

ירושלים, ב' בסיוון תשפ"ו  
19 במאי 2026

לכבוד  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז  
ועדת המשנה להתנגדויות  
שדי הרצל 91  
רמלה 72430  
[Mer-tichnun@iplan.gov.il](mailto:Mer-tichnun@iplan.gov.il)

ועדה נכבדה,

**הנדון: תכנית מתאר מקומית 406-1335058 - "מגרש 500 שכונת גני איילון בלוד"**  
**התנגדות עצמית**

בשם מרשתנו, החברה הכלכלית ללוד בע"מ, ח.פ. 511584633 (להלן - החכ"ל) יוזמת התכנית שבנדון, (להלן - התכנית או התכנית המופקדת); ובהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - החוק) מוגשת בזאת התנגדות לתכנית.

כל ההדגשות הן של הח"מ, אלא אם צוין אחרת.

להתנגדות זו מצורפות שתי חוות דעת:

- **חוות דעת שמאית** שנערכה על ידי שמאית המקרקעין שרית אלוני משרד שמאי המקרקעין טרייסטמן אגמי - **כנספח 1** (להלן - חווה"ד השמאית);
- **חוות דעת פרוגרמטית** - **תכנונית** שנערכה על ידי ד"ר חיים פיאלקוף, רננה גולדברג וחוץ קורן מחברת ת.י.ק פרויקטים - **כנספח 2** (להלן - חווה"ד הפרוגרמטית).

חוות הדעת הנ"ל (כמו יתר נספחי ההתנגדות) מהוות חלק בלתי נפרד מכתב התנגדות זה ויש לקוראם כמקשה אחת.

יובהר כבר בראשית הדברים ולמען הסר כל ספק: החכ"ל תומכת באישור התכנית המופקדת, שכן מדובר בתכנית חשובה עבור העיר לוד בכלל ועבור שכונת גני איילון ותושביה בפרט.

**א. פתח דבר**

1. כמפורט להלן, התכנית הינה תכנית נקודתית שתחול במגרש 500 לפי תכנית 406-0102616 "שכונת אחיסמך הגדולה לד/8100/3" שפורסמה לתוקף ביום 27.5.2015 (להלן, בהתאמה - **מגרש 500, התכנית הראשית**).

2. ודוק, עד עצם היום הזה **בחלוף כ-11 שנים מכניסת התכנית הראשית לתוקף, מגרש 500 לא מומש**, זאת בעוד שבשכונה מומשו כבר למעלה מ-3,000 יח"ד מכוח התכנית הראשית. בין הגורמים המשמעותיים ביותר לאי מימוש מגרש 500 - אי התאמת התכנית לצרכי של אוכלוסיית השכונה וכן אי היתכנות כלכלית.

3. כיוון שהתכנית הראשית קבעה במגרש 500, **את כלל שטחי התעסוקה ואת חלק הארי של שטחי המסחר בשכונת איילון כולה**, ומשנשאר מגרש 500 בשימונו, נותרים תושבי השכונה ללא שטחי תעסוקה כלל ובחוסר משווע של שטחי מסחר שכונתיים וכפועל יוצא של האמור לא ניתנים לתושבי השכונה שירותים בסיסיים כגון קופות חולים, בית מרקחת, מרכולים וכו'.
4. לאור הצורך הברור במימוש המגרש ומתן מענה לצרכי תושבי השכונה כנ"ל, נרתמה החכ"ל ויזמה את התכנית המופקדת במטרה להתאים את התכנון לצרכי התושבים ובכלל זאת ליצור מרכז שכונתי איכותי, שכולל עירוב שימושים למגורים עם שימושים למסחר ולתעסוקה **בהיקפים הנדרשים לשכונה והכל מתוך ראייה כלכלית אשר תאפשר את מימוש התכנית** (ובפרט לנוכח תנאי שוק הנדלן המאתגרים בעת הזו).
5. ביום 6.1.2025 החליטה כב' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז מרכז על הפקדת בתנאים של התכנית וביום 6.3.2026 נערך הפרסום האחרון על הפקדתה בעיתונים (להלן, בהתאמה - **הוועדה המחוזית, החלטת ההפקדה**).
6. ברם, בהחלטת ההפקדה קבעה הוועדה המחוזית כי יערכו בתכנית המופקדת מספר שינויים אשר, לעמדת החכ"ל ויועציה, **יאיימו על התכנות מימוש התכנית כולה(!)**. בין השינויים הנ"ל:
- 6.1. **צמצום מספר יחידות הדיור למגורים בתכנית מ-370 ל-300 בלבד.**
- 6.2. **הוספת הייעוד של "דיור מיוחד" בתכנית, תוך צמצום השימושים לדיור מוגן בלבד ואף הגדלת שטח דירות הדיור המיוחד הממוצע ל-60 מ"ר (לעומת 40 מ"ר במצב המאושר).**
7. יחד עם זאת, דווקא בשל חשיבות התכנית והצורך במתן מענה לצורכי התעסוקה והמסחר הייחודיים של תושבי השכונה שמרביתם נמנים עם הזרם החרדי, ובנוסף הגדלת היצע ותמהיל יחידות הדיור למגורים בשכונה ומהטעמים שיפורטו להלן - מבקשת החכ"ל כי יערכו במסמכי התכנית המופקדת מספר תיקונים חיוניים, כדלקמן:
- 7.1. **ביטול השימוש לדיור מיוחד שנוסף בהחלטת ההפקדה. זאת משום ששימוש זה אינו תואם את אופי וצרכי אוכלוסיית השכונה**; משום שאין לשימוש זה ביקוש בשכונה; ומשום שקביעתו הינה "תפסת מרובה לא תפסת" - **שקביעתו תאיין בסבירות גבוהה את ההתכנות הכלכלית למימוש** - בדומה למצב המאושר כיום וממילא לא תוביל למימוש של יחידות הדיור המוגן (כמפורט להלן).
- 7.2. **הוספת יח"ד למגורים לתכנית כך שמספרן הכולל יהיה, לכל הפחות, 370 יח"ד** - בהתאם למס' יחידות הדיור בתכנית בשלב תנאי הסף (מונה תדפיס הוראות 10), כאמור בהמלצת מהנדסת העיר והוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד (להלן, בהתאמה - **מהנדסת העיר, הוועדה המקומית**).
- 7.3. **הגדלת היקף דירות המגורים בתכנית בהן ניתן יהיה להקים דיוריות**, באופן הבא: "ביחידות דיור ששטחן מעל 110 מ"ר תותר הקמת דיוריות. היקף הדיוריות לא יעלה על 25% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם תכנון"
- 7.4. אפשרות הגדלת היצע הדירות הקטנות בתמהיל יחידות הדיור בתכנית.

8. **לחילופין בלבד**, ככל שלא יבוטל השימוש לדיוור מיוחד יש להורות על השינויים הבאים:

8.1. הותרת שטח הממוצע של יחידות הדיוור המיוחד ל-40 מ"ר בהתאם למצב המאושר כיום, צמצום מספר יחידות הדיוור המיוחד, וצמצום היקף השטחים הנלווים ליחידות הדיוור המיוחד (עיקריים ושירות). זאת, באופן שניתן יהיה לרכז את השימוש לדיוור מיוחד **באחד משני הבניינים** בתא השטח הרלוונטי בלבד ולהוסיף זכויות יחידות דיוור למגורים בבניין הנוסף ש"יתפנה" באותו תא השטח.

8.2. הותרת "טווח" השימושים האפשריים המותרים בשימוש לדיוור מיוחד במצב המאושר שכולל "כרשימה פתוחה" **כל שימוש שתואם דיוור מיוחד**.

8.3. הוספת השימוש ל"דיוור בהישג יד", כהגדרתו בסעיף 1 בתוספת השישית לחוק, כשימוש מותר ביחידות הדיוור המיוחד.

9. נוסף על האמור לעיל, מבוקש לתקן את הוראות התכנית כדלקמן:

9.1. הוספת הוראה לפיה ניתן יהיה לנייד עד 10% שטחי בנייה עיליים לתת הקרקע בכלל תאי השטח בתכנית, לצורך מתן גמישות תכנונית.

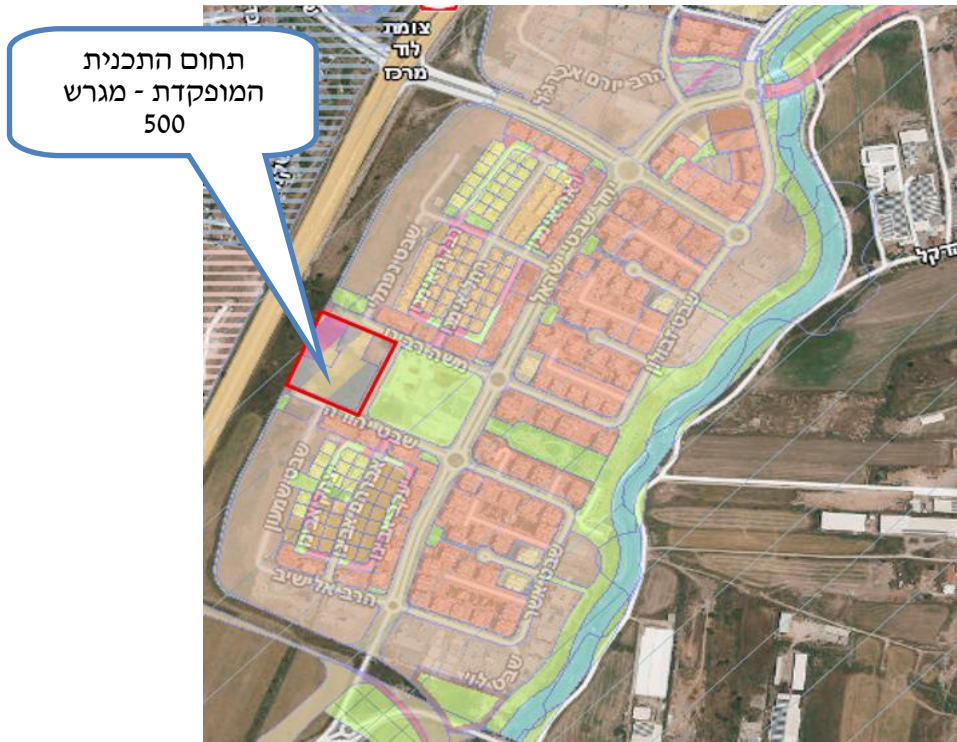
9.2. מחיקת הוראות התכנית הנוגעות למעבר העילי מעל כביש 40 שמתוכנן לקום בסמוך **אך מחוץ ל"קו הכחול" של התכנית**.

9.3. תיקון מלל בהערות לטבלה 5, סעיף 12 במקום המילים "שטח ממוצע לדירה 90 מ"ר כולל", למילים "שטח ממוצע לדירה 90 מ"ר כולל (פלדלת)".

## **ב. רקע עובדתי ותכנוני בקליפת אגוז**

10. התכנית המופקדת חלה במגרש 500 בתכנית 406-0102616 "שכונת אחיסמך הגדולה לד/8100/3" שפורסמה לתוקף ביום 27.5.2015 ששטחו כ-15.451 דונם, בחלק הדרום מערבי של לוד ממזרח ולאורך כביש 40.

11. ראו מטה (בעמ' הבא), קומפילציית התכנית הראשית והתכנית המופקדת (בתיחום אדום) ע"ג תצ"א:



12. כאמור, שכונת גני איילון נמצאת בשלבי מימוש מתקדמים עם אכלוס בפועל של למעלה מ-3,000 יח"ד. ברם, עקב חוסר ההיתכנות הכלכלית במימוש מגרש 500 בו "ריכזה" התכנית הראשית את כלל שטחי התעסוקה ואת מרבית זכויות המסחר (ראו להלן), נותרו תושבי שכונת איילון ללא שירותי מסחר ותעסוקה נדרשים:

12.1. 11,000 מ"ר עיקרי ו-7,500 מ"ר שירות לשימוש תעסוקה - **המהווים את כלל שטחי התעסוקה בתכנית הראשית.**

12.2. 15,500 מ"ר עיקרי (מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת) ו-6,700 מ"ר שירות לשימוש מסחר - מתוך שה"כ 19,100 מ"ר עיקרי ו-10,100 מ"ר שירות - **65% מהשטחים העיקריים למסחר בתכנית הראשית.**

13. ודוק: בעמדת מהנדסת העיר, מיום 20.2.2024, שהוגשה לצוות התכנון בוועדה המחוזית (להלן, בהתאמה - **עמדת מהנדסת העיר**) ציינה מהנדסת העיר כי, **צרכי המסחר של האוכלוסייה החרדית ייחודיים ונבדלים משטחי מסחר "כללים"**; וכי **ישנו מחסור בשטחי מסחר לאוכלוסייה החרדית בסביבות שכונת גני איילון ובכלל העיר לוד** כהאי לישנא:

תחילה, בהיבט השכונתי, לאחר המתנה של מספר שנים למימוש הייעוד בתא שטח זה מאז שיווק הקרקע ואישור התכנית עולה כי אין באפשרות היזם לממש את הייעוד המאושר ולו באופן חלקי על מנת לממש גם את זכויות המסחר בו. ובינתיים, השכונה נמצאת בשלבי הקמה מתקדמים ובה למעלה מ-2,000 יחידות דיור מאוכלסות ללא שירותי מסחר אשר רוכזו בתכנית המקורית בתא השטח הזה. יודגש כי מדובר באוכלוסייה חרדית ולה צרכי מסחר ייחודיים שבאופן מובהק אינם מתערבבים בשטחי מסחר אחרים בעיר, הגם שהללו אינם זמינים במרחב הרובעי ונמצאים במצאי חסר בעיר לוד ככלל.

- עמדת מהנדסת העיר מצ"ב, **פנספח 3.**

14. בנוסף להנ"ל, קבעה התכנית הראשית במגרש 500 שימוש לדיור מיוחד בהיקף של 24,200 מ"ר עיקרי ו- 7,500 מ"ר שירות (מעל למפלס הכניסה הקובעת).

15. בהוראות התכנית הראשית נקבע בין היתר, ביחס ליחידות הדיור המיוחד, כי מספרן לא יעלה על 350 (בטבלת הזכויות) שהגדלת מספרן יהיה "סטייה ניכרת" [סעי' 4.12.10(ד)]; וכי **גודלן הממוצע יעמוד על 40 מ"ר** [סעי' 4.12.10(א)]:

10. דיור מיוחד.

א. יקבע גודל יחידה ממוצע של כ-40 מ"ר ובכל מקרה לא יותר מ-75 מ"ר.

ב. בנוסף יקבעו שטחים עיקריים משותפים לצורך מועדון, מכבסה, ביכני"ס, חדר אוכל, וכד'.

16. בהתאם לסעיף 4.12.1(ב) בהוראות התכנית הראשית, מתאפשרים במגרש 500 כלל השימושים לדיור מיוחד כ"רשימה פתוחה"):

4.12	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.12.1	שימושים
	א. מסחר לסוגיו לרבות מרכול.
	ב. דיור מיוחד כגון דיור מוגן (כמשמעו לפי חוק הדיור המוגן, התשע"ב 2012), מעונות סטודנטים ו... מסעדה רחני הנה ומזנונים

17. כאמור, אף שהתכנית הראשית פורסמה לתוקף לפני למעלה מ-10 שנים ומומשה ברובה, נותר מגרש 500 לא מפותח לאור אי כדאיות כלכלית במימוש.

18. לעניין זה לעיל ראו במובאה לעיל מעמדת מהנדסת העיר הנ"ל (ראו שוב למען הנוחות):

תחילה, בהיבט השכונתי, לאחר המתנה של מספר שנים למימוש הייעוד בתא שטח זה מאז שיווק הקרקע ואישור התכנית עולה כי אין באפשרות היזם לממש את הייעוד המאושר ולו באופן חלקי על מנת לממש גם את זכויות המסחר בו. בינתיים,

19. עמדת מהנדסת העיר כאמור מתאימה לממצאי חוה"ד השמאית (נספח 1) שם נמצא כי שיעור הרווחיות הצפוי במימוש התכנית ללא שימוש הדיור המוגן עומדת על כ- 14.18%, שיעור אשר בבסיסו נמוך ממילא מהמקובל במיזמים מסוג זה, ואילו לאחר הוספת הדרישה לשימושי הדיור המוגן יורד שיעור הרווחיות הצפוי לשיעור לא ריאלי של כ- 8.9% בלבד(!); וגם אחוז רווחיות נמוך זה צפוי להיות נמוך עוד יותר, בין היתר, נוכח העדר ביקושים לשימוש זה - כמפורט בעמ' 3-4 לחוה"ד השמאית:

היתכנות כלכלית של כל פרויקט נדל"ן מותנית, מעל לכל, בקיום ביקוש אפקטיבי ובהיעדרו, אין כל בסיס כלכלי לפרויקט.

שימוש הדיור המוגן בתא שטח 100A בסביבה דמוגרפית חרדית חסרת קהל יעד מוסדי, מוביל בהכרח לכשל כלכלי מבני ומוחלט. מודל הכנסות המותנה בתפוסה, כאשר התפוסה עצמה שואפת לאפס, מייצר כשל רווחיות מבני ובלתי הפיך. בנוסף אציין כי, היעדר קהל יעד אינו גורם הניתן לפיצוי או לאיזון באמצעים תכנוניים אלא הוא שולל את עצם קיומו הכלכלי של הפרויקט.

פרויקט הנעדר בסיס ביקוש אינו בר מימוש, לא בהיבט הכלכלי, לא בהיבט התפעולי, ולא בכל היבט אחר, ואין בכוחה של כל אופטימיזציה תכנונית לרפא כשל מבני שמקורו בהיעדר שוק.

**העדר היתכנות כלכלית:**

בדיקת כדאיות כלכלית מקיפה נערכה לפרויקט בשתי חלופות: חלופה א' - כולל דיור מוגן, חלופה ב' - ללא דיור מוגן. הממצאים מצביעים על פער כלכלי מהותי ומובנה בין שתיהן, כמוצג להלן:

פרמטר	חלופה א' - כולל דיור מוגן	חלופה ב' - ללא דיור מוגן	הפרש בין חלופה א' לבין חלופה ב'
שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס [ללא מע"מ]	1,223,352,574 ₪	914,622,034 ₪	308,730,540 ₪
עלות קרקע, הקמה ומימון	1,123,211,572 ₪	801,051,223 ₪	322,160,349 ₪
עודף/גרעון	100,141,002 ₪	113,570,811 ₪	-13,429,809 ₪
סך הנוסף/גרעון לעלות	8.92%	14.18%	-5.26%

הרווחיות בשיעור של 8.9% בלבד בחלופה א' (כולל דיור מוגן), אינה תופעה מקרית הנובעת מתנאי שוק כלליים, היא תוצאה ישירה ובלתי נמנעת של הכתבת שימוש שאין לו קהל יעד.

**ג. עיקרי ההתנגדות**

**ג1. התכנית המופקדת**

20. לאור הצורך במתן מענה לצרכי אוכלוסיית שכונת גני איילון כנ"ל, נרתמה החכ"ל, אשר הינה כאמור חברת בת בבעלותה המלאה של עיריית לוד, ויזמה את התכנית המופקדת ליצירת מרכז שכונתי איכותי המספק את היקף שטחי המסחר והתעסוקה הנדרשים לשכונה תוך יצירת היתכנות כלכלית למימושם.
21. יודגש, כי קידום התכנית נעשה בתיאום מלא ובתמיכת מהנדסת העיר ועל סמך הפרוגרמה וההנחיות הכלליות שהעבירה זו לחכ"ל (להלן - הנחיות מהנדסת העיר).
- הנחיות מהנדסת העיר, מצ"ב **כנספח 4**.
22. כמצוין במפורש בהנחיות מהנדסת העיר, עיריית לוד תמכה בביטול השימוש לדיור מיוחד במגרש 500 והחלפתו בשימוש למגורים:

**פרוגרמה והנחיות כלליות - תא שטח 500 בגני איילון**

עיריית לוד תומכת באופן עקרוני בשינוי התב"ע במגרש 500 בגני איילון לצורך הגדלת הזכויות למגדל התעסוקה ושינוי ייעוד למגורים שיחליפו את הייעוד "דיור מיוחד" ולצורך הגדרות הבינוי מחדש.

23. בעמדת מהנדסת העיר, ציינה מהנדסת העיר גם, שתוספת יחידות הדיור למגורים וביטול השימוש לדיור מיוחד לא ישפיעו על הצפיפות בשכונה, על השטחים הציבוריים בה ועל תשתיות התחבורה, ואף סביר שהתוספת כנ"ל תתרום לפעילות המסחרית והציבורית במגרש 500.
24. גם בהמלצת הוועדה המקומית הודגש הצורך הדחוף במימוש שטחי המסחר והתעסוקה במגרש 500, ובנוסף מתן מענה לביקוש למגוון רחב של סוגי יח"ד למגורים שאינם נמצא בשכונה כיום (בעמ' הבא):

התוכנית המוצעת מקודמת בלב שכונת גני איילון, המאופיינת באוכלוסיה מהמגזר החרדי תכנון השכונה ושלביות בנייתה יצרו מצב בו אלפי בתי אב אינם משורתיים על ידי שטחי מסחר ותעסוקה נגישים, ועל כך מבקשת תוכנית זו לתת מענה עוד מעניקה התוכנית מענה לביקוש למגוון רחב של סוגי יח"ד במסגרת תמהיל שאינו אופייני לבנייני המגורים הקיימים בשכונה

25. יודגש: המלצות הוועדה המקומית ומהנדסת העיר כנ"ל אינם דבר של מה בכך. כפי שקבע בית המשפט מספר פעמים, לוועדה המקומית הכרות טובה יותר מאשר למוסדות התכנון המחוזיים עם צרכי האוכלוסייה המקומית ושיקוליה הם שיקולים מעשיים יותר של צרכי האוכלוסייה המקומית.

26. ראו לעניין זה בבג"ץ 5145/00 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חוף השרון נ' שר הפנים, נז(2) 179, ע"מ 205 (2003):

"הוועדה המקומית היא... בעלת ההיכרות הטובה ביותר עם השטח נושא התכנית ועם הגורמים השונים המעורבים בה". אכן, הוועדה המקומית היא הגוף המתאים ביותר לתכנן שינויים "נקודתיים" בתכנית קיימת, והשינוי בענייננו שינוי נקודתי הוא."

27. וראו גם בפס' 24 לעת"מ (מרכז) 5866-06-16 קנטר נ' ועדת ערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז (נבו) 2019), אף שפסק דין זה עסק בבקשה לשימוש חורג, קביעות בית המשפט רלוונטיות אף לעניינינו:

"...היכרותה של הוועדה המקומית עם הצרכים המקומיים טובה יותר מזו של ועדת הערר. יתרונה של הוועדה המקומית גלום לא רק בהרכבה המורחב, אלא גם בכך, שבשונה מועדת הערר, חלק מחברי הוועדה המקומית הם תושבי המקום ומכירים היטב את "הצורך" או את "אי הצורך", בפתיחת גן במקום מסוים, וכך את הנתונים הנכונים של מערכות התנועה והחניה ברחבי העיר. חברי הוועדה המקומית גם שומעים באופן בלתי אמצעי, לא רק את ההתנגדויות לבקשה, אלא גם את כל הגורמים המקצועיים הנוכחים בישיבות, ויודעים היטב גם מדיונים אחרים על "צורך" ועל בעיות תנועה וחניה ברחבי העיר, שבהן הם דנים ומתעסקים כל יום."

28. בתי המשפט קבעו בפסיקתם, כי תכנית צריכה להיות ניתנת למימוש כלכלי. ראו למשל עת"מ (חי) 618-02-24 אאורה מחדשים את ישראל בע"מ נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדור, פס' 34 (נבו) 2024):

"מטרת התוכנית היא לתת מענה תכנוני לבעיות שונות [...]. אכן, מטרה זו לא תושג אם התוכנית לא תהיה ניתנת למימוש למרות יופייה העז, והתוכנית תהיה ניתנת למימוש אם היא מייצרת רווח שיאפשר את מימושה, אבל התכנון אינו כפוף לכדאיות הכלכלית אלא צריך להתחשב בכדאיות הכלכלית."

29. הוספת השימוש לדיור מיוחד נעדרת ביסוס כלכלי

29. כאמור, בהחלטת ההפקדה הורתה הוועדה המחוזית על תיקון התכנית המופקדת וקבעה, בין היתר הפחתה של 70 יחידות דיור למגורים כך שיאושרו 300 בלבד; והוספת 250 יחידות לדיור מיוחד, לשימוש כדיור מוגן בלבד, בשטח יח"ד ממוצע של 60 מ"ר ובנוסף שטחים נרחבים למחלקה סיעודית ושטחים משותפים.

30. זאת, כך נראה, "מכוח האינרציה", מבלי שנערכה בחינה עדכנית האם שימוש זה נדרש כיום ואת המשמעויות הכלכליות, הפרוגרמטיות והאחרות.

31. כבר בפתח חלק זה חשוב לציין: כפי שיפורט להלן, החלטת הוועדה המחוזית לצמצם את מספר יחידות הדיור למגורים והוספת יחידות הדיור המיוחד כנ"ל, גם אם בהיקף מצומצם מעט ביחס למצב המאושר - מהווה מקרה של "תְּפִסָּת מְרָבָה לֹא תְּפִסָּת" שיוביל, בסבירות גבוהה לאי מימוש מגרש 500 ושטחי המסחר והתעסוקה הנדרשים כל כך לשכונה.

32. כאמור, מחווה"ד השמאית עולה שהתכנית, במתכונתה המופקדת (להבדיל מגרסתה בשלב תנאי הסף), אינה "מייצרת" היתכנות כלכלית.

33. על פי ממצאי חווה"ד השמאית שיעור הרווחיות בפועל צפוי להיות אף נמוך מ-8.9% וחשוב או שאף חמור מכך - נוכח מאפייני השכונה ואי התאמת השימוש לדיור מוגן פרטי לאוכלוסייה החרדית מדובר ב"בעייה כרונית" שאינה מאפשרת תיקון אלא מחייבת "קטיעה" - ביטול השימוש לדיור המוגן. ראו מחווה"ד השמאית:

**ממצאים כלכליים:** הצירוף של מנגנון הכנסות מותנה ותפוסה חלקית, עלויות בנייה גבוהות מהרגיל וגרעון אחזקה שוטף מובנה, יוצר מצב שבו הפרויקט בחלופה א' אינו עומד בסף המינימלי לקבלת מימון בנקאי, ואינו ניתן לגישור בדרך של ייעול או התייעלות.

זוהי אינה בעיה של תמחור, אלא כשל מבני הנובע ישירות מהכתבת שימוש שהשוק החרדי דוחה "מנייה וביה".

יצוין כי בדיקת הכדאיות הכלכלית כפי שהוצגה מייצגת את התרחיש האופטימי בלבד: עלויות האחזקה השוטפת ורווח התפעול לא נכללו בתחשיב ובתפוסה חלקית, כפי שצפוי בסביבה החרדית, הגרעון בפועל יהא משמעותי אף יותר. **המשמעות היא שהרווחיות האמיתית נמוכה מ-8.9% המוצגים, ולא גבוהה ממנה.**

גם הרווחיות המתקבלת בחלופה ב', ללא דיור מוגן, העומדת על 14.2%, טרם עומדת בסף המינימלי הנדרש, ומחייבת התאמות משלימות ובראשן הגדלת מספר יחידות הדיור לרמת הצפיפות המקובלת במחוז המרכז. יחד עם זאת, חלופה זו בת מימוש ופתוחה לאופטימיזציה בניגוד לחלופה א', שבה אינו כל פתרון כלכלי כל עוד שימוש הדיור המוגן קיים בתמהיל.

34. גם בחווה"ד הפרוגרמטית (ראו למשל בעמ' 4), עלו מסקנות דומות ביחס להיקף הביקוש לדיור מוגן הצפוי בשכונה, שהוערך בפחות מ-100 יח"ד בשנת 2050, כך ממש!

ג3. אי התאמת השימוש לדיור מוגן לאוכלוסיית שכונת גני איילון

35. נוסף על ההשפעה הקשה שיש לשימוש הדיור המוגן על ההתכנות הכלכלית למימוש מגרש 500, שימוש זה אינו תואם את אופי האוכלוסייה בשכונת גני איילון (א) מבחינת האפיון החברתי-כלכלי של תושבי השכונה (ב) מבחינת אופי והעדפות החברה החרדית:

36. כמצוין בחוה"ד הפרוגרמטית (בעמ' 4) - שכונת גני איילון נבדלת מרחבית משאר חלקי העיר ומאופיינת באוכלוסייה המשתייכת למגזר החרדי. לאור האמור, הנחת המוצא היא שבשל אופיו וייחודו של המגזר החרדי, לא סביר שמיזם לדיור מוגן לקשיש, ככל שיוקם בשכונה זו, יאוכלס ע"י אוכלוסייה "כללית" שתבחר להתגורר דווקא בתוך שכונה חרדית.

37. יודגש - התכנית הראשית עצמה מתייחסת במסמכיה ובאופן התכנון לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי.

ג3.1. אי התאמתו של "מוצר היוקרה" דיור מוגן פרטי לאוכלוסיית שכונת גני איילון

38. כאמור בחוה"ד הפרוגרמטית (בעמ' 4), שכונת גני איילון מסווגת במדד חברתי-כלכלי נמוך (3 מתוך 10). בעוד שכפי שעולה מתדריך משרד הבינוי והשיכון, "המוצר של דיור מוגן לקשיש בבעלות פרטית הוא במהותו "מוצר יקר" שמתאים לאוכלוסייה מבוססת במדד חברתי-כלכלי גבוה מאוד (10-9) ולא לאוכלוסייה שמסווגת במדד חברתי-כלכלי נמוך יחסית, כמו זו המתגוררת בשכונת גני איילון.

39. לעניין זה לעיל ראו מתוך דו"ח משרד השיכון והבינוי להערכת היצע הדיור הקיים והיקפי הפערים הקיימים והחזויים ממרץ 2023 (להלן - דו"ח משהב"ש 2023), שמציין כי דיור מוגן פרטי (להבדיל מציבורי) הינו שירות שעלותו גבוהה ביותר למשתמש הקצה, והוא מיועד לחתך אוכלוסייה ממעמד חברתי-כלכלי גבוה מאוד (ראו בעמ' הבא):

**טבלה 11: סוגי ומאפייני הדיור הייעודי לגיל השלישי**

סוג מוסד	מוסדות גריאטריים וסעודיים*	בתי אבות*	דיור מוגן פרטי*	מקבצי דיור (בתי הגיל הזהב)	מקבצי דיור (עולים)
סטטוס הדיירים	סיעודיים, תשושים ותשושי נפש	עצמאים, סיעודיים ותשושים	עצמאים, סיעודיים ותשושים	עצמאים בלבד	עצמאים בלבד
סוג אכסון	מטופלים במיטות סיעודיים	דיירים בחדרים	דיירים ביחידות דיור ומטופלים במיטות סיעודיים	דיירים ביחידות דיור	דיירים ביחידות דיור
רישוי ופיקוח	משרד הבריאות	משרד החוזה ומשרד הבריאות (מח' סיעודיות)	משרד החוזה	משרד הבינוי והשיכון	משרד הקליטה
מספר מוסדות	256	112	95	120	75
מספר דיירים	24,448	4,976	15,150	13,787	13,140
שיעור דיירים	34%	7%	21%	19%	18%
בעלות על הנכס	רוב פרטי ועמותות	חב פרטי ועמותות	ככלל פרטי, מיעוט עמותות	סוכנות יהודית, מעט ממשלה ופרטיים	רוב פרטי
הפעלה	רוב פרטי ועמותות	חב פרטי ועמותות	ככלל פרטי, מיעוט עמותות	חברות משכנות, מעט פרטיים	חב פרטי
מימון	פרטי או "קוד" ציבורי	כמחצית פרטי, כמחצית ציבורי עם השתתפות	פרטי, סיעודיים בודדים עם "קוד"	ציבורי עם שכ"ד מזערי	ציבורי עם שכ"ד מזערי
מגזר / סקטור (בפועל)	כלל האוכלוסייה לפי מבחני משרד הבריאות (רפואיים וממוניים)	כלל האוכלוסייה לפי מבחני משרד הבריאות (רפואיים וממוניים)	יהודי כללי מהעשירונים העליונים	יהודי כללי נטולי דיור ואמצעים עצמיים	עולים נטולי דיור ואמצעים עצמיים
מעמד חברתי כלכלי	<u>גבוה (פרטי) ונמוך (ציבורי)</u>	<u>גבוה מאוד</u>	<u>גבוה מאוד</u>	<u>נמוך מאוד</u>	נמוך מאוד
פריסה מרחבית	פריסה משקפת פריסת בני +75	פריסה משקפת התפתחות ההיסטורית עם משקל עודף בתל-אביב ובמרכז, ומשקל חסר בחיפה ובצפון	פריסה משקפת התפתחות ההיסטורית עם משקל עודף בתל-אביב ובירושלים, משקל חסר בדרום ובצפון	פריסה משקפת חלקית מעמד חברתי-כלכלי עם משקל עודף בדרום ובחיפה, משקל חסר בתל-אביב והמרכז	פריסה משקפת חלקית מעמד חברתי-כלכלי עם משקל עודף לחיפה והצפון, משקל חסר בתל-אביב (בירושלים)

- דו"ח משהב"ש 2023, מצ"ב **כנספת 5**.

**2.3ג. אי התאמת הדיור המוגן הפרטי להעדפות המגזר החרדי**

40. על פי ממצאי חוה"ד הפרוגרמטית פתרונות דיור מוגן לקשיש, ובמיוחד כאלה הפועלים במתכונת של בעלות פרטית, אינם תואמים את צרכי המגזר החרדי, בין היתר, בגלל העלות הגבוהה של צורת מגורים זו (כאמור) ובנוסף העדפתם של קשישים ממגזר זה לפתרונות אחרים המאפשרים להם להישאר בסביבת הקהילה המוכרת ומשולבים בה (בעמ' 3-5).

41. אחוז הביקוש לדיור מוגן לקשיש במגזר הדתי ובמיוחד במגזר החרדי נמוך משמעותית מזה באוכלוסייה הכללית, כמו גם משקלה של האוכלוסייה המבוגרת מכלל האוכלוסייה במגזרים אלו. מכאן שההצדקה להקמת מוסד דיור מוגן לקשיש בעלות פרטית עבור הציבור החרדי-דתי נמוכה ביותר (בעמ' 4 לחוה"ד הפרוגרמטית).

42. חווה"ד הפרוגרמטית ערכה גם השוואה של היקפי ההיצע והביקוש בערים בהן מתגוררת אוכלוסייה חרדית בהיקפים משמעותיים. ערים אלו מהוות 'מעבדה חיה' לבחינת העדפות המגורים של הגיל השלישי במגזר החרדי וליכולת המימוש הפיזי של שטחי הדיור המוגן.

43. בהשוואה הנ"ל נמצא, בין היתר, כי בערים הנבחרות המאופיינות ברוב חרדי או במשקל משמעותי של אוכלוסייה חרדית, ההיתכנות והביקוש המצטבר לדיור מוגן לקשיש ייעודי למגזר זה **נמוכה עד אפסית** וכי ניתן להצביע על קשר בין אחוז האוכלוסייה הדתית - חרדית ובין היקף הביקוש לדיור מחוץ לבית. **ככל שאחוז האוכלוסייה הדתית - חרדית עולה, כך היקף הביקוש יורד בהתאמה.**

44. **היצע הדיור המיוחד בלוד הוא מעבר לנדרש**

44. נוסף על האמור לעיל, ממילא לא קיים מחסור בדיור מיוחד בעיר לוד בכלל ובפתרונות דיור לגיל השלישי בפרט. על-פי עמדת מהנדסת העיר, נכון למועד עריכתה:

44.1. מצאי יחידות הדיור המיוחד שאושרו בעיר לוד (לשימושו השונים) עמד על לא פחות מ-2,195 יח"ד.

44.2. אושרו 3,949 יח"ד להשכרה לטווח ארוך.

44.3. קיימים בפועל 817 יחידות דיור במקבצי דיור לקשישים.

44.4. בתוכניות חדשות בעיר לוד: תמ"ל 2013, תמ"ל 2053, תמ"ל 1087, תמ"ל 2046 אי' מאושרים פתרונות חלופיים כדוגמת: דיור מכליל ודיוריות.

45. חווה"ד הפרוגרמטית מצאה אף היא שאין מחסור ביח"ד דיור מוגן בעיר לוד ובפרט לאוכלוסייה החרדית בעיר (עמ' 4):

7. בהתאם לניתוח מלאי יח"ד לדיור מוגן לקשיש במצב הנוכחי והמאושר בעיר לוד, הקיבולת התכנונית העירונית, המאפשרת הקמת מוסדות לדיור מוגן לקשיש, עומדת על כ-2,000 יח"ד. מתוך קיבולת זו, נבנו בפועל כ-470 יח"ד בלבד. כל יח"ד שנבנו פועלות במתכונת של מיזמים ממשלתיים או מעין ממשלתיים, מסובסדים באופן ניכר ומיועדים לזכאי משרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת העלייה.

8. הביקוש העתידי החזוי לדיור מוגן לקשיש בבעלות פרטית בעיר לוד לשנת 2050 מסתכם בכ-600 יח"ד, דהיינו כשליש בלבד מסך הקיבולת התכנונית העירונית לדיור מוגן.

9. יתרה מזו, הביקוש ליח"ד דיור מוגן עבור המגזר החרדי/דתי בעיר לוד נמוך מאוד, וצפוי לעמוד בשנת 2050 על פחות מ-100 יח"ד - היקף, שלכל הדעות, איננו מציג היתכנות כלכלית להקמה.

51. **קיימים פתרונות דיור חלופיים לאזרחים ותיקים המתאימים יותר לאוכלוסיית גני איילון**

46. החכ"ל מבקשת כי חלף דיור מוגן שמציעה התכנית, יש להגדיל את היקף הדיוריות ואת היקף הדירות הקטנות, שכן דווקא חלופות אלו מתאימות לאין ערוך לציבור החרדי הגר בשכונה.

47. האמור תואם את מסקנות והמלצות חוה"ד הפרוגרמטית (בעמ' 19):

כאפשרות חלופית לדיור מוגן מוסדי במגרש שבנדון ובהלימה למרקם החיים הקיים בשכונת "גני איילון", מומלץ כי המענה הקהילתי יינתן בייעוד 'מגורים' ויכלול פתרונות דיור משולבים, המאפשרים סביבת מגורים תומכת הטרוגנית, שאינה מיועדת לקשישים בלבד. למשל, דיור המשלב את אוכלוסיית קשישים עם משפחות קטנות, שחולקות שתיהן יחד מרחב ציבורי משותף או דיוריות. מודלים אלו מציעים עלויות נמוכות יותר מאלו של הדיור המוגן ומאפשרים לקשישים להישאר בסביבה המוכרת עד 120.

48. יש לציין - תכנונו של מגרש 500 במסגרת התכנית המופקדת כמרכז שכונתי שכולל שימושי תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים "on site", נגישים, באותו המגרש עצמו, ובמרחק הליכה קצר זה מזה, יתרמו במידה גבוהה של וודאות לאפקטיביות של פתרונות הדיור המשולבים הנ"ל.

### 1.5ג. דיוריות

49. פתרון דיור לאזרחים ותיקים שאינו ציבורי, שמתאים יותר לאופי האוכלוסייה בשכונה, ושאינו פוגע קשות בהיתכנות הכלכלית למימוש מגרש 500 הוא תוספת האפשרות לדיוריות אף מעבר ל-10% המוצע בתכנית - כמבוקש ברישא.

50. תוספת האפשרות לדיוריות בדירות מגורים מוכרת כמענה דיור מומלץ לאזרחים ותיקים מאפיונים שונים. ראו למשל בעמ' 8 לדו"ח הצוות הבין-משרדי לקידום פתרונות דיור מוגן לאזרחים ותיקים שהוגש לקבינט הדיור ביום 9.7.2018:

במסגרת הפתרון המוצע, תינתן אפשרות לייצר דיורית בתוך דירה קיימת. אשר יש בה לשרת את האזרחים הוותיקים בשני מישורים. ראשית, במידת הצורך, ניתן להכניס מטפל ליחידה בתוך הבית שיש בה פרטיות מסוימת, דבר היכול לסייע בהתארגנות לשינוי תפקודי. שנית, הזדמנות למקור הכנסה נוסף. כידוע, הכנסתם של רוב בני הגיל השלישי יורדת באופן משמעותי בשלב ההתקיימות מכספי הפנסיה. לעיתים רבות, ביתם של האזרחים הוותיקים הוא הנכס המרכזי שלהם, והאפשרות להשכיר את הדיורית תאפשר להם להתקיים בכבוד עם הכנסה נוספת מבלי לעזוב את ביתם.

51. וראו גם בעמ' 62 בדו"ח משהב"ש מ-2023:

יצוין כי תוכניות דיור בר השגה למיניהן, שילוב יחידות קטנות עד 80 מ"ר, דירה להשכרה ודיור מכליל (יחידות מיקרו ודיוריות) מיועדות לגוון את מלאי דיור המוצע, ובכך מעניקות אופציות פוטנציאליות למגורים גם עבור פלחים ספציפיים מקרב בני הגיל המבוגר. עבור חלק מהמבוגרים חסרי דיור שאינם זכאים ו/או אינם מעוניינים בדיור הייעודי הציבורי, יחידות מיקרו ודיוריות יכולות לספק פתרון דיור בסיסי במחיר סביר יחסית. עבור בעלי נכסים המעוניינים לפצל דירה גדולה או לפצל או להוסיף לבית צמוד קרקע, לשם השלמת הכנסה או סידור מגורים רב-דוריים, הדיורית מוסיפה אופציה ראויה. היצע יחידות דיור קטנות חדשות ואיכותיות של 2.5-3 חדרים יאפשר לבעלי דירות ובתים גדולים את האופציה ל-Downsizing, אם ברכישה ואם בהשכרה.

**2.5ג. הגדלת כמות הדירות בנות 2.5-3 חדרים**

52. על פי נייר העבודה של משהב"ש משנת 2020 - "הנחיות תכנון להכלת צרכי הזקנה במרחבים ציבורים, דיור ופרוגרמה לשטחי ציבור" (להלן - הנחיות משהב"ש לתכנון), **מרבית האזרחים הוותיקים מעוניינים להמשיך ולהתגורר בביתם לעת זקנה.**

53. מענה מומלץ לצורך הנ"ל הינו היצע של דירות של 2.5-3 חדרים עם אפשרות התאמה (נגישות וכו'), **בבנייני מגורים עם אוכלוסייה מגוונת, ובסמיכות למרכזים שכונתיים כמו זה שמתוכנן במגרש 500 :**

**2. הקצאת דירות (בשוק הפרטי) בנות 2.5-3 חדרים, מותאמות לזיקנה, ברמה שכונתית ורובעית**  
בהמשך לדוח הבין משרדי לקידום פתרונות דיור לאזרחים ותיקים, שבו נאמר כי מרבית בני 65 ומעלה מעוניינים להמשיך לגור בדירתם הפרטית, לאורך כל חייהם. מוצע להקצות אחוז מסוים של דירות, מתאימות לעת זיקנה- קרי מבחינת גודל (2.5-3 חדרים), כולל חדר נוסף המיועד לשמש חדר עבודה/ אירוח ו/או עבור מטפל סיעודי. מונגשות באמצעות מעלית וכל אביזר אחר, ממוקמות בסמוך למרכזים מסחריים ושכונתיים, ועל צירי תחבורה ציבורית פנים יישובית. בשים לב! לא בבניינים נפרדים כי אם חלק אינטגרלי מבנייני דיור לכלל האוכלוסייה.

54. בנוסף, על-פי עמדת מהנדסת העיר, מענה לצרכי הדיור המיוחד (ככל שידרשו) יוכל להינתן במגרשי השב"צ המאושרים בשכונת גני איילון וביחידות דיור קטנות "בהישג יד" בתכניות שמקודמות בוועדה המחוזית:

על מנת להחיש את הקמת המרכז המסחרי הנדרש לשכונה, מבקש היזם ביחד עם החברה הכלכלית לוד להסב את הייעוד דיור מיוחד למגורים על מנת להגיע להתכנות כלכלית. בהיבט התכנוני השכונתי מימוש של מגורים נוספים במקום דיור מיוחד אינו מהווה בעיה מבחינת הצפיפות העירונית, השטחים לצרכי הציבור ותשתיות התחבורה, והוא יכול להחיות את הפעילות המסחרית והציבורית סביבו. בהמשך לכך, הדיור המיוחד השכונתי, יוכל לבוא למענה במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המקיפים את השכונה, בהשקעה ציבורית עתידית. לצד זאת, בפרויקטים נוספים בשכונה וברובע, מוצעות יחידות דיור קטנות במיוחד, כדיור בהישג יד, אשר בין היתר מתוכננות בתא השטח 501, בתב"ע נוספת המקודמת בוועדה המחוזית.

55. בקשר לאמור לעיל, **חשוב מאוד לציין - כי התכנית הראשית הוסיפה לא פחות מ-515,785 מ"ר זכויות** בניה למבני ציבור בגין 3,600 יח"ד בלבד, **קרי 143.27 מ"ר ליח"ד** (ראו בסעי' 2.3 לתכנית הראשית):

	3,600	+600	3,000	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	515,785	+515,785		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

56. אם לא די באמור לעיל, ביום 29.12.2024 פורסמה לתוקף תכנית 406-1033083 "קביעת ותוספת שימושים וזכויות בשטחים לצורכי ציבור, לוד" - שהינה תכנית "נושאת" המוסיפה היקף שטחי בניה משמעותיים (עשרות אחוזים במקרים מסוימים) ושימושים למגרשי שב"צ בעיר לוד **ובשכונת גני איילון בכלל זה, ואף מאפשרת במקרים מסוימים את מימוש הזכויות הנוספות בבניין חדש נוסף במגרש שב"צ מאושר.**

57. מהאמור עולה, שלו תהיה הוועדה המקומית סבורה בעתיד שישנו צורך אמיתי למאות חדרי דיור מוגן למגזר החרדי בלוד, **אף שלפי ממצאי חווה"ד הפרוגרמטית הסיכוי לכך נמוך**, הרי שקיימת עתודה משמעותית של זכויות לשם מתן פתרון של יח"ד דיור מוגן **ציבורי** בשטחי השב"צ הנרחבים בשכונה.
58. כלומר, אף במקרה הלא סביר לחלוטין לפיו ישתנו מנהגיו והעדפותיו של הציבור החרדי בכל הנוגע להעדפת הדיור המוגן לקשיש וישתנה האפיון הכלכלי חברתי של תושבי השכונה מקצה אל קצה - הרי שישנם שטחי שב"צ נרחבים ולא מנוצלים בשכונה בהם ניתן לעשות כן.
59. תמיכה לפתרונות של שילוב האוכלוסייה הוותיקה בבנייני המגורים, אם בדירות ואם בדירות קטנות ומתאימות כנ"ל, יכולה להינתן בהפרשה למבנה הציבור בתא שטח 101 בשטחי בנייה כוללים של 5,217 מ"ר בו מתאפשרים מגוון רחב של שימושים ציבוריים: "חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות, רווחה...". כל אלו בקרבה מיידית ובנגישות גבוהה ללא צורך בהליכה או שימוש בתחבורה.
60. אין מניעה, ככל שיעלה הצורך, שעיריית לוד תפעיל בשטח הנ"ל גם שירותים שתואמים את צרכיהם של האזרחים הוותיקים.
- 61. השימוש לדיור מיוחד שנקבע במסגרת התכנית הראשית מבטא חשיבה ותכנון שאינם עדכניים**
61. **חשוב לזכור** - קביעת השימוש לדיור מיוחד במגרש 500 נעשה בתכנית הראשית שפורסמה לתוקף ביום **13.5.2015** ו"עברה" את שלב תנאי הסף, בו כבר קיים היה השימוש הנ"ל במגרש 500, כמעט שנתיים קודם לכן.
62. כלומר, קביעת השימוש לדיור מיוחד במגרש 500 נעשתה - **לפני** החלטת הממשלה מס' 145 מיום **28.6.2015** שקבעה את ההיערכות להזדקנות האוכלוסייה כסוגיה אסטרטגית ממשלתית; **לפני** החלטה מספר דר/165 של ועדת השרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום **20.11.2017** אשר קבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום **7.12.2017**; **לפני** דו"ח הצוות הבין-משרדי לקידום פתרונות דיור מוגן לאזרחים וותיקים שהוגש לקבינט הדיור ביום **9.7.2018**; **ולפני** עריכת המחקרים, הסקרים וקביעת ההנחיות **שערך משרד השיכון והבינוי** הנזכרים לעיל משנת 2020 ואילך.
63. **משמעות הדברים שקביעת השימוש לדיור מוגן אינה עדכנית שכן היא לא מתאימה למחקרים, למסמכי מדיניות ולהחלטות, שבוצעו וגובשו במהלך העשור האחרון ע"י גופי ורשויות המדינה הרלוונטיים.**
64. כפי שהודגם לעיל, מאז כניסתה לתוקף של התכנית הראשית חלה ההתפתחות משמעותית והוקצו משאבים לא מבוטלים על ידי המדינה וגורמים נוספים ללימוד ולחקר צרכי הדיור של אוכלוסיית האזרחים הוותיקים והמענה לצרכיהם אלו.
65. אף בשל כך יש לשקול בכובד ראש פתרונות ומענים עדכניים יותר, שהוצעו באותם מחקרים והנחיות כנ"ל, ושתואמים יותר את צרכי האזרחים הוותיקים בכלל ו**אופי האזרחים הוותיקים בשכונה בפרט**.

ד. ככל שלא יבוטל השימוש לדיור מיוחד - יש לתקן את הוראות התכנית כדלקמן:

66. אף אם תחליט כבי' הוועדה המחוזית שיש להותיר את השימוש לדיור מיוחד, חרף עמדתם הברורה של מהנדסת העיר, הוועדה המקומית והחכ"ל, מבוקש לערוך בהוראות התכנית ביחס לשימוש לדיור מיוחד מספר שינויים (כמפורט להלן), במטרה שלא תסוכל ההיתכנות הכלכלית למימוש התכנית:

67. **ראשית**, יש לצמצם את שטחן הממוצע של יחידת הדיור המיוחד מ- 60 מ"ר פלדלת ובנוסף 12 מ"ר למרפסת לשטח ממוצע של כ-35 מ"ר או, לכל הפחות, 40 מ"ר כפי שנקבע בתכנית הראשית.

68. לשם ההשוואה, בהתאם למדריך לתכנון בתי דיור גיל הזהב של משרד הבינוי והשיכון מנובמבר 2022 (להלן - **מדריך 2022**), ככלל, תמהיל יחידת הדיור בשימוש לדיור מוגן יעמוד על 75% דירות ליחיד בשטח ממוצע של 29 מ"ר ו-25% מהדירות יהיו דירות לזוג בשטח ממוצע של 37 מ"ר (בשני המקרים כולל השטח שצוין גם את שטח המרפסת).

69. כלומר, במקרה של דיור מוגן בהיקף של 250 יחיד - 62 יחיד לזוג בשטח ממוצע של 37 מ"ר (סה"כ 2,313 מ"ר) ועוד 188 דירות ליחיד בשטח ממוצע של 29 מ"ר (סה"כ 5,451 מ"ר) ובסך הכל 7,765 מ"ר כולל **ושטח ממוצע ליחיד של כ-31 מ"ר**.

70. ראו מתוך עמ' 19 למדריך 2022:

### 3.1 תמהיל הדירות במבנה

היחס בין דירות זוג ודירות יחיד ייקבע בהתאם לצרכים המקומיים.

אם לא נקבע אחרת, דירות יחיד יהיו כ-75% מכלל הדירות המבנה ודירות זוג - כ-25%.

### 3.2 שטח הדירות ורכיביהן

**דירת זוג - 37 מ"ר** הכוללת חדר מגורים (סלון), מטבחון, חדר רחצה, חדר שינה, מרפסת. ניתן שחדר השינה בדירת הזוג יתוכנן כמרחב מוגן דירת.

**דירת יחיד - 29 מ"ר** הכוללת חדר מגורים (סלון), מטבחון, חדר רחצה, פינת שינה, מרפסת. שטח הדירות יחושב בהתאם לכללים לחישוב שטח דירה שנקבעו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 אולם בהפחתה של שטח קירות מעטפת הדירה, כלומר ששטח הדירה המחושב לא יכלול קירות חוץ, קיר בין דירות וקיר לשטח משותף כדוגמת מסדרון, חדר מדרגות וכו'. שטח הדירות האמור לעיל אינו מתייחס ליחידות אכסון מיוחדות, שהדרישות לגביהן יחייבו, ככל הנראה, שטח דירה גדול יותר.

- מדריך 2022, מצ"ב **כנספח 6**.

71. יש לזכור, **ככל שיגדל שטח יחיד המוגן כך יעלה מחירה ומחיר תחזוקתה וכפועל יוצא מכך מידת אי התאמתה לאוכלוסיית השכונה שאינה ממעמד חברתי-כלכלי גבוה מאוד**.

72. לו יצומצם שטח יחיד המוגן ניתן יהיה לרכז את השימוש הנ"ל לבניין אחד בתא השטח הרלוונטי באופן שניתן יהיה להוסיף את יחידות הדיור למגורים הנוספות בבניין האחר שייתפנה".

73. **שנית**, תיקון הוראות התכנית ביחס לשימושים האפשריים לדיור מיוחד **כך שיכללו את כלל השימושים התואמים דיור מיוחד**. זאת בדומה להוראות המצב המאושר (כאמור לעיל).

74. **שלישית**, יש להוסיף את השימוש ל"דיור בהישג יד" - כהגדרתו בפריט 1 לתוספת השישית לחוק, לשימושי הדיור המיוחד המותרים במגרש 500 :

**(תיקון מס' 120) תשע"ח-2018**

"דיור בהישג יד" – אחד מאלה:

- (1) השכרה במחיר מופחת;
- (2) השכרה לטווח ארוך;

75. זאת, בין היתר, בהתאם לנוהל מס' 2023/2 של מנהל התכנון מיום 15.5.2024 "הנחיית מנכ"ל מינהל התכנון - דיור להשכרה" (ראו מטה מעמ' 1):

**מטרת הנחיה:** לקבוע כללים לבחינת תכנית מפורטת בהתאמה לדרישות ולהזדמנויות בדיור להשכרה, על מנת להבטיח איכות עירונית לצד היתכנות כלכלית. העקרונות התכנוניים המפורטים להלן יחולו רק על השימוש של דיור להשכרה, ולא על יעודים אחרים בתכנית.

**מאפיינים:**

למבנה מגורים להשכרה יש מספר מאפיינים ייחודיים בהשוואה למגורים, והם מצדיקים את השימוש ביעוד קרקע 'דיור מיוחד' במקום יעוד 'מגורים'. מאפיינים אלה הם:

1. **עוצמות בינוי גבוהות במיוחד**, המהוות תמריץ כלכלי, ניתן למצות את הזכויות בטיפוסי בינוי שונים בהתאם למאפייני האזור בו ממוקם הפרויקט;
2. מאפייני בינוי יחודיים הכוללים **תמהיל דיור** הכולל שיעור גבוה של יח"ד קטנות;
3. המבנה היחודי של בנין להשכרה כולל יח"ד קטנות ולצידן **שטחים מבונים מחוץ לדירות** בשיעור גבוה יותר ממגורים רגילים, הכוללים מערכות משותפות, שטחים תפעוליים, מחסנים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים;
4. שימוש **בממ"קים** מאפשר דירות איכותיות יותר בתמהיל עם שיעור גבוה של יח"ד קטנות.
5. **תקן חניה** נמוך במיוחד; **דיור להשכרה יוגדר בסעיף 4 לתכנית ביעוד "דיור מיוחד"** והשימוש שיקבע ביעוד זה יהיה של "מגורים להשכרה".

**ה. הוספת יח"ד למגורים לתכנית כך שמספרן הכולל יהיה, לכל הפחות, 370 יח"ד**

76. בהתאם לתכניות שהוצעה על ידי החברה הכלכלית התואמת את הנחיות התכנון של הוועדה המקומית, אנו מבקשים כי יוחזרו סך יח"ד בתכנית ל-370 יח"ד לכל הפחות וזאת בשל הנימוקים הנ"ל:

76.1. מבחינה שמאית, ככל שיקבע מספר יח"ד למגורים יעמוד על 370 (בדומה לגרסת התכנית בשלב תנאי הסף), תתקבל הכדאיות הכלכלית הנדרשת ביחס למתכונת המופקדת, זאת בהתאם לעקרונות הכלכליים/שמאיים המקובלים בפרויקטים מסוג זה ולרף הרווחיות הנהוג.

76.2. יודגש, כי בהתאם לעמדת מהנדסת העיר קביעת 370 יח"ד לא תעמיס על תשתיות השכונה.

76.3. בהתאם לאמור לעיל הוספת יחידות דיור יגדילו את מספר יחידות הדיוריות בתוכניות כך שיוגדל אף תמהיל יחידות הדיור הקטנות ויחזק את האפשרות למתן מענה לאוכלוסייה מבוגרת בשכונה.

76.4. השטח הנדרש למימוש הדיור המיוחד בהתאם להחלטת הוועדה הינו כ 18,000 מ"ר, בעוד הוספת 70 יח"ד וקביעת 370 יח"ד סה"כ תדרוש כ 8,500 מ"ר בלבד כך גובה מבני המגורים יישאר נמוך יחסית, יתאים לאופן התכנון של השכונה ויתאים לאוכלוסייה החרדית.

## ו. ביטול המעבר העילי

77. יש לבטל את הוראות התכנית הנוגעות למעבר העילי בכדי למנוע סרבול ועיכוב במימוש התכנית בכלל ושטחי התעסוקה והמסחר הנדרשים לשכונה בדחיפות בפרט.

78. לפי סעי' 4.12(7) להוראות התכנית הראשית, מתוכנן היה, בסמוך למגרש 500 מעבר עילי רגלי מעל לכביש 40 בין הפארק ממערב אל השכונה וצוין שהמעבר עצמו אינו כלול בתכנית הראשית אך שתנאי להיתר במגרש 500 יהיה תשתית לחיבור ממגרש 500 למעבר העילי במפלס המסחר ורישום זיקות הנאה בהתאם (להלן – המעבר העילי).

79. כיוון שמיקומו המדויק של המעבר העילי אינו ברור וכיוון שבחלוף כ-11 שנים מאז אישור התכנית הראשית לא הוקם, הוראות התכנית הראשית ביחס אליו מתייתרות. וממילא רצופה "קומת המסחר" לפי התכנית בזיקות הנאה ומאופיינת בתכנון פתוח - שיאפשרו לציבור גישה נוחה ופתוחה למגרש.

80. לאור אי הבהירות בכל הנוגע למיקום המעבר העילי והאם יוקם כלל, עמדת החכ"ל הינה שלא יהיה נכון למקם אותו בין שטח ציבורי אקסטנסיבי לשטח פרטי. הדבר יגרור תיאום תכנוני והנדסי מסורבל שיעכב פיתוח במגרש זה, יעקב את פיתוח שטחי המסחר והתעסוקה הנדרשים כל כך לשכונה ויכול שיוביל להפחתה נוספת בשווי המיזם עקב דחייה צפויה במימוש.

81. זאת ועוד, גם בהיבט התכנוני גרידא - מעבר ציבורי, ראוי ונכון שיהיה בין שטח ציבורי לשטח ציבורי לשירות חופשי של ציבור הולכי הרגל. מעברו הדרומי והצפוני של מגרש 500 בנדון בתכנית זו, קיימים שטחי ציבור (שב"צים ושצ"פים) מתוקף התכנית הראשית ותכנון ראוי יותר יהיה קביעת המעבר העילי מהפארק בצדו המערבי של כביש 40 למגרש ביעוד ציבורי בשכונה. או סכמה להלן:

### הצעה למיקום מעבר הולכי רגל לחציית כביש 40



ז. סיכום

82. כאמור ברישא, החכ"ל תומכת באישור התכנית, אך מבקשת שיערכו בהוראותיה מספר תיקונים כנ"ל במטרה ליצור היתכנות כלכלית למימושה.

83. השינויים העיקריים המבוקשים הם כדלקמן:

א. **ביטול הייעוד לדיור מוגן** שנוסף בהחלטת ההפקדה. זאת משום ששימוש זה אינו תואם את אופי וצרכי אוכלוסיית השכונה; והוא הופך את התכנית לבלתי כלכלית ולא ישימה.

ב. **הוספת יח"ד למגורים לתכנית כך שמספרן הכולל יהיה לכל הפחות 370 יח"ד.**

ג. הגדלת כמות הדיוריות בתכנית באופן בו בכל יחידות דיור ששטחן מעל 110 מ"ר תותר הקמת דיוריות אך היקף הדיוריות לא יעלה על 25% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם תכנון.

84. **לחילופין בלבד**, ככל שלא יבוטל השימוש לדיור מיוחד יש להורות על השינויים הבאים:

84.1. הותרת שטחן הממוצע של יחידות הדיור המיוחד על לא יותר מ-40 מ"ר בהתאם למצב המאושר כיום, צמצום מספר יחידות הדיור המיוחד, וצמצום היקף השטחים הנלווים ליחידות הדיור המיוחד (עיקריים ושירות). זאת, באופן שניתן יהיה לרכז את השימוש לדיור מיוחד באחד משני הבניינים בתא השטח הרלוונטי בלבד ולהוסיף זכויות דיור למגורים בבניין הנוסף ש"יתפנה" באותו תא השטח.

84.2. הותרת "טווח" השימושים האפשריים המותרים בשימוש לדיור מיוחד במצב המאושר שכולל, "כרשימה פתוחה", כל שימוש שתואם דיור מיוחד.

84.3. הוספת השימוש ל"דיור בהישג יד", כהגדרתו בסעיף 1 בתוספת השישית לחוק, כשימוש מותר ביחידות הדיור המיוחד.

84.4. קביעת הוראה לפיה ניתן יהיה להמיר זכויות בנייה משימוש דיור מיוחד לשימושי תעסוקה ומסחר בסמכות הוועדה המקומית.

85. הוספת הוראה לפיה ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה עיליים לתת הקרקע בכלל תאי השטח בתכנית, לצורך מתן גמישות תכנונית.

86. מחיקת הוראות התכנית הנוגעות למעבר העילי מעל כביש 40 שמתוכנן לקום (אם יוקם) בסמוך אך מחוץ לקו הכחול של התכנית.

87. לתמיכה בהתנגדות זו מצ"ב תצהיר מאת מר ניצן אילוז – סמנכ"ל הפיתוח העסקי בחכ"ל.

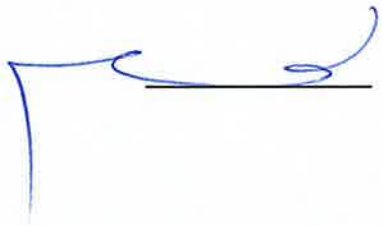
אבי שפרמן, עו"ד בכבוד רב, איתי טפר, עו"ד

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

## תצהיר

אני הח"מ, ניצן אילוז, נושא ת"ז ישראלית מס' 201619525 לאחר שהוזהרתי, כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני משמש כסמנכ"ל הפיתוח העסקי בחברה הכלכלית ללוד בע"מ, מס' ח.פ. 511584633 (להלן - החכ"ל) אשר יזמה את תכנית המתאר המקומית מס' 406-1335058 "שכונת גני איילון בלוד" (להלן - התכנית), ומוסמך ליתן תצהיר זה מטעמה.
2. אני נותן תצהיר זה בתמיכה לכתב התנגדות, מטעם החכ"ל, לתכנית שהופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז המרכז (להלן - כתב ההתנגדות).
3. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן נכונות למיטב ידיעתי וכי הטענות המשפטיות, התכנוניות והפרוגרמתיות המופיעות בו הינן נכונות למיטב הבנתי.
4. זהו שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



## אישור

אני הח"מ, יובל גיא, עו"ד מאשר בזה כי ביום 19.5.2026 הופיע בפניי ניצן אילוז המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפניי.

יובל גיא, עו"ד  
יובל גיא, עו"ד  
מ.ר. 20830



## תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	חוה"ד השמאית	22
2	חוה"ד הפרוגרמטית	59
3	עמדת מהנדסת העיר	80
4	הנחיות מהנדסת העיר	84
5	דו"ח משהבי"ש 2023	87
6	מדריך 2022	222

# נספח 1

## חוזה"ד השמאית

עמ' 22



תאריך: 17.05.2026  
סימולין: 1678/0/16

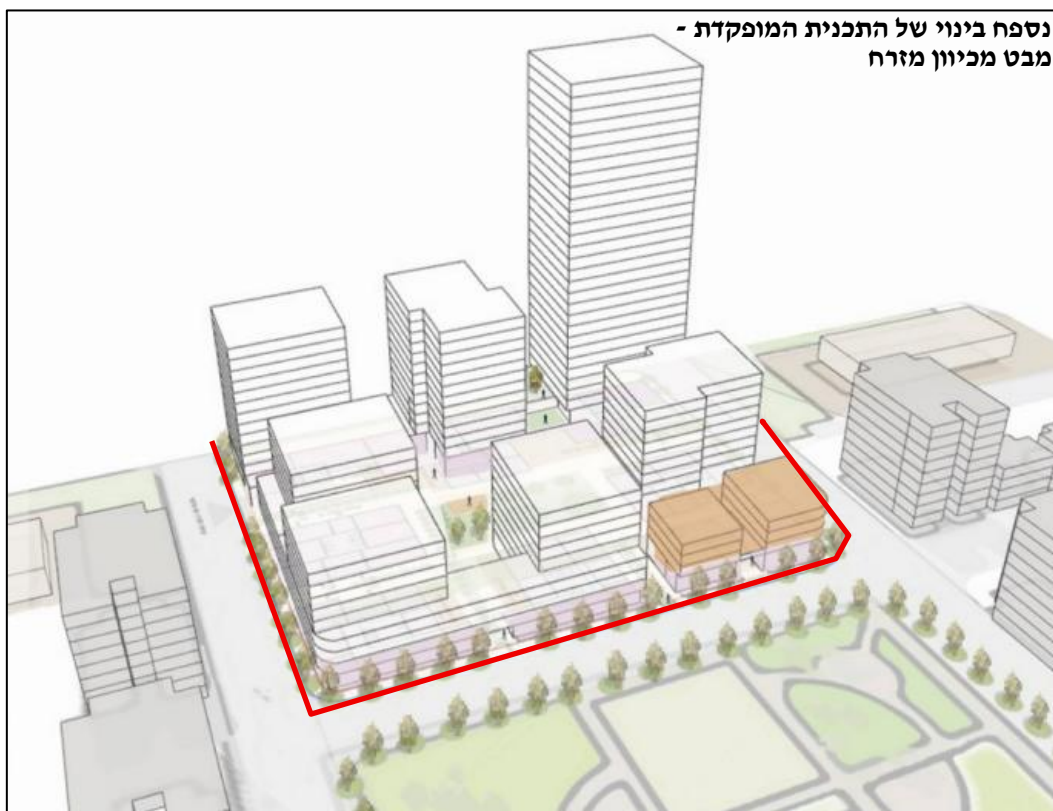
## חיות דעת שמאית

התנגדות לתכנית מפורטת

מס' 406-1335058

מגרש מס' 500 שכ' גני איילון בלוד

גוש 5411 חלקה מס' 4





## העדר היתכנות כלכלית:

היתכנות כלכלית של כל פרויקט נדל"ן מותנית, מעל לכל, בקיום ביקוש אפקטיבי ובהיעדרו, אין כל בסיס כלכלי לפרויקט.

שימוש הדיור המוגן בתא שטח 100A בסביבה דמוגרפית חרדית חסרת קהל יעד מוסדי, מוביל בהכרח לכשל כלכלי מבני ומוחלט. מודל הכנסות המותנה בתפוסה, כאשר התפוסה עצמה שואפת לאפס, מייצר כשל רווחיות מבני ובלתי הפיך. בנוסף אציין כי, היעדר קהל יעד אינו גורם הניתן לפיצוי או לאיזון באמצעים תכנוניים אלא הוא שולל את עצם קיומו הכלכלי של הפרויקט.

**פרויקט הנעדר בסיס ביקוש אינו בר מימוש**, לא בהיבט הכלכלי, לא בהיבט התפעולי, ולא בכל היבט אחר, ואין בכוחה של כל אופטימיזציה תכנונית לרפא כשל מבני שמקורו בהיעדר שוק.

לביסוס עמדתי זו, ערכתי בדיקת כדאיות כלכלית מקיפה בשתי חלופות, כדלקמן: **חלופה א'** - כולל דיור מוגן, **חלופה ב'** - ללא דיור מוגן.

הממצאים מצביעים על פער כלכלי מהותי ומובנה בין שתיהן, כמוצג להלן:

פרמטר	חלופה א' - כולל דיור מוגן	חלופה ב' - ללא דיור מוגן	הפרש בין חלופה א' לבין חלופה ב'
שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס [ללא מע"מ]	₪ 1,223,352,574	₪ 914,622,034	₪ 308,730,540
עלות קרקע, הקמה ומימון	₪ 1,123,211,572	₪ 801,051,223	₪ 322,160,349
עודף/גרעון	₪ 100,141,002	₪ 113,570,811	₪ -13,429,809
סך העודף/גרעון לעלות	8.92%	14.18%	-5.26%

הרווחיות בשיעור של 8.9% בלבד בחלופה א' [כולל דיור מוגן], אינה תופעה מקרית הנובעת מתנאי שוק כלליים, היא תוצאה ישירה ובלתי נמנעת של הכתבת שימוש שאין לו קהל יעד.

להלן הנימוקים השמאיים המרכזיים המובילים לתוצאה זו:

○ **הכנסות עתידיות אינן ודאיות ותלויות תפוסה** בניגוד למכירת דירות מגורים המניבה תקבול חד פעמי ומיידי, המודל העסקי של דיור מוגן מבוסס על מנגנון דו-שלבי: הכנסה מאיכלוס ראשון, בתוספת הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים, בקיזוז הוצאות פחת, מע"מ ופחת כלכלי [תחשיב מפורט מצ"ב כנספח א'].

מודל זה חשוף לסיכון תפוסה ממשי, ללא קהל יעד שרוצה ומסוגל להתאכלס, הנתונים כולם נותרים תיאורטיים. בסביבה חרדית, כפי שהוכח מהמכרזים הכושלים, הביקוש שואף לאפס.

○ **עלויות בנייה גבוהות במיוחד לדיור מוגן** עלות הבנייה הישירה לדיור מוגן עומדת על 7,000 ₪ למ"ר המשקפת את הדרישות הפיזיות המיוחדות, כגון: נגישות מלאה בכל קומה, שטחים משותפים נרחבים [מועדון, מכבסה, חדר אוכל, בית כנסת], מחלקה



טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

סיעודית [1,500 מ"ר] ושימושים נלווים [3,000 מ"ר], כולם מהווים חובה לפי הוראות התכנית ואינם מניבים הכנסה משמעותית.

○ **גרעון אחזקה שוטפת בתפוסה חלקית** דיור מוגן מחייב, מעצם טיבו, החזקת מערך שירותים מוסדי רחב ויקר באופן שוטף ורציף, ללא תלות ברמת התפוסה בפועל.

עלויות אלו ממומנות מדמי האחזקה החודשיים שמשלמים הדיירים. ואולם, בסביבה חרדית כגני איילון, שבה הביקוש לדיור מוגן מוסדי שואף לאפס, צפויה תפוסה חלקית בלבד בשנות הפעילות הראשונות, אם תושג כלל. בתרחיש זה נוצר גרעון אחזקה מובנה: עלויות התפעול הקבועות נותרות ברמתן המלאה, בעוד שהכנסות דמי האחזקה מדיירים קיימים מכסות רק חלק מהן, והיזם נושא בהפרש מכיסו.

ככל שהתפוסה נמוכה יותר, כך גדל הגרעון השוטף, המצטרף לכשל הכלכלי המבני שתואר לעיל ומעמיק אותו. בחוות הדעת הובהר כי דמי התחזוקה ורווח התפעול השוטף לא הובאו בחשבון בשלב זה בשל תלותם המלאה בתפוסה ובאיכות הדיירים עובדה המלמדת כי בדיקת הכדאיות הנוכחית מייצגת תרחיש אופטימי בלבד, ובפועל הגרעון עלול להיות משמעותי אף יותר.

**ממצאים כלכליים:** הצירוף של מנגנון הכנסות מותנה ותפוסה חלקית, עלויות בנייה גבוהות מהרגיל וגרעון אחזקה שוטף מובנה, יוצר מצב שבו הפרויקט בחלופה א' אינו עומד בסף המינימלי לקבלת מימון בנקאי, ואינו ניתן לגישור בדרך של ייעול או התייעלות.

זוהי אינה בעיה של תמחור, אלא **כשל מבני הנובע ישירות מהכתבת שימוש שהשוק החרדי דוחה "מנייה וניה".**

יצוין כי בדיקת הכדאיות הכלכלית כפי שהוצגה מייצגת את התרחיש האופטימי בלבד: עלויות האחזקה השוטפת ורווח התפעול לא נכללו בתחשיב ובתפוסה חלקית, כפי שצפוי בסביבה החרדית, הגרעון בפועל יהא משמעותי אף יותר. **המשמעות היא שהרווחיות האמיתית נמוכה מ-8.9% המוצגים, ולא גבוהה ממנה.**

גם הרווחיות המתקבלת בחלופה ב', ללא דיור מוגן, העומדת על 14.2% בלבד, אינה עומדת ברף המינימלי הנדרש, ומחייבת התאמות משלימות ובראשן הגדלת מספר יחידות הדיור לרמת הצפיפות המקובלת במחוז המרכז. יחד עם זאת, חלופה זו בת מימוש ופתוחה לאופטימיזציה בניגוד לחלופה א', שבה אין כל פתרון כלכלי כל עוד שימוש הדיור המוגן קיים בתמהיל.

## סיכום

שלושת הכשלים: הדמוגרפי, כשל השוק וחוסר הכדאיות הכלכלית מצטברים לתמונה אחת בלתי משתמעת לשתי פנים: שימוש הדיור המוגן אינו בר מימוש, ותוצאתו הבלתי נמנעת תהיה מגרש שיוותר ריק שנים ארוכות ושכונה שתמשיך להיות נטולת מרכז מסחרי ושירותים, הפוך ממה שהתכנית המופקדת מבקשת להשיג.

על יסוד האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המחוזית הנכבדת לקבל את ההתנגדות ולאפשר המרת ייעוד הדיור המוגן באחת מהחלופות הישימות שהוצגו בחוות הדעת: הגדלת מס' יחידות המגורים, דיור להשכרה ארוכת טווח או דיוריות עצמאיות לגיל השלישי. חלופות אלו יאפשרו מימוש מוצלח של מרכז שכונתי שגני איילון נזקקת לו מאז הקמתה, תוך שמירה על כדאיות כלכלית ומענה אמיתי לצרכי התושבים.

## 1. מזמין חוות הדעת

התבקשנו ע"י מר ניצן אילוז, סמנכ"ל הפיתוח העסקי בחב' הכלכלית, לחוות את דעתנו בנוגע לתכנית מפורטת מס' 406-1335058 - מגרש 500 שכ' גני איילון בלוד אשר פורסמה להפקדה בעיתונות בתאריך 06.03.2026<sup>1</sup> [להלן: "התכנית המופקדת"]. חו"ד זו התבקשה לצורך צירופה להתנגדות לתכנית המופקדת, המוגשת ע"י עורכי הדין אבי שפרמן ועו"ד איתי טפר מאגמון עם טולצ'ינסקי - משרד עורכי דין.

## 2. מטרת חוות הדעת

חוות דעת זו נערכה לצורך בחינת סבירות והצדקת הקצאת זכויות ל"דיור מיוחד" במגרש 500 בתכנית המופקדת. בבסיס חוות הדעת עומדת הטענה כי השימוש "דיור מיוחד" ו/או "דיור מוגן", אינו תואם את צרכי האוכלוסייה המקומית, ועומד בניגוד למגמות התכנון המודרניות ומהווה נטל כלכלי [י"עלות שקועה"] על המקרקעין הנדונים.

## 3. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד עריכת ההתנגדות.

## 4. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ביום 20.04.2026 ע"י חאדר ברו, מתמחה בשמאות מקרקעין ממשרדינו.

## 5. תיאור הסביבה

המגרש הנדון ממוקם בשכונת גני איילון, לוד, גובל ממזרח בכביש 40 וממוקם בקצה המערבי ובמרכז השכונה. העיר לוד, הינה עיר מעורבת המשלבת מרקם יהודי וערבי, ובהתאם לנתוני הלמ"ס, אוכלוסיית העיר מונה כ-85 אלף תושבים. השכ' ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר ומדרום לשכ' "גני יער", ומרבית מתושביה משתייכים לקהילה החרדית. בשנים האחרונות זוכה העיר לפיתוח ובניה של שכונות חדשות, כגון:

- ממזרח לכביש 40 מוקמת בימים אלו שכונת נופי בן שמן, מזרחית לפארק איילון ומערבית למושב גינתון, מתוכנן מתחם גולף, תיירות ומסחר, הנמצא בתהליכי תכנון ראשוני, וצפויה לכלול כ-4,500 יח"ד וכ-5,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.
- בחלקה הצפוני של העיר, בו שוכן כיום אזור התעסוקה המרכזי, מתוכננת הקמת רובע עירוני חדש לפי תכניות בניין עיר - תמ"ל 1095 א<sup>2</sup> ו- ב<sup>3</sup>.
- הרובע החדש צפוי לכלול בסה"כ כ-7,000 יח"ד ולמעלה מ-3.5 מיליון מ"ר, תעסוקה, מסחר ומלונאות.

<sup>1</sup> המועד האחרון.

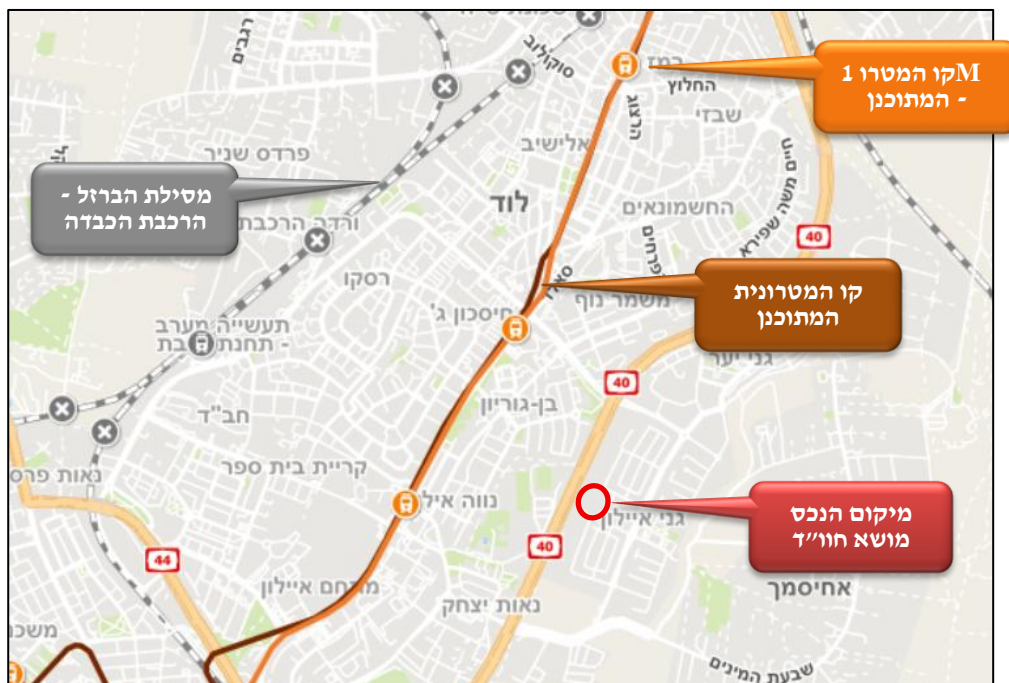
<sup>2</sup> מאושרת משנת 2023.

<sup>3</sup> מאושרת משנת 2025.

### נגישות תחבורתית

- מהשכ' ישנה גישה טובה למספר כבישים ראשיים וביניהם כביש 1, כביש 6, כביש 40, כביש 44 וכביש 431.
- בעיר עוברת מסילת הרכבת של רכבת ישראל וקיימות 2 תחנות רכבת, תחנת לוד ותחנת לוד-גני אביב.
- בחלק המרכזי של העיר מתוכננים לעבור קווי המתע"ן הבאים :
  - מטרונית הקו החום:** קו מערכת אוטובוסים מהירה, העתיד לחבר את העיר לערים רמלה, באר יעקב וראשון לציון. אורכו של הקו הינו 28 ק"מ ו- 46 תחנות. הפרויקט מנוהל ע"י נתיבי איילון וצפוי להסתיים בשנת 2029.
  - קו מטרו M1:** קו מטרו הצפוי לעבור בציר צפון דרום ויחבר את הערים הצפוניות והדרומיות במטרופולין למרכז העיר תל אביב. אורכו של הקו הוא 85 ק"מ והוא צפוי לשרת 14 רשויות מקומיות ולכלול 62 תחנות לאורכו. בעיר לוד, מתוכננות 4 תחנות.

