

תדריך תמהיל יחידות דיור

לכבוד,

יו"ר הועדות המחוזיות

מתכנני המחוזות

מחקר תמהיל דיור שנערך במסגרת סטודיו iplan, הסטודיו המחקרי של מנהל התכנון, מצביע על ריבוי המשתנים המשפיעים על תמהיל הדיור הראוי, והיותו תלוי מיקום, תוך שונות רבה בין רשויות ואזורים. לכן, מומלץ כי תמהיל הדיור יבחן בהקשרו המקומי.

לאור זאת, תכניות מפורטות המציעות תוספת יח"ד בהיקף של 100 יח"ד ומעלה יבחנו על ידי לשכות התכנון המחוזיות, בין יתר שיקוליהן וביחס למאפייני הישוב והקהילה אל מול מדיניות הועדה המקומית בנושא תמהיל דירות ככל שתקבע כזו על ידה, וככל שלא נקבעה, אל מול "התדריך הארצי לתמהיל יחידות הדיור" המפורט להלן, אשר ישמשו כלי עזר לבחינת תמהיל דירות בתכנית מוצעת. הכל, כחלק מכלל שיקולי התכנון הרלוונטיים.

1. קביעת מדיניות בעניין תמהיל דיור :

- א. מומלץ כי הרשות המקומית תפעל לעריכת בחינה והמלצה **לתמהיל גדלי יחידות הדיור** הרצוי בתחומה. מדיניות זו תובא לדיון בפני הועדה המקומית אשר תחליט אם לאמצה. (אודות גיבוש מסמכי מדיניות במוסדות תכנון, ראו הנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מיום 19.10.2021).
- ב. מומלץ כי מדיניות כאמור, תתייחס לשיעור יחידות הדיור בכל קבוצת גודל דירה, וכן לשיעור יחידות מיקרו ודיוריות בישוב, ותשמש את הועדה המקומית כמדיניות לצורך בחינה, הערכה וקידום של יוזמות תכנון ותכניות המובאות לאישורה או להמלצתה.
- ג. עוד מומלץ כי ככל הניתן, תפעל הרשות המקומית גם **לגיבוש מדיניות דיור מקומית רחבה**, הכוללת, בנוסף לתמהיל יחידות דיור, גם התייחסות לטיפוסי מגורים, יחידות דיור מיוחדות על סוגיהן השונים, וכן התפלגות מרחבית ביישוב. מדיניות כאמור תובא בפני הועדה המקומית לקבלת החלטה.
- ד. ככל והרשות המקומית אינה פועלת לעריכת מדיניות והגשתה לוועדה המקומית, מומלץ כי הועדה המקומית תפעל להכנת מדיניות כאמור ביוזמתה.

2. לשכת התכנון המחוזית, בבואה לבחון תכניות המוגשות לוועדה המחוזית, תבחן אותן

אל מול המדיניות שאומצה ע"י הועדה המקומית, בין יתר שיקוליה. ככל שלא נקבעה מדיניות כאמור, תבחן לשכת התכנון המחוזית את התכנית המוגשת לה, בין יתר שיקוליה וביחס למאפייני הישוב והקהילה, אל מול קווי המדיניות כפי שעולים מתוך "התדריך הארצי לתמהיל יחידות דיור" (המפורט בטבלה להלן), אשר מהווה כלי עזר המסייע לבחינת היבט

תמהיל הדירות בתכנית המוצעת. אין באמור כדי לגרוע מסמכותה של הועדה המחוזית לגבש מדיניות משל עצמה בנושא, ככל שתבחר לעשות כן.

3. "תדריך ארצי לתמהיל יחידות דיור":

ברירת המחדל הארצית	קטגוריית גודל וטווח גדלים	
	טווח גדלים (מ"ר) - פלדלת	קבוצת גודל יחידת דיור
אחוז מסך יח"ד באזור התכנון		
5-10%	30-55	יח"ד קטנה מאוד
20-30%	56-80	יח"ד קטנה
30-40%	81-105	יח"ד בינונית
20-30%	106-140	יח"ד גדולה
0-20%	141+	יח"ד גדולה מאוד
100%		סה"כ
יחידות דיור "מיוחדות"		
יקבע ע"פ צורך ויכלל בתוך קבוצת היח"ד הקטנות מאוד (עד 55 מ"ר)	עד 30	יחידות Micro
יקבע ע"פ צורך. היקף הדירות וגודל יחידות האם ממנה נגזרות, יקבע במסגרת התכנית/מסמך המדיניות. דירות יהיו מחוץ למניין הדירות הנחשב לצורכי תמהיל גדלי הדירות	25-50	דירות
יקבע ע"פ צורך ויהיה מחוץ למניין הדירות הנחשב לצורכי תמהיל גדלי הדירות	ע"פ פרוגרמה ספציפית	דיור מוגן/ מעונות/ מיוחד/ מוסדי / אחר

תדריך זה יכנס לתוקף בתאריך 1.1.2023 ויחול על תכניות שתוגשנה (וטרם עמדו בתנאי סף) החל ממועד זה.

בברכה,

רפי אלמליח
מנכ"ל מינהל התכנון

שלומי הייזלר
יו"ר המועצה הארצית לתו"ב
ראש מטה התכנון הלאומי