

מדריך למשתמש



כלי להערכת אימפקט של מיזמי התחדשות עירונית

כתיבה ופיתוח:

אורי אטינגר וסבסטיאן ולרשטיין,
הגר - מחקר ופיתוח דיור חברתי, אוניברסיטת תל אביב

גילה נוריך
Social Finance Israel

אפריל 2021



כלי זה הוא תוצר של שיתוף פעולה בין הגר ו-Social Finance Israel

Israel Affordable
Housing Center
The Buchmann
Faculty of Law
Tel Aviv University

هاجر - بحث وتطوير
الإسكان الاجتماعي
كلية بوخمان
للحقوق
جامعة تل أبيب

הגר - מחקר ופיתוח
דיור חברתי
הפקולטה למשפטים
ע"ש בוכמן
אוניברסיטת תל אביב



הגר - מחקר ופיתוח דיור חברתי, אוניברסיטת תל אביב

הגר - מחקר ופיתוח דיור חברתי הוא גוף אוניברסיטאי שהוקם בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב על מנת לפתח ידע וכלים חדשים בתחום הדיור וההתחדשות העירונית ולקדם מדיניות שתאפשר דיור הולם, נגיש ובהישג יד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. הגר עוסק במחקר אקדמי ויישומי בתחום של דיור בהישג יד והתחדשות עירונית, בליווי פרויקטים 'מחוללי שינוי', בגיבוש הצעות חקיקה ופיתוח כלי מדיניות חדשים. הגר פועל בראייה רב-תחומית ומעסיק אנשי מקצוע מתחום המשפט, התכנון, והכלכלה.



SOCIAL FINANCE ISRAEL

Social Finance Israel הינה חברה לתועלת הציבור אשר הוקמה בשנת 2013 במטרה לקדם את כלכלת האימפקט בישראל. SFI פועלת לפתרון אתגרים חברתיים, בריאותיים וסביבתיים בישראל דרך שימוש במימון חדשני שהוא השקעות אימפקט. באמצעות צוות של אנשי מקצוע מנוסים ממגוון רקעים חברתיים ופיננסיים SFI מלווה משקיעים חברתיים, קרנות פילנתרופיות, יזמים, ממשלות וארגונים בארץ ובעולם, המעוניינים בהשגת תוצאות חברתיות מדידות ובתשואה חברתית לצד התשואה הכלכלית. יחד עם אחיותינו ברחבי העולם SFI אחראית לפיתוח והוצאתן לפועל של אגרות חוב חברתיות, שמקדמות חדשנות בנושאים חברתיים רבים, תוך יצירת תשואות חברתיות וכלכליות למשקיעים. SFI מרכזת את פעילות 'הפורום הישראלי לקידום כלכלת האימפקט' אשר חברים בו בכירים מן המגזר החברתי, הציבורי, והפיננסי.



אנחנו רוצים להגיד תודה

כלי זה פותח הודות לתמיכתם הנדיבה של קרן אדמונד דה רוטשילד ונעה יובל-מעוז, במסגרת מענק לפיתוח האקוסיסטם ליזמות והשקעות אימפקט, במאמץ משותף בין ה-Jewish Funders Network וקרן אדמונד דה רוטשילד.



תודה מיוחדת לנעה יובל-מעוז ולד"ר נעמה מירן מקרן גנדיר על הליווי לאורך תהליך העבודה. תודה לעמנואל בוחבט מ-Social Finance Israel ולפרופ' נטע זיו מהגר, על ההכוונה בתחום המתודולוגיה והסיוע בפיתוח התכנים.

תודה לאנשי המקצוע אשר הקדישו מזמנם להשיב על שאלותינו ודבריהם מהווים בסיס התוכן בעבודה זו:

אביטל בלונדר, עמותת ג'ינדאס • אופיר חרל"פ, קרן ריאליטי • אור פריש, המינהלת להתחדשות עירונית באר שבע • אורי רם • ד"ר אורלי רונן רותם, המעבדה לחדשנות ולקיימות עירונית, ביה"ס ללימודי הסביבה ע"ש פורטר, אוניברסיטת תל אביב • אדר' אילנה רדושבסקי, מינהל התכנון • איתן בנימין, ארטימוס • אלה אלקלעי, IBI קרנות נאמנות, ובית ההשקעות IBI • אלה ובר, היחידה לתכנון אסטרטגי, עיריית תל אביב – יפו • אליעד מלמד, קבוצת ביתא • ד"ר אמילי סילברמן, הקליניקה האורבאנית, האוניברסיטה העברית • אמיר ברוך, Venn City • אמיר גיל, הלמן אלדובי • אנה לרנר-זכות, משרד הבריאות • אדר' אפרת כהן בר, עמותת במקום • בועז רם • ג'ולי סנדורף, The Revson Foundation • אדר' גל גבריאל, עמותת מרחב • ג'מה בורן, Big Society Capital • דריו פרזיאל, Toniic • הדס גולדמן, תנועת תרבות • ורד בן דוד, רביד רוח • חגי טולדנו, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית • חגית נעלי – יוסף, היחידה לתכנון אסטרטגי, עיריית תל אביב – יפו • אדר' יואב וינברג, פז כלכלה והנדסה • יהודה גרנס, קרן ריאליטי • ינון גבע, האוניברסיטה העברית • ליאורה פרופר • ליטל סלבין, The Beyond Family Office • מורן אביב, עמותת סיכוי • ד"ר מירב אהרון גוטמן, החממה החברתית בטכניון • נועה מבורך, קרן שחף • עופר לרנר, מתכנן ערים • עמית יגור-קרול, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה • עפרה כרמון - אבן, משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים • צחי בן הגיא, קרן שחף • רננה שורצולד, Bridges Israel • שי חורב, מרכז הגישור והדיאלוג בקהילה עכו • אדר' רוני דניאל, המועצה לבניה ירוקה • אדר' שלומית זוננשטיין, צוות תכנון יפו, עיריית תל אביב – יפו.



תוכן העניינים

6	קהל יעד	רקע	
6	אימפקט בהתחדשות עירונית		
7	מקורות השראה - מדדי פיתוח עירוני		
8	הנחיות לביצוע ההערכה		
13	שאלות רקע על הפרויקט	שאלון	
15	01 תכנון רגיש לתחזוקה		איכות הדיור
16	02 תכנון המכוון לחיסכון בהוצאות אנרגיה		
17	03 שדרוג המערכות המשותפות בבניין		
18	04 שדרוג חזית המבנה		
19	05 צפיפות הדיור		
20	06 אור טבעי		
21	07 אוורור		
22	08 נוף		
24	09 זמינות שירותי בריאות		איכות חיים
25	10 גישות למרחב ציבורי המאפשר פעילות גופנית		
26	11 תכנון המשרה רמת ביטחון אישי גבוהה		
27	12 השקעה בחינוך פורמאלי ובלתי פורמאלי		
28	13 פיתוח או שימור אתרים בעלי ערך יחודי לקהילה		שייכות וזהות
29	14 נגישות לשטחים ציבוריים פתוחים		איכות המרחב העירוני
31	15 מרחב שמעודד הליכה		
32	16 עירוב שימושים		
33	17 נגישות לתחבורה ציבורית		
34	18 איכות השירותים הציבוריים		
35	19 דיור בהישג יד		דיור מכיל



20	דיוור בהישג יד שמחירו מותאם לבעלי הכנסה נמוכה ובינונית	36	שאלון
21	דיוור ציבורי	37	
22	דיוור להשכרה לטווח ארוך בשכירות יציבה	38	
23	דו"ח חברתי – מיפוי צרכים והעדפות של דיירים	39	
24	הטמעת המלצות הדו"ח החברתי	40	
25	יועץ חברתי	41	
26	הליך שיתוף ציבור בשלבים הראשונים של התכנון	42	
27	נציגות דיירים	43	
28	הצע תמורות מגוון	45	
29	מנגנון למימון השתתפות בעלויות תחזוקה	46	
30	בינוי לפני פינוי	47	השתתפות והעצמה קהילתית
31	ליווי פרטני של אוכלוסיות פגיעות	48	
32	מוסדות בעלי חשיבות קהילתית	49	
33	ליווי קהילתי לאחר אכלוס הפרויקט	50	
34	ייצוג דיירים וותיקים בתהליכי קבלת החלטות	51	
35	שילוב מספר חזקות של דיוור	53	
36	מלאי יחידות דיוור קטנות	54	
37	מלאי יחידות דיוור קטנות מאד	55	
38	בניה ירוקה	56	
39	שדרוג אזור מסחר מקומי	57	
40	תנאי תעסוקה	58	מניעת דחיקה
59	השקעות אימפקט בפיתוח, נדל"ן והתחדשות עירונית	59	
63	מקורות השראה – מדדי פיתוח עירוני	63	
64	תהליך עבודה	64	נספחים
66	הפניות מדריך	66	
68	הפניות נספחים	68	
	רשימת הפניות		



רקע

הכלי להערכת אימפקט של מיזמי התחדשות עירונית הוא אמצעי לביצוע 'בדיקת נאותות חברתית וסביבתית' לפרויקטים של התחדשות עירונית, שנועדה להעריך את האימפקט של מיזמים מסוג זה. הכלי מיועד למשקיעים, ובפרט למשקיעי אימפקט, המעוניינים לבחון השפעה חברתית וסביבתית במסגרת שיקולי ההשקעה.

הכלי נוצר כחלק ממהלך מתמשך לפיתוח שוק השקעות האימפקט בישראל. שוק האימפקט הולך ומתרחב בעולם ובמסגרתו משקיעים מבקשים לקבל לצד תשואה פיננסית על הון גם ערך חברתי או סביבתי מדיד.

לפי סקר המשקיעים האחרון שערכה הרשת העולמית להשקעות אימפקט (GIIN - The Global Impact Investing Network), שוק השקעות האימפקט הגלובאלי מוערך ב-715 מיליארד דולר, מתוכם 213 מיליארד דולר שהתווספו רק בשנת 2019¹. בתחום הדיר, השקעות האימפקט עמדו על כ-6 מיליארד דולר, סכום שמהווה כ-11% מתוך סך השקעות האימפקט שבוצעו על ידי משקיעי אימפקט בשנת 2019, 97.5 מיליארד דולר (להרחבה אודות השקעות אימפקט בפיתוח נדל"ן והתחדשות עירונית ראה [נספח א'](#)).

בישראל, שוק האימפקט נמצא עדיין בשלבי פיתוח מוקדמים. יצירת הכלי להערכת אימפקט של מיזמי התחדשות עירונית היא צעד שנועד לעודד השקעות אימפקט בהתחדשות עירונית, ולצמצם את הפער בין העשייה הענפה בעולם בתחום זה ובין פעילות האימפקט המקומית.

על מנת לתעל את התשומות והמשאבים בהשקעות אימפקט ליצירה של שינוי חיובי, פותחו בעולם כלי הערכה ומסגרות מדידה רבות לאימפקט חברתי וסביבתי בפרויקטים של פיתוח נדל"ן והתחדשות עירונית בפרט. הכלי שמוצע כאן מבקש לתרום תרומה צנועה לגוף הידע ולשיטות העבודה הבינ"ל, ולצייד את המשקיע שמזרים הון לפרויקטים בישראל בכלי יעודי שפותח במיוחד עבורו.

קהל היעד

הכלי מיועד למשקיעים (מנהלי קרנות עסקיות, קרנות פילנתרופיות, משקיעים מוסדיים, משקיעים עתירי הון, Family Offices) אשר מעוניינים להעריך את האימפקט החברתי והסביבתי העתידי של מיזם התחדשות עירונית. בנוסף, זהו כלי הערכה שעשוי לשרת יזמים ויועצי השקעות, וכן גורמים ממשלתיים ועירוניים, המעוניינים לאמוד אימפקט של מיזמים להתחדשות עירונית.

אימפקט בהתחדשות עירונית

'התחדשות עירונית' היא מונח אשר יכול להיקשר למגוון רחב של תהליכים בסביבה העירונית - החל משיפוץ פיזי במרחב כגון גינה ציבורית או כביש, דרך שיפוץ חזיתות או תוספות בנייה של מבנים קיימים, וכלה בהריסת מתחמים שלמים עד היסוד ובנייתם מחדש. בישראל ההתחדשות העירונית כיום ממוקדת במבני מגורים, ומיושמת באמצעות שני מסלולים מרכזיים, פינני - בינוי ותמ"א³⁸.



לצד ההיבט הפיזי, להתחדשות עירונית השפעות חברתיות, קהילתיות, סביבתיות, וכלכליות משמעותיות, הנובעות מההתערבות במרחב הבנוי, ולעיתים קרובות גם מכניסה של אוכלוסיה חדשה ומעזיבה של אוכלוסיה וותיקה במתחמים מתחדשים.

התחדשות עירונית מוגדרת כיום כצורך לאומי בישראל, וכאמצעי פיתוח משמעותי במדיניות הדיור הממשלתית, שבמסגרתה נקבע יעד לבניה של יותר מחצי מליון יחידות דיור באמצעות התחדשות עירונית עד שנת 2040, בעיקר במרכז הארץ². יעד שאפתני זה מגובה ב'התגייסות' של הממשלה ושל רשויות מקומיות לקידום הליכי התחדשות עירונית, ועתיד להשפיע באופן דרמטי על קהילות רבות בשכונות וותיקות. הכלי המוצג כאן פותח על רקע היעדים הממשלתיים לעיל, ולאור הפוטנציאל הרב הטמון בשילוב של השקעות אימפקט, השקעות שמכוונות מלכתחילה ליצירת השפעה (אימפקט) חיובית על החברה והסביבה, לצד מודל של החזר פיננסי.

על אף שבתחום ההתחדשות העירונית קיימות כאמור הזדמנויות להשקעות אימפקט, טרם פותחה סביבה עסקית וחברתית התומכת בהשקעות אלה באופן מספק. כך, בעוד שבידיו של משקיע השוקל השקעה בפרויקט התחדשות עירונית קיימים כלים פיננסיים ומשפטיים רבים המסייעים לו להעריך את הכדאיות הכלכלית ואת הסיכונים בהשקעה, הרי שבישראל לא קיימים כלים דומים להערכת האימפקט החברתי והסביבתי של פרויקט. הכלי שמוצג כאן, מבקש להיכנס אל תוך 'חלל' זה, באמצעות הגדרה של אמות מידה להערכה של התועלות החברתיות והסביבתיות במיזמי התחדשות עירונית, תוך דגש על המאפיינים הייחודיים של תהליכים אלה בישראל.

בנוסף, על אף שהאתגר החברתי הופך יותר מרכזי בתהליכים של התחדשות עירונית בישראל, לא קיימת פרקטיקה ברורה להטמעה של היבטים חברתיים במסגרת תהליכי התכנון של התחדשות עירונית, וגם הרגולציה בתחום זה מצויה בראשית דרכה. במובן זה, הכלי משרטט מפת דרכים שעשויה לשרת משקיעים ויזמים, ובה מוצגים התחומים והרכיבים החברתיים עליהם יש לשים דגש בתכנון פרויקט התחדשות עירונית.

מקורות השראה – מדדי כיתוח עירוני

כלי זה שואב השראה משלוש פרדיגמות חשיבה שמובילות כיום בתחום הפיתוח - קיימות (Sustainability), איכות חיים (Wellbeing) וחוסן עירוני (Urban Resilience), שכל אחת מהן מייצגת עולם מושגים שלם ומציעה נקודת מבט שונה על תהליכי ויעדי פיתוח מדידים.



חוסן עירוני



איכות חיים



קיימות



תחת המטריה הרעיונית של כל אחת מהפרדיגמות ישנם גופי ידע ומדדים אשר בוחנים השפעות חברתיות וסביבתיות של פיתוח עירוני בכלל והתחדשות עירונית בפרט, אשר היוו מקור בעל ערך רב בתהליך בניית הכלי, כמפורט ב**נספח ב'** העוסק במדדים אלו וב**נספח ג'** המתאר את תהליך העבודה של בניית הכלי.

בתחום הקיימות - **יעדי פיתוח בר קיימא של האו"ם**, ובפרט יעד 11, שעוסק בערים וקהילות מקיימות, היוו עוגן להטמעת עקרונות פיתוח של הסביבה העירונית באופן שמכיל את כל קבוצות האוכלוסייה. יעדים אלה גם אומצו על ידי קהילת האימפקט הבינ"ל ומהווים היום מסגרת לניתוב השקעות אימפקט. לאור חשיבות יעדי הפיתוח בר קיימא של האו"ם בתחום השקעות האימפקט, ישנן הפניות בשאלון של הכלי ליעדי פיתוח ספציפיים שרצוי לקדם את שילובם בפרויקטים של התחדשות עירונית. ההפניות מופיעות בשאלות שבהן יש זיקה לתכנים של יעדי הפיתוח של האו"ם, והן מסייעות למשקיע להתמקם בתוך עולם מושגים רחב יותר של יעדי הפיתוח של האו"ם.

הנחיות לביצוע ההערכה

1. מה מודד הכלי?

הכלי מאמץ נקודת מבט רחבה ורב תחומית על תהליכי התחדשות עירונית ובוחן היבטים מגוונים, בחלוקה לעשר קטגוריות אשר זוהו בתהליך העבודה כתחומים החברתיים והסביבתיים החשובים ביותר עליהם יש לתת את הדעת בהתחדשות עירונית:



הכלי בוחן הן את האימפקט הישיר הצפוי במסגרת הפרויקט, כמו למשל שיפור איכות הדיור או ביצוע הליכי שיתוף ציבור, והן מאפיינים רחבים יותר של הפרויקט - שאינם קיימים בהכרח בזכות הפרויקט אך משפיעים על איכות החיים בפרויקט ובסביבתו - כמו למשל, מיקום הפרויקט בקרבת תחבורה ציבורית, שירותי רפואה ועוד.



2. כיצד הכלי עובד בפועל?

הכלי מורכב משאלון אינטרנטי אשר זמין בקישור הבא: <https://sfi-impact.org.il/urban-renewal/#0>. בשאלון 40 שאלות, ולצד כל שאלה פרוט בנוגע למקור הנתונים אליו ניתן לפנות כדי להשיב על השאלה, התייחסות למגבלות שיכולות להיות בפני מענה על השאלה, כמו השלב בו מצוי הפרויקט או סוג התכנית שבה מקודמת התחדשות עירונית. לאחר מילוי השאלון מתקבל דוח ובו ציון כללי על הפרויקט הנבדק, וכן ציון של הפרויקט ביחס לכל קטגוריה (פירוט בנוגע לניקוד בהמשך).

