



## מטרופולין בר השגה

מנגנון אסדרה לדיור עבור מעמד הביניים  
במחוז תל אביב

קורס מיומנויות בתכנון | מגישים: זיו ערבה, ניר מסורי, רועי שושן, דיה חי, לי ברוידה

מוגש לטלי חתוקה

08/01/2020

עמוד 2	משבר הדיור בישראל בתחילת המאה ה- 21	חלק א'
עמוד 3	דיור בר השגה בישראל	חלק ב'
עמוד 6	הצעה למתווה פעולה	חלק ג'
עמוד 7	מבנה ארגוני ומנגנון ליישום מטרופוליני	חלק ד'
עמוד 9	מסגרת פעולה תכנונית	חלק ה'
עמוד 10	סיכום ומסקנות	חלק ו'
עמוד 11	נספחים	חלק ז'

ישראל נמצאת בעיצומו של משבר דיור שפתרונו אינו נראה באופק. בשנים האחרונות הוצאו לפועל כמה תוכניות ממשלתיות לסייע בפתרון המשבר – ובראשן הקמת הווד"לים, הוותמ"ל ותוכנית מחיר למשתכן.<sup>1</sup> על אף ריבוי היוזמות, מחירי הנדל"ן ממשיכים להאמיר ומעמד הביניים מתקשה לעמוד במחירי הדיור במרכז הארץ.

המשבר אף צפוי להחריף בשל התמודדות ישראל עם שילוב יוצא דופן של תופעות עבור מדינה מערבית: צפיפות אוכלוסין גבוהה, שיעור ילודה הגבוה ביותר ב-OECD וכלכלה מפותחת.<sup>2</sup> בלשון דו"ח "עתיד צפוף – ישראל 2050":

"לאור העובדה שהשטחים המיועדים לבנייה מוגבלים מאוד מלכתחילה, בפרט באזורי

הביקוש, אין פלא שנוצר משבר דיור חמור ביותר במהלך העשור האחרון, אשר הותיר

את רוב המשפחות הצעירות ללא פתרון דיור סביר".<sup>3</sup>

בהיעדר תוכנית פעולה, ישראל דוהרת אל עבר אסון תכנוני:

א. **דיור וצפיפות אוכלוסין** – 98% מהאוכלוסיה ב-2050 תגור בערים וחלקה הגדול תצטופף במגדלים רבי קומות. לכך תהינה השלכות חברתיות, קהילתיות וסביבתיות שליליות רבות.

ב. **תחבורה** – צפיפות הנסועה בכבישי ישראל היא הגבוהה ביותר מבין מדינות ה-OECD. עקב הגברת הצפיפות החזויה ב-2050, לא ניתן יהיה להתנייד בתוך הערים בכלי רכב, וטבעות הפקקים מסביב למטרופולינים ילכו ויגדלו.<sup>4</sup>

המשבר בישראל בולט במיוחד במטרופולין תל אביב. הביקוש הרב גורם לעליית מחירי הנדל"ן באופן שמונע מאוכלוסיות מגוונות ממעמד הביניים ומטה להתגורר באזור זה. גם לרשויות עצמן יש אינטרס מובהק לשמור על אוכלוסיות אלו בקרבן: לרוב מדובר בנותני שירותים חיוניים, שהדרתם גורמת למחסור בכוח אדם בהוראה, שרותי הצלה, רפואה וכיו"ב. מציאות זו פוגעת בתפקוד העיר ובחוסנה הקהילתי. בעיות חריפות אלה מחייבות מענה מיידי שיאפשר לאוכלוסיות רבות ומגוונות ככל האפשר להתגורר במטרופולין הצפוף בישראל. לאור האמור לעיל, מטרת מסמך זה היא לגבש מדיניות דיור בר השגה (דב"י) במטרופולין תל אביב.

<sup>1</sup> אפרת ברמלי, "האם הכלים שמציעה הממשלה למשבר הדיור תורמים לחוסן הלאומי?", אורבנולוגיה [גישה: 05/01/2020] <https://urbanologia.tau.ac.il/%D7%94%D7%90%D7%9D-%D7%94%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%9D-%D7%A9%D7%9E%D7%A6%D7%99%D7%A2%D7%94-%D7%94%D7%9E%D7%9E%D7%A9%D7%9C%D7%94-%D7%9C%D7%9F%D7%A9%D7%91%D7%A8-%D7%94%D7%93%D7%99%D7%95%D7%A8-%D7%AA%D7%95/>

<sup>2</sup> דו"ח "עתיד צפוף – ישראל 2050", הפורום לאוכלוסייה, סביבה וחברה, נובמבר 2018, עמוד 4.

<sup>3</sup> שם, 8.

<sup>4</sup> שם, 5.

