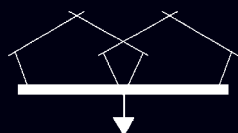
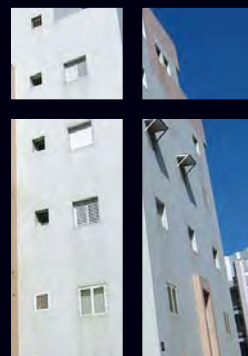
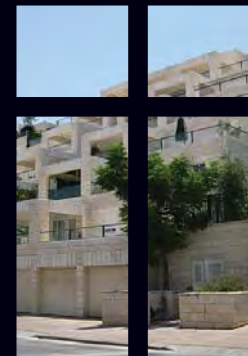
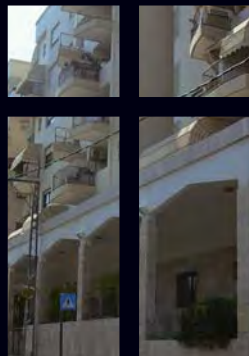


הנחיות לתכנון הבית המשותף

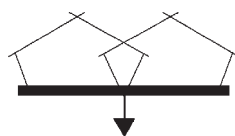
הנחיות לתכנון הבית המשותף



משרד הבינוי והשיכון
אגף האדריכל הראשי

פרחי צפיר אדריכלים
בשיתוף חברת גאודע

הנחיות לתכנון הבית המשותף



משרד הבינוי והשיכון
אגף האדריכל הראשי

פרחי צפיר אדריכלים
בשיתוף חברת גאודע

מסמך ההנחיות לתכנון הבית המשותף הינו פרי יוזמה של אגף האדריכל הראשי במשרד הבינוי והשיכון, במסגרת פעילותו לשדרוג "ארגז הכלים" לתכנון עירוני בר קיימא.

הצורך בכתיבת מדריך זה נבע מתוך פעילות המשרד בכלל והאגף בפרט בתכנון ופיתוח שכונות מגורים עירוניות. האגף עוסק באופן שוטף בכל שלבי התכנון, החל משלב התכנון השלדי, תב"ע, דרך נספחי בינוי ופיתוח, תכנון מפורט לביצוע וליווי קבלנים לקראת היתר הבנייה, וכלה בשלב הרישום. לאורך התהליך נדרשת ראייה אינטגרטיבית של השלבים השונים, והבנה של השלכותיהן של החלטות המתקבלות בכל שלב על אילו שאחריו. שלב הרישום הוא השלב בו מתקבל למעשה היזון חוזר לגבי מידת ההצלחה של ההחלטות בשלבים שקדמו לו, ולכן זוהה הצורך המקצועי להעלות את מודעות העוסקים במלאכה בשלבי התהליך השונים, להיבטים הנוגעים לקיימות בטווח הארוך של הבית המשותף, ביניהם היבטים של רישום, תחזוקה ועוד.

במטרה להעלות סוגיות שונות הקשורות לבית המשותף מונה בתחילת העבודה צוות הנעה שכלל נציגים ממשרדי הממשלה הרלבנטיים, רשויות מקומיות, וארגונים מקצועיים שונים. כתיבת המדריך עצמו נעשתה ע"י צוות רחב ומקצועי בהנחיה ובליוי צוות במשרד הבינוי והשיכון.

בעבודה על המדריך נסקרו טיפוסים שונים של בתים משותפים, במגוון שכונות מגורים ביישובים שונים, במגזרי אוכלוסייה שונים ובחתיכים חברתיים- כלכליים מגוונים, בצפיפויות שונות ובמגוון צורות התארגנות.

המסמך בוחן את נושא הבית המשותף ברמות התכנון השונות- תב"ע, בינוי, תכנון מפורט, וכולל המלצות אופרטיביות לשלבים השונים, החל בשלב הקצאת המגרשים וכלה בהמלצות לשינויי חקיקה רלוונטיים.

אנו מקווים כי מסמך זה יוטמע ויסייע ליצירת הלימה בין סוג הבית המשותף ומטלותיו לבין כושר הנשיאה של דייריו, ויהיה לעזר בקרב ציבור המתכננים, היזמים ומקבלי ההחלטות, לטובת חזות הערים והיישובים, ובעיקר לטובת דיירי הבתים המשותפים

אדר' מיכל נאור-ורניק

ס' אדריכל ראשי



אדר' קרלוס דרינברג

אדריכל ראשי



צוות הליווי	צוות הנעה	צוות העורכים
אדר' קרלוס דרינברג משרד הבינוי והשיכון	חיים פיאלקוף משרד הבינוי והשיכון	אדר' דורון צפריר ראש צוות התכנון
אדר' מיכל נאור־ורניק משרד הבינוי והשיכון	אדר' קרלוס דרינברג משרד הבינוי והשיכון	אדר' עודד קוטוק מרכז מקצועי
אירית המאירי משרד הבינוי והשיכון	אדר' מיכל נאור־ורניק משרד הבינוי והשיכון	דני פוכס מתכנן תנועה
רייזי דגני משרד הבינוי והשיכון	אדר' ליאורה זיידמן משרד הבינוי והשיכון	חיים גלנצר שמאי מקרקעין
צביה אפרתי משרד הבינוי והשיכון	צביה אפרתי משרד הבינוי והשיכון	גיל פרידן יועץ לתחזוקת בניינים מטעם חברת נכסי אריאל
שאול מוצפי משרד הבינוי והשיכון	שאול מוצפי משרד הבינוי והשיכון	אורי אונגר יועץ לתחזוקת בניינים מטעם חברת נכסי אריאל
	נעמה אשל־צוברי משרד הבינוי והשיכון	שלומיק זאבי מתכנן נוף
	גדי ברנדס עיריית מעלה אדומים	עו"ד גלעד בר עו"ד דיני מקרקעין חברת גאודע
	תמיד מינץ ארגון בתים משותפים	מיטל עשות טייב ניהול הפרויקט חברת גאודע
	חיה גסר לשכת רישום מקרקעין	יאיר יפה מנהל הפרויקט חברת גאודע
	ראובן צדוק האגודה לתרבות הדיוור	
	זוהר עידון שמאי מקרקעין	
	יצחק לזר מכון התקנים	
	אלי מרדכי עו"ד	
	קובי ביר שמאי מקרקעין	

פרקי המסמך

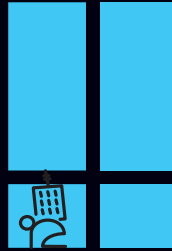
1

פתח דבר



5

תכנון מותאם יכולת -
ת.מ.י



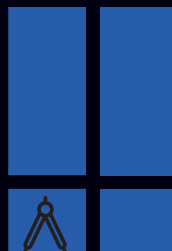
2

באור מונחים



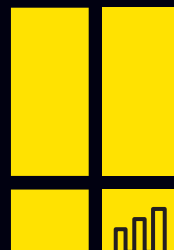
6

הנחיות לתכנון עירוני
מותאם יכולת



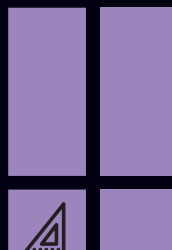
3

מודלים לשיתוף בבית
ובמגרש המשותף



7

הנחיות לתכנון בית משותף
מותאם יכולת



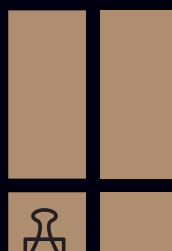
4

הבטי השיתוף
בבתים משותפים



8

המלצות לחקיקה למיסוד
תחזוקה בת קיימא
של הבית המשותף



11	פתח דבר	1.
14	1.1 מבנה ההנחיות	
15	באור מונחים	2.
21	מודלים לשיתוף בבית ובמגרש המשותף	3.
23	3.1 מהו הבית המשותף? הגדרה משפטית	
23	3.1.1 חוק בתים משותפים	
24	3.1.2 רישום בית משותף	
24	3.1.3 תקנון הבית המשותף	
25	3.1.4 סוגי הקניין בבית משותף	
25	3.1.5 נציגות הבית המשותף	
25	3.1.6 סוגי בתים משותפים	
27	3.2 מודלים של קניין ושיתוף במגורים	
27	3.2.1 בית משותף	
27	3.2.2 אגודות דיור	
28	3.2.3 קונדומיניום	
29	3.2.4 קואורפרטיב מגורים (אגודה שיתופית)	
29	3.3 מודלים לניהול הבית המשותף	
29	3.3.1 'וועד בית'	
30	3.3.2 חברת אחזקה וניהול	
30	3.3.3 אב הבית	
31	3.4 סיכום - מודלים לשיתוף וניהול במגרש ובבית המשותפים	
31	3.4.1 טבלת השוואה למבנה בעלות	
32	3.4.2 טבלת השוואה לאמצעי ניהול	
33	הבטי השיתוף בבתיים משותפים	4.
35	4.1 יתרון הגודל מול יתרון הקוטן	
36	4.2 יתרון בהקמה - חסרון לאורך זמן	
36	4.3 יתרון השיתוף מול יתרון ההפרדה	
37	תכנון מותאם יכולת - ת.מ.י.	5.
39	5.1 הבהרת המונח ת.מ.י. - תכנון מותאם יכולת	
40	5.2 'כושר הנשיאה' של הדייר. 'רמת השרות' של הבנין.	
40	5.3 דרוג כושר הנשיאה	
42	5.4 גורמים נוספים המשפיעים על 'כושר הנשיאה' של הדיירים	

42	5.4.1	הומוגניות/הטרוגניות אוכלוסית הדיירים
42	5.4.2	בעלים ודיירי משנה המתגוררים בבית המשותף
43	5.4.3	צרכים מיוחדים של קהילות דיירים
44	5.5	תכנון הבית המשותף ע"פ כושר הנשיאה

49	6	הנחיות לתכנון עירוני מותאם יכולת
49	6.1	המגרש ותכולתו
51	6.2	יצירת מגרשים לבתים משותפים
51	6.2.1	מגרשים עצמאיים
51	6.2.2	מגרשים לקבוצות קטנות
51	6.2.3	מגרשים יעילים
52	6.2.4	שיוך ואחריות
52	6.3	זיקות ושיתוף בין מגרשים
53	6.4	ריבוי בניינים על מגרש אחד (בית משותף מורכב)
54	6.5	גובה הבניה
54	6.5.1	גובה הבניין ונטל תחזוקתו
57	6.5.2	יחס שבין גובה הבניין ובין היקף וסוג המערכות והשטחים המשותפים
59	6.5.3	מספר הקומות בבניין, מספר הדיירים בו ונטל התחזוקה
60	6.5.4	הנחיות להתאמת גובה הבניין לכושר הנשיאה של הדיירים
62	6.6	תכנית הבניה
62	6.6.1	כללים לגבי שימוש במפלס הקרקע
62		א. שטחים משותפים ושטחים פרטיים
62		ב. יעילות השטחים והתאמתם לתפקידם

63	7	הנחיות לתכנון בית משותף מותאם יכולת
65	7.1	התאמת רמת השירות של הבניין לכושר הנשיאה של הדיירים
66	7.2	מבנה רשימת מרכיבי הבנין
67	7.3	מפתח לרשימת מרכיבי הבית המשותף
68	7.4	פרוט המרכיבים המשותפים
68	7.4.1	מבואה ראשית
70	7.4.2	מבואה קומתית
71	7.4.3	חדרי מדרגות
72	7.4.4	מחסן עגלות
73	7.4.5	מחסן לציווד משותף
74	7.4.6	חניה ואחסנה של אופניים
76	7.4.7	מחסנים פרטיים / דירתיים

78	גג משותף	7.4.8
80	מועדון דיירים	7.4.9
82	פיתוח חוץ	7.4.10
84	מקומות חניה	7.4.11
86	עקרונות לעיצוב חזיתות	7.4.12
87	אבטחה	7.4.13
88	מתקנים ומערכות	7.4.14
89	סוף דבר	

91	המלצות לחקיקה למיסוד תחזוקה בת קיימא של הבית המשותף	8.
93	ידוע רוכש הדירה בדבר עלויות התחזוקה הצפויות לאורך זמן	8.1
94	הקמת קרן הונית לשם תשלומי דמי תחזוקה ארוכי טווח (שיפוצים, שיפורים וכד')	8.2
94	הסדרת נושא חברת הניהול בחוק (תמצית החקיקה הקיימת בסוף סעיף זה)	8.3
95	תחזוקת שטחים פרטיים המשמשים את הציבור, זיקות הנאה	8.3.1
96	רישום ושינויים ברישום לאורך חיי הבניין	8.4
96	חוסר אחידות בדרישות ובכללי העבודה לרישום צווי בתים משותפים לבין המפקחים על רישום המקרקעין	8.4.1
96	העדר זיקה בין פעולות לפי חוק התכנון והבניה (הרחבות/תוספות בניה לדירה) ובין פעולות לפי חוק המקרקעין (תיקון קו הבית המשותף בעקבות אותה הרחבה/תוספת בניה)	8.4.2
96	תיקון בתים משותפים בעקבות טעויות ברישום של הרכוש המשותף ו/או הצמדות	8.4.3

97

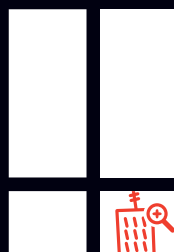
נספח

רשימת טבלאות

31	טבלת השוואה למבנה בעלות הבית המשותף	3.4.1
32	טבלת השוואה לאמצעי ניהול הבית המשותף	3.4.2
41	טבלת דרוג כושר הנשיאה	5.3.1
45	החלטות בעניין הבית המשותף בשלבי התכנון השונים	5.5
58	טבלת הנחיות ותקנות לבנינים ע"פ גובהם	6.5.2
60	טבלת סיווג מוצע לקבוצות גובה לבתי מגורים	6.5.4

רשימת תרשימים

50	המחשת מאפייני בינוי שונים למגרש	6.1.1
56	המחשת פתרונות בינוי לצפיפות קבועה	6.5.2
59	המחשת עלויות תחזוקה לפי סיווגי גובה מבנים	6.5.3
61	המחשה של סיווגי מבנים ע"פ גובהם. (בנין עם 4 יח'ד בקומה)	6.5.4



1

פתח דבר





פתח דבר

הבית המשותף הינו אבן יסוד מבנית, חברתית ותרבותית לחיים העירוניים. חלק גדול מאוכלוסיות הערים בארץ ובעולם מתגוררת ביחידות מבנה בסיסי הכוללות מספר יחידות דיור – 'בית משותף'. מתכונת זו מחייבת במרבית המקרים שותפות בין דיירי הבית (ו/או בעליו) בקבלת החלטות, ניהול 'משק הבית המשותף', ארגון ופיקוח שוטף על תחזוקת המבנה ורכיביו השונים ודרכים לניהול תקין לאורך זמן.

חשיבותה של תופעת הבית המשותף בארץ תלך ותגדל בשנים הבאות. המגמה הלאומית לעודד פיתוח אינטנסיבי באזורים מבונים וליעל את המבנה העירוני, מחייבת בין היתר ציפוף, שמשמעותו יותר בתים משותפים ויותר אנשים הגרים בהם. הבית המשותף, גדל והופך מורכב יותר, ומחייב ניהול יעיל וכלכלי של קבוצת משקי בית גדולה מחד ותחזוקת תשתיות אלקטרו-מכאניות מורכבות מאידך.

במסגרת ההכנות לכתיבת מסמך זה נערך סקר יסודי של כ-50 בתים משותפים ברחבי הארץ. (דו"ח סקר המבנים נספח למסמך זה). בסקר נלמדו באופן מעמיק כ-50 בתים משותפים ברחבי הארץ המייצגים ככל האפשר מודלים מבניים, חברתיים וגיאוגרפיים מוכרים.

מניתוח תוצאות הסקר נלמד כי מצבם של הבתים המשותפים בארץ בעיתי למדי. העדות המובהקת לכך הוא הזדקנותם והתבלותם של הבניינים. בתוך מספר שנים אחרי הקמתם הופך מראם של בניינים רבים לזנוח ומרושל ותפקודם ללקוי ובעיתי. התופעה בולטת במיוחד בחלקים המשותפים של הבית. חזיתות הבניינים מתבלות ומתפוררות, ובמקרים רבים מתכסות בטלאים של תוספות בניה מרושלות, גגונים ופרגולות, מזגנים, מתקני כביסה וכיו"ב. חצרות הבתים נזנחות, טיפוחם הגנני מצטמצם או נפסק לחלוטין, במקרים רבים נתפסים חלקי החצר ע"י דיירים לשימוש הפרטי לאחסנה או לחניית רכב. גגות ומרתפים הופכים אתרי אחסון לריהוט ופסולת. מצבם של המבואות וחדרי המדרגות אינו שונה.

הסיבות העיקריות לכך:

עלויות תחזוקה – העלויות לתחזוקה השוטפת של הבית גבוהות מיכולתם של הדיירים. (או שכך נטען ע"י מרביתם). המצב קשה אף יותר כשנדרשת השקעה מיוחדת, תקופתית, לשם תיקון, שיפוץ או החלפה של מתקן או מערכת משותפת. שיפוץ מהותי של מבנה הנדרש אחת למספר שנים הינו ברב המקרים בלתי ישים.

מודעות למרחב המשותף – ככלל, האוכלוסייה בארץ נעדרת מודעות למרחב המשותף ונמנעת מכל מאמץ לטפחו ולתחזקו. למרות שיפור מסוים בשנים האחרונות, קיים פער מהותי בין תחושת האחריות של דיירים לרכושם הפרטי לבין אחריותם לרכוש שאינו בבעלותם הבלעדית. בעיני רבים מה שמעבר לדלת הבית הינו נטל שאינו ראוי לתשומת לב רבה ובוודאי לא להשקעה.

מבנה חברתי ומנטלי – למרות השכנות הפיסית בין דיירי הבית המשותף, והמגע המתחייב ביניהם לשם ניהול ענייניהם המשותפים, קיים במקרים רבים ניכור בין הדיירים ולעיתים אף זרות ומשטמה. הבית המשותף בארץ אינו נתפס כ'קהילה' או אף כיחידה חברתית בעלת מטלה משותפת אלא יותר כקבוצה שנקלעה בעל כורחה תחת קורת גג. התחושה השגורה בין דיירי הבית המשותף (כמו בתחומי חיים רבים אחרים) היא 'לא להיות פראיר' – לא להיתפש כמי שנותן יותר מאחר. זהו רקע בעיתי ביותר לשם התמודדות עם בעיות משותפות.

ניגוד עניינים – לא פעם מתגלה ניגוד עניינים בין דיירי הבית המשותף (או במקרה הטוב העדר עניין משותף). העדר עניין משותף מוכר במספר תחומים, לדוגמא: דיירי קומות נמוכות שהמעלית אינה מהווה צורך קיומי להם כמו לדיירי הקומות העליונות. דיירים בקומות שמתחת לגג המשותף שנכסיהם רגישים לדליפות ולהעדר בידוד טרמי בגג. דיירים המעוניינים לעשות שימוש בשטח המשותף הצמוד להם – דיירי קומת קרקע בגינה הסמוכה, דיירי קומה עליונה בגג וכיו"ב.

המצב מחריף עוד יותר במקרה של פערים מהותיים במבנה הבית המשותף והשימושים בו, כגון בית המכיל תמהיל דירות בפערי שטח קוטביים המוביל לפער בעיתי בהרכב דיירי הבית. בית המורכב מדירות גן מדורגות ודירות 'קונבנציונליות'. בית המכיל שימושים שונים כגון חזית מסחרית וכיו"ב.

העדר כלים ארגוניים, כלכליים ומשפטיים מספקים – מנגנונים ארגוניים וכלים משפטיים יעילים, היו מאפשרים להתגבר על חלק מהמכשולים לתפקודו של הבית המשותף. בהעדרם, הופך ניהולו של הבית המשותף למשימה קשה ביותר. סירובם של דיירים לעמוד במחויבותיהם מהווה מכשול משמעותי לקידום ענייני הבנין. אכיפת רצון הכלל על אותם 'דיירים סרבנים' בכלים המצויים כיום בידי מנגנוני הניהול – מורכבת ובעייתית.

הטיפול בעיקרי הבעיות שהוצגו עד כה מצוי בתחומים שונים:

העדר מודעות למרחב המשותף, מבנים חברתיים רופפים ודפוסי חשיבה מנוכרים המכשילים שיתוף. כל אלה הינם נושאים תרבותיים חברתיים וחינוכיים המאתגרים את מערכות החינוך הפורמליות והאחרות.

העדר כלים ארגוניים, כלכליים ומשפטיים להתמודדות עם צרכי השיתוף הינם נושאים המחייבים פתרונות משפטיים, רגולטוריים חדשים ויעילים – הן בשיפור מבני הבעלות של הבית המשותף והגדרה טובה יותר של סמכויות הניהול, הן ביצירת מנגנוני ניהול וארגון להפעלת הבית המשותף ותחזוקתו לאורך זמן והן ע"י חקיקה ותקינה שתגבה את המנגנונים המפעילים והמתחזקים את הבית המשותף. כלים כלכליים שהעדרם מורגש הינם כאלה שיאפשרו לדיירי הבית המשותף איגום סדיר ומתמשך של משאבים כדי להתמודד עם צרכים תקופתיים של הבית.



היבטים של עלויות גבוהות לתפעול ותחזוקה של הבית המשותף וכן בעיות של ניגוד עניינים בין דיירי הבית המשותף – ראויים להתמודדות בעזרת כלים תכנוניים – אורבניים, אדריכליים ומערכתיים, זאת בכפוף לעקרונות התכנון הבאים:

- **צמצום עלויות** – תכנון מושכל של הבית המשותף ישאף לצמצום מירבי של עלויות תפעול ותחזוקה והתאמתם ככל האפשר לקהל היעד של דיירי הבנין.
- **בניה איכותית ועמידה לאורך זמן** – עמידות מבנים לפגעי הזמן הינה בין היתר נגזרת של איכותם. יש להציב רף איכותי גבוה למרכיבי הבנין באופן שיבטיח קיימות מירבית ועלות תחזוקה מינימלית. זאת אף במחיר ייקור ההקמה והמכירה של הבנין.
- **פישוט מבנים ומערכות** – יש לפשט ככל האפשר מבנים ומערכות של הבית המשותף באופן שיאפשר תפעול ותחזוקה לאורך זמן בכלים הארגוניים והמשפטיים המצויים היום.
- **צמצום ניגודי עניינים** – יש לשאוף לצמצום מירבי של ניגודי עניינים בתוך מבנה הבית המשותף ע"י יצירת גופים שווי אינטרסים.
- **צמצום שיתוף ותלות הדדית** – יש להגביל ככל האפשר את השיתוף והתלות ההדדית בין דיירי הבית המשותף. זאת ע"י הקטנת שטחים משותפים, ביטול מערכות ומתקנים משותפים והעדפה של מבנים ומתקנים בבעלות פרטית של דיירי הבית המשותף על כאלה המשותפים להם. **יש ליצור זיקה מובהקת בין מרכיבי הפיסיים של הבית והיבטיו הרישומיים. האחריות לכל רכיב ומערכת תהיה ברורה ושקופה.**

הצורך לפשט את התכנון, להקטין ככל הניתן את כמות היחידות בבית המשותף, לשאוף להומוגניות בשימושים ובהרכב חברתי וכיו"ב, כל אלה עלולים לעמוד בסתירה מול היבטים חשובים אחרים של התכנון והפיתוח – יתרון הגודל, הרצון למיגוון אורבני ופולורליזם, השאיפה לאינטגרציה חברתית וקהילתיות עשירה ועוד.

האיזון הנכון בין הבטחת קיומו של הבית המשותף לאורך זמן לבין שאיפות תכנוניות חשובות אחרות, הן הן מלאכתו של המתכנן. ועל כך יפורט בספר זה.

1.1 מבנה ההנחיות

מסמך זה מיועד בעיקר למתכננים הפיסיים ואלה השותפים לתהליכי התכנון הפיסי של בתים משותפים – החל משלב היזום הראשוני והכנת הבסיס הסטטוטורי לבניה (הכנת הת.ב.ע.), ועד לתכנון הבניה לביצוע וגיבוש סופי של מרכיבי המבנה. לפיכך השפה הבסיסית של הספר היא תכנונית בעיקרה.

פרק 2 של הספר - באור מונחים – מיועד בעיקר למתעניינים בתוכנו של הספר ואשר מונחי התכנון מכבידים עליהם. הפרק מנסה לבאר באופן פשוט וידידותי ככל האפשר (ולא בנוסח המשפטי המלא), את מרבית המונחים התכנוניים המוזכרים בספר.

פרק 3 - מודלים לשיתוף בבית ובמגרש – הינו פרק רקע המבהיר בקצרה את משמעותו המשפטית של ה'בית המשותף' וסוקר את ההיבטים המשפטיים, הקנייניים והמנהלתיים הבסיסיים שלו. הפרק מפרט את צורות הקניין העיקריות השגורות ואת האמצעים העיקריים הקיימים לניהול ותחזוקה של הבית המשותף.

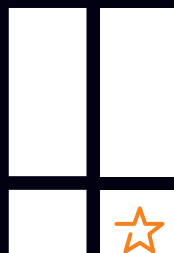
פרק 4 - היבטי שיתוף בבתים המשותפים – פרק זה הינו דיון תאורטי קצר בתכונותיו של הבית המשותף ובהיבטים שונים של תפקודו. הפרק מתייחס לקונפליקטים המובנים בתוך הבית המשותף כמו 'יתרון הגודל מול יתרון הקוטן', 'יתרון בהקמה מול חסרון לאורך זמן' ו'יתרון השיתוף מול יתרון ההפרדה'.

פרק 5 - ת.מ.י, תכנון מותאם יכולת – מציג את הבסיס הקונספטואלי של ההנחיות – הצורך לבסס את התכנון הפיסי של הבית המשותף בהתאמה מירבית ליכולתיו של קהל היעד. לשם כך מגדיר הפרק שני מונחי יסוד אשר ישמשו את פרקי הספר הבאים: 'כושר נשיאה' – של הדייר העתידי ו'רמת השרות' של הבית המתוכנן. על ההתאמה בין שני אלה מבוסס עיקר הספר.

פרק 6 - הנחיות לתכנון עירוני מותאם יכולת – דן בתכונותיהם הבסיסיות של המבנים והמגרשים – היקף הבניה, גובה, תכסית וריבוי מבנים על מגרש (בית משותף מורכב) ומציג את השפעותיהם על 'נטל התחזוקה' של הבית המשותף. הפרק מציע עקרונות להתאמת תכונות הבינוי לקהל היעד.

פרק 7 - הנחיות לתכנון בית משותף מותאם יכולת – כולל את עיקרי הנחיות התכנון של הספר. הפרק מונה את מרכיביו הפיסיים הראשיים של הבניין, ומגדיר לכל רכיב 'רמות שרות' שונות, אשר תותאמה ע"י המתכנן ליכולותיהם החזיות של דיירי הבנין.

פרק 8 - המלצות לתיקוני חקיקה – כולל סקירה קצרה על לקונות הקיימות בחקיקה העוסקת בבתים משותפים ומציע המלצות לתיקוני חקיקה ברישום בתים משותפים, ובחיזוק הזיקה בין פעולות הנעשות ע"פ חוק התכנון והבניה ובין פעולות ע"פ חוק המקרקעין.



2

באור מונחים





באור מונחים

בנוסף למונחים המבוארים בקצרה בפרק זה נידונים בפרק 3 ביתר הרחבה מונחים הנוגעים לבית המשותף.

אחוזי בניה	פרוט שטחי הבניה שניתן לבנות על קרקע, עבור כל שימוש המותר בה, ע"פ הוראות תכנית מפורטת החלה על הקרקע. מבוטא באחוז משטח המגרש. לדוגמא: מותרת בניה למגורים של עד 80% משטח המגרש. (במגרש של 1000 מ"ר תותר בניה של 800 מ"ר)
בית משותף	בנין שיש בו לפחות שתי דירות נפרדות (*הרשום כבית משותף) ואשר קיימים בו נכסים המשותפים לדירות השונות. ניהולם ותחזוקתם של הנכסים המשותפים מחייב שיתוף בין בעלי הדירות בבנין. המונח בית משותף כולל בתוכו הן את המבנה והן את המגרש עליו הוא בנוי. במסמך זה יעשה שימוש גם במונח 'בית' כבית משותף. (המונחים 'מבנה' ו'בנין' מתייחסים לחלק הבנוי בלבד ללא הקרקע מסביבו). *ע"פ חוק המקרקעין בית משותף הוא זה הרשום כבית משותף. ואולם במסמך זה מתייחס המונח 'בית משותף' לכלל הבתים שבהם יש רכוש משותף המחייב ניהול משותף.
בית משותף מורכב	קיצור של 'בית משותף מורכב מבניינים או אגפים' המופיע בחוק המקרקעין. הכוונה לבית משותף המורכב ממספר יחידות שיתוף. לכל יחידה מנגנון ניהול עצמאי בנוסף למנגנון המשותף לכל ה'בית'. לדוגמא – בית משותף המורכב ממספר בניינים על מגרש אחד. במקרה כזה לכל בנין יהיה מנגנון ניהול עצמאי ובנוסף מנגנון לכלל המגרש.
גובה הבניה	הגובה המירבי המותר לבניה במגרש ומבוטא בדרך כלל במטרים ו/או במספר קומות.
גוש	חטיבת קרקע הכוללת מספר חלקות.

