

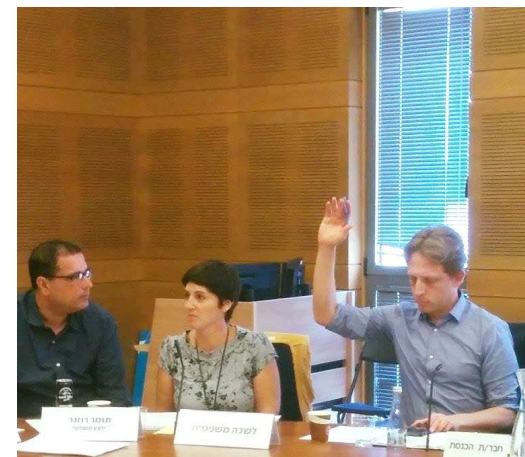
תוכנית אסטרטגית לדיור בהישג יד פתח תקוה

אוקטובר 2022

ועדת היגוי: מרכז הגר – עו"ד אורלי אריאב, האגף לתכנון אסטרטגי, מנהל הנדסה ואגף נכסים

קצת על מרכז הגר

קידום
מדיניות:
רגולציה



מחקר יישומי



הכשרות



מיזמים מחוללי
שינוי



תכנית לדירור
חברתי



פיתוח מודל
התערבות
עירוני

תוכן העניינים

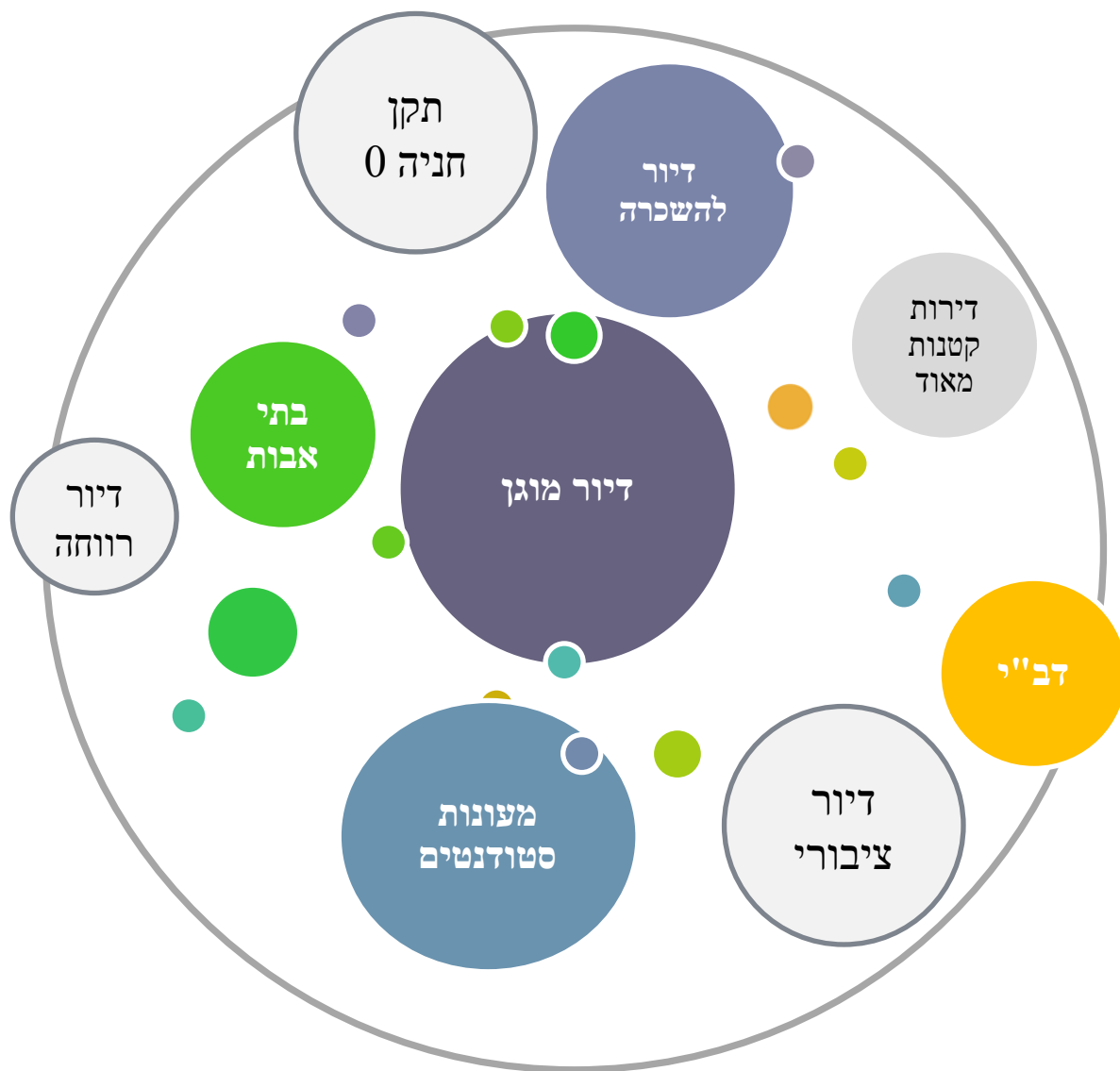
1. השאיפה למגוון חברתי בתכנון עירוני
2. מהו דיור בהישג יד? הגדרות ונתונים
3. איך מייצרים דיור בהישג יד? כלים עדכניים
4. מה עושים ברמה המקומית? גיבוש מדיניות עירונית לפי מתחמים
5. המלצות למדיניות עירונית - מתחמית, נושאת ועירונית
6. ניתוח והמלצות למתחמים אפשריים ליישום דב"י
7. נושאים נוספים

