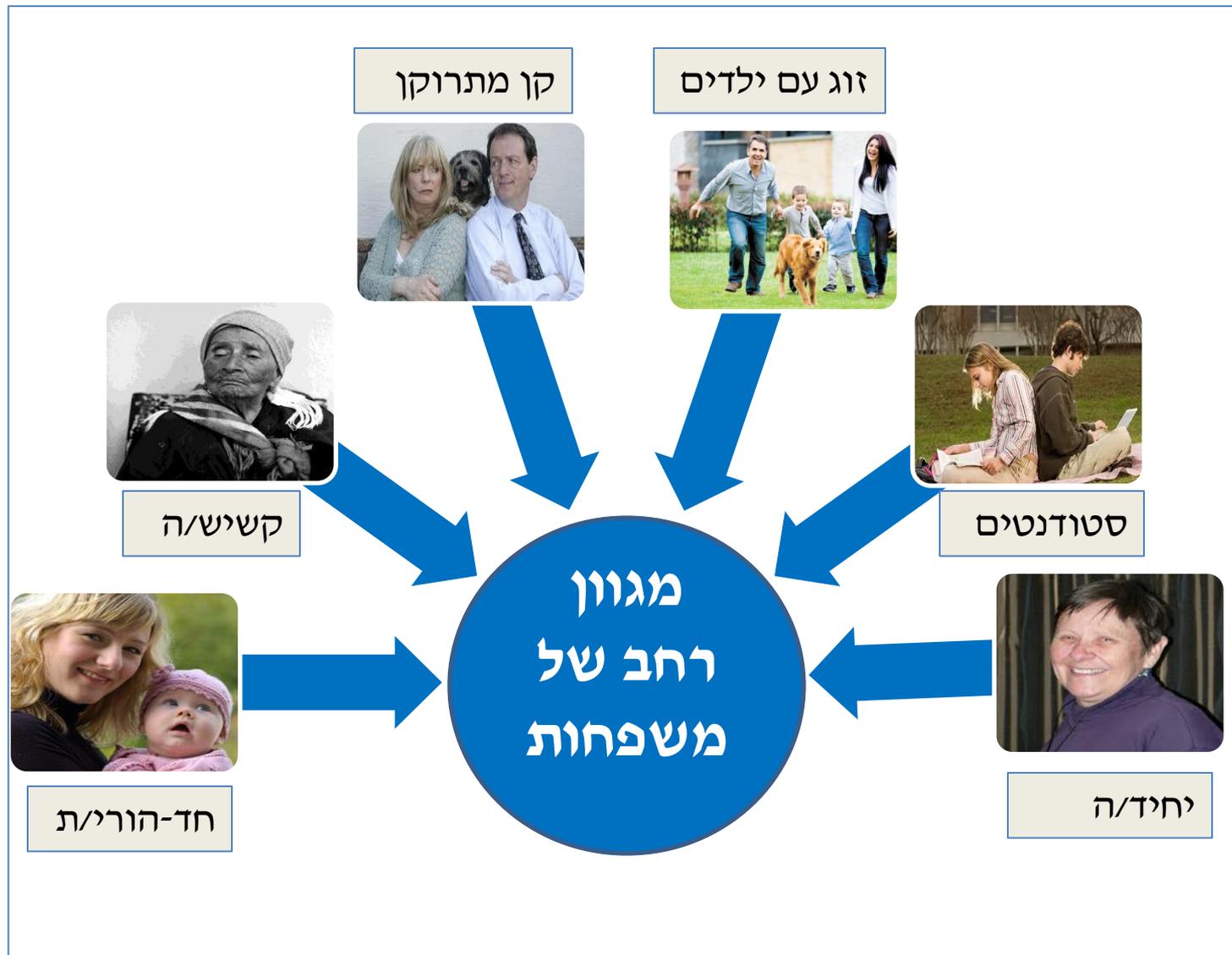


תמהיל דיור בשדה דב

מפגש ציבור

ו' באדר תשע"ה
25 בפברואר 2015

מי יגור ברובע?



