בית-עיר

תכנית אב לדיור בר ההשגה ותמהיל דירות בהרצליה

נכתב על ידי המנהלת התחדשות עירונית

בשיתוף אגף תכנון עיר, היחידה האסטרטגית, אגף הרווחה ורשות הצעירים

תוכן עניינים

מבוא 3

מטרת התכנית 4

אוכלוסיית היעד של התכנית 5

דיור בר השגה- כלים סטטוטוריים 11

דיור בר השגה בהרצליה 13

המלצות למדיניות לדיור בר השגה בהרצליה 17

תמהיל דירות ודיור מכליל 18

המלצות למדיניות בנושא תמהיל דירות 21

סיכום : המלצות מדיניות 27

נספח א' 29

מבוא

מטרתו של מסמך זה היא לאפיין את משבר הדיור בישראל, כפי שהוא מתבטא בהרצליה, וכן לתת מענים למשבר זה, על ידי מספר דרכים שיוצגו להלן. בעוד שמחירי הדיור ממשיכים לטפס, ומשאירים ישראלים רבים ללא אפשרות לדיור ראוי, ממשלות ישראל כמעט ואינן עושות דבר על מנת לפתור את המשבר, והעניין נותר לפתחן של הרשויות המקומיות, שהן בעלות כלים מצומצמים בהרבה לפתרון המשבר.

יחד עם זאת, ומתוך הבנה כי נושא זה הוא אחד הנושאים המשמעותיים ביותר עבור תושבי העיר, ומתוך תפיסה הרואה בזכות לדיור זכות בסיסית, הוחלט לקדם מדיניות אשר מטרתה ליצור דיור בר השגה בהרצליה.

משבר הדיור בישראל: בעיה הניצבת לפתחן של הרשויות המקומיות

עקב עליית מחירי הדיור בישראל בכלל, ובהרצליה בפרט, נוצר מצב אותו מקובל לכנות "משבר הדיור". משבר זה, שנוצר עקב חוסר התאמה בין עליית מחיר הדיור לעליית השכר בישראל, יצר מצב בו אחוז הולך וגדל מההכנסה החודשית למשפחה מושקע בדיור, וכן מצב בו יותר ויותר משפחות עוזבות את ערי המרכז עקב עליית המחירים.
זהו אינו משבר הדיור הראשון אשר מתרחש במדינת ישראל. המשבר המפורסם ביותר הוא המשבר שנוצר עקב העלייה הגדולה בשנות החמישים, והאחרון הוא המשבר שנוצר עקב העלייה הגדולה בשנות התשעים מברית המועצות.
אך בעוד במשברים קודמים התערבה הממשלה באופן אקטיבי ביותר על מנת לפתור את המשבר, בעיקר באופן של בניית דיור ציבורי בהיקפים גדולים (בשנות החמישים); על ידי סבסוד משכנתאות (בשנות השמונים) ויצירת מלאי דיור זול על קו התפר (יישובי הכוכבים) ומעבר לקו הירוק (שנות השמונים והתשעים), כיום, כחלק מאידיאולוגיה המבכרת אי התערבות בשוק החופשי, המעורבות הממשלתית בשוק הדיור כוללת רק תכניות נקודתיות המתערבות ואינה מספקת מענה כולל לפתרון המשבר.

הזכות לדיור

הזכות לדיור נחשבת כזכות אדם בסיסית, וזאת על פי אמנות בינלאומיות, כולל ההכרזה לבאי עולם בדבר זכויות האדם של האו"ם, וכן באמנה לזכויות חברתיות וכלכליות שישראל היא צד בה.

כיום, יש הרואים לא רק בזכות לדיור כזכות אדם, אלא גם **בזכות לעיר**. כלומר, התושבים שחיים בעיר וחווים אותה, יכולים להציג תביעה לגיטימית לזכות בעיר, ולעשות שימוש שיווני במרחביה ושירותיה.

המגורים בעיר מאפשרים מפגש בין אוכלוסיות שונות, אפשרויות תעסוקה וחינוך מגוונות יותר, ועל ידי כך מאפשרים **ניעות חברתית**. מתוך כך, קיימת אחריות עירונית לסייע לאוכלוסיות שונות הנפגעות ממשבר הדיור להמשיך להתגורר בעיר.

התערבות בשוק הדיור באמצעות יצירת דיור בהישג יד הינה אחת הדרכים המרכזיות לתיקון כשלים בשוק הדיור. באמצעות דיור בר השגה ניתן ליצר שכונות הטרוגניות, עירוניות טובה ולתרום לשיפור הניעות

החברתית על ידי צמצום פערים והגדלת שוויון הזדמנויות- יצירת שכונות עם תמהיל חברתי המנגישות שירותים עירוניים, לרבות שירותי חינוך, בריאות, הזדמנויות עבודה הוגנות והזנת בתי ספר הטרוגניים.

הזכות לדיור בהרצליה

מתוך המדיניות העירונית נקבע כי: "העיר הרצליה תהווה עיר המטפחת שוויון והזדמנויות לכל תושביה –נקדם עיר בה התושבים מרגישים שייכים, שדעתם נשמעת ועמדתם משולבת בתהליכי קבלת ההחלטות. נוביל תהליכים להקלה על מעמד הביניים ונקיים עיר המעניקה ביטוי שווה לכל קהילותיה, לגיל השלישי ולבני הנוער, למשפחות צעירות וליחידים, תוך מחויבות להוות גשר בין קהלים שונים".

צורך זה גובר אל מול הנתונים המצביעים על עלייה במחירי הדיור בהרצליה. נתונים אלו יוצגו בהמשך המסמך.

מטרת התכנית

העיר הרצליה תגדיל את הנגישות לזכות לדיור, וזאת תוך התייחסות לדיור בהישג יד ודיור מכליל. המדיניות תקבע יעדים מדידים, על ידי שימוש בכלים תכנוניים וחוקיים, תוך בחינת כושר הנשיאה של התשתיות העירוניות ובחינה פרוגרמתית של צרכי האוכלוסייה. העירייה תפעל למציאת פתרונות מיידים, כמו גם פתרונות לטווח בינוני וארוך.

מונחי היסוד בתכנית: דיור מכליל ודיור בר השגה

התכנית מתבססת על הפרדה בין שני מונחים, דיור מכליל ודיור בר-השגה. להלן הסבר:

דיור בר השגה**-** במתווה של השכרה **** בהתאם להגדרה של תקנות התכנון והבניה(אישור מטרה ציבורית), תשע"ה- 2014**	**דיור מכליל**** **** בהתאם להגדרה של תמ"א 35**
סלקטיבי: דורש מבחן אמצעים.*	אוניברסלי: אינו דורש מבחן אמצעים.
הסבסוד מותאם לרמת ההכנסה.	מיועד למנוע הדרת אוכלוסיות שלא זכאיות לסבסוד.
הפחתת דמי השכירות מושגת באמצעים מגוונים: תכנון, מיסוי, הנחות באגרות והיטלים- אשר דורשת חקיקה, סבסוד קרקע (לדוג' מחיר למשתכן).	מונע תמהיל חד-גוני ומדיר.
דמי שכירות מופחתים ממחיר השוק.	אינו כולל בהכרח מחיר מופחת.

*כיום במדינת ישראל, תכניות כמו מחיר למשתכן אינן קובעות מבחני אמצעים.

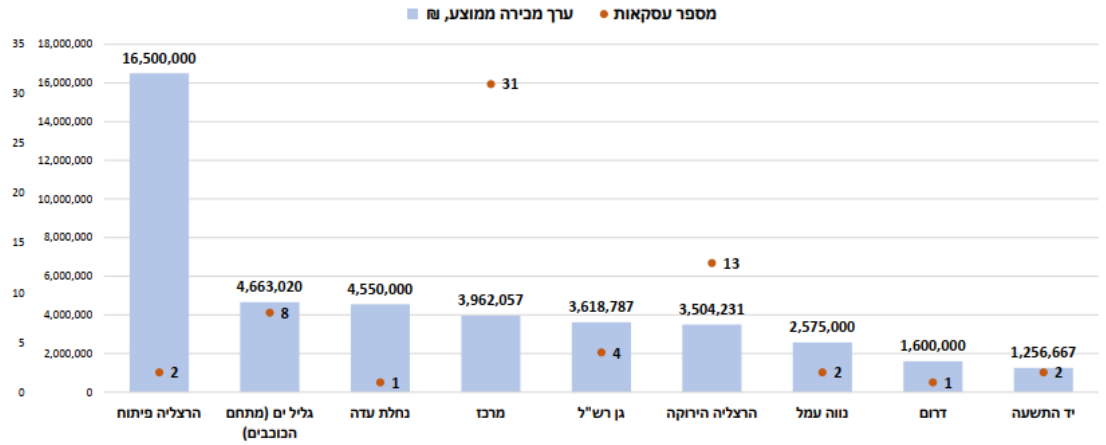
אוכלוסיית היעד של התכנית

לתכנית זאת שלוש אוכלוסיות יעד עיקריות:

1. **<u>מעגל כוללני:</u> אוכלוסייה רחבה הנפגעת ממשבר הדיור:** דיור "בר השגה" מוגדר כדיור אשר עלותו לא עולה על שליש מההכנסה החודשית של משק הבית. אף שרוב אוכלוסיית הרצליה היא אוכלוסייה מבוססת יחסית, גם היא נפגעת באופן משמעותי ממשבר הדיור. כפי שיוצג להלן, בעבור משקי ביתי בהם יש שכיר אחד, רק מגורים בשכונת יד התשעה נמצאים בהישג יד. עבור משקי בית בהם ישנם שני שכירים, גליל ים, הרצליה ב' והרצליה הירוקה אינן נמצאות בהישג יד. שכונת הרצליה פיתוח הוצאה מניתוח זה. יש לציין, כי משקי בית בהם יש מפרנס יחיד כוללים לא רק הורים עצמאיים, אלא בעיקר קשישים וצעירים בשנות העשרים לחייהם, שטרם נישאו. כלומר, בקבוצות אוכלוסייה רחבות שהמגורים ברוב שכונות העיר איננו נמצא בהישג יד מבחינתם. במהלך חודש ינואר 2024 פרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדדי איכות חיים בערים הגדולות לשנת 2022, כאשר במסגרת הפרסום נבחנו מספר מדדים רלוונטיים לתוכנית דיור בר השגה, לרבות מדד השגיות- יכולת משק בית לרכוש דירה בהתאמה למאפייניהם הדמוגרפים, עלות הוצאה חודשים על דיור בקרב משקי בית ואחוז משקי הבית המוציאים למעלה מ30% מסך ההכנסה החודשים על דיור. במסגרת המדדים נבדקו יחס ההשגיות לדיור של העיר הרצליה במתווה של רכישת דירות, שבהם מתקבלת תמונה של **רמת הישגיות** נמוכה לדיור ביחס לממוצע הארצי.

