



14 אוגוסט, 2023

לכבוד:  
פרופ' ישי בלנק  
דקאן הפקולטה למשפטים

## הנדון: דו"ח פעילות לשנה "ל תשפ"ג 2022-2023 - תכנית קרסו למחקר ופיתוח דיור חברתי

### - הגר

להלן סקירת עיקרי הפעילות שהתקיימה במסגרת תכנית קרסו-הגר בשנה "ל תשפ"ג. אנו שמחות להציג בפניך דו"ח הכולל פעילות עשירה ומגוונת העוסקת בשלל היבטים של דיור חברתי באמצעות מחקר יישומי, קידום מדיניות, ליווי פרויקטים מעשיים ומתן הרצאות והכשרות.

## **1. מחקר יישומי**

### **א. דיור ציבורי לעומת סיוע בשכר דירה בראי הזכות לדיור נאות**

בעת האחרונה גבר משמעותית העיסוק שלנו בדיור ציבורי. היכרותנו עם תחום השכירות היא מאוד רלוונטית לכך, כיוון שכיום רווחת במסדרונות הממשלה התפיסה שסיוע בשכר דירה ו/או שכירות מוסדית לטווח ארוך הם התחליף להחזקת מלאי דיור כזה. בתקופת הדיווח ערכנו מחקר בו נבחנו כלים שונים הקיימים בישראל לסיוע בדיור בהשוואה לדיור ציבורי והיכולת שלהם לתת מענה דיורי ראוי לאנשים החיים בעוני קיצוני. כמו כן, מוצגת השוואה בינ"ל למספר מדינות והטיפול שלהן בדיור הציבורי. העבודה מעמידה תשתית ידע שאין לה מקבילה היום בענין היחס בין סיוע בשכר דירה לבין דיור ציבורי בישראל, כפתרון למימוש הזכות לדיור נאות. המחקר נערך בתמיכת ארגון 'המרכזים לצדק חברתי'.

### **ב. מוביליות חברתית של דיירי הדיור הציבורי**

מחקר חדשני משותף עם פרופ' תמר קריכלי כך, אשר בוחן מוביליות חברתית – כלכלית של דיירי הדיור הציבורי ב-30 השנים האחרונות. המחקר מתבסס על מאגר המידע שיש בידי משרד הבינוי והשיכון על הדיור הציבורי, אשר יועמד לראשונה למחקר אקדמי חיצוני. מאגר המידע יעובד באמצעות מתודולוגיה של ניתוח Big data. בין היתר שואל המחקר: האם הדיור הציבורי משפיע על המוביליות של מי שמתגורר בו? האם יש קשר בין מיקומה של הדירה הציבורית ובין רמת המוביליות? אלו הבדלים אפשר לזהות במוביליות בין ילדים שגדלו בדיור ציבורי ובין ילדים במצב חברתי – כלכלי דומה שמשפחותיהן לא זכו להתגורר בדיור כזה? שאלות אלו ושאלות נוספות שקשורות למדיניות הדיור הציבורי, מעולם לא נחקרו על בסיס נתונים (למיטב ידיעתנו). חשיבותו של המחקר היא בחשיפת ההשפעה של מדיניות הדיור הציבורי, שמהווה נדבך משמעותי במדיניות הרווחה בישראל, על נמעניו. כמו כן, הוא עשוי לתרום בסיס אמפירי לדיון בדבר עתידו של הדיור הציבורי, שמבוסס עתה על עמדות ואידאולוגיות. המחקר ממומן באמצעות מענק של משרד החדשנות המדע והטכנולוגיה בשיתוף עם מערך הדיגיטל הלאומי, ויארך שנתיים, בשותפות משרד הבינוי והשיכון.

