

# שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות

## התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת





09:30 התכנסות

10:00 פתיחה וברכות

10:15 הצגות הצוותים

11:15 מרחב פתוח ובחירת כיווני פעולה

12:15 ארוחת צהריים

13:00 סדנת פיתוח

14:00 הרצאות המרכז למחקרי סביבה וקיימות



# צוות חברתי

## עבודה חברתית וקהילתית בשכונות מתחדשות

### החברים בצוות

בלה אלכסנדרוב-יד הנדיב- שלטון מקומי | יערה איסר וגילי בר-עמוס- מרכז החקר להתחדשות עירונית | גל מי-בר הלר ותמיר קהילה- עיריית תל אביב-יפו | יעל בדיחי- עיריית ירושלים | עינת יפתחאל- עיריית אור יהודה | נעה מבורך- עיריית רמלה | ארגה אבקסיס-סהל, קולין רונן ונאוה רידי -הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית | צחי בן הגיא- קרן שח"ף | סיגל פלח- תכנית קרסו הגר - אוניברסיטת תל אביב | אורי כרמל ודנה פרידמן -ארץעיר | איתן סרבר- People | ג'ני ארובוב- Citywize | גיליה ברגר- אנשי העיר | נילי ברוך- איגוד המתכננים

### צוות מוביל

נגה אדלר- משרד הרווחה והשירותים החברתיים  
נועה אפיק ריבובש -STREETLIGHT  
אורי אטינגר- תכנית קרסו הגר, אוניברסיטת תל אביב

מתכללת: ענבל שלוסברג

# תהליך העבודה



**מפגש רעיונאות**

**איך ניתן לקדם את המודל המוצע?**



**מפגשי למידה בזום**

**הצגה ודיוק משותף של המסמך המארגן**

**הצגת מודלים תל אביב וירושלים**



**כתיבה**

**מודל ההתערבות הרצוי**

**בשכונות מתחדשות**

נועה אפיק ריבוש - STREETLIGHT

# אתגרים בשכונות מתחדשות

קשיים רגשיים הקשורים בשינוי

איבוד הזהות השכונתית

דחיקת האוכלוסיות הוותיקות

קשיים הקשורים לחיים באתר בנייה

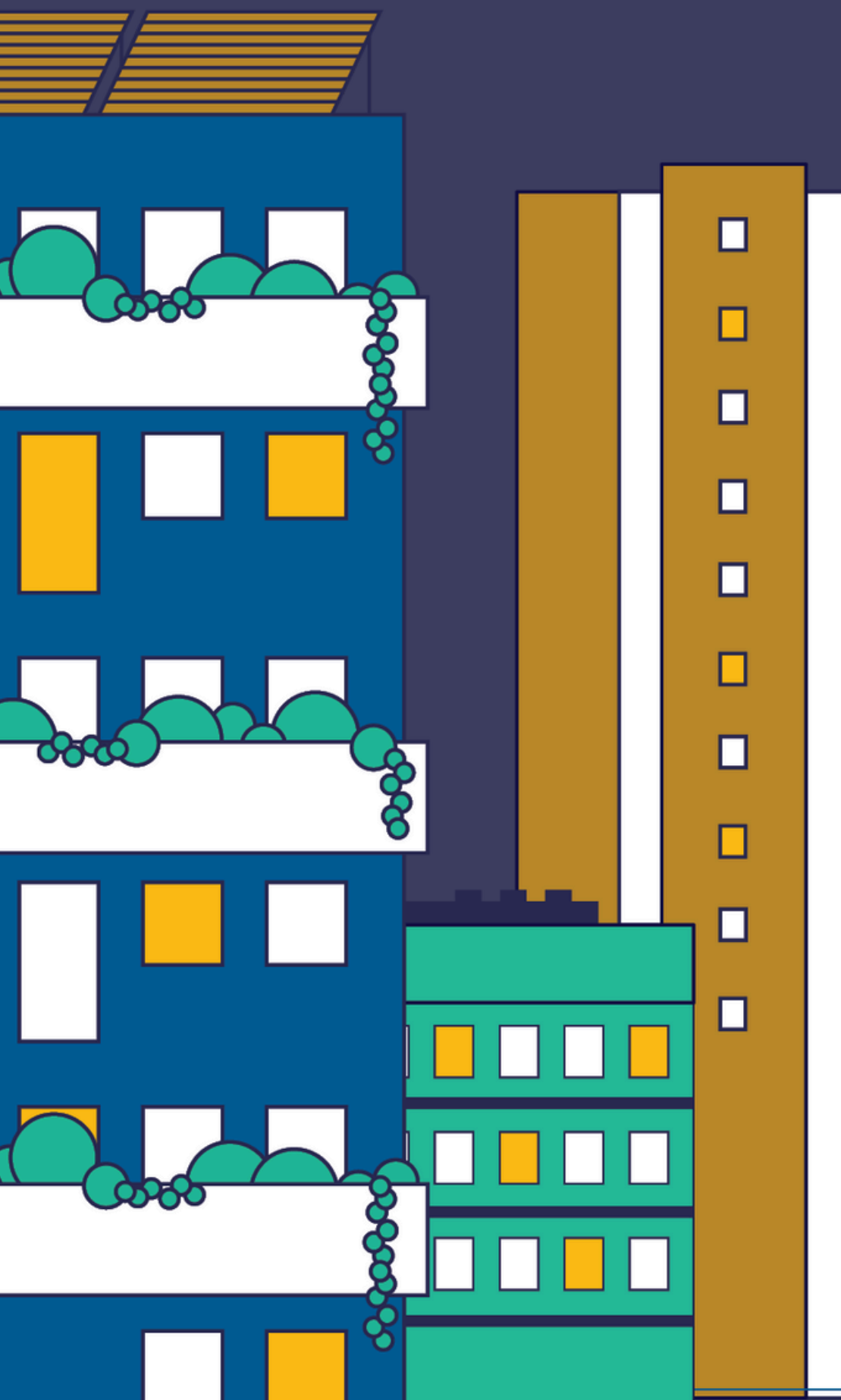
פגיעה מצטברת במלאי הדיור לשכירות במחירים נגישים

