

האגודה לזכויות האזרח בישראל • האגודה  
לצדק חלוקתי • במקום – מתכננים למען זכויות  
תכנון • הקליניקה לזכויות אדם בחברה  
באוניברסיטת חיפה • הסדנא לתכנון חברתי,  
האוניברסיטה העברית איתך מעני • המרכז  
הערבי לתכנון אלטרנטיבי • סיכוי – לעויוז

הקואליציה  
לדיור בר השגה



מתכננים למען זכות תכנון (ע"ר)  
مخططون من اجل حقوق التخطيط  
Planners for Planning Rights

במקום  
بمكوم  
BIMKOM

האגודה לזכויות האזרח בישראל  
جمعية حقوق المواطن في اسرائيل  
The Association for Civil Rights in Israel



30 במאי, 2013

לכבוד

מר יאיר לפיד, שר האוצר ויו"ר ועדת השרים לענייני דיור  
מר אורי אריאל, שר הבינוי והשיכון ומ"מ יו"ר הוועדה  
מר סילבן שלום, שר האנרגיה והמים וחבר הוועדה  
מר משה יעלון, שר הביטחון וחבר הוועדה  
מר עמיר פרץ, שר הגנת הסביבה וחבר הוועדה  
מר יאיר שמיר, שר החקלאות וחבר הוועדה  
גבי ציפי לבני, שרת המשפטים וחברת הוועדה  
מר גדעון סער, שר הפנים וחבר הוועדה  
מר ישראל כץ, שר התחבורה וחבר הוועדה  
גבי סופה לנדבר, שרת הקליטה

שלום רב,

#### הנדון: התחדשות עירונית כחלק מיעדי תכנית הדיור הממשלתית

תכנית הדיור הממשלתית מציעה שורה של פעולות שמטרתן להגדיל את היצע הדיור, ובמסגרת זו גם קידום מדיניות להתחדשות עירונית. נושא ההתחדשות העירונית הוא מורכב ורגיש מבחינה חברתית, תכנונית וכלכלית בהשוואה לתכניות לבנייה חדשה על קרקע פנויה. מורכבותו של הנושא דורשת חשיבה וטיפול זהירים ואחראים מצד קובעי המדיניות ורשויות התכנון.

הקואליציה לדיור בר השגה מונה שורה של ארגונים לזכויות אדם ושינוי חברתי המתמחים בתחום ועוסקים בו שנים ארוכות. במסמך זה נבקש להציג לפניכם את הקשיים והבעייתיות בצד המלצות כיצד ניתן לבצע התחדשות עירונית מוצלחת ואחראית, שתוצאותיה הן שיקום שכונות ותיקות ותוספת יחידות דיור למלאי הקיים.

ההתייחסות להליכי התחדשות עירונית ובמיוחד למסלול של פינוי בינוי היא חסרה, ומפספסת את הכשלים והבעיות המהותיות בתכניות אלו. מיקוד הרגולציה רק בהאצת התכנון אף עלולה להחמיר את הכשלים ולהגביר את הפגיעה החברתית. לכן אנו קוראים לכם להקדיש דיון מיוחד לנושא של התחדשות עירונית ולמצוא פתרונות לכשלים הללו.

## התחדשות עירונית – השלכות פיזיות וחברתיות

היזומה לקידום תכנון פיזי שמטרתו התחדשות עירונית היא יוזמה מבורכת. מטרתה של ההתחדשות העירונית היא קודם כל לשפר את איכות חיי התושבים הקיימים ואת האיכויות האורבניות של המרקם העירוני והמרחב הציבורי. מטרה נוספת היא להוסיף יחידות דיור באזורי אוכלוסין קיימים, בלי צורך בבנייה על שטחים פתוחים.

### בחירת מסלול ההתחדשות – פינוי-בינוי הוא רק אחת מכמה אלטרנטיבות

ישנן דרכים שונות לחידוש מרקמים קיימים: הן בהיבטים פיזיים כמו שיפוץ מבנים, חיזוק מבנים ישנים מפני רעידות אדמה, עיבוי הבנייה הקיימת, חידוש תשתיות ושטחים ציבוריים והן באמצעים חברתיים כמו פעילות קהילתית והעצמה של הקהילה. אולם רשויות התכנון בישראל מציעות כיום ככלי המרכזי להתחדשות עירונית פרויקטים של פינוי-בינוי, שמשמעותם הריסת בניינים ישנים ובניית בניינים חדשים במקומם אשר זכויות הבנייה בהם גדולות באופן משמעותי. הדגש על פינוי-בינוי ככלי המרכזי להתחדשות עירונית בעייתי ומעורר קשיים רבים. זאת מכיוון שפינוי-בינוי מהווה התערבות חדה במרקם הקיים, הן מבחינה תכנונית והן מבחינה חברתית.

