

# דיור בהישג יד בקרקע לצרכי ציבור

מפגש חשיבה 4.12.17

עו"ד אורי אטינגר  
מרכז הגר



פרויקט 'סימביחה' - אדר' תמיר יהודה ולירן טוכמן

# תוכן ההרצאה

- מהו דיור בהישג יד?
- הצדקות עירוניות לדיור בהישג יד
- ארגז הכלים הקיים לדיור בהישג יד
- תכנון דב"י בקרקע לצרכי ציבור – הצגת הכלי

- דרישות תכנוניות
- תנאי השכירות
- תנאי זכאות ובני מקום
- תפקיד הרשות המקומית

דילמות וביקורת

# מהו דיור בהישג יד?

- תקופת שכירות ארוכת טווח
- מחיר המותאם לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה
- אוכלוסיית יעד

**max 30%**  
מהכנסות ברוטו



ביחס לגודל והכנסה של משק בית ממוצע בישראל

• 3,32 נפשות  
• 15,149 ש"ח לחודש  
לשנת 2014



**נגיש**

לתעסוקה ושרותים



ספורט    תרבות    פארקים    חינוך    בריאות    עבודה

**דיור**

ראוי



לא צפיפות יתר



מצב תקין



נגישות



מקלחת



מים



איוורור



שירותים



חשמל

# הצדקות עירוניות לדיור בהישג יד

- יצירת אפשרויות דיור עבור תושבים שלא יכולים להתגורר בעיר במחירי השוק – רלוונטי במיוחד לרשויות באזורי ביקוש גבוה
- תמהיל חברתי מגוון ומיתון מגמות של סגרגציה והדרה
- חיזוק הקהילה – מאפשר לבני מקום להישאר להתגורר ליד משפחתם ובעיר המוכרת להם
- אפשרות למשוך אוכלוסיה צעירה בשלב מוקדם, בו לרבים אין יכולת לרכוש דירה או לשכור במחירי שוק

# ממדיניות וולונטרית לחובה?

עתמ (מרכז) 16-02-38359 שופרסל בע"מ נ' הוועדה  
מחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז (25.10.2016)

▪ תכנית מתאר כוללנית היא 'תכנית מקומית להרחבה ניכרת' לפי תמ"א 35.

▪ הועדה המחוזית מרכז הייתה צריכה לבחון את הצורך בדיוור בהישג יד בראשל"צ ולקבוע במידת הצורך את כמות יחידות הדיוור בהישג יד, כתנאי להפקדת תכנית המתאר הכוללנית.



TECHNION - ISRAEL INSTITUTE OF TECHNOLOGY  
FACULTY OF ARCHITECTURE AND TOWN PLANNING  
THE PHILIP AND ETHEL KLUTZNIK  
CENTER FOR URBAN AND REGIONAL STUDIES

המכון - סגן מנכ"ל לישראל  
הפקולטה לארכיטקטורה ותכנון ערים

המרכז לחקר העיר והאזור  
ע"ש פיליפ ואתל קלוצניק

יולי 2008

**דיוור בר השגה בתל-אביב-יפו**  
**סיכום ממצאים והמלצות**

מוגש לוועדה לדיוור בהישג יד בראשות סגן ראש העיר ארנון גלעד

**צוות המחקר:**  
ראש המחקר - ראש המועצה  
אפרת ספסרסקי - יעוץ כלכלי  
אורן ביכל זקניה - יעוץ אורכלי  
טריה צברי - עוונת מחקר  
פוזיט נגרי כרמון - יעוץ לרשימת הבחירה

צוות המחקר: חסיה רמון, אסתר גי:  
גב תמי גבריאל - ראש היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף התכנון  
גב חוה פיש - רבות תכנון, היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף התכנון

## תמ"א 35

- 12.1 תכנית מקומית להרחבה ניכרת תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:
- 12.1.3... מוסד תכנון בחן את הצורך ב"דיוור בהישג יד" וקבע, במידת הצורך, את כמות יח"ד הנדרשות לכך ואת תמהיל גודלי יח"ד המוצעות בהרחבה"

# ארגז הכלים לדיור בהישג יד (תכנון)

קריטריונים המכוונים לאוכלוסיית יעד	מחיר המותאם לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה	השכרה ארוכת טווח	
X	X	X	דירות קטנות
X	X	V	חוק התכנון והבניה (תוספת שישית)
?	?	V	השכרה במחיר מופחת בותמל
V	V	V	קרקע המיועדת לצרכי ציבור

# תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה - 2014

סעיף 188ב לחוק התכנון והבניה:

*"צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבורים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים **וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה**"*

# תכנון

ניתן לייעד בתכנית קרקע לצרכי ציבור עבור דיור בהישג יד, בתנאים  
הבאים:

## בקרקע שיועדה בתכנית לצרכי ציבור לפני 2014

□ כאשר יש מגבלה על רשימת השימושים הציבוריים בתב"ע יש לקדם  
תכנית המוסיפה שימוש של דיור בהישג יד לשימושים המותרים על פי  
התכנית.

