



ספטמבר 2024

התחדשות שכונתית

מבט בינלאומי על עקרונות תכנון ופיתוח, וניתוח אתגרים מקומיים

כתיבה: ד"ר סיגל פלח עריכה: אורי אטינגר



עבודה זו נכתבה הודות לתמיכתה הנדיבה של קרן יד הנדיב.

תודה לפרופסור נטע זיו ועו"ד שרון קרני כהן על עזרתן בחשיבה ועריכת הסקירה.

תודה לאנשי המקצוע אשר הקדישו מזמנם להשיב על שאלותינו ודבריהם מהווים בסיס לעבודה זו:

ערן אבני, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית • ד"ר אפרת אהרונוב-מאג'ר, מערך הדיגיטל הלאומי • אדר' ליאת איזקוב בן-שטרית, אדריכלית ויועצת לאיכות הצפיפות • בלה אלכסנדרוב, יד הנדיב • שארלוט באוון, Commonplace • סטיל ברנשטיין, ZenCity • יפעת טבג'ה, מנהלת המינהלת השכונתית נתניה • חגי טולדנו, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית • עינת יפתחאל, ראש המינהלת להתחדשות עירונית אור יהודה • אדיר כהן, עיריית תל אביב-יפו • אלון כהני, מתכנן ערים • אלון מאור, ZenCity • אדר' יערה ספיר, יועצת פרטית ומבצעת תסקירים חברתיים • אדר' תמיר קהילה, עיריית תל אביב-יפו

תוכן עניינים

02	תקציר
07	פרק 1 מבוא
09	פרק 2 רקע להתחדשות שכונתית
13	פרק 3 עקרונות להתחדשות עירונית מיטבית: סקירת ספרות ומקרי בוחן
25	פרק 4 הערכת שכונה לקראת תכנון מחדש – קריטריונים, פרמטרים וכלים
43	פרק 5 התחדשות שכונתית בישראל
59	פרק 6 סיכום והמלצות
63	פרק 7 אחרית דבר: סקר אנשי מקצוע בהתחדשות עירונית
69	מקורות
74	נספח בדיקת מסמכי תכנון שכונתי בהשוואה לממצאי הסקירה הבינלאומית

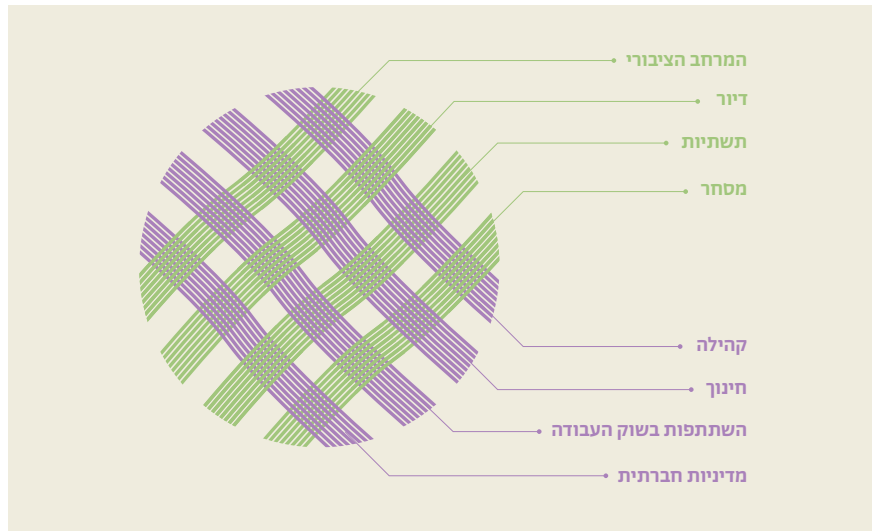
מרחב ההשפעה של מיזמי התחדשות עירונית נמצא בתהליך של שינוי — מהתמקדות בבניין הבודד בתמ"א 38, אל קנה מידה מתחמי בפינוי-בינוי, ובשנים האחרונות אל תכנון התחדשות של שכונות שלמות. כיוון שתכנון התחדשות שכונות התפתח רק לאחרונה, עקרונות התכנון בהתחדשות עירונית התמקדו עד כה בעיקר בבניינים ובמתחמים, ואילו ההשפעה השכונתית הרחבה יותר נדחקה לשוליים. מטרתה של סקירה זו היא לאתר עקרונות, כלים ומודלים להתחדשות שכונתית מיטבית באמצעות בחינה של הנעשה במדינות שונות בעולם בתחום זה.

עבודה זו כוללת:

- רקע והגדרות של התחדשות עירונית שכונתית.
- תמצית של הספרות האקדמית המרכזית והעדכנית העוסקת בתכנון שכונתי, בדגש על התחדשות עירונית מיטבית.
- מקרי בוחן מהעולם של תכנון התחדשות שכונות.
- פירוט נושאים, פרמטרים וכלים להערכת שכונות.
- תמונת מצב של הנעשה בישראל ביחס להתחדשות שכונתית — בדגש על תכנון וניהול התחדשות שכונתית והצגת מקרי בוחן.
- ממצאים שעלו מתוך השוואה של מסמכי תכנון התחדשות עירונית בשכונות בישראל לנושאים ופרמטרים המרכזיים שנמצאו בסקירה הבינלאומית להתחדשות שכונתית מיטבית.

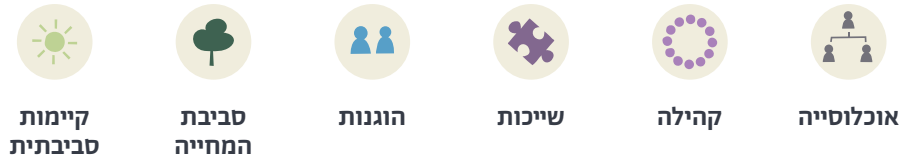
ההגדרות המקובלות בספרות להתחדשות עירונית מצביעות על השכונה כנקודת התייחסות לתהליך (להבדיל מבניינים בודדים או מתחמים). בנוסף, ההגדרות מתייחסות למורכבות התהליך, וחלקן מתייחסות לטיכון לג'נטריפיקציה ולהפרטה של המרחב הציבורי. ההגדרות המקובלות לשכונה מדגישות את העובדה ששכונה היא בעלת מאפיינים פיזיים וחברתיים, ומאן החשיבות של רובד הקהילה בתכנון או התחדשות שכונות.

החלק הראשון (פרקים 1-3) של העבודה כולל סקירת ספרות ומתמקד בקיימות חברתית וקיימות סביבתית בתהליכי התחדשות עירונית. בנושא **הקיימות החברתית**, מתואר תהליך הפקת הלקחים ממקרי בוחן של התחדשות עירונית בהם מתכננים לא התייחסו כראוי להיבטים ה"רכים" (חברתיים-כלכליים) של שכונות ותיקות. **התובנות שנצברו מניסיונות אלה הובילו לפיתוח פרקטיקות משופרות המיושמות בשנים האחרונות בהתחדשות שכונתית במדינות שונות. דגש רב ניתן לפעולות יזומות מצד רשויות כדי לשמר את התושבים הוותיקים וקהילותיהם, באמצעות מעורבות הציבור בתכנון ואמצעים נוספים הממוקדים בתושבים אלה.** בסקירה מוצגים שישה מקרי בוחן מרשויות ברחבי לונדון, אנגליה, בהן יושמו מודלים עדכניים להתחדשות עירונית ששילבו פעולות מתחומי הקיימות החברתית.



