



מזכירות הממשלה

החלטה מספר 131/דר של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום 13.02.2017 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 02.03.2017 ומספרה הוא 2457(דר/131).

2457(דר/131).

תכנית אסטרטגית לדיור

מ ח ל י ט י ס, בהמשך להחלטת הממשלה מס' 149 מיום 28.6.2015 ובכדי לספק את המענה הנדרש לצרכי הדיור העתידיים של האוכלוסייה בישראל בראיה אסטרטגית ארוכת טווח, וזאת בתנאי דיור נאותים, נגישות לתשתיות וברמת מחירים סבירה:

1. לאמץ את תחזית צרכי הדיור של ישראל לתקופה 2040-2017 כפי שגיבשה המועצה הלאומית לכלכלה, לפיה תידרש בנייתן בפועל של כ-1.5 מיליון יח"ד חדשות בכדי לספק את צרכי הדיור של האוכלוסייה, וזאת כמפורט בלוח 1 להלן:

לוח 1: תחזית צרכי הדיור לשנים 2040-2017

סה"כ תוספת יח"ד	התקופה					צרכי הדיור (באלפי יח"ד לשנה)
	2040-2036	2035-2031	2030-2026	2025-2021	2020-2017	
כ-1.5 מיליון	67	65	61	55	52	

תחזית צרכי דיור זו תהווה את הבסיס לתכנון ארוך טווח ולסנכרון הדדי של פעולות הממשלה.

2. על מנת להבטיח את מימוש מלוא היקף יח"ד הנדרשות בהתאם לתחזית זו, ובהתחשב בפחיתים, פערי העיתוי, חוסרי עבר ושמירה על מלאי תכנוני-אסטרטגי, לקבוע כי היעד להיקף התכנון המפורט הנדרש בשנים 2040-2017 יעמוד על סה"כ של כ-2.6 מיליון יח"ד, וזאת כמפורט בלוח 2 להלן:

לוח 2: יעדי התכנון המפורט לשנים 2017-2040

סה"כ יח"ד לאישור	התקופה					
	2040-2036	2035-2031	2030-2026	2025-2021	2020-2017	
כ-2.6 מיליון יח"ד	118	112	105	104	104	יעדי תכנון (באלפי יח"ד בממוצע לשנה)

3. על מנת להבטיח את קידום ההתיישבות ופיתוח הפריפריה מחד, ועל רקע אזילת הקרקעות הצפויה באזור המרכז והרצון למקסום היתרונות הטמונים בציפוף אזור זה מאידך, לקבוע כי תפרוסת יח"ד בין המחוזות השונים במדינה תיעשה בהתאם לעקרונות הבאים:

א. הכוונת יחידות הדיור החדשות בדגש על ארבעת המטרופולינים (תל אביב, חיפה, ירושלים ובאר שבע).

ב. הגברה משמעותית של קצב ההתחדשות העירונית, וזאת על מנת לחדש שכונות ותיקות, לנצל באופן יעיל את משאב הקרקע, לעודד עירוניות ולשמור על השטחים הפתוחים.

ג. הסטת חלק מהביקושים החזויים עפ"י קו המגמה ממחוז המרכז לנפות אשקלון, חיפה ובאר שבע.

ד. תוספת יח"ד בהיקף ניכר בפריפריה.

4. בהתאם לכך ובמטרה להכווין את כלל גורמי התכנון לקבוע כי יעדי התכנון הכמותיים לתקופה 2017-2040 יהיו בהתאם למפורט בלוח 3 כדלקמן:

א. סה"כ יח"ד בכל אחד מהאזורים כמפורט בלוח 3 עמודות א1, ב1, ג1.

ב. מתוך סה"כ זה, החלק היחסי של יח"ד בתכניות התחדשות עירונית כמפורט בלוח 3 עמודות א2, ב2, ג2. תכנית "התחדשות עירונית" לעניין זה: כל תכנית המוסיפה יחידות דיור במרקם הקיים, ובכלל זה תכניות פינוי בינוי, עיבוי, מילוי בנייה במגרשים פנויים (Infill), תמ"א/38 וכדומה.