### תרשים הסביבה [הסימונים להמחשה]





טרייסטמן אגמי  
שמות מקרקעין

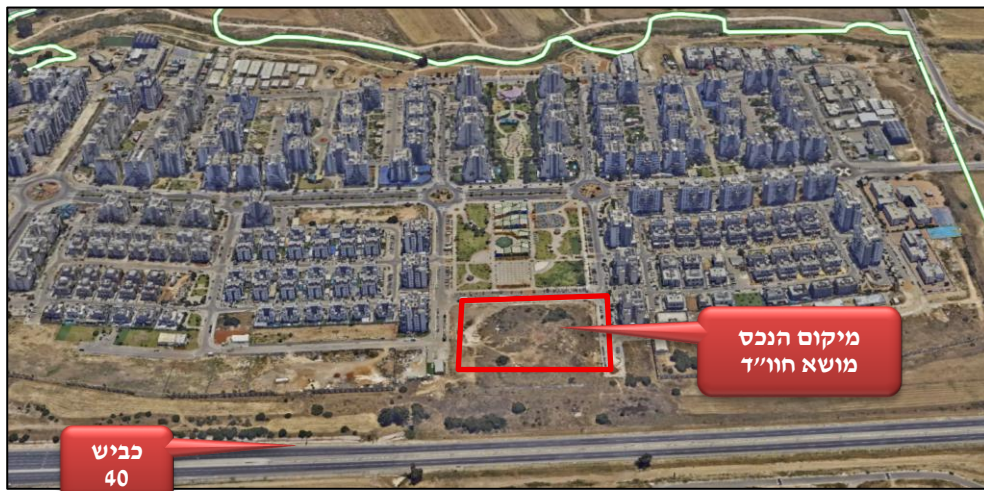
## 6. תיאור המקרקעין מושא חו"ד

חלקה מס' 4 בגוש 5411 הינה בשטח רשום 15,439 מ"ר. החלקה ריקה מבינוי. בהתאם לתכנית מס' 406-0102616 החלקה מסומנת כמגרש מס' 500 בייעוד **דיוור מיוחד, מסחר ותעסוקה**. צורת החלקה רגולרית ופני הקרקע משופעים קלות.

### גבולות החלקה

- בצפון : חזית לרח' משה רבינו - כביש פנימי וללא מוצא בשכונה, ומעברו אזור מגורים.
- במזרח : חזית לרח' שבט ראובן - כביש פנימי בשכונה, ומעברו פארק שכונתי.
- בדרום : חזית לרח' שבט יהודה - כביש פנימי וללא מוצא בשכונה, ומעברו אזור מגורים.
- במערב : צלע משותפת עם חלקה מס' 27 המסומנת כדרך מוצעת לפי מח/146 שתתחבר לכביש מס' 40.

תצלום אוויר [נכון ליום 19.07.2025]



תמונה אופיינית מיום הביקור



## 7. המצב התכנוני

### 7.1 תכניות בניין עיר מפורטות

תכנית מתאר מקומית מס' לד/8100 - "אחיסמך הגדולה"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5143 מיום 31.12.2002.

התכנית מגדירה את הנכס הנדון כמגרש 601 בשטח של 15,439 מ"ר, בייעוד מסחר ומשרדים.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית [הסימון להמחשה]



הוראות התכנית וזכויות הבניה הרלוונטיות:

שימוש	שטחי בנייה				תכסית	מס' קומות וגובה			קווי בניין	
	מעל הכניסה		מתחת לכניסה - שרות	סה"כ		גובה מבנה	קומות	צידי	אחורי	קדמי
	עיקרי	שירות								
מסחר	11,500 מ"ר	9,650 מ"ר	28,950 מ"ר	57,900 מ"ר	18 מ'	3	5 מ'	5 מ'	עפ"י תשריט	
משרדים	7,800 מ"ר				21 מ'	6				
סה"כ	19,300 מ"ר	9,650 מ"ר	28,950 מ"ר	57,900 מ"ר		60%	5 מ'	5 מ'	עפ"י תשריט	

הערות לטבלה:

באזור מסחר ומשרדים תותר הקמת מחסנים, ובלבד ששטחם לא יעלה על 7,000 מ"ר.



טרייסטמן אגמי  
שמות מקרקעין

### תכנית מפורטת מס' 406-0102616 - שכונת אחיסמך הגדולה לד/ 8100 / 3

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7043 מיום 19.05.2015.

התוכנית מציעה שינויים בתוכנית מאושרת לד/8100, שמטרתם להתאים את התכנון לצרכיה הייחודיים של האוכלוסייה החרדית הצפויה לאכלס את השכונה המתוכננת, ומטרותיה הינן כדלקמן:

- הוספת שטחי תעסוקה.
  - הוספת שטחים לדיור מיוחד כגון דיור מוגן ומעונות סטודנטים.
  - הגדלת השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
  - שינוי הוראות הבניה באזורי המגורים, ללא שינוי ייעודי הקרקע למגורים.
  - הגדלת מספר יחידות דיור מ- 3,000 ל- 3,600.
- בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן כמגרש מס' 500 בשטח של 15,439 מ"ר, בייעוד **דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה**.

### קטע רלוונטי מתשריט התכנית [הסימון להמחשה]



### הוראות התכנון וזכויות הבניה הרלוונטיות:

**שימושים:** מסחר לסוגיו לרבות מרכול, דיור מיוחד כגון דיור מוגן (כמשמעו לפי חוק הדיור המוגן, התשע"ב 2012), מעונות סטודנטים, מסעדות בתי קפה ומזנונים, שירותים בנקאיים ופיננסיים, שירותי דלק, מרפאות קליניות, מעבדות ומכונים רפואיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים של חברות וכד', תעשיות עתירות ידע בלתי מזהמות, מועדון ספורט.

**טבלת זכויות והוראות בניה, מגרש 500<sup>4</sup>:**

מס' קומות	שטחי בנייה				שימוש					
	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות		סה"כ	תת"ק		עילי	
							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
4	24	88 מ'	350	60%	31,700 מ"ר			7,500 מ"ר	24,200 מ"ר	דיר מיוחד
					22,200 מ"ר		5,500 מ"ר	6,700 מ"ר	10,000 מ"ר	מסחר
					18,500 מ"ר			7,500 מ"ר	11,000 מ"ר	תעסוקה
4	24	88 מ'	350	60%	132,400 מ"ר	60,000 מ"ר	5,500 מ"ר	21,700 מ"ר	45,200 מ"ר	סה"כ

**הערות לטבלת הזכויות:**

- התכנית לא תתיר ניווד שטחי בניה עיקריים מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה.
- שטחי השירות כוללים תוספת של 5 מ"ר לכל יח"ד בגין הגדלת השטח המזערי למרחב מוגן.
- השטחים העיקריים כוללים שטחים עיקריים בהיקף של עד 14 מ"ר למרפסת, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות. לא ניתן להסב שטחים אלו למגורים.
- 60,000 מ"ר שטחי שירות תת"ק - שטחים אלו כוללים את 7,000 מ"ר שתוארו בתכנית לד/8100 סעיף 7.2.(6).
- קווי בניין במגרש הינם עפ"י תשריט, כדלקמן:
  - צפוני [חזית לרח' משה רבינו] - 5 מ'.
  - מזרחי [חזית לרח' שבט ראובן] - 5 מ'.
  - דרומי [חזית לרח' שבט יהודה] - 5 מ'.
  - מערבי [חזית לכביש 40] - 60 מ'.

**הוראות בנינו ו/או פיתוח:**

- תוכן תכנית בנין ועיצוב אדריכלי למגרש ביעוד "מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה", באישור ועדה מקומית כתנאי למתן היתר בניה למגרש זה.
- גובה המבנים יהיה עד 24 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, ועד 4 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- התרתם של השימושים המפורטים לעיל, מותנים בקביעת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים שעלולים ליצור שימושים אלה.
- ביעודים בהם יש שימושים מעורבים, שטחי התפעול יהיו תת קרקעיים ותהיה הפרדה לכל שימוש.
- אזורי הפריקה והטעינה ופינוי האשפה יופרדו מיתר שטחי החניה.
- במבני התעסוקה והמסחר תוקם מקלחת בכל קומה לשימוש העובדים.

<sup>4</sup> בטבלת הזכויות בתכנית, סה"כ שטחי תעסוקה רשומים 78,500 מ"ר. להערכתנו מדובר בטעות סופר, שכן הסכימה הינה 18,500 מ"ר.



טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

- בסמוך לתא שטח זה מתוכנן מעבר עילי רגלי מעל כביש 40.
- היתר בניה לתא שטח זה יכלול תשתית לחיבור למעבר. החיבור יתוכנן כך שיצא בקומת המסחר. נגישות הציבור תירשם בזיקת הנאה.
- בתי אוכל יותרו רק באישור יח"ס ורק לאחר הבטחת כל התנאים הסביבתיים.
- **דיוור מיוחד - ייקבע גודל יח"ד ממוצע של כ- 40 מ"ר ולא יותר מ- 75 מ"ר.**
- ייקבעו שטחים עיקריים משותפים לצורך מועדון, מכבסה, בית כנסת, חדר אוכל וכדו'. לא יותר העברת השטחים למגורים.
- תנאי להיתר בניה יהיה התקשרות עם מתחזק אשר יתחזק את השטחים המשותפים.
- תנאי למתן טופס אכלוס יהיה תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.
- תתאפשר גישה ישירה בין אזור הדיוור המיוחד לאזור המסחרי.
- הגדרות שיוקמו בתחום התכנית יוקמו ע"פ תכנון אחיד שכונתי המוגדר בנספח סביבה ונוף.
- תקן חניה : בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. מקומות החניה הנדרשים יותקנו בתחום תא השטח.
- החניה עבור "דיוור מיוחד" תופרד מחניית יתר השימושים.

## **7.2 תמ"א 70 - תמ"א למרחב מערכת המטרו במטרופולין ת"א - תכנית גובלת**

תמ"א 70 - תכנית מתאר ארצית המיועדת להקמת מערכת המטרו במטרופולין תל אביב ואת הפיתוח העירוני סביבה. התוכנית אושרה ע"י ממשלת ישראל ביום 21.05.2025.

התוכנית מהווה נדבך מרכזי בתכנון מערכת התחבורה באזור גוש דן, ומגדירה את מיקומי תחנות המטרו הקובעות הוראות לתוכניות מקומיות באזורי התחנות, במטרה לעצב את המבנה העירוני וייעול השימוש בקרקע, זאת, בשילוב עם תשתיות ציבוריות שונות.

הנכס הנדון גובל בתכנית מצד מזרח לתחנות המתוכננות בעיר לוד [2 מתוך 4 סה"כ]: "תל חי" ו- "לוד מרכז".

## 8. התכנית המופקדת נשוא ההתנגדות - תב"ע 406-1335058

תכנית מס' 406-1335058 - מגרש 500 שכ' גני איילון בלוד, הינה תכנית מפורטת שהוכנה בגין הנכס מושא חו"ד.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות בתאריך 06.03.2026 [המועד האחרון].

התכנית מציעה הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל: מגורים, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה וכן הקצאת מגרש לשימושים ציבוריים ומסחר.

התוכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים.

התוכנית מחלקת את מגרש מס' 500 בכללותו ל- 3 תאי שטח חדשים, כדלקמן:

- מגרש מס' 100A בשטח של 3,741 מ"ר, בייעוד דיור מיוחד ותעסוקה.
- מגרש מס' 100B בשטח של 10,210 מ"ר, בייעוד מגורים ומסחר.
- מגרש מס' 101 בשטח של 1,500 מ"ר, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

### תשריט ייעודי הקרקע - המצב המוצע [הסימונים להמחשה]



### הוראות התכנון וזכויות הבניה הרלוונטיות

**שימושים - דיור מיוחד ותעסוקה:** דיור מוגן, מסחר, אולמות אירועים [בתנאי שלא יהווה מטרד לשימושי המגורים השונים בתכנית ובמגרשים הסמוכים לה], תע"י בלתי מזהמת, לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים, מרפאות קליניות, מעבדות ומכונים רפואיים, מועדון ספורט, מכוני כושר, מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם, שילוב של תשתיות ומשאבים מתחדשים [אנרגיה ומים] במבנים או בתת הקרקע ככל שאינם סותרים הנחיות סביבתיות.

**שימושים - מגורים ומסחר:** מגורים והשימושים הנלווים, מסחר, מרפאות קליניות, מעבדות ומכונים רפואיים, משרדים, מתקנים הנדסיים לשימוש המבנים והמתחם, שילוב של תשתיות ומשאבים מתחדשים [אנרגיה ומים] במבנים או בתת קרקע ככל שאינם סותרים הנחיות סביבתיות.

**שימושים - מבנים ומוסדות ציבור:** חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות, רווחה, משרדי עירייה וכן מסחר, כשימוש נלווה בחזית מסחרית בלבד, פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט.

### **טבלת זכויות בניה:**

מס' קומות	גובה	מס' יח"ד	תכסית	שטחי בניה כוללים [במ"ר]			תא שטח	שימוש	ייעוד
				עילי	תת"ק	סה"כ			
4	28	114 מ'	60%	39,550	14,200	25,350	100A	דיור מיוחד	דיור מיוחד ותעסוקה
		6 מ'		2,930	850	2,080		מסחר	
		114 מ'		14,000	14,000	תעסוקה			
4	4	16 מ'	75%	5,217	2,385	2,832	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	6 מ'		560	560	מסחר			
4	13	50 מ'	60%	52,360	16,480	35,880	100B	מגורים	מגורים ומסחר
	1	6 מ'		8,650	850	7,800		מסחר	

הוראות לטבלת הזכויות:

#### א. דיור מיוחד:

- שטח דירה ממוצעת 60 מ"ר פלדלת + 12 מ"ר מרפסת [מתוך שטח הבניה העילי לשימוש זה].
- 1,500 מ"ר למחלקה סיעודית + 3,000 מ"ר לשימושים נלווים לדיור מיוחד.
- שטחי שירות בהיקף של 30% מהעיקרי.
- 14,200 מ"ר [שטח תת"ק] - השטח הינו עבור שטחי שירות וחניה של כלל השימושים בתא השטח.

ב. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ'. בתחום גובה זה ניתן ליצר קומת גלריה פנימית לשטחי המסחר.

ג. תותר בניה בקו בנין 0 בתת הקרקע לטובת מרתפים. תכסית הבניה התת קרקעית תקבע בכפוף לפתרונות ניהול מי נגר.

ד. ניתן להמיר עד 20% משטח התעסוקה הכולל למסחר.

ה. שטחי מרפסות למגורים יחושבו לפי 14 מ"ר ממוצע ליח"ד [מרפסות הגג לא כלולות בשטחים אלה]. שטחי המרפסות לדיור המיוחד יהיו 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. ניתן לבלוט עם קו המרפסת עד ל-1.2 מ' מקו חזית המבנה.

ו. מימוש הזכויות במגרש 100A יהיה בהינף אחד.

ז. 850 מ"ר בתת הקרקע במגרש 100B ישמשו למסחר.

ח. 300 יח"ד למגורים בתא שטח 100B :

- שטח ממוצע לדירה - 90 מ"ר.
- 10% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר<sup>5</sup>.
- תותר הקמת דיוריות<sup>6</sup> ב- 10% מסה"כ יחידות הדיור הגדולות מ- 120 מ"ר<sup>7</sup>.

#### עיקרי הוראות בינוי ופיתוח - כללי:

- סמוך לתא שטח 100B מתוכנן מעבר עילי להולכי רגל מעל כביש 40 [אשר מסומן בנספח התנועה, אך אינו כלול בתכנית זו]. היתר בניה לתא שטח זה יכלול נגישות הציבור למעבר העילי.
- מרווח בין המבנים בתחום המגרש יתוכנן כחלק מהמרחב הציבורי ויהיה המשכי למדרכה/כיכר באופן שיבטיחו את הקשר בין הרחובות הסמוכים ללב הבינוי הפתוח.
- מס' מבנים בתא שטח: תותר הקמת מספר בניינים בתא שטח אחד מעל בינוי מלווה רחוב או כבניינים עצמאיים, ובלבד שישמרו המרחקים המינימליים בין הבניינים עפ"י המפורט:
  - מרחק בין בניינים גבוהים [לרבות קומת קרקע וקומת גג] לא יפחת מ- 10 מ'.
  - מרחק בין בניינים רבי קומות לא יפחת מ- 15 מ'.
  - מרחק בין שני בניינים, האחד גבוה, והשני רב קומות, לא יפחת מ- 10 מ'.
- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים כגון רעש, ריח ומפגעים וויזואליים בין השימושים.
- השטח המסומן כזכות מעבר להולכי רגל בתשריט התכנית יפותח כמרחב ציבורי ויכלול בין היתר חזית מסחרית כמסומן בתכנית.
- החזית המסחרית הפונה לרחובות, למעברים, ולכיכר הפנימית תבוצע כחזית פעילה. לרח' שבט ראובן - אורך החזית הפעילה לא יפחת מ- 50% מסך אורך חזית הרחוב.
- בתאי שטח 100A ו- 100B :
  - מרפסות הדירות תשולבנה, ככל הניתן, בתחום קונטור המבנה.
  - כל חזיתות המבנים יוגדרו כחזיתות ראשיות, מרפסות יופנו לכל הכיוונים.
  - ניתן לחבר בין המבנים בקומה מבונה ו/או מרפסות צמודות שימוקמו מעל קומת המסחר לגובה של קומה 1.
  - גג מבנה המסד יטופל כחזית חמישית מרוצפת ומגוננת ותותר בו הקמת מגרשי משחק לילדים, פרגולות, מצללות, ריהוט חוץ, גינון ונטיעות. על גג מבנה המסד תותקן אדמה גננית להבטחת קיום חצר מגוננת.

<sup>5</sup> בהתאם להגדרות בתכנית, שטח יח"ד קטנה ינוע בין 50 מ"ר ובין 75 מ"ר, כולל ממ"ד.

<sup>6</sup> חדר או מערכת חדי' שהיא חלק מיח"ד קיימת, בשטח הנע בין 25 מ"ר ובין 40 מ"ר.

<sup>7</sup> כולל ממ"ד.



## 9. המצב המשפטי

### 9.1 פלט רישום מקרקעין מיום 08.04.2025

- גוש : 5411.
- חלקה : 4.
- שטח רשום : 15,439 מ"ר.
- בעלות : רשות הפיתוח.
- חוכרים : חב' ברכת הארץ בע"מ - בשלמות.
- חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים עד לתאריך 13.09.2060.
- שעבודים : רשומות 3 משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על כל החוכרים.
- הערות : רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת החברה הכלכלית ללוד בע"מ, על כל החוכרים.

### 9.2 חוזה חכירה מהוון מיום 22.01.2012

- המחכיר : מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל.
- החוכר : ברכת הארץ בע"מ.
- המוחכר : חלקה 4 בשלמות בגוש 5411, בשטח 15,439 מ"ר. מגרש מס' 601 לפי תכנית לד/8100.
- תקי' החכירה : 49 שנים, מיום 14.09.2011 ועד ליום 13.09.2060.
- תקי' חכירה נוספת - 49 שנים מתום תקופת החכירה.
- מט' החכירה : מסחר וקיבולת הבניה תהא עפ"י תב"ע תקפה במועד החוזה.
- הייעוד : מסחר ומשרדים.
- המועד להשלמת הבניה : לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה.
- החוכר מתחייב לסיים את בניית המבנים עד אכלוס / הפעלה במועד זה.

#### תנאים מיוחדים :

- חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
- החוכר מצהיר כי היה והשטח הוכרז או יוכרז כאתר עתיקות, הוא יישא בעלויות הפיקוח והחפירות.
- במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים למנהל.
- חבות בהיטל השבחה, ככל שתחול, לאחר הזכייה במכרז, תחול על החוכר.

## 10. עיקרי ההתנגדות לתכנית המופקדת 406-1335058

החברה הכלכלית לוד בע"מ, יוזמת התכנית, רואה חשיבות רבה ביצירת מרכז שכונתי איכותי ומעורב שימושים בלב שכונת גני איילון, ותומכת במטרותיה העקרוניות של התכנית.

יחד עם זאת, בחינה שמאית כלכלית מעמיקה מעלה כי, הכתבת שימושי ה"דירור המיוחד" ולרבות ה"דירור המוגן" בתא שטח 100A במתכונתם הנוכחית, נעדרת היתכנות כלכלית, אינה תואמת את מאפייני האוכלוסייה ועלולה לסכן את מימוש הפרויקט כולו ולגרום לקיפאון תכנוני ממושך.

על כן, התנגדות זו מוגשת מתוך ראייה תכנונית רחבה ומחויבות למימוש מוצלח של התכנית. הנימוקים להלן נועדו להציע לוועדה כלים לטיוב הוראות התכנית ולדיוקן, באופן שיבטיח את ישימותה המעשית ואת הגשמת מטרותיה לטובת המרחב הציבורי והפרטי כאחד.

להלן עיקרי הטענות:

### 10.1. שימוש הדיור המיוחד / המוגן - כשל תכנוני ודמוגרפי

בבסיס התנגדות זו עומדת הבקשה לבחון מחדש את קביעת השימוש לדיור מיוחד/דיור מוגן במגרש מוצע מס' 100A.

על אף הכוונה התכנונית הראויה לספק מענה לגיל השלישי, נתונים עדכניים מעלים כי קיימת אי התאמה מהותית בין השימוש הנ"ל לבין מאפייני האוכלוסייה והכדאיות הכלכלית.

אי התאמה זו נבחנה בשלושה מישורים מצטברים: התכנוני, הדמוגרפי והכלכלי, אשר שילובם מצביע על קושי ממשי במימוש התכנית במתכונתה הנוכחית.

לתיקוף הטענה ביחס לכשל התכנוני והדמוגרפי, הוכנה חו"ד פרוגרמטית תכנונית מחודש 05/2026, ע"י ד"ר חיים פיאלקוף וצוות חב' "ת.י.ק. פרויקטים".

חו"ד זו בוחנת את ההיצע ואת הביקוש לדיור מוגן בעיר לוד בכלל ובשכ' גני איילון בפרט, על בסיס נתוני הלמ"ס, מפקד האוכלוסין [2022], תכניות בנין עיר בתוקף ומסמכי מדיניות של משרד הבינוי והשיכון.

הממצא המרכזי המתקבל מחו"ד זו, נעוץ בעובדה כי החלטת הוועדה המחוזית מיום 06.01.2025 בישיבתה מס' 2025001 בדבר מחסור בדיור מוגן ממזרח לדרך 40, ובפרט עבור האוכלוסייה החרדית, נדרשת לבחינה מחודשת וזאת מהטעמים הבאים:

○ הפער בין המציאות הדמוגרפית לשימוש הנ"ל:

שכ' גני איילון הינה שכ' חדשה שבנייתה החלה לפני פחות מעשור. השכונה מאופיינת בהתפלגות גילאים צעירה מאוד - גיל חציוני 12 בלבד, שבה שיעור התושבים בגילאי 65 ומעלה עומד על כ- 1.2% בלבד. נתון זה מלמד כי אין קהל יעד מקומי רלוונטי לדיור מוגן בתוך השכונה.

- הציבור החרדי ודיור מוגן מוסדי - דחייה תרבותית ומבנית :
  - חוו"ד הפרוגרמתית מצביעה על פער מובהק בין המודל המוסדי של דיור מוגן לבין העדפות המגזר החרדי. התרבות החרדית מקדשת את מודל ה-"Aging in Place", דהיינו הזדקנות בחיק המשפחה והקהילה ולא במוסדות סגורים. עובדה זו נתמכת בנתונים ההשוואתיים הבאים :
    - בבני ברק, עיר בעלת צביון חרדי מובהק, לא קיים אף מוסד דיור מוגן לעצמאיים [למעט מסגרות סיעודיות].
    - בירושלים, שיעור המגזר החרדי המתגורר בדיור מוגן עומד על פחות מ-1% מבני ה-65+. נתון זה נמוך באופן משמעותי מהמוצע הארצי.
- עודף היצע תכנוני :
  - בעיר לוד קיימות תכניות מאושרות המאפשרות הקמת למעלה מ-2,291 יח"ד בדיור מיוחד, מהן הוקמו עד כה 470 יח"ד בלבד.
  - בהתאם לתחזית הביקוש לשנת 2045, מכלל בני 65+ במגזר הכללי, הביקוש הכולל בעיר יעמוד על כ-600 יח"ד בלבד, קרי כשליש מהקיבולת המאושרת כיום!.
  - המשמעות היא שאישור 250 יח' בדיור מיוחד/מוגן נוספות, אינו מצמצם פערים, אלא מחמיר עודף היצע שכבר קיים ופוגע ביכולת המימוש.

## 10.2. כשל שוק

- הראיה המוחשית ביותר לכך שיעוד הדיור המוגן אינו ישים בסביבה הנדונה, עולה מסקירה של מכרזי רשות מקרקעי ישראל בשנים האחרונות. הנתונים מלמדים כי במקומות בעלי מאפיינים דמוגרפיים דומים, ייעוד זה מוביל באופן עקבי ל"מכרזים ללא מציעים" ולקיפאון ממושך בשיווק ומימוש הקרקע.
- סקירת מכרזי רמ"י ביישובים בעלי צביון דתי/חרדי :
  - רכסים ואלעד : ביישובים אלו המאופיינים באוכלוסייה חרדית מובהקת, **נכשלו** כלל ניסיונות השיווק לדיור מיוחד.
    - בישוב רכסים פורסמו 3 מכרזים לשיווק מגרש מס' 601 לפי תמל/1066 משנת 2022 ועד שנת 2024, אשר נכשלו.
    - בישוב אלעד פורסמו 2 מכרזים לשיווק מגרש מס' 200 לפי תמל/1081 משנת 2022 ועד שנת 2023, אשר נכשלו.
    - לשני מגרשים אלו, לא קיימים כיום מכרזים פעילים.
  - היעדר המציעים מוכיח כי מודל הדיור המוגן המוסדי אינו רלוונטי לקהל היעד ביישובים אלו.
  - חריש וקריית אתא : בשכונות בעלות מאפיינים דומים בערים אלו, נרשמו גם כישלונות חוזרים ונשנים בשיווק קרקעות לדיור מוגן.
    - בולט במיוחד הניסיון לשווק את מגרש מס' 701 לפי תב"ע חריש/ב1 הממוקם בתפר השכונות צוותא/הפרחים, בו **נכשלו** 4 מכרזים עוקבים, החל משנת 2020 ועד לשנת 2024.

למגרש זה, לא קיים כיום מכרז פעיל.

- צפת ומגדל העמק - המקרה הבוחן: מגרש מס' 612 לפי תב"ע ג/21243 במגדל העמק ומגרש מס' 14001 לפי תב"ע ג/19374 בצפת, שווקו במס' מכרזים אשר נכשלו פעם אחר פעם, כל עוד נכללו בחוברות המכרז סעיפים המגבילים את שינוי היעוד, כדלקמן [לדו' סע' מחוברת מכרז מס' 109/2023 במגדל העמק]:

<p>2.1.7 מובהר, ככל שהזוכה במכרז יבקש לקדם בעצמו ועל חשבונו שינוי התכנית בהגדלת זכויות הבנייה בדיוור מיוחד (דיוור מוגן) בלבד, רמ"י והמשרד לא יתנגדו לשינוי זה וזאת ככל שהשינוי יתואם עם רמ"י והמשרד ויאושר על ידי הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.</p> <p>אין באמור בכך משום כל התחייבות מצד רמ"י והמשרד לאישור הגדלת זכויות הבנייה בדיוור מיוחד (דיוור מוגן), באחריות המציע לבדוק אופציה זו בעצמו ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.</p> <p>בגין הגדלת זכויות הבנייה לדיוור מיוחד (דיוור מוגן) לא ידרש הזוכה במכרז לשלם לרמ"י סכומים נוספים עבור הקרקע.</p> <p>יובהר כי הזכויות העתידיות המוקנות במכרז זה (ככל וישנן), הינן עבור מטרת דיוור מיוחד (דיוור מוגן) בלבד.</p> <p>הזוכה מתחייב לשפות את הרשות והמשרד בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה.</p>	2.1.7
<p>2.1.8 הזוכה או מי מטעמו, לא יורשה לבצע שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה שלא למטרת דיוור מיוחד (דיוור מוגן).</p>	2.1.8
<p>2.1.9 ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה, או מי מטעמו, לא יתאפשר מימוש ייעוד שאינו לדיוור מיוחד (דיוור מוגן) אלא בכפוף לאישור רמ"י מראש ובכתב, בכפוף לתשלום הפרשי ערך קרקע בהתאם לשומה עדכנית, בהתאם לנהלי רמ"י והחלטות המועצה החלים באותה העת ובכפוף לתנאים אשר תקבע רמ"י בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.</p>	2.1.9

רק לאחר **שהוסרו** סעיפים אלו מחוברות המכרז, הן המגרש במגדל העמק והן המגרש בצפת, שווקו במהלך שנת 2024.

בהמשך לדוגמאות הנ"ל, התמונה המצטיירת אינה מקרית. היא מעידה על כך שהשוק החופשי, המיוצג על ידי יזמים המבצעים בדיקות היתכנות מעמיקות, מסרב להתחייב לייעוד הדיוור המוגן בסביבה זו.

היזמים מבינים כי בסביבה חרדית, המודל העסקי של דיוור מוגן נדון לכישלון כלכלי.

### 10.3. העדר היתכנות כלכלית - בדיקת כדאיות כלכלית מקיפה

לצורך ביסוס ההתנגדות בהיבט הכלכלי שמאי, נערכה בדיקת כדאיות כלכלית מקיפה לכלל השימושים המוצעים בתכנית המופקדת, בשתי החלופות הבאות:

**חלופה א':** בחינת כדאיות כלכלית לפרויקט במימוש השטחים לדיוור מיוחד/מוגן.

**חלופה ב':** בחינת כדאיות כלכלית לפרויקט ללא השטחים של דיוור מיוחד/מוגן.

ממצאי הבדיקה כפי שיפורטו בהמשך מצביעים על **פער כלכלי גבוה** בין שתי החלופות, המוכיחים כי חובת שימוש הדיוור המוגן בפרויקט, אינה בלתי ישימה רק מבחינה דמוגרפית ותכנונית, אלא היא גם איננה ישימה מבחינה כלכלית.

#### א. מתודולוגיית הבדיקה

בדיקת הכדאיות הכלכלית נערכה לבחינת רווחיות הפרויקט בכ"א מהחלופות המצוינות לעיל, תוך התייחסות לרכיבים המרכזיים הבאים:

**שווי הנכס כבנוי ומוכן לאכלוס:** כל שימוש הוערך בנפרד בהתאם לאופיו, כדלקמן:

דירות מגורים ודיוור מוגן הוערכו לפי גישת ההשוואה.

מסחר, תעסוקה, מח' סיעודית וחניות הוערכו בגישת היוון ההכנסות.

**תקציב עלויות כולל:** כולל את רכיב הקרקע [מחיר רכישה בפועל של כ- 33 מש"ח בזכייה במכרז משנת 2011 + היטל השבחה], וכן עלויות עקיפות [תכנון, ייעוץ, שיווק, משפטיות, הנהלה], עלויות בניה ישירות לכל שימוש ועלויות מימון.

**סביבת שוק נוכחית:** בדיקת הכדאיות הכלכלית מיישמת הנחות מציאותיות המשקפות את תנאי השוק כיום, כגון: עלויות בניה גבוהות משמעותית עקב השלכות מלחמת חרבות הברזל המתבטא בשוק עבודה מאתגר ועלויות חומרי גלם גבוהות, יציאת פועלים פלסטינים מהשוק, עלייה בעלויות ביטוח ואבטחה ושכר פועלים, וכן סביבת ריבית גבוהה המייקרת באופן ניכר את עלויות המימון הכוללות לפרויקטים ארוכי טווח. כמו גם, שוק הנדל"ן מצוי בקיפאון מוחשי. קצב המכירות הנמוך, הקושי בשיווק יח"ד אם דירות מגורים רגילות ואם דיוור מוגן וכן שטחי תעסוקה.

#### ב. שווי הקרקע

היזם זכה במכרז רמ"י בשנת 2011, תמורת הסכום הכולל של כ- 33 מש"ח [מחיר הקרקע + הוצ' פיתוח].

הקרקע נרכשה לצרכי מסחר ותעסוקה, וזאת בהתאם לייעוד שהיה תקף במועד הרכישה.

לרכיב הקרקע בתקציב, הובא בחשבון גובה מס הרכישה ששולם דאז.

בנוסף, הובא בחשבון **אומדן ראשוני** של היטל השבחה בגין אישור התב"ע 406-0102616 לשנת 2015 ועבור התב"ע הנוכחית. יודגש כי, האומדן מהווה אומדן ראשוני בלבד. ליזם שמורה הזכות להגיש השגה נפרדת במועד קבלת הדרישה מהועדה.



טרייסטמן אגמי  
שמות מקרקעין

ג. המודל התכנוני - מגרש 100A

**דיוור מיוחד**

250	מס' יח' דיוור מיוחד
60 מ"ר	שטח דירתי ממוצע פלדלת
15,000 מ"ר	סה"כ שטח פלדלת
12 מ"ר	שטח מרפסת ממוצעת ליח"ד מגורים מיוחד
3,000 מ"ר	סה"כ שטח מרפסות
18,000 מ"ר	סה"כ שטח דיוור מיוחד [פלדלת + מרפסות]
1,500 מ"ר	שטח למחלקה סיעודית
3,000 מ"ר	שימושים נלווים לדיוור מיוחד
22,500 מ"ר	סה"כ שטח לדיוור מיוחד + מח' סיעודים + נלווה
25,350 מ"ר	שטח בניה כולל
2,850 מ"ר	יתרת שטח
101 מ"ר	שטח ברוטו ליח'

**תעסוקה**

14,000 מ"ר	שטח עילי
27-16	מיקום במגדל [קומות לפי נספח בינוי]
11	סה"כ מס' קומות
1,273 מ"ר	שטח קומתי במוצע

**מסחר**

2,245 מ"ר	שטח תכסית הבינוי ברוטו
2,155 מ"ר	שטח מסחר לשיווק בקומת הקרקע
2,080 מ"ר	שטח עילי ברוטו [לפי התב"ע]
0.93	מס' קומות מעל מפלס הכניסה הנדרשות
1,997 מ"ר	שטח עילי לשיווק
מ"ר	שטחי גלריות
50%	מקדם התאמה אקו' למסחר בקומת גלריה
850 מ"ר	שטח תת"ק ברוטו
748 מ"ר	שטח תת"ק לשיווק בסיסי
60%	מקדם התאמה אקו' למסחר תת"ק
2,604 מ"ר	סה"כ שטח מסחר לשיווק [עילי ותת"ק]



טרייסטמן אגמי  
שמות מקרקעין

ד. המודל התכנוני - מגרש 100B

**מגורים**

מס' יח"ד מגורים	300 יח"ד
שטח יח"ד ממוצע ע"פ תב"ע	90 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	27,000 מ"ר
שטח מרפסת ממוצעת ליח"ד מגורים	14 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות	4,200 מ"ר
סה"כ שטח מגורים [פלדלת + מרפסות]	31,200 מ"ר
שטח בניה כולל	35,880 מ"ר
שטחי שירות כוללים	8,880 מ"ר
שטח שירות משותף ממוצע ליח"ד	30 מ"ר

מס' יח"ד קטנות	30 יח"ד
שטח פלדלת יח"ד קטנה	63 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת יח"ד קטנות	1,875 מ"ר
שטח מרפסות יח"ד קטנות	420 מ"ר

מס' יח"ד סטדנרטיות	270 יח"ד
סה"כ שטח פלדלת יח"ד סטנדרט	25,125 מ"ר
שטח יח"ד פלדלת ממוצע	93 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות	3,780 מ"ר

**מסחר**

שטח תכסית הבינוי ברוטו	6,126 מ"ר
שטח מסחר לשיווק בקומת הקרקע	5,881 מ"ר
שטח עילי ברוטו [לפי התב"ע]	7,800 מ"ר
מס' קומות מעל מפלס הכניסה הנדרשות	1.27
שטח עילי לשיווק [בינוי בקומות / קרקע + גלריה]	7,488 מ"ר
שטחי גלריות	1,607 מ"ר
מקדם התאמה אקו' למסחר בקומת גלריה	50%
שטח תת"ק ברוטו	850 מ"ר
שטח תת"ק לשיווק בסיסי	748 מ"ר
מקדם התאמה אקו' למסחר תת"ק	60%
סה"כ שטח מסחר לשיווק [עילי ותת"ק]	7,133 מ"ר



ה. תקן חניה

שימוש	שטח / כמות	תקן חניה	כמות חניה דרושה	שטח לחניה	שטח מרתפים
מגורים	300 יח"ד	0.7	210	55 מ"ר	11,550 מ"ר
מסחר	עד 2,941 מ"ר	54.5	54		2,968 מ"ר
	עד 14,700 מ"ר	106.5	81		4,461 מ"ר
תעסוקה / משרדים	14,000 מ"ר	75	187		10,267 מ"ר
דיוור מיוחד	250 יח"ד	0.7	175		9,625 מ"ר
<b>סה"כ נדרש</b>			<b>706.75</b>		<b>38,871 מ"ר</b>
סה"כ מוצע לפי התב"ע					30,680 מ"ר
הפרש בין השטח התב"ע המוצע בתב"ע המופקדת לבין השטח הנדרש					<b>-8,191 מ"ר</b>

ו. תוצאות בדיקת הכדאיות הכלכלית

להלן סיכום תוצאות בדיקת הכדאיות הכלכלית בשתי החלופות:

פרמטר	חלופה א' - כולל דיוור מוגן	חלופה ב' - ללא דיוור מוגן	הפרש בין חלופה א' לבין חלופה ב'
שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס [ללא מע"מ]	1,223,352,574 ₪	914,622,034 ₪	308,730,540 ₪
עלות קרקע, הקמה ומימון	1,123,211,572 ₪	801,051,223 ₪	322,160,349 ₪
עודף/גרעון	100,141,002 ₪	113,570,811 ₪	<b>-13,429,809 ₪</b>
סך העודף/גרעון לעלות	8.92%	14.18%	<b>-5.26%</b>

נתוני הבדיקה המלאה מצורפים להתנגדות זו כנספח א'.

ז. ניתוח הממצאים - מדוע הדיוור המוגן הוא "אבן נגף" כלכלית?

הרווחיות בשיעור של 8.9% בלבד בחלופה א' [כולל דיוור מוגן], אינה תופעה מקרית הנובעת מתנאי שוק כלליים, היא תוצאה ישירה ובלתי נמנעת של הכתבת שימוש שאין לו קהל יעד.

הקשר בין הכשל הדמוגרפי תרבותי לכשל הכלכלי הוא מבני ועמוק: דיוור מוגן מוסדי תלוי, מעצם טיבו, בתפוסה גבוהה ובמחזוריות קבועה של דיירים. ללא קהל יעד שרוצה, מסוגל ומוכן להתאכלס, לא יהא פדיון. וללא פדיון ריאלי, אין פרויקט.

שכי גני איילון מאכלסת אוכלוסייה חרדית צעירה, אשר לפי כל נתון אמפירי זמין, אינה צורכת דיוור מוגן מוסדי. הביקוש החזוי לשימוש זה עומד על פחות מ-100 יח' לכלל העיר לוד, ובסביבה חרדית ספציפית, אף שואפת לאפס. תפוסה חלקית בפרויקט שתוכנן לאכלס 250 יח"ד אינה מצדיקה את עלויות הבניה הגבוהות, את ריבית המימון הכבדה ואת דרישת ההינף האחד. כל אחד מהגורמים הללו, כבר יצור לחץ רווחיות.

ביחד וללא עוגן ביקושים ריאלי, הם יוצרים כשל כלכלי הכרחי - **לא סיכון, אלא וודאות.**

#### ח. סף הרווחיות המיני הנדרשת

הסף המיני מקובל בשוק לרווחיות יזמית המאפשרת **קבלת מימון בנקאי ועמידה בדרישות דו"ח אפס** עומד על כ- 16%.

סף זה אינו נתון שרירותי, אלא הוא משקף את הפרמיה הנדרשת לזים לנוכח סיכון הפרויקט, עלויות בלתי צפויות ושולי רווח ריאליים לאחר פירעון ההון.

לא למותר לציין כי עמידה ברווח יזמי מזערי היא ממושכלות יסוד של כל פרויקט. רבות נכתב ונקבע אודות ההתאמות התכנוניות שיש לבצע כדי לעמוד ברווח הנדרש. עוד הודגש, **כי רווח זה הוא נק' המוצא אך לא נק' הסיום**, וכי בהעדר מגבלות תכנוניות אין כל מקום להגביל את הרווח היזמי בפרויקט.

הרווחיות המתקבלת בחלופה א' בשיעור של 8.92%, נמוכה באופן ניכר מהסף המיני הדרוש.

פער זה אינו ניתן לגישור באמצעות ייעול קל, התייעלות בעלויות הבניה או שינוי קל בתמהיל, כל עוד השימוש לדיור המוגן קיים, בפרויקט אין אפשרות להגיע לרווחיות המיני.

גם ברווחיות המתקבלת בחלופה ב' בשיעור של כ- 14.18% נדרשות התאמות נוספות כפי שיפורטו בהמשך.

#### 10.4. סיכום ביניים

הצבת שלושת הכשלים: הפרוגרמתי - דמוגרפי, כשל השוק והעדר הכדאיות הכלכלית, זה לצד זה, מעמידה תמונה מצטברת שאינה משתמעת לשתי פנים.

שימוש הדיור המוגן לפי התב"ע המופקדת, אינו בר מימוש, לא מבחינת הביקוש [אוכלוסייה חרדית צעירה שאינה רוצה ואינה צורכת מוסדות כאלו], לא מבחינת השוק [יזמים לא נגשים למגרשים בייעוד זה בסביבה חרדית כפי שהוכח בעשרות מכרזים שנכשלו], ולא מבחינה כלכלית [רווחיות בשיעור של 8.9% שאינה מאפשרת מימון בנקאי ואינה ניתנת לשיפור כל עוד הדיור המוגן קיים].

תוצאתו הבלתי נמנע של תרחיש זה היא אחת: מגרש שיוותר ריק שנים ארוכות, שכונה שתמשיך להיות נטולת מרכז מסחרי ושירותים, בדיוק התרחיש ההפוך ממה שהתכנית המופקדת ביקשה להשיג.

לעומת, ביטול ייעוד הדיור המוגן והמרתו בחלופות הישימות שיוצגו בהמשך, מגורים, דיור להשכרה ארוכת טווח ודוירות עצמאיות, אינם רק בר מימוש, אלא הם מחויבי המציאות התכנונית.

הגמישות התכנונית המבוקשת אינה חריגה מהנוף התכנוני ו/או מהמדיניות הארצית, אלא עולה בקנה אחד, בין היתר, עם הממצאים הבאים:

א. המלצת מהנדסת העירייה

מהנדסת העיר לוד, בפנייתה לוועדה המחוזית מיום 20 בפברואר 2024, ביססה את תמיכתה בשינוי הייעוד על הצורך הדחוף בשטחי מסחר ושירותים לשכונה, תוך שציינה במפורש כי השכונה מונה למעלה מ-2,000 יחידות דיור מאוכלסות, הנעדרות מענה מסחרי הולם.

לעמדתה, מימוש ייעוד הדיור המיוחד המאושר **אינו כדאי** כלכלית ליוזם, ועל כן נותר הייעוד כתיאורטי בלבד.

מכאן נובעת עמדת המהנדסת, לפיה שינוי הייעוד למסחר ומגורים משרת את האינטרס הציבורי והשכונתי טוב יותר מהייעוד המאושר כיום.

ב. תקדים תכנוני רלוונטי - תב"ע מס' 102-1105287

תכנית זו מהווה תקדים ישיר ורלוונטי לענייננו.

מדובר במגרש בשטח של כ-5.3 דונם, שיועד לדיור מוגן במסגרת תב"ע-102-0055277 ואשר שווק במסגרת מכרז רמ"י בחודש 10/2021.

היוזם הזוכה לאחר שנים של אי מימוש תב"ע זו, פנה לשנות את ייעודו של המגרש, למתחם משולב של מגורים, מגורים להשכרה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים אישרה את שינוי הייעוד המבוקש, והתכנית קיבלה תוקף ביולי 2025.

בהחלטתה דחתה הוועדה המחוזית את עמדת ממשלת ישראל שסברה כי יש לפעול לקידום פתרונות לדיור מוגן ולא לצמצמו וקבעה במפורש כי התכנית תואמת את עקרונות התכנון. בין נימוקיה המרכזיים של הוועדה לאישור שינוי הייעוד נמנות הקביעות הבאות, הרלוונטיות ישירות לענייננו:

○ הוועדה קבעה כי **"...בקרבת האוכלוסייה החרדית לרוב מטפלים בגיל השלישי במסגרת התא המשפחתי..."** הכרה מפורשת בכך שדיור מוגן מוסדי אינו תואם את אורח החיים ואת הצרכים של האוכלוסייה החרדית, ועל כן נעדר ביקוש ריאלי בקרבה.

○ הוועדה שוכנעה כי **"...יש מקום לשנות את ייעוד הקרקע לשימושים בעלי אופי מעורב..."** וציינה במיוחד את "דוגמת דיור להשכרה שחסר בעיר" כלומר, ייעוד שאינו נענה לצורך קהילתי אמיתי ראוי להמירו לשימוש אשר יתרום בפועל לרווחת התושבים.

○ עוד ציינה הוועדה ציינה כי בימים אלו נבחנים נתוני התכנון בעיר בית שמש וצוותי התכנון עסוקים בבחינת גם סוגיית דיור מוגן כחלק מהמענה הרחב לפרוגרמה של העיר בית שמש כולה ובכך הכירה למעשה כי הסוגייה אינה ראויה להכרעה פרטנית על גבי מגרש בבעלות פרטית, אלא במסגרת תכנון כולל ברמה העירונית.

מכלול קביעות אלו מהווה אסמכתא תכנונית של ממש לעמדה המוצגת בהתנגדות זו, ומלמד כי הוועדה המחוזית גם בהקשרים אחרים ובאוכלוסייה בעלת מאפיינים דמוגרפיים זהים הכירה בחוסר ההתאמה המהותי של ייעוד דיור מוגן למגזר החרדי, ובצורך לאפשר שימושים ישימים יותר.



טרייסטמן אגמי  
שמות מקרקעין

עצם אישור שינוי הייעוד בנסיבות דומות מהותית לאלו שבענייננו, יזם שזכה במכרז לדיור מוגן, לא מימש את הייעוד, וביקש להמירו לשימושים ישימים כלכלית, מהווה חיזוק משמעותי לעמדה המוצגת בהתנגדות זו, ומצביע על מדיניות תכנונית עקבית של הוועדה המחוזית בסוגיה זו.

### ג. הנחיות מנהל התכנון [2022]

קטגוריית גודל וטווח גדלים	ברירת המחדל הארצית
קבוצת גודל יחידת דיור	אחוז מסך יח"ד באזור התכנון
טווח גדלים (מ"ר) - פלדלת	
יח"ד קטנה מאוד	5-10%
יח"ד קטנה	20-30%
יח"ד בינונית	30-40%
יח"ד גדולה	20-30%
יח"ד גדולה מאוד	0-20%
סה"כ	100%
יחידות דיור "מיוחדות"	
יחידות Micro	יקבע ע"פ צורך ויכלל בתוך קבוצת היח"ד הקטנות מאוד (עד 55 מ"ר)
דירית	יקבע ע"פ צורך. היקף הדיריות וגודל יחידות האם ממנה נגזרות, יקבע במסגרת התכנית/מסמך המדיניות. דיריות יהיו מחוץ למניין הדירות הנחשב לצורכי תמהיל גדלי הדירות
דיור מוגן / מעונות / מיוחד / מוסדי / אחר	יקבע ע"פ צורך ויהיה מחוץ למניין הדירות הנחשב לצורכי תמהיל גדלי הדירות
	עד 30
	25-50
	ע"פ פרוגרמה ספציפית

הנחיות מנהל התכנון משנת 2022 מוסיפות נדבך תכנוני מדיניות נוסף התומך בעמדת ההתנגדות, בשלושה היבטים מצטברים, כמפורט להלן:

- הנחיות המנהל קובעות כי גודל יח' הדיור המוגן ייקבע "עפ"י פרוגרמה ספציפית" המותאמת לצרכי האוכלוסייה המיועדת, ולא כיעוד גורף המוטל על מגרש ללא בחינה דמוגרפית מקדימה.
- לא למותר לציין כי בעייננו, לא הוצגה כל פרוגרמה התומכת בצורך ל- 250 יחידות דיור מוגן בגני איילון.
- הטבלה מכירה בדיריות [25 מ"ר - 50 מ"ר] אשר יהיו מחוץ למניין הדירות הנחשב. דהיינו, דיריות אלו מהוות חלופה לגיטימית ומוסדרת לגיל השלישי, ובסביבת מגורים עצמאית [ראו התייחסות בהמשך].
- העובדה שבעיר לוד קיימות כבר תכניות מאושרות ל-2,291 יחידות דיור מיוחד, מתוכן הוקמו 470 בלבד, מלמדת על עודף היצע תכנוני מובהק, העומד בניגוד לעיקרון הפרוגרמה הספציפית שהנחיות המנהל מחייבות, ומחזק את המסקנה כי אישור יחידות נוספות אינו נובע מצורך ריאלי, אלא מדבקות מכנית ביעוד שחלף זמנו.

## 10.5. התאמות נדרשות לצורך הבטחת ישימות כלכלית של התכנית

בהמשך לאמור בפרקים לעיל, עולה כי במתכונתה הנוכחית התכנית המופקדת אינה מציגה מסגרת כלכלית המאפשרת את מימושה בפועל.

לצורך עמידה ברווחיות מיני' בשיעור של כ- 16% המהווה תנאי לקבלת מימון בנקאי ועמידה בדרישות דו"ח אפס, מוצגות להלן 4 חלופות משלימות, אשר ניתן ליישמן בשילוב או בנפרד:

### א. הגדלת מס' יח"ד למגורים - שיפור הצפיפות

צפיפות יח"ד המוצעת בתכנית עומדת על כ- 30 יח"ד לדונם נטו, צפיפות הנמוכה מהרף המיני' שאושר בשנים האחרונות בתכניות בניין עיר עדכניות במחוז המרכז, כמפורט להלן:

מס' תב"ע	שם התכנית	סטטוס	מס' יח"ד [כולל]	שטח ברוטו עילי [מגורים]	סה"כ שטח ברוטו עילי ממוצע ליח"ד	מאפייני הבינוי	צפיפות ממוצעת לדונם נטו מגורים
תמל/1107	פרדס צפוני - אור יהודה	מאושרת מחודש 12/2025	1,500	168,109 מ"ר	112 מ"ר	מבנים בני 16 - 18 קומות	41.93
413-0848416	ראשון לציון מערב	מאושרת מחודש 12/2025	2,400	308,312 מ"ר	128 מ"ר	מבנים בני 9 - 18 קומות	30.36
413-1275783	מטוח 24 הדופן הצפונית - ראשון לציון	מאושרת מחודש 12/2025	3,664	469,147 מ"ר	128 מ"ר	מבנים בני 15 - 35 קומות	43.40
תמל/1112	שכי הפארק - אזור	מאושרת מחודש 08/2024	1,150	133,753 מ"ר	116 מ"ר	מבנים בני 6 - 30 קומות	53.44
תמל/3010	מתחם המייסדים - נס ציונה	בבדיקת תנאי סף	7,697	862,215 מ"ר	112 מ"ר	מבנים בני 11 - 18 קומות	44.27
תמל/1106	רבין מערב - אור יהודה	בהכנה	2,290	280,404 מ"ר	122 מ"ר	מבנים בני 14 - 15 קומות	34.41
406-1335058	מגוש 500 - גני איילון בלוד	מופקדת	300	35,880 מ"ר	120 מ"ר	מבנים בני 5 - 13 קומות	29.38

סקירת התכניות שאושרו לאחרונה, מעלה כי הצפיפות הממוצעת נעה בין 30 לבין 53 יח"ד לדונם נטו, ובהתייחס למאפייני המגרש הנדון כגון מיקום, נגישות וחשיפה, גודל וכד', קיימת אפשרות ברורה וריאלית להגדיל את מס' יח"ד בתכנית הנדונה, באופן שיבטא שימוש יעיל ובר קיימא במשאב הקרקע ויתאים לעמדות מוסדות התכנון.

אוסף ואציון כי בעבר ניתן היה 'לרפא' תכנון מסוג זה בשלב ההיתר, במסגרת התרת הקלות הכוללות תוספות יח"ד [הקלת שבי"ס]. כיום לאחר ביטול מוסד ההקלות עקב תיקון מס' 134 לחוק התכנון והבניה, **התכנון המוצע הינו סופי וחלוט**, ולא ניתן יהא לבצע אופטימיזציה למס' יח"ד בשלב הביצוע. לפיכך, חיוני לקבע את מס' יח"ד הראוי כבר בשלב זה.

### ב. דיור להשכרה ארוכת טווח

כפתרון משלים בצורה ישימה כלכלית ותואמת את מאפייני האוכלוסייה החרדית, מוצע לאפשר **דיור להשכרה ארוכת טווח** - מודל המשלב שירותים קהילתיים בסביבת מגורים עצמאית.

יתרונות שימוש זה לעומת דיור מוגן: דיור להשכרה ארוכת טווח מאפשר גמישות תכנונית ושיווקית, מתאים למנעד רחב של יכולות כלכליות ואינו מחייב סל שירותים מוסדי ויקר. כמו גם, במודל תהא אפשרות לשווק לגיל השלישי והעצמאי ולאפשר להם לגור בקרב משפחותיהם, בהתאם למודל - "Aging in Place" המועדף על הקהילה החרדית.

### ג. דיוריות עצמאיות ופרטיות - מנגנון חלופי לדיור מוגן מוסדי

ככל שהועדה המחוזית מבקשת להבטיח מענה לאוכלוסייה המבוגרת, מוצע לאפשר הקמת דיוריות עצמאיות ופרטיות - יח"ד קטנות המוטמעות בתוך הפרויקט, ללא מחויבות לסל שירותים מוסדי וניהול מרכזי. מנגנון זה כבר מאושר בעקרון בהוראות התכנית המופקדת עצמה, המתירה הקמת דיוריות ביח"ד מעל 120 מ"ר.

## 11. סיכום

התנגדות זו מוגשת מתוך מחויבות אמיתית למימוש של התכנית ולהצלחתה. החבי הכלכלית לוד ובעלי הזכויות של מגרש מס' 500 - יוזמי הפרויקט תומכים בהקמת מרכז שכונתי איכותי בלב גני איילון ורואים בו צורך קיומי עבור אלפי המשפחות המתגוררות בשכונה. ברם, ממכלול הנתונים, חו"ד המקצועיות ובדיקת הכדאיות הכלכלית שפורטו לעיל, עולה בבירור כי הותרת שימוש הדיור המיוחד/המוגן, במתכונתו הנוכחית, תביא לתוצאה ההפוכה בדיוק, מגרש שישאר ריק ופרויקט שלא ייצא לפועל. חו"ד הפרוגרמטית, ממצאי כשל השוק ובדיקת הכדאיות הכלכלית, שלושתם מצביעים לאותו כיוון - ייעוד שנעדר ביקוש ריאלי, שהשוק החופשי מסרב לממש ושאינו מאפשר רווחיות העומדת בסף המיני לקבלת מימון בנקאי, אינו מהווה תכנון ישים. על יסוד כל האמור לעיל, מתבקשת הועדה המחוזית הנכבדת לקבל את ההתנגדות, לבטל את השימוש של הדיור המיוחד/המוגן ולהתיר את המרתו באחת מהחלופות הישימות שהוצגו או בשילובן: הגדלת יח"ד במגרש 100A, דיור להשכרה ארוכת טווח או דיוריות עצמאיות. ככל והוועדה המחוזית סבורה כי נדרש ליתן מענה לגיל השלישי והמבוגר, הדרך הראויה היא להפנותו לאחד ממגרש המוסדות הציבוריים הרבים הקיימים בשכונה, ולא לכפות אותו על מגרש בחזקת בעלים פרטיים שנרכש במקור לשימושים אחרים לחלוטין.

## 12. הצהרות

- הנני מצהירה כי אני בעלת הידע וניסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.
- חו"ד נערכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- חו"ד הוכנה לצרכי מטרת העבודה בלבד ואינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחו"ד נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמינה ועורכת חו"ד לא תהא אחראית להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

שרית אלוני  
שמאית מקרקעין



## נספח א' - בדיקת הכדאיות הכלכלית

### 1.א. נתוני השוואה

#### דירות מגורים חדשות:

כתובת רח' שבט זבולון 23, שכי גני איילון.					
גו"ח 5410/12					
שנת בנייה 2023					
מהות בניה חדשה					
תאור בניין בן 8 קומות, 32 דירות					
מחירי עסקאות מכר בפרויקט כפי שדווח במערכת רשות המיסים:					
תאריך עסקה	קומה	חדרים	שטח פלדלת	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
04/09/2024	6	4	102 מ"ר	2,040,000 ₪	20,000 ₪
19/08/2024	6	4	103 מ"ר	1,965,000 ₪	19,078 ₪
04/07/2024	2	4	92 מ"ר	1,900,000 ₪	20,652 ₪
23/05/2024	1	3	87 מ"ר	2,000,000 ₪	22,989 ₪
21/04/2024	7	5	140 מ"ר	2,800,000 ₪	20,000 ₪
21/01/2024	4	4	103 מ"ר	1,679,487 ₪	16,306 ₪
05/11/2023	1	4	103 מ"ר	1,950,000 ₪	18,932 ₪
<b>סה"כ בממוצע 730 מ"ר 14,334,487 ₪ 19,636 ₪</b>					

כתובת רח' לאה אימנו 2, שכי גני איילון.					
גו"ח 5411/6					
שנת בנייה 2024					
מהות בניה חדשה					
תאור בניין בן 8 קומות, 28 דירות					
מחירי עסקאות מכר בפרויקט כפי שדווח במערכת רשות המיסים:					
תאריך עסקה	קומה	חדרים	שטח פלדלת	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
04/01/2026	4	5	119 מ"ר	2,200,000 ₪	18,487 ₪
23/10/2025	4	5	119 מ"ר	2,230,000 ₪	18,739 ₪
24/08/2025	5	5	119 מ"ר	2,230,000 ₪	18,739 ₪
23/07/2025	2	5	119 מ"ר	2,250,000 ₪	18,908 ₪
30/06/2025	6	6	134 מ"ר	2,990,000 ₪	22,313 ₪
24/03/2025	6	5	133 מ"ר	2,870,000 ₪	21,579 ₪
22/01/2025	6	5	133 מ"ר	2,874,360 ₪	21,612 ₪
<b>סה"כ בממוצע 876 מ"ר 17,644,360 ₪ 20,142 ₪</b>					



טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

כתובת רח' הרב עובדיה יוסף 14, שכ' גני איילון גו"ח 5410/19 שנת בניה 2025 מהות בניה חדשה תאור בניין בן 9 קומות, 32 דירות <b>מחירי עסקאות מכר בפרויקט כפי שדווח במערכת רשות המיסים:</b>						
תאריך עסקה	קומה	חדרים	שטח פלדלת	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	
04/09/2025	1	4	109 מ"ר	2,170,000 ₪	19,908 ₪	
27/08/2025	8	6	142 מ"ר	3,385,000 ₪	23,838 ₪	
06/07/2025	3	5	125 מ"ר	2,310,000 ₪	18,480 ₪	
30/06/2025	5	5	125 מ"ר	2,420,000 ₪	19,360 ₪	
30/06/2025	2	4	109 מ"ר	2,170,000 ₪	19,908 ₪	
28/05/2025	4	5	125 מ"ר	2,430,000 ₪	19,440 ₪	
22/05/2025	6	3	77 מ"ר	1,740,000 ₪	22,597 ₪	
21/05/2025	קרקע	4	107 מ"ר	2,900,000 ₪	27,103 ₪	
12/05/2025	5	3	77 מ"ר	1,700,000 ₪	22,078 ₪	
04/05/2025	6	5	125 מ"ר	2,420,000 ₪	19,360 ₪	
04/05/2025	6	6	141 מ"ר	2,620,000 ₪	18,582 ₪	
04/05/2025	5	4	109 מ"ר	2,200,000 ₪	20,183 ₪	
29/04/2025	1	3	77 מ"ר	1,700,000 ₪	22,078 ₪	
02/04/2025	1	6	141 מ"ר	2,640,000 ₪	18,723 ₪	
31/03/2025	6	3	77 מ"ר	1,700,000 ₪	22,078 ₪	
20/03/2025	4	3	77 מ"ר	1,740,000 ₪	22,597 ₪	
<b>סה"כ בממוצע</b>				<b>36,245,000 ₪</b>	<b>20,795 ₪</b>	<b>1,743 מ"ר</b>

**משרדים וחניות:**

○ ברח' המלאכה באזור התעשייה בלוד, קיימים 2 בנייני תעסוקה הכוללים שטחים למסחר, תעסוקה וחניות.

להלן דמ"ש המתקבלים עבור שטחי המשרדים והחניות [מקור: נכס בטיפול משרדינו - הנתונים נכונים למועד 12/2025]:

מבנה	שטח לשיווק	שטח מושכר	שיעור תפוסה	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר - ברמת גמר קיימת
מבנה 1	10,272 מ"ר	7,836 מ"ר	76%	447,817 ₪	57.15 ₪
מבנה 2	3,325 מ"ר	2,732 מ"ר	82%	157,117 ₪	57.50 ₪

מהות החניה	מס' חניות	מס' חניות מושכרות	שיעור תפוסה	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למקום
חנית תת"ק	210	190	90%	71,388 ₪	376 ₪
חניון עילי	58	58	100%	23,244 ₪	401 ₪





טרייסטמן אגמי  
שמות מקרקעין

- ברח' המלאכה 7, מוצעת למכירה יחידת משרדים במבנה משרדים, ולהלן הפרטים:
    - שטח - 630 מ"ר ברוטו [קומה בשלמות].
    - קומה - 2/5.
    - רמת גמר - מלאה.
    - מחיר מוצע - 5,670,000 ₪, 9,000 ₪ למ"ר.
  - דמ"ש - עפ"י המתווך, היחידה מושכרת תמורת דמי שכירות של 57 ₪ למ"ר.
  - מקור - יד 2.
- באזור התעשייה הצפוני, מוצעת להשכרה יחידת משרדים במבנה משרדים, ולהלן הפרטים:
    - שטח - 110 מ"ר ברוטו.
    - קומה - 3/5.
    - רמת גמר - משרד חדש, לאחר עב' שיפוץ.
    - מחיר מוצע - 70 ₪ למ"ר.
    - מקור - יד 2.

#### שטחי מסחר:

- חב' פרשקובסקי מקימה בשכ' בן שמן [שכונה חדשה המוקמת מצפון לנכס], פרויקט מגורים הכולל 4 מגדלי מגורים הכוללים סה"כ 352 יח"ד וכן שטחי מסחר להשכרה.
- החב' דיווחה כי השכירה כ- 880 מ"ר שטחי מסחר בתמורה לדמ"ש חודשיים בגובה של 104 ₪ למ"ר [מקור: דו"ח כספי לשנת 2025 של החב'].
- בשד' הציונות 1, חנות בשטח של 75 מ"ר המשמשת כמספרה, מוצעת להשכרה תמורת דמ"ש חודשיים בגובה של 101 ₪ למ"ר [מקור: אתר יד - 2].
- במרכז מסחרי הממוקם ברח' בעל התניא, הוצעה להשכרה חנות בקומת הקרקע, בשטח של 40 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים בגובה של 120 ₪ למ"ר [מקור: אתר יד - 2].



## 2.א. אומדן שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס

### ערכי השווי הבסיסיים:

7.00%	שיעור היוון למסחר
7.00%	שיעור היוון לתעסוקה
150 ₪	דמ"ש למסחר עילי
80 ₪	דמ"ש למסחר תת"ק
50 ₪	דמ"ש לתעסוקה
80,000 ₪	שווי מקום חניה לתעסוקה
25,000 ₪	שווי מ"ר פלדלת דירות קטנות למגורים [מגלם חניה]
23,000 ₪	שווי מ"ר פלדלת דירות סטנדרטיות למגורים [מגלם חניה]

### חלק 1 - שווי שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה:

מגרש מס' 100A:

#### אומדן שווי שטחי התעסוקה:

14,000 מ"ר	סה"כ שטח לשיווק
50 ₪	דמ"ש חודשיים למ"ר לשיווק
700,000 ₪	סה"כ דמ"ש חודשיים
8,400,000 ₪	סה"כ דמ"ש שנתיים
7.00%	שיעור היוון שנתי
120,000,000 ₪	סה"כ שווי שטחי התעסוקה, ובמעוגל
8,600 ₪	שווי למ"ר בנוי לשיווק, ובמעוגל
187	כמות חניות לתעסוקה
80,000 ₪	שווי מקום חניה
14,900,000 ₪	סה"כ שווי חניות לתעסוקה, ובמעוגל

#### אומדן שווי שטחי המסחר:

2,604 מ"ר	סה"כ שטח לשיווק אקו'
150 ₪	דמ"ש חודשיים למ"ר לשיווק
390,542 ₪	סה"כ דמ"ש חודשיים
4,686,509 ₪	סה"כ דמ"ש שנתיים
7.00%	שיעור היוון שנתי
67,000,000 ₪	סה"כ שווי שטחי המסחר, ובמעוגל
25,700 ₪	שווי למ"ר בנוי לשיווק, ובמעוגל

#### אומדן שווי דיור מוגן:

308,730,540 ₪	שווי הדיור המוגן + מח' סיעודית [ראו חישוב בנפרד]
510,630,540 ₪	סה"כ שווי הפרויקט במגרש מס' 100A, וללא מע"מ:



**מגרש מס' 100B:**

**אומדן שווי דירות המגורים כבנויות:**

מאפיינים	קטנות	סטנדרטיות
מס' יח"ד	30	270
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	63 מ"ר	93 מ"ר
מרפסת ממוצעת ליח"ד	14 מ"ר	14 מ"ר
שטח פלדלת כולל	1,875 מ"ר	25,125 מ"ר
שווי למ"ר פלדלת [מגלם חניה]	25,000 ₪	23,000 ₪
שווי ליח"ד ובמעוגל	1,560,000 ₪	2,140,000 ₪
<b>שווי הדירות במגרש 100B, כולל מע"מ</b>	<b>46,800,000 ₪</b>	<b>577,800,000 ₪</b>
<b>סך שווי הדירות, כולל מע"מ</b>	<b>624,600,000 ₪</b>	
<b>סך שווי דירות המגורים, ללא מע"מ</b>	<b>529,322,034 ₪</b>	

**אומדן שווי שטחי המסחר:**

סה"כ שטח לשיווק אקו'	7,133 מ"ר
דמ"ש חודשיים למ"ר לשיווק	150 ₪
סה"כ דמ"ש חודשיים	1,069,992 ₪
סה"כ דמ"ש שנתיים	12,839,904 ₪
שיעור היוון שנתי	7.00%
<b>סה"כ שווי שטחי המסחר, ובמעוגל</b>	<b>183,400,000 ₪</b>
שווי למ"ר בנוי לשיווק, ובמעוגל	25,700 ₪
<b>סה"כ שווי הפרויקט במגרש מס' 100B, וללא מע"מ:</b>	<b>712,722,034 ₪</b>

**חלק 2 - שווי בית דיור מוגן ומח' סיעודית:**

אומדן הכנסה מאיכלוס ראשון:	
שווי דירות מגורים קטנות חדשות בעיר	25,000 ₪
מקדם התאמה לשוק הגיל השלישי	90%
פיקדון ממוצע למ"ר במתחם דיור מוגן חדש בעיר	22,500 ש"ח למ"ר
שטח ממוצע ליח"ד	60 מ"ר
<b>סה"כ</b>	<b>1,350,000 ₪</b>
מס' יחידות	250 דירות
דמי פיקדון חזויים לדירות	337,500,000 ₪
תפוסה ממוצעת:	85%
<b>286,875,000 ₪</b>	
תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד:	
סה"כ שווי הפקדונות לכל הדירות, לאחר מקדם תפוסה:	286,875,000 ₪
שיעור תחלופה שנתי:	10%
שיעור שחיקה ממוצע:	30%
מהוון לצמיתות:	6.75%
בערכי היום:	
לאחר תפעול של 10 שנים	66,348,537 ₪



**טרייסטמן אגמי**  
שמות מקרקעין

<b>מע"מ ופחת כלכלי:</b>	
ריבית רעיונית בגין דמי הפקדון:	3.25%
מע"מ	1.18
מחושב על גובה הפקדונות החזויים:	286,875,000 ₪
פחת כלכלי:	1,422,219 ₪
מחושב מעלות ההקמה בשיעור של	1.0%
סה"כ עלות תחשיבית:	262,248,656 ₪
סה"כ מע"מ ופחת כלכלי:	2,622,487 ₪
מהוון לצמיתות.	4,044,706 ₪
6.75%	59,921,568 ₪-

<b>רווח מתיפעול שוטף - בשלב זה לא הובא בחשבון - תלוי תפוסה ואיכות הדיירים</b>	
דמי תחזוקה / ניהול חודשיים ליח' ללא מע"מ	0 ₪
רווח שנתי	0 ₪
מהוון לצמיתות	8.0%
	0 ₪

<b>הכנסות משטח מח' סיעודית:</b>	
שטח המחלקה הסיעודית	1,500 מ"ר
מס' מיטות	36
דמ"ש חודשיים למיטה	2,500 ₪
סה"כ דמ"ש חודשיים	90,000 ₪
סה"כ דמ"ש שנתיים	1,080,000 ₪
שיעור היוון שנתי	7.00%
<b>סה"כ שווי רכיב מח' סיעודית</b>	<b>15,428,571 ₪</b>

<b>סיכום השווי כבנוי ומוכן לאכלוס:</b>	
הכנסה מאיכלוס ראשון:	286,875,000 ₪
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים:	66,348,537 ₪
הוצאות פחת ומע"מ:	59,921,568 ₪-
הנבת דמ"ש ממח' סיעודית:	15,428,571 ₪
<b>סה"כ שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס</b>	<b>308,730,540 ₪</b>

### סיכום שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס כולל דיור מוגן וללא מע"מ:

מגורים	529,322,034 ₪
מסחר - מגרש 100B	183,400,000 ₪
מסחר - מגרש 100A	67,000,000 ₪
תעסוקה כולל חניות	134,900,000 ₪
דיור מוגן	308,730,540 ₪
<b>סה"כ שווי הפרויקט בחלופה זו, וללא מע"מ:</b>	<b>1,223,352,574 ₪</b>



טרייסטמן אגמי  
שמות מקרקעין

### 3.א. תקציב עלויות הקמה

סעיף	תעריף	הערות	כמות	סה"כ
<b>פרק א' - קרקע</b>				
עלות רכישת הקרקע + הוצ' פיתוח		מכרו רמ"י		33,344,897 ₪
מס רכישה	5%		12,360,360 ₪	618,018 ₪
אומדן ראשוני להיטל השבחה - תב"ע 406-0102616		בערכים נוכחיים		48,000,000 ₪
אומדן ראשוני להיטל השבחה - תב"ע 406-1335058		תב"ע מופקדת		95,000,000 ₪
<b>סה"כ רכיב הקרקע</b>				<b>176,962,915 ₪</b>
<b>פרק ב' - כלליות [עלות עקיפה]</b>				
תכנון ויעוץ	3.0%	מבניה ישירה	694,563,673 ₪	20,836,910 ₪
אגרות והיטלים - שטח עילי	420 ₪	למ"ר	94,010 מ"ר	39,484,200 ₪
אגרות והיטלים - שטח תת"ק	210 ₪	למ"ר	38,871 מ"ר	8,162,932 ₪
קיוויו הוצ' פיתוח ששולמו במכרו בשנת 2011		מוצמד להיום		25,708,156 ₪-
חב' חשמל - מגורים	4,000 ₪	ליח"ד	550 יח"ד	2,200,000 ₪
חב' חשמל - מסחר, תעסוקה ושטחים נלווים דיור מוגן	70 ₪	למ"ר	30,080 מ"ר	2,105,600 ₪
ניהול ופקוח	2.50%	מבניה ישירה	694,563,673 ₪	17,364,092 ₪
הנהלה וכלליות	2.50%	מבניה ישירה	694,563,673 ₪	17,364,092 ₪
משפטיות מגורים	1.0%	ממכירות ללא מע"מ	529,322,034 ₪	5,293,220 ₪
פרסום שיווק מגורים	2.00%	ממכירות ללא מע"מ	529,322,034 ₪	10,586,441 ₪
משפטיות דיור מוגן	1.00%	מהפקדונות	286,875,000 ₪	2,868,750 ₪
פרסום ושיווק דיור מוגן	2.00%	מהפקדונות	286,875,000 ₪	5,737,500 ₪
פרסום שיווק מסחר, תעסוקה, חניות, מח' סיעודית	2	דמ"ש חודשיים	2,325,201 ₪	4,650,402 ₪
בני"מ	5.00%	מבניה ישירה	694,563,673 ₪	34,728,184 ₪
<b>סה"כ כלליות</b>				<b>145,674,166 ₪</b>
<b>פרק ג' - בניה ישירה</b>				
מרתפים	3,600 ₪ למ"ר		38,871 מ"ר	139,935,973 ₪
פיתוח	500 ₪ למ"ר		5,955 מ"ר	2,977,700 ₪
שטח עילי מגורים	6,000 ₪ למ"ר		35,880 מ"ר	215,280,000 ₪
מרפסות מגורים	2,700 ₪ למ"ר		4,200 מ"ר	11,340,000 ₪
שטח עילי דיור מוגן	7,000 ₪ למ"ר		25,350 מ"ר	177,450,000 ₪
מרפסות דיור מוגן	2,700 ₪ למ"ר		3,000 מ"ר	8,100,000 ₪
מסחר [גובה קומה עד 6 מ']	6,000 ₪ למ"ר		11,580 מ"ר	69,480,000 ₪
תעסוקה	5,000 ₪ למ"ר		14,000 מ"ר	70,000,000 ₪
<b>סה"כ בניה ישירה</b>				<b>694,563,673 ₪</b>
<b>סה"כ הקמה</b>				<b>1,017,200,754 ₪</b>
<b>פרק ד' - הוצ' מימון</b>				
סה"כ מימון	10%		1,017,200,754 ₪	106,010,818 ₪
<b>סה"כ עלות הקמה ומימון</b>				<b>1,123,211,572 ₪</b>



4.א. סיכום - בחינת הרווחיות

בחינת הרווחיות בפרויקט - עם שימוש "דיור מוגן"

שווי הפרויקט בכללותו כבנוי	₪ 1,223,352,574
עלות הקמה	₪ 1,123,211,572
סה"כ עודף / גרעון	₪ 100,141,002
שיעור העודף/גרעון מהעלות	8.9%

בדיקת כדאיות כלכלית של הפרויקט - ללא דיור מוגן

שווי הפרויקט בכללותו כבנוי	₪ 914,622,034
עלות הקמה	₪ 801,051,223
סה"כ עודף / גרעון	₪ 113,570,811
שיעור העודף/גרעון מהעלות	14.2%

## נספח 2

# חוזה"ד הפרוגרמטית

עמ' 59

**תכנית 406-1335058**  
**שכונת גני איילון, לוד**

**חוות דעת פרוגרמתית תכנונית לייעוד תא שטח 500 |**  
**התנגדות לקביעת הוועדה המחוזית בהחלטת**  
**ההפקדה מיום 06.01.25**

הוכנה עבור  
עיריית לוד והחברה הכלכלית לוד

סיון התשפ"ו  
מאי 2026

תוכן עניינים

3.....	1. תמצית
3.....	1.1. רקע
3.....	1.2. משמעויות פרוגרמתיות של שינוי ייעוד תא השטח בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית
6.....	2. מבוא
7.....	3. המסגרת התכנונית
7.....	3.1. התכנית
7.....	3.1.1. החלטת הוועדה המחוזית
8.....	3.2. סקירה תכנונית וניתוח זכויות בנייה
8.....	3.2.1. יח"ד מוגן לקשיש קיימות ומתוכננות- סקירת התכניות התקפות לדיור מוגן לקשיש בעיר
10.....	4. ניתוח דמוגרפי, קיבולת אוכלוסייה והשתייכות מגזרית בעיר לוד
10.....	4.1. ניתוח כלל-עירוני
10.....	4.1.1. דמוגרפיה
11.....	4.1.2. קיבולת אוכלוסייה בעיר לוד
11.....	4.1.3. ניתוח מגזרי- אוכלוסייה חרדית
11.....	4.2. ניתוח סביבת מתחם התכנון- שכונת "גני איילון"
13.....	5. פתרונות דיור לאוכלוסייה המבוגרת
14.....	6. השוואת ביקוש והיצע לדיור מוגן לקשיש
14.....	6.1. היקפי ביקוש לדיור מוגן לקשיש בישראל
14.....	6.2. היקפי ביקוש לדיור מוגן לקשיש בקרב האוכלוסייה החרדית
17.....	6.3. הערכת היצע וביקוש לדיור מוגן לקשיש בלוד
17.....	6.3.1. ביקוש כלל-עירוני
17.....	6.3.2. ביקוש לדיור מוגן לקשיש במגזר החרדי בעיר
19.....	7. גמישות תכנונית ומדיניות עירונית
19.....	8. סיכום והמלצות
20.....	9. רשימת מקורות

## 1. תמצית

### 1.1. רקע

א. מסמך זה מציג את אומדן הביקושים הצפוי לדיור מוגן לקשיש בעיר לוד למול ההיצע הקיים, לכלל האוכלוסייה ובפרט לאוכלוסייה הדתית-חרדית. זאת, לצורך ביסוס התנגדות של החברה הכלכלית לוד (להלן: "החכ"ל") לקביעת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז בהחלטה להפקדה בתנאים של תכנית 406-1335058 - "מגרש 500 שכונת גני איילון" (להלן: "התכנית"), בישיבה מספר 2025001 מיום 06.01.25, אשר פורסמה להתנגדויות ב-23.02.2026 (להלן: "ההחלטה" או "החלטת הוועדה המחוזית"). בהחלטה זו נקבע שיש ליעד את תא שטח 500 לדיור מוגן לקשיש, בין היתר, על בסיס השערה שקיים מחסור בדיור מוגן לקשיש במרחב העיר לוד ממזרח לדרך 40 ולאוכלוסייה החרדית בפרט. יצוין כי לא הוצגו בהחלטה נתונים או מידע אחר לתמוך בהשערה הנ"ל.

חוות הדעת נערכה ע"י ד"ר חיים פיאלקוף ורננה גולדברג וחוץ קורן מחברת "ת.י.ק. פרויקטים" לבקשת עיריית לוד והחברה הכלכלית לוד.

ב. לצורך הכנת חוות הדעת נבחנו מסמכים שונים, שהעיקריים שבהם: מסמכי התכנית שהופקדו, החלטת הוועדה המחוזית, תכניות בתוקף הכוללות דיור מוגן לקשיש ברחבי העיר לוד, נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") ומסמכי הנחיות של משרד הבינוי והשיכון בנושא דיור לגיל השלישי.

ג. התכנית ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר לוד, בשכונת "גני איילון", המצויה ממזרח לדרך 40, בתא שטח 500 בייעוד "דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה", עפ"י תכנית מאושרת 406-0102616 משנת 2015 (להלן: "התכנית בתוקף" או "התכנית המאושרת"). שכונת גני איילון נמצאת בשלבי מימוש והקמה מתקדמים ולפי מידע הנמסר מעיריית לוד, אוכלסו בה למעלה מ-2,000 יחידות דיור (יח"ד). רוב השטחים המיועדים למסחר וכלל השטחים המיועדים לתעסוקה, לטובת תושבי השכונה, רוכזו בתא שטח 500. עוד יצוין כי לא נמצא נספח פרוגרמה לתכנית המאושרת.

ד. התכנית, בגרסה עליה המליצה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד, מציעה הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל: מגורים, מסחר ותעסוקה, תוך שינוי ייעוד מ"דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה" ל"מגורים מסחר ותעסוקה" והגדלת מספר יח"ד מ-350 יח"ד מיוחד ל-370 יח"ד בתמהיל גדלי דירות מגוון. אופי הבינוי המוצע כולל מבני מגורים בני 9-13 קומות, הפונים לכיוון שכונת "גני איילון" ומבנה תעסוקה ומסחר של 28 קומות הפונה לדרך 40.