בשנים האחרונות התפתחה המודעות סביב דיור בר השגה, במטרה לסייע למעמד הביניים. את תחום זה יש להבין בקנה מידה ארצי ובקנה מידה עירוני.

### קנה מידה ארצי: החוק לדיור בר השגה

בשנת 2018, חוקק תיקון 120 לחוק התכנון והבניה – "חוק דיור בהישג יד". מטרת החוק היא יצירת הסדר המעודד בניית דב"י, הרחבת סמכויות מוסדות התכנון לכלול בתוכניות הוראות הנוגעות לדב"י<sup>5</sup> והוספת הסדר הנוגע ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת ממחיר השוק.<sup>6</sup> תיקון 120 מגדיר מהו דיור בר השגה, כאחד מבעל שני מאפיינים:

- א. דיור להשכרה במחיר מופחת בשיעור של כ-20% ממחיר השוק, לתקופה של 5 שנים.
  - ב. השכרה לטווח ארוך לתקופה של 5 שנים, כאשר דמי השכירות לא יעלו על מחיר השוק, הנקבע על ידי השמאי הממשלתי הראשי.
- כיום, נמצאת ישראל בתקופה בה היא לומדת על מימוש דב"י. החוק מציב מספר אתגרים וכשלים אשר מקשים על יישומו:

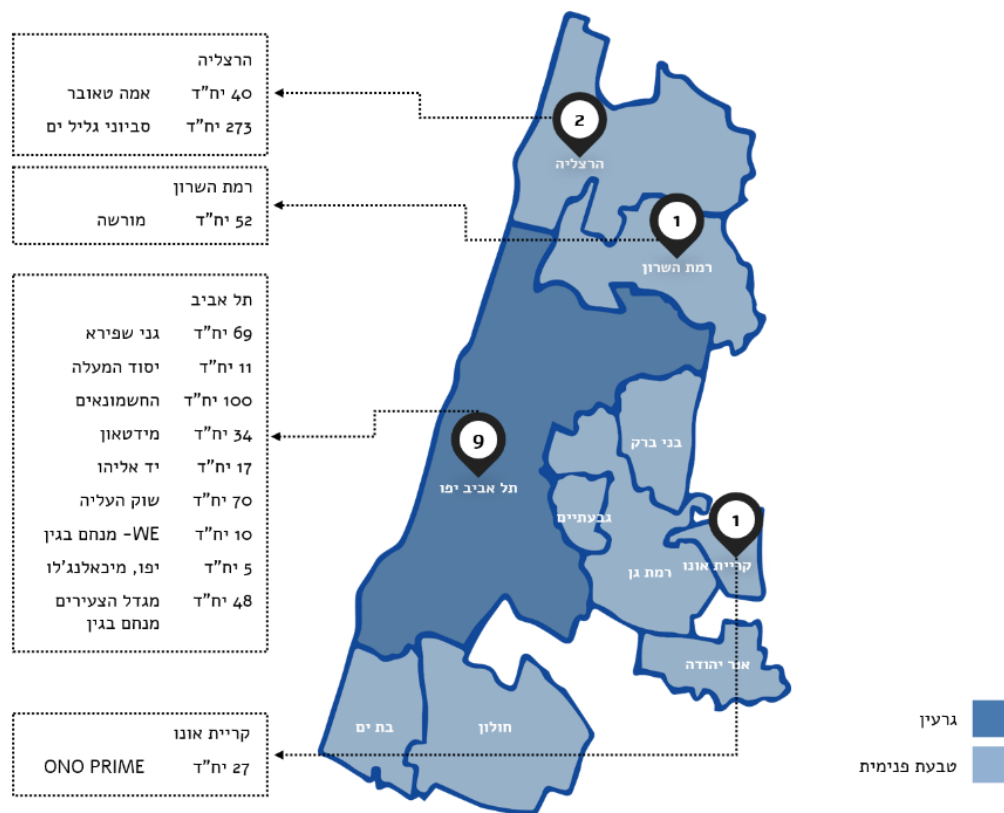
- א. **מבני** – החוק מגדיר בניית דב"י כאפשרות ולא כחובה, ולמעשה מעביר את מסגרת האחריות לאספקת דב"י מהמדינה לרשויות המקומיות. בנוסף, היות ובניית דב"י נתון לבחירתו של בעל הקרקע, הכוח להחליט על קידום דב"י עובר מהרשות ליזם הפרטי, ובכך גם לוקח מהרשות המקומית את שיקול הפיזור המרחבי של הפרויקטים.
- ב. **יישומי** – לא ניתן להוציא היתר בנייה לתכנית דב"י, עד אשר שר האוצר יחוקקתקנות לעריכת הגרלה לדב"י במחיר מופחת, אשר טרם חוקקו.
- ג. **כלכלי** – היעדר תמריצים (כספיים, הטבות מס, זכויות בניה) מצד הממשל עבור קידום דב"י בערים. מכאן, כי במסגרת יוזמות מטעם רשויות מקומיות, יטו יזמים לבנות רק באזורי ביקוש, על מנת לכסות על הפסדים מדב"י.

