

הערכות מוניצפלית להתחדשות עירונית דוגמאות מהשטח

דצמבר 2018



ליאת איזקוב בן-שיטריט | www.urban-density.com

מה בין תכנון לבין ניהול ותחזוקה ?

ז: ניהול
ותחזוקה

ו: מאזן
התנועה

ה: קהילות
מעורבות

ד: שטחים
פתוחים

ג: דירות
המגורים

ב: עיצוב
עירוני

א: מיקום ו
amenities



לציפוף עירוני

כיצד אפשר להשיג תחזוקה ברמה גבוהה? תכנון לעומסי תחזוקה נמוכים
קביעת מנגנוני תחזוקה | תכנון שטחים משותפים מניבים | עידוד מגוון גילאים ורמות הכנסה

העיסוק בצפיפות בארץ הפך קצת לסלט שמערבב:



צפיפות כמכשיר כלכלי
"המכפילים"

ציפופ ביחס של:

6 ל 1

15 ל 1



צפיפות כערך
תכנוני "עירוניות"

ציפופ ביחס של:

1.5 ל 1

2 ל 1



צפיפות כמכשיר כלכלי
"המכפילים"



תהליך התכנון מדפיס זכויות בנייה כחלופה לכסף

שיח תכנוני לגיטמי



ישימות הפרויקט
ניהול ותחזוקת



כלכלת הקמת
הפרויקט



איך משנים את השיח כדי להתחיל להתבונן קדימה על התוצר: על יכולת התפקוד שלו ברמה תפקודית, חברתית, כלכלית. והאם זו בכלל דרך התערבות רצויה?



פנחס (פינקי) זוארץ ז"ל

01 תכנון ביוזמה מקומית

מגדיר מטרות ויעדים ברורים (לא רק כסף)

תבחיני האיכות מאורגנים לפי 4 תחומים:



1 מערך גינון ונסיעות משולב



2 מרחב ציבורי מזמין, נוח ובטוח



3 דירות מגורים: איכויות אור, אוויר ונוף



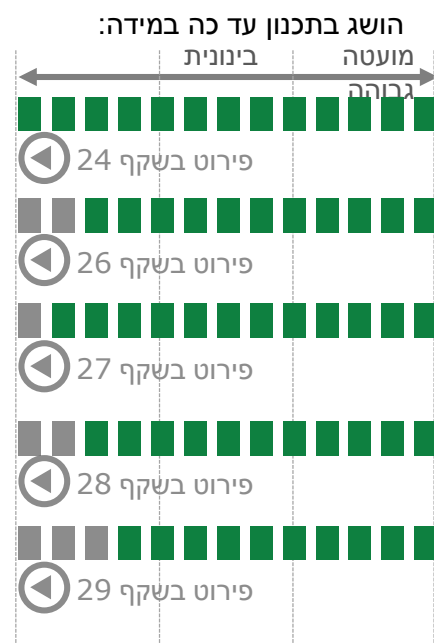
4 תפקוד וחוסן חברתי במתחם

מטרת על:
השתלבות במרקם
החיים הכפרי



מערך גינון ונטיעות משולב

למה זה חשוב? מתחם גבעת חן מאופיין כיום במצאי שטחים פתוחים גדול ומרווח יחסית, אך גם מוזנח מאוד. הציפוף המתוכנן מגביר לחצים על השטחים הפתוחים (מעל ומתחת לקרקע), וכדי להשיג גינות ומערך גינון מגוון ועשיר הנדרש לאיכות החיים באזורים צפופים בכלל, ובפרט בישוב כפרי (ראה סעיף 0.3), נדרש תיאום גדול יותר בין כל סוגי השטחים הפתוחים (פרטי\ משותף\ ציבורי\ רחובות\ משעולים) ובין הנוף, הבינוי, ומערך הניידות. כלומר, כשכמות השטח הפתוח לנפש מוגבל, נדרשת הקפדה רבה יותר על איכות השטח הפתוח (לא שארית סביב הבניין). תאום מוקדם זה הכרחי כדי להצליח לייצר מערך שטחים פתוחים שיוכל לתפקד כגורם ממתן ומרכז לבינוי הרב שיקום במתחם, לספק את תחושת "ירוק בעיניים", לספק מרחב ציבורי מוצל ונעים, ולספק מיסוך להגברת הפרטיות בין דירות המגורים.



יעד\ אתגר

תבחין

יש לתכנן פריסה משולבת (בשטח הציבורי והפרטי) של עצים ונטיעות (בוגרים וחדשים) ברחבי המתחם, שיספקו תחושת "ירוק בעיניים", ומרחב ציבורי מוצל ונעים.

1.1 שורייני מקום למערכת נטיעות משולבת ומגוונות

יש לשמור ככל הניתן על עצים בוגרים ערכיים, על מנת לספק כיסוי ירוק לדיירי המתחם במהלך העשור הראשון, עד שהנטיעות החדשות יצמחו ויצטרפו למערך המגוון

1.2 נשמרו עצים בוגרים

נדרש לתכנן מערך בינוי וגינון שיספק קשר עין ל"נוף ירוק" מתוך דירות המגורים, משתנה שממתן מאוד את תחושת הצפיפות ומגדיל את שביעות הרצון של דיירי שכונות צפופות.

1.3 נשקף נוף ירוק מדירות המגורים

יש לתכנן לכל דירה מרפסת או גינה מרווחים (16 מ"ר לפחות), שמתפקדים כהמשך לחלל המגורים המרכזי, ומספקים לדיירים שטח פתוח עם פרטיות וביטחון שקשים יותר להשגה בגינות ציבוריות בשכונות צפופות

1.4 מוצמד לכל דירה שטח פרטי פתוח

יש ליצור אבחנה ברורה בין שטח פרטי, לשטח משותף, לשטח ציבורי, כדי ליצור בהירות לגבי האחריות לתחזוקת השטחים, וכן כדי לספק מגוון שטחים פתוחים, לקבוצות גיל וקהלי יעד שונים. בעלי רמות פרטיות וביטחון שונים: פרטי\ משותף\ ציבורי.