### 1.2. משמעויות פרוגרמתיות של שינוי ייעוד תא השטח בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית

1. ההשלכות התכנוניות, ברמה העירונית, של ייעוד תא השטח לדיור מיוחד ותעסוקה תוך ייחוד השימוש לדיור מיוחד לדיור מוגן לקשיש בלבד (בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, ובשונה מייעוד תא השטח, בגרסה עליה המליצה הוועדה המקומית, ל"מגורים מסחר ותעסוקה"), מייצרות היצע גדול מדי של שטחים לדיור מוגן לקשיש. אוכלוסיית העיר לוד, מעלה כבר היום, ביקוש מצומצם להיצע התכנוני הקיים. בשל כך, השינוי מערער את סיכויי מימוש תא שטח 500.

2. שכונת גני איילון נבדלת מרחבית משאר חלקי העיר ומאופיינת באוכלוסייה המשתייכת למגזר החרדי. בשל אופיו וייחודו של המגזר החרדי, סביר להניח כי מיזם של דיור מוגן לקשיש, ככל שיוקם, יאוכלס ע"י אוכלוסייה דתית מאוד או חרדית בלבד, ולא ע"י אוכלוסייה שאיננה חרדית, שכל הנראה, לא תבחר לגור בתוך שכונה חרדית.

3. פתרונות דיור מוגן לקשיש, ובמיוחד כאלה הפועלים במתכונת של בעלות פרטית, אינם תואמים את צרכי המגזר החרדי, בין היתר, בגלל עלות הגבוהה יחסית של צורת מגורים זו. כמו כן הקשישים ממגזר זה מבקשים מענה בעיקר בפתרונות המאפשרים להישאר בסביבת הקהילה המוכרת.

4. כפועל יוצא מהאמור לעיל ומניתוח מגמות כלל-ארציות - אחוז הביקוש לדיור מוגן לקשיש במגזר הדתי ובמיוחד במגזר החרדי נמוך משמעותית מזה באוכלוסייה הכללית, כמו גם משקל האוכלוסייה המבוגרת מכלל האוכלוסייה במגזרים אלו. מכאן שההיתכנות להתעוררות צורך שיצדיק הקמת מוסד דיור מוגן לקשיש **בבעלות פרטית** עבור הציבור הדתי-חרדי נמוכה ביותר.

5. כפי שייסקר להלן, ישנם מענים אחרים המציעים פתרונות דיור 'בקהילה', מאפשרים חיים במרקם הקהילתי ונותנים פתרון בר השגה לאורך החיים. הם מתאימים יותר לאוכלוסייה החרדית, ומאפשרים לבני הגיל השלישי להמשיך ולהתגורר בביתם.

6. העיר לוד בכלל ושכונת גני איילון בפרט מסווגות במדד חברתי-כלכלי נמוך (3 מתוך 10). כפי שעולה מתדריך משרד הבינוי והשיכון, "המוצר" של דיור מוגן לקשיש בבעלות פרטית הוא במהותו "מוצר יקר" שמתאים לאוכלוסייה מבוססת במדד חברתי-כלכלי גבוה מאוד (9-10) ולא לאוכלוסייה שמסווגת במדד חברתי-כלכלי נמוך יחסית, כמו זו המתגוררת בעיר לוד ובפרט בשכונת גני איילון.

7. בהתאם לניתוח מלאי יח"ד לדיור מוגן לקשיש במצב הנוכחי והמאושר בעיר לוד, הקיבולת התכנונית העירונית, המאפשרת הקמת מוסדות לדיור מוגן לקשיש, עומדת על כ- 2,000 יח"ד. מתוך קיבולת זו, נבנו בפועל כ-470 יח"ד בלבד. כל יח"ד שנבנו פועלות במתכונת של מיזמים ממשלתיים או מעין ממשלתיים, מסובסדים באופן ניכר ומיועדים לזכאי משרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת העלייה.

8. **הביקוש העתידי החזוי לדיור מוגן לקשיש בבעלות פרטית בעיר לוד לשנת 2050 מסתכם בכ- 600 יח"ד, דהיינו כשליש בלבד מסך הקיבולת התכנונית העירונית לדיור מוגן<sup>1</sup>.**

9. **יתרה מזו, הביקוש ליח"ד דיור מוגן עבור המגזר החרדי/דתי בעיר לוד נמוך מאוד, וצפוי לעמוד בשנת 2050 על פחות מ-100 יח"ד- היקף, שלכל הדעות, איננו מציג היתכנות כלכלית להקמה.**

10. לאור המסקנה שהביקוש לדיור מוגן לקשיש במתכונת פרטית, המותאם לקהילה החרדית והדתית, הוא ביקוש נמוך ביותר ואיננו מציג היתכנות כלכלית, ובהתאם לכך שלא מצאנו כל נימוק או הוכחה לטענה בדבר הצורך לתוספת יח"ד לדיור מוגן לקשיש בעיר לוד ובמיוחד בשכונת גני איילון - עמדנו שאין סבירות שימומש, וודאי שלא בהיקפים המוצעים בתכנית בהתאם להחלטת

<sup>1</sup> ובהפחתת 350 יח"ד מיוחד מאושרות במגרש 500, הקיבולת התכנונית העירונית לדיור מיוחד תעמוד על 1,941 יח"ד

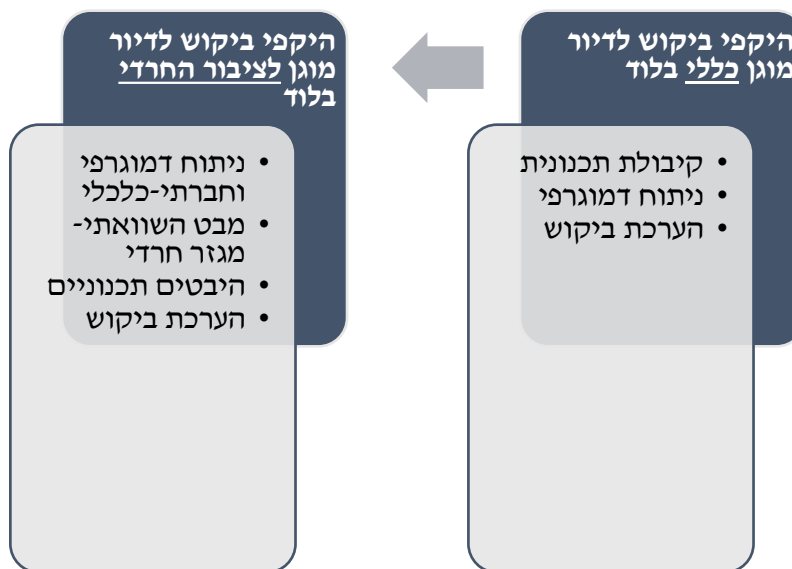
הוועדה המחוזית. יתרה מכך, הדבר אף עלול לסכן את מימוש המגרש כולו, לרבות שטחי התעסוקה והמסחר שמצויים כיום בחוסר.

11. כאפשרות חלופית לדיור מוגן מוסדי במגרש שבנדון ובהלימה למרקם החיים הקיים בשכונת "גני איילון", מומלץ כי המענה הקהילתי יינתן **בייעוד 'מגורים'** ויכלול פתרונות דיור משולבים, המאפשרים סביבת מגורים תומכת הטרוגנית, שאינה מיועדת לקשישים בלבד. למשל, דיור המשלב את אוכלוסיית קשישים עם משפחות קטנות, שחולקות שתיהן יחד מרחב ציבורי משותף או דיוריות. מודלים אלו מציעים עלויות נמוכות יותר מאלו של הדיור המוגן לקשיש ומאפשרים לקשישים להישאר בסביבה המוכרת עד 120.

## 2. מבוא

התבקשנו ע"י החכ"ל לערוך בדיקה פרוגרמתית תכנונית בנוגע להיקף הצורך בדיור מוגן לקשיש בעיר לוד, זאת בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית ולטובת תמיכה "להתנגדות עצמית" לתכנית בגרסתה המופקדת מטעם החכ"ל. מרכיבי הבדיקה התייחסו לעניין ההיצע והביקוש לפתרונות דיור מוגן לקשיש לאוכלוסייה המבוגרת בלוד בכלל ולמגזר החרדי בלוד בפרט.

חוות הדעת תכלול בדיקה בשתי רמות:



לצורך הכנת חוות הדעת, עיינו במסמכים שונים, בעיקרם:

- מסמכי התכנית שפורסמו לרבות תשריט (מונה תדפיס 19), הוראות התכנית (מונה תדפיס 32) והנספחים השונים.
- מסמכי תכנית מאושרת 406-0102616 שכונת אחיסמך הגדולה לד/ 8100 /3, לרבות תשריט (מונה תדפיס 49), הוראות התכנית (מונה תדפיס 95).
- מסמך החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז בישיבתה מיום 06.01.25 (מספר: 2025001) אשר פורסמה להתנגדויות ב-26.03.23.
- מכתב מהנדסת העיר מיום 20.02.24 ללשכת התכנון.
- נתוני הלמ"ס- מפקד האוכלוסין לשנת 2022, קובץ הרשויות המקומיות לשנת 2024 ועוד.
- תדריכי משרד הבינוי והשיכון לתכנון סביבות מגורים לעת זקנה.

### 3. המסגרת התכנונית

#### 3.1. התכנית

התכנית ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר לוד, בשכונת "גני איילון", המצויה ממזרח לדרך 40, בתא שטח 500 ביעוד "דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה", עפ"י תכנית מאושרת 406-0102616 משנת 2015. עפ"י התכנית בתוקף, מאושרות זכויות בנייה עיקריות במגרש, מעל הכניסה הקובעת של 350 יח"ד מיוחד בסך של 24,200 מ"ר (גודל יחידה ממוצע - 40 מ"ר ולא יותר מ-75 מ"ר). כמו כן, נכללות זכויות בנייה ל-10,000 מ"ר למסחר ו-11,000 מ"ר לתעסוקה בגובה בינוי של 24 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בהקשר זה יצוין כי לא נמצא נספח פרוגרמה לתכנית בתוקף.

לעומת התכנית בתוקף, התכנית המוצעת, כפי שהומלצה על ידי הוועדה המקומית, הציעה הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל: מגורים, מסחר ותעסוקה, תוך שינוי ייעוד מ"דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה" במצב המאושר ל"מגורים מסחר ותעסוקה" והגדלת מספר יח"ד מ-350 יח"ד מיוחד ל-370 יח"ד בתמהיל גדלי דירות מגוון. אופי הבינוי המוצע כולל מבני מגורים בני 9-13 קומות, הפונים לכיוון שכונת "גני איילון" ומבנה תעסוקה ומסחר של 28 קומות הפונה לדרך 40, סביב כיכר עירונית בזיקת מעבר וסמוך לשטח ציבורי פתוח משמעותי בלב השכונה. קומות הקרקע מתוכננות כחזיתות פעילות הכוללות שימושי מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים. מו כן, התכנית מקצה שטח בהיקף של כ-1.5 ד' לצורכי ציבור ביעוד לשימושי חינוך, תרבות ופנאי<sup>2</sup>.

#### 3.1.1. החלטת הוועדה המחוזית

בהחלטה להפקדה בישיבה מספר 2025001 מיום 06.01.25 אשר פורסמה להתנגדויות ב-23.02.2026 נקבע שיש ליעד את תא שטח 500 לדיור מוגן לקשיש, בין היתר, על בסיס השערה שקיים מחסור בדיור מוגן לקשיש במרחב העיר לוד ממזרח לדרך 40 ולאוכלוסייה החרדית בפרט.

"... סבורה הוועדה כי לאור החשיבות במתן מענה לדיור מוגן ולאור המחסור בשטח לדיור מוגן במרחב העיר לוד אשר נמצא ממזרח לדרך 40 בכלל ולאוכלוסייה החרדית בפרט, השימוש לדיור מוגן בתכנית לא יבוטל. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש בשטח גדול, סבורה הוועדה כי ניתן להוסיף במגרש יח"ד למגורים. בהתאם לכך מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ייעודי ושימושי קרקע ובינוי:

א. התכנית תכלול 250 יחידות לדיור מוגן, כולל מחלקה סיעודית ובנוסף ייקבעו 300 יח"ד למגורים.

ב. התכנית תכלול תא שטח ספציפי לדיור מוגן ותעסוקה. יתווספו הוראות לנושא הדיור המוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן והנחיות משרד הבריאות בתיאום עם לשכת התכנון. מימוש הזכויות במגרש זה יהיה בהינף אחד...

(מתוך החלטה להפקדה בישיבה מספר 2025001 מיום 06.01.25)

כאמור, לא הוצגו נתונים או מידע אחר לתמוך בטענה בדבר "המחסור בשטח לדיור מוגן במרחב העיר לוד אשר נמצא ממזרח לדרך 40 בכלל ולאוכלוסייה החרדית בפרט".

<sup>2</sup> לפי נספח הפרוגרמה לתכנית שנערך ע"י אדר' ניבה אבירם, כפי שפורסם באתר מידע תכנוני.

### 3.2. סקירה תכנונית וניתוח זכויות בנייה

3.2.1. יח"ד מוגן לקשיש קיימות ומתוכננות- סקירת התכניות התקפות לדיור מוגן לקשיש בעיר מלבד התכנית המאושרת, המקצה 350 יח"ד מוגן בייעוד "דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה" במגרש 500, קיימות תכניות נוספות מאושרת ברחבי העיר אשר במסגרתן מתאפשרת הקמתן של יח"ד מוגן לקשיש בסך 2,291 יח"ד, מהן הוקמו עד היום 468 יח"ד. **יודגש כי כל הפרויקטים שמומשו הם ביוזמה ממשלתית ובניהול ממשלתי תוך סבסוד עמוק לדיורו** (ראו להלן טבלה 1):

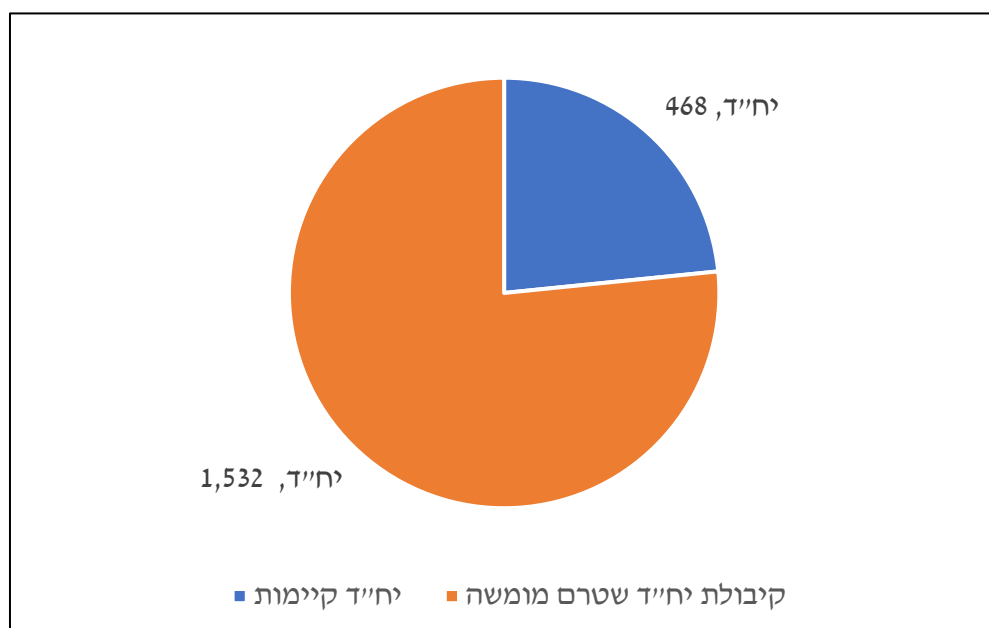
- **תכנית לד/317/א-** תכנית מאושרת משנת 1990 במרכז העיר לשינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור. התכנית מקצה 96 יח"ד בייעוד "שטח למוסד". התכנית מומשה במלואה והמבנה לדיור מוגן, ברחוב יוברט המפרי 4, מופעל ע"י משרד הבינוי והשיכון<sup>3</sup>.
- **תכנית לד/801-** תכנית מאושרת משנת 2001 בשכונת גני יער המקצה 566 יח"ד בייעוד "אזור מגורים ג' מיוחד". כיום פועלות במקום 192 יח"ד במקבץ דיור גני יער ברחוב בן שמן 5-3 המספקים מענה במתכונת של "דיור קהילתי"- פתרון מגורים המאפשר עצמאות בסביבה תומכת. הפרויקט מסובסד במתכונת דומה לזו המופעלת ע"י משרד הבינוי והשיכון.
- **לד/453-** תכנית מאושרת משנת 1995 במרכז העיר להקמת 96 יח"ד בייעוד "מוסד מיוחד" (דיור מוגן לקשישים). כיום המבנה מכיל 84 יח"ד מוגן, ברחוב החשמונאים 13, ומופעל ע"י משרד הבינוי והשיכון<sup>4</sup>.
- **לד/439-** תכנית מאושרת משנת 1992 במרכז העיר המקצה תא שטח בגודל של כ-1.5 בייעוד "שטח לבניין ציבורי". כיום המבנה מכיל 48 יח"ד מוגן ב"בית אילן רמון", ברחוב חיים משה שפירא 24, ומופעל ע"י משרד הבינוי והשיכון<sup>2</sup>.
- **לד/685-** תכנית מאושרת משנת 1990 במרכז העיר המקצה תא שטח בגודל של כ-1.6 בייעוד "אזור מגורים מיוחד". כיום המבנה מכיל 48 יח"ד מוגן, ברחוב חטיבת יפתח 7, ומופעל ע"י משרד הבינוי והשיכון<sup>2</sup>.
- **תמ"ל 1064-** תכנית מאושרת משנת 2018 להקמת שכונה חדשה במתחמי בן שמן ובית הקשתות. התכנית מייעדת 300 יח"ד בייעוד "דיור מיוחד" בתא שטח בגודל של כ-13 דונם. סך זכויות הבנייה בתא שטח זה עומד על כ-48,000 מ"ר. התכנית טרם מומשה.
- **תמ"ל 1087-** תכנית מאושרת משנת 2018 להקמת רובע מגורים מערבי חדש. התכנית מייעדת שני תאי שטח בהיקף כולל של כ-15 דונם להקמת 600 יח"ד בייעוד "דיור מיוחד" (300 יח"ד בכל תא שטח). סך זכויות הבנייה בתאי שטח אלו עומד על כ-88,000 מ"ר. התכנית טרם מומשה.
- **תמ"ל 1087/1-** תכנית מאושרת משנת 2023 המציעה מספר שינויים נקודתיים ביחס לתמ"ל 1087. התכנית מוסיפה 282 יח"ד בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ב-2 תאי שטח בהיקף כולל של כ-7.5 דונם (240 יח"ד בתא שטח אחד ועוד 42 יח"ד בתא שטח נוסף). סך זכויות הבנייה בתאי שטח אלו עומד על כ-26,000 מ"ר. התכנית טרם מומשה.

<sup>3</sup> רשימת בתי דיור לגיל הזהב, משרד השיכון

טבלה (1) : תכניות מאושרות בעיר לוד להקמת דיור מיוחד<sup>4</sup>

שטח מגרש (דונם)	שימושים מותרים	ייעוד הקרקע	מספר יחידות ששווקו <sup>5</sup>	מספר יח"ד- מימוש בפועל	מספר יח"ד מיוחד מאושרות	תא שטח	מספר התכנית	יח"ד קיימות	מיועד לדיור מוגן בלבד
6.6	דיור מוגן לקשישים	שטח למוסד		96	96	2005	לד/317/א		
4.7		מוסד מיוחד		84	96	54	לד/453		
1.5	-	שטח לבניין ציבורי		48	-	2004	לד/439		ייעודים שבכללם מתאפשר גם דיור מוגן
1.6	-	אזור מגורים מיוחד		48	-	15	לד/685		
11.5	מגורים	אזור מגורים ג' מיוחד		192	192	20-21	לד/801		
15.4	כגון דיור מוגן ומעונות סטודנטים	דיור מסחר מיוחד, ותעסוקה	לא נמצא מכרז	0	350	500	406-0102616	קיבולת שטרם מומשה	
13		דיור מיוחד	300 (מכרז) (313/2023)	0	300	150	תמל/1064		
15.2		דיור מיוחד	לא נמצא מכרז	0	600	501-502	תמל/1087		
7.5		מבנים ומוסדות ציבור	לא נמצא מכרז	0	282	-B 4015A	תמל/1087/1		
			300	**468	*2,000	סה"כ יח"ד מיוחד			
* מתוכם כ-192 יח"ד עבור דיור מוגן בלבד ** כולם משמשים כיום לדיור מוגן לקשיש וכולם בניהול גורם ממשלתי – משרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת העלייה									

תרשים (1) מלאי יח"ד לדיור מוגן



<sup>4</sup> מתוך אתר [תכנון זמין](#)

<sup>5</sup> מתוך פרסום תוצאות [מכרזי מקרקעין](#) של רמ"י

היקף יח"ד הממומשות בפועל לדיור מוגן כיום בעיר לוד עומד על כ-470 יח"ד<sup>6</sup> - כולן פועלות במתכונת של משרד הבינוי והשיכון לדיור ציבורי לקשישים, על בסיס זכאות, ומשרתות מרחבי ביקוש החורגים מגבולות העיר לוד. בהתאם לכך, היקף הביקוש והתפוסה אינם מייצגים באופן ספציפי את אוכלוסיית לוד. בנוסף ליח"ד הקיימות בפועל, ישנו מלאי של עוד כ-1,500 יח"ד לדיור מוגן ומעונות סטודנטים.

על מנת להעריך את מידת הביקוש והאטרקטיביות של תאי שטח אלו נבחנו ההצעות במסגרת שיווקי קרקעות במכרזי רמ"י. ממצאי הבדיקה מראים כי עבור תא שטח 150 בתמל/1064 (תכנית שאושרה בשנת 2018) התקיימו שני מכרזים פומביים: המכרז הראשון, שאליו לא הוגשו הצעות כלל, פורסם בשנת 2021 (מכרז מס' 265/2021) והמכרז השני פורסם בשנת 2023 (מכרז מס' 313/2023). מעיון במסמכי המכרזים עולה כי במכרז הראשון צוין במפורש "...הזכויות העתידיות המוקנות במכרז זה, הינן עבור מטרת דיור מיוחד (דיור מוגן) בלבד" (עמוד 39 בחוברת המכרז) ואילו במכרז השני הושמטה שורה זו, מה שככל הנראה הוביל (בין היתר) להצעה (וזכייה) במכרז זה. יצוין כי עבור יתר התכניות לא אותרו מכרזים לשיווק הקרקע.

#### 4. ניתוח דמוגרפי, קיבולת אוכלוסייה והשתייכות מגזרית בעיר לוד

##### 4.1 ניתוח כלל-עירוני

##### 4.1.1 דמוגרפיה

לצורך הערכת אוכלוסיית היעד לתכנית, נבחנה אוכלוסיית העיר, תוך התמקדות בגילאי 65 ומעלה. עפ"י נתוני מפקד 2022, היקף התושבים בגילאי +65, עומד על 10.7% מכלל האוכלוסייה בעיר, שהם כ-9,400 נפש. בהתייחס לנתונים הכלל-ארציים, עולה כי חלקם של התושבים בגילאי +65 מכלל האוכלוסייה עומד על 12.4%, כלומר אחוז התושבים בגילאי +65 בעיר לוד נמוך מהממוצע הארצי והתפלגות הגילאים בעיר מצביעה על אוכלוסייה צעירה יחסית (גיל חציוני-27 לעומת ממוצע כלל-ארצי של 30).

התחזית הארצית של הלמ"ס להיקף האוכלוסייה בגילאי +65, ב-40 השנים הבאות, מלמדת כי חלקה באוכלוסייה יעמוד על כ-13%-15% (תרשים 2).

תרשים (2) : תחזית הארצית של הלמ"ס להיקף האוכלוסייה לשנת 2065<sup>7</sup>

גיל	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060	2065
סך הכל אוכלוסייה - יהודים ואחרים	8,188,500	9,059,100	10,035,200	11,168,400	12,493,700	14,033,300	15,825,100	17,894,500	20,299,300
4-0	11%	11%	11%	12%	12%	13%	13%	13%	14%
14-5	18%	19%	19%	19%	20%	20%	21%	21%	22%
24-15	14%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	16%	16%
34-25	12%	12%	12%	12%	13%	13%	13%	13%	13%
44-35	12%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
54-45	11%	10%	9%	9%	8%	8%	8%	8%	8%
64-55	8%	9%	9%	8%	7%	7%	6%	6%	6%
74-65	8%	7%	7%	7%	7%	7%	6%	5%	5%
84-75	5%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	4%
+85	2%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	4%	4%
סה"כ אחז אוכלוסייה +65	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	14%	13%

<sup>6</sup> מתוכן היקף יח"ד בייעוד "דיור מוגן" בלבד עומד על כ-192 יח"ד, אשר מומשו כמעט במלואן (180 יח"ד).  
<sup>7</sup> נתונים מעובדים מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [תחזית אוכלוסייה 2025-2065](#)

#### 4.1.2 קיבולת אוכלוסייה בעיר לוד

התכנית הכוללנית לעיר לוד (לד/10000) לשנת 2030 נדחתה בשנת 2019. כיום לא קיימת תכנית מתאר עדכנית לעיר המתווה את היקפי וכיווני הפיתוח לשנים הבאות (תכנית המתאר התקפה לעיר לד/1000 משנת 1979). לצד זאת, בהתייחס לתכניות משמעותיות שקודמו ואושרו בלוד בשנים האחרונות ובפרט להסכמי הגג שנחתמו, כפי שנמסר ע"י נציגי העירייה, עולה כי הסכם הגג הראשון שנחתם בשנת 2017 כולל תוספת של כ-17,000 יח"ד והסכם הגג השני שנחתם בשנת 2025 כולל תוספת של כ-28,000 יח"ד. בסה"כ עולה כי במימוש מלוא הקיבולת העיר עתידה להכיל כ-70,000 משקי בית שהם כ-230,000 נפש לערך<sup>8</sup>.

לצורך התחזית נבחן קצב גידול האוכלוסייה השנתי הממוצע בעיר לוד. מניתוח נתוני הלמ"ס עולה כי קצב הגידול בעשור האחרון בעיר עמד על ממוצע של כ-3% (ובהלימה לקצב התחלות בנייה גבוהה<sup>9</sup>). בהנחה שמרנית יותר, ניתן להעריך כי עד לשנת 2045 אוכלוסיית העיר עשויה להכפיל את גודלה ולעמוד על 200 אלף נפשות לערך, כאשר שכבת גילאי +65, בהתאמה למקדם התחזית הארצי של אחוז גילאי +65 באוכלוסייה (13%-15%), תגיע לכדי 30,000 - 26,000 נפשות לערך.

#### 4.1.3 ניתוח מגזרי- אוכלוסייה חרדית

מתוך כלל האוכלוסייה בעיר, 9.6% משתייכים לזרם החרדי ו-21.3% מוגדרים כאוכלוסייה דתית/דתית מאוד (לפי הגדרה עצמית), קרי סה"כ כ-31% המשתייכים לזרם הדתי-חרדי. בהינתן המשך התפלגות זו בעתיד והערכות הגידול לעיל, ניתן להניח כי עד לשנת 2045, חלקה של שכבת גילאי +65 המשתייכים למגזר הדתי ולמגזר החרדי, מתוך כלל שכבת גילאי +65 החזויה, יעמוד על כ-9,300 – 8,000 נפשות.

מבחינת מאפייני האוכלוסייה החרדית, ניתן לזהות כי האוכלוסייה החרדית צעירה בהרבה מהאוכלוסייה היהודית הלא-חרדית<sup>10</sup> (הגיל החציוני בה הוא 16, לעומת 36 באוכלוסייה היהודית הכללית). בהתאם לכך, שיעור החרדים בקרב היהודים בני ה-65 ומעלה עומד על 5% בלבד (בהשוואה לנתון כפול לפחות במגזר הכללי).

#### 4.2 ניתוח סביבת מתחם התכנון- שכונת "גני איילון"

שכונת גני איילון, הינה שכונה חדשה, אשר בנייתה החלה לפני פחות מעשור. בהתאם לכך השכונה מאופיינת בחתך גילאים צעיר מאוד (גיל חציוני-12). נכון לשנת 2022, האוכלוסייה בשכונה מנתה 9,240 נפשות<sup>11</sup>, כאשר היקף התושבים בגילאי +65 מכלל אוכלוסיית השכונה עומד על 1.2% בלבד, כלומר התפלגות המעידה על אוכלוסייה צעירה מאוד באופן מובהק. כמו כן, מממוצע הנפשות למשק בית בשכונת "גני איילון" עומד על 4.4 ומרבית הדירות בשכונה בנות שלושה חדרים ומעלה (כ-96% מכלל יח"ד בשכונה). לפי נתוני המפקד כ-77% ממשקי הבית הגדירו כי אורח החיים שלהם הוא דתי/דתית מאוד או חרדי (תרשים 3).

<sup>8</sup> בהנחת גודל משק בית ממוצע עפ"י נתוני מפקד 2022

<sup>9</sup> נתונים מעובדים מתוך אתר הלמ"ס

<sup>10</sup> לפי שנתון החברה החרדית בישראל לשנת 2025 שפורסם ע"י המכון הישראלי לדמוקרטיה

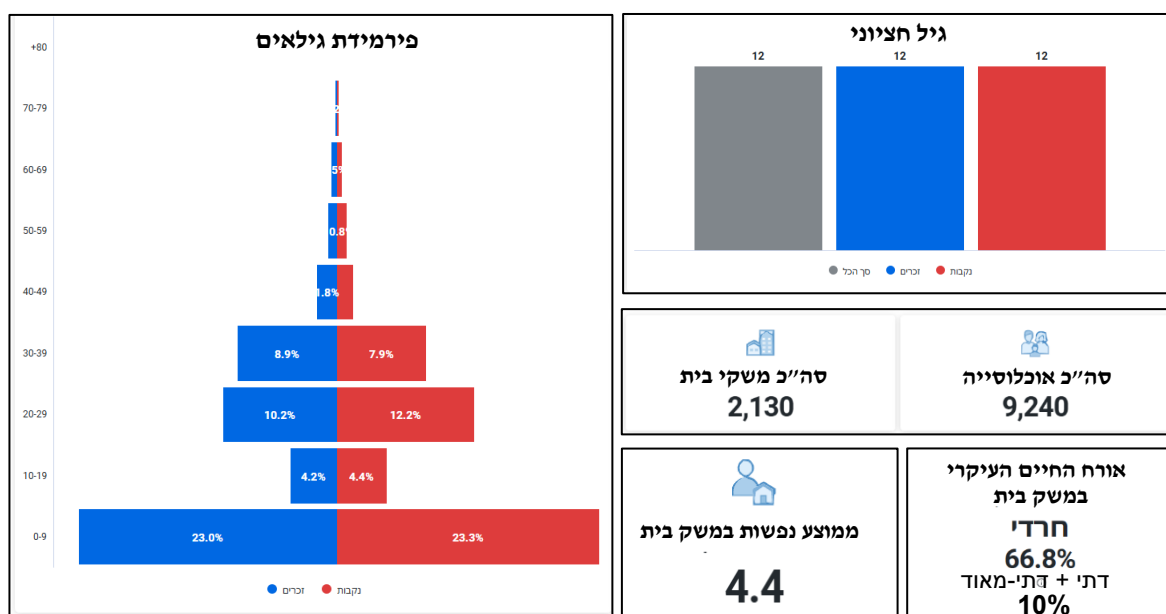
<sup>11</sup> נתונים מתוך מפקד האוכלוסין 2022

התכנית המאושרת לשכונה, תכנית מס' 406-0102616, מגדירה קיבולת יח"ד של 3,600 יח"ד. כמו כן, התכנית מתייחסת במסמכיה ובאופן התכנון לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי. עפ"י תקנון התכנית:

"...מטרתם להתאים את התכנון לצרכיה הייחודים של האוכלוסייה החרדית הצפויה לאכלס את השכונה המתוכננת".

כ-67% מתוך האוכלוסייה שמתגוררת כיום בשכונה משתייכת לזרם החרדי ועוד כ-10% לאוכלוסייה דתית/דתית מאוד<sup>12</sup>.

תרשים (3) : מפקד האוכלוסין 2022 – שכונת גני איילון



<sup>12</sup> לפי הגדרה עצמית

## 5. פתרונות דיור לאוכלוסייה המבוגרת

בישראל ובעולם, קיימות מגוון אפשרויות דיור לאוכלוסייה מבוגרת - החל ממתן מענה בדירת המגורים ובסביבת המקור ועד פתרונות דיור חליפיים הכרוכים במעבר דירה. בישראל נערך לאחרונה ע"י משרד הבינוי והשיכון בשיתוף גורמים נוספים מסמך עומק המתווה מדיניות תכנון בנושא "תכנון סביבות מגורים לעת זיקנה" (להלן: "התדריך"<sup>13</sup>). לפי התדריך, פתרונות הדיור מסווגים לפי רמת המעורבות בקהילה/לפי עוצמת השינוי בדפוסי החיים של בני הגיל השלישי:

- **מקבצי דיור להשכרה ארוכת טווח מבוסס שירותים בקהילה** - ייעודי לזיקנה או רב-דורי.
- **דיור שיתופי** - סביבת דיור מיטיבה לחברה ואיגום משאבים, בבעלות אחידה.
- **דיור ציבורי** - דיור לאוכלוסייה דלת אמצעים כלכליים, הכולל סל שירותים מצומצם.
- **דיור מוגן** - מענה מקיף ומגוון לכל הצרכים במתחם אחד, לבעלי הכנסה גבוהה יחסית.
- **דירה בקהילה** - מגורים עצמאיים בבית פרטי או בדירה (4 חדרים ומעלה).
- **דירה ודיורית** - יחידה נפרדת מתוך הדירה העיקרית, בעלת שטחים לתפקוד עצמאי.

דיור מוגן (מרובה שירותים) מאופיין בעלויות גבוהות במיוחד אשר הופכות אותו למוצר בר השגה רק לאוכלוסייה מבוססת מבחינה כלכלית. ההוצאה הכבדה במסגרות אלו מורכבות מפיקדונות כספיים גבוהים ותשלום חודשי שוטף. כמו כן, דיור מוגן מרובה שירותים, מחויב להציע לדייריו סל שירותים בסיסי, המייקר את עלות הפעלת הדיור המוגן ביחס לפתרונות אחרים.

לצד זאת, פתרונות דיור 'בקהילה', מאפשרים מענה קהילתי ובר השגה לאורך החיים ומתאימים למנעד רחב של יכולות כלכליות. הם מעניקים חברה, שירותים, מערכת תמיכות ובטחון לקהילה המבוגרת, יחד עם איגום משאבים משפחתיים רב-דוריים.

בהתאם למשמעויות הכלכליות הנגזרות מאופיו של כל פתרון, מנעד הפתרונות לדיור לאוכלוסייה המבוגרת ברשויות המקומיות בישראל נע לרוב בהתאם לאשכול חברתי-כלכלי ומעיד על מאפייני האוכלוסייה בתחומה. העיר לוד מדורגת באשכול חברתי-כלכלי 3 מתוך 10<sup>14</sup>, כאשר 1 הוא הנמוך ביותר ו-10 הוא הגבוה ביותר. באשכול זה, האוכלוסייה המבוגרת נוטה לגור בעיקר בדיור בקהילה, דירה ודיורית ובמקבצי דיור להשכרה ארוכת טווח מבוסס שירותים בקהילה (ראו להלן טבלה 2).

טבלה (2): אופי המענה המומלץ לאוכלוסייה המבוגרת בהתאם לסוג קהל היעד<sup>15</sup>

קהל יעד (מדד חברתי-כלכלי)	סוג המענה	אופי המענה
2-7	מקבצי השכרה ארוכת טווח מבוססת שירותים בקהילה	מקבצי דירות ייעודיים לזיקנה
4-7	דיור שיתופי	
1-2	דיור ציבורי	
9-10	דיור מוגן (מרובה שירותים)	
3-10	בתים פרטיים, דירה לכל החיים (4 חד' ומעלה), דירה קטנה (3 חד' ומטה), דירה ודיורית	דירות בקהילה

<sup>13</sup> תדריך תכנון סביבות מגורים לעת זיקנה, משרד הבינוי והשיכון, יוני 2023

<sup>14</sup> לפי קובץ הרשויות המקומיות 2024

<sup>15</sup> מידע מעובד מתוך תדריך תכנון סביבות מגורים לעת זיקנה, משרד הבינוי והשיכון, יוני 2023

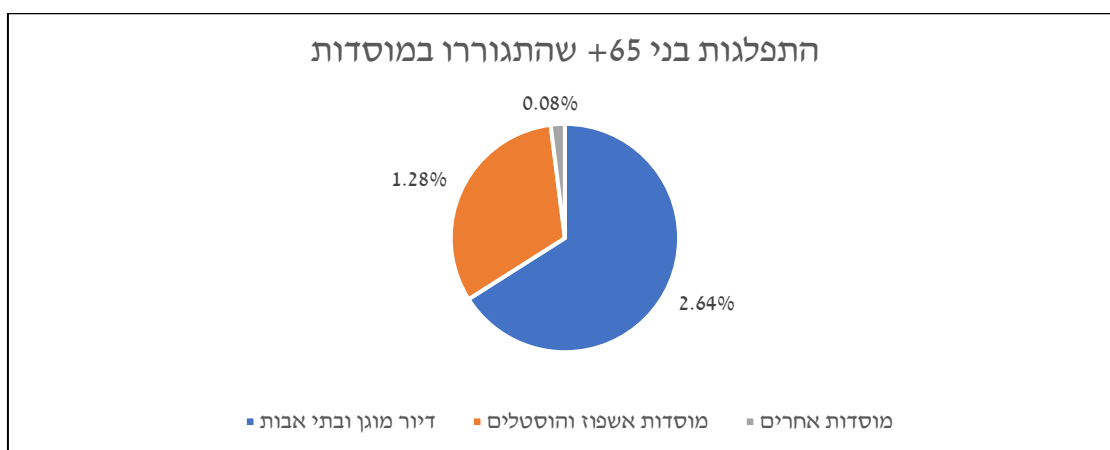
## 6. השוואת ביקוש והיצע לדיור מוגן לקשיש

על מנת לבחון את מידת ההלימה בין התכנון הסטטוטורי לביקוש הממשי, בוצעה סקירה השוואתית רוחבית של מאזני הביקוש וההיצע בקרב האוכלוסייה של בני 65+ בישראל בכלל ובהתייחס לאוכלוסייה החרדית בפרט.

### 6.1. היקפי ביקוש לדיור מוגן לקשיש בישראל

לפי נתוני הלמ"ס<sup>16</sup>, בשנת 2023, כ- 4% מכלל בני 65+ צרכו פתרונות 'מחוץ לבית'. מתוכם, כ- 2.64% גרו בשנת 2024 בבתי אבות ובדיור מוגן.

תרשים (4) : בני 65+ שהתגוררו במוסדות בשנת 2023<sup>17</sup>



בהיעדר הנחיות תכנוניות אחרות, ובהתאם להנחיית משרד הבינוי והשיכון<sup>18</sup> כי היקף הביקוש לסוגי הדיור המוצעים ברמה העירונית ייקבע באופן דיפרנציאלי, אומצו נתוני הלמ"ס לשנת 2023 (לעיל), דהיינו, 2.64% מכלל בני 65+, לצורך הערכת הביקוש לדיור מוגן בעיר לוד.

### 6.2. היקפי ביקוש לדיור מוגן לקשיש בקרב האוכלוסייה החרדית

על מנת לאמוד את הביקוש הייחודי למגזר זה ולאושש את ההשערה כי הביקוש לדיור מוגן לקשיש למגזר החרדי נמוך יחסית, נבחנו היקפי היצע וביקוש בערים בהן מתגוררת אוכלוסייה חרדית בהיקפים משמעותיים. ערים אלו מהוות 'מעבדה חיה' לבחינת העדפות המגורים של הגיל השלישי במגזר וליכולת המימוש הפיזי של שטחי הדיור המוגן. במסגרת סקירה זו נבחנו היקף המוסדות הייעודיים למגזר החרדי בערים ירושלים ובני ברק תוך שימת לב להיקף ההיצע למול משקל האוכלוסייה החרדית בעיר. מכלול הנתונים שנסקרו מובאים להלן בטבלאות 3-5 וסיכומם בטבלה 6.

<sup>16</sup> מתוך נתוני הלמ"ס | הודעה לתקשורת- חודש האזרח הוותיק 2024

<sup>17</sup> מעובד מתוך נתוני הלמ"ס | הודעה לתקשורת- חודש האזרח הוותיק 2024

<sup>18</sup> כלי לעריכת פרוגרמה יישובית לצרכי הדיור לזקנה – מצב מוצע ליעד עתידי של 10-20 שנה

טבלה (3) : מוסדות לדיור מוגן לפי אפיון מגזרי בעיר ירושלים<sup>19</sup>

מס"ד	שם מוסד	אפיון מגזרי	מס"ד	שם מוסד	אפיון מגזרי
1	בית ברט	דת	9	הבית בירושלים	חילוני/ מסורתי
2	בית טובי העיר	דת	10	הוד החדשה- ירושלים	מסורתי
3	רמת תמיר	דתי+חרדי	11	מגדל נופים	חילוני
4	אגודה ע"ש ל. א. מאיר (דירות)	חילוני	12	משען גונן	חילוני
5	אחוזת בית הכרם	חילוני	13	נווה עמית -ירושלים	מסורתי
6	בית בלב-רחביה	חילוני	14	נווה שלם	מסורתי
7	בית הורים ע"ש זיגפריד מוזס	חילוני	15	נופי גילה- "הבית בראש ההר "	מסורתי
8	גולדן היל	מסורתי			

ניתן לראות שמתוך כלל המוסדות בעיר ירושלים (15), יש שלושה מוסדות בלבד המיועדים ומאופיינים בצורה מובהקת לאוכלוסייה הדתית-חרדית. יש לציין כי מרחב הביקוש למוסדות בעיר ירושלים בכלל ולמגזר הדתי-חרדי בפרט, כולל את יישובי הלווין הסובבים את העיר כמו גם את הביקוש הכבוש שאיננו עובר סף כניסה במרחבים אחרים. מניתוח ההיצע בשלושת המוסדות לאוכלוסייה הדתית-חרדית (טבלה 4), עולה כי היקף יח"ד המאושרות בתחומן עומד על כ-580, בעוד רק כ- 400 יח"ד נבנו בפועל.

טבלה (4) : היקף יח"ד במוסדות לדיור מוגן המיועדים למגזר הדתי-חרדי בעיר ירושלים<sup>20</sup>

שם מוסד	אפיון מגזרי	מספר תכנית	היקף יח"ד מאושרות	שערך יח"ד קיימות
בית ברט	דת	3770	90	90
בית טובי העיר	דת	2447	249	172
רמת תמיר	דתי/חרדי	5919	240	140
<b>סה"כ</b>			<b>579</b>	<b>402</b>

בעיר בני ברק, מקרה הבוחן השני, לא נמצאו מוסדות שמיועדים לדיור מוגן לעצמאיים. כל המוסדות הקיימים מאופיינים כמסגרות סיעודיות ברמה זו או אחרת.

טבלה (5) : היקף יח"ד במוסדות לדיור מוגן לפי אפיון מגזרי בעיר בני ברק<sup>1</sup>

שם מוסד	אפיון מגזרי	אופי המוסד
ערוגות הבושם	דתי (חרדי)	סיעודי
<b>אין מוסדות דיור מוגן במתכונת שאיננה סיעודית בבני ברק</b>		

<sup>19</sup> רשימת המוסדות מתוך פרסומי אתר [משרד הרווחה והבטחון החברתי](#) ומתוך אתר [ההורים שלי](#)

<sup>20</sup> רשימת המוסדות מתוך פרסומי אתר [משרד הרווחה והבטחון החברתי](#) ומתוך אתר [ההורים שלי](#)

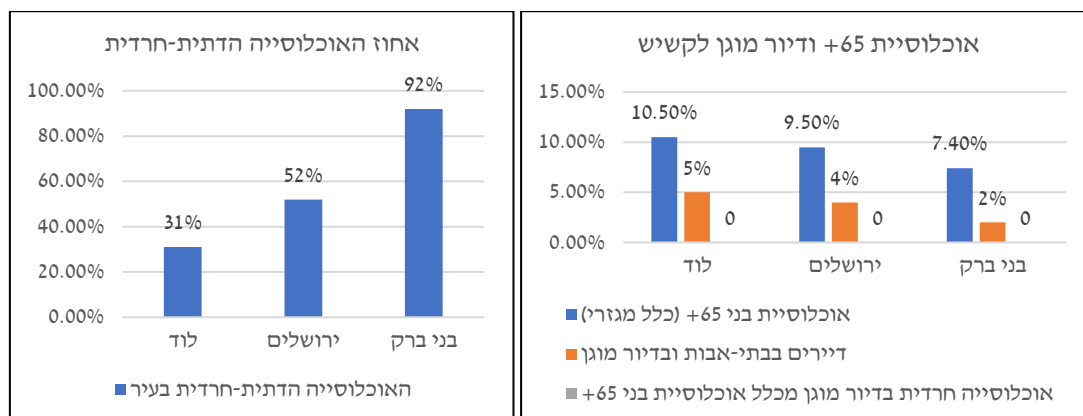
מסיכום הנתונים בערים הנבחרות, ירושלים ובני ברק, ובהשוואה לעיר לוד (טבלה 6), ניתן להסיק מספר מסקנות:

- א. בערים גדולות המאופיינות ברוב חרדי או במשקל משמעותי של אוכלוסייה חרדית, ההיתכנות והביקוש המצטבר לדיור מוגן לקשיש ייעודי למגזר זה נמוכה עד אפסית.
- ב. בירושלים, העיר היחידה בה קיים דיור מוגן ייעודי למגזר הדתי או החרדי, עומד אחוז אוכלוסייה דתית או חרדית בדיור מוגן מכלל אוכלוסיית בני 65+ על פחות מאחוז אחד.
- ג. בהתייחס למשקלה של האוכלוסייה החרדית או הדתית בירושלים (52%), הרי שאין הלימה בין מדד זה ובין נתח המשתמשים החרדיים בדיור מוגן המיועד לאוכלוסייה דתית או חרדית - 0.9% - לכלל הדיירים בבתי אבות ובדיור מוגן בירושלים שחלקם עומד על 4% מכלל בני 65+ בעיר (פחות מ- 25% מסך האחוזים הכולל).
- ד. ניתן להצביע על קשר בין אחוז האוכלוסייה הדתית – חרדית ובין היקף הביקוש לדיור מחוץ לבית. ככל שאחוז האוכלוסייה הדתית – חרדית עולה, כך היקף הביקוש יורד בהתאמה.

טבלה (6) : סיכום נתונים השוואתיים: לוד, ירושלים ובני ברק

עיר	מדד- חברתי- כלכלי	סה"כ תושבים (2024)	אחוז אוכלוסיית בני 65+ (כלל מגזרי)	אחוז האוכלוסייה הדתית- חרדית בעיר <sup>21</sup>	אחוז דיירים בבתי- אבות ובדיור מוגן <sup>22</sup>	היקף תושבים בדיור מוגן דתי- חרדי <sup>23</sup>	אחוז אוכלוסייה חרדית בדיור מוגן מכלל אוכלוסיית בני 65+
לוד	3	94,189	10.5%	31%	5%	0	-
ירושלים	2	1,050,153	9.5%	52%	4%	870	0.9%
בני ברק	2	229,996	7.4%	92%	2%	0	-
ממוצע כלל- ארצי	-	-	-	-	4%	-	-

תרשימים (5-6) : סיכום נתונים השוואתיים: לוד, ירושלים ובני ברק



<sup>21</sup> נתוני מפקד האוכלוסין 2022

<sup>22</sup> לפי קובץ הרשויות המקומיות 2024

<sup>23</sup> בהנחה ש-50% ממשקי הבית הם של 2 נפשות ו-50% של 1 נפש

ביסוס נוסף למסקנה כי הציבור החרדי כמעט ואיננו צורך שירותי 'דיור מוגן לקשיש' מובא מתוך פרוטוקול דיון בישיבת הוועדה המקומית בית שמש<sup>24</sup> שתיארה את הביקוש המצומצם לדיור מוגן בתחומי העיר:

"בעיר בית שמש קיימים מספר רב של מגרשים ביעוד דיור מיוחד... לדעת הוועדה אין היתכנות ממשית למימוש מגרשים אלו ואינם מתאימים למגזר המתגורר בבית שמש שמעדיף את גיל הזהב משולבים בקהילה למעט במקרים סיעודיים, לדוגמ' המגרש של דיור מיוחד ברמה א' אינו מצליח להתאכלס במלואו..."

### מתוך פרוטוקול מס' 2023006 מיום 28.5.2023

#### 6.3. הערכת היצע וביקוש לדיור מוגן לקשיש בלוד

כדי לכמת את היקף הביקוש בעיר לוד לדיור מוגן לקשיש, נערך ניתוח על בסיס הנחות היסוד שנמצאו כמתאימות ושמרניות ביותר בהתייחס למקרה הנבחן (טבלה 7). בהתאם לכך, היקף האוכלוסייה העתידית בעיר לוד לשנת 2045 יעמוד על כ-200,000 נפש כאשר מתוכה כ-30,000 תושבים יהיו מעל גיל 65.

טבלה (7) : הנחות יסוד לתחזית ביקוש לדיור מוגן בעיר לוד

הנחת יסוד	מפתח חישוב
קיבולת אוכלוסייה	כ-200,000 נפשות
אחוז בני 65+ מכלל האוכלוסייה	15%
מקדם ביקוש לדיור מוגן מכלל בני 65+	2.64%

#### 6.3.1 ביקוש כלל-עירוני

ביחס למקדם ביקוש של כ-2.64% מבני 65+ לדיור מוגן במגזר הכללי, סך הביקוש החזוי לשנת 2045 יעמוד על כ-800 נפשות, שהם כ-600 יח"ד מוגן לקשיש<sup>25</sup>.

בהתאם לניתוח מלאי יח"ד לדיור מוגן במצב הקיים והמאושר (טבלה 1), הקיבולת התכנונית העירונית לדיור מיוחד עומדת על כ-2,000 יח"ד<sup>26</sup>, מהם מומשו בפועל כ-470 יח"ד. הביקוש העתידי מסתכם בכשליש בלבד מסך הקיבולת התכנונית העירונית לדיור מוגן לקשיש<sup>27</sup>.

#### 6.3.2 ביקוש לדיור מוגן לקשיש במגזר החרדי בעיר

גבול התכנית נמצא כאמור בתחומי שכונת "גני איילון". כפי שעולה מהסקירה לעיל, רוב תושבי השכונה משתייכים למגזר החרדי. בהתאם לכך, קשה להעריך כי יקום בעתיד מוסד לדיור מוגן

<sup>24</sup> בעיר בית שמש רוב חרדי של כ-58% מכלל משקי הבית בעיר- עפ"י נתוני מפקד 2022 (נתון דומה ואף יותר במקצת מהנתון בעיר ירושלים)

<sup>25</sup> בהנחה ש-50% ממשקי הבית הם של 2 נפשות ו-50% של 1 נפש.

<sup>26</sup> מתוכם כ-192 יח"ד ייעודיות עבור שימוש דיור מוגן לקשיש בלבד

<sup>27</sup> בהפחתת 350 יח"ד מיוחד מאושרות במגרש 500, הקיבולת התכנונית העירונית לדיור מיוחד תעמוד על 1,650 יח"ד, היקף שעדיין גבוה משמעותית מהביקוש הצפוי לשנת 2045 – 600 יח"ד.

הפונה לאוכלוסייה 'כללית' בתחומי שכונה חרדית. מיקומו של תא השטח בגבולות השכונה ישפיע בהכרח על אופיו של המוסד לדיור מוגן וסביר שבמידה ויוקם – יועד עבור המגזר החרדי /דתי.

בכדי לכמת את היקף הביקוש לדיור מוגן למגזר החרדי בעיר לוד, נערך שימוש בהנחות היסוד שנמצאו כמתאימות (טבלה 8). בהתאם לכך, היקף האוכלוסייה החרדית העתידית בעיר לוד בשנת 2045 צפוי לעמוד על 62,000 נפש לערך, כאשר מתוכה כ- 4,700 תושבים יהיו מעל גיל 65.

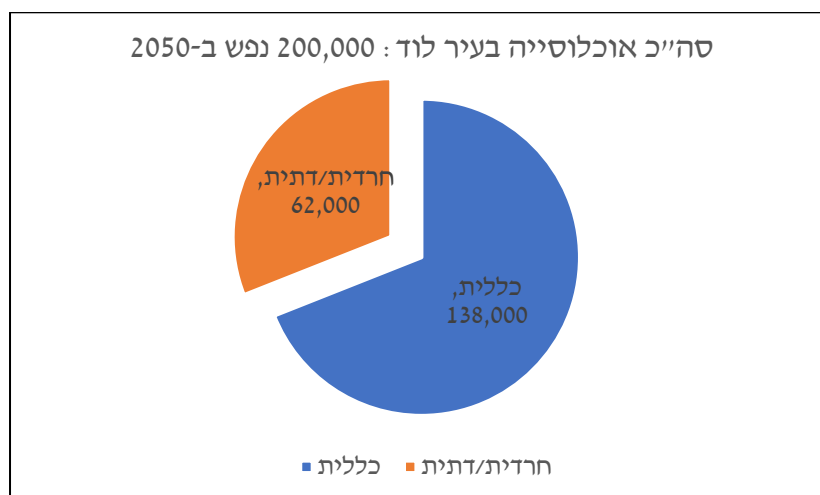
טבלה (8) : הנחות יסוד לתחזית ביקוש לדיור מוגן במגזר החרדי בלוד

הנחת יסוד	מפתח חישוב
קיבולת אוכלוסייה מגזר חרדי	כ-62,000 נפשות
אחוז בני 65+ מכלל האוכלוסייה החרדית	7.5%
מקדם ביקוש לדיור מוגן מכלל בני 65+ במגזר החרדי	נמוך מ-2.64%

בהתאם לממצאים באשר להיצע מוסדות לדיור מוגן למגזר החרדי בערים המאופיינות בצביון חרדי מובהק, נראה כי מקדם ביקוש לדיור מוגן נמוך בצורה משמעותית מהנתון במגזר הכללי, שכן בחברה החרדית קיימת העדפה מובהקת לפתרונות מגורים המאפשרים קרבה פיזית למשפחה, קרי מודל "הזדקנות במקום" (AGING IN PLACE).

לסיכום, לאור מפתחות החישוב והנחות היסוד לעיל, הביקוש ליח"ד דיור מוגן עבור המגזר החרדי/דתי בעיר לוד יהיה פחות מ-100 יח"ד, היקף, שלכל הדעות, איננו מציג היתכנות כלכלית להקמה.

תרשים (7) : התפלגות מגזרית של אוכלוסיית העיר לוד ב-2050



## 7. גמישות תכנונית ומדיניות עירונית

לאור המסקנה שהביקוש לדיור מוגן לקשיש, המותאם לקהילה שגרה בשכונה, הוא ביקוש נמוך ביותר, מן הראוי לקבוע שימוש שיאפשר להתאים את אופי הביקוש לאוכלוסיית השכונה והעיר.

תפיסה זו תואמת את הנחיות 'תדריך תמהיל יחידות דיור' של מטה התכנון הלאומי ומנהל התכנון מיום 08.11.2022 שקבע, בין היתר, שיש לגבש מדיניות דיור מקומית רחבה הכוללת "גם התייחסות לטיפוסי המגורים, יחידות דיור מיוחדות על סוגיהן השונים וכן התפלגות מרחבית ביישוב" (הדגשה שלנו). הנחיה זו אף קיבלה ביטוי במחקר מקדים, במימון מנהל תכנון 'דיור בר השגה - כלים של תכנון סטטוטורי ומדיניות מקומית' (אלטרמן, סילברמן ופיאלקוף, 2012).

מתוקף האמור לעיל, הועברה ללשכת התכנון בתאריך 20.02.2024 התייחסות מטעם מהנדסת העיר לוד, הפורשת את הבחינה המקומית שנערכה בעניין הדיור המוגן ומסקנותיה ברמה העירונית והאסטרטגית. התייחסות בוחנת את המלאי התכנוני לדיור מיוחד בעיר ומציינת כי:

*"העירייה ישמה בשנים האחרונות תכנון אסטרטגי עירוני בהלימה למטרות מנהל התכנון והמטרה להעניק מענה מגוון לצרכי הדיור ולביקוש לדיור. זאת באמצעות זיהוי אזורים מתאימים לסוגי דיור שונים וגישה מאוזנת..."*

לאור מסקנותיה היא מבקשת לקדם את התכנית במתכונת שהופקדה, כאשר יחידות הדיור לא ייועדו לדיור מוגן אלא למגורים.

## 8. סיכום והמלצות

לאור ניתוח היצע הדיור המיוחד הקיים והמתכונן בלוד (כ-2,000 יח"ד מיוחד) וכן השוואת דפוסי הביקוש של הקהילה החרדית והדתית בירושלים ובבני ברק לדיור מוגן לקשיש, עולה כי המודל של דיור מוגן במגרש 500, בלב שכונת גני איילון, שכונה בעלת צביון חרדי מובהק לא צפוי להיות בר מימוש.

נוכח האמור לעיל, לא נמצא ביסוס להחלטת ההפקדה מיום 06.01.25, הקובעת כי על התכנית לכלול 250 יח"ד מוגן ומניחה כי קיים ביקוש ריאלי משמעותי לדיור מוגן בלוד. ההחלטה של הוועדה המחוזית עשויה לגזור על המגרש קיפאון תכנוני ובהתאם לכך למנוע מימושם של שירותי מסחר חיוניים, אשר כאמור, אינם זמינים כיום במרחב השכונה ונמצאים במצאי חסר בעיר לוד בכלל<sup>28</sup>.

כאפשרות חלופית לדיור מוגן מוסדי במגרש שבנדון ובהלימה למרקם החיים הקיים בשכונת "גני איילון", מומלץ כי המענה הקהילתי יינתן ביעוד 'מגורים' ויכלול פתרונות דיור משולבים, המאפשרים סביבת מגורים תומכת הטרוגנית, שאינה מיועדת לקשישים בלבד. למשל, דיור המשלב את אוכלוסיית קשישים עם משפחות קטנות, שחולקות שתיהן יחד מרחב ציבורי משותף או דיוריות. מודלים אלו מציעים עלויות נמוכות יותר מאלו של הדיור המוגן ומאפשרים לקשישים להישאר בסביבה המוכרת עד 120.

<sup>28</sup> לפי מכתב מהנדסת העיר שהועבר לוועדה המחוזית מיום ה-24.02.2020

## 9. רשימת מקורות

- מסמכי התכנית שפורסמו לפי סעיף 106 ב', לרבות תשריט (מונה תדפיס 19), הוראות התכנית (מונה תדפיס 32) והנספחים השונים.
- מסמכי תכנית מאושרת 406-0102616- שכונת אחיסמך הגדולה לד/ 8100/ 3, לרבות תשריט (מונה תדפיס 49), הוראות התכנית (מונה תדפיס 95).
- מסמך החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה-מחוז מרכז בישיבתה מיום 06.01.25 (מספר : 2025001) אשר פורסמה לעיון הציבור לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה ב- 08.12.25.
- מכתב מהנדסת העיר מיום 20.02.24 ללשכת התכנון.
- נתוני מפקד האוכלוסין 2022, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- תחזיות אוכלוסייה 2025-2065, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- קובץ הרשויות המקומיות לשנת 2024, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- משרד הבינוי והשיכון, תדריך תכנון סביבות מגורים לעת זיקנה, יוני 2023.
- מטה התכנון הלאומי ומנהל התכנון, תדריך תמהיל יחידות דיור, נובמבר 2022.
- שנתון החברה החרדית בישראל לשנת 2025, המכון הישראלי לדמוקרטיה.
- אלטרמן, סילברמן ופיאלקוף, דיור בר השגה - כלים של תכנון סטטוטורי ומדיניות מקומית, 2012.

## נספח 3

# עמדת מהנדסת העיר

עמ' 80



20 פברואר 2024  
 י"א אדר א תשפ"ד

**לכבוד**  
**מיכל לשם**  
**ראש צוות דרום**  
**לשכת התכנון - וועדה מחוזית מרכז**

שלום רב,

**הנדון: תא השטח 500 בגני איילון לוד – תב"ע לשינוי ייעוד**  
 סימוכין: פרה רולינג עם לשכת התכנון מחוז מרכז מיום 03.12.23

בהמשך לפגישה שהתקיימה ביום 03.12.23 בנושא שבנדון, הוצגו עקרונות התכנון המוצע עבור תב"ע מפורטת בתא השטח 500 בשכונת גני איילון בשטח של כ- 15 דונם, המהווה שינוי לתוכנית המאושרת 406-0102616.

ייעוד הקרקע המאושר הוא "דיור מיוחד מסחר ותעסוקה" הכולל 350 יח' לדיור מיוחד. התכנית המוצעת כוללת שינוי ייעוד תא השטח ל"מגורים מסחר ותעסוקה" תוך הגדלת מספר יחידות הדיור ל- 370 ושינוי בתמהיל גודל היחידות. כמו כן, מוצע שינוי בסך השטחים למסחר ותעסוקה וחלוקה לתא שטח נפרד בייעוד מבני ציבור של 1.5 דונם. התכנית מציעה בינוי של מבני מגורים בגובה המשתנה בין 9-13 קומות ומבנה תעסוקה בגובה של 22 קומות.

**בפגישה שהתקיימה, הוצג על ידי הוועדה המחוזית כי היא אינה נוטה לאפשר הסבת ייעוד דיור מיוחד למגורים וכי על הוועדה המקומית להציג התייחסות עירונית רוחבית לסוגיה על מנת להצדיק את הבקשה לשינוי המוצע.**

**להלן התייחסותי לנושא, הן מן ההיבט השכונתי והן מהמבט כלל עירוני:**

תחילה, בהיבט השכונתי, לאחר המתנה של מספר שנים למימוש הייעוד בתא שטח זה מאז שיווק הקרקע ואישור התכנית עולה כי אין באפשרות היזם לממש את הייעוד המאושר ולו באופן חלקי על מנת לממש גם את זכויות המסחר בו. ובינתיים, השכונה נמצאת בשלבי הקמה מתקדמים ובה למעלה מ- 2,000 יחידות דיור מאוכלסות ללא שירותי מסחר אשר רוכזו בתכנית המקורית בתא השטח הזה. יודגש כי מדובר באוכלוסייה חרדית ולה צרכי מסחר ייחודיים שבאופן מובהק אינם מתערבבים בשטחי מסחר אחרים בעיר, הגם שהללו אינם זמינים במרחב הרובעי ונמצאים במצאי חסר בעיר לוד ככלל.

על מנת להחיש את הקמת המרכז המסחרי הנדרש לשכונה, מבקש היזם ביחד עם החברה הכלכלית לוד להסב את הייעוד דיור מיוחד למגורים על מנת להגיע להתכנות כלכלית. בהיבט התכנוני השכונתי מימוש של מגורים נוספים במקום דיור מיוחד אינו מהווה בעיה מבחינת הצפיפות העירונית, השטחים לצרכי הציבור ותשתיות התחבורה, והוא יכול להחיות את הפעילות המסחרית והציבורית סביבו. בהמשך לכך, הדיור המיוחד השכונתי, יוכל לבוא למענה במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המקיפים את השכונה, בהשקעה ציבורית עתידית. לצד זאת, בפרויקטים נוספים בשכונה וברובע, מוצעות יחידות דיור קטנות במיוחד, כדיור בהישג יד, אשר בין היתר מתוכננות בתא השטח 501, בתב"ע נוספת המקודמת בוועדה המחוזית.





בהיבט הכלל עירוני, מגרשים בייעוד מגורים מיוחד ודירור מכליל קיימים ומאושרים למכביר. להלן מובא ניתוח נתונים מקיף, המדגיש את הצלחתה של העיר בתכנון ומימוש מגרשים בייעוד דירור מיוחד ובייעודים דומים למטרות דירור בהישג יד. אלה, כוללים מגרשים עבור אנשים עם צרכים מיוחדים, קשישים, מעונות סטודנטים ואוכלוסיות חלשות. מחויבותה של העיר להכלה חברתית ניכרת בעבר ובהווה, בתכנון קפדני ובהקצאת משאבים להבטחת מרחבי מגורים המתאימים ונגישים לכל תושביה. בתוך כך, עיריית לוד יישמה בשנים האחרונות תכנון אסטרטגי עירוני בהלימה למטרות מינהל התכנון והמטרה העירונית להעניק מענה מגוון לצרכי הדירור ולביקוש לדירור. זאת, באמצעות זיהוי אזורים המתאימים לסוגי דירור שונים וגישה מאוזנת המקדמת נגישות לתחבורה, למשאבים עירוניים, קיימות ושילוב קהילתי.

להלן נתוני תכנון דירור מיוחד בעיר לוד:

שם התוכנית	תא השטח	כמות יח"ד	סטטוס מימוש הקמה	גוש	חלקה	שכונה	ייעוד הקרקע	שטח המגרש במ"ר
406-0102616	500	350	0	5411	4	גני איילון	דירור מיוחד מסחר ותעסוקה - מבא"ת	15451.5
לד/317/א	2005	96	96	4024	663	מרכז העיר	שטח למוסד	6691
לד/801	20	96	96	5164	26	גני יער	אזור מגורים ג מיוחד	5449.5
לד/801	21	96	96	5164	26	גני יער	אזור מגורים ג מיוחד	6109.2
תמל/1064	150	300	0	7350	35	נופי בן שמן	דירור מיוחד- מבא"ת	13010.4
תמל/1087	502	300	0	5549	2	רובע הבינלאומי	דירור מיוחד- מבא"ת	8225.2
תמל/1087	501	300	0	5549	2	רובע הבינלאומי	דירור מיוחד- מבא"ת	7076.2
תמל/1095/א	1022	375	0	3970	111	גני אביב	דירור מיוחד- מבא"ת	7938.8
תמל/1087/1	a+b4015	282	0	5549	2	רובע בינלאומי	מבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)	7,490
<b>סה"כ</b>		<b>2,195</b>	<b>288</b>					





להלן נתונים עבור יח"ד במחיר מופחת ודיור להשכרה ארוכת טווח, המהווים גם הם פתרון לדיור בהישג יד:

דיור להשכרה	מחיר מופחת	
1,028	2,014	בן שמן – שכונה חדשה בבנייה
2,821	4,543	הרובע הבינלאומי – שכונה חדשה בשיווק והקמה
100		מתחם שה"ל תכנית התחדשות עירונית
3,949	6,557	סה"כ

להלן מקבצי דיור קיימים לקשישים בעיר:

שם הווסטל/ מקבץ דיור	כתובת	מס' יחידות דיור
הוסטל גבעת הזיתים	רח' חיים שפירא 35	47
הוסטל חטיבת יפתח +55	רח' חטיבת יפתח 7	68
הוסטל חשמונאים	רח' החשמונאים 13	85
הוסטל יוברט המפרי	רח' יוברט המפרי 4	91
הוסטל שדרות ירושלים	רח' שדרות ירושלים 4	36
מקבץ דיור דוד המלך	רח' דוד המלך 9	80
מקבץ דיור גני אביב	ארבע העונות	218
מקבץ דיור גני יער	רח' בן שמן 3-5	192

מעונות סטודנטים קיימים

מס יחידות דיור	מעונות סטודנטים בלוד
60	איילים

בנוסף לכך, בתוכניות חדשות בעיר, תמ"ל 2013, תמ"ל 2053, תמ"ל 2043, העיר החלה לאשר דיור מכליל ודיוריות כפתרונות דיור ייחודיים ובהישג יד נוספים בעיר.

לסיכום, בהתאם לכלל הנתונים המוצגים, ניכר כי תמונת המצב התכנונית והביצועית של הדיור המיוחד בעיר לוד הינה מרשימה, העיר מתכננת ומשווקת יחידות דיור מיוחד ויחידות דיור מגוונות בפריסה כלל עירונית, בשיתוף פעולה עם מינהל התכנון ורמ"י. על כן, נודה לוועדה המחוזית אם תאפשר את קידום התכנית המוצעת, כאמור, כפתרון למימוש שטחי המסחר בשכונה בגישת עירוב השימושים והניצול המיטבי של הקרקע.

בכבוד רב,

אדר' גל גבריאל  
 מהנדסת העיר

העתקים:

צוות מינהל ההנדסה עיריית לוד, החברה הכלכלית לוד ועורכי התוכנית.



## נספח 4

# הנחיות מהנדסת העיר

עמ' 84



10 ינואר 2022  
 ח' שבט תשפ"ב

### **פרוגרמה והנחיות כלליות – תא שטח 500 בגני איילון**

עיריית לוד תומכת באופן עקרוני בשינוי התב"ע במגרש 500 בגני איילון לצורך הגדלת הזכויות למגדל התעסוקה ושינוי ייעוד למגורים שיחליפו את הייעוד "דיור מיוחד" ולצורך הגדרות הבינוי מחדש.

#### **הנחיות כלליות לשטחים ולבינוי לרבות המסחר וצרכי הקהילה שעל הפרויקט לכלול:**

- תוספת שטחים לתעסוקה – ההצעה מקובלת
- לא ניתן יהיה להמיר שטחים מתעסוקה למגורים
- ניתן יהיה להמיר שטחים מתעסוקה למסחר
- התייחסות לכמות יחידות הדיור: על ההצעה לכלול עד 250 - 270 יחידות דיור בשלושה בניינים עד 20 קומות ממפלס הכניסה אליהם. במידה ויוצגו תכנון וכלכליות שישכנעו ויזיחו כי נדרשות יחידות דיור נוספות הנושא ייבחן על ידי מהנדסת העיר.
- תמהיל יח"ד: 25% קטנות, 50% בינוניות, 25% גדולות
- גודל הדירות הקטנות יהיה מגוון
- ממוצע יתר יחידות הדיור יהיה 105 מ"ר

#### **מסחר:**

- על המסחר לייצר דופן עירונית לרחובות שבט ראובן, משה רבינו ושבט יהודה.
- קומת מסחר מעל הקרקע תהיה אחת
- ניתן למקם מסחר במפלס מינוס אחד
- ככל שנוצרת רחבה ראשית פתוחה, עליה להיות מקורה בחלקה, על יתרת השטח לקבל כיסוי של 50% צל נטוע לפחות ויש לדאוג לבתי גידול מתאימים
- לא ניתן להשאיר דרגנועים פתוחים לשמיים
- לא ניתן שיראו את מפלס החניון, כלומר לא ניתן שהחניות יהיו פתוחות לשמיים
- ניתן שקומת המסחר תהיה גבוהה עם גלריה
- גדלי חללי המסחר יהיו מגוונים וייצרו הזדמנויות לעסקים מסוגים שונים חלקם קטנים
- בתת הקרקע יתאפשרו שימושים סחירים לצרכי ביילוי ופנאי – אך אלו יקבלו מענה לתאורה טבעית חלקית.

#### **מגורים:**

- מספר מרבי של יחידות דיור בקומה – 5
- מספר מרבי של יחידות דיור במבנה – 90
- על המבנים להתייחס לגובה הבינוי הסובב את המתחם באמצעות נסיגה / אמצעי עיצובי אחר שיבחן (גובה הבינוי הסובב הינו 8 קומות) במפלסים הללו ניתן לתכנן 5 יח"ד לקומה.
- מפלסי המגורים העליונים ייצרו נסיגה בבינוי. מפלסי המגורים העליונים ביותר – נסיגה נוספת
- מרפסות יפנו לכל החזיתות הראשיות – כל החזיתות הן ראשיות
- לא תתאפשרנה מרפסות סוכה
- תישמר התאמה עיצובית בין מבני המגורים.
- ניתן לחבר בין המבנים בקומה מבונה ואו מרפסת משותפת שימוקמו מעל קומת המסחר
- הכניסה ללוביי המבנים תהיה מקומת המסחר ומן הרחובות הסובבים
- קומות המגורים ייסוגו מקומת המסחר



**תעסוקה:**

- מבנה המשרדים יהיה אייקוני
- קומות מבנה התעסוקה והמגורים מעל המסחר ייוחדו לפרוגרמה הקהילתית מגוונות שמטרתן שימושי קהילה לרבות שטחים מגוונים ומוצלים

**שימושי קהילה: חלקם סחירים מתוך שטחי המסחר - יש להגיש הצעה מנומקת :**

- לצרכי ספורט בילוי ופנאי
- מרכז פנאי לילדים ולמבוגרים – לבחינה – האם המרכז יהיה עירוני או לא
- ימוקמו בתת הקרקע וגם במפלסי הגישור בין המסחר וקומות המגורים
- יכללו: 300 מ"ר מועדון לנוער, 300 מ"ר מועדון למשפחות, 200 מ"ר למועדון נוסף, 200 מ"ר חללי עבודה, 400 מ"ר לכושר, 300 מ"ר חדרי חוגים בבניינים - אלו מספרים מוערכים – יש לערוך בחינה מדויקת ולשמור על עקרון של שטחי פנאי וחינוך בלתי פורמלי
- שימושים נוספים שניתן להציע בהצעה מנומקת

**צרכי ציבור:**

- 2 כיתות מעון ו 2 כיתות גן
- 2 בתי כנסת
- העירייה בוחנת אפשרות של הפקעת שטח ציבורי לטובת הקמת מבנה לצרכי ציבור

**הנחיות להמשך:**

- יש להציג מספר חלופות תכנוניות לבחינה ולא חלופה אחת לאישור.
- יש להציג דו"ח כלכלי התואם את התכנון.

בברכה,

גל גבריאלי  
מהנדסת העיר

**תפוצה:**

- הרב מנחם כרמל – בעלים ברכת הארץ בע"מ
- אהרון אטיאס – מנכ"ל עיריית לוד
- בן מיוסט – מנכ"ל החברה הכלכלית לוד
- אדר' בני פרי – עורך הבקשה
- מריאנו אלבכרי – מנהל המחלקה לתכנון העיר
- נועה ברעם – מנהלת המחלקה לעיצוב עירוני



# נספח 5

## דו"ח משהבי"ש 2023

עמ' 87

חלופה קהת בע"מ  
שפירא הרמן מתכננים



## תכנון לעת זקנה

**מודלים ומנגנונים כלכליים לדיור  
דו"ח מספר 2 הערכת היצע הדיור הקיים  
והיקפי הפערים הקיימים והחזויים**





# מודלים ומנגנונים כלכליים לדיור

## דו"ח מספר 2 הערכת היצע הדיור הקיים

### והיקפי הפערים הקיימים והחזויים לאופק 2040

עורכת: שולמית גרטל  
מחברי הדו"ח: ג'וס הלרמן, חנה שפירא  
מפות: הלל שלו  
תמונה בכריכה: ד"ר רינת בן נון





על פי תחזיות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, תוחלת החיים בישראל צפויה לעלות בעשורים הקרובים. עד לשנת 2040 מספר בני ה-65 ומעלה יגיע לכ-2 מיליון בקירוב, כלומר לכ-15% מהאוכלוסייה הכוללת. תחזית זו משתקפת בכל רבדי החברה וגורמת לעליה צפויה בביקוש לדיור ולכלל השירותים המיועדים לשכבת הגיל המבוגרת. כמענה לכך, נדרשת היערכות של כלל המערכות במדינה כגון בריאות, רווחה, קהילה וכן מהמערכות הכלכליות, הדיור והתעסוקה. מאחר והפתרונות הקיימים מוגבלים, נדרש לפתח רעיונות ומודלים נוספים ומגוונים של דיור ושדרוג המרחב הציבורי.

בעקבות החלטות ממשלת ישראל 145 מיום 28.6.2015 ו-3237 מיום 20.11.2017 הרואות בהזדקנות האוכלוסייה סוגיה לאומית-אסטרטגית, הוקם צוות בין משרדי שבחן את עיקר הפתרונות הקיימים, בדגש על הדיור המוגן. עלה הצורך בקידום התאמת דירות קיימות ועתידיות לצורכי ציבור האוכלוסייה המבוגרת, וכן הוזכר הצורך בבחינת מודלים נוספים של דיור. בהלימה לעיקרון '**הזדקנות במקום**', נמצא שפתרון הדיור המועדף בעיני בני 65+ עצמם הוא הישארות בדירה, בסביבת השכונה ו/או העיר המוכרים להם.

**משרד הבינוי והשיכון**, בנוסף לעבודתו השוטפת בתחומי בתי גיל הזהב ושיפור תנאי הדיור לאנשים עם מוגבלויות ועוד, שם לו על סדר היום לשפר את השירותים לאוכלוסייה המבוגרת על כל גווניה ומגזריה. כמו כן, במהלך השנים האחרונות, אגף בכיר תכנון במשרד שוקד על פרויקט מקיף בנושא. הפרויקט מתרכז בסוגיות התכנון והבינוי העירוני והכפרי מנקודת מבט אוניברסלית, "תכנון לעת זיקנה" כוללת, המכילה את קבוצת בני ה-65 ומעלה. במוקד הפרויקט עומד האדם המבוגר החי במדינת ישראל היום ובעתיד ומייצג כל אחד מאתנו בגיל זה. הצרכים הייחודיים והשונים שלו/ה במרחב מוגדרים על ידי מאפייני רמת תפקוד פיזי, נפשי, תרבותי ומצב סוציו-כלכלי ופיננסי הכרוכים בשלב המתקדם של החיים.

**פרויקט "תכנון לעת זקנה"** מורכב ממספר ענפי עבודה וצוותים. בראשם, תדריך הנחיות תכנון למרחב האורבני וסוגי דיור לעת זקנה, ובמקביל בחינת מודלים ומנגנונים כלכליים לדיור לקהל זה, וכן הנגשה של טכנולוגיות ועיצוב לזקנה בערים חכמות. ראוי להדגיש שכל מהלכי הפרויקט מקודמים תוך שיתוף פעולה ותהליכי התייעצות, תיאום בין משרדי ושיתוף ציבור עם אנשים משכבת הגיל השלישי, נציגי רשויות מקומיות, יזמים, וועדות היגוי ועוד.

למעשה, תכנון מבני המגורים ויחידות הדיור שייבנו או יחודשו בשנים הקרובות יתנו מענה הולם לאוכלוסייה בכל פרקי החיים; ממשפחות צעירות ועד משקי בית של בני זוג מבוגרים או משק בית בודד. לצד הנחיות לתכנון המרחב והבית, קיים הצורך ביצירת והתאמת מודלים לדיור עבור האוכלוסייה המבוגרת.

המודלים יתייחסו אל ההיבטים הבאים:

- היבטים תכנוניים-אדריכליים של עיצוב המגורים
- היבטים רגולטוריים וקנייניים, כגון בעלות על הבית או שכירות של הבית או של אתר בנייה למגורים
- אפשרויות ארגוניות-ניהוליות ויזמיות של בתי המגורים הייעודיים
- מנגנונים כלכליים למימון השהייה במגורים אלה לטווח הזמן הנדרש.

דוח "הערכת היצע הדיור הקיים והיקפי הפערים הקיימים והחזויים לאופק 2040" המונח בפניכם, הינו חלק שני בסדרת הפרסומים בנושא "מודלים ומנגנונים כלכליים לדיור". הדוח מתמקד בזיהוי ואפיון מלאי הדיור הקיים ומידת ההתאמה לצרכים הקיימים והחזויים כפי שפרטו בדו"ח הערכת הביקושים שקדם לדו"ח זה וכן בהערכת מאפייני והיקפי הפערים בין המלאי הקיים לצרכים בטווח הקצר ובטווח הארוך. שני הדו"חות יחד מניחים מצע ליצירת סל פתרונות כלכליים ברי יישום, לרבות בתחומי המיסוי והמקרקעין, עבור מבחר המודלים לדיור לעת זיקנה הקיימים והעתידיים בשוק בישראל. הדוחות מצביעים בין השאר על הצורך ב'רטרופיט' ובהתחדשות עירונית לעת זיקנה מחד, והבנייה אוניברסלית ברובעים חדשים מאידך.

שולמית גרטל  
מתכננת ערים ואזורים, אגף בכיר תכנון

ורד סולומון ממן  
אדריכלית ראשית ומנהלת אגף בכיר תכנון

## צוות

### ועדת היגוי

אדר' ורד סולומון, אדריכלית ראשית, משרד הבינוי והשיכון  
מתכננת שולמית גרטל, אגף תכנון בכיר, משרד הבינוי והשיכון  
דר' רינת בן נון  
פרופ' נעמי אנגל  
אדר' אוהד בן-דיין

### מנהלת הפרוייקט

מתכננת שולמית גרטל, אגף תכנון בכיר, משרד הבינוי והשיכון.

