

מדריך לראש העיר הנבחר:

4 צעדים שניתן לנקוט על מנת לפתח דיור בהישג יד בעיר

דיור הוא נושא מרכזי במרבית מערכות הבחירות בשלטון המקומי, ונבחר ציבור נמדדים לעיתים קרובות על בסיס ההישגים שלהם בתחום התכנון העירוני.

דיור במחירים ברי השגה ובתנאים יציבים הוא צורך קריטי בקרב מרבית האוכלוסייה, ובחלק מהערים עולה כתביעה מצד התושבים, בפרט מצד מי שאין דירה בבעלותם, או שילדיהם לא יכולים להוסיף ולהתגורר בעיר בשל מחירי הדיור. בנוסף, הניסיון בעולם מלמד שזה אמצעי ליצירה של ערים מגוונות, בעלות חוסן חברתי, חיוניות ואטרקטיביות יותר.

יחד עם זאת, למרות שבמערכות הבחירות מועמדים רבים מתחייבים ליצור דיור בהישג יד, דיור לצעירים, לסטודנטים וכדומה, במבחן התוצאה הם מתקשים לממש הבטחות אלה.

המדריך הבא מציג בתמצית את הצעדים הדרושים כדי לקדם דיור בהישג יד – דבר שהוא אפשרי היום יותר מאי פעם - בעיקר בשל שינויים משמעותיים שחלו בחקיקה וברגולציה בתחום.

הגדרות

מהו דיור בהישג יד? המדריך מתייחס לדיור בהישג יד כדיור שנותן מענה הולם לצורכי הדיור של אוכלוסיות ברמת **הכנסה נמוכה עד בינונית** שהכנסתן אינה מאפשרת להן **לרכוש או לשכור** דיור בתנאי שוק חופשי, מבלי שהדבר יפגע בהוצאות חיוניות אחרות. כמו כן, זהו דיור שמצבו הפיזי ראוי למגורים ומיקומו מאפשר נגישות לתעסוקה ולשירותים כגון בריאות, חינוך, פנאי ותרבות.

כמה אמור לעלות דיור בהישג יד? נהוג לקבוע שמחיר בר השגה (שכירות או החזר משכנתא) הוא כזה שמבטיח שהוצאות על דיור לא יבואו על חשבון הוצאות של משק בית עבור צרכים חיוניים אחרים כגון בריאות, חינוך, תחבורה וכו'. את העקרון הזה ניתן לכמת באמצעות מדד "השגות" שקובע את ההוצאה הרצויה עבור דיור מתוך סך ההכנסות של משק בית.

אנו מציעים להתייחס למדד ההשגות שאומץ בארה"ב ובקנדה כאמת מידה רלוונטית לישראל. לפי מדד זה דב"י הוא דיור שההוצאה עבורו **אינה עולה על 30% מהכנסות משק בית** (ברוטו), כולל הוצאות נלוות על דיור כגון מיסים, דמי אחזקה וחשבונות שוטפים. מדד זה השתרש כרף מקובל בתחומים שונים בישראל, כמו למשל בתחום המשכנתאות.

כדי להמחיש את משמעות המדד באופן מספרי, ניקח כדוגמה משק בית שהכנסתו ברוטו היא ההכנסה החציונית למשק בית. בשנת 2015 ההכנסה החציונית ברוטו למשק בית הייתה 14,539.

כלל ה-30% מתייחס לדמי שכירות ולהוצאות דיור נלוות. על בסיס ניתוח של הוצאות משק בית בהתאם לפרסומי הלמ"ס בישראל יש להבטיח אפשרות לייעד עד 8% מהכנסות משק בית עבור הוצאות דיור נלוות, ועד 22% מהכנסות משק בית עבור שכר דירה. על פי תחשיב זה, סך ההוצאות הסבירות עבור דיור למשק בית שהכנסתו חציונית הן לכל היותר:

3,198 ₪ - דמי שכירות (22%) ו- 1,163 ₪ - הוצאות נלוות - ארנונה, תחזוקה, חשבונות שוטפים (8%)