3. סוג הפרויקטים ועיתוי ההערכה

הכלי מכוון להערכת פרויקטים מגוונים של התחדשות עירונית, ובכלל זה מיזמים של פינוי - בינוי ופרויקטים רחבי היקף המבוצעים במסגרת תמ"א 38. ככלל, הכלי מותאם במיוחד לפרויקטים גדולים בעלי השפעה פיזית וחברתית משמעותית, ואנו ממליצים לעשות בו שימוש בפרויקטים הכוללים **לפחות 100 יחידות דיור במצב הקיים**.

הערכת האימפקט באמצעות הכלי נועדה לשקף את האימפקט הצפוי של הפרויקט בנקודת זמן אחת - במועד ביצוע ההערכה - על מנת לסייע למשקיע לקבל החלטה ביחס להשקעה. הכלי בוחן פרויקטים בשלבי תכנון טרום ביצוע, והוא נבדל ממדדים אשר בוחנים תוצאות ארוכות טווח של פרויקטים (למשל באמצעות סקרים לאורך השנים). לשם קבלת הערכה מיטבית רצוי לבחון פרויקטים אשר **גיבשו מתווה עסקי ותכנוני, ומצויים לפחות בשלבים הראשונים של פעילות בקהילה** וגיבוש הסכמות למתווה תכנוני מוצע.

4. הגורם המבצע את ההערכה

הכלי עוצב עבור משקיע אימפקט, ויחד עם זאת, מומלץ שמילוי השאלון בפועל יעשה על ידי היזם, מתוך הנחה שלו יש את מירב המידע על הפרויקט. מילוי השאלון יכול להעשות לבקשת משקיע כחלק מבחינת השקעה, או ביוזמת יזם אשר מבקש לעניין משקיע אימפקט בפרויקט מסוים.



לאחר מילוי השאלון היזם מקבל דו"ח עם ציון כולל וכן ציון מפורט המתייחס בנפרד לביצועי הפרויקט ביחס לכל קטגוריה בכלי. הדו"ח ישמש את היזם כדי להציג את האימפקט של הפרויקט בפני משקיעים.



5. רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה

אחד העקרונות המנחים בפיתוח הכלי הוא יצירת הערכה פשוטה וזולה. ובכל זאת, מתוך 40 שאלות ישנן כאלה הדורשות רמות מקצועיות והשקעה שונה כדי לבצע את ההערכה. בחוברת זו, לצד כל שאלה, מופיע פירוט של רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה, על סקאלה שבין רמת מומחיות נמוכה מאוד לגבוהה מאוד.



הערכת רמת המומחיות נקבעה בהתאם לזמינות ולמורכבות המידע הנדרש כדי להתייחס לשאלה. אנו מעריכים שמרבית היזמים יוכלו להשיב בקלות על שאלות המסווגות ברמת מומחיות נמוכה מאד, נמוכה ובינונית ואלו כדי להשיב על שאלות ברמת מומחיות גבוהה וגבוהה מאד יהיה לצורך בפניה לגורם מקצועי המעורב בפרייקט כגון אדריכל, מתכנן או יועץ אחר.

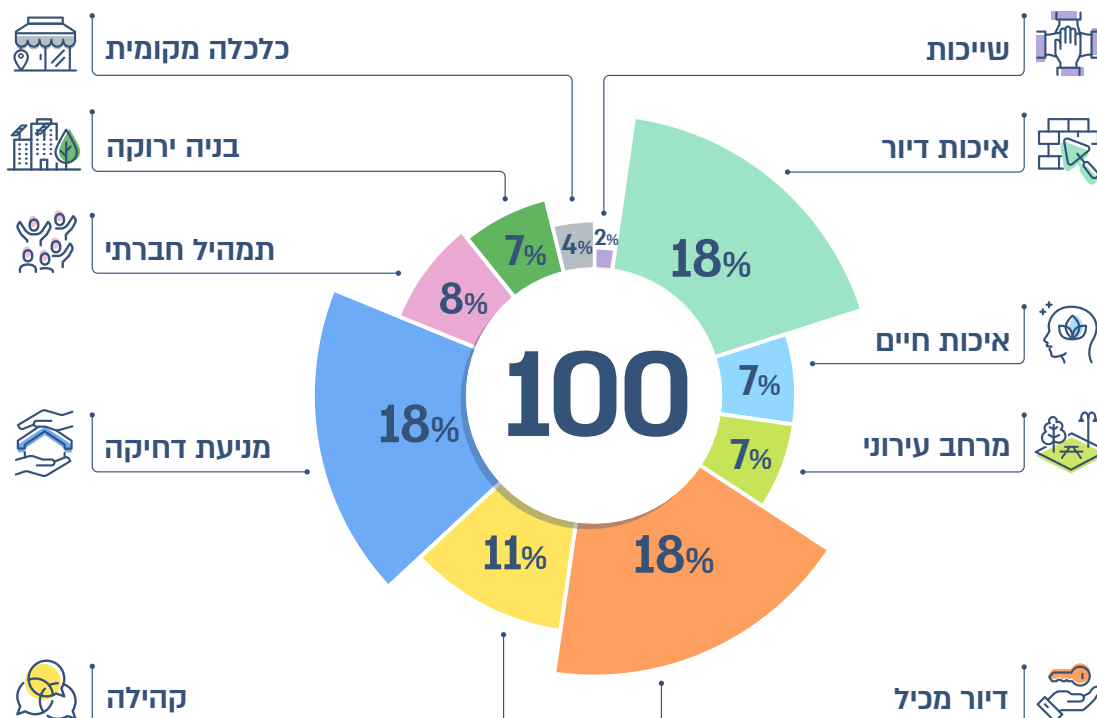
6. ניקוד

הניקוד מבוסס על משקולות שניתנו בתהליך הפיתוח לכל אחת מעשר הקטגוריות, כמפורט בטבלה שלהלן. לכל קטגוריה יש משקל שונה בציון הכולל.

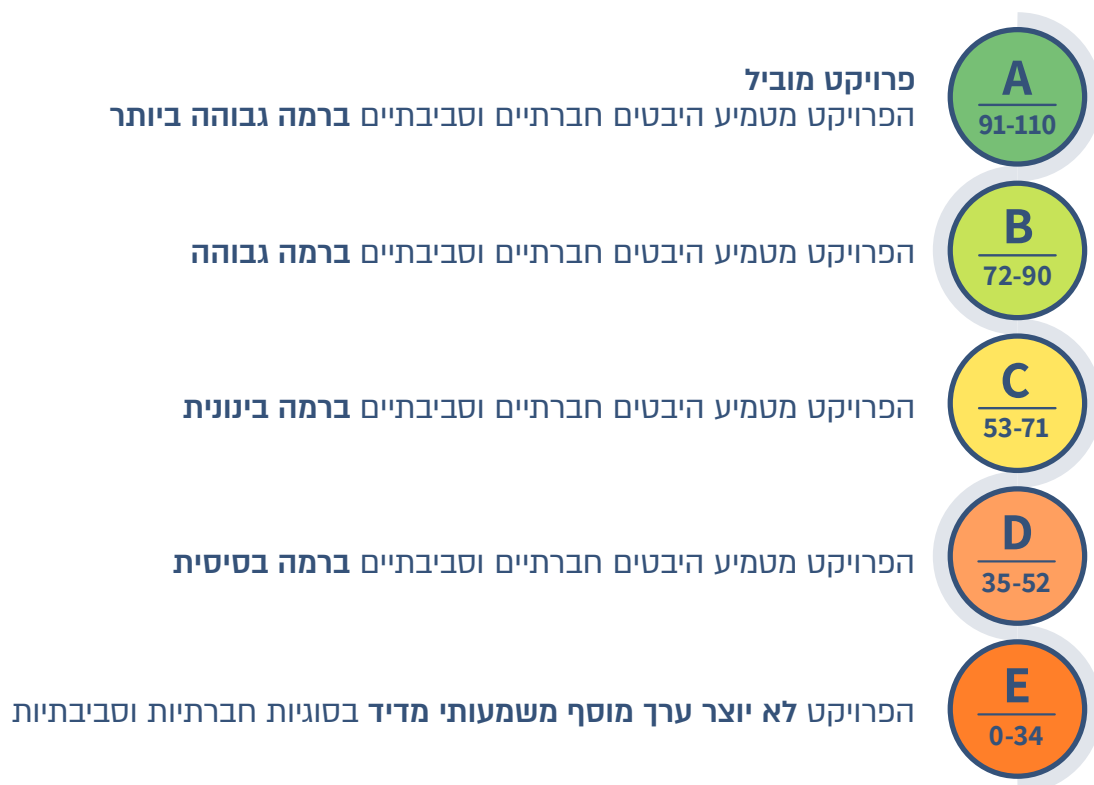
הניקוד מבוצע באופן אוטומטי במסגרת השאלון האינטרנטי, ועל מנת לקבל ציון יש להשיב על כל השאלות. ישנן שאלות שבהן פרויקטים מסויימים מקבלים ניקוד אוטומטי – כך למשל, פרויקטים שכוללים הריסה ובניה מקבלים ניקוד אוטומטי בחלק מהשאלות הקשורות לשיפור איכות המערכות הטכניות בבית המשותף.



ניקוד אופטימלי



דירוג פרויקט





ציון יחודי לפרויקט הממוקם בפריפריה:

הביקורת המרכזית על מדיניות ההתחדשות העירונית בישראל מתייחסת להעדר תהליכים אלה בפריפריה הגיאוגרפית והחברתית – כלכלית. באזורים פריפריאליים בהם ערכי הקרקע נמוכים, כמעט ולא מתרחשים תהליכי התחדשות עירונית, להוציא פרויקטים ספורים בתמיכה ממשלתית. **כיוון שלמיזם התחדשות עירונית בפריפריה יש ערך חברתי רב, עצם המיקום של פרויקט בפריפריה זוכה לניקוד נוסף של 10 נקודות בתחשיב הציון.**

מיהו פרויקט בפריפריה?

לצורך הכלי אנו מגדירים פרויקט באזור פריפריאלי כפרויקט הממוקם באזור המוגדר **כאשכול חברתי כלכלי 1-6** בדרוג האשכולות החברתיים כלכליים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.³ על מנת לברר מהו האשכול החברתי של האזור הסטטיסטי בו מתקיים הפרויקט יש ראשית לזהות מהו **מספר האזור הסטטיסטי** בו מבוצע הפרויקט. ניתן לאתר מידע זה בקלות באתר Govmap באמצעות שכבת מידע של אזורים סטטיסטיים. לאחר זיהוי מספר האזור הסטטיסטי יש לבדוק **מהו האשכול** אליו משתייך האזור בסקר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. **פעולות אלו מבוצעות באופן אוטומטי בעת מילוי השאלון באתר הכלי.**

דו"ח סיכום הערכת אימפקט לדוגמא:





שאלון

שאלות רקע על הפרויקט	
תיאור הפרויקט	תיאור קצר של הפרויקט (עד 250 מילים)
מהי הכתובת המדויקת של הפרויקט?	מספר/י בית, רחוב/ות, ועיר
מהו האזור הסטטיסטי של המיקום?	על מנת לזהות את האזור הסטטיסטי ולבדוק האם הפרויקט ממוקם בפריפריה ראה הנחיות בעמ' 12. ניתן להעזר באתר הכלי בו מבוצע זיהוי האזור הסטטיסטי והאשכול החברתי - כלכלי בו ממוקם הפרויקט באופן אוטומטי.
האם הפרויקט ממוקם בפריפריה הגיאוגרפית-חברתית?	- כן (שימו לב: הפרויקט זכאי למקדם של 10 נקודות) - לא
מהו סוג הפרויקט?	- פינוי בינוי - בינוי פינוי בינוי - תמ"א 38/1 (חיזוק) - תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) - פרויקט הריסה ובניה אחר - פרויקט שיפוץ - פרויקט התחדשות אחר
השלב בו נמצא הפרויקט מבחינת תכנון וגיבוש הסכמות מול דיירים	
מספר יחידות דיור במצב הקיים	
מספר יחידות דיור במצב המוצע	
מספר יחידות דיור בהישג יד במצב המוצע	דיור בהישג יד: דיור להשכרה במחיר מופחת כפי שמוגדר בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. זהו דיור שדמי השכירות בו מופחתים ב-20%-40% ממחיר השוק, הוא מושכר לזכאים לתקופת שכירות של 5 שנים, ולמשך 20 שנה בסך הכל.
מספר יחידות לשכירות ארוכת טווח במצב המוצע	



איכות הדיור



הקטגוריה כוללת 8 שאלות:

1	תכנון רגיש לתחזוקה
2	תכנון המכוון לחיסכון בהוצאות אנרגיה
3	שדרוג המערכות המשותפות בבניין
4	שדרוג חזית המבנה
5	צפיפות הדיור
6	אור טבעי
7	אוויר
8	נוף

הערה פרויקטים שכוללים הריסה ובניה מקבלים ניקוד אוטומטי בשאלות 3 ו-4

תכנון רגיש לתחזוקה של הבניין המשותף

רקע

עלויות תחזוקה הן רכיב משמעותי ביכולת של בעלי דירות להמשיך לגור בביתם לאחר התחדשות עירונית, ובעיקר כאשר מדובר בפרויקטים של הריסה ובניה, בהם לעיתים קרובות מוחלפים מבנים נמוכים (עד 4 קומות) במבנים גבוהים (5-9 קומות) או במבנים רבי קומות (10-20 קומות), ואף במגדלים (21 קומות ומעלה), שעלויות התחזוקה בהם גבוהות יותר.⁴

ככלל, בניה חדשה כוללת יותר מערכות הדורשות תחזוקה, בשל תקינה שקודמה בעשור האחרון ביחס לנושאים שונים כגון מילוט ובטיחות אש. בנוסף, בבניינים גבוהים ובמבנים רבי קומות מערכות הבנין הן רבות ומורכבות יותר, הן בשל דרישות החוק (למשל – ספרינקלרים למניעת שריפות נדרשים מעל גובה מסוים), והן בשל רצון לעמוד בסטנדרט מסוים של תנאי מחיה (למשל – התקנה של מצנחת אשפה שבאמצעותה האשפה מועברת ישירות לחדר אשפה מקומת המגורים). כמו כן, במבנים גבוהים מקובל לבנות חניון תת קרקעי מה שמגדיל את סך השטחים המשותפים שיש לתחזק. רכיב נוסף המשפיע על עלויות התחזוקה הוא ריבוי הדיירים ומורכבות התחזוקה, שמובילים לא אחת לצורך בגורם מקצועי כחברת ניהול. כתוצאה מכך עלויות התחזוקה של מבנים גבוהים ורבי קומות עולה באופן משמעותי מהעלות המקובלת לתחזוקה של בניינים נמוכים ישנים – והפער הוא בין עשרות בודדות של שקלים בבניין ישן ונמוך, ללא מערכות טכניות מורכבות, ובין מאות שקלים מדי חודש בבניין חדש.⁵



כמו כן, רוב דמי ועד הבית החודשיים, מכסים הוצאות תחזוקה שוטפת ותחזוקה מונעת, אך אינם מכסים תחזוקת שבר או החלפה של מערכות בתום תקופת חייהן או שיפור מערכות כדי להתאים אותן לסטנדרטים חדשים, המימון של רכיבי תחזוקה אלה דורש "התגייסות" קולקטיבית בעת הצורך.⁶ לאור כל זאת, יש ערך חברתי בתכנון רגיש לתחזוקה, אשר נועד מלכתחילה להפחית את עלויות התחזוקה של המבנה. כמו כן, ישנה חשיבות חברתית ליצירה של מגגנוני השתתפות במימון הוצאות התחזוקה של דיירים וותיקים, והנושא מובא בהמשך בקטגוריה "מניעת דחיקה ולכידות".

שאלה 1: תכנון רגיש לתחזוקה

יעוץ תחזוקה אינו תחום מוגדר או מוסדר, אך זוהי פונקציה שקיימת בשוק הבניה בעיקר בתחום תכנון משרדים. תכנון אשר מערב התייחסות של מומחה לתחזוקה עשוי להפוך את המבנה ליעיל יותר, ובכך למתן את נטל התחזוקה על הדיירים ולמנוע תרחיש של הידרדרות מהירה במצב הפיזי של המבנים.

מעבר לשילוב של יועץ תחזוקה ביעוץ נקודתי, ניתן לשלב בתכנית נספח תחזוקה - מסמך הערוך על ידי יועץ תחזוקה אשר מוגש למוסד התכנון כחלק ממסמכי התכנית ומהווה מסמך מחייב. מטרתו היא להבטיח הטמעה של תכנון שמצמצם מראש עלויות תחזוקה. בין היתר מתייחס נספח תחזוקה לרכיבים כגון: תכנון פירי צנרת מרכזיים עם נגישות גבוהה, תכנון חדרי מכונות, נגישות למערכות טכניות ומזגנים, חיפוי חיצוני מחומר מיטבי לתחזוקה, תכנון של כניסת הבניין באופן שחוסך עלויות תחזוקה.⁷

שיטת הערכה	
האם צוות הפרויקט כולל / עתיד לכלול יועץ תחזוקה?	
כן	3.00
לא / עוד לא ידוע	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה מאוד
מקור הנתונים	מסמכי התכנית ו/או הצעה תכנונית ראשונית, ו/או הצהרת היזם על שילוב יועץ תחזוקה
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת לפחות הצעה תכנונית ראשונית ובה התייחסות לנושא התחזוקה
מגבלות ביחס לסוג התכניות	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	



שאלה 2: תכנון המכון לחיסכון בהוצאות אנרגיה

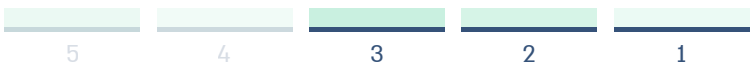
הוצאות אנרגיה, הכוללות בעיקרן את עלויות החשמל, הן אחד ממרכיבי העלות המשמעותיים בתחזוקת מבני מגורים משותפים. עיקר תצרוכת החשמל היא לצורך תאורה במבואות המבנה, בחניון (בפרט כאשר מדובר בחניון תת קרקעי שאינו מואר באור השמש) ובשטחים משותפים⁸ הטמעה של אמצעים לחיסכון בעלויות האנרגיה השוטפות עשויה לצמצם את עלויות התחזוקה כמו גם את ההשפעות הסביבתיות השליליות של צריכת אנרגיה גבוהה.

שיטת הערכה

האם יוטמעו בפרויקט אמצעים לחיסכון בעלויות אנרגיה שוטפות?

אמצעים לחיסכון בעלויות אנרגיה:

תאורה חסכונית באנרגיה, בקרת תאורה באמצעות חיישני תנועה, הסבת פעולה רציפה ו/או אוטומטית לפעולה בעת הצורך, תאורה טבעית בלובי ובחדרי המדרגות, התקנת מונה תע"ז.