עומסים על התשתיות הציבוריות

קשיים ביחסים בין התושבים הוותיקים לחדשים

הפרדה וניתוק של הפרויקטים החדשים מסביבתם

קשיים בתחזוקת הבניינים החדשים



# אפיון שכונתי ותכנית חברתית-קהילתית

תכנון השלד הציבורי

יועץ/ עובד חברתי שכונתי

אפיון חברתי-קהילתי

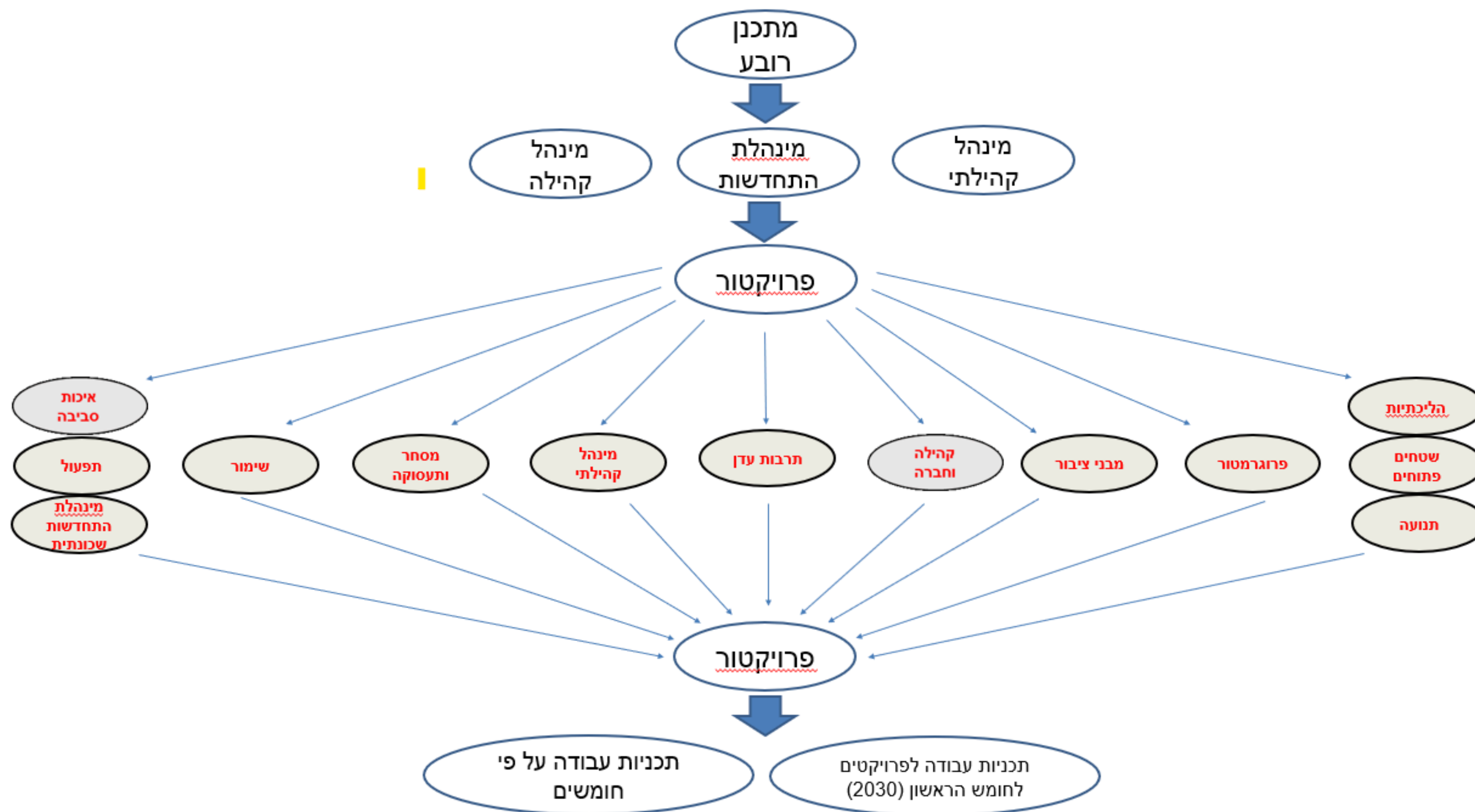
הליך השתתפות ציבור

פלטפורמות להעברת מידע לתושבים

תכנית עבודה מפורטת



# ירושלים - מודל הפרויקטור



# בניית חוסן קהילתי

<< איגום משאבים שכונתי

<< חיזוק המנהיגות השכונתית

<< בניית שותפויות בין התושבים לאנשי המקצוע

<< פעולות לבינוי קהילה וחיזוק הזהות השכונתית

<< ניהול המערך החינוכי בשכונה

<< התארגנות בעלי עסקים מקומיים

<< בנית שותפויות עם חברות יזמיות בשכונה

<< שיפוץ והחייאת מרחבים משותפים

<< סיוע לאוכלוסיות פגיעות

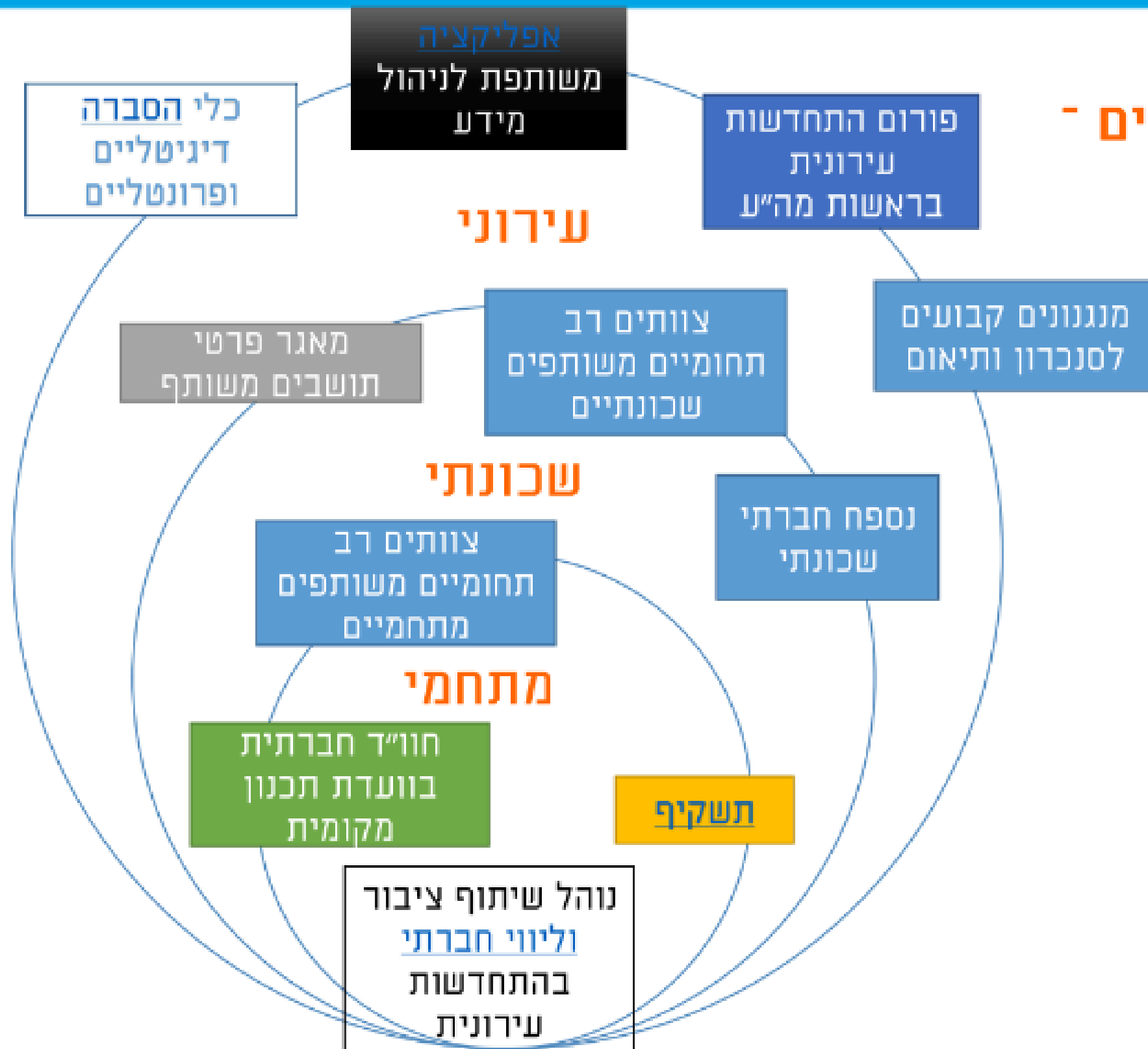
<< הקמת פורום נציגויות פרויקטים קיימים

<< היערכות לקליטת האוכלוסיה החדשה

<< הכשרות לועדי בתים

## גורמים עירוניים שעוסקים בהתחדשות עירונית





**כלים ותוצרים משותפים - תהליך, תכנון וחברה**

# מה הם התנאים שצריכים להיווצר כדי שרשות מקומית תאמץ כאלה מודלים?

- משאבים יעודיים
- תפיסת רשותית - מבנה ארגוני ומנגנון הפעלה
- יצירת אמון בין התושבים לרשות
- תשתית קהילתית - סיכויי הצלחה בשכונות ומרחבים שיש כבר תשתיות קהילתיות מקומיות
- דריסת רגל - דוגמת המנהלות השכונתיות.
- תחושת דחיפות
- הגדרת ציר זמן - מתי מכניסים את השחקנים והמשאבים לתהליך.
- תפיסה ממשלתית בין משרדית

השחקן: בנקים וגופי מימון  
תפקיד: לראש פיננס  
ה - ESG

השחקן: בנקים וגופי מימון  
תפקיד: תחזון חברתי  
כפי לאון מתקין אמצים

מש אקום

השחקן: פילנטרופיה  
"מפעל הפיס"  
תפקיד:

השחקן: יזמים  
תפקיד: קיץ יאמיר

השחקן: אקדמיה ומחקר  
תפקיד: מחקר "שמי" גתסם השכלות (המגזר'י)

השחקן: המשד לשירותים חברתיים  
תפקיד:

השחקן: חברה אזרחית  
תפקיד: חשיפת ארגוני חברה אזרחית לתולכי התכונות צדורית

משגרי קווילרי

השחקן: מנהלות להתחדשות עירונית  
תפקיד:

השחקן: הרשות השלטת להתחדשות עירונית  
תפקיד: תכנון שכונת

השחקן: תשבי השכונה  
תפקיד: הין אנשים

השחקן: בנקים וגופי מימון  
תפקיד: הכרה באופק תרבותי/קהילתי  
תקו 21

השחקן: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
תפקיד: מחקר שמנכ"ח אר הקשר בין היט חבית אמצע

השחקן: יזמים  
תפקיד: פרויקט השקעה (שכונת) הין יאמיר

השחקן: מרכז ידע  
תפקיד: מחקר שמנכ"ח אר יקלע בין הוים החברתי אמצע הכלכלי

לשאבים

השחקן: מרכז ידע  
תפקיד: מחקר "שמי" חבית

השחקן:  
תפקיד: שימוש בהיט השמחה זמ אצורה חברתי

השחקן: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
תפקיד: הובלה תפסה פנימי - שימוש מגיניו - אצורה מול שאר

השחקן: המשד לשירותים חברתיים  
תפקיד: 1. להגיד א האמצעים האמצעים 2. הגייה סוג אמצעים האמצעים

תפיסה כלכלית תולכת

השחקן: משרד הפנים  
תפקיד: בנייה משותפת והשכלה התקווה

השחקן: משרד רו  
תפקיד: אכלול רחב של כלל המשד הילוניטי

השחקן: מנהלות להתחדשות עירונית  
תפקיד: הקנים מכללים שכונתיים

השחקן: מרכז ידע  
תפקיד: מיקומי

לנהנין הפעלה ברשות

השחקן: חברה אזרחית  
תפקיד: הכרה להכירים מרלווי

השחקן:  
תפקיד: אמצעים יאמיר

השחקן: משרד הפנים  
תפקיד:

השחקן: משרד הפנים  
תפקיד: מיקומי

השחקן: משרד הפנים  
תפקיד: מיקומי

השחקן: מרכז ידע  
תפקיד: מיקומי





## מנגנוני מימון מגוונים

כניסת שחקנים נוספים ורגולציה תומכת בהשקעה החברתית השכונתית. אחריות תאגידית, השקעות אימפקט, פילנתרופיה, מעורבות הבנקים-תנאים חברתיים למתן הלוואות, הגדלת ההכרה במסגרת תקן 21

## חיזוק התשתית הארגונית של תושבי השכונות

משאבים שיופנו להגדלת הכוח השכונתי כבסיס לתהליכי התחדשות מיטיבים.

## השפעה על ראשי רשויות

גורם מפתח בשלב הביצוע, ביכולתם להשפיע על משרדי הממשלה, לדרוש שיטות עבודה ומשאבים

## תפיסה ממשלתית תומכת

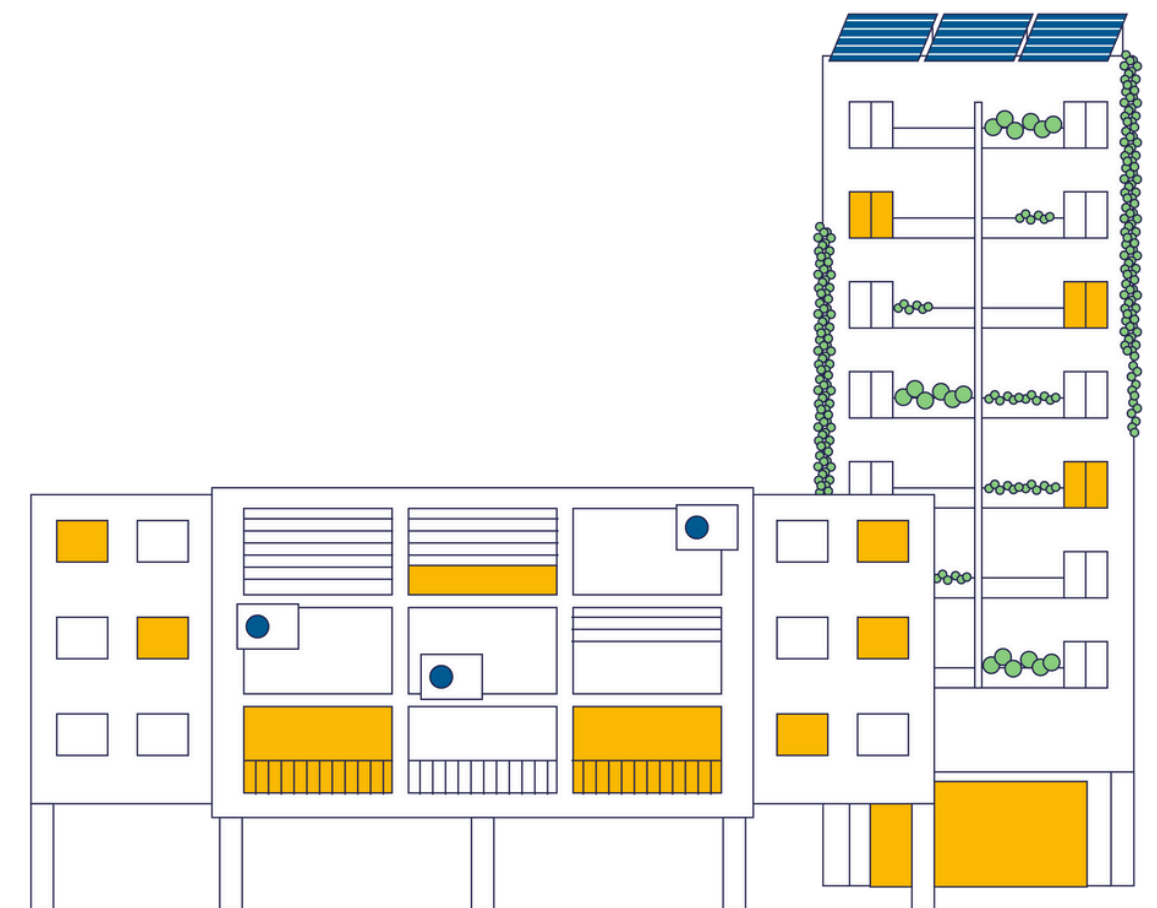
להתחדשות עירונית במובנה הרחב ולמודל העבודה השכונתי.

