



מרכז אדוה

יש מוצא מהמשבר:

האופציה הציבורית בדיור ומשבר האקלים

דצמבר, 2022

מקס גרובמן, מרכז אדוה
ריקי כהן-בנלולו, פורום דיור ציבורי
ליטל ביטון, מרכז אדוה



המצגת הוצגה במסגרת הפרוייקט
"מעבר צודק זה לכולן.ם"
במימון הקרן החדשה לישראל

מרכז אדוה
מידע על שוויון וצדק חברתי בישראל

טלפון: 03-5608871
www.adva.org
contact@adva.org



יש מוצא מהמשבר:

האופציה הציבורית בדיוור ומשבר האקלים

דצמבר, 2022

מקס גרובמן, מרכז אדוה
ריקי כהן-בנלולו, פורום דיור ציבורי
ליטל ביטון, מרכז אדוה

מבט על מצב הדיור: משבר סביבתי וחברתי כפול ומשולב



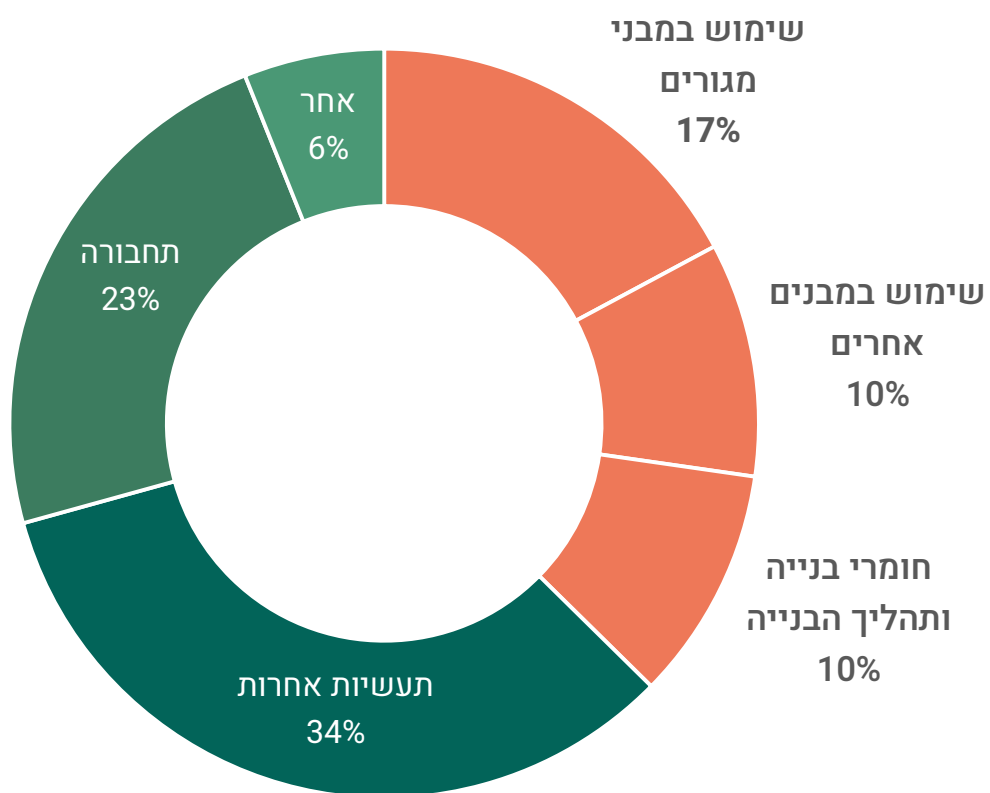
מחאת הדיור, תמונה: ויקיפדיה, meowArt

משבר הדיור המתמשך פוגע בזכות לקורת גג של שכבות נרחבות באוכלוסיה. התבססותו של הדיור על מודל הבעלות הפרטית והיוזמה העסקית מוכוונת הרווח, מביאה למצב בו הסוגיה החברתית והסביבתית של ענף הדיור הופכת לסוגיה נדל"נית המחריפה אי-שוויון. במצב זה של 'עסקים כרגיל', הידע והניסיון הקיים בתחום הבנייה הירוקה אינו מתקרב למיצוי. הבנייה החדשה מוכפפת לסטנדרטים ירוקים מינימליים וחסרי שאפתנות, שאינם מציבים רף גבוה הכרחי לחסכון באנרגיה או התייחסות ישירה להפחתת פליטות. קביעת סטנדרטים מחמירים ומהירים אינה מתממשת מחשש ל'זעזועים' שיפגעו ב'שוק' ויחריפו עוד יותר את משבר הדיור. התוצאה הסופית היא דריכה במקום ומשבר סביבתי וחברתי כפול ומשולב.

התמודדות רצינית עם שני המשברים מחייבת יוזמה ציבורית בתחום הדיור.

פליטות פחמן דו-חמצני בעולם

באחוזים, לפי סקטור, לשנת 2020



מקור: עיבוד מרכז אדוה לנתוני האו"ם: [United Nations Environment Programme \(2021\)](#)

א. פליטות מבינוי ובניינים

37% מפליטות הפחמן בעולם קשורות לבנייה ושימוש במבנים. רובן המכריע נובעות משימוש שוטף בבניינים, והיתר קשורות לתעשיית הבנייה.¹

בשל כך, לעיצוב מחדש של הענף יש פוטנציאל גדול לחיסכון בצריכת אנרגיה והפחתת פליטות ובכל זאת הנושא כמעט ואינו מדובר כחלק מהשיח ההולך וגובר על משבר האקלים ואינו נתפס כסוגיה מרכזית בישראל.²

1 United Nations Environment Programme (2021). *2021 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector*. Nairobi.

