

אוגוסט 2023

הנחיית מנכ"ל מינהל התכנון

דיוור להשכרה

מבוא

כחלק מן הצורך ליצור שוק דיוור מגוון קיימים מספר כלים, כגון דיוור בהישג יד (לפי התוספת השישית או דיוור בהישג יד להשכרה כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית, תשע"ה - 2014)), דיוור מוגן, מעונות סטודנטים, דיוריות ועוד.

מסמך זה עוסק בסוג נוסף, של בניה ייעודית לדיוור להשכרה (במחירי שוק) כך שייעוד הקרקע אינו תחום בזמן. ייעוד זה יהיה תקף כל עוד לא שונה בתכנית חדשה. יובהר, כי אין המדובר במסלול שבו חלה הגבלת זמן על משך תקופת השכירות.

מטרת ההנחיה: לקבוע כללים לבחינת תכנית מפורטת בהתאמה לדרישות ולהזדמנויות בדיוור להשכרה, על מנת להבטיח איכות עירונית לצד היתכנות כלכלית. העקרונות התכנוניים המפורטים להלן יחולו רק על השימוש של דיוור להשכרה, ולא על יעודים אחרים בתכנית.

מאפיינים:

למבנה מגורים להשכרה יש מספר מאפיינים ייחודיים בהשוואה למגורים, והם מצדיקים את השימוש ביעוד קרקע 'דיוור מיוחד' במקום יעוד 'מגורים'. מאפיינים אלה הם:

1. עוצמות בינוי גבוהות במיוחד, המהוות תמריץ כלכלי. ניתן למצות את הזכויות בטיפוסי בינוי שונים בהתאם למאפייני האזור בו ממוקם הפרויקט;
2. מאפייני בינוי ייחודיים הכוללים תמהיל דיוור הכולל שיעור גבוה של יח"ד קטנות;
3. המבנה היחודי של בנין להשכרה כולל יח"ד קטנות ולצידן שטחים מבונים מחוץ לדירות בשיעור גבוה יותר ממגורים רגילים, הכוללים מערכות משותפות, שטחים תפעוליים, מחסנים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים;
4. שימוש בממ"קים מאפשר דירות איכותיות יותר בתמהיל עם שיעור גבוה של יח"ד קטנות.
5. תקן חניה נמוך במיוחד;

דיוור להשכרה יוגדר בסעיף 4 לתכנית ביעוד "דיוור מיוחד" והשימוש שיקבע ביעוד זה יהיה של "מגורים להשכרה".

שיקולים תכנוניים

יובהר כי כלל ההוראות בהנחיה הינם המלצה בלבד ועל מוסד התכנון הדין בתוכנית לבחון אותן בהתאם לשיקול דעתו ביחס להיבטים התכנוניים השונים, לרבות מאפייני המקום והשיקולים הכלכליים. כללים אלה יהוו כלי עזר למוסד התכנון, כאשר הוא מפעיל את שיקול דעתו ובוחן את התכנית שבפניו.

מיקום ויחס לסביבה

מוצע למקם את הפרוייקט לדיור להשכרה בסמיכות לאחד מהבאים:

- 1) ציר מתע"ן.
- 2) מוקדי תעסוקה.
- 3) מוקדי פעילות מושכי קהל רב כגון: אוניברסיטאות, בי"ח, מינהל קהילתי, בריכה עירונית, מרכז תרבות וכו'.
- 4) במיקום בו רשת הרחובות תומכת בהתכנות שטחי מסחר דוגמא צמתים מרכזיות, מיקום המסייע להגדיל את כוח הקנייה עבור המסחר המוצע כחלק מעירוב השימושים בדיור להשכרה.

תמהיל המגורים

התמהיל המומלץ:

קבוצת גודל	שטח פלדלת ממוצע*	תמהיל (% מכלל יח"ד)
קטנה מאוד ¹	30-55 מ"ר	15%-20%
קטנה א	56-70 מ"ר	10%-25%
קטנה ב	71-80 מ"ר	25%-40%
בינונית	81-105 מ"ר	5%-15%
גדולה וגדולה מאוד	מעל 106 מ"ר	5%

* שטח פלדלת ממוצע כולל ממ"ד

¹ לתשומת לב: קטגוריה "קטנה מאוד" תואמת להגדרה של דיור מכליל לפי תמ"א 35 תיקון 4.

למוסד תכנון יש שיקול דעת לקבוע תמהיל לתכנית השונה מהמפורט בלוח, בהתאם לשיקולים תכנוניים נוספים, ביניהם מיקום התכנית, מאפייני האוכלוסיה ועוד.

