

דיור קהילתי- שיתופי לגיל השלישי



על מה נדבר היום?

המלצות לקהילות
מתארגנות

סקר קהילות-
הסבר על
המידע המבוקש

הצגת מהלך ה-
RFI

מזמין העבודה

משרד הבינוי והשיכון

ורד סלומון ממן |
אדריכלית ראשית | אגף
בכיר תכנון

שולמית גרטל | מתכנתת
ערים ואזורים | אגף בכיר
תכנון

מרכז מילקן לחדשנות

סטיב זכר | כלכלן בכיר | מנהל הפרויקט
אדר' ליאת איזקוב בן-שיטרית | עירוניות
לאנשים | צוות פרויקט חלץ, מרכז מילקן
יפעת הובר | אדריכלות חברתית | צוות
פרויקט חלץ, מרכז מילקן

יועצים

עו"ד ענת ברק גילת | יועצת משפטית
עו"ד שהם קרן | יועצת משפטית
מייק קרונין | יועץ נגישות
דרור בר לב | שמאי
יפעת הובר | אדריכלות חברתית
נסייה שטרסבורג | מנהלת קהילות

ועדה מלווה

- גורמים מקצועיים מתחום התכנון, הגרנטולוגיה והגריאטריה
- גורמים בעלי עניין בקידום המודל מהמשל המרכזי והמקומי
- האגודה לדיור משותף

סדר היום:

- 19:00 פתיחה ומטרות המפגש
נסיה שטרסבורג, יועצת קהילות, מרכז מילקן לחדשנות
- 19:15 הצגת מהלך ה RFI
אדריכלית ליאת איזקוב בן שיטרית, מרכז מילקן לחדשנות
- 19:25 מודל דיור קהילתי- שיתופי מהו?
יפעת הובר, אדריכלות חברתית, מרכז מילקן לחדשנות
- 19:30 איתנות קהילתית –
סקר קהילות והצגת המידע המבוקש
- 19:45 המלצות לפעולה :
איך ניתן להשתמש במסמכי ה- RFI
איך לקדם התארגנות קהילתית
- 20:05 שאלות וסיכום המפגש



דיור מוגן ציבורי
(החל מ-300 ש"ח לחודש)



דיור יוקרה (מוגן)
(12-20 אלף ש"ח לחודש)



מה הפתרון למעמד הביניים?

Aging in Place



דיור מוגן ציבורי
(החל מ-300 ש"ח לחודש)



דיור יוקרה (מוגן)
(12-20 אלף ש"ח לחודש)



מה הפתרון למעמד הביניים?

Aging in Place

ניהול עצמי

שמירה על תחושת העצמאות, האחריות, והמשמעות

מחיר בר השגה

מענה במחיר "שפוי" לגיל השלישי

חיים פעילים בחברה

השתייכות למעגלים חברתיים, שיסייעו לחזק את תחושת המשמעות, ולהפחית בדידות

הזקנות בבית

הזדקנות בסביבה המוכרת והרב דורית בה חייתי לפני תחילת ההזדקנות

ככה נראה דיור קהילתי-שיתופי בחו"ל

Grass Valley, CA Wolf Creek Lodge



Zurich mehr als wohnen



תהליך ייצור הדירות מורכב, יקר וממושך + הקרקע בארץ יקרה מאוד

איך מחברים קהילה ודיור?

- קצבי זמן שונים
- יושבים תחת גופים שונים
- התנהלות כקהילה בתהליך התכנון והפיתוח הממושכים
- הגדרת מסגרת התנהלות לאחר אכלוס + ובתהליכי ההזדקנות של החברים

קהילה

איך מגיעים למודל בר השגה?