אילו

שינויים

תנאים

נדרשים כדי שה  
יתממשו?





# צוות סביבתי

## הגדרת והטמעת ההיבטים הסביבתיים הייחודיים לתכנון התחדשות עירונית

### החברים בצוות

בני פירסט- האוניברסיטה הפתוחה | דוד רוטר- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית | הלל שוקן- מרחב | נעה יובל מעוז-פרוסיד - גנדיר | שיר גילה- עיריית ירושלים |הילה לוטן ולירון דן - פאבליקה, העירה

### צוות מוביל

רות אברהם-המועצה לבנייה ירוקה  
מור דר- פרוסיד - גנדיר  
קרן שוויץ- יועצת סביבתית

מתכללת: מעין דה וידס

# תהליך העבודה



## יוני - מפגש רעיונאות

**בחירת 4 סוגיות לפיתוח:**  
עצים והצללה  
רשת וקישוריות  
טיפול בפסולת בניין  
תחזוקה ארוכת טווח וטיפולוגיה



## מאי - שיחות מומחים בזום

אנרגיה מתחדשת // יעל כהן פארן  
גגות ירוקים // מתן ישראלי  
ניקוז ונגר // ברק קסטרו  
בנייה ירוקה // נגה הרץ  
טבע עירוני // יעל זילברשטיין ברזידה  
תנועה ותחבורה // יונתן לבנדיגר  
טיפולוגיות בינוי וחיזוק עירוניות // הלל שוקן



## מרץ - אפריל - כתיבה

**היבטים סביבתיים בהתחדשות  
עירונית - סוגיות מרכזיות**  
קרן שוץ

# תהליכי התחדשות עירונית סביבתיים מעצם הגדרתם ומיקומם

בתוכנית האסטרטגית לדיור 2017-2040 נראה כי בינוי במסגרת תהליכי התחדשות עירונית צפוי להפוך לנתח מרכזי מכלל התחלות הבנייה בשל הצפי למיצוי עתודות הקרקע הזמינות לבנייה בשנים הקרובות.

## ללא תהליכי התחדשות עירונית צפוי מיצוי הקרקע כבר ב-2033.

בתקן הישראלי לבנייה בת קיימה, בפרק הקרקע, מוגדרת בנייה בשטחים מופרים כמועדפת מבחינה סביבתית. בנוסף, בנייה ירוקה ביישובים עם חתך סוציו אקונומי נמוך (אשכולות 1-4) נמצאה כמיטיבה עם הדיירים בעיקר בהיבט של חסכון בחשמל לאורך זמן.

בתכנית האסטרטגית לתנועה מקיימת הוגדר ציפוף אורבני כתנאי ראשוני ובסיסי לקיומה של תנועה בת קיימא. הגדלת הצפיפות בתא שטח נתון, תוך שמירה על רשת רחובות צפופה, היא המאפשרת יצירת מסה קריטית למתן שירותים עירוניים, תחבורה ציבורית ומסחר.

# תהליכי התחדשות עירונית צפויים להתרחב ומהווים הזדמנות ליצירת מרחבים עירוניים בני קיימא

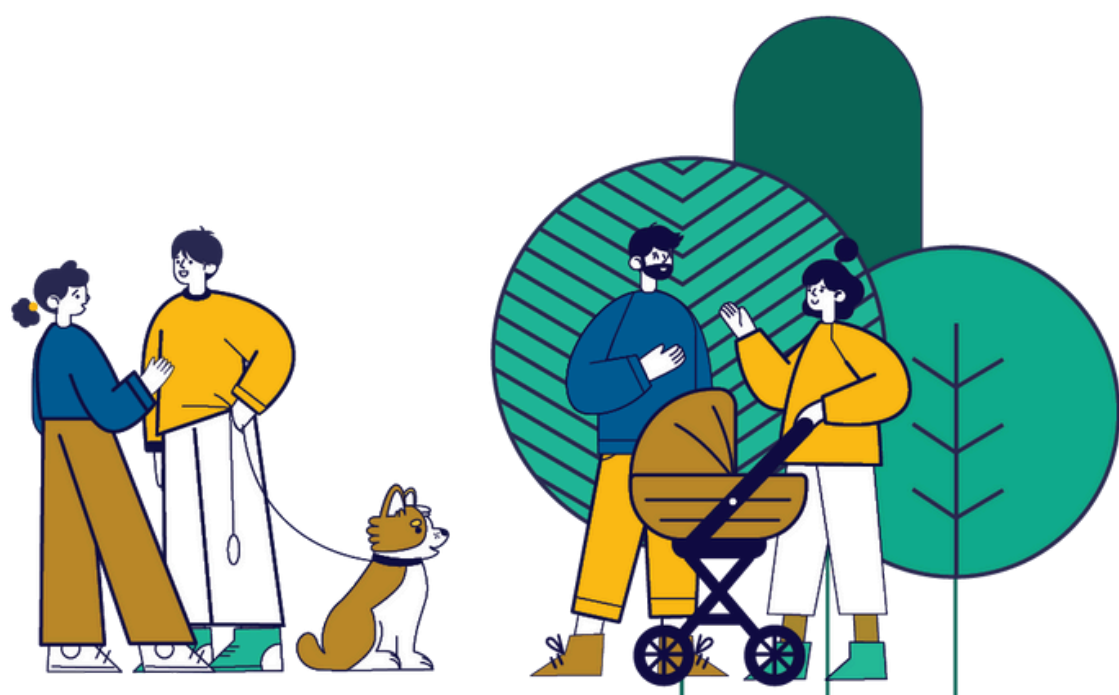
מסיטים השקעות בפיתוח לתוך השטחים הבנויים ובכך מסייעים במניעת  
זחילה עירונית ופיתוח בשטחים פתוחים וחקלאיים.



מגדילים את הציפוף העירוני ומהווים תשתית לעירוב שימושים ונגישות  
גבוהה לשירותים במרחק הליכה ברגל או רכיבה על אופניים.



מאפשרים חידוש של המרחב הבנוי, שיפור באיכות הבינוי וחסכון  
בהשקעת הדיירים באקלום המבנים.





# מסמך סקירה

1. הגדרת סוגיות סביבתיות מרכזיות בתהליכי התחדשות עירונית תוך התייחסות לכלים, מדדים וכלי מדיניות קיימים.
2. יצירת בסיס לדיון ולהעמקה במספר מצומצם של סוגיות שייבחרו.



תמ"א 38 המותאמים בעיקר לבניינים בודדים  
פינוי בינוי של מתחמים הכוללים מספר בניינים או מתחם

# תשתית ירוקה-כחולה

|   |                                  |          |
|---|----------------------------------|----------|
| שימור עצים בוגרים ותנאים לשתילת עצים חדשים במרחב מצטופף | <b>עצים</b>                      | <b>1</b> |
| שימור, העצמה וחידוש ערכי טבע                            | <b>טבע עירוני ומגוון ביולוגי</b> | <b>2</b> |
| בתחומי המגרש, השכונה, הרובע ובמרחב הציבורי              | <b>ניהול מי נגר</b>              | <b>3</b> |
| אמצעי למיתון נגר, קירור העיר והגדלת המגוון הביולוגי     | <b>גגות ירוקים</b>               | <b>4</b> |

# תנועה ותחבורה

פירמידת הצרכים של  
התנועות הרכות



מתוך התכנית האסטרטגית הלאומית  
לתנועה מקיימת, 2019

|   |  |          |
|---|--|----------|
| רשת רחובות צפופה ומגוון אמצעי תנועה וניידות | <b>רשת וקישוריות</b>                   | <b>5</b> |
| עירוב שימושים ונגישות לתח"צ, תעסוקה ומסחר   | <b>נגישות למגוון שירותים</b>           | <b>6</b> |
| איכות ההליכה והגדלת השימוש באמצעים מקיימים  | <b>רחובות הליכתיים ותנועה בת קיימא</b> | <b>7</b> |

# בינוי

|  |                              |    |
|--|------------------------------|----|
| העמדת מבנים לטובת אקלום, בידוד ואיטום, אוורור ואור טבעי          | אקלום מבנים                  | 8  |
| מערכות ייצור אנרגיה במבנים ובמרחב ציבורי, ייצור מקומי ומיקרוגרید | ייצור אנרגיה מתחדשת          | 9  |
| בנייה לגובה, עלויות בנייה והיבטי תחזוקה                          | תחזוקה ארוכת טווח וטיפולוגיה | 10 |
| חומרים מקומיים, ממוחזרים, ממקור אחראי וניתנים לפירוק ושימוש חוזר | חומרים וכלכלה מעגלית         | 11 |
| שימוש בחומרים ממוחזרים ומיחזור באתר ההריסה                       | טיפול בפסולת בניין           | 12 |
| צמצום מפגעי רעש, זיהום ואבק                                      | ניהול אתר בנייה              | 13 |



## שיחות מומחים

אנרגיה מתחדשת // יעל כהן פארן  
גגות ירוקים // מתן ישראלי  
ניקוז ונגר // ברק קסטרו  
בנייה ירוקה // נגה הרץ  
טבע עירוני // יעל זילברשטיין ברזידה  
תנועה ותחבורה // יונתן לבנדיגר  
טיפולוגיות בינוי וחיזוק עירוניות // הלל שוקן

## עצים

עבודה עם המרכז לייצור עירוני והצללה לקידום מודעות, ידע וכלים בקרב הרשויות המקומיות וגופי התכנון.