ארבעה צעדים עיקריים:

1. גיבוש מדיניות- זיהוי הצורך ואוכלוסיית היעד לדיור בהישג יד וקביעת יעדים עירוניים
2. תכנון- בחירת האפיקים המתאימים להקמה של מיזמי דיור בהישג יד
3. שילוב דיור בהישג יד בתכנית מתאר כוללת
4. שילוב דיור בהישג יד בהתחדשות עירונית

צעד ראשון:

גיבוש מדיניות עירונית- זיהוי הצורך ואוכלוסיית היעד לדיור בהישג יד וקביעת יעדים עירוניים

כדי לקדם מדיניות דיור עירונית שכוללת דיור בהישג יד רצוי בשלב הראשון להקדיש מחשבה לבחינה של צרכי הדיור בעיר. אומדן של הצורך בדיור בהישג יד רצוי שיתייחס לשאלות:

- **מיקום:** באילו אזורים קיים צורך בהתערבות עירונית לצורך יצירת דיור בהישג יד?
- **כמות:** כמה יחידות דיור בהישג יד צריך, וכמה יח"ד העיר תצטרך בעתיד הקרוב והרחוק?
- **אוכלוסיית היעד:** עבור איזו אוכלוסייה? האם יש אוכלוסייה שמעוניינים לשמר בעיר כגון משקי בית שעמלים בשל עלויות דיור? האם יש אוכלוסייה שמעוניינים למשוך אל העיר?
- **גודל דירות:** מהו תמהיל גודל יחידות הדיור הקיים באזורים שונים שנמצאו מתאימים להתערבות עירונית? ומהו התמהיל הרצוי למאפייני אוכלוסיית היעד לדיור בהישג יד?
- **שכירות/רכישה:** האם קיים צורך בדיור להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת או דיור לרכישה במחיר מופחת?
- **הנחה ממחיר שוק:** מהו עומק ההפחתה הרצוי באזורים שונים בעיר?

בישראל לא קיימות הנחיות או מתודולוגיה מומלצת לעריכת בדיקה זו, אולם היא מבוצעת לרוב על ידי צוותי תכנון או צוותי תכנון אסטרטגי ברשויות מקומיות.¹ תוצרים אפשריים של עבודה אסטרטגית מסוג זה יהיו – קביעת יעדים עירוניים לפיתוח דיור בהישג יד בטווח הקצר והארוך, וסימון אזורים מועדפים בעיר לפיתוח הכולל דיור בהישג יד.

הטמעת יעדים אלה יכול שתעשה בתכנית מדיניות עירונית, בתכנית מתאר כוללת וכן בתכניות מקומיות מפורטות.

¹ מומלץ להעזר בפרק 'אמידת הצרכים לדיור בר השגה' מאת חיים פיאלקוף, בתוך: אלתרמן, סילברמן ופיאלקוף, דיור בר השגה כלים של תכנון סטטוטורי ומדיניות מקומית (2012).

צעד שני:

תכנון - בחירה של האפיקים המתאימים להקמה של מיזמי דיור בהישג יד

קיימים היום מספר אפיקים לפיתוח של דיור בהישג יד שנבדלים ביניהם בפרמטרים כמו מידת המעורבות העירונית, סטטוס הבעלות בקרקע למיזם (פרטית\עירונית\ממשלתית), יעוד הקרקע, הגורם המוביל את המיזם והאופן בו מוגדר 'דיור בהישג יד'.

ההסדרים השונים עלולים לבלבל, אולם אנו מציעים לראות בהם **סל של כלים** שבאמצעותם ניתן לפתח דיור בהישג יד, ולמצוא את הכלים המתאימים ביותר לצרכי העיר בהתאם ליעדים שנקבעו בשלב הראשון.