בנושא **הקיימות הסביבתית**, תהליכי פיתוח בשנים האחרונות שמים את נושא הסביבה במרכז, בשילוב עם נושאים חברתיים-כלכליים שבמדינות מתקדמות בעולם המערבי כבר מוטמעים בתהליך התכנון. בסקירה מוצגים מקרי בוחן בהם רתמו את תהליכי ההתחדשות העירונית כדי להגיע ליעדים סביבתיים, ובפרט התייעלות אנרגטית בצרפת, אוסטריה וגרמניה.

החלק השני של העבודה (פרק 4) ממוקד בזיהוי נושאים עיקריים, קריטריונים ופרמטרים הרלוונטים להערכה של שכונות לקראת תכנון מחדש, או להערכת חלופות תכנון. הנושאים שזוהו הם:



נושאים אלו מקיפים את ההיבטים העיקריים של קיימות, כולל היבטים חברתיים-כלכליים ("רכים"), היבטים פיזיים-מרחביים ("קשיחים") והיבטים של אנרגיה ומערכות בסביבת המגורים (אנרגיה, מים ועוד). לכל נושא זיהינו קריטריונים המשקפים את ההיבטים לבדיקה, ולכל קריטריון ציינו פרמטרים הנועדים למדידת הקריטריונים.

לשם ביצוע הערכה של קיימות שכונות וחלופות תכנון לפי הנושאים, הקריטריונים והפרמטרים שזוהו, קיים מגוון כלים דיגיטליים. עבודה זו סוקרת כלים רבים מסוג זה ומתמקדת בשני סוגים עיקריים של כלים: פלטפורמות למעורבות הציבור/סקרים דיגיטליים ומתודולוגיות להערכת ההיבטים הפיזיים של שכונה באמצעות GIS.

החלק השלישי (פרק 5) של העבודה ממוקד בנעשה בישראל תחת הכותרת 'התחדשות עירונית שכונתית': הצגת מהלכים המשקפים את התפתחות ההכרה בחשיבות של תכנון התחדשות עירונית בקנה מידה שכונתי, בקרב אנשי מקצוע ומקבלי החלטות, ופעולות שנעשות כיום בכיוון זה. עוד יוצגו מספר יוזמות שפותחו בנושא התכנון השכונתי, ברמה הארצית וברמה המקומית.

ברמה הארצית, בשנת 2012 יזמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מסלול רשמי לתכנון התחדשות עירונית ברמה שכונתית. עד 2024 אושרו במסלול זה שלוש תכניות מתאר ואחת עשרה תכניות אב ותכניות מדיניות. עוד 22 תכניות נמצאות בשלבים שונים של התהליך. ברמה המקומית, עיריית תל אביב-יפו מקדמת שתי יוזמות להתחדשות עירונית תחת הכותרת "שכונה מתחדשת", הכוללת ליווי קהילתי ועריכת נספח חברתי שכונתי. בנוסף, יועצים מתחום האדריכלות וייעוץ חברתי עובדים עם עיריות שונות, כולל עיריית ירושלים, בניסיון להטמיע את הראייה השכונתית בתהליכי תכנון, עם דגש על מיצוי הפוטנציאל של שטחים לצרכי ציבור.

חלק זה כולל גם בחינה של תהליכי תכנון שכונתי בישראל ביחס לפרמטרים שזוהו בשלב השני כאלו המכוונים לתהליכי התחדשות שכונתית מיטביים. לצורך זה התמקדנו בבדיקת תכניות שכונתיות ביוזמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, באופן דו-שלבי: בשלב הראשון, נבדק האם יש ביטוי לפרמטרים בדו"חות ובמסמכי תכנון שהינם בסיס לתכנון שכונתי (למשל, דו"ח ניתוח מצב קיים). בשלב השני, נבחן האם יש ביטוי לפרמטרים בתכניות עצמן. בדיקה זו, על אף מורכבותה, איפשרה לנו להבין אלו נושאים מקבלים ביטוי בשלבי התכנון הראשוניים אך נעדרים בסופו של יום מהתכניות השכונתיות עצמן.

בבדיקה מצאנו כי במסמכי התכנון קיימת התייחסות למרבית הפרמטרים שנמצאו כחיוניים להתחדשות שכונתית מיטבית. אולם חלק מהפרמטרים קיבלו התייחסות עקיפה בלבד. עוד נמצא

שרוב הפרמטרים שלא קיבלו התייחסות הם בנושאים "רכים" – קהילה, שייכות והוגנות. חלק מפרמטרים אלה מומלץ לבדוק באמצעות סקר תושבים, שלא תמיד נערך. גם כאשר נושאים אלה נבדקים בשלבי תכנון מוקדמים, לעתים קרובות השפעת תוצאות הבדיקה על התכנית אינו ברור. יתכן שפרמטרים אלה כן השפיעו על התכנית, אך קיים קושי לזהות את ההשפעה בשל חוסר במידע מלא על תהליך התכנון והשיקולים שעמדו בבסיסו. בנוסף, יתכן שישנן פעולות שונות שנעשות במישורים נוספים, כמו עבודה חברתית-קהילתית עם תושבי המקום, אשר לא בהכרח באות לידי ביטוי בתכנית. לעומת הנושאים ה"רכים", הנושאים ה"קשיחים" בדרך כלל באים לידי ביטוי גם במסמכים מוקדמים וגם בתכנית, אך זיהינו פוטנציאל לבדיקות יותר מקיפות ממה שנעשה בבדיקה סטנדרטית של חלק מהקריטריונים, באמצעות מתודולוגיות קיימות ב-GIS.

בסקירה עלו מספר נושאים ראויים לציון בנוגע לתהליך התכנון של התחדשות שכונתית בישראל:

פרגמנטציה



רוב היוזמות בהתחדשות עירונית שכונתית מקודמות ללא תיאום בין רשויות או בין פרויקטים. כך, הידע שנצבר בתהליכי אפיון, ליווי ותכנון שכונות בדרך כלל נשאר בגופים שמבצעים את הפרויקט. התוצאה היא עבודת טלאים של פרויקטים עם יעדים ושיטות חופפים.

התיישנות נתונים



במקרים שסקרנו, עברו מספר שנים בין הכנת דו"ח מצב קיים לבין הכנת התכנית לשכונה. מצב זה עלול להוביל לתמונת מצב לא עדכנית, שאינה מהימנה ולא משרתת את הכנת התכנית.

שיתוף ציבור מוגבל












למרות החשיבות של מעורבות הציבור כמתואר בסקירה הבינלאומית, לא ברור עד כמה תושבים בישראל באמת מעורבים בתהליכי התכנון הקורים היום. נראה שבשלב ניתוח מצב קיים לא תמיד נערך סקר תושבים, ושהתכניות הקיימות נעשו ללא השתתפות משמעותית של התושבים. בחלק מהמקרים נראה שהתושבים הוזמנו להשתתף בתכנון רק בשלב חלופות התכנון.

חוסר שקיפות



ברוב המקרים, לציבור אין גישה לדו"חות ניתוח מצב קיים, ואין מידע לגבי הנושאים הנלקחים בחשבון בשלב הכנת התכניות. גם כשיש דו"ח מצב קיים נגיש לציבור, אין ראיות אם/עד כמה הממצאים בדו"ח השפיעו על הכנת התכנית הסופית ובאיזה אופן, והחלופה הנבחרת למעשה אינה מנומקת.