### צוות העבודה

דב קהת, מתכנן אסטרטגי  
ג'וס הלרמן, מתכנן ערים וכלכלן אורבאני  
חנה שפירא, מתכננת חברתית  
אופיר קהת, מתכנן ערים  
הלל שלב, מתכנן ערים ומומחה GIS  
הדר אופנהיים, רכזת מידע ועריכה.

## תודות

ברצוננו להודות לכל מי שתרום להשכיל את הצוות עם ניסיונם והידע שלהם, וביניהם ה"ה:  
שלומי בר לב (מנהל אזרחים וותיקים), עופרה כרמון (משרד הרווחה והשירותים החברתיים), נתנאל  
לפידות (משרד הבינוי והשיכון), ליאור לוי (דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה  
בע"מ), אדר' ליאת איזקוב, ד"ר ינון שנקר.

# מבנה הדו"ח

דו"ח זה מכיל לפי הסדר שלהלן את הפרקים הבאים:

## תקציר מנהלים ועיקרי ממצאים.

**מתודולוגיה** - לרבות הצגת מטרת העבודה הכוללת, הגישה המנחה, שלבי העבודה ומקורות המידע העיקריים.

**היקפי ומאפייני מלאי הדיור הקיים והמתוכנן** - סקירה וניתוח תוך התמקדות בהערכת התאמתם

לצרכי בני 65+ לפי:

- תקופות הבנייה.
- מאפייני הדיור.
- פריסת מלאי הדיור.
- צפיפות הבנייה.

ממצאי הפרק מעידים על ממדי האתגר המוצב בפני המערכות הממלכתיות, המקומיות והפרטיות בדרך להתאמת ההיצע של יחידות דיור לצרכים הייחודיים של הגיל המבוגר.

**התאמת מלאי הדיור הקיים לעת זקנה** - סיכום הפערים בין מלאי הדיור הקיים לצרכים של האוכלוסיות המבוגרת - תוך אפיון גורמי האי-התאמה של סוגי הדיור השונים.

**חידוש מלאי הדיור הקיים** - סקירת וניתוח היקפי ומאפייני פרויקטים להתחדשות עירונית והשפעתה על מלאי הדיור של אוכלוסיית הגיל השלישי.

**הדיור הייעודי לגיל השלישי** - סקירת מלאי הדיור הייעודי הקיים על סוגיו, תוך הערכת התאמתם לפלחים השונים מקרב בני הגיל השלישי וכן אפיון האוכלוסיות שאינן נהנות מפתרונות הדיור הייעודי.

## נספח א' - חידוש מלאי הדיור

**נספח ב' - ביבליוגרפיה** בסוף הדו"ח המכיל ספרות ומאמרים אשר הזינו את העבודה ברקע שני הדו"חות וכן חומרים רלוונטיים לשלבים הבאים.

## הגדרות

- גיל שלישי – לצורך עבודה זו ובפרסומי למ"ס כל שנתוני הגיל מעל 65 שנה (כולל).
- דיור ייעודי - לצורך עבודה זו מסגרות דיור המיועדות לשרת את בני הגיל המבוגר כולל דיור מיוחד, מוסדות סיעודיים ובתי חולים גריאטריים וכן מוסדות ומנגנונים חדשים שטרם הוקמו והופעלו בארץ.
- דיור מיוחד - לצורך עבודה זו דיור ייעודי למעט מוסדות סיעודיים ובתי חולים גריאטריים.
- הזדקנות במקום Aging in Place:
  - לצורך גיבוש תחזיות בעבודה זו הכוונה היא להמשך מגורים באותה עיר, או בסקטור הכפרי באותה מועצה אזורית, ללא הגירה בין עירונית.
  - לעניין העדפות ודפוסי ההתנהגות הכוונה היא להעדפות סובייקטיביות, של הפרט ושל הקהילה, המתייחסות לסביבה המוכרת אם ברמת המיקרו של הדירה, אם ברמת המקומי של הבלוק ו/או שכונה ואם ברמה רחבה יותר, הרובע, היישוב ואף העיר.
- מגזר - יהודי כללי (כולל אחר), חרדי, ערבי.
- מעמד חברתי-כלכלי – על פי אשכול חברתי-כלכלי של אזור המגורים (1-10) לפי למ"ס, משובץ ב-5 קבוצות (1+2, 3+4, 5+6, 7+8, 9+10) שהינן קרובות אך לא זהות לחמישונים החברתיים-כלכליים של הלמ"ס.
- מרחב - מחוז ו/או מטרופולין לפי העניין.
- סוג יישוב - עירוני (כולל פרברי), יישוב קהילתי, קיבוץ, מושב (כולל מושב שיתופי), אחר (מוסדי וכו').
- סקטור - חלוקת המגזרים לתתי-מגזרים: יהודי כללי עירוני וכפרי וערבי, מוסלמי, נוצרי, דרוזי.
- עירוני וכפרי לפי סוג רשות מקומית (עיריות ומועצות מקומיות, מועצות אזוריות).
- צפיפות הבנייה - מחושב על פי מספר תושבים באזור סטטיסטי מחולקים בשטח מגורים ברוטו באותו אזור סטטיסטי על בסיס נתוני למ"ס.
- קבוצות גיל - קבוצות של 5 שנתונים מ-65 עד 90+.
- קשיים תפקודיים - דיווחים סובייקטיביים של המראיינים בסקר החברתי של הלמ"ס 2019.
- רמת תפקוד - בהתאם להגדרות המוסד לביטוח לאומי.

## ראשי תיבות

- א"ס / אג"ס - אזור גיאוגרפי סטטיסטי.
- בנט"ל - בסיס הנתונים הטופוגרפי הלאומי.
- יח"ד - יחידת דיור או יחידות דיור לפי העניין.
- למ"ס - הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- מ"ב- משק בית.
- ממ"ד - מרחב מיגון דירתי.
- ממ"ק – מרחב מיגון קומתי.

# תוכן העניינים

## עמוד

<b>1</b>	<b>מבוא</b>
3	רקע
5	האתגר
<b>7</b>	<b>תמצית הדברים</b>
8	מבוא
9	הגדלת מלאי הדיור עבור בני 65+
10	חידוש, חיזוק והנגשת מבני המגורים
11	חידוש מלאי הדיור הקיים (התחדשות עירונית)
12	התאמת מלאי הדירות למוגבלויות בזקנה
13	הדיור הייעודי
13	מעבר לשנת 2040
<b>16</b>	<b>מתודולוגיה</b>
18	מטרת העבודה הכוללת
19	גישה מנחה
21	שלבי העבודה
<b>25</b>	<b>מלאי הדיור הקיים</b>
27	עיקרי הדברים
28	היקפי הדיור הקיים
30	היקפי הדיור לאופק 2040
32	היקפי מלאי הדיור של בני 65+
34	<b>תקופות הבנייה של מלאי הדיור הקיים</b>
34	עיקרי הדברים
35	מלאי הדיור על-פי המפקדים התקופתיים
37	גידול במלאי הדיור לפי תקופה
39	מלאי הדיור לפי אבני דרך רגולטוריים
48	פריסת מלאי הדיור לפי תקופת בנייה
<b>50</b>	<b>מאפייני מלאי הדיור הקיים</b>
50	עיקרי הדברים
52	תמהיל מלאי הדיור – מספר קומות
54	מלאי הדיור – סוג מבנה ותקופת בנייה
56	תמהיל הדיור – מספר דירות במבנה
58	מאפייני הבנייה החדשה 1995-2020
60	גודל יחידות הדיור
64	צפיפות הבנייה למגורים

## עמוד

<b>67</b>	<b>התאמת מלאי הדיור הקיים לעת זקנה</b>
68	עיקרי הדברים
70	נגישות הדירה בתוך מבנה המגורים
71	התאמת מלאי הדיור הקיים לעת זקנה
74	התאמת פנים הדירה לצרכים מיוחדים
74	הדירה כנכס
<b>77</b>	<b>חידוש מלאי הדיור</b>
78	חידוש מלאי הדיור הקיים
80	חידוש מלאי הדיור הקיים עבור בני 65+
<b>82</b>	<b>הדיור הייעודי לבני הגיל השלישי</b>
83	עיקרי הדברים
85	מוסדות דיור ייעודיים לבני הגיל השלישי
87	בתי חולים גריאטריים ומוסדות סיעודיים
90	מקבצי הדיור הציבורי
90	מקבצי הדיור של משרד הבינוי והשיכון (בתי גיל הזהב)
94	מקבצי דיור לעולים של משרד הקליטה
95	בתי דיור ציבוריים לקשיש בתל-אביב
95	מקבצי דיור ציבוריים חדשים
96	הדיור המוגן הפרטי
99	בתי אבות
102	פתרונות דיור ייעודי חדישים
102	אתגרים וחסמים
<b>105</b>	<b>נספחים</b>
106	נספח א' התחדשות עירונית
106	חידוש מלאי הדיור על פני השנים
107	התחדשות עירונית
108	פריסת הבנייה להתחדשות העירונית
113	"חלופת שקד"
114	יעדי ההתחדשות העירונית
115	השפעת התחדשות עירונית על מלאי הדיור הישן
116	נספח ב' התחדשות עירונית - ביבליוגרפיה



# מבוא



עבודה זו מתמקדת בנושא מודלים ומנגנונים כלכליים לדיור לעת זקנה.

מטרת העבודה הכוללת, המתבצעת בשלבים, הינה גיבוש אסטרטגיה מקיפה להבטחת פתרונות דיור הולמים עבור אוכלוסיות הגיל המבוגר בישראל, המשלבת היבטים כלכליים בהתערבות ממלכתית.

עבודה זו באה לזהות, להגדיר ולגבש מודלים ומנגנונים כלכליים לדיור לעת זקנה בארץ לאופק שנת 2040, פרויקט רב-היקף ורב-תחומי של המשרד לבינוי והשיכון בנושא תכנון לעת זקנה. הפרויקט הכולל מקיף את צרכי האוכלוסייה המבוגרת בישראל ומיועד להציע פתרונות בתחום התכנון, הדיור והמרחב הציבורי להתמודדות עם תופעת הזדקנות האוכלוסייה<sup>1</sup>.

העבודה מבוססת על תחזית אוכלוסין ברמת האזור הגיאוגרפי הסטטיסטי שגובש על ידי הצוות, ללא הגירה בין עירונית, לפי נתוני תרחיש הביניים בתחזית הלמ"ס לאופק 2065. **העבודה מורכבת משישה מודלים המבוצעים בשלבים כלהלן.**

בשלב הראשון, **דוח מספר 1** שפורסם<sup>2</sup>, מתרכז בהיקפי ומאפייני הביקושים הצפויים בתחום הדיור לעת זקנה. הדו"ח מציג את פרופיל אוכלוסיות היעד השונות בקרב ציבור הגיל המבוגר לאופק שנות דור לקראת גיבוש אסטרטגיה להבטחת פתרונות דיור, לרבות מודלים ומנגנונים כלכליים מתאימים. הדו"ח מציג ניתוח של עיקר המשתנים הבאים להגדיר את היקפי ומאפייני הביקושים, וכן את ההיקפים החזויים בפילוחים שונים.

אלה כוללים, בין היתר, מגזרים וסקטורים (תתי-מגזרים), הפריסה המרחבית, המעמד החברתי-כלכלי של אזור המגורים הנוכחי, גודל משקי הבית החזויים ועוד. בנוסף, הדו"ח מציג את הביקושים החזויים לדירות מותאמות לבעלי מוגבלויות תפקודיות חמורות, לשירותי סיעוד בקהילה ובמוסדות וכן לדיור מיוחד עבור הגיל המבוגר (דיור מוגן, בתי אבות, וכו').

כאן, **דוח מספר 2**, מסקר ומנתח את **מלאי הדיור הקיים והמתוכנן על מאפייניו תוך הערכת מידת התאמת מלאי הדירות הקיים לצרכים החזויים בסקטורים השונים ובאזורים השונים.**

הדו"ח מציג בין היתר את ניתוח הדיור הקיים לפי תקופת הבנייה, מאפייני הדיור (מספר קומות במבנה ומספר חדרים לדירה), פריסת מלאי הדיור וצפיפות הבנייה. זאת, תוך זיהוי ואפיון גורמי האי-התאמה של סוגי הדיור השונים לצרכי בני הגיל המבוגר והפערים הנגזרים.

כמו כן, מוצג ניתוח מנגנוני חידוש מלאי הדיור הקיים והשפעתם על תנאי הדיור של בני הגיל המבוגר.

בנוסף, הדו"ח מציג מיפוי וניתוח סוגי הדיור הייעודי תוך הערכת התאמתם לצרכי קבוצות הגיל מעל 65 והפערים שנתגלו.

**דוח מספר 3** יסקור וינתח את האמצעים הפיננסיים העומדים לרשות בני 65+ בארץ וכן מודלים כלכליים נהוגים בחו"ל הרלוונטיים למשק הישראלי.

על בסיס דוחות 1-3, **בדוח סופי מספר 4**, יזוהו ויגובשו מודלים חלופיים לגישור על הפערים שהתגלו בין האמצעים הפיננסיים לבין הצרכים ו/או למזער אותם באופן מיטבי כדי לאפשר גיבוש אסטרטגיה מקיפה ומשולבת.

1. ניתן לעיין במדריך "כלי תכנון לקידום סביבות מגורים לעת זיקנה"

[https://www.gov.il/he/departments/general/zikna\\_neyar\\_avoda](https://www.gov.il/he/departments/general/zikna_neyar_avoda)

2. [https://www.gov.il/he/Departments/publications/reports/modelim\\_umanganonim\\_calcaliim\\_lediyur](https://www.gov.il/he/Departments/publications/reports/modelim_umanganonim_calcaliim_lediyur)



מקור: Adobe Stock

## האתגר

האתגר הראשון המוצב בפני מקבלי החלטות בתכנון הדיור לעת זקנה נובע מכך שאוכלוסיית היעד, דהיינו הגיל המבוגר (בני 65+ על פלחיה), מגוונת מאוד ועל כן היקפי ומאפייני הביקושים מגוונים גם הם.

כל פלח ופלח מאופיין במבנה דמוגרפי ייחודי הנובע ממגמות פריון, שינויים בתוחלת החיים, מגמות הגירה והתיישבות למגורים מלפני עשרות שנים. הצרכים, הרגלי הצריכה ודפוסי החיים השונים, בהתאם לגיל, למצב הבריאותי, לשיוך העדתי/קבוצתי, ליכולת הכלכלית, לסביבת המגורים הנוכחית וכן לפריסה המרחבית.

מנגד, מלאי הדיור הקיים מגוון מאוד ומשתנה לפי מיקום וותק היישוב. למאפייני הדיור (גודל יח"ד, מספר הקומות, הימצאות מעלית, מיגון נגיש, רמת התחזוקה של המבנה ושל הדירות ועוד) השפעה מכרעת על מידת התאמת יחידות הדיור לצרכי בני הגיל המבוגר, ובפרט לצרכי הקשישים ביניהם בעלי מוגבלויות תפקודיות. גורמים אלה מושפעים בין היתר על-ידי תקופת הבנייה ויכולתו של הזקן לממן שיפוץ ואת תחזוקת הדירה.

גורמים נוספים כגון מיקום, טופוגרפיה, צפיפות הבנייה ועוד משפיעים על נגישות הזקן ליחידת הדיור ולשירותים. גודל יחידת הדיור והמבנה הפנימי קובעים במידה רבה את יכולתו של הזקן להתאים את תנאי המגורים למוגבלויות ההולכות ומתרבות עם השנים.

נדרשים פתרונות הולמים ומגוונים ככל שניתן עבור כל פלחי האוכלוסייה הזקנה כולל מיעוטים, חרדים, כפריים, עירוניים, בעלי ביטחון כלכלי ונטולי ביטחון כלכלי, עצמאיים (ללא מוגבלות תפקוד), בעלי מוגבלויות ו/או תלויים בשירותי סיעוד. זאת, בכל סוגי הדיור במבנים ישנים בהם נדרש חיזוק ו/או שיפוץ כללי, במבנים ללא מיגון דירתי (ממ"ד) או לפחות מיגון קומתי (ממ"ק) וכן במכלול הבנייה הנמוכה של 2-3 קומות ללא מעליות.

האתגר העיקרי המוצב בפני מקבלי החלטות נובע מההיקפים וממגוון הביקושים והצרכים כאשר האוכלוסייה המבוגרת צפויה לגדול בשיעור גדול משנת 2020 לשנת 2040 (עלייה של 68%) ואילו מספר בני 75+ צפוי לגדול בקצב מהיר במיוחד (עלייה של כ-113%). כמו כן, צפויה שונות רבה בקצב גידול האוכלוסייה המבוגרת בקרב המגזרים והסקטורים השונים. זאת, כאשר הפתרונות הנדרשים משתנים במידה רבה בהתאם למאפייני יחידות הדיור ומיקומן.

כתוצאה מכך, צפויות תמורות רבות ומגוונות על כלל המגזרים והסקטורים בכל רחבי הארץ. עלולות להיות השפעות נרחבות לא רק על הדיור ואיכות החיים של בני הגיל המבוגר, אלא גם על מרבית הערים והיישובים עצמם. זאת עקב השפעתן של המגמות על תמהיל המגורים ותחזוקתם, על המרחב הציבורי ועל השירותים הנדרשים והמוצעים. חלק מנושאים אלו יטופלו במסגרת עבודה זו וחלק במסגרת המרכיבים הנוספים בפרויקט התכנון לעת זקנה.



# תמצית הדברים

דו"ח זה, השני בסדרה לגיבוש מודלים כלכליים לעת זקנה, בא לעמוד על היקפי ומאפייני מלאי הדיור הקיים לשם איתור והגדרת הפערים של המלאי הקיים לבין הצרכים והביקושים שהוצגו ופורטו בדו"ח הראשון בו נכללים מאפייני האוכלוסיה והביקושים הקיימים והחזויים.

הפערים העיקריים בין מלאי הדיור הקיים לבין הצרכים העתידיים לעת זקנה מוצגים להלן. מובהר ומודגש כי הנתונים המפורטים להלן אינם בהכרח מצטברים ובמקרים רבים ישנה חפיפה בין הנושאים והצרכים. מובהר כי חלק גדול מהפערים, כגון מיגון, נגישות ועמידות בפני רעידות אדמה, חלים על כלל מלאי הדיור בעל אותם המאפיינים ומשפיעים על כלל הדיירים ולא רק על המבוגרים. אולם, מודגש כי שיעור גדול יחסית של בני הגיל המבוגר של היום מתגוררים דווקא במלאי הדיור הישן בו מרוכזים מרבית הפערים המשמעותיים כאשר החוסרים והפגמים משפיעים במידה מוגברת על האוכלוסיה המבוגרת.

צפוי כי לאורך השנים חלק גדול מהדירות הנ"ל יתפנו, אם בעקבות פטירת הדיירים הקשישים ואם בעקבות מעבר לדיור חלופי מתאים יותר, ויאוכלסו על-ידי אוכלוסיות צעירות יותר. ובמקביל, הדור המזדקן יתגורר, לפחות חלקם הגדול, בדירות אחרות. משמעות הדבר כי לאורך השנים צפוי שבני הגיל השלישי יתגוררו לתקופה בחלק ניכר מהדירות במלאי הדיור הקיים מכל התקופות. לכן, הצורך בהתאמת הדיור לעת זקנה מחייב מגוון פתרונות נקודתיים במיקום ובזמן במקביל להתמודדות רוחבית לחיזוק, שדרוג ו/או חידוש מלאי הדיור הקיים ובמקביל להרחבת מלאי דיור החדש המותאם מראש לצרכי הזקנה.

## הגדלת מלאי הדיור עבור בני 65+

להערכתנו, סך מלאי הדיור הנדרש לשנת 2040 עבור בני הגיל השלישי הינו כ- 1.33 מיליון יח"ד, שמשמעותו תוספת של כ- 570 אלף יח"ד מעל כ- 760 אלף יח"ד הקיימים ב- 2020.

לאופק 2040 אנו מעריכים כי בני הגיל השלישי יחזיקו כ- 1.06 מיליון יח"ד בבעלות ואילו כ- 270,000 יח"ד יאוכלסו על-ידי מבוגרים בתנאי שכירות.

לאופק שנת 2040 כ- 270,000 יח"ד מתוך מלאי הדיור הקיים יתווספו לכ- 760,000 יח"ד הקיימות המאכלסות בני הגיל השלישי כיום. דהיינו, מעל 1.0 מיליון יח"ד קיימות, כ- 35% המלאי הקיים, יאוכלסו בני הגיל השלישי.

על-פי התוכנית האסטרטגית הממלכתית לדיור יתווספו על מלאי הדיור הקיים כ- 1.5 מיליון יח"ד עד 2040. להערכתנו, בהתבסס על מגמות ניווד של הציבור המבוגר, בני הגיל השלישי יתגוררו בכ- 300,000 יחידות דיור חדשות או כ- 20% מסך הדירות החדשות. מספר זה כולל כ- 30,000 דירות אשר יתווספו ליחידות הדיור הקיימות, לרוב בבתים צמודי קרקע.

במקביל, להערכתנו נדרשים כ- 124,000 יחידות דיור חדשות המיועדות לשכירות, אשר יתווספו לכ- 150,000 הדירות הקיימות המושכרות לבני הגיל השלישי. בניכוי הדיור הייעודי, נדרשות כ- 75,000 יחידות דיור חדשות המיועדות לשכירות בקהילה.

בדיור הייעודי, ללא מוסדות סיעוד, נדרשים:

- כ- 23,500 יח"ד בבתי דיור מוגן הפרטיים - תוספת של כ- 12,500 יח"ד מעבר לכ- 11,000 הקיימות.
- כ- 42,000 יח"ד במקבצי הדיור הציבוריים - תוספת של כ- 21,000 יח"ד מעבר לכ- 21,000 הקיימות.
- כ- 23,000 יח"ד חדשות במסגרת הסדרי דיור ייעודי חדשים (שכירות ארוכת טווח, דיור שיתופי ועוד).

במוסדות הגריאטריים והסיעודיים תידרשנה תוספת של כ- 71,000 מיטות עד שנת 2040.

להערכתנו קיים כשל שוק המונע תהליך של מעבר של בני הגיל השלישי מהמעמד הביניים מיחידות גדולות של +5 חדרים לדירות איכותיות קוטנות יותר של 2-3 חדרים (80-60 מ"ר) down-sizing שיש לספק להם מענה במקומות המתאימות עם נגישות גבוהה לשירותים מגוונים.

## חידוש, חיזוק והנגשת מבני המגורים

להבדיל מבתיים צמודי קרקע, במבני המגורים הרב-קומתיים לא ניתן לספק מענה לדירות קשישים ללא טיפול במבנה בכללותו. כפי שיפורט להלן, הצרכים להתאמת מבני המגורים לצרכי בני הגיל השלישי משתנים לפי תקופת הבנייה ומאפייני המיקום והבנייה.

כ- 1.68 מיליון יחידות דיור ישנות אשר נבנו לפני 1990, בהם מתגוררים שיעור גבוה יחסית של בני הגיל השלישי, ידרשו חידוש, כאשר הדרישות משתנות בהתאם למאפיינים הספציפיים. בהנחה כי כ- 50,000 יחידות דיור שכבר עברו שיפוץ ו/או נכללו בפרויקטים להתחדשות שהושלמו, הצרכים עד אופק 2040 הם כלהלן:

- **כ- 400,000 דירות במבנים של +2 קומות שנבנו לפני 1983 דורשות התחדשות מקיפה, או רה-בינוי או חיזוק, מיגון, שיפוץ מבנה ושיפוץ פנימי.** מכיוון שבכל יחידות הדיור יכול להתגורר קשיש, במבנים אלו יש צורך בטיפול מקיף בכל המבנים, לתועלת כלל התושבים, כאשר ההתאמה הפנימית נדרשת רק ביחידות דיור בהן מתגורר בפועל קשיש או נכה.
- **כ- 920,000 יחידות דיור במבנים צמודי קרקע שנבנו עד 1990, כ- 805,000 מהם עירוניים וכ- 115,000 כפריים, דורשים מיגון וכן שיפוץ מבנה ושיפוץ פנימי.** בהנחה כי בשליש מיחידות דיור אלו יאכלסו קשישים, כעת או בעתיד, מדובר בכ- **300,000 יחידות דיור צמודי קרקע בעדיפות גבוהה למיגון ושיפוץ, כולל הסדרת נגישות לבעלי מוגבלויות.**
- **כ- 350,000 דירות במבנים של +2 קומות שנבנו בין השנים 1983-1990, רובן ככולן עירוניות, דורשים מיגון וכן שיפוץ מבנה ושיפוץ פנימי.** גם כאן, מפני שבכל יחידות דיור יכול להתגורר קשיש במבנים אלו, יש צורך בטיפול מקיף בכל המבנים, לתועלת כלל התושבים, כאשר ההתאמה הפנימית נדרשת רק ביח"ד בהן מתגורר בפועל קשיש או נכה.
- **כ- 600,000 דירות במבנים של 2-3 קומות וכן דירות ישנות בבניינים של 4 קומות, דורשות הסדרת נגישות כולל התקנת מעלית, הסדרת חנייה והסדרת כניסות.** בהנחה כי כ- **330,000 מאותן יחידות דיור ישולבו במוקדם או במאוחר בפרויקטים להתחדשות עירונית, כ- 270,000 דירות ידרשו פתרונות נגישות בנוסף על השיפוץ והמיגון.** גם כאשר מדובר בפרויקט להתחדשות, לרוב מדובר בביצוע בפרק זמן ארוך, במקרים רבים מעבר לתוחלת החיים של התושב הקשיש, ועל כן נדרשים גם פתרונות ביניים להבטחת הנגישות.
- בהנחה של כ- **10 יחידות דיור בממוצע במבני מגורים שאינם צמודי קרקע, ניתן להניח** במונחים של מבני דירות כי כ- **33,000 בניינים ישולבו, במוקדם או במאוחר, בפרויקטים להתחדשות עירונית ואילו כ- 27,000 בניינים ידרשו שיפוץ, מיגון והסדרת נגישות עצמית.**

## חידוש מלאי הדיור הקיים (התחדשות עירונית)

הממשלה מקדמת התחדשות עירונית כפרויקט לאומי עם יעד של תוספת 500,000 יח"ד עד שנת 2040. ההתחדשות תשפיע בטווח הביניים והארוך על מלאי הדירות הישן בו מרוכזים שיעור גדול מאוד של בני הגיל השלישי. אולם, גם לפי יעדי התכנון מדובר לרוב בפתרונות עתידיים במסגרת פרויקטים המתממשים בפועל כעבור שנים רבות. על כן, הצפייה לפרויקט התחדשות עתידי מותיר שיעור גדול של בני הגיל השלישי ללא פתרון מעשי. כאשר הקשיש מגיע להתמודד עם קשיים ומוגבלויות הולכים ומחמירים, נותרת בפניו רק אופציה של מעבר בכפוף לקיומו של היצע דיור חלופי מתאים בר השגה ונכונותו הנפשית למעבר. בהעדר היצע דיור חלופי מתאים, קשישים רבים נותרים להתמודד עם מגבלות ניידות בתנאים בלתי הולמים ולעיתים אף ללא אופציה לצאת מהבית.

התועלת מפרויקט להתחדשות נמצא בעיקר באזורי הביקוש, כאשר היתכנות המימוש באזורים הפריפריאליים מוגבלת ומותנה בסבסוד ציבורי משמעותי. בנוסף, מודגש כי התועלת עבור בני הגיל השלישי מפרויקטים להתחדשות רלוונטית רק לבעלי הדירות ולא לשוכרים.

מידת ההשפעה של פרויקטים להתחדשות על מלאי השירות הישן מותנה בין היתר על סוג הפרויקט. בטבלה 1 להלן מוצגים היקפי יחידות הדיור שישולבו בפרויקטים להתחדשות בהתאם לתמהיל הפרויקטים (כאשר פרויקטים של רה-בינוי בשיטת פינוי בינוי מחושבים לפי מכפיל ממוצע של 1:4 ואילו פרויקטים של עיבוי בשיטת תמ"א 38 מחושבים לפי מכפיל ממוצע של 1:2).

טבלה 1: צפי היקפי התחדשות מלאי הדיור העירוני הישן בהנחות שונות

שיעורי עיבוי לעומת רה-בינוי (עיבוי/רה-בינוי)			היקפי תוספת יח"ד בהתחדשות עירונית
80%/20%	50%/50%	20%/80%	
210,000	300,000	390,000	450,000
233,000	333,000	433,000	500,000
257,000	367,000	477,000	550,000

עבור שוכרים ככלל, ושובר קשיש במיוחד, הכללת דירה בפרויקט התחדשות מעמידה את הדייר במצב של אי-ודאות אודות פתרונות הדיור המוצבים בפניהם.

## התאמת מלאי הדירות למוגבלויות בזקנה

במוקדם או מאוחר, בכל 1.33 מיליון יח"ד בהן יתגוררו בני הגיל השלישי עד אופק 2040 יהיה צורך בהתאמת פנים יחידת הדיור לצרכים המיוחדים, הביטחוניים והבטיחותיים של האוכלוסייה, אם כי, במקרים רבים מדובר בהתאמות קלות.

מידת התאמת הדיור לצרכי האוכלוסייה המבוגרת נמדדת על-ידי מספר פרמטרים מעבר לרצונות והעדפות הסובייקטיביות של הפרט. הפרמטרים הרלוונטיים הם:

- **עמידות בפני רעידות אדמה** - כ- 0% ממלאי הדיור או כ- 1.1 מיליון יח"ד לא נבנו על-פי התקן, כאשר כ- 57% מהם הינם צמודי קרקע והיתרה, כ- 43% השוות לכ- 585,000 יח"ד, בבניינים בני 3 קומות ומעלה, שאינם עמידים דיו בפני רעידות אדמה.
- **מיגון** – כ- 61% ממלאי הדיור הקיים, כ- 1.68 מיליון יח"ד, נבנו בטרם החלת תקנות המיגון בשנת 1990. כ- 55% מהם, כ- 920,000 יח"ד, הינם צמודי קרקע של 1-2 קומות, להם קל יחסית להוסיף מיגון מתאים ואילו היתרה, כ- 45%, כ- 760,000 יח"ד, נמצאים בבניינים בני 3 קומות ומעלה המחייבים תוספת ממ"דים או ממ"קים עבור כלל יחידות הדיור במבנה.
- **חשיפה למרחב הציבורי** - עבור בני הגיל השלישי ובפרט עבור בעלי מוגבלויות, קיומה של מרפסת מוסיפה רבות לאיכות החיים ואף לבריאות. ניתן להעריך, כאומדן ראשוני, כי חסרות מרפסות עבור כחצי מיליון יח"ד, בהם מרוכזים בשיעור גבוה יחסית בני הגיל השלישי.
- **נגישות הדירה בתוך מבנה המגורים** - מעל 60% מבני ה-75+ סובלים מקשיי נייודות ברמות שונות וכ- 7.4% מהם אינם יכולים ללכת כלל ולמעשה תלויים בכיסא גלגלים. חלק ניכר מהבינוי הקיים, הן צמודי הקרקע והן מבנים עם מעליות, מאפשר נגישות לבעלי מוגבלויות ו/או דורש השקעה מוגבלת בכדי להסדיר נגישות החסם העיקרי המותיר קשישים רבים מנותקים בבית ו/או מקשה מאוד על התפקוד השותף הינו העדר מעלית. כאומדן ראשוני, חסרות מעליות עבור כ- 600,000 יח"ד במבנים בני 2-4 קומות.
- **התאמת פנים הדירה לצרכי בני הגיל השלישי** - ככל שהדירות הנ"ל מושכרות ואפילו מוחזקות בידי בני הגיל השלישי בעלי אמצעים מוגבלים, צפויים קשיים הולכים וגוברים להבטחת החידוש הפנימי ותחזוקתו בהמשך.
- **שיפוץ פנים הדירה לצרכים מיוחדים** - המגבלה השכיחה ביותר הינה מגבלת הניידות והתאמת הדירה לצרכים מחייבת לרוב רטרו-פיט בהיקף המשתנה בין סוגי הבתים השונים. להערכתנו, כיום כ- 200,000 בני הגיל השלישי זקוקים לדיור בקהילה מותאם במידה כלשהי, עם עוד כ- 30,000 בדיור הייעודי (הסיעודי הגריאטרי, הדיור המוגן ובתי האבות). לאופק 2040, יידרש דיור מותאם עבור כ- 400,000 קשישים ועוד כ- 72,000 מיטות סיעודיות.
- לאופק 2040, צפוי כי כ- 160,000 בני הגיל השלישי יידרשו טיפול סיעודי מקיף 24/7 במסגרת דירות בקהילה.

## הדיר הייעודי

**בשנת 2020, כ- 71,500 נפש, שהם כ- 6.4% מבני גיל +65 ומעל 10% מבני +75, התגוררו ב- 658 מוסדות ייעודיים המשרתים את בני הגיל השלישי ובהם בתי חולים גריאטריים ומוסדות סיעודיים, דיר מוגן פרטי, בתי אבות וכן מקבצי דיר של משרד הבינוי והשיכון (בתי הגיל הזהב) ושל משרד הקליטה.**

בתי חולים גריאטריים ומוסדות סיעודיים, לרבות אגפים סיעודיים בבתי דיר מוגן ובבתי האבות, משרתים את מיעוט האוכלוסייה הסיעודית, מקצוות הכלכליות העליונות והנמוכות. לעומת זאת, רוב הקשישים הסיעודיים מתגוררים בקהילה ונעזרים בשירותי סיעוד בבתייהם.

**הדיר הייעודי הקיים מספק מענה הולם לצרכים של המעמד הגבוה (דיר מוגן פרמיום) והמעמד הנמוך (מקבצי הדיר ובתי האבות). אולם, אין מענה הולם לצרכים של המעמד הביניים, לרבות הביניים גבוה.**

מעבר לצורך להבטיח מענה הולם של דירות איכותיות עבור בני המעמד הביניים המבקשים לעבור ביוזמתם מדירות גדולות לדירות קטנות בנות 2-3 חדרים (down sizing) נדרשים פתרונות חלופיים חדישים לרבות:

- **בתי דיר מוגן "רזים"** עם מפרט שונה מבתי הדיר המוגן הפרמיום המוכרים (פרטיים ו/או עמותות בעידוד ותמיכת משרד הבינוי והשיכון).
  - **מבני דיר להשכרה ארוכת טווח** המיועדים לבני הגיל השלישי (פרטיים ו/או עמותות בעידוד ותמיכת משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשויות המקומיות).
  - **בתי דיר מוגן משותפים**, אף הם עם מפרט שונה מבתי הדיר המוגן הפרמיום המוכרים (עמותות בעידוד ותמיכת משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשויות המקומיות).
  - **מבני מגורים רב-דוריים** המיועדים לשלב את בני הגיל השלישי עם שכבות הגיל הצעירות (פרטיים בעידוד ותמיכת משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשויות המקומיות).
- היוזמות החדישות הנ"ל מייצגות שינוי תפיסה מהתבססות על מוסדות למיניהם למסגרות אטרקטיביות יותר בקהילה, עם מידת עצמאות מוגברת בידי הדיירים.

## מעבר לשנת 2040

מעבר לשנת 2040, היקפי ומאפייני הביקוש לדיר לעת זקנה ישתנו באופן מהותי עקב הירידה בשיעורי הבעלות על הדירה בקרב שכבות הגיל הצעיר יותר (כיום פחות מגיל 45), וכן במידת הביטחון הכלכלי שלהם. זאת לאור המדיניות הממשלתית לקידום ולהרחבת שוק הדיר להשכרה לטווח הארוך (חוק עידוד השקעות הון ותמרוץ בניית דיר להשכרה).

כל זאת כמובן מעבר למגמות הכלכליות, החברתיות והטכנולוגיות אשר יתפתחו לאורך שנות דור. ניתן להעריך שלפחות חלק מפתרונות הדיר לעת זקנה הנדרשים כיום ישרתו גם את דור הזקנים העתידיים מעבר לאופק עבודה זו.



מקור: Adobe Stock



# מתודולוגיה



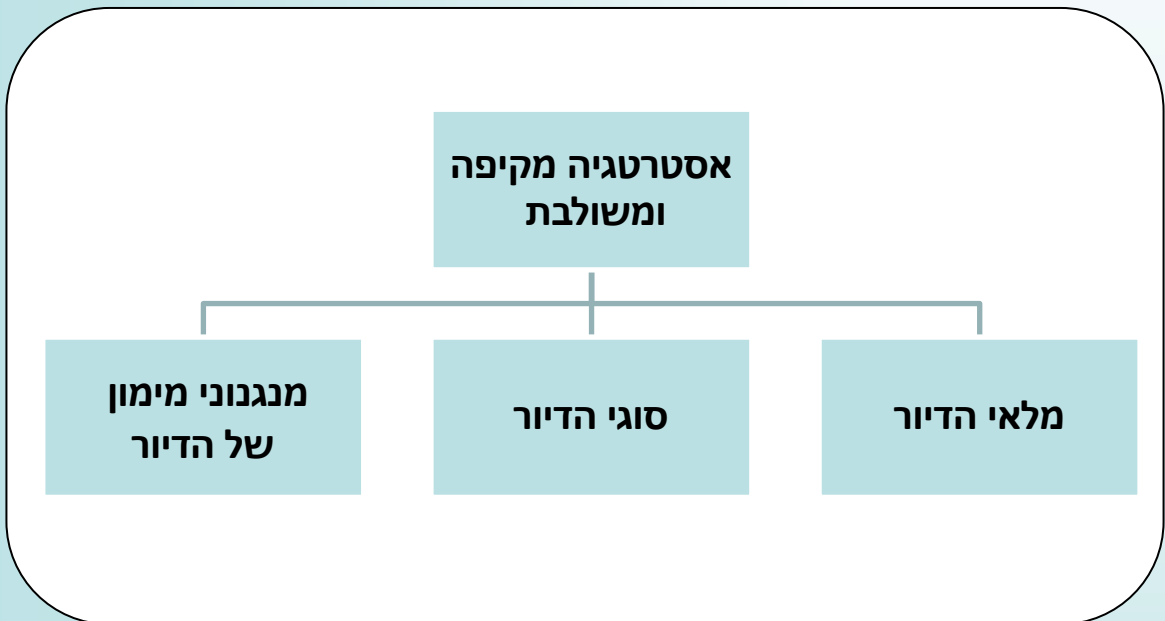
## מטרת העבודה הכוללת

מטרת העבודה הכוללת הינה גיבוש אסטרטגיה מקיפה ומשולבת בהיבטים הכלכליים בהתערבות ממלכתית לשם הבטחת פתרונות דיור הולמים עבור אוכלוסיית הגיל המבוגר בישראל.

לשם כך נדרשות ההגדרות הבאות:

- מלאי ומאפייני הדיור הנדרשים לרבות היקפים, סוגי בינוי ופריסה מרחבית.
- סוגי הדיור לרבות פרטי בקהילה, משותף בקהילה, ציבורי בקהילה, מוסדי פרטי ומוסדי ציבורי.
- מקורות ומנגנוני מימון הפרטיים והציבוריים הנדרשים עבור אוכלוסיות היעד בסוגי הדיור השונים.

### תרשים מספר 1: מטרת העבודה



## גישה מנחה

בהתאם לתחזית למ"ס לאופק 2065, חלופת הביניים, אוכלוסיית ישראל צפויה לגדול לכדי 19.9 מיליון נפש, שמתוכם אוכלוסיית הגיל המבוגר, בני 65+, צפויה למנות כ-3.1 מיליון נפש, השווים לכ-15.25%. אולם, אופק של מעל כ-40 שנה, עם ריבוי המשתנים ואי-וודאות אודות תהליכים טכנולוגיים, חברתיים וכלכליים, הינו ארוך מדי עבור תכנון אסטרטגי אפקטיבי. על כן, אנו מאמצים את שנת 2040 כאופק התכנון.

עד שנת 2040, צפויים ביקושים נרחבים לדיור לגיל המבוגר, כאשר רק חלק מיחידות הדיור הקיימות מותאמות לצרכי בני הגיל המבוגר ככלל ולצרכי בעלי מוגבלויות בפרט.

על פי תחזית הביניים של הלמ"ס, מספר בני 65+ צפוי לגדול מכ-1.05 מיליון נפש בשנת 2017 לכדי 1.9 מיליון נפש בשנת 2040, גידול של 850,000 נפש או כ-81%, כאשר סך האוכלוסייה צפוי לגדול לכדי 13.2 מיליון נפש. עקב כך, משקלם של בני הגיל המבוגר בכלל האוכלוסייה צפוי לגדול מכ-12.0% לכדי 14.3%.

להערכתנו, מספר יחידות הדיור בהן מתגוררים בני 65+ צפוי לגדול מכ-0.77 מיליון יח"ד לכדי 1.38 מיליון בשנת 2040, גידול של כ-600,000 יח"ד (גידול של כ-95%). זאת כאשר במקביל על פי היעדים הממלכתיים של התוכנית האסטרטגית לדיור יתווספו כ-1.5 מיליון יח"ד חדשות.

בנוסף, על פי תחזיות הלמ"ס, תוחלת החיים צפויה להתארך בשנתיים ומשקל בני 75+ ואף בני 85+ מקרב כלל הגיל המבוגר צפוי לגדול בהתאם. כתוצאה מכך, מספר בעלי מוגבלויות תפקוד חמורות צפוי לגדול בקצב העולה על הגידול בסך אוכלוסיית הגיל המבוגר (מכ-365,000 נפש ב-2017 לכדי 690,000 נפש ב-2040, עלייה של 89%). לאור נתונים אלו, הדרישה לדיור מותאם למוגבלויות תעלה בהתאם.

הגם שמגמות אלו חזויות להתרחש בכלל המגזרים והסקטורים בחברה הישראלית, ממדי הגידול, פריסתו ומאפייניו הדמוגרפיים אינם אחידים והשפעותיהן יורגשו בצורות שונות ובמינונים שונים באזורים שונים בכל רחבי הארץ. כמו כן, קיים שוני רב במאפיינים החברתיים והכלכליים ובדפוס ההתנהגות בין הסקטורים השונים, הבדלים המשתקפים גם בעת זקנה.

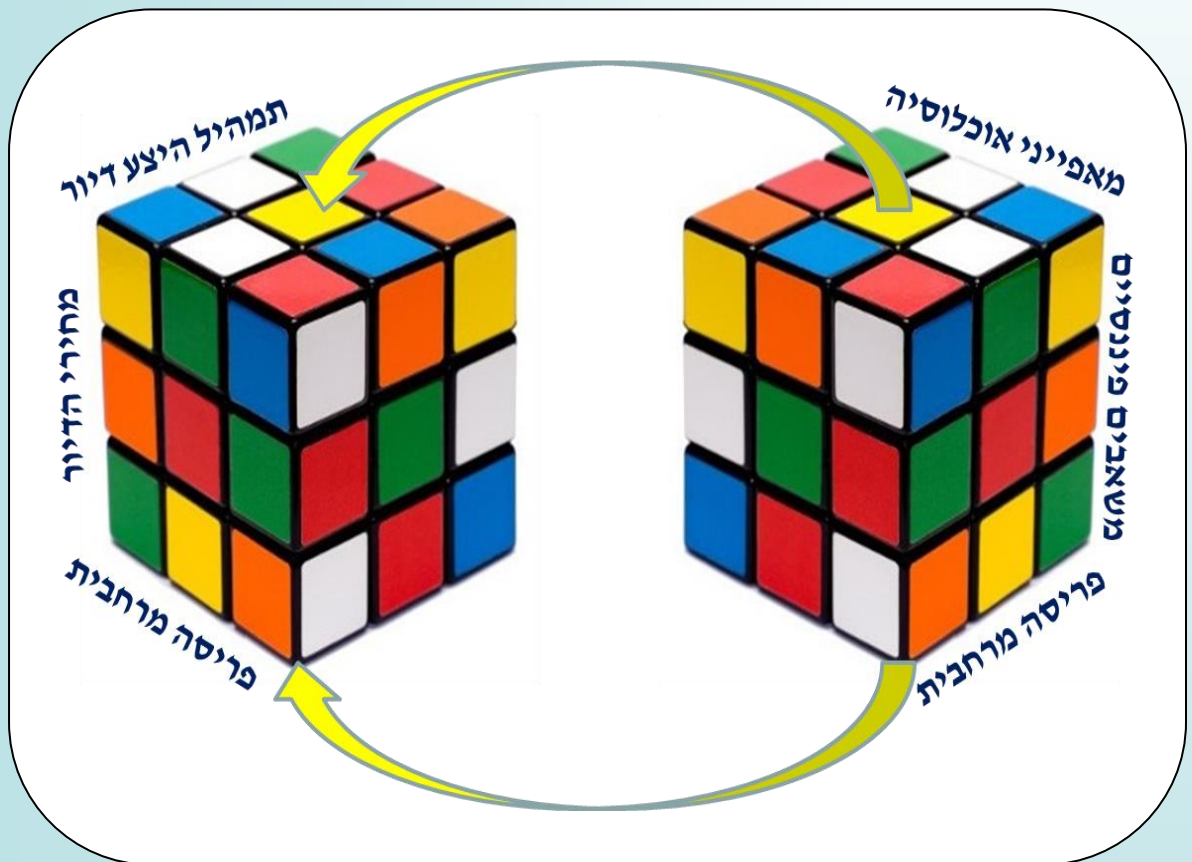
על כן, נדרשים פתרונות הולמים לבני הגיל המבוגר בכל מגזר ובכל סקטור בכל רחבי הארץ, תוך התאמה למגבלות הפיסיולוגיות, לצרכים החברתיים, למאפייני מלאי הדיור הקיים ולמגבלות המשאבים של הפרט ושל הציבור הרחב.

תמהיל הדיור הקיים, בסוג הדיור, בגודל היחידות, במידת ההתאמה לצרכים ובפוטנציאל להרחבה ו/או להתאמה הינו שונה בין הסקטורים השונים ובמרחבים השונים. שוני זה קיים גם במידה פחותה במלאי הדיור המתוכנן.

בכדי לספק מענה הולם, הן למחסור הקיים בדיור הולם ומותאם לצרכים והן לצרכים הנרחבים החזויים להתווסף לאופק 2040, ישנו צורך בהבטחת פתרונות מותאמים לצרכים השונים במסגרת מגבלות המשאבים הקיימים והחזויים.

למעשה, נדרשת גישה סטריאוטריית בה מוגדרות הדרכים המתאימות לאספקת מענה לצרכים השונים, במיקום המתאים ובצורה המקדמת נגישות לדיור המתאים.

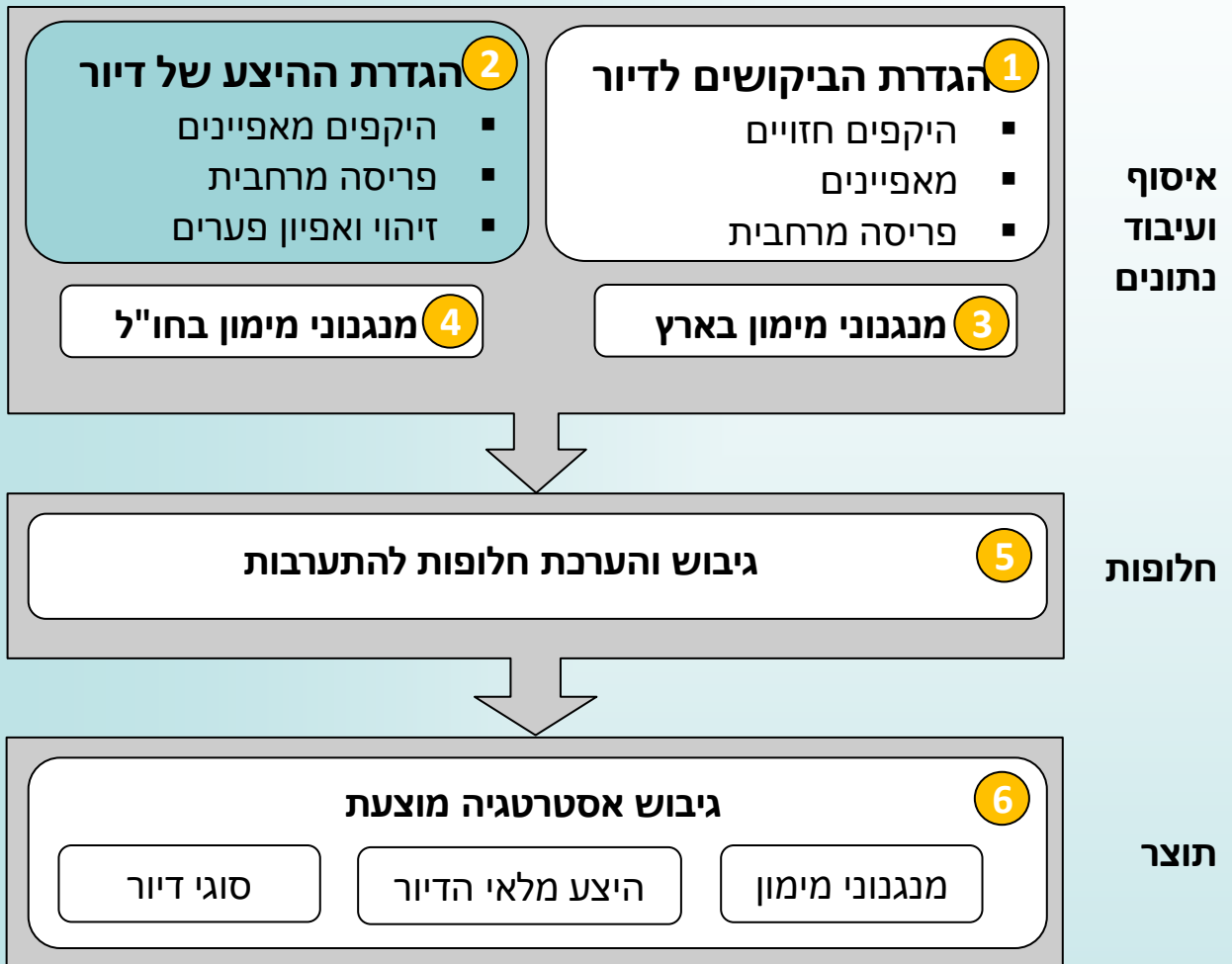
## תרשים מספר 2: המודל הסטריאומטרי



# שלבי העבודה

לעבודה הכוללת מוגדרים 6 שלבים המפורטים להלן.

## תרשים מספר 3: שלבי העבודה



## שלב 1 - הגדרת הביקושים לדיור לבני 65+

- זיהוי ואפיון אוכלוסיות יעד
- הערכת היקפי אוכלוסיות היעד לפי סקטור ולפי קבוצת גיל, בהתבסס על מקורות מידע קיימים
- תחזית היקפי אוכלוסיות היעד לפי סקטור ולפי קבוצת גיל
- פריסת אוכלוסיות היעד לפי סקטור, קבוצות גיל ומעמד חברתי-כלכלי, בהתבסס על מקורות מידע קיימים
- מאפייני משקי הבית לפי סקטור, מעמד חברתי-כלכלי וסוג יישוב, בהתבסס על מקורות מידע קיימים
- אפיון דרישות ורצונות לפי סקטור ולפי קבוצת גיל, בהתבסס על מקורות מידע קיימים

### בסיס נתונים ומקורות מידע

שלב 1 מבוסס בעיקר על ניתוח נתוני למ"ס (שנתונים נבחרים, מפקד 2008, תחזית אוכלוסייה 2015-65, הגדרת אזורים סטטיסטיים, סקר חברתי 2019, שכבות GIS של אוכלוסייה, יח"ד, אשכול חברתי-כלכלי ועוד) בהצלבה עם נתונים משלימים ממקורות שונים ובסיסי מפות של ESRI ואחרים. פירוט המקורות לעבודה מוצג בביבליוגרפיה.

### תחזית 2040

- הצוות גיבש תחזית אוכלוסייה עבור בני הגיל המבוגר ברמת אזור סטטיסטי (2,919 א"סים) בקבוצות גיל של 5 שנתונים לאופק 2040.
- התחזית מבוססת על תחזית אוכלוסייה 2015-65 של הלמ"ס לפי תרחיש ביניים בחלוקה לפי מגזר ומגדר, ותחזית שיעורי תמותה לכל מגזר ולכל מגדר לפי שנתון, בהצלבה עם הנתונים הדמוגרפיים של כל א"ס ויישוב לשנת 2017.
- תחזית 2040 משייך את אוכלוסיית הגיל המבוגר בתחזית הלמ"ס לא"ס ויישובים תוך התאמה של 98% (99% בציבור היהודי הכללי, 93% בציבור החרדי ו- 94% בציבור הערבי).

## שלב 2 – הערכת ההיצע

- אפיון מלאי הדיור הקיים והמתוכנן לפי גודל וסוג בהתבסס על מקורות מידע קיימים
- פריסת מלאי הדיור הקיים לפי גודל וסוג, בהתבסס על מקורות מידע קיימים
- אפיון פיסי וארגוני של פתרונות הדיור לפי סקטור ומעמד חברתי-כלכלי
- סקירת פתרונות דיור חלופיים קיימים, לרבות עלויות מייצגות
- הערכת התאמת ההיצע הקיים לצרכים
- זיהוי ומיפוי פערים.

## בסיס נתונים ומקורות מידע

שלב 2 מבוסס בעיקר על ניתוח נתוני למ"ס (שנתונים נבחרים, מפקד 1995 ו- 2008, הגדרת אזורים סטטיסטיים, שכבות GIS של אוכלוסייה, יח"ד, אשכול חברתי-כלכלי ועוד) בהצלבה עם נתונים משלימים ממקורות שונים לרבות נתוני בנט"ל, דו"ח מספר 1, דו"ח הרשות להתחדשות עירונית 2020, נתוני מקבצי דיור של משרד הבינוי והשיכון, נתוני דיור מוגן ובתי אבות שבאתר משרד העבודה, נתוני בתי חולים גריאטריים ומוסדות סיעוד באתר משרד הבריאות, דו"ח מגן אבות ואימהות, שנתון מכון ברוקדייל-ג'וינט וכן בסיסי מפות של ESRI ואחרים ומגוון פרסומים המפורטים בביליוגרפיה.

## שלב 3 - הערכת האמצעים הפיננסיים של בני הגיל המבוגר

- זיהוי ואפיון מגוון האמצעים הפיננסיים הקיימים בארץ, בהתבסס על מקורות מידע קיימים
- הערכת היקפי האמצעים הפיננסיים הקיימים והנדרשים לעתיד
- הערכת נגישות אוכלוסיות היעד לאמצעים הפיננסיים
- זיהוי ואפיון פערים קיימים וחזויים.

## שלב 4 – מנגנוני מימון לדיור בחו"ל

- סקירת מנגנוני מימון לדיור בחו"ל על בסיס מידע זמין
- הערכת האפשרויות לייבא מנגנוני מימון לדיור הקיימים בחו"ל והתאמתם לארץ.

## שלב 5 – חלופות להתערבות

- הגדרת חלופות לאספקת דיור הולם לרבות מודלים חדישים
- הגדרת חלופות למימון הדיור
- בירור חלופות בקרב אוכלוסיות יעד נבחרות

## שלב 6 – גיבוש תוכנית התערבות



# מלאי הדיור הקיים



## עיקרי הדברים

על מנת למפות ולאפיין את מלאי הדיור של בני 65+ ולזהות את ממדי הפערים הקיימים והאתגר להתאים את הדיור לצרכי הזקנה נדרשת סקירה של מלאי הדיור הקיים בארץ - היקפו, תקופת הבנייה, מאפייני הדיור, פריסתו ועוד.

1.13 מיליון בני 65+, המהווים כ- 12% מכלל האוכלוסייה, מתגוררים בכ- 767 אלף יח"ד (לא כולל דיירי מוסדות סיעודיים ובי"ח גריאטריים) המהוות כ- 27% ממלאי הדיור הקיים, העומד על כ- 2.8 מיליון יח"ד (2020).

לפי התחזית, לאופק שנת 2040 בה צפוי מספר בני הגיל השלישי לגדול לכדי 1.9 מיליון, בני הגיל השלישי צפויים להתגורר בכ- 1.33 מיליון יח"ד.

להערכתנו, בהנחת גודל משק בית עתידי של 3.0 נפשות, עד שנת 2040 תידרשנה תוספת של כ- 1.70 מיליון יח"ד. בהנחת מלאי דיור כולל של כ- 4.56 מיליון יח"ד, ניתן לצפות כי בכ- 29% מכלל יחידות הדיור העתידיות ימצא בן 65+ אחד או יותר.

לפי תחזית הצוות לאופק 2040, בכדי לספק דיור לבני הגיל השלישי, נדרשת תוספת של כ- 565,000 יח"ד (אם במלאי הדיור הקיים ואם בבינוי החדש). למעשה, **היקף תוספת יחידות הדיור הנדרשת עבור בני 65+ הינו בסדר גודל של כשליש מסך התוספת במלאי הדיור הנדרש.**

להערכתנו, עד שנת 2040 ניתן לצפות לתחלופת אוכלוסייה בכ- 530,000 יח"ד המאוכלסות כיום על-ידי קשישים, אשר יתפנו לאורך השנים ויאובלו בחלקם הגדול על-ידי אוכלוסייה צעירה יותר. כתוצאה מכך, אזורים עם ריכוז קשישים כיום צפויים לעבור שינוי דמוגרפי-חברתי משמעותי עם כניסת הגילאים הצעירים יותר ליחידות הדיור הללו. זאת במקביל להזדקנות יישובים ושכונות עם ריכוזי בני 64-45 כיום.

הרוב המכריע של בני הגיל השלישי כיום (84%) הינם בעלי דירות. הדבר נכון בכל המגזרים, הסקטורים וקבוצות הגיל, למעט עולי ברה"מ לשעבר ובני 75+ במגזר היהודי הכללי (הכוללת שיעור גדול מעולי ברה"מ לשעבר). הבעלות מקנה לדייר זכויות וביטחון, אך בו בזמן מטילה על הקשיש חובת תחזוקה אשר עם השנים נעשית קשה יותר.

בקרב בני 64-45 הצפויים להזדקן לאופק 2040, שיעורי הבעלות דומים מאוד לאלו של בני הגיל השלישי כיום, ממוצע של 82% עם פערים מזעריים בין המגזרים והסקטורים<sup>3</sup>. לאור זאת, המצוקה הניכרת כיום בקרב עולי ברה"מ ובני 75+ בציבור היהודי הכללי צפויה לחלוף.

להערכתנו קיים כשל שוק המונע תהליך של מעבר של בני הגיל השלישי מהמעמד הביניים מיחידות גדולות של 5+ חדרים לדירות איכותיות קוטנות יותר של 2-3 חדרים (80-60 מ"ר) down-sizing שיספק להם מענה במקומות המתאימות עם נגישות גבוהה לשירותים מגוונים.

לאופק ארוך יותר, מעבר לשנת 2040, שיעור בני הגיל השלישי בעלי דירות בקרב הציבור היהודי הכללי צפוי לרדת באופן משמעותי.

3. מעבר לשנת 2040, שיעור בני הגיל השלישי בעלי דירות בקרב הציבור היהודי הכללי צפוי לרדת באופן משמעותי.

## היקפי הדיור הקיים

על-פי נתוני הלמ"ס, בישראל כ- 2.75 מיליון יח"ד, מתוכן כ- 2.5 מיליון ביישובים עירוניים (עירויות ומועצות מקומיות) וכ- 237,000 במגזר הכפרי (הודעה לתקשורת דירות ומבנים בישראל, 2020 מיום 26 ינואר 2021)<sup>4</sup>. בכ- 767 אלף יח"ד, שהן כ- 28% ממלאי הדיור העירוני וכ- 21% ממלאי הדיור בכפרי, מתגוררים בני הגיל המבוגר.

נתוני העירויות והמועצות המקומיות מבוססים על מרשם הדירות הנשען על נתוני השומה העירוניים. לכל הדעות נתוני השומה במגזר היהודי משקפים נאמנה את מלאי הדיור הקיים באותם הערים והיישובים. לעומת זאת, במגזר הערבי ביישובים רבים השומה מונה מבנים, אם מדובר בבית בודד ואם מדובר במבנה עם מספר דירות, ועל כן נתוני השומה אינם משקפים את מספר יחידות הדיור באותם היישובים. עקב כך, הנתונים לגבי היישובים הערביים במרשם המבנים ובפרסומי הלמ"ס לוקים בחסר. להערכתנו, ובהתבסס על ניתוח נתוני האוכלוסייה, מדובר בחסר בסדר גודל של כ- 35,000 יח"ד (כ- 6,000 יח"ד בעירויות וכ- 29,000 יח"ד במועצות המקומיות).

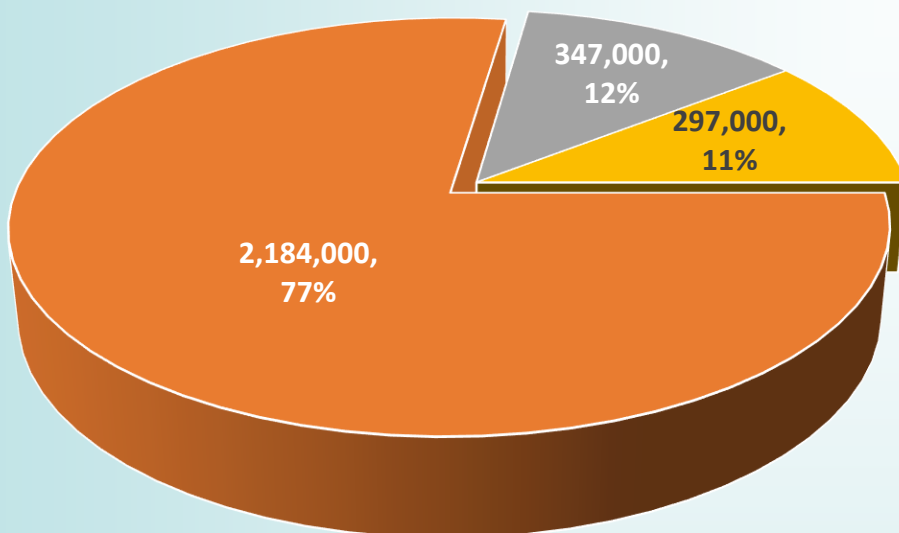
בהודעה לתקשורת הנ"ל, הלמ"ס מציינים 237 אלף יח"ד במועצות האזוריות. נתון זה משקף את מספר יחידות הדיור הנכללות בשומה של המועצות האזוריות לגבייה ישירה, כאשר בחלק גדול מהיישובים, ובפרט בקיבוצים, הגבייה הינה של ועד היישוב או הגוף השיתופי. גם כאן, לדעתנו, כדי לעמוד על חסר בנתונים נדרש אומדן מספר יחידות הדיור המתבסס על חישוב לפי מספר נפשות ליחידות דיור. בהנחת גודל משק בית דומה לממוצע העירוני של 3.2 נפש, היקף החסר הינו בסדר גודל של כ- 60,000 יח"ד וסך יחידות הדיור במועצות האזוריות הינו בסדר גודל של כ- 300 אלף.

בנוסף, נתוני הלמ"ס אינם כוללים את הדיור בפזורה הבדואית בנגב בסדר גודל של כ- 28,000 יח"ד.

לפי הנ"ל, אנו מעריכים כי בארץ ישנן כ- 2.8 מיליון יח"ד (2020) עם כ- 2.5 מיליון יח"ד (89%) ביישובים עירוניים, כ- 0.3 מיליון יח"ד (10%) ביישובים בכפריים וכ- 28,000 יח"ד (1%) בפזורה הבדואית בנגב. מובהר כי שיעור יחידות הדיור בהן מתגוררת האוכלוסייה המבוגרת ביישובים העירוניים גבוה יחסית (28%) לעומת השיעור במגזר הכפרי (21%). אולם, לאופק 2040 צפויה עלייה משמעותית של מבוגרים למגזר הכפרי אשר תביא לאיזון יחסי בין המגזרים.

4. פורסמו נתוני למ"ס לשנת 2021 (כ- 2.8 מיליון יח"ד מתוכם כ- 2.56 בעירויות והמועצות המקומיות וכ- 232,800 יח"ד במועצות האזוריות) אולם, לרשותנו נתונים מפורטים לשנת 2020 ועל כן הניתוח מבוסס על 2020.

תרשים 4: יחידות דיור עירוניים וכפריים קיימים 2020  
 יח"ד עירוניים וכפריים 2020



■ עירויות     
 ■ מועצות מקומיות     
 ■ מועצות אזוריות

מקורות: עירויות ומועצות מקומיות – שנתון למ"ס 2019 (נתוני 06.2020) עם התאמות ביישובים עירוניים נבחרים.  
 מועצות אזוריות - מחשב על בסיס אוכלוסייה שנתון למ"ס 2019 לפי 3.2 נפש ליח"ד.  
 פזורה בדואית בנגב - מחושב על בסיס נתוני אוכלוסייה 2017 של אגף המיפוי ברשות הבדואים מקודם על-פי 3.6% לשנה לפי 4.4 נפשות לבית אם.

## היקפי הדיור לאופק 2040

לפי החלטה מספר דר/131 משנת 2017, נדרשת תוספת של כ- 1.5 מיליון יח"ד עד 2040 (השווה באופן פרופורציונלי לכ- 1.35 מיליון יח"ד משנת 2020). זאת על בסיס תחזית המועצה הלאומית לכלכלה של 3.78 מיליון יח"ד. תחזית זו, המבוססת על תחזית האוכלוסין של הלמ"ס לאופק 2040 (תחזית ביניים) ומחושבת לפי גודל משקי בית של 3.5 נפש.

נזכיר כי גודל משק הבית הינו במגמת ירידה מתמדת, כאשר הגודל הממוצע כיום הינו כ- 3.2 נפש ליח"ד ולהערכתנו, לאור העלייה בשיעור בני 65+ באוכלוסייה, צפוי לרדת עוד יותר, אל מתחת ל- 3.0 נפש ליח"ד, לאופק 2040. בהתבסס על תחזית האוכלוסין הביניים 2015-65 של הלמ"ס, עם צפי של כ- 13.22 מיליון נפש בשנת 2040, חישוב מלאי הדיור לשנת 2040, לפי גודל משק בית של 3.0 נפשות, יחייב תוספת של כ- 200,000 יח"ד ליעדי התוכנית האסטרטגית לדיור העלאת היעד הלאומי, כלומר לכדי כ- 1.7 מיליון יח"ד (בסה"כ מלאי של כ- 4.56 מיליון יח"ד).

מובהר, כי חלק לא מבוטל של מלאי הדיור הקיים יעבור מה-בינוי ועל כן היקפי הבינוי הנדרשים הינם גדולים עוד יותר. בהנחה כי מדובר ברה-בינוי של כ- 200,000 יח"ד, היקף הבינוי הנדרש עד שנת 2040 הינו בסדר גודל של 1.75-2.2 מיליון. כמובן, כפי שיפורט בהמשך, לשילוב יחידת הדיור בפרויקט הרה-בינוי השפעה נרחבת על הקשיש וגישתו לדיור מותאם לצרכים.

יעדי הבינוי החזויים על-פי התוכנית האסטרטגית לדיור 2017-2040 הינן כמפורט להלן:

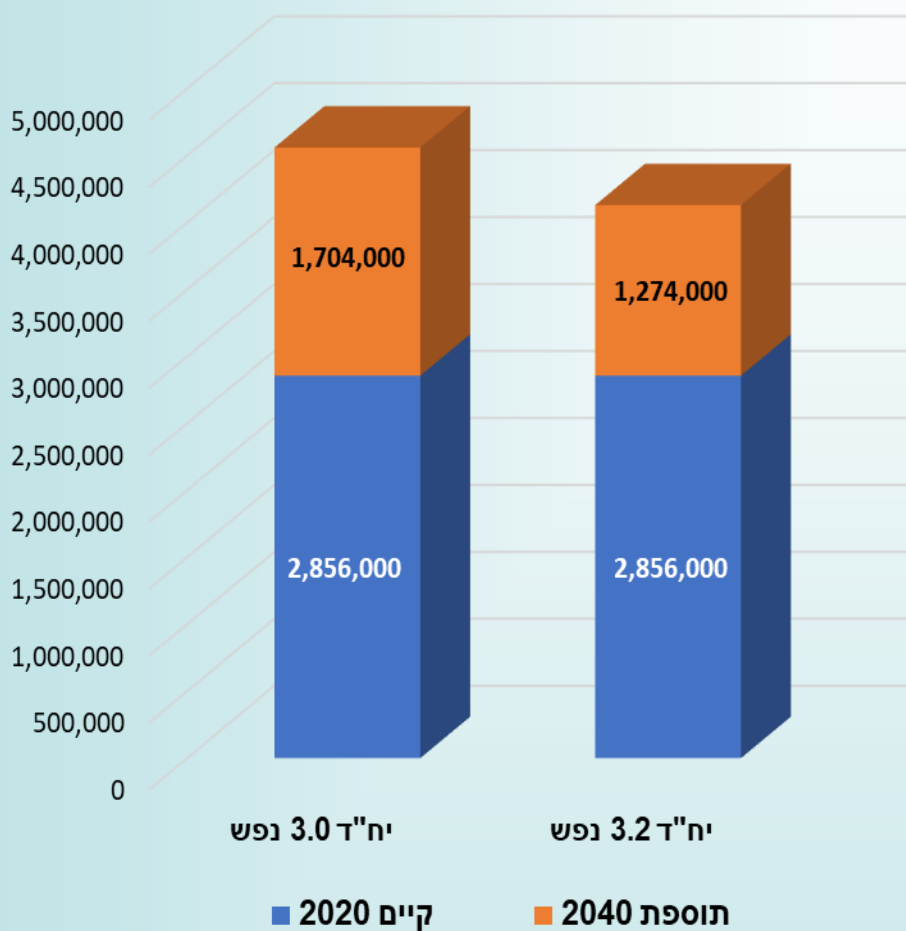
### טבלה 2: יעדי בינוי יחידות דיור

תקופה	יח"ד לשנה	סה"כ יח"ד
2021-2025	55,000	275,000
2026-2030	61,000	305,000
2031-2035	65,000	325,000
2036-2040	67,000	335,000

4. פורסמו נתוני למ"ס לשנת 2021 (כ- 2.8 מיליון יח"ד מתוכם כ- 2.56 בעירויות והמועצות המקומיות וכ- 232,800 יח"ד במועצות האזוריות) אולם, לרשותינו נתונים מפורטים לשנת 2020 ועל כן הניתוח מבוסס על 2020.  
5. להבנתנו, תחזית המועצה הלאומית לכלכלה תואמת המגזר העירוני בלבד ואינם כוללים את מלוא המגזר הכפרי.  
6. מחושב על בסיס יעד תוספת 500,000 יח"ד בהתחדשות עירונית בהנחת מכפיל 1:3.5

תרשים 5: צפי יחידות דיור לפי גודל משק בית 2040

## יח"ד 2040 לפי גודל משק בית



מקורות: קיים 2020 - עיבוד נתוני למ"ס עם התאמות.  
תוספת 2040 - מחושב כנגזרת על בסיס תחזית אוכלוסייה 2040 לפי 3.0 ו- 3.2 נפש ליח"ד.

## היקפי מלאי הדיור של בני 65+

להערכתנו, בני הגיל השלישי מתגוררים בכ- 767 אלף יח"ד (לא כולל דיירי מוסדות סיעודיים ובי"ח גריאטריים) שהן כ- 27% ממלאי הדיור הקיים (2020).

לפי תחזית הצוות לאופק 2040, תידרש תוספת של כ- 565,000 יח"ד למלאי הדיור בו מתגורר לפחות מבוגר 65+ אחד (אם במלאי הדיור הקיים ואם בבינוי החדש). סה"כ מלאי הדיור הנדרש הינו בסדר גודל של כ- 1,330,000 יח"ד השוות לכ- 29% ממלאי הדיור העתידי החזוי. למעשה, היקף תוספת יחידות הדיור הנדרשת עבור בני הגיל השלישי הינו בסדר גודל של כשליש מסך התוספת במלאי הדיור הנדרש.

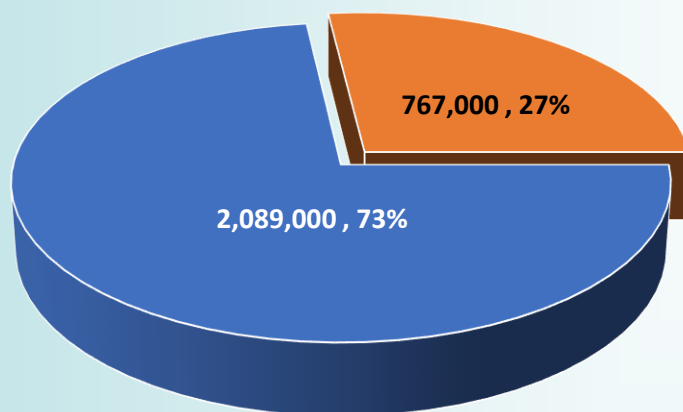
מובהר כי לאופק 2040 רק כ- 30% מבני 65+ דהיום צפויים להגיע לגיל 85+, כאשר כ- 10% מתוכם יעברו במהלך השנים למוסדות סיעודיים. להערכתנו, כ- 530,000 יח"ד ממלאי הדיור הקיים יתפנו ויכנסו לשוק ויאוכלסו על-ידי אוכלוסייה צעירה יותר עד שנת 2040. כמובן, חלק ניכר מיח"ד הנ"ל יידרשו שיפוץ מבני ודירתי ו/או רה-בינוי. לאור זאת, אזורים עם ריכוזי קשישים כיום צפויים לעבור שינוי דמוגרפי-חברתי משמעותי עם כניסת הגילאים הצעירים יותר ליחידות הדיור הללו. מגמות אלו כבר קיימות בשכונות ותיקות, בפרט בעיר תל-אביב, ששיעור בני הגיל השלישי בעיר ירד מכ- 16.9% בשנת 2000, לכדי 15.3% בשנת 2020. כתוצאה מכך, הן המגזר הציבורי והן המגזר הפרטי, יצטרכו לשרת את התושבים המבוגרים לא רק במרכזי הערים ובשכונות הוותיקות אלא בפריסה מרחבית רחבה יותר.

הרוב המכריע של בני הגיל השלישי (84%), הינם בעלי דירות. הדבר נכון בכל המגזרים, הסקטורים וקבוצות הגיל, למעט עולי ברה"מ לשעבר (לאחר 1990) עם שיעור בעלות על הדירה של כ- 51.6% בלבד ובני 75+ במגזר היהודי הכללי עם שיעור 77% בלבד<sup>7</sup>. הדבר מעיד מחד על ביטחון דיור בקרב מרבית האוכלוסייה המבוגרת ומאידך על מצוקת הדיור החמורה של כרבע מבני 75 ומעלה.

בקרב בני 45-64, הצפויים להזדקק בעשורים הבאים, שיעורי הבעלות דומים מאוד עם ממוצע של 82% ועם פערים מזעריים בין המגזרים והסקטורים. לאור זאת, המצוקה הניכרת כיום בקרב בני 75+ בציבור היהודי הכללי צפויה לחלוף עקב שיעורי התמותה בקרב בני 75+. (ראה פרק בעלות על הדירה בדו"ח מספר 1 הערכת הביקושים לאופק 2040).

7. נתוני עולי ברה"מ לשעבר ובני 75+ בציבור היהודי הכללי חופפים במידה רבה.

תרשים 6: אומדן יחידות דיור קיימות עם בני +65



■ יח"ד ללא בני +65      ■ יח"ד עם בני +65

מקורות: יח"ד ללא בני +65 - חושב כנגזרת של נתוני למ"ס עם התאמות בניכוי יח"ד עם בני +65.  
יח"ד עם בני +65 - חושב לפי 1.38 בני +65 ליח"ד על בסיס נתוני למ"ס עבור אוכלוסיית בני +65.

# תקופות הבנייה של מלאי הדיור הקיים

## עיקרי הדברים

לתקופת הבינוי משמעות רבה לגבי מאפייני הדיור והתאמתם לצרכי הגיל השלישי כאשר השנים הקריטיות הן:

- עד 1948 - טרום הקמת המדינה עם שיעור גדול יחסית של מבנים לשימור.
- 1965 - חובת התקנת מעלית במבנים של 4 קומות ויותר<sup>8</sup>. נציין כי בחישוב מספר הקומות במבנה לצורך חובת התקנת מעלית, נספרות יחד בנייה מעל לקרקע ובנייה מתחת לקרקע.
- 1975 - התקן לעמידות ברעידות אדמה (תקן ישראלי 413) משנת 1975 נכנס לתוקף בשנת 1980. תקן זה קובע הוראות קונסטרוקטיביות לפיהן יש לבנות כל בניין בישראל, על מנת שהבניין יוכל לעמוד בפני רעידות אדמה.
- 1980-82 – מבנים של 2 קומות ויותר אשר קיבלו היתר עד שנת 1980 או נבנו עד שנת 1982, שלא על-פי תקן 413, נכללים בהגדרות של תמ"א 38.
- בנוסף, נזכיר כי ככלל לאחר 40 שנה השווי הכלכלי של הבנייה מחושב כשווי בשימוש, שווי זעיר, במבנה ושווי הנכס משתווה לשווי הקרקע (לעיתים אף עם הפחתה עבור גרט ופנוי הריסת המבנה).
- 1990 – החלטת תקנות מרחב מוגן<sup>9</sup>.
- 2010 – תקנות הנגשת מבני מגורים<sup>10</sup>.

הנתונים הסטטיסטיים אינם תואמים במדויק את השנים הנ"ל ובחלק מהתקופות הנתונים הקיימים הינם של משקי בית להבדיל מיחידות דיור. למרות זאת, לדעתנו ניתן להעריך על בסיס הנתונים הזמינים סדרי גודל של יחידות הדיור הרלוונטיות לכל תקופה. נתוני מלאי הדיור המצטברים ביחס למועדים מוצגים בתרשים 7.

מובהר כי תקופת הבנייה משקפת במידה רבה את סוג הבנייה, פריסת הבנייה ורווחת הדיור ובעקבות כך את מידת ההתאמה של הדיור לצרכי הגיל השלישי. בהתאם לתקופת הבנייה, ניכרים בעיות וחוסרים המשפיעים על איכות החיים של הדיירים ושל בני הגיל השלישי בפרט.

כמעט כל המבנים בני 2 קומות ומעלה, שנבנו לפני 1965, וכן ברוב המבנים בני 2-3 מכל התקופות, נבנו ללא מעלית. כמעט כל מלאי הדיור שנבנה לפני החלת תקן 413 בשנת 1983 אינו עמיד דיו בפני רעידות אדמה. רוב רובם, למעט אלו שכבר שופצו, אינם במצב תחזוקתי הולם. הרוב המכריע של יחידות הדיור הללו זקוקות לחיזוק ולשיפוץ ו/או התחדשות במידה זו או אחרת.

כמחצית יחידות הדיור הקיימות נבנו בטרם חקיקת חובת המיגון בשנת 1990 ובהעדר מיגון דירתי הולם הדיירים חייבים להיעזר בפתרונות מיגון חלופיים. החוסרים והפגמים הללו מקשים על כלל הדיירים באותן הדירות, אך משפיעים ומקשים יותר על אוכלוסיית הגיל השלישי ועל בעלי מוגבלויות בפרט.

ניתוח פריסת בני הגיל השלישי במגזר היהודי מראה ריכוזים בשיעורים גבוהים של בני 65+ ביישובים ובערים בעלי שיעור גבוה יחסית של בנייה ישנה (40 שנה ויותר). הדבר משקף את מגמות ההשתקעות של בני הגיל השלישי בעבר. משמעות הדבר, **שיעור ניכר מבני הגיל השלישי מתמודדים עם קשיי תחזוקה ו/או קשיי נגישות בהעדר מעלית ו/או העדר מיגון הולם ונגיש.**

יצוין כי אין קשר סטטיסטי בין בני 45-64 הצפויים להזדקן ולהוות את בני הגיל השלישי בעשורים הקרובים, לבין פריסת הבנייה הישנה. זאת עקב היקפם של שכבות גיל אלו והניידות היחסית בהשתקעותם של בני דור זה בבניו הישן, בבניו של שנות ה-80 וה-90 וגם בבנייה החדשה.

8. חוק בנינים גבוהים (חובה להתקין מעלית) תשכ"ה-1965

9. מקלט, ממ"ד או ממ"ק על-פי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990

10. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התש"ע-2010

11. נתונים דומים אך לא זהים כאשר הפערים נובעים מקיומם של יותר ממשפחה אחת ביחידת דיור, לרוב במגזר העברים ובקרב עולים, מחד ומאידיך דירות בשימוש חלופי או לא מאוכלסות, לרוב בערים הגדולות.

