

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים  
המסלול לתכנון ערים ואזורים

עבודת גמר בנושא

**תפיסות תושבים המשתתפים בתהליך 'פינוי-בינוי'  
מקרה בוחן- שכונת נווה דוד בחיפה**

מגישה- ענבר קופרמן (302827787)

בהנחיית פרופ' רחל קלוש

אוגוסט 2018 - אב תשע"ח

## תודות

עבודה זו העניקה תהליך למידה מרתק עבורי. כל שלב בתהליך ההכנה דרש חקירה ברובד שונה ואפשר לי להתכוונן לאוכלוסייה בשכונת נווה דוד מזוויות שונות, לגלות על חוויות הפרטים בה בצורה יוצאת דופן ועל הפן האנושי-חברתי בתהליכי פינוי-בינוי. בעבודה זו נפגשו שני תחומים מעולמי המקצועי: היותי עובדת סוציאלית יחד עם עולם התכנון. חיבור ייחודי זה אפשר לי לשלב ידע משני העולמות ולהציג את העבודה שמובאת כאן לפניכם.

תודה לפרופ' רחל קלוש (מנחת העבודה) ורותי דונג (מנהלת החממה החברתית) על הליווי לאורך כל הדרך, ההכוונה והאמונה. תודה לד"ר נאוה קיינר-פרסוב וחלי הירש-מנגוני (סגל אקדמי בטכניון) על הסיוע במתן רקע לנושא ומידע חיוני. תודה לשרה טודובר ואגף להתחדשות עירונית בחיפה על שקיפות ומסירת מידע רלוונטי. תודה למרואיינים ששיתפו אותי בחוויותיהם ורגשותיהם.

ענבר קופרמן

## תוכן עניינים

2.....	1. הקדמה.....
3-13.....	2. סקירת ספרות.....
3-4.....	2.1 התחדשות עירונית בשיטת פינוי-בינוי.....
4-7.....	2.2 השלכות חברתיות של פינוי-בינוי.....
7-9.....	2.3 גישות חברתיות בתהליכי התחדשות עירונית.....
9-13.....	2.4 תכנון לעתיד בשכונת נווה-דוד בחיפה.....
13-14.....	3. בעיית המחקר.....
14.....	4. שאלת המחקר.....
15.....	5. שיטת המחקר.....
16-23.....	6. ממצאים.....
16-18.....	6.1 דרכי התמודדות.....
18-20.....	6.2 קשרי קהילה.....
21-23.....	6.3 "המקום הזה הוא פנינה.....
24-25.....	7. דיון מסקנות.....
26.....	8. סיכום.....
27-28.....	9. מקורות.....

## 1. הקדמה

"מרקו פולו מתאר גשר, אבן אחר אבן. 'אך איזו היא האבן התומכת בגשר?' שואל קובלאי חאן. 'הגשר אינו נתמך באבן זו או אחרת', עונה מרקו, 'אלא בקו-הקשת שהאבנים כולן יחד יוצרות'. קובלאי חאן שותק שעה ארוכה, מהרהר. עד שהוא מוסיף: 'מדוע אתה מדבר איתי על האבנים? רק הקשת היא המעניינת אותי'. מרקו פולו עונה: 'בלי אבנים לא קיימת שום קשת'".

(איטאלו קאלווינו, הערים הסמויות מעין, תרגום: גאיו שילוני, ספרית הפועלים, 1995).

**פינוי בינוי**, הנו כלי מרכזי המוצע כיום בתהליכים של התחדשות עירונית. תהליך כזה כולל הריסת בניינים ישנים ובניית בניינים חדשים במקומם, אשר זכויות הבנייה בהם גדולות באופן משמעותי. אמצעי זה בעל מטרה חשובה ויוזמה מבורכת, אך מורכבת. מצד אחד, תכנון כזה מבטא את חובתה של המדינה להשקיע במרקמים הקיימים, לחדשם ולמנוע את המשך הידרדרותם הפיזית והחברתית. מצד שני, התחדשות עירונית עלולה לגרום לקשיים חברתיים וקהילתיים ניכרים.

הספרות הקיימת כיום מראה שהרבה מחקרים עוסקים בהדרה ודחיקה של אוכלוסיות מוחלשות בתהליכי פינוי בינוי. אך ניכר כי חסרים מחקרים הבוחנים את הנושא מתוך זווית הראייה והחוויה של הפרט. בעקבות זאת, עבודה זו מבקשת לבחון את עמודתיהם של תושבים המשתתפים בתהליך פינוי-בינוי. כאשר המטרה העיקרית הנה להבין כיצד הם תופסים את מעורבותם בפרויקט מסוג זה, תוך התייחסות שלהם למצב כיום, לעתיד ולהשלכות אישיות וחברתיות.

עבודה זו מתמקדת במקרה בוחן בשכונת נווה-דוד בחיפה אשר רובה מיועדת לתכניות פינוי-בינוי. בעבודה הייתה התייחסות לתושבים שמוכרים כפעילי שכונה מול עיריית חיפה, ולתושבים שאינם מוכרים כפעילי שכונה. זאת על מנת לערוך השוואה בין התפיסות וההתנהלות של כל אחת מהקבוצות בהקשר של פינוי-בינוי.

המחקר נעשה בשיטה איכותנית באמצעות ראיונות עומק עם תושבי שכונת נווה דוד (פעילי שכונה אל מול תושבים שאינם פעילים). ניתוח הנתונים נעשה באמצעות איתור תמות מרכזיות שמסייעות במתן הסברים רחבים על המתרחש והבנת דפוסים ומאפיינים ייחודיים הקשורים לנושא.

לפיכך, עבודה זו תחל בסקירת ספרות שתציג את הקשר בין חברה לפינוי-בנוי ברמת המאקרו ותמשיך לרזולוציות נמוכות יותר לתוך שכונת נווה-דוד. לאחר מכן אציג את בעיית המחקר שעוסקת בחשיבות תפיסתו של הפרט בתהליכי פינוי-בינוי ובהמשך לכך תוצג שאלת המחקר. בהמשך תתואר שיטת המחקר והאופן בו נאספו ונותחו הנתונים. בפרק הבא יוצגו הממצאים העיקריים שעלו. לבסוף, יגובשו מסקנות עיקריות שעלו מתוך הממצאים וחיבורם לספרות. בחלק הסיכום יוצעו המלצות לתכניות עתידיות בפינוי-בינוי.

## 2. סקירת ספרות

### 2.1 התחדשות עירונית בשיטת פינוי-בינוי

תכניות להתחדשות עירונית בישראל התגבשו בישראל מאז שנות ה-60 כמענה לצורך בדיוור ולמחסור במשאב הקרקע. פרויקטים של התחדשות עירונית מאפשרים להגדיל את מצאי הדיוור, מייעלים את השימוש בקרקע וכך שומרים על השטחים הפתוחים, תוך חיזוק הערים הקיימות ומניעת פרבור (כץ, 2014).

פינוי-בינוי הנו כלי מדיניות אחד מתוך האופציות האפשריות של התחדשות עירונית ונמצא כיום במוקד הפעילות הנדל"נית בארץ. הליכי פינוי-בינוי מבוססים בעיקרם על משא ומתן בין היזם לבין בעלי הדירות המיועדות לפינוי. בעסקה זו, היזם מספק שירותי בנייה והדיירים מצדם מפנים עבורו את הקרקע, בתמורה לכך אמורים לקבל דירה חדשה וגדולה יותר מהדירה המפונה. לפרויקטים אלו יש כדאיות כלכלית בעיקר באזורי הביקוש המטרופולינים.

במאמרו של עו"ד גלוסקה (2006), מתוארים פרויקטים של פינוי-בינוי כמפתח להתחדשות העירונית בשכונות ותיקות, שנבנו בשנות החמישים, המתאפיינות בבנייה נמוכה ולא צפופה. בדרך כלל שכונות אלו הולכות ו"מזדקנות" לא רק בגילאי התושבים אלא, בעיקר, בחזות החיצונית של הבתים, שמתחזקים בשיטה של "טלאי" על "טלאי", שאינה מכבדת את הסביבה בכלל ואת דיירי הבתים בפרט. הערים הוותיקות הגיעו לגיל בו הן נזקקות ל"מתיחת פנים" ולטיפול יסודי אם ברצונן לשמור על חיוניותן ואם ברצונן להתחדש ולמשוך אליהן אוכלוסייה צעירה.

פינוי-בינוי יכול להתבצע באחד משני אופנים: "מסלול רשויות" – כלומר, הרשות המקומית אמונה על קידום תוכנית מתאימה לפינוי בינוי במתחמים שהיא רואה לנכון לשקמם. הרשות מגישה הצעה לוועדה הבין משרדית להתחדשות עירונית שמחליטה האם להמליץ לממשלה להכריז על המתחם כמתחם לפינוי-בינוי. הכרזת הממשלה מקנה מימון ממשלתי לאורך התהליך ופעולות הסברה לתושבים. "מסלול מיסוי" – במסלול זה, היזם ממליץ לוועדה הממשלתית על מתחם רלוונטי. הוא שאחראי על כל הפרויקט לרבות קידום תב"ע מתאימה. לאחר מכן, הועדה מחליטה האם להעביר את הצעה לאישור הממשלה. במסלול זה היזמים מממנים את הכנת התכנית המפורטת ומקדמים את אישורה בוועדות התכנוניות. במסלול זה יש הטבות והקלות במסים שונים כגון מס שבח, מס רכישה והיטל השבחה (שוב, 2017).

על פניו, פרויקט פינוי-בינוי אמור להיות עסקה בה כל הצדדים מרוויחים: בעלי הדירות מקבלים דירה חדש שערכה גבוה יותר מהדיר הקודמת, התושבים הקיימים מקבלים נכס חדש ללא השקעה כספית מצדם, היזם נהנה מכדאיות כלכלית הכוללת הקלות ופטורים במס, רווח כספי וכו'. והרשות המקומית זוכה להתחדשות המלאי הבנוי, שדרוג תשתיות ומשיכה של אוכלוסייה מבוססת לאזורים ותיקים (פדן, 2014).

עם זאת, לפרויקט מסוג זה עלולים להיות חסרונות שונים הבאים לידי ביטוי בצפיפות-יתר שמוכתבת על פי שיקולים כלכליים בלבד, נזקים סביבתיים, בעיות תחזוקה, זמן ביצוע ארוך, קושי ביישום והשלכות חברתיות קשות. במסגרת עבודה זו אתמקד בהקשר החברתי של תהליכי פינוי-בינוי.

## 2.2 השלכות חברתיות של פינוי-בינוי

בשכונות שבהן יש לבצע פרויקט התחדשות עירונית- מתגוררת בדרך כלל האוכלוסייה החלשה של העיר. רובם המכריע של התושבים מרקע סוציו-אקונומי נמוך, לרוב יוצאי אסיה ואפריקה. תושבי שכונות אלו ברוב המקרים מתגוררים בשכירות בשל חוסר יכולת כלכלית לרכוש דירה. וכך ההזנחה גוברת, התלות ברשות המקומית ובמחלקת הרווחה עולה ויכולתה של הרשות המקומית לגבות ארנונה ולספק שירותי ציבור נפגע גם הוא (אוירבך-אבן, 2012). לפיכך, פרויקטים של פינוי-בינוי נועדו להתאים בעיקר לאזורים חלשים מבחינה סוציואקונומית במטרה "למנוע הדרדרות פיזית וחברתית של שכונות" (על פי משרד השיכון), מתוך נקודת הנחה שפתרון הבעיה הפיזית של מצב הבינוי הירוד תוביל לפתרון הבעיות החברתיות. נראה כי תכניות אלו בפועל אינן מציבות מטרות חברתיות ממשיות מלבד הגדלת היצע הדיור. יתרה מזאת, התכנית הממשלתית מעודדת מינימום השקעה ציבורית בכלל ובמבני ציבור בפרט כחלק מהתכנית (כץ, 2014).

