



הפקולטה למדעי החברה
ביה"ס ע"ש פדרמן למדיניות ציבורית

קיימות חברתית-עירונית בתכניות לפינוי בינוי
ניתוח השוואתי

עבודת גמר לתואר מוסמך במדיניות ציבורית
בהנחיית ד"ר אמילי סילברמן

מגישה: חני כספי
032790727

דצמבר 2017

תודות:

תודה גדולה למנחה שלי ד"ר אמילי סילברמן, על הליווי, ההנחיה הבלתי מתפשרת והאתגרים שהציבה לי. זכיתי במורה לחיים וקבלתי בזכותה כלים שילוו אותי בכל אשר אלך והם מבחינתי הלמידה האמיתית והמשמעותית.

למשפחתי היקרה שליוותה ותמכה בי בתהליך הארוך מאוד של כתיבת התזה. לבעלי היקר, ילדיי ואימי שאפשרו לי את הפניות והזמן לכתיבת העבודה.

תקציר

אנו מצויים בתקופה משמעותית בעיצוב הערים בישראל בה מקודמים בצורה מסיבית פרויקטים לפינוי בינוי כחלק מפתרון למשבר הדיור. המחקר בוחן האם לצד הלחץ הגובר על הגדלת היצע הדיור והכדאיות כלכלית, מוטמעים מנגנונים למניעת ההשפעות החברתיות השליליות בתכניות לפינוי בינוי שמקודמות כיום בישראל. הבחינה נעשית דרך השיקוף הפיזי של ההיבטים החברתיים בתכניות, באמצעות ניתוח של הוראות ותשריט התכנית.

נבחרו שש תכניות שנמצאות בתהליך הפקדה/אישור סופי בין השנים 2015-2017. התכניות נותחו באמצעות כלי מדידה שפותח במסגרת המחקר וכולל אינדיקטורים שהימצאותם בתכנית המעידים על שילוב היבטים חברתיים. בנוסף באמצעות ניתוח איכותני של הפרוטוקולים של הדיונים בועדה להפקדת התכניות נבדקה העמדה התכנונית כלפי שיקולים חברתיים.

ממצאי המחקר מראים כי התפיסה של קיימות חברתית הולכת ומחלחלת בתכניות, אך הדבר נעשה בצורה חלקית וקיימת שונות רבה בין הערים. בתכניות בערים ירושלים, תל אביב וכפר סבא הייתה התייחסות רבה לקיימות חברתית ובערים אור עקיבא, בת ים וגבעתיים הייתה התייחסות מועטה בתכנית לקיימות חברתית.

בנוסף נבדקו התנאים שמשפיעים על שילוב מרכיבים חברתיים בתכניות להתחדשות עירונית מבחינת מאפייני הרשות המקומית – דירוג סוציו-אקונומי ומסמך מדיניות להתחדשות עירונית. ממצאי המחקר עולה כי לא נמצא קשר ברור בין דירוג סוציו-אקונומי של רשות לשילוב קיימות חברתית בתכניות לפינוי בינוי. לעומת זאת, נמצא קשר בין הימצאות מסמך מדיניות מנחה להתחדשות עירונית לבין התייחסות לקיימות חברתית בתכניות לפינוי בינוי.

תוכן עניינים

5.....	פרק א' – מבוא
8.....	פרק ב': סקירת ספרות
8.....	2.1 קיימות חברתית עירונית
8.....	2.1.1 משיח על פיתוח "בר קיימא" - לקיימות חברתית
9.....	2.1.2 קיימות חברתית – הגדרות, פרספקטיבות וגישות
10.....	2.1.3 קיימות חברתית – בהקשר העירוני (Urban social sustainability)
11.....	2.1.4 פרספקטיבות והגדרות – קיימות חברתית עירונית
14.....	2.1.5 כיצד מודדים קיימות חברתית עירונית? – אינדיקטורים ומסגרת מדידה
15.....	דוגמא ראשונה – אינדיקטורים המבוססים על תפיסות ועמדות תושבים
17.....	דוגמא שנייה: גישה אמפירית "לכמת את הקיימות" שבפריקטים להתחדשות העירונית
18.....	דוגמא שלישית - גישה משולבת אמפירית ואיכותנית
20.....	דוגמא רביעית: הכנת תסקיר חברתי – תכנוני לעיר באר שבע
22.....	סיכום,
23.....	2.2 סקירת ספרות – התחדשות עירונית
23.....	2.2.1 תהליכי התחדשות עירונית בעולם
25.....	2.2.2 מדוע חשוב להתייחס לקיימות חברתית בתהליכי התחדשות עירונית?
26.....	2.2.3 תהליכי התחדשות עירונית בארץ
29.....	פרק ג': מתודולוגיה
29.....	1.1 מטרות ושאלות מחקר
29.....	1.2 פירוט המשתנים שנבחרו והשערות המחקר:
29.....	1.2.1 השפעת הדירוג סוציו-אקונומי של רשות מקומית על שילוב היבטים חברתיים בתכנון לפינוי בינוי.
30.....	1.2.2 הימצאות מסמך מדיניות לשכונה ביחס להתחדשות עירונית.
31.....	1.3 פיתוח מסגרת המדידה
32.....	1.4 מדוע נבחרו האינדיקטורים וכיצד נמדדו:
32.....	1.5 מימד ראשון - תכנון פיזי
32.....	1.5.1 תמהיל בינוי נמוך וגבוה
32.....	1.5.2 תמהיל דירות קטנות
32.....	1.5.3 שמירה על מלאי דירות להשכרה
33.....	1.5.4 ייעוד חלק מהדירות בתכנית לדירור בר השגה
33.....	1.5.5 מסלול ההתחדשות העירונית שנבחר
33.....	1.5.6 צפיפות
35.....	1.6 מימד שני: קול והשפעה
35.....	1.6.1 תכנון המשלב שימור חזקות/ערכים של הקהילה המקומית
35.....	1.6.2 שיתוף ציבור בתהליך
36.....	1.7 מימד שליש - מנגנונים תומכים

36.....	נספח חברתי- קהילתי.....	1.7.1
36.....	הקמת קרן לתחזוקת הבית המשותף.....	1.7.2
36.....	מקרי הבוחן - בחירת התכניות לפינוי בינוי.....	1.8
38.....	כלי המחקר.....	1.9
38.....	ניתוח הממצאים.....	1.10
38.....	חולשות המחקר והמגבלה.....	1.11
39.....	פרק ד': רקע על התכניות	
39.....	תכנית פינוי בינוי אור עקיבא – מתחם שז"ר.....	2.1
40.....	תכנית פינוי בינוי מתחם השבטים בת ים.....	2.2
41.....	תכנית פינוי בינוי מתחם ההסתדרות – גבעתיים.....	2.3
42.....	תכנית פינוי בינוי ברחוב לה גווארדיה "בין השדרות".....	2.4
43.....	תכנית פינוי בינוי קטמון ח' ט' - ירושלים.....	2.5
46.....	תכנית התחדשות עירונית שכונת כיסופים, כפר סבא.....	2.6
47.....	פרק ה': הצגת הממצאים	
47.....	ניתוח ממצאים.....	3.
47.....	אינדיקטורים: מימד פיזי.....	3.1
47.....	גובה הבינוי.....	3.1.1
48.....	מסלול ההתחדשות העירונית שנבחר.....	3.1.2
49.....	תכנון דירות קטנות.....	3.1.3
50.....	מלאי דירות להשכרה.....	3.1.4
50.....	הקצאת אחוז מהדירות לדור ציבורי.....	3.1.5
50.....	רמת צפיפות.....	3.1.6
52.....	מימד שני: מנגנונים תומכים.....	3.2
52.....	קרן אחזקה.....	3.2.1
52.....	נספח חברתי.....	3.2.2
53.....	מימד שלישי: קול והשפעה.....	3.3
53.....	שיתוף ציבור.....	3.3.1
54.....	תכנון המשלב שימור חוזקות / ערכים של הקהילה המקומית.....	3.3.2
56.....	פרק ו': דיון	
56.....	שאלת המחקר הראשונה - מידת ההתייחסות לקיימות חברתית.....	4.1
58.....	שאלת מחקר שנייה - מה עושה את ההבדל?.....	4.2
58.....	דירוג סוציו-אקונומי של רשות מקומית.....	4.2.1
58.....	הימצאות מסמך מדיניות עירונית / תכנית אב לשכונה ביחס להתחדשות עירונית.....	4.2.2
61.....	פרק ז': סיכום	
64.....	פרק ח': ביבליוגרפיה	

פרק א' – מבוא

אנו מצויים בתקופה משמעותית בעיצוב הערים בישראל, תקופה בה מתקיימים שני תהליכים הנובעים ממשבר הדיור ולחץ על הגדלת היצע הדיור. מצד אחד קידום מסיבי של תכניות לפינוי בינוי שיישומן נשען באופן כמעט מוחלט על השקעת הון פרטי ועל פי קריטריונים של כדאיות כלכלית. מצד שני עלייה במודעות של ההשלכות החברתיות של תהליכי פינוי בינוי, כחלק מן השיח הבינלאומי בנושא והמחאה החברתית שהעלתה את הנושא על סדר היום בישראל. ביטויים למודעות הגוברת להיבטים החברתיים של פינוי בינוי ניתן למצוא בחוק להקמת רשות להתחדשות עירונית שבו נדרשת הרשות המקומית למנות ולהעסיק יועצים חברתיים לצורך בחינת ההשפעות החברתיות של פינוי בינוי על התושבים השכונות והקהילות. התקנות החדשות של עיריית ירושלים שבה כל יזם נדרש להגיש נספח חברתי הסוקר את ההשפעות החברתיות של פרויקט לפינוי בינוי. מעורבותם ההולכת וגוברת של עובדים סוציאליים קהילתיים ואנשי קהילה בפרויקטים לפינוי בינוי הן ביטוי נוסף לתהליך זה והחלטות בעלי גוון חברתי נוספות כגון הגנת דיירי הדיור הציבורי במתחמי פינוי בינוי. ההבנה הגוברת כי לולא הטמעת החשיבה של היבטים חברתיים בתהליכי פינוי בינוי אנו עלולים להוביל לדחיקה של אוכלוסיות מוחלשות, הרס של הקהילה המקומית, יצירת קונפליקטים בין הדיירים ובעיקר החשש כי אנו עלולים לבנות את שכונות המצוקה הבאות בישראל.

מתוך כך עולות השאלות - האם המתח שבין שני תהליכים אלו משתקף ומקבל ביטוי בתכניות לפינוי בינוי שמקודמות בשנים האחרונות בישראל? האם לצד הלחץ הגובר על הגדלת היצע הדיור והכדאיות כלכלית, מוטמעים מנגנונים למניעת ההשפעות השליליות של פינוי בינוי. כיצד נלקחות בחשבון סוגיות כגון: כיצד נשמור על הקהילות המקומיות ועל הצביון המקומי של השכונות הוותיקות? האם ציפוף השכונה יפגע באיכות החיים של התושבים? ומהם הצעדים שיש לנקוט למניעת דחיקתם של התושבים הקיימים.

מטרות ושאלות המחקר

למחקר זה שתי מטרות עיקריות:

- לבחון את מידת ההתייחסות להיבטים חברתיים בתכניות לפינוי בינוי, באמצעות פיתוח של אינדיקטורים חברתיים.
- לבדוק מהם התנאים המשפיעים על שילוב של היבטים חברתיים בתכניות לפינוי בינוי.

שאלת המחקר הנגזרת מהמטרה הראשונה היא האם בתכניות לפינוי בינוי שמאפשרות כיום קיימת התייחסות להיבטים חברתיים?

הבחינה תעשה תוך ניתוח תכניות שנמצאות בתהליך הפקדה בעזרת אינדיקטורים שפותחו (על סמך סקירת הספרות) המעידים על התייחסות לקיימות חברתית.

שאלת מחקר שנייה – מה עושה את ההבדל

בחינה זו מאפשרת לייצר השוואה בין התכניות ולבחון את השונות בין הרשויות המקומיות במידת ההתייחסות להיבטים חברתיים ומובילה לשאלת המחקר השנייה:

מהם התנאים שמשפיעים על שילוב של מרכיבים חברתיים בתכניות להתחדשות עירונית?

בחלק זה אנסה לבחון מהם המשתנים אשר משפיעים על שילוב אלמנטים לקיימות חברתית

בדגש על שני משתנים הקשורים במאפייני הרשות המקומית:

- דירוג סוציו-אקונומי של הרשות המקומית.
- הימצאות מסמך מדיניות עירונית / תכנית אב לשכונה ביחס להתחדשות עירונית.

הניתוח ייעשה על שש תכניות לפינוי – בינוי. כל התכניות שנבחרו נמצאות בתהליך הפקדה/אישור סופי בין השנים 2015-2017.

התמקדות בשלב זה מאפשר להציף עוד בשלב ראשוני, עוד לפני היישום, את הסוגיות החברתיות ומאפשר כלי פשוט וזמין שבוחן את הקיימות החברתית תוך ניתוח מסמכי התכנית ומאפייניה הפיזיים.

קיימות חברתית עירונית כבסיס לפיתוח מסגרת המדידה

הבסיס התיאורטי של העבודה ושעליו נשען פיתוח מסגרת המדידה הוא המונח קיימות חברתית – עירונית (**Urban social sustainability**). קיימות חברתית מתארת את האופן שבו שכונות תומכות ברווחת הפרטים והקולקטיב ומשלבת עיצוב של הסביבה הפיזית תוך דגש על האופן שבו האנשים שגרים בשכונה ומשתמשים במרחב מתייחסים אחד לשני ומתפקדים כקהילה. כיצד תשתית פיזית נכונה משפרת ותומכת בחיים החברתיים והתרבותיים ומספקת הזדמנויות לאנשים ולקהילה להתפתח" (Woodcraft, 2012).

בהתבסס על סקירת הספרות נקבעו שלושה מימדי על:

1. **תכנון פיזי** – היבטים של תכנון פיזי, סוג הבינוי ותשתיות אשר מניחים את היסודות הפיזיים להיבטים של קהילתיות והיבטים חברתיים.
2. **קול והשפעה** – מידת המעורבות של התושבים בתכנית ומידת ההתייחסות לציביון המקומי ולאופי האוכלוסייה הקיימת.
3. **מנגנונים תומכים** – הימצאות מנגנונים תומכים לתכנון הפיזי המאפשרים לתמוך ולטפל בהשלכות החברתיות של פרויקטים לפינוי בינוי.

מכל מימד נגזרו קריטריונים שמעידים על שילוב של קיימות חברתית בתכניות.

מבנה העבודה

הפרק הראשון יתחיל בסקירת הספרות אשר תתמקד בשני נושאים עיקריים: קיימות חברתית עירונית ובתהליכי התחדשות עירונית בארץ ובעולם.

לאחר מכן תתואר שיטת המחקר, דרך איסוף וניתוח הנתונים. בפרק הניתוח יוצגו מקרי הבוחן בהרחבה ולאחר מכן ניתוח הממצאים בחלוקה לכל אינדיקטור. לבסוף בפרקים האחרונים יגובשו מסקנות המחקר, סיכום ונקודות להמשך מחקר.

להלן תרשים המתאר את מבנה העבודה:

תרשים מס' 1:

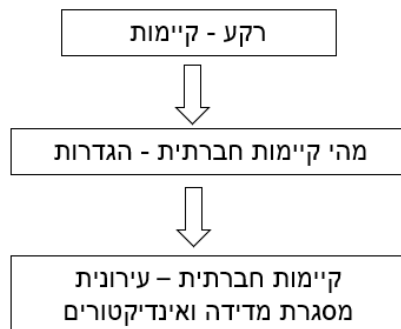


פרק ב': סקירת ספרות

2.1. קיימות חברתית עירונית

בחלק זה אציג את ההגדרות, הגישות והתיאוריות העיקריות הנסקרות בספרות בהקשר של קיימות חברתית, תוך התמקדות בתרגום של קיימות חברתית בהקשר של תכנון עירוני. לאחר מכן אסקור מספר דוגמאות למדידה של קיימות חברתית בפרויקטים להתחדשות עירונית, בדגש על פיתוח מסגרת מדידה ואינדיקטורים. להלן תרשים המתאר את מבנה חלק סקירת

תרשים מס' 2 :

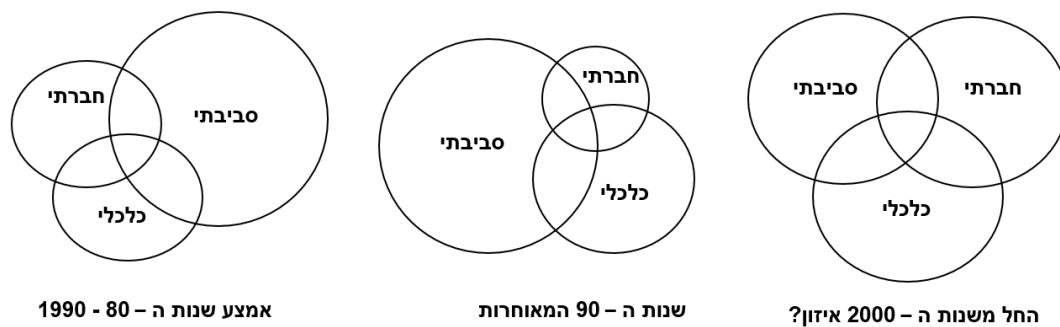


2.1.1. משיח על פיתוח "בר קיימא" - לקיימות חברתית

המושג קיימות חברתית התפתח מתוך שיח על פיתוח בר קיימא כפי שהוצג בדו"ח ועדת האו"ם לפיתוח סביבתי (UNCED), "Brundtland report", אשר בתחילה עסק בעיקר בסוגיות סביבתיות. המושג קיימות הוגדר כ - "פיתוח העונה על צרכי ההווה מבלי להתפשר על יכולתם של הדורות הבאים לענות על צרכיהם" (Brundtland, 1987). בדו"ח קיימת התייחסות לקיימות חברתית כזאת ששואפת לשמר את הסביבה באמצעות פיתוח כלכלי והקלה על העוני, אך לא הומלץ על כל נקודת מבט מעשית (Landorf, 2011).

במהלך שני העשורים האחרונים, התפיסה של פיתוח בר קיימא התפתחה כפרדיגמת פיתוח חדשה, המשלבת היבטים חברתיים, כלכליים, סביבתיים. היבטים אלו נקראים לעתים קרובות "ממדים" או "עמודי התווך" של פיתוח בר קיימא וקיבלו דרגות שונות של תשומת לב על ידי קהילת המחקר. הוויכוח על פיתוח בר-קיימא נשלט בעיקר על-ידי נושאים סביבתיים בתחילתו. לאחר מכן, היבטים כלכליים נכללו גם בדיון, כאשר רק בסוף שנות התשעים הובאו בחשבון נושאים חברתיים במסגרת סדר היום של הקיימות, בייחוד לאחר ניסוח אג'נדה 21 ובתגובה לעיסוק הגובר באספקטים בפיתוח סביבתי וכלכלי ולחוסר התקדמות בסוגיות חברתיות בערים כגון: אי שוויון, הדרה, והצורך העולה בדיוור בר השגה.

איור מספר 3 : ממחיש את ההתפתחות שחלה לאורך השנים במסגרת השיח על קיימות.



(Colantonio & Dixon 2009)

2.1.2. קיימות חברתית – הגדרות, פרספקטיבות וגישות

מסקירת הספרות המחקרית עולה כי המונח קיימות חברתית (social sustainability) נדון דרך דיספלינות ופרספקטיבות שונות. ההיבטים הנכללים תחת ההגדרה כוללים הון חברתי, שביעות רצון של צורך אנושי, רווחה, איכות חיים, אינטראקציה חברתית, לכידות והכלה, תחושת קהילה ותחושת מקום. אך עולה כי לא קיים קונצנזוס לגבי אילו קריטריונים ונקודות מבט יש לאמץ בהגדרת הקיימות החברתית. כל חוקר שואב את ההגדרה שלו על פי קריטריונים ספציפיים לדיספלינה או לפרספקטיבה המחקרית, דבר שמקשה להגיע להגדרה כללית רחבה ומוסכמת (Colantonio & Dixon 2009).

להלן מספר הגדרות שנסקרו בסקירת הספרות :

בקון (Bacon, 2011), מגדירה קיימות חברתית ככזאת שעוסקת באיכות החיים של אנשים בהווה ובעתיד. קיימות חברתית מתארת את האופן שבו שכונות תומכות ברווחת הפרטים והקולקטיב. כאשר הפוקוס הוא על איך האנשים שגרים בשכונה ומשתמשים במרחב מתייחסים אחד לשני ומתפקדים כקהילה. **קיימות חברתית מאפשרת את התשתיות הנכונות שתומכות בחיי החברה והתרבות ומאפשרים את הזדמנויות למעורבות של תושבי המקום.**

וודקאפט (Woodcraft, 2015) מגדירה קיימות חברתית כתהליך ליצירת מקומות מצליחים, ברי קיימא שמקדמים את הרווחה והשגשוג על ידי ההבנה מהם הצרכים של אנשים ממקומות שבהם הם גרים ועובדים. על ידי שילוב תכנון בתחום הפיזי והחברתי. קיימות חברתית מספקת תשתית תומכת לחיים החברתיים והתרבותיים ומרחב התומך במעורבות של אנשים.

צ'יו (Chiu, 2003) שמגיעה מזווית של דיור וסביבה בנויה מאפיינת שלוש גישות עיקריות לפרשנות של קיימות חברתית. הגישה הראשונה משווה קיימות חברתית לקיימות סביבתית. כתוצאה מכך, הקיימות החברתית תלויה ביחסים חברתיים ספציפיים, מנהגים, מבנה וערכים, המייצגים את הגבולות והאילוצים חברתיים של הפיתוח.

הגישה השנייה שאותה היא מציעה נקראת "מוכוונת סביבה" מתייחסת לתנאים החברתיים המוקדמים הנדרשים כדי להשיג קיימות סביבתית. על פי פרשנות זו, מבנה חברתי, ערכים ונורמות יכולות להשתנות בכדי לבצע פעילות אנושית בתוך הגבולות הפיזיים.

גישה שלישית אותה היא מכנה "מוכוונת אנשים" ומתייחסת לשיפור רווחתם של אנשים וחלוקה שוויונית של משאבים תוך צמצום ההדרה חברתית וקונפליקטים משמעותיים. במחקרה ציו מאמצת את הגישה השנייה והשלישית כדי להדגים כיצד תנאים חברתיים מוקדמים, קשרים חברתיים, איכות תנאי דיור וחלוקה צודקת של משאבי דיור ונכסים הם מרכיבי מפתח לפיתוח של דיור בר קיימא.