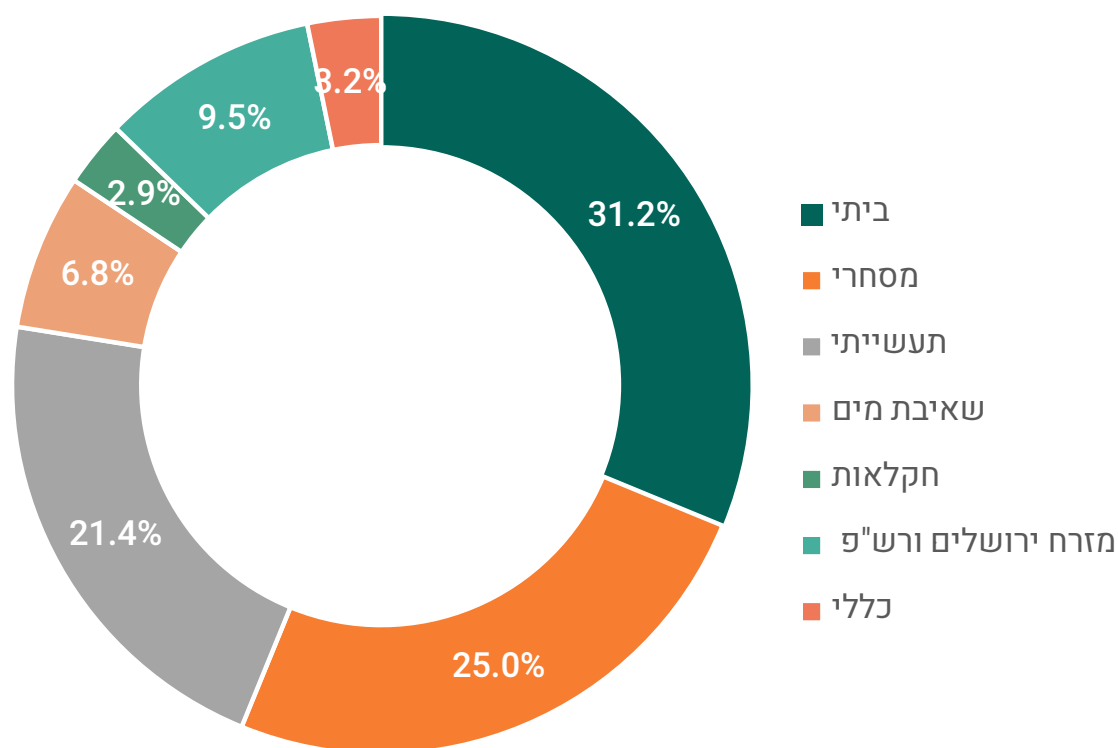
2 לסקירה כללית:

נעמה טשנר (2012). *בנייה ירוקה, משבר האקלים והתכנית הלאומית להפחתת פליטות*. המועצה הישראלית לבנייה ירוקה.

Cabeza et al. *Buildings*. In IPCC, 2022: *Climate Change 2022: Mitigation of Climate Change. Contribution of Working Group III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change*. Cambridge University Press.

צריכת חשמל לפי סקטורים

באחוזים, מתוך כלל צריכת החשמל במשק, 2021



מקור: עיבוד מרכז אדוה לנתוני רשות החשמל לשנת 2021

בישראל, בדומה לעולם, מבני מגורים אחראים על חלק גדול מפליטות גזי החממה. רוב השימוש באנרגיה בבנייני מגורים בישראל מיוחס לצריכת חשמל של משקי בית, שמהווה **31.2% מצריכת החשמל בכלל המשק**.³

לפי הערכות שונות, גם בישראל סקטור הבינוי בכללותו (הקמה, תפעול והריסת מבנים) אחראי על אחוז ניכר מכלל פליטות גזי החממה.

3 רשות החשמל (2022). דו"ח מצב משק החשמל לשנת 2021.

ב. מצב הדיוור הקיים

משבר הדיוור מתבטא גם בתחזוקה לקויה של דירות. חלק גדול ממלאי הדיוור הקיים מיושן ומתוחזק באופן לקוי, עד כדי סיכון בקריסת בניינים, באופן שמשקף את אי-השוויון הגבוה בקרב האוכלוסייה.

משבר האקלים מחריף את הסיכונים העומדים בפני הדיירים: גלי חום תכופים, שיטפונות ואירועי מזג אוויר קיצוניים אחרים, בשילוב עם כשלים ברשת החשמל ועומס על התשתיות הציבוריות – כל אלה מסכנים את החיים במרחב הבנוי ומחמירים במיוחד את מצבם של השוהים בדירות מתפוררות.

עדויות ברשתות החברתיות ודיווחים בתקשורת מצביעים על תחזוקה לקויה של דירות רבות בשכירות, ועל השכרת פחונים, מחסנים, מרתפים, חנויות, אוהלים ומבנים לא מבודדים וללא חלונות – למטרות מגורים. השגת קורת גג מחייבת הוצאות רבות ומקשה על רוב הציבור להשיג דיוור איכותי ומתאים לצורכי משקי הבית.

מחוסרי הבית המוגדרים על ידי הרווחה "דרי רחוב" סובלים ומתים כבר עכשיו מחום ומקור בחודשים הקרים והחמים ביותר. משבר האקלים מכפיל את הסכנה העומדת לפניהם.