ההמלצות העולות מהעבודה הן:

המלצה	עונה על
כלים הקמת מסד נתונים דיגיטלי לכל פרויקט תכנון התחדשות, עם אפשרות לעדכן את הנתונים עם הזמן, ועם נתונים פתוחים לציבור.	חוסר שקיפות 
	התיישנות נתונים 
הקמת פלטפורמה דיגיטלית למעורבות הציבור בכל פרויקט תכנון התחדשות, הכוללת סקרים מעמיקים לתושבי השכונה, ואפשרויות להגיב לניתוחים ותוצרים תהליך התכנון לכל אורך התהליך.	שיתוף ציבור מוגבל 
	חוסר הלימה עם סטנדרט מיטבי להערכת שכונות פרגמנטציה 
ניתוח מצב קיים וחלופות לשקול לבדוק את הקריטריונים אשר לא נבדקים כיום בתהליך התכנון בנושאים אוכלוסייה (תחזיות), קהילה (פעילות חברתית וקשרים חברתיים), שייכות (עמדות התושבים ביחס לשינוי בשכונה), הוגנות (תעסוקת התושבים ויוקר המחייה בשכונה) וקיימות סביבתית (ניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית).	חוסר הלימה עם סטנדרט מיטבי להערכת שכונות פרגמנטציה 
	חוסר הלימה עם סטנדרט מיטבי להערכת שכונות פרגמנטציה 
לקריטריונים בנושא מבנה ומורפולוגיה — צפיפות, הליכתיות והצללה — לשקול שימוש בכלי דיגיטלי (למשל, הכלי שפיתחו שך-פינסלי ואחרים (Shach-Pinsly et al), ראו חלק 4.2.3).	התיישנות נתונים 
	שיתוף ציבור מוגבל 
מעורבות הציבור לערב את תושבי השכונה בתהליך התכנון משלב מוקדם: ליצור דיאלוג דו-כיווני, עם מגוון של דרכי יצירת קשר, למשל — ממשק מקוון אינטרקטיבי, סדנאות וקבוצות מיקוד.	שיתוף ציבור מוגבל 
	חוסר שקיפות 

תחום ההשפעה של מיזמים להתחדשות עירונית נמצא בתהליך של שינוי – מהתמקדות בבניין הבודד בתמ"א 38, אל קנה מידה מתחמי בפינוי-בינוי, ובשנים האחרונות אל תכנון התחדשות של שכונות שלמות. כיוון שתכנון התחדשות שכונות התפתח רק לאחרונה, עקרונות התכנון בהתחדשות עירונית התמקדו עד כה בעיקר בבניינים ובמתחמים, ואילו ההשפעה השכונתית הרחבה יותר נדחקה לשוליים.

מטרתה של סקירה זו היא לאתר עקרונות וכלים להתחדשות עירונית שכונתית מיטבית. לשם כך, בשלב ראשון נסקור עקרונות, כלים ומודלים שישמו בתכנון התחדשות עירונית שכונתית בעולם, בדגש על פרקטיקות מיטביות. בשלב השני נדון בספרות האקדמית שעוסקת בתכנון שכונתי בדגש על התחדשות עירונית, נציג מקרי בוחן של תכנון התחדשות עירונית שכונתית מהעולם, ונפרט פרמטרים וכלים להערכת שכונות. בשלב השלישי נתמקד בנעשה בישראל – נתאר את הסטטוס של ההתחדשות העירונית השכונתית, וננתח מסמכי תכנון של התחדשות שכונות בהשוואה לממצאי הסקירה הבינלאומית. לבסוף, נסכם את הממצאים ונפרט המלצות לייעול ושדרוג ההתחדשות העירונית השכונתית בישראל.



התחדשות עירונית
בשכונת חצרות המושבה,
רחובות
מקור: סיגל פלח

רקע להתחדשות שכונתית

2.1 מהי שכונה?

שכונה היא יחידה גיאוגרפית בעלת מאפיינים **פיזיים וחברתיים** מובחנים (Galster, 2001; Kallus & Law-Yone, 2000; Moudon et al., 2016). גלסטר (Galster, 2001) ציין כי המושג "שכונה" יכולה לחול על טווח רחב של היקפים גיאוגרפיים, מ"גוש בניינים שבו לילדים מותר לשחק בלי השגחה" ועד "אזור שלם בעיר" (עמ' 2114). קלוש ולו-יון (Kallus & Law-Yone, 2000) מעדיפים הגדרה מעט מצומצמת יותר וטוענים כי "את גודלה של תת-יחידה עירונית [...] מגדירה הפונקציה של השכונה בתור יחידה חברתית. פונקציה זו תלויה בעיקר באפשרות לפגוש אנשים פנים-אל-פנים ולקיים אינטראקציות חברתיות משמעותיות" (עמ' 817).

היבט חברתי זה מצביע על קשר הדוק בין המונחים "שכונה" ו"קהילה". קהילות פיזיות מתרכזות סביב מוסדות חברתיים כגון בתי ספר, מרכזים קהילתיים, אזורים מסחריים ושירותים לתושב, משום שמוסדות אלו מאפשרים אינטראקציות חברתיות פנים-אל-פנים (Kallus & Law-Yone, 2000). אף על פי שבהגדרות למושג "שכונה" אין התייחסות ישירה למוסדות האלה, הספרות בהחלט מכירה בחשיבותם בתור מוקדים חברתיים ובתור מי שתורמים להתעצבות תפיסת התושבים את גבולות השכונה שלהם (Moudon et al., 2016).

לרוב אין לשכונה גבולות רשמיים ומדויקים. אומנם מוסדות התכנון מגדירים לעיתים גבולות רשמיים לשכונות מקומיות (Kallus & Law-Yone, 2000), אך כל תושב ותושבת רואים את שכונתם ואת גבולותיה אחרת. יש המגדירים את שכונתם לפי מידת האינטראקציה החברתית המתאפשרת בה — משיחות עם השכנים ועד מוסדות שיתופיים וממשלתיים (Galster, 2001). אחרים מתמקדים במגבלות הפיזיות — למשל, מרחקי הליכה (Moudon et al., 2016; Smith et al., 2010). יהיו הפרמטרים להגדרת השכונה אשר יהיו, עליהם להתאים למטרה שלשמה רוצים לשרטט את גבולותיה.

1 יש, כמובן, גם קהילות וירטואליות הנמצאות אך ורק ברשת. קהילות אלו אינן רלוונטיות להגדרת המושג "שכונה" מכיוון שלשכונה חייב להיות מרכיב מרחבי-פיזי



2.2 התחדשות עירונית וקנה המידה השכונתי

לפי ברוסיו ואח' (2016, p. 369), התחדשות עירונית היא:

"...חזון ותוכנית **מקיפים** ומשולבים לפתרון בעיות **מורכבות** באזורים עירוניים ולשיפור התנאים הכלכליים, הפיזיים, החברתיים והסביבתיים באזורים מוחלשים" (התרגום והדגשה שלנו).

תוכנית האו"ם להתיישבות אנושית (United Nations Human Settlements Program) מגדירה תהליך זה על סמך ההזדמנויות הזמינות לתושבי העיר והאיומים שהם חשופים אליהם:

"התחדשות עירונית משקמת **נכסים בלתי-מנוצלים ומחלקת מחדש את ההזדמנויות במרחב כדי להביא לשגשוג ולשפר את איכות החיים**. מיזמי התחדשות עירונית הם מיזמים **מורכבים** וארוכים הכרוכים בסיכון לג'נטריפיקציה של המרחב הפרטי ולהפרטה של המרחב הציבורי" (התרגום והדגשה שלנו).