דיון בנושא של פינוי-בינוי חייב להביא בחשבון את ההיבטים הבעייתיים הבאים:

1. פינוי-בינוי כולל הרס של מתחם בנוי קיים ומאוכלס, שינוי מוחלט של אופי האזור ותוספת מסיבית מאוד של זכויות בנייה. תכניות אלה אינן משנות רק את האופי הפיזי של המתחם, אלא הן בעלות השפעה מכרעת גם מבחינה חברתית. בנוסף להרס המרקם החברתי הקיים, שנבנה במשך שנים של שכנות, התושבים הוותיקים הופכים למיעוט בשכונה במתכונתה החדשה. מחקר על פרויקטים כאלה שנבנו במספר ערים בעולם מלמד כי נוצר ניכור בין התושבים הוותיקים ("המפונים") לבין התושבים החדשים, שרובם ממעמד חברתי-כלכלי גבוה מזה של הוותיקים.

2. תכניות פינוי-בינוי מצמצמות את מלאי הדיור הזול הקיים, ובכלל זה מאגר הדיור הזול להשכרה, לטובת דיור יקר יותר ואף דיור יוקרה.

3. עלויות האחזקה הגבוהות של הבניינים החדשים, שמוקמים במקום הדיור הישן, אינן בהישג יד עבור רבים מבין התושבים הוותיקים, ולאמיתו של דבר אינן בהישג יד של מרבית בני מעמד הביניים.

כתוצאה מכך, תכניות פינוי-בינוי עלולות להיות הגורם לדחיקת האוכלוסייה הקיימת מאזור מגוריה כתוצאה מסיבות כלכליות וחברתיות, ואף להתדרדרות פיזית וחברתית של מתחמים. **באופן זה לא רק שלא יצומצמו פערים חברתיים, אלא הם עלולים אף להעמיק.**

סיבה נוספת להתדרדרות של מתחמים היא חוסר מימושן של תכנית פינוי-בינוי. מרגע שהוכרז על מתחם כלשהו כמיועד לפינוי, נפסקת הנכונות הציבורית והפרטית להשקיע הן במבנים הקיימים והן במרחב הציבורי. חוסר המימוש של תכניות פינוי-בינוי נובע מהיותן מורכבות וקשות ליישום, שעשוי להתמשך על פני פרקי זמן ארוכים. בהקשר זה ציין מבקר המדינה בדו"ח משנת 2011 כי:

"עבור 52 מ-137 המתחמים [הכוונה למתחמי פינוי-בינוי] שהוכרו בשנים 2000-2010 (כ-38% בלבד) אושרו התכניות וקיבלו תוקף, ורק לעשרה מהם ניתנו היתרי בנייה או הוגשו בקשות לקבל היתרי בנייה. בשני מתחמים בלבד (בטבריה ובכפר סבא) החלה פעילות מעשית בשטח (הריסת מבנים ישנים והתחלת בנייה). התכנון של יתר 85 המתחמים שהוכרו נמשך או מתעכב או שהרשויות המקומיות הפסיקו אותו. הנה כי כן, **עד כה הניב הפרויקט פירות מועטים בלבד. פעולות השלטון המרכזי, לרבות ההשקעות הכספיות שכבר הושקעו - כ-98 מיליון ש"ח, לא הביאו להשגת מטרות הפרויקט**".<sup>1</sup>

אנו מדגישים כי התחדשות עירונית כוללת אופציות מגוונות ואינה מוגבלת למסלול פינוי-בינוי בלבד. ערוצים אחרים להתחדשות עירונית הינם פשוטים יותר ליישום ומאפשרים התאמה מרבית של סוג ההתחדשות העירונית למצב בשטח, כל מקרה לגופו. הם כוללים:

