

(1). קידום יחידות דיור קטנות במוסדות התכנון

במסגרת מדיניות חברתית-כלכלית, המבקשת לצמצם פערים באוכלוסייה כדי לסייע ליכולות ולצרכים שונים של אוכלוסיות מגוונות, ולאור ההשלכות השליליות הנובעות ממצוקת הדיור שמחריפה, הוחלט להנחות את מוסדות התכנון להבטיח תמהיל מגוון של יחידות דיור בעת דיון בתכניות חדשות המוגשות לאישורן.

מסמך זה מגדיר את עקרונות ההנחיה לנושא קביעת יחידות דיור קטנות בתוכניות, וזאת בכפוף למפורט להלן:

1. הכלל:

הכלל:	
יש לשאוף להקצאה של כ-20% יח"ד קטנות מסה"כ יחידות הדיור (להלן: יח"ד) המוצעות בתוכנית, וזאת בכל תוכנית אשר מתקיימים בה <u>כל</u> התנאים הבאים:	
א. התוכנית מציעה 10 יחידות דיור חדשות לפחות.	
ב. צפיפות יח"ד בתוכנית הינה 7 יח"ד / דונם נטו לפחות.	
ג. מספר הקומות בתוכנית הינו 2 קומות לפחות (עליית גג ומרתף לא ייחשבו במניין זה).	

2. פירוט:

פירוט:	
יש לבחון את מימושה של הנחיה זו בכפוף להיקף הכולל של יחידות הדיור החדשות המוצעות בתוכנית ובכפוף למצב הקיים בשטח ואופי הסביבה (כמפורט בסעיף 3א).	(א)
הנחיה זו תחול רק על תוכנית המציעה הקמת יחידות דיור חדשות (כמפורט בסעיף 3ב).	(ב)
הנחיה זו תחול על כל הארץ (כמפורט בסעיף 3ג).	(ג)
פיזור יחידות הדיור הקטנות בתוכנית ייעשה ככל הניתן בחלוקה שווה לכל מגרש/תא שטח/בניין (כמפורט בסעיף 3ד).	(ד)
יח"ד קטנה לעניין זה: עד 100 מ"ר – באזורי עדיפות לאומית, עפ"י "מפת אזורי עדיפות לאומית" (המתעדכנת מפעם לפעם). עד 75 מ"ר – ביתר האזורים בארץ. ככלל רצוי שלא יאושרו יח"ד הקטנות מ-40 מ"ר (חישוב שטח יחידת דיור כמפורט בסעיף 3ה).	(ה)
אם החליט מוסד התכנון לחרוג מההנחיה המפורטת לעיל, ובכלל זה משיעור יח"ד קטנות, ינמק את החלטתו.	(ו)

חוזר המנהל הכללי 3/2011
ז' באייר התשע"א 11 במאי 2011

3. דברי הסבר:

א) "את ההנחיה יש לבחון בכפוף להיקף הכולל של יחידות הדיור החדשות המוצעות בתוכנית, למצב הקיים בשטח התוכנית ולאופי הסביבה"

1. ככלל, יש לשאוף להקצאה של 20% יח"ד קטנות בכל תוכנית. עם זאת וככל האפשר יש לקבוע את השיעור בפועל על סמך בדיקה של המצב הקיים בשטח כדלקמן:
2. בתוכניות גדולות (המציעות הקמה של מעל 100 יח"ד), המוצעות ביישובים/אזורים שבהם שיעור יח"ד הקטנות הקיימות בפועל הינו נמוך מ-30%, יש לשקול הגדלת שיעור יח"ד קטנות בתוכנית אף מעבר ל-20%.
3. טווח הבדיקה של המצב הקיים בשטח יבוצע בהתאם להיקף יח"ד המוצעות בתוכנית כדלקמן:

טווח הבדיקה	תוספת יח"ד החדשות הכלולות בתוכנית/ היתר
בר חובות מספר הסמוכים לתחום התכנית	10-50 יח"ד
ברמה שכונתית (שבה מצויה התוכנית)	200-50 יח"ד
ברמה רובעית/עירונית (בהתאם למאפייני היישוב).	מעל 200 יח"ד

התבחינים (לבדיקת המצב הקיים בשטח):

בדיקת המצב הקיים בשטח תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

היקף יחידות דיור קטנות

ככל ששיעור יחידות הדיור הקטנות בטווח הבדיקה גדול מ-50% מסה"כ יחידות הדיור באותו טווח בדיקה, אין צורך בתוספת יחידות קטנות ולפיכך לא תחול ההנחיה.