רבים מהתושבים הוותיקים בשכונות המיועדות לפינוי-בינוי משתפים פעולה בהליך ההתחדשות העירונית בידיעה שלא יוכלו לחזור לשכונה וביציפייה למכור את הדירה החדשה ולהרוויח (פדן, 2014). מניסיון העבר נלמד שהעברת אוכלוסיית המפונים לאזורים אחרים בערים, ללא טיפול מעמיק בבעיותיהם, גורם להעתקת הבעיות לאזורים אחרים. גידול באוכלוסייה חלשה משפיע ישירות על מצב אחזקת המבנים בשכונה ועל רמת השירותים הציבוריים. ומוביל למעשה ליצירת שכונות מצוקה חדשות במקום אלו שפוגו (רוזנשטיין, 2009). בתכניות להתחדשות עירונית, לרוב אין התייחסות או טיפול בסכנות חברתיות שצפויות לקרות. בסקירה זו אמנה שתי סכנות עיקריות הנפוצות בתהליכים מסוג זה:

**התפרקות של קהילות-** יאנג ושות' (Yung et al., 2017) במחקרם מדגישים את חשיבותה של קהילה במרקם עירוני. הם מגדירים תחושה של קהילה כהרגשת שייכות של החברים בה, תחושה שחברי הקבוצה חשובים זה לזה ולקבוצה ככלל. חברי הקהילה מחזיקים באמונה משותפת שצרכיהם ימולאו על ידי מחויבותם להיות ביחד. בנוסף, יציבות של קהילה תורמת לתחושה ייחודית של מקום ומסורת קהילתית. כתוצאה מכך, מתחזקת תחושת הקהילה והשייכות. בתוך קהילה, אנשים בדרך כלל חולקים זיכרונות קולקטיביים, כמבנה החברתי שעוצב על ידי עניינים פוליטיים, כלכליים וחברתיים של ההווה. כאשר קהילה מתפרקת, התגובה הקולקטיבית של אנשים לאובדן זה יכולה להיות של שכול עמוק. בתהליכי התחדשות

עירונית קורה מצב של פיזור התושבים הקיימים בבניינים חדשים אשר עלול לגרום לפירוק של קהילה וכתוצאה מכך ירידה בחוסן חברתי.

**שינוי חוסר ודאות** - תהליך פינוי בינוי בביתם של אנשים - אינו תהליך כלכלי בלבד במהותו. הבית של האדם בנוסף להיותו נכס כלכלי הנו גם מקום המצוי בהקשר מרחבי-חברתי המהווה תנאי ורקע לחיי היומיום. ביתו של האדם הנו משמעותי להרגשת הביטחון והפרטיות, לנוחות, למעמד האישי של האדם ולסדר היום שלו. ועל כן, נגיעה בביתו של אדם עשויה להיות חוויה מורכבת ורב ממדית. בנוסף, תהליכי פינוי-בינוי משתרעים לתקופת זמן ארוכה יחסית (15 שנים לערך), פרק הזמן הממושך ותהליך הפרויקט עצמו הנם מרכיב בעל השפעה בחיי האדם והמשפחה ועשויים להביא לשינויים משמעותיים בחיי הדיירים עצמם (קיינר-פרסוב, 2008).

כמו כן, לדיירים ותיקים בתהליכי פינוי-בינוי יש לעיתים חששות וחסמים פסיכולוגיים. דייר שיודע שהוא עתיד לפנות את דירתו חרד מעצם הנטישה של הדירה. הוא חרד מהצורך לעזוב את ביתו, לעבור לדירה שכורה ולעבור לאחר פרק זמן מסוים לדירה חדשה. על אחת כמה וכמה כאשר מדובר באנשים מבוגרים אשר נוטים יותר להירתע משינויים. הדייר המבוגר חרד מהבלתי נודע המצפה לו בבית החדש. הוא אינו יודע היכן ימצא את מקומו. הוא גם חושש מהצורך להתמודד עם מספר גדול של דיירים ועם מערכות שלא הורגל בהן בדירתו הישנה (מעליות, מערכות מיזוג, הסקה מרכזית וכד'). לכל אלה מתווספת העובדה, שדיירים אלו אינם נותנים אימון רב ביזם מולו הם מנהלים את המו"מ. הם יודעים שזים זה אינו פועל לשם שמים וכי המניע שלו הוא הרווח. הדיירים בדרך כלל תמהים למראה הנכונות לתת להם דירה יותר גדולה, בבניין חדש ומפואר, והם מבקשים להבין מה עומד מאחורי הפרויקט ומה המניע הכלכלי של היזם (גלוסקה, 2006). רובד נוסף שמוסיף על הקושי הקיים הוא שכיום, אין סטנדרט ברור ואחיד לאופן בו יש לשתף את הציבור בפרויקטים של פינוי בינוי. ישנה דרישת מינימום, של יידוע בעלי הדירות ועריכת מספר כנסים עבורם. בדרך כלל התקציבים המוקצים למעורבות ציבור מכסים את הרף התחתון שנקבע ואינם מאפשרים פעילות מעבר לו. המשמעות היא שאין חובה לפגוש את בעלי הנכסים בביתם שלהם טרם החלטה משמעותית זו על המשך חייהם (אלסטר ושות', 2015).

השינוי שכרוך בחוסר וודאות וחרדות שונות, עלול ליצור **משבר** בקרב תושבי השכונה. ציטקוב במאמרו (1975) מתאר שמשבר שעשוי להיגרם על ידי מצב או מאורע הכרוכים בלחץ חזק הדורש הסתגלות לא שגרתית למערכת. לחץ זה יכול לנבוע מגורמים חיצוניים חברתיים או משינויים פנימיים בערכת. מערכת חזקה מסוגלת להתמודד עם אתגרים חדשים בעזרת מנגנוני הגנה והתמודדות שלה, בעוד שמערכת פגיעה היא פחות חסינה, והרגשת חוסר אונים זו היא שמביאה אותה לידי משבר.

אלתרמן (2002) מאפיינת משבר בשבעה קריטריונים עיקריים:

1. השפעות מורכבות ובעלות השלכה רחבה
2. שינוי, אי סדר וחוסר יציבות
3. הפתעה וחוסר ודאות
4. סכנות ואיומים
5. אתגרים ברמה הסמלית ולמוסכמות חברתיות
6. ידע מועט לגבי הפתרונות
7. דחיפות ועלויות גדולות לשיהוי

ככל שקיימים בסיטואציה שבעת הפריטים הללו, כך ניתן לאפיינה יותר כמשבר. בהקבלת המאפיינים לסיטואציה של פינוי-בינוי נראה כי רובם קיימים. בנוסף, כאשר תהליך זה מתרחש בשכונה בעלת רקע סוציו-אקונומי נמוך שבה רמת החוסן נמוכה ביחס לכלל העיר- גובר הסיכוי שפרויקט 'פיוני-בינוי' ייתפס כמשבר- על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בתכנית שחולשת על שטח נרחב או שכונה שלמה.

עם זאת, משבר יכול לעיתים להפוך או להיתפס כהזדמנות. כאשר מנגווגני ההתמודדות הרגילים של הקבוצה או הפרט מאבדים את יעילותם, עשוי המשבר ליצור פתיחות לצורות התערבות חדשות ולהאיץ את המערכת לקידום. מה שנראה בתחילה כאסון, עשוי להסתיים בתפקוד משופר (ציטקוב, 1975). לכן המשבר הוא הזדמנות להשיג מטרות לאומיות, מקומיות ולחשוב מחדש על עדיפויות.

קיינר-פרסוב (2008) במחקרה, ראינה תושבים ותיקים בעיר קריית אונו שעברו תהליך פיוני-בינוי מתחילתו ועד סופו (התגוררו בשכונה ישנה 'שאל המלך' ועברו בתום התהליך חזרה לדירות חדשות באותה השכונה שנקראת כיום 'אונו הירוקה'). מדברי התושבים עלו שני נושאים מרכזיים. ראשית, המרואיינים תיארו את השכונה הישנה כמקום זול לרכישת דירה וחלקם תיארו זאת כחוויה של 'התפשרות'. תושבים אלו בעלי יכולת כלכלית מועטת, ראו בפרויקט פיוני-בינוי דרך לשפר את רמת ואיכות חייהם ולכן רצו להשתתף בפרויקט. ממצא מרכזי נוסף, מראה כי חלק מהדיירים תיארו את המעבר כרצון חופשי שלהם וחלקם תיארו זאת כמעבר כפוי שהסכימו לו כתוצאה מלחץ חברתי של שאר הדיירים. עצם היותו של פרויקט פיוני-בינוי תהליך מאורגן ומשותף שכל דיירי הבניין עוברים יחדיו, יוצר דינמיקות חברתיות ייחודיות ומורכבות. בתהליכים כאלו, יזמי העסקה יחד עם הרשות המקומית חייבים להתגייס למען הסרת החסמים והפחתת החששות בקרב הדיירים למען הצלחת הפרויקט (גלוסקה, 2006).

כאמור, תהליכי פיוני בינוי מתאפיינים בקשיים רבים ומורכבים. אתגר אחד שיש לקחת בחשבון מתקשר ליוקר תחזוקה- סוגיה נוספת המאופיינת לפיוני-בינוי הנה עלות התחזוקה של הבניינים החדשים. בעת שהתושבים הקיימים מסכימים לתכנית פיוני-בינוי, לעיתים אינם מודעים להוצאות הכלכליות שכרוכות במגורים בבניין חדש רב-קומות (תחזוקת מעליות, ועד בית, ניקיון, גינון וכו'). הוצאות אלה עשויות להגיע



לסכומים של מאות ועד אלפי שקלים לדירה ובדרך כלל יקרות בהרבה יחסית לדירה הקודמת שהתגוררו בה הדיירים. כתוצאה מקושי לעמוד בתשלומים, עלולה במשך הזמן להיגרם הדרדרות במצבו הפיזי של הבניין, או דיירים שאינם יכולים לעמוד בתשלומים נאלצים למכור ולעזוב (פדן, 2014).

למעשה, ככל שהמדיניות בתהליכי התחדשות עירונית מתעלמת מהסיבות לעוני ולקיטוב החברתי, שיפור התנאים הפיזיים והשירותים הציבוריים בשכונות חלשות עלול לדחוק משכונות אלה את התושבים החלשים. עליית ערכי הקרקע ומחירי הדירות מייצרת מצב של הדרת התושבים החלשים ממקום מגוריהם אשר נאלצים לעבור לשכונות חלשות עוד יותר, לעיתים גם שוכרי דירות מפונים מביתם ללא פיצוי. וכך נוצר מצב של ג'נטריפיקציה ודחיקה במקום תמהיל חברתי (פדן, 2014).

**ג'נטריפיקציה**-מהווה אתגר נוסף בתהליכי פינוי-בינוי. מדובר בתהליך שבו אוכלוסייה חזקה יחסית נכנסת לאזור המאופיין באוכלוסייה חלשה יותר. התהליך מלווה בדרך כלל בעליית מחירי הנדל"ן ובדחיקה איטית של האוכלוסייה החלשה מן המקום. ברוב הערים שבהן התרחש התהליך הוא החל כפעילות ספונטנית של בני המעמד הבינוני, בדרך כלל צעירים שהחלו לרכוש ולשכור דירות בשכונות ישנות ומדורדרות במרכז העיר. ברוב המקומות, הרשויות התייחסו בחיוב לפעילות זו, מתוך ציפייה שברגע שתושבי המעמד הבינוני יהיו משולבים באזור, יציבותם החברתית והכלכלית, תרבותם ועושרם "יחלחלו" לעניים וכך יתאפשר שיקום של האזור המתדרדר. תפיסה זו גרמה להתערבות ממסדית בתהליך, במטרה לעודדו ולהרחיבו (קיינר-פרסוב, 2008). אולם, קיימת ביקורת נוקשה בנוגע לגישת 'החלחול כלפי מטה' בשל כישלונה לצמצם את אי-השוויון בין העניים והעשירים ביותר, וכן ההנחה כי נטילת גישה כזו כלפי התחדשות עירונית מערערת את תחושת הקשר והערך עצמי בקרב חברי הקהילה הוותיקים (Heath et al., 2017).