## מלאי הדיור על-פי המפקדים התקופתיים

כאמור תקופת הבנייה משקפת את מידת ההתאמה של הדיור לצרכי הגיל השלישי, בפרט עבור האוכלוסייה המבוגרת כיום. להלן נתוני מלאי הדיור המצטברים על-פי המפקדים התקופתיים של הלמ"ס, יחד עם אומדן מלאי הדיור בשנת 1948 ונתוני 2020:

### טבלה 3: יחידות דיור עירוניים וכפריים לפי תקופה<sup>i</sup> (נתונים מעוגלים)

נושא / תקופה	מ"ב 1948	מ"ב 1961	מ"ב 1972	מ"ב 1983	יח"ד 1995	יח"ד 2008	יח"ד 2020
עירוני	N/A	503,000	740,000	1,044,000	1,486,000	2,039,000	2,496,000
אומדן כפרי	N/A	N/A	N/A	N/A	154,000 <sup>ii</sup>	263,000 <sup>ii</sup>	297,000 <sup>iii</sup>
סה"כ ארצי	110,000 <sup>iv</sup>	N/A	N/A	N/A	1,640,000	2,303,000	2,793,000

i נתונים לפי תקופת בנייה ראשונה ללא התאמות עבור רה-בינוי.

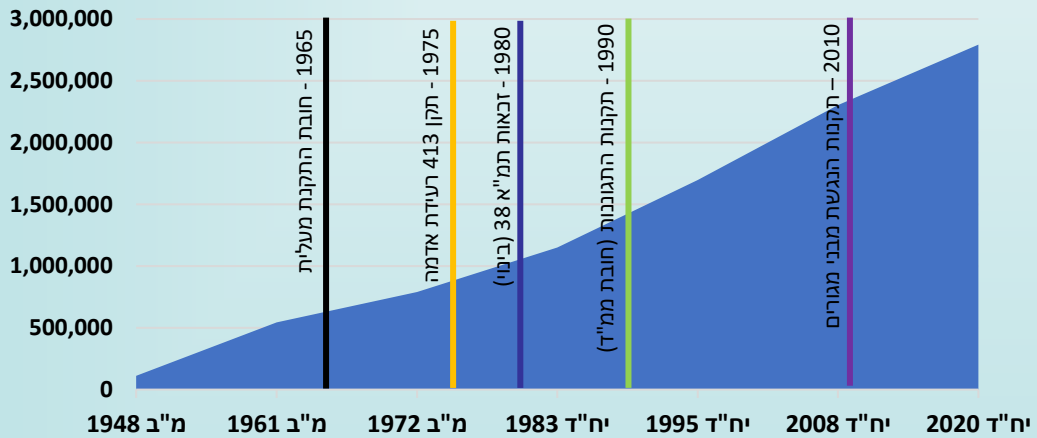
ii מחושב כנגזרת בין סה"כ יח"ד/מ"ב לבין סך יח"ד/מ"ב העירוניים (1995 לפי יח"ד, 2008 לפי משקי בית).

iii מחושב על בסיס נתוני אוכלוסייה לפי 3.2 נפש ליח"ד.

iv מחושב לפי כ-10% מסך מ"ב ב-1983 על-פי דו"ח ניתוח מפקד האוכלוסין והדיור, ג. נועם ומ. סיקרון, ג'וינט ישראל ומכון ברוקדייל, 1990.

מקור: למ"ס לפי מפקד 2008-1961, שנתון רשויות מקומיות 2008 ו-2019 (עם נתוני 05.2020) עם התאמות ואומדנים.

### תרשים 7: יחידות הדיור ומשקי בית לפי תקופת בנייה מקורית

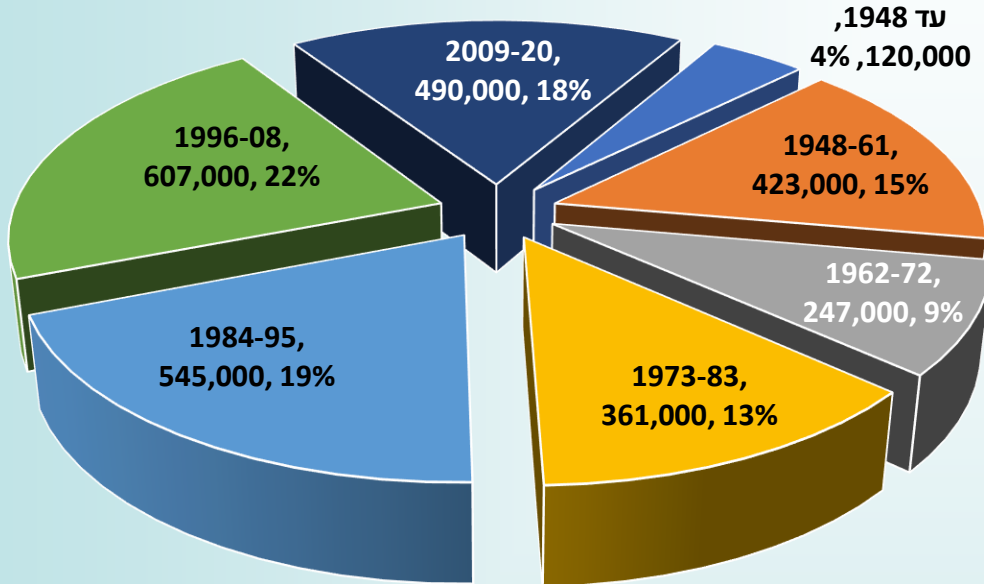


מקור: נתוני למ"ס עם התאמות ואומדנים ספציפיים.

## גידול במלאי הדיור לפי תקופה

מהנתונים הנ"ל ניתן להעריך את היקפי הגידול במלאי הדיור לפי תקופה כלהלן, ללא רה-בינוי. היקפי הבינוי בכל תקופה משקפים את גידול האוכלוסייה והשינויים הדמוגרפיים לאורך השנים.

תרשים 8: יחידות דיור ומשקי בית לפי תקופת בנייה מקורית

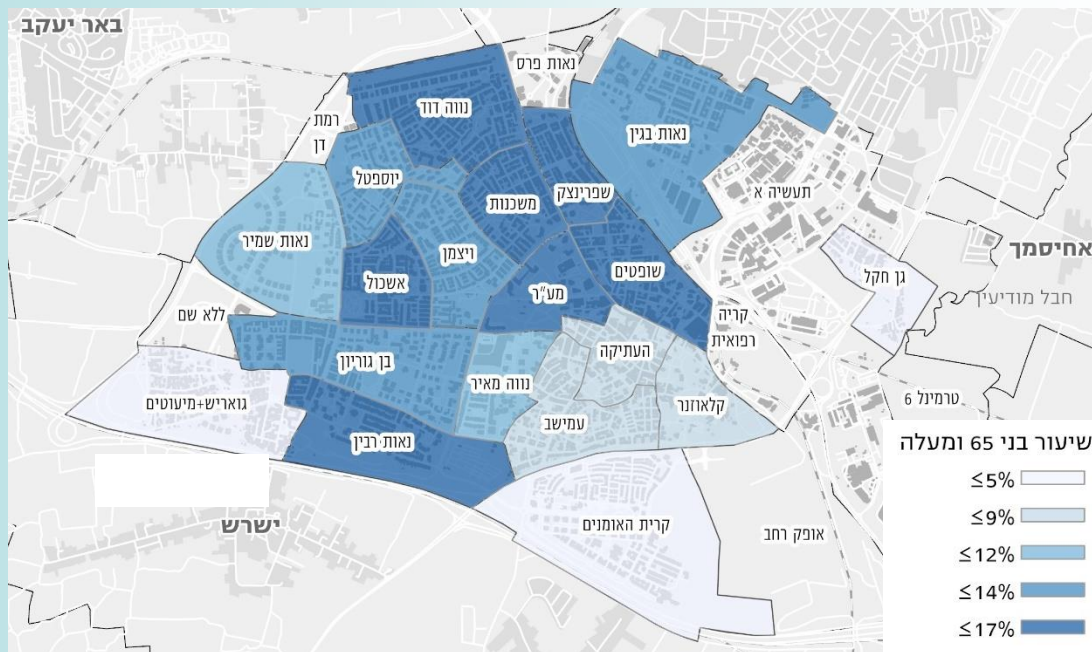


מקור: כמפורט בטבלה 3.

העיר רמלה משקפת את פריסת האוכלוסייה בשכונות הוותיקות יותר<sup>12</sup> כפי שמוצג בהצלבת **מפה 1** - **מפה 2** כאשר הצבעים הכהים יותר במפות מייצגים ריכוזים של אוכלוסיות המבוגרות (**מפה 1**) והאזורים הוותיקים (**מפה 2**).

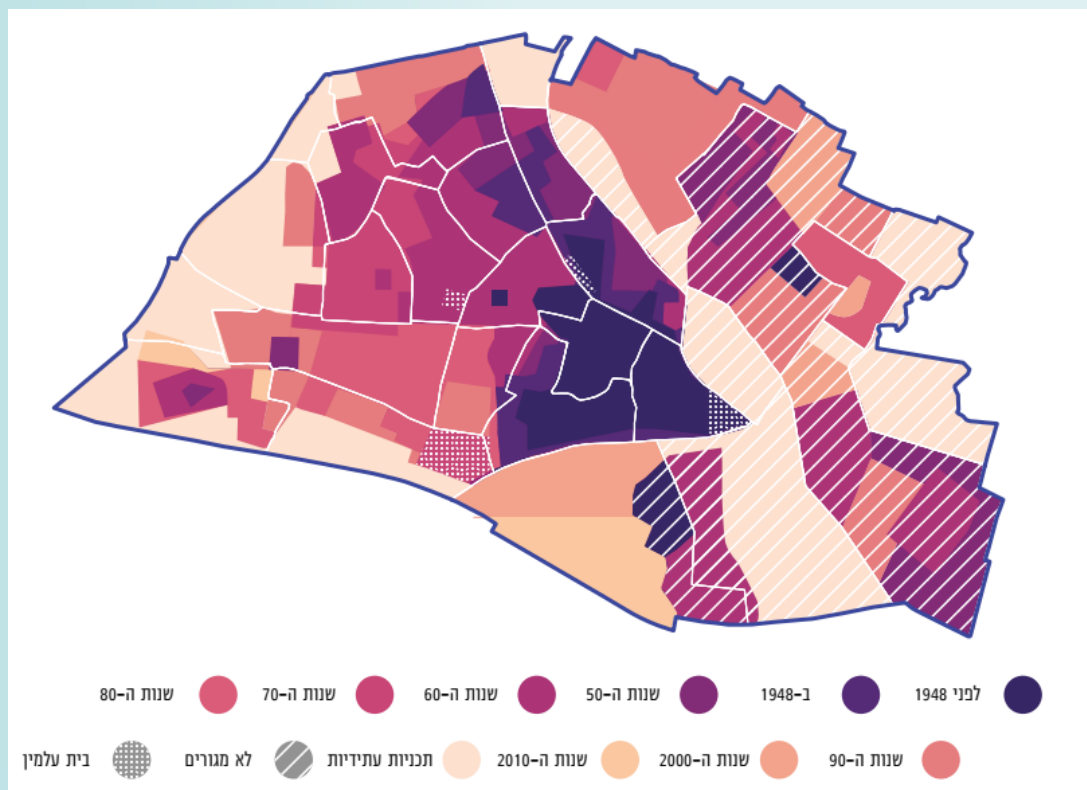
12. עם שונות מסוימת הנובע ממאפייני האוכלוסייה (עולי ברה"מ לשעבר והציבור הערבי בעיר העתיקה).

## מפה 1: פריסת בני 65+ בעיר רמלה



מקור: ניתוח נתוני למ"ס.

## מפה 2: בינוי לפי תקופה בעיר רמלה



מקור: נעמה מליס אדריכלים.

## מלאי הדיור לפי אבני הדרך רגולטוריים

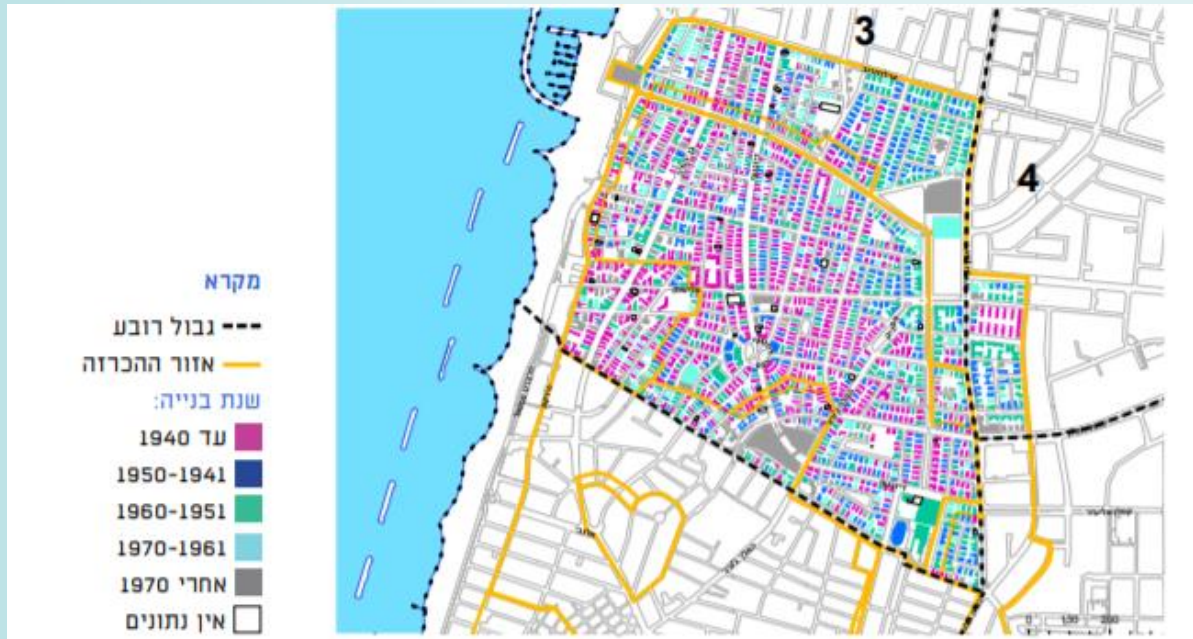
על בסיס נתוני **טבלה 3** לעיל, ניתן להעריך את היקפי הבינוי בארץ, ללא ה-בינוי, לפי אבני הדרך רגולטוריים עיקריים המוצגים ב**טבלה 4** להלן. לכל תקופה מאפיינים וחוסרים המשפיעים על מידת ההתאמה לצרכי הקשיש שקובעים את סוג ההתערבות הנדרשת. כלהלן:

**טבלה 4: יחידות דיור עירוניים וכפריים לפי אבני דרך רגולטוריים (נתונים מעוגלים)**

תקופה	עד 1965 (חובת מעלית)	עד 1980 (הגדרת תמ"א 38)	עד 1990 (חובת מיגון דירתי)
מספר יחידות דיור	620,000	1,070,000	1,400,000
שיעור מצטבר של מלאי הדיור הקיים	22.2%	38.3%	50.0%

מקור: למ"ס לפי מפקד 2008-1961, שנתון רשויות מקומיות 2008 ו-2019 (עם נתוני 05.2020) עם התאמות ואומדנים.

## מפה 3: מבנים לפי תקופת הבנייה בעיר הלבנה, תל-אביב



מקור: עיריית תל-אביב בהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה לשימור, 2018.



## הבנייה עד 1948

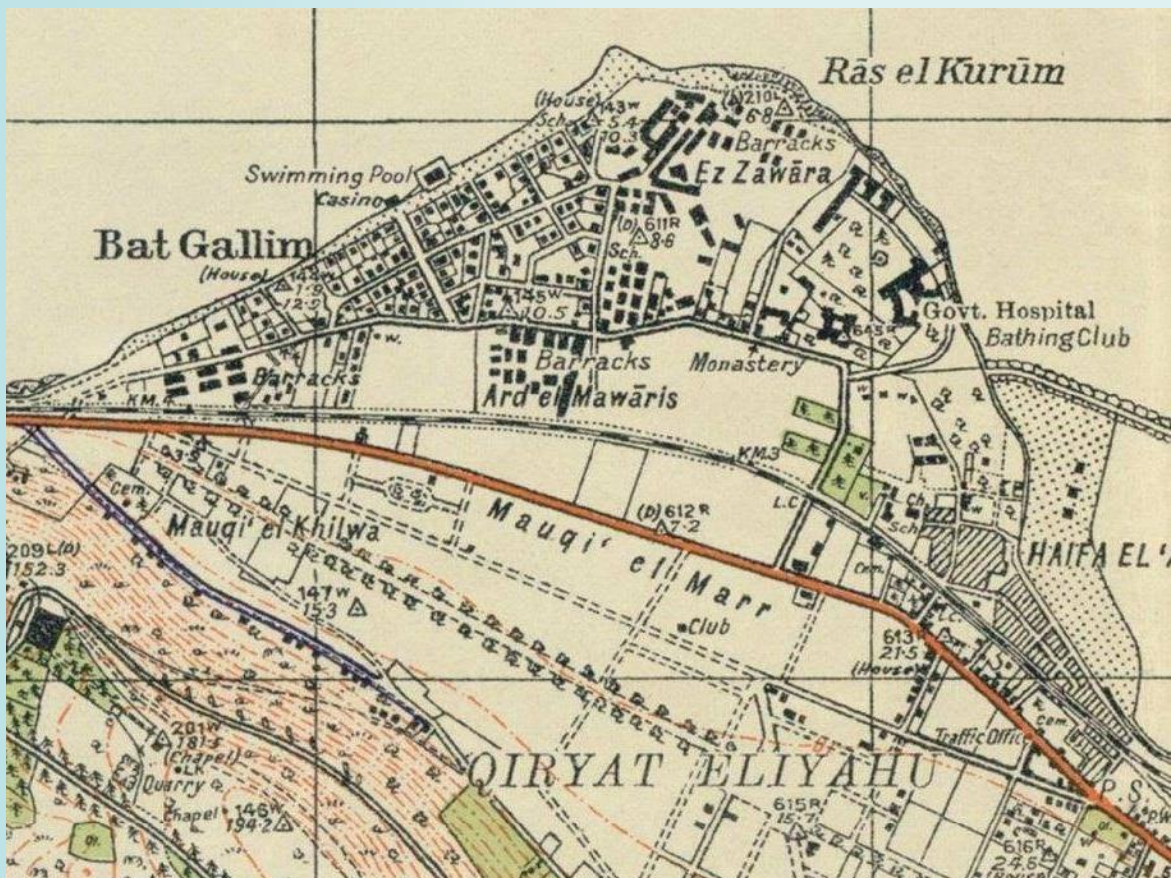
בהערכה גסה, כ- 3.5% ממלאי הדיור נבנה לפני קום המדינה, רובה במרכזי הערים הוותיקות ומיעוטם ביישובים הכפריים, אם בקיבוץ ואם ביישובים הערביים. להערכתנו, שיעור גבוה יחסית מבני הגיל השלישי, ובני +75 בפרט, מתגוררים בבתיים ההיסטוריים הללו. אולם, באזורים הללו שיעור המעבר לדיור ייעודי ושיעור התמותה של בני הגיל השלישי עולים, ואיתם שיעור תחלופת האוכלוסייה.

ניתן לשער כי חלקם חוזקו ושופצו ו/או נבנו מחדש אך חלקם קיימים ומהווים אתגר משמעותי עקב:

- הימצאותם במרכזי הערים, בהם הלחצים להתחדשות ולרה-בינוי גבוהים במיוחד, כאשר חלקם מוגדרים כמיועדים לשימור ומחייבים טיפול מיוחד.
- בחלק גדול של המבנים, שטרם עברו התחדשות, רמת התחזוקה היא ירודה, בחזית ובתוך הבניין, ללא מיגון כלל וחלקם אף מסוכנים.
- הימצאותם של דיירים בדמי מפתח המקשים על תחזוקת המבנים והתחדשותם.

הבתיים צמודי הקרקע מתקופה זו אשר אפיינו את רוב הבנייה בערים, בקיבוצים וביישובים הערביים, שופצו או חייבים בחיזוק ובשיפוץ בדומה לבתיים צמודי קרקע אחרים שהוקמו לאחר קום המדינה. לעומת זאת, יחידות דיור בבתיים משותפים במרכזי הערים הוותיקות, בהם חלק מיחידות הדיור ו/או המסחר מוחזקים בדמי מפתח, מציבות אתגר מיוחד בכל הנוגע לתחזוקה, חיזוק ושיפוץ. להערכתנו, היות ומרביתם ממוקמים באזורים מבוקשים, ערכי הקרקע הגבוהים יחסית יאפשרו קידום פתרונות המבוססים על התחדשות.

### מפה 4: בת גלים וקריית אליעזר, חיפה 1930



## שימור מבנה היסטורי במסגרת פרויקט להתחדשות (כיכר דוידקה, ירושלים)



מקור: אינטרנט, מקור לא ידוע.

## כרם התימנים, תל אביב



## 1948-1965

להערכתנו, בני הגיל השלישי מתגוררים בדירות שנבנו בתקופה של עד 1965 בשיעור גבוה באופן משמעותי ממשקלם באוכלוסייה. באזורים העירוניים מתקופה זו ניכרת עלייה מתונה אך מתמדת בשיעור תחלופת האוכלוסייה וגם ביוזמות להתחדשות בהתאם למיקום, שווי הקרקע והמדיניות המקומית.

שיעור גדול של יחידות הדיור בארץ, מעל 20%, נבנו עוד בטרם חקיקת חובת מעליות בשנת 1965. הרוב המכריע של הבנייה בתקופה זו הינה צמודת קרקע, אף בסקטור העירוני, אם בשכונות חדשות ואם במעברות שהפכו עם השנים לשכונות מוסדרות.

רוב המבנים המשותפים מתקופה זו, רובם ככולם בני 2-4 קומות ללא מעלית, מרוכזים במרכזי הערים הוותיקות ובשכונות הוותיקות של אותן ערים.

בנוסף, בתקופה זו נבנו השיכונים הראשונים לקליטת גלי העלייה, הן במרכז הארץ והן בערי הפיתוח.

לפי ניתוח נתוני הבנט"ל החלקיים שלרשותנו, רוב יחידות הדיור העירוניות בתקופה זו נבנו במבנים בני 2-3 קומות ורק חלק קטן יחסית במבנים בני 4 קומות או יותר. אולם, שיעור גבוה של הבנייה העירונית וכמעט כל הבנייה הכפרית הייתה צמודת קרקע. לפי ניתוח זה, רוב הבנייה בתקופה זו הייתה של יחידות דיור קטנות של 2-3 חדרים (בממוצע כ- 2.8 חדרים ליח"ד).

יצוין כי חלק גדול מהמבנים הנ"ל סובלים מבלאי ומרמת תחזוקה נמוכה, לעיתים עד כדי סיכון מבני. כמובן מבנים רבים, בפרט צמודי הקרקע שופצו לאורך השנים. למעשה, **כמעט כל מלאי הדיור מתקופה זו מחייב חיזוק ושיפוץ**, אלא אם כבר עברו שיפוץ וחיזוק. חלק ממבנים אלו מוכרזים כמבנים לשימור. הוראות השימור תורמות כמובן לשימור התרבות והאדריכלות, אולם במקרים מסוימים עלולות למנוע התאמת והנגשת המבנים לצרכי האוכלוסייה המבוגרת.

הבנייה הישנה מהווה אתגר גדול, בפרט לאור ריכוז הקשישים באזורים בעלי שיעור מבנים ישנים גבוה כפי שמתקף במפה 1 לעיל.

## נחלת בנימין, תל אביב



## הסבת בתים צמודי קרקע לדיור מוגן, קיבוץ דביר



## הבנייה בין השנים 1965-1983<sup>13</sup>

להערכתנו, קרוב למחצית בני הגיל השלישי או יותר מתגוררים בדירות שנבנו לפני 1983. למעשה כ- 38% ממלאי הדיור העירוני בארץ ושיעור גבוה יותר של מלאי הכפרי בסקטור היהודי נבנו בטרם החלת חובת תקן 413 לעמידות ברעידות אדמה.

לפי ניתוח נתוני הבנט"ל החלקיים, רוב יחידות הדיור העירוניות שנבנו בתקופה זו, בין השנים 1965-83 הינן בשיכונים שבתיהם בני 4 קומות, אם כי מספר ושיעור יחידות הדיור במבנים בני 2-3 קומות אינו מבוטל כלל. שיעור קטן יחסית מיחידות הדיור בתקופה זו נבנו במבנים גבוהים מ-4 קומות. למעשה, מספר המבנים בני 2-3 קומות ובני 4+ קומות דומה מאוד, אך בנייני 4+ קומות מכילות יותר יחידות דיור למבנה. במקביל, מספר ושיעור המבנים צמודי הקרקע ביישובים היהודיים העירוניים שנבנו בתקופה זו ירד, ורוב הבנייה של צמודי קרקע נבנו במגזר הכפרי וביישובים הערביים.

לפי ניתוח נתוני הבנט"ל החלקיים, גודל יחידות הדיור בתקופה זו היה של יחידות דיור בינוניות של 3-4 חדרים (בממוצע כ- 3.5 חדרים ליח"ד).

מובהר כי ערך המבנים שנבנו מלפני 40 שנה הינו שולי ובהעדד שיפוץ מקיף, ערך הנכס נשען באופן בלעדי על שווי הקרקע בתוספת שווי בשימוש למבנה ולעיתים אף עם הפחתת ערך עקב גרט ועלות הריסה ופינוי הפסולת.

מודגש כי הבנייה בתקופה זו בוצעה לפי סטנדרטים בסיסיים לאור מגבלות המשאבים ולשם הבטחת מענה לצרכי הדיור. על כן, בחלק לא מבוטל של המבנים ניכר כבר היום פגמים תחזוקתיים וסטרוקטוראליים מתקופה זו.

דוגמא של פגמים מבניים

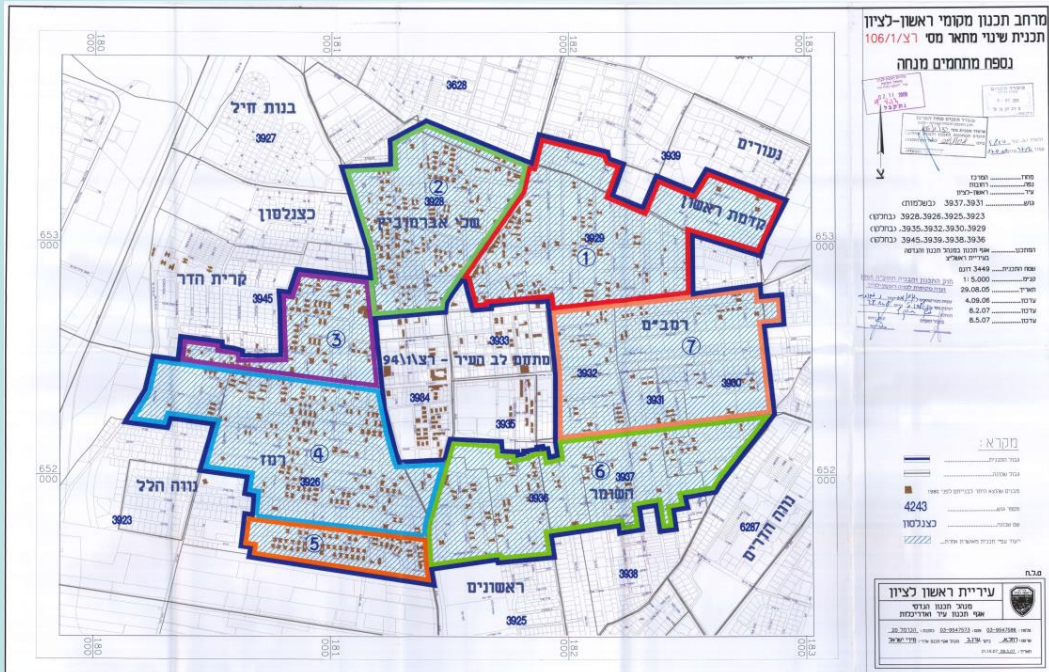


שיכון טיפוסי, רכסים



13. לפי היתר עד 1980

**מפה 5: פריסת מבנים תואמים להגדרות תמ"א 38 ראשון לציון**



מקור: תוכנית מתאר מקומית ראשון לציון

**מפה 6: פריסת מבנים תואמים להגדרות תמ"א 38 קרית מוצקין**



מקור: עוזי גורדון אדריכלים

## הבנייה בין השנים 1983-1990

בתקופה זו, בין השנים 1983 ל-1990 חל שינוי מובהק במגמות הבינוי כאשר עיקר הבנייה העירונית התרכזה בשיכונים בגבהים שונים ואילו שיעור צמודי הקרקע החדשים הצטמצם. לפי ניתוח נתוני הבנט"ל החלקיים, כמחצית יחידות הדיור העירוניות שנבנו בתקופה זו, כ-47%, הינן בשיכונים בני 4-8 קומות ולצידם רבי-הקומות הראשונים (כ-17%), אם כי מספר ושיעור יחידות הדיור במבנים בני 2-3 קומות עדיין מונים כרבע מהבנייה. רק שיעור קטן מאוד מהבנייה העירונית מהתקופה הזו נבנו כצמודי קרקע בעלי קומה 1 בלבד.

להערכתנו, כיום שיעור בני 65+ במבנים אלו נמוך יחסית ממשקלם בציבור ולעומת זאת משקלם של בני 45-64, דור הזקנה העתידי, גבוה ממשקלם בקרב הציבור.

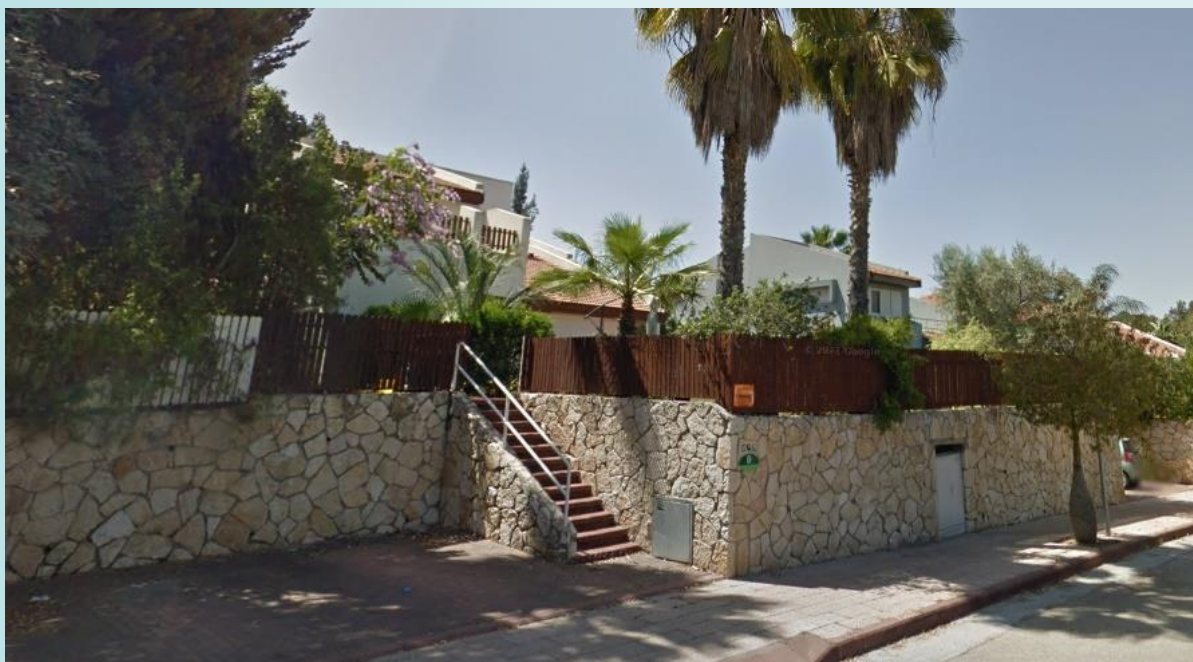
משמעות הדבר, הזקנים של היום וגם הזקנים של מחר המתגוררים במבנים אלו יתמודדו עם אתגרים פחותים. האתגרים המוצבים בפניי דיירי בעלי הדירות שנבנו לפני 1983:

- כלל יחידות הדיור שנבנו בתקופה זו, למעט הבנייה הבלתי מוסדרת במגזר הערבי, נבנו על פי תקן עמידה בפני רעידות אדמה ולא נדרשת התערבות לחיזוק המבנים, אם כי צפוי שבמרבית הבנייה מתקופה זו יידרש שיפוץ מבני ופנימי מקיף עד אופק 2040.
- רק פחות מרבע יחידות הדיור במבנים שנבנו בתקופה זו, 1983-90, ידרשו פתרונות נגישות, כולל התקנת מעלית כאשר יתר המבנים כבר מצוידים במעליות או הינם צמודי קרקע.
- על כן, עיקר האתגר הינו בתחום המיגון, כאשר כמחצית יחידות הדיור בארץ נבנו בטרם חקיקת תקנות מיגון דירתי, לרבות הדירות מתקופה זו. מקלטים משותפים נבנו בקומת קרקע או בקומת מרתף של מבני מגורים ישנים רבים, אולם מקלטים אלו, בהנחה שהינם מתוחזקים ושמשישים, אינם נגישים לדיירים בני הגיל השלישי, במיוחד עבור אלו הסובלים ממגבלות ניידות אפילו קלות יחסית, למעשה רוב (כ-55%) מבני 65+.
- יצוין כי מקלטים דירתיים כן נבנו בחלק מהבתים צמודי הקרקע עוד קודם. אומנם, מדובר בתקופת הפיזור הפרברי ועלייה חדה במספר ושיעור צמודי הקרקע שנבנו, אך עדיין מדובר בהיקפים מוגבלים מתוך ה-1.4 מיליון יח"ד שנבנו.
- על-פי ניתוח נתוני הבנט"ל, בתקופה זו נבנו יחידות דיור של 4-5+ חדרים (בממוצע כ-4.5 חדרים ליח"ד). עבור בני 65+ הקיימים ועבור דור הזקנה העתידי (בני 45-64 כיום), המרוכזים בבניינים אלו, גודל יחידת הדיור שבעלותם מעניק להם אופציות להתאמת הדיור לצרכיהם לעת זקנה. בין האופציות המוצבות בפניהם ניתן למנות את המעבר ליחידת דיור קטנה יותר (Down-sizing) מותאמות מראש לצרכים במרכזי הערים, ולחלופין פיצול הדירה ושילוב בה דיורית.

## בנייני H, קרית נורדאו, נתניה



## צמודי קרקע, כוכב יאיר



## פריסת מלאי הדיור לפי תקופת הבנייה

קיים קשר ישיר בין גיל המבנה למאפייני הבנייה ומצבם של מרבית המבנים. על כן, בהתאם למדיניות הממלכתית, תהליכי ההתחדשות העירונית מתמקדים במלאי הדיור הישן המרוכז לרוב בערים הוותיקות. מפני שקיימת הקבלה בין פריסת בני הגיל השלישי היום לבין תקופות הבנייה, אוכלוסייה זו היא שסובלת בשיעור גבוה יחסית מהפגמים והסיכונים הטבעיים בבניינים הישנים והיא המושפעת ביותר מתהליכי ההתחדשות העירונית.

### פריסת מלאי הדיור העירוני

קיים שוני רב בפריסת הדיור לפי תקופה, כאשר הרוב המכריע מיחידות הדיור העירוניות הישנות (לפני 1961) מרוכזות במרחבי תל-אביב (57%) וחיפה (22%), כאשר רוב רובן נמצאות במרכזי הערים הוותיקות והשכונות הוותיקות. בחלוף השנים, מאזן מלאי הדיור הולך ומתאזן, באופן חלקי לפחות, כאשר משקל מרחב תל-אביב ירד לכדי 45% וחיפה ל-14%. במקביל, משקל מרחב ירושלים עלה מ-9% ל-13% ומשקל האזורים מחוץ למרחבים המטרופוליניים עלה מכ-14% לכ-21%.

**טבלה 4: פריסת יחידות דיור עירוניים במרחבים מטרופוליטניים לפי תקופה\*** (נתונים מעוגלים)

מרחב מטרופוליני	מ"ב 1961	מ"ב 1972	יח"ד 1983	יח"ד 1995	מ"ב 2008	יח"ד 2020
ירושלים	46,000	78,000	115,000	179,000	238,000	296,000
תל-אביב	285,000	409,000	574,000	767,000	1,026,000	1,233,000
חיפה	113,000	155,000	237,000	323,000	397,000	463,000
באר-שבע	13,000	31,000	54,000	88,000	119,000	164,000
מחוץ למרחב מטרופוליני	47,000	67,000	107,000	185,000	258,000	340,000
<b>סה"כ</b>	<b>503,000</b>	<b>740,000</b>	<b>1,088,000</b>	<b>1,542,000</b>	<b>2,039,000</b>	<b>2,496,000</b>

מקור: ניתוח נתוני למ"ס לפי מפקד 1961-2008, שנתון רשויות מקומיות 2019 (עם נתוני 05.2020).  
\* נתונים לפי תקופת בנייה ראשונה ללא התאמות עבור רה-בינוי.

**טבלה 5: שיעור יחידות דיור עירוניים לפי תקופה ומרחב מטרופוליטני\*** (נתונים מעוגלים)

מרחב מטרופוליני	מ"ב 1961	מ"ב 1972	יח"ד 1983	יח"ד 1995	מ"ב 2008	יח"ד 2020
ירושלים	9%	14%	11%	14%	12%	13%
תל-אביב	57%	53%	48%	42%	52%	45%
חיפה	22%	18%	24%	19%	15%	14%
באר-שבע	3%	8%	7%	7%	6%	10%
מחוץ למרחב מטרופוליני	9%	8%	12%	17%	15%	18%
<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

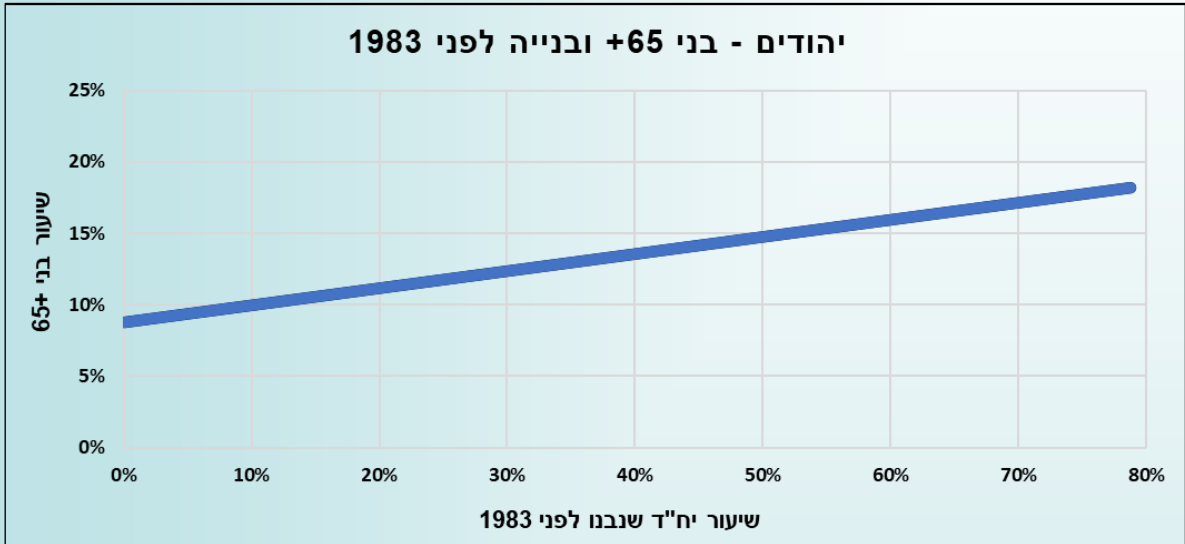
מקור: ניתוח נתוני למ"ס לפי מפקד 1961-2008, שנתון רשויות מקומיות 2019 (עם נתוני 05.2020).  
\* נתונים לפי תקופת בנייה ראשונה ללא התאמות עבור רה-בינוי.

## פריסת בני האוכלוסייה המבוגרת במלאי הדיור

בני +65 במגזר היהודי מרוכזים בשיעורים גבוהים יותר ביישובים ובערים בעלי שיעור גבוה יחסית של בנייה ישנה (40 שנה ויותר). הדבר משקף את מגמות ההשתקעות של בני הגיל השלישי בעבר.

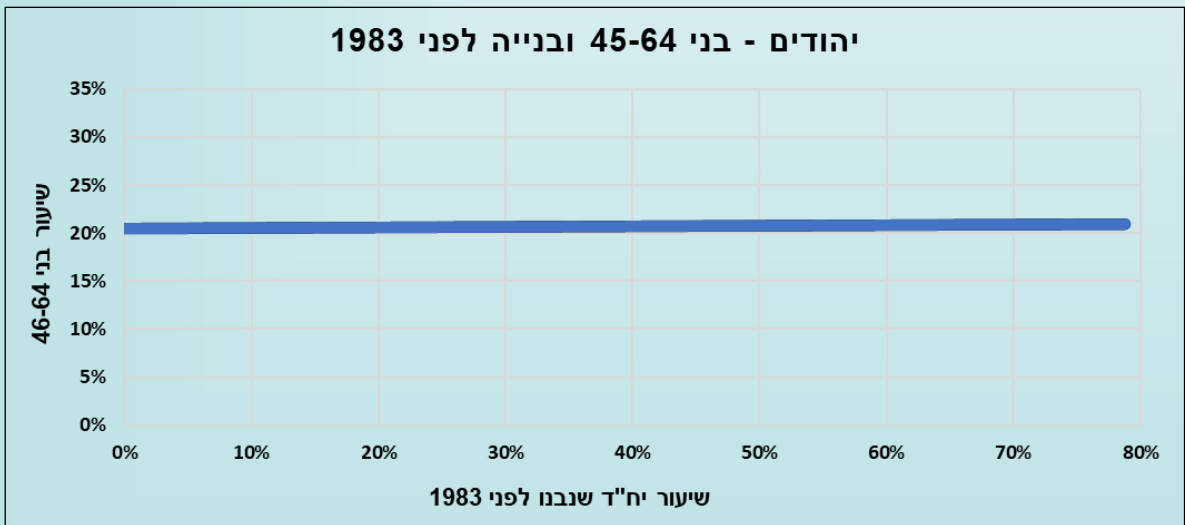
להערכתנו המגמה תקפה גם במגזר הערבי וגם בתוך הערים עצמן, אך אין לרשותנו בסיס מידע אמין אשר מאפשר קביעה סטטיסטית של ההשערה.

### תרשים 9: שיעור בני +65 יהודים ושיעור יחידות הדיור שנבנו לפני 1983



מקור: ניתוח נתוני למ"ס.

### תרשים 10: שיעור בני 45-64 יהודים ושיעור יחידות הדיור שנבנו לפני 1983



מקור: ניתוח נתוני למ"ס.

# מאפייני מלאי הדיור הקיים

## עיקרי הדברים

למאפייני הדיור העיקריים, סוג הדיור (צמוד קרקע ודירה במבנה רב-קומות Low Rise או High Rise) וגודל הדירה, השפעה רבה על מידת התאמת הדיור לצרכים לעת זקנה ולהתערבות הנדרשת בכדי להבטיח יציבות סטרוקטוראלית של המבנים הישנים, נגישות לדירה ומיגון הדיירים.

אנו מעריכים, כאומדן ראשוני, כי כמחצית ממלאי הדיור הקיים הינו צמוד קרקע (48%), עוד כ- 31% במבנים בני 3-4 קומות וכ- 21% דירות במבנים רב-קומתיים (+5 קומות).

בניכוי יישובי המיעוטים העירוניים ובניכוי המגזר הכפרי שמאופיינים בבתיים צמודי קרקע, אנו מעריכים כי ביישובים היהודיים העירוניים (כולל ערים מעורבות) שיעור הבתים צמודי הקרקע של 1-2 קומות ושיעור הדירות בשיכונים ובמבנים משותפים 3-4 קומות כמעט שווים (36% ו- 37% בהתאמה) ואילו שיעור יחידות הדיור במבנים רב-קומתיים, מעל 5 קומות, עולה לכדי כ- 27%.

כ- 40% ממלאי הדיור, כ- 1.1 מיליון יח"ד, נבנה טרם החלת תקן 413 (עמידות ברעידות אדמה), מתוכם לפי האומדן כ- 57%, שהם כ- 635,000 יח"ד, בתים ומבנים צמודי קרקע של 1-2 קומות. היתרה, כ- 43%, כ- 585,000 יח"ד, נמצאים בבניינים בני 3 קומות ומעלה שאינם עמידים דיו בפני רעידות אדמה.

כאמור, כמחצית מלאי הדיור הקיים, כ- 1.4 מיליון יח"ד, נבנו טרם החלת תקנות המיגון בשנת 1990. להערכתנו, רוב יחידת הדיור הללו, כ- 55%, כ- 765,000 יח"ד, הינן בתים ומבנים צמודי קרקע של 1-2 קומות להם קל יותר להוסיף מיגון מאשר במבני קומות. היתרה, כ- 45%, כ- 635,000 יח"ד, נמצאים בבניינים בני 3 קומות ומעלה.

ברם, הפתרונות הנדרשים הן לנגישות, הן לחיזוק המבנים והן למיגון, שונים בתכלית בין מבנים צמודי קרקע לבין מבני קומות.

כמעט כל יחידת הדיור במבנים רבי-קומות High Rise נבנו בהתאם לתקן 413 וכוללים מיגון תקני, לרוב ממ"דים ואינם זקוקים למענים מיוחדים כלשהם עבור בני +65, אלא רק להתאמות בתוך הדירות, למעט לעיתים פתרונות חנייה ונגישות למעליות.

לעומת המגמות ההיסטוריות, משנות ה- 90 ואילך ניכרת מגמת בנייה, במיוחד במגזר היהודי העירוני, של מבנים רבי-קומות, תחילה 5-8 קומות ובהמשך אף מעבר לכך, עד לגורדי שחקים, בעשור האחרון. מדובר במעבר חד כאשר שיעור יחידת הדיור במבנים בני +9 קומות עלה פי 6 מ- 7% בשנת 1995 לכדי 45% בשנת 2020.

הרוב המכריע של מלאי הדיור הקיים, כ- 58%, הינו יחידות דיור בנות 3-4 חדרים, עם כ- 26% בנות +5 חדרים ואילו רק 15% דירות קטנות בנות 1-2 חדרים.

כמו כן, כ- 66% של דירות בנות 3-4 חדרים נבנו עד שנת 1995. גם בתקופה שבין 1995 עד 2008 רוב הדירות החדשות שנבנו, כ- 54% מהם, היו בנות 3-4 חדרים. רק בשנים האחרות, 2008-2020, ירד משקלן מתחת לרף ה- 50%.

מנגד, מספר ושיעור הדירות הגדולות, 5 חדרים ויותר, נמצא בעלייה מתמדת זה עשור ויותר ומהווה את רוב הבנייה החדשה.

**בני הגיל השלישי מאכלסים בשיעור עודף גם של יחידות הדיור הגדולות (4.5 חדרים ויותר) כ- 33% לעומת 26% ואילו שיעורם בדירות 3-4 חדרים נמוך כמעט כ- 54% לעומת 58%. שיעורם של בני +65 בדירות קטנות 1-2 חדרים נמוך אף הוא, 13% לעומת 15%, אם כי שיעור בני +65 בודדים גבוה במיוחד (26%).**

היום, בני הגיל השלישי נהנים מרווחת דיור גבוהה מאוד (כאומדן ראשוני, כ- 1.9 חדר לנפש, לעומת ממוצע ארצי של כ- 1.15 חדר לנפש). הגם שמדובר ברווחת דיור גבוהה מאוד, הנטל הפיסי והכספי של תחזוקה יחידת הדיור הולך ומחמיר עם ההזדקנות ומביא לרצון של חלק מבני הגיל השלישי לעבור ליחידת דיור קטנה יותר (Downsizing).

אולם, העדר מלאי דירות קטנות של 1-3 חדרים חדשות ואיכותיות מקשה על המעבר של בני הגיל השלישי מיחידות דיור גדולות ליחידות דיור בינוניות וקטנות. למעשה, המחסור במלאי דיור חלופי חוסם את המעבר ובכך מגביל גם את מרחב הבחירה של בני הגיל השלישי וגם את היקף ההיצע של יחידות דיור גדולות (+4 חדרים) הנדרשות עבור משפחות בשלבי גידול ו/או משפרי דיור ובשרשור אף את ההיצע ליחידות קטנות ישנות הנדרשות עבור בודדים, זוגות ומשפחות צעירות. העדר מלאי דירות קטנות חדשות ואיכותיות מתאימות לבני הגיל השלישי משבש את תהליכי המעבר בהתאם למעגל החיים ובכך תורם באופן משמעותי לכשל השוק בשוק הדיור הארצי.

מובהר ומודגש כי קיימת שונות רבה בתמהיל הדיור בין הערים, כאשר התמהיל משלב ומשקף את המיקום, שלביות הפיתוח, מאפייני האוכלוסייה ורמת הביקושים לסוגי הדיור השונים לאורך השנים. על כן, ההשפעה של תמהיל הדיור על בני הגיל השלישי וסוג ומידת ההתערבות הנדרשת משתנה בין האזורים והיישובים השונים.

## תמהיל מלאי הדיור - מספר קומות

ככלל, מבנים של +5 קומות כוללות בפועל מעלית ובכך הנגישות של המבוגר לדירתו מובטחת לרוב. כמו כן, לרוב ניתן להבטיח את נגישותו למבנה צמוד קרקע בפעולות קלות יחסית. לעומת זאת, בשיכונים בני 2-4 קומות, הנגישות מותנת בקיום או התקנת מעלית או פתרונות חלופיות.

בהעדר נתונים היסטוריים מדויקים, ערכנו ניתוח בהתבסס על הנחות אודות סוגי וגובה הבינוי בתקופות הבנייה השונות עד 1995 ונתוני למ"ס החל משנת 1995 וגיבשנו אומדן ראשוני כלהלן:

### טבלה 6: הנחות ונתונים בבסיס אומדן ראשוני של מספר יחידות דיור לפי מספר קומות

נושא / תקופה	עד 1948	1948-61	1962-72	1973-83	1984-95	1995-2020
בניית יחידות דיור	110,000	433,000	247,000	317,000	533,000	1,153,000
צמודי קרקע	80%	65%	50%	45%	45%	37%
מבנים 3-4 קומות	20%	34%	49%	52%	45%	15%
רבי קומות +5 קומות	0%	1%	1%	3%	10%	49%

מקורות: בניית יחידות דיור ופילוח סוגי בנייה 1995-2020, ניתוח נתוני למ"ס עם התאמות כמפורט בפרק היקפי הדיור לעיל. פילוח יתר התקופות, אומדן הצוות.

בהתבסס על הנתונים וההנחות הנ"ל, אנו מעריכים כי צמודי קרקע (בתים בודדים, דו-משפחתיים וקוטג'ים) מהווים כמחצית ממלאי הדירות הקיים, עם כ- 31% דירות במבנים בני 3-4 קומות וכ- 21% דירות במבנים רב-קומתיים, +5 קומות. כפי שמוצג בתרשים 11.

בניכוי יישובי המיעוטים העירוניים, אנו מעריכים כי מתוך מלאי הדיור ביישובים היהודיים העירוניים (כולל ערים מעורבות), שיעור הבתים צמודי הקרקע 1-2 קומות (כ- 36%) ושיעור הדירות בשיכונים ובמבנים משותפים 3-4 קומות כמעט שווים (36% ו- 37% בהתאמה). ואילו שיעור יחידות הדיור במבנים רב-קומתיים, מעל 5 קומות, עולה לכדי כ- 27%.

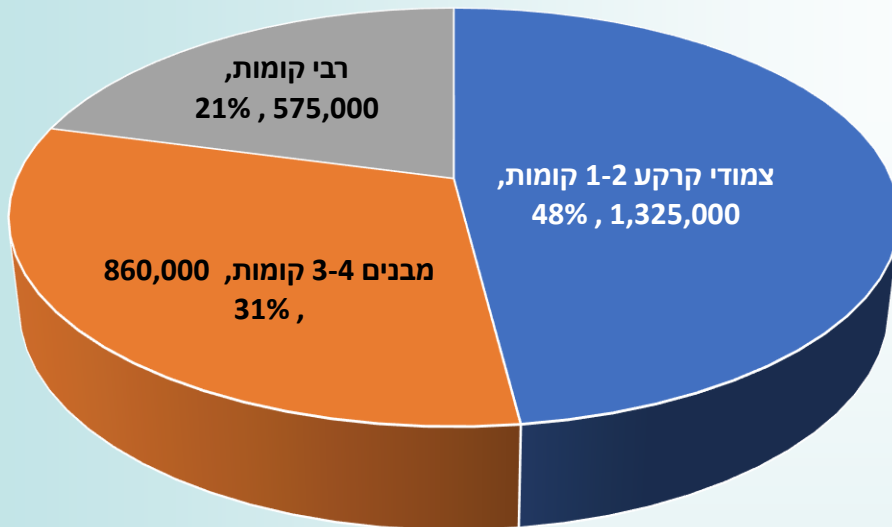
לאור הנ"ל אנו מעריכים, באומדן ראשוני, כי סוגי הדיור בסקטורים השונים הינם כלהלן. מובהר ומודגש כי קיימת שונות רבה בין הערים השונות כפי שיפורט בהמשך לגבי הערים הגדולות.

### טבלה 7: אומדן ראשוני של יחידות דיור לפי סוג דיור וסקטור

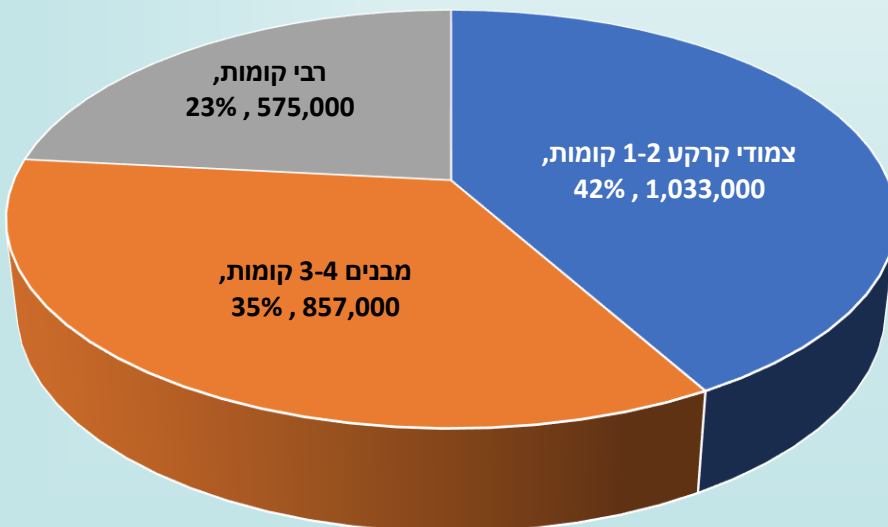
סוג דיור / סקטור	סה"כ ארצי	סה"כ עירוני	עירוני (יהודים)	עירוני (מעוטרים)*	כפריים**
צמודי קרקע	1,325,000	1,033,000	753,000	280,000	294,000
מבנים 3-4 קומות	860,000	857,000	787,000	70,000	3,000
רבי קומות +5	575,000	575,000	575,000	-	-
סה"כ	2,760,000	2,465,000	2,115,000	350,000	297,000

\* בהנחת 80% צמודי קרקע, 20% בתים משותפים  
\*\* בהנחת 99% צמודי קרקע

תרשים 11: אומדן יחידות דיור לפי סוגי דיור ומספר קומות



תרשים 12: אומדן יחידות דיור בסקטור היהודי העירוני לפי סוגי דיור ומספר קומות



## מלאי הדיור - סוג מבנה ותקופת בנייה

### מלאי הדיור הקיים

כמפורט לעיל, לתקופת הבנייה השפעה רבה על מידת ההתאמה של יחידת הדיור לצרכי האוכלוסייה המבוגרת וכן על מידת ההשקעה הנדרשת כדי להביא להתאמה סבירה. הדבר תקף במיוחד בכל הקשור לעמידות המבנה בפני רעידת אדמה ולנגישות הדיור למרחב מוגן. יצוין כי בשל המוגבלויות הנפוצות בגיל המבוגר, הזקן נותר חשוף במיוחד לסיכונים.

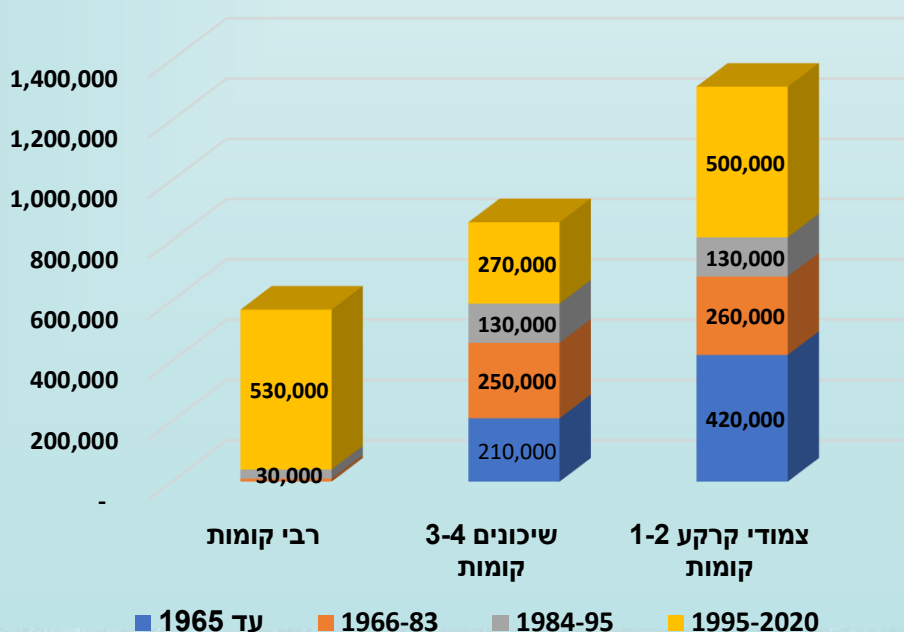
כ- 40% ממלאי הדיור, כ- 1.1 מיליון יח"ד, נבנו בטרם החלת תקן 413 (עמידות ברעידות אדמה), מתוכם לפי האומדן כ- 57%, שהם כ- 635,000 יח"ד, בתים ומבנים צמודי קרקע של 1-2 קומות. דהיינו כ- 43%, כ- 585,000 יח"ד, נמצאים בבניינים בני 3 קומות ומעלה שאינם עמידים בפני רעידות אדמה.

כמחצית מיחידות הדיור הקיימות, כ- 1.4 מיליון יח"ד, נבנו טרם החלת תקנות המיגון הדירתי. הגם שבחלק מהבתים צמודי הקרקע ואף בחלק מהמבנים בני 3 קומות ומעלה נבנו מקלטים ובחלק מהמבנים בעוטף עזה הוסיפו ממ"דים, ברוב המכריע של יחידות הדיור שנבנו לפני 1990 אין מיגון כלל. מובהר כי רוב יחידות הדיור שנבנו לפני 1990, כ- 55%, כ- 765,000 יח"ד, הינם בתים ומבנים צמודי קרקע של 1-2 קומות, להם קל יותר להוסיף מיגון מאשר במבני קומות.

כאומדן ראשוני, אנו מעריכים כי כמעט מחצית המבנים צמודי הקרקע (כ- 48%, כ- 635,000 יח"ד) נבנו טרם הנהגת תקן 413 (עמידות בפני רעידות אדמה). רוב הבתים צמודי הקרקע (כ- 58% מהבתים, כ- 765,000 יח"ד), נבנו טרם הנהגת תקנות המיגון אם כי בחלק מהבנייה משנות ה- 80 ואילך נבנו מקלטים בתוך הבתים.

כמו כן, אנו מעריכים כאומדן ראשוני כי מעל מחצית יחידות הדיור במבנים בני 3-4 קומות, השיכונים למיניהם, (כ- 53%, כ- 455,000 יח"ד) נבנו טרם הנהגת תקן 413. רוב הדירות (כ- 68%, כ- 585,000 יח"ד) נבנו טרם הנהגת תקנות המיגון הדירתי, אם כי בחלק מהבנייה משנות ה- 70 ואילך נבנו מקלטים משותפים בקומת קרקע או במרתף. לעומת זאת, כמעט כל יחידות הדיור במבנים רבי-קומות נבנו בהתאם לתקן 413 וכוללים מיגון תקיני, לרוב ממ"ד.

תרשים 13: אומדן יחידות דיור לפי סוג מבנה ותקופת בנייה

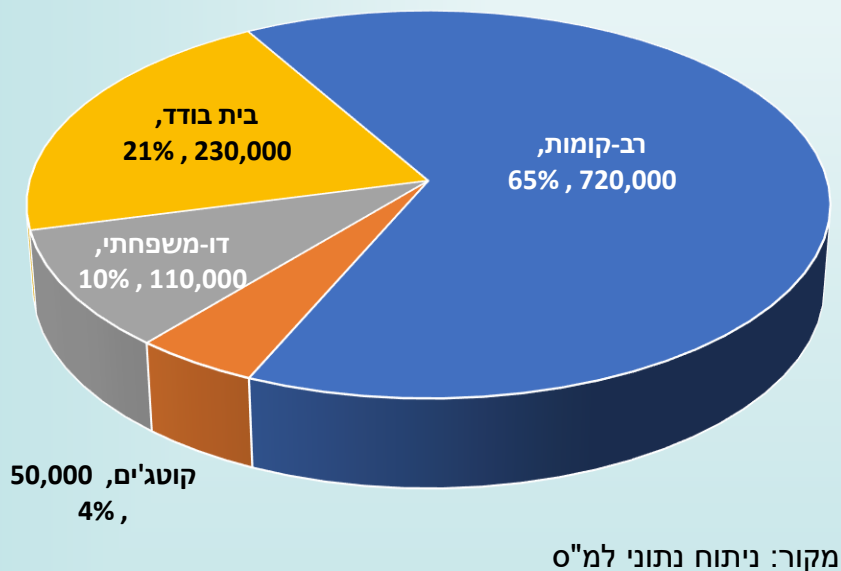


## הבנייה החדשה

כאמור, הבנייה חדשה משנות ה-90 ואילך נבנתה בהתאם לתקן 413 (קונסטרוקציה מותאמת לסכנות רעידת אדמה), עם מיגון מתקני, לרוב מיגון דירתי, כאשר בבנייה הרוויה של +4 קומות מותקנות מעליות. יתרה מכך בנייה רוויה משנת 2010 ואילך נבנתה תוך הבטחת הנגישות לבעלי מוגבלויות, בהתאם לתקן 1918. משמעות הדבר כי הבנייה חדשה לרוב מתאימה לצרכי האוכלוסייה המבורגת ו/או ניתן להתאימה בהשקעה קטנה יחסית.

הבינוי שקדם להקמת המדינה ואף בעשור הראשון לאחר קום המדינה היה מאופיין בבנייה צמודת קרקע, הן במרחב הכפרי והן במרחב העירוני (לרבות המעברות). הבינוי בשנות ה-60 וה-70 מאופיין בבנייה מאסיבית של שיכונים ציבוריים, 3-4 קומות, לשם קליטת גלי העלייה במרחב העירוני ולצידה המשך בנייה צמודת קרקע במרחב הכפרי. החל שנות ה-80, ניתן היה לזהות מעבר מתמיד מבנייה צמודת קרקע לשיכונים מפותחים על-ידי הסקטור הפרטי ומשנות ה-90 ואילך ניכרת מגמת בנייה, במיוחד במגזר היהודי העירוני, של מבנים רבי-קומות, תחילה 5-8 קומות ובהמשך אף מעבר לכך ועד לגורדי שחקים בעשור האחרון.

### תרשים 14: אומדן בינוי יחידות דיור 1995-2020 לפי סוג הבינוי



## תמהיל הדיור – מספר דירות במבנה

ככלל, למספר הדירות במבנה השפעה רבה ולעיתים קרובות מכרעת על היתכנות ופרק הזמן הנדרש עבור תהליכי התחדשות, חיזוק ושיפוץ והתאמת המבנה לצרכי הגיל המבוגר. מעט דירות במבנה אמורות לאפשר קבלת החלטות אודות התחדשות ו/או שיפוץ וביצוע בזמן מקוצר יחסית. לעומת זאת ריבוי יח"ד אמור להפחית את העלות הממוצעת של שיפוץ ו/או התאמת המבנה מחד ולהקטין את כלכליות מיזמי התחדשות מאידך.

כמו כן, מבנים בגודל קטן עד בינוני תורמים לאווירה אינטימית קהילתית ולעזרה הדדית בין השכנים לתועלת כלל הדיירים ופרט לבני האוכלוסיה המבוגרת. אולם, לעיתים קרובות, הבנייה של מבנים בגודל קטן עד בינוני גורמת לצפיפות בנייה נמוכה יחסית, ואף מונעת השגת ספי כניסה לשירותים. העדר השירותים פוגעת בראש ובראשונה בדיירים המבוגרים ובפרט בבעלי המוגבלויות מקרבם.

למרות השינויים במגמות הבנייה בעשורים האחרונים, מרבית מלאי הדיור הקיים בערים הגדולות (מעל 100,000 נפש) הינו בשיכונים (כ- 53% במבני מגורים של 3-20 יח"ד) או צמודי קרקע (כ- 35%) ואילו רק 13% הינם דירות במבנים המאכלסים יותר מ- 20 יח"ד.

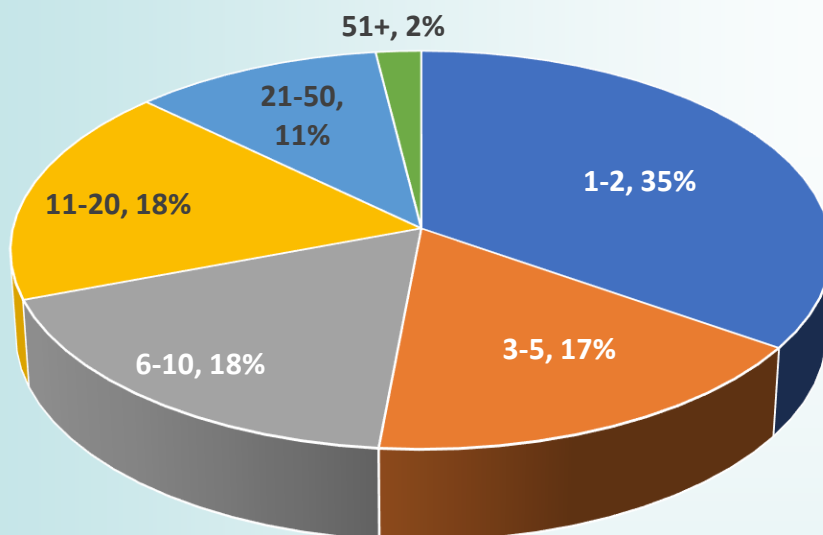
קיימת שונות רבה בין הערים כאשר באשקלון, באר-שבע, כפר סבא וראשון לציון מרבית יחידות הדיור הינן צמודות קרקע, ואילו בקצה השני בבני ברק בת ים, חולון, חיפה ותל-אביב שיעור צמודי הקרקע נמוך ברבע. לעומת זאת, בבת ים ובאשדוד מעל לרבע מיחידות הדיור הינן במבנים המאכלסים יותר מ- 20 יח"ד.

### טבלה 8: התפלגות מבנים לפי מספר דירות במבנה בערים הגדולות

עיר	2-1 יח"ד	3-5 יח"ד	6-10 יח"ד	11-20 יח"ד	21-50 יח"ד	+51 יח"ד
אשדוד	46%	6%	6%	13%	23%	5%
אשקלון	69%	7%	4%	8%	10%	2%
באר-שבע	70%	10%	5%	6%	8%	2%
בית שמש	41%	12%	16%	22%	8%	0%
בני ברק	8%	11%	33%	38%	10%	0%
בת ים	4%	12%	13%	30%	36%	4%
חולון	23%	24%	18%	22%	12%	2%
חיפה	19%	23%	33%	15%	8%	1%
ירושלים	28%	25%	25%	14%	7%	1%
כפר סבא	53%	12%	12%	13%	10%	1%
נתניה	44%	14%	8%	20%	12%	3%
פתח תקווה	39%	12%	16%	20%	11%	2%
ראשון לציון	52%	13%	12%	12%	9%	1%
רחובות	48%	19%	11%	13%	8%	2%
רמת גן	36%	12%	26%	17%	7%	1%
תל-אביב -יפו	25%	19%	20%	23%	10%	2%
ממוצע	35%	17%	18%	18%	11%	2%

סביר להניח כי ברוב היישובים העירוניים הקטנים יותר רוב יחידות הדיור הינן עדיין צמודות קרקע או במבנים של עד 8 יח"ד לרבות קוטג'ים, ואילו במגזר הכפרי ורוב המגזר הערבי הבינוני הוא במלואו צמוד קרקע עם מבני דירות רב-דוריים במגזר הערבי.

תרשים 16: ממוצע מבנים לפי מספר דירות במבנה בערים הגדולות



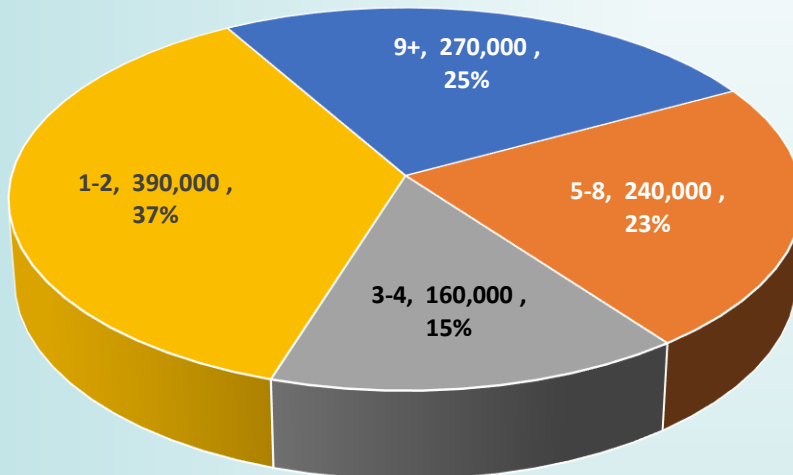
מקור: עיבוד נתוני למ"ס

## מאפייני הבנייה החדשה 1995-2020

ככלל, הבנייה החדשה מותאמת יחסית לצרכי המבוגר ולבעלי מוגבלויות בפרט. המבנה יציב ועמיד בפני רעידות אדמה, קיים מיגון דירתי או קומתי. בבניה רב-קומתית, אפילו בחלק מהמבנים בני 2-3 קומות, ישנה מעלית סטנדרטית. בחלק גדול מהבנים והדירות גלאי עישון. לרוב סטנדרט הבנייה וגודל הדירה השכיחה מעניקה רווחת דיור ואפשרות התאמה עבור מוגבלות קלה יחסית. בשיעור גדול מהדירות ישנן מרפסות והבניינים שניבנו משנת 2010 ואילך נבנו על פי תקן התאמה למוגבלויות.

אם עד שנות ה-90 מבני השיכונים אופיינו בבנייה בטווח 3-8 קומות, כבר משנות ה-90 ואילך ניכרת התפתחות הבנייה למגורים במבנים של 9 קומות ומעלה (להלן "בנייה לגובה") עם דרישות בינוי מיוחדות. בממוצע, בתקופה של בין 1995-2020, כרבע מהבנייה החדשה הינה של מבנים בני 9 קומות ויותר, כאשר שיעורם בשנים האחרונות מתחיל להתקרב לכדי מחצית מהבנייה (46% בשנת 2020).

### תרשים 16: בינוי יחידות דיור 1995-2020 לפי מספר קומות

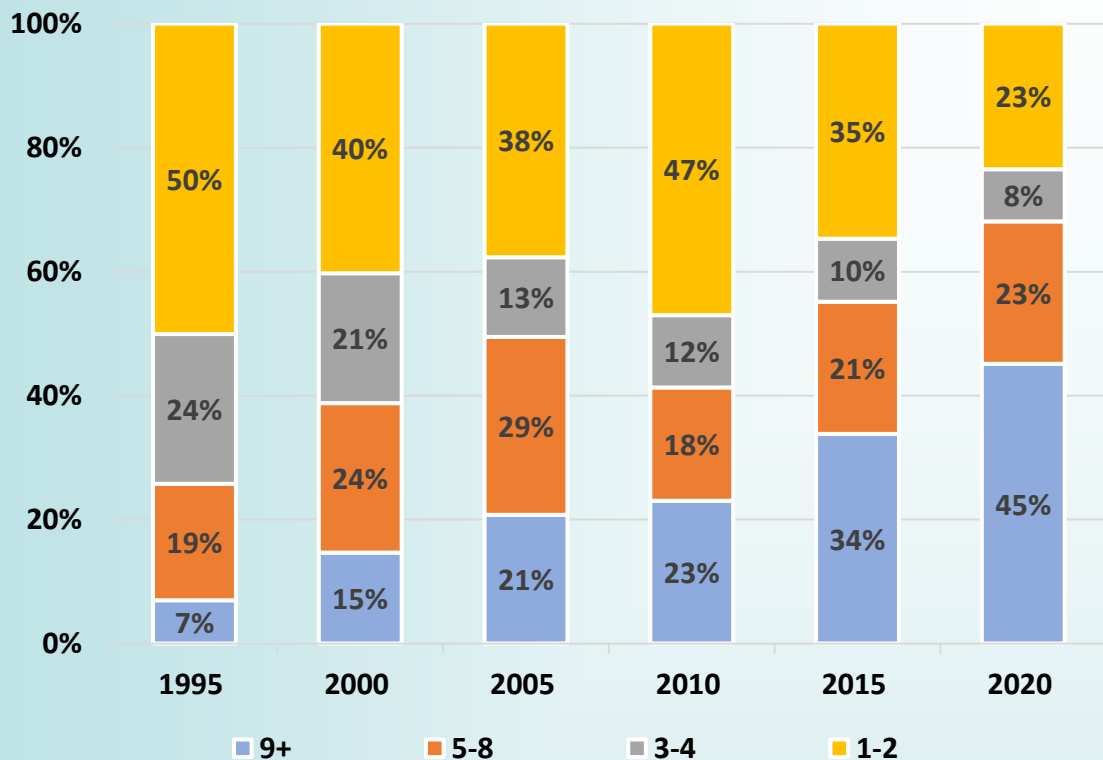


מקור: ניתוח נתוני למ"ס

למעשה, מדובר במגמה הולכת וגדלה, כאשר שיעור יחידות הדיור צמודות הקרקע שנבנו בין השנים 1995 ל-2020 נחתך ביותר מחצי, משיעור של כ-50% לכ-23%. שיעור יחידות הדיור בבנייה נמוכה, 3-4 קומות נחתכו בכשני שלישים, מכ-24% לכדי 8% בלבד.

במקביל, שיעור יחידות הדיור בבנייה לגובה צמח ביותר מפי 6 מכ-7% בשנת 1995 לכדי 45% בשנת 2020. מכיוון שכמעט כל הבנייה לגובה מרוכזת במגזר היהודי העירוני, ניתן להסיק כי מעל מחצית הבנייה כיום במגזר זה הינה בנייה לגובה.

תרשים 17: בינוי יחידות דיור לפי קומות בשנים נבחרות 1995-2020



מקור: ניתוח נתוני למ"ס

## גודל יחידות הדיור

לגודל יחידת הדיור השפעה רבה על איכות החיים ולעיתים אף על רמת התפקוד של הקשיש. גודל הדירה משתנה בהתאם למצבו האישי, הבריאותי והכלכלי של הקשיש. מחד, דירה גדולה מעניק למבוגר רווחת דיור, גמישות בכל הקשור לאירוח משפחה וחברים ולאכסון מטפל סיעודי וכן מעניקה אופציות לניצול הדירה כנכס ומאידך, במקרים רבים תחזוקת הדירה מהווה נטל פיסי וכספי על הקשיש. כמו כן, בחלק מהבתים צמודי הקרקע וכן בדירות דופלקס, קיים קושי וסיכון בעלייה וירידה במדרגות. דירה קטנה מדי מגבילה את הקשיש בכל הכוונים, למעט העלות והמאמץ הנדרש לתחזקה. בנוסף, דירה קטנה מגבילה מאוד את תפקודם של בעלי מוגבלויות הליכה קשות, התלויים בהליכון או כיסא גלגלים.

### מלאי הדיור הקיים

הרוב המכריע של יחידות הדיור, כ- 58%, הינן בנות 3-4 חדרים, עם כ- 26% בנות 5+ חדרים ואילו רק 15% דירות קטנות בנות 1-2 חדרים.

כמעט כל הדירות הקטנות 1-2 חדרים<sup>15</sup>, כ- 92%, נבנו לפני שנת 1995. אנו מעריכים שרוב רובן נבנו עוד קודם, עד שנות ה-70, אך אין לרשותנו נתונים סטטיסטיים כדי לאמת זאת. החל מ-1995 רק כ- 3% מהדירות החדשות שנבנו היו בנות 1-2 חדרים.

הרוב המכריע, כ- 66%, של דירות בנות 3-4 חדרים נבנו עד שנת 1995. גם בתקופה שבין 1995 עד 2008 רוב הדירות החדשות שנבנו, כ- 54%, היו בנות 3-4 חדרים ורק בשנים האחרות, 2008-2020, ירד משקלן מתחת לרף ה-50%.

מנגד, מספר ושיעור הדירות הגדולות, 5 חדרים ויותר, נמצא בעלייה מתמדת זה עשור ויותר ומהווה את רוב הבנייה החדשה.

קיים שוני רב בגודל יחידות הדיור שנבנו בתקופות השונות בסקטורים השונים. ניכרת עלייה מתמדת בגודל יחידות הדיור מקום המדינה עד שנות ה-2000, בהן התגלתה התמתנות מסוימת. הדבר נכון בכל הסקטורים, אם כי ניכרים פערים בין הסקטור היהודי העירוני (ממוצע 3.7 חדרים) לכפרי (5.2 חדרים) והערבי (3.1 חדרים).

### טבלה 9: אומדן גודל יחידת דיור ממוצעת לפי תקופת בנייה וסקטור

תקופה / סקטור	יהודי עירוני	חרדי	יהודי כפרי	ערבים	סה"כ
עד 1965	2.8	2.7	4.0	2.4	2.8
1966-80	3.5	3.5	4.5	3.0	3.5
1981-95	4.5	4.0	5.3	3.8	4.5
1996+	4.3	3.8	5.3	3.8	4.3
סה"כ	3.7	3.4	5.2	3.1	3.7

מקור: ניתוח נתוני למ"ס

15. לא כולל יח"ד קטנות הנוצרות בעקבות פיצול דירות לא מסדר.

תרשים 18: יחידות הדיור לפי גודל (מספר חדרים) ותקופת בנייה



מקור: ניתוח נתוני למ"ס

## גודל יחידות הדיור של בני +65

כאמור, בני הגיל השלישי מתגוררים כיום בכ- 767,000 יח"ד, מהם כ- 100,000 (כ- 13%) דירות בנות 1-2 חדרים, כ- 416,000 (כ- 54%) דירות בנות 3-4 חדרים וכ- 250,000 (כ- 33%) דירות בנות 4.5 חדרים ויותר.

למעשה, בני +65 מאכלסים בשיעור עודף את יח"ד הגדולות (4.5 חדרים ויותר) ובשיעור עודף את יח"ד הקטנות (1-2 חדרים). כיום, הם נהנים מרווחת דיור גבוהה מאוד (כאומדן ראשוני, כ- 1.9 חדר לנפש לעומת ממוצע ארצי של כ- 1.15 חדר לנפש).