<sup>5</sup> כך למשל, נקבע בין היתר מנגנון גמיש המאפשר לרשויות מקומיות לקבוע מחיר של דב"י בהפחתה משתנה ממחיר השוק, עד 40%; נקבע, כי ניתן לתכנן בניינים בהם משולבות יחידות דיור למכירה, להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק, ולהשכרה במחיר מופחת; כי הועדה מחוזית רשאית לאשר תוספת זכויות המיועדות לדב"י **ללא הגבלה**, וכי ועדה מקומית עצמאית רשאית לאשר עד 25% תוספת זכויות בנייה לדב"י כאשר לפחות 25% מהן ייועדו לדיור להשכרה במחיר מופחת, ויתרת יחידות הדיור ייועדו לדיור להשכרה לטווח ארוך. בנוסף, החוק מאמץ תנאי זכאות מצטברים כקבוע בתוכנית מחיר למשתכן: היותו של המציע **חסר דיור** לפי הגדרות משרד הבינוי, **זוג או יחיד מעל גיל 26** ובמקרה של ריבוי מציעים, תיערך **הגרלה**.

<sup>6</sup> נדלה מאתר הכנסת ביום 22.12.19:

<https://main.knesset.gov.il/Activity/Legislation/Laws/Pages/LawBill.aspx?t=LawReshumot&lawitemid=571282>

ד. חברתי - החוק אינו מתייחס להכנסה מקסימלית והון הנכסים למשק בית ובכך מאפשר דב"י גם למי שאינו ממעמד הביניים.



תרשים א': פרויקטי דב"י במטרופולין, קיימים או בתכנון

### קנה מידה עירוני

בהקשר של מטרופולין תל אביב מתקיימות יוזמות מקומיות בתחום דב"י. יוזמות אלו צמחו על רקע כשלון המדיניות הממשלתית בתחום הדב"י, ומהצד השני הצורך של הרשויות לשמר את התמהיל החברתי בעירן. היוזמות המקומיות כוללות פרויקטים מגוונים המתמקדים בהגדלת היחידות דיור למכירה במחיר מופחת או להשכרה במחירים מוזלים.

מטרת המהלך היא מתן אפשרות למגורים בעלות נמוכה למשפחות צעירות ורווקים ממעמד הביניים ומטה. משהקריטריונים בחוק דיור בהישג יד אינם מחייבים, כל רשות שיצאה ביוזמה עצמאית הכתיבה את סוג ואופי הפרויקט, היקף התמריצים ליזמים והקריטריונים לזכאות.<sup>7</sup>