להלן פרוט סל הכלים המרכזיים באמצעותם ניתן היום להקים דיור בהישג יד, וטבלה שמאפשרת להשוות ביניהם:

א. תכנון דיור בהישג יד בתכניות חדשות² - דרך המלך לפיתוח דיור בהישג יד היא באמצעות תכנון. קביעת הוראות לדיור בהישג יד **בתכניות** מאפשרת להטמיע מדיניות דיור בעיר ולהבטיח קיומו של מלאי קבוע של דיור בהישג יד, שמתחדש עם הפיתוח העירוני.

בעקבות תיקון שאושר לאחרונה (בפברואר 2018) בחוק התכנון והבניה, ניתן כיום לקבוע הוראות לשילוב דיור בהישג יד, וכן להקצות זכויות בניה כתמריץ לפיתוח של דיור זה.

סמכויות:

- **ועדה מחוזית** - ועדה מחוזית מוסמכת לקבוע בתכנית תוספת זכויות בניה שבהן ייבנה דיור בהישג יד. לועדה מחוזית שיקול דעת רחב והיא אינה מוגבלת בשיעור תוספת הזכויות הבניה שיועד לדיור בהישג יד או במאפייני הבעלות על הקרקע.
- **ועדה מקומית עצמאית** - מוסמכת לקבוע בתכנית הגדלה של השטח המאושר לבניה למגורים בקרקע פרטית המיועדת למגורים, בהיקף **שלא יעלה על 25% מזכויות הבניה** המאושרות למגורים בתכנית. בתוספת זכויות הבניה ייבנה דיור בהישג יד.
- **ועדה מקומית 'רגילה'** - מוסמכת לאשר תכנית הכוללת דיור בהישג יד, אשר הוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל, בקרקעות בבעלות ציבוריות. לועדה סמכות להגדיל את השטח המאושר לבניה במגרש שמיועד למגורים בהיקף שלא יעלה על 20% מזכויות הבניה המאושרות בתכנית מחוזית. כמו כן מוסמכת הוועדה להוסיף שימוש למסחר שאינו עולה על 25% מסך השטח המותר לבניה לאחר ההגדלה.

איזה דיור יבנה בתוספת זכויות הבניה: דיור בהישג יד לפי הוראה זו נחלק לשני סוגים של יחידות דיור -

- **יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת** - **לפחות 25%** מיחידות הדיור (שהן לפחות 20% משטח תוספת הזכויות) ייועדו לדיור להשכרה במחיר מופחת לזכאים (ראו הסבר בהמשך). יח"ד אלו יועמדו להשכרה למשך לפחות 20 שנה ויושכרו לזכאים בתקופות שכירות של 5 שנים לזכאי.

² להסבר מפורט של כלי זה באתר מרכז הגר: https://docs.wixstatic.com/ugd/976b1a_30361d85dd094a35a9433f6ace0877dc.pdf

דמי השכירות יהיו מפוקחים ויעמדו על שיעור שהוא נמוך ב-20% ממחיר השוק. חשוב להדגיש שמועצת הרשות המקומית מוסמכת לקבוע שיעור הפחתה שונה של דמי השכירות ממחיר השוק ובאזורים שונים בעיר:

- ברשויות מקומיות במחוז צפון ודרום ניתן לקבוע שיעורי הפחתה בטווח של 10%-30% ממחיר השוק.
- בכל יתר הרשויות המקומיות ניתן לקבוע שיעורי הפחתה בטווח של 20%-40% ממחיר השוק.

תנאי זכאות לדיור להשכרה במחיר מופחת יקבעו בהתאם לשני הסדרים:

- א. לפי החלטות שנקבעו מתוקף החלטת ממשלה 203³, המבוססים על תנאי הזכאות שחלים בתכנית 'מחיר למשתכן'. תנאי סף אלה כוללים היותו של הזכאי "חסר דירה", זוג או יחיד מעל גיל 26.
- ב. שר האוצר מוסמך לקבוע תנאי זכאות נוספים בתקנות, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ועם הארגון שמייצג את השלטון המקומי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

- **יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך** – עד 75% מיחידות הדיור ייועדו להשכרה ארוכת טווח. אלו יחידות דיור שיועמדו להשכרה למשך לפחות 20 שנה. תקופת שכירות מינימאלית לשוכר היא 5 שנים, בדמי שכירות במחיר השוק. העלאת דמי השכירות מוגבלת ומפוקחת וניתן לעדכן אותה לפי מחיר השוק אחת לחמש שנים. אין דרישה של תנאי זכאות לשוכרים.

