



10.6.13

### רעיון ה"דיוריות"

עמדת איגוד המתכננים בישראל

מנהל התכנון במשרד הפנים בוחן בימים אלה את קידומו של רעיון "הדיוריות" כאחד ממגוון פתרונות אפשריים לדיור<sup>1</sup>. ה"דיוריות" הינה יחידת משנה, צמודה ליחידה ראשית, העשויה לתפקד באופן עצמאי או לחילופין כחלק מהיחידה הראשית והשימוש בה יהיה בהתאם לצרכי המשפחה לאורך מעגל החיים המשפחתי. היחידה תתוכנן מראש ובאופן חוקי.

מנהל התכנון פנה אל איגוד המתכננים על מנת לקבל עמדתו של האיגוד ביחס לרעיון זה. לצורך כך קיים האיגוד, בתאריך 18.4.13, מפגש "שולחן עגול". לקראת המפגש הופצו למשתתפי "השולחן העגול" ניירות עמדה של מתכננים, גופים ורשויות תכנון ועמדו ברקע הדיון. במפגש, שהובל על ידי יו"ר האיגוד אדר' עדנה לרמן, השתתפו חברי איגוד בעלי התמחויות בנושאים שונים, כגון: תכנון ערים, אדריכלות, סוציולוגיה, שמאות, כלכלה ועוד. עמדת איגוד המתכננים, כפי שמפורט להן, מייצגת נקודת מבט מקצועית וציבורית והיא תוצר של הדיון במפגש "שולחן העגול" הנ"ל.

### **עמדת איגוד המתכננים היא כי ה"דיוריות" משתלבות עם עקרונות ומגמות תכנון עירוניים:**

1. **קיימות**- ניצול משאבים (הן קרקעות והן שטחים מבונים) קיימים, מחזור (מניעת יצירת "חללי רפאים" עירוניים) וצמצום דרישה למשאבים חדשים.
2. **יעילות כלכלית**- "תשואה מרבית" לעלויות מימון באמצעות שימוש אינטנסיבי יותר בשטחים מבונים.
3. **המגמה לעירוניות מתגברת**- דרישה לפתרונות דיור באזורים עירוניים.
4. **מוביליות לצורך גמישות תעסוקתית**- פתרונות לדיור בהשכרה.
5. **שינויים באורחות החיים**- עליית גיל הנישואין והעדפות של אוכלוסייה ותיקה להמשיך להתגורר במקום המגורים הנוכחי ולא לעבור לדיור מוגן.
6. **שינויים דמוגרפים** - גידול ב-% אוכלוסייה ותיקה וירידה ב-% אוכלוסייה צעירה.
7. **התאמה לאוכלוסיות** בעלות אורח חיים שונה.

ה"דיוריות" אף עשויות להגדיל מלאי זירות וליצור תמהיל מגוון לקשת רחבה של אוכלוסייה, תוך התאמה למעגל החיים המשתנה, להוות השלמה לביקושים לדיור ולהתאים לצרכי הדיור העכשוויים והעתידיים-

<sup>1</sup> הרעיון הועלה לאחרונה ע"י ד"ר חיים פאלקוב וקיים בעולם כחלק ממגוון פתרונות הדיור



ביצירת דירות גמישות המתאימות עצמן לשינויים דמוגרפיים ומשפחתיים במעגל חיי האדם. בנוסף, מאפשרות ה"דירות" תוספת הכנסה לתא המשפחתי.

עמדת איגוד המתכננים היא כי הביטוי המעשי של רעיון "הדירות" צריך להיות מובל על ידי הרשויות המקומיות ובראש ובראשונה במגמה לשמש מנוף להתחדשות עירונית, תוך שילוב עם פרויקטים של – עיבוי, שימור וכד', הן בבנייה רוויה והן בבנייה צמודת קרקע, לרבות התחדשות במרחבים הכפריים.

#### רקע:

רעיון "הדירות" הוא גלגול חדש של פרקטיקה מוכרת שהיו לה בעבר ויש לה בהווה גרסאות שונות-סטטוטוריות ולא סטטוטוריות.

במושבים החקלאיים קיימת אפשרות לבניה של יחידות הורים קטנה. זאת, על מנת לאפשר רצף דורי, הזדקנות במקום, מגורים לצד המשפחה וכד' בנחלות החקלאיות. יחידה זו איננה נכללת במניין יחידות הדירור על פי תמ"א/ 35.

באזורים בעלי בנייה צמודת קרקע, כוללים, לעיתים, המבנים שטחי דירור המשמשים יחידות דירור קטנות ועצמאיות המשמשות למגורי אחד מבני המשפחה או מושכרות.

