

האגודה לזכויות האזרח בישראל • האגודה לצדק
חלוקתי • במקום – מתכננים למען זכויות תכנון •
הקליניקה לזכויות אדם בחברה באוניברסיטת חיפה •
המעבדה לתכנון עם קהילה במכניון • התנועה לחיים
בכבוד • איתך מעני • המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי
• סיכוי – לשוויון אזרחי • שתי"ל • בלוג:
<http://israelaffordablehousing.blogspot.com>



7 במרץ, 2012

לכבוד
שרי הממשלה

לכבוד
ראש הממשלה

שלום רב,

הנדון: הסתייגויות לדיור בר השגה בהצ"ח התכנון והבניה

אנו פונים אליכם לקראת ההצבעות הצפויות בועדת הפנים במהלך השבוע הבא על הצ"ח התכנון והבניה, בבקשה כי תפעלו לתקן את הסעיפים הנוגעים לדיור בר השגה המוצעים בהצ"ח, כדי להבטיח דיור בר השגה אמיתי וצודק, שיבטיח דיור לנזקקים ותמהיל חברתי.

הנוסח דהיום של הצ"ח, מציע שרשות תכנון תוכל ליעד קרקע, פרטית או ציבורית, לדיור בר השגה, כאשר דיור בר השגה מוגדר כדירות להשכרה במחיר שוק, דירות קטנות, ודיור להשכרה במחיר מפוקח (בכפוף להוספת אחוזי בניה לשם כך). ההצעה אינה מחייבת בניה של אחוז מסוים של דיור בר השגה אלא רק מאפשרת ייעוד הקרקע לצורך זה ע"י רשות התכנון. עוד קובעת הצ"ח לגבי דירות להשכרה במחיר מפוקח, כי המחיר יקבע, בשלב ההיתר, ע"י השמאי הממשלתי והוא יהיה בגובה של 80% ממחיר השוק. הזכאים לדיור יקבעו ע"י השרים הממונים, בכפוף למגבלה שלא היו בעלי דירה חמש שנים. עוד קובעת הצ"ח, כי ההוראות בדבר דיור בהשכרה במחיר מפוקח – יפקעו בתוך שלוש שנים.

מאחר שיש חשיבות רבה בקידום דיור בהישג יד בחוק התכנון והבניה, ועל מנת שהוא יהיה אמיתי ואפקטיבי להשגת המטרות של סיוע בדיור, שילוב אוכלוסיות ויצירת מגוון חברתי, יש לתקן את ההוראות הכלולות בחוק כדלקמן:

1. דיור בר השגה למכירה – כרגע ההגדרה כוללת רק דיור להשכרה במחיר מפוקח יש צורך להוסיף להגדרה של דיור בר השגה גם מכירה של דירות במחיר בר השגה, ההולם את הכנסת הזכאים. הזכאי יתחייב לגור בפועל בדירה וייקבע מנגנון למכירה חוזרת, היה והזכאי מבקש לעזוב, כדי שהדירה תישאר במאגר הדירות המוזלות לטובת זכאים אחרים וכדי למנוע מסחר בהטבה.
2. קביעת הקריטריונים לזכאות לדיור בר השגה – אנו סבורים כי את הזכאות לדיור יש להשאיר בידי רשות התכנון. השר האחראי יכול שיוסמך לקבוע סל קריטריונים, והרשות תאמץ תמהיל קריטריונים ההולמים את צרכי התכנית והאוכלוסיות הקונקרטיים. אפשר שחלק מהקריטריונים יהיו תנאי סף מחייבים באופן גורף. הקריטריונים יקבעו ע"י הרשות בכפוף ל"מסמך אומדן צרכי דיור" שיערך ע"י מומחים מטעמה. הקריטריונים יאושרו מראש או יכללו במסמכי התכנית הרלבנטית. לחלופין, מוצע לקבוע, כי הזכאות תקבע ע"י השרים רק לאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ובאישור ועדת הפנים של הכנסת.
3. קביעת המחיר – אנו סבורים, כי המחיר צריך להיות מותאם ליכולתם של הזכאים. הנחה בגובה של אחוז ממחיר השוק, אינה מבטיחה מענה לאוכלוסיות עם הכנסה נמוכה, ובמיוחד לא לחד

