

# הוספת שטח למגורים באזורי תעסוקה

מסמך זה נערך על ידי מחלקת ייעוץ ומחקר בפז כלכלה והנדסה  
המנופים 2 ת.ד. 12305 הרצליה פיתוח 4672553 טל: 09-9700800 פקס: 09-9700801

office@pazgroup.co.il www.pazgroup.co.il

בתאריך ה-22/3/2022 ערכה פז כלכלה והנדסה בשיתוף משרד עו"ד דורון אריאל ושות' ובנק מזרחי טפחות כנס בנושא הוספת שטחי מגורים באזורי תעסוקה בהשתתפות רשויות מקומיות, יזמים וממנים. במסגרת הכנס דנו בהרחבה באופן המימוש של התיקון, האתגרים וההזדמנויות שהוא מייצר.

## 1 | רקע

במסגרת חוק ההסדרים לשנות התקציב 2021 ו-2022, אשר אושר בקריאה שניה ושלישית ביום 21 לנובמבר 2021, הוטמעו מספר תיקוני חקיקה בתחום התכנון והבניה. אחד מתיקוני חוק התכנון והבניה שאושרו עוסק בהוספת שטח למגורים באזורי תעסוקה.1

מטרת תיקון זה הוא הוספת שטחי מגורים לטובת הגדלת היצע יחידות הדיור בארץ, תוך יצירת גמישות חדשה בשני מסלולים: במסגרת תכנית או במסגרת רישוי.

## 2 | הוספת שטח למגורים באזורי תעסוקה במסגרת תהליך הרישוי

ישנם שני תרחישים עיקריים בהם ניתן יהיה להוסיף שטחי מגורים באזורי תעסוקה מאושרים וזאת כחלק מהליך הרישוי בוועדה המקומית.

■ בתכנית מאושרת בה ייעוד הקרקע הינו מעורב, לתעסוקה ומגורים, והשטחים למגורים מהווים פחות מ-30% מהשטחים המאושרים במגרש. במקרה כזה, תוכל הועדה המקומית להתיר המרת זכויות מתעסוקה למגורים וכן תוספת יחידות דיור, אך עד לסך 30% למגורים מתוך כלל השטחים בתכנית.

■ בתכנית מאושרת בה ייעוד הקרקע הינו לתעסוקה ואינו כולל מגורים, ניתן יהיה להוסיף שימוש למגורים מיוחדים: דיור להשכרה לטווח ארוך, מעונות לתלמידים או בית דיור מוגן. תוספת השימושים תוגבל עד 30% מסך השטחים במגרש, דירות מגורים יוגבלו ל-50 מ"ר, וכן לא יותרו במגרש שימושי מלאכה ותעשייה.

במסגרת הוספת שימושים למגורים בהליך הרישוי, תוכל הועדה המקומית להוסיף גם שימושים ציבוריים, ואף תוכל להתנות את קבלת ההיתר בתוספת זו.

<sup>1</sup> תיקון מס' 132 לחוק התכנון והבניה, סעיף 147א.



### הסבת שטחי משרדים למגורים בהליך מקוצר | הגדלת היצע הדיור בתכניות מעורבות שימושים

בתכניות לשימושי תעסוקה ומגורים, ניתן יהיה להעלות את שיעור המגורים עד ל-30%

- תוספת שימושים ציבוריים שישרתו את הגדלת שיעור המגורים
- חובת מימוש יתרת שטחי המשרדים לצורך יצירת הכנסות לרשות
- הוועדה המקומית תיתן היתר להעלאת שיעור המגורים

תנאים נוספים להיתר במסגרת רישוי הינם תכנון הכולל לפחות 40 יחידות דיור, מענה נאות לצרכי ציבור בהתאם לדרישות הוועדה המקומית, העדר מגבלות סביבתיות או מגבלות אחרות על מגרשים גובלים.

בעלי הזכות במגרש או הגובלים עמו הרואים עצמם נפגעים מהיתר המוסיף שטחי מגורים באזור תעסוקה, יוכלו להגיש תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

## 3 | הוספת שטח למגורים באזורי תעסוקה במסגרת תכנונית



### הקמת ועדה להסבת שטחי משרדים למגורים

ועדת משנה למועצה הארצית



הוועדה תעסוק בתכניות להסבת שטחי משרדים למגורים וקידום עירוב שימושים



לצורך הסבת שטחי תעסוקה למגורים במסגרת תוכנית, תוקם וועדת משנה חדשה למועצה הארצית, בעלת הסמכויות של וועדה מחוזית. ועדת המשנה החדשה תעסוק בתכניות מפורטות שעיקרן שינוי ייעוד מלא מתעסוקה למגורים, או הוספת שימוש מגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה. סמכויות הוועדה יאפשרו שינויים מהותיים בתכנון אזורי התעסוקה המאושרים כיום. ניתן יהיה להגיש לוועדה תוכניות עד לסוף שנת 2026.

## 4 | פרסומים

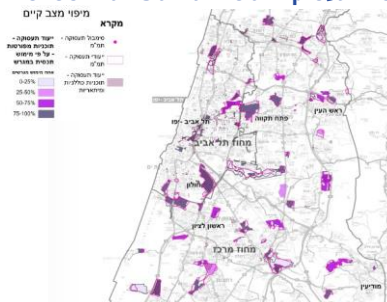
- כלכליסט: [מחקר שהזמין האוצר: אפשר לבנות 120 אלף דירות על שטחי משרדים בגוש דן](#)
- ביזנעס: [הסבת משרדים למגורים: ראשי הערים לא יתנו יד חופשית לתוכנית](#)
- ICE: [כמה דירות אפשר לבנות על שטחי משרדים בגוש דן?](#)

14 יח"ד פוטנציאליות על בסיס תוכניות מאושרות זמינות

ישוב	מ"ר תעסוקה מאושר	30% מריבית התעסוקה	יחיד פוטנציאליות
אור יהודה	931,520	279,456	3,992
אלעד	1,434,942	430,483	6,150
אשדוד	768,622	230,587	3,294
באר יעקב	159,013	47,704	681
יבנה	216,109	64,833	926
ירוד מונטון	44,000	13,200	189
לבד	2,784,601	835,380	11,934
פתח תקווה	108,557	32,567	465
קרית אנון	482,155	144,646	2,066
קרית עקרון	190,086	57,026	815
ראש העין	176,050	52,815	755
ראשון לציון	1,766,852	530,056	7,572
רחובות	309,841	92,952	1,328
תורה	192,977	57,893	827
רמת גן	303,957	91,187	1,303
שומם	15,000	4,500	64
סליכ			42,361

השטח ביחס לתוכנית מפורטת מותן נזק להיבא התורם ללא הסמים. מתוכם ל 30% לזיוז מחד

13 מיפוי שטחי תעסוקה במסגרת התוכנית האסטרטגית 2040



אנו עומדים לרשותכם לצורך בחינת מימוש המהלך על ידכם. נשמח ללוות אתכם בבדיקות תכנוניות וכלכליות מקדימות, ליווי סטטוטורי וניהול תכנון מול הועדה הייעודית לנושא ובחוו"ד שמאיות. לפרטים נוספים:

אלון סגל, ראש תחום כלכלה | טלפון 09-9700830 | בדוא"ל: [alon@pazgroup.co.il](mailto:alon@pazgroup.co.il)

ברק שוורצברד, מנהל מחלקת שמאות | טלפון 09-9700884 | בדוא"ל: [barak@pazgroup.co.il](mailto:barak@pazgroup.co.il)