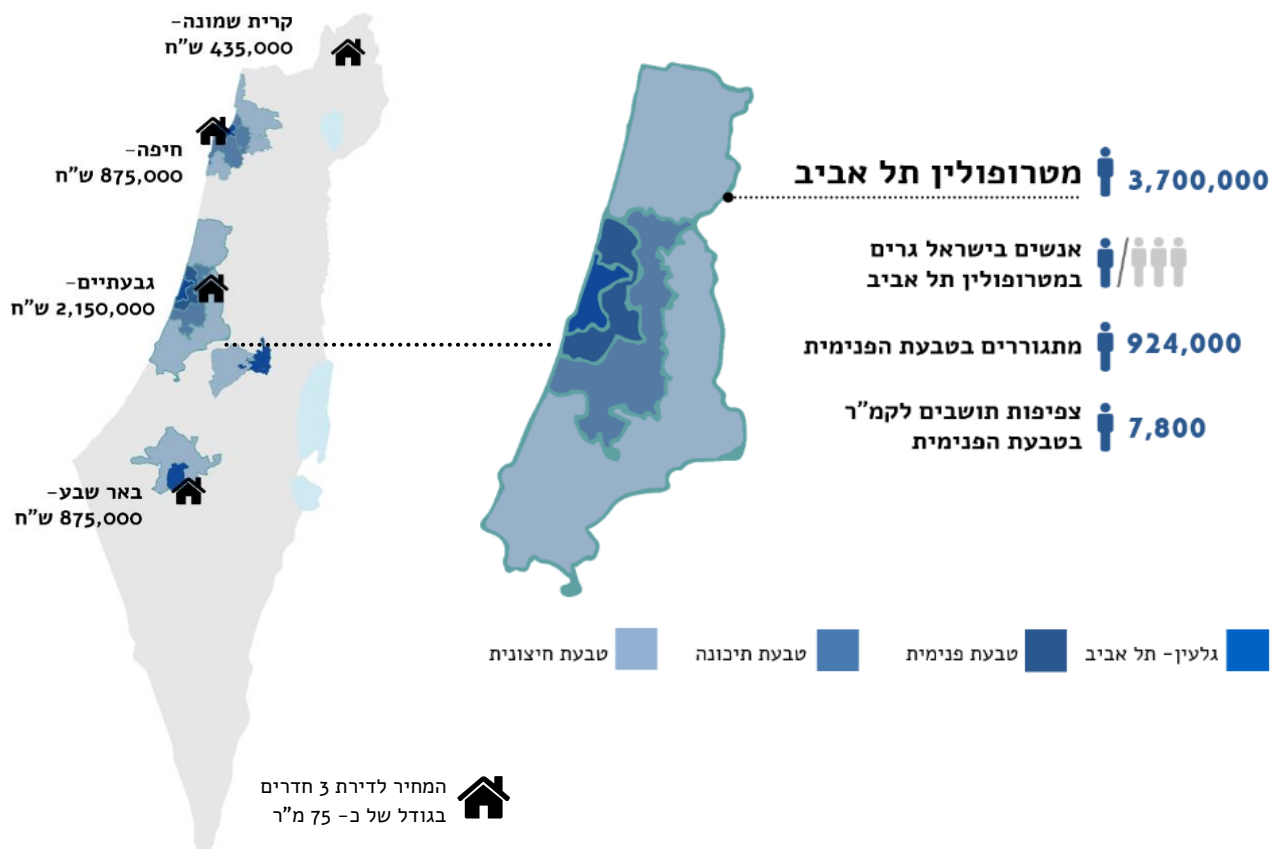
<sup>7</sup>תל אביב למשל, קבעה קריטריונים שמתבססים על פרמטרים כלכליים וחברתיים: על המועמד להיות חסר דירה; סך ההון העצמי והנכסים לא יעלה על סך 300,000 ש"ח; הכנסה חודשית של משק הבית עד 23,094 ש"ח ברוטו; גילו של אחד הבגירים במשק הבית לא יעלה על 45; במשק הבית יש ילד מתחת לגיל 12 - תנאי שקיים בחלק מהפרויקטים; על המועד להיות תושב תל אביב בשלוש השנים האחרונות.

כיום הרשויות המקומיות במטרופולין תל אביב מציעות כ- 400 יחידות דיור במסגרת דב"י, בשני מודלים עיקריים:

- א. פרויקטים על קרקע עירונית - בהם כל היחידות מיועדות לדב"י.
- ב. פרויקטים על קרקע פרטית - הענקת זכויות בניה מוגדלות ליזמים בכפוף להקצאת דב"י. היוזמות לדיור בר השגה נתקלות בקשיים על רקע קונפליקטים בין השחקנים השונים:

  - א. **רשויות** - שיקול הפיזור המרחבי של הפרויקטים נעשה על בסיס העדפות ושיקולים כלכליים של יזמים וגורם לעליית מחירים בשוק.
  - ב. **יזמים** - השפעה על אופי הבינוי ותמהיל השוכרים בפרויקט פרטי נקבע על ידי הרשות.
  - ג. **תושבים** - הקריטריונים מכוונים למעמד הביניים ומדירים אוכלוסיות מוחלשות.

לאור הקשיים ביישום מדיניות דב"י על בסיס היוזמות בקנה מידה הארצי והעירוני, יש קושי ביישום של מדיניות בדיור בר השגה בעיקר במטרופולין תל אביב.



תרשים ב': מטרופולין תל אביב וערך הנדל"ן בפריסה ארצית

בשונה מתל אביב, עיריית הרצליה יוזמת בימים אלו פרויקט למכירת 40 דירות בהנחה של עד 700,000 ש"ח ממחיר השוק, כאשר קהל היעד הוא צעירים תושבי העיר בארבע השנים האחרונות, בני 22-40.

במציאות הקיימת, חסר מנגנון אסדרה מטרופוליני לתחום דיור בר השגה. מנגנון זה נחוץ מן הטעמים הבאים:

- א. **כפתרון למשבר הדיור במטרופולין.** בכוחם של פרויקטי דב"י לאפשר למעמד הבינוני להשיג קורת גג בתקופה שבה מחירי הנדל"ן מזנקים ביחס לא פרופורציונלי להכנסות משקי הבית.
- ב. **כמקדם תמהיל חברתי בערי המטרופולין.** בכוחם של פרויקטי דב"י לשמור על בעלי המקצוע הנדרשים בעיר ולהביא לגיוון אנושי המאפיין את אורח החיים האורבני.
- ג. **כפתרון לגודש בדרכים.** בכוחם של פרויקטי דב"י להפחית את הנסועה והיוממות על ידי שימור העובדים בקרבת מקומות העבודה בתוך העיר.