1.5 יש התאמה בין אופי השטח הפתוח והתפקוד שלו

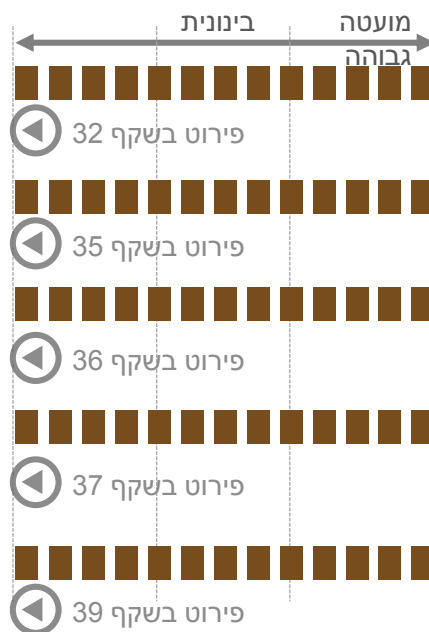


מרחב ציבורי מזמין, נוח ובטוח

2

למה זה חשוב? בשל היקפי הבנייה הגבוהים הנדרשים להתניע תהליך התחדשות במתחם, גוברת הסכנה לעומסים שייצרו תחושת צפיפות, ניכור, ואובדן ביטחון אישי. תכנון משולב של הבינוי ושל השטחים הפתוחים מאפשר למזער את תחושת הניכור והצפיפות ולחזק את תחושת הביטחון ברחוב. בנוסף, הציפוף טומן בחובו הזדמנות לגוון את מצאי השירותים הנגיש לתושבי המתחם והסביבה ולשפר בצורה משמעותית את איכות חיהם. גם כאן המרחב הציבורי משחק תפקיד מרכזי, ומצריך תכנון משולב של הבינוי, המרחב הציבורי ושימושי קרקע שונים באופן שתושבים יוכלו למצות את רוב הצרכים היומיומיים שלהם במקום אחד, אטרקטיבי ונוח, מבלי צורך להיכנס לרכב.

הושג בתכנון עד כה במידה:



יעד\אתגר

תבחין

יש לתכנן בינוי מגוון, שמנצל תכסיות גבוהות כדי לשמור על גובה בנייה נמוך (3-6 קומות) ועל מבנים קטנים ומרובים, להבדיל מריכוז הבנייה במבנים מאסיביים, גבוהים ומנוכרים.

2.1 הבינוי מגוון ובקנ"מ אנושי

יש להפנות חלונות, מרפסות, וכניסות מרובות לרחוב כדי לחזק את הפעילות ברחוב ואת תחושת הביטחון האישי בו. זאת להבדיל מגדרות וקירות אטומים ושוממים.

2.2 הבינוי יוצר דופן רחוב פעילה

יש להגדיל ולגוון את מצאי השירותים (מסחריים וציבוריים) הנגישים לתושבי המתחם והסביבה, וליצור מרחב ציבורי שיאפשר להגיע אליהם בצורה בטוחה ונוחה ברגל.

2.3 גוון מצאי השירותים הנגיש לתושבים

יש לתכנן קשרים בין שב"צ ומסחר לבין הגינות, המשעולים והרחובות באופן שמאפשר לפעילויות להזין זו את זו וליצור מרחב ציבורי פעיל, תוסס, ובטוח.

2.4 מתקיים קשר בין שימושי קרקע למרחב הציבורי הסמוך

יש לצמצם ריכוזי חנייה עיליים, ונוכחות רכב פרטי כדי לפנות מקום בקרקע לאנשים ועצים, וליצור מרחב ציבורי מזמין ונוח שמעודד מפגש אנושי ומאפשר הליכה נוחה ובטוחה לילדים, מבוגרים, וקשישים.

2.5 צומצמו ריכוזי חניה ורכב פרטי

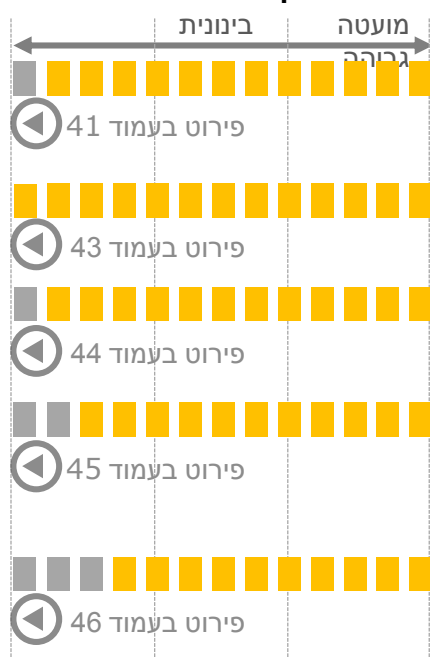


דירות מגורים: איכויות אור, אוויר ונוף

3

למה זה חשוב? בשכונות צפופות, תחושת רווחה או דוחק בתוך דירת המגורים משפיע מאוד על תחושת הצפיפות הכללית ושביעות הרצון משכונת המגורים. כשעומסי הבינוי מתעצמים קשה יותר לשמור על מרחקים נאותים בין הבניינים, ולספק איכויות אוויר ואור. הנטייה הטבעית להקטנת התכסית ועליה לגובה, מצריכה להגדיל מרחקים בין בניינים לטווחים שאינם אפשריים בצפיפות הנדרשת, והחשש הוא שדירות יסבלו מקרבה גדול מידי בין הבניינים, מעט כיווני אור ואוויר טובים. יתרה מכך, ריכוז הדירות במבנים גבוהים מגדיל את הסיכון לכשלי תחזוקה ולהשלכות פסיכולוגיות שליליות על תושבי השכונה (תבחינים 2.1, 3.4, 4.1).

הושג בתכנון עד כה במידה:



יעד/אתגר

תבחין

יש להעמיד את הבינוי באופן שמאפשר לספק שני כיווני אוויר מלאים לדירות, חשיפה דרומית לחימום פאסיבי בחורף, ומרחקים הולמים בין הדירות (תואמים לגובה הבינוי).

3.1 רוב הדירות נהנות מכיווני אוויר טובים

יש להעמיד את הבינוי ומערכת הנטיעות באופן שמעט דירות נצפות מחלונות הדירה. וזאת כדי להגדיל את תחושת הפרטיות, ולמתן את תחושת הצפיפות בתוך דירת המגורים.

