

# דיוור בהישג יד בפתח תקווה

כלים והמלצות למדיניות עירונית





# דיור בהישג יד בפתח תקווה

## כלים והמלצות למדיניות עירונית

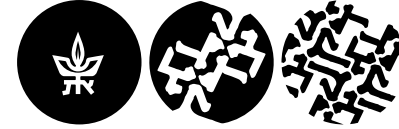
<b>מנגנונים לפיתוח דב"י באזורי תעסוקה</b>	<b>מהו דיור בהישג יד ומהי השגות הדיור בפתח תקווה</b> ..... 5
24 ..... קרקע בבעלות פרטית בייעוד תעסוקה	<b>עקרונות כלליים ליצירת דיור בהישג יד – באזורים שונים</b> ..... 13
27 ..... קרקע בבעלות פרטית בייעוד צרכי ציבור	<b>תנאי הזכאות ותנאי השכירות ע"פ החקיקה הקיימת</b> ..... 15
28 ..... קרקע בבעלות עירייה או רמ"י בייעוד צרכי ציבור או תעסוקה	<b>מנגנונים לפיתוח דב"י באזורי מגורים</b>
31 ..... <b>ניתוח מתחמים והמלצות למתחמים נבחרים</b>	16 ..... קרקע בבעלות פרטית בייעוד מגורים
45 ..... <b>המלצות למדיניות עירונית</b>	17 ..... קרקע בבעלות עירונית בייעוד מגורים
46 ..... סמכותה של העירייה לקבוע קריטריונים לתנאי זכאות לדיור בהישג יד	19 ..... קרקע בבעלות רמ"י בייעוד מגורים
48 ..... המלצות בנוגע לתכנית המתאר הכוללנית	20 ..... קרקע בבעלות פרטית או עירונית בייעוד צרכי ציבור
51 ..... היבטים ניהוליים	
53 ..... המלצות למדיניות פיתוח דיור בהישג יד בפתח תקווה	



**Carasso – Social Housing Research  
and Development Program**  
Hagar – The Buchmann  
Faculty of Law  
Tel Aviv University

برنامج كراسو للأبحاث  
وتطوير الإسكان  
الاجتماعي  
هاجر - كلية بوخمان للحقوق  
جامعة تل أبيب

תוכנית קרסו למחקר  
ופיתוח דיור חברתי  
הגר - הפקולטה למשפטים  
ע"ש בוכמן  
אוניברסיטת תל אביב



נכתב ע"י עו"ד ומתכננת ערים אורלי אריאב

#### צוות היגוי וליווי

עו"ד אורלי אריאב	מרכז קרסו - הגר - למחקר ופיתוח דיור חברתי,
ועו"ד אורי אטינגר	הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת תל-אביב.
אינג' איציק אוז'לבו	מהנדס העיר פתח תקווה.
מר אסמרה אקלה	מנהל האגף לתכנון אסטרטגי, עיריית פתח תקווה.
מר יאיר מודריק	מנהל מחלקת תכנון פרוגרמטי -
	האגף לתכנון אסטרטגי, עיריית פתח תקווה
אדר' הדר אבניאל	

#### צוות תכנון

משה שמרלר	מנהל אגף תכנון עיר
ציפי גלבר	ס. מנהל האגף
אדר' נעה אפל	אדריכלית העיר
אדר' עינב עצמון	מנהלת המנהלת עירונית 'כרמים'
אדר' ניצן ברכן	ראש אגף רישוי

אוקטובר 2022

## מהו דיור בהישג יד?

דיור בהישג יד מהווה את אחד המאפיינים לזכות האנושית לדיור נאות. דיור נאות כולל מספר מרכיבים ביניהם דיור ראוי - הכולל חשמל, מים, ביוב, אוורור, שירותים, מקלחת, במצב תקין; דיור נגיש - למקומות תעסוקה, ולמוסדות חינוך, רווחה, תרבות, בריאות וספורט; דיור בר השגה - העומד במסגרת האפשרויות הכלכליות של הפרט או משק הבית, מבלי שיפגעו צרכים חיוניים אחרים או שיהיה צורך להתפשר על צרכים אלו. מדינות שהינן צד לאמנה לזכויות אדם של האו"ם משנת 1948, נקראות להבטיח שהוצאות הקשורות לדיור תהיינה תואמות לרמת ההכנסה של משקי הבית וליצור סובסידיות למי שאינם מסוגלים להשיג דיור במחיר סביר.

אולם חשיבותו של דיור בהישג יד אינה נותרת ברמת הפרט או משק הבית, ואינה נובעת רק משיח זכויות האדם. דיור בהישג יד מאפשר יצירת תמהיל חברתי בו משקי בית בעלי מאפיינים מגוונים חיים יחד; דיור בהישג יד מאפשר מגורים בסמיכות למוקדי עבודה; דיור בהישג יד מאפשר ניצול יעיל של שירותי ציבור; לדיור בהישג יד חשיבות ברמת הקהילה, העיר והמדינה והוא מהווה אמצעי חשוב ליצירת קהילות איתנות וערים בנות קיימא. מסיבות אלו במדינות רבות בעולם המונח דיור בהישג יד נפוץ כבר זמן רב והן מקדמות מדיניות בנושא כבר עשרות שנים.

## מהו דיור בהישג יד ומהי השגות הדיור בפתח תקווה?

בעולם מקובלות שתי הגדרות עקרוניות ל - 'דיור בהישג יד': שתי הגישות מתייחסות לדיור בהישג יד כדיור נאות שמצבו הפיסי ראוי למגורים ומותאם לגודל משק הבית, כמו גם שמיקומו מאפשר נגישות לתעסוקה ושירותים שונים.

**הגדרה מבוססת הכנסה:** מתמקדת בצד הביקוש מנקודת המבט של משק הבית. הגדרה זו קובעת מהו נטל עלות הדיור המרבי של משק הבית מתוך כלל הכנסותיו, בהתייחס למשקי בית בעלי הכנסה נמוכה-בינונית. הגדרת היקף ההוצאה על דיור מתוך ההכנסה נועדה לאפשר למשקי הבית יתרת הכנסה שתספיק למימון צרכי מחייה בסיסיים.

בעולם המערבי אומצה הגישה לפיה "השגות" (Affordability) - היכולת של משק בית לעמוד בעלויות הדיור - נמדדת כך שההוצאה הכללית עבור דיור (כולל הוצאות נלוות כגון ארנונה, חשמל, מים, גז וכד') אינה עולה על 30% מהכנסות משק בית (ברוטו או נטו), קרי דמי השכירות לא יעלו על 23% - 25% מההוצאה החודשית של משק הבית. מדד זה מבטיח שתישאר הכנסה פנויה למימון צרכים חיוניים אחרים ובכללם מזון, ביגוד, בריאות וחינוך. מאחר ובארץ טרם נערכה בדיקה מעמיקה לחישוב מידת ההשגות כחלק מהוצאות משק הבית ע"פ המאפיינים הרלוונטיים למדינת ישראל, נהוג גם כאן לאמץ מדד זה.

**הגדרה מבוססת מחיר שוק:** מתמקדת בצד ההיצע מנקודת מבט של השוק. לפיה, דיור בהישג יד הינו דיור שמחירו נמוך ממחיר השוק, כתוצאה מהתערבות מכוונת של המגזר הציבורי, באמצעות כלים רגולטורים ופיננסיים. התערבות זו אמנם מוזילה את עלות הדיור, אל מתחת למחיר השוק, אך איננה מבטיחה שקהל היעד יכול לעמוד בעלויות הדיור, ובכך חסרונה.

## היכן צריך דיור בהישג יד?

דיור בהישג יד מסייע ליצירת סביבת מגורים הכוללת אוכלוסייה מגוונת מבחינת מאפייני הכנסתה. לכן, דיור בהישג יד נדרש באזורי ביקוש בהם מחירי הדיור אינם בהישג יד אך גם באזורים אחרים, בעיקר כאלו הסמוכים למוקדי תעסוקה ובעלי נגישות תחבורתית טובה, כמו גם באזורים בהם קיים חשש שכניסתה של אוכלוסייה חזקה תדחק אוכלוסייה וותיקה. דיור בהישג יד נדרש גם במיזמי התחדשות עירונית, וזאת על מנת למנוע דחיקת אוכלוסיות בעלות רמת הכנסה בינונית ונמוכה, מניעת דחיקה של האוכלוסייה הוותיקה, כמו גם שוכרי הדירות, שעבורם החשש הוא ממלאי דיור בשכירות בעלות נמוכה שייגרע בעקבות התחדשות עירונית.

## הגדרות ומונחים בנושא דיור בהישג יד:

”דיור בהישג יד” על פי הגדרתו של מרכז הגר: דיור בבעלות או בשכירות הנותן מענה הולם לצרכי הדיור של משקי בית שהכנסותיהם מקשות עליהם להשיג דיור בתנאי השוק – אוכלוסיות בעלות רמת הכנסה בינונית ובינונית-נמוכה (אמצע עשירון 3 עד עשירון 7), המושג באמצעות התערבות ציבורית מכוונת שנועדה להשפיע על מחירי הדיור ובמטרה להגשים מטרות חברתיות.

**”דיור בהישג יד” על פי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה - הינו אחד מאלה:**

1 השכרה במחיר מופחת;

2 השכרה לטווח ארוך.



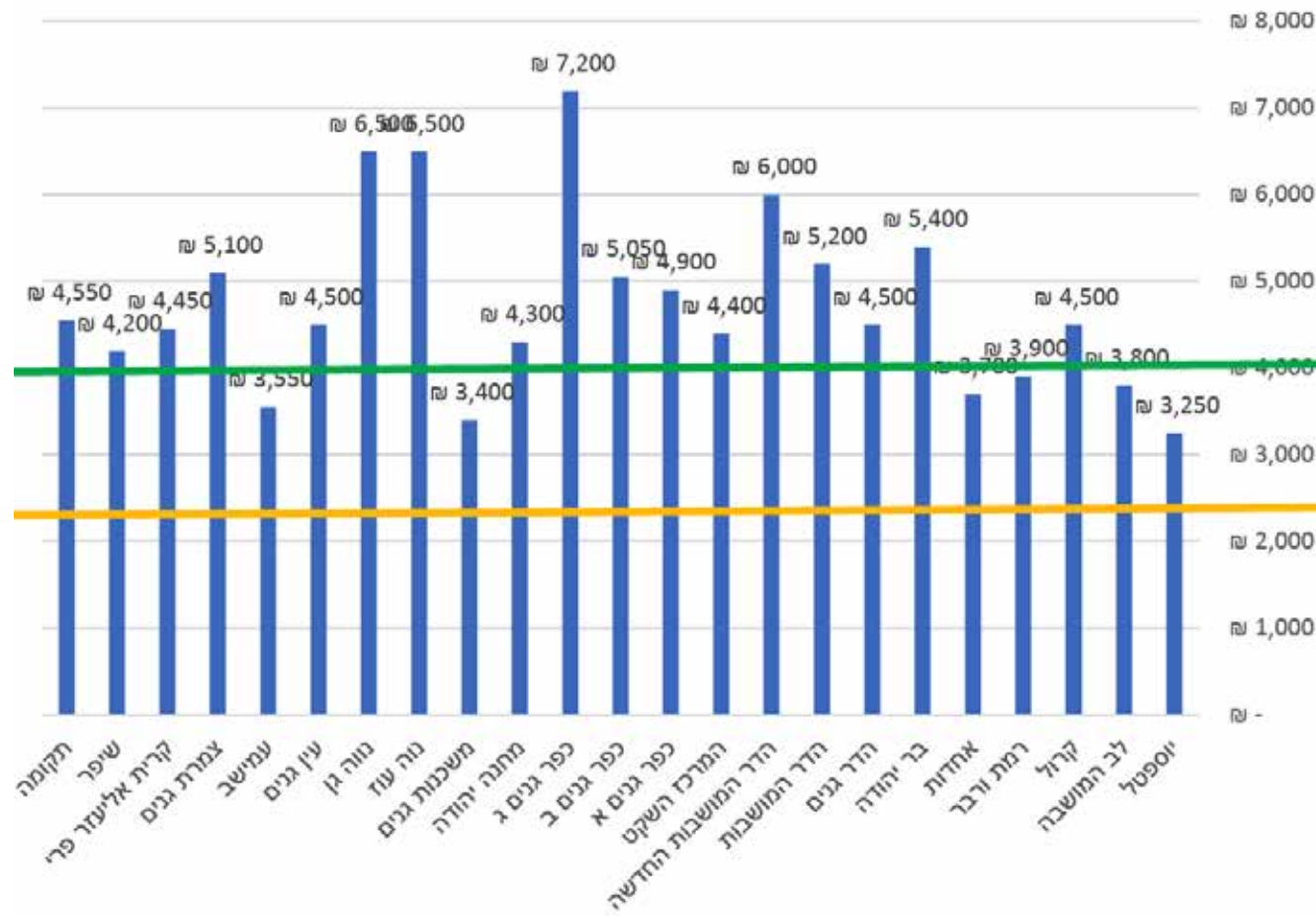
”**דיור מכליל**” - הגדרה שטווחה הועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב במסגרת מסמך מדיניות תכנון בסביבת מתע”ן. על פי המסמך, על מנת להבטיח פיתוח ובינוי איכותיים ואינטנסיביים אשר נסמכים על הפרישה המתוכננת של אמצעי המתע”ן, יינתן תיעדוף לדיור ”מכליל” ומגוון הפונה לכל שכבות האוכלוסייה, לדוגמא: דירות קטנות, דירות לשכירות ארוכת טווח, דירות רווחה וכדומה) וצמצום של תקן החנייה למגורים.

במספר תוכניות בהן נעשה שימוש במונח זה, נכללו תחת הגדרה זו - דיור ציבורי, דיור בהישג יד, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור לנכים, תקן חנייה 0, ושעור גבוה של דירות קטנות.

”**דיור מכיל**” - מדיניות תכנון המקובלת במדינות שונות בעולם, לפיה בכל פרויקט של בנייה חדשה בשוק החופשי, כלולות הוראות של תמהיל דיור חברתי המביאות לשילוב של דיור לבעלי הכנסה נמוכה ובינונית בפרויקטים. החובה לספק דיור בהישג יד אינה כרוכה בתוספת זכויות בנייה אלא כחלק מתמהיל הדיור המקורי. הוראות אלה רלוונטיות בעיקר במיזמים חדשים בעלי היקף בנייה נרחב. ברוב הערים הדרישה לדיור מכיל נעה בין 20% ל - 30%.