- תוספת אחוזי בנייה לשם הגדלת דירות קיימות, כפי שכבר נעשה בשכונות רבות בישראל.
- עיבוי הבינוי הקיים<sup>2</sup> ושיקום פיזי של מתחמים קיימים, תוך מתן מענה נקודתי לכל פרויקט וצרכיו היחודיים.
- ניצול עתודות קרקע פנויה בתוך הערים על ידי תוספת בנייה חדשה ללא הריסת מבנים קיימים.
- ניוד זכויות בנייה מפרויקטים להתחדשות עירונית ולשיקום בנייה קיימת למגרשים מחוץ להם.
- במקרים בהם המתחמים הקיימים בנויים מראש בצפיפות גבוהה יחסית, יש לשקול ערוץ פעולה של התחדשות עירונית שקיים בעולם אך כמעט אינו מיושם בישראל. ערוץ זה עוסק בשיקום פיזי של מתחמים בלי תוספת שטח בנוי, ומטרתו לשפץ מבנים ישנים ולשפר תשתיות פיזיות קיימות. התחדשות עירונית כזאת דורשת השקעה ציבורית, משום שאין זכויות בנייה שיממנו אותה.

**ערוצי הפעולה המגוונים להתחדשות עירונית מחייבים לשקול ולהציג אלטרנטיבות שונות בטרם יוחלט על הפתרון הקיצוני ביותר מבחינה חברתית ותכנונית, שהוא פינוי-בינוי.**

---

1 (מתוך דו"ח מבקר המדינה, מאי 2011, ביקורת על משרד הבינוי והשיכון, דו"ח שנתי 'ב61', עמוד 667).  
2 בהקשר זה יש להזכיר כי משרד השיכון מפעיל מסלול מקביל לפינוי-בינוי, והוא מסלול עיבוי-בינוי. מטרתו של מסלול זה היא הגדלת ניצול הקרקע באמצעות תוספת בנייה באזורים מבונים, ללא צורך בהריסת המבנים הקיימים, אם כתוספת קומות ואם כבניית אגפים חדשים.  
מסלול נוסף להתחדשות עירונית הוא תמ"א 38, המיועדת לחיזוק מבנים לשם הגברת עמידותם מפני רעידות אדמה. עידוד ביצוע החיזוק נעשה על ידי תוספות זכויות בנייה (תוספת יחידות דיור חדשות והרחבת דירות קיימות), על ידי הנחות מיסוי ועל ידי קיצור הליכים סטטוטוריים. הרווחים ממכירת הדירות החדשות מממנים (חלקית לפחות) את חיזוק המבנה. לפירוט בנוגע למסלולים אלה ראו אתר משרד השיכון באינטרנט: <http://www.moch.gov.il/Pages/HomePage.aspx>, כניסה בתאריך 12 במרץ 2013.

## התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי: שיקולים חברתיים מרכזיים

במקרים בהם שיקול דעת נקודתי יצביע על כך שניתן להגיע באמצעות תכנית פינוי-בינוי לתוצאות איכותיות מבחינה חברתית ופיזית, אשר יתרמו לשכונה ולעיר כולה, חיוני להתייחס לנקודות העקרוניות הללו על מנת למנוע תוצאה הפוכה מזו הרצויה:

1. ציפוף הוא אמצעי חשוב ליצירת סביבה אורבנית אינטנסיבית. אולם עם זאת קיים פוטנציאל לגרימת נזק למרקם הקהילתי והחברתי הקיים באמצעות ציפוף יתר. בתכניות פינוי-בינוי, מקדמי הציפוף נקבעים באופן בלעדי משיקולי כדאיות כלכלית. אנו מתריעים על כך שהקריטריונים לציפוף אינם יכולים להיקבע אך ורק על ידי שיקולי רווח יזמי, ועליהם להיקבע בכל פרויקט לגופו לאחר שיובא בחשבון המרקם החברתי והפיזי הקיים. מכך משתמע כי יש להקצות משאבים ציבוריים משמעותיים לפרויקטים של פינוי-בינוי, על מנת למנוע תלות מוחלטת באינטרסים הצרים של השוק הפרטי.

