

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית ולחידוש מלאי המגורים בקריית ים מגישים: בוריס פלוטניקוב, קרין קיקנון, עדי אלחלל, עדי קובי בהנחיית אדר' מיכל יוקלה

חזון עבור קריית ים

- הייחוד של קריית ים הוא חוף הים שלה והוא עשוי לשמש בסיס לפיתוח הכלכלי. לכן, יצירת קישור בין הקריות האחרות לבין קריית ים בעזרת צירים ראשיים תאפשר תנועה נוחה מהקריות האחרות, דרך קריית ים ועד חוף הים. המטרה היא להכניס "דם חדש" לעיר תוך שמירה על האוכלוסייה הקיימת ושיתופה בתהליך ההתחדשות.
- הגדרת צירים בעלי אופי ייחודי ברחבי העיר, העצמה שלהם וחיבור שלהם אל השכונות הסובבות אותם. כתוצאה מכך תקבל כל שכונה אופי ייחודי משלה שיגביר את כוח המשיכה שלה ויעורר גאווה של התושבים בשכונה שלהם ותחושת שייכות.
- קישור בין השכונות השונות של קריית ים. כיום השכונות השונות מופרדות בחדות ע"י כבישים רחבים, הבלדים בטיפולוגיה הבנייה ובארכיטקטורה. מטרתנו היא לחבר בין השכונות השונות ברמה הפיזית והחברתית ע"י יצירת דרך אורכית, מקבילה לים.
- הוספה משמעותית של מגורים לעיר על מנת למלא אותה חיים ולשפר את מצבה מבחינה כלכלית וחברתית, בדגש על הכנסת אוכלוסייה צעירה שכן אוכלוסיית קריית ים היא מזדקנת מאוד. לתפיסתנו, מאגר של דור איכותי, מגוון ובמחיר סביר יוביל להגירה חיובית אל העיר ושיפור האווירה בעיר, מצבה הכלכלי והדימוי שלה בארץ. מעבר לכך, בעיר רווחת מאד התופעה של דור המשך (ילדים של תושבי קריית ים) המעוניינים להישאר לגור בעיר אך אין באפשרותם למצוא דירה ראויה במצב טוב בשכונות הזולות יותר בעיר. אנו מאמינים שהוספת מגורים תפתור גם את הסוגיה הזו.
- חידוש והחלפה של התשתיות הבנויות בעיר. מבנים רבים מאד בעיר הם מבנים מהעשורים הראשונים לקום המדינה ומצבם הפיזי מדורדר מאד ותנאי המחיה והצפיפות שהם מציעים לא עומדים בסטנדרטים המקובלים כיום. הדבר בעייתני הן עבור האנשים החיים כיום במבנים אלה הסובלים מרמת חיים נמוכה ונשארים בבתיהם אך ורק מחוסר ברירה. אסמבצם טוב יותר הם משכירים את הדירה לאנשים במצב קשה מהם, ואז הדירות גם נתונות להזנחה ותת-תחזוקה הנובעת מעניין פחות שיש לשוכרים לעומת בעלים.
- שימור האוכלוסייה הקיימת בעיר. במקרים רבים של התחדשות עירונית מוצלחת, וכן גם בפרויקטים נקודתיים של התחדשות עירונית כגון פינוי בינוי, התשתית הפיזית של העיר אמנם מתחדשת, אך האוכלוסייה פשוט נעלמת ומוחלפת בחדשה. אנשים הגרים בפרויקט בשכירות לא נכנסים לרוב למערכת השיקולים בעת תכנון פרויקט, וכמובן שהם לא זוכים ליהנות מפירות ההתחדשות. בעלי דירות המתגוררים בדירה הם לעיתים קרובות קשי יום ודירה גדולה וחדשה מקשה עליהם כלכלית בהוצאות התחזוקה וועד הבית והארנונה, אשר גבוהים בצורה משמעותית בבנין מודרני לעומת דירתם המקורית. לכן לעיתים קרובות הם מוכרים את הדירה החדשה, ובפועל לא נשארים רבים מהדיירים הותיקים בפרויקט החדש. תהליך דומה קורה גם כאשר ההתחדשות העירונית מתרחשת מלמטה למעלה, כשאוכלוסייה צעירה או אמידה יותר נכנסת לשכונה ודוחקת את האוכלוסייה הותיקה החוצה בתהליך של גינטיפיקציה. אנחנו מעוניינים למנוע את התופעה הזו ולשמור על האוכלוסייה הקיימת בקריית ים, לשמור על איזון בין הגדלת ערך הקרקע והדירות ושיפור תנאי החיים בעיר לבין עלייה ברמת ההוצאות ושינויים מרחיקי לכת מדי בסביבת המגורים שעלולים להשפיע לרעה על האוכלוסייה.
- אנו רואים חשיבות עליונה בשיתוף האוכלוסייה בתהליך ההתחדשות העירונית. על התושבים להיות חלק מהתהליך, יוזמים ושותפים לו ולא צופים מהצד. הצעתנו היא להקים ועדי שכונה שייצגו את התושבים בנושא ההתחדשות העירונית ובכלל.

כלים ואסטרטגיות

- הסכמים בין יזמים לבין העירייה כאמצעי מימון וביצוע של התחדשות העיר, בניית דיור חדש וטיפוח המרחבים הציבוריים.
- עידוד של שוק השכירות ופיקוח עליו במטרה להפוך אותו לענף ומשמעותי.

- פיתוח של מערכת החינוך בעיר והוספה של מוסדות תרבות ואומנות ליצירת מוקדי משיכה עבור תושבים ומנוע פיתוח של סביבתם של המוסדות בפרט והעיר כולה בכלל.
- הכלי הראשון הוא למעשה אסטרטגיה למימון של בנייה ופיתוח שיאפשר את ביצוע שני הכלים האחרים.

• הסכמים בין יזמים לבין העירייה

בכתיבת חלק זה של העבודה נעזרנו במאמר "בין מטרות ציבוריות למטלות פרטיות" מאת אביבה צוברי ורחל אלתרמן.

• כללי

מדובר במנגנון ידוע ומקובל בעולם ההופך נפוץ יותר ויותר גם בארץ, במסגרתו עורכות רשויות התכנון, במקרה זה העירייה, הסכמים עם יזמים פרטיים. בנפרד ומגבשת הסכם המפרט מצד אחד את דרישות העירייה מהיזם, ומצד שני מקבע את זכויותיו של היזם בקרקע ובפרויקט. דרישות העירייה נקראות **מטלות ציבוריות** והן יכולות לכלול השתתפות במימון או הקמה בפועל של בניין ציבורי, חידוש של בניין ציבורי, הקמת תשתיות, הקצאת שטחים בשטח הפרויקט הפתוחים לציבור או פיתוח של שטח ציבורי. בפרויקט זה אנו מעוניינים להוסיף למטלות הציבוריות גם שיפוץ, חידוש ולעיתים גם עיבוד והרחבה של **מבני מגורים**, בנייה של כמות דירות מסוימת **כדיור בר השגה** או **כדירות המיועדות להשכרה** והשקעה של כספים **במוסדות קהילתיים, חינוכיים ותרבותיים**. בתמורה הרשות הציבורית יכולה להגדיל את זכויות הבנייה בשטח הפרויקט של היזם, לוותר על היטלי השבחה, לזרז הליכים להתפתחותה של תופעת

ההסכמים על יזמים תרמו שלוש תפישות נוספות:

- התפישה לפיה כל פיתוח מביא להשלכות חברתיות על התושבים הקיימים ולכל פרויקט יש השפעות חיצוניות סביבתיות שיש לטפל בהן.
- ההבנה שניתן לדרוש טיפול זה מהיזם המפתח את השכונה מבלי שהעול הכלכלי ייפול על הרשות המקומית.
- ההבנה שהיזמים ייכנסו ברצון להסכמים עם רשויות התכנון כל עוד לא נפגעת רווחיות הפרויקט וכל עוד הם יכולים להשיג לעצמם הישגים בדמות קיבוע זכויות בקרקע.

יתרונותיה של השיטה פיתוח והשקעת כספים דרך הסקטור הפרטי באופן שלא היה מתאפשר על ידי הרשות לבדה, גמישות ההסכמים (כל פרויקט נידון במו"מ בפני עצמו) והמהירות הגדולה בה אפשר לקדם בעזרתה פרויקטים. שיטה זו למימון וקידום פרויקטים ציבוריים קיימת ומקובלת במדינות שונות בעולם ביניהן ארה"ב, בריטניה, שבדיה וצרפת והיא ממוסדת ומחוקקת ברמות שונות במדינות השונות.

