



08 ספטמבר, 2024

לכבוד:
פרופ' ישי בלנק
דקאן הפקולטה למשפטים
כאן

הנדון: דו"ח פעילות לשנה"ל תשפ"ד 2023-2024

תכנית קרסו למחקר ופיתוח דיור חברתי - הגר

להלן סקירת עיקרי הפעילות שהתקיימה במסגרת תכנית קרסו-הגר בשנה"ל תשפ"ג.

שנה זו התאפיינה בהעדר קשב במשרדי הממשלה לנושאים שאינם בעלי אופי חירומי ובקושי להקצות משאבים למחקר שאינו קשור למצב החריג בישראל. כך למשל, מחקר בנושא פתרונות דיור לנשים בזנות שעמד על הפרק בסוף השנה שעברה לא התקדם מעבר להגשת הצעת מחקר, והצעת מחקר למשרד הרווחה התחרתה עם תקציבים לקיום בסיסי של משקי בית מפונים. בנוסף, מספר אנשי קשר ברשויות השונות עמם עבדנו תקופה ארוכה הוצבו במנהלת תקומה, כך שנדרשנו לבסס מחדש יחסי עבודה ואמון עם מחליפיהם, אם בכלל היו כאלה.

על רקע אתגרים אלה ואחרים, עשינו מאמצים לעמוד בכל התחייבויותינו ולתרום את חלקנו גם בענייני השעה. להלן נציג את הפעילות השנה, שכללה מחקר יישומי, קידום מדיניות, ליווי וייעוץ לפרויקטים מעשיים הצומחים מהשטח בתחום הדיור ההוגן והנגשת ידע.

צוות תכנית קרסו - הגר

כיום מורכב צוות התכנית מפרופ' נטע זיו, המנהלת האקדמית; עו"ד אורי אטינגר, מנהלת התכנית; עו"ד שרון קרני כהן; ד"ר סיגל פלח; לאה קסה, מנהלת אדמיניסטרטיבית.

1. מחקר יישומי

מחקרים שפורסמו

א. תנאי זכאות לדיור בהישג יד

תנאי הזכאות לדיור בהישג יד הקיימים בישראל מוגדרים בצורה רחבה – בעיקר העדר בעלות בדירה וקריטריון גיל - ואינם מקיימים את המטרה של איתור קהל היעד המקובל בעולם לדיור מסוג זה. לצד זאת, חוק התכנון והבניה מטיל על השר הממונה חובה לקבוע תקנות זכאות לדב"י, הכוללות מבחן הכנסה שכיום לא קיים כלל ביחס לדיור בהישג יד. אנו פועלות מזה כשלוש שנים להשפיע על תקנות אלה ועל עצם קידומן, ובשנה החולפת השלמנו עבודה מקיפה הבוחנת מודלים שונים של תנאי זכאות לדיור בהישג יד במדינות וערים שונות בעולם. במסגרת זו עיבדנו נתונים מתוך מודלים משווים, קיימנו שיחות עם בעלי תפקידים המתמודדים עם נושא הדיור בהישג יד

טבלה 4: מקור הרגולציה על תנאי זכאות לדב"י וגורם מנהל

מדינה/עיר	הרשות שקובעת את תנאי הזכאות	מי בפועל מנהל את בדיקת תנאי הזכאות
וינה	עירייה	תאגיד עירוני
ניו יורק	חשוב מדד ההכנסה נערך ברמה הפדרלית אך קביעת תנאי הזכאות לפיו נעשית על ידי העירייה. כמו כן העירייה קובעת תנאי זכאות נוספים	יזמים. קיימת בדיקה חוזרת של העירייה
לונדון מחוזות Hounslow ו Camden	תנאי הזכאות מוגדרים על ידי המחוז, תוך הסמכת הרבעים לקבוע תנאי זכאות ספציפיים נוספים	גוף עירוני המוסמך לכך ברמת הרובע
אוסטרליה	ממשלה	גופים פרטיים המוסמכים לכך על ידי הממשלה - יזם/ ארגונים ללא מטרת רווח
סיינפור	ממשלה	סוכנות ממשלתית - המועצה לפיתוח דיור
ישראל	ממשלה, למעט במקרה סחירה בבעלות עירונית - הרשות המקומית	משרד השיכון או רשות מקומית, בהתאם לסוג הקרקע



