה 16%, והממלכתי רק 82%.	חינוך מיוחד: לפי הנחות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור ממלכתי לעומת ממלכתי-דתי: בהתבסס על תוצאות בחירות 2015, כמדד לשיעור האוכלוסייה הממלכתית-דתית בשכונה
יעד למספר ילדים בכיתה		מעון: 25, גן ילדים: 33 יסודי: 30, על יסודי: 30	
מרחקי הליכה רצויים ממוסדות חינוך	מרחב שירות	מעונות וגנים: 400 מ' יסודי: 500 מ', על יסודי: לא רלוונטי	
שטחים ציבוריים פתוחים	תקן מ"ר שצ"פ לנפש	רמה שכונתית: 3 מ"ר תקן הרמה הרובעית (3 מ"ר) והעירונית (4 מ"ר) אינם נכללים בביקוש בחו"ד זו.	הנחות התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור
מוסדות ציבור אחרים (דת, קהילה, רווחה וכד')		אומצו ההנחות של טיוטת התדריך החדש להקצאת שטח לצרכי ציבור. תוספת הביקוש למוסדות חושבה לפי סף הכניסה או מספר המשתמשים האופייני של הדגם הקטן ביותר שמציע התדריך עבור כל סוג מוסד.	

הנחות העבודה לאוכלוסייה החזויה ביחידות הדיור המפוצלות:

1. דירות קטנות: 45-60 מ"ר, 2-3 חד' לכל היותר.

2. אוכלוסייה:

צעירים רווקים – 1-2 נפשות ליח"ד

משפחות צעירות קטנות – 2-4 נפשות לכל היותר (לרוב עם ילד אחד קטן, לעיתים שני ילדים).

משפחות חד הוריות או גרושים – 1-3 נפשות

בהשוואה לנתוני העיר, סביר יהיה לקבוע גודל משק בית וגודל שנתון קטנים במעט (בעיר שיעור גדול יחסית של אוכלוסיית מבוגרים וקשישים):

הנחה ליח"ד מפוצלות	הנחת עבודה – יח"ד חדשות תמ"א 38	הנחת עבודה – יח"ד חדשות תב"ע	ממוצע עירוני (אומדן הלמ"ס לשנת 2013)	
2.4	2.7	3.2	2.55	גודל משק בית
1.4%	2.1%	2.1%	1.5%	גודל שנתון מעון/גן
1.2%	1.6%	2.1%	1.2%	גודל שנתון יסודי
1.0%	1.3%	1.7%	1.0%	גודל שנתון על-יסודי

### 3. שלב ב:

הערכת כושר נשיאה לכל שכונה/ אשכול בחירה (מרחב חינוך) על פי גני ילדים ובתי ספר יסודי. המרת נתוני תלמידים ליח"ד וקביעת כושר הנשיאה של השכונה מבחינת תלמידי גן (לפי שכונה) ותלמידי יסודי (לפי אשכול בחירה).

כושר נשיאה לדיור הוא כמות יחידות הדיור שניתן לאשר באזור מוגדר עד לשנת יעד (למשל לפי שכונה או לפי אשכול חינוך (אזור רישום)), בהתאם לאפשרות של מוסדות החינוך לקלוט תלמידים חדשים.

שם השכונה	כושר נשיאה במצב הקיים	כושר נשיאה אפשרי ב-2022
שיכון ותיקים	-110	-240
תל בנימין	130	-120
שיכון צנחנים	אין גני ילדים	-
נוה יהושע	610	-150
תל גנים	50	50
מתחם נגבה	10	610
קרית קריניצי	-20	580
רמת אפעל	-10	-20
יד לבנים	160	-650
הלל (כולל עליות)	90	-240
מרכז העיר ג'	70	-750
מרכז העיר א'	180	-580
מרכז העיר ב'	-10	-450
רמת שקמה	30	-720
רמת חן	-60	-110

אשכול בחירה (מרחב חינוך)	כושר נשיאה במצב הקיים	כושר נשיאה אפשרי ב-2022
א	650	140
ב	520	1420
ג	130	-570
ד	650	670
ה	390	-1070
ו	650	-1370
ז	-520	-1370

**4. שלב ג:**

**סינון 1 – איתור שכונות מתאימות לקליטת מחצית מהפוטנציאל העירוני: 375 יח"ד**

בחירת שכונות להן יש כושר נשיאה חיובי גם מבחינת גני ילדים וגם מבחינת בתי ספר יסודי (על פי מרחב החינוך בו הן מצויות). יחידות הדיור שיותר לפיצול יפוזרו באופן יחסי למספר צמודי הקרקע השכונתיים.