### **2.3 גישות חברתיות בתהליכי התחדשות עירונית**

תהליכים חברתיים הם גורם מרכזי בהשפעה על ערכו של אזור מגורים. המרכיב שקובע את הסטטוס של שכונת מגורים הוא הסטטוס של תושביה ולא מצבם הפיזי של המבנים (רוזנשטיין, 2009). לפיכך, בשנים האחרונות החלה להתפתח ההבנה לכך שנדרשת התערבות עירונית בהיבט החברתי. פרויקטים של פינוי – בינוי חייבים בראש ובראשונה לכוון לטובת ציבור מיעוטי היכולת שגרים בדירות שנים רבות ואין ביכולותיהם לתחזק ולשפץ את המבנים. ככל הנראה לכך התכוונה המדינה כאשר העניקה הטבות והקלות במיסוי סביב פרויקטים של פינוי-בינוי (אורבך-אבן, 2012).

על מנת לפצות על ההשלכות השליליות, מיושמת בשנים האחרונות גישה שנוקטת יחס קהילתי-כוללני יותר, (מלמטה למעלה) להתחדשות עירונית. גישה זו נועדה להכיר בתפקידה של הקהילות בתוך ההתפתחויות האורבניות, ולעסוק באופן פעיל בקהילות הקיימות בתהליכי קבלת ההחלטות (Heath et al., 2017). דוגמא

לאסטרטגיה כזו היא מעורבות קהילתית באמצעות השתתפות פעילה של התושבים בתכנון השכונות והתארגנויות של תושבים. ישנם פרויקטים של פינוי-בינוי אשר מובלים על ידי התושבים עצמם באמצעות ארגון מייצג, ועד תושבים, אגודה שיתופית או עמותה. צורה נוספת של התארגנות תושבים, יכולה לכלול הכשרה של התושבים ומתן המשגה וכלים רלוונטיים מעולם התכנון, כלכלה וכו', על מנת לשפר את התארגנות עצמאית ואת עבודתם אל מול היזם. בנוסף, ניתן לספק לתושבים ליווי וייעוץ מקצועי לאורך התהליך מטעם העירייה, תאגיד עירוני או דרך החברה המנהלת לשם קידום קבלת החלטות משותפת והגברת האמון מצד התושבים בפרויקטים של פינוי-בינוי. התארגנות תושבים יכולה לייצג את בעלי הדירות בלבד או את כל דיירי השכונה או אזור הפרויקט.

לתהליכי פינוי-בינוי שמובלים על ידי התושבים יש יתרונות משמעותיים ביחס לפרויקט פינוי-בינוי שמובל על ידי הרשות המקומית או יזם פרטי. לצורך העניין, מעורבות של תושבים כבר בשלבים הראשונים של הפרויקט עשויה להגביר את הסיכויים למימושו. בנוסף, כאשר תושבים מובלים פרויקט מסוג זה הם יכולים לעצב את התכנית על פי צרכיהם ורצונותיהם, לעומת פרויקט שמובל על ידי יזם שמטרתו העיקרית הנה בניית דירות שניתן למכור במחיר מרבי. יתרה מזאת, בהובלה של התושבים בפרויקט פינוי-בינוי ניתן לצפות למזעור קשיים וצמצום פגיעה באורח החיים של הדיירים כגון סכסוכי שכנים והיעדר השקעה. כמו גם, כאשר תושבים מובילים תהליך פינוי-בינוי, יש להם יותר עניין לזרז ולקדם את התהליך במהירות בשל עלויות גבוהות שכרוכות בפרויקט לאורך זמן (אלסטר ושות', 2015). מעורבות התושבים בקבלת החלטות ובפרטי התכנית מגדילה את האפשרות שכל שכבות האוכלוסייה ייהנו מהאיכויות שמציע מסלול 'פינוי-בינוי'.

מרכיב נוסף בהצלחתו של תכניות התחדשות עירונית הנו יצירת תמהיל חברתי. לאור הקיטוב ההולך וגובר בחברה הישראלית- חיים בקהילה מעורבת יכול להוביל לצמצום הדרה חברתית ומגדיל אינטגרציה בין קבוצות ממעמד סוציו-אקונומי שונה (פדן, 2013). כמו כן, תמהיל חברתי נכון עשוי להגדיל את ההזדמנות לתקשר עם אנשים שיש להם רשתות מגוונות. לפיכך, משקי הבית בעלי הכנסה נמוכה עשויים להפיק תועלת מהאינטראקציות האלה והרחבת הזדמנויות. בנוסף, התושבים בעלי ההכנסות הגבוהות יותר מקפידים לשמור על הסדר חברתי שיש לו יתרונות לקידום קהילה בטוחה והרמונית (Mu,S., 2016). אולם, יש כאלו המותחים ביקורת על מרכיב זה, בהסבר שתמהיל חברתי בלבד אינו מטפל בבעיית הקיטוב החברתי מיסודה. לפיכך, מתקשר לגישה זו אלמנט נוסף הדוגל בצמצום פערי הכנסות בין העשירונים השונים בחברה.

מדיניות להקטנת פערים בהכנסות שואפת לאפשר לשכבות החלשות להיחלץ מעוני. במצב שבו ישנם פערי הכנסה גדולים בין השכבות בחברה מתרחשת סגרגציה חברתית על רקע כלכלי- כאשר לאנשים בעלי אמצעים מתאפשר לזכות בנגישות לשירותים הטובים יותר ולדחוק את בעלי ההכנסות הנמוכות לשכונות שבהן רמת השירותים והמגורים נמוכה. על כן, מדיניות לצמצום פערי הכנסות (למשל על ידי שינויים בשוק העבודה)

צריכה להיות חלק בלתי נפרד מעידוד תמהיל חברתי על מנת לקדם אוכלוסיות מרובד סוציו- אקונומי נמוך באופן אפקטיבי (פדן, 2014).

מענה נוסף אשר מתייחס לכלל התושבים המתגוררים בשטח להתחדשות עירונית הנו שילוב של דיוור בר השגה -ההיגיון בבסיס מדיניות זו היא להימנע מבניית דיוור מרוכז לשכבות חלשות, ולעודד את פיזורן בכל השכונות. בישראל קיימת מגמה לשילוב דיוור בר השגה בשכונות חדשות, אולם במאמר של פדן (2014) עולה כי קיימת מחלוקת בנוגע להגדרת המושג "דיוור בר השגה". מושג זה נתפס לעיתים קרובות כמתייחס לדירות קטנות, שמחיר הקנייה או השכירות שלהן אמור להיות נמוך ממחיר דירות גדולות, ועל כן מוסדות התכנון מסתפקים לעיתים קרובות בחיוב עריכת תמהיל גדלי דירות בפרויקטים חדשים. אולם, הקואליציה לדיוור בר השגה טוענת כי הגדרה זו אינה מבטיחה את השגות הדיוור, שכן דירות קטנות אינן בהכרח זולות. בנוסף, ישנם משקי בית גדולים הזקוקים לדירות גדולות במחיר בר השגה. בעיה נוספת היא מציאת הדרך להבטיח שדירות שמחירן נמוך יחסית יגיעו לידי הזקוקים להן ולא לידי משקיעים. משום כך, הקואליציה לדיוור בר השגה מגדירה דיוור בר השגה כדירות המיועדות להשכרה או למכירה לזכאים, לפי מבחנים אובייקטיביים של נזקקות לדיוור, כאשר מחיר המכירה או שכר הדירה נמוך ממחיר השוק ומותאם ליכולתם הכלכלית של הזכאים (פדן, 2014 עמ' 63).

על אף התפתחותן של הגישות החברתיות בתהליכי התחדשות עירונית, נראה כי הן עדיין לא מיושמות בצורה מספקת וברמה אחידה בכל המקומות. עם זאת, על מנת ליצור תכנון הוגן ובר-קיימא ולהגדלת הסיכויים של להצלחתו של פרויקט התחדשות עירונית- על אנשי המקצוע במערכת העירונית והפרטית לקדם עקרונות אלו.

#### **2.4 תכנון לעתיד בשכונת נווה דוד - חיפה**

שכונת נווה דוד בחיפה התפתחה מתוך מעברת שער העלייה סמוך למחנה צבאי מתקופת המנדט הבריטי. רוב המבנים בשכונה במצב פיזי רעוע ביותר, התשתיות בשכונה לוקות בחסר ודרושות שיפוץ (תאורה, מדרכות, ספסלים וגני משחקים). כמו כן ישנם שטחים פתוחים נרחבים בשכונה, עזובים, ונטושים, היוצרים אוירה של הזנחה (הירש-מנגוני, 2015). בשכונה ישנם כ-4,200 תושבים לערך, מתוכם 87% יהודים. מרבית התושבים אינם ילידי הארץ (51.4%) נתח גדול מהעולים הנם ילידי אתיופיה. בשכונה יש כ-20% קשישים 18% ילדים מתחת לגיל 18<sup>1</sup>. בהשוואה לנתוני שאר השכונות בחיפה, נראה כי שכונת נווה דוד נמנית בין אחת השכונות בעלות המרקם הסוציו אקונומי הנמוך ביותר בעיר וסובלת מהזנחה פיזית וחברתית.

<sup>1</sup> מתוך נתוני הלמ"ס, מפקד האוכלוסין 2008.

הרשות המקומית ויזמים בעיר רואים פוטנציאל רב בהתחדשות עירונית בשכונה זו בשל הנוף לים וגישה קצרה אל החוף, אוויר נקי יחסית מזיהום, נגישות תחבורתית טובה, טופוגרפיה נוחה וקרבה לתעסוקה ומסחר.

בשנת 2013 זכתה עיריית חיפה בתקציבי משרד הבינוי והשיכון לתכנון מתחמים להתחדשות עירונית בכמה אזורים שבהם ריכוז גבוה של מבני שיכון ישנים בצפיפות בינוי נמוכה יחסית וביניהם **תכנית שכונות החוף להתחדשות עירונית בחיפה (חפ/2350)** שנמצאת כיום בשלבי תכנון והכנה. התכנית משתרעת לאורך שלושת השכונות- עין הים, שער העלייה ונווה דוד. צוותי התכנון שגויסו לתכניות אלו על ידי משרד הבינוי והשיכון כללו יועץ שיתוף ציבור ויועץ חברתי. לאחר תחילת העבודה על התכניות, ביקשה עיריית חיפה להמירן ממעמד של תכניות סטטוטוריות למעמד של תכניות אב למדיניות, במטרה לזרז את אישורן (גבע ורוזן, 2016). התכנית בהובלה של הרשות המקומית- עיריית חיפה, משרד הבינוי והשיכון ומשרד אדריכלים ומתכנני ערים 'צמיר בע"מ' מציבה ארבע מטרות מרכזיות בחזונה:



Figure 1: גבולות תכנית שכונות החוף להתחדשות עירונית. אתר עיריית חיפה 2018.

- שדרוג המגורים של האוכלוסייה הנוכחית.
- הגדלת האוכלוסייה על ידי משיכת משפחות צעירות.
- פיתוח שטחים ירוקים.
- קבלת שירותי ציבור איכותיים בדגש על חינוך.

במסגרת התכנית אמורות

להתווסף כ-2,500 יחידות דיור לדירות הקיימות היום בשטח התכנית. מתוך סך יחידות הדיור המוצעות, יותר ממחצית עתידות להתווסף לשכונת נווה דוד<sup>2</sup>.

התכנית מבטיחה בנייה של מגורים איכותיים, שדרוג מערכת הכבישים על ידי הרחבת כבישים ותוספת חיבורים, פיתוח שטחים ירוקים המובילים אל הים, שיפור חזות הכניסה הדרומית לחיפה. כתוצאה מהשיפורים הללו ישנה ציפייה להגברת הביקוש לשכונה ועלייה בערך הנדל"ן המקומי.

<sup>2</sup> חושב על פי נתונים שפורסמו באתר עיריית חיפה.