- מחיר בר השגה ו- scalable
- מקורות פיננסיים
- חלופות לרכישה, שכירות רוכשת, ושכירות לטווח ארוך

תכנון פיזי

פתרון משולב
לבעיות חברתיות
ופיזיות-תכנוניות
מצריך חיבור בין שני
עולמות תוכן

יזמים\

שוק



מודל שכירות במחיר שוק
(יזמים)\ במחיר מופחת שוק
(דירה להשכיר)

מיועד למעמד ביניים גבוה

דרך קלה ומהירה יותר להגיע לדוור
קהילתי ושיתופי בקנה מידה רחב
ממנף הטבות מס (סבסוד ליזמים)

בעלי

קרקע



מודל משולב: בעלות
ושכירות בר השגה

מורכב יותר לייזום

מאפשר שכפול של
מודל בר השגה

רשויות

מקומיות



**מודל שכירות בר
השגה**

מורכב יותר לייזום

מייצר פלטפורמה
למודל בר השגה

תוצר:

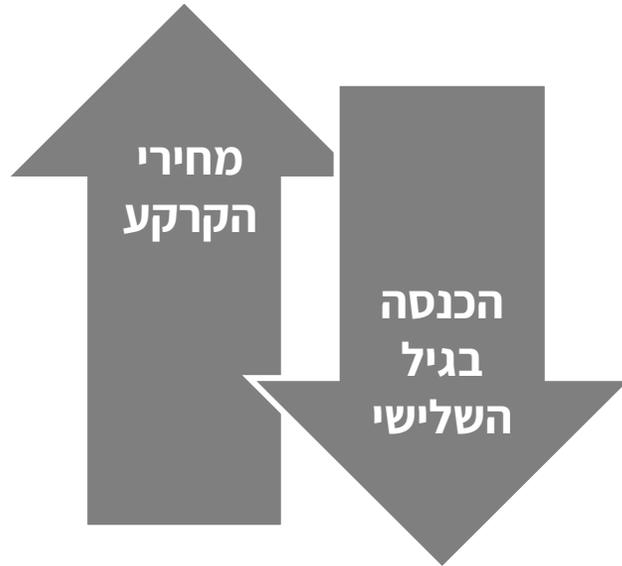
חסרונות

ויתרונות:



אתגרים מרכזיים שמשפיעים על צרכי הדיור בגיל השלישי | מה קורה לנו כשאנו מזדקנים?

אופק הכנסה מוגבל



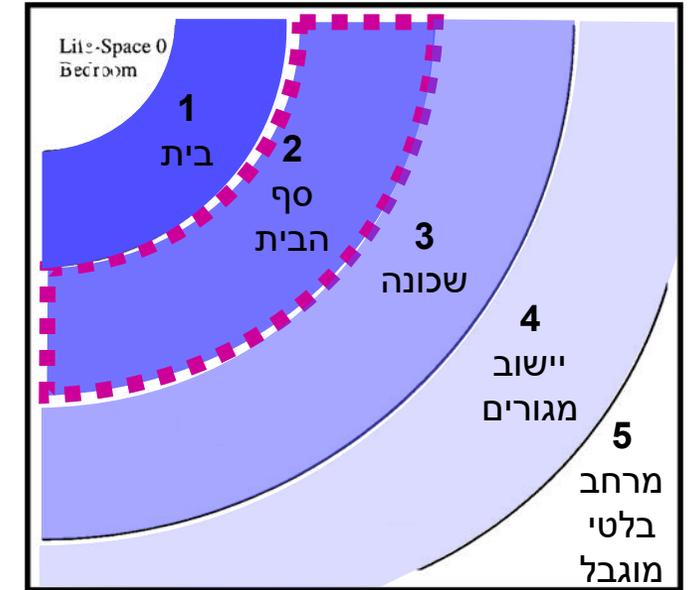
לקראת ואחרי פנסיה, אופק ההשתכרות הולך ונסגר, ועלינו לכלכל עצמנו ממקור קבוע ומוגבל. **אנו זקוקים לפתרון דיור יציב, ובר השגה**

בדידות



במהלך החיים אנו מוקפים באנשים ובאינטראקציה חברתית אינטנסיבית ויום-יומית ספונטאנית (משפחה, עבודה, זוגיות), עם התבגרות אנו מוצאים עצמנו רוב היום לבד, **וצמאים למסגרות חברתיות זמינות**

מוביליות מצטמצמת



בשל האטה והגבלה הדרגתית בתנועה, **על סביבת החיים הקרובה והמיידית** לספק לנו את הצרכים והתנאים הפיסיים והחברתיים, שעד כה קיבלו מענה במרחב רחב ומגוון יותר

מה זה דיור קהילתי-שיתופי ?