שיעור יחידות Micro עד 30 מ"ר יקבע על ידי מוסד התכנון ויכלול בתוך קבוצת יח"ד הקטנות מאוד (עד 55 מ"ר).

טיפולוגיות בינוי והעצמת זכויות

יעילות - על מנת להבטיח תפעול באמצעות חברת ניהול, מומלץ שמתחם לדירור להשכרה לא יפחת מ- 100 יח"ד.

היתכנות כלכלית - מומלץ כי צפיפות יח"ד בשימוש לדירור להשכרה יעמוד על לפחות כפל צפיפויות מתמ"א 35 תיקון 4 ביחס למתחמים אינטנסיביים בהתאם לטבלה.

למרות עיקרון זה על מוסד התכנון לבחון את הצפיפות המתאימה לתוכנית, בשים לב לאפשרות לתימרוץ המתחם אף מעבר לצפיפות זו, וליתר שקולי התכנון.

פתרונות מיגון

מומלץ לאפשר שילוב ממ"קים (מרחבים מוגנים קומתיים) ולא ממ"דים בכל הדירות. גם אם בוחרים לשלב ממ"ד ביח"ד הגדולות, רצוי שלכל הפחות הפתרון לדירות הקטנות יאפשר ממ"ק על מנת לאפשר דירות איכותיות. יחד עם זאת, למוסד התכנון שמור שיקול הדעת לעניין פתרון המיגון המתאים לאיזור.

על מנת לוודא כי תמהיל גודל הדירות כפי שייקבע בתכנית ישמר, מוצע כי ייקבע שטח הדירה הכולל (שטח פלדלת) לא ישתנה אף אם פתרון המיגון יהיה באמצעות ממ"ד.

לשם יישום האמור, כל עוד קיימת בתכניות הבחנה בין שטח עיקרי ושטחי שרות, על מנת לאפשר את הגמישות בבחירת ממ"ק או ממ"ד, ולעודד שימוש בממ"ק תתווסף ההערה הבאה לטבלה 5 בהוראות התכנית:

"שטח הדירה הסופי (עיקרי + שרות) יהיה על פי המוגדר בתמהיל. במקרה בו הפתרון הוא ממ"ד, עד 12 מ"ר מתוך שטח הפלדלת יהוו שטח שרות. במקרה בו הפתרון יהיה ממ"ק, עד 12 מ"ר יהוו שטח עיקרי. אם הפתרון הוא באמצעות ממ"ק, שטחי השרות עבורו נובעים משטחי השרות הקבועים בטבלה 5".

שטחים משותפים בבניין

אחד מהמאפיינים של מבנה שמיועד לדירות להשכרה (בתמהיל מרובה דירות קטנות) הוא היקפים משמעותיים של שטחים משותפים המיועדים לרווחת הדיירים. בדירור להשכרה יש להקצות זכויות בניה בהיקפים משמעותיים מעבר לשטחים המיועדים ליחידות הדירור עצמן עבור שטחים משותפים:

מחסנים - בשל גודל הדירות הקטנות, השוכרים זקוקים לשטחי אחסנה גדולים יותר.

מערכות משותפות - יש לשלב מערכות משותפות יעילות ושילוב של תשתיות אנרגיה מתחדשת בשטחים משותפים, וכן הוצאת שטחי מערכות ותשתיות (דודים, חשמל, מיזוג אוויר, מים ועוד) משטח הדירה לחללים משותפים ונגישים. זאת על מנת לאפשר גישה ישירה וזמינה 24/7 לתחזוקה שוטפת ולניהול תקלות שבר.

שטחים תפעוליים - מתחם להשכרה מצריך שטחי תפעול רבים יותר מאשר בניין אחר לצרכי ניהול, תחזוקה ואחסנה (משרד ניהול, חדר אב-בית, מחסן ציוד לאחסנה ואפסנה של חלקי חילוף לכלל הדירות), מוצע לקבוע היקף של לכל הפחות כ- 100 מ"ר למתחם.

שטחים לרווחת דיירים - בשל תמהיל הדירות נדרשים שטחים נוספים לרווחת הדיירים, בנויים ופתוחים: מועדון דיירים, חדר כושר, ג'ימבורי, חללי עבודה משותפים, חדר אופניים, חדר עגלות.

מוצע לקבוע כי שטחי הבניה שאינם דירות (ללא שטחי חנייה) יהוו כ-40% מסה"כ שטחי הבנייה, בנוסף לשטחים המיועדים לדירות מגורים. יש לוודא כי בטבלת זכויות הבניה נקבעו שטחים מתאימים, המיועדים לשימושים הבאים: מחסנים, שטחי ניהול, תפעול ותחזוקה, וחניה.

