



מדיניות לדיור שיתופי בתל אביב-יפו



דוח שלב 2 – גיבוש מדיניות עירונית

מדיניות לדיוור שיתופי בתל אביב-יפו

דוח שלב 2 – גיבוש מדיניות עירונית

צוות העבודה העירוני

חדוה פיניש, הילה לובנוב, אלה וובר – היחידה לתכנון אסטרטגי
אירית סייג, ערן מאירסון – מחלקת תכנון יפו והדרום
יהודה הרינגמן – אגף הנכסים
רוני קינסברונר – האגף להכנסות מבנייה ופיתוח

צוות התכנון והייעוץ

יואב וינברג, גיא גדולין, עדי בן שטרית, אביאל ילינק – פז כלכלה והנדסה
סבסטיאן ולרשטיין, אורי אטינגר – מרכז הגר

תודות

מאיה שפיר, רכזת תחום קואופרציה, התנועה הקיבוצית; נועה ריצ'קה, פורום הדיוור
הקואופרטיבי, דוד שרז, ליאן פולק-דוד, Venn; בנג'י זינגר Wework; אירה פרידמן, אפרת שטרן,
גיוינט ישראל; אפרת טולקובסקי, אילי בר, אקו סיטי נדל"ן; קרין ווגר, תמי בלצט, קבוצת ווגר
Weger; יפעת סולל, ליווי קבוצות וקואופרטיבים; איתן סרבר Communit; רותי לירז שפירא,
מחלקה משפטית, רשם האגודות השיתופיות.

תוכן עניינים

1. מבוא	1
1.1 מטרת העבודה	1
1.2 מתודולוגית העבודה	2
1.3 יתרונות וחסרונות לגיבוש מדיניות עירונית	3
2. רקע ומושגי יסוד בדיור שיתופי	5
2.1 דיור שיתופי בארץ ובעולם	5
2.2 מילון מונחים	7
2.3 מודלים לדיור שיתופי	8
3. מדיניות עירונית לדיור שיתופי	11
3.1 חזון, מטרות ויעדי המדיניות	11
3.2 המדיניות לדיור שיתופי	12
3.2.1 תנאי סף וקריטריונים לבחינת מיזמי דיור שיתופי	12
3.2.2 קריטריונים להערכה ולתמרוץ מיזמי דיור שיתופי	16
3.3 כלים לעידוד ולתמרוץ מיזמי דיור שיתופי	19
3.4 אמצעי פיקוח ובקרה	21
4. יישום המדיניות הלכה למעשה	22
4.1 מתן תמריצים בהתאם לתועלות הציבוריות	22
4.2 המלצות לעבודות המשך	23
נספחים	24
נספח א' – תרשים רעיוני לקידום מיזם דיור שיתופי	24
נספח ב' – טופס להערכת מיזם דיור שיתופי	25
נספח ג' – טבלאות הסבר לטופס הערכת המיזם	26
נספח ד' – ניתוח כמותי למיזמי דיור שיתופי	28

1. מבוא

מסמך זה מבקש לגבש מדיניות עירונית לדיר שיתופי בתל-אביב – יפו. מסמך המדיניות מקנה לעירייה כלים לבחינה ו/או לתמרוץ של מיזמים לדיר שיתופי המגיעים לפתחה או שהיא מעוניינת בקידום. המסמך מגדיר את סוג מיזמי הדיר השיתופי הרצויים בעיר על בסיס הערכים והיעדים העירוניים אותם הם מקדמים. בנוסף המסמך קובע קריטריונים ומדדים באמצעותם העירייה יכולה לבחון את מידת ההתאמה של המיזמים ליעדים העירוניים ולתמרוץ את המיזמים שמגשימים יעדים אלו.

יצוין כי לדו"ח זה קדמה עבודה נרחבת אשר כללה סקירת ספרות, הגדרת מושגים, אפיון מודלים שונים לדיר שיתופי ומיפוי תמונת המצב בישראל. עבודה זו מסוכמת בדו"ח 'שלב 1.1 מיפוי מצב קיים' אשר תמציתו מובאת בפרק הבא.

1.1. מטרת העבודה

מטרת עבודה זו הינה גיבוש מדיניות עירונית שתסייע לעיריית תל אביב-יפו לקדם את נושא הדיר השיתופי בעיר. המדיניות תסייע לעירייה לבחון מיזמים של דיר שיתופי לסוגיהם, על בסיס מידת ההשפעה שלהם על קידום מטרות ויעדים עירוניים.

הצורך בגיבוש מדיניות לדיר שיתופי נובע מעניין ציבורי הולך וגובר בישראל ובעולם בנושא, שמקורו:

- במצוקת הדיר המתמשכת בהיבטים של היצע, מגוון והשגות.
 - בחיפוש הגובר אחר חיי קהילה נוכח הניכור העירוני.
 - מזמינות הגדלה של פלטפורמות ארגוניות וטכנולוגיות המאפשרות שיתוף.
- העניין הציבורי נשען לפיכך על צרכים כלכליים וחברתיים, כמענה לצרכים אלו הצהיר ראש העיר על כוונתו ליישם דיר שיתופי בתל אביב-יפו.
- פניות רבות מגיעות לפתחה של העירייה, מיזמים ומקהילות המעוניינים בהקמת סוגים שונים של 'דיר שיתופי', החל ממיזמי נדל"ן מניב ועד קבוצות חברתיות המעוניינות להתאגד במטרה להקים דיר שיתופי עבור חבריהן.

העובדה כי סוגי המיזמים מעידים על שונות רבה ביניהם ועל בלבול מסוים שקיים בשיח על הנושא, כאשר ברור כי מדובר במוצר מגורים שאינו סטנדרטי, מעלה צורך בהתייחסות לנושא הדיר השיתופי לשם הבהירות וההבנה במה בדיוק מדובר.

כל אלו מביאים לצורך במדיניות אשר תגדיר מהו דיר שיתופי ומהם התנאים בהם פרויקט חייב לעמוד כדי להיחשב כדיר שיתופי. כמו כן המדיניות נועדה להסדיר מגוון של סוגיות שעולות בהקשר של הנושא ובהן: הגדרת הערכים אותם העירייה מבקשת לקדם, הגדרת מקומה של

העירייה ויחסי הגומלין בין העירייה לבין הגופים היזמיים, מידת הבקרה העירונית, היקף ומגוון התמריצים שניתן לספק, היבטים תכנוניים ונכסיים וכיו"ב.

1.2. מתודולוגית העבודה

המתודולוגיה בה נעשה שימוש לגיבוש מדיניות בתחום הדיר השיתופי מבוססת על עקרונות המקודמים על ידי ה-OECD לעיצוב מדיניות, המשולבים בשיטה של הערכת השפעות רגולציה (RIA - Regulatory Impact Assessment). על פי הנחיות ה-OECD, מוצע לעשות שימוש בשיטה זו בשלבים הראשונים בהם נבחן הצורך בפיתוח כלי רגולציה חדשים עוד לפני גיבושם ובוודאי לפני יישומם בפועל.¹

שיטת ה-RIA להערכת השפעות רגולציה מבוססת על חמישה עקרונות מרכזיים:

א. הגדרת תכלית ברורה

שלב זה נועד לגבש את תכליתה של מדיניות עירונית בנושא דיר שיתופי בעיר תל אביב-יפו ואת מטרות המדיניות שזו באה להשיג. לצורך הגדרת תכלית ומטרות המדיניות הוגדר חזון המשקף את הערכים אותם מבקשת העירייה לקדם בנושא הדיר השיתופי ועל פיו גובשה המדיניות העירונית.

פירוט תהליך זה מובא בדו"ח 'מצב קיים' וסיכום התוצרים העיקריים ממנו מובא בפרק 2.

ב. איזון בין יתרונות וחסרונות

נועד לבחון אילו יתרונות וחסרונות יכולים לצמוח מגיבוש מדיניות בנושא דיר שיתופי בתל אביב-יפו. על בסיס בחינה זו יש לגבש תנאים שיממשו את היתרונות האפשריים ויבטיחו כי יישום המדיניות יהיו בהלימה עם הערכים אותם העירייה מבקשת לקדם. בנוסף, יש לקדם הנחיות אשר ימנעו או יצמצמו את החסרונות האפשריים.

סיכום היתרונות והחסרונות מובא בהמשך פרק זה.

ג. שקלול השפעות עקיפות

נועד לבחון אילו מטרות וקהלי יעד עשויים להיות מושפעים באופן עקיף ממדיניות עירונית בנושא דיר שיתופי וכיצד ניתן להעריך השפעה זו. נושא הדיר השיתופי אינו מתקיים בוואקום מבחינה עירונית. בהליך גיבוש המדיניות ראוי להפנות מבט אל עבר נושאים משיקים שיכולים להיות מושפעים או להשפיע בעצמם על גיבוש המדיניות. באמצעות בחינה זו נרצה למנוע סתירות בין המדיניות המתגבשת לבין מדיניות קיימת בתחומים אחרים ולזהות הזדמנויות להעשרה הדדית.

ד. יישום אפקטיבי

עיקרון זה נועד לזהות את האופן המיטבי ליישום המדיניות. האם וכיצד יש להתאים את ההסדרה של הנושא ובכלל זה מהם הנהלים ומנגנוני האכיפה שיש לאמץ למימוש? אחת המסקנות מתהליך גיבוש המדיניות היא שיש לנקוט במדיניות גמישה שתאפשר למודלים שונים של דיר שיתופי להתפתח בעיר כל עוד הם מצליחים לממש את יעדי המדיניות העירונית. לשם כך

¹ שימוש בשיטה זו להערכה ולעיצוב של רגולציה מקודם בישראל מתוקף החלטת ממשלה מספר 4027 מיום 25 בדצמבר 2011 ועל רקע המלצות ועדת טרכטנברג והתחייבות ישראל ל-OECD.

פותח כלי עבודה יישומי להערכה של מיזמי דיר שיתופי המבוסס על תנאי סף וקריטריונים להערכה ולתמרץ מיזמי דיר שיתופי. כלי עבודה זה מורכב משני רבדים בהם בא לידי ביטוי קשר ישיר בין מימוש המטרות העירוניות הנובעות ממיזם דיר שיתופי ובין היקף התמריצים העירוניים שיוקצו למיזם.

פירוט דרכי יישום המדיניות מובא בפרק 4.

ה. לגיטימציה

עיקרון זה נועד לבחון כיצד ניתן לבסס לגיטימציה למדיניות שתביא להגשמת תכליתה באופן הטוב ביותר.

מסמך זה אינו עוסק בהנחיות לביסוס לגיטימציה לנושא באופן רחב. קידום פעולות נוספות לביסוס הלגיטימציה הנו חלק מההמלצות להמשך העבודה המפורטות בפרק 4.2.

1.3. יתרונות וחסרונות לגיבוש מדיניות עירונית

תהליך גיבוש המדיניות העירונית כלל התייחסות ליתרונות ולחסרונות שעשויים לנבוע ממנה. מיפוי היתרונות והחסרונות סייע לחדד את ההשפעות הצפויות ולגבש תנאים אשר יבטיחו כי יישום המדיניות יהיה בהלימה עם הערכים אותם העירייה מבקשת לקדם.

יתרונות

■ **יצירת ודאות:** גיבוש מדיניות ברורה לדיר שיתופי מעניק ודאות עבור כל הגופים המתעניינים בנושא כך שהם יוכלו לנהל תהליכי קבלת החלטות מושכלים ומבוססי מידע. כך למשל המדיניות קובעת אילו ערכים העירייה מעוניינת לקדם, כיצד ערכים אלו יבחנו בפועל במיזמי דיר שיתופי, מה הם תנאי הסף, מהם יחסי הגומלין בין העירייה לבין הגופים, מהי מידת הבקרה העירונית על המיזמים, מהם התמריצים שהעירייה מעוניינת לספק, מהם הפרמטרים להערכה ותמרץ מיזמי הדיר השיתופי וכד'.

■ **יצירת שפה משותפת והבהרה של מושגים 'עמומים':** יתרון נוסף וחשוב לגיבוש מדיניות עירונית טמון ביצירת תוכן ממשי למושגים שנמצאים בשיח הציבורי אך לעיתים קרובות נתונים לפרשנות משתנה על בסיס אינטרסים ואידאולוגיות שונות. גיבוש המדיניות מבהיר לדוגמה מושגים כגון 'קהילתיות' ו'שיתופיות', יבקש להגדיר אותם ויצביע על דרכים למדוד האם הם באים לידי ביטוי בפועל. תהליך זה יצור שפה משותפת אשר תאפשר שיח יעיל ופרודוקטיבי בין קבוצות ויזמים חברתיים לבין העירייה.

■ **יצירת תשתית מתודולוגית וערכית לקידום רחב יותר של הנושא:** עיריית תל אביב-יפו חלוצה בקידום תחום זה בישראל. גיבוש המדיניות מבהיר מהם היעדים שאותם מבקשת העירייה לקדם ויוצר תשתית של ידע וכלים אשר עשויים לסייע לעירייה גם בפיתוח או בגיבוש כלים ותמריצים בנושאים נוספים. בנוסף, לגיבוש המדיניות העירונית פוטנציאל לשמש כמצפן ערכי וחינוכי עבור העוסקים בנושא הדיר בכלל והדיר השיתופי בפרט, ועבור רשויות מקומיות אחרות ומשרדי ממשלה. נושא הדיר השיתופי טומן בחובו שיח על ערכים חברתיים, על אופן הביטוי שלהם ועל כלים וכללים באמצעותם ניתן לסייע להטמעתם

במרחב. משום כך, לגיבוש המדיניות עשויה להיות תרומה להתפתחות שיח ערכי זה, לגיבוש גבולות גזרה והגדרות, ולקידום הנושא גם על ידי גופים וארגונים נוספים.

חסרונות

- **חשש מהדרת האוכלוסייה המקומית:** דיוור שיתופי פונה במקרים רבים לאוכלוסייה בעלת מאפיינים ייחודיים (גיל, משלח יד, אידיאולוגיה משותפת) השונים מהאוכלוסייה המגוררת בסביבת המיזם. שוני זה עלול להביא להדרת האוכלוסייה המקומית מהמיזם ובמקרים מסוימים לתרום לתהליכים בהם אוכלוסייה זו נדחקת אל מחוץ לאזור מגוריה. גיבוש המדיניות מתייחס לצורך בשמירת איזון בין היקף מיזמי דיוור שיתופי באזור נתון לבין החשש מדחיקת אוכלוסייה קיימת ממנו.
- **חשש מהדרת של קבוצות וגופים:** גיבוש מדיניות אשר מעניקה העדפה לגופים או למיזמים מסוימים באמצעות יצירת כללים ותנאים, בהכרח גם יוצרת הדרה של אותם גופים או מיזמים אשר אינם עומדים בתנאים ובכללים שהוגדרו. ניתן לפתור בעיה זו על ידי גיבוש של מדיניות גמישה יחסית המבוססת על עקרונות וערכים שאותם העירייה מבקשת לקדם ועל ידי הימנעות מיצירת מסגרת קשיחה מדי. יש לציין כי מטבעו זהו תחום שנמצא בהתפתחות ויתכן שבשנים הקרובות יתגבשו התאגדויות מגורים חדשות ושונות שאינן מוכרות לנו כיום. יש לקחת זאת בחשבון בגיבוש מדיניות אשר תהיה פתוחה גם לרעיונות או מיזמים שעשויים להתגבש בעתיד.
- **אפשרות להיווצרות של קהילה 'סגורה':** על אף שמיזמי דיוור שיתופי מתאפיינים מטבעם במידה רבה של 'קהילות', קיים חשש כי אותה 'קהילות' תאפיין את אורח החיים בקבוצה עצמה אך לא תבוא לידי ביטוי כלפי חוץ, ביחס לתושבי האזור שבתוכו מקודם הפרויקט. יתכן דווקא שלהפך, מעצם טבעה כ'קבוצה' (אנשים בעלי מכנה משותף שמבדיל אותם מאחרים) הקהילה תיטה להסתגרות. משום כך, יש להעניק תשומת לב להכללת תנאים וכללים במדיניות אשר ימנעו יצירה של קבוצות סגורות אלא דווקא יתמרצו את הקבוצה לקשור קשרים חברתיים וכלכליים עם הקהילה סביבה.
- **הקצאת משאב ציבורי לקבוצה קטנה:** ההחלטה על הקצאת תמריצים עירוניים לקבוצה מסוימת וקטנה יחסית, כגון הקצאת קרקע עירונית לקואופרטיב מגורים, עשויה להיתפס כפעולה שפוגעת בעיקרון השוויון בחלוקת המשאבים העירוניים. המדיניות העירונית מתמודדת עם סוגיה זו באמצעות יצירת קריטריונים בנושא.