שכונת נווה דוד מחולקת על פי התכנית ל-18 מתחמים נכון להיום. בכל מתחם פירוט לתוספת יחידות הדיור, מספר מבנים מוצע ומספר הקומות המתוכנן<sup>3</sup>. התכנית מאפשרת בשכונת נווה דוד בינוי גבוה של עד 20-27 קומות. נראה כי זהו יעד רחוק מאוד מחזון השכונה כפי שנוסח על ידי התושבים בשנת 2008 ובו שאפו לשימור המרקם הקיים (גבע ורוזן, 2016). מנתוני התכניות שחלות בשטחי שכונת נווה דוד עולה כי רוב המתחמים בשכונה מיועדים לפינוי-בינוי. בבירור מול האגף לתכנון עיר בעיריית חיפה ומול פעילי השכונה, דווח כי חלו שינויים בחלוקה למתחמים ובפריסת הצפיפויות, אך טרם פורסם לציבור הרחב בטענה שהתכנית בשלבי תכנון ועדיין יכולים לחול שינויים.

מפרסומי עיריית חיפה דווח כי בעלי דירות בשכונת נווה דוד הוזמנו להשתתף בכנס ציבורי בנושא תכנית להתחדשות שכונות החוף (חפ/2350), מפגש ראשון נערך במרץ 2015. בכנס השתתפו ראש העיר יונה יהב, מהנדס העיר אדריכל אריאל וטרמן, נציג משרד הבינוי אילן טייכמן, ראש צוות התכנון פרופ' יגאל צמיר וד"ר עמליה רימלט- יועצת חברה ושיתוף ציבור. בכנס הוצג תהליך ההתחדשות העירונית בשכונות החוף ובפרט בשכונת נווה דוד ולאחר מכן היה מקום לדיון ושאלות. נרשמו בכנס כשמונים בעלי דירות להשתתפות במפגש השני המיועד לעבודה בקבוצות שהתקיים באפריל 2015.

במפגש הראשון של שיתוף הציבור, נראה כי עלו חששות רבים מצד התושבים ונשאלו שאלות שונות בעיקר בנוגע לזכויות התושבים במהלך תהליך פינוי-בינוי ולאחריו<sup>4</sup>. טרדה שעלתה מספר פעמים דנה בכך שהתוכנית הופכת את הבניין והאזור לשכונת יוקרה. כשלמעשה, במקום מתגוררים תושבים חסרי אמצעים שלא יוכלו לעמוד בתשלומי ארנונה וועד בית בבניין חדש. מובילי התכנית השיבו לחשש בתשובה: "הנושא יילקח בחשבון בעת התכנון. יש לכך פתרונות". כמו כן, נשאלה השאלה מה קורה לדיירי עמידר בתהליך פינוי-בינוי. תשובתו של ראש העיר יונה יהב: "הפעילות מתבצעת מול בעל הבית – עמידר. אם יהרסו את הבניין – יעבירו את הדיירים למקום אחר על דעתם". בנוסף, לשאלה כיצד יבטיחו שהתושבים הקיימים יישארו בשכונה- השיב ראש העיר: " כל בעל דירה יקבל דירה משודרגת חדשה, יהיה חוזה עם היזם".

לנוכח הדברים שעלו במפגש שיתוף הציבור נראה כי ישנה מודעות מסוימת מצד התושבים ומצד העירייה לסיכונים ולפגיעה שעלולה לקרות לתושבים הקיימים בעקבות פינוי-בינוי. אמנם מובילי התכנית מבטיחים

<sup>3</sup> מתוך מצגת שיתוף ציבור, מפגש הקבוצות, אפריל 2015 (נדלה בתאריך 23/12/17) -  
<https://www.haifa.muni.il/CityHall/City-Engineer-Office/The-Department-For-City-Planning/Pages/hp2350.aspx>

<sup>4</sup> ניתן לקרוא את סיכום השאלות במסמך כנס שיתוף ציבור בנווה דוד, עיריית חיפה (נדלה בתאריך 23/12/17) -  
<https://www.haifa.muni.il/CityHall/City-Engineer-Office/The-Department-For-City-Planning/Documents/takzirneve.pdf>

כי סיכונים אלו יילקחו בחשבון ויעשו מאמצים למנוע פגיעה בתושבים. עם זאת, מהתשובות שהתקבלו באותו המפגש לא עלו פתרונות קונקרטיים.

תכנית שכונות החוף להתחדשות עירונית בחיפה (חפ/2350) הנה תכנית אב אשר מתווה מדיניות רעיונית. תכנית זו אמורה לקבל ביטוי על ידי תכניות נקודתיות בשטח. בימים אלו, ידוע על ארבע תכניות מפורטות של פינוי-בינוי בשכונה שנמצאות בשלבי קידום שונים (טבלה 1):

שם הפרויקט	מצב סטטוטורי	סטטוס ביצוע
מסלול רשויות	המלך אמציה חפ/2188 פינוי בינוי	מאושר
	המלך חזקיהו חפ/2277 פינוי בינוי	מאושר
	שכונות החוף חפ/2350 תכנית מתאר להתחדשות עירונית	בתכנון
מסלול יזמי	המלך אמציה חפ/מק/2188 א פינוי בינוי	בתהליך היתר בנייה
	המלך שלמה חפ/מק/2455 פינוי בינוי	טרם פורסם עדכון
	המלך אמציה חפ/מק/2455 פינוי בינוי	התקבל בוועדה מקומית

טבלה 1: מתוך אתר עיריית חיפה- דצמבר 2017

בשנים האחרונות, האגף לתכנון עיר והמחלקה לעבודה קהילתית בעיריית חיפה פועלים יחד עם פעילי שכונת נווה דוד למען שיפור איכות החיים בשכונה. בתחום ההתחדשות העירונית- נראה כי העירייה תומכת בהנגשת הידע לתושבי שכונות החוף בכלל ותושבי שכונת נווה דוד בפרט. עיריית חיפה מקדמת את האקטיביות של הפעילים בעיצוב ובתפעול המרחב הציבורי באמצעים שונים כגון: מפגשים קבועים במרכז הקהילתי בשכונה, הקניית קורס עם תכני ידע רלוונטיים לפעילי השכונה בשיתוף עם אוניברסיטת חיפה. בנוסף, בימים אלו מחולקים שאלונים לתושבי השכונה מטעם עיריית חיפה ו'מרכז חיפה לדיאלוג ויישוב סכסוכים' בנושא התחדשות עירונית. לדברי עובדי האגף להתחדשות עירונית- השאלון בודק את היחס של התושבים לנושא התחדשות עירונית, חששותיהם ורצונותיהם. בשאיפה לקבל מיפוי ותמונת מצב כוללת של צרכי התושבים ולהשתמש בידע בתהליכי התכנון ופרויקטי הפינוי- בינוי שעתידיים להתרחש לטובת התושבים. מטרת עיריית חיפה הנה שתושבי השכונה יישארו לגור בה ולמצוא פתרונות שיכולו לסייע בכך, לדוגמא קרן תחזוקה לבניינים. בשלב זה עדיין נעשית חשיבה ותכנון של מענים אפשריים בשיתוף הגורמים הרלוונטיים<sup>5</sup>.

לסיכום, התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי הנו כלי לפיתוח עירוני יעיל וציפוף מרקמים עירוניים בצורה חסכונית. שימוש נכון בכלי זה מסייע למרקמים עירוניים להימנע מהידרדרות ולשמור על ערכם

<sup>5</sup> מתוך פגישה עם עו"ק שרה טודובר, רכזת חברתית ושיתוף ציבור באגף להתחדשות עירונית, עיריית חיפה. בתאריך 28/12/17.

הגבוה. אולם, על מנת למקסם את תוצאות פרויקט פינוי-בינוי, על כל היתרונות הגלומים בו- אין להתייחס רק להיבטים הפיסיים והכלכליים. אלא, לראות בכך הליך חברתי-קהילתי וחלק מאסטרטגיה הכוללת חיזוק קהילות, שמירה על מאגר קיים של דיור למעוטי הכנסה, יצירת מרחבי מגורים בעלי תמהיל אנושי מאוזן ועוד.

נראה כי מערך העבודה הקהילתית בחיפה יחד עם גורמי התכנון בעיר מבינים את חשיבות ההיבטים החברתיים הכרוכים בהתערבות במרקם קיים ומיושב. ופועלים בשיתוף פעולה עם התושבים על מנת לחזק את השפעת הציבור על תכנית ההתחדשות עירונית בשכונת נווה דוד בפרט ובעיר בכלל.



Figure 2: שכונת נווה דוד- צולם על ידי, אפריל 2018.

### 3. בעיית המחקר / חשיבות תפיסתו של הפרט בתהליכי פינוי-בינוי

באקדמיה קיימים מחקרים ומידע תיאורטי רב על הדרה ודחיקה של אוכלוסיות מוחלשות בתהליכי פינוי בינוי. עם זאת, ברוב המחקרים ישנה התייחסות אל אוכלוסיות אלו מנקודת מבט חיצונית. בנוסף, ההתייחסות אל אנשים אלו נעשית במושגים של "אוכלוסייה" ו/או "קהילה" שיוצרת תפיסה שלהם כגוף אחד תוך התעלמות מחוויות חיים שונות בין איש לרעהו. פרופסור מוצפי-הלר בספרה על נשים מזרחיות בפריפריה הישראלית (2012) מציינת כי יש לאפשר לאנשים שחיים במקום לקבוע את מושגי השיח, כאשר הם משמיעים את קולם ומגדירים את חייהם ולא מיוצגים על ידי תפיסות חיצוניות, אמפתיות או חומלות, מנמיכות או פטרוניות. ניתן להקביל את הדבר גם לדיירים שנמצאים בהליך 'פינוי-בינוי' על מנת להבין את הסוגיות עמן מתמודדים דרך הפרשנות שלהם.

כמו כן, על מנת לדייק את הידע שיש בידנו לגבי יחידים ומשפחות מוחלשות שחוות תהליכי פינוי-בינוי, יש להבין כי חוויות ההדרה והדחיקה בקרב אנשים אלו אינן בהכרח זהות ויצירת הכללה עלולה לטשטש את

מצבי הדיכוי בהם הם נמצאים או מאידך, את החוזקות של האנשים. התבוננות דרך החוויה של הפרט מאפשרת לתאר ולהבין את המצב החברתי והפסיכולוגי של הקבוצה הרלוונטית מבלי לעשות להם רדוקציה (קרומר-נבו, 2006).

החוויה של הדיירים כפי שהם מציגים אותה יכולה ללמד אותנו כיצד אנשים שחייהם מושפעים מנסיבות חיצוניות מורכבות בדמות תכנית בנייה ל'פינוי-בינוי' מעצבים את חייהם, כיצד הם מתארים את הקשיים ועל אופן ההתמודדות שלהם עם הקשיים.

בשכונת נווה דוד בחיפה הפרויקטים לפינוי-בינוי המתוכננים הנם נושא 'בוער' ורלוונטי מאוד בקרב תושבי השכונה ואגפי העירייה שלוקחים חלק בדבר. מדובר בתושבי שכונה שעומדת לקראת שינוי ולכן זוהי הזדמנות פז לבחון את תפיסות התושבים בנקודת זמן זו. בנוסף, ניכר כי קיימת השקעה חברתית רבה ברמה הקהילתית סביב התכניות להתחדשות עירונית שעומדות כרגע על הפרק. לפיכך, בחינת הרובד האישי והפרטי של תושבי השכונה עשויים להוסיף ידע חדש, לחדד את הבנת הצרכים ולתרום לעשייה החברתית למען זכויות התושבים.

#### **4. שאלת המחקר**

**באיזה אופן תופסים תושבי שכונת נווה בדוד בחיפה את השתתפותם בתהליך 'פינוי-בינוי'?**

שאלה זו מיועדת לבחון כיצד תושבי המקום מושפעים מתהליך התחדשות עירונית משמעותי שעומד להתרחש בשכונתם מתוך ההיבט האישי שלהם. האם הם רואים בו הזדמנות או כורח בלתי נמנע? איך הם רואים את העתיד שלהם כתוצאה מהתהליך? והאם הם חוששים שהתהליך ותוצאותיו יפגעו בקשרי הקהילה שנבנו עם השנים?.

ניתוח החוויה האישית של התושבים עשויה ללמד אותנו תובנות ולקחים לשיפור פרויקטים עתידיים וחשוב מכך, יאפשר לפעול למען קידום איכות החיים של יחידים ומשפחות מוחלשות בתהליכי פינוי-בינוי.