דיור שבו מצטמצם המרחב הפרטי לטובת חללים שיתופיים וחיי קהילה תוך שמירה על רמת פרטיות גבוהה

מה זה דיור קהילתי-שיתופי ?

דיור לא מוסדי שבו מצטמצם חלק מהמרחב הפרטי לטובת חללים שיתופיים וחיי קהילה

המרחב הציבורי

מה מכניסים מהמרחב
הציבורי / מה אנחנו נותנים
לשכונה?

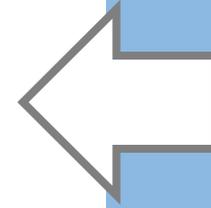
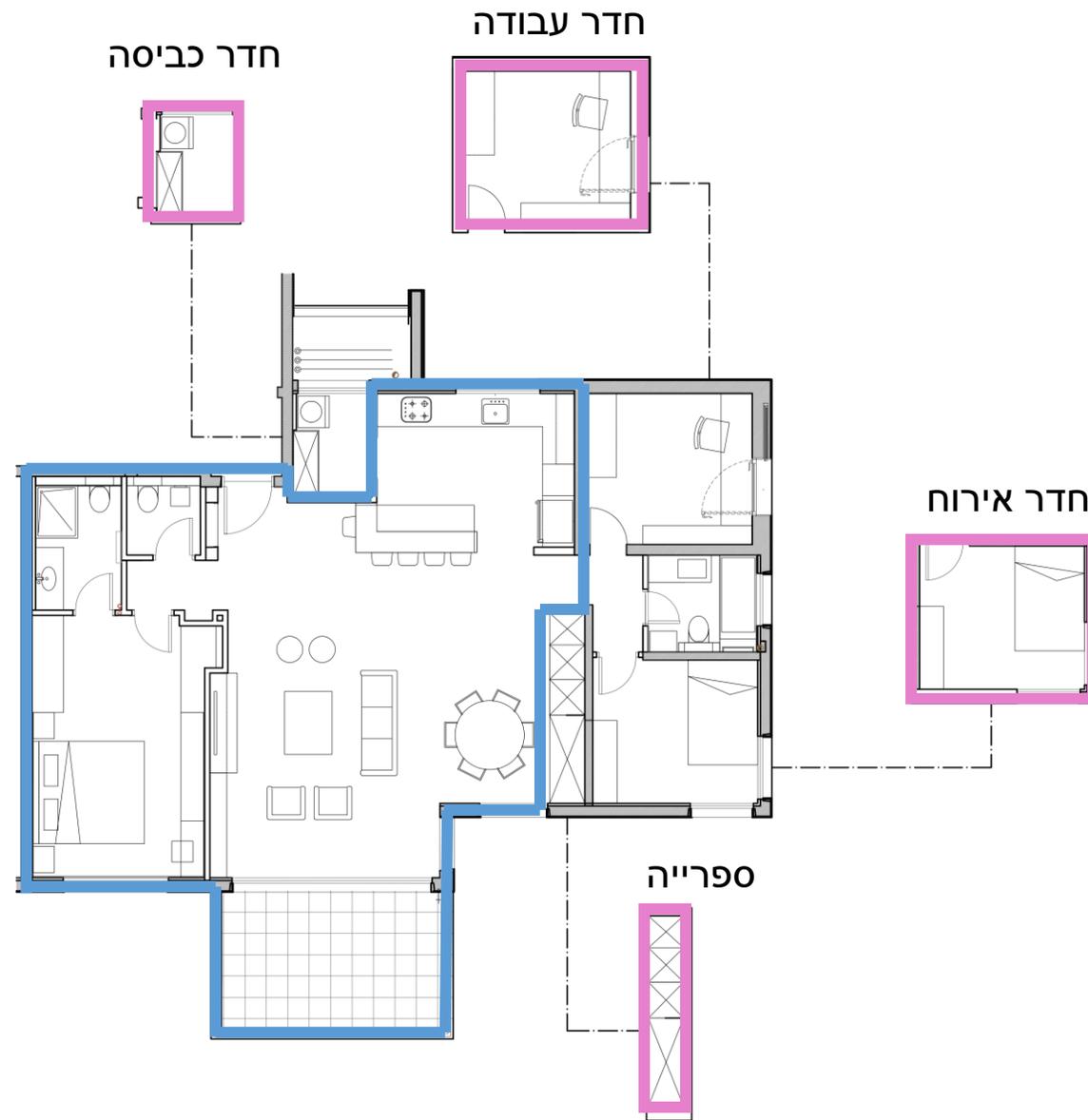
המרחב השיתופי