**5. שלב ד:**

**סינון 2 – איתור שכונות מתאימות לפיזור שליש מהפוטנציאל העירוני: 250 יח"ד**

דירוג השכונות לפי כושר הנשיאה בגני ילדים ובתי ספר יסודי. שילוב שני המדדים הללו ליצירת מדד משוכלל. שכונות בעלות ציון גבוה יחסית ייבחרו כמתאימות להחלת התקנה החדשה. יחידות הדיור שיותר לפיצול יפוזרו באופן יחסי למספר צמודי הקרקע השכונתיים.

**6. שלב ה:**

**סינון 3 – יתרת יח"ד לאחר סינון 1 ו-2: 125 יח"ד**

דירוג השכונות לפי כושר הנשיאה בגני ילדים, בתי ספר יסודי ומחסור בשטחים ציבוריים פתוחים (מתוך מאזני הפרוגרמה העירונית). שילוב שלושת המדדים הללו ליצירת מדד משוכלל. שכונות בעלות ציון גבוה יחסית ייבחרו כמתאימות להחלת התקנה החדשה. עם זאת, יש לקחת בחשבון כי בשכונות אלו מחסור גדול בגני ילדים, בתי ספר ושטחים ציבוריים פתוחים. יחידות הדיור שיותר לפיצול יפוזרו באופן יחסי למספר צמודי הקרקע השכונתיים.

**עקרונות נוספים:**

- יש להעדיף מתן אפשרות לפיצול דירות באזורים בהם קיים כושר נשיאה מקומי לשירותים בסיסיים (גני ילדים, בייס יסודי ושירות 'סף הבית' במרחב ציבורי פתוח). בחינת בקשה לפיצול דירה תעשה בהתאם לעקרון זה ובהתאם למכסה השנתית שתקבע לשכונה. כמו כן, הבקשה תיבחן בהתאם לשיקולים נוספים כמו כושר הנשיאה של תשתיות מקומיות כמו תשתיות תנועה.
- בבחינה השוואתית של בקשות לפיצול דירות בתוך שכונה, תינתן עדיפות למיקום בו כושר הנשיאה לשירותי הציבור גבוה יותר.
- המכסה לפיצול דירות תחולק על פני 5 שנים (תוקף הוראת השעה). מדיניות הועדה המקומית תעודכן מעת לעת, בין היתר בהתאם לשינויים בהיצע קיים ומתוכנן של שירותי ציבור ובהתאם לשינויים בביקושים הקיימים והחזויים.

**ד. בישיבת ועדת המשנה מס' 2018003 מיום 04/02/2018 הוחלט:**

1. הועדה המקומית קבעה, על פי סדר העדיפויות, לתעדף התחדשות עירונית על פני מימוש הוראת השעה, זאת על רקע האתגר המשמעותי והרב-שנתי בפניו עומדת העיר. לפיכך, הועדה המקומית מחליטה לראות בסף המינימום הנדרש בהוראת השעה, כהיקף מרבי של יחידות דיור מכוח הוראת השעה.
2. יש להעדיף מתן אפשרות לפיצול דירות באזורים בהם קיים כושר נשיאה מקומי לשירותים בסיסיים (גני ילדים, בייס יסודי ושירות 'סף הבית' במרחב ציבורי פתוח). בחינת בקשה לפיצול דירה תעשה בהתאם לעקרון זה ובהתאם למכסה השנתית שתקבע לשכונה. כמו כן, הבקשה תיבחן בהתאם לשיקולים נוספים כמו כושר הנשיאה של תשתיות מקומיות כמו תשתיות תנועה.
3. בבחינה השוואתית של בקשות לפיצול דירות בתוך שכונה, תינתן עדיפות למיקום בו כושר הנשיאה לשירותי הציבור גבוה יותר.
4. המכסה לפיצול דירות תחולק על פני 5 שנים (תוקף הוראת השעה). מדיניות הועדה המקומית תעודכן מעת לעת, בין היתר בהתאם לשינויים בהיצע קיים ומתוכנן של שירותי ציבור ובהתאם לשינויים בבקושים הקיימים והחזויים.
5. בדיון הבא תובא לאישור הועדה חלוקת יחידות הדיור, על פי הבדיקה הפרוגרמטית ובחלוקה לפי שכונות.