השאיפה למגוון חברתי בתכנון עירוני



גיוון מלאי הדיור

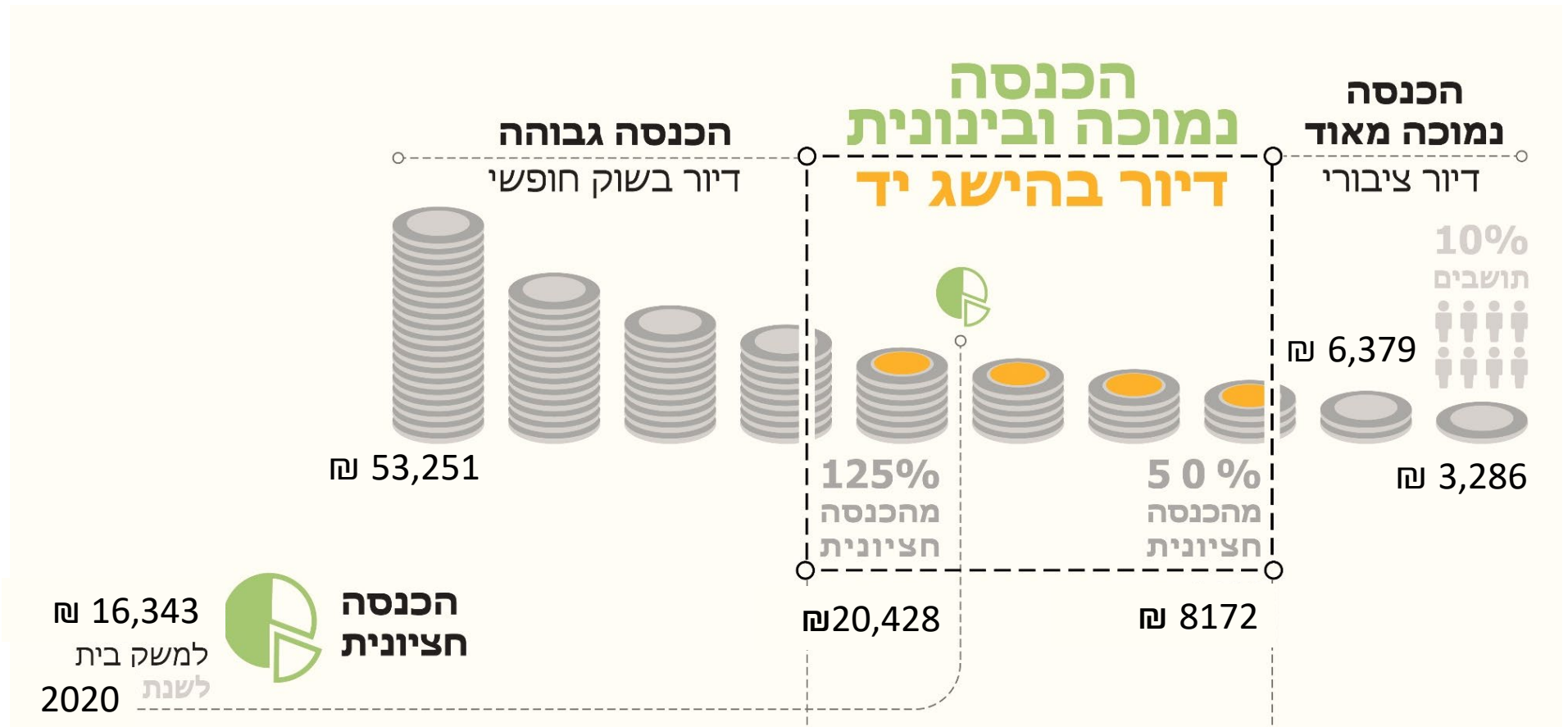
- קניין/ חזקה
- אוכלוסיית יעד
- גודל יח"ד
- תקנים



מהו דיור בהישג יד?

הגדרות ונתונים

מהו דיור בהישג יד? – קהל היעד



מתוך: למ"ס לוח 3: הכנסה והוצאה חודשית לפי הכנסה ברוטו למשק בית 2018

מהו דיור בהישג יד? – גישות לקביעת מחיר

בעולם מקובלות שתי גישות מרכזיות לדב"י:

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.

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.

בארץ, אומצה גישת מחיר השוק, האמצעי המתאים יותר צריך להיות **מבחן ה-30%**:

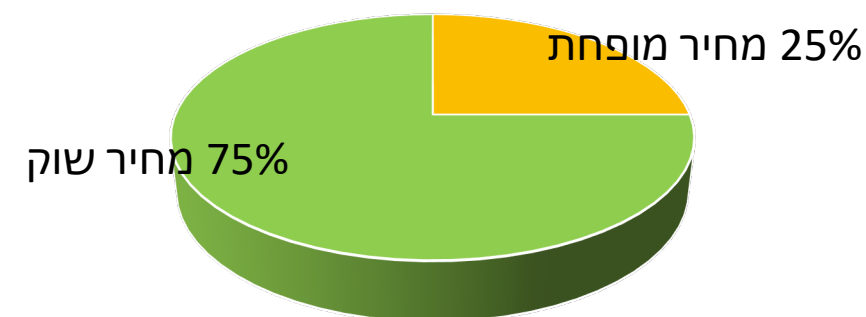
30% מהכנסות משק הבית כולל הוצאות נלוות.

מהו דיור בהישג יד?