חוק שכירות הוגנת? עובש, פטריות וצואת יונים במטבח

חוק שכירות הוגנת אחת קובע קריטריונים לדירות ראיות למגורים אולם דירות שאינן עומדות בסטנדרטים הללו עדיין מתפרסמות ■ השוכרים מלינים על תנאים לא אופטימליים למגוריהם



דירה להאכרה פטריות שצצו מהמשקוף צילום: פייסבוק

גלובס



אוהל על הגג, מוצע כדירה להשכרה, חדשות וואלה

Sweltering streets: Hundreds of homeless die in extreme heat

PUBLISHED MON, JUN 20 2022-11:29 AM EDT

AP SHARE f t in e

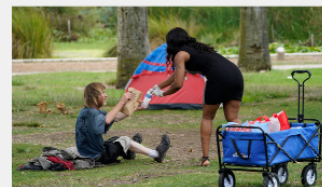


Los Angeles, CA - June 10: After his homeless encampment under the 110 Freeway was removed by the city of Los Angeles for the Summit of the Americas, Calvin Hall, 63, who has been homeless for four years, returns from grocery shopping through a fenced-off area to a new area near the 110 Freeway and the Los Angeles Convention Center. (Allen J. Schaben / Los Angeles Times via Getty Images)

Allen J. Schaben / Los Angeles Times / Getty Images

LA's homeless communities are avoiding cooling centers, and it's not just because of COVID-19

Pinned between the climate crisis, COVID, and street sweeps, homeless people in L.A. are struggling to keep cool.



AP Photo / Damien Doergan

דיווחים על רקע גלי חום ב-LA

בדיוור הציבורי: מעט דירות, ישנות ובמצב לקוי

עומדות בחובתן לתחזק ולשפץ את הדירות, בין השאר בשל ייבוש תקציבי.⁴

דוח מבקר המדינה אשר בחן את מלאי הדיוור הציבורי מצא ליקויים במרבית הדירות שנבחנו: רטיבות, איטום לקוי, בעיות הארקה, חיבורי חשמל מאולתרים וגלויים ועוד. ביותר מרבע מהדירות הגיעו הליקויים עד כדי סיכון חיי הדיירים.⁵

מאגר הדיוור הציבורי יובש והצטמצם בהתמדה במשך עשורים, בעוד האוכלוסיה שאין לה נגישות לדיוור ראוי ויציב בתנאי השוק, ובתוכה גם אוכלוסיית הזכאים לדיוור ציבורי, נמצאת בגדילה מתמדת.

דירות ישנות: על פי דוח מבקר המדינה כ-75% מדירות הדיוור הציבורי שבניהול עמידר, החברה המשכנת הגדולה ביותר, הוקמו לפני יותר מ-40 שנים.

תחזוקה לקויה: חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי מחייב להתחיל ולהשלים תיקון ליקוי בדירה ציבורית בזמן סביר, אך על פי דוחות מבקר המדינה החברות המשכנות אינן

4 מבקר המדינה (2022). תחזוקת דירות עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ.

5 מבקר המדינה (2010). ליקויים משמעותיים בתחזוקת הדיוור הציבורי.



ארון חשמל שהתלקח בדירה ציבורית בפרדס כץ
מאתר "[מאבק הדיור הציבורי](#)"



"שבוע ימים בחושך ובקור" בדירה ציבורית באשקלון, כאן דרום



"הזנחה מתמשכת: עובש ונזילות
בדירות עמידר", מיכאל רייפמן YNET

משבר האקלים הורג: תמותה עודפת של 45 ישראלים בממוצע בכל גל חום

המחקר בחן גלי חום במהלך השנים 2012 עד 2020, וניתח נתוני תמותה בישראל, במקביל לגלי החום. השרה זנדברג: "משבר האקלים הוא איום ממשי לבריאות ולחיים". המדענית הראשית במשרד להגנת הסביבה: "רוב ההשלכות הרפואיות של גלי החום ניתנות למניעה"



אילנה קוריאל, ירון דרוקמן | 31.05.22 | 13:00

נדרשת תכנית אוניברסלית לשיקום ושיפוץ הדיור בישראל בצורה
שתתאים אותו ככל הניתן למשבר האקלים:

#1 דיור ציבורי וחברתי כמוביל סטנדרטים ירוקים בבנייה חדשה

#2 השקעה ישירה בהתאמה מחדש של מלאי הדיור הקיים

#3 האופציה הציבורית בהתחדשות עירונית מעבר לתמ"א 38 ופינוי-בינוי

#1 דיוור ציבורי וחברתי כמוביל

סטנדרטים ירוקים בבנייה חדשה

נדרש שיקום מאסיבי של הדיוור הציבורי והרחבתו כמענה לשכבות רחבות באוכלוסייה, המתקשות בהשגת קורת גג יציבה; בד בבד עם פתרונות נוספים של דיוור חברתי ללא מטרות רווח שיאפשרו שכירות ארוכת-טווח במחירים סבירים.⁶

בנייה ציבורית (ממשלתית, מוניציפלית וקואופרטיבית) שאינה למטרות רווח תוכל להטמיע את הסטנדרטים הגבוהים ביותר לדיוור ירוק, מאופס אנרגיות ופליטות, בזמן הקצר ביותר האפשרי ובהתאם לטכנולוגיות המיטביות הזמינות.⁷

בצורה זו תיווצר מאסה קריטית עבור פיתוח הידע, ההכשרה, החומרים והטכניקות הנדרשות לבנייה ירוקה במשק בהיקף גבוה ובמהירות. כך, סטנדרט הבנייה הציבורית יציב את הרף עבור כלל סקטור הדיוור, כולל הגורמים הפרטיים בו. המטרה: כל הבנייה החדשה במשק עד סיום העשור תהיה נייטרלית מבחינת פליטות בשל החיסכון האנרגטי, התכנון האקולוגי וההטמעה המיטבית של ייצור אנרגיה מתחדשת במבנים. זאת במקביל לעליית חלקו של הדיוור הציבורי והחברתי בכלל תמהיל הדיוור הזמין לאוכלוסייה כולה.