סוגיות דיור שנבדקות בתכנית שדה דב



מדגם כלים ליישום דיור בהישג יד בשדה דב

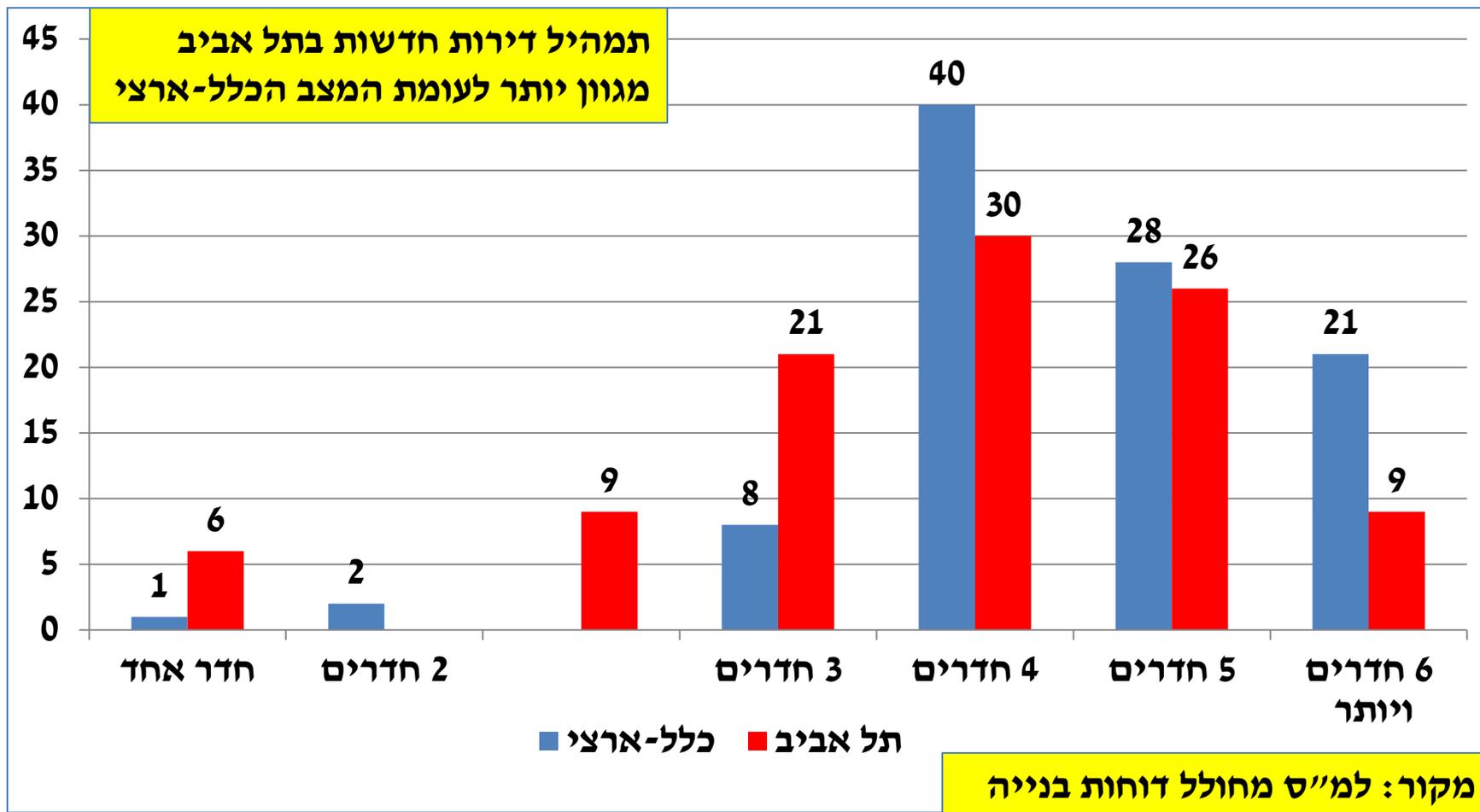


תמהיל דיור בשדה דב: האמצעים שנבחנו, לפי סוג הכלי וגורם אחראי

הכלי	אמצעי סטטוטורי	כלי יישום משלימים	סמכות
מנעד גדלי דירות	V		מוסדות התכנון
שכירות ארוכת טווח	V		ועדה מקומית
שכירות במחיר מפוקח	V		ועדה מקומית
בתי גיל הזהב	V		מוסדות התכנון
דיוריות	V		מוסדות התכנון
דיור מכיל		V	כפוף להסדר משפטי
דיור ציבורי		V	שלטון מרכזי

ההקשר הכלל-עירוני

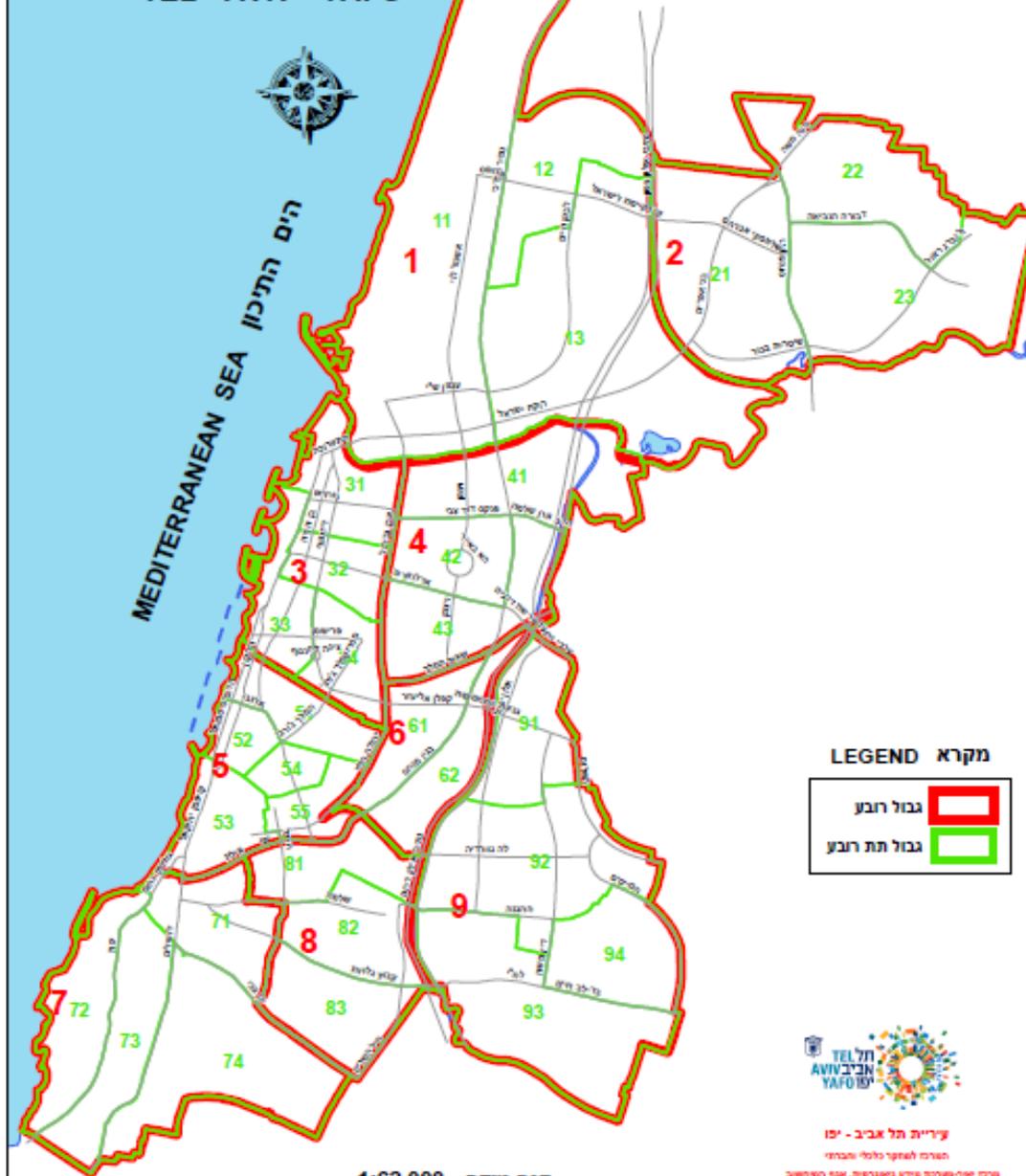
התחלות בנייה כלל ארצי ותל אביב, 2000-2013 (ב-%)