לדירה בבית משותף ניתן להצמיד קניינית יחידות נוספות כמו מחסן דירתי, מקומות חניה, גינה פרטית וכיו"ב.	הצמדה בבית משותף
זכות הניתנת לאדם לעשות שימוש במקרקעין שאינם שלו. זכות זו אינה מקנה לו זכות קניין באותם מקרקעין. זיקת הנאה יכולה להנתן לכלל הציבור (זיקת הנאה לציבור) או לקבוצה מסוימת (לדוגמא – דיירי בנין שכן) או למקרקעין אחרים (דוגמא – זיקת הנאה למגרשים גובלים).	זיקת הנאה
סוג מסוים של זיקת הנאה המוגדרת למעבר אנשים דרך מקרקעין שאינם שלהם. זיקת מעבר יכולה להנתן להולכי רגל בלבד או זיקה כללית לכל אמצעי תחבורה.	זיקת מעבר
פרוט של היקף הבניה המותר ע"פ הוראות התכנית המפורטת החלה על הקרקע. זכויות הבניה ניתנות להגדרה במספר דרכים כגון: שטח בניה מירבי, אחוזי בניה, צפיפות, שטח יח"ד ממוצעת וכיו"ב.	זכויות בניה
החוק העוסק בדיני המקרקעין וקובע בין היתר הוראות ותקנות בנושאים הבאים: בעלות וחזקה ושכירות של מקרקעין, שיתוף במקרקעין, רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ועוד. חוק המקרקעין (פרק ו') עוסק גם בבתים משותפים – רישום וניהולם.	חוק המקרקעין
החוק העוסק בהליכי תכנונם ופיתוחם של קרקעות והקובע בין היתר הוראות ותקנות בנושאים הבאים: • מבנה מנגנון התכנון הממלכתי, סמכויותיו ודרך פעולתו. • מהות התכניות לבנין עיר, המדרג ביניהם, והאמצעים התכנוניים בהם נקבע אופי פיתוחן של קרקעות. • התהליך לדיון ואישור של תכניות בנין עיר והאופן בו ישותפו בתהליך גורמים בעלי עניין. • מנגנון הבקרה להתאמת הפיתוח בפועל של קרקע לתכניות החלות עליה – הליך בקשה להיתר לשימוש בקרקע ולבניה בה. הבטחת איכות הפיתוח של הקרקע ועמידה בתקנים הנדרשים, בין היתר בהיבטי בטיחות, בטחון, סביבה, נגישות וחניה, תשתיות וכיו"ב.	חוק התכנון והבניה

שטח קרקע מסוים, ממוספר ומוגדר גיאוגרפית, הרשום בספר המקרקעין כיחידת בעלות. חלקה יכולה להיות רשומה בבעלות בודדת או בבעלותם של רבים. בבתים משותפים מחולקת חלקה לתתי-חלקות – כל דירה בבית והרכוש הצמוד לה הינה תת-חלקה.	חלקה/תת חלקה
לשכת רשם המקרקעין – המקום בו מתנהל רישומם של הקרקעות, הבעלות בהם או זיקות והערות מיוחדות, הכלל על פי חלוקה ליחידות בסיסיות של גושים וחלקות.	טאבו - לרמ"ק (לשכת רישום מקרקעין)
קביעה תכנונית בדבר השימוש המותר בקרקע (מגורים, משרדים, מסחר, דרך, מבני ציבור, וכיו"ב) וכן מאפייני פיתוח הקרקע כמו היקף הבניה המותר, גובה הבניה, וכיו"ב.	ייעודי קרקע
מונח בלתי פורמלי המציין קבוצה של בניינים/מגרשים סמוכים זה לזה המוקפים בדרך כלל בדרכים. המונח מבנן משמש גם בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כיחידה גאוגרפית מוגדרת לגביה מוגדרים נתונים סטטיסטיים.	מבנן
יחידת קרקע שנקבעה בתכנית בנין עיר או הליך של חלוקת קרקע וטרם נרשמה בלרמ"ק. (לאחר הרישום יהיה המגרש לחלקה). לכל מגרש צמודות תכונות תכנוניות הכוללות את השימושים המותרים בו, את היקפי הבניה המותר בו, הוראות לענין גובה הבניה, קווי הבניה וכיו"ב.	מגרש
מונח השגור בחוקי המקרקעין ומתייחס לקרקע וכל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע. (זולת מחוברים הניתנים להפרדה).	מקרקעין
מונח בלתי פורמאלי המגדיר אזור גיאוגרפי תחום בגבולות מוגדרים. המונח מתחם שגור בתכנון העירוני כשטח הכולל בתוכו מספר מגרשים לגביהם קובעת תכנית הוראות מסוימות.	מתחם
צו של המפקח על רישום המקרקעין המורה לרשום נכס מסוים בפנקס הבתים המשותפים. המפקח יוציא צו, כאמור, לאחר שנוכח כי הנכס מתאים לרישום. צו זה הינו תנאי לרישום הבית המשותף.	צו רישום בית משותף

יחס בין מספר יחידות הדיור לבין שטח הקרקע (בד"כ יח"ד/דונם). הגדרת צפיפות מירבית בתכנית מפורטת מבטאת את מספר יח"ד המירבי המותר ליחידת קרקע. לדוגמא: על מגרש בשטח של 500 מ"ר שהצפיפות המירבית בו היא 12 יח"ד/דונם מותר להקים עד 6 יח"ד.	צפיפויות
ההליך שבו מחולקת חלקה הרשומה בלרמ"ק לתת-חלקות ע"פ מספר הדירות בבית המשותף, ונרשמת בפנקס הבתים המשותפים. כל תת חלקה נרשמת ע"ש בעל דירה.	רישום בית משותף
פרוט שטחי הבניה שניתן לבנות על קרקע, עבור כל שימוש המותר בה, ע"פ הוראות תכנית מפורטת החלה על הקרקע. מבוטא בד"כ במטר רבוע. לדוגמא: מותרת בניה למגורים של עד 1000 מ"ר על כל מגרש.	שטח בניה מירבי
אמצעי תכנוני להגדרת היקף בניה על קרקע ע"י קביעת מספר יחידות הדיור ושטח יח"ד ממוצעת. לדוגמא: על מגרש בשטח 500 מ"ר שהצפיפות המותרת בו היא 12 יח"ד/דונם ושטח יח"ד ממוצעת הוא 120 מ"ר ניתן לבנות $6 \times 120 = 720$ מ"ר סה"כ.	שטח יח"ד ממוצעת
רשימה המופיעה בדרך כלל בהוראות תכנית ליעוד קרקע מסוים, והקובעת את השימושים המותרים בקרקע. לדוגמא ביעוד קרקע 'תעסוקה' יותרו השימושים הבאים: תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר בקומת הקרקע וכיו"ב.	שימושים/תכליות
תכנית ע"פ חוק התכנון והבניה הקובעת את מהותו התכנונית של השטח המתוכנן ובין היתר – ייעודי הקרקע, אופי פיתוחם והשימוש בהם, רשתות דרכים ותשתיות, אזורי עתידות, ערכי נוף לשימור וכיו"ב. קיימים 3 סוגי תכניות מתאר המובחנות ע"פ היקף תחולתן והגוף המוסמך לאשרן: תכנית מתאר מקומית – בסמכות ועדה מחוזית (או מקומית) תכנית מתאר מחוזית – בסמכות מועצה ארצית תכנית מתאר ארצית – בסמכות הממשלה	תכנית מתאר
שם כללי לכל תכנית שהוכנה ע"פ חוק התכנון והבניה, והקובעת את אופי פיתוחה של הקרקע עליה חלה התכנית.	תכנית בנין עיר
תכנית על פי חוק התכנון והבניה המוסיפה פרוט על תכנית מתאר, וקובעת בין היתר הוראות לבניה ופיתוח במגרשים כולל פרוט זכויות בניה, גבהי בניה, קווי בניה וכיו"ב. בניה ופיתוח של כל שטח מותנה בקיומה וכפוף להוראותיה של תכנית מפורטת מאושרת החלה על אותו שטח. לפיכך, תכנית מפורטת היא תנאי למתן התרי בניה ובכפוף להוראותיה.	תכנית מפורטת
חלק המגרש "המכוסה" על ידי בנין. התכסית מבוטאת בדרך כלל כאחוז השטח המכוסה מתוך כלל המגרש.	תכסית הבניה



3

מודלים לשיתוף בבית
ובמגרש המשותף



מודלים לשיתוף בבית ובמגרש המשותף

למונח 'בית משותף' עשויות להיות משמעויות שונות שאינן בהכרח זהות זו לזו. ההגדרה המשפטית מייחסת ל'בית משותף' צורת רישום קניין של מבנה רב בעלויות. ואולם מבחינה תפקודית ניתן להרחיב ולהכליל בתוך הגדרת הבית המשותף כל בנין מגורים שבו מצויות שתי דירות ומעלה ונדרשת בין דייריהם מידה של שיתוף וארגון כדי לנהל, לתחזק ולשמר את הרכוש המשותף ותפקודו לאורך זמן. בפרק זה נסקור בקצרה את ה'בית משותף' במתכונתו המשפטית, ונציין מספר מבנים קנייניים אחרים שגם בהם מתקיימות צורות של שיתוף בין פרטים המתגוררים בבית אחד.

בנוסף למבנים קנייניים המתארים את האופן שבו מוגדרת הבעלות על הבית, קיימים מספר מודלים ארגוניים וניהוליים העומדים לרשות דיירי הבית בכדי לממש את המשימות המשותפות שלהם. לכל כלי חסרונות ויתרונות. גם על כך בפרק זה.

מהו הבית המשותף? הגדרה משפטית

3.1

חוק בתים משותפים

3.1.1

לאחר קום המדינה חוקק בישראל חוק הבתים המשותפים, התשי"ג 1952. החוק החליף את פקודת הקרקעות המנדטורית משנת 1937, וביטל את האפשרות לרישומים נפרדים של הבעלות על הקרקע והבנוי עליה כפי שהתאפשרו קודם לכן מכוח חוק הקרקעות העותומאני.

חוק הבתים המשותפים 1952, הוחלף ע"י חוק בתים משותפים התשכ"א – 1961 ולאחר מכן, שולב לתוך חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 (להלן "החוק") והוראותיו שולבו בפרק ו' לחוק. פרק ו' לחוק עוסק בבתים משותפים הרשומים בפועל בפנקסי הבתים המשותפים בלשכות הרישום, פרק ו'1 לחוק עוסק בבתים העונים להגדרה של בית משותף, אך טרם נרשמו בפועל ככאלה בפנקסי הבתים המשותפים בלשכות הרישום.

3.1.2 רישום בית משותף



"רישום בית משותף" משמעותו חלוקת חלקת קרקע אחת, המהווה יחידת רישום אחת, למספר תתי חלקות, כמספר הדירות הבנויות על אותה חלקת קרקע, כאשר כל תת חלקה (דירה) מהווה יחידת רישום נפרדת ועצמאית בפני עצמה.

קיימים שלושה שלבי רישום:

1. פרצלציה (חלוקה) שנעשית לפי תב"ע בהסכמה או ללא הסכמת בעלים (יצירת חלקות).
 2. רישום הבית המשותף כאשר יש 2 יח"ד או יותר על אותה חלקה (יצירת תת חלקות).
 3. רישום זכויות בעלות/חכירה של בעלי הדירות על תת החלקות.
- השלבים מותנים זה בזה לפי הסדר המוצג.

הרישום הפיזי (שטח וכד') והקנייני בחלקת הקרקע, לפני רישום הבית, מתנהל ב"פנקס הזכויות" של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), ולאחר רישום הבית המשותף עובר הרישום הפיזי והקנייני ל"פנקס הבתים המשותפים", המתנהל אף הוא בלשכת רישום המקרקעין.

תנאי סף הכרחי ברישום בית משותף הוא הליך של חלוקה של חטיבת קרקע (פרצלציה), הליך אשר בסופו מתקבלות חלקות קרקע שגבולותיהן חופפות לגבולות המגרשים שנקבעו על פי תכנית בניין עיר (תב"ע). מטרת ההליך היא שכל מבנה יקבל בסופו של דבר חלקת קרקע עצמאית משלו עם גבולות ושטח ברורים.

הגורמים האחראים להליך הפרצלציה הם: קבלנים/יזמים, מינהל מקרקעי ישראל או משרד השיכון, בהתאם לתנאי ההסכמים להקצאת הקרקע.

לפני רישום הבית המשותף, בעלי הדירות עשויים להיות רשומים במשותף (מושע) על חלקת קרקע כבעלי חלקים בלתי מסוימים בחלקת הקרקע ואין כל ביטוי ברישום המקרקעין לבנוי על הקרקע, מאחר וב"פנקס הזכויות" אין אינדיקציה לבנוי על הקרקע. הנושא מקבל ביטוי רק ב"פנקס הבתים המשותפים".

3.1.3 תקנון הבית המשותף

בעת רישום בית משותף נערך ונרשם מסמך בשם "תקנון מוסכם" שבו כלולים ומוגדרים החובות והזכויות של בעלי הדירות בינם לבין עצמם ואופן ניהול ואחזקת הרכוש המשותף. זהו בעצם חוזה בין בעלי הדירות והוא מחייב את כלל בעלי הדירות בבית המשותף. עם זאת קיימת אפשרות לבעלי הדירות שלא לקבוע תקנון מוסכם ולאמץ במקומו את הוראות "התקנון המצוי", שהוא תקנון בנוסח סטנדרטי שהוראותיו מפורטות בתוספת

לחוק. מקום שיש סתירה בין הוראות התקנון המוסכם לבין הוראות התקנון המצוי, הוראות התקנון המוסכם גוברות על התקנון המצוי.

3.1.4 סוגי הקניין בבית משותף

הקניין בבית המשותף נחלק לשניים – "דירות" ו"רכוש משותף". דירה הוגדרה בחוק מקרקעין כתא או חדר או כמערכת תאים או חדרים המיועדת לשמש כיחידה שלמה ונפרדת לצורך כלשהו. כדירה נחשבים גם אותם חלקים של הבית המשותף, שהוחלט ל"הצמיד" לאותה דירה (סעיף 55(ג) לחוק מקרקעין). "הצמדה" – חלק חיצוני לדירה המשוויה לדירה כגון: חניה, מחסן, גינה או חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף. לפי סעיף 55 בחוק, אין להצמיד לדירה חלקים מסוימים ברכוש המשותף כגון מקלט, מעלית, חדר מדרגות ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות.

הרכוש המשותף הוגדר בחוק המקרקעין באופן שאריתי, לאמור, הרכוש המשותף הוא כל אותם חלקים בבית המשותף, שאינם דירות. מכאן, שהקרקע עליה עומד הבית המשותף, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, המעליות, המקלטים וכן מתקני הסקה, מים וכיוצא באלה, המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם נחשבים, כולם, כרכוש משותף. מיקומם של מיתקנים אלה אינו גורע ממעמדם כרכוש משותף. כך למשל, אם מתקן, כאמור, ממוקם או עובר בתחומי דירה מסוימת, גם אז יחשב כרכוש משותף. לכל דירה בבית המשותף חלק יחסי צמוד ברכוש המשותף (להלן "החלק ברכוש המשותף"). החלק ברכוש המשותף השייך לכל דירה נגזר בדרך כלל מהיחס בין שטח הרצפה של הדירה נטו לבין סה"כ שטחי הרצפה נטו של כל הדירות באותו בית משותף. אם לדוגמא, יש בבית 4 דירות בעלות שטח זהה, אזי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה 25%.

בחוק המקרקעין, כך נראה, טבועה הנחה בדבר מידת השיתוף הרצויה בין המשתמשים בבניין. הנחה זו מקדשת את הקניין הפרטי, הנפרד, ורואה בקניין משותף, ככל שלא ניתן להימנע ממנו, משום כורח המציאות.

3.1.5 נציגות הבית המשותף

הרכוש המשותף בבית המשותף חשוף במיוחד לנטל התחזוקה – הוא אינו רכוש ציבורי מובהק, שרשות ציבורית מופקדת על שמירתו, והוא אינו רכוש פרטי לחלוטין, שלאדם מסוים יש עניין מיוחד לשמור עליו. כדי למלא חלל זה יוצר חוק המקרקעין ישות משפטית חדשה – נציגות הבית המשותף (ועד הבית) – שתפקידה לנהל את העניינים המשותפים לבעלי היחידות בבית המשותף (סעיף 65 לחוק המקרקעין). נציגות הבית המשותף אמורה להיבחר באסיפה הכללית של בעלי הדירות ופועלת בהתאם לתקנון. היא זו שאמורה לתת מענה בכל עניין הנוגע לאחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, והיא זכאית בעניינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות (סעיף 69 לחוק מקרקעין), כולל הליכים מול רשויות התכנון. בדרך זו, לדוגמה, מועסקים נותני שירותים שונים לבית המשותף – גנן, צבעי וכדומה. סעיף 58(א) לחוק המקרקעין קובע את מידת השתתפותם של בעלי היחידות בבית המשותף בהוצאות לאחזקתו, כדלקמן: "בעל

דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, הכול בהתאם לחלקו ברכוש המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר."

בפועל, נבחרים נציגי וועד הבית במספר אופנים:

1. **בחירות תקופתיות** – החלטה על פי תקנון הבית המשותף או החלטת הדיירים לפיה כל תקופת זמן מסוימת, בדרך כלל פעם שנה, נערכות בחירות ועל פי החלטת הרוב נקבעים נציגי הבית המשותף. הנציגים יכולים להיות מדירה אחת או מכמה דירות, על פי החלטות הדיירים.
2. **סבב נציגות** – החלטה שלפיה יתחלפו נציגי וועד הבית על פי סבב קבוע מראש בין בעלי הדירות, גם על פי שיטה זו כל נציגות פועלת תקופת זמן קבועה עד שהיא מוחלפת.
3. **התנדבות** – כמעט בכל המקרים, וועד הבית פועל בהתנדבות. תפקיד זה לרוב אינו נחשק ובפעמים רבות מספר המתנדבים אליו מועט, לכן קורה שנציגות וועד הבית יכולה להיות מופקדת על דייר אחד או בודדים שהתנדבו לתפקיד ומחזיקים בו שנים רבות מבלי שימצא להם מחליף.
4. **השתלטות** – לעיתים, נציגי הבית המשותף, מסיבות שונות, מחזיקים בתפקיד מבלי לאפשר לדיירים אחרים להחליף אותם בתפקיד.

סוגי בתים משותפים	3.1.6
בית משותף המורכב מבניין אחד בעל שתי דירות ומעלה, בנוי על פי רוב בקומות. הדירות חולקות מספר מערכות משותפות כגון: חדר מדרגות, צנרת, מעלית, אשפה וכו'.	בית משותף (מצוי)
בית משותף בין 2 דירות, הבנוי על החלקה, בדרך כלל לשתי הדירות יש קיר משותף. בבית מעין זה יש מעט מערכות משותפות/רכוש משותף.	בית דו משפחתי
בית משותף המורכב ממספר מבנים או מאגפים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן – בית מורכב). בעלי הדירות בבית מורכב יכולים לקבוע בתקנון כי הרכוש המשותף, (כולו או חלק ממנו), שבתחומי כל אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים. במקרה כזה חובת השתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף שבאותו אגף, יחול על בעלי הדירות שבאותו אגף בלבד. בעלי הדירות בבית מורכב רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.	בית מורכב

מודלים של קניין ושיתוף במגורים

3.2

המגורים של דיירים שאינם מקורבים זה לזה בבנין אחד, מחייבים פתרונות שונים להסדרת נורמות החיים בבנין, על מנת לשמור על תחזוקה תקינה של הרכוש המשותף ומתן מענה ברור להגדרת הקניין הפרטי והרכוש המשותף. צורך נוסף קיים בניהול תקין של הבית המשותף מול הרשויות וצמצום קונפליקטים בין השכנים. מודלים לשיתוף מתייחסים לדרכים שבהם מאורגנים הדיירים בבית המשותף להסדרת הצרכים המפורטים לעיל. בעולם, ניתן למצוא מספר רב של דוגמאות למודלים של שיתוף במגורים, מאגודות דיור שונות, קואופרטיבים, תאגידים, קונדומיניום ועוד. (לפירוט נוסף ניתן לעיין בנספח סקר הספרות) מנגד, מבחר צורות השיתוף בישראל מצומצם יחסית. מודלי השיתוף המקובלים ביותר נחלקים למספר קבוצות עיקריות כמפורט להלן.

בית משותף

3.2.1

ה'בית המשותף' במובנו ה'קלסי' (אשר תואר משפטית בסעיף הקודם) מייצג את המודל הקנייני הנפוץ ביותר בערי ארצנו בשנים אלה. המודל מבוסס על הגדרתם של חלקי הבניין באחת משתי קבוצות הקניין הבאות: השטחים הפרטיים המורכבים מהדירות עצמן וכן שטחים פרטיים הצמודים אליהם (מרפסות, חצרות פרטיות, חניות וכיוב'). כל דירה והצמוד לה נרשם בבעלות בעל הדירה. השטחים המשותפים לכל בעלי הדירות ("רכוש משותף") שכוללים את כל מה שאינו פרטי - מבואה, חדרי מדרגות, מחסנים משותפים, גינה ושטחים פתוחים, חללים למתקנים ומערכות וכיוב'. את השטחים המשותפים יש לנהל באופן משותף ע"י כלל בעלי הדירות. זאת נעשה בכלים משפטיים שהוגדרו בחוק וכוללים מנגנוני קבלת החלטות משותפות, מנגנוני בחירה של נציגים דיירים, סמכותם ואופן תפקודם וכיוב'.

אגודות דיור

3.2.2

ההסדר המשפטי-קנייני האלטרנטיבי הבולט והחשוב ביותר, שהוביל פרויקטים רבים של בנייה ציבורית בארץ מאז שנות השלושים, התבסס על הקמת אגודות דיור עירוניות לצורכי שיכון. בשנים אלה דאגו אגודות הדיור להקצאת קרקע, לאשראי לבנייה, לבחירת הדיירים, ולעיתים גם לתחזוקה שוטפת של המבנים והשטחים הפתוחים שביניהם. רק מעטות מן האגודות השיתופיות העירוניות לשיכון נוסדו כתוצאה מהתארגנות אזרחית ספונטאנית. הקמתן הייתה, בדרך כלל, יוזמה של ארגונים כלכליים, פוליטיים או ממלכתיים שפעלו בשם רווחת עובדיהם ותומכיהם.

האגודות העניקו לחבריהן זכויות קניין על דירות מגוריהם (בצורה של בעלות או חכירה לטווח ארוך). בשונה מהסדר הדיור הציבורי, שהציע לדיירים של שנות החמישים והשישים דירות בהשכרה מסובסדת ותו לא. לאגודה השיתופית העירונית לצורכי שיכון זכות ווטו בכל עסקת נדל"ן, המתבצעת ברכוש חבריה. זו נתונה לה בתוקף זכות החכירה הראשית שלה בקרקע. מצב זה מאפשר לאגודה ולמוסדותיה לבחור את המבקשים לרכוש דירה

או בית בתחומה, כלומר, לאשר רק את המתאימים בעיניה. מצב זה נתפס, לעיתים, מצד אחד כיתרון בכך שניתן להימנע מהכנסת גורמים לא רצויים ומצד שני חיסרון, בכך שעלול לעורר עידוד סגרגציה ופתיח להעלות את שאלת האפליה על רקע כזה או אחר.

במהלך השנים, חלק מהאגודות השיתופיות פורקו מרצון בידי חבריהן – תהליך שצבר תאוצה בשנות השמונים והתשעים. במקומות בהם שרדו אגודות שיתופיות עירוניות, נמצא בדרך כלל שבמשך השנים הן קיבלו על עצמן משימות תחזוקה וארגון התובעות ביצוע מרוכז, כמו גינון שטחים בקנה מידה גדול, תחזוקת מבנים מרוכזת וכיוצא באלה. חלק מהאגודות מחזיקות בנכסים מניבים (בעיקר חנויות במרכזים מסחריים, שנבנו בעת הקמת השכונה) ונהנות משכר דירה, המממן את הוצאות התחזוקה והטיפול של השטחים המשותפים. במקרים רבים, התברר שפירוק האגודה, מכירת נכסיה הצנועים וחלוקת התמורה הכספית משתלמים פחות מהמשך קיום האגודה קבלנית אחזקה קואופרטיבית.

דוגמאות לאגודות שיתופיות מעין אלה שעדיין קיימות ניתן למצוא בשכונת 'אפקה' ובשכונת 'מעוז אביב', בצפון תל אביב ואשר הוקמו במקור על ידי קציני צה"ל בקבע בשנות ה-50 וה-60.

קונדומיניום

3.2.3

קונדומיניום הוא צורת בעלות שכיחה המשרתת בעיקר משקי בית אמידים במספר מדינות, ביניהן **ארה"ב, קנדה, אוסטרליה, ארגנטינה ודרום אפריקה**. הקונדומיניום דומה במידה רבה למודל ה'בית משותף' – כל יחידה בקונדומיניום ניתנת למכירה ולקניה באופן אינדיבידואלי. עם זאת תנאי לקיומו של הקונדומיניום הוא שיירשם כאגודה, החל ממכירת יחידת הדיור הראשונה, כך שקיימת שליטה חוקית על ניהול ותחזוקת השטחים המשותפים. כן נדרש מנגנון כלשהו (בדומה לחברת ניהול) על מנת לנהל את החלקים המשותפים. בעלות הקונדומיניום מוגבלת אך ורק לחלקים המשותפים של הנכס ולניהולם. ניהול הקונדומיניום מורכב בדרך כלל מנציגים או מכל בעלי הדירות בבניין. סמכות הגוף המנהל מעוגנת בחוק הקונדומיניום וכוללת גביית דמי תחזוקה ושיפוץ. למנהלת הקונדומיניום סמכויות משפטיות נרחבות והוא אף יכול לעקל נכס של מי שאינו עומד בתנאי החוק.

תקנון "Uniform Condominium Act, 1977 (כפי שתוקן ב-1980)" שאומץ בכמה מדינות בארה"ב מתייחס לשלושה סוגי רכוש בבית משותף:

האחד – Unit, יחידה המקבילה לדירה בישראל והגדרתה: חלק פיזי מהקונדומיניום (כלל הבית המשותף) המוקצה לבעלויות שונות.

השני הוא Common Elements, הרכוש המשותף – כל החלקים של הקונדומיניום מלבד יחידות הדיור. והשלישי – "Limited Common Elements" שמשמעותם: החלקים של הרכוש המשותף המוקצים לשימוש הבלעדי של אחד או יותר מדיירי הבית המשותף, אך לא לכל דיירי היחידות.

בעלות בקונדומיניום דומה מאוד לצורת הבעלות המלאה על מקרקעין, כפי שמקובלת לרוב בישראל, אלא שהיא מספקת בנוסף גם מבנה חוקי לבעלות על השטחים המשותפים ולניהול משותף (Fromm, 1991). הקונדומיניום מנוהל על ידי התאגדות בעלי היחידות אשר מחליטה על החוקים, אוספת תשלומים לתחזוקת השטחים המשותפים ומגבילה את זכויות היחיד לבצע שינויים ביחידתו, חלק מצורות הבעלות בקונדומיניום משוחרר ממגבלות אלה.

3.2.4 קואופרטיב מגורים (אגודה שיתופית)

שכיח במיוחד בארצות מזרח אירופה (למרות שרוב הנכסים שם מצויים כיום בשלבי הפרטה) והעיר ניו-יורק שבה הריכוז הגדול של דיור בשיטת האגודות השיתופיות בארה"ב. היה מקובל בשנות ה-50 בארץ. בקואופרטיב מגורים הבעלות על הנכס מוחזקת בידי קבוצה, שבה כל משק בית מחזיק מניות בכל הנכס, אך הוא בעל זכויות תפיסה ליחידת מגורים אחת. הדיירים חוכרים את דירותיהם מהקואופרטיב הנמצא בבעלות משותפת של כל הדיירים. בעלי הדירות יכולים למכור את דירותיהם על ידי מכירת חברותם בקואופרטיב. כאשר דייר קונה דירה בקואופרטיב הוא למעשה קונה מניות. מספר המניות המוקצה לכל דירה מתבסס על גורמים כגון מספר חדרים וגודל יחידות הדיור (אלתרמן, 2006).

הקואופרטיב אחראי לנהל את הבניין והשטחים המשותפים. תשלום אחזקת הבניין הוא תשלום חודשי המשולם על ידי בעל הזכויות (בעל המניות בקואופרטיב), הכולל הוצאות לתפעול הבניין, מיסי קרקע, משכנתאות, דלק ומשכורות לעובדי הבניין (אלתרמן, 2006).

3.3 מודלים לניהול הבית המשותף

הניהול בפועל של הבית המשותף יכול להתבצע במגוון אופנים תחת צורות שיתוף שונות. דיירי הבית המשותף יכולים לדאוג בעצמם באמצעות נציגיהם הנבחרים לניהול הבית. אפשרות אחרת, היא ניהול באמצעות גורם חיצוני כמו באמצעות שירותי חברת אחזקה או אב בית. להלן מפורטים מספר מודלים לניהול השותף של הבית המשותף.

3.3.1 'וועד בית'

המודל השגור ביותר בארץ לניהולו של הבית המשותף הוא ניהול עצמאי של עניני הבית ע"י נציגי הדיירים הנבחרים לשם כך – 'וועד הבית'. במרבית המקרים נבחר וועד הבית לתקופה מסוימת ותפקידי הניהול מתחלקים בין חברי הוועד. (ניהול הגבייה, אחזקה שוטפת, הזמנת אנשי תחזוקה וכיוב'). וועד הבית מתקשר עם גופים שונים לביצוע מטלות התחזוקה הן על בסיס שוטף כגון – ניקוי וגינון, והן על בסיס מזדמן כגון תיקון מערכת תשתית פגומה וכיוב'. יתרונה של שיטה זו הוא בעלותה הנמוכה יחסית ובהיות אנשי הוועד בעלי ענין אישי בתיפקודו התקין של הנכס ותחזוקתו, עובדה שיש בה לעודד לפעילות ולעשייה. חסרונה הגדול של השיטה הוא העובדה שהעיסוק בנושא אינו נעשה על בסיס מקצועי וגוזל מהפעיל זמן ומשאבים. לכן יש נכונות מעטה להשתתף בעשייה והיא נעשית בדרך כלל באופן בלתי מספק.

מגבלותיה של השיטה הופכים אותה לבלתי יעילה במקרים של בניינים גדולים רבי בעלים, במקרה של בניינים מורכבים המחייבים מאמץ ניהולי גדול ובמקרה שבו אין נכונות מצד דיירי הבניין לקחת חלק בניהול הרכוש המשותף. במקרים מסוימים נעשה מאמץ להתגבר על חוסר הנכונות של דיירים לשתף פעולה בניהול ע"י תשלום דמי ניהול לאחד או יותר מהנציגים תמורת הזמן, המאמץ והמשאבים שהוא משקיע במלאכת הניהול. אמצעי זה אינו פותר את בעיית העדר המקצועיות, ועלול ליצור בעיות אחרות בתחום דיני עבודה ומיסוי.

3.3.2 חברת אחזקה וניהול



במודל זה שוכר וועד הבית בהסכמת בעלי הדירות, שירותי חברת אחזקה שתרכז את כל מטלות התחזוקה על אחריותה. הנוהג של חברת אחזקה יובא ארצה מחו"ל, תחילה לפרויקטים יוקרתיים ובהמשך לפרויקטים עממיים יותר.

קיימים שני סוגי תפעול של מודל זה:

1. חברת האחזקה עוסקת בתחזוקה של הרכוש המשותף. החברה מתרכזת בניקיון הבניין ותחזוקה שוטפת של גינות צמחיה, מתקני התאורה וכיוב', הכל בהנחיית וועד הבית. ועד הבית נותר למלא את מטלות הגביה וניהול כספי של חשבון הבית המשותף.
2. חברת ניהול נוטלת על עצמה תפקידים רחבים יותר. חברה זו עוסקת גם בגביית הכספים מהדיירים ובבניינים מורכבים יותר אף שירותי שמירה, חלוקת דואר ועוד. "חברת ניהול" מסוג זה, באה בנעליה של נציגות הבית המשותף באמצעותו של חוזה. חברת הניהול מקבלת על עצמה באותו חוזה את תפקידיה של נציגות הבית המשותף, ומוסמכת על ידי בעלי היחידות בבית המשותף בכל סמכויותיה.

בין היתרונות שיש בחברת ניהול הם ניהול מקצועי של בניינים בעלי מערכות רבות ומורכבות, העלאת ערך הנכס (עקב תחזוקה ברמה גבוהה) והסרת האחריות לניהול התחזוקה מוועד הבית שפועל לרוב באופן וולונטארי. ואולם, שירותי חברות האחזקה מיקרות באופן ניכר את עלות הטיפול בבנין המשותף. ולמרות זאת לא תמיד מספקות חברות הניהול והאחזקה פתרונות יעילים יותר לניהול הבית המשותף ולטיפול בו. דיירים רבים מתלוננים שהן אינן עומדות בהתחייבויותיהן לאורך זמן או שרמת השירותים שהן מספקות יורדת לאחר זמן מה. מצד שני טוענות חברות האחזקה כי החוק התקף אינו מספק כלים ארגוניים ומשפטיים לניהול הבניין וכי העדר התאמות סטטוטוריות אינן מאפשרות גביה מלאה ושליטה מספקת.

3.3.3 אב הבית

ככל שהבניינים הופכים גבוהים יותר ומספר הדירות גדול יותר, כך הופכת משימת ניהול הבית המשותף קשה יותר. בשל כך, חלק מחברות הניהול או וועדי הבתים מעסיקים אב בית הנמצא במשרה חלקית או מלאה בבניין וממלא את מטלות הניהול והתחזוקה של הבית המשותף.