## 5. שיטת מחקר

בעבודה זו אעשה שימוש בפרדיגמה האיכותנית במטרה להבין את העולם הסובייקטיבי והייחודי של המשתתפים כפי שהוא מתואר על ידם.

חוויות כשלעצמן לא קיימות באופן עצמאי ללא תלות בתכנים או בהקשרים. אנשים מארגנים ומנהלים את תפיסותיהם על העולם באמצעות סיפורים שהם מבינים ומספרים. הנרטיבים האנושיים הללו מבנים את החוויה ובאמצעותם אנשים מבינים את העולם סביבם (שקדי, 2003). על כן, שיטה איכותנית תאפשר לנו לקבל את משמעות החוויות מתוך השלמות של המכלול אליו הן שייכות. כדי ללמוד על חוויותיהם, התנהגותם ורגשותיהם של אנשים אלו, עלינו להתבונן באופן בו הם מיוצגים בתוך גוף הידע ולהתייחס למצבי החיים הייחודיים של הפרט.

אוכלוסיית המחקר- תושבי שכונת נווה דוד. דגימת המרואיינים בוצעה באופן של השוואה, בין שני מרואיינים שמגדירים עצמם כ'פעילי שכונה' ומוכרים כפעילי שכונת נווה דוד בעיריית חיפה. אל מול שני מרואיינים שאינם מגדירים עצמם כפעילי שכונה ולא מוכרים כפעילי שכונה מול העירייה. מגדר המרואיינים (זכר ונקבה) היה ביחס שווה.

כלי המחקר- המידע נאסף מראיונות עומק חצי מובנים, על מנת לאפשר למרואיין מצד אחד לבטא את עמדותיו ותחושותיו דרך הסיפור שלו והדרך שבה הוא חווה את הדברים, ומאידך לקבל מידע רלוונטי וממוקד על התכנים הספציפיים שנחקרים. על פי Brinkmann (2013), בני האדם הם יצרים לשוניים והעברת מסרים נעשית בצורה הטובה ביותר בהקשר של שיחה. אנשים מדברים עם אחרים כדי ללמוד איך הם חווים את העולם, איך הם חושבים, פועלים, מרגישים ומתפתחים כיחידים ובקבוצות. על כן, ראיון איכותי הוא למעשה שיטת המחקר האפקטיבית ביותר כאשר האדם מתעניין בתכונות איכותיות של חוויה אנושית, דיבור ואינטראקציה.

שאלון המחקר נבנה ברובו משאלות פתוחות (ראה נספחים). ראיון המחקר התמקד בבחינה של שלושה נושאים:

- עמדתו של התושב בנוגע לתהליך הפיני-בינוי כיום.
- עמדתו של התושב לגבי העתיד (לאחר סיום הפרויקט).
- עמדת התושב לגבי קשרי הקהילה במקום מגוריו והאופן שבו ישפיע עליהם תהליך הפיני-בינוי.

מתוך ניתוח של נתונים אלו, אבקש לספק מענה לשאלת המחקר ולגבש מסקנות שיוסיפו ידע חדש על הידע הקיים כיום.

## 6. ממצאים

בחלק זה אציג את הממצאים העיקריים שעלו מהראיונות. לצורך הבהרה, יש לציין שמתוך מדגם של ארבעה ראיונות עומק- שלושה מרואיינים הנם תושבי שכונת נווה-דוד. ומרואיינת אחת ( ש' - פעילת שכונה) גרה בנווה-דוד במשך 41 שנה ובמהלך 2017 עברה לטירת כרמל, אך עדיין נשארה כפעילה בשכונה בנווה דוד והבית שגרה בו נשאר בבעלותה.

הממצאים יוצגו באמצעות תמות שדרכן יהיה ניתן לעמוד על קווים מכלילים ואיכויות שונות שעולות מתוך הנתונים. בהצגה של הממצאים יובאו ציטוטים מן הראיונות שנערכו עם התושבים, כדי להדגים באופן אותנטי כמה שניתן את החוויה וההבנה כפי שמשקפת בעיני המרואיינים. כמו כן, הציטוטים מאפשרים את ההזדמנות לשפוט אם ההסברים והפרשנות המוצעים בחלק זה נאמנים לדברי המרואיינים. בכל אחת מהתמות, שויכו נושאים שחזרו על עצמם בראיונות והושם עליהם דגש חזק מצד המרואיינים.

### 6.1 דרכי התמודדות

בתחום מדעי החברה קיים מושג שנקרא 'מיקוד שליטה'. מונח זה, מתייחס לאמונתו של האדם באשר לסיבות הגורמות לדברים שונים להתרחש בחייו. מקור השליטה בחיי האדם עשוי להיות נתפס **כפנימי**- כלומר האדם מאמין כי הוא שולט בגורלו ובחייו. או **חיצוני**- האדם מאמין כי האחרים ו/או הסביבה הם השולטים בגורלו ובחייו (בוכנר, 2013). מהראיונות עם תושבי שכונת נווה דוד, ניכר באופן בולט שוני רב בין האופן שבו הפעילים תופסים את מיקוד השליטה שלהם אל מול התושבים שאינם פעילים.

מהראיונות עם פעילי שכונת נווה-דוד, עלה כי הם מתייחסים אל הפינוי-בינוי בשכונה כאל אתגר שיש להשיגו. יש להם ידע רב על תהליכי פינוי בינוי בכללי ובשכונה שלהם בפרט. הם יודעים לתאר בפירוט מה נעשה עד כה בעניין הפינוי-בינוי בשכונה ובאיזה שלב הם נמצאים כרגע. במהלך הראיונות, פעילי השכונה הרבו לדבר בגוף ראשון בכל מה שקשור לנעשה בשכונה והורגשה במידה רבה תחושת האחריות שיש להם כלפי הפרויקט.

*"... נפגשנו עם סגנית ראש העיר שהיא ממונה על מנהל הנדסה ומתוך זה גם על פינוי-בינוי. בזכותנו גם כן הקימו את המנהלת, מנהלת להתחדשות עירונית בעירייה, שזה הדבר הראשון שדרשנו..."*

*"... הועדה הזאת [הועדה להתחדשות עירונית של הכנסת] באה לעירייה ואחרי כן ישבנו אצלנו, דיברנו, הצגנו להם דברים, הקשיבו לנו ובזכות הדברים האלו הכניסו שינויים בחוקים. גם חוק המעאכרים זה בזכותנו, או בעזרה שלנו אפשר להגיד, לא ניקח את כל הזכויות אבל בסדר..."*

ראיון עם י' (פעיל שכונה)

"תראי, אנחנו ישבנו עם יזם כבר כמה פגישות עוד לפני העורך דין. כי איזשהי חברה יזמית כבר שלחה מאעכרים והוציאה פתקים וישר התקשרנו אליהם ואמרו לנו להם שאנחנו עוד לא בשלב הזה. אנחנו בשלב עורכי הדין. אז הם הבינו שאנחנו מאורגנים ואז ראינו שהם בסך הכל בסדר ויש עם מי לדבר, שהם לא מעאכרים כותניים כאלה שעושים מאחורי הגב ועושים בלאגנים. אמרנו אל תפנו אל האנשים ישירות עד שלא נגיד להם, כי ברגע שאנחנו נגיד להם אז לא תצטרכו לעבוד קשה כי הם כבר יהיו במצב שהם יודעים שאתם באים, אז זה גם מקל עליהם. את יודעת איזה חריש עמוק זה למצוא כל בנאדם ולדעת למי שייכת הדירה שמושכרת?...".

"... אז אנחנו עכשיו בשלב שהיום אני הולכת לראות מה קורה בשני מתחמים אחרים בשכונה, כי הם מביאים חמישה עורכי דין שינסו לשכנע את נציגי הכניסות שהם מסוגלים לייצג את המתחם והם יצטרכו לבחור משרד אחד. ראיתי שמבין חמשת המשרדים יש שני משרדים שגם אנחנו פנינו אליהם.. אז נראה את מי הם יבחרו. אז אני הולכת היום לרגל ולראות איך הדברים מתנהלים ולהתחכם. לראות מה טוב ומה לא טוב, שכשאנחנו נאסוף את האנשים שלנו, את משרדי עורכי הדין שיבואו להציג את עצמם, אז אני כבר אדע יותר".

ראיון עם ש' (פעילת שכונה)

הורגש מהראיונות עם פעילי השכונה, שהם רואים עצמם כחלק בלתי נפרד מתהליך הקידום של הפינוי-בינוי בשכונה. הם מדברים על הצלחות והישגים בגאווה רבה אך עם זאת, ערים גם לעיכובים וכישלונות שבדרך ומנסים לפעול לשנותם. ניכר כי פעילי השכונה מחזיקים בתפיסה של מוקד שליטה **פנימי** בכל הקשור לפינוי בינוי. הם מתאפיינים במידה גבוהה של קבלת אחריות ובתחושה שהם יכולים לשלוט בתהליך של פרויקט הפינוי-בינוי וכך גם בתוצאות הרצויות.

מנגד, בראיונות עם תושבי שכונת נווה-דוד שאינם פעילי השכונה, הורגש כי הם מייחסים את תהליך הפינוי בינוי לגורמים חיצוניים, כלומר מיקוד שליטה **חיצוני**. תחושת האחריות שלהם בנוגע להתקדמות הפרויקט היא מעטה, אינם יודעים בבירור היכן התהליך עומד. לטענתם התהליך תקוע או מעוכב, וגם זאת הם מייחסים לגורמים שאינם קשורים אליהם או שאין ביכולתם לשנות:

"הסבירו ואמרו לנו אבל לא עושים. מהעירייה אומרים לנו כל הזמן 'זה יהיה פינוי-בינוי', 'זה יהיה פינוי בינוי'. אבל אני מעל ל-10 שנה כבר מחכה לזה".

"...יש קבוצת אנשים פעילים מהשכונה שמדברים עם העירייה, מדברים עם זה, מדברים עם ההוא... לא יודע מה קורה עם זה עכשיו".

ראיון עם ו' (תושב נווה-דוד שאינו פעיל שכונה)

"אנחנו כבר נמצאים בתוך זה. יש לנו הכל-יש לנו עורך דין כבר, החברה העמידה בשבילנו את העורך דין [חברת אלמוג]. והם קיבלו כבר היתר. התהליך מסודר.. אנחנו נמצאים בתוך זה אולי 6-7 שנים. והשנה האחרונה ב-2017 כבר היה כינוס של 'הנה-אוטוטו באים להרוס לנו את הבתים'!"

הבעיה היא שראש העיר קצת מטרפד את זה.. זה לא מעניין אותו. האינטרס שלו פה בשכונה לא מעניין אותו. ועכשיו יש בחירות, באוקטובר, ואני אומרת לך שהוא גם לא יעשה את זה, הוא לא יחתום על זה עד אוקטובר".

ראיון עם ר' (תושבת נווה-דוד שאינה פעילת שכונה)

ניתן לראות כי תושבי השכונה שאינם פעילים מתבטאים באופן יותר פסיבי וסביל סביב תהליך קידום הפרויקט של פינוי-בינוי במקום מגוריהם. דבריהם מתאפיינים באי לקיחת אחריות ובתחושה של חוסר יכולת או רצון לפעול על מנת לשנות דברים שאינם מסכימים איתם.

בנוסף, פעילי השכונה נטו יותר לדבר על הישגים והצלחות סביב הפינוי-בינוי, לעומת התושבים שאינם פעילים שנטו לדבר יותר על עיכובים וחסמים בתהליך. מטבע הדברים, כאשר אדם לוקח אחריות על דבר מסוים- יותר נוח לו לדבר על הדברים החיוביים שהשיג. וכאשר אדם מסתמך על התנהלותם של אחרים- יהיה לו יותר קל לדבר על דברים שליליים בתהליך, שכן במקרה של כישלון הצידוקים לכך נמצאים בגורמים חיצוניים.

לפיכך, מיקוד השליטה היה אלמנט מאוד בולט לכל אורך הראיונות ובעל השפעה רבה לאופן שבו פעילי השכונה תופסים את תהליך הפינוי-בינוי לעומת התושבים שאינם פעילי שכונה.

