

24.1.2018

הצעה לתיקון חוק התכנון והבניה - דיוור בהישג יד

התיקון של חוק התכנון והבניה בנושא דיוור בהישג יד אושר לקריאה שניה ושלישית בוועדת הרפורמות ביום 23.1.2018. וצפוי לעלות להצבעה במליאה בקרוב. הצעת החוק משנה באופן משמעותי את ההסדר הקיים ביחס לדיוור בהישג יד ופותחת פתח רחב לתכנון דיוור בהישג יד. להלן תמצית הצעת החוק, תוך השוואה למצב הקיים.

| סמכויות לתכנון דיוור בהישג יד | | | |
|--|---|--|---|
| הסבר | מצב מוצע | מצב קיים | |
| <p>מאז תיקון חוק התכנון והבניה ב-2014 שבו נקבע הסדר בנושא דיוור בהישג יד - ועדות מחוזיות אינן מוסמכות לקבוע בתכנית הוראות לדיוור בהישג יד. הדבר אפשרי רק בתכניות בסמכות ועדה מקומית, ובהתאם להסדר המצומצם שקיים בחוק התכנון והבניה.</p> <p>הצעת החוק מסמיכה ועדות מחוזיות להקצות זכויות בניה לדיוור בהישג יד. התנאי לכך הוא שדיוור בהישג יד יתוכנן כתוספת של זכויות בניה שתתווסף לסך הזכויות שהועדה המחוזית הייתה מתכננת במצב דברים "רגיל".</p> <p>ההסדר מתמרץ אך אינו כופה שילוב של דיוור בהישג יד. בעל קרקע יוכל לבחור האם הוא מעוניין לממש את תוספת הזכויות ולבנות דיוור בהישג יד.</p> | <p>ועדה מחוזית מוסמכת לקבוע בתכנית שטח שיועד לדיוור בהישג יד בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> השטח המיועד לדיוור בהישג יד יהיה כתוספת שהיא מעבר לשטח שהועדה הייתה מאשרת במצב דברים "רגיל", אילולא הייתה מקצה זכויות בניה לדיוור בהישג יד. התוספת השטח כולה תיועד לדיוור בהישג יד. מתוך הזכויות הנוספות המיועדות לדיוור בהישג יד – לפחות 25% יהיו יחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת. היתר יהיו יחידות דיוור להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק. | <p>ועדות מחוזיות אינן מוסמכות לתכנן דיוור בהישג יד</p> | <p>סמכויות תכנון דיוור בהישג יד - ועדה מחוזית</p> |
| <p>כיום ועדות מקומיות עצמאיות מוסמכות לאשר הגדלה משמעותית של שטחי בניה אך הגדלת השטח מותנית בכך שפלל יחידות הדיוור שיבנו במגרש ייועדו לדיוור בהישג יד. דרישה זו מגבילה את הכדאיות הכלכלית לפרויקטים של דיוור בהישג יד ובפועל כמעט שלא מקודמות תכניות לדיוור בהישג יד.</p> <p>התיקון מציע להסמיך ועדות מקומיות עצמאיות להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד 25%, ובתוספת זו לבנות דיוור בהישג יד. קרי ביטול החובה להקצות 100% מיחידות הדיוור לדיוור להשכרה.</p> <p>הדיוור שיבנה בתוספת השטח יכלול לפחות 25% דיוור להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת ומפוקח, ויתר יחידות הדיוור יועמדו להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק.</p> | <p>ועדה מקומית תוסמך ועדה מקומית תוסמך לאשר תכנית להגדלת השטח המאושר לבניה למגורים בתכנית מחוזית, בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> הגדלת עד 25% מהשטח המאושר לבניה תוספת השטח מיועדת לדיוור בהישג יד. מתוך הזכויות הנוספות המיועדות לדיוור בהישג יד – לפחות 25% יהיו יחידות דיוור להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת ומפוקח. היתר יהיו יחידות דיוור להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק. | <p><u>ועדה מקומית עצמאית</u> מוסמכת כיום לאשר תכנית להגדלת השטח המאושר לבניה למגורים בתכנית מחוזית, בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> במגרש שניתן להקים בו עד 2 קומות – ניתן להגדיל את השטח הכולל לבניה ב-120%. במגרש שניתן להקים בו עד 3-9 קומות – ניתן להגדיל את השטח הכולל לבניה ב-85%. במגרש שניתן להקים בו עולה על 9 קומות – ניתן להגדיל את השטח הכולל לבניה ב-60%. כלל יחידות הדיוור בתכנית יהיו דיוור בהישג יד | <p>סמכויות תכנון דיוור בהישג יד - ועדה מקומית עצמאית</p> |

