

דיור בהישג יד – תיקון 120 לחוק התכנון והבניה

כנס איגוד המתכננים – 15.3.18

עו"ד אורי אטינגר

קצת על מרכז הגר



רקע - תכנון מכיל

- תכנון מכיל (Inclusionary Zoning) היא גישה תכנונית הדוגלת בהכללת היקף מסוים של יחידות דיור בהישג יד במיזמי בניה, לצד יחידות דיור הנמכרות במחירי שוק.
- מדיניות תכנון מכיל מאפשרת לשלב דיור בהישג יד בתוך מלאי הדיור הכללי, ומכוונת ליצירה של תמהיל חברתי ברמת הבניין, השכונה והישוב.
- לרוב משלבת תמריצים של זכויות בניה.
- מדיניות תכנון מכיל מוסדרת במדינות רבות בחקיקה המחייבת יעוד שיעור מסוים של דיור בהישג יד בכל בנייה חדשה, לרוב, בתמורה לתמריצים.

מדיניות תכנון מכיל בישראל

- עד לאחרונה, לא התקיימה מסגרת משפטית שאפשרה ליישם מדיניות של תכנון מכיל ושילוב של דיור בהישג יד בתכניות.
- בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה משנת 2014 נקבעו הוראות בנוגע לתכנון דיור בהישג יד – אך הישימות שלהן הייתה מאד מוגבלת מבחינה כלכלית ותכנונית.
- תיקון 120 לחוק התכנון והבניה יוצר תנאים חדשים לשילוב של דיור בהישג יד בתכנון.

זכויות בניה לדיור בהישג יד

סמכות ועדה מקומית עצמאית



סעיף 62א(א1)(2)(א) לחוק התו"ב

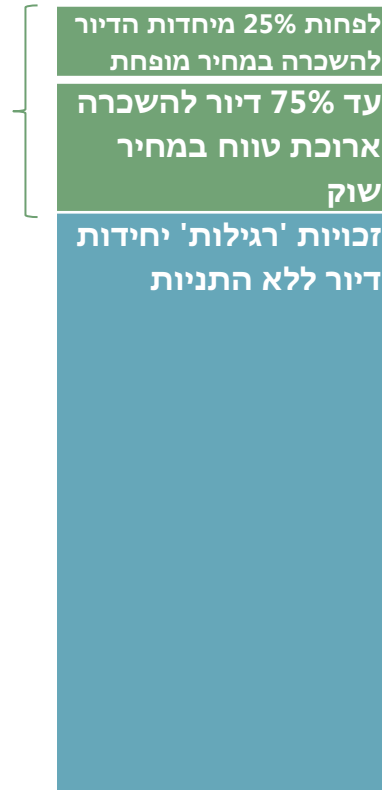
סמכות מחוזית



סעיף 62א2 לחוק התו"ב

תמהיל דירות

דיר בהישג יד



דיוור להשכרה במחיר מופחת

- יציבות – לא ניתן להעלות אלא בשיעור עליית המדד בתוספת שיעור שיקבע שר האוצר.
- מחיר מופחת - **נמוך ב-20% ממחיר השוק.**
- ✓ מועצת רשות מקומית מוסמכת לקבוע מדיניות עירונית ביחס לשיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק בעיר:
במחוז צפון ודרום שיעורי הפחתה **בטווח של 10%-30% ממחיר השוק.**
ביתר המחוזות שיעורי הפחתה **בטווח של 20%-40% ממחיר השוק.**
- ✓ בקרקע בבעלות המדינה רשאי רמ"י לקבוע שיעור הפחתה שהוא גבוה מ-20%, **ללא הגבלה.**
- **תקרת דמי שכירות** - מחושבת כמחיר הממוצע הארצי של שכר דירה חופשי לדירה בגודל של 4.5 עד 5 חדרים כשהוא מוכפל ב-1.1; בפברואר 2018 היא 6,036 ש.

דמי שכירות בשיעורי הפחתה שונים ממחיר שוק של דמי שכירות ממוצע עבור דירת 3.5-4 חדרים



דיור להשכרה במחיר מופחת

יח"ד תועמד לשכירות לזכאים למשך 20 שנה.

כל זכאי שעלה בהגרלה ישכור את הדירה למשך 5 שנים לכל היותר.

תנאי זכאות יקבעו בהתאם לשני הסדרים:

א. לפי החלטות שנקבעו מתוקף החלטת ממשלה 203, 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.

תודה!