### **ג. ריכוזיות מול ביזור בין השלטון המקומי ומרכזי – המקרה של דיור בהישג יד**



מחקר המבוצע בתמיכת מרכז בלומברג-סגול, בו אנו מבקשות לחקור את שיתוף הפעולה וחלוקת האחריות והסמכויות בין השלטון המרכזי לשלטון המקומי בתחום של דיור בהישג יד. תחום זה במיוחד, מתאפיין בישראל ברמת ריכוזיות גבוהה – בקביעת מדיניות, ברגולציה, בהקצאת מימון וכן ביישום וניהול משאבי דיור. המדינה שולטת במחירי הקרקע, בתיעדוף אזורי שיווק, בוועדות התכנון המחוזיות והארציות, ובמידה רבה גם בתקצוב ומימון הרשויות המקומיות. במצב זה, יכולתן של הרשויות המקומיות לפתח וליישם מדיניות דיור עירונית כוללת המותאמת למאפייני המקום וצרכיו, היא מוגבלת ביותר. במחקר נבחון ונאפיין את חלוקת הסמכויות המיטבית בין השלטון המקומי למרכזי בתחום הדיור; נזהה ונאפיין את החסמים והמגבלות לפיתוח ולניהול של מלאי דיור בהישג יד על ידי רשויות מקומיות; ונציג המלצות מדיניות לשיתוף פעולה מיטבי בנושא, לרווחת התושבים.

#### ד. תנאי זכאות לדיור בהישג יד

תנאי הזכאות הקיימים לדיור בהישג יד מוגדרים בצורה רחבה המחטיאה את המטרות הציבוריות לשמן מוקם דיור זה. התנאים המרכזיים הם העדר בעלות על דירה וקריטריון גיל. בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה (שהתכנית הייתה מעורבת בקידומו) היה נושא זה מוקד מחלוקת, וכפשרה נקבע שהשר מוסמך לקבוע תנאי זכאות נוספים בתקנות. לימים שונה נוסח הסעיף באופן המטיל חובה על השר לקבוע תקנות, שיכללו מבחני הכנסה. תקנות אלה לא הותקנו עד היום. מזה כשנתיים אנו פועלות במגוון דרכים כדי להשפיע הן על עצם קידום תקנות תנאי זכאות כאמור והן על תוכן. בשלב זה אנו מצויות בסיומה של עבודה הבוחנת מודלים שונים של תנאי זכאות במדינות וערים שונות בעולם, ומציעה מודל זכאות שמתאים לישראל. במסגרת העבודה ביצענו עיבוד נתונים תוך למידה ממודלים משווים, וכן קיימנו מפגשי היוועצות עם בעלי תפקידים רלוונטים המתמודדים עם נושא דיור בהישג יד והקצאתו ברמת הרשות המקומית. מטרתנו להציג את העבודה בבסיס ידע לתקנות תנאי זכאות בישראל, לשם קידום תקנות בשיתוף משרדי הממשלה הרלוונטיים – משפטים, שיכון ואוצר.

#### ה. פיתוח כלים ומתודולוגיית הערכה להטמעת נקודת מבט שכונתית בהתחדשות עירונית

תכנית קרסו – הגר זכתה לאחרונה במענק מחקר למשך שנתיים למחקר לפיתוח כלים תומכים ומתודולוגיית הערכה עבור התערבות חברתית ופיזית בשכונות העוברות תהליכי התחדשות עירונית. כידוע, תהליך ההתחדשות העירונית כיום בישראל מבוסס שיקולים כלכליים-עסקיים. בהתאם, הראיה היא לרוב בניינית/מתחמית, ללא התייחסות לרמת השכונה. ממחקר שערכנו בשנת 2022 בו בחנו פעילות ארגונים המקדמים התחדשות עירונית חברתית, עלה שכיום אין הסכמה לגבי השאלה כיצד נראית התחדשות עירונית כזו, ולא קיים מודל מוסכם להתחדשות עירונית חברתית "טובה". מאן שגם לא קיימת מתודולוגיה להערכה של התערבות חברתית ופיזית "טובה" בתהליכי התחדשות עירונית. במסגרת העבודה נפתח כלים תומכים להעברת משקל הכובד מנקודת המבט המתחמית אל הרמה השכונתית – תוצרים אפשריים יכולים להיות מתווה להכנת תסקיר חברתי שכונתי (בשונה מהתסקיר המתחמי הנדרש היום), ביסוס עקרונות לתכנית מדיניות שכונתית, כלים להגברת שיתוף הידע בתהליך התחדשות עירונית ועוד. כמו כן, נפתח מתודולוגיית הערכה כאמור, אשר תכלול כלי או מספר כלים/שאלונים להערכה, אשר ימדדו היבטים שונים של התערבות פיזית וחברתית ברמה שכונתית, ויועדו לשלבים שונים בחיי הפרויקט על פני ציר זמן שיוגדר. נבקש להתייחס בין היתר להשפעה על איכות החיים בשכונה; להעריך את איכות התערבות הפיזית-מרחבית והשפעותיה; ולהעריך את אפקטיביות ההתערבות החברתית-קהילתית. יעד העל של המחקר הוא קידום ועידוד שילוב מודלים להתחדשות עירונית מיטיבה ברמה שכונתית, ששמה דגש על השלכות חברתיות וקהילתיות לצד ההתערבות הפיזית.