מה אנחנו חולקים?
עם מי אנחנו חולקים?

המרחב הפרטי

מה מוציאים מהדירה?

המרחב הפרטי יכול לקטון



המרחב הפרטי

מה מוציאים מהדירה?



מה מוציאים מהדירה | למה לא לחלוק את החלקים בהם אנחנו משתמשים לעיתים רחוקות?

חדר אורחים



חלל עבודה



גינת ירק



חדר כביסה



חדר ציוד



מה זה דיור קהילתי-שיתופי?

דיור לא מוסדי שבו מצטמצם חלק מהמרחב הפרטי לטובת חללים שיתופיים וחיי קהילה

המרחב הציבורי

מה מכניסים מהמרחב הציבורי / מה אנחנו נותנים לשכונה?

המרחב השיתופי

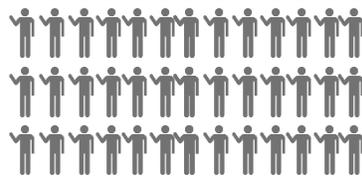
מה אנחנו חולקים?
עם מי אנחנו חולקים?

המרחב הפרטי

מה מוציאים מהדירה?

מרחבי דיור במגוון רמות פרטיות

חלל התכנסות ראשי



30-60

חדרים רב תכליתיים



5-10

סלון קומתי



1-2

הצצה למרחבים שיתופיים



חדר אוכל משותף



חדר חוגים



חדר אוכל / מועדון
לקהילה

מפתח לבניית
הקהילה
ואיתנותה

צרכים ייחודיים של דיור קהילתי שיתופי לגיל השלישי

מוביליות מצטמצמת מחדדת את חשיבות הנגישות לשטח מפגש מידי וקרוב **בשטח המפגש השיתופי הקומתי**

חלל שיתופי ראשי ("חדר דיירים") מאפשר ליזום פעילות עצמאית, מקום מפגש לקהילה + **מקום מפגש רב דורי**



אפשרות לשימוש בחדרים שיתופיים רב תכליתיים כ- **חדרי אירוח לבני משפחה ולמטפלים**

צרכים ייחודיים של דיור קהילתי שיתופי לגיל השלישי

נגישות "רכה" להתבגרות נוחה



שכירות ללא הגבלת זמן



מגוון גדלי דירות לאירוח משפחתי



מטבח ביתי פעיל



מרפסת\ חלון צפייה



- מקום עירוני מרכזי עם נגישות למגוון שירותים
- סביבת מגורים עירונית ורב דורית
- סביבה הליכתית, בטוחה ובריאה