Bramley (2006) מזהה שני מושגים מקיפים בלב הרעיון של קיימות חברתית. אלה הם הון חברתי ו'קיימות הקהילה'. המושג הראשון קשור לרעיון של צדק חברתי, אשר דוחק בהפצה הוגנת של משאבים בחברה על מנת לאפשר גישה הוגנת למשרות, דיור ושירותים מקומיים. המושג השני עוסק בהמשך הקיום והתפקוד של החברה כישות קולקטיבית.

2.1.3. קיימות חברתית – בהקשר העירוני (Urban social sustainability)

הגידול באוכלוסייה העירונית והעובדה כי ערים תופסות תפקיד מרכזי בפיתוח בר-קיימא הוביל להכרה בחשיבות ההתייחסות לקשר שבין קיימות חברתית לעיר. למרות זאת, תשומת לב מעטה ניתנה לקיימות החברתית בסביבה הבנויה. (Dempsey et al., 2009)

מטרת חלק זה נועד לסקור את הספרות הנוכחית הקשורות לקיימות חברתית- עירונית בדגש על מסגרת מדידה ואינדיקטורים פיזיים.

העיר ה"טובה" - כיצד העיר משפיע על קיימות חברתית?

הגיאוגרף אש אמין (Amin, A. 2006) מציע הבנה טובה יותר של החיים החברתיים העירוניים היומיומיים כחלק מן הדיון על ערים, תכנון וקביעת מדיניות. הוא כתב על ה"יחד" של חיי העיר וכיצד הארגון המרחבי של הערים ממלא תפקיד בהעמקת חווית האנטגרציה או ההדרה, השוליות או אי-השוויון. אמין מציע לדמיין מחדש את הרעיון של 'העיר הטובה' - מרחב עירוני פתוח, כולל, תומך ומזמין לכולם - משום שמציאות החיים בעיר היא כה רחוקה מהאידיאל הזה עבור כל כך הרבה אנשים. הוא הגדיר את המושג 'אוטופיזם עירוני מעשי', אשר ממקד מחדש את התכנון ואת ההתפתחות האורבנית על החוויה ומביא את רווחתם ואיכות חייהם של האנשים בחזרה לדיון. בדרך זו הוא מחבר מחדש את התכנון המרחבי ואת המדיניות לצרכים האמתיים של אנשים ולחוויה היומיומית. משמעות הדבר היא התחשבות במציאות של החיים החברתיים העירוניים. צרכיהם ושאיפותיהם של תושבי השכונות השונות, צרכי קשישים וצעירים, משפחות ואנשים העובדים בעיר בכל מיני עיסוקים. התחשבות בגורמים השונים שנודרש כדי לשרוד ולפרוח בעיר - גישה למשרות, דיור באיכות טובה, שכונות בטוחות, הזדמנויות חינוכיות, תנאי בריאות סבירים, חברים ורשתות תמיכה, הזדמנות לקחת חלק בחיים החברתיים והתרבותיים של העיר, דרכים להשתתף בקבלת החלטות פוליטיות והשפעה.

סוזן פיינסטיין, בספרה 'העיר הצודקת' (Fainstein, S. 2011) טוענת כי העיר הצודקת מטפחת באופן מתמיד ועקבי שלושה מרכיבי מפתח:

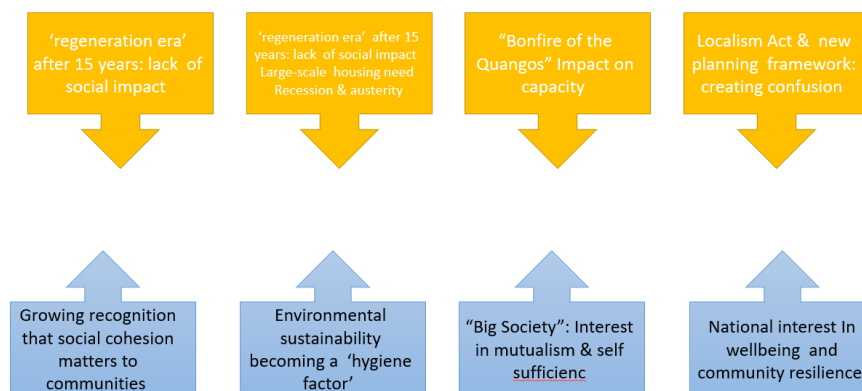
1. **שוויון** – הדרישה לחלוקת משאבים במרחב על פי צרכים וזכויות של שכונות ויישובים.
2. **מגוון זהותי** – הדרישה להכרה בקבוצות מיעוט ומתן ביטוי להכרה זו בתכנון העירוני.
3. **דמוקרטיה** – הדרישה להוגנות בתהליכי קבלת ההחלטות.

על פי פיינסטיין, רק שילוב נכון בין גורמים אלה, ושאיפה עקבית לשפרם יובילו לכינונה של העיר הצודקת. שאיפה זו עומדת מול כוחות נגד המבקשים להוביל לתנאים שיקטינו את מידת הצדק בתכנון העירוני. כוחות אלה כוללים, את שאיפות בעלי ההון למיקסום רווחים בתהליך הפיתוח, בדרך כלל תוך העברת העלויות לציבור או לעירייה; את מטרות הרוב לדחוק לשוליים או למחוק את נראותן של קבוצות מיעוט במרחב העירוני; או את ניסיונותיהם של פוליטיקאים לבסס שלטון ריכוז, ללא התחשבות בעמדות הציבור.

וודקראפט מגדיר את הקשר בין קיימות חברתית לעיר באמצעות ההגדרה השמה איכות חיים ועיצוב של הסביבה הפיזית:

"קיימות חברתית עוסקת באיכות החיים של אנשים, בהווה ובעתיד. קיימות חברתית מתארת את האופן שבו שכונות תומכות ברווחת הפרטים והקולקטיב ומשלבת עיצוב של הסביבה הפיזית תוך דגש על האופן שבו האנשים שגרים בשכונה ומשתמשים במרחב מתייחסים אחד לשני ומתפקדים כקהילה. תשתית פיזית נכונה משפרת ותומכת בחיים החברתיים והתרבותיים ומספקת הזדמנויות לאנשים ולקהילה להתפתח".

תרשים מספר 4: מתאר את התהליכים העיקריים שהניעו את הופעתה של הקיימות החברתית כפרקטיקה תכנונית (Woodcraft, 2012)



2.1.4. פרספקטיבות והגדרות – קיימות חברתית עירונית

ניתן לחלק את ההגדרות השונות לשתי קבוצות עיקריות – קבוצה המתארת את התנאים לקיימות חברתית - עירונית וקבוצה המגדירה את העקרונות ומסגרות המדידה.

קבוצה ראשונה - הגדרת התנאים

בקבוצה זו, ההגדרות מתמקדות בעיקר בתנאים. בדרך כלל הם מתארים את הקיימות החברתית כמצב חיובי הקיים כיום, או כמטרה שעוד נותרה להשגה (McKenzie, 2004). בין המחברים שסיפקו הגדרות שייכות לקבוצה זו, יפתחאל והדג'וק (Yiftachel, & Hedgcock, 1993) ופולסה וסטרן (Polese, M., & Stren, 2000).

בטבלה מספר 5 : מוצגות שתי הגדרות אלו כפי שמובאות בספרות.

מחבר	הגדרה לקיימות חברתית
Yiftachel & Hedgcock, 1993	יכולת מתמשכת של עיר לתפקד כגוף בר קיימא לטווח ארוך עבור אינטראקציה אנושית, תקשורת ופיתוח תרבותי.
Polese & Stren, 2000	קיימות חברתית של עיר מוגדרת כהתפתחות (ו) / או צמיחה) התואמת את האבולוציה ההרמונית של החברה האזרחית, ומטפחת סביבה המסייעת לשיתוף פעולה תואם בין קבוצות תרבותיות וחברתיות מגוונות ... [ו] עידוד אינטגרציה חברתית, עם שיפורים באיכות החיים לכל חלקי האוכלוסייה.

בהדגישם את נקודת המבט העירונית בהגדרת הקיימות החברתית, מציניים יפתחאל והדג'קוק (1993) כי "הקיימות החברתית העירונית עוסקת בהישרדותה ארוכת הטווח של יחידה חברתית עירונית בת קיימא". מצד שני, סטרן ופולז (2000) שמו דגש בהגדרת על צמצום רמת ההדרה החברתית. הם ציינו כי מדיניות התורמת לקיימות חברתית חייבת לנסות ולגרום לכידות של הכלל באמצעות הבאת אנשים יחד והגדלת הנגישות לשירותים ציבוריים ולתעסוקה.

קבוצה שנייה – הגדרת מסגרת המדידה

בקבוצה השנייה, ההגדרות הקיימות החברתית מתבצעות באמצעות מסגרות מדידה או אינדיקטורים. אינדיקטורים אלו יכולים להיות חיוביים (למשל, שיעור האוריינות) או שלילי (למשל, שיעור הרצח) אבל בדרך כלל מתמקדים בהיבטים / אינדיקטורים חיוביים, תוך הגדרת קיימות חברתית באמצעות מסגרת המדידה (Dempsey et al., 2009; McKenzie, 2004). במסגרת זאת הדגישו Bramley & Power (2009) את "השוויון החברתי (גישה לשירותים, מתקנים והזדמנויות)" ו "קיימות של הקהילה" כשתי תפיסות מרכזיות עירוניות מרכזיות. מאידך גיסא, קולנטוניו (2010) הדגיש גם את ההכנסה של אינדיקטורים רכים ופחות מדידים. (Ghahramanpouri, A., Lamit, H., & Sedaghatnia, S 2013)

ההגדרות של Bramley & Power וקולנטוניו הם מסוג זה, כפי שמפורט בטבלה מס' 6 :

מחבר	הגדרה לקיימות חברתית
Bramley & Brown, 2009	הון חברתי וקיימות של הקהילה הם שני מושגים ברורים ומובנים בלב הרעיון של קיימות חברתית בהקשר של אזור.
Colantonio, 2010	נושאים מסורתיים "קשיחים" מסורתיים, כגון תעסוקה והקלה על העוני, מוחלפים במושגים "רכים" פחות מדידים, כגון אושר, ערבוב חברתי ותחושת שייכות למקום

כאשר מסתכלים על ההגדרה של קיימות חברתית במחקר לאורך השנים נראה שיש מעבר ממושגים "קשים" כגון צדק, צמצום העוני, פרנסה, למעבר למושגים "רכים", פחות מוחשים ופחות מדידים כגון זהות, תחושת שייכות של מקום והיתרונות של "רשתות חברתיות".

טבלה מס' 7: מציגה תימות מרכזיות בקיימות חברתית (Colantonio, A. & Dixon, T, 2009):

מסורתי	בצמיחה
צרכים בסיסיים, דיור ובריאות סביבתית	שינויים דמוגרפיים (גיל, הגירה וניידות)
חינוך ומיומנויות	עירוב חברתי ולכידות
שוויון	זהות, תחושה של מקום
זכויות אדם ומגדר	העצמה, השתתפות וגישה
עוני	בריאות וביטחון
צדק חברתי	הון חברתי
	רווחה, אושר ואיכות חיים

קיימות חברתית לפי קלנטינו נעה בין הרצף של בניית יכולות ופיתוח מיומנויות לאי-שוויון סביבתי ומרחבי. לכן קיימות חברתית-עירונית משלבת בין תחומים ועקרונות של המדיניות החברתית המסורתית, כגון הון ובריאות, בשילוב עם סוגיות עכשוויות הנוגעות לצרכים, הון חברתי, כלכלה, סביבה ואף כוללת בתוכה גם מושגים של אושר, שלוה ואיכות החיים.

דמפסי (Dempsey, 2000), הגדיר קריטריונים המחולקים לפי משתנים פיזיים ולא פיזיים המשפיעים על קיימות חברתית בערים:

טבלה מס' 8: קריטריונים לקיימות חברתית.

משתנים לא פיזיים	משתנים פיזיים ברובם
חינוך והכשרה	עירוניות
צדק חברתי בין דורי ותוך דורי	מרחב ציבורי אטרקטיבי
השתתפות ודמוקרטיה מקומית	תנאי מגורים נאותים
בריאות, איכות חיים ורווחה	תנאים סביבתיים מקומיים נוחים ואיכותיים
הכללה חברתית	נגישות לשירותים ומתקנים מקומיים
הון חברתי	תכנון עירוני בר קיימא
קהילה	שכונה
בטיחות	שכונה ידידותית להולכי רגל
mixed tenure	
חלוקה הוגנת של הכנסות	
סדר חברתי	
לכידות חברתית	

	תחושה של קהילתיות ושייכות יציבות במגורים (בשונה מתחלופה במגורים) תעסוקה ארגונים קהילתיים פעילים מסורת תרבותית
--	---

קיימות חברתית עירונית - שאלה חדשה?

דוידסון (Davidson, 2009) במאמר מבקר את העיסוק העכשווי במחקר ובפרקטיקה בהקשר של קיימות חברתית וטוען כי שאלות בנוגע לקיימות עירונית וחששות כיצד לשמור על החיים החברתיים בעיר עלו עוד מאז מוצאה של העיר, מימי אתונה של אפלטון, וקשורה במסורת היסטורית ארוכה, הנוגעת לאופי השביר של החברות העירוניות. האתגר לטענתו הוא לבחון במה מחדש הדיון של קיימות חברתית בימינו ולשאל מה משמעות המיסגור של קיימות לאופן שבו אנו מבינים נושאים חברתיים עירוניים? לטענתו ההתייחסות לקיימות החברתית בעבר שמרה על מטרה אינסטרומנטלית, ששימשה כדי "להפוך את ההסדרים המוסדיים הקיימים ליעילים יותר ויותר, לתפעל ולשלוט בעולם החברתי והפיזי, ובכך לחזק את צורות הכוח הנוכחיות" החידוש בימינו צריך להכניס אלמנט של יחסי כוח ושיווי דיון הן בספרות האקדמית והן בדיוני המדיניות הציבורית סביב קיימות חברתית. במידה ולא נעשה זאת, התועלת של מושג הקיימות החברתית תהיה יותר ויותר מוטלת בספק.

2.1.5. כיצד מודדים קיימות חברתית עירונית? – אינדיקטורים ומסגרת מדידה

בחלק זה אסקור ארבעה מחקרים שעוסקים במדידה של קיימות חברתית. שלוש מן הדוגמאות שנבחרו דומות בכך שהן מנסות לאמוד את מידת ההצלחה של פרויקטים להתחדשות עירונית בהקשר החברתי. ושונות בסוג מסגרת המדידה והאינדיקטורים שהן מציעות למדידה.

הדוגמא הרביעית, אמנם אינה בוחנת פרויקט להתחדשות עירונית, אך היא רלוונטית בכך שהיא מציעה מודל להכנת תסקיר חברתי-תכנוני לתכנית מתאר לעיר ומציעה שיטה לבחון את מידת הקיימות החברתית על ידי ניתוח התכנית, עוד לפני יישומה.

המחקר הראשון שנסקר של וודקראפט (Woodcraft, 2015) מסתמך בעיקר על נתונים איכותניים ותפיסות ועמדות של התושבים כלפי המקום שבו הם גרים, בשילוב עם מדדים כמותיים.

המחקר השני של החוקרים Hemphill & Berry & McGreal (2003) מציע גישה אמפירית. מרבית האינדיקטורים שנסקרו הם כמותיים, ומבוססים על נתונים וניתוחים פיזיים. המחקר השלישי של קולנטוני ודיקסון (Colantonio, A. & Dixon, T, 2009) משלב במידה שווה בין אינדיקטורים כמותיים לתפיסות ועמדות של תושבים.

המחקר הרביעי מישראל של החוקרים יפתחאל ומנדלבאום (Yiftachel & Mandelbaum 2015) בוחן את החיבור שבין הסוגיות והדרישות שעלו מהמחאה החברתית של 2011 לבין תהליך התכנון העירוני.

בכל דוגמא אבדוק שלוש נקודות עיקריות :

1. תהליך פיתוח מסגרת המדידה והאינדיקטורים שנבחרו.
2. אופן המדידה של האינדיקטורים.
3. אופן ניתוח המדדים ודירוג ה"ביצועים החברתיים" של הפרויקטים.

דוגמא ראשונה – אינדיקטורים המבוססים על תפיסות ועמדות תושבים

• רקע :

- במסגרת המחקר נבחנו ארבעה פרויקטים להתחדשות עירוניים במקומות שונים באנגליה, שהושלמו ב – 2010 (חמש שנים לאחר ביצוע המחקר). מטרת המחקר היא לפתח מסגרת מדידה של קיימות חברתית, בתחום הדיור ובפרט של שכונות שנמצאות בתהליכי התחדשות עירונית.

• מסגרת המדידה :

הוגדרו שלושה מימדים עיקריים המאפשרים להעריך חוזק של קהילה ואיכות חיים :

1. **מתקנים ותשתיות** – תכנון ומתן שירותים, אשר מניחים את היסודות לקהילה משגשגת.
2. **חיי חברה ותרבות** – ממחיש את ההווה, כיצד אנשים חווים את ההתפתחות של השכונה.
3. **קול והשפעה** – הפוטנציאל של התושבים להשפיע ולעצב את עתידם.



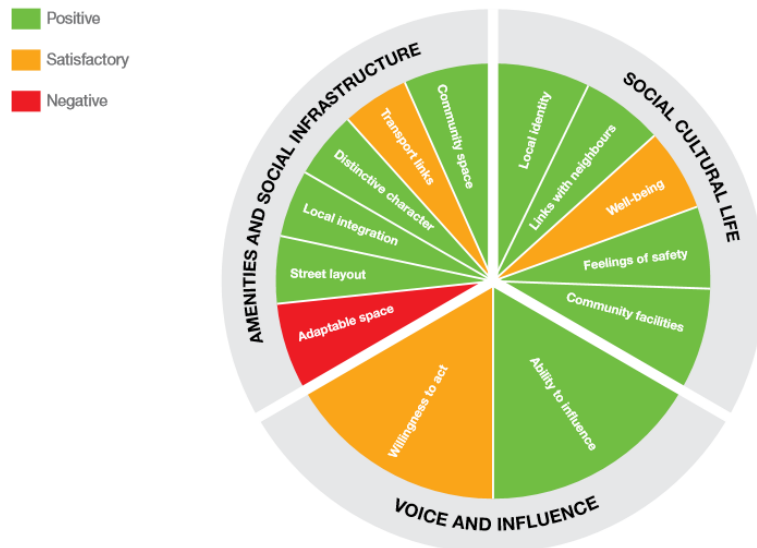
לכל אחד מהמימדים פותחו 13 אינדיקטורים שונים הניתנים למדידה והערכה כפי שמפורט בתרשים מספר 9 למעלה.

- כיצד נמדדו האינדיטורים?

כל אינדיקטור נמדד על ידי מספר מקורות מידע שונים. האינדיקטורים הקשורים לחיי חברה ותרבות וקול והשפעה נאספו ע"י סקר תושבים שנערך ברובו באמצעות ראיונות עומק פנים מול פנים. האינדיקטורים הקשורים למיתקנים ותשתיות מבוססים על מאגרי מידע מקומיים וארציים.

- תהליך ניתוח הנתונים:

נוצרה מערכת דירוג RAG (אדום-ענבר-ירוק) המאפשרת להציג מגוון תגובות במקום "ציון" חברתי אחד. כאשר ירוק מציין תוצאה חיובית, גבוה או טוב יותר מאשר היה צפוי, צהוב תוצאה משביעת רצון בקו עם אזורים דומים, ואדום תגובה שלילית, נמוך מהצפוי. דוגמה של דירוג RAG ניתן לראות בתרשים מס' 10:



דוגמא שנייה: גישה אמפירית "לכמת את הקיימות" שבפרויקטים להתחדשות העירונית

• רקע:

Hemphill & Berry & McGreal (2003), מציעים גישה המתבססת על אינדיקטורים של קיימות למדידת "ביצועי" התחדשות עירונית. לעומת הדוגמא הקודמת מרבית האינדיקטורים שנסקרו הם כמותיים, והם מבוססים על נתונים ופחות על תפיסה ועמדות של תושבים את המקום שבו הם גרים. בדרך זו ניתן להשוות ולדרג בין פרויקטים שונים.

• מסגרת המדידה:

תחילה הוגדרו עשר סוגיות חשובות להשגה במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית: כגון תחבורה וניידות, תועלות קהילתיות, כלכלה ומקומות עבודה, איכות סביבה.

לכל סוגיה הוגדרו אינדיקטורים – סה"כ 52 אינדיקטורים. להלן מספר דוגמאות למדדים שנבחרו שרלוונטיים לנושא העבודה ואופן מדידתם:

1. תועלות קהילתיות:

- גישה למרחב ציבורי – נמדד לפי זמן הליכה ממוצע (דקות)
- גישה למתקני פנאי והנאה – נמדד לפי זמן הליכה ממוצע (דקות)
- גישה לדיוור – דיוור בר השגה

2. בנייה ושימושי קרקע:

- יחס בין מרחב ציבורי לשטח בנוי
- יחס בין אזור משופץ לבנייה חדשה
- רמות צפיפות ביחס לגודל המגרש
- עירוב שימושים מגורים / מסחר / פנאי
- תדירות השימוש במרחב הציבורי

3. תחבורה ונגישות

- יחס בין שטח לכבישים
- כמות השטח המוקדש להולכי רגל
- הרגלי הנסיעה לעבודה – סוג אמצעי התחבורה
- הרגלי הנסיעה לפנאי – סוג אמצעי התחבורה
- קישוריות לתחבורה ציבורית
- שילוב בין שימושי קרקע לתחבורה ציבורית – תדירות ויעילות

• תהליך ניתוח הנתונים:

לכל אחד מהסוגיות פותח מודל היררכי הכולל אינדיקטורים משוקללים עם ניקוד לכל קריטריון. ההערכה מאפשרת ביצוע השוואות ביצועים בין מחקרי המקרה לגבי הקיימות של אזורי התחדשות ופריקטים. האינדיקטורים חולקו לחמש קבוצות, בכל קבוצה יש מספר של אינדיקטורים אשר יש להם משקל שונים באחוזים ומספר נקודות מקסימאלי כפי שמפורט בטבלה מס' 11:

קבוצת אינדיקטורים	משקל באחוזים	מספר אינדיקטורים	מקס נקודות	מקסימים נקודות משקל *
כלכלה ומקומות עבודה	21.5	10	100	2 150
בנייה ושימושי קרקע	17.5	9	90	1 575
שימוש במשאבים	18.9	12	120	2 268
תחבורה ונגישות	22.1	9	90	1 989
תועלות קהילתיות	20	12	130	2 600
סה"כ	100	52	530	10 582

הניקוד אפשר להם לדרג פרויקט לפי מספר הנקודות שקיבל לפי סקאלה של מעט, ממוצע, ממוצע טוב, טוב, טוב-מצוין, מצוין.