באזורים עירוניים מוכרות דוגמאות של רכישת 2 יחידות צמודות שצורפו ליחידת דירור אחת, אשר לימים עשויות להתפצל שוב. לפיכך, אין מניעה לכלול גם אפשרות לפיצול דירות. כמובן, בתנאים, במגבלות ובפיקוח הרשות המקומית.

בתקופה האחרונה מקודמות תכניות בניין ערים שתאפשרנה בניית יחידות משנה בצמוד ליחידות ראשיות. חלק מהתכניות גם מרחיבות לנושא גמישות השימושים ו/או שימוש בשטחי שירות (מוסך) מאושרים. כך עולה גם מן השטח. כוחות השוק כבר זיהו את הצורך והפוטנציאל הגלום ביחידות המשנה- ותהליך בנייתן מתרחש במציאות.

"דירות" הולכות ונבנות בפועל באזורי בנייה צמודי קרקע ו/או באזורים כפריים, על ידי בעלי הבתים וחברות הבנייה, ע"י תכנון עירוני ובעזרת רגולציה מינימלית, ואף בבנייה רוויה באזורים עירוניים כבר מוצעות יחידות דירור הכוללות "דירות".

אי לכך, אנו נמצאים היום במצב שבו נדרשת הסדרת התהליך.



### מורכבות הנושא:

הדיון בנושא ה"דיריות" הוא מורכב. יש להבחין בין "דיריות" במרכזי הערים לבין "דיריות" בפריפריה בין בבעלות פרטית ובין בבעלות ציבורית, בין "דיריות" בצמודי קרקע ובין "דיריות" בבנייה רוויה, בין דיור חדש ובין דיור קיים, בין שימוש למגורי המשפחה בלבד ובין אפשרות להשכרה, בין פתרונות לדיור בר השגה ובין שיווק בשוק חפשי- ולכן, כל עמדה שתגובש וכל פתרון תכנוני יהיו חייבים להגדיר עצמם גם בהתייחס לפרמטרים אלו.

לאור מגוון השיקולים שיש לתת עליהם את הדעת, המסקנה המתבקשת היא כי נושא ה"דיריות" חייב להיות מקודם תוך בקרה תכנונית, ללא קביעת מודל תכנון קשיח וללא הגררות אחרי אינטרסים של יזמים שונים.

המלצתנו היא כי הדיון המפורט בבקשה לבניה/פיצול ליחידת משנה- "דיריות" תיעשה ברמת הרשות המקומית. הרשות המקומית היא זו שתבחן ותחליט היכן בניית יחידות אלה תתרום ליצירת התחדשות עירונית ויצירת חברה עירונית הטרוגנית, תבחן את מידת ההתאמה של הקמת "דיריות" במארג היישובי, בהתייחס בין היתר לשירותי הציבור הנדרשים ולהפך, תאפשר ניצול שטחי בנייה קיימים וחדשים באופן יעיל יותר, הרשות המקומית תבחן האם ה"דיריות" תיווצרנה ע"י פיצול דירות, או בניית "דיריות" חדשות או שילוב שתי האפשרויות גם יחד, מה יהיה גודלה המינימלי של יחידת המשנה ומה יהיה גודלה המינימלי של היחידה הראשית, אילו פתרונות מיגון נדרשים, האם נדרשים פתרונות חנייה או לחלופין, אילו פתרונות ניתן להציע, אילו שימושים יותרו ביחידת המשנה ושיקולים נוספים בהתאם לצורך. בנוסף, מוצע לאפשר שימושים נוספים ביחידת המשנה המשתלבים במאפייני אזורי המגורים, כגון - משרדים, צימרים (במרחב הכפרי בלבד!) וכו'.

לצורך בקרה תכנונית על הדרישות לשירותי הציבור ושמירת גמישות לשימושים ראויים יש להבטיח כי:

1. ה"דיריות" תיועד להשכרה בלבד ותהווה יחידה נכסית אחת שאיננה ניתנת להפרדה.
2. יחידות הדיור הכוללות "דיריות" יתוכננו במסגרת מלאי יח"ד מאושרות, מלאי שטחים מאושרים וללא תוספת זכויות בנייה.
- 3.

**בתנאים כאלה, אנו סבורים, המערכת העירונית, על תשתיותיה השונות, תוכל לספוג בתוכה את תוספת יחידות המשנה.**

### היחידה וחלקיה:

1. ניתן יהיה לפצל דירה לדירת משנה אחת בלבד!
2. שטח יחידת המשנה יהיה בטווח שבין 35-55 מ"ר ושטח היחידה הראשית (לאחר הפיצול) יהיה לפחות כפול משטח יחידת המשנה שלה. לא יותרו יחידות משנה בשטח מעל 55 מ"ר.



