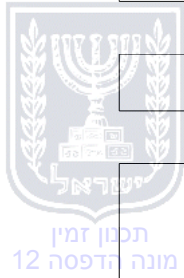


הוראות התכנית

תכנית מס' 405-1100197

פיצול יח"ד ומרתפים בבנייה צמודת קרקע - כס/1/1/מ/ה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/09/2024

לאשר את התוכנית

26/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005231920/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קובעת הנחיות למרתפים ומחסנים במגרשים מאושרים בייעוד למגורים מסוג צמודי קרקע ומסוג גן-גג ברחבי העיר כפר סבא. כמו כן התכנית קובעת הנחיות לפיצול יחידות דיור בטיפולוגיות בנייה אלו, כך שניתן יהיה לפצל יח"ד צמודות קרקע או יחידת גן ליחידת משנה מעל או מתחת לקרקע, על פי הנחיות התכנית. התכנית קובעת מנגנון בקרה לפיצול יח"ד ברחבי העיר בשלבים, בחלוקה למתחמים בעיר, בהתאם לנספח הפרוגרמטי של תכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	פיצול יח"ד ומרתפים בבנייה צמודת קרקע - כס/1/1/מ/ה
ומספר התכנית		

מספר התכנית 405-1100197

שטח התכנית 14,848.854 דונם

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

כפר סבא

קואורדינאטה X

192736

קואורדינאטה Y

676340

1.5.2 תיאור מקום

כל תחום העיר כפר סבא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - כל תחום הרשות :

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כפר סבא-כל תחום העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון, הוד השרון, רעננה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>כס/1/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ממשיכות לחול.	2373			10/10/1977
<u>כס/1/1/מ</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית כס/1/1/מ בכל הנוגע לייעוד מגורים א' ו- ב'- צמודי קרקע	3755	2362		29/03/1990
<u>כס/1/1/מ/ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית כס/1/1/מ/ג	4993	2948		12/06/2001



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ועדה מקומית לתכנון ובניה כפ"ס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 12500	1		ועדה מקומית לתכנון ובניה כפ"ס		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		37	21/03/2024	חן נאור	09: 18 20/05/2024	נספח פרוגרמה לפיצול יח"ד	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה כפ"ס (1)		עיריית כפר סבא	כפר סבא		135	09-7649317		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ויצמן 135, כפר סבא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה כפ"ס		עיריית כפר סבא	כפר סבא	(1)	135	09-7649317		

(1) כתובת: ויצמן 135, כפר סבא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ועדה מקומית לתכנון ובניה כפ"ס		ועדה מקומית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן (1)	135	09-7649317		nogad@ksaba.co.il
פרוגרמה	יועץ	חן נאור		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה (2)	27	03-9024004		chen.naor@vivamcg.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרוגרמה	יועץ	יותם צברי		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	(3)	27	03-9024004		Yotam.Tsaba ri@avivamcg .com

(1) כתובת : ויצמן 135, כפר סבא.

(2) כתובת : רחוב העבודה 27, ראש העין.