דוגמא שלישית - גישה משולבת אמפירית ואיכותנית

קולנטוניו ודיקסון (Colantonio, A. & Dixon, T, 2009) בדקו השפעה על קיימות חברתית בחמש ערים באירופה שבהם היה תהליך של התחדשות עירונית. תחילה הוגדרו עשרה מימדים שבהם התחדשות עירונית יכולה לחולל/ להוביל לתוצרים ותוצאות בהיבט של קיימות חברתית:

1. שינוי דמוגרפי (גיל, הגירה, נידות)
2. תעסוקה
3. בריאות וביטחון
4. דיור וסביבה בריאה
5. זהות, תחושה של מקום, ותרבות.
6. השתתפות והעצמה אזרחית.
7. הון חברתי.
8. עירוב חברתי ולכידות
9. רווחה, אושר.
10. חינוך.

לכל אחד מהמימדים הוגדרו אינדיקטורים שנבחנו בכל מקרי המבחן שנבדקו.

לדוג':

טבלה מס' 12: מימד ודוגמא לאינדיקטורים.

מימד	דוגמא לאינדיקטורים
עירוב חברתי ולכידות	מספר אירועים ופעילויות תרבותיות המעודדות אינטראקציה בין אנשים בגילאים שונים, הכנסות, מוצא אתני ויכולות
חינוך	מספר/אחוז של מתקני חינוך בטווח 500 מטר של 15 דקות הליכה
תעסוקה	רמת האבטלה
השתתפות והעצמה אזרחית	אחוז ההצבעה בבחירות הארציות והמקומיות
בריאות	שיעור האוכלוסייה הנמצאת בטווח של 15 דקות הליכה או 500 מטר ממתקן בריאות
דיור ובריאות	אחוז השטח הבנוי, צפיפות אוכלוסין, דיור בר השגה כאחוז מהשלמות דיור חדשות, דמי השכירות החברתיים השנתיים ביחס לחציון הכנסה משק הבית, יחס הדיור בעלות / השכרה, אחוז הדיור החדש שנבנה בעקבות תקני בנייה ירוקה.
זהות, תחושה של מקום, ותרבות	מספר האנשים שעזבו את השכונה
איכות חיים	גישא לשטח פתוח - ממוצע ביקורים לתושב גישא למתקני פנאי בטווח של 15 דקות הליכה

תהליך ניתוח הנתונים:

על סמך המשקולות שניתנו לכל מימד ואינדיקטורים ניתן ציון לכל מימד לפי סקאלה של גרוע – מצוין:

טבלה מס' 13: סיכום ציון לכל מימד

מימד	ניקוד	תוצאה	סימון "רמזור"	ציון מצטבר
דיור ובריאות סביבתית	3.4	טוב		3.2 בקושי
חינוך	1.6	מאוד גרוע		מקובל
תעסוקה	2.1	גרוע		
בריאות וביטחון	4	טוב		
שינוי דמוגרפי	2.2	גרוע		
עירוב חברתי ולכידות	3.6	טוב		
זהות, תחושה של מקום, ותרבות	3.9	טוב		

		טוב מאוד	4.5	השתתפות והעצמה אזרחית
		טוב	3.8	הון חברתי
		בקושי מקובל	3.1	איכות חיים

דוגמא רביעית: הכנת תסקיר חברתי – תכנוני לעיר באר שבע רקע:

יפתחאל ומנדלבאום (Yiftachel & Mandelbaum 2015) במסגרת מחקרם, הכינו תסקיר חברתי לתכנית המתאר העירונית של העיר באר שבע. המחקר נבע מן הניסיון לבחון את החיבור שבין הסוגיות והדרישות שעלו מהמחאה החברתית של 2011 לבין תהליך התכנון העירוני, תוך התמקדות בעיר באר שבע.

תהליך פיתוח מסגרת המדידה והאינדיקטורים שנבחרו:

הכנת התסקיר יישמה את תפיסת 'העיר הצודקת' של החוקרת סוזן פיינסטיין (Fainstein 2011), וחקרה לעומק את מצב מצבה החברתי של באר שבע בארבע ממדים עיקריים הנגזרים מהמודל של פיינסטיין:

1. **הסביבה הבנויה:** ניתוח מצבן הפיזי של השכונות על הסולם בין הזנחה וטיפוח, ניתוח ההשקעה העירונית בשכונות.
 2. **הגיאוגרפיה החברתית-כלכלית:** ניתוח מאפייני האוכלוסייה והפערים החברתיים בין השכונות.
 3. **קהילות הזהות בעיר:** שרטוט מבנה קהילות הזהות בעיר ומידת התאמת התכנון לצרכיהן.
 4. **עמדות הציבור ומידת הדמוקרטיה:** ניתוח סקר מקיף בנוגע לשיתוף ועמדות הציבור על תכנון העיר בכלל, ועל התכנית החדשה בפרט.
- שני המימדים הראשוניים קשורים לממד ההוגנות המרכזי ביותר לבחינת העיר הצודקת, ואילו שני המימדים האחרונים קשורים לממדי המגוון הזהותי והדמוקרטיה התכנונית.

דוגמא לאופן המדידה של האינדיקטורים

מימד הסביבה הבנויה נמדד על יד מדד הזנחה-טיפוח - הכולל שישה פרמטרים עירוניים המשקפים את רמת ההזנחה-טיפוח לה זוכה תושב שכונה מסוימת בעיר. מדדים אלו עלו בספרות המקצועית כמרכיבי מפתח בחייו האורבניים של תושב העיר. ככאלה הם המכתיבים את תפקודו של המרחב העירוני וכן את איכות ורמת חייו של התושב.

ששת המרכיבים הם:

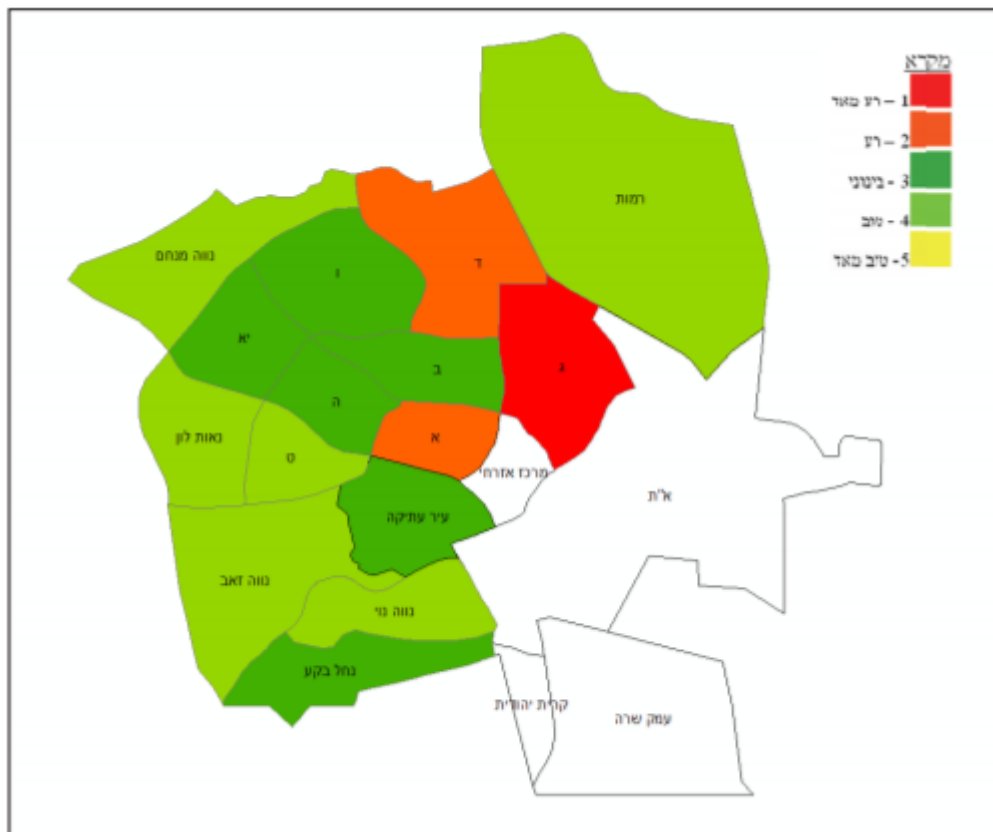
1. המרחב הציבורי (רחובות וכיכרות עירוניים)
2. מבני ציבור
3. שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים)
4. תחבורה ציבורית.

5. איכות מגורים.

6. מגורים כחלק מהמרקם העירוני.

ציון סופי ב'מדד ההזנחה-טיפוח' ניתן לכל שכונה על ידי שקלול ששת המשתנים יחדיו, כאשר לכל משתנה ניתנה משקולת מתאימה כפי שמפורט באיור:

ציון משוקלל במדד הזנחה וטיפול בפריסה מרחבית:



בשלב השני החוקרים ניתחו את תכנית המתאר החדשה לבאר שבע אל מול הסוגיות החברתיות שעלו בארבעת המימדים שנבחרו. נבדק האם תכנית המתאר מציעה מתווה של עיר צודקת? האם היא פוגעת בצדק חברתי? כיצד ניתן לשפר אותה כדי לקדם קיימות חברתית?

מסקנתם העיקרית היתה כי התכנית בכללותה מדגישה נושאים פיזיים רבים של עיצוב עירוני, אסתטיקה, תחבורה וקיימות, אך כמעט ואינה עוסקת בהיבטים החברתיים של התכנון העירוני בהתאם לאינדיקטורים שנבדקו בארבעת המימדים.

סיכום,

חלק זה נגע במספר מושגים שונים הנוגעים לקיימות חברתית. החל מהתפתחות המושג תחילה סביב שיח סביבתי ועד לפיתוחו כפרדיגמה חדשה, כחלק מהתהליכים העירוניים ובפרט תהליכי התחדשות עירונית. מסקירת הספרות עולה כי יש מעבר בהגדרה של קיימות חברתית עירונית ממושגים "קשים" כגון צדק, צמצום העוני, פרנסה, למעבר למושגים "רכים", פחות מוחשיים ופחות מדידים כגון זהות, תחושת שייכות מקום ואיכות חיים.

ארבעת המחקרים שנסקרו המנסים לאמוד את הקיימות החברתית בפרויקטים להתחדשות עירונית ובתכנית מתאר מציפים את האתגר שבניסיון לבחון כיצד הסביבה הפיזית משפיעה על הקיימות החברתית ובבחירת האינדיקטורים המשלבים בין נתונים כמותיים לתפיסות ועמדות של תושבים את המקום שבו הם גרים. סקירת המחקרים מעלה את החשיבות שבפיתוח מימדים שמהם יש לגזור את האינדיקטורים.

מסקירת הספרות עולה כי רבות נכתב על קיימות חברתית – עירונית, אך לא נעשו מספיק מחקרים בודקים והמציעים מסגרת מדידה לקיימות חברתית עוד בתהליך התכנוני ולא רק לאחר יישום התכנית. פיתוח מדדים מסוג זה אלו יכולים להיות כלי חשוב ביותר בידי המתכנן ומקבלי ההחלטות אודות ההחלטה ליישום פרויקט, עוד בשלב התכנון לפני היישום.

לאור זאת מחקר זה מבקש לבחון מסגרת מדידה המאפשרת לאמוד את מידת השילוב של אלמנטים חברתיים בפרויקטים להתחדשות עירונית דרך ניתוח מסמכי התכנית.

2.2. סקירת ספרות – התחדשות עירונית

רקע:

אחד הקשיים בשיח על התחדשות עירונית נובע מכך שגופים שונים מגדירים התחדשות עירונית באופנים שונים. להלן מספר הגדרות להתחדשות עירונית:

- התחדשות עירונית הינה תהליך של שיקום המרקם הבנוי הקיים ושיפורו באמצעות מגוון רחב של כלים, בין אם פיזיים ובין אם חברתיים, תוך התייחסות הן למצב הפיזי של המבנים והן למצב החברתי של התושבים. התחדשות עירונית ראוי שתהיה אם כן חלק מאסטרטגיה של חיזוק קהילות בכלל וקהילות מוחלשות במיוחד, ושילובן במרחב העירוני המתחדש (פדן, 2014).
- תהליך יזום, הנובע ממדיניות של שלטון מקומי או מרכזי, במסגרתו אזורי מוגדרים בעיר זוכים להשקעה מחודשת במטרה לשפר את מצבם בהיבטים פיזיים, חברתיים וכלכליים (Couch, Sykes & Börstinghaus 2011).
- תהליך פיתוח מחדש של אזורי אורבאניים הרוסים או לא-מתפקדים השיקום של אזורי הנמצאים במצב של ירוד, על ידי חידוש בניינים או הריסת והחלפתם בבניינים חדשים (Kernerman Webster's College Dictionary, 2010).

2.2.1 תהליכי התחדשות עירונית בעולם

במאמרה "Three Generation of Neighborhood Remedies" מנתחת נעמי כרמון את השינויים ע"פ חלוקה לשלושה סוגים של התחדשות עירונית – על פי תקופות. (Carmon, 1999).

תקופת ה'בולדוזרים': משנות השלושים של המאה הקודמת ועד תחילת שנות השישים התרחב במקביל בארה"ב ובאנגליה. חלק מהאזורים שנהרסו הוחלפו במרכזי קניות, מרכזי בידור, קניות. הבתים המעטים שנבנו, יועדו למעמד סוציו-אקונומי גבוה. מעט מאוד משאבים הופנו למציאת פתרונות לתושבים שגרו במבנים שנהרסו. התהליך התעלם מהמחיר הכבד הכרוך בשיכון מחדש של הדיירים, ובתוצאה של הרס קהילות בריאות, שהיו קיימות בהן. הביקורת למתכננים והאדריכלים הייתה כי תכננו שכונות שמייצרות סביבה לא אנושית. גישת "הבולדוזר" כגישה מובילה אסטרטגית נכשלה ונפסלה ברוב המקומות שנעשתה

תקופת שיקום שכונות: מסוף שנות השישים ועד אמצע שנות השבעים. הדור השני של ההתחדשות העירונית, החל כתגובה לביקורת על דור הבולדוזרים. כיוון המחשבה של מקבלי החלטות והמתכננים השתנתה ונטתה לגישות פרקטיות של טיפול בעוני ובסביבה המתדרדרת. השינוי התפיסתי אצל קובעי המדיניות נבע משינויים במודעות החברתית לאחר מלחמה"ע השנייה והתחזקות השיח של זכויות אזרח, והכרה בכך שאוכלוסיות חלשות הן חלק מהחברה המתפתחת. שינויים אלו הובילו להתערבות ציבורית מאסיבית בהתחדשות העירונית. בארץ, הביטוי לדור זה מוצא את ביטויו בשלהי שנות ה-70 בפרויקט שיקום השכונות. הפרויקט יצא מתוך גישה כוללת של טיפול בשכונות, עם דגש על טיפול בבעיות חברתיות (כרמון, 1999). הפרויקט כלל שכונות בחתך סוציו-אקונומי נמוך. מטרתו בדומה לדוגמה האמריקאית, הייתה לצמצם פערים חברתיים ברמה השכונתית תוך שיפור תנאי החיים החברתיים והפיסיים בשכונות, קידום חברתי של פרטים מתוך תושבי השכונה, יחד עם התחדשות פיזית (Carmon, 1999). אלתרמן וצ'רצ'מן, (1991).

הפרויקט לא הצליח להשיג את המטרות שייעדו לו. אומנם בהרבה מקומות השתפרו תנאי הדיור והורחבו השירותים החברתיים ואף היו דיירים אשר מצבם הסוציו-אקונומי השתפר, אולם מכיוון שהסטטוס של השכונות עצמן לא השתפר והן נותרו בתדמיתן כשכונות מצוקה תושבים שמצבם השתפר עזבו את השכונה וכך נותר המצב כשהיה (סיוון-גייסט, 2007).

כניסת השוק הפרטי: משנות השבעים ועד היום הדור השלישי והנוכחי של התחדשות עירונית מאופיין במפגש של שני מגזרים ושיתוף פעולה בניהם: המגזר פרטי שמעוניין ברווח ומוצא הזדמנויות כלכליות בהתחדשות עירונית. והמגזר הציבורי שרווי כישלונות בניסיון ליצור שינוי באזורים קשיי יום וליצור התחדשות עירונית לבדו (סיוון-גייסט, 2007).

אל מול התחדשות עירונית בדורות הקודמים, מכתוב השוק החופשי בעת הזו במידה רבה את התהליך. התלות בכדאיות כלכלית מתבטאת בתוספת בנייה, בעיקר באזורי ביקוש. תוספת בינוי אשר לרוב מאופיינת בבנייה חדשה ויוקרתית יותר מאשר הקיימת במקום. הדבר המוביל לאוכלוסייה חדשה ושונה להיכנס היוצרת "עירוב חברתי" (Carmon, 1999).

חלוקה לתקופה ליברלית וניאו ליברלית

יש המחלקים את היסטוריית ההתחדשות העירונית לשתי תקופות בלבד- הליברלית והניאו ליברלית (Ashton & Newman). אם בעבר סדר העדיפויות של הממשל היה סיפוק שירותים חברתיים ויצירת רווחה. הרי שמגמות אלה השתנו באופן מובהק ליצירת הערך הכלכלי המרבי מהעיר. תפיסת העיר כ'עסק' אשר עליו להניב רווחים ולהימנע מהפסדים. התייחסות כזו מביאה לניסיון לדחוק את האוכלוסיות המוחלשות החוצה מן הערים שכן מהוות נטל כלכלי על הרשות. תהליך זה, אשר התווסף להשקעת משאבים הולכת ופוחתת מצד השלטון המרכזי ברשויות המקומיות הביא למצב בו דווקא האזורים בעלי הצרכים הגדולים ביותר, הפכו למקומות שמקבלים הכי פחות משאבים (Hackworth, 2007).

2.2.2. מדוע חשוב להתייחס לקיימות חברתית בתהליכי התחדשות עירונית?

פרויקטים של התחדשות עירונית משנים את אופי הסביבה הבנויה ומשפיעים על הסביבה החברתית במספר אופנים:

גינטרפיקציה (דחיקת אוכלוסיה) – זהו תהליך של חדירת אוכלוסייה מהמעמד הבינוני והגבוה לשכונות חלשות במרכזי ערים, תוך שינוי מתמשך של אופי השכונה אשר בסופו של דבר דוחק מסיבות כלכליות את האוכלוסייה הקיימת אל מחוץ מקום מגוריה (Duna, 2011). מניח הספרות, ניתן לראות כי אף על פי המודעות ההולכות וגוברת לתהליך הגינטרפיקציה והניסיונות להתמודד איתו, תהליך זה עדיין קורה.

הדחיקה יכולה להיגרם ממספר סיבות:

'דחיקה ישירה' מתייחסת למצב בו משק בית נאלץ לעזוב את מקום מגוריו בשל שינויים הקשורים ישירות ליכולותיו להמשיך במקום המגורים ולהחזיק בנכס.

'דחיקה עקיפה' נגרמת בשל שינויים בסביבה או בנסיבות, שאינם קשורים בהכרח בנכס עצמו, אשר מפעילים על משק הבית לחץ לעזוב, או שבעטיים נמנע ממשק בית אחד, בעל מאפיינים דומים, להיכנס ולהתגורר בנכס שמתפנה. גורם מרכזי לדחיקה עקיפה הוא צמצום של מלאי הדירות בהישג יד (Newman&Wyly, 2009).

'דחיקה בין דורית' רכישת דירות בשכונה על ידי האוכלוסייה הנכנסת, שיפוצם ועליית ערכן, מצמצמת את מלאי הדירות הזמין לאוכלוסייה הוותיקה, הן בשכירות והן ברכישה. עלייה כללית במחירי הדירות בעקבות הגברת הביקושים מוציאה חלק ממלאי הדירות הקיים אל מחוץ להישג ידם של התושבים הוותיקים ופוגעת ביכולת של ילדיהם להמשיך ולהתגורר במקום (Newman&Wyly, 2009).

'דחיקה קהילתית' תוצאה אפשרית של התחדשות עירונית היא דחיקה קהילתית. היא מתייחסת לשינויים בזהות המקום ובניהולו ומערער את תחושת השייכות למקום. דחיקה כתוצאה משינוי במשאבי השכונה, מתייחסת לשינוי הנגרם לתשתיות הקהילתיות והחברתיות. לדוגמה, סגירה של מוסדות שכונתיים וותיקים או שינוי באופי הפעילות שלהם כתוצאה מעלייה מחירי השכירות ושינוי בדפוסי הצריכה בעקבות כניסה של אוכלוסיות צרכנים חדשים שאינם עושים שימוש במוסדות הישנים. ירידה במספר הצרכנים הוותיקים עלול להיות שינוי שמערער את תחושת השייכות של התושבים הוותיקים למקום ומקשה על המוסדות להמשיך ולהתקיים. לחצי הדחיקה כוללים עלייה במיסוי, עליה במחירי השירותים בשכונה, פגיעה ברשתות החברתיות וצמצום בהיצע שירותי הרווחה (עקב ירידה במספר הנזקקים החיים באזור). בנוסף, שינוי באופי מוסדות הציבוריים המתאימים את שירותיהם לאוכלוסייה החדשה. חוקרים מציינים את התסכול שחשים התושבים הוותיקים נוכח שיפורים בשכונה אשר נעשים עבור אחרים, העשויים להביא לדחיקתם (Marcuse, 1985).

הריסת המבנים ופיזור התושבים בבניינים חדשים מביאה לכך שקהילות קיימות הגרות בשכונות מתפרקות ומתפזרות. קהילה גיאוגרפית או קהילה חברתית עשויה להיות משמעותית בחיי החברים בה. בנייתה של קהילה כזאת נמשכת שנים ומתבצעת בדרכים א-פורמאליות. פיזור חברי הקהילה או עזיבתם את האזור הגיאוגרפי עלולים לגרום להרס הקהילה.

פגיעה באיכות החיים של התושבים – פרויקטים שמבוססים על ציפוף ניכר, במיוחד פינוי בינוי, מביאים לעיתים קרובות למצוקה במישור בהיבטים הפרוגרמטיים שדורשים שטח משמעותי, כמו מבני בתי ספר ושטחים ציבוריים פתוחים. פירוש הדבר שאיכות החיים במתחם שעובר התחדשות עירונית ובכל הסביבה עלולה להיות ירודה יותר בהיבט הפרוגרמטי מאשר איכות החיים המקובלת בשכונות חדשות. ואף מאשר איכות החיים – לפחות בהיבט זה של שטחים ציבוריים ובמקרים רבים (פדן, 2014)

2.2.3. תהליכי התחדשות עירונית בארץ

התחדשות עירונית הינו מושג ההולך ותופס נפח נרחב יותר ויותר בשיח התכנוני בארץ. התחדשות עירונית של מרכזי ערים ותיקות ושל שכונות הינה יעד בעל חשיבות לאומית, וזאת בין היתר לאור המלאי ההולך ואוזל של קרקעות זמינות לבנייה למגורים. והצורך במתן מענה לחלק הולך וגובר מצרכי המגורים של המשק במסגרת תהליכי התחדשות עירונית בשטחים הבנויים הקיימים

תקופת הבולדוזרים ותקופת שיקום השכונות

טרם גיבושו של דור מדיניות ההתחדשות הנוכחי, זוהו בישראל שני "דורות" במדיניות ההתחדשות: "דור הבולדוזרים" בשנות החמישים והשישים של המאה ה-20, שהתאפיין בהריסה נרחבת של כפרים ושכונות עוני, ודור התכניות הכוללניות שבא לידי ביטוי בתכנית "שיקום שכונות" בשנות השבעים והשמונים (Carmon, 1999).