# מה מידת השגות הדיור בשכונות השונות בפתח תקווה ?

## שכירות



25% מהכנסה למשק בית

עשירון 4 - 2,688 ₪

עשירון 5 - 3,345 ₪

עשירון 6 - 4,014 ₪

עשירון 7 - 4,776 ₪

\* שכר חודשי נטו ע"פ לוח 3. של הלמ"ס - הכנסה והוצאה חודשית לתצרוכת בעשירונים של משקי בית, לפי הכנסה כספית ברוטו למשק בית.

\* מחירי השכירות התקבלו מאגף תכנון אסטרטגי באפריל 2022.

## רכישה (באלפי ש"ח)

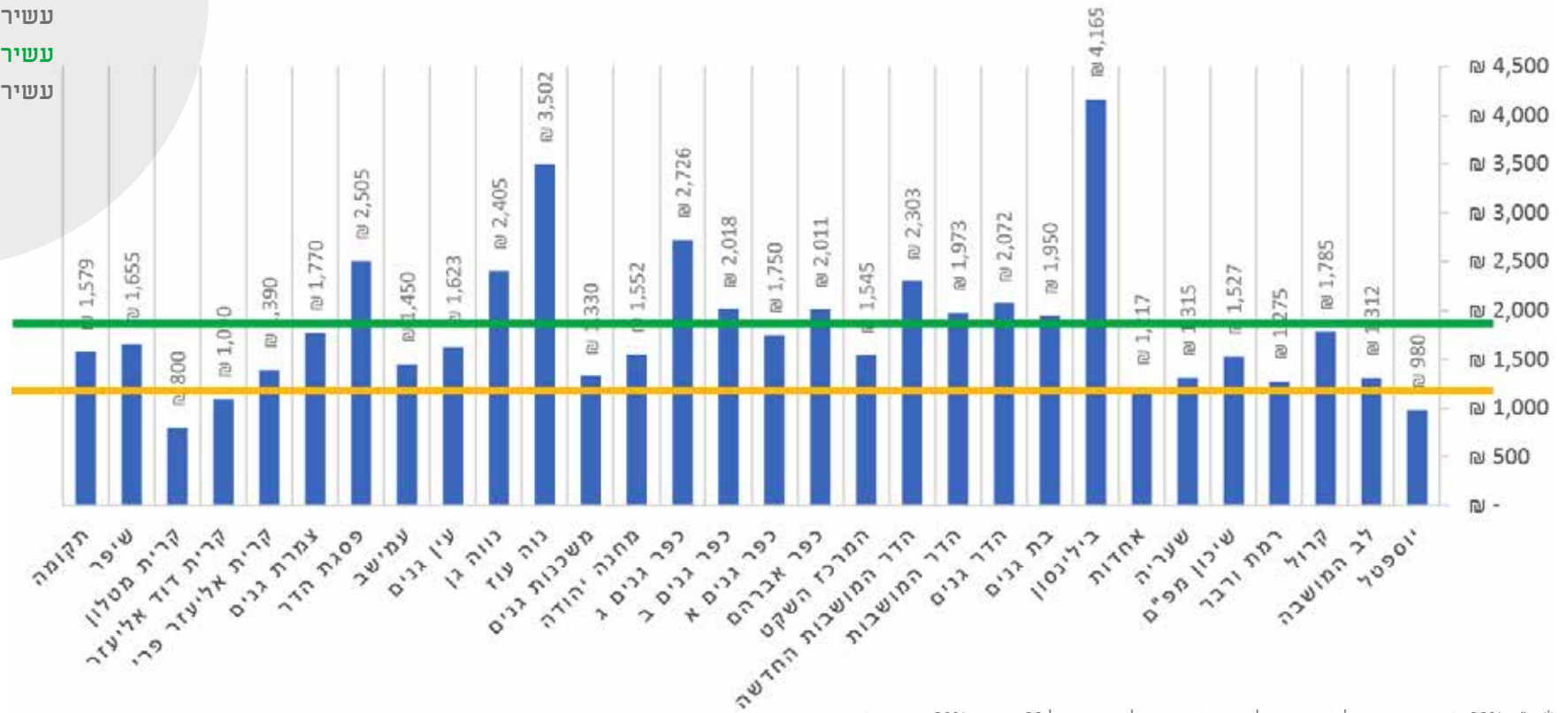
35% מהשכר נטו למשק בית  
למשך 20 שנה + 20% הון עצמי

עשירון 4 - ₪ 1,124,025

עשירון 5 - ₪ 1,394,505

עשירון 6 - ₪ 1,676,430

עשירון 7 - ₪ 1,995,840



\* ע"פ 30% מההכנסה נטו למשק בית לצורך משכנתא לתקופה של 20 שנה + 30% הון עצמי  
\* שכר חודשי נטו ע"פ לוח 3. של הלמ"ס - הכנסה והוצאה חודשית לתצרוכת בעשירונים של משקי בית, לפי הכנסה כספית ברוטו למשק בית  
\* מחירי השכירות התקבלו מאגף תכנון אסטרטגי באפריל 2022





# עקרונות כלליים ליצירת דיור בהישג יד באזורים שונים על פי ייעוד הקרקע והבעלות



הכלים התכנוניים הקיימים כיום ליצירת דיור בהישג יד - כמו גם הגדרתו של "דיור בהישג יד" ותנאי הזכאות - משתנים בהתאם לייעוד הקרקע בו מתוכנן הדב"י, לסמכות הגורם המתכנן ולטיב הבעלות בקרקע. הפרק הבא נועד להבהיר מה הם המנגנונים הקיימים ליצירת דיור בהישג יד על פי המשתנים הללו.

## טבלה א' - ריכוז תנאי הזכאות ותנאי השכירות ע"פ החקיקה הקיימת

לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה - 1965	לפי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה - 2014	
<p align="center"><b>ע"פ החלטת ממשלה 203 (דר/13):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "חסר דירה";</li> <li>• זוג או יחיד מעל גיל 26 ועמידה בתנאים נוספים שקבע השר בתקנות, אם קבע (טרם נקבעו)</li> <li>• בקרקע שבבעלות עירונית, ניתן, גם על פי פס"ד כהן ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו לקבוע תנאי זכאות נוספים.</li> <li>• השכרה במחיר מופחת רק למי שעלה בהגרלה שערכה הרשות המקומית ע"פ תקנות (שטרם נקבעו)</li> </ul>	<p>זוכה בהגרלה שתערוך הרשות למי שעומד <b>בתנאי הסף</b> הקבועים בהחלטת מועצת רמ"י המשתנות מעת לעת.</p> <p>כיום, ע"פ מחיר למשתכן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "חסר דירה";</li> <li>• זוג או יחיד מעל גיל 35 או</li> <li>• נכים בני 21 ומעלה או</li> <li>• בני 26-35 במסלול משתכן צעיר</li> </ul>	<p align="center"><b>תנאי זכאות לשכירות במחיר מופחת</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו בשכירות במחיר מופחת</li> <li>• ניתן לגבות מהדייר השתתפות בדמי ניהול ואחזקה - גובה דמי הניהול יקבע ע"י שר הבינוי והשיכון</li> </ul> <p align="center"><b>בדיור להשכרה במחיר שוק</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תקופת השכירות 10-1 שנים.</li> <li>• דמי שכירות יציבים - יועלו עבור אותו שוכר רק בגובה עליוית מדד המחירים לצרכן + תוספת שיקבע השר.</li> </ul> <p align="center"><b>בדיור להשכרה במחיר מופחת</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תקופת השכירות 5-1 שנים.</li> <li>• דמי שכירות במחיר מופחת - הפחתה של 20% - 40% מדמי שכירות בשוק החופשי ע"פ החלטת הרשות המקומית (בקרקע שאינה רמ"י) + תקרת דמי שכירות מופחתים (כ-6,200 כיום).</li> <li>• ההחלטה בדבר גובה הפחתה תתקבל ע"י מועצת הרשות המקומית, לפי הצעת ראש הרשות, תהיה בתוקף למשך 3 שנים, ותחול על תכניות שהוגשו בתקופה זו.</li> <li>• ניתן לקבוע שיעורי הפחתה שונים לאזורים שונים בתחומי הרשותניתן לקבוע שיעורי הפחתה שונים לאזורים שונים בתחומי הרשות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תקופת השכירות 6-1 שנים.</li> <li>• דמי השכירות - במחיר מופחת: הפחתה של לפחות 20% מדמי שכירות בשוק החופשי.</li> <li>• הרשות המקומית רשאית להגדיל את שעור הפחתה, ללא הגבלה, ובלבד שיחול על כל יחידות הדיור.</li> <li>• דמי שכירות יציבים - הרשות המקומית אינה רשאית להעלות את דמי השכירות מעבר לעליית מדד המחירים לצרכן + 1%.</li> <li>• לדמי השכירות יתווספו דמי ניהול ואחזקה - בהתאם לעלות בשוק, לפי קביעת הרשות המקומית, או ע"פ תקנות מכוח התוספת השישית.</li> </ul>	<p align="center"><b>תנאי שכירות</b></p>

# מנגנונים לפיתוח דיור בהישג יד באזורי מגורים

## קרקע בבעלות פרטית בייעוד מגורים

כלים לפיתוח דב"י	חלופה א' - סעיף 2א62. (א) לחוק - הגדלת שטח הבנייה מעבר לשטח שהוועדה הייתה מאשרת ללא הגבלה לצורך בניית דב"י ע"פ התוספת השישית.	חלופה ב' - סעיף 62(א1)(2)(א) לחוק - הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בשיעור שלא יעלה על 200% מזכויות הבנייה המאושרות לבניית דב"י ע"פ התוספת השישית.	חלופה ג' - בעיף א.62(א)14 - הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים, בשיעור שלא יעלה על 50% מזכויות הבנייה המאושרות לבניית דב"י ע"פ התוספת השישית.	חלופה ד' - הקלה מכוח סעי' 2 (9) לתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית)* - תוספת של דירות בסך 20% מיחידות הדיור המאושרות בתוכנית לצורך דב"י, ע"פ התוספת השישית או בהתאם להסכם עם היזם.
סמכות תכנון	ועדה מחוזית	ועדה מקומית עצמאית	ועדה מקומית	ועדה מקומית
תקופת השכירות	מינימום 20 שנה.			מינימום 20 שנה או בתנאים אחרים ע"פ ההסכם עם היזם.
תנאי זכאות	ע"פ התוספת השישית לחוק, כמפורט לעיל.			בהתאם לתוספת השישית ו/או בתנאים אחרים ע"פ הסכם עם היזם, העומד בתנאי המשפט המנהלי.
תנאי שכירות				
היקף יח"ד צפוי	בהתאם לתוספת זכויות הבנייה שנוספו ע"י הועדה לתכנון ובנייה.			עד 20% מיחידות הדיור המאושרות בתוכנית
מעמד הרשות המקומית/ מנגנוני שליטה ותפעול	<ul style="list-style-type: none"> <li>קובעת את גובה ההפחתה בדמי השכירות בין 20% - 40%</li> <li>עורכת את ההגרלה לדב"י במחיר מופחת</li> <li>רשאית לשריין 25% מתוך הדיור להשכרה במחיר מופחת לבני המקום ותינתן להם עדיפות בהשכרת יחידות דיור במחיר מופחת</li> <li>ניהול ותחזוקה ע"י היזם</li> </ul>			
הסכמים חוץ תכנוניים				יצירת מלאי דב"י = מטלה ציבורית. ככל שניתן להגיע להסכם מרצון בין היזם לרשות, שאינו מפלה ומייצר תמריץ עבור היזם (כגון - הנחה בהיטלי פיתוח ואגרות בנייה) ניתן במסגרת זו לייצר דב"י ולהשפיע על תנאי הזכאות והשכירות.
שיקולים נוספים				שטח ממוצע של הדירות במגרש לאחר ההקלה עולה על 80 מ"ר.
אלמנטים משלימים	ניתן להפחית תקן חנייה אף בסטייה מהוראות החוק או תכנית אחרת.	ניתן להוסיף 25% מסך השטח הכולל לבנייה - לצרכי מסחר ולהפחית תקן חנייה.		

\* חלופה זו כבר לא רלוונטית



## קרקע בבעלות עירייה בייעוד מגורים

במצב זה, העירייה יכולה לתכנן דיור בהישג יד בכל צורה ומכוח כלים מגוונים, ע"פ שיקול דעתה - בנייה ע"פ הזכויות הקיימות או הגדלתן כמפורט להלן. את הדירות שנבנו ניתן ליעד למכירה ו/או למכירה במחיר מופחת ו/או להשכרה ארוכת טווח ו/או להשכרה ארוכת טווח ו/או לשלב בין כל אחת מהאפשרויות הנ"ל. עיריית תל אביב - יפו עשתה שימוש בקרקע בבעלותה בייעוד מגורים לבנייה עצמית במתחם גני שפירא להשכרה במחיר מופחת ועסקת קומבינציה במתחם שוק העלייה, במסגרתה בנה היזם מבנה שנותר בבעלותו ודב"י בבעלות העירייה וזאת ללא שימוש בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, אלא מתוקף הבעלות בקרקע.

<b>כלים להוספת זכויות בנייה לדב"י</b>	<b>חלופה א' - סעיף 2א62. (א) לחוק - תכנון על פי רצונה של העירייה. יכול לכלול דב"י לפי התוספת השישית, אבל קיים חופש גם לכל מודל אחר.</b>	<b>חלופה ב' - סעיף 62(א1)(2)(א) לחוק - הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בשיעור שלא יעלה על 200% מזכויות הבנייה המאושרות לבניית דב"י ע"פ התוספת השישית.</b>	<b>חלופה ג' - בעיף 62א.א(א)14 - הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים, בשיעור שלא יעלה על 50% מזכויות הבנייה המאושרות לבניית דב"י ע"פ התוספת השישית.</b>
<b>סמכות תכנון</b>	ועדה מחוזית	ועדה מקומית עצמאית	ועדה מקומית
<b>תקופת השכירות</b>	מינימום 20 שנה		
<b>תנאי זכאות</b>	אם התכנית קובעת שעל יחידות הדיור תחול התוספת השישית - ע"פ תנאי התוספת כמפורט בטבלה לעיל. אולם מאחר והקרקע בבעלות העירייה - היא יכולה לקבוע תנאי זכאות נוספים בהתאם לצרכיה כגון: גובה השתכרות; תקרת הון עצמי; משלחי יד שחסרים בעיר (נדרש להראות נתונים עובדתיים המצדיקים את האבחנה) ועוד. ובלבד שניתן יהיה להצדיק את תנאי הזכאות ובכפוף לעמידה בתנאי המשפט המנהלי		
<b>תנאי השכירות</b>	לפחות ע"פ התוספת השישית בטבלה א' לעיל, אולם לרשות סמכות נרחבת להעניק תנאים משופרים.		
<b>היקף יח"ד צפוי</b>	בהתאם לשטח המתוכנן או התוספתי שאישרה הועדה לדב"י.		