(3) כתובת : העבודה 27, ראש העין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית פרטי צמוד קרקע/קוטג'	מבנה צמוד קרקע שגובהו בפועל ו/או על פי תכנית מאושרת עד 2 קומות על עמודים וגג והוא מהווה יחידת דיור אחת בבעלות אחת מפלסיו, ו/או בית דו משפחתי או רצף טורי של צמודי קרקע.
חצר אנגלית	שטח בחצר הבנין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים במרתף הבנין, לפי סעיף 4.01 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו).
יחידת דיור משנית	יחידת דיור מפוצלת מיחידת הדיור הראשית, ושגודלה המינימלי לא יפחת מ- 40 מ"ר. יחידת הדיור המשנית (המפוצלת) תישאר כיחידה רישומית אחת עם יחידת הדיור הראשית ותוכל לשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב.
יחידת דיור ראשית	יחידת הדיור הראשית במגרש שגודלה המינימלי הינו 130 מ"ר, ללא קומת המרתף, ושנבנתה/תיבנה מתוקף תכנית מפורטת מאושרת.
מבנה מסוג גן-גג	מבנים שעל פי תכנית מאושרת הוגדרו בייעוד ב' מיוחד ואיפשרו בנייה של מבנים צמודי קרקע או מבנים בני שתי קומות עם 4 יחידות דיור בכל בניין.
מקלט או מרחב מוגן	כהגדרתם בתקנות התגוננות אזרחית.
מרתף	חלק מבניין שהחלל בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ושמרבית (למעלה מ-50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו וכהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
משרדים לבעלי מקצוע חופשי	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כגון: עריכת דין, רפואה, אדריכלות, הנדסה, תוכנה וכיו"ב.
מתקן תברואה	צינורות להספקת מים וחלוקתם, קבועות שרברבות ומחסומים, צינורות, דלוחים ואיוורור, ניקוזי הבניין וביבי הבניין, ניקוזי גשמים, ציוד לטיפול במים וציוד צורך מים, מערכות גז, מערכות שמש, מערכות להספקת מים חמים ומערכות חימום במים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת הוראות לפיצול יח"ד במבנים ביעוד מאושר למגורים מסוג צמודי קרקע ומסוג גן-גג, על ידי תוספת יחידת משנה אחת ליחידת דיור מאושרת מעל או מתחת לפני הקרקע. בנוסף, קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים ומחסנים בבנייה למגורים בייעוד צמודי קרקע ובטיפולוגיה של גן-גג עם 4 יח"ד למבנה, בכל תחום העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הנחיות לבניית מרתפים ומחסנים במגרשי מגורים בייעוד צמודי קרקע ובטיפולוגיה גן-גג עד 4 יח"ד.
- קביעת הוראות לשימוש עיקרי למגורים במרתפים בבניה בייעוד צמודי קרקע או בטיפולוגיה גן-גג עד 4 יח"ד.
- קביעת הוראות לפיצול יח"ד במגרשי מגורים בייעוד צמודי קרקע וגן-גג על ידי תוספת יחידת דיור משנית כפופה, מעל או מתחת לפני הקרקע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	14,483,620.07	100
סה"כ	14,483,620.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים במגרשים ביעוד למגורים בבנייה מסוג צמודי קרקע ומסוג גן-גג, כהגדרתם בסעיף 1.9, לרבות שימושים לטובת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. הוראות תכנית זו יחולו על מבנים ביעוד מאושר למגורים מסוג צמודי קרקע או ביעוד מאושר המאפשר מבנה בטיפולוגיית גן-גג עם 4 יח"ד למבנה. 2. הוראות בינוי למרתפים בבניה צמודת קרקע וביחידות גן: א. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם את שטחי שירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות תקפות. ב. שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי, למעט שטחי שירות למטרות מיגון ע"פ התקנות. השטח העיקרי יהיה בנוסף לשטחים שאושרו מכח תכניות תקפות. ג. גובה קומת המרתף לא יפחת מ- 2.50 מ' (בין תקרות מקשיות). במרתפים קיימים שגובהם קטן מ- 2.50 מ' השימושים יהיו על פי השימושים המותרים לפי תכנית כס/1/1/מ על שינוייה. ד. לא יותר ניווד שטחים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע. ה. יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת קרקעית. פתרון החניה יוצג בהיתר הבניה. ו. במקרה של הקמת קומת מרתף לטובת חניה בלבד, תותר הגדלת תכסית המרתף עד 50% מהתכסית הפנויה בתת הקרקע, ובכפוף לקווי הבניין המאושרים במגרש. הרחבת המרתף לשטחי חניה תותר רק לכיוון קווי הבניין הצדדיים. הירידה לחניה תחל לפחות 1.5 מ' לפני המגרש. הרחבה זו תהא בכפוף לפרסום כדרך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב. ז. יש להותיר 3 מטרים לחזית הרחוב פנויים מבינוי בתת הקרקע, לטובת חלחול ונטיעות עצים. ח. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור הראשית שבקומה העליונה במדרגות פנימיות, ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף, למעט במקרים בהם תאושר במסגרת היתר בנייה פיצול ליח"ד משנית בחלל המרתף, או בעבור היתר לשימוש משרד למקצועות חופשיים. ט. במקרה של הקמת מדרגות חיצוניות בעבור יח"ד משנית או למשרד למקצועות חופשיים, המדרגות יותקנו בתחום החצר האנגלית. 3. חצרות אנגליות: עומק חצר אנגלית יהא עד למפלס רצפת המרתף, ורוחבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. תותר יציאה מהמרתף לחצר האנגלית. 4. מחסנים: א. תותר בניית מחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע ע"פ תכניות מאושרות. ב. שטח מחסן דירתי יהיה בהתאם לתכניות מאושרות, או עד 6 מ"ר בקומת המרתף או בקומת הקרקע, לפי הגדול מביניהם. המחסן יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, בתכסית המותרת של המבנה ובקווי הבנין. ג. במבנים צמודי קרקע דו משפחתיים קיימים, שהיתר לבנייתם ניתן לפני אישור תכנית כס/1/1/ד, ניתן יהיה להקים מחסן מבנייה קשיחה בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד ראשית ובמסגרת אחוזי הבנייה המאושרים במגרש ע"פ תכניות מאושרות. את המחסן ניתן יהיה להקים בגבול