היתרון הבולט ביותר בהימצאות אב בית במתחם הבית המשותף הם זמינות וטיפול בבעיות תחזוקה באופן מידי. ניתן גם למצוא בניינים המעסיקים אב בית ללא תיווך של חברת ניהול. במקרים אלו, לרוב, אב הבית פועל לצד נציגות ועד בית המתפקדת בצד הניהולי ואילו אב הבית כ'זרוע מבצעת'. לאחרונה, יותר בתים משותפים החלו להפעיל מעין אב בית-דייר, כמקובל בחלק ממדינות אירופה ובעיקר צרפת ושווייץ. הרעיון הוא העסקת דייר המתפרנס מעבודה כוועד הבית, מרכז את מנהלות התחזוקה הבירוקרטיות ועבודות התחזוקה הפיזיות. זאת, בתמורה למגורים בדירה בבעלות משותפת של הדיירים, ושהוגדרה מראש לתכלית זו בעת היזום, התכנון והביצוע.

3.4 סיכום - מודלים לשיתוף וניהול במגרש ובבית המשותפים			
3.4.1 טבלה 3.4.1 טבלת השוואה למבנה בעלות			
קאופרטיב (א. שיתופית)	אגודת דיור (קבוצת רכישה)	בית משותף	
הדיירים			
התארגנות מוקדמת להקמה	התארגנות מוקדמת להקמה	רוכשים בודדים	מקור הקבוצה
אגודה שיתופית	בודדים	בודדים	מצב מתמשך
בעלות			
משותף (חכירה לפרטים)	פרטי (פרוק שותפות)	פרטי	דירות והצמדות
משותף	משותף	משותף	היתרה
שליטה			
ראשי האגודה	ראשי האגודה	ועד נציגים דיירים	גוף שולט
ניהול רכוש משותף הצטרפות לאגודה	ניהול רכוש משותף	ניהול רכוש משותף	סמכויות

3.4.2 טבלה 3.4.2 טבלת השוואה לאמצעי ניהול			
אב בית (איש תחזוקה)	חברת ניהול	ועד בית (עצמאי)	
נציגי דיירים מעסיקים איש תחזוקה ומשלמים לספקי שירות	נציגי דיירים מול חברה חיצונית המספקת מכלול שירותים	נציגי דיירים מנהלים עצמאית מול ספקי שירותים	צורת הניהול
ניהול בתשלום ע"י אב בית (משכורת)	ניהול בתשלום ע"י החברה	ניהול עצמאי ללא תשלום	עלות
מקצועי. שליטה מלאה.	מקצועי	זול. שליטה מידית.	יתרונות
יקר	יקר. שליטה בעיתית.	לא מקצועי. תלוי בנכונות דיירים.	חסרונות
קבוצות גדולות בלבד	קבוצות בינוניות וגדולות	קבוצות קטנות בלבד	התאמה



4

הבטי השיתוף
בבתים משותפים



הבטי השיתוף בבתים משותפים

יתרון הגודל מול יתרון הקוּטן

4.1

בבית משותף כמו במצבים רבים אחרים ישנם יתרונות מובהקים לגודל. ככלל, העלות התפעולית לנפש קטנה ככל שמתרבים הדיירים הנושאים בנטל הבנין. לחילופין ניתן לשפר את רמת השרות של הבנין ללא תוספת בעלות התחזוקה רק בשל ריבוי המשתמשים הנושאים בנטל.

עובדה זו נכונה לגבי מספר לא מבוטל של מרכיבי הבנין. דוגמאות:

- שטח מבואה של בנין אינו עומד ביחס ישר למספר הדיירים. לבנין של כ-20 דירות ניתן להסתפק בשטח של כ-20 מ'ר (יחס של 1 מ'ר ליח'ד ברמת שרות 4-6). לבנין של כ-100 דירות אין צורך במבואה של 100 מ'ר (לאותה רמת שרות). ניתן להסתפק בכ 60 מ'ר. לפיכך ניתן לחסוך כ 40 מ'ר של שטח בנוי ולהוזיל את התחזוקה. לחילופין ליצור מועדון דיירים נוסף בשטח הנותר.
 - בבנין מגורים רב קומות שבו שטח הגרעין הקומתי הינו כ-80-100 מ'ר. ידרש שטח גרעין דומה ל3 דירות בקומה או 4 דירות בקומה. (בהפרשים קטנים למדי). לפיכך, בהקשר זה היעילות של הדירה הנוספת ניכרת בעליל.
 - בבניינים בגובה 9-14 קומות נדרשות שתי מעליות משיקולי יעילות ותקינה. לפיכך לתוספת של כל קומה בתוך הטווח הזה תהיה עלות נוספת שולית ויש בה אף להוזיל את הנטל לכל משתתף.
- יתרון הגודל ניכר בתחומים רבים נוספים כמו תחזוקה של שטחים פתוחים וסגורים, תחרות מועילה בין ספקי שרותים וכיוב'.

ואולם יתרון הגודל עומד בסתירה מובהקת לאחד העקרונות הבסיסיים של תפעול הבית המשותף - יתרון הקוּטן. במגבלות הארגוניות, החוקיות והחברתיות הקיימות, ככל שגדל מספר הדיירים בבית המשותף כך מתרבים הקונפליקטים, גדל הקושי לניהול הבנין ולגיוס כספי התפעול, ונדרש מאמץ גדול לקבלת החלטות קיומיות למבנה. בתחומים רבים, מהווה התלות של כלל הדיירים בשיתוף פעולה של כל פרט אבן נגף המסכנת את תקינותו של המבנה לאורך זמן.

בהקשר לכך יש יתרון למיעוט דיירים. לשלוש קבוצות של 20 דיירים יהיה קל יותר לתפקד מלקבוצה אחת של 60 דיירים. גם זאת, כישלון תפקודי של קבוצה אחת מתוך השלוש אינו משפיע ישירות על שתי הקבוצות האחרות.

יתרון בהקמה - חסרון לאורך זמן

4.2



ראוי להדגיש את הפער שקיים בין יתרון הגודל שיש למקים הבנין לבין זה של מתפעליו. היזם הבונה ינסה לנצל את יתרון הגודל לאינטרסים שלו. את עלות המבואה שחסך בשל יתרון הגודל הוא ישקיע במרכיבים שיקדמו את השיווק – ריהוט מפואר במבואה, קיר מסך בכניסה או במקרה של קבוצות גדולות – מועדון ספורט. (זו אחת הסיבות שבניה גבוהה מצטיירת כיותר יוקרתית). אלא שיתרונו השיווקי של היזם עלול להכשיל את תפעולו הסביר של הבנין לאורך זמן. המטרים שהושקעו ע'י היזם בבניית מועדון הספורט דומים בעלותם למטרים שנחסך במבואה. ואולם מועדון הספורט מחייב מתקנים יקרים לתחזוקה ומדריך ספורט שינהל את המועדון, כל אלה על חשבונם של הדיירים בלבד.

יתרון השיתוף מול יתרון ההפרדה

4.3

בן בכור ליתרון הגודל הוא יתרון השיתוף. שותפותם של דיירים רבים בניהולו ותחזוקתו של מתקן משותף אמורה בדרך כלל להיות יעילה יותר מאשר מתקנים נפרדים לכל דייר. העובדה שלא מתקנים מעליות נפרדות לכל דייר וכי מתקיימת הסכמה מובנת כי נכון ויעיל יותר להפעיל מתקן משותף הינה דוגמת קיצון. גם מערכת משותפת לאספקת גז ביטול לדיירים עדיפה בהרבה על אספקה פרטית לכל דייר. (מיכל גז משותף מול בלוני גז דירתיים).

נכון הדבר גם למערכת חימום מים משותפת (סולרית, חשמלית ובדלק) מול מתקני חימום דירתיים. אף למערכות מיזוג אוויר משותפות (למשל מגדל קירור על הגג) מול יחידות דירתיות נפרדות. בכל אלה יש יתרון כלכלי מובהק לשיתוף מול הפרדה דירתית.

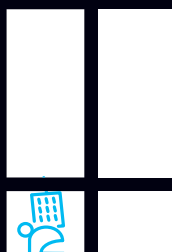
על אף זאת, נבנים מרבית הבתים המשותפים עם מתקנים נפרדים לכל דייר. בבניינים רבים שבהם הותקנו מערכות משותפות יש נטיה לפרוק השותפות והתקנה של מתקנים דירתיים.

כל זאת בשל הקושי המעשי לנהל, לארגן ולממן את כל הנדרש כדי לתפעל ולתחזק את המנגנונים המשותפים לאורך זמן. הצורך בשיתוף פעולה מלא והתלות המלאה של כלל הדיירים בכל פרט מתוכם.

גם במקרה של שיתוף מול הפרדה כמו במקרה של גודל מול קוטן למרות העדיפות הכלכלית בשיתוף ראוי להעדיף הפרדה ותפעול עצמי בלתי תלוי על שיתוף ותלות הדדית.

5

תכנון מותאם יכולת -
ת.מ.י





תכנון מותאם יכולת

5.1 הבהרת המונח ת.מ.י. - תכנון מותאם יכולת

מצבם של הבתים המשותפים בארץ מעיד על הפער הקיים בין המשאבים הנדרשים לתחזוקתו ותפעולו התקין של הבית המשותף לבין יכולתם של דייריו לשאת בעול הנדרש.

במציאות הקיימת אין לשיקול זה חלק ממשי בתכנון הבניינים. הפרוגרמה לבניינים והמפרט לאיכותם ורמתם נקבעת באופן כמעט בלעדי ע"י היזם (במקרה הטוב – בכפוף להוראות החוק והתקינה הקיימת). שיקוליו של היזם הינם שיווקיים – היזם מתכנן את המוצר הכדאי ביותר לשיווק. המטרה – השגת מחיר גבוה ככל האפשר בזמן הקצר ביותר. שיקולי השיווק כוללים בתוכם גם הבטי איכות, אמינות, חזות וכיו"ב. ככל ששיקולים אלה הינם חלק משיקולי הלקוח בבחירת הדירה כך ילקחו בחשבון היזם כמרכיבי השיווק.

ואולם בכל אלה אין בהכרח התייחסות ליכולתו של הרוכש לעמוד לאורך זמן בתשלומים הנדרשים לתפעול ותחזוקת המבנה.

גינון רחב ומטופח בהיקף המבנה ושטחי חניה נדיבים במיוחד מהווים גורם משיכה חשוב ללקוחות פוטנציאליים. לא כל שכן התקנת קירות מסך בחזית הבנין ובנית מועדון ספורט לרווחת הדיירים, אלה ישפרו את האטרקטיביות של הדירות ויסייעו בשיווקן. ואולם בפרקטיקה הנהוגה לא תילקח בחשבון המשמעות הכספית של יוזמות אלה לאורך זמן. תחזוקתם היקרה של הגינות ושטחי החניה, עלות תחזוקתו של קיר המסך המחייבת צוות מקצועי ומיומן עם ציוד מתאים, תפעולו השוטף של מועדון הספורט המחייב תחזוקה של מתקנים יקרים ובקרה מקצועית שוטפת ע"י מדריך ספורט – כל אלה יתבררו לדייר בשלב מאוחר מדי, לאחר הרכישה, וללא שהכין תחשיב מובנה להוצאות השוטפות. עול התחזוקה הכבד והבלתי צפוי משבש את כושר התשלומים ומשמעת התשלומים נפרצת לא פעם.

לא זו בלבד, אלא שעד מהרה ילמד הדייר הטרי כי מורכבותו הגדולה של הבנין, מספרם הגדול של השותפים לנכס ופערי האינטרסים שלהם, פיצולו של הנכס לחלקים ואגפים המחייבים מנגנוני ניהול מתוחכמים, כל אלה הופכים את מטלות השיתוף למכבידות ולעיתים אף משתקות.

הסימפטום לכך – הזנחה גדלה והולכת של הרכוש המשותף בבנין.

מסמך זה מנסה להציע כלי בסיסי, להתמודד עם הבעיה: 'ת.מ.י.' – תכנון מותאם יכולת. הכלי הינו נסיון להתאים את המוצר המתוכנן – הבית המשותף, ליכולתו של הדייר העתידי לעמוד בנטל תחזוקתו.

5.2 כושר הנשיאה של הדייר. 'רמת השרות' של הבנין.

5.2

לשם כך מונחה מתכנן הבית המשותף לבצע את שתי הפעולות הבאות:

1. זהה את קהל היעד ודרג את יכולתו לעמוד בנטל הבית המשותף. (כושר הנשיאה של קהל היעד).
2. התאם לכושר הנשיאה של קהל היעד את מאפייניו ומורכבותו של הבית המשותף ואת רמת השרות שלו.

יודגש, הכלי המוצע למתכנן הינו כלי סכמתי המציע עקרונות תכנון בסיסיים. ואולם עיקר חשיבותו בהבאה לתודעת המתכנן את הצורך להתאים את הבנין לדייריו והצגת אמצעים להתאמה זו. אופן זיהוי כושר הנשיאה של קהל היעד מפורט בפרק 5.3 של המסמך. אופן הגדרת רמת השרות של בניינים מפורט בפרקים 6, 7 של המסמך.

5.3 דרוג כושר הנשיאה

5.3

לדיירים שונים יכולת שונה לעמוד בעלויות התפעול והתחזוקה של הבית המשותף. המדד ליכולת זו יוגדר כ"כושר נשיאה". בעת ייזום, תכנון, וביצוע פרויקט המגורים, יש לקחת בחשבון את כושר הנשיאה של הדיירים לעתיד ולהתאים אותו לעומס העלויות הצפוי, ולמורכבות ניהולו ותחזוקתו של הנכס לאחר איכלוסו. (פרוט ראו בהמשך). **מוצע כי כושר הנשיאה של קהל היעד ידורג ע"פ 10 דרגות. דרגה 1 – כושר נשיאה נמוך ביותר. דרגה 10 – כושר נשיאה גבוה ביותר.**

קביעת כושר הנשיאה של הדיירים יתבסס על חיזוי אמין ככל האפשר של כושרם הכלכלי/חברתי. חיזוי זה יכול להתבסס על אחד או שני המקורות הבאים (בכפוף למידת הזמינות של המידע והרלוונטיות שלו) שמוש במדד האשכולות של הלמ"ס ו/או התבססות על מחירי הדיור החזויים האתר המתוכנן, הכל על פי הפרוט להלן.

א. מדד האשכולות של הלמ"ס

ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדד חברתי-כלכלי של ישובים. מדד הלמ"ס מדרג את הישובים לאשכולות מ-1 עד 10. באשכול הראשון כלולים הישובים בעלי המדד הנמוך ביותר, ובעשירי הישובים בעלי המדד הגבוה ביותר. הקושי בשימוש במקור זה נובע מהעובדה כי הדרוג ניתן לישוב בכללותו ואין הבחנה פנימית בין אזורים שונים באותו ישוב.

לכן נכון לעשות שימוש בדרוג אשכולות הלמ"ס במקרים הבאים:

- בישובים קטנים והומוגנים מבחינת הרכב אוכלוסיתם שבהם קיים שוני קטן בין מרכיבי האוכלוסיה. במקומות כאלה דרוג הישוב יכול להצביע ברמת דיוק סבירה על האוכלוסיה הצפויה באתר המתוכנן.
- בשלבים מוקדמים של התכנון (כגון שלב הכנת ת.ב.ע), כאשר עדיין מוקדם מדי לאמוד את מחירי הדיור העתידיים באתר המתוכנן. במקרה זה דרוג אשכולות הלמ"ס הינו הכלי הזמין יותר לדרוג כושר הנשיאה.

ב. מחירי דיור חזויים

בשלבים מתקדמים של התכנון, בוודאי בשלב התכנון לביצוע של הבנין, מחירי הדיור החזויים הם מידע מידי זמין,

המהווה בסיס לתחשיבי היזם ולשיקולי הפיתוח. על בסיס מחירי הדירות, גדלי הדירות, ומאפיינים בסיסיים של אוכלוסית היעד ניתן להגדיר ברמה סבירה של אמינות את מחיר הדירור הצפוי באתר. נתון זה מהווה אינדיקציה טובה למדי ליכולתה הכלכלית של אוכלוסית היעד. הצעד הבא הינו למקם באופן יחסי את הנתון המתקבל במדרג כושר הנשיאה : בין דרגה 1 הנמוכה ביותר לדרגה 10 הגבוהה ביותר.

טבלת דרוג כושר הנשיאה בעמוד זה מציגה את הזיקה בין 10 אשכולות הלמ"ס לבין ממוצע מחירי הדירות ע"פ אזורים גאוגרפים. (יש לזכור כי אשכוליות הלמ"ס אינם מתייחסים לאזורים שונים בתוך הערים). שמוש בטבלאות אלה יאפשר למתכנן למקם את אוכלוסית היעד שלו באשכול המתאים ברמת דיוק סבירה.

טבלה 5.3.1 טבלת דרוג כושר נשיאה (נתוני שנת 2008 באלפי שקלים)

דרגים	אשכולות									
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
1.5-2	830 950	750 830	650 750	500 650	530 540	380 500	300 380	230 300	150 230	<150
2.5-3	1230 1350	920 1230	850 920	700 850	640 660	650 700	450 650	350 450	230 350	<230
3.5-4	1600 1800	1350 1600	1200 1350	1000 1200	910 930	850 1000	650 850	650 780	350 650	<350
4.5+	<2200	1700 2200	1500 1700	1300 1500	1250 1270	1200 1300	930 1200	830 930	650 830	<650
	תל אביב	תל אביב	ירושלים גוש דן	ירושלים גוש דן	ממוצע כלל ארצי	מרכז	מרכז	חיפה	צפון דרום קריות	

ראוי להבהיר כי כלי האבחון שהוצגו הינם חלקיים למדי ובעלי מוגבלויות כפי שהוזכר. ראוי כי המתכנן יגייס כל כלי נוסף שיאפשר לחזות את אוכלוסית דיירי הבית המשותף ולאבחן את יכולתיהם הכלכליות/ חברתיות.

גורמים נוספים המשפיעים על 'כושר הנשיאה' של הדיירים

5.4

בנוסף למדד הכללי לכושר הנשיאה, קיימים משתנים נוספים, פרטניים, המשפיעים על יכולת הדיירים לשאת בעומס התחזוקה. יש לקחת בחשבון משתנים אלו בעת הערכת ציון כושר הנשיאה.

הומוגניות/הטרוגניות אוכלוסית הדיירים

5.4.1

למידת השונות של אוכלוסית הדיירים יש השפעה על כושר הנשיאה שלהם. בתנאים מסויימים, ככל שאוכלוסית הדיירים דומה, כך הסיכוי להגיע להסכמות בנוגע לניהול ותחזוקת הבית המשותף גבוה יותר. בסקר הבתים המשותפים (ראה נספח) התגלה כי בתים ומגרשים הטרוגניים היו מועדים יותר לקונפליקטים וחוסר הסכמות בין הדיירים, ומכאן לבעיות בתחזוקת הבניין ובאופן כללי, לתיפקודו. הטרוגניות והומוגניות בקרב אוכלוסית הדיירים, מתבטאת בצורות רבות כמו: מצב סוציאקונומי, סוג וגודל בית אב וגיל. בין האינדיקטורים לשונות הצפויה בין דיירי הבית ניתן למנות את תמהיל הדירות, מיקום וגודל הדירות וכיוב'.

- דירות בגדלים שונים משרתות בתי אב מטיפוסים שונים. קיים מתאם בין גודל הדירה לבין שלב החיים של הדיירים: דירות קטנות משרתות בד"כ זוגות צעירים מאוד או מבוגרים, דירות גדולות משרתות משפחות רחבות יותר. במקביל, גודל הדירה יכול גם לשמש אינדיקציה לרמת ההכנסה של הדייר, בעיקר במצבי קיצון – דירות גדולות מאוד וקטנות מאוד).
- שונות מובהקת במיקום הדירות במגרש ובבניין יכול להוות אינדיקציה למידה של הטרוגניות בין הדיירים. פערים דרמטיים בין דירות בקומת הקרקע לבין דירות גג גבוהות, או בין דירה הפונה לנוף אטרקטיבי מול דירה הפונה לכביש סואן, יכול לעיתים להביא לשונות גבוהה בין הדיירים.
- גם הבדלים בסוג המגורים יכולים להביא לשונות בין הדיירים. מגרש הכולל בניה מדורגת לצד בניה מרקמית, או בניה צמודת קרקע לעומת בניה רוויה, צפוי להיות מגרש הטרוגני מבחינת אוכלוסיית הדיירים

יודגש, לשונות חברתית יש יתרונות חברתיים ותרבותיים. בהיבט זה סביר ששונות מסוימת תכפה ע"י מוסד תכנון לשם העשרת המגוון של דיירי הבית המשותף. במקרים אלה, על היזם, המתכנן ומוסד התכנון לאזן את השונות באוכלוסיית הדיירים בהיבטים אחרים של כושר הנשיאה ורמת השרות כפי שיפורט בהמשך.

בעלים ודיירי משנה המתגוררים בבית המשותף.

5.4.2

לכמות הדירות המושכרות בבית המשותף ביחס לדירות בבעלות הדיירים השפעה רבה על כושר הנשיאה של הדיירים לעמוד בנטל האחזקה. נמצא כי ככל שיש יותר דירות מושכרות כך קטנה 'יכולת הנשיאה' הכללית בבית המשותף.



הסיבות לכך הן:

- ריבוי התחלופה של הדיירים מוביל להחלשת המרכיב החברתי אשר משפיע על הנכונות לעמוד בהוצאות השוטפות. היכרות גבוהה בין השכנים עשויה לתרום ל'כושר הנשיאה' הן בגלל אינטרס משותף לשמירה על תחזוקת הבית והן בגלל 'חוסר נעימות' הכרוכה בהימנעות בתשלומי הוצאות שוטפות וחד פעמיות.
- קשיים בגבייה מדיירים בהשכרה ומבעלי הבתים, בייחוד להוצאות תחזוקה שמעבר לרמה השוטפת.
- מחויבות נמוכה יותר של השוכרים בשמירה על תחזוקת הרכוש המשותף לטווח ארוך.

היכולת לדעת מראש את אחוז הדירות המושכרות בבית המתוכנן היא בעייתית, אך במקומות מסוימים ניתן לשער אותה על סמך כמה גורמים:

- מיקום הבית המשותף ביחס לאזורים המאופיינים בנוכחות אוכלוסית מעבר – למשל בקרבה לאוניברסיטה.
- המצב בבניינים שכנים – יחס הדירות המושכרות לדירות בבעלות בבניינים סמוכים דומים.
- סוג/גודל הדירות המתוכנן – נמצא כי בדירות גדולות תחלופת הדיירים נמוכה יותר.

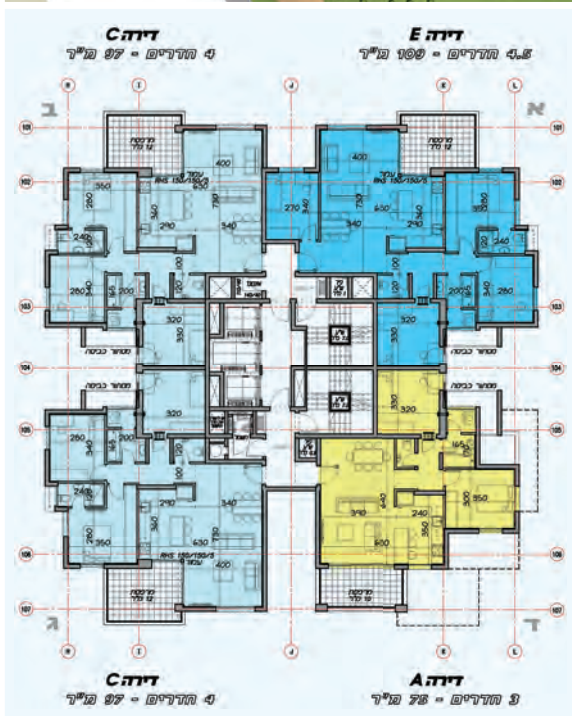
5.4.3 צרכים מיוחדים של קהילות דיירים

כושר הנשיאה של דיירי הבית המשותף יכול להיות מושפע במידה רבה ממידת התאמת הבנין לצרכיהם המיוחדים. הדבר בולט במיוחד בבניינים העתידיים לאכלס קהילות יחודיות בעלות מבנה מנטלי, תרבותי והתנהגותי יחודי. בתהליך החקירה שעושה המתכנן לאיתור קהל היעד לבנין, יש להגדיר את הקהילה העתידה לגור בו ואת צרכיה המיוחדים ולתת להם מענה מתאים בעיצוב סביבתם הפיסית.

דוגמאות מוכרות בהקשר זה:

- **אוכלוסיה חרדית** – ע"פ התאמה למנהגים ואיסורים דתיים – התקנת מעלית שבת, פתרון מבני להתקנת סוכות וכיב'.
- **אוכלוסיה ערבית** – בחינת מבנה משפחתי/קהילתי. התאמת הבית המשותף ליחידות משפחתיות רחבות. (חמולות)
- **אוכלוסיה חרדית ואוכלוסיה ערבית** – משפחות גדולות מרובות ילדים – יצירת מגוון דירות בגדלים שונים למשפחות בשלבים שונים של גידול. תכנון פתרונות ראויים לפעילות הילדים בתחומי המגרש.
- **אוכלוסיה חרדית ואוכלוסיה ערבית** – אפשרות לבנין 'דינמי'. תכנון הכולל הרחבות דיור עתידיות ע"פ גידול משפחתי.
- **אוכלוסיה חרדית ואוכלוסיה ערבית** – בחינת נכונות לפעילות תעסוקה משפחתית בבנין המגורים. (שימושים מעורבים).

5.5 תכנון הבית המשותף ע"פ כושר הנשיאה



מרגע שהוגדר 'כושר הנשיאה' של אוכלוסית היעד של הבית המשותף, מוטלת על מנגנון התכנון המשימה להתאים ככל האפשר את המוצר הסופי – הבית המשותף ליכולת של דייריו. ההתאמה תעשה ככל שידרש בכל שלבי התכנון וברמות הפרוט הנדרשות.

שלב הייזום והתכנון העירוני – שלב בו נקבעים מאפייניהם הבסיסיים של המגרשים, זכויות הבניה, צפיפויות, גבהים מירביים, ממדי יח'ד וכיוב. בשלב זה יותאם המוצר לאוכלוסית היעד ע"י בקרה ברמת המורכבות של הנכסים, היקף השטחים והמתקנים המשותפים המחייבים ניהול משותף, גודל הקבוצות המתנהלות יחד וכיוב.

שלב העיצוב העירוני והבינוי – שלב בו מתעצב הפיתוח ונקבעים מאפייני הבינוי. בשלב זה יותאם המוצר לאוכלוסית היעד בעזרת בקרה על מאפייני הבינוי – טיפוס המבנים, מספר דירות בבנין, מספר הבניינים במגרש, צורות המגרשים ומאפייני פיתוחם, הזיקות בין בתים שונים ובין מגרשים שונים וכיוב.

שלב תכנון הבית – בשלב זה יותאם המוצר לאוכלוסית היעד ע"י שליטה במרכיבי הבנין, היקף ומידת המורכבות של המתקנים והחללים המשותפים, רמת הגימור, וכיוב.

טבלה 5.5 החלטות בעניין הבית המשותף בשלבי התכנון השונים							
נושאי הטיפול							הבית המשותף
השלב התכנוני	ייעודי קרקע, היקפי בנייה	שימושי קרקע, מגרשים, תכסית, גובה, קווי בנין, תקן חניה,	טיפול ביוני, תמהיל וגדלי דירות, סוגי דירות, זכויות בנייה, פיתוח מגרש	מרכיבי תשתית המתחברים לתשתית עירונית: מים, ביוב, אשפה וכו'.	תשתית ומערכות הבית המשותף: תקשורת, מעליות, אנרגיה סולרית	שטחים משותפים, שטחים מוצמדים	מנגנוני תחזוקה, ארגון וניהול
תכנון סטטוטורי	תכנית מתאר						
	תכנית מפורטת						
	תכניות בינוי ופיתוח						
תכנון הבית	תכנון מוקדם						
	תכניות לרישוי						
	תכנון לביצוע						
	רישום						

6

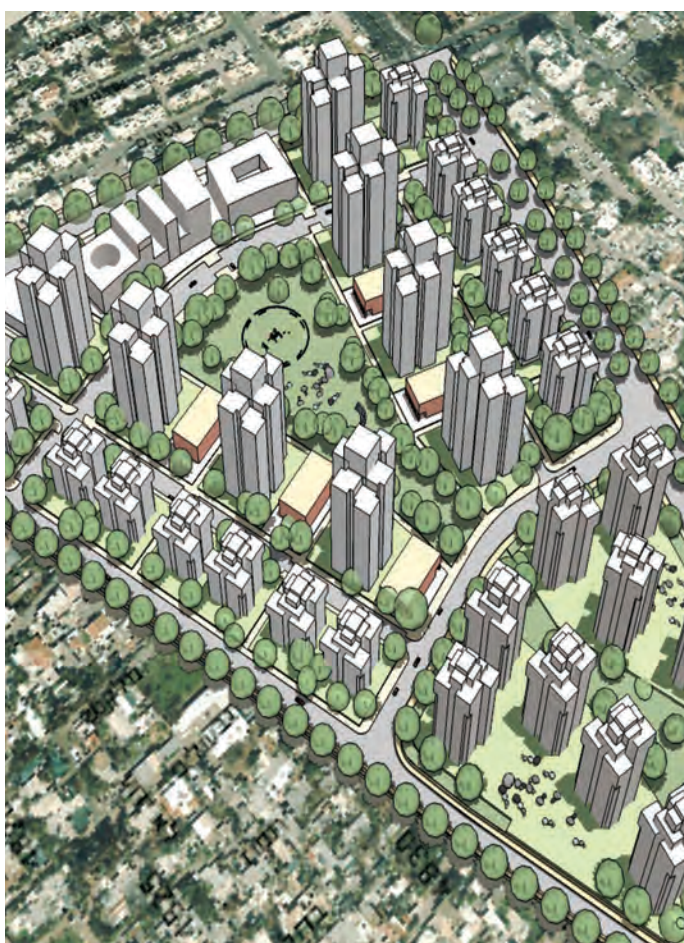
הנחיות לתכנון עירוני
מותאם יכולת



הנחיות לתכנון עירוני מותאם יכולת

המגרש ותכולתו

6.1



התכנון העירוני הינו שלב מהותי בהתאמת האתר לאוכלוסיתו העתידית. (תכנון מותאם יכולת). החל מעיצוב מגרשי הבניה – מימדיהם, צורתם, תלותם ההדדית, וכלה בקביעת תוכנם ועקרונות הבנוי בהם: היקף הבניה, גובה הבניה, תכסית הבניה ומספר מבנים במגרש. (ראה פרק באור מונחים).

(יודגש כי בעוד שתכסית הבניה, גובה הבניה ומספר המבנים במגרש מציינים תכונות מרחביות, צורניות לבינוי, הרי ש'הקפי הבניה' הינם פעמים רבות תולדה של שיקולים מתחום הזכויות הקנייניות בקרקע, שימושים בקרקע, פרוגרמות תכנוניות וכיוב').

התאמת הבינוי במגרש לצרכי הבית המשותף אינה משפיעה בהכרח על זכויות הבניה בו. למגרש בעל זכויות בניה מסוימות ניתן להתאים שפע של פתרונות בינוי שונים זה מזה במאפייניהם הצורניים אך זהים בהיקף הבניה הכולל.