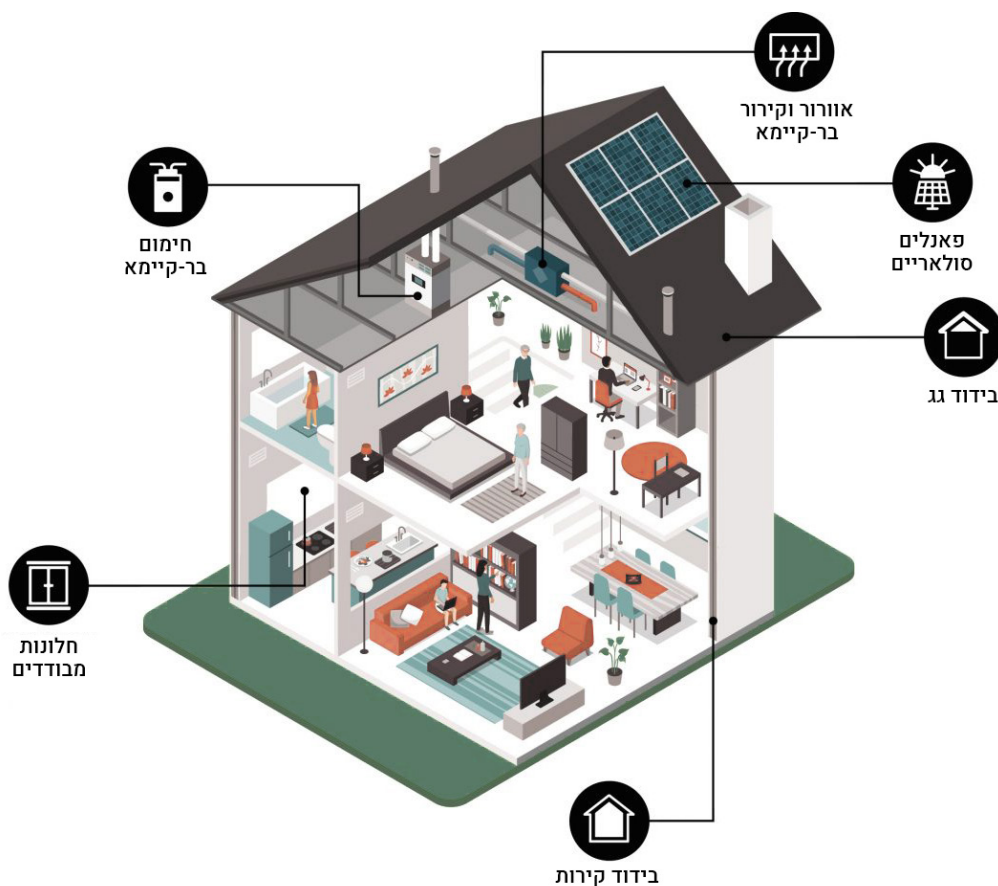
6 בהקשר הזה מומלץ לקרוא את המסמך: הופמן-דישון (2022). דיוור לכל – גם בישראל: מה ניתן ללמוד ממדיניות הדיוור האוניברסלי בעיר וינה? מרכז אדוה.

7 לסקירה ממסדית של אוזלת ידה של 'גישת השוק', ראו: מבקר המדינה (2016). פעולות הממשלה לקידום התחדשות עירונית כצורך לאומי – משרד השיכון // 1243. לזווית סביבתית-תכנונית, ראו: המועצה הישראלית לבנייה ירוקה (2017). מדיניות דיוור ארוכת טווח: יישום בנייה ירוקה ומשבר הדיוור.

דיוור ציבורי וחברתי כמוביל סטנדרטים ירוקים בבנייה חדשה:
המצוי הרצוי

מחירי דיוור גבוהים	←	דיוור ציבורי וחברתי יאפשר הקטנה דרמטית בהוצאה על דיוור עבור שכבות אוכלוסיה נרחבות.
שוק שכירות פרוץ וחסר הגנות לדיירים	←	דיוור חברתי מפוקח ושאינו למטרות רווח יאפשר יציבות והגנה ארוכת טווח לדיירים בשכירות
צורות בנייה קיימות מזהמות ובזבזניות	←	יוזמה ציבורית לבנייה ירוקה תכוון לשימוש בחומרים ושיטות בנייה בעלי טביעת רגל אקולוגית מינימלית
שימוש גבוה באנרגיה בבנייני מגורים והעלות הנלווית לכך עבור משקי בית	←	בניינים מאופסי אנרגיה יקטינו ככל האפשר את צריכת האנרגיה בבניין לצד מיקסום יכולת הפקת החשמל העצמאית שלו ממקורות מתחדשים
סקטור המבנים מביא לנטל גבוה על צריכת החשמל של כלל המשק	←	בינוי חדש ירוק בסטנדרטים גבוהים יקדם את המרחב העירוני כולו לחיזוק חוסן אנרגטי וייצור אנרגיה מבוזר
קיבעון תכנוני וטכנולוגי, חיוב סטנדרטים ירוקים מינימליים בלבד	←	הפנמה של היתרונות הציבוריים והסביבתיים לטווח ארוך, מעבר לשיקולי רווחיות
אי-שוויון מתגבר על רקע בעלות פרטית על דיוור כמודל הדומיננטי במשק	←	תפיסה של "דיוור לכל" המקטינה את אי-השוויון ועומדת כחלופה להסחרה של הזכות לקורת גג

#2 השקעה ישירה בהתאמה מחדש של מלאי הדיור הקיים



מקור: Deep retrofitting needed to meet UK climate targets

אל מול משבר האקלים יש לבצע התאמה מחדש (Retrofitting) של מבני דיור קיימים, פרטיים וציבוריים. התאמה כזו תכלול אלמנטים שונים כמו הצללה, איטום ובידוד, קירור וחימום יעילים, התאמה של שטח המבנה לפאנלים סולאריים ולגידול צמחייה ועוד. התאמה כזו תסייע הן במיטיגציה – הפחתת פליטות גזי חממה, והן באדפטציה – הסתגלות לתנאי האקלים המשתנים והגברת העמידות בפני אירועי מזג אוויר קיצוני.⁸

⁸ לקריאה נוספת:

Eames et al. [eds.] (2018). Retrofitting cities for tomorrow's world. Wiley Blackwell.