פיקוח: ממשלתי. ממונה במשרד האוצר.

מימון: פרטי.

- ב. **תכנון דיור בהישג יד בקרקע לתעסוקה או מסחר** – כיום ניתן לשלב דיור בהישג יד בקרקעות שהיעוד שלהן הוא תעסוקה ומסחר. כלי זה אינו מאפשר תוספת של זכויות בניה, אלא המרה של זכויות קיימות של תעסוקה ומסחר לדיור בהישג יד.

סמכות: ועדה מקומית עצמאית. היקף השטח שייועד לדיור בהישג יד לא יעלה על 30% מהשטח המאושר לבניה לתעסוקה או מסחר בתכנית מחוזית.⁴

איזה דיור יבנה בתוספת זכויות הבניה: דיור בהישג יד ע"פ חוק התכנון והבניה כמפורט בסעיף א לעיל.

פיקוח: ממשלתי. ממונה במשרד האוצר.

מימון: פרטי.

³ החלטת הממשלה מספר 203 (דר/13) שעניינה הרחבת התכנית לדיור במחיר מופחת, מיום כ"ב בתמוז התשע"ה (9 ביולי 2015)

⁴ סעיף 62א(א1)(14) לחוק התכנון והבניה.

ג. **שילוב דב"י בקרקעות לצרכי ציבור** – בשנת 2014 דיור בהישג יד הוגדר כמטרה ציבורית שניתן להקצות עבורה קרקע לצרכי ציבור (קרקע חומה).⁵ לרוב ישולב דיור בהישג יד בקומות עליונות, מעל שימושים ציבוריים סטנדרטים כגון ספריה, מתנ"ס וכדומה. החיבור בין דב"י ומבני ציבור מעודד מגמות של ערוב שימושים ומאפשר ניצול יעיל יותר של קרקעות לצרכי ציבור. כמו כן ניתן לשלב במבנה גם שימוש של 'מסחר שנלווה למגורים' בשיעור של עד 20% מזכויות הבניה.

סמכות: ועדה מחזית מוסמכת להוסיף שימוש של דיור בהישג יד בקרקע לצרכי ציבור. הניסיון שנצבר עד כה מלמד, שאישור תכנית כאמור דורש מרשות מקומית שמגישה תכנית מסוג זה להוכיח כי הוקצו די שטחי ציבור עבור שימושים ציבוריים 'קלאסיים' על פי [תדריך הקצאת שטחים לצרכי ציבור](#), כגון בתי ספר, גנים וכדומה.

איזה דיור ניתן לבנות בקרקע לצרכי ציבור? דיור להשכרה לתקופת שכירות ארוכת טווח, שנמשכת עד שש שנים. יחידות הדיור מושכרות לזכאים בדמי שכירות מפוקחים, ומופחתים **לכל הפחות** ב-20% ממחיר השוק. לרשות מקומית יש סמכות להגדיל את שיעור ההפחתה ללא הגבלה, כל עוד חל שיעור הפחתה זהה על כל יחידות הדיור במבנה. הוראה זו מאפשרת גמישות לרשות המקומית בקביעת מחיר דמי שכירות, והתאמת המחיר ליכולת הכלכלית של האוכלוסיה לה היא מייעדת את המיזם.

פיקוח: הסכם השכירות הוא בין הזכאי ובין הרשות המקומית. האחריות על הפעלה, ניהול ואחזקה של יחידות הדיור והרכוש המשותף, וכן האחריות לפיקוח על הוראות התקנות והסכם השכירות היא של הרשות המקומית או חברה עירונית מטעמה, או גוף ממשלתי.

