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

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | הגדרות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | אישור מטרה ציבורית | [Go](#Seif2) | 2 |
| סעיף 3 | תחולה | [Go](#Seif3) | 3 |

תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014[[1]](#footnote-1)\*

בתוקף סמכותי לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"בן המקום" – 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;

תק' תשע"ז-2016

מיום 19.12.2016

**תק' תשע"ז-2016**

[ק"ת תשע"ז מס' 7742](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7742.pdf) מיום 19.12.2016 עמ' 307

"בן המקום" – 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 בהישג יד להשכרה" – דיור להשכרה במחיר מופחת המאושר כמטרה ציבורית לפי תקנה 2, לרבות מסחר נלווה כמפורט בתקנה האמורה.

תק' תשע"ז-2016

מיום 19.12.2016

**תק' תשע"ז-2016**

[ק"ת תשע"ז מס' 7742](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7742.pdf) מיום 19.12.2016 עמ' 307

"דיור בהישג יד להשכרה" – דיור להשכרה במחיר מופחת המאושר כמטרה ציבורית לפי תקנה 2, לרבות מסחר נלווה כמפורט בתקנה האמורה.

2. אני מאשר בזה כי דיור בהישג יד להשכרה הוא מטרה ציבורית לעניין סעיף 188 לחוק בהתקיים התנאים האלה:

אישור מטרה ציבורית

(1) כל יחידות הדיור בבניין יהיו בייעוד של דיור בהישג יד להשכרה, ואולם ניתן לאשר, בבניין המיועד לדיור בהישג יד להשכרה, מסחר הנלווה למגורים, ובלבד שהיקפו לא יעלה על 20% מסך זכויות הבנייה שהוקנו בתכנית לדיור בהישג יד להשכרה;

תק' תשע"ז-2016

(2) יחידות הדיור יושכרו רק לזוכה בהגרלה שתערוך הרשות המקומית (להלן – הזוכה), בהתאם למפורט להלן:

(א) בהגרלה רשאי להשתתף רק מי שעומד בתנאי הסף הקבועים בהחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל, הקובעת תנאי סף וקריטריונים לשכירות בהישג יד, כפי שיעודכנו מזמן לזמן (להלן – החלטת המועצה); ההגרלה תיערך לפי הקריטריונים הקבועים בהחלטת המועצה; משרד הבינוי והשיכון ינפיק תעודת זכאות לעומד בתנאי הסף לפי החלטת המועצה ובתעודה יצוין שיעור ההסתברות שלו לזכייה לפי הקריטריונים הקבועים בהחלטת המועצה;

(ב) הרשות המקומית רשאית לשריין עד 15% מיחידות הדיור למשתתפים בהגרלה שהם בני המקום; לעניין זה, "יחידות הדיור" – לרבות יחידות הדיור שהתווספו בהליך של הקלה;

תק' תשע"ז-2016 הוראת שעה

(3) יחידות הדיור יושכרו על פי הסכם שייחתם בין הזוכה לרשות המקומית (להלן – הסכם השכירות) לתקופה של שנה אחת לפחות ובלבד שתינתן לזוכה זכות ברירה להאריך את תקופת השכירות בתקופות שכירות נוספות אשר בכפוף לקבוע בפסקה (4), לא יעלו על שש שנים המצטבר (להלן – תקופת השכירות);

(4) לאחר שלוש שנים מתחילת תקופת השכירות, אם הזוכה ממשיך לעמוד בתנאי הסף לזכאות, כאמור בפסקה (2)(א), וכפי שיבחן משרד הבינוי והשיכון, תעמוד לזוכה זכות ברירה להאריך את הסכם השכירות כאמור בפסקה (3), עד לתום תקופת השכירות;

(5) זוכה אשר ירכוש יחידת דיור חדשה במהלך תקופת השכירות, הסכם השכירות עמו יבוטל במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חוזה הרכישה או במקרה שבו נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה – במועד הכניסה הדחויה, וזאת בכפוף לכך שהזוכה ימציא אישור על כך מהמוכר; זוכה אשר ירכוש יחידת דיור שאינה חדשה במהלך תקופת השכירות, הסכם השכירות עמו יבוטל במועד הכניסה לאותה יחידת דיור או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם מביניהם;

(6) דמי השכירות המופחתים יהיו בשיעור שהוא 20% פחות מדמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה באותו אזור, לפי קביעת הרשות המקומית; הרשות המקומית רשאית להגדיל את שיעור ההפחתה, ובלבד ששיעור זה יחול על כל יחידות הדיור; לדמי השכירות המופחתים ייווספו דמי ניהול ואחזקה בשיעור של דמי ניהול ואחזקה המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד יחידת דיור דומה באותו אזור, לפי קביעת הרשות המקומית או כפי שייקבע בתקנות לפי סעיף 4(ב) לתוספת השישית לחוק;

