הטכניון
מכון טכנולוגי לישראל

הפקולטה
לארכיטקטורה ובינוי ערים

החממה החברתית לדיור וקהילה
social hub for community & housing
الدفيئة الاجتماعية للمجتمع المحلّي والمسكن

התחדשות עירונית

בחינה של אסטרטגיות ומודלים להתחדשות מרחבים עירוניים

עורכות: ד"ר אפרת איזנברג, טל קולקה ומור שילון

התחדשות עירונית בחינה של אסטרטגיות ומודלים להתחדשות מרחבים עירוניים

הפקולטה
לארכיטקטורה ובינוי ערים

הטכניון
מכון טכנולוגי
לישראל

החממה החברתית לדיור וקהילה
social hub for community & housing
الدفيئة الاجتماعية للمجتمع المحلّي والمسكن

ניירות העמדה המובאים בחוברת זו נעשו במסגרת קורס התחדשות עירונית של ד"ר אפרת איזנברג, בהנחיית טל קולקה ומור שילון.

סמסטר אביב תשע"ה, 2015.

עורכת גרפית: ליז לייבוביץ'
צילום הכריכה: איתמר סיידא

התקשרות:
efrate@technion.ac.il
http://eizenberg.net.technion.ac.il

תוכן עניינים

מבוא 2

התחדשות עירונית באמצעות מגורים 5
מקרה חביבה רייך
עלמה גלבר, נטלי מיקי, ליז לייבוביץ', ערן סולומון, מריה קזקוב, שראל וינקלר

התחדשות מרכזי ערים 31
העיר התחתית בחיפה
נועם אופנהיים, יפתח לנדאו, ביאן עלי מוסא, רועי קרניאל, אינה בורשטיין, שרון יאבו איילון

התחדשות מוטת קהילה 57
קהילות המשימה בהדר בחיפה
אדר דובדבני, סיון דהן, יונתן לוזר, עמית פרץ, שירן תעסה

התחדשות איזורי תעסוקה ומסחר 77
אזור התעשיה החדש בראשון לציון
סלע לב ארי, אסף יקואל, יעל דנציגר, יעל פסלר, דליה דומברובסקי, חזי כהן, ליאור מסינג

התחדשות באזורי מגורים 85
בשכונת ג'סי כהן בחולון
מאי רוזנברג, עמרי פלדמן, עודד פרומוביץ, עדן הנדלמן, אמיר סלע, יונתן יפרח

התחדשות באמצעות מיתוג ותרבות 99
בחולון
מיכל בטאט, עידן דיקר, זיו וקס, אבישי קהלני

מבוא

המושג התחדשות עירונית הפך שם גנרי האוגד מספר אסטרטגיות גלובליות המיושמות כמעט ללא אבחנה והתאמה לצרכים המקומיים בערי העולם. מטרתן של האסטרטגיות היא הנעת תהליכים פיזים, חברתיים וכלכליים לשם הטבה, שיפור ופיתוח אזורים שונים בעיר. התומכים טוענים שהתחדשות עירונית הינה חלק ממחזוריותה הטבעית של העיר, מחזוריות של התיישנות והתחדשות. המקטרגים טוענים שהתחדשות עירונית היא חלק ממכבסת מילים המסתירה נהייה אחר ג'נטריפיקציה של שכונות ואזורים ופריפריאליזציה מתמשכת של העוני.

ביקשנו לבחון את הגישות והאסטרטגיות להתחדשות עירונית בישראל, בהקשר של שינוי עירוני כלכלי ופוליטי ברמת כוחות המקרו, לצד הקשרים מקומיים. מחקרנו עוסק במרווח שבין התכנון למציאות באמצעות העמקה בנקודות המבט של השחקנים השונים במקום וביחסי הכוח ביניהם.

ניירות העמדה המובאים בחוברת זו גובשו באמצעות עבודת חקר של שישה צוותי סטודנטים במהלך הקורס "התחדשות עירונית" בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון בשנת 2015. הסטודנטים למדו ובחנו את המקומות ואת תהליכי ההתחדשות העירונית הקורים בהם באמצעות למידה של חומרים תיאורטיים, תכניות, מסמכי מדיניות, סקרים, ראיונות עומק ומפגש בלתי אמצעי עם המקום. בסוף הסמסטר לקראת ניסוח אחרון של ניירות העמדה המקובצים בחוברת זו קיימנו שולחן עגול לצורך דיון בין החוקרים לבין עמיתים, אנשי מקצוע, בעלי תפקידים ונציגי תושבים.

בהמשך לניירות העמדה ומתוך התובנות המובאות בהם, יצר כל אחד מצוותי העבודה "תוצר" בעל אופי מעשי בנסיון לתת מענה לבעיות ולצרכים בתהליך ההתחדשות העירונית אותו חקרו.

התוצאה המובאת בחוברת זו הינה שישה ניירות עמדה מקיפים ושישה תוצרים מעשיים בעלי פוטנציאל לקידום שותפות והשתתפות של בעלי העניין השונים בעיצוב תהליכי ההתחדשות העירוניים ותוצריהם.

התחדשות עירונית באמצעות מגורים – מקרה חביבה רייך: עבודה המתחקה אחר תהליך ההתחדשות המסיבי ברחוב חביבה רייך באמצעות עיבוי בינוי ותמ"א 38, על השפעותיו והשלכותיו על המרקם העירוני והחברתי, ומציעה תובנות ומסקנות מעניינות וחשובות כמו גם כלים למימושן. התוצר המעשי של עבודה זו הוא אתר אינטרנט (http://urbanrenewalhaifa.wix.com/haviva) המרכז ומנגיש עבור כל בעלי העניין, ובראש וראשונה עבור התושבים, את כל המידע אותו אספו הסטודנטים בעבודתם על תהליך ההתחדשות בחביבה רייך.

עבודה זו זכתה במקום הראשון בתחרות התכנון החברתי של החממה החברתית לדיור וקהילה בפקולטה לאדריכלות בטכניון. קטע מתוך נימוקי השופטים: "פרויקט בעל חשיבות יוצאת דופן. הפרויקט בוחן לעומק התחדשות עירונית תוך כדי התהליך. בתשומת לב רבה לתהליך התכנון, לדיירי המקום, לאילוצים הטכניים והכלכליים וגם להשלכות החברתיות יצרו הסטודנטים עבודה מעמיקה שיכולה להעשיר לא רק את הסטודנטים אלא גם את הרשות המקומית בהבנת ההשלכות של פרויקט כזה ובפרט את תושבי המקום".

התחדשות מרכזי ערים - העיר התחתית בחיפה: עבודה העוסקת בשאלה כיצד ובאילו אמצעים ניתן לבצע התחדשות עירונית בת-קיימא בעיר התחתית, ומציעה קווים מנחים וכלים מעשיים להתמודדות עם שאלה זו. בעבודה זו מציגים הסטודנטים התבוננות מפורטת על מהלכי ההתחדשות העירונית בעיר התחתית בשנים האחרונות, תוך התמקדות במקומה ובתפקידה של מינהלת העיר התחתית בהתחדשות המרחב. אחת המסקנות העיקריות של העבודה היא חשיבותו המכרעת של קצב ההתחדשות העירונית והשלכותיו על המרחב הפיסי והאנושי. לפיכך מוצג בעבודה זו תפקידה העיקרי והקריטי של המינהלת בוויסות קצב הפיתוח. התוצר המעשי של עבודה זו הינו מסמך עבודה עבור עיריות שמטרתו לעזור בפיתוח צעדי מדיניות לשליטה ולוויסות קצב ההתפתחות העירונית.

התחדשות מוטת קהילה - קהילות המשימה בהדר בחיפה: עבודה זו בוחנת את האסטרטגיה של

קהילות משימה כמחוללות התחדשות עירונית. זאת באמצעות מיפוי של רשת קהילות המשימה הפועלות בהדר ובחינה של פועלן והשפעתן לאור המטרות שנוסחו על-ידי ועדת היגוי עירונית בשנת 2001 עבור שכונת הדר. אחת ההמלצות העיקריות בעבודה זו היא חשיבה וניסוח מחודשים של החזון והמטרות שייעשה בהשתתפות של כלל הקהילות והתושבים החיים כיום, יותר מעשר שנים מאז תחילת התהליך בהדר.

התוצר המעשי של עבודה זו נותן מענה לאחת הבעיות אותן מצאו הסטודנטים בעבודתם בהדר - תקשורת חסרה בין תושבי הדר לבין המינהלת וגופי העירייה השונים. הזכותון נועד לשרת את התושבים ביצירת יחסי שותפות הדדית בין כל תושבי הדר ובין העירייה בתחזוקה ובשמירה על המרחב הציבורי בשכונה.

התחדשות איזורי תעסוקה ומסחר – אזור התעשיה החדש בראשון לציון: עבודה זו בחנה את אזור התעשיה החדש בראשון לציון, את הצלחותיו וכשלונותיו ואת תיפקודו היומיומי כאזור עירוני ומטרופוליני, ודרכו את אסטרטגיית עיריית ראשון לציון בנוגע לפיתוח אזורי תעשיה, מסחר, תעסוקה ופנאי ככלי להתחדשות ופיתוח עירוני. בנייר העמדה מציעים הסטודנטים עקרונות וקווים לתכנון מחודש של אזור התעשיה, לחיבורו לרקמה העירונית ולאופן ניהולו כמתחם תעסוקה, מסחר פנאי. זאת מתוך הבנה שאזור התעשיה החדש של ראשון לציון יכול וראוי שיהיה בעל השפעה משמעותית על התחדשות ופיתוח של ראשון לציון העיר כולה. כתוצר מעשי שיש בו תרומה לתחילתה של יצירת זהות מרחבית כוללת לאזור התעשיה יצרו הסטודנטים "מפה אינטראקטיבית" של אזור התעשיה אשר מכילה שכבות של מידע ווידע.

התחדשות באזורי מגורים - בשכונת ג'סי כהן בחולון: בעבודה זו חקרו הסטודנטים את שכונת ג'סי כהן העומדת על סיפו של תהליך התחדשות עירונית. עבודתם בוחנת מדוע תהליך שכזה טרם יצא אל הפועל בשכונה, ומציעה כיצד כדאי יהיה לבצע התחדשות עירונית על מנת להגדיל את הסיכוי שתתרחש במהרה ובצורה המיטבית ביותר עבור תושבי השכונה.

עיקרי התובנות וההמלצות של נייר העמדה מתייחסים לצורך עמוק בבניית אמון בין תושבי השכונה לעירייה כתשתית הכרחית לתהליך התחדשות עירונית פיסית.

התחדשות באמצעות מיתוג ותרבות - בחולון: בעבודה זו חקרו הסטודנטים את הבחירה של עיריית חולון באסטרטגיית התחדשות עירונית באמצעות תרבות ובאמצעות מיתוגה של חולון כעיר הילדים והעיצוב. עבודה מנסה להעריך את עומקה וטיבה של האסטרטגיה הזו, את מידה הצלחתה והשפעתה על תושבי העיר. אחת המסקנות העיקריות של עבודה זו היא שחלק גדול מהמשאבים ומהשינוי של מדיניות עירונית זו מופנה כלפי חוץ ותושבי חולון אינם נהנים באופן ישיר ומלא מהצלחתה. על-כן הן ההמלצות של נייר העמדה והן התוצר המעשי – תבנית לשלטי חוצות המרכזים את הפעילויות התרבותיות המתקיימות בחודש נתון ברחבי העיר, מכוונים לתת מענה לסוגיה הזו.

לכל אחד משש ניירות העמדה חשיבות בפני עצמו הן למקרה הפרטי של המקום והמדיניות אותם הוא בוחן והן למחקר המתהווה של התחדשות עירונית בארץ. איגוד ששת ניירות העמדה למסמך אחד יוצר תמונה רבת זוויות ורבדים של מגוון המטרות להתחדשות עירונית, מגוון האסטרטגיות וצעדי המדיניות למימושן ושל ההתמודדויות שמייצר המפגש של אלו עם המציאות המרחבית - הפיסית והאנושית. מסמך זה, הן כשלם והן לחלקיו, מהווה תוספת משמעותית וחשובה לידע האקדמי והמעשי הנצבר על התחדשות עירונית בארץ.

התחדשות עירונית באמצעות מגורים

מקרה חביבה רייך

עלמה גלבר, נטלי מיקי, ליז לייבוביץ', ערן סולומון, מריה קזקוב, שראל וינקלר

הקדמה	6
שלב החקירה	7
איסוף מידע בשטח	10
ראיונות עם התושבים ונציגי העירייה	14
נתונים סטטיסטיים	17
תמות מרכזיות	19
מסקנות	25
סיכום	26
מקורות	28
תוצר מעשי	29

הקדמה

בעבודה זו נציג את תהליך הלמידה שעברנו במסגרת קורס להתחדשות עירונית. תהליך זה נוגע במגוון תחומים כגון מגורים, תרבות, מסחר, תעשייה ועוד. אנו בחרנו לבחון את תהליך ההתחדשות העירונית דרך מגורים, ברחוב חביבה רייך בחיפה. פרויקט זה אשר החל לקרום עור וגידים מתחילת שנות האלפיים נמשך כבר כמה שנים ונמצא עדין בשלבי הביצוע. במהלך תהליך הלמידה אספנו מגוון רחב של חומרים ממקורות ידע מגוונים בהם מסמכים רשמיים של גופי התכנון העוסקים בנושא, תצפיות שטח, ראיונות, נתונים סטטיסטיים ועוד. כחלק מן הלמידה הצגנו את התוצרים הסופיים במצגת מול פאנל אורחים ביניהם גם נציגים של העירייה העוסקים בתהליך ההתחדשות העירונית ומלווים אותו מתחילתו.
לאחר ההצגה והדיון אנו מציגים את התוצר הסופי בעזרת אתר אינטרנט שישמש את הציבור הרחב ואת הרשויות שמניעות את תהליכי ההתחדשות: urbanrenewalhaifa.wix.com/haviva ועבודה זו שמאגדת את מגוון הידע והלקחים שנחקרו, נלמדו ופורשו על מנת להבין לעומק את התהליך והשפעותיו על המרחב הפיזי והמרחב האנושי.
נקודת המוצא שלנו הייתה שתהליך זה הינו הכרחי וחיוני להמשך הפיתוח העירוני. הצורך בו נובע ממגמות גידול האוכלוסייה העירונית והדרישה ליחידות דיור שיהוו בית לאותן הנפשות. ניסינו, בעבודה זו, להבין כיצד התהליך עובד וכיצד ניתן לשפר אותו, כיוון שהסוגיה של מצוקת הדיור רק הולכת ומחמירה במדינה הקטנה והצפופה בה אנו חיים.

שלב החקירה

מבוא

ההתחדשות העירונית במתחם חביבה רייך בחיפה נעשית במסגרת יוזמה ממשלתית להתחדשות עירונית בישראל. להתחדשות זו ישנם שלושה מסלולים: פינוי-בינוי, עיבוי-בינוי ומסלול מיסוי. שני המסלולים הראשונים מיועדים לרשויות מקומיות ואילו האחרון מיועד ליזמים.
במקרה דנן המסלול הנבחר הוא מסלול עיבוי-בינוי אשר עקרונותיו ע"פ משרד השיכון הם[1] :

- הובלת המהלך על ידי הרשות המקומית.
- מימוש פעולות העיבוי על ידי בעלי הזכויות בנכסים והיזמים או הקבלנים מטעמם, ובאחריותם הבלעדית.
- הבטחת מסגרת ארגונית מסייעת (מנהל פרויקט / חברה מנהלת) לרשות המקומית להאצת התהליכים ולהסברת הפרויקט לבעלי הזכויות בנכסים.
- הכנת תכנון הנשען ככל הניתן על התשתיות הקיימות.
- הבטחת מימון ציבורי לתכנון סטטוטורי לתוספת זכויות בנייה.
- מימון הרכיבים הציבוריים של הפרויקט, על ידי ייעוד ההכנסות מתשלומי החובה שתגבה הרשות המקומית בתחום המתחם, וניהולן כמשק כספי סגור.

כך שיוזמת התוכנית היא הרשות המקומית. הממן הוא משרד השיכון (בהתאם למצב הסוציו אקונומי של הרשות). ניהול התכנון נעשה ע"י חברה מיוחדת במינוי משותף של הרשות המקומית ומשרד השיכון. והדיירים משמשים כגורם פסיבי בשלב הראשון בו החברה המנהלת את התכנון אמונה על הסברת 'האפשרויות העומדות בפניהם לאור התכנון החדש'. התושבים הופכים להיות פעילים בשלב שלאחר אישור התכנית, השלב בו התכנון הופך למציאות, ע"י מימוש זכויות הבנייה בעיקר ע"י שילוב של יזמים.
המבנים ברחוב חביבה רייך הינם בנייני שיכונים מסוג "רכבת" שחלקם בני 60 שנה ומצבם וחזותם של רבים מהם ירוד. עובדה זו היוותה מנוע ליוזמת עיריית חיפה ליזום פרויקט התחדשות עירונית בחביבה רייך

1 אתר משרד השיכון: _http://www.moch.gov.il/SHIKUM VEHITCHADSHUT/HITCHADSHUT_IRONIT/Pages/ibuy_maslul_harashuyot_hamekomiyot.aspx

בשנות ה-2000 המוקדמות. עמדתה של העירייה היא כי תהליך ההתחדשות העירונית ברחוב נועד להעלות את איכות חייהם של תושביו ושל הדרים בשכונה ככלל על ידי שיפור תנאי המגורים, תוספת מעליות, שיפוץ המבנים, פיתוח חצרות, הוספת שטחי חנייה וטיפוח השטחים הפתוחים [2].
ביטוי נוסף למניעיה של העירייה ניתן למצוא בפרוטוקול המועצה המקומית לתכנון ובנייה של חיפה משנת 2004 [3] בה נטען כי המהלך ייטיב עם הדיירים, אשר דירותיהם יוגדלו, ויועיל לעיר, במיוחד באזורים בהם "הבתים נוטים ליפול".

תכנית חפ/2187

המתווה אשר נבחר לביצוע פרויקט זה הינו עיבוי-בינוי אשר משמעותו הגדלת שטחן ומספרן של יחידות הדיור על ידי שיפוץ המבנים הקיימים והוספת קומות. בדיוניה המקדימים של הועדה המחוזית נקבע כי תוספת זו תיעשה לצד מתן זכויות בנייה[4] .
התכנית אשר תוכננה לשם הפרויקט הינה חפ/2187 אשר תכנונה החל בשנת 2003 , הפקדתה נעשתה בשנת 2004 ואישורה ניתן בשנת 2006[5] .

איור 1 : תשריט חפ/2187 -מבנים לעיבוי מסומנים בכתום

המטרות העיקריות בתכנית הן:

1. לאפשר התחדשות עירונית ע"י עיבוי הבנייה למגורים בשכונה הנתונה, תוך שינוי מינימאלי בתבנית הבנייה הקיימת ותוך שיפור חזות השכונה, תשתיותיה הציבוריות והפרטיות, ורמת הבנייה, הן במובן האסטטי והן הקונסטרוקטיבי של כל מבנה הכלול בתכנית.

2 URL 1: אתר עיריית חיפה, נדלה בתאריך 6.4.15. http://www.haifa-project.co.il/?x=35.
3 הועדה המקומית לתכנון ובנייה, חיפה - פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מס' 14 מתאריך 7.9.2004.
4 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז חיפה – פרוטוקול החלטות של ועדת המשנה לתכניות א' מישיבה מס' 2004004 מתאריך 18.2.2004.
5 משרד הפנים – פרוטוקול החלטות של ישיבה מס' 2006012 של ועדת המשנה להתנגדויות מתאריך 4.7.2006.

2. לאפשר תוספת בזכויות בנייה והגדלת מספר יח"ד הקיימות.
3. לאפשר תוספת קומות על גבי מבני מגורים קיימים.
4. מתן הוראות לשמירה על ערכי הטבע והסביבה הקיימים, צמצום הפגיעה בהם וחידושם לאחר גמר העבודות.

עיקרי התכנית

1. התכנית מאפשרת תוספת קומות מעל המבנה הקיים עד גובה של 24 ו -27 מ' וכן הרחבת דירות קיימות עד לגודל של 120 מ"ר. תוספת הקומות מאפשרת תוספת יח"ד חדשות והרחבת הדירות הקיימות מגדילה את תכסית המבנה הקיים בתחום המגרשים הקיימים.
2. התכנית כוללת הוראות והנחיות לעניין שיפור ותוספת מצבת החניות בשכונה כולה עד כמקום חנייה לכל יחידת דיור קיימת ומוצעת כאחד.
3. כלל מהותי בתכנית הינו כי היתר בנייה יינתן בו זמנית על בניין שלם, ולא על חלקים בו.
4. בשל המשמעות המבנית לתוספת בנייה לגובה ע"ג בניין קיים מתן היתר יותנה בסקר קונסטרוקטיבי מקדים, לבדיקת יציבות המבנה הקיים וקביעת האמצעים לחיזוקו.
5. התוכנית כוללת הוראות להבטחת אי פגיעה בתשתיות מבנים סמוכים בעת בנייה במגרש מסוים.
6. הגשה ואישור תכנית בינוי ופיתוח הינם תנאי להיתר בנייה לשם קביעת הנחיות בינוי, פיתוח והתארגנות בעת הבנייה .
7. התכנית מגדירה את אופן ואת שלבי הפיתוח של השצ"פים עפ"י שלבי התקדמות העיבוי בפועל בתחומי התכנית ואת שלבי הביצוע להקמת החניונים הציבוריים ולשידרוג תשתיות המים, הביוב והניקוז.

התנגדויות לתכנית

התכנית להתחדשות עירונית ועיבוי מתחם חביבה רייך חפ/2187 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית החלה את דרכה בשנת 2003. המתווה שנבחר לביצוע פרויקט זה הינו עיבוי בינוי, אשר משמעותו הגדלת שטחן של יחידות הדיור הקיימות, ותוספת יחידות דיור באמצעות שיפוץ המבנים הקיימים והוספת קומות. בתכנית זו נקבעה תוספת של 242 יח"ד לשכונה (ללא הקלות), והגבהה של המבנים משלוש או ארבע קומות לשש קומות ברוב הבניינים החדשים, תוך שינוי ייעוד של שצ"פים ושטחי שמורת טבע לייעודים של דרכים וחניות. מיכל רז ואורנה מור, ממחלקת התחדשות עירונית בעיריית חיפה טענו שבאותה תקופה "לא היה באז של התחדשות עירונית", התושבים הוזמנו ו"קיבלנו צרור של עגבניות לפנים", התושבים קראו לראש העיר כריש נדל"ן. התושבים פחדו שעושים משהו לרעתם, שמסלקים אותם מהבתים ולא רצו שיעקרו להם את הרקפות. מיד לאחר הפקדתה בתאריך 1.8.2004 הוגשו לתכנית 215 התנגדויות, ובשל כך החליטה הועדה המחוזית למנות לתכנית חוקרת.

ההתנגדויות לתכנית שהוגשו ע"י תושבי השכונה, תושבי שכונות סמוכות, חברת החשמל והחברה להגנת הטבע נחלקו לכמה נושאים:

- שינוי אופי השכונה ופגיעה בערכי הטבע בה- התקבלו בחלקן
- ליקויים בתכנון הקונסטרוקטיבי והאדריכלי- נדחו
- פגיעה באיכות החיים והסביבה- התקבלו בחלקן
- חנייה, תנועה ותחבורה- נדחו ברובן
- השלכות על מיסוי וערך הנכסים- נדחו

בסיכום הדיון בהתנגדויות התקבלו ההחלטות הבאות:

- להפחית את מניין יח"ד הנוספות ב-16 יח"ד.
- להוסיף להוראות "פיקוח ירוק" ע"י רט"ג.
- להוסיף שביל הליכה מחביבה רייך לרחוב יחזקאל כדי לאפשר גישה למגרש המשחקים.
- לאסוף את הרקפות שלא יפגעו בעת הבנייה ולשתלן מחדש לאחר מכן.
- לנטוע עצים ביחס של 1 על כל 4 חניות.
- להוסיף מסמך סחף הקרקע בעת הגשת היתר בנייה והנחיות מפורטות לגבי קווי חשמל.

ב- 4.7.2006 אושרה תכנית חפ/2187, והעלתה את הצפיפות ברחוב מ-13 יח"ד לדונם ל-23 יח"ד לדונם. מאז אישורה של תכנית זו, אושרה תמ"א 38 על תיקוניה, המאפשרת תוספת זכויות וכן פטורים נוספים במיסוי, על מנת לחזק מבנים ישנים. התיקונים לתמ"א 38 מאפשרים את הריסת המבנה ובנייתו מחדש תוך ניצול הזכויות המוקנות לו הן מכוח

התב"ע המאושרת והן מכוח התמ"א. מצב סטטוטורי זה יצר מציאות, שבניגוד לבניינים הראשונים שנבנו מכוח תכנית חפ/2187 בשיטת העיבוי בהתאם לתב"ע המאושרת, הבניינים החדשים שנבנים בעלי זכויות בנייה גדולות יותר, מכוח התב"ע והתמ"א יחד, ומעלים אף יותר את רמת הצפיפות בשכונה.

מדיניות ותמריצים

על מנת שפרויקט זה יצא לפועל נעשה בו שילוב של המגזר הציבורי והפרטי. הממשלה מעודדת גם את הרשות המקומית וגם את היזמים להשקיע ולהפוך את מיזם ההתחדשות ברחוב חביבה רייך לכלכלי ע"י מתן מספר תמריצים.

תמריצים לרשות המקומית:

1. מימון התכנון - לאחר שהוכרז המתחם בחביבה כמתחם לעיבוי בינוי על ידי הממשלה, משרד השיכון העביר תקציב על מנת לממן את התכנון. מימון זה כולל חברת ניהול לתכנון וכן את האדריכל וכל היועצים הנלווים. התכנון נעשה תחת אחריותה של עיריית חיפה.
2. חברת ניהול - משרד השיכון בשיתוף עם עיריית חיפה מינה את חברת עזריאל רגב פרויקטים על מנת לנהל את התכנון של הפרויקט, לגשר על בעיות שמתעוררות תוך כדי תהליך התכנון ולהוות קשר עם התושבים. התשלום לחברה זו כולל תמריצים לאישור התכנית וכן להוצאת היתרי בנייה במסגרת התכנית. מצב זה גרם לחברה להיות מעורבת גם בשלבים מתקדמים של הפרויקט וללוות את הדיירים עד לשידוך מוצלח עם יזם. חברה זו נבחרה לנהל שני פרויקטים נוספים של עיבוי בינוי בחיפה. הראשון בהם היה אמור להתרחש בשכונת קרית שמואל, אך בוטל בוועדה המחוזית עקב התנגדות התושבים שהתלוננו על מחסור במקומות חנייה.
3. קופה סגורה והשקעה בתשתיות - לכל פרויקט שכזה מוקמת קופה סגורה אשר כל ההכנסות מכוח התכנית מועברות אליה ומשמשות את קידום יישום התכנית בעיקר ע"י פיתוח תשתיות שהן באחריות מבקש היתר הבנייה- היזם.

תמריצים ליזמים

1. זכויות בנייה - התכנית שינתה את ייעוד הקרקע ממגורים א' לשיכון ציבורי מיוחד. במסגרת זו התווספו זכויות בנייה לדירות הקיימות ואושרה תוספת יח"ד חדשות מעל. תוספת זו בהמשך יכולה להינתן ליזמים, ע"י הדיירים, בתמורה לחיזוק הבניינים והגדלת הדירה וכו'.
2. פטור מהיטל השבחה – המדיניות הממשלתית בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית מעניקה פטור מהיטל השבחה (הנגבים על השבחת הנכס ע"י תכנית ומועברים לקופת הרשות המקומית) כדי לעודד את היתכנות הפרויקט מבחינה כלכלית.
3. חניות - במסגרת התכנית אושרה חריגה מהתקן במספר חניות ליח"ד. עם זאת, בתכנית החדשה עלה מספר החניות ליח"ד לעומת המצב הקודם. כמו כן, חלק ניכר מפתרונות החנייה נעשה על חשבון שטחים ציבוריים ושטחים של שמורת הטבע הסמוכה, ולא על שטחים פרטיים כמקובל [6].

הד תקשורתי

מסקירה של קטעי עיתונות ואתר העירייה עלה שהפרויקט נפתח לתחרות בין שלוש חברות בנייה שונות[7] [8]ובכך יצר שאיפה לסטנדרט בנייה גבוה יותר ומנע מונופול מקומי שיכול היה להביא לעליית מחירים. משאושרה התכנית צץ קושי חדש בדמותם של דיירים סרבנים. כך למשל, קבוצה של ששה-עשר דיירים תבעה דייר אשר נקט ב"סירוב בלתי סביר" להעביר את זכויותיו לשם ביצוע הפרויקט[9] . עילתם של התובעים לתביעה היתה הנזק הכספי אשר ייגרם להם מחוסר השבחת נכסיהם והצדקתם לכך שאובה מחוק המקרקעין אשר בו מוגדר כי אין צורך בהסכמת כל הדיירים לביצוע פרויקט של פינוי-בינוי אלא די ברוב מיוחס מבין בעלי הדירות אשר מהווים 80% לפחות מכלל הדירות במקבץ ואשר בבעלותם 75% לפחות מהבית המשותף. תביעה זו הוכרעה לטובת התובעים. אולם, לא ידוע אם הדייר הצטרף לפרויקט או לא ולכן אין לדעת אם אכן נפתרה סוגיה זו.

---

6 הועדה המחוזית לתכנון בנייה, מחוז חיפה – פרוטוקול החלטות של ישיבה מס' 2004011 של ועדת המשנה להתנגדויות מתאריך 12.10.2004.

7 URL 2: אתר Bizportal, נדלה בתאריך 6.4.15. http://www.bizportal.co.il/realestates/news/article/391746.

8 URL 3: אתר חברת "שתית", נדלה בתאריך 6.4.15. http://www.shatit.com/.

9 URL 4: אתר משרד עורכי הדין רונן פרידמן, נדלה בתאריך 6.4.15. http://www.lawyer-lawyer.co.il/lawyers128205.html.

סוג אחר של דייר סרבן הינו הדייר הספקולנט דוגמת זה שדירתו בת שני החדרים נקנתה על ידי חברת הבנייה בסכום מופרז ולאחר מכן נמכרה במחיר הגבוה פי שניים ממחיר קנייתה. על פי מנכ"ל רשת התיווך הישיר, הסיבה לתשלום המחיר המופרז עבור הדירה על ידי חברת הבנייה הייתה סילוקו של הגורם המפריע לביצוע הפרויקט, כלומר הדייר[10] . בחינת מחירי הדירות ברחוב ברנר וברחוב חביבה רייך בין השנים 2010 ו-2012 מציירת תמונה של פערים הולכים וגדלים בין השניים. מחירי הדירות ברחוב ברנר עלו ב-80% בעוד שמחירי הדירות ברחוב חביבה רייך עלו בכ-140%[11] .

10 URL 5: אתר העיתון המקוון TheMarker, נדלה בתאריך 6.4.15. http://www.themarker.com/realestate/1.2168185

11 שם.

איסוף מידע בשטח

ניתוח פיזי לפני ואחרי יישום התכנית

צפיפות, שטחים ומספר דירות על פי תכנית חפ/2187

מספר דירות קיים: 330
תוספת מספר דירות מוצעת: 572
מספר בניינים קיים ומוצע: 13
צפיפות ממוצעת קיימת – ברוטו: 5
צפיפות ממוצעת קיימת – נטו: 13
צפיפות ממוצעת מוצעת – ברוטו: 9
צפיפות ממוצעת מוצעת – נטו: 23
שטח בנייה עיקרי במ"ר לבניין – קיים: 39600
שטח בנייה עיקרי במ"ר לבניין – מוצע: 68640
שטח בנייה עיקרי במ"ר לדירה – קיים ומוצע: 120

גימור חיצוני ועיצוב הבניין על פי תכנית חפ/2187

לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין.

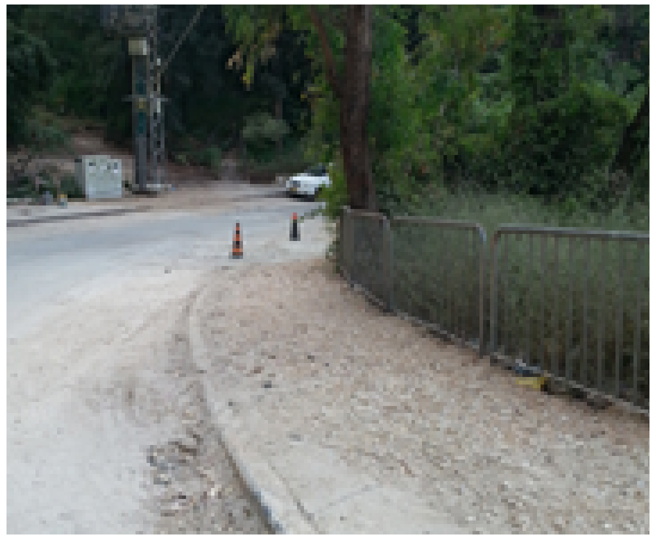
חנייה

בטרם תחילת יישום התכנית, החנייה עבור בתי הדירות ברחוב הייתה לאורכו ובמידה בלתי מספקת. בתכנית מוצהר כי יתווספו מקומות חנייה בהתאם לכמות הדירות שתתווספנה וכמו כן יהיו הם בקרבת הבניין. מוצהרת הקמתו של חניון מקורה ככל הנראה על מנת להכיל את כמות הרכבים אשר תתווסף אל הרחוב.
בשטח הבניין החדש שנבנה, הכולל את הכניסות 27,29,31, הוקצו מקומות חנייה אך לא נראה כי הוא מסוגל לספק את צרכי החנייה של כל תושבי הבניין הכולל 45 יחידות דיור. לשם כך, מקצה התכנית שטח רב לחנייה בסמוך אליו, על חשבון שטחים ציבוריים פתוחים. שטח זה ישרת גם את המבנים החדשים הסמוכים אשר יקומו במסגרת הפרויקט בשל מיקומו המרכזי ברחוב. כמו כן, יוקצו לאורכו של הרחוב שלושה שטחים נוספים עבור חנייה.

דרכים ושבילים

הרחוב של טרום הפרויקט הינו צר וכך גם מדרכותיו. עם תחילת הפרויקט הפכה התנועה ברחוב לנוחה פחות במידה רבה בשל כמה סיבות. הראשונה היא חניתם של כלי רכב כבדים ברחוב והצרתם אותו. כמו כן, תנועתם הכללית של כלי רכב כבדים אלה ברחוב גורמת לבעלי הרכבים המתגוררים ברחוב להחנות אותם במקרים רבים על המדרכות ובכך להקשות על מעבר הולכי הרגל. סיבה נוספת המקשה על הולכי הרגל היא הריסת קטע המדרכה בין חלקות 255 ו-10 ויצירת אילוץ לעבור לצידו השני של הרחוב. בתום הפרויקט אמור הרחוב להתרחב כמעט לכל אורכו על מנת לתמוך בתוספת כלי הרכב בו.

איור 2: מכוניות חונות על המדרכה


איור 3 : מדרכות שבורות

אופי הרחוב

הרחוב מצדיק את המוניטין שיש לו בקרב תושביו ותושבי סביבתו הקרובה כ"טובל בירוק". התחושה של ההולך ברחוב היא של סביבה טבעית, נטועת עצים וירק ונעימה. הרחוב הינו שקט, פרט לרעש המופק מעבודות הבינוי המתבצעות במסגרת פרויקט ההתחדשות העירונית. הרחוב מתאפיין במבני שיכון ישנים רבים לצד מעטים חדשים בעלי אופי פרטי יותר המצויים בכניסה אליו. במבואות בניינים אלה שורים, ברוב המקרים, עזובה ולכלוך ולחלקם הגדול אין גישה נוחה לאוכלוסייה מבוגרת. לא ניכרת תנועת הולכי רגל רבה ברחוב וניתן להגדירו כרגוע.

איור 4: ואדי מעוצה בסמוך לכניסות 48, 50, 52

איור 5: חדר מדרגות באחד ממבני המגורים

בתום הפרויקט צפויות להתווסף אל הרחוב דירות רבות בבניינים חדשים, בעלי מעלית, אינטרקום וחזית נאה. זה ישווה לרחוב מראה חדש ורענן.

איור 6: קטע הרחוב הצר בין החלקות 255, 253 ו-238 אשר יורחב בתום הפרויקט

איור 8: עצים וצמחייה בחזית הכניסות 41, 43 ו-45

איור 7: מבואת כניסה 27 בבניין החדש

איור 9: קומות ייעודיות לצמחיה בבניין החדש שהוקם בכניסות 47, 49 ו-51

בנוסף, על אף שבשטחי הבניינים החדשים שקמו ויוקמו הוקצה שטח לצמחייה בקומות מיוחדות, יצומצם הטבע הקיים כיום ברחוב שכן עצים ותיקים רבים ייעקרו לצורך הבנייה. עם זאת, יוותרו השטחים הפתוחים הקיימים מאחורי הבניינים ואליהן תהיה גישה נוחה יותר, על פי תכנית חפ/2187.

תחבורה ציבורית

ברחוב עובר קו אוטובוס אחד, 14 ו-14א, המקשר בין שכונת בת גלים לשכונת זיו. הקו עובר גם בשכונות הדר ונווה שאנן. תדירות הקו היא כל חצי שעה בין השעות 16:30 ו-18:00. משעה זו ועד 23:50 תדירות הקו היא כל 45 דקות. תדירותו הנמוכה של הקו והעובדה שהוא פעיל ברחוב רק משעות אחר הצהריים אינה מהווה רוועץ משמעותי שכן הרחוב שוכן סמוך לרחוב אינטרנציונל וחנקין בהן תדירות האוטובוסים הינה גבוהה. נכון להיום אין תכנית לשינוי מערך התחבורה הציבורית ברחוב[12].

מבני ציבור

מבנה הציבור היחידי ברחוב הינו בית הספר היסודי "הבונים" המשרת את משפחות הרחוב והשכונה. תכנית חפ/2187 מייעדת מבנה מסחרי. לתוספת שימוש זה אל הרחוב פוטנציאל רב למשוך אליו ציבור משתמשים מחוץ לרחוב ולהופכו לשוקק יותר.

מסקנות ביניים

- כתוצאה מהתכנית הצפיפות ברחוב עלתה מ-13 יח"ד ל-23 יח"ד לדונם, דבר שמשפיע על אופי ויופי השכונה. הועדה המחוזית טענה בתגובה שזהו יעד הצפיפות כפי שנקבע בתמ"א 35 והצפיפות הנתפסת בתוך השכונה תישאר דומה לקיים.
- הועדה המקומית לתו"ב סברה שהתחדשות המרקם הפיזי תלווה בתוספת של אוכלוסייה חדשה וחזקה אשר תעלה את ערכי הבתים בסביבה. אך התכנון לא הוסיף מבני ציבור ורק צמצם את השטחים הפתוחים ופגע באיזון הקיים בין המסה הבנויה לטבע שמסביב.
- התכנית נגסה ב-4.5 דונם של שצ"פים ושמורת טבע על מנת לבנות כבישים וחניות לרווחת התושבים הקיימים והעתידיים. עם זאת, לאחר ההתנגדויות הוחלט לערב את רט"ג על מנת לפקח על שימור השטחים הפתוחים שנותרו.
- "כל התקשורת בין הדיירים לפרויקט כולה תלויה ברצונם ובאפשרויותיהם ואינה ענין לתכנית בניין עיר". כך הועדה המחוזית התנערה מתכנון משתף עבור תושבי השכונה והוסיפה, שתכנית זו ניתנת לביטול לאחר שש שנים.
- "אין חוק התכנון והבנייה מחייב שיתוף ציבור למעט בזמן הגשת התנגדויות בתקופת ההפקדה." ציינה הועדה המחוזית באשר לטענה כי התכנון המוצע נכפה על הדיירים ואינו תואם את צרכיהם.
- בוועדה המחוזית הועלתה טענה ש"העירייה לא דאגה לערבויות אשר יבטיחו שהקבלן יעמוד בהתחייבויותיו", אחריות זו הפנתה הועדה על הדיירים עצמם וציינה כי אין זו המסגרת ו"התקשרות זו אינה מהווה חלק מהמסמך הסטטוטורי הנדון". משמע שהרשויות אינן עומדות לרשות האזרח ביעוץ או תמיכה כאשר התכנית נכפית עליו והוא חייב לדעת להסתדר לבד.

לאחר עיון במסמכים ובפרוטוקולים ניתן לומר שעמדתה של העירייה בנושא התכנית אינה ברורה, על כך גם מעידים חלק מחברי הועדה המקומית[13]. ראש העיר רואה בפרויקט כחלק מתחילת שינוי וחדשנות בנושא הבנייה, מנגד, חבריו טוענים שהמשמעות האמתית של המהלך אינה מובנת ולכן הם אינם תומכים בהחלטה זו.

הועדה המחוזית והועדה הארצית לתכנון ובנייה עוסקות בתכנון כולל ואינן מזדהות עם התושבים ומתנערות מהשלכות החלטותיהם על חיי הדיירים הגרים בתחום התכנית. לראיה, במרכז התכנית קיים חור שאינו מתייחס לשני המבנים העומדים במקום. שני המבנים הם רבי קומות עם מספר רב של יח"ד אשר אם היו נלקחים בחישוב הצפיפויות הרי שהתכנית הייתה נפסלת על הסף.

עם השנים, מאז אישור תכנית זו, אושרה תמ"א 38 על תיקוניה, המאפשרת תוספת זכויות וכן פטורים נוספים במיסוי, על מנת לחזק מבנים ישנים. התיקונים בתמ"א 38 מאפשרים את הריסת המבנה ובנייתו מחדש תוך ניצול הזכויות המוקנות לו מכוח התב"ע המאושרת והן מכוח התמ"א. מצב סטטוטורי זה יצר מציאות, שבניגוד לבניינים הראשונים שנבנו מכוח תכנית זו בשיטת העיבוי בהתאם לתב"ע המאושרת, הבניינים החדשים שנבנים בעלי זכויות גדולות ומנצלים הן את התב"ע והן את התמ"א.

12 אתר אגד: http://www.egged.co.il

13 הועדה המקומית לתכנון ובנייה, חיפה - פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מס' 14 מתאריך 7.9.2004.

ראיונות עם התושבים ונציגי העירייה

ראיונות עם התושבים:

טובת התושבים הוותיקים- מתחלקת לשתיים:

1. תושבים שערכי הדיור הנוכחי שלהם מתאימים להם, הן מבחינת גודל והן מבחינת אופי. שמענו בשכונה תושבים ותיקים, בני +80, החיים בשכונה כבר למעלה מ- 40 שנים ואמרו שהם שמחים שהשכונה מתחדשת אבל עבורם המעברים לדירה שכורה, ואחר כך שוב לדירת המגורים החדשה יהיו קשים עבורם. בנוסף שמענו תושבים שקשה להם עם אבדן האופי של השכונה, הירוק והטבע הקיימים בה כיום. שמענו גם תושבת קבועה שאומרת שלא תחזור להתגורר בשכונה אחרי ההתחדשות בדירתה, משום שהשכונה המשנה את אופייה לא מתאימה לה יותר. הבתים החדשים, הצפיפות, והתושבים הנכנסים לא מוצאים חן בעיניה. יתכן שעבור תושבים אלו עדיף היה שההתחדשות העירונית לא הייתה מתרחשת מלכתחילה, או שהייתה ניתנת להם האפשרות לקבל תמורה כספית עבור דירתם ולעבור לשכונה אחרת לצמיתות, כזו התואמת את צרכיהם ורצונותיהם.
2. תושבים שמעוניינים בשדרוג הבתים שלהם. פגשנו גם תושבים כאלו, שמציינים שהדירות שלהם במצב רעוע, והם שמחים שהמצב הפיזי ישופר, ושהדירה תגדל. פגשנו תושבת אחת שציינה שהיא עשתה שיפוץ גדול לפני כמה שנים, וגם הרחיבה את הבית, אך היא עדיין שמחה וחושבת שהשינוי יהיה טוב לשכונה, ויביא תושבים חדשים. עבור תושבים אלו תהליך ההתחדשות העירונית הוא טוב ומועיל, הם מצפים לו, ומעוניינים שהוא יתרחש במהירות וביעילות המרבית, תוך מימוש הזכויות המשפטיות והקנייניות המלאות העומדות בפניהם.

טובת התושבים העתידיים-

טובתם של תושבים אלו מתבטאת הן בבית שהם קונים והן בתשתיות הציבוריות שהשכונה מספקת להם, הכוללות חנייה ותחבורה. מתוך שיחות עם התושבים בחביבה רייך נראה שכבר כיום ישנה בעיית חנייה ויציאה מהשכונה בשעות הבוקר. לא ברור אם יש פתרון לבעיה התחבורתית שעתידה להתעצם ככל שמתקדמים הפרויקטים, והשכונה מתאכלסת.

טובת התושבים הנוכחים בשכונה בעת הבנייה וההתחדשות-

תושבים אלו, חדשים כישנים חיים באתר בנייה במשך שנים. לעיתים הבנייה מתרחשת בסמוך לחלון ביתם, ולעיתים במרחק של 100 מ' מביתם, אך רעש הבנייה, הפסולת ברחוב וההשפעה על התנועה ברחוב מורגשת ומשפיעה על אורח ואיכות חייהם. תושבים רבים התלוננו בפנינו על הרעש והאבק, הם חיים במשך חודשים רבים עם חלונות סגורים, הקבלנים לא מיידעים איתם בעת סגירה של הרחוב לצורך עבודות, ועל מועדים בהם ישנו רעש חריג. יתכן שטובתם של כלל תושבי השכונה היא שפרויקט ההתחדשות יתרחש במקביל בכל הרחוב, ולא בפיסות ומקטעים כפי שקורה היום.

טובת תושבי העיר חיפה-

הגדלת היצע הדיור במחירים אטרקטיביים, משיכת אוכלוסייה צעירה לעיר המתבגרת, ושיפור של התשתיות העירוניות.

הלך הרוח של התושבים-

המשותף בין כל התושבים אותם פגשנו במהלך סיורנו בשכונה, שוכרים וקבועים, צעירים ומבוגרים, הוא הקושי לגור באתר בנייה לאורך זמן, החנייה החסרה והפקקים בבוקר ביציאה מהשכונה. בנוסף הם ציינו שהם משלמים ארנונה, על אף שככל הנראה בתקופה זו הם יכולים להיות פטורים מתשלום. נושא זה חייב להיות מוסדר באחריות העירייה.

ראיון עם נציגים מהעירייה

ראיון עם מיכל רז ואורנה מור ממחלקת התחדשות עירונית בעיריית חיפה, 29.04.15:

"הפרויקט העכשווי, ישר מהתנור!"
"התכנון הוא עם קצוות פתוחים - תכנון מאפשר."
"תכנית פינוי בינוי יוצרת תמריץ. כשהתחלנו לא היה תמ"א 38. "
"זהי התכנית הראשונה שהוגשה ומומשה במסלול

עיבוי בארץ! הייחודיות של מסלול זה היא בהתחשבות בערכי טבע חשובים ולכן פינו בינוי מהפכני מדי, ועיבוי הוא חלופה עדיפה. בעיבוי משתמשים ונשארים עם חלק מהתשתיות הקיימות לעומת פינוי בינוי. עיבוי- זוהי צורה יותר עדינה." כיום ישנן ארבע תכניות לעיבוי, שלוש מהן כבר אושרו. "היום התמ"א נותנת יותר ולכן זה קצת נעצר."

- **מהי חשיבותו של המתחם? למה דווקא שם?**

בדיקת ההתחדשות נעשתה על ציר הרכס. למה דווקא שם? מתחם ותיק, שכונה עם בתים רעועים, דירות קטנות מאוד. משנת 96' הייתה תכנית הרחבות שלא מומשה. זהו פיתוח בשכונה מבוקשת. היא קרובה לטכניון, והתגוררו בה רק סטודנטים ואוכלוסייה מבוגרת.
שירותי הציבור בסביבה לא היו מנוצלים בגלל שהשכונה הזדקנה והגיעה למצב שבו הכיתות חצי ריקות ואפילו חשבו לסגור חלק מהמוסדות.
לפני ששים שנה המצב היה שונה, היו שם צעירים והיום לא נשאר שום דבר אבל יש פוטנציאל אדיר. המקום מוזנח מאוד. "רצינו לחדש, לא להחזיר עטרה ליושנה."

- **מה היו השיקולים לבחירתו? בבחירת עיבוי בינוי לעומת פינוי בינוי?**
- **השלכות על הסביבה מבחינת התושבים? השלכות על העיר? שטחים ירוקים?**

שימור- המרקם הירוק.
בחיפה יש כיום שנים-עשר מתחמים של התחדשות עירונית למגורים: שמונה לפינוי בינוי וארבעה לעיבוי. עשרה מאושרים. שניים חדשים הוכרזו רק בדצמבר. יש תכניות מתאר להתחדשות שמטרתן לייצר אלפי יח"ד- שכונות החוף, קרית אליעזר-אליהו וקרית חיים המערבית. זוהו כמתחמים בעלי פוטנציאל אדיר בגלל התפוררות המרקם הפיזי וההדרדרות חברתית והזדקנות. בחלק מהאזורים מדברים על תכניות של 4,500 יח"ד!
חביבה רייך- "לא היה בקשה מטעם התושבים. לעומת זה בכצנלסון הצמודה זה צמח מלמטה. בכלל ברמות רמז יש 12 בקשות לבדיקה של מתחמים להתחדשות."
"המטרה הייתה להעביר את השרביט לכוחות השוק, אנחנו בעצם מציתים, מתחילים להניע תהליכים כאלה במקומות שאנו רואים לנכון. היום גם בקשות לפי תמ"א 38 שם כלכליות."

- **מה מידת ההתערבות/המעורבות של הרשות המקומית?**

חביבה זה סיפור אחר- מתחם שנבחר על ידינו והוגש. הוגש למיון משרד השיכון ביוני 2001, והוכרז כעבור שנה.
יש פטור מהיטל השבחה בכל המתחמים הנ"ל. אז יחידות הקלה היוו 20% ולפני כמה חודשים זה הפך ל-30%, אז גם בנושא ההקלות המשרד היה גמיש. כל הקלה=היטל השבחה. מתוך הרצון לעזור לקדם את הפרויקטים ומתוך הקולות בשטח, העלו בקשה למשרד הבינוי בנושא ההקלות והוא מול משרד הפנים והמחלקה המשפטית הכניסו את הפטור מהיטלי ההשבחה גם על ההקלות.
עוד משהו שעלה מהשטח היה נושא תוקף התכניות. ביקשו להאריך על מנת לאפשר לתושבים להתארגן כי לוקח זמן לשכנע את כולם ולמצוא יזם מתאים ולחבר תכניות, לאשר וכל התהליך...
ביוני שנה שעברה ההכרזה פקעה ואז היו צריכים להפקיד כתב ערבות שאם התכנית לא ממשיכה הם ישלמו היטלי השבחה על ההקלות ואם היא תאושר אז לא. העירייה שאחראית על התשתיות מקבלת מענק סיוע של 8 מיליון ₪ ממשרד השיכון. בגלל שאין היטלי השבחה שתפקידם לעשות זאת. אז זה סוג של פיצוי.
ב-2007 התכנית אושרה. היו 330 יח"ד ונוספו 242 (לפי התכנית, בלי הקלות).
באמצע התכנית יש החרגה של 2 מבני H משנות ה-80. התכנית חלה רק על הרכבות.

- **מה הייתה מידת שיתוף הפעולה עם התושבים? האם היה רק שיתוף פעולה רק עם בעלי הדירות?איך התמודדו עם ההתנגדויות?**

הזמנת התושבים- "קיבלנו צרור עגבניות לפנים!" אמרו להם "מה יוצא לנו מזה? מסלקים אותנו מהבתים!". "קראו לראש העיר קריש נדל"ן, לא רצו שיעקרו להם את הרקפות. עוד לא היה באז של התחדשות עירונית. פחדו שעושים להם משהו." התכנית אושרה ותוקנה והתושבים התחילו להתארגן ולבחור את היזם.
היה טקס עם שר השיכון שבא להניח אבן ראשונה. באותו יום ותוך כמה ימים אחרי הקבלן מכר את כל הדירות. זה לימד שיש ביקוש עצום שאף אחד לא ידע ממנו.

- **מהו התהליך שיש לעשות לצורך התחלת פרויקט עיבוי ברחוב? האם נתקל הפרויקט באי אילו קשיים?**

הבניין הראשון היה עיבוי פרופר ואז הבנו שיש בעיה עם זה שזה רק עיבוי. הקבלן נסע לגרמניה ללמוד איך עושים את החיזוק ואז בנו מאין כלוב שמתלבש על הבניין הקיים ועליו הדירות החדשות. היום רואים תוצאה לא טובה של תפרים בין הישן לחדש. בעייתי. ניתוח החסמים: בתכנית, דירות חדשות עד 120 מ"ר. הגדלת דירות קיימות עד 80 מ"ר שזה גידול משמעותי לעומת דירות שהיו 50 מ"ר או 40. הבעיה שנוצרה, היו המון שטחים ולא היה מספיק יח"ד שניתן ליצור. לכן בהתחלה אישרו 20% הקלות. וזה יצר תמריץ לבניין הראשון: הקלה של קומה, קווי בניין, כדי להתאים את המבנה לשטח ושיהיה קצת שונה.

בניין 1 - הקלה.

בניין 2+3 - הריסה עם תב"ע + הקלה

אחר כך - תב"ע+תמ"א 38+הקלה

היום עם תיקון 101 מדברים על תב"ע בסמכות ועדה מקומית.

- **מהם מנגנוני הפיקוח והבקרה?**

היחידה (להתחדשות) מלווה יד ביד את הקבלנים והיזמים, כדי ש(הפרויקט) ירוץ ויפעל.

למה הכשל? המערכת לא צפתה ולא התארגנה. זה דבר שלא חדש היום אבל כל הזמן לומדים והחוקים משתנים, לומדים תוך כדי הליכה. "ממנו (מהפרויקט) למדנו הרבה, התכניות החדשות למדו מהטעויות שהיו בחביבה, והתקנונים שואבים ממנה."