כן, מרבית האמצעים לחיסכון בעלויות אנרגיה יוטמעו בפרויקט	3.00
חלק מהאמצעים לחיסכון בעלויות באנרגיה יוטמעו בפרויקט	1.50
לא יוטמעו בתכנון אמצעים לחיסכון בעלויות אנרגיה	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות בינונית 
מקור הנתונים	מסמכי התכנית, מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מפורטת ו/או הצהרת כוונות ביחס להטמעת אמצעים לחיסכון בעלויות אנרגיה
מגבלות ביחס לסוג התכנית	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	 



שיפור האיכות הפיזית של מבנה הבית המשותף

שאלה 3: שדרוג המערכות המשותפות בבנין

שאלה זו רלוונטית לפרויקטים הכוללים חיזוק במסגרת תמ"א 38 או לפרויקטים בהם יש התערבות אחרת במבני המגורים כמו שיפוץ, חידוש חזית וכדומה. פרויקטים אלו לרוב מתקיימים במבנים ישנים שבהם מערכות התשתית המשותפות אינן מתוחזקות באופן מספק או שקרובות לסוף חייהן, ושדרוג או החלפה של המערכות הללו עשויים לתרום לשיפור רמת הדיוור הכללית במבנים, אך אינם מחויבים על פי חוק.⁹

שיטת הערכה	
האם מתוכנן שדרוג במערכות המשותפות במבני המגורים? ואם כן, אילו מערכות ישודרגו?*	
מעלית	0.43
מערכת חשמל	0.43
צנרת ואביזרים לאספקת מים	0.43
צנרת ואביזרים לסילוק מי ביוב	0.43
צנרת ואביזרים לסילוק מי גשם ולניקוז	0.43
מערכת סינון ואגירת מים (אם קיימת)	0.43
גינה משותפת, כולל מערכת השקיה לגינון	0.43
לא מתוכנן שדרוג של תשתיות משותפות	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה מאוד
מקור הנתונים	מסמכי התכנית ו/או הצעה תכנונית ראשונית
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכנית	רלוונטי לפרויקטים הכוללים חיזוק במסגרת תמ"א 38 או לפרויקטים בהם יש התערבות אחרת במבני המגורים כמו שיפוץ, חידוש חזית וכד'
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

* ניתן לבחור מספר תשובות. * פרויקט שכולל הריסה ובניה מקבל באופן אוטומטי ניקוד מלא בשאלה זו.



שאלה 4: שדרוג חזית המבנה

שאלה זו רלוונטית לפרויקטים הכוללים חיזוק במסגרת תמ"א 38 או לפרויקטים בהם יש התערבות אחרת במבני המגורים כמו שיפוץ, חידוש חזית וכדומה. בפרויקטים מסוג זה שדרוג חזית המבנה, עשוי לתרום לשיפור איכות הדיור, הגם שאינו מחייב מבחינה חוקית.

שיטת הערכה	
האם מתוכנן חידוש או שדרוג של חזית מבני המגורים? אילו רכיבים יחודשו / ישודרגו?*	
מרפסות	0.75
חלונות	0.75
חומרי בניה בחזית (כגון חיפוי) מאיכות גבוהה יותר ביחס לקיים	0.75
צביעת החזית	0.75
לא מתוכנן שדרוג או חידוש חזית המבנים	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה מאוד
מקור הנתונים	מסמכי התכנית ו/או הצעה תכנונית ראשונית
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	רלוונטי לפרויקטים הכוללים חיזוק במסגרת תמ"א 38 או לפרויקטים בהם יש התערבות אחרת במבני המגורים כמו שיפוץ, חידוש חזית וכד'
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

* ניתן לבחור מספר תשובות. * פרויקט שכולל הריסה ובניה מקבל באופן אוטומטי ניקוד מלא בשאלה זו.



שיפור האיכות הפיזית של דירות המגורים

שאלה 5: צפיפות הדיור

'צפיפות הדיור' הוא מושג המוגדר כיחס בין שטח הדירה או מספר החדרים בה, לבין מספר הנפשות המתגוררות בה.¹⁰ שאלה זו בוחנת את מספר הנפשות ביחס למספר החדרים בדירה (ולא ביחס לשטח), מתוך הנחה שתוספת חדר בדירה, בתכנון שהוא סביר ועונה על דרישות הרגולציה, יכלול מאליו גם הגדלה של שטח הדירה. כמו כן, תוספת של חדר, גם כזו שנובעת משינוי חלוקה פנימית ללא הגדלת שטח, עשויה לשפר את איכות החיים בדירה ולאפשר לדיירים נוספים מרחב פרטי.

שיטת הערכה

מהו שיעור משקי הבית אשר חיים ברמת צפיפות יתר נכון להיום, ורמת צפיפות הדיור שלהם צפויה להשתפר בעקבות תוספת חדר/ים בכרויקט המוצע?

1.50	75% או יותר ממשקי בית שחיו בצפיפות יתר ישפרו את רמת צפיפות הדיור
0.75	25% - 74% ממשקי בית שחיו בצפיפות יתר ישפרו את רמת צפיפות הדיור
0.375	עד 25% ממשקי בית שחיו בצפיפות יתר ישפרו את רמת צפיפות הדיור
0.00	צפיפות הדיור לא צפויה להשתפר כלל / אין לנו מידע בנושא
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה רמת מומחיות גבוהה 5 4 3 2 1	
מקור הנתונים - מספר חדרים בדירות במצב הקיים: סקר דיירים או היתר הבניה של המבנה הקיים - מספר חדרים בדירות התמורה: נספח בינוי ו/או הסכם ו/או הצהרת היזם - מדד צפיפות הדיור הארצי: לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מדדי איכות חיים, קיימות וחוסן לאומי - גודל משק בית בקרב הדיירים הקיימים: סקר דיירים. כמו כן, ברשות המקומית לרוב יש נתונים על מספר הנפשות במשק הבית	
נדרשת רמת תכנון המאפשרת להעריך כמה חדרים יתווספו בדירות התמורה	
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	
מגבלות ביחס לסוג התכניות	
אין	
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	



שאלות 6-8: אור טבעי, אוורור, נוף

האיכות הפיזית של דירת המגורים מושפעת מרכיבים שונים, חלקם מעוגנים ברגולציה בתחום התכנון והבניה. מדדים ישראליים¹¹ שעוסקים באיכויות ציפוף מזהים רכיבים המשפיעים על איכות הדיור כגון תחושה של מרחב ואור, כיווני אווריר ופתחים מקבילים, שטחי אחסון פרטיים, קשר עין מדירת המגורים לשטח ירוק בחוץ, הגנה על פרטיות, הפחתת רעש, איכות בניה וגמר.

רכיבים דומים קיימים במדדים בין"ל"¹², וכן ישנם מדדים בין"ל" אשר מפנים לתקנים סביבתיים כגון LEED, BREAM או Secured by Design¹³ המבטיחים הטמעה של רכיבי איכות בדיור. מבין הרכיבים השונים לאיכות דיור, בחרנו להתמקד באור טבעי, אוורור ונוף, שהינם רכיבים בעלי השפעה משמעותית על איכות הדיור ואינם מוסדרים באופן מספק ברגולציה על תכנון ובניה בישראל.

שאלה 6: אור טבעי

שיטת הערכה	
האם מקור האור העיקרי בדירות בפרויקט יהיה אור טבעי במרבית משעות היום?	
1.50	בכל הדירות מקור האור העיקרי הוא אור טבעי
0.75	במרבית הדירות מקור האור העיקרי הוא אור טבעי
0.38	בחלק קטן מהדירות מקור האור העיקרי הוא אור טבעי
0.00	לא קיים מידע מסוג זה
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה 	
מקור הנתונים	הצהרה של מתכנן / אדריכל / יועץ בתחום, מסמכי התכנית, מודל לבחינת תאורה טבעית
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	רלוונטי לשלב מתקדם בתכנון
מגבלות ביחס לסוג התכנית	פחות רלוונטי להליכים שאינם דורשים תכנון
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	



שאלה 7: רמת האוורור

קיומם של שני כיווני אוויר לפחות נתפס כתנאי בסיסי להבטחת אוורור בדירה.¹⁴ מעבר לדרישה זו ישנם תנאים נוספים ליצירת אוורור מיטבי, הדורשים רמת תכנון גבוה יותר ומפורטים בהנחיות המשרד להגנת הסביבה להערכת תפקוד מערכות פסיביות לחימום ולקרור מבנים ומיקרו אקלים עירוני (פרק 3 אוורור נוחות ופרק 4 אוורור לילה).¹⁵

שיטת הערכה	
האם תכנון יחידות הדיור מטמיע עקרונות של אוורור טבעי?	
1.50	כן - תכנית הפרויקט כוללת התייחסות לתכנון פתחים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה להערכת תפקוד מערכות פסיביות לחימום ולקרור מבנים ומיקרו אקלים עירוני
0.75	כן - בכל הדירות ישנם לפחות שני כיווני אוויר מקבילים הממוקמים זה מול זה
0.38	באופן חלקי - במרבית הדירות ישנם לפחות שני כיווני אוויר מקבילים הממוקמים זה מול זה
0.00	לא / לא קיים מידע מסוג זה
רמת מומחיות בינונית 5 4 3 2 1	
מסמכי התכנית - היתר הבניה, הצהרה של מתכנן / אדריכל / יועץ בתחום	מקור הנתונים
נדרשת רמת תכנון גבוהה, רלוונטי לשלב מתקדם בתכנון	מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה
אין	מגבלות ביחס לסוג התכנית
11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי



שאלה 8: נוף

מפתח של נוף ירוק או מרחב פתוח אחר מתוך הדירה הוא אחד מתוך שלושה משתנים אשר נמצאו כמשמעותיים לשביעות רצון של תושבים המתגוררים בשכונות בצפיפות בינונית – גבוהה (לצד נגישות ופרטיות בתוך הדירה).¹⁶

שיטת הערכה מהו שיעור הדירות בהן קיימת אפשרות לקשר עין מתוך הדירה למרחב ירוק, מרחב נופי טבעי, או מרחב נוף כתוח?	
בכל הדירות (100%)	1.50
בחלק ניכר מהדירות (75%-99%)	1.125
במרבית הדירות (50%-74%)	0.75
בחלק קטן מהדירות (25%-49%)	0.375
בחלק קטן מאוד מהדירות (עד 24%)	0.00
לא קיים מידע מסוג זה	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות בינונית
מקור הנתונים	מסמכי התכנית - נספח בינוי ו/או היתר בניה, או, הצהרה של מתכנן / אדריכל / יועץ בתחום
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	רלוונטי לשלב מתקדם בתכנון
מגבלות ביחס לסוג התכניות	רלוונטי פחות להליכים שאינם דורשים תכנון
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	



איכות חיים



הקטגוריה כוללת 4 שאלות:

9	זמינות שירותי בריאות
10	נגישות למרחב ציבורי המאפשר פעילות גופנית
11	תכנון המשרה רמת ביטחון אישי גבוהה
12	השקעה בחינוך פורמאלי ובלתי פורמאלי

רקע

'איכות חיים' הוא מושג רחב המכיל משתנים רבים ומורכבים לבדיקה,¹⁷ שמרביתם אינם יכולים להיכלל בכלי זה, שנועד להיות פונקציונאלי ופשוט. הערכת האימפקט של הפרויקט על איכות החיים של הדיירים המתגוררים בו ובקרבתו תתמקד בשלושה רכיבים המשפיעים על איכות החיים – ביטחון אישי, בריאות וחינוך. שלושת הנושאים הללו קיימים ברוב המכריע של המדדים העוסקים במדידת איכות חיים.

בריאות

מאוד מורכב למדוד בריאות, כיוון שבריאות מושפעת ממשתנים רבים כגון גיל, אורח חיים, נגישות לשירותי רפואה, מעמד, הכנסה, מודעות ועוד. מקובל למדוד את ההשפעה של תהליכי פיתוח על בריאות באמצעות שלושה סוגים של אינדיקטורים – אינדיקטורים שעוסקים בנגישות של שירותי בריאות, כאלו שעוסקים ביצירת מרחב המעודד פעילות גופנית כגון פארקים ומרכזי ספורט, ואינדיקטורים שממוקדים בזמינות של מזון בריאות ותצרוכת ירקות ופירות טריה ו\או אורגאנית.¹⁸ כמו כן, ישנם אינדיקטורים סובייקטיביים רבים שדורשים איסוף של נתונים על מצב הבריאות האישי או התנהגויות ומאפיינים הקשורים בבריאות, אלו נמדדים לאחר שלב האיכלוס באמצעות סקרים וראיונות.



שאלה 9: זמינות שירותי בריאות

שיטת הערכה

מהו שיעור מבני המגורים הממוקמים בטווח של 15 דקות הליכה או 500 מטרים, מקופת חולים או מרכז רפואי אחר המעניק שירותי רפואה בקהילה?¹⁹

1.17	כל מבני המגורים (100%)
0.88	חלק ניכר ממבני המגורים (75%-99%)
0.58	מרבית מבני המגורים (50%-74%)
0.29	חלק קטן ממבני המגורים (25%-49%)
0.00	חלק קטן מאוד ממבני המגורים (עד 24%)
0.00	לא קיימים שירותי רפואה בקרבת הפרויקט
רמת מומחיות בינונית	רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה
מסמכי התכנית ומיפוי שירותים קיימים בשכונה	מקור הנתונים
נדרשת רמת תכנון מינימאלית	מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה
אין	מגבלות ביחס לסוג התכנית
	יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי



שאלה 10: נגישות למרחב ציבורי המאפשר פעילות גופנית

שיטת הערכה	
האם בתכנית הפרויקט או בקרבת הפרויקט (במרחק הליכה סביר) קיימים מרחבים ציבוריים בהם ניתן לעשות פעילות גופנית בביטחה וללא עלות?	
כן, כבר היום קיים \ יוקם במסגרת הפרויקט מרחב ציבורי בו ניתן לקיים פעילות גופנית*	1.17
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה
מקור הנתונים	מסמכי התכנית
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

* ההשקעה במרחב הציבורי יכולה להיות מטעם היזם עצמו או השקעה של גוף ציבורי / פילנתרופי / פרטי אחר.



ביטחון אישי

שאלה 11: תכנון המשרה רמת ביטחון אישי גבוהה

רמת פשיעה, ובהתאם רמת ביטחון אישי, מושפעות בין היתר מהתכנון העירוני. גישה ה CPTED – Crime Prevention through Environmental Design, היא מודל מקובל בעולם שמתווה ארבעה עקרונות לתכנון מוטה ביטחון אישי - מעקב טבעי ובקרת גישה טבעית, שמטרתם להגביל את ההזדמנויות לביצוע של פשעים, חיזוק טריטוריאלי טבעי שמעצים את הבקרה החברתית בסביבה בנויה ובכך מגביר את הנראות ומצמצם את האפשרויות לבצע פשיעה, ותחזוקה של המרחב שמשדרת מסר לפיו קיימת נוכחות ומעורבות ואיכפתיות ביחס למקום.²⁰ גישה זו אומצה על ידי המשרד לביטחון פנים אשר פרסם הנחיות לתכנון המכוון ליצירת מרחבים עירוניים שבהם מוחלים עקרונות מניעת פשיעה.²¹

ככלל, רמת הביטחון האישי נמדדת לרוב באמצעים אובייקטיבים כמו נתוני משטרה על פשיעה או באמצעות שאלות סובייקטיות, לדוגמא תחושת ביטחון להליכה לבד באזור המגורים בשעות החשכה.²² בשונה ממדדים שבוחנים תחושה סובייקטיבית, השאלה כאן ממוקדת במידה שבה ילקחו בחשבון שיקולי ביטחון אישי וצמצום פשיעה בתכנון הפרויקט.

שיטת הערכה	
האם התכנית מטמיעה עקרונות תכנון אשר מקדם רמת ביטחון אישי גבוה, כגון גישה ה-Crime Prevention through Environmental Design*?	
כן	2.33
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות גבוהה
מקור הנתונים	מסמכי התכנית - היתר הבניה, הצהרה של יזם הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מתקדמת
מגבלות ביחס לסוג התכניות	לא רלוונטי להליכים שאינם דורשים תכנון
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

* לפירוט אודות גישה זו: <https://www.haaretz.co.il/st/inter/Hheb/images/CPTED.pdf>



חינוך

שאלה 12: השקעה בחינוך פורמאלי ובלתי פורמאלי

שיטת הערכה

האם הפרויקט כולל תמיכה כספית או תמיכה אחרת במסגרת חינוכית (תמיכה בחינוך פורמלי או בלתי פורמלי) שעונה על הדרישות הבאות*:

- המסגרת החינוכית פתוחה באופן שוויוני לכלל התושבים, וותיקים וחדשים כאחד
- המסגרת החינוכית נגישה לאוכלוסיות במעמד כלכלי נמוך
- עיצוב המסגרת החינוכית כלל היועצות עם גורמים ציבוריים האמונים על תחום החינוך ועם הקהילה המקומית

כן	2.33
לא / עוד לא ידוע	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות בינונית
מקור הנתונים	תקציב הפרויקט, מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	אין
מגבלות ביחס לסוג התכניות	פחות רלוונטי לתכניות בהיקף קטן
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	 

* ההשקעה יכולה להיות בתשתיות פיזיות – מבנים ומרחבים פתוחים או בפעילות. ההשקעה יכולה להיות מטעם היזם עצמו או השקעה של גוף ציבורי / פילנתרופי / פרטי אחר שמבוצעת בזכות הפרויקט.



שייכות וזהות



הקטגוריה כוללת שאלה אחת:

13 פיתוח או שימור אתרים בעלי ערך יחודי לקהילה

פעילות לשימור והעצמה של הזהות המקומית, שייכות וגאווה מקומית

שאלה 13: פיתוח או שימור אתרים בעלי ערך יחודי לקהילה - Landmarks

התחדשות עירונית עשויה להיות הזדמנות להעצים את הזהות והגאווה המקומיות ולשפר דימוי של שכונה. בו בעת, בהתחדשות עירונית טמונה סכנה להתנכרות לזהות המקומית, בניסיון להחליף אותה בזהות חדשה שאולי תקרוץ יותר לרוכשי הדירות החדשות. תכנון אשר שם דגש על היבטים כהיסטוריה, תרבות, מורשת או נוף מקומיים שמצויים בליבת הזהות המקומית, ומקנה לאלו יצוג מכבד ומרכזי, עשוי להגביר את תחושת השייכות למקום, את הגאווה המקומית, ולהשפיע באופן חיובי על הדימוי שיש לאזור. ניתן לממש מטרה זו בין היתר באמצעות פיתוח או שימור של אתרים שיש להם ערך יחודי לקהילה.