## טיפול בפסולת בנייה

מפגע למשאב - מיפוי ולמידה של מחקרים, כלים, ודוגמאות מהארץ ומהעולם והנגשה לרשויות מקומיות וגורמים עסקיים.

## רשת וקישוריות

<< שינוי תקנות/הנחיות תכנוניות

<< קרן יזמים - % מהיטלים למרחב ציבורי וסביבת הבינוי

<< הכשרת מומחים בתחום לסיוע לצוותי התכנון והמנהלות ברשויות המקומיות

## תחזוקה ארוכת טווח וטיפולוגיה

<< שינוי תקנות/הנחיות תכנוניות - לרבות בשלב בחינת החלופות (כלכלי).

<< קרן תחזוקה - המשך הסדרה

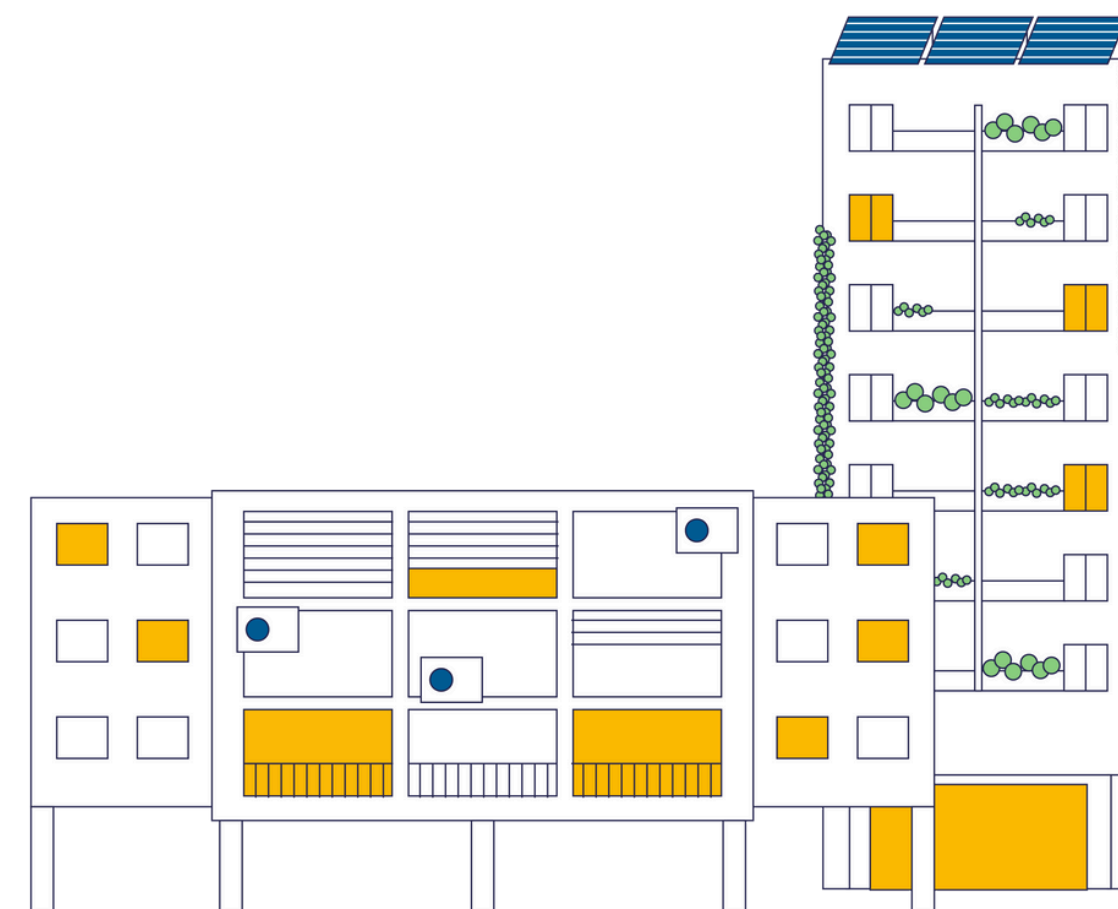
<< הסדרה ורגולציה בנושא חברות הניהול

פעולות

אילו

ניתן לעשות כדי לקדם את

ההיבטים הסביבתיים





# צוות כלכלי

## מודלים למימון פרויקטים בפריפריה

### החברים בצוות

אלה אלכסנדרי ואביגיל דולב - מרחב | אלון כהני - יועץ | גידי מוזס - אקרו נדל"ן | דוד עמיחי ואינה טבק - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית | יוגב שרביט - Build, עיקר העיר | ספיר דיון - רמ"י | עידו קלינברגר - STREETLIGHT | רונית עמית - קרן רבסון | אביטל בלונדר - ג'נדאס | אופיר פישר - מצודות | אורי אילן, אבנר אמירי, אוריה דויטשמן ואיתי גורדון - תנועת אור | מיה טושינסקי - איגוד המתכננים | יואב מעוז - פרוסיד, הדרים | אמילי סילברמן - הקליניקה האורבנית - האוניברסיטה העברית | רות רז וורד ספיר חוף - מנהל התכנון | אורית הלוי - המועצה הלאומית לכלכלה | עשהאל צור - אגף תקציבים משרד האוצר | רועי לביא - עיריית ירושלים | שרון קרני-כהן - תכנית קרסו הגר - אוניברסיטת תל אביב

### צוות מוביל

תלתן קציר - גשר לעתיד - עיקר העיר  
יאיר קמייסקי - יועץ  
רן קליק - יוזמות  
אביב נגבי - קבוצת ריאליטי  
מתכללת: ענבל שלוסברג

# תהליך העבודה



**מפגש רעיונאות**



**רגולציה תומכת  
להתחדשות בפריפריה**

פעילות הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



**יוזמות מהשטח**

פרויקטים חלוצים בפריפריה

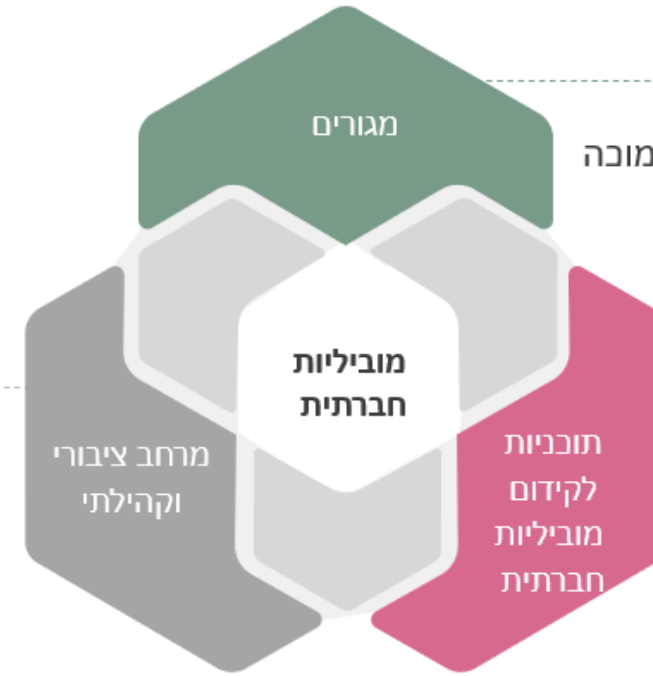


**מה עובד?**

מודלים להשראה  
מהארץ והעולם

| הדרים - חיפה  | פריז  | קליבלנד   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| חברה אזרחית + פילנתרופיה  | העירייה   | ארגונים חברתיים   | <b>ייזום</b>       |
| יציבות-שכירות לעשור<br>סטנדרט סביבתי<br>מרחבים משותפים וניהול קהילתי<br>השקעה עסקית וחברתית במרחב | תכנון מגוון דיור ציבורי+שוק,<br>השקעה במוסדות הציבור ובעוגנים<br>כלכליים שכונתיים | דיור מגוון- בר השגה לצד מחירי שוק,<br>פיתוח שירותים שכונתיים (חינוך,<br>רווחה, רפואה) ומוקדי תעסוקה | <b>מה נותן</b>     |
| יזמים בשותפות עמותה   | מינהלת עירונית רב תחומית  | PPP של ארגון חברה אזרחית  | <b>מודל ניהולי</b> |
| השקעת אימפקט  | השבחת קרקע, מימון עירוני<br>וממשלתי לצד מימון פנימי- אנרגיות<br>מתחדשות ואג"ח     | פילנתרופיה תחילה + תמריצים והקלות<br>מס ליזמים ולהשקעה חברתית                                       | <b>מימון</b>       |
| מוכנות לתשואות נמוכות דרך<br>השקעות אימפקט  | השקעה ציבורית בתשתיות ונכסים<br>תחילה   | חיזוק ייזום מגוון Bottom up   | <b>תובנות</b>      |

# שלושת הרגליים של מודל ג'ינדאס



- בנייה מחדש בינוי - פינוי- בינוי
- בנייה באיכות גבוהה, שכירות נמוכה ויציבות
- דיור בר השגה
- מניעת דחיקת האוכלוסיה

- מרחב ציבורי בטוח
- חידוש או בנייה מחדש של מבני ציבור
- שידרוג שירותי חינוך, רווחה ותרבות

- ליווי פרטני למיצוי זכויות, קידום תעסוקתי, והסדרת חובות
- בינוי קהילה
- שותפות ציבור בתכנון



ג'ינדאס  
JINDAS  
جنداس

העמותה להתחדשות  
עירונית בלוד



כרמית



קרית שמונה  
שפרינצק



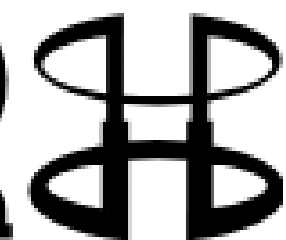
לב העיר כרמיאל



המושבה העירונית  
בשדרות

# מצודות

בונים את הנגב והגליל



## החזון שלנו

אנחנו במצודות מאמינים כי על ידי יצירת הזדמנויות מגורים חדשות ואיכותיות ובבניית קהילות אורבניות חזקות ומשגשגות נוכל לייצר את מנועי הצמיחה החדשים במדינה. בזכות אלו ישראל יכולה להרחיב את החוסן בנגב ובגליל, ליצור מרכזי מחייה חדשים אשר לא תלויים במרכז אחד עמוס וצפוף. יחד, נוכל לכתוב את הפרק הבא בסיפורה של מדינת ישראל.