קיימת בעייתיות מסוימת בהגדרת המטלות הציבוריות ובהגבלתן בחוק. במדינות רבות נחקקו חוקים המחייבים קשר ישיר בין הפרויקט הנבנה והנוק שהיא גורם לבין המטלות הציבוריות המוטלות על היזם. ההתפתחות האחרונה בתחום הייתה הגדרת המושג linkage – "חקיקה המתירה לקשור בין בנייה מסחרית במרכזים עירוניים לבין בנייה או מימון של דירות מגורים לבעלי הכנסה נמוכה" מתוך ההנחה שמרכזים מסחריים מושכים עובדים שיוזקקו למקום מגורים. הבעייתיות בהגדרת המטלות הציבוריות, הגבלתן וחקיקה בנוגע אליהן נובעת מהחשש שינתנו "מתנות" לרשות ויעשה במנגנון שימוש לא ראוי שיובייל לקבלת החלטות משיקולים אינטרסנטיים, חוסר שוויון ופגיעה במנהל התקין. כן קיים חשש כי הרשות עלולה להתנער משירותים וסמכויות הנמצאים באחריותה ולהעביר אותה ליזמים פרטיים. יש למצוא איזון עדין בין האינטרס הציבורי לבין האינטרסים הפרטיים והדבר אינו פשוט.

דוגמא להסכם שנמצא לא תקף הוא פרויקט ברחוב יצחק אלחנן בנווה צדק. הפרויקט לא יצא לפועל מאחר וההסכם שנחתם בין הרשות המקומית לבין היזם נמצא לא חוקי על ידי בית המשפט, על אף שהוא אושר ע"י כל הרשויות הרלוונטיות. במסגרת ההסכם "שילמה" העירייה ליזם בעזרת זכויות בנייה לקומות נוספות במגדלים שתוכננו, ובתמורה היה אמור היזם לבצע עבודות פיתוח עבור העירייה. הבעייתיות בהסכם הייתה שלא התקיים מכרז כדין לקביעת מבצע העבודות הציבוריות עבור העירייה, וכן שחל איסור "לשלם" בזכויות בנייה. על פי פסק הדין להסכם צריכה להיות מטלה "תכנונית" ולא "מימונית". כלומר אסור לעירייה לדרוש מהיזם מטלות ציבוריות שמטרתה למצוא מקור תקציב לביצוע משימה כלשהי של העירייה.

מעבר לכך, קיימות דוגמאות להסכמים שנחתמו עם יזמים אך לא נאכפו והיזם לא ביצע את המטלות הציבוריות להן התחייב.

מצד שני, יש לזכור גם שהמטלה הציבורית צריכה להיות הוגנת גם כלפי היזם. דרישות מוגזמות או לא לגיטימיות עשויות לפגוע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט עבור היזם ואף למנוע מהפרויקט לצאת לפועל עקב חוסר כדאיות כלכלית. דוגמא לכך ניתן לראות בפרויקט שנכשל במודיעין עקב דרישות מופרזות של העירייה מהיזמים.

אם כן, אין ספק כי יש צורך בהסדרה משפטית וחוקתית של הנושא, וכן בפיקוח שוטף על התהליך על מנת לוודא את כשרות החוזים וקיומם.

נציין גם את מנהל מקרקעי ישראל שבבעלותו שטחים נרחבים במדינה והוא זכאי לתקבולים (היטל פיתוח, היטל השבחה וכו') כאשר פרויקט מקודם ויוצא לפועל. לשיתוף פעולה עם המנהל וויתור שלו על תקבולים יכולה להיות השפעה מכרעת על כלכליות הפרויקט.

השחקנים: העירייה, היזם, התושבים המגוררים בסביבת הפרויקט, התושבים שהפרויקט נוגע להם ישירות, מנהל מקרקעי ישראל (בעלי הקרקע). יועצים חיצוניים, משרדי ממשלה רלוונטיים והועדה המקומית עשויים אף הם להשפיע על תהליך התכנון והמשא ומתן. בנוסף, גם למגזר השלישי (עמותות, אגודות) יכול להיות קשר להסכמים והם יכולים לתרום להם.

• ההצעה לקריית ים

השטח

בקריית ים עתודות שטח רבות המפוזרות ברחבי העיר בצורות ומסוויים שונים. בניגוד לאמירה הרווחת בקרב רשויות העיר והתכנון, שקריית ים סיימה את כל עתודות הבנייה שלה ונגמר לה המקום להתרחב, בפועל יש בה שטחים נרחבים שמאפשרים בנייה חדשה. עתודות קרקע אלה מחולקות לשלושה סוגים:

- **שטחים ריקים ולא מנוצלים**. שטחים שאין בהם כל מבנה וגם לא משמשים כגינה או פארק. למעשה הם לא משמשים לשום מטרה ואף פוגעים באיכות החיים של התושבים סביבם בהזנחה שהם משדרים, הזבל שמצטבר בהם והמפגעים שהם מפיצים.
- **שטחים בין בניינים בטיפולוגיות הבנייה הישנות**. רב טיפולוגיות הבנייה הישנות ביותר בקריית ים מתאפיינות בצפיפות בנייה נמוכה. מדובר בבניינים המוצבים במרחקים גדולים מאד זה מזה וביניהם נוצרים שטחים גדולים שבמרבית המקרים לא מטופחים ומהווים מטרד, ולא מקיימים את ייעודם לספק שטח ירוק למשחק ומפגש. שטחי בניינים אלה יכולים לשמש לבנייה חדשה או להרחבה של הבנייה הקיימת.
- **שטחים של בניינים המתאימים להריסה**. יש לקיים סקר של המבנים בקריית ים בהובלת העירייה, שיתעד את כל המבנים הקיימים בעיר ויקטלג אותם לשלושה סוגים

- מבנים במצב טוב
- מבנים הזקוקים לחיזוק, שיפוץ ו/או הרחבה לצורך שיפור תנאי החיים בהם, או אף מאפשרים הוספה של יחידות דיור (בסגנון תמ"א 38).
- מבנים שלא מספקים איכות חיים ראויה לפי סטנדרטים שיקבעו מראש, או שהם אינם בטוחים למגורים באופן שאינו ניתן לתיקון – לפחות לא ביחסי עלות תועלת כדאיים.

בניינים מהסוג השלישי ניתן להכניס למאגר של בניינים המתאימים להריסה. השטחים שיתפנו לבנייה לאחר הריסת הבניינים בשילוב עם השטחים שצוינו בסעיפים הקודמים יכולים להצטרף יחד לשטחים גדולים מאד לבנייה חדשה. יש להכניס למשוואה גם את העובדה שהטיפולוגיות הישנות הקיימות בעיר הן לרב בעלות מספר קומות קטן מאד, ולכן עסקה של פינוי בנוי בשטחים אלה תאפשר יחסי תמורה גבוהים במיוחד ולכן תהיה כלכלית, למרות שמדובר בקריית ים ובערך קרקע נמוך יחסית.

היבט כלכלי

הרעיון מתייחס לקריית ים כתא שטח אחד ויוצר קשר (linkage) בין שטחים שונים בקריית ים. העירייה תחתום על הסכמים עם יזמים שיבחרו במכרז, היזמים יבנו בנייני מגורים חדש במקום מסוים בעיר, וירוויחו ממכירת או השכרת הדירות (לפי עירוב של סוגי חזקות כמפורט בסעיף 2), בתמורה, יוגדרו בהסכם מטלות ציבוריות ספציפיות שבהן יחויבו היזמים, הקשורות לפרויקט החדש שבנו או לא קשורות. ייעודן של המטלות הציבוריות יהיה פיתוח ובנייה עבור קהילת קריית ים ושיפור התשתיות הקיימות בעיר. לדוגמא, יזם כלשהו יוכל לחתום הסכם עם העירייה במסגרתו הוא יקים מתחם מגורים חדש בשטחים קיימים וישטחים שיפנו מבניינים ישנים. עוד יוגדר בהסכם שעל היזם לשפץ ולהרחיב מספר בניינים ישנים שנמצא שראוי לשמרם במקום אחר בקריית ים – לאו דווקא בסמיכות למיקום הפרויקט החדש, וכי עליו לפתח גינה ציבורית בסמוך לבית ספר במקום שלישי בעיר.

למנגנון זה עלולות להיווצר עלויות נוספות לעומת בנייה של אותה כמות יחידות דיור חדשות לחלוטין באופן מרוכז על שטח ריק, לדוגמא כוח אדם לקשר עם הדיירים, המצאת בטוחות לדיירים, מימון דמי שכירות לדיירים בתקופת הבנייה במקרה של פינוי בינוי, הגבלות על שעות העבודה ואופן העבודה עקב הצורך להתחשב באנשים המתגוררים בבניין או בסביבתו ועוד. על אף זאת, עלויות אלה מתקזזות עם החיסכון שבבנייה על שטח שהוא כבר מבונה ומפותח, עם תשתיות פיזיות וחברתיות.