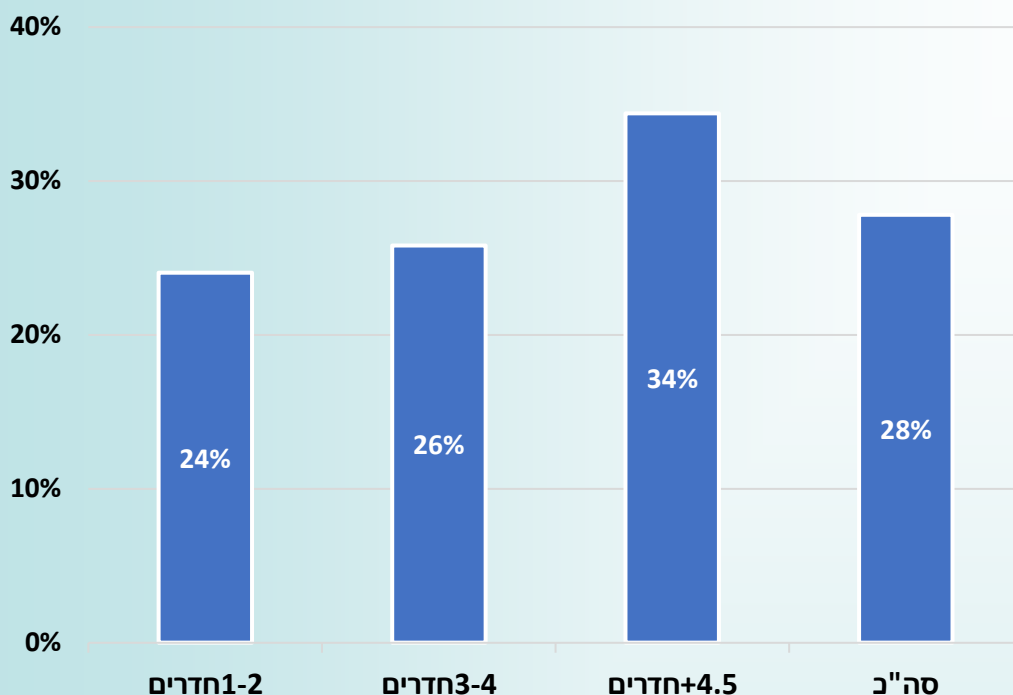
קיים שוני רב בגודל יחידות הדיור של בני +65 בהתאם לגודל משק בית, כאשר שיעור עודף של בודדים מאכלסים דירות קטנות (1-2 חדרים) ואילו שיעור עודף של זוגות מאכלסים דירות גדולות (4.5+ חדרים).

כפי שצוין לעיל, המשקל העודף של האוכלוסייה המבוגרת, המתגוררת ביחידות דיור גדולות שבבעלותה, מעניק לה אופציות להתאמת הדיור לצרכיה העתידיים. בין האופציות ניתן למנות מעבר ליחידות דיור קטנות יותר (Down-sizing), פיצול הדירות ושילוב דיוריות, מעבר לדיור מוגן ועוד. אולם, העדר היצע מספיק של פתרונות הולמים (כגון יחידות דיור קטנות בנות כ- 3 חדרים איכותיים, דיור להשכרה, דיור מוגן למעמד הביניים ומודלים נוספים) המותאמים מראש לצרכי הזקנה, מהווה חסם בפני המעבר הנ"ל.

יצוין כי תוכניות דיור בר השגה למיניהן, שילוב יחידות קטנות עד 80 מ"ר, דירה להשכרה ודיור מכליל (יחידות מיקרו ודיוריות) מיועדות לגוון את מלאי דיור המוצע, ובכך מעניקות אופציות פוטנציאליות למגורים גם עבור פלחים ספציפיים מקרב בני הגיל המבוגר. עבור חלק מהמבוגרים חסרי דיור שאינם זכאיים ו/או אינם מעוניינים בדיור הייעודי הציבורי, יחידות מיקרו ודיוריות יכולות לספק פתרון דיור בסיסי במחיר סביר יחסית. עבור בעלי נכסים המעוניינים לפצל דירה גדולה או לפצל או להוסיף לבית צמוד קרקע, לשם השלמת הכנסה או סידור מגורים רב-דוריים, הדיורית מוסיפה אופציה ראויה. היצע יחידות דיור קטנות חדשות ואיכותיות של 2.5-3 חדרים יאפשר לבעלי דירות ובתים גדולים את האופציה ל- Downsizing, אדם ברכישה ואם בהשכרה.

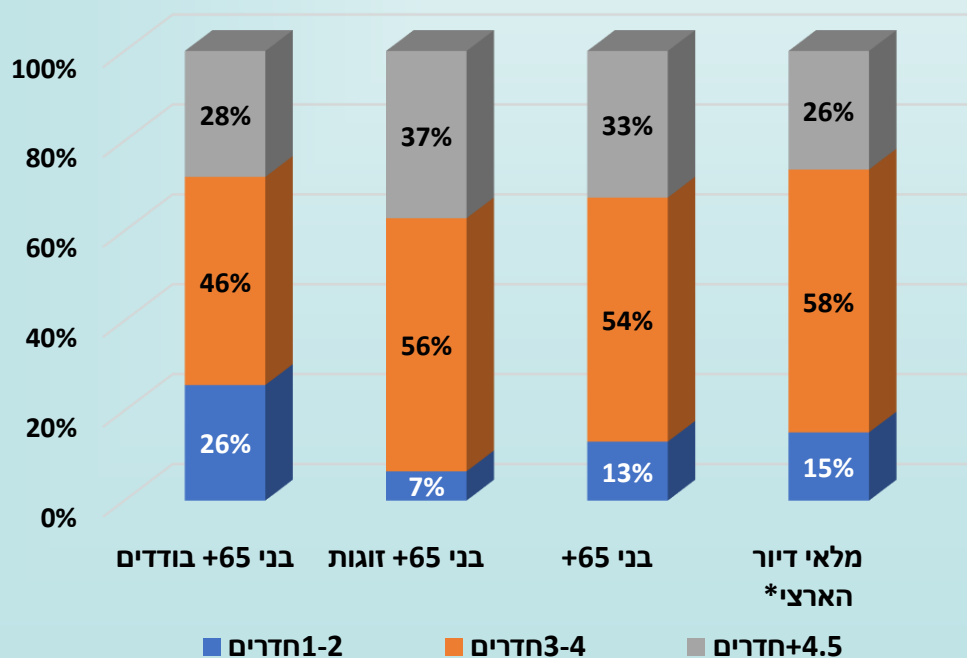
אולם, מובהר ומודגש כי נדרשות התאמות תנאי הדיור בר-ההשגה ככלל ודיור להשכרה בפרט עבור בני הגיל השלישי.

### תרשים 19: שיעור דירות עם בני +65 לפי גודל יחידת הדיור 2020



מקור: ניתוח נתוני למ"ס ונתוני מאיירס-ג'וינט-ברוקדייל, 2020, בני +65 בישראל, שנתון סטטיסטי מספר 22

### תרשים 20: פריסת בני +65 במלאי הדיור לפי גודל יחידת הדיור 2020



מקור: ניתוח נתוני למ"ס ונתוני מאיירס-ג'וינט-ברוקדייל, 2020, בני +65 בישראל, שנתון סטטיסטי מספר 22 \* נתוני מלאי ארצי עבור +5 חדרים.

## צפיפות הבנייה למגורים

לצפיפות הבנייה השפעה רבה על נגישות הזקן למכלול שירותים: ציבוריים, מסחריים ועסקיים. ככלל, אזורים הבנויים בצפיפות גבוהה מרכזים ביקושים ומשיגים ספי כניסה המצדיקים, לעיתים אף מחייבים, הקמת והפעלת שירותים בקרבת מקום. לעומת זאת, ככל שהצפיפות יורדת, המרחק בין מקום המגורים לבין השירות הולך ומתרחק. למעשה, נתוני צפיפות יכולים לשמש כפרוקסי בהעדר נתונים אודות מידת הנגישות לשירותים.

כמו כן, קיים קשר בין צפיפות לקהילתיות, כאשר צפיפות נמוכה מאוד מקשה על קיום קשרים חברתיים שותפים ואילו הגדלת הצפיפות מקלה על יצירת וקיום קשרים חברתיים-קהילתיים. אולם, סוג הבנייה המאפשרת צפיפויות גבוהות מאוד מאופיין במקרים רבים בבידול ואף בניכור בין הדיירים.

הרוב המכריע של מלאי הדיור הקיים פרוס באזורי בנייה למגורים בצפיפות נמוכה, עד 20 נפש או כ- 6 יח"ד לדונם ברוטו (כ- 11% ביישובים כפריים, כ- 16% בצפיפות נמוכה מאוד של עד 10 נפש או עד כ- 3 יח"ד לדונם ברוטו ועוד 36% בצפיפות נמוכה של 11-20 נפש או – 3-6 יח"ד לדונם ברוטו).

מעל רבע ממלאי הדיור הקיים, כ- 28%, מרוכז באזורי מגורים המאופיינים בצפיפות בינונית, 21-35 נפש או 6-10 יח"ד לדונם ברוטו. רק כ- 10% ממלאי יחידות הדיור מרוכזים באזורים צפופים יחסית של מעל 35 נפש או כ- 10 יח"ד לדונם ברוטו.

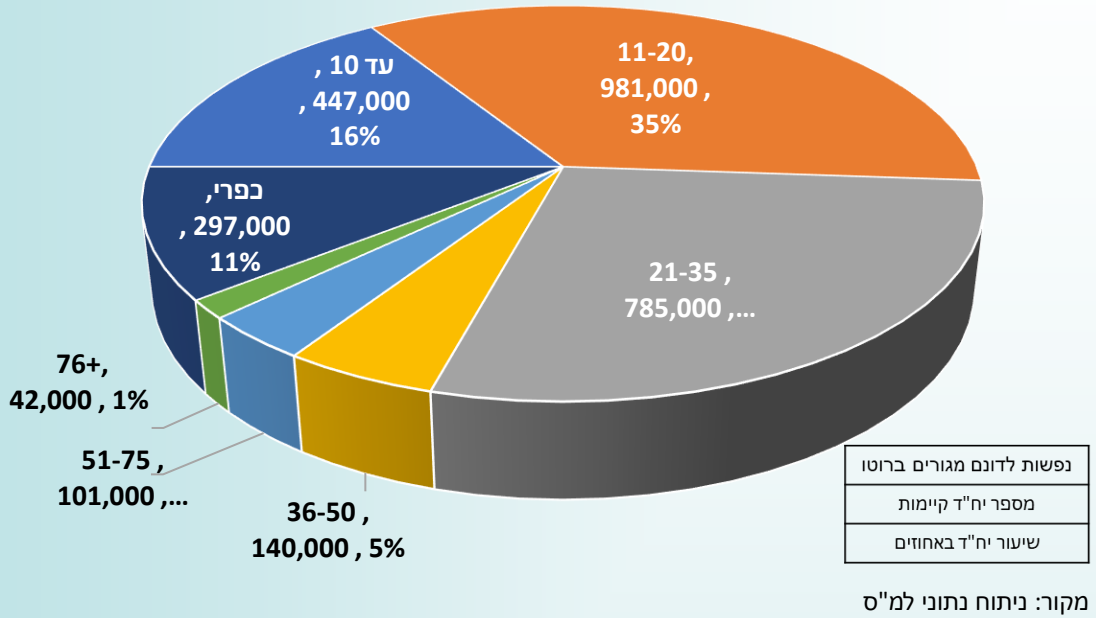
קיים שוני משמעותי של הבנייה למגורים בין הסקטורים השונים, כאשר ניכר כי מעבר למגזר היהודי הכפרי, הבנוי כולו בצפיפות נמוכה מאוד, שיעור גדול מאוד, כמעט מחצית, של הבנייה במגזר הערבי (כ- 38% בסקטור העירוני בנוסף לכ- 8% במגזר הכפרי) הינה בצפיפות נמוכה מאוד (עד 10 נפש לדונם ברוטו).

בסקטור העירוני היהודי הכללי, רוב הבנייה, כ- 60%, הינה בצפיפות נמוכה של עד 20 נפש לדונם ברוטו, עם כ- 17% בצפיפות נמוכה מאוד (עד 10 נפש לדונם ברוטו). כשליש נוסף בנוי בצפיפות בינונית של 21-35 נפש לדונם ברוטו ורק כ- 7% בצפיפות גבוהה יותר.

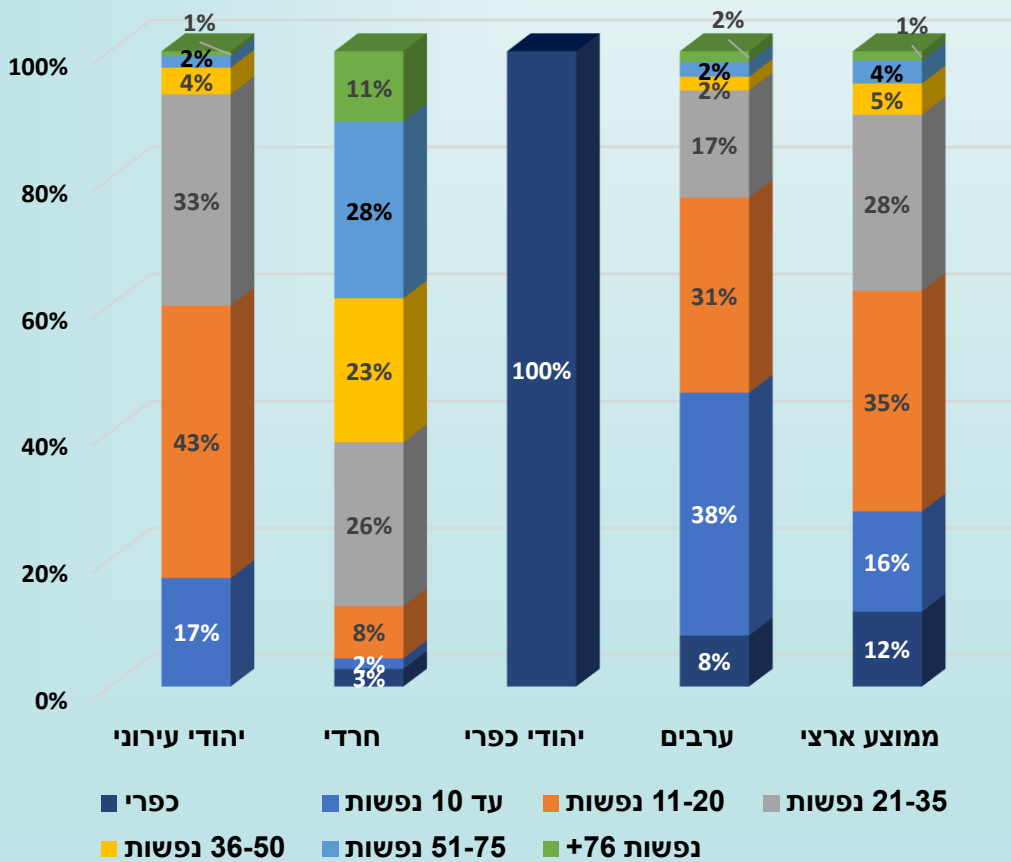
כ- 62% מהמגזר החרדי מתגוררים בצפיפות גבוהה של מעל 36 נפש לדונם ברוטו. אולם, בהתחשב בהבדלים בגודל משק בית האופייני למגזר, אנו מעריכים ששיעור יחידות הדיור המקביל נמוך יותר, בסדר גודל של 35-40%. במקביל, ניכר כי רק שיעור קטן מאוד של חרדים, פחות מ- 10%, מתגוררים בצפיפות נמוכה.

יצוין כי בני הגיל השלישי, הן במגזר היהודי העירוני והן במגזר הערבי העירוני, מתגוררים בשיעור גבוה יחסית באזורים המאופיינים בצפיפות נמוכה. במגזר היהודי העירוני עד אופק 2040 שיעור בני הגיל השלישי המתגוררים באזורי מגורים בצפיפות נמוכה צפוי לעלות עוד יותר, אם כי בשיעור נמוך.

**תרשים 21: יחידות דיור לפי צפיפות בנייה - נפשות לדונם מגורים ברוטו**



**תרשים 22: צפיפות הבנייה (נפשות לדונם מגורים ברוטו) לפי סקטור**





# התאמת מלאי הדיור הקיים לעת זקנה

## עיקרי הדברים

לדעתנו, מידת התאמת הדיור לצרכי בני 65+ נמדדת על-ידי מספר פרמטרים מעבר לרצונות והעדפות הסובייקטיביות של הפרט. הפרמטרים הרלוונטיים הם:

- **עמידות בפני רעידות אדמה** – האוכלוסייה המבוגרת והקשישים בפרט, חשופים יותר לסיכון עקב מגבלות רמת הניידות הנחלשת עם הגיל. לאור המגמה של ריכוז בני הגיל השלישי במבנים שנבנו לפני 1983 רמת החשיפה שלהם גבוהה מאוד.

כאמור, כ- 40% ממלאי הדיור או כ- 1.1 מיליון יח"ד לא נבנו על-פי התקן, כאשר כ- 57% מהם הינם צמודי קרקע והיתרה, כ- 43% השוות לכ- 585,000 יח"ד, בבניינים בני 3 קומות ומעלה, שאינם עמידים דיו בפני רעידות אדמה.

- **מיגון** - העדר מיגון הולם ונגיש מותיר את כלל דיירי הבתים בסיכון, כאשר מידת הסיכון משתנה בהתאם למיקום לסוג ולאיכות הבנייה. בני הגיל השלישי חשופים יותר לסיכון עקב מגבלות רמת הניידות הנחלשת עם הגיל. לאור המגמה של ריכוז בני הגיל השלישי במבנים הללו רמת החשיפה שלהם גבוהה מאוד.

כ- 61% ממלאי הדיור הקיים, כ- 1.68 מיליון יח"ד, נבנו בטרם החלת תקנות המיגון בשנת 1990. כ- 55% מהם, כ- 920,000 יח"ד, הינם צמודי קרקע של 1-2 קומות, להם קל יחסית להוסיף מיגון מתאים ואילו היתרה, כ- 45%, כ- 760,000 יח"ד, נמצאים בבניינים בני 3 קומות ומעלה המחייבים תוספת ממ"דים או ממ"קים עבור כלל יחידות הדיור במבנה.

- **נגישות לסביבה ולשירותים** - הנגישות של הקשיש באופן עצמאי אל השירותים הבסיסיים הנחוצים במרחק סביר אינה תלויה באופן ישיר בסוג המבנה, בגילו ובמצבו הפיסי אלא במיקום דירת המגורים, בטופוגרפיה ובאיכות התשתיות במרחב הציבורי.

להערכתנו, כאומדן ראשוני, כ- 750,000 יח"ד, כ- 27% ממלאי הדיור, נמצאים באזורים המאופיינים בצפיפות בנייה נמוכה, מתוכם כ- 450,000 יח"ד בשכונות וביישובים פרבריים צמודי קרקע (עד 3 יח"ד לדונם ברוטו) וכ- 300,000 יח"ד בסקטור הכפרי.

- **חשיפה למרחב הציבורי** - עבור בני הגיל השלישי ובפרט עבור בעלי מוגבלויות, קיומה של מרפסת מוסיפה רבות לאיכות החיים ואף לבריאות. כמובן, מבנים צמודי קרקע נהנים ממרפסות וחצרות. כמו כן, הבנייה הרוויה החדשה כוללת לרוב מרפסות. לעומתה, אין מרפסות ברוב המכריע של שיכונים משנות ה- 50 עד שנות ה- 80 כולל (סדר גודל של כ- 450,000 יח"ד), שהם לרוב דורשים גם חיזוק ומיגון.

סה"כ ניתן להעריך, כאומדן ראשוני, כי חסרות מרפסות עבור כחצי מיליון יח"ד, בהם מרוכזים בשיעור גבוה יחסית בני הגיל השלישי.

- **נגישות הדירה בתוך מבנה המגורים** - ניכר כי קשיים בנגישות לדירה בתוך המבנה מהווים את אחד האתגרים השכיחים והחמורים ביותר איתם מתמודדים בני הגיל השלישי ככלל, ובמיוחד בני 75+, כאשר מעל 60% מבני ה- 75+ סובלים מקשיי ניידות ברמות שונות וכ- 7.4% מהם אינם יכולים ללכת כלל ולמעשה תלויים בכיסא גלגלים.

חובת הנגשת מבני מגורים (כניסות למבנים, חנייה נגישה, מעליות, מסדרונות וכניסות לבתים) חלה רק בעשור האחרון, אם כי חלק ניכר מהבניו הקיים מאפשר נגישות לבעלי מוגבלויות ו/או דורש השקעה מוגבלת בכדי להסדיר נגישות.

החסם העיקרי המותיר קשישים רבים מנותקים בבית ו/או מקשה מאוד על התפקוד השותף לרבות קניות ואף נגישות לשירותים הינו העדר מעלית ברובם המכריע של מבנים בני 2-3 קומות שנבנו לאורך השנים. כאומדן ראשוני, חסרות מעליות עבור כ- 600,000 יח"ד במבנים בני 2-4 קומות<sup>16</sup>.

■ **התאמת פנים הדירה לצרכי בני הגיל השלישי** - בהנחה כי כ- 80% מיחידות הדיור שנבנו עד 1995, שהם סדר גודל של כ- 1.3 מיליון יח"ד, יחייבו חידוש פנימי. ככל שהדירות הנ"ל מושכרות ואפילו מוחזקות בידי בני הגיל השלישי בעלי אמצעים מוגבלים, צפויים קשיים הולכים וגוברים להבטחת החידוש הפנימי ותחזוקתו בהמשך.

■ **שיפוץ פנים הדירה לצרכים מיוחדים** - מפני שכמעט כל מלאי הדיור בארץ, למעט מוסדות הסיעוד, בתי האבות והדיור המוגן, נבנה שלא בהתחשב בצרכים המיוחדים של מוגבלויות, נדרשת התאמת הדירה בכל יח"ד בה מתגורר בעל מוגבלויות קשה. כמובן, שיעור ניכר מהם הינם בני הגיל השלישי והביקוש לדיור מותאם הולך ועולה עם העלייה במספר בני הגיל השלישי והארכת תוחלת החיים.

המגבלה השכיחה ביותר הינה מגבלת הניידות והתאמת הדירה לצרכים מחייבת לרוב רטרו-פיט בהיקף המשתנה בין סוגי הבתים השונים. להערכתנו, כיום כ- 200,000 בני הגיל השלישי זקוקים לדיור מותאם במידה כלשהי, עם עוד כ- 30,000 בדיור הייעודי (הסיעודי הגריאטרי, הדיור המוגן ובתי האבות) כאשר, לפי הדיווחים, לשיעור לא מבוטל מהם פתרונות התאמה שאינם אופטימליים. לאופק 2040, יידרש דיור מותאם עבור כ- 400,000 קשישים ועוד כ- 72,000 מיטות סיעודיות.

לאופק 2040, צפוי כי כ- 160,000 בני הגיל השלישי יידרשו טיפול סיעודי מקיף 24/7 במסגרת דירות בקהילה. משמעות הדבר, מגורי מטפל סיעודי בתוך הדירה<sup>17</sup>. המענה לצרכים הללו קיים עבור הרוב המכריע של בני הגיל השלישי כאשר מעל 75% מתגוררים ביחידות דיור של 3 חדרים ויותר. אולם עבור מיעוט בני הגיל השלישי הזקוקים לטיפול סיעודי 24/7 המתגוררים ביחידות דיור קטנות (עד 2 חדרים) קיים קושי בהסדרת הטיפול הנחוץ.

■ **הדירה כנכס** - דירת המגורים מהווה עבור שיעור גבוה מאוד של בני הגיל השלישי דירת המגורים הנכס הכלכלי המשמעותי ביותר ומקנה להם ביטחון כלכלי.



16. אומדן זו תואם את האומדן אשר על-ידי ח"כ איתן גינזבורג בהתייחסו ל הצעת חוק המקרקעין (תיקון – התקנת מעלית מטעמים מיוחדים).

17. בחלק מהמקרים 2 מטפלים בזוג קשישים.

# התאמת מלאי הדיור הקיים לעת זקנה

## נגישות לסביבה ולשירותים

הנגישות של הקשיש באופן עצמאי אל השירותים הבסיסיים הנחוצים, בעיקר שירותי מסחר ובריאות, במרחק סביר אינה תלויה רק בסוג המבנה, בגילו ובמצבו הפיסי אלא במיקום דירת המגורים, סוג וצפיפות הבנייה (פריסה רחבה, מרקמית, בנייה לגובה ועוד), בטופוגרפיה ובאיכות התשתיות במרחב הציבורי. אולם, ישנן השפעות עקיפות הנובעות מפריסת השירותים וממגבלות הנגישות ברגל, ההולכות ומחמירות עם הגיל.

הבנייה הרוויה העירונית מעלה את הצפיפות ואיתה לרוב מעניקה רמת נגישות סבירה עד טובה לשירותים עסקיים וציבוריים כאחד. לעומת זאת, רוב הבתים צמודי הקרקע במגזר הכפרי ובסקטור הערבי, ואף בשכונות העירוניות הפרבריות, סובלים ממגבלות נגישות לשירותים אלה. לרוב, באזורי בנייה צמודת קרקע, הנגישות תלויה ברכב. מגבלות הנגישות משפיעות באופן שלילי על בני הגיל המבוגר, והשפעתן הולכת וגוברת עם הגיל ועם התפתחות מוגבלויות.

ניתן להיווכח כיום ולצפות לעתיד לריבוי קשיי נגישות עבור האוכלוסיות המבוגרות בסקטורים ובאזורים הבאים:

- היישובים במגזר הערבי, מאופיינים לרוב בטופוגרפיה קשה ובתשתיות חסרות, בפרט בגרעיני היישוב.
- המושבים והיישובים הקהילתיים בסקטור הכפרי, בפרט אלו באזורים הרריים עם טופוגרפיה קשה.
- היישובים והשכונות הפרבריים, בפרט אלו באזורים הרריים עם טופוגרפיה קשה.

ניתן להעריך, כאומדן ראשוני כ- 750,000 יח"ד, כ- 27% ממלאי הדיור, נמצאים באזורים המאופיינים בצפיפות בנייה נמוכה, מתוכם כ- 450,000 יח"ד בשכונות וביישובים פרבריים צמודי קרקע (עד 3 יח"ד לדונם ברוטו) וכ- 300,000 יח"ד בסקטור הכפרי. כל אלה יעמידו קשיי נגישות בפני הקשיש.

## חשיפה למרחב הציבורי

מעבר לנגישות האישית לשירותים, מרפסות מקנות לדיירים חשיפה למרחב הציבורי. עבור בני הגיל המבוגר ובפרט עבור בעלי מוגבלויות, קיומה של מרפסת מוסיפה רבות לאיכות החיים ואף לבריאות.

מבנים צמודי קרקע נהנים, רובם ככולם, ממרפסות ו/או חצרות, חלקם לפחות פונים למרחב הציבורי. הבנייה הרוויה החדשה כוללת לרוב מרפסות. לעומתה, אין מרפסות ברוב המכריע של שיכונים משנות ה-50 עד שנות ה-80 (סדר גודל של כ- 450,000 יח"ד) שהם לרוב דורשים גם חיזוק ומיגון. גם בחלק מהשיכונים של שנות ה-90 ואף תחילת שנות ה-2000 חסרות מרפסות. בנוסף, נזכיר כי שיעור לא מבוטל של מרפסות בבינוי הוותיק נסגרו לאורך השנים ושולבו בפועל בשטחי המחיה של הדירה.

סה"כ ניתן להעריך, באומדן ראשוני, כי חסרות מרפסות עבור כחצי מיליון יח"ד, בהן מרוכזים בשיעור גבוה יחסית בני הגיל השלישי.

## נגישות הדירה בתוך מבנה המגורים

ניכר כי קשיים בנגישות לדירה בתוך המבנה מהווים את אחד האתגרים השכיחים והחמורים ביותר, איתם מתמודדים בני הגיל המבוגר, כאשר מעל 45% מהם סובלים מקשיי ניידות ברמות שונות. הנושא קריטי במיוחד עבור בני 75+, כאשר מעל 60% מהם סובלים מקשיי ניידות ברמות שונות וכ- 7.4% מהם אינם יכולים ללכת כלל ולמעשה תלויים בכיסא גלגלים.

חובת הנגשת מבני מגורים (כניסות למבנים, חנייה נגישה, מעליות, מסדרונות וכניסות לבתים) חלה רק בעשור האחרון, אם כי חלק ניכר מהמבנים הקיימים בהם מותקנות מעליות מאפשרים נגישות לבעלי מוגבלויות ו/או דורש השקעה מצומצמת יחסית בכדי להסדיר נגישות.

החסם העיקרי המותיר קשישים רבים מנותקים בבית ו/או מקשה מאוד על התפקוד השותף, בפרט נגישות למסחר ולשירותים ציבוריים, הינו העדר מעלית ברוב המכריע של מבנים בני 2-3 קומות ובתי המדרגים למיניהם שנבנו לאורך השנים וכן מעט המבנים בני 4 קומות שנבנו עד שנת 1965.

להערכתנו, כאומדן ראשוני, חסרות מעליות עבור כ- 600,000 יח"ד במבנים בני 2-4 קומות. כמובן, המענה לכך נדרש עוד בטרם מתגלות מוגבלויות בהליכה, אם בהתקנת מעלית ואם במכשור חלופי. מובהר ומודגש כי הצורך בפתרונות הנדרשים עולה עם הזדקנות המבוגר ללא קשר בקצב התקדמות תכנון ואישור פרויקטים להתחדשות. על כן, קיים צורך הן לזירוז ולקידום ביצוע הפרויקטים והן להבטחת פתרונות ביניים.

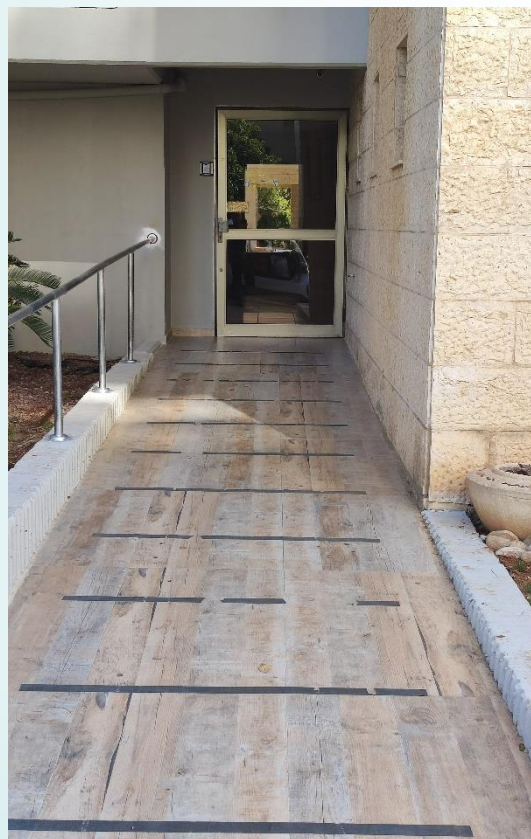
## תמונות 9-10: דוגמאות של מגבלות נגישות לדירה בתוך מבנה המגורים



המסלול המהיר לתוספת מעלית, תל אביב



דוגמא של תוספת רמפה ומעקה המסלול



## התאמת הדירה לצרכי בני הגיל המבוגר

כל עוד הדירה מספקת קורת גג והשירותים הבסיסיים בצורה תקינה, מידת התאמת הדירה לצרכי בני הגיל השלישי נגזרת מההעדפות והצרכים האישיים המשתנים אף הם לאורך השנים.

כלל, סביר להניח כי חלק מהדיור הישן שלא תוחזק כהלכה ולא עבר חידוש וכן חלק מהבנייה הלא מוסדרת אינם מספקים לדיוריו קורת הגג ושירותים תקינים. אך, לעת עתה, אנו מעריכים כי מספרם מצומצם יחסית אם כי בחלוף השנים יותר ויותר יחידות דיור יחייבו חידוש ולו רק בכדי לספק את הצרכים הבסיסיים. בהנחה כי כ- 80% מיחידות הדיור שנבנו עד 1995, שהם סדר גודל של כ- 1.3 מיליון יח"ד, יחייבו חידוש פנימי. ככל שהדירות הנ"ל מושכרות ואפילו מוחזקות בידי בני הגיל המבוגר בעלי אמצעים מוגבלים, צפויים קשיים הולכים וגוברים להבטחת החידוש הפנימי ותחזוקתו בהמשך.

מודגש כי מרבית בני הגיל השלישי היום מתגוררים ברווחת דיור גבוהה (כ- 1.9 חדר לנפש בממוצע), דבר המותיר בידי הגיל השלישי גמישות רבה בניצול הדיור לרשותם<sup>18</sup>. אולם, אין הדבר אחיד ולפחות 10% מקרב בני הגיל +65 מתגוררים ברווחת דיור נמוכה עד נמוכה מאוד (קטן מ- 1.0 חדרים לנפש).

ירושלים | עיריית ירושלים | אזור אישי


Municipality of Jerusalem | بلدية اورشليم القدس

Lang | הקלידו מילת חיפוש | אני רוצה... | תושבים/העירייה מה קורה בעיתסקים צור קשר/ירושלמי | שכונות בירושלים

דף הבית > חדשות וכתבות > הודעות תושבים ותיקים > בטוח בבית - מניעת נפילות

## בטוח בבית - מניעת נפילות

עושים הכול כדי שיהיה לכם בטוח בבית - חוגגים שנה לבטוח בבית.



חברת הרכה לסביבה ביתית בטוחה

7,000 בתים של תושבים ותיקים הפכו לבטוחים יותר. המתקנים האלופים הניעו לבתיהם של תושבים ותיקים מגילאי 70 ומעלה, מקיימים עימם שיחה אישית, מציעים להם את השירותים יים (לרבות חוגים ופעילויות באזור מגוריהם) ומתקנים בבתים עזרים למניעת נפילות.

### בין העזרים שיוקנו

- משטח אמבט
- שטיח מונע החלקה
- 2 מאחזים לשירותים ולחדר הרחצה
- גלאי עשן
- דבק מונע החלקה
- כיסא טלסקופי

18. לרבות פיצול יח"ד, השכרת חדרים, אירוח משפחתי, חדרי עבודה ועוד.

## התאמת פנים הדירה לצרכים מיוחדים

מכיוון שכמעט כל מלאי הדיור בארץ, למעט מוסדות ואגפי הסיעוד, נבנה שלא בהתחשב בצרכים מיוחדים, נדרשת התאמת הדירה בכל יחידת דיור בה מתגורר בעל מוגבלות קשה. כמובן, שיעור ניכר מהם הינם בני הגיל המבוגר ובני +75 בפרט, והביקוש לדיור מותאם הולך ועולה עם הארכת תוחלת החיים.

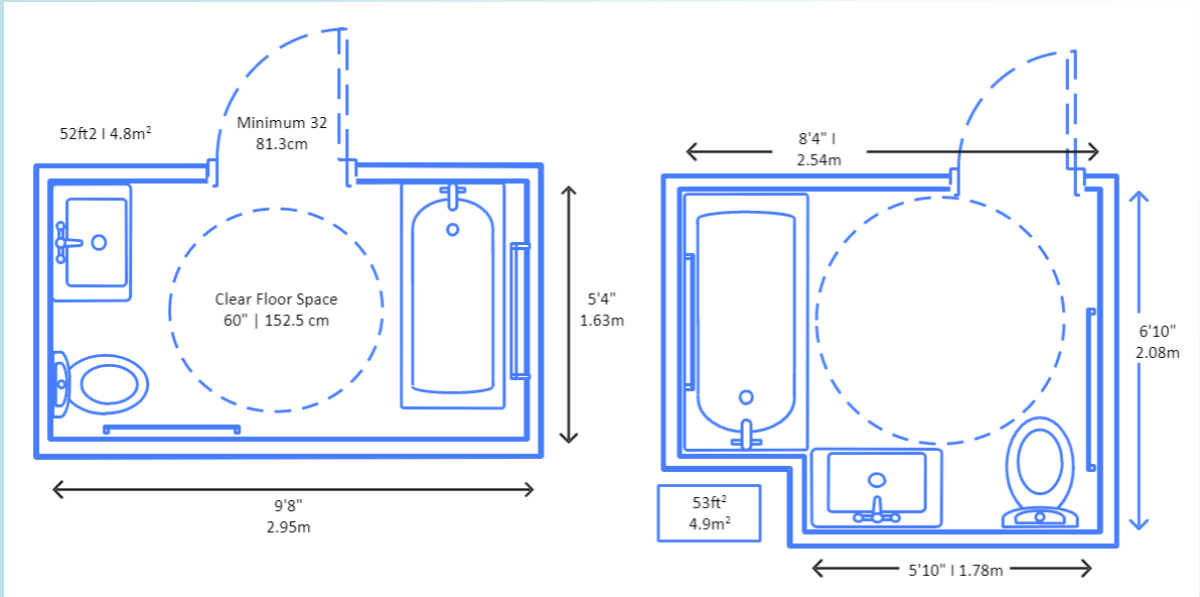
המגבלה השכיחה ביותר הינה מגבלת הניידות והתאמת הדירה לצרכים הנובעים מכך מחייבת לרוב רטרו-פיט, בהיקף ובאופי משתנה בין סוגי הבתים השונים. להערכתנו, כיום כ- 200,000 בני הגיל השלישי זקוקים לדיור מותאם במידה כלשהי, עם עוד כ- 30,000 בדיור הייעודי (הסיעודי הגריאטרי, הדיור המוגן ובתי האבות). לפי הדיווחים, לשיעור לא מבוטל מהם קיימים פתרונות ביניים מאולתרים שאינם אופטימליים. לאופק 2040, יידרש דיור מותאם עבור כ- 400,000 קשישים ועוד כ- 72,000 מיטות סיעודיות.

לאופק 2040, צפוי כי כ- 160,000 בני הגיל השלישי יידרשו טיפול סיעודי מקיף 24/7 בקהילה. משמעות הדבר מגורי מטפל סיעודי בתוך הדירה. המענה לצרכים הללו קיים עבור הרוב המכריע של בני הגיל המבוגר, כאשר מעל 75% מתגוררים ביחידות דיור של 3 חדרים ויותר. אולם עבור מיעוט בני הגיל השלישי הזקוקים לטיפול סיעודי 24/7 המתגוררים ביחידות דיור קטנות (עד 2 חדרים), קיים קושי בהסדרת הטיפול הנחוץ.

## הדירה כנכס

מעבר לחשיבות הדירה כמקום מגורים עבור בני הגיל השלישי, דירה בבעלות מהווה עבור שיעור גבוה מאוד של בני הגיל השלישי, בפרט עבור המעמד הביניים והנמוך, הנכס הכלכלי המשמעותי ביותר. מצב זה צפוי להימשך לפחות עד שנת 2040. דירה בבעלות מקנה ביטחון כלכלי עבור האדם המבוגר, ובמקרים מסוימים גם מקור להשלמת הכנסה. אולם, המנגנונים הקיימים בארץ המאפשרים ניצול פיננסי של הנכס הינם מוגבלים יחסית ובמקרים מסוימים בתנאים לא אופטימליים. נושא זה יפותח במסגרת המודול הבא בפרויקט.

## חדרי אמבטיה תואמים לדרישות החוק האמריקאי ADA



מקור: edrawmax.com



מקור: Adobe Stock



# חידוש מלאי הדיור

## חידוש מלאי הדיור הקיים

בעקבות מדיניות ממלכתית וכמענה לצרכים ולמגבלות הקיימים, ב-15 השנים האחרונות הולך ומתפתח שוק להתחדשות עירונית כמפורט להלן.

מובהר כי ההתחדשות תשפיע בטווח הביניים והארוך על מלאי הדירות הישן בו מרוכזים שיעור גדול מאוד של בני הגיל השלישי. אולם, לרוב מדובר בצפייה לפתרון עתידי במסגרת פרויקטים המתממשים בפועל כעבור שנים רבות. על כן, הצפייה לפרויקט התחדשות עתידי מותיר שיעור גדול בני הגיל השלישי ללא פתרון מעשי. כאשר הקשיש מגיע להתמודד עם קשיים ומוגבלויות הולכים ומחמירים, נותרת בפניו רק אופציה של מעבר בכפוף לקיומו של היצע דיור חלופי מתאים בר השגה ונכונותו הנפשית למעבר. בהעדר היצע דיור חלופי מתאים, קשישים רבים נותרים להתמודד עם מגבלות ניידות בתנאים בלתי הולמים ולעיתים אף ללא אופציה לצאת מהבית.

התועלת מפרויקט להתחדשות נמצא בעיקר באזורי הביקוש, כאשר היתכנות המימוש באזורים הפריפריאליים מוטלת בספק רב. בנוסף, מודגש כי התועלת עבור בני הגיל השלישי מפרויקטים להתחדשות רלוונטית רק לבעלי הדירות ולא לשוכרים.

בשנים האחרונות, בעקבות החלטת הממשלה דר/31 משנת 2017 אשר הציבה יעדים לתוספת דיור במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית, ניכרת מגמת האצה בתכנון ורישוי הבנייה להתחדשות הן של המדינה, הן של יזמים והן של הרשויות המקומיות.

עד היום, עיקר הבנייה בפועל התרכזה במסלול תמ"א 38, תחילה על-פי תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת קומות יחד עם ממ"דים ומרפסות ליח"ד הקיימות) ובהמשך על-פי תמ"א 38/2 (הריסה ובינוי). הבנייה בוצעה בעיקר באזורי הביקוש במרכז הארץ, בפרט באזורים ובשכונות המאופיינות בשווי נכסים גבוה.

תמ"א 38 יועדה ונוצלה בעיקר עבור מבנים בודדים או מקבצי מבנים אחדים. לעומת זאת, מנגנון פינוי-בינוי מיועד לקדם התחדשות מתחמים גדולים יותר, ובחלוף השנים הפך לכלי העיקרי בתכנון התחדשות עירונית עבור כלל הגורמים, למרות שהיקפי המימוש עדיין נמוכים.

ההבדלים בי תמ"א 38 ופינוי-בינוי כוללים (נתונים עד 2020):

- היקפי הפרויקטים – ממוצע של כ-12 יח"ד בתמ"א 38 לעומת כ-98 יח"ד בפינוי בינוי.
- לוח זמנים למימוש – כ-7.5 שנים לפרויקט תמ"א 38 לעומת 14-16 שנים לפינוי-בינוי.
- מכפילים (ממוצע) – 1:1.96 לפרויקטים תמ"א 38, כ-1:3.9 פינוי-בינוי במסלול מיסוי וכ-1:4.6 פינוי-בינוי במסלול רשויות.

שינויים בחקיקה, הן עבור פרויקטים לפינוי-בינוי והן ב"חלופת שקד"<sup>20</sup> עבור התחדשות מבנים בודדים או מקבצי מבנים אחדים, מיועדים לייעל את התהליכים ולקצר את לוחות הזמנים באופן משמעותי וכן לשפר את הכדאיות הכלכלית של פרויקטים להתחדשות בכדי להרחיב את היישום בכל רחבי הארץ.

מידת השפעת פרויקטים להתחדשות על מלאי הדיור הישן נגזר במישרין מהמכפילים הרלוונטיים כאשר ככל שמדובר במכפיל נמוך (כגון 1:2 על-פי תמ"א 38) מספר יחידות הדיור הישנות יחוזקו ו/או ישופצו ו/או יעברו ה-בינוי הינו גבוה מאוד. לעומת זאת, ככל שמדובר בפרויקטים במכפיל גבוה (כגון 1:4 בפינוי-בינוי) מספר יחידות הדיור שיבנו מחדש הינו מצומצם יותר. בהתאם ליחס בין המסלולים ובהתאם להיקפי תוספת יחידות דיור בהתחדשות עירונית בפועל עד שנת 2040, אנו מעריכים כי התחדשות עירונית תביא לחידוש בין כ-210,000 לכ-470,000 יח"ד כמפורט להלן.

20. תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה

טבלה 10: צפי היקפי התחדשות מלאי הדיור העירוני הישן בהנחות שונות

שיעורי עיבוי לעומת רה-בינוי (עיבוי/רה-בינוי)			היקפי תוספת יח"ד בהתחדשות עירונית
80%/20%	50%/50%	20%/80%	
210,000	300,000	390,000	<b>450,000</b>
233,000	333,000	433,000	<b>500,000</b>
257,000	367,000	477,000	<b>550,000</b>

לפירוט ראה נושא חידוש מלאי הדיור הקיים בנספח א'.

### רח' בן יהודה, תל אביב



## חידוש מלאי הדיור הקיים עבור בני 65+

עבור בני הגיל השלישי ההבדלים הנ"ל משמעותיים במיוחד כאשר:

- הכללת דירה בפרויקט התחדשות מעניקה לבעלי הדירות תועלת כלכלית טרם מימוש הפרויקט ומרחיבה את טווח האופציות לדיור המוצב בפניהם.
- לוח הזמנים הארוך למימוש פרויקט התחדשות, ובפרט פרויקט פינוי-בינוי, מותיר את הפרויקט כלא-רלוונטי באופן מעשי, מעבר לתועלת בהשבת ערך הנכס, עבור מרבית בני הגיל השלישי. עבור בן 65, פרויקט פינוי-בינוי צפוי להתממש במתקרב לקצה תוחלת החיים שלו. עבור בן 75 פרויקט תמ"א 38 צפוי להתממש בצמוד ואף מעבר לקצה תוחלת החיים שלו. השינויים בחקיקה מבקשים להקל על בני 70+, אולם עד אשר יושג קיצור משמעותי בלוחות הזמנים, בפועל אין לקשיש תמריץ אמיתי לתמוך בפרויקט.
- עבור שוכרים ככלל, ושוכר קשיש במיוחד, הכללת דירה בפרויקט התחדשות מעמידה את הדיור במצב של אי-ודאות אודות פתרונות הדיור המוצבים בפניהם.
- בנוסף, היקפי הפרויקטים קובעים למעשה את תמהיל הדיירים הצפוי ומקנה מידה של המשכיות וביטחון לדיירים קשישים.

**בטוח מתחדשים  
מתחדשים בטוח**

ללא עלות השירות

עושים פינוי בינוי או תמ"א 38?  
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
והמינהלות העירונית מלוות אתכם



# הדיור הייעודי לבני גיל השלישי

## עיקרי הדברים

בשנת 2020 כ- 71,500 נפש, שהם כ- 6.4% מבני גיל 65+ ומעל 10% מבני 75+, התגוררו ב- 658 מוסדות ייעודיים המשרתים את בני הגיל השלישי ובהם בתי חולים גריאטריים ומוסדות סיעודיים, דיור מוגן פרטי, בתי אבות וכן מקבצי דיור הציבוריים של משרד הבינוי והשיכון (בתי הגיל הזהב) ושל משרד הקליטה.

בתי החולים גריאטריים והמוסדות סיעודיים, לרבות אגפים סיעודיים בבתי דיור מוגן ובבתי האבות משרתים מיעוט האוכלוסייה הסיעודית, המאכלסים מיטות אשפוז (להבדיל מיח"ד). למעשה הקצוות הכלכליות העליונות והתחתונות אלו רוב הקשישים הסיעודיים מתגוררים בקהילה ונעזרים בשירותי סיעוד בבתיהם.

בתי הדיור המוגן הינם מוסדות פרטיים, עסקיים או עמותות, המשרתים בעלי אמצעים כלכליים תוך מתן רמת דיור ורמת שירות גבוהה מאוד ואילו בתי האבות (המאכלסים דיירים בחדרים להבדיל מיח"ד עצמאיות) ומקבצי הדיור הציבוריים מקנים פתרונות דיור, עם סל שירותים שונה, לבני הגיל השלישי נטולי אמצעים. אולם, בני הגיל השלישי ממעמד הביניים סובלים מהעדר פתרונות דיור ייעודיים.

המאפיינים העיקריים של בתי הדיור הייעודי מוצגים בטבלה 11 להלן.

ישנה סדרה של יוזמות, ציבוריות ופרטיות, המבקשות לספק מענה עתידי לביקושים הכבוסים כעת, בהעדר היצע הולם של פתרונות דיור ייעודיים עבור בני הגיל השלישי ממעמד הביניים. רצוי לציין שיוזמות החדישות מייצגות שינוי תפיסה מהתבססות על מוסדות למיניהם למסגרות אטרקטיביות יותר בקהילה, עם מידת עצמאות מוגברת בידי הדיירים. היוזמות העיקריות הינן:

- בתי דיור מוגן "רזים"
- מבני דיור להשכרה ארוכת טווח
- בתי דיור משותפים
- מבני מגורים רב-דוריים.

ביקושים כבוסים נוצרים כאשר ההיצע מוגבל עקב חסמים לרמה שאינה מספקת את הביקושים בפועל, ועקב כך, הביקושים הולכים ומצטברים עד אשר מקבלים מענה בהישג יד או שצרכן נאלץ לוותר על רצונו לרכוש את המוצר או הנכס.

טבלה 11: סוגי ומאפייני הדיור הייעודי לגיל השלישי

מקבצי דיור (עולים)	מקבצי דיור (בתי הגיל הזהב)	דיור מוגן פרטי*	בתי אבות*	מוסדות גריאטריים וסעודיים*	סוג מוסד
עצמאים בלבד	עצמאים בלבד	עצמאים, סיעודיים ותשושים	עצמאים, סיעודיים ותשושים	סיעודיים, תשושים ותשושי נפש	סטוס הדיירים
דיירים ביחידות דיור	דיירים ביחידות דיור	דיירים ביחידות דיור ומטופלים במיטות סיעודיים	דיירים בחדרים	מטופלים במיטות סיעודיים	סוג אכסון
משרד הקליטה	משרד הבינוי והשיכון	משרד הרווחה	משרד הרווחה ומשרד הבריאות (מח' סיעודיות)	משרד הבריאות	רישוי ופיקוח
75	120	95	112	256	מספר מוסדות
13,140	13,787	15,150	4,976	24,448	מספר דיירים
18%	19%	21%	7%	34%	שיעור דיירים
רוב פרטי	סוכנות יהודית, מעט ממשלה ופרטיים	ככלל פרטי, מיעוט עמותות	רוב פרטי ועמותות	רוב פרטי ועמותות	בעלות על הנכס
רוב פרטי	חברות משכנות, מעט פרטיים	ככלל פרטי, מיעוט עמותות	רוב פרטי ועמותות	רוב פרטי ועמותות	הפעלה
ציבורי עם שכ"ד מזערי	ציבורי עם שכ"ד מזערי	פרטי, סיעודיים בודדים עם "קוד"	כמחצית פרטי, כמחצית ציבורי עם השתתפות	פרטי או "קוד" ציבורי	מימון
עולים נטולי דיור ואמצעים עצמיים	יהודי כללי נטולי דיור ואמצעים עצמיים	יהודי כללי מהעשירונים העליונים	כלל האוכלוסייה לפי מבחני משרד הבריאות (רפואיים וממוניים)	כלל האוכלוסייה לפי מבחני משרד הבריאות (רפואיים וממוניים)	מגזר / סקטור (בפועל)
נמוך מאוד	נמוך מאוד	גבוה מאוד	ביניים (פרטי) ונמוך (ציבורי)	גבוה (פרטי) ונמוך (ציבורי)	מעמד חברתי כלכלי
פריסה משקפת חלקית מעמד חברתי-כלכלי עם משקל עודף לחיפה והצפון, משקל חסר בתל-אביב (ובירושלים)	פריסה משקפת חלקית מעמד חברתי-כלכלי עם משקל עודף בדרום ובחיפה, משקל חסר בתל-אביב והמרכז	פריסה משקפת מעמד חברתי-כלכלי עם משקל עודף בתל-אביב ובירושלים, משקל חסר בדרום ובצפון	פריסה משקפת התפתחות ההיסטורית עם משקל עודף בתל-אביב ובמרכז, ומשקל חסר בחיפה ובצפון	פריסה משקפת פריסת בני 75+	פריסה מרחבית

## מוסדות דיור ייעודיים לבני הגיל השלישי

על-פי נתוני מטה מגן אבות ואימהות בשנת 2020 כ- 71,500 נפש, שהם כ- 6.4% מבני גיל +65, ולהערכתנו מעל 10% מבני +75, התגוררו בכ- 658 מוסדות ייעודיים. אלו משרתים את בני הגיל השלישי, ובהם בתי חולים גריאטריים ומוסדות סיעודיים, בתי דיור המוגן פרטיים, בתי אבות וכן מקבצי דיור של משרד הבינוי והשיכון (בתי הגיל הזהב) ושל משרד הקליטה (דיור מוגן ציבורי מוזל). להלן סיכום נתוני המוסדות למיניהם:

טבלה 12: מוסדות דיור ייעודיים לגיל השלישי<sup>22</sup>

סוג מוסד	סטטוס הדיירים	מספר מוסדות	דיירים/ מאושפזים	ממוצע דיירים/ מאושפזים	שיעור הדיירים/ מאושפזים
גריאטריים וסעודיים <sup>23</sup>	גריאטריה פעילה	256	24,448	96	34%
בתי אבות	תשושים ועצמאים	112	4,976	44	7%
דיור מוגן פרטי	עצמאים וסיעודיים	95	15,150	159	21%
מקבצי דיור (משרד הבינוי והשיכון)	עצמאים (ככלל)	120	13,787	115	19%
מקבצי דיור (משרד הקליטה)	עצמאים (ככלל)	75	13,140	175	18%
סה"כ		658	71,501	109	100%

מקור: נתוני מטה מגן אבות ואמהות.

סוג הדיור הייעודי הנפוץ ביותר הינו מקבצי הדיור של משרד השיכון ומשרד הקליטה המאכלסים יחד כ- 27,000 (כ- 37%) מבני הגיל השלישי המתגוררים במוסדות דיור ייעודיים. סוג הדיור הייעודי הנוסף, בעל משקל משמעותי, הינו בי"ח הגריאטריים והמוסדות הסיעודיים בהם מאושפזים כ- 24,500 נפש (כ- 34% מסך דיורי הדיור הייעודי).

לעומתם, הדיור המוגן הפרטי ובתי האבות מאכלסים מיעוט קטן יחסי של דיירי הדיור הייעודי (כ- 15,000 (21%) וכ- 5,000 (7% בהתאמה). בנוסף, ישנם בני +65 במרכזי קליטה וכן במוסדות לטיפול לבעלי מוגבלויות, אך מספרם ומשקלם קטן.

קיימת שונות רבה בגודל וקיבולת המוסדות, לדוגמא: במוסדות הגריאטריה והסיעודיים מכ- 12 מיטות עד מעל 500 מיטות, ובמקבצי הדיור של משרד הבינוי והשיכון מ- 29 יח"ד לכדי 245 יח"ד (עם ממוצע של כ- 115 דיירים). מקבצי הדיור של משרד הקליטה (175 דיירים בממוצע) והדיור המוגן הפרטי (159 דיירים בממוצע) גדולים בסדר גודל של פי 4 בהשוואה לבתי האבות (44 דיירים בממוצע).

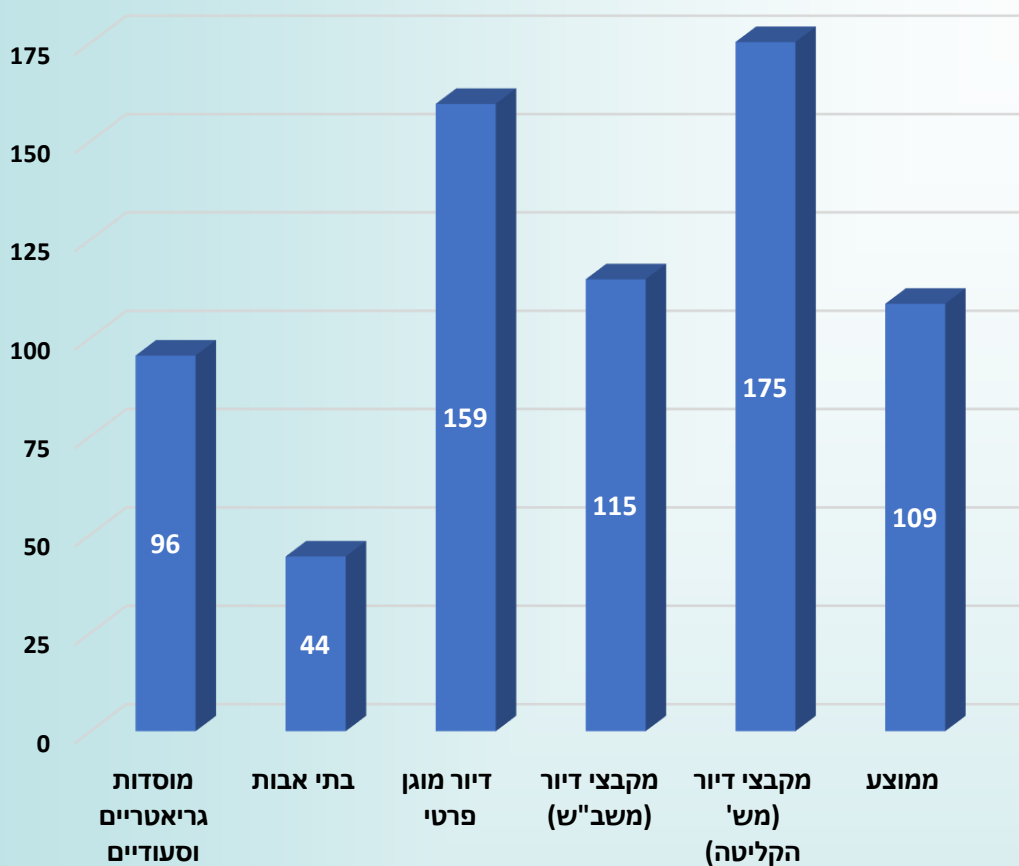
משיקולים כלכליים קיימת מגמה, בסקטור הציבורי ובסקטור הפרטי, לפתח כיום מוסדות גדולים יותר. מנגד, מוסדות גדולים מרחיקים ואף מנתקים את הדיירים, פיסית, תפקודית ותפיסתית, מהקהילה. לדעתנו, בכל סוג דיור ייעודי נדרש תמהיל גדלים שונים ובפריסה רחבה (מקטנים ובינוניים בתוך הערים עד גדולים במרחב הכפרי) המעניקים לקשיש מגוון אפשרויות לבחירת מידת החשיפה והשילוב בקהילה. ניכר כי כיום בכמעט כל המסגרות והמוסדות עבור בני הגיל השלישי עצמאיים בתפקודם, הדיירים הינם מהמגזר היהודי הכללי, כאשר רק מוסדות בודדים משרתים את הציבור הערבי והחרדי.

יצוין כי ישנה סדרה של יוזמות, ציבוריות ופרטיות, המבקשות לספק מענה עתידי לביקושים הכבוסים בעת. זאת בהעדר היצע הולם של פתרונות דיור ייעודיים עבור הציבור המבוגר מהמעמד הביניים.

22. תתכן חפיפה בין מסגרות (מוסד סיעודי עם מחלקת תשושים ועם דיור מוגן).

23. כולל מיעוט מאושפזים שאינם בני הגיל השלישי.

### תרשים 23: ממוצע דיירים במוסדות ייעודיים לגיל השלישי



מקור: ניתוח נתוני מטה מגן אבות ואמהות.

## בתי חולים גריאטריים ומוסדות סיעודיים

בתי חולים גריאטריים הינם מוסדות רפואיים הכוללים מחלקות לטיפול גריאטרי ממושך (סיעודי ותשושי נפש) עם כ- 21,000 מיטות (כ- 84%). בחלקם ישנן מחלקות לטיפול גריאטרי פעיל (טיפול סיעוד רפואי מורכב) עם כ- 4,000 מיטות (כ- 16%). מוסדות אלו פועלים ברישוי ובפיקוח משרד הבריאות, בהתאם לפקודת בריאות העם 1940 ולתקנות בריאות העם (רישום בתי חולים) תשכ"ו 1966. במוסדות אלו מאושפדים קשישים ואחרים, בהתאם למצבם הרפואי-תפקודי ובהתאם לקריטריונים ומבחנים הנקבעים על-ידי משרד הבריאות.

הרוב המכריע של המוסדות הגריאטריים והסיעודיים, כ- 72.5%, הינם בבעלות פרטית (לרבות מחלקות סיעודיות בבתי אבות ובדיור המוגן הפרטי), כ- 24% נוספים הינם בבעלות ציבורית מלכ"רים, והיתר בבעלות הרשויות המקומיות, קופות החולים, ממשלה ומיסיון (הכניסיה). המוסדות הפרטיים ושל מלכ"רים גדולים יחסית בהשוואה לציבוריים.

מימון האשפוז לשירותי סיעוד מתמשך (סיעודיים ותשושי הנפש) ע"י משרד הבריאות, אשפוז ב"קוד", הינו כפוף להחלטת וועדת סיווג בראשות הגריאטר המחוזי. המימון מותנה בהשתתפות המאושפז ובני משפחתו.

רק חלק מהמוסדות הפרטיים וחלק מהמלכ"רים מקבלים מאושפדים עם "קוד". למעשה, רק כ- 13,500 מהמאושפדים, כ- 54% מסך המאושפדים הסיעודיים וכ- 64% מהמאושפדים במחלקות לטיפול גריאטרי ממושך, זוכים ל"קוד" (עם או ללא השתתפות משפחתית).

בהעדר "קוד", המימון הוא עצמי, עם או בלי השתתפות הביטוח הסיעודי הפרטי. כיום כ- 7,500 נפש מאושפדים במימון עצמי, כאשר העלויות בבתי אבות נעות בין 14-21,000 ₪<sup>24</sup> לחודש. העלויות בבתי דיור מוגן גבוהות אף יותר.

גם כשהמאושפז עומד בקריטריונים וזכאי ל"קוד", המשפחות נדרשות לממן את אשפוז הביניים עד לאישור וקבלת ה"קוד". לפי מרכז אורים, בתי האבות נוהגים להעניק הנחות בסדר גודל של 3-10,000 ₪ לחודש עד לקבלת ה"קוד".

בגריאטריה פעילה (סיעוד רפואי מורכב), האשפוז תלוי באישור קופת החולים בהתאם לכללים וקריטריונים של משרד הבריאות.

השירות הסיעודי המוסדי מתוקצב באופן המבטיח רווח מובנה במוסד המנוהל ברמה המוגדרת.

לפי חטיבת המחקר של בנק ישראל<sup>25</sup>, לבעלי הכנסות נמוכות, שאין ברשותם נכסים, ישנו תמריץ להתאשפז במוסד סיעודי על פני קבלת טיפול בקהילה. לעומת זאת, חלק לא מבוטל של אלו שאינם עומדים במבחן הכנסה ונכסים מתקשים לממן שירותי סיעוד הולמים במוסדות הסיעוד. למעשה, **קיים מענה בסיסי סביר עבור מי שאין לו הכנסה, נכסים ומענה מיטבי לבעלי הכנסה ונכסים בעשירונים העליונים, אך אין מענה הולם עבור חלק גדול מהנזקקים לשירותי סיעוד מקיפים ממעמד הביניים.** ניתן להסיק כי קיימים ביקושים משמעותיים לדיור במסגרות סיעודיות הולמות בקרב בני מעמד הביניים.

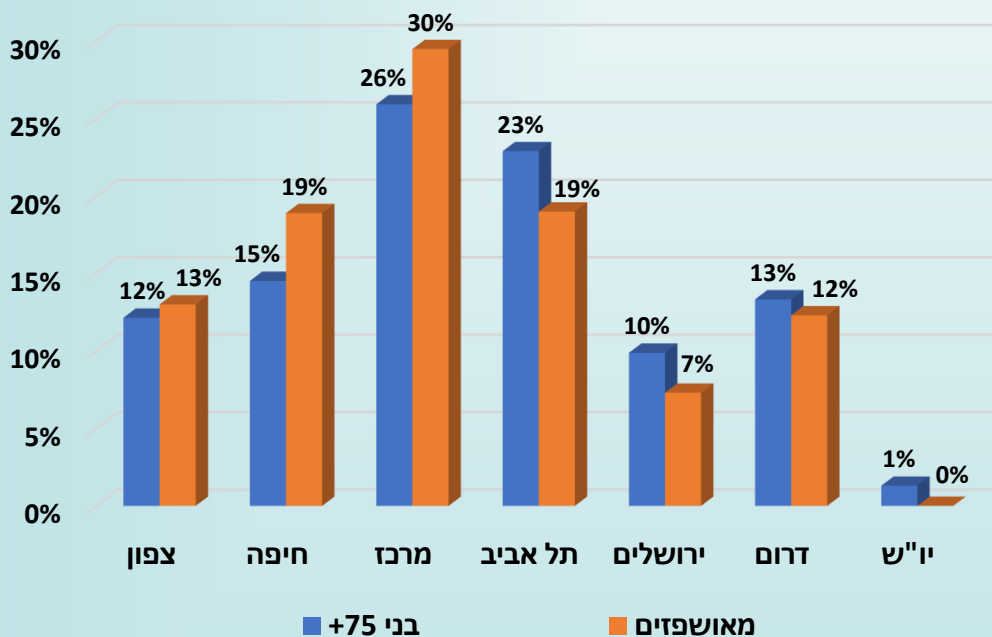
24. לפי מרכז אורים, 2021.

25. הביטוח הסיעודי בישראל, אוקטובר 2017.

בהתבסס על המגמות הדמוגרפיות של הארכת תוחלת החיים וגידול במספר ובשיעור בני ה-75+ ושל בני ה-85+ בפרט, ניתן לצפות לגידול מואץ של הביקושים הן לשירותי סיעוד בקהילה והן בדרישה לפתרונות מוסדיים סיעודיים עבור כ-3.7% מסך בני 65+ לאופק 2040 (כ-71,000 מיטות לעומת כ-25,000 מיטות כיום). זאת על-פי המפתחות והמבחנים הרפואיים-התפקודיים ומבחי ההכנסה הקיימים כיום. בכדי לספק מענה הולם עבור כלל השכבות באוכלוסייה, יהיה צורך בתוספת מיטות גדולה אף יותר, אלא אם יהיה ניתן להבטיח מענה לצרכים החזויים בקהילה ברמה הולמת ובצורה נגישה לכלל הציבור הנזקקים לשירות (פתרונות חלופיים מוצגים בדו"ח בנק ישראל).

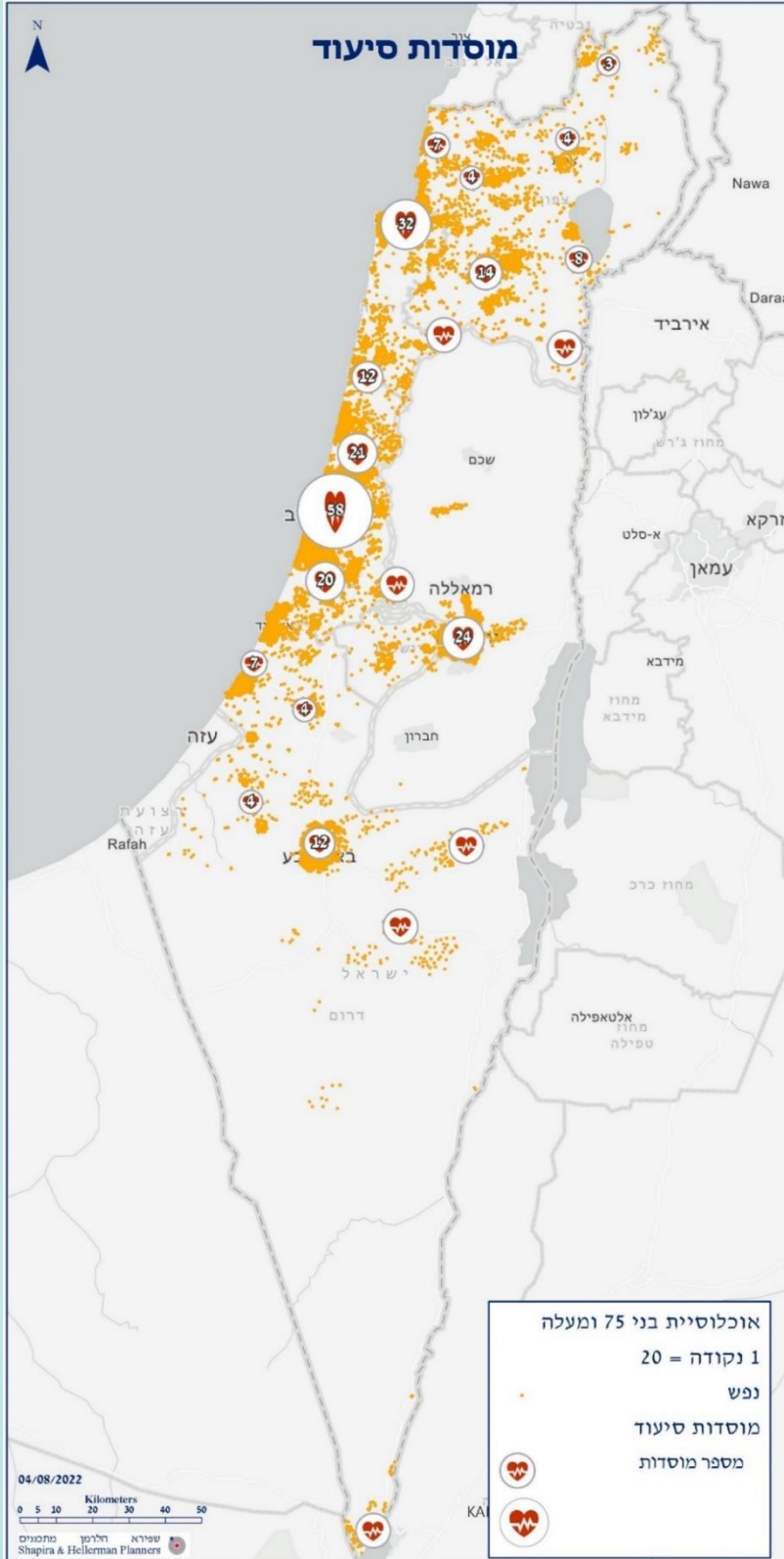
פריסת המאושפזים של מיטות ומאושפזים במוסדות גריאטריים וסיעודיים במחוזות השונים ככלל מקבילה את פריסת בני הגיל השלישי, כאשר מחוזות חיפה והמרכז נהנים ממשקל יחסי עודף ואילו תל-אביב, ירושלים ואיו"ש סובלים ממחסור יחסי (ראה תרשים 24). הפערים הקטנים יחסית אינם משמעותיים עבור ציבור המאושפזים הלא נידים בעצמם. אולם, ההתרחקות מהבית ומהמשפחה עלולה לפגוע בנגישות של הקרובים לביקור ולטיפול במאושפז ולנתק אותם עוד יותר מסביבתם. התוספת הנדרשת של מיטות אשפוז סיעודיים בכל רחבי הארץ תוכל להרחיב את הפריסה המרחבית ולצמצם במידה מסוימת את תופעת הניתוק בין המאושפז לקרוביו.

**תרשים 24: פריסת מאושפזים במוסדות גריאטריים וסיעודיים לפי מחוז**



מקור: נתוני למ"ס ונתוני מטה מגן אבות ואמהות.

מפה 8: פריסת מוסדות גריאטריים וסיעודיים ביחס לפריסת בני 75+



מקור: הצלבת נתוני משרד הבריאות עם נתוני למ"ס

## מקבצי הדיור הציבורי

מקבצי הדיור משרתים אוכלוסיות יעד של הגיל השלישי נטולי משאבים, לרבות פנסיונרים תלויים בקצבת השלמת הכנסה (משרד הבינוי והשיכון), בני הגיל השלישי מועתקים מדיור ציבורי בקהילה (משרד הבינוי והשיכון) ועולים ללא דיור (משרד הקליטה). אוכלוסיות אלה מתאכסנות ביחידות דיור עצמאיות קטנות בשכר דירה סימלי ומקבלים שירותים בסיסיים מאוד.

לפי נתוני מטה מגן אבות ואימהות, 13,787 מבני הגיל השלישי מתגוררים ב-"בתי הגיל הזהב" של משרד הבינוי והשיכון ועוד 13,140 ב"מקבצי דיור מוגן לקשישים" של משרד הקליטה. יחד אוכלוסייה זו המתגוררת בדיור המוגן הציבורי מונה כ- 2.4% מבני הגיל השלישי, שהם כ- 15.8% מבני הגיל השלישי באשכולות 3-1. למעשה, רק כ- 12.5% בלבד מבני הגיל השלישי שאינם בעלי דירה.

לפי מטה מגן אבות ואימהות, כ- 85% מדיירי מקבצי הדיור הציבוריים הינם יוצאי ברית המועצות לשעבר והיתרה תושבים ותיקים ועולים מאתיופיה.

### מקבצי הדיור של משרד הבינוי והשיכון (בתי הגיל הזהב)

בתי גיל הזהב, באחריות אגף בכיר נכסים וחברות במשרד הבינוי והשיכון, מונים כ- 120 בתי דיור ברחבי הארץ, עם כ- 13,800 דיירים בכ- 11,600 יח"ד. גודל משק הבית הממוצע הינו כ- 1.19 נפש ליח"ד, קטן מהממוצע הארצי של בני 65+ (1.38 נפש ליח"ד).

הזכאות למגורים בבתי גיל הזהב הנ"ל ניתנת לבני גיל הפרישה (נשים בנות 62-65 לפי שנת הלידה וגברים בני 67<sup>26</sup>) יחידים או זוגות, חסרי דיור ו/או דיירי דיור ציבורי<sup>27</sup>, מתקיימים מקצבת זקנה והשלמת הכנסה ועצמאיים בתפקודם. קביעת זכאות ושיבוץ מופקדת בוועדת אכלוס והתאמה בין משרדי עם נציגי המפעילים, הרשות המקומית ובעלי מקצוע.

מדובר ביחידות דיור קטנות מאוד. כשני שלישי מהדירות בנות חדר וחצי, ושליש מהדירות בנות שני חדרים.

מבני בתי גיל הזהב הינם בבעלות המדינה ו/או הסוכנות היהודית. הניהול והתחזוקה של רובם המכריע של בתי גיל הזהב, 85%, הינם באחריות החברות הממשלתיות המשכנות, והיתר באחריות עמותות והסקטור הפרטי.

לאחרונה משרד הבינוי והשיכון פרסם מפרט חדש להקמת בתי גיל הזהב. ראה את המדריך לתכנון בתי דיור גיל הזהב<sup>29</sup>.

שירותי בתי הדיור מצטמצמים בתחזוקת המבנה (לא בתוך הדירה), לזו של עו"ס ופעולות תרבות ופנאי בהיקף של 14-16 שעות בשבוע במועדון משותף. השירותים מסופקים על ידי 658 עובדי הסגל (אם/אבות בת, אנשי תחזוקה, עובדים סוציאליים, רכזים/ות חברתיים וכן כ- 4,645 מטפלים/ות בקשישים<sup>29</sup>). אין שירותים ואין צוות רפואי כלל.

26. בבתי הגיל הזהב שלהם ביקוש מופחת גם בני 60+.

27. לפי הדיווחים דיירי הדיור הציבורי מתנגדים למעבר לבתי הגיל הזהב, אם משיקולים משפחתיים ואם לאור רמת הדיור בבתי הגיל הזהב הישנים.

[https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/tichnun\\_batey\\_gil\\_zahav\\_2022/he/documents\\_tichnun\\_ironi\\_tichnun\\_batey\\_gil\\_zahav\\_2022.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/tichnun_batey_gil_zahav_2022/he/documents_tichnun_ironi_tichnun_batey_gil_zahav_2022.pdf)

29. נתוני מטה מגן אבות ואימהות

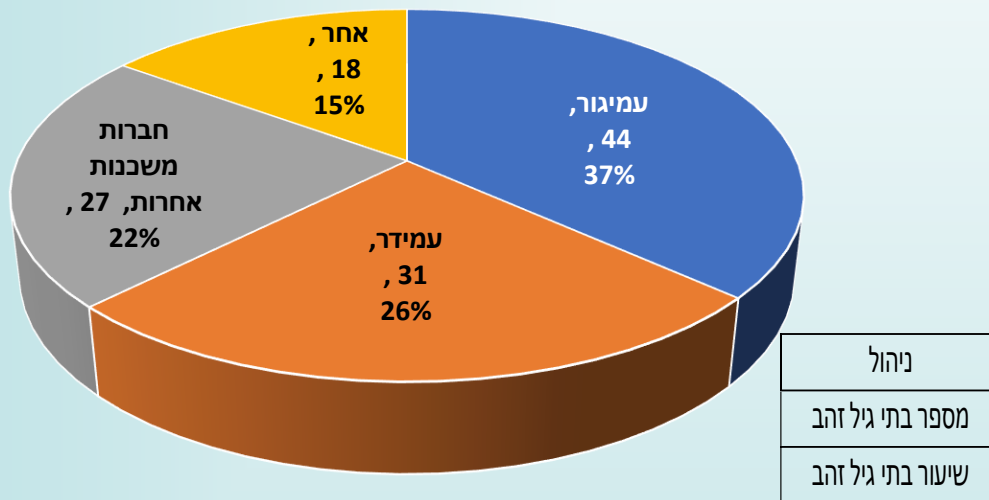
שכר הדירה מחושב לפי 8%-9% מקצבת הביטוח הלאומי או כל הכנסה אחרת (בממוצע כ- 300 ₪ לחודש). משרד הבינוי והשיכון מממן את ניהול ותחזוקת בתי גיל הזהב בכ- 473 ליח"ד לחודש. המשרד הוציא מכרז חדש לניהול בתי דיור עם מפרט משופר לרמת התחזוקה ולרמת השירותים.

הדיירים אחראים על ריהוט הדירה, תחזוקה פנימית, ארנונה, מים וחשמל.

כלל בתי גיל הזהב ממוקמים בסביבה העירונית. הפריסם המרחבית אינה תואמת את פריסת בני הגיל השלישי. משקל יחידות הדיור בבתי גיל הזהב במחוז הדרום ובמחוז חיפה עולה באופן משמעותי על משקל בני הגיל השלישי באותם מחוזות. במקביל, במחוזות מרכז, תל-אביב וירושלים, משקלם של יחידות הדיור קטן ממשקלם של בני הגיל השלישי (ראה תרשים 26).

לעומת זאת, ניכר ריכוז של בתי גיל הזהב בשכונות ממעמד הביניים הנמוכות (אשכולות 3+4 עם 48% מיח"ד) וממעמד הביניים (אשכולות 5+6 עם 30%) שהינן השכונות בהם מתרכזים שיעור גבוה יחסית של חסרי דיור בקרב הציבור היהודי הכללי<sup>30</sup> (ראה תרשים 27).

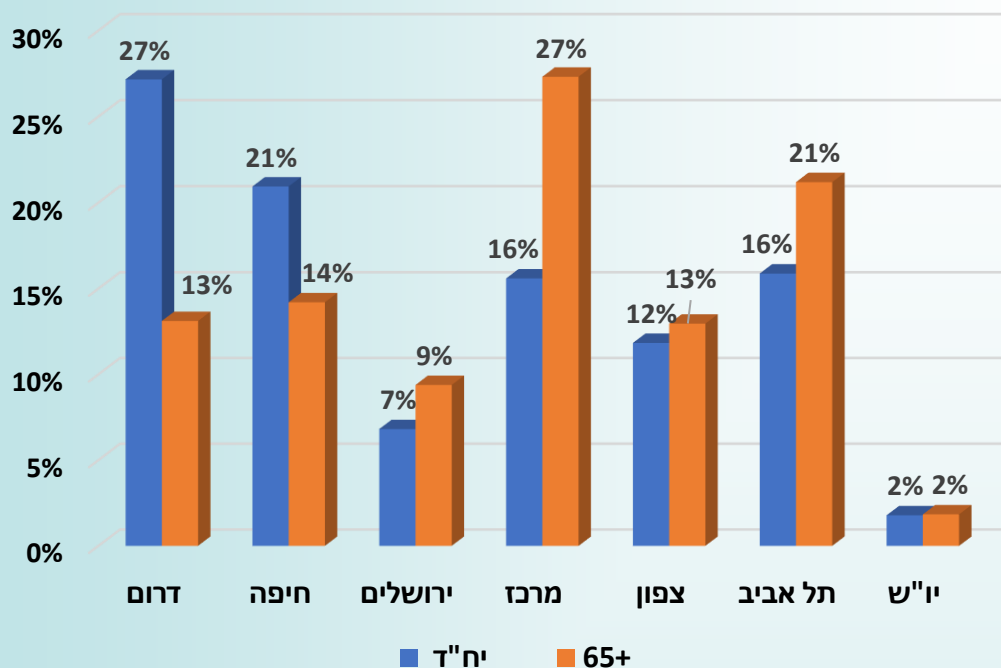
**תרשים 25: ניהול בתי הגיל הזהב**



מקור: ניתוח נתוני משרד הבינוי והשיכון.

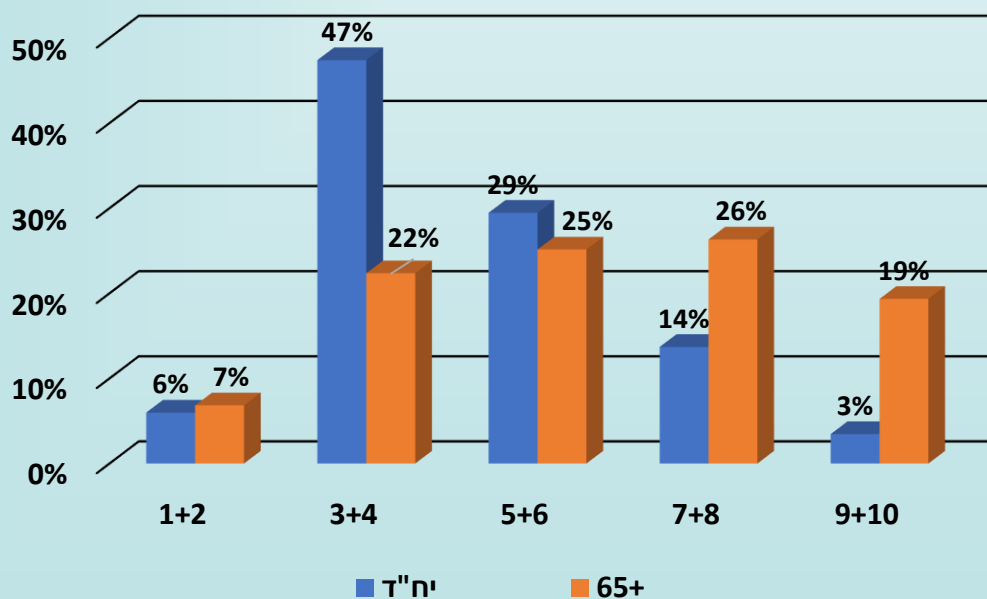
30. מספר בתי הגיל הזהב באשכולות 1+2 קטן מאוד (6% בלבד) מפני ששכונות אילו מאכלסים בעיקר חרדים ובני מיעוטים בהם שיעורי בעלות הדיור גבוה.