- **כיצד הותאמו התשתיות והמצב הקיים לתהליך העיבוי? האם הייתה התייחסות לזה בתכנית? כיצד התחשבו בתשתיות ציבוריות? (גני ילדים, בתי ספר וכו")**

נעשית פרוגרמה לבדיקת מימוש מבני ציבור. נעשית פרוגרמה לצרכי ציבור.

זלמן שניאור- מתחם שגם עלה מלמטה בגלל הבאז של חביבה.

כשהתכנית בחביבה אושרה, ההקלות לא נכללו בחישובים, כיום זה כן חלק מהתכנון.

צפיפות המגורים יח"ד לדונם בתכניות אלה מגיעה ל-30, ואף קצת יותר. תלוי בתנאי המגרש.

תגובת התושבים היום לאחר היציאה לפועל. אצל הקבלן יש רשימת המתנה לאזור זה. התופעה יוצרת גלים מסביב.

בעלי הדירות שהשכירו את הבתים ביקשו לחזור לדירות המקוריות.

יש לנו בניין אחד ובו דיירת סרבנית. בית המשפט הוציא לה צו פינוי מבורה לדירה חדשה שכבר קיימת, היא סירבה. היא הגישה ערעור לבית המשפט העליון שתמך בהחלטת המחוזי. מהתיק הנ"ל גוזרים את חוק "הדייר הסרבן". "היא גררה את הבניין ובמקום להיות שני ברצף הבנייה, הם היום במקום השישי. הסרבנית היא דיירת מבוגרת. ועד הבניין הגיע לעירייה ובכה עם דמעות בגלל המצב שנוצר, לא רוצים לשכור את הדירות כי יש פרויקט בקידום ומצד שני דבר לא מתקדם. הקבלן הפסיד אבל הצליח להתארגן עם הבניין הסמוך."

נוצרו דפוסי עבודה חדשים:

צוותי תשתיות, ישיבות תאום עם קבלנים ומנהלים, פורום שהוקם על ידי המתכננות.

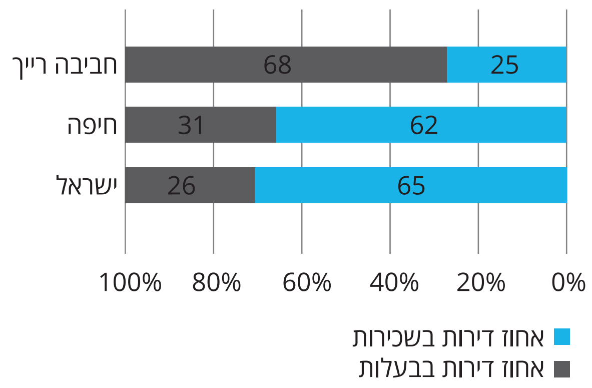
- **מה הייתה תגובת יונה יהב לפרויקט?**

גאה מאוד! סיפר בקרית אליעזר על חביבה רייך, כמוביל את הנושא של התחדשות עירונית. היה צריך להפנים ולהיפתח לתהליכים אלה.

העירייה בדרך להיות במעמד "עצמאי מיוחד" (לפי תיקון 101), וזה יעזור לקצר תהליכים ולקדם פרויקטים.

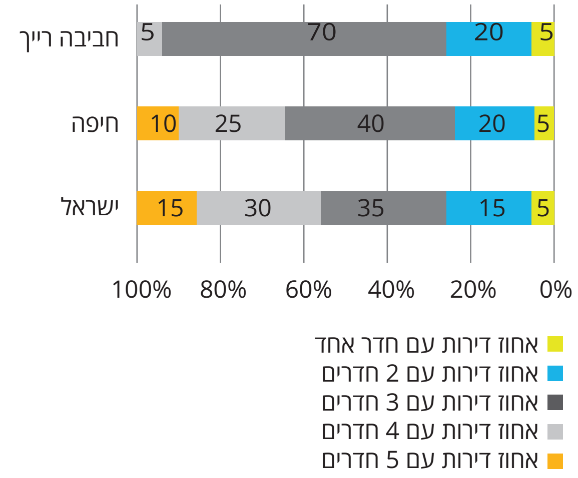
נתונים סטטיסטיים

ניתן ללמוד על האוכלוסייה ברחוב חביבה רייך (לפני תחילת ההתחדשות העירונית) מתוך נתוני מפקד האוכלוסין לשנת 2008.



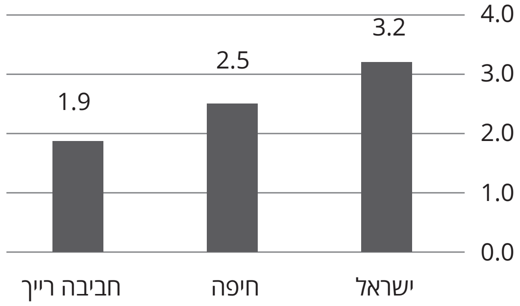
גרף 1: אופי משק בית – בעלות/שכירות

הנתון הבולט ביותר הוא שיעור השוכרים בשכונה, שהוא גבוהה במיוחד, ועומד על קרוב ל- 70%, כאשר הממוצע הארצי עומד על כ- 25% (גרף מס 1). מהסתובבות בשכונה ושיחות עם תושבים אנו יודעים שיש שיעור גבוהה של סטודנטים, וזאת גם בשל מיקום השכונה במרחק הליכה מהטכניון ובסמוך לאוניברסיטה. ככל הנראה גודל הדירות הקטן יחסית (גרף מס' 2) הוא גורם נוסף המשפיע על אטרקטיביות השכונה עבור סטודנטים.



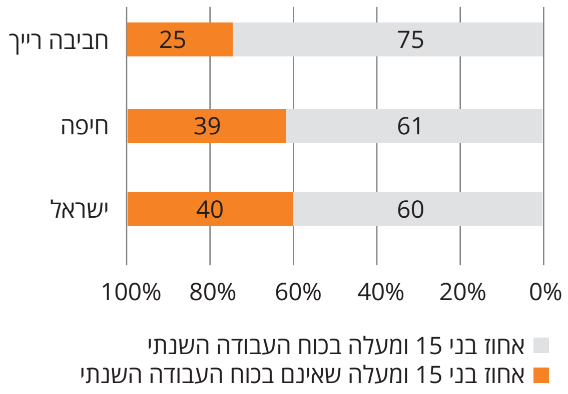
גרף 2: מספר חדרים בבית

בנוסף, יש להניח שמצבן הפיזי הירוד יחסית של הדירות מוריד את מחיר השכירות, מה שמעלה עוד יותר את קרנה של שכונה זו עבור סטודנטים.



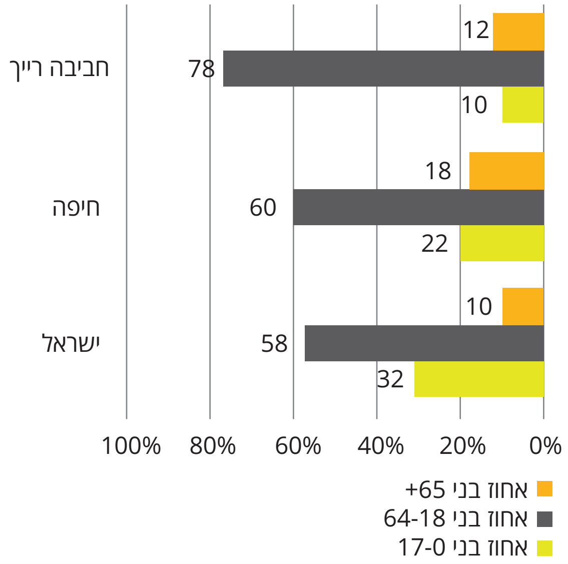
גרף 3: ממוצע נפשות למשק בית

משק הבית בשכונה קטנים למדי, 1.9 נפשות למשק בית, לעומת הממוצע הארצי העומד על 3.2 נפשות למשק בית (גרף מס' 3). התפלגות הגילאים בשכונה מראה לנו שיש מעט מאוד ילדים בשכונה הן ביחס לממוצע הארצי והן ביחס לממוצע בחיפה. שיעור האוכלוסייה בגילאים 18-64 גבוהה ביחס לממוצע הארצי ולחיפה. הגיל החציוני על פי הלמ"ס הוא 29, בדומה לממוצע הארצי על אף שבשכונה יש מעט מאוד ילדים. נתונים אלו תומכים בממצע שיש בשכונה שיעור סטודנטים גבוהה, שמוריד את הגיל החציוני. בשכונה יש שיעור נמוך יותר של משקי בית מבוגרים בחיפה, אך מעט יותר גבוהה מהממוצע הארצי (גרף מס' 4).

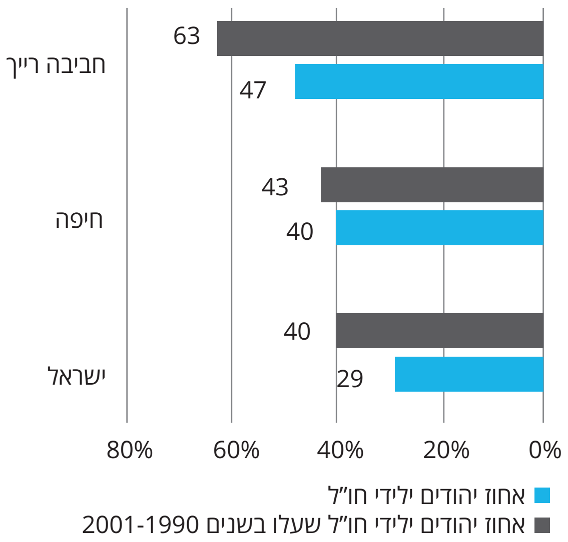


גרף 4: אחוז המשתתפים בכוח העבודה השנתי

על אף שמדובר באוכלוסיית סטודנטים ענפה, שיעור התעסוקה בשכונה גבוה מהממוצע הארצי, ומהממוצע בחיפה (גרף מס' 5). בנוסף, רמת ההשכלה בשכונה גבוהה, כאשר שיעור בני ה-15 ומעלה בעלי השכלה אקדמית גבוה בהרבה מהממוצע הארצי.



גרף 5: התפלגות גילאים



גרף 6: שיעור עולים

תושבי השכונה אמרו לנו ש"בשכונה חיים סטודנטים ורוסים". נתוני מפקד האוכלוסין (גרף מס' 6) תומכים באמירה זו, כאשר הן שיעור העולים בשכונה והן שיעור העולים בשנות העלייה הרוסית גבוהה מזה הקיים בחיפה ומהממוצע הכלל ארצי.

לסיכום, קיים קושי על פי נתוני המפקד להפריד בין אוכלוסיית הסטודנטים בשכונה לאוכלוסייה הקבועה על סמך הנתונים הסטטיסטיים בלבד. כאשר סיירנו בשכונה, שוחחנו גם עם מספר תושבים קבועים הגרים בה, וביקרנו בבית אחד. מהתרשמות כללית לא נראה לנו שמדובר באוכלוסייה קשת יום באופן בולט.

תמות מרכזיות

בפרק זה נציג מספר תמות אשר זיהינו במהלך שלב איסוף וניתוח הנתונים. התמות מהוות רעיונות מרכזיים שנכחו לאורך כל תהליך הלמידה וזוקקו ביתר דיוק על ידי ביצוע ראיונות וניתוח הנתונים הסטטיסטיים. תמות אלה מהוות כלי להערכת אסטרטגיית ההתחדשות אשר נבחנה בעבודה זו.

הכשרת השרץ

צו מבנה מסוכן

ב-2002 כשנה לאחר הגשת מתחם חביבה רייך למשרד השיכון כמתחם עתידי לעיבוי, ניתנו לדיירי הרחוב חביבה רייך 20 "צו מבנה מסוכן". בצו היה כתוב שמהנדס ערך בדיקה בבניין ומצא[14]:

1. סדקים בקירות ותקרות בחדר המדרגות.
2. סדקים ונפילת גושי בטון מאלומיניום טרומיים בחדר המדרגות.

לכן מתוקף סמכותו של ראש העיר וחוקי העזר (סעיף 2 לחוק עזר חיפה (מבנים מסוכנים), התשמ"ג 1983), נדרשו הדיירים תוך 30 יום מתאריך קבלת ההודעה (05/02/2002) לבצע את התיקונים הנדרשים בחדר המדרגות. כמו כן מצוין שאם הדיירים לא יעשו זאת, העירייה תנקוט באמצעים כדי להסיר או למנוע את הסכנה וכל ההוצאות יחולו על הדיירים. כמו כן ינקטו צעדים משפטיים וקנסות על כל יום עיכוב.

הודעה זו הוצאה שנה לפני שהחלו בהכנתה של התכנית. מסירתה של הודעה כזאת עלולה ליצור בהלה בקרב התושבים, ליצור עבורם תמונת מצב חדשה שהם חיים במבנה שעלול ליפול עליהם. המבנים אכן נמצאים ונמצאו במצב רעועה אך הודעה מסוג זה נמסרה גם לרחובות נוספים אשר יועדו להיות חלק מתמ"א 38 או תכניות עיבוי (מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה למבני מגורים המוגשות מכח תמ"א 38- טיוטה מפברואר 2015).

עזרה לקבלנים/יזמים מול התעלמות מתושבים

על מנת להגדיל את הכדאיות הכלכלית עבור היזמים וליצר מציאות חדשה עבור תושבי הרחוב והעיר, העירייה נתנה כל עזרה אפשרית ליזמים וקבלנים. היא אפשרה הקלות בנייה בצורת תוספת יחידות דיור, היא הקימה צוותי עבודה וקיימה מפגשים מיוחדים שמטרתם לקדם את ביצוע הבנייה על ידי שיתוף פעולה בין כל הגופים המעורבים. כמו כן, העירייה ויתרה על היטלי ההשבחה שהיא הייתה אמורה לקבל על היחידות שאושרו כהקלה וכל זאת כדי לעודד יזמים וקבלנים על ידי הגדלת הרווחים שלהם. מנגד, היא לא סייעה לדיירי הרחוב בשיתוף בהכנת התכנית, לא במתן מידע או כל צורך נוסף. גם כיום עם הרצתה של התכנית והבנייה בשטח שנמשכת, התושבים מתלוננים על מחסור בחנייה, חסימה של מדרכות על ידי משאיות, רעש ואבק. אך כל התלונות לא נענות, יתרה מכך, התושבים מתגוררים כיום באופן רשמי באתר בנייה אך ממשיכים לשלם לעירייה ארנונה לפי תעריפים של מגורים.

אחוז נמוך של דיירים המתגוררים בבעלות

אחד הכלים שקידם את התהליך יותר מהר הייתה העובדה שמרבית התושבים ברחוב הינם אוכלוסייה זמנית המתגוררת בשכירות (ראה גרף 1). ישנם הרבה סטודנטים או אוכלוסיות חלשות שהשכירו בתים ברחוב. בעלי הבתים שאינם מתגוררים ברחוב מרוויחים דירות גדולות יותר וחדשות שהם יוכלו לקבל עליהן יותר כסף. כמו כן הם סוגרים את החוזים מול היזמים ואינם משתפים את המידע עם שאר השכנים או בעלי הדירות.

שטח שאינו נכלל בתכנית

על מנת לאשר את התכנית היו צריכים לעמוד במדדי הצפיפות כפי שנקבעו בתמ"א 35. במרכז התכנית ישנו שטח שאינו נכלל בה (ראה איור 1). בשטח זה עומדים שני בתים גבוהים בעלי כ-8 קומות. אם היו מחשבים אותם בתוך הפרוגרמה של הצפיפות הרי שהיו חורגים מהמותר. גם מתן ההקלות הביא לחריגות בצפיפות ואינו מהווה חלק מהחישובים שבוצעו לפרוגרמה. במהלך הראיון הועלתה נקודה זו בפני המחלקה להתחדשות עירונית. התגובה הייתה שהתכנית חלה רק על בתי הרכבת שברחוב ולא על כל הרחוב. צוות התכנון היטה את המספרים של יחידות הדיור הקיימות בשטח שמהוות חלק מהמשתמשים בתשתיות השונות במרחב. כל זאת

14 מתוך תיק בניין חביבה רייך 20 באתר מחלקת ההנדסה של חיפה

ועוד, חישוב השטחים הפתוחים ומבני הציבור גם כן לא לקח בחשבון את המבנים הנמצאים במרכז התכנית אך אינם כלולים בה.

שיתוף הציבור

הלכה למעשה: כחלק מקידום התכנית היה אמור להיעשות תהליך של שיתוף ציבור. התהליך אמור היה לספק לתושבים מידע ולשתף אותם בעשייה התכנונית. בפועל לא נעשה שיתוף ראוי ולכן התושבים לא ידעו איך לנצל את כוחם כבעלי הבתים בגלל חוסר מידע. הדבר גרר 215 התנגדויות לתכנית, מה שהביא למינוי חוקר ועיכוב תהליך אישור התכנית.

- התפיסה הרווחת כפי שהיא הובאה בפנינו במהלך ראיון עם עובדי העירייה היא : "יש הרבה מאוד אי הבנה של התושבים מה אנחנו מתכוננים לעשות שם, אבל זה מתחם התחדשות יוצא דופן ."
- לכן בסרגל השיתוף של ארנסטיין ניתן לראות שאי השיתוף מפורש כמניפולציה של התושבים.
- לפי ראיונות עם הדיירים לא היה כלל ניסיון לתהליך שיתוף ציבור חברתי או מדיניותי.
- לא הייתה תקשורת בין הדיירים לפרויקט אלא רק בשלב ההתנגדויות.
- רק בשלב ההתנגדות הדיירים החלו להבין את כוחם מול הפרויקט.
- חוסר הביצוע של שיתוף הציבור הוביל לאי שיתוף ומניפולציות.
- התוצאה היא שהתושבים מרגישים שהעירייה אינה תומכת בהם ואין בכוחם להתערב בנעשה בשכונה.

שלביות

אחד העקרונות החשובים של אסטרטגיית העיבוי להתחדשות של מגורים הוא הביצוע לאורך זמן תוך הסתמכות על תשתיות קיימות. בראיון בעיריה (נספח 4א) נאמר כי מתחם חביבה רייך הינו המתחם הראשון שהוכרז כמתחם לעיבוי בינוי בארץ. וכי שיטת העיבוי נבחרה עקב היותה חלופה עדינה יותר מפינוי בינוי המשתמשת בחלק מהתשתיות הקיימות ובשאיפה משמרת את המרקם הירוק שאפיין את הרחוב.
חשוב לציין שלעומת פעולה של פינוי בינוי אכן יש לעיבוי יתרונות בשמירה על הסביבה המוכרת לדיירים והשינוי קורה לאורך השנים ולא בבת אחת. לעומת זאת, אין להתעלם מכך שרוב ההתנגדויות שהוגשו במהלך התהליך היו דווקא בנוגע לפגיעה בצמחיה (כ-4.5 דונם של חורש שנפגעו) ותלונות הדיירים במקום היו על החיים בצל אתר בנייה לאורך זמן ממושך מן הרגיל.
מתוך ראיונות שנערכו עם דיירי המקום תוארה מציאות הסותרת לחזון של עיבוי 'עדין' ששומר על המרקם הירוק והייחודי לשכונה, המתואם עם יכולת השירות של המוסדות והתשתיות. עיבוי נעשה בבניין אחד בלבד לפי תוכנית זו וגם זה בכפוף להקלות במספר הקומות ובמספר יחידות הדיור לפי חוק התו"ב (תקנות שבס). שני הבניינים שאחריו נהרסו ונבנו במקומם מבנים חדשים המנצלים את הזכויות הקיימות יחד עם ההקלות האפשריות.

היתרי בנייה משתנים

במסמך התקנות לפרויקטי עיבוי של משרד השיכון נכתב במפורש שהמסלול נועד לאפשר תוספת בנייה במתחמים מבונים, בעיקר על בסיס תשתיות קיימות וללא צורך בפעולות פינוי. אך בזמן כתיבת תקנות אלו לא נלקחו בחשבון תיקונים 2 ו-3 לתמ"א 38 אשר מאפשרים את הריסת המבנה ובנייתו מחדש תוך ניצול הזכויות המוקנות לו מכוח התב"ע המאושרת ומכוח התמ"א. מצב סטטוטורי זה יצר מציאות, שבניגוד לבניינים הראשונים שנבנו מכוח תכנית זו בשיטת העיבוי בהתאם לתב"ע המאושרת, הבניינים החדשים שנבנים הם בעלי זכויות גדולות יותר ומנצלים הן את התב"ע והן את התמ"א זאת למרות שהתחשיבים שנעשו בעת אישורו של המתחם לעיבוי לא לקחו בחשבון שטחים אלו.
להלן סקירה של מספר היתרי בנייה שהוגשו מתחילת תוכנית העיבוי:

- חביבה 27,29,31 –ינואר -2013> עיבוי מבנה קיים מ-18 יח' ל-42 +תוספת 3 קומות.
- חביבה 47-49-51 - פברואר 2013 -> עיבוי הבניין מ18 דירות ל 47- כולל הריסת המבנה הקיים + תוספת 5 קומות.
- חביבה 33-39 – הגשה יוני 2013– הריסת בניין קיים 24 יח' ובנית בניין חדש 58 יח' עפי חפ / 2187 – מחכה להתנגדויות.
- חביבה 68,70,72 – אפריל 2014 – עיבוי מבנה מ20 דירות ל- 63 דירות + תוספת 6 קומות.
- חביבה 42-46 – אפריל 2015 - הריסת מבנה בן 24 יח' והקמת מבנה בן 64 יח'.

שלביות לעומת אחידות

אלמלא היה זה פרוייקט המתבצע בשלבים לא היה מתאפשר מצב שבו עם הזמן נוספות זכויות חדשות או שחלק מהפרויקט נתקע בעוד חלק אחר מתקדם. בפועל בגלל התקנות החדשות שנוספו באיחור כל מבנה קיבל היתרים משל עצמו וככל שהבקשה להיתר הוגשה מאוחר יותר כך גם השטחים שהותרו גדולים יותר בעוד ההיתרים הישנים שימשו כתקדימים לבקשות החדשות. בנוסף, יתכן שהקשיים וההתנגדויות אליהם נקלע המבנה הראשון נתנו ליזמים טיעון חזק מול הרשות בנוגע לסיכון אותו הם לוקחים ועודדו את הרשיות לתת הקלות כדי לעודד את היזמים בעוד אותו יזם של הבניין שנקלע להתנגדויות חווה הפסדים כספיים גדולים.

מנגד, במידה והיה זה פרויקט אחד המשתרע בבת אחת על השכונה כולה הסיכוי בהצלחת הפרויקט היה גדול יותר מכיון שכולם היו תלויים ביזם אחד, לעומת מצב גם אם מבנה אחד לא מצליח לעבור תהליך של התחדשות שאר המבנים יכולים להתחדש ללא תלות בו.
כמו כן, כפי שניתן לראות בהיתרי הבנייה רוב הדירות המתוכננות הן בנות ארבעה חדרים ומעלה מה שמיעד אותן לאוכלוסיה מסויימת – בעיקר משפחות צעירות עם ילדים. אחת הביקורות על תמהיל לא מגוון היא שפרויקטים מסוג זה עלולים "להזדקן" בבת אחת ולגרום לשכונה שלמה להדרדר. לעומת זאת כשהעיבוי נעשה בשלבים האוכלוסיה נשארת מגוונת לאורך זמן.
חרף זאת, ניכר כי הקושי הגדול ביותר הוא הקושי לגור באתר בנייה לאורך זמן, החנייה החסרה והפקקים בבוקר ביציאה מהשכונה. בנוסף הם ציינו שהם משלמים ארנונה, על אף שככל הנראה בתקופה זו הם יכולים להיות פטורים מתשלום. נושא זה חייב להיות מוסדר באחריות העירייה.

לסיכום

למרות שיש יתרונות בהתחדשות דרך עיבוי לעומת פינוי בינוי שהם בעיקר שמירה על רוח המקום ואפשרות לעשות פרויקטים גדולים בשלבים ובעזרת משקיעים שונים. ניכר כי אחת הבעיות העיקריות במתחם חביבה רייך נובעת מההתנגשות הקלות העיבוי עם הקלות התמ"א שאיפשרו ליזמים לצאת ברווחים יפים וכנראה דחפו לכך שיותר פרויקטים יתחילו בשכונה אך גם יצרו את הפירצה להפיכת התכנית לכזו של פינוי בינוי שגרמה לכך שישנם יותר דחפורים וחפירות ברחוב אשר גורמים לאי נוחות לדיירים וגם לפגיעה חמורה יותר בטבע. כמו כן, מהראיון בעיריה עולה כי התשתיות החדשות הן הציבוריות והן הפיזיות חושבו למספר תושבים בתוכנית עיבוי ולא נלקחו בחשבון התושבים החדשים שיתווספו בשילובה עם תמ"א 38. בנוסף, יש יתרון בשוני שנוצר בין פרויקט לפרויקט הן בחזות והן בתמהיל ליצירת שכונה מגוונת יותר בה יכולים אנשים שונים למצוא דירות אשר מתאימות להן אך ההבדלים בהיתרים וזכויות הבנייה יצאו סיטואציה לא הוגנת בין פרויקט למשנהו.

בית או נכס

היחס לפרויקט של ההתחדשות ברחוב שונה מאוד בין אוכלוסיות אלה. מצד אחד, אוכלוסיות הרואות בדירתן זו בית ומן הצד השני אוכלוסיית המשקיעים הרואה בדירתם זו נכס אותו צריך להשביח. בניגוד לשני אלה ישנם את השוכרים שסיפורם בשכונה הוא זמני ואחר ועליו נפרט בהמשך.
משיחות עם בעלי עניין בעיריה, עם עורכי התוכנית ואנשים הרואים את השכונה מהצד עולה התחושה של שכונה עזובה עם בתים מסוכנים מתפוררים ומטים לפול, אוכלוסיה מזדקנת ובתי ספר על סף סגירה. לשכונה זו ולדייריה ניתנה הזדמנות גדולה להשביח את דירותיהם ולקבל דירה חדשה וגדולה.
גישה זו משקפת חשיבה מאוד כלכלית של הבית כנכס, היום הוא שווה X ומחר הוא שווה X+. חשיבה זו דואגת מאוד להיבטים הפיזיים במרחב היום התשתית רעועה ומחר בעזרת התכנית התשתית משופרת.
תכנית זו בניגוד לתכניות דומות הצליחה להתממש ונחשבת בעיני העירייה וכן בעיני בעלי הדירות המשקיעים, להצלחה. אלו האחרונים קנו דירת שיכון ישנה של 2.5 חדרים וקיבלו במקומה דירה חדשה הכוללת בנוסף גם ממ"ד, מעלית ומרפסת, דירה

שערכה עלה בעשרות אחוזים.
בניגוד לתושבים אלה ישנם את בעלי הדירות המתגוררים בשכונה מהם ניתן לשמוע סיפור שונה לחלוטין. ראייתם את דירתם שונה והם תופסים אותה כבית, כחלק ממרחב בעל אופי מסוים. כפי ששרו הרולינג סטון

A House Is A Home.

A house is a home even when it's dark
even when the grass is overgrown in the yard
even when the dog is too old to bark
and when you're sitting at the table trying not to starve
A house is a home even when there's ghosts
even when you gotta run from the ones who love you most
screen door's broken paint's peeling from the wood
locals whisper when they gonna leave the neighborhood
A house is a home where the chores are never done
where you spend your whole life running to and from
and if the life that you live is not the life you choose
make your child a home and start anew
A house is a home
even when we've up and gone
even when you're there alone
a house is a home

A House Is A Home, Credits: Ben Harper ,Original Artist: Ben & Ellen Harpe, Rolling Stone, 1964

הבית, גם אם הוא שבור או הרוס, מהווה עבור האדם מקום בעל חשיבות עצומה, מקום של יציבות בעיקר ברגעים קשים ומהווה מקום שממנו ניתן לצמוח. מתושבי השכונה ניתן להבין שהבית מבחינתם אינו רק הבית הפיזי אלא האופי של השכונה כמכלול. תהליך ההתחדשות מבחינתם פגע במאפיין המרכזי של השכונה והוא החיבור אל הטבע, הירוק והשקט, פגע באינטימיות של השכונה מתוקף היותה מקום קטן בו מתגוררים מעט אנשים. תהליך זה נתקל בהתחלה בהתנגדות התושבים בעיקר מפני הפחד משינוי הטבע בנו כאנשים ובייחוד כשדבר זה מתרחש בבית שאמור להוות אי של יציבות. תהליך זה הועצם ע"י אי הוודאות הגדולה שנוצרה בעקבות החתמת הדיירים 'אחד אחד בחדרי חדרים' שהרי הכוח ניתן מהרשויות ישירות לידי הדיירים ללא פיקוח וליווי וכן משמועות שרצות בעיקר מחוסר שקיפות כלפי הדיירים בכל התהליך.
הדיירים שהובילו לרוב את תהליכים אלה, היו המשקיעים שהיו מאוד מאורגנים וידעו מה לעשות, לרבות שכירת עורכי דין ואנשי מקצוע. אליהם חששו בהתחלה להצטרף התושבים הוותיקים אך בעידוד ילדיהם, שראו כאן הזדמנות כלכלית, נרתמו למהלך.

הווה

לפי התושבים המצב היום בשכונה בזמן שמתבצעות העבודות הוא קשה מאוד ונגרם להם סבל גדול. הטבע נפגע, יש המון רעש ולכלוך. הכביש הצר נחסם לעיתים קרובות ע"י משאיות והמדרכות שבורות או שמכוניות חונות עליהם עקב מצוקת חנייה. מפגעים אלו נמשכים כבר שנים ועתידים להמשך עוד שנים רבות עד להשלמת הפרויקט.
האופי השקט של השכונה הולך ונעלם יחד עם העצים והירוק שאפיינו אותה בעבר, הגן השכונתי הפך לחנייה ועצים נכרתו לטובת הקמת הבניינים.
חלק מן הדירות החדשות כבר אוכלס מחדש והדיירים מרוצים מביתם החדש אך חלקם טוענן שהוא גדול על מידותיהם וצרכיהם.
לפי התושבים התכנית לא פתרה את בעיות הנגישות והתחבורה שיש ברחוב למרות הגדלת האוכלוסייה. אין מכולת שאליה אפשר להגיע ללא רכב והצפיפות הפיזית שנוצרה בבניינים החדשים היא עד כדי כך 'שאפשר להעביר סוכר דרך החלון'.

זמניות

אם במקרים רגילים של פינוי בינוי אנו מדברים על השתנות של אוכלוסיה קיימת אין זה דומה למקרה שלנו בו מלכתחילה רוב האוכלוסייה מתגוררת בשכונה בשכירות, כאשר הרוב סטודנטים הגרים בה באופן זמני עם תחלופה גבוהה כך שהמרקם האנושי לא משתנה באופן דרמטי עם תהליך ההתחדשות. בשלב הביניים אף ירדו מחירי השכירות והחוזים מותנים בכך שברגע שתינתן התראה ויתחילו לבנות

אזי יצטרכו השוכרים לפנות את דירתם תוך 60 יום דבר לא פשוט לשוכרים בעלי משפחות. בינתיים הפרויקטים החדשים מתחילים להתאכלס בשוכרים ובבעלי דירות חדשים שהגיעו לשכונה שחלקם משפחות צעירות שהיו מחזה פחות נפוץ לפני תחילת תהליך ההתחדשות, אך עדיין קשה לאמוד את האופי של התושבים החדשים ומה קרה עם אותה אוכלוסיית שוכרים שהתגוררה בשכונה בעבר.

חזון

מה שמעניין הוא שלמרות ההתנגדות הראשונית, למרות הסבל הנוכחי, למרות שינוי אופי השכונה ראיית העתיד כאופטימי משותפת לכל התושבים איתם שוחחנו. ראיה של בניינים חדשים ויפים, משפחות צעירות שמגיעות לשכונה זאת יחד עם צפייה לשיפור התשתיות, הנגישות והחזרת אופייה הירוק של השכונה גם אם רק במידת מה.

סיכום

הסתכלות מנקודת מבט של הבית כנכס, תוך התמקדות במימד הפיזי, המנחה את העירייה ועיקר בעלי הדירות בשכונה, המשקיעים, יוצרת קונפליקט בין תהליך ההתחדשות לבין תושבים הגרים במקום. מבחינת התושבים הקבועים השכונה היא בית על כל מרכיביה ותהליך ההתחדשות גורם לשינויים גדולים באופי הסביבה (genius loci)שהוא דבר משמעותי עבורם, התכנית פחות נותנת עליו את הדעת עקב נקודת מבטה השונה.
על מנת למתן קונפליקטים אלו היה ניתן לשתף את התושבים בתחילת התהליך ולהבין מיהי האוכלוסייה וכיצד היא רואה את המקום. ניהול תהליך של תכנון ויישום בשקיפות מלאה לכל אורך הדרך היה מוריד מהחששות, השמועות והפחד משינוי שמלווה את התהליך היום.
לא מן הנמנע שהתכנית הייתה צריכה להשתמש בכלים מיוחדים ומורכבים יותר מהארסנל המוכר של תוספת זכויות בנייה ויח"ד חדשות. למשל תוספת דירות להשכרה, הכנסה של שימושים נוספים לשכונה, פתרונות נגישות הן להולכי רגל הן לתחבורה פרטית והן לציבורית, שמירה על הצביון הירוק של השכונה ודאגה לאיכות החיים בזמן העבודות המתמשכות.

רוח המקום

טרם בואנו לעמוד על רוח המקום של רחוב חביבה רייך טרום פרויקט ההתחדשות העירונית, התוודענו אל מספר מסמכים המבטאים את עמדת התושבים ביחס אליו. המסמך הראשון הינו אתר אינטרנט לא רשמי[15] , מטעם חלק מתושבי הרחוב, המביא את יופיו וייחודו של הרחוב בשל היותו חלק מ"אחת השכונות הירוקות ביותר בחיפה". באתר ישנו ביטוי חריף נגד פרויקט ההתחדשות, הוא תכנית חפ/2187, אשר יביא לעקירתם של עצים ופרחים רבים והחלפתם בנוף של בטון ושלמות מלט. מסמך נוסף הינו הדיון בהתנגדויות תושבי הרחוב ואחרים לתכנית[16] . במסמך זה הובאו התנגדויות רבות תחת נושא שינוי אופי השכונה ופגיעה בערכי הטבע שלה ובפרט נגד כריתת עצים, שינוי מיקרו האקלים המקומי, פגיעה בפרטיות הדיירים ובאיכות חייהם בשל ציפוף הבתים ופגיעה ביופייה של השכונה.
לאור כל זאת, התמונה שהתקבלה, לפי ראייתנו, היא של שכונה אינטימית הנטועה בתוך סביבה ירוקה המחמיאה לה מאוד. על מנת לעמת את רשמינו המקדימים עם המציאות ביצענו סיורים רגליים ברחוב וראיינו מספר תושבים המתגוררים בו.
מן הסיור הרגלי אכן עולה שילוב רב בין בתי המגורים המקוריים לסביבה טבעית עשירה בעצים וצמחיה. בתיו הפרטיים של הרחוב, כמו גם הכניסות למבני הדירות, הינם נסתרים לעיתים, חבויים מאחורי ערוגות צמחיה סבוכה וירוקה, מלאכותית או טבעית. בסביבתו של הרחוב ישנם גם מספר ואדיות אשר רמת הפיתוח בהן נמוכה מאוד או אינה קיימת. אולם, על אף התרשמותנו כי לשכונה אכן ישנו אופי אינטימי ונעים, ניכר כי מצבם הפיזי של הבניינים הינו ירוד וכי האוכלוסייה בהן הינה, לרוב, ארעית. בהתייחס לבנייה החדשה ברחוב, סביר להניח כי לכשתושלם ישנה הרחוב את אופיו במידה משמעותית מאוד ותחושת הקרבה לטבע בו תיפגע לנוכח מבני המגורים החדשים והמאסיביים אשר הקיימים שמביניהם כבר דוחקים אחורה את הנוף המעוצה. לצד זאת, תיטה כף הנוף האנושי לטובת משפחות צעירות קבועות יותר מאשר אוכלוסיית סטודנטים ארעית.
ביסוס להתרשמותנו מן השטח מצאנו בראיונות

15 http://www.haviva.org
16 משרד הפנים – ועדת המשנה להתנגדויות, 04.07.06

שערכנו עם תושבי השכונה הקבועים והארעיים. כך, סטודנטית אחת התייחסה בחיוב רב לפארק הגדול "המנגיש את התושבים לטבע" ובדומה לה כמה תושבי קבע אחרים סברו שישנו צורך "לשמר את הטבע והצמחייה" ושהבנייה החדשה משנה את אופייה הטבעי של השכונה. בהתייחס למרקם החברתי התבטא תושב קבע אחד בשלילה כלפי חוסר הקהילתיות הקיימת בהווה, בשל אחוז השוכרים הגבוה, ובעתיד, בשל הדיירים החדשים "אשר ירדו במעלית ישר לרכב בלי להיפגש במדרגות". מן הראיונות עולה גם התייחסות עקיפה להיותו של הרחוב שקט ובעל תכונה נמוכה על ידי הבעת מורת רוח מתנועת הרכבים העתידית הרבה שצפויה בו עם תום הפרויקט. כל המרואיינים מתבטאים נגד השפעותיה השליליות של הבנייה, לרבות רעש ואבק אך אין בכך כדי להעיד על רוח המקום שכן זוהי תופעה חולפת. ברם, בכפיפה אחת עם זאת, מתייחסים תושבי הקבע לנושא התשתיות הפיזיות הירודות. חלקם מפגין חוסר תקווה כי יחול בהן שיפור ואחרים מרמזים על מצבם הגרוע של התשתיות על ידי הבעת תקווה כי הפרויקט יצור סביבת מגורים ראויה יותר עבור התושבים החדשים. בכך ישנה תרומה להבנת רוח המקום וניתן להגיד כי הבשילה סביבתו הפיזית של הרחוב לביצוע חידוש בו.

סיכום

ניתן לומר כי רוח המקום הינה של שכונה שקטה הטובלת בירוק ואשר אליה, בשל כך, חשים כל דיירי הרחוב קשר עז ותחושות חיוביות. עם זאת, ברחוב שולטת אי הקהילתיות והיא מהווה ערב רב של סטודנטים השוכרים דירות בבניינים בעלי מצב פיזי ירוד. הרחוב מצוי בתהליך מעבר המעורר תחושות מעורבות: רצון לשמר את הסביבה הירוקה לצד ההבנה כי ישנו צורך בשיקום פיזי של המרחב.

ציר זמן

- **1960** - בניית מבנים ברחוב חביבה רייך (כ-330 יח"ד)
- **1996** - תכנית הרחבות שלא מומשה
- **2001** - הגשת מתחם חביבה רייך למשרד השיכון
- **2002** - הוצאת צו מבנה מסוכן לדיירי הרחוב
- **2003** - תחילת הכנתה של תכנית חפ/2187 (תוספת 242 יחד ללא הקלות)
- **2004** - הגשה של 215 התנגדויות לתכנית. קבלתן ודחייתן על פי נושאים עקרוניים.
- **2006** - תכנית חפ/2187 מאושרת
- **2010** - אישור תיקון 2 לתמ"א 38
- **2012** - תיקון 3 לתמ"א 38 המעניק זכויות בנייה נוספות
- **-2013** חביבה 27-29-31 מבקשים היתר לעיבוי מבנה קיים מ-18 יח' ל-42 +תוספת 3 קומות
- חביבה 47-49-51 מגישים בקשה לעיבוי הבניין מ18 דירות ל47 כולל הריסת המבנה הקיים תוספת 5 קומות.
- חביבה 33-39 מגישים בקשה להריסת בניין קיים 24 יח' ובנית בניין חדש 58 יח' עפי חפ / 2187
- **2014** – חביבה 27-29-31 מאוכלס
- חביבה 68-70-72 מגישים בקשה לעיבוי מבנה מ20 דירות ל63 דירות + תוספת 6 קומות
- **2015** – חביבה 42-44-46 מבקשים היתר להריסת מבנה בן 24 יח' והקמת מבנה בן 64 יח'
- צפי איכלוס חביבה 47-49-51
- **2016** - המשך בנייה ואיכלוס, הריסה ותוספות לפי תמ"א 38/2+38/3 והקלות תכנית עיבוי

מסקנות

לאחר שמיפינו את התמות השונות המשקפות את שני צידי המטבע מנקודת מבט ביקורתית, יצאנו אל מסקנות כלליות שמסכמות את מכלול המידע שאספנו וניתחנו לאור מורכבות התהליך והשפעות על הפן הפיזי והחברתי.

- בשל מחסור בקרקעות ומגמות הגידול באוכלוסייה, תמ"א 35 מייעדת את השטחים העירוניים בעתיד לבנייה מחודשת על ידי תהליך התחדשות עירונית.
- אחד העקרונות העומדים בבסיס תמ"א 35 הוא שמירה על שטחים פתוחים, דבר אשר הולך יד ביד עם תהליכי התחדשות עירונית בהם מוסיפים יח"ד על קרקע בנויה במקום בנייה חדשה על קרקע בתולית.
- התחדשות עירונית נועדה בין השאר לייעל את השימוש בקרקע, בתשתיות ובמוסדות הציבור. בפועל התשתיות מועמסות ולא ניתנים פתרונות מתאימים, השימוש הגדל בקרקע פוגע במרקם השכונתי הקיים ומוסדות הציבור אינם, בהכרח, מתחדשים כמו שאר השכונה.
- מלאי הדירות בשכונה עולה ויחידות הדיור הקיימות מורחבות. כתוצאה מכך נוצר מחסור בדירות קטנות אשר נועדו למשפחות קטנות וסטודנטים אשר מודרים משכונות אלא ללא פתרון חלופי בשל העדר זכויות בקרקע.
- עקב חוסר היכולת הכלכלית של הרשות המקומית לממן ביצוע של תכנית זו במיוחד שמדובר לרוב ברכוש פרטי, שיטת העבודה היא הענקת זכויות בנייה לדיירים שפונים ליזמים פרטיים. הדבר תלוי בכך שהתכנית תהיה משתלמת לביצוע עבור היזמים וכך החשיבה של העירייה מכוונת לטובת היזמים.
- קיים מחסור במידע אצל התושבים על אופי ביצוע הפרויקט והשלכותיו.
- מרבית הדיירים אינם מודעים לכוח שיש להם בידיים כבעלי הבתים.
- מכיוון שרוב דיירי השכונה אינם בעלי הנכסים, אין להם מספיק כוח להתנגד לתכנית. בעלי הנכסים ברחוב (המשכירים) מעוניינים בהגדלת הרווחים ולכן לא מעניין אותם איך הפרויקט מתנהל, רק מה תהיה התוצאה בסוף.
- מימון הרכיבים הציבוריים של הפרויקט אמור לבוא מהכנסות העירייה שיתקבלו כהיטלי השבחה על ההקלות שניתנות ליזמים. בפועל לא נלקחו היטלי השבחה ולכן לעירייה לא יהיו תקציבים להשקיע בחזרה בשכונה. משרד השיכון מעביר לעירייה תקציבי פיתוח בגובה היטלי ההשבחה שמתקבלים במסגרת התכנית ללא ההקלות.
- אחת המטרות הבולטות בפרויקטים מסוג זה, פרט לשיפור המצב הפיזי, למשוך אוכלוסייה חזקה לשכונה כדי להעלות את הרמה החברתית כלכלית. בפועל, האוכלוסייה החדשה אינה מתערבבת עם האוכלוסייה הוותיקה. אחוז גבוה של אוכלוסייה זמנית מוחלף בקבועה ולכן החיזוק של האוכלוסייה הקיימת הוא מינורי ואינו משפר את המצב החברתי של האוכלוסייה הקיימת.
- הפרויקט הינו פרויקט ראשון מסוג "עיבוי" אשר יצא אל הפועל, לכן כל ההתנהלות של העירייה הייתה דרך "ניסיון ותהייה".
- פרויקט מסוג "התחדשות עירונית" נועד למתג את השכונה מחדש ולמתג את העיר כבעלת יכולת וכלים לקידום פרויקטים.
- במהלך הכנת התכנית ושיתוף הציבור, לא הוצגו חלופות תכנוניות לתושבים. כתוצאה מכך ישנם הרבה פערים בין התפיסה של הציבור את התהליך לבין התפיסה של העירייה.
- האופן המועדף לביצוע התחדשות עירונית כיום הינו במסגרת הכלים התכנוניים שמוענקים לבעלי הזכויות בקרקע על ידי תמ"א 38. מטרתה העיקרית של התכנית "לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה" הוסב לכלי נחשק ביותר בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית.
- במסגרת התכנית והתכנון לא נלקחו בחשבון ליקויים תכנוניים הנדסיים ואדריכליים. הועדה המחוזית שבחנה את ההתנגדויות בנושא בחרה לא לקבלן ולא לתת הנחיות להתנהלות העירייה בנושאים אלה.
- במסגרת התכנון לא נפתרו בעיות שהיו קיימות קודם לכן כגון: חנייה, תנועה ותחבורה. בעיות אלה רק הולכות ומחמירות עם התקדמות ביצוע התכנית.
- במהלך ההתנגדויות הצליחו התושבים להוריד את מספר יחידות הדיור לפי התכנית. אך בפועל העירייה נתנה יותר ויותר הקלות לכל בניין

שנבנה בתוספת זכויות שתמ"א 38 העניקה על תיקוניה הרבים.

- שיתוף הציבור שנעשה לא באמת בא לשתף את הציבור אלא רק לידע אותו. הוא נעשה לאחר שהתכנית הייתה כבר כמעט גמורה ונועד רק לסבר את האוזן. כתוצאה מאי שיתוף עמוק שישאף את הידע מהשטח ויענה על צרכי התושבים, התכנון פגע בהם רבות ולכן הוגשו מספר רב של התנגדויות.
- ישנו חסם מידע אשר עומד בפני התושבים והם ניזונים משמועות הרצות בינם לבין עצמם.
- אי עירוב של התושבים בתהליכי התכנון והביצוע מצביע על הדרתם מהתהליך. הדרה זו מהווה דוגמא לתפיסת העירייה את התושבים בשכונות החלשות. היחס מתבטא באי יחס.
- כוחה של העירייה מתבטא ביכולת התכנון והוצאת הפרויקטים אל הפועל. כוחם של התושבים מבוטא רק בבעלי זכויות בקרקע. העירייה יכולה לנצל את כוחה ולהגדיל את הקופה. מנגד, התושבים מקבלים אחוזי בנייה וזוהי התמורה שלהם. בפועל, הדירות החדשות לא מתאימות לכל התושבים, לא כל התושבים רואים באחוזי בנייה כרווח כספי, הנזק הרב שנגרם לשכונה ולאופייה מעמיד בספק את כל התהליך של ההתחדשות. ראיה מאיימת זו יכולה להשפיע על קידום פרויקטים דומים נוספים בשכונה או בעיר בכלל בעקבות אותן "שמועות" המופצות על ידי התושבים.
- תהליך ההתחדשות העירונית נתפס על ידינו ועל ידי התושבים הגרים בסמיכות לפרויקט והעיר כולה כתהליך חיובי של חיבור בין מדיניות ציבורית להון פרטי. עם זאת, קיימות תפיסות שונות בנוגע לאופן המימוש אשר במקרה דנן נטה יותר לטובת היזמים מאשר דיירי הרחוב.

סיכום

תהליך התחדשות עירונית

מדינת ישראל שטחה מצומצם ומספר תושביה גדל בהתמדה, עקב כך הנחתה תמ"א 35 להעדיף התחדשות עירונית על פני בנייה על שטח בתולי. אל מקום זה נכנס משרד השיכון עם תוכניות העיבוי-בינוי והפינוי בינוי לפי מתחמים, תכניות אלה עוזרות לרשות המקומית לממן תכנון חדש ומשתמשות בשוק החופשי על מנת ליישם את התהליך.

הזדמנות לשיפור המרחב

תהליכים אלה טומנים בחובם הזדמנויות רבות לשיפור המרחב העירוני ע"י חיזוק המרכיבים העירוניים. הזדמנות זו מתחזקת לאור המחאה החברתית ותנועות הדורשות את 'החזרה אל העיר' ברחבי העולם. תנועות אלה מבקשות להשיב את המרחב הציבורי לידי האזרח הקטן ויכולתו לגור ולחיות בעיר ברווחה. תהליכים אלו צריכים להיות מגובים בהגדלת הצפיפות, הוספת מגוון של שימושים בתוך העיר כגון מסחר ותעסוקה, הגדלת היצע הדיור הן בגדלים, מחירים ואיכויות נוספות, שיפור מערכי התנועה הציבורית, תנועת הולכי הרגל והאופניים תוך פיתוח המרחב הציבורי והרחוב והרחבת סל השירותים הציבוריים.

אוכלוסיות קיימות

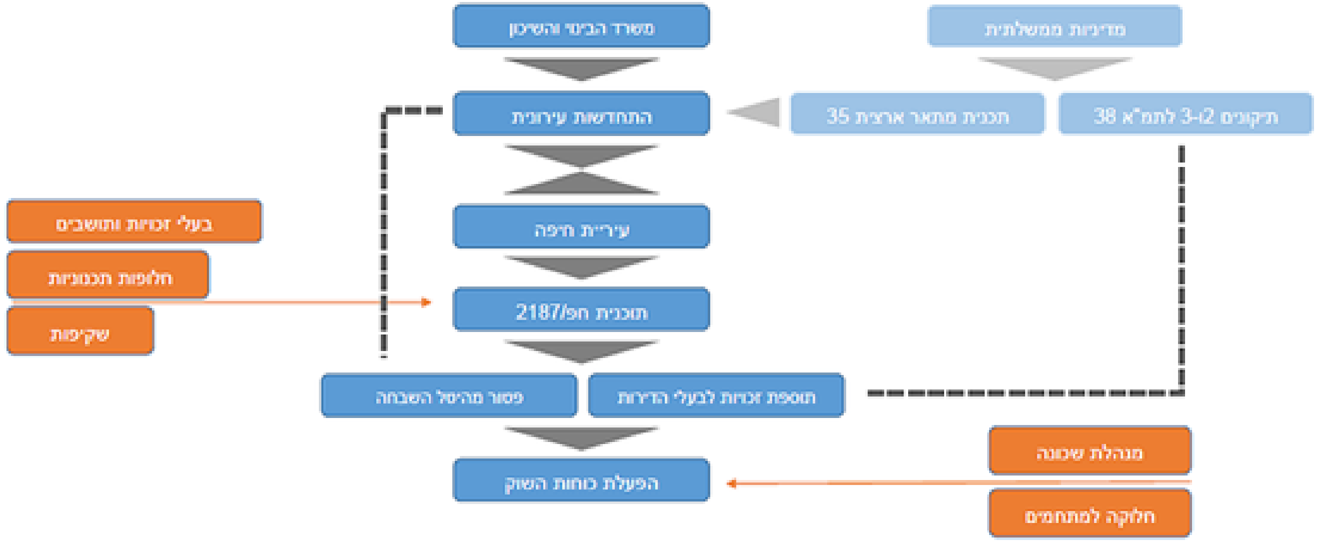
תכניות אלה, לרוב, מיושמות בשכונות במצב פיזי ירוד, מצאי הדיור שם אחיד ומיושן, האוכלוסייה המתגוררת הינה מוחלשת עם אחוז ניכר של מתגוררים בשכירות. שיטה זו מעבירה את הכובד המשקף למימוש לאוכלוסיה המקומית ובשלב המימוש אמורים להפוך ממגיבים ליוזמים - ניהול משא ומתן עם יזמים וכו', למרות שלא דווקא יש להם את הכלים לכך.
אם תכנית מתירה מספר מסוים של יח"ד, מטרים וקומות ומתמקדת באספקטים הפיזיים הרואה בבית נכס. לדיירים המתגוררים באזור ישנה משמעות נרחבת לדירתם ורואים בה בית. ראיה זו כוללת בתוכה אספקטים חברתיים, תרבותיים ופסיכולוגיים. הבית הינו בסיס לזהות העצמית ולקשרים חברתיים ומושפע מההקשר, סביבה, בו הוא נמצא.

שיקוף תהליך קיים מנקודת מבט התושבים

ישנו פער גדול בין בעלי דירות משקיעים אשר אינם מתגוררים בהן ובין בעלי דירות מתגוררים וכן שוכרים. תהליכים אלו, לעיתים, נוחתים מלמעלה ולחלקם הגדול, המתגורר בשכירות, אין יכולת מוגדרת להיות חלק מהתהליך וליהנות מפירותיו. תהליכי שיתוף הציבור נעשים כאשר התכנון כבר בשל ולא בונים את התוכנית יחד עם התושבים.
בתחילת התהליך חלק ניכר מהתושבים הגרים בסביבה פוחד משינוי המצב הקיים. פחד זה מתעצם לאור חוסר השקיפות והשיתוף בבניית התהליך והצורך המובנה בו לעבוד עם יזמים פרטיים איתם חותם חוזה כל דייר בנפרד. התכנית לרוב לא מתייחסת למה שקורה בזמן התהליך עצמו ומזניחה לעיתים את צרכיהם של הדיירים המתגוררים באזור בהווה.

המלצות שכלול התהליך

עירוב התושבים משלב התכנון ויצירת שקיפות מקסימאלית לאורך כל הדרך כולל בשלב חתימה מול היזמים. זאת ע"י שיתוף ציבור והפחתת התנגדויות, ליווי מול יזמים, יצירת קופה פנימית לפרויקט לטובת הוספת שירותי ציבור ושיפור תשתיות, הקמת מנהלת מקומית שתהיה בקשר ישיר עם התושבים והבנה שלכל שינוי ישנה השפעה על תפיסת הנוף, חוויית הרחוב, וחיי התושבים.
בנוסף לכך ישנו צורך להרחיב את סט הכלים התכנוני איתו משתמשים כחלק מהתכנית והתאמתו לאזור ע"י שימוש בכלים כגון: עירוב שימושים, חלוקה למתחמים, הוספת שלבי ניטור ובקרה, ייעוד חלק מהזכויות לטובת דיור להשכרה, יצירת תמהיל רחב של דירות, הוספת מטלות יזמיות כתנאי להקלות נוספות על המותר בתכנית ועוד.