## קרקע בבעלות עירייה בייעוד מגורים - המשך

<p>הרשות היא בעלת הקרקע ובעלת יח"ד, יכולה לנהל את הפרוייקט בעצמה ו/או באמצעות החברה הכלכלית או באמצעות התקשרות לשיתוף פעולה עם גוף פרטי (PPP). מסומכת לקבוע תנאי זכאות בהתאם לצרכיה ובלבד שניתן יהיה להצדיק ובכפוף לכללי המשפט המנהלי.</p>	<p><b>מעמד הרשות המקומית ומנגנוני שליטה ותפעול</b></p>
<p>הרשות יכולה לבצע התקשרות לצורך תכנון, בנייה ניהול ואחזקה של הפרויקט או כל אחד מהאלמנטים בנפרד. במסגרת הסכם PPP, ו/או במסגרת הסכם קומבינציה שבמסגרתו הקרקע וזכויות הבנייה מתחלקים בין הרשות ליזם ו/או במסגרת הסכם חכירה ליזם הפרטי ו/או בכל קונסטלציה אחרת.</p>	<p><b>הסכמים חוץ תכנוניים</b></p>
<p>ניתן לפנות לחברת דירה להשכיר ולחתום עימה על הסכם לשיווק לבנייה, פיקוח ניהול ואחזקה.</p>	<p><b>שיקולים נוספים</b></p>
<p>במסגרת התכנון ניתן לשלב במבנים ייעודי ציבור נוספים שייתנו מענה לצרכי הדיירים ביחידות הדיור שנוספו ובסביבה הקרובה.</p>	<p><b>אלמנטים משלימים</b></p>

## קרקע בבעלות רשות מקרקעי ישראל בייעוד מגורים

<p><b>חלופה ג' - חוק הותמ"ל - במתחמים מועדפים לדיור, בחלק הקרקע שהוא מקרקעי ישראל: לפחות 15% מיחידות הדיור להשכרה ארוכת טווח ו- 15% להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת. הממשלה רשאית להחליט על שיעורי יחידות דיור שונים.</b></p>	<p><b>חלופה ב' - סעיף 62א (א) (14) לחוק: תוספת של 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה</b></p>	<p><b>חלופה א' - סעיף 2א62.א) - תכנון הכולל דיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית, ע"פ דרישת רמ"י או כתוספת לזכויות הבנייה המבוקשות ע"י רמ"י.</b></p>	<p><b>כלים לפיתוח דב"י</b></p>
<p>הותמ"ל</p>	<p>ועדה מקומית</p>	<p>ועדה מקומית</p>	<p><b>סמכות תכנון</b></p>
<p>15 שנה מיום שמחצית הדירות שהועמדו להשכרה בבניין הושכרו לראשונה.</p>	<p>20 שנה, אבל ועדת המכרזים רשאית לקצר. היום מקובל 15 שנה.</p>		<p><b>תקופת השכירות</b></p>
<p>ע"פ התוספת השישית בטבלה א' לעיל.</p>			<p><b>תנאי זכאות</b></p>
<p>דמי שכירות במחיר מופחת - הפחתה של 20% ומעלה, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על התקרה (כ - 6,200 ש"ח). כרגע נקבעה הפחתה של 20% בלבד.</p>			<p><b>תנאי השכירות</b></p>
<p>עד 30% מיחידות הדיור המתוכננות</p>	<p>עד 50% מהשטח המותר בתוכנית המחוזית</p>	<p>בהתאם להוראות התכנית</p>	<p><b>היקף יח"ד צפוי</b></p>
<p>התכנית מתוכננת או מוגשת לוועדה ע"י רמ"י, משווקת מנוהלת ומפוקחת ע"י חברת "דירה להשכיר"</p>			<p><b>שליטה ותפעול</b></p>
<p>הסכמי גג עם המדינה לצורך מימון תשתיות</p>	<p>הסכמי גג עם המדינה לצורך מימון תשתיות</p>		<p><b>הסכמים חוץ תכנוניים</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ניתן להוסיף שימוש למסחר עד 25% מהשטח הכולל המותר לבנייה.</li> <li>ניתן לקבוע תקן חנייה בסטייה מהוראות החוק או תוכניות מקומיות ומפורטות.</li> </ul>			<p><b>אלמנטים משלימים</b></p>

# מנגנונים לפיתוח דיור בהישג יד באזורי מגורים

## קרקע בבעלות פרטית או עירונית בייעוד צרכי ציבור

כלים לפיתוח דב"י	חלופה א'	חלופה ב'
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית)</li> <li>• ו/או הסכמים חוץ תכנוניים</li> <li>• ו/או החלטה 5.8 של מועצת רמ"י לעידוד שינוי מקרקע חומה לקרקע למגורים.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שינוי ייעוד למגורים, צרכי ציבור ו/או מסחר ו/או תעסוקה בהתאם לצרכי המקום, והגדלת זכויות הבנייה.</li> <li>• שיעור יחה"ד לדב"י ע"פ התוספת השישית גמיש לאור ההשבחה של השטח.</li> </ul>
<b>סמכות תכנון</b>	אם שימוש למגורים כבר מוגדר ברשימת השימושים - ועדה מקומית. הוספת שימוש לדב"י ברשימת השימושים - ועדה מחוזית	ועדה מחוזית
<b>תקופת השכירות</b>	לצמיתות	מינימום 20 שנה הקבועים בתוספת השישית - אם הקרקע בבעלות עירונית, אבל גם במקרה של בעלות פרטית, לאור ההשבחה של הקרקע עבור היזם, ניתן לדרוש תקופת שכירות ארוכה מ - 20 שנה.
<b>תנאי זכאות</b>	ע"פ תקנות אישור מטרה ציבורית בטבלה לעיל. לרשות יכולת גבוהה להשפיע ולהוסיף על תנאי הזכאות במסגרת תהליך ההגדרה ו/או במסגרת הסכם עם בעל הקרקע כשמדובר בבעלות פרטית, ובלבד שניתן יהיה להצדיק אותם ובכפוף לעמידה בתנאי המשפט המנהלי.	ע"פ התוספת השישית. לרשות יכולת גבוהה להשפיע ולהוסיף על תנאי הזכאות ובלבד שניתן יהיה להצדיק אותם ובכפוף לעמידה בתנאי המשפט המנהלי.
<b>תנאי השכירות</b>	ע"פ תקנות אישור מטרה ציבורית כמפורט בטבלה לעיל.	ע"פ התוספת השישית. אם הקרקע בבעלות עירונית, אבל גם במקרה של בעלות פרטית, לאור ההשבחה של הקרקע עבור היזם, ניתן להגיע לאחוז יחה"ד במחיר מופחת גבוה מ - 25% הקבועים בחוק.

## המשך

<p>בהתאם לזכויות הנקבעות ע"י הועדה המחוזית.</p>	<p>בהתאם לגודל המגרש וע"פ זכויות הבנייה המאושרות בתכנית קיימת - מאחר וניתן לעשות שימוש בכל השטח המאושר לבנייה. בתכנית חדשה - רק 15% מסך הזכויות שהוקנו בתכנית.</p>	<p><b>היקף יח"ד צפוי</b></p>
<p>נדרשת חו"ד שמאית</p>	<p>נדרשת חו"ד שמאית</p>	<p><b>כמות היוצרת תמריץ ליזמים</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• קובעת את גובה ההפחתה בדמי השכירות בין 20% - 40%</li> <li>• עורכת את ההגרלה לדב"י במחיר מופחת</li> <li>• רשאית לשריין 25% מתוך הדיור להשכרה במחיר מופחת לבני המקום ותינתן להם עדיפות בהשכרת יחידות דיור במחיר מופחת.</li> <li>• ניהול ותחזוקה ע"י היזם או הרשות המקומית בהתאם לבעלות בקרקע.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• אמונה על ניהול, פיקוח ואחזקה של יח"ד - אם באופן עצמאי/באמצעות החברה הכלכלית ואם באמצעות המחאה לגוף פרטי.</li> <li>• אחראית על ההתקשרות עם הדיירים לרבות הסכם השכירות - ניתן להמחות לגוף פרטי</li> <li>• רשאית להפחית את השכירות מעבר ל - 20% כראות עיניה.</li> <li>• עורכת את ההגרלה</li> <li>• רשאית לשריין עד 50% לבני המקום</li> </ul>	<p><b>מעמד הרשות המקומית מנגנוני שליטה ותפעול</b></p>
<p>כאשר הקרקע בבעלות עירונית, ניתן להתקשר עם גופים חיצוניים במסגרת הסכם חכירה או הסכם BOT ו/או לשווק את הקרקע לגורם שיציע את התנאים המקסימאליים בנוגע לתקופת השכירות ואחוז יח"ד לשכירות במחיר מופחת.</p>	<p>ניתן לבצע התקשרות לשיתוף פעולה עם בעל/י הקרקע ו/או יזם פרטי במסגרת הסכם PPP כגון הסכם PBOT או BOT לפיהם היזם יבנה ויתחזק את המבנים לתקופה של X שנים ע"פ תחשיב כלכלי של תשואה ליזם.</p> <p>יש לזכור כי ע"פ סעי' 45א. לחוק יסודות התקציב ונהלי משרד הפנים - כל התקשרות של רשות מקומית ותאגיד הנשלט על ידה עם גוף פרטי, לתקופה העולה על 3 שנים דורשת אישור של משרד הפנים ומשרד האוצר.</p>	<p><b>הסכמים חוץ תכנוניים</b></p>

## קרקע בבעלות פרטית או עירונית בייעוד צרכי ציבור - המשך

	<p>קרקע חומה בבעלות פרטית עשויה להיות קשה לפיתוח, ולכן דב"י יכול להיות פתרון אטרקטיבי גם עבור הבעלים. במקרה של קרקע בבעלות העירייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יש לבחון מה מקור הבעלות בקרקע. אם מדובר על קרקע שהופקעה למטרה מסויימת - עשויה לעלות טענה לפיה הקרקע הופקעה לשימוש אחר ולכן שימוש לדב"י מעיד על הפקעה שלא לצורך (א"כ חלפו 25 שנה ממועד ההפקעה).</li> <li>• אם קיים הסכם חכירה מול רמ"י - יתכן שיהיה צורך לשנות אותו בהתאם לשימוש המבוקש ולהוכיח שהשימוש המקורי לא כלכלי.</li> <li>• ניתן לבצע הסבה למגורים באמצעות התקשרות עם חברת דירה להשכיר. דירה להשכיר תהיה אחראית לתכנון, שווק, הקמה, פיקוח, ניהול ואחזקה.</li> </ul>	<b>שיקולים נוספים</b>
במידה ומדובר במיקום מרכזי לרבות קרבה לתח"צ יעיל - ניתן להפחית את תקן החנייה למינימום.	<p>תוספת 20% מסחר במידה ומדובר במיקום מרכזי לרבות קרבה לתח"צ יעיל - ניתן להפחית את תקן החנייה למינימום. במידה ומדובר בתכנית חדשה - חובה לשלב ייעוד ציבורי נוסף בתכנית</p>	<b>אלמנטים משלימים</b>

**בכל תכנית חדשה ניתן ורצוי לדרוש דב"י כחלק מהמטלות הציבוריות** - לאור סעיף 198א. לפקודת העיריות, על תוכניות של 100 יח"ד ומעלה ניתן לקבל פטור ממכרז להסכם עם יזם לביצוע עבודות פיתוח. קביעת המכסה יכולה להתבצע ע"י אמדן צרכים (דרך המלך) או באמצעות מכסה גורפת של X% מכלל יח"ד שמתוכנן בין 25% (השיעור הקבוע בתוספת השישית) ל - 50% במחיר מופחת.

## הוראות לדוגמא עבור קרקע בבעלות פרטית או עירונית לצרכי ציבור

מבנים ומוסדות ציבור	
<b>שימושים</b>	<p>1. תא שטח A - מוסדות חינוך לרבות גני ילדים, בתי ספר, בתי ספר לחינוך מיוחד, מרכז קהילתי. יותר מסחר התואם את אופי השימושים כשימוש משני.</p> <p>2. תא שטח B - דיור בהישג יד מעל לקומת מבני ציבור.</p> <p>מבני ציבור - מועדוני ספורט, מועדוני נוער, מועדוני קשישים, מרפאות, בריאות המשפחה, ספריות.</p> <p>3. תא שטח C - דיור בהישג יד מעל לקומות למסחר</p>
הוראות	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<p>1. ה"השטח של יחידות הדיור בהישג יד ינוע בין 35 ל - 90 מ"ר כולל שטח הממ"ד לפחות 50% מהדירות לא יעלו על 75 מ"ר.</p> <p>2. השטח של יחידות הדיור בהישג יד ינוע בין 35 ל - 90 מ"ר כולל שטח הממ"ד</p> <p>3. לפחות 50% מהדירות לא יעלו על 75 מ"ר.</p>
הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה	
	<p>תוספת של עד 4 קומות מעל המוצע למסחר ומוסדות ציבור לחינוך תתאפשר לשימוש לדיור בהישג יד בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה - 2014, בלבד.</p>

# מנגנונים לפיתוח דיור בהישג יד באזורי תעסוקה

## קרקע בבעלות פרטית בייעוד תעסוקה

כלים לפיתוח דב"י	חלופה א'	חלופה ב'
	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 62א (20) + תקנות אישור מטרה ציבורית: שינוי או הוספה של עד 30% מהשטח המיועד לבנייה מייעוד תעסוקה לקרקע לצרכי ציבור לצרכי דב"י להשכרה.</li> <li>במידת הצורך, איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית</li> <li>מאחר ומראש הקרקע לא הייתה מיועדת לצרכי ציבור ניתן להשתמש רק ב 15% מהם לדב"י.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 62א (א14) לחוק התו"ב:</li> <li>הוספת שימוש לדב"י לפי התוספת השישית, עבור שטח של עד 100% מזכויות הבנייה. או הוספת שימוש למעונות סטודנטים עבור שטח שלא יעלה על 30% מזכויות הבנייה.</li> </ul>
סמכות תכנון	ועדה מקומית	ועדה מקומית עצמאית או מחוזית
תקופת השכירות	לצמיתות	מינימום 20 שנה
תנאי זכאות + תנאי שכירות	ע"פ תקנות אישור מטרה ציבורית בטבלה לעיל	ע"פ התוספת השישית בטבלה א' לעיל
היקף יח"ד צפוי	15% מתוך 30% מזכויות הבנייה המאושרות בתכנית הקיימת.	100% מזכויות הבנייה המאושרות בתכנית הקיימת לדב"י. 30% מזכויות הבנייה המאושרות בתכנית הקיימת למעונות סטודנטים.
כמות היוצרת תמריץ ליזמים	נדרשת חו"ד שמאית	נדרשת חו"ד שמאית
מעמד הרשות המקומית ומנגנוני שליטה ותפעול	<ul style="list-style-type: none"> <li>אמונה על ניהול, פיקוח ואחזקה של יח"ד - אם באופן עצמאי/באמצעות החברה הכלכלית ואם באמצעות המחאה לגוף פרטי.</li> <li>אחראית על ההתקשרות עם הדיירים לרבות הסכם השכירות - ניתן להמחות לגוף פרטי</li> <li>רשאית להפחית את השכירות מעבר ל - 20% כראות עיניה.</li> <li>עורכת את ההגרלה</li> <li>רשאית לשריין עד 50% לבני המקום</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>קובעת את גובה ההפחתה בדמי השכירות בין -20% 40%</li> <li>עורכת את ההגרלה לדב"י במחיר מופחת</li> <li>רשאית לשריין 25% מתוך הדיור להשכרה במחיר מופחת לבני המקום ותינתן להם עדיפות בהשכרת יחידות דיור במחיר מופחת.</li> </ul>