השפעה על מדיניות עירונית קיימת בנושאים משיקים

יתרונות וחסרונות נוספים נובעים מההשפעה החיובית או השלילית שיכולה להיות למדיניות הדיוור השיתופי על מדיניות עירונית בנושאים משיקים נוספים. נושאים אלו כוללים את המדיניות העירונית בנושא תמחיל גודל הדירות, בנושא דיוור בהישג יד, בפעולות העירייה לחיזוק היבטים קהילתיים ברחבי העיר ובהיבטי מדיניות כוללים אחרים הנובעים מתכנית המתאר הכוללנית או מהתכנית האסטרטגית לעיר.

2

רקע ומושגי יסוד בדיור שיתופי

כאמור, חלקה הראשון של עבודה זו סוכם בדו"ח נפרד ובמסגרתו נערכה סקירת ספרות מקיפה שהיוותה בסיס תיאורטי להגדרת 'דיור שיתופי' ולהמלצות ראשוניות בכל הנוגע לצורות מגורים שיתופיות וליישומן בתל-אביב – יפו. העבודה כללה סקירה של מודלים שונים לדיור שיתופי ומיפוי של יוזמות לדיור שיתופי ברמות בשלות שונות בישראל. כמו כן נערכו ראיונות עם בעלי עניין ויזמים בתחום.

2.1. דיור שיתופי בארץ ובעולם

מודלים של דיור שיתופי החלו להיות נפוצים בתחילת המאה העשרים בערים שונות באירופה תחת המודל של 'בניינים עם מטבח מרכזי'. בבניינים אלו, הדירות תוכננו ללא מטבח, והדיירים יכלו להזמין ארוחות ממטבח מרכזי הממוקם בקומת הקרקע וזאת במטרה להקל על עבודות הבית היומיומיות. בצורות שונות, מודלים אלו הפכו לנפוצים בדנמרק, שוודיה, הולנד וגרמניה בשנות ה-70' וה-80' ובארה"ב ובקנדה החלו להיות נפוצים יותר החל משנות ה-90', ולאחר מכן החלו לצמוח גם במזרח אסיה ואוסטרליה. בצרפת, המודלים המוקדמים ביותר של דיור שיתופי נעוצים ברעיון הקואופרטיבי אשר צמח בסוף המאה התשע עשרה ותחילת המאה העשרים. אז, המניע העיקרי להתפתחות דיור שיתופי היה הליך התיעוש המהיר והצורך לספק מגורים למעמד הפועלים שנהר אל תוך הערים.

בעשור האחרון ניכרת התעוררות מחודשת של התחום ובארצות רבות בעולם המערבי מתפתחים מודלים חדשים ומחודשים של דיור שיתופי. הסיבות להתעוררות הדיור השיתופי שונות מארץ לארץ, אולם הסבר מקובל מצביע על המשבר הפיננסי-כלכלי העולמי של 2008 כנקודת מפנה. המשבר הכלכלי החריף את משבר הדיור וחידד את מאפייניו העכשוויים: מחסור קבוע של דירות, עלייה תלולה של מחירי הדיור והרחבת מצוקת הדיור ותנאי הדיור לחלקים נרחבים של מעמד הביניים. עם זאת, המשבר העולמי מספק רק הסבר חלקי להתעוררות הדיור השיתופי. הדיור השיתופי הינו חלק מתופעה רחבה הרבה יותר של הכלכלה השיתופית הבאה לידי ביטוי גם בתחום התחבורה, הצרכנות, הבנקאות ותחומים נוספים. הכלכלה השיתופית נשענת על שינויים ותהליכים פוליטיים, חברתיים וכלכליים רחבים יותר, עמוקים יותר וארוכים יותר מנקודת הזמן הנוכחית.

הספרות מזהה כמה כוחות המניעים את העניין המחודש בדיור השיתופי וביניהם: מצוקת הדיור בערים רבות בעולם והצורך לקדם דיור בהישג יד, שינויים בהרכב משקי הבית ובפרט מספר הולך וגדל של משקי בית בהם מתגורר אדם אחד, החיפוש אחר חיי קהילה ותחושת שייכות, הרצון לנהל אורח חיים בעל השפעה סביבתית שלילית פחותה ועוד. בנוסף, הדיור השיתופי נהנה מההתפתחות המהירה של כלכלת השיתוף אשר מעצבת מחדש את אורח החיים העירוני. גורמים יזמיים מזהים מגמות אלו, ואת העניין שהן מעוררות הן בקרב הציבור והן בקרב הרשויות, ומבקשים לפתח יוזמות חלוץ בתחום מתוך שאיפה עסקית.

יש לציין כי מודל הדיר השיתופי, על גווניו וצורותיו, לא הפך מעולם לפופולרי דיו כדי להפוך ל'נורמה'. מיזמי דיר שיתופי נותרו עד היום כאלטרנטיבה משנית המייצרת פתרונות עבור כ-10% ממשקי הבית באירופה לכל היותר².

בישראל, הקיבוץ מהווה דגם ראשון ומובהק להתיישבות שיתופית על מגוון צורותיה. 'בניית ארץ ישראל על יסודות שיתופיים' היה אחד מיסודותיה הרעיוניים של קבוצת 'התחייה' שהקימה את הקיבוץ הראשון – דגניה, ועקרון זה ליווה את הקמתה של התנועה הקיבוצית.

בעשורים האחרונים של המאה העשרים וכביטוי למשבר שחוותה התנועה הקיבוצית והקרע שנוצר בין קבוצות שהגנו על רעיון 'הקיבוץ השיתופי' לבין קבוצות שראו בהפרטה וב-'קפיטליזציה' של הקיבוץ פתרון יחיד למשבר, צמח 'הזרם השיתופי' בתוך התנועה הקיבוצית שהתקיים לצד הזרם של 'הקיבוץ המשתנה'. במקביל להתפתחות זו והחל מסוף שנות ה-70, כמרד ומתוך ניסיון של בני קיבוצים להתאים את אורח החיים הקיבוצי 'הקלאסי', החלו לצמוח קבוצות שיתופיות הפזורות ברחבי הארץ. חלק מהקבוצות הללו מתגוררות ב-'קיבוצים עירוניים' וחלק אחר בקומונות וקיבוצים חינוכיים של 'תנועות הבוגרים'.

לצד המודל הקיבוצי, גם למודלים שיתופיים במרחבים עירוניים יש היסטוריה ותיקה בישראל. ההתיישבות העירונית הלכה והתפתחה על בסיס הקמתן של אגודות שיתופיות עירוניות לצרכי שיכון שדאגו להקצות קרקע, לאשראי לבנייה, לבחירת הדיירים, ולעיתים גם לתחזוקה שוטפת של המבנים והשטחים הפתוחים שביניהם. בתל אביב, שהפכה בתחילת שנות ה-20 למרכז תנועת הפועלים, אגודות אלה יצרו שני דגמים של מגורים עבור פועלים:

- שכונות הפועלים – אשר נבנו בשולי העיר על קרקע זולה יחסית ונועדו לאכלס פועלים בעלי הכנסה נמוכה בבתים חד-משפחתיים עם משק עזר של חצי דונם.
- מעונות העובדים – שנבנו בסמוך למרכז העיר, בבתים משותפים, על קרקע יקרה יחסית שנועדו לאכלס פועלים בעלי הכנסה גבוהה וקבועה.

למרות הבעלות הקואופרטיבית שאפיינה את שני הדגמים קשה להגדיר את שכונות הפועלים כדיר שיתופי מאחר וההיבט השיתופי המהותי היה ההיבט הקנייני-קואופרטיבי שהביא להקמתם. עם זאת, למעונות העובדים היו היבטים שיתופיים פיזיים וחברתיים רבים ועל כן, ניתן להגדיר את מעונות העובדים כמיזמי הדיר השיתופי הראשונים בעיר.

² יש מדינות בהן הדיר הקואופרטיבי מהווה חלק משמעותי יותר ממלאי הדיר, לדוגמא, בפולין קואופרטיביים מהווים כ-20% ממלאי הדיר, בציכיה ובשוודיה שיעור זה מגיע ל-17% ובנורבגיה ל-15%. בנוסף, ממוצע זה הינו ממוצע כלל ארצי, ברמה עירונית, קיימות ערים אירופאיות בהן היקף הדיר השיתופי גבוה בהרבה ומהווה חלק משמעותי ממלאי הדיר. יש לציין כי היקפים אלו מתייחסים לקואופרטיב דיר כצורת בעלות, לא תמיד כוללים קואופרטיבים אלו חללים או שירותים משותפים מעבר למקובל בדיר רגיל.

2.2. מילון מונחים

מפורטת להלן הגדרה מוצעת לדיר שיתופי ומונחים המציבים את הבסיס לדיון באופן קידומו ויישומו ואשר נעשה בהם שימוש במסמך המדיניות:

דיר שיתופי	צורת מגורים הכוללת מרחבים קהילתיים/משותפים או שניתנים בה שירותים באופן משותף, יותר מהמקובל בצורות מגורים סטנדרטיות.
שיתופיות Collaborative Housing	השימוש במונח זה נועד להדגיש את מידת המעורבות של הדיירים בתכנון, פיתוח, וניהול של הדיר השיתופי, ואת עוצמת השיתוף המתקיים בין הדיירים לבין עצמם.
קהילתיות Communal Housing	קהילתיות מתייחסת לבחינת הכוונה של הדיירים להתגורר יחד, במטרה משותפת החורגת ממסורת, יחסים אישיים או קשרים משפחתיים. על פי תפיסה זו הכוונה של הדיירים המתגוררים יחד היא למעשה מה שהופך את הקבוצה ל-'קהילה'.
קהילה רצונית Intentional Communities	קהילה רצונית הינה קבוצת אנשים שבחרו להתגורר (ולעיתים גם לעבוד) יחד על בסיס ערכים משותפים או מטרה משותפת החורגת ממסורת, יחסים אישיים או קשרים משפחתיים. הקהילה הרצונית חולקת על פי רוב מרחב מגורים ומחיה המותאם למטרותיה ולערכיה. ³
דיר קהילתי Community-led Housing	דיר קהילתי הינו מושג נוסף הנקשר עם היבט הקהילתיות, והוא מתאר מיזמים המקודמים על ידי קבוצות קטנות של אנשים המתגוררים בקרבת מקום וחולקים תחושה של זהות משותפת. ⁴
יחידת לינה Rooming Unit / Sleeping Unit	חדר או מערך חדרים המשמשים ללינה של יחיד או של משק בית גדול יותר ואשר מהווים חלק ממיזם דיר שיתופי. יחידת הלינה אינה כוללת בהכרח את כל החללים והשירותים הנדרשים על פי חוק ביחידת דיר כדוגמת מטבח או חדר רחצה. חללים ושירותים אלו יכולים להיות ממוקמים מחוץ ליחידת הלינה ולשרת יחידות לינה נוספות. ⁵

³ Lucy Sargisson, *Second-Wave Cohousing: A Modern Utopia?*, UTOPIAN STUDIES 23:1 pp. 28-56 (2012)

⁴ Helen Jarvis, *Community led housing and 'Slow' opposition to corporate development: Citizen participation as common ground?* GEOGRAPHY COMPASS, 9(4), pp. 202-213 (2015)

⁵ על פי קוד התכנון של ערים רבות בארצות הברית יחידת לינה יכולה לכלול חדר רחצה-שירותים אך לא מטבח, אך לא את שניהם כמתחייב ביחידת דיר רגילה. באופן זה ניתן להבטיח שיחידת הלינה אינה הופכת ליחידת דיר נפרדת.

בעלות חלקית**Shared Equity****-Home****ownership**

צורת החזקה בנכס המאפשרת לחלק את זכויות הבעלות בדיור בין אישיות משפטיות בעלות מאפיינים שונים (אדם פרטי וגוף ציבורי או פרטי).

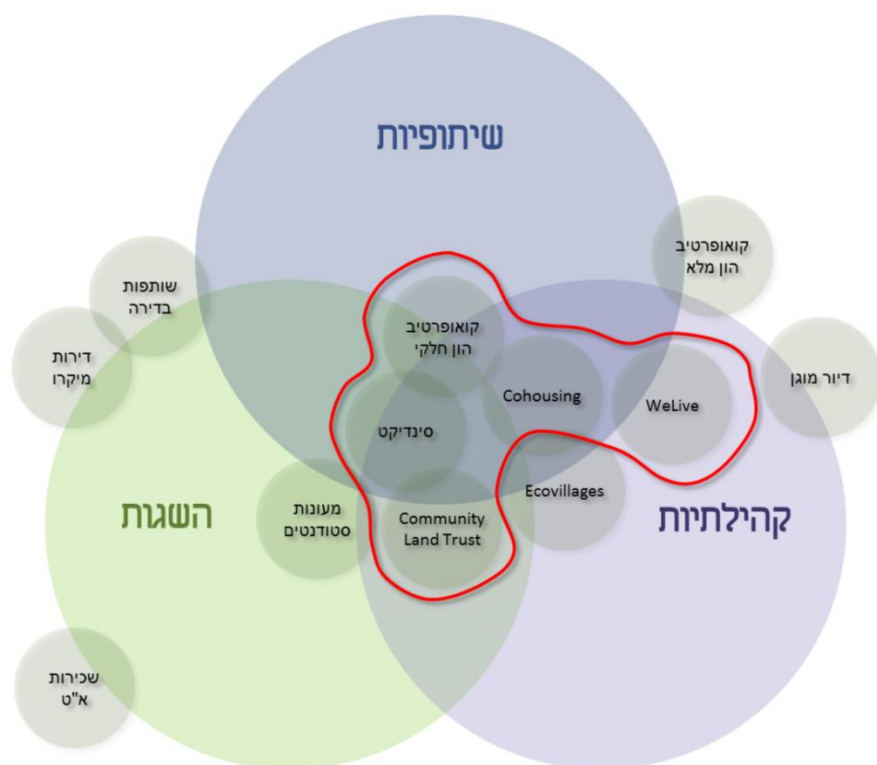
החזקה מתחלקת בין הבעלים המתגורר בנכס, המכונה 'בעלים מחזיק', לבין גוף ציבורי או פרטי המכונה 'בעלים סביל'. בחלק מהמודלים כאשר הבעלים-מחזיק יעשה הבעלים המלאים בנכס (באמצעות שכירות רוכשת) הוא יוכל למכור אותו בשוק הפרטי. מודלים אחרים מטילים הגבלות על השימוש בנכס ומכירתו. מודלים מסוימים של דיור שיתופי כוללים בעלות חלקית.

מניית זהב**Golden Share**

מניית שליטה או מניית זהב היא מנייה המקנה לבעליה שליטה בחברה על ידי זכויות הצבעה עדיפות. בהקשר של דיור שיתופי, מניית זהב יכולה להיות מנגנון באמצעותו רשות ציבורית אשר מקצה משאבים לפרויקט כלשהו, זכאית למניה ייחודית אשר מקנה לה אפשרות למעורבות גבוהה כך שיובטח שהפרויקט מממש את ההשקעה הציבורית בו בהתאם לתנאי ההשקעה ולמטרות שהוגדרו על ידי הרשות.