עבור השטחים לרווחת הדיירים יש לצרף הוראה בטבלה 5 הקובעת כי "שטחים האלה הם בנוסף לשטחי המגורים ויוכלו לשמש רק עבור שימושים אלו".

כל עוד קיימת הבחנה בין שטחים עיקריים ושטחי שרות יש להבטיח שיוקצו שטחים עיקריים ייעודיים לרווחת הדיירים הדורשים שטח עיקרי, כדוגמת חלל עבודה משותף ומשרד ניהול.

חניה

מומלץ שהוראות התוכנית בנושא חניה יגדירו את התקן, מכיוון שהתקן המומלץ נמוך יותר מהתקן שנקבע בתקנות החניה. זאת, בהתקיים התנאים הקבועים בתקנה 2 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), כפי שתוקנו בשנת 2016.

סוג דירה		מרחק של עד 300 מ' ממערכת מתע"ן		מרחק של עד 600 מ' ממערכת מתע"ן		מעל 600 מ' ממערכת מתע"ן או ללא מתע"ן	
	שינוי	תקן	שינוי	תקן	שינוי	תקן	שינוי
דירות קטנות (עד 80 מ"ר)	0-1 חניה ליח"ד	0-0.5 חניה ליח"ד	0 עד 1.5 חניה ליח"ד	0-0.5 חניה ליח"ד	0.5-1 חניה ליח"ד	0.5-1.5 חניה ליח"ד	0.5-1 חניה ליח"ד

1-1.5	1-2 וחניה	0.5-1	1-1.5	0-0.5	0.5-1	שאר הדירות
חניה	ליח"ד	חניה	חניה	חניה	חניה	
ליח"ד		ליח"ד	ליח"ד	ליח"ד	ליח"ד	

ככלל, מומלץ כי החניונים יהיו תת קרקעיים.

על מנת לאפשר ניצול וייעול שטחי תת הקרקע מוצע לאפשר גם את השימושים הבאים: מועדון דיירים, אחסנה לוגיסטית, מחזור ופסולת.

יש להוסיף לתכנית תקן חניה לדו גלגלי ואופניים בהתאם לתקנות החניה.

שטחים פתוחים

מומלץ לנצל את שטחי הבינוי ואת טיפולוגיות הבינוי ולשלב שטחים פתוחים משותפים בתוך השטח המבונה, לדוג' גג ירוק בבניה מרקמית, מרפסת המנצלת את תוואי השטח במידה וקיימים הפרשים טופוגרפיים, וכדומה.

על מנת להבטיח גישה לכלל הדיירים לשטחים הפתוחים מומלץ שלא לאפשר כניסה פרטית לגינה או חצר לדירות בקומת הקרקע.

במסגרת השיקולים לפריסת הבינוי יש להביא בחשבון שיקולי ניהול נגר ושטחים לנטיעת עצים במגרש.

עירוב שימושים

ניתן לקבוע בתא שטח אחד שני ייעודי קרקע, כך שלצד השימוש של דיור להשכרה, יתקיים עירוב שמושים עם ייעודי קרקע נוספים, לרבות מסחר, תעסוקה ומגורים שאינם להשכרה, על מנת להבטיח כדאיות כלכלית. עירוב שימושים כאמור אף יכול שיתקיים באותו בנין בחלקים נפרדים בו.

שטחים מסחריים ושטחי תעסוקה למשרדים ישולבו בהתאם לתפיסה העירונית הכוללת ועל פי מיקום המגרש ביחס למוקדי ביקוש עירוניים. שיעור שטחי המסחר שייקבעו יהיה בהתאם למדיניות התכנונית ולבחינת הביקושים.

שטחים לצרכי ציבור

הקצאת שטחי הציבור במתחם תקבע בהתאם למאפייני משקי הבית כפי שיוגדרו בתמהיל יח"ד.

מומלץ להקצות שטחי ציבור המהווים צורך מיידי עבור דיירי המתחם.

בעלות אחודה

הוראה בדבר בעלות אחודה תיקבע לאחר היוועצות עם היועץ המשפטי של מוסד התכנון ובשים לב לחוות דעתה של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (אזרחי) מיום 9.1.23 בנושא 'הוראת בעלות אחודה בתכנון לטובת בנייני דיור להשכרה' (המצורף להנחיה), ולאמות המידה המקצועיות שנקבעו במסמך זה.