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
משותף של הדו משפחתי. ד. ניתן יהיה להקים מחסן גינתי מחוץ לקווי בנין, במבנה יביל מחומרים קלים בלבד, בשטח של עד 4 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. 5. תותר הקמת חניה מקורה בשטח מקסימלי של 15 מ"ר ליח"ד, או על פי תכנית מאושרת, לפי הגדול מביניהם. 6. אין בתכנית זו כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ובסתירה לתכנית זו לפני כניסתה לתוקף. מונה הדפסה 12 תכנון זמין 7. אין בתכנית זו להקטין שטחי בניה ולפגוע בשימושים אחרים המותרים לבניה במרתפים ע"פ תכנית מאושרת החלה על המקרקעין. 8. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.	
בינוי הקמת יח"ד משנית משנית (פיצול יחידת דיור) תהא בתנאים הבאים: 1. לכל יחידת דיור ראשית בבנייה צמודת קרקע או במבנה מסוג גן-גג, תותר יחידת דיור משנית אחת בלבד, מתחת או מעל הקרקע. 2. פיצול יח"ד במבנה מסוג גן-גג יתאפשר רק בדירות הגן. 3. פיצול יח"ד יתאפשר בתנאי ששטחה של יח"ד הראשית יהא 130 מ"ר לפחות לא כולל שטח המרתף, וששטחה לאחר הפיצול לא יפחת מ- 90 מ"ר לא כולל מרתף. 4. שטח יח"ד משנית מפוצלת לא יפחת מ- 40 מ"ר (לא כולל מדרגות), והיא תכלול מטבח, כניסה ושירותים נפרדים מיח"ד הראשית. 5. שטח יח"ד משנית הממוקמת בקומת המרתף לא יעלה על 75 מ"ר ושטח יח"ד משנית הממוקמת מעל הקרקע לא יעלה על 55 מ"ר. 6. יח"ד משנית תישאר כיחידה רישומית אחת עם יח"ד הראשית ותוכל לשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון הבניה. 7. לא תתאפשר ביח"ד משנית שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים, אלא בהיתר בנייה מאושר. 8. הסדרת מקום החניה תהיה ככל הניתן מאותה הכניסה למגרש. 9. מיגון יחידת דיור משנית ייבחן על ידי הרשות המוסמכת כחלק מהליך הרישוי. 10. לא תותר הקמת מחסן נוסף בעבור יח"ד משנית.	ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מגדל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			אחורי					
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	101		(1)	(2)	(3)	(4)									

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי הבניה מעל הקרקע, תכנית, קווי בניין יהיו בהתאם לתכנית מאושרת.
- ב. מספר יח"ד יהיה על פי תכנית מאושרת, אלא אם אושר פיצול ליח"ד משנית בהיתר בניה.
- ג. שטחי המרתף (עיקרי+שירות) לא יעלה על היטל קומת הקרקע. במקרה של בנית חניה לפי סעיף 4.1.2 (א) (2) ו, יתווספו 50% מההפרש בין שטח המגרש לשטח היטל קומת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על פי תכנית מאושרת.
- (2) על פי תכנית מאושרת ו/או כמפורט בהוראות תכנית זו, לפי הגדול ביניהם. לשטחים אלו יתווספו ממ"דים על פי תקנות התכנון והבניה.
- (3) בהיטל המבנה.
- (4) כמפורט בהוראות תכנית זו, ובכפוף לסעיף 4.1.2(7).