תל - אביב - יפו
TEL - AVIV - YAFO



הים התיכון
MEDITERRANEAN SEA



מקרא LEGEND

גבול חבצ	
גבול תת חבצ	

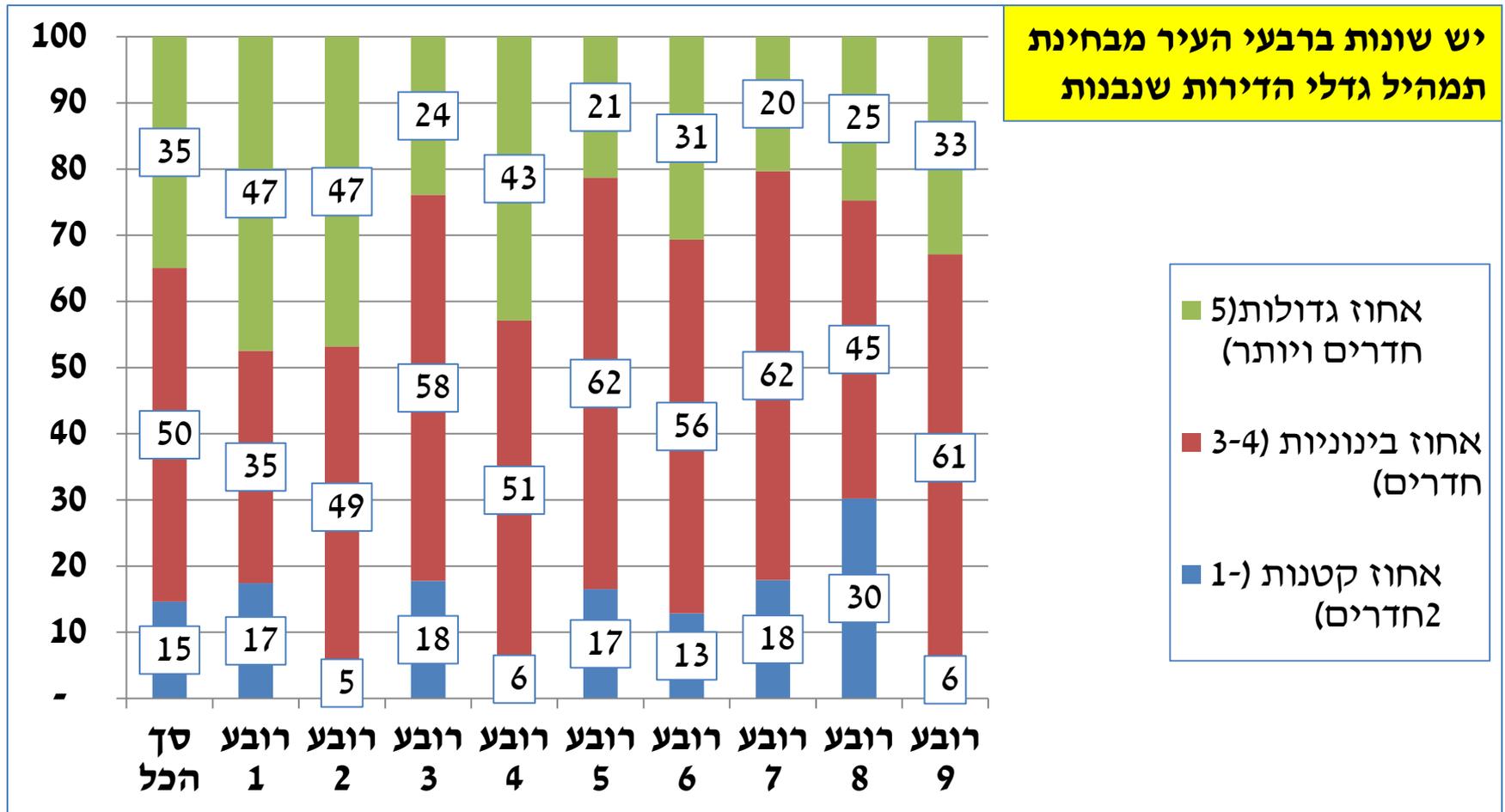


עיריית תל אביב - יפו
מחוז תל אביב - יפו
מרכז תכנון ופיתוח עירוני
מחוז תל אביב - יפו