## המשך

	<p>ניתן להתקשר עם בעל/י הקרקע/יזם לשיתוף פעולה במסגרת הסכם BOT / DBOT או PPP לפיהם היזם יבנה ויתחזק את המבנים לתקופה של X שנים ע"פ תחשיב כלכלי של תשואה ליזם. יש לזכור כי ע"פ סעי' 45א. לחוק יסודות התקציב ונהלי משרד הפנים - כל התקשרות של רשות מקומית ותאגיד הנשלט על ידה עם גוף פרטי, של לתקופה העולה על 3 שנים דורשת אישור של מ' הפנים ומ' האוצר. תקף לכל התקשרות במסגרת PPP לרבות BOT.</p>	<p><b>הסכמים חוץ תכנוניים</b></p>
<p>נדרשת חו"ד סביבתית ביחס להשפעת המפגעים והסיכונים הסביבתיים והבריאותיים</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שינוי של 15% בלבד, לא נדרש פיצוי בגין הפקעה. נדרשת חו"ד סביבתית ביחס להשפעת המפגעים והסיכונים הסביבתיים והבריאותיים.</li> <li>• במקרקעין המיועדים לדב"י יש לשלב ייעוד ציבורי נוסף.</li> <li>• לעניין הפקעת השטח - מאחר ומדובר על שינוי של 15% בלבד, לא נדרש פיצוי בגין הפקעה.</li> </ul>	<p><b>שיקולים נוספים</b></p>
<p>מאחר ומדובר על אזור תעסוקה - ניתן לקבוע תקן חנייה נמוך - אפילו 0 ולהסדיר חנייה בתחומי אזור התעסוקה.</p>		<p><b>אלמנטים משלימים</b></p>

## מנגנונים לפיתוח דיור בהישג יד באזורי תעסוקה

### הוראות לדוגמא עבור קרקע בבעלות פרטית בייעוד תעסוקה

עיקרי הוראות התכנית	
התרת שימוש לדיור בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.	
ייעודי קרקע ושימושים	
מסחר ותעסוקה	
שימושים	תותר המרת שטחי מסחר ותעסוקה למגורים בהיקף שלא יעלה על 50% מהזכויות למסחר ותעסוקה בתנאי ששטחים אלו ישמשו לדיור בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
הוראות	
הנחיות מיוחדות	מתוך סך כל יח"ד שייעודו לדיור בהישג יד: 1. 50% מיועדות לדיור להשכרה במחיר מופחת, בשטח עיקרי של X מ"ר. 2. 50% מיועדות להשכרה לטווח ארוך, בשטח עיקרי של X מ"ר.

## אזורי תעסוקה - קרקע בבעלות פרטית בייעוד צרכי ציבור

<ul style="list-style-type: none"> <li>שימוש בתקנות אישור מטרה ציבורית לבניית דב"י משולב עם 20% מסחר נלווה המיועד בעיקר למוקדי בילוי, כגון: בתי קפה, מסעדות, מועדוני ספורט, מכוני יופי, מרפאות, בתי מרקחת וכד'.</li> <li>הסכמים חוץ תכנוניים</li> </ul>	<b>כלים לפיתוח דב"י</b>
<p>ועדה מקומית הוספת שימוש לדב"י ברשימת השימושים - ועדה מחוזית.</p>	<b>סמכות תכנון</b>
<p>לצמיתות</p>	<b>תקופת השכירות</b>
<p>ע"פ תקנות אישור מטרה ציבורית בטבלה לעיל. לרשות יכולת גבוהה להשפיע ולהוסיף על תנאי הזכאות במסגרת תהליך ההגדרה ו/או במסגרת הסכם עם בעל הקרקע.</p>	<b>תנאי זכאות ותנאי שכירות</b>
<p>נדרשת חו"ד שמאית</p>	<b>כמות היוצרת תמריץ ליזמים</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>אחראית על ההתקשרות עם הדיירים לרבות הסכם השכירות - ניתן להמחות לגוף פרטי</li> <li>רשאית להפחית את השכירות מעבר ל - 20%. אולם מאחר והקרקע בבעלות פרטית, כפוף לבדיקה שמאית והסכמות עם בעל הקרקע.</li> <li>עורכת את ההגדרה</li> <li>רשאית לשריין עד 50% לבני המקום.</li> </ul>	<b>מעמד הרשות המקומית ומנגנוני שליטה ותפעול</b>
<p>ניתן להשפיע על תנאי הזכאות לדב"י באמצעות הסכם עם בעל הקרקע/היזם.</p>	<b>הסכמים חוץ תכנוניים</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>20% מסחר</li> <li>קביעת תקן חנייה נמוך בהתאם למצב החנייה באזור וקירבה לתח"צ.</li> </ul>	<b>אלמנטים משלימים</b>

# מנגנונים לפיתוח דיור בהישג יד באזורי תעסוקה

## אזורי תעסוקה - קרקע בבעלות עירייה או רשות מקרקעי ישראל בייעוד צרכי ציבור או תעסוקה

ייעוד קרקע	צרכי ציבור	תעסוקה
כלים לפיתוח דב"י	<ul style="list-style-type: none"> <li>תקנות אישור מטרה ציבורית</li> <li>הסכמים חוץ תכנוניים</li> </ul>	<p><b>חלופה א' - סעיף 62א (א) (20) + תקנות אישור מטרה ציבורית:</b> שינוי או הוספה של עד 30% מהשטח המיועד לבנייה מייעוד תעסוקה לקרקע לצרכי ציבור לצרכי דב"י להשכרה.</p> <p>מאחר ומראש הקרקע לא הייתה מיועדת לצרכי ציבור ניתן להשתמש רק ב 15% מהם לדב"י.</p>
סמכות תכנון	ועדה מקומית	ועדה מקומית
תקופת השכירות	לצמיתות	לצמיתות
תנאי זכאות	ע"פ תקנות אישור מטרה ציבורית כמפורט בטבלה לעיל. אם הקרקע היא בבעלות העירייה והיא יוצאת למכרז לשם בנייה ותחזוקה של הפרויקט במסגרת הסכם עם יזם פרטי, ניתן להוסיף תנאי סף בהתאם לצרכי הרשות, ובלבד שניתן להראות הצדקה לתנאים הנוספים ובכפוף לתנאי המשפט המנהלי.	ע"פ התנאים בתוספת השישית - בטבלה לעיל.
תנאי שכירות	ע"פ תקנות אישור מטרה ציבורית כמפורט בטבלה לעיל.	ע"פ התנאים בתוספת השישית - בטבלה לעיל.
מעמד הרשות המקומית ומנגנוני שליטה ותפעול	<ul style="list-style-type: none"> <li>אמונה על ניהול, פיקוח ואחזקה של יחה"ד - אם באופן עצמאי/באמצעות החברה הכלכלית ואם באמצעות המחאה לגוף פרטי.</li> <li>אחראית על ההתקשרות עם הדיירים לרבות הסכם השכירות - ניתן להמחות לגוף פרטי</li> <li>רשאית להפחית את השכירות מעבר ל - 20% כראות עיניה.</li> <li>עורכת את ההגרלה</li> <li>רשאית לשריין עד 50% לבני המקום</li> </ul>	

## המשך

ע"פ התנאים בתוספת השישית - בטבלה לעיל.	אם הקרקע בבעלות העירייה ניתן להתקשר עם יזם פרטי בהסכם PPP כגון הסכם BOT או DBOT (לתכנון), הקמה, מימון, ניהול ואחזקה של הפרוייקט ל - X שנים. כמו כן, ניתן להחכיר את הקרקע ליזם פרטי לתקופה של 49 שנים.	<b>הסכמים חוץ תכנוניים</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש לבחון מה מקור הבעלות בקרקע. אם מדובר על קרקע שהופקעה למטרה מסוימת - עשויה לעלות טענה לפיה הקרקע הופקעה לשימוש אחר ולכן שימוש לדב"י מעיד על הפקעה שלא לצורך (אא"כ חלפו 25 שנה ממועד ההפקעה).</li> <li>אם קיים הסכם חכירה מול רמ"י - יתכן שיהיה צורך לשנות אותו בהתאם לשימוש המבוקש ולהוכיח שהשימוש המקורי לא כלכלי.</li> </ul>	<b>שיקולים נוספים</b>
ניתן לקבוע תקן חנייה נמוך - אפילו 0 ולהסדיר חנייה בתחומי אזור התעסוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>אפשרות לשלב 20% מסחר.</li> <li>ניתן לקבוע תקן חנייה נמוך - אפילו 0 ולהסדיר חנייה בתחומי אזור התעסוקה</li> </ul>	<b>אלמנטים משלימים</b>



# ניתוח מתחמי מגורים והמלצות למתחמים נבחרים



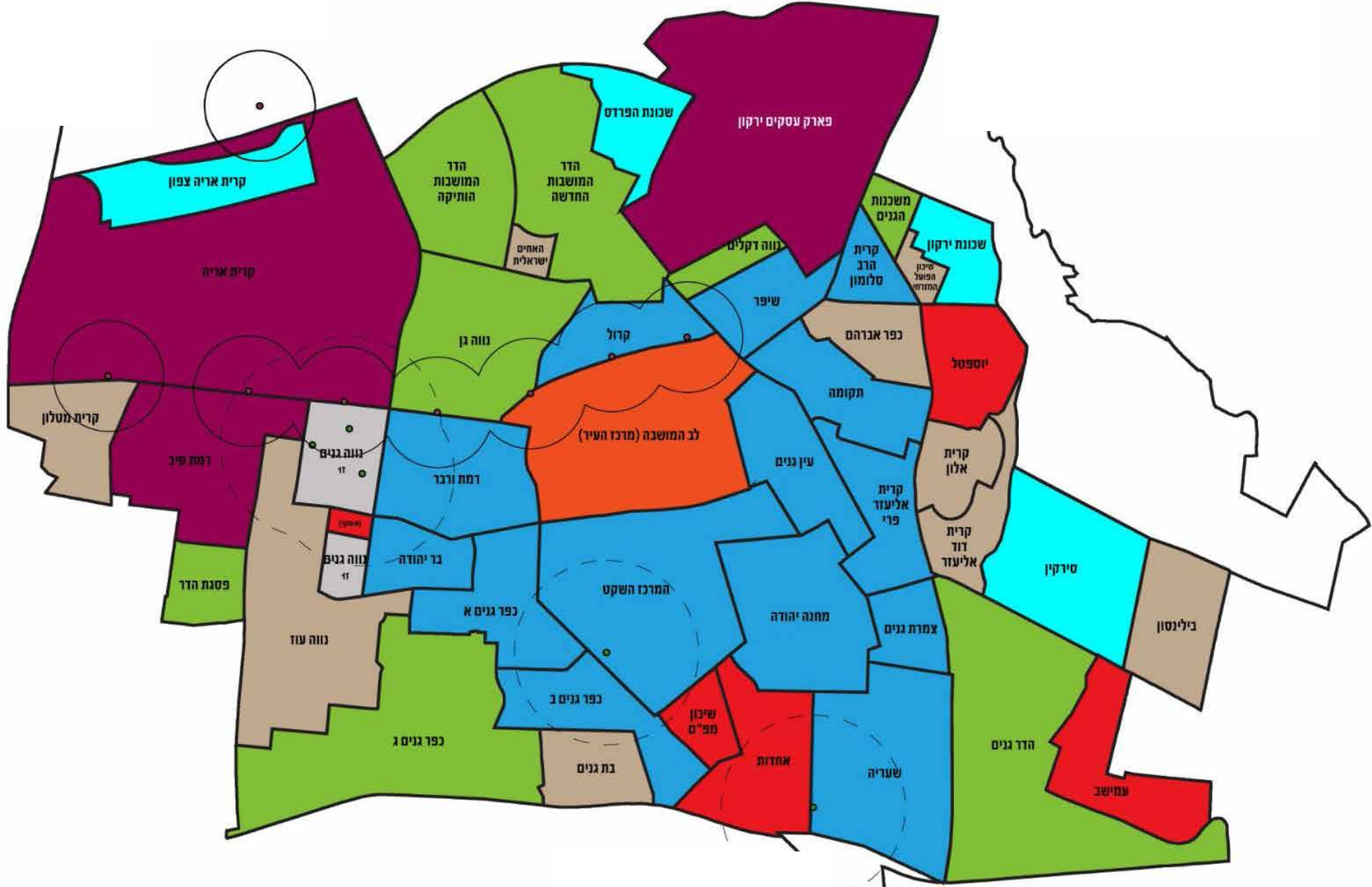
## ניתוח מתחמי מגורים והמלצות למתחמים נבחרים

### מפת המתחמים, מקרא:

	מרכז העיר	
יוספטל, עמישב, אחדות, מתחם אנסקי	שכונות "מוחלשות" עם מסמכי מדיניות או תכניות מאושרות	
כפר גנים ג', פסגת הדר, נווה גן, הדר המושבות החדשה, הדר המושבות הוותיקה, נווה דקלים, 1601	שכונות חדשות	
בילינסון, בת גנים, נווה עוז, הפועל המזרחי, כפר אברהם (באזורים מסוימים), האחים ישראלית, קרית אלון, קרית דוד אליעזר, קרית מטלון, שעריה (באזורים מסוימים)	שכונות צמודות קרקע ללא צפי להתחדשות עירונית משמעותית	
רמת ורבר, שיפר, קרול, קרית הרב סלומון, תקומה, עין גנים, קרית אליעזר פרי, מחנה יהודה, המרכז השקט, כפר גנים א', כפר גנים ב', בר יהודה, צמרת גנים, שעריה (באזורים מסוימים)	שכונות מתחדשות	
רמת סיב, קרית אריה	אזורי תעסוקה	
	פארק עסקים ירקון (סגולה)	
הפרדס, קרית אריה צפון, ירקון, סירקין	שכונות חדשות / בתכנון	
נווה גנים (ז'1 בכוללנית)	אזור מעורב עם מסמך מדיניות	
500 מ' ממרכזים רפואיים	בסביבת מרכזים רפואיים	
300 מ' מתחנת רק"ל	בסביבת תחנות רק"ל	

- כל ההמלצות בנוגע לתמהיל יחידות, הן דוגמא אפשרית אחת להמחשה בלבד. דרך המלך היא, עבור כל פרויקט בנייה חדש, לבצע אומדן מסודר הכולל בחינת המצב הקיים: שיעור יח"ד קיים ע"פ מספר חדרים ומ"ר, צפי שינוי עקב פרויקטים של תמא 38 והתחדשות עירונית, דמוגרפיה, צפי לשינוי דמוגרפי ושיעור שוכרי הדירות.
- לאור הממצאים - להבטיח שמירה על כמות יח"ד נדרשת בגודל העונה לצרכי האוכלוסייה הקיימת, הגדלת מלאי של יח"ד בגדלים חסרים ושמירה על מלאי מספק של יח"ד קטנות עבור קשישים וצעירים.
- בניתוח המתחמים נבחרה חלופה אחת מומלצת, גם כאשר קיימות חלופות אפשריות נוספות.
- נתוני הכנסה לקוחים מתוך לוח 3 - הכנסה והוצאה חודשית לתצרוכת בעשירונים של משקי בית לפי הכנסה כספית ברוטו למשק בית (מתוך נתוני הסקר משנת 2018).