2. הצלחתו החברתית של פרויקט פינוי-בינוי נמדדת ביכולת לכלול בתוכו תמהיל של אוכלוסייה מגוונת, בראש ובראשונה את האוכלוסייה הוותיקה במקום, וטובתה היא זאת שצריכה לעמוד קודם כל בפני מי שמקדם תכנית פינוי-בינוי. האוכלוסייה הוותיקה כוללת לא רק בעלי דירות, אלא גם שוכרי דירות (דיירים בשכירות מוגנת, שכירות פרטית לא מוגנת, בתי גיל הזהב ודיירי דזור ציבורי), דיירים בדזור לא פורמאלי או לא תקני, והיא כוללת גם את הדור הצעיר שעוד גר עם הוריו. לעתים קרובות נוצר הרושם כי מתכננים העוסקים בנושא פינוי-בינוי סבורים שהוא בפני עצמו מיטיב עם האוכלוסייה הוותיקה, שתוכל ליהנות משדרוג פיזי ולקבל אוכלוסייה חדשה ו"חזקה". אלא שהליכי פינוי-בינוי עלולים גם ליצר הליכי ג'נטריפיקציה ולדחוק את האוכלוסייה הוותיקה. לפיכך בכל חשיבה על פינוי-בינוי יש לבחון את ההשפעה על האוכלוסייה הוותיקה ולבחון את צרכיה כדי לתת לה מענה מיטבי, לרבות לתושבים שאינם בעלים של דירה. למשל, יש לדאוג כי דיירים המתגוררים בשכונה בדזור ציבורי יוכלו להישאר בה לאחר סיום הליכי ההתחדשות העירונית, וכי במתחם יהיה מלאי של דזור בר השגה, שמחיריו מפוקחים, עבור הדור הצעיר או מי שמתגורר כיום בשכירות.

3. מאחר שבהגדרה פרויקטים של פינוי-בינוי בנויים על צפיפויות גבוהות מאוד שמחייבות בנייה לגובה, התוצאה היא מבנים שעלויות האחזקה השוטפות בהם גבוהות. התושבים הוותיקים עלולים למצוא כי אין ביכולתם לעמוד לאורך זמן בעלויות אלה ועליהם לעזוב את סביבת מגוריהם על רקע זה. מחקרים שנעשו בישראל ובעולם מדגישים את בעיית התחזוקה ארוכת הטווח במגדלי מגורים<sup>3</sup>, הנובעת הן מהמערכות הטכניות הרבות והמורכבות והן מהקושי הארגוני-משפטי שנוצר מריבוי הבעלים בבית משותף אשר מקשה על ניהולו ועל גביית התשלומים הנדרשים מבעלי הדירות לאורך זמן. ההמלצה החד

<sup>3</sup> אלטרמן רחל, (2009): מגדלים כושלים: בעיית התחזוקה ארוכת הטווח במגדלי מגורים. הוצאת המרכז לחקר העיר והאזור – מוסד הטכניון למחקר ולפיתוח, ומשרד הפנים – מינהל התכנון.  
אלטרמן רחל וטל צפרייר (2004): היבטים משפטיים של בניה גבוהה: הצורך בשינוי מדיניות. הוצאת המרכז לחקר העיר והאזור – מוסד הטכניון למחקר ולפיתוח, ומשרד הפנים – מינהל התכנון.  
צוות בראשותם של ארזה צ'רצ'מן, אמיר מן ועמי שנער, המרכז לחקר העיר והאזור ואחרים (2003): המדריך לבחינת תכניות של בניה לגובה. הוצאת המרכז לחקר העיר והאזור – מוסד הטכניון למחקר ולפיתוח, ומשרד הפנים – מינהל התכנון.

