

נספח לדו"ח מיפוי 'שער יוספטל': המלצות חברתיות לתכנון – נוסח מוצע לתקנון התכנית

| סעיפים בתקנון | ניסוח מוצע במסמכי התכנית | מטרות | המלצה |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1.9 | <p>ראשית, הדיורית מופיעה בהגדרות אך איך לה כל אזכור בהמשך התכנית. מוצע לשלב את הדיורית בהגדרת השטחים השונים בתקנון – ניתן לקבוע היקף כולל של דיוריות בתכנית ולכלול הוראה ברוח זו בסעיף 6 בתקנון או לקבוע מספר/שיעור ביחס לכל יעוד או תא שטח בתכנית.</p> <p>אנו מציעים בשלב זה לנסח הוראה כללית אשר תחול על כל שטחי המגורים (ביעוד מגורים ד', מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ומגורים ומשרדים) ותאפשר לתכנן דיוריות בהיקף של עד 20% מיחידות הדיור המתוכננות בתכנית. למשל:</p> <p>6.20. "עד 20% מיחידות הדיור בתכנית יוכלו להכיל דיורית כהגדרתה בתכנית זו".</p> <p>שנית, מוצע לשקול עדכון להגדרת דיוריות בסעיף הגדרות בתקנון (1.9):</p> <p>1. להגדיר שטח מינימלי ללא הגדרת שטח מקסימלי ובכל מקרה להגדיר שהשטח ייגזר מסך השטחים המותרים (לא רק מעיקרי). למשל:</p> <p>" שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר שייגזרו מתוך סך השטחים המותרים לבנייה למגורים באותו תא שטח".</p> <p>2. להגדיר שפיצול או איחוד הדיורית עם היחידה העיקרית לא יצריך פעולת רישוי. למשל:</p> <p>"תכנון הדיורית יכול אפשרות לפיצולה ואיחודה עם היחידה העיקרית וללא צורך בפעולה רישויות נוספת".</p> | <ul style="list-style-type: none"> • יצירת דיור גמיש ומותאם לצרכי חיים משתנים • הגברת ההתאמה לאזרחים ותיקים. | <p>דיורית</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> סעיף 4.1.1 סעיף 4.2.1 סעיף 4.3 | <p>מוצע להוסיף בכל אחד מהסעיפים הרלוונטיים בתקנון תת סעיף שכותרתו 'דיור בהישג יד' וקובע:</p> <p>"10% מתוך סך יחידות הדיור, המהוות 183 יחידות דיור, ייעודו לדיור בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>מתוך סך כל יח"ד שייעודו לדיור בהישג יד:</p> <p>- 137 יח"ד מיועדות לדיור להשכרה במחיר מופחת.</p> <p>- 46 יח"ד מיועדות להשכרה לטווח ארוך."</p> <p><u>הערה 1:</u> יחידות הדיור אשר יוגדרו כדב"י יכולות להיגזר מסך כל יחידות הדיור המוצעות, בשלב זה 1,834 יח"ד, כמנוסח לעיל או להוות תוספת למספר זה.</p> <p><u>הערה 2:</u> קביעת שיעור הדב"י אשר יוצע כדיור להשכרה במחיר מופחת ראוי להתבסס על אומדן צרכים ברמה העירונית ו/או האזורית. המספרים המוצעים כאן נועדו להניח הצעה כמותית על השולחן בהיעדר בחינה מסוג זה ומתוך רצון לתת משקל ראוי ליחידות הדיור אשר יוצעו במחירים נמוכים ממחיר השוק.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • פיצוי על גריעת מלאי דיור זול שתיגרם ביישום התכנית • ניתן להקצות עד 25% מיח"ד במחיר מופחת ל-בני המקום' | <p>דב"י ביעוד מגורים ד' ו/או מגורים ומשרדים ו/או מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p> |

| סעיפים בתקנון | ניסוח מוצע במסמכי התכנית | מטרות | המלצה |
|---|--|--|----------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.1.3 • סעיף 4.2.1.2(א) • סעיף 4.4.1 (1) | <p>הגדרת דב"י על קרקע לצרכי ציבור אינה מדויקת ומפנה למקור חוקי לא מתאים – המקור החוקי המתאים לשימוש זה מצוי בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרות ציבוריות), התשע"ה – 2015 ולא התוספת השישית.</p> <p style="text-align: center;">לכן מוצע לשנות את הניסוח בסעיפים הרלוונטיים ל:</p> <p style="text-align: center;">"... דיור בהישג יד להשכרה, כמשמעות המונח בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרות ציבוריות), תשע"ה – 2015".</p> <p style="text-align: center;">ראו גם: קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל 2019, בסעיף 4.13</p> | <ul style="list-style-type: none"> • פיצוי על גריעת מלאי דיור זול שתיגרם ביישום התכנית. • ניתן להקצות עד 50% מיח"ד הנוספות (השכרה ארוכת טווח ומחיר מופחת) ל-בני מקום'. | <p>דב"י שטחים 'חומים'</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.1.2(ד) • סעיף 4.2.1(ג) • סעיף 4.3.1(3) | <p>מוצע להוסיף לסעיפים שקובעים הקצאת דירות קטנות, למשל 4.1.2(ד) את הסעיף הבא:</p> <p style="text-align: center;">"מתוך יחידות הדיור הקטנות המוקצות, 50% יהיו דירות קטנות מאד בגודל כולל של עד 50 מ"ר."</p> | <ul style="list-style-type: none"> • הרחבת המנעד של תמהיל גודל דירות התאמה למשקי בית יחידניים המצויים בשיעור גבוה במתחם. • התאמה לצרכי אזרחים ותיקים | <p>דירות קטנות מאד</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6 | <p>להוסיף בסעיף 6 תת-סעיף, שעוסק בתחזוקה וקובע:</p> <p>א. תנאי להיתר עבור בניין רב קומות (שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים) יהיה כי לתכנית מפורטת או לבקשה להיתר, יצורף נספח תחזוקה חתום על ידי יועץ תחזוקה. הועדה המקומית מוסמכת לדרוש, על פי שיקול דעת, כי לנספח תחזוקה כאמור תצורף תכנית תחזוקה רב-שנתית לבתים משותפים ואומדן עלויות תחזוקה של דירה חדשה.</p> <p>ב. להוסיף הוראה בתקנון התכנית, שמורה על הקמת קרן תחזוקה עבור בעלי דירות ממשיכים שמתגוררים במתחם.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • סיוע במניעת התדרדרות פיזית של מבנים חדשים שייבנו במסגרת התכנית. • צמצום דחיקה של בעלי דירות ותיקים | <p>קרן תחזוקה</p> |

מסמכים רלוונטיים:

1. דיורית: פניית מרכז הגר לוועדת הרפורמות במסגרת חקיקת חוק פינוי בינוי מ-23.5.18

2. דב"י: מרכז הגר: כלים תכנוניים ליצירת דיור בהישג יד

3. דב"י בשטחים חומים: קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל 2019, בסעיף 4.13