תכנית "שיקום שכונות" שהייתה תכנית ההתחדשות המקיפה הראשונה בישראל, הופעלה החל מ-1977 ושילבה בין התחדשות פיזית לבין שיקום ופיתוח שירותים חברתיים. ההתחדשות הפיזית התמקדה בשיפוץ והרחבת דירות מגורים קיימות, תוספת מבני ציבור, שיקום המרחב הציבורי ושיפוץ חזיתות ושטחים משותפים בבתים משותפים (שכטר, אלתרמן ופרנקל). 1985, תקציב התכנית הגיע ממקורות ממשלתיים ומתרומות של קהילות יהודיות בתפוצות, ש"אימצו" כל אחת קהילה אחת בישראל. תכנית "שיקום שכונות" פעלה לפי עקרונות של ביזור סמכויות חלקי לגופי ניהול מקומיים, שבהם שולבו נציגי שלטון מקומי ומרכזי, נציגים נבחרים מהשכונה ונציגי הקהילות המאמצות (צ'רצ'מן, 1985) הפרויקט בראשיתו, נועד להימשך חמש שנים בלבד אך פעילותו נמשכת עד עצם היום, על אף שתקציביו קוצצו בצורה ניכרת לאורך השנים (ביטון, 2009).

הדור השלישי של התחדשות עירונית בארץ, הינו התופעה אשר אנו מכירים כיום- שיתופי פעולה בין המגזר הפרטי המשקיע את ההון לבין המגזר הציבורי המספק תשתית חוקית והקלות. ביטוי לכך ניתן לראות בהגדרה של משרד השיכון להתחדשות עירונית:

"המטרה העיקרית של פרויקט ההתחדשות העירונית היא תוספת בנייה באזורים מבוינים. תוספת בנייה זו חשובה לאור המחסור במשאב הקרקע בישראל. כמו כן יש בכך תרומה גם להחייאת המרקם הבנוי, להכנסת שימושי קרקע חדשים, למניעת הזדקנות האוכלוסייה, לניצול יעיל יותר של תשתיות ומוסדות ציבור מתרוקנים ולשמירה על שטחים פתוחים".

(מתוך אתר משרד השיכון)

במטרות משרד השיכון הפן החברתי כמעט ולא מקבל ביטוי כלל. ההתייחסות היחידה שישנה לאוכלוסייה, נוגעת ל"מניעת הזדקנות האוכלוסייה." התייחסות זו אינה שמה לה את השיקולים החברתיים כמדד או יעד בדרך להשגת התחדשות עירונית מוצלחת.

מסלולי ההתחדשות העירונית בישראל כוללים מספר כיוונים :

פינוי בינוי – מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם, תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה.

עיבוי בינוי – מסלול שמטרתו תוספת בנייה ללא צורך בהריסת המבנים הקיימים. הבנייה החדשה מתונה יחסית ונעשית כתוספת קומות או כבניית אגפים חדשים.

שיקום שכונות – מסלול לשיקום של שכונות מצוקה שהחל בשנת 1977. מטרתו היא התמודדת מקיפה ורב מימדית עם תופעת הפער החברתי המתרחב בישראל וטיפול במוקדי מצוקה ואזורי התבלות פיזית במרכזים עירוניים וביישובי פיתוח. פרויקט שיקום השכונות התבסס על שלושה מרכיבים :

1. שיקום תשתיות פיזיות בבתים ובמרחב הציבורי בשכונות השיקום.
 2. השקעות בחינוך, ברווחה, בבריאות ובארגון קהילתי.
 3. הימנעות מפינוי תושבים מבתיים ושיתופם בקבלת החלטות, שלא כנקבע בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.
- (אתר משרד השיכון)

בעשורים האחרונים תקציב שיקום השכונות הצטמצם זאת מתוך ביקורת על הפרויקט שעיקרו שמצבן הפיזי של הבניינים והמרחב הציבורי לא השתפר.

2011 ואילך ממחאה ומשבר לדיון ציבורי

שנת 2011 סימנה מפנה בהתייחסות שקיבל תחום ההתחדשות העירונית במדיניות. מחאת הדיור שהתעוררה באותה שנה, יחד עם דו"חות ביקורת קשים על התנהלות המדינה בתחום הדיור, חייבו את השלטון המרכזי להציע פתרונות להסרת חסמים. רפורמות חדשות שנועדו להאיץ את הבנייה למגורים (ולא תרמו להורדת מחירי הדיור דחקו לשוליים את פרדיגמת הציפוף של העשורים הקודמים (פייטלסון, 2015) אך גופי התכנון המשיכו להציע דרכים נוספות להגדלת היישום של תכניות התחדשות עירונית. בעוד המדינה פועלת ליישום התחדשות עירונית במסגרת העקרונות הקיימים, החלו גורמים בחברה האזרחית ובאקדמיה להציע עקרונות אלטרנטיביים להתחדשות עירונית. המחאה החברתית של 2011 עוררה ביקורת על המדיניות התכנונית בישראל, שנוסחה במושגים של צדק חברתי וכלכלה דרישה למעורבות ציבורית בתהליך קבלת ההחלטות. הפתרונות המרכזיים שהציעה המדינה נועדו לשפר את הכדאיות הכלכלית של מיזמי פינוי-בינוי ולקצר הליכי תכנון, שנתפסו כחסם מרכזי. היקפי היישום הגדלים של תכניות התחדשות עירונית הביאו גם למיקוד תשומת הלב בנושא. המחאה החברתית של שנת 2011 העלתה את נושא הדיור למרכז השיח הציבורי ועוררה דיון בתחום בפרספקטיבה של זכויות אזרח וצדק חלוקתי. ועדת המומחים האלטרנטיבית, שכונסה במסגרת המחאה, ערכה מסמך מדיניות שהציב מדיניות אלטרנטיבית לזו של הממשלה, ודרשה להציב "צדק חברתי כבסיס למדיניות מרחבית" בהמלצותיה התייחסה

הוועדה בהרחבה להתחדשות עירונית, תוך ביקורת על אידאולוגיית השוק המניעה את המדיניות הקיימת והדגשת סכנת הדחיקה העומדת בפני דיירים קיימים באזורי התחדשות. בין השאר, הציע הצוות לשלב דיור בר השגה ודיור ציבורי בתכניות התחדשות, למצוא מודלים חלופיים. מאפשרים התחדשות ללא תלות בכדאיות כלכלית ולשלב במדיניות התייחסות לתחומים כגון תחבורה, חינוך ותרבות (ספיבק ויונה, 2012).

הקולות הקוראים לשילוב היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית השפיעו בסופו של דבר גם על הממשלה, שהתייחסה לכך בשורה של החלטות (ממשלת ישראל, 2013א, ממשלת ישראל, 2014). (החשובה שבהן הולידה, לאחר שנתיים של דיונים בכנסת שבהם השתתפו בעלי דירות, דיירי דיור ציבורי, עובדים סוציאליים קהילתיים ועוד את חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016) אתר הכנסת, 2015א). החוק הציב לראשונה את הצרכים של תושבי מתחמי ההתחדשות באותה שורה עם השיקולים הכלכליים לקידום התחדשות. הרשות החדשה שתקום הוסמכה לפעול לשיתוף הציבור בתכנון, לספק מענה למקרים של פגיעה בזכויות ולהגן על אוכלוסיות כאזרחים ותיקים, עולים ודיירי דיור ציבורי. (יגבע, ג.רוזן, 2016).

סיכום,

מסקירת הספרות עולה כי בתקופה הנוכחית מתקיימים שני תהליכים משמעותיים הנובעים ממשבר הדיור ולחץ על הגדלת יחידות הדיור. מצד אחד קידום מסיבי של תכניות לפינוי בינוי שישומם נשען באופן כמעט מוחלט על השקעת הון פרטי ועל פי קריטריונים של כדאיות כלכלית. מצד שני עלייה במודעות של ההשלכות חברתיות של תהליכי פינוי בינוי, כחלק מן השיח הבינלאומי בנושא והמחאה החברתית שהעלתה את הנושא על סדר היום בישראל.

במסגרת עבודה זו אבחן כיצד משתקפים שני תהליכים אלו בתכניות לפינוי בינוי שמקודמות כיום. והאם לצד הלחץ הגובר על הגדלת היצע הדיור וכדאיות כלכלית, מוטמעת חשיבה על ההשלכות החברתיות.

פרק ג': מתודולוגיה

פרק זה יעסוק במתודולוגיית המחקר. תחילה אציג את מטרת המחקר ושאלות המחקר, לאחר מכן אציג את מסגרת המדידה, האינדיקטורים והסבר מדוע נבחר כל אינדיקטור וכיצד הוא נמדד. לבסוף תפורט הדרך שבו נבחרו ונותחו התכניות והמגבלות והחולשות העיקריות של המתודולוגיה שנבחרה.

1.1 מטרת ושאלות מחקר

למחקר זה שתי מטרות עיקריות:

- לבחון את מידת ההתייחסות להיבטים חברתיים בתכניות לפינוי בינוי, באמצעות ניתוח של אינדיקטורים חברתיים.
- לבדוק מהם התנאים המשפיעים על שילוב של היבטים חברתיים בתכניות לפינוי בינוי.

שאלת המחקר הנגזרת מהמטרה הראשונה היא האם בתכניות לפינוי בינוי שמאפשרות כיום קיימת התייחסות להיבטים חברתיים?

בחרתי לבחון שאלה זו דרך השיקוף הפיזי של ההיבטים החברתיים בתכניות, באמצעות ניתוח של הוראות ותשריט התכנית. הבחינה תעשה באמצעות תשעה אינדיקטורים שהימצאותם בתכנית המעידים על חשיבה על ההשלכות החברתיות. בנוסף באמצעות ניתוח איכותני של הפרוטוקולים של הדיונים בועדה להפקדת התכניות בדקתי העמדה התכנונית כלפי שיקולים חברתיים.

בחינה זו מאפשרת לייצר השוואה בין התכניות ולבחון את השונות בין הרשויות המקומיות במידת ההתייחסות להיבטים חברתיים ומובילה לשאלת המחקר השנייה:

מהם התנאים שמשפיעים על שילוב של מרכיבים חברתיים בתכניות להתחדשות עירונית?

בחלק זה אנסה לבחון מהם המשתנים אשר משפיעים על שילוב אלמנטים לקיימות חברתית

בדגש על שני משתנים הקשורים ברשות המקומית:

- דירוג סוציו-אקונומי של הרשות המקומית.
- הימצאות מסמך מדיניות עירונית / תכנית אב לשכונה ביחס להתחדשות עירונית.

1.2 פירוט המשתנים שנבחרו והשערות המחקר:

1.2.1 השפעת הדירוג סוציו-אקונומי של רשות מקומית על שילוב היבטים חברתיים בתכניות לפינוי בינוי.

השערת המחקר היא שכלול שהרשות המקומית "חזקה" יותר תהיה יותר התייחסות לקיימות חברתית בתכניות. מכמה סיבות:

1. פחות תלויה ביזם ובשוק הפרטי ופחות מונעת משיקולי רווחיות.
2. פחות תלויה ביעד השלטון המרכזי ביעד של הגדלת היצע הדירות וציפוף.
3. בעלת יכולת להשקיע כספים נוספים בפרויקטים בעיקר במרחב הציבורי.

4. לאוכלוסייה חזקה יש יותר יכולת להשפיע ולהפעיל לחץ על גורמי התכנון והרשות המקומית.

מדידת חוזק של רשות מקומית

את החוזק של רשות מקומית בכוונתי למדוד באמצעות מדד חברתי-כלכלי של רשויות מקומיות. מדד זה שמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נועד לאפיין רשויות מקומיות לסווגן לפי הרמה הכלכלית-חברתית של האוכלוסייה (עד כמה היא מבוססת מבחינה כלכלית). הרמה החברתית-כלכלית של האוכלוסייה נמדדת על ידי שילוב של תכונותיה הבסיסיות בתחומים הבאים: דמוגרפיה, השכלה וחינוך, רווחה כלכלית (הכנסה כספית, רמת מינוע, תכונות דיור), תעסוקה ואבטלה, מצוקות כלכליות. המדד מופיע בערכים של 1 עד 10, כאשר 1 היא מייצג את הערך הנמוך ביותר ו 10 מייצג את הערך הגבוה ביותר.

בחרתי במדד זה מכיוון ממספר סיבות: הראשונה הרמה החברתית – כלכלית של תושבי הרשות המקומית משפיעה באופן חיובי על חוסנה התקציבי, אוכלוסייה מבוססת שמשלמת מיסים גבוהים יותר וצורכת פחות שירותי רווחה. על פי רוב גם קל יותר למשוך שימושי קרקע עסקיים לרשויות שאוכלוסייתן חזרה. הסיבה השנייה היא שאין בנמצא מדד נוסף אשר מקובל ומשתמשים בו בפרקטיקה שמאפיין ומסווג רשויות מקומיות לפי מאפייניהן.

למדד זה חיסרון עיקרי מכיוון שהוא מודד את האוכלוסייה ולא את הרשות המקומית, הנחת העבודה שנלקחת במחקר זה הוא שהחוזק של האוכלוסייה משפיע על החוזק של הרשות המקומית.

הרשויות שנבחרו הן:

רמה חברתית כלכלית 4-5: בת ים, אור עקיבא, ירושלים.

רמה חברתית כלכלית 8-9: תל אביב, כפר סבא, גבעתיים.

1.2.2 הימצאות מסמך מדיניות לשכונה ביחס להתחדשות עירונית.

מסמך מדיניות שכונתי ביחס להתחדשות עירונית נועד לספק את מסגרת התכנון ביחס להתחדשות עירונית. מטרת מסמך המדיניות הוא לקבוע את עקרונות הפיתוח הרצוי, חזון ומטרות ולקבוע את הכלים והאמצעים לביצוע המדיניות. מסמך זה אינו מהווה מסמך חוקי (סטטוטורי) ולכן מהוות מסגרת תכנונית גמישה לפעולות, פרויקטים או תכניות מפורטות הנגזרות מהן.

השערת המחקר שהימצאות מסמך מדיניות מנחה להתחדשות עירונית, מתווה מדיניות אחידה ובכך מאפשר למנוע תכנון מתוך ראייה צרה של מתחם בלבד, ולהוות כח נגד לתפיסה הרואה רק את שיקולי הכדאיות הכלכלית ומאפשר לגורמי התכנון להיות פחות לחיצים מול יזמים.

1.3 פיתוח מסגרת המדידה

בהתבסס על סקירת הספרות נקבעו שלושה מימדי על:

- **תכנון פיזי** – היבטים של תכנון פיזי, סוג הבינוי ותשתיות אשר מניחים את היסודות הפיזיים להיבטים של קהילתיות והיבטים חברתיים.
 - **קול והשפעה** – מידת המעורבות של התושבים בתכנית ומידת ההתייחסות להיבטים של הקהילה הקיימת בתכנון החדש.
 - **מנגנונים תומכים** – הימצאות מנגנונים תומכים לבינוי המאפשרים לתמוך ולטפל בהשלכות החברתיות של פרויקטים לפינוי בינוי.
- מכל מימד נגזרו קריטריונים שמעידים על שילוב של קיימות חברתית בתכניות כמפורט בתרשים מס' 14:

תכנון פיזי	קול והשפעה	מנגנונים תומכים
1. מלאי דירות להשכרה	6. תהליך שיתוף ציבור	8. נספח חברתי
2. תמהיל בינוי נמוך וגבוה	7. תכנון המשלב אלמנטים	9. קרן אחזקה
3. הקצאת דירות לדור ציבורי	מהצב הקיים	
4. מסלול התחדשות עירונית		
5. צפיפות		

1.4 מדוע נבחרו האינדקטורים וכיצד נמדדו:

1.5 מימד ראשון - תכנון פיזי

1.5.1 תמהיל בינוי נמוך וגבוה

מדוע נבחר?

סוגיית גובה הבינוי הינה סוגיה פיזית הנגזרת מן המכפיל הכלכלי הנדרש בתכנון בינוי, אך היא גם בראש ובראשונה סוגיה חברתית. ככול שגובה הבינוי גבוה יותר עלויות תחזוקת הבניינים עולות ובהתאם לכך דמי ועד הבית הנגבים מהדיירים. זאת משום שבנייה לגובה מכילה מערכות מורכבות של מערכות כיבוי אש, מעליות משאבות וגנראטורים שהן חיוניות לבטיחות האנשים המתגוררים בבניינים ועל כן ישנה חשיבות מרבית לשמור על אחזקתן. להבדיל מהמצב הקיים, בניינים המוגדרים רבי קומות בתכנון להתחדשות עירונית מיועדת גם למשקי בית ברמות הכנסה בינוניות ונמוכות. עלויות התחזוקה הגבוהות עלולות להוות חסם לאוכלוסייה הקיימת שברובה ממצב סוציו-אקונומי נמוך להתגורר בבניינים מסוג זה, ללא אלטרנטיבות בינוי אחרות כתוצאה מכך עולה השאלה כיצד יוכלו הדיירים הקיימים לעמוד בעלויות התחזוקה הגבוהות ומה המענה שנותנים על מנת לאפשר לדיירים להתגורר בבניינים מסוג זה. בנוסף ממצאי מחקרים רבים מתריעים מפני סכנות כלכליות, חברתיות ובטיחותיות הקיימות במבנים רבי קומות שאינם מתוחזקים כראוי מפני שהדיירים אינם יכולים לעמוד בעלויות האחזקה הגבוהות.

כיצד נמדד?

נמדד עפ"י ניתוח הוראות התכנית המכתיבות את גובה הבינוי המתוכנן.

1.5.2 תמהיל דירות קטנות

מדוע נבחר? יצירת תמהיל של גדלי דירות ובפרט דירות קטנות הינו כלי ליצירת תמהיל חברתי ומאפשר למגוון אוכלוסיות לקנות דירות קטנות שהן זולות יותר.

כיצד נמדד?

עפ"י הוראות תקנות התכנון ובניה הנוגעות להגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה מוגדרת דירה קטנה כדירה ששטחה 30 מ"ר לפחות ו – 80 מ"ר לכל היותר. (תקנות התכנון והבניה סעיף 147(ב) (התשע"ב-2011))

נמדד עפ"י ניתוח הוראות התכנית המכתיבות את תמהיל גודל הדירות המתוכננות.

1.5.3 שמירה על מלאי דירות להשכרה.

מדוע נבחר?

שוכרי הדירות ובפרט אלו ששוכרי דירות זולות יחסית במלאי דיור ישן אך בהישג ידן, עלולים בעיקר להיפגע מההליכי התחדשות עירונית. יצירה של מלאי דירות להשכרה מבטיח מענה לאוכלוסיית השוכרים הקיימים בשכונה ומאפשרת לדיירים שידם אינה משגת לקנות דירה בשכונה להשכיר דירות במתחמי ההתחדשות.

1.5.4 ייעוד חלק מהדירות בתכנית לדירור בר השגה

מדוע נבחר?

הקצאת דירות של דירור ציבורי מאפשר לדיירים ממצב סוציו-אקונומי נמוך לגור בשכונה. כמו כן במספר רב של פרויקטים לפינוי בינוי קיימות דירות של דירור ציבורי והריסתם ללא בנייה של מלאי חדש מדירה את דיירי הדירור הציבורי מהשכונה שבה הם גרים.

כיצד נמדד?

באמצעות ניתוח הוראות התכנית – האם מופיע הוראה להקצאה מספר דירות לדירור ציבורי.

1.5.5 מסלול ההתחדשות העירונית שנבחר

מדוע נבחר?

קיים ספקטרום רחב של מסלולים לתהליכי התחדשות עירונית, החל מאמצעים רכים יותר שלא כוללים אמצעים פיזיים כגון שיקום שכונות. אמצעים פיזיים מתונים של עיבוי הבינוי שמטרתו תוספת בנייה ללא צורך בהריסת המבנים הקיימים ופינוי בינוי שכולל הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם, תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה.

בראייה חברתית למסלול של פינוי בינוי יש את ההשפעות החברתיות הגדולות ביותר, מכיוון שפרויקטים של פינוי-בינוי משנים את אופי הסביבה הבנויה גם מבחינה חברתית – קהילתית הריסת המבנים ופיזור תושביהם בבניינים חדשים מביאה לכך שקהילות קיימות הגרות בשכונות מתפרקות ומתפזרות.

כיצד נמדד?

ניתוח הוראות התכנית.

1.5.6 צפיפות

מדוע נבחר?

תכניות להתחדשות עירונית מאופיינות בצפיפות גבוהה ביחס למצב הקיים הדבר נובע משתי סיבות עיקריות:

- **כדאיות כלכלית** – כדי להגיע לרווחיות על הזים לבנות מספר רב של דירות למכירה. היחס כיום ברוב הפרויקטים של התחדשות עירונית על מנת להגיע לכדאיות כלכלית נע בין 3-1: 5. כלומר על כל דירה קיימת צריך לבנות שלוש עד חמש דירות חדשות על מנת להגיע לכדאיות כלכלית.
- **החרגת צפיפויות בתכניות להתחדשות עירונית** - תמ"א 35 מאפשרת להחריג את רמת הצפיפויות שנקבעה במקרים של תכניות להתחדשות עירונית, גם אם התכניות אינם בסמיכות למרכז תחבורה ואין צפי לאוכלוסייה בדירור סוציו-אקונומי גבוהה. תמ"א 35 קובעת יעדי צפיפות לפי אזורים בארץ, באמצעות סולם יעדי צפיפות בישובים עירוניים הצפיפות המינימאלית (מספר יחידות דירור לדונם נטו) נעה בין 8 ל 12 וצפיפות המקסימאלית נעה בין 16-24 יחידות דירור לדונם נטו. התמ"א מאפשרת החרגה מכפל הצפיפויות כאשר יש סמיכות למרכז תחבורה, אוכלוסייה המשתייכת לדירור סוציו

אקונומי גבוה וקיימים אמצעים להבטחת ניהול ואחזקת המגורים והמקרה השלישי הוא כאשר המתחם מוגדר כתכנית להתחדשות עירונית.