הגדרה ע"פ חוק התכנון והבניה

הגדרת דב"י בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה:
"אחד מאלה:
(1) השכרה במחיר מופחת
(2) השכרה לטווח אורך"

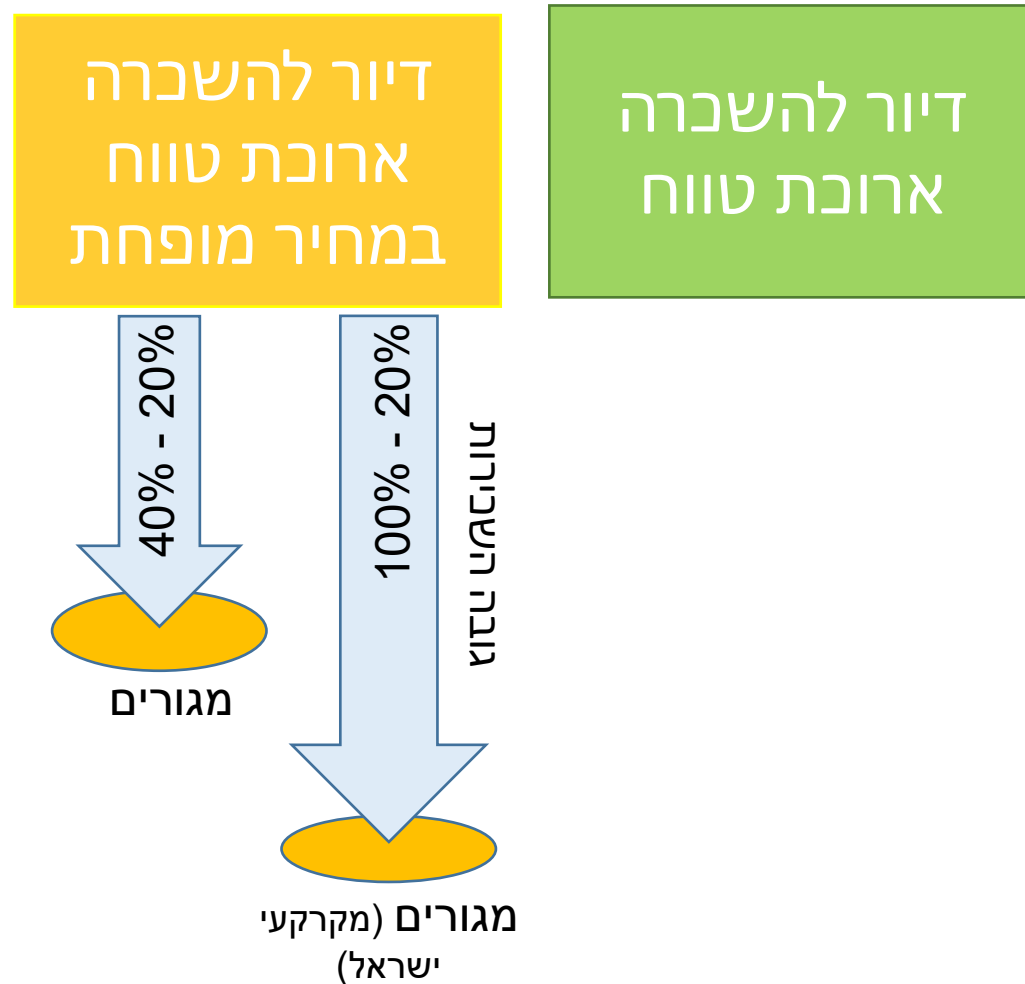
ברירת המחדל:



הרשות המקומית רשאית:

- לקבוע הפחתה בין 20% ל- 40% (במחוז המרכז) ממחיר השוק.
- לשריין 25% מתוך הדיור להשכרה במחיר מופחת לבני המקום.