2.3. מודלים לדיור שיתופי

בעולם קיימים מודלים רבים ומגוונים לדיור שיתופי. דו"ח מצב הקיים כלל בחינה של מודלים שונים, תוך התייחסות למידה בה המודלים מיישמים את יעדי המדיניות של עיריית תל אביב-יפו. תהליך זה אפשר לנפות מודלים שאינם נכללים תחת ההגדרה 'דיור שיתופי', כגון דירות שותפים, או דיור מוגן, ולהתמקד בחמישה מודלים שבאמצעותם ניתן להשיג את מירב יעדי המדיניות, בהתאם לשלושת ערכי הליבה שגובשו: שיתופיות, קהילתיות והשגות (לפירוט על ערכים אלו ראו פרק 3 בדו"ח מיפוי מצב הקיים).



חמשת המודלים שנבחנו יכולים לגוון את היצע פתרונות הדירור הקיימים כיום, יש בהם פוטנציאל להוזלת הדירור באמצעות הקטנת המרחב הפרטי ושיתוף במשאבים והם נותנים מענה לצרכים חברתיים וקהילתיים בתוך הניכור העירוני. להלן יפורטו בקצרה חמשת המודלים, על יתרונותיהם וחסרונותיהם האפשריים:

מודל	ויתק	מאפיינים עיקריים	יתרונות	חסרונות
קואופרטיב הון חלקי - Limited Equity Cooperatives	קיים בעולם בהיקפים ניכרים לאורך שנים רבות	משק הבית אינו בעלים של יחידת הדירור שבה הוא שוכן, אלא של מניה בקואופרטיב, שהוא ישות משפטית המורכבת מכלל דיירי הפרויקט. רכישת מניה מקנה לבעליה זכות מגורים בפרויקט וגם זכות הצבעה והשתתפות בניהולו	המגורים במבנה מלווים בדרך כלל בפעילות קהילתית, תרומה לחברה ולסביבה. מידת השגות גבוהה הנובעת מכך ששווי המניה נמוך משווי הדירה ומהגבלת עליית ערך מנית המגורים בעת מכירתה	חשש מהדרה, מיצירת 'קהילות מגודרות' ומחקצאת משאב ציבורי לקבוצה קטנה יחסית לאורך זמן ארוך
מגורים משותפים - יזמיים - Coliving	מודל חדש יחסית אך תפוצתו הולכת וגדלה בעולם	המבנה נמצא בבעלות חברה יזמית הדואגת לניהול ולתפעול השוטף שלו. דיירים שוכרים יחידות דירור לתקופות קצרות יחסית עם אפשרות שימוש בחללים ציבוריים נרחבים ושירותי חברה וקהילה פעילים	ריבוי השטחים המשותפים במבנים מגביר את השיתופיות, והאירועים המשלימים גורמים לחיזוק תחושת הקהילתיות	פונה בעיקר לפלח חברתי-כלכלי מבוסס יחסית, וצעיר ברובו, ומחיר השכירות לרוב גבוה ממחירי השוק. השהות קצרה ואינה תורמת ליצירת קהילה יציבה

מודל	ווקט	מאפיינים עיקריים	יתרונות	חסרונות
קרן קרקע קהילתית - Community Land Trust	מודל הפועל בארצות הברית לאורך עשרות שנים	צורה קניינית למגורים בבעלות חלקית המפצלת את מאגר הזכויות הקנייניות בין ארגון קהילתי ללא מטרת רווח, שהוא הבעלים של הקרקע, לבין הדיירים שחוכרים את יחידות הדיר לטווח ארוך	הפיצול בין זכות הבעלות על הקרקע לזכות הבעלות ביחידת הדיר, יוצר השגות ברכישת יחידת כתוצאה מההפחתה המשמעותית בערך הנכס, שבדרך כלל מיוחס למרכיב הקרקע (25%-30% מהשווי המלא של הנכס)	הקהילות נמוכה שכן הדיירים אינם בוחרים להתגורר יחד מטעמי אידיאולוגיה. לעומת זאת לרוב מתקיימת מידה של שיתופיות בחללים המשותפים במבנה ובפעילויות המשותפות
קרן דיירים - Miethäuser Syndikat	מודל ייחודי לגרמניה בה הוא פועל שנים רבות	מודל זה מהווה במקביל צורת בעלות על מגורים ורשת של פרויקטים למגורים. משק בית המתגורר בנכס אינו הבעלים שלו, אלא חברה באחריות מוגבלת שהוקמה למטרה זו, והיא עצמה מורכבת מדיירי הפרויקט הספציפי (המאוגדים במעין קואופרטיב) וכן מחברה נוספת המייצגת את כלל דיירי הרשת	ההשגות נשמרת לאורך זמן בזכות מבנה המודל המנטרל את כוחות השוק מפרויקטי המגורים החברים ברשת. הקהילות גבוהה ומובנית בערכי המודל בהיבטים של ניהול עצמי וסולידריות עם שאר הפרויקטים ברשת	השיתופיות מתקיימת באופן חלקי, אם כי לא בהכרח, באמצעות החללים המשותפים במבנה. המודל רלוונטי למצב בו פועלים מספר קואופרטיבים, ופחות לשלב החלוצי בו מצוי התחום בישראל
דיר שיתופי למגורי קבע - Cohousing	מודל שהתפתח בדנמרק בשנות ה-60 של המאה ה-20 וקיים כיום במספר מדינות באירופה ובצפון אמריקה	בית משותף בו כל יחידת דיר נמצאת בבעלות פרטית והשטחים המשותפים נמצאים בבעלות משותפת של התארגנות הדיירים (מלכ"ר, קואופרטיב או התאגדות אחרת בהתאם לרגולציה האפשרית). המודל מבוסס על התארגנות רצונית של קבוצת אנשים המעוניינים בחיי קהילה משותפים	הקהילות גבוהה ונובעת מאידיאולוגיה משותפת ומהרצון להתגורר יחד. כמו כן השיתופיות גבוהה הודות לחללים המשותפים במבנה והפעילויות המשותפות	ההשגות נמוכה בשל הבעלות הפרטית על יחידת דיר. כמו כן קיים חשש מהדרה ומיצירת 'קהילות מגודרות' וכן מהקצאת משאב ציבורי לקבוצה קטנה יחסית לאורך זמן ארוך

3. מדיניות עירונית לדיור שיתופי

3.1. חזון, מטרות ויעדי המדיניות

על מנת לזקק את תכליות המדיניות העירונית בנושא דיור שיתופי, הוגדר ראשית חזון המשקף את הערכים אותם מבקשת עיריית תל אביב-יפו לקדם באמצעות דיור שיתופי:

"לאפשר, להסדיר ולעודד את קיומו של מודל מגורים חדשני בעיר, שיכול לתת מענה למטרות העירוניות הבאות: גיוון מוצר המגורים הקיים, התמודדות עם סוגיית יוקר המחיה, מענה לצרכים חברתיים וקהילתיים, ולמגמות הגלובליות של שיתופיות במגוון תחומים."

החזון מכיל שלושה ערכים שנבחרו כערכי ליבה שאינם מושגים כיום, או מושגים באופן חלקי במסגרת מיזמי דיור אחרים בעיר:

שיתופיות – מידת המעורבות של הדיירים בתכנון, פיתוח וניהול של הדיור השיתופי, ועוצמת השיתוף המתקיים בין הדיירים לבין עצמם.

קהילתיות – הכוונה של הדיירים להתגורר יחד כקהילה, במטרה משותפת החורגת ממסורת, יחסים אישיים או קשרים משפחתיים, בשילוב עם תרומה לקהילה הסובבת.

השגות – דיור הנותן מענה הולם לצורכי הדיור של אוכלוסיות ברמת הכנסה נמוכה-בינונית מבלי שהדבר יפגע בהוצאות חיוניות אחרות.

ערכים נוספים – בנוסף לשלושת ערכי הליבה שלעיל הדיור השיתופי יכול לקדם ערכים נוספים הכוללים מתן מענה לצרכים חברתיים וייחודיים, היבטי סביבה וקיימות וערכים אחרים אותם תבחר העירייה לקדם. ערכים אלו נבחרו על בסיס סקירת הספרות ועל בסיס מיפוי הצרכים בקרב בעלי עניין כערכי ליבה מתוך רשימה רחבה יותר של ערכים ומטרות, אותם מבקשת עיריית תל אביב-יפו לממש באמצעות דיור שיתופי.

להלן פירוט המטרות של ערכים אלו והכוח המניע העומד מאחורי הצורך בהם:

ערכים	מטרות	הכוח המניע
השגות	גיוון של אפשרויות הדיור בעיר והגדלת מלאי דיור בהישג יד לטווח קצר וארוך	עלייה במחירי דיור
קהילתיות	חיזוק קהילתיות בת-קיימא, תחושת שייכות, לכידות וסולידאריות חברתית (פנימה והחוצה)	ניכור עירוני וחיפוש אחר 'חיי קהילה'
שיתופיות	ייעול השימוש במשאבים, קידום מנגנונים המעודדים שיתופי פעולה ועידוד חדשנות	צמיחתה של כלכלת השיתוף
ערכים נוספים	התאמה לצרכים המשתנים של משקי הבית בעיר, כגון – הרחבת ההיצע של דירות למשקי בית ייחודיים, עידוד הזדקנות בקהילה באמצעות מגורים רב גילאיים ועידוד אורח חיים מקיים	שינויים בהרכב משק הבית, הזדקנות אוכלוסייה, והגברת העיור

3.2. המדיניות לדיוור שיתופי

מודל המגורים של דיוור שיתופי, הינו מודל רצוי בעיר, נוכח מגוון המטרות העירוניות עליהן הוא מסוגל לתת מענה. יחד עם זאת, מדובר במודל חדש וייחודי, השונה מצורות המגורים המוכרות לנו בעיר כיום, ולכן דורש תשומת לב עירונית ייחודית בהיבטים הבאים:

- היבטים פיזיים-מבניים: דיוור שיתופי מוגדר כאמור כצורת מגורים הכוללת מרחבים קהילתיים/משותפים או שניתנים בה שירותים באופן קולקטיבי, מעל למקובל בצורות מגורים סטנדרטיות. לפיכך חשוב להבטיח את קיומם של **רכיבים פיזיים מינימאליים** הדרושים לדיוור שיתופי. כמו כן, חשוב להבטיח שיחידות הדיוור המוצעות בדיוור שיתופי ישמרו על סטנדרטים ראויים למגורים, הן מבחינת גודלן והן מבחינת המרכיבים התפקודיים שיש לכלול בהן.

כאמור, ההיקף והתפקוד של השטחים המשותפים, בצד הקטנת שטח יחידת הדיוור הבסיסית מחייבים התייחסות עירונית ייחודית לעניין תפקוד המיזם לאורך זמן והאחריות לנושא התחזוקה והתפעול של השטחים המשותפים. כפועל יוצא הוגדרו תנאים להבטחת איכותו של המיזם לאורך זמן כמפורט להלן.

- היבטים ארגוניים: נדרש לבחון ולהסדיר סוגיות כגון המודל הארגוני והמשפטי של המיזם ויכולתו להתחייב לתנאים הייחודיים הנדרשים להקמתו ולהפעלתו של מיזם דיוור שיתופי. כמו כן, נדרשת התייחסות מיוחדת לסוגיות שהינן מורכבות גם ביחס למיזמי דיוור סטנדרטיים כגון הבטחת התפעול והתחזוקה של המבנה לאורך זמן.

- היבטים נכסיים: נדרש לבחון סוגיות קנייניות הנובעות מזהות הגוף המחזיק בבעלות על הקרקע ומערכת היחסים בינו לבין משתמש הקצה במיזם לדיוור השיתופי ובינו לבין הרשות המקומית. למשל, הדרישה לבעלות אחודה על כלל יחידות הדיוור אשר נועדה להבטיח תפקוד יעיל ואיכותי של המיזם לאורך זמן.

- היבטים כלכליים: מעורבות העירייה בהיבטים אלו יכולה להידרש במקרים בהם המיזם עונה על מגוון רחב של מטרות עירוניות כמפורט בעבודה זו. במקרים אלו תיתכן מעורבות העירייה או המדינה לצורך עידוד המיזם, הן בסבסוד קרקע או בכל סבסוד מסוג אחר.

3.2.1. תנאי סף וקריטריונים לבחינת מיזמי דיוור שיתופי

על מנת להבטיח את תפקודו הנאות של המיזם לאורך זמן ואת המענה על המטרות העירוניות, גובשו תנאי סף וקריטריונים לבחינת מיזם דיוור שיתופי מוצע בהתייחס להיבטים לעיל. מיזם דיוור שיתופי המקודם על פי הכללים והתנאים החלים על מיזם דיוור רגיל אינו נדרש לעמידה בתנאי הסף. תרשים תהליך העבודה העירוני מובא בנספח א'.

- **תנאי הסף:** מטרתם לבחון האם המיזם הוא מיזם של דיוור שיתופי על פי הגדרת העירייה.
- **הקריטריונים:** מטרתם לבחון באם המיזם עונה על מגוון מטרות עירוניות המצדיקות מתן הטבה או תמריץ כלשהו, שאינם ניתנים למיזם דיוור רגיל.

תנאי סף לדיוור שיתופי

מטרתם של תנאי הסף היא להבטיח כי מיזם הדיוור השיתופי המלווה לרוב בהיקף שטחים משותפים נרחב ובמודל ארגוני ייחודי יתפקד בצורה מיטבית לאורך זמן.

תנאי הסף יחולו על כל המיזמים והמודלים של דיוור שיתופי המבקשים הטבות או תמריצים כלשהם שאינם ניתנים למיזם דיוור רגיל. מיזמים אשר יעמדו בכל תנאי הסף יוכלו לעמוד להערכה ולזכות בתמריצים על פי מידת העמידה שלהם בקריטריונים להערכה ולתמרוץ.

א. הגוף האחראי

על הגוף היוזם מיזם דיוור שיתופי לעמוד בתנאים המצטברים הבאים:

- 1) גוף מאוגד **כישות משפטית** – הקמת מיזם דיוור שיתופי וניהולו תתאפשר רק אם הגוף היוזם מאוגד תחת ישות משפטית כדוגמת חברה בע"מ, חברה לתועלת הציבור, עמותה או אגודה שיתופית (להלן: הגוף היוזם). דרישה זו נובעת הן מהצורך בהתנהלות עירונית מול הגוף היוזם לאורך זמן ומהרצון לעגן היבטים שונים הנוגעים לאופן התנהלות המיזם בתקנון התאגיד. יש לציין כי אין הכרח כי הגורם המקים את המיזם והגורם המנהל יהיו אותו גוף, לאורך חיי המיזם גורם אחד יכול להתחלף באחר ובלבד שיעמוד בכל התנאים שנקבעו למיזם.
- 2) **בעלות אחודה** – במיזם דיוור שיתופי לא תותר מכירה בנפרד של יחידות הדיוור שהוגדרו כדיוור שיתופי. הבעלות האחודה על השטחים שהוגדרו כדיוור שיתופי נועדה להבטיח את המשך תפקודו של המיזם כמיזם דיוור שיתופי לרבות ניהולו היעיל והאיכותי על השטחים המשותפים הכלולים בו. דרישה זו תאפשר גם פיקוח עירוני אפקטיבי. יש להבהיר כי גם מודל של קואופרטיב הינו מודל של בעלות אחודה. הקואופרטיב הינו בבעלות של חבריו, אולם יחידות הדיוור עצמן הן בבעלות אחודה של הקואופרטיב.
- 3) **ניהול אחוד** – האחראיות על ניהול כלל השטחים המשותפים ויחידות הדיוור במיזם דיוור שיתופי תחול על הגוף היוזם, ולא יתאפשר פיצול אחריות זו בין גופים שונים. הניהול יכול שיתבצע בפועל באמצעות חברה אחרת המומחית לנושא אשר מונתה על ידי הגוף היוזם.