#### **על מנת לקדם מנגנון זה יש צורך בפעולות הבאות:**

- א. ועדת משנה לדב"י בוועדה המחוזית לתכנון המחוזית אשר יגבש מדיניות בתחום דב"י בערי המטרופולין – הרשויות.
- ב. הקמת צוות דב"י בלשכת התכנון המחוזית, שתפקידו קידום מדיניות, בקרה ויישום לפרויקטי דב"י קיימים ועתידיים.

#### **יתרונותיו של המנגנון המוצע**

- א. השתלבות במנגנון התכנוני הקיים, במטרה להעלות לסדר היום המחוזי את תחום הדב"י, מתוך הבנה כי רק ראייה כוללת תבטיח מענה אזורי מאוזן.
- ב. המנגנון המוצע יקח בחשבון את שיקולי כלל הערים, לצד צורכי המטרופולין כמרחב המבוקש בישראל.
- ג. המנגנון יבטיח מענה גם לרשויות שאין ביכולתן ליזום פרויקטי דב"י באופן עצמאי, ובכך יבטיח שיוויון בין הרשויות במטרופולין.
- ד. החלטות המנגנון יוצאו לפועל מתוקף הסמכויות הסטטוטוריות של הוועדה, דבר שיבטיח את יישום החלטותיה.

### הקמת צוות דב"י בלשכת התכנון המחוזית תל אביב

חוק התכנון והבנייה יתוקן בהחלטת ממשלה, במסגרתה תעוגן הקמת ועדת משנה לדב"י והקמת צוות דב"י בלשכה המחוזית תל אביב.

התיקון יקבע את המבנה הארגוני, אופן התקצוב, הסמכויות, הכלים והתפקידים, אשר יבטיחו את האפשרות להוציא לפועל מדיניות אפקטיבית לדב"י במטרופולין. פתרון זה הינו נגיש ומהיר יחסית, שבכוחו להבטיח ראייה רחבה וכלים אפקטיביים ליישום בכלל פרויקטי הדיור במרחב.

### סמכויות ותפקידים של צוות דב"י

צוות דב"י יפעל למען תכנון, קידום ופיקוח של מדיניות דב"י במטרופולין תל אביב. להלן תפקידיו:

- עבור פרויקטים קיימים ותוכניות בהליכי תכנון:
  - יצירת מסד נתונים המאגד את כלל הפרויקטים הקיימים. לאחר הפקת תובנות מטרופוליניות יפעל הגוף להטמיע את הקריטריונים החדשים בפרויקטים הקיימים.
- עבור פרויקטים עתידיים:
  - א. תכנון פרויקטים של דב"י - גיבוש מודלים לדב"י והתאמתם לערים.
  - ב. קריטריונים לזכאות - הטמעת הקריטריונים החדשים בתוכניות המקודמות.
  - ג. זכויות בנייה - תמרוץ יזמים באמצעות הגדלת זכויות בנייה.

### מבנה ארגוני

בראשות צוות דב"י יעמוד ראש צוות דב"י שתפקידו לנהל את פעילות שלושת האגפים הנמצאים תחתיו: **אגף תכנון ומחקר** - תפקידו למפות את המצב הקיים, לגבש מודלים מוסכמים לדב"י ולהתאים אותם לערים השונות במטרופולין. צוות זה יורכב מאנשי מקצוע ונציג קשרי הרשויות שיכיר את הצרכים של כל רשות. תפקידו של **אגף יישום** הוא להוציא את הפרויקטים המוצעים למכרז, לנהל את הקשר מול הדיירים ולקדם את האישורים הנדרשים. צוות **אגף בקרה** ילווה את הפרויקטים, יבטיח את איכותם וישפר את סיבויי הצלחתם. כל פרויקט מוצע יועבר לדיון בוועדת המשנה לדב"י של הועדה המחוזית לקבלת אישור ותוקף סטטוטורי.



**ועדת המשנה לדב"י תחת הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (פורום מורחב)**

**ראש צוות דב"י בלשכת התכנון המחוזית בתל אביב**

אגף ביקורת	אגף יישום	אגף תכנון ומחקר
מתכנן המחוד- מנהל תכנון נציג משרד הבינוי והשיכון יועץ רווחה וקהילה כלכלן/ שמאי משפטן	מנהל פרויקטים נציג הרשות המקומית אדריכל משפטן כלכלן יועץ רווחה וקהילה	מתכנני ערים אדריכלים יועץ תחבורה יועץ איכות סביבה משפטן כלכלן/ שמאי יועץ רווחה וקהילה נציג קשרי רשויות

**יישום וקידום תוכניות במסגרת המנגנון**

כל פרויקט של דיור בר השגה יתנהל במסגרת מובנית לפי השלבים להלן:



המנגנון המטרופוליני יפתח ויגבש מדיניות ייעודית בתחום הדב"י:

1. המנגנון מציע חמישה מודלים שלדב"י, הנבדלים זה מזה בהיבטים תכנוניים, כלכליים וחברתיים, וניתנים ליישום בערים שונות בגרעין והטבעת הפנימית במטרופולין.
2. התאמה בין טיפוסי הדב"י לרשויות בתוך המטרופולין בהתאם לפרמטרים הרלוונטיים לכל עיר, כגון: עתודות קרקע, גישה למרכזי תעסוקה, אוכלוסיית היעד לדב"י ועוד.