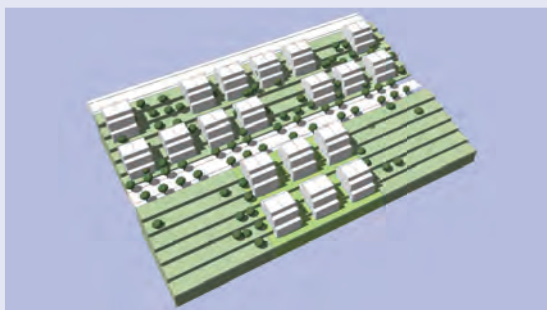
תרשים 6.1.1 המחשת מאפייני בינוי שונים למגרש

שטח המגרש: 5 דונם

מספר יחיד: 80

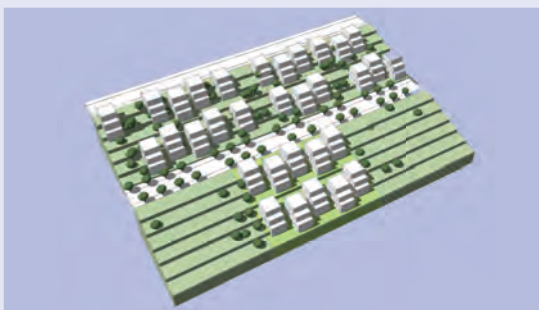
צפיפות: 16 יחיד/דונם

מבנה מדורג



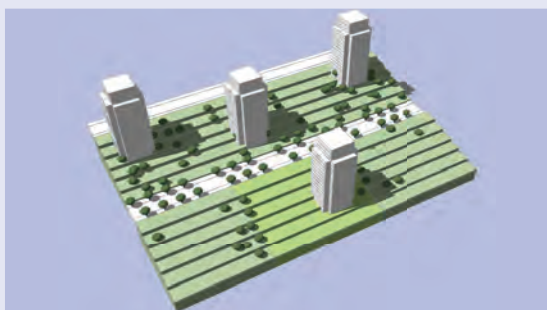
מספר קומות	דירות בקומה
5-6	2
תכסית	מספר מבנים
40%	6

מבנה מדורג



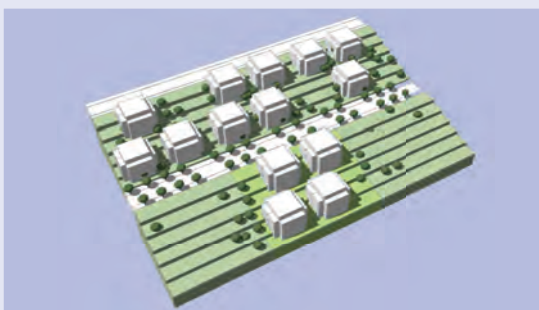
מספר קומות	דירות בקומה
3-4	2
תכסית	מספר מבנים
55%	10

מבנה רב קומות



מספר קומות	דירות בקומה
15-16	4
תכסית	מספר מבנים
15%	1

מבנה רגיל



מספר קומות	דירות בקומה
4-5	4
תכסית	מספר מבנים
50%	4

6.2 יצירת מגרשים לבתים משותפים

במסגרת מגוון השיקולים התכנוניים בשלב גיבוש המבנה העירוני, ראוי לתת משקל רב למערך השיקולים שיבטיחו את עתידו של המרחב המתוכנן ואת תפקודו לאורך זמן. לשם כך ראוי לשלב בתכנון העירוני מספר עקרונות בסיס כמפורט להלן.

6.2.1 מגרשים עצמאיים

פרישת מגרשי הבניה, גבולותיהם, היחסים ביניהם ובינם ל'מגרשי הדרך' קובעים במידה רבה את אופן תפקודם של המגרשים לאורך זמן ואת עצמאותם התפקודית או תלותם במגרשים שכנים. ראוי להדגיש, יצירת תלות בין מגרשים גם אם לוותה בפיתרון תפקודי סביר, עלולה להיות בעייתית לאורך זמן. דוגמא מוכרת – חסכון בקרקע על ידי יצירת כניסה משותפת לחניונים אחוריים עבור שני מגרשים סמוכים. הכניסה המשותפת לשני המגרשים תרשם קנינית כזיקת מעבר הדדית בין שני המגרשים או באמצעים דומים (כמפורט בהמשך פרק זה). בשלבי התכנון, נראה הפתרון התכנוני ראוי ומתפקד. והמנגנון התכנוני אינו ער למרחב הבעייתי שנוצר בקביעה זו. הבעייתיות עלולה להתעורר בחלוף הזמן כשמתעורר הצורך לתחזק את השטח המשותף, לקבוע בו מתקנים משותפים (למשל מחסום או מתקני תאורה) או לאתר את האחראי משפטית על השטח בשל תקלה או מחדל בטיחותי וכיוב. התלות שקיימת בין המגרשים הופכת בעיות פשוטות יחסית למורכבות ופתרון למסורבל ולעיתים בלתי אפשרי. לפיכך ראוי לשאוף לתכנון המציע עצמאות מירבית למגרשי הבניה ושיתוף מזערי בנכסים ומתקנים. גם כאן ראוי שיחול הכלל כי מידת המורכבות של הפתרון תהיה ביחס ישיר ליכולותיה של אוכלוסית היעד.

6.2.2 מגרשים לקבוצות קטנות

בכל האמור בתפקוד ויציבות לאורך זמן יש בתנאים הנוכחיים בארץ 'יתרון לקוטן'. ככל שנצמצם את מספר השותפים לנכס, ככל שתקטן קבוצת ה'בית המשותף' כך גדלים סיכוייה לשרוד ולתפקד לאורך זמן. ראוי להדגיש – יתרון של קבוצות קטנות אינו בה הכרח על חשבון הצפיפות העירונית או אף הכלכליות של הפרויקט. בתוך אותם משתני צפיפות ניתן לתכנן מעט קבוצות גדולות או יותר קבוצות קטנות (ראה דוגמא בתרשים 6.1.1).

6.2.3 מגרשים יעילים

בשלב עיצוב המגרשים יש להקפיד על מגרשים קומפקטיים, שמישים, נטולי 'עודפים' – (חלקים מיתרים ומכבידים). על אף השלב המוקדם של התכנון ראוי לבחון לפחות באופן מדגמי כיצד יתפקדו החלקים השונים של המגרש, ומה מידת הקושי לתחזקם. יש להמנע מלספח למגרשי המגורים שטחים שאינם ניתנים לשימוש ולטיפול יעיל, שטחים המרוחקים מגוף הבינין המרכזי והבקרה עליהם מוגבלת. שטחים מרובי מפלסים שהגישה אליהם בעייתית וכיוב'.

6.2.4 שיוך ואחריות

ראוי להקפיד כבר בשלב התכנון העירוני כי כל פיסת קרקע מתוכננת תהיה משויכת לבעלים כל שהם וכי אופן הטיפול, התחזוקה והאחריות על הקרקע תהיה מוגדרת ונהירה. ההיסטוריה של הפיתוח העירוני בארץ עשירה בדוגמאות שבהם שטחים נרחבים הוזנחו בשל מחלוקת על האחריות לתחזוקתם. דוגמא מוכרת – קונפליקטים בין דיירי שיכונים לבין הרשות העירונית על הטיפול במגרשי חניה פתוחים המהווים חלק מהמרחב הציבורי אך משמשים את דיירי השיכון. קונפליקטים דומים קיימים על תחזוקתם של גינות, פינות משחקים וכיוב' שטחים ונכסים שלא שויכו מראש לחסות גורם אחראי (או שהגורם האחראי כשל באחריותו).

6.3 זיקות ושיתוף בין מגרשים

בתוכניות בניו עיר וע"פ חוקי המקרקעין ניתן ליצור זיקה בין מגרשים נפרדים לשם מטרות מסוימות כגון:

שטח משותף למספר מגרשים

יצירת מגרש המשוך קניינית למגרשים אחרים. לדוגמא – קביעת שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.) למספר מגרשים במקומות שבהם נדרש שטח פתוח לרווחת המגרשים הסמוכים. מצב זה מקובל במקרים שבהם הרשות אינה מעוניינת להפקיע ולהיות בעלים של השטח הפתוח משיקולים שונים. דוגמא נוספת – כניסות משותפות למגרשים נפרדים בתנאים שבהם גישה נפרדת לכל מגרש בעיתית. (בעיה זו מוכרת מאוד בתכנון בתנאי טופוגרפיה קשים). במקרה זה מוגדרת יחידת קרקע כדרך משותפת למספר מגרשים.

שטח פרטי עם זיקת הנאה

קביעה כי מגרש פרטי או חלק ממגרש פרטי יכול לשמש לצורכי אלה שאינם בעלי המגרש. (ואולם לא ניתנת להם זכות קניינית באותו נכס). זיקת הנאה כאמור, יכולה להקבע לכלל הציבור, או לציבור מסוים (כגון בעלי מגרש שכן) וכיוב'.

שטח פרטי עם זיקת מעבר

זיקת מעבר הינה מקרה פרטי של זיקת הנאה הממוקדת במתן אפשרות מעבר דרך מגרש פרטי למי שאינם בעלי המגרש. זיקת מעבר יכולה להקבע לכלל הציבור או לציבור מסוים (כגון בעלי מגרש סמוך). זיקת מעבר יכולה להיות מוגבלת להולכי רגל בלבד או מעבר לכלל אמצעי התחבורה. דוגמא שגורה מאוד הינה כניסת רכב משותפת לשני מגרשים סמוכים. במקרה זה מקובל לקבוע רצועה בכל מגרש (שרוחבה מחצית מרוחב הכניסה המשותפת) שבה ניתנת זיקת מעבר למגרש הסמוך. במקרים אלה דומים להם, נוצרת תלות לאורך זמן בין נכסים נפרדים. תלות זו אינה מגובה בדרך כלל במנגנונים להסדרתה לאורך זמן ועלולה להיות בעיתית. (טיפול ותחזוקה של דרכים משותפות, נשיאה בנטל תחזוקת השטח הפתוח וכיוב').

- המלצות בענין שיתוף מגרשים בנכסים ומתקנים דומות באופן להמלצות בענין ריבוי בניינים במגרש:
- לצמצם ככל האפשר את תכנונם של נכסים משותפים למספר מגרשים או זיקות שימוש הדדיות. ברירת המחדל התכנונית – כל מגרש לנפשו.
- באם התנאים מחייבים שיתוף כאמור, לצמצם ככל האפשר את מספר המגרשים התלויים בשיתוף
- להגדיר באופן מובהק ובהיר את השטחים המשותפים לכל מגרש ומצויים באחריותו, לעומת אלה המצויים באחריות משותפת למספר מגרשים.
- להמנע ככל האפשר ממתקנים ומערכות משותפות למספר מגרשים. לפצל מתקנים ומערכות ולשייך אותם ככל האפשר למגרשים בנפרד.

6.4 ריבוי בניינים על מגרש אחד (בית משותף מורכב)

מגרש מרובה בניינים הוא כזה שמחייב יותר ממנגנון ניהולי אחד כדי לנהלו ביעילות. למשל מגרש אשר בו בנויים שני בניינים נפרדים ולכל אחד מהם מנגנון ניהולי נפרד המופקד על חזוקתו ותפעולו. במקרה כזה נדרש מנגנון נוסף (שלישי) משותף לשני הבניינים לצורך תפעולם של הנכסים המשותפים לשניהם, ואשר אינם מטופלים במסגרת המנגנונים הנפרדים.

(במידה ואין כל נכסים משותפים לשני הבניינים וכל חלק במגרש ניתן לשליטה נפרדת ע"י אחד מהבניינים, עדיף להגדירם כשני מגרשים נפרדים).

במסגרת הליכי התכנון השונים, בעיקר בשלב התכנון העירוני, נקבעות הוראות להקמת מספר מבנים על מגרש אחד. הסיבות לכך מגוונות, כמו העדר פתרונות גישה נפרדים לבניינים, מבנה גאומטרי בעייתי של המגרש, מדיניות שיווק של קרקעות ועוד.

במקרים כאלה, משיקולי תפעול ותחזוקה מומלץ:

- לצמצם ככל האפשר את תכנונם של מגרשים מרובי בניינים. ברירת המחדל התכנונית – בנין אחד על מגרש.
- באם התנאים מחייבים ריבוי בניינים, נכון לצמצם ככל האפשר את מספר הבניינים במגרש אחד, ואת היקף החלקים המשותפים להם.
- במגרשים מרובי בניינים – להגדיר באופן מובהק ובהיר את השטחים המשותפים לכל בנין ומצויים באחריותו, לעומת אלה המצויים באחריות משותפת לכלל הבניינים במגרש. (ראה נהל רישום הסדרי מקרקעין ס' 59 - בית משותף מורכב מבניינים או מאגפים)
- לצמצם ככל האפשר את הנכסים המשותפים ולחלקם ככל האפשר בין הבניינים.
- להמנע ככל האפשר ממתקנים ומערכות משותפות למספר בניינים. לפצל מתקנים ומערכות ולשייך אותם ככל האפשר לבניינים השונים במגרש.
- להמנע ככל האפשר מתכנון בניינים במגרש אחד השונים באופן מהותי זה מזה ואשר הצרכים התפעוליים שלהם לאורך זמן אינם חופפים. (דוגמא – בנין מסחרי השותף למגרש אחד עם בנין מגורים ללא מסחר, או בנין גבוה עם צמודי קרקע באותו מגרש).

גובה הבניה	6.5
גובה הבניין ונטל תחזוקתו.	6.5.1

לגובה הבניה השפעה על תפקודו של הבנין לאורך זמן.

מספר עובדות:

בניה גבוהה יקרה יותר מבניה נמוכה

הצורך להתמודד עם סכנת רעידות אדמה מחייב שלד חזק יותר. האמצעים להקמת בניינים גבוהים יקרים יותר. היסודות הנדרשים לבניינים גבוהים יקרים יותר. עלות המערכות והמתקנים הנדרשים לבניה גבוהה יקרה מהנדרש לבניה נמוכה.

בשל כך סביר להניח כי הקמת מבנה בן 20 קומות יקרה יותר מהקמת 2 בניינים בני 10 קומות באותו נפח. ואולם בהנחה של סטנדרד בניה אחיד, סביר כי פער העלויות לא יעלה על 5-10%.

התחזוקה של בנין גבוה יקרה יותר מתחזוקת בניה נמוכה

לגובה הבניין השפעות על התנהלות הבית המשותף, תפקודו ועלויותיו. כעיקרון, ככל שהבניין גבוה יותר כך גדל העומס על מנגנון השיתוף – במימון ובתשומות ניהול.

נטל התחזוקה של בניינים גבוהים גדל ביחס לגובה הן בעלות השוטפת של תחזוקת הבנין והן בעלויות הנדרשות לתיקונים, שיפוצים והחלפת המערכות והמתקנים היקרים והמורכבים של הבנין הגבוה. אלא מחייבים משאבים גדולים בהרבה מהמקובל בבניה רגילה.

ואולם 'נטל הגובה' אינו רק תולדה של עלות תפעולית הגדלה ביחס לגובה. לכך יש להוסיף גורמים נוספים:

דימוי ורמות שרות גבוהה

חלק מפערי העלויות המוכרים בין בניה גבוהה לנמוכה נובע מפערים ברמות השרות, כאלה שאינם נגזרים מגובה הבנין. הדימוי הקיים קושר במידה רבה בניה גבוהה עם הון ויוקרה. בבניינים גבוהים רבים נכללות פונקציות עתירות תחזוקה שאינן נגזרת ישירה של גובה הבנין. מבואות כניסה מפוארות, פיתוח נופי עשיר ויוקרה, ריבוי פונקציות משותפות לדיירים כגון: מועדוני ספורט וספא, בריכות שחיה, וכיוב'. כל אלה מייקרים באופן מהותי את עלות תחזוקת הבנין ואינם קשורים כלל לגובהו. גם ריבוי הדיירים הנושאים בנטל אינו הופך את הנטל לסביר עבור חלקים גדולים של האוכלוסיה.

תחזוקתם של בתים נמוכים עם רמות שרות דומות לא תהיה נמוכה בהרבה. מאידך, ניתן להוזיל באופן מהותי את עלות תחזוקתם של בניינים גבוהים אם מצמצמים את רמות השרות ע"פ הנדרש בפועל.

עומס ארגוני

בניה גבוהה מחייבת ארגון של מספר גדול של דיירים במנגנון שליטה ותחזוקה אחד ומגדילים את התלות של הקבוצה בפרטיה הבודדים. חולשתם של הכלים המשפטיים והמנהלתיים בארץ מצמצמת עוד יותר את יכולת השליטה והבקרה על קבוצות גדולות. חברת אחזקה רבות מתלוננות על כך שמיעוט מבוטל של דיירים יכול לסכל

מהלכים הנדרשים לצורך ניהול שוטף של הבנין. ככל שבבנין יותר דיירים כך קשה יותר לנהל:

- גדל הקושי בתיאום בין הדיירים
- קשה יותר להשיג הסכמות
- הלכידות החברתית בבנין נחלשת



לכן, ככל שהבנין גדול יותר כך גדלות התשומות הנדרשות לניהולו (בזמן ו/או כסף).

הדוח של אלתרמן, ר., צפריר ט., היבטים משפטיים של בניה גבוהה: הצורך בשינוי מדיניות, הוצאת המרכז לחקר העיר והאזור – הטכניון, 2004. מתייחס לקשר שבין מספר הדיירים ליכולת לנהל את הבית המשותף:

במסגרת של ועדי בתים בישראל, הניהול והאכיפה הם בפועל כמעט וולונטאריים. משמעות הדבר, שהאכיפה אפשרית, אך רחוקה ואינה משמשת כהרתעה שוטפת ברוב המקרים. במסגרת הקטנה, כאשר מדובר בבנין בן 12-24 דיירים, גורם ההיכרות האישית בוועד הבית פועל כחלק חיוני של המסגרת הארגונית-אנושית. במילים פשוטות גורם ה- "לא נעים" מסייע רבות לוועד הבית המשותף לפעול. במקרה של עימות חברתי – ועד הבית המשותף, לעיתים קרובות, פשוט אינו מצליח לגבות מכולם את התשלומים ומוותר, או שהוא עצמו מפסיק לתפקד. במקרים של בניינים רבי דירות (במקור גבוהים) המתפקדים כבתים משותפים, הסיכויים שניתן יהיה להסדיר תחזוקה בת-קיימא, למשך שנים, אינו רב. הגורם החברתי שמהווה לרוב יתרון בבית המשותף הרגיל אינו יכול לפעול במסגרת שבה מעגל ההיכרויות האישי והגורם החברתי אינם יכולים לסייע רבות בניהול ובאכיפה.

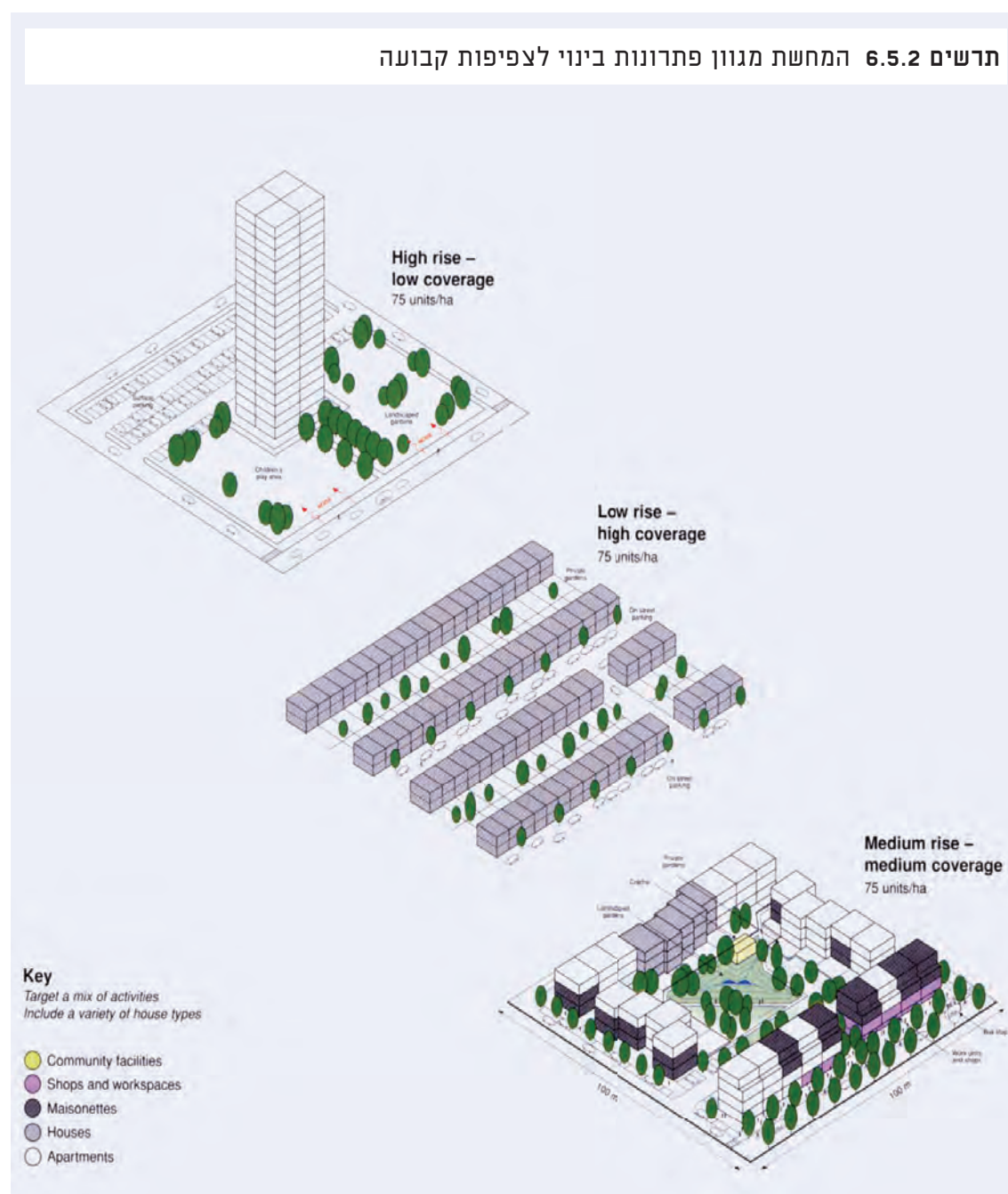
בהקשר זה לשני בניינים בני 50 דירות כ'א (12-13 קומות) יכולת השרדות גבוהה מאשר לבנין אחד עם 100 דירות (25 קומות) המחויבות כולן זו לזו.

בולטות חזותית

היותם של הבניינים הגבוהים חשופים לעין ממרחק והיותם נצפים מאוד מכל עבר, הופכת את חזותם לייצוגית ומחייבת. פגמים חזותיים הנגרמים במהלך השנים כגון מרפסות סגורות, מתקני מיזוג פרטיזניים, סככות ופרגולות

וכיוב' הינם חלק בשגרת הבניה בערינו. ואולם למה שהעין התרגלה בבניה נמוכה הינו בלתי קביל בבניה גבוהה. "הרעש החזותי" הנגרם כתוצאה מפגמים בבניה גבוהה מוגבר ו'מהדהד' בשל הבולטות והנצפות. בשל כל אלה, הבניה הגבוהה רגישה יותר ומחייבת יתר משאבים, יותר שליטה ובקרה ויותר ניהול ותחזוקה לאורך זמן. בכך היא הופכת לנחלתה של אוכלוסיה המסוגלת לעמוד ב'נטל הגובה'.

6.5.2 תרשים המחשת מגוון פתרונות בינוי לצפיפות קבועה



6.5.2 יחס שבין גובה הבניין ובין היקף וסוג המערכות והשטחים המשותפים



עומס התחזוקה גדל ביחס לגובה הבניינים באופן מדורג ולא לינארי. עומסי התחזוקה 'קופצים' בקומות מסוימות שבהן נדרשת הגדלה של מערכות תשתית כתוצאה מדרישות תפעוליות, חוקיות, בטיחותיות וכיוב'.

חוק התכנון והבניה והתקנות קובעות הוראות לתכנון בניין מגורים, בין היתר, התאם לגובהו. בטבלא (6.5.2) מפורטות דרישות להתקנת מערכות המותלות בגובה בניין המגורים. מניתוח הוראות החוק והתקנות עולה שקיימות שש דרגות לגובה הבניין, לכל אחת חובות (מצטברות) להתקנה של מערכות שונות:

1. עד 7 מ' (2 קומות כולל): אין חובה עקרונית מיוחדת להתקנת מערכות בשל גובה הבניין.
2. מ 7 מ' נדרשת רחבת/רחבות לכיבוי אש.
3. מ 13 מ' (מכארבע קומות ומעלה): יש להתקין מעלית אחת לפחות (לשישה אנשים או יותר); יש להתקין פתח/פיר שחרור עשן למבואות קומתיות.
4. מ 15 מ' (מכחמש קומות ומעלה): נדרש פיר אשפה או מעלית עם איורור מכני וגימור רחיק.
5. מ 29 מ' (מכתשע קומות ומעלה) נדרש: לפחות שתי מעליות כשאחת מהן מעלית אלונקה; גנרטור (בחדר גנרטור) להפעלה, בין היתר, של שתי מעליות בחירום; שני חדרי מדרגות מוגנים (בתנאים מסויימים); מיכל מים בכובד לכיבוי אש ומיכל נוסף (בתנאים מסויימים); מערכת מתזים בעיקר בשטחים המשותפים.
6. מ 42 מ' (מכארבע-עשר קומות) נדרשת מערכת מתזים בכל הבניין.

לצד המתחייב מהחוק והתקנות, קיימים כללים עקרוניים נוספים להתקנת מערכות, המקובלים בנוגע לתכנון הבניין לפי גובהו. מבין אלו, לעקרונות הנוגעים להתאמת מספר המעליות בבניין למספר יחידות הדיור חשיבות מיוחדת לקביעת העומס על תחזוקת הבניין

כאשר ישנן למעלה מ 25 יח"ד – נדרשות, בד"כ שתי מעליות. בבניין רב קומות (מ 27 מ') כאשר ישנן יותר מ 50–55 יח"ד, נדרשות, בד"כ שלוש מעליות; ומעל 90 יח"ד, נדרשות בד"כ ארבע מעליות.

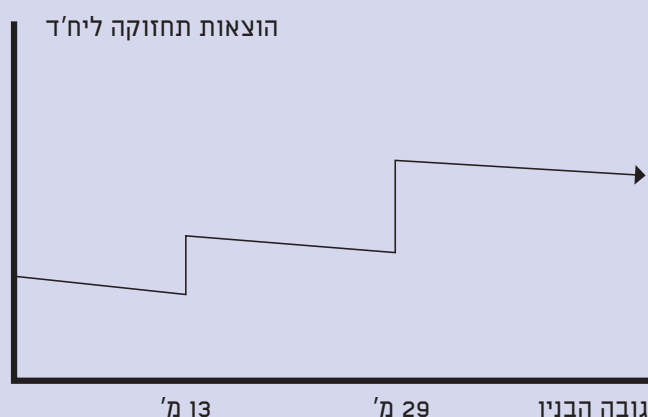
טבלה 6.5.2 ריכוז הנחיות מתוך חוק התכנון והבניה ותקנות לעניין חובת התקנת מערכות לפי גובה הבניין

קומות/ גובה	מעלית	מדרגות	אוויר	כיבוי אש*	מאגרי מים	פינוי אשפה
2 (עד 7 מ')	-	-	-	-	-	-
+3 (מ-7 מ')	-	-	-	-	-	-
+5 (מ-13 מ' בניין גבוה)	1. מעלית אחת לפחות לשישה אנשים	-	פתחי/פיר שחרור עשן למבואות קומתיות	-	-	-
+5 (מ-15 מ')		-		-	-	פיר אשפה או מעלית עם אוויר מכלי
+9 (החל מ-29 מ' בניין רב קומות)	1. 2 מעליות לפחות 2. מעלית אחת לפחות "מעלית אלונקה" 3. גרנטור* להפעלת לפחות שתי מעליות בחירום	שני חדרי מדרגות מוגנים או אחד חיצוני בתנאי	1. פתחי/פיר עם אמצעים מכניים לשחרור עשן במבואות קומתיות 2. מערכת על לחץ, דלתות אוטומטיות ופתחי שחרור עשן אוטומטיים בחדרי מדרגות מוגנים	מתזים בשטח משותף ובפתחי הדירות	מיכל מים לכיבוי אש ומיכל נוסף בתנאים מסוימים	
+14 (מ-42 מ')				מתזים בכל הבניין		

6.5.3 מספר הקומות בבניין, מספר הדיירים בו ונטל התחזוקה

- נטל הגובה' בבניינים (עלות התחזוקה לדייר הנובעת מגובה הבנין) מושפעת למעשה משני משתנים סותרים:
 - עלות התחזוקה של הבנין עולה ככל שמספר הקומות בו גדל. (כפי שפורט בסעיפים קודמים)
 - עלות התחזוקה לדייר פוחתת ככל שמספר הדיירים גדל והנטל מתחלק ביניהם.
- תחשיב משולב של שני המשתנים מייצר קווי מדורג (ראה תרשים 6.5.3)

תרשים 6.5.3 המחשה של עלית הוצאות התחזוקה במדרגות, לפי ספי גבהים



- עלות התחזוקה לדייר תגדל באופן משמעותי כשגובה הבניין מגיע לנקודה המחייבת הכנסת תשתית מכבידה נוספת. (תוספת מעלית, מערכת מתזים וכיוב').
- עלות התחזוקה תפחת באופן מתון ככל שתתווספנה קומות לבנין (ויגדל מספר הדיירים) אך טרם נוצר צורך להוסיף תשתית מכבידה נוספת כתוצאה מגובה הבנין.

לכאורה ראוי להעדיף בנין בגובה המירבי האפשרי טרם נדרשת תשתית מכבידה נוספת. לדוגמא – נטל הגובה לבנין בן 8 קומות יהיה קטן יותר מנטל הגובה לבנין בן 7 קומות (יותר דיירים ללא הגדלה משמעותית בעלויות). תוספת של קומה נוספת (9 קומות – מעל 29 מ) תחייב תוספת מעלית ומערכות נוספות, ותגדיל את הנטל לדייר באופן משמעותי. ואולם תחשיב מדורג זה הינו תאורטי למדי ותופעת "נטל התחזוקה המדורג" אינה מורגשת באופן מובהק בהקשר של תחזוקת הבנין לאורך זמן. (לתופעת קפיצות המדרגה משמעות גדולה דווקא בשיקוליו של הקבלן בשל השקעת ההקמה. תוספת מעלית המתחייבת בקומה התשיעית מייקרת את הבניה באופן משמעותי. לא תמיד תהיה השקעה משתלמת כלכלית לקבלן.)

6.5.4 הנחיות להתאמת גובה הבניין לכושר הנשיאה של הדיירים

- בעת קביעת גובה הבניה, יש להתאים את גובה הבניין לאוכלוסית היעד של הדיירים ע"פ העקרון הבא:
- סיווגי הגובה הנמוכים ניתנים להתאמה הן לרמות שרות נמוכות והן לרמות שרות גבוהות.
 - סיווגי גובה גבוהים ניתנים להתאמה לרמות שרות גבוהות.