## מרכז העיר



### תמהיל מומלץ לדוגמא:

#### ממוצע גודל דירה כ - 76 מ"ר

- דירות קטנות מאוד, עד 55 מ"ר, כ - 30%
- דירות קטנות, 60 עד 80 מ"ר, כ - 20%
- דירות בינוניות, 81 עד 110 מ"ר, כ - 35%
- דירות גדולות, מעל 110 מ"ר, כ - 15%
- במבנים הכוללים דירות עד 80 מ"ר - מומלץ לכלול אחוז גבוה של שטחי שירות משותפים, כולל חדר לרווחת הדיירים.
- מומלץ לשלב מתחמי דיור לצעירים ומתחמי דיור הכוללים דיור שיתופי (CO LIVING) - צורת מגורים הכוללת מרחבים קהילתיים/משותפים או שניתנים בה שירותים באופן משותף, יותר מהמקובל בצורות מגורים סטנדרטיות.
- במרכז העיר עתידה להיות מעט בנייה חדשה שאינה במסגרת התחדשות עירונית, לפיכך מומלץ לשלב באזור זה שעור גבוה ככלי הניתן של דיור בהישג יד.

### מטרות ציבוריות/ עירוניות

- הגברת אינטנסיביות הפעילות במרכז העיר - "החייאה"
- תמהיל אוכלוסייה מגוון
- שיפור תדמית האזור
- פיתוח כלכלה מקומית
- שמירה על מלאי דיור במחירים ברי השגה באזורים שעוברים התחדשות עירונית



### מאפייני אוכלוסיית יעד

- משפחות צעירות
- צעירים יחידים/זוגות
- תינתן העדפה לקהילות מחנכים, סטודנטים, אנשים העוסקים בתחומי רווחה, חינוך ותרבות, ולעובדי הרשות המקומית.



### מאפייני דיור תואם לאוכלוסיית היעד

- ע"פ אוכלוסיית היעד דרושות דירות למשפחות צעירות, זוגות ויחידים - קרי גודל קטן עד בינוני.
- מצד שני, גודל דירה בולט במצב הקיים - 3 חדרים ושיעור גבוה של יחידות בנות פחות מ 4 חדרים.
- מומלץ להגדיל את שעור יחידת הקטנות, הבינוניות ובמידה מסוימת הגדולות, אבל לבנות גם יח"ד של 3 חדרים כדי לחדש ולשמר את המלאי הקיים.



## תנאי זכאות - טבלה מס' 1

### אזרחות ותושבות

אזרח ישראל. תינתן עדיפות למי שהינו תושב פתח תקווה במשך 4 שנים ממועד קובע, או שהיה תושב פתח תקווה במשך 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות שקדמו למועד הקובע, בשיעור של 30% מסך יח"ד.

### חסר דירה

- מי שאין ולא היו בבעלותם דירה או חלק בדירה (יותר משליש דירה, במצטבר) בדירה ב - 3 השנים האחרונות.
- מי שלא שכרו דירה שחל עליה חוק הגנת הדייר (דמי מפתח) ב - 3 השנים האחרונות.
- מי שאינם בני רשות ליחידת דיור בנחלה במשק חקלאי ביישוב קהילתי.
- מי שאין להם זכויות בדירה בשלבי בנייה.
- מי שאין להם מעל שליש זכויות בקרקע המיועדת למגורים (ולא לחקלאות) במצטבר וניתן להוציא היתר בנייה למגורים מכוח התכנית שחלה על הקרקע.

### הכנסות

סך ההכנסה החודשית הממוצעת של משק הבית ב - 36 החודשים שקדמו למועד הקובע (1.1.2022) לא יעלה על ההכנסה החודשית נטו של עשירון 7 (כולל) בהתאם לפרסום העדכני של הלמ"ס (19,104 ₪)\*

### תקרת הון עצמי

כל מי שברשותו סכום העולה על 30% מעלות ממוצעת לרכישת דירת בגודל 80 מ"ר ע"פ מחיר ממוצע במתחם יא ע"פ התכנית הכוללנית פת/2040.

### מיצוי כושר השתכרות

לפי הגדרת משרד הבינוי והשיכון, וכן סטודנטים שלומדים לימודים אקדמאיים לתואר מוכר ע"י המל"ג בהיקף של 36 ש"ש לפחות; או סטודנטים שלומדים לימודים אקדמאיים ועוסקים בעבודה מעשית/סטאז'/התמחות בהיקף שלא יפחת מ - 36 ש"ש בצירוף שעות הלימוד והעבודה (דורש עיון ע"י היועץ המשפטי).

### משפחות עם ילדים

בכל פרויקט ישוריון שיעור מסוים של יח"ד למשפחות עם ילדים הלומדים במסגרות חינוך בעיר דורש עיון ע"י היועץ המשפטי).

### עיסוק

תינתן העדפה לעובדים מקומיים בעלי משלח יד חיוני - כפי שיוגדר ע"י הרשות: עובדים סוציאליים, שירותי בריאות, חינוך, מורים.

\*ניתן לייצר מנגנון המשקלל את רמת ההכנסה עם גודל משק הבית ובוחן אותה על פי עלות השכירות של כל אזור סטטיסטי בעיר. בוחנים את גובה ההכנסה הממוצע נטו למשק בית ביחס לשכנה"ד הממוצע לכל אזור סטטיסטי. כל אלה ש - 25% מהכנסתם נמוכה מעלות ממוצעת לדירה, בגודל העונה על מספר הנפשות במשק הבית, יהיו זכאים - ייקבע בדרך זה סכום הכנסה לפי גדלים של דירות.

\* הסמכות לקביעת תנאי הזכאות מוגדלת לקרקע בבעלות עירונית וכפופה לחו"ד משפטי.

## שכונות "מוחלשות" עם מסמכי מדיניות או תכניות מאושרות (יוספטל, עמישב, אחדות, אנסקי)

### תנאי זכאות - טבלה מס' 2

אזרחות ותושבות  
כאמור בטבלה מס' 1

חסר דירה  
כאמור בטבלה מס' 1

הכנסות  
כאמור בטבלה מס' 1

תקרת הון עצמי  
כאמור בטבלה מס', ע"פ  
מחיר ממוצע בפתח תקווה.

מיצוי כושר השתכרות  
ללא

משפחות עם ילדים  
כאמור בטבלה מס' 1

עיסוק  
כאמור בטבלה מס' 1



### תמהיל מומלץ לדוגמא בכל השכונה:

- דירות עד 60 מ"ר - 20%
- דירות עד 80 מ"ר - 30%
- דירות עד 110 מ"ר - 30%
- דירות עד 120 מ"ר - 20%
- במצב הנוכחי, גם בשכונות אלה, השכירות עבור עשירון 5 ומטה, אינה ברת השגה. במידה ומדובר באזורים בהם מתוכננת התחדשות עירונית אינטנסיבית - המחירים צפויים לעלות והצורך בדיוור בהישג יד יתחזק. לפיכך מומלץ על שיעור גבוה של דב"י.

\* הסמכות לקביעת תנאי הזכאות מוגדלת לקרקע בבעלות עירונית וכפופה לחו"ד משפטית.

### מטרות ציבוריות/ עירוניות

- החיזוק הקהילה המקומית
- שמירה על מלאי דיוור במחירים ברי השגה באזורים שעוברים התחדשות עירונית
- שיפור איכות החיים של תושבי השכונות
- שיפור רמת השירותים הציבוריים וזמינותם בשכונות
- יצירת תמהיל אוכלוסייה מגוון
- יצירת הזדמנויות מגורים בנות השגה לתושבי השכונה ולבנים חוזרים



### מאפייני אוכלוסיית יעד

- קהילות מחנכים
- אנשי מקצוע שעוסקים במתן שירותים לאוכלוסייה - עו"סים, עובדי מרכזים קהילתיים ועוד.
- תושבי השכונה, בדגש על בני המקום
- שוכרי דירות בעלי הכנסה נמוכה הנדחקים בפרויקטים של התחדשות עירונית



### מאפייני דיוור תואם לאוכלוסיית היעד

- מומלץ לעודד בעיקר בנייה של דירות 3-4 חדרים, המתאימות למשפחות צעירות ולמניעת דחיקת האוכלוסייה הקיימת, לייצר גם יחידות של 2 חדרים עבור יחידים, זוגות וקשישים ודירות 5 חדרים למשפחות גדולות יותר ולשיפור הרווחה של תושבי השכונה.
- בכל תכנית חדשה של 50 יח"ד ומעלה בקרקע בבעלות פרטית מומלץ לכלול 50% דירות להשכרה מתוכם -25% 50% במחיר מופחת



## שכונות חדשות (כפר גנים ג', פסגת הדר, נווה גן, הדר המושבות החדשה והוותיקה, נווה דקלים, 1601)

### תנאי זכאות - טבלה מס' 3

#### אזרחות ותושבות

כאמור בטבלה מס' 1

#### חסר דירה

כאמור בטבלה מס' 1

#### הכנסות

סך ההכנסה החודשית הממוצעת של משק הבית ב- 36 החודשים שקדמו למועד הקובע (1.1.2022) לא יעלה על ההכנסה החודשית נטו של עשירון 6 (כולל) בהתאם לפרסום העדכני של הלמ"ס (16,055 ₪)\*

#### תקרת הון עצמי

כאמור בטבלה מס' 1

- ע"פ מחיר ממוצע באותה השכונה

#### מיצוי כושר השתכרות

ללא

#### משפחות עם ילדים

ללא

#### עיסוק

ללא

\* הסמכות לקביעת תנאי הזכאות מוגדלת לקרקע בבעלות עירונית וכפופה לחו"ד משפטית.

### מטרות ציבוריות/ עירוניות

- תמהיל אוכלוסייה מגוון
- יצירת הזדמנויות מגורים לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה



### מאפייני אוכלוסיית יעד

- משקי בית במעמד בינוני
- משקי בית במעמד נמוך



### מאפייני דיור תואם לאוכלוסיית היעד

מומלץ להוסיף בשכונות אלה דירות קטנות עד בינוניות שיאפשרו לאוכלוסייה ממשקי בית במעמד נמוך יותר הזדמנויות כניסה לשכונות.



### תמהיל מומלץ לדוגמא:

- דירות קטנות מאוד - 35 - 55 מ"ר - 30%
- דירות קטנות - 60 עד 80 מ"ר - 40%
- דירות בינוניות 81 עד 110 מ"ר - 30%

במצב הנוכחי, השכירות בשכונות החזקות אינה ברת השגה עבור אף אחד מהעשירונים שמתחת לעשירון 8 - לפיכך מומלץ לכלול בכל בנייה חדשה בקרקע בבעלות פרטית מעל 50 יח"ד - בין 10% ל- 25% לדב"י. בקרקע בבעלות רמ"י רצוי לפחות 50% דב"י.

## שכונות צמודי קרקע ללא צפי להתחדשות עירונית משמעותית

### תנאי זכאות - טבלה מס' 4

לא רלוונטי

#### מטרות ציבוריות/ עירוניות

- תמהיל אוכלוסייה מגוון
- יצירת הזדמנויות מגורים לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה



#### מאפייני אוכלוסיית יעד

משקי בית במעמד בינוני:

- בשכונות במעמד סוציו-אקונומי 6 ומעלה
- משקי בית במעמד בינוני + יחידים + משפחות חד הוריות + מבוגרים/קשישים.
- שוכרי דירות בעלי הכנסה בינונית.
- בשכונות מוחלשות של צמודי קרקע (עד סוציו-אקונומי 5):
- קהילות מחנכים + אנשי מקצוע שעוסקים במתן שירותים לאוכלוסייה - עו"סים, עובדים מרכזים קהילתיים ועוד.
- תושבי השכונה, בדגש על בני המקום



#### מאפייני דיור תואם לאוכלוסיית היעד

- אפשרות קלושה לדב"י למעט בקרקעות לצרכי ציבור.
- מומלץ לעודד פיצול דירות באופן חוקי שיש בהם כדי לגוון את האוכלוסייה המתגוררת בשכונות בהתאם לסעיף 147 (י) לחוק התכנון והבנייה - תיקון 117 לחוק.



## בסביבת מרכזים רפואיים (עד 500 מ' ממרכזים רפואיים)



### תמהיל מומלץ לדוגמא:

#### בהנחה שצרכי הצוות הוא דירות קטנות:

- דירות קטנות מאוד - עד 55 מ"ר - 35%
- דירות קטנות - 60 עד 80 מ"ר - 35%
- דירות בינוניות 81 עד 110 מ"ר - 30%
- בשכונות מגורים רגילות יש לשלב גם דירות המתאימות למשפחות, ואילו באזורי התעסוקה להקפיד על דירות קטנות ליחידים, זוגות ושותפים.

שיעור יחידות הדיור בהישג יד יקבע ע"פ מיקום הפרויקטים - בשטחי תעסוקה, התחדשות עירונית או שכונות חדשות.