## 6.2 קשרי קהילה/ מהעבר אל העתיד

בהיבט חברתי, עלה ממצא מעניין שמתאר 'סיפור' מימי העבר בשכונה ועד לעתיד שלאחר הפינוי-בינוי. בשלושה מתוך ארבעה ראיונות- סיפרו המרואיינים בהתמוגגות ונוסטלגיה על חוויה חברתית חיובית וחי קהילה עשירים שהיו בשכונה לפני 40 שנה לערך, באזור שנות ה-80. לטענת המרואיינים, במשך השנים חלו שינויים בהרכב האוכלוסייה בשכונה (כניסת עולים חדשים, התבגרות משפחות צעירות וכו') וכך גם הקשרים החברתיים החלו להתרופף.

ילפני 40 שנה הכל היה חברתי- כולם הכירו את כולם, כולם ידעו את הבעיות של כולם. לטוב ולרע. מאז השכונה השתנתה. הרבה ותיקים עזבו, אנשים פה באו מרקע... כל אחד עם הקושי שלו. באו עולים חדשים מחבר העמים, ובאו עולים חדשים מאתיופיה. זה השתנה..."

ראיון עם יי (פעיל שכונה)

"כשהיינו משפחות צעירות והיינו עם ילדים שלמדו ביחד בבית ספר וביחד בגן, אז היו קשרים ואפילו ישבנו על הדשא למטה, היה אחרת לגמרי. הבית היה מתוחזק אחרת והיה הווי. בסוכות הזמנו זה את זה, ישבנו והכנו סלט כזה.. וזה הביא זה.. ובאנו וישבנו ביחד בסוכה בערב. ביום כיפור הלכנו ביחד [צוחקת] הליכות בכביש הראשי. הייתה אז אווירה כזאת. ואז אנשים התחילו לעזוב ונכנסה אוכלוסייה אחרת שלא בגיל ולא בשפה.. וזה נגמר. וזה לא היה לי חסר כי תמיד היה לי משהו אחר בחוץ".

ראיון עם ש' (פעילת שכונה)

" אנחנו... זה דור ישן, אז אנחנו נפגשים בגלל שאנחנו דור ישן, לא דור חדש. אז זה החבריה שיש לנו פה עוד מהתקופה של פעם וזה בסדר".

ראיון עם ר' (תושבת נווה-דוד)

המרוואיין היחיד שלא הזכיר את המצב החברתי שהיה בעבר הנו ו' שעלה מאתיופיה בשנת 1994. ככל הנראה בשל הגעתו בשלב 'מאוחר' יחסית לשכונה וחוויתו כעולה חדש מתרבות אחרת יצרו חוויה שונה. כאמור, מאז השינויים בהרכב האוכלוסייה בשכונה הקשרים החברתיים התרופפו. מהראיונות עולה כי תחושת הלכידות החברתית מועטה מאוד וכמעט ואין קשרים חברתיים משמעותיים בתוך השכונה. ניכר כי פעילי השכונה הצליחו ליצור יותר קשרים חברתיים עם תושבים בשכונה בזכות פעילותם, אך באופן שטחי יחסית שמתרכזו סביב נושא ה'פינוי-בינוי' ופחות לצורך מפגשים חברתיים.

מהדפוס שעולה ומדברי המרוואינים, ייתכן שקיימים קשרים חברתיים חזקים יותר בין משפחות צעירות בשכונה. עם זאת אחוז משקי הבית עם ילדים עד גיל 17 בשכונת נווה דוד עומד על 24% בלבד<sup>6</sup>, על כן לא ניתן לבסס הנחה חותכת שקיימת בשכונה קהילה מגובשת עם חיי חברה עשירים.

"...אלו מחבר העמים השתלבו יותר ואלו מאתיופיה לא ממש משתלבים. הצעירים אולי יותר אבל המבוגרים ממש לא. זה לא שלא רוצים אותם- אלא הם לא רוצים להשתלב. מעדיפים להישאר בחברה שלהם- חברה סגורה. פעם הייתי איתם בסיירת הורים שהייתה בשכונה. פעם הם היו יותר יושבים ושותים בפיצוציות ליד הכביש.. בערך לפני 4-5 שנים. ואומרים שבזכות הסיירת הורים כבר אין את הדברים האלו, או הרבה פחות.."

"בבניין שלי אני מכיר כמעט את כולם. למרות שהיום יש הרבה שהם בשכירות פה. יש כאלו שמכרו ומשקיעים כאן את הדירות ומשכירים אותם. אבל את רובם אני מכיר. ושואלים אותי אני תמיד אומר שבשכונה הרבה יותר אנשים מכירים אותי מאשר שאני מכיר אותם. כנראה בזכות הפעילות שלי בשכונה. אני מכיר את כולם".

ראיון עם יי (פעיל שכונה)

"כשגרתי בתוך השכונה עבדתי בנשר ובעלי גם עבד בתיכון מחוץ לשכונה. ולא היו לי קשרים עם אנשים, זאת אומרת יש לי הרבה חברים אבל רובם מהעבודה ומשפחה שגרים רחוק. אני לא ראיתי ממטר. היום גרים שם אנשים שאני אומרת להם שלום כשאני עוברת בבניין שאני באה לקחת דואר. אז אני אומרת שלום ליתר ביטחון כי אני לא בטוחה אם הם גרים בבניין או לא, כי יש תחלופה. אז אני בזכות זה שעברתי מבית לבית [במסגרת סקר תושבים בנושא פינוי-בינוי בשכונה], הצלחתי להכיר כמה אנשים שלא ידעתי שהם גרים פה בבית ליד".

ראיון עם שי (פעילת שכונה)

<sup>6</sup> מתוך נתוני הלמ"ס, מפקד האוכלוסין 2008.

"...השכונה הזו באמת שכונה טובה. אנשים בסדר. יש פה מבוגרים, צעירים, אנשים בסדר. כל אחד בשלו... אבל אווירה טובה בסך הכל".

ראיון עם ר' (תושב נווה-דוד)

"אני גדלתי פה, בעלי גדל פה... מבחינת האווירה יש ויש... אני לא אגיד לך שאין פה סוציאקונומי נמוך - כי יש. אבל כן, יש פה פגישות בין אנשים... הצעירים שנשארו פה וחיים פה ומשלמים פה שכירות הם נפגשים אחד עם השני. את מבינה? אנחנו... זה דור ישן, אז אנחנו נפגשים בגלל שאנחנו דור ישן, לא דור חדש. אז זה החברה שיש לנו פה עוד מהתקופה של פעם וזה בסדר".

ראיון עם ר' (תושבת נווה דוד)

כאשר המרואיינים נשאלו בנוגע לעתיד בשכונה מבחינה חברתית, לאחר השלמת פרויקט הפינוי-בינוי, רובם העלו בעיקר ספקות, חששות מניכור וניתוק בין התושבים בנווה-דוד:

"אני משוכנע שזה לא יישאר אותו דבר. אני משוכנע שלא. הייתה פעם כתבה בטלוויזיה על מה שבנו בפתח תקוה. ואמרו שהעבירו את מודיעין בפתח תקווה, כלומר בנו בסגנון של מודיעין. הם הסתובבו חצי שעה בשכונה ולא פגשו נפש חיה. אני חושש שזה מה שיהיה. זה לא טוב..."

ראיון עם י" (פעיל שכונה)

"...בטוח שיהיו חיכוכים ובעיות, אני מקווה שלא כל כך כי רק 30% יהיו דיירים ותיקים ו-70% דיירים חדשים. אני מקווה שאיכשהו במשך הזמן זה יתערבב. אם זה לא יקרה - אני לא רוצה לחשוב על זה אבל לדעתי תתחיל גזענות כלפי העולים הוותיקים. אני לא רוצה לחשוב על זה. אני פה במגמה של בואו נעשה לכולם טוב. אבל זה לא רק בידי"

ראיון עם ש' (פעילת שכונה)

"...יכול להיות שיהיה טוב ויכול להיות גם שיהיה לא טוב. חצי חצי. אני לא יכול להגיד לך בוודאות אם זה יעשה טוב או לא טוב..."

ראיון עם ר' (תושב נווה-דוד)

תושבת השונה ר' הייתה היחידה שלא העלתה ספקות או חששות בנוגע להשלכות החברתיות של 'פינוי-בינוי' - "... בכלל אני אומרת שברגע שיבנה הבניין הראשון פה אז תהיה פה תנופה בשכונה מכל הבחינות". ניכר כי לאורך כל הראיון עמה הציגה מגמה של פינוי-בינוי כדבר חיובי בלבד ונמנעה מלהתייחס להשפעות השליליות שעוללות להיות בו. ככל הנראה מתוך רצון עז שהפרויקט יתקדם ויתממש.

לאור האמור, נראה כי בעבר היו בשכונת נווה-דוד קשרים משמעותיים וציבים בין תושבי השכונה. במשך השנים, עם גדילת האוכלוסייה בשכונה וכניסה של קבוצות חדשות החלה מגמת התפרקות וריחוק מבחינה חברתית. בראיונות עלה באופן בולט הקושי של העולים החדשים להשתלב בשכונה. עם זאת, הותק של השכונה והאווירה האינטימית שבה עדיין יוצרת תחושה מסוימת של אווירה חיובית בין האנשים לדברי המרואיינים. בעתיד, קיים חשש מצד התושבים שמגמת הניכור והריחוק תלך ותתעצם עם כניסת משפחות חדשות לשכונה, הגדלת האוכלוסייה באופן משמעותי ושינוי הרכב השכונה פיזית וחברתית.

### 6.3 "המקום הזה הוא פנינה"

בניסיון לברר מה עמדות התושבים כלפי שכונת נווה-דוד כיום, עלו רגשות מעורבים בקרב המרואיינים. ראשית, כל אחד מהמרואיינים סיפר שהגיע מלכתחילה לגור בשכונה מתוך 'אילוץ' כלשהו או התפשרות (דירת עמידר, שכירות זולה, עסק משפחתי וכו'):

**י' (פעיל שכונה)**- עלה ארצה בשנת 1966, קיבל דירה של חברת 'עמידר' בשכונת נווה-דוד. לאחר שהתחתן עבר לגור בדירה קטנה בשכונה אחרת (שפרינצק). ולאחר שנולדו לו שני ילדים, חיפש דירה גדולה יותר בעלות נמוכה יחסית ולכן חזר לנווה-דוד *"היה כאן יותר זול. קנינו את הדירה הזו ממישהו שהילדים שלו התחתנו ועברו מפה..."*.

**ש' (פעילת שכונה)**- גרה בשכונת נווה דוד מאז שהתחתנה וגידלה שם את ילדיה. רכשו דירה בנווה-דוד בשל העלות הזולה יחסית. היא ובעלה ראו במגורים בשכונה 'מקפצה זמנית' עד שיחסכו כסף ויוכלו לעבור משם. כיום, לאחר 41 שנה ש' ובעלה עברו לגור בדירה חדשה במגדלים בטירת כרמל. ילדיהם כבר גדלו עם ילדים משלהם ולא גרים עמם. ש' מספרת שתכנית ה'מקפצה הזמנית' הייתה אמורה לקחת הרבה פחות זמן, אך בשל התייקרות הדירות משנה לשנה זה מנע מבעדם לעבור-

*"אמרנו שהשכונה הזו זו מקפצה, ונשארנו במקפצה הזו. זו הייתה תקופה אחרת בשנת '76... הרי אף אחד מאתנו לא בא עם איזו בוחטיה של כסף וההורים שלנו לא יכלו לעזור. אז אמרנו אוקיי, אנחנו אקדמיים, אנחנו נעבוד, אנחנו חרוצים, נעבוד מאוד קשה, נחסוך וקודם כל יהיה לנו משהו, אחר כך נמכור את זה ונוסיף את מה שחסכנו וככה נגיע לבית יותר גדול במקום יותר טוב. אז ככה כל פעם היה מירוץ כזה בשנים האחרונות עם ההתייקרויות הפראיות בבתים. ולמרות שכבר היה לנו סכום סביר של כסף, עדיין כל פעם ההתייקרות הנוספת מנעה מאיתנו את זה"*.