ג. מתוך סה"כ זה, היקף יח"ד לאוכלוסייה הערבית המתגוררת ביישובי המגזר הערבי הכלולים באותו מחוז, כמפורט בלוח 3 עמודות א3, ב3, ג3, וזאת בכדי לתת מענה לצרכי הגידול של האוכלוסייה ביישובים אלו. "יישובי המגזר הערבי" לעניין זה:

יישוב שבו שיעור האוכלוסייה הערבית הינו 80% לפחות.

ד. סה"כ זה כולל את 19,500 יח"ד לאוכלוסייה החרדית בשנים 2016-2018 (בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1823(דר/82) בנושא "תכנון ושיווק מקרקעין לאוכלוסייה החרדית" (מיום 11 באוגוסט 2016). באחריות משרד הבינוי ושיכון ובתיאום עם המועצה הלאומית לכלכלה לעדכן את לוח 3, ולהגדיר יעדי המשך לשנים 2019-2040, כך שיינתן מענה לצרכי הגידול הדמוגרפי ולתוספת משקי הבית הצפויה במגזר החרדי, וזאת כמפורט בסעיף 7 להחלטת הממשלה מס' 1823. במסגרת זו ייספרו רק יח"ד תוספתיות שאושרו בתכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתר בנייה.

ה. תתאפשר גמישות שנתית של עד 20% ביעדים שנקבעו לכל מחוז ובלבד שסה"כ יח"ד שיאושרו באותה שנה לא יפחת מהקבוע בלוח 3 עמודות א1, ב1, ג1. לא תתאפשר הקטנה של יעדי התכנון השנתיים במחוזות תל אביב ומרכז ביותר מ-5%.

5. להטיל על מנהל התכנון לגבש, בתוך 8 חודשים, תכנית פעולה לתכנון האסטרטגי אשר תאפשר את יצירת המלאי השוטף של יחידות הדיור הנדרש לצורך עמידה ביעדי התכנון השנתיים שהוגדרו בסעיף 4 לעיל, ואת תשתיות העל הנדרשות עקב כך. בתכנית יוגדרו מוקדי הפיתוח המרכזיים בכל מחוז, תפורט תוספת יחידות הדיור שכבר תוכננו להתווסף בכל אחד מהם, ימופו הפערים שבין תוספת זו ליעדי התכנון של כל מחוז, ויגובשו, על בסיס כל אלה, הצעדים התכנוניים הנדרשים בכדי להשלים פערים אלו. תכנית הפעולה תתבסס, ככל האפשר, על מדיניות התכנון הארצית ותוך דגש על העקרונות הבאים:

- א. הכוונת מירב הפיתוח ליישובים העירוניים שבכל מחוז.
- ב. העצמת ההתחדשות העירונית, כולל ביישובים שמעבר לאזורי הביקוש, ובהתייחס, בין היתר, גם להיקף יחידות דיור חדשות הנדרשות לטובת פרויקטי התחדשות עירונית כקרקעות משלימות.
- ג. ייעול השימוש בקרקע והגברה משמעותית של הצפיפות, כולל במרקמים קיימים ובתכניות ישנות שטרם יושמו.
- ד. התאמת מאפייני הבינוי לצרכים ולמאפיינים הדמוגרפיים החזויים (הזדקנות האוכלוסייה, תמהיל דירות וכד').
- ה. פיתוח מקביל של רשתות התחבורה עתירות הנוסעים, מערכות תשתית חיוניות אחרות (דוגמת שפכים, אנרגיה וכד') ומוסדות הציבור.