## 1. חוות דעת - מדיניות העדפה מתקנת בהקצאת דיור בר השגה לתושבי יפו הערבים

על בסיס מחקר עומק שנערך בשנה שעברה עבור עיריית תל אביב לאיפיון מצוקת הדיור בקהילות שונות ביפו, ערכנו השנה חוות דעת המבססת העדפה מתקנת בדיור לתושבי יפו הערביים. חוות הדעת סקרה את התפתחות המרחב העירוני ביפו ואת סוגיית הדיור במבט הסטורי. הצגנו את מצוקת הדיור הייחודית של הקהילה הערבית ביפו, מצוקה שיש לה היבטים חברתיים, כלכליים, מגדריים וכן היבטים מקומיים יחודיים של קהילה המהווה מיעוט לאומי, והנעדרת חלופות מגורים מתאימות. חוות הדעת ביססה הצדקות משפטיות להעדפה מתקנת של ערביי יפו בדיור, תוך התייחסות לזכות לשיוויון, הזכות לדיור הולם, שימור אופייה הייחודי של יפו וכן להיבט של העדפה ביחס לקהילות של "בני מקום" ילידים. חוות הדעת הוגשה לעיריית תל אביב יפו ושימשה בסיס להחלטת מועצת העיר להקצות חלק מדיור בהישג יד ביפו לתושבים ערבים בני המקום. כתוצאה, התקבל ערעור שהגישה העירייה לבית המשפט העליון על פסק דינו של ביה"מ לענינים מינהליים, אשר פסל לפני כשנה, מטעמים הליכיים, את החלטת העירייה להקצות דיור בהישג יד לערבים בני המקום ביפו (עת"מ 27856-05-22 **בר אילן ואח' נ' משרד הבינוי והשיכון/המשרד הראשי ואח'** מיום 17.7.22; עע"מ 7448/22 **עיסאוי ואח' נ' בר אילן ואח'** מיום 23.4.23).

## 2. **קידום מדיניות**

### א. **מוניטור תוכניות**

בשנה זו המשכנו את שיתוף הפעולה עם הקליניקה לצדק סביבתי בפקולטה בניטור תכניות בסמכות ועדה מחוזית והועדה למתחמים מיוחדים לדיור (ותמ"ל) לשם בחינת שילוב בתכניות של יחידות דיור בהישג יד וכלים אחרים למניעת דחיקה של אוכלוסיות. במסגרת מוניטור תכניות נערכו למשל הפעולות הבאות:

**פנינו לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז בהצעות לשילוב דיור בהישג יד בתכנית מתאר להתחדשות אזור התעסוקה כפר סבא** (תכנית מס' 405-0394908 כס/1/25/1 - אזור התעסוקה פארק המוביל) - התוכנית נועדה להפוך את פארק התעסוקה המוביל לאחד ממוקדי התעסוקה הגדולים בארץ, שיתפקד כמרחב עירוני פעיל לאורך שעות היממה. לצורך כך, מוסיפה התכנית זכויות לבניית 1,613 יחידות דיור קטנות המכוונות לעובדים באזור התעסוקה מבלי להתייחס כלל לדיור בהישג יד. אנו עוקבות אחרי התקדמות ההליך התכנוני כדי לשקול הגשת התנגדות בבוא העת.