שיטת הערכה

האם במסגרת הפרויקט מתוכננת השקעה בפיתוח או שימור אתרים שיש להם משמעות לזהות המקומית ו/או מהווים עוגנים לשייכות, זהות וגאווה מקומית של הדיירים הוותיקים (Landmarks)?*

כן	2.00
לא / עוד לא ידוע	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות בינונית
מקור הנתונים	תקציב הפרויקט, מסמכי התכנית, מיפוי חברתי ו\או דו"ח שיתוף ציבור, מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכנית	לא רלוונטי לתכניות קטנות מאוד (כמו תמ"א 38/1)
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

* אתר שכזה עשוי להיות מבנה, מוסד ציבורי או פרטי, נוף, מרחב ציבורי וכדומה ואף יכול להיות ביטוי פיזי לערך מסורתי או תרבותי – כל עוד האתר נבחר בתהליך של שיתוף הקהילה, והתכנון המחודש שלו נעשה בשיתוף הקהילה.



איכות המרחב העירוני



הקטגוריה כוללת 5 שאלות:

14 נגישות לשטחים ציבורים פתוחים

15 מרחב שמעודד הליכה

16 עירוב שימושים

17 נגישות לתחבורה ציבורית

18 איכות השירותים הציבוריים

שיפור המרחב הציבורי

שאלה 14: נגישות לשטחים ציבורים פתוחים

למערך של שטחים ציבוריים פתוחים יש חשיבות רבה בעיר, ויש הרואים בו נקודת מפתח עיקרית להצלחה של מרחב עירוני איכותי.²³ כיום ישנה הכרה בכך שלא די בהקצאה כמותית של שטחים ציבוריים בהתאם לתקנים, אלא ישנה חשיבות רבה לאיכות ולנגישות של השטחים הציבוריים הפתוחים.²⁴

ישנם מאפיינים אשר הטמעתם נועדה לייצר איכות גבוהה בשטחים הציבוריים הפתוחים כגון רציפות השטחים ובנייתם כשלד של השכונה, ביטוי לערכי טבע מקומי, נוף, היסטוריה ומורשת, יצירת מדרג ומגוון של שטחים פתוחים ותכנון בהתאם לצרכים של האוכלוסיה הקיימת והעתידית.²⁵ שאלה זו ממוקדת בהערכת **הנגישות** של השטחים הציבוריים הפתוחים, בדגש על אוכלוסיה בגיל זקנה, ילדים, ובעלי מוגבלויות.



שיטת הערכה

אילו מהעקרונות להלן יושמו בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית?^{26*}

0.156	השטחים מתוכננים כך שהם גלויים לציבור הרחב ולפחות חזית אחת של השטח פתוחה לרחוב
0.156	השטחים מתוכננים במפלס הרחוב - להבדיל משצ"פים שמפותחים במפלסים גבוהים ומנותקים מהרחוב
0.156	התכנון מבטיח נגישות מקסימלית לכל חלקי השטח הציבורי לבעלי מוגבלויות פיזיות
0.156	השטחים הציבוריים מתוכננים על מנת לספק צרכים של ילדים ושל אוכלוסיה בגיל זקנה ²⁷
0.156	הפרויקט מכיל הליך סדור ומתוקצב לשיתוף תושבים בתכנון המפורט. למשל ביחס לסוג המתקנים, הפרישה שלהם בשטח, דרכי גישה ושוטטות בתוך המרחב הציבורי, מקומות המאפשרים התכנסות ופעילות
0.00	השטחים הציבוריים הפתוחים לא תוכננו לפי העקרונות לעיל
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה רמת מומחיות גבוהה 5 4 3 2 1	
מסמכי התכנית (תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח נופי), מסמך המתאר את עקרונות הפרויקט והעבודה המתוכננת עם תושבי השכונה	
נדרשת רמת תכנון מפורטת יחסית הקובעת את פרטי התכנון של השטחים הציבוריים הפתוחים	
לא רלוונטי לתכניות קטנות שאינן כוללות שטחי ציבור	
11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

* ניתן לבחור מספר תשובות.



שאלה 15: מרחב שמעודד הליכה

בשנים האחרונות מתחדדת בעולם החשיבות של תכנון שמעודד הליכה ברגל. ניתן לראות מפנה בשיח התכנוני מתכנון ששם דגש על הדומיננטיות של הרכב הפרטי לתכנון שמעודד 'הליכתיות' – שהיא "המידה שבה שטח בנוי ידידותי לפעילות אנושית של מחיה, קנייה ובילוי באותו האזור".²⁸ למרות זאת, ישנו פער בין השיח החדש ובין התכנון בפועל, שכן מרבית השכונות המתוכננות כיום בישראל אינן מתוכננות באופן מוטה הליכתיות, והרחובות בהן ממשיכים לתת עדיפות לרכב פרטי על פני מענה לצרכים של הולכי הרגל.²⁹ מתח זה מציב בפני ההתחדשות העירונית אתגר - לחזק ולשפר את הרכיבים שמעודדים הליכתיות בשכונות הוותיקות שמתחדשות, ולכלל הפחות לא לפגוע באזורים וותיקים שבנויים באופן ידידותי להולך רגל, לטובת הרכב הפרטי. מגוון רכיבים תורמים ליצירה של מרחב עירוני שמעודד הליכה, וניתן לחלק אותם לשלוש רמות איכות:³⁰

- **ביטחון:** הגנה על הולכי הרגל מתחבורה אחרת במרחב, הגנה מפשיעה ומפגעי מזג האוויר.
- **נוחות:** האפשרות ללכת ולהתנהל בנוחות במרחב.
- **השתתפות:** הצורך לספק להולך הרגל הנאה מהמרחב באמצעות אסטטיקה, ומימדי בינוי מתאימים.

שיטת הערכה	
האם תכנון הפרויקט יעשה בדגש על יצירת מרחב המעודד הליכה ברגל, תוך יישום המאפיינים הבאים?*	
0.156	רוחב רצועת ההליכה במדרכה הותאם לעוצמת התנועה הצפויה בה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים – תנועת הולכי רגל
0.156	מתוכננת רצועת עזר לנטיעת עצים מצלים לאורך הרחוב, ובתכנית יש הוראות לנטיעת עצים בעלי נפח עלווה גדול לאורך הרחובות
0.156	על מנת לקצר את מרחקי ההליכה בין הצמתים ברשת ההליכה, התכנית מציעה צמתים במרחק שאינו עולה על 100 מ'
0.156	התכנית מציעה חזיתות פעילות – מסחריות או אחרות לאורך הרחובות
0.00	בפרויקט אין התייחסות לעידוד הליכה ברגל
רמת מומחיות בינונית 54321	רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה
מקור הנתונים	
מסמכי התכנית (נספח בינוי ו/או תנועה) או הצהרה של מתכנן / אדריכל	
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	
מגבלות ביחס לסוג התכניות	
אין, במקרה של תהליכי פיתוח שאינם דורשים תכנון, הנתונים ייבחנו ביחס למצב הקיים ו/או המאושר	
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	
11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	

* ניתן לבחור מספר תשובות. * להנחיות לתכנון רחובות בערים – תנועת הולכי רגל לחצו כאן



שאלה 16: עירוב שימושים

עירוב של שימושי קרקע שונים – מגורים, מסחר, שטחי ציבור, משרדים, מלונאות ועוד, נתפס כאחד הכלים התכנוניים המרכזיים ליצירת מרחבים עירוניים משגשגים, ומהווה רכיב חשוב בגישות תכנוניות כגון ניו אורבניזם, Smart Growth ופיתוח מוטה תחבורה ציבורית.³¹ עירוב השימושים טומן בחובו יתרונות מנקודת מבט סביבתית – מסייע ליעול השימוש בקרקע ומקטין נסועה ואת ההשלכות השליליות הנובעות ממנה,³² ומנקודת מבט חברתית – הוא מעודד היכרות ואינטראקציה בין תושבים.³³

בישראל, גישות תכנונית אשר דגלו בהפרדת שימושים השאירו את חותמן ברבות מן השכונות בהן מקודמות היום תכנויות להתחדשות עירונית. משום כך, תכנון מחודש של אזורים אלו מהווה הזדמנות לעדכן את התכנון הקיים תוך הגדלת מספר השימושים האפשריים בהן.

שיטת הערכה	
מהו שיעור המבנים בכפריקט המכילים לפחות שני שימושים עיקריים שונים (כגון: מגורים, מסחר, מוסדות ציבור, משרדים וכדומה)?	
0.78	במרבית המבנים יש לפחות שני שימושים עיקריים שונים (51% ומעלה)
0.39	בחלק קטן מהמבנים יש לפחות שני שימושים עיקריים שונים (25%-50%)
0.19	בחלק קטן מאד מהמבנים יש לפחות שני שימושים עיקריים שונים (עד 25%)
0.00	לא קיים מידע מסוג זה
רמת מומחיות בינונית	רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה
מסמכי התכנית - תשריט, נספח בינוי ותקנון, או הצהרה של מתכנן / אדריכל / יועץ בתחום	מקור הנתונים
נדרשת רמת תכנון מינימאלית המפרטת את השימושים המוצעים ופריסתם המרחבית בתכנית	מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה
אין, במקרה של תהליכי פיתוח שאינם דורשים תכנון, הנתונים ייבחנו ביחס למצב הקיים ו/או המאושר	מגבלות ביחס לסוג התכנון
	יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי



שאלה 17: נגישות לתחבורה ציבורית

נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית איכותית מהווה מרכיב מרכזי בגישות תכנוניות הדוגלות ביצירת אלטרנטיבות טובות לתלות בשימוש ברכב הפרטי. רמת השירות של התחבורה הציבורית מושפעת מגורמים שונים אך ביניהם גם מהפריסה המרחבית של רשת הרחובות המתוכננת (או הקיימת).³⁴

שיטת הערכה	
האם התכנית עונה על אחת או יותר מהדרישות הבאות בתחום התחבורה והתנועה?*	
0.466	התכנית כוללת נספח תחבורה ציבורית ובו פרוט של מסלולי קווים ומיקומי תחנות
0.466	75% ומעלה מכניסות המבנים בפרויקט ממוקמות במרחק הליכה שלא עולה על 250 מ' מתחנת אוטובוס
0.466	75% ומעלה מכניסות המבנים בפרויקט ממוקמות במרחק הליכה שלא עולה על 500 מ' מתחנת מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) כמו רכבת קלה או מטרו
0.466	בפרויקטים שממוקמים בקרבת תחנת רכבת כבדה - חלק ניכר מהמבנים בפרויקט ממוקמים במרחק הליכה שלא עולה על 1 ק"מ מהכניסה לתחנה
0.466	לפחות 50% מהמגרשים המיועדים למסחר ולמבני ציבור ממוקמים במרחק הליכה שלא עולה על 250 מ' מתחנת תחבורה ציבורית מכל סוג
0.00	הפרויקט אינו ממוקם בקרבת תחבורה ציבורית, או שלא קיים מידע בנושא
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה רמת מומחיות גבוהה 5 4 3 2 1	
מקור הנתונים	
מסמכי התכנית - נספח בינוי ו/או נספח תנועה ו/או נספח תחבורה ציבורית או הצהרה של מתכנן / אדריכל / יועץ בתחום	
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	
נדרשת רמת תכנון מפורטת יחסית	
מגבלות ביחס לסוג התכנית	
אין, במקרה של תהליכי פיתוח שאינם דורשים תכנון, הנתונים ייבחנו ביחס למצב הקיים ו/או המאושר	
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	

* ניתן לבחור מספר תשובות. * שאלה זו מבוססת על שיטת ההערכה לנגישות תחבורה ציבורית בשכונה 360.³⁵



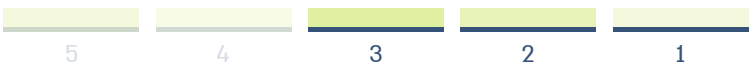
שאלה 18: איכות השירותים הציבוריים

איכות מוסדות הציבור השכונתיים נתפסת כאחד המרכיבים החשובים המשפיעים על אטרקטיביות של שכונות.³⁶ שאלה זו שואפת לתת ביטוי ליכולת של תהליכי התחדשות עירונית לתרום לשיפור איכות השירותים הציבוריים הניתנים בשכונה. שיטת ההערכה לבחינת איכות השירותים הציבוריים מבוססת על שלושה היבטים - ההשקעה פר תושב, הערכת תהליכים ושיטות עבודה (השימוש הנעשה בהשקעה) ותפוקות (פירות מאותה השקעה). לצורך הפשטות אינדיקטור זה בוחן השקעה בשירותים ציבוריים לאור מספר תנאי סף שנועדו להבטיח שההשקעה תשרת מטרות חברתיות בצורה מובהקת. תנאים אלו נוגעים לאופי הציבורי של השירות ולהיותו זמין לקהל יעד רחב.³⁷

שיטת הערכה

האם מתוכננת השקעה בשירותים ציבוריים העונים על הקריטריונים הבאים:

- ההשקעה נועדה לשפר את האיכות של שירות בעל אופי ציבורי הניתן לכלל תושבי השכונה – חדשים ותיקים כאחד
- ההשקעה נועדה לשפר את האיכות של שירות בעל אופי ציבורי הנגיש מבחינה כלכלית ופיזית לאוכלוסיות מוחלשות, לרבות בעלי הכנסה נמוכה, זקנים, אנשים עם מוגבלות ועוד
- ההחלטה בדבר ייעוד ההשקעה התקבלה בהליך היועצות עם גורמים ציבוריים האמונים על תכנון ופיתוח השכונה וכן עם הקהילה המקומית

כן	2.33
באופן חלקי – מתוכננת השקעה אשר תענה על חלק מהקריטריונים	1.165
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות בינונית 
מקור הנתונים	תקציב הפרויקט, מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	אין
מגבלות ביחס לסוג התכנית	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

* במסגרת זו השקעה יכולה להיות בתשתיות פיזיות – מבנים ומרחבים פתוחים או בפעילות. ההשקעה יכולה להיות מטעם היזם עצמו או השקעה של גוף ציבורי / פילנתרופי / פרטי אחר שמבוצעת בזכות הפרויקט.



דיוור מכיל



הקטגוריה כוללת 4 שאלות:

19 דיוור בהישג יד

20 דיוור בהישג יד שמחירו מותאם לבעלי הכנסה נמוכה ובינונית

21 דיוור ציבורי

22 דיוור להשכרה לטווח ארוך בשכירות יציבה

שאלה 19: דיוור בהישג יד

התחדשות עירונית, ובפרט התחדשות הכוללת הריסה ובניה מחדש של מבני מגורים, גורעת יח"ד המושכרות בשכירות זולה, כתוצאה מהתייקרות כללית של מחירי הדיוור והשכירות. אזורים וותיקים שבהם מתרחשת התחדשות עירונית לעיתים מאכלסים שיעור גבוה יחסית של שוכרי דירות, שהם הראשונים להידחק מאזור המגורים עם קידום פרויקט. שילוב של דיוור בהישג יד³⁸ נועד למתן תהליכים אלה ולייצר אפשרויות מגורים בדמי שכירות ברי השגה למשקי בית בעלי הכנסה בינונית ונמוכה.

שיטת הערכה

מהו שיעור יחידות הדיוור בהישג יד בפרויקט?

דיוור בהישג יד – דיוור להשכרה שדמי השכירות בו מופחתים ב-10%-40% ממחיר השוק, הוא מושכר לזכאים לתקופת שכירות של 5 שנים, ועומד להשכרה למשך תקופה כוללת של 20 שנה, בהתאם להגדרה בחוק התכנון והבניה.

21% ומעלה מיחידות הדיוור הן דיוור בהישג יד 7.00

11%-20% מיחידות הדיוור הן דיוור בהישג יד 3.50

1%-10% מיחידות הדיוור הן דיוור בהישג יד 1.75

בפרויקט אין דיוור בהישג יד 0.00

רמת מומחיות נמוכה מאוד



רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה

מקור הנתונים

תקציב הפרויקט, מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט

מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה

נדרשת רמת תכנון מינימאלית

מגבלות ביחס לסוג התכניות

אין

יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי





שאלה 20: דיור בהישג יד שמחירו מותאם לבעלי הכנסה נמוכה ובינונית

שאלה זו מקנה ניקוד לפרויקט אשר עושה צעד נוסף ויוצר דיור בהישג יד שהמחיר שלו נקבע בהתאם לרמת ההכנסה של משקי בית ברמה חברתית – כלכלית בינונית ונמוכה. השאלה מאמצת רף "השגות" (affordability) שמקובל במדינות רבות, בהן ארה"ב וקנדה, שקובע כי דיור בהישג יד הוא דיור שההוצאה עבורו אינה עולה על 30% מהכנסות משק בית (ברוטו), כולל הוצאות נלוות על דיור כגון מיסים, דמי אחזקה וחשבונות שוטפים. בישראל לא קיים מדד השגות רשמי, אך הרף של 30% מההכנסות (ברוטו) השתרש כרף מקובל בתחומים שונים, כמו למשל בתחום המשכנתאות, אך לא הוטמע בחקיקה.

שיטת הערכה

האם מחיר דמי השכירות בדיור בהישג יד יקבע באופן שמבטיח שהדיור יהיה בר השגה עבור משקי בית בעלי רמות הכנסה שונות?*

המשמעות היא:

- שחלק מהדיור יושכר בדמי שכירות המותאמים למשק בית בעל הכנסה בינונית ולא יעלו על 30% מההכנסה הממוצעת של עשירון 7
- חלק מהדיור יושכר בדמי שכירות שמוותאמים למשק בית בעל הכנסה בינונית-נמוכה ולא יעלו על 30% מההכנסה הממוצעת של עשירון 5
- וחלק מהדיור יושכר בדמי שכירות המותאמים למשק בית בעל הכנסה נמוכה ולא יעלו על 30% מההכנסה הממוצעת של עשירון 3

כן	3.00
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות בינונית
מקור הנתונים	תקציב הפרויקט, מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	 

* למשל, דמי השכירות המותאמים למשק בית בעלי הכנסה בינונית - נמוכה, מחושבים כך: ההכנסה הממוצעת של משק בית בעשירון 5 היא 14,859 ש"ח. דמי השכירות המקסימאליים (עד 30%) ביחס להכנסה זו הם 4,457 ש"ח לחודש.