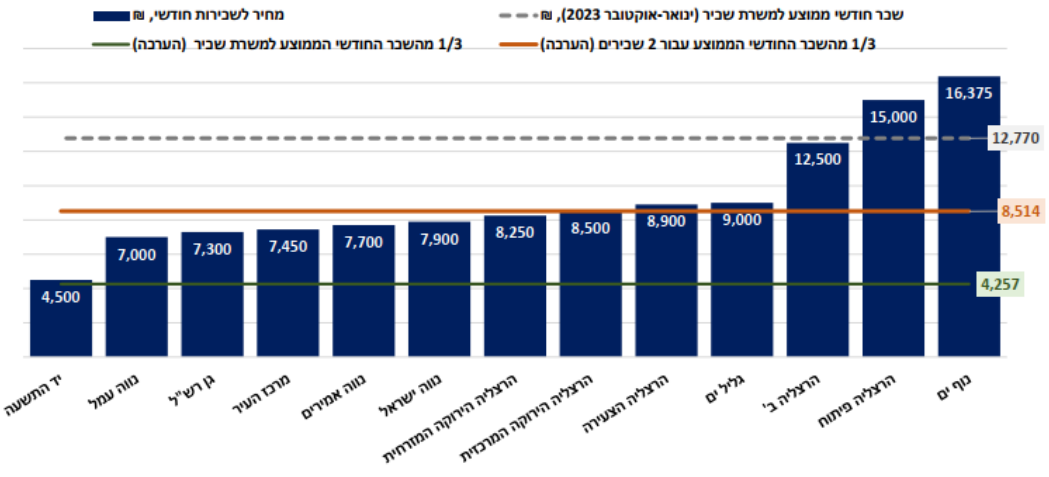
מידת הישגיות בעיר הרצליה

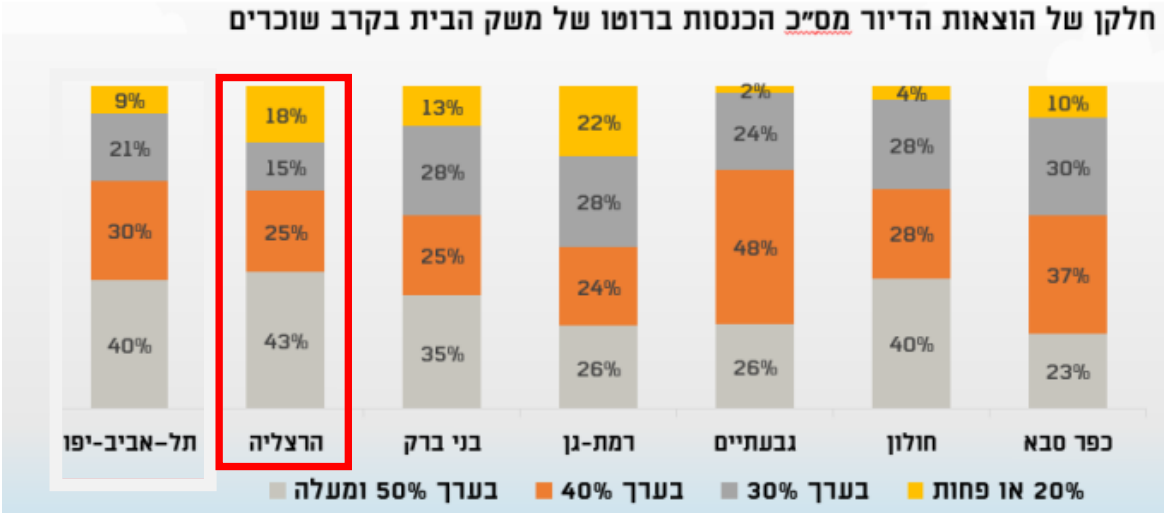
מחירי דירות מגורים שנמכרו ב- 3 חודשים החולפים (אוקטובר – דצמבר 2023)*



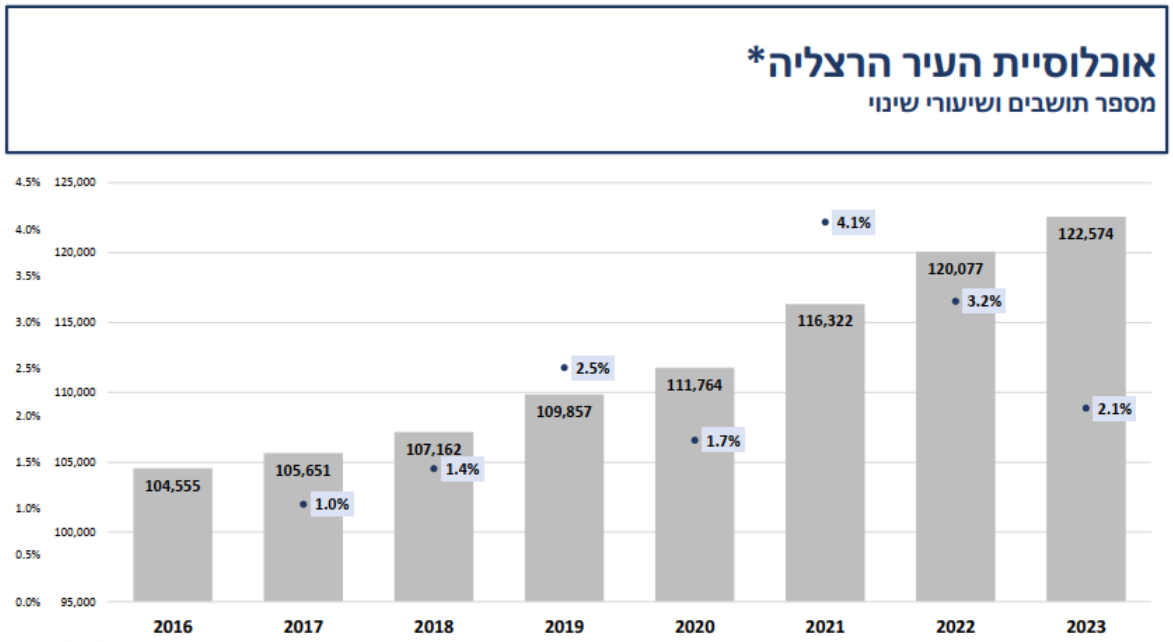
מידת הישגיות בעיר הרצליה

מחיר שכירות חודשי ממוצע מול שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר, ₪