3.2 מספר הדירות הנצפות מחלון הדירה קטן

יש לתכנן את הבינוי באופן שיוצר הפרדה ברורה בין עורף וחזית, כדי לאפשר רמות פרטיות והפוגה (שקט) מהאינטסיביות במרחב הציבורי.

3.3 קיימת הפרדה ברורה בין חזית לעורף פרטי

יש לתכנן מבנים קטנים עם מעט דירות לקומה, ומעט דירות שחולקות אותה כניסה. זאת כדי לתרום לפרטיות ולתחושת הביטחון האישי, לתרום לתחושת השייכות והמעורבות בשמירה על המרחב המשותף, ולהגדיל את הסיכוי ליצירת קשרים תומכים עם השכנים.

3.4 יחידות השכנות קטנות

יש להקפיד על תכנון "נקי" ופשוט של הדירות וחדרי המדרגות כדי להימנע מתחושת דוחק ולנצל את מירב השטח הבנוי לספק מרחב מגורים מואר ונעים. לשם כך נדרשים פתרונות איחסון שיעזרו למנוע תחושת צפיפות ודוחק בשל עצמים שנערמים בדירה.

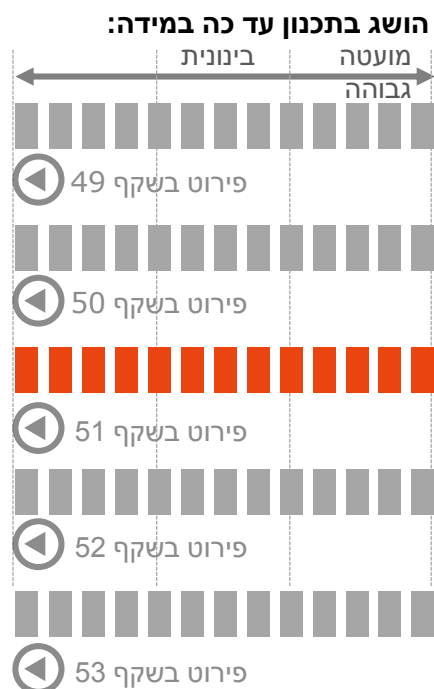
3.5 חלל מגורים "נקי" ופתרונות איחסון



תפקוד וחוסן חברתי במתחם

4

למה זה חשוב? המבחן האמיתי של תהליך ההתחדשות העירונית מתחיל לאחר אכלוס המבנים, ביכולת של המרקם הצפוף לתפקד בצורה נאותה ולאפשר לתושבים להנות מאיכות חיים טובה לאורך זמן. הצפיפות מאתגרת מאוד את מאמצי הניהול והתחזוקה של המתחם, ואת החוסן החברתי שלה. כמו כן בתהליך ההתחדשות טמונה סכנה להדרת אוכלוסיות מהמתחם (פירוט למטה). קבוצת תבחינים אלו, שונה מהתבחינים בקבוצות האחרות, כיוון שמעוגנים יותר בתחום המדיניות והניהול העירוני, כשהקשר לתכנון הפיזי פחות בולט ולעיתים עקיף. המטרה בתכנית היא לשקול אותם בשלבי התכנון, כדי לשלב כלים שיאפשר לממשם בהמשך:



יעד/ אתגר

תבחין

יש לתכנן תוך תשומת לב לעלויות תחזוקה צפויות ואפשרויות למזער אותן, ובאופן שמייצר מרחב פיזי אטרקטיבי עם שיוך ברור בין הנהנים ממנו לבין האחראים על התחזוקה שלו.

4.1 ניהול ותחזוקה תקינים

על התכנית לאפשר להתחיל תהליכי התחדשות עירונית בטווח הקצר, ולמקסם את כמות תושבי המתחם שיוכלו לעבור הישר לדירה חדשה (בינוי – פינוי).

4.2 שלביות וגמישות בתהליך התחדשות המתחם

יש לשפר את הנגישות לשירותי ציבור ומסחר – בפרט לאוכלוסיות שאינן מתניידות ברכב למשל קשישים, ילדים, נתמכי רווחה.

4.3 נגישות מוגברת לשירותים

על התכנית לגוון את מצאי הדיור במושבה כדי שיתאים לשלבי החיים השונים: בניינים ממשיכים שרוצים להתגורר במושבה, הורים למשפחות שגרות במושבה, מצמצמי דיור (לגיל השלישי) שמבקשים להישאר לגור בסביבה המוכרת.

4.4 מגוון סוגי וגדלי דירות בדגש על בני מקום

על התכנית לתת כלים לדיירים הקיימים להשתלב במתחם ולהישאר לגור בו, ובכלל זה לתת למועצה כלים לפעול למען הדיירים הגרים בשכירות (%X), או בדיור הציבורי (%X), כדי שלא ידחקו מהשכונה בשל מחירי שכירות גבוהים.

4.5 חוסן חברתי ודיירים ממשיכים (בעלות/ שכירות)

2.2 הבינוי יוצר דופן רחוב פעילה

יעד/אתגר

- להפנות חלונות וכניסות רבות לרחוב, לאפשר כניסה ישירה מהרחוב לדירות הקרקע.
- למה?** כניסות מרובות שפונות לרחוב (ולא רק אם ישו אין עסקים בקומת הקרקע) משפיע מאוד על תחושת הביטחון ברחוב, ועל החיות והתנועה במרחב זה. זאת כיון שהם מעידים על "פוטנציאל" למפגש ולנוכחות אנושית ("עיניים לרחוב"), שעוזרים למזער את תחושת הניכור והצפיפות באזורים עם היקפי בנייה גבוהים ולחזק את תחושת הביטחון גם בשעות החשיכה.

ביטוי בתכנית

- יחידות השכונת הקטנות (סעיף 3.4) מגדיל את מספר הכניסות שפונות לרחובות, למשעולים ולגינות. בנוסף הותרו כניסות ישירות מהרחוב לדירות הקרקע (וגם שימושים כגון גני ילדים, משרדי רופאים וכו'), כדי לסייע ולחזק את הקשר למרחב הציבורי ולעזור לחולל בו פעילות.
- הותרו תקרות גבוהות יותר בקרקע כדי לעודד פתיחות זו, ולספק במקביל אמצעי להשגת אור ופרטיות לדירות.
- חלל הרחוב תוכנן כדי ליצור רצף ויזואלי בין הפרטי והציבורי כולל מעבר נוח (ללא מדרגות) בין הרחוב לכניסות לבניין.
- תכנון הנוף מאפשר ליצור פרטיות באמצעים "רכים" שכולל קירות נמוכים, גינות, נטיעות. לא יותרו קירות הפרדה גבוהים. קומת הקרקע במבנים לאורך רחוב העצמאות תוכננו עם חזית מסחרית.