קנה מידה - 1:62,000

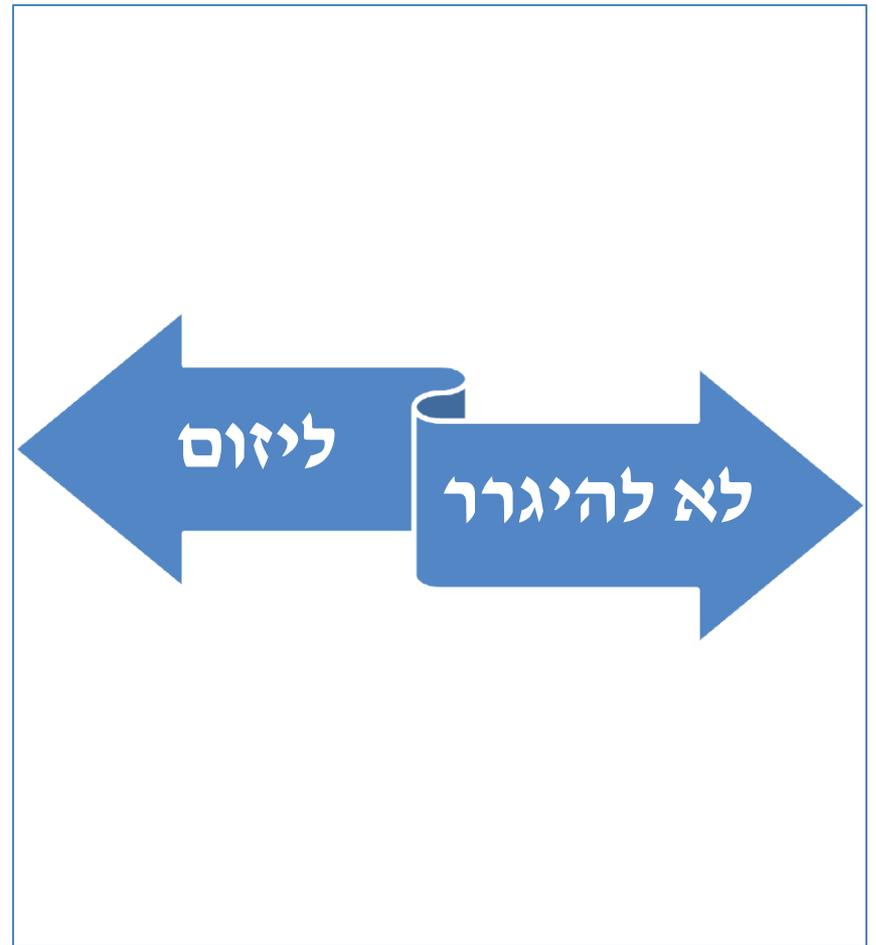
התחלות בנייה ברבעי תל אביב-יפו

לפי מספר חדרים, 2000-2013 (ב-%)



תמהיל המגורים בשדה דב

שדה דב – תמהיל חברתי



סוגי דיור מיוחד - סטוטורי ואחר

1. דירות קטנות

2. דיור להשכרה חופשית

3. דיור להשכרה לטווח ארוך

4. בתי גיל הזהב

5. דיור בהישג יד – השכרה במחיר מופחת

6. דיוריות

7. תוספת אחוזי בנייה תמורת דיור בהישג יד

8. דיור ציבורי

1. גדלי דירות



מגוון אמצעים
לדיוור בהישג יד

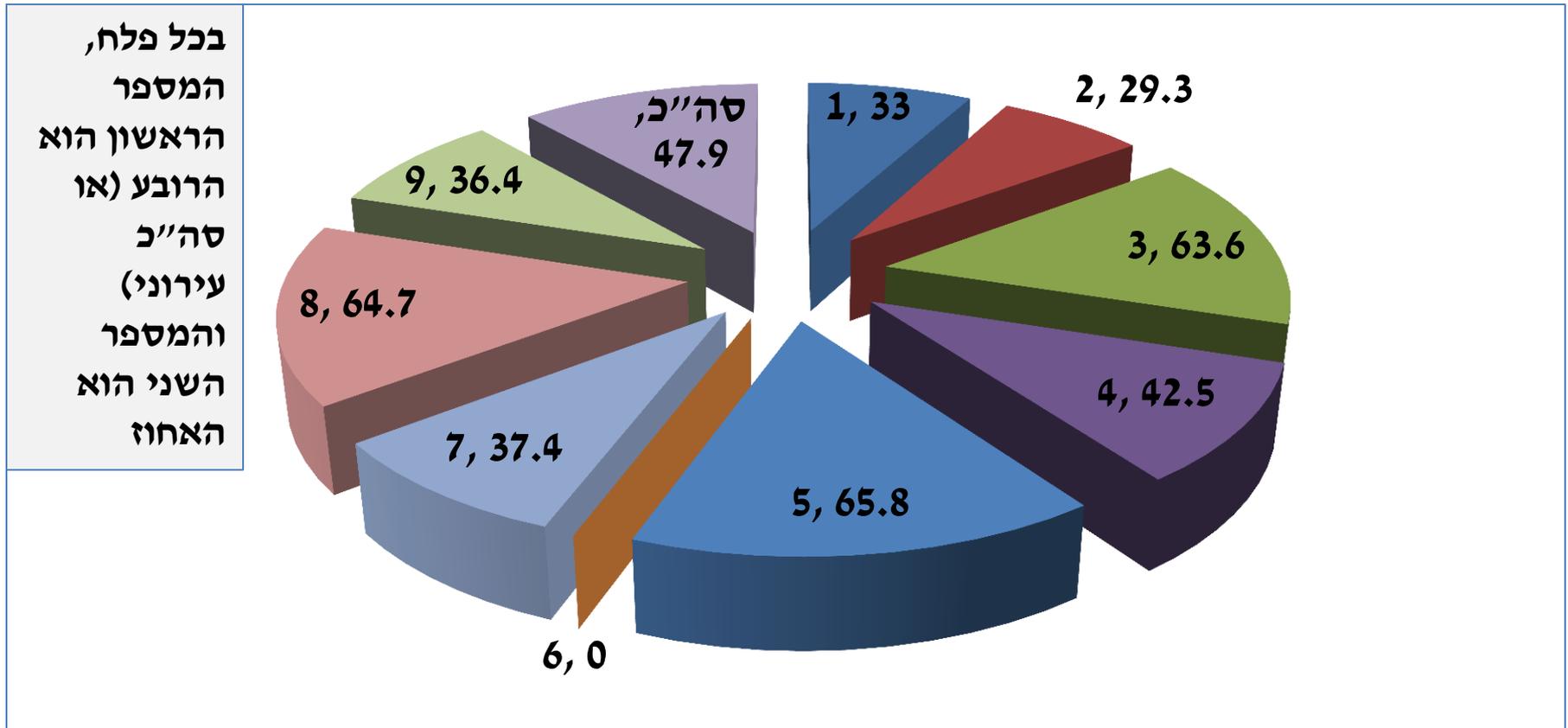
גדול דירה ממוצע
שטח מרבי בתכנית – 110 מ"ר
"שטח פלדלת" – כ- 85 מ"ר