### מטרות ציבוריות/ עירוניות

- משיכת אוכלוסיית צוותי רפואה לעיר
- עירוב שימושים
- צמצום נסועה
- הגברת היוקרה של מוסדות הרפואה העירוניים



### מאפייני אוכלוסיית יעד

- צוותי רפואה - מומלץ לבצע אמדן צרכים מדויק יותר לגבי אוכלוסיית היעד, ואפיון: האם מדובר במתמחים/רופאים/צוות סעודי/ יחידים/ זוגות צעירים/ משפחות/ ובהתאם לכך להתאים את התמהיל והמיקום בעיר.
- סטודנטים וסטאזרים לרפואה



### מאפייני דיור תואם לאוכלוסיית היעד

- תלוי אם מדובר באזורי תעסוקה, המתאימים פחות לבעלי משפחות עם ילדים, או באזורי מגורים:
- באזורי תעסוקה - דירות קטנות וקטנות מאוד, דיור שיתופי, מעונות.
- באזורי מגורים - במתחמים הקרובים לתח"צ ולשכונות בהתחדשות עירונית, מומלץ לכלול בעיקר יח"ד של 2 עד 4 חדרים, כולל מינימום תקן חנייה.



### גודל הדירות במתחם מגורי הצוות הרפואי הוא:

- דירות סטודיו - 30 מ"ר
- דירות 2 חדרים - 50 מ"ר
- דירות 3 חדרים - 70 מ"ר

## בסביבת מרכזים רפואיים (עד 500 מ' ממרכזים רפואיים) המשך

### תנאי זכאות - טבלה מס' 5

#### אזרחות ותושבות

אזרח ישראל, ללא תנאי של תושבות

#### חסר דירה

כאמור בטבלה מס' 1

#### הכנסות

כאמור בטבלה מס' 1

#### תקרת הון עצמי

כאמור בטבלה מס' 1 ע"פ מחיר ממוצע בפתח-תקווה

#### מיצוי כושר השתכרות

כאמור בטבלה מס' 1 (דורש עיון ע"י היועץ המשפטי)

#### משפחות עם ילדים

ללא

#### עיסוק

תינתן העדפה לצוותי רפואה, סיעוד, בריאות הנפש, רווחה העובדים במוסדות הרפואיים המצויים במתחם - בכפוף להצגת הסכם עבודה חתום לשנתיים לפחות ובהתאם לתוצאות אומדן צרכים. וכן לסטודנטים וסטאז'רים לרפואה ולסיעוד המועסקים באחד מהמוסדות הרפואיים בעיר.



## בסביבת קווי רק"ל (עד 300 מ' מתחנת רק"ל)

### תנאי זכאות \* - טבלה מס' 6

**אזרחות ותושבות**  
אזרח ישראל, ללא תנאי של תושבות

**חסר דירה**  
כאמור בטבלה מס' 1

**הכנסות**  
כאמור בטבלה מס' 1

**תקרת הון עצמי**  
כאמור בטבלה מס' 1, ע"פ מחיר ממוצע בפתח תקווה.

**מיצוי כושר השתכרות**  
לפי הגדרת משרד הבינוי והשיכון.

**משפחות עם ילדים**  
ללא

**עיסוק**  
ללא



### תמהיל מומלץ לדוגמא:

**באזורי תעסוקה** - כל יחידות הדיור יהיו לדב"י, או מעונות סטודנטים.

- דירות קטנות וקטנות מאוד - 30-35 מ"ר - 35%
- דירות 2 חדרים - עד 60 מ"ר - 35%
- דירות 3 חדרים - עד 80 מ"ר - 30%

**באזורי מגורים** - במתחמים הקרובים לתח"צ ולשכונות בהתחדשות עירונית, מומלץ לכלול בעיקר יח"ד של 2 עד 4 חדרים, כולל תקן חנייה מינימלי עד אפסי. בשכונות מגורים רגילות יש לשלב גם דירות המתאימות למשפחות.

- דירות קטנות מאוד - עד 55 מ"ר - 35%
- דירות קטנות - 60 עד 80 מ"ר - 35%
- דירות בינוניות 81 עד 110 מ"ר - 30%

### מטרות ציבוריות/ עירוניות

- מצמצום נסועה ותקני חנייה
- הגדלת הצפיפות בסמיכות לקווי רק"ל



### מאפייני אוכלוסיית יעד

- אוכלוסייה מגוונת
- אוכלוסייה הזקוקה לנגישות מרבית לתח"צ, כגון קשישים, אנשים עם מוגבלות פיסית, אנשים המועסקים בעיר.



### מאפייני דיור תואם לאוכלוסיית היעד

- תלוי אם מדובר באזור תעסוקה - המתאים פחות לבעלי משפחות עם ילדים, או באזורי מגורים.
- בקו ראשון לרק"ל ניתן ניתן להפחית ואף לבטל את תקן החנייה ולאפשר חזית מסחרית שתעלה את כדאיות הפרויקט ותשפר את העירוניות.



\* הסמכות לקביעת תנאי הזכאות מוגבלת לקרקע בבעלות עירונית וכפופה לחו"ד משפטית.

## שכונות מתחדשות

רמת ורבר, שיפר, קרול, קרית הרב סלומון, תקומה, עין גנים, קרית אליעזר פרי, מחנה יהודה, המרכז השקט, כפר גנים א', כפר גנים ב', בר יהודה וכן מתחמי בנייה רוויה המיועדים להתחדשות עירונית בשכונות של צמודי קרקע, כגון שעריה, כפר אברהם.

### מטרות ציבוריות/ עירוניות

- מניעת דחיקה
- שמירה על תמהיל אוכלוסייה מגוון
- שמירה על רמת מחירים ברת השגה עבור השוכרים



### מאפייני אוכלוסיית יעד

- קהילה וותיקה
- שוכרי דירות



### מאפייני דיור תואם לאוכלוסיית היעד

תמהיל מגוון הנותן מענה לקהל היעד (בעיקר דירות 2 - 3 חדרים) ופועל למניעת דחיקה של התושבים המתגוררים בחלקים העוברים התחדשות עירונית - גודל דירה ממוצע - 85 - 90 מ"ר.



\* הסמכות לקביעת תנאי הזכאות מוגדלת לקרקע בבעלות עירונית וכפופה לחו"ד משפטית.



### תמהיל מומלץ לדוגמא:

- דירות קטנות מאוד - עד 65 מ"ר - 25%
- דירות קטנות - עד 90 מ"ר - 30%
- דירות בינוניות - עד 110 מ"ר - 25%
- דירות גדולות מעל 110 מ"ר - 20%

- שאיפה לכלול דיור בהישג יד בשיעור גבוה ככל הניתן, בכפוף לחו"ד שמאית.

### תנאי זכאות \* - טבלה מס' 7

אזרחות ותושבות  
כאמור בטבלה מס' 1

חסר דירה  
כאמור בטבלה מס' 1

#### הכנסות

סך ההכנסה החודשית הממוצעת של משק הבית ב - 36 החודשים שקדמו למועד הקובע (1.1.2022) לא יעלה על ההכנסה החודשית נטו של עשירון 6 (כולל) בהתאם לפרסום העדכני של הלמ"ס.

#### תקרת הון עצמי

כאמור בטבלה מס' 1 - ע"פ מחיר ממוצע בשכונה.

מיצוי כושר השתכרות  
ללא

משפחות עם ילדים  
ללא

עיסוק  
ללא

## אזורי תעסוקה (רמת סיב, קרית אריה, פרק עסקים ירקון, א.ת. סגולה)

### תנאי זכאות \* - טבלה מס' 8

אזרחות ותושבות  
אזרח ישראל, ללא תנאי תושבות

חסר דירה  
כאמור בטבלה מס' 1

הכנסות  
כאמור בטבלה מס' 1

תקרת הון עצמי  
ללא.

מיצוי כושר השתכרות  
ללא

משפחות עם ילדים  
ללא

עיסוק  
תינתן העדפה למועסקים  
בתחום הרשות, בפרט באזור  
התעסוקה, בהצגת חוזה העסקה  
תקף, וכן לסטודנטים



### הגדרות:

- **דירות קטנות** - ע"פ ס' 63 לחוק התו"ב 55 מ"ר - 80 מ"ר
- **דירה קטנה מאד/מיקרו** - 1-2 חדרים.  
לא קיים סטנדרט אחיד לשטח דירת מיקרו.  
ניו יורק - 37 מ"ר, עם חריג לדירות סטודיו - 25.5 עד 27.8 מ"ר; סן פרנסיסקו - 20.4 מ"ר, כל עוד 5.6 מ"ר מהדירה מוקצה לשירותים ולמטבח; וושינגטון די.סי - 20.4 מ"ר, ללא דרישה להקצאה לשירותים ומטבח.
- **דיוור שיתופי (CO LIVING)** - מגורים הכוללים מרחבים קהילתיים/משותפים או שניתנים בה שירותים באופן משותף, יותר מהמקובל בצורות מגורים סטנדרטיות.

### תמהיל מומלץ לדוגמא:

- **דירות של 1-2.5 חדרים** - 35 עד 60 מ"ר - 80%
  - **דירות בינוניות** - עד 80 מ"ר - 20%
- מומלץ לשלב באזורים אלה דיוור שיתופי וכאשר מדובר על אזור תעסוקה בקרבת מוסד אקדמי - מומלץ לשלב בפרויקט מעונות סטודנטים.

שילוב של מגורים באזורי התעסוקה, יתבצע רק בכפוף לאישור עקרוני על מגורים באזורי התעסוקה שיתקבל במסגרת מסמך מדיניות עירוני בנושא.

### מטרות ציבוריות/ עירוניות

- משיכת אוכלוסייה המועסקת באזורי התעסוקה
- עירוב שימושים
- צמצום נסועה
- יצירת פעילות באזורי התעסוקה בשעות אחה"צ - ערב



### מאפייני אוכלוסיית יעד

- עובדים באזור התעסוקה
- אוכלוסייה בשלב בחייה שצורכת מעט שירותים עירוניים
- צעירים יחידים/זוגות
- שותפים



### מאפייני דיוור תואם לאוכלוסיית היעד

מומלץ באזורי תעסוקה לתכנן בעיקר דב"י להשכרה ארוכת טווח ומעונות סטודנטים. רצוי דב"י בבעלות העירייה ובמחיר מופחת מאחר ומדובר בעיקר במגורים ארעיים לתקופה מוגבלת בזמן המתאימים פחות לבעלי משפחות עם ילדים.



## שכונות מתוכננות (הפרדס, ירקון, סירקין, קרית אריה צפון)

### תנאי זכאות טבלה מס' 9

**אזרחות ותושבות**  
כאמור בטבלה מס' 1

**חסר דירה**  
כאמור בטבלה מס' 1

**הכנסות**  
סך ההכנסה החודשית הממוצעת של משק הבית ב - 36 החודשים שקדמו למועד הקובע (1.1.2022) לא יעלה על ההכנסה החודשית נטו של עשירון 6 (כולל) בהתאם לפרסום העדכני של הלמ"ס (16,055 ₪)\*

**תקרת הון עצמי**  
כאמור בטבלה מס' 1, ע"פ מחיר ממוצע בפתח תקווה.

**מיצוי כושר השתכרות**  
ללא

**משפחות עם ילדים**  
ללא

**עיסוק**  
ללא



### תמהיל מומלץ לדוגמא:

- דירות קטנות מאוד - עד 55 מ"ר - 20%
- דירות קטנות - 60 עד 80 מ"ר - 40%
- דירות בינוניות 81 עד 100 מ"ר - 30%
- דירות גדולות - עד 120 מ"ר - 10%

במצב הנוכחי, השכירות בשכונות החזקות אינה ברת השגה עבור אף אחד מהעשירונים שמתחת לעשירון 8 - לפיכך מומלץ לכלול בכל בנייה חדשה בקרקע בבעלות פרטית מעל 50 יח"ד - בין 10% ל - 25% לדב"י. בקרקע בבעלות רמ"י רצוי לפחות 50% דב"י

### מטרות ציבוריות/ עירוניות

- תמהיל אוכלוסייה מגוון
- יצירת הזדמנויות מגורים לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה



### מאפייני אוכלוסיית יעד

- משקי בית במעמד בינוני
- משקי בית במעמד נמוך



### מאפייני דיור תואם לאוכלוסיית היעד

מומלץ להוסיף בשכונות אלה דירות קטנות עד בינוניות שיאפשרו לאוכלוסייה ממשקי בית במעמד נמוך יותר הזדמנויות כניסה לשכונות.



\* הסמכות לקביעת תנאי הזכאות מוגדלת לקרקע בבעלות עירונית וכפופה לחו"ד משפטית.

# המלצות למדיניות עירונית



---

## סמכותה של העירייה לקבוע קריטריונים לתנאי זכאות לדיור בהישג יד שיקדמו את מטרותיה העירוניות

---

כפי שראינו בפרק 1 תנאי הזכאות לדיור בהישג יד המפורטים כיום בתוספת השישית לחוק התו"ב ובתקנות אישור מטרה ציבורית מתמצים בכך שמועמד לזכאות יהיה "חסר דירה" (זוג נשוי/ידועים בציבור או רווק/ה מעל גיל 26 או 35). יחד עם זאת, בתוספת השישית מוקנית לשר הממונה סמכות לקבוע תנאי זכאות נוספים לדיור בהישג יד, סמכות שטרם מומשה.

כאשר יחידות הדיור נבנות בקרקע למגורים שהיא בבעלות הרשות המקומית והמשווקת על ידה, לדעתנו, רשאית הרשות לקבוע קריטריונים שיקדמו את מטרותיה העירוניות, ובלבד שהם כפופים לעקרונות המשפט המינהלי. זאת, בין היתר בהתבסס על פסה"ד בעת"מ 21-02-19282 **כהן ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'**, מיום 04.04.2021 כמפורט להלן:

במסגרת פרויקט רחב היקף של דיור בהישג יד אותו מקדמת עיריית תל אביב, אושרו ביום 31.5.2011 ע"י וועדת הכספים של עיריית תל אביב תנאי סף המזכים בהשתתפות בהגרלה לדיור בהישג יד. התבחינים כללו: היעדר בעלות על דירה, תקרה עליונה לגובה ההכנסה החודשית של משק הבית, תושבות בתל אביב-יפו, הון עצמי מוגבל, מיצוי כושר השתכרות והגבלת גיל. כמו כן נקבע כי בפרויקטים של דירות העולות על 60 מ"ר יתווסף קריטריון שלמועמד ילד בגיל עד 12 שנים במועד ההגרלה. קריטריונים אלה עודכנו מעת לעת ולאחרונה ב 21.1.2021.