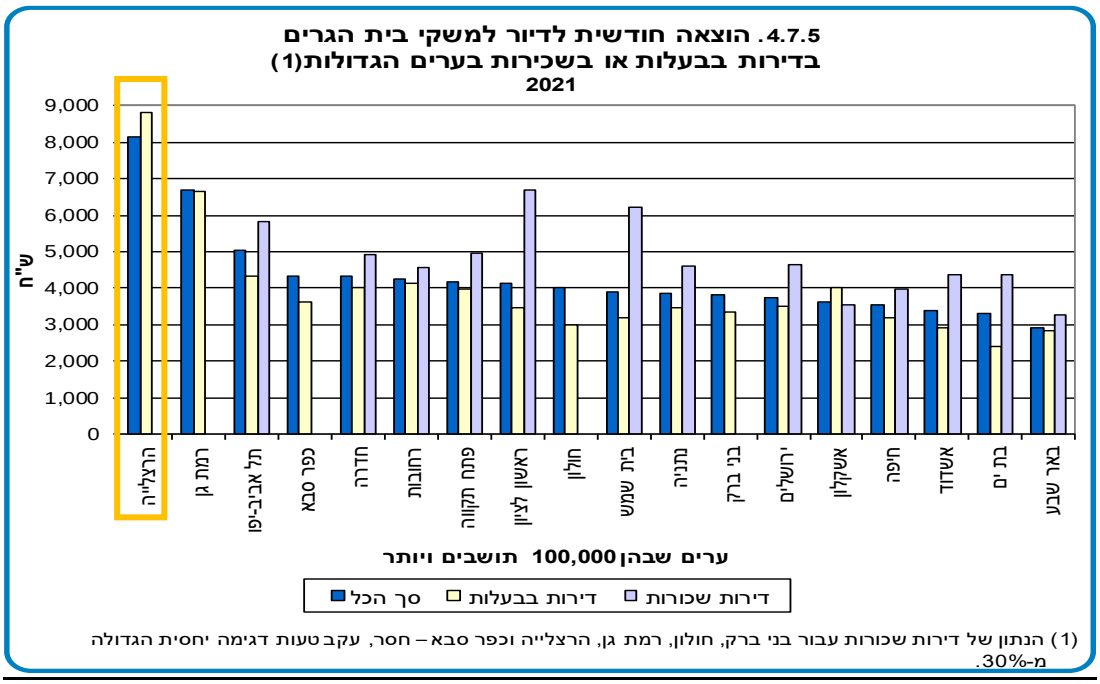




מתוך מסמך מדיניות לדיור בר השגה של עיריית ת"א

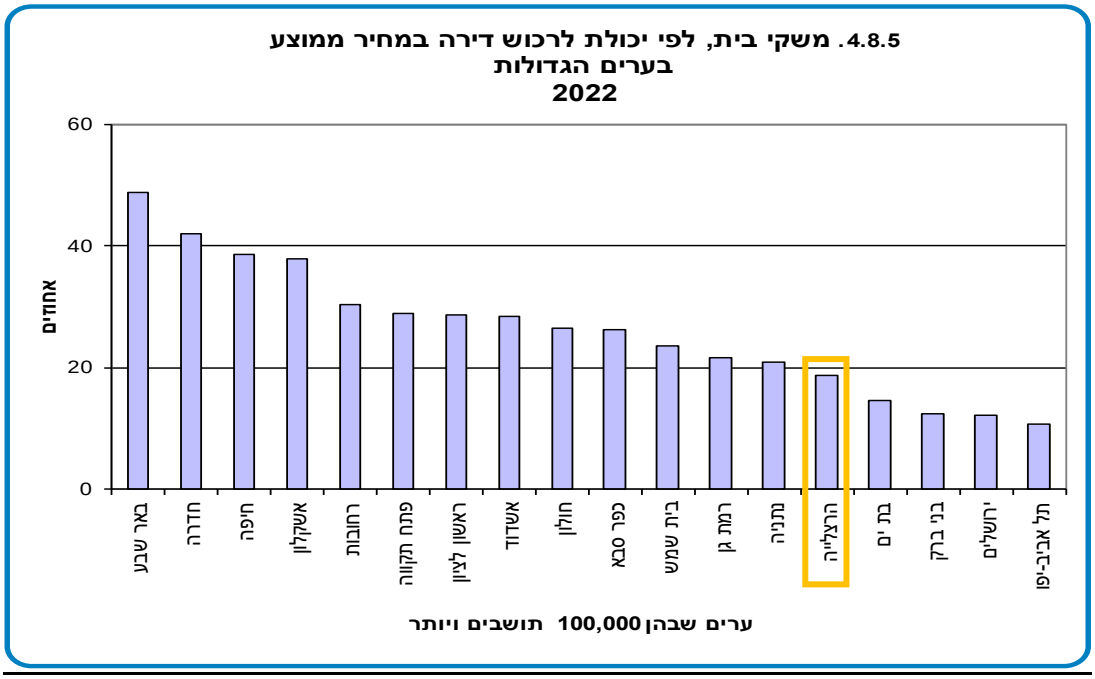


<u>מדד עלות שירותי דיור</u>



מדד דיור בר השגה- בדירות למכירה

מדד דיור בר השגה לרכישת דירות



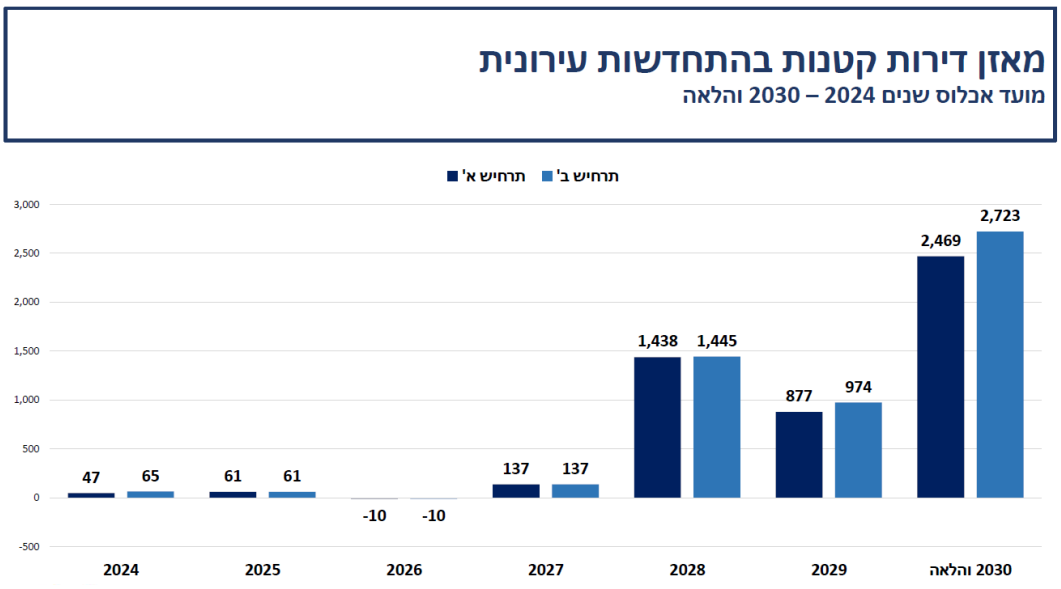
2. <u>מעגל אוכלוסיות ממוקדות:</u> עובדים חיוניים, סטודנטים

- **עובדים חיוניים:** בהרצליה קיים חוסר מתון של אנשי מקצוע חיוניים. לצורך דוגמא, נבחנו שלושה מוקדים אגפים או מנהלים מרכזיים בעירית הרצליה: במנהל החינוך, כ-30 מורים, המהווים פחות מ-10% מהתקן, באגף רווחה, כ-20 עובדים (עו"ס ותומכים), וכ- 8 עובדים במנהל הנדסה, המהווים גם הם 10% מהתקן. סיוע בשכר דירה לאוכלוסיות אלו יוכל לסייע להביאם לעבוד בעיר. נתונים אלו להמחשה בלבד ויש צורך לבחון באופן תקופתי צורך בעובדים חיוניים בשירותים עירוניים ושירותים ציבוריים נוספים.

- **סטודנטים:** על-פי נתוני הלמ"ס, הסטודנטים הלומדים במכללות לא מתוקצבות (כמו אוניברסיטת רייכמן) מגיעים מאשכולות סוציו-אקונומים גבוהים. יחד עם זאת, אוכלוסייה צעירה תורמת לגיוון בעיר, ועל כן הוגדרה כאוכלוסיית יעד.

- **קשישים:** בהרצליה מתגוררים 25,907 תושבים מעל גיל 64, רובם המוחלט עצמאיים, ואינם נזקקים לסיוע ממוקד אלא לדירות קטנות יחסית ונגישות.

- **שוכרים בבניינים שעוברים התחדשות עירונית:** נפגעים מעליית מחירי השכירות וכן ומהצמצום מלאי דירות קטנות ו/או דירות בהישג יד.



3. <u>מעגל אוכלוסיות מוחלשות:</u> אוכלוסיות הזקוקות לסיוע באופן קבוע

- בהרצליה ישנן **4,207** משפחות **מוכרות לרווחה**, מתוכן 140 מקבלות סיוע בשכר דירה גם ממשרד השיכון וגם מאגף הרווחה.
- בהרצליה **324 זכאים המתגוררים בדיור ציבורי. 28 נוספים ממתינים** לדירה, ו- 74 נוספים ממתינים לסידור בבית אבות.
- **מקבלי סיוע בשכר דירה** ממשרד השיכון: **874**. גובה הסיוע של משרד השיכון נע בין 800 ל-1500 ₪, ולמעלה מכך לנכים. **137 מתוכם מקבלים סיוע** חד פעמי, וזמני לשלושה חודשים גם **מאגף הרווחה**. גובה הסיוע נע בין 2,500 ל-5,000 ₪

סיכום צרכי אוכלוסיית היעד של התכנית

- **60 יח"ד** במסגרת דיור לעובדים חיוניים.
- **140 יח"ד** לאוכלוסיות מוחלשות הזקוקות לסיוע בשכר דירה, ומסתייעות גם באגף הרווחה.
- **102 יח"ד** דיור ציבורי.
- **הרחבת מלאי הדיור המכליל** עבור המעגל הכוללני, קשישים, סטודנטים ושוכרים בהתחדשות עירונית.
- **אוכלוסית אנשים עם מוגבלויות**- נערכת מדיניות נפרדת למענה לקבוצה זו.

מתוך הבנה כי אוכלוסייה רחבה שנפגעת ממשבר הדיור זקוקה לדיור מכליל ולא לדיור בר השגה, פוצלו המענים לשניים, כפי שיוסבר להלן.

דיור בר השגה

דיור בר השגה הוא דיור בהשכרה במחיר מופחת, אשר הזכאות אליו נקבעת על פי קריטריונים כלכליים. בישראל, ההפחתה במחיר ניתנת על פי רוב על ידי מתן הנחה ממחיר השוק, אולם בעולם קיים גם מודל על פיו ההנחה ניתנת על פי גובה ההכנסה של משק הבית.

דיור בר השגה – כלים סטטוטורים

	התוספת השישית- תוספת זכויות לדב"י- - השכרה במחיר מופחת - השכרה לטווח ארוך	תיקון לסעיף 188- תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה- 2014	חוק הותמ"ל - השכרה במחיר מופחת - השכרה לטווח ארוך	דירה להשכיר - השכרה במחיר מופחת - השכרה לטווח ארוך
צורת החזקה	שכירות	שכירות	שכירות	שכירות
בעל הנכסים	פרטי	רשות מקומית	פרטי	פרטי
תקופה	20 שנה (מינימום)	צמיתות	קרקע מדינה-15 שנה (מינימום) קרקע פרטית/ עירונית- 20 שנה (מינימום)	20 שנה (מינימום)
תנאי השכירות	מחיר מופחת- תקופת השכרה ל5 שנים לשוכר. טווח ארוך- תנתן לשוכר אפשרות להשכרה לתקופות שכירות נוספות .	השכרה לתקופה של 3 שנים עם אפשרות הארכה עד לתקופה של 6 שנים.	מחיר מופחת- תקופת השכרה ל5 שנים לשוכר. טווח ארוך- תנתן לשוכר אפשרות להשכרה לתקופות שכירות נוספות.	מחיר מופחת, תקופת השכרה 10 שנים, ניתן להאריך את תקופת ההשכרה.
עומק הפחתה	20-40%	20% לפחות, הרשות רשאית להגדיל את היקף ההפחתה.	20-40%	20%
% יח"ד מופחתות	25%	100%	15%- במחיר מופחת 15%- לטווח ארוך סה"כ 30% דב"י	כלל יח"ד להשכרה – מתוכן, לפחות 25% במחיר מופחת
זכאות	"חסר דירה" בהתאם לקריטריונים של רמ"י *	"חסר דירה" בהתאם לקריטריונים של רמ"י *	"חסר דירה" בהתאם לקריטריונים של רמ"י *	"חסר דירה" בהתאם לקריטריונים של רמ"י *
הקצאה לבני מקום**	עד 25% בהחלטת העיריה	עד 15% בהחלטת העיריה	עד 25% בהחלטת העיריה	עד 25%
ניהול, פיקוח ותחזוקה	ע"י החברה היזמית	הרשות המקומית או על חברה עירונית מטעמה או על גוף ממשלתי	בניין אחד בבעלות אחודה (חברה יזמית או ממשלתית)	בניין אחד בבעלות אחודה

*על קרקע סחירה בבעלות העירייה, העיירה רשאית לבנות דיור-בר השגה ולאכלס אותו בתנאים שתקבע בעצמה.

*"חסר דירה"- כאלה שאין ולא היו בבעלותם דירה או חלק בדירה (יותר משליש דירה, במצטבר) בדירה ב-3 השנים האחרונות זוגות נשואים או ידועים בציבור מעל גיל 26.

**"בן מקום"- מי שגילו מעל 18 שנים, ומקום מגוריו הקבוע במשך שלוש השנים האחרונות לפחות או במשך ארבע שנים לפחות מתוך עשר השנים האחרונות הוא בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה דיור בהישג יד להשכרה, ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית לכך.

דיור בר השגה – ניסיונות טיפול ברמה המוניציפאלית

בשנתיים האחרונות, אל מול העלייה הכללית ביוקר המחיה, ואולי אף על רקע הבנה כי השלטון המרכזי אינו מתכוון להתערב התערבות שמעותית במשבר הדיור, עושות מספר עיריות ניסיונות לטפל במשבר ברמה המוניציפאלית.

בתל אביב הושקה תכנית הכוללת החלטה של מועצת העיר על ההפחתה המירבית המוגדרת בתוספת השישית, בניה של דירות להשכרה בהישג יד בעירוב שימושים על שטחים חומים, וכן סיוע של 1000 ₪ מטעם מחלקת הרווחה לזכאים לסיוע בשכר דירה ממשרד השיכון. **בפתח תקווה** כוללת התכנית הקצאה של בין 20% ל-50% מדירות שנבנות בפרויקטים חדשים ובהתחדשות עירונית לדיור בר השגה, בהשכרה או במכירה במחיר מופחת.

בעולם קיימים מספר פתרונות לנושא זה, אולם, כל פתרון מגובה באופן חוקי ועל ידי המדינה, שכן לא קיימת כמעט תכנית שאינה דורשת מעורבות תקציבית של הרשות המקומית או השלטון המרכזי.