**פנינו ל-ותמ"ל בענין שילוב דיור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית מתחם יוספטל כפר סבא** (תכנית תמל/ 2040 - תכנית לפינוי בינוי בשכונת יוספטל בכפר סבא). התכנית ממוקמת בשכונה המאופיינת בשיעור גבוה של נתמכי רווחה, עולים, קשישים ובעלי מוגבלות, והיא מאכלסת מחצית ממלאי הדיור הציבורי של העיר ומאופיינת בשיעור גבוה של שוכרים ומשקי בית קטנים. בתכנית נקבע גודל דירה ממוצעת גדול ללא הצדקה (בינתיים הופחת) ולא נקבע בה דיור בהישג יד כלל. בעקבות פנייתנו נערכה פגישה עם מתכננת הותמל והצוות המקצועי בוועדה. סטודנטים מהקליניקה סייעו להיערך לפגישה והשתתפו בה. הפגישה עסקה באתגרים בשילוב דיור חברתי בתכניות פינוי בינוי. אחת התובנות שלנו מהפגישה נוגעת להתאמות שנדרשות ברגולציה של דיור בהישג יד על מנת שתהיה יעילה יותר לישום במיזמי התחדשות עירונית.

**הגשנו יחד עם עמותת במקום התנגדות לתכנית התחדשות אזור תעסוקה מערבי הרצליה**



504-0856054, הר/2440 - תכנית מתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי). בהתנגדות טענו כי אף שהתכנית כוללת יח"ד קטנות, רמת המחירים ההתחלתית בהרצליה היא כה גבוהה שגודל דירה אין בו די כדי לייצר דיור מוזל, ויש לקבוע בתכנית זכויות בניה יעודיות לדיור בהישג יד. עוד טענו שללא דיור במחיר שכירות מופחת מי שיוכלו להינות ממגורים בסמיכות למקומות העבודה שלהם אלו בעיקר עובדי ההיטק, להבדיל ממרבית נותני השירותים המועסקים באזור. עמדתנו התקבלה בחלקה, ונוספו בתכנית 800 יח"ד 'דיור מיוחד' (בנוסף ל-5,200 יח"ד המתוכננות). דיור מיוחד כולל מספר סוגים של דיור ובתוכו דיור בהישג יד. מדובר בתוספת משמעותית שיכולה להביא לגיוון של האוכלוסייה שתתגורר באזור התעסוקה בבוא היום.

כמו כן, במסגרת שיתוף הפעולה הסטודנטים בקליניקה סייעו בהכנה לפגישה עם מבקר המדינה בעניין שכירות – ר' להלן.

## ב. מעורבות ב"חוק ההסדרים"

בתקופת הדיווח נדון בקצב מהיר ואושר חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 ("חוק ההסדרים"). לקראת החקיקה ערכנו והפצנו נייר עמדה ופעלנו מול משרדי הממשלה הרלוונטים ומול חברי כנסת במספר נושאים המתקשרים לפעילות התכנית. עריכת עמדה מקצועית ביחס לריבוי נושאים שעלו בחקיקה, דרשה עבודה מרובה של כתיבה, מעקב ועבודה מאחורי הקלעים. בסופו של דבר, "רפורמת השכירות" (הכוללת את כל ההצעות להלן) ירדה משולחן הדיונים.

הנושאים שהופיעו בהצעת חוק ההסדרים כוללים, בין היתר:

- קביעת ייעוד קרקע של השכרה ארוכת טווח לשכירות מוסדית במחיר שוק. בעמדתנו טענו כי שכירות כזו אינה פותרת את בעיית נטל עלות הדיור ולכן מדובר בתעדוף בפועל של המעמד הבינוני-גבוה בעוד שמרבית משקי הבית שהם שוכרי דירות כיום, משתייכים למעמד הביניים ולמעמדות תחתונים.
- הסדרת הפטור ממס על השכרת דירות – דרשנו להתנות את הפטור ממס על השכרה בהצגת הסכם שכירות ארוכת טווח.
- ביטול הפיקוח על דמי שכירות בשכירות ארוכת טווח. אנו טענו שהדבר יהווה נסיגה נוספת של המדינה ממחויבותה לספק דיור בשכירות שהוא יציב ובר השגה.
- ביטול הרגולציה על ניהול ואחזקת מבנים להשכרה ארוכת טווח. בעניין זה טענו שההצעה תביא להזנחת המבנים.
- הרחבת התמורות היחודיות לקשישים גם לתכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, תמ"א/38 – נושא זה עלה כתוצאה ארוכת טווח של פעילותנו הקודמת. בשנת 2018 אומצה בחקיקה הצעה שהופיעה במחקר של תכנית קרסו – הגר בנושא קשישים בהתחדשות עירונית, לקביעת מתווה תמורות יחודי לקשישים במיזמים אלו. ההצעה אומצה רק בנוגע לקשישים במתחמי פינוי בינוי (להבדיל מהריסה ובניה בתמ"א 38) ולפיה על היזם להציע לקשישים בפרויקט חלופות כמו מימון רכישת דירה מחוץ לפרויקט, קבלת כסף כחלופה להגדלת הדירה, שתי דירות קטנות ועוד. מתווה זה הוכח כיעיל וכאפיק שמסייע לפתרון קשיים מהותיים בקידום מיזמי פינוי בינוי במתחמים, והוא אומץ בחוק ההסדרים האחרון גם ביחס לפרויקטים של תמ"א 38 – הריסה ובניה.

## ג. שיתוף פעולה עם התאחדות הקבלנים לצורך קידום דיור בהישג יד



במהלך השנים האחרונות, נעשו מספר ניסיונות ע"י ממשלות ישראל להפחית את מחירי הדיור, או להשפיע על נטל עלות הדיור. ניסיונות אלה בוצעו בין היתר בהחלטות ממשלה והחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל, וכן באמצעות רגולציה, בעיקר בתחום התכנון והמיסוי. צעדים אלה הניבו היקף זניח בלבד של דיור להשכרה, רובו המכריע במחירי שוק, ועל כן טרם יצרו שינוי משמעותי בשוק השכירות. בנוסף, ריבוי היוזמות ומגוון התפיסות בנוגע לשאלה מהו 'דיור בהישג יד' הביא לכך שהרגולציה של התחום נעשתה טלאי על טלאי, ללא אחידות ותוך סתירות.



על רקע זה פתחנו בשיתוף פעולה עם התאחדות הקבלנים, במטרה לייצר בסיס משותף ומוסכם שעשוי להיתרגם בעתיד לחוק דיור בהישג יד אשר יסדיר באופן שיטתי ועקבי את כל ההיבטים הנוגעים לדיור זה: יעדים כמותיים, תכנון, אוכלוסיית יעד ותנאי זכאות, מחיר, תמריצים, סמכויות, ניהול, פיקוח ועוד

ויתמוך בפיתוח ושכלול של שוק זה בהיקפים גדולים. לאחר שבשנה הקודמת הכנו נייר עמדה ביחס לעקרונות לחוק ואמצעי יישום אפשריים לשם פיתוח והסדרה של שוק זה, תוכנן השנה להתקיים סיור לימודי בניו יורק לנציגי ההתאחדות. לצערנו, ולאחר השקעה מרובה בבניית הסיור, תכנונו, יצירת שיתופי פעולה ותיאומים ועוד, החליטה התאחדות הקבלנים לוותר על הסיור. כמעין תחליף נערך יום עיון לחברי התאחדות הקבלנים בנושא דיור בהישג יד, בדגש על היבטים יזמיים וכלכליים של ענף זה.

#### ד. קידום דיור בהישג יד ברמה המקומית – לקראת הבחירות לשלטון המקומי

תוכנית קרסו: הגר מאוניברסיטת תל אביב  
וגרונם אח"מ – ארגון חברי המועצות ברשויות המקומיות  
מזמינים מתמודדים בבחירות לרשויות המקומיות לזכור בנושא:

### כיצד ניתן לפתח דיור בהישג יד בעיר שלי?

נוחו של השלטון המקומי לקדם דיור בהישג יד

יום רביעי, 12 ביולי 2023 | 19:00-20:30 | מפגש מקוון (Zoom)

בזכור עירי שרון קרייבך, מנהל כירום מדיניות בתוכנית קרסו, תציג את התוכנית, את הליכים יישום ואת המומינים שביצירת הרשת המקומית לתכנון, לפיתוח ולניהול של דיור בהישג יד. בנוסף יציג מנכ"ל משרד המגורים בישראל, המפגש ייערך להכרזת תשע"ג ויהיה חלק מהתמודדות בבחירות המקומיות הקרובות.