בתכנית: כניסות מרובות הופנו לרחובות ולמשעולים (מסומנים בחץ אדום) כדי לרכז תנועות ופעילות לרחוב, ולשפר את תחושת הביטחון האישי.



דגשים לתכנון המפורט

- לשמור על הערכים המתוארים. להימנע מקירות אטומים של יותר מ 3 מטר אורך.
- להפנות חלונות, מרפסות, וכניסות לחלל הציבורי.
- למצות את אפשרות הכניסה הישירה לדירות הקרקע להימנע מהפרדת מפלס הכניסה ממפלס הרחוב. בעיה שנוצרת כשמרימים את תקרת מרתף החניה כדי להוזיל עלויות חפירה ודיפון.



בתמונות: ההבדל בין דופן מגורים אטום ומנוכר (מימין. רחוב דפנה במודיעין) לבין דופן ידידותית שמשתלבת במרחב הרחוב (משמאל. רחוב מארק שגאל בת"א).



4.5 חוסן חברתי ודיירים ממשיכים (בעלות)

יעד\ אתגר

- שמירה על הרכבים קהילתיים חשובים.
- מתן כלים ומנגנונים לסבסוד דיירים ממשיכים.

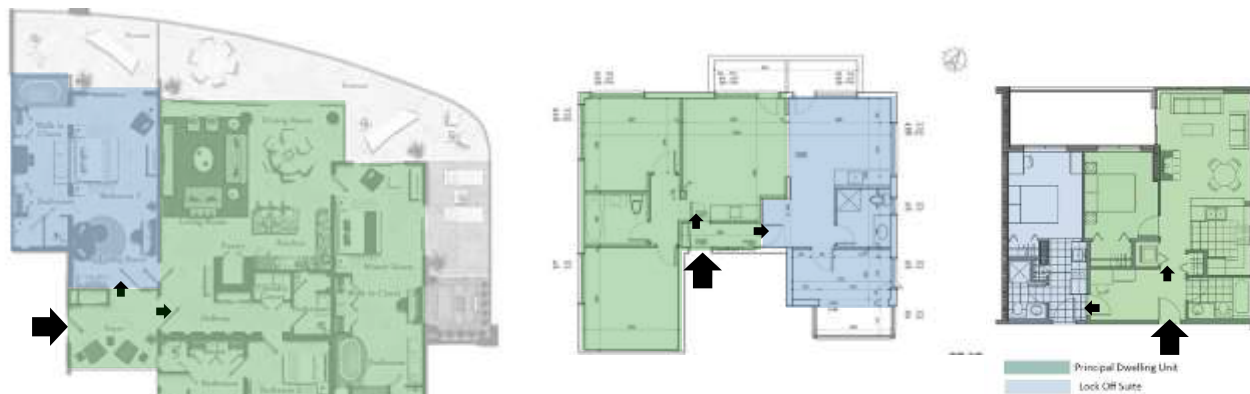
למה? בעיה מוכרת בתהליכי התחדשות עירונית היא היכולת של משקי בית קיימים לעמוד בעלויות מחייה גבוהות יותר. כאשר עלויות התחזוקה לבד צפויות לגדול פי לפחות 4 בשל עלויות החזקת מעלית וחניון. בעשור האחרון פועלות עיריות שונות למציאת פתרונות לסבסוד התחזוקה של הדיירים הממשיכים.

ביטוי בתכנית

- במסגרת תכנון התב"ע, גובש מסמך רקע הכולל המלצות לסיוע בהתארגנות התושבים, ולניהול התחזוקה במתחם.
- 38 מתוך 77 משקי בית שנסקרו בשכונה (פרטים נספח חברתי) הם משקי בית קטנים עם נפש אחת או שניים. עבור דיירים ממשיכים אלו, האפשרות להמיר חלק משטח התמורה לשטח מניב עשוי לשפר משמעותית את יכולתם להמשיך להתגורר בשכונה. התכנית מאפשרת להקים דיורית שדיירים ממשיכים יוכלו למנף את שכר הדירה לכיסוי עלויות התחזוקה.

דגשים לתכנון המפורט

יישום המלצות מסמך ההנחיות הימנעות מריכוז של דירות תמורה ולא דיור ציבורי בבניין אחד. הגבלה מסוימת במספר החניות הנוספות למתחם, כדי ליצור ביקושים להשכרת מקומות החנייה מדיירים ממשיכים שלהם אין בעלות על רכב.



הדיוריות הן חדר או מערכת חדרים, היכולים לשמש משק בית נפרד, אך נשענים על תשתית דירת ה"אם" ואינם יכולים להימכר בנפרד. היתרון של הדיוריות היא באפשרות להתאים את הדירה לשינויים במצב המשפחתי, ללא צורך לעבור דירה.

תכניות לדוגמא: מודגשות בתכלת הן הדיוריות, ובירוק יחידת האם: (מימין) תכנית של דיורית, Secondary Unit, מבניין בקנדה, (במרכז) תכנית של דירה מפוצלת בת"א, (משמאל) תכנית של דיורית, Lock-off unit, בדירת נופש במקסיקו.