לעירייה כלכלי להשקיע באופן הזה בשכונות הותיקות שכן היא תשפר את מצבן ואת מצב התושבים בהן, ובעקבות כך את תדמית העיר. הדבר יוביל לכניסה של אוכלוסייה אמידה יותר לעיר. מעבר לכך, כיום הבניינים הישנים לא עמידים ברעידות אדמה ומפני טילים, ולכן במקרה של אסון כלשהו הנוק הכלכלי לעיר יהיה רב יותר מההשקעה הנדרשת כדי למנוע אותו, וזאת אף ללא התייחסות למחיר בחיי אדם.

שיתוף ציבור

במסגרת המו"מ עם היזמים, קבלת ההחלטות והתכנון, אנו גורסים כי יש לשתף את הציבור באופן פעיל. כמובן, יש לקבץ בחוק כי על ההסכמים להיות שקופים לציבור ויש להקדיש תקופה להגשת התנגדויות ציבור והצעות, כמו בהליך היתר בנייה רגיל. אך מעבר לזה, על מנת לקיים את הצעתנו באופן המלא יש לשתף את הציבור בתהליך קבלת ההחלטות עצמו. הדבר הכרחי מאחר ומדובר בבנייה בתוך העיר הבנויה, בין בניינים קיימים ומאוכלסים ואף שיפוץ והרחבה של בניינים קיימים. לכן, התחשבות בצרכי התושבים, האזנה לדרישותיהם, העדפותיהם והתנגדויותיהם היא למעשה תנאי מקדים לכל פעולה שתתבצע. ניתן להדגים זאת בתהליך של פרויקט פינוי בינוי. קיומו של ועד דיירים נבחר המייצג את כל דיירי הפרויקט הוא חובה משפטית. הועד מייצג את הדיירים בכל שלבי הפרויקט החל מבחירת היזם וניהול מו"מ עימו, דרך שלב התכנון, הפינוי ועד הכניסה לבית החדש. מעבר לכך, לועד תפקיד חשוב גם בארגון הדיירים בכל מה שקשור בהעברת מידע מהדיירים לשאר הגורמים בפרויקט ולהפך, והוא זה שמעניק להם את הכוח שבהתאגדות מול הרשויות והיזמים.

אנו מציעים לבצע את שיתוף הציבור בעזרת **ועדי שכונות**. יש לחייב את העירייה ליוזם בחירות של ועד מייצג לכל שכונה שיהיה אמון על ייצוג התושבים מול העירייה והיזמים, וכן על ארגון פעילויות עבור הקהילה. קיומו של ועד שכונה שיארגן את התושבים יעניק להם כוח אלקטורלי רב יותר מול נבחרי הציבור וייתן להם תחושת שייכות וכי ביכולתם להשפיע על סביבת מגוריהם.

בהקשר זה נזכיר את "בנק המטלות הציבוריות" שהקימו ועדים של מספר שכונות בירושלים. זהו אתר אינטרנט המזמין את תושבי השכונות להוסיף הצעות למקומות בהם הם חושבים שיש צורך בבניית פארק, גן ילדים, בית כנסת וכו'. זוהי דוגמא טובה לכוח הרב שיש לתושבים ברגע שהם מאוגדים, ולקשר החזק שיכול להיווצר בינם ובין סביבתם כאשר הם יכולים להשפיע עליה.

ההשפעה העירונית

המטרה הסופית של המהלך כולו היא הבאת כל התשתיות הציבוריות ותשתיות המגורים בעיר לרמה מינימאלית אחידה שתוגדר מראש. כמו כן, כלי זה מאפשר הוספה משמעותית מאד של מגורים לקריית ים בתוך גבולותיה הנוכחיים.

בכלי התכנון והמימון הזה ההשקעה, הבנייה והפיתוח יתבצעו בצורה מבוזרת בכל קריית ים. כל השכונות, בדגש על השכונות הותיקות שמצבן הפיזי גרוע יזכו לחידוש של מבנים ובנייה של מבנים חדשים. זאת בניגוד לניסיונות הנפוצים של מועצות מקומיות להקים שכונות חדשות על שטח ריק (בסגנון סביוני ים). העיר תתחדש בהדרגה, באופן נקודתי ומפוזר, ומוקדי ההתחדשות יהיו דווקא בשכונות הותיקות יותר. למעשה, הכלי עושה שימוש בחולשות ובחסרונות של השכונות הותיקות, צפיפות נמוכה מדי ושטחים זנוחים רבים, והופך אותה להזדמנות להתפתחות וחידוש. ההתחדשות העירונית באופן הזה תהיה הרבה יותר אורגנית וטבעית, תשתלב ותתחשב הרבה יותר בסביבה ובאוכלוסייה.

בנוסף, כך תמנע הפרדה בין אוכלוסייה חדשה ואמידה יותר לבין האוכלוסייה הותיקה והענייה בעיר, ולא ייווצרו ריכוזי עוני בשכונות הותיקות לעומת שכונות חדשות. בעקבות כך תמנע גם אפליה בהקצאה של משאבים מטעם הרשויות כפי שניתן לראות ברשויות מקומיות רבות המשקיעות משאבים רבים יותר בשכונות חדשות וייצוגיות יותר, בעלות כוח פוליטי רב יותר. האוכלוסייה הותיקה תהנה מחידוש והרחבה של בנייני המגורים, פיתוח של הסביבה ושל מוסדות ציבור וקהילה, וכן מקרבתה של אוכלוסייה אמידה וצעירה שתחיה את הרחוב ותשקיע בסביבת המגורים.

לצד כל זאת נציין את היתרון האקולוגי העצום שיש לבנייה בתוך העיר ולהימנעות מהתרחבות לתוך שטחים פתוחים. הדבר יבטיח את שימור רצועת החוף של קריית ים שהיא הנכס הגדול ביותר שלה.

מי מרוויח?

- אסטרטגיה זו מתאימה במיוחד לעיר ענייה כמו קריית ים שכן זהו כלי לגיטימי לרתימת הסקטור הפרטי למימון פרויקטים ציבוריים.
- השכנים זוכים לפיתוח ובנייה גם עבורם ולא רק עבור דיירי הבניינים החדשים.
- העיר מרוויחה מכך שמטפלים בכל השכונות שלה ולא מרכזים את כל ההשקעה והבנייה בשכונה חדשה מנותקת מהעיר. בנוסף יש ערבוב של סוגי אוכלוסייה ורמה סוציו אקונומית, תוך אחידות ברמת הבינוי.
- ניצול של משאבים קיימים לא מנוצלים כגון מבנים קיימים, שטחים ריקים.
- לשימוש בהסכמים יכולות להיות השפעות חיוביות נוספות כמו חיוב של היזם לשמור על סביבת הפרויקט שנבנה ופיצוי על איכויות של הסביבה שנפגעו בעקבות הפרויקט.
- באמצעות ההסכמים ניתן להסדיר ולהבטיח את מעורבותה של העירייה במידת הצורך ואף את מעורבותם של גופים נוספים כמו אגודות ללא מטרת רווח, ועדות תושבים ועמותות.

מי מפסיד?

- התהליך של הגדרת המכרז הוא מורכב הרבה יותר ודורש מהעירייה הרבה יותר מאמץ, עבודה עם התושבים ומחשבה יצירתית. גם עבור היזמים הפרויקטים הרבה יותר מאתגרים ומורכבים.
- הדרשה לבצע את המטלות הציבוריות עלול להרתיע יזמים מביצוע פרויקטים בקריית ים, בעיקר בהתחשב בעובדה שרווחיות הפרויקטים בעיר זו היא נמוכה מלכתחילה עקב ערך הנדל"ן הנמוך יחסית בעיר.
- בעלי דירות ודיירים במבנים ישנים שלא נבנים מחדש או מחודשים עשויים להתנגד כי הדבר יוריד את ערך הדירות שלהם.
- תושבים חדשים עלולים להעדיף שלא להתגורר בקריית ים בשכונה שנחשבת נכשלת או ישנה בקרב אוכלוסייה שנחשבת לא איכותית.

תקדים - פרויקט מוצלח שהתבסס על הסכם בין העירייה ליזם

פרויקט של חברת אפריקה ישראל שקודם ונבנה במהלך שנות ה-90 במפגש הרחובות הרצל, אחד העם ורוטשילד בתל אביב. במסגרת הפרויקט נתנה אפריקה ישראל בניין משרדים בשטח של 300% משטח המגרש. העירייה והחברה סיכמו ביניהם שהחברה תשמר בסביבת הפרויקט שלושה מבנים בעלי ערך היסטורי וארכיטקטוני (שניים בבעלות החברה ושלישי בבעלות פרטית אחרת) ותבנה כיכר ציבורית בחלקה על קרקע בבעלות החברה ובחלקה על קרקע ציבורית. בתמורה אושרה תוספת של 20% מהזכויות המאושרות, שה"כ 360% בנייה משטח המגרש. הפרויקט יצא לפועל והמטלות הציבוריות בוצעו אף הן.