טבלה 6.5.4 סיווגי גובה מוצעים

סיווגי גובה	קומות	קבוצות כושר נשיאה (הצעה)
א. בנין נמוך	1-4	כל הקבוצות 1-10
ב. בנין גבוה	5-8	קבוצות 3-10
ג. רב קומות	9-14	קבוצות 5-10
ד. מגדל	15-24	קבוצות 7-10
ה. רב מגדל	>25	קבוצות 7-10

תרשים 6.5.4 ממחיש לחלוקה לרמות מצטברות של מערכות לפי קומות וגבהים בבנין שבו ארבע דירות בקומה. הרמות נקבעו ע"י שילוב הנחיות החוק והתקנות והכללים המקובלים להתקנת מעליות.

תכסית הבניה – הינה חלק המגרש 'המכוסה' על ידי הבניין (או הבניינים). תכסית הבניה מתוארת בדרך כלל כאחוז השטח ה'מכוסה' ביחס לכלל המגרש. ככלל, ככל שהתכסית גבוהה, השטח הפנוי ממבנים קטן יותר, והמבנים קרובים יותר זה לזה.

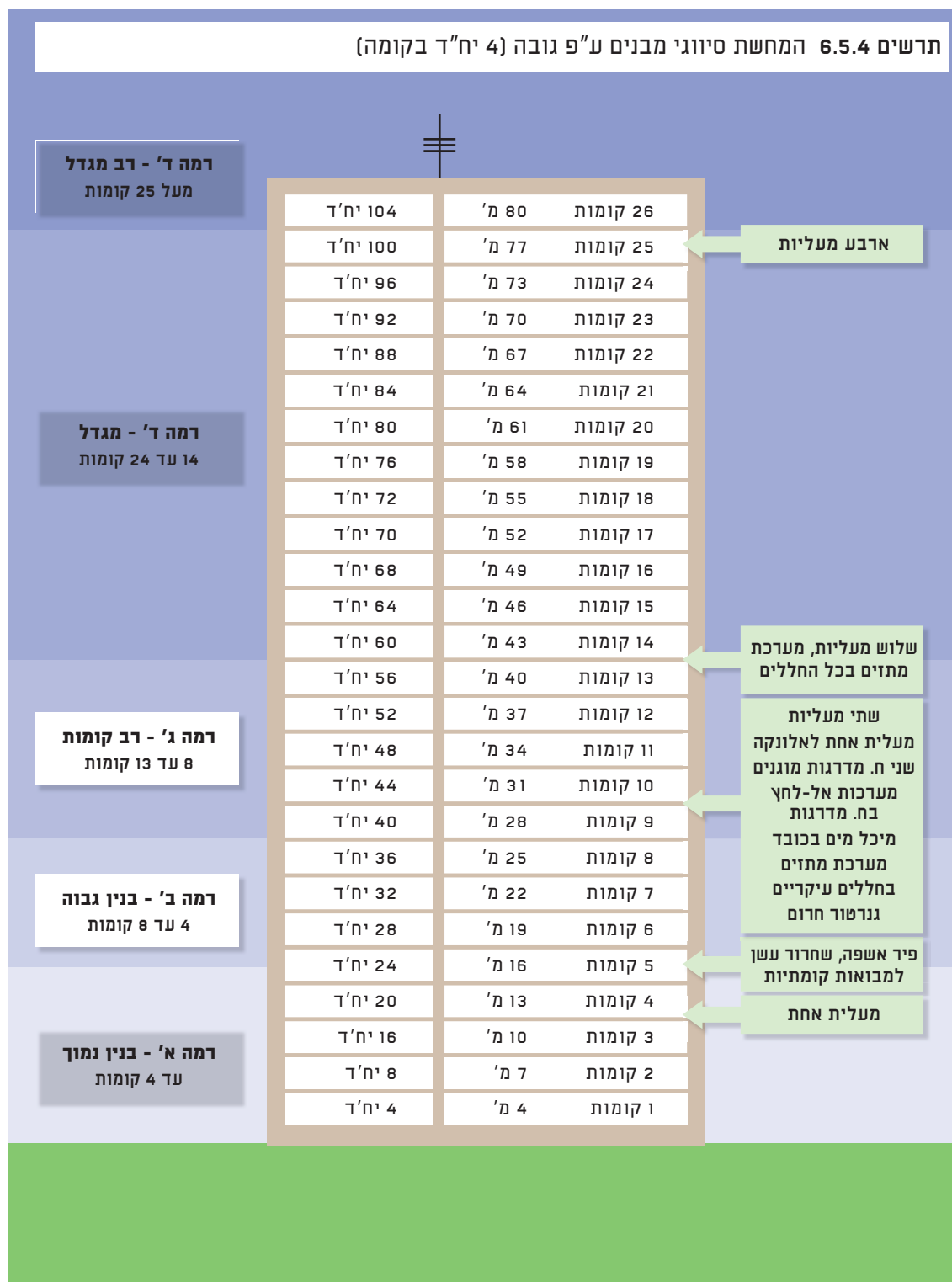
בהליכי התכנון נקבע היקף התכסית משיקולים אורבניים מגוונים, דוגמאות:

- התכסית כהופכי של גובה הבניה: במגבלות של צפיפות קבועה – ככל שגובה הבנין יהיה נמוך כך תגדל התכסית.
- קביעת השימושים בשטח המגרש: באזורים שבהם נקבעה חניה במפלס הקרקע, או שטחי רווחה פתוחים במגרשים, תהיה תכסית קטנה יותר.

בהיבט של נטל התחזוקה, השפעותיה של 'תכסית הבניה' עקיפות בלבד. הן המרחב ה'מכוסה' והן המרחב הפתוח מחייבים תכנון נכון, שימוש יעיל ותחזוקה לאורך זמן.

אלא שמידת החופש התכנוני שונה בשני המרחבים. היקף המרחב המכוסה הינו נגזרת של שטחי קומות המגורים בבנין והגמישות לגבי היקפו קטנה למדי. לעומת זאת, היקף המרחב הפתוח סביב הבנין גמיש יותר ויכול להיקבע (לפחות בחלקו) משיקולי תפעול ותחזוקה לאורך זמן.

ההיבטים המהותיים יותר בנושא תכסית הבניה קשורים יותר למידת היעילות של השטחים השונים במגרש, ולמידת התאמתם לכושר הנשיאה של הדיירים ועל כך יפורט בפרק 7.



תכנית הבניה

6.6

כללים לגבי שימוש במפלס הקרקע

6.6.1

א. שטחים משותפים ושטחים פרטיים

ניתן לצמצם את היקף השטחים המחייבים תחזוקה משותפת במפלס הקרקע ע"י הקצאת חלקים מהם לחזקה פרטית, כגון תכנון דירות קומת קרקע. לדירות אלה ניתן להצמיד שטחים פתוחים כגינות פרטיות ולהפכם לדירות גן. במרבית המקרים תכנון דירות הקרקע אכן מבטיח כי השטחים בבעלות פרטית יתוחזקו ויופעלו ברמה ראויה ובכך יחסך נטל משותף על הדיירים.

להקמת דירות גן בקומת הקרקע מספר יתרונות בנוסף לצמצום הנטל המשותף של דיירי הבית:

- דירות הגן הן בעלות אטרקטיביות גדולה בעיקר בשל הגינה הצמודה להם. בכך ניתן למשוך לבנין אוכלוסיה חזקה יותר, ולשפר את הרכב דיירי הבנין. (ככל שנדרש כך משיקולים תכנוניים).
- דירות הגן מהוות אמצעי יעיל ל'הושיב' את הבנין על הקרקע ולשלב בשטח. נקודה זו מתחדדת בעיקר בתנאי טופוגרפיה חריפים שבהם הפרשי המפלסים בין חלקי המגרש מאפשרים הקמת דירות צמודות קרקע.
- דירות בקומת הקרקע הן בעלות נגישות מעולה ויכולות לשרת אוכלוסיה עם מוגבלויות כגון נכים וקשישים.

ראוי לזכור כי לקיומם של דירות הקרקע בבית משותף מחיר בעיתי:

- התועלת החילופית לדירת הקרקע הינו שטח משותף לרווחת כלל הדיירים. הוויתור על שטח זה עלול לגרור פגיעה ברמת השרות של הבית המשותף. נקודה זו מחריפה במגרשים צפופים שבהם שטח הקרקע המשותף קטן מלכתחילה.
- הסמיכות של דירות הקרקע לאזורי תנועה ופעילות משותפים עלול ליצור קונפליקטים על רקע מטרדי רעש הדדיים ופגיעה בפרטיות. (לכך ראוי לתת דגש בעת תכנון דירות הקרקע).
- הנצפות של דירות הקרקע למרחב המשותף עלולה ליצור עימותים על רקע אופי הפיתוח והשימוש בשטח הפרטי. (בניה של גדר פרטית, הקמת פרגולות וריהוט הגינה, פיתוח שאינו תואם את אופי הבנין וכיו"ב).

ב. יעילות השטחים והתאמתם לתפקידם.

שטחים משותפים שאינם יעילים ומשמשים את כלל הדיירים, ובעיקר כאלה החבויים בשולי המגרש יהיו הראשונים להזנח. לתכנון נכון ויעיל של שטח המגרש תפקיד חשוב בתפקודו ורמת תחזוקתו. שטחי נוי וגינון המחייבים תחזוקה יקרה נכון למקם בחזית הבנין, בסמיכות לכניסה ובאזורים נצפים.



7

הנחיות לתכנון בית
משותף מותאם יכולת





הנחיות לתכנון בית משותף מותאם יכולת

7.1 התאמת רמת השירות של הבניין לכושר הנשיאה של הדיירים

7.1

ת.מ.י. – תכנון מותאם יכולת, מבוסס על העקרון של תכנון מאפייני הבית המשותף באופן שנטל התפעול והתחזוקה הנדרש בעבורם, יתאים כל האפשר לכושר הנשיאה של הדיירים העתידיים בו. לשם כך מוצע כי המתכנן יבצע את שתי הפעולות הבאות:

- זהה את קהל היעד ודרג את יכולתו לעמוד בנטל הבית המשותף. (כושר הנשיאה של קהל היעד).
- התאם לכושר הנשיאה של קהל היעד את מאפייניו ומורכבותו של הבית (רמת השרות)

פרק 5 עסק בפעילות הראשונה המתחייבת – דרוג קהל היעד ע"פ יכולותיו לעמידה בנטל הבית המשותף (כושר הנשיאה). פרק זה עוסק בחלק השני של פעילות ההתאמה – איפיון מרכיבי הבנין השונים לפי הנטל המתחייב מהם. הפרק מציע רשימה של אלמנטים בבנין אשר ניתן לתכננם בצורות שונות ובכך ולכוון במידה מסוימת את עלות תחזוקתם לאורך זמן. באופן כזה לדוגמא, מוצע מיגוון של אפשרויות לתכנן מבואת כניסה לבנין. ממבואה קומפקטית ונטולת אביזרים וריהוט רגיש ועד למבואה רחבת ידיים ומאובזרת.

ההצעה כוללת גם דרוג בסיסי של המבואה ע"פ שטחה ורמת הפיתוח שלה ל10 רמות של 'רמת שרות'. עיון בפרטי ההצעה יסייע למתכנן למקם את פיתרונו התכנוני במדרג הנכון בין המינימום הסביר המחייב נטל מיזערי – רמת שרות נמוכה, לבין פתרון מיטבי ומרווח המחייב נטל יקר לאורך זמן.

ראוי להבהיר מספר נקודות:

- הדרוג המוצע הינו מנחה בלבד. ענינו לכוון באופן עקרוני את המתכנן לרמת השרות התואמת את קהל היעד שלו. וזאת בתוך שימת לב למקרי הקיצון ולמרחב התכנון שביניהם.
- הדרוג המוצע לרמת השרות של מרכיבי הבנין 10-1 דומה לדרוג המוצע לכושר הנשיאה של הדיירים 10-1. סביר שהמתכנן ישייך דרגות דומות זו לזו. לדוגמא - לדיירים 'בעלי כושר נשיאה' 6-4 יותאמו מרכיבי בנין בדרוג 6-4. קביעה זו סכמתית בלבד. המתכנן יכול לחרוג על פי הענין בקביעות התכנוניות שלו ובלבד שהוא מודע למשמעותן של החריגות.

- קביעת רמת שרות למרכיב מסוים של הבנין אינה מחייבת בהכרח להצמד לאותה רמת שרות בכל שאר המרכיבים. המתכנן יקבע ע"פ הענין באיזה רכיבים בכוותו לחרוג לדרגה גבוהה יותר ובאיזה לדרגה נמוכה יותר, תוך מתן שימת לב למשמעות המצטברת של החריגות.

מבנה רשימת מרכיבי הבנין

7.2

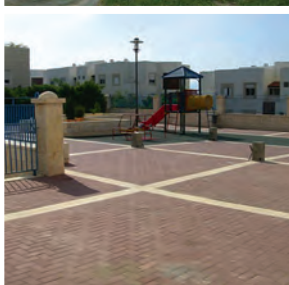
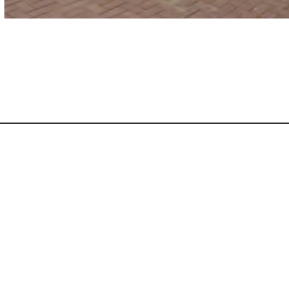
המידע המפורט על מרכיבי הבנין השונים ודרוגם מופיע במודל קבוע שבו משובץ המידע בצורה הבאה:

שם מרכיב הבנין

כותרת

סכמה גרפית הממחישה את מרחב התכנון ע"פ 10 דרגות רמת השרות בין רמתה שרות בסיסית ורמת שרות גבוהה. על המדד הגרפי יצוינו בד"כ שני מקרי קיצון לרמות שרות של מרכיב הבנין.



מפתח לרשימת מרכיבי הבית המשותף		7.3
	מבואה ראשית	7.4.1
	פירוש בעמ' 66	
	מבואה קומתית	7.4.2
	פירוש בעמ' 68	
	חדרי מדרגות	7.4.3
	פירוש בעמ' 69	
	מחסן עגלות	7.4.4
	פירוש בעמ' 70	
	מחסן לציוד משותף	7.4.5
	פירוש בעמ' 71	
	חניה ואחסנה של אופניים	7.4.6
	פירוש בעמ' 72	
	מחסנים פרטיים / דירתיים	7.4.7
	פירוש בעמ' 74	
	גג משותף	7.4.8
	פירוש בעמ' 76	
	מועדון דיירים	7.4.9
	פירוש בעמ' 78	
	פיתוח חוץ	7.4.10
	פירוש בעמ' 80	
	מקומות חניה	7.4.11
	פירוש בעמ' 82	
	עקרונות לעיצוב חזיתות	7.4.12
	פירוש בעמ' 84	
	אבטחה	7.4.13
	פירוש בעמ' 85	
	מתקנים/מערכות	7.4.14
	פירוש בעמ' 86	

פרוט המרכיבים המשותפים										7.4
מבואה ראשית										7.4.1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
- נכון להתקין מבואה ראשית משותפת בכניסה ראשית לבית מגורים משותף ששותפות לה 4 יח'ד או יותר. - מבואה בסיסית תהיה חלל סגור ומוגן לפגעי בטיחות ומזג אוויר. המבואה תכלול: - כניסה ראשית לבנין, מאובטחת ומבוקרת ע"פ רמת השרות. - גישה נוחה למעליות ולמדרגות לקומות המבנה ומרתפיו. - גישה ישירה לפונקציות הבאות - מחסן עגלות וחנית אופניים, תיבת דואר או חדר דואר. - ארונות ראשיים למערכות הבנין או גישה ישירה לחדר/פינת מערכות.										הנחיות כלליות
שטח - שטח מבואה מיזערי יחושב לפי 0.8-1 מ'ר ליח'ד ולא פחות מ12 מ'ר סה"כ. - שטח מבואה ברמת שרות גבוהה יחושב לפי 1.5 מ'ר ליח'ד או יותר עד לשטח של 60-80 מ'ר. מבואה גדולה מכך מתאימה לרמת שרות גבוהה במיוחד או מאכלסת שימושים נוספים (כמו מועדון דיירים וכיוב') אלמנטים יש להתאים האלמנטים בחלל המבואה לפי השפעתם על רמת השירות ושטחה: - פינת ישיבה - פינת דואר או חדר דואר - אזור או חדר מערכות - דלפק שוער (לרמת שרות גבוהה). - סוג, רמת, והיקף התאורה										הנחיות לקביעת רמת שירות

אלמנטים המשפיעים על תחזוקה וקימות לאורך זמן: • ריהוט ואיבזור • עמידות ציפויי הקריקות • גודל שטחי הזכוכית • סוג, רמת, והיקף התאורה • סוג הריצוף - בולטות של לכלוך על רקע הריצוף			הנחיות לתכנון מוטה תחזוקה בת קיימא
• חלל המבואה אפקטיבי ככל שהוא מרוכז כיחידה אחת. מבואה הכוללת מסדרונות ומעברים צרים אינה חסכנית מבחינת שטח, ומכבידה על התחזוקה. • לגובה המבואה משמעות שולית מבחינת תחזוקה וקימות. ראוי לתכנן חללי מבואה שגובהם אינו קטן מ 3מ' נטו.			הערות
בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע	בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם	בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז	שלבי התייחסות תכנונית
ישוב שטחי שירות למבואה	מיקום מבואה, כניסה ראשית לבניינים וכיוב'	מימדים סופיים, חומרי גמר ותפקוד	

7.4.2 מבואה קומתית



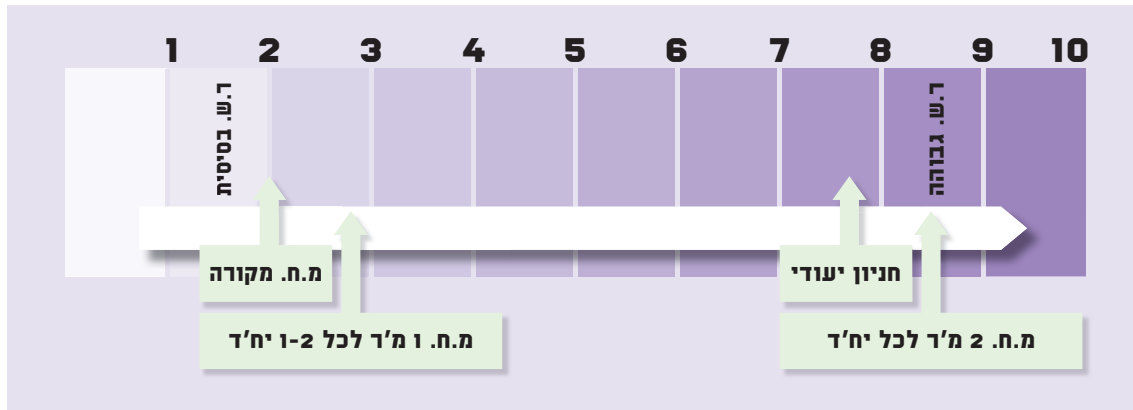
7.4.3 חדרי מדרגות									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ד.ש. בסיסית				ד.ש. בינונית				ד.ש. גבוהה	
חדר מדרגות אחד פתוח					שני חדרי מדרגות				
בבניינים שבהם מותקנת מעלית השימוש במדרגות מוגבל בד"כ לדיירי הקומות הנמוכות ולמצבי חרום בלבד.									הנחיות כלליות
- מספר חדרי המדרגות, מימדיהם, הגישה אליהם והמתקנים הנלווים להם כפופים להוראת החוק ותקנותיו, ונגזרים בין היתר, מגובה המבנה, מרחקי ההליכה אל חדרי המדרגות, וכיו"ב. לפיכך חלק נכבד מרמת השרות לענין חדרי המדרגות מוכתבת ע"י משתנים חיצוניים. - מפאת השימוש המוגבל שנעשה בחדרי מדרגות, במבנים עם מעליות, ניתן להסתפק ברמת גימור בסיסית ובלבד שיעשה שימוש בחומרי גמר עמידים לאורך זמן, ברי ניקוי וקלים לתחזוקה.									הנחיות לקביעת רמת שירות
- כל חומרי הגמר יהיו עמידים וקלים לניקוי ותחזוקה לאורך זמן. - שימוש בחלקי מתכת (כגון מעקות וכיו"ב) יעשה במתכת מגולוונת / צבועה. - רצוי לחפות את קירות חדרי המדרגות בחיפוי רחיץ ובר ניקוי (כדוגמת אבן מלוטשת), בעיקר בבניינים נמוכים שבהם נעשה שימוש שוטף בח. המדרגות.									הנחיות לתכנון מוטה תחזוקה בת קיימא
שלבי התייחסות תכנונית			בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע			בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם			בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז
חשוב שטחי שירות לפי הערכה מקדמית באשר למספר חדרי המדרגות			קביעת גובה הבניה גם לפי מספר חדרי המדרגות הנדרשים והמתקנים הנלווים			קביעת חומרי גמר			

7.4.4 מחסן עגלות

מחסנים משותפים לעגלות ילדים ימוקמו ככל האפשר בקומת הכניסה לבנין. אחסנת ציוד משותף יכול להעשות ע"פ הענין גם במרתף הבנין.									
אחסון עגלות - הצורך במחסנים לעגלות ילדים קטן במרוצת השנים מהסיבות הבאות: - שטחי הדירות גדלים והולכים ואחסון העגלות בדירה אינו מהווה בעיה כבעבר. - העגלות משתכללות וניתנות לקיפול. עגלות מתקפלות תופסות מקום אחסון קטן יחסית הניתן לפיתרון סביר בדירה. - במרבית הבתים המשותפים מותקנות מעליות. העלאת עגלת ילדים לדירה במעלית אינה מהווה בעיה בהשוואה למאמץ שנדרש להעלאת במדרגות. שטח לאחסון עגלת ילדים הינו כ 2-1.5 מ'ר לעגלה. (ללא קיפול). צרכני העגלות הינם 4 שנתונים בגילאים 1-5. בכפוף לכך מוצע להתקין מחסן עגלות בבניינים משותפים ע"פ הפרוט הבא: בבנין ללא מעלית - 1 מקום לכל 2-3 יח'ד. בבנין עם מעלית - 1 מקום לכל 4-6 יח'ד. בבניני מגורים לאוכלוסיה מרובת ילדים, וכן בבניינים שבהם מתוכננות דירות קטנות									
- כל חומרי הגמר יהיו עמידים וקלים לניקוי ותחזוקה לאורך זמן. - שימוש בחלקי מתכת (כגון מעקות וכיוב') יעשה במתכת מגולוונת / צבועה. - רצוי לחפות את קירות המחסן בחיפוי קשיח, רחיץ ובר ניקוי (כדוגמת אריחי קרמיקה, אבן מלוטשת וכיוב').									
שלבי התייחסות בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז									
חישוב שטח אחסון עגלות בשטחי השרות הקצאת שטח אחסון לעגלות במקום נגיש ומוגן. קביעת מפרט וחומרי גמר עמידים וקלים לאחזקה.									

מחסן לציוד משותף										7.4.5
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
ר.ש. בסיסית ר.ש. גבוהה										
12 מ'ר					24 מ'ר					
מחסנים משותפים לכלל הדיירים משמשים בעיקר לאחסון ציוד תחזוקה משותף, גינון וכיוב'.										הנחיות כלליות
אחסון ציוד משותף - מחסן לציוד משותף של הבנין כגון ציוד וחומרי ניקוי, ציוד וחומרים לטיפול גנני וכיוב' יוקצה בהיקף התואם את הרכוש המשותף ועל פי הנדרש לתחזוקתו. מוצע כי בכל בנין משותף יותקנו שטחי אחסון בשטח של לפחות 12 מ'ר. שטחים אלה לא יכללו אחסון מכונות מתקנים ומערכות קבועות של הבנין. שטחי אחסון גדולים מהאמור יותקנו במקרים הבאים: • צורך מיוחד לאחסון כפי שעולה בעת תכנון מפורט של הבנין. • בניינים גדולים במיוחד (או קבוצת בניינים שבהם נדרשת התקנת שטח לתחזוקה ותיקונים). • בניינים שבהם נדרש שטח אחסון מיוחד לריהוט ואביזרים כגון: כסאות למפגשי דיירים, ציוד ומתקנים לחדרי ספורט וכושר וכיוב'.										הנחיות לקביעת רמת שירות
• כל חומרי הגמר יהיו עמידים וקלים לניקוי ותחזוקה לאורך זמן. • שימוש בחלקי מתכת (כגון מעקות וכיוב') יעשה במתכת מגולוונת / צבועה. • רצוי לחפות את קירות המחסן בחיפוי קשיח, רחיץ ובר ניקוי (כדוגמת אריחי קרמיקה, אבן מלוטשת וכיוב'). • רצוי להסתמך ככל האפשר על תאורה טבעית + תאורת חשמל בסיסית.										הנחיות לתכנון מוטה תחזוקה בת קיימא
בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע			בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם			בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז			שלבי התייחסות תכנונית	
חישוב שטח אחסון בשטחי השרות			הקצאת שטח אחסון במקום נגיש ומוגן.			קביעת מפרט וחומרי גמר עמידים וקלים לאחזקה.				

7.4.6 חניה ואחסנה של אופניים



הנחיות כלליות

בעת כתיבת מסמך זה מתגבש ע'י גורמי התנועה הארציים תקנות מחייבות לחנית אופניים ביעודי הקרקע השונים. התקן המוצע לחניית אופניים במגרשי מגורים הוא מקום חניה ליח'ד לפחות.

הנחיות מסמך זה יצמדו להנחות הבאות:

- התקנה המחייבת היא מקום חניה לאופניים לכל יח'ד.
- לא כל רוכבי האופניים עושים באופניים שימוש יומיומי (יוממים) המחייב חניית אופניים במקום נגיש ומידי לתנועה. חלק מהמשתמשים העושים באופניים שימוש מוגבל בלבד (סופי שבוע ונסיעות מיוחדות).
- משיקולי תכנון כלליים נכון לעודד שימוש יומיומי באופניים. לשם כך נכון להקצות ככל האפשר מ.ח. לאופניים במקום נגיש ומידי לשמוש. (את יתרת מ.ח ניתן להתקין במקום פחות נגיש - במחסן דירתי או בדירה עצמה).
- איכותו של מקום חניה לאופניים נמדד הן בנגישותו המידית לרוכב (מינימום מאמץ להתחיל בנסיעה ליעד), והכן ביכולתו להגן על האופניים מפני גניבות המהוות בעיה קשה ביותר.
- שתי התכונות הנדרשות לאחסון האופניים סותרות במידה רבה זו את זו. זמינות ומידיות מחייבת קירבה מידית לכניסה ולמרחב הציבורי. הגנה מגניבות מעדיפה הרחקה, הסתרה והכבדה על הנגישות.
- משימת המתכנן לאתר את מקום אחסון לאופניים המאזן באופן סביר בין שתי התכונות.

הנחיות לקביעת רמת שירות

רמת השרות לחניית אופניים תושפע מהמשתנים הבאים:

1. רמת ההגנה על האופניים:

- מתקני חניה פתוחים בקומת עמודים מפולשת
- מ.ח. במרתפי חנית הרכב
- מתקני חניה בחניונים יעודיים סגורים.

הנחיות לקביעת רמת שירות (המשך)	2. השטח המוקצה למקום חניה: • שטח מצומצם - המחייב תליית אופניים אנכית - כ- 1 מ'ר למקום. • שטח מרווח - מאפשר העמדת האופניים על הרצפה - כ- 2 מ'ר למקום.		
	3. מספר מקומות חניה: • סה"כ מ.ח. ע"פ התקן • תוספת מ.ח. לאורחים ולשימוש הדיירים\		
הנחיות לתכנון מוטה תחזוקה בת קיימא	סביר כי משיקולי תכנון ינקטו רמות שונות בהבטים השונים בהתאם לאופי המקום ודייריו.		
	דוגמא: יותקנו מקומות חניה מקורים בק. הקרקע בשטח של 2 מ'ר לאופניים. בנוסף יתאפשר מקום חניה לאופניים במחסן דירתי בשטח של כ 1 מ'ר.		
שלבי התייחסות תכנונית	שטחים לחנית אופניים חשופים לפגיעות רבות בעת הסעת/ הובלת האופנים. לפיכך יש לנקוט באמצעים להגברת עמידות הסביבה כגון:		
	פתחים גדולים במיוחד. משקופי וכנפי מתכת מחוזקים. על פינות יותקנו אמצעי הגנה. רצוי שקירות בחלל האחסנה ובדרך אליו יהיו מחופים בחיפוי קשיח ורחיץ .		
	התקני תמיכה ונעילת האופניים יהיו ממתכת מוגנת קורוזיה ומבוטנת לרצפה או לקיר.		
	ככלל - מעברים רחבים ומרווחים גדולים מקטינים את הסכנה בפגיעות בדפנות.		
	בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע	בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם	בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז
	קביעת תקני חנית אופניים והקצעת שטחי שדות בהתאם.	קביעת מיקום סופי של חנית האופניים, תוואי ההגעה ומידות בסיסיות.	קביעת מימדי החלל, מימדי הפתחים, רוחבי מעברים, חומרי גמר ומתקני תמיכה ונעילה.

מחסנים פרטיים/דירתיים										7.4.7
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
ר.ש. בסיסית ר.ש. גבוהה										
מחסן בשטח 4 מ'ר					מחסן בשטח 12 מ'ר					
הנחיות כלליות המחסנים הדירתיים הינם באחריותם הפרטית של הדיירים ואינם מהווים חלק מהרכוש המשותף, ואולם שטחי המעברים אליהם, וכן מתקנים ומערכות השרות כגון תאורה, מערכות אידור/שאיבת עשן ומתזי חרום וכיוב' מתוחזקים במשותף והינם נטל על תחזוקת המבנה. ככלל, אין חובת התקנה של מחסנים וניתן שלא להתקין מחסנים כלל או להתקין רק לחלק מהדירות. ואולם למחסנים אלה ערך נכבד באיכות הדיור וברווחת הדייר ויש חשיבות גדולה להקמתם. (נעוד יודגש כי התקנת מחסנים רק לחלק מהדיירים עלולה ליצור ניגוד ענינים ורקע לאי הסכמות בין הדיירים) בכל מקרה יש לשאוף לצמצום מירבי של מעברים ושטחים משותפים, ולהמנע ככל האפשר מהצורך להתקין מערכות שרות ובטיחות העלולות להעיק על התחזוקה. עדיפות עליונה למיקום מחסנים דירתיים הוא במרתפים. זהו ניצול מיטבי לתת הקרקע. סביר להתקין מחסנים דירתיים בצמוד לדירות - בקומות המגורים, תוך נצול שטחים פנימיים ירודי איכות.										
הנחיות לקביעת רמת שירות רמת השרות של מחסנים פרטיים מתבטאת בעיקר בשטחם. רצוי להקצות שטח של 4 מ'ר לפחות ליח'ד. נכון לתכנון את מימדי המחסן באופן שניתן לאכסן בהם עצמים גדולים של משק הבית כגון אופניים, מיטות, וכיוב'. לפיכך נכון שאחד המימדים של המחסן לא יפחת מ-2.2 מ'. ברמות שרות גבוהות ניתן להגדיל את שטחי המחסנים לכ 10-12 מ'ר ליח'ד ואף יותר.										
הנחיות לתכנון מוטה תחזוקה בת קיימא - יש לקחת בחשבון את מסלול הובלת הציוד בין הדירה, חוץ הבניין והמחסן. לאורך המסלול צפוי בלאי בחומרי הגמר וצורך גדול יותר בניקיון שוטף. יש לקצר המסלול ככל הניתן, למקם המחסנים במפלס החניה או במפלס הקרקע כדי ליצור גישה ישירה בין החוץ לאזור האחסנה. - יש להשתמש בחומרי גמר עמידים במבואה לאזור האחסנה/מחסנים. - ריכוז אזור האחסנה עדיף על פיזורו.										