□ בתכניות שבהן מופיעה הגדרה כללית שמתירה גמישות רבה ביחס  
לטיבם של צרכי הציבור שניתן לממש בקרקע – אין חובה לקדם  
תכנית

□ ועדה מקומית עצמאית מוסמכת להוסיף שימושים לצרכי ציבור  
במגרש המיועד לצרכי ציבור ולהגדיל את השטח הכולל המותר לבניה  
במגרש (חוק התו"ב 62א(א1)(6))



# תכנון

## בקרקה שלא יועדה לצרכי ציבור לפני 2014

□ קידום תכנית אשר מייעדת מקרקעין לצרכי ציבור, ופרוט שימוש של דיור בהישג יד

□ היקף זכויות הבניה ליעוד דיור בהישג יד לא יעלו על 15% מזכויות הבניה שהוקנו בתכנית

□ יש לשלב שימוש ציבורי נוסף על דיור בהישג יד

## הוראות נוספות

□ כל יחידות הדיור במבנה יהיו ישמשו לדיור בהישג יד

□ ניתן לאשר מסחר הנלווה למגורים, כל עוד היקפו לא יעלה על 20% מסך זכויות הבניה שהוקנו בתכנית לדיור בהישג יד

# תנאי השכירות

## דיור בהישג יד להשכרה – דיור להשכרה במחיר מופחת

- השכרה ארוכת טווח – עד 6 שנים
- בתוך 3 שנים מתחילת תקופת השכירות משרד השיכון יבחן האם הדייר מוסיף לעמוד בתנאי הזכאות

## מחיר דמי השכירות

- דמי שכירות מופחתים בשיעור שהוא 20% פחות ממחיר השוק.
- מחיר השוק יקבע ע"י הרשות המקומית
- רשות מקומית רשאית להגדיל את שיעור ההפחתה מעבר ל 20% - כל עוד שיעור זה חל על כל יחידות הדיור
- דמי השכירות לא יועלו לאורך תקופת השכירות אלא בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן בתוספת 1% פעם בשנה.
- בנוסף יגבו דמי אחזקה וניהול כמקובל בשוק (העלות תקבע ע"י הרשות המקומית)

# תנאי השכירות - מחיר

רשות מקומית יכולה לפעול להפחתת דמי השכירות ביחס לשוק, באופן מכוון - כדי להתאים את מחיר דמי השכירות ליכולת הכלכלית של אוכלוסיית היעד.

הכנסה חציונית למשק בית ברוטו בשנת 2015 - 14,539 ש"ח

סך ההוצאות הסבירות עבור דיור הן לכל היותר:

□ 3,198 ₪ דמי שכירות (22%)

□ 1,163 ₪ הוצאות נלוות – ארנונה, תחזוקה, חשבונות שוטפים (8%)

מודיעין - דמי שכירות ממוצעים עבור דירת 4 חדרים 5,000 ש"ח

□ דמי שכירות לאחר 20% הפחתה – 4,000 ש"ח

□ כדי להתאים את דמי השכירות ליכולת כלכלית של משק בית בעל

הכנסה חציונית ניתן לקבוע הפחתה של 36% (1,800 ש"ח).

# תנאי זכאות וחלוקת הדירות

יחידות דיור בהישג יד יושכרו למי שיזכה בהגרלה שתערוך הרשות המקומית

**תנאי זכאות** – תנאי סף הקבועים בהחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל שקובעת תנאי סף וקריטריונים לשכירות בהישג יד

□ כיום, אין החלטה יעודית של מועצת רמ"י.

□ תנאי "מחיר למשתכן": חסר דירה. זוג או רווק מעל 35

□ תעודת זכאות תונפק על ידי משרד השיכון

# בן המקום

החל מדצמבר 2016 רשות מקומית רשאית לשריין עד 50% מיח"ד למשתתפים בהגרלה שהם בני מקום (הוראת שעה למשך 5 שנים).

## מיהו בן המקום?

גיל 18

מקום מגוריו הקבוע ב-3 שנים אחרונות או 4 מתוך 10 שנים אחרונות היה בתחום השיפוט של הרשות המקומית.

נדרש להמציא את אישור הרשות המקומית

# תפקיד הרשות המקומית

□ הקצאת קרקע, יזום.

□ "האחריות על ההפעלה, הניהול, והאחזקה התקינה של יחידות הדיור, כולל הרכוש המשותף של אותו הבניין, לרבות הפיקוח על הוראות תקנות אלה ועל הסכם השכירות מוטלת על הרשות המקומית או על חברה עירונית מטעמה או על גוף ממשלתי".

□ התחייבות ארוכת טווח – דיור בהישג יד בקרקע לצרכי ציבור הוא מלאי בלתי מתכלה של דיור בהישג יד, שלא ניתן למכירה.

# ביקורת: 'תחרות' עם שימושים ציבוריים אחרים

- חובה לשלב מבנה ציבור עם דיור בהישג יד
- בשטח פתוח - הגדלת היקף השטחים 'החומים' המתוכנן

□ מגבלה - החלטת מועצת רמ"י: "הקצאת הקרקע לדיור בר השגה לא תשמש עילה להקצאת שטח חליפי לצורכי ציבור אחרים. רשות מקרקעי ישראל לא תתמוך בתכניות המקצות שטח לצרכי ציבור כאמור"

שכונות  
חדשות  
בתכנון

אזורים  
בנויים





- הדרישה לאחידות בשיעור ההפחתה ממחיר השוק מגבילה את היכולת ליצור תמהיל מחירי דיור ברמת הפרויקט, בדירות בעלות מאפיינים דומים.
- תנאי זכאות – בהעדר מבחן הכנסה או מבחן הון עצמי אין מגבלה על השכרת דיור בהישג יד לבעלי הכנסה גבוהה. מהי ההצדקה להקצאה של קרקע ציבורית כדי ליצור דיור לבעלי הכנסה גבוהה?



# תודה רבה!