השכרה לתקופה של 20 שנה לפחות

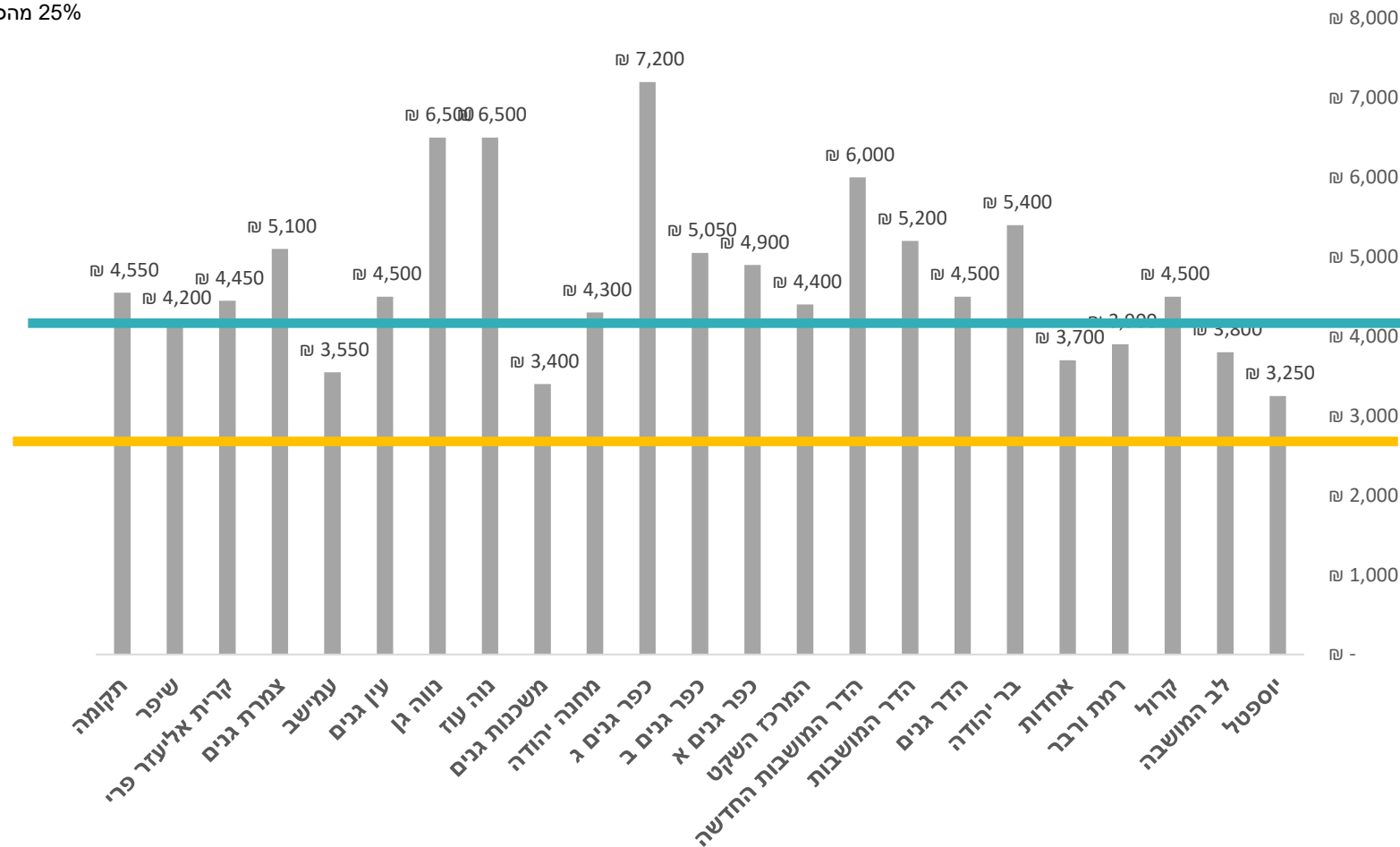


תקרת דמי שכירות מופחתים – כ – 6,200 ₪

מהי מידת ההישגות בפתח תקווה?

25% מהכנסה ממוצעת נטו למ"ב - עשירון 4 2,688 ₪
 25% מהכנסה ממוצעת נטו למ"ב - עשירון 5 3,345 ₪
 25% מהכנסה ממוצעת נטו למ"ב - עשירון 6 4,014 ₪
 25% מהכנסה ממוצעת נטו למ"ב - עשירון 7 4,776 ₪

מחירי שכירות ממוצעים בשכונות בפתח תקווה



שכר חודשי נטו ע"פ לוח 3. של הלמ"ס - הכנסה והוצאה חודשית לתצרוכת בעשירונים של משקי בית, לפי הכנסה כספית ברוטו למשק בית. נתוני מחירי השכירות מהמחלקה האסטרטגית

משבר הדיור מרחיק את היכולת לשכור/לרכוש דירה

נשי הדירות: המחירים עלו בשנה בכ-16%

3 18:24 05/



דור ליברמן (צילום פלאש 90)

לרוכשי הדירות החדשות מקבלן. מדד מחירי התשומות לבניה עלה בחודש אפריל ב-1% ובכך משלים עלייה בקצב
תני של 6.8%.
ודשים פברואר ומרץ עלו מחירי הדירות ב-1.9% לעומת המחירים בינואר ופברואר האחרונים. בכך השלימו מחירי
ירות עלייה חדה של 16.3% בשנה אחת, נזכיר.

גלובס
זירת העסקים של ישראל

**הדירות עלו ב-15.2% בשנה. כמה זה ביחס
לקעות אחרות?**
הדיור בעולם נמצאים בשיא של 18 שנה • אם בוחנים את הנדל"ן כמוצר
ה עלייה של 15.2% שנרשמה במהלך 12 החודשים האחרונים הינה השקעה
ה בכלל • אלא שדיור הוא לא מוצר השקעה וחלקם של המשקיעים בשוק
נמוך
סימן 18/4/22

הצוללת | פודקאסט

אין דירה להשכיר: כך נראית מצוקת שוכרי הדירות בישראל

קרן ודני חיפשו לשכור דירת 4 חדרים ברמת השרון, נילו

ניוט חיפוש
דאטאמנטל | גיל

שלום, מנוי ארגוני

**"אחרי עשור בדירה, מחיר השכירות הוקפץ מ-6,000 ל-9,000
שקל בשיחת טלפון אחת"**
המחירים בשוק השכירות משתוללים, ומשפחות רבות מוצאות את עצמן כורעות תחת יוקר המחיה ■ ולא רק
בתל אביב: גם בפתח תקוה, ברמלה ובאשדוד מחירי השכירות עלו מתחילת השנה ב-13%-22% ■ "דירת 4
חדרים שבקורונה עלתה 9,000-10,000 שקל — תעלה כיום 15 אלף שקל"
עדי כהן 22 במאי 2022 • עקוב

איך מייצרים דיור בהישג יד?

כלים עדכניים

מה החובות הקיימות בדיון?

תמ"א 35 קובעת:

תכנית מקומית להרחבה ניכרת תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:

12.1.3 - **מוסד תכנון בחן את הצורך ב"דיוור בהישג יד"** וקבע, במידת הצורך, את כמות יח"ד הנדרשות לכך ואת תמהיל גודלי יח"ד המוצעות בהרחבה"

14.4.2 – **תכניות ומסמכי מדיניות לחידוש ושימור עירוני** - ... יקבעו תוספת יח"ד בסוגים ובגדלים מגוונים, יקבעו היקף מתאים של "דיוור בהישג יד" לאוכלוסיות חלשות לרבות שיקום חברתי ויסדירו את פיתוח העירוני מעורב ושירותי המסחר תוך שימת דגש על עירוב שימושים.