**תרשים 26: פריסת יחידות דיור בבתי הגיל הזהב לפי מחוז**



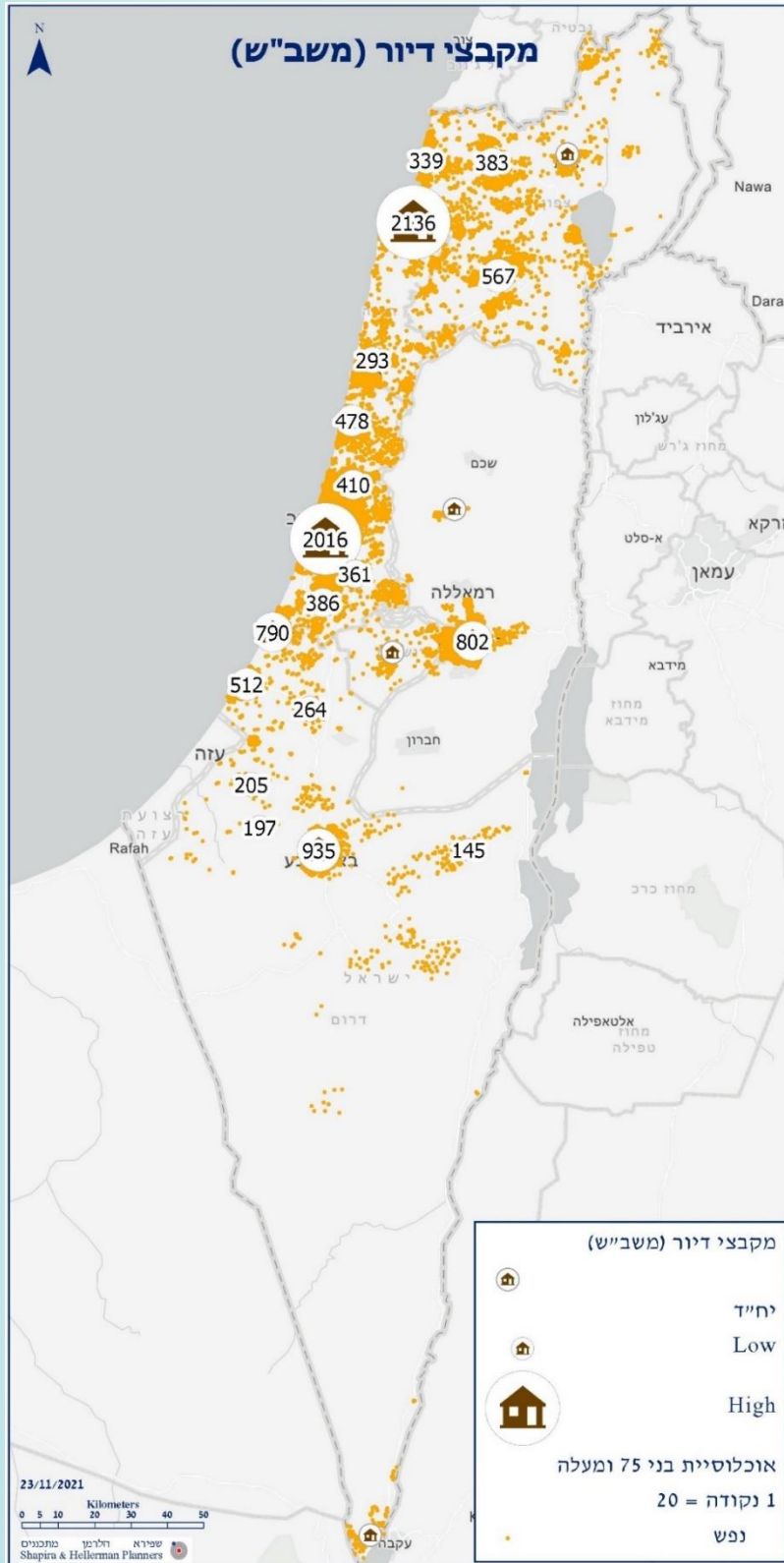
מקור: ניתוח נתוני למ"ס ונתוני משרד הבינוי והשיכון.

**תרשים 27: פריסת יחידות דיור בבתי הגיל הזהב לפי אשכול חברתי כלכלי של הא"ס**



מקור: ניתוח נתוני למ"ס ונתוני משרד הבינוי והשיכון.

מפה 9: פריסת יחידות דיור במקבצי דיור (בתי הגיל הזהב) ביחס לפריסת בני +65



מקור: הצלבת נתוני משרד הבינוי והשיכון עם נתוני למ"ס

## מקבצי דיור לעולים של משרד הקליטה

למשרד הקליטה 75 מקבצי דיור בהם מתגוררים 13,140 עולים בגיל השלישי, בממוצע כ- 175 דיירים או כ- 145 יח"ד למקבץ. מקבצי הדיור הללו ממוקמים בבניינים בבעלות פרטית שהמדינה שכרה אותם לצורך אכלוס עולים קשישים.

על-פי תנאי השכירות, בעלי המבנים אחראיים על ניהול המקבץ ותחזוקת המבנים. הקשישים במקבצים אחראיים על ריהוט ותחזוקת הדירה ועל ניהול משק בית עצמאי. הדייר משלם חשמל, מים וארנונה.

הזכאות למגורים במקבצי הדיור לעולים של משרד הקליטה מוענקת לכל עולה בהגיעו לגיל הפרישה, והינו חסר דיור ומתקיים מקצבת זקנה עם השלמת הכנסה או מקצבת נכות. מועמדים לדיור זקוקים גם לתעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון כזכאים "קשישים".

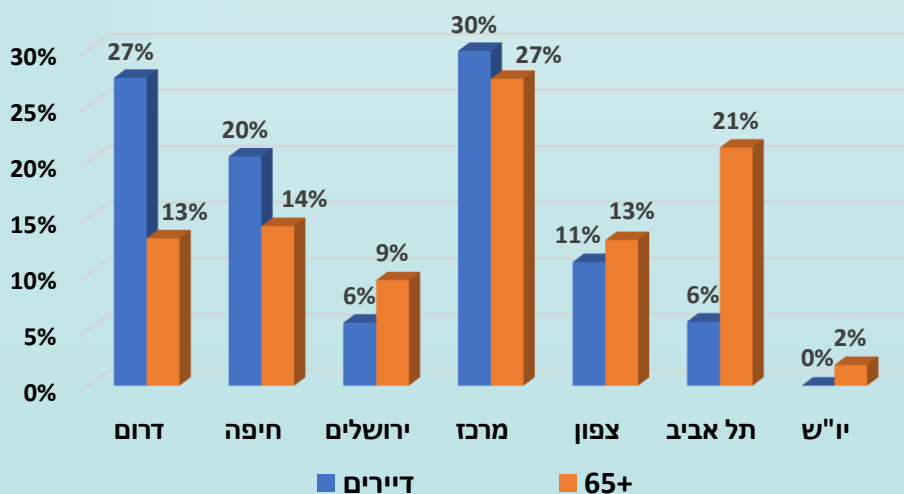
קשיש שזכאי לזכויות על-פי חוק הסיעוד יכול להמשיך להתגורר בדירה כל עוד הוא עצמאי בניהול משק הבית ולא זקוק לסיוע 24/7. קשיש סיעודי הזקוק לסיוע 24/7 מופנה למוסד סיעודי של משרד הבריאות. בתקופת הביניים עד לקבלת ה"קוד", הקשיש ממשיך להתגורר במקבץ עם מטפלת.

לפי נתוני מטה מגן אבות ואמהות, גודל דירה אופיינית ליחיד הינו כ- 25 מ"ר ולזוג כ- 36 מ"ר. גודל הדירה ברוטו בממוצע הינו כ- 45 מ"ר.

בכל מקבץ נמצא מועדון בגודל של כ- 1 מ"ר לכל דירה (בממוצע כ- 145 מ"ר). בכל מקבץ קיימים גלאי עשן ובחלקם הגדול גם ספרינקלרים. צוות העובדים במקבץ כולל אם בית, עובד תחזוקה ועובד ניקיון. אין נוכחות של צוות רפואי או עו"ס במקבצים.

בדומה לפריסת מקבצי הדיור של משרד הבינוי והשיכון (בתי גיל הזהב), רוב מקבצי הדיור לעולים מרוכזים במחוזות המרכז והדרום. שיעור הדיירים במקבצי הדיור במחוז הדרום הינו כפול במשקל בני +65 במחוז. גם במחוז חיפה שיעור הדיירים עולה משמעותית על משקל בני +65 במחוז. לעומת זאת, ניכר כי ההיצע של דירות במקבצי דיור לעולים, כמו בבתי הגיל הזהב, במחוזות תל-אביב וירושלים נמוך משמעותית ממשקלם בקרב האוכלוסיה המבוגרת.

תרשים 28: פריסת דיירי מקבצי דיור לעולים לפי מחוז



מקור: ניתוח נתוני למ"ס ונתוני מטה מגן אבות ואמהות.

## בתי דיור ציבוריים לקשיש בתל-אביב

בנוסף למקבצי הדירות הנ"ל, קיימים גם חמישה בתי דיור ציבוריים לקשיש בעיר תל-אביב שאינם מנוהלים במתכונת בתי גיל הזהב, בהם מתגוררים כ- 223 דיירים.

מדובר בבתי דיור קטנים יחסית עם כ- 45 דיירים בכ- 38 יח"ד בממוצע.

### מקבצי דיור ציבוריים חדשים

לפי הדיווחים, קיים מחסור גדול של יחידות דיור במקבצי הדיור הציבוריים, שעבורם קיימות רשימות המתנה ארוכות<sup>31</sup>. מצב זה אקוטי במיוחד עבור אוכלוסיית העולים, עקב שיעור הבעלות הנמוך מאוד (52%) שלהם. בנוסף, בתי גיל הזהב הקיימים אינם אטרקטיביים לדיירים המזדקנים המתגוררים בדיור הציבורי הרחב. על כן, נדרשים מקבצי דיור ציבוריים חדשים ואיכותיים כמענה לחוסרים הקיימים וכן בכדי לעודד מעבר קשישים מהדיור הציבורי לדיור הציבורי הייעודי.

במענה לביקושים הקיימים בביצוע כיום, בשיתוף הסוכנות היהודית, ישנה תוכנית לתוספת כ- 2,650 יח"ד ומתוכנן פרויקט לתוספת כ- 3,000 יח"ד. המדינה מממנת את מלוא עלות הבנייה ו/או השיפוץ של מקבצי דיור בבעלותה. כמו כן, המדינה משתתפת בעלות הבנייה של מבנים בבעלות הסוכנות היהודית<sup>32</sup>. מובהר ומוזגש כי מפרט הבנייה החדשה גבוה בהשוואה לסטנדרט הקיים, אם כי גודל יחידת הדיור נותר קטן גם לפי הסטנדרטים החדשים.

מוזגש כי למדינה אינטרס לפתח את בתי גיל הזהב ולעודד מעבר בני הגיל השלישי מהדיור הציבורי למגורים במקבצי הדיור. עבור משפחה שממתינה לדיור הציבורי הרחב, המדינה מעניקה סיוע מוגדל בשכ"ד, בגובה של 2,500-3,900 ₪ לחודש. מעבר בני הגיל השלישי לדיור בבתי גיל הזהב, מאפשרת הכנסת המשפחה הנתמכת לדיור הציבורי הרחב, וחוסכת הן למדינה עלויות ניכרות. במקביל, המעבר לבתי גיל הזהב מפחיתה את שכר הדירה לקשיש. אולם, חשוב לציין שבפועל המעברים מהדיור הציבורי הרחב למקבצי הדיור הם נדירים, אם משיקולים משפחתיים, אם משיקוליו רווחת דיור<sup>33</sup>, אם משיקוליו מיקום ואם משיקולים אחרים. הבנייה החדשה הנ"ל מקנה הזדמנות להתאים את המיקום ואת הבינוי הנדרש לצרכי הקשיש בכדי לעודד מעבר מהדיור הציבורי לבתי גיל הזהב.

קיימת יוזמה לשלב שימושים ציבוריים (כגון מועדונים) ו/או מניבים (כגון מסחר) למבני בתי גיל הזהב לשם מינוף והרחבת רמת השירות במוסד.

יצוין כי בעבר היו ניסיונות להקים מקבצי דיור עבור המגזר החרדי ועבור מגזרי המיעוטים, שלא צלחו.

31. לפי נתוני שפורסמו בכנסת בשנת 2017 רשימת ההמתנה לזכאי משרד השיכון קטן מ- 1,000 נפש ואילו כ- 20,000 עולים ממתנים למקום במקבצי הדיור.

32. המימון היא בשיעור 40% מעלות הבנייה המחושב לפי 5,100 ₪ למ"ר נטו או 50% מעלות ההקמה, הנמוך ביניהם.

33. דירות הדיור הציבורי אומנם קטנות אך לרוב גדולות בהרבה מיח"ד

## הדיר המוגן הפרטי

הדיר המוגן הפרטי בארץ הינו סוג דיר ייעודי יקר ואקסקלוסיבי ("פרמיום") המשרת בעיקר מבוגרים מהעשירונים העליונים (8-10). הדיר והשירותים ניתנים על-ידי חברות ועמותות תמורת תשלום.

לפי נתוני מטה מגן אבות ואימהות, 15,150 בני 65+ מתגוררים ב- 95 בתי דיר מוגן (2020), חלקם במחלקות סיעודיות<sup>34</sup>. אוכלוסייה זו שקולה לכ- 4.8% מבני 65+ המתגוררים כיום באזורי מגורים באשכול 8-10 וכ- 1.4% מסך בני הגיל השלישי כיום.

בהנחת 1.2 נפש ליח"ד, ניתן להעריך כי מלאי יחידות הדיר בדיר מוגן כיום הינו בסדר גודל של כ- 12,500 יחידות. לפי מגמות השוק ומספר התחלות הבנייה של פרויקטים לדיר מוגן ניכר כי קיימים ו/או צפויים ביקושים אפקטיביים העולים על המלאי הקיים.

הדיר המוגן הפרטי פועל ברישיון ובפיקוח הממונה על הדיר המוגן, באגף הבכיר לאזרחים וותיקים במשרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, בהתאם לחוק הדיר המוגן, תשע"ב-2012, תיקון 2018 והתקנות שתוקננו. החקיקה מסדירה, בין היתר, את נושא המימון וההפקדות בפרט וקובעת סל "שירותי חובה"<sup>35,36</sup>. מודגש כי שירותי החובה הינם בסטנדרט גבוה אך חלק ניכר של בתי דיר המוגן מוסיפים "שירותי רשות" מעבר לסל.

המודל הכלכלי השכיח של הדיר המוגן משלב פיקדון כספי (דמי כניסה) ודמי אחזקה חודשיים. בשוק מכלול שילובים בין שיעור הפקדון (חלקי עד מלא, ולאחרונה גם אפס) לבין דמי התחזקה החודשיים.

סכום הפיקדון משתנה בהתאם למדיניות בעלי המוסד, שיעור הפיקדון, גודל יחידת הדיר, מיקום, רמת התשתיות וסל שירותי הרשות. אם בעבר הלא רחוק דווח ופורסם על דמי פיקדון המלא, בין 500 אלף ל- 1.0 מיליון ש"ח, בשנים האחרונות הדיווחים והפרסומים עלו ל- 1.0-2.0 מיליון ש"ח ולאחרונה אף מוזכרים מחירים בסדר גודל של 2.5 מיליון ש"ח. דמי הפקדות מבטחים על-פי חוק אך נשחקים בשיעור של 3-5% לשנה לאורך 12-15 שנה, בהתאם לתנאי הרישיון של המוסד.

כמו כן, אם בעבר דווח/פורסם דמי אחזקה חודשיים של 3,500-7,000 ש"ח, בשנים האחרונות דווח/פורסם העלויות עלו ל- 8-12,000 ש"ח ולאחרונה דווח/פורסם דמי אחזקה של 17,000 ש"ח ויותר (עם פיקדון מופחת).

בנוסף לפיקדון ולדמי אחזקה, מתווספים עלויות נוספות כגון ניקיון בתוך הדירה, מחסן וחנייה לפי בחירה, טיפולים סלקטיביים, תשלום בגין שיכון מטפל אישי בדירה ועוד. ועל כל אלו חל תשלום מע"מ.

עליות המחירים, משקפת את השילוב בין העלייה המתמשכת והתלולה של מחירי נדל"ן למגורים לבין מגבלות התחרות הנובעת ממחסור ביחידות דיר מוגן יחד עם שינויים בהעדפות הציבור.

כתוצאה מכך, ניכרת בשנים האחרונות מגמה של בניית בתי דיר מוגן חדשים, הרחבה ושדרוג בתי דיר מוגן קיימים. מגמה זאת מלווה בכניסתם של שחקנים חדשים לשוק, חברות נדל"ן מבוססות, המזהים את רווחיות הענף. אולם, יש להדגיש כי הפעילות הנ"ל, כמעט כולה, מופנת לפלחים הגבוהים ביותר בשוק.

שוק הדיר המוגן מרוכז רובו ככולו בסקטור היהודי העירוני, בערים הגדולות ובערי הפרבר, אם כי בעשורים האחרונים הוקמו מספר מצומצם של בתי דיר מוגן ביישובים כפריים סמוכים לערים (3 בשרון ו- 2 בקרבת ירושלים). אין בתי דיר מוגן במגזר הערבי כלל.

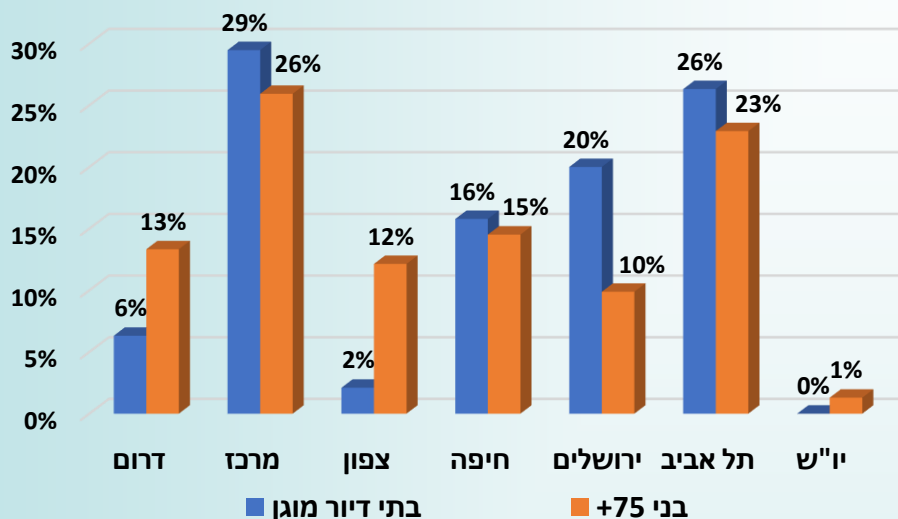
34. קיימת חובה לפתח מחלקה סיעודית בכל בית דיר מוגן עם 250+ יח"ד.

35. החקיקה מסדירה עוד הרבה היבטים כגון הבטחת איתנות כספית, זכויות הדייר, רישוי פיקוח ואכיפה ועוד.

36. שירותי החובה הינם שירותי אחזקה לבית הדיר המוגן ולדירות, ניקיון (למעט בתוך הדירות), כניסה מבוקרת, מענה אנושי 24/7 לקריאות לעזרה, שירותי בריאות (אחות) ועזרה ראשונה 24/7, פעילות תרבות, העשרה וספורט ועו"ס.

רוב בתי הדיור המוגן, כ-75%, מרוכזים באזורי הביקוש המרכזיים, במחוזות המרכז, תל-אביב וירושלים. מספר בתי הדיור במחוז חיפה תואם את משקל בני +65 במחוזות אלו בפריפריה, בצפון ובדרום בתי דיור מוגן בודדים. בולטת במיוחד בעיר ירושלים בה מרוכזים 17 בתי דיור מיוחד (18%).

### תרשים 29: פריסת בתי דיור מוגן לפי מחוז

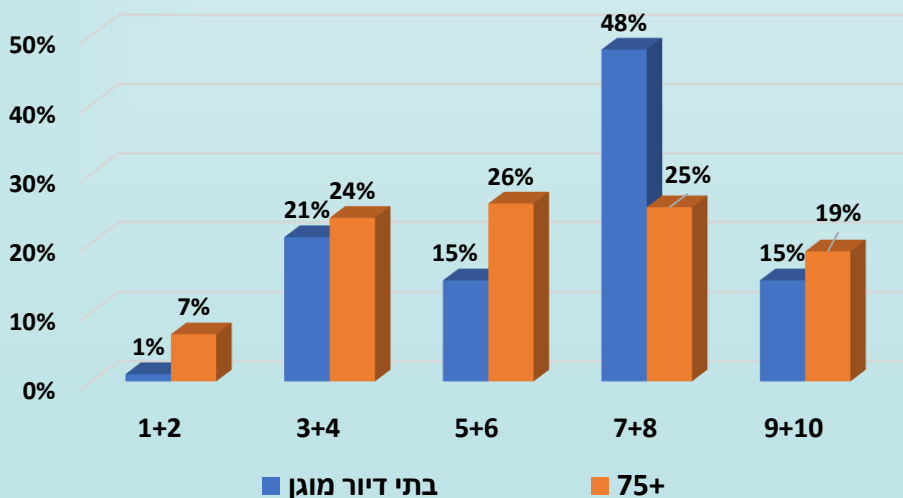


מקור: ניתוח נתוני משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים והשירותים החברתיים

כמו כן, כצפוי, בתי הדיור המוגן ממוקמים ביישובים ממעמד הביניים הגבוה, כאשר כ-63% מבתי הדיור המוגן ממוקמים בערים וביישובים מאשכול 7 ומעלה.

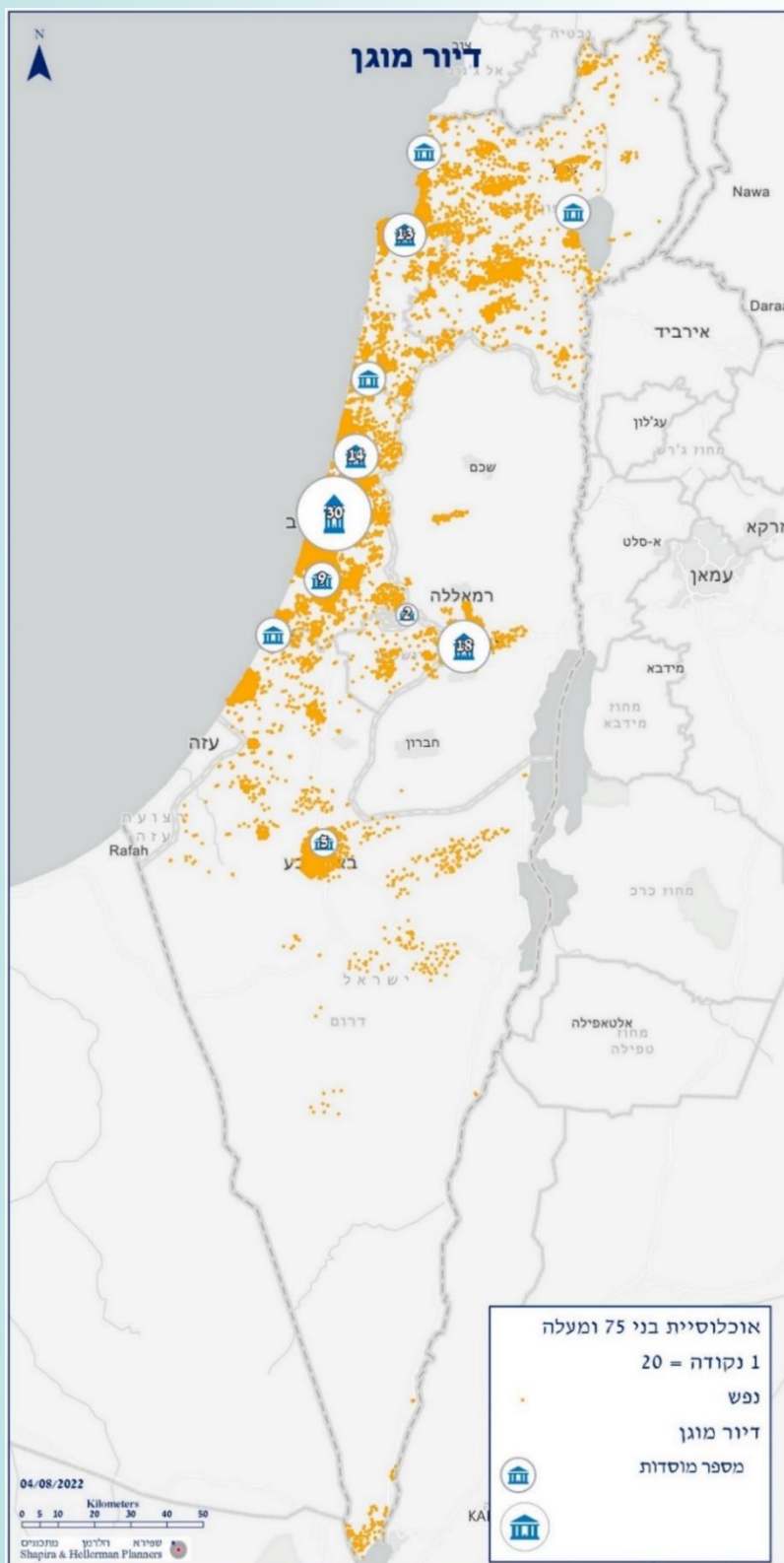
להבדיל מניתוח פריסת יתר סוגי הדיור הייעודי המבוסס על איתור ברמת הא"ס (שכונה), הניתוח אודות הדיור המוגן הינו ברמת היישוב. על כן, אשכולות 3+4 מוצגים כ-21%, כאשר בפועל נכללים בתוכם 17 מוסדות (18%) בעיר ירושלים, שרובם ממוקמים בשכונות ממעמד הביניים הגבוה. התאמת הנותנים לרמת הא"ס מציגה לדעתנו 80% או יותר מהמוסדות בשכונות מעמד הביניים (אשכול 7 ומעלה).

### תרשים 30: פריסת בתי דיור מוגן לפי אשכול חברתי כלכלי



מקור: ניתוח נתוני משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים והשירותים החברתיים

מפה 10: פריסת בתי דיור מוגן ביחס לפריסת בני +75



מקור: ניתוח נתוני למ"ס ונתוני משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים

## בתי אבות

112 בתי האבות הפועלים בפיקוח משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, משרתים את בני הגיל השלישי, עצמאיים ותשושים, הזקוקים למסגרת מגורים מוגנת ולשירותים שאין להם מענה בדיוור בקהילה.

לפי נתוני מטה מגן אבות ואימהות, כ- 5,000 בני הגיל השלישי מתגוררים בבתי אבות, בתפוסה ממוצעת של 44 נפש בכל מוסד. אוכלוסייה זו שווה במספרה לכ- 2.9% בלבד מבני הגיל השלישי המתגוררים כיום באזורי מגורים באשכול 1-3 (כ- 0.4% מסך בני +65).

89 בתי אבות, כ- 79%, קולטים דיירים במימון משרד הרווחה. 2,725 דיירים, כ- 55% מסך הדיירים, הינם דיירי רווחה. היתרה, כ- 2,250 דיירים הינם פרטיים.

ב- 69 בתי אבות, כ- 62%, מחלקות סיעודיות (מוסדות "משולבים").

בתי האבות פועלים ברישוי ופיקוח האגף הבכיר לאזרחים ותיקים, משרד הרווחה והשירותים החברתיים בכפוף לחקיקה<sup>37</sup>. החקיקה, הרישוי והפיקוח חלים על מוסדות לעצמאיים בתפקודם וסיעודיים, כאשר השירותים הסעודיים כפופים גם לרישוי ופיקוח משרד הבריאות.

סל השירותים בבית האבות כולל דיור (2 דיירים לחדר אלא אם משלמים פרמיה עבור חדר יחיד), ארוחות מוכנות, שירותים רפואיים ופרה-רפואיים (לרבות צרכים נפשיים), פעילויות פנאי ותרבות, שמירה ובטיחות. נדרשת רמת שירות מינימאלית על-פי חוק ולעיתים מוצאים רמת שירות מורחבת על-פי תקנון המוסד הספציפי.

לפי הדיווחים, השירותים הניתנים במסגרת בתי האבות בסיסיים למדי והביקושים להיקלט בהם מוגבלים, אפילו בקרב אוכלוסיית היעד הנזקקת.

כניסה לבית אבות בשוק הפרטי, הן לעצמאיים והן לסיעודיים, כפופה לסיכום כספי ביל הדייר ו/או משפחתו לבין המוסד. הכניסה למחלקה סיעודית במימון משרד הבריאות כפופה לקבל "קוד" ממשרד הבריאות. הכניסה לבית אבות עבור עצמאיים ותשושים שהגיעו לגיל פרישה במימון משרד הרווחה כפופה למבחן נזקקות<sup>38</sup> וזכאות ולהשתתפות עצמית של הדייר<sup>39</sup> ושל ילדיו<sup>40</sup>.

לפי הדיווחים, עלות בתי האבות בשוק הפרטי עבור עצמאיים משתנה בהתאם למיקום ברמת השירותים בטווח של 8-13,000 ש"ח לחודש ואילו עבור סיעודיים בטווח בין 13-20,000 ש"ח לחודש.

בדומה לדיור המוגן, בתי האבות מרוכזים, כ- 92%, בסקטור היהודי העירוני עם מוסדות אחדים במגזר היהודי הכפרי (5%) ובמגזר הערבי (3%).

בניגוד לבתי הדיור המוגן המרוכזים במרכז הארץ, בתי האבות פרוסים בפריסה רחבה יותר עם מעל 40% במחוזות חיפה והצפון. כמו כן, בניגוד לבתי הדיור המוגן המרוכזים ביישובים ממעמד חברתי-כלכלי גבוה יחסית (+7), בתי האבות פרוסים בפריסה רחבה יותר עם ריכוז של כ- 18% בשכונות ממעמד החברתי-כלכלי נמוך (+2), רובם בשכונות החרדיות (בעיקר בירושלים, גם נתניה, חיפה, צפת ועוד).

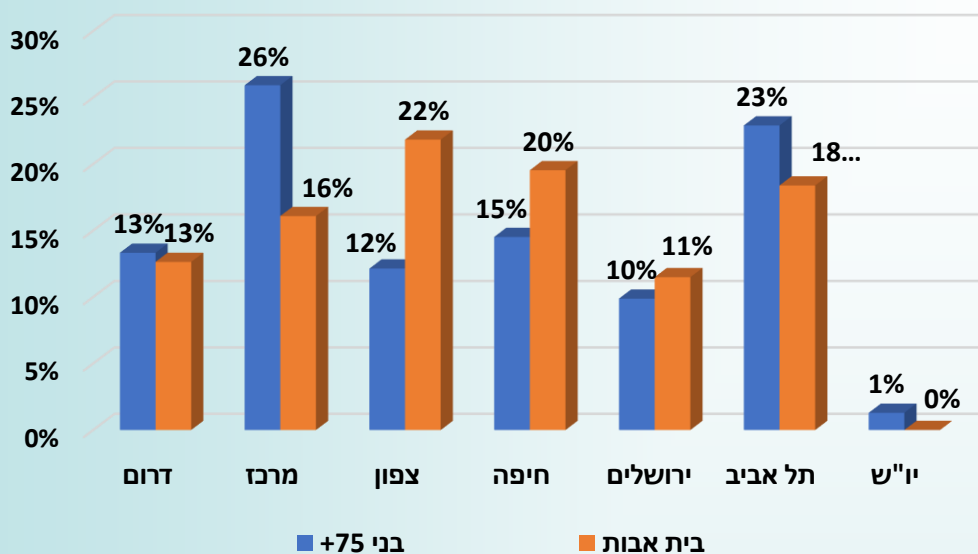
37. חוק הפיקוח על המעונות, תשכ"ה – 1965, תקנות הפיקוח על מעונות (תקן עובדי מעונות לזקנים והכשרתם ובדבר תנאי שירותם של מנהלי מעונות לזקנים) תשל"ז 1977 ותקנות הפיקוח על המעונות (תנאי המגורים והטיפול בזקנים עצמאיים ותשושים במעונות לזקנים), התשס"א 2001.

38. בהתאם להוראת התע"ס 4.8.

39. 80% מקצבת הזקנה כמקום הכנסה יחיד או מלוא הפנסיה ו- 65% מקצבת הזקנה בתוספת דמי שכירות של דירה בבעלותו באם קיים.

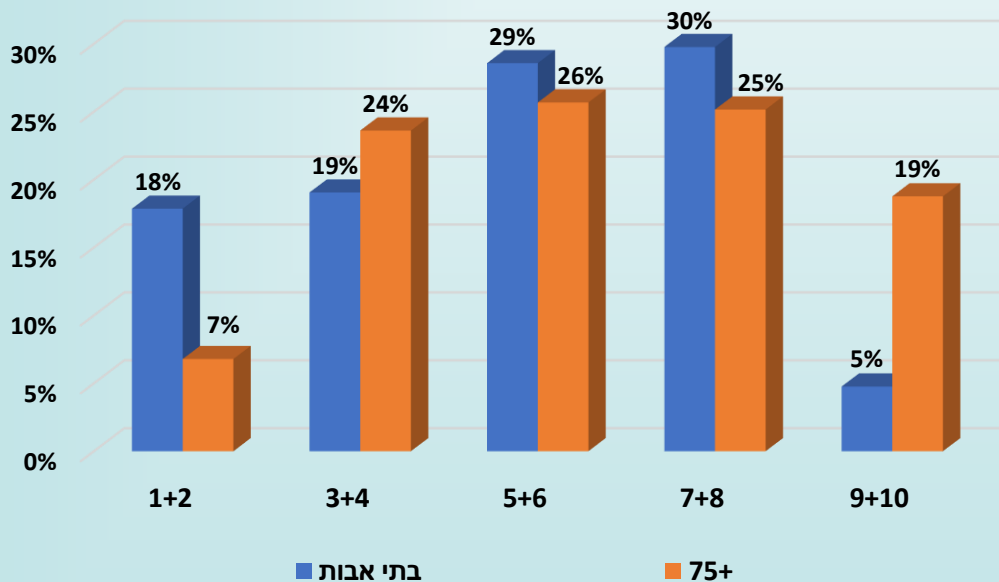
40. בהתאם למבחני הכנסה.

### תרשים 31: פריסת בתי אבות לפי מחוז



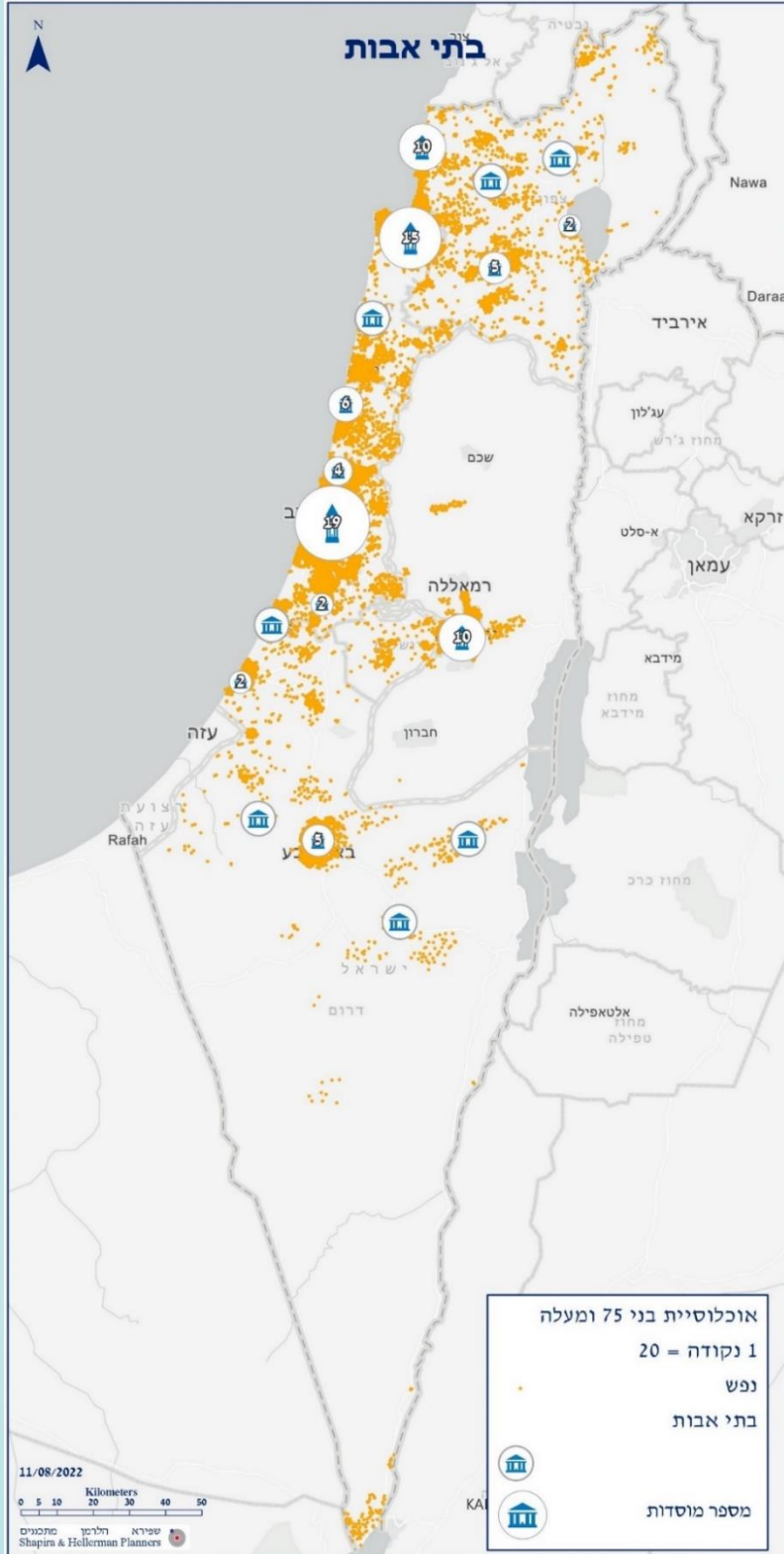
מקור: ניתוח נתוני משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים והשירותים החברתיים ונתוני למ"ס

### תרשים 32: פריסת בתי אבות לפי אשכול חברתי כלכלי



מקור: ניתוח נתוני משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים והשירותים החברתיים ונתוני למ"ס

מפה 11: פריסת בתי אבות ביחס לפריסת בני 75+



מקור: ניתוח נתוני למ"ס ונתוני משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים

## פתרונות דיור ייעודי חדישים

כאמור בני הגיל השלישי מהמעמד הביניים סובלים מהעדר פתרונות דיור ייעודיים ברי השגה. על כן, נדרשים פתרונות ייעודיים הולמים הן עבור האוכלוסיה המבוגרת שהינם:

- בעלי דירות שאינן ניתנות להתאמה לצרכים
- בעלי הכנסה אך נטולי דירת מגורים בבעלותם
- בעלי נכסים והכנסה המבקשים דיור ייעודי משיקולים חברתיים (הפגת בדידות, הצטרפות לקהילה וכו') ו/או פרקטיים של מעבר מדירות גדולות (downsizing). זאת, כאשר תהליך ה-down sizing של הדיור, שמשמעותו פינוי יחידת דיור גדולה, אמור לתרום הן לקשיש והן להרחבת גוון היצע הדיור עבור משפחות בשלבי גידול, ובכך גם לאיזון שוק הנדל"ן למגורים.
- לאור זאת, ישנם מספר יוזמות לפתרונות דיור חדישים ו/או הרחבת והתאמת פתרונות קיימים המיועדים לשרת בעיקר את עשירונים 5-8. היוזמות הינן ממלכתיים, ציבוריים ופרטיים וכוללות בין היתר:
  - **בתי דיור מוגן "רזים"** עם מפרט שונה מבתי הדיור המוגן הפרמיום המוכרים (יזמים פרטיים ו/או עמותות בעידוד ותמיכת משרד הבינוי והשיכון, משרד הרווחה והמשרד לשוויון חברתי)<sup>41</sup>.
  - **מבני דיור להשכרה ארוכת טווח** המיועדים לבני הגיל השלישי (יזמים פרטיים ו/או עמותות בעידוד ותמיכת משרד הבינוי והשיכון – דירה להשכיר, משרד הרווחה והמשרד לשוויון חברתי ו/או הרשויות המקומיות)<sup>42</sup>.
  - **בתי דיור משותפים**, אף הם עם מפרט שונה מבתי הדיור המוגן הפרמיום המוכרים (ארגונים או עמותות עצמאיים ו/או בעידוד ובתמיכת משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשויות המקומיות)<sup>43</sup>.
  - **מבני מגורים רב-דוריים** המיועדים לשלב את בני הגיל השלישי עם שכבות הגיל הצעירות (פרטיים בעידוד ובתמיכת משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשויות המקומיות)<sup>44</sup>.

## אתגרים וחסמים

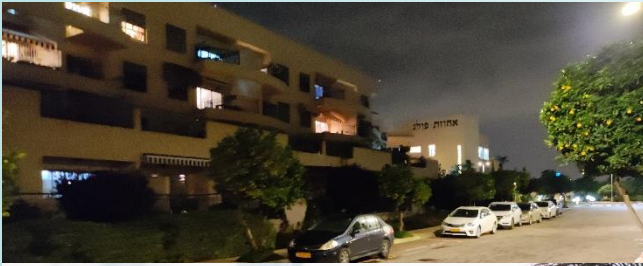
- בפני כל אחד מהפתרונות החלופיים הנ"ל מוצבים חסמים ואתגרים למימושם לרבות:
- **שיקולים כלכליים** הנגזרים מערכי הקרקע הגבוהים, מגבלת מלאי הדיור הקיים המתאים להסבה לדיור ייעודי, העדפה מובנית לפלחי השוק הגבוהים שהינם רווחיים יותר, ועוד.
  - **היבטים תכנוניים** המגבילים ניצול קרקע בייעוד ציבורי (שב"צ), שינויים ותוספות לבינוי הקיים, שינויים בחלוקת השטחים הבנויים ליחידות דיור רבות יותר מחד, ומאיזן מטילים מיסים (אגרות והיטלים) עם אישורם של שינויים ותוספות, ועוד.
  - **סוגיות קניין ומיסוי** אשר מגבילים הטבות מס, פטור ממס שבח, לדירת מגורים על פי חלוקה רשומה בטאבו לעומת בעלות משותפת או בעלות בשיטת ה-Condominium המקנה זכויות קניין בהתבסס על מניות. כמו כן, סוגיות אלו מסבכים הסדרת ירושות בבתי דיור משותפים.
  - **סוגיות של מדיניות וחקיקה** כגון הגדרת ודרישות הדיור המוגן, זכאות לדיור להשכרה עבור קשישים בעלי נכסים וכן תקופת השכירות, מיסוי מקומי, ועוד.
  - סוגיות התארגנות וניהול בתי דיור משותפים.
  - הבטחת מענה טיפולי הולם עבור דיירים ההופכים לסיעודיים, ועוד.

41. ראה דו"ח הצוות הבין-משרדי לקידום פתרונות דיור מוגן לאזרחים וותיקים, מטה הדיור הלאומי, משרד האוצר, 2018

42. ראה פרק דיור להשכרה "עד 120" מבוסס שירותים בקהילה במדריך תכנון סביבות מגורים לעת זיקנה, משרד הבינוי והשיכון, 2022.

43. ראה פרק דיור שיתופי לעת זיקנה במדריך תכנון סביבות מגורים לעת זיקנה, משרד הבינוי והשיכון, 2022.

44. ראה פרק דירה ודירות במדריך תכנון סביבות מגורים לעת זיקנה, משרד הבינוי והשיכון, 2022.





# נספחים

# נספח א' התחדשות עירונית

## חידוש מלאי הדיור על פני השנים

תהליכי חידוש, אם בשיפוץ ואם ברה-בינוי, משדרגים את מלאי הדיור הישן. תהליכים אלו שכיחים מאוד בערים הוותיקות באירופה (בדגש על שימור ושיפוץ) ואף בצפון אמריקה (בדגש על רה-בינוי ורווחיות).

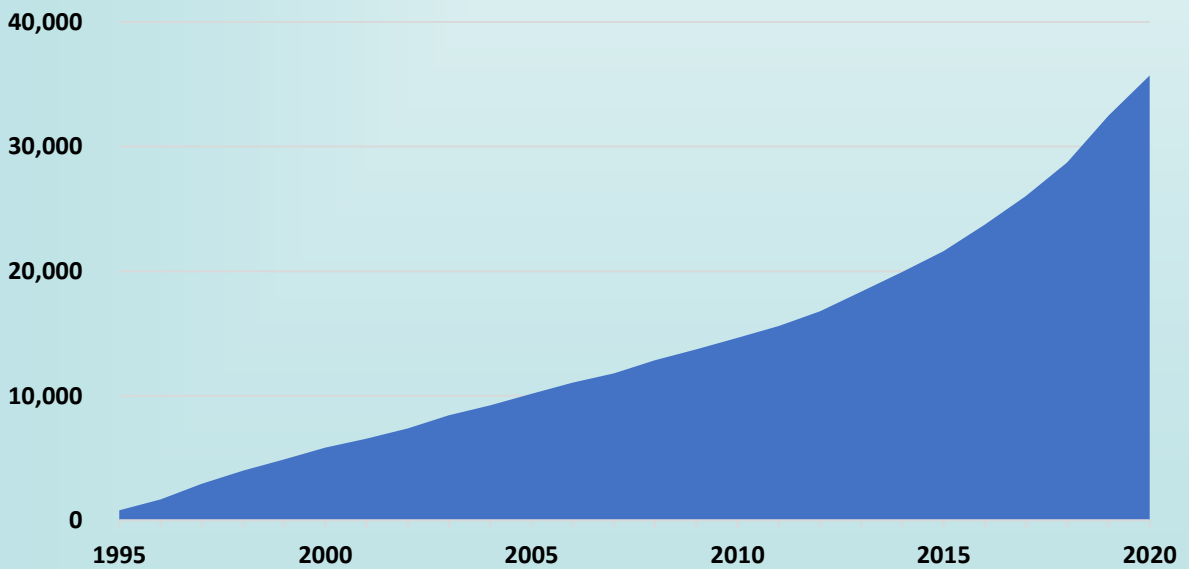
בארץ, תהליכים אלו ניכרים פחות, אם כי המדיניות התכנונית והממשלתית מקדמת ומעודדת חידוש המלאי. עד לעשורים האחרונים, חידוש המלאי התבצע בעיקר בערים ובשכונות מבוססות ואופייני בעיקר בשיפוץ ו/או רה-בינוי של בתים צמודי קרקע, כולל מגמת ציפוף הבינוי בתוך הערים עם בניית קוטג'ים ו/או מבני קומות נמוכות במגרשי צמודי קרקע גדולים יחסית.

על-פי נתוני הלמ"ס בין השנים 1995 ל-2020 נוספו 35,700 יח"ד לבניינים קיימים. בהתבסס על הנחה של סדר גודל של כ-1,000 יח"ד לשנה בשנים 1980-95 ניתן להעריך כי כ-50,000 יח"ד עברו תהליך שיפוץ וחיזוק עם תוספת יחידות דיור כולל כ-6,800 יח"ד על-פי תמ"א 38/1 (חיזוק). כ-14,000 יח"ד נוספות נהרסו ונבנו מחדש במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובינוי). כמו כן, אני מעריכים כי כ-1,200 יח"ד ישנות נהרסו ונבנו מחדש במסגרת פרויקטים של פינוי-בינוי. אם מניחים כי היקף דומה של יחידות דיור, בעיקר צמודי קרקע, שופצו וחוזקו מבלי להוסיף יחידות דיור, ניתן להעריך כי לאורך השנים מעל 100,000 יח"ד ישנות נגרעו מסך יחידות הדיור החייבות חיזוק.

אם ההערכה הנ"ל תקפה, כ-10% מיח"ד שנבנו לפני 1980 שופצו וחוזקו אך לא דווקא הותאמו לצרכי בני הגיל השלישי ככלל ובעלי מוגבלות ניידות בפרט.

ניכר כי מגמת חידוש הבנייה בארץ הולכת וצומחת כאשר מתוך 35,700 יח"ד שנוספו ליחידות הדיור קיימות בין השנים 1995-2020 כ-12,850 (כ-36%) מהם נוספו בין 1995 ל-2008 וכ-22,850 (כ-64%) בין 2009 ל-2020.

### תרשים 33: תוספת יחידות דיור לבניינים קיימים 1995-2020



מקור: נתוני למ"ס

## התחדשות עירונית

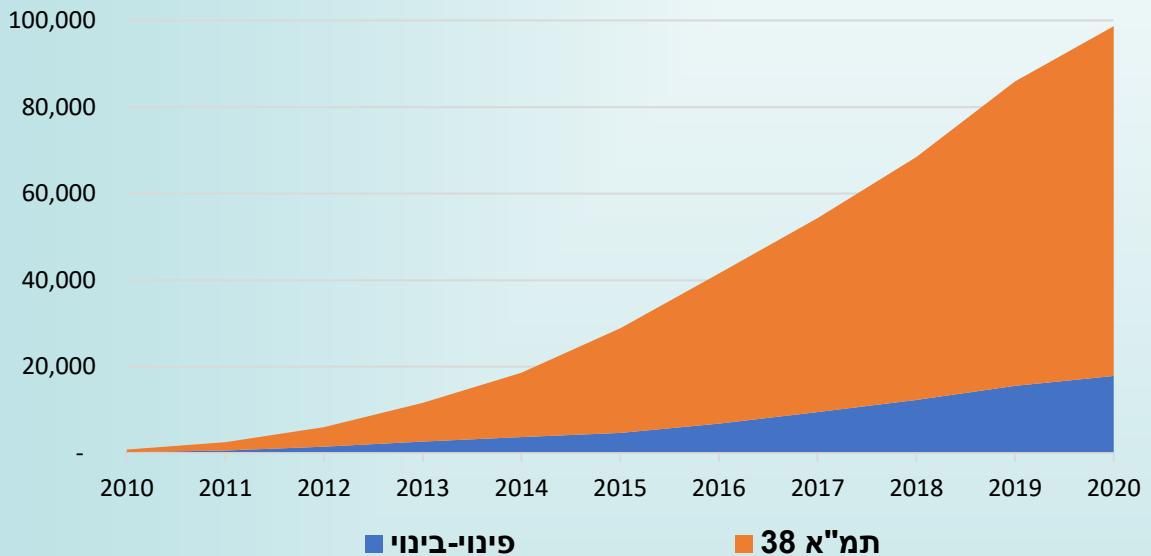
### היקפי הבנייה בפרויקטים להתחדשות עירונית

החל מאישור תמ"א 35 בשנת 2005 וחקיקת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) בשנת 2006, הממשלה ומוסדות התכנון, ובשנים האחרונות אף חלק הולך וגדל מהרשויות המקומיות, מקדמים פרויקטים להתחדשות, עיבוי (תמ"א 38) ורה-בינוי (פינוי-בינוי) במלאי הדיור הקיים במרחב העירוני.

בשנים הראשונות, היקפי המימוש היו מצומצמים ביותר, הן עקב הזמן הנדרש להתארגנות ולשווק ראשוני והן עקב הקיפאון בשוק הנדלן לאחר המשבר הכלכלי משנת 2008. רק לפני 6-8 שנים החלו פרויקטים של תמ"א 38 לחדור לשוק. מאז, ניכרת מגמת עלייה מואצת של פרויקטים עד 2020.

קצב מימוש פרויקטים לפינוי-בינוי היה איטי בהרבה. זאת עקב קשיי התארגנות לרבות הצורך בהכנה ובאישור תב"עות וכן מורכבות וקושי בשיווק קונספט חדשני בשוק המקומי. על כן, רק בשנים האחרונות ניכרת האצה בתכנון ובשיווק פרויקטים אם כי היקפי הבינוי והאכלוס בפועל עדיין מצומצמים מאוד.

### תרשים 34: יחידות דיור בהיתרי בנייה להתחדשות עירונית מצטבר 2010-2020



מקור: דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2020

אולם, ניכר שינוי מגמה מהותי בשוק, כתוצאה מהמחסור החמור בדיור בכל המדינה, המעלה את שווי הנכסים ומוסיף למשוואה של כדאיות כלכלית. במקביל, פעולות הממשלה ומוסדות התכנון מתחילים להניב פרי, בפרט לאחר תיקוני חקיקה והקמת הרשות להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון.

החלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) משנת 2017 הציבה יעדים כמותיים לתוספת בנייה במסגרת התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, עיבוי ותמ"א 38) עם יעד של 9,000 יח"ד תוספתיות בשנים 2020-2017, ו-14,000 יח"ד תוספתיות בשנים 2021-2025.

עיקר ההתחדשות בפועל עד 2020 בוצע במסגרת תמ"א 38 עם כ-81,000 יח"ד בהיתר (מעל 80%) לעומת קרוב ל-18,000 יח"ד בהיתר בתוכניות פינוי-בינוי. קיימת מגמה מתמדת של גידול בהיקפי ההיתרים להתחדשות (למעט 2020 עקב הקורונה).

לעומת ההיקפים הצנועים של יחידות דיור שנבנו בפועל עד 2020 (אלפים אחדים) ואף מאושרים בהיתר במסגרת תוכניות פינוי-בינוי, ניכרת תאוצה בתהליכי התכנון כאשר בין השנים 2017 ל-2020 אושרו תוכניות במסגרות השונות עבור כ-73,000 יח"ד ועוד כ-85,000 יח"ד נמצאים בתהליכי תכנון.

## פריסת הבנייה להתחדשות העירונית

כלל, תוכניות להתחדשות, במסלול תמ"א 38 ובמסלול פינני-בינוי, מתממשים באזורים המאופיינים בשווי נכסים גבוהים יחסית.

בהתבסס על מידע חלקי בבנט"ל, עם 944 מבנים מזוהים כתמ"א 38, ניכר כי הרוב המכריע של התוכניות שמומשו הינן במרכז הארץ, כשני שלישים במחוזות תל-אביב והמרכז, בשיעורים גבוהים ממשקלם בסך מלאי הדיור ואף משקלם בסך מלאי הדיור הישן (בנייה לפני 1983). לעומת זאת, ביתר חלקי הארץ שיעור הפרויקטים נמוך בהרבה ממשקלם במלאי הדיור הכולל.

לעומת זאת, התוכניות בהכנה לפינני-בינוי מקדמים במידה רבה את מרחב ירושלים (מחוז ירושלים ואף שני פרויקטים גדולים באיו"ש) לעומת תל-אביב והמרכז.

במחוז צפון כמעט ואין פרויקטים להתחדשות עירונית, למרות ריכוזן של כ- 12% מיח"ד הישנות בשטחה. הפעילות היחידה לחיזוק מבנים ישנים הינה פרויקט "מגן צפון" עם תוכניות לחומש הקרוב (לפי הפרסומים עד כה מעט מאוד יחידות דיור מוגנו בפועל).

לעומת זאת, במחוז דרום שיעור הפרויקטים של תמ"א 38 ושיעור התוכניות לפינני-בינוי עולים משמעותית על שיעור המבנים הישנים במחוז. יצוין כי פרויקטים של תמ"א 38 במחוז מרכזים בראש ובראשונה בערים הגדולות (אשדוד, באר-שבע ואשקלון) אך נמצאים גם בהיקפים מצומצמים יחסית בערי הפיתוח (קרית גת, קרית מלאכי, דימונה וכו').

כצפוי, מרבית הפרויקטים לתמ"א 38 מרוכזים בסקטור עירוני היהודי הכללי, לפי נתוני בנט"ל כ- 90% עם כ- 8% נוספים באזורים חרדיים (ירושלים ובני ברק). כ- 2% נוספים הינם באזורים עם רוב תושבים ערבים, כאשר למעט 2 פרויקטים בנצרת, כולם בערים מעורבות (חיפה, תל-אביב, רמלה, לוד). שני פרויקטים נוספים ממוקמים ביישובים פרבריים ותיקים הנכללים בשטחי השיפוט של 2 מועצות אזוריות.

כיום, קיימים שני מסלולי התחדשות כאשר כל אחד מתחלק לשני תתי-מסלולים:

- **התחדשות מבנים** בתמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת בנייה) ובתמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש).
- **התחדשות מתחמית** (פינני בינוי ו/או עיבוי) במסלול רשויות מקומיות ובמסלול מיסוי (יזמים).

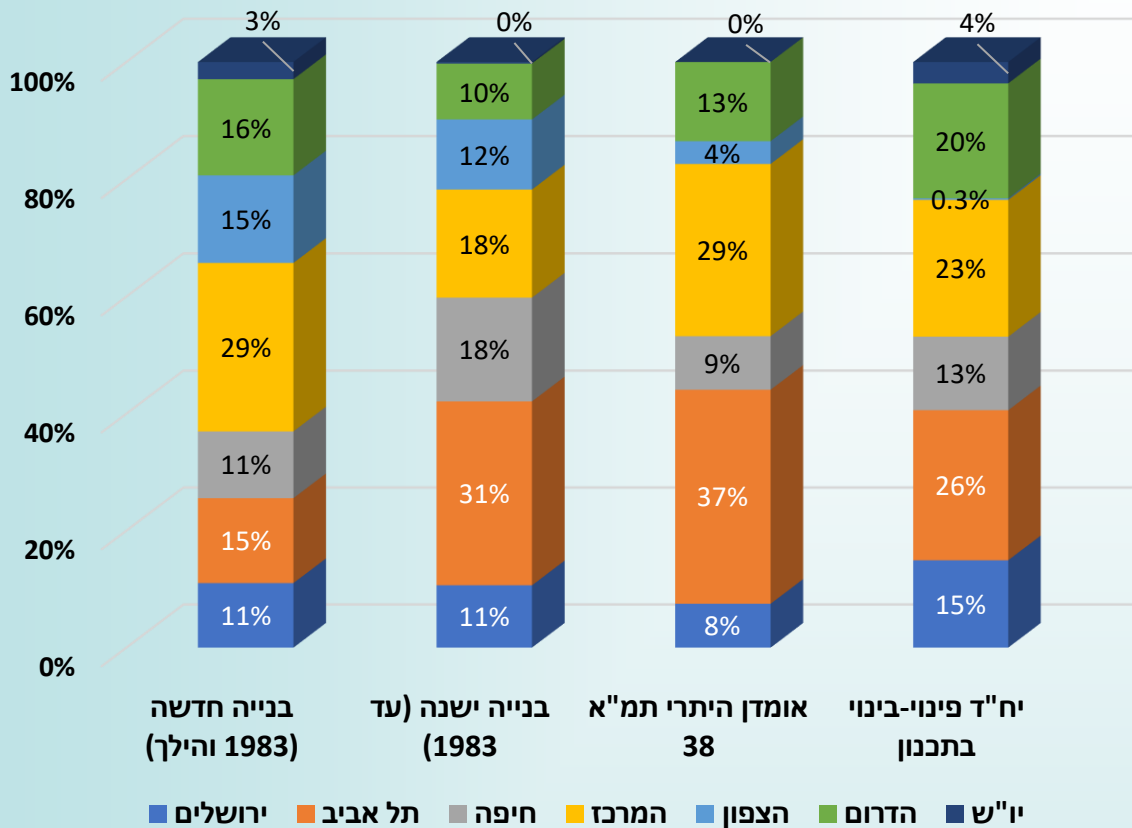
מאפייני המסלולים וההטבות הנלוות מוגדרים על-ידי הרשות להתחדשות עירונית כמפורט בטבלאות 14 ו-15 להלן.

לפי נתוני הרשות להתחדשות, שיעור הבנייה במסלול תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה) בעלייה מתמדת בהשוואה למסלול לתמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת בנייה), מ- 7% מסך הפרויקטים של תמ"א בשנת 2010 לכדי 53% בשנת 2020. להערכתנו, הדבר יכול להסביר באופן חלקי את הארכת הזמן הנדרש לקבלת היתר (בנוסף לעלייה בהיקפי הפרויקטים ותהליכי תכנון המתנהלים במקביל).

השוני במאפיינים הנ"ל יוצר שוני רב בין הפרויקטים השונים במספר רבדים, העיקרים ביניהם:

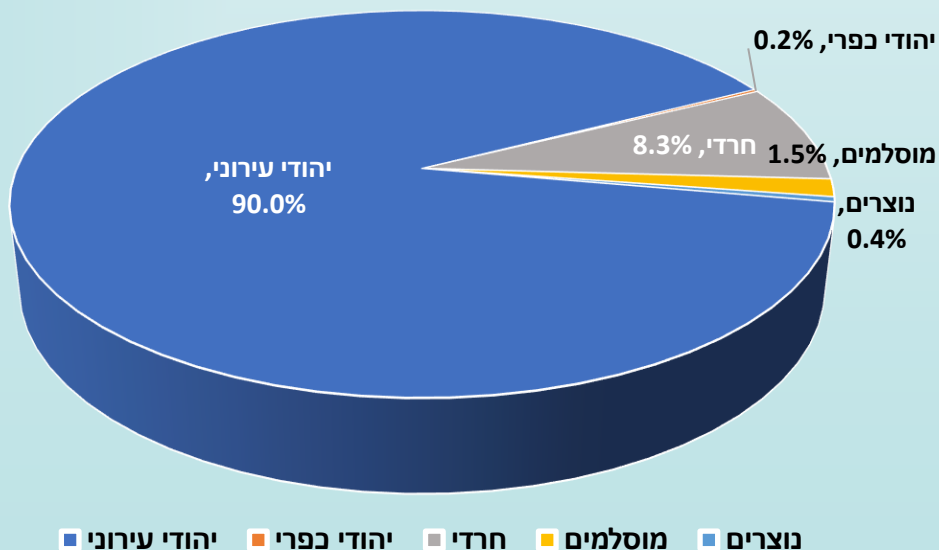
- **מהות ואיכות חידוש מלאי הדיור הקיים** כאשר פרויקטים של רה-בינוי מספקים יחידות דיור חדשות במקום הישנות ואילו פרויקטים של עיבוי לרוב מחדש ו/או מחזק את שלד המבנה, מוסיף מעלית, ממ"ד ומרפסת ומשפץ את חזית הבניין מבלי לשפץ את פנים הדירה ומבלי לחדש את המערכות הפנימיות. למעשה, בפרויקטים של רה-בינוי ניתן להיערך ולהתאים את יחידת הדיור לצרכי הגיל השלישי ולצרכי בעלי מוגבלויות ואילו בפרויקטים של עיבוי אין מענה לצרכים בתוך הדירות עצמן.

**תרשים 35: פריסת יחידות דיור בהיתרי בנייה להתחדשות עירונית 2010-2020 לעומת מלאי הדיור הקיים**



מקורות: בנייה ישנה (מ"ב) וחדשה (יח"ד) – ניתוח נתוני למ"ס, אומדן היתרי תמ"א 38 – ניתוח מבוסס על נתוני בנט"ל, תוכניות פינוי-בינוי – נתוני הרשות להתחדשות

**תרשים 63: היתרי תמ"א 38 לפי סקטור 2005-2020**



מקור: אומדן היתרי תמ"א 38 – ניתוח מבוסס על נתוני בנט"ל

- **הכדאיות הכלכלית** כאשר לפי נתוני הרשות להתחדשות, התחדשות יחידת דיור ישנה במסלול תמ"א דרש מכפיל ממוצע של כ- 1.96. לעומת זאת, בפרויקטים במסלול מיסוי דרש מכפיל ממוצע של כ- 3.9 ובמסלול רשויות מכפיל ממוצע מעל 4.6, כלהלן:

**טבלה 13: מכפילים ממוצעים לפי מסלול**

מסלול	יח"ד נכנס	יח"ד יוצא	מכפיל
תמ"א 38 (היתרים) עד 2020	41,626	81,433	1.96:1
תמ"א 38 (אכלוס) עד 2020	13,630	26,754	1.96:1
הכרזת מתחמים 2020	1,741	8,098	4.65:1
מסלול מיסוי עד 2020	9,525	37,179	3.90:1
פינוי בינוי (ותמ"ל)	2,332	10,774	4.62:1

מקור: ניתוח נתוני הרשות להתחדשות 2020

- **קנה מידה והיתכנות הפרויקט** כאשר היקף הפרויקט משפיע על היתכנות המימוש בהיבט הארגוני, המימון והיתכנות השיווק. ככל שהפרויקט גדול יותר הוא מורכב יותר לארגון, לשיווק, לתכנון ולביצוע ולכך מחיר כלכלי/כספי גדול וגם בזמן הנדרש לבצעו.

פרויקטים של תמ"א 38 מקיפים מבנים בודדים עם ממוצע של 12 דירות קיימות. לעומתם, פרויקטים של פינוי-בינוי נעים בהיקפם עם מינימום 24 דירות אך בפועל, לשם הבטחת כדאיות הפרויקט ועמידה בדרישות התכנוניות, הפרויקטים גדולים בהרבה, בממוצע כ- 100 יח"ד קיימות במסלול המיסוי וקרוב ל- 150 יח"ד קיימות במסלול רשויות.

**טבלה 16: סדרי גודל פרויקטים להתחדשות עירונית לפי מסלול**

מסלול	מספר	סה"כ יח"ד נכנס	סה"כ יח"ד יוצא	ממוצע נכנס	ממוצע יוצא
תמ"א 38 (היתרים) עד 2020	7,675	89,152	174,409	12	23
פינוי-בינוי בתכנון	126	18,311	85,169	145	676
מסלול מיסוי עד 2020	97	9,525	37,179	98	383

מקור: ניתוח נתוני הרשות להתחדשות 2020

## טבלה 14: השוואה בין מסלולי התחדשות עירונית

המסלול		המאפיין
תמ"א 38	הרשויות המקומיות והמיסוי (יזמים)	
הריסה ובנייה מחדש לבניין (תמ"א 38/2) - תוספת לבניין (תמ"א 38/1)	פינוי-בינוי למתחם עיבוי בנייה למתחם	אופן הביצוע
מבנים שהיתר בנייתם ניתן לפני 1 בינואר 1980	ללא מגבלה	מאפייני הבניין
היתר בנייה מכוח התמ"א - ועדה מקומית	תכנית מפורטת (תב"ע) - ועדה מחוזית או תמ"ל או מקומית עצמאית מיוחדת, וכן היתר בנייה - ועדה מקומית	אופי קידום סטטוטורי של הפרויקט
אין	יש	הכרזה על מתחם
אין	יש	חובת הכנה של תכנית מפורטת (תב"ע)
	פינוי-בינוי - עמידה מלאה בתקן; עיבוי - התאמה מרבית לתקן חלק 3	מידת העמידה בתקן רעידות אדמה 413 לאחר ביצוע הפרויקט
	הממשלה, הרשויות מקומיות, היום ובעלי הזכויות	הגורמים המעורבים בפרויקט
בניין יחיד	מתחם הכולל לפחות 24 יחידות דיור או יחידות עסקיות קיימות, בדרך כלל כמה מבנים סמוכים ושטחים ציבוריים	היקף הפרויקט
זכויות מותנות - נקבעות על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, והיקפן המרבי נקבע בהוראות התמ"א	זכויות מוקנות - היקפן נקבע בתכנית מפורטת	זכויות הבנייה

מקור: דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2020

## טבלה 15: השוואה הטבות בין מסלולי התחדשות

המסלול		ההטבה
תמ"א 38	הרשויות המקומיות והמיסוי (יזמים)	
אין	במסלול הרשויות המקומיות בלבד	מימון ממשלתי של הכנת תכנית מפורטת והתהליכים החברתיים
פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבנייה לזכויות הבנייה והקבועות בתמ"א; בהריסה ובנייה מחדש: תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. מועצת הרשות המקומית רשאית לקבוע פטור מתשלום זה או תשלום של שמינית השבחה (12.5% במקום 25%)	אפשרות לפטור מלא או לתשלום חלקי (25% מהשבחה), מותנית בהחלטה של מועצת הרשות המקומית ובאישור שר הבינוי והשיכון ושר הכניס	פטור מהיטל השבחה למגורים
פטור לפי הוראות פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין; פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38. בתוקף עד סוף שנת 2021	פטור לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין; פינוי-בינוי	פטור ממס שבח לדיירים
אין חבות במס רכישה לבעלי הדירות הקיימות	פטור לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין; פינוי-בינוי	פטור ממס רכישה לדיירים
מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 13ב לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהיתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 13א לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהיתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין	מע"מ על שירותי הבנייה
בתמ"א 38/2: דירה או יחידה אחת בבניין; בתמ"א 38/1: ללא הגבלה	דירה או יחידה אחת במתחם	מספר הדירות או היחידות שעליהן ניתן פטור ממס שבח ורכישה

מקור: דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2020

- **פרק זמן למימוש משתנה מפרויקט לפרויקט** בהתאם למאפייניו ומרכיביו. אולם, ככלל ניכרים הבדלים לפי מסלול.

אין נתונים אודות זמן ההתארגנות אך הפערים הבולטים במספר בעלי העניין הנכללים בפרויקטים במסלולים השונים ניכר מכיוון שתהליך ההתארגנות של פרויקטים מתחמיים (פינוי-בינוי ועיבוי) מורכב וארוך בהרבה מאשר בפרויקטים של תמ"א 38.

פרויקטים של פינוי-בינוי ו/או עיבוי מתחמי מחייבים תכנון מפורט (תב"ע). הגם שהרשות להתחדשות מציבה יעד של כ- 26 חודשים ממועד הגשת תב"ע ולאישורה בפועל. לפי נתוני הרשות, לאורך השנים פרק הזמן לאישור תב"ע נע לרוב בין 4 ל- 8 שנים ובנוסף נדרש זמן להכנת גיבוש התב"ע בטרם הגשתה למוסדות התכנון. כמובן פרויקטים של תמ"א 38 אינם נדרשים להשקיע זמן או ממון בתב"ע.

לפי נתוני הרשות להתחדשות עירונית, הזמן הנדרש להוצאת היתר, מעבר להכנתה, בפרויקטים של תמ"א 38 מתארכים לאורך השנים מכ- 1.5-1.0 שנים ב- 2011 לכ- 3.0 שנים ב- 2020 (הן עבור חיזוק ועיבוי והן עבור הריסה ובנייה). לעומת זאת, בפרויקטים של פינוי-בינוי חולפים בממוצע כ- 5 שנים בין אישור התב"ע לאישור היתר אם כי בשנת 2020 קוצר פרק הזמן לכדי 2.5 שנים בממוצע.

פרקי הזמן אשר חלפו בין אישור ההיתר לאיכלוס המבנה בפרויקטים של תמ"א 38 עלה מכ- 1.5 שנה ב- 2011 לכ- 2.5 שנה ב- 2020. אין נתונים אודות פרקי הזמן בין היתר לאיכלוס של פרויקטים של פינוי-בינוי אולם ניתן להעריך כי מדובר בפרק זמן ארוך בהרבה עד למימוש ואכלוס מלא של הפרויקט.

לאור הנ"ל ניתן להעריך את סדרי גודל של פרק הזמן הנדרש למימוש של פרויקטים כיום כלהלן:

#### טבלה 17: סדרי גודל זמנים למימוש פרויקטים להתחדשות עירונית לפי מסלול

פיוני בינוי (שנים)	מת"א 38 (שנים)	נושא/מסלול
3.0-4.0 <sup>2</sup>	2.0 <sup>1</sup>	הערכות ראשונית
4.0-6.0	-	אישור תב"ע
~ 5.0	~ 3.0	אישור היתר
3.0-3.5 <sup>3</sup>	~ 2.5	בנייה בפועל
14.0-16.0	~ 7.5	סה"כ

1. אומדן ראשוני בלבד.

2. אומדן ראשוני בלבד כולל הכנת תב"ע.

3. מבנים ראשוניים.

הרשות להתחדשות יחד עם מוסדות, פועלים לקצר את התהליכים הנ"ל. אולם, במקרה הטוב ניתן לקוות לקיצור הזמן בפרויקטים לעיבוי בסגנון תמ"א 38 לכ- 5 שנים עד לאיכלוס ולכ- 10 שנים בפרויקטים לפינוי-בינוי.

## "חלופת שקד"

תמ"א 38 תוכננה במטרה לקדם חיזוק עמידותם של המבנים הישנים בפני רעידות אדמה. בפועל, התמ"א לא השיגה את מטרתה, במיוחד באזורים הפריפריאליים החשופים יותר לסכנות רעידות אדמה. למעשה, כמפורט לעיל, התמ"א הפכה עד לאחרונה לשמש ככלי עיקרי להתחדשות עירונית באזורי הביקוש בלבד.

תיקון 136 לחוק התכנון והבנייה, "חלופת שקד" שאושר לפני חודשים אחדים, מביא חלופה לתמ"א 38 המיועדת לקדם ולייעל את תהליך ההתחדשות של מבנים בודדים או מקבץ מבנים. התיקון כולל, בין היתר:

- תיעדוף ראייה תכנונית מתחמית,
- קיצור פרק זמן למימוש תוך שילוב אישור היתרים במסגרת התב"ע המתחמית,
- תיעדוף רה-בינוי (הריסה ובנייה),
- שינויים בכללי הפטור מהיטלי השבחה תוך הרחבת היקפי הזכויות המוקנות,
- פתרונות לצרכי ציבור,
- תוספת זכויות בנייה לשם קידום הכדאיות הכלכלית של התחדשות באזורים פריפריאליים,
- ועוד.

ככל שהחלופה תביא בפועל לקיצור תהליכי המימוש ו/או תרחיב את הכדאיות הכלכלית של ההתחדשות, הדבר ייטיב עם כלל בעלי הנכסים ובמיוחד עם בני הגיל השלישי שבקרבם.

יצוין כי כללי תמ"א 38 נותרים בתוקף לגבי בקשות להיתר המוגשים עד 2023 ואף עד שנת 2026 לפי העדפת הרשות המקומית.

היטל השבחה בשיעור 25% כברירת מחדל במקום פטור מלא, אם אופציה בידי הרשות המקומית לשינוי שיעור ההיטל בשטחה.

## יעדי ההתחדשות העירונית

כאמור החלטת הממשלה דר/31 משנת 2017 הציבה של כ- 14,000 יח"ד תוספתיות בשנים 2025-2021, בסה"כ כ- 70,000 יח"ד תוספתיות, היקף דומה לכ- 85,000 יח"ד בתהליכי תכנון בשנת 2020. אולם, לטווח הארוך, על-פי התוכנית האסטרטגית לדיור לשנת 2040 נדרשת עלייה תמידית בהיקפי ובשיעורי ההתחדשות העירונית לאורך השנים לכדי כמעט מחצית הבנייה העתידית לאופק 2040.

### טבלה 18: יעדי התחדשות עירונית מסך הבנייה לפי מחוז ותקופה

מחוז	2015 (היתרי בנייה)	2020-2017	2025-2021	2030-2026	2035-2031	2040-2036
ירושלים	6%	12%	20%	30%	33%	40%
צפון	5%	10%	15%	20%	20%	25%
חיפה	13%	20%	30%	40%	50%	55%
מרכז	10%	20%	30%	40%	50%	55%
תל-אביב	34%	40%	50%	60%	66%	72%
דרום	4%	8%	12%	17%	20%	25%
סך הכול	12%	20%	25%	35%	38%	46%

מקור: התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040

בהתאם לנ"ל, יעד הבינוי בהתחדשות עירונית עד אופק 2040 הינו בסדר גודל של כ- 450,000 יח"ד.

### טבלה 19: יעדי בינוי יחידות דיור בפרויקטים להתחדשות עירונית 2020-2040

תקופה	סה"כ יח"ד	שיעור התחדשות	יח"ד תוספתיים בהתחדשות
2021-2025	275,000	25%	68,750
2026-2030	305,000	35%	106,750
2031-2035	325,000	38%	123,500
2036-2040	335,000	46%	154,100
סה"כ	1,240,000	37%	453,100

מקור: התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040

נבהיר כי להערכתנו יעדי התוכנית האסטרטגית נמוכים והיקף תוספת הבנייה הנדרשת הינו כ- 1.5 מיליון יח"ד והיקף ההתחדשות הנדרשת הינו בסדר גודל של כ- 550,000 יח"ד תוספתיים. מובהר ומודגש כי ביעדים הנ"ל לא נקבע יעד כלשהו אודות היקפי התחדשות מלאי הדיור הקיים עקב ההתחדשות המתוכננת.

## השפעת התחדשות עירונית על מלאי הדיור הישן

היתרי בנייה שאושרו ותוכניות פינוי-בינוי שבהכנה, אם ימומשו במלואן, יוסיפו כ- 105,000 יח"ד או כ- 4.2% למלאי הדיור העירוני הקיים (כ- 41,000 או כ- 1.6% במסלול התמ"א וכ- 64,000 או כ- 2.6% במסלול פינוי בינוי).

לעומת זאת, היתר הבנייה במסלול תמ"א 38 יביאו להתחדשות כ- 41,000 יח"ד, השוות לכ- 3.7% ממלאי הדיור העירוני הישן, ואילו התוכניות במסלול פינוי-בינוי יביאו להתחדשות כ- 21,000 יח"ד בלבד השוות לכ- 2.0% ממלאי הדיור העירוני הישן. בסה"כ התחדשות של כ- 62,000 יח"ד השוות לכ- 5.7% מסך מלאי הדיור העירוני הישן.

מכיוון שתוכניות ההתחדשות אינן מתפרסות באופן שוויוני במרחב, ההשפעה החזויה אינה מאוזנת. לטווח הקצר-בינוני ניתן לצפות להשפעה משמעותית יחסית במחוזות המרכז והדרום וכן במידה מסויימת בתל-אביב ובירושלים, כאשר ההשפעה במחוז חיפה מוגבלת מאוד ובמחוז צפון מזערית. שני פרויקטים של פינוי-בינוי גדולים יחסית יקיפו כ- 30% ממלאי הדיור הישן באיו"ש.