ברמת הרשות המקומית וגיבשנו מודל לתנאי זכאות בישראל. המודל מבוסס בעיקר על התאמת תקרת ההכנסה למחירי הדיור המקומיים והתאמה בין גודל משק בית זכאי לגודל יחידת הדיור. המחקר פורסם בדצמבר 2023, ומטרתנו היא להשתמש בו בין היתר כתשתית ידע ייחודית לביקורת על התקנות המוצעות כעת בנושא זה ולקדם את המודל שגיבשנו מול משרדי הממשלה הרלוונטיים – משפטים, שיכון ואוצר. עוד בעניין התקנות שהוגשו להסדרת תנאי זכאות לדב"י ר' להלן.

ב. היבטים סביבתיים וחברתיים בהתחדשות עירונית – אתגרים עכשוויים



התחדשות עירונית היא מקור מרכזי להגדלת היצע הדיור בישראל כיום, ונתפסת בממשלה ובמערכת התכנון ככלי משמעותי לפתרון משבר הדיור, לציפוף עירוני ולניצול יעיל של קרקע. הבניה מחדש במתחמים בנויים, המאוכלסים בדרך כלל בשיעורים גבוהים של אוכלוסיות מוחלשות ביחס לציבור הכללי ומהווים מטרה אטרקטיבית ליזמים, מציבה אתגרים רבים אשר עד כה לא מופו באופן שיטתי. על רקע זה, [ערכנו מחקר ייחודי](#) ובו סקירה רוחבית ומקיפה של האתגרים העכשוויים המרכזיים בתחומים חברתיים וסביבתיים בהתחדשות עירונית. בין היתר הוצגו לראשונה נתונים החושפים את היקף אוכלוסיית מקבלי שירותי רווחה במתחמים המיועדים לפינוי-בינוי, וכן נתונים השוואתיים ברמת המחוז וברמה של רשות מקומית המעידים על כך שבמחוזות ובערים רבים שיעור מקבלי שירותי רווחה במתחמים המיועדים לפינוי-בינוי הוא גבוה משמעותית מהשיעור המחוזי או העירוני.

העבודה נערכה כתשתית להקמה של [שולחן עגול רב מגזרי](#) לשינוי מדיניות וקידום התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת, במימון הקרנות גנדי-פרוסיד, יד הנדיב ורבסון. את המהלך מוביל ארגון "ארץ עיר". המחקר מומן על ידי קרן אדמונד דה רוטשילד ופורסם באפריל 2024. ר' להלן פירוט נוסף בעניין עבודת השולחן העגול.

העבודה נערכה כתשתית להקמה של [שולחן עגול רב מגזרי](#) לשינוי מדיניות וקידום התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת, במימון הקרנות גנדי-פרוסיד, יד הנדיב ורבסון. את המהלך מוביל ארגון "ארץ עיר". המחקר מומן על ידי קרן אדמונד דה רוטשילד ופורסם באפריל 2024. ר' להלן פירוט נוסף בעניין עבודת השולחן העגול.

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



השלמנו מחקר שנערך בתמיכת מרכז בלומברג-סגול באוניברסיטת תל אביב, אשר ניתח את חלוקת הסמכויות ואת אופי שיתופי הפעולה בין השלטון המרכזי לשלטון המקומי בתחום של דיור בהישג יד בהיבטים של תכנון, מימון וניהול. המחקר חשף כי לצד מסורת ארוכת שנים של ריכוזיות ולצד שליטת המדינה בחלק הארי של משאב הקרקע ובמידה רבה גם שליטתה במערכת התכנון, קיימת בשלטון המקומי מגמה של תפיסת נושא הדיור כחלק מאחריות הרשות המקומית. המגמה מתבטאת בפעילות נמרצת של חלק מהרשויות המקומיות לייצור מלאי של דיור בהישג יד. המחקר סוקר את החסמים והמגבלות לפיתוח וניהול מלאי דב"י ברשויות מקומיות ומנתח מקרי בוחן מהעולם, בהם הרשות המקומית היא שחקן מוביל בתחום הדיור. על בסיס זה מציג המחקר שורה של המלצות להסרת החסמים הקיימים בישראל בתחום שינוי חקיקה, יישום חקיקה קיימת, שינויים בתחום המימון ושינויי מדיניות.