יצוין כי התכנון המקורי כלל גם בנייה של דרך תת קרקעית בסביבה בתמורה לאחוזי בנייה נוספים, אך הועדה המחוזית לא אישרה את המהלך שכן הוא נתפס כסחר באחוזי בנייה. עם זאת, הסוגיה אינה ברורה ומוחלטת ונתונה לפרשנות.

ג. התמקדות במקרה ספציפי בקריית ים

במרכז שכונה ג' בקריית ים עובר רחוב ויצמן המסחרי וההומה, וממנו מתפצלים רחובות רבים וצרים מאד מרוצפים בתים פרטיים בני שתי קומות. במרכז רחוב ויצמן מתרחב הרחוב לרחבה מוקפת במרכז מסחרי. מאחוריו נפרס שטח ציבורי פתוח בו מפוזרים מוסדות דת, ציבור וקהילה שונים, וכן שני בתי ספר. שצ"פ זה הוא למעשה רצועה ירוקה שמחברת בין שדרות ירושלים במזרח ורחוב יוספטל במערב. כיום הרצועה הירוקה הזו לא מטופחת והיא מבתרת על ידי מגרשי חנייה ושטחים עזובים.

במסגרת הצעתנו להתחדשות עירונית בקריית ים אנו מציעים שלוש פעולות מרכזיות באזור שכונה ג':

- פיתוח הפארק והרחבה שלו עד היסוד כולל הסרה של בניין הרכבת הצפוני ביותר במתחם יוספטל כך שהדרך אל היסוד תפתח.
- בניית מתחמי מגורים חדשים על הפארק.
- ביטול הרחובות הצרים בשכונה ג' לסירוגין והגדלת זכויות הבנייה לשלוש קומות תוך עידוד בעלי הבתים להשכיר יחידות משנה שיבנו או למכור לאוכלוסייה זכאית.

במקום המרכז המסחרי ברחוב ויצמן אנו מציעים להקים מתחם חדש, המתחשב בציר התנועה האורכי החדש המחבר בין השכונות בקריית ים. במתחם זה יהיו שתי קומות תחתונות שיוקצו למסחר ומוסדות ציבור וקהילה, והוא יחליף את המבנים ששימשו את הגופים האלה עד כה ואף יוסיף עליהם. בקומות העליונות יבנו מגורים. אנו מציעים לממן את הפרויקט בעזרת הכלי הראשון שהצענו: הסכם בין העירייה והיזם. בהסכם יינתנו ליזם זכויות להקים את הבניינים החדשים על הפארק וכן את המרכז המסחרי. בתמורה, יהיה עליו לפתח את הפארק, להקים את התשתיות למוסדות הציבור והקהילה, ולהקצות אחוז מסוים מהדירות בפרויקט לדיור בר השגה, שכירות ודיור מוזל לזכאים.

סוגי חזקה מגוונים על דירות

כללי

מטרת אסטרטגיה זו היא לעודד סוגי חזקה מגוונים בקריית ים באופן אשר יכלול את הרחבת שוק השכירות תוך פיקוח עליו על מנת שהשכירות תהיה ראויה והוגנת ועידוד רכישת דירות לאוכלוסייה ספציפית, עליה נרחיב. הדבר נעשה בשני מישורים: הקצאה של אחוז מסוים מהדירות למטרות ספציפיות בכל פרויקט חדש וכן הקמה של יחידות משנה להשכרה בתים פרטיים על ידי תושבים בקריית ים בעידוד העירייה. ישנן מספר סיבות ליישום סוגי חזקה מגוונים על דירות:

- שימור האוכלוסייה הקיימת שככל הנראה תתחלף לחלוטין ברגע שיחודשו המבנים והערך יעלה.
- עידוד ומתן תמריצים לדור ההמשך להשאר בקריית ים.
- מתן אפשרות לדיירים חדשים המעוניינים "לבדוק" את קריית ים אך לא מעוניינים בהתייבות של קניית דירה ולקיימת משכנתא.
- הקמת מאגר של דיור חדש/מחודש עבור אוכלוסיות שלא מעוניינות או לא מסוגלות לרכוש דירה כגון - סטודנטים, בעלי הכנסה נמוכה, משפחות צעירות וקשישים.
- הרחבה של אפשרויות המגורים ויצירת אטרקטיביות לאוכלוסייה הקרית ימית על מנת למנוע הגירה שלילית.
- סוגי חזקה מגוונים מובילים גם לסוגי דיירים מגוונים. אוכלוסיות מגוונות המתגוררות בסמיכות זו לזו יוצרות עיר בריאה יותר וחסינה יותר מבחינה חברתית.

כלי זה מתאים במיוחד לקריית ים שכן היא עיר מזדקנת שהשירותים הציבוריים בה כמו בתי ספר וגנים לא מנוצלים במלואם ויש בה צפיפות בינוי נמוכה. בנוסף, קריית ים נמצאת בקרבה למרכז תעסוקה ואקדמיה ומקושרת אליהם בצורה טובה באמצעות תחבורה ציבורית. יחד עם הפוטנציאל הגדול בקריית ים יש גם צורך גדול להתחדשות עירונית,

הן פיסית והן תומכת .
השיפור הפיסי נובע מתשתיות במצב מוזנח - כבישים ומדרכות, חוסר תאורה ברחובות, חוסר טיפול וטיפול בשטחים פתוחים אשר נשארים כשטחי ביניים ולא קורה בהם דבר, מחסומים פיסיים (גדרות וחומות), בניינים משנות קום המדינה אשר לא מטופלים ויוצרים תנאי מחייה בלתי ראויים.
התשתית התומכת מתייחסת להקלות בבנייה פרטית על ידי הגדרה בתב"ע ומסלול עוקף בירוקרטיה, עידוד להשכרה ומתן הקלות לאוכלוסייה העומדת בקריטריונים והטבות לזמים אשר יתחייבו לספק דיור בקריטריונים שאנו מציעים.

ישנם מגוון סוגי חזקה אשר אנו מציעים כחלק מהצעה זו :

- דיור בהישג יד בבעלות המגזר הפרטי המושכר לדיירים במחיר נמוך ממחיר השוק - היתרון בשיטה זו הוא שהמגזר הפרטי לרוב מוצלח יותר באכיפה ושמירת הנכסים במצב טוב, לרוב כיוון שיש אינטרס כלכלי.
- דיור בהישג יד בבעלות הדייר והגבלת תנאי המכירה של הנכס - היתרון הוא שלדייר יש קניין ורכוש משלו, כמו כן הדבר מחזק את הקשר למקום, החסרון או הבעייתיות אי שלא תמיד מספקים אלטרנטיבות לאחר רכישה וכך הכמות הכוללת של סוג הדיור הזה יורדת עם הזמן.
- בעלות חלקית על הנכס - חלק פרטי וחלק בבעלות של גוף ציבורי או עמותה ללא כוונת רווח - היתרון הוא שבנטל כלכלי נמוך יותר נוצרת שייכות ואינטרס לדיירים להשקיע במקום ולהיות חלק ממנו.
- דיור ציבורי בבעלות חברות משכנות/המדינה - היתרון והחסרון הוא שהמדינה שולטת ואוכפת אחר זה. בארץ ניתן לראות כשלים רבים, כיוון שהארגון כל כך גדול (המדינה) לרוב הבירוקרטיה פוגעת וקשה למצוא הגיון והאידיאולוגיה המקורית נאבדת, לעתים כיוון שיש עסקנים שמכוונים למקום אחרים ולפעמים כיוון שדברים נופלים בין הכסאות, כמו כן הדבר מהווה נטל כלכלי על המדינה.
- בעלות מלאה על הנכס של הדייר הפרטי.

יש לציין כי אנו מגדירים דיור בהישג יד כדיור מפקוח אשר עקב התערבות (בין אם מדובר בהסכם בין יזמים וחקיקה, או עידוד ותמריצים) מחירו קטן מהמחיר המוצע בשוק וככזה זמין יותר לקהל יעד שאחרת לא יכל לאפשר לעצמו תנאי דיור כאלו. ישנה אפשרות להסדיר כמה רמות של התערבות ותמיכה.

החזקות השונות מאפשרות מגוון אפשרויות לשוכר ולא נסמכות על פתרון אחד בלבד. כמו כן פתרונות שונים מתאימים לאוכלוסיות שונות וכך אוכלוסייה מסויימת תעדיף להשכיר בעוד שאחרת תעדיף לרכוש בתנאים שונים, ובכזה אופן אנו מתכוונים ליצור את הגיוון של האפשרויות המוצעות לתושבים וכתוצאה מכך גם שכונות הטרוגניות ובריאות יותר.