* הנתונים על פי הפרסום העדכני ביותר של הלמ"ס, ראה 'הכנסה כספית ברוטו - סך הכל'



שאלה 21: דיור ציבורי

דיור ציבורי הוא דיור בבעלות ממשלתית המושכר תמורת דמי שכירות נמוכים לזכאים בעלי הכנסה נמוכה מאוד, שאין להם את האמצעים לשכור או לרכוש דירה במחירי שוק החופשי. הדיור הציבורי היום מיועד לאוכלוסיות החלשות ביותר בחברה והוא רכיב משמעותי של מדיניות רווחה, שהולך ומצטמצם.

באופן היסטורי, דיור ציבורי נבנה ביוזמת הממשלה ולא בידי השוק הפרטי. אולם, התחדשות עירונית היא הזדמנות לעדכן ולהגדיל את מלאי הדיור הציבורי, בפרט בפרויקטים שבהם במצב הקיים ישנו דירות דיור ציבורי. במקרים כאלו ניתן לערוך חלוקה מחודשת של סך הזכויות לדיור ציבורי ולהגדיל את מספר יחידות הדיור הציבורי.

שיטת הערכה: האם הפרויקט יצור יחידות דיור ציבורי חדשות, בשיעור של לפחות 5% מסך יחידות הדיור?*	
כן	3.00
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה מאוד 
מקור הנתונים	מסמך המתאר את הפרויקט, ו\או תכנית עסקית
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	 

* דירה ציבורית - על פי הגדרת חוק זכויות הדיור בדיור הציבורי.



שאלה 22: דיור להשכרה לטווח ארוך בשכירות יציבה

דיור להשכרה לטווח ארוך בשכירות יציבה מקנה למשקי בית אפשרות להתגורר לאורך זמן בשכירות מבלי לחשוש מפני פינוי תכופ או מפני עליה משמעותית של דמי השכירות. סוג זה של דיור מקנה ביטחון ויציבות והופך את השכירות לאלטרנטיבה ממשית לרכישת דירה. בשונה מדיור בהשיג יד מדובר בדיור שאינו מיועד לזכאים והוא מכוון לכלל משקי הבית. דיור להשכרה לטווח ארוך מוגדר בחוק התכנון והבניה (בתוספת השישית) כדיור המועמד להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה, במהלכה הוא מושכר לתקופות שכירות שלא יפחתו מ-5 שנים. מחיר דמי השכירות נקבעים בהתאם למחיר השוק אחת ל-5 שנים. במהלך תקופת השכירות לא ניתן להעלות את דמי השכירות אלא בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן.

שיטת הערכה	
מהו שיעור יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך* שיתווספו בפרויקט?	
21% ומעלה מיחידות הדיור בפרויקט הן דיור להשכרה לטווח ארוך	5.00
11%-20% מיחידות הדיור בפרויקט הן דיור להשכרה לטווח ארוך	2.50
1%-10% מיחידות הדיור בפרויקט הן דיור להשכרה לטווח ארוך	1.25
בפרויקט אין דיור להשכרה לטווח ארוך	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה מאוד
מקור הנתונים	מסמכי התכנית ו\או תכנית עסקית
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

* דיור להשכרה ארוכת טווח - כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, כמפורט לעיל.



השתתפות והעצמה קהילתית



הקטגוריה כוללת 5 שאלות:

23 דו"ח חברתי - מיפוי צרכים והעדפות של דיירים

24 הטמעת המלצות הדו"ח החברתי

25 יועץ חברתי

26 הליך שיתוף ציבור בשלבים הראשונים של התכנון

27 נציגות דיירים

כלים למיפוי וניתוח צרכים בהליך התכנון

שאלה 23: דו"ח חברתי - מיפוי צרכים והעדפות של דיירים

ידע ונתונים אודות האוכלוסייה מהווים חומר גלם חשוב בעבודת התכנון העירוני וביתר שאת בהתחדשות עירונית. למרות זאת, בישראל נתונים כאלו אינם תמיד זמינים ונגישים לעוסקים במלאכת התכנון. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית פרסמה מדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית, הממוקד במיפוי הצרכים והעדפות של התושבים, ושאלה זו מתייחסת לביצוע מיפוי חברתי בהתאם להוראות אלה.

שיטת הערכה

האם נערך מיפוי חברתי העונה על הדרישות הבאות?*

0.625	המיפוי נערך/יערך ע"י יועץ חברתי בעל ניסיון בתחומים כגון עבודה קהילתית, תכנון חברתי / פיתוח קהילתי, השייך לצוות התכנון של הפרויקט
0.625	דו"ח המיפוי יהיה זמין לדיירי המתחם, לרשות המקומית ולמינהלת להתחדשות עירונית
0.625	המיפוי יכלול לכל הפחות את מידע הנדרש במדריך
0.625	התוצר של המיפוי יהיה דו"ח חברתי ובו המלצות לתכנון הפרויקט וכן המלצות לגיבוש תכנית לליווי דיירים. דו"ח זה יערך בהתאם להנחיות המפורטות במדריך
0.00	לא יערך מיפוי חברתי

* ניתן לבחור מספר תשובות. * למדריך לחצו כאן



רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות בינונית
מקור הנתונים	מסמכי התכנית או הצהרה של יזם התכנית
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

שאלה 24: הטמעת המלצות הדו"ח החברתי

על מנת שדו"ח חברתי יהיה אפקטיבי עליו להכיל המלצות קונקרטיות לתכנון הפרויקט ולליווי הדיירים. תרגום תוצרי הדו"ח להמלצות תכנוניות מעשיות הינו אתגר משמעותי, אשר דורש רמת מקצועיות גבוה מהיועץ החברתי, וכן רצון ומוטיבציה של היזם לקדם תכנון המבוסס על קולות התושבים.

שיטת הערכה	
באיזו מידה המלצות המיפוי החברתי יוטמעו בתכנית?	
באופן מלא	1.00
באופן חלקי	0.50
המלצות המיפוי החברתי לא יוטמעו בתכנית	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות גבוהה
מקור הנתונים	מיפוי חברתי ודו"ח חברתי, מסמכי התכנית ו/או הצעה תכנונית ראשונית
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	על מנת לבדוק את הטמעת המלצות הדו"ח החברתי בתכנית נדרשת רמת תכנון מפורטת יחסית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	



שאלה 25: יועץ חברתי

היועץ חברתי הוא חבר בצוות התכנון שאחראי על הטמעה של היבטים חברתיים בתהליך התכנון. לא קיימת הגדרה אחידה לתפקיד היועץ החברתי, אך מקובל כי הכשרתו כוללת תחומים כתכנון חברתי, עבודה קהילתית או פיתוח קהילתי. תפקידו לרוב כולל מיפוי חברתי כבסיס לתכנית, זיהוי אתגרים חברתיים, גיבוש המלצות תכנוניות בהתייחס למאפיינים ולצרכים העולים מהמיפוי החברתי ומעורבות בהליכי שיתוף הציבור. תפקידו יכול לכלול גם השתתפות בקביעת המטרות לתכנית ויידוא הטמעתן של מטרות חברתיות, ליווי ביצוע הפרויקט והבטחת יישום היעדים החברתיים, סיוע לדיירים בקשר עם גורמי מקצוע וגישור על פערי ידע בין אנשי מקצוע מומחים ובין הדיירים, הבהרת תהליכי התכנון לדיירים ועוד.³⁹

שיטת הערכה האם מועסק / יועסק בפרויקט יועץ חברתי המלווה את תהליך התכנון ומימוש התכנית?	
כן	3.50
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה מאוד
מקור הנתונים	מסמכי התכנית או מסמך אחר המפרט את צוות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	אין
מגבלות ביחס לסוג התכנית	פחות רלוונטי להליכים שאינם דורשים תכנון
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	



שיתוף ציבור

שאלה 26: הליך שיתוף ציבור בשלבים הראשונים של התכנון

שיתוף ציבור בהליכי תכנון הוא תהליך בו "אנשים שאינם נבחרים ציבור או פקידים לוקחים חלק בקבלת ההחלטות ביחס לנושאים הנוגעים לחייהם".⁴⁰ הוא מאפשר מימוש של מהות הדמוקרטיה ומשתלב עם תפיסות של דמוקרטיה השתתפותית (מעורבות האזרחים בחיים הפוליטיים והחברתיים) ושל דמוקרטיה דיונית (רכישת או הקניית ידע לאזרחים במסגרת שיח).⁴¹ שיתוף ציבור עשוי לחזק את תחושת השייכות והאמון של הציבור, ואת הלגיטימציה הציבורית למקבלי ההחלטות כמו גם לתוצאה התכנונית.⁴² הוא מאפשר החלפת מידע בין הגורם המקצועי לגורם המקומי, ומאפשר לגורם המקצועי להתוודע לצרכים ולהעדפות הציבור ולבחון פתרונות וחלופות.⁴³ להבדיל מידוע או עדכון הציבור בתכנית שמצויה בשלבים מתקדמים, שיתוף ציבור יבוצע בשלבים מוקדמים של התכנון, על מנת להביא את הידע, העמדות והצרכים המקומיים בפני צוות התכנון כבר בראשית תהליך התכנון.

שיטת הערכה	
האם הפרויקט כולל תכנית מתקצבת לשיתוף ציבור שיתחיל בשלבים המוקדמים של התכנון?	
כן	2.00
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה מאוד
מקור הנתונים	הצהרת היזם, מסמכי התכנית, תכנית לשיתוף הציבור, דו"ח שיתוף ציבור
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	פחות רלוונטי להליכים שאינם דורשים תכנון
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	



בניית יכולות בקהילה להשתתפות בהליכי התחדשות עירונית

שאלה 27: נציגות דיירים

להתארגנות דיירים באמצעות נציגות דיירים יש השפעה חיובית על היכולת של הדיירים להיות מיוצגים ומעורבים ולהשפיע על תהליכי התחדשות עירונית. בין היתר, ההתארגנות עשויה להוביל לפיתוח של פרויקט 'מלמטה' תוך השפעה מירבית לדיירים על עיצוב הפרויקט, בחירת אנשי המקצוע, הגדרת התמורות וכדומה. כמו כן, הנציגות עשויה למתן פערי כוחות שלרוב קיימים בין הדיירים ובין 'שחקנים' מקצועיים כגון יזם או מארגן.

נציגות הדיירים היא גוף אשר נבחר באופן דמוקרטי על ידי דיירי בית משותף על מנת לסייע בהתארגנות הדיירים (בעלי דירות ודיירי דיור ציבורי) בתהליך התחדשות עירונית. נציגות הדיירים תייצג את הדיירים מול אנשי המקצוע המעורבים במיזם התחדשות עירונית כגון – יזם, עורך דין, שמאי, אדריכל, מארגן, הרשויות השונות ועוד. בתוך כך תפקידם של חברי הנציגות הוא לשקף את הצרכים והאינטרסים של הדיירים מול הגורמים השונים, להעביר מידע ולקבל החלטות בשם הדיירים ביחס להתנהלות השוטפת של הפרויקט. באופן אידאלי נציגות דיירים תכלול נציגים המשקפים מגוון רחב של אוכלוסיות בבית המשותף, ותורכב בעיקר מדיירים המתגוררים בפועל בבניין.⁴⁴

שיטת הערכה

האם במרבית הבתים המשותפים קיימת נציגות דיירים המייצגת את הדיירים בעסקה, אשר נבחרה באופן דמוקרטי ושמרבית הנציגים בה מתגוררים בפועל במבני הפרויקט?

כן	2.00
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה מאוד
מקור הנתונים	מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט, ו\או מיפוי חברתי
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	אין
מגבלות ביחס לסוג התכניות	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	



מניעת דחיקה



הקטגוריה כוללת 7 שאלות:

28	הצע תמורות מגוון
29	מנגנון למימון השתתפות בעלויות תחזוקה
30	בינוי לפני פינוי
31	ליווי פרטני של אוכלוסיות פגיעות
32	מוסדות בעלי חשיבות קהילתית
33	ליווי קהילתי לאחר אכלוס הפרויקט
34	ייצוג דיירים וותיקים בהליכי קבלת החלטות

רקע

התחדשות עירונית נתפסת בעולם כאחד המנועים המרכזיים לג'נטריפיקציה של שכונות, וביקורת דומה מושמעת גם בישראל, בעיקר ביחס לתהליכים של פינוי - בינוי.⁴⁵ על קצה המזלג, ג'נטריפיקציה (ובעברית עילות), היא מושג המתאר תהליך במסגרתו תושבים במעמד בינוני וגבוה מהגרים לשכונה שבה מתגוררת אוכלוסיה במעמד נמוך ומשנים את ההרכב האנושי ואת הדימוי שלה. שינויים אלה מובילים לעליה של המחירים בשכונה, ובפרט של מחירי הדיור, שכתוצאה ממנה התושבים המקוריים לא יכולים להרשות לעצמם להמשיך להתגורר במקום. במקומם עוברים לאזור משקי בית במעמד בינוני וגבוה, וכן מסחר או שימושים אחרים המיועדים לאוכלוסייה במעמדות אלה.⁴⁶

ישנם אזורים שהם יותר מועדים לג'נטריפיקציה מאחרים - אזורים במרכז העיר, המאופיינים באוכלוסיה שהיא בעלת הכנסה נמוכה באופן יחסי לאוכלוסיית העיר, שמלאי הדיור בהם ישן, שרואים בהם עליה ברמת ההשכלה של האוכלוסיה ביחס לעיר ועליה חדה במחירי הדיור.⁴⁷ שלושת המאפיינים הראשונים מאד נפוצים במתחמי התחדשות עירונית בישראל.

לצד זאת ישנם אמצעים למניעת דחיקה ולמיתון של תהליכי דחיקה, כגון מנגנונים להפחתת עלויות המחיה באזור מתחדש, שילוב של דיור בהישג יד, ואמצעים לליווי פרטני וכן ליצוג האוכלוסיה המקומית בתהליכי קבלת ההחלטות לגבי עתיד השכונה.



מניעת דחיקה של בעלי דירות ושוכרי דירות

שאלה 28: הצע תמורות מגוון

בעלי דירות המשתייכים לאוכלוסיות פגיעות כגון קשישים, בעלי מוגבלות, מיעוטים, עולים ומעוטי יכולת, מצויים בסיכון מוגבר לדחיקה מבתייהם בשל מגוון של סיבות; חלקן נוגעות להעדפות אישיות ביחס לעצם קיום הפרויקט ואופי המגורים, חלקן נוגעות לשינויים בהרכב הקהילה ובדינמיקה של חיי הקהילה והקשרים החברתיים, וחלקן נובע מקשיים אובייקטיביים כמו קושי כלכלי להתגורר בשכונה מתחדשת בשל העליה בהתייקרות המגורים, דמי אחזקת המבנה, עליה במחיר הארנונה או התייקרות המסחר באזור. השאלה הבאה בוחנת את האפשרות שניתנה לבעלי דירות המצויים בסכנת דחיקה להפחית את עלויות המגורים ולרתום את ההתחדשות העירונית ליצירה של הכנסות. האפשרות "לשנמך" את התמורה, קרי להמיר את התמורה משטח מגורים לתשלום במזומן, עשויה להטיב עם בעלי דירות שהכנסתם נמוכה, אשר מעוניינים להגדיל את הכנסתם, ואינם זקוקים או מעוניינים בהגדלת דירת המגורים.

שיטת הערכה האם הוצעה לבעלי דירות המצויים בסכנת דחיקה תמורה המאפשרת להמיר חלק מזכויות הבניה בכסף ("שנמך")?*	
כן	2.25
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה 5 4 3 2 1
מקור הנתונים	מיפוי חברתי, תכנית עסקית, הסכם מול דיירים, מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרש מסמך הממפה את האוכלוסיה המצויה בסכנת דחיקה, ורמת תכנון מתקדמת
מגבלות ביחס לסוג התכניות	לא רלוונטי לתכניות קטנות מדי או להליכים שאינם דורשים תכנון
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

* אוכלוסיית היעד - קשישים, בעלי מוגבלות, מיעוטים, עולים ומעוטי יכולת.



שאלה 29: מנגנון למימון השתתפות בעלויות תחזוקה

פער ההוצאות למימון הוצאות תחזוקה במעבר מבית משותף נמוך קומות אשר לרוב מנוהל על ידי ועד מתנדב, אל בית משותף רב קומות הדורש ניהול מורכב ומקצועי, הוא פער גדול היוצר נטל כלכלי כבד על בעלי דירות מעוטי אמצעים. ניתן לגשר על פער זה באמצעות מימון השתתפות בעלויות תחזוקה, בין אם באמצעות העמדת קרן תחזוקה או נכס מניב שיממן הוצאות תחזוקה של דיירים ממשיכים.

שיטת הערכה	
האם תחשיב הפרויקט כולל מנגנון השתתפות במימון הוצאות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים לדיירים ממשיכים?	
2.25	הפרויקט כולל מנגנון אשר יממן הוצאות תחזוקה שוטפת של שטחים משותפים עבור דיירים ממשיכים למשך 20 שנים ומעלה
1.69	הפרויקט כולל מנגנון אשר יממן הוצאות תחזוקה שוטפת של שטחים משותפים עבור דיירים ממשיכים למשך 15-19 שנים
1.13	הפרויקט כולל מנגנון אשר יממן הוצאות תחזוקה שוטפת של שטחים משותפים עבור דיירים ממשיכים למשך 10-14 שנים
0.56	הפרויקט כולל מנגנון אשר יממן הוצאות תחזוקה שוטפת של שטחים משותפים עבור דיירים ממשיכים למשך פחות מ-10 שנים
0.00	הפרויקט אינו כולל מנגנון מסוג זה
רמת מומחיות נמוכה מאוד	רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה
מקור הנתונים	תכנית עסקית, הסכם מול דיירים, מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכנית	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	



שאלה 30: בינוי לפני פינוי

ישנם מקרים בהם קיימת חטיבת קרקע המאפשרת לבנות בניין לפני הריסת הבית המשותף המיועד לפינוי, הליך זה מכונה בינוי - פינוי - בינוי. במצב זה מתחיל הפרויקט בבנייה, שנעשית ב'מגרש משלים' אליו עוברים חלק או כלל התושבים המקומיים, ורק לאחר מכן, נהרסים הבניינים הישנים הכלולים במתחם ותחתם נבנים בניינים חדשים. כך, בין היתר, נחסכים מעברי דירה כפולים ומתקצרת משמעותית תקופת אי הוודאות הכרוכה בביצוע פרויקט. לאפשרות המעבר טרם הריסה יש השלכות חברתיות משמעותיות על תושבים שחוששים מפני ריבוי המעברים ומהעדר הוודאות שבתקופת הבניה.