המחקר פורסם בספטמבר 2024 וישמש בסיס להצגת עמדה בפני משרד הבינוי והשיכון, העוסק היום ברפורמה של הרגולציה על שכירות מוסדית.

ד. התחדשות עירונית ברמה שכונתית: פיתוח כלים ומתודולוגיית הערכה

במסגרת מענק מטעם קרן יד הנדיב שהתקבל בתשפ"ג, המשכנו השנה במחקר שיתמוך בפיתוח כלי התערבות ומתודולוגיית הערכה להתחדשות שכונתית.



מרחב ההשפעה של מיזמים להתחדשות עירונית נמצא בתהליך של שינוי – מהתמקדות בבניין הבודד במסגרת תכנית המתאר הארצית תמ"א/38 אל קנה מידה מתחמי בפנימי-בינוי, ובשנים האחרונות – אל תכנון התחדשות של שכונות שלמות. מכיוון שתכנון התחדשות שכונות התפתח רק לאחרונה, עקרונות התכנון בהתחדשות עירונית התמקדו עד כה בעיקר בבניינים ובמתחמים, ואילו ההשפעה השכונתית הרחבה יותר נדחקה לשוליים. קרן יד הנדיב מבקשת בפרויקט רחב היקף ורב זרועי לקדם את שינוי נקודת המבט בהתחדשות עירונית אל הרמה השכונתית, ולהביא לישום של היבטים חברתיים וסביבתיים שאינם באים לידי ביטוי מספק בהתחדשות עירונית. מענק המחקר נועד לבסס תשתית ידע למהלך רחב יריעה זה וכן לפתח כלי התערבות ישימים להטמעה של היבטים חברתיים והתחדשות שכונתית.

בשנה החולפת, כשלב הראשון של הפרויקט, נערך מחקר מקיף בו זוהו עקרונות, כלים ומודלים להתחדשות עירונית שכונתית מיטבית, בין היתר באמצעות בחינה של הנעשה במדינות שונות בעולם. כמו כן נערכה סקירה של כלים דיגיטליים לישום היבטים כגון שיתוף ציבור והנגשת מידע שזוהו כחסרים בתהליך התכנון והעבודה עם תושבים בהתחדשות עירונית. בהתאם לתוצאות המחקר נתמקד בשנה הקרובה באפיון של כלים ומתודולוגיות הערכה אשר עשויים לתמוך בהטמעה של נקודת מבט חברתית בהתחדשות שכונות.

המחקר יצא לפרסום במהלך ספטמבר 2024.

מחקרים בעבודה

ה. מוביליות חברתית של דיירי הדיור הציבורי

בשנת תשפ"ג דיווחנו בהתרגשות על מחקר חדשני משותף עם פרופ' תמר קריכלי כץ, אשר בוחן מוביליות חברתית-כלכלית של דיירי הדיור הציבורי ב-30 השנים האחרונות ומתבסס על מאגר המידע המצוי בידי משרד הבינוי והשיכון על הדיור הציבורי. בשלב זה המידע שמשרד הבינוי והשיכון התחייב להעמיד לטובת המחקר עדיין לא התקבל, בשל שינויים ארגוניים דרמטיים שחלו במשרד בעקבות המלחמה. בהעדר שותפות ממשית עם המשרד, עסקנו בשנה החולפת בעיקר בניסיון לקבל את מאגר המידע הדרוש למחקר. יחד עם הלמ"ס קידמנו הגשת בקשה לוועדות העברת מידע, שאכן אושרה, דייקנו את טיב המידע שאנחנו מבקשות ופעלנו מול רשות החדשנות במשרד המדע שמממנת את המחקר. לאחרונה ניכרה התקדמות מסויימת מול משב"ש ואנו תקווה שבחודשים הקרובים יועמד לרשותנו מאגר המידע. בשל נסיבות אלה תקופת המחקר ככל הנראה תוארך בשנה נוספת. מאגר המידע יעובד באמצעות מתודולוגיה של ניתוח נתוני עתק (Big data).