הצבעה:

פה אחד (עו"ד אביבית מאור-נמרודי, מר רמי פדלון, מר אביהוא בן משה, עו"ד מנחם דוד, גב' אדוה פולק, מר יצחק שחם, מר אריה מזרחי, מר אדם קניגסברגר, מר דני גולדשטיין).

**חנות דעת מהנדס העיר:**

**ה. תוצאות הבדיקה הפרוגרמטית וחלוקת יח"ד לפיצול בשכונות השונות:**

להלן ציוני השכונות בהתאם למתאמים השונים:

שם שכונה	מרחב חינוך	פוטנציאל דירות פוטנציאל	פוטנציאל דירות (כולל יח"ד בבנייה)	קיבולת יח"ד לפי גנים 2022 מאושר	קיבולת יח"ד לפי גנים נירמול	קיבולת יח"ד לפי מרחב חינוך 2022 מאושר	נרמול חינוך	מחסור שצפים שכונתי (מ"ר)	נירמול שצפ	ציון משולב בתי ספר וגנים	ציון משולב כולל שצ"פ
שיכון ותיקים תל בנימין	א	468	469	-244.4	-0.4	143	0.3	-378.8	0.7	-0.2	0.6
		99	99	-127.7	-0.2			-917.8	0.7	0.1	0.7
שיכון צנחנים נווה יהושע	ב	176	176	0	0	1420	1.4	-193.9	0.7	1.4	2.1
		90	92	-151.7	-0.3			-4,276.1	0.2	1.1	1.4
תל גנים	ג	195	196	55.9	0.1	-573	-0.3	-172.5	0.7	-0.2	0.5
קרית קריניצי רמת אפעל	ד	416	417	586.7	1.1	677	0.7	-60.7	0.8	1.8	2.6
		683	686	-26.9	0			-1,295.5	0.6	0.7	1.3
יד לבנים הלל שכונת	ה	107	108	-651.7	-1.2	-1367	-1	-19,556	-1.7	-2.2	-3.9
		349	351	-248.2	-0.4			-7,757.9	-0.2	-1.5	-1.7
מרכז העיר ג'	ו	60	60	-754.4	-1.3			-21,578.2	-2	-2.4	-4.3
מרכז העיר א'		43	43	-582.4	-1			-22,523	-2.1	-2.1	-4.2
מרכז העיר ב'		13	13	-451.8	-0.8			-18,235.1	-1.5	-1.8	-3.4
רמת שקמה	ז	8	8	-726.2	-1.3	-1367	-1	-102	0.8	-2.3	-1.6

טבלת קצב מימוש יח"ד	צמודי קרקע בשכונה	שנה א	שנה ב	שנה ג	שנה ד	שנה ה	סה"כ צמודי קרקע לפיצול בשכונה
קרית קריניצי	417	150	150	25	25	25	375
שיכון צנחנים	176	0	0	25	13	12	50
רמת אפעל	686	0	0	100	50	50	200
שיכון ותיקים	469	0	0	0	15	15	30
תל בנימין	99	0	0	0	4	4	8
תל גנים	196	0	0	0	6	6	12
רמת חן	1227	0	0	0	35	40	75
סה"כ שנתי	1219	150	150	150	153	147	750
רמת חן	1227	-117.4	-0.2			0.6	-1,376.3
						-1.2	-0.6

1. שלב ג:

**סינון 1 – איתור שכונות מתאימות לקליטת מחצית מהפוטנציאל העירוני : 375 יח"ד**  
 בחירת שכונות להן יש כושר נשיאה חיובי גם מבחינת גני ילדים וגם מבחינת בתי ספר יסודי (על פי מרחב החינוך בו הן מצויות). יחידות הדיור שיותר לפיצול יפוזרו באופן יחסי למספר צמודי הקרקע השכונתיים.  
רק שכונה אחת נמצאה מתאימה – קרית קריניצי.

2. שלב ד:

**סינון 2 – איתור שכונות מתאימות לפיזור שליש מהפוטנציאל העירוני : 250 יח"ד**  
 דירוג השכונות לפי כושר הנשיאה בגני ילדים ובתי ספר יסודי. שילוב שני המדדים הללו ליצירת מדד משוכלל. שכונות בעלות ציון גבוה יחסית ייבחרו כמתאימות להחלת התקנה החדשה. יחידות הדיור שיותר לפיצול יפוזרו באופן יחסי למספר צמודי הקרקע השכונתיים.  
השכונות בדירוגים הגבוהים ביותר: שיכון צנחנים ורמת אפעל. על אף ציונה הגבוה יחסית, שכונת נווה יהושע לא נלקחה בחשבון בשל בעיות בתשתיות התחבורה.