שיטת הערכה	
האם הפרויקט כולל בינוי של דירות התמורה (או חלק מדירות התמורה) לפני הריסת הבית / הבתים המשותפים?	
כן	2.25
לא רלוונטי כיוון שהפרויקט אינו כולל הריסה ובניה	2.25
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה מאוד 
מקור הנתונים	מסמכי התכנית, הסכם מול דיירים, מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	רלוונטי להליכים הכוללים הריסה ובניה
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	 



שאלה 31: ליווי פרטני של אוכלוסיות פגיעות

ישנן אוכלוסיות פגיעות במיוחד הזקוקות בחלק מהמקרים לליווי פרטני אינטנסיבי לאורך תהליך ההתחדשות העירונית. מדובר למשל בקשישים, ובפרט קשישים עיריים ו/או הסובלים ממחלות קוגניטיביות, בעלי מוגבלות חמורות ואנשים הסובלים ממחלות קשות. הליווי הפרטני ניתן על ידי איש מקצוע בעל רקע טיפולי רלוונטי שיש לו גם הכרות עם תחום ההתחדשות העירונית, אשר משמש כמנהל מקרה (Case manager) של דייר הזקוק לכך. הליווי הפרטני ניתן לאורך כל שלבי הפרויקט והוא עשוי לכלול:

- מתן מידע והסברים אודות תכנית ההתחדשות ויישומה;
- סיוע בהבנת מסמכים בעלי חשיבות עבור רווחתו של המלווה, לרבות מסמכים משפטיים והסכמים (בשיתוף עם עורך הדין של בעלי הדירות);
- תיווך ותיאום בסוגיות הנוגעות לאפוסטרופסות/תומך בקבלת החלטות;
- תיווך בסוגיות הנוגעות לקשרים משפחתיים של המלווה בעלי זיקה למיזם ההתחדשות;
- דאגה למתן מענה לצרכים הפיזיים של המלווה במהלך מעבר בין דירות ו/או בתקופת הבניה ובמהלך האכלוס, ובכלל זה סיוע במציאת דירה, במעברי דירות והסתגלות לסביבה החדשה.
- סיוע במיצוי זכויות מול רשויות בכל הנוגע למיזם ההתחדשות העירונית;
- הפניה לגורמים נוספים ואנשי מקצוע בהתאם לצורך.

שיטת הערכה

האם בפרויקט מועסק איש מקצוע לליווי פרטני של אוכלוסיות פגיעות? אוכלוסיות כגון קשישים עיריים ו/או הסובלים ממחלות קוגניטיביות, בעלי מוגבלות חמורות ואנשים הסובלים ממחלות קשות

כן	2.25
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה 
מקור הנתונים	זיהוי האוכלוסיות הפגיעות הזקוקות לליווי פרטני יעשה במיפוי החברתי. שאלת ההעסקה של איש מקצוע לליווי – מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט, תכנית עסקית
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	אין
מגבלות ביחס לסוג התכנית	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	 



עידוד לכידות קהילתית ומניעת ניכור וסגרגציה בין תושבים וותיקים וחדשים

ריבוי האינטרסים והמתחים במהלך גיבוש פרויקט התחדשות עירונית, התפזרות הדיירים לתקופת שכירות במהלך הבניה (בחלק מהפרויקטים), שינויים פיזיים במבני המגורים ובמרחב הציבורי והשינוי המשמעותי בהרכב האוכלוסיה, הם רק חלק מהגורמים שעלולים לפגוע בחוזקות ובלכידות של הקהילה המקומית באזור שעובר התחדשות עירונית. בנוסף, המנגנון הכלכלי שעומד בבסיס ההתחדשות העירונית בישראל מיתרגם מבחינת הרכב הקהילה לכך ששיעור הדיירים החוזרים יהיה לרוב נמוך ביחס לדיירים החדשים שיאכלסו את הפרויקט. מאפיין זה, בתוספת העובדה שבמקרים רבים חתך האוכלוסיה החדשה נבדל מהאוכלוסיה המקומית (חברתית – כלכלית, גילאית וכו'), עלולים להוביל לניכור ולסגרגציה בין הדיירים הוותיקים והחדשים, ולבסוף לדחיקה של דיירים וותיקים בשל חוסר שביעות רצון מהקהילה החדשה או חוסר יכולת למצוא בה את מקומם. התחדשות עירונית בישראל ממוקדת במטרות הפיזיות והכלכליות באופן כמעט בלעדי, וקיים מעט מאד עיסוק בהיבטים חברתיים – קהילתיים כגון שמירה על ההון החברתי של הקהילה הוותיקה ובניית לכידות בקהילה המתהווה.⁴⁸

בשאלה הבאה אנו מבקשים לבחון את האמצעים שבהם יזמי פרויקט נוקטים או מתכוונים לנקוט על מנת לעודד לכידות ולשמור על החוזקות והקשרים החברתיים בקהילה הקיימת.

שאלה 32: מוסדות בעלי חשיבות קהילתית

שיטת הערכה	
האם הפרויקט כולל תמיכה כספית במוסדות ציבור קהילתיים או ארגונים קהילתיים שהם בעלי חשיבות לחיי הקהילה הקיימת ולתושבים הוותיקים?*	
כן	3.00
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה
מקור הנתונים	מסמכי התכנית, תקציב הפרויקט, מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

* למשל, מרכז קהילתי או תרבותי או מרכז תפילה או דת. ההשקעה יכולה להיות במבנה או בפעילות, והיא יכולה להעשות מטעם היזם עצמו או השקעה של גוף ציבורי / פילנתרופי / פרטי אחר שמבוצעת בזכות הפרויקט.



שאלה 33: ליווי קהילתי לאחר אכלוס הפרויקט

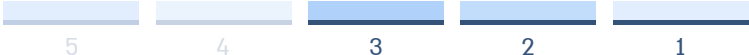
עובד קהילתי המתמחה בתהליכי בניית קהילה עשוי לסייע להתאקלמות של הדיירים הוותיקים בשכונה המחודשת ולתרום לעידוד לכידות קהילתית בקרב התושבים הוותיקים והחדשים לאחר האכלוס של הפרויקט, לעודד יצירה של קשרים חברתיים וליזום פעולות חברתיות אשר יצקו תוכן מחודש אל חיי הקהילה החוזרת והמתהווה. ההערכה היא שהקהילה החדשה תזדקק לליווי ארוך טווח, המוערך בכשנתיים, לאחר האיכלוס.

שיטת הערכה	
האם הפרויקט יעסיק עובד קהילתי המתמחה בתהליכי בניית קהילה במשך כשנתיים לאחר אכלוס הפרויקט?	
כן	3.00
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה מאוד
מקור הנתונים	תקציב הפרויקט, מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	



שאלה 34: ייצוג דיירים וותיקים בהליכי קבלת החלטות

ריבוי האינטרסים בהתחדשות עירונית עלול להוביל לחוסר ייצוג של קבוצות מסוימות בתהליך. אחת הדרכים להבטיח במה למגוון של קולות ולהביא לידי ביטוי את הצרכים והרצונות של דיירים וותיקים היא באמצעות מעורבות גבוהה של גופים מקומיים המייצגים את הקולות המקומיים כגון ארגון דיירים או ועד שכונה. ישנה חשיבות לכך שהגוף המקומי יתנהל באופן דמוקרטי ויבטיח ייצוג וקול שווה בתהליכי קבלת החלטות לתושבים המקומיים.

שיטת הערכה	
האם נציגי הפרויקט עומדים בקשר רציף עם ארגון דיירים/ועד שכונה/עמותה מקומית שבו יש לדיירים וותיקים ייצוג וזכות הצבעה בהליכי קבלת החלטות המתקבלות במסגרת הפרויקט?	
כן	3.00
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות בינונית  5 4 3 2 1
מקור הנתונים	הצהרה של יזם הפרויקט ו\או מסמך מטעם היזם המתאר את עקרונות הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכנית	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	  



תמהיל חברתי



הקטגוריה כוללת 3 שאלות:

35 שילוב מספר חזקות של דיור

36 מלאי יחידות דיור קטנות

37 מלאי יחידות דיור קטנות מאוד

רקע

תמהיל חברתי (Social mix) מוגדר כשילוב של קבוצות חברתיות בשכונות מגורים בדגש על מאפיינים כהרכב משקי הבית, גיל, מצב סוציו-אקונומי, דת ומוצא תרבותי/אתני. לזכות התמהיל החברתי נזקפות השפעות חברתיות חיוביות, ובין היתר הוא נחשב כאמצעי לצמצום של ריכוזי עוני שעלותם החברתית והכלכלית גבוה מאוד,⁴⁹ וכדרך לפתוח בפני אוכלוסיה ממעמד כלכלי נמוך הזדמנויות חיים טובות יותר, ובכך להגביר ניידות חברתית ולקדם שוויון וחלוקה הוגנת של משאבים ציבוריים.

כמו כן, תמהיל חברתי נתפס כאמצעי לבניה של חוסן קהילתי והפגת מתחים בין קבוצות, וכדרך לתקן הפליה של קבוצות על רקע תרבותי, אתני או כלכלי.⁵⁰ לשילוב של סוגים שונים של דיור, כמו דירות בגדלים שונים, או דירות בחזקות קנייניות שונות יש קשר ישיר לתרומה לקהילה מעורבת ומגוונת.



שילוב מגוון חזקות

שאלה 35: שילוב מספר חזקות של דיור

שילוב מכוון בין סוגים שונים של חזקות דיור מגדיל את היצע סוגי הדיור, ועשוי ליצור אפשרויות והזדמנויות דיור שמתאימות למשקי בית במעמד, הרכב וגיל מגוון.

שיטת הערכה	
האם הכרויקט מציע לפחות שלושה סוגים של חזקות של דירות?	
כגון: בעלות, שכירות פרטית, שכירות לטווח ארוך, שכירות בדיור הישג יד, שכירות בדיור ציבורי, שכירות בדיור שיתופי*, שכירות במעונות סטודנטים, שכירות בדיור מוגן, דיורית*?	
כן	3.50
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה
מקור הנתונים	מסמכי התכנית, תכנית עסקית, הצהרה של מתכנן / אדריכל / יועץ
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	אין
מגבלות ביחס לסוג התכנית	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	

* דיור שיתופי - צורת מגורים הכוללת מרחבים קהילתיים/משותפים או שניתנים בה שירותים באופן משותף, יותר מהמקובל בצורות מגורים סטנדרטיות.⁵¹
 * דיורית - היא חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד. הדיורית מעניקה גמישות במבנה יחידת הדיור, ומאפשרת התאמה שלה לצרכים משתנים של משק בית.⁵²



תמהיל גודל דירות מגוון הכולל דירות קטנות

קביעת גודל הדירות מהווה כלי מרכזי להשפעה על אופי השכונה ואוכלוסייתה, ותמהיל של גדלי דירות שונים מאפשר הזדמנויות דיור לרוכשים ושוכרים בעלי יכולות ומאפיינים מגוונים. בישראל קיים פער בין גודל יחידות הדיור שנבנות בפועל ובין המאפיינים של מרבית משקי הבית, כאשר בעשורים האחרונים גברה המגמה של בניית יחידות דיור גדולות, וכמעט ולא נבנות דירות קטנות וקטנות מאוד. בשנת 2017, 22% ממשקי הבית בישראל היו משקי בית של אדם אחד ו-29% ממשקי הבית הכילו שני אנשים⁵³ לצד זאת מתוך כלל התחלות הבניה בשנת 2018 רק 5.5% היו יחידות דיור בנות 1-2 חדרים, ו-7.3% יח"ד בנות 3 חדרים.⁵⁴

התמורה הנפוצה ביותר בתכניות להתחדשות עירונית עבור בעלי הדירות מבוססת על הגדלת שטח הדירות. לכן, מימוש של תכניות להתחדשות עירונית צפוי להביא להגדלת שטח הדירות הקיימות, מה שעלול להוביל לצמצום היקף יחידות הדיור הקטנות באזור שמתחדש. בניסיון להתמודד עם הפער המתואר הוטמעו בחוק התכנון והבניה הוראות שמעודדות ואף מחייבות שילוב של יחידות דיור קטנות בבניה חדשה ובהתחדשות עירונית. בין הוראות אלה – חובה לשלב בכל תכנית להתחדשות עירונית שצפיפות הבניה בה היא שבע יחידות דיור לדונם ומעלה, לפחות 20% יחידות דיור קטנות (55-80 מ"ר).⁵⁵ בשל רף המינימום של 55 מ"ר, הוראה זו לא מאפשרת ליצור יחידות דיור קטנות מאד הנחוצות כחלק מתמהיל דיור המכוון למשל למשקי בית של אדם אחד או שניים. השאלות הבאות מתייחסות לפערים המתוארים בין צרכי הדיור ומלאי הדיור בפועל, ומכוונות ליצירה של דירות קטנות ודירות קטנות מאוד.

שאלה 36: מלאי יחידות דיור קטנות

שיטת הערכה	
האם הפרויקט מגדיל את מלאי יחידות הדיור הקטנות ביחס למצב הקיים?	
יחידת דיור קטנה - שטחה (שירות + עיקרי) אינו עולה על 80 מ"ר.	
כן	2.50
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה
מקור הנתונים	לבחינת גודל הדירות במצב הקיים – מיפוי חברתי, נסחי טאבו או מידע מהרשות המקומית, לבחינת גודל הדירות המתוכנן בפרויקט - מסמכי התכנית
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכניות	לא רלוונטי להליכים שאינם דורשים תכנון ואינם משנים את גודל יחידות הדיור
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	



שאלה 37: מלאי יחידות דיור קטנות מאוד

שיטת הערכה	
האם הפרויקט מגדיל את מלאי יחידות הדיור הקטנות מאוד ביחס למצב הקיים?	
יחידת דיור קטנה מאד - שטחה 30-55 מ"ר ו/או 1-2 חדרים.	
כן	2.00
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה 5 4 3 2 1
מקור הנתונים	לבחינת גודל הדירות במצב הקיים - מיפוי חברתי, נסחי טאבו או מידע מהרשות המקומית, לבחינת גודל הדירות המתוכנן בפרויקט - מסמכי התכנית
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכנית	לא רלוונטי להליכים שאינם דורשים תכנון ואינם משנים את גודל יחידות הדיור
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES



סביבה



הקטגוריה כוללת שאלה אחת:

38 בניה ירוקה

שאלה 38: בניה ירוקה

היבטים סביבתיים שזורים בשאלות רבות מהשאלות לעיל, בקטגוריות שונות של המדד, ובפרט בשאלות העוסקות באיכות המרחב העירוני, ובאיכות הדיור המדגישות היבטים של תכנון רגיש לתחזוקה וחיסכון באנרגיה. ככלל, הליכי תכנון ובניה כפופים לרגולציה ענפה המסדירה היבטים סביבתיים רבים. לצד זאת, קיים בישראל (כמו גם במדינות רבות בעולם) תו תקן לבניה ירוקה, שאין חובה ליישמו בבניה למגורים. לפיכך שאלה זו נשענת על תו התקן לבניה ירוקה כאומדן לאימפקט סביבתי של פרויקט מגורים.

שיטת הערכה

האם הפרויקט מתוכנן על בסיס עקרונות בניה ירוקה, והמבנים בו הם 'מבנים ירוקים' לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה 5281?⁵⁶

כן	7.00
יש נכונות לעמוד בתקן אבל הפרויקט עדיין לא שם	1.75
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות נמוכה מאוד
מקור הנתונים	מסמכי התכנית, חו"ד יועץ לבניה ירוקה
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרש תכנון בשלב מתקדם
מגבלות ביחס לסוג התכנית	אין
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	  



כלכלה ותעסוקה



הקטגוריה כוללת 2 שאלות:

39 שדרוג אזור מסחר מקומי

40 תנאי תעסוקה

רקע

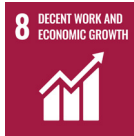
פיתוח וחיזוק של הכלכלה המקומית נתפסים כחלק בלתי נפרד מתהליכי התחדשות עירונית 'טובים' ו'בריאים'. עיקרון זה בא לידי ביטוי בכל המדדים שבחנו להערכת התחדשות עירונית, אשר מתייחסים למגוון של פעולות לחיזוק הכלכלה המקומית – כגון סיוע לעסקים מקומיים ואיזון בין עסקים מקומיים אל מול תאגידים בחלוקת שטחי המסחר,⁵⁷ התאמה של המסחר לצרכים המקומיים, הגדלת היקף העסקים המקומיים,⁵⁸ ויצירת מקומות עבודה לתושבים מקומיים. יש לציין כי מעורבות פריוקטים בכלכלה המקומית אינו מובן מאליו בתהליכי התחדשות עירונית בישראל, אשר לרוב ממוקדים באזורי מגורים.

שאלה 39: שדרוג אזור מסחר מקומי

שאלה זו מתייחסת להשקעה בפיתוח ושדרוג של אזור מסחרי מקומי (מתחם עסקים מקומי או בחנויות במפלס הרחוב במבנה מעורב שימושים). השאלה מכוונת להשקעה בעסקים מקומיים קטנים בבעלות פרטית (להבדיל מרשתות מסחר בבעלות תאגידים).

שיטת הערכה

האם מתוכננת השקעה בשדרוג אזורים המיועדים למסחר מקומי ו/או סיוע לעסקים מקומיים קטנים בפרויקט?*

כן	2.00
לא	0.00
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה	רמת מומחיות בינונית
מקור הנתונים	תכנית עסקית ותקציב הפרויקט
מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה	נדרשת רמת תכנון מינימאלית
מגבלות ביחס לסוג התכנית	לא רלוונטי לתכניות קטנות מאוד
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי	  

* במסגרת זו השקעה יכולה להיות בתשתיות פיזיות של מבני מסחר ו/או מרחבים פתוחים סמוכים לאזור מסחרי, או בפעילות התומכת בעסקים מקומיים כגון הלוואות, הדרכה, ליווי וכדומה. ההשקעה יכולה להיות מטעם עצמו או השקעה של גוף ציבורי / פילנתרופי / פרטי אחר שמבוצעת בזכות הפרויקט.