ו. ליווי מחקר בנושא מודל התחדשות עירונית חברתית בשכונת הדר בחיפה

קרן הדרים פיתחה ומיישמת מודל יחודי של התחדשות עירונית בשכונת הדר בחיפה. הקרן היא הגוף הראשון למיטב ידיעתנו, שהצליח לגבש קבוצה של משקיעי אימפקט לטובת ביצוע התחדשות של מספר מבני מגורים בשכונת הדר. מודל הפיתוח מיישם עקרונות של קיימות חברתית וסביבתית, וכולל התערבות מעבר למבני המגורים בהיבטים מגוונים בחיי השכונה – מסחר מקומי, תרבות, אומנות ועוד. בימים אלה הפרויקט נמצא בשלבי אכלוס, זהו שלב מתקדם שבו צוות הפרויקט ביקש להתבונן אחורה ולזקק את המודל שיושם בפרויקט, את הפערים בין החזון עמו יצאו לדרך ובין היישום, את החסמים המרכזיים ואת מוטת ההשפעה של המיזם. תכנית קרסו – הגר, אשר מכירה היטב את הפרויקט, מלווה ומנחה את כתיבת המחקר.



2. קידום מדיניות

א. קידום תכנון דיור בהישג יד

בעבודתנו מול ועם מערכת התכנון שמנו בשנה זו דגש על תכנית דרום גלילות (תמל/ 3007). התכנית, המצויה ברובה ברמת השרון ובמיעוטה בתל אביב יפו, מייצרת 18,500 יחידות דיור – סדר גודל של (כמעט) עיר קטנה. זוהי הזדמנות משמעותית וכמעט אחרונה ליצירת דיור הוגן בלב אזור הביקוש בכלים תכנוניים. לקראת הדיון



בהפקדת התכנית, הגשנו לוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) נייר עמדה המציג מדוע וכיצד יש לייצר בתכנית תמהיל דיור מגוון שיהיה, בחלקו, נגיש כלכלית לעשירי הביניים. כתוצאה, תוקן תמהיל הדיור בתכנית, אך עדיין מדובר בפתרונות דיור שיהיו, ברובם, מחוץ להישג ידם של משקי בית בהכנסה בינונית ונמוכה. בשלב זה, גייסנו מענק חירום מהקרן חדשה לישראל לשם עריכת חוות דעת שמאית, המציגה את השקעת המדינה בתכנית ביחס לנשיגות הדיור שיתקבל, ואת עלות הצעותי החלופיות. רקמנו שותפות עם נשות מקצוע מעיריית

רמת השרון ותל אביב-יפו כדי להשפיע יחד על התכנית, ונפגשנו עם מתכננת הוותמ"ל והצגנו בפניה את הפתרונות המשופרים שאנו מציעות בהתבסס על חוות הדעת שהוכנה. אנו נערכות כעת לשלב הפקדת התכנית והגשת התנגדות.

תקשורת: "פי גלילות, עיר העשירים החדשה של ישראל", דה מרקר, 29.2.24

ב. הגשת נייר עמדה לתקנות תנאי הזכאות

בסמוך להשלמת מחקרנו בנושא תנאי זכאות לדב¹, פורסמה להערות הציבור טיוטת תקנות משרד השיכון לתנאי זכאות לדיור בהישג יד (שאחרי הכנתן עקבנו מזה זמן רב).¹ הגירסה שפורסמה מציעה תנאי זכאות אחד בלבד – מבחן ההכנסה, כאשר אופן חישוב ההכנסה המוצע, לפחות ביחס לחלק ממשקי הבית, אינו מותאם לקהל היעד. התקנות נעדרות מרכיבי זכאות נוספים, אינן מייצרות התאמה בין גודל משק הבית לגודל הדירה המיועדת ואינן נותנות כל שיקול דעת לרשות המקומית בתהליך הקצאת הדירות, בשונה מהמקובל בעולם. כדי לקדם את הצעת המודל שגיבשנו במחקר ולהביאו לשולחן חלף המודל המוצע בטיטת התקנות, הגשנו נייר עמדה לתקנות המבוסס על ממצאי המחקר והמודל שגיבשנו לתנאי זכאות, כאמור לעיל. התקנות צפויות לעלות לדיון בוועדה המתאימה בכנסת במושב הבא, וידרשו עבודה ושיתוף פעולה עם משרדי הממשלה המתאימים – השיכון, המשפטים והאוצר – כדי לקדם את הצעתנו ולהביא לתיקון התקנות המוצעות כך שיאמצו את המודל שאנו מציעות או לכל הפחות יתוקנו כך שיוכלו לאתר את קהל היעד המתאים, שהינו משקי בית בהכנסה בינונית ונמוכה ולא בעשירי ההכנסה העליונים.