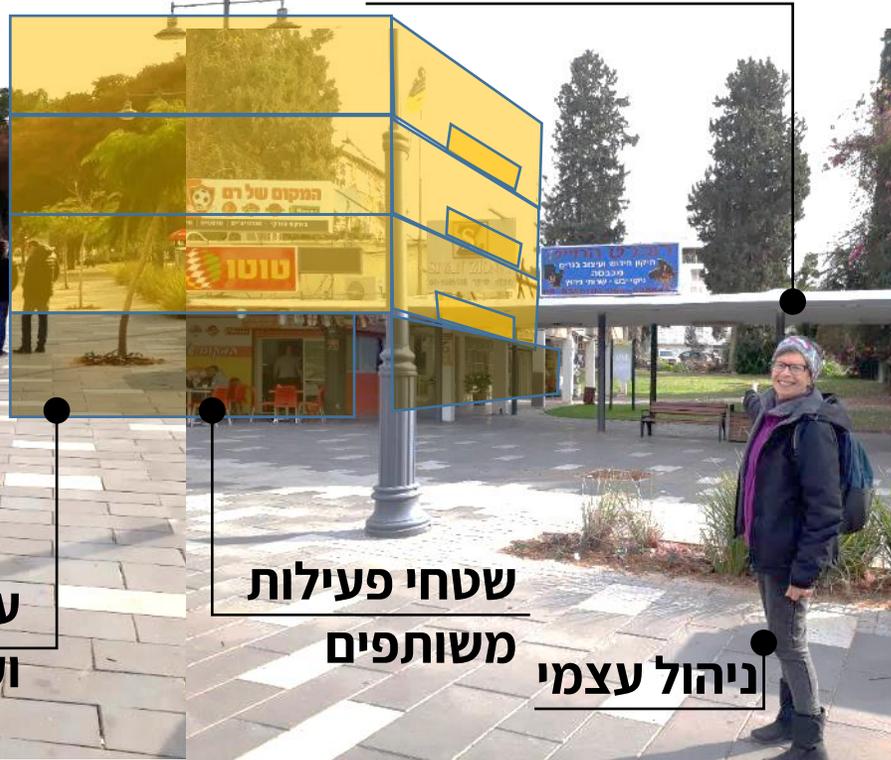
מגוון שירותים במרחק הליכה



תחבורה
ציבורית טובה

עירוב שימושים
וקשר רב גילאי

חיים פעילים בחברה



שטחי פעילות
משותפים

ניהול עצמי

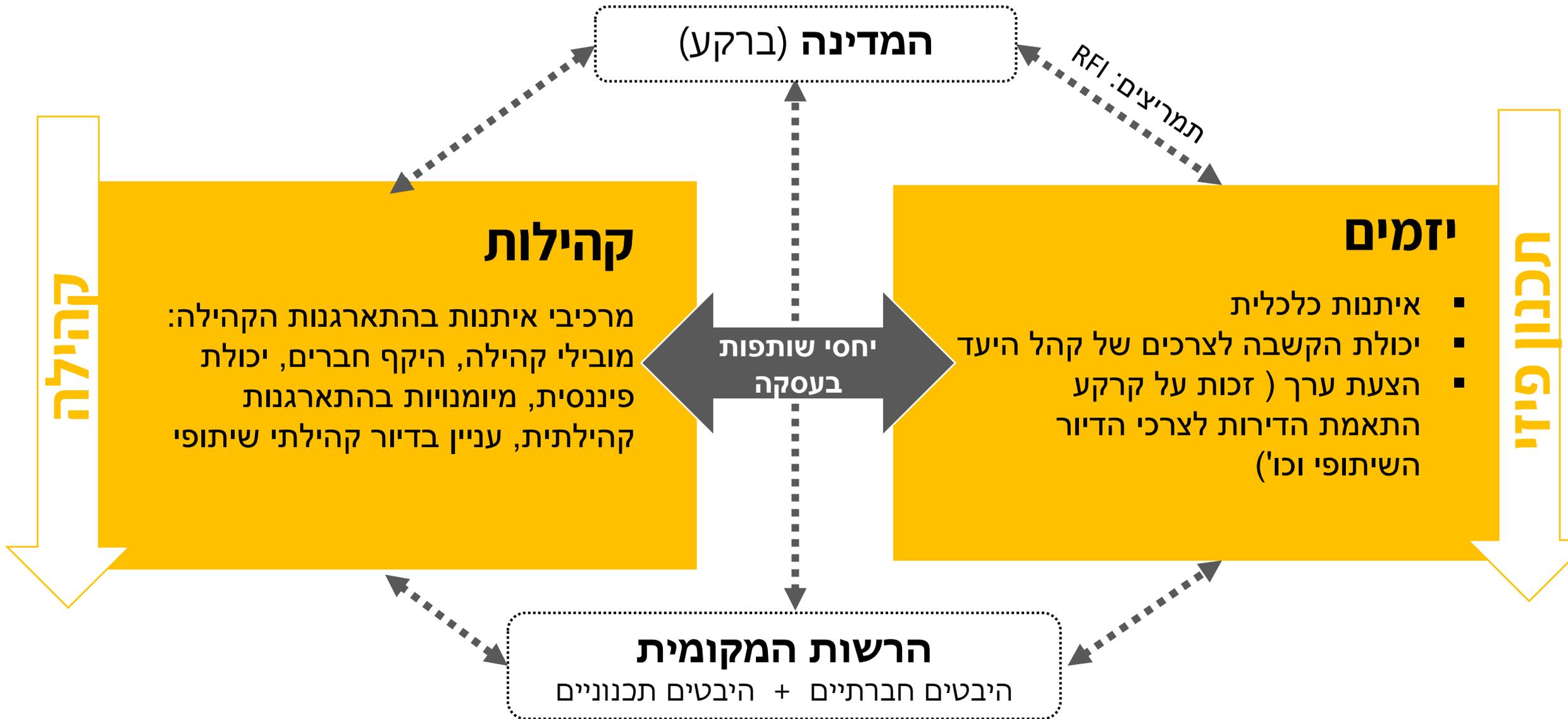
המיקום

המרחב הציבורי

מאפייני המיקום
והקשר הרצוי לסביבה

סקר קהילות – הצגת הבקשה למידע

- מאפיינים קבוצתיים
- מאפייני התארגנות קהילתית
- היבטים משפטיים
- התארגנות כלכלית (שיתוף השאלון)



נספח צרכים תכנוניים



- טיוטה להתייחסות לפני הפצה | 04 לדצמבר 2022

נספח ב

צרכים פרוגרמטיים ומאפייני הנכסים המבוקשים

1. מיקום גיאוגרפי ערים
2. מיקום במרחב העירוני: מרכזי, קשרים לקהילה ולסביבה הרב דורית, סוגי בניינים
3. השטחים והפרוגרמה המבוקשת:
 - 3.1 יחידות הדיור
 - 3.2 החללים השיתופיים
 - 3.3 מרפסות
 - 3.4 שטחים נוספים לאחסון וחנייה
4. עירוב שימושים בשטחים מסחריים ו/או ציבוריים:
5. התאמות לגיל השלישי: עקרונות להתאמה לנגישות "נוחה", לא מוסדית.
6. איכות הבנייה:
 - בנייה תחזוקתית:
 - הקפדה על בידוד אקוסטי:
 - בנייה ירוקה:

תועלות עקיפות

RFI ליזמים



- טיוטה לתזכירי חסות לפני הפצה | 08 לנובמבר 2022