מימון: ניתן לגייס מימון באמצעות שותפות ציבורית-פרטית (PPP) או מיזם עסקי משותף (Joint venture) בין רשות מקומית וגורם פרטי.⁶ במסגרות אלו עלויות הקמה ותפעול הפרויקט, כמו גם הפירות מדמי השכירות, מתחלקים בין הרשות המקומית ובין הגורם הפרטי. דוגמה לחלוקה אפשרית היא מצב בו יזם פרטי מתכנן, מממן, בונה, מנהל ומתחזק פרויקט לדיור בהישג יד בעוד שהרשות המקומית מקצה קרקע ציבורית עבור הפרויקט.

ד. **מיזמי דיור להשכרה ארוכת טווח בקרקע ציבורית** – רשות מקרקעי ישראל מקצה קרקעות ציבוריות לבניית פרויקטים להשכרה ארוכת טווח בערים שונות, ובפרט באזורי ביקוש. שיווק הקרקע מבוצע על ידי החברה הממשלתית 'דירה להשכיר' שמפקחת על הקמת הפרויקטים.

כיום היקף הפרויקטים להשכרה אינו גדול, אולם הוא צפוי לצמוח משמעותית בשנים הקרובות, בעיקר בערים בהן מקודמות תכניות בניה רחבות היקף על ידי הותמ"ל במתחמים מועדפים לדיור. בתכניות אלה יש חובה להקצות 30% מיחידות הדיור בתכנית עבור דיור לדיור בהישג יד – מחציתן דיור להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק, ומחציתן דיור להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת.

⁵ תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית)

⁶ להרחבה בנושא התקשרות במיזמים מסוג PPP בדיור בהישג יד, ולדוגמה של מקרה בוחן לתכנית דיור בהישג יד בקרקע חומה אשר תוקם באמצעות שותפות ציבורית – פרטית בבת ים, ראה: אורי אטינגר, פיתוח דיור בהישג יד באמצעות שותפויות ציבוריות-פרטיות (PPP), (2017). https://docs.wixstatic.com/ugd/976b1a_0539ba8fb9a44053b87cb0109ae17ca0.pdf

סמכות: התכנון מבוצע ע"י ועדה מחוזית או ותמ"ל. הקצאת הקרקע ע"י רמ"י, ושיווק ע"י דירה להשכיר.

מאפייני הדיור: הפרויקטים משווקת דירה להשכיר כוללים לרוב שילוב של יח"ד להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק ויח"ד להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת. הראשונות, לרוב בהיקף של 75% מהפרויקט, מועמדות להשכרה למשך 20 שנים בשכירות מפקחת במחיר השוק. אלו יח"ד שמוצעות לכל דורש ללא מגבלה של תנאי זכאות. השניות, לרוב בהיקף של 25% מהפרויקט, מושכרות בשכירות מפקחת במחיר מופחת ב-20% ממחיר השוק. למחיר זה מתווספים דמי ניהול ותחזוקה.

החיסרון במודל זה מנקודת מבט עירונית הוא שההפחתה ממחיר השוק לרוב אינה גמישה, ובאזורים מבוקשים מחיר השכירות המוצע לדירות חדשות, בתוספת דמי ניהול, אינו בהכרח מחיר תחרותי ביחס לפרויקטים אחרים, ועל כן לא בהכרח מהווה דיור בהישג יד.

מימון: פרטי. קרקע ציבורית משווקת במחיר מופחת.

פיקוח: ממשלתי – באמצעות דירה להשכיר.

ה. הקצאת קרקע בבעלות עירונית – קרקע בבעלות עירונית היא משאב משמעותי ליצירה של דיור בהישג יד בערים בעולם. ניתן למצוא מיזמי דיור בהישג יד על קרקע עירונית בת"א – יפו, ובכלל זה מיזם הדגל הראשון לדיור בהישג יד בעיר - 'גני שפירא', שנבנה על קרקע עירונית במימון עירוני ומנוהל ע"י חברה עירונית. רשות מקומית מוסמכת להקים מיזמי דיור בהישג יד בקרקעותיה, או לשווק קרקע שבבעלותה עבור מטרה זו.

