

דירה להשכיר  
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ



# **החברה הממשלתית לדיור להשכרה**

**החלטת ממשלה מס' 770 (דר/31) מיום 9.10.13 להקמת חברה ממשלתית**

**ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרוייקט הלאומי לדיור**



# **החברה הממשלתית לדיור להשכרה**

**מטרות :**

**איתור מתחמי קרקע לפיתוח**

**קידום תכנון סטטוטורי**

**ביצוע הסדרי קניין ופדיון קרקע במתחמים**

**ניהול הפיתוח של המתחמים, לרבות בקרה על גופי הפיתוח**

**ניהול שיווק המתחמים במכרזי קרקע\ במתכונת דיור להשכרה**

**הפעלת מנגנוני פיקוח ובקרה על הזכרים במכרזי שיווק של מתחמים המיועדים להשכרה**



# **תמ"א 38 לדיור להשכרה במבני ציבור (שטחים חומים)**

**המטרה :**

**הגדלת מספר יחידות הדיור להשכרה בתחומי הרשויות המקומיות**

**ראציונל :**

**בהתאם לתמ"א / 38 המאפשרת תוספת זכויות בנייה למגורים,  
תיקון 4 יאפשר תוספת זכויות בנייה לדיור להשכרה (מטרה ציבורית)  
במבני ציבור (שטחים חומים)**



# **תמ"א 38 לדיור להשכרה במבני ציבור (שטחים חומים)**

**הכלים העומדים לרשותנו :**

**\*תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה – 2014  
סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה , התשכ"ה, 1965**

**\*התוספת השישית לחוק (סעיף 62א) דיור בהישג יד**

**\*תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה המאפשר הוספת שטחי בנייה ותוספת שימושים ציבוריים, לרבות מגורים להשכרה.**

**\* החלטת מועצת מקרקעי ישראל להקצאת קרקע לרשויות מקומיות**



# **תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014**

- **התקנות חלות על מקרקעין המיועדים בתכנית לדיור בהישג יד להשכרה :**
  - א. ביום תחילת התקנות היו מיועדים לצרכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק**
  - ב. ביום תחילת התקנות לא היו מיועדים לצרכי ציבור ומתקיימים בתכנית שקבעה את ייעוד לדיור בהישג יד התנאים הבאים :**
- היקף זכויות הבנייה אינן עולות על 15% מסך זכויות הבנייה בתכנית**
- במקרקעין המיועדים לדיור בהישג יד להשכרה משולב ייעוד ציבורי נוסף**

# **תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014**

- **דיוור בהישג יד להשכרה – דיוור להשכרה במחיר מופחת המאושר כמטרה ציבורית**
- **כל יחידות הדיוור בבניין יהיו בייעוד של דיוור בהישג יד להשכרה**
- **יחידות הדיוור יושכרו לזוכה בהגרלה שתערוך הרשות המקומית**
- **קביעת קריטריונים לרשאים להשתתף בהגרלה**
- **שריון עד 15% מיחידות הדיוור ל"בני המקום"**
- **יחידות הדיוור יושכרו על פי הסיכום שייחתם בין הזוכה לרשות המקומית (עד שש שנים)**
- **דמי השכירות המופחתים יהיו בשיעור מופחת של 20% מדמי השכירות המקובלים באזור**
- **פעם בשנה תותר עלייה בדמי השכירות צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בתוספת 1%**



# התוספת השישית לחוק (סעיף 62א) דיור בהישג יד

- הוראות התוספת חלות על תכניות עפ"י סעיף 62א(א)(14) – בניין מגורים להשכרה לטווח ארוך או (א1)(2) – מגורים להשכרה ארוכת טווח
- כל יחידות הדיור בבניין יהיו בבעלות אדם אחד
- דיור בהישג יד – דיור להשכרה לטווח ארוך
- השכרה לטווח ארוך – השכרה שלא תפחת מעשר שנים
- חובת ניהול ואחזקה על הבעלים





## **תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה**

**תכנית להשכרה ארוכת טווח למגורים (בסמכות וועדה עצמאית)**

**62א(1א)(2)**

- **תכנית בסמכות מקומית - המטרה לעודד יזמים לבנות בניין מגורים להשכרה ארוכת טווח, והכל בהתאם לתוספת השישית לחוק**
- **קרקע פרטית/עירונית מהוונת (עפ"י המועדים הקבועים)**
- **היקף זכויות הבנייה בהתאם לרשום בסעיף 62א(1א)(2)(א)(1-3) :**
- **עד 2 (כולל) – תוספת עד פי 2.2 מהקבוע בתכנית (120%)  
3-9 (כולל) – תוספת עד פי 1.85 מהקבוע בתכנית (85%)  
10 ומעלה – עד פי 1.6 מהקבוע בתכנית (60%)**
- **חריגה מהיקף חנייה נדרש עפ"י תכנית/תקן**
- **התכנית חלה בשטח המיועד למגורים**