בין ההגדרות הללו יש דמיון: בשתייהן מצוין כי התחדשות עירונית, מטרתה לשפר את המרחב העירוני בשורה של ממדים (המסומנים בקו תחתון), ושתייהן מכירות במורכבות של תהליך ההתחדשות (ר' הדגשה). מה ששתי ההגדרות רק רומזות עליו הוא כי התחדשות עירונית כרוכה בהתערבות פיזית בסביבה הבנויה, לרבות שיפוץ מבנים, או הריסתם ובנייתם מחדש, ושיקום המרחב סביבם. כמצוין בהגדרה של תוכנית האו"ם להתיישבות אנושית, התערבויות מעין אלו כרוכות באתגרים חברתיים, ובהם ג'נטריפיקציה והפרטה.

ראוי לציין שבהינתן ריבוי הסוגיות והממדים הטמונים בהגדרות שהצגנו, המסקנה המתבקשת היא שמזמי התחדשות עירונית נועדו מטבעם למימוש בקנה מידה גדול יותר מהבניין הבודד ואף מגוש בניינים – קרי, בשכונות שלמות. למרות זאת, בעשורים האחרונים רוב מיזמי ההתחדשות העירונית בישראל היו בהיקפים מצומצמים יותר. התחדשות ברמת השכונה צריכה להביא בחשבון את כל היבטי השכונה: הפיזיים, הכלכליים והחברתיים. אם כן, **אחד השלבים בתהליך ההתחדשות חייב להיות ניתוח של החוזקות, החולשות, ההזדמנויות והאיומים (SWOT) במערכת השכונתית, ותוכנית ההתחדשות חייבת להביא בחשבון את תוצאותיה של ניתוח זה.**

למעלה בכיוון השעון:

חידוש במרכז העיר
 Minneapolis, מינסוטה,
 ארצות הברית
 מקור: Chad Davis/Flickr.com
 (רישיון CC BY-SA 2.0)

מגרש בלתי-מוצל בלונדון,
 אנגליה, 2018
 מקור: Kleon3/Commons.
 Wikimedia.org
 (רישיון CC BY-SA 4.0)

גינטריפיקציה בשכונת רומה
 במקסיקו סיטי, 2016
 מקור: Francisco Peláez/
 Commons.Wikimedia.org
 (רישיון CC BY-SA 3.0)



גרפיטי ברחוב
 שנקיל, בלפסט,
 צפון אירלנד: בעד
 התחדשות, נגד
 גינטריפיקציה
 מקור: Animalparty/
 Commons.Wikimedia.
 org (רישיון CC BY-SA 2.0)

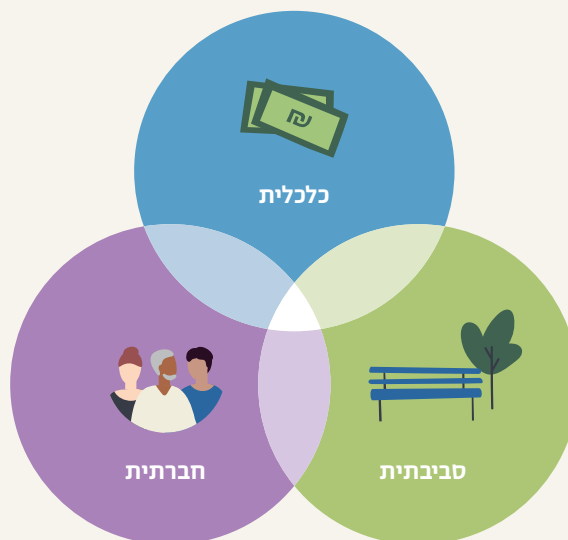
עקרונות להתחדשות עירונית מיטבית: סקירת ספרות ומקרי בוחן

בבואנו להגדיר "התחדשות עירונית מיטבית" בחרנו להתחיל מהמושג "פיתוח בר-קיימא" על שלושת ההיבטים שלו — קיימות סביבתית, חברתית וכלכלית (תרשים 1): אילו פרקטיקות בתהליך ההתחדשות העירונית יובילו לשכונות בנות-קיימא בכל שלושת ההיבטים הללו?

שלושת ההיבטים נוכחים בבירור במסמך "פרקטיקות מיטיביות להתחדשות עירונית" (Best Practice Principles for Urban Renewal) שהכינו יועצי חברת אס-גי-אס שבאוסטרליה (2016, תרשים 2). ההיבט **החברתי** בא לידי ביטוי בהתחשבות באינטרס הציבורי, בבעלי העניין, במקומיות וביתרונות לקהילה (עקרונות 1, 2, 8-9). ההיבט **הסביבתי-פיזי** בא לידי ביטוי בסטנדרטים לניתוח, תכנון ועיצוב, באפשרויות הפיתוח, ובצורך בשילוב הפרויקט בסביבתו (עקרונות 4, 6, 7 ו-8). וההיבט **הכלכלי** בא לידי ביטוי בצורך להסכים על פרופיל פיננסי (עיקרון 5). העקרונות הנוגעים לראייה ארוכת-טווח ולמודל המימוש (עקרונות 3 ו-10) מקפלים בתוכם התחשבות בכל שלושת ההיבטים, ובכך מצביעים על פתרון הוליסטי ובר-קיימא.

הואיל והתחדשות עירונית כרוכה תמיד בתכנון ופיתוח פיזי, בחינה של ההיבטים הפיזיים — עיצוב ופיתוח — היא בלתי נמנעת. כשההתחדשות מתרחשת בתנאים של שוק תחרותי, גם בחינה של ההיבטים הפיננסיים מנקודת המבט של היזם בלתי נמנעים. לעומת זאת, קל יותר להזניח ההיבטים כמו קיימות חברתית, קיימות הכלכלה המקומית וקיימות סביבתית.

תרשים 1
3 הרבדים של קיימות



תרשים 2
עקרונות מנחים להתחדשות עירונית מיטבית על פי חברת אס-ג'י-אס (SGS Economics and Planning, 2016)

- 1 יצירת "ערך משותף" והתחשבות באינטרס הציבורי בטווח הארוך
- 2 פיתוח התוכנית בשיתוף עם בעלי העניין
- 3 הסתכלות ארוכת-טווח
- 4 הסכמה על דרישות קשיחות, לרבות תקני עיצוב
- 5 הסכמה על פרופיל פיננסי סביר
- 6 הגדרת יעדי פיתוח ברורים
- 7 הגדרת חלופות פיתוח ברורות שיאפשרו עמידה ביעדים
- 8 נקיטת גישה מקומית ושילוב הפרויקט בסביבתו
- 9 הערכת החלופות מנקודת מבט הוליסטית כדי למקסם את היתרונות לקהילה
- 10 יישור קו בין מודל הרכש לחזון התכנוני

3.1 קיימות חברתית

3.1.1 פרקטיקות היסטוריות והפקת לקחים

על פי הספרות האקדמית בנושא, התחדשות עירונית כרוכה באיום חברתי מובהק: ג'נטריפיקציה המובילה לעקירת תושבים וותיקים. למעשה, במחצית הראשונה של המאה העשרים, ג'נטריפיקציה כזו הייתה אחת המטרות המוצהרות של מיזמי התחדשות עירונית. כמה וכמה מדינות הנהיגו מדיניות שמטרתה להרוויח מצמיחה כלכלית ולמשוך תושבים אמידים יותר לשכונות ישנות ורועות (לדוגמה, Freestone, 1999; Vermeijden, 2001). עלייתה של המודעות החברתית, ובכלל זה מודעות לחשיבות ההגנה על הסביבה ולשימור מבני מורשת, החלה במחצית השנייה של המאה העשרים. לימים הביאה מודעות זו לשינויים במדיניות ההתחדשות העירונית וליישומה בשטח. אלא שהתחשבות בהיבטים חברתיים של שכונה בתהליך של התחדשות עירונית לעולם תהיה משימה מורכבת, כמו כל תהליך שמטרתו לתת מענה לצרכים דינמיים של קבוצה מגוונת. אך בחלוף השנים, תהליכי ניסוי וטעייה הובילו להפקת לקחים ולפיתוח פרקטיקות של התחדשות עירונית בת-קיימא.