סמכויות: לרשות מקומית ניתנו סמכויות מפורשות בפקודת העיריות לפעול לפיתוח דיור בהישג יד, ובכלל זה להקים, להפעיל ולנהל דיור בהישג יד במקרקעין שבבעלותה, ולמטרה זו לבנות, להפעיל ולתחזק יחידות דיור בהישג יד על קרקע שבבעלותה; להחכיר או להשכיר קרקע שבבעלותה לשם הקמת דיור בהישג יד. סמכויות אלה מותנות בכך שהדיור שיבנה הינו דיור בהישג יד בהתאם להגדרתו בחוק התכנון והבניה.

איזה דיור יבנה בתוספת זכויות הבניה: דיור בהישג יד ע"פ חוק התכנון והבניה כמפורט בסעיף 1 לעיל.

פיקוח: עירוני וממשלתי.

מימון: תלוי בגורם המבצע. כאשר הביצוע הוא עירוני אז המימון יהיה מתקציב עירוני. כאשר הרשות מחכירה או משכירה את הקרקע סביר שהמימון יהיה פרטי.



סל הכלים לדיור בהישג יד

פיקוח	ניהול שוטף	תקופת העמדת יח"ד לשכירות	תנאי זכאות	סוג הדיור	סמכות תכנונית	תמריץ\מימון	קרקע	כלי
ממשלתי. ממונה במשרד האוצר	פרטי	לפחות 20 שנה	לפחות 25% מיח"ד לזכאים	דיור להשכרה ארוכת טווח. לפחות 25% מיח"ד בדמי שכירות מופחתים	מקומית - עצמאית עד 25% תוספת זכויות בקרקע פרטית למגורים מחחית - תוספת זכויות ללא הגבלה	תוספת זכויות בניה לדב"י בחלק מהמקרים - הקלות מס.	פרטית וציבורית	דב"י בבניה חדשה - חוק התכנון והבניה
ממשלתי. ממונה במשרד האוצר	פרטי	לפחות 20 שנה	לפחות 25% מיח"ד לזכאים	דיור להשכרה ארוכת טווח. לפחות 25% מיח"ד בדמי שכירות מופחתים	מקומית עצמאית	המרה של זכויות המיועדות לתעסוקה או מסחר לזכויות מגורים בדיור בהישג יד, בהיקף של עד 30% מהזכויות המאושרות בחלק מהמקרים - הקלות מס.	יעוד מאושר לתעסוקה או מסחר	דב"י בקרקע לתעסוקה או מסחר
עירוני או ממשלתי	רשות מקומית. ניתן להמחות לגוף מבצע.	ללא הגבלה.	כל יח"ד לזכאים	דיור להשכרה ארוכת טווח במחיר המופחת לכל הפחות ב- 20% ממחיר השוק	תכנית בסמכות מחחית	קרקע בניה אפשרית באמצעות שותפות ציבורית - פרטית (PPP)	יעוד לצרכי ציבור לרוב בשילוב של שימוש ציבורי נוסף בקומות הקרקע	דב"י בקרקעות לצרכי ציבור
ממשלתי באמצעות דירה להשכיר	פרטי	20 שנה	רק יח"ד במחיר מופחת מיועדות לזכאים.	75% מיח"ד - להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק. 25% מיח"ד - להשכרה ארוכת טווח במחיר המופחת ב-20% ממחיר השוק	ועדה מחחית או ותמל	הנחה במחיר הקרקע. הקלות מס.	ציבורית, משוקת במכרזים להשכרה	מיזמי דיור להשכרה בקרקע בבעלות ציבורית
עירונית וממשלתי	עירוני או פרטי	לפחות 20 שנה	לפחות 25% מיח"ד לזכאים	דיור להשכרה ארוכת טווח. לפחות 25% מיח"ד בדמי שכירות מופחתים	ועדה מקומית עצמאית או ועדה מחחית	לרוב - הנחה במחיר הקרקע בניה במימון עירוני או פרטי	בבעלות עירונית	הקצאת קרקע בבעלות עירונית

