

נוהל דיורית בתכניות חדשות (תיקון מס' 1)

מטרת הנוהל

להנחות איך לאפשר יצירת דיוריות בתכניות חדשות.

הגדרת דיורית

חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור קיימת (היא נמצאת בתוך שטח יחידת הדיור, ושטחה נכלל בשטח יח"ד). הדיורית יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים:

- א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר.
- ב. הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'.
- ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.
- ד. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב - 2011) לפיה:
 1. הדיורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור.
 2. הפתרון המיגוני בעתות חירום (מרחב מוגן) לדיורית מתבסס על יחידת הדיור המארכת.

התייחסות בתכנית

תכנית הכוללת דיורית תכלול בין היתר את ההנחיות הבאות:

- א. גודל יח"ד המארכת בה תתאפשר תוספת דיורית.
- ב. היקף יח"ד (באחוזים) בו יתאפשר תוספת דיורית מתוך סה"כ יח"ד בתכנית.
- ג. לשיקול דעתו של מוסד התכנון האם לקבוע מראש בתכנית תאי שטח מסוימים שרק בהם ניתן יהיה להקים דיוריות, או להשאיר חופש לקביעת הדיוריות בשלב ההיתר.
- ד. יש לציין בהוראות התכנית כי הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

הנחיות מבא"ת לרישום דיורית בטבלה 5

יש לרשום כהוראה לטבלה את מספר הדיוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית. (סעיף הוראות התווסף למבנה התכנית, מתחת לטבלה 5, ולפני ההערות)

הנחיות מבא"ת לרישום דירית בטבלה 2.3

בטבלה 2.3 יש לציין בשורת המגורים את מספר יח"ד הכולל בתכנית, ובשורה נפרדת את שיעור הדירות אשר עורך התכנית והרפרנט מעריכים שינוצלו בשטח התכנית. ברירת המחדל תהיה שיעור ניצול של 30%, כאשר בהערה יצוין שיעור הניצול שנקבע.

לדוגמא:

בתכנית המאפשרת 1,000 יח"ד וב- 200 מתוכן מתאפשרת דירית יש לרשום בשורת מגורים יח"ד 1,000 ובשורת דירית 60 (הערכת ניצול של 30%). כלומר, אין להוסיף את הדירות לסה"כ יחידות הדיור בתכנית.

נוהל זה מעדכן ומחליף את הנוהל שפורסם ביום 14.3.23

בברכה,

רפי אלמליח
מנכ"ל מנהל התכנון

נתן אלנתן
יו"ר המועצה הארצית לתו"ב
ראש מטה התכנון הלאומי