לצפיפות השפעה דרמטית על איכות המגורים והדיור. אמנם לצפיפות גבוהה יש יתרונות רבים: היא מאפשרת לייעל את השימוש בקרקע ולהעלות את איכות השירותים הניתנים לתושבים, לשפר את תפקוד התחבורה הציבורית, ליצור מסחר ושימושי קרקע ומאפשרת לספק לתושבים את צרכי היומיום שלהם במרחק הליכה מביתה. אך לצד היתרונות שבצפיפות גבוהה, צפיפות-יתר עלולה איפה לגרום לבעיות חברתיות ופרוגרמטיות, העלאת הצפיפות גורמת לשינוי במרקם העירוני, או למצבים בהם נדרש לפתרונות שאינם מתאימים לסוג האוכלוסייה בתכנית כמו אחזקה משותפת של מס' יחידות גבוה בשטח אחד ועומס על השטחים הציבוריים ומבני הציבור. עוד עולה מסקירת הספרות היכולת להשיג ניקיון ותחזוקה ברמה גבוהה מאותגרת בצפיפויות גבוהות, לא רק בבנייה לגובה ועל כן כדי להבטיח שמאמצי הציפוף העירוני לא ייכשלו חשוב לפתח כלים לניהול, תכנון ואכיפה בנושא (איזקוב, 2011, Balsas 2004).

בהמשך לנקודה זו, למרות הצפיפות הגבוהה שמאפיינות תכניות לפינוי בינוי, לא גובשו סטנדרטים אחידים או קביעת רף מקסימום של צפיפות.

כיצד נמדד?

את רמת הצפיפות המתוכננת, בחנתי בעזרת מדד כמותי של מספר יחידות הדיור לדונם נטו. מדד זה מחושב על ידי היחס בין מספר יחידות הדיור בתכנית לשטח החלקות המוגדרות למגורים חישוב מדד הצפיפות התבסס על הנתונים שנמצאו בהוראות התכנית (מ"ר למגורים מצב קיים ומתוכנן ומספר יחידות דיור מצב קיים ומתוכנן אופן החישוב: מספר יח"ד/שטח מגורים=צפיפות נטו).

צפיפות חריגה נקבעה בעבודה זה כ – מעל 45 יח"ד לדונם

בחרתי להשתמש במדד זה ולא במדד איכותני משתי סיבות עיקריות:

- היקף המחקר לא מאפשר לעשות ניתוח איכותני של רמת הצפיפויות בכל תכנית.
- זהו המדד הנפוץ והמקובל במוסדות התכנון בישראל, כמו כן המלצות תמ"א 35 לרמת הצפיפות המומלצת מתבססות על מדד זה. מדד זה מאפשר לבצע השוואה בין המצב המתוכנן בכל תכנית, בין המצב הקיים והשוואה בין התכניות עצמן.

מגבלות המדד

מדד זה בודק את מספר יחידות הדיור לפי שטח, מבלי להתייחס לאיכות הצפיפות המתקבלת ולהיבטים רווחת הדיור במרחב ואיכות החיים הנוצרת.

1.6 מימד שני: קול והשפעה

1.6.1 תכנון המשלב שימור חוזקות/ערכים של הקהילה המקומית

התפיסה של המצב הקיים והקהילה המקומית היא חלק מהנחות היסוד המניחות את התפיסות התכנוניות ובהתאם לכך גוזרת את הכלים התכנוניים. במידה והתכנון יונע מהנחות יסודות המכירות גם בחוזקות של השכונות הקיימות: באופיין, בציביון המקומי, במרקם האנושי הדבר יבוא לידי ביטוי גם בתכנון שלא "ימחק" את המצב הקיים, אלא ישמר וישלב אותו בתכנון. הדבר יוביל לפחות זרות של האוכלוסייה הקיימת לחיזוק תחושת השייכות של התושבים הקיימים.

כיצד נמדד?

אינדיקטור זה שהוא שילוב בין כמותי לאיכותני, היה אחד המאתגרים למדידה. המדידה שלו מתבססת על שני ניתוחים: בדיקה בהוראות התכנית קיימים מבנים לשימור שמייצגים את הקהילה המקומית וניתוח פרוטוקולים של התכנית ובחינה איכותנית של עמדות המתכננים ומקבלי ההחלטות כלפי המצב הקיים והאוכלוסייה הקיימת.

1.6.2 שיתוף ציבור בתהליך

מדוע נבחר?

שיתוף הציבור הוא תהליך המאפשר לאנשים להביע את העמדות והרצונות שלהם לגבי כל הסוגיות אשר עולות לאורך תהליך התכנון ולהשפיע על ההחלטות המתקבלות. קיום תהליך זה מאפשר ביטוי ישיר יותר לדעות ולצרכים של הציבור אשר יושפע מהתכניות ולהוביל לתכנון המותאם לצרכים של התושבים. בפרויקטים של התחדשות עירונית שיתוף הציבור הוא חיוני במיוחד, מכיוון שהפרויקטים נוגעים לאוכלוסייה שכבר מתגוררת במקום לתכניות יש השפעה עצומה על חייהם.

כיום, אין חובה לקיים הליך שיתוף ציבור בפרויקטים להתחדשות עירונית. בתכניות שמקודמות על ידי משרד השיכון הם מחייבים לערוך תהליך של שיתוף ציבור בתהליך תכנון התכנית.

כיצד נמדד?

במחקר זה נבדק רק אם התקיים תהליך שיתוף ציבור בתכנון ולא נבדק מה מידת שיתוף הציבור שהתקיים. המדידה נעשתה עפ"י ניתוח הפרוטוקולים שבהם המתכננים הציגו את התהליך של שיתוף הציבור בתכנית.

הניתוח של מדד זה הוא פשטני, זאת למרות ששיתוף ציבור הוא מדד מורכב ונע בין רצף של רמות. הסיבה לכך היא שבמסמכי התכנית לא ניתן היה להבין באיזה אופן התקיים תהליך שיתוף הציבור ומה מידת השיתוף של הציבור בתכניות.

1.7 מימד שלישי – מנגנונים תומכים

1.7.1 נספח חברתי-קהילתי

נספח חברתי-קהילתי הוא מסמך הנלווה לתכנית המזהה את ההשפעות החברתיות (החיוביות והשליליות) של התכנית המוצעת על האוכלוסייה ועל הקהילה. בנוסף הוא כולל פירוט של האמצעים הדרושים למניעה או לצמצום של ההשפעות השליליות של תכנית על סביבתה החברתית, ככל שיש כאלה, או התנאים החברתיים הצריכים להתמלא על מנת שניתן יהיה לממש את התכנית המוצעת. (סילברמן וצ'רצ'מן 2012).

בישראל כיום, לא חלה חובה לצרף נספח חברתי-קהילתי לפרויקטים של פינוי בינוי. בירושלים בלבד, עיריית ירושלים מחייבת את היוזמים שרוצים לקדם פרויקט לפינוי בינוי להגיש נספח חברתי-קהילתי.

כיצד נמדד?

ניתוח של מסמכי התכנית כפי שמופיעים באתר תכנון זמין או באתר העירייה. במידה וקיים נספח חברתי הוא מצורף למסמכי התכנית בתהליך ההפקדה.

1.7.2 הקמת קרן לתחזוקת הבית המשותף

עלויות התחזוקה הגבוהות של בניינים המוגדרים רבי קומות, עלולות להוות חסם לאוכלוסייה הקיימת שברובה ממצב סוציו-אקונומי נמוך להתגורר בבניינים מסוג זה. קיימים שני אפיקי פעולה אפשריים לצורך הבטחת מקור מימון תחזוקה: האחד, הקמת קרן הונית לתחזוקה (קרן פחת) אשר יכולה לשמש לתחזוקה שוטפת, לתחזוקה ארוכת טווח ו/או לסיוע לדיירים ממשיכים. השני, הינו יצירת "שטחים מניבים" בתוך תחומי הפרויקט, כגון שטחי מסחר או מגורים, אשר יושכרו והתקבולים בגינם ישמשו לצרכי מימון התחזוקה (שוטפת ו/או ארוכת טווח). (מועלם, 2017)

כיום אין חובה לדאוג למנגנון של קרן אחזקה בפרויקטים של פינוי בינוי, פרט להתייחסות בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המחייב לדאוג לדיירי הדיוור הציבורי הממשיכים לגור בפרויקט החדש.

כיצד נמדד?

בדיקה האם יש התייחסות לקרן אחזקה בהוראות התכנית. ועדות התכנון מוסמכות לקבוע זאת במסמכי התכנית.

1.8 מקרי הבוחן - בחירת התכניות לפינוי בינוי

נבחרו שש תכניות לפינוי בינוי :

- אור עקיבא – מתחם שז"ר
- בת ים – מתחם השבטים.
- ירושלים – קטמון ח' ט'.
- כפר סבא – שכונת כיסופים.
- תל אביב – לה גארדיה, בין השדרות.
- גבעתיים – מתחם ההסתדרות.

בחירת המקרים למחקר נעשתה על פי התפיסה כי יש למצוא תכניות בערים שונות, אך שדומות בגודלן, היקף יחידות הדיור ובתאריך שבהן הם תוכננו על מנת שיהיה ניתן להשוות ביניהן. מסיבה זו נבחרו הקריטריונים הבאים :

1. התכניות הופקדו/אושרו בין השנים 2015-2017 בועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
 2. התכניות כוללת למעלה מ – 100 יחידות דיור.
 3. התכניות נמצאות בערים למעלה מ- 20,000 תושבים.
- לאחר סינון התכניות שענו על הקריטריונים שנקבעו, נבחרו תכניות שמייצגות רשויות מדיורג סוציו אקונומי נמוך וגבוה. זאת על מנת לבחון האם המשתנה של דירוג סוציו-אקונומי של רשות מקומית משפיע על התנאים לשילוב היבטים חברתיים בתהליך התכנון.

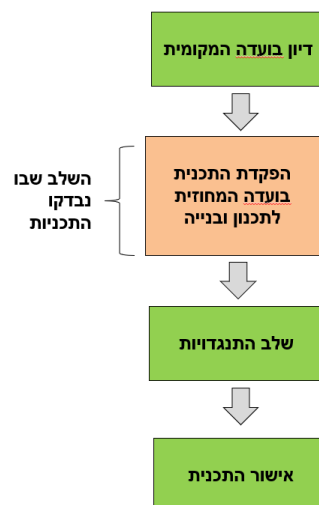
הרשויות שנבחרו הן :

רמה חברתית כלכלית 4-5 : בת ים, אור עקיבא, ירושלים.

רמה חברתית כלכלית 8-9 : תל אביב, כפר סבא, גבעתיים.

כל התכניות שנבחרו נמצאות בשלב ההפקדה או בשלב אישור סופי בועדה המחוזית לתכנון ובנייה. להלן תרשים המתאר את שלבי אישור התכנית והשלב שבו הם נבדקו :

תרשים מס' 15 שלבי אישור תכניות לפינוי בינוי :



מדוע בחרתי תכניות שנמצאות בשלב הפקדה/אישור ראשוני ?

בחרתי להתמקד בתכניות שנמצאות בתהליכי תכנון סופיים ושעדיין לא ייושמו. מכמה סיבות :

1. מרבית תכניות הפינוי בינוי הגדולות בישראל נמצאות בתהליכי תכנון ועדיין לא יושמו.
2. מניתוח הספרות המחקרית עולה כי מרבית המחקרים עוסקים בהערכת התכניות לאחר יישומן, ויש מעט מחקרים על הערכת תכניות שנמצאות עוד בתהליך התכנון. לנקודה זאת חשיבות רבה. המדידה בתהליך התכנון מאפשרת לבחון האם יש התייחסות להיבטים חברתיים ובכך לספק היזון חוזר על ההשלכות החברתיות של התכנית.

1.9 כלי המחקר

איסוף הנתונים התבסס על כלי מרכזי הכולל ניתוח של מסמכי התכניות המופיעים באתר תכנון זמין של מנהל התכנון, משרד האוצר.

- **הוראות ותשריט התכנית** – מסמכים את ההוראות בדבר שימושי הקרקע המותרים מתוקף התוכנית והנחיות למימושה. התשריט הוא ביטוי גרפי של הוראות התכנית. המסמכים הם בעלי תוקף משפטי.
מסמכי התכניות הוצאו מאתר תכנון זמין של משרד האוצר מינהל התכנון.
- **פרוטוקולים ועדה מחוזית לתכנון ובנייה** – מקור נוסף לנתונים הינו פרוטוקולי הדיונים. פרוטוקולים אלה מאפשרים הצצה לדרך בה נערכו דיונים לגבי הפרויקטים הנ"ל וכיצד התקבלו החלטות. מתוך פרוטוקולי הישיבות ניתן להבין מה הוא הלך הרוח ברשות לגבי ההיבטים החברתיים בפרויקטים לפינוי בינוי. מה עמדת הרשות בנושא, עמדת הועדה המחוזית והגופים השותפים הרלוונטיים הנוספים.
הפרוטוקולים של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה הוצאו מאתר תכנון זמין של משרד האוצר מינהל התכנון.
- **מסמכים נוספים הקשורים לתכנית** – מצגות, פרוטוקולים של פגישות שיתוף ציבור ונתונים סטטיסטיים.
- **ביקורים בשטח** – ערכתי ביקורים בשטח בכל מתחמי הפינוי בינוי שנסקרו. מטרת הביקורים בשטח היה יותר עבורי, על מנת לראות את המצב הקיים בשכונות ולהתחבר ולהבין טוב יותר את התכניות.

1.10 ניתוח הממצאים

כל תכנית נבחרה בהתאם לאינדיקטורים שהוגדרו, לכל אינדיקטור ניתן משקל שווה, בצורה דיכוטומית – האם האינדיקטור נמצא בתכנית או לא.

הדירוג לכל תכנית ניתן בהתאם לסה"כ אלמנטים של קיימות חברתית שמשולבת בתכנית.

1.11 חולשות המחקר והמגבלה

למתודולוגיית המחקר מספר חולשות:

- הערכת התכניות נעשת על שלב מאוד ספציפי ומסוים בהתפתחות התכנית – שלב התכנון עוד לפני שלב היישום. תכניות מסוג זה נמצאות בשינוי מתמיד. ייתכן כי בשלב היישום יוספו אלמנטים הקשורים להיבטים חברתיים שלא נמצאו בשלב התכנון.
- ניתוח הממצאים מתבסס אך ורק על ניתוח מסמכי התכנית, מתוך כוונה לפתח כלי מדידה שמאפשר הערכת שילוב היבטים חברתיים המסתמך על ניתוח מסמכי התכנית הרשמיים בלבד ומסיבה זו לא בוצעו ראיונות עם בעלי תפקידים רלוונטיים. הסתמכות רק על מסמכי התכנית עלולה לפספס צעדים נוספים שיכול להיות שמתוכננים להינקט בהיבט החברתי, שלא נלקחו בחשבון.
- האינדיקטורים הפיזיים לא מודדים למרחב הציבורי ואת איכות השטחים הירוקים והפתוחים, זאת בשל מגבלת היקף העבודה.

פרק ד': רקע על התכניות

2.1 תכנית פינוי בינוי אור עקיבא – מתחם שז"ר



הדמיית התכנית



רחוב שז"ר מצב קיים

1. עיקרי התכנית :

התכנית מציעה באמצעות פינוי בינוי להרוס 352 יחידות דיור ולהקים במקומן מתחם מגורים בן כ – 1,700 יח"ד בצפיפות בבניה רוויה של מגדלי מגורים בני 15-18 קומות.

מוגדרת כאחת מתוכניות הפינוי בינוי הגדולות מחוץ לגוש דן. התכנית מתפרשת על פני 118 דונם בשכונת שז"ר שבמערב אור עקיבא בין הרחובות דוד אלעזר מצפון רחוב ויצמן ממזרח וביאליק ממערב בסמוך לשכונות הצפוניות ולדרך מס' 2. השכונה מאופיינת בבנייה של בתי רכבת טוריים משנות השישים, ונחשבת כאחת מהשכונות ממצב סוציו-אקונומי נמוך באור עקיבא.

השכונה תוכננה כך שנוצר רצף של שצ"פים שמחבר בין מבני הציבור שנמצאים במזרח השכונה לבין השצ"פ ההיקפי במערבה. הפתרונות למבני הציבור הנדרשים יינתנו ברובם מחוץ למתחם, במסגרת שטחים עירוניים מאושרים ושטחים שאותרו במסגרת תכנית המתאר החדשה לעיר הנמצאת בשלבי גיבוש.

2. פרופיל העיר (מתוך: דוח מס' 7 ערים הגדולות בישראל 2012-2014, למ"ס)

סה"כ אוכלוסייה אור עקיבא	16,800 תושבים
מדד חברתי כלכלי	4 מתוך 10

3. יזמי התכנית :

- יזם פרטי
- הרשות המקומית

4. פרטי התכנית :

- מספר תכנית : 353-0087494
- סטאטוס : אושרה להפקדה בתאריך 16.02.15

2.2 תכנית פינוי בינוי מתחם השבטים בת ים



הדמיית התכנית



מצב קיים מתחם השבטים

1. עיקרי התכנית:

התכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי. כיום קיימות במקום 144 יחידות דיור ב-6 מבנים המתוכננים להריסה, ובמקומן מתוכננות 744 יחידות דיור חדשות בארבעה מגדלים בני 32 קומות כל אחד מעל קומה מסחרית עם חזית מסחרית לרחוב הקוממיות וניסנבאום. כמו כן מוצעת תוספת של 4 כיתות גן ילדים בקומה ראשונה ביחס למפלס הכניסה לבנייני המגורים לאורך רחובות ניסנבאום והקוממיות. כמו כן מתוכנן הריסת המרכז המסחרי הקיים ובניית מבנה מגורים בין 8 קומות הכולל 30 יח"ד חדשות מעל קומת מסחר.

מתחם השבטים נמצא בין רחוב ניסנבאום במערב, רחוב הקוממיות בדרום, רחוב קרן היסוד בצפון ורחוב חדש ממזרח, מוהליבר בהיקף של כ-38 דונם. המתחם נמצא בסמוך למפגש בין שני עורקי תחבורה ראשיים בבת ים, ציר הרכבת הקלה וציר קוממיות הקושר את נתיבי איילון אל בת ים.

2. פרופיל העיר:

סה"כ אוכלוסיית בת ים	128,500 תושבים
מדד חברתי כלכלי	5

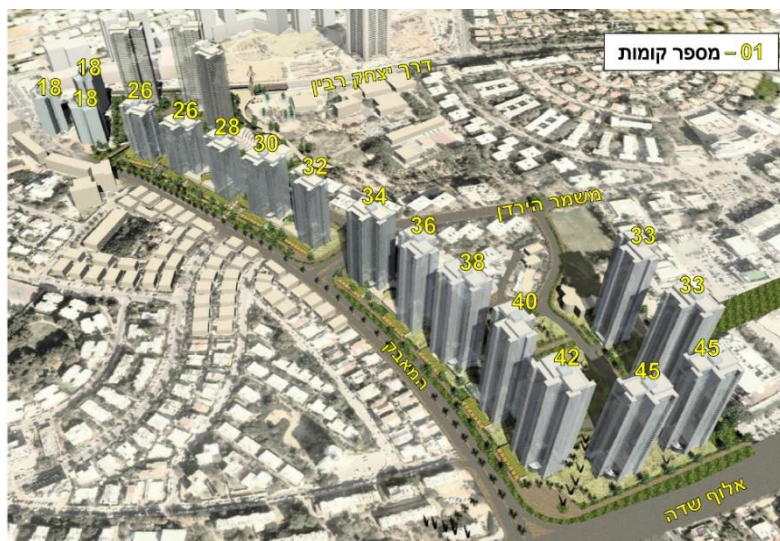
3. יזמי התכנית:

- יזם פרטי
- הרשות המקומית

4. פרטי התכנית:

- מספר תכנית: 502-0151878
- סטאטוס: אושרה להפקדה בתאריך 21.12.15

2.3 תכנית פינוי בינוי מתחם ההסתדרות – גבעתיים



הדמיית התכנית



מצב קיים רחוב ההסתדרות

1. עיקרי התכנית:

התכנית מוגדרת כאחת מתכניות לפינוי בינוי הגדולות בישראל ובמסגרתה מוצע להרוס 914 יח"ד בנות 50-90 מ"ר ו 11 יחידות מסחר ולבנות במקומן 3,108 יח"ד בגובה של שבין 26 קומות ל - 45 קומות. הבינוי הנמוך יותר יעשה לכיוון דרך יצחק רבין והמגדלים הגבוהים יבנו בחלקה הדרומי של התוכנית הפונה לאלוף שדה. כמו כן התכנית מציעה בנייה של חזית מסחרית של 1,200 מ"ר לאורך אלוף שדה. מתחם התכנית נמצא בדרום העיר גבעתיים בשכונת תל גנים במתחם שבין הרחובות אלוף שדה בדרום, רחוב המאבק ממערב, רחוב ההסתדרות ממזרח ורחוב המאבק מצפון התכנית על שטח כולל של כ - 100 דונם. בשטחה של התוכנית סומנו חמישה בנייני שיכון כמיועדים לשימור מחמיר, מדובר בבנייני מגורים קיימים שבמסגרת התוכנית ישומרו ויהפכו למבני ציבור.

פרופיל העיר:

סה"כ אוכלוסייה גבעתיים	56,849 תושבים (למ"ס סוף 2014)
מדד חברתי כלכלי של העיר	9 מתוך 10

2. יזמי התכנית:

- עיריית גבעתיים
- רמ"י

3. סטאטוס התכנית:

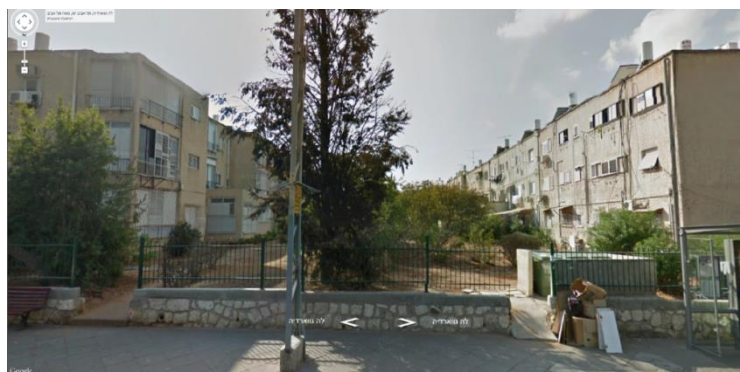
- מספר תכנית גב/ 431 / 77
- אושרה להפקדה בתאריך 26.1.15

2.4 תכנית פינוי בינוי ברחוב לה גווארדיה "בין השדרות"

תל אביב



הדמיית התכנית



מצב קיים רח' לה גווארדיה

1. פרטי התכנית :

התכנית מציעה במסגרת הליך של פינוי בינוי, תוך הצמדות לעקרונות מדיניות שנקבעו בתכנית המתאר לשכונה, פינוי והריסה בהדרגה של 4 בנייני שיכונים הכוללים 106 יח"ד. ובנייה מחדש של 6-12 בניינים בני עד 8 קומות כל אחד בבנייה מרקמית ובניין אחד של 15 קומות. הבניינים תוחמים שטחים פתוחים לטובת הדיירים ותושבי השכונה במסגרת התכנית ייבנו 400 יחידות דיור חדשות. התכנית היא חלק מתכנית התחדשות עירונית רחבה יותר שעתיד לעבור רובע 9 במזרח העיר ושכלולה גם בתכנית המתאר העירונית (מסמך מדיניות רובע 9, עיריית תל אביב). ממוקמת בשכונת יד אליהו בין הרחובות לה גווארדיה הגיבור האלמוני ורח' עמק איילון, בשוליים הדרום מזרחיים של העיר.