קצב גבוה להתאמה מחדש: משבר האקלים דורש קצב גבוה להתאמה מחדש שתכסה חלק נכבד ממלאי הדיור הקיים בישראל בעשור הקרוב במטרה לבצע חיסכון עמוק בצריכת אנרגיה במבנים והתאמתם למצבי מזג אוויר קיצוניים ששכיחותם צפויה לעלות משמעותית. וזאת מבלי להשאיר מאחור את רוב משקי הבית, בדגש על אלו בדיור ציבורי, בשכירות ובמגורים בבעלות ללא יכולת שיפוץ עצמי.

השקעה ישירה: נדרשת תמיכה ממשלתית יציבה ורחבה, שתבוא לידי ביטוי בהשקעה ישירה, מענקים וסובסידיות, ותופנה קודם כל לטובת אוכלוסיות פגיעות, אותן קבוצות בחברה שאינן יכולות להוציא לפועל התאמה אקלימית של מגוריהם תחת מנגנוני שוק מוכוונים רווח. נדרש ליווי של גופים ציבוריים (ממשלתיים ומוניציפליים) לצורך ביצוע סקרי מבנים, קידום טכנולוגיות בנייה וייזום פרויקטים מהיר.

השקעה ישירה בהתאמה מחדש של מלאי הדיוור הקיים: המצוי הרצוי

התיישנות של מלאי הדיוור הקיים



התאמה אקלימית של מבני מגורים תשולב בשדרוג ושיפוץ המבנים



אחוז ניכר מפליטות גזי החממה נובע משימוש במבני מגורים, ומלאי הדיוור הקיים כיום יהווה את מרבית הדיוור בעשורים הקרובים

מבני מגורים ישנים יהפכו ליעילים מבחינת שימוש באנרגיה, איקלום ומערכות תומכות, כולל התקנת אנרגיה מתחדשת – בשאיפה להפוך כל מבנה לניטרלי מבחינת פליטות



שכבות אוכלוסייה מוחלשות סובלות ממגורים בתנאים גרועים שמפריים את זכותם הבסיסית לדיוור ראוי

שיפוץ מהיר שייתן עדיפות למבנים ישנים במצב ירוד, שמאוכלסים בידי שכבות נמוכות ובינוניות מבחינה סוציו-אקונומית



שיקולים אקלימיים בעת שיפוץ דירות ומבנים נעדרים לרוב ממערכת השיקולים

התאמה אקלימית תהפוך לאלמנט מוטמע בכל שיפוץ, תוך יצירת הגופים, הידע והתמיכה המאפשרים זאת



דיוור ציבורי מוזנח ומתפורר

שיפוץ דיוור ציבורי כפרויקט של הדגמה עבור הטכנולוגיות ושיטות הבנייה המיטביות הזמינות



היכולת לשפץ תלויה בהון עצמי ויכולת החזר הלוואות

תמיכה לפי קריטריונים ציבוריים המתחשבים במצב כלכלי וחברתי

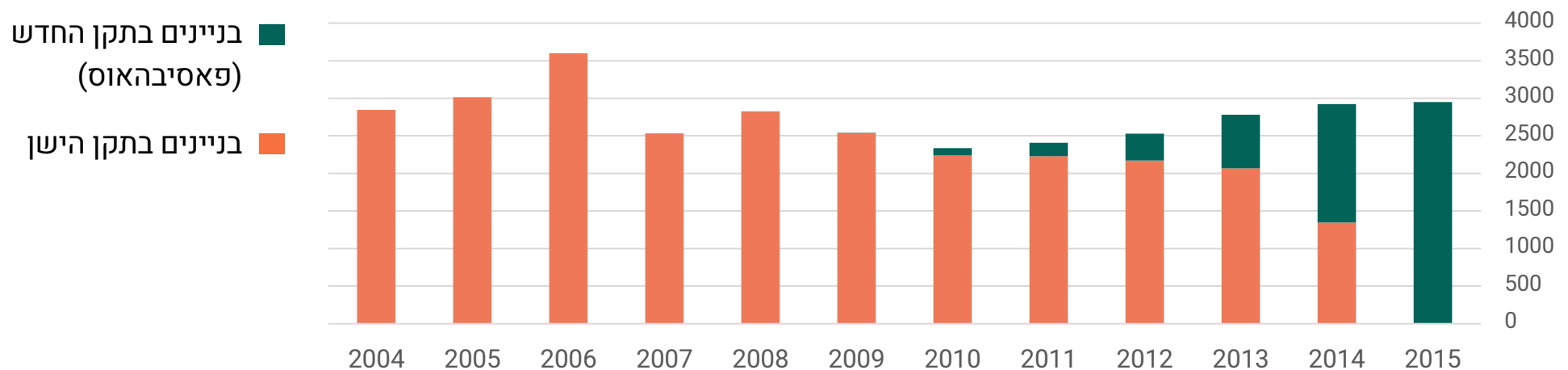
המקרה המוצלח של בריסל, בלגיה

במסגרת הפרוייקט נבנו ושופצו אלפי בניינים בעיר בריסל, רובם בנייני מגורים. את הבנייה הובילו חברות דיור ציבורי. כ-60% מדירות המגורים יועדו לדיור חברתי. התכנית תוקצבה ב-45 מיליון אירו.