הוריות או יחידים. מוצע, שמוסד התכנון הוא זה שייקבע את מחיר ההשכרה המפוקחת, וכי המחיר יהיה קבוע בתוכנית ומותאם למטרות החברתיות של התכנית וליכולת הזכאים, כך שככלל, לא יוציאו מעל ל-30% מהכנסתם הפנויה לשכר הדירה. מוסד התכנון ייעזר בשמאי וביועצים כדי לקבוע שכר דירה שמחד גיסא הולם את יכולתם של הזכאים ומאידך גיסא משאיר את התכנית כדאית לזים. מוצע עוד, להרחיב את התמריצים לזימים, ולכלול הנחות בהיטלים או בארנונה, ניווד זכויות בנייה למקומות אחרים וכיו"ב. יש להבטיח כי מחיר השכירות המפוקח יכול את כלל הוצאות האחזקה, הניהול ו/או הועד כדי שלא יעקפו הוראות החוק. לחילופין, יש לקבוע שהמחיר יהיה אחוז ממחיר דירה ממוצעת ולא חדשה. בנוסף, מוצע כי יקבעו לדירות אלו הוראות בדבר תנאי שכירות נאותים: עילות פינוי, מנגנון לבירור סכסוכים, איסור אפליה.

4. **פקיעת הסעיפים של דיור בשכירות מפוקחת** – יש לבטל את ההוראה בפרק הוראות המעבר לפי כעבור 3 שנים לא ניתן עוד יהיה לאשר תוכניות הכוללות שכירות במחיר מפוקח, אלא אם תוארך התקופה ע ידי השרים. לממשלה תמיד נתונה האפשרות לשנות את החוק, אך עליה לעשות זאת בהליך דמוקרטי ושקוף, דרך הכנסת, ולא בהחלטה פנימית. לחילופין, ניתן לקבוע כי הוראות החוק יובאו לדיון בוועדת הפנים של הכנסת בתום חמש שנים, בכפוף להתייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ובניה.

5. **חיוב או תמרוץ** – יש לקבוע שמתן אחוזי בניה תמורת בניית דירות להשכרה במחיר מפוקח אינה נדרשת בקרקע ציבורית.

6. **קביעת אחוז מינימאלי של דיור בר השגה** – יש לקבוע מכסה של דיור בהישג יד של לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל תכנית, שכן אחרת הוראות החוק בעניין זה יהיו אות מתה. כך קורה למעשה בחוק הוד"לים מאז נחקק – על אף ההוראות לעניין דב"י לא נקבע דיור כזה באף תכנית מאז החוק נכנס לתוקף. הצ"ח דן מאפשרת ממילא נסיגה מההוראות המחייבות דב"י בתנאים שונים, ולפיכך בתנאים המתאימים ניתן יהיה לבנות פחות דב"י ו/או בכלל לא.

7. **התייחסות לדיור ציבורי** - 50% מהתוכניות המקודמות הן בקרקע ציבורית. בקרקע זו יש לקבוע הוראות לפיהן יכול מוסד התכנון ליעד קרקע לדיור ציבורי. כלי זה יאפשר להגדיל את מאגר הדיור הציבורי ולשלב בתוך תכנון רגיל למגורים בקרקע ציבורית. רצ"ב לנוחותכם ההסתייגויות.

המדובר בחוק בעל השלכות חברתיות כבדות משקל, ולהוראות בעניין דיור בהישג יד יש השלכות מרחיקות לכת על הזכות לדיור ועל התמהיל החברתי ושילוב אוכלוסיות בישראל. לפיכך אנו מקוים כי הערותיו ישקלו בראש פתוח ובנפש חפצה כדי להבטיח מנגנון צודק ואפקטיבי של דיור בר השגה.

בכבוד רב, בשם הקואליציה לדיור בר השגה,

גיל גן-מור, עו"ד	דבי גילד-חיו, עו"ד
האגודה לזכויות האזרח	האגודה לזכויות האזרח
	נייד 052-8282444

הסתייגויות – דיור בהישג יד בהצ"ח התכנון והבניה

תוספת חמישית: דיור בר השגה

לסעיף ההגדרות בתוספת, להגדרה של "זכאי"

במקום ההגדרה המוצעת, לשנות את ההגדרה של "זכאי" כדלקמן:
 "זכאי" – חסר דיור שמתקיימים בו התנאים שקבעו לעניין זה בתוכנית על ידי מוסד התכנון, ובלבד שתנאי הזכאות עולות בקנה אחד עם רשימת קריטריונים חוקיים שייקבעו השרים בתקנות, לאחר היוועצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה.