שלב התייחסות תכנונית	בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע	בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם	בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז
	חישוב שטחי שירות למחסנים לפי רמת השירות שתיקבע. התייחסות לאפשרות להצמדת שטחי אחסנה לדירות	קביעת מיקום שטחי האחסנה פריסתם, גודלם, זיקתם לדירות, הכל לפי רמת השירות שנקבעה.	תגמירים קשיחים ועמידים למעברים המשותפים. תכנון חסכני בשטח ומערכות.

7.4.8 גג משותף



- יש להימנע מיצירת זיקה מרחבית מובהקת בין דירות (בקומת הגג) ובין הגג המשותף כדי לצמצם הסיכוי להשתלטות על השטח המשותף. - לבניין שבו גג עם אזור פעיל משותף לדיירים שהוא נרחב וכולל ריהוט צמחיה וכיוצב' צריך להיות מנגנון שיתוף משוכלל.			הערות
בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז	בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם	בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע	שלבי התייחסות תכנונית
קביעת מימדים סופיים, חומרי גמר ותכולה.	חלוקה לשטחי פעילות ולמתקנים וקביעת נגישות	חישוב שטחי שירות לגג ושטחים מקורים	

מועדון דיירים
7.4.9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	ר.ש. בסיסית							ר.ש. גבוהה	

מועדון חברתי

↑

מועדון ספורט

↑

הנחיות כלליות

מועדון דיירים הוא חלל או קבוצת חללים המשמשת את דיירי הבית המשותף לפעילות חברתית שוטפת וכן לפעילות רווחה פנאי וספורט.

הנחיות:

- מוצע להתקין מועדון הדיירים במפלס הכניסה הראשית או בזיקה אליה.
- תכנון מועדון דיירים צריך להעשות מתוך ראייה משולבת של היצע השטחים הכללי הזמינים לפעילות משותפת של הדיירים.
- מועדון דיירים אינו צורך בסיסי של הבית המשותף ועלותו השוטפת עלולה להיות גבוהה ביחס לתועלתו. לכן הביקוש לו מאפיין בניינים ברמת שרות גבוהה, ולמספר יח'ד גדול.

במקרים רבים משמש המועדון לפעילות הקשורה בילדים ובני נוער. לכן, יש יתרון להקמת מועדון דיירים בבניין שאחוז גבוה מדייריו המיועדים הם משפחות צעירות.

הנחיות לקביעת רמת שירות

ניתן לסווג את רמות השרות של מועדון דיירים ל3 רמות ע"פ תפקודו המרכזי:

א. מועדון חברתי

משמש בעיקר למפגש דיירים, פעילות חברתית, וכיוב. מכיל ריהוט - כמו פינות ישיבה, שולחנות וכסאות, ארונות אחסון, מכשיר טלוויזיה, מערכת שמע וכיוב. רצוי להתקין בסמיכות למועדון תאי שירותים מותאמים להיקף המשתמשים במועדון וכן מחסן ציוד.

הנחיות:

מוצע להימנע מהקמת מועדון דיירים לרמת שרות נמוכה ובינונית ו/או לפחות מ 60-80 יח'ד.

שטח מועדון חברתי יותאם לפעילות המתוכננת בו באומדן של 0.5 מ'ר ליח'ד.

הנחיות לקביעת רמת שירות

ב. מועדון ספורט (מתקנים יבשים) מועדון ספורט מיועד להפעלה ספורטיבית של המשתמשים בו ונכון שיכיל מתקני ספורט ופעילות גופנית כמו מכשירי כושר. יש לקחת בחשבון, שמועדון ספורט מחייב בד"כ אחריות של מדריך ספורט מקצועי ותחזוקה מקצועית. הנחיות: מועדון ספורט מינימאלי מחייב שירותים צמודים, ומחסן ציוד. (במקרים מיוחדים גם מלתחות ומקלחות). מועדון להימנע מהקמת מועדון ספורט ברמות שריות שאינן גבוהות, ובעבור פחות מ 140-160 יח"ד מועדון להימנע מהקמת מועדון ספורט בבנין אחד או קבוצת בניינים שאין להם מנגנון מקצועי לניהול התחזוקה. ג. מועדון ספורט (מתקנים רטובים - בריכת שחיה) מועדון המכיל מתקנים רטובים כמו בריכת שחיה הינו מועדון מורכב ויקר במיוחד. תחזוקת מועדון מסוג זה מחייב תחזוקה שוטפת באמצעות צוות קבוע. הנחיות: מועדון ספורט עם מתקנים רטובים יותקן רק ברמות שרות גבוהות במיוחד, או למספר יח"ד גבוה במיוחד (החל מ 200 יח"ד), או בעבור אוכלוסיית דיירים בעלי כושר נשיאה מקסימאלי. הקמת מועדון ספורט עם מתקנים רטובים מחייב הפעלת מנגנון תחזוקה מקצועי.			הנחיות לקביעת רמת שירות
• חומרי הגמר יהיו עמידים (לדוגמא: יש להימנע מהתקנת שטיחים מקיר לקיר), וקלים לניקוי. • ריהוט ואביזרים נלווים יהיו עמידים לפגעי זמן ולשחיקה (למשל יש לשקול להימנע מריפוד).			הנחיות לתכנון מוטה תחזוקה בת קיימא
בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע	בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם	בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז	שלבי התייחסות תכנונית
חשוב מועדון כשטח שרות. ביחד עם שטחי השרות של הבנין.	הגדרת מיקום המועדון במגרש, מפלסו והנגישות אליו. הגדרת הבניינים המשורתים ואופן השיתוף.	קביעת אופי המועדון תכולתו ותפקודו. אمدן עלות תחזוקה שוטפת.	

פיתוח חוץ										7.4.10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	ר.ש. בסיסית							ר.ש. גבוהה		
חזית מגוננת כ-15 מ'ר					גן אינטנסיבי מגוון מרבית שטח המגרש					
ניתן לחלק את המרחב הפתוח בתחומי המגרש באופן הבא: מבואת כניסה מהרחוב/השטח הציבורי השכן עד ללובי הכניסה לבנין. מבואה זאת כוללת שביל גישה ורחבת כניסה. חניה עלית, כחניה בלעדית ו/או חנית אורחים וגישה לרכב חרום. החניה כוללת משטח מרוצף עם גישה לרחוב הצמוד. שטח פתוח לפעילות פנאי, חלקו מגוון וחלקו עם תכנית קשה, המיועד למשחק, פעילות פנאי וספורט. שטח זה נמצא על גג חניון ו/או קרקע טבעית. לשטח הפתוח יש חשיבות גם בהבט של תרומה למרחב הציבורי - בעיקר על ידי נטיעת עצים ושיחים המשפיעים אקלימית וויזואלית על מרחב הרחוב. שטחים צמודים לדירות בקומת הקרקע כגינות פרטיות. היות ששטחים אלו אינם חלק מהמרחב המשותף, פרק זה לא עוסק בשטחים אלו.										הנחיות כלליות
ככלל הפיתוח של השטח הפתוח במגרש מורכב ממשטחים מרוצפים לתנועה ושהיה, איזורי גינון המושקים במערכת מבוקרת למניעת השקיית יתר, תאורה - לפחות לאזורי התנועה, אלמנטי הצללה, ריהוטי גן ומתקני פעילות מסוגים שונים. רמת השרות לשטח הפתוח הנופי תושפע בעיקר מכמות השטח המוקצית לכל רכיב. ככל שהשטח גדול יותר, מגוון הפעילויות למימוש במגרש גדול יותר. רמת שירות בסיסית: שביל כניסה מואר הכולל גינון לצידו בשטח של כ-20 מ'ר לפחות, אזור לקציר מי נגד (על קרקע טבעית), ולנטיעת עצים, בעדיפות בחזית המגרש. רמת שירות בינונית: כנ"ל בנוסף אזור לפעילות א-פורמלית בשטח של כ-250 מ'ר הכולל נטיעות, ריהוט גן כדוגמת ספספלי ישיבה, מתקן פעילות קטן (מתקן משחק לגיל הרך למשל) והצללה. רמת שירות גבוהה: כנ"ל ובנוסף אזור פעילות בשטח של כ-1 דונם הכולל מגוון פעילויות, מתקני משחק, אזורי ישיבה מוצלים, מתקני פעילות האפשר אף בריכת שחיה (במגרשים גדולים במיוחד).										הנחיות לקביעת רמת שירות

הנחיות לתכנון מוטה תחזוקה בת קיימא			שלבי התייחסות תכנונית
בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז	בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם	בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע	
תכנון פרטני של השטח בק.מ 1:250 הכולל הבחנה בין שטחים עם תכסית קשה לשטחים מגוננים/ מחופים, סוגי צמחיה, הגדרת ריהוט ומתקנים, מפלסים, איתור אזורי קציר נגר, פתרונות ניקוז.	הבחנה בין השטח הפתוח הצמוד ליחדות דיור לשטח הפתוח לטובת כלל הדירים, וקביעת מיקומו היחסי במגרש (חזית/צד וכו')	קביעת היחס בין השטח הבנוי במגרש לשטח הפתוח	

מקומות חניה										7.4.11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
ר.ש. בסיסית								ר.ש. גבוהה		
1 מ.ח. ליח'ד. רמת שירות 3. חניה עילית.					2 מ.ח. ליח'ד. רמת שירות 1. חניה במרתף.					

התקנת מקומות חניה במגרשי מגורים נעשית בדרך כלל בכפוף לתקני חניה ארציים או מקומיים, בכפוף לתכנית בנין עיר החלה על המגרש וע"פ מדיניות הרשות בנדון. במסגרת זו נקבעים בעיקר המשתנים הבאים: • מיקום החניון במגרש: חניון פתוח על פני הקרקע. חניון מבונה במרתף. חניון מבונה על קרקעי. (או תמהיל של אלה). • מספר מקומות החניה: מספר מיזערי (ולעיתים אף מירבי) של מקומות חניה אשר יותקנו במגרש ביחס למספר יח'ד המוקמות בו. • רמת השרות של החניון: מידת הנוחיות התפעולית של החניון הנגזרת ממימדי מקומות החניה, רוחבי המסעות וכיוב'. (מקובל להתייחס ל3 רמות שרות).	הנחיות כלליות
שלושת המשתנים המרכזיים שהוזכרו, הינם מרכיבי הבסיס של רמת השרות של החניון. במרבית המקרים מוכתבים משתנים אלה ע"י רשויות חיצוניות. בדרך כלל יכול יזם לשפר את רמת השרות במסגרת המגבלות שהוכתבו לו אך לא להפחיתה. חניון פתוח או חניון מקורה במרתף ההשלכות של קביעה זו על רמת השרות של החניון הינה בכך שחניון מקורה מגן על הרכב ועל נוסעיו מפני פגעי מזג אוויר -גשם, שמש, רוחות וכיוב') ובמידה מסוימת בעל עדיפות בנושא שמירת הרכב מפני גניבה. ואולם היתרון המהותי של חניון במרתף אינו ברמת השרות של החניון אלא בכך שמפלס הקרקע משתחרר לשימוש חלופי לרווחת הדיירים - גינון ופיתוח, שטחי רווחה מבונים וכיוב'. לכך יש משמעות הן על רמת השרות הכללית של המבנה והן על תרומתו החזותית לסביבה. עלות התקנת חניון במרתף המגרש היא מהותית ויכולה להכריע במקרים מסוימים את כלכליות הפרויקט. השטח הנדרש למקום חניה תת קרקעי הוא כ- 40-30מ'ר (כולל מסעות, רמפות וכיוב'). יעילותו של המרתף לשם חניה קטנה יותר בחלקי המרתף הנמצאים מתחת למבנה עצמו במקום שבו מצויים גרעין הבנין, יסודות המ.מ.דים, וחלקים קונסטרוקטיביים שמונעים ניצול יעיל של החלל לצורך מערך החניה. ככל שגדל מספר מרתפי החניה כך קטנה רמת השרות שלו. מקומות חניה המחייבים תנועה ארוכה ומורכבת של הרכב בינם לרחוב הם פחות אטרקטיביים.	הנחיות לקביעת רמת שירות

עלות תחזוקה ותפעול של מרתף חניה גדולה בהשוואה לחניון פתוח. היא כוללת את הנדרש לתחזוקת המבנה, מערכת התאורה, מערך מתזי כיבוי, מתקני אוורור ותחלופת אוויר ניקוז החניון וכיוב'. התקנת מרתפי חניה בעומק רב בקרבה למפלס מי התהום מחייב איטום מורכב ויקר ולעיתים מתקני שאיבה שיופעלו באופן שוטף למניעת הצפות. מצב זה עלול להוות נטל נוסף על תחזוקת המבנה לאורך זמן. תכנון מרתף החניה באופן שמאפשר המנעות מהתקנת מערכות עתירות תחזוקה יכול להקל בעלויות התפעול והתחזוקה. (לדוגמא: מרתף פתוח במידה המאפשרת המנעות מאוורור מאולץ). מספר מקומות החניה מספר מקומות החניה המותקן במגרש משפיע על נטל התחזוקה בעיקר במרתפי חניה ומבני חניה סגורים המחייבים תחזוקה יקרה יותר. נכון לעת כתיבת מסמך זה, אין ליזם אפשרות לצמצם את מספר מקומות החניה מתחת למה שהוכתב ע'י גורם מוסמך. בכפוף לכך אין בדרך כלל אפשרות להתקין פחות מ.מ.ח. אחד לכל יח'ד, ובתנאים מסוימים עולה הדרישה עד לכדי 1.25, 1.5 ואף 2 מ.ח. ליח'ד, מותלה בגודל יח'ד, באזור הבניה ועוד. במקרים כאלה חלק מבעלי הדירות יהיו בעלים של יותר ממקום חניה אחד, או שמספר מקומות חניה יוותרו משותפים לשם חניית אורחים וכיוב'. רמת השרות של החניון לרמת השרות של החניון השפעה על שטחו של החניון. רמה גבוהה יותר של רמת שרות יכולה להגדיל את שטח החניון באחוזים רבים. הנושא בא לידי ביטוי מובהק במרתפי מגורים שבהם קימות מגבלות חמורות בשל שטח מצומצם, גרעין וחלקי בנין קונסטרוקטיביים וכיוב'. דווקא בנושא זה (ככל שההכרעה בידי היזם) ניתן להקל ולקבוע רמת שרות נמוכה יותר, זאת בשל העובדה כי בחניוני מגורים המשתמשים הם קבועים, ומכירים היטב את מקום החניה הפרטי שלהם ומתורגלים במגבלות הנגישות שלו.		הנחיות לקביעת רמת שירות (המשך)	
1. חסכון מירבי בשטחי חניה. 2. חסכון מירבי בשטחי חניה סגורים כמו מרתפים. צמצום השימוש במערכות עתירות תחזוקה (איוורור מאולץ, מערכות התרעה ומתזים וכי"ב). שימוש מירבי בתאורה ואיוורור טבעיים. 3. שימוש בתגמירים עמידים וקשיחים. 4. המנעות מהתקנת חניונים משותפים לבניינים או לאגפים נפרדים במגרש (או למגרשים נפרדים).		הנחיות לתכנון מוטה תחזוקה בת קיימא	
בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז רמת השרות ע"פ קריטריונים של משרד התחבורה. רמת הגימור של מרתפי החניה. מערכות עזר.	בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם כניסות לחניונים. פתרונות לחניונים עיליים/תת-קרקעיים. הפרדת חניונים לבניינים השונים.	בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע קביעת הוראות לענין חניה עילית/תת-קרקעית. וזכויות בניה (שטחי שרות) למרתפים בהיקף הנדרש. קביעת תקני חניה.	שלבי התייחסות תכנונית

עקרונות לעיצוב חזיתות

7.4.12

נושא חזיתות הבנין הוא מהותי אך גם מורכב ורגיש למדי בשל מספר הבטים: בולטות נראות - חזיתות הבניין בעלות נראות מיידית ומשקפות יותר מכל את מצבו של הבנין ואיכות תחזוקתו. עיצוב המרחב הציבורי - חזית הבנין הינה גם חזית המרחב הציבורי. איכותה ותחזוקתה של החזית משפיעה על המרחב ועל ציבור משתמשיו. ההיבט הסובייקטיבי - לעניני עיצוב וחזות הבטים סובייקטיביים ואישיים, ובמידה מסוימת הם ענין של טעמים ואופנות. חזיתות בתינו משתנות ע"פ המקום, עפ החברה, ע"פ הזמן בה הוקמו הבניינים. השתנות והתפתחות - יותר מתחומים רבים אחרים קיימת השתנות של אמצעים לחיפוי ועיצוב חזיתות, פיתוח ויבוא של חומרי גמר חדישים. פונקציונליות - למבנה חזית הבנין, לחיפוי ולחומרי הגמר יש תפקידים מהותיים באיטום מפני רטיבות, איטום אקוסטי, בידוד תרמי, שימור אנרגיה, הצללה, הכלת מערכות ומתקני עזר של המבנה ועוד. העדפה של פתרון מסוים גורר איתו מרחב גדול של הכרעות בתחומים רבים של תפקוד הבנין.			הנחיות כלליות
בשל חשיבותה הגדולה של חזית הבנין והשפעתה הסביבתית המכרעת נכון להעדיף בכל רמות השרות פתרונות איכותיים לאורך זמן גם במחיר עלות הקמה גבוהה יותר. בכל מקרה יש להתקין חזיתות המשרתות במלואן את הדרישות לענין איטום, בידוד, הגנה, שימור אנרגיה וכיוב'. בנוסף לכך תמדד איכות החזית על פי - עמידות לאורך זמן, התבלות איטית, 'הזדקנות מכובדת'. אין להתקין ברמות שרות נמוכות חזיתות המחייבות תחזוקה שוטפות או טיפול מקצועי יקר. (כגון קירות מסך).			הנחיות לקביעת רמת שירות
בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז	בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם	בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע	שלבי התייחסות תכנונית
התאמת תגמירי הבנין ע"פ עלות תחזוקתם ועמידותם לכושר הנשיאה של דיירי הבניין.	הוראות עיצוב אדריכלי המתייחסות לכושר הנשואה של דיירי המקום.	קביעת הוראות בענין שימוש בתגמירים קשיחים ועמידים.	

7.4.13 אבטחה			7.4.13
הנחיות כלליות - ככל שרמת השירות לשמירה גבוהה יותר כך גדל העומס על כושר הנשיאה של הדיירים. מערכות אלקרטו מכניות (מחסום /אינטרקום) ומערכת תקשורת ומצלמות במעגל סגור דורשות תחזוקה תקופתית ואף החלפה. יחד עם זאת יצויין שכיוון שמערכות אלה חיוניות בד"כ לתפקוד הבניין, הם מתוקנים במהירות גבוהה יחסית לאחר קילקול. - אבטחה ע"י שומר הינה יקרה מאוד ומתאימה רק לאוכלוסית דיירים בעלת כושר נשיאה גבוה במיוחד.			
הנחיות לקביעת רמת שירות רמת השירות נקבעת לפי רמת האבטחה: ממערכת שמע במעגל סגור (אינטרקום) ברמת השירות הבינונית-, דרך מערכת טלביזיה במעגל סגור, מחסום/שערים לחניות ו/או לגינה, שמירה חיצונית בחלק משעות היממה ברמת השירות הגבוהה, ועד שמירה קבועה ברמת השירות הגבוהה מאוד.			
הערות יש לשקול הקצאת 'דירת שומר' במפלס הקרקע בסמוך לכניסה לבניין/עמדת האבטחה. הדירה, בבעלות משותפת של הדיירים, תוכל להיות מושכרת בעבור שירותי שמירה (אב בית). באופן זה, יוכל השומר/אב הבית להיות נוכח בחלק גדול יותר משעות היממה בבניין (ברמת שירות גבוהה).			
שלבי התייחסות תכנונית	בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע	בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם	בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז
תכנונית	חישוב שטח 'דירת שומר' כשטח עיקרי	בחירת רמת השירות של האבטחה, תכנון עמדה ו/או דירת שומר, תכנון הכניסות והיציאות ביחד עם סדרי האבטחה	בחירת אביזרי האבטחה
	תב"ע	תכנון מוקדם	היתר ומכרז
	קביעת הוראות בענין שימוש בתגמירים קשיחים ועמידים.	הוראות עיצוב אדריכלי המתייחסות לכושר הנשואה של דיירי המקום.	התאמת תגמירי הבנין ע"פ עלות תחזוקתם ועמידותם לכושר הנשיאה של דיירי הבניין.

מתקנים ומערכות			7.4.14
סעיף זה מתייחס באופן כוללני למכלול המתקנים והמערכות הטכניות המשותפות בבית המשותף. מערכות אלה נחלקות לשתי קבוצות: - מערכות התומכות ברכוש המשותף או חלק ממנו: תאורה של שטחים משותפים, מעליות, מתקנים לאצירת אשפה, איורור ומיזוג שטחים משותפים, בקרה ומניעת דליקות וכיוב'. - מערכות משותפות לצריכה פרטית: מתקני אצירה והזרמה של גז לדירות, מערכת חימום מים משותפת, מערכת מיזוג אויר משותפת וכיוב'. יודגש, איפיונם של חלק מהמערכות הנ'ל מוכתב ע"י תקנות או נוהלים של הרשויות המוסמכות (כגון: אופי אצירת האשפה, מהות המתקן למניעת דליקות וכו'). לפיכך אין אפשרות למתכנן להשפיע מהותית על אופי המתקן.			הנחיות כלליות
העקרונות לתכנון מוטה תחזוקה של מערכות אלה נחלק לשני תחומים עיקריים: - הקפדה על איכות וסטנדרד גבוה. עמידה מלאה בתקנים קיימים והעדפה של עמידות לאורך זמן על תכונות אחרות של המוצר. - הקטנת התלות בין דיירי הבית המשותף על ידי: - תכנון הבית המשותף באופן המאפשר להמנע ככל האפשר מהתקנת מערכות משותפות שאינן מחויבות. למשל - מערכות מיזוג של שטחים משותפים, איורור מאולץ של מרתפים וכיוב'. - המנעות ככל האפשר ממערכות ומתקנים משותפים לצריכה פרטית. מוצע שלא להתקין כלל מערכות חימום מים ומיזוג משותפות. בכל מקרה אם מותקן יחויב במנגנוני מניה לכל משתמש. - במקרים של התקנת תשתית משותפת לצריכה פרטית למספר דיירים (כגון מיכלי גז), עדיף לפצל ולהצמיד יותר מתקנים משותפים לקבוצות קטנות יותר של דיירים. צמצום התלות בין קבוצות גדולות של דיירים, מאפשרת במקרה זה גם גמישות גדולה יותר בבחירת הספק ומעבר בין ספקים, עובדה שיש בה אף להוזיל את המצרך.			הנחיות לתכנון מוטה תחזוקה בת קיימא
שלבי התייחסות תכנונית	בעת קביעת זכויות הבניה: תב"ע	בעת קביעת הבינוי: תב"ע, תכנון מוקדם	בעת קביעת תכולה ומפרט: היתר ומכרז
	קביעת הוראות בענין שימוש בתגמידים קשיחים ועמידים.	הגדרה לאגפים או חלקי בנין בעלי תשתית משותפת. איתור מקום למתקנים משותפים.	צמצום מערכות משותפות. מפרטי איכות גבוהים.

סוף דבר

הבית המשותף - איפוק, זהירות ומחשבה תחילה.

במרוץ הבלתי מבוקר אחר הנוח לבניה והקל לשיווק מפסידים בתינו הממהרים להזדקן וערינו המתכערות. טרם השכלנו לבנות את המקומות בהם אנו חיים כדי שיעמדו במבחן הזמן. לפיכך במרבית ההמלצות של ספר זה, הנוגעות לקיים לאורך זמן של הבית המשותף, יש העדפה למציאותי והפשוט על ההרפתקני והמסורבל. העדפה של הקל לתיפקוד ונוח לניהול על המורכב והתלוצץ. של המעט והקטן על ההרבה והגדול. של העצמאי והבודד על המשותף והמוצמד.

יחד עם זאת אין לשלול מראש כל פתרון מורכב יותר או כזה המחייב שיתופים וערובים העלולים להכביד עת התנהלות הבניין לאור זמן, זאת אם נשקלו באופן מבוקר ומושכל ההבטים הבאים:

- היתרונות האורבניים, הסביבתיים, החברתיים המתקבלים הינם משמעותיים דיים בכדי לאזן את הקשיים הנוצרים בשיתוף.
- נבחנו חלופות משתפות פחות ונמצא כי הן נופלות מהחלופה המשתפת משיקולים תכנוניים כבדי משקל.
- נעשה מאמץ להתאמה בין מורכבות השיתוף והתלות ההדדית המתחייבת לבין מנגנוני הניהול והתפעול המוצעים. (ועדים משותפים, הנהלה משותפת, חברת ניהול וכיו"ב).
- קיים מתאם סביר בין מורכבות הפתרון המבני/ קניני לבין כושר הנשיאה של דיירי הנכסים. פתרונות מורכבים, עתירי תלות, ומרובי שותפויות יותאמו לאוכלוסיית יעד המסוגלת להתמודד עם האתגרים לאורך זמן.



8

המלצות לחקיקה למיסוד
תחזוקה בת קיימא
של הבית המשותף





המלצות לחקיקה למיסוד תחזוקה בת קיימא של הבית המשותף

עיקרו של מסמך ההנחיות לתכנון הבית המשותף מיועד למתכננים וגורמים המקורבים לתהליך התכנון, במגמה להטמיע בשלבי התכנון השונים אמצעים להקל על קשיי הניהול והתחזוקה של הבית המשותף. ואולם תרופה מהותית ומקיפה לבעיות אלה עשויה להינתן דווקא בתחום המשפטי, בעזרת חקיקה שתספק כלים להתמודד עם הליקויים הקיימים. חלק הנושאים המחייבים פתרונות משפטיים מוצגים בפרוט בדו"ח אלתרמן שעסק בכך. נזכירם בקצרה.

8.1 ידוע רוכש הדירה בדבר עלויות התחזוקה הצפויות לאורך זמן

עלויות תחזוקה שוטפת ותקופתית של הרכוש המשותף בבית המשותף והתאמתו לאוכלוסיות השונות ולכושר הנשיאה שלהן הנו מרכיב מהותי וקריטי ברמת השירות ותחזוקת הבית המשותף. עלויות אלו לרוב אינן נלקחות בחשבון ע"י רוכשי הדירות הן משום שהמדובר בהוצאות עתידיות הלוטות בערפל והן משום שאין בידי ציבור רוכשי הדירות מידע, נתונים או כלים להעריך עלויות עתידיות אלו. מתן מידע ונתונים משוערכים בדבר עלויות אחזקה הרכוש המשותף שוטפת (ניקיון, גינון, חשמל, מעליות) ועלויות השקעה תקופתיות (כגון: זיפות וסידוד גגות משותפים, שיפוץ או החלפת מערכות משותפות) עשויים להשפיע ולהילקח בחשבון ע"י רוכשי הדירות כחלק ממכלול השיקולים הכלכליים ברכישת הדירה כגון: עלויות המשכנתא, מס רכישה, מס ארנונה, וכדומה. יש מקום לעגן במסגרת נספח פרטי המפרט (המפרט הטכני) המצורף לכל חוזה מכר דירה מקבלן פרטים בדבר אומדן עלויות אחזקה שוטפת של הרכוש המשותף ו/או הערכת עלויות לשיפוץ ו/או החלפת מערכות משותפות בבניין הכולל מספר גבוהה יחסית של יחידות דיור. כמו כן ראוי לכלול במפרט הטכני גם פרטים לגבי 'סל תחזוקה' הנדרש למתקנים המשותפים בבית כגון: הוראות היצרן, הנחיות תחזוקה וטיפול, מועדי טיפול, תקופת אחריות ותנאים לאחריות וכיוב'.

יודגש כי המפרט והפרטים הכלולים בו נקבעו במסגרת חוק המכר (דירות) התשל"ג 1973 להלן: "החוק" (ראה סעיף 3 (א) וסעיף 6 (א) לחוק). וכי הפרטים הכלולים במפרט נקבעים בטופס עפ"י צו של שר הבינוי והשיכון לאחר שהביא זאת לידיעת ועדת הכלכלה של הכנסת ולפני פרסומה ברשומות. לפיכך בסמכות השר הממונה להוסיף פרטים נוספים במפרט כגון: עלויות תחזוקה משוערכות לרכוש המשותף הן הוצאות שוטפות והן עלויות השקעה תקופתיות, זאת עפ"י צו או תקנה לאחר הבאתה לידיעת ועדת הכלכלה של הכנסת.

8.2 הקמת קרן הונית לשם תשלום דמי תחזוקה ארוכי טווח (שיפוצים, שיפורים וכד')

לאור המלצות דו"ח אלתרמן, על מחוקק לתת דעתו לנושא תשלום דמי התחזוקה ארוך הטווח (רמה 3, 4) נושא שאין לו התייחסות של ממש במסגרת החוק. לדעתנו חובת הקמת קרן הונית פרטית בניהול הבית המשותף היא החלופה הריאלית המועדפת. המלצתנו היא כי תיקבע בתוספת לחוק חובת הפרשת אחוז מסוים מדמי התחזוקה השוטפת לטובת קרן הון להשקעות והחלפת מערכות. שיעור ההפרשה לקרן תשתנה בהתאם לנתונים שונים כגון: מספר הקומות, מס' יח"ד, גיל הבניין ופרמטרים נוספים ככל שאלו משפיעים על תחזוקה מעין זו.

8.3 הסדרת נושא חברות הניהול בחוק (תמצית החקיקה הקיימת בסוף סעיף זה)



החוק הקיים אינו נותן מענה יעיל לגבי זכויות ו/או כלים בידי גוף אשר מונה לתחזק את הבית המשותף למול בעלי דירות סרבנים. נראה כי לפי לשון החוק תפקידו של המתחזק הוא בעיקר במישור ניהול הכספים ובתחום הטכני-תפעולי אך הוא חסר שיניים ו/או כלים למול דיירים בעייתיים.

ראוי לקבוע בחוק חובת מינוי חב' אחזקה בכל בית מורכב המונה כמה אגפים עצמאיים ו/או בכל מבנה המונה מעל מספר קומות ומעל מספר יח"ד, אשר עולה כי ניהולם ותחזוקתם מצריכים בסיס מקצועי וקבוע. ראוי לשקול הכנסת תיקון לחוק המאפשר לנציגות הבית ו/או לחב' האחזקה מטעמה להטיל קנסות בגין פיגורים בתשלומי הבית המשותף ואף להעניק להם אמצעים לגבייה מינהלית של חובות מבעלי דירות סרבנים כדוגמת סמכויות הגבייה של רשויות על פי דין.

כמו כן, החובות והזכויות המוצעות בחוק חלות למעשה רק אחרי רישום הבית, ונוצר מצב בו בתקופה שבין מועד אכלוס הבית המשותף לבין רישומו, לא קיימת אחיזה חוקית לחברות הניהול. על החוק להתייחס באופן ספציפי לתקופה בה הבית כבר קיים ומאוכלס אך טרם נרשם, שיכולה לארוך זמן ממושך, ולהציע פתרון לתקופת מעבר זו.