כאמור אנו מציעים שני כלים לשיפור איכות הדיור הקיים יחד עם הגדלת היצע הדיור ויצירת כמה סוגים של חזקות דיור תוך מתן דגש מיוחד לדיור בהישג יד בבעלות המגזר הפרטי המושכר לדיירים במחיר נמוך ממחיר השוק כיוון שאנו מאמינים ששכירות מאד רלוונטית לקרית ים בשלב זה ומאמינים בקשר ובפיתוח שיכול להיווצר כתוצאה משיתופי פעולה עם יזמים. עם זאת חשוב לציין שאנו מציעים מגוון של סוגי חזקות ולא רק את האפשרות של השכרה מפקחת.

לדיור בהשכרה יש כמה יתרונות בולטים על פני דיור בבעלות פרטית. דיור בהשכרה בפיקוח יכול לתת פתרון לאורך זמן כיוון שזכאים יוחלו להתחלף, כך מלאי הדיור בר ההשגה לא ייקטן. דיור בהשכרה מתאים לקבוצות אוכלוסייה אשר לא מעוניינות לרכוש דירה כיוון שהמעבר הוא לזמן קצוב או לתקופת התנסות. כמו כן דיור זה מתאים יותר לכלא שאין ביכולתם לרכוש דירה.

• ההצעה לקרית ים

הגדרת כמות מסוימת של דירות המיועדות להשכרה בפיקוח בכל פרויקט חדש שנבנה במסגרת המכרז לזים המבצע. על פעולה זו להתבצע יחד עם הגבלה על סכום השכירות וקביעת קריטריונים לשוכרים פוטנציאליים, על זה נפרט בהמשך הדברים, על מנת להוריד את נטל מחירי הדיור.

המימון יעשה לרוב ע"י יזמים, לעיתים תוך כדי תמיכה מארגונים ללא מטרת רווח, עמותות, עירייה. באמצעות חקיקה, עידוד, הטבות וכלים רגולטוריים ניתן לחייב או לעודד יזמים לייעד מספר מסויים של דירות בפרוייקטים חדשים לדיור בהשכרה בהישג יד לאוכלוסייה זכאית. ניתן ליישם זאת על ידי קביעת אחוז אחיד מדיור חדש, או על ידי Inclusionary housing המציע היקף שווה בכל שכונה של דיור בהישג יד או בשיטה יותר מותאמת למקום ולצרכים הספציפיים של התושבים בכל שכונה. ניתן לראות דוגמאות של יישומים כאלו במקומות רבים בארצות הברית ובאירופה, בחלק ממקומות אלו ההגדרה מעוגנת בחוק ובחלק לא.

לגבי מימון של ארגונים ללא מטרת רווח, פעמים רבות זה בעייתי ולא ניתן לסמוך על כזה מימון. גם אם הדבר מתבצע זה נקודתי ולהכיל מדיניות על כאלו סיטואציות יותר מורכב. לרוב יזמים פרטיים יהיו יותר תקיפים בשמירה על הסדר ואכיפה מאשר ארגונים ללא מטרת רווח או מהמגזר הציבורי ועל כן נתמקד במימון ע"י יזמים.

מי מרוויח?

- עידוד סוגי חזקות מגוונים על דירות הינו בעל השפעה על שילוב אוכלוסיות בעלות רמת הכנסה נמוכה ויצירת תמהיל אוכלוסייה והטרוגניות.
- פתרון דיור לאוכלוסיות בעלות הכנסה נמוכה
- צמיחה והתחדשות מייצרת שכונות חיות ופעילות יותר.

מי מפסיד?

- תהליך מסוג זה יכול לצמצם את כמות הדיור בהישג יד ולהאץ גינטרפיקציה מכיוון שבניינים אשר אינם רווחיים נהרסים ונבנים חדשים במקומם באופן שמקשה על האוכלוסייה הקיימת להישאר במקום.
- יזמים עלולים להתנגד לכך כיוון שהדבר עלול להקטין את הרווח היחסי שלהם בפרוייקט וכתוצאה מכך קיימת האפשרות שלא יבוצעו פרויקטים מסויימים ותפגע ההתחדשות העירונית.
- בעל השפעה על שילוב אוכלוסיות בעלות רמת הכנסה נמוכה ויצירת תמהיל אוכלוסייה והטרוגניות.
- אוכלוסייה קיימת במצב סוציאקונומי גבוה יותר לעתים מתנגדת מחשש שמגורים לצד אוכלוסייה במצב סוציאקונומי יותר נמוך תפגע באספקטים שונים בחיים, הן בערך הנדל"ן והן ברמת החיים.

הקמה של יחידות משנה להשכרה במרקם הקיים. השכרה ומכירה לדיירים העומדים בקריטריונים מסוימים במחיר מוזל תוך פיקוח על המחירים ואכיפה שהדיירים הזכאים אכן גרים בדירה. מבחינת הכלי ישנה חפיפה גדולה לכלי הראשון בכל הנוגע להגדרת כמות הדירות והפיקוח. ההבדלים המהותיים הם בשינוי הפיסי ובגורמים המממנים. מבחינת השינוי הפיסי המטרה כאן היא כפולה -

- עיבוי בינוי וניצול יותר טוב של שטחי הביניים המוזנחים.
- חיזוק ושיפור המבנים הקיימים.

מבחינת הגורמים הממנים המטרה היא שהמימון יעשה ע"י בעלי הנכסים עצמם, אלו יוכלו להרוויח מתהליך ההתחדשות העירונית וגם לא יהיה צורך בפרוייקט בקנה מידה מאד גדול אשר ישנה את פני העיר לחלוטין. בנוסף,

יתאפשרו הלוואות מטעם העירייה. זוהי דרך לבצע תהליך של חידוש תוך שמירה על הדיירים הקיימים וחזוקם.

מי מרוויח?

- עיבוי בינוי ויצירת פתרונות דיור חדשים הינם בעלי השפעה על שילוב אולוסיות בעלות רמת הכנסה מגוונות, יצירת תמהיל אוכלוסייה והטרוגניות.
- מעודד פיתוח ושיפור מצבם של בניינים קיימים עבור בעלי הנכסים.
- חידוש שכונות מתדרדרות ע"י תוספת בנייה וכניסת אוכלוסייה חדשה.
- אפשרות להשכרה / רכישה לאוכלוסיות בעלות הכנסה נמוכה.

מי מפסיד?

- אוכלוסיית השוכרים עשויה להפסיד משכירות של יחידות משנה אלו מכיוון שבמידה ועלו מחירי הדיור קיימת האפשרות שדמי השכירות יעלו בהתאמה ע"י בעלי הנכסים ואלו לא יאפשרו את המשך שהותם בנכס. (פתרון מוצע הוא לפקח גם על מחירי הדיור בשכירות כיום ולהגביל את האפשרות לעלייתו)
- בעלי דירות באזורים שלא מוגדרים להרחבה יכולים לטעון לחוסר שוויון.

קריטריונים לזכאות

בחלק זה אנו רוצים להגדיר רעיונות כלליים של זכאות ולווא דווקא לפרט ולמיין באופן דקדקני מי זכאי ומי לא. הרעיון הוא לאפשר לאוכלוסייה בעלת אפשרויות כלכליות מוגבלות פתרונות דיור במקומות בהם לא יכלו להרשות לעצמם להתגורר ללא התערבות מצדנו.

אנו שמים דגש מיוחד על אוכלוסייה מקרית ים על מנת לעודד הישארות בקריה ולחזק את הקשר של אנשים למקום שזיהינו שהוא כבר חזק וחיובי מאד. כמו כן במטרה לעודד הגירה חיובית של משפחות צעירות ההקלות יכולו גם עליהן. כיוון שקרית ים היא עיר קולטת עלייה והנסיבות ההיסטוריות הובילו ליצירה של אזורים מופרדים של אוכלוסיות וקהילות, וחוסר אפשרות של קהילות לעבור דירה כיוון שהם לא יכולים להרשות זאת לעצמם - נתכוון לעודד הגירה של אוכלוסייה עולה מקרית ים לשכונות אחרות ובכך לקשר בין האזורים בקרית ים, לשבור את החומות בין השכונות ולקדם תהליך של התערות בחברה.

תקדימים - פרויקטים מוצלחים המעודדים סוגי חזקה מגוונים

לדברים אותם אנו מציעים כאן יש תקדימים רבים מהעולם. קיימים פרויקטים חדשים המחייבים אחוז מסויים של דיור בר השגה ניתן לראות דוגמאות רבות מאירופה, כאשר יש הבדלים בין המדינות אך ממש ניתן לראות חקיקה ואכיפה כך שאחוז מסויים, לרוב בין 10-30 אחוז מהדיור שנבנה מוגדר באופן כזה שיוצר תמהיל. מובילים בתהליכים אלו הם אנגליה, צרפת, אירלנד, ספרד ועוד. בנושא שיפוץ והרחבות מגורים קיימים ניתן לראות דוגמא מהארץ בדמות תמ"א 38. בארה"ב הפתרון גם כן נפוץ. כמו כן ישנם פתרונות של מתן הלוואות לשיפוץ והרחבה של מבנים קיימים.