דיור בר השגה בהרצליה

דיור בר-השגה בהרצליה: קיים

שם הפרויקט	פרטי/ציבורי	מספר יחידות דיור	הערות
סביוני גליל ים (אפריקה ישראל)	פרטי+ מדינה	273	דיור להשכרה לזכאים, ל-10 שנים.
דן שומרון 14	פרטי	30	להשכרה, 15 שנים בהנחה של 22% ממחיר השוק
סה"כ		303	

דיור בר השגה בהרצליה: מתוכנן

שם הפרויקט	מסלול	יחידות דיור מתוכננות- בשטח ציבורי	יחידות דיור מתוכננות- בשטח סחיר
שיכון ויצמן	תכנית פינוי בינוי: דירות מכירה לבני המקום. הנחה של 15% קריטריונים ייקבעו על ידי העירייה- תכנית מאושרת		50 יח"ד
שיכון גורדון	תכנית פינוי בינוי: דיור בר-השגה על קרקע עירונית, בתכנון. 40 יח"ד, לפחות 16 יח"ד להשכרה בדב"י- אושרה למתן תוקף		50 יח"ד
בר כוכבא 39	תכנית פינוי בינוי: קרקע עירונית ביעוד מגורים- אושרה להפקדה		50 יח"ד
יד התשעה	תכנית פינוי בינוי		600 יח"ד
מד"א	תכנית נקודתית	156	
קריית מסלול	בניה חדשה- תכנית מאושרת		582 יח"ד
קריית שחקים	בניה חדשה- תכנית מאושרת		495 יח"ד
גליל ים ג'	בניה חדשה- תכנית מאושרת		503 יח"ד
חוף התכלת הר/2200	בניה חדשה- תכנית מאושרת	1890 יח"ד	1600 יח"ד
מתחם צומת כדורי	תכנית פינוי בינוי- לקראת דיון להפקדה		108 יח"ד
תכנית מתאר אזה"ת	התחדשות אזור התעסוקה	919	800 יח"ד
סה"כ		6884 יח"ד	

דיור בר השגה: פינוי בינוי שיכון גורדון, 40 דירות, HQ אדריכלים

דיור בר השגה: דן שומרון 14, 30 דירות, מ. גיא אדריכלים

דיור בר השגה: שמשון הגיבור, כ- 25 יח"ד, גרי שפיר אדריכלים ואדר' דני גולדברג

דיור בר השגה: פינוי בינוי ברב קוק-בר כוכבא, 50 יח״ד, קיקה בראי״ז אדריכלים

פניה ליו״ר מטה התכנון בבקשה לתיקון תקנות מטרה ציבורית

29.12.2024

לכבוד
מר נתן אלנתן
יו״ר מטה התכנון הלאומי

שלום רב,

הנדון: **דיור בהישג יד במחיר מופחת בקרקעות לצרכי ציבור**

בשנת 2014 הותקנו תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע״ה-2014 (להלן: ״**התקנות**״) על ידי שר הפנים. התקנות הגדירו ׳דיור בהישג יד להשכרה כ-׳מטרת ציבורית׳ לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965, בכפוף לשורה של תנאים – קביעת דמי השכירות המופחתים, תנאי הגרלה ותנאי זכאות, הטלת חובה שהבניין כולו ישמש להשכרה והטלת האחריות על ההפעלה, הניהול והאחזקה התקינה על הרשות המקומית.

על אף היותם כלי בעל פוטנציאל לקידום דיור בהישג יד בישראל, מהניסיון הצבור עד כה בערים תל אביב-יפו, ירושלים, ראשון לציון והרצליה - הכולל תכנון, ובחלק מהמקרים גם ביצוע של אלפי יחידות דיור בהישג יד בקרקעות לצרכי ציבור - יישום התקנות כרוך בחסמים רבים אשר פוגעים ביכולות להגשים את תכלית התקנות בצורה יעילה.

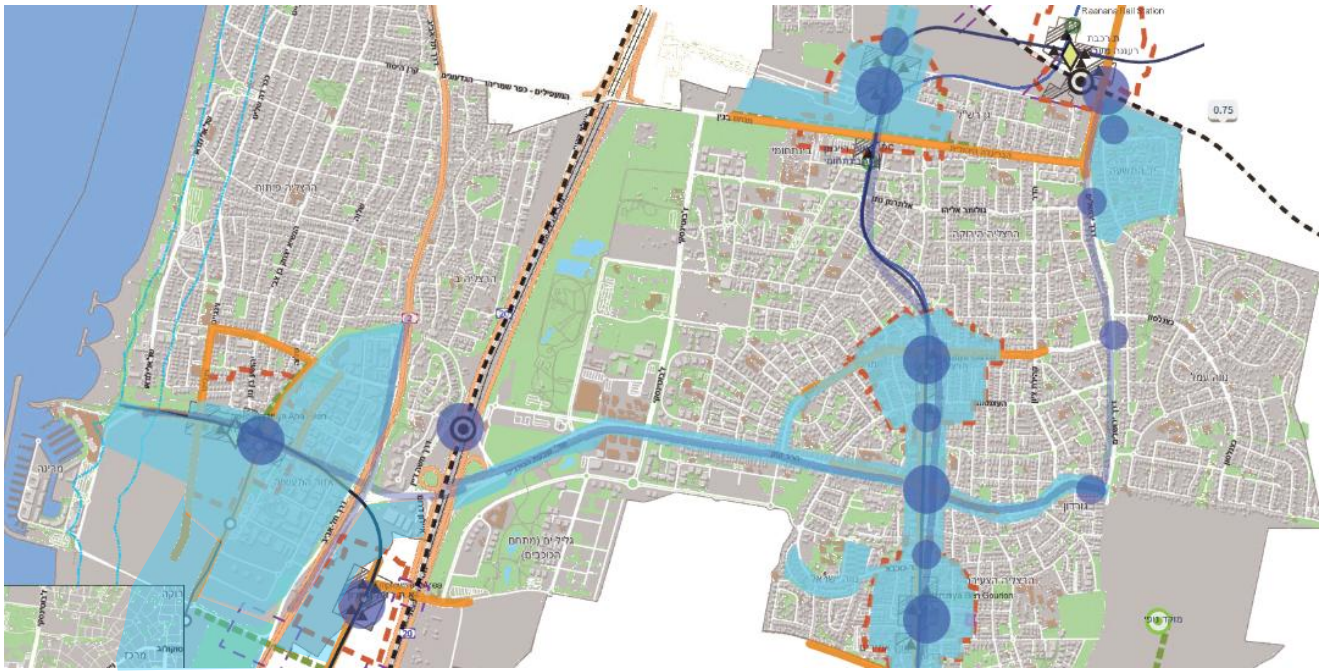
התקנות מטילות את מלוא האחריות ל׳הפעלה, הניהול והאחזקה התקינה׳ של הדירות על כתפיה של הרשות המקומית. לצד אחריות זו, יש מקום לאפשר לרשות המקומית להתאים את הפרויקטים המתוכננים לצרכיה ואילוציה, על ידי יצירת תמריצים מתאימים שיאפשרו שיתוף פעולה יעיל עם השוק הפרטי.

על כן, אנו פונים אליך בבקשה לקדם תיקון של התקנות, בהתאם לנושאים המפורטים במכתבנו זה.

קביעת תנאי הזכאות לדיור בהישג יד בקרקעות לצרכי ציבור על ידי מועצת העיר

זיהוי שכונות עם פוטנציאל לשילוב דיור בר השגה

התכנית מציעה שלוש שכונות בעלות פוטנציאל לשילוב דיור בר השגה השכונות נבחרו כי הינן בעלות היקף התחדשות באופן כזה שיאפשר שילוב של יחידות עבור השכרה ארוכת טווח ולא בהיקפים בודדים ובפרויקטים נקודתיים ובהתאמה לתכנית האסטרטגית להתחדשות מרכז העיר, בנוסף בשכונות אלו תתכן הסתמכות על קרבה לתחבורה ציבורית, מחירי שכירות זולים יחסית במצב הקיים: שכונת יד התשעה, שכונת נווה ישראל ושכונת ויצמן.



מוקדים להעצמה מועדפים לשלוב יח"ד דיור מכליל ודב"י

אזורים מועדפים לשלב דיור מכליל ודב"י

המלצות למדיניות לדיור בר השגה בהרצליה

כללי:

- **דרישה לדיור בר השגה בתכניות מתחמיות**: שיוגשו בגבולות השכונות שזוהו, כקרקע עצמאית או כאגף נפרד לטובת ניהול בבעלות אחודה, בהיקף של 10-25% מכלל יח״ד בתחום התכנית.
- **קבלת החלטה במועצת העיר** על גובה הפחתה מקסימלי בדיור בר השגה 20%-40%.
- פעולה של העירייה **לשינוי חקיקה ארצי.**

אוכלוסיות ממוקדות:

* הגדרה של דיור לעובדים **כצורך בפרוגרמה לצרכי ציבור.**
* שימוש **בשטחים חומים בעירוב שימושים** הכוללים שימוש מגורים.
* שילוב דיור בר השגה **בשטחים סחירים וחומים בבעלות עירונית.**
* **תמריץ יזמים** ליצירת דיור בר השגה, בהתאם לדוח כלכלי והסכמים.
* שילוב של **אוכלוסית בני מקום** כחלק מדירות ברות השגה (25% בתכניות הכוללת דב״י ו15% במסגרת שטחים חומים שיוחלט לשלב בהם דב״י, לאחר בחינה פרוגרמתית).
* הקצאת דירות **לדיירים עם מוגבלויות**, כמענה לצורך השלמת המענה העירוני הקיים והמתפתח, כפי שעולה מתוך הניתוח שנעשה ע״י היחידה האסטרטגית.

אוכלוסיות מוחלשות:

* **הרחבת התמיכה** של מחלקת הרווחה לזכאים.
* שימוש **בהתחדשות עירונית כהזדמנות** שמירה על מלאי הדיור הציבורי בעיר, והרחבתו בהסכמים עם עמידר.

תמהיל דירות ודיור מכליל

כאמור, מרבית האוכלוסייה הנפגעת ממשבר הדיור אינה עומדת בקריטריונים כלכליים המזכים אותה בדיור בר השגה. יחד עם זאת, קשישים, סטודנטים וכן משקי בית אחרים המשתכרים מעט מתחת לממוצע העירוני דורשים מענה נפרד. מענה זה יינתן במסגרת דיור מכליל.