3. שלב ה:

**סינון 3 – יתרת יח"ד לאחר סינון 1 ו-2: 125 יח"ד**  
 דירוג השכונות לפי כושר הנשיאה בגני ילדים, בתי ספר יסודי ומחסור בשטחים ציבוריים פתוחים (מתוך מאזני הפרוגרמה העירונית). שילוב שלושת המדדים הללו ליצירת מדד משוכלל. שכונות בעלות ציון גבוה יחסית ייבחרו כמתאימות להחלת התקנה החדשה. עם זאת, יש לקחת בחשבון כי בשכונות אלו מחסור גדול בגני ילדים, בתי ספר ושטחים ציבוריים פתוחים. יחידות הדיור שיותר לפיצול יפוזרו באופן יחסי למספר צמודי הקרקע השכונתיים.  
השכונות בדירוגים הגבוהים ביותר: שיכון ותיקים, תל בנימין, נחלת גנים ורמת חן.

**לסיכום, להלן חלוקת 750 יח"ד לפיצול בהתאם לתוצאות הבדיקה:**

- א. קרית קריניצי – יותר פיצול 375 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- ב. רמת אפעל – יותר פיצול 200 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- ג. שיכון הצנחנים – יותר פיצול 50 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- ד. רמת חן – יותר פיצול 75 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- ה. שיכון ותיקים – יותר פיצול 30 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- ו. תל גנים – יותר פיצול 12 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- ז. תל בנימין – יותר פיצול 8 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.

1. חלופות לקצב המימוש, לבחירת הועדה:

1. **חלופת קצב מימוש המאפשר לעירייה להיערך לגידול האוכלוסייה בשכונות בהן יש מצוקה בגני ילדים ובכתות יסודי:**



## 2. חלופת פיזור אחיד של יח"ד בכל שכונה לאורך השנים:

טבלת קצב מימוש יח"ד	צמודי קרקע בשכונה	שנה א	שנה ב	שנה ג	שנה ד	שנה ה	סה"כ צמודי קרקע לפיצול בשכונה
קרית קריניצי	417	75	75	75	75	75	375
שיכון צנחנים	176	10	10	10	10	10	50
רמת אפעל	686	40	40	40	40	40	200
שיכון ותיקים	469	6	6	6	6	6	30
תל בנימין	99	2	1	2	1	2	8
תל גנים	196	2	3	2	3	2	12
רמת חן	1227	15	15	15	15	15	75
סה"כ שנת		150	150	150	150	150	750

**המלצת מהנדס העיר**

לקבוע מגבלה על מספר הדירות המרבי שיותר לפצל במרחב התכנון לפי תיקון 117 לחוק,

כך שיותר פיצול דירות בשכונות המפורטות להלן, ובהן בלבד:

- קרית קריניצי – יותר פיצול 375 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- רמת אפעל – יותר פיצול 200 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- שיכון הצנחנים – יותר פיצול 50 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- רמת חן – יותר פיצול 75 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- שיכון ותיקים – יותר פיצול 30 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- תל גנים – יותר פיצול 12 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.
- תל בנימין – יותר פיצול 8 יח"ד בחלוקה על פני 5 שנים.

**החלטות**

לקבוע מגבלה על מספר הדירות המרבי שיותר לפצל במרחב התכנון לפי תיקון 117 לחוק,

כך שיותר פיצול דירות בשכונות המפורטות להלן, ובהן בלבד, בחלופת פיזור אחיד של יח"ד

בכל שכונה לאורך השנים:

- קרית קריניצי – יותר פיצול 375 יח"ד בחלוקה אחידה על פני 5 שנים.
- רמת אפעל – יותר פיצול 200 יח"ד בחלוקה אחידה על פני 5 שנים.
- שיכון הצנחנים – יותר פיצול 50 יח"ד בחלוקה אחידה על פני 5 שנים.
- רמת חן – יותר פיצול 75 יח"ד בחלוקה אחידה על פני 5 שנים.
- שיכון ותיקים – יותר פיצול 30 יח"ד בחלוקה אחידה על פני 5 שנים.
- תל גנים – יותר פיצול 12 יח"ד בחלוקה אחידה על פני 5 שנים.
- תל בנימין – יותר פיצול 8 יח"ד בחלוקה אחידה על פני 5 שנים.

**פרטי הצבעה:**

מאושר פה

\* עו"ד אביבית מאור-נמרודי לא השתתפה בהצבעה