החל משנת 2007 הפעילה הממשלה המקומית של בריסל את תכנית 'בניין למופת' (BatEx: Exemplary Building) למימון וסבסוד בנייה ירוקה בתקן מחמיר (Passivhaus standard). התכנית כללה בנייה חדשה והתאמה מחדש של בניינים.

בניינים חדשים בבריסל בשנים 2004-2015, לפי תקן בנייה

במספרים מוחלטים



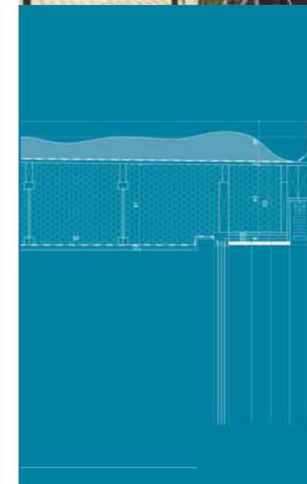
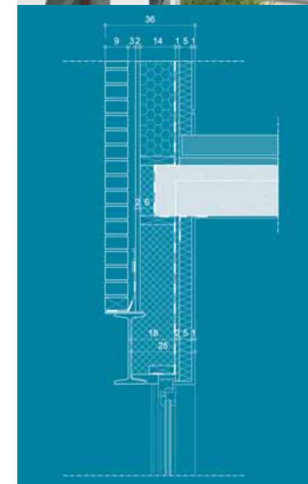
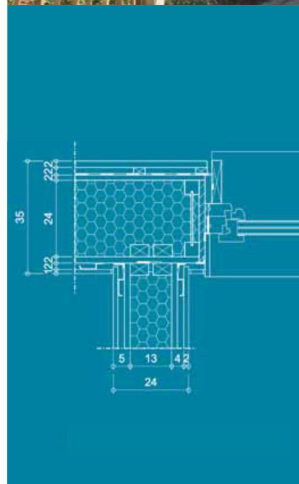
לתכנית היו אף תוצאות חברתיות מרשימות. היוזמה הציבורית הובילה להתפתחות תעשיות מקומיות לאספקת חומרי בנייה, תכנון וביצוע – ואיתן ליצירת אלפי משרות חדשות.

חלק מהבנייה החדשה התרכזה בשכונות חלשות, מה שלרוב מציב את התושבים הוותיקים בסכנת ג'נטריפיקציה. אך התמהיל הגבוה של דיור חברתי בבניינים החדשים פעל כנגד התופעה המוכרת של דחיקת התושבים והדיירים יצאו נשכרים מהשינוי המבני שהתרחש בסקטור.

בשילוב עם אמצעי מדיניות נוספים, המחוז הפדרלי של בריסל הפך למוביל בבנייה ירוקה. בנוסף למכרזים ממשלתיים לבנייה ירוקה מסובסדת, סופקו הלוואות ללא ריבית ובפריסה ארוכה למטרת שיפוצים, שכוונו בין השאר למשפחות עם הכנסה נמוכה. זאת על מנת שיוכלו להשיג חיסכון אנרגטי ניכר במקום מגוריהן.

התכנית היוותה ראש חץ ציבורי והובילה לכך שתוך מספר שנים בריסל הפכה למובילה אירופאית בבנייה ירוקה, שכוללת מרכיב מרכזי של דיור חברתי. בנוסף, התכנית הכינה את הקרקע לאימוץ תקנים מחמירים באופן אוניברסלי. ואכן, ב-2015 בריסל אימצה בחקיקה את התקן הסביבתי המחמיר כתקן מחייב לכל בנייה חדשה. החקיקה החדשה אפשרה לבריסל לענות על הדירקטיבה⁹ האירופאית השואפת לבנייה מאופסת פחמן עד שנת 2020.

9 דירקטיבה היא הנחיה משפטית שנוצרת על ידי מוסדות האיחוד האירופאי ומיועדת ליישום על ידי המדינות החברות באיחוד.



Exemplary Buildings: מקור

עלויות בנייה חדשנית וירוקה בתקן מחמיר בבריסל: אין התייקרות משמעותית

דאגה שמשמיעים מתנגדי בנייה ירוקה היא כי השימוש בטכנולוגיות, מיומנויות וחומרים חדשים עלולה להוביל לייקור עלות הבנייה. עם זאת, כאשר נבחנו עלויות הבנייה של הבניינים בתכנית, לא בכל המקרים חלה התקיירות של עלויות הבנייה בהשוואה לעלויות בבנייה מיושנת, וגם כאשר התרחשה התייקרות היא עמדה לכל היותר על אחוזים בודדים.

כמו כן, ככל שהשינוי האיץ חלה ירידה בעלויות הבנייה הירוקה: יצרנים מקומיים עברו לשיטות ייצור חדשות

10 מקורות לחלק זה:

1. Centre for the built environment (2013). [Be.Passive – Lessons learnt from the Belgian Passivhaus experience.](#)
2. Kate Nason (2019). [Insights from Brussels: Decarbonizing Our Built Environment. Passive House Accelerator.](#)
3. António Figueiredo et al. (2020). [Implementation and Challenges of the Passive House Concept in Portugal: Lessons Learnt from Successful Experience.](#) Sustainability, 12(21)
4. Bernard Deprez and Jean Cech. (2012). [Exemplary Buildings: Success Stories from Brussels.](#) Editions Racine.
5. Thibaut Hermans. [Sustainable Buildings in Brussels: Batex Results After 6 Calls.](#) Brussels Environment.

ויעילות ונוצרה ודאות עבור אפיקי השקעה והכשרה ירוקים בסקטור הבנייה.