### טבלה 20: צפי שיעורי התחדשות מלאי הדיור העירוני הישן\* בתוכניות בהכנה לפי מחוז

מחוז	שיעורי התחדשות מלאי הדיור ישן קיים		
	מת"א 38	פינוי בינוי	סה"כ
ירושלים	2.7%	2.8%	5.5%
תל-אביב	4.3%	1.6%	5.9%
חיפה	2.0%	1.4%	3.4%
המרכז	5.7%	2.4%	8.1%
הצפון	1.3%	0.0%	1.3%
הדרום	5.1%	3.9%	9.0%
יו"ש	0.0%	29.5%	29.5%
סה"כ	3.7%	2.0%	5.7%

\* בנייה בפועל עד 1983

מקור: התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040

בהנחה כי פרויקטים לעיבוי בדומה לתמ"א 38 יבוצעו במכפיל 2:1 (1 יח"ד תוספתית לכל יח"ד קיימת) ופרויקטים של פינוי-בינוי יבוצעו במכפיל 4:1 (3 יח"ד תוספתיות לכל יח"ד קיימת) ניתן להעריך כי התחדשות עירונית תביא לחידוש בין כ- 210,000 לכ- 470,000 יח"ד בהתאם ליחס בין עיבוי לפינוי בינוי כלהלן:

### טבלה 21: צפי היקפי התחדשות מלאי הדיור העירוני הישן בהנחות שונות

שיעורי עיבוי לעומת רה-בינוי (עיבוי/רה-בינוי)			היקפי תוספת יח"ד בהתחדשות עירונית
80%/20%	50%/50%	20%/80%	
210,000	300,000	390,000	450,000
233,000	333,000	433,000	500,000
257,000	367,000	477,000	550,000

## נספח א' התחדשות עירונית

1. אגודה לדיור משותף (אד"מ), ינואר 2020, CHI Financial Scenarios for Affordable Housing.
2. אדי גל (2021, 16 למאי), לראשונה בקריות: "עד 120" - פרויקט חדש שמשלב מסחר ודיור מוגן, mynet. נדלה בתאריך: 17/5/21 מתוך: [https://krayot.mynet.co.il/real\\_estate/article/rkkKREu0000](https://krayot.mynet.co.il/real_estate/article/rkkKREu0000).
3. אדר' ענת אסתרליס ואדר' טל פרידמן ראודניץ, פברואר 2020 – מהדורה 7, סקר מבנים ומתחמים לשימור בכמרל כר 1+2.
4. אורים – מתאימים אתכם את הבית, "מה הם המחירים לבתי אבות? השוואת מחירים בתי אבות". נדלה בתאריך: 5/8/2021 מתוך: <https://urim.co.il/%D7%90%D7%99%D7%9A-%D7%AA%D7%97%D7%A1%D7%9B%D7%95-%D7%96%D7%9E%D7%9F-%D7%95%D7%9B%D7%A1%D7%A3-%D7%91%D7%9C%D7%99%D7%95%D7%95%D7%99-%D7%9E%D7%95%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A0%D7%95>
5. איילון ביטוח (2021, 3 לאוקטובר), בשורה משמחת עבור בני 60 ומעלה: הגדלת התזרים החודשי באמצעות משכנתא הפוכה, נדלה בתאריך: 2/11/2021 מאתר YNET.
6. איילון ביטוח, משכנתא הפוכה – לשדרג את איכות החיים שלכם, נדלה בתאריך: 2/11/2021 מתוך: [https://bituchim.net/lp/?gclid=Cj0KCQiAutyfBhCMARIsAMgcRJTzlrSfeahVAmUC2ii1hv5aai2ftJpnn4eioCnMMQ2VsFiOG09tEW4aAngYEALw\\_wcB](https://bituchim.net/lp/?gclid=Cj0KCQiAutyfBhCMARIsAMgcRJTzlrSfeahVAmUC2ii1hv5aai2ftJpnn4eioCnMMQ2VsFiOG09tEW4aAngYEALw_wcB)
7. בנק ישראל, חטיבת המחקר, גלעד כהן קובץ', תמר רמות ניסקה, מאיה הרן רוזן, אוקטובר 2017, הביטוח הסיעודי בישראל.
8. בנק ישראל, דין וחשבון 1961, פרק י"ט, החיסכון.
9. ג'וינט ישראל, מכון ברוקדייל לגרונטולוגיה והתפתחות אדם וחברה, גילה נועם ומשה סיקרון, מרץ 1990, תמורות סוציו-דמוגרפיות בקרב האוכלוסייה הקשישה בישראל: 1961-1983 – ניתוח נתוני מפקד האוכלוסין והדיור.
10. ג'וינט ישראל אשלים, יאיר קמייסקי ואחרים, המרכיב החברתי במנגנוני ותהליכי תכנון ובניה כאמצעי לקידום מוביליות ואיכות חיים.
11. ג'וינט ישראל אשל, תוכנית עבודה רב שנתית 2021-2025, חומש 11-תמצית מנהלים.
12. דוד ויצמן (2022, 30 לינואר), ברגע האחרון: הכנסת אישרה את חלופת שקד לתמ"א 38, מרכז הנדל"ן. נדלה ביולי 2022 מתוך: <https://www.nadlancenter.co.il/article/5980>
13. דותן לוי (2022, 12 לינואר), דמרי על חשבוננו: חמק מייעוד הקרקע וקניביל פרס מהמדינה. נדלה בתאריך 12/1/2022 מתוך: <https://www.calcalist.co.il/real-estate/article/sk9mmri2y>.
14. האגודה לדיור משותף (אד"מ), דצמבר 2019, מיזם חברתי למגורים שיתופיים לגיל השלישי על הקהילה מטרותיה ותכנית הפעולה.
15. האגודה לדיור משותף (אד"מ), עירוניות לאנשים, דצמבר 2020, דיור לזקנים פתרונות דיור חדשים לתופעה אנושית עתיקה.
16. הגר, מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי, הפקולטה למשפטים אוניברסיטת תל אביב, כנס איגוד המתכננים, מרץ 2018, עו"ד אורי אטינגר, דיור בהישג יד – תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה.
17. הדר גיל-עד (2021, 1 לנובמבר), הפער בין הסכום הנדרש – לבין מה שהמדינה נותנת: כך מופקרים החולים הגריאטריים, נדלה בתאריך 1/11/2021 מתוך: <https://www.ynet.co.il/news/article/bydr00t38k>
18. הילה ויסברג (2020, 20 ליולי), הלוואה על חשבון הדירה? שימו לאפקט של ריבית דריבית, גלובס. נדלה בתאריך: 20/7/20 מתוך: <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001336387>
19. הכנסת, מרכז המחקר והמידע, עמי צדיק, מרץ 2016, נתונים על אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל.
20. הצעת חוק המקרקעין (תיקון – התקנת מעלית מטעמים מיוחדים), 2021, יוזמת: חברת הכנסת לימור מגן תלם, פ/24/2838. נדלה בתאריך 6/9/2022.
21. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 2011, מפקד האוכלוסין לשנת 2008.
22. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, יוני 2017, פני החברה בישראל, בני 55 ומעלה.
23. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוגוסט 2017, פני החברה בישראל, בני 55 ומעלה.
24. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הסקר החברתי 2019.
25. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הסקר החברתי 2019.
26. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוקטובר 2020, לקט נתונים מתוך הסקר החברתי 2019 לרגל יום האזרח הוותיק הבין-לאומי.

27. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוקטובר 2020, הכנסות והוצאות משק הבית נתונים מסקר הוצאות משק הבית 2018 סיכומים כלליים.
28. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שנתון הרשויות המקומיות בישראל 2018-1999.
29. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שנתון הרשויות המקומיות בישראל 2019-1999.
30. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דירות ומבנים בישראל 2020.
31. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דירות ומבנים בישראל 2021.
32. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ארי פלטיאל, מישל ספולקר, אירינה קורנילנקו, מרטין מלדונדו, מרץ 2021, תחזיות אוכלוסייה לישראל לטווח ארוך: 2009-2059.
33. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכסים פיזיים של משקי בית – מאפיינים של דירות מגורים: ממצאים מתוך סקר ארוך טווח 2018-2019.
34. המוסד לביטוח לאומי, גמלאות- פעילות ומגמות, דוח שנתי 2019.
35. המועצה הלאומית לכלכלה, משרד ראש הממשלה, עופר רז-דרור ונעם קוסט, מאי 2017, התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040.
36. המכון הישראלי לדמוקרטיה, מחקר מדיניות 150, איתן רגב וגבריאל גורדון, נובמבר 2020, שוק הדיור החרדי ופרישתה הגאוגרפית של האוכלוסייה החרדית בישראל.
37. המכון הלאומי לחקר שרותי הבריאות ומדיניות הבריאות (ע"ר), פרופ' ג'ק חביב, נובמבר 2011, היערכות המדינה לקראת הזדקנות האוכלוסייה.
38. המרכז לחקר הזיקנה, אסף שרון, ג'ני ברודסקי ושמואל באר, נובמבר 13, עולים בני 65+ מברית המועצות לשעבר: מאפיינים כלכליים, חברתיים ומאפייני דיור.
39. המשרד להגנת הסביבה, מכון ירושלים לחקר ישראל, מרכז מילקן לחדשנות, עומרי כרמון, נובמבר 2015, פיתוח כלים פיננסיים לקידום בנייה ירוקה למגורים בישראל.
40. המשרד לשוויון חברתי, ד"ר רינת בן נון, אפריל 2018, מחקר פתרונות דיור לאזרחים ותיקים (כולל מחקר וסקר טלפוני) – תוצאות ביניים.
41. המשרד לשוויון חברתי, ד"ר רינת בן נון, 2018, מאפייני וצרכי דיור בקרב בני 65 ומעלה בישראל.
42. המשרד לשוויון חברתי, ברוך בורכוב, דלויט וד"ר רינת בן נון, ינואר 2021, דיור לאזרחים ותיקים - כיווני פעולה.
43. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עינת גנון ודוד רוטר, אפריל 2021, דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2020.
44. מאירס-ג'וינט-ברוקדייל, 2020, בני 65+ בישראל, שנתון סטטיסטי מספר 22.
45. מאירס-ג'וינט-ברוקדייל, 2020, בני 65+ בישראל, שנתון סטטיסטי מספר 23.
46. מאירס-ג'וינט-ברוקדייל, 2022, ד"ר ליטל ברלב, ד"ר רותם נגר אידלמן וד"ר וצ'סלב קונסטנטינוב, אנשים עם מוגבלות בישראל: נתונים סטטיסטיים נבחרים 2021.
47. מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור, דוח ביקורת מיוחד, יולי 2018, מוכנות המדינה לרעידת אדמה – תשתית לאומית ומבנים.
48. מחוז מרכז, מרחב תכנון מקומי ראשון לציון, תכנית מתאר מקומית משולבת לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ולעיבוי בינוי מס' רצ / 1 / 106.
49. מינהל התכנון, AVIV AMCG, iPLAN studio, כלי עבודה ארצי לקביעת תמהיל דיור רצוי, מבוסס נתוני היצע (דירות) וביקוש (משקי בית) ברחבי המדינה.
50. מכון התקנים הישראלי (מת"י), יולי 2017, תקן ישראלי ת"י 1918 חלק 5.2, נגישות הסביבה הבנויה: יחידות דיור נגישות ויחידות דיור בנות-התאמה.
51. מעלות, שאול בן שימול, סופיה גרץ', אלעד לוי, אוקטובר 2007, ענף דיור מוגן – סקירה ענפית.
52. מערכת דוקטורס אונלי (2020, 21 לאפריל), לראשונה: נתונים על היקף אוכלוסיית בתי האבות והמוסדות הגריאטריים בישראל, האתר הרשמי של איגוד רופאי בריאות הציבור בישראל. נדלה בתאריך: 17/11/20 מתוך: <https://publichealth.doctorsonly.co.il/2020/04/191375>
53. מרכז המחקר והמידע, מתן שחק, אוקטובר 2021, סוגיות בהתחדשות עירונית – לקראת דיון ברפורמה המוצעת בהתחדשות העירונית בפרק ד' להצעת חוק התכנית הכלכלית.

54. מערכת דוקטורס אונלי (2020, 21 לאפריל), לראשונה: נתונים על היקף אוכלוסיית בתי האבות והמוסדות הגריאטריים בישראל, האתר הרשמי של איגוד רופאי בריאות הציבור בישראל. נדלה בתאריך: 17/11/20 מתוך: <https://publichealth.doctorsonly.co.il/2020/04/191375>
55. מרכז המחקר והמידע, מתן שחק, אוקטובר 2021, סוגיות בהתחדשות עירונית – לקראת דיון ברפורמה המוצעת בהתחדשות העירונית בפרק ד' להצעת חוק התכנית הכלכלית.
56. משרד האוצר, מטה הדיור הלאומי, יולי 2018, דו"ח הצוות הבין-משרדי לקידום פתרונות דיור מוגן לאזרחים וותיקים.
57. משרד הבינוי והשיכון, ד"ר רינת בן נון ושולמית גרטל, 2020, כלי תכנון לקידום סביבות מגורים לעת זיקנה.
58. משרד הבינוי והשיכון, אגף בכיר תכנון, אוקטובר 2022, תדריך תכנון סביבת מגורים לעת זיקנה.
59. משרד הבינוי והשיכון, ינואר 2021, עמדת משרד הבינוי והשיכון בעניין "דיוריות" כחלק מסל ההיצע למגורים.
60. משרד הבינוי והשיכון, אגף תורת הבנייה ופיתוח הנדסי, נובמבר 2022, המדריך לתכנון בתי דיור גיל הזהב.
61. משרד הבריאות, פרוגרמה למחלקה סיעודית בבית אבות/בית סיעודי.
62. משרד הבריאות, ג'וינט ישראל אשל, נובמבר 2017, התוכנית הלאומית למניעת נפילות.
63. משרד הבריאות, אפריל 2020, מגן אבות ואימהות - תכנית לאומית למתן מענה להגנה על דיירי מוסדות הגיל השלישי, "כבד את אביך ואת אמך".
64. משרד המשפטים, ליטל ברלב ואחרים, 2017, אנשים עם מוגבלות בישראל.
65. משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, ינואר 2017, הטיפול באזרח וותיק בביתו ובקהילה, הוראה 4 לפרק 4.
66. משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, אגף למחקר, תכנון והכשרה, הגר - מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי, עו"ד מתן רבינוביץ, נובמבר 2017, מבט אל אוכלוסיית הזקנים בתהליכי התחדשות עירונית.
67. משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, מרכז הגר למחקר ופיתוח דיור חברתי, עו"ד ועו"ס מתן רבינוביץ, אוגוסט 2020, מענה לאזרחים ותיקים בהתחדשות עירונית – מודל התערבות עירוני.
68. משרד הרווחה והשירותים החברתיים, ינואר 2009, מרכז יום לזקן, הוראה 13 לפרק 4.
69. משרד הרווחה והשירותים החברתיים, ינואר 2013, קהילה תומכת לזקנים, הוראה 11 לפרק 4.
70. משרד הרווחה והשירותים החברתיים, דצמבר 2013, השמת זקנים תשושים במעונות, הוראה 8 לפרק 4.
71. משרד הרווחה והשירותים החברתיים, מאי 2015, מועדונים ופעילות פנאי לזקנים, הוראה 12 לפרק 4.
72. משרד ראש הממשלה, Deloitte, פברואר 2019, סקירה בינלאומית בנושא כוח סיעוד.
73. מרכז ידע לחקר הזדקנות האוכלוסייה בישראל, SHARE, האוניברסיטה העברית בירושלים, ד"ר אלה אוסטרובסקי-ברמן ופרופ' שרון שויבץ-עזרא, האוכלוסייה המבוגרת בישראל בראי משבר הקורונה (COVID-19).
74. מרכז המחקר והמידע, אוקטובר 2021, מתן שחק ושיקי ספקטור-בן ארי, סוגיות בהתחדשות עירונית – לקראת דיון ברפורמה המוצעת בהתחדשות העירונית בפרק ד' להצעת חוק התכנית הכלכלית.
75. נבו, חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012, נדלה בתאריך: 9/8/2022.
76. נבו, קובץ התקנות 6873, כ"א באדר התש"ע, מרץ 2010, תקנות הוצאה לפועל (תיקון מס' 2).
77. ספר החוקים 463, כ"ט בתמוז תשכ"ה, חוק בניינים גבוהים (חובה להתקין מעלית), תשכ"ה-1965.
78. ספר החוקים 2581, י"ז באב התע"ו, אוגוסט 2016, חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
79. ספר החוקים 2948, ג' בשבט התשפ"ב, ינואר 2022, חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136).
80. עדי דברת-מזריץ וגילי מלניצקי (2021, 20 במאי), מיגון לעשירים בלבד: כך נהפכו ממ"דים למוותרות, The marker. נדלה בתאריך: 21/5/21 מתוך: <https://www.themarker.com/realestate/.premium-1.9824202>
81. עיריית ירושלים, דוברות העירייה, דצמבר 2020, בטוח בבית – חוברת הדרכה לסביבה ביתית בטוחה, נדלה בתאריך 25/1/2023 מתוך: <https://www.jerusalem.muni.il/he/newsandarticles/municipalitymessages/safe-at-home>
82. רשות האוכלוסין וההגירה, אגף תכנון מדיניות ואסטרטגיה, מרץ 2020, נתונים זרים בישראל, מהדורה מסכמת לשנת 2019.
83. שלומית לן (2020, 24 בינואר), 30 שנה חלפו מאז גל העלייה הגדול מרוסיה: כך השתנתה ישראל לבלי היכר. נדלה בתאריך: 05/08/21 מתוך: <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001315925>
84. תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטם לבניית מקלטים), תש"ן 1990, יוני 2016, קובץ התקנות מס' 7676.
85. תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטם לבניית מקלטים) תש"ן 1990, יוני 2018.
86. AARP, National Building Museum, Making Room – Housing for a changing America.
87. AARP, Stephanie Firestone and Esther Greenhouse, Rightsizing in place, Ava Housing, Ireland.





נספח 6

מדריך 2022

עמ' 222

המדריך

---

# לתכנון בתי דיור גיל הזהב

---

נובמבר 2022

## פתח דבר

מדריך זה עוסק בבתי דירור גיל הזהב הנבנים ביזמה ציבורית ובמימון ציבורי, מלא או חלקי. מטרתו העיקרית של המדריך היא לשמש כלי עזר למשרד הבינוי והשיכון, לגופים הפועלים מטעמו ולמתכננים, לצורך תכנון מיטבי ולקביעת פרוגרמה לבתי דירור גיל הזהב.

המדריך נכתב על בסיס הניסיון הרב שנרכש במשרד בתכנון, בהקמה, באכלוס ובתחזוקה של בתי דירור גיל הזהב.

ההנחיות במדריך הינן כלליות ובעת השימוש בהן יש להתאימן לנתוני קהילת היעד, לנתוני הסביבה והשכונה אליה המבנה מיועד ולפי צרכי הפרויקט הספציפי.

אם לא נקבע אחרת בהוראות ההתקשרות לתכנון או לביצוע, יש לראות בהנחיות אלו **הוראות מחייבות** אלא אם בעת יישומן הלכה למעשה ניתנה הנחיה אחרת.

ההנחיות המופיעות במדריך הינן בהשלמה ובתוספת להוראות כל דין, ובכללן: הוראות התוכניות החלות על המגרש, הנחיות מרחביות, חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ותקנותיו, תקנים ישראליים וכו'. בכל מקום שבו יש סתירה בין הנחיות המדריך והוראות כל דין, תגברנה הוראות הדין.

ברצוני להודות לכל צוות העבודה על עבודתם הממושכת והמאומצת בהכנת חוברת זו.

בברכה,

אדריכלית אסתי כהן ליס

מנהלת אגף תורת הבנייה ופיתוח הנדסי

## צוות העבודה

---

### כתיבה:

אדריכלית ליאורה זיידמן, אדריכלית יועצת

### ליווי והנחיה:

אדריכלית אסתי כהן ליס, מנהלת אגף תורת הבנייה ופיתוח הנדסי  
אדריכל רפי גולדשמידט, מנהל תחום מבנים לשעבר  
אדריכל דן רוטשילד, מנהל תחום תקינה וחקיקה לשעבר

### תודות

תודה והערכה לכל אלו שהקדישו מזמנם, העירו, הגיבו, תרמו מניסיונם והרחיבו את הבנתנו בנושאים השונים ובהם עובדי משרד הבינוי והשיכון: אדריכלית ורד סולומון ממך, מנהלת אגף בכיר תכנון; מר נתנאל לפידות, מנהל אגף בכיר נכסים ודיור; מר נדב לחמן לזר, מנהל מחוז מרכז; גב' שולמית גרטל, תכנון ערים ואזורים, אגף בכיר תכנון; יועצים למשרד הבינוי והשיכון ובהם ד"ר רינת בן נון, תכנון חברתי; אדריכל אוהד בן-דיין, לייטרסדורף בן-דיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

## תוכן העניינים

5	.....	רקע
6	.....	מאפיינים של בית דיור גיל הזהב
7	.....	הנחיות לתכנון
7	.....	1. מיקום המבנה
8	.....	2. רכיבי המבנה
8	.....	2.1 פרוגרמה
16	.....	2.2 התאמה לשימוש אדם עם מוגבלות
16	.....	2.3 פיתוח המגרש
17	.....	2.4 שימוש בגגות המבנה
19	.....	3. דירות המגורים
19	.....	3.1 תמהיל הדירות במבנה
19	.....	3.2 שטח הדירות ורכיביהן
19	.....	3.3 יחידות אכסון מיוחדות
20	.....	3.4 תכנון רכיבי הדירה
28	.....	4. מערכות עיקריות
28	.....	4.1 אוורור ותאורה טבעיים
28	.....	4.2 מערכות חשמל ותאורה
28	.....	4.3 מערכות מיזוג אוויר
29	.....	4.4 מערכות מים
29	.....	4.5 מערכות חימום
30	.....	4.6 מערכת אינטרקום
30	.....	4.7 מערכת קריאת מצוקה

## רקע

על פי תחזיות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, תוחלת החיים בישראל צפויה לעלות בעשורים הקרובים. עד לשנת 2040 מספר בני ה-65 ומעלה יגיע לכ-2 מיליון בקירוב, כלומר לכ-15% מהאוכלוסייה הכוללת.<sup>1</sup> על פי דו"ח הצוות הבין-משרדי לקידום פתרונות דיור מוגן לאזרחים ותיקים שהוגש לקבינט הדיור, אוכלוסיית האזרחים הוותיקים היא קבוצת האוכלוסייה שצפויה לגדול באופן המשמעותי ביותר בישראל, ביחס לקבוצות גיל אחרות. לכך יש משמעות רבות והשפעה במגוון נושאים הנוגעים בתחומי החיים, כגון פנסיה, בריאות, פנאי ותעסוקה. הארכת תוחלת החיים וגידול במספר ובשיעור בני הגיל השלישי (+65) תביא בהכרח לגידול משמעותי בביקושים לדיור עבור אוכלוסייה זו וכן לגידול משמעותי מאד בביקושים לדיור מותאם למוגבלויות וכן לשירותי תמיכה וסיעוד, בעיקר בתוך הקהילה אך גם במוסדות סיעודיים. נייר עבודה שהכין משרד הבינוי והשיכון בשנת 2020 – "כלי תכנון לקידום סביבות מגורים לעת זיקנה" מציין כי סוג הדיור העיקרי כיום לאוכלוסיית האזרחים הוותיקים הוא מגורים בדירה הפרטית, כאשר לצידו מתקיימות אפשרויות דיור נוספות הכוללות מערכת מבנים ייעודיים לזקנים כבתי אבות, דיור מוגן פרטי, וכן בתי דיור גיל הזהב של משרד הבינוי והשיכון ומקבצי דיור של משרד העלייה והקליטה המיועדים לאוכלוסייה מסוימת ובהם מתגוררים כיום כ-14,000 אזרחים. להעשרת הידע בתחום בנושא דיור לאזרחים ותיקים ניתן להיעזר במסמכים שהוכנו על ידי משרד הבינוי והשיכון ובהם "כלי תכנון לקידום סביבות מגורים לעת זיקנה - הנחיות תכנון להכלת צורכי הזיקנה במרחבים הציבוריים, דיור ופרוגרמה לשטחי ציבור".

<sup>1</sup> תכנון לעת זיקנה - מודלים ומנגנונים כלכליים לדיור - דו"ח מספר 1 הערכת הביקושים לאופק 2040, 2021, משרד הבינוי והשיכון.

## מאפיינים של בית דיור גיל הזהב

המדריך מיועד לבתי דיור גיל הזהב לקשיש הנבנים ביזמה ציבורית ובמימון ציבורי, מלא או חלקי. על פי הכללים התקפים למועד פרסום המדריך 50% מהדירות המתפנות מיועדות לעולים ו-50% לוותיקים ולדיירים העוברים מהדיור הציבורי.

נבחר כי חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 מגדיר "בית דיור מוגן" כ"מקבץ דירות המיועד למגורי דיירים, הבנוי במבנה אחד או בכמה מבנים סמוכים, שבו מוצעים לדיירים, תמורת תשלום מצדם, שירותים נוסף על שירותי אחזקה, ניקיון או שמירה". כן קובעים החוק ותקנותיו כי להפעלת בית דיור מוגן נדרש רישיון הפעלה וכן קובעים את הסטנדרטים לתכנון המבנה והדירות ולהפעלתו.

להבדיל מבית דיור מוגן כהגדרתו בחוק, בית דיור גיל הזהב הינו במהותו בית מגורים, המיועד לשמש כפתרון דיור לאוכלוסייה מסוימת כמפורט להלן, והוא אינו נדרש לרישיון הפעלה. הסטנדרטים לתכנון המבנה נקבעים ע"י משרד הבינוי והשיכון והינם פרי ניסיון מצטבר מהקמה ומהפעלה של מבנים אלו.

בתי הדיור מופעלים ברובם על ידי חברות ממשלתיות ובחלקם על ידי חברות פרטיות. הצוות של בתי הדיור כולל אם בית, איש אחזקה, עובדת סוציאלית, רכזת חברתית ומטפלת בקשישים. הדיירים משתתפים בפעילויות חברתיות שונות, כגון: מועדונים, חוגים, שיעורים וטיולים.

לעת כתיבת המדריך, המגורים בבית דיור גיל הזהב כרוכים בתשלום שכר דירה הנע בין 8%-10% מקצבת הביטוח הלאומי או כל הכנסה אחרת של הדייר, מלבד קצבה (רנטה) המשולמת מממשלת גרמניה.

הזכאים לגור במבנים אלו הם יחידים או זוגות העונים על כל התנאים הבאים:

- הם חסרי דירה או דיירים בדירה של הדיור הציבורי היוצאים מדירתם.
- הם הגיעו לגיל פרישה ומתקיימים מקצבת זיקנה עם השלמת הכנסה.
- הם עצמאיים בתפקודם (אינם סיעודיים).

בהתאם להוראת שעה התקפה עד סוף דצמבר 2021, גיל הזכאות לכניסה לבית גיל הזהב הוקדם ליחידים המתקיימים מקצבת הבטחת הכנסה או מקצבת נכות כללית בשיעור 75% לפחות:

בבתים המופיעים ברשימה זו שיש מעט זכאים הממתנים לכניסה אליהם, גיל הכניסה המינימלי הורד לגיל 60. בבתים המופיעים ברשימה זו שאין זכאים הממתנים לכניסה אליהם, גיל הכניסה המינימלי הורד לגיל 55.

## הנחיות לתכנון

### 1. מיקום המבנה

- את מבנה הדיור המוגן מומלץ למקם במגרש עם נגישות טובה למוקדי ענין שכונתיים ו/או עירוניים לאספקת הצרכים היום יומיים השוטפים ולשירותים קהילתיים וחברתיים כשירותי בריאות, מועדונים ומרכזי יום, חנויות, בנקים, בתי קפה וכדומה.
- יש להימנע ממיקום המבנה באופן שייצור בידוד חברתי.
- במידת הצורך וככל המתאפשר מומלץ למקם במגרש או במבנה שימושים נוספים מחוללי פעילות, חברתית או כלכלית, מסחרית או תרבותית, בין אם לשימוש דיירי המבנה עצמו ובין אם לשימוש כלל הציבור. בכלל שימושים אלו ניתן שיהיו מסחר, שירותי ציבור או שירותי תרבות ופנאי.
- יש להקפיד ששימושים אלו אכן ייצרו ערך מוסף לדיירים ולא ייצרו להם מטרדים או הפרעה.
- המיקום צריך להיות משורת היטב באמצעות תחבורה ציבורית.
- העדפה למיקום בטופוגרפיה שטוחה המאפשרת תנועה נוחה של הולכי רגל.
- מיקום בשכונה מוארת ובטוחה לתושבים ולהולכי רגל.
- המגרש יאפשר תכנון שטחים פתוחים לישיבה, ובעיקר כאלו בממשק עם הרחוב.
- שטחי הישיבה הפתוחים יהיו בדרגות שונות של הצללה עדיפות להצללה באמצעות עצים .
- מומלץ ליצור מגוון מצבי הצללה בעונות שונות.
- ככל הניתן יתוכננו למגרש גישת רכב שירות, מפרץ חניה בסמיכות לכניסה למבנה ולהעלאת נוסעים וכן, ככל הניתן, דרך קצרה ונגישה מאזור החניה וממפרץ החניה לכניסה למבנה.



בית דיור גיל הזהב - בית שרין הרצליה, מיזליץ כסיף אדריכלים  
תכנון ובנייה: חברת עמיגור  
בהשקעה משותפת של משרד הבינוי והשיכון והסוכנות היהודית

## 2. רכיבי המבנה

### 2.1 פרוגרמה

**2.1.1** בקומת הכניסה של המבנה רצוי למקם חדרים ושימושים המיועדים גם לקהל הרחב, שימושים אשר אינם מיועדים דווקא לקשישים ויכולים ליצור נקודות מפגש בין אוכלוסיות בגילאים שונים, לדוגמה חדרי חוגים ופעילויות. יש למקם שימושים אלו במקום אשר יהיה בו את התועלת המרבית, הן לקשישים הגרים במבנה והן למשתמשים האחרים. יש לשים לב לצורך בהפרדה בין שימושים הפתוחים לקהל הרחב ובין האזורים שאליהם צריכה להיות גישה רק לקשישים הגרים במבנה ולאנשים המבקרים אותם.

**2.1.2** המבנה יכול לחדרים ומתקנים לרווחה ולשימוש הדיירים. מומלץ למקם אותם, ככל האפשר, בקומת הכניסה ובקומות צמודות הקרקע באופן שיהיה קשר ויזואלי, ורצוי שגם קשר פיזי, בין החללים הציבוריים- פנים וחוץ. בכלל חללים אלו:

- חלל כניסה ובו דלת כניסה מבוקרת ונשלטת וחלל עם פינות ישיבה נפרדות, בשקיפות מירבית לחלל פתוח, בשטח של 0.5-0.8 מ"ר ליחידה.
- משרד ניהול אשר ימוקם בחלל הכניסה ובסמיכות לכניסה למבנה עם צפייה על דלת הכניסה לצורך שליטה ובקרה.



בית דיור גיל הזהב - רמות ירושלים  
אדר' אילנה בהגן. מימון, תכנון והקמה: משרד הבינוי והשיכון



בית דיור גיל הזהב - דרך השלום תל אביב, יסקי- מור- סיון אדריכלים ומתכנני ערים,  
 תכנון ובנייה: חברת עמיגור  
 בהשקעה משותפת של משרד הבינוי והשיכון והסוכנות היהודית

- חדר מועדון סגור אשר יכיל לפחות 70% מהדיירים בישיבה בו-זמנית. מומלץ לתכנן את חדר המועדון כך שניתן יהיה לחלק אותו באמצעות דלת הזהב, באופן שייצור שני חדרי פעילות לפחות. בצמוד למועדון או כחלק ממנו יתוכנן מטבח חימום ומחסן.
- את חדר המועדון מומלץ למקם בקומת הכניסה של המבנה, עם נגישות מחלל הכניסה של המבנה וקשר פיזי וויזואלי למרחב פתוח המיועד לשימוש הדיירים.
- אם לא ניתן בקומת הקרקע, ניתן למקם את המועדון בקומה אחרת ובתנאי שתהיה צמודה לו מרפסת שתשמש כמרחב חיצוני משלים לפעילות משותפת.
- 2 חדרי שירותים נגישים בצמוד לחדר מועדון.
- כאשר המועדון אינו בקומת הכניסה יש לתכנן בצמוד לו עוד 2 חדרי שירותם נגישים.
- מחסן כללי.
- מחסן גינה.
- חדר כלי ניקוי לחומרים ולכלי ניקיון שיכלול כיור, ברז דלי, עביט שופכין להורקת דליים ולשטיפת רצפה.

- חדרים טכניים ותפעוליים.
- חדר כביסה לשימוש הדיירים אשר יכיל לפחות 3 מכונות כביסה (בהתאם לכמות הדיירים) ומייבש.
- דירת אם בית - ככל שנדרש בהתאם לשיטת הפעלת המבנה.



בית דיור גיל הזהב - רמות ירושלים  
אדר' אילנה בהגן.  
מימון, תכנון והקמה: משרד הבינוי והשיכון

בית דיור גיל הזהב - דרך השלום תל אביב  
יסקי - מור - סיון אדריכלים ומתכנני ערים.  
תכנון ובנייה: חברת עמיגור  
בהשקעה משותפת של משרד הבינוי והשיכון והסוכנות היהודית

### 2.1.3 מרחבים מוגנים

#### 2.1.3.1 עפ"י תקנות ההתגוננות בכל מבנה יש לתכנן מרחבים מוגנים בחלופות להלן:

- מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור.
- מרחב מוגן מוסדי בכל קומה: עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית בדיור מוגן יש לתכנן מרחב מוגן מוסדי בשטח של 2.5 מ"ר לכל יחידת מגורים הכוללת עד 2 חדרים. שטח מזערי למרחב מוגן לא יפחת מ-10 מ"ר. מרחק הליכה למרחב המוגן המוסדי לא יעלה על 40 מטרים.
- מרחב מוגן דירתי רק ליחידות בנות 2 חדרים ומרחב מוגן מוסדי ליתר יחידות הדיור.

#### 2.1.3.2 להלן הנושאים העיקריים שיש להביא בחשבון בעת קבלת ההחלטה לגבי אופן

##### תכנון המיגון

- זמן ההגעה הנדרש למרחב המוגן בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של המבנה.
- תחושת הביטחון של הדיירים.
- יכולת השימוש במרחבים המוגנים – שימוש דירתי מול אפשרות שימוש כחלל משותף, ציבורי, רב תכליתי לכל דיירי המבנה.
- עלות הקמת המרחבים המוגנים.
- שטח המרחבים המוגנים בכללותו, שטח אפקטיבי למיגון.
- השפעה של כמות ומיקום המרחבים המוגנים על קומת הכניסה.
- יכולת תפעול המרחב המוגן בחירום.

#### 2.1.3.3 להלן השוואה בין מרחב מוגן דירתי ומרחב מוגן מוסדי

##### א. מרחב מוגן קומתי

##### יתרונות

- ניתן להשתמש במרחבים המוגנים כחללים רב תכליתיים לפעילות משותפת.
- עלות הקמת מרחב מוגן קומתי קטנה משמעותית מעלות הקמת מרחבים מוגנים דירתיים.
- מרחבים מוגנים קומתיים הנמצאים אחד מעל לשני אינם יוצרים בעיות תכנון בקומת הקרקע בשל הצורך להוריד את קירות המרחב המוגן עד ליסודות המבנה.
- תחושת ביטחון מהשהות ביחד עם קשישים אחרים.

##### חסרונות

- מרחקי הליכה משמעותיים לקשישים, אשר גם כך נמצאים במצב של לחץ ומצוקה.
- עלולים להפוך לשטחים לא מתוחזקים, לאחסון וכו' ולא יתאימו לתפקידם לכשיידרש.

## ב. מרחב מוגן דירתי

### יתרונות

- מיגון דירתי יוצר תחושת ביטחון אצל הקשיש. הוא אינו נדרש לצאת ממיטתו ולהגיע בלחץ ובמצוקה למרחב מוגן קומתי.
- נשאר שמיש ותקין ומתאים לייעודו.

### חסרונות

- עלות גבוהה יותר.
- החדר מוגבל בתכנונו (מידות פתחים ומיקומם, מידות רוחב וכו').
- דלת כניסה קשה לתפעול.
- הקשיש עלול להתקשות בסגירת הפתחים במצב חירום.
- מקשה על תכנון הקומה התחתונה והקומות שאינן למגורים.
- בזבז שטח - קירות וכו'.

## 2.1.4 תכנון הקומה הטיפוסית

להלן הנושאים העיקריים שיש להביא בחשבון בעת תכנון הקומה:

- צורת המגרש, תכנית המבנה, הממשק עם הרחוב.
- היחס בין השטח המבונה לשטח הפתוח.
- כמות יחידות הדיור בקומה.
- כמות המעליות ומיקומן.
- "עומק המבנה" וכנגזרת ממנו, האם יחידות הדיור משורתות משני צידי הפרוזדור או רק מצידו האחד.
- פרופורציות יחידות הדיור ואורך הממשק שלהן עם הפרוזדור.

## 2.1.5 תכנון הפרוזדורים בקומות המגורים

אנשים קשישים עלולים לסבול מירידה בתפקוד הקוגניטיבי, מאובדן זיכרון ובלבול. לאור כך, חשוב להקל עליהם ככל האפשר ולשפר את תחושת ההתמצאות והתפקוד במבנה. מערכת התנועה בבניינים לקשישים צריכה להיות ברורה, פשוטה וקלה להתמצאות. רצוי לחלק את המבנה באמצעות מרכיבים עיצוביים לחלקים שונים שייקלו על הזיהוי של כל חלק. כן רצוי שהפרוזדורים יהיו מוארים ככל האפשר ושונים בצבעם מקומה לקומה או מחלק לחלק באותה קומה. ככלל, רצוי לקצר ככל הניתן את אורך הפרוזדורים ובכך להקטין את מרחקי ההליכה ולמנוע את התחושה ה"מוסדית". בפרוזדורים ארוכים רצוי לתכנן כל 30 מטר הרחבה עם מקומות ישיבה כ"נקודת עצירה ומנוחה". מקום כזה יכול לשמש גם למפגש חברתי, בלתי פורמאלי, של דיירי הקומה. רצוי לתכנן כל 30 מטר חלון עם כניסה של אור טבעי ומבט החוצה.

בעת התכנון יש לשקול את האפשרות לתכנן פרוזדור עם חדרים משני צידי לעומת פרוזדור עם חדרים רק מצידו האחד. חדרים משני צידי הפרוזדור יעילים וכלכליים יותר אולם בתכנון פרוזדור עם חדרים מצד אחד יש את היכולת להכניס אור ותאורה טבעיים והוא קל יותר להתמצאות עבור הקשישים. מצידו האחד של הפרוזדור יש לתכנן מאחד יד למתקשים בהליכה.



מומלץ לתכנן בפרוזדורים מקומות ישיבה למפגש חברתי



מומלץ לאפשר לדירים ביטוי אישי בפרוזדורים  
234

### 2.1.5.1 מעליות

ככל שהגיל מתקדם ישנה ירידה ביכולת המוטורית וגם ביכולת המנטלית. הירידה ביכולות פוגעת בתנועתיות של הקשיש, ביכולת הניידות ובתפקוד היומיומי. לאור כך יש חשיבות גדולה לתכנון של המעליות.

- מספר המעליות, מידותיהן ומהירותן, ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים במבנה וכמות המבקרים בו. רצוי שבכל מבנה תהיה מעלית אחת לפחות המיועדת להובלה של 13 אנשים ואחת לפחות המיועדת להובלה של 8 אנשים.
- מכל דירה תהיה גישה, בכל קומה, לשתי מעליות לפחות; היציאה מהמעלית והכניסה לדירה או לחלקים המשותפים במבנה יהיו מאותו מפלס.
- מיקום המעליות יהיה בנגישות ישירה מהכניסה למבנה ומצירי ההליכה המרכזיים בכל קומה. במבנה בעל פרזדורים ארוכים, וכאשר יש יותר מ-2 מעליות בקומה, רצוי לשקול האם למקם את כל המעליות כחטיבה אחת או לפזר אותן לאורך הפרזדורים.
- מעליות המתוכננות כחטיבה אחת מסייעות להתמצאות במבנה וכן עשויות להקטין את זמן ההמתנה עד להגעת המעלית. בנוסף, למעליות המתוכננות כחטיבה אחת ניתן לתכנן חלל משמעותי להמתנה ולמפגש בלתי פורמאלי בין הדיירים. מנגד, הן עלולות להאריך את מרחק ההליכה לדירות המגורים המרוחקות.
- פיזור המעליות בקומה יכול ליצור מפגש אינטימי יותר בין דיירי האגף ותחושה חזקה יותר של "ביתיות". מנגד הוא עלול להקשות על ההתמצאות ולהאריך את זמן ההמתנה.
- היבטים נוספים שיש לשקול בעת קביעת מיקום המעליות הם הקירבה לחדרי המדרגות והקירבה למרחבים המוגנים (המשמשים כחללים רב תכליתיים) וכן מניעת רעש לדירות המגורים הסמוכות להן.
- מידות המעלית ותכנונה יתאימו לשימוש של אנשים עם מוגבלות בהתאם לתקינה ישראלית.
- מול דלתות המעליות יש לשים סימון עם מספר הקומה לצורך התמצאות.
- יש להימנע מתכנון רצפה כהה במעלית, דבר העלול ליצור תחושה של "חור שחור" למתקשים בראייה.

### 2.1.5.2 פרופורציות יחידות הדיור ואורך הממשק שלהן עם הפרזדור

- ככל שהחזית של יחידת הדיור ארוכה יותר כך ניתן לאפשר בה אורור ותאורה טבעיים טובים יותר וכך עשוי להתקיים קשר טוב יותר בין הפנים והחוץ.
- עם זאת, ככל שהחזית של יחידת הדיור ארוכה יותר, כך הפרזדור לצידה יהיה ארוך יותר וייצור מרחקי הליכה גדולים יותר בקומה.

## 2.1.6 בניית בת קיימה

### 2.1.6.1 תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), התש"ף-2020 קובעות הוראות

מחייבות להלן:

- בנין מגורים רב-קומות-מחויב לעמוד בדירוג של כוכב אחד כמשמעותו בת"י 5281 החל מיום 1.03.2022
- בנין מגורים בבנייה רוויה שאינו בנין רב קומות מחויב לעמוד בדירוג של כוכב אחד כמשמעותו בת"י 5281 החל מיום 1.09.2022

### 2.1.6.2 מתקנים פוטו וולטאיים

מומלץ לעודד שימוש במקורות אנרגיה מתחדשים, באמצעות הצבת מתקנים פוטו וולטאיים, כדי להפחית את זיהום אוויר הנוצר מתהליכי ייצור חשמל קונבנציונליים. לצורך כך יש לקחת בחשבון מספר פרמטרים:

- שטח גג פנוי להצבת הפאנלים או שימוש בפאנלים כמצללות.
- ריכוז המערכות הטכניות והפרדה בינן לבין השטח המיועד לשימוש הדיירים.
- יש לשאוף לתכנון שיאפשר הפניית הפאנלים דרומה ובחשיפה מלאה שלהם, ככל הניתן ללא הצללות.
- הכנת תשתיות חשמל-כבילה, מקום בלוח החשמל, מקום למונה וכו'.

### 2.1.6.3 יש להימנע מזיהום אור היכול לפגוע במגוון הביולוגי

## 2.2 התאמה לשימוש אדם עם מוגבלות

המבנה וחלקיו המיועדים לשימוש הדיירים, פנימיים וחיצוניים, יהיו מתאימים לשימוש אדם עם מוגבלות. הכניסה העיקרית למבנה תהיה כניסה נגישה. מעבר בין מקומות שונים בשטחי חוץ, המשמשים את הדיירים, יהיה בדרך נגישה, וככל הניתן באותו המפלס.

## 2.3 פיתוח המגרש

יש לתת דגש מיוחד לפיתוח המרחב הציבורי, בתוך המגרש ומחוצה לו, נוכח חשיבותו לשגרת היום של הדיירים ולאור הירידה ביכולת התנועה וצמצום טווח התנועה שלהם. מרחב זה אמור לספק, בין היתר, את ההזדמנות למפגשים חברתיים, הן של דיירי המבנה עם מבקריהם, הן של הדיירים בינם לבין עצמם, והן של הדיירים עם אוכלוסיות אחרות. בנוסף, רצוי שהתכנון יספק לדיירים הזדמנויות להיות פעילים ולשפר את בריאותם. בתכנון הפיתוח חשוב להקפיד על פיתוח איכותי, יצירת סביבה אסתטית ומטופחת, בטוחה ובטיחותית, שתיתן תחושה נעימה ומזמינה ותיצור "מקום" שדיירי המבנה ירגישו בו "בבית". ניתן לבחון אפשרות להקצות חלק מפיתוח המגרש לגינון עצמי של הדיירים, כפעילות עצמית או משותפת.

בתכנון המרחב הפתוח יש לתת דגש במספר היבטים:

**2.3.1** כניסה ראשית למבנה נצפית מהכניסה למגרש, רחבת כניסה פתוחה בסמיכות לרחוב או למרחב ציבורי שיש בו פעילות.

**2.3.2** מרחבים שיעודדו פעילות גופנית והליכתיות לרבות מסלולי הליכה מגוונים בדרגות קושי שונות והצבת מתקני חוץ לספורט ופנאי המיועדים לקשישים.

**2.3.3** מערך ברור וקל להתמצאות על ידי תכנון מערך רחובות ושבילים היררכי ומסלולים קצרים. יצירת קשר עין, ככל האפשר, בין המקומות השונים. קישוריות ברורה ומובנת בין החללים השונים.

#### **2.3.4 פינות ישיבה**

הצבת מערך ספסלים במרחב הכניסה למבנה, בו שוהים הדיירים שעות רבות במשך היום, במפגש עם מדרכות ומרחבים ציבוריים שימושיים ולאורך שבילי ההליכה, על מנת לאפשר מנוחה. בשטח המגרש יש ליצור פינות ישיבה מגוונות למספר משתנה של יושבים, לרבות מקום אינטימי לישיבה של דייר עם אורחיו. מקומות הישיבה יהיו מוגנים משמש או מגשם. הספסלים צריכים להיות מותאמים לישיבת הדיירים, כוללים משענות גב ויד, נוחים לישיבה ולקימה ועשויים מחומרים שאינם מעבירים חום או קור.

#### **2.3.5 הצללות וחשיפה לשמש חורפית**

יש לתכנן מרחבים פתוחים לפעילות ולישיבה, בדרגות הצללה שונות. יש לשאוף ש- 50% מהשטחים הפתוחים המיועדים לרווחת המשתמשים בתחומי המגרש יהיו חשופים לשמש בעונת החורף. שטח פתוח ייחשב "חשוף לשמש" אם יקבל קרינת שמש ישירה לפחות 30% מהזמן בין השעות 9:00-15:00.

#### **2.3.6 נוחות ובטיחות**

- רוחב מדרכה מתאים להליכה נוחה, פנויה ממכשולים, המתאימה למעבר לאנשים הנעזרים באביזרי הליכה ו/או מלווה.
- הימנעות מיצירת הפרשי גבהים. ככל שנדרש לגשר על הפרשי גבהים יש לעשות זאת על ידי שיפועים מתונים ללא מדרגות ומכשולים.
- שימוש בחומרים ובטקסטורה נוחים, צבעים ודוגמאות ברורים, ללא מרקם או צבעוניות עשירה מדי.
- שימוש בחומרים יציבים למניעת שקיעות.
- תאורה טובה להתמצאות, להרגשת הביטחון ולמניעת תאונות ונפילות.

#### **2.3.7 הפחתת ספיגת חום**

יש להציג שימוש באסטרטגיות, בחומרים ובטכניקות להפחתת ספיגת חום בפיתוח המגרש. מומלץ שלפחות 50% משטח המגרש מחוץ לתכנית הבניין יהיה מכוסה בצמחייה ומוצל על ידי עצים בוגרים.

### 2.3.8 מהירות רוח

יש להראות שמהירות הרוח המתקבלת בשטחים הפתוחים של הבניין המתוכנן ובשטחים סביבו אינה חורגת מההמלצות למהירות רוח המרבית המותרת מבחינה מכנית לנוחות ולבטיחות הולכי רגל, לפי הקריטריונים המוגדרים בסעיף 2.5 שבמסמך "מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו- אקלים עירוני".

### 2.3.9 קלנועיות

- מומלץ לאפשר תנועה רק בשטח הפתוח של המגרש ורק בקלנועיות מסוג "מיקרו- קלנועית" (גובה 83 ס"מ, רוחב 47 ס"מ, אורך 98 ס"מ) ו-"מיני קלנועית" (גובה 89 ס"מ, רוחב 53 ס"מ, אורך 103 ס"מ)
- בחלקים בשטח הפתוח בהם יש מספר מדרגות (מפלסים) רצוי להוסיף לצידם רמפה לנסיעה בקלנועיות.
- מומלץ להתקין עמדות טעינה חשמליות לקלנועיות במקומות המוקצים לחניית רכב. מאחר שאין לדיירים הגרים במבנה רכבים בבעלותם, רצוי שהשטח יהיה בשימוש דו תכליתי. את חניית הרכב מומלץ לקרות כדי לספק הגנה לקלנועיות מפני פגעי מזג האוויר.
- בנוסף, מומלץ לתכנן מספר מקומות מקורים לחניית קלנועיות עם עמדות טעינה בסמוך לכניסה הראשית למבנה אך במקום מוצנע שלא יפריע להולכי הרגל, לא יהיה על חשבון המרחב המיועד לישיבה ולפעילויות ולא יחסום את הקשר לרחוב. (היחס המומלץ הינו 1 חניה לכל 20 יחידות דיור). כאשר מתוכננות דירות בקומת הקרקע ניתן לשקול לתכנן עבורן מקומות חניה ייעודיים עם נקודות טעינה ולאפשר כניסה ליחידות אלו מבחוץ.

## 2.4 שימוש בגגות המבנה

- ### 2.4.1 יש להתייחס לשטח הגגות כשטח פעילות נוסף ולתכנן אותו כמרחב משותף לשימוש הדיירים. לצורך כך יש להתייחס לנושאים להלן:
- הוספת רובד של צמחייה על פני הגגות, בין היתר, כדי להפוך אותו למקום מזמין ולהנעים את השעות על הגג.
  - תכנון גג המבנה כ"גג ירוק". גג ירוק מתפקד כמבודד תרמי ויכול להפחית את מעבר החום בין החוץ לסביבת הפנים. עובדה זו יכולה לחסוך עלויות מיזוג, חימום ואנרגיה במבנה. יכולת אגירת המים ונקבוביות האוויר הכלוא של מצעי הגידול היא זו שתורמת לרמת הבידוד התרמי של מערכת הגג הירוק.
  - תכנון חללי פעילות משותפים.
  - תכנון מקומות אינטימיים לישיבה של הדיירים עם מבקרים.
  - תכנון מקומות לטיפול גנני של הדיירים.

- 2.4.2** על מנת שהגגות יוכלו לשמש לפעילות של הדיירים בעת התכנון יש לקחת מראש מספר פרמטרים:
- תכנון עומסי השימוש בגג כך שיתאימו לפעילות המוצעת.
  - גישה והנגשה של אופן ההגעה לגג וכן בתכנון הגגות עצמם.
  - גמר הגג לרבות עבודות ריצוף וגינון.
  - התחשבות בגובה המבנה ובמיקומו לדוגמה בהתייחס לתנאי הרוח הצפויים, תנודות בבניינים גבוהים מאוד, חשיפה למטרדי רעש וכו'.

#### **2.4.3 בטיחות**

- התקנת מעקה לפי חקיקה ותקינה ובהתחשב בתפקוד המוצע. בקביעת גובה המעקה יש להתחשב בגובה הגג עצמו וכן בריצוף/צמחיה אשר מגביהים את מפלס הרצפה.
- הרחקה, הסתרה ותחימה של תשתיות ומיכון של ציוד טכני ונקיטת אמצעים למזעור רעש המכונות.
- יש לוודא עם מתכנן שלד המבנה שכל האלמנטים מעוגנים כראוי לגג וכי התקנתם עמידה במשטר הרוחות הנקודתי של הגג.

#### **2.4.4 איטום**

- ככל שהכוונה היא להשתמש בגג כ"גג ירוק" יש לוודא שימוש מקצועי בחוסם שורשים וביריעה גיאוטכנית למניעת פגיעה באיטום. מומלץ לוודא כי תכנית השתילה לא כוללת צמחים בעלי שורשים אגרסיביים.
- יש לתכנן מראש את משטר שיפועי המים בגג.
- יש לתכנן ולוודא כי ביסוס ועיגון של אלמנטים שונים אינו פוגע באיטום.

#### **2.4.5 קרינה וחשמל**

- הפרדה בין מערכות תפעוליות ומערכות הנדרשות לשהות הדיירים.
- יש לוודא כי המקום המתוכנן לפעילות ולשהייה רחוק דיו ממקורות הקרינה (צ'ילרים, גנרטורים, אנטנות סלולאריות וכו') ולהזמין מדידה מוסמכת של קרינה במקרה של אי ודאות.

#### **2.4.6 הגנה מפגעי מזג אוויר (מותנה באפשרויות הסטטוטוריות החלות על המבנה)**

- תכנון הצללות.
- תכנון הגנות מרוחות.
- תכנון הגנה מגשם.

### 3. דירות המגורים

יחידת הדיור חייבת להיות בנויה באופן שמאפשר ניהול משק בית עצמאי והיא צריכה לכלול מטבח, חדר רחצה הכולל אסלה, כיור ומקלחת, חדר/חלל שינה ואזור "מגורים". הדירות צריכות להיות מותאמות לזוג או ליחיד המסוגלים לנהל משק בית באופן עצמאי. הדיור יהיה מותאם לצרכי קשישים עצמאיים או מוגבלים חלקית ולקשישים הנזקקים לסיוע זמני של עזרים שונים, כולל כסא גלגלים, אך לא בריתוק מלא (דהיינו מסוגל לצעוד מספר צעדים).

הדירות יתוכננו בהתאם להנחיות להלן.

#### 3.1 תמהיל הדירות במבנה

היחס בין דירות זוג ודירות יחיד ייקבע בהתאם לצרכים המקומיים.

אם לא נקבע אחרת, דירות יחיד יהיו כ-75% מכלל הדירות המבנה ודירות זוג-כ-25%.

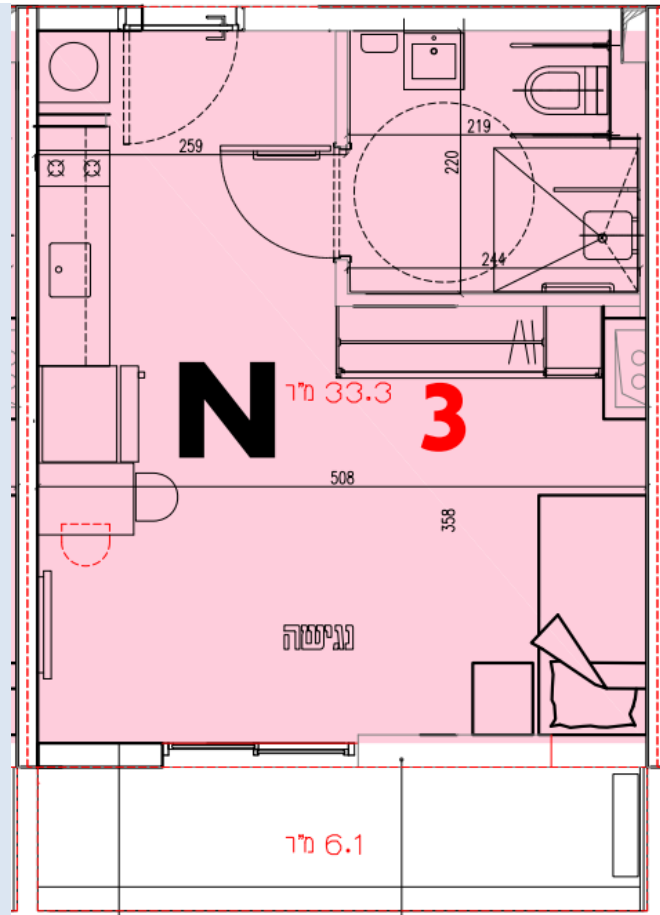
#### 3.2 שטח הדירות ורכיביהן

**דירת זוג** - 37 מ"ר הכוללת חדר מגורים (סלון), מטבחון, חדר רחצה, חדר שינה, מרפסת. ניתן שחדר השינה בדירת הזוג יתוכנן כמרחב מוגן דירתי.

**דירת יחיד** - 29 מ"ר הכוללת חדר מגורים (סלון), מטבחון, חדר רחצה, פינת שינה, מרפסת. שטח הדירות יחושב בהתאם לכללים לחישוב שטח דירה שנקבעו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 אולם בהפחתה של שטח קירות מעטפת הדירה, כלומר ששטח הדירה המחושב לא יכול קירות חוץ, קיר בין דירות וקיר לשטח משותף כדוגמת מסדרון, חדר מדרגות וכו'. שטח הדירות האמור לעיל אינו מתייחס ליחידות אכסון מיוחדות, שהדרישות לגביהן יחייבו, ככל הנראה, שטח דירה גדול יותר.

#### 3.3 יחידות אכסון מיוחדות - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970

- תקנות התכנון והבניה קובעות שבבית אבות ובכל מקום שבו ניתנים שירותי לינה לטווח ארוך לאנשים זקנים עצמאיים, שיעור יחידות האכסון המיוחדות יהיה לפחות 10 אחוזים מסך כל יחידות האכסון בבניין.
- במקום שבו מותקנת מעלית יהיו יחידות האכסון המיוחדות בקרבה יחסית אל המעלית.
- הגישה והכניסה אל יחידת אכסון מיוחדת יהיו לפי דרישות ת"י 1918 חלק 3.1 בסעיפים הדנים בדרך נגישה וברוחב פרזדורים ומעברים.
- בכל מקום ביחידת אכסון מיוחדת יימצא שטח לסיבוב לפי דרישות ת"י 1918 חלק 1, ומכל שטח כאמור, יתאפשר לאדם עם מוגבלות המתנייע בכיסא גלגלים, להגיע למרכיבים השימושיים ביחידה המיוחדת, לרבות חדר רחצה ומרפסת, חרף קיומם של רהיטים.
- כן קובעות התקנות הוראות מפורטות הנוגעות לתכנון חדר הרחצה ביחידת האכסון המיוחדת לרבות דלת הכניסה, קבועות סניטריות, משטחי תפקוד, אביזרי עזר והוראות נוספות.



דירת יחיד נגישה- לא בקנה מידה  
 בית דיור גיל הזהב - שירין הרצליה , מייזליץ –כסיף אדריכלים  
 תכנון ובנייה: חברת עמיגור  
 בהשקעה משותפת של משרד הבינוי והשיכון והסוכנות היהודית

### 3.4 תכנון רכיבי הדירה

#### 3.4.1 כניסה

- דלת הכניסה ודלתות הפנים יאפשרו מעבר אדם בכיסא גלגלים (רוחב פתח 80 ס"מ לפחות).
- יש לשמור על פרטיות הדירה בעת הכניסה, ללא אפשרות להצצה לחללים פרטיים.
- יש לשים לב שדלתות לא יחפפו אחת את השנייה בעת פתיחתן.

### 3.4.2 חדר מגורים (סלון)

דיירים מבוגרים מבליים חלק גדול מהשהות שלהם בדירה בכלל ובחדר המגורים בפרט. לכן קיימת חשיבות רבה לאפשר בחלל זה מגוון גדול ככל האפשר של פעילויות ולפחות לאירוח, לצפייה בטלוויזיה ולפינת אוכל.

מידת המינימום בין קירות חדר המגורים לא תפחת מ- 3.00 מטר.

חדר המגורים יכלול חלון הנפתח אל החוץ, להכנסת תאורה טבעית ואוורור וכן דלת יציאה למרפסת (ככל שתוכננה מרפסת).

תכנון החלל יאפשר את הצבתו של ריהוט מינימלי להלן:

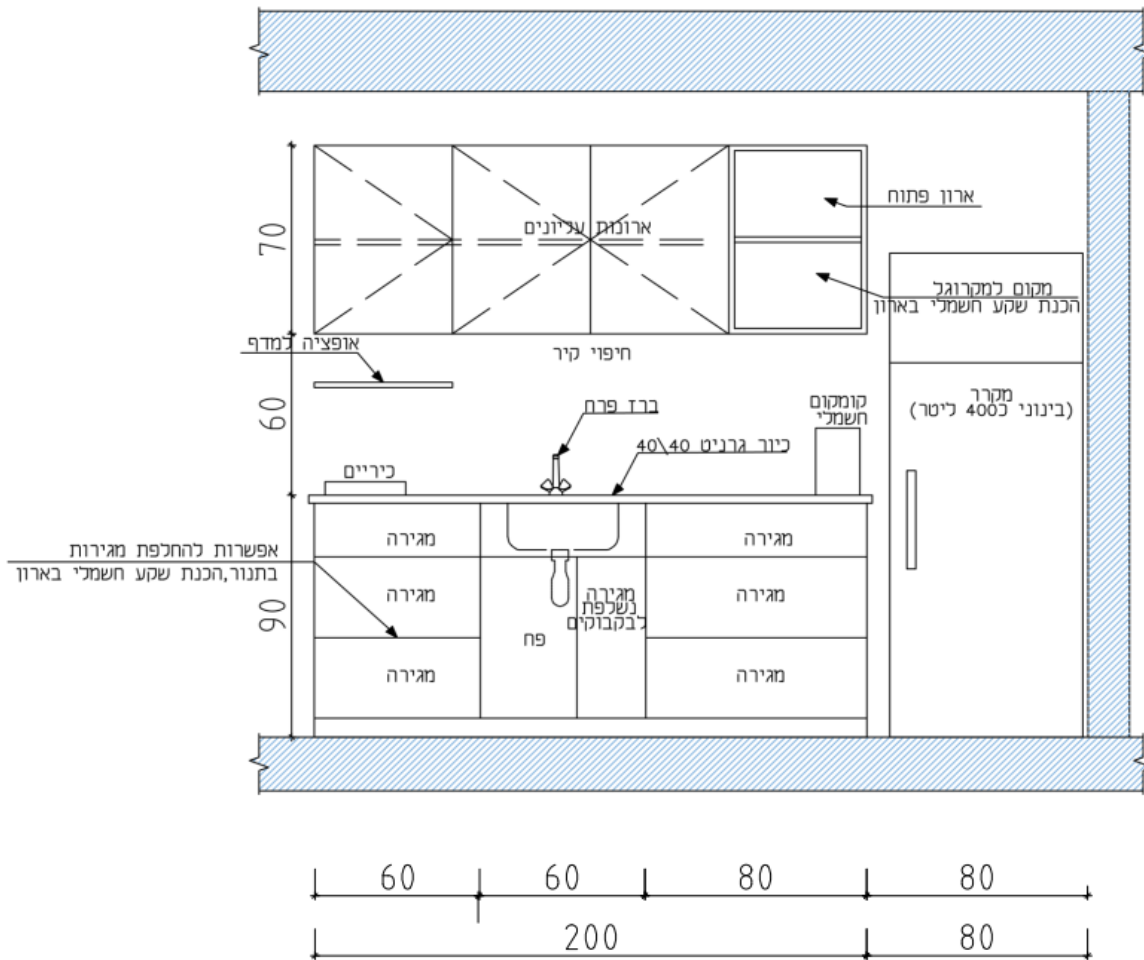
- ספת ישיבה הכוללת שני מושבים לפחות, שולחן סלון.
  - מסך טלוויזיה על קיר נגדי לספה.
  - שולחן אוכל לזוג 75X75 ס"מ לפחות ושני כסאות ישיבה לפחות.
- בעת התכנון יש להקפיד להשאיר מעברים מרווחים בין הרהיטים.

### 3.4.3 מטבחון

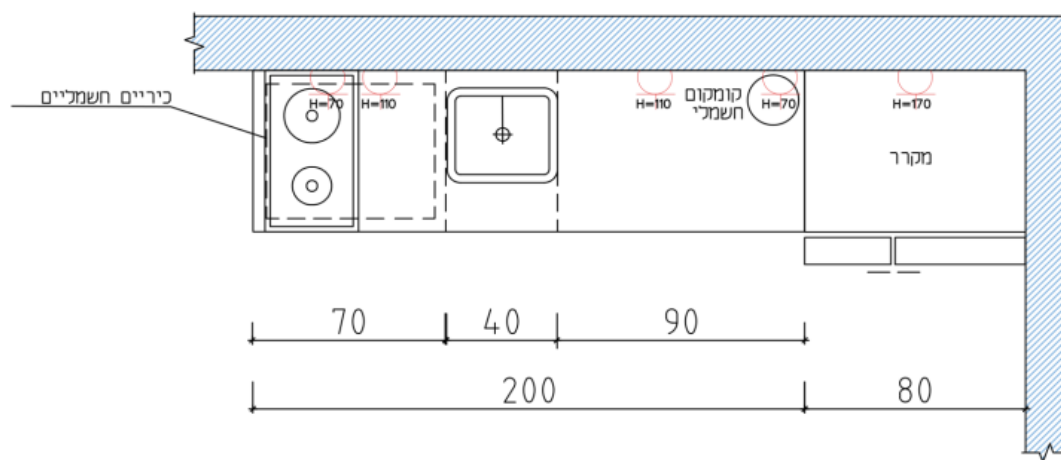
תכנון המטבחון צריך לאפשר שימוש מיטבי לדיירים מבוגרים המוגבלים בתנועתיהם.

יש עדיפות שהמטבח יוצמד לחדר המגורים והמעבר ביניהם יהיה קצר ונגיש.

- ארון תחתון באורך 2.00 מ' לפחות כולל כיור ומשטח עבודה. מדידה תהיה בקו חזית הארון.
- מרחב גישה של 1.10 מטר לפחות לאורך כל משטח העבודה.
- ארון תחתון יכלול מגירות ופתרונות אחסון נשלפים.
- ארון מטבח עליון באורך ארון מטבח תחתון .
- מקום למקרר בגודל בינוני - כ-400 ליטר (לצד משטח העבודה ולא מתחתיו).
- מקום לתנור ולכיריים. אם התנור והכיריים מובנים יש להגדיל את אורך הארון המטבח התחתון.
- מקום לקומקום חשמלי ולמיקרוגל/תנור בסיסי.
- בישול בחשמל (ללא גז). שקע כוח במעגל נפרד.

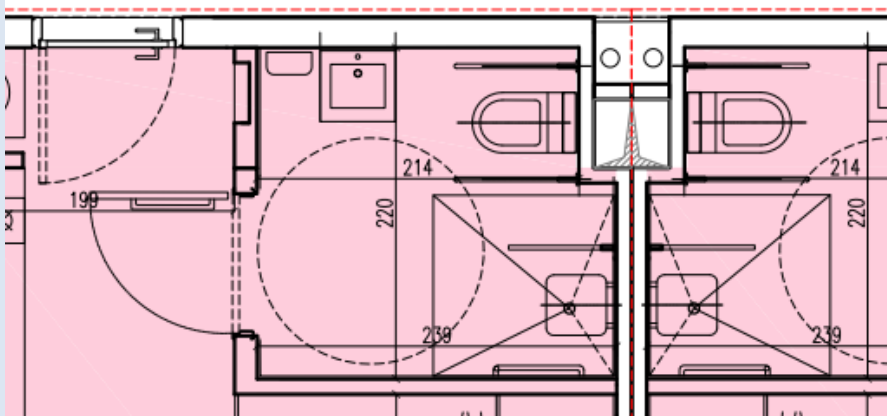


שרטוט סכמטי של ארון מטבח

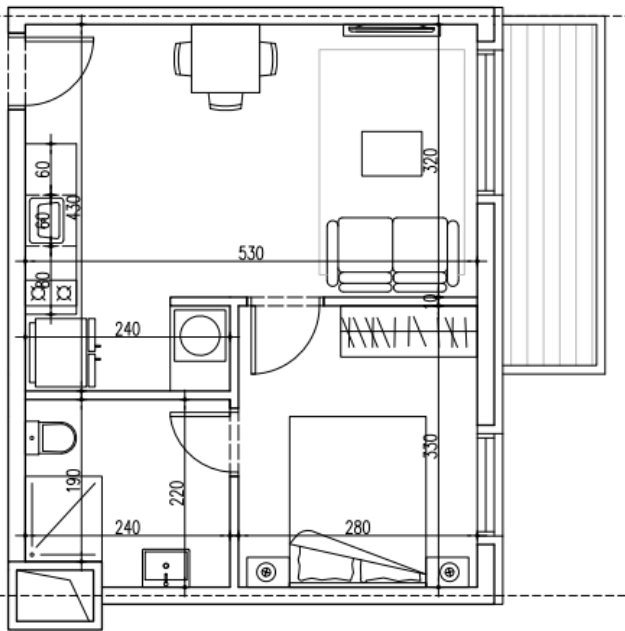


### 3.4.4 חדר רחצה

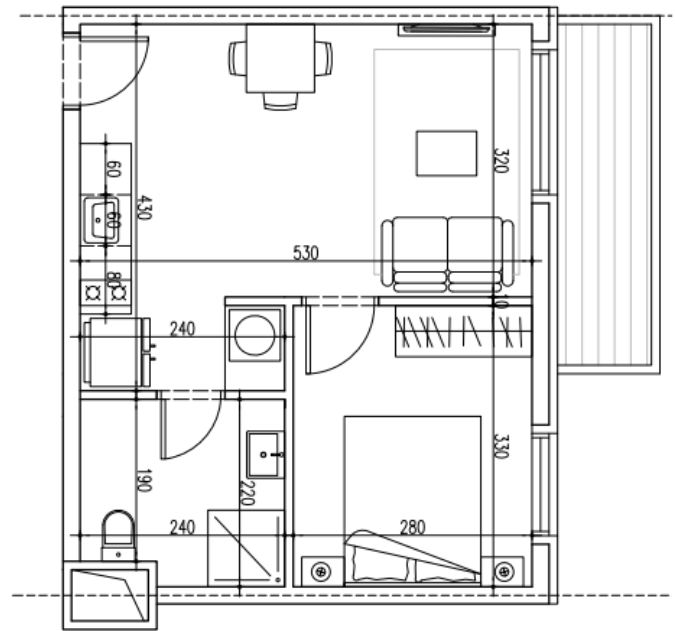
- יש לבחון את חלופות מיקום חדר הרחצה, ביחס לחדר/פינת השינה וביחס למרחב הציבורי בדירה.
- חדר הרחצה יכלול:
  - משטח וכיור רחצה אינטגרלי וארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים.
  - אסלה מונבלוק
  - תא מקלחת ששטח רצפתו לא יפחת מהמירות על פי הנדרש בהוראות כל דין ובכל מקרה, מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר: גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף; לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.
  - מרחבי שימוש בהתאם לנדרש על פי כל דין.
  - בסמוך לחדר הרחצה יש לתכנן נישה סגורה עם מקום מוסתר למכונת כביסה ולדוד החשמלי.
  - לחדר הרחצה תהיה דלת כנף.
  - בחדר הרחצה יותקן לחצן מצוקה עם חוט משיכה שיאפשר קריאה גם ממקום נמוך. הלחצן יוצב במקום שבו הוא יהיה נגיש להפעלה גם מהמקלחון וגם מכיוון האסלה.
  - במקלחת יותקנו ידיות אחיזה למניעת החלקה.
  - אם יש הפרדה בין חדר הרחצה לתא השירותים, יותקנו בכל אחד מהם ידית אחיזה ומכשיר מצוקה.



תכנון סכמטי של חדר רחצה נגיש



חלופה ב'



חלופה א'

חלופות למיקום חדר הרחצה ביחס לחדר השינה (דירת 2 חדרים):  
חלופה א'- גישה לחדר הרחצה מהחלק הציבורי של הדירה  
חלופה ב'- גישה לחדר הרחצה מחדר השינה

### 3.4.5 דירת זוג- חדר שינה

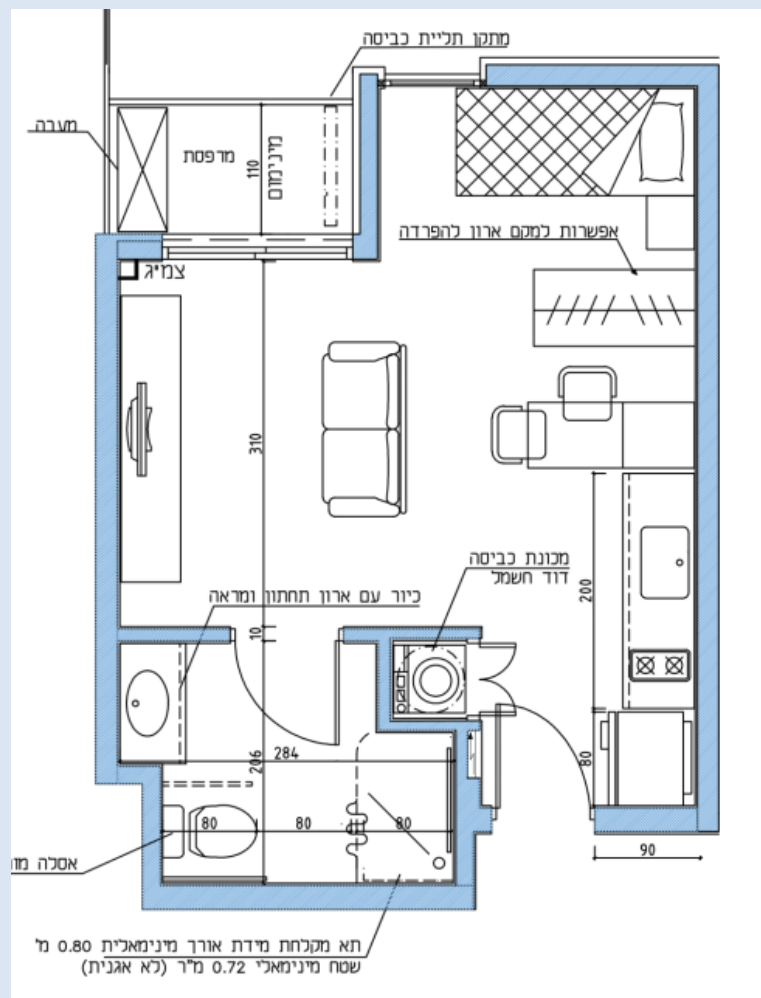
- ככל הניתן יתוכנן מרחב גישה פנוי ברוב מנימאלי של 85 ס"מ לכל חלקי החדר.
- מקום למיטה זוגית ברוב 1.40 מ' עם גישה משני צידי המיטה או לחילופין מקום לשתי מיטות יחיד.
- מקום לארון בגדים לכל גובה החדר באורך 140 ס"מ לפחות.
- שידות ליד המיטה.
- חדר השינה יכלול חלון הנפתח אל החוץ.
- בסמוך למיטה יותקנו:
  - מערכת קריאת אחות ללא דיבור. המערכת מיועדת לקשר בין יח' הדיור לבין מוקד ראשי במשרד.
  - לחצן מצוקה
  - היחידות יותקנו ליד המיטה ויכללו חוט שיאפשר קריאה גם ממקום נמוך.



### 3.4.6 דירת יחיד- פינת שינה

- מקום למיטת יחיד (אפשרות פתיחה למיטה זוגית).
- יודגש כי ספת הישיבה בסלון לא תוכל לשמש כמיטת יחיד.
- שידה ליד המיטה.
- מקום לארון בגדים לכל גובה החדר באורך 140 ס"מ.
- פינת השינה תהיה מופרדת ומוצנעת מהסלון.
- פינת השינה תכלול חלון הנפתח אל החוץ.
- בסמוך למיטה יותקנו:
  - מערכת קריאת אחות ללא דיבור. המערכת מיועדת לקשר בין יח' הדיור לבין מוקד ראשי במשרד.
  - לחצן מצוקה.
  - היחידות יותקנו ליד המיטה ויכללו חוט שיאפשר קריאה גם ממקום נמוך.

#### דירת יחיד לדוגמה – לא בקנה מידה



בית דיור גיל הזהב- חיפה, מתחם אבא חושי  
נאו אדריכלים

תכנון ובנייה: חברת עמיגור

בהשקעה משותפת של משרד הבינוי והשיכון והסוכנות היהודית



## 4. מערכות עיקריות

### 4.1 אוורור ותאורה טבעיים

- יש חשיבות לניצול התאורה הטבעית כמרכיב משמעותי בתאורת המבנה. תאורה טבעית עשויה לתרום לחיסכון בצריכת החשמל לתאורה, להקטנת עומסי האוורור והקירור המכאני ולשיפור הנוחות התרמית של הנוכחים במבנה.
- לכל יחידות הדיור במבנה, לסלון ולחדר/פינת השינה יתוכננו חלונות לפתיחה, המחדירים אור ואוורור טבעיים. כל החלונות יתוכננו עם זיגוג כפול.
- החלקים המרכזיים והמשותפים של המבנה יתוכננו ככל האפשר עם חלונות לפתיחה, המחדירים אור ואוורור טבעיים. יש לשאוף לפיזור שווה של אור טבעי בחלל ולמניעת חימום יתר במבנה עקב חדירת קרינה ישירה.
- מומלץ לבחון את הצורך בתכנון הצללה, שתאפשר את ניצול התאורה הטבעית באופן מיטבי, תמנע חדירת קרינה בקיץ, ותאפשר החדרת הקרינה בחורף.

### 4.2 מערכות חשמל ותאורה

- בדירות המגורים יש להתקין מפסק מרכזי לכיבוי והדלקה מרוכזים של מערכת התאורה בדירה.
- באזורים הציבוריים יש להתקין:
  - מערכת מרכזית לכיבוי התאורה (כגון מערכת ניהול תאורה או שעון מרכזי) ומנגנון כיבוי אוטומטי של תאורת חוץ.
  - גלאי נפח ו/או תנועה לצורך כיבוי אוטומטי של מערכות (דוגמת מערכות מיזוג אוויר ותאורה) באזורים בהם לא מתקיימת פעילות.
  - תאורה משולבת, הכוללת גופי תאורה חסכוניים, פלואורסצנטיים, PL ותאורת לדים להתמצאות.
  - יש לבחון אפשרות להפעלת גופי תאורה באמצעות עמעמים ("דימרים"), על מנת לאפשר שינוי בעוצמת התאורה המלאכותית, באופן אוטומטי או ידני.

### 4.3 מערכות מיזוג אוויר:

- יש לתכנן מערכת מיזוג אוויר מלאה בכל החללים הציבוריים, למעט בפרוזדורים ובמעברים. יש להתקין חיישנים לגילוי פתיחה של החלון ב- 50% מסך השטחים המאוקלמים מכנית. החיישן יגרום לכיבוי אוטומטי של מערכת המיזוג כאשר החלונות פתוחים, כדי למנוע הפסדי אנרגיה.

- מערכת הבקרה של מערכת מיזוג האוויר תאפשר אופטימיזציה של תפעול המערכת במגוון אמצעים, ביניהם אפשרות להפעלה אוזרית, הפעלה בדרגות של המערכות המרכזיות, תכנות למשטרי הפעלה רצויים על פני ימות השבוע ושעות היממה, אינדיקציות מלאות במרכז הבקרה ואפשרות שליטה מרחוק. יהיה חיישן נוכחות לבקרה על מערכות המיזוג ב- 50% מהשטחים המאוקלמים.
- ביחידות הדיור יש לתכנן הכנה למזגן מפוצל.
- באילת יש להתקין מערכת מיזוג אוויר מלאה גם ביחידות הדיור.
- כל צנרות מיזוג האוויר במבנה וכל התעלות למעבר אוויר מקורר או מחומם, יבודדו בבידוד למניעת איבודים תרמיים ולמניעת עיבוי.

#### 4.4\_ מערכות מים

- לכל יחידות הדיור בבניין וכן בכל הכיורים בשטחים המשותפים תותקן מערכת לאספקת מים חמים כמפורט בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), התש"ף-2019. לכל דירת מגורים יותקן מכל לחץ לאגירת מים חמים משלה או מכל לחץ לאגירת מים חמים משותף לכל דירות המגורים, בנפח המסוגל לספק את הספיקות הבו-זמניות (סימולטניות) הנדרשות לכלל דירות המגורים.
- יש להתקין אמצעים אוטומטיים לניהול המים החמים של כל יחידות הדיור כגון קוצב זמן (טיימר), המאפשרים פעולות כגון אלה: קביעת מועדים לחימום מים, או/וגם שליטה על כמות המים המחוממת או/וגם אמצעים לחיווי כמות המים החמים בדוודים.
- יש להתקין אביזרים חוסכי מים ("חסכמים") בכל הקבועות התברואתיות של מים שפירים, בברזי כיורים ובראשי מקלחות.
- מומלץ לבחון את האפשרות להתקין ברזים חשמליים או מגבילי ספיקה אחרים על ברזים המשמשים לשטיפת ידיים ועל מתקנים סניטריים בשירותים ציבוריים.
- מומלץ לבחון את האפשרות להתקין מדי מים, כדי לצמצם את ההשפעה של דליפות גדולות שלא ניתן לאתר בנסיבות רגילות.

#### 4.5 מערכת חימום הדירה

- ביישובים בהם הגובה הממוצע עפ"י נתוני הלמ"ס הינו 700 מ' ומעלה, יש להתקין מערכת חימום דירתית בכל החלקים המשותפים (למעט פרוזדורים) ובכל יחידות הדיור: בסלון, חדר/פינת שינה, ובחדר הרחצה. המערכת תהיה ניתנת להפעלה ע"י הדייר באופן עצמאי. המערכת תכלול:
- א. מתקן לחימום מים באמצעות חשמל או גז המחובר לתשתית צנרת מים בקירות ו/או ברצפה.
  - ב. מערכת רדיאטורים (מעל שיפולי הריצוף) המוזנת מתשתית צנרת מים חמים או מערכת חימום תת רצפתית המוזנת מתשתית צנרת מים חמים.

#### 4.6 מערכת אינטרקום

בכניסה למבנה תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה של הדירה.

#### 4.7 מערכת קריאת מצוקה

מכשיר מצוקה יותקן בתאי השירותים המשותפים של המבנה וכן ביחידות הדיר, בסמוך לאסלות ובסמוך למיטת השינה. מכשיר המצוקה יוצב במקום נגיש ויהיה בגובה שלא יעלה על 40 סנטימטרים מהרצפה, ואם הוא כולל חוט משיכה, גובה קצה החוט לא יעלה על 40 סנטימטרים מהרצפה; ביטול הקריאה יהיה ממקום הקריאה.