כלכלה שיתופית  
(רכבים, כלי עבודה)



ביטחון אישי



תעסוקה ושירותים  
ברחבי השכונה



קהילה



הפרדת רכבים  
מילדים



נגישות



טבע ומרחבים  
פתוחים



בניה ירוקה



תמהיל מגוון של  
אוכלוסיות וגילאים



חינוך, תרבות  
וחיי פנאי

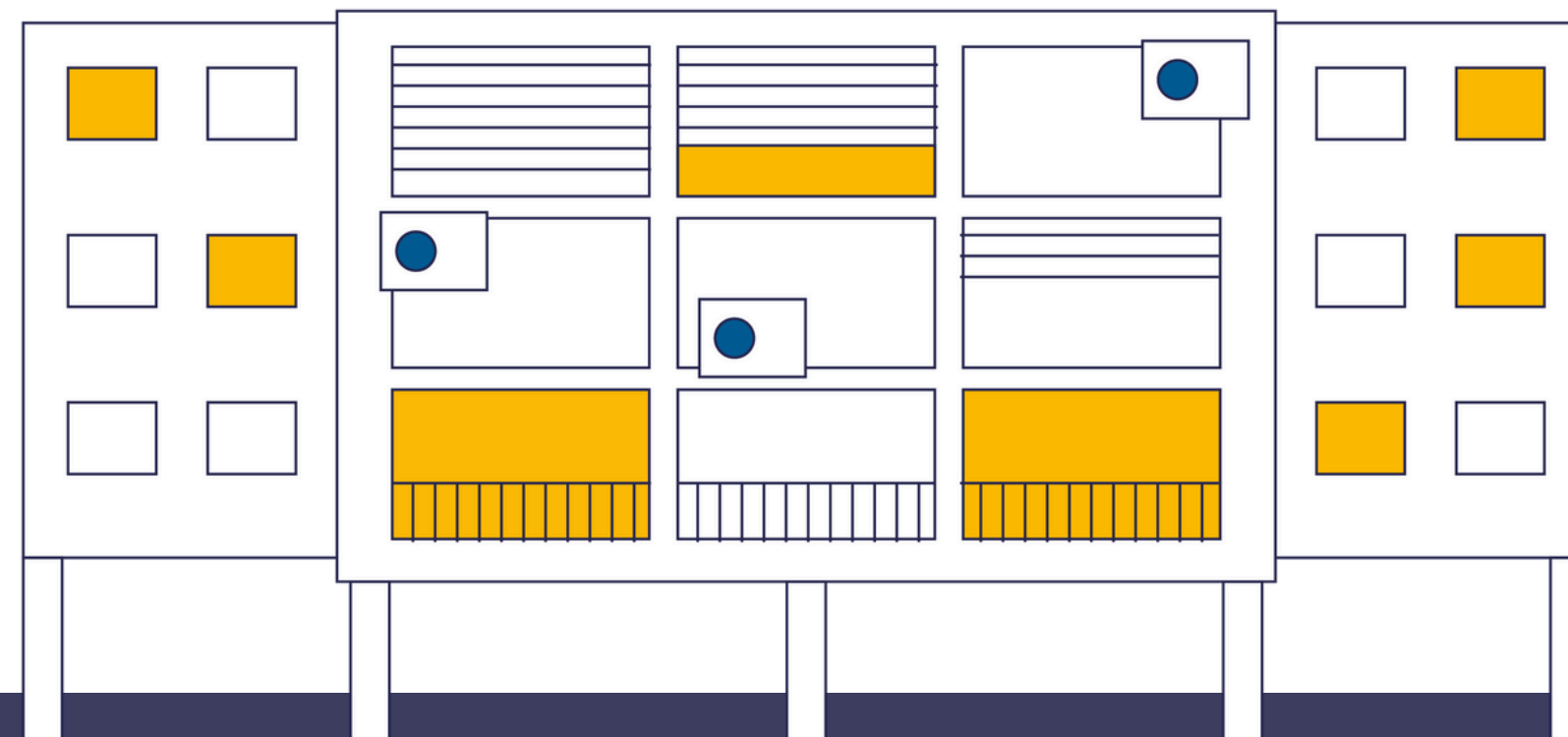
# תובנות - ג'ינדאס ומצודות

<< הכנסת שחקנים חדשים לשדה - על הרצף שבין יזם עסקי לעמותה חברתית

<< איגום המעורבות של משרדי הממשלה בפעולה בפריפריה- הרחבת המונח התחדשות עירונית

<< מוכנות לתשואות נמוכות

<< יצירת תכנון המעלה ביקוש- מקבילה לישוב כפרי- קהילה, מערך תומך, מרחבים משותפים וירוקים



# פעילות הרשות הממשלתית

אינה טבק- מנהלת תחום תכנון  
דוד עמיחי- כלכלן הרשות

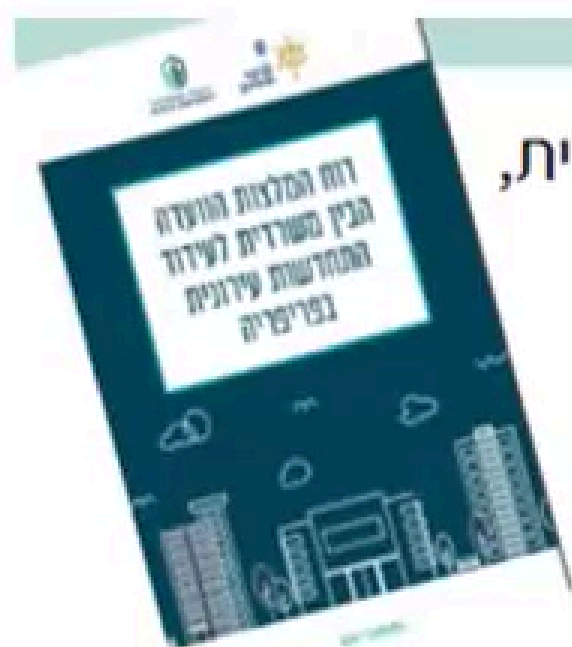


אינה טבק- מנהלת תחום תכנון  
דוד עמיחי- כלכלן הרשות

# פעילות הרשות הממשלתית



## ד"ח המלצות - תכנית חומש אופרטיבית להתחדשות עירונית בפרופריה



- הפעלת התכנית ביישובי הסיכון הסייסמי המוגבר - קרית שמונה, קצרין, חצור הגלילית, ראש פינה, צפת, טבריה, בית שאן, מגדל העמק, עפולה, אילת
- מיפוי ואיתור מתחמים המתאימים להתחדשות עירונית - [הופעל]
- תכנון מפורט של כ- 30 מתחמים - 60 מלש"ח (שלוש שנים)
- תקציב: מענקים להשלמת הכדאיות הכלכלית בהיקף של כ- 6.5 מיליארד ₪
- פריסת התקציב על פני 5 שנים

# פעילות הרשות הממשלתית

איתור וביצוע תכנון מתחמים פוטנציאליים בערי הפריפריה  
אינה טבק- מנהלת תחום תכנון



## מיפוי ואיתור מתחמים בפריפריה - מתודולוגיה

שלב 1: הגדרת אזורי החיפוש בכל ישוב

בוצע ✓

סיכון סימני

שנת בניה עד 1984

בניה רוויה

קריטריונים:

שלב 2: חלוקה למתחמי תכנון

בוצע ✓

פוטנציאל ציפוף

ערך מכירה

חשיבות עירונית

קריטריונים:

שלב 3: חלוקה לפרויקטים

בוצע ✓

קביעת סוג פרויקט ורמת עדיפות

אומדן תועלת תוספת יח"ד, מניעת סיכון

אומדן עלות סיוע ממשלתי נדרש למימוש

תוצרים:

## מיפוי מתחמים בפריפריה - תוצאות

מצאנו 110 מתחמים מתאימים לפינוי בינוי, בהם כ-50% מהמבנים טעוני החיזוק

בכעשרה מהם מקודמת תכנית על ידי יזם פרטי

נבחרו 25 פרוייקטים לתכנון מפורט בדגש על קרית שמונה, אילת וצפת

במתחמים שבתכנון יש 4,250 דירות ופוטנציאל של 15,000 בתכנון מיטבי

**תובנות:** רגולציה תומכת - הקלות מס, מענקי עידוד, תכנון מותאם לפיתוח

# פעילות הרשות הממשלתית

איתור וביצוע תכנון מתחמים פוטנציאליים בערי הפריפריה  
אינה טבק- מנהלת תחום תכנון



## קול קורא לפריפריה – מתחם בן גוריון שלומי

### חלופה מיטבית

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 174     | יח"ד נכנס                 |
| 747     | יח"ד מוצע                 |
| 4.2     | מכפיל יח"ד                |
| 26.8    | צפיפות יח"ד לדונם (נסו)   |
| 12.4    | צפיפות יח"ד לדונם (ברוטו) |
| 9+ק     | מספר קומות מגורים מוצע    |
| 0 מ"ר   | תמורת לדירים (מ"ר)        |
| 105 מ"ר | גודל יח"ד מוצעת (מ"ר)     |
| 106     | מס' יחידות דיור בקומה     |
| 1:1.5   | תקן חניה מוצע             |
| 100%    | %חניות עיליות             |

### תוצאות תחשיב שמאי

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| 35.2     | סה"כ סבסוד נדרש                   |
| 35.2     | סה"כ סבסוד נדרש לאחר קיזוז מענקים |
| 47 אלש"ח | סבסוד ליח"ד                       |

### בחינת הגדלה מספת של נפח הבינוי

|     |                  |
|-----|------------------|
| 900 | יח"ד מוצע        |
| 5.1 | מכפיל יח"ד (נסו) |

### תוצאות תחשיב שמאי

|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 105 | סבסוד נדרש ליח"ד                  |
| 95  | סה"כ סבסוד נדרש לאחר קיזוז מענקים |

### כלים לצמצום הסבסוד הנדרש

| נימוק   | ערך                          | קריטריון                |
|---|------------------------------|-------------------------|
| עמידה בתקן החניה הגבוה מייערת עליות בינוי נוספות שיחייבו פריצה של הצפיפות המקסימלית | 1:1.5 (לשומת) - 1:1.7 (רשות) | תקן חניה                |
| השטחים בין המבנים משמשים לחניה עילית, יתר החניה הנדרשת ממוקמת במבנה חניה עילי       | 50%                          | אחוז חניה עילית         |
| ניתן למקסם את כמות יח"ד בגובה של עד 9 ק' תוך שימוש בטופוגרפיה                       | 100%                         | יח"ד בבנייה עד 10 ק'    |
| בחלק הדרומי של המתחם קיימת רצועה פנויה מבינוי שמאפשרת שלביות בינוי לפני פינוי       | 100%                         | שלביות בינוי לפני פינוי |
| בהתאם לצפיפות המקסימלית של הרשות  | 26.8                         | צפיפות יח"ד נסו         |