בקשה לקבלת מידע (RFI)

בנוגע לאתרים/נכסים מתאימים לאכלוס של דיור קהילתי-שיתופי לגיל השלישי (מסלול יזמים פרטיים)

מניה זו היא מניה לקבלת מידע (RFI – Request For Information) המופנית לבעלי נכסים ואז יזמים ואז קבלנים שתחום התמחותם בבנייה למגורים (ה"הפצעים") אשר יש בידם את האפשרות להציע אתרים / נכסים קיימים או שמתוכננים להיבנות, שבהם ניתן לשלב מזהם דיור שיתופי-קהילתי לגיל השלישי, במתווה של שכירות בלתי מוגבלת בזמן ("עד 120"), ובתאם לעקרונות ולצרכים המוגדרים בבנייה זו על נספחיה.

הקדמה

אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל מונה כיום למעלה ממיליון איש. בעשורים הקרובים צפוי מספר הזקנים במדינת ישראל להפיל עצמו, ושיעורם באוכלוסייה יעלה מכ-11% ל-15% בשנת 2040. הגידול המצטום הצפוי באוכלוסייה זו, פוגש את שוק הדיור ללא פתרונות מתאימים כאשר מוצרי הדיור לבני הגיל השלישי הקיימים בישראל מוגבלים, יקרים ואינם תואמים את צרכי המאה ה-21. השוק זקוק לפתרונות דיור חדשים שמתאימים לתוחלת החיים העולה, כאשר בני הגיל השלישי מבקשים כיום חיים פעילים יותר ומתפשים פתרונות דיור בקהילה שאפשרו להם לחיות כקבוצת גיל אינטגרלית בקהילה.