- משמעית של מחקרים אלה היא להימנע מבניית מגדלים (מעל תשע קומות) אם אינם מיועדים לאוכלוסייה אמידה מאוד. מכאן נובע שפרויקטים של פינוי-בינוי, במתכונת המקובלת כיום בישראל, אינם מתאימים לרוב המכריע של הציבור, ובוודאי שאינם יכולים להוות פתרון למצוקת הדיור שממנה סובלים מעמד הביניים והעשירונים התחתונים.
4. יש לכלול בפרויקט פינוי-בינוי מגוון דירות בגדלים שונים ובטווח מחירים מגוון עבור דיירים שונים.
5. יש להתאים את דירות הדיירים הוותיקים לצרכיהם, שכן בניגוד לדיירים החדשים, הם אינם בגדר קונים אנונימיים, אלא אנשים מוכרים לזם הפרויקט.
6. דירות בגדלים שונים מאפשרות גמישות באופני הפיצוי לדיירים הוותיקים. לדוגמה: ניתן יהיה להציע להם שתי דירות קטנות במקום דירה אחת גדולה, מה שיאפשר להם להשכיר את אחת היחידות.
7. מרגע שהוכרו על מתחם כלשהו כמיועד לפינוי-בינוי, נפסקת הנכונות הציבורית והפרטית להשקיע במבנים הקיימים ובמרחב הציבורי. מאחר שכאמור מרבית התכניות אינן יוצאות לפועל, מושגת תוצאה שאינה רצויה משום בחינה: התחדשות עירונית אינה מתבצעת, מלאי הדירות אינו גדל, ומצב המתחם מתדרדר. לפיכך יש להבטיח כי תחזוקת המרחב הציבורי ופיתוחו יימשכו ללא תלות בתכנית.
8. תוספת עשרות רבות של תושבים במתחם פינוי-בינוי מחייבת להתאים את היצע שירותי הציבור והשטחים הפתוחים לתוספת האוכלוסייה. לשם כך נדרשת הרשות המקומית לבחון את המיקום של מלאי יחידות הדיור המתוכנן, את מספרן ואת יכולתה לתת מענה לצרכי הציבור הנגזרים מכך. חובה לכלול פתרונות תכנוניים לצרכים אלה בתכנית הפינוי-בינוי עצמה, גם אם הדבר יחייב הקצאת חלק מהשטח להקמת מבני ציבור חדשים או לפיתוח שטח ציבורי פתוח. בלי מתן פתרונות תכנוניים אלה, לא יתאפשר להציע איכות חיים סבירה לתושבים שיתגוררו בתחום התכנית.
9. מידת ההיתכנות של פרויקט פינוי-בינוי תלויה במידה רבה בנכונותם של התושבים לקחת בו חלק. לשם כך חיוני כי האוכלוסייה, כולל השוכרים שאינם בעלי הדירות, תשתתף בתהליך התכנון של תכנית פינוי-בינוי. באופן זה התושבים ייקחו חלק בקבלת ההחלטות וחלקם בתוצאה לא יהיה מוגבל ליידוע בלבד. יש לשתפם מבעוד מועד, טרם קביעת מסלול ההתחדשות העירונית, וליידע אותם לגבי כל האלטרנטיבות האפשריות להתחדשות עירונית, באופן שיוכלו להשתתף בהחלטה לגבי האופציה המתאימה ביותר לצרכיהם.
10. סיכויי ההצלחה של פרויקט פינוי-בינוי יהיו גבוהים באופן משמעותי אם ההכנה וההערכה של כל תכנית במוסדות התכנון הרלוונטיים תהיה מלווה באיש/ת מקצוע מתחום התכנון החברתי. איש/ת מקצוע זה ת/יהיה חלק מהצוות המקצועי במוסד התכנון, ותפקידו/ה יכלול:

- הערכת מידת ההתאמה של מתחם מסויים לתכנית פינוי-בינוי, מבחינת הרכב האוכלוסייה במתחם עצמו ובסביבתו.
- הגדרת צרכיה התכנוניים של האוכלוסייה הוותיקה והדרכים שבהן יש לתת להם מענה.
- הטמעת צרכי הדיירים הוותיקים, כמו גם האופן בו הם רואים את עתידו של אזור מגוריהם, בתכנית המוצעת.
- תיאום עם יועצים מקצועיים בוועדה הבין-משרדית, אשר ממליצה על תקצוב התכנית וכן בוועדה המחוזית המאשרת אותה.

### רגולציה של הליכי תכנון במתחמי פינוי-בינוי

לתכנית לפינוי-בינוי השלכות ניכרות על כל הסביבה והיא כוללת התערבות קיצונית במגוריה של אוכלוסייה קיימת. על כן ההליך הסטטוטורי לאישורן צריך להיות בהתאם, ולכלול הליך מעמיק של שיתוף הציבור, החל משלב היגוי התכנית.