ב. תנאי שכירות וקבלה למיזם

על הדיוור השיתופי לעמוד בתנאים המצטברים הבאים:

- 1) **תקופת שכירות מינימאלית של 3 חודשים** – דרישת תקופת שכירות מינימאלית נועדה לבדל מיזמי דיוור שיתופי מהשכרת דירות למטרות נופש או למלונאות. בנוסף, לתקופת שהות מינימאלית יש השפעה על יצירת קהילה ומימוש ערך הקהילתיות שבבסיס מיזמים אלה, וכן על מידת ההשפעה של הפרויקט על סביבתו. תקופת שכירות של 3 חודשים מאפשרת גמישות שדרושה בחלק מהמודלים של דיוור שיתופי המבוססים על השכרת יחידות דיוור לטווח קצר, אך בו בעת מבטיחה שמיזמי דיוור שיתופי לא יהיו חלופה להשכרת דירות למטרות נופש או מלונאות.
- 2) **תנאי קבלה למיזם** – על המנגנון להבטיח אי הפליה בתנאי ההצטרפות. במקרים ייחודיים המצדיקים זאת ניתן להקצות יחיד לאוכלוסיות יעד במסגרת העדפה מתקנת. מקרים

ייחודיים עשויים להיות אוכלוסייה הסובלת מאפליה ממושכת המובילה לקושי מובהק להתגורר בעיר וללחצי דחיקה אל מחוץ לעיר או מחוץ לאזור בו מוקם המיזם. כמו כן עשויים להיות מאפיינים ייחודיים ובהם מאפיינים פיזיולוגיים וקוגניטיביים המצדיקים העדפה מתקנת כגון העדפת אוכלוסיית אנשים עם מוגבלות; וכן מאפיינים חברתיים-כלכליים ובהם מצב משפחתי ייחודי ומעמד סוציו אקונומי נמוך.

ג. הנחיות למיקום דיור שיתופי

על מיקום הדיור השיתופי לעמוד בתנאים המצטברים הבאים:

- 1) **התאמה להיקף הפרויקטים הרצוי באזור** – תכנית או בקשה להיתר/הקלה יבחנו בין היתר לאור קיומם של מיזמים קיימים או מיזמים מקודמים לדיור שיתופי באזור המבוקש.
- 2) **ייעוד תקף המאפשר שימוש למגורים** – מיזמי דיור שיתופי יוקמו במסגרת שימוש מגורים תקף. כל מקרה אחר ייבחן לגופו לאור המדיניות העירונית התכנונית התקפה.
- 3) **קיום תשתיות ציבוריות תומכות מגורים** – תכנית או בקשה להיתר/הקלה יבחנו לאור מיקום המיזם באזור שבו קיימות תשתיות ציבוריות תומכות מגורים המבטיחות מענה לדיירי המיזם עצמו, כדוגמת גני ילדים, תחבורה ציבורית וכדומה.

ד. היבטים מבניים

על המבנה המיועד לדיור שיתופי לעמוד בתנאים המצטברים הבאים:

- 1) **היקף שטחים משותפים** – יהיה בנוסף לשטחי השירות הנדרשים ע"פ חוק ומעבר לסטנדרט או לנדרש לתפקוד המבנה. חללים אלו יכולים לכלול חללי עבודה, חדרי אוכל, מטבח משותף, מועדון, חדרי טלוויזיה, מרפאות, חדרי סטודיו, חדרי משחקים, חדרי כביסה, חדרי מחשבים, ועוד⁶.

מניתוח מקרי בוחן (ראו נספח ד') עולה כי היקף השטחים המשותפים הינו כ-15-35% מתוך כלל השטחים העיקריים בקומה (יחידת לינה ושטחים משותפים). השונות המרובה בהיקף השטחים המשותפים אינה נובעת מתכנון מרווח יותר או פחות, אלא בעיקר מעילות התכנון וממספר יחידות הלינה החולקות את החלל המשותף. ככלל, ככל שיותר יחידות לינה חולקות את השטחים המשותפים, אחוז השטחים המשותפים יהיה נמוך יותר מכיוון שחלק מהפונקציות המשותפות, למשל מטבח, אינן גדלות באופן פרופורציונאלי לגידול במספר יחידות הלינה.

לכן, מומלץ לבחון את היקף השטחים המשותפים הראוי לא בהיבטים כמותיים, אלא על ידי בחינת איכות ומגוון השטחים המשותפים ואופי השימושים הניתנים בהם.

- 2) **יחידת דיור ראויה למגורים** – יחידות הדיור יעמדו בדרישות מינימום לתנאי מחיה הולמים ויכללו לכל הפחות: מטבחון, מערכת ניקוז וביוב, מערכת חשמל או תאורה, פתחי אוורור בעלי

⁶ נרצה להדגיש ששטחים משותפים אלו שונים במהותם משטחים משותפים 'עודפים' שניתן למצוא בבניינים, בדרך כלל בסטנדרט גבוה, המציעים שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין כגון שימוש משותף בבריכה ו/או חדר כושר. שטחים משותפים במיזמי דיור שיתופי הם שטחים המספקים מענה לפונקציות שדירה 'סטנדרטית' מספקת להן מענה בחלל הדירה. שטחים משותפים אלה הם המאפשרים להקטין את המרחב האישי/משפחתי ללא פגיעה באיכות החיים של המשתמשים.

דלתות וחלונות לסגירתם, תאורה טבעית, דלת כניסה ראשית נפרדת ובעלת אמצעי נעילה, מים זורמים, אסלה, מקלחת, כיור, מחיצה המפרידה בין השירותים ויתר חלקי היחידה. תנאים אלו הם שילוב של דרישות הנובעות מהוראות למתקני תברואה (תקנות התכנון והבניה), המחייבות שילוב של אסלה, כיור רחצה, מקלחת וכיור מטבח בכל יחיד למגורים⁷ ושל דרישות מכוח חוק השכירות והשאלה התשל"א-1971, אשר תוקן בשנת 2017 בתיקון שמכונה 'חוק שכירות הוגנת', המגדיר מאפיינים פיזיים מינימאליים של יחידה הראויה להשכרה למגורים.⁸

מניתוח מקרי בוחן (ראו נספח ד') עולה כי גודל יחידות הדיר הינו בעל טווח רחב מאד של שונות. החל מדירות סטודיו בנות 12-15 מ"ר ועד יחידות בנות 4-5 חדרים ויותר. יחידות הדיר הכוללות מספר חדרי שינה אינן שונות משמעותית מיחידות דיר רגילות.

3) יחידת לינה ראויה למגורים – ביוזמות של דיר שיתופי ניתן למצוא מרחבים שאינם עונים על הגדרה של יחידת דיר ו/או חדר סטנדרטי.⁹ על מנת לאפשר גמישות תכנונית ולא להטיל חובות רגולטוריות שיכולות למנוע את היווצרותם של מרחבים מסוג זה מצד אחד, אך מתוך רצון למנוע מצבים לא סבירים מבחינת תנאי המגורים שחללים אלו יכולים להציע מצד שני, מוצע במסגרת מדיניות זו להגדיר 'יחידת לינה'. יחידת לינה היא יחידה מרחבית בתוך יחידת דיר במיזם דיר שיתופי שאינה מיועדת לשימוש משותף. יובהר שיחידת דיר יכולה להכיל מספר יחידות לינה שאינן נדרשות בעצמן לעמוד בדרישות מינימום לתנאי מחיה הולמים כאמור בסעיף 2 לעיל, כל עוד יחידת הדיר בתוכה הם פועלים עומדת בהן.

מניתוח מקרי בוחן (ראו נספח ד') עולה כי גודל יחידות הלינה נע בין 9 מ"ר ליחידה שאינה כוללת חדר רחצה ומטבחון ועד ליחידת סטודיו הכוללת חדר רחצה ומטבחון בגודל של 35 מ"ר.

מומלץ כי לגבי יחיד שיתופי עפ"י הסטנדרט הקיים, תערך עבודה נוספת לבחינת היקף השטחים והתפקוד של יחיד אלה.

ה. היבטים פרוצדורליים

עיריית תל אביב-יפו רשאית לדרוש כתנאי סף לקידום מיזם דיר שיתופי חתימה על הסכם והגשת המסמכים הבאים:

1) התקשרות בהסכם מול עיריית תל אביב-יפו – העירייה רשאית להתנות אישור תכנית או בקשה להיתר/הקלה להקמת דיר שיתופי בהתקשרות בהסכם עמה. הסכם זה יסדיר, בין היתר, תנאים להשכרת יחידות דיר, בהתאם למדיניות העירונית באותה העת ביחס להיבטים כגון: תמהיל חברתי, שונות ומגוון חברתי בתוך הפרויקט ובסביבתו, הקצאת יחידות דיר

⁷ [הוראות למתקני תברואה \(חל"ת\), 2007.](#)

⁸ תוספת ראשונה לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971.

⁹ כך למשל אחד המיזמים בתל אביב פיתח יחידה שנועדה לשמש מרחב אישי המכיל חדר שינה, שטח אחסון וחלל עבודה ומתוכנן כ-'רהיט' בתוך יחידת דיר. כמו כן, יש יוזמות השואפות לייצר בתוך חלל גדול (למשל 'האנגרי'), מספר מרחבים המכילים פונקציות כגון חדר שינה, מטבחון ושירותים אך לא נועדו לשמש כיחידות דיר עצמאיות אלא נשענות על תשתית משותפת.

לאוכלוסיות ספציפיות, כללים להצטרפות ועזיבה של הפרויקט או כל תנאי אחר שהעירייה תמצא לנכון באותה עת.

2) **אישור תכנית ניהול ותחזוקה** – ריבוי שטחים משותפים בדיוור שיתופי מצריך הוכחת יכולת ניהול שטחים אלו והתחייבות לסטנדרט ניהול ותחזוקה. תכנית הניהול תוגש לוועדה המקומית עם הגשת תכנית (במיזם בבניה חדשה) או הבקשה להיתר/הקלה (במקרה בו מבנה קיים מוסב לדיוור שיתופי) ותכלול (לכל הפחות):

- התייחסות לאופן בו החללים הפרטיים והמשותפים ינוהלו ויתוחזקו לאורך זמן.
- התייחסות לאופן בו ינוהלו השירותים המסופקים לדיירים לאורך זמן.

3) **בחינת היקף הון המיזם** – העירייה רשאית לבחון האם היקף ההון של המיזם מאפשר הקמה ותפעול לאורך זמן וכי ליזם יש יכולת כלכלית לתכנן, לבצע, לנהל ולתחזק את המיזם לאורך זמן.

סיכום – תנאי סף למיזמי דיוור שיתופי

גוף אחראי	תנאי שכירות וקבלה	מיקום	מבנה/יח"ד
(1) גוף שהוא ישות משפטית. (2) בעלות אחודה. (3) ניהול אחוד. (4) היקף הון המאפשר הקמה ותפעול של המיזם לאורך זמן.	(1) תקופת שכירות מינימאלית של 3 חודשים. (2) העדר הפליה בתאי הקבלה למיזם.	(1) התאמה להיקף הפרויקטים הרצוי באזור. (2) ייעוד תקף המאפשר שימוש למגורים. (3) קיום תשתיות ציבוריות תומכות מגורים.	(1) היקף שטחים משותפים. (2) יחידת דיוור ראויה למגורים. (3) יחידת לינה ראויה למגורים.
דרישות פרוצדורליות כלליות (1) על פי שיקול דעתה של עיריית תל אביב-יפו – התקשרות בהסכם עמה. (2) אישור תכנית ניהול ותחזוקה על ידי העירייה. (3) על פי שיקול דעתה של עיריית תל אביב-יפו – בחינת היקף הון המיזם.			

3.2.2 קריטריונים להערכה ולתמרוץ מיזמי דיוור שיתופי

הקריטריונים נועדו להעריך את מידת התרומה של המיזמים להגשמת היעדים העירוניים. הקריטריונים **מתווספים לתנאי הסף**. להבדיל מתנאי הסף, הקריטריונים אינם מחייבים ואין צורך לעמוד בכולם.

עמידה בקריטריון תזכה את המיזם בניקוד, היקף הנקודות אותו יצבור המיזם ישפיע על סוג התמריצים אותם הוא עשוי לקבל.

א. קריטריונים בנושא השגות

יצירה של דיוור בהישג יד מבטיח תועלת חברתית ברורה בהתאם למדיניות העירונית. לפיכך, הוגדרו מספר קריטריונים להערכה שמטרתם לבחון את מידת ההשגות של המיזם. להלן הקריטריונים שהוגדרו בנושא השגות:

- (1) **שיעור יח"ד שניתן להגדיר כדיור בהישג יד להשכרה לטווח ארוך** : מיזם לדיר שיתופי יזכה בניקוד בהתאם לשיעור יח"ד מתוך המיזם המיועדות לדיר בהישג יד על פי חוק התכנון והבנייה ו/או בהתאם למדיניות העירייה.
- (2) **שיעור יח"ד שניתן להגדיר כדיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת** : מיזם לדיר שיתופי יזכה בניקוד בהתאם לשיעור יח"ד מתוך המיזם המיועדות לדיר בהישג יד להשכרה במחיר מופחת על פי חוק התכנון והבנייה ו/או בהתאם למדיניות העירייה. יחידות דיר אלו נועדות לאפשר לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה לשלם דמי שכירות סבירים ביחס להכנסתם.
- (3) **קיום מנגנונים אשר מגבילים עליית מחירי הדיר לאורך זמן** : בהתאם ליעד העירוני לפיו דיר שיתופי נועד בין היתר להגביר את השגות הדיר בעיר, יש ערך גבוה לשילוב מנגנון אשר מבטיח כי יעד זה ימומש לאורך זמן. בהתאם, תינתן העדפה למיזמים המבטיחים תנאים שונים מאלו הנהוגים בשוק בעת מכירה חוזרת של יחידות הדיר (או העברת זכות אחרת שוות ערך למכירה) וזאת לטובת הפחתת המחיר עבור הדיירים העתידיים.

ב. קריטריונים בנושא קהילתיות

מיזמי דיר שיתופי הם בעלי פוטנציאל לתרום לחיזוק תחושת השייכות, הלכידות והסולידאריות החברתית. בשל כך המדיניות העירונית מעודדת מיזמים בעלי תרומה להעצמת הקהילתיות בעיר באמצעות הקריטריונים המפורטים להלן:

- (1) **הבטחת שירותים קהילתיים הפתוחים לציבור הרחב** : שירותים קהילתיים הינם שירותים שאינם בהכרח תלויי מקום (עשויים להיות קשורים לחלל פיזי ספציפי או שלא), **פתוחים לכלל הציבור** ויש בהם ערך מוסף. הכוונה היא לשירותים כגון פעילויות חברתיות, שירותי בריאות, חוגים, פעילויות התנדבות שונות, מעורבות חברתית, פנאי ועוד. הערך המוסף עשוי להיות כלכלי, חברתי, קהילתי או אחר.
- (2) **הבטחת נגישות וזמינות של חלק מהשטחים המשותפים לציבור הרחב** : קריטריון זה נועד לעודד העמדה של חלק מהשטחים המשותפים הפרטיים לרשות הציבור הרחב. כך לדוגמה ניתן לאפשר שימוש בגינה של הבניין לציבור הרחב. יש חשיבות לתכנון המיזם כך שישתלב בסביבתו ויאפשר גישה בפועל לשטחים אלו.