ג. הגשת נייר עמדה לתקנות בעניין הגרלות לדיור בהישג יד

בדצמבר 2023 הוגשה להערות הציבור טיוטת תקנות התכנון והבנייה (דרכי עריכת הגרלה ופיקוח), התשפ"ד-2023. כיום הקצאת דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מוזל היא לפי סדר העליה בגורל, בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בעמדתנו הצגנו את חוסר היעילות בהסדר זה, המונע דירות מתאימות ממשפחות גדולות הזקוקות לדיור הולם ובמקביל מאפשר הטבה ניכרת שהיא בדרך כלל מעבר לצרכי המחיה הסבירים למשק בית קטן. הצענו לקבוע, כי הקצאת הדיור בהגרלה תיעשה כמקובל למשל בתל אביב ובניו יורק – לאחר חלוקת הזוכים

¹ תקנות התכנון והבנייה (תנאים נוספים לזכאות לשכירת יחידת דיור במחיר מופחת), התשפ"ג-2023.



לקבוצות לפי גודל משקי בית, ורק בתוך כל קבוצה כזו – לפי סדר עליה בגורל. הצענו גם לחזק את נגישות המידע בדבר עריכת ההגרלות כדי להגדיל חשיפה לציבור שאינו דובר עברית ו/או בעל אוריינות טכנולוגית. תקנות ההגרלות טרם עלו לדיון.

ד. השתתפות בשולחן עגול של משרד השיכון בעניין שכירות מוסדית

בחודש ינואר 2024 זימן מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון השתתפות בשולחן עגול בנוגע לשוק השכירות המוסדית, המצוי במשבר וקפאון בשל עליית הריבית. משרד השיכון ביקש לבחון את עמדת השחקנים השונים בנוגע לפתרונות אפשריים למצב זה. תכנית קרסו-הגר הייתה הגוף היחיד בשולחן שלא ייצג אינטרס עסקי והשמיע עמדה מנקודת מבט ציבורית רחבה.

ה. הצגת עמדה בנושא הארכת תוקף חוק הוותמ"ל

בחודש מרץ 2024 הוגשו הערות הציבור לטיטוט הצעה להפוך את "חוק הוותמ"ל" (החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014), שנחקק כהוראת שעה, לחוק קבוע. הגשנו נייר עמדה ביחס להצעת התיקון לחוק, בו הראינו כי הדב"י המיוצר לכאורה באמצעות תכניות ותמ"ליות והיווה הצדקה מרכזית לחקיקת החוק אינו בהישג יד בפועל ואינו מצדיק את המשך קיום החוק במתכונתו הנוכחית. הצגנו את השינויים הנדרשים כדי שחוק הוותמ"ל ימלא את תכליתו בהקשר זה – הגדלת היצע הדיור בהישג יד בישראל. הצעת התיקון לחוק טרם נדונה בוועדה המתאימה בכנסת.

תקשורת: [אין להפוך את הוותמ"ל לקבועה, כי היא לא עמדה ביעדיה](#), כלכליסט, 1.4.24

3. פרויקטים מחוללי שינוי

א. תשלום דמי שכירות על ידי שוכרים מפונים במלחמה



אחת הבעיות שיצרו פינויי יישובים מקו העימות בצפון ובנגב המערבי היא סוגיית השוכרים. משקי בית אשר חיים בשכירות, בין אם למשך תקופת לימודים או באופן קבוע, נאלצו ועדיין נאלצים להמשיך ולשלם דמי שכירות עבור נכסים שלא ניתן להתגורר בהם בשל מגבלות בטחוניות. יחד עם תנועת "שוברות קירות" ומיזם הרשת שהוקם בפקולטה, [פנינו למשרד המשפטים](#), הצענו פתרון משפטי למצב זה המביא בחשבון גם את קשיי המשכירים שבעצמם עשויים להיות בעלי הכנסה נמוכה ו/או מפונים, ודרשנו שהמדינה תפיק עמדה רשמית, כך שכל הצדדים יידעו מהו המצב המשפטי לאשורו ויוכלו לכלכל צעדיהם. השתתפנו בדיונים בכנסת בנושא, בהם הצגנו את עמדתנו יחד עם סטודנטים וסטודנטיות פעילות שפזנו מיישובי הצפון, וייצרנו הד תקשורת לנשוא. בנוסף השבנו למספר פניות פרטניות, ששיקפו את המצוקה הקשה שמייצר מצב זה אצל השוכרים.