תמצית החיקוק הקיים:

נושא חברות הניהול הוסדר בחקיקה הן בסעיף 6 א' לחוק המכר (דירות), התשל"ג 1973 והן בס"ק 71 (ב), (ג), (ד) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969. בסעיפים אלו הוגדר המונח "מתחזק" המתייחס לחברות הניהול האחזקה, ונקבעו זכויות בעלי הדירות וחובות המתחזק מול בעלי הדירות. כך למשל, הוגבלה האפשרות של קבלן לכפות התקשרות של בעלי הדירות עם חברת ניהול לתקופה העולה על 3 שנים. בנוסף הוגבלה האפשרות של הקבלן לקבוע התקשרות עם חברת ניהול לא ידועה מראש ו/או התקשרות שתנאיה אינם ידועים וברורים מראש לרוכשי הדירות. בעלי הדירות אשר 2/3 מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, רשאים לקבוע בהחלטה או בתקנון להתקשר עם מתחזק כלשהוא לניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף. לאחר קבלת החלטה עקרונית כאמור, רשאים בעלים אשר יותר ממחצית מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, על התקשרות עם מתחזק מסוים ו/או על החלפתו של המתחזק הקיים. בעלי הדירות חייבים להשתתף בשכר המתחזק ודין שכר זה כדין "ההוצאות הדרושות להחזקת התקנה ולניהול של הרכוש המשותף" שחייב בהם כל בעל דירה לפי סעיף 58 לחוק המקרקעין. על מתחזק חלות כל החובות של גזבר נציגות הבית המשותף לעניין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות.

8.3.1 תחזוקת שטחים פרטיים המשמשים את הציבור, זיקות הנאה

אחד ממוצרי התכנון הבעייתיים במיוחד בנושא התחזוקה הוא היווצרם של שטחים פרטיים שבהם ניתנת זכות מעבר או או אף זכות שימוש לציבור גדול של משתמשים, בנוסף לבעלים הרשומים של הנכס. (זיקת מעבר, זיקת הנאה וכיוב). שטחים אלה נוצרים בשל סיבות שונות כמו גישה משותפת לחניה של בנינים שכנים, רצון להימנע מהפקעה מתוך מגרש פרטי או בשל אי רצונה של הרשות המקומית ליטול אחריות על תפעולו של השטח ותחזוקתו. בפועל משמש השטח ציבור גדול של משתמשים ואולם מימון תחזוקתו מושט על בעלי המגרש בית משותף מסוים מתוכם בלבד. התוצאה במקרים רבים – השטח חדל למלא את תפקידיו וניזנח בהעדר אמצעים מספיקים או עקב כך שמימדיו ומהות צורכי תחזוקתו חורגים מהיכולת של הבית המשותף לטפל בו. בד"כ הזיקות הן "על פני השטח", ללא התייחסות לתשתיות במשק התת-קרקעי, בו יכולים להיות קווים ראשיים שתחזוקתם ואופיים ציבורי, או תשתיות המשותפות למספר בתים משותפים.

פתרונות חקיקה בנושא זה צריכים להתמקד בנקודות הבאות:

- חקיקה המטילה הגבלות מחמירות על יעודם של שטחים כשפ"פ. ובעיקר הגבלות על כאלה האמורים להיות מוחזקים ע"י בתי מגורים משותפים. (בניגוד למגרשי מסחר או תעסוקה שבהם הבעיה קטנה יותר). (זו פונקציה של משטר הבעלות במסחר ותעסוקה – קיים שוני רב בין שכירות ובעלות)
- חקיקה שתחייב את הרשות המקומית לטפל ולתחזק שטחים פרטיים החיוניים לשימוש הציבור במידה והבעלים נכשל במטלה זו. החקיקה תאפשר לרשות לעשות זאת גם בהעדר הסכמתו של הבעלים.
- חקיקה שתאפשר לרשות לגבות (באמצעים החוקיים העומדים לרשותה) את עלות תחזוקתו של השטח הפרטי הפתוח לציבור במגמה לתחזקו ולטפחו כנדרש.
- חקיקה שתאפשר (או אף תחייב) את הרשות להפקיע שטחים פרטיים המיועדים לשימוש הציבור במידה ובעלי הנכס אינם ממלאים את חובותיהם לתחזוקת השטח כנדרש.
- חקיקה שתסדיר את נושא הביטוח במידה של נזק לפרט מתוך שטח פרטי עם זיקה לציבור.

8.4 רישום ושינויים ברישום לאורך חיי הבניין

8.4.1 חוסר אחידות בדרישות ובכללי העבודה לרישום צווי בתים משותפים בין לשכות המפקחים על רישום המקרקעין

עורכי דין ומודדים נתקלים בדרישות וכללי עבודה שונים ובלתי אחידים בין לשכות המפקחים השונות ברחבי הארץ. תופעה זו מערימה קשיים מרובים ומיותרים על העוסקים במלאכה, עורכי דין ומודדים, וגורמת לעיכובים ברישום צו הבית המשותף. בעניין זה לשון תקנה 50 (ב) (2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) קובע כי לבקשה לרישום בית משותף יצורף: "תשריט הבית, מאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, או תשריט אחר הנותן, להנחת דעתו של המפקח, תמונה נאמנה של הבית ודירותיו".

דהיינו, לכל מפקח שיקול דעת עצמאי לדרוש דרישות שונות לגבי "תשריט אחר" שאינו חתום ע"י הועדה המקומית.

המלצה: לעגן במסגרת תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) דרישות וכללי עבודה ברורים, מפורטים ואחידים שיאפשרו לעוסקים במלאכה וודאות גדולה יותר לגבי הנדרש מהם לרישום הבית המשותף בהתאם לאופי הבית המשותף, ובד בבד לפרסם כללים, הנחיות ודרישות עבודה אחידים וברורים ברישום צו בית משותף בלשכות המפקחים.

8.4.2 העדר זיקה בין פעולות לפי חוק התכנון והבניה (הרחבות/תוספות בניה לדירה) ובין פעולות לפי חוק המקרקעין (תיקון צו הבית המשותף בעקבות אותה הרחבה/תוספת בניה)

סימן ג' 1 לחוק המקרקעין שכותרתו "שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה" – בסעיף 71 ב (א) דורש החלטה של מי שבבעלותם 75% מהדירות ו-66% מהרכוש המשותף להחליט בדבר הוצאה של חלק מסוים מהרכוש המשותף (לדוג' חלק מחצר הבית המשותף) והצמדתה לדירה מסוימת לצורך הרחבת אותה דירה. (או גג)

"הרחבה" מוגדרת בתור: "הגדלה של שטח דירה בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בר תוקף".

בפרקטיקה, יש להמציא ללשכת המפקח הסכמות פוזיטיביות (חתימות) של 75% מבעלי הדירות שבבעלותם 66% מהרכוש המשותף לתיקון שטח הדירה/ות (בעקבות תוספת הבניה) בצו הבית המשותף, הגם כאשר המדובר בד"כ בתוספת בניה קיימת ומוגמרת ושניתן לגביה היתר בניה כדיון.

לפיכך מוצע לתקן את סימן ג' 1 לחוק המקרקעין כך שאם ביצע בעל דירה/ות הרחבה לדירה/ות על שטח מסוים של הרכוש המשותף, לפי היתר בניה כדיון, ייראו בעלי הדירות האחרים שלא הגישו התנגדות למתן ההיתר להרחבת כמי שהסכימו להוציא חלק מהרכוש המשותף לצורך הרחבת דירת/ות הבונה כאמור (יכולה להיות הרחבה של עמודה שלמה באותו בניין). (כלומר – עצם החתימה על ההיתר היא נתינת ההסכמה, ואז אין בעיה ברישום).

8.4.3 תיקון בתים משותפים בעקבות טעויות ברישום של הרכוש המשותף ו/או הצמדות

בבתים משותפים אשר הצמדה נרשמה בטעות בתור רכוש משותף, וניתן להוכיח את הטעות ע"פ מסמכי היסוד של העסקה (חוזי רכישה, מפרט טכני וכד') מוצע לתקן את החוק ולהסתפק במשלוח הודעות לבעלי הדירות לפי סעי' 145 לחוק ומתן זכות תגובה לתיקון המבוקש. ולהמנע מהדרישה לחתימת בעלים כנהוג היום.

נספח

סקר בתים משותפים

נספח

סקר בתים משותפים



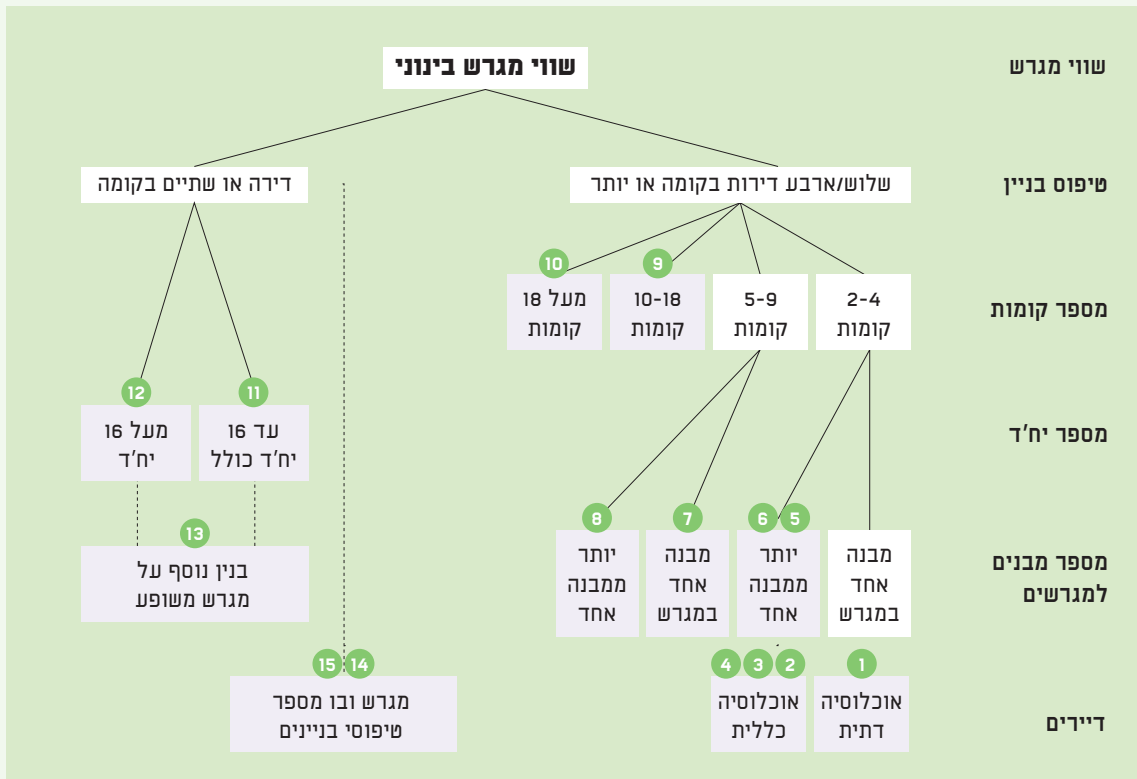
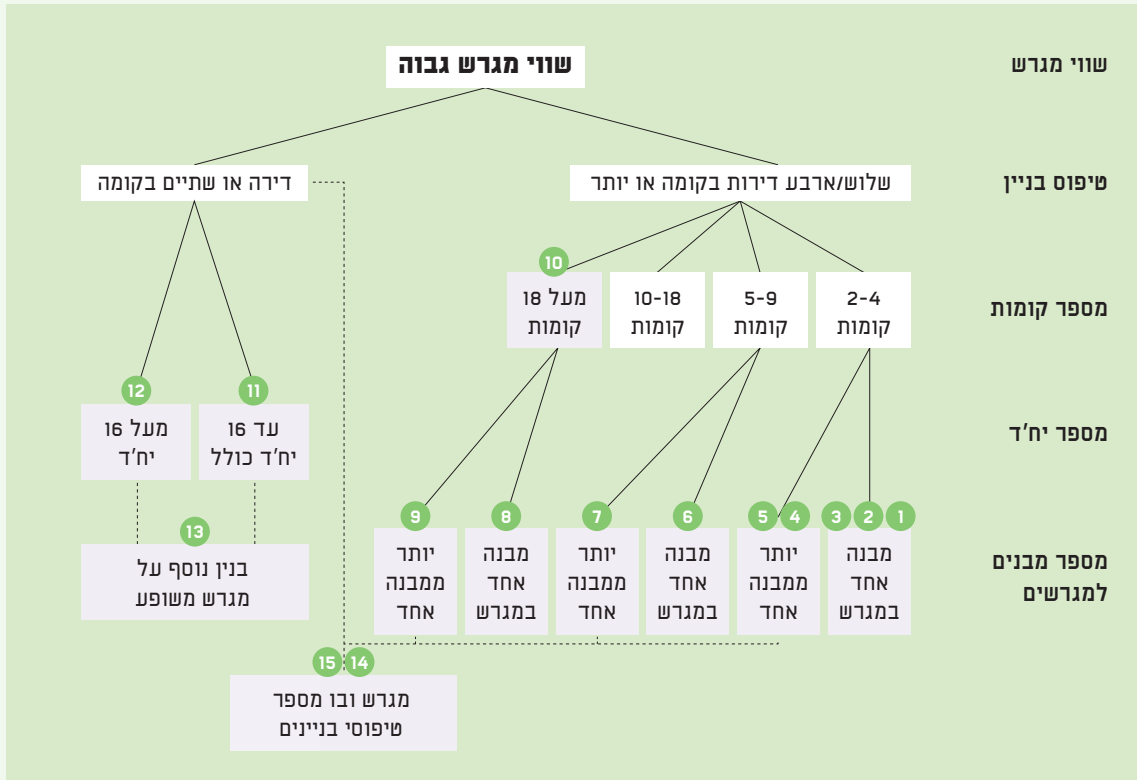
אחד מבסיסי המידע החשובים למסמך ההנחיות, הינו סקר בתים משותפים שנערך במהלך שנת 2008 ואשר כלל כ-50 בתים ברחבי הארץ.

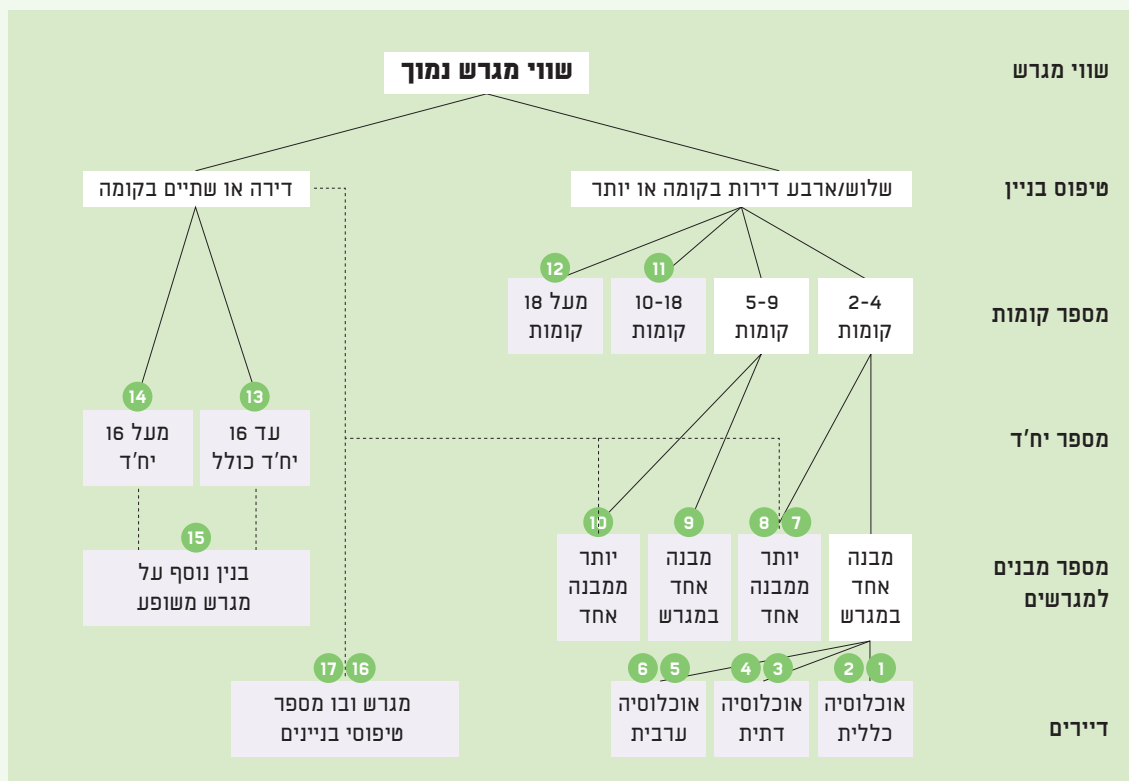
בחירת הבתים לסקר

א.

בחירת המבנים לסקר נעשתה על ידי צוות ההיגוי במגמה לקבל ייצוג ראוי לבתים משותפים המיצגים תופעות רווחות ומהותיות בבניה העירונית בארץ. לשם כך נבחרו בתים העונים על מספר קבוצות תבחינים כמפורט לעיל:

1. **שווי המגרש** – נבחרו בתים מתוך 3 קבוצות שווי מגרש – שווי גבוה, שווי בינוני ושווי נמוך.
2. **אפיון המבנה:**
 - a. **מספר קומות** – נבחרו בתים המיצגים את קבוצות הגובה הבאות: 2-4 קומות, 4-8 קומות, 9-18 קומות, מעל 18 קומות.
 - b. **מס' דירות בקומה טיפוסית** – נבחרו בתים המיצגים בניה שגרתית - 3, 4 יח'ד בקומה או בניה מיוחדת של יותר מ-4 יח'ד בקומה.
 - c. **'בית משותף מורכב'** – נבחרו 'בתים משותפים מורכבים' ממפר בניינים במגרש, וכן בתים שבהם יש יותר מטיפוס בנין אחד במגרש.
3. **צפיפות** – נבחרו בתים מקבוצות של פחות מ-16 יח'ד לבית ומבתים של יותר מ-16 יח'ד לבית.
4. **דיירים** – בצד בתים לאוכלוסיה ה'רגילה' נבחרו בתים המאכלסים קבוצות דיירים בעלי הרגלי מגורים מיוחדים – אוכלוסיה חרדית ואוכלוסיה ערבית.
5. **מיקום גיאוגרפי** – נבחרו בתים מאזורים שונים בארץ, מתוך מגוון של ערים וישובים בעלי גודל ואפיון חברתי שונה.





ב. רשימת הבתים בסקר

כתובת	תאור
1	אבא קובנר 5, תל אביב
2	שד' יהודית 20, תל אביב
3	הרצוג 28, גבעתיים
4	הרצוג 29, גבעתיים
5	בן צבי 20, גבעתיים
6	בן צבי 38-40, גבעתיים
7	עוזיאל 155, רמת גן
8	עוזיאל 163, רמת גן
9	המסילה 30, הרצליה
10	שד' גולדה מאיר 20, נתניה
11	רבינו בחי 1, אלעד
12	יוסי בן קיסמא 8, אלעד
13	שמעון הצדיק 15, אלעד
14	שמעון הצדיק 16, אלעד

כתובת	תאור
15	שמעון הצדיק 18, אלעד
16	אלמוגן 13, מודיעין
17	קיפודן 6, מודיעין
18	מגדל דוד 23-25, מודיעין
19	נחל הירקון 5, מודיעין
20	הבישוף חג'אר 6, חיפה
21	נחל צביון 3-21, מגדל העמק
22	הערבה 5, מגדל העמק
23	הנגב/אלומות, מגדל העמק
24	נחל צבי 70-74, מגדל העמק
25	השרון 14-24, מגדל העמק
26	ורדיה 37, חיפה
27	יהודה הלוי 4, ב"ש
28	אבשלום 33-34, ב"ש
29	אוסישקין 2,2א,2ב, ב"ש
30	שמעוני 9, ב"ש
31	שמעוני 3, ב"ש
32	טשרנחובסקי 14, ב"ש
33	דוד אלעזר 12, ב"ש
34	הנרי קנדל 12,10, ב"ש
35	רמות דוד 5, קרית גת
36	מלכי ישראל 180, קרית גת
37	חטיבת גולני 10 (שמשוני), מודיעין
38	מגדל עוז 5, מודיעין
39	שיר השירים 53-61, מודיעין
40	לוי אשכול 34, תל אביב
41	בלפור 8, תל אביב
42	כוכב הדרום 3, אשדוד
43	שד' החושן 4, מבשרת
44	סשה ארגוב, תל אביב
45	מרדכי זעירא 3, תל אביב
46	הגאון אליהו 16-12, רמת גן
47	אמנון ותמר וו, נתניה
48	אדם הכהן 5, תל אביב
49	תל חי 15-23, אשדוד
	בניין 3 קומות מס' מבנים במגרש-2 יח"ד לקומה
	בניין מדורג 5 קומות, מבנה אחד במגרש, 2 יח"ד לקומה
	בניין 3 קומות, מבנה אחד במגרש, 2 יח"ד לקומה, 4 יח"ד בלובי
	בניין 18 קומות, שני מבנים במגרש, 4 יח"ד לקומה
	בניין 3 קומות, יחיד במגרש, 2 יח"ד לקומה
	בניין וו קומות, 2 בניינים במגרש, 2 יח"ד בקומה
	10 קוטג'ים דו משפחתיים במגרש, זהים, דו מפלסיים
	בניין 5 קומות, מס' מבנים זהים במגרש, 2 יח"ד לקומה
	בניין 2 קומות, מס מבנים זהים במגרש, 2 יח"ד למפלס
	2 קומות+קרקע, 3 בניינים במגרש, 2 יח"ד לקומה, 4 יח"ד בקרקע
	6 קוטג'ים דו משפחתיים זהים, דו מפלסיים
	בניין משופע, יחיד במגרש, 5 קומות, 1 או 2 יח"ד לקומה
	בניין יחיד במגרש, 4 קומות, 4 יח"ד בקומה
	6 מבנים במגרש, 3 קומות, 2 יח"ד בקומה
	בניין אחד, 3 כניסות, 4 קומות, 4 יח"ד לקומה
	בניין אחד במגרש, 14 קומות, 4 יח"ד בקומה
	מבנה אחד במגרש, 2 כניסות, 3 קומות, 2 יח"ד בכל קומה
	3 מבנים במגרש, 3 קומות, 2 יח"ד בקומה
	17 מבנים במגרש, 4 קומות, 2 יח"ד בקומה
	2 מבנים במגרש, 22 ו 27 קומות, 6 יח"ד בקומה
	4 מבנים במגרש, 3 כניסות לכל בניין, 4 קומות, 2,3 יח"ד בקומה
	3 מבנים במגרש, 16 קומות, 4 יח"ד בקומה
	בניין 3 קומות, מס' מבנים במגרש, 2 יח"ד לקומה
	בניין 9 קומות, 6 בניינים במגרש, 2-4 יח"ד לקומה
	בניין אחד במגרש, 5 כניסות, 2 קומות, 1/2 יח"ד לקומה
	מבנים בעלי 8+ קומות, 4 מבנים זהים במגרש
	מבנים בעלי 7 ו 27 קומות, מספר מבנים שונים במגרש
	בניין 9 קומות, יחיד במגרש, 2,3,4 יח"ד לקומה
	בניין אחד, 4 קומות, 4 יח"ד בקומה
	3 בניינים במגרש, 8 קומות בבניין, 4-1 בקומה
	בניין+קוטג' במגרש, 3 קומות בבניין, 1,2 יח"ד בקומה
	3 בניינים במגרש, 16,6 קומות, 1,2,4 יח"ד בקומה
	3 בניינים במגרש, 4 קומות, 2 יח"ד בקומה
	בניין אחד במגרש, 16 קומות, 2 יח"ד בקומה
	5 בניינים במגרש, 8 קומות, 1,2,4 יח"ד בקומה

ג. צורת הסקר

- סקר של כל בית נערך ע"י סוקר בעל רקע מקצועי/ אקדמי בנושא תכנון. מרבית הסקרים נערכו באופן הבא.
1. ביקור ברשות המקומית וצילום תיק הבניין ו/או מסמכים אחרים המתארים את הבניין, את מועד הקמתו ואת מרכיביו.
 2. ביקור באתר, כולל סקירה יסודית של המבנה, המגרש, המערכות והמתקנים וכן עריכת צילומים, תרשימים וחוות דעת לגבי מצב הבניין על מרכיביו.
 3. ביקור נוסף (באם נדרש כך) לשם ראיון עם דיירים מהבית.

ד. תכולת תיק הבית המשותף

לכל אחד מהבתים מולא 'כרטיס בית מפורט' שכלל פרקים המתייחסים לנושאים שונים. תיאורי הבית נחלקו לתיאורים



- גראפיים (תרשימים ותכניות), צילומים, תיאורים כמותיים (מספר קומות, שטחי בניה), ותיאורים איכותניים (רמת תחזוקה, קהילתיות). פרקי תיק הבית המשותף:
- חלק א'** כרטיס ביקור הכולל את פרטי הזיהוי העיקריים של המבנה ושיוכו לקבוצות הסקר.
- חלק ב'** המגרש – תיאור המגרש, מימדיו, תכניתו, תפקודו, זיקות מעבר, מתקנים ומארכות עזר על פני הקרקע וכיוצא בזה.
- חלק ג'** המבנה – תיאור מפורט של המבנה על קומותיו ממרתפו ועד גגו. התייחסות לשטחים המשותפים והשטחים הפרטיים. תיאור מערכות ומתקנים תומכים של הבניין. תיאור מצבו של הבניין ורמת התפקוד שלו.
- חלק ג' (המשך)** – תיאור (התרשמות) של דיירי הבניין, הרכבם, גדלי משפחות ואפיון סוציו אקונומי. תיאור מבנה הבעלות והניהול.
- חלק ד'** נתוני עלויות התחזוקה של הבית והתפלגותם לצרכים השוטפים השונים.
- חלק ה'** היבטים קהילתיים של דיירי הבית, הכרויות הדדיות, גיבוש חברתי, שיתופי פעולה וקונפליקטים. (מתוך שיחות עם דיירים)
- חלק ו'** סקר שביעות רצון כללית של דיירים מהבית ותפקודו.
- חלק ז'** תקצירי ראיון עם דייר או דיירים ותיאורים סובייקטיביים שלהם את תפקוד הבית וניהולו.
- חלק ח'** חו"ד ורשמים של הסוקר.

A תיק בניין/נסח טאבו
B תעוד אתר
C ראינות עם דיירים

תיק מגרש לסקר בתים משותפים - שאלון לסקר

ערך קרקע
גבוה/נמוך/בינוני

חלק א': כרטיס ביקור

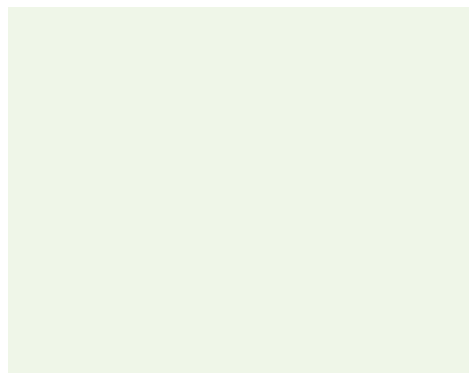
4.א. כרטיס ביקור לבנין			
כתובת:	בנין 1	בנין 2	בנין 3
רח' שמעוני 9, באר שבע			
מספר כניסות	1		
מספר קומות	14		
מספר יח'ד לקומה	4		

3.א. כרטיס ביקור למגרש ABC	
סוג הרישום	
מס' בניינים במגרש	1
בעלות על הקרקע	שיכון ופיתוח
שטח המגרש	2.584 דונם
שנת איכלוס/בניה	1967
תקן חניה במגרש	1

1.א. פרטי התיק	
תיק מספר	
שמות סוקרים	יאיר יפה

2.א. איתור המגרש	
גוש	38074
חלקה/ות	25

תצלום אוויר ביחד עם פרצלציה



תצלום לזיהוי



חלק ב': המגרש

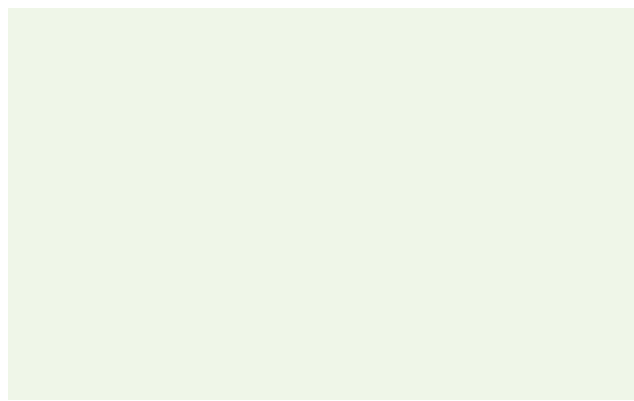
3.ב. זיקות ב/למגרש AB		
בפועל	בתכנון	
זיקות מעבר לציבור		
זיקות למגרשים		
יש		

2.ב. אידגון השיתוף C	
ועד/לפי הצורך	ועד
תדירות שת"פ	גבוהה

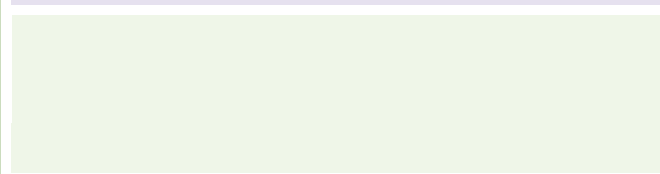
4.ב. שפ"פ משותף למס' בניינים ABC	
האם קיים?	כן
מה הוא מכיל?	רחבה גדולה מתחת לבניין, חניה פרטית
אחריות לתחזוקה	ועד
דירוג תחזוקה	דיירים 7 סוקרים 8
הערות	

1.ב. שטח המגרש AB	
שטח המגרש	2.584 דונם
סה"כ תכסית בנויה	30%
סה"כ תכסית פתוחה	70%
יחס פתוח/בנוי	3/7
סה"כ תכסית קשה	80%
מתוך זה שטח לחניה	30%
מתוך זה ע"ג מרתפים	
סה"כ תכסית רכה	20%
מתוך זה ע"ג מרתפים	