איור 10: תהליך התחדשות עירונית והמלצה לשכלול

מקורות

- תכנית חפ/2187, הוראות, תשריט וחישובי שטחים, ועדה מקומית חיפה, 2007.
- הועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז חיפה – פרוטוקול החלטות של ועדת המשנה לתכניות א' מישיבה מס' 2004004 מתאריך 18.2.2004.
- הועדה המקומית לתכנון ובנייה, חיפה - פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מס' 14 מתאריך 7.9.2004.
- הועדה המחוזית לתכנון בנייה, מחוז חיפה – פרוטוקול החלטות של ישיבה מס' 2004011 של ועדת המשנה להתנגדויות מתאריך 12.10.2004.
- משרד הפנים – פרוטוקול החלטות של ישיבה מס' 2006012 של ועדת המשנה להתנגדויות מתאריך 4.7.2006.
- אתר עיריית חיפה: נדלה בתאריך 6.4.15. http://www.haifa-project.co.il/?x=35.
- אתר Bizportal: נדלה בתאריך 6.4.15. http://www.bizportal.co.il/realestates/news/article/391746.
- אתר חברת "שתית": נדלה בתאריך 6.4.15. http://www.shatit.com/.
- אתר משרד עורכי הדין רונן פרידמן: נדלה בתאריך 6.4.15. http://www.lawyer-lawyer.co.il/lawyers128205.html.
- אתר העיתון המקוון TheMarker: נדלה בתאריך 6.4.15. http://www.themarker.com/realestate/1.2168185.
- אתר משרד השיכון: http://www.moch.gov.il/SHIKUM_VEHITCHADSHUT/HITCHADSHUT_IRONIT/Pages/ibuy_maslul_harashuyot_hamekomiyot.aspx

תוצר מעשי

אתר אינטרנט כחלק מעיקרון השקיפות והנגשת הידע:

- מציג את התהליך והידע שצברנו.
- מנגיש את תהליך ההתחדשות ושלביו לתושבים ומצרף טיפים ועצות איך הם יכולים להניע את גלגלי התהליך לכיוונם וטובתם.
- מטיל זרקור למקבלי ההחלטות על התהליך מנקודת מבט של התושבים וכן רעיונות המנסים להעשיר את התהליך הקיים לאור נקודת מבט זו.

http://urbanrenewalhaifa.wix.com/haviva

התחדשות מרכזי ערים

העיר התחתית בחיפה

נועם אופנהיים, יפתח לנדאו, ביאן עלי מוסא, רועי קרניאל, אינה בורשטיין, שרון יאבו איילון

מבוא	**32**
מתודולוגיית המחקר	**36**
שחקנים ויחסי כוחות	**38**
מדיניות, רציונל ופועל	**42**
דיון, מסקנות ומחשבות לעתיד	**48**
תוצר מעשי	**52**

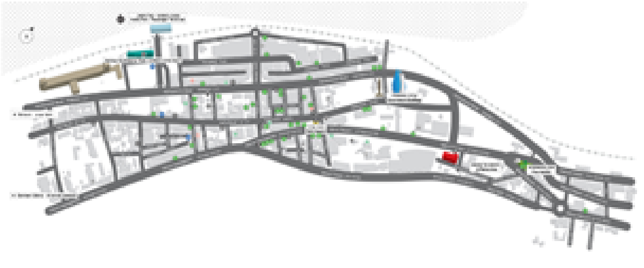
מבוא

רקע

סיפורה של העיר התחתית, הינו סיפור אופייני למרחב רווי אינטרסים, היורד מנכסיו והופך בתוך זמן קצר למרחב מוזנח ופגוע. העיר התחתית מכילה נכסים וערכים לאומיים ומקומיים. בעיר גלומים משאבים כלכליים ראשונים במעלה, לצד חברה שסועה והטרוגנית וכל אלו מצויים במרכזה של מדיניות תת השקעה נרחבת. לצד הנרטיב האוניברסלי המוכר ממקרים רבים דומים בעולם, קיימים מאפיינים מקומיים יחודיים בעיר התחתית. בשנים האחרונות העיר התחתית בחיפה עדה לתנופת פיתוח גדולה. נכון להיום יותר מ–50 פרויקטים מצויים בהליכי בנייה בשלבים שונים. כלל השקעות היזמים הפרטיים באזור מוערכות על ידי העיריה[1] ביותר מחצי מיליארד שקל. בראיון שקיימנו עמו, סיפר לנו רועי ג'מאל, עובד "מינהלת עיר תחתית"[2] , כי עד לפני 40 שנה העיר התחתית הייתה מקום הומה אדם, מסחר, תעסוקה, תרבות ובילוי. אך סגירתו של "שער פלמר" מהנמל, לצד התפתחות הכרמל והקניונים, הביאה להתדרדרות אזור העיר התחתית. בעלי עסקים ודיירים החלו לעזוב, ונותרו באזור בעיקר אלו שלא הייתה להם ברירה אחרת.

העיריה ובראשה ראש העיר מר יונה יהב, שמה לעצמה למטרה "להחזיר עטרה ליושנה" בעיר התחתית, ולהשיב את העיר התחתית לשמש כמרכז עסקים עירוני, שוקק וחי. תחילה קבעה העיריה כי ההתחדשות העירונית תהיה מושתתת על פעילות אקדמית וסטודנטיאלית, ושמה את עיקר יהבה על הקמת "קמפוס הנמל" של אוניברסיטת חיפה ומכללות נוספות בעיר התחתית. בתוך הקמפוס הוקמו גם מעונות סטודנטים, שהביאו כ-1800 סטודנטים להתגורר בעיר התחתית. בהמשך השקיעה העיריה באירועי תרבות ובשיפור התשתיות, כפי שנפרט בהמשך. בתוכנית המתאר של חיפה משנת 2009, נכתב על העיר התחתית: "העיר התחתית היא המרכז ההיסטורי של חיפה הנושק לנמל שאמור לשמש כאזור מרכז העסקים הראשי המטרופוליני. [...] תוכנית המתאר מאפשרת המשכיות של תהליך ההתחדשות באמצעות תוספת שימושים ותוספת זכויות בנייה. זאת, על מנת לעודד את הפיכת העיר התחתית למע"ר פעיל, בין השאר בתחומי תעסוקה, מסחר, השכלה גבוהה, תיירות ומגורים. ייעוד חזית ים עירונית, ברצף לנמל המערבי, הינו מנוף משמעותי ביותר לפיתוח העיר כולה." [3]

מפה -1 העיר התחתית וגבולותיה



מפה -2 מפת העיר התחתית מתוך אתר המינהלת

בשנת 2011 הקימה העיריה את "מינהלת עיר תחתית" ברשות צחי טרנו. המינהלת הינה גוף של העיריה והיא אחראית לביצוע כלל הפרויקטים בעיר התחתית. בעוד שהמינהלת מתייחסת לחלק קטן מהעיר התחתית, אנו רואים כי בפועל העיר התחתית לפי הגדרות עיריית חיפה גדולה בהרבה (ראו מפות 1 ו-2 לעיל).

בנייר זה ננסה להתרכז בחלקה של המינהלת, תוך התחקות אחר מהלכי ההתחדשות העירונית הפועלים בעיר התחתית בשנים האחרונות. לבסוף, ננסה להציע כלי מחשבתי, העוסק בעיקר במקומה ובתפקידה של מינהלת העיר התחתית בהתחדשות המרחב. לתפיסתנו, עם האצת הליכי ההתחדשות והפיתוח בעיר התחתית בייחוד לאור השינוי הדרסטי במרחב כפי שאנו צופים לקראת פתיחת החזית הימית, למינהלת העיר התחתית תפקיד קריטי בוויסות קצב הפיתוח, אשר קשור באופן ישיר לפיתוח בר קיימא. על עיקרון זה נרחיב בהמשך. המלצותינו הן פרטניות אך באמצעותן ובאמצעות המתודה הפשוטה, ניתן להשליך על תהליכי התחדשות גם במרחבים אחרים.

1 לקוח מתוך כתבה - The Marker http://www.themarker.com/realestate/1.2354232
2 מתוך ראיון עם רועי ג'מאל, עובד מינהלת עיר תחתית
3 תוכנית מתאר חיפה, עמוד 11 בהוראות התוכנית

שאלת המחקר והנושאים בהם יתמקד נייר העמדה

כיצד ובאילו אמצעים ניתן לבצע התחדשות עירונית בת-קיימא בעיר התחתית?

מטרות העבודה

1. סקירת הפערים בגישות ובתפיסות של כלל בעלי העניין באזור התחדשות עירונית.
2. שילוב מקורות מידע וידע על מנת ליצור תמונת מצב כוללת ככל הניתן.
3. בחינת כלים יישומיים עבור מקבלי החלטות וקובעי מדיניות בנושאי התחדשות עירונית.
4. בירור ומיון כלל האינטרסים במרחב ההתחדשות העירונית וקשירה בין המקרה הפרטי למקרה הכללי.
5. זיקוק העקרונות הקושרים בין קצב הפיתוח בפרוייקטים של התחדשות עירונית לבין פיתוח בר קיימא.

סקירת ספרות

במאמרם המכונן מ1987 טבעו לוגן ומולוץ' את המושג "מכונת צמיחה". החוקרים מתארים את העיר כמכונה השואפת להתפתח עוד ועוד. במחצית השניה של המאה ה20, שינתה פניה מכונת הצמיחה והתכסתה בכסות ציבורית. המשטרים הניאו ליברלים שהתחזקו בעיקר לאחר משבר הנפט ב1977 הצדיקו את הצמיחה העירונית המקומית כפיתרון לבעיות עירוניות: הגדלת בסיס המס המקומי, אספקת מקורות כספיים על מנת לספק שירותים אזרחיים וחברתיים טובים יותר, מתן הזדמנויות דיור ותעסוקה במרחב העירוני ועוד. התומכים בגישה טבעו את המושג "כלכלה מחלחלת", המתאר מצב בו הרווח הכספי של בעלי ההון מגיע עד לשכבות התחתונות ובעצם "כולם מרוויחים" .

על פי מאמרם של לוגן ומולוץ' הגישה אינה נכונה כלל. התועלות אינן בהכרח מתגלגלות מטה והאוכלוסייה המקומית אינה נהנית מפירות הצמיחה ואף להיפך, הצמיחה מדירה את האוכלוסיות הללו מהמרחב המתפתח.

מאחר וההתחדשות והצמיחה מביאים לתועלות ועלויות, האוכלוסיה מתפלגת לקבוצות תומכים ומתנגדים. לוגן ומולוץ' טוענים שמתקיימות שתי קבוצות עיקריות: קואליציות הצמיחה - המורכבות בעיקר מבעלי ההון, גורמי הממשל, אליטות, מפעלי תשתיות וכו'; ומנגד הארגון הקהילתי אשר השפעתו חלשה בהרבה והוא מורכב מארגונים ציבוריים ועסקיים מקומיים בדרך כלל.

עיקר תרומתם של החוקרים להבנת תהליכי ההתפתחות העירונית הוא בארגון האינטרסים במרחב. מצד אחד, האינטרסים של קואליציית הצמיחה מתבטאים בערך החליפין, אשר מדגיש את השינוי הקיים לצד רווח כספי ופוליטי ומהצד השני מכלול האינטרסים של הארגון הקהילתי מתייחס לערך השימוש, אשר מייצג את חשיבות הקיים, השימוש היום יומי במרחב, הנקשר לערכים היסטוריים ולרוב גם אתניים, כמו גם לזהות המקומית ולקשרי הקהילה היום יומיים.

יפתחאל ואלכסנדר (1994) מזהים גם הם במאמרם את שני הכוחות הללו. לטענתם אלו הכוחות המגיעים מלמעלה, הכוחות הכלכליים המייצגים אינטרס של רווח ולעומתם הכוחות החברתיים המגיעים מלמטה. בד בבד עם התפתחותם של כוחות אלו, כוחו של השלטון המקומי הלך ונחלש. בסוף שנות ה70 ובשנות 80, שינויים בהליכי הייצור לצד שינוי ביכולת המשילות הביאו להגבלה הולכת וגוברת של הרשויות המקומיות. הפסקת התמיכה הממשלתית בפיתוח העירוני לצד התחזקותם של בעלי ההון הביאה להיחלשות הרשויות המקומיות. חסון רואה את השינוי בהתנהלות הרשויות כתהליך בשני שלבים – בשלב הראשון, אימצו הערים מתודות האופייניות למגזר העסקי ביחס לאספקת השירותים המקומיים. לאחר מכן הן אף החלו להכנס לתחום

הפיתוח הכלכלי המקומי (חסון, 1996).
הארווי (Harvey, 1989) הגדיר זאת כשינוי בתרבות הפוליטית, בעקבות תחרות הולכת וגוברת בין הערים. זהו המעבר מניהוליות ליזמות (managerializm to entrepreneuralizm)

בעוד שלאחר מלחמת העולם השנייה פעלו הרשויות על מנת להגביר את רווחת התושבים, מאז סוף שנות ה-70 נמדדת הצלחה בעיקר במושגים כלכליים.
הארווי מציין שלושה מאפיינים של התרבות הפוליטית המתפתחת של יזמות ברשויות המקומיות:

1. **שותפויות ציבוריות-פרטיות** – התקשרויות בהן הון פרטי ומשאבי ציבור חוברים יחדיו. עבור הרשויות זוהי דרך לגייס כספים ולחולל שינויים בעיר, ועבור ההון הפרטי נוצרת גישה נוחה ומהירה למשאבים ציבוריים ולהקלות בהליך הביורוקרטי (חסון וחזן, 1997). בבריטניה של תאצ'ר, למשל, הפכו שותפויות ציבוריות-פרטיות לכלי יישום מרכזי של מדיניות הפיתוח העירונית (חסון, 1996), בדמות חברות עירוניות לפיתוח.
2. **פיתוח ספקולטיבי במקום תכנון רציונאלי** – העיר היזמית אינה מתבססת על תכנון עירוני רציונאלי לצורך תיאום הפיתוח. התכנון העירוני מותאם ליזמויות שונות העולות מן השטח.
3. **דגש על פרויקטים במקום על אזורים בעיר** – התכנון העירוני בעיר היזמית אינו מתייחס לאזורי העיר בכללותם, אלא לכל פרויקט כשלעצמו. השפעתם של פרויקטים אלה נמדדת בסרגל קנה- מידה תודעתי ותדמיתי. פרויקט המהווה נקודת ציון לכלל המרחב המטרופוליני, עלול בו בזמן להשאר מנותק מן האזור בו הוא ממוקם.

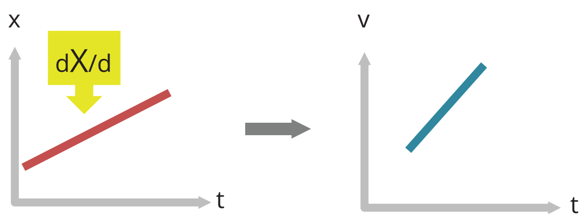
זהו מאפיין של התרבות היזמית הנוגע לעצם דמותו של הפיתוח המרחבי. בהיבט זה מתייחס הארווי לרוחו של העידן הפוסטמודרני, בעיצובים המסגלים לעצמם זהויות מתחלפות – שאף לא אחת מהן אמיתית.
הארווי טוען כי התרבות היזמית מאמצת כל פרויקט מצליח, והוא במהרה הופך מודל לחיקוי בערים רבות. בדרך זו צצים עוד ועוד מרכזי קניות ומרינות, במקומות שכלל אינם דומים זה לזה. בכך נפגעות סביבות עירוניות ייחודיות, וניתק הקשר של התכנון אל הסביבה. חקיינות זו יוצרת אופנות מתחלפות - מעין קפיצות בין סגנונות חיים, חידושים וביטויים תרבותיים. כתוצאה מכך נשחקת התרבות שנשענה על הבסיס המקומי (Harvey, 1989.)

הבחירה בכלי המדיניות נתונה גם היא, כמובן, למקבלי ההחלטות הנבחרים. החברות העירוניות גם הן עשויות להיות בעלות השפעה על עיצוב המדיניות. יש לשער כי ככל שתגבר כוונת הרווח במדיניות העירונית, תרבה העיריה לפעול באמצעות החברות העירוניות. לבסוף, התוצר של ההחלטות המתקבלות בתחום האוטונומיה היחסית, ופועל יוצא של התרבות הפוליטית, זו המדיניות המקומית. בתחום התכנון הפיסי – בשונה מתחומים אחרים של מדיניות מקומית – נעדרות הרשויות כוחות יישום (Yiftachel and Alexander, 1995), למעט יכולתן המוגבלת בהפעלת חברות עירוניות. יישום המדיניות, לפיכך, תלוי בפעולתם של יזמים לממש זכויות בנייה המוקנות מתוקף מדיניות התכנון המקומית. מכאן כוחם של היזמים להשפיע על הנבחרים בקבלת ההחלטות. יישום המדיניות משנה את תכונות העיר, יתרונותיה היחסיים ואת מעמדה בזירה התחרותית. בהתאם לכך, מתעדכנים סדרי העדיפויות של נבחרי הציבור, וחוזר חלילה.

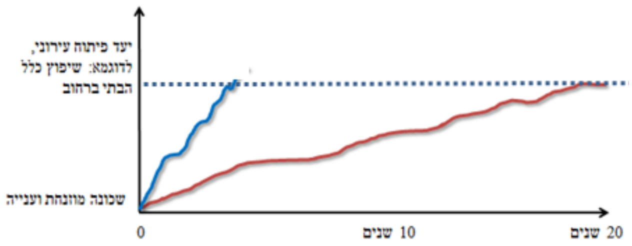
הייעוד של התרבות בעיר והשימוש באמנויות ובידור ככלים של התחדשות עירונית היא פרדיגמה אוניברסלית אשר הואצה בעידן של "ההתחדשות העירונית". המיתוג של מוצרי בידור מסחריים לצד מוצרי פנאי, מציג סינתזה של הכלכלות הפיזיות והסמליות של הערים. כלכלה זו מרוכזת באזורים של מרחבי צריכה זהים בכל הערים. שיווק ומיתוג העיר מבוסס יותר ויותר באמצעות "ספינות הדגל" ופסטיבלים תרבותיים (אלפסי 2009). אלו בתורם יצרו צורה של "ארכיטקטורת קריוקי" שבה "זה לא חשוב כמה טוב אתה יכול לשיר, אבל העיקר שאתה עושה את זה בהתלהבות " (EVANS 2003)

קצב הפיתוח בהתחדשות עירונית

לאור התמקדותנו בגוף הרגולטיבי במרחב ההתחדשות העירונית, בחרנו במתודת ניתוח השואבת את השראתה מעולם המדעים המדוייקים, מכיוון שגוף רגולטיבי נדרש לקבוע בצורה שיטתית מהן אמות המידה הרצויות מבחינתו. חשוב להדגיש, איננו טוענים שהעיסוק בהתחדשות עירונית הינו "מדע מדוייק", אלא מציעים צורת חשיבה שעוזרת ליצור תמונת מצב ולקשור אותה לצעדים אסטרטגיים וטקטיים באופן סכמטי, העוזר ליצור שפה וחזון משותפים.
הגרף מדמה פונקציה פיזיקלית בסיסית העוסקת בתנועה במרחב. היא קושרת בין שלושה משתנים – מקום, זמן ומהירות. הנגזרת של מיקום נקודה מסוימת, בזמן קצר מאוד מסוים (dx/dt) נותנת לנו את המהירות V באותו הזמן בדיוק.



בהשראת המשוואה הנ"ל, שרטטנו גרף מותאם לעולם ההתחדשות העירונית. השיטה מתווה איסוף נתונים ואיגודם לידי גרף המקשר בין הזמן (בציר ה-X) לבין יעדי הפיתוח (בציר ה-Y). הפונקציה המתקבלת משילוב שני הצירים האלה מבטאת את קצב הפיתוח. כפי שניתן לראות בגרף הדוגמא, ניתן להגיע לאותו יעד הפיתוח בתוך טווחי זמן משתנים:



ניתן לראות שהגרף האדום והגרף הכחול הגיעו בסופו של דבר לאותו היעד (הקו הכחול המרוסק), אך בפרקי זמן שונים. השיפוע של הגרף (הנגזרת שלו) מעיד על קצב הפיתוח, בו נרצה להתמקד בעבודה זו. טענתנו היא שקיים קשר ישיר בין קצב הפיתוח במרחבי ההתחדשות העירונית לבין עקרונות פיתוח בר קיימא. יתרה מכך - אנו רוצים לטעון שלקצב הפיתוח השפעה מכרעת על איכות תהליך ההתחדשות העירונית. כאשר קצב הפיתוח מהיר מאוד נראה גרף עם שיפוע חד. לקצב פיתוח כזה השפעות חריפות על סביבת ההתחדשות. פעמים רבות, בהתאם למרחב ההתחדשות ובהתאם ליכולתו להכיל הליך פיתוח דרמטי, פיתוח מהיר מאוד טומן בחובו השפעות שליליות אשר מקבלי ההחלטות חייבים להכיר ולחזות מראש. בין ההשפעות השליליות ניתן למנות תופעות כמו התייקרות נכסי נדל"ן מבלי יכולת של התושבים המקומיים להמשיך להתגורר במקום; איבוד הזהות של המקום כתוצאה מחילופי האוכלוסיה; דעיכה של מרכזי עסקים ותיקים במלחמה מול פיתוח מהיר של קניונים ועוד. מן הצד השני, גם פיתוח איטי מאוד, אותו נזהה בגרף עם שיפוע מתון, יכול להיות בעל תוצאות שליליות לא פחות. דוגמא לכך היא פיתוח איטי של תשתיות תחבורה. תהליך ארוך שנים שבו ציר תנועה מרכזי חסום עקב עבודות תשתית, פוגע באופן חזק ביותר באוכלוסיה המקומית, בעסקים באזור ובתיירות; פיתוח איטי גם מביא לאובדן אמון בקרב המשקיעים והאוכלוסייה כאחד, המתבטא במשפטים כמו "כבר 30 שנה אנחנו שומעים את זה". הגוף שלתפיסתנו צריך לשלוט בקצב הפיתוח ולווסת אותו הוא הרגולטור – השלטון המקומי במקרה זה. לרשות המקומית יש את הכוח והאמצעים לשלוט בקצב הפיתוח ולקדם תהליך התחדשות עירונית בת קיימא שתצליח לייצר שינוי עמוק, שיישאר לטווח ארוך, ובו בזמן יצליח להתחשב בצרכים המידיים של בעלי העניין השונים. הרשות המקומית יכולה, לתפיסתנו, להשקיע משאבי פיתוח כאשר צריך להאיץ את קצב הפיתוח, או לחלופין, לנקוט בצעדי מדיניות שימתנו תהליכים שנגרמים כתוצאה מכוחות של השוק החופשי. בעבודה זו ננסה לגלות את "אמצעי הוויסות", כפי שאנו מכנים אותם. עבודה זו מציעה כי על כל גוף רגולטיבי העוסק בהתחדשות עירונית לזהות את אמצעי הוויסות ולעשות בהם שימוש בהליכי ההתחדשות במרחב פעולתו, על מנת לשלוט בקצב הפיתוח. אין אנו טוענים שבכל מרחב קיימים אותם אמצעי וויסות ובעבודה זאת נפרוש את האמצעים אותם זיהינו בעיר התחתית.

מתודולוגיית המחקר

תהליך ההתחדשות העירונית בעיר התחתית מורכב מתחומי פעילות שונים ומושפע מבעלי עניין מגוונים. מתודולוגיית המחקר שאימצנו משלבת מחקר top-down לצד bottom-up. שמנו לעצמנו למטרה לקבל תמונה מקיפה ככל הניתן של המציאות.
במהלך המחקר ניסינו להימנע מאימוץ של דעה חיובית או שלילית על התהליך, אלא לשמוע כיצד השחקנים השונים חווים אותו. שלבי המחקר שלנו כללו מספר שלבים: ראשית, חיפשנו חומרים פתוחים באינטרנט; שנית, הגענו לסיור בשטח וראיינו אקראית עוברי אורח ובעלי עסקים; שלישית, קיימנו ראיונות עומק עם בעלי עניין שונים, כגון מינהלת העיר התחתית, תושבים מקומיים ונציג של חברת נדל"ן. במהלך השלבים השונים ניסינו להבין את המדיניות המוצהרת ולהצליב אותה עם מה שמתרחש ומתפתח בשטח.

שלבי המחקר

אינטרנט ועיתונות

תחילה ניגשנו לחיפושים אחר כתבות ופרסומים באינטרנט המדברים על הנעשה בעיר התחתית בכלל וב"מתחם 21" בפרט. החומרים הראשונים שמצאנו היו פרסומים רשמיים של "מינהלת עיר תחתית" שהנגישה מידע על הנעשה בעיר התחתית מבחינת אומנות, תרבות ועסקים. בהמשך נחשפנו לאתרי תוכן אחרים של אמנות וגלריות שמזמינים אנשים ואמנים לבקר וליצור בעיר התחתית. מצאנו קול קורא של העיריה שמזמין אמנים לקבל חלל עבודה לשנתיים ללא שכ"ד.
החיפוש שלנו העלה גם פרסומים ספקניים וביקורתיים יותר בנוגע לנעשה בעיר התחתית. נפרט על הביקורות השונות בפרקי הדיון בהמשך עבודה זו. החיפוש בחומרים הזמינים ברשת העלה תמונת מצב של השחקנים הראשיים המעורבים בהתפתחות העירונית בעיר התחתית. התרשמנו שהעיריה פועלת בעיר התחתית בעיקר באמצעות מינהלת יעודית שהוקמה לטובת המשימה. התקשינו למצוא ברשת את המדיניות המוצהרת של העיריה או של מינהלת העיר התחתית בנוגע לעיר התחתית בכללותה, אך בפגישה שקיימנו עם נציגי העיר התחתית, קיבלנו את המדיניות המוצהרת בנוגע ל"מתחם 21".

בנוסף, חיפשנו תכניות מתאר מאושרות של פרויקטים בעיר התחתית (מאתר Govmap) וזאת בכדי להבין מה הלך הרוח התכנוני-נדל"ני באזור. במקביל גם נכנסנו לאתר העיריה וחיפשנו אחר פרוטוקולים של וועדות, מסמכי מדיניות וכמובן אחר תקציב העיריה אשר מניע את כל העסק.
המשך החיפוש באינטרנט התמקד בנסיון לזהות מי השחקנים העיקריים בשוק הנדל"ן המקומי, למי משווקות הדירות בפרוייקטים החדשים שנבנים ומה מצב מחירי הדיור בעיר התחתית. עיקר החומר שמצאנו התמקד בחברת הנדל"ן "יוסף ואחיו" אשר חולשת על פלח שוק מכובד באזור.

סיום חלק החיפוש התמקד במדיה החברתית וכלל בעיקר חיפושים אחר קבוצות מאורגנות בפייסבוק. קבוצות אלה מהוות בדר"כ את הפן המחאתי כנגד התהליך שעובר על העיר התחתית והן מאפשרות לקהילה היותר חלשה באזור להתארגן בצורה "חצי רשמית".

צילומי מסך מתוך הרשתות החברתיות

סיורי שטח

השלב הבא במתודולוגית המחקר שלנו היה להגיע לשטח ולערוך בו סיורים. תחילה ניסינו לענות לעצמנו על השאלה: היכן מתחילה ונגמרת העיר התחתית (שאלה שעד היום אין לנו עליה תשובה חד משמעית, ראה מפה 1). בסיורים הראשונים החלטנו להתמקד במתחם 21 ולנסות להבין מה המצב הקיים בו כיום. בסיורים אלו למדנו על מצב המסחר בעיר התחתית, מצב חנויות המעצבים ומתחמי האומנות, אספנו מידע משלטי פרסום ברחוב ונסינו להתחקות אחר הקהילה המקומית ולאפיין אותה.

צילומים מתוך הסיור

כפי שניתן לראות בתמונות, קיימות מגמות שונות בעיר התחתית. שיפוץ מאסיבי, חנויות מעצבים יוקרתיות אל מול חנויות סגורות ופרסום אגרסיבי של העיריה בכדי למשוך עוד יזמים ולחפש עוד נכסים להשבחה.
במהלך הסיורים גם ערכנו ראיונות עם בעלי גלריות ועסקים במתחם 21 אשר הביעו תחושות אמביוולנטיות לגבי הצלחת הפרוייקט: "עיקר המכירות דרך האינטרנט. נתנו לזה שם אך זה לא לא מתחם"
"עוד מוקדם לדעת לגבי הצלחה. זה יקח זמן"
"יש אווירה רק אם יש פעילות כמו בקיץ"
"לא כל כך מורגש כמתחם. אם היה תחום היה אחרת"
"לא מזמן פתחנו, מתרשמים מאוד לטובה"
"הביאו אמנים שרק סיימו ללמוד. הם לא הבינו את גודל האחריות"

פרסום ומיתוג של חברת "יוסף"

ראיונות עם בעלי עניין

על מנת לחזק ולהרחיב את בסיס הידע שלנו על העיר התחתית ראיינו בעלי עניין שונים. המתודה הייתה ראיון עומק של 45 דק' בממוצע. השאלות היו מגוונות, והתייחסו לאלמנטים שונים, כגון: החזון והמטרות, תפיסת העתיד, זיהוי של הזדמנויות ואתגרים, תחושות ודעות אישיות. קיימנו ראיונות עם הגורמים הבאים:

- צחי טרנו – מנהל מינהלת עיר תחתית
- רועי ג'מאל – אחראי שיווק – מינהלת עיר תחתית
- יואל הרץ – אחראי השיווק של חברת "הומלנד" בחיפה (עובדים בשיתוף עם חברת "יוסף ואחיו")
- עורווה סויטאת – מתכנן ערים ויועץ ארגוני, פעיל פוליטית וחברתית
- אדלין דלאל – עובדת קהילתית במחלקת הרווחה בעיריית חיפה
- סוקרי יעקוב – ראש הועד הערבי לשכונת העיר התחתית

שחקנים ויחסי כוחות

זיהינו מספר רב של בעלי עניין בעיר התחתית, אשר חווים את תהליך ההתחדשות העירונית באופנים שונים. יחסי הכוחות בין השחקנים השונים מורכבים מאוד ומעניינים. בפרק זה נמפה את השחקנים השונים, נביא בקצרה את האינטרסים שלהם וננסה לנתח את הקשרים ביניהם. את השחקנים חילקנו לחמש קבוצות עיקריות: תושבים, יזמים, השלטון המקומי, הממשלה והמגזר השלישי (עמותות).
עבור כל אחת מהקבוצות הללו יצרנו "פרופיל" עם מאפיינים מרכזיים.

תושבים

אוכלוסיית העיר התחתית מגוונת. לפי מפקד האוכלוסין 2008 ברובע "העיר התחתית" מתגוררים 12,200 תושבים כאשר 48% מהם נוצרים. הנתונים האלה כוללים את השכונות: המושבה הגרמנית, ואדי נסנאס, ואדי רושמייה, עיר תחתית-כיכר פלמר וקריית רבין. ברובע ישנה אוכלוסיה ערבית-פלסטינית שמתחלקת לתושבים בעלי נכסים, תושבים שוכרים ותושבי עמידר. את הנתונים המדויקים לא הצלחנו להשיג, למרות המאמצים. בהגדרה של העיריה ומינהלת העיר התחתית, המונח "העיר התחתית" מצומצם יותר ומדבר לרוב על חלק קטן מתוך ההגדרה הרחבה (מפה 2).
בעיר התחתית פועל ועד שכונות העיר תחתית, אשר מטפל ומייצג את כלל תושבי השכונות הערבים שגרים בעיר התחתית ובשכונות השייכות אליה רובעית וזהותית מבחינת התושבים. הועד אינו מוכר רשמית ע"י העיריה, ואין דו שיח ועבודה משותפת. אולם מהראיון עם סוקרי יעקוב, נציג ועד שכונת עיר תחתית, עולה כי כאשר העיריה "מעוניינת להגיע לתושבים הערבים באזור" לכל עניין שהוא, היא פונה אל הועד.
בראיון עם עורווה, מתכנן ערים ויועץ ארגוני, עלה שהוא מאמין שהעיר התחתית בחיפה היא מרכז תרבותי למורשת הפלסטינית באזור. יש בה המון אתרים לשימור, ויש בה עושר של תרבות היסטורית ותרבות עכשווית לעירוניות ערבית מיוחדת. לדעתו, יש התעלמות מוחלטת של הממסד המקומי והממשלתי מפיתוח העיר התחתית. לתפיסתו, עתה יותר מתמיד, העיר התחתית חייבת לבסס עצמה כמרכז תרבותי שיתן מענה לכל ערביי צפון מדינת ישראל.

נקודות עיקריות ואינטרסים

- תושביה הערבים של העיר התחתית מצפים לשיתופם בקבלת ההחלטות הקשורות לפיתוח האזורי, השתתפות שתכלול העצמה חברתית ותרבותית של התושבים.
- הרחבת ההגדרה של "העיר התחתית" והכללה של שכונות סמוכות בתוכניות פיתוח התשתיות של מינהלת עיר התחתית.
- לתושבים הערבים אין מענה לצרכים בסיסיים, כגון היצע דיור לאוכלוסיה שהולכת וגדלה, מחסור חמור במוסדות ציבור, מחסור במרחבים ציבורים ואפילו על גן שכונתי נאבקים זמן רב עם העיריה ומגיעים לעתירות ובג"צים.
- הפאבים שנפתחים בעיר מתאימים לאוכלוסיה חדשה ולסטודנטים שנמשכים לאזור, אך אינם מתאימים לאווירה שהתושבים הוותיקים היו רוצים לראות. לטעמם עדיף להשקיע במוסדות תרבותיים, מסעדות וחנויות.
- לטענת התושבים, העיריה אינה מקצה את התקציב שמגיע לאוכלוסייה הערבית שמהווה 10% מכלל האוכלוסייה בעיר.
- קיים דחף מאוד בולט בקרב התושבים הערבים בעיר התחתית להיות חלק אינטגרלי מתהליכי ההתחדשות והפיתוח בעיר התחתית. לתפיסתם ולתפיסתנו, עירובם בהליכי התכנון והיישום בפועל יביא ליכולת טובה בהרבה לשלוט בקצב הפיתוח וביכולת של התושבים המקומיים להסתגל לשינוי.

יזמים פרטיים

היזמים בעיר התחתית הינם רבים ומגוונים: יזמי נדל"ן, בעלי עסקים קטנים, אמנים, משרדי תכנון, מסעדנים, מנהלי פרויקטים פרטיים, מפיקים, בעלי נכסים שאינם תושבים ועוד. באופן טבעי, האינטרס העיקרי של היזמים הינו רווח כלכלי. היזמים רואים בעיר התחתית הזדמנויות להשקעה בפרויקטים שונים. האזור מושך את היזמים כיוון שהם מזהים פוטנציאל בהפיכתו של האזור מאזור בעל ערך נמוך ותדמית גרועה, לאזור אטרקטיבי, יוקרתי, תיירותי. במצב כזה פוטנציאל התשואה גבוה מאוד שכן ההשקעה הראשונית נמוכה, והשבחת הנכס כמעט מובטחת.
אחד השחקנים הבולטים באזור הוא חברת תיווך הנדל"ן "הומלנד", שעובדת בשיתוף פעולה עם חברת ניהול הפרויקטים "יוסף ואחיו". החברה קונה מבעלי נכסים מקומיים, או מתווכת בינם לבין משקיעים. בראיון שקיימנו עם יואל הרץ מחברת "הומלנד", עלה שרב המשקיעים הינם תל אביביים כי המשקיעים החיפאיים ספקניים יותר ומתקשים להשתחרר מהתדמית הקיימת של העיר התחתית. החברה עובדת בשיתוף פעולה טוב עם עיריית חיפה ועל פי הרץ, אין להם קשר לתושבי השכונה (למעט בעלי הדירות).

נקודות עיקריות ואינטרסים

- היזמים מברכים על שיפוץ התשתיות שעושה עיריית חיפה. ההשקעה בתשתיות ובשיפוץ החזיתות הינה גורם מהותי המסייע למציאת משקיעים ועידודם לטפח ולהשביח את הנכסים.
- בעלי העסקים נהנים מהאירועים שעושה העיריה, ומהקהל שזה מביא. יחד עם זאת, האירועים מתרחשים בשעות הערב וזה לא עוזר לחנויות שפתוחות במהלך היום. בנוסף, היו שמחים אילו תקציבי התרבות היו מתבטאים בדרכים קבועות יותר.
- יזמי הנדל"ן תיארו קושי בירוקרטי לא פשוט. פרויקטים רבים נתקעים ב"צנרת" ועדות התכנון. כיוון שבתב"ע חלקים רבים בעיר התחתית אינם מיועדים למגורים, או שמכילים מגבלות שונות, כמעט כל תוכנית דורשת שינוי תב"ע, תהליך שכידוע אורך זמן רב.
- היזמים שהשתתפו במיזם "מתחם 21" מעלים יתרונות וחסרונות של התוכנית. מצד אחד ישנם אמנים שהפטור משכירות משך אותם, וגם לאחר שהפטור הסתיים, הם המשיכו לעבוד במקום. מן הצד השני, ישנם אמנים שמבקרים את התנהלותה של מינהלת העיר התחתית וחושבים שיש להביא אמנים מקומיים, מנוסים ומחויבים, ולאו דווקא אמנים צעירים.
- לבעלי העסקים חשובה השקעתה של העיריה בשיפור איכות הנגישות לעסקים, באמצעות תשתיות תחבורה, הליכה, תאורה, נראות הרחוב

- היזמים הפרטיים יעדיפו אוכלוסיה ממעמד סוציואקונומי גבוה, כזו שתהווה קהל פוטנציאלי לצרכנות ולמסחר. בנוסף, אוכלוסיה חלשה מתקשה לרוב לשמור על טיפוחם של הנכסים והשפ"פים בקרבתם, במיוחד כאשר מדובר בדירות להשכרה או דיירי עמידר.
- בכל אופן אין נהירה גדולה של יזמים פרטיים לעיר התחתית כיום. העיריה דוחפת מאוד את הפיתוח ונותנת, על פי הראיונות, מענה טוב מאוד ליזמים בעיר התחתית, אך ההצלחה אינה מוחלטת נכון להיום.

ממשל מקומי

בחזון ראש העיר יונה יהב, ישנו דגש חזק על פיתוח העיר התחתית. במסגרת החזון, עיריית חיפה מעוניינת " להחזיר עטרה ליושנה" ולהפיח חיים בעיר התחתית. העיריה החליטה על הקמת מינהלת ייעודית – "מינהלת עיר תחתית." המינהלת מתפקדת כזרוע הביצועית של העיריה בנוגע לעיר התחתית, ומקדמת פרויקטים שונים באזור. בנוסף, המינהלת מהווה חלק מתהליכי התכנון והשיווק הקשורים לעיר התחתית. להבנתנו, בכל הקשור לפיתוח בתחום המגורים – העיריה רואה את עצמה כרגולטור בלבד, ומאפשרת לשוק החופשי לעשות את שלו. אחד הקשיים העומדים בפני העיריה הוא, שכמעט ואין לעיריה נכסים בבעלותה באזור, וכמעט כל יוזמה מערבת בתוכה בעלי נכסים פרטיים.
מינהלת העיר התחתית מתוקצבת על ידי העיריה, כאשר בשנת 2014 עמד התקציב על סכום של 3,500,000 ש"ח, כפי שניתן לראות בטבלה:

		תקציב פיתוח	הלוואות	מכירת נכסים
2014	מנהלת עיר תחתית	3,500,000	1,750,000	1,750,000
2015	פיתוח ומיתוג עיר תחתית	2,000,000	2,000,000	2,000,000
2015	עיר תחתית שקמונה	2,000,000	1,000,000	1,000,000

מינהלת העיר התחתית פועלת הרבה מול בעלי העסקים והיזמים, אך לא ניכר קשר משמעותי עם כלל תושבי המקום והועדים השכונתיים. תושביה הערבים של העיר התחתית לא מרגישים שישנו גוף רשמי שאחראי על תכלול כלל האינטרסים של האוכלוסיה ועבודה בשיתוף פעולה משמעותי.

נקודות עיקריות ואינטרסים

- מינהלת העיר התחתית משקיעה המון במיתוג ושיווק של העיר התחתית. היא שמה דגש חזק על נראות הרחוב, אחידות השילוט, פתיחת העסקים לרחוב.
- רואה את עצמה כגוף רגולטיבי בעיקר, ועוזרת לשוק החופשי לייצר את הפיתוח והתנופה.
- אין למינהלת העיר התחתית "תאריך תפוגה", והנהלתה מתחלפת בימים אלה. המינהלת מתפתחת ובוחרת את יעדיה תוך כדי תנועה.

בפרק האחרון של עבודה זו נציע צעדי מדיניות למינהלת העיר התחתית.

משרדי ממשלה

לאורך השנים הייתה העיר התחתית מרכז חשוב מאוד לשלטון הלאומי. מהימים לפני הקמת המדינה, דרך שנותיה הראשונות של המדינה ישבו משרדי השלטון המרכזי בעיר התחתית והיוו עוגן חזק במרחב. המשרדים הוצאו מהעיר התחתית ומשרדי הממשלה נותרו שוממים עד היום. למרות האמור, גם היום, לממשלה אינטנרסים רבים ודומיננטיים באזור העיר התחתית. אינטרסים אלו כוללים מספר משרדי ממשלה עיקריים: משרד התחבורה אחראי על הנמל הסמוך ועל מסילות רכבת ישראל; משרד הפנים אחראי על כל מתווה הנחות הארנונה באזור ועל התקציבים המיוחדים המגיעים לעיריית חיפה לטובת פיתוח העיר; משרד התיירות מעורב בכל תחום פיתוח התיירות באזור.

נקודות עיקריות ואינטרסים

- חללים נטושים רבים שייכים בצורה ישירה או עקיפה למשרדי הממשלה השונים. אירוע נטישת משרדי הממשלה את המרחב המרכזי בעיר התחתית ומעברם לבניין "הטיל" מהווה את הסמן העיקרי ל"קריסתה" של העיר התחתית.
- מלבד מעורבות ישירה של משרדי ממשלה, ישנם אינטרסים לאומיים רחבים שמתנקזים לעיר התחתית. למשל, הרצון להפוך את חיפה למטרופולין טומן בחובו את הצורך בהפיכת העיר התחתית של חיפה למקום מרכזי, נגיש ואטרקטיבי.
- העיר התחתית מהווה מוקד מפגש בין קהילות מגוונות: יהודים, מוסלמים, נוצרים. השאיפות הלאומיות של כל אחד מהצדדים, כפי שהן מתבטאות במרחב הלאומי בכלל, מתבטאות גם בעיר התחתית. ישנם מתחים בין תושביה הערבים של העיר לבין מוסדות הממשל המקומי והלאומי.
- נמל הסחורות של חיפה מהווה חסם פיתוח משמעותי לאזור העיר התחתית. תוכניות פתיחת חזית הים של העיר התחתית עתידות להשפיע באופן דרמטי על שוק הנדל"ן, העסקים, המסחר והתיירות בעיר התחתית.

מגזר שלישי

במרחב העיר התחתית פועלות מספר עמותות מתחומים שונים. בין העמותות הפעילות: "מרחב", "במקום" ו"העמותה לפיתוח חברתי". מטרותיהן של העמותות נוגעות לשוויון וצדק תכנוני, ולהגברת ייצוגם וכוחם של תושבי העיר התחתית.
העמותה לפיתוח חברתי היא עמותה הממוקמת בחיפה, באזור הנושק לעיר התחתית. העמותה חרתה על דגלה לקדם את החברה הערבית בעיר חיפה ולעזור לה לגשר על כל הפערים החברתיים, הכלכליים, התרבותיים והחינוכיים שקיימים כיום בין הקהילה הערבית בחיפה לבין כלל תושביה.
העמותה לפיתוח חברתי וכן עמותת במקום, מדברות בשם תושביה הערבים של העיר התחתית, ומהוות את הסנגור שלהן בייצוג מול השלטון המקומי והמרכזי. העמותה לפיתוח חברתי מבצעת סקרים בכדי להעלות ולהציף בעיות ודרישות של הקהילה הערבית.
המגזר השלישי בעיר התחתית בולט בחולשתו. לצורך ההשוואה, ניתן לראות כי בנמל יפו העמותות שייצגו את התושבים המקומיים הצליחו לייצר התנגדות משמעותית להליכי פיתוח שונים.

התחדשות עירונית בעיר התחתית בחיפה – מדיניות, רציונל ופועל

בפרק הבא נסקור את תהליכי ההתחדשות העירונית שהתבצעו בעיר התחתית בחמישה תחומים שונים: אקדמיה, אמנות ועסקים קטנים, תרבות, מגורים ושיפור תשתיות וחזיתות בתים. בניתוח שלנו נתאר את הכוונות השונות בכל אחד מהתחומים, ונציג את הצעדים שהתבצעו בשטח. כוונת הפרק אינה שיפוטית אלא תיאורית. אין בכוונתנו בעבודה זו לציין האם המהלך הצליח או כשל, אלא להבין את המהלכים בקונטקסט רחב יותר של זמן. כפי שתיארנו במבוא, עבודה זו יוצאת מתוך נקודת הנחה שאנו בוחנים את התהליך באמצע שלו ולא בסופו. נשאף לתאר את תהליכי ההתחדשות בעיר התחתית, וננסה לתאר כל אחד מהתהליכים באמצעות גרף קונספטואלי בלבד, אשר יישקף את מגמת הפיתוח בכל אחד מהתחומים. בסוף כל אחד מהנושאים שבחנו, אנו מציעים ניתוח קצר.

התחדשות עירונית באמצעות אקדמיה וסטודנטים

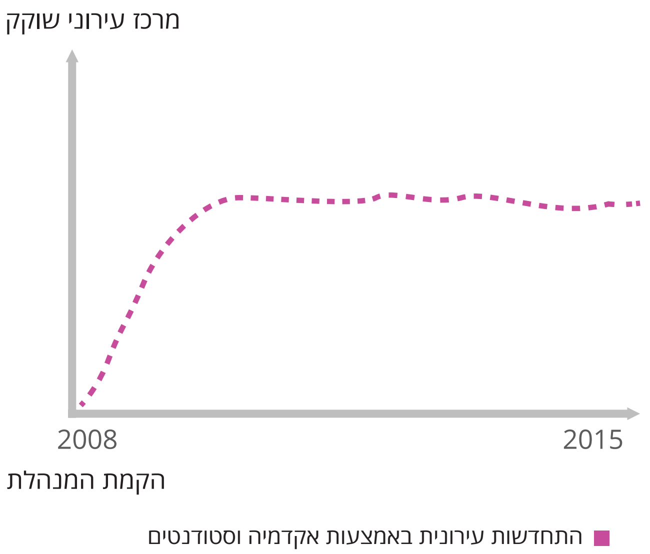
מבנה קמפוס הנמל הינו מבנה היסטורי שהוקם בשנות ה-30 של המאה הקודמת על-ידי חברת "סולל בונה". במשך שנים שכנו בו שירותי מס הכנסה עד צאתם בשנת 2000. המבנה שופץ על-ידי חברת "יפה נוף" במהלך שנת 2008 והוכשר ללימודים אקדמיים בשיתוף פעולה של האוניברסיטה ועיריית חיפה. במרץ 2009 חנכה האוניברסיטה את המבנה בקמפוס הנמל.[4]

בטקס הפתיחה נאם נשיא האוניברסיטה, פרופ' אהרון בן זאב ואמר: " העיר התחתית תהפוך למתחם הומה שבו ישכנו בגאווה פקולטות מאוניברסיטת חיפה והטכניון לצד מכללות שונות.. אני שמח מאוד על שיתוף הפעולה בין אוניברסיטת חיפה לבין עיריית חיפה אשר בשילוב ידיים ובמאמצים משותפים יביאו לשגשוג וקידומה של ההשכלה בעיר חיפה".

כיום מתקיימים בקמפוס חלק ממסלולי המ.א. של החוגים פסיכולוגיה, חינוך, תקשורת, פילוסופיה, בי"ס לניהול וחלק מלימודי ההמשך של הפקולטה לרווחה ובריאות ותוכניות היחידה ללימודי המשך ולימודי חוץ, מסלול 30+ של המכינה האוניברסיטאית ולימודי בי"ס הארצי לתיירות.

בשנת 2014 מתגוררים כ- 1,800 סטודנטים במעונות שהוקמו במבני משרדים ישנים ששופצו ברחוב הנמל וסביבתו. לטענת השמאי תומר לוין[5] עלו מחירי השכירות למגורים באזור. דמי שכירות ברחוב הנמל כיום עשויים להגיע ל–2,600 שקל לחודש לדירה לופט של 60 מ"ר. לעומת זאת, דירות מגורים בקמפוס מושכרות ב–1,200–1,400 שקל לחודש.

לסיכום חלק האקדמיה, ניתן לומר שהיה "בוסט" של השקעה של העירייה בבניית מעונות שמשכו סטודנטים, וכן עידוד של פיתוח קמפוס הנמל. לאחר מכן ישנו קפאון מסוים בתחום הדיור לסטודנטים, כיוון שלא נכנסו דירות חדשות שמתאימות לסטודנטים, לא בגודל ולא במחיר. עיקר הסטודנטים מוצאים את הפתרונות בשכונת הדר הסמוכה. ההשקעה הראשונית וההתייצבות, מבוטאים בגרף הבא:



התחדשות עירונית באמצעות אמנות ועסקים קטנים

בשלב שני אומצה אסטרטגיית התחדשות עירונית מוטת תרבות ואמנות. "מתחם 21" הוא יוזמה של עיריית חיפה, באמצעות "מינהלת העיר התחתית". במסגרת המיזם ניתנו למעצבים חנויות פטורות

4 אתר אוניברסיטת חיפה http://namal.haifa.ac.il/

5 http://www.themarker.com/realestate/1.2354232

משכר דירה למשך שנתיים. יש שם מעצבי אופנה, תכשיטנים, אומני ויטראז'ים, מעצבי טקסטיל, חנויות נעליים, ציירים ועוד. המתחם ממוקם בין הרחובות הנמל ושדרות המגינים בעיר התחתית בחיפה: (הסימונים ע"ג המפה הם בתי עסק שונים).

מפה 3 – העיר התחתית, מתוך אתר מינהלת "עיר תחתית".

מטרות התוכנית

פנינו למינהלת "עיר תחתית", אשר סיפקה לנו חומר ראשוני באשר למדיניות המוצהרת של עיריית חיפה למקום. המסמך הינו אינפורמטיבי ונכתב בתחילת המיזם. בתחילת המסמך נכתב כך: "השקת 'מתחם 21' מאפיינת את השינוי העובר על העיר התחתית של חיפה שהייתה מוזנחת במשך שנים ומתחילה בתקופה האחרונה למשוך אליה יזמים ויוצרים מכל רחבי הארץ, שפותחים באזור מקומות בילוי, ברים, מסעדות ובתי קפה טרנדיים, גלריות לאמנות, משרדי אדריכלות וחנויות עיצוב, חדרי חזרות ואולפני מוסיקה הממוקמים באזור לצד העסקים הוותיקים, החנויות והפאבים המיתולוגיים לאורך שער הנמל והשוק התורכי."

מתוך הדברים הללו ניתן ללמוד שעיריית חיפה שמה לעצמה למטרה 'לשנות' את העיר התחתית, ממצב של הזנחה למצב של חיים והתרחשות. עוד ניתן ללמוד כי ישנה כוונה למשוך אומנים חדשים, לצד שמירה על מקומות ועסקים מקומיים ותיקים.

אמצעים להשגת המטרה

בהמשך מסמך המדיניות נכתב: "המיזם העירוני מאפשר למעצבים ואמנים ליצור ולמכור את עבודותיהם ללא תלות בשיקולים כלכליים של תשלומי שכר דירה. החנויות ומקומות הבילוי במתחם פתוחים למבקרים בשעות היום. בסופי שבוע יתקיימו בערב אירועי מוסיקה ותרבות ברחוב ובתוך החללים השונים במתחם. [...] המיזם עצמו מבוסס, כפי שתואר, על הקצאת שטחים בגדלים שונים עבור אמנים מתחום העיצוב לתקופה של 24 חודשים. מרבית הנכסים שכלולים במיזם הינם בקומת המסחר ובעלי ויטרינה הפונה לרחוב."

ניתן ללמוד שהאופן בו העירייה שואפת למשוך את היזמים הינה אמצעי כלכלי, המתבסס על סבסוד זמני של חלל עבודה. בנוסף, עולה מהמסמך כי בכוונת העירייה לייצר אירועים נקודתיים שיעזרו למתחם להתרומם, ושישנה ציפייה מהאמנים שיחזיקו את הגלריות שלהם פתוחות במהלך היום.

מסמך המדיניות מתייחס לקשר בין האמנים, בעלי הדירות והעירייה: "הנכסים שכלולים במיזם 'מתחם 21' הם כאמור נכסים פרטיים (בבעלות פרטית, ללא קשר בין נכס אחד לאחר), שעיריית חיפה שכרה אותם מבעליהם לתקופה של שנתיים, כאשר היא זו שמשלמת באותן שנתיים את שכר הדירה, ובכך פוטרת את האמן שקיבל את החלל מלשלם שכ"ד. כל שנותר לאמן הוא תשלומי החשמל, הארנונה (על פי תעריף מוזל של "גלריה לאמנות בעיר תחתית") והמים. בתום אותן שנתיים, במידה והאמן מעוניין להמשיך להישאר בחלל שקיבל, עליו לחתום על חוזה חדש, הפעם ישירות מול בעל הנכס, בתעריף שנקבע מראש מבעוד מועד, בחוזה שנחתם בין העירייה לבין בעל הנכס. הסכום הממוצע יהיה כ-1500 ש"ח לחודש, אשר ללא ספק זול בהרבה מהמחיר הריאלי שייגבה בעוד שנתיים."

מהדברים הללו ניתן להסיק כי העירייה לא מעוניינת להישאר מעורבת בקשר בין האמנים לבעלי הדירות בטווח הארוך, אלא רק לתת את הדחיפה הראשונית. יחד עם זאת, עולה כי העירייה מתערבת בשוק על ידי קביעת רף עליון לשכר הדירה שהיא מאפשרת לבעל הנכס.