1. דירות קטנות

- תמהיל הדיור המוצע – חלופה "מאוזנת": 25% בנות 2, 3, 4, ו-5 חדרים ויותר לכל אחת
- התמהיל המוצע נותן מענה הולם:
 - לדרישות החוק
 - לצרכי משקי הבית המגוונים הצפויים לגור ברובע

2. דיור להשכרה חופשית

אחוז משקי בית ברבעי העיר שגרו בשכירות, 2008



כ-48% ממשקי הבית בתל אביב גרו בדירה מושכרת בעת המפקד האחרון

מקור: מפקד אוכלוסין, 2008

2. דיור להשכרה חופשית – שיקולי הקצאה

המלצה

- אין צורך לייעד דיור להשכרה חופשית במסגרת התכנית כייעוד מיוחד.
- היקפי דיור להשכרה נרחבים ברוב חלקי העיר.
- כללי השוק צפויים להמשיך לייצר יחיד להשכרה חופשית בגלל אופי הביקוש בעיר.

3. דיור להשכרה לטווח ארוך

רקע

- חוק התכנון והבנייה מסמיך ועדה מקומית עצמאית להגדיל שטח מגורים לתכנית שאושרה בוועדה המחוזית בחלוף 5 שנים.
- שיעור התוספת משתנה לפי מספר הקומות המותרות בתכנית (לדוגמא 2-9 קומות - תוספת 85%, יותר מ-9 קומות - תוספת של 60%).
- מתן התוספת מותנה בייעוד אותן יח"ד כדירות להשכרה לעשר שנים במחיר שוק, כאשר יש פיקוח על עליית שכר דירה בעת חידוש החוזה.
- ניהול הדירות יהיה בידי גורם אחד האחראי, בין היתר, לאחזקה תקינה.