בפברואר 2021 הוגשה ע"י האגודה לזכויות האזרח עתירה כנגד עיריית תל אביב בעת"מ 21-02-19282 **כהן ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'**, בגין שני תנאי זכאות להשתתף בהגרלה לדב"י במתחם העליה, עליהם נטען הי הם תנאים מפלים:

1. קריטריון הגיל הקובע כי "גילו של אחד הבגירים לפחות במשק הבית במועד הקובע לא עולה על גיל ארבעים וחמש (45) שנים (כולל)"

2. קריטריון "מיצוי כושר ההשתכרות", הקובע כי "בשלוש השנים שלפני המועד הקובע עבד לפחות אחד הבגירים במשק הבית שמונה עשר (18) חודשים (לפחות) במשרה מלאה... ולכל הפחות 32 שעות שבועיות".

ביהמ"ש המחוזי בתל אביב התייחס לשאלת סמכותה של העירייה לקבוע קריטריונים שיקדמו את מטרותיה העירוניות וקבע:

” כאמור לעיל, במסגרת דיור בר השגה, הרשות המקומית רשאית גם לקדם מטרות מקומיות והיא לא אחראית לספק דיור מוזל לנזקקים ביותר. בהתאם, הרשות המקומית רשאית לקבוע קריטריונים המעניקים עדיפות לאוכלוסיית יעד רלוונטית, וזאת מעבר לקריטריונים העוסקים ברמה הכלכלית של משק הבית (נדמה שאין מחלוקת על סמכות הזו - ר' ס' 28 ו-31 לעתירה; עמ' 4-2 לחוו"ד מרכז הגר נספח 10 לעתירה; ר' גם נייר המדיניות של מרכז הגר - מחקר ופיתוח מדיניות דיור הוגן "לקראת מערך כולל של דיור בהישג יד בישראל" (אוזכר בחוו"ד מרכז הגר שצורפה לעתירה, ה"ש 1; להלן "נייר המדיניות"), שם צוין כי "חלק מהותי ביצירת דיור בהישג יד הינו קביעת תנאי סף וקריטריונים לאוכלוסיית היעד, המבוססים על רמת הכנסה אך כוללים היבטים אחרים הנגזרים הן מהמאפיינים של מיזם ספציפי והן מהמדיניות העומדת מאחורי ההחלטה על קידומו של דיור בהישג יד".

## המלצות

1. מיפוי נכסים בבעלות עירונית במרכז העיר בהם יש פוטנציאל להקמת מיזמי דיור בהישג יד.
2. שילוב של דיור בהישג יד בנכסים בבעלות עירונית בייעוד מגורים.
3. גיבוש תנאי זכאות אשר יגשימו את המטרות העירוניות ביחס למרכז העיר, תוך שמירה על עקרונות המינהל הציבורי - שוויון מהותי, הנמקות, שקיפות.

## קריטריונים אפשריים לתנאי זכאות:

- אזרחות ותושבות** - אזרח ישראל, שהינו תושב פתח תקווה במשך 3 שנים ממועד קובע, או שהיה תושב פתח תקווה במשך 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות שקדמו למועד הקובע.
- בעלות בדירה** - כל הבגירים במשק הבית הינם חסרי דירה או שאין בבעלותם חלק העולה על שליש מדירה.
- תקרת הון עצמי** - בהתאם להון העצמי הנדרש לרכישת דירה בסביבה.
- תקרת הכנסה** - סך ההכנסה החודשית הממוצעת של משק הבית (בתקופה שתקבע) לא יעלה על הגבול העליון של ההכנסה החודשית החציונית ברוטו של עשירון 6 או 7 בהתאם לפרסום העדכני של הלמ"ס.
- מצב משפחתי** - באזור המאופיין בשיעור גבוה של אוכלוסייה מבוגרת, הקצאת יח"ד למשפחות עם ילדים צעירים עשויה להביא להצמרת כללית של האזור, לכן מומלץ לשריין היקף מסוים של יח"ד בכל פרויקט באזורים אלה למשפחות עם ילדים הלומדים במסגרות חינוך בעיר.

הבחירה אילו תכליות לקדם, ובכלל זה מי תהיה אוכלוסיית היעד לפרויקט, מצויה בידי הרשות המקומית, ובתנאי שהיא תעשה כן על פי הדין ועקרונות המשפט המינהלי....

התכליות שברצון העירייה לקדם יכולות להיות תכליות מגוונות והן תלויות נסיבות קונקרטיות כגון אופי העיר והרכב האוכלוסייה בה, כמו גם כמות הדירות הקיימות לדיור בר השגה. העירייה אינה חייבת להציע "פרויקט דיור המיועד לכלל הציבור", והיא גם לא עשתה כן...”

אם כן, לנוכח אופיו של דיור בר השגה ולנוכח אופייה של הרשות המקומית - האחרונה ראשית לקבוע תנאי סף לקידום מטרה עירונית ובכלל זה העדפת אוכלוסיית יעד על פי צרכיה, ובלבד שבבחירת אוכלוסיית היעד העירייה תפעל בהתאם לכללי המשפט המנהלי, בסבירות ובמידתיות, ובצורה הוגנת וצודקת". עוד נקבע כי:

"לא כל הבחנה בין אדם אחד לאחר תהווה אפליה, נדרש לבחון האם קיימת הצדקה להבחנה זו." כאשר "התשובה לשאלה האם לפנינו אפליה או הבחנה מוצדקת, תלויה בבחינה של שני נתונים: האחד, הבסיס העובדתי ששימש את העירייה בקבלת ההחלטה והשני, האיזונים שבוצעו לצורך קבלת ההחלטה".

בית המשפט מצא כי באשר לקריטריון הגיל, העירייה לא הציגה נתונים המצדיקים הרחקה מוחלטת של אוכלוסיות מבוגרות מדיור בר השגה; ובנוגע למיצוי כושר השתכרות, קבע בית המשפט כי אין בנימוקי העירייה הצדקה מספקת לתוצאה המפלה כלפי פנסיונרים ובעלי מוגבלויות.

## 1.

### קביעת יעדים מספריים לדיור בהישג יד

באפיק זה נקבע יעד לדיור בהישג יד בכל מתחם תכנון. התכנון המפורט נדרש לממש יעד זה ולהקצות דיור בהישג יד בהתאם ליעד שנקבע בתכנית הכוללנית. למשל, ולצורך המחשה בלבד, ניתן לקבוע שבכל תכנית המוסיפה מעל 50 יח"ד במרכז העיר יוקצו 25% מהזכויות לדיור בהישג יד.

היתרון במודל הזה הוא בפשטותו, ושימוש בו חוסך את הצורך בקביעה של יעדים ספציפיים בתכנון המפורט. גישה זו מיושמת למשל בתכנון באמצעות הותמ"ל, אשר מחייב בכל תכנית להקצות 15% מיחידות הדיור לשכירות ארוכת טווח במחיר שוק ו - 15% לשכירות ארוכת טווח במחיר מופחת. כמו כן המודל מיושם היום בערים שונות בעולם כדוגמת ניו יורק ופריז.

בשל נוקשות המנגנון, רצוי לכלול מנגנון המאפשר שיקול דעת לוועדה המקומית להחריג תוכניות מסוימות מעמידה ביעד במלואו בשל נימוקים שיוגדרו מראש.

שילוב הוראות המבטיחות שתהליכי התכנון תתבצע בדיקה של הצורך בדיור בהישג יד ויקבעו יעדים לדיור זה בהתאם לצרכים עירוניים, היא דרך אפקטיבית לקדם תמהיל אוכלוסיות מגוון בעיר וליצור טיפוסים שונים של דיור ואפשרויות מגורים מגוונות.

זיהינו מספר סוגים של הוראות בעניין דיור בהישג יד בתוכניות כוללניות:

1. קביעת יעדים מספריים לדיור בהישג יד
2. קביעת יעדים לדיור בהישג יד בתכנון מפורט - הכנת תכנית מפורטת תכלול בדיקה של הצורך בדיור בהישג יד.
3. מסמכי מדיניות
4. דיור בהישג יד כתועלת ציבורית - קביעת הוראות שמקנות לוועדה המקומית סמכויות לקבוע זכויות לדיור בהישג יד כתועלת ציבורית.
5. דיור בהישג יד בקרקעות לצרכי ציבור

המלצות  
בנוגע  
לתכנית  
המתאר  
הכוללנית



## .2

**הוראות לדיור בהישג יד בתכנון מפורט**

ישנן תכניות כוללניות שקובעות חובה לבדוק את הצורך בדיור בהישג יד ולקבוע יעדים לדיור זה בשלב התכנון המפורט, בתכניות מעל היקף מסוים - לרוב תכניות המוסיפות 100 יח"ד חדשות ויותר. היתרון באפיק זה הוא בכך שהוא מותיר מידה גבוהה של גמישות לשלבי תכנון עתידיים. החסרון העיקרי הוא החמצה של 'רגעי' התכנון הכוללני שבו ניתן לבחון את מלאי הדיור בהישג יד ברמה עירונית או מתחמית ולקבוע יעדים שיבטיחו מלאי כזה. חסרון נוסף הוא העלות של ביצוע בדיקות בכל תכנית מפורטת.

## .3

**מסמכי מדיניות**

אפיק נוסף עושה שימוש במסמכי מדיניות כדי לבחון את הצורך בדיור בהישג יד ולקבוע הוראות. למשל, בתכנית המתאר הכוללנית של באר שבע יושם גם מנגנון זה. נציין כי כיוון שתכנית זו כוללת גם הוראות הנוגעות לתכנון המפורט (כמוסבר לעיל), נקבע כי במידה ותכנית מפורטת תואמת את נייר המדיניות מבחינת הקצאת דיור בהישג יד, היא תהיה פטורה מבדיקה נוספת של הצרכים בדיור בהישג יד. <<

**דוגמא להוראות מתוך תכנית המתאר הכוללנית של באר שבע:**

סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים השייכת למעמד חברתי-כלכלי מגוון. מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד הקיים בתחום התוכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות אלה. המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד בתכנית הנדונה ככל הנדרש ובהתאם למטרות התכנית כפי הוגדרו לאותו מתחם.

**הוראות להכנת תכניות מפורטות | הוראות כלליות**

6) מוסד תכנון המוסמך לדון בתכנית יחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:

...

6.2 בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד, שתכלול בין השאר את ההיבטים הבאים:

תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבנייה, מגוון צפיפויות,

## .4

**דיוור בהישג יד כתועלת ציבורית**

ניתן לשלב בתכנית המתאר הכוללנית הוראות שמקנות לוועדה המקומית סמכויות לקבוע זכויות לדיור בהישג יד כתועלת ציבורית. במודל זה נקבע טווח של זכויות בנייה שהועדה המקומית מוסמכת להעניק בתכנית מפורטת. ככל שיזם מבקש למצות את הזכויות בטווח זה, כך הוא נדרש לתועלות ציבוריות המגלמות חלק מהשווי של הזכויות. למשל, בת"א - יפו נקבע שהתועלות הציבוריות יתורגמו ל 20% משווי הזכויות הנוספות. בין התועלות הציבוריות שניתן לדרוש מיזם **לפי תכנית המתאר** של ת"א נכלל גם דיוור בהישג יד. מכאן, שזכויות הבנייה לדיור בהישג יד **נקבעות מתוקף המנגנון המוטמע בתכנית המתאר**.

**להלן ההוראות הרלוונטיות בת"א/5000 ליישום מנגנון זה:**

## .5

**דיוור בהישג יד בקרקעות לצרכי ציבור**

מאז 2014 ניתן לייעד קרקעות לצרכי ציבור עבור דיוור בהישג יד, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) - 2014. בשטחים המוגדרים לצרכי ציבור טרם אישור התקנות ניתן לייעד את מלוא הקרקע לדיור בהישג יד, ואילו בקרקעות אשר הוגדרו לצרכי ציבור לאחר אישור התקנות, יש לשלב לצד המגורים בהישג יד שימוש ציבורי נוסף - למשל ספריה בקומת הקרקע ומעל מבנה מגורים לדיור בהישג יד.

על מנת לאפשר לוועדה המקומית גמישות לתכנן דיוור בהישג יד בקרקעות לצרכי ציבור יש **לקבוע שימוש לדיור בהישג יד ברשימת השימושים המותרים בשטחי הציבור**. לפיכך, מומלץ להוסיף לסעיף 3.9 בטיטת תכנית המתאר הכוללנית שעניינו 'מבנים ומוסדות ציבור' גם את השימוש 'דיוור בהישג יד'. כמו כן מומלץ לשקול הוספת שימוש גם למעונות סטודנטים.

**הוראות כלליות להכנת תכניות | הקצאה לצרכי ציבור ודיוור בהישג יד**

המבוקשים בתכנית (להלן: "הקצאתה לצרכי ציבור") בהתאם לנספח הפרוגרמאטי ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן.  
(ב) מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית כמפורט להלן.  
**יחידות דיוור בהישג יד** ייבנו על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה ועל פי כל דין.

**הקצאה לצרכי ציבור** (א) הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בנייה מייעוד שאינו מגורים לייעוד מגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאת מתוספת שטחי הבנייה ומהשימושים

## 1.

### החברה העירונית פועלת כזים

הרשות מממנת את הפרוייקט באופן עצמאי מתקציב הפיתוח שלה ו/או באמצעות הלוואה מגורם מממן, מתכננת, מבצעת ומפעילה אותו באמצעות קבלנים מבצעים וכד'. ההגרלה וההתקשרות מול הדיירים מתבצעות ע"י הרשות. החברה העירונית יכולה להעסיק חברת אחזקה - באמצעות תשלום ישיר לחברה וקבלת דמי הניהול מהדיירים לידיה, או באמצעות תשלום דמי הניהול ע"י הדיירים ישירות לחברת האחזקה.

אופציה זו נותנת לרשות פחות שליטה על מה שקורה ביחידות הדיור השייכות לה. הרשות נותרת אחראית להמשיך ולפקח על המבנה, התחזוקה שלו, הדיירים, שכה"ד, וכד'.

## 2.

### החברה העירונית פועלת כזים עד שלב ההיתר

אחראית על תכנון הפרוייקט, קביעת אופן ההקמה, ההפעלה וליווי של כל השלבים המקדמיים של הפרוייקט עד לשלב ההיתר. רק לאחר שלב זה מתחיל שלב איתור הזים. הרשות מחכירה ליזם את הקרקע ל - x שנים - 49 - כאשר במהלך אותן שנים הדירות יוצאות מאחריותה ועוברות לאחריות הזים הפרטי.

קיימת אפשרות שהזים יחתום על ההסכם מול הדיירים כמופנה כוח, אבל ההגרלה וקביעת הקריטריונים חייבים להתבצע ע"י העירייה.