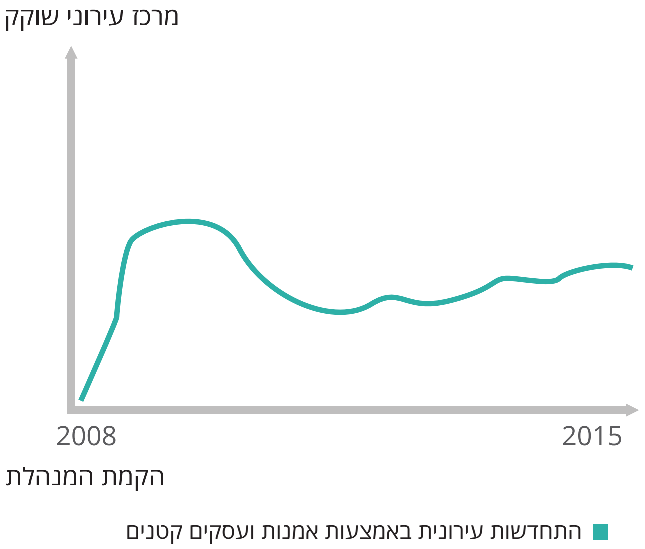
בפרסומים של מתחם 21 כתוב:""במתחם 21 בעיר תחתית מצפה לכם חווית קניות בלתי נשכחת, המציעה שילוב נדיר של בתי עסק, גלריות ובתי מלאכה ומפגשים בלתי-אמצעיים עם אמנים, היוצרים במו-ידיהם תוצרת ייחודית שלא תמצאו במקומות אחרים....." (מתוך אתר המינהלת).

בפועל

משיטוט ברחובות, התעוררה בנו תחושה מעורבת:

מצד אחד החנויות פונות לרחוב, הויטרינות שקופות, שילוט החנויות אחיד והאזור נראה אסתטי. כמו כן, ישנן חנויות פתוחות שמזמינות את הקונים להיכנס אליהן וליהנות מהמוצרים העומדים למכירה. מאידך, חנויות רבות סגורות בשעות הפתיחה המקובלות, או כאלה שנסגרו באופן קבוע ונושאות שלט "למכירה" או השכרה". משיחות שקיימנו עם מספר בעלי עסקים, עלו דעות שונות. היו שאמרו שחבל שפנו לקהל של אומנים צעירים אשר עדיין לא יצרו כמות מוצרים מספקת לתצוגה, ושלא התנסו בניהול עסק של גלריה. מאידך, אמנים אחרים אמרו שהפטור משכירות מאוד עזר להם להתבסס, ושעכשיו הם כבר מתפקדים כעסק שביסס את עצמו ומתפקד עצמאי. בעלי העסקים הספקנים אמרו שהפרסום לא תואם את המציאות, ושאנשים מגיעים מהכרמל, נכנסים לחנות שלהם ושואלים: "איפה מתחם ה21?". זה אכן מייצר אירוניה מסוימת, אך מאידך נראה שהאזור פעיל מבחינה מסחרית, רוב הגלריות פתוחות ומאוישות, ואף נפתחים עסקים חדשים. אחת האמניות ששוכרת גלריה באזור אוהבת את "חוסר המושלמות" של האזור והחיספוס של העיר התחתית הוא מה שמושך אותה. היא סיפרה לנו שכשזה יהיה מתוייר לגמרי, והמחירים מסביב יעלו, היא כבר לא תרצה להיות שם.

לסיכום חלק האומנות והעסקים, אנו מבטאים בגרף את ההשקעה הראשונית החזקה, לאחר מכן נפילה של כל העסקים שעזבו אחרי שנתיים, אך כעת אנו מזהים עלייה והתעוררות עסקית ומסחרית באזור. העסקים מתחזקים ועסקים חדשים נפתחים:

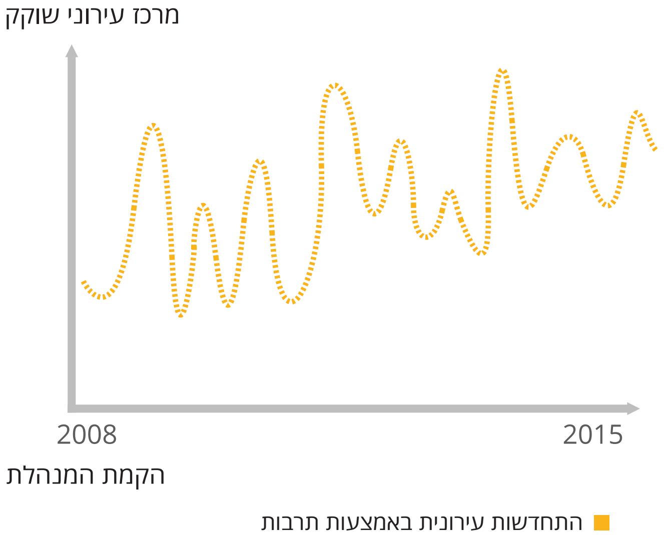


התחדשות עירונית באמצעות תרבות

בלוח האירועים של המינהלת, בכל יום בחודש מאי יש פעילות בעיר התחתית. העירייה משקיעה באירועי שיא בעיר התחתית, רוב האוכלוסיה מכירה את אירועי חמישי בערב. מדובר בהפקות של ממש: קישוט הרחובות, הופעות מוזיקה חופשיות של אמנים מוכרים, ירידי דוכנים של אומנות, אוכל ואלכוהול. האוירה באירועים הללו מאוד טובה, והרחובות מתמלאים באנשים, כפי שניתן לראות בתמונות:

יחד עם זאת, בסוף הלילה, כשההפקה נגמרת ועולה היום, נעלם הקסם, והרחובות נותרים ריקים יחסית, עד ההופעה הבאה. בנוסף, 20 מתוך 31 אירועים שמצוינים בלוח האירועים הם תערוכה קבועה של תמונות בתוך מסגרות ברחוב פלמר.

לסיכום חלק התרבות, ניתן לומר שהעירייה משקיעה באירועי תרבות ב"פיקים", אך לא ניתן להגיד שההשקעה הינה בת קיימא.



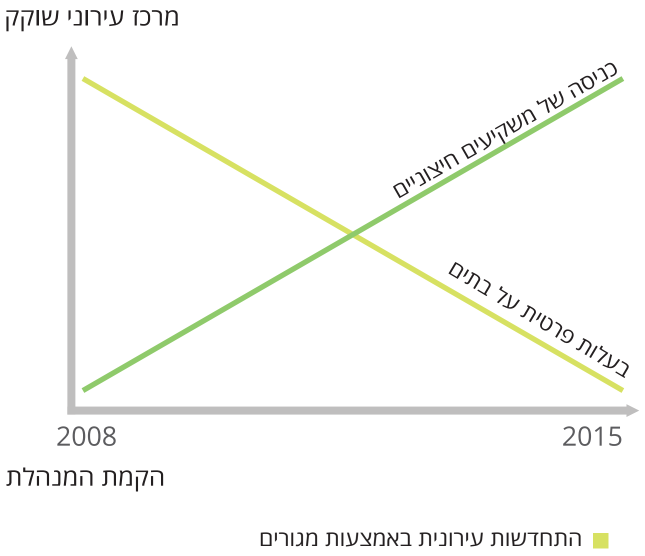
התחדשות עירונית באמצעות מגורים

משרד מהנדס העיר חיפה, ביחד עם מינהלת העיר התחתית, החליטו על הקמת צוות תכנון שכלל את המתכנן פרופ' ברוך ברוך, משרד י. סלמון אדריכלים וחברת הייעוץ צ'מנסקי-בן שחר יועצים כלכליים. צוות התכנון כתב תוכנית אסטרטגית לעיר התחתית אשר אושרה על ידי עיריית חיפה.

על פי התוכנית [6], מספר הדירות בעיר התחתית יזנק בכ–4,500 תוך עשר שנים , ויגיע לכ- 6,000 יח"ד. רוב הדירות ירוכזו במתחמי חיפה מזרח, ואדי סאליב ובאזור רחוב יפו, שחוצה את העיר התחתית ממערב למזרח - מהמושבה הגרמנית ועד לכיכר פריז. לפי התוכנית החדשה יוקמו בעירייה תשע כיתות גן ו–30 כיתות לבית ספר יסודי. כמו כן, יוקמו מבני ציבור מרכזיים, ספרייה, מוזיאון, מרכז עיצוב, מרכז קהילתי, מבני דת, מרחבים ציבוריים פתוחים - כיכרות, רחבות, גנים ציבוריים, גני משחקים - שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.

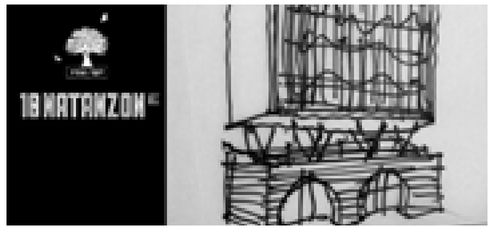
ככלל, למעט מעונות הסטודנטים שהעירייה תמכה כספית בבנייתם, שאר הפיתוח של שוק הדיור הושאר בכוונה לכוחות השוק הפרטי. על בתים רבים מתנוססים שלטים של חברת נדל"ן מרכזית בשם "יוסף ואחיו", אשר קונה נכסים מהאוכלוסיה המקומית, ומוכרת אותם למשקיעים. מראיון שקיימנו עם נציג מכירות של החברה, עלו מספר נקודות מעניינות. נקודה מעניינת ראשונה הייתה שקשה לו מאוד למכור למשקיעים מקומיים (חיפאיים), ושהמשקיעים התל-אביבים מתעניינים בפרויקטים. כששאלנו לסיבה, הוא אמר שהמשקיעים בחיפה ספקניים יותר לגבי חיפה, יש להם תדמית מאוד גרועה של העיר התחתית, וקשה יותר לשכנע אותם בשינוי עתידי. בנוסף, המחירים בחיפה נמוכים משמעותית ביחס לתל אביב, והתשואה הצפויה באזור גבוהה, שילוב אשר מושך את המשקיעים התל-אביביים. הנקודה המעניינת השנייה היא תשובתו הנחרצת לשאלה מה יסמן את ההצלחה של האזור מבחינתו: "שערך הנכס יעלה וייצר רווח למשקיע".

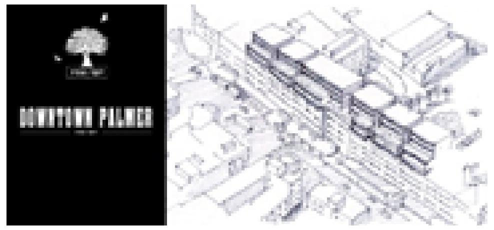
חברת הנדל"ן קונה את הנכסים מהתושבים המקומיים תמורת סכום נמוך יחסית, ומוכרת אותם למשקיעים חיצוניים, אשר משפצים אותם, משביחים אותם ואז משכירים לתושבים. כפי שתיארנו בגרף, ניתן לראות שישנן מגמות הפוכות בנוגע לבעלות על הנכסים: בעוד שאחזות של משקיעים חיצוניים מתחזקת, האחיזה של תושבים מקומיים ותיקים נחלשת:



6 מתוך נתוני העיריה, אתר עיריית חיפה תכנית העבודה 2012- http://www.haifa.muni.il/Haifa/municipality/Statistics/ 2104 Documents/TochnitAvodaIronir2014.pdf?x=97

קיימת הבחנה נוספת בין הפרויקטים המתוכננים לבין בביצוע בפועל. בחומרים הפרסומיים של חברת הנדל"ן "יוסף ואחיו" ניתן לראות 7 פרויקטים שונים בתכנון:

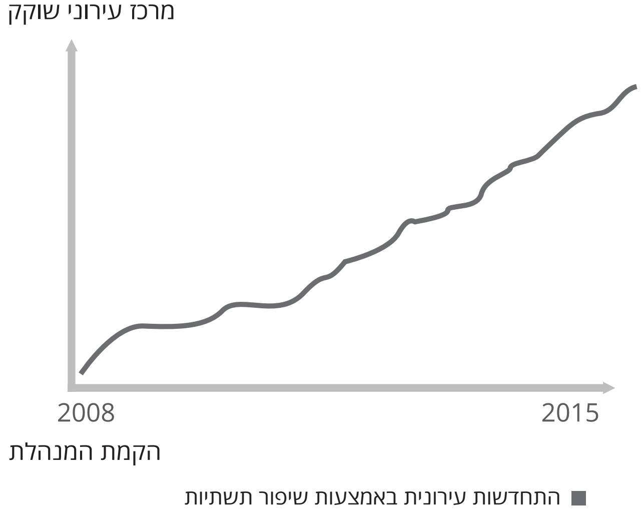




אך הפרויקט היחיד שנמצא בשלבי ביצוע הוא ה- Loft tower, שהתחיל כקבוצת רכישה. מתוכננים להיבנות בו דירות סטודיו יוקרתיות, אשר מתאימות לקהל יעד ספציפי שאינו משפחות או סטודנטים. מראיון עם נציג חברת הומלנד הבנו שהתב"ע של האזור אינה מותאמת למגורים, ולכן הרבה מהפרויקטים מתעכבים מסיבות בירוקרטיות, כיוון שיש לשנות ייעוד באופן נקודתי.

התחדשות עירונית באמצעות שיפור תשתיות

עריית חיפה פועלת בהתמדה לשיפור תשתיות בעיר התחתית. החל מתשתיות תחבורה בתוספת קו המטרונית, ובשיפוץ רחוב העצמאות לכל אורכו. בנוסף שופצו הרחובות אליהו הנביא, רחוב הנמל, רחוב נחום דוברין "השוק התורכי" וחזיתות הבתים שפונים אליו, כיכר פריז שופצה וכל הנכסים שהוצהרו כמיועדים "להשבחה" נמצאים בימים אלו בשלבי שיפוץ. כמו כן שופצו חזיתות רבות של בניינים הפונים לרחובות הנ"ל.
ניתן לראות בשטח את המדיניות המוצהרת כפי שתיאר לפנינו צחי טרנו בראיון: "התחלנו מאזור קטן, מרחוב הנמל והסביבה הקרובה לו, ולאט לאט ההתחדשות מתרחבת", כך בפועל באמת זיהינו שהאזור שהעיריה הגדירה לעצמה כ"עיר תחתית" (ראה מפות 1 ו 2 לעיל) משופץ בהדרגה וניתן לראות שיפור בתשתיות.
הביקורת העיקרית מצד התושבים כלפי העיריה נובעת מכך שפעולות ההתחדשות מתייחסות רק לאזור קטן מהעיר התחתית ולא למרחב כולו, לכן מעניין לציין שבימים אלו מתחילה העיריה לשפץ גם את רחוב יפו לכל אורכו, רחוב שיש בו מגורים ועסקים של אוכלוסייה ערבית. שיפוץ רחוב יפו מהווה התחלה של הרחבת גבולות ההתחדשות של העיר התחתית גם לאזורים שאינם במתחם הצר שהגדירה לעצמה המינהלת בתחילת הדרך. גם ההתייחסות לואדי סאליב מהווה חלק ממגמה זו. (על אף הביקורת שהמגורים המוצעים שם כרגע אינם מיועדים לאוכלוסייה החלשה של האזור אלא לאוכלוסייה חזקה ובעיקר להשקעה על ידי יזמים ממרכז הארץ).
סוגייה מרכזית אחרת הקשורה לשיפור התשתיות היא התשתיות ברמה הלאומית שנמצאות באזור העיר התחתית. באזור העיר התחתית קיים מקבץ לא מבוטל של תשתיות ארציות שהשינויים המתוכננים בהם עלולים להפוך על פיו את כל תהליך ההתחדשות. ראוי אולי היה להתחיל את הדיון בהתחדשות העירונית של העיר התחתית מנקודה זו, אך בחרנו במתכוון להשאיר נקודה זו לסיום, היות וכאן מדובר בעיקר בספקולציות וסימני השאלה רבים יותר מהעובדות הידועות.
התשתיות בהן מדובר הן הרכבת והנמל, לשתיהן תכניות עתידיות מהפכניות, שנויות במחלוקת ומעוררות סערות ציבוריות בקנה מידה ארצי. שיקוע הרכבת מתוכנן מזה שנים והכוונה מאחוריו היא לבטל את המחסום הפיזי שהיא יוצרת בין העיר לים, פעולה שללא ספק תתרום לעיר התחתית ולחיפה כולה. השיקוע באזורים מסויימים אושר ואף מתרוצצות שמועות שנחתם ההסכם לביצוע בפועל, אך למעשה האזור המתוכנן לשיקוע הוא קטן ולדעת גורמים רבים דווקא האזור המתוכנן לשיקוע לא הוא שיפתור את בעיות הנגישות לים.
פינוי הנמל הצבאי והפיכת האזור לאזור מסחר גם הוא כבר מתוכנן ועריית חיפה אף זכתה ב"אות העיצוב" על התכנון המוצע. התכנון של משרד אדריכלים שנער-מן ממשיך את שדרות בן גוריון – הרחוב הראשי של המושבה הגרמנית ומייצר קו מרחבי החל מרכס הכרמל, דרך הגנים הבהאים, אל שדרות בן גוריון ומהן אל חזית ימית מעוצבת למשעי. "ראש העיר, מנכ"ל העיריה, כל יום זה מה שהם מתעסקים איתו, כל יום. אנחנו עובדים כאילו זה לא קיים ופועלים כדי שזה יקרה... כאילו זה הדבר הכי חשוב בעולם. אני מאמין שעוד שנתיים יהיה השלב הראשון שבו אפשר יהיה להגיע לקו המים...ביום שבו יפתחו את קו המים כבר לא יצטרכו מינהלת." כך טוען צחי טרנו ראש מינהלת עיר תחתית. מדבריו עולה נקודה מהותית שנמצאת גם בבסיס הניתוח שלנו, במידה ותכניות אלו יתממשו, כל הניתוח שלנו של העיר התחתית הופך לשולי, זוהי למעשה מעין נקודת מפנה ("Tipping point"), שכובד המשקל שלה יכול להטות את הכף מההתחדשות ההדרגתית המתרחשת לאורך כמעט עשור לשינוי דרמטי בפני המרחב. קשה לחזות כיצד שיפורי תשתיות אלו ישפיעו על ההתחדשות העירונית של העיר התחתית. מעניין לציין כי מרבית האנשים שראיינו, הן מהעיריה והן מהקהילה מאוד סקפטיים לגבי יכולות המימוש של תכניות אלו.

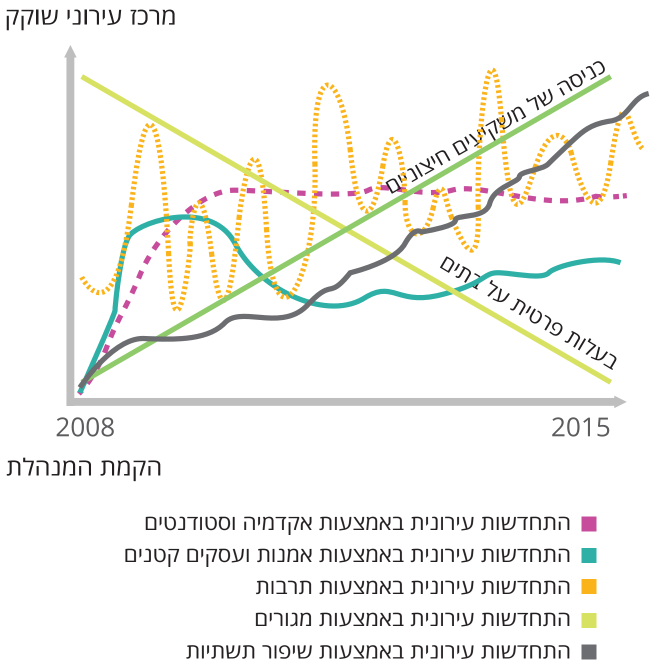


לסיכום הדיון באסטרטגיית ההתחדשות באמצעות שיפור תשתיות אנו רואים בסה"כ גרף עם עליה מתמדת. הרחובות משופצים, ישנה תאורת רחוב ברוב המקומות, לא מפחיד להסתובב בשעות החשכה, אין תחושת סכנה או פשיעה בכל פינת רחוב. עם זאת, מהשיטוט שלנו ברחובות העיר התחתית בלט כי אין הרבה אנשים ברחובות, בשעות הערב העיר ברובה ריקה, (פרט לימים שיש בה פעילויות תרבות מטעם המינהלת) ועדיין קיימות סמטאות מוזנחות וחשוכות שלא נעים להיקלע אליהן בטעות.

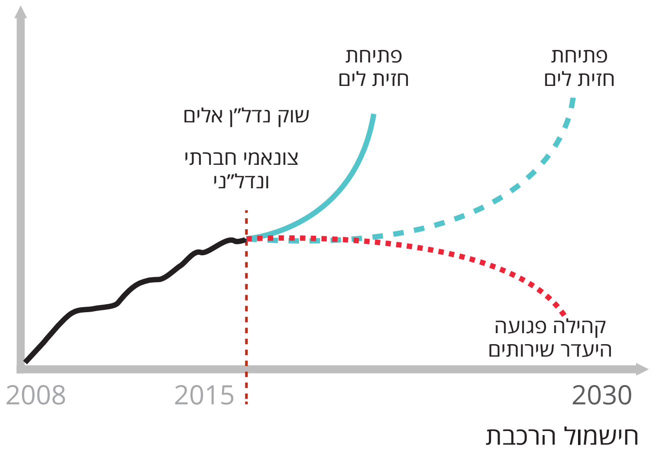
דיון, מסקנות ומחשבות לעתיד

דיון מסכם

לתהליך ההתחדשות העירונית המתרחש בעיר התחתית אין תאריך התחלה או תאריך סיום. ניתן לומר שמה שהתניע את גלגלי הפיתוח הוא החזון של ראש העיר יונה יהב, שהצהיר שבכוונתו "להחזיר עטרה ליושנה", והקמתה של מינהלת העיר התחתית. בין הגורמים שממשיכים את ההתפתחות ניתן למנות את תקציבי העירייה שמושקעים בפיתוח תשתיות ותרבות, ובהון פרטי של משקיעים. התרשמנו שאין קריטריונים מפורטים שיגדירו הצלחה או כישלון של ההתחדשות העירונית בעיר. כפי ששמענו ממנהל מינהלת העיר התחתית: "המטרה היא ליצור אזור שוקק חיים". ההגדרה הזו כנראה ממצה כיוון שרוב בעלי העניין באזור מעוניינים שהעיר תהיה חיה ושוקקת: התושבים שרוצים אזור חיים בטוח ומטופח, בעלי העסקים שרוצים תנועת אנשים למסחר, יזמי הנדל"ן שרוצים שנכסיהם יניבו, והעירייה שרוצה להתגאות בשכונה מושכת ולא מוקד של עוני.



ההתחדשות בעיר התחתית מרתקת למחקר כיוון שהיא מורכבת מאסטרטגיות התחדשות שונות אך משלימות. בעבודה זו בחנו את האסטרטגיות השונות, וניסינו לתאר את ההתפתחות בכל אחד מהתחומים באמצעות גרף. ברור לנו שאנו מסתכלים על התהליך בהתהוותו, ולכן תארנו מה קרה בכל אחד מהתחומים עד כה, בעיקר כדי שנוכל להציג בפרק הבא את הצעדים הדרושים כעת. מעניינת אותנו השאלה מה התפקיד של מינהלת העיר התחתית בתוך התהליך של ההתחדשות בעיר. כפי שניתן לראות בגרף המסכם, מהניתוח שלנו עולה כי בסך הכל התהליך של ההתחדשות העירונית מצליח, ונמצא במגמת עלייה. מה יקרה מכאן ואילך ניתן רק לשער.



סיכום של תהליכי ההתחדשות בתחומים השונים:
אקדמיה וסטודנטים – העירייה השקיעה בבניית מעונות סטודנטים והקמה של קמפוס הנמל המכיל חמישה מוסדות אקדמיים, מה שהגדיל את מספר הסטודנטים באזור. אך מעבר לכך, יזמי הנדל"ן לא בונים דירות שמתאימות לסטודנטים בגודל או במחיר, ולכן רוב הסטודנטים מוצאים את הפתרונות בשכונות אחרות. אמנות ועסקים קטנים – "מתחם 21" הצליח להביא אמנים רבים לתקופה של שנתיים פטורות משכ"ד. אמנים רבים אכן הגיעו, אך עיקר הבעיות היו: א) האמנים לא נכחו בחנויות רוב היום אלא מכרו ברשת והשתמשו בחלל לאכסון; ב) הגיעו אמנים צעירים שלא ידעו לנהל עסק וברגע שנגמרה תקופת הפטור משכירות, הם לא התמודדו ועזבו; ג) חלק מהעסקים לא היו חיפאיים, ולא הייתה להם אותה אחריות כלפי שכונת העיר התחתית כמו למקומיים. יחד עם זאת, הרחובות נראים טוב, רוב החנויות פתוחות, הויטרינות שקופות ומזמינות קהל. בנוסף, ניתן לראות שחנויות חדשות נפתחות ויש עניין של אמנים חדשים באזור.

תרבות – התרשמנו שעיקר ההשקעה של העירייה מגיע ב"פיקים" בדמות של אירועים חגיגיים בערב, אשר מושכים אנשים, אך לא בהכרח מצליחים להשאיר את חותמם. התרבות בעיר התחתית עדיין נסמכת על תקציבים ומאמצים של העירייה. ביום-יום וללא התערבות, עדיין קשה לפאבים בעיר או למפיקי אירועים לייצר אירועים דומים בכוחות עצמם.

מגורים – נושא משמעותי בעיר התחתית, כיוון שיש שינוי משמעותי בבעלות על הנכסים. העירייה משקיעה בשטחים הציבוריים, אך המבנים הפרטיים עמדו מוזנחים יחסית, כיוון שלבעלי הנכסים לא היה את הכסף הדרוש לשיפוץ. בעיר התחתית פועלת חברת נדל"ן מרכזית בשם "יוסף ואחיו" הפועלת בשיתוף עם "הומלנד". החברה מתווכת בין מוכרים מקומיים למשקיעים חיצוניים שמגיעים. עיקר המשקיעים אינם מקומיים ומעוניינים בדירות להשקעה. חילופי הבעלות מחלישים את התושבים המקומיים, מה גם שרבים מהדיירים באזור זה גרים בשכירות או בדמי מפתח. היעדר שירותים קהילתיים וציבוריים כמו גני ילדים, בתי ספר וגני שעשועים מקשים על משיכתן של משפחות צעירות.

תשתיות – העירייה השקיעה תקציבים גדולים בשיפוץ חזיתות בתים, בשיפור תשתיות תחבורה (מטרונית), בשיפוץ הרחובות. ישנה תאורת רחוב ברוב המקומות, לא מפחיד להסתובב בשעות החשכה, אין תחושת סכנה או פשיעה ברחובות. עם זאת ישנו ויכוח לגבי גבולות העיר התחתית, וקולות שונים מביאים את הצורך בהרחבת השיפוץ גם לאזור מסביב.

לסיכום, לצד הכוחות שהתניעו את התהליך והכוחות שעוזרים לו להתקדם, חסרים לדעתנו כוחות שיבססו את ההתחדשות העירונית לשנים הבאות. חסרים הכוחות שיאפשרו לעיר התחתית להמשיך להיות שוקקת חיים, ולא רק להפוך לכזו. בנוסף, חסרים הכוחות שיידעו לווסת ולמתן את התהליך ולהגן על אלה שיכולים להיפגע ממנו בדרך (על התושבים המקומיים, למשל). את הפרק האחרון נרצה להקדיש לנושא הזה.

הצעות למדיניות התחדשות עירונית בת קיימא

בסוף שנת 2015, הזירה הישראלית המקומית עומדת אל מול אתגרי ההתחדשות העירונית, וכמו במקומות אחרים בעולם, ללא תשובות ברורות בנוגע לדרך להתמודד עמם. עיריית חיפה, החלה לפעול באופן אקטיבי להתחדשותה של העיר התחתית, לאחר זיהוי מצוקה עירונית אמיתית. העירייה פעלה במספר מישורים מקבילים על מנת להניע את תהליכי ההתחדשות בעיר התחתית, אחת מיוזמות אלו הייתה הקמת מינהלת העיר התחתית, גוף היזום והמנהל את הפרויקטים השונים בעיר התחתית העוסקים בהתחדשות המרחב במספר אפיקים: התחדשות באמצעות תרבות ואמנות, חידוש תשתיות, התחדשות באמצעות מגורים ופיתוח מוסדות אקדמיים ומעונות סטודנטים. חשוב וראוי לזכור, שעיריית חיפה ומשרדי הממשלה חתמו על הסכם להעתקת הנמל ופתיחת חזית העיר התחתית לים. קשה להצביע על מחקר שביכולתו לקדם את יכולת קבלת ההחלטות ולשפר את קביעת המדיניות בנושאי ההתחדשות העירונית. הכלים האקדמיים מוגבלים, הניתוח הינו מאוד פרטני וההיכרות עם הנראטיב המקומי חשובה מאוד.

אנו מציעים שני כלים עיקריים אשר לתפיסתנו הם עקרוניים וקריטיים עבור גופים רגולטוריים המנהלים תהליכים של התחדשות עירונית ופיתוח במרחב. שני הכלים הם למעשה שני שלבים עוקבים אשר בהתאם לצרכים וליכולות המקומיות ניתן לבחור את מיקומו של הגוף הרגולטיבי במדיניות הפיתוח.

השלב הראשון הינו, לזהות ולאבחן את מיקומו של מרחב ההתחדשות במיקרו ובמקרו על גבי צירי הפיתוח. שלב "צילום המציאות" וקבלת התמונה הינו השלב החשוב ביותר בבואנו לקבל החלטות כלשהן. בשלב זה אנו מציעים לערב כלים אקדמיים לצד כלים אינטואיטיביים של ניתוח מרחבי. היכולות ודרכי הפעולה של הסקירה הן מגוונות. מבלי להוסיף על המחקר הרב הנכתב בנושא נציין מספר עקרונות חשובים לתפיסתנו :

1. זיהוי בעלי עניין במרחב תוך שמירה על קשר

רציף עימם.

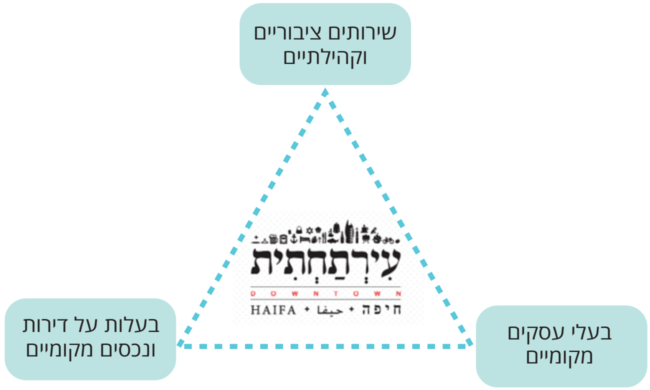
2. סקירת ההיסטוריה ההתפתחותית של המרחב.
3. סקירת תהליכים ויוזמות עתידיות המשפיעות על המרחב.
4. שילוב האוכלוסייה המקומית בסקירת המצב- ידע מקומי הוא בעל ערך עליון.
5. זיהוי מנופי הפיתוח העיקריים.
6. זיהוי מיקום המרחב על צירי הפיתוח שנקבעו ברמה האסטרטגית.

השלב השני לאחר מכן, הינו היכולת להחליט על צעדים המתווים את קצב הפיתוח המקומי. לתפיסתנו זהו תפקידו החשוב ביותר של גוף המנהל ומפקח על תהליכי התחדשות אינטנסיביים- היכולת לקבוע את קצב הפיתוח הרצוי. קצב הפיתוח מקושר ישירות לפיתוח בר קיימא כפי שאנו מנתחים זאת. פיתוח בר קיימא הינו פיתוח שמסתכל על הטווח הארוך ומתחשב במרחב המקומי ובבעלי העניין בטווח הקצר. לצורך הפשטה, פיתוח מהיר מאוד, משמעו פיתוח יזמי, בעל אינטרסים כלכליים מיידיים מאוד ובעל ביקורת ורגולציה נמוכה. פיתוח איטי משמעו פיתוח העוסק במשתמשי המרחב יותר, כאשר הרגולטור מעורב יותר ומתווה הנחיות ברורות וקשיחות ליוזמות השונות.
עבור כל מרחב התחדשות ופיתוח על הגוף המנהל, במקרה שלנו המינהלת, לזהות בשלב תמונת המצב את מנועי הפיתוח העיקריים בשליטתו. אלו הם המנועים או יותר נכון לומר המנופים אשר באמצעותם הרגולטור מסוגל לשלוט בקצב הפיתוח לפי בחירתו. כאשר לתפיסתו יש להאט את קצב הפיתוח או להאיץ את הקצב, יכול הגוף המנהל להפעיל את המנופים הללו בטווח המיידי, הקצר הבינוני והארוך. נחזור ונטען שוב, אין תבנית פעולה אותה ניתן להעתיק ממרחב למרחב. כל מקום ומאפייניו הפרטיים שלו.

לצורך הבהרת הנקודה, נעסוק במנופי הפיתוח העיקריים שזיהינו בסקירתנו את תהליכי ההתחדשות בעיר התחתית בחיפה. אלו הכלים אשר בהם יכולה המינהלת לעשות שימוש יעיל על מנת לשלוט בקצב הפיתוח בעיר התחתית ולבקר את הליכי ההתחדשות במרחב.

משולש מווסתי הפיתוח בעיר התחתית

בעבודתנו זיהינו שלושה אמצעי וויסות עיקריים בהם יכולה המינהלת לעסוק בעיר התחתית, בבואה לקבוע את קצב ההתחדשות במרחב. שלושת המווסתים נקבעו בצורה של משולש עקב ההשפעה והקשר הישיר בין כל אחד מקודקודי המשולש. בהפעלת אחד מהאמצעים, יש לבדוק את השפעתו על שני המנופים האחרים ולעיתים קרובות יש לשלבם יחד. זאת אומרת, שפיתוח המתרכז באחד מן הקודקודים חייב להיעשות בבקרה עם המנופים האחרים.



שירותים ציבוריים קהילתיים

- לאפשר מגוון שירותים למגוון אוכלוסיות בעיר התחתית, כמו גני ילדים, מתנ"סים, שירותי תרבות ועוד.
- בחינת מדיניות של רכישת נכסים ריקים לשימוש לצרכי שירותי ציבור מקומיים. חלק גדול מהנכסים הללו הם משרדי הממשלה לשעבר ויש לבדוק אפשרות של השכרת המבנים בתנאים טובים על ידי העירייה.
- "הורדה" לעיר של שירותים ציבוריים המהווים עוגנים עירוניים מאזורים אחרים בחיפה כמו סניפי בנקים קופות חולים וכולה.

בעלי עסקים מקומיים

- ברמת המקרו- לנתב עסקים מחוללי פיתוח לעיר התחתית. למשוך עוגנים לצד עסקים מקומיים בתמהיל נכון שיאפשר היתכנות כלכלית לצד צדק חלוקתי.

- ליזום התאגדות מקומית, בשיתוף עם החברה הכלכלית או המינהלת של העיר התחתית, תוך ליווי עסקים חדשים וותיקים. האיגוד יפעל בצורת one stop shop . האיגוד יספק שירותי תמיכה מקצועית, משפטית וכלכלית לבלעי העסקים.
- לעודד יזמויות מקומיות על ידי הקמת קרן ייעודית. הקרן תבחן את הזכאות למענקים על פי התרומה לכלכלה המקומית.

בעלות על דירות ונכסים מקומיים

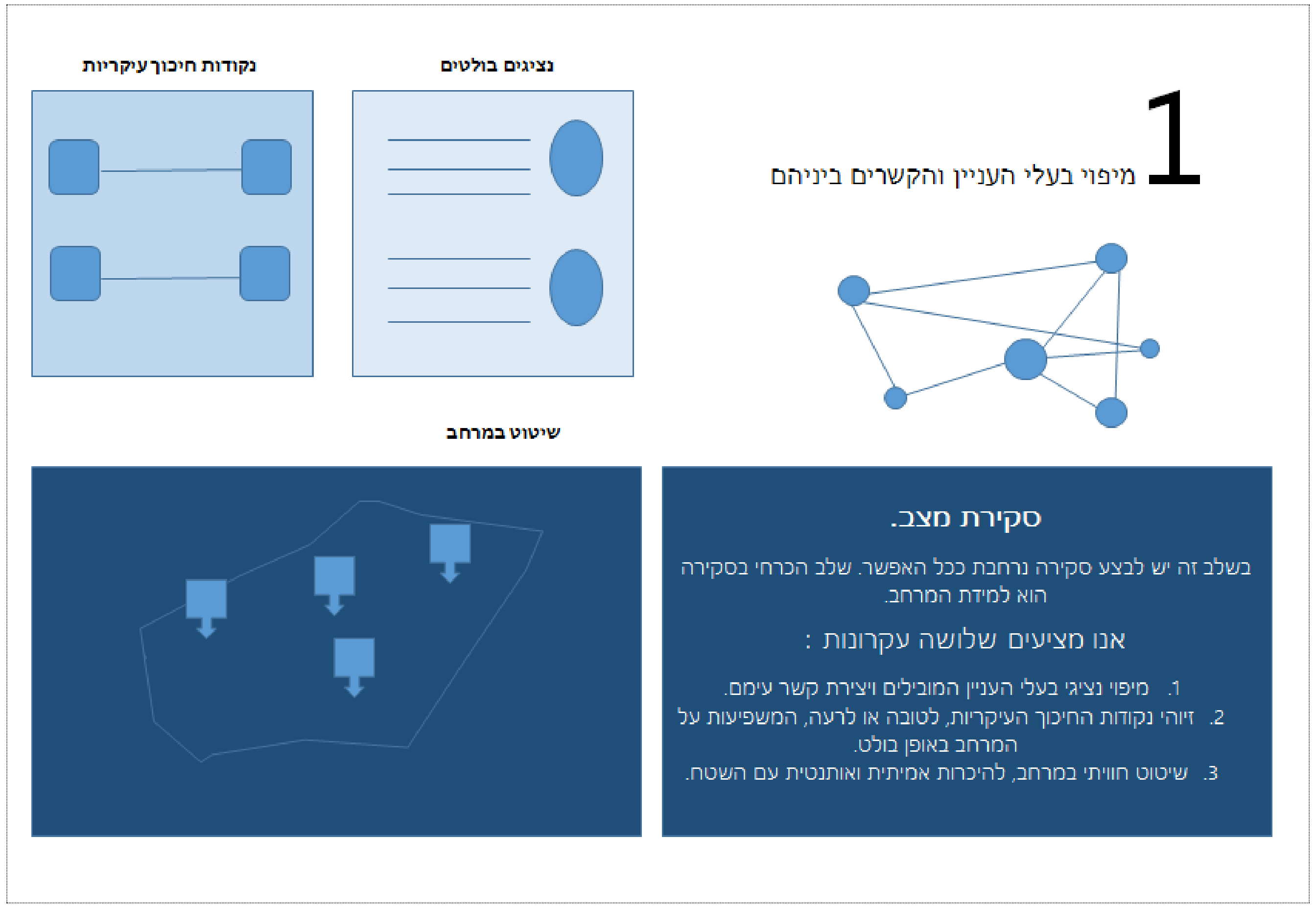
- עידוד רכישת נכסים בידי תושבים מקומיים.
- הקמת קרן בשיתוף הבנקים המאפשרת הלוואות בתנאים נוחים לשוכרים, בעיקר בדירות עמידר.
- אכיפת מדיניות המכתיבה תמהיל של דיירים לצד משקיעים בעיר התחתית. לא לאפשר קניית דירות להשקעה בלבד ללא מגורים במקום.
- מתן הנחה בארנונה ותמריצים נוספים ברמה העירונית לבעלי עסקים רווי תעסוקה המעתיקים את מקומם לעיר התחתית.
- אכיפת חוקי עזר עירוניים הקובעים שיפוץ חזיתות, תוך מתן אפשרות להלוואות בתנאים נוחים בדומה לקרן לקניית הנכסים.

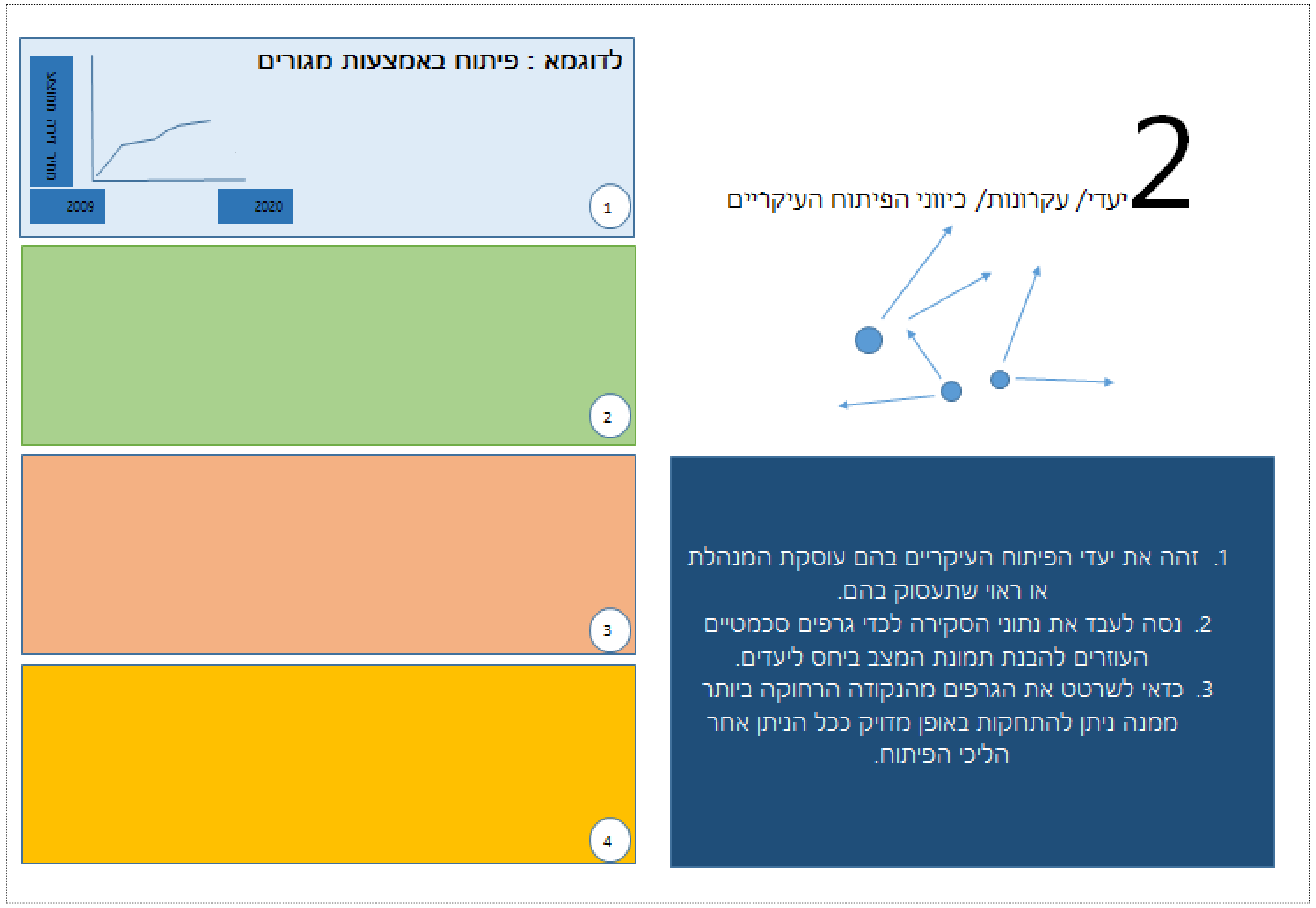
תוצר מעשי

כלי עבודה לפיתוח מדיניות התחדשות עירונית מותאמת קצב

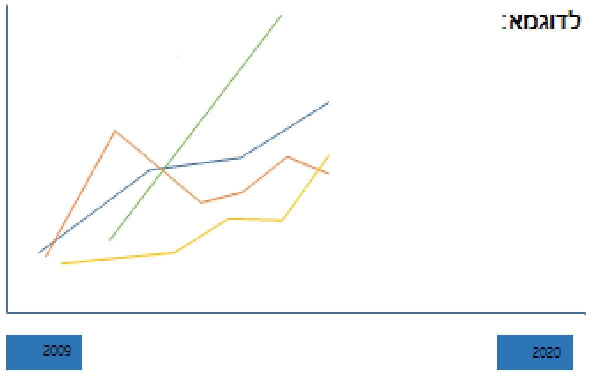
נועם אופנהיים, יפתח לנדאו, ביאן עלי מוסא, רועי קרניאל, אינה בורשטיין, שרון יאבו איילון

עבודה מסכמת בקורס התחדשות עירונית
מרצה : ד"ר אפרת אייזנברג מנחות: מור שילון, טל קולקה
הטכניון מכון טכנולוגי לישראל
הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים





3 גרף פיתוח מצרפי

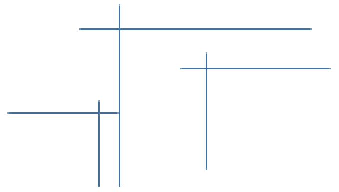


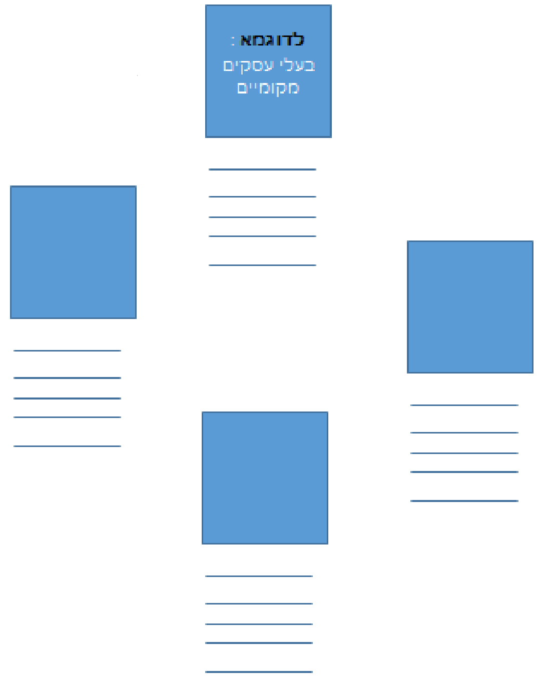
תפקידו של הגרף המצרפי הוא "לעשות סדר". הגרף המצרפי מחבר את הגרפים מכל עקרונות הפיתוח בשלב הקודם.

הגרף הינו השלב המסכם בחלק הראשון של תמונת המצב.

מומלץ לשרטט את הגרף מהנקודה הרחוקה ביותר הניתנת לבחינה מדוקית ועד להווה. אין עדיין בחלק זה עניין בסימון ושרטוט הגרף בעתיד.

4 זיהוי "מווסתי" הפיתוח העיקריים

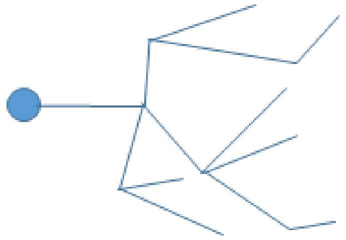


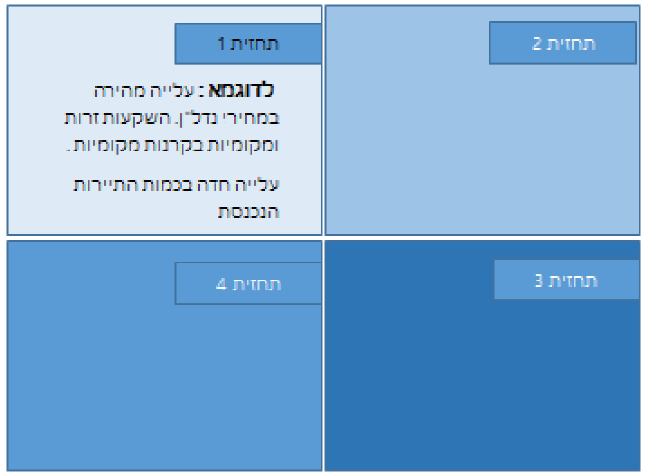


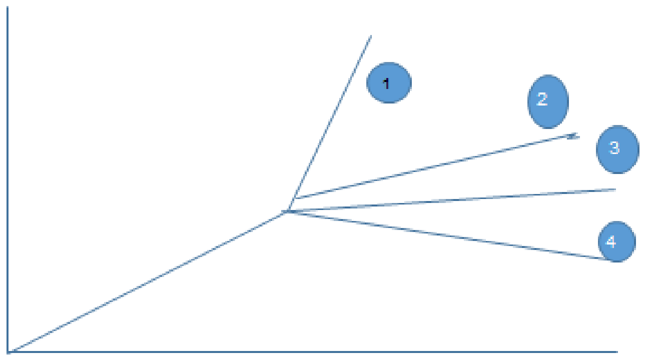
מווסתי הפיתוח הינם הכלי/ מכשיר המאפשר למנהלת המרחבית לשלוט בקצב הפיתוח בהתאם ליעדי המנהלת. **הקריטריונים לזיהוי מווסתי הפיתוח**

- משפיעים באופן אוטונומי וגם באופן בו הם פועלים יחדיו על כלל בעלי העניין במרחב.
- המווסתים חייבים להיות כלים אשר ביכולתה של המנהלת להפעילם ולבקרם באופן רציף וברור.
- ביכולתם של כלי הוויסות ליצור האצה ולתמרץ הליכי פיתוח ומנגד גם להאט ולעכב את פהיתוח בהתאם להחלטות המנהלת.
- על המווסתים להיות ברורים ונקיים ככל הניתן ממחלוקות פוליטיות מקומיות.
- אנו ממליצים על בחירת המווסתים בהליכי שיתוף על מנת לזהותם בצורה נכונה וברורה.

5 תחזיות הפיתוח







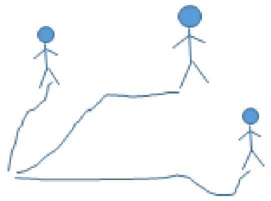
עתה, לאחר בירור תמונת המצב, יש לעבור **לשלב התחזיות.**

את התחזיות כדאי לבצע לפני כל הליך פיתוח על פי שיקולי המנהלת. אנו ממליצים לבצע תחזיות גם באופן רציף ללא קשר ליוזמות חדשות.

תפקיד התחזית הוא לברר את הקשר בין הראוי למצוי ולנסות וליצר מודלים סכמטיים המנסים לחזות את תגובת המרחב לפיתוח.

חשוב לציין, המודל הינו רעיוני, אין הכוונה לסימון ערכים מדוייקים, על גבי הצירים .

6 השפעת חלופות הפיתוח על בעלי העניין



1. לדוגמא: תושבים מקומיים פגיעה: מצוקת חנייה נרחבת הטבה: שיפור המרחב הציבורי אסטרטגיה/טקטיקה: הנפקת כרטיסי חניי לתושבי העיר התחתית	**2.** פגיעה: הטבה: אסטרטגיה/טקטיקה:
3. פגיעה: הטבה: אסטרטגיה/טקטיקה:	**4.** פגיעה: הטבה: אסטרטגיה/טקטיקה:
5. פגיעה: הטבה: אסטרטגיה/טקטיקה:	**6.** פגיעה: הטבה: אסטרטגיה/טקטיקה:
7. פגיעה: הטבה: אסטרטגיה/טקטיקה:	**8.** פגיעה: הטבה: אסטרטגיה/טקטיקה:

השלב האחרון הינו השלב שבו יש למדל, באופן רעיוני, את השפעת התרחישים על בעלי העניין.

החלק השני בשלב זה הוא לנסות ולהקדים צעדים אסטרטגיים וטקטיים על מנת להתמודד עם מצוקות שונות בהתאם ליעדיה של המנהלה.

את המודל מומלץ להפעיל עבור על תחזית ועבור כל קבוצת עניין. בצורה זו ההכנה להליכי הפיתוח תהיה המקיפה והנכונה ביותר

התחדשות מוטת קהילה

קהילות המשימה בהדר בחיפה

אדר דובדבני, סיון דהן, יונתן לוזר, עמית פרץ, שירן תעסה

מסגרת מחשבתית 58
מתודולוגית החקר 59
תיאור כללי של המקום 59
אסטרטגיית ההתחדשות 60
קהילת הדר 62
השחקנים, יחסי הכוח והקולות השונים 63
ממצאים: תכנון לעומת מציאות 66
תובנות, מסקנות ומחשבות לעתיד 68
מקורות 71
תוצר מעשי 72

מסגרת מחשבתית

התחדשות עירונית בעזרת קהילות משמעה הכנסת קהילה או קהילות חזקות (סוציואקונומית או חברתית) המהגרות לאזור טעון התחדשות. הדגש ניתן על אוכלוסיה איכותית ומשכילה המחפשת את מקומה בשכונה (מגורים, עבודה, תרבות וחיי חברה), מתוך מחשבה שהקשר בין הקהילה למקום יפתח, יחיה ויחדש את האזור מבחינה קהילתית חברתית ופיזית (אמיר וכרמון, 1996). בנוסף, כניסת אוכלוסיות חדשות יוצרת את הרב-גוניות הנחוצה כל כך לקיומה של סביבה עירונית (Fincher and Jacobs, 1998).
כאשר בוחנים את הקשר בין "קהילה" למקום פיזי מבחינה תיאורטית, ישנן שתי גישות: הראשונה גורסת כי ישנו קשר חזק בין הקהילה למיקום הפיסי. על פי גישה זו "המקום" הוא חלק מהמרכיבים המגדירים את הקהילה duany & plater-zyberk 1994,)). מנגד, הגישה השניה טוענת כי קשרים קהילתיים מתקיימים ללא מקום פיזי מוגדר וכי לא ניתן להגדיר קהילה על ידי גבולות פיזיים בלבד (webber, 1966).
כאשר בוחנים את תפיסת מהות הקשר בין קהילה למיקום פיזי על ציר הזמן (באופן כללי), ניתן לראות כי בעבר סיפקה הקהילה המקומית מסגרת לתמיכה חברתית וחומרית ורשת ביטחון לחברי הקהילה תוך חיבור עמוק למיקומה הפיזי של הקהילה. אך עם תהליכי המודרנה החלו קשרים אלו מתרופפים, בעיקר בערים, והקשרים הקהילתיים הפכו להיות תועלתניים ופורמליים. כלומר, המודרנה והגלובליזציה אפשרו לקהילות להיווצר ולהתחבר גם ללא צורך בגבולות פיזיים קטנים כמו כפר או שכונה.
לאחר מכן, דווקא מגמת האחדה (שהביאה עמה הגלובליזציה) בה כל השכונות והמקומות נראים ומרגישים אותו הדבר יצרה את הצורך למצוא שוב את הייחודיות והחיבור של הקהילה למקום הפיסי (ינון-אמויאל וקלוש, 2003) ואכן, מגמה של חזרה לקהילה מחוברת מקום היא חלק מריאקציה לתהליכי הגלובליזציה (Etziony,1993).
הספרות מציעה חלוקה גסה של סוגי הקהילות בהתייחסותם למרחב הפיזי: קהילה גאוגרפית - קהילה במובנה המסורתי בה מתקיימים יחסי גומלין בין הקהילה למקום המחוזק בהקשרים היסטוריים, תרבותיים, "שפה" מקומית ומסורות מקומיות. קהילת אינטרס - קהילה המקיימת בתוכה קשרי גומלין מבוססי עניין, אמונה, ערכים, שפה או אידיאולוגיה משותפת. קשרים אלו אינם בהכרח תלויי מקום פיזי. קהילת משימה - קהילה הפועלת כקולקטיב ולה משימות ויעדים משותפים. בקהילה מסוג זה יש קשר חזק בין הרצון של הפרטים והרצון הציבורי. פעילות של קהילת משימה יכולה להתבטא גם בפעילות במקום ספציפי (ורנסקי, שחורי ופלאוט, 1999). ניתן לומר שבמקרה של שכונת הדר נעשה ניסיון ליצור התחדשות בעזרת יצירת קשרי גומלין בין קהילות משימה לשכונה (במובן של המקום).