לאורך רחוב לה גווארדיה נמצאות שלוש תכניות נוספות בהליכי אישור בשלבים שונים, כל שלוש התכניות תואמות את הוראות תכנית המתאר ואת עקרונות תכנית המדיניות למרכז רובע 9. כמו כן קיימות המלצות לפרויקטים להתחדשות עירונית, בדגש על התחדשות הבינוי תוך שמירה על המרקמים וטיפוסי הבינוי הקיימים בשכונה (תכנית מתאר עיריית תל אביב, מסמך מדיניות רובע 9)

2. פרופיל העיר :

סה"כ אוכלוסייה תל אביב	426,138
מדד חברתי כלכלי	8

3. יזמי התכנית :

- עיריית תל אביב
- יזם פרטי

4. סטאטוס התכנית

- מספר התכנית : 507-0133983
- אושרה להפקדה בתאריך 30.11.12

2.5 תכנית פינוי בינוי קטמון ח' ט' - ירושלים



הדמיית התכנית



מצב קיים רחוב סן מרטין

תבנית הבינוי המוצעת בתכנית היא ה"בלוק הפתוח" - בנייה צפופה אך לא גבוהה (רוב המבנים בגובה 6-10 קומות) בשילוב עם מבני ציבור ושטחים פתחים. התכנית כוללת פתרונות מגוונים להתחדשות עירונית, בתפישה שכונתית כוללת בחלוקה לסוגי מתחמים שונים. על מנת לשפר את הישימות הכלכלית של התכנית, מוצעים בתכנית שני מתחמי קרקע משלימה למגורים.

השכונה ממוקמת בדרום מערב ירושלים וממוקמת באזור מרכזי בעיר, בסמוך לצירי תנועה ראשיים בהם שדרות גולומב, כביש פת, כביש בגין וגובלת במתחם הספורט העירוני הכולל את הארנה ואצטדיון טדי ובקרבה לקניון מלחה.

להלן פירוט המתחמים ואופי ההתחדשות העירונית המוצעת בהם:

- **"מתחם כתום"** - הגרעין הוותיק של השכונה, אשר בו מוצע עיבוי של הבינוי הקיים באמצעות תמ"א 38, תוספת קומות והרחבת קומות קיימות.
 - **"מתחם ורוד"** - אזורים בהם מוצע פינוי-בינוי בשילוב מגרשי השלמה בדרום השכונה זאת בשל כדאיות כלכלית נמוכה של המתחם. בשולי התכנית אותרו מגרשים פנויים אשר יוכלו לסייע באמצעות תהליך של בינוי-פינוי.
 - **"מתחם צהוב"** - מתחם "בינוי-פינוי" עצמאי.
 - **"מתחם כחול"** - מגרשי השלמה צומת פת – בינוי חדש תומך פינוי בינוי.
 - **"מתחם כחול בהיר"** - מגרשי השלמה בצומת פת דרום, שבהם מתוכננים בינוי חדש של שלושה מגדלים.
- במסגרת התכנון מוצעת תוספת של כ-2,900 יח"ד לכ-2,350 יח"ד שקיימות כיום בשכונה (מצגת ועדה מקומית, תכנית אב קטמון ח' ט' מתאריך 11.02.15).

מפת המתחמים בשכונה ומסלולי ההתחדשות העירונית המוצעים :



2. מדיניות עירונית :

עיריית ירושלים בהשוואה לערים אחרות נחשבת כמובילה בפעילות של שילוב היבטים חברתיים בתהליכי התחדשות עירונית. להלן פירוט של חלק מהצעדים שננקטים בהיבט החברתית בתכנית קטמון ח' ט' ואשר מאפיינות את המדיניות העירונית :

- **חובת הכנת נספח חברתי לתכנית.**
- **מענקים לתושבים** - מענק פינוי בינוי ע"ס 80,000 ₪ ליח"ד לתושבים של "המתחם הורוד" מתחם בו מוצע פינוי-בינוי בשילוב מגרשי השלמה בדרום השכונה זאת בשל כדאיות כלכלית נמוכה של המתחם.
- **הקצאת קרקע משלימה שתוביל להוספת עתודות קרקע ולהקטנת הצפיפות בשכונה.**

במתחמים בחלק הדרומי של השכונה, ישנם מגרשים קטנים ובעלי צפיפות גבוהה אשר בהם יידרש מכפיל גבוה ונבחי בנייה גבוהים על מנת להוביל לכדאיות כלכלית. על מנת לשפר את ישימות התכנית צורפה לתחום התכנית קרקע משלימה שמטרתה להניע את ההליך במסלול בינוי פינוי בינוי.

לא מתאפשרים נפחי בנייה נדרשים להליך פינוי בינוי בעל כדאיות כלכלית. על מנת לשפר את ישימות ה יש מגרשים קטנים וצפיפות קיימת. הדבר יחסוך את המעבר הכפול והצורך במגורים בדירות שכורות ובאי וודאות הכרוכה בפרויקטים מסוג זה.
- **ליווי של המינהל השכונתי** - התכנית מלווה על ידי המינהל הקהילתי השכונתי גוננים.
- **שיתוף ציבור** – התכנית מלווה בתהליך אינטנסיבי של שיתוף ציבור (באמצעות יועצים חיצוניים).

- **ליווי של המרכז לשירותי קהילה - התכנית מלווה על ידי רכזת עירוניות במרכז לשירותי קהילה בעיריית ירושלים, אשר אחראית על הפן החברתי של התכנית.**
- **מינהלת להתחדשות עירונית – ליווי תושבים, מתן מידע וייעוץ.**
- **פתרונות לדיור זמני בזמן הבניה.**
- **בינוי התומך בהוזלת עלויות האחזקה.**
- **שיווק ישיר של הדירות: באמצעות יזמים: מתוכנן תהליך ייחודי בו ישווקו 300 היחידות בתכנית "צומת פת" על-ידי המדינה. משרד הבינוי יפרסם "קול קורא" במסגרתו יאפשר לתושבי מתחמים שלמים בשכונה לקבל דירה חדשה בתכנית צומת פת. הדבר יבוצע בתהליך שרשור, כאשר במגרשים אשר יתפנו בשכונה, יתוכננו מבנים חדשים שישווקו שוב לטובת תושבי השכונה, בהליך דומה. יוזמה זו תאפשר לתושבים לקבל פתרונות באמצעות המדינה, ובמקרה זה לא באמצעות יזמים פרטיים. 150 יחידות מתוכנן בשיווק בשוק החופשי ו-150 יחידות נוספות ישמשו עבור תושבי השכונה.**

3. פרופיל העיר:

סה"כ אוכלוסיית ירושלים	849,800 תושבים
מדד חברתי כלכלי	4

4. פרטי התכנית:

סטאטוס התכנית: הופקדה בתאריך 20.6.16

2.6 תכנית התחדשות עירונית שכונת כיסופים, כפר סבא



הדמיית התכנית



מצב קיים שכונת כיסופים

1. עיקרי התכנית:

מטרת התכנית היא להסדיר ולתכנן תהליך את תהליך ההתחדשות עירונית בשכונת כיסופים. במתחם מתוכננים לקום כ- 9 מבנים בני 7-15 קומות ובהם 385 יחידות דיור חדשות. כ- 160 יחידות דיור יפונו במסגרת הפרויקט, ובעליהם יכולו להגדיל שטח הדירה שעומד כיום על ממוצע של 60-85 מ"ר. התכנית כוללת גם הוספת גינה פנימית, מערכת שבילים להולכי רגל, ותוספת מוסדות ציבור.

היוזמה לתכנית הגיעה כרקע לתכניות התחדשות עירונית קודמות שיזמה העירייה בשנת- 1987 ובשנת 2002 הכוללות תוספת זכויות להגדלת דירות. לתכניות אלו היה היבט בעייתי מכיוון ששיטת חישוב הזכויות של תמ"א 38 יצרה בכיסופים הבדלים בין בניינים בין כאלה שהתחדשותם כדאית כלכלית וכאלה שלא. הדבר הוביל לתוספות בנייה ארעיות, ללא תוספת של שטחי ומבני ציבור. התכנית הנוכחית מטפלת בפערים בין הבניינים ודואגת לכל שכל הבניינים יהיו כדאיים להתחדשות באותה מידה. בנוסף היא מתייחסת להיבטים של מבני ציבור, שטחים פתוחים. ואף מגבילה את זכויות התמ"א על מנת למתן את הצפיפות בשכונה. (ראיון עם עורך התכנית mynet כפר סבא מתאריך 17.08.17).

התכנית כללה הכנת נספח חברתי וראש צוות התכנון היא מתכנתת חברתית בהכשרתה כפי שעולה מהנספח החברתי התפישת התכנונית המנחה להתחדשות שכונת כיסופים הציבה במרכז את מגוון השיקולים החברתיים הקשורים בשכונה.

5. פרופיל העיר:

סה"כ אוכלוסייה כפר סבא	91,700
מדד חברתי כלכלי	8

6. יזמי התכנית:

- רשות מקומית.

7. פרטי התכנית:

- מספר התכנית: 405-0450916
- סטאטוס התכנית: הופקדה ב ועדה מחוזית לתכנון ולבניה בתאריך 28.02.17

פרק ה': הצגת הממצאים

פרק זה עוסק בהצגת הממצאים העיקריים אשר עלו מניתוח התכניות. ניתוח הממצאים ייעשה באופן השוואתי בין התכניות בהתאם לאינדיקטורים שהוגדרו.

בנוסף יובא ניתוח רלוונטי מהפרוטוקולים של הוועדות בנוגעות לשיקולים הרלוונטיים לאינדיקטורים הקיימים.

3. ניתוח ממצאים

3.1 אינדיקטורים: מימד פיזי

3.1.1 גובה הבינוי

נמצא כי גובה הבינוי בתכניות הנבדקות נע בין 6-37 קומות. בערים תל אביב, ירושלים וכפר סבא קיים תמהיל בינוי נמוך וגבוה. בערים בת ים, אור עקיבא וגבעתיים גובה הבינוי הוא מעל 20 קומות ללא בינוי נמוך.

עיר	תל אביב – לה גוורדיה	ירושלים קטמון ח' – ט'	אור עקיבא – שז"ר	כפר סבא – תקומה	בת ים – מתחם השבטים	גבעתיים – ההסתדרות
גובה הבינוי המוצע	8-15 קומות (בניין אחד של 15 קומות)	6-10 קומות בנייני רבי קומות כ- 30 קומות בשטח ההשלמה של התכנית	19-25 קומות	7-15 קומות (בניין אחד בגובה של 15 קומות)	37 קומות	24-45 קומות

גובה הבינוי – ניתוח פרוטוקולים:

תל אביב וירושלים – בינוי נמוך הנגזר מיעד חברתי ותפיסה תכנונית

מקריאת הפרוטוקולים של תכנית אב קטמון ח' – ט', עולה כי גובה הבינוי נגזר מן המטרות החברתיות שהוגדרו בתכנית "יעד מרכזי של התכנית הוא היעד החברתי, ותבנית בינוי זו, תאפשר לאוכלוסייה הקיימת בשכונה להמשיך ולהתגורר בה" (מצגת ועדה מקומית, תכנית אב קטמון ח' ט' עיריית ירושלים מתאריך 11.02.15)

בתכנית בלה גווארדיה בתל אביב העקרונות העומדים מאחורי גובה הבינוי נגזרות מתכנית המדיניות שנכתבה לרובע 9 שהתכנית נמצאת בה וכוללת עקרון של שמירה על אופי הבניה באזור ואופי התושבים המתגוררים בו יחד עם שיפור איכות החיים ותוספת אוכלוסייה מגוונת ומגוון יח"ד (עיריית תל אביב, מסמך מדיניות לרובע 9).

אדריכל התכנית, בפרוטוקול ציין כי מה שהכתיב את גובה הבינוי הוא התפיסה התכנונית והחיבור לאופי הבינוי הקיים :

"אנחנו משתמשים בעלייה לגובה כמוצא אחרון, אבל עדיין, רק בנקודה אחת ורק עד 15 קומות....הכלכלה היא כלי חשוב והיא לא זה שיכתיב את נפחי הבניה. אנחנו לא מצמידים את גובה הבניינים בתל אביב לממד תשואות הבניה ולמחיר הברזל בסין, יש לנו כאן חשיבה תכנונית, תפיסה תכנונית"

בדיונים להפקדת התכנית באור עקיבא סוגיית הבנייה לגובה והתאמתה לאוכלוסייה המקומית עלתה לאורך כל הדיונים להפקדה. ההסתייגות עלתה אך ורק מצד חברי הועדה המחוזית שסברה שהתכנית בעייתית מבחינת התאמתה לאוכלוסייה המקומית, עמדת הרשות המקומית ושל משרד השיכון הייתה שזה אילוף כלכלי עד מנת שהתכנית תהיה שיממה כלכלית וברת ביצוע. מבחינת עמדת משרד השיכון נטען כי הפרויקט מכון לאוכלוסייה מבחוץ ולא לאוכלוסייה הקיימת :

"הפרויקט הזה נטוע באור עקיבא, אבל פניו, גם בגלל מימדי הגובה שלו, הם החוצה"
(פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מתאריך 24.07.13)

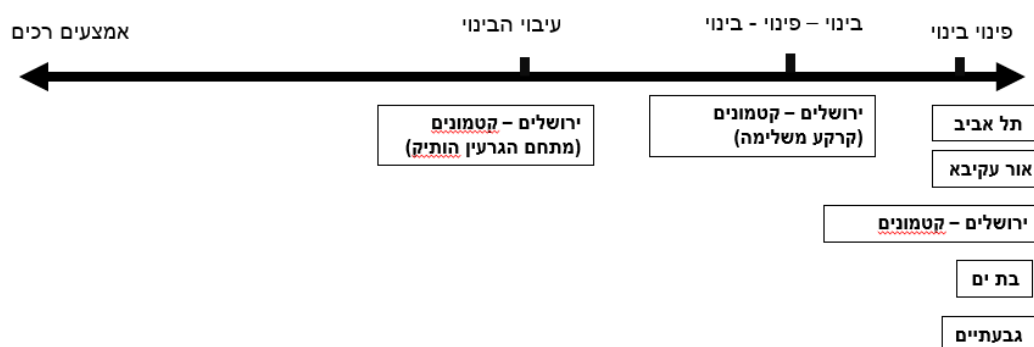
בדיונים במסגרת הפקדת תכנית מתחם השבטים בעיר בת ים לא עלתה הסוגייה של גובה הבינוי והתאמתו לאוכלוסייה הקיימת, כמו כן לא הוצע בתכנית קרן אחזקה או מנגנון אחר שיאפשר הפחתת עלויות האחזקה לדיירים הנוכחיים. זאת למרות שהעיר בת ים שייכות לאשכול סוציו אקונומי בינוני-נמוך חמש מתוך 10.

גבעתיים שהיא הדוגמא הקיצונית מכל התכניות שבה מוצע בנייה של 17 מגדלים בני 24-45 קומות, ללא אלטרנטיבות בינוי אחרות. במסגרת הדיונים להפקדה, עלתה הסוגיה של גובה הבינוי פעם אחד בלבד על ידי נציגת הארגונים הירוקים, אך היא מיד הושתקה ונאמר על ידי חברי הועדה שהאוכלוסייה בגבעתיים היא ממעמד גבוה ותוכל לעמוד בהוצאות התחזוקה.

3.1.2 מסלול ההתחדשות העירונית שנבחר

בכל התכניות שנסקרו, פרט לשני מתחמים בתכנית קטמון ח' ט' בירושלים, המסלול שנבחר הוא מסלול פינוי בינוי בלבד. בתכנית בקטמון ח' ט' , השכונה חולקה למתחמים, כאשר במתחם הגרעין הוותיק של השכונה, מוצע עיבוי עדין, ללא הריסה של הבינוי הקיים באמצעות תמ"א 38 שכוללת תוספת קומות על הקיים. בנוסף בתכנית של קטמון ח' ט' מוצע מסלול של תחילה בינוי ואח"כ פינוי (בינוי-פינוי בינוי). מסלול זה מתאפשר באמצעות קרקע משלימה שנמצאת בסמוך לשכונה. הקרקע המשלימה מאפשר מעבר רך יותר ומצמצם את אי הוודאות מכיוון שהדיירים קודם כול עוברים לדירה החדשה ורק לאחר מכן הורסים את הדירה הקודמת שלהם.

התרשים שלהלן מתאר את מסלול ההתחדשות עירונית בכל תכנית שנבדקה:



התייחסות בפרוטוקולים למסלול ההתחדשות העירונית שנבחרה:

בפרויקט קטמון ח' ט', הוא היחיד שנמצא בו מגוון של מסלולי התחדשות עירונית מעיבוי רך לפינוי בינוי. אדריכל התכנית מסביר כי הסיבה לבחירת מסלול של עיבוי רך במרכז הותיק של השכונה הוא בשל בקשות של תושבים במפגשי שיתוף ציבור להוסיף תוספות קטנות ולא לשנות את המצב באופן משמעותי:

"במפגשי שיתוף ציבור האנשים שגרים בבניינים הקטנים שראיתם ביקשו מאיתנו לתת להם זכויות קטנות לפי תמ"א כזו או אחרת, להוסיף תוספות קטנות. אבל בעיקרון שהמרקם הזה יישאר. נעים להם שם. טוב להם שם. גם לנו למען האמת. משום שזה יוצר אחר כך קצת אוויר לשכונה... הדבר הזה אנחנו קראנו לו עיבוי רך. ככה שנהיה עדינים..."

(פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה, תכנית קטמון ח' ט' מתאריך 26.06.16)

3.1.3 תכנון דירות קטנות

נמצא כי בכל התכניות שנסקרו הוקצו 20% מסך הדירות לדירות קטנות - ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה מתחת ל - 80 מ"ר.

הסיבה לאחידות בסעיף זה בכל הפרויקט כי הוספת דירות קטנות מעוגן בתקנות התכנון והבנייה בעקבות תיקון שהוכנס בשנת 2011 הקצאה של 20% לדירות קטנות. עפ"י הוראות אלו דירה קטנה כדירה ששטחה 30 מ"ר לפחות ו - 80 מ"ר לכל היותר. (תקנות התכנון והבניה סעיף 147(ב) התשע"ב-2011). ניתן לראות כי בכל הפרויקט אמנם הוקצו 20% לדירות קטנות אך נקבע הרף העליון ביותר של 80 מ"ר.

עיר	תל אביב – לה גוורדיה	ירושלים – קטמון ח' – ט'	כפר סבא – תקומה	אור עקיבא – שז"ר	בת ים – מתחם השבטים	גבעתיים – ההסתדרות
תמהיל דירות קטנות	לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות	לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות	לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות	20% מיחידות הדיור המוצעות יהיו יחידות דיור קטנות	20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות	20 % יהיו דירות קטנות

3.1.4 מלאי דירות להשכרה

באף אחד מן התכניות לא נמצאו כי הוקצו מלאי דירות להשכרה.

לא הייתה לכך גם התייחסות בפרוטוקולים השונים בתהליך הפקדת התכנית .

3.1.5 הקצאת אחוז מהדירות לדיור ציבורי

באף אחד מן התכניות לא נמצאו כי הוקצו מלאי דירות לדיור ציבורי.

לא הייתה לכך גם התייחסות בפרוטוקולים השונים בתהליך הפקדת התכנית .

3.1.6 רמת צפיפות

מחישוב רמת הצפיפות בתכניות, עולה כי בחלק מן התכניות הצפיפות המתוכננות הן חריגות מאוד בהשוואה למצב הקיים בשכונה ואף בהשוואה לשכונות חדשות שהן לא נבנות במסגרת תהליך של פינוי בינוי. לשם המחשה בתכנית בגבעתיים הצפיפות הגיעו לפי תשע מהמצב הקיים.

גם במדד זה נמצאו פערים גדולים בין התכניות השונות, הצפיפות הגבוהה ביותר חושבה בתכנית של גבעתיים שבה ממוצע יח"ד לדונם עומד על 81 יח"ד והטווח נע במתחמים השונים בין 80-111 יח"ד לדונם נטו פי 9-7 מהמצב הקיים.

רמת הצפיפות הנמוכה ביותר נמצאה בתכנית בתל אביב , 35 יח"ד לדונם נטו וירושלים שעמדה על 38 יח"ד לדונם פי 3.5 מהמצב הקיים. בכל התכניות במצב הקיים רמת הצפיפות עמדה על 10-12 יח"ד לדונם נטו.

תל אביב	ירושלים קטמון ח' ט'	אור עקיבא	בת ים	גבעתיים	
ממוצע 35 יח"ד לדונם נטו	לא נמצאו נתונים	47 יח"ד לדונם	50 יח"ד לדונם	ממוצע 81 יח"ד לדונם נטו טווח צפיפות במתחמים השונים 111-80	צפיפות מצב מוצע
10 יח"ד לדונם		10 יח"ד לדונם	12 יח"ד לדונם	12 יח"ד לדונם	צפיפות מצב קיים

רמת צפיפות – ניתוח הפרוטוקולים

"צפיפויות חריגות מאוד איך אין ברירה"

מניתוח הדיונים והפרוטוקולים של התכניות ביחס לצפיפות המוצעת, עולה כי בחלק מן התכניות הועדה המחוזית וצוותי התכנון סברו כי הצפיפויות המוצעות הן חריגות מאוד, אך בשל האילוץ הכלכלי שבו נדרש מכפיל מסוים על מנת שתכנית תהיה כלכלית, אין ברירה.

אור עקיבא

נציגת המשרד לאיכות הסביבה בדיון על הפקדת התכנית טענה שאין לקבל את התכנית מכיוון שרמת הצפיפות והתנאים הפיזיים עלולים ליצור את שכונות המצוקה של העתיד :

"כשאנחנו באים ואנחנו לוקחים כזה מכפיל של 5:1... אנחנו לא חושבים שזה סביר. אנחנו חושבים שהצפיפות הזאת, לאור הקרבה לכביש, במצב של עלויות הדיור במקום הזה, היא צפיפות שתיצור את הסלמס של העתיד, ואז בעוד עשרים שנה אי אפשר יהיה לחיות בשכונה הזאת, אי אפשר לעשות את הפינוי בינוי עוד פעם. לכן אני חושבת שהתוכנית היא בעייתית. אני לא ממליצה לקבל אותה" (פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מתאריך 24.07.13)

3.2 מימד שני : מנגנונים תומכים

3.2.1 קרן אחזקה

בתכניות בערים בירושלים נמצא כי קיים מנגנון של קרן אחזקה, באור עקיבא היזם מציע במסגרת התכנית השתתפות חלקית בעלות ההחזקה לדיירים הותיקים לשלוש שנים. בערים בת ים, וגבעתיים לא מוצע מנגנון של קרן אחזקה. בכפר סבא שולב בתכנית נספח תחזוקה להעלאת המודעות לנושא התחזוקה ולהבטחת תכנית תחזוקה יחד עם מתן היתר הבניה. לציין מה הנספח מכיל.