הסבר: הרפורמה דיברה על דמוקרטיזציה והגדלת הסמכויות של הרשויות המקומיות ותמוה מדוע דווקא בנושא הדיור נוטלים מהרשויות המקומיות את הסמכות לקבוע תנאי זכאות. להשקפתנו תנאי הזכאות מהווים חלק מהותי מההליך התכנוני וצריכים להיקבע על ידי מוסד התכנון, שלרוב יהיה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. על מנת להבטיח שהקריטריונים ענייניים ואינם מפלים, מוצע כי השרים ייקבעו רשימה כללית של תבחינים מותרים, לאחר היוועצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה והזכאות בכל תוכנית תיקבע על ידי מוסד התכנון בהתאם לצרכים התכנוניים, מתוך הרשימה של התבחינים המותרים.

לסעיף ההגדרות בתוספת, להגדרה של "זכאי"

בהגדרה של "זכאי" להוסיף סייפא כדלקמן:
 "זכאי" – חסר דיור שמתקיימים בו התנאים שקבעו לעניין זה השרים בתקנות; לאחר היוועצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה ובאישור ועדה משותפת של ועדת הפנים והגנת הסביבה וועדת הכלכלה של הכנסת".

הסבר: שינוי זה יבטיח שקיפות ציבורית בהליך קביעת הקריטריונים ומעורבות של הציבור, דרך נבחריהם בכנסת. כמו כן, ראוי שחייב חובת היוועצות עם הגוף התכנוני העליון, שכן יש קשר הדוק בין המטרות התכנוניות של פרויקטים עם דיור בר השגה לבין הקריטריונים.

לסעיף 6(ב) לתוספת החמישית

במקום הנוסח הקיים יבוא כדלקמן:

"דמי שכירות מופחתים ייקבעו על ידי ~~השמיא הממשלתי הראשי~~ מוסד התכנון תוך התחשבות בהכנסת הזכאים ושיקולי כדאיות הפרויקט. בכל מקרה שכר הדירה ~~יהיה בשיעור~~ שלא יעלה על שמונים אחוזים מדמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה באותו אזור. שכר הדירה יכלול גם את ההוצאות הנלוות, כפי שייקבע בתקנות."

לחלופין:

"דמי שכירות מופחתים ייקבעו על ידי השמאי הממשלתי הראשי ויהיו בשיעור שלא יעלה על שמונים אחוזים מדמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור ~~ממוצעת~~ באותו אזור. שכר הדירה יכלול גם את ההוצאות הנלוות, כפי שייקבע בתקנות."

הסבר : המחיר צריך להיות מותאם ליכולתם של הזכאים. ללא זיקה בין ההכנסה של הזכאי למחיר השכירות לא נשיג את מטרת החוק, שהן הורדת נטל עלות הדיור ושילוב אוכלוסיות בשכונות מהן הן מודרות בשל מחירי הדיור, לצורך יצירת תמהיל חברתי. החוק קובע כי המחיר יהיה עד 80% משכ"ד של דירה דומה. בשכונות חדשות, במיוחד באזורי ביקוש, אם ייקבע שהמחיר להשכרה הוא 80% ממחיר דירה חדשה דומה, לא יינתן מענה הולם למשפחות שהכנסתן נמוכה, ובמיוחד לחד הוריות או יחידים שהכנסתם נמוכה. במקומות מסוימים בהם מחירי השכירות גבוהים, זה עלול להפוך לדיור בר השגה למעמד בינוני גבוה, במקום לאוכלוסיה עם הכנסה בינונית ומטה.

לכן אנו מציעים כי מוסד התכנון הוא זה שייקבע את מחיר ההשכרה המפוקחת, וכי המחיר יהיה קבוע בתוכנית ומותאם למטרות החברתיות של התכנית וליכולת הזכאים, כך שכלל, לא יוציאו מעל ל-30% מהכנסתם הפנויה לשכר הדירה. מוסד התכנון ייעזר בשמאי וביועצים כדי לקבוע שכר דירה שמחד גיסא הולם את יכולתם של הזכאים ומאידך גיסא משאיר את התכנית כדאית לזים.