**ו' (תושבה נווה-דוד)**- עלה לארץ מאתיופיה בשנת 1994 עם הוריו ואחיו. קיבלו דירה של חברת עמידר בשכונת נווה-דוד. לאחר חמש שנים, רכש דירה בשכונה וגר בה עד היום. *"אני כבר יותר מ-20 שנה גר כאן בשכונה. תראי אני... מרגיש בסדר כאן. אף פעם לא חשבתי לעבור מפה..."*.

**ר' (תושבת נווה-דוד)**- גם היא רכשה דירה יחד עם בעלה בשכונת נווה דוד לפני 30 שנה בשל אילוצים כלכליים. במקביל, רכשה גם עסק בלב השכונה (קיוסק) ומתארת אותו כסוג של אילוץ נוסף שמונע מבעדה לעבור למקום אחר-

*"...לא היה לנו אפשרות בתור צעירים לבחור איפה לגור, אז גרנו בדירה של ההורים ולאט לאט קנינו בית קטן פה, ולאט לאט המשכתי. אבל יש לי כאן את העסק בשכונה... והעסק הכניס אותי למצב שאני צריכה לגור פה... זה מחויבות! הרי כי אני בעלת המקום. אני לא יכולה ככה לקום וללכת, אבל אני רוצה לקום וללכת. כי היום הילדים שלי כבר לא גרים פה..."*

בנוסף, המרואיינים תיארו שכונה מוזנחת, מבודדת ובמצב תחזוקתי לקוי מבחינה פיזית. לדבריהם, מאז בניית השכונה לא נעשה כאן שיפוץ או חידוש של המבנים והתשתיות. המרואיינים ציינו כל אחד את הליקויים והבעיות בבניין או בדירה שלו, הביעו בעיקר כעס וייאוש על המצב הנוכחי מבחינת תחזוקת המבנים- לדוגמא:

”הבניין במצב על הפנים. במצב תחזוקה לא טוב. הבניין זו. הבניין הזה קיים לפחות 30 שנה. אין וועד בית ואין כלום. המצב של התחזוקה על הפנים. הבניין מתפרק... לפי דעתי, הבניין מסוכן. אפילו המהנדס של העירייה בדק אותו. ושלח מכתב לדיירים שהבניין מסוכן. אני לא יודע מה הוא רוצה שנעשה עם זה. אין לנו כח לפנות לעירייה” – ו’ (תושב נווה-דוד).

”השכונה הולכת מדחי אל דחי, זאת אומרת... היא הולכת ומתפרקת. וכבר מזמן רצינו לעזוב וכשעלה הנושא של התחדשות עירונית אז נרתמתי... הבתים בשכונה זה משנות ה-50, 60 ובמצב של התפוררות. אז יש בניינים שהם במצב קצת יותר טוב שנבנו בשנות ה-70 אבל הרוב המכריע זה בניינים במצב קשה. וגם האוכלוסייה שהיא חלשה מאוד, ומי שיכול היה- ברח משם”- ש’ (פעילת שכונה).

מנגד, היה מעניין לגלות שלמרואיינים היה חשוב לציין גם אלמנטים חיוביים בשכונה. גם הפעילים וגם התושבים שאינם פעילים תיארו בגאווה היבטים ייחודיים שקיימים בשכונה, לדוגמא:

”... זו שכונה טובה, ליד הים. יש נוף, יש פה גני משחקים. ויש פה הכל. אנחנו גרים ליד הים. אין לנו מה לחפש במקום אחר. זה ממש קרוב לים, פחות מ-3 דקות הליכה ברגל. אם אני יוצא מכאן [מצביע על שביל כלשהו] אני נכנס לים” – ו’ (תושב נווה-דוד)

”הבניין מאוד ישן, צריך שיפוץ אין ספק. למרות שמבחינת כל מקום בעולם המקום הזה הוא פנינה! אני דקה מהקניון, אני דקה מהים, אני דקה מהקופת חולים, אני דקה מהמרכז של אגד בשביל לנסוע לאנשהו. אני דקה מכל דבר!” – ר’ (תושבת נווה-דוד)

ניתן לראות אמביוולנטיות מסוימת מצד המרואיינים, שמצד אחד מתארים שכונה שנאלצו להיות בה בעיקר משיקולים כלכליים, שכונה שאינה מתוחזקת היטב ולא נעים להיות בה מבחינה פיזית. ומצד שני, אוהבים לגור בשכונה בשל המיקום האסטרטגי- קרבה לים וגישה נוחה לכלל השירותים והמוסדות בעיר.

בהמשך לכך, כל המרואיינים פה אחד משוכנעים שפרויקט ה'פינוי בינוי' יעשה טוב לשכונה וישפר את מצבה מבחינה פיזית ותחזוקתית. על כן, כולם מתארים את ה'פינוי-בינוי

שעתיד להתרחש כהזדמנות לשפר את איכות חייהם:



”... פינוי בינוי זה משהו טוב. קודם כל זה בית חדש. חדש זה חדש- אין מה לעשות. אפשר לעשות שיפוץ, אפשר לעשות הכל. אבל זה לא כמו משהו חדש... זה כנראה יראה טוב אבל עם היסוד לא טוב אז אין מה לעשות” – י’ (פעיל שכונת נווה-דוד)



"...אם אני מקבלת שתי דירות, אז אני מן הסתם אקח אחת, אני לא שמה את כל הביצים בסל אחד. ועם השנייה אני אקח כסף ואני אצא מפה למקום אחר. כי אמרתי לך, לפי המטר מרובע שקיים אצלי היום בבית-אני אמורה לקבל שתי דירות. אז אחת מהם אני אקח ועם השנייה אני אקח כסף ואז אני אקנה לי במקום אחר ואז אני אחליט..." ר' (תושבת נווה-דוד)

המרואיינים מציגים את פרויקט הפינוי-בינוי באור חיובי וכמשהו שיכול לשפר את מצבם מבחינה כלכלית, משפחתית ואישית.

**י' (פעיל שכונה)**- מתכנן להישאר בשכונה לאחר השלמת הפרויקט ורואה בדירה החדשה הזדמנות לאפשר לנכדיו מקום נוח לגדול ולבקר בו-"...מה שאני אעשה אם תהיה לי דירה יותר גדולה, זה בשביל שיהיה מקום לצעד ראשון לנכדות שלי".

**ש' (פעילת שכונה)**- אמנם כבר עזבה את שכונת נווה-דוד, אך הדירה שגרה בה נשארה בבעלותה ומתכננת להוריש את הדירה החדשה שאמורה לקבל במסגרת הפינוי-בינוי לבנותיה-"...יש לי שתי בנות ואחת מהן לא גרה בארץ. אז בירושה הן יתחלקו בנכס הזה כאן [בטירת כרמל] ובנכס הזה שיבנה בינתיים שם [נווה דוד], חצי-חצי ולכל ילדה יהיה בית..."

**ו' (תושב נווה דוד)**- מתכנן להישאר בדירה החדשה שעתיד לקבל מטעמי נוחות. "...אף פעם לא חשבתי לעבור מפה".

**ר' (תושבת נווה-דוד)**- לטענתה אמורה לקבל שתי דירות חדשות לפי המטראזי שיש לה כיום בית. בהתאם לכך היא מתכננת דירה אחת לשמור ולהשכיר ודירה שנייה למכור ובכסף הזה לעבור לדירה אחרת מחוץ לשכונה (כפי שצוין בציטוט מעלה).

על אף שהמרואיינים מציגים את פרויקט הפינוי-בינוי כמשהו רצוי וחיובי. בין דבריהם ניתן למצוא חששות וטרדות שעלו מבין השורות סביב השינוי בחייהם שעתיד להתרחש, לדוגמא:

"...אני לא רואה איך אני אוסף את כל מה שאספתי פה במשך 40 שנה פה, לא רואה איך אני מקפל את זה. אבל מה שנקרא אלוהים גדול. כשנגיע לגשר אנחנו נראה..." - י' (פעיל שכונת נווה-דוד)

"...מה שיהיה יהיה. יכול להיות שיהיה טוב ויכול להיות גם שיהיה לא טוב. חצי חצי. אני לא יכול להגיד לך בוודאות אם זה יעשה טוב או לא טוב. זה חמישים-חמישים. לא יודע" - ו' (תושב שכונת נווה-דוד)

נראה כי קיימים חששות מסוימים בקרב התושבים לקראת השינוי המיוחל. עם זאת, הם מדוברים ברובד הסמוי בלבד והמרואיינים חוששים להציג באופן ישיר בעיות או קשיים שעלולים לנבוע בתהליך הפינוי-בינוי וממעטים לדבר על כך. הסיבות האפשרויות לכך ידונו בפרק המסקנות.

## 7. דיון מסקנות

בחלק זה אדון בממצאים אשר פורטו בחלק הקודם ויתארו המסקנות העיקריות שעלו מעבודת החקר.

ראשית, לאורך השיחות עם המרואיינים ניתן היה להבחין שפעילי השכונה מחזיקים במוקד שליטה פנימי בכל הקשור לפינוי-בינוי בשכונתם. בעוד תושבי השכונה שאינם פעילים נוטים לייחס לנושא זה מוקד שליטה חיצוני. מתוך כך, ניתן לראות שבשל העובדה כי התושבים שאינם פעילי שכונה ממקמים את השליטה מחוץ לעצמם, הם מבטאים שליטה פחותה על גורלם בעניין הפינוי-בינוי. על כן, קיימת בקרבם תחושות שליליות שמתבטאות בכעס כלפי גורמי עירייה, ייאוש על המצב הנוכחי, חוסר וודאות וחוסר אונים. לעומת זאת, התושבים פעילי השכונה, רואים בתהליך הפינוי-בינוי כאתגר שיש להשיגו. ניכר כי הם מאמינים שהם אחראים לגורלם, מתמודדים בצורה ישירה ונמרצת סביב קידום הפרויקט וחשים יותר וודאות ושליטה על המצב. מנתונים אלו ניתן להסיק שכאשר אדם מחזיק במוקד שליטה פנימי, הקריטריונים למשבר יופיעו אצלו ברמה נמוכה יותר לעומת אדם שמחזיק במוקד שליטה חיצוני. כלומר, כאשר אדם מחזיק במוקד שליטה פנימי הוא ירגיש פחות חוסר וודאות, חוסר יציבות, תחושת הפתעה או ידע מועט לגבי הפתרונות. ניכר כי פעילותם של התושבים פעילי השכונה מסייעת להם להגביר את תחושת המסוגלות העצמית ולחזק את מוקד השליטה הפנימי ועל כן פחות ניכר מדבריהם תחושות ותסמינים של **משבר**.

באופן גלוי, כלל המרואיינים נטו לציין בעיקר השלכות חיוביות של הפינוי-בינוי. כולם תיארו את הפרויקט בצורה ישירה כדבר רצוי שהם כמהים אליו ורואים בו **הזדמנות** לשיפור איכות חייהם. עם זאת, מבין השורות ובמילים שאמרו כ"בדרך אגב" ניתן היה להבחין בהתבטאויות מסוימות שמביעות חשש מהשינוי העתיד לקרות כגון: חשש מהעתיד החברתי בשכונה, חשש לעזוב את המקום/ הבית שחיו בו עשרות שנים, דאגה שאכן יקבלו את הדירות המובטחות להם ועוד. נראה כי התושבים מודעים כל אחד לחששותיו ודאגותיו אך העדיפו לצמצם את השיח על כך.

מטבע הדברים, בני אדם פחות אוהבים לדבר על פחדים וחששות בעיקר מול אדם זר, לכן מעמד הריאיון יכול להיות אחד הסיבות לכך. בנוסף, ניתן להסיק שיתכן והתושבים ממעטים לדבר על הטרדות והדאגות שלהם סביב הפינוי-בינוי מתוך חשש שייתפס בעיני אחרים כאילו הם לא מעוניינים או מביעים התנגדות מסוימת לפרויקט. תכנית הפינוי-בינוי זה דבר שכל תושבי השכונה מאוד מחכים וכמהים לו כך שבאופן טבעי קיימת אצלם נטייה להעצים ולהדגיש רק את הטוב סביב הפרויקט ולהקטין את הדאגות והחששות שמא עלולים לעכב את התהליך.