| מהו דיור בהישג יד? ¹ | | | |
|--|---|---|---------------------------------------|
| הסבר | מצב מוצע | מצב קיים | |
| הצעת החוק מאריכה את תקופת ההעמדה של הפרויקט לשכירות מ-10 שנים ל-20 שנה, על מנת ליצור מלאי דיור להשכרה לתקופה ארוכה. | 20 שנה | 10 שנים | תקופת העמדת הדירה לשכירות |
| כיום דמי השכירות בדיור בהישג יד הם זהים למחיר השוק. זאת בעוד שהמהות של דיור בהישג יד הוא יצירה של דיור במחיר אשר הולם את היכולת הכלכלית של משקי בית במעמד ביניים ומעמדות נמוכים. הצעת החוק יוצרת מודל דיפרנציאלי של הנחות ממחיר השוק בטווח של 10%-40% בהתאם למדיניות שתקבע ברמה המקומית. כמו כן מוצע לקבוע תקרת מקסימום למחיר דמי שכירות בהתאם למוצע הארצי של שכירות דירת 4.5-5 חדרים. | רשות מקומית מוסמכת לקבוע את שיעור ההפחתה ממחיר השוק על יחידות הדיור שיוגדרו כדיור בהישג במחיר מופחת כך: במחוז צפון ודרום שיעור ההפחתה יהיה בטווח של 10%-30% ממחיר השוק. ביתר המחוזות שיעור ההפחתה יהיה 20%-40% ממחיר השוק. במידה ורשות מקומית לא קובעת שיעור הנחה אחר, דמי השכירות בדיור בהישג יד במחיר מופחת יהיו מופחתים ב-20% ממחיר השוק (שיקבע ע"י השמאי הממשלתי). בכל מקרה, דמי השכירות יעלו על תקרה דמי השכירות שתחושב לפי המחיר הממוצע הארצי של שכ"ד של דירת 4.5-5 חדרים במחיר השוק, בתוספת 10%. בקרע בבעלות המדינה, סמכות זו נתונה למועצת רשות מקרקעי ישראל. | מחיר שוק פיקוח - הגבלה על העלאת דמי השכירות לפעם בשנה בהתאם לשיעור עליית המדד ובתוספת שיעור שיקבע שר האוצר | מחיר דמי שכירות בדיור בהישג יד |
| אחת המטרות החשובות בדיור בהישג יד הוא יצירת דיור המיועד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. לשם כך מקובל לקבוע תנאי זכאות שכוללים למשל מבחן הכנסה, הון עצמי ועוד. הצעת החוק לא קובעת תנאי סף לזכאות מסוג זה ובשלב זה מסתפק בקביעת תנאי סף עיקרי אחד – היות הזכאי חסר דירה. עם זאת, החוק מתיר בידי שר האוצר לקבוע בתקנות הוראות לעניין תנאי הזכאות, בכפוף להיוועצות בשר השיכון ובגוף היציג של הרשויות המקומיות, ובאישור ועדת הפנים של הכנסת. | הצעת החוק מפנה להחלטת ממשלה שקובעת שתנאי הסף לזכאות יהיה העדר בעלות על דירה. זכאים הם זוג או יחיד מעל גיל 26 שהם חסרי דירה. כמו כן לשר האוצר יש סמכות לקבוע הוראות בתקנות לעניין תנאי הזכאות, בכפוף להיוועצות בשר השיכון ובגוף היציג של הרשויות המקומיות, ובאישור ועדת הפנים של הכנסת. | אין תנאי זכאות | תנאי זכאות |
| | אין שינוי | 5 שנים | תקופת השכירות |

¹ לפחות 25% מיחידות הדיור בתוספת הזכויות יוקצו לדיור בהישג יד במחיר מופחת, והיתר לדיור להשכרה במחיר שוק.