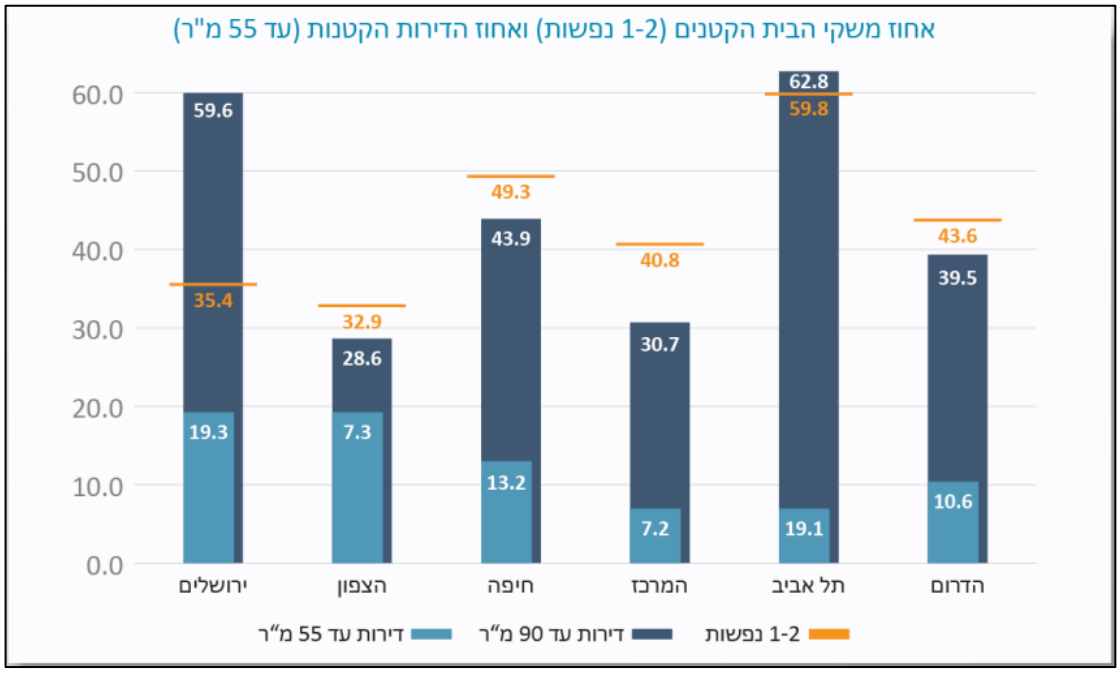
דיור מכליל – הגדרה מתוך מדיניות מחוז תל אביב לסביבת מתע"ן

- דירות קטנות: עד 65 מ"ר (עיקרי ושירות).
- דירות להשכרה ארוכת טווח.
- יחידות דיור עם תקן חניה נמוך 0.5 - 0.
- דיור מיוחד – דוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים.
- דיור רווחה (דירות לבעלי מוגבלויות).

דיור מכליל – הגדרה מתוך תמ"א 70 ותמ"א 35/4- קובעות לפחות 15% דיור מכליל בתכניות מעל תוספת של 100 יח"ד במרקמים אינטנסיביים בהרצליה.

דירות קטנות – הצע וביקוש

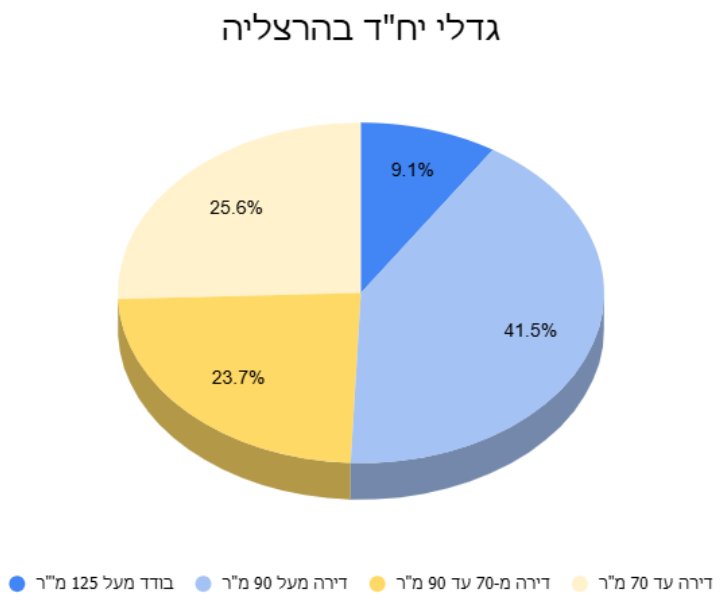
דירות קטנות מהוות נדבך מרכזי בדיור מכליל. במחוז תל אביב, נמצא פער גדול בין כמות משקי הבית הקטנים לבין מלאי הדירות הקטנות הזמין להם:



* נתוני מנהל תכנון

הצע הדירות הקטנות בהרצליה

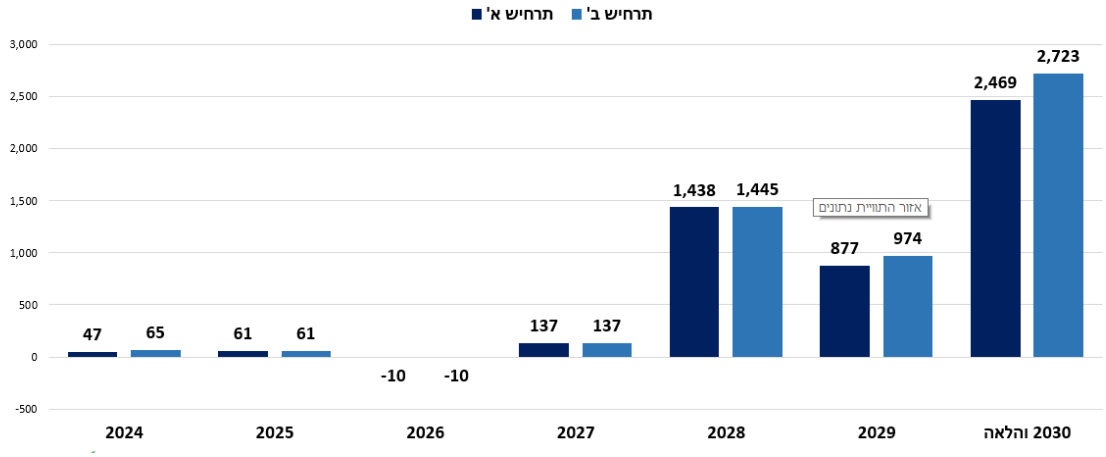
מצב כללי זה משתקף גם בתמהיל הדירות בכל הרצליה (כול הרצליה פיתוח), כמתואר בגרף להלן:



* מתוך נתוני אגף גביה, עיריית הרצליה

מהגרף ניתן לראות כי רק רבע מהדירות בעיר הן דירות קטנות, ואילו שאר הדירות הן דירות בינוניות וגדולות.

מאזן דירות קטנות 2023-2024 והלאה



מלאי הדירות הקטנות אף יורד באופן זמני בגלל תהליכי התחדשות עירונית, אשר מוציאים באופן זמני או קבוע דירות קטנות מהשוק. נתונים אלו נבדקו בשני תרחישים: הראשון, על פי דרישה ל- 20% דירות קטנות בכל פרויקט התחדשות, השני, על פי דרישה ל- 30% דירות קטנות בכל פרויקט. כמו כן שוקללו דירות קטנות הנבנות בבניה חדשה. מתוך הדוחות החברתיים עולה כי מצב זה פוגע בעיקר בשוכרים, משפחות קטנות וקשישים.

* מקור הנתונים: התחדשות עירונית ותכנון עיר

תמהיל דירות מתוכנן במגרשים פנויים ואזור התעסוקה: בתכניות לבנייה חדשה עתידית, נקבע תמהיל דירות כמפורט להלן:

שם פרויקט	צפי קבלת תעודת גמר	יחידות דיור מתוכננות	דירות קטנות (עד 75 מ"ר)	יחידות קטנות מתוכננות
קריית מסלול	אחרי 2030	1,940	20%	388
קריית שחקים	2029	1,650	20%	330
גליל ים ג'	2027	1,675	20%	335
חוף התכלת	2029	14,100	25%	3525
אזור התעסוקה -תכניות בפרה רולינג/לפני דיון להפקדה	2030	1736	100%	1736
אזור תעסוקה תכניות – שלב אושרו להפקדה/מתן תוקף	אחרי 2027	2178	100%	2178
סה"כ				7578

1. **הטמעת תמהיל יח"ד:** בהתאם לתדריך המדיניות לתמהיל שפורסם על ידי מנהל התכנון הארצי, בו הונחו הועדות המקומיות לאמץ תמהיל דירות עירוני, להלן המלצות בנוגע לתמהיל גודל יחידות הדיור:

קבוצת גודל יח"ד	טווח גדלים מ"ר נטו	אחוז מסך יח"ד	רקע – גודל דירה לפי חדרים
יח"ד מיקרו	30-55	10%-5%	דירת חדר עד שניים
יח"ד קטנה מאוד	56-65 מ"ר	15%-10%	דירות 2-3 חדרים
יח"ד קטנה	66-80 מ"ר	30%-25%	דירות 3-4 חדרים
יח"ד בינונית	81 מ"ר -105 מ"ר	40%-30%	דירות 4-5 חדרים
יח"ד גדולה	106-140מ"ר	25%-15%	5 חדרים ומעלה
יח"ד גדולה מאוד	141 מ"ר	10%-5%	6 חדרים ומעלה

* מתייחס לפרויקטים בהם מעל 100 יח"ד ומעלה
* בכפוף להוראות מ"א 35/4 ולתמ"א 70

2. **גיוון טיפוסי בינוי:** במסגרת התכנית, נערכה בדיקה אדריכלית של היכולת ליישם תמהיל דירות מגוון בטיפוסי בניה שונים. בחינה זו מופיע בנספח א'. להלן מסקנותיה:

- על רקע בחינת תמהיל יח"ד בבניה מרקמית ובמגדלים עולה ככי יש צורך בשילוב של טיפוסי בינוי, למשל שילוב מגדלים ובניה מרקמית. יצירת מגוון של טיפוסי בניה מאפשרת לייצר מגוון של פתרונות תחזוקה לשטחים המשותפים, עם אפשרות להוזיל אותם.
- עוד עולה כי על מנת לגוון כמה שניתן את תמהיל יח"ד בקומה יש לבחון ממקי"ם (מרחב מוגן קומתי) על פני ממד"ים (מרחב מוגן דירתי) שכן אלו "משחררים" את הקומה לתמהיל מגוון יותר.

3. **עידוד דב״י ודיור מכליל בסביבת תחנות מטרו מתוכננות ובמרחב השפעה של תמ״א 70:** ביחידות דיור אשר מיועדות לדיור מכליל מומלץ לקבוע תמהיל יח״ד קטנות, בהתאם לטבלה המצורפת לעיל, בהיקף שלא יפחת מ-15% מכלל הדירות במתחם וזאת על מנת לאפשר מגוון רב יותר של אוכלוסיות ומשקי בית בגדלים משתנים, כך מוצעים העקרונות הבאים לבחינת התמהיל המוצע:

- בטווח של 10%-25% יח״ד עבור דיור בר השגה ובכפוף לבדיקה פרוגרמתית
- **תחזוקת מבנים:** פיתוח קרן תחזוקת מבנים עבור שוכרים.