ג. קריטריונים בנושא שיתופיות

השיתופיות מהווה ערך מרכזי במיזמים לדיר שיתופי ועל כן המדיניות מעודדת שיתופיות גבוהה ככל הניתן. בשל כך מיזמים לדיר שיתופי יבחנו גם על פי מידת השיתופיות שהם מציעים ועל בסיס הקריטריונים המפורטים להלן:

- (1) **היקף השטחים המשותפים** : מידת השיתופיות במיזם מושפעת במידה רבה גם מהיקף השטחים המשותפים במבנה. למעשה שטחים אלו משמשים למפגש, לשיח, לפעילויות חברתיות, לפנאי ולמגוון פעולות היומיום. היקף השטחים המשותפים מחושב כשיעור השטח

המשותף מתוך סך השטחים הכולל (עיקרי ושירות) כולל תת הקרקע אך לא כולל שטחי חניה.¹⁰

(2) **מספר הפונקציות המשותפות לדיירי המיזם**: מידת השיתופיות של המיזם אינה תלויה רק בהיקף השטחים המשותפים אלא גם במספר הפונקציות שנכללות בשטחים הללו. משום כך יש עניין לעודד מספר גבוה ככל הניתן של פונקציות משותפות אשר עשויות להיות מטבח, חדר אוכל, חדר טלוויזיה, חדרי משחק, סלון, חדרי פעילות שונים וכד'.

(3) **קיומן של פעילויות שיתופיות לאוכלוסייה המתגוררת בפרויקט**: מיזמי דיור שיתופי בעולם נוהגים לכלול פעילויות שונות שנערכות עבור הדיירים. מדובר בדרך כלל בפעילויות חברתיות, חוגים, פעילויות העשרה, פנאי וכד'. פעילויות אלו תורמות לגיבוש של קהילה וליצירת תחושה של שייכות.

(4) **קיומה של קהילה רצונית (ראו הסבר בסעיף 2.2 לעיל) המעוניינת להתגורר יחד**: קהילה רצונית הינה קבוצת אנשים שבחרה להתגורר יחד על בסיס ערכים משותפים או מטרה משותפת החורגת ממסורת, יחסים אישיים או קשרים משפחתיים. הקהילה הרצונית חולקת על פי רוב מרחב מגורים ומחיה המותאם למטרותיה ולערכיה. ההתאגדות הרצונית הופכת קבוצת אנשים ל'קהילה' ומשקפת את נכונותם להתגורר יחד ולחיות באופן שיתופי. התאגדות הקבוצה כישות משפטית יכול שתהיה במסגרת עמותה, חברה לתועלת הציבור, חברה ואגודה שיתופית שהינה אגודת דיור כאשר מדובר בקואופרטיב דיור. בכל מסגרת תאגידית, על מטרות ההתאגדות לכלול יצירה של דיור וחיי קהילה משותפים לחברי הקבוצה הרצונית.

(5) **בעלות משותפת של חברי הקבוצה בנכסי התאגיד**: על פי תנאי הסף שהוגדרו לכל מיזמי הדיור השיתופי נדרשת בעלות אחודה על יחידות הדיור שמיועדות לדיור שיתופי. בעלות משותפת על נכסי התאגיד מהווה נדבך נוסף שמבטיח רמה גבוהה של שיתופיות וקהילתיות במיזם, כאשר הכוונה היא לנכסים המגולמים במיזם הדיור ולא בהכרח לנכסים אחרים. בעלות כאמור יכול שתהיה למשל באמצעות מניה במודל של קואופרטיב דיור או באופן אחר.

(6) **ניהול דמוקרטי**: ניהול דמוקרטי מבטיח זכות הצבעה שווה לכל חבר בהליך קבלת ההחלטות. זכות זו עומדת לכל חבר ללא קשר להיקף ההשקעה, הוותק או הנכסים שבבעלותו במיזם.

ד. ערכים נוספים

מיזם דיור שיתופי יכול לתרום לערכים נוספים מעבר לערכי הליבה לעיל. בהערכת המיזם תיבחן באופן ספציפי תרומתו לצרכים חברתיים וכן תרומתו לערים אחרים אותם מעוניינת העירייה לקדם:

(1) **שיעור הדירות המיועדות לקבוצות אוכלוסייה מיוחדות**: קבוצות אוכלוסייה בהתאם למדיניות העירייה ביחס לאזור בו יוקם המיזם מתוך סך יחידות הדיור בפרויקט. קבוצות אוכלוסייה מיוחדות יכולות להכיל אנשים עם מוגבלות, זקנים, בעלי מקצועות נדרשים, בני מיעוטים, הורים יחידניים, תושבי השכונה או האזור בו מוקם המיזם או כל אוכלוסייה אחרת

¹⁰ יש לציין כי הגדרת היקף השטחים המשותפים הנדרש יכול להיות מושפע ממשתנים שונים ובהם מספר יחידות הדיור, מספר הדיירים, מאפיינים ייחודיים לדיירים כדוגמת גיל או מצב משפחתי ועוד. לאור חוסר הניסיון בהיבט זה, יהיה צורך לבחון את משמעותו הכמותית בהמשך.

על פי שיקול דעת העירייה. הקצאת יחידות הדיוור במסגרת קריטריון זה תיבחן בהתאם למדיניות העירייה באותה עת ובהתחשב באזור בו מוצע המיזם.

2) **תרומה לערכים אחרים:** קריטריון זה הינו קריטריון סל המאפשר לבחון את תרומת המיזם להגשמת היעדים העירוניים ולא התקבל עליהם ניקוד במדד אחר, למשל בהיבטים של קיימת, חדשנות או כל ערך אחר התואמת למדיניות העירייה.

סיכום – קריטריונים להערכה ולתמרוץ מיזמי דיוור שיתופי

ערך	השגות	קהילתיות	שיתופיות	ערכים אחרים
קריטריונים להערכה	1. שיעור יחיד להשכרה ארוכת טווח	1. קיומם של שירותים קהילתיים	1. היקף השטחים המשותפים	1. שיעור הדירות המיועדות לקבוצות אוכלוסייה ייחודיות, למשל: אנשים עם מוגבלות, למשל קשישים, בעלי מקצוע נדרש
	2. שיעור יחיד להשכרה במחיר מופחת	2. הבטחת זמינות חלק מהשטחים המשותפים לציבור הרחב	2. מספר הפונקציות המשותפות לדיירים	2. ערכים אחרים אותם מעוניינת העירייה לקדם, למשל: קיימות, חדשנות
	3. קיום מנגנונים אשר מגבילים עליית מחירי הדיוור לאורך זמן	3. חלק מהשטחים המשותפים לציבור הרחב	3. קיומן של פעילויות שיתופיות לדיירים	
			4. קיומה של קהילה רצונית	
			5. בעלות משותפת של חברי הקבוצה	
			6. ניהול דמוקרטי	

3.3 כלים לעידוד ולתמרוץ מיזמי דיוור שיתופי

לרשותה של עיריית תל אביב-יפו מגוון כלים בהם ניתן לעשות שימוש לעידוד מיזמי דיוור שיתופי. ניתן להבחין בין כלים כלכליים, כלים תכנוניים ואמצעים הקשורים להדרכה ולליווי. להלן תמריצים מוצעים:

א. כלים תכנוניים

במסגרת תכנית בניין עיר:

- הגדלת צפיפות מעבר למקובל בסביבה: מאפשר להגדיל את מספר יחידות הדיוור בהשוואה למיזמים רגילים בסביבה שכן מדובר בחללים קטנים יותר בשל המצאות שטחים משותפים נרחבים המפצים על הקטנת יחידת הדיוור.
- שינוי יעוד של מגרש שאינו מיועד למגורים ליעוד המאפשר **דיוור מיוחד** (כגון: מעונות סטודנטים, דיוור מוגן, ודיוור שיתופי) במקרים בהם העירייה לא הייתה תומכת בשינוי היעוד.
- הגדרת מגרשים ביעוד **דיוור מיוחד** בתכניות חדשות או הגדרת שימוש זה במסגרת יעוד סחיר אחר (כדוגמת חלק מהגדרת שיעור המגורים המותרים באזורי המע"ר). כל זאת בכפוף למדיניות התקפה, לבחינה תכנונית ואזורית, ולבדיקה תכנונית פרטנית של המיזם. יעוד זה יוכל לאפשר בבוא העת שילוב מיזם מגורים ייחודי כגון דיוור שיתופי, מעונות סטודנטים, דיוור מוגן ועוד.

- התרת שימושים עיקריים משותפים במרתף הבניין, שאינם שימוש למגורים: מאפשר להגדיל הלכה למעשה את השטחים המשמשים את דיירי הבניין ביומיום (בהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/ע/1, שאושרה למתן תוקף בשנת 2004).

תמריצים אפשריים במסגרת היתר בניה:

- הגדלת צפיפות בהליך של הקלה: תמריץ זה רלוונטי למיזמים הנבנים על בסיס תכנית מאושרת, או מבנים שעוברים הסבה לדיור שיתופי. במסגרת זו ניתן לבקש שינוי במאפייני יחידת דיור – כגון גודל יח"ד.
- שימוש חורג להיתר בניה: במסגרת הליך שימוש חורג ניתן לאפשר שינוי במאפייני השימוש של המבנה לדוגמה שינוי ממבנה תעשייה למבנה מגורים. תמריץ זה רלוונטי למיזמים הנבנים שלא על פי השימוש המאושר בהיתר הבניה.
- המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים: גמישות בחישוב השטחים המשותפים כחלק שטחי השירות ולא כשטחים עיקריים.

תמריצים אחרים לבחינה:

- הפחתת תקן חניה, ללא דרישה לכופר חניה: מאפשר להקטין את מספר מקומות החניה שהמבנה נדרש לספק ולכן גם את עלויות הבינוי שלו.
- יצירת 'מסלולים ירוקים' לקידום מהיר של מיזמים בהליך היתר או בהליך תב"ע ו/או קביעת פרנט האחראי לקידום פרויקטים אלו בהליכי התכנון והרישוי.

ב. כלים כלכליים

- העברת זכויות בקרקע או שטחים בנויים בבעלות העירייה ללא עלות או בעלות מופחתת ביחס למחיר השוק.
- מתן הנחה בתשלום על מיסים או היטלים עירוניים.
- מתן מענק כספי.
- ערבות עירונית להלוואה: תמריץ זה מאפשר למיזם לדיור שיתופי לקחת הלוואה בעלויות מימון נמוכות בזכות היותה של העירייה ערבה להלוואה.

ג. הדרכה וליווי

- הדרכה וליווי: אמצעי נוסף לעידוד הקמתם של מיזמי דיור שיתופי טמון ביכולתה של העירייה ללוות מיזמים שמגיעים לפתחה ברמת בשלות שאינה מספקת ולהעניק תמיכה של ידע והדרכה. היקף הליווי וההדרכה יהיה מבוסס על יכולותיה ועל ניסיונה של העירייה. מוצע לבחון אפשרות להקמת מרכז ידע וייעוץ עירוני בתחום של דיור שיתופי אשר ירכז את הנושא ויהווה כתובת עבור יזמים המעוניינים לקדם מיזמים בעיר, בדומה לאופן בו חברת 'עזרה וביצרון' מהווה כתובת בתחום ההתחדשות העירונית בעיר.

3.4. אמצעי פיקוח ובקרה

אמצעי הפיקוח והבקרה העירוניים נועדו להבטיח שמיזם שהוקם כדיוור שיתופי אכן מתקיים ככזה לאורך זמן. מידת הבקרה והפיקוח שיופעלו על מיזמי דיוור שיתופי שעונים על תנאי הסף בלבד תהיה בסיסית, וזאת משום שמיזמים אלו אינם נהנים מתמריצים עמוקים. בניגוד לכך, מיזמי דיוור שיתופי ברובד המתקדם אשר יזכו בהטבות עירוניות משמעותיות יחויבו גם באמצעי בקרה קפדניים יותר. הגדרת אמצעי הפיקוח והבקרה תתבצע על ידי הגורמים העירוניים הרלוונטיים ולא במסגרת עבודה זו. יחד עם זאת, להלן תיאור כללי של אמצעי פיקוח ובקרה העומדים לרשותה של העירייה:

- א. **תכנית בנין עיר/ היתר בניה/ היתר לשימוש חורג:** הגורם המפקח – הפיקוח העירוני (אגף רישוי ופיקוח על הבניה) בהתאם להוראות התכנית/היתר בכל מיזם. יש לציין כי היתר בניה יכול לכלול תנאים רבים כגון הגדרת יחיד שמיועדות להשכרה, חלוקה בין חללים משותפים לבין חללים פרטיים, בעלות אחודה, ניהול אחוד, תקופת שכירות מינימאלית וכיו"ב.
- ב. **הסכם/חוזה מול העירייה:** אישור תכנית או בקשה להיתר/הקלה לדיוור שיתופי יותנה במקרים מסוימים ועל פי שיקול דעת העירייה, בחתימה של הסכם מול עיריית תל אביב-יפו.
- ג. **הערת אזהרה בטאבו:** ניתן לעגן חלק מתנאי הסף באמצעות רישום אזהרה בטאבו. תקנה 27 לתקנות המקרקעין (הערה על ייעודם של מקרקעין) מאפשרת רישום אזהרה בטאבו ביחס לייעוד או לשימוש שנקבע למקרקעין מכוח חוק התכנון, הוראה בתכנית או תנאי בהיתר. לפיכך ניתן לרשום אזהרה בטאבו ביחס לתנאי שנקבע בהיתר כגון בעלות אחודה, ניהול אחוד וכיו"ב.
- ד. **חובת דיווח:** ניתן לקבוע כי על מיזמי דיוור שיתופי שיהנו מהטבות עירוניות תחול חובת דיווח תקופתית לעירייה לגבי התנהלות המיזם ומידת העמידה בהתחייבויותיו כלפי העירייה.
- ה. **חובת פרסום ההטבות לציבור:** במסגרת המחויבות של היזם כלפי העירייה מוצע לכלול התחייבות של היזם לפרסם את התועלות הציבוריות של המיזם בקרב הציבור. כך למשל אם מתקיימות פעילויות עבור הציבור או שהציבור יכול לעשות שימוש בחלק מהשטחים של המיזם – על היזם ליידע את הציבור על ידי פרסום באמצעים רלוונטיים.
- ו. **זכות וטו:** במיזמי דיוור שיתופי הזוכים להטבות משמעותיות מהעירייה כגון העברת זכויות בקרקע בבעלות עירונית יכולה העירייה להשתמש בזכות וטו ו/או להחזיק במניית זהב ו/או באמצעות מנגנון משפטי אחר על מנת להבטיח שמיזם הדיוור השיתופי מקיים את תכליתו ולא מופרים תנאים מהותיים.

4. יישום המדיניות הלכה למעשה

אחת ממסקנות העבודה היא כי יש לנקוט במדיניות גמישה שתאפשר למודלים שונים של דיוור שיתופי להתפתח בעיר כל עוד הם מביאים לידי מימוש את יעדי המדיניות. לשם כך הוחלט לפתח כלי עבודה יישומי המביא לידי ביטוי קשר ישיר בין התועלת העירונית שנובעת ממיזמי דיוור שיתופי ובין היקף התמריצים העירוניים שיוקצו לכל מיזם. כלי עבודה זה, משמש להערכת המיזם ומסייע להחלטה לגבי תמרוצו ומפורט בנספחים ב' ו-ג'.

4.1 מתן תמריצים בהתאם לתועלות הציבוריות

כאמור, לרשותה של עיריית תל אביב-יפו מגוון כלים בהם ניתן לעשות שימוש לעידוד מיזמי דיוור שיתופי. ההיגיון שעומד בבסיס מתן התמריצים הוא מידת התועלת הציבורית הנובעת ממיזמי הדיוור השיתופי. ככלל, היקף התמריצים יהיה בהלימה עם מידת התועלת הציבורית הנובעת מהמיזם.

על בסיס רציונל זה גובשה טבלת עזר לבחינה אפשרית של התמריצים שיינתנו למיזמים השונים. ככל שהמיזם ישיג ניקוד גבוה יותר, כך יתכן ויהיה זכאי ליחבילת תמריצים משמעותית יותר.