התמקדות במקרה ספציפי בקרית ים

על מנת לספק דוגמא מוחשית נתמקד בשכונה ג' בקרית ים ונדגים יישום של האסטרטגיה המוצעת תוך כדי התייחסות למרקם הקיים. רוב מבני המגורים בשכונה זו הם בני קומה אחת עד שתי קומות, מבנים ישנים - רובם משנות החמישים והשישים. הדירות גם כן קטנות מאד כאשר רובן בטווח בין 25 ל-50 מטר. כמו כן ישנם רחובות רבים כך שלכל מבנה יש חזית לשני רחובות, והרחובות עצמם צרים. אנו מציעים הגדרה בתב"ע אשר תאפשר הרחבה של מבני המגורים עד לגובה של שלוש קומות וסגירה של הרחובות לסירוגין. הגדרת אפשרות הבנייה לשלוש קומות תאפשר הרחבה אישית של בעלי הדירות ובכך תוכל לחזק כלכלית את אותם הבעלים. כמו כן הדבר יצור הזדמנות להרחיב יחידות דיור קיימות ובכך לשפר את תנאי המגורים של התושבים כיום ולספק תמהיל דיור ואפשרויות שונות של מגורים בשכונה אשר כרגע מציעה מגוון מצומצם של אפשרויות דיור (דירות קטנות מאד). ההרחבה תספק גם מאץ לשיפוץ וחזוק הבניינים הקיימים אשר כאמור נבנו בשנות ה-50 וה-60 ולרוב נמצאים במצב מוזנח. בנוסף היצע יחידות הדיור ייגדל וכך נשיג עיבוי ושילוב של אוכלוסייה חדשה תוך כדי שמירה על האוכלוסייה הקיימת.

סגירת הרחובות לסירוגין והפיכה של חלק מהשטחים הפתוחים המוזנחים לבעלות פרטית תספק שטחים נוספים בהם ניתן לעבות את הבינוי. כחלק משדרוג התשתית ניתן יהיה להרחיב כבישים קיימים, שיפוץ מדרכות והתקנת תאורה וכך לשפר לא רק את מצב הדירות אלא גם את המצב של הרחוב והמרחבים הציבוריים. יעילות גדולה יותר במערכת התחבורה וניצול טוב יותר של השטח על ידי המרה של הרבה כבישים לשטח המוגדר למגורים. זוהי תופעה רחבה בקרית ים, המכילה כבישים רבים אשר רובם ריקים ובשימוש מועט.

הגדרת ההרחבות הפוטנציאליות בתב"ע באופן גורף לשכונה זו בהתאם להנחיות כלליות ישמשו כמסלול עוקף בירוקרטיה כך שההרחבות יוכלו להתבצע במימון בעלי הדירות בלי להיתקל במחסום ומכשולים לאורך כל הדרך. ההנחיות הכלליות יכולות לכלול מספר פרמטרים -

- גובה מקסימלי
- שמירה על זכויות שמש של בניינים סמוכים
- טיפול בשטחים הפתוחים לצד המגורים
- קביעת גדלים מינימליים של דירות
- תקנות וסטנדרטים בכל הנוגע לשימוש בחומרים

זוהי גם תגובה למצב שאנו רואים המתרחש בפועל בו דיירים ובעלי דירות רבים באזור מרחיבים עצמאית דירות ומלאימים שטחים פתוחים בסמוך לבתיים. המטרה כאן היא ללכת יחד עם התושבים ותוך כדי הבנה שקיים צורך אמיתי להרחבה והתחדשות לקבל את ההרחבות הקיימות בשטח ולעודד הרחבות נוספות תוך כדי הגדרת המסגרת על מנת שההרחבות יעמדו בתקנים, ייבנו בצורה יותר טובה, ישמרו על אחידות מסויימת מבחינת השכונה ויסקו תנאי מגורים הולמים.

מבחינת קהל היעד והזכאות אנו מעודדים בייחוד דיור חדש להשכרה מהסיבות שהוזכרו לעיל. התמיכה יכולה להתבטא בהקלות מס ואישורים מהירים יותר למקימי יחידות משנה תוך כדי אכיפה כך שאכן ישמשו להשכרה לקהל היעד הפוטנציאלי. תמיכה דומה יכולה להיות ליחידות משנה למכירה לאוכלוסייה זכאית.

פיתוח של מערכות חינוך והוספת מוסדות תרבות ואומנות

כללי

גורמים תרבותיים, חינוכיים וקהילתיים מסייעים לחיזוק תדמיתה של העיר כאזור שוקק חיים ומהווים גורם משיכה לאוכלוסייה והשקעות הון למרכזי הערים. חשיבותה של התרבות כ"מנוע" לפיתוח עירוני מופיעה בכתביו של ריצ'רד פלורידה, תיאורטיקן אורבני המתמקד בהיבט הסוציו-אקונומי. לדבריו, ערים המבקשות לקדם תהליכי התחדשות

צריכות למשוך אליהן את אנשי ה"מעמד היצירתי". מעמד זה הינו "קבוצה רחבה של אנשים שמשתמשים במה שלהם, בידע, באינטלקט וביצירתיות- מהנדסים, אנשי טכנולוגיה, יזמים, מדענים מנהלי עסקים, רופאים, עורכי דין אבל גם אנשים שעובדים באומנות, תרבות, בידור ותקשורת". החידוש הגדול של פלורידה הינו בהבנה שכדי ליצור אליטה בעיר מסויימת, אין די במשרות נחשקות שמעניקות משכורות גבוהות או בפיתוח עירוני במובן הישן של המושג. יש צורך ב"מגנטים" חדשים, כמו גיוון תרבותי. אנשי המעמד היצירתי משמשים כ"סוכני תרבות" בעיר, מתיישבים באזורים הנחשלים ביותר עקב שכר הדירה הנמוך ומושכים בעקבותיהם אמנים נוספים. כך בהדרגה מתחלל שינוי תרבותי, אנושי ואסתטי באזור. תהליך זה גורר עלייה במחירי השכירות וכניסה של אוכלוסייה חזקה וצעירה.

הממשלה הבריטית בולטת ביישום אסטרטגיה זו. אחד הכלים המרכזיים במדיניות הבריטית הוא הקמת מוסדות תרבות במרכזי ערים מדורדרים או במבנים אשר שמשו בעבר מבני תעשייה, מחסנים ועוד. הקמת מוסדות אלו תורמת להנעת תהליך ההתחדשות העירונית באזור ולהקמת מתחמים של מוזיאונים, בתי קפה, אזורי מדרחוב מסחריים ועוד. מוזיאון "טייט" לאומנות מודרנית במרכז לונדון במבנה אשר שימש בעבר תחנה לייצור חשמל הינו דוגמא למימוש מדיניות זו.

הינו דוגמא נוספת, שימוש חוזר במבנה תחנת כח אשר הוסבה Tallinn's Cultural Cauldron , למרכז לתעשיות יצירתיות. מרכז זה נמצא במיקום אסטרטגי ליד חוף הים בטאלין, אסטוניה, בין הנמל לעיר העתיקה ומהווה פלטפורמה לשותפויות, העברת ידע ויצירת סינרגיה בין מגמות תרבותיות ואיגודים שונים. המרכז משלב בתוכו מגוון פונקציות: גלריות, אולפנים, מרכז אדריכלות, חדרים עם יכולות פיתוח עתידיות, חנויות, מסעדות, מרכז תיירות ועוד. היוזמה להקמת מרכז זה הגיעה מהשטח, והובלה ע"י אנשי ה"מעמד היצירתי". פעילותו של המרכז אשר ידועה באיכותה יוצאת הדופן סייעה בחיזוק מעמדה של טאלין כעיר ליד חוף הים.

נראה כי טיפול פיזי בלבד אינו מספיק על מנת לקיים תהליך התחדשות. תובנה זו בולטת בפרוייקט שיקום שכונות אשר הוכרז ע"י מנחם בגין ז"ל בשנת 1977 והוקם במטרה להתמודד עם המצוקה החברתית – כלכלית של תושבים בשכונות הנמצאות בתהליך מואץ של התבלות פיזית והתדרדרות חברתית. ייחודו של הפרוייקט הינו בכך שהוא מציג גישה כוללת בתהליך התחדשות עירונית ואינו מתעסק בהיבט הפיזי גרידא. הפרוייקט פועל באופן רב תחומי ובו-זמני בהיבטיה השונים של המצוקה ברמת הפרט השכונה והקהילה. אנו רואים חשיבות רבה בגישה אשר מציע פרויקט זה, ורואים לנכון לאמץ את הגישה הכוללת, הרב-מערכתית, ביישום אסטרטגיה זו.