כדי להגביר את הכדאיות הכלכלית של שכירות במחיר מפוקח זול יותר, ראוי שהמדינה תגבש סל של תמריצים נוספים מעבר להגדלת זכויות הבנייה. תמריצים אלו יכול שיתבטאו בהנחות בהיטלים או בארנונה, או אפשרות לנייד זכויות בנייה למקומות אחרים.

בנוסף, יש לקבוע בחוק כי מחיר השכירות בשכירות במחיר מפוקח יכלול גם את הוצאות הניהול או ועד הבית, וכל הוצאה אחרת לתחזוקת הבניין. אחרת יפתח פתח לעקיפת הוראות החוק באמצעות דרישת דמי ניהול גבוהים, שהזכאים לא יוכלו לעמוד בהם.

לכל הפחות יש לקבוע כי המחיר יהיה עד 80% משכר דירה "ממוצעת" באזור ולא של דירה "דומה", שכן שכר דירה של דירה דומה חדשה בפרויקט חדש הוא גבוה בצורה ניכרת משכר הדירה הממוצע באזור.

לסעיף 12 לתוספת החמישית

לאחר סעיף 12(ב) יתווסף סעיף 12(ג)

(ג) המנהל יתייעץ, ככל שיידרש, עם גופי התכנון המקומיים והמחוזיים.

הסבר : מינוי המנהל מתייחס רק למשרד הבינוי והשיכון ללא שילוב הרשות המקומית שבתחומה התכנית. לרשות יש חשיבות רבה בתכנון ובנייה של דיור בר השגה במסגרת תחום השיפוט שלה, והיעדר מעורבותה עשוי להוביל לסטגנציה.

חשיבות שילוב הרשויות המקומיות גוברת נוכח הצרכים המשתנים בין רשויות ואזורים. דין שדרות אינו דין ראשון לציון, וכיוון שצריך לפתח דיור בר השגה בכל הארץ, יש לעשות זאת באופן גמיש. הרשות המקומית מכירה טוב יותר את צרכי היישוב ותושביו.

לסעיף 13 לתוספת החמישית

להוסיף בסייפא של סעיף קטן (ג) :

(ג) בעלים של יחידת דיור להשכרה או להשכרה במחיר מפוקח ידווח מדי שנה למנהל, לא יאוחר מיום 31 במרס, על יחידות הדיור שהוא משכיר ועל זהות השוכרים תוך הקפדה על שמירת צנעת הפרט ופרטי מידע הסויים ככל שיהיו".

הסבר: החשיבות של דיווח שנתי של בעלים של יחידת דיור להשכרה או להשכרה במחיר מפוקח למנהל על יחידות הדיור שהוא משכיר ועל זהות השוכרים גדולה. עם זאת, חשוב להבהיר כי על פרטי זהות השוכרים לעבור בצורה מקובלת תוך שמירה על צנעת הפרט.

לסעיף 19 לתוספת החמישית

לשנות את נוסח הסעיף כך שיוגדלו סכומי העיצומים הכספיים כדלקמן:
 (א) הפר קבלן או גוף מוסדי שהוא בעלים של דיור בר השגה הוראה מהוראות חוק זה, כמפורט להלן, רשאי המנהל להטיל עליו עיצום כספי לפי הוראות סימן זה, בסכום של 30,000 ~~15,000~~ שקלים, ואם הוא תאגיד – בסכום של 60,000 ~~30,000~~ שקלים:

הסבר: העיצום הכספי המוגדר בחוק אינו גבוה, במיוחד במקרים בהם הבעלים של הדירות ו/או הדירות להשכרה ו/או הדירות להשכרה במחיר מפוקח הוא תאגיד. אי לכך, הוא לא ייצר הרתעה מספקת מהפרתו בהתאם למקרים המוזכרים.

לסעיף 35 לתוספת החמישית

לאחר סעיף 35(ב)(6) שעניינו נושאים שבהם יתקין השר תקנות, יבוא:

(7) הוראות לעניין תנאי שכירות נאותים, עילות מותרות לפינוי שוכר ואיסור על אפליית שוכר.

(8) הוראות לעניין מנגנון לבירור בעיות של שוכר – משכיר. מנגנון זה יהיה וולונטארי ולא יחסום את זכותו של השוכר או המשכיר לפנות לערכאות משפטיות.