חוק התכנון והבניה קובע:

סעיף 63ב. (ב) – בתכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה, (יחידות חדשות או התחדשות עירונית) - לפחות 20% מיחידות הדיוור הכלולות בה יהיו דירות קטנות: בין 55-80 מ"ר

חוק הותמ"ל קובע:

סעיף 4 (ב) (1) - בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל - 30% מסך יחידות הדיוור שנקבעו בתכנית יהיו לדב"י, כך ש-15% מיחידות הדיוור שנקבעו בתכנית יהיו יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך ו-15% מיחידות הדיוור יהיו יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

סמכות העירייה בקרקע בבעלות עירונית

פקודת העיריות - סעיף 249 5(א)

סמכויות:

סמכויות מפורשות לפעול לפיתוח של דיור בהישג יד, ולשם כך 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 בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.



כלים סטטוטוריים

← יעוד הקרקע
← בעלות

כלים סטטוטוריים
← לקביעת דב"י לפי יעוד הקרקע והבעלות

קרקע למגורים
בבעלות פרטית או עירונית

תיקון 120 לחוק התו"ב – התוספת השישית 2018

דב"י באמצעות תוספת זכויות בניה בסמכות ועדות התכנון – כולל הועדה המקומית

קרקע למגורים
בבעלות המדינה

חוק הותמ"ל- 2014 והחלטות של מועצת רמ"י

חובה ל – 15% השכרה ארוכת טווח ו – 15% בשכרה במחיר מופחת בסמכות הותמ"ל

קרקע לצרכי ציבור
בבעלות פרטית או עירונית

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

דב"י כמטרה ציבורית. בסמכות ועדה מחוזית לקבוע את השימוש המותר סמכות תכנון – לוועדה המקומית

קרקע לעירוני מעורב
בבעלות פרטית או עירונית

תיקון 120 לחוק התו"ב – התוספת השישית 2018

הוספת שימוש לדב"י במגרש המיועד לעירוני מעורב בסמכות ועדה מקומית עצמאית

תנאי הזכאות הקבועים בחוק

לפי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה

זוכה בהגרלה שתערוך הרשות למי שעומד בתנאי הסף ע"פ החלטת ממשלה 203 (דר/13):
הקבועים בהחלטת מועצת רמ"י המשתנות מעת לעת.
"חסר דירה";

כיום, ע"פ מחיר למשתכן:

"חסר דירה";

זוג או יחיד מעל גיל 35 או

נכים בני 21 ומעלה או

בני 26-35 במסלול משתכן צעיר

זוג או יחיד מעל גיל 26

עמידה בתנאים נוספים שיקבע השר בתקנות, הכוללים מבחני הכנסה
השכרה במחיר מופחת רק למי שעלה בהגרלה שערכה הרשות
המקומית

היקף יחידות דיור שניתן לייעד לבני מקום

50%

25%

חלוקת הדירות

באמצעות הגרלה שתערוך הרשות המקומית

כלים סטטוטוריים - סמכות ועדה מקומית לפי תיקון 120

ועדה מקומית מוסמכת

- להוסיף עד 50% מזכויות הבניה המאושרות בתכנית עבור דב"י
- להוסיף שטחים לשימוש מסחרי – עד 25% מסך השטח המותר לבניה לאחר ההגדלה

בתכנית זו כלל יחידות הדיור שיבנו במגרש או בבניין (לפי העניין) מכוח תוספת הזכויות, ייועדו לדיור בהישג יד.

הרשות המקומית רשאית לשריין 25% מתוך הדיור להשכרה במחיר מופחת לבני המקום

לפי סעיף 62א(א)(14) לחוק

דיור בהישג יד –
שכירות ארוכת טווח

במחיר מופחת

מסחר

מגורים 'רגיל' – ע"פ זכויות קיימות

מגורים 'רגיל' – ע"פ זכויות קיימות

מגורים 'רגיל' – ע"פ זכויות קיימות

מגורים 'רגיל' – ע"פ זכויות קיימות

כלים סטטוטוריים – שילוב דב"י בקרקע לצרכי ציבור

לפי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014

דב"י = מטרה ציבורית לעניין סעיף 188 לחוק

ועדה מחוזית מוסמכת:

- להוסיף שימוש של דיור בהישג יד בקרקע לצרכי ציבור

רשות מקומית רשאית

- לבנות בשטח דב"י להשכרה במחיר מופחת

כל הדירות יהיו להשכרה לצמיתות

כל הדירות להשכרה במחיר מופחת

ניתן לשלב 20% מסחר

ההפחתה יכולה להיות בשיעור של 20% ומעלה, ע"פ החלטת הרשות המקומית

ניתן לשריין עד 50% לבניה המקום

דב"י

מסחר הנלווה למגורים

שימוש ציבורי נוסף

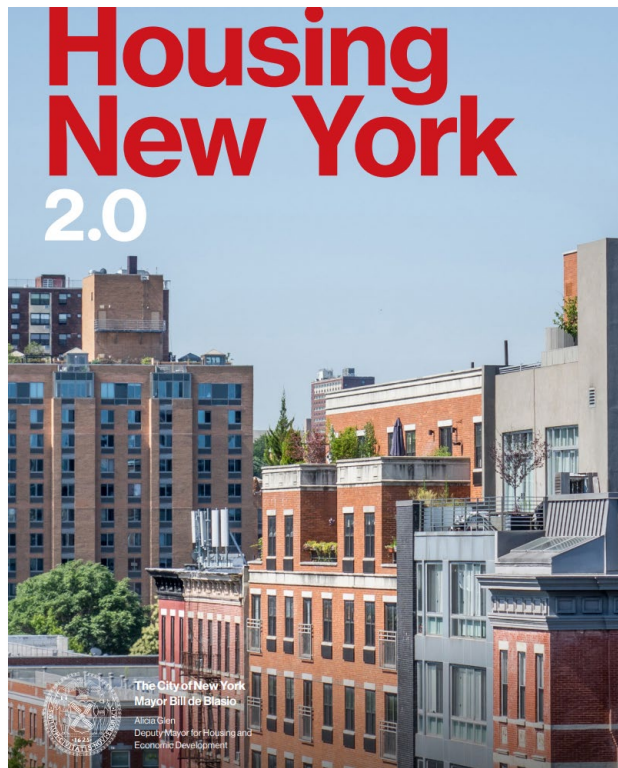
כלים סטטוטוריים - תמריצים לדיור בשכירות ארוכת טווח ובשכירות במחיר מופחת

תמריץ	סמכות חוקית
תוספת זכויות בניה בשלב התכנוני	חוק התכנון והבניה - התוספת השישית
פטור/הנחות מהיטל השבחה פטור/הנחות מהיטלי פיתוח פטור/הנחות מאגרות בניה ויתור על מטלות יזם אחרות	סמכות כללית של הרשות המקומיות
תוספת זכויות בניה במסגרת הקלות בשלב התרי הבניה	חוק התכנון והבניה
הטבות במס חברות, פחת מואץ, אפשרות לפטור מאגרות בנייה – אין חובה למחיר מופחת	חוק עידוד השקעות הון
הקלות במס רכישה, מס שבח, מע"מ והכנסה משכירות לקרנות ריט – אין חובה למחיר מופחת	חוק לתיקון פקודת מס הכנסה – חוק הריטים
(פטור ממס לקופות גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך) השכרה ל 15 שנה – אין חובה למחיר מופחת	חוק מס הכנסה

מה עושים ברמה המקומית?

גיבוש מדיניות עירונית

גיבוש מדיניות מקומית – אומדן צרכים או דיור מכיל



TECHNION - ISRAEL INSTITUTE OF TECHNOLOGY
FACULTY OF ARCHITECTURE AND TOWN PLANNING

הסכנין – מכון טכנולוגי לישראל
הפקולטה לארכיטקטורה ובני ערים

THE PHILIP M. AND ETHEL KLUTZNICK
CENTER FOR URBAN AND REGIONAL STUDIES

המרכז לחקר העיר והאזור
ע"ש פיליפ ואתל קלוצניק

יולי 2008

דיור בר השגה בתל-אביב-יפו

סיכום ממצאים והמלצות

מוגש לוועדה לדיור בהישג יד בראשות סגן ראש העיר ארנון גלעד

צוות המחקר:

- ר"ר אמילי סילברמן – ראש הצוות
- אחמד פסטורק – יועץ כלכלי
- אור מילר יזרקה – יועצת אורבנית
- נורית צברי – עורכת מחקר
- פחית נעמי כרמון – יועצת לתרבות חברתית

צוות המכונן:

- צוות המכונן – ראש המועצה המקומית, אסתר גל
- ראש המועצה המקומית, אסתר גל
- גב' מתי גבריאלי – ראש המועצה המקומית, אסתר גל
- גב' חרונה פניש – רכזת הצוות, המועצה המקומית, אסתר גל



דוגמאות:



"חלומות ארנונה" ירושלים – 13 בניינים
בני 10 קומות
333 דירות להשכרה ארוכת טווח.,
182 מתוכן במחיר מופחת לבעלי אישור
זכאות



"בית בפארק", אור יהודה – 8 בניינים
בני 10 קומות
364 דירות להשכרה ארוכת טווח.
182 מתוכן במחיר מופחת לבעלי אישור
זכאות



"הרקפות", ראשון לציון – 2 בניינים של
24 קומות
216 דירות להשכרה ארוכת טווח. 54
מתוכן במחיר מופחת לבעלי אישור
זכאות

שווקו ע"י דירה להשכיר - סה"כ 15,500 יח"ד

ירושלים – קידום כ – 700 יח"ד עירוניות בהישג יד בקרקע לצרכי ציבור
תל אביב – שדה דב – 2,400 יח"ד עירוניות בהישג יד - בקרקע לצרכי ציבור + 4,500 יח"ד לדיור מכליל

גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה

הגדרת אזורי התערבות, מטרות ואוכלוסיית יעד



ניתוח מאפייני דיור וכלים ליצירת דב"י עבור המתחמים השונים



דיון בשאלת קריטריונים ותנאי זכאות



ניתוח והמלצות ל - 13 מתחמים שנבחרו ע"י מינהל הנדסה בבעלי פוטנציאל ליצירת דב"י



ניסוח מדיניות כלל עירונית

גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה

הגדרת סוגי מתחמים לפי מצב קיים ויעדים

עבור כל מתחם הוגדרו:

- מטרות ציבוריות ועירוניות
- מאפייני אוכלוסיית היעד
- תנאי הזכאות עבור דב"י
- מאפייני דיור תואם לאוכלוסיית היעד

מרכז העיר	
שכונות "מוחלשות" עם מסמכי מדיניות או תכניות מאושרות	
שכונות חדשות	
שכונות צמודות קרקע ללא צפי להתחדשות עירונית משמעותית	
שכונות מתחדשות	
אזורי תעסוקה	
שכונות חדשות - בתכנון	
אזור מעורב עם מסמך מדיניות	
בסביבת מרכזים רפואיים	
בסביבת תחנות רק"ל	

גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה

המלצות למתחמים - מרכז העיר

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

גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה

המלצות למתחמים – אזור עירוני מעורב

ככל ויוחלט על אישור מגורים באזור עירוני מעורב – יוקצו יחה"ד לדב"י ו/או למעונות סטודנטים. ההחלטה תעוגן במסגרת מסמך מדיניות יעודי שיוכן לנושא.