לחילופין, במקרים שבהם הוכח, במסגרת נתונים הערוכים ע"י הרשות המקומית, ששיעור יח"ד קטנות ברשות הינו לפחות 50% יח"ד, לא תחול ההנחיה.

תמהיל חברתי

ככלל, בכל תוכנית רחבת היקף יש לפעול ליצירת תמהיל סוגי דירות, הכולל גם דירות קטנות – ובכך יינתן מענה לצרכים של אוכלוסיות מגוונות.

ככל שמדובר בתוכנית המוצעת באזור / שכונה / אזור סטטיסטי שבו האוכלוסייה משתייכת לדירוג סוציו-אקונומי גבוה – יש לשקול הגדלת שיעור יחידות קטנות בתוכנית אף מעבר ל-20%.

מנגד, וככל שמדובר בתוכנית המוצעת באזור / שכונה / אזור סטטיסטי שבו האוכלוסייה משתייכת לדירוג סוציו-אקונומי נמוך – יש לשקול הפחתה של שיעור יחידות קטנות.

ב) "הנחיה זו תחול רק על תוכנית המציעה יחידות דיור חדשות"

- **תוכנית** – הכוונה לתוכנית המציעה שינוי ייעוד הקרקע למגורים (כולל ייעוד קרקע למגורים מעורב), או שינוי ביחידות דיור ביחס לתוכנית הקיימת. ההנחיה לא תחול על תוכניות המוגשות לפי תמ"א/ 38.
- **יחידות דיור חדשות** – יחידות דיור שטרם מומשו.

חוזר המנהל הכללי 3/2011
ז' באייר התשע"א 11 במאי 2011

ג) "הנחיה זו תחול בכל הארץ"

- **בכל הארץ** – ככלל הצורך בדירות קטנות אינו מתמצה באזורי הביקוש בלבד, אלא קיים גם באזורים פריפריאליים יותר. לפיכך ההנחיה מוחלת בכל הארץ.
- עם זאת, ייתכנו מקרים חריגים, שבהם יוכח כי אין הצדקה לתוספת של יחידות דיור קטנות, ולפיכך לא תחול עליהם ההנחיה (ראו סעיף א' לעיל).

ד) **הקצאת יחידות דיור**

כדי לעודד יצירת תמהיל של גודלי דירות ולמנוע ריכוז מלאכותי של יחידות הדיור הקטנות באזור/בניין מסוים בתוכנית מוצע לקבוע הוראות בתוכנית שיבטיחו פיזור של יחידות הדיור הקטנות בכל מגרש, בעדיפות לפיזור של יחידות דיור קטנות ברמה של הבניין הבודד.

ה) **חישוב שטח יחידת דיור**

- שטח יח"ד בהנחיה זו משמעה כל השטח המותר לבנייה (הכולל הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שירות) ובנוסף לכך שטח הממ"ד, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד.

4. **חובת דיווח**

- יישומה של הנחיה זו ייבחן מדי שנה על ידי מינהל התכנון באמצעות דיווחים עיתיים שיוגשו על ידי המתכננים במחוזות, שיכללו את מספר התוכניות שבהן ההנחיה הוחלה, שיעורן מסך התוכניות שהוגשו ופרטיהן (שטח, סך יח"ד, מיקום), לרבות חריגה מההנחיה בהתאם לסעיף 1.2 לעיל.

5. **תוקף ההנחיה**

- הנחיה זו תחול על תוכניות המוגשות למוסד תכנון החל משלושה חודשים מיום פרסום ההנחיה.
- מוסד תכנון שאישר תוכנית להפקדה שאינה תואמת הנחה זו, ינמק את החלטתו שתעמוד למבחן.