- ו. פיתוח מקביל של מקורות התעסוקה במרחב לצרכי האוכלוסייה.
 - ז. מתן מענה לחוסר הכלכלי של הרשויות המקומיות. לעניין זה תתקיים היועצות עם משרד הפנים.
 - ח. פגיעה מזערית, ככל האפשר, בשטחים הפתוחים. לעניין זה תתקיים היועצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- מנהלת מינהל התכנון תציג לשר האוצר את תוצרי התכנית ואת הפעולות הנדרשות בטווח הקרוב והרחוק לצורך יישומה.
6. להטיל על המועצה הלאומית לכלכלה, בשיתוף מינהל התכנון, להכין, על בסיס ובמקביל להכנת תכנית הפעולה לתכנון אסטרטגי, את פירוט היקפי האוכלוסייה הצפויים לשנת 2040 ומאפייניהם הדמוגרפיים, וזאת בכל אחד מהמחוזות והנפות ובהתאם למוקדי הפיתוח שיוגדרו בהם. תפרוסת אוכלוסייה מתוכננת זו תהווה את הפלטפורמה המעודכנת והמשותפת שתאפשר תכנון ארוך טווח וסנכרון הדדי של כל פעולות הממשלה בנושאים השונים הנדרשים לתחזיות אוכלוסייה, ובכלל זה לצורך תכנון והקמת תשתיות, מבני ציבור, מערכות תחבורה וכיוצ"ב.
- ראש המועצה הלאומית לכלכלה יציג לראש מטה הדיור את תחזית פריסת האוכלוסייה ואת נגזרותיה בטווח הקרוב והארוך.
7. להטיל על משרד הבינוי והשיכון ועל רשות מקרקעי ישראל, בהלימה לתכנית הפעולה לתכנון האסטרטגי ובתיאום עם משרדי וגורמי הממשלה הרלוונטיים, לגבש, בתוך 6 חודשים מהצגת תכנית הפעולה לתכנון האסטרטגי, תכנית פעולה לייזום תכנון סטטוטורי על אדמות מקרקעי ישראל, וזאת במוקדי הפיתוח שהוגדרו ובהיקפים הנדרשים בכדי לעמוד ביעדים המפורטים שנקבעו לעיל.
- מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ומנהל רשות מקרקעי ישראל יציגו לשר האוצר ולשר הבינוי והשיכון את תוצרי התכנית ואת הפעולות הנדרשות בטווח הקרוב והרחוק לצורך יישומה.
8. להטיל על משרד הבינוי והשיכון (או על מנהל הרשות להתחדשות עירונית לעת הקמתה), מטה הדיור ואגף תקציבים, בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל לגבש, בתוך 10 חודשים, תכנית פעולה להתחדשות עירונית אשר תגדיר את הכלים, הפעולות והאמצעים הנדרשים לצורך עמידה ביעדי ההתחדשות העירונית כפי שהוגדרו בסעיף 4(ב) לעיל. תוצרי התכנית והפעולות הנדרשות בטווח הקרוב והרחוק לצורך יישומה יוצגו לראש מטה הדיור ולשר האוצר.
- התכנית תתייחס, בין היתר, גם להיקף יחידות דיור חדשות הנדרשות

לטובת פרויקטי התחדשות עירונית כקרקעות משלימות, וזאת לאור שיקולים כלכליים או תכנוניים.

9. להטיל על מטה הדיור, אגף התקציבים, משרד הפנים והמועצה הלאומית לכלכלה, לגבש תכנית פעולה לעידוד הרשויות המקומיות ליזום תכניות מפורטות בהיקפים הנדרשים לצורך עמידה ביעדים שפורטו לעיל ועל פי תכנית הפעולה שנקבעה בסעיפים 5-8 ואת הכללים והאמצעים הנדרשים לצורך יישומה.

10. להטיל על משרד האוצר לתאם ולסנכרן בין המשרדים והגורמים הרלוונטיים את מהלכי הביצוע והנגזרות התקציביות הנדרשות לצורך יישומן בפועל של תכניות אלו במסגרת תכניות העבודה הרב שנתיות של המשרדים הרלוונטיים (כמפורט בסעיפים 5,6,7,8,9 לעיל), ובכלל זה לנושא מימון ועיתוי הקמתן של תשתיות-על, שירותי ציבור, תמריצים להתחדשות עירונית, אזורי תעסוקה וכד'.