# **תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה**

## **תכנית להשכרה ארוכת טווח למגורים (בסמכות וועדה מקומית רגילה)**

### **62א(א)(14)**

- **בהוראות התכנית נקבע כפיפות להוראות התוספת השישית**
- **תוספת של 20% בניה במגרש למגורים, על תכנית שאישרה הועדה המחוזית**
- **הוספת שימוש למסחר בהיקף של עד 25% מסך הזכויות המוגדלות במגרש**
- **חריגה מהיקף חנייה נדרש עפ"י תכנית/תקן**
- **קרקע בניהול רשות מקרקעי ישראל והוגשה על ידה או מי מטעמה (לא בקרקע פרטית או מוכרת)**



## **החלטות מועצת מקרקעי ישראל**

**הקצאת קרקע לרשויות מקומיות – החלטה 1414 מיום 18.11.14**

- **דיור בהישג יד להשכרה – כהגדרת בתקנון התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה – 2014**
- **צרכי ציבור נוספים – צרכי ציבור שאינם דיור בהישג יד להשכרה**
- **יום התחילה – יום תחילה של תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית)**
- **מקרקעין שייעודם לדיור בהישג יד להשכרה בהתאם לסעיף 188 לחוק יוקצו לרשות המקומית בתנאים :**



## **החלטות מועצת מקרקעי ישראל**

**1. מקרקעין המיועדים לדיור בהישג יד להשכרה ואשר יועדו לצרכי ציבור נוספים לפני יום התחילה, יוקצו בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 ₪ לתקופה של 49 שנים.**

**2. מקרקעין המיועדים לדיור בהישג יד אשר לא יועדו בעבר לצרכי ציבור נוספים בתנאים שלעיל, ובתנאים הבאים :**

**א. המקרקעין המיועדים לדירות בהישג יד להשכרה מיועדים גם לצרכי ציבור נוספים**

**ב. שיעור זכויות הבנייה לדיור בהישג יד להשכרה, מסך זכויות הבנייה למגורים בתכנית שבה ייעודו השטחים ליעוד ציבורי לא עולה על 15%**

**ג. שיעור הפרשות לצרכי ציבור שנקבע בתכנית שבה יועדו המקרקעין לדיור בהישג יד להשכרה עומד בעקרונות הקבועים ב"תדריך תכנון להקצאת קרקעות לצרכי ציבור"**

**ד. שונה יעוד המקרקעין תשוב הקרקע לרשות מקרקעי ישראל**

**ה. הקצאת הקרקע לדיור בהישג יד לא תשמש עילה להקצאת שטח חליפי לצרכי ציבור אחרים**

**ו. הקצאת המקרקעין תחול על פרוייקטים בהם מתקיימת כדאיות כלכלית בהתאם לחו"ד של חברת להשכיר בתוך 90 יום**



## **תמ"א 38/ תיקון 4 - הצעה דיור להשכרה על מבני ציבור**

**קידום תמ"א / 38 תיקון 4**

**מטרה – אפשרות להוצאת היתר בנייה לדיור להשכרה כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014**

**עקרונות :**

- **התמ"א תכלול הוראות מפורטות המאפשרות הוצאת היתר בנייה**
- **רמת פירוט 'מספקת' (קביעת גודל מגרש מינימלי, שימושים ציבוריים מותרים)**
- **התמ"א תחול בתכניות מאושרות למבני ציבור קודם לאישורה של התמ"א (או קודם ליום תחילה של תקנות התכנון והבניה)**
- **במבנים קיימים /בשטחים פנויים / אפשרות להריסה ובינוי מחדש**
- **הזכויות יהיו עפ"י תכנית מתאר מאושרת החלה במקום או לפי הבינוי בסביבה**



## **תמ"א 38/ תיקון 4 - הצעה דיור להשכרה על מבני ציבור**

- **בשטחים פנויים תנאי להיתר בנייה לדיור להשכרה יהיה ביצוע בפועל של השימוש הציבורי, הקבוע בתכנית המאושרת**
- **אפשרות להוצאת היתר בנייה לשטחי ציבור בהתאם לתכנית המאושרת**
- **פטור מתקן חנייה**
- **היתר הבנייה יוגש ע"י הרשות המקומית**
- **היתר בנייה יפורסם לפי סעיף 149**
- **הגשת חו"ד כתנאי לאישור ההיתר כי לא נדרש תוספת עבור שטחים חומים נוספים במגרש**