בהיבט חברתי, נראה כי תושבי השכונה חולקים זיכרונות קולקטיביים ומתארים קהילה יציבה ומגובשת שהייתה קיימת בשכונה בעבר ורמת שייכות גבוהה. עם הזמן ניכר כי חלה מגמת התפרקות מסוימת בקרב חיי החברה בשכונה. המרואיינים מקשרים זאת לכניסת תושבים חדשים, גדילת מספר התושבים בשכונה והגעתם של עולים חדשים. מאז השינויים בהרכב האוכלוסייה בשכונה, ניכר כי התרופפה תחושת המחויבות של התושבים להיות יחד. כמו כן, קשיי השתלבות של העולים החדשים הוסיפו לתחושת הריחוק בין האנשים וקבוצות האוכלוסייה השונות. כיום, המצב החברתי/קהילתי בשכונת נווה-דוד פחות מלוכד ומגובש מבעבר. עם זאת, מדברי המרואיינים ניכר כי תחושת האינטימיות ו"הכפריות" שיש בשכונה תורמים להרגשת שייכות מסוימת. לפיכך, ממקרה העבר בשכונת נווה-דוד ומהידע בספרות הקיימת ניתן להסיק שמימוש הפינוי-בינוי עלול לחזק את המגמה של התפרקות הקהילה בשכונה, החלשת הקשרים החברתיים וקיטוב בין קבוצות חברתיות שונות (צעירים, מבוגרים, עולים, תושבים ותיקים, תושבים חדשים). תופעה זו מחזקת את הטענה שעלתה בסקירת התאוריות שמניחה כי מצב של התחדשות עירונית עלול לגרום להמשך מגמת התפוררות הקהילה בשכונה.

לסיום, ניכר כי התפיסה הרווחת בקרב תושבי שכונת-נווה דוד בנוגע לפינוי-בינוי הנה **תפיסה חיובית** ורואים בפרויקט כדבר שעתידי לעשות טוב. בנקודת זמן זו, לפני שהביצוע החל- קיימת נטייה בקרב התושבים להעצים את היתרונות של הפרויקט ולתאר את הפינוי-בינוי כסוג של גאולה לשכונה. עם זאת, מדובר בשינוי משמעותי שעתידי להתקיים בשכונה, בעל השפעות מורכבות והשלכות נרחבות על כל תחומי החיים של האנשים שגרים בה. בנוסף, לאחר השלמת תהליך הפינוי-בינוי, הקהילה הקיימת בשכונה כיום עלולה להתרחק ולהתפרק או גרוע מכך- לגרום להדרה של קבוצות אוכלוסייה חלשות. על כן, זהו סוג של משבר שמעורר חששות מסוימים בקרב התושבים אך ניכר כי הם ממעטים לבטא זאת.

נראה כי התושבים שמוגדרים כפעילי שכונה מאמצים את פעילותם סביב נושא הפינוי-בינוי כדרך התמודדות בריאה עם הלא נודע ואמונה שהם יכולים לשלוט בעתידם ובעתיד השכונה. לעומתם, התושבים שאינם פעילי שכונה מבטאים יותר תחושות שליליות וחוסר ודאות סביב הנושא ועל כן ניתן להבחין אצלם ביותר קריטריונים שתואמים להתמודדות עם משבר.

## 8. סיכום

עבודה זו בחנה את עמדותיהם של תושבים בשכונת נווה-דוד בנוגע לתכניות הפינוי-בינוי שעתידות להתרחש באזור מגוריהם. התייחסויותיהם נגעו לאופן שבו פינוי-בינוי עשוי להשפיע על הקהילה בשכונה, ועמדתם בנוגע לפינוי-בינוי כיום ובעתיד. זאת במטרה להבין האם התושבים תופסים את תכנית הפינוי-בינוי כמשבר או כהזדמנות עבורם.

מניתוח איכותני שנעשה במסגרת עבודה זו, עלו שלוש תמות מרכזיות שעשויות להעיד על תפיסותיהם של תושבים שמשותפים בתהליכי פינוי-בינוי. בראשונה, נמצא כי התגייסות כפעילי שכונה ופעילות של התושבים סביב נושא הפינוי בינוי מסייעת בהגדלת תחושת המסוגלות העצמית, מצמצמת תחושות שליליות וסימפטומים של משבר ומגדילה את תחושת האחריות והאמונה של התושבים להשפיע על חייהם. שנית, עלתה נטייה בקרב תושבי פינוי בינוי להעצים במידה רבה את היתרונות ולצמצם את החסרונות והחששות מתוך אמונה שהפינוי-בינוי הנו פתרון לבעיות רבות. בתמה השלישית, נמצא כי במשך השנים קיימת בשכונה מגמה של היחלשות החוסן הקהילתי וריחוק בין התושבים כפרטים ובקבוצות. בנוסף, עם השלמת פרויקט הפינוי-בינוי צפויה להתחזק מגמה שלילית זו במידה ולא יבוצעו ניסיונות להתמודדות עם הבעיה.

בהמשך לכך ובהתאם לממצאים שעלו, אבקש להציע המלצות לתכניות פינוי-בינוי שעתידות להתרחש בשכונות בארץ ובעולם: ראשית, רצוי לעודד הירתמות של תושבי השכונה לפעילות ולקיימת חלק בתהליך פינוי-בינוי=בינוי כאמצעי להפחתת התנגדויות, הפחתת תסמינים של משבר וכדרך התמודדות בריאה שלבסוף תועיל לא רק לתושבים, אלא גם ליזמים ולרשות שנמצאים בתהליך. שנית, כדאי לאפשר לתושבים מסגרת לגיטימית ובטוחה לדבר על חששות ופחדים שעתידים לחול בעקבות השינוי שמביא עמו הפינוי-בינוי. רצוי שדבר כזה יהיה ביוזמה של הרשות לצורך הגברת אמון והסרת חסמים בקרב התושבים. לבסוף, על מנת למנוע הדרה חברתית והתפוררות של הקהילה בעקבות פינוי-בינוי, יש ליצור מסגרות השתייכות קהילתיות בזירה המקומית, לדאוג לחיזוק הלכידות החברתית ותחושת ה"יחד" לאורך זמן. ניתן לעשות זאת באמצעות תמהיל מגוים הטרונגי, יוזמות ומפגשים חברתיים בסיוע של הרשות המקומית, יצירת נקודות מפגש בין קבוצות אוכלוסייה שונות ויצירת תכנית לליווי והדרכה של התושבים בפרויקט גם לאחר השלמת התהליך לצורך הטעמת ידע והדרכה בנושאים שונים- החל מהסבר על תפעול האינטרקום לאוכלוסיית הקשישים ועד למפגשים בעניין ועדי בניין ועוד (תודה למרואיינת ש' על הרעיון).

לבסוף, סבורני שבעזרת מחקרים נוספים על היבטים חברתיים של פינוי-בינוי במקומות אחרים בישראל, ניתן יהיה לגבש הבנה רחבה יותר על המאפיינים החברתיים הייחודיים בתהליך פינוי-בינוי, ומתוכם גם לפתח מדיניות שנוכל ליישמה ברשויות מקומיות בישראל.

## 9. מקורות

- אורבך נ. (2012). הצלחתו של פרוייקט ל"פינוי בינוי" תלויה ברשות המקומית. מוניציפלי, 18.
- אלסטר, ט., ויינרב, ח. וסילברמן, א. (2015). היבטים חברתיים בפינוי בינוי : מבט מסכם של פורום מתכננים. מכון גזית- גלוב לחקר נדל"ן : המרכז הבינתחומי הרצליה.
- בוכנר, מ. (2013). מוקד שליטה ומוטיבציה. משרד החינוך, מחוז חיפה, שירות פסיכולוגי ייעוצי, אקטואליה בחינוך מספר 113.
- גבע, י. ורוזן, ג. (2016). עבודה קהילתית בתהליך התחדשות עירונית : מודל חדש לקידום צדק בעיר?. ירושלים : מחקרי פלורסהיימר, המכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה העברית בירושלים.
- גלוסקה, מ. (2006). פינוי-בינוי - מהלכה למעשה. מקרקעין. (3), 14.
- הירש-מנגוני, ח. בהנחיית ג'אברין, י. (2015). מעמדן של אוכלוסיות מוחלשות בתהליכי שיתוף ציבור מקרה בוחן : ההתחדשות העירונית בחיפה. חיפה : [חמו"ל].
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2008). מפקד האוכלוסין לישראל.
- ינוב (ציטקוב), ב. (1975). התערבות קצרת-זמן : דגם שירותי חירום לעת משבר קהילתי. ביטחון סוציאלי, 5-19, (9/10).
- כץ, נ. (2014). של מי ההתחדשות העירונית הזאת?. מדיניות ציבורית - עיתון לחידושי מדיניות בישראל, 18.
- מוצפי-הלר, פ. (2012). בקופסאות הבטון : נשים מזרחיות בפריפריה הישראלית. ירושלים : מאגנס.
- פדן, י. (2013). שיקולים חברתיים בהליכי התחדשות עירונית. מקרקעין, (5), 63.
- פדן, י. (2014). התחדשות עירונית : היבטים חברתיים בתכנון. ירושלים : במקום.
- קיינר-פרסוב, נ. (2008). משמעות הבית בתהליכי מעבר שינוי והמשכיות במגורים בתהליך פינוי בינוי. (עבודה לשם קבלת תואר מוסמך בטכניון).
- קרומר-נבו, מ. (2006). נשים בעוני : סיפורי חיים : מגדר, כאב, התנגדות. תל-אביב : הקיבוץ המאוחד.
- רוזנשטיין, נ. בהנחיית גת, ד. ורוטבלום, א. (2009). התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי : ניתוח כמערכת מרובת משתתפים. חיפה : [חמו"ל].

שוב, צ. (2017). התחדשות עירונית - מן הכוח אל הפועל: חסמים ופתרונות בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. מקרקעין.

שקדי, א. מילים המנסות לגעת : מחקר איכותני - תיאוריה ויישום . תל-אביב : רמות.

Alterman, Rachelle, (2002) Planning in the Face of Crisis: Housing, Land-Use, and Mass Immigration in Israel, London: Routledge, Ch. 2: "Planning theories and the attributes of crisis problems", pp. 16-29.

Brinkmann, S. (2013). Qualitative interviewing. New York: Oxford University Press.

Heath, S. C., Rabinovich, A., & Barreto, M. (2017). Putting identity into the community: Exploring the social dynamics of urban regeneration. *European Journal Of Social Psychology*, (7), 855.

Mu, S. (2016). Community Building in Social-mix Public Housing: Participatory Planning of Anhang Redevelopment Plan. *Procedia - Social And Behavioral Sciences*, 222(ASEAN-Turkey ASLI QoL2015: AicQoL2015Jakarta, Indonesia, 25-27 April 2015), 755-762.

Yung, E. K., Zhang, Q., & Chan, E. H. (2017). Underlying social factors for evaluating heritage conservation in urban renewal districts. *Habitat International*, 66135-148.

#### מידע ברשת:

מצגת כנס שיתוף ציבור נווה דוד, עיריית חיפה (נדלה בתאריך 23/12/17):

<https://www.haifa.muni.il/CityHall/City-Engineer-Office/The-Department-For-City-Planning/Documents/mazeget2neve.pdf>

סיכום כנס שיתוף ציבור בנווה דוד, עיריית חיפה (נדלה בתאריך 23/12/17):

<https://www.haifa.muni.il/CityHall/City-Engineer-Office/The-Department-For-City-Planning/Documents/takzirneve.pdf>

#### ראיונות:

28.12.17 - עובדת סוציאלית קהילתית שרה טודובר, רכזת חברתית ושיתוף ציבור באגף להתחדשות עירונית עיריית חיפה.

09.04.18 - ראיון עם יי -פעיל שכונה נווה דוד.

12.04.18 - ראיון עם שיי -פעילת שכונה נווה דוד.

7.06.18 - ראיון עם ויי -תושב שכונה נווה דוד.

07.06.18 - ראיון עם ריי -תושבת שכונת נווה דוד.