### מודלים של דב"י

מודל 5	מודל 4	מודל 3	מודל 2	מודל 1
<b>משפחות צעירות</b>	<b>גיוון מעמד הביניים</b>	<b>חידוש אוכלוסיה</b>	<b>שימור מקצועות</b>	<b>החייאת קהילה</b>
קרקע בבעלות עירונית	קרקע בבעלות פרטית	קרקע בבעלות פרטית	קרקע בבעלות פרטית	קרקע בבעלות עירונית
מתאים לעיר בעלת עתודות קרקע גבוהות	מתאים לעיר עם עתודות קרקע בינוניות- גבוהות	מתאים לעיר עם עתודות קרקע נמוכות- בינוניות	מתאים לעיר עם עתודות קרקע נמוכות- בינוניות	מתאים לעיר עם עתודות קרקע בינוניות
קהל יעד על בסיס מצב משפחתי: זוגות צעירים	קהל יעד על בסיס מצב משפחתי: משפחות זוגות רווקים	קהל יעד על בסיס מצב משפחתי: זוגות צעירים זוגות ותיקים רווקים ותיקים עיריים	קהל יעד על בסיס מצב משפחתי: משפחות זוגות צעירים רווקים	קהל יעד על בסיס גיל: 20% יח"ד לבני 60+ 30% יח"ד לבני 30-20 50% יח"ד לבני 60-30

■ דב"י     
 ■ מגורים ללא דב"י     
 ■ שטחים לטובת קהילה     
 ■ אזור מסחר בקירבה או בקומת הקרקע     
 ■ קירבה למרכז העיר

בפתחו של עשור חדש, על הערים להילחם על מנת להשאיר את האוכלוסיות הקיימות בשטחן, תחת אספקת דיור הולם ובר השגה במטרופולין העמוס והצפוף בישראל. הביקוש הגובר לדיור במטרופולין, מביא לעליית מחירי הנדל"ן וצופן עתיד צפוף, תוך הדרת אוכלוסיות וותיקות ומוחלשות ממרכזי התעסוקה בערים. המענה הנדרש הינו מייד, בקנה מידה מטרופוליני, על מנת להתמודד עם אתגרים אלה ולהימנע מנדידת אוכלוסיות מעיר לעיר בהתאם לעליית מחירי שוק הדיור ככלי הישרדותי.

מסמך זה מבקש להעלות לסדר היום התכנוני את מדיניות הקמת יחידות דיור בר השגה במטרופולין תל אביב, בהתאם למאפייניה של כל עיר, ובאמצעות הקמת צוות תכנון רוחבי מטרופוליניבלשכת התכנון המחוזית תל אביב. צוות דב"יסייע לרשויות המקומיות במטרופולין מימוש תכנון ובניה של יחידות לדב"י על פי הצרכים המתבקשים משטחן, כל זאת על מנת להתמודד עם הכשלים שעלו במימוש בנית, יחידות אלה בעקבות תיקון 120 לחוק התכנון והבניה, והכשלים אשר עלו מניסיונות הרשויות להקים פרויקטי דב"י בתחומן.

#### יתרונות דיור בר השגה בקנה מידה מטרופוליני הינם:

- א. תכנון מטרופוליני יאפשר הקצאת דב"י בצורה שיויונית יותר לרשויות השונות, ללא תלות בעצמאותן ויציבותן הפיננסית.
- ב. תכנון מטרופוליני יבטיח כי בשונה מהמצב כיום, הקמת פרויקט חדשים, בין על קרקע בתולית ובין אם באמצעות התחדשות עירונית, יעשו.
- ג. תכנון מטרופוליני יסייע למקבלי ההחלטות לבחון את הקצאת הדב"י בראיה תכנונית, מטרופולינית ועירונית בו בזמן, תוך התחשבות ביכולת הנשיאה התשתיתית-מקומית: תשתיות התחבורה, שרותי ומבני ציבור, תמהיל האוכלוסיה, מספר יחידות דב"י קיים ומגמות צמיחת ואופי האוכלוסיה.
- ד. תכנון מטרופוליני יאפשר איתור צרכים עירוניים ומטרופוליניים, ובאמצעות שימוש במודל הנכון, יסייע בהגשמתם.
- ה. תכנון מטרופוליני יבטיח הגדלת מלאי של דיור נגיש באזור מבוקש, ובכך יבטיח תמהיל חברתי מגוון, החיוני לתפקודה של כל עיר.