4. **תקן חניה מופחת:**

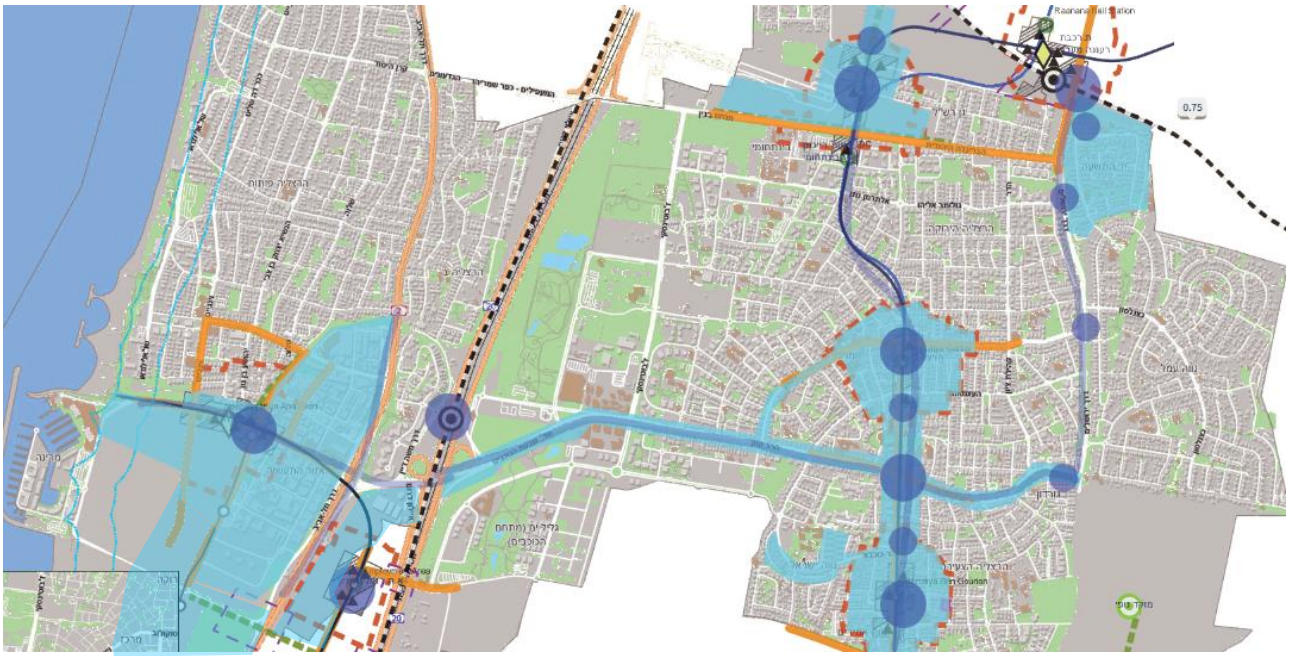
יחידות עבור דיור להשכרה ארוכת טווח, דב״י או דיור מכליל תהיינה עם תקן חניה מופחת וזאת על מנת לעודד הליכתיות, מגוון רב יותר של אוכלוסיות, ולהוזיל מעט את עלויות ההקמה של יחידות מיוחדות אלו ולעודד את השימוש המיוחד הזה. כך שהקטנת תקני חניה למעשה פועלת בכמה מישורים, מעודדת את המרחב הציבורי על ידי שימוש בתחבורה רכה ו/או הליכה רגלית ומן הצד השני מגדילה את הסיכוי ליישום דב״י ו/או דיור מכליל.

- תקן חניה מופחת לדיור מכליל ודיור בר השגה, עם דגש על קרבה לתחום צירי מתע״ן ותחב״צ
- בדיור בר השגה- ניהול החניון כחניון נפרד בבעלות אחודה

אזורים המיועדים לעידוד דיור בר השגה ודיור מכליל

ההנחה היא כי יש לעודד דיור מכליל ודב״י ברחבי העיר עם התמקדות ברחובות הראשיים של העיר וזאת מכמה היבטים עיקריים:

1. קרבה לצירי מתע״ן ו/או נגישות גבוה לתחבורה ציבורית בתדירות גבוה יחד עם הקטנת תקני החניה עבור יחידות אלו.
2. קרבה ונגישות הליכתית גבוה יותר, רשת סדורה של שבילי אופניים.
3. חיזוק השלד העירוני, עידוד הליכה ופעילות במרחב הציבורי של רשת הרחובות הראשיים.
4. במרחב ההשפעה של תמ״א 70

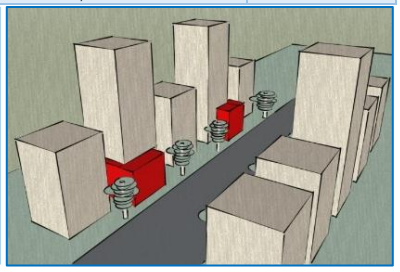


מקרא:

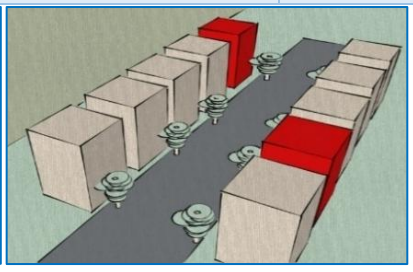
כחול בהיר – אזורים המועדפים לדיור מכליל

כחול כהה – מוקדים לדיור מכליל ובר השגה

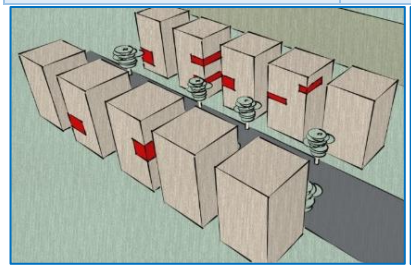
	מודל קרקע עצמאית	מודל אגף נפרד	מודל שילוב יח״ד במבנה מרקמי
יתרונות המודל	תכנון מוטה תחזוקה ניתן לשלב דב״י במבנה אחד ייעודי, כלומר בניין נפרד אשר מנוהל עבור כל יח״ד הדב״י בבניין/ בבעלות אחודה. אפשרות להקצאת דב״י לצמיתות. עדיפות לתכנון דב״י במבנים עד 29 מ׳ גובה, לאור משמעויות התחזוקה.	אפשרות לחלוקת מערכות נפרדות, כניסות נפרדות, מעליות נפרדות וכו׳, ובתוך כך אפשרות למנגנון לניהול עצמאי במידה ניכרת/בעלות אחודה. אפשרות להקצאה משמעותית של דב״י בפרויקט אחד לא גדול (בינוי- קטן).	אפשרות להטמעת יח״ד במבנים מרקמים קטנים במרכז העיר, בהתאם לכך דיירי הדב״י יהנו מעלויות חזוקה נמוכות של מבנים עד 29 מ׳.
חסרונות המודל	ניתן ליישום אך ורק במתחמים גדולים אשר מסוגלים לייצר קרקע ״יש מאין״.	עירוב שימושים של הבניה המרקמית, מגדל המגורים ושימושים נוספים מחייבים השתתפות בניהול של חלק ממערכות המבנה (חניון משולב, חלק מן השטחים המשותפים) ובכך העמסת חלק מעלויות המגדל על דיירי הדב״י.	מקשה על ניהול יח״ד דב״י אשר מפוזרות בין מבנים. מספר מועט מאוד של יח״ד דב״י בכל מבנה, כמה יחידות דיור בודדות.
אופן היישום בתוכניות	-שילוב ייעוד עבור דב״י בתוכניות פינוי בינוי קרקע למגורים להשכרה ארוכת טווח ולאחר מכן חוזר לבעל הקרקע (BOT). -אפשרות להקצאת קרקע נפרדת בתוכניות פינוי בינוי תחת מתווה של קרקע בייעוד ציבורי והגדרת שימושי תב״ע רק עבור יח״ד דב״י – מתווה הדב״י במסלול זה הינו לצמיתות. -ניתן לבצע גם בשטחים חומים. מודל זה מצריך שטחים ומערכות משותפות ויעילות, ניהול של חברת תחזוקה מנהלת.	ניתן לשלב מתווה זה בתוכניות מתחמיות של פינוי בינוי, תוך מתן הוראות ברורות לנושא תפעול והפרדת מערכות ברמת הוראות התכנית.	ניתן ליישם בעיקר בתוכניות נקודתיות קטנות אשר מבקשות להעצים זכויות מכוח התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.



מודל שילוב מס׳ יח״ד בכל מבנה



מודל קרקע עצמאית

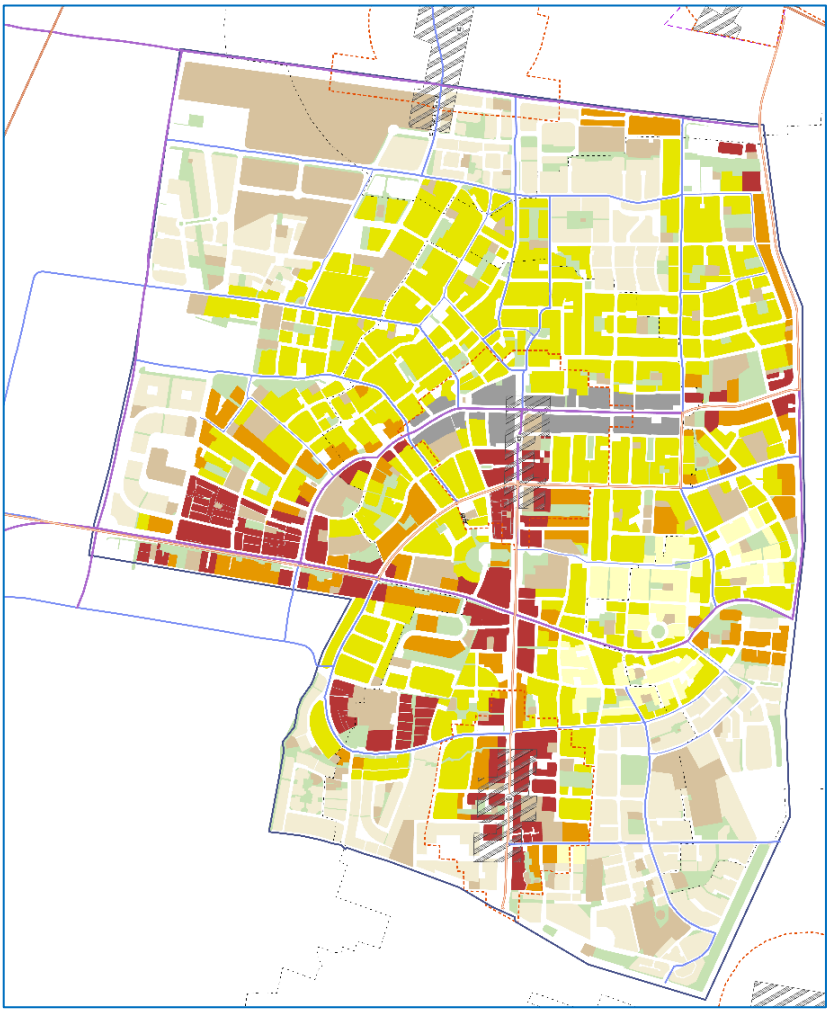


מודל אגף נפרד

5. התאמת מתווה /או סוג הדיור המכליל למתווה ההתחדשות בהתאמה לתכנית האסטרטגית להתחדשות עירונית:

- **תכניות מתחמיות:** ההעדפה לדיור בר השגה בייעוד נפרד : בהתאם לטבלת המודלים התכנוניים המופיעה לעיל.
- **תכניות נקודתיות/מגרשיות:**

- העדפה לדיור מכליל (דירות קטנות, תמהיל מגוון) או דיור בר השגה במתווה של מינימום 25% דירות להשכרה במבנה עצמאי.
- עוד ניתן ליישם בכלים של הטמעת דיור בר השגה בייעוד נפרד על ידי שימוש בקרקע בבעלות עירונית בייעוד שב"צ (עירוב שימושים) או ביעודי מגורים סחירים במרכז העיר (למשל : פרויקט הרב קוק – בר כוכבא, ברק 8).