צעד שלישי: שילוב דיור בהישג יד בתכנית מתאר כוללנית

ועדה מחוזית שדנה כיום בתכנית מתאר עירונית כוללנית נדרשת להבטיח כי במסגרת העבודה על התכנית נבחן הצורך העירוני בדיור בהישג יד, וכי בהתאם לבדיקה זו נקבעו בתכנית הכוללנית הוראות לשילוב דיור בהישג יד.⁷ אמנם לא קיימת היום מתודולוגיה אחידה לביצוע של בדיקת הצורך בדיור בהישג יד בעת הכנת תכנית מתאר כוללנית, אך הדבר אינו פוטר את מוסדות התכנון מהחובה לעיל.

במתווה להכנת תכנית מתאר כוללנית מטעם מנהל התכנון ישנן דוגמאות לאופן בו ניתן לשלב הוראות ביחס לדיור בהישג יד. כך למשל הוראה שמתייחסת ליצירה של תמהיל חברתי באמצעות קביעת הנחיות לבחינה של התכנון המפורט לאור מטרה זו:

5.9 תמהיל דירות ודיור בר השגה	
הערות	הסבר
	<p>כאחד מהכלים להבטחת תמהיל חברתי התואם את מטרות התכנית, ניתן לקבוע בתכנית המתאר הנחיות לתכניות מפורטות לעניין <u>תמהיל סוגי המגורים</u> (כגון מגורים כללי, דיור מוגן, דיור לבעלי צרכים מיוחדים, דיור בר השגה ודיור להשכרה, מעונות סטודנטים, וכיוב') ולעניין תמהיל גודלן של יחידות הדיור. עם זאת, יש לזכור, שגודל דירה הוא תמונת מצב של דרישות השוק בזמן הווה, ולכן קביעת תמהיל נוקשה עשויה להפוך במהירות ללא רלוונטית ואף למכשול במימוש יעדי התכנית. מכאן שנדרשת הנחיה גמישה לנושא, אשר תכלול את עקרונות התמהיל הרצוי, כחלק ממדיניות כלל-עירונית, בליווי כללים שעל מוסד התכנון לשקול בעת אישורו.</p> <p>ההנחיות לתמהיל יאפשרו גמישות בהתאמתו לצרכים משתנים, ולמסקנות אשר ייגזרו מהמעקב אחרי מימוש הזכויות בכל מתחם. גמישות זו יכולה להתבטא בקביעות מנעד של גדלי דירות, בקביעות מינימום או מקסימום יח"ד בגודל מסוים בהתאם למטרות התכנית ולהשאיר את יתרת הזכויות לחלוקה בהתאם לצרכים בעת המימוש בתכנון מפורט, ו/או במתן הוראה הקובעת אפשרות לסטייה ממנעד זה</p>
	<p>וכללים וסייגים לאישורה. לפי אותו עיקרון, בשינויים המחויבים, יינתנו כללי גמישות לעניין סוגי יחידות הדיור.</p> <p>פירוט ההנחיות לעניין התמהיל ייעשה בפרק ההוראות למתחמים, בכלל הישוב, בכל מתחם, או בהוראות למתחמים ספציפיים, כפי הנדרש. המעקב אחרי תמהיל הדירות הממומש בכל מתחם, ופירוטו בנספח המעקב ובקרה יאפשר לוועדה המקומית לעדכן את מדיניותה בנושא זה מעת לעת, בהתאם לקצב מימוש מטרות התכנית הכוללנית.</p>

כמו כן, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, ניתן לייעד בתכנית מתאר כוללנית תוספת זכויות עבור דיור בהישג יד. כך למשל, ניתן לקבוע הוראות ביחס לרף צפיפות שניתן להגיע אליו במידה ומוסיפים דיור בהישג יד. דוגמה ליישום זה ניתן למצוא בהחלטת הוועדה המחוזית ת"א בדיון להפקדת תכנית שדה דב (תא\4444). בתכנית זו קבעה הוועדה שילוב של כ-6,900 יח"ד דיור בהישג יד, כאשר לשם כך תאושר הגדלה של צפיפות המגורים מצפיפות של 32-35 יח"ד לדונם לצפיפות של 50 יח"ד לדונם.⁸

⁷ להרחבה ראה שופרסל נ' הוועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (להלן: 'הוועדה המחוזית') מיום 25.10.2016.
⁸ החלטת ועדה מחוזית ת"א בשיבת מליאה 864 (23.7.2018).