(9) הוראות לעניין אופן פרסום תנאי הזכאות לדיור בר השגה במחיר מפוקח, לרבות פרסום באתר האינטרנט.

(10) הוראות לעניין טיפול המנהל בעניין פניות הציבור, לרבות פרסום באתר האינטרנט, לוח הזמנים לטיפול למענה והנחיות לדיון בפניות המוגשות.

הסבר: יש לקבוע בחוק הוראה לפיה השר ייקבע בתקנות תנאי שכירות נאותים שיחולו על דירות ביעוד של דיור בר השגה להשכרה ולהשכרה במחיר מפוקח, לרבות עילות פינוי, מנגנון מינהלי פשוט לבירור סוגיות של יחסי שכירות, ואיסור אפליה.

לגבי סעיף קטן (9) אופן הפרסום של התנאים לזכאות לדיור בר השגה בפיקוח חייב להיות נגיש לכל. כיום לא תמיד מתפרסם המידע החיוני הזה באופן נוח, יעיל וישיר.

לגבי סעיף קטן (10) לאור העובדה שהמנהל יעסוק בטיפול בפניות הציבור בנושאים שונים הקשורים לדיור בר השגה יש להגדיר מראש את אופן הטיפול בהן, על מנת להבטיח מענה הולם ויעיל לכל פנייה ופנייה.

לסעיף 35 לתוספת החמישית

במידה ולא תתקבל ההסתייגות על פיה תנאי הזכאות ייקבעו על ידי הרשויות המקומיות, להוסיף לחילופין את סעיף קטן (ג) וסעיף קטן (ד) כדלקמן:

- (ג) השרים ממונים על ביצועה של תוספת זו בכל האמור לקביעת התנאים להגדרת הזכאי.
 (ד) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (ג), יקבעו השרים תנאים המתייחסים אל:
 רמת ההכנסה של הזכאי;

- (1) התפלגות עדכנית של משקי הבית בישראל על פי מצב סוציו-אקונומי והרכב משק הבית;
 (2) אמדן צרכי דיור חברתי-כלכלי עדכני;
 (3) מיצוי כושר השתכרות של משק הבית;
 (4) כללי והמלצות הרשויות המקומיות בדבר קביעת הזכאות;

הסבר: אם לא מתקבלת ההסתייגות שהזכאות תקבע על ידי הרשויות המקומיות מוצע להוסיף לחילופין את השיקולים שהשרים יצטרכו להתחשב בהם בקביעת התנאים להגדרת זכאי. הזכאות לדיור בר השגה במחיר מפוקח תיקבע על-ידי ראש הממשלה, שר האוצר ושר הבינוי והשיכון. לצד אחריותם, יש לחייב את הביצוע להסתמך על כללים ועקרונות מקצועיים – הן תכנוניים והן כלכליים-חברתיים לקביעת הזכאות הזו. זאת, על מנת לאזן בין השקפות עולם שאין מקצועיות גרידא ובין טובת כלל הציבור. בנוסף, צריכים התנאים להתייחס גם לעמדות הרשויות המקומיות ולצרכיהם, למשל, עידוד מגורים של בני מקום. נדבך נוסף הוא ההיכרות המעמיקה של הרשות המקומית עם צרכי התושבים. על מנת לעודד אותה לקדם פרויקטים של דיור בר השגה יש לאפשר לה לקדם גם מטרות מעין אלו. יותר מכך, ללא שילוב של עמדות וצרכי הרשויות המקומיות ייגבר הסיכוי לסטגנציה בפרויקטים של דיור בר השגה, אשר בפועל מקודמים על-ידי הרשויות המקומיות. בהקשר זה יש לשלב בין קריטריונים לזכאות שייקבעו על-ידי הרשות המרכזית וכאלו שייקבעו על-ידי הרשות המקומית. ניתן גם לקבוע כי אחוז מסוים מיחידות הדיור בפרויקט יוקדש לעומדים בקריטריונים משולבים. עוד יש לקבוע כי הקריטריונים של הרשות המקומית ייבחרו מתוך מאגר קריטריונים שיוצע על-ידי השלטון המרכזי ו/או יאושר על ידיו, וזאת על מנת למנוע מקרים של הפרת החוק הישראלי.