לדוגמה, בשנות ה-70, בעקבות המודעות הגוברת לבעיות חברתיות ולצורך בפתרונות – ובייחוד לעקירת תושבים בעקבות תהליכי התחדשות – הונהגה בהולנד מדיניות של שמירה על שכר דירה נמוך אחרי חידוש יחידות דיור. אלא שבמהרה התברר שהמדיניות להתערבות פיזית וכלכלית לא הייתה רחבה דיה: "בלי מדיניות חברתית נלווית, האזור הידרדר שוב" (Broeders, 2001, p. 229). עוד דוגמה היא שכונת המצוקה שילדרסוויק (Schilderswijk) בהאג, שתוכנן בה תהליך התחדשות בשנות ה-50. יחידות הדיור בשכונה עברו שיפור ניכר, אבל השדרוג הפיזי לא לווה בהתערבות חברתית. הבעיות החברתיות – ובהן אבטלה, פערים בחינוך, עוני ופיגורים בתשלומי שכר דירה – נותרו בעינם. נוסף על כך, קווי מדיניות ישנים נגד עירוב שימושים, והמיתון שהכה בהולנד בשנות ה-70, הובילו לסגירת חנויות קטנות ועסקים שכונתיים רבים (Broeders, 2001). כיום יש בתחום התכנון העירוני הסכמה רחבה על תרומתם החשובה של עסקים וחנויות ברחובות מגורים (עירוב שימושים) לביטחון ולחיים בשכונות, וידוע כי עסקים בבעלות מקומית מיטיבים עם כלכלות מקומיות.

ואכן, הולנד הפיקה בהדרגה לקחים ממקרים אלה וממקרים דומים. ב-1990 הונהגה בהולנד מדיניות חדשה של "התחדשות חברתית", שהתחשבה במגוון רחב יותר של בעיות חברתיות ושאפה להגדיל את השתתפות התושבים בתהליכי התחדשות. "מבחינה זו נחשבה השכונה לאמצעי חשוב מתוקף היותה מוקד של פעילות חברתית" (Musterd & Ostendorf, 2023, p. 96). תוכנית ההתחדשות העירונית עודדה השתתפות פעילה של התושבים בתהליך ההתחדשות – עיקרון שהוכיח את עצמו ונשמר גם בתוכניות הבאות. בשלהי שנות ה-90, בעקבות מדיניות "הערים הגדולות" של הולנד, החליטה עיריית האג לנקוט גישה של "מדיניות משלבת" – ניסיון לשילוב מועיל יותר בין מדיניות בענפים הפיזיים או "קשיחים" – דיור, המרחב הציבורי, ומסחר – לבין מדיניות בענפים ה"רכים" – מדיניות חברתית, חינוך והשתתפות בשוק העבודה (Broeders, 2001, תרשים 3). כמה חוקרים גרסו שיחומות אלו כנראה תרמו למגמות של ירידה בפערים חברתיים ושיפור בהשתלבות של

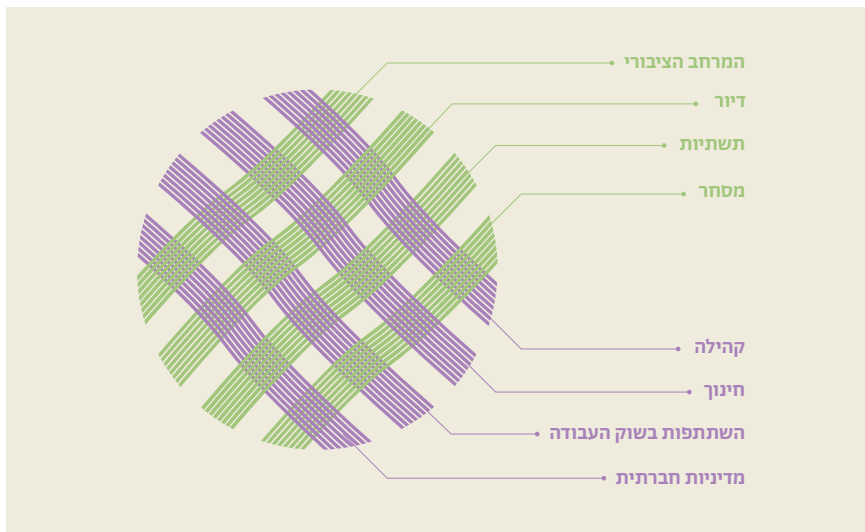
למעלה: בניין בשכונת שילדרסוויק, דה האג, הולנד, 2006
מקור: Tasje-commonswiki/ Commons.Wikimedia.org (רישיון CC BY-SA 3.0)

למטה: רחוב בשכונת שילדרסוויק, דה האג, הולנד, 2023
מקור: Ton Hazewinkel/ Shutterstock.com



תרשים 3

מדיניות להתחדשות עירונית הוליסטית ובת-קיימה משלבת בין מדיניות בענפים הפיזיים או ה"קשיחים" ובין מדיניות בענפים ה"רכים"



קבוצות שונות בחברה. מגמות אלו נמשכו עד 2010. מאז ועד היום אנו עדים למגמה הפוכה של קיצוץ כללי בתקציבים עירוניים ובכלל זה בתקציבי דיור ציבורי (Musterd & Ostendorf, 2023) בצרפת נוסו מגוון רחב של התערבויות ומתודולוגיות בתחום ההתחדשות העירונית. שכונה אחת שננקטו בה גישות שונות היא Goutte d'Or בפריז, שתהליך ההתחדשות בה החל ב-1982 ונמשך יותר מעשור. בשנים שלפני ההתערבות הייתה Goutte d'Or שכונת מצוקה (Lévy-Vroelant & Fijalkow, 2014). כדי לחדש את השכונה נקטה עיריית פריז כמה גישות בזו אחר זו: ראשית, העירייה ביססה שותפות עם חברת דיור חברתי במטרה להרוס יחידות דיור ישנות ולבנות במקומן דיור חברתי; שנית, העירייה אכפה שני חוקים ארציים ואילצה את בעלי הדירות ב-30 בניינים בשכונה לשפץ ולשפר באופן ניכר את סטנדרט המגורים בנכסים שלהם (מי שסירבו אולצו למכור את דירותיהם); שלישית, סוכנות הדיור הלאומית של צרפת הציעה לבעלי 14,000 יחידות דיור מענקים כדי לתמרץ אותם לשפר את תנאי הדיור; ובשלב האחרון, אחרי קבלה הדרגתית של המענקים, העירייה שכרה את שירותיה של חברה לפיתוח עירוני, שרכשה 45 בניינים, הרסה אותם ובנתה במקומם דיור חברתי ייעודי למעמד הביניים.