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות**

לא יינתן היתר מכוח תכנית זו בשטח בו חלה תכנית מתאר ארצית/תת"ל/ותמ"ל האוסרות את השימוש או הבניה המבוקשים. קבעה אחת מתכניות אלה תנאים לאישורו של השימוש או הבניה המבוקשים, יחולו תנאים אלה על ההיתר. קבעה התכנית הוראות גמישות, תידרש תכנית ואישורה עפ"י הוראות אלה. ככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו לא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

1. פיצול ליח"ד משנית מחויב בהיתר בניה. היתר הבנייה לפיצול יח"ד יהא כפוף לפרסום כדרך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.
2. היתר הבנייה יציג פתרונות אור ואוויר טבעי ליחידת דיור משנית במרתף.
3. היתר הבנייה יציג פתרונות מים וביוב לאישור הרשות המוסמכת.
4. בקשה להיתר הכוללת חדר עם שירותים סניטריים ומטבח במרתף, תציג פתרון חיבור המרתף למערכת המים והביוב.
5. בקשה להיתר הכוללת בנית חניה לפי סעיף 4.1.2 (א) (2) ו' תכלול נספח הידרולוגי.
6. תנאי להיתר במגרשים הגובלים בתוואי המטרו יהיה תיאום ואישור עם הגורם המוסמך ביחס למטרו המתוכנן, כולל לנושא השפלת מי תהום.

6.3**הנחיות מיוחדות**

פיצול ליח"ד משנית יתאפשר בשלבים בכל אחד ממתחמי העיר: בשלב א' יתאפשר מימוש מייד של עד 31% מסך יח"ד בייעוד המאושר למגורים מסוג צמודי קרקע וגן-גג. בשלב ב' יתאפשר מימוש של עד 50% מיח"ד במצטבר, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית כמפורט בסעיף 7.2. לאחר מימוש 50% מסך יח"ד לא יותרו פיצולים נוספים מכוח תכנית זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

1. שלב א': סה"כ יח"ד המותרות לפיצול במתחמי העיר (31% מסך יח"ד בייעוד צמוד קרקע וגן-גג):
 - מתחם 1: מרכז העיר- סה"כ 690 יח"ד משניות לפיצול
 - מתחם 2: שכונת הפארק וגאולים- סה"כ 440 יח"ד משניות לפיצול
 - מתחם 3: שכונת קפלן- סה"כ 220 יח"ד משניות לפיצול
 - מתחם 4: שיכון ותיקים וכס/60- סה"כ 200 יח"ד משניות לפיצול
 - מתחם 5: שיכון עליה והשכונה הירוקה- סה"כ 250 יח"ד משניות לפיצול
 - מתחם 6: שכונת אליעזר- סה"כ 60 יח"ד משניות לפיצול
2. שלב ב': בתום 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו או לעת מימוש סה"כ יח"ד המפוצלות המוצעות בשלב א'

בתכנית זו, לפי המוקדם, הועדה המקומית תערוך בדיקה פרוגרמטית והערכה למימוש התכנית. הבדיקה תכלול בחינה מחודשת של הקריטריונים לצורכי ציבור ותנועה המפורטים בנספח הפרוגרמטי של תכנית זו, בחינת נושא פתרון הביוב ובחינת תוספת יח"ד ברחבי העיר. בהתאם לממצאי הבדיקה תהא רשאית הועדה המחוזית להרחיב את מכסת הפיצולים ל- 50% מסך יח"ד בייעוד מאושר למגורים מסוג צמוד קרקע וגן-גג עד 4 יח"ד לדונם.

סה"כ יח"ד המותרות לפיצול במתחמי העיר בשלב ב' (יח"ד למימוש במצטבר וכולל שלב א') :

מתחם 1 : מרכז העיר- סה"כ 1100 יח"ד משניות לפיצול

מתחם 2 : שכונת הפארק וגאולים- סה"כ 700 יח"ד משניות לפיצול

מתחם 3 : שכונת קפלן- סה"כ 350 יח"ד משניות לפיצול

מתחם 4 : שיכון ותיקים וכס/60- סה"כ 320 יח"ד משניות לפיצול

מתחם 5 : שיכון עליה והשכונה הירוקה- סה"כ 400 יח"ד משניות לפיצול

מתחם 6 : שכונת אליעזר- סה"כ 90 יח"ד משניות לפיצול

3. ההוראות לפיצול יח"ד בתכנית זו יפקעו לאחר מימוש הפיצולים מ- 50% מסך יח"ד המוגדרות.