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), הרשות המקומית היא האחראית לביצוע ההגרלה לזכאים העומדים בתנאי הסף וכן על ההפעלה, הניהול, והאחזקה התקינה של יחידות הדיור, כולל הרכוש המשותף של אותו הבניין, הפיקוח ועל הסכם השכירות.

לצורך מימון והפעלת פרויקטים של דיור בהישג יד, רשאית הרשות המקומית להתקשר עם גופים חיצוניים, לשם מימון, ביצוע, הפעלה ותחזוקה של הפרוייקט.

אפשרויות המימון והניהול הם למעשה נגזרת של מסלול הפיתוח אותו בוחרים. בהתאם למסלול, משתנה הגמישות שיש לרשות המקומית מבחינת המעורבות שלה ויכולת ההשפעה מצד אחד וההוצאה הנדרשת ממנה מצד שני.

ברוב המקרים, משלבים בתוך הפרוייקט חברת אחזקה חיצונית - שתפקידה גם לתחזק את הדירות עצמן וגם את השטחים המשותפים.

מקובל כיום לכלול בתכניות תנאי להיתר בנייה או לתעודת גמר ולהיתר אכלוס - הקמה של חברת ניהול.

**קיימות מספר אפשרויות עקרונית לביצוע פרויקטים של דב"י בקרקע המיועדת לצרכי ציבור:**

**היבטים  
ניהוליים:  
חלופות פיתוח  
וניהול בקרקע  
ציבורית  
בבעלות  
העירייה**

## .3

**שותפות בין הרשות לבין יזם פרטי**

אפשרות היוצרת גמישות רבה לרשות - ניתן להעביר את האחריות ליזם בכל שלב שהרשות בוחרת, החל משלב התכנון - למשל באמצעות מכרז DBOT, קביעת אופן ההפעלה וביצוע כל הפעולות הנדרשות עד לשלב ההיתר, היזם מממן (בהשתתפות הרשות שמעניקה את הקרקע במחיר מופחת או ללא עלות) והיזם מנהל ומתחזק לתקופה קבועה מראש.

קיימת אפשרות שהיזם יחתום על ההסכם מול הדיירים כמיופה כוח, אבל ההגרלה וקביעת הקריטריונים חייבים להתבצע ע"י העירייה.

בסוף תקופת הזיכיון ישיב היזם את הפרויקט הבנוי לידי העירייה אשר תמשיך להפעילט בכל דרך שתמצא לנכון.

## .4

**תכנון וביצוע ע"י חברת דירה להשכיר**

בהתאם להחלטה 5.8 של מועצת רמ"י שמטרתה לעודד שינויי ייעוד מקרקעות חומות לקרקע למגורים.

ניתן להשיב את הקרקע חזרה לרמ"י, אשר תבצע באמצעות חברת "דירה להשכיר" תכנון של הקרקע במשותף עם הרשות המקומית. ולאחר מכן, חברת דירה להשכיר תשווק ותדאג לבנייה, הפיקוח הניהול והאחזקה. הרשות יכולה לקבל תמריץ של 20% משווי השיווק של הקרקע.

דירה להשכיר			שותפות ציבורית פרטית - PPP			הסכם חכירה			תאגיד		
חברת ניהול	דירה להשכיר	רשות	חברת ניהול	יזם	רשות	חברת ניהול	יזם	רשות	חברת ניהול	רשות	
	✓	✓		✓	✓			✓		✓	תכנון
	✓				✓			✓		✓	שיווק הקרקע
	✓			✓	✓		✓			✓	מימון
	✓			✓			✓			✓	ביצוע הבנייה
	✓			✓	✓		✓	✓		✓	פיקוח על הבנייה
	✓			❖	✓		✓	✓		✓	הסכם מול דיירים
	✓	✓			✓			✓		✓	קביעת זכאות והגרלה
✓			✓	✓		✓	✓		✓	✓	אחזקה ניהול ותפעול
	✓			✓	✓		✓	✓		✓	פיקוח על עמידה בתנאים

❖ הסכם מול דיירים - כמיופה כוח של הרשות המקומית

## 1.

**יצירת מלאי של "דיור מכיל" בתוכניות חדשות**

בכל תכנית חדשה ייקבע כי שיעור מתוך יחידות הדיור יהיה מיועד לדיור בהישג יד, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. שיעור יחידות הדיור המדויק ייקבע בהתאם לאזור בו ממוקם הפרויקט, ועל פי השיעורים המפורטים להלן:

**במרכז העיר****בכל בנייה חדשה המשביחה את ערך הקרקע באופן ניכר:**

- לפחות 50% מיחידות הדיור יהיו מיועדות לדיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
- לפחות 25% מכלל יחידות הדיור הנ"ל יוקצו לדיור בהישג יד במחיר מופחת.
- בתוכניות בהן תיווצר השבחה משמעותית, תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש שיעור גבוה יותר של יחידות במחיר מופחת.
- שיעור ההפחתה ממחיר השוק יהיה 20% לפחות וככל שניתן להגדיל את ההפחתה, יקבע שיעור הפחתה גבוה יותר ע"י מועצת העיר.

**בשכונות מתחדשות**

שכונות ותיקות המאופיינות בבנייה רוויה העוברות תהליכי התחדשות עירונית: **בכל בנייה חדשה המשביחה את ערך הקרקע וכוללת לפחות 50 יח"ד:**

- 25% מיחידות הדיור יהיו מיועדות לדיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
- לפחות 25% מכלל יחידות הדיור הנ"ל יוקצו לדיור בהישג יד במחיר מופחת. <<

על פי נתונים שהתקבלו מעיריית פתח תקווה, משנת 2020, מרבית שכונות המגורים בעיר, אינן בנות השגה עבור תושבים הנמנים על עשירונים 6 ומטה (שכירות ממוצעת של דירות בנות 4 חדרים בעיר - 4,300 ₪, בהכנסה ממוצעת נטו של 16,141 ₪ בחודש, המאפשרת הוצאה של כ - 4,035 ₪ בחודש לשכירות). מאז עלו המחירים בעיר באחוזים ניכרים (16% - 20% רק לשנת 2021) ורמת הנשיגות אף ירדה.

על מנת לאפשר דיור ראוי ובהישג יד עבור כל תושבי העיר, לרבות אלו המשתייכים לעשירונים 7 ומטה, תפעל עיריית פתח תקווה ליצירת מלאי משמעותי של דיור חברתי (או "דיור מכיל") - דיור ציבורי ודיור בהישג יד, המותאמים למגוון אוכלוסיות יעד, בעלי מאפייני משקי בית שונים. יחידות הדיור בהישג יד יושכרו לטווח ארוך במחיר מופחת ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה ויוצעו רק לדיירים שיעמדו בתנאי הזכאות הקבועים בחוק ו/או בתנאי הזכאות שיקבעו ע"י מועצת העיר.

עיריית פתח תקווה תשאף לכך שבכל שכונות העיר יהיה מלאי של דיור מכיל בהתאם למטרות העירוניות והיעדים שנקבעו במסמך זה עבור המתחמים השונים, ותוך התייחסות לתחזיות הגידול, השינויים הדמוגרפיים ומגמות הפיתוח הצפויים בעיר בעתיד.

**לשם כך תפעל העירייה בדרכים המפורטות להלן:**

## המלצות למדיניות פיתוח דיור בהישג יד בפתח תקווה

### בשטחים המיועדים לצרכי ציבור בכל העיר:

בכפוף לבחינת הצרכים הפרוגרמטיים, כל תכנית מפורטת שתופקד בקרקעות בבעלות ציבורית או פרטית המיועדת לצרכי ציבור, תכלול ברשימת השימושים גם שימושים עבור דיור בהישג יד, או מעונות סטודנטים. יחידות הדיור שיבנו, יהיו כולן לדיור בהישג יד במחיר מופחת ולצמיחות או למעונות סטודנטים. שיעור ההפחתה יהיה 25% לפחות ממחיר השוק ו/או בשיעור הנחה גבוה יותר בהתאם להחלטת מועצת העיר.

## 2.

### בנייה על קרקע עירונית

העירייה תמפה את כל הקרקעות המצויות בבעלות עירונית המיועדות לבנייה למגרים ותאפיין את הקרקעות מבחינת זכויות הבנייה, אופן קבלת הבעלות, ערך הקרקע והזמינות לבנייה.

בכל הקרקעות בבעלות עירונית, בהן קיימת היתכנות קניינית ותכנונית, תפעל העירייה לקידום פרויקטים שמטרתם הורדת נטל הדיור על תושבי העיר והבטחת תמהיל חברתי באמצעות דיור מכיל ו/או דיור עירוני מוזל.

**תנאי הזכאות לדיור בהישג יד בקרקעות בבעלות עירונית יכולים לכלול:**

- אזרחות ותושבות
- חסר דירה
- תקרת הכנסה
- תקרת הון עצמי
- מיצוי כושר השתכרות
- מצב משפחתי - חלק מיחידות הדיור יוקצה למשפחות חד הוריות, משפחות עם/בלי ילדים, ויחידים
- מקצועות נדרשים

- בתוכניות בהן תיווצר השבחה משמעותית, תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש שיעור גבוה יותר של יחידות במחיר מופחת.
- שיעור ההפחתה ממחיר השוק יהיה 20% לפחות וככל שניתן להגדיל את ההפחתה, יקבע שיעור הפחתה גבוה יותר ע"י מועצת העיר.

### בשכונות חדשות

**בתוכניות לבניית שכונות חדשות בקרקעות בבעלות רמ"י:**

- 30% - 50% מיחידות הדיור יהיו מיועדות לדיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
- 50% מכלל יחידות הדיור הנ"ל יוקצו לדיור בהישג יד במחיר מופחת.

**בתוכניות לבניית שכונות חדשות בקרקעות בבעלות פרטית, הכוללות לכל הפחות 50 יח"ד:**

- 25% מיחידות הדיור יהיו מיועדות לדיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
- 25% מכלל יחידות הדיור הנ"ל יוקצו לדיור בהישג יד במחיר מופחת.

### בפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר:

**בכל תכנית להתחדשות עירונית הכוללת 50 יח"ד לפחות במצב נכנס:**

- יידרש היזם לבחון במסגרת תקן 21 אפשרות לכלול 20% מיחידות הדיור כדיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. הבחינה השמאית תציג את ההשלכות של הקצאת יחידות הדיור בהישג יד על רמת הצפיפות, מכפיל יחידות הדיור בתכנית, והרווח היזמי. מתוך יחידות הדיור שיוקצו לדיור בהישג יד, 25% יוקצו לדיור בהישג יד במחיר מופחת.
- לעת אישור התכנית או מתן היתר בנייה (בכפוף לבדיקת היתכנות משפטית), תתבצע בחינה שמאית חוזרת אשר תבחן את השינוי ברווח היזמי עבור הפרויקט ממועד התכנון הראשוני. ככל שהרווח היזמי גדל מעבר לרווח המינימאלי, יומרו יחידות דיור רגילות לדב"י בהתאם לכמות המתקבלת עקב הפחתת הרווח היזמי לרמתו המקורית.

**3.****בנייה בקרקע לצרכי ציבור**

בתוכנית המתאר הכוללנית של העיר ייקבע כי במסגרת רשימת השימושים המותרים בשטחים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, יכללו גם דיור בהישג יד, מעונות סטודנטים ודיור מוגן.

בנוסף, תקבע העירייה במסגרת מסמך המדיניות, כי כל תכנית מפורטת שתופקד, הכוללת שטחים לצרכי ציבור המותאמים לשילוב עם מגורים, תכלול ברשימת השימושים גם שימושים עבור דיור בהישג יד, מעונות סטודנטים ודיור מוגן. צרכי ציבור המותאמים לשילוב עם מגורים כוללים - שימושים שאין בהם כדי להוות מטרד לדירות המגורים; כגון: מעונות וגני ילדים, מרכז יום לקשיש, תחנה לבריאות המשפחה וכדומה.

העירייה תמפה את כל הקרקעות החומות שטרם נוצלו לבנייה, המצויות בשטחה, הן בבעלות עירונית והן בבעלות פרטית. העירייה תבחן, בהתאם לשימושי הציבור הקבועים בתוכנית ולצרכים הפרוגרמטיים בסביבה, את האפשרות להוסיף לשטחים אלו שימושים עבור דיור בהישג יד, מעונות סטודנטים ודיור מוגן במסגרת שימושים מעורבים.

**4.****קביעת שער ההנחה במיזמי דיור בהישג יד בקרקע עירונית**

העירייה תקבע את שער ההנחה משכר הדירה בדיור בהישג יד בבעלות עירונית, בהתאם למחירי הדיור בשכונה הרלוונטית באופן שיאפשר נשיגות עבור אוכלוסיות מעשירון 3 - 7 (שכר דירה שלא יעלה על 25% מהשכר הממוצע נטו למשק בית בכל עשירון).

**5.****הקמת גוף ביצועי לייזום, אחזקה, ניהול, תפעול ופיקוח של מלאי הדיור הקיים והעתידי בעיר**

העירייה תבחן ותקדם את אופן ההתארגנות היעיל ביותר, שיאפשר לה לפעול כיוזמת, מבצעת, מנהלת ומפקחת בנושא מלאי הדיור המכיל המתוכנן, ושימור ושדרוג מלאי הדיור הקיים.

**6.****מעקב אחר מלאי הדיור בכל שכונה/אזור סטטיסטי בעיר בהתאם ליעדים שנקבעו**

יצירת מערכת מידע המספקת תשתית מידע ומעקב אמין ועדכני בנוגע למלאי התכנוני הקיים והמתוכנן, על פי שכונות/אזורים סטטיסטיים. המידע יכלול, בין היתר, נתונים בדבר: יחידות קיימות, יחידות מתוכננות ע"פ שלב סטטוטורי, כמות היתרי בנייה בשנה, גדלי הדירות, תמהיל הדירות, צורת חזקה (לרבות דיור ציבורי, שכירות ארוכת טווח, שכירות במחיר מופחת, דיור לקשישים, מעונות סטודנטים ועוד) ונתונים דמוגרפיים חברתיים וכלכליים רלוונטיים (כגון גודל משקי בית, הרכב משקי הבית, רמת הכנסה), ונתוני עלות דיור. יצירת תשתית מידע היא תנאי הכרחי לביצוע אמדן צרכי הדיור העירוניים ומעקב אחר עמידה ביעדים.

**7.****תמריצים לפיתוח דיור בהישג יד**

יש לציין כי מבחינה חוקית/משפטית, על מנת לתמרץ יזמים לפתח דיור בהישג יד בקרקעות פרטיות למגורים או לצרכי ציבור, רשאית העירייה להעניק ליזמים הנחות ו/או פטורים מאגרות והיטלי פיתוח המוטלים במסגרת חוקי העזר העירוניים.