דוגמה לחבילות תמריצים אפשריות בהתאם לגובה הניקוד של המיזם

ניקוד ¹¹	0-15	16-30	31-45	45 ומעלה
סל התמריצים	הגדלת/הקטנת צפיפות בהליך של הקלה	תמיכה בקידום תכנית לשינוי מסי יחידות הדיוור וגודלן	ערבות עירונית להלוואה	הטבה כספית
	התרת שימושים עיקריים משותפים במרתף הבניין (שאינם שימוש למגורים)	שימוש חורג להיתר בניה	הפחתת תקן חניה, ללא דרישה לכופר חניה	הקצאת קרקע עירונית
		המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים	תמיכה בשינוי יעוד למגורים/תוספת שימוש שלא הייתה ניתנת עבור מגורים סטנדרטיים	

¹¹ מקור הניקוד בטופס הכלול בנספח ב'

4.2. המלצות לעבודות המשך

במסגרת תהליך גיבוש המדיניות לדיוור שיתופי בתל אביב-יפו עלו סוגיות אשר לא זכו למענה מלא במסמך זה ונדרש להמשיך ולקיים לגביהן חשיבה ולפעול להסדרתן כך שיוכלו להוות חלק מהמדיניות העירונית בנושא דיוור שיתופי:

א. כלים כלכליים לתמרוץ

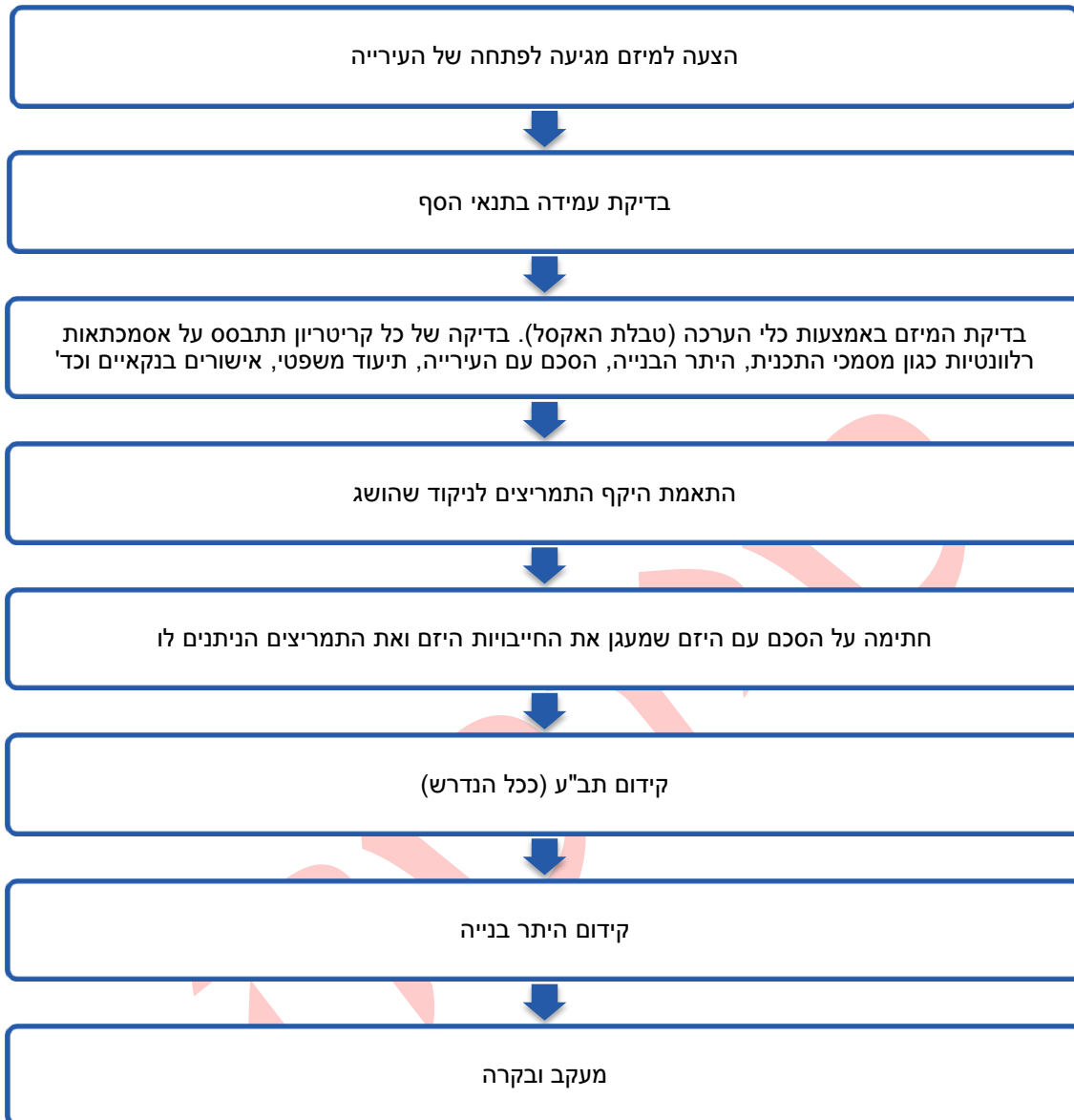
- הקמת צוות בדיקה בשילוב אגף נכסים לבחינת העברת זכויות בקרקע או שטחים בנויים בבעלות העירייה ללא עלות או בעלות מופחתת ביחס למחיר השוק.
- הקמת צוות לבחינת מתן הנחה בתשלום על מיסים עירוניים, מתן מענק כספי ו/או ערבות עירונית להלוואה.

ב. חקיקה ורגולציה

- התנאים הנדרשים לתפקודה של יחידת דיוור במיזם דיוור שיתופי שאינה עפ"י הסטנדרט הקיים, לרבות בחינה של חקיקה ותקינה קיימת בנושא לצורך קידום עדכונם ככל הנדרש.
- בחינת האפשרות לקידום חקיקה או כל אמצעי אחר אשר יעודדו את פעילותם של מיזמי דיוור שיתופי ובמיוחד של קואופרטיבים המעוניינים לפעול בתחום.

נספחים

נספח א' - תרשים רעיוני לקידום מיזם דיוור שיתופי בעירייה



נספח ב' – טופס להערכת מיזם דיוור שיתופי



טופס מוצע להערכת מיזמי דיוור שיתופי

שם המיזם:				
תאריך:				
סך יח"ד בפרויקט:				
תנאי סף בסיסיים - על המיזם לענות על כל התנאים הבאים:				
מבנה/ יח"ד	מיקום	דירורים	גוף אחראי	גוף מאגד כישות משפטית
היקף שטחים משותפים לא סטנדרטי – בנוסף לשטחי השירות המדרשים ע"פ חוק ומעבר לנדרש לתפקוד המבנה (ר' סעיף 13.2.1)	ביעוד תקף המאפשר שימוש למגורים	תקופת שכירות מינמאלית של 3 חודשים	בנקאות או אגף אפסות למכור יח"ד בנפרד.	יחיד אחת של יחידות הדיוור והשטחים המשותפים
יחידות המגורים יעמוד בדרישות מינימום לתנאי מחיה הולמים. ייתכן גם מודל של מרחב אישי/משפחתי- יחידה מרחבית בתוך יחידת דיוור במיזם דיוור שיתופי שאינה מיועדת לשימוש משותף. יובהר שיתדות דיוור יכולת להכיל מספר מרחבים אישיים/משפחתיים שאינם מדרשים בעצמם לעמוד בדרישות מינימום לתנאי מחיה הולמים כל עוד יחידת הדיוור עומדת בהן (ר' סעיף 13.2.1).	בכפוף לבדיקת היקף הפרויקטים הרשמי באזור			
	בכפוף לקיום תשתיות ציבוריות תומכות מגורים באזור ובתאם לשיקול דעת העירייה			
קריטריונים להערכה ולתמרוץ דיוור שיתופי				
ניקוד מקסימלי	ניקוד מתקבל	תשובה	הסבר / דוגמאות	
השגות - דיוור הנותן מענה הולם לצרכי הדיוור של אוכלוסיות ברמת הכנסה נמוכה - ביטויים מבלי שהדבר יפגע בהוצאות חיוניות אחרות				
8	1.6	20%	הגדרת בחוק התכנון והבניה (תקון 120 לחוק)	שיעור יח"ד להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק
8	2.4	30%	הגדרת בחוק התכנון והבניה (תקון 120 לחוק)	שיעור יח"ד להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת
8	0	0-5	המנגנון המדויק יבחן בהתאם לעזרת החוקה (השכרה/מכירה) וההתאמות (קאופרטיב וכד')	משך הזמן בו פועלים מנגנונים המבילים עלית מחיר הדיוור לאורך זמן
24	4	סה"כ לערך		
קהילתיות - עוצמת השיתוף, הפתיחות והמעורבות המתקיימת בין הדירורים במיזם הדיוור השיתופי לבין הקהילה החיצונית הסובבת אותם				
12	12	במידה משמעותית	שירותים שאינם בהכרח תלוי מקום, הם פתוחים לכלל הציבור ויש בהם ערך מספיק לכלל/חברתי/קהילתי/אחר לציבור הרחב.	הבטחת שירותים קהילתיים לציבור הרחב
				פירוט:
12	8	במידה בינונית	הנעדרה של חלק מהשטחים המשותפים לרשות הציבור יש חשיבות לתכנון המיזם כך שיאפשר זאת. לדוגמה: גינת הבגין תהיה פתוחה לציבור	הבטחת זמינות חלק מהשטחים המשותפים לציבור הרחב
				פירוט:
24	20	סה"כ לערך		
שיתופיות - מידת השיתוף, הפתיחות והמעורבות המתקיימת בין הדירורים לבין עצמם, כפי שהיא מתבטאת בפעילויות משותפות ובמידת המעורבות של הדירורים בתכנון, בפיתוח ובניהול השוטף של המיזם				
9	3	8%-15%	מחושב כשיעור השטח המשותף מתוך סך השטחים הכולל (עיקר+שירות) מעל מפלס הקרקע, אך לא כולל שטחי חניה, שטחים משותפים בתת הקרקע - יכלול במכין השטחים המשותפים בהתאם לתפקוד המוצע ולתנאים היפים המוצעים כגון אזורי תאורה טכניים וכד'.	היקף השטחים המשותפים
6	3	5	לדוגמה: חדרי אוכל, מטבח משותף, מועדון, חדרי סלידיה, חללי עבודה, חדרי משחקים, חדרי כביסה, חדרי מחשבים, מחסן השאלת חפצים, גינה משותפת ועוד.	כמות פונקציות משותפות
				פירוט:
3	3	p		קיום פעילויות משותפות לאוכלוסייה המתגוררת בפרויקט
				פירוט:
2	0	לא	קבוצת אנשים שנבחרה להתגורר יחד על בסיס ערכים משותפים או מטרה משותפת. אופיה ודרך התנהלותה יעוגן בתקנון או במסמך מייסד. קבוצה זו יכולה אך לא חייבת להיות חלק מהגוף היחסי.	קיומה של קהילה רגנית המעוגנת להתגורר ביחד
2	0	לא	כגון - באמצעות מנהיג במודל של קאופרטיב	בעלות משותפת של חברי הקבוצה בבניין התאגיד
2	0	לא	עוגן בתקנון או במסמך מייסד	ניהול דמוקרטי
24	9	סה"כ לערך		
ערכים נוספים				
9	9	100%	למשל: בעלי מוגבלות, קשישים, בעלי מקצוע מדרש, בני מעושים, משפחות הורה יחיד, תושבי השכונה או האזור בו מוקם המיזם, או קבוצה אחרת על פי שיקול דעת העירייה	שיעור הדירורים המיועדים לקבוצות אוכלוסייה ייחודיות ונבחרות בהתאם למדיניות העירייה ביחס לאזור בו יוקם המיזם.
9	5	5	לדוגמה: נושא סביבה קיימת, גיוון היצע יח"ד הקיים בעיר או כל נושא שתבחר העירייה לתעדף.	ניקוד עבור מאפיינים ספציפיים במיזם ואו ביצוע פעולות אשר תורמים להגשמת הערכים העירוניים ולא התקבל עליהם ניקוד במדד אחר
				פירוט:
18	14	סה"כ לערך		
ניקוד נוסף				
10	0	0	לדוגמה: גיטון קוויט במיזם דיוור, שיתוף פעולה עם גורמים היכולים לתרום לתחילת המיזם, עקביות בקידום המיזם אורך זמן.	התרשמות כללית מהמיזם והיבטים אחרים שלא התקבל עליהם ניקוד במדד אחר
				פירוט:
10	0	סה"כ לערך		
100	47	סה"כ		

נספח ג' – טבלאות הסבר לטופס הערכת המיזם

בחינת עמידתו של מיזם בתנאי סף

מוצע לבחון את עמידתו של מיזם בכל תנאי הסף שפורטו בסעיף 3.2.1 לעיל. את קיומם של תנאי הסף יש להבטיח על ידי עיגונם בתכנית, בהיתר, בהסכם עם הגוף היוזם או בכל דרך אחרת.

תנאי סף							
תנאי סף	גוף אחראי		תנאי שכירות וקבלה		מיקום	מבנה/יח"ד	
	גוף מאוגד כישות משפטית	- בעלות אחודה - לא תהיה אפשרות למכור בנפרד את יח"ד שהוגדרו כדיור שיתופי. דרישה זו תקבע בתב"ע או בהיתר. - הקמת מיזם דיור שיתופי תותנה ברישום הערת אזהרה בטאבו ביחס לחובת הבעלות האחודה. -	תקופת שכירות מינימאלית של 3 חודשים	משך תקופת השכירות תיקבע בתכנית/בהיתר	בכפוף לבדיקת היקף הפרויקטים הרצוי באזור	באחריות אגף תכנון עיר והיחידה לתכנון אסטרטגי.	היקף השטחים המשותפים יקבע עפ"י המלצת אגף תכנון העיר ויקבע בתכנית/בהיתר בהתאם לעקרונות עבודה זו.
	ניהול אחד	- האחריות על ניהול השטחים המשותפים ויח"ד במיזם דיור שיתופי תהיה ע"י גורם אחד. - דרישת הניהול האחד תקבע בתב"ע או בהיתר. - הקמת מיזם דיור שיתופי תותנה ברישום הערת אזהרה בטאבו ביחס לחובת ניהול אחד.			בייעוד תקף המאפשר שימוש למגורים.	באחריות אגף תכנון עיר.	יחידת דיור ראויה למגורים
					בכפוף לקיום תשתיות ציבוריות תומכות מגורים	באחריות היחידה לתכנון אסטרטגי.	יחידת לינה ראויה למגורים
- במיזמים שיוקמו על קרקע עירונית, קידום המיזם יהיה כפוף להתקשרות בהסכם מול עיריית תל אביב יפו - - אישור תכנית ניהול ותחזוקה על ידי העירייה - לא תאושר תכנית ולא יינתן היתר בניה ללא תכנית ניהול. על פי המלצת מהנדס העיר ניתן יהיה לוותר על דרישה זו.							
דרישות פרוצדורליות כלליות							

מוצע לבחון את המיזם על פי הקריטריונים שפורטו בסעיף 3.2.1 לעיל. לכל קריטריון יינתן ניקוד. סך כל הנקודות שיקבל המיזם יהווה שיקול מרכזי בקביעת הטבות ותמריצים אפשריים. את קיומם של הקריטריונים יש להבטיח על ידי עיגונם בתכנית, בהיתר, בהסכם עם הגוף היוזם או בכל דרך אחרת.

