

כ"א אדר תשפ"ג
14 מרץ 2023

**לכבוד
יו"ר הועדות המחוזיות
מתכנני המחוזות**

הנדון: נוהל דיורית בתכניות חדשות

מטרת הנוהל

להנחות כיצד ניתן לאפשר יצירת דיוריות בתכניות חדשות.

הגדרת דיורית

חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור). 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 יחיד המארחת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'.
- ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום) התש"ל - 1969.

התייחסות בתכנית

תכנית הכוללת דיורית תכלול בין היתר את ההנחיות הבאות:

- א. גודל יחיד המארחת בה תתאפשר תוספת דיורית
- ב. היקף יחיד (באחוזים) בו יתאפשר תוספת דיורית מתוך סה"כ יחיד בתכנית
- ג. לשיקול דעת מוסד התכנון האם לקבוע מראש בתכנית תאי שטח מסויימים שרק בהם ניתן יהיה להקים דיוריות, או להשאיר את קביעת הדיוריות לשלב ההיתר
- ד. יש לציין בהוראות התכנית כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל - 1969

הנחיות מבא"ת לרישום דיורית בטבלה 5

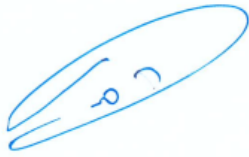
יש לרשום כהוראה לטבלה את מספר הדיוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית. (סעיף הוראות התוסף למבנה התכנית, מתחת לטבלה 5, ולפני ההערות)

הנחיות מבא"ת לרישום דיורית בטבלה 2.3

בטבלה 2.3 יש לציין בשורת המגורים את מספר יח"ד הכולל בתכנית, ובשורה נפרדת את ההערה לגבי שיעור הדיוריות שימומשו בשטח התכנית. ברירת המחדל תהיה שיעור מימוש של 30%. לדוגמא:

בתכנית המאפשרת 1,000 יח"ד ומתוכן ב- 200 יח"ד מתאפשרת דיורית - יש לרשום בשורת מגורים 1,000 יח"ד ובשורת דיורית 60 (הערכת ניצול של 30%). יודגש כי אין להוסיף את הדיוריות לסה"כ יחידות הדיור בתכנית.

בברכה,



רפי אלמליח
מנכ"ל מנהל התכנון



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

העתק: אוגדן הנחיות מנהל התכנון