**תובנות מצטברות: סט כלים לצמצום הפער הכלכלי. ניתן לקדם מתחם במענק סביר**

### חלופה העומדת במדיניות הרשות

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 174     | יח"ד נכנס                 |
| 666     | יח"ד מוצע                 |
| 3.8     | מכפיל יח"ד                |
| 27.8    | יחס מתחם נסו (דונם)       |
| 24      | צפיפות יח"ד לדונם (נסו)   |
| 11.2    | צפיפות יח"ד לדונם (ברוטו) |
| 9+ק     | מספר קומות מגורים מוצע    |
| 0 מ"ר   | תמורת לדירים (מ"ר)        |
| 105 מ"ר | גודל יח"ד מוצעת (מ"ר)     |
| 1:1.7   | תקן חניה מוצע             |
| 100%    | %חניות עיליות             |

### תוצאות תחשיב שמאי

|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 117 | סבסוד נדרש ליח"ד                    |
| 105 | מספר קומות מגורים מוצע              |
| 78  | סה"כ סבסוד נדרש (לאחר קיזוז מענקים) |

# מענקים להשלמת הכדאיות הכלכלית ליזמים

## דוד עמיחי - כלכלן הרשות

### מענקים - כללים

#### תמורות

תחשיב התמורות לדיירים במסגרת הליך התכנון במטרה לקבוע היקף זכויות בנייה שיאפשר מימוש התכנית:

- דירות ששטחן במצב הקיים עד 68 מ"ר - תוספת של 12 מ"ר;
- דירות ששטחן במצב הקיים 69-85 מ"ר - תוספת של 9 מ"ר;
- דירות ששטחן במצב הקיים 86 מ"ר ומעלה - ללא תמורה

#### מענק מקסימלי

- 180 אלשח ליח"ד במצב היוצא

### דירוג הצעות

| משקל | הצעה  |
|------|---|
| 30   | הסכמות בעלי הדירות במתחם לפינוי בינוי:<br>על כל אחוז הסכמה נוסף העולה על 50% מכלל הדירות  |
| 10   | צפיפות קיימת במתחם לפינוי בינוי   |
| 10   | מספר יחידות הדיור המתווספות במתחם לפינוי בינוי  |
| 10   | המצב התכנוני-סטטוטורי של תכנית הפינוי בינוי שחלה או תחול על המתחם   |
| 15   | סכום המימון ליח"ד יוצאת<br>ככל שסכום המימון ליח"ד יוצאת נמוך יותר, כך הציון גבוה יותר   |
| 25   | היחס בין סכום המימון לסכום ההשלמה למתחם<br>היחס הנמוך ביותר יקבל את הציון הגבוה ביותר, יחס של 1 יקבל 0 נקודות, ושאר<br>ההצעות ידורגו באופן יחסי |

# פעילות הרשות הממשלתית

**אבני דרך**

- החלטה 1519**
  - מסלולי הקצאת קרקע משלימה
  - כללים להקצאה
  - הגדרת מלאי קרקע משלימה
- פרק משנה 5.6**
  - מעבר לקודקס
- פיילוט מענקים**
  - תיקון פרק משנה 5.6
  - העברת הכנסות משיווק קרקע לטובת מענקים
  - 5 רשויות מקומיות
- מרכזי מענקים**
  - קרית משה/רחובות
  - לוד
  - אשקלון
- החלטת ממשלה 852**
  - אשקלון
  - 600 מלשח למענקים
  - 8 שנים
  - ביטול קרקע משלימה

### תנאי סף - היעדר כדאיות כלכלית

**תובנות:** רגולציה תומכת - הקלות מס, מענקי עידוד, תכנון מותאם לפיתוח

# רכיבים למודל מוצלח וכיווני פעולה

(ע"ב תהליך הלמידה מהארץ והעולם)

חיזוק הייזום המגוון - Bottom up

הכנסת שחקנים חדשים לשדה - על הרצף שבין יזם עסקי לעמותה חברתית

איגום המעורבות של משרדי הממשלה בפעולה בפריפריה - הרחבת המונח התחדשות עירונית

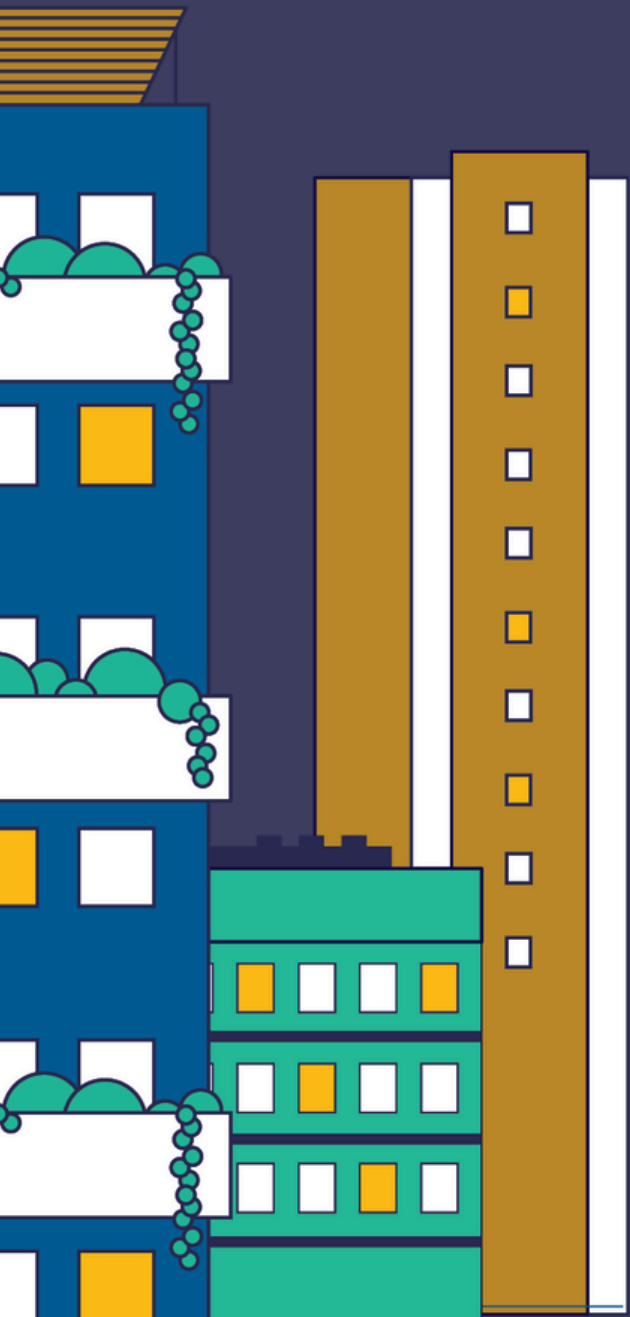
מוכנות לתשואות נמוכות - השקעות אימפקט

השקעה ציבורית בתשתיות ונכסים תחילה - בי"ס יחודי, מוקד משיכת תעסוקה..

יצירת תכנון המעלה ביקוש - מקבילה לישוב כפרי - קהילה, מערך תומך, מרחבים משותפים וירוקים

רגולציה תומכת - הקלות מס, מענקי עידוד, תכנון מותאם לפיתוח

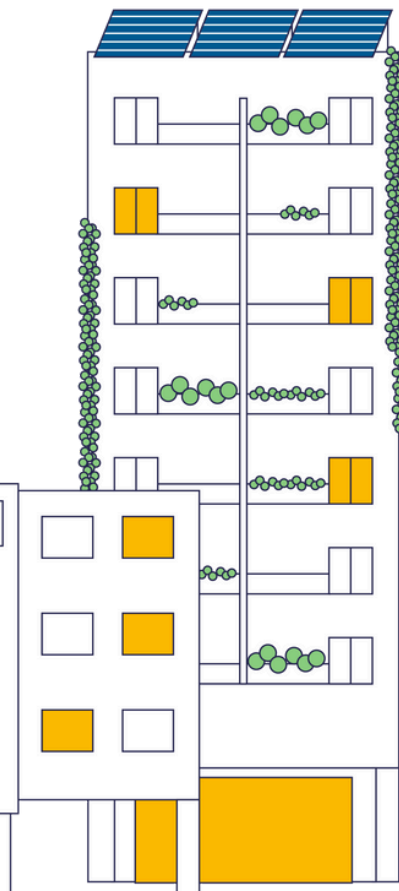
הוכחת ערך ציבורי וכלכלי למדינה - אימפקט ארוך טווח ורחב (תעסוקה, חינוך, מוביליות ועוד..)



## ניתן לעשות כדי לקדם

## מודלים למימון פרויקטים בפריפריה

- << איגום משאבים ממשלתיים המגיעים לפריפריה לטובת תהליך התחדשות מיטיב וכוללני.
- << קידום החלטת ממשלה להתחדשות בפריפריה
- << מחקרים להוכחת הערך הכלכלי והתועלות הציבוריות (ישיר ועקיף)
- << עידוד השקעה ציבורית תחילה ליצירת עוגני משיכה והעלאת ביקוש
- << תכולות חברתיות וסביבתיות במכרזים/תמיכות של המדינה
- << מנהלות לוקאליות/אימפקט - איגום הכוחות המקומיים (תושבים, חברה אזרחית, נציגויות..)
- << להעלאת מודעות, התארגנות וקידום התחדשות "מלמטה"
- << חשיפה והנגשה ליזמים - פוטנציאל בפריפריה
- << הכשרת יועצים מומחים בתחום המימוני/כלכלי לרשויות וליזמים





# צוות דיור להשכרה לצמיתות

## צוות מוביל

אמילי סילברמן- הקליניקה האורבנית  
באוניברסיטה העברית  
אמיר שוהם- קבוצת יוניון

## החברים בצוות

קמילה מאיר וויס- הקליניקה האורבנית באוניברסיטה העברית | ענת טרגר- קבוצת יוניון |  
שמאי קמה- אשטרם מגורים להשכרה | יוסי פרשקובסקי- פרשקובסקי | איריס קשמן- מחוז  
ת"א מנהל התכנון | אלון כהני אלה ובר ומתן רבינוביץ'- עיריית תל אביב | סמדר אהרון ברמן  
ומוטי בסלר- קרן הדרים | איתן בנימין וגל טובול- גולדן ארט | ערן ענבים- אזורים ליבינג | ארז  
רוזנבוך- מגוריט | מיכל יוקלה סטודיו מיא | ליהי דאלי- דירה להשכיר | שרון שפר ומירב קפלן-  
עיריית ראשון לציון | שלי חפץ- עיריית בת-ים | ליאת איזקוב בן שטרית ודן פרייס- מרחב