ליקוח נוסף על תוכנית קרסו: הגר בקרו בצבעי שלום | אי גיימינג



הכנו מדריך שימושי בנושא הובלת דיור בהישג יד ברשות המקומית. קהל היעד הוא חברי/ות מועצות רשויות מקומיות בהווה ומתמודדים בבחירות המוניציפליות הקרובות. המדריך כולל הצגה בהירה של האפשרויות העומדות בפני הרשות המקומית לקידום דיור בהישג יד, בדגש על מהלכים שניתן להוביל מבלי להזדקק לסמכות גבוהה יותר (ועדה מחוזית).

ערכנו וזכור לחברי מועצה בהווה ולמתמודדים בנושא פיתוח דב"י ברמה המקומית, אשר זכה לעניין רב.

היתה חשיבות גם למפגש עם הפועלים בשטח, שלעיתים קרובות מאוד אינם מודעים כלל לסמכויות ולאפשרות לקדם דיור בהישג יד ברשות המקומית. הוויכוח נערך בשיתוף עמותת כ"ן (כוח נשים – לקידום מנהיגות נשים) ופורום אח"מ (ארגון חברי מועצות), ולאחריו הופץ המדריך לכלל החברים בפורומים אלה, המגיעים לכדי אלפי אנשים.



## ה. מפגשים עם נציגי מבקר המדינה בנושאים קשורים לפעילות מרכז הגר

משרד מבקר המדינה פנה אלינו במהלך תקופת הדיווח בשני נושאים. צוות ביקורת ביקש את עזרתנו בהצגת הקשיים בתחום השכירות ובתחום של דיור בהישג יד במחיר מופחת, במסגרת כתיבת דוח ביקורת בנושא. ההכנה לפגישה נעשתה יחד עם הקליניקה לצדק סביבתי בפקולטה, כאמור לעיל. בפגישה נאמר לנו שצוות הביקורת למד את הפרסומים של תכנית קרסו - הגר בנושא, וניכר היה שהביקורת שלנו על תחום השכירות בעיקר ייצגה קול ציבורי שפחות נשמע עד כה בתהליך גיבוש הביקורת.

בנוסף הוזמנו להציג את ההיבטים השונים של דיור בהישג יד לקשישים, לקראת עריכת דו"ח מבקר בענין מוכנות המדינה להזדקנות האוכלוסיה. בפגישה, יחד עם עו"ד יעל הבשי מהקליניקה לזכויות זקנים וניצולי שואה, הצגנו את העדר הפתרונות לקשישים מעשירוני הביניים, כאשר הפתרונות הדלים הקיימים מוגבלים ביותר הן בהיקף והן בהתאמתם לקהל יעד זה, ומציעים טווח שכירות של 5-10 שנים במקרה הטוב. הלכה למעשה ניתן לומר כי המדינה אינה מציעה כיום פתרונות דיור לקשישים במשקי בית שאין להם דירה בבעלות. סוכם כי נמשיך לעמוד בקשר עם צוות הביקורת לאיתור חומרים רלוונטים והמשך הכנת הדו"ח ככל שיידרש.

## 3. ליווי פרויקטים מעשיים

### 1. ליווי עיריית פתח תקווה בגיבוש מדיניות דיור בהישג יד לעיר

המשכנו בליווי אינטנסיבי של מחלקת התכנון האסטרטגי ומחלקת ההנדסה של עיריית פתח תקווה, לצורך גיבוש מדיניות עירונית לדיור בהישג יד. פתח תקווה היא אחת הרשויות המקומיות המעטות שקידמה מסמך מדיניות כזה, ובו חלוקת העיר למתחמים, הגדרת מטרות ואיפיון אוכלוסיית היעד לכל מתחם, תמהיל הדיור המתאים למאפייני האוכלוסיה, הכלים, תנאי הזכאות המתאימים והמשאבים העירוניים הקיימים לקידום דיור בהישג יד. מסמך המדיניות כולל קביעת שעורי דיור בהישג יד בכל תכנית לבניה חדשה, בתוכניות להתחדשות עירונית, בקרקעות לצרכי ציבור, בקרקעות בבעלות העירייה ובאיזורי תעסוקה. בשנת הדיווח ולאחר דיונים, אושר המסמך בוועדה המקומית לתכנון ולבניה והיה למסמך מדיניות עירוני מחייב.