שאלה 40: תנאי תעסוקה

הקפדה על סטנדרטים של בטיחות ובריאות בעבודה באתר בניה היא סוגיה מרכזית בקרב משקיעי אימפקט בתחום הנדל"ן בעולם. במסגרת זו מצופה מיזמים, קבלנים וחברות בניה לנקוט בצעדים לשמירה על ביטחון העובדים באתרי הבניה. הנושא חשוב במיוחד בישראל, שבה מספר הנפגעים בתאונות עבודה הוא מהגבוהים בעולם.⁵⁹

הכללים והסטנדרטיים בתחום בטיחות ובריאות העובדים באתרי בניה מפורטים בשורה של חוקים ותקנות, אשר מתווים הוראות מחייבות להבטחת שלומם. כמו כן, בשנת 2018 האיגוד הבינ"ל לתקנים ISO, הנפיק את 'ISO 45001 – בטיחות ובריאות בתעסוקה' שהוא תקן שנועד להפחית את היקף תאונות העבודה. תקן זה הפך לסטנדרט מקובל על ארגונים המבקשים ליישם מדיניות ארגונית שמחייבת ליצירה של סביבות עבודה בריאות ובטוחות לעובדיהם.⁶⁰

שיטת הערכה	
איזו הצהרה מתיישבת באופן המדויק ביותר עם המחוייבות של יזם הפרויקט לתקני בטיחות ובריאות בעבודה בקרב המועסקים באתר הבניה של הפרויקט?	
2.00	היזם עובד רק עם קבלנים וחברות בניה עם תו תקן ISO 45001 - בטיחות ובריאות בתעסוקה.
1.00	אחד הקריטריונים של היזם לבחירת קבלנים וחברות בניה הוא רמת בטיחות ובריאות של עובדי החברה באתר הבניה. במסגרת זו בוחן היזם אינדיקטורים המעידים על רמת הבטיחות באתרי הבניה של הקבלן/ החברה כגון שיעור המקרים בהם נפגעו עובדים ישירים ועובדי קבלן.
0.00	היזם אינו מתייחס לנושא הבטיחות והבריאות בעבודה במסגרת ההתקשרות עם קבלנים וחברות בניה.
רמת המומחיות הנדרשת לביצוע ההערכה רמת מומחיות נמוכה מאוד 5 4 3 2 1	
מסמכי מדיניות של היזם	מקור הנתונים
אין	מגבלות ביחס לעיתוי הבדיקה
אין	מגבלות ביחס לסוג התכניות
יעד בר קיימא של האו"ם שבא לידי ביטוי   	



נספח א: השקעות אימפקט בפיתוח, נדל"ן והתחדשות עירונית

השקעות אימפקט מתבצעות בכל תחום שיש בו פוטנציאל ליצור אימפקט חברתי ו/או סביבתי חיובי ומדיד, ובכלל זה בתחום הנדל"ן והפיתוח. הרשת העולמית להשקעות אימפקט (GIIN - The Global Impact Investing Network) מתווה את מאפייני הליבה בהשקעות אימפקט ומגדירה ארבעה קריטריונים בסיסיים לסיווג השקעה כהשקעת אימפקט.

על פי סטנדרט זה, על ההשקעה להיות מכוונת מלכתחילה ליצירת השפעה חיובית על החברה והסביבה, לצד קבלת תשואה; לשלב שימוש בנתונים כדי לאמוד את האימפקט בעיצוב ובמבנה ההשקעה; לשלב שיקולים הנוגעים למידת האימפקט בתהליך קבלת ההחלטות ולתרום לצמיחה של תחום השקעות האמפקט.

Best Practices בהשקעות אימפקט

המתווה המוצג להלן מתאר תהליך אידאלי להערכה ולמידה של פרויקט בתחום האימפקט במיזמים של פיתוח, ובכלל זה התחדשות עירונית:

משקיע	יזם
טרם השקעה • זיהוי אתגר חברתי או סביבתי קיים והגדרת התוצאה הנשאפת • יצירת רשימת יעדים אסטרטגיים התורמים להשגת מטרות ההשקעה • בדיקת ההתאמה של הפרויקטים ליעדים האסטרטגיים של המשקיע, בין היתר באמצעות: בדיקת נאותות ביחס לסוג האימפקט שיווצר, ההסתברות שהאימפקט יושג, השיטות שהיזם ינקוט בהן כדי להבטיח שיווצר אימפקט, ובכלל זה מידע על הסיכונים האפשריים במידה והאימפקט לא יושג. שלב זה דורש לאסוף מידע מהיזם ולוודא את נכונות המידע.	• זיהוי האתגר והגדרת התוצאה הנשאפת • יצירת רשימת יעדים התורמים להשגת תפוקות ותוצאות • אספקה של מידע למשקיעים על אופי האימפקט שיווצר ועל השיטות הקיימות להבטיח שהשינוי יחול בהתאם למטרות הפרויקט, בין היתר בתוצר של מודל לוגי
לאחר השקעה • איסוף ודיווח של נתוני ביצועים תקופתיים מהיזם ומשותפי הפרויקט • מעורבות וקשר שוטף עם היזם כדי להפחית סיכונים ואתגרים פוטנציאליים	• איסוף ודיווח של נתוני ביצועים מגורמים המושפעים מהפרויקט באופן ישיר ומבעלי עניין במעגלים רחבים יותר • התאמת הפעילות להשגת תוצר מיטבי של אימפקט, בהתבסס על נתוני ביצוע



סוגים של משקיעי אימפקט

השקעות אימפקט הן שדה רב-תחומי המשלב מימון עם אימפקט חברתי וסביבתי. תחום זה מושך אליו משקיעים פיננסיים בעלי נסיון בזיהוי עסקאות כדאיות, ובתחום הנדל"ן, יזמים הממוצבים היטב כמי שמסוגלים לייצר תשואות כלכליות, ומבקשים לייצר אימפקט רב יותר עם הון ההשקעה. התחום כולל גם קרנות פילנתרופיות, המתמחות בתמיכה בהתערבויות חברתיות וסביבתיות, אשר מבקשות לייעל את תרומותיהן הפילנתרופיות באמצעות השקעתן כחלופה לתרומה חד-פעמית.

בין שני "סוגי" המשקיעים לעיל קיימים עוד אין ספור מודלים של משקיעי אימפקט, וככל שיכנסו לתחום משקיעים נוספים, ויביאו עמם ניסיון מגוון, נכונות לסיכון וציפיה לתשואות, כך יגדל הפוטנציאל ליצירת גישות חדשות ושותפויות הממקסמות תשואות חברתיות וכלכליות.

מודלים של השקעות אימפקט בתחום הנדל"ן

ככלל, קיים חיבור משמעותי בין תחום השקעות האימפקט ותחום הנדל"ן בכללותו ותחום ההתחדשות העירונית בפרט. שוק השקעות האימפקט בתחום הנדל"ן והדיור כולל השקעות מגוונות בתחומים כגון דיור מכיל ודיור בהישג יד, קידום הסביבה והאקלים, התחדשות עירונית ופיתוח כלכלי. לשם כך, קיימים מודלים שונים של השקעות, עם רמות סיכון ותשואה שונות, ביחס למרכיבי הפרויקט. להלן יוצג פרופיל של שלושה משקיעי אימפקט בינ"ל שונים אשר מפעילים אסטרטגיות השקעה שונות, ואנו תקווה שככל שההכרות עם מודלים שונים להשקעות אימפקט תעמיק, כך תגדל ההשפעה החברתית של תחום זה, ותעורר השראה בשחקנים מקומיים לאמץ שיטות עבודה דומות ואג'נדת אימפקט.

קרן פילנתרופית

קרן **John D. and Catherine T. MacArthur** ממוקמת בשיקגו והוקמה ב-1970. מאז שנת 1983 היא משתמשת בהשקעות אימפקט ככלי אחד מני רבים על מנת לקדם יעדים חברתיים וסביבתיים. עד כה השקיעה הקרן קרוב ל-500 מיליון דולר ב-250 עסקאות המספקות הלוואות, הון עצמי, פיקדונות וערבויות בקרנות ייעודיות, לעסקים רווחיים ולעמותות. אסטרטגיית האימפקט של הקרן מבקשת לספק הון שיהיה זרז להקמה ולפעילות של ארגונים הפועלים למען מגוון של אתגרים חברתיים וסביבתיים. לצד מטרות ספציפיות שהוגדרו על ידי הקרן, פעילותה ממוקדת בשיפור האתגרים המוצגים ביעדי הפיתוח בר-קיימא של האו"ם.

כחלק מאסטרטגיית הדיור שלה, הקרן השיקה בשנת 2000 יוזמה בשם "Window of Opportunity", שהיא יוזמה הנפרשת על פני 20 שנה, אשר נועדה לשמר דירות בהישג יד המועמדות להשכרה בעלות נמוכה, כדירות בנות השגה, שכן ללא התערבות, בשל הרגולציה החלה על דיור בהישג יד בארה"ב, הדירות היו יוצאות ממלאי הדיור בהישג יד ועוברות לשוק הפרטי. התוכנית ביקשה לספק 187 מיליון דולר במענקים והלוואות לבעלי בתים ולעמותות, לארגוני סינגור ולשותפויות בין מגזריות על מנת לשפר את תנאי המימון ואת הרגולציה המאפשרת שמירה על הדיור בהישג יד.



המימון שניתן בפרויקט כולל:

- תוכנית בת 7-10 שנים תלויה השקעות [חוב ללא בטחונות] עם ריבית של 1%-3% עבור 30 יזמי דיור בהישג יד ועבור יוזמות ציבוריות לשימור דיור כדיור בהישג יד, במטרה לשמר לפחות 300,000 בתים כדיור בהישג יד.
- השקעה ראשונית ב-20 קרנות הלוואה וכלים פיננסיים נוספים על מנת לרתום משאבים חדשים של הון מהשוק הפרטי לדיור בהישג יד.
- מענקי תפעול ומחקר לעמותות, כולל ארגוני סינגור וזכויות דיירים ושותפויות מקומיות, לניתוח מדיניות ומחקר, רשתות עמיתים וכינוסים.
- מענקים לארגונים לפיתוח שיטות עבודה וכלים כגון מסדי נתונים, שיטות לייעול אנרגיה, מחשבי יעילות עלות, מחקר וכו'.
- יוזמת "Window of Opportunity" מספקת מודל השקעת אימפקט שכולל פיתוח של אקוסיסטם רב-שכבתי, שמשלב השקעות ומענקים ישירים שנועדו לעורר היבטים שונים של השוק, כולל היצע, ביקוש, שותפויות וחקיקה.

משקיע אימפקט - Impact Fund Manager

קרן **ברידג'ס** משקיעה במגוון של תחומים ובכלל זה בנדל"ן, עסקים צומחים, השקעות ארוכות טווח וקרנות על. הקרן נוסדה ב-2002 בבריטניה. ברידג'ס משקיעה בפתרונות התומכים במעבר לכלכלה מכילה יותר ובת קיימא. היא מונעת על ידי גישת השקעה מ"למעלה למטה" כאשר הנהלת הקרן מתווה יעדי אימפקט ברורים, תהליכי השקעה וניהול. ברידג'ס מיישמת את התפיסה לפיה "בניית עתיד טוב יותר לאנשים וליקום היא גם הזדמנות ייחודית ליצירת ערך כלכלי שנשמר לאורך זמן". מאז פרסום דו"ח האימפקט שלה בשנים 2018-2019, הקרן גייסה מיליארד פאונד. ברידג'ס מבצעת בדיקות נאותות מעמיקות שבהן, יחד עם הגורם המושקע, היא מפתחת מודל לוגי המסמן את האימפקט המצופה.

במסגרת הערכת האימפקט שלה ברידג'ס בוחנת את המימדים הבאים בהשקעה:

- תוצאות יעד – באיזו מידה גישת ההשקעה הביאה להשגת תוצאות חברתיות מובנות וברורות.
- ערך מוסף – האם תוצאות ההשקעה היו מושגות גם בלעדית.
- בדיקת ההתנהלות וההתנהגות של כלל היבטי ההשקעה - השפעה על הסביבה, החברה, והמשילות [ESG] – הערכת התוצאות החיוביות והשליליות על כל בעלי העניין. על מנת להעריך אלמנט זה יותר, ברידג'ס משתמשת ב- [B Impact Assessment](#) לביצוע בדיקת נאותות בכל השקעה פוטנציאלית חדשה.
- בדיקת התאום בין המודל העסקי ליצירת האימפקט – בדיקה זו משמשת להערכה של הקשר בין המודל העסקי, האימפקט והתשואה הפיננסית, כאשר הציפייה היא שככל שהמודל העסקי ישגשג כך יגדלו בהתאמה האימפקט והתשואה.
- ברידג'ס גם ממפה את השקעותיה ותרומותיה באמצעות המתווה שמציע ה- [Impact Measurement Project](#) וכן בוחנת את ההשקעות ביחס ליעדי הפיתוח בר-קיימא של האו"ם.



בקרנות הנדל"ן שלה גייסה ברידג'ס 508 מיליון פאונד, ובצעה 50 השקעות הקשורות לנדל"ן. ברידג'ס משקיעה בפתרונות נדל"ן העוזרים להפחית פליטות פחמן, מעוררים עסקים ומתחמי מגורים ומחדשים קהילות. היא בדרך כלל משקיעה באיזורי מעבר ומנסה להעלות ערך דרך שיפורים פיזיים, תפעוליים וסביבתיים. דוגמת מפתח היא רכישת בית צ'סטרפילד בוומבלי, הממוקם בצפון לונדון באחד מהאזורים המקופחים ביותר בבריטניה. הקרן שיתפה פעולה עם חממה שעוסקת בפיתוח נדל"ן, על מנת לרכוש נכס ריק כדי להפוך אותו לשני בנייני מגורים בהם 239 יחידות דיור, מחציתן יושכרו במחירים ברי השגה. כמו כן יכלול הפרויקט מרכז קהילתי חדש, שטח ציבורי ושטח למסחר. בפרויקט המתואר החממה מבצעת התייעצויות ציבוריות ומיישמת תוכניות פיתוח קהילתי, וכן מציעה תעסוקה מקומית והכשרה בכל אתריה.

בדיווח השנתי של הקרן קיימת התייחסות לרכיבי אימפקט שונים בפעילות ובהם:

- שיעור הפחתה בפליטות פחמן דו חמצני בכל הפרויקטים שכוללים פיתוח ובניה
- היקף הפסולת שפונתה בזמן הבנייה
- היקף החיסכון בפליטות פחמן דו חמצני באמצעות שימוש באנרגיה מתחדשת וירוקה

בכך קרן ברידג'ס היא דוגמה למשקיע אשר בוחן את האימפקט החברתי והסביבתי של פעילותו בכל שלב של תהליך ההשקעה – החל מאיתור עסקאות להשקעה ועד לניהול ולתפעול.

משקיע נדל"ן שהשיק קרן אימפקט

קרן **שאיין** [Cheyne Capital] הבריטית היא קרן השקעות אלטרנטיבית שנוסדה בשנת 1999. זוהי דוגמא של משקיע אימפקט שפועל "מלמטה למעלה". הקרן מתמחה בחובות נדל"ן, אשראי תאגידי, אגרות חוב להמרה ומניות, וב-2014 השיקה את קרן האימפקט החברתית הראשונה שלה. עד כה, הקרן גייסה וניהלה שתי קרנות אימפקט חברתיות, הראשונה בשווי כולל של 900 מיליון פאונד, אשר שמה לה למטרה לפעול למען הקמת דיור עבור קבוצות מודרות, והשניה בשווי כולל של 550 מיליון פאונד אשר מוקדשים כדי לספק מעל 3,000 בתים.

המשקיעים בקרן כוללים משקיעים מבריטניה ומשקיעים מוסדיים זרים, כמו גם [Big Society Capital](#), קרן העל להשקעות אימפקט של בריטניה. אסטרטגית האימפקט החברתית כוללת אספקת דיור חברתי, טיפול משלים בקשישים, דיור לחסרי דיור, טיפול חברתי לקשישים ודיור מוגן לאנשים עם מוגבלויות פיזיות או קשיי למידה. הקרן מתחברת עם מועצות מקומיות, חברות דיור וקרנות צדקה למימון הפיתוח והרכישה של נכסים שאז היא משכירה בשכירות ארוכת טווח. הקרן מעריכה את האימפקט החברתי של השקעותיה בעזרת יועץ אימפקט חיצוני, [New Philanthropy Capital](#), והיא בוחנת בין היתר את תרומתה ליעדים לפיתוח בר-קיימא של האו"ם, ובעיקר ביחס למטרה 3 – בריאות ואיכות ורווחה טובים, מטרה 10 – הפחתת אי-שוויון ומטרה 11 – ערים וקהילות מקיימות.

קרן שאיין היא דוגמא לקרן השקעות אלטרנטיבית עם נסיון נרחב בהשקעות בעסקאות מסורתיות בנדל"ן, שפנתה לתחום האימפקט כתוצאה מהזדמנות לא מנוצלת בשוק לספק הון לצרכי דיור חברתי והאמונה שאספקת תשואות כלכליות וחברתיות מובילה לתוצאות טובות יותר בטווח הארוך.



נספח ב: מקורות השראה - מדדי פיתוח עירוני



הכלי להערכת אימפקט של מיזמי התחדשות עירונית שואב השראה משלוש פרדיגמות חשיבה שמובילות כיום בתחום הפיתוח - קיימות (Sustainability), איכות חיים (Wellbeing) וחוסן עירוני (Urban Resilience), שכל אחת מהן מייצגת עולם מושגים שלם ומציעה נקודת מבט שונה על תהליכי ויעדי פיתוח מדידים. תחת המטריה הרעיונית של כל אחת מהפרדיגמות ישנם גופי ידע ומדדים אשר בוחנים השפעות חברתיות וסביבתיות של פיתוח עירוני בכלל והתחדשות עירונית בפרט, אשר היוו מקור בעל ערך רב בתהליך בניית הכלי.

בתחום הקיימות - יעדי פיתוח בר קיימא של האו"ם, ובפרט יעד 11, שעוסק בערים וקהילות מקיימות, היוו עוגן להטמעת עקרונות פיתוח של הסביבה העירונית באופן שמכיל את כל קבוצות האוכלוסייה. מסגרת נוספת בה הסתייענו היא ה- United Nations Habitat City Prosperity Initiative שעוסקת בתנאים לשגשוג עירוני. כמו כן, מתבסס הכלי על המדד לקיימות חברתית בהתחדשות עירונית באירופה של מכון אוקספורד לפיתוח בר קיימא, אשר מתווה תהליך מדידה של התחדשות עירונית הממוקד בהיבט הספציפי של קיימות חברתית ומציע קטגוריות ואינדיקטורים המאפשרים מדידה מעשית.⁶¹ לצד זאת מדד האימפקט להשקעות קהילתיות של חברת AERIS שעוסקת בהערכת ההשפעה של השקעות אימפקט בתחום של פיתוח שכונתי וקהילתי היווה מקור השראה כיוון שהוא נועד לייצר סטנדרטיזציה בהערכת השקעות ולסייע למשקיעי אימפקט להעריך באמצעות סקאלה אחידה את ההשפעה של פרויקטים שונים וביניהם פרויקטים הממוקדים בתחום הדור, הסביבה והכלכלה המקומית.⁶² כמו כן הסתייענו במדד שכונה 360 אשר פותח על ידי המועצה הישראלית לבניה ירוקה בשיתוף משרד הבינוי והשיכון, ומדד One Planet Living של ארגון Bioregional אשר מציע רשימה של 10 קטגוריות כלליות ובוחן כיצד משולבים שיקולי קיימות בפרויקטים של פיתוח.