ראוי לציין שתושבי Goutte d'Or התאגדו ומחו נגד רבות מההתערבויות בשכונה. התושבים התלוננו על הריסתם של מבני מורשת ועל העלייה הבלתי-מבוקרת בשכר הדירה בעקבות השיפוץ. כמו כן, כמה מיחידות הדיור הושכרו לתקופות ארוכות לשוכרי-משנה, שלא הייתה להם זכות לדירה חלופית. בתגובה למחאה, **החריגה העירייה את הדיירים המקוריים מהמדיניות ואפשרה להם להישאר בדירות.** כמו כן, העירייה **פיתחה תוכניות לשדרוג כמה מהמבנים הישנים שיועדו במקור**

להריסה. המחאה המאורגנת של הדיירים יצרה ערוץ השפעה על תוכניות ההתחדשות בשכונה, והשפעה זו התרחבה גם לתחומי הביטחון, החינוך, השירותים, התעסוקה, התברואה והבריאות. תהליך ההתחדשות אכן גרם לעלייה חדה במחירי הדיור, ובשכונה נרשמו פערי הכנסה גדולים יותר מאשר בכלל אוכלוסיית פריז (Lévy-Vroelant & Fijalkow, 2014). הממצא האחרון מעיד על הגיוון של אוכלוסיית השכונה, אולם היו גם סימנים המעידים על הפרדה (סגרגציה) בין הקבוצות המתגוררות בה וניסיונות מצד דיירים מרקע סוציו-אקונומי גבוה יותר ליצור ארגונים קהילתיים משלהם (Lévy-Vroelant & Fijalkow, 2014).

שוק בשכונת Goutte d'Or שבפריז, 2008
מקור: Jonte/Flickr.com (רישיון CC BY-NC 2.0)



שאלת ההריסה לעומת השיפוץ עלתה שוב בפרויקט אחר בפרז, בשכונת Porte Pouchet. בתחילת שנות האלפיים, לפני ניסיונות ההתערבות, הייתה זו שכונת מצוקה ענייה ביותר, שרבים מתושביה חיו בדיר ציבורי (Lévy-Vroelant & Fijalkow, 2014). הדיר הציבורי באזור כלל שלושה מגדלי מגורים שהיו במצב רעוע, ודייריהם התמודדו עם שורה של בעיות חברתיות. שלא כמו במקרה לעיל, במקרה זה התייעצה העירייה עם הדיירים כדי להחליט אם להרוס את הבניינים. התוצאות היו שונות מבניין לבניין. בשניים משלושת הבניינים רוב הדיירים העדיפו הריסה ובניה, ואילו בבניין השלישי (Bois le Prêtre) 50% מהדיירים העדיפו שימור ושיפוץ. העירייה נעתרה לבקשת הדיירים והרסה, בסופו של דבר, בניין אחד, השביחה את השני (רטרופיט מלא) ושיפצה את השלישי. **שיתוף הדיירים בתהליך קבלת ההחלטות** במקרה זה נחשב למהלך טוב והוצג כדוגמה לפרקטיקה מומלצת. עם זאת, מידת המעורבות שאפשרו הסקרים בשכונת Porte Pouchet מתגמדת לעומת מה שקרה בשכונת Goutte d'Or, שבה הדיירים התארגנו ביוזמתם וזכו להשפיע בעקבות מחאתם (Lévy-Vroelant & Fijalkow, 2014).

נסכם את הלקחים החשובים שהופקו בכל הנוגע לקיימות חברתית בהתחדשות עירונית:

1. קובעי המדיניות למדו להכיר בחשיבות של פיתוח מדיניות חברתית שתלווה כל תוכנית לפיתוח פיזי. מדיניות חברתית זו צריכה לתת מענה לצרכים של האוכלוסייה המקומית הקיימת כדי לעזור לה להישאר בשכונה בזמן שתושבים מרקע סוציו-אקונומי גבוה יותר יעברו להתגורר לצידה.
2. יש לשקול צעדים לשימור העסקים המקומיים ולשילוב מוצלח של התושבים החדשים בתוך הקהילה הקיימת.
3. כדי להבין את הצרכים החברתיים של השכונה, חשוב לערב את התושבים בקבלת ההחלטות מלכתחילה. לשם כך אפשר לערוך סקרים בקרב התושבים, להקים ועדות של תושבים מקומיים, ולשתף פעולה עם התארגנות עצמית של התושבים.

בניין Bois le Prêtre
שכונת Porte Pouchet,
פרז, ב-2020 (אחרי
שיפוץ)
מקור: Cahtls/Commons.
Wikimedia.org (רישיון
BY-SA 4.0)



3.1.2 פרקטיקות מוצלחות מהשנים האחרונות

כיום, האתגר הוא ליישם את הלקחים שהופקו בעשורים האחרונים ולהמשיך לשפר את פרקטיקות הקיימות החברתית בתחום ההתחדשות העירונית. ב-2018 פרסמה לשכת ראש העיר לונדון מדריך לחידוש שכונות דיור ציבורי (estate regeneration) שכותרתו: "דיור טוב יותר לתושבי המקום" (Better Homes for Local People). מדריך זה התמקד במטרות חברתיות בתחום התחדשות הדיור: הגדלת היצע של דיור חברתי במחיר סביר, הבטחת הישארותם של דיירים בדירות בשכונה ומענה לצרכים של כל הדיירים – הוותיקים והחדשים. במבוא למדריך נאמר:

"[...] חידוש שכונות דיור ציבורי כרוך במקרים רבים בהפרעה מתמשכת לקהילות המקומיות ובשינויים בחייהן. הפרעה זו, הנמשכת לעיתים כמה שנים, עלולה לגרום לחוסר הסכמה בין דיירים לבעלי הדירות שלהם. כל תוכנית לערוך שינויים גדולים בדיור ציבורי חייבת להישקל בקפידה וברגישות, ועל הדיירים להיות מעורבים בתהליך ביצועה" (The Mayor of London, 2018, p. 4).

יש לציין שבבריטניה, כמו במדינות מערביות רבות כיום, יוזמות התחדשות עירונית יוצאות בדרך כלל אל הפועל כשבעלי עניין מזהים הזדמנות לפיתוח מחדש של נכסי דיור ציבורי ישנים (ומכאן השם – estate regeneration, התחדשות מתחמי דיור ציבורי). פעמים רבות צפיפות האוכלוסין באתרים אלו נמוכה מהמצופה בנוף העירוני המודרני, ולכן הם טומנים בחובם הזדמנות לעיבוי מרקם הבנייה (infill) כדי להגדיל את היצע הדיור תוך ניצול יעיל של הקרקע. מכיוון שהקרקע נמצאת בבעלות ציבורית, יש משמעותית פחות חסמים לפיתוחה בהשוואה לקרקע בבעלות פרטית. בבריטניה לרוב, הרשויות המקומיות יוזמות ומרכזות תהליכי חידוש מתחמי דיור ציבורי בשטחן. קטגוריה נוספת של שחקנים משמעותיים בתהליך הם ארגוני דיור ללא מטרות רווח (housing associations). ארגונים אלה הם בעלים של נכסי דיור ציבורי ודיור בהישג יד המשרתים 6 מיליון דיירים ברחבי אנגליה. הארגונים משקיעים בהתחדשות מלאי הדיור ובשירותים קהילתיים, ומספקים תמיכה לדיירים שזקוקים לסייע. כל הכנסתם של ארגוני הדיור מושקעת במימוש מטרות חברתיות (אתר National Housing Federation). ארגוני הדיור נתמכים חלקית על ידי ממשלת אנגליה שמממנת כשביעית מההשקעות של ארגוני הדיור.