קריטריונים להערכה ולתמרוץ דיוור שיתופי								
הקריטריונים לאורם ייבחנו המיזמים מתווספים לתנאי הסף הבסיסיים המחייבים כל מיזם דיוור שיתופי. סך הניקוד המקסימלי המתקבל עומד על 100 נקודות.								
קריטריון וניקוד מקסימלי לסעיף	השגות - 24%		קהילתיות – 24%		שיתופיות – 24%		ערכים נוספים – 18%	ניקוד נוסף – 10%
	שיעור יח"ד שניתן להגדיר כדיוור להשכרה לטווח ארוך עבור השוכר (במחיר שוק), יעוגנו בהסכם בין היזמים ובין העירייה. כמו כן, בהסכם יובטח שדיירים בדיוור זה ייהנו מכלל השירותים, השטחים המשותפים וההטבות ככל דייר אחר במיזם, ללא עלות נוספת, ויהיה להם מעמד שווה בהליכי קבלת ההחלטות. מוצע כי תמהיל שטחי דירות אלו יהיה בהתאמה לתמהיל הדיוור הכולל בפרויקט.	מספר יח"ד שיועדו לדיוור להשכרה לטווח ארוך עבור השוכר (במחיר שוק), יעוגנו בהסכם בין היזמים ובין העירייה. כמו כן, בהסכם יובטח שדיירים בדיוור זה ייהנו מכלל השירותים, השטחים המשותפים וההטבות ככל דייר אחר במיזם, ללא עלות נוספת, ויהיה להם מעמד שווה בהליכי קבלת ההחלטות.	קיומם של שירותים קהילתיים הפתוחים לציבור הרחב	טיב והיקף השירותים הפתוחים לקהל יקבעו בתכנית/בהיתר או לפי העניין בהסכם בין העירייה לבין הגוף היוזם.	היקף השטחים המשותפים	היקף השטחים המשותפים יקבע בתכנית/בהיתר או לפי העניין בהסכם בין העירייה לבין הגוף היוזם.	יש להבטיח את הקריטריונים אותם מבטיח המיזם בתכנית/בהיתר או לפי העניין בהסכם בין העירייה לבין הגוף היוזם. (פירוט בנספח ב').	התרשמות כללית מהמיזם והיבטים אחרים שלא התקבל עליהם ניקוד במדד אחר. לדוגמה: ניסיון קודם של הגוף היוזם במיזמים דומים, שיתופי פעולה עם גורמים היכולים לתרום להצלחת המיזם, עקביות בקידום המיזם אורך זמן.
	שיעור יח"ד שניתן להגדיר כדיוור להשכרה ארוכת טווח עבור השוכר במחיר מופחת	מספר יחידות הדיוור שיועדו לדיוור בשכירות מופחתת יעוגנו בהסכם בין היזמים ובין העירייה. כמו כן, בהסכם יובטח שדיירים בדיוור זה ייהנו מכלל השירותים, השטחים המשותפים וההטבות ככל דייר אחר במיזם, ללא עלות נוספת, ויהיה להם מעמד שווה בהליכי קבלת ההחלטות. מוצע כי תמהיל שטחי דירות אלו יהיה בהתאמה לתמהיל הדיוור הכולל בפרויקט.	הבטחת זמינות חלק מהשטחים המשותפים לציבור הרחב	פירוט השטחים המשותפים מכלל שטחי הפרויקט הפתוחים לציבור יקבע בתכנית/בהיתר או לפי העניין בהסכם בין העירייה לבין הגוף היוזם.	קיומן של פעילויות שיתופיות לאוכלוסייה המתגוררת בפרויקט	טיב והיקף הפעילויות יקבעו בהסכם בין העירייה לבין הגוף היוזם.		
	קיום מנגנונים אשר מגבילים עליית מחירי הדיוור לאורך זמן	המנגנון המדויק יקבע בהתאם לצורת ההתאגדות. ¹² במקרים מסוימים העירייה תוכל לדרוש כי בתקנון ההתאגדות תינתן לה 'זכות וטו', שלפיה שינוי התקנון ככל שהדבר נוגע להעלאה של מחיר הדיוור ידרוש את אישור העירייה.			קיומה של קהילה רצונית המעוניינת להתגורר יחד	אופייה ודרך התנהלותה של הקהילה הרצונית יבואו לידי ביטוי בתקנון או במסמך מייסד אחר אשר מסדיר את ההתאגדות. קבוצה זו יכולה אך לא חייבת להיות חלק מהגוף היוזם.		
					בעלות משותפת של חברי הקבוצה בנכסי התאגיד	בעלות כאמור יכול שתהיה למשל באמצעות מניה במודל של קואופרטיב דיוור. מבנה הבעלות יעוגן בתקנון או במסמך מייסד אחר אשר מסדיר את ההתאגדות.		
ניהול דמוקרטי					יעוגן בתקנון או במסמך מייסד אחר אשר מסדיר את ההתאגדות.			

¹² למשל בדיוור שיתופי מסוג קואופרטיב – בתקנון האגודה השיתופית יעוגן 'עקרון הפדיון הנומינלי'. על פי עקרון זה, כשאדם עוזב את האגודה השיתופית, על האגודה לפדות את המניה שלו בסכום ששולם תמורת המניה לאגודה, ולא במחיר השוק של המניה המשקף את עליית ערך הדיוור. לסכום זה רשאית האגודה להוסיף סכומים נוספים, באופן מוגבל, אשר יקבעו בתקנון האגודה בהסכמת העירייה. הסדר זה נועד לצמצם את האפשרות של דיוור שיתופי להוות אפיק השקעה מניב בנדל"ן. כמו כן, הוא מאפשר להעביר את המניה הלאה במחיר שהוא דומה למחיר הדיוור בראשית ימי המיזם ולמעשה מטיל מגבלה על עליית ערך הנכס בשוק. בהתאם, האגודה תהיה מחויבת להציע את המניה למצטרפים חדשים במחיר מופחת ממחיר השוק, שהינו דומה למחיר פדיון המניה לעיל.

נספח ד' – ניתוח כמותי למיזמי דיר שיתופי

נספח זה מציג דוגמאות קונקרטיות למיזמי דיר שיתופי. סקירת מקרי בוחן של מודלים שונים של מיזמי דיר שיתופי הוצגה ביתר הרחבה בדוח 1.1 – מצב קיים. נספח זה מתמקד בהיבטים תכנוניים כמותיים ובעיקר ביחס שבין שטחים משותפים ושטחי לינה פרטיים במיזמים.

כאמור בפרק 2.3, אותרו חמישה מודלים מובחנים לדיר שיתופי. המודלים של קואופרטיב הון חלקי (Limited Equity Cooperatives), קרן קרקע קהילתית (Community Land Trust), קרן דיירים (Mietshäuser Syndikat) ודיר שיתופי למגורי קבע (Cohousing) הם במקרים רבים מבני דיר רגילים, אשר המרכיבים השיתופיים בהם הם בעיקר בהיבטים ארגוניים, משפטיים וכלכליים. במקרים אחרים, קהל היעד במודלים אלו או אופיו השיתופי-חברתי של המיזם מביאים לשינוי תכנוני-כמותי הבא לידי ביטוי בהקטנת גודל היחידות ולהגדלת היקף השטחים המשותפים.

במודל של מגורים משותפים יזמיים (Coliving) לעומת זאת, אין שוני מהותי בהיבטים ארגוניים, משפטיים וכלכליים לעומת כל מודל יזמי להשכרה ארוכת טווח. הבידול של מודל זה אל מול השכרה אחר הינו בכך שהוא מבוסס על הקטנה של יחידות הלינה הפרטיות לטובת הגדלה של השטחים המשותפים. לכן, מבין חמשת המודלים, נספח זה עוסק במודל של מגורים משותפים יזמיים. במיזמים ספציפיים במודלים אחרים בהם ישנה הקטנה של יחידות הלינה והגדלת השטחים המשותפים ניתן להקיש מהניתוח המוצג להלן.

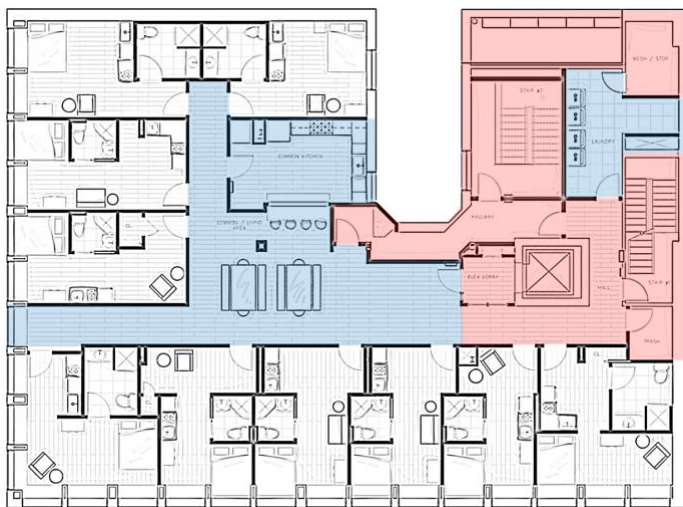
בתוך מודל המגורים המשותפים היזמיים אותרו שני מודלי משנה המובחנים זה מזה מבחינה מבנית ופרוגרמטית:

מגורים משותפים יזמיים מרובי יחידות לינה – במודל זה מדובר במיזם הכולל עשרות עד מאות יחידות לינה המרוכזות יחד וחולקות שטחים משותפים בהיקף גבוה. יחידות הלינה מוקמות כחלק ממבנה אשר הוקם למטרת מגורים שיתופיים מראש או כהסבה של מבנה משרדים במלואו או בחלקו למגורים שיתופיים. השהות ביחידות הלינה היא בדרך כלל לטווח קצר עד בינוני - יום עד מספר חודשים. מודל זה מזכיר במידה רבה מלון מרובה חדרים (ואכן חלק ממיזמי הדיר הללו משמשים כחלופה מלונאית).

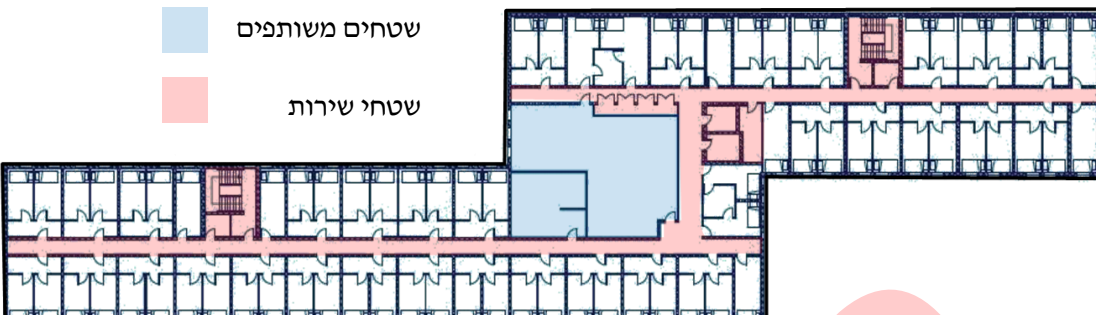
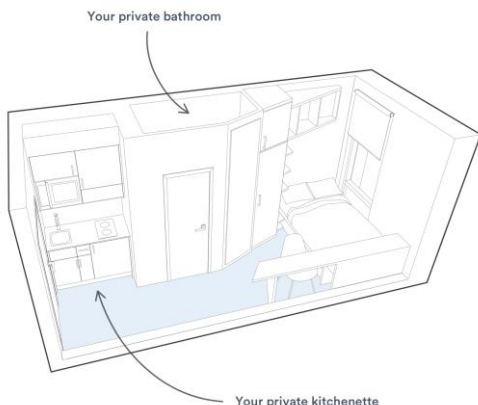
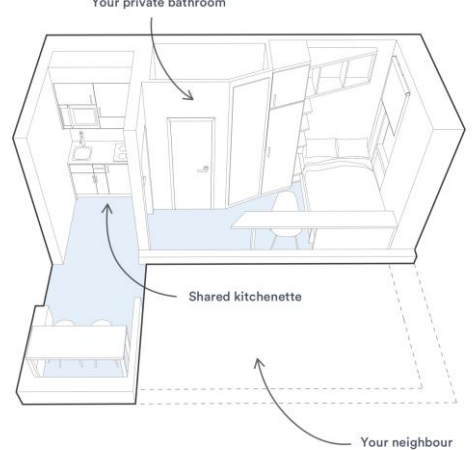
מגורים יזמיים משותפים דירתיים – במודל זה מדובר במיזם הכולל מספר מצומצם של יחידות לינה המהוות חלק מיחידת דיר אחת. יחידת הדיר היא במקרים רבים הסבה של יחידת דיר משפחתית רגילה. השהות ביחידות הלינה היא בדרך כלל לטווח בינוני עד ארוך - מספר חודשים עד שנה ויותר. מודל זה מזכיר במידה רבה דירת שותפים (ואכן חלק ממיזמי הדיר הללו משמשים כחלופה משודרגת ומאורגנת יותר לדירת שותפים).

מוצגים מקרי בוחן לכל אחד מהמודלים לעיל. לכל מודל מוצג ניתוח של קומת מגורים או יחידת דיר טיפוסית תוך ניתוח שטחי השירות והשטחים המשותפים מבחינת פריסתם והיקפם. בנוסף

מנותחות יחידות הלינה במיזמים. על מנת ליצור בסיס אחיד להשוואה, נבחרו המיזמים המציעים יחידות לינה בנות חדר אחד או סטודיו¹³.

Common Space, Syracuse NY	מקרה בוחן 1
במיזם 21 יחידות לינה בשתי הקומות, המהות חלק ממבנה משרדים ששאר קומותיו כוללות חללי עבודה משותפים: - חלוקת שטחים בקומת מגורים: 57% יחידות לינה, 21% שטחים משותפים, 22% שטחי שירות - השטחים המשותפים מתחלקים בין שתי הקומות וכוללים מטבח גדול, שטח אכילה, סלון משותף, חדר משחקים, חדר כביסה	המיזם
קומה טיפוסית:  ■ שטחים משותפים ■ שטחי שירות	
- כל היחידות כוללות חדר רחצה ומטבחון פרטיים. - מאחר שהמבנה עבר הסבה למגורים כל יחידה שונה מעט בגודלה ובצורתה. - גודל היחידות כ-15 עד 25 מ"ר.	יחידות הלינה
	

¹³ הניתוחים מבוססים על מידע זמין באינטרנט מאתרי המיזמים עצמם או כתבות עליהם. התכניות השונות נותחו כקבצים גרפיים ללא קנה מידה. לכן יש להתייחס לניתוח הכמותי כעקרוני ולא כניתוח מדויק.