בוחר חלופות תכנון שיתנו ליעדים שלך מענה

נבחנו 3 חלופות למיקסום הצפיפות תוך שמירה על ערכי איכות והשתלבות בסביבה:



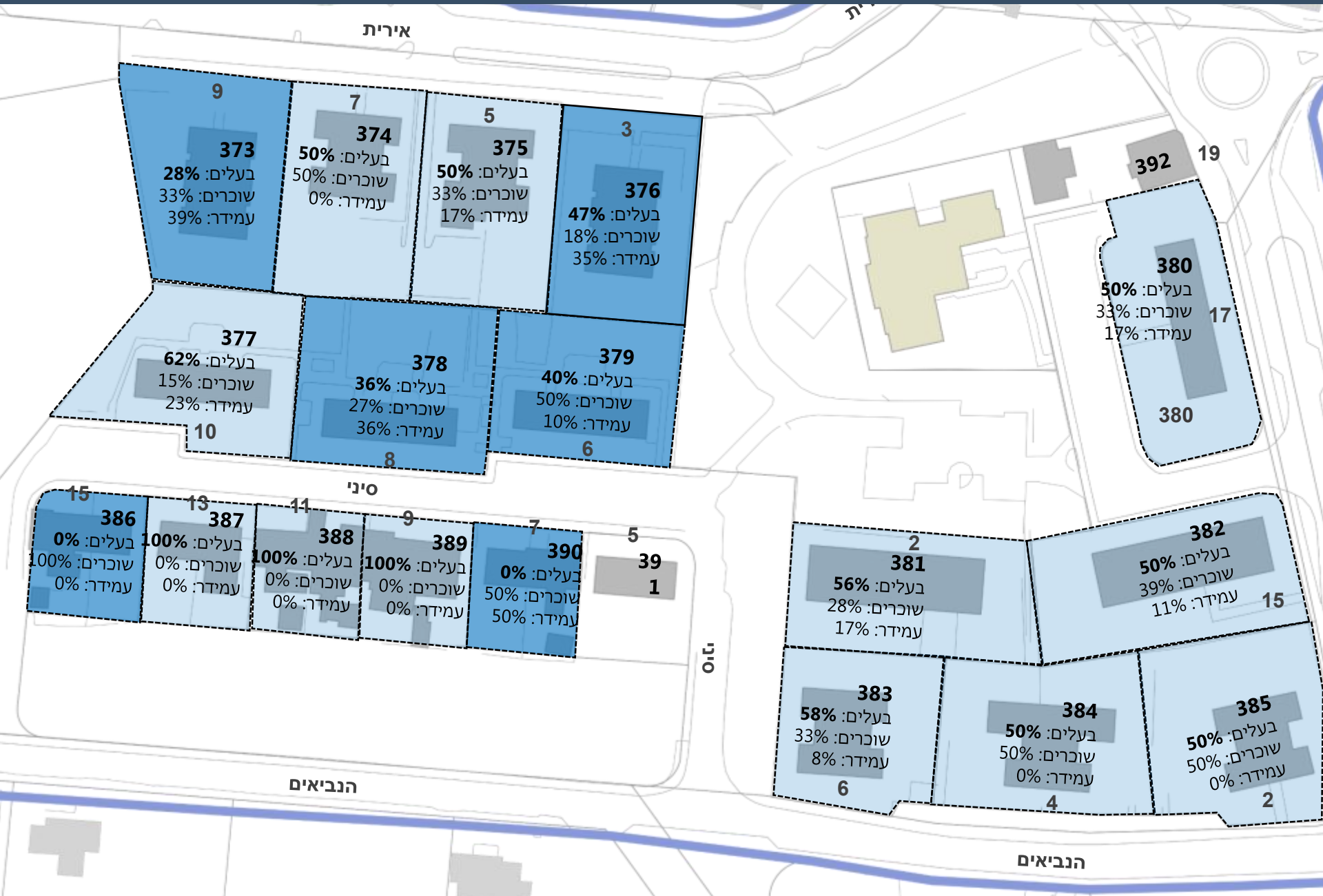
- החלופות הגיעו למעל 500 יח"ד
- הן מצופפות את הבינוי פי כמעט 5! מכ 11 אלף מ"ר לכ 54 אלף מ"ר
- עדיין נדרשים זכויות השלמה בשווי של כ 24 מיליון ש"ח כדי להגיע לשימורת כלכלית בחלק מהמתחם
- כל תוספת בינוי מעבר לכך, גורר גידול בכמות החניות, שמאיים על כלכלת הפרויקט ו\או על איכות המרחב הציבורי

ישימות כלכלית רב מימדית

מה הם הנחות היסוד שמקופלות בתחשיבים הכלכליים?

02 פתיחת הנחות יסוד כלכליות

הרכב הבעלויות | שכירות | תמורות



רווחיות הפרויקט משתנה דרמטית בהתאם לשינויים בגודל התמורות, בשווי מ"ר וכדומה

שטח לניוד		ריווחיות		חלופה	
12,500	6.20%	17,000	ערך מכירה למ"ר - בש"ח	01	
		20	תמורה לדיירים - במ"ר		
		0%	פטור מהיטל השבחה		
4,500	15.1%	18,000	ערך מכירה למ"ר - בש"ח	02	
		20	תמורה לדיירים - במ"ר		
		0%	פטור מהיטל השבחה		
6,500	13.20%	18,000	ערך מכירה למ"ר - בש"ח	03	
		20	תמורה לדיירים - במ"ר		
		25%	פטור חלקי מהשבחה		
0	18.00%	18,000	ערך מכירה למ"ר - בש"ח	04	
		10	תמורה לדיירים - במ"ר		
		25%	פטור חלקי מהשבחה		



← ערך מכירה למ"ר



← רמת פטור מהיטל השבחה



← תמורה לבעלי דירות

תעסוקה אזור תעשייה כרמל
תב"ע מאושרת לתעסוקה מקודם באמצעות רמ"י
והמועצה

- נבחנו מגוון קרקעות השלמה
- בספטמבר 2017 התקבלה ברכת הדרך למתווה קרקעות מדינה באזור תעשייה כרמל
- המתווה מקודם מול מנהל המחוז והרשות להתחדשות עירונית כולל בדיקות כלליות נדרשות



- ניתן למתן עומסים במתחם על ידי השלמת כלכליות בחוץ
- ניתן להשלים כלכליות ביעודי קרקע שיניבו הכנסות לרשות ויאזנו את הגידול הצפוי בתושבים

כמה החנייה עולה לנו?



66 מתוך 580 מיליון ש"ח + כ 16 מיליון נוספים לעצים

דצמבר 2017



330 עצים

יוני 2017



460 עצים

השלכות הגדלת החנייה התת"ק על העצים בתכנית

האם יש עצים שעוזרים למתן את תחושת הצפיפות?