מתחמים עירוניים לפיתוח והעצמת זכויות

מתחמים עירוניים

מע"ר היסטורי*

התחדשות מגרשית מוטת מגורים (כ-90% מגורים)

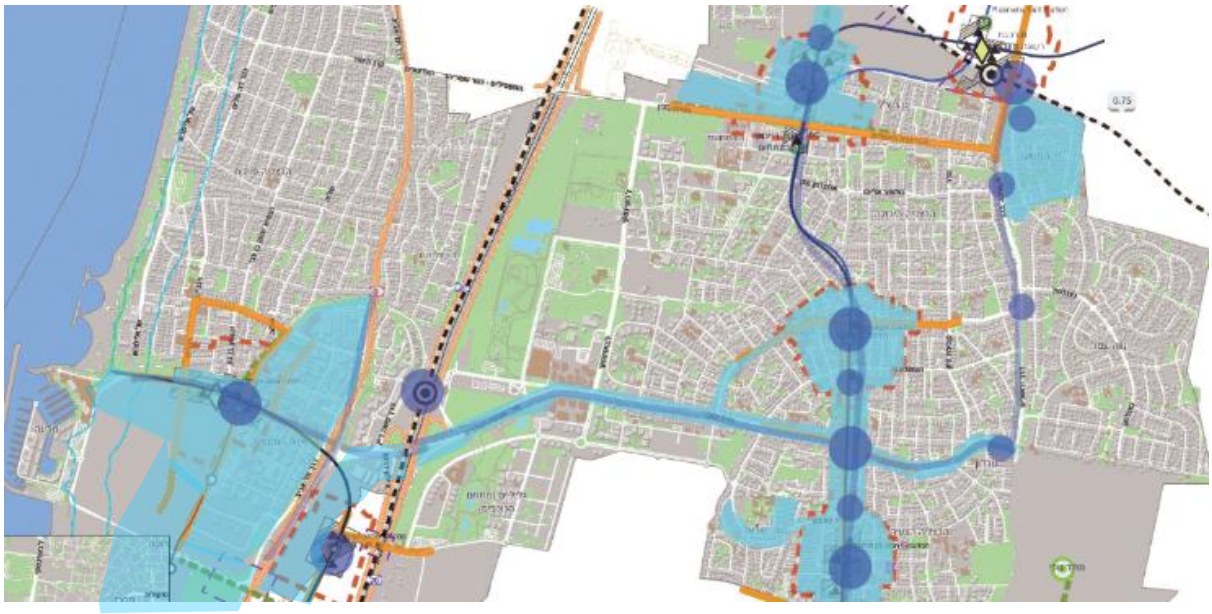
התחדשות מגרשית מוטת מגורים נמוכה

מרקם לשימור תבנית הבניה הקיימת

סיכום כלים תכנוניים

סוג המתווה	מסלול מתחמי (פרויקטי פינוי בינוי)	מסלול מגרשי	תוכניות מתאר שכונתיות
הטמעת מנגנוני דב״י	הטמעת דב״י כחלק מהקצאת מגרשים נפרדים לייעוד זה. הטמעת דב״י כאגף נפרד אשר מנוהל כיחידה עצמאית.	ישימות נמוכה יותר של מנגנון זה להטמעה במסלול מגרשי, כמות יח״ד מוגבלת מאוד (4-5 יח״ד דב״י בבניין). לכן המלצה על מינימום 20% דב״י.	1. הטמעת דב״י כחלק מהקצאת מגרשים נפרדים לייעוד זה. 2. הטמעת קרקע עירונית ״חומה״ כהקצאה עבור דב״י לצמיתות.
הטמעת תמהיל דירות מגוון	הטמעת תמהיל דירות מגוון בהתאם למדיניות בפרויקטים מעל 100 יח״ד.	העדפה לתמהילים של 3-4 חדרים במרכז העיר. ניתן לשלב דירות רווחה במודל זה.	הטמעת תמהיל מגוון בהתאם למדיניות.
הטמעת יחידות קטנות במיוחד (עד 65 מ״ר)	הטמעת יח״ד קטנות בהתאם לטבלה- עבור פרויקטים מעל 100 יח״ד.	תמהיל מגוון ככל הניתן, שיכלול בעיקר דירות בנות 3 ו4 חדרים בקומות הטיפוסיות, עם תמהיל שכולל לפחות 20% דירות קטנות	הטמעת יח״ד קטנות בהתאם לטבלה- עבור פרויקטים מעל 100 יח״ד.

סיכום: המלצות מדיניות



- **מפת המדיניות:** איתור הזדמנויות לשלוב דב״י ודיור מכליל ברחבי העיר. באזורים המסומנים במפה תשולב דרישה לדיור בר השגה ודיור מכליל. שילוב דיור בר השגה יהיה פרמטר לבחינת המתחם בהתאם למסלולי התכנית האסטרטגית.
- **שיעור הדירות שתוקצה לדב״י תעמוד על בין 10% ל-25%,** בפרויקטים נקודתיים כמות הדירות לא תפחת מ-25%. בפרויקטים מתחמיים יש לשאוף להוסיף 15% דירות דב״י, בכפוף לבדיקה פרוגרמתית.
- **תקן חניה:** תקן חניה מופחת לדיור מכליל ודיור בר השגה, עם דגש על קרבה לתחום צירי מתע״ן ותחב״צ
- **יעודי קרקע:** התייחסות לדב״י כיעוד אשר דורש הקצאה נפרדת ככל הניתן לצורך ניהול ותחזוקה של מנגנון זה.
- **תמהיל דירות מגוון:** אישור תמהיל הדירות. בנוסף, יש לעודד תמהיל מגוון לאורך הצירים הראשיים, לרבות צירי מתע״ן וצירים משורתים בתחב״צ, תוואי המטרו המתכונן, המהיר לעיר ובמרחב ההשפעה של תמ״א 70.
- **גיוון טיפוסי בניה ושימוש במודלי בניה מגוונים:** יש לגוון טיפוסי המבנים.
- **התחדשות עירונית:** במידת הצורך, יחידות השכרה ארוכת טווח ודב״י לא יכללו כחלק ממכפילי הצפיפות והשטח ותינתן התחייבות עבורן ע״י החברות כחלק מהסכמי פיתוח ובמסגרת התנאים לתכניות ולהיתרים.
- **התחדשות עירונית:** שימוש בהתחדשות עירונית כהזדמנות שמירה על מלאי הדיור הציבורי בעיר, והרחבתו בהסכמים עם עמידר.
- **שטחים חומים:** שימוש בשטחים חומים למגורים עבור דיור בר השגה, בשילוב עם שימוש מסחר ותקן חניה מופחת לשיפור כלכליות הפרוייקטים ובכפוף למענה לצרכי ציבור.

- **קבלת החלטה במועצת העיר** על גובה הפחתה מקסימלי בדיור בר השגה – 20%-40% ההשכרה תעמוד על תקופה של מינ' 20 שנה.
- **קבלת החלטה של העיריה להקצאה לבני המקום** : 25% מקרב הזכאים לדב"י בתכניות מכח התוספת השישית ו15% מקרב הזכאים לדב"י בשטחים חומים יהיו בני המקום, לפי ההגדרה בחוק ותינתן להם עדיפות בהשכרת יחידות דיור במחיר מופחת.
- **השכרת דירות** : לשימוש עירוני והשכרתן לקבוצות אוכלוסייה על פי צרכי הציבור - דיור לעובדים חיוניים : הגדרה של דיור לעובדים כצורך בפרוגרמה לצרכי ציבור.
**בהתאם לחקיקה הקיימת ניתן להקצות בקרקעות סחירות בבעלות העיריה בלבד.
- **מנגנוני תפעול:** בתכניות יזמיות ידרש מנגנון של בקרה ופיקוח על ההשכרה לזכאים, הגרלות , הבטחת פעילות של חברת תחזוקה והקמת קרנות תחזוקה לזכאים במידה ונדרש. בפרויקטים בבעלות עירונית, ידרש לבנות מנגנון עירוני שיבצע את ההגרלות, ישכיר את הדירות וינהל חברת ניהול ותחזוקת דירות והשטחים המשותפים. יכול להיות אותו גוף שינהל את שני המנגנונים.
- פעולה של העיריה **לשינוי חקיקה ארצי** בשיתוף פעולה עם רשויות מקומיות נוספות.
- **הרחבת התמיכה של מחלקת הרווחה** לזכאים, לתמיכה קבועה.
- **בחינה פרוגרמתית** למענה לדיור לאוכלוסיות של סטודנטים ולקשישים ולבעלי מוגבלויות

נספח א'

בחינת תמהיל אפשרי בטיפוסי בינוי שונים

בחינת תמהיל יחידות דיור – בניה מרקמית

בחינת תמהיל דירות:

לצורך הבחינה נבחרו מספר פרויקטים מדגמיים במרכז העיר אשר עברו תהליך תמ"א 38 הריסה ובניה.