# תהליך העבודה

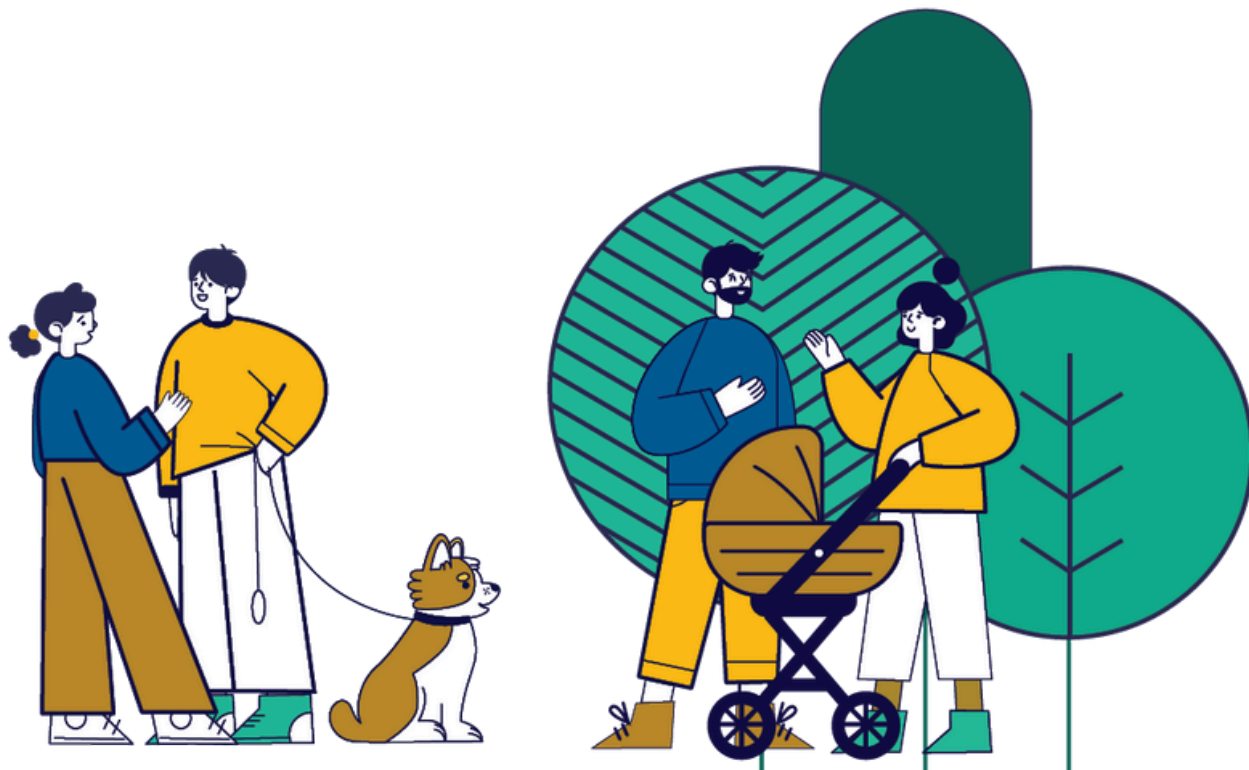
**הכרות בין השחקנים השונים**  
אקדמיה, יזמים, מגזר שלישי,  
רשויות התכנון, רשויות מקומיות.

**חיבור סביב החזון**  
**ליצירת שוק דיור**  
**להשכרה יציב ובר**  
**קיימא**

**תקנות וסוגיות תכנוניות**  
הנחיות מנהל תכנון ליעוד קרקע לשכירות לצמיתות  
תדריך תכנון- דירה להשכיר  
דיון- עקרונות לתכנון בניין למגורים להשכרה

## מתוכנן:

סיור בבניינים לשכירות בחיפה  
חשיבה משותפת על תמריצים ומודלים כלכליים





**כיווני פעולה לפי זירות השפעה**

# בזירה המשלתית

## פורום בין משרדי - לגיבוש תפיסה משלתית תומכת להתחדשות עירונית

חיבור בין משרדי להרחבת העיסוק בהתחדשות עירונית ככלי לשיקום חברתי כלכלי וסביבתי של שכונות מוחלשות בישראל ולא רק הגדלת מלאי הדיור. רתימת אנשי מפתח במשרדים הרלוונטיים והובלה של איגום המשאבים להתחדשות שכונתית מיטיבה.

## הצעת מחליטים להתחדשות בפריפריה

קידום החלטת ממשלה לשיקום הפריפריה - איגום והקצאת משאבים יעודיים מהמשרדים השונים להתחדשות עירונית במובנה הרחב. ההזדמנות: קשב ממשלתי - טיטוט רלוונטיות קיימות, החלטות קודמות, דו"ח הרשות, הבנה ששיקום הדרום והצפון הינו צו השעה, יש הזדמנות ל-Build Back Better - שילוב אינטרסים ביטחוני, ססמי, חברתי סביבתי וגם כלכלי.

## השקעה ציבורית תחילה - עידוד של השקעות קיימות/מתוכננות טרום ההתחדשות - פיילוט ב-1-2 רשויות בפריפריה

החלטה ממשלתית על פיילוטים ברשויות בפריפריה במטרה להביא לשיפור איכות החיים של סביבת המגורים בטרם תהליכי ההתחדשות. פעולה זו תהווה הנחת תשתית להגירה של אוכלוסיה חזקה ומוביליות של אוכלוסיה קיימת. היפוך סדר הפעולות ביחס להתחדשות עירונית יכול להוות פוטנציאל להגדלת ההשקעות בשירותים ציבוריים - חינוך, תרבות, ספורט וכו'. יצירת עוגן לפיתוח כלכלי חברתי נלווה.

## קידום מחקרים להוכחת הערך הכלכלי הרחב

יצירת תשתית מחקרית כלכלית להצעות לשינוי מדיניות. רתימת גופי מחקר ממשלתיים ( מ.מ.מ, מועצה לאומית לכלכלה, בנק ישראל, למ"ס, בט"ל) להוכחת התועלות הכלכליות הציבוריות להתחדשות עירונית ככלי לשינוי מצב השכונות בפריפריה. הערכת עלויות ותועלות של מודל התחדשות שכונתית מיטבית על רכיביו תוך התבססות על מחקרים ונתונים מהארץ והעולם.

## קידום תקנות תכנון הנוגעות לחיזוק קישוריות וחיבוריות

הוספת תקנות והנחיות תכנוניות הנוגעות לרשת הרחובות, חתך הרחוב ועיצובו באופן שמסתכל על הרחוב כמרחב ציבורי בעל ערך ולא רק כלי למעבר תנועה (מ"אדום" ל"ירוק"). הזדמנות לשפר את ציפוף הרחובות ולקשר בין שכונות במרקמים ותיקים. הטמעת מדדים כמו צפיפות צמתים, רוחב רחוב, אורך רחובות לדונם ועוד בתהליכי התכנון.

## קידום תכולה חברתית וסביבתית במכרזים ומענקים של המדינה

הוספת קריטריונים איכותניים במענקים הניתנים כיום על ידי המדינה. תמריץ/תיעדוף לפרויקטים המכילים - היבטים חברתיים, דיור בר השגה, אלמנטים סביבתיים, נקודת מבט שכונתית. חיבור למדדים ומסמכים הקיימים (הכלי למדידת אימפקט, שכונה 360, תוצרי השולחן ועוד) ויצירה משותפת של הקריטריונים.

# בזירת הרשויות המקומיות

## מומחים ויועצים ברשויות ובמנהלות (בדגש על היבטים סביבתיים, תחזוקה, מימון)

פעולה לתקצוב, איתור והכשרה של אנשי מקצוע מומחים בתחומם שיסייעו לרשויות המקומיות ומנהלות ההתחדשות עירונית בעבודה השוטפת שלהם מול היזמים, המתכננים והתושבים בשלבים השונים של הפרויקטים.

אנשי מקצוע (עירוניים או יועצים חיצוניים) ינגישו ידע, כלים ומודלים הנוגעים לפתרונות מימון, תחומים שונים בתכנון עירוני, היבטים סביבתיים, תכנון מוטה תחזוקה ועבודה חברתית פרטנית ושכונתית.

## הכשרות והנגשת ידע וכלים לבעלי תפקידים בכירים

חבירה לארגונים ותכניות שכבר פועלים בליווי והכשרת בעלי תפקידים ברשויות המקומיות והכנסת תכנים, ידע וכלים הנוגעים לנושאים השונים שעלו בצוותים, ככלי לקידום מטרות השולחן. לצד הידע המקצועי עידוד למידת עמיתים, סיורים והכרות עם דוגמאות, מודלים ופרוייקטים שעובדים.

גופים ותכניות לדוגמא: מרחב, המועצה לבנייה ירוקה, מרכז ייעור והצללה, בלומברג-סגול, מרכז חקר ויישום להתחדשות עירונית, מקומות, השל, תכניות צוערים וכד' נשאים לדוגמא: עקרונות תכנון (לרבות טיפולוגיה וצפיפויות, רשת וקישוריות) עצים, טיפול בפסולת, ניהול אתר בניה, פיתוח מרחב ציבורי, היבטים חברתיים בתכנון שכונתי, חוסן קהילתי בשכונות בתהליך התחדשות ועוד.

## פיילוט-מנהלות אימפקט לוקאליות - הקמת גופים מקומיים

גופים מקומיים/שכונתיים לחיזוק ההתארגנות Bottom up של תושבים וחברה אזרחית, גופים פיננסיים (דוגמת ה CDC's - תאגידי פיתוח קהילתי בארה"ב). מנגנון שלא קיים, מביא גורמים נוספים לשולחן. שם את צרכי הקהילה במקום גבוה בסדרי העדיפויות.

## פיתוח ידע וכלים בנוגע לטיפול בפסולת בניין

קידום פתרונות, מודלים, והמלצות הנוגעות לטיפול בפסולת בניין בכל אחד מהשלבים: הריסה<<פינוי>>טיפול ושימוש חוזר תוך למידה של פרויקטים מוצלחים בארץ ובעולם ובחינת התקינה הקיימת. אימוץ גישת "ממפגע למשאב" מבוססת כלכלה מעגלית ופתרונות בעלי פוטנציאל יזמי-כלכלי לרשויות מקומיות ולמגזר העסקי.

# בזירה היזמית

## פיילוט - קרן יזמים להשקעה שכונתית

חיזוק המעורבות היזמית בפיתוח שכונות בתהליכי התחדשות מתוך אינטרס כלכלי וציבורי לשיפור המרחב- אם באמצעות היטל ההשבחה או בהתארגנות עצמאית לפיתוח חברתי וסביבתי של השכונה.