- מרחב ציבורי אטרקטיבי ונוח
- ריכוך מאסת הבינוי ותחושת הצפיפות
- עלווה מספקת פרטיות לדירות



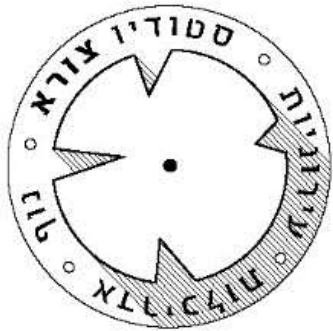
חשיפה לטבע מהותית להתפתחות תקינה



איך עוברים ממצב שיש חנייה מתחת לבית למצב שיש עצים?



הבעייה (עצי הרחוב): תקנים מחמירים להידוק מצעי הרחוב אינם מאפשרים לשורשי העצים להתפתח



תעלת נטיעה לעצים



פתרון: שריון ותקצוב מקום לתעלת נטיעות כבסיס להשגת צל ונוחות באקלים הישראלי

הבעייה (במרחב הפרטי): החנייה נלחמת על תת הקרקע



הבעייה (במרחב הפרטי): המלחמה על תת הקרקע



פתרון: שריון ותקצוב מקום לנטיעות בתת הקרקע

האם מתכננים דירות קטנות? יציבות דמוגרפית: יתרונות המרכזיות לאוכלוסית הגיל השלישי

חברי האגודה לדיור משותף מבקשים להזדקן בחברה טובה

הם מפחדים מבידוד, לא רוצים שיטפלו בהם ונרתעים מדיור מוגן. החלופה שלהם: קהילה תומכת, בלי לוותר על היחיד. לבנסון: ראינו את הורינו מאבדים שליטה, ואנחנו מנסים לבנות מעטפת הגנה



גינות

מעון

תח"צ

חנויות

מתנס

viaplan Ltd.
חכנון חברה סביבה וסאפלן בע"מ

עירוניות
לאנשים

האגודה לדיור משותף (אד"ם)
Co-Housing Israel (CHI)



ישימות כלכלית רב מימדית

האם ניתן לא רק להקים את הפרויקט, אלא גם להחזיק ולנהל אותו לאורך זמן?

03 היבטים תפעוליים

קיימות המתחם לאורך זמן

האם הקמת מתחם התחדשות שצפוי להיכשל לאחר הקמה הוא ישים כלכלית?



- כשהצפיפות עולה, הבינוי החדש מתבלט והופך למרכיב ה-דומיננטי במרחב הציבורי. כשלי תחזוקה ברמת הבינוי נחווים כעת כבעיה של המתחם כולו.

- תחזוקה לקויה עומדת בבסיס הצורך בהתחדשות עירונית. קיים צורך להעריך מראש כדי למנוע את הישנות הבעייה, שיאיין את כל תהליך ההתחדשות.

אם זה לא מצליח עכשיו מה יקרה כש...?

המערכות שנוספות כשעוברים לבנייה גבוהה או צפופה יותר



ניהול ותחזוקה: האתגר

- חוסר מודעות לגבי חשיבות של התערבות מוקדמת
- "כשל שוק" בעלי עניין רבים, אף אחד לא יוזם ולוקח אחריות

3. תשלום החלק היחסי בהוצאות המוכר בגין אגרות נוספות במידה ויוטלו בעתיד על ידי הרשויות המוסמכות לרבות בגין אגרות כבישים ומדרכות.

4. חלק יחסי של כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הבניין, מתאריך מסירת התזקה ביחידה לקונה או מתאריך בו צריך היה הקונה לקבל את היחידה לחזקתו בהתאם להוראות הסכם זה, הכל לפי התאריך המוקדם יותר ועד לתאריך הרישום. התשלום יעשה בהתאם לחשבוניות שיוגשו לקונה על ידי המוכר ו/או ע"י חברת הניהול המוזכרת להלן. הקונה מתחייב לשלם את ההוצאות הנזכרות לעיל למוכר לסני רישום זכויותיו ביחידה וזאת במידה ולא שולמו קודם לכן לידי חברת הניהול.

5. הקונה ישלם במעמד החתימה על הסכם זה 1.5% (אחד וחצי אחוז) ממחיר היחידה כקבוע בסעיף 6 לעיל בצירוף מס ערך מוסף, כהשתתפות הקונה בהוצאותיו של המוכר בקשר להסכם זה והנכוע ממנו ולרישום זכויות הקונה ביחידה כנזכר בסעיף 5 להסכם.