לבסוף הפיק משרד המשפטים עמדה שאינה מציעה מתווה ברור לפתרון ונמנעת מאמירה אופרטיבית כלשהי בנושא. עד כה לא עלה בידינו לאתר הליך משפטי פרטני המתנהל בנושא זה ואשר במסגרתו ניתן היה למשל

להגיש חוות דעת כידיד בית המשפט, ולצערנו לא הצלחנו לגבש עמדה אקדמית לתמיכה בשינוי עמדת המדינה.

תקשורת: [שוכרים שביתם נפגע נאלצים להמשיך לשלם שכירות והפנייה למשרד המשפטים](#), וואיינט, 5.1.24

סרטון שהופק על ידי האוניברסיטה: [האם מפונים צריכים לשלם שכר דירה? – הזירה](#), 22.1.24



ז. הנגשת מידע לתושבים/ות בהתחדשות עירונית



כתבנו וערכנו שני גליונות מידע בשפה נגישה ("זכותונים") עבור חברת עזרה ובצרון, שהיא חברה עירונית שעוסקת בין היתר בהתחדשות עירונית בתל אביב: האחד בנושא זכויות אזרחים ותיקים ואנשים עם מוגבלות בתהליכי התחדשות עירונית והשני בנושא ביטול עסקאות בהתחדשות עירונית. הזכותונים נדרשו לאור שינויים רבים שנערכו בנושאים אלה בחוק ההסדרים האחרון והקושי להנגיש את המידע המשפטי לתושבים. אף שהתוצאה נראית פשוטה, מדובר במשימה מאתגרת של עיבוד השפה המשפטית לשפה מדוברת כתובה, מבלי לוותר על המינוחים וההנחיות החשובות שבבסיס החוק.

הזכותון לאזרחים ותיקים ואנשים עם מוגבלות תורגם על ידי עזרה ובצרון לרוסית, אמהרית וערבית.

ח. השקת גרסה 0.2 של הכלי 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 יעודי בו ניתן להשיב על השאלון ולקבל את הדוח המתואר בסופו. בשנה החולפת פעלנו בתמיכת קרן רוטשילד וקרן פרסיד להטמעה של הכלי בקרב יזמים, קהילת משקיעי האימפקט וכן בקרב רשויות מקומיות והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. במסגרת זו ערכנו עשרות פגישות להצגת הכלי ולווינו מספר חברות יזמיות בהתנסות בכלי על פרויקט נבחר. ה'מפגש' של הכלי עם ה'שטח' הניב תובנות רבות וקיבלנו משובים שונים על הכלי. המשובים היוו בסיס לעדכון של הכלי ויצירת גרסה שניה שלו, אשר מטמיעה את הידע שנצבר עד כה ומתאימה את הכלי באופן מדויק יותר לקהל היזמים וכן לרגולציה עדכנית. התפתחות חשובה נוספת ביחס לפרויקט זה היא שבימים אלה המועצה הישראלית לבנייה ירוקה פועלת להטמעה של הכלי בסל הכלים שלה. למועצה הישראלית לבנייה ירוקה יש רקורד מרשים בהטמעה של כלי מדידה והערכה, כגון שכונה 360, ועל כן היא נבחרה כארגון מתאים לקידום הכלי לשלב הבא. אנו תקווה שלאחר שלב המחקר והפיתוח של הכלי הושלם על ידנו, המועצה תוביל לאימוץ הכלי על ידי השחקנים הרלוונטיים.