מתודולוגית החקר

שיטת המחקר שבה נקטנו היא מחקר איכותני. מחקר תיאורי פרשני המנסה להגיע להבנה סובייקטיבית של הנחקר, בדרך כלל ללא השערה מוקדמת, אלא באמצעות למידה והתנסות. המחקר האיכותני בעבודה זו מנסה לפצות על הבעייתיות הקיימת באופן מובנה במחקר כמותי ביחס לשאלות העולות בעבודה זו.
איסוף הנתונים נעשה במספר אסטרטגיות שונות:
א. מחקר ארכיוני - סקירת מצב קיים ולמידת הסוגיה באמצעות חיפוש אינטרנטי וקריאת כתבות מארכיונים אינטרנטיים שונים.
ב. תצפית גישוש - תצפית המתעמקת במעט נושאים וכוללת פרטים רבים. דומה לדיווח עיתונאי באופן בו היא מציגה את ממצאיה. קיימנו סיור בשכונה ו"מיפינו" את המצב הקיים דרך שיחות עם עוברים ושבים.
ג. ראיון עומק חצי מובנה - כלי מתודולוגי במסגרתו מראיינים אדם באמצעות סדרה של שאלות. מתוך הטקסט הארוך של השאלות והתשובות מחלצים יחידות אינפורמציה (תמות), המתגבשות לכדי רעיונות ותובנות בנוגע לשדה המחקר. ראיונות אלו התקיימו עם מספר אנשים אשר סיפקו זוויות שונות על התהליך שנרקם בשכונה:

1. יעקב ברודר - ראש מינהלת השכונה.
2. טל און - תושב וותיק בשכונה ופעיל חברתי.
3. בעלת עסק ברחוב מסדה
4. עופר פיקס - יו"ר מועצת שכונת הדר כרמל

תיאור כללי של המקום

שכונת הדר כרמל נוסדה בשנת 1922 והיא מהשכונות הוותיקות של העיר חיפה. השכונה ממוקמת בין "העיר התחתית" לבין רכס הכרמל. חשיבותה ההיסטורית של הדר היא במיקומה על רצף ההתפתחות של העיר העברית בחיפה במאה ה-20, ובנייניה ומוסדותיה משקפים התפתחות זו. נוסף על כך יש האומרים כי בהדר החל הסגנון הבינלאומי - "הבאוהאוס" אשר התפשט לאזורים נוספים בארץ ישראל. בין שנות ה-30 לשנות ה-60 נחשבה השכונה ללב ליבה של העיר חיפה, האזור המה חנויות ושטחי מסחר ובמרכזם היה רחוב נורדאו, המדרחוב הראשון בעיר. [1]
במהלך השנים שימשה השכונה כאבן שואבת לא רק לשטחי המסחר של העיר אלא גם לשטחי הציבור ומוסדות ציבור רבים נבנו בתחומה. ביניהם ניתן למנות את עיריית חיפה, גן בנימין, ספריית פזבנר, התיאטרון העירוני, שוק תלפיות, בית הכנסת הגדול של חיפה, בית הקרנות, המרכז הבהאי העולמי וכמובן בניין הטכניון הראשון. במרוצת השנים עבר הטכניון אל הקמפוס החדש בשכונת נווה שאנן והפקולטה האחרונה, ארכיטקטורה ובינוי ערים, עזבה את השכונה בשנת 1985, וכיום הבניין משמש את המדעטק[2]. החל משנות ה-80 הסתמנה ירידה ברמת הפעילות המסחרית בשכונה, זאת בעיקר עקב בנייתם של מרכזי קניות וקניונים רבים שיצרו תרבות צריכה מרוכזת במקום אחד. בנוסף, בתחילת שנות האלפיים עברו משרדי הממשלה לבניין המפרש החדיש בעיר התחתית.

בעקבות תהליכים של גידול באוכלוסיה החלה העיר להתפתח במעלה הכרמל, ובכך החל תהליך של הזנחה ומרכזיותה של השכונה פחתה. כך, בתהליך איטי ורב שנים, החלו "לנטוש" את השכונה תושביה האמידים ונדדו כלפי מעלה לשכונות אחרות. הדירות התרוקנו מבעליהן, רוב מוקדי הבילוי נסגרו ומשרדי הממשלה הועברו, כאמור, לקריית הממשלה בעיר התחתית. המצב בשכונה הלך והידרדר: דירות רבות נותרו ריקות, בעלי עסקים פשטו רגל, בתי

1 סיון-גייסט, י'. הדר הכרמל - החייאה עירונית, שימור וקהילה. מתוך אתר מנהל השימור- רשות העתיקות .http://www.iaa-conservation.org.il/article_Item_heb.asp?id=95&subject_id=37
2 ריבה, נ'. (2013). האם ההוד יחזור להדר?. http://xnet.ynet.co.il/architecture/articles/0,14710,L-3103221,00.html

הספר נסגרו מפאת מיעוט תלמידים ואף מספר קווי האוטובוס שחיברו את השכונה עם שאר חלקי העיר הלך ופחת. בעקבות כך נותרה בעיקר האוכלוסיה המבוגרת חסרת האמצעים, ולדירות שערכם צנח נכנסו אוכלוסיות מוחלשות.[3]

הידרדרותה של השכונה לאורך השנים גרמה למספר בעיות מרכזיות:

1. אחוזי פשיעה גבוהים בשכונה ובעיית בטחון אישי בחלק מהרחובות (חלקה התחתון של הדר), בייחוד בשעות הערב ובייחוד לנשים.
2. אוכלוסיית השכונה מורכבת ממגוון גדול של קהילות שונות (יהודים, ערבים, עולים חדשים וחרדים), לעיתים עם מתחים ביניהן.
3. עסקים רבים סגורים ומאזן ההגירה השלילי היה הגבוה בעיר.
4. הדרדרות פיזית והתרוקנותם ממבקרים של מבנים, גינות ומקומות ציבוריים שונים.
5. אוכלוסיית השכונה היא ממעמד סוציו-אקונומי נמוך ואחוז הילדים בסיכון כפול מבשאר העיר.

"הדר הייתה פעם פאר השכונות בצפון מדינת ישראל, הדר הייתה שכונה שאחרי שהיא התדרדרה, אחרי שהיא ירדה מנכסיה כולם דיברו עליה כמו על מזג האוויר, לא עשו כלום. ראשי ערים לא טיפלו בה טיפול נכון, התעסקו בשכונות חדשות והשכונה הזאת הוזנחה ברמות שלא תתוארנה." (מתוך ראיון עם יעקב ברודר, ראש מינהלת הדר).

3 בן-שטרית, א'. (2011). שינוי חברתי בשכונת הדר בחיפה. אוחזר מתוך אנשים ישראל - המדריך לחברה ישראלית: http://www.peopleil.org/details.aspx?itemID=30188

אסטרטגיית ההתחדשות

כיום מונה השכונה כ-38,700 תושבים והיא מתפרשת על פני שטח של 2.83 קמ"ר. בשנת 2003 החליט ראש עיריית חיפה יונה יהב, יליד השכונה, על שיקום השכונה. לשם כך, הוא גייס את פרופ' צבי איזיקוביץ', ראש המרכז לחקר החברה וראש ביה"ס לקרימינולוגיה באוניברסיטת חיפה, והקים את "הועדה לקידום איכות החיים במתחם הדר", המורכבת מנציגי ביה"ס לעבודה סוציאלית באוניברסיטת חיפה, עיריית חיפה והמשטרה. ועדת ההיגוי בראשות פרופ' צבי איזיקוביץ' הגדירה חזון לעתיד שכונת הדר:[4]

"שכונת מגורים אטרקטיבית למשפחות צעירות, המטפלת בצרכי כל תושביה ומהווה מרכז תרבותי עירוני".

מתוך חזון זה הוגדרו שבע מטרות לשכונה (שתיים עיקריות, חמש משניות):

מטרות עיקריות

1. קידום שכונת הדר חיפה על כל רבדיה.
2. ניהול מתנ"ס - מרכז קהילתי בשכונת הדר חיפה המציע פעילות קהילתית בתחום הרשות המקומית על כל רבדיה.

מטרות משניות

1. קיום פעילות קהילתית חינוכית חברתית ותרבותית להעלאת ערך האדם, הן למען טיפוח האדם והקהילה והן למען פתוח חברה דמוקרטית ופלורליסטית.
2. טיפוח התרבות והמסורת הלאומית של בני הקהילה.
3. עידוד וביצוע פעילות תרבות רווחה לטובת כלל האוכלוסיה תוך שיתוף התושבים ומעורבותם.
4. שיפור איכות החיים, הסביבה ותרבות הפנאי בקהילה.
5. פיתוח ועידוד ארגונים ופעילות קהילתית, לרבות פעילויות בחברה, חינוך, ספורט, תרבות, נופש

4 עיריית חיפה. (2015). קהילת הדר. אוחזר מתוך http://www.haifa.muni.il/Haifa/Pages/TagHadar.aspx

וטיולים .[5]

מלבן הדר

במסגרת תוכנית העבודה הוחלט להתמקד תחילה באזור המכונה "מלבן הדר", אשר תוחם את הרחובות ארלוזורוב, בלפור וגשר 22 - שטח המהווה כשליש משטח הדר הכרמל ובו חיים כ־13 אלף תושבים. "מלבן הדר" נבחר בהנחה כי באזור זה יש את סיכוי ההצלחה הגבוהים ביותר לתהליך ההתחדשות בשכונת הדר. המלבן חולק לשלושה אזורים סטטיסטיים. בנוסף על כך, הועדה הניחה כי עבודה על כל מטרה בנפרד לא תצליח להגשים את החזון, ועל כן יש לבנות תוכנית עבודה להגשמת שבע המטרות יחדיו.

איור 1: מלבן הדר

אוכלוסיית הרובע [6]

נכון להיום, מונה השכונה כ-38,700 תושבים (14.2% מאוכלוסיית העיר).

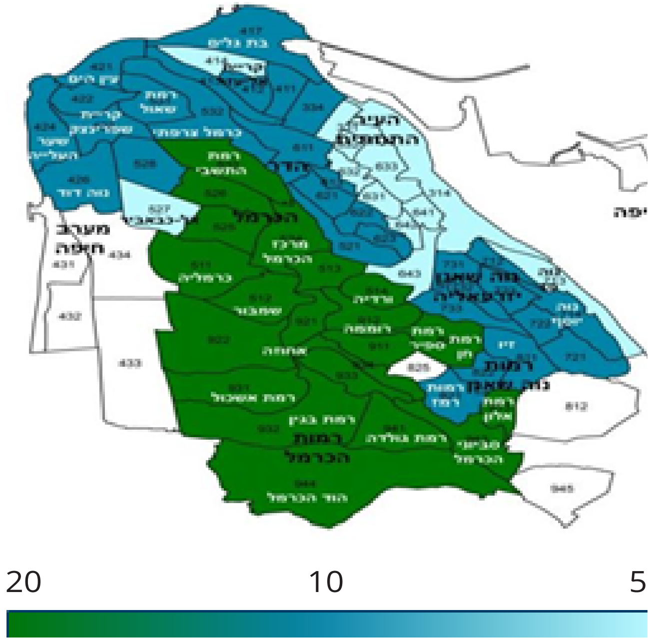
שיעור גידול האוכלוסיה: כ-3% (הגידול המשמעותי ביותר בחיפה) ובעלת מאזן הגירה חיובי של 180 איש.

32.7% מאוכלוסיית הדר הינם עולים (12,700 איש), כאשר שליש מהם עלו לאחר שנת 2000. כ-8,900 מתושבי השכונה הינם ערבים (4,820 נוצרים ו-3,980 מוסלמים).

5 עיריית חיפה. (2015). קהילת הדר. אוחזר מתוך http://www.haifa.muni.il/Haifa/Pages/TagHadar.aspx
6 אוחזר מתוך אתר עיריית חיפה (2015). דמוגרפיה. http://www.haifa.muni.il/Haifa/municipality/Statistics/Documents/ShnatonStatisti2013/Demographiya.pdf

מצב סוציו אקונומי [7]

על פי החלוקה של עיריית חיפה (2013) נחלקת העיר בחלוקה גיאו-סטטיסטית ל-72 אזורים. חלק מהאזורים הסטטיסטים מעוטי האוכלוסיה אוחדו או צורפו לאזורים סמוכים לשם חישוב המדד. טווח האשכולות נע בין 5 ל-20. כלל האזורים הסטטיסטיים שבהן ממוקמת שכונת הדר כרמל ממוקמים באשכולות 8 - 11.



7 אוחזר מתוך אתר עיריית חיפה (2015). שנתון סטטיסטי חיפה. http://www.haifa.muni.il/Haifa/municipality/Statistics/Pages/SnatonStatisti.aspx?x=43

קהילת הדר

בשנת 2005 החליטה ועדת ההיגוי על הרחבת פעילות מתנ"ס הדר למינהלת חברתית ששמה "קהילת הדר". מתנ"ס הדר, על שלוחותיו השונות, נותן מענה לקהילות השונות המתגוררות בהדר, כשמטרת המינהלת הוא קידום התחדשות עירונית בשכונת הדר בחיפה. "קהילת הדר" פועלת כעמותה רשומה .[8]

מינהלת השכונה - "קהילת הדר" אחראית על מספר מוקדי פעילות מרכזיים:

1. הפעלת מתנ"ס הדר (בעל ארבע שלוחות ברחבי השכונה) אשר מציע חוגים ופעילויות פנאי שונות.
2. הפעלת מסגרות לקידום תושבי השכונה (מרכזים לגיל הרך ולנוער ומרכזי תרבות).
3. הפעלת תוכנית לקידום השכונה (בתחומי הביטחון, הבריאות, שיפור פני השכונה ועוד).
4. קידום שיתופי פעולה רחבים עם מחלקות העירייה השונות.
5. הפעלת מסגרות הנותנות מענה בתחומי תרבות, חברה ורוח לכלל תושבי העיר וסביבתה.

בשנת 2006 פנתה קהילת קיבוץ המחנכים העירוני לקהילת הדר וביקשה להתגורר בשכונה ולפעול לקידום הקהילה. פנייה זו, יחד עם מצוקות וצרכים שהורגשו בהתמודדות של קהילה מול מתקפת טילים במהלך מלחמת לבנון השנייה, הביאו את מינהלת הדר לבחירת אסטרטגיית התחדשות בעזרת קהילות צעירות לשכונה אשר יתגוררו ויפעלו ב"מלבן הדר", במטרה לחזק את התושבים שגרים בשכונה וליצור רשת חברתית-שכונתית עם התושבים. קהילת הדר, יחד עם הסוכנות היהודית ואוניברסיטת חיפה, החליטו על הקמת כפר סטודנטים אשר יתגוררו בשכונה ובתמורה יקבלו מלגה, כאשר על הסטודנטים לקחת חלק בפעילות משותפת עם תושבי השכונה.

הקמת הקהילות הראשונות הביאה למשיכת קהילות נוספות לשכונה, וכיום פועלות בשכונת הדר כחמש-עשרה קהילות, כאשר כל העת מצטרפות קהילות חדשות. קהילת הדר החליטה כי על מנת להגשים החזון בתוך המרקם החברתי הרגיש בשכונה, על הקהילות להיות צעירות וסבלניות כלפי כל סוגי התושבים הגרים בשכונה: יהודים, ערבים, עולים חדשים וחרדים. בנוסף, על מנת למשוך קהילות, עליהם לשדרג את השירותים הקיימים בשכונה ולמגר חלק מהרעות החולות של השכונה (פשע, בתי בושת, בתי הימורים), כך שיתאימו לאוכלוסיה זו. הבאת אוכלוסיה צעירה תעצור את הידרדרות השכונה ותשווה לשכונה מעמד צעיר וחי יותר.

מתוך כך, למינהלת נוספו מספר תפקידים בנושא ניהול הקהילות:

1. הקמה ותמיכה בקהילות צעירים בשכונה: קיבוץ המחנכים העירוני, כפר הסטודנטים, קהילת הדרים, גרעין תורני, גרעין רעים, קהילת אומנים וקבוצת מ.ק.ס.
2. הקצאת כספים ייעודיים שיסייעו לקליטת משפחות חדשות, גיבוש הקהילה ופרויקטים שהקהילות מפעילות.
3. סיוע לחברי הקהילה בפתרונות תעסוקה בכלל ובהשתלבות במשרות עירוניות בפרט.
4. שיתוף הקהילות בחשיבה האסטרטגית ובשולחנות העגולים השכונתיים.
5. הגדרת משימה לכל קהילה - שיבוץ חברי הקהילות במשרות חינוך, הפעלת פרויקטים קיימים והפיכת הקהילות לגופים מפעילים של תכניות חינוכיות, כגון: קבוצות נוער, מועדוני נוער, מועדוניות וכו'.
6. סיוע בפתרונות חינוך ודיור למשפחות צעירות.

דרכי פעולה

קהילת הדר עובדת בשיתוף עם החממה הקהילתית המקשרת בין הקהילות בשכונה לבין גופים שונים בעירייה. שני הגופים הללו עובדים ביחד על מנת להביא לשכונה קהילות שונות, אשר יכולות לשפר את השירותים החברתיים, החינוכיים והקהילתיים שקיימים במקום על ידי יזמה של תכניות חדשות (מתוך כך שהם חיים במקום, מכירים אותו ומזדהים עם צרכיו). בנוסף, המטרה היא שאנשי הקהילות ישתקעו במקום לטווח ארוך. לעומת זאת, אין כוונה שיבואו להתנדב בשכונה אנשים וקהילות שלא יתגוררו בה.

כחלק מהעבודה, המטרה היא להשקיע ולתת מענה לכל הקהילות (אלו החדשות ואלו הקיימות), תוך התמודדות עם הקונפליקטים בין הקהילות וקונפליקטים של חלוקת משאבים. בנוסף, מטרה נוספת היא לשלב בין תושבי הקהילות לבין התושבים (טקס יום השואה לכלל השכונה, מרכזי נוער משולבים ערבים ויהודים).

אחד הפרויקטים הראשונים בשכונה היה שינוי פניו של גן בנימין שהיה הגן הציבורי הראשון שהוקם בישראל ב-1923 ובשנים האחרונות היווה מפגע סביבתי וחברתי. בנוסף, העירייה שיפצה באופן מאסיבי את התשתיות בחלק מהמרחב העירוני בהדר, והקהילות, יחד עם תושבי הבניינים, יזמו שיפוץ של חזיתות במבנים שונים בשכונה.

מעבר למינהלת השכונה, הקהילות ממומנות ונתמכות על-ידי גופים שונים (קרן שח"ף, איילים, תנועת דרור ישראל, העירייה ועוד). על פי רוב, האנשים שמצטרפים לקהילה מקבלים מימון מסוים, ובתמורה לו הם נדרשים להתנדב מספר שעות בפרויקטים קהילתיים שונים בשכונה, רבים מהם במסגרת מוקדי הפעילות השונים של המינהלת השכונתית. כמו כן, לכל קהילה מוגדרת מטרה מסוימת בשיקום השכונה (לדוגמא - קיבוץ המחנכים העירוני עוסק בעיקר בפעולות חינוך והוראה שונות ועבודה עם בני נוער. קבוצת מ.ק.ס. היא קבוצת אדריכלים ומתכנני ערים עם תושבי הדר הפועלים להתחדשותה הפיזית והחברתית של השכונה).

מטרת האסטרטגיה של "קהילות בונות קהילה" היא לפתור בעיות שונות של השכונה על-ידי יצירת בסיס של קהילות חזקות ומובילות שינוי. התפישה היא שחיזוק קהילתי בדרך זו יביא גם להתחדשות עירונית בשאר התחומים - החברתי, הפיזי, הכלכלי והתרבותי. כיום, שכונת הדר מהווה חממה לקהילות ומודל ללמידת האסטרטגיה.

השחקנים, יחסי הכוח והקולות השונים

תהליך ההתחדשות העירונית בהדר כולל בתוכו מספר שחקנים (ראה נספח 1: מיפוי השחקנים) - חלקם בולטים יותר וחלקם פחות, חלקם משפיעים וחלקם מושפעים:

עיריית חיפה

בשנת 2000 החליטה עיריית חיפה על תחילת התחדשות עירונית בשכונת הדר. התחדשות זאת קיבלה דחיפה משמעותית על-ידי ראש העיר הנוכחי יונה יהב, יליד שכונת הדר. מטרת ההתחדשות הייתה החייאת השכונה והחזרתה לתפארתה. לצורך כך, הקימה העירייה את "הועדה לקידום איכות החיים במתחם הדר".

"הועדה לקידום איכות החיים במתחם הדר" (בראשות פרופ' צבי איזיקוביץ')

מורכבת מנציגי ביה"ס לעבודה סוציאלית באוניברסיטת חיפה, עיריית חיפה והמשטרה. הועדה הוקמה בשנת 2000 והגדירה חזון ומטרות לקידום שכונת הדר. במסגרת תוכנית העבודה הוחלט להתמקד תחילה בחלק מהשכונה, באיזור המכונה "מלבן הדר", אשר מתגוררים בו כ-13,00 תושבים. אזור זה נבחר כיוון שבו סיכויי ההצלחה לתהליך ההתחדשות הם הגבוהים ביותר. לצורך מימוש תוכנית זו הקימה את קהילת הדר הפועלת באמצעות המתנ"סים.

תאגיד עירוני "קהילת הדר" (בראשות יעקב ברודר)

מינהלת חברתית הפועלת כעמותה רשומה ופועלת לקידום וחיזוק האוכלוסיות השונות המתגוררות בשכונת הדר. מטרת המינהלת היא קידום התחדשות עירונית בעזרת משיכת קהילות חדשות ושילובן בשכונה. המינהלת מרכזת את כל פעילות הקהילות ופועלת בעזרת ארבע שלוחות המתנ"סים הפזורות בשכונה: "ביתנו" - הסניף הראשי (רח' ירושלים 29), "טבריה 15" - הבית הקהילתי (רח' טבריה 15), "בית"ר 8" - מרכז תרבות, ספורט ופנאי (רח' בית"ר 8) ו"אתנחתא" - שלוחה חרדית (רח' שלוה 1).

8 עיריית חיפה. (2015). קהילת הדר. אוחזר מתוך http://www.haifa.muni.il/Haifa/Pages/TagHadar.asp

ארגוני מגזר שלישי

ארגונים רבים מעורבים בתהליך שיקום השכונה (קבוצת מ.ק.ס אדריכלים, עמותת שח"ף, אלת המסטיק, תיאטרון "חי-פה" ועוד, וכמו כן גם התאגדויות פנים שכונתיות שנולדו בין היתר מהקהילות החדשות). כל הארגונים הללו רוצים בהחייאתה של השכונה, אך מטרותיהם שונות - חלק מהקבוצות רוצות להחיות את השכונה באמצעות עיצוב השכונה הפיזי, חלקן באמצעות העצמה וחיזוק הקהילה הקיימת וחלקן בעזרת החייאה תרבותית. לא קיים גורם אשר מתאם בין כל הגופים הללו.

תושבי השכונה

שכונת הדר מורכבת ממספר קהילות שגרו במקום עוד לפני תהליך ההתחדשות והגעת הקהילות החדשות: קהילת עולי בריה"מ לשעבר, קהילה ערבית, קהילה חרדית, קהילה אתיופית ואוכלוסיה צברית חילונית ודתית לאומית. לחלק מן הקהילות הללו יש מאפיינים קהילתיים מובהקים (בקהילה החרדית, בקהילה והערבית) ובחלקן לא, אך לא קיימת אינטגרציה ושיתוף בין הקהילות השונות. גיוון זה, בין היתר, יוצר את המורכבות הגדולה של פרויקט ההתחדשות.
כבודדים וכקהילה, נראה שלכלל האוכלוסיה המקורית של הדר אין את הכוח להתאגד ולהביא לשינוי או יוזמה כלשהי. רוב האוכלוסיה היא ממעמד סוציו-אקונומי נמוך שבחלק מהמקרים לא מודעת אף לזכויותיה הבסיסיות ולשירותים המגיעים לה מן העיריה ומן המדינה.

בעלי עסקים ודירות בשכונה

חלקם תושבי השכונה וחלקם גרים מחוץ לשכונה ואף מחוץ לעיר. רובם של בעלי הדירות והעסקים סבלו מאוד מהדרדרות מצבה של השכונה, כיוון שערך הדירות ירד לאורך השנים, ומצבם של העסקים הלך והורע. מחירן של הדירות הלך ופחת, ובמקביל גם מחירי שכר הדירה, וניתן לראות בשכונה כמות גדולה של דירות שאינן מאוכלסות ולא מעט שלטים להשכרה או למכירה.
בעלי העסקים, רובם תושבי השכונה, חשו על בשרם וכיסם את תהליך ההידרדרות - משכונה שוקקת שבעבר הגיעו אליה תיירים ואנשי רוח שפרנסו את בעלי העסקים, הפכה השכונה ברוב חלקיה למוזנחת ולא מזמינה למבקרים מבחוץ, ולמעט מספר רחובות בתחתית השכונה אשר פעילים יותר (אך גם הם הרבה פחות מבעבר) וניתן לראות בהם כניסת עסקים חדשים ורשתות, רוב העסקים בשכונה הם "עסקים של פעם" - מתפרות, מספרות, דוכני מזון, חנויות ספרים, חנויות ביגוד ועוד - שנראה שכמעט ולא התחדשו מאז שנות ה-80, ובהתאם גם כמות הלקוחות שלהם קטנה.
הקהילות החדשות - הקהילות החדשות הן המפתח להתחדשות בתהליך. קיימות קהילות רבות שהגיעו לשכונה, ולרובן יש "שני אבות": מצד אחד מינהלת ההתחדשות העירונית, ומצד שני הגוף שממנן אותם (כדוגמת רשת שעלי תורה לגרעין התורני). כל אחת מהקהילות היא קהילת משימה - מטרתה להגיע לשכונה, ולקדם פרויקט קטן של התחדשות מלמטה ובאופן מוכוון אל התושבים.

הקהילות הפועלות בשכונת הדר

כפר הסטודנטים

הינו מיזם משותף של עיריית חיפה ואוניברסיטת חיפה בשותפות עם פר"ח. במסגרת הפרויקט, חברי כפר הסטודנטים, שמגיעים ממגוון מוסדות אקדמיים בעיר, עוברים לשכונת הדר ופועלים בה במגוון תכניות (עבודה עם בני נוער במרכז הנוער, עבודה עם נוער משוטט בציפורי לילה, חונכות אישית של ילדים, ליווי קשישים, מועדוניות לגיל הרך ועוד) ולוקחים חלק בחיי הקהילה של כפר הסטודנטים ושל השכונה בכלל. הכפר מונה כיום 65 סטודנטים אשר חיים ופועלים בהדר. סטודנטים הלוקחים חלק בפרויקט שוכרים דירות באופן עצמאי במספר רחובות בשכונה (ביניהם רח' ירושלים, פבזנר, נורדאו, יוסף, תל-חי, מלצ'ט, בלפור, ארלוזרוב, הרצל). לאחר ימי הערכות, הם משובצים לתכניות שונות הפועלות בשכונה.

קהילת הדרים

התגבשה בתחילת שנת 2010 מגרעין של 20 בוגרי כפר הסטודנטים אשר בחרו להישאר בשכונה עם סיום הלימודים האקדמאיים ולהקים קהילה פעילה בתחומים שונים בשכונה. בשנים הקודמות יזמה והפעילה קהילת הדרים את התכנית "מפגשים בהדר" - תוכנית צילום רב תרבותית לנוער בסיכון. כיום מובילה הקהילה את פרויקט "אורה" -ארגון ועדי בתים ברחוב הלל.

קיבוץ המחנכים העירוני (תנועת דרור ישראל)

בוגרי תנועת הנוער העובד והלומד אשר מונה 80 חברים. הקהילה הראשונה אשר הגיעה לשכונת הדר והביאה את הרעיון של קהילה העובדת עם התושבים. עיקר העשייה של הקיבוץ מתמקדת בבית הצעירים ובמסגרות חינוך שונות בשכונה. הפעילות החינוכית מתקיימת תוך שימוש במגוון רחב של מתודות ובכלים פדגוגיים פורמליים ובלתי פורמליים. הפעילות החינוכית פונה לכלל המגזרים בשכונה - יהודים וערבים וילדים ובני נוער המגיעים מרקעים שונים. כיום פועל הקיבוץ בבית הצעירים במקלט בית שטרוק בשכונה.

הגרעין התורני

הגרעין הוקם בשיתוף עם רשת שעלי תורה והתחיל בקיץ תשס"ט עם 8 משפחות צעירות וכיום מונה כ-30 משפחות מהמגזר הדתי-לאומי. הגרעין מגוון מבחינת משפחות - חלקם אברכים, חלקם סטודנטים וסטודנטיות וחלקם עובדים. הגרעין כולל כמה זוגות צעירים וכן מספר משפחות עם ילדים (מתינוקות ועד גיל 11), האברכים לומדים בכולל "צרור המור" בהדר והסטודנטים באוניברסיטת חיפה או בטכניון. תחומי העיסוק מגוונים ומרוכזים גם הם בחיפה. תחומי פעילות משפחות הגרעין: הקמת מוסדות חינוך לילדים הצעירים בשכונה, פתיחת מועדונית לילדים ומוקד מקומי להשאלת ציוד רפואי אשר שוקם והחל לעבוד באופן סדיר. הגרעין פועל לחיזוק היהדות בשכונה בליווי מתגיירים, חיזוק מתפללים בבתי הכנסת, הקמת מדרשה לבנות שירות וכו'. כמו כן, הגרעין משקיע רבות בהבאת משפחות חדשות (צעירות וותיקות) לשכונה על מנת לחזק את השכונה הוותיקה.

גרעין רעים (שבט משוטטים בכרמל, תנועת הצופים) [9]

בוגרי התנועה המתנדבים לשנת שירות ודוחים את גיוסם בשנה. הגרעין מתמקד בעבודה בבתי ספר יסודיים בגבולות השכונה, במסגרות החינוך הפורמאלי והבלתי פורמאלי בהן לוקחים חלק תושבי השכונה, כמו גם בהפעלת מועדונית/מרכזי למידה שכונתיים והפעלת פרויקטים קהילתיים לילדים ונוער בשכונה. הגרעין פועל בתקשורת רציפה עם המתנ"ס המקומי וגורמים שכונתיים (משמר אזרחי, קידום נוער), ולוקח חלק במסגרות קהילתיות שכונתיות ובאירועים שכונתיים (טקסים, חגים ועוד) .

קהילת אמנים

אמנים יוצרים אשר מתגוררים בשכונת הדר גובשו ויצרו קהילת אמנים.

גרעין פארן

מרבית החברים סטודנטים באוניברסיטת חיפה ובטכניון. מרבית חברי הגרעין מתגוררים בקומונה במדרחוב נורדאו. פעילות חברתית מרכזית: הגרעין לקח על עצמו כמשימה להקים מרכז לתרבות איכותית בהדר, לעידוד יצירה ולימודי מוסיקה ואומנות. יחד עם חברים בשכונה מ"הקבוצה הקטנה" הוקמה עמותה, וכיום הם עומדים לקראת פתיחת המועדון 'מרתף 23'.

הקבוצה הקטנה

נוסדה בקיץ 2011 מתוך 'כפר הסטודנטים' במטרה לבחון המשך חיים קהילתיים בשכונה. פעילות חברתית מרכזית: הקבוצה שותפה למהלך אותו יזם גרעין פארן ופועלת לפתיחתו המחודשת של 'מרתף 23' כבמת תרבות שכונתית.

נהדר בהדר

פרויקט שמטרתו להקים קהילת אקדמאים צעירים, איכותית ומוטיבציונית, התורמת לחיזוק הדמוגרפי של השכונה ומהווה מנוף להתחדשות עירונית של שכונת הדר. חבריה הם אקדמאים אשר גרים בשכונה, יוזמים ומעורבים בחיי הקהילה בשכונה.

קהילת כרמל

מורכבת מבוגרי מכינת רבין ומונה כ-14 חברים. פרויקט מרכזי: הקמת מכינה קדם צבאית בהדר

---
9 אוחזר מתוך אתר הצופים העבריים בישראל - http://www.zofim.org.il/magazin_item.asp?item_id=679528192225&troop_id=30913600

שתמנה 60 חברים, ליווי קהילות מקרב בוגרי מכינות ויוזמות שיתופיות בקרב צעירים. השנה חברי הקהילה מתכוונים להקים מסלול שנה ב' ובמאי 2015 את מכינת הדר שתכלול כ-60 חברים כל שנה.

חלוצי עתידים

פרויקט "חלוצי עתידים" הוא תוצר של שיתוף פעולה בין מינהלת עתידים בצה"ל, עמותת "ידידי עתידים", הרשות לפיתוח הדר בחיפה ועמותת פר"ח. מעבר להטבות הניתנות להם במסגרת שיוכתם לתכנית, הם מובילים פרויקטים חברתיים במסגרת פר"ח בשכונה, מסייעים לתושביה והופכים להיות גורמים משמעותיים בעשייה היומיומית. את כל זאת הם עושים ביחד, כקבוצה, תוך חיזוק הערכים הייחודיים של עתידים: מעורבות חברתית ומצוינות אקדמית.

גופים תומכים וממנים

החממה הקהילתית

העמותה קמה בשנת 2005 במטרה לתמוך בבוגרי מסלולי נח"ל ובוגרי תנועות נוער שחיפשו להמשיך מסגרת קהילתית מעורבת בחברה. החממה הקהילתית יוזמת ומלווה קהילות במטרה לקדם חברה אזרחית פעילה, מנהיגות צעירה ואיכות חיים גבוהה בפריפריה של מדינת ישראל. תכנית הליווי וההנחיה מתמקדת בפיתוח ובניית קהילה בת קיימא. העמותה מקיימת שותפויות עם תנועות נוער, גופים ממשלתיים וקרנות פילנתרופיות אשר מגויסות לפרויקטים.

קרן שח"ף

קרן זו הוקמה בשנת 2010 כשותפות פילנתרופית. חברים בה קרנות, ארגונים ותורמים פרטיים במטרה לקדם קהילות משימתיות בישראל ולהפכה לתנועה חברתית לאומית. הקרן תומכת מדי שנה בהקמה של קהילות חדשות, מסייעת לקהילות קיימות וכן תומכת בתכניות חברתיות וחינוכיות שהקהילות מפעילות לטובת החברה. הקרן תומכת בקהילה הקמה במשך כ-3-5 שנים מתהליך ההקמה ועד ייצובה. הקרן מגייסת תרומות מגופים פרטיים בארץ ובחו"ל ורותמת את המגזר הציבורי בארץ - משרדי הממשלה והרשויות המוניציפליות - לתמוך בפעולות הקהילות ולסייע להן.

ממצאים: תכנון לעומת מציאות

מטרות ההתחדשות גובשו על-ידי ועדת ההיגוי. על מנת שההתחדשות תתקיים, החליטה ועדת ההיגוי כי על כל שבע המטרות לבוא לידי ביטוי יחד בתהליך ההתחדשות, אחרת התוכנית בכללותה לא תצלח. ועדת ההיגוי הגדירה במטרות כי ההתחדשות תהיה בעזרת המתנ"ס אשר יבצע פעילויות קהילתית, חינוכית, חברתית ותרבותית.
מלחמת לבנון השנייה העלתה את הצורך ברשת חברתית בין הקהילות השונות בהדר לקהילת הדר. בנוסף, פניית קיבוץ המחנכים לחברי קהילת הדר שביקשו לגור בהדר ולפעול לחיזוק הקהילה הביאה את קהילת הדר לשינוי אסטרטגיה - התחדשות עירונית בעזרת קהילות משימה. לאסטרטגיה החדשה הוגדרו שש מטרות נוספות חדשות אשר צורפו לשבע המטרות הוותיקות, אך למיטב ידיעתנו ועדת ההיגוי לא ביצעה בחינה למצב החדש והערכה כוללת לחזון ההתחדשות.

תהליך התחדשות עירונית בעזרת קהילות הוא תהליך איטי וארוך, וכמו כן המדד להצלחתו הוא סובייקטיבי ולכן קשה לבקר את תוצאותיו. אנו בחרנו לבחון את השאלות הבאות:

1. האם המטרות שהוצבו על-ידי ועדת ההיגוי בשנת 2001 באות לידי ביטוי בהדר?
2. האם התושבים המקוריים של השכונה חשים בשינוי התחדשות בשכונה?

להלן בחינת השגת שבע המטרות אשר הוגדרו על-ידי ועדת ההיגוי בשנת 2001:

מטרה ראשית

קידום שכונת הדר חיפה על כל רבדיה

תהליך ההתחדשות החל במרכז שכונת "הדר כרמל" עם נתינת דגש לשכונות המהוות את "מלבן הדר". חשיבה אסטרטגיית זו גורסת כי עדיף להתמקד תחילה באזור בו פוטנציאל ההתחדשות העירונית הוא הגבוה ביותר ורק לאחר מכן להמשיך ליתר חלקי השכונה. ניתן לומר לפיכך, כי כעבור 10 שנים מתחילת הפרויקט נושא קידום השכונה רבתי לא

התקיים במלואו, אלא בתהליך ראשוני בחלק מסוים של השכונה.

ניהול המתנ"ס

תחילת התהליך החל עוד לפני שנת 2000 והמשיך לאחר הקמת מינהלת השכונה בשנת 2005. אנו מוצאים כי המתנ"ס מהווה כיום עורק חיים מרכזי בחיי השכונה והוא לוקח חלק ואף יוזם פעילויות תרבות מגוונות לתושבי השכונה. קבוצות שונות עמן יצרנו קשר מקצוות שונים של קשת ההתחדשות ציינו אותו לחיוב בתור גורם המעורה בחיי הקהילה ומהווה חוט מקשר בין תושבי השכונה הוותיקים לתושבי השכונה החדשים. לדעתנו, ניתן להגיד כי הוא ממלא אחר המטרה אשר לשמה הוא הוקם - יצירת פעילות חברתית-קהילתית בקרב אוכלוסיות שונות בשכונה על שלוחותיו השונות. השימוש במתנ"ס מצד מינהלת השכונה הינו נרחב וככל שיורחב כך תהליך ההתחדשות הקהילתית בשכונה ירוויח.

מטרות משנה

בחרנו להתייחס להצלחה הסובייקטיבית של מטרות המשנה כמקשה אחת. ראשית כל, ניתן לומר כי אכן יש התחזקות של ערך הקהילתיות בשכונה, הן על-ידי מתנ"ס הדר ומינהלת השכונה, והן על-ידי הגרעינים הרבים שהתמקמו בשכונה בעידודה של המינהלת. קיום פעילויות קהילתיות, חינוכיות, חברתיות ותרבותיות הביא לחיזוק השכונה ולפיתוחה של חברה פלורליסטית דמוקרטית בשכונה. ניתן לראות זאת על ידי כינונה של "חברה אזרחית" חזקה בשכונה. בהפגנה שנערכה בחודש מרץ 2015 אל מול משרדי העיריה מחו תושבי הדר הכרמל בחיפה כנגד ההזנחה המתמשכת, הצפיפות, היעדר מגרשי משחקים בשכונה ועוד. אמנם זוהי כביכול התרסה שכנגד המינהלת וכנגד העיריה, אך לעניות דעתנו זוהי נקודת חוזק המעידה על התעוררות בקרב תושבי השכונה ועל תחילתו של הליך קהילתי חשוב. לא ניתן להפריד בין חיזוק ערכי הקהילה ויצירת נקודות מפגש עבור התושבים לבין התחזקות החברה האזרחית בשכונה.
החלטה נוספת שהתקבלה על-ידי ראש קהילת הדר, יעקב ברודר - הכנסתן של אוכלוסיות צעירות שאינן חיות ב"בועה" לתוך השכונה - נחלה הצלחה חלקית. בתחילת ההליך נעשו ניסיונות ליצירת הידברות ושיח בין תושבי השכונה החילונים לחרדים, אך כיום לכל קהילה יש את הגרעין שלה. הגרעינים התורניים נוכחים יותר בתוככי הקהילה החרדית, בעוד קהילות הסטודנטים, קיבוץ המחנכים ואחרים פעילים יותר בחברה החילונית. הגדלת הפעילות הנפרדת מגדילה את הסגרגציה בין הקהילות השונות בשכונת הדר. מתושבי השכונה הוותיקים עולה התחושה שהם רואים בקהילות המשימה אורחים בשכונה ולא חלק אינטגרלי מהשכונה, ככאלו המגיעים לבצע משימה בשכונה ולא ככאלו השותפים למשימה הכוללת. מצד שני, נראה שישנה התקדמות בשיפור התשתיות, מראה השכונה והחיות שלה כתוצאה מפעילות קהילות המשימה, אך התושבים הוותיקים לא תמיד יודעים לזקוף זאת לזכות אותן קהילות.
סממן נוסף להצלחת התהליך הוא עליית מחירי הנדל"ן המעידים על גידול בביקוש הדיור בשכונה ובעיקר באזורים בהם נמצאות קהילות המשימה השונות. אך אליה וקוץ בה: עליית מחירי הנדל"ן פוגעת בתושבים הוותיקים ובציבור שוכרי הדירות באזור (יש לציין כי רוב חברי קהילות המשימה שוכרים דירות). יש לציין שהדבר נעשה במודע ובמחשבה תחילה. מינהלת הדר מודעת לתהליך הג'נטריפיקציה ומנסה "לנהל" אותו על ידי הכוונת קהילות משימה לאזורים מסוימים בשכונה על מנת שיבצעו שם התחדשות קהילתית, שבסוף מתבטאת גם בהתחדשות פיזית המעלה את מחירי הדיור.

תובנות, מסקנות ומחשבות לעתיד

ניתן לראות כי שכונת הדר הכרמל מתאפיינת במה שקרה לרבים ממרכזי הערים בישראל - בעקבות גדילתן של הערים ופרבורן, חל פיחות מעמדי בקרב תושבי מרכזי הערים, ובתוספת נטישת מוסדות ציבור חשובים ישנו תהליך של היחלשות מרכזי הערים. שכונת הדר הכרמל היא דוגמא מובהקת להיחלשות זו. במקרה זה, פתיחתם של מרכזי מסחר רבים מחוץ לעיר, בעלי שפע של חנייה ומקום מרוכז אחד לבצע בו את הקניות גרמו להיחלשותה של השכונה, על אף שעדיין נמצאים בה בניין העיריה ומרכזי תרבות. לעניות דעתנו, השכונה צריכה מעין מתיחת פנים שתחזיר אותה אל תפארתה בתחילת דרכה ועד שנות ה-80. התחדשות המבוססת קודם כל על קהילה תוביל לאחר מכן להתחדשות כוללנית המבוססת על ערכיה הארכיטקטוניים והתרבותיים של השכונה, ובכך תעזור לשמר את אופייה ואת ייחודה של השכונה.

החזון והמטרות

1. אנו מוצאים בעייתיות ראשונית בהגדרת חזון התוכנית כפי שנהגה על ידי ועדת ההיגוי. השכונה היא קודם כל סך כל ההון התרבותי והאנושי שמתקיים בה, ובייחוד בהדר האוכלוסיה הקיימת היא הבסיס למהות השכונה, ולא רק נדבך נוסף בה. ראוי היה שביצירת חזון לתהליך התחדשות עירונית בשכונה לא תתקבל התייחסות ראשונית להבאת "זוגות צעירים" בתור הבסיס לחזון אלא רק כערך מוסף.

בנוסף, לאחר 10 שנים שעברו מאז תחילת תהליך ההתחדשות, אנו מניחים כי מובילי התהליך מבינים יותר לעומק את מאפייני השכונה, צרכיה והדרך לבצע בה את ההתחדשות.

לפיכך, אנו ממליצים כי חזון ומטרות התחדשות השכונה ייכתבו מחדש. כתיבת החזון תעשה באמצעות שיתוף הציבור שיכלול הן את תושבי השכונה הוותיקים והן את חברי הקהילות השונות שבשכונה. ראוי לייצר בתהליך כתיבת החזון חשיבה משותפת של כל הגורמים על מה שנעשה עד כה בשכונה.

2. סוגיה נוספת אשר נוגעת לחזון היא העובדה כי לא קיים תאריך יעד לקיום החזון בשכונה. לטעמנו, יש לקבוע תאריך - שנת יעד להשגת החזון, כיוון שהצהרה כזו חיונית לכלל השחקנים (ובעיקר לתושבים) הנוגעים לתהליך ההתחדשות, וליצירת תיאום ציפיות מתאים, כמו גם טבלת שלביות ההתחדשות.

הקשר שבין המינהלת לתושבים

מכלל הנתונים והמידע שאספנו בתהליך החקר קיבלנו את הרושם שהקשר שבין מינהלת השכונה לתושביה הוותיקים רופף, וניתן אף להגדיל ולומר כי קיים אנטגוניזם (גם אם מינורי) בין חלק מהתושבים למינהלת:

1. התושבים לא רואים שיפור גדול בשכונה ולא מכירים מספיק את הקהילות ואת עשייתן.
2. קיימת ביקורת מצד התושבים על התנהלות המינהלת, על פועלה ועל החלטותיה. ביקורת כזו קיימת גם כלפי העיריה.
3. אין מספיק שיתוף ציבור של התושבים בשלבים השונים של תהליך ההתחדשות.

אנו רואים בקשר שבין המינהלת לתושבים גורם הכרחי להצלחת תהליך התחדשות, ועל כן אנו ממליצים לחזק קשר זה בדרכים הבאות:

1. יש לפתוח ערוץ תקשורת ישיר יותר בין התושבים למינהלת, כך שיותאם אליהם (כתיבת החומרים השונים שמוציאה המינהלת בשפות נוספות לעברית - רוסית, ערבית ואמהרית), ולעודד א התושבים לפנות אל המינהלת באמצעות outreaching באזורים החלשים בשכונה.
2. מומלץ לבצע הסברה על הצלחת הפרויקטים השונים על מנת שהתושבים יכירו את הדברים שנעשו ונעשים. חשוב שהסברה זו לא תעשה רק באמצעות מדיה ממוחשבת (כיוון שלא לכל התושבים יש נגישות למדיה זו), אלא אף בפרסומים ברחבי השכונה ואף בכנסים.
3. יש לבצע הסברה על הבחירות השונות שנעשו עד היום אשר נראו בעיני תושבים מסוימים תמוהות. לעיתים התושבים לא רואים את התמונה הכוללת של מהלך מסוים, אך הסברת הרציונל שמאחוריו תוכל לעשות זאת.

ההיבט הפיזי

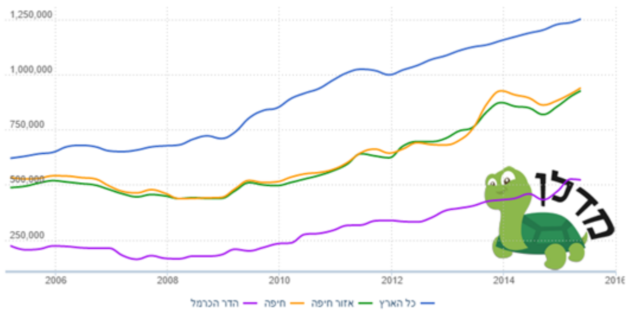
השיחות עם התושבים והשיטוט ברחבי השכונה המחישו לנו את מצבה הפיזי הירוד של השכונה. אמנם יש שיפור חלקי בתשתיות ובמבנים מסוימים, אך תחושת התושבים היא כי יש לשים דגש רב על נושא זה. בנוסף, נראה כי החוסר בתשתיות ובמבני ציבור מתאימים (בעיקר גני ילדים) מקשה על גידול ילדים בשכונה, ומקטין את הסיכוי להשתקעותן של האוכלוסיות החזקות.

לפיכך, אנו ממליצים על הרחבת המהלך המקיף של תהליך ההתחדשות העירונית אל האלמנטים הפיזיים הבאים:

1. חידוש תשתיות פיזיות בשכונה, בדגש על תשתיות עירוניות המכוונות לאוכלוסיה צעירה, כדוגמת גני ילדים ומתקני משחקים, והתאמת המתקנים הקיימים לתקנים החדשים.
2. יצירת מרחב ציבורי מטופח ומעניין - מרחב נקי, מתוחזק היטב ובעל אלמנטים שיגרמו לתושבים לרצות לשהות בו.
3. הרחבת מעגל המוסדות הציבוריים הרתומים לקידום השכונה, ובייחוד מדרחוב נורדאו, כדוגמת הנעשה במדעטק, תאטרון חיפה ובית הקרנות.
4. שיפור האלמנטים הפיזיים להגברת תחושת הביטחון בשכונה: תאורת רחוב, שילוט והכוונה ברורים במרחב, יצירת עירוב שימושים במרחב, סביבה מטופחת, תנועה בטוחה וקישוריות.

עליית מחירי הנדל"ן

בתרשים 1 מוצגת מגמת עליית מחירי הנדל"ן בכלל הארץ, אזור חיפה, חיפה ושכונת הדר בשנים 2006 עד 2015.



תרשים 1: מחירי הנדל"ן מתוך אתר מדלן

מצד אחד, תרשים זה מראה על מגמה חיובית של ההתחדשות - בעוד שבכלל חיפה עלו מחירי הנדל"ן ב-98%, בשכונת הדר עלו המחירים ב-150%[10] , ומכאן ניתן להסיק שעליית המחירים נבעה לא רק מכלל עליית מחירי הדיור, אלא גם מהשיפור במעמדה של השכונה.

מצד שני, עליית המחירים מקשה על תושבי השכונה - הן על אלו אשר שוכרים דירות, והן על אלו אשר רוצים לרכוש דירות בשכונה. כתוצאה מכך, נדחקים החוצה מהשכונה תושבים ממעמד סוציו אקונומי נמוך אשר ידם אינה משגת לשכור היום דירה במחיר שבו שכרו אותה ב-2006. סוגיה זו מקבלת ביטוי משמעותי יותר כשהיא באה בקונפליקט עם המטרה להביא זוגות צעירים לשכונה - עליית המחירים מקשה על חברי הקהילות להישאר בשכונה לאחר תום פרק המשימה.

קהילות המשימה וארגוני המגזר השלישי

בהמשך לחזון ומטרותיו, הובאו קהילות המשימה, אך רוב משימותיהן של הקהילות התמקדו בתחומי החינוך והתרבות. אף על פי ששני נושאים אלו הם חשובים, אנו חושבים שיש להרחיב את מעגל המשימות גם לתחומים נוספים, ובייחוד התחום הפיזי (בהמשך לסעיף הקודם).
כבר כיום קיימת מגמה של חידוש פיזי של מוקדים שונים בשכונה, אך מגמה זו מובלת על ידי גורמים התנדבותיים (קבוצת מ.ק.ס. אדריכלים) ובהיקפים קטנים. הגדרת משימה של התחדשות פיזית לקהילות מסוימות יכולה, לדעתנו, לקדם רבות את התחום הזה, ובייחוד בתחומים הבאים: שיפור חזיתות מבנים, טיפוח שצ"פים מוזנחים ועיצוב המרחב הציבורי.
אנו מאמינים כי משימות אלו ימשכו אליהן גם את תושבי השכונה הוותיקים, ובכך יחוזק הקשר עם הקהילות ועם המינהלת, התושבים יוכלו לראות בעיניהם את תוצרי ההתחדשות, ואף לחזק בכך את הקהילה האזרחית.
בנוסף, ריבוי קהילות המשימה וארגוני המגזר השלישי אשר פועלים בשכונה הוא אמנם נקודה חיובית

10 אוחזר מתוך http://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3658317,00.html

ביותר, אך לא קיים ארגון גג אשר מנהל ומתכלל את פעולותיהם.
אנו מציעים שמינהלת השכונה תהיה אחראית על נושא זה ותנתב ותאחד את הפעילויות השונות של הגורמים השונים לפי צרכי השכונה. באופן זה, לטעמנו, השלם יהיה גדול מסך חלקיו.

החברה האזרחית

נקודת אור חיובית ביותר שזיהינו היא התפתחותה של חברה אזרחית חזקה. דוגמאות לכך ניתן לראות בשלוש ההתארגנויות הבאות:

1. הפגנת התושבים מול בניין העיריה כנגד מצב התשתיות בשכונה.
2. הקמת מועצת הדר - התארגנות של התארגנויות שמורכבת מתושבי השכונה.
3. בוסתן הדר - התארגנות נוספת של קהילות הדר שבחרו להישאר בשכונה.

אנו רואים ביצירתה של חברה אזרחית חזקה מטרה ראשונה במעלה, כיוון שזהו סמל להעצמה של התושבים עצמם וליכולת שלהם להביא לשינוי ולקחת אחריות על שכונתם גם ללא עזרה מבחוץ (במקומות שבהם האזרחים יכולים לחולל שינוי בעצמם, כמו לדוגמא, שיפוץ מבנים מסוימים בשכונה).
על מנת להמשיך מגמה זו יש להתמקד בתהליך זה של העצמת הקהילה, אך יש גם צורך בבדיקה -האם מי שלוקח חלק באותה חברה אזרחית הם התושבים הוותיקים או תושבי הקהילות, ובהתאם לכך לכוון את מיקוד המאמץ להמשך העצמת החברה האזרחית.