נספח א': מיפוי ערים לפי מאפיינים סטטיסטיים<sup>8</sup>

חולון	אור יהודה	קרית אונו	רמת השרון	הרצליה	תל אביב	בת ים	בני ברק	רמת גן	גבעתיים		
194,000	36,000	40,000	46,000	95,000	450,000	128,000	198,000	159,000	60,000	אוכלוסייה	
10,000	5,500	7,000	3,000	4,300	8,500	16,000	26,000	9,000	18,000	צפיפות אוכלוסייה לקמ"ר	
לא נמצאו נתונים	לא נמצאו נתונים	לא נמצאו נתונים	לא נמצאו נתונים	לא נמצאו נתונים	34%	86%	89%	47%	77%	שטח מרקם עירוני באחוזים	
בינוניות	גבוהות	גבוהות	גבוהות	בינוניות	בינוניות	גבוהות	נמוכות	גבוהות	נמוכות	עתודות קרקע	תכנוני
\	\	1	1	2	9	\	\	\	\	פרויקטים פעילים ובתכנון של דיור בר השגה	
7.7	9.9	2.9	8.8	12.2	15.7	3.4	5.4	6.7	4.5	מ"ר עסקי לתושב	
		14,300	46,000				10,000			צפי יח"ד עד 2035	
7	6	8	9	8	8	5	2	8	8	אשכול חברתי כלכלי	חברתי כלכלי
21.5	20.6	22.8	19.4	21.3	28.4	20.8	14.7	23.9	26.7	אוכלוסיית היעד באחוזים (30-44)	

נספח ב': מיון ערים לפי מאפיינים סטטיסטיים דומים

1. על בסיס היקף תעסוקה ומסחר

2. על בסיס היקף תעסוקה ומסחר

עסקי לתושב 10-16 מ"ר	עסקי לתושב 5.5-10 מ"ר	עד 5.5 מ"ר עסקי לתושב
הרצליה	רמת גן	גבעתיים
תל אביב	רמת השרון	בני ברק
	אור יהודה	בת ים
	חולון	קרית אונו

גבוהות	בינוניות	נמוכות
רמת השרון	תל אביב	בני ברק
קרית אונו	הרצליה	בת ים
אור יהודה	חולון	גבעתיים
	רמת גן	

3. על בסיס אשכול חברתי

4. על בסיס אוכלוסיית יעד לדב"י (30-44) בעיר

25% ומעלה	20%-25%	15%-20%
תל אביב	חולון	בני ברק
גבעתיים	אור יהודה	רמת השרון
	קרית אונו	
	הרצליה	
	בת ים	
	רמת גן	

עד אשכול 5	אשכולות 5-7	אשכולות 8-10
בני ברק	אור יהודה	הרצליה
	חולון	תל אביב
	בת ים	רמת השרון
		רמת גן
		קרית אונו

<sup>8</sup>נתונים: האתר הרשמי של הלמ"ס, תכנון זמין, מנהל תכנון

נספח ג': ניתוח מודלים מוצעים בהרחבה

מודל משפחות צעירות	מודל גיוון מעמד הביניים	מודל חידוש אוכלוסיה	מודל שימור מקצועות	מודל החייאת הקהילה		
פרויקט בפני עצמו	משולב בתוך פרויקט	משולב בתוך פרויקט התחדשות עירונית	משולב בתוך פרויקט	פרויקט בפני עצמו	היקף \ מבנה	<b>תכנוני</b>
בינוני עד 40 יח"ד	בינוני עד 100 יח"ד	קטן 5-7 יח"ד	גדול מעל 100 יח"ד	בינוני עד 100 יח"ד	כמות יחידות דיור	
	2-3 חדרים 50-70 מ"ר	3 חדרים עד 70 מ"ר	3-4 חדרים 75-90 מ"ר	2-4 חדרים 60-90 מ"ר	תמהיל וגודל יח"ד	
- שולי העיר	- שולי העיר - לב אזור מסחר - בקרבה לצירי תנועה ראשיים	בהתאם לתוואי תהליך התחדשות עירונית	- מרכז העיר - בסמיכות לאזורי תעסוקה	- שולי העיר - בזיקה לאזורי תעסוקה ומסחר - שכונות ותיקות טעונות התחדשות	מיקום בעיר	
-	- מסחר בקומת קרקע - שירותים לדייר In house	בהתאם לפרויקט	- שטחים ציבוריים שיתופיים - שטחי מסחר בקרקע	- שילוב מבנה קהילה עירוני בפרויקט - מסחר קהילתי בקומת קרקע - שפ"פ לרחוב	הקצאת שטחים מעבר למגורים	
תוספת זכויות בנייה ליזם	תוספת זכויות בנייה ליזם	תוספת זכויות בנייה ליזם עבור דב"י בלבד	- יחידות הדיור יהיו בחזקת התאגיד העירוני למשך 15 שנים	-	תנאי העירייה למימוש הפרויקט מול היזם	
עירונית	פרטית	פרטית	פרטית	עירונית	בעלות על הקרקע	<b>כלכלי</b>
מכירה	שכירות	שכירות	שכירות	שכירות	שכירות \ מכירה	
-	- נמוך ב- 30% ממחיר השוק	- נמוך ב- 50% ממחיר השוק	- נמוך בכ- 20% לפחות ממחיר השוק - מחיר השכירות לא יעלה על כ- 30% מהכנסת משקי הבית המוגדרים (ממוצע ארצי)	- נמוך בכ- 15% ממחיר השוק	גובה השכירות	
-	עד 5 שנים	עד 5 שנים	עד 5 שנים	5 שנים עם אפשרות הארכה לעוד שנתיים	משך השכירות	