פיתוח מערכת החינוך והוספת מוסדות תרבות ואומנות הינה רווח לקהילה המתגוררת במקום אשר מקום מגוריהם מתפתח ונהפך תוסס ואטרקטיבי. בנוסף יכול להיות גורם משיכה להגירה חיצונית של תושבים לעיר, לסייע לפיתוח והתחדשות של אזורים מדורדרים ונחשלים ולמצמצם את הפערים בין שכונות שונות ברחבי העיר. חשוב לקחת בחשבון את האפשרות כי הפיכת העיר למקום תוסס ושוקק חיים יכולה להוביל לעליית מחירי הנדל"ן באזור וכתוצאה מכך להדיר את האוכלוסייה המקומית, ג'נטריפיקציה.

• ההצעה לקרית ים

אנו רואים את פיתוחה של מערכת החינוך והוספת מוסדות תרבות ואומנות כ"מנוע" חשוב לתהליך של התחדשות עירונית בקרית ים. ישנם מספר היבטים למימוש תהליך זה:

ההיבט הפיזי

- שימוש במשאבים קיימים ולא מנוצלים, כמו: מוסדות ציבור בנויים ולא מנוצלים, בתי ספר סגורים, אזורי תעשייה ריקים, מחסנים נטושים וכדומה. לשימוש החוזר יתרון כלכלי ואקולוגי, בנוסף הינו בעל השפעה רבה על דעת תושבי המקום.
- עיבוי ובנייה של פונקציות נוספות וחדשות במקומות אסטרטגיים בעיר. אלו ייעשו באופן כזה אשר מערב ומשלב פונקציות באופן אופקי וורטיקלי. בנייה המשלבת שימושים ציבוריים ותעסוקתיים שונים בצורה אינטגרטיבית ואינטנסיבית על-מנת להגביר את שיתופי הפעולה בין כל מערכות החינוך בעיר לבין כל האירגונים הציבוריים התעסוקתיים והפרטיים הפועלים בה. בנוסף לאפשר ניצול חללים באופן אופטימלי ע"י שימושים כפולים בהם וכך לחסוך במשאב הקרקע.
- תקדים לקו חשיבה זה ניתן לראות בבית ספר Leiden Noord אשר נבנה ע"י משרדאדריכלים, Ton Venhoeven אמסטרדם. המבנה מכיל ארבעה בתי ספר, מעון יום, מרכז בריאות, ספרייה, מתקני ספורט ומגורים. במרכז הפרוייקט כיכר המובילה למתקנים השונים. השילוב בין כל הפונקציות מאפשרת למבנה להיות "יותר מסכום חלקיו" הקהילה סביב בית הספר יכולה להשתמש בו תוך אופטימיזציה של החללים ע"י שימוש כפול בשעות שונות של היום. מעל השטחים הציבוריים מגורים, חלק מן הדירות מותאמות לקשישים וחלקן למוגבלים. עלות בנייה של פרויקט מסוג זה גבוהה ב-10% יותר אבל הקרקע זולה יותר, בנוסף השימוש הכפול בחללים מאפשר פחות מטרים לבנייה. פרויקט זה מדגים שילוב פונקציות במבנה יחיד, אנו רואים בו תקדים לאופן חשיבה אשר היינו רוצים להרחיב את השימוש בו לאזור / מתחם בתוך העיר.

- לצד עיבוי והוספת פונקציות חדשות יש לפתח את תשתיות התחבורה על מנת לספק הגעה נוחה למקום, הן לעובדים והן למבקרים, עידוד שימוש בתחבורה ציבורית, בהליכה וברכיבה על אופניים.

ההיבט החברתי

- אנו רואים בחינוך כאחד הגורמים החשובים והחזקים ביותר בשינוי חברתי עמוק. לכן אימצנו בתחום זה תיאוריה הנקראת "אינטליגנציות מרובות" (הוצעה ע"י הווארד גרדנר בשנת 1983) הגורסת כי לא ניתן להסביר את ההתנהגות האנושית באמצעות פרופיל קוגניטיבי אחד ולאור אינטליגנציה אחת בלבד. במקום זאת, יש להרחיב את מושג האינטליגנציה ולחלקו לספקטרום רחב של יכולות למידה. תיאוריה זו בעלת השפעה רבה על התפישה החינוכית של חינוך הממוקד ביחיד. לפיה על המערכת להיות מוסדרת ומאורגנת באופן כזה, שמספר גדול של יחידים יקבלו מענה חינוכי הולם, פורמאלי וא-פורמאלי, התואם את יכולתם האישית. גישה זו מאפשרת שיוויון הזדמנויות לתושבים בעיר ומתייחסת אליהם כפרטים ולא כמכלול.
- שימוש בהון האנושי המקומי לטובת פיתוח מערכת החינוך והוספת מוסדות תרבות ואומנות בעיר. סיפוק מקומות עבודה לתושבי קריית ים על ידי ניצול של צורך קיים.

- העצמת שיתופי פעולה קיימים בין מוסדות וגופים שונים בעיר וחיוזק הקשרים ביניהם. נראה כי כבר כיום נעשים שיתופי פעולה בין גופים ומוסדות שונים בעיר, לדעתנו זוהי חוזקה שיש לנצל, ללמוד ממנה ולהעמיק בה.

ההיבט הכלכלי

- שימוש חוזר במשאבים קיימים ולא מנוצלים (מוסדות ציבור בנויים ולא מנוצלים, בתי ספר סגורים, אזורים תעשייה ומחסנים נטושים וכדומה) ע"מ לחסוך בזמן ועלויות בנייה.
- שילוב עמותות ומגזר שלישי בהסכמים עם יזמים ע"מ לאפשר את מימון הקמתם של מוסדות ואיגודים חדשים ושילובם כחלק אינטגרלי מהבנייה בעיר (הרחבה בסעיף 1- הסכמים בין יזמים לבין העירייה)
- הוספת מוסדות תרבות ואומנות ביוזמה של תושבים מקומיים (אנשי ה"מעמד היצירתי") יוזמה המגיעה מהשטח. פעולה כזו יכולה להוביל בהדרגה לשינוי תרבותי, אנושי ואסתטי באזור. תהליך זה גורר עלייה במחירי השכירות וכניסה של אוכלוסייה חזקה וצעירה.
- הקמת ועדי שכונות עם participatory budgeting על-מנת לקדם פרויקטים מקומיים ולהגביר את מעורבותם של התושבים בשכונה בה הם מתגוררים.

מי מרוויח?

- העיר הופכת למרכז תוסס ושוקק חיים, דבר זה הוא רווח לקהילה המתגוררת במקום המשפיע באופן ישיר על איכות החיים של התושבים הגרים בעיר.
- הגירה חיובית לעיר של משפחות חדשות וצעירות משפיעה ומאיצה את תהליכי ההתחדשות בעיר ומסייעת לצמיחה מחדש של אזורים מדורדרים ונחשלים בעיר.
- קיימת אפשרות שהתפתחות תחומים כמו חינוך ותרבות ייתרמו לצמצום הפער בין השכונות השונות בעיר.

מי מפסיד?

- כתוצאה מתהליכי התחדשות קיימת אפשרות לעליית מחירי הנדל"ן וכתוצאה מכך להדיר את האוכלוסייה המקומית, ג'נטריפיקציה.

התמקדות במקרים ספציפיים בקריית ים

- כיום מרבית מבני הציבור והחינוך בקריית ים מרוכזים ברצועה הממוקמת בין הרחובות שד' משה שרת ושד' צה"ל. מבנים אלו מתפקדים כ"בועות" במרקם העירוני, בצפיפות בינוי נמוכה ללא זיקה לרחוב ולעיר. בהסתכלות יותר רחבה על הקריות כמכלול נראה כי ישנם מבני ציבור וחינוך בהמשכה של רצועה זו. אנו מציעים פיתוח רצף חינוך חוצה קריות המורכב ממרחבי למידה לוקליים מגוונים, פורמאליים וא-פורמאליים. בנייה המשלבת שימושים ציבוריים ותעסוקתיים שונים בצורה אינטגרטיבית ואינטנסיבית על-מנת להגביר את שיתופי הפעולה בין כל מערכות החינוך בעיר לבין כל האירגונים הציבוריים התעסוקתיים.
- פיתוח תעשייה תומכת לרפא"ל בגבולה הצפון מערבי של קריית ים. כרגע מדובר על אזור פתוח, ברובו לא מנוצל. האזור מוגדר כשצ"ף וכרגע מתפקד כפארק מוזנח וברובו שומם אשר מתחבר באופן לא מוצלח לטיילת של קריית ים עם היוצא מן הכלל של שוק פתוח בימי שישי.
- ההצעה כוללת - בנייה של תעשייה תומכת אשר תתחלק לשני ענפים מרכזיים - תעשייה מקצועית וטכנית ותעשייה כללית: מסעדות, מעט מסחר ואולי בילוי ופנאי. זאת במקביל לפיתוח הפארק וחיבור לשכונות הגובלות בו בקריית ים (שכונה ד', סביוני ים, אלמוגי ים), לטיילת ולים.
- ישנה חשיבות רבה לעידוד קשרי הפעולה בין רפא"ל לבין קריית ים אשר חלקם מתקיימים כבר כיום. בין הפעילויות:

- בייס רבין זכו בתחרות הרובוטים FIRST בסיוע מהנדסים מתנדבים מרפא"ל.
- פרויקט "פריח רפאל" - מתנדבים מרפא"ל מלווים תלמידים מבתי ספר בקריית ים ונותנים להם סיוע והעשרה בלימודים.
- פרויקט במו"ט (בנות למדעים ולטכנולוגיה) - מדעניות מרפא"ל מלוות תלמידות בבתי ספר בקרייה ומעודדות את השתלבותן בלימודים מדעיים.
- פרויקט "גם אני יכול", פרויקטי ניקוי חוף, חלוקת מזון למשפחות נזקקות ופרויקטים נוספים.
- כמו כן בקיץ האחרון רפא"ל השביתה מספר פעמים את הפעילות הניסויית שלה ואפשרה כניסה של תלמידים לשטחי חופה לביצוע פעילות מטעם המועצה לישראל יפה.
- ניתן לראות שהכוננות מצד שני הגורמים קיימת, זוהי חוזקה שיש לנצל, ללמוד ממנה ולהעצים אותה.