11. לקבוע כי אחת לשנה יביאו ראש מטה הדיור ומנהלת מנהל התכנון במשרד האוצר עדכון לפני קבינט הדיור בדבר עמידה ביעדים שהוגדרו בהחלטה זו.

12. לקבוע כי אחת לחמש שנים יביאו ראש מטה הדיור במשרד האוצר, מנהלת מנהל התכנון והמועצה הלאומית לכלכלה, הצעה לפני קבינט הדיור לעדכון מודל צרכי הדיור במקביל להרחבתו בעוד 5 שנים (מעבר לשנת 2040), לרבות עדכון היעדים לאישור יח"ד ל-15 השנים הבאות, וזאת בהתאם לתחזית הדיור המעודכנת, לתוצאות פעילות מוסדות התכנון בפועל, לביצוע בפועל של התשתיות הנדרשות ולסקר מעודכן בדבר מימוש יח"ד בפועל.

13. לעדכן את היעדים לנושא ההתחדשות העירונית שנקבעו בסעיף 7.1 בהחלטת הממשלה מס' 376(דר/12) מיום 12.6.2013, ולקבוע כי היעדים השנתיים להתחלות בנייה לתכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, עיבוי ותמ"א 38) יעמדו על 9 אלף יח"ד תוספתיות בשנים 2017-2020, ו-14 אלף יח"ד תוספתיות בשנים 2021-2025.

14. להקים צוות בראשות ראש מטה הדיור במשרד האוצר לבחינת דרכים לצמצום לוחות הזמנים מתכנון ועד אכלוס יחידות דיור.

מזכירות הממשלה

לוח 3: יעדים להיקף יח"ד מאושרות לתקופה 2017-2030 ויעדי המשך

יעדים להיקף יח"ד מאושרות במוסדות התכנון											
סדר"כ יעדים לתקופה 2017-2030		יעדי המשך לתקופה 2031-2040		2030-2026				2025-2021			
				מגזר מוצרי (ג)	התחדשות עירונית % מסר"כ (ג)	סדר"כ (ג)	מגזר מוצרי (ג)	התחדשות עירונית % מסר"כ (ג)	סדר"כ (ג)	מגזר מוצרי (ג)	התחדשות עירונית % מסר"כ (ג)
440,000	18.8	7,900	20%	17,600	8,800	15%	18,500	8,500	10%	18,000	רמת הנליץ צפת כנרת עכו ירושלם
315,000	14.1	2,900	40%	12,500	3,100	30%	11,900	3,000	20%	13,000	חיפה חדרה
633,000	27.3	1,400	40%	26,500	1,500	30%	25,500	1,400	20%	27,500	מרכז השרון פנת תקווה רמלה רחובות
436,000	20.4	0	60%	17,700	0	50%	16,400	0	40%	15,500	תל אביב
297,000	13.0	5,200	30%	12,000	5,500	20%	12,300	4,000	12%	11,500	ירושלים
243,000	11.0	0	17%	10,200	0	12%	9,600	0	8%	8,500	אשקלון
247,000	10.8	4,300	17%	10,000	4,300	12%	9,800	4,000	8%	10,000	באר שבע
2,612,500	115	22,000	35%	104,500	23,000	25%	104,000	21,000	20%	104,000	סדר"כ לשנה
	1,154	109,000		522,000	117,000		520,000	84,000		416,000	סדר"כ לתקופה

- הערות:
- יעדי התכנון בפורטל לעיל אינם כוללים את יחידה ושומרון. ההיקף ייקבע שם בהתאם למדיניות ממשלת ישראל.
 - צרכי המגזר הערבי שאינם כלול בהגדרת "יישובי המגזר הערבי", לרבות המגזר הדרוזי, כלולים ביעדי וסיח"כ (עמודות א, ב, ג).

ראה תיקון סעיף 12 בהחלטה מס' דר/188 מיום 5.3.2018

ראה החלטה מס' 854 מיום 1.3.2021