## תקן 21 - הכרה רחבה יותר בפעולות חברתיות וציבוריות המתבצעות מכספי היזמים

פעולה מול איגוד השמאים והגורמים המשפיעים על קביעת התקן- הרחבת ההכרה בפעולות החברתיות והסביבתיות במסגרת החישוב. הגדרת סל הפעולות והמשמעויות הכלכליות לשילוב בתקן.

## קידום תמריצים ליזמים ע"ב אינדיקטורים חברתיים וסביבתיים

בהתבסס על העקרונות להתחדשות מיטבית והרכיבים החברתיים והסביבתיים כפי שאוגדו במסגרת השולחן, יצירת כלים עירוניים/ ממשלתיים/ פיננסיים לתמרוץ יזמים ליישום (מסלולים ירוקים/ מענקים/ בחינת תכניות בוועדות התכנון/ הכרה במסגרת אחריות תאגידית ועוד)

## בזירה הממשלתית

הצעת מחליטים להתחדשות בפריפריה

קידום מחקרים להוכחת הערך הכלכלי הרחב

קידום תכולה חברתית וסביבתית במכרזים ומענקים של המדינה

פורום בין משרדי- לגיבוש תפיסה ממשלתית תומכת להתחדשות עירונית

השקעה ציבורית תחילה - עידוד של השקעות קיימות/מתוכננות טרום ההתחדשות - פיילוט ב-2-1 רשויות בפריפריה

קידום תקנות תכנון הנוגעות לחיזוק קישוריות וחיבוריות

### למה נתייחס?

ייחודיות השולחן - רב מגזריות ושותפות  
ישימות בשנה הקרובה - בהתייחס לחסמים  
אפקטיביות - ביחס למטרות השולחן והיקף ההשפעה  
התייחסות למהלכים מקבילים - תומך או משלים

## בזירת הרשויות המקומיות

הכשרות והנגשת ידע וכלים לבעלי תפקידים בכירים

פיתוח ידע וכלים בנוגע לטיפול בפסולת בניין

מומחים ויועצים ברשויות ובמנהלות  
(בדגש על היבטים סביבתיים, תחזוקה, מימון)

פיילוט-מנהלות אימפקט לוקאליות - הקמת גופים מקומיים

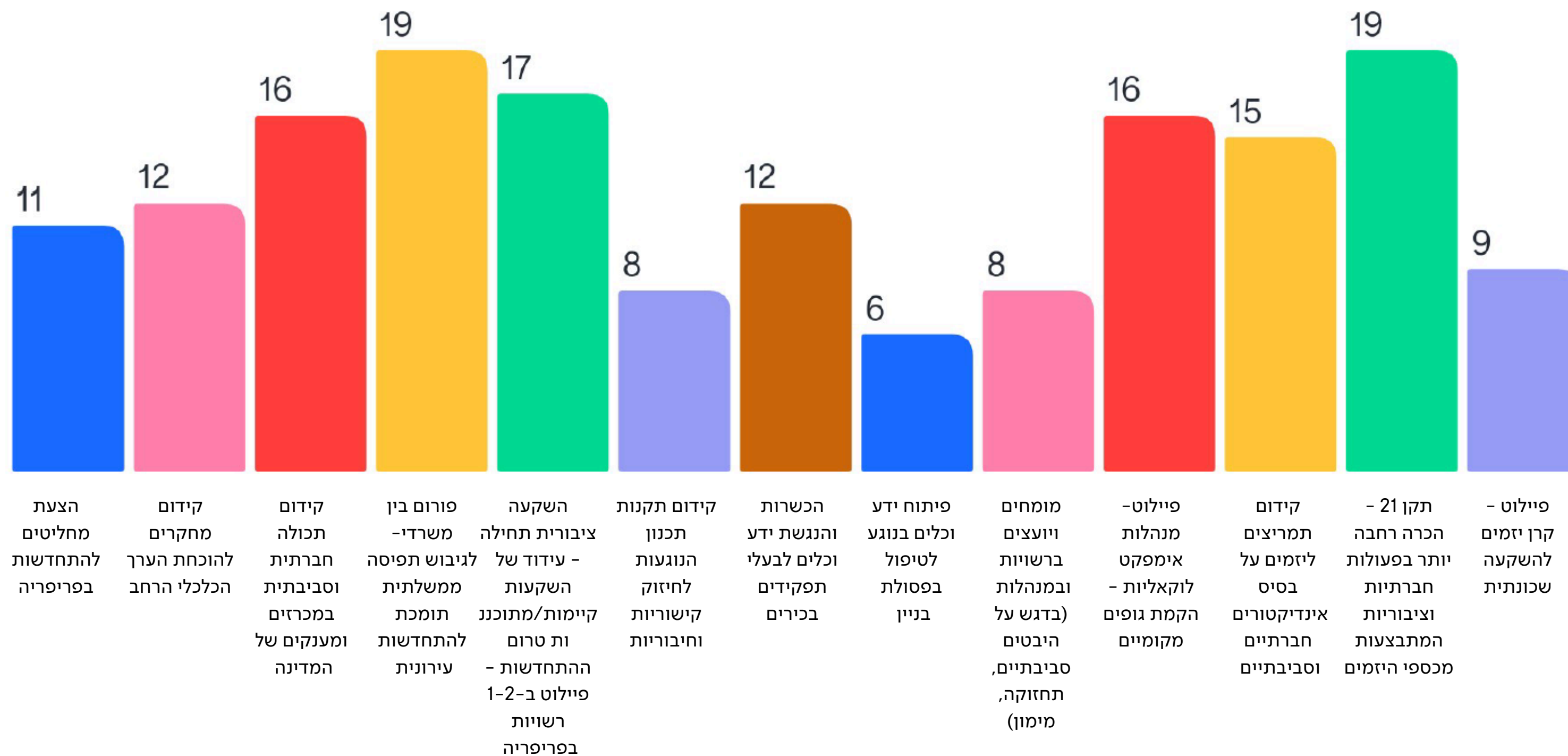
## בזירה היזמית-מימונית

קידום תמריצים ליזמים על בסיס אינדיקטורים  
חברתיים וסביבתיים

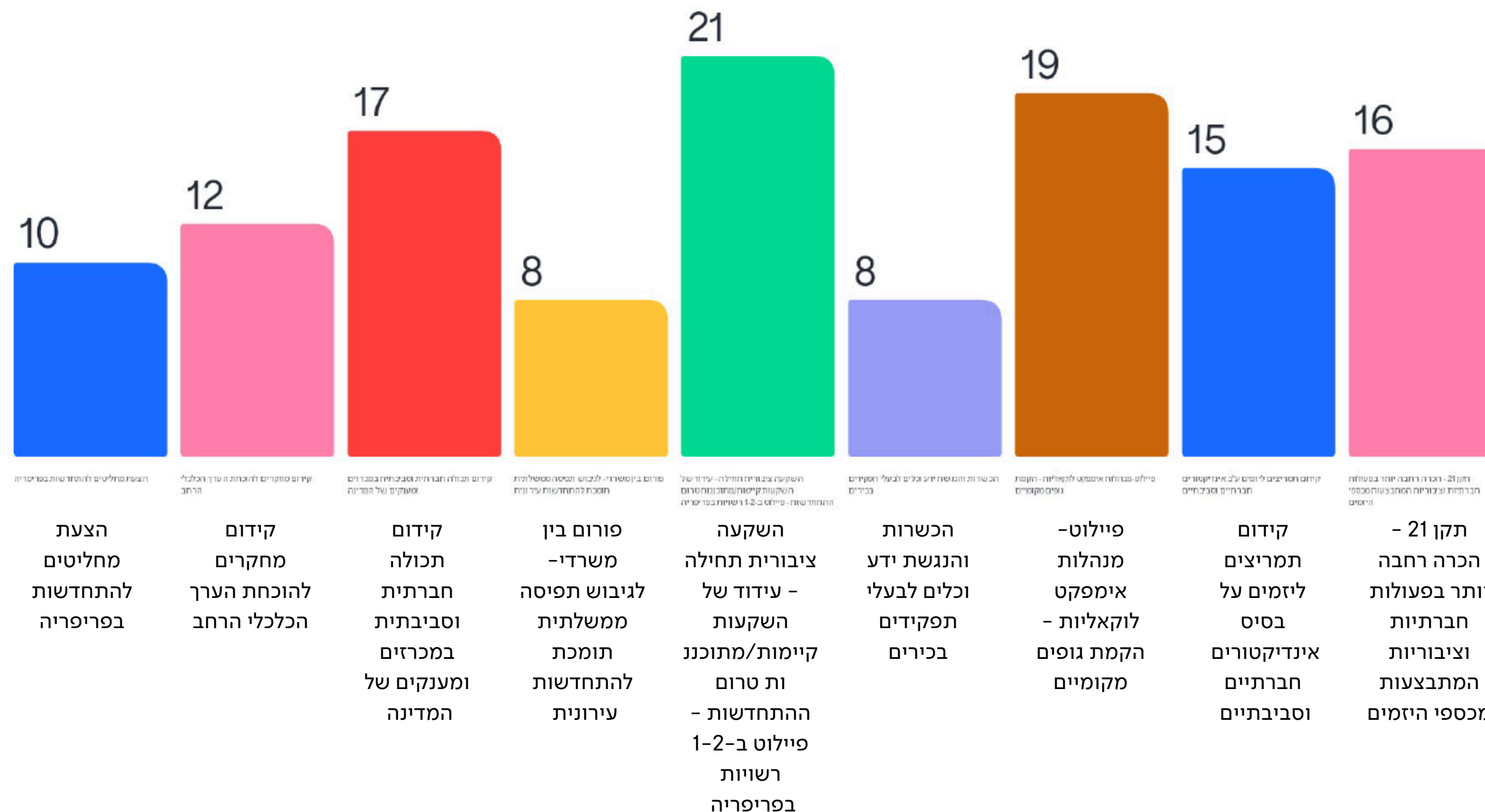
תקן 21 - הכרה רחבה יותר בפעולות חברתיות וציבוריות  
המתבצעות מכספי היזמים

פיילוט - קרן יזמים להשקעה שכונתית

# כיווני הפעולה הנבחרים



# כיווני הפעולה הנבחרים סבב שני





## אתגרים בשכונות מתחדשות

- קשיים רגשיים הקשורים בשינוי
- איבוד הזהות השכונתית
- דחיקת האוכלוסיות הוותיקות
- קשיים הקשורים לחיים באתר בנייה
- פגיעה מטגברת במלאי הדיור לשכירות במחירים נגישים
- עומסים על התשתיות הציבוריות
- קשיים ביחסים בין התושבים הוותיקים לחדשים
- הפרדה וניתוק של הסרויקטים החדשים מסביבתם
- קשיים בתחזוקת הבניינים החדשים