סכמה לתיפקוד המגרש ע"ג תרשים מבנים ופרצלציה

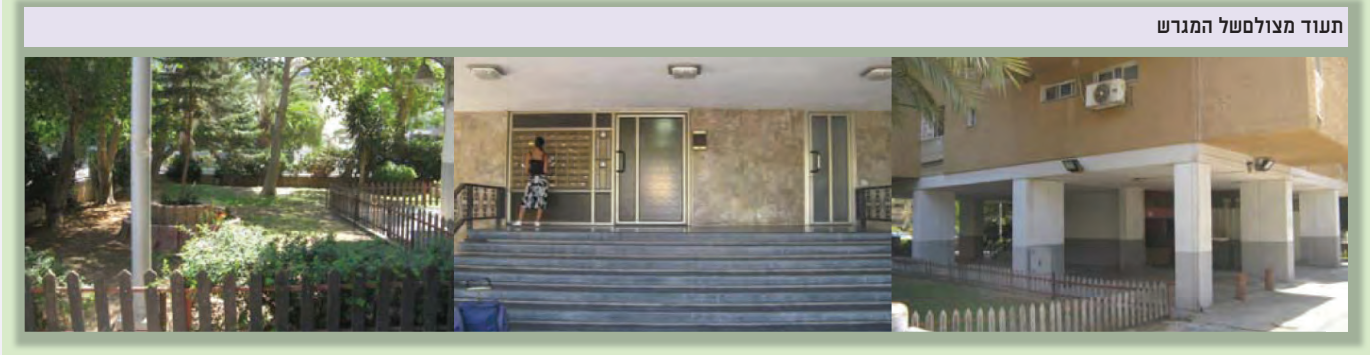


תעוד מצולם לשפ"פ משותף למספר בניינים



5.ב מערכות תומכות למגרש				ABC
פירוט	תיאור והערות	אחריות לתחזוקה	דירוג תחזוקה סוקרים*	דירוג תחזוקה דיירים*
חניה משותפת: במפלס הקרקע בתת הקרקע	חניון פרטי עם שער חשמלי לבעלי חניה פרטית בבניין, חניון משותף ברחוב לדיירי הבניין - מי שתופס ראשון	ועד	8	8
שערים למכוניות	יש	ועד	8	7
שערים להולכי רגל	יש - 2, אחד דרך החנין הפרטי ואחד הכניסה הראשית	ועד	7	8
תאורה	יש	ועד	7	9,9
מערכת השקיה	יש	ועד	8	5,7
צובר גז	יש	ועד		6,9
חימום מים בסולר	יש	ועד		7
הסקה מרכזית	היתה, כרגע אין בגלל עלות הסולר	ועד		
חדר אשפה	יש + מנהרת אשפה בכל קומה - המנהרה נסתמת הרבה	ועד	6	6,7
גנרטור חירום	יש	ועד		
חדר שנאים	יש	ועד		
אחר				

* (טוב/הרבה) 10-1 (רע/מעט)

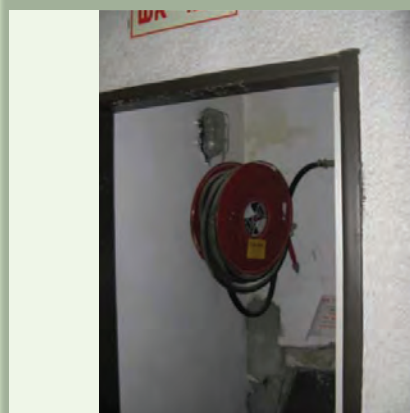


חלק ג': הבניין (ו)				יש להוסיף חלק זה כמספר הבניינים הנסקים במגרש
1.ג מיפוי הבניין ודרוג תחזוקה				ABC
כרטיס ביקור		כתובת: רח' שמעוני 9, באר שבע		
מס' יח': 56	סה"כ מ"ר בנוי: 6703	גמר חזיתות: קרצוף	גמר חדר מדרגות: שיש, טיח	

תראה מקום		שטחים משותפים לבניין			שטחים משותפים לכניסה			שטחים פרטיים בכניסה		
	מפלסים	כמות	תאור	שטח במ"ר	דרוג תחזוקה סוקר	דיירים	תאור	שטח במ"ר	דרוג תחזוקה סוקר	דיירים
מרתף	1		מקלט							
קרקע			רחבה מתחת לעמודים ומסביב + חצר חניון	800-כ 8 500-כ 8			לובי כניסה	60-כ 6		
טיפוסית	14						לובי קומתי	20-כ 20		4 4 105
גג			משותף	400-כ						

BC

2.1 מערכות תומכות לבניין



פירוט	יש/אין	אחריות לתחזוקה	דרוג תחזוקה		תאור, מיקום והערות
			סוקר	דיירים	
מעליות (מספר)	יש	ועד	6	68	2
אינטרקום	יש	ועד	6	68	
שומר	-				
מערכת כיבוי אש	יש	ועד	5	67	בכל קומה
מערכת גילוי אש	יש	ועד	6	88	
טיפול חיסום מים	יש	ועד		89	סולר
מאגר מים	יש	ועד			
טיפול מיוזג	יש	פרטי			
תאורת חירום	יש	ועד			
טיפול פינוי אשפה	יש	ועד	5	67	חדר אשפה+מנהרה
הסקה מרכזית	היה	ועד	6		
טיפול חלוקת גז	יש	חברת הגז		9	
גנרטור חירום	יש	ועד			
תאורת משוטים	יש ועד	7			
אנטנות/כבלים/לווין	יש	פרטי			
הערות					

*בעלות: בעלים/שכירות/חכירה מ...; דיירים: בעלים/שוכרים/שוכבי חוץ/דיירי מוגן/ריקה

ABC

3.1 חניות לבניין



פירוט	יש/אין/מספר	ציבורי/משויך ל	הערות
חניה ברחוב/בבניין			
סה"כ חניות	42		
מספר חניות במפלס הקרקע	42	פרטי	
מספר חניות במפלס עליון	14	בחזית הבניין	
מספר חניות במרתפים			
יחס חניות ליח"ד	0.75		
הערות: על פי התקן של פעם			

C

4.1 הדיירים בבניין

התפלגות דמוגרפית			תיאור אכלוסית הדיירים/הערות:	אופי סוציאקונומי של הדיירים
סה"כ דיירים:				
סוג דיירים	אחוז	טיפול יח'ד שכיח למגורים		
דיירים יחידים מבוגרים	5%			
דיירים יחידים צעירים	50%			
זוגות ללא ילדים				
עד שלושה ילדים	15%			
יותר משלושה ילדים				
זוג מבוגר	20%			
			הרבה סטודנטים שוכרי דירות - תחלופה גבוהה, השאר משפחות או זוגות מבוגרים שגרים יותר זמן בבניין	רב הדיירים: מבוססים כלכלית/בעלי הכנסה ממוצעת/בעלי הכנסה נמוכה
				רב הדיירים: חילונים/דתיים/אוכלוסיה מעורבת
				רב הדיירים: יהודים/ערבים/אוכלוסיה מעורבת

5.1 מסגרת השיתוף בבניין				C
מסגרת השיתוף			פעילות השיתוף	
טיפוס	יש/אין	תאור/הערות	טיפוס	תאור/הערות
ועד משותף לכניסות	-		גבית מיסים	יש
ועד בית לכל כניסה	יש		החלפת ועד	יש
חברת ניהול	-		אספות דיירים	יש
נציגות דיירים בחברת ניהול	-		אופן בחירת נציגים	
אחר	-		קבלת החלטות	
אין			קשר עם האת"ד	יש
תקנון מיוחד	-		קשר עם העירייה	
			תיאור השיתוף/ הערות: ועד בית שאחראי על התחזוקה, מורכב מ-3 נציגים, אחריית לתחזוקה בידי בלכי דירות "ותיקים" שמשקיעים הרבה בשמירה על התחזוקה ועד מתחלף כשמשהו רוצה לעזוב	

חלק ד': מימון תפעול הבית והמגרש המשותף

1.ד מימון התפעול		C
התפלגות הכנסות		
עלות ממוצעת לדירה בחישוב חודשי	320 ש"ח לחודש	
התפלגות תשלומים לפי סוגי דירות	אין	
גובה תשלומים מיוחדים בחישוב שנתי	חל על בלעי דירות בלבד - לא ברור הסכום	
אחוז דירות עם פיגורים בתשלומים	5-10%	
מקור הכנסות נוסף	אין	
שינוי שנתי בשיעור תשלומים	עלה לאחרונה ב-30 ש"ח בגלל לעויות סולר, משתנה כל כמה חודשים	
הערות:		

2.ד ניהול המימון והתפעול		C
ניהול המימון		
מאזן קיים בקופה - גרעון/עודף	גרעון קטן	
קרן		
התפלגות הוצאות בחישוב שנתי באחוזים		
ניקיון+גינון	15%	
חשמל	15%	
מים		
תחזוקה (פירוט):		
מעליות	30%	
סולר	40%	
אחר		
הוצאות חד פעמיות לרבות התמודדות עם 'קטסטרופות'		
פתיחת מנהרת אשפה סתומה - כ-10 ש"ח לדירה, החלפת שערים, צבעית קירות, דוודים ועוד - יש צורך בהברה תחזוקה בגלל שהבניין ישן		

חלק ה': הקהילה

1.ה לכידות הקהילה		C
שאלות	תשובות מרואיינים*	ממוצע
עד כמה אתה מכיר את השכנים בקומה שלך?	8 3 10	
עד כמה אתה מכיר את השכנים בבניין?	5 4 8	
עד כמה אתה מכיר את השכנים במגרש?	- - 6	
עד כמה שכיחים סכסוכי שכנים בבניין?	5 5 6	
כמה שכנים הייתה מחשיב כחברים?	6 4 7	
עד כמה אתה משתמש בשטחים המשותפים?	4 2 5	
על מה נסובו סכסוכי השכנים? ויכוחים על גובה מיסי ועד, רעש, יש מעין 2 מחנות בבניין-סטודנטים מול וותיקים (דיירים קבועים מול בעלי דירות), הרבה ויכוחים		
הערות: בני נוער שיושבים ברחבה מתחת לבניין עד מאוחד ועושים הרבה רעש		

2.ה מקום לקהילה		C
שאלות	תשובות מרואיינים*	ממוצע
עד כמה אתה משוחח עם שכנים בשטח המשותף?	3 4 7	
עד כמה אתה משתמש בחצר הבניין?	- - -	
היכן אתה משוחח עם שכנים בדר"כ? (סיכום תשובות) בבית, בלובי, בהמתנה לעלית (המתנה ארוכה כי העלית איטית מאוד)		
מדוע אתה משתמש/לא משתמש בחצר? (סיכום תשובות) אין מה לעשות, אין ספספלים, רעש מהכביש, הילדים כבר עזבו את הבית		
שאלה לסוקרים: תאור כמותי ואיכותי של מקומות לשימוש הקהילה בבניין: רחבה גדולה מתחת לבניין עם חצר משופחת ודשא, חסר ספסלים		

חלק ו': שביעות רצון כללית של הדיירים

סקר שביעות רצון כללית										1.1			
משתנים										תשובות מרואיינים*	ממוצע	הערות	
מהתחזוקה										7	5	8	הבניין ישן והתשתיות לא טובות ובעייתיות, עלויות יקרות לתחזוקה, סולר יקר מאוד וגורם לעלות גבוה של מיסי וועד, ביטוח יקר למעליות הישנות והאיטיות "דלת כניסה לא נעולה, פיר אשפה נסתם קבוע, מעליות איטיות - לא מרוצים מהתחזוקה" "יש טיפול מסור של מי שבועד אשר מקדיש זמן רב לענייני תחזוקה, זה לא קל כי יש הרבה במה לטפל - בניין ישן" "בעבר הייתי מרוצה יוצר מהשכנים"
משירותי ומתקני הבניין										8	4	7	
מהשכנים										8	5	6	
מהשטחים הבנויים										5	3	7	
מהשטחים הפתוחים										7	4	8	
מהקף העלויות השוטפות										4	2	7	
אחר:													
כללית:													

חלק ז': ראיונות איכותיים עם דיירים

1.1	ראיון 1	2.1	ראיון 2	3.1	ראיון 3	C
פרטי מרואיינים	משפחת סומך		בועז ורגינה		יוסף רפפורט	
סטודנט, גרים 3 נפשות בדירה, הורים בעלי הדירה, 6 שנים בבנין, לא מרוצה מעלויות מיסי ועד הבית			שותפים, סטודנטים, גרים בדירה כשנה, יש סכסוך קבוע בין סטודנטים בבנין לדיירים ותיקים, עלות מאוד יקרה של תחזוקה ומיסי ועד, בניין ישן ולא בנוי טוב, לא מרוצים מהתמורה לכסף		זוג מבוגר, גרים בבנין מ-1987, הילדים כבר עזבו את הבית, פעיל בועד הבית ומשקיע הרבה מזמנו לשיפור התחזוקה, הבניין נבנה בתקן אמריקאי מעולה בזמנו, אמור להיות איכות חיים לזוג עם ילד ולא למשפחה, הרבה סגרו מרפסת גלל אבק ולכלוך וכך הגדילו את הדירה	

חלק ח': מסקנות מקומיות

1.ח	תפקוד הבית והמגרש המשותף ומסגרות השיתוף	ועד בית שמורכב מ-3 נציגים, רק בעלי דירות משלמות על שיפוצים כלליים בבנין, עלות גבוהה של מיסי ועד בית בגלל חימום מים בסולר וביטוח מעליות גבוה. רוב הבניין גרים סטודנטים ששוכרים דירות
2.ח	תפקוד הבית והמגרש המשותף והסביבה הפיסית	רחבה גדולה מתחת לעמודים, גינה וחסר מטופחים, חניון פרטי לחלק מדיירי הבניין- מי שרכש חניה. חניון משותף בחזית הבניין.
3.ח	תפקוד הבית והמגרש המשותף ומאפייני הדיירים	רוב הדיירים שוכרים דירה - סטודנטים. השאר בעלי הדירות, אוכ' הטרונגית, זה מקשה על יחסי שכנים טובים ויש מעין 2 מחנות בבנין של סטודנטים מול וותיקים. אחריות לתחזוקה ולוועד הבית נופלת על בעלי הדירות שנשארו לגור בבנין, עדיין שומרים על תחזוקה טובה יחסית. במידה ויעזבו עוד בעלי דירות וישכירו את דירתם ני יודע כיצד תראה תחזוקת הבניין
4.ח	תפקוד הבית והמגרש המשותף ואירגון חלוקת המגרש והבניין	
5.ח	תפקוד הבית והמגרש המשותף ואירגון חלוקת המגרש והבניין	שילוב של אוכ' ותיקה עם אוכ' צעירה של סטודנטים שוכרים מקשה על תפקוד הבית המשותף ושמידה על תחזוקה תקינה.

1. איסוף וניתוח נתוני הסקר

נתוני סקר הבתים המשותפים נאספו והוצגו בשני כלים בסיסיים:

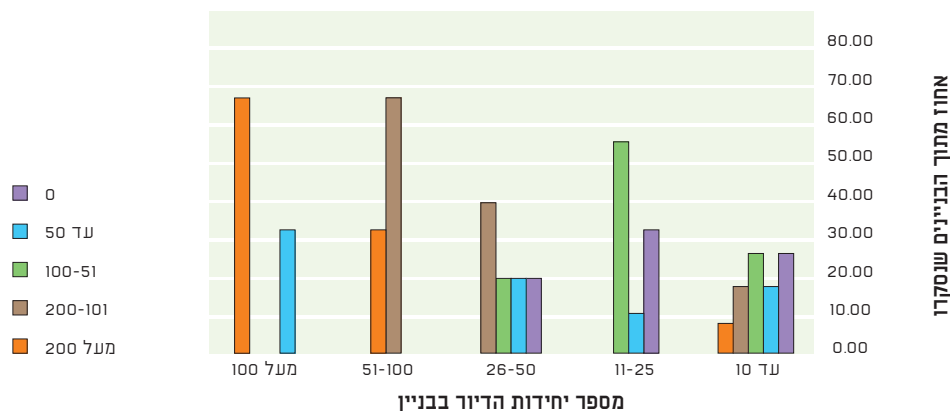
- ריכוז סטטיסטי כמותי של תוצאות הסקר בטבלאות מפורטות המבוססת על חיתוכים שונים של תכונות הבתים
- תיאורים איכותניים של תיקי בנין חשובים. תיאורים של הסוקר, ראיונות עם דיירים וכיוב

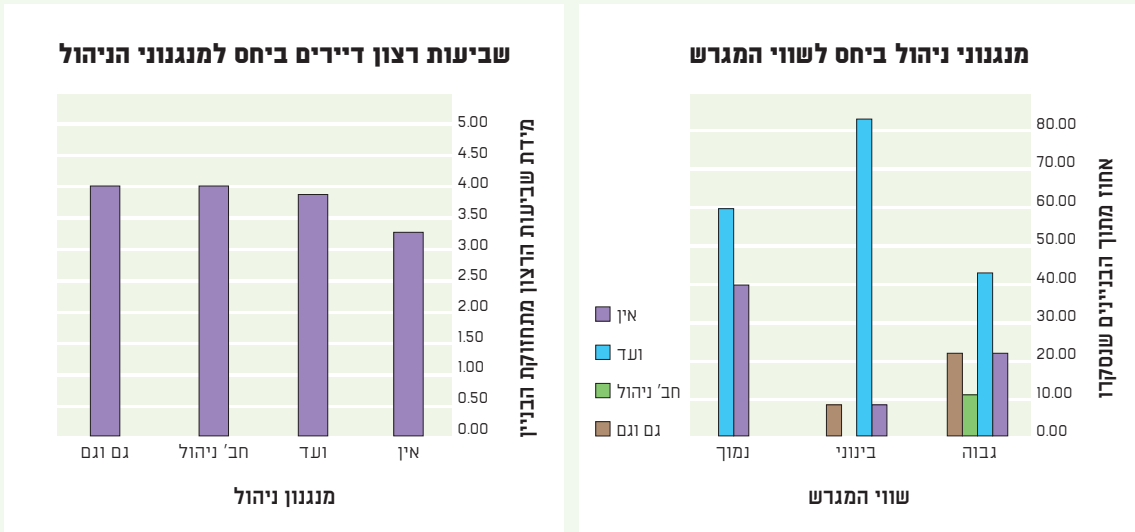
הצלבה וחיתוך של נתונים



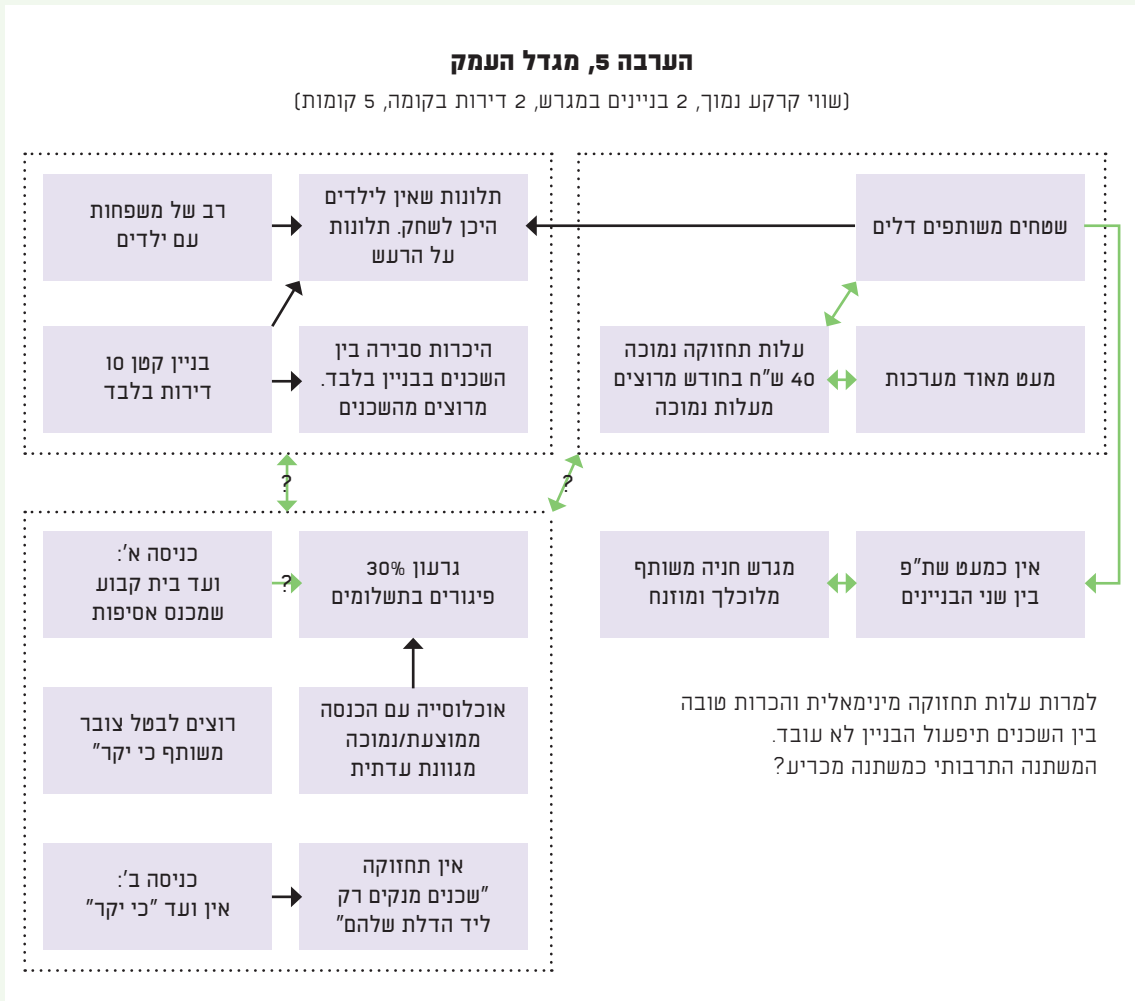
דוגמא של סכמות סטטיסטיות כמותיות

עלויות תחזוקה קבועות (מיסי ועד) ביחס למספר יחידות





דוגמא לתיאור איכותני של בתים מייצגים



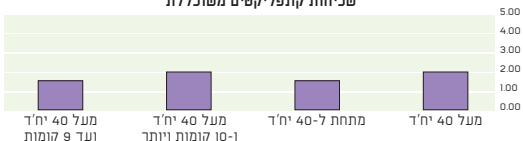
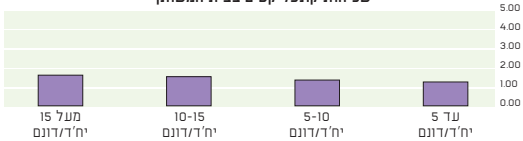
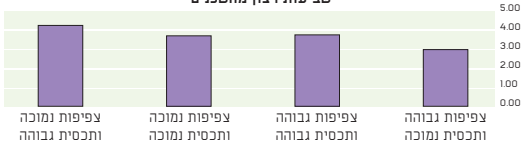
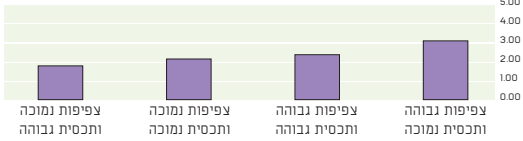
ז.

מסקנות עיקריות של הסקר

המסקנות העיקריות של הסקר רוכזו במסמך קצר המציג את המסקנה וכן את הניתוח הסטטיסטי או האיכותני עליו הוא מסתמך. להלן מספר דוגמאות:

מסקנות מוצא אפשריות	
יש מתאם בין חתך סוציו-אקונומי של הדיירים לעלויות התחזוקה בפועל	
רמת התחזוקה דומה בבניינים בהם דיירים משכבות סוציו-אקונומיות שונות	מנוגד לניסיון (שיכונים זהים בב"ש וברמת אביב ברמת תחזוקה שונה). יתכן שנובע בכך שרוב הבניינים חדשים.
יש מרכיבים במערכות השירות של הבניין שמייקרים באופן מובהק ודרסטי את עלות אחזקתו. המרכיב היקר ביותר: חניון תת קרקעי	"המלצות להפחתת עלויות תחזוקה בניצול אנרגטי ע"י בנייה ירוקה" (נספח ב' מעמ' 68)

מסקנות מוצא אפשריות	
כאשר יש מספר מבנים במגרש עלויות התחזוקה גבוהות יותר	
כאשר יש מספר מבנים במגרש קשה להגיע למנגנון מוסכם לתחזוקת המגרש ותפעול המערכות שבו	בנחל הצבי 74-70 במגדל העמק, הודל בתלות דיירים בשטח המשותף גרם לקריסת מנגנון השיתוף
במתחם בלעי מספר מבנים יש שימוש גבוה יותר בשטחים המשותפים	

מתי אפשר לבנות יותר מבניין אחד למגרש ואיך ניתן לעשות זאת? (לשלבי היוזם ותכנון עיר)	מסקנות מוצא אפשריות											
 בהגאון אליהו 12, 14, 16 ברמת גן, שלושה מבנים גבוהים במגרש עתיר מערכות ומנוהל היטב באמצעת שלושה ועדים, חברת ניהול ואב בית בשכר.	מנגנון שיתוף מחוזק ודיירים אמידים מאפשרים להתמודד עם הבעיות שבתפעול מגרש משותף	”דו”ח אלתרמן מוצא שהחברות לניהול התחזוקה במתכונתן הנוכחית ובמסגרת הקיימות של בתים משותפים, אינן מסוגלות לספק פתרונות של תחזוקה בת קיימא גם לא לבתי דירות של העשירון העליון” ש צורך לשכלל את מתכונת הבית המשותף כך שיחוייבו לשאת במלוא עלויות התחזוקה לאורך זמן” (עמ’ 50)										
 בסשה ארגוב 17 בת”א 190 משפחות בתשעה בניינים מחזיקים בריכה, חדר כושר ושטחים משותפים מגוונים (באמצעות מנגנון שיתוף משוכלל בעלות ותשלום של 900 שח לחודש).	יתרון הגודל מאפשר רמת שירות גבוהה	”הקמת קבוצה של מבנים גבוהים נהנית כאן מיתרון בולט על פני מבנה גבוה אחד. ככל שיעשה מאמץ לרכז שירותים כאלו וליישמם לקבוצת בניינים - כך ניתן יהיה להוועיל בזכות ‘החזרה לגודל’ של המשאבים המשותפים” (עמ’ 67)										
 באמנון ותמר א’ עד ג’ בנתניה, אין כמעט קשר בין הבניינים במגרש. הפונקציה המשותפת העיקרית היא מגרש חניה. הדיירים מתלוננים על השירות הנמוך שהבניין מציע.	ניתן למקם מספר בניינים במגרש תוך יצירת זיקה מוגבלת ביניהם											
איך אפשר להתאים בין מספר וצפיפות יחידות הדירור למאפייני הבית המשותף? (לשלבי היוזם ותכנון עיר)	מסקנות מוצא אפשריות											
שכירות קונפליקטים משוכללת <table><tr><th>סוג שכירות</th><th>מספר קונפליקטים (ממוצע)</th></tr><tr><td>מל 40 יח'ד ועד 9 קומות</td><td>~1.5</td></tr><tr><td>מל 40 יח'ד ו-10 קומות ויותר</td><td>~2.5</td></tr><tr><td>מתחת ל-40 יח'ד</td><td>~1.5</td></tr><tr><td>מל 40 יח'ד</td><td>~2.5</td></tr></table>	סוג שכירות	מספר קונפליקטים (ממוצע)	מל 40 יח'ד ועד 9 קומות	~1.5	מל 40 יח'ד ו-10 קומות ויותר	~2.5	מתחת ל-40 יח'ד	~1.5	מל 40 יח'ד	~2.5	שכירות קונפליקטים גדלה עם עליה במספר יח'ד מ-40 יח'ד ויותר יש עליה בתדירות הקונפליקטים בבניה גבוהה	במגדל דוד 23 ו-25 במודיעין, מתקיימים קונפליקטים רבים ומגוונים בין השכנים בנוגע לניהול הבית והמגרש המשותפים
סוג שכירות	מספר קונפליקטים (ממוצע)											
מל 40 יח'ד ועד 9 קומות	~1.5											
מל 40 יח'ד ו-10 קומות ויותר	~2.5											
מתחת ל-40 יח'ד	~1.5											
מל 40 יח'ד	~2.5											
שכירות קונפליקטים בבית המשותף <table><tr><th>סוג שכירות</th><th>מספר קונפליקטים (ממוצע)</th></tr><tr><td>יח'ד/דונום 15 מעל</td><td>~1.5</td></tr><tr><td>יח'ד/דונום 10-15</td><td>~2.5</td></tr><tr><td>יח'ד/דונום 5-10</td><td>~1.5</td></tr><tr><td>יח'ד/דונום עד 5</td><td>~2.5</td></tr></table>	סוג שכירות	מספר קונפליקטים (ממוצע)	יח'ד/דונום 15 מעל	~1.5	יח'ד/דונום 10-15	~2.5	יח'ד/דונום 5-10	~1.5	יח'ד/דונום עד 5	~2.5	עליה בתדירות הקונפליקטים עם העליה בצפיפות הדיירים, משמע: יותר דיירים - יותר קונפליקטים	
סוג שכירות	מספר קונפליקטים (ממוצע)											
יח'ד/דונום 15 מעל	~1.5											
יח'ד/דונום 10-15	~2.5											
יח'ד/דונום 5-10	~1.5											
יח'ד/דונום עד 5	~2.5											
שביעות רצון מהשכנים <table><tr><th>סוג שכירות</th><th>שביעות רצון (אחוז)</th></tr><tr><td>צפיפות נמוכה ותכסית גבוהה</td><td>~40%</td></tr><tr><td>צפיפות נמוכה ותכסית נמוכה</td><td>~35%</td></tr><tr><td>צפיפות גבוהה ותכסית גבוהה</td><td>~35%</td></tr><tr><td>צפיפות גבוהה ותכסית נמוכה</td><td>~30%</td></tr></table>	סוג שכירות	שביעות רצון (אחוז)	צפיפות נמוכה ותכסית גבוהה	~40%	צפיפות נמוכה ותכסית נמוכה	~35%	צפיפות גבוהה ותכסית גבוהה	~35%	צפיפות גבוהה ותכסית נמוכה	~30%	שביעות הרצון מהשכנים יורדת ב'בניה מגדלית' צפופה עם תכסית נמוכה לעומת בניה מרקמית צפופה	צפיפות אובייקטיבית מול צפיפות נתפסת: ”מחקר אחר, בדבר עמדותיהן ושביעות רצונן של דיירות בבניינים בני 24-21 קומות בקרית מוצקין... נמצא כי קיימת שביעות רצון גבוהה יחסית מהמגורים בבניינים מסוג זה... הדיירות מצליחות ברובן להשיג פרטיות בבניין והצפיפות הסובייקטיבית של בשכונה בעיניהן נמוכה מהצפיפות האובייקטיבית הקיימת... לעומת זאת, נמצא שקיים קשר מובהק בין שביעות רצון מהמגורים לבין טענות על הפרעות שכנים... ליחסים שליליים בין שכנים קשר יותר חזק לשביעות רצון כללי מאשר ליחסים חיוביים” (עמ’ 30)
סוג שכירות	שביעות רצון (אחוז)											
צפיפות נמוכה ותכסית גבוהה	~40%											
צפיפות נמוכה ותכסית נמוכה	~35%											
צפיפות גבוהה ותכסית גבוהה	~35%											
צפיפות גבוהה ותכסית נמוכה	~30%											
תדירות שימוש בשטחים המשותפים <table><tr><th>סוג שכירות</th><th>תדירות שימוש (ממוצע)</th></tr><tr><td>צפיפות נמוכה ותכסית גבוהה</td><td>~1.5</td></tr><tr><td>צפיפות נמוכה ותכסית נמוכה</td><td>~2.5</td></tr><tr><td>צפיפות גבוהה ותכסית גבוהה</td><td>~1.5</td></tr><tr><td>צפיפות גבוהה ותכסית נמוכה</td><td>~2.5</td></tr></table>	סוג שכירות	תדירות שימוש (ממוצע)	צפיפות נמוכה ותכסית גבוהה	~1.5	צפיפות נמוכה ותכסית נמוכה	~2.5	צפיפות גבוהה ותכסית גבוהה	~1.5	צפיפות גבוהה ותכסית נמוכה	~2.5	כשדמובר בבניה צפופה, תדירות השימוש בשטחים המשותפים בבניה צפופה גבוהה עולה ב'בניה מגדלית' עפ תכסית נמוכה מאשר בבניה מרקמית	
סוג שכירות	תדירות שימוש (ממוצע)											
צפיפות נמוכה ותכסית גבוהה	~1.5											
צפיפות נמוכה ותכסית נמוכה	~2.5											
צפיפות גבוהה ותכסית גבוהה	~1.5											
צפיפות גבוהה ותכסית נמוכה	~2.5											