תהליך פורץ דרך

לטעמנו, התחדשות עירונית על בסיס קהילות צריכה להיות משועתקת באזורים שונים של הדר רבתי (מעבר לגבולות המלבן) וגם בשכונות אחרות בעיר או במדינה. חידושן של מרכזי הערים הוא נושא בוער כיום וניתן ללמוד רבות מהתהליך שהתרחש בעשר השנים האחרונות במלבן הדר.
אנו חושבים כי אסטרטגיית התחדשות באמצעות קהילות היא אסטרטגיה שניתן ליישם במקומות המתאימים לכך (בייחוד באזורים עם חברה אזרחית חלשה), אך יש ליישמה בהתאם לצרכים של כל מקום ומקום, ולאחר שנעשה תהליך מחשבה על הנקודות החלשות והחזקות במקרה של שכונת הדר.

מקורות

- Duany, A. & plater-zyberk, E. (1994). Katz peter(ed) - The neighborhood: the district and the corridor, The new urbanism, Mcgraw hill,Inc.
- Etziony, A. (1993). the spirit of community N.Y. - crown publishers.Inc.
- Fincher, R & Jacobs, J. M. (1998). Cities of difference – Introduction, The Guilford press.
- Webber, M. M. (1963). in wingo lowdon(ed) - Order in Diversity: community without propinquity, Cities and spaces, The johns Hopkins press.

- אמיר, ס. וכרמון נ. (1996). עולים חדשים במרכז העיר הישן - תחנת מעבר או התחדשות עירונית? בדיקה בהדר הכרמל, חיפה. אופקים בגיאוגרפיה, 44-45, עמ' 7-25.
- ורנסקי, א., שחורי נ. ופלאוט פ. (1999). מעורבות קהילתית בפיתוח אורבני ובחינוך, ירושלים מרכז ציפורי - בית הספר ללימודי קהילה.
- ינון-אמויאל, ע. וקלוש, ר. (2003). הקשר בין המנהל השכונתי לתכנון העירוני - חקר אירוע בירושלים ובתל אביב.

ראיונות

- און, ט. פעיל חברתי בשכונת הדר כרמל (31/5/2015). ראיון אישי, חיפה.
- ברודר, י. מנכ"ל מינהלת הדר (16/4/2015). ראיון אישי, חיפה.
- פיקס, ע. יו"ר מועצת שכונת הדר כרמל (31/5/2015). ראיון אישי, חיפה.
- רייצ'ל, א. בעלת עסק בשכונת הדר כרמל (31/5/2015). ראיון אישי, חיפה.

תוצר מעשי

זכותון זה מוגש לתושבי הדר כחלק מעבודתנו בקורס התחדשות עירונית,
בה חקרנו את תהליך ההתחדשות העירונית בהדר באמצעות קהילות המשימה.
אנחנו מקווים כי זכותון זה ישרת אתכם תושבי הדר ביצירת יחסי שותפות הדדית בין כל תושבי הדר ובין העיריה בתחזוקה ובשמירה על המרחב הציבורי בשכונה.

תברואה ,בריאות הציבור ונוחותו, טיפוחה ושמירתה של העיר

חובת העירייה:

לערוך בדיקות לאיתור מטרדים ציבוריים והסרתם ;בדיקה והסדרה

שוטפת של ביבים למניהם ;התקנה ותחזוקה של פחי אשפה ציבוריים;

מחזור ופינוי אשפה מבתים ועסקים ;ניקוי רחובות ושווקים שאינם
רכוש הפרט ;הדברת מזיקים ופינוי פגרים.

(סעיף 242 לפקודת העירייה)

גוף	טלפון/ מייל
קהילת הדר	048624231
היחידה לפניות הציבור עיריית חיפה	048356865
הדר לכולנו	hadar4all@gmail.com
כפר הסטודנטים בהדר	office@studentsvillage.org
הבית הקהילתי טבריה 15	tveria15@gmail.com
הגרעין התורני בהדר (שעלי תורה)	048621051 hadarlehadar@gmail.com
וועד הדר	waadhadar@hotmail.com
מוקד עירוני	106
קרן שחף	03-5477665 info@shahaff.com
מתנ"ס הדר חיפה	http://hadarhaifa.org.il/

חובת הנגשה

מכוח חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות מחויבת רשות מקומית
בהנגשת כל המקומות והשירותים הציבוריים שבאחריותה לאנשים
עם מוגבלות לרבות שירותי תחבורה ציבורית.

("חוק שוויון זכויות" התשנ"ח)

רחובות

העירייה אמונה על : הסדרת התחזוקה התקינה של רחוב שאינו רכוש הפרט ;לרבות ניקיון, גינון, תאורה , שמירה על חזות פני הרחוב, תיקון וניקוז ;וכן קריאת שמות לכל הדרכים ,סימונם במקומות בולטים וכן סימון הבניינים במקומות אלה במספרים.

(על פי "פקודת העיריות")

פסולת למחזור

במידה והורה השר לאיכות הסביבה ,מחויבת רשות מקומית בהקצאת מקומות להקמת מרכזי מחזור ,לרבות אחריות על התקנתם ,וכן קביעת הסדרים בחוקי עזר לאיסוף ופינוי פסולת למחזור בתחומה.

(חוק "איסוף ופינוי פסולת למחזור", תשנ"ג)

פיקוח ובקרה

במידה ועירייה לא ממלא את חובותיה לתושב ניתן לכפות עליה לעשות כן, על ידי אכיפה מנהלית.

סמכות **הממונה על המחוז** (של משרד הפנים) לאכוף את ביצוע חובותיה של רשות מקומית ע"י הוצאת צו למילוי חובה או ע"י מינוי אדם מתאים למילוי החובה או ביצוע העבודה

(פקודת העיריות סעיף 141)

סמכות **שר הפנים** לאכוף את ביצוע חובותיה של רשות מקומית ע"י: הוראה על בחירת ראש עירייה חדש, פיזור מועצה, מינוי ועדה קרואה או מועצה ממונה.

(פקודת העיריות סעיף 143)

התחייבות העירייה- מתוך אמנת השירות של עיריית חיפה

- ✓ לעשות כל שביכולתנו כדי לתת מענה אדיב יעיל ומהיר ולעמוד בציפיותיכם. במקרה הצורך אנא צרו קשר עם מוקדי ומחלקות השירות.
- ✓ לפעילות מוקד מידע ודיווח מפגעים 106 במשך 24 שעות 7 ימים בשבוע.
- ✓ לספק מגוון שירותי קבלת קהל תחת קורת גג אחת במרכז השירות לתושב. להיות קשובים, להבין את צרכי התושבים ולהעניק פיתרון הולם לכל הפניות בזמן אמת.
- ✓ להעמיד לרשות התושבים מגוון שירותי עזר להתמצאות והתנהלות באתר האינטרנט ובמייל.
- ✓ להשיב בכתב לכל פנייה כתובה למחלקת פניות ציבור תוך 4 ימי עבודה.
- ✓ למענה מיידי לפניית ציבור טלפונית /באמצעות צ'אט מדף ה FACEBOOK.
- ✓ לעמוד בהגדרת החוק למענה לתלונה לממונה לתלונות הציבור/למכתב קבלת מידע.
- ✓ לאפשר צפייה בתיקי בניין, סטאטוס בקשת היתר ולרכוש מידע הנדסי באמצעות אתר הבית.
- ✓ להמשיך להתאים את מערכות החינוך למיומנויות הנדרשות במאה ה 21 ולקדם מצוינות בחינוך.
- ✓ לפתח את תרבות הפנאי בעיר ולעדכן את תושבי העיר באמצעי המדיה השונים על אירועי תרבות.
- ✓ לבקר לנתח וללמוד את איכות השירות במגמת שיפור מתמיד ומתוך מכוונות לקוח

יצירת קשר

- שירן תעסה – shirantasa@tx.technion.ac.il
- עמית פרץ - amitp@tx.technion.ac.il
- אדר דובדבני - adarduv@tx.technion.ac.il
- סיון דהן - sivan_d@tx.technion.ac.il
- יונתן לחר - johny@tx.technion.ac.il

התחדשות איזורי תעסוקה ומסחר

אזור התעשיה החדש בראשון לציון

סלע לב ארי, אסף יקואל, יעל דנציגר, יעל פסלר, דליה דומברובסקי, חזי כהן, ליאור מסינג

רקע **78**
התפתחות המתחם ומדיניות הפיתוח **78**
הסיבות העיקריות לאי הצלחה של קניוני שנות ה-90' **79**
נקודות החולשה של מתחם אזור התעשייה החדש **79**
דגשים להתחדשות אזור התעשייה **79**
חידוש המרחב הציבורי ומתחמים שאינם בשימוש **80**
גיבוש מרכז ניהולי משותף **81**
חיבור לשכונות הסובבות **81**
סיכום **81**
מקורות **82**
תוצר מעשי **83**

רקע

אזור התעשייה של מערב ראשון לציון ממוקם בדרום מטרופולין גוש דן בסמוך לגבול המוניציפאלי עם חולון. אזור התעשייה הוקם ממערב לעיר הוותיקה (ראשון לציון מזרח), מערבית לכביש מס' 4 ובסמוך לנתיבי איילון, עובדה ההופכת אותו לנגיש במיוחד. במקביל להתפתחות אזור זה הוקמו בסמיכות אליו שכונות מגורים.

תמונה מס' 1: תצלום אוויר של אזור התעשייה המערבי של רשל"צ.

בתחילת שנות ה-90 החלו לבנות באזור קניונים רבים והאזור זכה לכינוי "עיר הקניונים". אולם, עם השנים קניונים רבים נסגרו או לחלופין שינו את ייעודם. כיום, אזור זה מתאפיין בעיקר בשימושי מסחר ובילוי, לצד שימושי תעשייה ומלאכה. באזור ניתן למצוא מתחמים רבים, בהם: קניון הזהב, סינמה סיטי, המתחמים G1 ו- G2, 'חונים קונים', 'המרכז הישראלי לריהוט' ועוד. אזור זה מותאם באופן מובהק לכלי רכב, כאשר בין המתחמים השונים קיימים מרחקים גדולים יחסית המקשים על המעבר באופן רגלי, ושטחים רבים משמשים כמגרשי חנייה.

תמונה מס' 2: מתחמים באזור התעשייה המערבי.

התפתחות המתחם ומדיניות הפיתוח

- בשנות ה-60, בתכנית האב הראשונה של האזור, הותרה פעילות מסחרית לצד שימושי התעשייה.
- משנות ה-90 אזור זה הפך למוקד של קניות ובילוי לצד שימושי תעשייה. התפתחות זו תאומת למדיניות ראש העיר לשעבר, מאיר ניצן, אשר בראיון עמו ציין כי הקווים שהנחו אותו בפיתוח האזור היו לדאוג לתעסוקה כדי למשוך צעירים ולדאוג שבאזור תהיה פעילות במשך רוב שעות היממה. על כן, על מנת להוסיף מקורות תעסוקה לצעירים ולייצר פעילות במתחם לאחר שעות העבודה, פעל לפתיחת אזורי מסחר ובילוי (ראיון עם מאיר ניצן, 2015).
- בתוך פחות מחמש שנים הוקמו באזור שבעה קניונים: שופ אין, דאון טאון, קניוכל, דאון טאון סנטר, קניון ערי החוף, דיסקאונט סנטר וקניון הזהב. עם זאת, למעט קניון הזהב שנחל הצלחה ואף הורחב מספר פעמים לאורך השנים, יתר הקניונים לא שרדו. חלקם קרסו, חלקם נקלעו להליכי כינוס וערכו הסבה לשטחי מחסנים ומשרדים וחלקם נותרו שוממים (מירובסקי, 2006).
- בתחילת שנות ה-2000 קבוצת גזית גלוב רכשה באזור התעשייה כ-40 דונם והקימה מתחם סינמה סיטי חדש ומרכז מסחרי פתוח וגדול בצמוד אליו (מתחמי G). מתחמים אלה הצטרפו לשטחי מסחר קיימים רבים כגון קניון הזהב, המרכז הישראלי לריהוט, מתחמי המסחר הפתוחים "חונים קונים" ו"הצלחת יחזקאל" (המאכלס בתוכו חנויות רשת גדולות כדוגמת הום סנטר ושופרסל).

בשנת 2009 יזמה העיריה מהלך תכנוני נוסף במסגרת תכנית רצ/5/6/168 א'. תכנית זו הוסיפה לייעודי התעשייה, המלאכה והמסחר באזור התעשייה המערבי ייעוד קרקע של משרדים ותעשייה עתירת ידע במטרה לשנות את התפתחות אזור התעשייה ממסחר ומלאכה למשרדים. שינוי זה תואם לחזונו של ראש העיר הנוכחי (דב צור), חזון המתמקד בהקמת מרכזי תעסוקה והיי-טק, אשר אינם חלק מהנוף העירוני כיום (צור, 2010).
הקמת שטחי מסחר רבים כל כך כפי שקרה באזור התעשייה החדש של ראשון לציון הביאה לדימוי רווח של ראשון לציון כ"עיר הקניונים". בסקר שערכנו במסגרת הכנת נייר עמדה זה, מצאנו כי 32% מהנסקרים רואים את ראשון לציון כ"עיר הקניונים". 21% ראו באזור התעשייה החדש את המקום שמייצג את ראשון לציון (התשובה השנייה מבחינת כמות המשיבים לאחר חוף הים).

הסיבות העיקריות לאי הצלחה של קניוני שנות ה-90'

גודל

גודלו של קניון מתחיל לרוב מכ-15,000 מ"ר. בראשון לציון הוקמו קניונים של 5,000-6,000 מ"ר, שמצד אחד לא יכלו לספק את חווית הקניות של קניון, ומן הצד השני לא יכלו לענות על הצורך שמספקים מרכזים שכונתיים, בשל מיקומם המנותק מהשכונות (מירובסקי, 2006).

עיתוי הקמה בעייתי

ה"קניונים" האלו הוקמו בסגנון מיושן, של יזמים שהכירו את המסחר בישראל בשנות השמונים, מסחר זעיר, מקומי וצנוע, בשעה שלישראל כבר הובאה בשורת תרבות הצריכה האמריקאית. קניון הזהב היה היחיד שסיפק את חווית הקניות החדשנית (מירובסקי, 2006).

חוסר התמחות

לדעת ראש העיר הקודם, מאיר ניצן, הקניונים שנבנו היו צריכים לבדל עצמם באמצעות התמחות נושאית של החנויות שנפתחו בהם. לשיטתו, התמחות בנושא מסוים היתה הדרך היחידה של הקניונים הקטנים הללו לשרוד מול מתחריהם (ראיון עם מאיר ניצן, 2015).

נקודות החולשה של מתחם אזור התעשייה החדש

במהלך חקירת האזור נתקלנו במספר נקודות חולשה מהותיות, אשר לדעתנו מעלות את הצורך בביצוע תהליך להתחדשות המתחם:
1.במתחם ישנם מבנים נטושים שנעשה בהם שימוש מועט. הדבר מקנה לחלקים במתחם תחושה נטושה, מוזנחת ולא נעימה.
2.חוסר השקעה במרחב הציבורי:
- המרחב לא מעודד הליכה רגלית, המדרכות צרות ולעיתים אף לא קיימות, חסרה הגנה מפני פגעי מזג אוויר וההתמצאות עשויה להיות קשה.
- חסרה זהות אחידה ומושכת למקום, בדומה לזו שקיימת כיום למשל ב"מתחם הרובע" שבמזרח ראשון לציון או בנמל תל אביב.
- ישנו מחסור בשטחי פנאי (שטחים ירוקים וכדומה) שישרתו את הבאים למתחם.

3.חסרה זיקה של המתחם לשכונות הסובבות אותו.

דגשים להתחדשות אזור התעשייה

בשנים האחרונות אזורי תעשייה ומסחר בארץ ובעולם עוברים תהליכי התחדשות מתוך התפיסה כי התועלות המתקבלות ליישוב מהימצאות אזור תעשייה ומסחר בשטחו הן רבות ואינן מתמצות רק בתשלומי ארנונה ובמקומות תעסוקה. אזור מסחר מוצלח יכול לתרום למיתוג היישוב, להגדלת הביקושים בענפי מסחר, התרבות וההשכלה ולהעלאת איכות החיים (טטרו, 2013).
יש לראות באזורי התעשייה והמסחר של הערים כמרכזים עירוניים, ועל העיריות לטפל בהם ככאלה ולא להמתין שההזנחה וחוסר הנוחות בשימוש ידחפו את הציבור החוצה. על העירייה לחשוב כיצד לשפר כל הזמן את הנוחות והשימושיות, וכיצד להגביר את האיכויות העירוניות של מרכזי המסחר (טמיר-טאוויל, 2012).
לאור ניתוח המצב הקיים כפי שהובא לעיל ולאור הנושאים לשיפור שהעלנו בחרנו להתמקד בשלושה דגשים לפיתוח האזור:

1. חידוש המרחב הציבורי ומתחמים שלא בשימוש.
2. גיבוש מרכז ניהולי משותף.
3. חיבור לשכונות הסובבות.

חידוש המרחב הציבורי ומתחמים שאינם בשימוש

המרחב הציבורי

בשנים האחרונות אנו עדים לשינוי בתרבות הצריכה של אנשים רבים בעולם, כולל בישראל – אם בעבר כולם נהרו לקניונים, כיום רבים מעדיפים לצאת לרחוב ולמרחב הציבורי הפתוח (כפי שניתן לראות בתל אביב ובערים רבות בעולם).

אזור התעשייה החדש של ראשון לציון מתאפיין בקיומם של מתחמים סגורים אשר אינם מקיימים דיאלוג זה עם זה ועם המרחב הציבורי. החזות הכללית של האזור ירודה ביותר. האזור סובל ממחסור חמור בהצללה, בתאורה, בפינות ירוקות, בדרכי הליכה מזמינות ובעוד היבטים מעין אלה. באזורים המהווים מוקד משיכה ויש בהם כמות גדולה מאוד של תנועה, צריך לדאוג לזרימה נוחה של התנועה בין המוקדים השונים. מרחב ציבורי מוצלח יעודד הליכה רגלית בין המוקדים והינו בעל פוטנציאל ליצירת אזור אטרקטיבי המהווה מוקד משיכה הן לאנשים הבאים לשהות בו והן לחברות המעוניינות להתיישב בו.

על-מנת לחדש את המרחב הציבורי של אזור התעשייה החדש בראשון לציון, אנו מציעים להכין תכנית כוללת למתחם אשר תטמיע את עקרונות התכנון הבאים:

- יצירת ממשקים בין המרחב הציבורי למרחבים הפרטיים (מסחר, משרדים וכדומה)
- שילוט מכוון לנוסעים ולהולכי רגל והכוונה אלקטרונית לחניונים.
- הנגשת המרחבים המסחריים ממפלס הרחוב על-ידי ביטול גדרות ומדרגות ובאמצעות השוואת פני שטח הכניסה למרחב המסחרי. בדרך זו המרחב כולו יהפוך למזמין יותר.

פיתוח המרחב הציבורי

- שיפוץ המדרכות במתחם ליצירת מדרכות נוחות, רחבות ונגישות.
- הצללה איכותית של השטחים הציבוריים כך שהשהייה בהם תהיה נעימה יותר.
- הפרדת השטח הציבורי בו נמצאים הולכי הרגל מזה השייך לכלי הרכב באמצעות עצים שיהוו חיץ ברור ביניהם.
- הקמת פינות ירוקות בשטחים פתוחים. פינות אלה ינעימו את השהייה במרחב הציבורי וייפו אותו.
- העברת שטחי החנייה הגדולים הקיימים כיום במקום אל מתחת לפני הקרקע, ושימוש בקרקע שתתפנה לצרכים ציבוריים.
- דאגה לניקיון ותחזוקת המתחם.

יצירת זהות למתחם

- המרחב הציבורי וריהוט הרחוב ישופצו כדי לתמוך בפיתוח הזהות האחידה של המתחם.
- הקמת מבנים חדשים תיעשה מתוך מחשבה אדריכלית על הקניית זהות עיצובית אחידה.

מתחמים שאינם בשימוש

אזור התעשייה רווי באזורים שאינם בשימוש, שטחים ומבנים נטושים או נטושים למחצה אשר נוטים להידרדרות וליצירת סביבה מוזנחת המצריכה התערבות. מטרתה של התחדשות עירונית באזורי תעשייה ומסחר היא להחיות את האזורים הנמצאים בתהליכי דעיכה, ולפיכך, יש לזהות ולחזק מרקמים בעייתיים אלו.

לשם כך, אנו מציעים לפעול באחת או יותר מהדרכים הבאות:

- השמשת המבנים הנטושים לצורכי ציבור, פנאי ותרבות. מכיוון שמדובר במבנים השייכים לגופים פרטיים, הרי שעל העירייה לרכוש/לשכור/להפקיע מבנים אלו. ההוצאה הכספית הכרוכה בכך, עשויה להתברר ככדאית בטווח הארוך, שכן הכנסת שימושי קרקע חדשים למתחם יכולה להעלות את אטרקטיביות המתחם ולמשוך מבקרים ובעלי עסקים נוספים לאזור.
- קביעת הוראות סטטוטוריות המפרטות את הייעודים הרצויים באותם שטחים לא מתפקדים במתחם.
- הקמת גוף מטעם העירייה אשר ייעץ לבעלי המבנים הנטושים/שטחים לא מתפקדים על מנת להביאם לשימוש על פי ייעודי הקרקע הרצויים.
- שידוך בין רוכשים פוטנציאליים לבין בעלי המבנים הנטושים על-מנת שהמבנים הללו יושמשו או יחודשו כך שישובו לתפקד ולהוות מוקד פעיל במתחם.

גיבוש מרכז ניהולי משותף

ללקוחות, למבקרים, לבעלי העסקים ולעירייה יש אינטרס משותף שאזור התעשייה החדש של ראשון לציון יתפקד בצורה המיטבית. הלקוחות מחפשים סביבה נעימה, בטוחה ונגישה, שיש בה מגוון מסחר ושירותים, בעלי העסקים מחפשים יותר לקוחות, המבקרים תרים אחר אירועים מיוחדים ועניין ואילו העירייה מעוניינת באזור חי ודינמי שעונה על צורכי בעלי העניין השונים.

לשם השגת כל המטרות הללו, יש לדעתנו להקים גוף ניהולי למתחם אשר ידאג לקדם את חידושו של המרחב הציבורי על פי העקרונות שפורטו לעיל, יהיה אחראי למיתוגו ושיווקו של המתחם וידאג לאינטרסים של בעלי העסקים ותושבי העיר.

אנו מציעים לנסות וליישם באזור מודל ניהולי משותף, המתבסס על מודל ה-TCM (Town Center Management) האנגלי. מודל זה הינו מנגנון לניהול משותף הנהוג במרכזי ערים בבריטניה. מנגנון הניהול מוקם ביוזמת העירייה ומשותף לעירייה, לעסקים פרטיים, למוסדות ולגורמים בעלי עניין במרכז העיר. במודל זה, רוב הפעילות של הגוף הניהולי ממומנת מכספי העירייה ומכספים המתקבלים ממספר מצומצם של בתי-עסק בעיר. חשוב לציין כי בניגוד לארצות-הברית, על בעלי העסקים באזור לא חלה חובת תשלום למנגנון הניהול המשותף. העסקים שבוחרים להשתתף במימון עושים זאת מתוך הכרה בתועלת שעשויה לצמוח לעסקים משיפור מצבו של מרכז העיר. עיקר המימון מגיע מבעלי עסקים גדולים, כלומר רשתות ארציות המפעילות סניפים במרכז העיר. בעלי העסקים הקטנים נהנים מפעילות המנגנון גם אם אינם שותפים במימונו (עפרון, 2008).

חיבור לשכונות הסובבות

במצבו הנוכחי, מתחם אזור התעשייה החדש מנותק מהשכונות שסובבות אותו – נווה דקלים, נאות שקמה ונווה ים. לטעמנו, פריצת הגבולות וחיבור אזור התעשייה החדש אל השכונות הללו באמצעות רחובות וגשרים להולכי רגל, יכול לחזק את הקשר שבין העיר לבין אזור התעשייה, ולהפוך אותו ממתחם סגור המופרד בכבישים רחבים מהשכונות לכזה שהופך להיות חלק מהרקמה העירונית. צעד שכזה עשוי לחולל מהפך גם בתפיסה העירונית ששולטת היום במערב ראשון לציון, תפיסה שלפיה שכונות מגורים צריכות להיות מסוגרות ולהשתייך לתושביהן בלבד. תפיסה זו, שהיא תפיסתו של ראש העיר לשעבר מאיר ניצן, הובילה לבנייה של שכונות שמופרדות זו מזו, ומהוות בכך איים של מגורים ולא רקמה עירונית אחת. ייתכן שבאמצעות חיבור השכונות זו לזו דרך אזור התעשייה החדש, יישבר התכנון המנותק, והעיר ראשון לציון תזכה ברקמה עירונית מתפקדת גם במערבה.

סיכום

לאזור התעשייה החדש בראשון לציון ישנן הן חוזקות והן חולשות. מחד, האזור כולל מתחמי מסחר מצליחים כגון קניון הזהב והסינמה סיטי, המושכים אליו מבקרים רבים מכל האזור, ומאידך, האזור מכיל מבני מסחר אשר כשלו וכיום הינם נטושים/נטושים למחצה ושטחים לא מתפקדים נוספים. כמו כן, המרחב הציבורי במתחם אינו מפותח ואטרקטיבי עבור מבקרים והולכי רגל, והמתחם כולו לוקה בחוסר זהות. על מנת לייצר התחדשות עירונית באמצעות אזור התעשייה החדש לראשון לציון אנו מציעים במסמך זה עקרונות וקווים לחידוש המתחם וחיבורו לרקמה העירונית.

מקורות

- טמיר טאוויל, ע. (2012). עיר הקצה הישראלית כתופעה של ארגון עצמי. תל אביב: אוניברסיטת תל אביב.
- טטרו, לירן. (2013). ''אזור תעשייה חזק יביא לשיפור איכות החיים ומיתוג חיובי ליישוב''. אתר גפן. אוחזר בתאריך ה- 24.6.15 מתוך – //:http www.gfn.co.il/index.php?option=com_ content&view=article&id=22510
- מירובסקי, אריק. (2006). " עלייתה, נפילתה ועלייתה של "עיר הקניונים". אתר דה מארקר. אוחזר בתאריך ה- 10.4.1 מתוך - .http://www themarker.com/realestate/1.359220
- עפרון, רז (2008). מדיניות וכלים להתחדשות עירונית סקירה בינ"ל. מדינת ישראל: משרד הפנים- מנהל התכנון- האגף לפיתוח ובקרה.
- צור, שלומית. (2010). "ראשון לקניון - מרכז הקניות של ישראל". אתר דה מארקר. אוחזר בתאריך ה-12.04.2015 מתוך - .http://www .themarker.com/realestate/1.575716

ראיונות

- ראיון עם מאיר ניצן. (2015).

תוצר מעשי

לנייר עמדה זה מצורפת מפה אינטראקטיבית הממפה את מתחם אזור התעשייה החדש על שימושיו השונים כיום –

https://www.google.com/maps/d/u/0/
viewer?mid=za0CFsDw_GDI.kp3qZWXIecmg

התחדשות באזורי מגורים

בשכונת ג'סי כהן בחולון

מאי רוזנברג, עמרי פלדמן, עודד פרומוביץ, עדן הנדלמן, אמיר סלע, יונתן יפרח

הקדמה **86**
ג'סי כהן עד היום **86**
ג'סי עם הפנים קדימה **89**
מהחצר האחורית ליהלום מלוטש **92**
מקורות **96**
תוצר מעשי **97**

הקדמה

בשונה מיתר הפרויקטים שנסקרו במסגרת הקורס "התחדשות עירונית" אנחנו זכינו לחקור תהליך של התחדשות עירונית אשר לא התרחש עדיין בשכונת ג'סי כהן בחולון. מכאן שלעבודה זו שני צדדים, ראשית היא בוחנת מדוע תהליך שכזה עוד לא יצא אל הפועל, ולאחר מכן העבודה מציעה איך כדאי יהיה לבצע תהליך שכזה על מנת להגדיל את הסיכוי שיתרחש במהרה ובצורה המיטבית ביותר. בנייר עמדה זה, אנו מבקשים להעביר את עמדתנו ונקודת מבטנו על תהליך ההתחדשות העירוני בשכונת ג'סי כהן בחולון.

ג'סי כהן עד היום

רקע תכנוני

העיר חולון הוקמה בשנת 1940 על ידי איחוד מספר שכונות, שנבנו על דיונות החול מדרום ליפו בשנות העשרים והשלושים של המאה ה-20. העיר ממוקמת במקום אסטרטגי במערך התחבורתי המטרופוליני, בין דרכי האורך הראשיות של מטרופולין תל אביב, דרך מס' 20 במערב ודרך מס' 4 במזרח.

שכונת ג'סי כהן הוקמה בגל השני של התפתחות העיר חולון בו הוקמו שיכונים בצפיפות נמוכה לפועלים ועולים בשנות החמישים. השיכונים הוקמו מדרום וממערב למקבץ השכונות הראשונות שהיו הגרעין המייסד של חולון.

בשנת 1958, רשות הפיתוח וקק"ל יזמו שתי תכניות לבניית שכונת ג'סי כהן. תכניות אלו אושרו על ידי הוועדה המחוזית לבניה ולתכנון של מחוז תל-אביב, והפכו לתב"עות הבסיס לפיהן בנויה השכונה עד היום: תכנית ח/24 אשר מטרתה הקמת שכונה בשטח החולות בין חולון לבת-ים וייעודה העיקרי הוא הגדרת מיקום מוסדות ציבוריים, ותכנית ח/60 אשר מטרתה פירוט תכנית ח/24 להסדרה והגדרה של אזורי המגורים, מרקם השימושים ופריסת הכבישים והתשתיות. שתי התכניות הללו מתייחסות לשטח כולל של 1323 דונם במערב העיר חולון. בשנת 1961 אושרה תכנית ח/71 ששינתה את גבולות התכנית והסדירה ייעודי קרקע שונים, אך לא השפיעה על אופי הבינוי[1] .

בשנות החמישים והשישים התרחש גידול אוכלוסייה ניכר בחולון, בעיקר בגין גלי העלייה הגדולים של אותם עשורים. שיעורי גידול גבוהים במיוחד של למעלה מ-30% התרחשו בשיכוני העולים הוותיקים: ג'סי כהן, קריית מיכה, וקריית שרת מזרח[2] . בעקבות גל עלייה נוסף בתחילת שנות ה- 90, אומצה גישה תכנונית חדשה לשכונה בדמותה של תכנית ח/418 מ-1991 אשר קבעה זכויות בנייה נוספות בשכונה בסמכות הוועדה המקומית והשלמת דירות בבניינים מפולשים[3] . בפועל המהלך היה בחזקת 'מעט מידי

1 אתר רשות מקרקעי ישראל, מאגר תכניות בניין עיר, 2015: http://www.land.gov.il/IturTabot2/taba1.aspx

2 אתר עיריית חולון, דוח מצב קיים, פרק 4, אוכלוסייה וחברה: 'תהליכים ודפוסים', 2015: http://www.holon.muni.il/handasa/Pages/ExistingStatusReport.aspx

3 אתר רשות מקרקעי ישראל, שם.

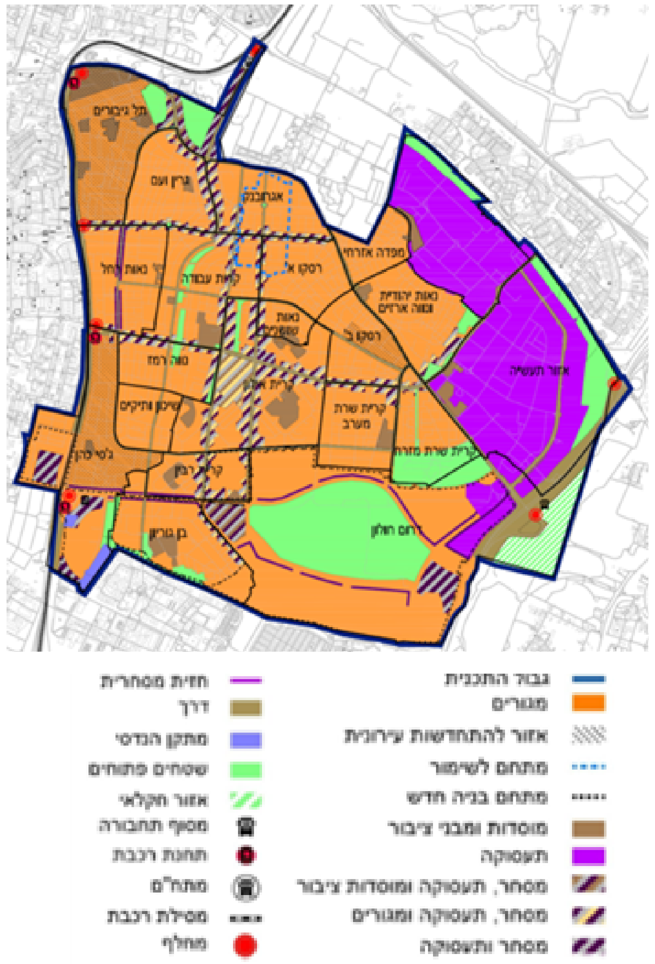
מאוחר מידי' ולא היווה בסיס לשינוי אופייה הפיזי של השכונה.

איור מס' 1: תשריט תכנית ח/71 מ- 1961 שהחליפה את ח/24 כתכנית המתאר של השכונה

עם השנים, מצבה החברתי והפיזי של השכונה התדרדר. קבוצות אוכלוסייה חלשות היגרו אל שכונת ג'סי כהן משכונות אחרות בחולון ואף מערים אחרות מרחבי המטרופולין. בשנת 1978 נכללה השכונה בפרויקט 'שיקום שכונות' אשר מטרתו היתה שיקום פיזי וחברתי של אזורים ושכונות בהם ניכר תהליך של התבלות פיזית והדרדרות חברתית[4] . אולם מאז שיקום השכונה בסוף שנות ה-70' לא התקיימה התערבות נוספת של הממשלה והמצב הפיזי והחברתי הדרדר שוב וחזר לנקודת המוצא ממנו התחיל פרויקט שיקום השכונה.

בשנת 2003 חזרה הממשלה להתערב בנעשה בשכונה, אך הדבר לא הביא לשינוי המיוחל בג'סי כהן. בהחלטת ממשלה מס' 939 שעסקה בהתחדשות עירונית במספר שכונות בארץ, הוכרז גם מתחם ג'סי כהן כמתחם "לפינוי לשם בינוי". בהחלטה זו אין התערבות אקטיבית, כפי שהיה בפרויקט שיקום השכונות, ומעורבות המדינה באה לידי ביטוי בהליך התכנוני בלבד, כשהפיתוח והביצוע ייעשה על ידי יזמים פרטיים[5] , אולם עד היום לא יצאה לפועל אף לא תכנית אחת של פינוי בינוי או של תמ"א 38 בשכונה, ככל הנראה מאחר והיזמים אינם רואים את הכדאיות הכלכלית שבתכניות אלה ללא אישור של מכפילי בניה גבוהים, אליהם העירייה מתנגדת.

למרות הקשיים שבהנעת תהליך התחדשות עירונית בשכונה, ניתן לראות כי העירייה מבינה את הצורך שבתהליך כזה בג'סי כהן. בימים אלו העירייה מכינה תכנית מתאר חדשה לעיר אשר טומנת בחובה הזדמנות גדולה עבור השכונה, שכן המתחם כולו הוכרז כבר בשלב הראשון כאזור להתחדשות עירונית. במתחמים שהוכרזו להתחדשות עירונית תופעל התערבות אינטנסיבית שתבוא לידי ביטוי בכלים כגון: העצמה של השימוש בקרקע, יצירת סביבה עירונית אטרקטיבית ומקיימת, ניצול מיטבי של נכסי הציבור - מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח. תשריט ייעודי הקרקע להלן מתוך תכנית המתאר החדשה מגדיר את ג'סי כהן במארג העירוני העתידי של חולון כמתחם להתחדשות עירונית.



איור מס' 2: ג'סי כהן – מתחם מגורים להתחדשות עירונית ע"פ[9] תכנית המתאר החדשה של העיר

4 אתר משרד הבינוי, 2015: http://www.moch.gov.il/shikum_vehitchadshut/shikum_shechunot/Pages/shikum_shechunot.aspx

5 שם, אכרזת מתחמים להתחדשות עירונית, 2015: http://www.moch.gov.il/Gov_Decisions/Pages/GovDecision.aspx

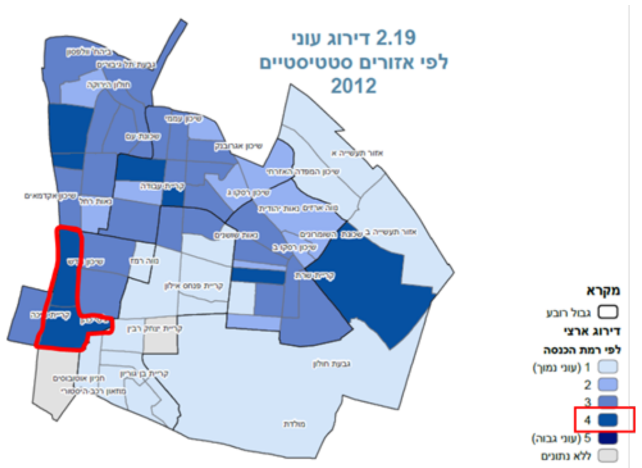
מצב השכונה כיום ביחס לעיר חולון

ההזדמנות להתחדשות במסגרת תכנית המתאר מגיעה לג'סי כהן לאחר תקופה קשה. תדמיתה של השכונה בעיני רבים נמוכה ומצבה הפיזי והחברתי נמוך. בעיני תושבי השכונה העיר חולון התקדמה והתפתחה עם שלל פרוייקטים ותכניות ענק, ואילו שכונת ג'סי כהן נשכחה ונשארה מאחור להתמודד לבד עם בעיותיה. בסקר שערכנו (עליו יפורט בהמשך) ניכרת תחושת קיפוח בקרב תושבי שכונת ג'סי כהן לבין חלקיה החדשים של העיר. הפערים בין חלקיה החדשים של העיר לבין חלקיה הישנים והמוזנחים הופכים בולטים מאוד ככל שעוברות השנים ומעמיקים את הקיטוב החברתי. דוגמא לכך ניתן לראות באמירות שנאמרו במסגרת תהליך 'שיתוף ציבור' כחלק מתוכנית המתאר החדשה של העיר: "... רבות הוזכרו שכונות ג'סי כהן ותל גיבורים, כציר מערבי נטול השקעה המשליך לרעה על העיר כולה" וכן "...יש חשיבות לטפל באופן פרטני בשכונות דוגמת ג'סי כהן, המושכות אוכלוסיות ארעיות ודלות אמצעים"[6].

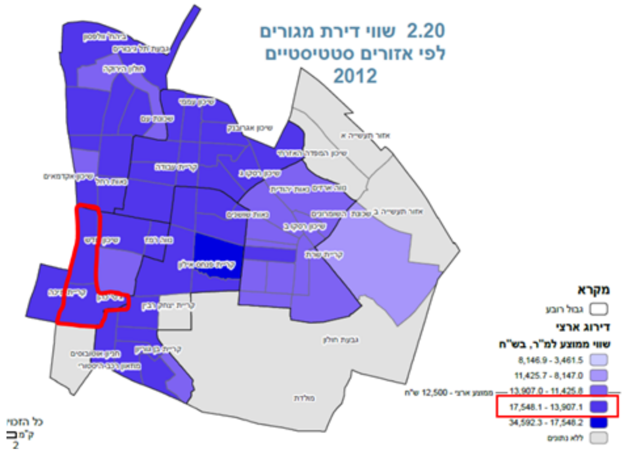
אלו אינן רק אמירות סמנטיות הנובעות מדעות קדומות, גם מבחינה סטטיסטית שכונת ג'סי כהן מתאפיינת כאחת השכונות החלשות בעיר. בדוח למ"ס משנת 2014 שבדק רמת הכנסה נמצאה שכונת ג'סי כהן בדירוג נמוך מאוד (4 מתוך 5 – כש 5 הוא 'דירוג עוני' הגבוה ביותר)[7].

הנתונים המוצגים באיורים 3 ו-4 מלמדים שמחד מדד 'דירוג העוני' מצביע כי השכונה נמצאת במצב לא טוב ומוגדרת שכונה ענייה, עובדה המשפיעה על היכולת של התושבים לייצר מציאות של התחדשות ללא סיוע מערכתי. מאידך, מדד 'שווי דירת מגורים' בשכונה נמצא מעל הממוצע הארצי ומציג הזדמנות כלכלית ליצירת מסגרת פעולה להתחדשות עירונית בתחום המגורים.

לאור ניתוח הנתונים המוצגים לעיל שאספנו מתוך המקורות הגלויים קיבלנו תמונה ברורה על מצבה הירוד של שכונת ג'סי כהן הן מהבחינה הפיזית והן מהבחינה החברתית. כחלק מתהליך איסוף החומר החלטנו לערוך ראיונות עומק על מנת ללמוד מברי-סמכא בשטח טוב יותר על השכונה, אותה לא הכרנו וכמעט לא מצאנו עליה מידע באופן סדור. בחרנו לראיין את שני 'צידי המתרס' היכולים לתאר את מצבה הנוכחי מנקודת מבט שונה ולהציע פתרונות לעתיד. ניתוח הראיונות וסקר התושבים שערכנו מובאים בפרק הבא.



איור מס' 3: דירוג העוני לפי אזורים בעיר חולון על פי נתוני הלמ"ס – ג'סי כהן מדורגת ברמה 4



איור מס' 4: דירוג שווי דירות מגורים לפי אזורים בעיר חולון על פי נתוני הלמ"ס

6 אתר עיריית חולון, דוח שיתוף ציבור: http://www.holon.muni.il/handasa/Pages/ExistingStatusReport.aspx

7 נתוני למ"ס, 'מבט על הערים הגדולות'- דוח 7, אוק' 2014

ג'סי עם הפנים קדימה

על בסיס סקירת המצב הקיים בשכונת ג'סי כהן ניתן לומר שגם תושבי השכונה ונציגיהם וגם מקבלי ההחלטות בעיר נמצאים כיום בנקודת זמן 'קריטית' לניצול הזדמנות להשפיע על עתיד השכונה ולשנות את מסלול ההדרדרות ארוך השנים בו היא צועדת. אמנם מצבה הפיזי של השכונה ירוד, מצבה החברתי קשה ונתוני הפתיחה למימוש תכניות גדולות למגורים נמוכים, אך מתקבל הרושם כי לשכונה ישנו פוטנציאל, ועם הטיפול הנכון ברגישות המתבקשת ניתן יהיה להוציא את ניצוץ שכונת ג'סי כהן אל האור. כפי שתיארנו קודם לכן יצאנו לערוך ראיונות עומק וסקר תושבים מתוך רצון לקבל ולבנות תמונת מצב שלמה ככל הניתן אשר תאפשר לנו לבצע ניתוח מבוסס על פיו נוכל לנסח המלצות כיצד אנו חושבים שניתן להניע וליישם תהליך של התחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן הזקוקה לתהליך זה באופן מובהק.

במסגרת הראיונות שקיימנו בחרנו לראיין נציג מהשכונה ונציגות מהעירייה: הריאיון הראשון היה עם ניסן זכריה פעיל חברתי ויו"ר ועד תושבי השכונה, הריאיון השני היה עם פנינה קול אדריכלית העיר וד"ר תמר שרויטמן מנהלת היחידה האסטרטגית בעירייה. זכריה, תושב ג'סי כהן, הציג עצמו כמומחה לדיור בארץ. הוא תיאר בפנינו את ניסיונו העשיר בתחום החל מעבודתו עם אריאל שרון כאשר זה כיהן כשר השיכון בתחילת שנות ה-90 אז פתר את בעיית הדיור שנוצרה בארץ כתוצאה מהעלייה המסיבית באותן שנים וכלה בתפקידו במחאת קיץ 2011. בנוסף, ציין זכריה כי שירת במועצת העיר כחבר מטעם האופוזיציה במשך שתי קדנציות ולפיכך יש לו ידע נרחב על שוק הדיור, העיר וג'סי כהן בפרט.

מהריאיון עם ניסן זכריה שהתקיים בתאריך 18.5.2015 עלו מספר נקודות מאד נוקבות וחדות. לדידו של זכריה, מצבה של ג'סי כהן כשכונה הינו ירוד, תושבים מוחלשים, אינם בעלי יכולת יזמות כלכלית, נקלעו למצב בו הם חיים ונטולי יכולת לשנות זאת. זכריה, טען שמצב זה של ג'סי כהן נוצר גם מתוך מדיניות כפולה: זו של ראש העיר המכהן 25 שנים, מוטי ששון מחד; וזו של ממשלת ישראל מאידך.

לטענתו העיר חולון חווה פריחה ושגשוג בשנים האחרונות למעט שכונת ג'סי כהן והדבר אינו מקרי. זכריה ציין בפנינו כי לפני מספר שנים הוא הביא את איל ההון לב לבייב לסיור בשכונה וזה התלהב מהפוטנציאל ורצה להשקיע בשכונה ולהופכה ל"רמת אביב" בלשונו של זכריה. אך ראש העיר ששון סיכל זאת.

מצד שני זכריה מתאר את ג'סי כהן כלא יוצאת דופן ובעלת "אחיות" רבות במרחב העירוני בישראל כמו פרדס כץ, רמת עמידר וכו'. "בשכונות אלו גרים רק השחורים". אמר זכריה וכיוון ליהודים מארצות ערב. הוא טען כי על-מנת ליצור שינוי אמיתי המדינה צריכה להגדיר זאת כמטרה חשובה: "רק לה יש את האדמות, התקציבים והלחץ הפוליטי". באופן שמעט הפתיע אותנו, זכריה טען כי הפתרון להתחדשות עירונית היחידי שיכול להצליח בג'סי כהן הוא פינוי-בינוי במכפלה גבוהה וזאת עקב ערכי הקרקע הנמוכים. כאשר נשאל על פגיעה אפשרית בתושבים הנוכחיים אמר זכריה כי לדעתו מדובר במיתוס ואנשים יודעים להתאים את עצמם למצב החדש. בדומה לכך שלפני שלושים שנים אנשים לא שילמו ארנונה וכיום הם משלמים. בנוסף, זכריה טען שבניה באופן זה יכולה להקל על בעיית הדיור לזוגות צעירים בגוש דן ולמשוך לשכונה "לא רק מוחלשים".

מהראיון עם זכריה מתגלה תמונה מורכבת הכוללת מידה גדולה של חוסר אמון שנוצר עם השנים בין תושבי השכונה ונציגיה לרשות המקומית. לדידו, מחד התושבים מוחלשים וידם אינה משגת ליצור התחדשות עירונית ומאידך ישנה אי מוכנות של העירייה ואף מדיניות מכוונת של הזנחה (לא הוצגו הוכחות לטענה זו). כשנשאל לעתיד השכונה, הפנה דווקא את האחריות לרמה הארצית וטען שרק התערבות ממשלתית תוביל לתכנית התחדשות ישימה[8].

בראיון נוסף שנערך עם **אדריכלית העיר פנינה קול וראש המחלקה לתכנון אסטרטגי של עיריית חולון תמר שרויטמן**, אשר התקיים בתאריך 7.6.2015 נפרשה בפנינו תפיסת העולם של גורמי התכנון בעירייה לגבי התחדשות עירונית בחולון

8 מתוך ראיון עם ניסן זכריה, יו"ר ועד השכונה, 18.5.2015, חולון

ושכונת ג'סי כהן בפרט, אשר מיועדת להתחדשות עירונית והעירייה אף תומכת בהכנת תכנית אב ממוקדת לשכונה.

בראיון זה גילינו שהיו הזדמנויות להתחדשות עירונית לפני מספר שנים באמצעות חברה פרטית שעבדה עם משרד השיכון. ההצעה שכללה "לגלח את השכונה" ולהקים מגדלים בני 25 קומות נפלה. קוד ושרויטמן מציינות "טוב שכך". כיוון שלתפיסת עולמן "השכונה זקוקה לזריקת עידוד, לא לשינוי אופיה". הצעה אגרסיבית כמו זו היתה מוחקת את הקהילה הקיימת ומדירה את התושבים המקוריים של ג'סי כהן. "אין רצון לעשות קופה על גבם של התושבים אלא לעזור להם", לכן לא כל תכנית תאושר בג'סי כהן. בנקודה זו מצאנו הקבלה בין עמדתן של ניסן זכריה לבכירות העירייה. העירייה מייעדת לג'סי כהן פיתוח התחדשות עירונית מבוקר ומתון. קוד הגדירה את ג'סי כהן כ"שכונה פסטורלית, נעימה ונמוכה". אך הן מציינות כי אם יבוא יזם עם תב"ע נקודתית לתמ"א 38 היא תאושר. ואם הועדה המקומית תדחה אותה, סביר להניח כי ועדת ערער במחוז תאשרה.

קוד ושרויטמן ידעו לספר לנו כי בהכנת תכנית המתאר לחולון הוקצה לג'סי כהן צוות תכנון יעודי שיעבוד על הצגת חלופות לאחר הצגת דו"ח מצב קיים. ההתחדשות העירונית אותה הן מייחלות לשכונה הוא כלשון "כמו בשכונת שפירא (תל-אביב)". תמהיל מאוזן של תושבים ותיקים וצעירים ושמירה על מרקם הבניה בשכונה. כיום, עד שתתקיים החלטה פוליטית בנושא ג'סי כהן, השינוי היחיד שיקרה הוא מהצעה של יזמים פרטיים.

אם כן מהראיון בעירייה עולים קולות מעט שונים מאלו שעלו מהראיון עם זכריה. לתפיסתן של אדריכלית העיר וראש מחלקת התכנון, השכונה זקוקה לזריקת עידוד לא לשינוי אופייה. הן אינן תומכות במהפכים אלא בחיזוק נקודתי לשכונה וניצול טוב יותר בעתיד של יתרונותיה. עוד טוענו שהיו בעבר הזדמנויות לחדש את ג'סי כהן אשר לא צלחו. אם יזם יבוא עם תב"ע נקודתית לתמ"א 38 – היא תאושר. לדבריהן, תכנית המתאר החדשה מתייחסת לשכונת ג'סי כהן במסגרת חשיבה חדשה ותעניק כלים לביצוע תכנית התחדשות עירונית – אך אנחנו עדיין לא שם[9] .

בהמשך לסקירת המצב הקיים והדברים שעלו מן הראיונות שקיימנו, לאחרונה הוגשה על ידי עיריית חולון תכנית המתאר החדשה לכלל העיר. פורום של שיתוף ציבור שנעשה טרם הגשת התכנית העלה צורך ברור ביצירת תכנית אב פרטנית לשכונות ג'סי כהן וקריית מיכה, אותם התושבים מזהים את השכונות הללו כנקודות חולשה המשליכות על יתר העיר ומצריכות התייחסות תכנונית מיוחדת[10] . בעקבות כך החולט בעירייה על יצירת תכנון ברמה מפורטת יותר לשכונות אלו, בהמשך לתכנית המתאר.

סקר תושבים

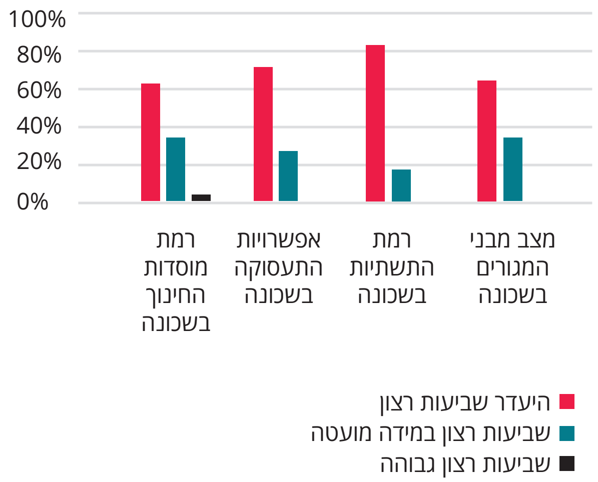
על מנת לייצר נייר עמדה בעל תוקף כלשהו, ומתוך מחשבה כי יש חשיבות גדולה בלשמוע את הקולות המקומיים, החלטנו לבצע סקר תושבים ולנסות להבין את עמדותיהם של תושבי המקום.

בתאריך 21.6.15 נערך הסקר בו השתתפו רק 30 תושבים שכן לא כולם ששו לשתף פעולה. כך למשל אישה אחת ציינה כי היא חוששת להשתתף ולהזדהות כי לטענתה "כל הזמן מנסים להחתים אותנו על משהו אחר ואני כבר לא מאמינה לשום דבר". חשוב לציין כי מספר המשתתפים אינו מהווה מדגם מייצג שכן אלו אינם מהווים אפילו אחוז מכלל תושבי השכונה. אך מעניין היה לראות כי מרבית המשתתפים אמרו דברים דומים, ואלו משתלבים עם מגמה כללית אותה הרגשנו בביקורינו בשכונה גם מתושבים אחרים, כך שלפי דעתנו על אף שהמדגם מצומצם, הוא מסוגל לתת מבט אמיתי לתחושות ורצונות התושבים בנוגע לשכונה.

מרבית המשתתפים בסקר היו מעל גיל 35 (84%) כאשר 20% מכלל המשתתפים היו בני מעל גיל 65. 90% מהמשתתפים הם תושבים ותיקים בשכונה, מעל ל-10 ואף 20 שנים שהם מתגוררים בה וכמו כן מרביתם, 63%, גרים בשכונה בדירה בבעלותם. להלן חלק מן הממצאים אשר עלו מתוך סקר התושבים. תחילה בחנו את מידת שביעות הרצון של התושבים במדדים שונים.