פרויקט ברחוב השרון 6

הריסה בניה - תמ"א 38

2 דירות בקומה

X10 דירת 3 חדרים

X4 דירות 4 חדרים

סה"כ 15 יח"ד - 1 Xדירת 5 חדרים

שטח המגרש: 500 מ"ר

צפיפות: 30 יח"ד לדונם

קומות: 8.5 קומות כולל קרקע

זכות הדרך: 15 מטרים

מאיר גיא אדרי

אבן שפרוט 6 -
הריסה בניה - תמ"א 38

4 דירות בקומה

דירת 3 חד' X2

דירות 4 חד' X2

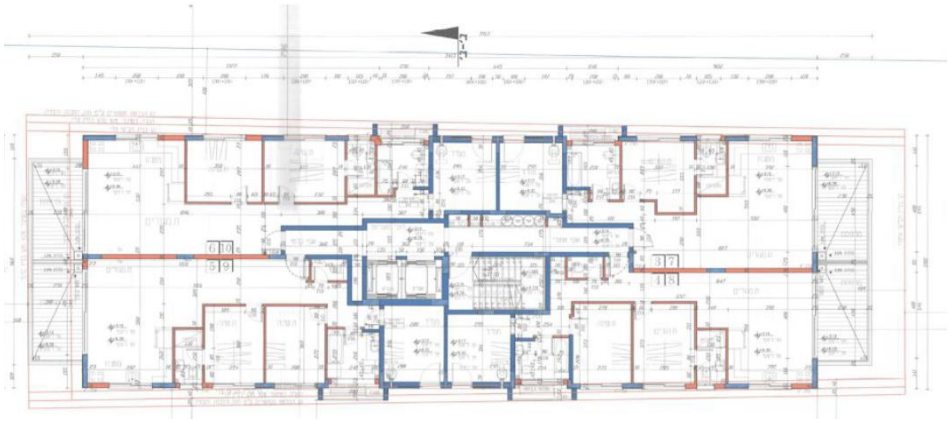
24 יח"ד סה"כ

שטח המגרש: 1006 מ"ר

צפיפות: 24 יח"ד לדונם

קומות: 6.5 קומות כולל קרקע

אבן גבירול 37 - הריסה בניה - תמ"א 38



4 דירות בקומה

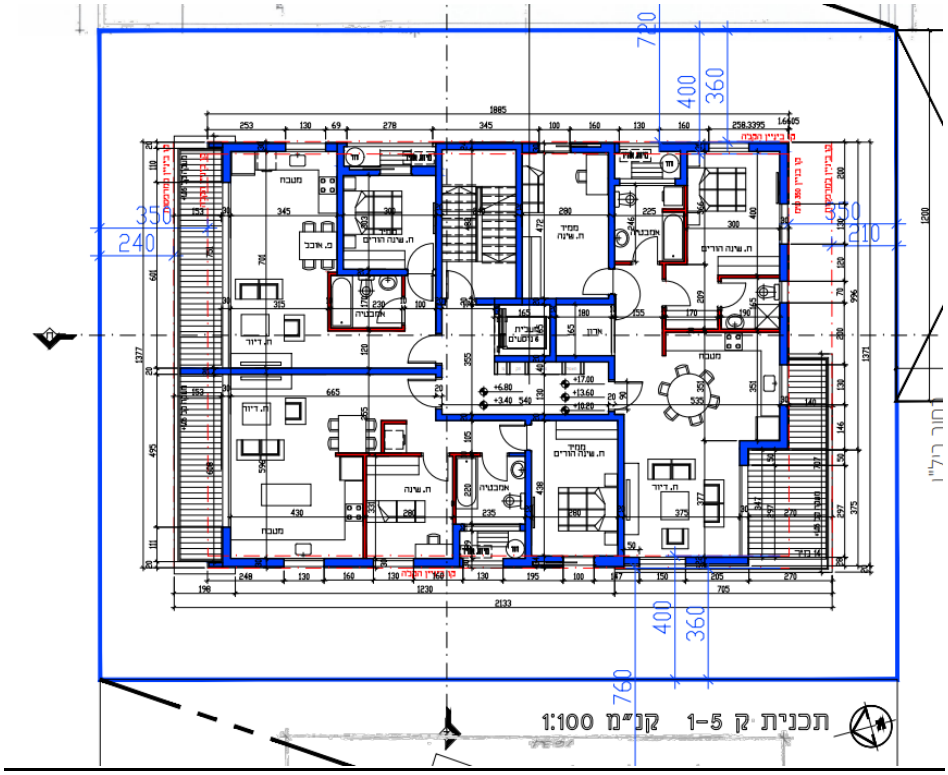
3 דירות - 4 חד' בקומה

1 דירה 3 חדרים בקומה

2 דירות גג - 4 חדרים

ביל"ו 5 – כפר סבא דוגמא לתמהיל דירות בפרויקט מגרשי המשלב דירות 2 חדרים

גודל מגרש 543 מ"ר . 19 יח"ד.

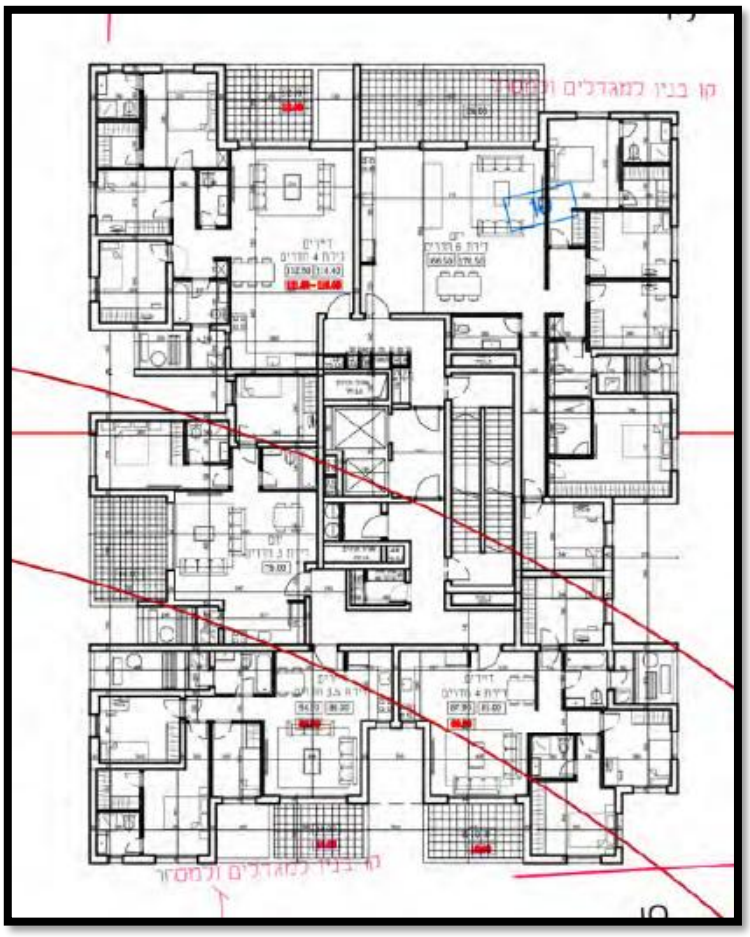


מסקנות בחינת תמהיל יח״ד בבניה מרקמית

<u>מסקנות הבחינה המדגמית:</u>

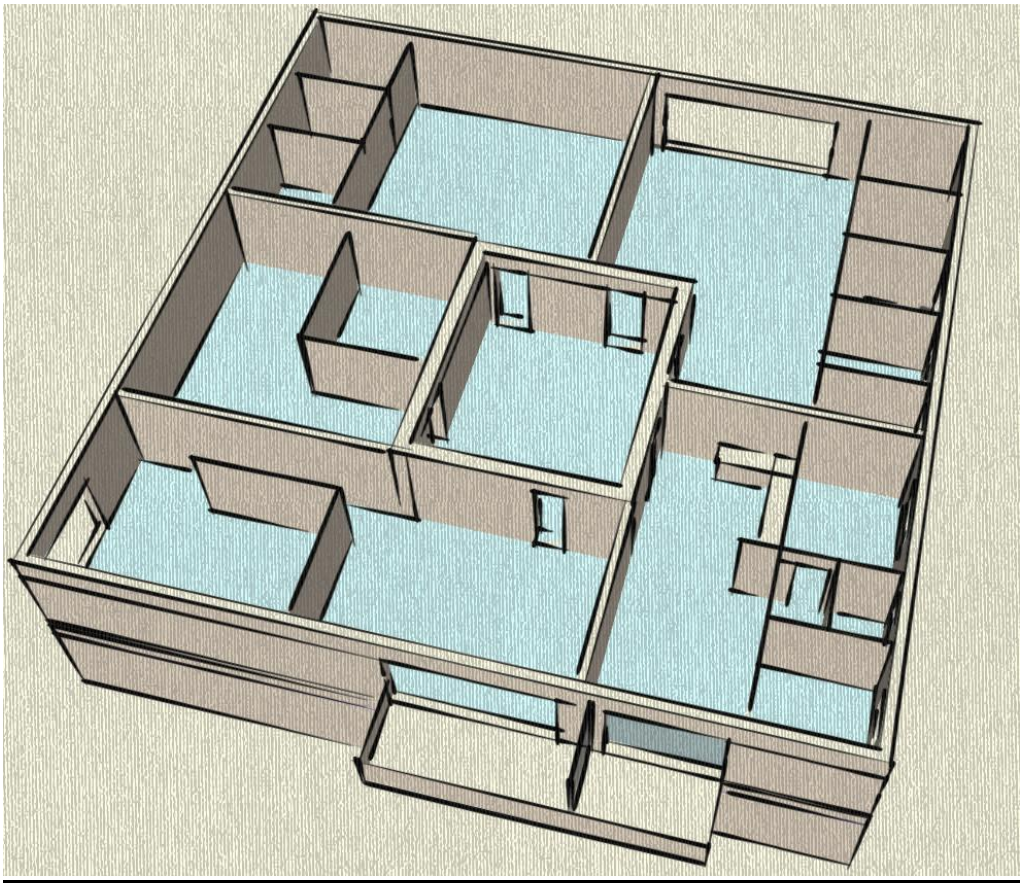
- רוב הדירות בפרויקטים הן של 3-4 חדרים
- ככל שהמגרש קטן יותר הצפיפות לדונם עולה
- במגרשים של חצי דונם - 2 דירות בקומה
- במגרשים של דונם 4- דירות בקומה
- -במגרשים מעל דונם - נשארות 4 דירות בקומה, הגיוון בתמהיל יורד.
- -במגרשים קטנים מאוד הגיוון יורד
- ממוצע דירות 95 מ״ר כולל ממ״ד, במגרשים קטנים יותר הממוצע יורד במגרשים גדולים יותר הממוצע עולה.

בחינת תמהיל יחידות דיור – טיפוס בניה: מגדלים



קיקה בראז
אדריכלים 14 קומות
– מתחם 05 ויצמן

5 מגרש20 / בניין1 / תכנית קומות טיפוסיות5-10

מסקנות מבחינת תמהיל גדלי דירות במגדלים

- בחינת תמהיל מגדלי מגורים מראה כי מערכות המגדל אשר נמשכות לכל אורכו מצריכות תכנון קומה אחיד ככל הניתן – דבר המקשה על יצירת תמהיל מגוון ומצריך "שכפול" קומות טיפוסיות.
- ממד"ים מקשים על יצירת תמהיל קומתי מגוון לאורך קומות המגדל, שכן נדרשת ירידת ממד"ים לקרקע.
- תמהיל ראוי למגדל מגורים יעמוד על 5-6 דירות לקומה.