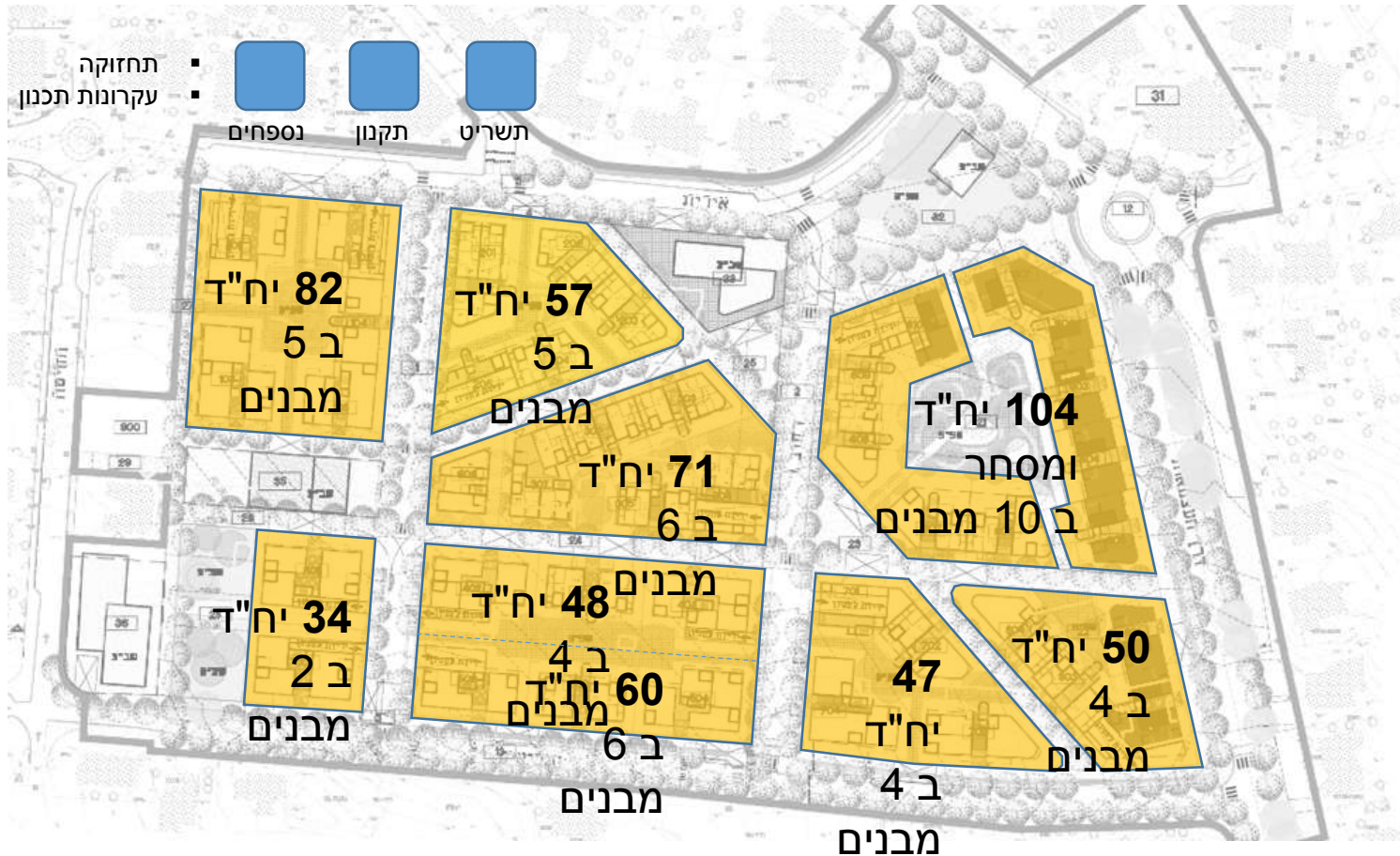
דוגמא להתחייבות לחברת ניהול בחוזה רכישה של דירה בירושלים. בדירות נרשמו גם הערות אזהרה בנסח הטבו

ניהול ותחזוקה: מה אפשר לעשות בשלב התכנון?

- שילוב נספח רקע בנושא התחזוקה עם כלים וידע להתערבות
- חובת בחינה וידוע אודות עלויות תחזוקה צפויות

- שילב אבני דרך בתהליך הסטטורי לבחינת הסדרים חוזיים ודרכי התארגנות
- ליווי המועצה בתהליך בניית הסכמות עם בעלי עניין שונים לגבי אופן תחזוקת המתחם (בסיוע עובד קהילתי)

אבחנה ברורה בין ציבורי לפרטי



פיתוח ניספח תחזוקה

5 דרכים לקדם איתנות ואיכות התחזוקה במתחם

מוצע מסגרת
ליווי והנחייה
לקידום שלושה
אפיקים האלו

לקידום בעירייה,
ובמקרה שיתעורר
צורך יוצע מסגרת
ליווי והנחייה

1. תכנון מראש והערכות לתחזוקת השטחים הציבוריים, ולתאום הנדרש

2. הכוונת תהליך ההתארגנות הפרטית (סיוע לתושבים, שיתוף היזם)

3. קביעת תנאים מחייבים בתכנית בניין עיר למשל:

- הגשת תכנית תחזוקה כתנאי להיתר
- הגשת תכנית תחזוקה מעודכנת כתנאי לאיכלוס

4. מיסוד מסגרת תמיכה מקצועית ובקרה לועד\ לגוף המנהל

5. הקמת מסגרת חוקית שתאפשר לעירייה להתערב – במקרה של כשל



תמצית הכלים שהוצעו בתכנית

צעד 2

הערכות עירונית משלימה

נקודות ציון
על ציר

הזמן:
שלב תכנון
התב"ע:



תכנון מפור

איכלוס
הפרויקט:

חיי השכונה

- גיבוש צוות היגוי עירוני
- גיבוש תכנית עבודה לשיתוף תושבים
- קיום סדנאות הכשרה לבניית יכולות ניהול עצמי

- ליווי התושבים בהתנהלות מול היזם ובניסוח כלים משפטיים:
- תקנון בית משותף
- התקשרות עם חברת הניהול
- סיוע בבחירת נציגות לניהול המתחם
- אישור סמכויות עירוניות להתערבות במקרה של כשל

- יעוץ סיוע שותף לועד הבית:
- סדנאות הכשרה והעצמה
- סיוע בהתקשרות עם חברות
- רפרנט ליעוץ משפטי כלכלי
- לצורך ניהול ופיקוח יעיל יותר

הערכות המועצה לתחזוקת שטחי
הציבור במתחם

צעד 1

מפתחות להתערבות (בתב"ע)

- הגבלת גובה המבנים במתחם
- אישור נספח תחזוק מנחה
- שילוב הוראות מחייבות בתקנון:

תנאי להיתר: הגשת תכנית תחזוקה רב שנתית ראשונית

תנאים לאיכלוס, הצגת:

- תכנית תחזוקה ועלויות צפויים
- הצגת הסכם התקשרות עם "המתחזק"
- הצגת מסמכי הבית המשותף ולאור הוראת אזהרה ברשם המקרקעין