3. עבור יחידת משנה בשטח מינימלי של: 35 מ"ר לא תדרש חניה נוספת. יחידות משנה מעל 35 מ"ר יאושרו בתנאי קיום חניה או שהוועדה המקומית תקבע האם נדרשים פתרונות חנייה.
4. קיום תשתיות עירוניות מתאימות או עבודות השלמה, לפי חוות דעת מהנדס העיר, יהיו תנאי לאישור יחידות המשנה.
5. יחידות המשנה יהיו כפופות לתקנות התכנון והבנייה לנושא גדלים מינימליים, איורור, אור, נגישות וכו'.
6. ליחידת המשנה תותר כניסה נפרדת. בעת פיצול דירות קיימות, ניתן יהיה ליצור מבואה משותפת וממנה כניסות נפרדות.
7. המיגון המתוכנן ליחידה הראשית יוכל לשמש גם את יחידת המשנה-במידה ותתוכנן גישה בלתי אמצעית אליו. לחילופין, היחידה הראשית תכלול ממ"ד וליחידת המשנה תהיה גם גישה לממ"ק, ככל שנמצא.
8. חיבורי תשתיות המים והחשמל של יחידת המשנה, יתבססו על תשתיות המים והחשמל של היחידה הראשית. לא יותר חיבור נוסף לתשתיות העירוניות.
9. יותרו "דירות" לשם עיסוקים ביתיים- בתנאי מגבלות העיסוק- סוג העיסוק (ללא מטרדים), מספר מקומות חניה ומספר מבקרים ליום (בדומה לפל"ח במושבים).
11. פיצול מתוך בנייה קיימת יהיה אפשרי בכפוף להוראות מיוחדות והנחיות צוות תכנון ופיקוח מתוך מחלקות ההנדסה העירוניות כדי לקבוע את המגבלות הספציפיות החלות על המבנה הקיים. עליות גג ומרתפים עם גבהי תקרות נמוכות מתקני הבנייה לא יוכלו לשמש כחלל הניתן להמרה ל"דירות".
12. בקשות להיתרי בנייה למבנים הכוללים "דירות", יבחנו על פי אמות מידה עיצוביות של המבנה, המוצע או הקיים, וסביבתו.

**ככלל, מוצע – להכין מדריך לתכנון "דירות", אשר עיקר הדגש בו יונח בהקשר להתחדשות עירונית.**

#### **לסיכום:**

עמדת איגוד המתכננים מייצגת נקודת מבט מקצועית ציבורית, הגורסת כי הביטוי המעשי של רעיון "הדירות" צריך להיות מובל על ידי הרשויות המקומיות ובראש ובראשונה במגמה לשמש מנוף להתחדשות עירונית, תוך שילוב עם פרויקטים של – עיבוי, שימור וכו',

הגדלת מלאי דירות ויצירת תמהיל מגוון לקשת רחבה של אוכלוסיה, תוך התאמה למעגל החיים המשתנה יהיו פועל יוצא של מהלך זה.

איגוד המתכננים קורא למנהל התכנון לקדם את נושא ה"דירות" ברוח זו ולהוציא הנחיות ותדריכים מתאימים לרשויות ולוועדות המקומיות כולל הנחיות להסדרת נושאי המיגון והחנייה.

איגוד המתכננים בישראל  
رابطه المخططين في اسرائيل  
ISRAEL PLANNERS ASSOCIATION



בכבוד רב

איגוד המתכננים בישראל

אדרי' עדנה לרמן-יו"ר האיגוד

כתבו : אדרי' ברכה אור, מתכננת חנה מורן

לקחו חלק<sup>2</sup> במפגש "שולחן עגול":

ברכה אור ; יונה גינזברג ; מירב גנדלר ; עמית גרינברג ; אבי דגני ; רינה דגני ; רות לובנטל ; עדנה לרמן ; חנה מורן ;  
גורי נדלר ; רחל קטושבסקי ; דורון רוהטין ; דוד רוטר ;

Igud-12-9

---

2 לפי סדר א"ב

---

יו"ר: אדרי' עדנה לרמן דוא"ל: [edna@lerman.co.il](mailto:edna@lerman.co.il) טל: 03-6959893 פקס: 03-6960299

מזכירות: מיכל שגב דוא"ל: [igudm1@gmail.com](mailto:igudm1@gmail.com)

כתובת: איגוד המתכננים בישראל, ת.ד. 168 כפר סבא

אתר האיגוד: [www.aepi.org.il](http://www.aepi.org.il)