סיכום

קריית ים הינה חלק בלתי נפרד ממכלול הקריות, וככזו אנו מציעים לפעול למען שיפור הקשר עם שאר הקריות, בין השאר ע"י יצירת צירים ייעודיים חדשים אשר יקשרו בין הקריות בנן הפיזי והחברתי. כמו כן, ניכר הצורך לקשר בין השכונות בעיר עצמה ולכן אנו מציעים ציר מקביל לים אשר עובר ברוב השכונות בעיר. זאת מתוך שאיפה לשפר את יחסי התושבים ולצמצם את הפערים החברתיים והכלכליים בין השכונות. בנוסף, אחת ממטרותינו היא יצירת מאגר דיור איכותי, מגוון ובר השגה אשר יאפשר הגירה חיובית וצעירה לקריית ים; דבר אשר ישפר את העיר בנן החברתי, קהילתי וכלכלי. כמו כן שיפור פני העיר יביא לשיפור מעמדה המוניציפלי ושיפור דימויה בארץ. בתוך כך קיים צורך בחידוש והחלפת התשתיות והמבנים הישנים בעיר, לשם שיפור תנאי המחיה של התושבים הקיימים. המטרה היא שימור התושבים הקיימים לצד הכנסת תושבים חדשים ושיתוף כלל הגורמים בתהליך ההתחדשות העירונית. הכלים בהם בחרנו להיעזר:

- הסכמים בין יזמים לבין העירייה לקידום פרויקטים בעיר
- סוגי חזקה מגוונים והתמקדות בשוק השכירות בפיקוח.
- פיתוח מערך מוסדות התרבות והחינוך בעיר כמקודי משיכה

באמצעות הכלי הראשון נוכל לאפשר קידום ופיתוח של שני הכלים הנוספים, שכן שם טמון מקור המימון. מדובר בעיקרון שמבוסס על שיתוף פעולה בין העירייה והיזם: יזם אשר יזכה במכרז לבניית פרויקט חדש בעיר יהיה מחויב למטלות ציבוריות שתכתוב העירייה, אשר מטרתן לפתח איזורים נוספים בעיר, לאו דווקא בקרבת הפרויקט. למעשה אנו מציעים תפיסה שונה מהקיימת, בה קריית ים כולה מתפקדת כתא שטח אחד, וזאת לשם ניצול מירבי של השצ"פים המוזנחים הרבים שבה. בתמורה היזם יזכה בהטבות מטעם העירייה כגון הגדלת זכויות, זירוז תהליכים וכו'. עם זאת, ע"מ שהאינטרס הציבורי לא יירמס תחת אינטרסים פרטיים כלכליים יש לעגן בחוק כללים לשיתוף הפעולה הני"ל; על המטלה של היזם להיות תכנונית ולא מימונית- כלומר אסור לעירייה לדרוש מהיזם מטלות ציבוריות שמטרתן למצוא מקור תקציב לביצוע משימה כלשהי של העירייה. ייעודן של המטלות הציבוריות יהיה פיתוח ובניה עבור קהילת קריית ים ושיפור התשתיות הקיימות בעיר כגון הרחבת מבנים קיימים, טיפוח שצ"פים

וכו'. שיטה זו, בשיתוף הציבור (בדמות ועדי שכונות) עתידה להיות משתלמת בפן החברתי וכן בפן הכלכלי לעיריית קריית ים. למעשה, נעשה כאן שימוש בחולשות של השכונות הוותיקות אשר הופכות להזדמנויות לפיתוח והתחדשות עירונית אורגנית, טבעית והוגנת לכלל התושבים. כך, אנו שואפים, יצטמצמו הפערים הכלכליים והחברתיים בין השכונות בעיר.

כלי נוסף הוא גיוון סוגי החזקה על דירות וזאת לטובת הגדלת מנעד התושבים בעיר – עידוד שוק השכירות בעיר יביא לשימור האוכלוסיה הקיימת גם בפרוייקטי דיוור חדשים, מאגר דיוור חדש/מחודש לאוכלוסיות חלשות יותר (סטודנטים, קשישים, משפחות צעירים וכו') ומניעת הגירה שלילית, אוכלוסיות מגוונות המתגוררות בסמיכות זו לזו ליצירת עיר בריאה וחסונה יותר מבחינה חברתית. סוגי החזקה השונים כוללים בין היתר דיוור בר השגה בבעלות פרטית, חלקית או ציבורית, תוך הגדרת תנאים ופיקוח על מחירי השכירות בדירות אלו, ע"מ לאפשר רמת חיים נוחה לכל שכבות האוכלוסיה. כך יוצרו שכונות הטרוגניות המערבות בתוכן נכסים בבעלות פרטית לצד דיוור בהשכרה, כחלק מקשת רחבה יותר של סוגי חזקות אופציונאליים. יתרון השכירות הינו תחלופה מתמשכת של מלאי התושבים בעיר תוך שמירה על גודל מאגר דיוור בר השגה. שיטה זו תיושם הן בפרוייקטי דיוור קיימים והן בפרוייקטים עתידיים, כאשר בכל פרויקט תוקצב כמות דירות להשכרה בפיקוח, ייקבעו קריטריונים לשוכרים פוטנציאליים ויוגבל מחיר השכירות. המימון עתיד להגיע מצד היזמים, העירייה, תורמים פרטיים וארגונים ללא מטרות רווח. בנוסף, הקמת יחידות משנה להשכרה במרקם העירוני הקיים יביא לעיבוי וניצול טוב יותר של שטחי הביניים המוזנחים וכן חיזוק ושיפור המבנים הקיימים. מהלך זה ייצור תמהיל דיוור בריא ומגוון יותר בקריית ים.

הכלי השלישי – פיתוח מערך החינוך והתרבות בעיר, טומן בחובו יתרון גדול בהתחדשות העירונית. גיוון תרבותי מביא עימו אוכלוסיה חדשה ומגוונת- תחילה אמנים ויוצרים, בעלי מקצועות חופשיים. האמנות שפושטת ברחובות ומגיעה מן התושבים תביא לעליית מחירי השכירות וכניסת אוכלוסיה חזקה. קיים כאן חשש לגינטריפיקציה אך השינוי שיתחולל הינו בעל השפעה רבה על העיר כולה. בקריית ים קיים ציר עירוני ראשי אשר מרוצף כולו במוסדות חינוך ותרבות אשר אינם מנוצלים. שילוב פונקציות תרבותיות קהילתיות באופן אופקי ואנכי לאורך השדרה יעניקו עומק למבני הציבור הקיימים ויגדירו אותם כנקודות מוקד בעיר, המכוונות לכל הגילאים ולכל שכבות האוכלוסיה. כך, לדוגמא, מוסדות החינוך ישלבו טכניקות לימוד פורמאליות וא-פורמאליות ע"מ להעשיר ולהרחיב את קהל היעד. גישה זו מאפשרת שוויון הזדמנויות לתושבים בעיר ומתייחסת אליה כפרטים ולא כמכלול. כמו כן קיימת כאן הזדמנות לשימוש בהון האנושי הקיים ויצירת מקומות עבודה לתושבים. הציר הקיים יהפוך שוקק חיים ויסב גאוה לתושבים.

באמצעות שימוש בכלים שהוצגו לעיל אנו מאמינים כי קריית ים תצליח לממש את הפוטנציאל הרב הטמון בה ואת יתרונותיה הרבים – החל מקישורה אל הקריות והפיכתה למוקד תרבותי אזורי וכלה בניטור איכות המגורים בעיר אשר יאפשר רמת חיים גבוהה לתושביה הקיימים כחלק מתמהיל חברתי מגוון.