בתוך עולם התוכן של מדדי איכות חיים - הכלי שואב השראה ממדד איכות חיים של ה-OECD OECD Better Life Index,⁶³ ומהאדפטציה שנעשתה להם בישראל במסגרת סקרים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.⁶⁴ כמו כן נבחנו בתהליך הפיתוח אינדיקסים ספציפיים שבוחנים היבטים של איכות חיים, כמו Footprint שהוא המדד באמצעותו קנדה Igloo הבריטית מסננת השקעות חברתיות בהתחדשות עירונית, וכמו מסגרת העקרונות של WELL באמצעותה נמדדים רווחה ואיכות חיים במבנים. מתוך עולם התוכן של חוסן, שבמסגרתו מקודמות תכניות משולבות לבניית מערכות הגנה להתמודדות עם אסונות - מרעידות אדמה ועד לבעיות כלכליות וחברתיות - נעזרנו במיזם Resilient Cities 100 אשר פיתח מגוון כלים להערכה ובניה של חוסן עירוני.



נספח ג: תהליך העבודה

הכלי להערכת אימפקט של מיזמי התחדשות עירונית מבוסס על שלושה מקורות מידע מרכזיים:



בניית הכלי נערכה בחמישה שלבים מרכזיים:



1. גיבוש רשימת נושאים העוסקים בהשפעות חברתיות של התחדשות עירונית: תהליך זה התבסס על ניתוח של 37 ראיונות עם בעלי עניין.

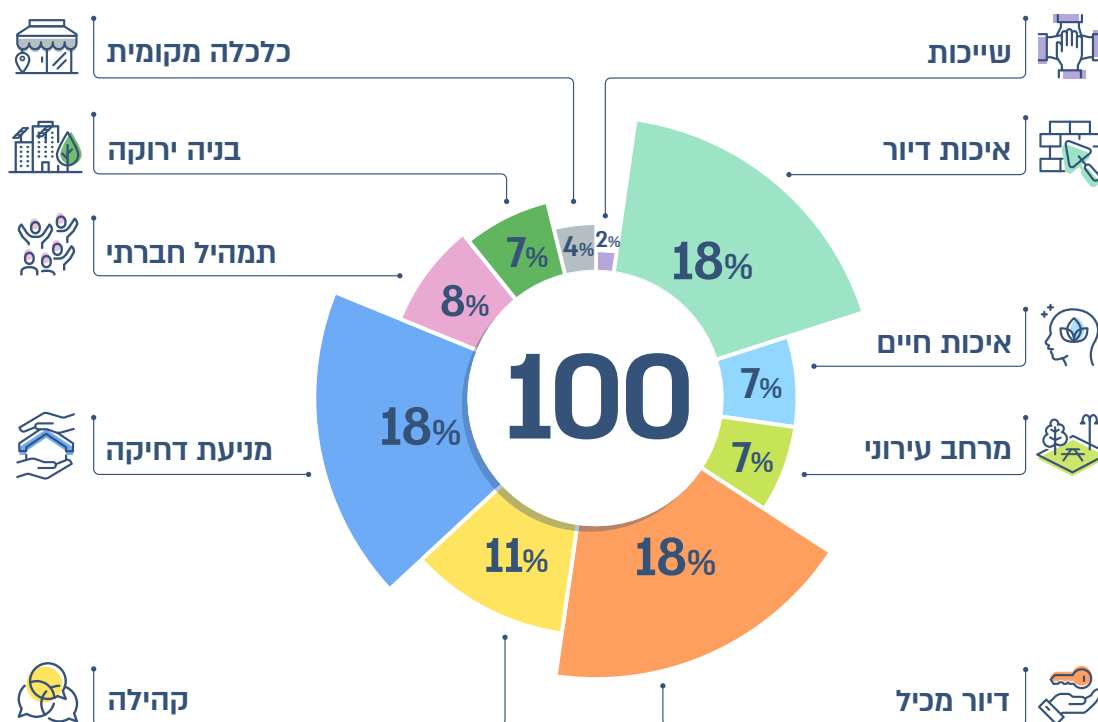
2. הגדרת קטגוריות לבחינת ההשפעה של התחדשות עירונית בישראל: בשלב הזה איגדנו את נושאי ההשפעה מתחומים ועולמות תוכן נושקים תחת עשר קטגוריות מארגנות שמהוות את השלד הרעיוני של הכלי, כמפורט בבתרשים שמופיע בעמוד הבא.



בכל קטגוריה נבחרו 2-4 נושאים מרכזיים לבדיקה, בתהליך שהתבסס על ניתוח שכיחות בראיונות, סקירת ספרות, סקירת מדדים שעוסקים בהשפעות חברתיות של תהליכי פיתוח וכן ניתוח של הרגולציה הישראלית. ניתוח הרגולציה סייע לנו לבחון האם ישנם נושאים שאינם רלוונטיים למדידה כיוון שהם מתייחסים לחובות שמוטלות ממילא על מי שמבצע התחדשות עירונית.

3. **פיתוח שאלות למדידת נושאי ההשפעה:** לאחר שהבנו מה למדוד וגיבשנו את קטגוריות ונושאי ההשפעה, התמקדנו בשאלה כיצד למדוד? לצורך כך, באמצעות ניתוח ספרות פניה למדדים מהעולם, גובשו 40 שאלות למדידה של נושאי ההשפעה שלכל אחד מהם ניתן ניקוד.

4. **ניקוד:** לצורך גיבוש המשקולות, בחנו את הראיונות שערכנו באמצעות מתודולוגיית Top Of Mind שלפיה ישנו ערך לאופן בו מנוסחות תשובות המרואיינים, ובפרט לתכנים שעולים ראשונים בתשובות, וגיבשנו רשימת משקולות כמפורט בתרשים שלהלן. כיוון שמתודולוגיה זו הביאה להטיה של רכיבים 'רכים' במיזמי התחדשות ערכנו תיקון בניקוד והגדלנו את החלק היחסי של הניקוד אשר ניתן לשילוב דיור מכיל במיזמי התחדשות עירונית. תיקון זה מאפשר למדד לשקף את היקף ההשקעה הכלכלית הנדרשת לשם שילוב דיור מכיל בפרויקטים ולנקד באופן הולם פרויקטים המשלבים דיור זה.



5. **פיילוט:** לאחר פיתוח סט שאלות, קביעת ניקוד ובניית אבטיפוס לכלי, ערכנו פיילוט לשיפור ודיוק הכלי. במסגרת זו קיבלנו משוב משמונה משקיעי אימפקט ויזמים בתחום ההתחדשות העירונית אשר השיבו על השאלון. בפיילוט ביקשנו התייחסות להיבטים שונים, החל מהיבטים טכניים כמו משך הזמן הנדרש למילוי השאלון, זמינות התכנים וכדומה, עובר בהיבטים הנוגעים לתוכן ולרלוונטיות של הכלי למשקיעי אימפקט ועד התייחסות לתוצר אותו מקבל המשקיע או היזם לאחר מילוי השאלון.



רשימת הפניות

הפניות מדריך

- ¹ Annual Impact Investor Survey, Global Impact Investment Network 2020.
- ² החלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 13 בפברואר 2017.
- ³ זמין כאן: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2019/246/24_19_246t2.pdf.
- ⁴ רחל אלטרמן וארזה צ'רצ'מן, הגברת יעילות הניצול של קרקע עירונית למגורים, דו"ח מחקר, בהזמנת משרד הפנים, שיצא לאור במרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון (1998).
- ⁵ שם, וכן אצל ניר מועלם, צעירים לנצח? אתגרי התחזוקה של מבנים גבוהים: לקראת מדיניות כוללת (2017).
- ⁶ פז כלכלה והנדסה עבור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תחזוקת מבנים גבוהים (2017).
- ⁷ המלצה דומה הוצגה בדו"ח פז כלכלה לעיל, אך טרם הפכה להנחיה רשמית ואינה מחייבת בחוק.
- ⁸ פז כלכלה והנדסה, ה"ש 6 לעיל.
- ⁹ פז כלכלה והנדסה, ה"ש 6 לעיל.
- ¹⁰ אלטרמן וצ'רצ'מן, ה"ש 4 לעיל.
- ¹¹ אפרת בלומנפלד-ליברטל, חגית נעלי יוסף, טליה מרגלית, שרון לוי ושרי קלאוס, סקר עבור משרד הבינוי והשיכון בנושא הערכת תכניות בצפיפות גבוהה מאד (מעל 35 יח"ד לדונם נטו), מדדים לתכנון והערכה של מרקמים ומבנים (לא פורסם). וכן, ליאת איזקוב בן-שיטרי, מכוונים גבוה, בונים נמוך: כלי להערכת איכות הצפיפות בהדגמה על שכונת פלורנטיין, חיבור על מחקר לשם מילוי הדרישות לקבלת תואר מגיסטר למדעים בארכיטקטורה, (פברואר 2011).
- ¹² למשל מדיניות השקעה של קרן Igloo הבריטית שנקראת (2012) Footprint.
- ¹³ Andrea Colantonio and Tim Dixon, Measuring Socially Sustainable Urban Regeneration in Europe. The Oxford Institute for Sustainable Development (2009).
- ¹⁴ שם.
- ¹⁵ המשרד להגנת הסביבה, עדנה שביב וברק פלדמן, הערכת תפקוד מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו אקלים עירוני (2016).
- ¹⁶ ארזה צ'רצ'מן ומיכל מיטרני, המשמעות של צפיפות מגורים לאנשים, הטכניון - המרכז לחקר העיר והאזור ומשרד הבינוי והשיכון (2006).
- ¹⁷ ר' למשל הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מדדי איכות חיים, קיימות וחוסן לאומי (2018), המכיל עשרות אינדיקטורים.
- ¹⁸ Well, Igloo, Aries, Colantonio and Dixon.
- ¹⁹ המרחקים על פי Colantonio and Dixon, ה"ש 13 לעיל.
- ²⁰ Ray. C Jeffery, Criminology: An Interdisciplinary Approach. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall (1990).
- ²¹ המשרד לביטחון פנים, מניעת פשיעה באמצעות עיצוב סביבתי CPTED, זמין כאן.
- ²² למ"ס, ה"ש 3 לעיל.
- ²³ עמית שפירא ואיריס האן, שטחים ציבוריים פתוחים בערים - מדריך לתכנון, המשרד להגנת הסביבה, משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון (2008).
- ²⁴ Y. Rofè, G. Feierstein, I. Zarchin, Quantity and Quality of Neighbourhood Public Open Spaces in Israel, Urban Design and Planning, September 2012.
- ²⁵ שם. וכן במדד שכונה 360 אשר פותח על ידי המועצה הישראלית לבנייה ירוקה בשיתוף משרד הבינוי והשיכון.
- ²⁶ סטנדרטים דומים לפיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים קיימים במטרה מספר 11 לפיתוח מקיים של האו"ם - UN SDG, בסעיף 11.7.1.
- ²⁷ הנחיות להתאמת התכנון של שטחים פתוחים לקבוצות אוכלוסיה שונות מתוך המדריך לתכנון שטחים ציבוריים פתוחים בערים (2008): קשישים - פינות ישיבה מוצלות ונוחות, המתאימות גם לשהייה שקטה וגם לישיבה בקבוצות קטנות. חשוב שהספסלים והמושבים ייראו ולא יהיו מוסתרים, גם כדי לאפשר מבט על המתרחש בגינה וגם כדי להגביר את תחושת הביטחון האיש.
- ילדים - יש לשלב מתקני משחק לפעוטות וילדים. ניתן לפזר את המתקנים ולהתאים את כמותם לעומס השימוש. רצוי לשמר קשר עין בין המתקנים השונים ובינם ובין אזורי הישיבה כדי להקל את השגחת ההורים והמלווים. יש חשיבות להשארת אזורים עם צמחייה וקרקע טבעית, שאינם מרוצפים ומפותחים. בשטחים אלו הילדים יכולים לקיים מגוון של פעילויות משחק. באזורי המשחק רצוי לדאוג להצללה.
- ²⁸ Abley, S. (2005). Walkability scoping paper. Retrieved March 4, 2011 מוזכר ומתורגם אצל רם אייזנברג ועודד גל, הליכיות בתל אביב-יפו סל כלים לעידוד הליכה ברגל במרכז העיר, מנהל להתכנון אסטרטגי עירוני תל אביב - יפו (2018).



- ²⁹ לרמן י. 2015. תכנון המרחב העירוני להולכי רגל. מרחב – התנועה לעירוניות בישראל.
- ³⁰ Gemzoe L. (2006), "Quality for People: A set of criteria for the design of pedestrian places and networks – with people in mind", 7th International Walk 21 Conference in Melbourne.
- ³¹ Manaugh, K., & Kreider, T. (2013). What is mixed use? Presenting an interaction method for measuring land use mix. *Journal of Transport and Land Use*, 6(1), 63-72.
- ³² שכונה 360, ה"ש 25 לעיל.
- ³³ Leyden, K. M. (2003). Social capital and the built environment: The importance of walkable neighborhoods. *American Journal of Public Health*, 93(9), 1546-51.
- ³⁴ Singh, Y. J., Zuidgeest, M. H. P., Flacke, J., & van Maarseveen, M. F. A. M. (2012). A design framework for measuring transit-oriented development. In J. W. S. Longhurst, & C. A. Brebia (Eds.), *Urban transport XVIII* (pp. 719-730). Southampton: WIT Press.
- ³⁵ שכונה 360, ה"ש 25 לעיל.
- ³⁶ Wen, H., Zhang, Y., & Zhang, L. (2014). Do educational facilities affect housing price? An empirical study in Hangzhou, China. *Habitat International*, 42, 155-163.
- ³⁷ Ladd, H. & Loeb, S. (2013) The Challenges of Measuring School Quality – Implications for Educational Equity in Allen D & Reich, R.(Eds.) *Education, Justice and Democracy*, (pp. 19-43) The University of Chicago Press.
- ³⁸ להרחבה על הגדרות שונות לדיור בהישג יד בחוק הישראלי ראה: מרכז הגב, כלים תכנוניים ליצירת דיור בהישג יד (יוני 2019).
- ³⁹ טל אלסטר, חופית ויינברג, ואמילי סילברמן, היבטים חברתיים בפינוי בינוי, מבט מסכם של פורום המתכננים (2014).
- ⁴⁰ ארזה צ'רצ'מן ואלישבע סדן, השתתפות – הדרך שלך להשפיע, תל-אביב: הקיבוץ המאוחד, עמ' 7 (2003).
- ⁴¹ יעל ישי, "דמוקרטיה ייצוגית; דמוקרטיה משותפת", בתוך השתתפות – הדרך שלך להשפיע, דפנה כרמון ורחל אלטרמן, "התשמע קולי? הזכות להתנגד בפני מוסדות התיכנון בחוק ובפועל", מחקרי המרכז לחקר העיר והאזור (2011, חיפה); אפרת וקסמן ודנה בלאנדר, "דגמים של שיתוף אזרחים", נייר עמדה מס' 26 (2002) ירושלים: המכון הישראלי לדמוקרטיה.
- ⁴² בת אל אשקול ואלון אשקול, "שיתוף ציבור בתכנון – הלכה למעשה?", תכנון 13(1) עמ' 133-153 (2016).
- ⁴³ חיים יעקובי ויונתן רוקם, "מתוכננים", מתוך טלי חתוקה וטובי פנסטר (עורכות), המתכננים: השיח התכנוני בישראל לאן? (2013) תל אביב: רסלינג, עמודים 151-158.
- ⁴⁴ הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עקרונות לבניית נציגות דיירים לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו, זמין באינטרנט.
- ⁴⁵ ינון גבע, עבודה קהילתית בהתחדשות עירונית: מודל לקידום צדק בעיר? מכון פלורסהיימר, (2016).
- ⁴⁶ המונח הוטבע על ידי הסוציולוגית רות גלאס בשנת 1964 כדי לתאר את השינוי ברובעים בלונדון בהם התגוררו משקי בית במעמד הפועלים, אשר שינו את פניהם ואוכלוסו במשקי בית במעמד בינוני וגבוה.
- Glass R, 1964 Introduction to London: Aspects of Change Centre for Urban Studies, London reprinted in Glass R, 1989 Cliches of Urban Doom (Blackwell, Oxford) pp 132.
- ⁴⁷ Freeman L (2005) Displacement or succession? *Urban Affairs Review* 40: 463-491.
- ⁴⁸ ינון גבע, ה"ש 45 לעיל.
- ⁴⁹ George C. Galster & Jurgen Friedrichs, The Dialectic of Neighborhood Social Mix: Editors' Introduction to the Special Issue, *Housing Studies* 30 (2015).
- ⁵⁰ רחל אלטרמן, אמילי סילברמן וחיים פיאלקוף דיור בר השגה כלים של תכנון סטטוטורי ומדיניות מקומית (2012).
- ⁵¹ מרכז הגר ופז כלכלה והנדסה, מדיניות דיור שיתופי בתל אביב – יפו (טרם פורסם).
- ⁵² ראה לדוגמה הגדרות בתמל / 1016 – שכונת הרקפות בבאר שבע, שקיבלה תוקף ב 12.1.16. להגדרה נוספת ר' תמל/ 1027 – שכונת חורשת נוח באופקים, שקיבלה תוקף ב 28.12.16.
- ⁵³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משקי בית, לפי גודל משק בית וקבוצת אוכלוסייה (2017).
- ⁵⁴ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דירות לפי סוג בניין, מספר חדרים בדירה ושלב בניה (2019).
- ⁵⁵ חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, סעיף 63.
- ⁵⁶ מכון התקנים הישראלי, התקן הישראלי לבניה ירוקה 5281, זמין באינטרנט.
- ⁵⁷ Colantonio and Dixon-i Aeris, ה"ש 13 לעיל.
- ⁵⁸ One Planet Living- OECD Indicators for Resilient Cities, IDB Emerging and Sustainable Cities



⁵⁹ דו"ח תאונות עבודה ותחלואה תעסוקתית: תמונת מצב 2013-2017. מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית במשרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, מינהל המחקר והתכנון של המוסד לביטוח לאומי.

⁶⁰ כללים אלו זמינים באתר משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, כאן.

הפניות נספחים

⁶¹ Colantonio and Dixon, ה"ש 13 לעיל.

⁶² [Community Investing Impact Metric Set Guidance Paper for CDFIs, AERIS](#).

⁶³ [The OECD Better Life Index](#)

⁶⁴ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מדדי איכות חיים, קיימות וחוסן לאומי (2018).