תל אביב	ירושלים קטמונים	אור עקיבא	כפר סבא	בת ים	גבעתיים
לא נדרש בשל גובה בינוי נמוך	קיים אך לא פורט המנגנון	קיים לשלוש שנים עם השתתפות חלקית	לא נדרש בשל גובה בינוי נמוך קיים נספח תחזוקה	אין	אין

3.2.2 נספח חברתי

בתכניות של כפר סבא, וקטמון ח' ט', שולבו נספחים חברתיים בתכניות.

ניתוח נספח חברתי כפר סבא – מתכנן חברתי בראש צוות התכנון

בנספח החברתי של כפר סבא נכתב כי התפיסה התכנונית המנחה להתחדשות שכונת כיסופים הציבה במרכז את מגוון השיקולים החברתיים הקשורים בשכונה. מתוך כך – ניהול וריכוז צוות התכנון (כ – 14 יועצים) התקיים על ידי מתכננים חברתיים. הנספח החברתי של תכנית כיסופים כלל ניתוח דמוגרפי של תושבי השכונה, ניתוח בעלויות דיור ציבורי, צפיפות, סוגי בעלויות, ניתוח צרכים של המתנס השכונתי, ומבני ציבור נוספים, כגון מרכז נוער וקשישים, טווחי הליכה לשירותים שונים, בחינת קישוריות לתחבורה ציבורית, נקודות שעלו במפגשי שיתוף הציבור. התוצר המסכם של הנספח החברתי הוא טבלה טבלה המסכמת את הסוגיות החברתיות הרלוונטיות לתכנית והמענה וההתייחסות הניתנת בתכנית (מתוך מסמכי תכנית כיסופים, נספח חברתי):

הסוגיה	מענה/התייחסות בתכנית	הפנייה למסמכי התכנית
חיזוק חוסן חברתי והזדמנויות ליצירת מרקם קהילתי	הגדלת צפיפות המגורים והבטחת מגוון גדלי דירות הוספת דירות ודירות לתמהיל הדירות המוצע. תכנון ושיפור המתב"ס כעוגן חברתי שכונתי/אזורי. תכנון המאפשר שיעור בעלים גבוה לצד היצע שכירות גבוה (יחסית) - שילוב דירות גדולות ודירות קטנות הוספת שצ"פ במיקום מרכזי. נגישות גבוהה ברגל למגוון שירותי הציבור בשכונה	תקנון מצב מוצע תכנית מצב מוצע נספח תכני איכות נספח נופי
שמירה על רווחת דיור	הגדלת מגוון הדירות : הוספת דירות גדולות להיצע הדירות בתכנית והבטחת דירות קטנות ובינוניות הגדלת מצאי הדיור והרחבת הזדמנויות הדיור לאוכלוסייה קיימת ופוטנציאלית	תקנון מצב מוצע נספח בינו
שיפור והבטחת חוסן כלכלי	שיפור ערכי השווי של הדירות עם שיפור ופיתוח השכונה נספח תחזוקה להעלאת המודעות לנושא התחזוקה ולהבטחת תכנית תחזוקה יחד עם מתן היתר הבניה הוספת דירות קטנות לתמהיל הדירות המוצע. צמצום השטחים המשותפים - להקטנת עלויות תחזוקה המרת שצ"פ (הוצאה פרטית) בשצ"פ (הוצאה ציבורית). שיפור הליכיות וקישוריות לתחב"צ, תקן חנייה נמוך. לעידוד הפחתת השימוש ברכב פרטי הוספת שטחים מסחריים להבטחת שירותי מסחר מקומיים בקרבת מקום	הערכת שמאות נספח אחזקה תקן חנייה נספח תחבורה תכנית מצב מוצע
חיזוק תחושת הביטחון האישי	הוספת שצ"פ במקומות מרכזיים. ריבוי מרפסות וקרבת בניינים לרחוב העדר מקומות כלואים/מוסתרם - שמירה על רצף עם השדרה העירונית הירוקה כניסות מהרחוב לחלק מהדירות בקומת הקרקע	תקנון מצב מוצע תכנית מצב מוצע
תנועה וניידות	חיזוק הקישוריות ע"י הדגשת הציר העירוני הירוק. יצירת צירי הליכה מקשרים אל ובתוך השכונה. חיזוק יתרונות המיקום (מרכז העיר) המלצה לשיפור הקישוריות לתחבורה הציבורית. אספקת שירותים בקרבת מקום לצמצום השימוש ברכב פרטי	תקנון מצב מוצע תכנית מצב מוצע נספח תחבורה

ניתן ללמוד מן הטבלה כי לדוגמא המענה לחיזוק חוסן חברתי ומרקם קהילתי ניתן בתכנית באמצעות, הבטחת מגוון גדלי דירות, תכנון ושיפור המתנס כעוגן חברתי שכונתי, הוספת שטח ציבורי במיקום מרכזי ונגישות גבוהה ברגל למגוון שירותי השכונה

3.3 מימד שלישי: קול והשפעה

3.3.1 שיתוף ציבור

בארבע מתוך שבע התכניות שנסקרו התקיים הליך שיתוף ציבור (ברמות שיתוף שונות) ובתכניות באור עקיבא, בת ים וגבעתיים לא התקיים הליך שיתוף ציבור.

בתכנית בגבעתיים התקיים הליך יידוע והסברה בלבד.

תל אביב – לה גוורדיה	ירושלים – קטמון ח' – ט'	כפר סבא – תקומה	אור עקיבא – שז"ר	בת ים – מתחם השבטים	גבעתיים – ההסתדרות
התקיים הליך שיתוף ציבור	התקיים הליך שיתוף ציבור	התקיים הליך שיתוף ציבור	לא התקיים הליך שיתוף ציבור	לא התקיים הליך שיתוף ציבור	לא התקיים הליך שיתוף ציבור

הניתוח של מדד זה הוא פשטני, זאת למרות ששיתוף ציבור הוא מדד מורכב ונע בין רצף של רמות. הסיבה לכך היא שבמסמכי התכנית לא ניתן היה להבין באיזה אופן התקיים תהליך שיתוף הציבור ומה מידת השיתוף של הציבור בתכניות.

3.3.2 תכנון המשלב שימור חוזקות / ערכים של הקהילה המקומית

מניתוח זה סוגיה זו המתבססת על ניתוח הפרוטוקולים ומסמכי התכניות, מצאתי שתי גישות קיצוניות ביחס למצב הקיים. בקצה אחד גישה הרואה את המצב הקיים כרע מאוד ולפיכך אין לשמר ממנו כלום בתכנון החדש. האנשים והקהילה המקומית, נתפסים כמסכנים, עלובי החיים בתנאים פיזיים ירודים מאוד.

בקצה השני קיימת תפיסה אצל חלק מן התכניות הרואה את האיכויות והחוזקות של המצב הקיים ורואה את תפקידו של התכנון החדש לקחת את אותן איכויות ולשמר אותן, לתת ביטוי שלהן בתכניות. בהתאם לכך גם היחס לקהילה המקומית הוא שונה, הם לא נתפסים כמסכנים אלא כשותפים לגיטימיים בתכנון התכנית.

גישה ראשונה - זה - לגיטימציה של המצב הקיים

בחלק מהתכניות קיימת תפיסה שלילית בנוגע למצב הקיים, ללא התייחסות גם לאיכויות של המצב הקיים. אור עקיבא היא הדוגמא הקיצונית ביותר של גישה זו. להלן ציטוט מייצג של אדריכל התכנית בדיון בועדה המחוזית להפקדת התכנית:

"אין לשכונה הזאת היום כלום. מה יש לה? אנחנו לא רוצים לשמר מההיסטוריה של המקום הזה, ואני אומר את זה בכאב, שום דבר. אנחנו רוצים ליצור מקום חדש, וזה מה שאנחנו עושים פה" (פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מתאריך 24.07.13)

היחס למצב הקיים הוא לא רק לתנאים הפיזיים, אלא גם לאוכלוסייה המקומית, אשר נתפסת כמסכנה. ראש עיריית אור עקיבא לשעבר בדיון להפקדת התכנית:

"אני קורא להם, לצערי הרב אנשים עלובי חיים, שחיים שם כבר שנים...אנשים עם סוציו אקונומי נמוך, והכניסו אותם לשם, אמרו - הנה, זה המקום שלכם, תחיו, כמו חיות, לצערי הרב. ...מי נשאר שם? אנשים עלובי חיים ממש. הילדים שנמצאים בתוך חרא, תסלחו לי על הביטוי, בתוך חרא, אני אומר דברים קשים מאוד, אני אומר דברים קשים, כראש העיר, כי אנחנו פשוט מדברים על חיי אדם. זה לא חיות, זה חיי אדם".

עולה, כי הרטוריקה של תפיסה שלילית של המצב הקיים עולה בכל פעם שיש ביקורת על התכנון החדש. ישנה אמירה ברורה של התכנון החדש הוא טוב בגלל שהמצב הקיים הוא לא טוב וזו החלופה הקיימת.

נציג הועדה המחוזית, ראש מועצת זכרון יעקב :

"הבלוקים הללו, אין מה לשמר, יש רק להרוס. יש לשמר מסורת, יש לשמר מורשת, יש לשמר קהילתיות, זו עזובה, זו עזובה. זה אנשים שאין להם תקווה יש פה איזושהי תכנית שבאה ואומרת - בואו ניתן תקווה לאור עקיבא, אבל בראש ובראשונה בואו ניתן תקווה לאנשים הללו"

(פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מתאריך 24.07.13)

הערה אישית: לדעתי האישית, כמי שעוסקת במקצוע התכנון בפרקטיקה, לא תיתכן אמירה כי הכל רע ולא טוב גם בשכונות שהן קשות והתנאים הפיזיים שלהם ירודים. במקום אחד ייתכן כי המכולת השכונתית, גם אם היא נראית עלובה, במקום אחר הערבות ההדדית בין השכנים ולכן גישה המבטלת את המצב הקיים, וצובעת אותו רק בצבעים שליליים היא בעייתית מאוד בעיניי, במיוחד בפרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי בינוי שכוללת התערבות בשטח בנוי שבו גרים אנשים וקהילות.

גישה שנייה – שימור חוזקות וערכי הקהילה הקיימים בתכנון החדש

גישה שנייה אותה מייצגות הערים תל אביב וירושלים שנעה על הקצה השני של הרצף, מתייחסת גם לאיכויות של המצב הקיים הן הפיזי והן לאיכויות של ערכי הקהילה המקומית. התכנון החדש התייחס לשימור ערכי הקהילה המקומית וניתן להם ביטוי פיזי.

אדרכתית התכנית בדיון להפקדת התכנית "היה לנו מאד חשוב, לא רק להרוס ולבנות משהו חדש שלא מתייחס להיסטוריה אלא כן מדבר באיזושהי שפה ... כזו או אחרת"

(פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב מתאריך 22.06.2015)

מעבר לראייה של האיכויות של המצב הקיים, ישנה תפיסה שונה של הקהילה הקיימת, כטובה, קהילתית והתכנון החדש גם התייחס לשימור של הפן הקהילתי ונתן לזה ביטוי פיזי הם בצורה של שמירה על חצרות פנימיים והן בצורה של בנייה של הבלוק הפתוח בירושלים.

אדרכתית התכנית: "אנחנו בעצם רצינו לבוא ולעשות לו איזושהי פרשנות לסטרוקטורה האורכית שקיימת תוך שמירה על ערכי הקהילה שמהסיוורים שערכנו ומההכרות שלנו גם עם התושבים וגם דרך העירייה, הבנו שיש שם ערכי קהילה שמאד מאד חשוב לשמר אותם. בעצם מה שרצינו לעשות זה לשמור על חצרות, לייצר חצרות ולא איזה שהם אזורי לפט אובר בין שיכונים אלא חצרות מוגדרות שמייצרות מקום, שמאפשרות גם קשר של הקהילה של הדיירים עצמם וגם קשר לשכונה כולה"

(פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב מתאריך 22.06.2015)

גבעתיים – שימור היסטורי

אומנם בתכנית בגבעתיים יש אלמנט של שימור, אך השימור מגיע מנקודה של שימור היסטורי ופחות מתמקד בשימור הצרכים של הקהילה המקומית. התפיסה העומדת מאחורי השימור היא ערך היסטורי שימור בתי השיכונים ששימשו את העולים בשנות ה-50 וה-60 וכחלק מההיסטוריה של ארץ ישראל ושל גבעתיים. חמש מבין 36 בתי השיכונים המיועדים להריסה והסבתם מבנייני מגורים למבני ציבור.

"אנחנו רואים בהם אחת מהיצירות האוטנטיות והחשובות להיסטוריה של הארכיטקטורה ולא רק לארכיטקטורה בארץ, גבעתיים הגשימה את זה וחשבנו שזה נכון לשמר שיכונים בגבעתיים (פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב מתאריך 21.09.2015)

פרק ו': דיון

במסגרת פרק הדיון אשווה בין הממצאים מהתכניות השונות, כפי שפורטו בפרק הקודם, תוך בחינת שאלות המחקר כמו כן יתוארו המסקנות העיקריות העולות מן המחקר.

4.1 שאלת המחקר הראשונה - מידת ההתייחסות לקיימות חברתית

האם קיימת התייחסות לקיימות חברתית בתכניות לפינוי בינוי?

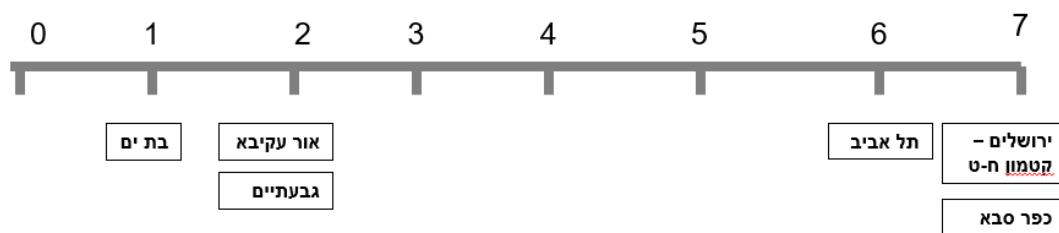
בכדי לענות על שאלה זו, פותחו תשעה אינדיקטורים הבודקים את מידת ההתייחסות לקיימות חברתית. מסיכום השוואתי של שש התכניות שנסקרו עולה כי קיימת שונות רבה בין התכניות בהתייחסות לקיימות חברתית. בחלק מהתכניות יש התייחסות במידה משמעותית לקיימות חברתית ובחלק מהתכניות יש התייחסות במידה מועטה.

טבלה זו מסכמת את סיכום שילוב האלמנטים בכל תכנית:

תמהיל בינוי נמוך וגבוה	קרן אחזקה	תמהיל דירות קטנות	נספח חברתי	תכנון המשלב שימור חוזקות / ערכים של הקהילה המקומית	שיתוף ציבור בתהליך תכנון התכנית	צפיפות מתחת ל-40 יח"ד לדונם	דירות להשכרה	דיוור ציבורי	סה"כ אלמנטים של קיימות חברתית שמשולבת בתכנית
ירושלים קטמון ח-ט	+	+	+	+	+	+			7 מתוך 10
כפר סבא	+	+	+	+	+	+			7 מתוך 10
תל אביב	+	+	+	+	+	+			6 מתוך 10
אור עקיבא		+	+						2 מתוך 10
גבעתיים		+	+	+					2 מתוך 10
בת ים		+							1 מתוך 10

בתכניות בערים ירושלים, תל אביב וכפר סבא נמצאו 6-7 מדדים המעידים על התייחסות לקיימות חברתית בעוד בערים אור עקיבא, גבעתיים ובת ים נמצאו מספר נמוך של מדדים (1-2) המעידים על התייחסות לקיימות חברתית.

בולטת השונות הרבה בין הערים ומיקומן בקצוות שלוש תכניות בקצה של אחד של שילוב שיקולים חברתיים ושלוש תכניות בקצה השני שמעיד על העדר שילוב שיקולים חברתיים. נקודה מעניינת שאין תכניות שנמצאות באמצע – רק בקצוות.



בהסתמך על הניתוח, ניתן לאפיין שני "סוגי תכניות":

סוג ראשון שילוב שיקולים חברתיים: ערים תל אביב, ירושלים, כפר סבא.

סוג שני העדר שיקולים חברתיים: ערים אור עקיבא, בת ים, גבעתיים.

סוג ראשון	סוג שני	
• תמהיל בינוי נמוך לצד בינוי גבוה. • צפיפות בינונית (ביחס לתכניות התחדשות אחרות) של 35-38 יח"ד לדונם. • שילוב מאפיינים של המצב הקיים בבינוי המוצע. • שילוב מספר מסלולי התחדשות עירונית (תמ"א 38, עיבוי הבינוי).	• בנייה אחידה של רבי קומות, ללא תמהיל בינוי נמוך. • צפיפות גבוהה מאוד של 47-110 יח"ד לדונם. • אופי בנייה שונה מהמצב הקיים באופן קיצוני. • אין שימור מאפיינים של המצב הקיים בבינוי המוצע.	מאפיינים פיזיים:
• התכנון נעשה בשיתוף עם האוכלוסייה הקיימת. • קיימת תפיסה חיובית בנוגע למצב הקיים והאוכלוסייה הקיימת והכרה באיכויות של המצב הקיים. • שילוב מרכיב עקרי לצד כלכלי במערכת השיקולים	• התכנון לא נעשה בשיתוף עם האוכלוסייה הקיימת. • קיימת תפיסה שלילית בנוגע למצב הקיים. • מרכיב כלכלי כשיקול מרכזי	מאפיינים תהליכיים / תפיסות ועמדות:

4.2 שאלת מחקר שנייה - מה עושה את ההבדל?

מניתוח השוואתי של התכניות, מצאתי שקיימים פערים מהותיים בין התכניות בערים השונות בהתייחסות לקיימות חברתית. ההבדלים בין התכניות מעידים על כך כי לרשות המקומית יש השפעה על התייחסות לקיימות חברתית בתכניות לפינוי בינוי.

נקודה זה מובילה לשאלת המחקר השנייה הבודקת מהם המשתנים אשר משפיעים על שילוב התייחסות לקיימות חברתית?

4.2.1 דירוג סוציו-אקונומי של רשות מקומית.

לא מצאתי קשר בין דירוג סוציו-אקונומי של רשות לשילוב קיימות חברתית בתכניות לפינוי בינוי.

ב"טיפוס הראשון" של התכניות שבהן הייתה התייחסות רבה לאלמנטים של לקיימות חברתית העיר ירושלים שבתכניות שלה שולבו מספר רב של אלמנטים לקיימות חברתית שייכת לדירוג סוציו אקונומי נמוך 4 מתוך 10 ותל אביב וכפר סבא שייכות לדירוג סוציו אקונומי גבוה 8 מתוך 10.

ב"טיפוס השני" של התכניות שבהן הייתה קיימת התייחסות מועטה לאלמנטים של קיימות חברתית בערים אור עקיבא, בת ים וגבעתיים. גבעתיים שייכת לאשכול סוציו אקונומי גבוה 9 מתוך 10, והערים בת ים ואור עקיבא שייכות לדירוג סוציו אקונומי בינוני – נמוך 5 וארבע מתוך 10 בהתאמה.

אין באפשרות מחקר לבחון את המשתנים והמאפיינים השונים של הרשויות אשר יכולים להסביר את השונות הרבה בין הרשויות ביחס לשילוב היבטים חברתיים. עם זאת ניתן להצביע על כמה כיוונים למחקר המשך:

- השפעה של מינהלת להתחדשות עירונית.
- השפעת השותפים בפרויקט של פינוי בינוי – משרד השיכון, רשות למקרקעי ישראל (רמ"י), יזמים פרטיים.
- אופי ומעורבות של ראש הרשות המקומית והשפעה פרסונלית של בעלי תפקידים ברשות המקומית ובשלטון המרכזי.
- מאפייני בעלי הבתים – יכולת התארגנות, אחוז בעלי דירות.

4.2.2 הימצאות מסמך מדיניות עירונית / תכנית אב לשכונה ביחס להתחדשות עירונית.

מצאתי קשר בין הימצאות מסמך מדיניות / תכנית אב לשכונה לשילוב אלמנטים של קיימות חברתית בתכניות.

בערים ירושלים, תל אביב קיימות תכניות אב ספציפיות לשתי השכונות שבהן נבחנו התכניות. בפרוטוקולים של תהליך ההפקדה בועדה המחוזית, עולה לאורך כל השלבים ההשפעה של מסמכי המדיניות העירוניים על התכניות ועל שילוב ההיבטים החברתיים. בתל אביב קיים מסמך מדיניות לפיתוח רובע 9 אשר עליו מבוסס התכנון של תכנית לה – גארדיה ושעקרונוטיו הוטמעו בתכנית המתאר (תכנית מתאר של תל אביב, 2015). מסמך

מדיניות זה מגדיר את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי האזור ומגדיר עקרונות תכנוניים כגון: אזור מגורים לבניה מרקמית, גובה מותר של עד שמונה קומות, הגדרת הצפיפות המוצעת לאזור ומטרות להתחדשות עירונית.

מניתוח מסמך המדיניות (עיריית תל אביב, מסמך מדיניות רובע 9) עולה כי ניתן דגש על שמירה ואופי המרקם הקיים לצד פיתוחו. כמו כן עולה כי ניתן דגש על מטרות חברתיות ושמירה על האוכלוסייה הקיימת:

- התכנית קובעת מטרות לתכניות להתחדשות עירונית.
- במטרות התכנית קיימת התייחסות לשימור הערכים הבניינים והחברתיים הקיימים בו והמסמך מדגיש את איכויות המגורים הקיימות.
- קיימת התייחסות לשמירה על איכות החיים של האוכלוסייה המתגוררת ברובע.
- התכנון שם דגש על שימור הזהות השכונתית ולחיצוק תחושת השייכות לאזור.
- ישנה הנחייה לייצר מגוון של דירות בגוונים ובגדלים שונים על מנת לאפשר לאוכלוסייה מגוונת להתגורר בשכונה.