במדריך ל"דיור טוב יותר לתושבי המקום" מופיעים מספר מקרי בוחן של חידוש שכונות דיור ציבורי בלונדון, המהווים, לדעת הכותבים, דוגמה לעבודה נכונה שהביאה לתוצאות טובות ועמדה ביעדים החברתיים. חקרנו לעומק את מקרי הבוחן המוזכרים במדריך והוספנו עליהם עוד מקרה, גם הוא בלונדון. ההיבטים החשובים של מקרי הבוחן, ובייחוד הסוגיות החברתיות, מסוכמים בטבלה 1. עם ההתערבויות החברתיות שתוארו במקרים אלו נמנו (א) שיתוף הציבור בתכנון ובקבלת ההחלטות, (ב) תכנון ועיצוב שהכוונו לצורכי הדיירים ו-(ג) תוכניות "רכות" לתמיכה בקהילה ובתושבים. כמה מהיוזמות השתייכו ליותר מקטגוריה אחת – לדוגמה, קבוצות ההיגוי שהורכבו מדיירים והוקמו לטובת שיתוף הציבור בתהליכי ההתחדשות, עברו בהמשך לנהל תוכניות קהילתיות.

מיקום ושחקנים	סוג התערבות	הערכה והתערבות חברתית
Worrington Green Estate Royal Borough of Kensington and Chelsea Catalyst Housing Association Newman Francis (Independent Tenants' Advisors) — יועצים עצמאיים (לדיירים)	הריסה ובניה של מתחם דור ציבורי. הפיכת השכונה משכונת דור ציבורי לשכונה הכוללת דור ציבורי, דור בהישג יש, ודור למכירה בשוק החופשי. תהליך תכנון ארוך טווח — הצפי להשלמת הפרויקט בתוך 15 שנה. במקור 538 יח"ד < מתוכננות כ-1,000 יח"ד	צוות התכנון עבד עם כל משק בית באופן פרטני כדי להבין את צרכיו. שימוש זמני של מבנים קיימים לשיכון הדיירים בעת הבנייה. הוקמה ועדת היגוי / קבוצת פעולה של תושבים שפיתחו אמנת תושבים. נמצא שהאמנה עזרה לדיירים להרגיש ביטחון בכך שהקהילה תישמר. האמנה כוללת זכות דור לדיירים קיימים, כולל המשכיות דור לילדים הבוגרים של הדיירים.
Kings Crescent Borough of Hackney Source Partnership (יועצים עצמאיים לדיירים)	דור ציבורי: הריסה ובניה של חלק מהדירות, שיפוץ/חידוש של השאר. הפיכת השכונה משכונת דור ציבורי לשכונה עם שילוב של סוגי דור — דור בהישג יד להשכרה, דור בבעלות חלקית ודור למכירה בשוק החופשי.	עיצוב מיוחד שיצר אחידות בין הבניינים החדשים לבין מבנים שעברו שיפוץ בלבד. התכנון כלל הוספה של שירותים ציבוריים וקהילתיים חדשים. דוגמה של ניסיון ליצור ולחזק את השכונתיות דרך ועדת היגוי / קבוצת פעולה ופעילויות לחברי הקהילה. הקמה של התאחדות דיירים ותושבים — Tenants & Residents Association — מארגנים אירועים ומעדכנים את התושבים על המתרחש בשכונה.
Colville Estate Borough of Hackney PPCR (public consultation and Independent Advisors) — יועצים עצמאיים לדיירים KCA (architects)	הריסה ובניה של מתחם דור ציבורי. הפיכת השכונה משכונת דור ציבורי לשכונה הכוללת דור ציבורי, דור בהישג יש ודור למכירה בשוק החופשי.	תכנון הבתים הושפע מסדנת דיירים בה הוצגו טיוטות של תכניות. התכנון כולל חשיבה על נוחות (למשל, חימום) ופרטיות (למשל, עיצוב מרפסות). עיצוב המרחב הציבורי: חצר קהילתית לדיירים, מסלולי הולכי רגל המשלבים גינות כיס, רשת רחובות שמקשרת את השכונה לאזורים שמסביבה ומקנה תחושת ביטחון.
The Carpenters' Estate Newham Council (Stratford, East London) Populo Living (Municipal Developer) UCL (independent technical support for residents — תמיכה טכנית עצמאית לדיירים) מימון מ-London Tenants' Federation	התחדשות לשיפור תנאי הדיור — דור ציבורי.	במקור התכנית יעדה את כלל המבנים להריסה ובניה, אבל בשל התנגדות דיירים שרצו לשמר את הבתים שלהם ולשפץ, במקום להרוס שונתה התכנית. המועצה המקומית הבינה שמבחינתם מדובר בבנייני מורשת, ואכן, שימרו ושיפצו את המגדלים בשכונה. התוצאה: 44% מהדירות הקיימות שומרו. התושבים עצמם הובילו וניהלו תהליך של שיתוף ומעורבות תושבים. תהליך זה כלל סדנאות, טיולים, סקר מדלת לדלת (שבוצע בקרב מחצית ממשקי הבית) וראיונות עם עסקים מקומיים, וכן הקמת פורום שכונה. פורום השכונה הוגדר על ידי רשות התכנון, מה שהקנה לו מעמד של יועץ סטטוטורי.

מיקום ושחקנים	סוג התערבות	הערכה והתערבות חברתית
Acton Gardens Ealing Council L&Q (housing association) Countryside Partnerships (developer)	הריסה ובניה של שכונה של דירות ציבוריות הפיכת השכונה משכונת דיור ציבורי לשכונה מעורבת – דיור בהישג יד להשכרה, דיור בבעלות חלקית ודיור למכירה בשוק החופשי.	מועצת אילינג, והשותפים לפרויקט רצו למדוד את ההשפעה החברתית של ההתחדשות, ולדווח על תחושות וחוויות התושבים מההתחדשות לאורך כל התהליך . לשם כך שכרו שירותים של חוקרים עצמאיים לראיונות עומק כדי לקבל הבנה עמוקה של איך התושבים מרגישים לגבי התחדשות השכונה, וכיצד ההתחדשות יכולה להיות מוצלחת במובן חברתי ופיזי. <p>דרך הראיונות זיהו את הערך שהתושבים מייחסים לקשריהם עם חברים ושכנים באזור. בנוסף, זיהו תחומים נוספים שידרשו תשומת לב בשנים הקרובות. אלה כללו הבטחה שדיירים קיימים בשכונה יבינו היטב את תהליך הדיור מחדש, ובהתאם פעלו כדי לשלב בתהליך ארגונים מקומיים המציעים שירותי תמיכה לא פורמליים, אך חשובים מאוד, לקהילה.</p> <p>בפרויקט נבנה מרכז קהילתי שמשמש לאירועים לתושבי השכונה.</p> <p>עיצוב המרחב הציבורי כולל אומנות ציבורית, גינות קהילתיות, גנים ציבוריים, מתקני שעשועים ושמירה על עצים בוגרים בדגש על הצללה.</p> <p>התכנון כולל תהליך חברתי רב שלבי שלאורכו ערכו סקרים.</p>
Alma Estate Borough of Enfield Countryside Partnerships (developer)	הריסה ובניה של שכונה של דירות ציבוריות הפיכת השכונה משכונת דיור ציבורי לשכונה מעורבת – דיור בהישג יד להשכרה, דיור בבעלות חלקית ודיור למכירה בשוק החופשי.	צוות הפרויקט עבד צמוד עם הדיירים – למשל, הדיירים השתתפו בעיצוב הבתים. בנוסף, הדיירים הקימו צוות התחדשות חברתית ומשם קבעו אלו שירותים ציבוריים יהיו בשכונה . <p>בשכונה נבנו מרכז קהילתי, הזדמנויות תעסוקה והכשרה, מרכז רפואי, מרכז מסחרי ומכון כושר.</p> <p>לאחר דיונים עם דיירים, סוכם כי כל הבתים החלופיים יהיו גדולים יותר מהבתים הקיימים, ולכן גם גדולים משמעותית מסטנדרט הדיור בלונדון שמתווה בהנחיות תכנוניות מקומיות.</p> <p>את התכנון והתצורה של הבתים החלופיים הובילו התושבים באמצעות סדרה של סדנאות עיצוב בהנחיית אדריכלי הפרויקט. סדרי העדיפויות של התושבים כללו מטבחים נפרדים ולפחות 2 כיווני אוויר, והאדריכלים והיזם עבדו על תכנון העונה על דרישות אלה.</p>