היוזמה הציבורית אפשרה שינוי בהיקף גדול מספיק כדי להניע שינוי מבני-טכנולוגי, שבתורו הוביל לחיסכון בעלות הפרויקטים. ובמקרים בהם נוצר ייקור של תהליך הבנייה בטווח הקצר, הסובסידיה הציבורית (בשילוב שליטתן של חברות דיוור שלא למטרות רווח) קיזזה את ייקור הבנייה.¹⁰

#3

האופציה הציבורית בהתחדשות עירונית

הקמת יישובים חדשים צמודי קרקע ושכונות פרבריות, כפי שמקדמות ממשלות ישראל בעשורים האחרונים, מייצרת נזק סביבתי. הקמת יישוב חדש בשטח לא בנוי פוגעת במגוון הביולוגי ובמרקם האקולוגי של האזור, היא דורשת הקמת תשתיות חדשות – מוסדות, כבישים, חשמל, מים וביוב – והעלות האנרגטית והחומרית שלה גבוהה מאוד. על כן, תכנון עירוני טוב וסביבתי צריך להתרכז בפיתוח היישובים הקיימים, והרחבתם.

השקעה ותכנון של המרחב העירוני לא יכולים להישאר כפופים לשיקולי רווח. יש להפסיק להתייחס לקרקע ודיוור

כמקור הכנסה, ובמקום זאת לתכננם כמשאב ציבורי שמנוהל לטובת הציבור. תכנית ציבורית להתחדשות עירונית צריכה להיעשות באופן מושכל, לקחת בחשבון את ייחודו של כל אזור, את צורכי התושבים החיים בו ואת הפערים החברתיים הקיימים בתוך הערים ובין יישוב ליישוב. תכנית סביבתית כזו תשאף לתכנון וביצוע מיטבי שמצמצם זיהום ופליטות, ותומך במרקם עירוני שלם, כזה שיאפשר חיים טובים ככל האפשר בתנאי אקלים מחריפים.

במודל הקיים: רבים נשארים מאחור

המודל הדומיננטי בישראל להתחדשות עירונית (ברמת הבניין) הוא באמצעות מתן תמריץ כלכלי לגורמים פרטיים, כפי שנעשה במקרה של תמ"א 38 – תכנית המתאר הארצית שנועדה במקור לחיזוק והכנה של מבנים לקראת תרחיש אפשרי של רעידת אדמה. מקרה הבוחן של תמ"א 38 מלמד שמודל כזה לא מצליח לספק מענה ראוי וכולל לבעיה שאותה הוא מתיימר לפתור ואף מביא להעמקת אי-השוויון.



בניין במהלך שיפוץ תמ"א 38. מקור: ויקיפדיה, דוד שי

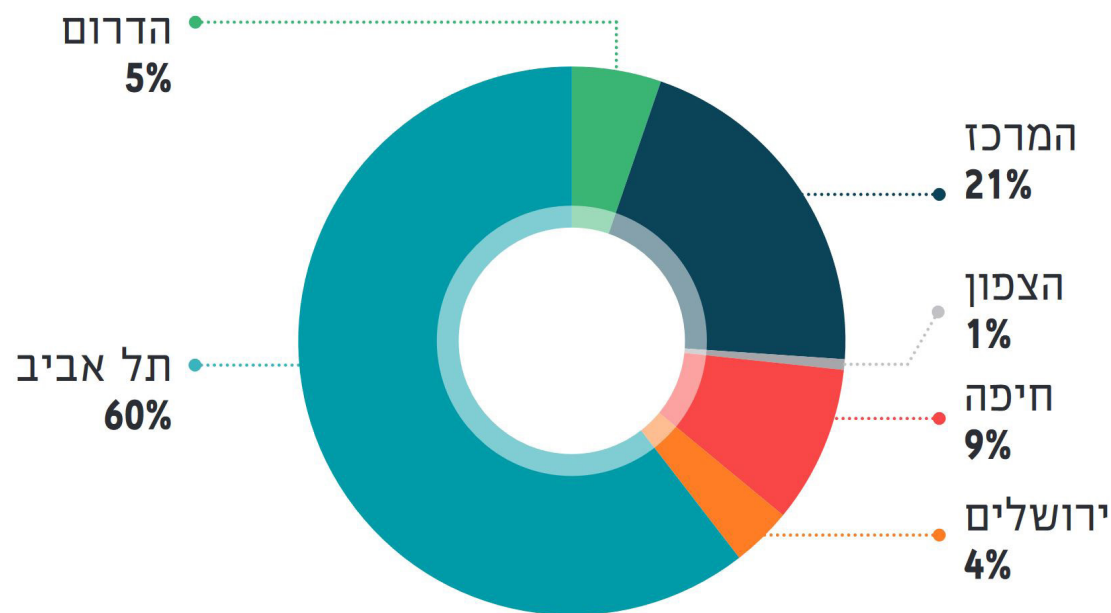
נתוני מכירה בהתחדשות עירונית לפי מסלול

תמ"א 38/2
הריסה ובנייה מחדש
40% - יח"ד - 4,477

תמ"א 38/1
חיזוק ועיבוי
30% - יח"ד - 3,345

פינוי-בינוי
30% - יח"ד - 3,253

נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית - לפי מחוזות:



מקור: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (2022). [דוח התחדשות עירונית 2021](#).

משום שהמודל נסמך על יוזמה פרטית מוטת רווח, הפרויקטים מוגבלים בעיקר לאזורי הביקוש, בעוד מבנים בפריפריה הגיאוגרפית והחברתית נותרים מחוץ לתהליך ההתחדשות.

באופן דומה, מתחמים להתחדשות עירונית ברמת השכונה (פרויקטים של פינוי-בינוי) תלויים גם בהענקת סבסוד וזכויות בנייה עודפות לטובת יזמים פרטיים, כך שאופי התכנון העירוני מוגבל בידי שיקולי כדאיות עסקית.