חיזוק להשפעה של מסמך המדיניות על התכנית ועל התייחסות לקיימות חברתית בתכניות מובאת בדבריו של ראש צוות התכנון בדיון להפקדת התכנית:

"הפרייקט הזה כפי שהוא מוצג כאן ברמה התכנונית שלו אנחנו שלמים איתו והוא תופר מדיניות קוהרנטית מהרמה המתארית, דרך הרמה של מדיניות שנכתבה כאן, אנחנו נוקטים כאן באותה גישה ובאותם מספרים ובאותה תפיסה לגבי כל המרחב, זה לא משהו שנתפר פר הפרויקט הזה"

(פרוטוקול ועדה מחוזית, תכנית לה גווארדיה מתאריך 22.06.2015)

ירושלים

לשכונת קטמון ח' ט' קיימת תכנית אב המגדירה את כיווני הפיתוח ובה מפורטת המדיניות להתחדשות עירונית במתחמי השכונה, תכניות בנייה לפי מרקמי מגורים הצעת מגוון אפשרויות. הכנת מסמכי המדיניות נעשה בשיתוף המינהלים הקהילתיים ולווח בתהליכי שיתוף ציבור. מניתוח המסמכים עולה כי יש התייחסות להיבטים חברתיים בתכנית.

לשם המחשה פירוט של חלק ממטרות תכנית האב, השמות דגש על מרכיבים חברתיים:

- הצעת מגוון אפשרויות מגורים ברובע, כולל דיור בר השגה.
- בתכנית תגובש התייחסות מיוחדת למרקמים בעיתיים פיזית וחברתית.
- חיזוק המאפיינים הייחודיים למקום: כגון איכויות קהילתיות ומרקם השכונה.
- גיבוש שפה אדריכלית המתייחסת לתכנית המתאר המתגבשת, תוך התחשבות במבנה החברתית, שמירה על המאזן הדמוגרפי הקיים וחיזוק המעמד הסוציו-אקונומי.

מהפרוטוקלים של הועדה המחוזית עולה כי התכנית מתייחסת לתכנית האב שנקבעה לשכונה. הועדה המחוזית בחנה האם התכנית תואמת את המדיניות של תכנית האב יובלים גוננים ואת נפחי הבינוי שנקבעו שם :

"התכנית מתווה איכותי להתחדשות עירונית וזאת בהתאם לעקרונות תכנית האב ליובלים גוננים ולמדיניות ההתחדשות העירונית בעיר...."

(פרוטוקול ועדה מחוזית מתאריך 18.02.16, תכנית קטמון ח' ט')

לעומת זאת בערים אור עקיבא, בת ים וגבעתיים שבהן הייתה התייחסות מועטה לקיימות חברתית לא קיימים לשכונות מסמכי מדיניות / תכניות אב הקובעות את עקרונות הפיתוח הרצוי בהקשר של התחדשות עירונית.

פרק ז': סיכום

אל התהליך הארוך והמרתק בעבודה זו, יצאתי עם השאלה האם בתכניות לפינוי בינוי שמקודמות היום בישראל מוטמעת חשיבה על ההשלכות החברתיות.

בחרתי לבחון שאלה זו דרך השיקוף הפיזי של ההיבטים החברתיים בתכניות, באמצעות ניתוח של הוראות ותשריט התכנית. כחלק מהמחקר, פותח כלי מדידה הכולל אינדיקטורים שהימצאותם בתכנית המעידים על חשיבה על ההשלכות החברתיות. בנוסף באמצעות ניתוח איכותני של הפרוטוקולים של הדיונים בועדה להפקדת התכניות בדקתי העמדה התכנונית כלפיי שיקולים חברתיים.

שונות רבה בין התכניות

מניתוח השוואתי של התכניות מצאתי כי קיימת שונות רבה בין התכניות בהתייחסות לקיימות חברתית. בתכניות בערים ירושלים, תל אביב וכפר סבא הייתה התייחסות רבה לקיימות חברתית ובערים אור עקיבא, בת ים וגבעתיים הייתה התייחסות מועטה בתכנית לקיימות חברתית.

בניתוח התפיסות והעמדות כפי שעלו מהפרוטוקולים בתהליך הפקדת התכניות בועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מצאתי הלימה בין עמדות תכנוניות הרואות בשיקולים החברתיים סוגייה חשובה לבין שילוב של פתרונות פיזיים "חברתיים" בתכניות. כך למשל בערים שבהם העמדה התכנונית ראתה את איכויות המגורים הקיימות ואת החוזקות של הקהילה הקיימת שולבו מנגנונים רבים למניעת דחיקה של האוכלוסייה הקיימת, התכנון הפיזי היה מגוון יותר, עם תמהיל בינוי נמוך לצד גבוה, צפיפות בינונית ושילוב מאפיינים של המצב הקיים בבינוי החדש.

לעומת זאת בערים שבהם הוצגה עמדה תכנונית שהדגישה בעיקר את החולשות של המצב, כאשר אור עקיבא היא הדוגמא הקיצונית ביותר של גישה זו. מצאתי תכנון פיזי שאינו משלב חשיבה על היבטים חברתיים, ובעל מאפיינים של תבנית בינוי אחידה של רבי קומות, ללא תמהיל בינוי נמוך, צפיפות חריגה ואופי בינוי שונה מאוד מהמצב הקיים ללא התייחסות למאפייניו וניסיון לשמר אלמנטים ממנו.

מה עושה את ההבדל?

שאלת המחקר השנייה שעלתה מתוך הניסיון להסביר את השונות בין התכניות היא מהם התנאים שמשפיעים על שילוב של מרכיבים חברתיים בתכניות להתחדשות עירונית?

• דירוג סוציו-אקונומי של רשות מקומית

תחילה בדקתי את ההשערה שככל שרשות מקומית חזקה יותר מבחינת הדירוג הסוציו-אקונומי, תהיה יותר התייחסות לקיימות חברתית. מתוך הנחה שרשות מקומית חזקה, יש לה יותר יכולת להשקיע כספים נוספים בפרויקט, היא פחות תלויה בשלטון המרכזי וביזמים הפרטיים ולכן תהיה מונעת פחות משיקולי רווחיות והגדלת כמות יחידות הדירוג.

בנוסף לאוכלוסייה חזקה יש יותר יכולת להשפיע ולהפעיל לחץ על גורמי התכנון והרשות המקומית.

לא מצאתי קשר ברור בין דירוג סוציו-אקונומי של רשות לשילוב קיימות חברתית בתכניות לפינוי בינוי.

בעיר גבעתיים ששייכת לאשכול סוציו אקונומי גבוה 9 מתוך 10, הייתה התייחסות מועטה לקיימות חברתית בתכנית, לעומת זאת העיר ירושלים שבתכנית שלה שולבו מספר רב של אלמנטים לקיימות חברתית שייכת לדירוג סוציו אקונומי נמוך 4 מתוך 10. בערים כפר סבא ותל אביב שמדורגות גבוה בדירוג סוציו-אקונומי הייתה התייחסות רבה לקיימות חברתית. בערים אור עקיבא ובת ים שמדורגות נמוך בדירוג סוציו-אקונומי הייתה התייחסות מועטה לקיימות חברתית.

• הימצאות מסמך מדיניות מנחה להתחדשות עירונית

לעומת זאת, מצאתי קשר ברור בין הימצאות מסמך מדיניות מנחה להתחדשות עירונית לבין התייחסות לקיימות חברתית. בערים ירושלים, תל אביב שלהן היה מסמך מדיניות מנחה להתחדשות עירונית הקובע את עקרונות הפיתוח הרצוי, מתווה מדיניות אחידה ובכך מאפשר למנוע תכנון מתוך ראייה צרה של מתחם בלבד, ולהוות כח נגד לתפיסה הרואה רק את שיקולי הכדאיות הכלכלית. לאורך כל הדיונים בועדה המחוזית לתכנון ובנייה ציינו מתכנני התכנית ומקבלי ההחלטות את הקשר של הפרויקט עם מסמכי המדיניות ואת ההיצמדות שלהם לעקרונות שהוטו בו.

תרומה העבודה למחקר

תרומתה של עבודה זו למחקר באה לידי ביטוי בכמה היבטים. ראשית תרומה התיאורטית. רבות נכתב על היבטים חברתיים בתהליכי תכנון, אך מעטים מן המחקרים המתייחסים לקשר שבין ההיבטים החברתיים לתכנון הפיזי ובפיתוח מסגרת מדידה ואינדיקטורים פיזיים המציפים את האתגר שבניסיון לבחון כיצד הסביבה הפיזית משפיעה על הקיימות החברתית ומאפשרים את לבחון את השפעה של התשתית הפיזית כמשפרת ותומכת בחיים החברתיים והתרבותיים ומספקת הזדמנויות לאנשים ולקהילה להתפתח.

תרומה נוספת של העבודה היא תרומה פרקטית – בפיתוח כלי מדידה הכולל תשעה מדדים המעידים על שילוב של קיימות חברתית בתכניות. זהו כלי מדידה פשוט וזמין לכל המעורבים גם ברמה של מקבלי ההחלטות וגם ברמת הציבור הרחב ומאפשר לבחון את התכניות עוד לפני שלב היישום.

התובנות שעלו במסגרת עבודה זו באמצעות בחינת התכניות בראייה השוואתית היא תרומה נוספת למחקר ומציפה את השונות הרבה שקיימת בין הערים ואת הצורך בקביעת מדיניות אחידה בנושא. השוואה זו, מעלה החשיבות שבשילוב מדדים חברתיים קשיחים בתכניות להתחדשות עירונית שבלעדי הטמעה שלהם התכניות לא יאושרו.

ולבסוף בהצפת החשיבות של מסמך מדיניות עירוני מנחה בתחום של התחדשות עירונית הקובע את עקרונות הפיתוח הרצוי, מתווה מדיניות אחידה ובכך מאפשר למנוע תכנון מתוך ראייה צרה של מתחם בלבד, ולהוות כח נגד לתפיסה הרואה רק את שיקולי הכדאיות הכלכלית.

למחקר זה מספר מגבלות, ראשית הערכת התכניות נעשתה על שלב מאוד ספציפי ומסוים בהתפתחות התכנית – שלב התכנון עוד לפני שלב היישום. תכניות מסוג זה נמצאות בשינוי מתמיד. ייתכן כי בשלב היישום יוספו אלמנטים הקשורים להיבטים חברתיים שלא נמצאו בשלב התכנון. שנית ניתוח הממצאים מתבסס אך ורק על ניתוח מסמכי התכנית, מתוך כוונה לפתח כלי מדידה שמאפשר הערכת שילוב היבטים חברתיים המסתמך על ניתוח מסמכי התכנית הרשמיים בלבד ומסיבה זו לא בוצעו ראיונות עם בעלי תפקידים רלוונטיים.

ראייה לעתיד,

הממצאים והמסקנות במסגרת מחקר זו, פותחים פתח למחקר עתידי. יהיה מעניין לבחון את התכניות בשלבי היישום, בחינה זו מעלה מספר שאלות, האם תכניות שלוקחות בחשבון היבטים חברתיים יהיו יותר ברות יישום? האם אכן יישומו מנגנונים חברתיים אלו, או שישארו כהמלצות על הנייר בלבד. לבסוף יהיה מעניין לבחון האם אכן התכנון הפיזי ה"חברתי" אכן הוביל לצמצום ההשפעות השליליות של פינוי בינוי ולשמירה על מגוון אוכלוסיות, ללא דחיקה של האוכלוסייה הקיימות וליצירה של שכונות חזקות בר קיימא עם קהילות משגשגות.

סיכום,

פתחתי את העבודה באמירה שאנחנו נמצאים בתקופה משמעותית בתכנון הערים בישראל. על סדר היום אותם שיכונים של שנות ה-60 וה-50 שנבנו כמענה מיידי למצוקת הדיור וגלי העלייה שאפיינו את אותה תקופה. כעת 60 שנה אחרי אנו נמצאים במשבר דיור נוסף האם השכונות הללו יהוו הפיתרון או שמא יהיו הבעיה החדשה? התשובה לדעתי טמונה במידת ההתייחסות לקיימות חברתית.

לעבודה זו מסר אופטימי ופסימי מצד אחד ממצאי המחקר מראים כי התפיסה של קיימות חברתית הולכת ומחלחלת בתכניות, אך התפיסה קיימת רק אצל חלק מן הערים. אני מאמינה כי הרעיון של קיימות חברתית וההכרה כי בניית קהילות חדשות שיכולות לשגשג ולהיות מוצלחת מבחינה חברתית יהיה חשוב יותר ויותר עבור מקבלי ההחלטות והחברה בתכנון תכניות לפינוי בינוי העתידיות בישראל.

פרק ח': ביבליוגרפיה

- Amin, A. (2006), 'The good city', *Urban Studies*, Vol. 43, pp. 1009-1023
- Balsas C. (2004). "Measuring the livability of an urban centre: An exploratory study of key performance indicators". *Planning, Practice & Research*, 19 (1), 101–110.196
- Bacon, Christopher M., et al. "The social dimensions of sustainability and change in diversified farming systems." *Ecology and Society* 17.4 (2012): 41.
- Bramley, G., & Power, S. (2009). Urban form and social sustainability: the role of density and housing type. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 36(1), 30-48
- Brundtland, G. H. (1987). *Our common future: The world commission on environment and development*. Oxford: Oxford University Press/
- Bramley, G., Dempsey, N., Power, S., Brown, C., & Watkins, D. (2009). Social sustainability and urban form: evidence from five British cities. *Environment and Planning A*, 41(9), 2125-2142.
- Colantonio, A. & Dixon, T. (2009). *Measuring Socially Sustainable Urban Regeneration in Europe*, Oxford Institute for Sustainable Development (OISD), School of the Built Environment, Oxford Brookes University
- Colantonio A. (2009b), *Social Sustainability: a review and critique of traditional versus emerging themes and assessment methods*, paper presented at the SUE-MoT Second International Conference on Whole Life Urban Sustainability and its Assessment, Loughborough 22-24 April 2009
- Couch, C., Sykes, O., & Börstinghaus, W. (2011). Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency. *Progress in Planning* , 75 (1), 1–52
- Chiu, Rebecca LH. "12 Social sustainability, sustainable development and housing development." *Housing and social change: East-west perspectives* (2003): 221.
- Carmon, N. (1999). Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications. *Geoforum*, 30(2), 145-158.

Dempsey, N., Bramley, G., Power, S., & Brown, C. (2009). The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable Development*, 19(5), 289-300 . www.ccsenet.org/ass Asian Social Science Vol. 9, No. 4; 2013 192

Dempsey, N., Brown, C., & Bramley, G. (2012). The key to sustainable urban development in UK cities? The influence of density on social sustainability. *Progress in Planning*, 77(3), 89-141.

Davidson, M. (2009). Social sustainability: a potential for politics? *Local Environment*, 14(7), 607-619.

Fainstein, S. (2011) *The Just City* Ithaca, Cornell University Press.

Ghahramanpouri, A., Lamit, H., & Sedaghatnia, S. (2013). Urban social sustainability trends in research literature. *Asian Social Science*, 9(4), 185.

Hancock, T. (2009). Social Sustainability: The 'soft infrastructure' of a healthy community. Retrieved from http://newcity.ca/Pages/social_sustainability.html

Hemphill, Lesley, Jim Berry, and Stanley McGreal. "An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance: part 1, conceptual foundations and methodological framework." *Urban Studies* 41.4 (2004): 725-755.

Hemphill, Lesley, Stanley McGreal, and Jim Berry. "An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance: Part 2, empirical evaluation and case-study analysis." *Urban Studies* 41.4 (2004): 757-772.

Kernerman, I. (2010). *Kernerman Webster's College Dictionary*. NY: Random House

Landorf, C. (2011). Evaluating social sustainability in historic urban environments. *International Journal of Heritage Studies*, 17(5), 463-477.

Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Wash. UJ Urb. & Contemp. L.*, 28, 195.

McKenzie, S. (2004). Social sustainability: towards some definitions. Hawke Research Institute, Working Paper Series No. 27, University of South Australia, Magill, South Australia.

Newman, K. & Ashton, P. (2004). Neoliberal urban policy and new paths of neighborhood change in the American inner city. *Environment and Planning*, 36(7), 1151-1172.

Newman, K. & Wyly, E. K. (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban Studies*, 43(1), 23-57.

Polese, M., & Stren, R. (2000). *The Social Sustainability of Cities: Diversity and the Management of Change*. University of Toronto Press.

The American Heritage (2009). *Dictionary of the English Language, Fourth Edition*. Boston: Houghton Mifflin Company

Woodcraft, Saffron. "Understanding and measuring social sustainability." *Journal of Urban Regeneration & Renewal* 8.2 (2015): 133-144.

Yiftachel, O., & Hedgcock, D. (1993). Urban social sustainability: the planning of an Australian city. *Cities* 10(2), 139-157

Yiftachel, Oren & Mandelbaum, Rani. (2017). *Doing the Just City: Social Impact Assessment and the Planning of Beersheba, Israel*. *Planning Theory & Practice*. 18. 525-548.

מקורות מידע בעברית:

איזקוב-בן שיטריט לזאת (2011), מכוונים גבוה, בונים נמוך – כלי להערכת איכות הצפיפות בדגש על שכונת פלורנטין, חיבור לשם קבלת תואר מגיסטר, הטכניון.

יעל פדן, 2014. דו"ח התחדשות עירונית – היבטים חברתיים, עמותת במקום.

יונה, י. וספיבק, א. 2012. אפשר גם אחרת: מתווה לכינונה של חברה צודקת. תל-אביב, הקיבוץ המאוחד.

ינון גבע וגלעד רוזן 2016. עבודה קהילתית בתהליך התחדשות עירונית: מודל חדש לקידום צדק בעיר? מכון פלורסהיימר.

מועלם ניר (2017) צעירים לנצח? אתגרי התחזוקה של מבנים גבוהים: לקראת מדיניות כוללת סדרת מחקרי המרכז לחקר העיר והאזור בשיתוף עיריית תל אביב-יפו.

נורית צפריר, 2011. כפר שלם - סיפור ייחודי של פינוי ובינוי. עבודת גמור לשם מילוי חלקי של הדרישות לקבלת התואר מגיסטר למדעים בתכנון ערים ואזורים, טכניון.

סילברמן אמילי, צ'רצ'מן ארזה, (2012) שיקולים חברתיים בתכנון מרחבי. חיפה הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל.

ספיבק, א', ו' י. (מתוקנת 2012) 'יונה אפשר גם אחרת: מתווה לכינונה של חברה : תל אביב הקיבוץ המאוחד.

פלד-קימלמן אדריכלים. (2015). תכנית אב יובלים – גוננים.

פייטלסון, ע' (2015). העברת התכנון לאוצר: דיון ביקורתי בנוגע להגיונות שמאחורי החלטה זו. תכנון, 12 (2), 118-126.

צ'רצ'מן, א (1985) שיתוף והשתתפות התושבים בפרויקט שיקום בתוך: ר. אלתרמן, 'היל, ג. וכרמון (עורכים). הערכה כוללת של פרויקט שיקום שכונות. כרך ב: חיפה הטכניון, ובטכנולוגיה מוסד שמואל נאמן למחקר מתקדם במדע.

רחל אלתרמן, אמילי סילברמן, וחיים פאלקוף, 2012. דיוור בר השגה: כלים של תכנון סטטוטורי ומדיניות מקומית. המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון.

רחל אלתרמן, 2009. מגדלים כושלים: בעיית התחזוקה ארוכת הטווח במיגדלי מגורים. המרכז לחקר העיר והאזור, טכניון.

מסמכי התכניות:

תכנית לה גווארדיה, תל אביב:

משרד האוצר, מינהל התכנון, הוראות ותשריט התכנית אוחר מ:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

משרד האוצר, מינהל התכנון, פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב מתאריך

22.06.2015. אוחר מ: <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

משרד האוצר, מינהל התכנון, פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב מתאריך

21.09.2015. אוחר מ: <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

משרד האוצר, מינהל התכנון, פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב מתאריך

30.11.2015. אוחר מ: <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

תכנית כיסופים, כפר סבא:

משרד האוצר, מינהל התכנון, הוראות ותשריט התכנית אוחר מ:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

משרד האוצר, מינהל התכנון, נספח חברתי – שיקולים חברתיים בתכנון אוחר מ:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

תכנית מתחם ההסתדרות, גבעתיים:

משרד האוצר, מינהל התכנון, הוראות ותשריט התכנית אוחר מ :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

משרד האוצר, מינהל התכנון, פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב מתאריך

26.01.2015. אוחר מ: <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

משרד האוצר, מינהל התכנון, פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב מתאריך

21.09.2015. אוחר מ: <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

תכנית מתחם שז"ר, אור עקיבא :

משרד האוצר, מינהל התכנון, הוראות ותשריט התכנית אוחר מ :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

משרד האוצר, מינהל התכנון, פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה מתאריך

24.07.2012. אוחר מ: <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

משרד האוצר, מינהל התכנון, פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה מתאריך

29.07.2013. אוחר מ: <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

משרד האוצר, מינהל התכנון, פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה ועדת משנה

להתנגדויות מתאריך 16.02.2015. אוחר מ :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

תכנית מתחם השבטים, בת ים :

משרד האוצר, מינהל התכנון, הוראות ותשריט התכנית. אוחר מ :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

משרד האוצר, מינהל התכנון, פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב מתאריך

21.12.2015. אוחר מ: <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

משרד האוצר, מינהל התכנון, פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב מתאריך

25.09.2016. אוחר מ: <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

תכנית קטמון ח' ט', ירושלים :

משרד האוצר, מינהל התכנון, הוראות ותשריט התכנית אוחר מ :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

עיריית ירושלים, מצגת ועדה מקומית, תכנית אב קטמון ח' ט' עיריית ירושלים מתאריך 11.02.15

נתונים סטטיסטיים:

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2008). מפקד האוכלוסין בישראל.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2015), דוח מס' 7 מבט על ערים הגדולות בישראל 2012-2014.

חוקים ותקנות:

תקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה), התשע"ב-2011

מסמכי מדיניות:

עיריית תל אביב, תכנית מדיניות למרכז רובע 9, מינהל ההנדסה, 2010.

עיריית תל אביב, תכנית המתאר של תל אביב תא/5000, 2015.

עיריית ירושלים, תכנית אב לשכונת קטמונים, 2011.

אתרי אינטרנט:

אתר משרד הבינוי והשיכון

התחדשות עירונית מידע כללי (אוחזר בתאריך 20.11.17)

http://www.moch.gov.il/shikum_vehitchadshut/hitchadshut_ironit/Pages/hitchadshut_ironit.aspx

שיקום שכונות מידע כללי (אוחזר בתאריך 20.11.17)

http://www.moch.gov.il/shikum_vehitchadshut/shikum_shechunot/Pages/shikum_shechunot.aspx

קטעי עיתונות:

ראיון עם עורך התכנית mynet כפר סבא מתאריך 17.08.17

<http://mynetkfarsaba.co.il/article/196429>