גורם מנהל	תאגיד עירוני	תאגיד עירוני	תאגיד עירוני	תאגיד עירוני	גורם מימון	
גורם מימון	תאגיד עירוני	תאגיד עירוני	תאגיד עירוני	תאגיד עירוני	גורם מימון	
חברתי	קריטריון לזכאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>- תושב העיר בשנתיים האחרונות</li> <li>- ללא הון עצמי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- נותני שירותים חיוניים לעיר</li> <li>- מקצועות ייצור ועבודת כפיים</li> <li>- מקצועות החינוך וההדרכה</li> <li>- מקצועות הבריאות והסיעוד</li> <li>- מקצועות שירותי חירום ואכיפת החוק</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- עד 50% עבור בני המקום</li> <li>- צעירים</li> <li>- מחוסרי דיור</li> <li>- ותיקים לפי מבחן הכנסה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- עד 50% עבור בני המקום</li> <li>- מחוסרי דיור</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- בני המקום</li> <li>- בהתאם לקריטריוני גיל, הכנסה ממוצעת למשק בית ומצב משפחתי</li> </ul>
	משקי בית	<ul style="list-style-type: none"> <li>- תמהיל גילאי במעמד ההגרלה:</li> <li>- 20% יח"ד עבור בני 60 ומעלה</li> <li>- 30% יח"ד עבור בני 30-20</li> <li>- 50% יח"ד עבור בני 60-30</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- משפחות</li> <li>- זוגות צעירים</li> <li>- רווקים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- רווקים</li> <li>- זוגות צעירים</li> <li>- זוגות ותיקים</li> <li>- ותיקים</li> <li>- עריריים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- רווקים</li> <li>- זוגות</li> <li>- משפחות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- זוגות צעירים</li> </ul>
	עשירון חברתי	נמוך עד בינוני	נמוך עד בינוני	נמוך עד בינוני	נמוך עד בינוני	נמוך עד בינוני

### נספח ד': התאמה לערי המטרופולין

מוטיבציה עירונית	חברתי:	כלכלי:	כלכלי- חברתי:	תכנוני- חברתי:	תכנוני- חברתי:
פרמטרים להתאמה	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ערים בעלות אזורים וותיקים טעוני טיפוח עם קהילה מקומית מתפוררת</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ערים בעלות מרכזי תעסוקה גדולים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ערים בתהליך התחדשות עירונית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ערים בעלות מרכזי תעסוקה גדולים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- יישום באזורים לא מבוקשים בעיר, להגדלת מגוון קהילתי</li> <li>- הגירה שלילית של צעירי העיר</li> </ul>

ערים בעלות יכולת כלכלית עצמאית שאינן תלויות במדינה			ערים הסובלות מהגירה שלילית של בעלי מקצועות חיוניים	-ערים הסובלות מהגירה שלילית של צעירים - עיר מזדקנת	
	מעל 5.5 מ"ר עסקי לתושב		מעל 5.5 מ"ר עסקי לתושב		
ערים עם עתודות קרקע גבוהות	ערים עם עתודות קרקע בינוניות- גבוהות	ערים עם עתודות קרקע נמוכות- בינוניות	ערים עם עתודות קרקע נמוכות- בינוניות	ערים עם עתודות קרקע בינוניות- גבוהות	פרמטרים להתאמה
- הרצליה - אור יהודה - רמת השרון - קרית אונו	- רמת גן - גבעתיים - תל אביב - הרצליה - רמת השרון - אור יהודה	- גבעתיים - בני ברק - בת-ים - תל אביב	- רמת גן - תל אביב - חולון - בני ברק - בת ים - קרית אונו	- רמת גן - תל אביב - חולון - הרצליה	ערי מטרופולין תואמות