ב. שטחי בניה עיקריים, מס' יח"ד ובינוי:

1. פירוט שטחי הבנייה:

א. מגורים

א. כ- 1,727,000 מ"ר שטחים עיקריים.

ב. מס' יח"ד כ- 9,100 יח"ד, בתוספת 6,900 יח"ד עבור דיור בהישג יד מתוכן, 2,400

בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית כמשמעותו בתקנות התכנון

והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014 מכוח סעיף 188 לחוק.

יח"ד בהישג יד יותנו בהליך מתאים לפי החוק, בתיאום עם היועמ"ש לוועדה

המחוזית כולל בחינת התחולה של התוספת השישית לחוק.

הוועדה מנמקת את הקביעה בדבר השטח הכולל לבניה למגורים שהיתה מאשרת

לולא היה נקבע באותה תכנית שטח מוגדל עבור דיור בהישג יד כדלקמן:

תמא/ 35 קובעת בין היתר יעדי צפיפות לפי מרקמים עירוניים ונפות. התמ"א

התייחסה לצפיפות של 16 יח"ד לדונם באזור זה, ואפשרה כפל צפיפות באזור עד

לכדי 32 יח"ד לדונם. במתחמי תכנון חדשים כדוגמת אזור זה, ועדה זו מאשרת עפ"י

רוב, צפיפות של 32-35 יח"ד לדונם. בתכנית זו, הצפיפות הממוצעת נטו הינה 50

יח"ד לדונם, לאור הרצון לאפשר תוספת משמעותית של כ- 7,000 יח"ד בהישג יד.

צעד רביעי: שילוב דיור בהישג יד בהתחדשות עירונית

להתחדשות עירונית יש יתרונות רבים, אולם כאשר תהליך זה מתרחש באזור בעל מאפיינים חברתיים – כלכליים חלשים, עלולות להיות לו השפעות שליליות על היכולת של דיירים ממעמד נמוך להוסיף ולהתגורר באזור המתחדש.

דחיקה של דיירים וותיקים, ובפרט מעוטי יכולת, מאזורים שעוברים התחדשות עירונית נגרמת בשל העלייה במחירי הדיור ובעלות התשלומים הנלווים כגון תשלומי תחזוקה, ארנונה וכדומה. כמו כן, ההתייקרות הכללית של אזור מתחדש מקשה על בני הדור הצעיר להוסיף ולהתגורר בסמוך למשפחה ולקהילה.

בערים רבות השכונות הוותיקות המועמדות להתחדשות עירונית מהוות מלאי של דיור זול. על אף החסרונות הרבים של דיור זה בשל מצבו הרעוע, לא ניתן להתעלם מכך שיש תושבים אשר מתגוררים במשך שנים ארוכות בשכונות וותיקות אלה, בשכירות זולה, וחייהם כרוכים בקהילה ובמרחב המקומיים. התחדשות עירונית עבור אותם תושבים, ובעיקר שוכרי דירות וותיקים, משמעה עקירה מהמרחב המוכר ומקהילתם.

על מנת למתן את תהליכי הדחיקה ניתן לשמור על מלאי דיור במחיר זול ממחיר השוק – על ידי שילוב של דיור בהישג יד. על מנת לעשות זאת יש להטמיע בשלב התכנון את הכלים שהחזרו לעיל כמו תוספת זכויות בניה עבור דיור בהישג יד ע"פ חוק התכנון והבניה, ושימוש בקרקעות לצרכי ציבור ליצירת מתחמים בערום שימושים הכולל דיור בהישג יד.