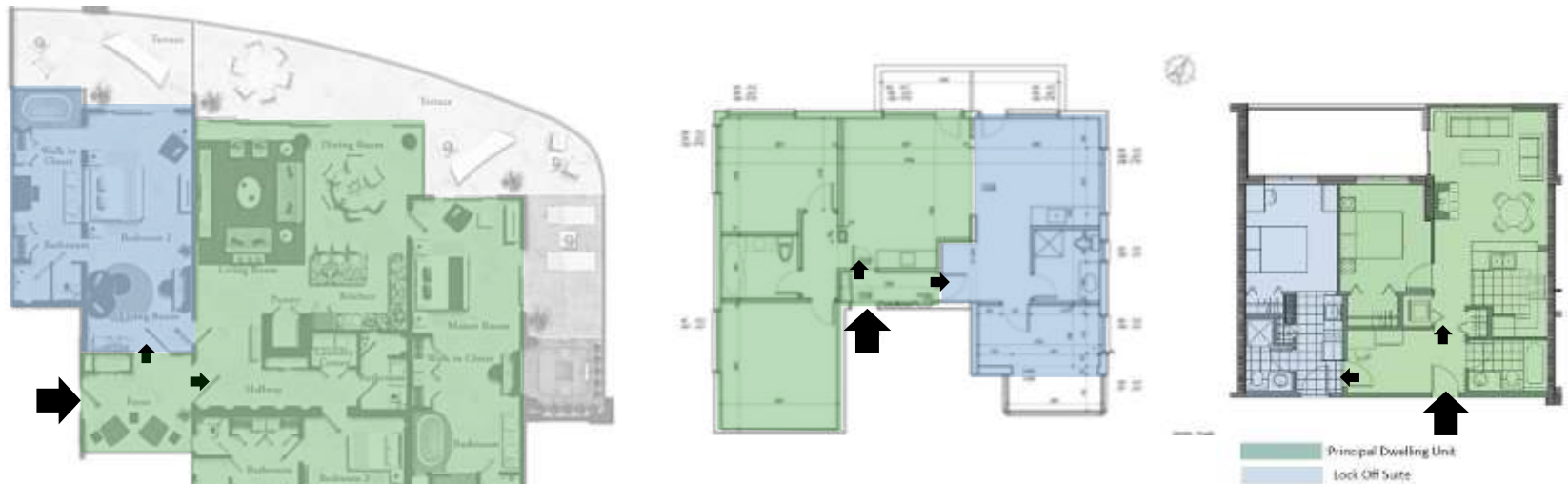


דיוריות ותחזוקה

דיוריות ותחזוקה

מה הן דיוריות?

חדר או מערכת חדרים, היכולים לשמש משק בית נפרד, אך נשענים על תשתית דירת ה"אם" ואינם יכולים להימכר בנפרד.



תכניות לדוגמא: מודגשות בתכלת הן הדיוריות, ובירוק יחידת האם: (מימין) תכנית של דיורית, Secondary Unit, מבניין בקנדה, (במרכז) תכנית של דירה מפוצלת בת"א, (משמאל) תכנית של דיורית, Lock-off unit, בדירת נופש במקסיקו.

דיוריות | רקע

הדיוריות פותחו על ידי אגף תכנון אסטרטגי במנהל התכנון, בתהליך שכלל סבב התיעצות נרחב

איגוד המתכננים בישראל
رابطة المخططين في اسرائيل
ISRAEL PLANNERS ASSOCIATION



10.6.13

רעיון ה"דיוריות"

עמדת איגוד המתכננים בישראל

מנהל התכנון במשרד הפנים בוחן בימים אלה את קידומו של רעיון ה"דיוריות" כאחד ממוגוון פתרונות אפשריים לדיור¹. 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.

- ב 2012 החל מנהל התכנון לבחון אפשרות לשלב יחידות שכירות משנה (להלן "דיוריות") בשוק הדיור הרחב, בדומה ל lock-off units או single suits בצפון אמריקה
- המהלך כלל סבב התיעצות נרחב עם מהנדסי רשויות, איגוד המתכננים, משפטנים ועוד

דיוריות | יתרונות הדיוריות

גמישות למשקי בית בשלבים שונים של החיים וגיוון תמהיל הדירות



- מגוון את תמהיל הדירות
- מאפשר גמישות לתפקד כדירה גדולה, או כשתי דירות קטנות בהתאם לביקושים
- מאפשר גמישות למשק הבית בהתאם לצרכים המשתנים לאורך מחזור החיים

דיוריות | היכן יושמו?

ברובע שדה דב בתל אביב
בשכונת הרקפות בבאר שבע, תמל/ 1016

החיים דינאמיים. מה עם הדירות?



מתוך מצגת של ד"ר חיים פילקוף,
נערך עבור ארי כהן אדריכלים בע"מ

- אושרו להפקדה (בועדה המקומית) במסמכי התכנית
- המשתנים הרלוונטיים לובנו עם העירייה ורמ"י ואומצו (שולבו בהוראות התכנית) בוועדה המקומית

תכנית מס' תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים צמודי קרקע וגן-גג. ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: ריש, ריח, כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי שטח המוגדרים להלן בלבד. ג. בטיפוס A - לכל יחידת דיור תתאפשר דיורית אחת בהתאם להגדרות התכנית (סעיף 1.9).

דיוריות | הביטוי בתכנית

- תחזוקה
- עקרונות תכנון
- נספחים
- תקנון
- תשריט

תכנית מס': 353-0496299 - שם התכנית: ש/1053/א - התחדשות גבעת חן

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
גינה עורפית משותפת	שטח פתוח בפנים מבני מגורים המסומן בתשריט כתחום "הנחיות מיוחדות". המשמש את דיירי מגרשי המגורים הגובלים ולהם זיקת מעבר הדדית דרכו. וכן, מנגנון ניהול ותחזוקה משותף.
דיוריות	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד ש:- 1. שטח הדיוריות לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיוריות תתבסס על תשתיות יחידת הדיור הקיימת בהיבט: חניה, מיגון, חיבור למים, ביוב וחשמל. 3. הקמות דיוריות אחת בלבד תותר ביחיד אשר שטחן גדול מ-125 מ"ר.

מגורים ד'

4.3

שימושים

4.3.1

א. מגורים, חדרי שירות כגון חדרים טכניים וכד'.

ב. דיוריות.

ג. שימושי מסחר במפלס הרחוב במגרשים המסומנים בחזית מסחרית בלבד - כגון בית מרקחת, מרפאה, מכון יופי, חנות, בנק, דואר, משרד, בית קפה, מכולת וכל שימוש עסקי אחר שאינו מייצר מפגעי רעש וריח ובאישור הועדה המקומית.

ד. בדירות המגורים בקומת הקרקע בלבד ניתן יהיה לעשות שימוש נוסף למעון יום, משפחתון,

מטרות:

- לסייע לדיירים חוזרים לעמוד בנטל הוצאות הדירה החדשה
- להגדיל חוסן המתחם וסיכויים לניהול ותחזוקה תקינים

הדיוריות תאפשר לדייר חוזר להמיר חלק משטחי התמורה לדיוריות, למנף את שכר הדירה לשיפור מצבם הכלכלי ולכיסוי עלויות התחזוקה.

מה כל אחד מאיתנו יכול לעשות לשינוי השיח?