הרצון לקדם פתרונות דיור חדשים של דיור שיתופי-קהילתי לבני הגיל השלישי קיבל משנה ותוקף על רקע התמורות והתמריצים אשר קבעה לאחריה המדינה במטרה לנודד בנייה להסכרה ארוכת טווח / שכירות מוסדית. זאת למשל, במסגרת תיקוני החקיקה שעניכו במסגרת חוק התכנית הכלכלית לתיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022, התשפ"א-2021, ותיקוני חקיקה נוספים, אשר יצרו הזדמנות לפתח מוצרי שוק מתאימים גם לצרכיהם של בני הגיל השלישי, כחלק מאוכלוסיית היעד.

רשימת אתרים פוטנציאליים

■ לעניין יזמים וקבלנים להציע אתרים בערים שבהם אתם מבקשים לגור

■ לפנות לגורמים ברשות המקומית כדי לגייס את התמיכה שלהם לשלב התכנון ובקהילה שלכם

■ לחזק את הקהילה כדי להיות מוכנים לפעול מול יזמים במידה והתנאים יבשילו לאתר שרלוונטי לכם

הגשת המענה לסקר



04 לדצמבר 2022

בקשה למידע – קהילות

רקע: מרכז מילקן לחדשנות בהשתתפות משרד הבינוי והשיכון מקדם עבודה לצורך קידום פרויקטים חלוציים של דיור קהילתי-שיתופי לגיל השלישי. בין היתר, העבודה בוחנת את שיתופי הפעולה הנדרשים כדי לקדם את מודל הדיור הקהילתי-שיתופי לגיל השלישי ולהצמיח קהילה יציבה שתאפשר הזדקנות בבית, בסביבה תומכת ובחברה טובה תוך השתתפות פעילה בסביבת המגורים. במסגרת העבודה מקודם סקר זה, וכן תפורסם בקשה לקבלת מידע מייזמים על אתרים פוטנציאליים לשילוב פרויקטים של דיור קהילתי-שיתופי לזקנה - שבהם תתאפשר שכירות "עד 102".

מטרת הסקר: מיפוי קבוצות המעוניינות בדיור קהילתי שיתופי לגיל השלישי ומידת ההתארגנות של קבוצות אלו.

לתשומת לבכם: לפניכם שאלון המיועד למילוי על ידי מובילי הקבוצה, הוא כולל שאלות הנוגעות לרמת ההתארגנות הקבוצתית בשלב זה, מידת ההכרות עם דיור קהילתי שיתופי ומידת הצורך במידע ובליווי מקצועי.

למתעניינים פרטיים, שאינם חברים בקהילה או קבוצה, אבל מעוניינים להצטרף לקבוצה קיימת ולא להצמיח ולהוביל קבוצה, נא למלא בסעיף 1 "קבוצה בהתהוות" ומלא את הפרטים הידועים לכם בלבד. בשאר הסעיפים נבקש לרשום "לא רלוונטי".
אנא מלא על פי הפירוט הנדרש:

1. תיאור קצר של מאפייני הקבוצה (מי הם חברי הקבוצה, מתי התגבשה ולאילו מטרה)

2. היישוב בו ממוקמת ההתארגנות

3. האם יש לקבוצה האמורה רצון לפעול להקמת דיור קהילתי שיתופי לעת זקנה ולקבל מידע על אתרים פוטנציאליים לאכלוס על ידם? כן/לא

4. באיזו מידה יש לחברי הקבוצה מידע או נסיון בדיור קהילתי שיתופי? פרטו

סיוע מוצע על ידי
אד"מ

- מפגש למובילי קהילות מאורגנות
- מפגש ליוזמים של קבוצות חדשות
- מפגש אוריינטציה למתעניינים בדיור שיתופי-קהילתי לגיל השלישי

שאלות מהצ'אט וסיכום המפגש