3. דיור להשכרה לטווח ארוך – שיקולי הקצאה

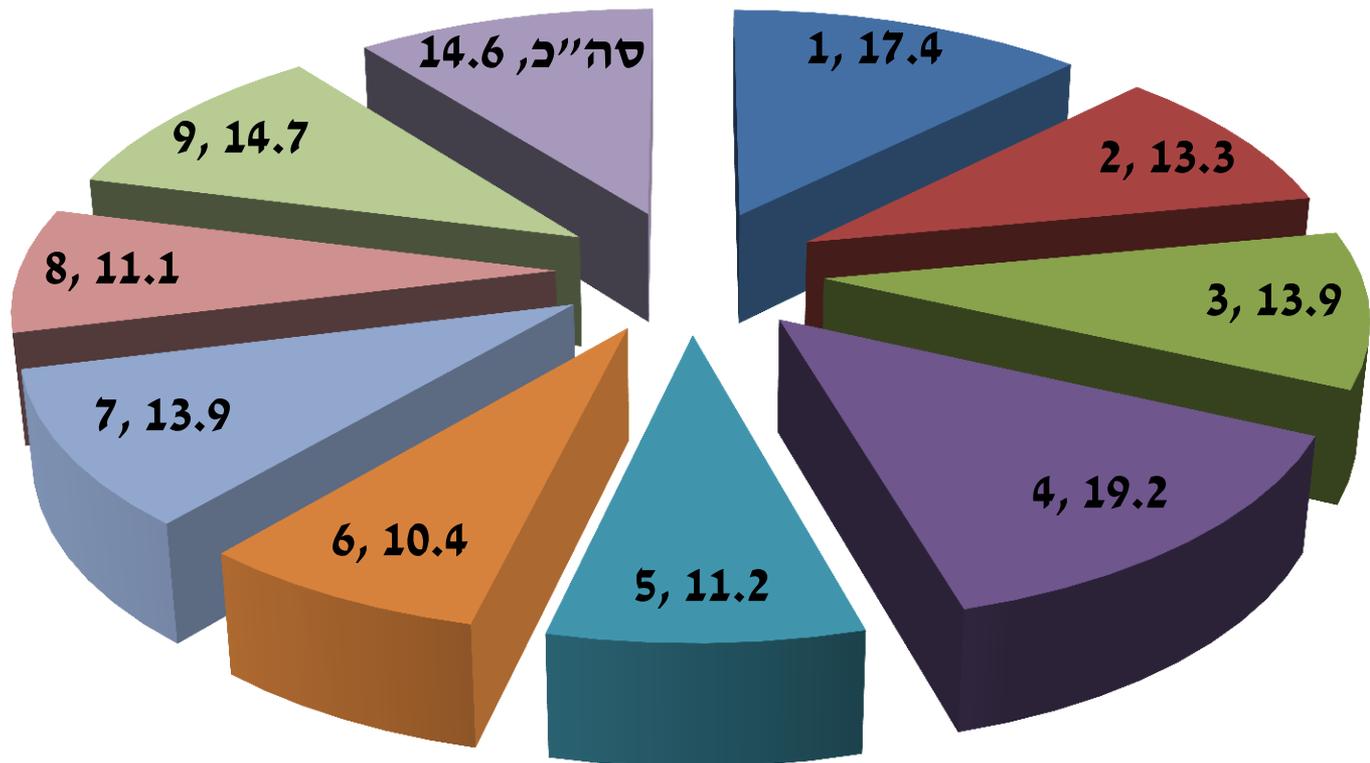
המלצה

- אין צורך בקביעה מיוחדת מראש בתכנית המתאר של רובע שדה דב באשר למימוש האפשרות בחוק.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית בבוא הזמן לבחון את התייחסותה למיצוי התוספת המוקנית, לפי הכללים המוגדרים בתוספת השישית לחוק.

4. בתי גיל הזהב

אחוז בני 65 ויותר ברבעי העיר (סוף 2011)

בכל פלח,
המספר
הראשון הוא
הרובע (או
סה"כ
עירוני)
והמספר
השני הוא
האחוז



מקור: שנתון סטטיסטי לתל אביב-יפו, 2012.
בסוף 2011 גרו בתל אביב כ-60,000 בני 65 ויותר

4. בתי גיל הזהב

שיקולי הקצאה

- ייעוד מגרשים לבתי גיל הזהב הוא עניין של מדיניות כלל-עירונית.
- לאור היקף האוכלוסייה המבוגרת בעיר, נראה שיש הצדקה למתן מענה לחלק מהביקושים ע"י ייעוד מגרש/ים לבתי גיל הזהב.

המלצה

- מוצע לייעד עד כ-400 יח"ד במיזמים ייעודיים לבתי גיל הזהב.

5. דיור בהישג יד – השכרה במחיר מופחת

רקע

- תקנות חוק התכנון והבנייה מגדירות דיור בהישג יד כ"שימוש ציבורי" (על "קרקע חומה").
- מבין התנאים לדיור בהישג יד כשימוש ציבורי:
 - השכרה במחיר מופחת (20% פחות משכ"ד שוק)
 - ייעוד הדירות לזכאים לפי כללי רשות מקרקעי ישראל
 - הגרלה באחריות הרשות המקומית

5. דיור בהישג יד – השכרה במחיר מופחת (המשך)

- מבין התנאים לדיור בהישג יד כשימוש ציבורי (המשך):
 - יעוד עד 15% זכאים לבני מקום
 - אופציה חד-צדדית של הזכאי להאריך את תקופת השכירות עד 6 שנים
 - ייעוד בנין שלם להשכרה
 - אחריות כוללת של הרשות המקומית לניהול ואחזקה תקינים, לפיקוח על גובה שכר דירה ולמעקב אחרי זכאות השוכרים

5. דיור בהישג יד – השכרה במחיר מופחת:

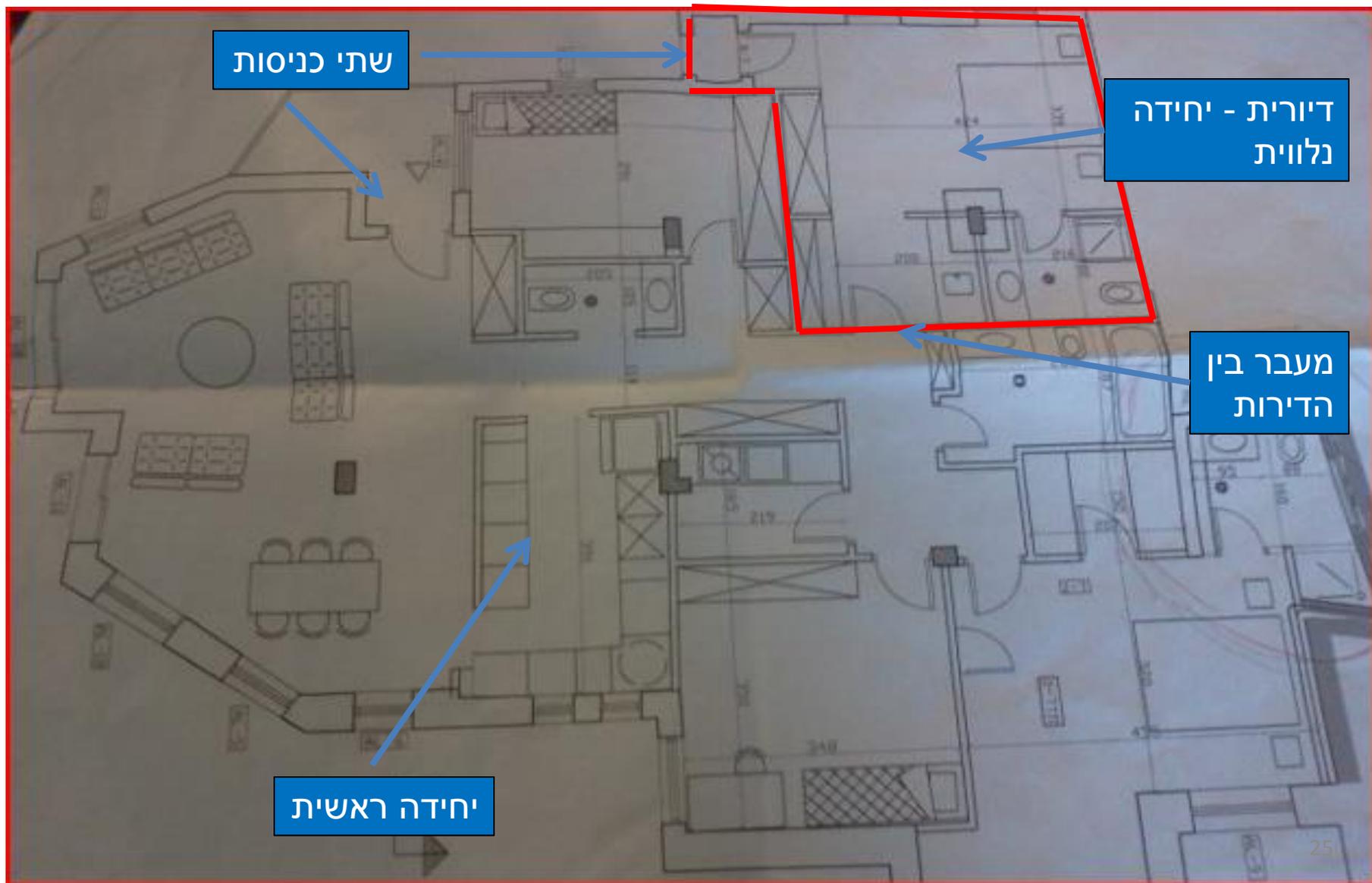
שיקולי הקצאה

- העירייה מגבשת מדיניות כלל-עירונית בקשר לשימוש בקרקע "חומה" לצרכי דיור בהישג יד
- נייר העמדה תתייחס למגוון היבטים כגון:
 - הבטחת תנאים נאותים למוסדות הציבור
 - יחסי הגומלין בין השימושים השונים
 - גדלי המגרשים המתאימים
 - כללי זכאות
 - היבטי ניהול ואחזקה

6. דיורית מהי?

- דיורית היא יחידת דיור נלווית הסמוכה ליחידה ראשית, גדולה יותר.
- היחידה הנלווית עונה על כל דרישות התפקוד של יחידת דיור עצמאית, לרבות כניסה נפרדת, מטבח ושירותים.
- היחידה הנלווית יכולה לתפקד כחלק מהדירה הראשית או בנפרד ממנה.

דוגמא של "דיורית" בירושלים



דינמיות במשפחה לעומת קשיחות במלאי הדיור



6. דיוריות - שיקולי הקצאה

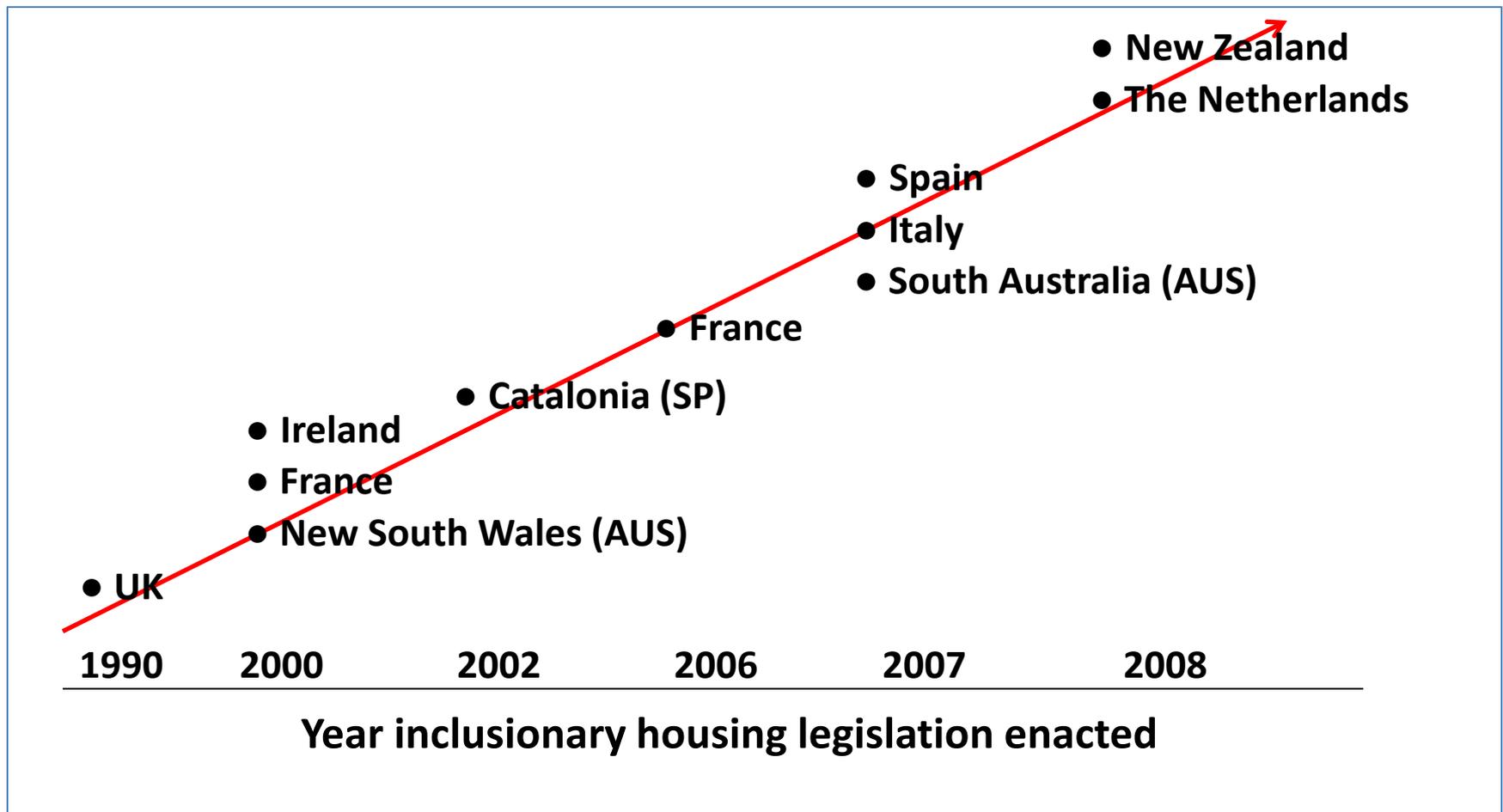
- לקבוע דרישות תפקוד ברמת המבנה כגון:
 - שיעור מרבי במבנה
 - מיגון
- לקבוע דרישות תפקוד של הדירה ובין היתר:
 - שטח מינימלי
 - שטח מרבי
 - ללא דרישת חנייה נוספת
- מוצע לקבוע כי עד 25% מיח"ד מעל 120 מ"ר שטח מרבי יוכלו להיות מיועדות לדיוריות.