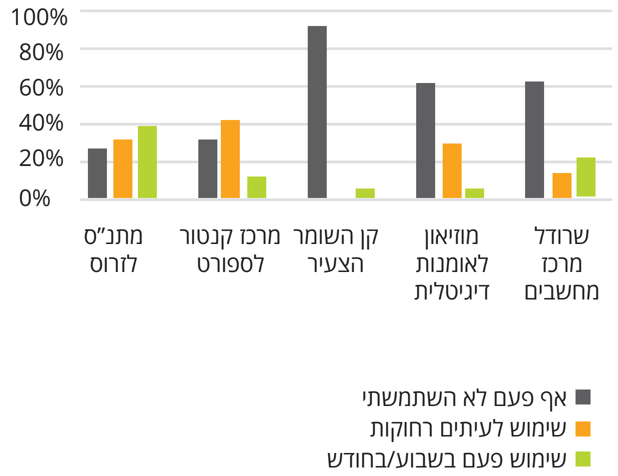
9 מתוך ראיון עם אדריכלית העיר חולון פנינה קוד ומנהלת מחלקת התכנון תמר שרויטמן, 7.6.2015

10 תכנית מתאר חולון 2030, שיתוף ציבור, אפריל 2014



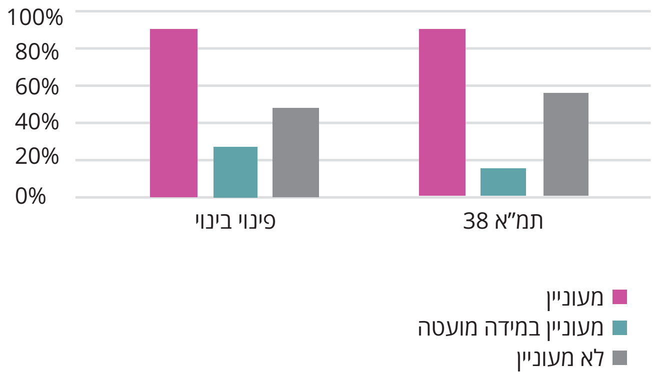
תרשים מס' 1: מדדי שביעות רצון

מתרשים זה בולטת מגמה של היעדר שביעות רצון במגוון תחומים, הקשורים קשר ישיר באיכות חיי התושבים בשכונה. בהמשך ביקשנו לבחון עד כמה תושבי השכונה משתמשים במבני הציבור הנמצאים בשכונה.



תרשים מס' 2: מידת השימוש במתקנים בשכונה

מתרשים זה עולה כי חלק ממוסדות הציבור בשכונה, במיוחד אלו המיועדים לשימוש של הילדים והנוער בשכונה, לא עונים על מטרתם וזוכים להיענות נמוכה בקרב קהל היעד. לבסוף בדקנו את עמדותיהם של התושבים בנוגע להתחדשות עירונית בשכונה.



תרשים מס' 3: עמדות בנוגע להתחדשות עירונית

על אף ששביעות הרצון ממבני המגורים בשכונה היא נמוכה וגורפת, בעוד שמרבית מן התושבים מעוניינים בהתחדשות עירונית בשכונה ישנם גם כאלו שמתנגדים לכך. להבנתנו, תושבים רבים כבר מרגישים מיואשים מנסיונות חוזרים ונשנים לתהליכי התחדשות עירונית בשכונה עד לרמה שכבר אפסו תקוותיהם. מעבר לכך, כשנשאלו התושבים האם היו נשארים לגור בשכונה לאחר שבניינם היה עובר פינוי בינוי 82% ציינו כי היו נשארים. כמו כן, 72% מן התושבים היו מעוניינים לקחת חלק ולהיות שותפים להחלטות אודות התחדשות עירונית בשכונה.

לאור הממצאים הנ"ל, ניסינו להבין מהם התחושות של תושבי השכונה בנוגע לג'סי כהן, וגילינו שתי תמות מרכזיות. האחת – השכונה כיהלום לא מלוטש - "..המקום הזה הוא כמו יהלום - מסביב הכל טוב. אנחנו 10 דקות מקניון הזהב, 5 דקות מבת ים, 5 דקות ממרכז העיר אבל כאן על הפנים.. ". מרבית הדימויים החיוביים התייחסו לשכונה חמה ומשפחתית, עם תחושה חזקה של שכונה (אשר אולי ניתן לתרגמה אפילו לקהילה), תחושה חזקה של שייכות וזיקה גבוהה למיקום ולאוכלוסייה במקום. מנגד, דימוי שני ורווח שעלה – החצר האחורית – "החזות... הכל פה מתפורר... זו החצר האחורית של העיר". כאן בלטו התייחסויות להזנחה ואפלייה מצד העירייה, נראות רעה ותשתיות הדורשות שיקום, פשיעה וסטיגמה שלילית שדבקה. כאשר נשאלו התושבים אודות התחושות שלפי דעתם יש לאחרים בנוגע לשכונה התקבלו רק תשובות שליליות בעיקר סביב "החצר האחורית" והסטיגמה השלילית.

אם כן, נראה כי מרבית התושבים, על אף התחושות הקשות, אוהבים את השכונה עצמה ואף היו

מעוניינים להישאר בה במידה ותעבור תהליכי התחדשות למיניהם. מרביתם מעוניינים בשינוי דרסטי, כאשר לא חשוב להם בדיוק מאיזה סוג (תמ"א 38, פינוי בינוי) והיו מעדיפים לקחת חלק בשינוי עצמו.

הנקודה החשובה אולי מכל, היא כי התושבים אינם מיואשים מהשכונה, עוד יש להם תקווה לשינוי שיגיע והם אינם ממהרים לעזוב. זהו פוטנציאל וכח גדול לשינוי שצריך לנצל אותו ולמנף אותו על מנת לעזור לשינוי הזה להתרחש ולקרום עור וגידים.

אם כך ניתן לסכם ולומר כי מכלל השיחות שערכנו עם מגוון בעלי העניין הנוגעים לשכונה עולה מסקנה אחת ברורה וחזקה – לכל הנוגעים בדבר מכנה משותף – כולם מסכימים על צורך בשינוי יסודי ומהותי בשכונה שכולל התחדשות עירונית והתחדשות מגורים בפרט תוך שימת דגש על שמירתה של האוכלוסייה המקומית לצד הכנסת אוכלוסייה חדשה. כעת משברור שכולם רואים צורך בשינוי שכזה, עולה השאלה איך, במיוחד לאור כשלונות העבר, יש לגשת לנושא בהצלחה ועל כך נרחיב בפרק הבא.

מהחצר האחורית ליהלום מלוטש: המלצות להתחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן

כאמור לעיל, זיהינו מכנה משותף בין תושבי שכונת ג'סי כהן ועיריית חולון: הרצון לייצר בשכונה התחדשות עירונית פיזית, תוך שמירה על המרקם החברתי בשכונה.

עם זאת, ניתוח הראיונות והסקר רק מחדד את המסקנה כי אמון הוא שם המשחק בשכונת ג'סי כהן. אמון הוא המוטיב המרכזי שיאפשר בניית תהליכים יעילים לקידום השכונה ותושביה, כשלא ניתן להתעלם ממשבר האמון אשר שרוי בין הצדדים, בעיקר מצד התושבים כלפי העירייה (וזאת על אף רצון התושבים להיות מעורבים).

לכן, אנו ממליצים כי הצעדים הראשונים אשר צריכים להיעשות בשכונה הינם צעדים בוני אמון, בעיקר מצידה של העירייה, וזאת על מנת לשקם את היחסים בין התושבים למימסד. לאחר מכן, יש לנקוט בצעדים הקשורים להתחדשות פיזית של השכונה, ובמקביל, להשקיע בשיפור תדמיתה של השכונה ככלי תמך לתהליך ההתחדשות העירונית, להלן ההמלצות:

הקמת מנהלת שכונה ככלי לבניית אמון

ב"סולם ההשתתפות" של ארינסטיין (1969) הדרגות "שותפות", "העברת כוח" ו"שליטת הציבור" מייצגות שלב בו רמת האמון בין התושבים לבין הרשות גבוהה מאוד ומתנהלת הידברות משמעותית והדדית בין הציבור לבין הרשות. מודל נפוץ וקיים, בו דרגות אלו מתקיימות במערכת היחסים בין הציבור לרשות, הוא מנהלת השכונה (ברסלר-גונן 2011).

מהי בדיוק מנהלת שכונה? מנהלת השכונה מאפשרת לתושבים לקחת אחריות על המקום בו הם גרים, קרי על השכונה בה הם חיים. בישראל קיימת מגמה בקרב תושבי ערים המעוניינים לחזק את משקלם בתהליכי קבלת החלטות ובעיצוב מדיניות במגוון תחומים הנוגעים לחייהם בעיר. אך במקביל, בשנים האחרונות אמון התושבים בממסד הולך ונסדק, מגמה שהגיעה לשיאה במחאה החברתית

בשנת 2011 (קמחי וחושן 2007). מנהלת השכונה מאפשרת הן לתושב והן לרשות המקומית לבנות מערכת של אמון, המבוססת על שותפות אמיתית. מנהלת השכונה מורכבת בעיקר ממנהיגות מקומית מקרב תושבי השכונה, ומטרתה לקדם נושאים שונים החשובים לתושבי השכונה, אל מול הרשות המקומית. מנקודת מבטה של הרשות המקומית, מנהלת השכונה מסייעת לה לשפר את איכות החיים בשכונה, לתת שירותים מקומיים, ולהתאים את המדיניות, וכך גם את יישומה, לצרכי התושבים בשכונה. מנהלת השכונה היא הגוף הרשמי המייצג את תושבי השכונה, ועל כן, להם הגישה הישירה והפתוחה לרשות המקומית, מה שמאפשר למנהלת לקחת חלק בקביעת מדיניות, בחיזוק הקשר בין הרשות לשכונה (חסון 1995, מתוך ברסלר-גונן 2011), ובכך לבנות ולשקם את האמון בין התושב לרשות המקומית.

מזה 25 שנה, פועל בירושלים מערך של מינהלים קהילתיים המושרש באורח החיים של תושבי העיר. ברחבי העיר פעילים כ-28 מנהלים קהילתיים. המינהלים הקהילתיים הם גוף בעל חשיבות רבה לתושבי העיר לאור העובדה כי הם הכתובת של תושבי השכונה בה הם יכולים להביע את דעותיהם ורצונותיהם על הנעשה בשכונה. במקרה של ירושלים, עם השנים העירייה למדה את היתרונות של המינהלים הקהילתיים בניהול חיי היומיום של התושב (קמחי וחושן 2007). בשנים האחרונות אף ניתן לראות דוגמאות לגופים דומים בערים כמו ראש העין, רחובות, תל אביב ועוד.

לפיכך, לאור משבר האמון האינהרנטי בין תושבי השכונה לרשות המקומית ולנוכח המכנה המשותף אותו מצאנו בין העירייה לתושבי השכונה, אנו ממליצים להניח את התשתית לשותפות המבוססת על אמון, באמצעות מנהלת שכונה לג'סי כהן שתקום בעידוד ובליווי העירייה, בעיקר מתוך הבנה שלתושבי ג'סי כהן יהיה קשה ליזום ולהקים מנהלת כזו לבד. מנהלת השכונה תורכב מתושבי השכונה ומנציגי העירייה, והיא זו שתהווה את הגורם המקשר בין תושבי השכונה לבין העירייה, דבר שכיום אינו נוכח בשטח. מנהלת השכונה היא זו שתקדם תהליכי שיתוף ציבור עם תושבי השכונה והעירייה, היא זו שתבנה ביחד עם העירייה את מדיניות השכונה (כולל תכנית האב להתחדשות עירונית), ותטפל בעניינים ובצרכים השוטפים של תושבי השכונה.

רעיונות לתחומי אחריות נוספים של המנהלת

א) שיתוף הציבור בהכנת תכנית האב לשכונה

תכנון מסנגר. היות והמשימה הבאה העומדת לפתחה של עיריית חולון היא תכנית אב שכונתית לג'סי כהן, ייתכן ותושבי השכונה צריכים להתכונן לכך מבעוד מועד, ללמוד את הנושא, ולייצר בעצמם דגשים מקצועיים לתכנית. הרעיון, אשר ההשראה שלו היא רעיונותיו של דייויד הארווי לתכנון מסנגר, יהפוך את קהילת ג'סי כהן לשחקן משמעותי בתכנון התכנית שלא ניתן יהיה להתעלם ממנו ובנוסף התושבים יהיו יותר מודעים להשלכות ולמשמעויות של שלל הרעיונות היזמיים שתהליך התחדשות לרוב מביא עימו . גם העירייה תרוויח מכך, היות והיא תוכל "לדלג" על שלב שיתוף הציבור בתכנון התכנית, מאחר והציבור יהיה שותף מלא בכל מקרה.

ב) פיתוח ותחזוק גינות קהילתיות

לגינות קהילתיות יתרונות רבים עבור השכונה ועבור הקהילה: הגינה מחזקת את הקשר של התושבים לשכונה, מייצרת מקומות מפגש ומקרבת בין אוכלוסיות שונות, תורמת לבריאות הפיזית והנפשית של אוכלוסיות מבוגרות, מחייה את המרחב השכונתי ומטפחת אזורים מוזנחים [11]. בשכונת ג'סי כהן כבר פועלת גינה קהילתית אחת (במתחם בית הספר הישן, והמרכז לאומנות דיגיטלית), ואין סיבה לא לפתח את המודל הזה ולשכפל אותו לנקודות נוספות בשכונה. מנהלת השכונה יכולה להיות זו שאחראית על איתור וקבלה של שטחים מתאימים מהעירייה לטובת גינות קהילתיות, ולאחר מכן על הדרכת התושבים וליווי של הגינה והעובדים בה.

ג) שיטור קהילתי

מנהלת השכונה תפעל יחד עם העירייה ולצד העמותות והגופים הפועלים בשכונה על מנת לצמצם את הפשיעה ברחבי השכונה ולייצר תעסוקה לילדים ולנוער המתגוררים בה. המנהלת תפעיל מערך שיטור או סיור שכונתי אשר מטרתו למגר את היקף

11 יתרונות הגינה הקהילתית לעיר ולקהילה, 2015, אוחזר מתוך אתר עיריית ירושלים: https://www.jerusalem.muni.il/TargetAudience/Residents/CommunityAffairs/communitygardens/Pages/Ytronot.aspx

הפשיעה בשכונה וזאת במקביל ליצירת אלטרנטיבות לנוער בשיתוף פעולה עם גורמי מגזר שלישי המתמחים בתחום זה.

התחדשות פיזית של המגורים

הצורך בהתחדשות המגורים בג'סי כהן הינו קונצנזוס בקרב כלל הגורמים הנוגעים לשכונה. אף על פי כן, ישנם מודלים שונים להתחדשות מגורים (שיפוץ, עיבוי, פינוי-בינוי), ולכל מודל השפעות חברתיות שונות.
אחת הסכנות בהתחדשות עירונית (בעיקר כזו המבוססת שוק) היא שהרצון להפוך את השכונה לאטרקטיבית, על מנת למשוך אוכלוסיות חזקות, יגרום לדחיקת התושבים המקוריים של השכונה, עקב עליית ערך הקרקע וערך הנכסים בשכונה (איזנברג, 2010).
בניתוח הסקרים והראיונות עולה תמונה מעניינת: התושבים מעוניינים לראות פרוייקטים רבים של פינוי-בינוי (שיביאו איתם מגדלים רבים), בעוד העירייה מעדיפה פינוי-בינוי מתון, תוך שמירה על המרקם הקיים, בלי לפרוץ כמעט את גובה הבניינים הקיים כיום בשכונה.
הגישה של התושבים עלולה לדחוק אותם החוצה מהשכונה (היות ועלות המחייה במגדל היא גבוהה יותר), אולם ייתכן ומכירת הדירות תביא להם רווחה כלכלית גדולה יותר. גישת העירייה ככל הנראה תשמר את המרקם האנושי בשכונה, תוך הוספה מדודה של אוכלוסייה, ושמירת המרקם הפיזי.
שתי הגישות הנ"ל הן לגיטמיות, ועל כן אנו ממליצים להמשיך ולבחון את הנושא לעומק, תוך שיתוף תושבי השכונה במלוא המידע ובהשלכות של כל גישה וגישה, על מנת להגיע להחלטה המאוזנת והמתאימה ביותר לכלל הצדדים.

ההתייחסות ליזם בפרוייקטים של התחדשות מגורים

גורם נוסף בעל אפקט משפיע על נושא ההתחדשות של המגורים הוא מקומו של היזם בפרוייקט, ומערכת היחסים שלו עם תושבי השכונה. מחד, היזם בונה על מנת להרוויח, ואין בכך פסול. אולם מאידך, הרווח של היזם עלול לייצר השפעה חברתית על השכונה. הדוגמא המובהקת לכך היא נושא "המכפיל" בפרוייקטים של פינוי-בינוי, כשבג'סי כהן מדובר על מכפיל שלא יפחת מ-4 דירות חדשות על אחת שנהרסת.
היות והיזם הינו דמות מרכזית ביצירת השכונה המתחדשת, יש לתת מענה לבעיית הכדאיות הכלכלית. פתרון אחד לדוגמא יכול להיות ניוד זכויות מהשכונה לשכונות אחרות בעיר, בהן הבנייה היא גבוהה מלכתחילה. כמו כן, ניתן גם לייצר פינוי-בינוי כשהמתחם הנבנה אינו מגדל, אלא בתים נמוכים יחסית בצפיפות גבוהה.
בעיה נוספת שיכולה לעלות היא שהיזם לא יתמקד במרחב הציבורי ובצרכי הציבור במרחב הציבורי המשותף, אלא לפי ראות עיניו, ולפי האוכלוסייה אותה הוא מעוניין למשוך אליו. בעיה זו עלתה גם בשיתוף הציבור שנעשה לטובת תכנית המתאר. על מנת לפתור זאת, יכולה המנהלת לעמוד בקשר עם יזמים, ולקיים איתם דיאלוג על המרחב הציבורי, וכל זאת לפי רשימה של מטלות יזם שכוללת מלבד צרכים של תושבי השכונה גם רצונות שלהם בנוגע למרחב הציבורי שבה.

התחדשות עירונית-כלכלית

לא ניתן להתעלם מהמיקום האטרקטיבי של השכונה במרחב המטרופוליני: צמודה לאיילון, סמוכה לתחנת רכבת ויושבת על מפגש גבולות מוניצפליים עם בת ים וראשל"צ.
ניתן לחשוב על הקמת מרכזי תעסוקה ומסחר באזור השכונה, אשר ישרתו תושבים מכלל האזור. ניתן גם לתעל את הרווחים ממרכזים אלו לקרן לטובת פיתוח השכונה. כמו כן, חשוב לפתח את השכונה מבחינה כלכלית גם עבור תושבי השכונה: לקדם מענה לצרכי המסחר של התושבים, פיתוח איזורי המסחר בצורה נאותה, תוך עירוב שימושים שיגבירו את הביטחון ועוד. בנוסף, ניתן גם לקדם יזמות זעירה-עצמאית ועסקים קטנים נוספים, על מנת לפתח ולהעצים את תושבי השכונה. אנו ממליצים כי העירייה תיקח חלק פעיל, באמצעות מנהלת השכונה, בפיתוח הכלכלי של השכונה בדמות תמריצים עבור עסקים מקומיים שיעודדו כלכלה מקומית ענפה.

מיתוג שכונת ג'סי כהן ככלי תומך להתחדשות עירונית של השכונה

כאמור, שכונת ג'סי כהן סובלת מתדמית שלילית, ואין

זה משנה אם הסיבה מוצדקת או לא. אך ללא ספק, שיפור תדמית השכונה ומיתוגה, צריך להיות תהליך בלתי נפרד לתהליך ההתחדשות העירונית, כדי שזו תהיה אפקטיבית. הכלים שהוצגו לעיל מהווים חלק משמעותי מתהליך מיתוג השכונה בעיני התושבים הגרים בה, תושבי העיר חולון ואזרחי ישראל, אשר כיום צמד המילים "ג'סי כהן" נקשר עבור רבים, באופן כמעט טבעי, לשכונת פשע ומצוקה.
על כן, אנו ממליצים שתהליך המיתוג של השכונה ישולב בד בבד עם האסטרטגיה להתחדשות העירונית של השכונה. אנו ממליצים כי העירייה, בשילוב עם חברת יחסי ציבור, תבחן אסטרטגיית מיתוג רחבה (פנים-שכונתית, פנים-עירונית וחוץ-עירונית), שתעמוד על כל יתרונות השכונה, על תהליך ההתחדשות העירונית שבה, ועל ייחודה במרקם העירוני. מטרת תהליך המיתוג, בשילוב עם תהליך ההתחדשות העירונית של השכונה, הוא לתמוך בשינוי התפיסה הרווחת של שכונת ג'סי כהן כחצר האחורית של חולון בפרט, ושל מדינת ישראל בכלל.

בעיה נוספת שקיימת היא ההבדל הגדול בין הצורה בה נתפסת ג'סי כהן לבין השכונות החדשות הצמודות אליה (קרית רבין, ח-300 ועוד). מיתוג שכזה יכול לעזור לצמצם את הפערים התפיסתיים, ואולי אף החברתיים, בין השכונות הוותיקות לחדשות בעיר ולכן כדאי לשקול לחבר את ג'סי כהן למיתוג העירוני של עיר הילדים ועיר תרבות ולהקצות לשם כך את התקציבים המתאימים.

הקמת מוקד משיכה עירוני בשכונה

כחלק מהניסיון לשנות את הדרך בה נתפסת השכונה בעיניים חיצוניות, אנו ממליצים על הקמה של מתחם ציבורי אטרקטיבי שיהווה מוקד משיכה עבור תושבי העיר, ולא רק עבור תושבי השכונה. כיום, פועלת בשכונה המעבדה לאומנות דיגיטלית, אולם היא אינה מהווה משקל משמעותי בחיים השכונתיים (כפי שראינו בסקר), וככל הנראה - גם לא בחיים העירוניים. נושא זה הוא בעל חשיבות רבה שכן תושבי השכונה אינם מרגישים חלק מהעיר חולון ולכן רצוי להשקיע בחיבוריות של השכונה לעיר.
המתחם הנ"ל צריך להיות ייחודי ואטרקטיבי, לדוגמא מתחם תרבות, או מתחם בילוי לצעירים. מוקד משיכה עירוני בשכונה יכול לעזור במיתוגה החדש של השכונה.

לסיכום

שכונת ג'סי כהן היא שכונה מעניינת ומגוונת אוכלוסיות. שכונת עולים שהוזנחה לאורך שנים רבות וכיום נדרש בה מאמץ מרוכז על מנת לחדשה. כתוצאה מההזנחה ארוכת השנים נוצר משבר אמון בין העירייה ותושבי השכונה – משבר אשר יש לאחותו. על בסיס הנתונים והחומרים שאספנו וניתחנו בנייר עמדה זה, אנו סבורים שקיים בסיס לשיתוף פעולה בין הצדדים שהרי שניהם מבקשים ליישם התחדשות עירונית באותו האופן: גם התושבים וגם העירייה מעוניינים בתהליכי התחדשות עירונית בדגש על התחדשות מגורים בשכונה, תוך שמירה על האוכלוסייה הקיימת בשכונה.
בהתבסס על נקודת השקה זו ועל ידי יישום הצעדים בוני האמון אותם מנינו בגוף נייר זה אנו סבורים כי ניתן יהיה למנף את הפוטנציאל הגדול הטמון בשכונת ג'סי כהן שהיא על פניו שכונה נעימה במיקום מצוין.

מקורות

- איזנברג, א. (2010). התחדשות עירונית. בתוך: ט. חתוקה, ט. פנסטר (עורכות), המתכננים, השיח התכנוני לאן? (עמ' 93-77). רסלינג.
- ברסלר-גונן, ר. 2011. אמנת שרות בשלטון המקומי בישראל - סקירה. נדלה בתאריך 1.7.2015 מ- HTTP://WWW.MOIN.GOV.IL/SUBJECTDOCUMENTS/MAF-AMIM/SERVICE-CHARTER.PDF
- חושן, מ. וקמחי,י. 2007. המינהלים הקהילתיים בירושלים. מכון ירושלים לחקר ישראל. נדלה בתאריך 4.7.2015 מ-HTTP://WWW.JIIS.ORG.IL/.UPLOAD/PUBLICATIONS/2007_07_MINHALIM.PDF
- יתרונות הגינה הקהילתית לעיר ולקהילה, 2015, אוחזר מתוך אתר עיריית ירושלים: HTTPS://WWW.JERUSALEM.MUNI.IL/TARGETAUDIENCE/RESIDENTS/COMMUNITYAFFAIRS/COMMUNITYGARDENS/PAGES/YTRONOT.ASPX
- תכנית מתאר חולון 2030, שיתוף ציבור, אפריל 2014: HTTP://WWW.HOLON.MUNI.IL/HANDASA/DOCUMENTS/%D7%A9%D7%99%D7%AA%D7%95%D7%A3%

תוצר מעשי

התחדשות באמצעות מיתוג ותרבות
בחולון

מיכל בטאט, עידן דיקר, זיו וקס, אבישי קהלני

מבוא – מחוב"תים ל-"עיר הילדים" 100
המדיניות להתחדשות עירונית – התרבות במוקד 101
מימוש החזון – תרבות לשם תדמית או תדמית לשם תרבות? 103
תגובת קהל היעד לתהליך 107
סיכום – מסקנות והמלצות 114
נספחים 116
מקורות 120
תוצר מעשי 121

מבוא – מחוב"תים ל-"עיר הילדים"

חולון, עיר שצמחה על החולות שמדרום לתל-אביב, סבלה בסוף המאה הקודם מתדמית שלילית. העיר נחשבה לאפרורית, מוזנחת, בעלת אוכלוסיה חלשה, ושיאה של תדמית זה בכינוי הגנאי שהוצמד לתושביה ולתושבי העיר בת-ים, הסמוכה לה ובעלת התדמית השלילית אף יותר - חוב"תים (חולונים, בת-ימים), אותם תושבים דרומיים שהתל-אביביים אהבו מאוד לשנוא[1] . תדמית שלילית זו אף באה לידי ביטוי בפועל, בהגירה שלילית מתמשכת של תושבים אל מחוץ לעיר בתחילת שנות ה-2000 [2].

אם כן, עלה הצורך להביא לתהליך ש"ינער" מעל חולון את התדמית השלילית שדבקה בה, כמו גם יבדיל אותה משאר עריה השכנות של תל-אביב, ובייחוד בת-ים וראשל"צ, שנתפשו בנשימה אחת עם חולון כ"פרברים הדרומיים של תל-אביב".

חולון בחרה להתמקד בתחום התרבות כאסטרטגיה המרכזית לקידום התחדשות העיר ולהבדלתה משכנותיה. זאת בשילוב תהליך אינטנסיבי ומקיף של מיתוג ושיווק העיר. העיר התמקדה בשני נושאים נגריים לכאורה: ילדים ועיצוב, שאין לה כל יתרון יחסי בהם על פני ערים אחרות - אולי בתחום העיצוב, מיקומו של HIT בעיר מסייע לה ליצור יתרון זה, אך מובן כי מוסדות אקדמיים אחרים לעיצוב, דוגמת בצלאל בירושלים ושנקר ברמת-גן, מתחרים איתו ואף מתעלים עליו.

בעינינו, צורך זה נוצר בשל חוסר הייחודיות הבולט של חולון מבחינה גיאוגרפית (בנויה על מישור חולות, שלא בקרבת נקודות עניין גיאוגרפיות דוגמת הרים, יערות או חוף ים), היסטורית (אינה עיר עתיקה, או מהמושבות הראשונות שהוקמו, אלא נוסדה ב-1940 כאגד של שכונות פועלים) או תרבותית (נעדרה מוסדות תרבות משמעותיים בתחילת תהליך המיתוג). רשימת השימור העירונית כוללת 18 מבנים בלבד, לעומת כ-100 מבנים בראשל"צ [3] וכ-1,000 בת"א[4] .

מטרתנו, אם כן, בדו"ח זה, היא לסקור ולבחון את האסטרטגיה של התמקדות בנושא התרבות כקטליזטור לתהליך ההתחדשות שעוברת חולון. זאת, תוך שימת דגש על השפעתו בפועל של התהליך על רווחת תושבי העיר, בפרט, ועל תדמית העיר בקרב אזרחי המדינה, בכלל.

לשם כך, נתחיל בהצגת חזון העיריה לתהליך, על מנת להבין טוב יותר את ראשית ותכלית התהליך. לאחר מכן נבחן כיצד החזון תורגם לכדי מעשה ומה מומש (או לא מומש) במסגרתנו. בהמשך נציג את תגובת תושבי העיר ואזרחי המדינה לתהליך, דרך בחינת תחושותיהם ביחס לעיר חולון. נשאף להבין האם בבואם להתייחס לעיר, הם יציינו את תהליך ההתחדשות באופן ישיר, זאת, כמבחן להשרשתו בתודעה הציבורית. לסיכום, נרצה להציג את מסקנותינו והמלצותינו ביחס להמשך התהליך.

1 xnet, 2013
2 הלמ"ס, 2002
3 "ראשון לציון מארש: העיר נזכרת בעברה ויוצאת לשימור של 100 מבנים"/ Xnet
http://xnet.ynet.co.il/architecture/articles/0,14710,L-3107873,00.html
4 אתר עיריית ת"א, 2015

המדיניות להתחדשות עירונית – התרבות במוקד

בסעיף זה נרצה לסקור את התהליך המחשבתי שהוביל לבחירה בנושאי הילדים והעיצוב כנושאי התרבות המרכזיים בעיר. כמו כן, נציג כיצד החליטה העיריה להטמיע, לקדם ולשווק את הנושאים הללו. על מנת להבין מדיניות זו, קיימנו ראיון עם שני בעלי תפקידים רלוונטיים בעיריה – ראש האגף לתכנון אסטרטגי, ד"ר תמר שרויטמן שלוקחת חלק בתהליך גיבוש החזון העירוני, ועוזר מנכ"ל לתרבות ואמנות, מר רפי ואזנה, שבאחריותו כלל מוסדות ואירועי התרבות העירוניים. כמו כן, התבססנו גם על חזון העיריה שפורסם ב-2015 ועל התייחסויות שונות לנושא מהאינטרנט.

התגבשות רעיון "עיר הילדים"

עם היבחרו לראשות העיר ב-1994, הורה מוטי ששון לבחון את שביעות רצון התושבים מהעיר. הממצאים מסקרי התושבים הראו כי התושבים מרוצים מאוד מהעיר. המסרים המרכזיים ששבו ועלו מקרב התושבים התייחסו לכך שחולון היא עיר מאוד ביתית, נוחה מבחינת גודלה ועיר שמערכת החינוך בה טובה, עיר למען ילדיה.

מסרים אלה סייעו לצמרת העיריה החדשה להבין טוב יותר את מעלות העיר המרכזיות, שאותן צריך לפתח ולטפח. בהתאם, בשנת 1995, ניסחה העיריה את חזון העיר, המבוסס על תובנות אלו. למעשה, מתוך מבדק זה נולד הרעיון של "עיר הילדים". רעיון זה התבסס גם על השאיפה כי יצירת אירועים ומוסדות תרבות המיועדים לילדים, תמשוך קהל רחב של תושבי חוץ, שיוכל להתרשם מאיכות העיר ולשנות את דעתו אודותיה. על כן, חולון בחרה להשקיע גם בשיפור חזות העיר, ובעיקר בגנים הציבוריים בעיר (כשרובם הפכו בהמשך ל-"גני סיפור", המשתלב בנושא הילדים).

עם קבלת ההחלטה בנושא, פעלו בעיריה במרץ לקידום שלושה פרויקטים מרכזיים – שיקום הגנים הציבוריים (והקמת "גני סיפור"), השקעה רבה במערכת החינוך העירונית והקמת מוסדות תרבות.

רק כשלוש שנים לאחר מכן, החלו בקידום השינוי התודעתי, באמצעות שיווק תהליך ההתחדשות בעיר ומיתוגה בקרב הציבור הרחב כ-"עיר הילדים" (כפי שיפורט בהמשך).

התווספות "עיר העיצוב"

נושא העיצוב שולב עוד בחזון מ-1995, תחת ההתייחסות העמומה לנושא ה"אסתטיקה" עם זאת, לאורך שנות ה-2000 נושא העיצוב תפס מקום מרכזי יותר בתחומי העניין ברמה הכלל ארצית (והגלובאלית), מה שהוביל את אנשי העיריה להחלטה כי יש לרענן את החזון ואכן כך קרה, בשנת 2012, כעשור וחצי לאחר שנוסח. בחזון החדש, נושא העיצוב תפס מקום משמעותי יותר, לצד נושא הילדים (כפי שישוקף בהמשך).

מבחינת העיריה, המניע המרכזי להחלטה זו היה להבטיח כי העיר תישאר בתודעה הציבורית, באמצעות השתלבות, עד כדי יצירת תדמית של "נושאת הדגל" של טרנד ארצי. כלומר, לחולון לא היה מעולם עניין להתמצב כ"עיר המעצבים", אלא לשמר את "המומנטום התודעתי" ביחס אליה.

לצורך כך, חולון בחרה לנקוט בקו מיתוגי נוסף, אך משני, ל"עיר הילדים", והוא "עיר העיצוב". באתר העיריה מוסברת הבחירה בתחום העיצוב ככזה ש"יהפוך בשנים הבאות לחלק משמעותי יותר ויותר... אחד מענפי הייצוא המרכזיים של מדינת ישראל בשנים הבאות יהיה ככל הנראה עיצוב ועל כן קידום הידע בתחום זה הוא משימה לאומית. העיר חולון המבקשת להוביל ולהשפיע על החברה ועל התרבות בישראל נרתמת לקידום נושא זה בתיאוריה ובמעש"[5] . עוד, להערכתנו, תרם מיקומו של "המכון הטכנולוגי חולון - HIT", העוסק רבות בעיצוב, ופריחתו בשנים אלה, לבחירת תחום העיצוב כמוקד למיתוג העיר.

חזון העיר

לאחר הבחירה בשני נושאים אלו, החליטה העיריה לחדש את חזון העיר שנוסח ב-1995. בחזון החדש נושא העיצוב קיבל מקום מרכזי יותר ונראה שהוא עומד כיעד בפני עצמו. זאת, בעוד שבחזון הקודם הוזכר רק כפלטפורמה להעצמת נושא הילדים. להלן עיקרי חזון העיריה לשנת 2015[6] :

- חולון עיר הילדים מטפחת את דור העתיד, קהילתיות ומשפחתיות, שייכות ומעורבות.
- חולון מיישמת בהתנהלותה את עקרונות העיצוב

5 אתר עיריית חולון,2015
6 מתוך אתר עיריית חולון

כדרך חיים, תרבות לכול, חדשנות ומובילות מבוססת ידע ומידע, ניהול עירוני רב תחומי בשיתוף כלל הגורמים הפועלים בעיר.

- חולון מעמידה במרכז את רווחתו הפיזית והנפשית של התושב, מקפידה על יצירת סביבת חיים איכותית, ירוקה ואסתטית.
- בחולון מוסדות העיר, הרחוב והמרחב העירוני מהווים מקומות מפגש, המעודדים את תרבות החוץ והחברותא.
- חולון משמשת מרכז כלכלי מטרופוליני וארצי ומקדמת את עקרונות הבריאות והקיימות למען הדורות הבאים.

ניתן לראות, אם כן, כי שני הסעיפים הראשונים בחזונה של העיר חולון נוגעים למושאי המיתוג שלה - עיר הילדים ועיר העיצוב. כאמור, עיריית חולון החליטה למתג את העיר כמרכז תרבות ייחודי במטרופולין, ובייחוד כ"עיר הילדים". לשם כך, פעלה העירייה בשני מישורים: הקמת מוסדות תרבות מתאימים ותהליך תדמיתי-שיווקי.

ניצול תחום השיווק להטמעת תהליך השינוי בקרב האוכלוסיה

במקביל לשימת דגש על תחום התרבות בעיר, פנתה עיריית חולון למהלך מיתוגי-שיווקי שמטרתו לפרסם את השינויים המתחוללים בעיר ולנער מעליה את תדמיתה השלילית.

מיתוג כלפי חוץ

בשנת 2001 נשכר משרד "לפידות תקשורת" להוביל את תהליך המיתוג. תחקיר שביצע המשרד בתחילת תהליך המיתוג, הראה כי מרבית אזכוריה של חולון בתקשורת הינם בהיבטים שליליים.
בתגובה לכך, יצא המשרד בפניות רבות לתקשורת שכללו מסרים חיוביים ויזם ביקורים של עיתונאים רבים, על מנת לחשוף אותם לעשייה המתחוללת בעיר, תוך מיתוגה של חולון כ"עיר הילדים". עוד, ליווה המשרד את פעילות מוסדות התרבות השונים בעיר[7] . ב-2003 שודרג תהליך המיתוג באמצעות שפה חזותית שפיתח משרד "שיר שפיצר", שכללה לוגו, פונט ונראות כללית למודעות, תחת הסיסמה המוכרת "חולון - גדולה לילדים". עוד, הקימה העירייה אתר אינטרנט ייעודי לילדים.
בחינת תהליך המיתוג של חולון מראה כי הוא מכוון בעיקר כלפי חוץ. כאמור, קודמה אסטרטגיה של שיווק העיר לעיתונאים ומשם לקהל הרחב; רבים ממוסדות התרבות בעיר (למעט המדיטק) הינם ייחודיים ופונים לכלל אוכלוסיית המטרופולין והארץ; וסקרי דעת קהל לבחינת הצלחת המיתוג מתייחסים אמנם לתושבים, אבל גם לקהל הרחב. בהקשר אפשרי, יצוין כי בחולון לא קיימת תעודת תושב, כמו גם הנחה בכניסה למרבית המוסדות הפזורים ברחבי העיר.

לוגו העיר

ב-2003 נבחר לוגו עירוני שילווה וישרת את תהליך המיתוג של "עיר הילדים". הלוגו שנבחר, "חולון - גדולה לילדים", היה פשוט יחסית מבחינה ויזואלית והתבסס על דמותו של ילד שמח שמניף ידיו אל-על (ראו תמונה 1). בשנת 2012 עברה העירייה תהליך של רענון הלוגו, תוך שילוב מאפיינים של "עיר הילדים" ו"עיר העיצוב" (ראו תמונה 2). ההצעה שנבחרה היא של משרד "אלמנט דיזיין", והלוגו

7 אתר לפידות תקשורת

המוצע שואב השראה צורנית מאלמנטים אדריכליים ברחבי העיר בשילוב עקרונות משחקיים כאשר כל אות בלוגו החדש מייצגת נקודת ציון בעיר - ח - מוזיאון העיצוב, ו - ספריית המדיטק וגני הסיפור, ל - פארק המים "ימית", ו - מוזיאון הילדים, ן - בניין העירייה[8] .

נראה כי עניין הלוגו מסמל בצורה טובה את ניסיונה של העירייה לקדם מיתוג של שני נושאים - ילדים ועיצוב, אך מתוך רצון להשאיר מותג אחד - "עיר הילדים" - שכבר זכה להצלחה תדמיתית בארץ - על העליונה. כך, כולל הלוגו הן אלמנטים עיצוביים והן אלמנטים אדריכליים, אך סיסמת העיר נשארת "חולון. עיר הילדים", כנראה מתוך הבנה שייתכן ומיתוג מקביל בצורה כה בולטת עלול לפגוע, בבחינת "תפסת מרובה לא תפסת".
עוד יצוין, כי סמל העיר ההיסטורי עדיין נמצא בלוגו המעוצב של העיר, אך הוא מוקטן ונדחק לפינה, מה שאולי מסמל את רצונה של חולון לפתוח "דף חדש" בקורות העיר.

תמונה 1: לוגו "עיר הילדים" משנת 2003

תמונה 2: לוגו "עיר הילדים" משנת 2012

8 אתר מיתוג ערים ומדינות, 2012

מימוש החזון – תרבות לשם תדמית או תדמית לשם תרבות?

בסעיף הקודם הצגנו את החזון האסטרטגי של חולון להתחדשות עירונית שנקבע בראשית שנות ה-2000 והמשיך להתגבש עד ימים אלה. יעדי החזון הינם המאבק בתדמית השלילית שדבקה בעיר חולון באותן שנים, שבאה לידי ביטוי גם בהגירה שלילית מהעיר, וכן לבדל אותה משאר עריה השכנות של תל-אביב, שנתפשו בנשימה אחת עם חולון כ"פרברים הדרומיים של תל-אביב". בסעיף הקרוב, נמפה את הפעולות השונות שביצעה העירייה, על מנת להפוך את החזון למציאות עירונית.

מוסדות התרבות

נראה כי אחת הפעולות המרכזיות שביצעה עיריית חולון בחמש-עשרה השנים האחרונות, אם לא המורגשת ביותר, היא הקמתם של מוסדות תרבות רבים ברחבי העיר, כאשר חלק ניכר מהם עוסק בתחומים המוגדרים של ההתחדשות העירונית - ילדים ועיצוב (ובאופן מורחב יותר - אמנות). כיום מצויים למעלה מעשרים מוסדות תרבות ברחבי חולון ולמעלה מארבעים "גני סיפור" (גני ילדים ייחודיים לחולון, כפי שיפורט בהמשך). מרבית מוסדות התרבות מנוהלים על-ידי העירייה או חברות-בת שלה - "החברה הכלכלית לפיתוח חולון", "החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ", "GO-ON" ואף העמותה העירונית "רשת קהילה ופנאי". מוסדות התרבות פזורים ברחבי העיר, במרכז העיר, בשכונות החדשות ובוותיקות. מפאת מספרם הרב, נציג את המרכזיים שבהם:
מוזיאון הילדים- מוזיאון הילדים הוקם בשנת 2001 בדרום העיר, בסמוך לפארק פרס. הוא מכיל מיצגים בהם מורשים הילדים לגעת. המוזיאון כולל חמישה מסלולים שונים לילדים, כל אחד מיועד לגילאים שונים (2.5-12 שנים). כמו כן, מאכלס המוזיאון שלוש תערוכות למבוגרים - "דיאלוג בחשיכה", העוסק בעיוורון; "הזמנה לשקט", העוסק בחירשות; ו"דיאלוג עם הזמן", העוסק בזקנה (אתר מוזיאון הילדים בחולון, 2015). את פתיחת המוזיאון ליווה תהליך תקשורתי וכן הצבת פסלי "ינשולים" - חיות

המורכבות מינשופים וחתולים, ברחבי העיר, שהכווינו את המבקרים למוזיאון והפכו לסמל היכר עירוני. את הינשולים נאלצה עיריית חולון להסיר בשנת 2012 בהוראת בית-משפט, בשל הפר זכויות יוצרים.

גני סיפור - גני סיפור הוקמו ברחבי העיר מאז שנת 2000, וייחודם הוא בכך שהוצבו בהם מוטיבים מסיפורי ילדים שונים, אשר על שמם הם קרויים, דוגמת "אליעזר והגזר", "העץ הנדיב", ועוד. עיון במפת גני סיפור (41 כאלה קיימים נכון לאוקטובר 2013), מראים כי הגנים מפוזרים אמנם ברחבי העיר, אך הפיזור לא אחיד, כאשר בשכונת קריית פנחס אילון, למשל, שוכנים 12 גנים בסמיכות זה לזה (אתר עיריית חולון, 2013), מה שמעיד במקרה זה, גם אם לא באופן מוצהר, על מתן עדיפות לפיתוח השכונות החדשות על פני אלה הוותיקות.

מדיטק -מרכז תרבות רב-תחומי בחולון שהוקם בשנת 2004, וכולל בתוכו ספרייה מהחדישות בארץ, ולדברי העירייה, גם הגדולה שבהן; תיאטרון המדיטק להצגות ילדים ונוער וסינמטק חולון, שהוקם בשנת 2008. יצוין, כי באתר המדיטק מוצג המתחם כמאכלס בתוכו שישה מוסדות תרבות - השלושה שצוינו מעלה; מוזיאון העיצוב, ששוכן בסמוך למבנה; ושני מוסדות נוספים - המרכז הישראלי לאמנות דיגיטלית והמוזיאון הישראלי לקריקטורה וקומיקס, ששוכנים במקומות אחרים בעיר[9] .

מוזיאון העיצוב - הוקם בשנת 2010 ושוכן בקרבת המדיטק. עיריית חולון השקיעה בהקמת המוזיאון כ-17 מיליון דולר והתחייבה לתמוך בו במשך חמש השנים הראשונות לפעילותו. המוזיאון, שמשכנו תוכנן על ידי האדריכל רון ארד, מציג שורה של תערוכות ואירועים העוסקים במרכזיות העיצוב בחיי היום-יום[10] .

מרכז תיאטרון בובות חולון - ראשית המרכז בבית-ספר לאמנות תיאטרון הבובות שהוקם בחסות עיריית חולון עוד בשנת 1989 וגדל בהמשך גם למוזיאון לתיאטרון בובות היחיד בארץ ומהיחידים בעולם. החל משנת 1995 מארח המרכז את הפסטיבל הבינלאומי לתיאטרון וסרטי בובות.[11]

9 אתר המדיטק, 2010
10 אתר מוזיאון העיצוב, 2015
11 אתר המרכז לתיאטרון בובות

"טיף טף" - המרכז לגיל הרך - מרכז עירוני המופעל על ידי צוות מיומן ומקצועי של אנשי חינוך ופסיכולוגיה, בעלי ניסיון בהדרכת הורים וצוותים חינוכיים. מרבית הפעילויות מיועדות להעצמת ההורים, על ידי הדרכה ומתן מידע אמין ומבוסס מחקרית בנושאים הנוגעים להתפתחות הילד, תוך קיום מפגש חברתי תומך בין הורים[12] .

המוזיאון הישראלי לקריקטורה וקומיקס - הוקם בשנת 2007 ומכיל עשרות אלפי יצירות מקוריות, קטעי עיתונות וספרים בתחום הקריקטורות.

המרכז הישראלי לאמנות דיגיטלית - מרכז ללא מטרות רווח אשר הוקם ב-2001 ונתמך על-ידי עיריית חולון. בשנת 2012 עבר לשכונה המוחלשת ג'סי כהן.

תערוכת חוצות בשדרות דב-הוז - תערוכות מתחלפות לאורך אחד מרחובותיה הראשיים של העיר - שדרות דב הוז.

תמונה 3: ה"ינשולים" מכווינים למוזיאון הילדים

תמונה 4: גן סיפור "שפת הסימנים של נועה"

12 אתר עיריית חולון, 2015

ראוי לציין כאן גם את המכון הטכנולוגי חולון (HIT). אמנם אין מדובר במוסד עירוני, אך אין ספק שקיומו של מוסד זה בעיר הולך יד ביד עם מיתוגה כעיר העיצוב. המכון הוקם בשנת 1969 וב-1999 הפך למוסד עצמאי המוכר ע"י המועצה להשכלה גבוהה.

תמונה 5: פריסת מוסדות התרבות בה "שפת הסימנים של נועה"

משתתפים במוסדות [13]

מוזיאון הילדים- בין 2008 ל-2012 ניתן לראות ירידה ניכרת במספר הלקוחות המוסדיים ועלייה במספר הלקוחות הפרטיים. בנוסף, החל מ-2010 אין נתונים על מספר המבקרים ב"אירועים מיוחדים". מגמות אלו יכולות לסמן את הצלחת המיתוג של מוזיאון הילדים כאטרקציה עבור ילדים והורדת המאמצים להביא קבוצות למוזיאון.

	מבקרים באירועים מיוחדים	מבקרים בדיאלוג עם הזמן
2008	5,500	_
2009	2,400	_
2010	–	–
2011	–	–
2012	–	7,754

טבלה 1 : מספר המבקרים במוזיאון הילדים

תיאטרון חולון- התיאטרון מציג הצגות ומופעים מתחום המשחק, הריקוד, הזמר והמוזיקה. בין השנים 2008 ל-2012 נרשמה עלייה ניכרת במספר המבקרים במופעי התיאטרון. ישנן פעילויות עירוניות

13 עפ"י אתר עיריית חולון

למשל "פסטיבל ימי זמר" ו"חוגגים מימונה בחולון" שמתקיימות במקום.

ספורט -"ימית ספארק מים" הייתה אחד המוקדים המוכרים בחולון ומשכה מבקרים רבים מהחוץ. ניתן לראות ירידה במספר המנויים לפארק המים "ימית" לעומת עלייה במנויים במועדון "בריזה" הממוקם סמוך לשכונה החדשה "קריית פנחס אילון", ובניגוד ל"ימית", מיועד בעיקרו לתושבי העיר. המקום מנוהל על ידי ה"החברה הכלכלית לפיתוח חולון", אשר גובה מחיר קבוע למנוי ולכניסה למועדון, ללא הנחה לתושבי העיר.

	ימית ספארק המים	מועדון בריזה	קאנטרי קלאב נפשונים	סה"כ
2006	5,247	5,674	2,617	13,538
2007	4,500	6,460	2,740	13,700
2008	4,103	6,790	2,570	13,463
2009	3,535	7,360	2,338	13,233
2010	3,593	7,565	2,802	13,960
2011	3,260	6,910	1,803	11,973
2012	3,100	6,950	2,000	12,050

טבלה 2 : מנויים במרכזי ספורט בין השנים 2006-2012

אירועי תרבות

כמהלך משלים להקמת מוסדות התרבות בעיר, החלה עיריית חולון לקיים פסטיבלים המתמקדים בתחומים של ילדים ועיצוב. ביטוי להשתלבות מרכיבים אלו ניתן לראות בעובדה שחלק מהאירועים מתקיימים במוסדות התרבות המוזכרים לעיל, דוגמת פסטיבל ישראל לילדים שמתארח במתחם המדיטק, וכן שבועות העיצוב והאופנה, המתקיימים במוזיאון העיצוב. מאפיים של פסטיבלים אלה עולה כי אלה אינם אירועים עירוניים "סגורים", אלא אירועים ייחודיים, בעלי פרופיל גבוה, המנסים למשוך קהל מרחבי המטרופולין. להלן עיקר הפסטיבלים:

- **העדלאידע** - העדלאידע המסורתית המרכזית שהתקיימה בתל-אביב בכל פורים, אמנם עברה לחולון עוד בראשית שנות ה-60, אך בתחילה היה זה אירוע מצומצם יחסית בהיקפו, אשר הלך וצבר תאוצה עם הזמן, עד אשר נחשב בימינו

לאירוע פורים המרכזי בישראל, עם שפע מיצגים ותחפושות. האירוע אף "אומץ" באתר העירייה כאחד מנדבכי "עיר הילדים".

- **פסטיבל ישראל לילדים** - החל משנת 2006 מתקיימת בחולון, במתחם המדיטק, השלוחה לילדים של פסטיבל ישראל בירושלים, הלא היא - פסטיבל ישראל לילדים, שכולל הופעות והצגות לילדים ולכל המשפחה.
- ה**פסטיבל הבינלאומי לתיאטרון וסרטי בובות -** מתקיים בכל שנה ב"מרכז תיאטרון בובות חולון", וכולל הרצאות, סדנאות, אירועי חוצות, סרטים, ועוד.
- **שבוע העיצוב** - בכל שנה במהלך חוה"מ פסח מתקיים בעיר "שבוע העיצוב", במוזיאון העיצוב אך גם במוסדות תרבות נוספים ברחבי העיר, וכולל תערוכות ואירועי העיצוב.
- **שבוע האופנה** - מתקיים החל משנת 2008 ונערך בשנים האחרונות במוזיאון העיצוב. שבוע האופנה כולל כנס בינלאומי בהשתתפות בכירי תעשיית האופנה בארץ ובעולם, פאנלים, הרצאות, מתחמי פופ-אפ ייחודיים וכן טקס פרסי האופנה.

מאפייני תהליך המיתוג

מיתוג בכל מקום

מעיון באתרי האינטרנט של מוסדות ואירועי התרבות בעיר, עולה כי העירייה דואגת לקשר בכל עת את פעולותיה השונות לחזון העירוני של "עיר הילדים" ו"עיר העיצוב", מתוך כוונה להמשיך ולקדם רעיון זה. כך, באתר מוזיאון העיצוב חולון נכתב כי הקמתו "היא נקודת שיא בתהליך מתמשך של הפיכת העיר חולון למוקד תרבותי וחינוכי בעל השפעה". עוד נאמר באתר, כי שבוע האופנה בחולון מתקיים "במסגרת חזונה של העיר חולון להפוך למוקד פעילות מרכזי מוביל לחדשנות בעולם העיצוב". העירייה מציינת באתר פסטיבל ישראל לילדים על קיום הפסטיבל "במסגרת המדיניות העירונית של חולון כ"עיר גדולה לילדים" לחנך ולעודד את הילדים לצפייה בהצגות איכות, תוך פיתוח כושר אבחנה וטעם והרגלי צריכת תרבות כבר בגיל הצעיר".

מכוונים גבוה

תהליך המיתוג של חולון הינו תהליך שאפתני - העיר מכוונת גבוה ומדגישה כל העת את ייחודיותה בקנה מידה ארצי ובינלאומי, ככל הנראה על מנת לסייע למסר לחלחל. כך, מוזיאון העיצוב חולון יצא בקמפיין פרסומי הממתג אותו כ"מוזיאון הכי יפה בתל אביב", עד כדי כך שעיריית תל-אביב כללה את המוזיאון בפרסומיה תחת הכותרת "מוזיאון העיצוב בחולון, מטרופולין תל אביב". עוד, באתר "שבוע האופנה בחולון" מודגשת בינלאומיותו של האירוע ו"מעצבי אופנה ונציגים מחברות בינלאומיות מובילות" מופיעים לפני "מעצבים ומרצים מישראל", ובאתר מרכז לתיאטרון בובות נאמר עליו כי "אין כמוהו בארץ ומעטים כמותו בעולם!". כל אלה יוצרים תחושה של יוקרה ואקסקלוסיביות, הרחוקים מאוד מהתדמית השלילית שדבקה בחולון אך לפני חמש עשרה שנה.

שיווק באינטרנט

כאמור, עיריית חולון הקימה אתר אינטרנטי נפרד - "חולון גדולה לילדים". האתר מציע משחקים, גלריית תמונות של אירועים שונים בעיר ומידע שימושי על מוסדות תרבות לילדים. עם זאת, בקטגוריה "אירועים" אין מידע כלל מאוגוסט 2013, ונראה כי האתר אינו מתוחזק כראוי.