מקרה בוחן 2 The Old Oak London UK	
המיזם במיזם 534 יחידות לינה במבנה בן 10 קומות: - 8 מהקומות הן קומות מגורים, קומה טיפוסית במבנה כוללת כ-75 יחידות לינה - חלוקת שטחים בקומת מגורים: 73% יחידות לינה, 10% שטחים משותפים, 17% שטחי שירות	
קומה טיפוסית:  שטחים משותפים שטחי שירות	
יחידות הלינה מוצעים שני טיפוסים של יחידות לינה: - יחידות סטודיו בגודל של כ-12 מ"ר הכוללות חדר רחצה ומטבחון פרטיים - יחידות בגודל של כ-9 מ"ר הכוללות חדר רחצה פרטי ומטבחון בגודל של כ-6 מ"ר המשותף ליחידת לינה נוספת	
יחידת לינה עם מטבחון משותף  Your private bathroom Your private kitchenette	יחידת לינה עם מטבחון משותף  Your private bathroom Shared kitchenette Your neighbour

WeLive New York NY

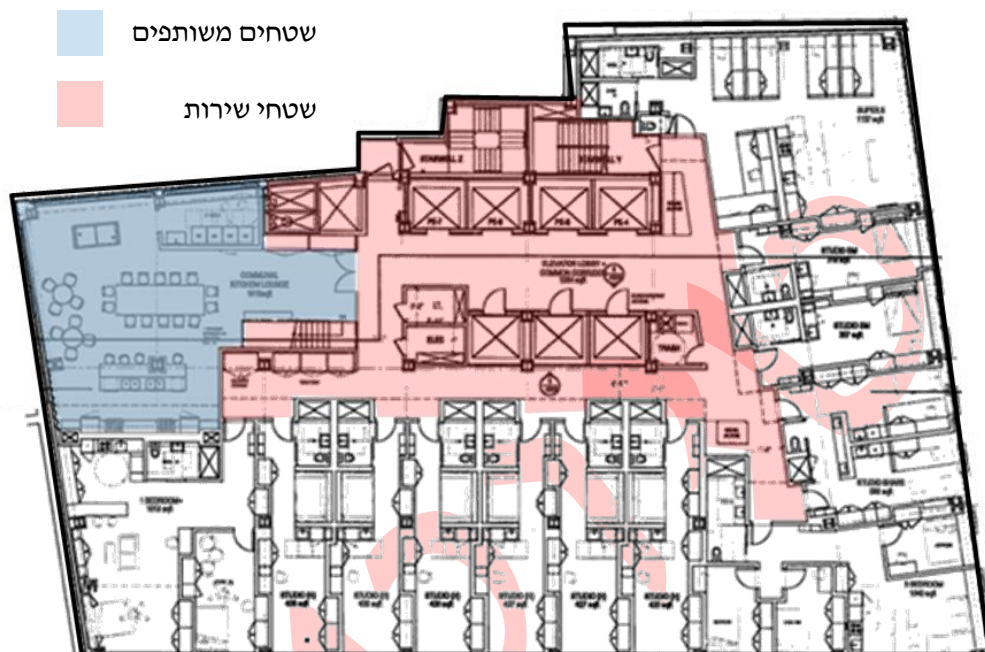
מקרה בוחן 3

המיזם הנו מבנה בן 25 קומות, אשר שימש במקור למגורים והוסב למבנה אשר שש קומותיו הראשונות משמשות לחללי עבודה משותפים. 19 הקומות העליונות כוללות 132 יחידות דיר, 39 מהן מוגדרות כמלון ו-93 כיחידות דיר שיתופי. קומות המגורים מחולקות למספר 'שכונות', כל שכונה כוללת כמה קומות מגורים המחוברות במדרגות פנימיות וחולקות שטחים משותפים.

המיזם

- חלוקת שטחים בקומת מגורים:
- **63% יחידות לינה, 11% שטחים משותפים, 26% שטחי שירות**
- השטחים המשותפים מתחלקים כאמור בין מספר קומות וכוללים מטבח בכל קומה, שטח אכילה, סלון משותף ושימושים משותפים נוספים ייחודיים כמו 'בר' וויסקי.

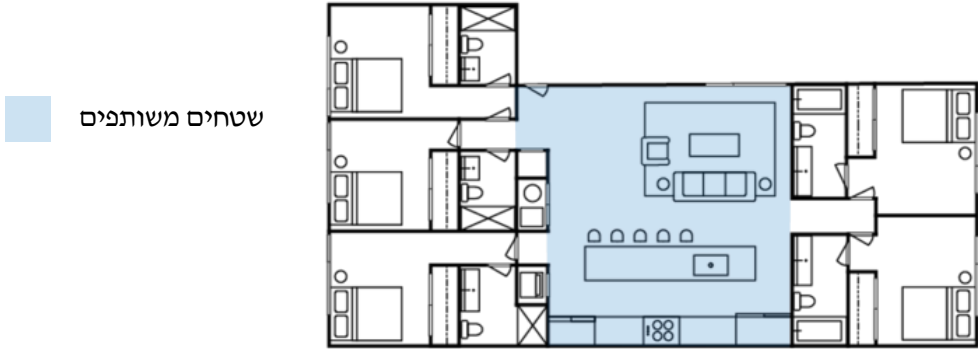
קומה טיפוסית:



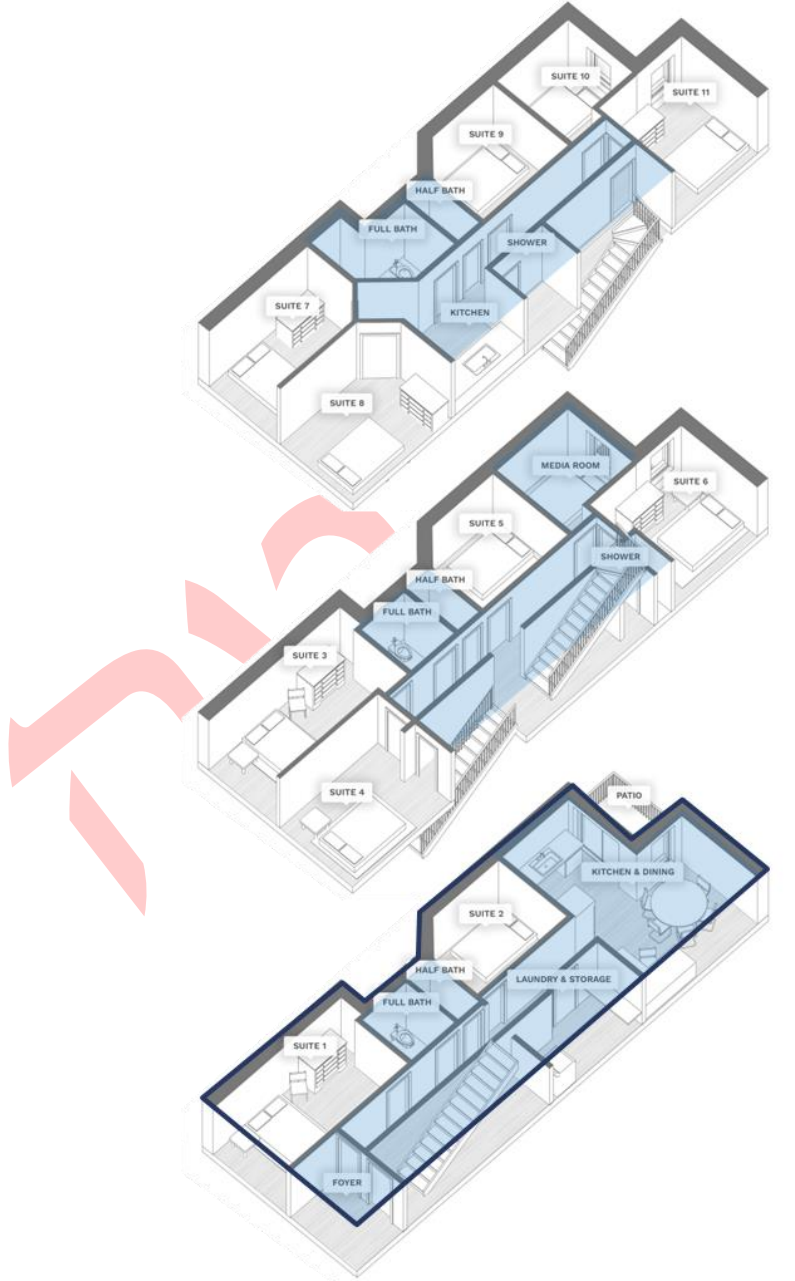
- יחידות המגורים מוצעות במגוון גדלים, החל מיחידות סטודיו בגודל של כ-35 מ"ר ועד ליחידות של 4 חדרי שינה.
- כל יחידות המגורים כוללות חדר רחצה ומטבחון פרטיים.
- יחידות המגורים הכוללות יותר מחדר שינה אחד חולקות ביניהן מטבח ומספר חדרי רחצה ושירותים, נתן לשכור כל חדר שינה באופן עצמאי.

יחידות הלינה



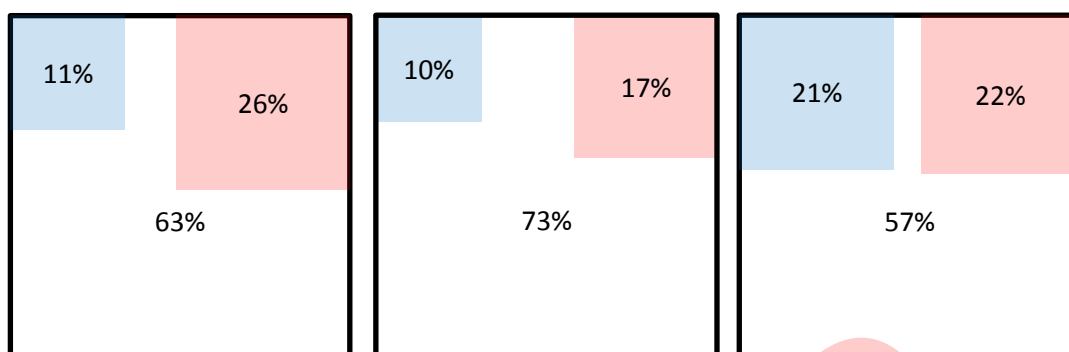
מקרה בוחן 4 OSLOatlas by Ditto Residential, Washington DC	
המיזם - המיזם כולל 8 יחידות דיור בגודל של כ-160 מ"ר אשר בכל אחת מהן 5 יחידות לינה בגודל של כ-15 מ"ר. - חלוקת השטחים בכל יחידת דיור: 60% יחידות לינה, 40% שטחים משותפים - לכל חמש יחידות לינה יש חלל מגורים משותף הכולל מטבח, אזור אכילה וסלון.	
	
יחידות הלינה יחידות הלינה בגודל של כ-15 עד 20 מ"ר וכוללות חדר רחצה.	

מקרה בוחן 5 Baumhaus by Ollie, Pittsburgh, PA	
המיזם - המיזם כולל 31 יחידות דיור ובהן 127 יחידות לינה. יחידות הדיר מגוונות בגודליהן החל מדירות סטודיו ועד לדירות הכוללות 3 חדרים. ניתן לשכור כל חדר בנפרד - חלוקת השטחים ביחידת דיור בת 3 חדרים: 55% יחידות לינה, 45% שטחים משותפים - מוצגת להלן דירה בת 3 חדרים בגודל של כ-60 מ"ר. החדרים חולקים מטבח, אזור אכילה וחדר רחצה משותפים.	
	
יחידות הלינה למעשה מדובר בחדרי שינה בלבד, אשר אינם כוללים שום פונקציה מלבד מיטה וארון. גודל כל חדר כ-10 מ"ר.	

Starcity North Beach, San Francisco, CA	מקרה בוחן 6
לחברת Starcity מספר מיזמים בחוף המערבי של ארה"ב. מרבית המיזמים, כול מקרה הבוחן שלהלן, הם הסבה של בית מגורים עירוני (Townhouse) לדירת שותפים. המיזם שלהלן כולל בית מגורים בן 3 קומות ובו 11 חדרי שינה. - חלוקת השטחים בבית המגורים: - 52% יחידות לינה, 48% שטחים משותפים - בכל קומה חדרי השינה חולקים חדר רחצה או שניים. - בקומת הקרקע יש מטבח וחדר אוכל ומטבחון נוסף בקומה השנייה. - למרות ריבוי לכאורה של שטחים משותפים, חלק גדול מהם משמש למסדרונות ולמדרגות.	המיזם
	
- למעשה מדובר בחדרי שינה בלבד, אשר אינם כוללים שום פונקציה מלבד מיטה וארון. גודל כל חדר כ-10 מ"ר.	יחידות הלינה

להלן ניתוח גרפי של שטחי הקומות ויחידות הדירור במקרי הבוחן לעיל. כל מסגרת ריבועית שחורה מייצגת את כלל שטחי הקומה או הדירה, הריבוע הכחול מייצג את השטחים המשותפים בקומה או בדירה והריבוע האדום את שטחי השירות בקומה. יתרת השטח הלבן בכל מסגרת ריבועית מייצגת את שטחי יחידות הלינה.

מגורים משותפים יזמיים מרובי יחידות לינה



3. WeLive New York

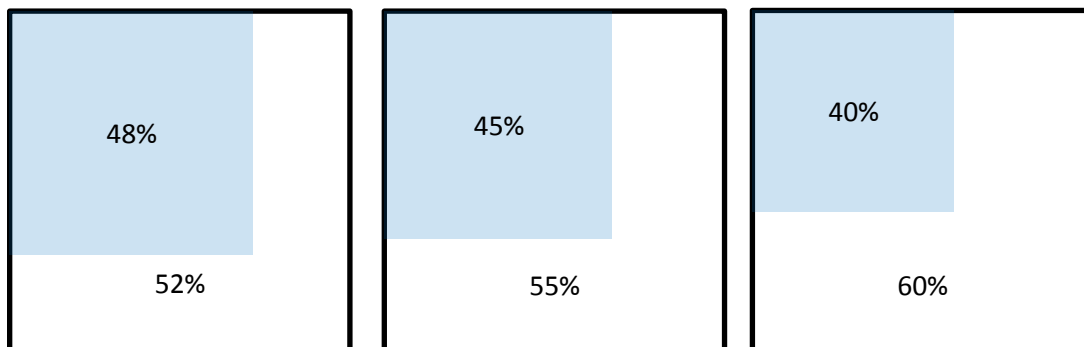
2. The Old Oak, London

1. Common Space, Syracuse

הערות:

- השוני בהיקף שטחי השירות במיזמים מרובי יחידות הלינה נובע מיעילות התכנון. לא נמצא כי יש שוני משמעותי בהיקף שטחי השירות לעומת בניה רוויה למגורים או מלונאות (למעט שטחי ממ"ק או ממ"ד אשר במקרי הבוחן לעיל ניתן היה להחשיבם כחלק מהשטחים העיקריים).
- היקף השטחים המשותפים משטח הקומה הינו 10-20%. בנטרול שטחי השירות, היקף השטחים המשותפים היו 15-35%.
- מקרה בוחן 1 לעיל יוצא דופן באחוז הגבוה של שטחים משותפים. אחוז גבוה זה אינו נובע מהיקף אבסולוטי גבוה של שטחים משותפים אלא ממיעוט יחידות הלינה בקומה. כלומר, ריבוי יחידות לינה בקומה מאפשר תכנון יעיל יותר שכן יותר יחידות דירור חולקות מטבח אחד או חלל אכילה אחד.
- יש לציין כי נלקחו בחשבון רק שטחים משותפים קומתיים. על פי רוב, מיזם מרובי דירות כוללים שטחים משותפים למיזם כולו בקומת הקרקע או במיקום אחר בבניין. מקרה בוחן 2 לעיל, המציג את היקף השטחים המשותפים הקטן ביותר לכאורה, כולל שתי קומות מלאות של שטחים שאינם שטחי לינה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. לכן בחישוב למיזם כולו היקף השטחים המשותפים בו היה גבוה יותר.
- מקרי בוחן 1 ו-3 לעיל הינם חל ממיזם המציע גם חללי עבודה משותפים. הגישה לחללי העבודה אינה בהכרח חלק מהשירותים הנכללים לדירור, אולם האפשרות להשתמש בחללי עבודה סמוכים מהווה גם היא היצע זמין של שטחים משותפים.

מגורים יזמיים משותפים דירתיים



6. Starcity, San Francisco

5. Baumhaus, Pittsburgh

4. OSLO, Washington DC

הערות:

- במיזמים הדירתיים הדירות עצמן אינן כוללות שטחי שירות כהגדרתם בחוק הישראלי. עם זאת חלק מהשטחים המשותפים הם שטי מסדרונות שאינם שטחים אפקטיביים כשטחי מחיה משותפים.
- השטחים המשותפים מהווים כ-40-50% משטח הדירה. למעשה היקף השטחים המשותפים דומה במידה רבה להיקף שטחי המחיה המשותפים ביחידת דיור רגילה.
- אחוז שטחים משותפים גבוה אינו מעיד על היקף אבסולוטי גדול. יחידות לינה שאינן כוללות חדר רחצה ומטבח במקרי בוחן 5 ו-6 מביאים לצירוף שטחי שימושים אלו לשטחים המשותפים.