לאחר אישור המסמך המשיכו להתקיים פגישות ייעוץ לפי בקשת א/נשי המקצוע בעיריה.

אנו צופות השלכות רחב נוספות של אישור מדיניות דיור עירונית לפתח תקווה, הנתפסת בקרב רשויות מקומיות רבות כמודל שנמצא בהישג ידן. כבר כעת, נוספו יחידות דיור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית בסמכות ותמ"ל בפתח תקוה, כתוצאה של דרישת העיריה בהמשך לאותה עבודת מדיניות. יש להדגיש שזו תכנית ההתחדשות העירונית הראשונה שמקודמת בתמ"ל שכוללת הקצאת זכויות לדב"י; בנוסף, רשויות אחרות פנו אלינו ו/או מקדמות מסמכי מדיניות דיור בתחומן.





## ז. המשך פיתוח כלי להערכת אימפקט חברתי וסביבתי של מיזמי התחדשות עירונית



בדיווחים קודמים סיפרנו על פיתוח כלי להערכה של אימפקט חברתי וסביבתי במיזמי התחדשות עירונית.

הכלי מורכב משאלון אשר בוחן היבטים שונים במיזם התחדשות עירונית ובסופו מקבל הפרויקט דוח ובו הערכה כללית של הפרויקט, פרוט ביצועי הפרויקט בכל אחת מעשר הקטגוריות שנבדקות בתהליך וכן תאור של יעדי הפיתוח בר קיימא של האו"ם שבולטים בפרויקט.

הכלי היום זמין לציבור ללא עלות ונגיש באתר אינטרנט ועודי בו ניתן להשיב על השאלון ולקבל את הדוח המתואר בסופו. בשנה החולפת פעלנו בתמיכת קרן רוטשילד וקרן פרוסיד להטמעה של הכלי בקרב יזמים, קהילת משקיעי האימפקט וכן בקרב רשויות מקומיות והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. במסגרת זו ערכנו עשרות פגישות להצגת הכלי וליווינו מספר חברות יזמיות בהתנסות בכלי על פרויקט נבחר. ה'מפגש' של הכלי עם ה'שטח' הניב תובנות רבות וקיבלנו פידבקים שונים על הכלי. בימים אלו אנו מצויות בתהליך של עדכון הכלי ויצירת גרסה שניה שלו, אשר תטמיע את הידע הנצבר עד כה ותתאים את הכלי באופן מדויק יותר לקהל היזמים.

### ח. שולחן עגול להתחדשות עירונית חברתית בפריפריה

בימים אלו יוצא לדרך שולחן עגול רב מגזרי בהובלת קרנות פילנתרופיות המבקשות לקדם שילוב היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית. מטרת הפורום לקדם התחדשות עירונית חברתית יותר, בדגש על תהליכים בפריפריה. תכנית קרסו – הגר שותפה לגיבוש השולחן העגול, ואנו משתתפות בו על תקן גורם מקצועי שיצור תשתית ידע לקבלת ההחלטות בפורום זה. תהליך השולחן העגול במובנים רבים הוא למעשה המשך לעבודתנו על הכלי להערכת השפעה של מיזמי התחדשות עירונית. שכן, הכלי הניח לראשונה שלד רעיוני להגדרה של המונח המעורפל 'התחדשות עירונית חברתית', ו'שפה' זו משמשת היום את השולחן העגול.