• משיכת אוכלוסיה המועסקת באזור עירוני מעורב • ערוב שימושים • צמצום נסועה • יצירת פעילות באזורי עירוני מעורב בשעות אחה"צ - ערב	מטרות ציבוריות/ עירוניות
• עובדים באזור התעסוקה • אוכלוסייה בשלב בחייה שצורכת מעט שירותים עירוניים • צעירים יחידים/זוגות • שותפים	מאפייני אוכלוסיית יעד

גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה

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

• שיפור איכות החיים של תושבי השכונות • שיפור רמת השירותים הציבוריים וזמינותם בשכונות • חיזוק הקהילה המקומית • תמהיל אוכלוסייה מגוון • יצירת הזדמנויות מגורים בנות השגה לתושבי השכונה ולבנים חוזרים • שמירה על מלאי דיור במחירים ברי השגה באזורים שעוברים התחדשות עירונית	מטרות ציבוריות/ עירוניות
• קהילות מחנכים • אנשי מקצוע שעוסקים במתן שירותים לאוכלוסייה – עו"סים, עובדים מרכזים קהילתיים ועוד. • תושבי השכונה, בדגש על בני הקהילה • שוכרי דירות בעלי הכנסה נמוכה הנדחקים בפרויקטים של התחדשות עירונית	מאפייני אוכלוסיית יעד

גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה

המלצות למתחמים - שכונות מתוכננות (הפרדס, ירקון, סירקין, קרית אריה צפון)

• יצירת תמהיל אוכלוסיה מגוון • יצירת הזדמנויות מגורים לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה	מטרות ציבוריות/ עירוניות
• משקי בית במעמד בינוני • משקי בית במעמד נמוך	מאפייני אוכלוסיית יעד

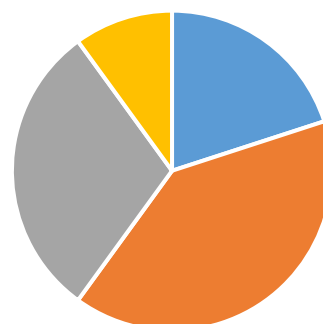
גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה

המלצות למתחמים - שכונות מתוכננות (הפרדס, ירקון, סירקין, קרית אריה צפון)

מאפייני דיור
תואם
לאוכלוסיית היעד

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

תמהיל לדוגמא:



דירות קטנות-בינוניות = 70%

- דירות קטנות (60-80 מ"ר) ■ דירות קטנות מאוד (עד 55 מ"ר)
- דירות גדולות (100-120 מ"ר) ■ דירות בינוניות (81-100 מ"ר)

* במצב הנוכחי, השכירות בשכונות החזקות אינה ברת השגה עבור אף אחד מהעשירונים שמתחת לעשירון 8 – יש לשקול דב"י בהתאם.

גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה

המלצות למתחמים - בסביבת קווי רק"ל (עד 300 מ' מהתחנה)

מטרות ציבוריות/ עירוניות	• צמצום נסועה ותקני חניה • 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.

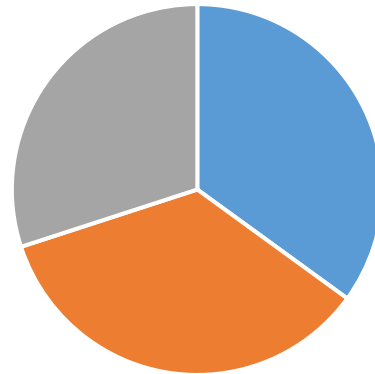
גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה

המלצות למתחמים - בסביבת קווי רק"ל (עד 300 מ' מהתחנה)

מאפייני דיור
תואם
לאוכלוסיית
היעד

באזורי עירוני מעורב – דירות קטנות וקטנות מאוד, דיור שיתופי, מעונות. מסמך מדיניות נפרד יגדיר את מאפייני הדיור.
באזורי מגורים – במתחמים הקרובים לתח"צ ולשכונות בהתחדשות עירונית, מומלץ לכלול בעיקר יח"ד של 2 עד 4 חדרים, כולל תקן חניה מינימלי עד אפסי.

תמהיל לדוגמא:



■ דירות בינוניות (81-100 מ"ר) ■ דירות קטנות (60-80 מ"ר) ■ דירות קטנות מאוד (עד 55 מ"ר)

בשכונות מגורים רגילות יש לשלב גם דירות המתאימות למשפחות, ואילו באזורי העירוני מעורב להקפיד על דירות קטנות ליחידים, זוגות ושותפים.

גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה

המלצות למתחמים- בסביבת מרכזים רפואיים (עד 500 מ')

מטרות ציבוריות/ עירוניות	• משיכת אוכלוסיית צוותי רפואה לעיר • ערוב שימושים • צמצום נסועה • הגברת היוקרה של מוסדות הרפואה העירוניים
מאפייני אוכלוסיית יעד	• צוותי רפואה - מומלץ לבצע אמדן צרכים מדויק יותר לגבי אוכלוסיית היעד והצרכים המדויקים של צוותי הרפואה ובהתאם לכך להתאים את התמהיל והמיקום בעיר. • סטודנטים וסטאז'רים לרפואה

המלצות למדיניות עירונית

מתחמית, נושאת ועירונית

גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה – מדיניות עירונית לפי סוגי מתחמים וסוגי פרויקטים

מרכז העיר	שכונות חדשות	שכונות מתחדשות
בכל בניה חדשה, המשביחה את ערך הקרקע : - לפחות 50% מיחה"ד יוקצו לדב"י להשכרה ע"פ התוספת השישית לחוק. - לפחות 25% מהן - במחיר מופחת. - שיעור הפחתה - 20% לפחות – מועצת העיר רשאית להגדיל את שיעור ההפחתה.	בקרקע בבעלות רמ"י: 30% עד 50% מיחה"ד יוקצו לדב"י להשכרה ע"פ התוספת השישית לחוק. 50% מהן - במחיר מופחת. בתוכניות בקרקעות פרטיות, הכוללות לפחות 50 יח"ד : 25% מיחה"ד יוקצו לדב"י להשכרה ע"פ התוספת השישית לחוק. - לפחות 25% מהן - במחיר מופחת. - שיעור הפחתה - 20% לפחות – מועצת העיר רשאית להגדיל את שיעור ההפחתה.	בכל בניה חדשה, המשביחה את ערך הקרקע (לא בהתחדשות עירונית) וכוללות לפחות 50 יח"ד : 25% מיחה"ד יוקצו לדב"י להשכרה ע"פ התוספת השישית לחוק. - לפחות 25% מהן - במחיר מופחת. - שיעור הפחתה - 20% לפחות – מועצת העיר רשאית להגדיל את שיעור ההפחתה.

גיבוש מדיניות עירונית לדב"י – פתח תקווה – מדיניות עירונית לפי סוגי מתחמים וסוגי פרויקטים

פרויקטי התחדשות עירונית	מבני ציבור	אזורי עירוני מעורב
בכל תכנית להתחדשות עירונית הכוללת לפחות 50 יח"ד במצב נכנס: 1. במסגרת תקן 21 תיבחן אפשרות לכלול 20% מיחידות הדיור כדיור בהישג יד. 25% - במחיר מופחת. 2. לעת מתן היתר בניה/אישור התכנית - בחינה שמאית חוזרת – במידה ויש עליה ברווח היזמי - המרת דירות לדב"י	בכפוף לבחינת הצרכים הפרוגרמטיים, כל תכנית מפורטת שתופקד בקרקע 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 ולצמיתות או למעונות סטודנטים. שיעור ההפחתה יהיה 25% לפחות ממחיר השוק ו/או בשיעור הנחה גבוה יותר בהתאם להחלטת מועצת העיר.	במגורים באזורי העירוני מעורב או בחלקם לאחר בחינה נפרדת של הנושא – לפחות 75% מיחידות יוקצו לדב"י ו/או למעונות סטודנטים. ההחלטה תעוגן במסגרת מסמך מדיניות יעודי שיוכן לנושא.

המלצות למדיניות עירונית

- 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 אחוז ניכר 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.



תמריצים לפיתוח דב"י:

- על מנת לתמרץ יזמים לפתח דב"י בקרקעות פרטיות למגורים או לצרכי ציבור, רשאית העירייה להעניק ליזמים הנחות ו/או פטורים מאגרות והיטלי פיתוח המוטלים במסגרת חוקי העזר העירוניים.



המלצות למדיניות עירונית

בניה על קרקע עירונית:

- העירייה תמפה את כל הקרקעות המצויות בבעלות עירונית המיועדות לבנייה למגורים ותאפיין את הקרקעות מבחינת זכויות הבניה, הבעלות בקרקע, ערך הקרקע והזמינות לבניה.
- 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 בהישג יד ו/או דיור עירוני מוזל.



בניה על קרקע לצרכי ציבור:

- בתוכנית המתאר הכוללת של העיר ייקבע כי במסגרת רשימת השימושים המותרים בשטחים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יכללו גם דיור בהישג יד, מעונות סטודנטים ודיור מוגן.
- 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.
- העירייה תמפה את כל הקרקעות החומות שטרם נוצלו לבניה, המצויות בשטחה, הן בבעלות עירונית והן בבעלות פרטית. העיריה 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.



המלצות להמשך קידום מדיניות עירונית

הקמת גוף ביצועי לייזום, אחזקה, ניהול, תפעול ופיקוח של מלאי הדיור הקיים והעתידי בעיר:

- חברה עירונית ייעודית או
- חברה קיימת או
- כמוקד עירוני או כמטלות מבוזרות בין אגפי העירייה.

הגוף המיועד יהיה אחראי ל:

- ניתור ומעקב אחרי מלאי הדיור בשכונות ומצבו,
- ייזום פרויקטים לשמירה על המלאי הקיים ושיפורו,
- הגדלת נשיגות הדיור,
- התקשרויות עם גופים מבצעים,
- ניהול ופיקוח על מלאי הדיור העירוני שיוקם.

יצירת מערכת מעקב אחר מלאי הדיור בכל שכונה/אזור סטטיסטי בעיר בהתאם ליעדים שנקבעו

- יצירת תשתית מידע = תנאי הכרחי לביצוע אמדן צרכי הדיור העירוניים ומעקב אחר עמידה ביעדים.
- הערייה תפעל ליצירת מערכת מידע המספקת תשתית מידע ומעקב אמין ועדכני בנוגע למלאי התכנוני הקיים והמתוכנן, על פי שכונות/אזורים סטטיסטיים.

תודה