ט. שולחן עגול להתחדשות עירונית חברתית בפריפריה

בשנה זו התנהלה פעילות אינטנסיבית של השולחן העגול הרב מגזרי ובו נציגי מגזר ציבורי, פרטי ושלישי, בהובלת קרנות פילנתרופיות המבקשות לקדם שילוב היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית. השולחן העגול היה בתחילת דרכו בעת הדיווח הקודם, והשנה קיים מגוון מפגשי דיון לפי נושאים כגון היבטים חברתיים של ה"ע", היבטים כלכליים של ה"ע" ושכירות ארוכת טווח. 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 אשר כאמור, ערך גם עבודה המהווה תשתית ידע עניפה לקבלת ההחלטות בפורום זה. תהליך השולחן העגול במובנים רבים הוא 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.



י. מעורבות בדיוני הכנסת בנושא תכנון לעת זקנה

בעקבות מעורבותנו בנושא קשישים בהתחדשות עירונית, פנתה אלינו הוועדה המיוחדת לטיפול בשורדי השואה בכנסת, שעסקה לאחרונה בנושא תכנון ודירור לקשישים. הפתרונות הקיימים כיום לדירור לגיל הזיקנה עונים רק למשקי בית ברמות ההכנסה הנמוכות והגבוהות ביותר, והאתגר המרכזי הוא יצירת מלאי דירור בקהילה למעמד הביניים. בהקשר זה התבקשנו להציג עמדה לקראת דיון שייערך בוועדה במהלך ספטמבר 2024. בעמדתנו, המצויה בעבודה בימים אלה, תוצג הצעה כיצד ניתן לרתום את הכלי הקיים של שכירות ארוכת טווח ולהתאים אותו לצרכי הקהילה הזקנה, באמצעות הקצאת דירות להשכרה לטווח ארוך במחיר בהישג יד, לתקופה ייעודית, עבור קהל יעד מעל 75 גיל מסויים.

4. כנסים, הרצאות והכשרות

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



- השתתפנו בוועידת תל אביב באוניברסיטה, שם הצגנו את תכנית דרום גלילות כמקרה מבחן ליצירת דירור הוגן על ידי המדינה באזור הביקוש.
- השתתפנו בכנס איגוד המתכננים, והצגנו את תכנית דרום גלילות כמקרה מבחן ליצירת דירור הוגן, בדגש על התכנון ככלי ליצירת תמהיל חברתי ולקידום צדק חלוקתי.
- בכנס השנתי של המועצה הישראלית לבניה ירוקה השתתפנו במושב בנושא מדדים לבנייה מקיימת, שם הצגנו את הכלי להערכת אימפקט של מיזמי התחדשות עירונית.
- העברנו תכנים בנושא היבטים חברתיים של התחדשות עירונית בפני אנשי מקצוע ותושבים/ות באירועים הבאים:

- הרצאת פתיחה לפורום נציגי מתחמי פינוי-בינוי בעיר רמלה, עבור המינהלת העירונית להתחדשות עירונית. ההרצאהסקרה את המחקרים העדכניים בנושא דחיקה בהתחדשות עירונית וכן את הזכויות השונות המוקנות בחוק לבעלי דירות ודיירי דירור ציבורי.
- שתי הרצאות בקורס יועצים חברתיים בהתחדשות עירונית שעורכת חברת Streetlight. אחת ההרצאות ניתנה למחזור הראשון של הכשרת יועצים חברתיים מהחברה החדית, שיעבדו במתחמי התחדשות עירונית בשכונות חרדיות בעיקר בירושלים. ההרצאות עסקו באוכלוסיות פגיעות בהתחדשות עירונית, כגון קשישים, דיירי דירור ציבורי, אוכלוסיה הנתמכת בשירותי רווחה ועוד.
- הרצאה בנושא תכנון דירור בהישג יד הועברה לצוות מקצועי של אגף אסטרטגי ואגף ההנדסה בעיריית חולון. ההרצאה עסקה בעיקר בדיוני התכנון המסדירים את תחום הדב"י ומיפתה את הסמכויות, היעדים המחייבים מתוקף תכניות מתאר ארציות והמאפיינים השונים לדירור בהישג יד.

בברכה,

עו"ד אורי אטינגר
מנהלת

עו"ד שרון קרני כהן
מנהלת קידום מדיניות

פרופ' נטע זיו
מנהלת אקדמית

תכנית קרסו - הגר