### ט. ליווי יזם פרטי בתכנון דיור בהישג יד באשקלון

החיבור עם אשקלון נוצר באופן מעט יוצא דופן, בעקבות פניה של יזם המעוניין לקדם תכנית לתוספת דיור בהישג יד (בין היתר) וביקש את עזרתנו בהבאת הנושא בפני מחלקת ההנדסה העירונית. עד פנייתו של אותו יזם, דיור בהישג יד למיטב ידיעתנו לא עלה כלל לדיון בעיר אשקלון. פניה זו היא דוגמה לכך שהשוק מתחיל להשתנות – ראשית כי קיים עניין בדיור בהישג יד גם מחוץ לאזורי הביקוש הגבוה, ושנית כי הפניות לא מגיעות רק מגופים ציבוריים אלא גם מיזמים (אף על פי שבסביבת הריבית הנוכחית הכדאיות של דב"י היא גבולית). בעקבות הפניה, ערכנו סקירה על דיור בהישג יד בישראל עבור מחלקת ההנדסה באשקלון, והצטרפנו לפגישה עם אדריכלית העיר בה הצגנו את היתרונות של שילוב דב"י בבניה חדשה (במקרה הנדון מדובר במגרש שהוא חלק מתכנית ענק ל-11,466 יח"ד שצפויות להיות משמעותית יקרות יותר מהדירה הממוצעת באשקלון). לבקשת היזם, נשתתף בזמן הקרוב בפגישה עם ראש העיר באותו נושא, ויש לצפות שליווי דומה ימשיך ויידרש גם לאורך ההליך התכנוני.

אנו רואות חשיבות רבה הן בפנייתו של יזם פרטי לתכנית קרסו - הגר כגוף הידע המוסמך בנושא דיור בהישג יד, והן בהזדמנות לגייס רשות מקומית מחוץ לאזור הביקוש לאתגר הבניה של דיור בהישג יד תוך ניצול האפשרויות הקיימות לכך בחוק, אשר לעיתים קרובות קבלנים אינן מוכרות לאנשי המקצוע העוסקים בתכנון ודיור.



## 4. הרצאות והכשרות

בתקופת הדיווח לקחנו חלק בכנסים והעברנו מספר רב שלהרצאות בתחום העיסוק שלנו:

- הובלנו יחד עם מכון אלרוב כנס בנושא 'דיור לכל: שכירות ארוכת-טווח ודיור ציבורי בישראל'.
- השתתפנו בכנס "ישראל קורסת תחת משבר הדיור" בכנסת, ביוזמת חברת הכנסת נעמה לזימי אשר עסק בעיקר בסיום תוקפו של חוק מכר הדיור הציבורי.
- ערכנו ערב עיון במשותף עם איגוד המתכננים בנושא ' דיור בהישג יד – איך יוצרים מציאות?'. ביום העיון השתתפו קרוב למאה חברי איגוד המתכננים.
- קיימנו הרצאה ביום עיון של איגוד מהנדסי ואדריכלי הערים בישראל בנושא דיור להשכרה. הרצאתנו פתחה את יום העיון ובה הצגנו בפני מהנדסי ערים סקירה של נושא הדיור בהישג יד, תוך התמקדות בחשיבותן של תכניות מדיניות דיור והניסיון הנצבר בתחום זה בישראל.
- קיימנו הרצאה בנושא דיור בהישג יד בפני אנשי מקצוע ודרגים פוליטיים בשלטון המקומי בקורס תכנון מחוץ לקופסא' שעורכים עמותת מרחב ומרכז השלטון המקומי, וכן בהכשרה 'העיר הישראלית' מטעם המועצה לבניה ירוקה.

## 5. הערכה והוקרה

- א. זכינו בפרס עידוד היצירה של עיריית פתח תקווה לשנת 2022 על תהליך ליווי וגיבוש מדיניות עירונית לדיור בהישג יד. כאמור, ליווינו את מחלקות העיריה הרלוונטיות בגיבוש מדיניות דיור עירונית, אשר קיבלה תוקף של מדיניות עירונית באוקטובר 2022.
- ב. הכלי להערכת אימפקט חברתי וסביבתי של מיזמי התחדשות עירונית שפותח ע"י מרכז הגר זכה בפרס האימפקט שהעניקו מגזין ליברל והפורום הישראלי לקידום כלכלת אימפקט. הפרס נועד להביע הערכה והוקרה לארגונים מהמגזר הפרטי, החברתי, הציבורי והפילנתרופי, המקדמים בעשייתם שורת ערך כפולה: כלכלית וחברתית-סביבתית.

בברכה,

עו"ד אורי אטינגר  
מנהלת

עו"ד שרון קרני כהן  
מנהלת קידום מדיניות

פרופ' נטע זיו  
מנהלת אקדמית