אנו מתריעים כנגד כל ניסיון להאיץ את אישורן של תכניות פינוי-בינוי, עקב מורכבותן הרבה והשפעתן הקיצונית על הסביבה האנושית והבנויה. האצה כזו מקודמת כיום בשני אופנים הסותרים זה את זה: האחד מציע מתן סמכות לאישורן על ידי ועדות הדיור הלאומי שהוקמו על פי חוק הווד"לים, ופירושו ריכוזיות של סמכויות האישור. השני מציע העברת סמכויות האישור לוועדה המקומית, ופירושו ביזור סמכויות אלה. כאמור, אין הצדקה לאישור תכניות מסובכות ובעייתיות כאלה תוך עקיפת מערכת התכנון הרגילה, הפועלת בכפוף לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, באמצעות הודל"ים. בנוסף, בהרכב הנוכחי של הוועדות המקומיות ובמבנה הנוכחי של החוק, גם אין הצדקה לויתור על מערכת האיזונים שמספקות הוועדות המחוזיות.

על מערכת התכנון להתמקד בראש ובראשונה **במהות התכניות ובדרכים להבטיח את איכותן**. הרוב המכריע של תכניות אלה אינו מגיע לידי מימוש בגלל כשלים מהותיים המובנים בתכניות (אשר פורטו במסמך זה), ולא עקב הביורוקרטיה הקיימת כיום בהליכי אישורן.

לפיכך יש להבטיח כי אישור תכניות פינוי-בינוי יותנה בבקרת איכותן והתאמתן לאוכלוסייה הוותיקה ולמרקם הקיים, תוך שמירה על איזון ובחינת כלל האינטרסים והשיקולים הנוגעים בדבר.

**יש לוודא שהתכניות יהיו ראויות מבחינה חברתית על ידי שימוש בכלים הבאים:**

1. **ראייה רחבה של מרחב התכנון**, בניגוד לראייה מצומצמת של רחוב או כמה רחובות המיועדים לפינוי-בינוי. ראייה כזו תבטיח פיזור הצפיפות על פני שטח עירוני גדול יותר, כמו גם אספקה נאותה של מבני ציבור ושטחים פתוחים.
2. קביעת הוראות ברורות בנושא שמירה על מלאי הדיור הזול שקיים במתחמים כיום, תוך הקצאת יחידות דיור בר השגה ושמירה על מאגר הדיור הציבורי הקיים בשכונה. עמידה בהוראות אלו צריכה להיות תנאי לאישור התכנית לפינוי-בינוי.

3. לא ניתן יהיה לאשר תכנית פינוי-בינוי עד אשר יהיה ברור ויובטח לוח זמנים למימושה.
4. קביעת אופי בינוי שיותאם למרקם הקיים ולצרכיה של האוכלוסיה הוותיקה, כדי למנוע תהליך של ג'נטריפיקציה ודחיקת התושבים מאזור מגוריהם.

### לסיכום

במסמך זה פירטנו בקצרה את עיקרי תפיסתנו לגבי מדיניות ההתחדשות העירונית בישראל. מומחי הקואליציה לדיור בר השגה ישמחו להיפגש איתכם ולדון עמכם בהרחבה על מטרותיה של מדיניות ההתחדשות עירונית ועל הכלים להשגתן.

בכבוד רב,

אדריכלית יעל פדן, עמותת "במקום" – אדריכלים  
למען זכויות תכנון-

בשם חברי הקואליציה לדיור בר השגה

העתקים:

ח"כ מאיר כהן, שר הרווחה והשירותים החברתיים  
מר הראל לוקר, מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
מר יגאל צרפתי, מנכ"ל משרד הפנים  
מר גל הרשקוביץ', הממונה על התקציבים במשרד האוצר  
מר בנצי ליברמן, מנהל רשות מקרקעי ישראל  
גב' בינת שוורץ, מנהלת מינהל התכנון במשרד הפנים  
מר יוג'ין קנדל, ראש המועצה הלאומית לכלכלה

הקואליציה לדיור בר-השגה בישראל מונה גופים חברתיים ואקדמיים, העוסקים בקידום זכויות האדם בתחום המשפט והתכנון, אשר שמו להם כמטרה משותפת לקדם מודעות ציבורית ופתרונות למצוקת הדיור בישראל ולזכותו של כל אדם לדיור נאות ובהישג יד.

לקריאה נוספת היכנסו לבלוג הקואליציה: [/http://israelaffordablehousing.blogspot.com](http://israelaffordablehousing.blogspot.com)