פרויקטים של התחדשות עירונית, בצורתם הנוכחית, מובילים לפגיעה בתושבים הותיקים ולהחרפת אי השוויון בקרב תושבי הערים. רבים מהאחרונים, במיוחד במתחמים בעלי אחוז גבוה של דירות להשכרה, מוצאים את עצמם נדחקים ממקום מגוריהם, שכן הבניינים החדשים באים עם עלות תפעול גבוהה (המתבטאת בקפיצה בתשלומי ועד הבית) ומיועדים לשכבות סוציו-אקונומיות גבוהות, המסוגלות לרכוש את הדירות החדשות או לעמוד בתשלומי שכירות גבוהים. התוצאה היא שבמקרים רבים התושבים המקוריים לא חוזרים לשכונה לאחר סיום הבנייה.

11 מקורות לחלק זה:

גם עבור בעלי הדירות, הרווח הכלכלי בא יד ביד עם מחירים חברתיים כבדים, כשלא נותרת ברירה אחרת בידי בעלי הדירות מלבד להתייחס לביתם כסחורה, שאם לא ניתן לעמוד בעלותה, יש למכור ולהמשיך הלאה בחיפוש אחר 'נכס' חדש. ה'עלות' החברתית והנפשית שמוטלת בשל כך על ציבורים שלמים אינה נרשמת במאזן. התכנונים הממשלתיים הנוכחיים להחלפת תמ"א 38 ופיתוח מודלים אחרים למימון מתחמי פינוי-בינוי נשארים במסגרת 'היגיון השוק' ושליטת ההון הפרטי. ללא שינוי פרדיגמה, כל תכנון סביבתי-חברתי למאה ה-21 יישאר כבול בידי כוחות שמחבלים באינטרס הציבורי ובאפשרות לחיים הטובים עבור כולנו.¹¹

1. קיינר-פרסוב, נ. (2020) וכרמון, נ. מעגלי ההשפעה של התחדשות עירונית: הערכה של 'פינוי-בינוי' ולקחיה מנקודת ראות חברתית. תכנון 136-167: 17(1).
2. Tamar Trop (2017). [Social Impact Assessment of Rebuilding an Urban Neighborhood: A Case Study of a Demolition and Reconstruction Project in Petah Tikva, Israel.](#)
3. טלי חתוקה (2020). [מרחב מיקוח – תהליכי התחדשות עירונית בעידן הניאו-ליברלי.](#) רסלינג.
4. מתן שחק (2021). [סוגיות בהתחדשות עירונית – לקראת דיון ברפורמה המוצעת בהתחדשות העירונית בפרק ד' להצעת חוק התכנית הכלכלית.](#) מרכז המחקר והמידע של הכנסת.

האופציה הציבורית בהתחדשות עירונית: מעבר לתמ"א 38 ופינוי בינוי: המצוי הרצוי

התחדשות עירונית מתרחשת בקצב איטי כך שרוב הבנייה החדשה גורמת לפרבור	← האצת קצב ההתחדשות העירונית ומניעת פרבור
דחיקת אוכלוסיות מוחלשות, ג'נטריפיקציה	← תכנון תמהיל שוויוני, הקצאה ניכרת לדיוור ציבורי וחברתי
תלות בהענקת זכויות בנייה עודפות והעמסה על תשתיות ציבוריות שאמורות לשרת את תושבי השכונה	← תכנון מותאם לגובה בנייה מיטבי ולתשתיות ציבוריות בהתאם ליכולת העירונית
יכולת מוגבלת בתכנון עירוב שימושים, נגישות לתחב"צ, עידוד הליכתיות וחיי קהילה. תכנון מוטה רכב פרטי	← תכנון הוליסטי שקודם לשיקולי כדאיות כלכלית, באשר למיקום ואופי הפרויקטים, ותקצוב ציבורי תומך המאפשר ביצוע
מלאי דיוור חדש שאינו עומד בסטנדרטים סביבתיים מחמירים ואינו משולב כחלק ממרקם עירוני מיטיב	← כל פרויקט התחדשות עירונית יחוייב בעקרונות ומדדים שאפתניים, ברמת הבניין, השכונה והעיר
התחדשות עירונית לא מתבצעת בפריפריה	← מודל שוויוני להוצאה לפועל של התחדשות עירונית על פי סדר עדיפויות חברתי וסביבתי
מודל חוזי-קונפליקטואלי המחייב משא ומתן מתמשך ובזבזני בין גופים עסקיים לבין תושבים	← גישה ציבורית שמבטיחה זכויות לתושבים המקוריים, הנגשת מידע, ליווי וסיוע בארגון עצמי קהילתי של קבוצות תושבים

לא רק בריסל, עוד דוגמאות מעניינות: #1 מילאנו

תכנית לדיור חברתי מאופס
אנרגיה במילאנו, איטליה.



מקור: [Barreca & La Varra, Wolf Visualizing Architecture](#)

#2 לידס

לילך (Low Impact Living)
(Affordable Community)

מודל חלוצי לפרוייקט דיור
קואופרטיבי בבנייה ירוקה,
המבוסס על סבסוד הדדי
ועקרונות של צדק חלוקתי,
בעיר לידס בבריטניה.



מקור: [Andy Lord](#)

#3 נוטינגהם

The Energiesprong
NCH2050 Homes

הוא פרויקט ל"התאמה
מחדש" של דיור חברתי
בעיר נוטינגהם, אנגליה.



מקור: [Energiesprong International](#)

#4 בורדו

לפני ואחרי - דיור ציבורי
שעבר "התאמה מחדש"
במימון ציבורי עיר בורדו
שבצרפת.



#5 אוטרכט

פרויקט "התאמה מחדש" של דיוור
חברתי בבעלות אגודות דיוור ללא
מטרות רווח בעיר אוטרכט בהולנד.



מקור: פליקר, [Energiesprong International](#)

מרכז אדוה