צעדים נוספות לקידום נושאי הילדים והעיצוב

ביקשנו לבחון את האסטרטגיה העירונית הכללית בנושאי "ילדים" ו"עיצוב", כזו שמחוץ לתחומי מוסדות התרבות והאסטרטגיה השיווקית-מיתוגית.

השקעה בחינוך

ניתוח תקציב העירייה בין 2002-2012 מעלה כי אחוז ההשקעה בחינוך עלה בכ-33%, הרבה מעבר לגידול באוכלוסיית התלמידים, שעמד על 12% . כן, ההשקעה הממוצעת לתלמיד בחולון עמדה על כ-15 אלף ₪, סכום הגדול מזו בתל אביב (14 אלף ₪) וירושלים (5.5 אלף ₪).
מתקיימים בחולון שירותי חינוך בנוסף לחוק חינוך חובה: חוגי העשרה ומצוינות, חלקם בשיתוף פעולה עם מוסדות התרבות בעיר, חוגי סופר צעיר וכתיבה

יוצרת, חוגי ספורט בכל הענפים, מגמות לימוד במחול, במוזיקה, בתיאטרון, במדעים, ברובוטיקה ועוד. בבתי הספר יש רצועות צהריים להכנת שיעורי בית, כולל שירותי הזנה בחלק מבתי הספר, פעילות חינוכית למניעת אלימות וצריכת סמים ואלכוהול והכנה לצה"ל. עוד, קיימים בחולון מרכז למחוננים וכן תכנית אקדמית ללימודי תואר ראשון לתלמידי תיכון. עם זאת, למרות ההשקעה הניכרת בחינוך נראה כי חולון טרם הגיעה לתוצאות הרצויות מבחינתה. כך, במבחני המיצ"ב בשנת 2014, חולון השיגה ציונים לא טובים מספיק –ממוצע של 59 (לעומת 68 בראשל"צ ו-78 ברמת גן) - בטח ביחס להשקעה. לצד זאת, בסיורנו בעיר עלו טענות בדבר הערכות לא מספקת של העירייה לפתיחת שנת הלימודים וכן על קשיים בהקמת מוסדות חינוך לגיל הרך. ובעיר לא קיים יום לימודים ארוך.

העשרה בנושא העיצוב

בעיר יש אמנם מוסדות עיצוב ותרבות רבים - החל ממוזיאון העיצוב והמכון הטכנולוגי חולון ועד לגלריות הפזורות ברחבי העיר. עם זאת, למרות מספר חוגי העשרה במערכת החינוך המתקיימים בשילוב עם מוסדות התרבות, הרי שבמהלך סיורנו בעיר נתקלנו במרחב ציבורי אפרורי, מוזנח בחלקו וחסר אלמנטים עיצוביים ייחודיים.
כן, נזכיר, כי בניגוד לפעילויות החינוך הרבות בעיר, הרי שאירועי העיצוב המרכזיים המתקיימים בעיר מיועדים לכלל אוכלוסיית המטרופולין ורבים מתושבי העיר כלל לא מודעים לקיומם.

תגובת קהל היעד לתהליך

לאחר שהצגנו את פעולות העירייה להתחדשות עירונית, ולאחר שנפגשנו עם בכירים בעיריית חולון על מנת להבין את המדיניות העירונית לעומקה, אנו מבקשים לבחון בפרק זה את תגובת קהל היעד - המקומי והארצי כאחד - לאותם שינויים העוברים על העיר חולון בחמש עשרה השנים האחרונות.

מתודולוגיה

כאמור, תהליך ההתחדשות העירונית בחולון, כמו תהליכי התחדשות רבים, מכוון כלפי שני קהלים עיקריים: המקומי - תושבי חולון, שבמשך שנים הצביעו ברגליים והביאו להגירה שלילית עירונית, והארצי – אנשים שאינם גרים בחולון, שדירגו את חולון בתחילת שנות האלפיים כעיר בעלת תדמית שלילית בולטת ברמה הארצית. אי לכך, בעבודתנו ביקשנו לבחון את תגובותיהם של שני קהלי היעד לשינוי זה.

תושבי חולון

מתושבי חולון ביקשנו לקבל מידע בדבר שני תחומים עיקריים - דעתם הכללית על תהליך ההתחדשות העירונית, והאם תהליכים אלה משפיעים עליהם ברמה האישית. לשם כך, פעלנו בשני מישורים – שאלון קצר וראיון עומק עם תושבת.

שאלון

בנינו שאלון קצר הכולל שני חלקים מרכזיים (ראה השאלון בנספח א'): בחלק הראשון הוצגה בפני הנשאלים רשימה של מוסדות התרבות בעיר, והם נתבקשו לציין אילו מהם הם מכירים ובאילו ביקרו. מטרת חלק זה הייתה לשקף לנו עד כמה השינוי העירוני מחלחל מטה ופונה לקהל רחב של תושבי העיר. בחלק השני, נשאלו התושבים שתי שאלות: "מה דעתך על התפתחות העיר בשנים האחרונות?" ו-"עד כמה התפתחות זו משפיעה עליך באופן אישי?". העדפנו לשאול על "התפתחות" באופן כללי ולא על "עיר הילדים והעיצוב" באופן ממוקד, מאחר שרצינו לבחון האם התושבים בכלל מתייחסים לנקודה זו, או שמא היא שולית בעיניהם ולא תוזכר בתשובות.

את השאלונים הפצנו לתושבים בשתי דרכים: האחת היא שאלון אינטרנטי, עליו ענו 27 איש. הדרך השנייה היא דוכנים שהצבנו בבוקר יום שישי בכיכר וייצמן - מרכז העיר הוותיק, וברחבת המדיטק - מרכז השכונות החדשות, בו הזמנו תושבים למלא את השאלונים. בכיכר וייצמן ראיינו 25 אנשים, ואילו רחבת המדיטק הייתה שוממת מאדם. גם כשעברנו לאזור בו מרוכזים גני הסיפור בשכונות החדשות, הצלחנו לראיין רק אישה אחת בצהרי יום שישי. מעבר לעובדה שניתן ללמוד הרבה מדלילות האנשים במרחב הציבורי בשכונות החדשות, הרי שהדבר הביא לכך שמרבית הנשאלים הינם משכונותיה הוותיקות של העיר. הגם שהיינו מעוניינים לשמוע יותר מתושבי השכונות החדשות בעיר, איננו מוצאים בעובדה זו פגיעה משמעותית במחקר שלנו, משתי סיבות - הראשונה, היא היותם של תושבי האזור הוותיק של חולון רוב רובה של העיר, והשנייה, היא העניין שאנו מוצאים דווקא בדעתם של תושביה הוותיקים של העיר, שהכירו אותה לפני תהליך ההתחדשות שמתרחש בו ובמהלכו, ולכן נוכל לקבל מהם חוות דעת מקיפה יותר.

בסופו של דבר, 53 אנשים ענו על הסקר. ניתחנו את תוצאות הסקר הן באופן כללי, והן לפי חלוקות משנה: צעירים (13-35) ומבוגרים (35 ומעלה), חדשים (עד 8 שנים וחולון) וותיקים (מעל 8 שנים בחולון), גברים ונשים.

תמונה 6:הדוכן שהוקם ברחבת כיכר וייצמן

ראיון עומק

לאחר ניתוח השאלונים, גילינו כי לא ניתן לספק תשובה גורפת בנוגע ליחס התושבים לתהליך ההתחדשות ולהשפעתו עליהם. לשם כך, בחרנו לקיים ראיון מקיף יותר עם תושבת העיר. התושבת שנבחרה הינה בשנות השלושים לחייה, גדלה בתל-אביב ובפתח-תקווה ואת מירב שנותיה כבגירה חייתה באריאל. עברה לחולון לפני שנים אחדות עם בעלה וילדיה כדי להתקרב להורי בעלה אשר גרים בחולון ולמקום עבודתה בראשון לציון ולאפשרויות תעסוקה נוספת בתל אביב. עוסקת כאדריכלית ומרצה לעיצוב פנים בראשון לציון. בעבר לא כתושבת העיר שמעה רבות על ההשקעה של חולון לטובת הילדים ולכן כאשר ילדיה גדלים לתוך מסגרות חינוך החובה היא שמחה על המעבר לעיר זו על פני ערים אחרות בסביבה.

אנשים שאינם גרים בחולון

לצד השאלון המקומי, הפצנו שאלון אינטרנטי בו נתבקשו הנשאלים להעלות את האסוציאציה הראשונה שעולם במוחם לשש ערים בארץ, בסדר הבא: ראשון-לציון, חולון, ירושלים, תל-אביב, חיפה, נתניה. כך, האמנו, נקבל תשובה מהימנה יותר בדבר דעתם של אנשים שאינם גרים בחולון לגבי חולון, מאשר שאלה ישירה דוגמת "מה דעתך על חולון?", וכן היינו יכולים להשוות את תשובותיהם לדירוג שאר הערים בשאלון. בחרנו בערים מהמרכז בסדר גודל דומה יחסית לחולון, דוגמת נתניה וראשון-לציון, וערים גדולות ובולטות יותר, דוגמת ירושלים, חיפה ות"א. את התשובות חילקנו לארבע קטגוריות: אסוציאציה חיובית, אסוציאציה שלילית, אסוציאציה בדבר מיקום ("ים", "כותלי", "נמל") וכן אסוציאציות שאינן מובהקות מבחינת היחס לעיר ("דודה שלי", "צרפתים").

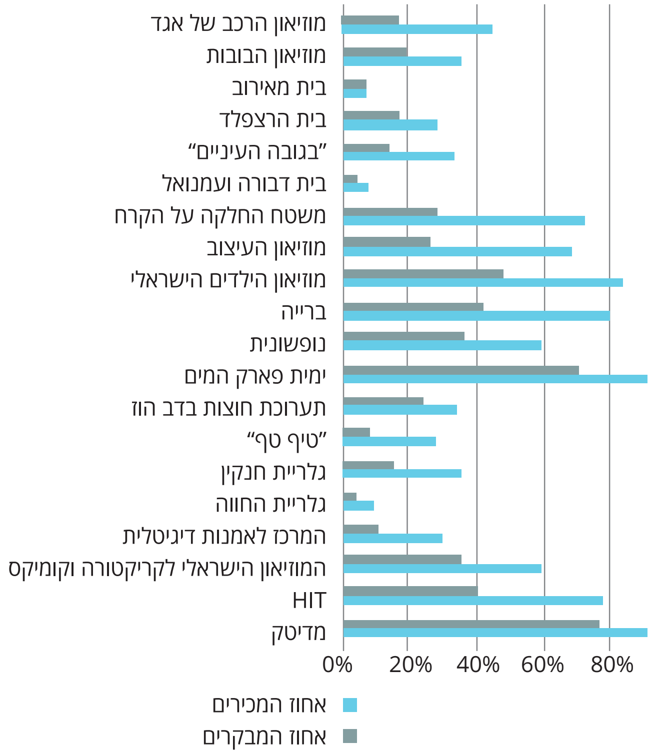
ניתוח התוצאות

תושבי חולון - שאלונים

שימוש במוסדות התרבות והפנאי בעיר

ראשית, ביקשנו לבדוק את מידת ההיכרות של תושבי חולון במוסדות התרבות והפנאי השונים הפזורים ברחבי העיר. מניתוח התוצאות מטה ניתן לראות כי האתרים המוכרים ביותר לתושבי העיר הינם המדיטק וימית ספארק המים (92%), מוזיאון הילדים הישראלי (85%), מרכז הספורט "בריזה" (81%), HIT (79%), משטח החלקה על הקרח (74%), מוזיאון העיצוב (70%), מוזיאון הקומיקס ומרכז הספורט "נופשונית" (60%).

בניכוי מרכזי הספורט וכן HIT, שאינו מוסד עירוני (אם כי בעל חשיבות במיתוג העיר כ"עיר העיצוב"), הרי שהמוסדות המוכרים הינם המדיטק, מוזיאון הילדים הישראלי, מוזיאון העיצוב ומוזיאון הקומיקס. יצוין, כי שאר המוסדות נעים על הטווח שבין 30%-45% היכרות, למעט בית מאירוב, בית דבורה ועמנואל וגלריית החווה, שעומדים על אחוזי היכרות בודדים. בסיכומו של עניין, מתוך 20 מוסדות, כמעט כמחצית זוכים ל-60% אחוזי היכרות ומעלה, וכ-40% מהמוסדות זוכים לשיעור היכרות של 30%-45% - אחוז היכרות נאה, בראייתנו.



תרשים 1: תושבי חולון המכירים והמבקרים במוסדות התרבות בעיר

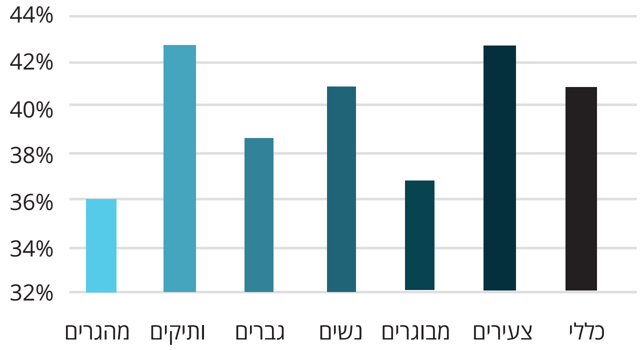
מבחינת נוכחות באותם מוסדות, מובן שהמספרים נמוכים הרבה יותר. כאן, שני המוסדות היחידים אשר זוכים למעל ל-50% נוכחות הם המדיטק (77%), שמסתמן כמוסד התרבות הפעיל ביותר בחולון, וימית ספארק המים (72%). אחריהם ברשימה, מוזיאון הילדים הישראלי (49%), מועדון הספורט "בריזה" (042%), HIT (40%), מועדון הספורט "נופשונית" (38%) ומוזיאון הקומיקס (36%).

סיכום משוקלל שערכנו לאחוזי הנוכחות במוסדות השונים (ראו פירוט בדבר השקלול בנספח ג') מעיד על 41% אחוזי נוכחות במוסדות השונים, נתון גבוה למדי בראייתנו. עם זאת, חשוב לזכור כי ה"נוכחות" הנמדדת הינה פעמים רבות ביקור חד-פעמי במוסד, ואין בה כדי להעיד על שימוש תקופתי.

בסופו של דבר, ניתן לראות התאמה כמעט מוחלטת בין היכרות של המוסדות וביקור בהם ע"י תושבי חולון, זאת למעט מוזיאון העיצוב, שזכה אמנם לאחוזי היכרות גבוהים (70%), אך אחוז המבקרים בו עומד על כרבע בלבד. כן, בולטים המדיטק ומוזיאון הילדים, לצד שלושת מרכזי הספורט בעיר.

בבחינת השימוש בחתכים לפי פלחי אוכלוסיה, עלה כי בכלל האוכלוסיות, שני המוסדות הפופולריים ביותר (בהתאמה) הינם המדיטק וימית ספארק המים.

- **צעירים** - מבוגרים: ניכרת השתתפות ערה יחסית של צעירים (עד גיל 35) במוסדות בעיר(43%), בייחוד למול באוכלוסיה המבוגרת (37%). בקרב הצעירים בולטת נוכחות רבה מהממוצע במכון הטכנולוגי (50% לעומת 40% באוכלוסיה הכללית), ואילו בקרב המבוגרים בולט דווקא בית הרצפלד - המוזיאון ההיסטורי חולון (32% לעומת 17% באוכלוסיה הכללית).
- **נשים - גברים**: בחלוקה קטגורית זו, לא ניכרו הבדלים משמעותיים באחוז ההשתתפות במוסדות התרבות (41% לעומת 39% גברים). עם זאת, בולטת נוכחות דלה יחסית של גברים במדיטק (68% לעומת 77% כללי).
- **ותיקים** - חדשים: בעוד שהנחנו שהתושבים החדשים בעיר יפגינו השתתפות פעילה יותר במוסדות התרבות העירוניים, ההפך הוא הנכון - אחוז ההשתתפות של הוותיקים בעיר (מעל ל-8 שנים בחולון) עומד על 43%, וזה של החדשים עומד על 36% בלבד - הנתון הנמוך ביותר מכלל חתכי האוכלוסיה בחולון. עם זאת, ייתכן והסיבה לכך דווקא טמונה בשהותם הקצרה יחסית בעיר, במהלכה טרם הספיקו לבקר במוסדות הללו. נציין כי התיאטרון הישראלי לקריקטורה וקומיקס זוכה לפופולריות רבה בקרב התושבים החדשים (50% לעומת 36% באוכלוסיה הכללית).



תרשים 2: אחוז ההשתתפות במוסדות התרבות בחולון לפי קבוצות אוכלוסיה

חוות דעת אודות ההתפתחות בעיר

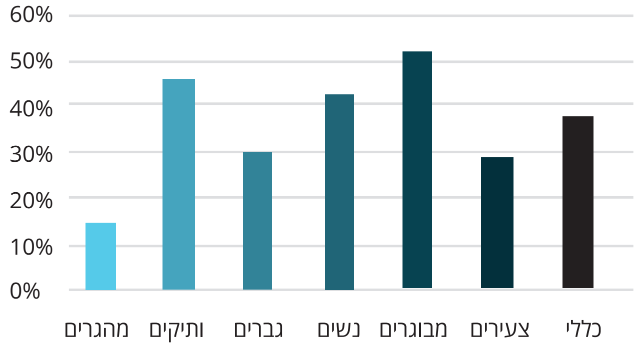
חוות הדעת של תושבי חולון בדבר ההתפתחות של העיר הינה מאוזנת - מחצית (26 נשאלים) מהנשאלים החזיקו בדעות חיוביות בדבר ההתפתחות העירונית, ומחציתם (26 נשאלים) החזיקו בדעה שלילית.

יצוין כי מרבית התגובות החיוביות מדברות על התפתחות מרשימה של העיר בשנים האחרונות במגוון תחומים. התגובות החיוביות קצרות בהשוואה לתגובות השליליות, וכן, כאמור, כלליות יותר - בשונה מהתגובות השליליות, לא הצלחנו לאפיין את התגובות החיוביות לכדי נושאי התייחסות מוגדרים. מספר ציטוטים נבחרים: "התפתחות משמעותית בשנים האחרונות", "מתפתחת באופן חיובי ומשביע רצון, במיוחד בכל הקשור לשירותים לרווחת התושב". "טובה, העיר משתפרת בהדרגה, נפתחים מסעדות ואזורי בילוי חדשים, נבנות שכונות חדשות", "באמת נחמד לי שיש מה לעשות פה".

לעומת זאת, מרבית התגובות השליליות נגעו בשלושה תחומים עיקריים:

- אפליה בין השכונות החדשות והוותיקות - לטענת חלק מהתושבים, ישנה אפליה בולטת בין השכונות החדשות, שמפותחות בצורה יפה מאוד, לבין השכונות הוותיקות, שנשארות מוזנחות ולא נהנות מפירות ההשקעה העירונית. כדוגמה, הביאו חלק מהתושבים את מרכז העיר הישן, בו פגשנו אותם, כמקום מרכזי שלא זוכה ליחס הראוי מהעירייה. מספר ציטוטים נבחרים: "חבל שזה רק באזורים הטובים והנחשבים ולא בשכונות העוני", "מפתח את המרכז, ואת הרחובות הצדדיים - משאיר ככה", "כמה באסטות יכלו לעזור לפתח את העיר, ניסו ברחבה במדיטק וחבל שלא עושים גם פה (כיכר וייצמן), "בג'יס' כהן יש התעלמות מהשכונות החלשות, שאר העיר מתפתחת".
- סדר-עדיפויות שגוי - יש תגובות שתיארו את סדר העדיפויות העירוני כשגוי, ולדבריהם העירייה משקיעה כסף רב באירועי תרבות ובאמנות, על פני דאגה לצרכים הבסיסיים של התושבים - חינוך, ניקיון, ועוד. מספר ציטוטים נבחרים: "משקיעים הרבה באטרקציות ממוקדות... במקום להשקיע בדברים אשר יהפכו את העיר לאטרקטיבית יותר למגורים", "השקעת כסף בדברים שוליים", "משקיע הרבה בבובות רחוב, אבל לא משקיע בחינוך, וזה הכי חשוב".
- אי-התפתחות/הדרדרות עירונית – מספר נשאלים ציינו כי להרגשתם, הם אינם חשים כל התפתחות משמעותית בחולון, ומיעוטם אף ציין כי השינוי שחווה העיר הינו שלילי - העיר הופכת לצפופה יותר, מוזנחת יותר ופחות בטוחה. ציטוטים נבחרים: "איטית ומייגעת, אין בעיר הזו כלום", "אין התפתחות משמעותית, די תקועה", "ההתפתחות מהירה ומדאיגה מבחינת העתיד התחבורתי - לא נראית אלטרנטיבה סבירה לתחבורה ציבורית למרות בינוי מואץ", "חולון הייתה עיר שקטה, יפה, מתורבתת... כיום העיר מדורדרת ולא מושכת".

מבחינת דעות התושבים לפי פלחי אוכלוסיה, ניתן לראות כי הקבוצה בעלת הדעה החיובית ביותר אודות חולון הם המהגרים (71% שביעות רצון) למול הוותיקים (41% שביעות רצון) - ניתן להסביר זאת באמצעות העובדה הפשוטה שהמהגרים בחרו לעבור לחולון ולכן החזיקו בדעה חיובית יותר מאשר שאר האוכלוסיה. כמו כן ניכר כי נשות העיר מפגינות יותר שביעות רצון מהנעשה בעיר (52%) מאשר הגברים (45%).



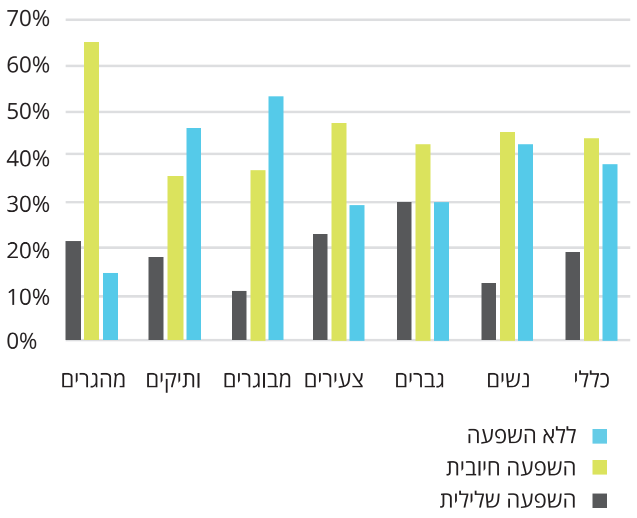
תרשים 3: אחוז שביעות הרצון מההתפתחות העירונית בקרב קבוצות אוכלוסיה בחולון

השפעת ההתפתחות העירונית על הפרט

לשאלה בדבר השפעת ההתפתחות העירונית על הפרט, השיבו 43% מהנשאלים כי ההתפתחות משפיעה עליהם באופן חיובי, 38% ענו כי לא מרגישים שום השפעה בחיי היום-יום, ואילו 19% השיבו כי ההתפתחות משפיעה עליהם באופן שלילי. אלה שציינו כי ההשפעה עליהם חיובית, התמקדו בעיקר במוסדות התרבות ואפשרויות הפנאי שהעיר מציעה, וכמו כן שירותים בסיסיים, דוגמת חינוך וניקיון. עוד, ציינו כי ההשפעה עליהם מסבה להם תחושת גאווה ורצון להישאר בעיר. מספר ציטוטים נבחרים: "מוצא חן בעיני לגור פה, יש הרבה פסטיבלים לתושבים", "רק להסתובב משפיע - יש גינה בכל מקום, הכול בעיצוב מיוחד", "אני באופן אישי נהנית ממה שיש לעיר להציע ומשתדלת לבקר במקומות השונים ולספוג את התרבות", "מרוצה, אין לי שום בעיה להמשיך לחיות בחולון".

לעומתם, אלה שציינו כי ההשפעה עליהם שלילית, הציפו את הבעיות שהתפתחו בחולון בשנים האחרונות, בדגש על תחבורה, וכן התלוננו על כך שהעיר פונה לילדים בלבד. חלק מהנשאלים הללו ציינו כי הם שוקלים לעזוב את העיר. ציטוטים נבחרים: "...גורמת לשקול את עתידי בעיר, קשה לבזבז חצי שעה בכל בוקר על עמידה בפקק תנועה", "רצון לעזוב", "היא יותר פונה לילדים, פחות לצעירים", "משפיע לרעה, כי העיר הייתה שקטה ועכשיו יש יותר אנשים אבל אין טיפול".

מניתוח הנתונים בחלוקה לקבוצות אוכלוסיה, ניתן לראות כי הקבוצה הגדולה ביותר אשר מושפעת מההתפתחות העירונית באופן חיובי (64%), היא אוכלוסיית המהגרים, שהינה גם קבוצת האוכלוסיה שהפגינה את שביעות הרצון הרבה ביותר מההתפתחות של העיר, כפי שהראינו בסעיף הקודם. באופן לא מפתיע רק 14% מהנשאלים ציינו כי ההתפתחות העירונית לא משפיעה עליהם באופן אישי.



תרשים 4: אחוז השפעת ההתפתחות העירונית בחולון על תושבי העיר

מבחינת ההשפעה השלילית על הפרט, הרי שהקבוצה הבולטת ביותר היא אוכלוסיית הגברים בחולון (30%), בעוד שהמבוגרים הינה קבוצת האוכלוסיה המעטה ביותר החווה השפעה שלילית על הפרט (11%). ניתן לראות כי קבוצת המבוגרים מאופיינת באחוז המושפעות הנמוך ביותר גם מבחינה שלילית וגם מבחינה חיובית (36%), וכנתון משלים זוהי הקבוצה שחווה את ההשפעה המעטה ביותר של ההתפתחות העירונית על הפרט (53% ציינו כי ההתפתחות העירונית בכלל לא משפיעה עליהם). ניתן לנמק זאת בכך שרבות מהפעילויות העירוניות מכוונות לילדים קטנים, ולאוכלוסיה המבוגרת כבר אין ילדים בגילאים במדוברים. בנוסף מבוגרים פחות נוטים לקחת חלק פעיל בחיים העירוניים.

תושבת חולון–ראיון עומק

התושבת פתחה ואמרה כי היא אינה יכולה להעיד על תהליך ההתפתחות של העיר, מכיוון שהיא לא הכירה אותה בעבר. היא "ניזונה" מהדימויים השליליים שספגה על חולון, בעיקר בנוגע לאוכלוסיה. עם זאת, ככל שהעמיקה את היכרותה עם העיר, כך השתפרה תדמיתה בעיניה. כך, הופתעה לגלות שכונות אחרות ו"חזקות" יותר בעיר ואוכלוסיה מגוונת יותר.
עם זאת, התושבת שבה והביעה את אכזבתה המרה על המימוש הלקוי, לטענתה, של נושא הילדים בעיר. מיתוג העיר כ"עיר הילדים" היה המניע המרכזי שלה לעבור לעיר, אך לצערה גילתה כי הדבר אינו מורגש כלל ביום-יום, בעיקר בכל הנוגע לחינוך. לדבריה,

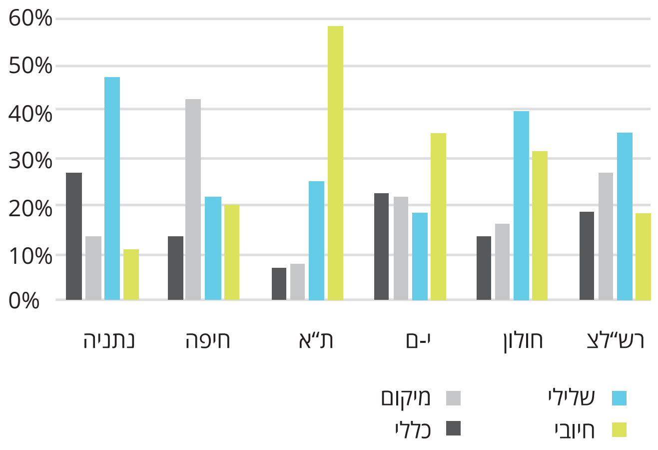
"הכיתות עמוסות, אין מספיק גנים, אין מסגרות לילדים מתחת לגיל 3 והמשפחתונים של העיריה יקרים בהרבה מהפרטיים, אין 'יום לימודים ארוך', על אף שבמרבית הערים כבר יש והדבר מאוד מקשה על החיים בעיר".
כמו כן, נראה כי התושבת מכירה את המוסדות ואת השירותים השונים שהם מציעים. בנה, למשל, מנוי ב"טיף וטף". עם זאת, ציינה, כי על אף קיומם של מוסדות תרבות רבים ומגוונים, התמחור לילדי העיר ולילדי החוץ הוא זהה ולכן "אוכל ליהנות מהם גם כתושבת פ"ת מבלי לשלם את מיסי העיריה היקרים". לתחושתה, לא קיים חזון לעיר ("פועלת על 'אוטומט'") ונראה כי תהליך מיתוג העיר השתלט לחלוטין על מאמצי העיריה ("אין פה כלום חוץ משם, הכל כלפי חוץ"). כמו כן, טענה כי נושא העיצוב לא מורגש כלל, בפרט במרחב העירוני הפיזי.

אנשים שאינם גרים בחולון

כאמור, על-מנת לברר את התדמית של חולון בקרב אנשים שאינם גרים בה, הפצנו שאלון אינטרנטי, בו נתבקשו הנשאלים להעלות את האסוציאציה הראשונה שעולם במוחם בדבר שש ערים בארץ, בסדר הבא: ראשון-לציון, חולון, ירושלים, תל-אביב, חיפה, נתניה. את התשובות חילקנו לארבע קטגוריות: אסוציאציה חיובית, אסוציאציה שלילית, אסוציאציה בדבר מיקום ("ים", "כותל", "נמל") וכן אסוציאציות שאינן מובהקות מבחינת היחס לעיר ("דודה שלי", "צרפתים").
על הסקר ענו 153 נשאלים אקראיים, בגילאי 16 עד 61, מכלל רחבי הארץ (מקרית שמונה ועד דימונה) ומתוכם, גם שלושה המתגוררים בחו"ל. בטרם ננתח את תוצאות הסקר, נבקש לסווג שלוש קבוצות גיל ממשתפי הסקר:

- **צעירים** – כל מי שגילו נע בין 20 ל-25. היוו כ-25% מהמגיבים.
- **בוגרים** – כל מי שגילו נע בין 26 ל-30. היוו כ-34% מהמגיבים.
- **מבוגרים** – כל מי שגילו נע בין 31 ל-50. היוו כ-39% מהמגיבים.

מניתוח תוצאות הסקר, ניתן לראות כי מבחינת אסוציאציות חיוביות, חולון נמצאת במקום טוב יחסית ומדורגת במקום השלישי, לאחר תל-אביב וירושלים, כאשר זו האחרונה מובילה עליה ב-5% בלבד (36% אסוציאציות חיובית לירושלים למול 31% לחולון). ניתן לראות התפלגות מעניינת בין קבוצות הגילאים השונות - כ-13% מהתגובות החיוביות היו מהנשאלים הצעירים, כ-31% מהבוגרים וכ-52% מהמבוגרים.



תרשים 5: אסוציאציות בקרב נשאלים בדבר ערים נבחרות (מספר התגובות)

יצוין, כי בעוד שבמרבית הערים, אסוציאציות בדבר מיקום לא מעידות בהכרח על פעולות העיריה, מאחר ואלו מאפיינות מקומות היסטוריים (הכותל), היבטים גיאוגרפיים (חוף ים) או מרכזים כלכליים (סינמה סיטי), הרי שבחולון, רובן המכריע של אסוציאציות המיקום התייחסו למוסדות שהעיריה הקימה במסגרת תהליך ההתחדשות (מוזיאון הילדים, מוזיאון העיצוב), ולכן במידה ונכליל אסוציאציות אלה באסוציאציות חיובית, הרי שחולון ניצבת במקום השני בדירוג החיובי.
רובן המכריע של התגובות החיוביות התייחס למיתוג של חולון כעיר הילדים ("עיר הילדים, מוזיאון הילדים", "ילדים") ולמוסדות התרבות והפנאי שבה ("מדיטק", "מוזיאון העיצוב", "עיר עם גינות יפות"). מעניין לומר כי בעוד 14 תגובות התייחסו ל"עיר הילדים", הרי שרק 3 התייחסו ל"עיר העיצוב". תגובות מעטות התייחסו לאיכויות העירוניות ("חינוך טוב", "מרכזית"), ועל תהליך ההתחדשות העירוני ("עיר שהתפתחה יפה", "התפתחות", "עיר במגמת שינוי").
לעומת האסוציאציות החיוביות הרבות יחסית להן זכתה חולון, הרי שבבחינת האסוציאציות השליליות היא בולטת לרעה וניצבת במקום השני, אחרי נתניה, עם 39% תגובות שליליות - אחוז רב יותר מאחוז התגובות החיוביות. במקרה זה, ההתפלגות בין קבוצות הגיל מתונה יותר, כאשר כ-29% מהרשמים השליליים הגיעו מקבוצת הצעירים, כ-27% מהבוגרים וכ-38% מהמבוגרים.
עוד, מבחינה איכותנית של התגובות השליליות, עולה תמונה עגומה - בעוד שהאסוציאציות השליליות בקרב מרבית הערים התייחסו לאלמנטים שקיימים בהן (נתניה - ערסים, ירושלים - פיגועים, חיפה - זיהום), הרי שחלק ניכר מהתגובות השליליות בעניין חולון התייחסו בעיקר לאין, לריק, ותיארו אותה כעיר אפרורית וחסרת ייחודיות - "משעמם", "אפרוריות", "אין בה כלום", "איפה זה?", "מי גר שם מבחירה?", "סתמיות", "בת ים (באמת לא עושה שום אסוציאציה)".
לבסוף, בבחינת אסוציאציות המיקום, ניצבת חולון במקום השלישי מהסוף, נתון לא מפתיע לאור היעדר מאפיינים טופוגרפיים בולטים (חיפה - נמל, נתניה - ים) או מבנים המשמשים נקודות ציון (ירושלים - כותל). ולמרות זאת, חולון עוקפת במדד זה את ת"א ונתניה, ומצליחה לגרוף 25 תגובות מיקום, שלמעלה מ-80% מהן מתייחסות למוסדות שהעיריה הקימה במסגרת תהליך ההתחדשות העירונית.

סיכום – מסקנות והמלצות

לסיכום, אנו מתרשמים כי תהליך ההתחדשות העירונית שבחולון הוא בעל תהודה רחבה ומצליח להטביע חותמו בתודעה הארצית. כך, חולון זוכה ללא-מעט אסוציאציות חיוביות בקרב אנשים שאינם גרים בה, אשר חלק גדול מהן מתייחס לתהליך ההתחדשות העירונית ("עיר הילדים", "עיר העיצוב"). תובנה זו מהווה הישג ליעד שהציבה לעצמה העירייה לשינוי חיובי בתדמית העירונית. בעינינו, עצם ההכרה בשינוי מהווה עדות חיובית מאשר שלילית. להערכתנו, חולון הצליחה בכך בשל שילוב נכון שבין "פעולות בשטח" בדמות השקעה משמעותית ובעלת חתימה גבוהה בתחום התרבות לבין אסטרטגיית שיווק נוכחת ובולטת.
עם זאת, חרף ביטויים לשינוי תפיסתי חיובי ביחס לחולון, נראה כי הרושם השלילי כלפיה עדיין נוכח. חולון עודנה בולטת בכמות האסוציאציות השליליות המיוחסות לה בהשוואה לערים אחרות בארץ. חשוב לסייג אמירה זו ולציין כי בתחילת שנות ה-2000 דורגה חולון במקום נמוך ביותר בסקר תדמית ערים שנערך בקרב האוכלוסיה הכללית, ולכן למרות האסוציאציות השליליות המוזכרות, נחזור ונאמר כי ללא ספק ניכר שיפור בתדמיתה הכללית של העיר, ויהיה מעניין לערוך סקר דומה בעוד שנים מספר.
מבחינת השפעות התהליך על העיר, נראה כי חולון יכולה להתהדר בשיפור בחלק מהמדדים הסטטיסטיים הרלוונטיים לבחינת התפתחות עירונית – שכונות חדשות נבנות ועלייה בהשתכרות של תושבי העיר (צמצום פער שכר השכירים מ-2% ל-0.2% ופער העצמאיים מ-10% ל-3% בשנים 2002-12; צמצום ההגירה השלילית ל-0.2% (במקום 0.9% בשנים 1996-2013). עם זאת, אנו מתרשמים כי חולון טרם הגיעה להישגים העירוניים הרצויים מבחינתה (כפי שמשתקף בחזונה). זאת, בעיקר בתחום החינוך (הישגים ירודים במבחני המיצ"ב 2014 ביחס לרמה הארצית), בו הושקעו משאבים רבים ואשר אמור להיות אחד מהביטויים המובהקים להשקעת העיר בילדיה.
כמו כן, נראה כי ההשקעה הרבה של העיר בתרבות, אינה שוויונית לחלוטין הן בהשוואה בין תושבי העיר לתושבי חוץ והן בהשוואה בין תושבי השכונות החדשות לבין תושבי השכונות הוותיקות. בנוסף, נראה כי גם ההשקעה לא מצליחה באופן גורף ליצור תחושה של שינוי חיובי אצל תושבי העיר. בעוד מחצית מתושבי העיר מרוצים מההתפתחות ומציינים בחיוב את מוסדות התרבות שהוקמו בה בשנים האחרונות, כמו גם שפע פעילויות פנאי לילדים, הרי שהמחצית השנייה מלינה על הזנחת השכונות הוותיקות, על השקעת כספים רבים במוסדות תרבות על פני צרכים עירוניים בסיסיים ועל תחושה שגם ההשקעה הרבה במוסדות התרבות ובנושא הילדים, לא באה לידי ביטוי באופן מספק עבור התושבים.
על רקע תובנות אלו, החלטנו לגבש מספר המלצות שיתמקדו בתושבי העיר, חרף העובדה שאסטרטגיית ההתחדשות יועדה, כאמור, הן לתושבי חולון והן לשאר אזרחי המדינה. זאת, באופן טבעי, מכיוון שבעינינו התושבים הם הגורמים המושפעים ביותר מהתהליך.
אנו ממליצים לקדם תכנית פעולה שתחבר את תושבי העיר הקיימים למוסדות התרבות הפזורים ברחבי העיר ותאפשר לתושבים לקחת חלק פעיל וליהנות מההתחדשות של עירם. להלן מספר אמצעים עבור העירייה על מנת להשיג יעד זה:

1. **שיתוף ציבור-** כבסיס לכל צעד מדיניות עליו יוחלט בהמשך, אנו ממליצים לקיים שיח פתוח בין מקבלי ההחלטות ותושבי העיר, כפי שהיטיבה לעשות העירייה בבואה לנסח חזון לעיר. התושבים ירגישו ש"יש עם מי לדבר" וכי דבריהם נשמעים והעירייה תוכל לקבוע מדיניות לפי צרכים ורצונות של התושבים כפי שנאספו ממקור ראשון. דיון והחלטות על אסטרטגיית ההתחדשות יכול לבוא כחלק ממערך של מפגשי שיתוף ציבור וצריך להתנהל באופן ממוקד. טרם מפגשי השיתוף אנו ממליצים לעיריית חולון לפרסם את חלוקת ההוצאות על תרבות, חינוך, תברואה ועוד, על מנת לאפשר דיון מבוסס ידע. בין היתר העירייה תלמד מהתושבים מה הם חושבים על מוסדות התרבות בעיר, האם הם משתמשים בהם, ומה יביא אותם למוסדות אלו.
2. **אירועי תרבות לקהל הרחב במרכז העיר ובשכונות-** חלק ניכר מהתושבים לא משתתפים במוסדות התרבות השונים הפזורים בעיר ועל כן לא מרגישים כי תהליך ההתחדשות העירונית תורם להם. בין היתר, קיימת תחושה כי התהליך העירוני מנותק מהתושבים ושוכן בכותלי המוסדות ובהיבטים שיווקיים. אחת הדרכים לפתור תחושה זו היא "להוציא את המוזיאון החוצה" - כלומר לאפשר לכל מוסד ליצור אירועים ופעילויות אינטראקטיביות בעיר. בהקשר זה, יש לקחת בחשבון שני היבטים מרכזיים: הראשון הוא אופיים של האירועים, אשר אנו ממליצים להפנותם לקהל רחב של תושבי העיר ולא יהיו אירועי נישה, או כאלה המיועדים בעיקר לתושבי חוץ. השני הוא מיקום האירועים - אנו ממליצים לקיים את האירועים במרכז העיר או בשכונות השונות, ולא למקד אותן במוסדות התרבות, אשר רבים מהתושבים לא נחשפים אליהם.
3. **הוספת פונקציות יומיומיות למוסדות התרבות, על מנת להפוך אותם למרכזי קהילה** - כאמור, רבים ממוסדות התרבות אינם רלוונטיים עבור חלקים נרחבים מאוכלוסיית העיר. על כן, אנו מציעים להוסיף לאותם מוסדות פונקציות יומיומיות, כגון ספרייה, מרחב למידה ויצירה, מתנ"ס, או אפילו שלוחה של העירייה, על מנת לחשוף את התושבים למוסדות הללו. תהליך זה צריך לבוא בד בבד עם יצירת פעילויות שיחזקו את הקשר בין התושבים לאותם המוסדות כפי שפירטנו בסעיף הקודם.
4. **תרבות לתלמידי חולון-** שיתוף פעולה בין אגף החינוך של העירייה למוסדות התרבות יכול להוות פלטפורמה לביסוס הקשר בין תלמידי העיר למוסדות התרבות בעיר. שיתוף הפעולה יתבסס על "מה התלמידים צריכים" ו"מה המוסדות יכולים לספק". למשל מוסדות שיאמצו בתי ספר ויעבדו איתם על פרויקט שנתי, פרויקטים משותפים למען הקהילה בשילוב תלמידים, כיתת אמן חודשית (פעם בחודש אמן/ית יגיעו לדבר, ללמד ולעורר את סקרנותם של התלמידים), סדנאות עיצוב מוצר ומעבר ממחשבה למציאות (בשיתוף עם HIT) ועוד.
5. **הנחה לתושב-** מתן הנחה משמעותית לתושבי חולון בכניסה למוסדות השונים יכולה לעודד תושבים להשתמש במוסדות. ניתן להפיק יום השקה חגיגי למתן ההנחה בכל מוסדות התרבות המפוזרים ברחבי העיר ולשלוח לתושבים הזמנה להשקת ההנחה. עוד אנחנו ממליצים להנהיג הנחות נוספות לאוכלוסיות מיוחדות: קשישים, נכים, תלמידים ועוד.
6. **הנגשת מידע לתושב** - במחקרנו, נוכחנו לגלות כי רבים מהתושבים אינם מודעים לחלק ניכר ממוסדות התרבות בעיר, כמו גם לחלק מהאירועים העירוניים. על כן, אנו ממליצים לבצע הנגשה של המידע העירוני בדבר מוסדות אלה, בין אם בעיתונים, באתר האינטרנט, בפרוספקטים לתושב או באפליקציה ייעודית לנושא.
7. **התאמת מיקום המוסדות לקהל היעד** - נראה כי "המרכז לאמנות דיגיטלית" בשכונת ג'סי כהן מהווה דוגמה מוחשית למוסד תרבות שאינו משתלב עם סביבתו - מרבית תושבי השכונה לא משתתפים במוסד ולא רואים בו כל ערך לחיזוקה. עניין זה ממחיש את הצורך להתאים את מיקום המוסדות לקהל היעד שלהם - כך, מוסדות המכוונים לקהל הרחב, דוגמת משחקייה לגיל הרך, גני סיפור, ועוד, ראוי שיהיו מפוזרים בשכונות על מנת לחזק את הקהילה ולשפר את איכות החיים. לעומתם, מוסדות המיועדים בעיקר לקהל סטודנטיאלי ולקהל חוץ, רצוי שימוקמו באזור המוזיאונים שבשדרות גולדה מאיר.
8. **שילוב כישרונות** צעירים באירועים העירוניים - מוזיקאים, יוצרים ואמנים מקומיים הם החוט המקשר אל היצירה המקומית ולכן חשוב לאפשר להם לבוא לידי ביטוי באירועי התרבות. שילוב זה יעצים את תחושת השייכות של האמנים תושבי העיר, כמו גם את מידת העניין שהקהילה מייחסת לאירועים העירוניים.

נספחים

נספח א'

שאלון לתושבי חולון

שלום! אנחנו סטודנטים במסלול לתכנון ערים ואזורים בטכניון. לצורך מחקר נרצה לשאול מספר שאלות על עירך. השאלון הינו אנונימי ולשימוש אקדמי בלבד.
תודה על שיתוף הפעולה!

כמה שנים את/ה גר/ה בחולון? ____________

באיזה אזור/ שכונה את/ה מתגורר/ת? ____________

מ: ____________

ג: ____________

איזה מהמוסדות הבאים אני מכיר/ה?	באילו מהמוסדות הבאים ביקרתי?
☐ מדיטק	☐ מדיטק
☐ HIT מכון טכנולוגי חולון	☐ HIT מכון טכנולוגי חולון
☐ המוזיאון הישראלי לקריקטורה וקומיקס	☐ המוזיאון הישראלי לקריקטורה וקומיקס
☐ אמנות דיגיטלית	☐ אמנות דיגיטלית
☐ גלריית החווה	☐ גלריית החווה
☐ גלריית חנקין	☐ גלריית חנקין
☐ טיף טף "המרכז לגיל הרך"	☐ טיף טף "המרכז לגיל הרך"
☐ שדרות דב הוז- תערוכת חוצות	☐ שדרות דב הוז- תערוכת חוצות
☐ ימית ספארק מים	☐ ימית ספארק מים
☐ בריזה	☐ בריזה
☐ נופשונית	☐ נופשונית
☐ מוזיאון הילדים הישראלי	☐ מוזיאון הילדים הישראלי
☐ מוזיאון העיצוב	☐ מוזיאון העיצוב
☐ משטח החלקה על הקרח	☐ משטח החלקה על הקרח
☐ בית דברה ועמנואל	☐ בית דברה ועמנואל
☐ בגובה העיניים גלריה לגיל הרך	☐ בגובה העיניים גלריה לגיל הרך
☐ "בית הרצפלד"	☐ "בית הרצפלד"
☐ בית מאירוב	☐ בית מאירוב
☐ מוזיאון הבובות	☐ מוזיאון הבובות
☐ מוזיאון הרכב ההיסטורי של אגד	☐ מוזיאון הרכב ההיסטורי של אגד

מה דעתך על ההתפתחות של העיר?

____
____
____
____
____
____

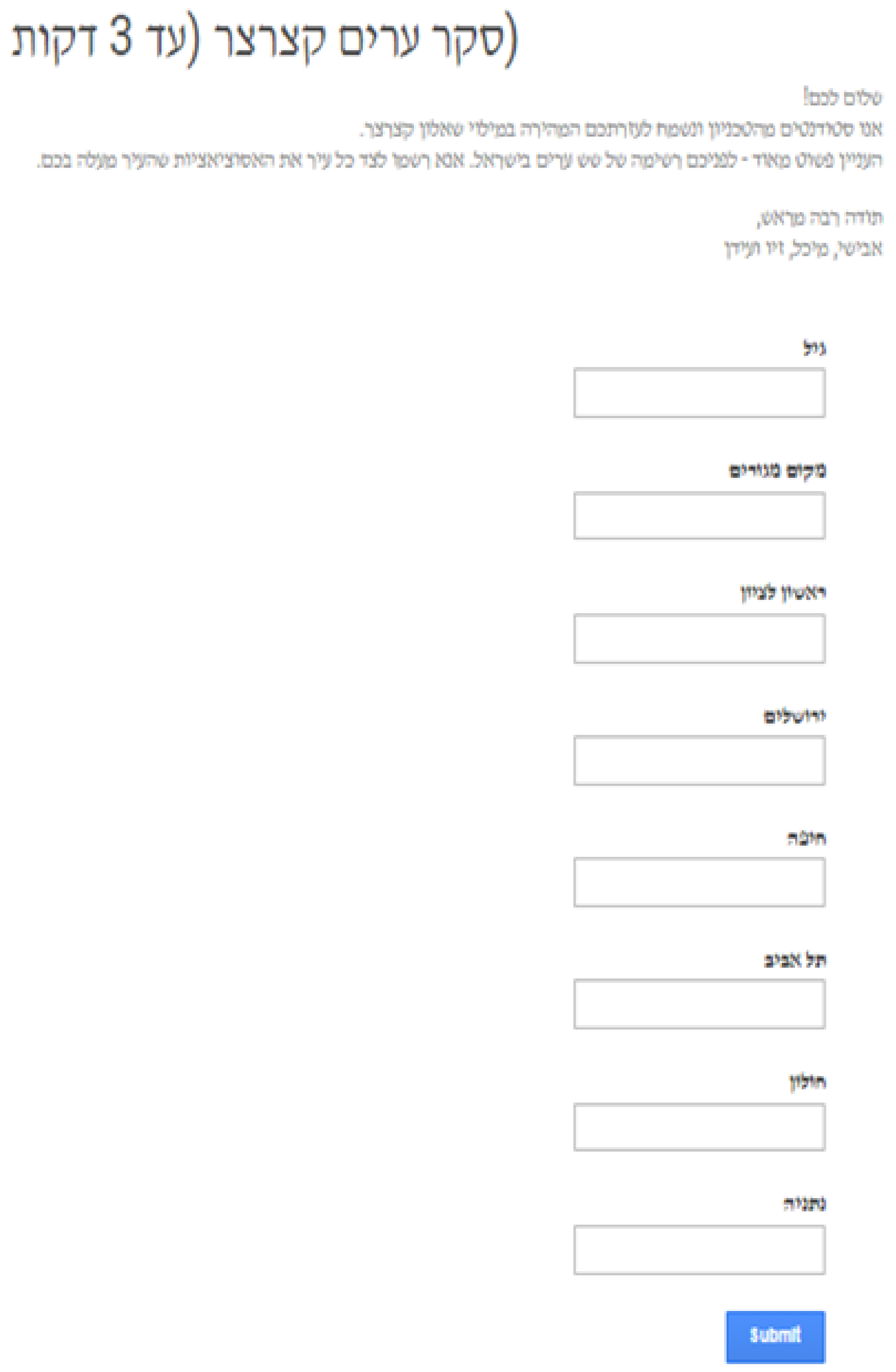
איך משפיעה עליך התפתחות זו באופן אישי?

____
____
____
____
____
____

תודה והמשך יום מקסים!

נספח ב'

סקר ערים כללי



סקר ערים קצרצר (עד 3 דקות)

שלום לכם!
אנו סטודנטים מהטכניון ונשמח לעזרתכם המהירה במילוי שאלון קצרצר.
העניין פשוט מאוד - לפניכם רשימה של שש ערים בישראל. אנא רשמו לצד כל עיר את האסוציאציות שהעיר מעלה בכם.

תודה רבה מראש,
אבישי, מיכל, זיו ועידן

גיל

מקום מגורים

ראשון לציון

ירושלים

חיפה

תל אביב

חולון

נתניה

Submit

נספח ג'

מדד משוקלל להשתתפות תושבים במוסדות תרבות

בבואנו לבנות מדד משוקלל להשתתפות תושבי חולון במוסדות התרבות והפנאי בעיר, התחשבנו בשלושה שיקולים מרכזיים:

- תדירות - תדירות השימוש במוסדות לאורך השנה - החל ממוסדות לשימוש תדיר ויום-יומי, דוגמת המדיטק, ועד למוסדות לביקור חד-פעמי/ביקורים בודדים, דוגמת המרכז לאמנות דיגיטלית.
- קהלי יעד - קהלי היעד של המוסדות - החל מקהלים יעד נרחבים, דוגמת תערוכת החוצות בדב הוז וימית ספארק המים, ועד למרכז לאמנות דיגיטלית, שפונה לפלח מאוד מוגדר באוכלוסיה.
- תפקוד במסגרת תהליך ההתחדשות העירונית - מידת השתלבותו של המוסד בתהליך ההתחדשות העירונית-תרבותית של חולון, החל ממוזיאון העיצוב ומוזיאון הקומיקס, שהינם משרתים היטב את חזון "עיר הילדים והעיצוב", ועד למרכזי הספורט "בריזה" ו-"נופשונית", שאינם ייחודיים בהשוואה למרכזי ספורט אחרים במטרופולין ואינם משתלבים בחזון המדובר.

מאחר ואנו עוסקים ב-20 מוסדות, כל אחד מהמוסדות קיבל משקל יחסי של 5%, למעט חריגים:

- מדיטק (30%) - לאור היותו מרכז תרבותי-עירוני, המאגד בתוכו מספר מוסדות תרבותיים (ספריה, תיאטרון, ועוד), שמשמש את האוכלוסיה באופן יום-יומי.
- ימית ספארק המים, בריזה, נופשונית, החלקה על הקרח, מוזיאון הרכב של אגד (3%) - בשל אי השתלבותם בחזון "עיר הילדים והעיצוב".
- HIT (3%) - אינו מוסד פתוח לקהל הרחב, אלא מוסד אקדמי.
- גלריית החווה, המרכז לאמנות דיגיטלית, בית הרצפלד - המוזיאון לתולדות חולון (3%), בית דבורה ועמנואל, בית מאירוב(1%) - מוסדות בעלי קהלי-יעד מצומצמים יחסית.

מקורות

ראיון עם ראש האגף לתכנון אסטרטגי, ד"ר תמר שרויטמן וע' מנכ"ל לתרבות ואמנות, מר רפי ואזנה.
אתר הלמ"ס- www.cbs.gov.il
אתר המדיטק - www.mediatheque.org.il
אתר המכון הטכנולוגי חולון .HIT - www.hit.ac.il
אתר ויקיפדיה - www.wikipedia.co.il
אתר לפידות תקשורת - www.orlapidot.com
אתר מוזיאון הילדים בחולון - www.childrenmuseum.org.il
אתר מוזיאון העיצוב בחולון - www.dmh.org.il
אתר מרכז לתיאטרון בובות - www puppetcenter.co.il
אתר עיריית ת"א-יפו- www.tel-aviv.gov.il
אתר עיריית חולון - www.holon.muni.il
"חולון מפרסמת את המותג מחדש (עצוב)..."/
אתר מיתוג ערים ומדינות
http://cityncountrybranding.com
"חולון שכנעה את עצמה שאפשר להיות ת"א.
מה רע בלהיות חולון?"/xnet

תוצר מעשי