סעיף 224א-224ד: דיור בר השגה

לסעיף 224א (א) ו-(ב)

בסעיף 224א (א) סייפא:

"לא יאשר מוסד תכנון תכנית מתאר מקומית בשטח המיועד למגורים או בשטח שהתכנית שמוסד התכנון דן בה מייעדת אותו למגורים, ולא חלה עליו תכנית מתאר מקומית-כוללנית, אלא אם כן היא כוללת הוראות בדבר דיור בר השגה בשיעור של 20% מיחידות הדיור לפחות".

בסעיף 224א (ב) לתקן את הסעיף כך:

"על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית אף אם אין בה הוראות בדבר דיור בר השגה או שאחוז הדירות המיועדות לדיור בר השגה קטן מ-20% מסך יחידות הדיור, אם נוכח שמתקיים אחד מאלה ...:

הסבר: בסעיף 224א להצעת החוק נקבע שיקבעו הוראות לעניין דיור בר השגה בתוכניות מתאר מקומיות למגורים אך אין רף מינימאלי. החשש הוא שללא מכסה של לפחות 20% מסך יחידות הדיור הפרק יהפוך לאות מתה, או שהמימוש יהיה שולי. ראוי לזכור כי גם בחוק הוד"לים יש סמכות לקדם דיור בר השגה, לרבות השכרה במחיר מפוקח, ומהדוח האחרון של משרד הפנים עולה כי בחצי השנה הראשונה לא הוטמעו בתוכניות הוד"ליות הוראות לעניין דיור בהישג יד כפי שהחוק מאפשר.

בכל מקרה החוק מאפשר נסיגה מהוראות בתנאים שונים (סעיף 224א(ב)) ולכן אין חשש כי קביעת רף מינימום יטיל עול גדול מדי, ויביא לפגיעה בקידום תוכניות. אם הדבר לא יתאפשר תהא לרשות התכנון דרך נסיגה, אך היא עליה לנמק זאת בטעמים מוצדקים.

לסעיף 224א(ה)

במקום סעיף 224א (ה) יופיע:

224א(ה): "תכנית במקרקעין פרטיים הכוללת הוראות בדבר הקמת יחידות דיור בר השגה להשכרה במחיר מפוקח, תקבע שטח כולל המותר לבנייה נוסף שינתן בשל הקמתן של יחידות הדיור כאמור, **אלא אם הוסכם אחרת בין מוסד התכנון לבין בעלי המקרקעין.**"

הסבר: בסעיף 224א (ה) נקבע שתוכנית הכוללת הוראות לעניין דיור להשכרה במחיר מפוקח תקבע שטח בניה כולל נוסף המותר לבנייה בשל הקמת יחידות הדיור המוזלות. מדובר במנגנון של תמרוץ, שמטרתו לתת אחוזי בניה מוגדלים לטובת הגדלת מאגר הדיור המוזל. כאשר מדובר במקרקעין ציבוריים ולא פרטיים העוברים תכנון אין לכפות על מוסד התכנון להגדיל אחוזי בניה, כמו גם כאשר הרשות והיזם הפרטי מגיעים להסכמות ביניהם.

לסעיף 224, לאחר סעיף 224א(ד)

להוסיף סעיף 224ה כדלקמן:

224ה: בנוסף לאמור, אם המקרקעין הם בבעלות המדינה, גוף מטעמה או רשות מקומית, לא יאשר מוסד תכנון תכנית מתאר מקומית בשטח המיועד למגורים או בשטח שהתכנית שמוסד התכנון דן בה מייעדת אותו למגורים, ולא חלה עליו תכנית מתאר מקומית-כוללנית, אלא אם כן היא כוללת הוראות לעניין שמירת אחוז מסוים מהדירות במאגר של דיור ציבורי, המושכר במחיר מסובסד לזכאים לדיור ציבורי, והכול בהתאם לתקנות שייקבע שר הבינוי והשיכון לאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה.

הסבר: 50% מהתוכניות המקודמות הן בקרקע ציבורית. בקרקע זו יש לקבוע הוראות לפיהן יכול מוסד התכנון לייעד קרקע לדיור ציבורי. כלי זה יאפשר להגדיל את מאגר הדיור הציבורי ולשלב בתוך תכנון רגיל למגורים בקרקע ציבורית.