(7) דמי השכירות המופחתים לא יועלו במשך תקופת השכירות של אותו זוכה, אלא בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתוספת 1%, ובלבד שדמי השכירות לא יועלו לפי פסקה זו יותר מפעם אחת בשנה; הסתיימה תקופת השכירות של הזוכה, יחזרו דמי השכירות לעמוד על שיעור כאמור בפסקה (6);

(8) הסכם השכירות יקבע כי לא ייעשה שימוש ביחידות הדיור אלא למגוריו של זוכה ובני משפחתו, על פי הסכם השכירות; לעניין זה, "בן משפחה" – בן זוג, לרבות ידוע בציבור כבן זוג, ילד, הורה, הורי הורה או אוח, וכן בן זוג של כל אחד מאלה ומי שסמוך על שולחנו של הזוכה;

(9) בהסכם השכירות ייקבעו התרופות בשל הפרת ההסכם בידי הזוכה והבטוחות שיעמיד הזוכה להבטחת מימושן;

(10) בהסכם השכירות ייקבע כי דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון וכי הם ישולמו בתשלומים עתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, ולפי התנאים שייקבעו בהסכם;

(11) האחריות על ההפעלה, הניהול, והאחזקה התקינה של יחידות הדיור, כולל הרכוש המשותף של אותו הבניין, לרבות הפיקוח על הוראות תקנות אלה ועל הסכם השכירות מוטלת על הרשות המקומית או על חברה עירונית מטעמה או על גוף ממשלתי.

מיום 19.12.2016

**תק' תשע"ז-2016**

[ק"ת תשע"ז מס' 7742](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7742.pdf) מיום 19.12.2016 עמ' 307

(1) כל יחידות הדיור בבניין יהיו בייעוד של דיור בהישג יד להשכרה, ואולם ניתן לאשר, בבניין המיועד לדיור בהישג יד להשכרה, מסחר הנלווה למגורים, ובלבד שהיקפו לא יעלה על 20% מסך זכויות הבנייה שהוקנו בתכנית לדיור בהישג יד להשכרה;

מיום 19.12.2016 עד יום 19.12.2021

**תק' תשע"ז-2016 הוראת שעה**

[ק"ת תשע"ז מס' 7742](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7742.pdf) מיום 19.12.2016 עמ' 307

(2) יחידות הדיור יושכרו רק לזוכה בהגרלה שתערוך הרשות המקומית (להלן – הזוכה), בהתאם למפורט להלן:

(א) בהגרלה רשאי להשתתף רק מי שעומד בתנאי הסף הקבועים בהחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל, הקובעת תנאי סף וקריטריונים לשכירות בהישג יד, כפי שיעודכנו מזמן לזמן (להלן – החלטת המועצה); ההגרלה תיערך לפי הקריטריונים הקבועים בהחלטת המועצה; משרד הבינוי והשיכון ינפיק תעודת זכאות לעומד בתנאי הסף לפי החלטת המועצה ובתעודה יצוין שיעור ההסתברות שלו לזכייה לפי הקריטריונים הקבועים בהחלטת המועצה;

(ב) הרשות המקומית רשאית לשריין ~~עד 15%~~ עד 50% מיחידות הדיור למשתתפים בהגרלה שהם בני המקום; לעניין זה, "יחידות הדיור" – לרבות יחידות הדיור שהתווספו בהליך של הקלה;

3. תקנות אלה יחולו על מקרקעין המיועדים בתכנית לדיור בהישג יד להשכרה, שמתקיים בהם אחד מאלה:

תחולה

(1) ביום תחילתן של תקנות אלה הם היו מיועדים לצורכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק (להלן – צורכי ציבור) כמשמעותם ערב תחילתן של תקנות אלה;

(2) ביום תחילתן של תקנות אלה הם לא היו מיועדים לצורכי ציבור, ומתקיימים בתכנית שקבעה את ייעודם לדיור בהישג יד להשכרה התנאים האלה:

(א) היקף זכויות הבניה שנקבעו במסגרת התכנית לייעוד של דיור בהישג יד להשכרה אינן עולות על 15% מסך זכויות הבנייה שהוקנו בתכנית;

(ב) במקרקעין המיועדים לדיור בהישג יד להשכרה משולב ייעוד ציבורי נוסף.

ד' בחשוון התשע"ה (28 באוקטובר 2014) גדעון סער

שר הפנים

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)

1. \* פורסמו [ק"ת תשע"ה מס' 7435](http://www.nevo.co.il/law_word/law06/tak-7435.pdf) מיום 5.11.2014 עמ' 56.

   תוקנו [ק"ת תשע"ז מס' 7742](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7742.pdf) מיום 19.12.2016 עמ' 307 – תק' תשע"ז-2016; ר' תקנה 3 לענין הוראת שעה. [↑](#footnote-ref-1)