7. תוספת אחוזי בנייה תמורת דיור בהישג יד דיור מכיל - (inclusionary zoning)

רקע

- דיור מכיל (inclusionary zoning) הוא שיטה ליצירת דיור בהישג יד תמורת מתן תוספת אחוזי בנייה.
- השיטה מופעלת בהצלחה במדינות רבות בעולם.
- המנגנון דומה לתוספת אחוזי בנייה תמורת חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה (תמ"א 38).

7. תוספת אחוזי בנייה תמורת דיור בהישג יד דיור מכיל - (inclusionary zoning)



מקור: Alan Mallach, Inclusionary Zoning presentation 2013

7. תוספת אחוזי בנייה תמורת דיור בהישג יד דיור מכיל – שיקולי הקצאה

- מוצע להסדיר את האפשרות ליצירת דיור בהישג יד תמורת מתן תוספת אחוזי בנייה במסגרת מנגנונים של גמישות מובנית בתכנית.
- בהתאם לכך התכנית תקבע את הכללים לתוספת אחוזי בנייה, מנגנונים להפחתת המחיר של דיור בהישג יד, צורת החזקה, כללי זכאות ועוד.
- מוצע שהתכנית תופעל ע"י העירייה.

8. דיור ציבורי

רקע

- סעיף 2א לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), התשס"ט - 2009 מפרט את תפקידי הרשות ובין היתר:
- "הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור בר-השגה, דיור ציבורי, תעסוקה, שטחים פתוחים ולמטרות אחרות, במקומות ובהיקפים הנדרשים על פי צורכי המשק, החברה והסביבה, לרבות צרכים עתידיים;"

סוגי "דיור מיוחד": משתני החלטה



המלצות לעניין סוגי הדיור המיוחד

סוג	בינוי	מיקום	היקף יח"ד	הערות
דירות קטנות	ללא מגבלה	תפרוסת מרבית	כ-4,000	דרישה סטטוטורית
דיור להשכרה חופשית	ללא מגבלה	ללא מגבלה	--	ללא צורך בייעוד סטטוטורי
דיור להשכרה לטווח ארוך	עדיף בנייה מרקמית	ללא מגבלה	--	ללא צורך בקביעה סטטוטורית מראש
בתי גיל הזהב	ללא מגבלה	נגישות מרבית	עד 400	מענה לצרכי השוק
דיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת	עדיף בנייה מרקמית	נגישות גבוהה	ייקבע בתכנון מפורט	שימוש ציבורי – קרקע "חומה"
דיוריות	ללא מגבלה	ללא מגבלה	כ-1,000	גמישות לצרכי השוק
דיור מכיל	ללא מגבלה	נגישות גבוהה	ייקבע בתכנון מפורט	במסגרת מנגנוני "גמישות מובנית"
דיור ציבורי	עדיף בנייה מרקמית	נגישות גבוהה	כ-250	בתפזורת

• שקפי רקע – לא יוצגו אלא אם תועלה
שאלה ספציפית בנדון

תעודת זהות לרובע

- שטח – כ-1,450 דונמים
- מספר יחידות דיור – כ-16,000
- היקף אוכלוסייה – כ-41,000 נפש
- מסחר – 90-135 אלף מ"ר, רובו לאורך הרחובות
- מלונאות – כ-1,500 – 2,000 חדרים במגוון סוגים
- תעסוקה – כ-335 אלף מ"ר, חלקו משולב
- מוסדות ציבור – כ-160 דונמים מוסדות רובעיים ומטרופוליניים, דגש על שילובים
- שטחים ציבוריים פתוחים – כ-480 דונמים, לרבות גינות שכוניות, פארקים רובעיים ומטרופוליניים, רצועת חול, שבילים וכיכרות.

בחינת חלופות



החיים דינאמיים. מה עם הדירות?