מקורות:

Acton Gardens (n.d.), Catalyst (2022), Countryside (n.d.), Enfield Council London (2016), Higgins Partnerships (n.d.), Karakusevic Carson Architects & London Borough of Hackney (2021), Karakusevic Carson Architects (n.d.), Kings Crescent Tenants and Residents Association (2023), L&Q et al. (2019), London Borough of Hackney (n.d., 2022, 2023), Newham Council London (n.d.), Newman Francis (n.d.), Populo Living (n.d.), The Mayor of London (2018)

כיום, שיתוף הציבור הוא פרקטיקה מקובלת בתהליכי תכנון עירוני במדינות דמוקרטיות, אולם יש הטוענים שהיא אינה מיושמת ביעילות — קרי, שאין התייעצות עם הדיירים בפועל לפני קבלת ההחלטות או שמקבלי ההחלטות מתעלמים מעמדת הדיירים לטובת שיקולים אחרים (Alfasi, 2021). עם זאת, המקרים המתוארים ב**טבלה 1** הם דוגמאות למעורבות אמיתית של הדיירים. לדוגמה, בתכנון המיזמים Colville ו-Alma, **הדיירים השתתפו בתהליך התכנון האדריכלי** כדי שתוצרי הפיתוח יענו לצרכים שלהם. במיזמים אחרים אפשר לראות דוגמה למעורבות דיירים אורגנית יותר, המזכירה את המקרה של שכונת Goutte d'Or בפריס, שתואר לעיל: דיירי The Carpenters' Estate **התאגדו** ומחו נגד התוכנית הראשונית אשר כללה הריסת כל הבניינים בשכונה. מחאתם נשאה פרי, והם נשארו מעורבים בתהליך התכנון עד סופו. במקרים המוצגים כאן, שיתוף הדיירים בתהליך נעשה במגוון אמצעים — סקרים, ראיונות אישיים, סדנאות תכנון ועיצוב, הקמת ועדת היגוי, ופיתוח אמנת דיירים (resident charter) המעגנת את זכויותיהם ואת ציפיותיהם בתהליך התכנון.

תכנון מכוון המביא בחשבון את צורכי הדיירים הוא תנאי להצלחת העמידה ביעדים "הרכים" ולהשגת תוצאות "קשיחות" בשטח. החלטות תכנוניות מעין אלו יכולות להיות מובנות מאליהן — למשל, תכנון פרקטי של דירות ובתים מתוך התחשבות בצורכי הדיירים. עם זאת, לעיתים נדרשת דקות הבחנה כדי לראות את ההשלכות החברתיות של החלטות מסוימות. לדוגמה, במקרה של Kings Crescent, כשהתקבלה ההחלטה לשמר כמה מהבניינים המקוריים, חזיתות הבניינים שופצו כדי ליצור חזות אחידה בשילוב עם הבניינים החדשים שנוספו. מהלך תכנוני זה עשוי לסייע בתהליך האינטגרציה החברתית בין דיירי הבניינים הישנים לדיירי הבניינים החדשים. דוגמה נוספת לתכנון מכוון היא **יצירת מרחב ציבורי שיעודד אינטראקציה בין דיירים כדי לעודד קהילתיות ולתמוך ביצירת קשרים חברתיים**. לדוגמה, ב-Acton Gardens, נכללו בתוכנית המרחב הציבורי פארקים ציבוריים, גני שעשועים, גינות קהילתיות ואפילו אומנות — הכול מתוך מחשבה על תחושת השייכות של התושבים.

סוג ההתערבות האחרון הוא **תוכניות "רכות" העונות לצורכי הקהילה**. לדוגמה, הבנייה ב-Wornington Green בוצעה בשלבים כדי לאפשר לדיירים המקוריים לשהות בבניינים אחרים בשכונה כשהגיע הזמן להרוס את הבניינים שלהם. לתוכנית זו הייתה חשיבות רבה בגלל הרצון העז של חברי הקהילה להישאר יחד ובגלל החשש שקשרי הקהילה ייחלשו אם חבריה יתפזרו במהלך הבנייה. באותו מיזם אגודת הדיור החברתי שהייתה אחראית להתחדשות עבדה עם ועדת היגוי שהקימו התושבים כדי לנסח אמנת תושבים (Residents' Charter). מסמך זה הסדיר כמה התחייבויות, ובהן הבטחת בתים חדשים לכל התושבים ולילדיהם הבוגרים שרצו לחזור, וכן הבטחה להתחשב ככל האפשר בהעדפות התושבים ובצורכיהם בכל הנוגע לדיור. **גופים ייצוגיים מקרב תושבי השכונה** הוכיחו את חשיבותם גם במיזמים אחרים — למשל, ב-Kings Crescent וב-Carpenters' Estate גופים אלו השתתפו בתכנון ותמכו בקהילות שלהם.

מה שאיפשר את ההתערבויות המתוארות לעיל וביחוד את המעורבות העמוקה של התושבים, היתה השקעה משמעותית בניהול ההיבטים החברתיים של כל אחד ממיזמי ההתחדשות העירונית המתוארים. הפרויקטים המתוארים ב**טבלה מס' 1** מנוהלים על ידי רשויות מקומיות, אשר לרוב עובדות בשותפות עם ארגוני דיור (housing associations) ועם יזמים (לעיתים קרובות מדובר ביזמים עירוניים — חברות כלכליות עירוניות שתפקידן להוביל פיתוח עירוני). בחלק מהפרויקטים מינו מנהלי הפרויקט יועצים על מנת שיסייעו לדיירים בהתארגנות ובהבנה של היבטים טכניים של תהליכי התכנון. למשל, בפרויקט Kings Crescent, ארגון בשם Source Partnership סייע לדיירים המתגוררים במקום להקים ארגון דיירים (Squires, 2017). דוגמה נוספת

למעלה: Colville Estate, לונדון, בשנת 2007, לפני הריסה
מקור: sarflondondunc/Flickr.com (רישיון CC BY-NC-ND 2.0)
למטה: Alma Estate, לונדון, בשנת 2017, לפני הריסה
מקור: George Turner/Flickr.com (רישיון CC BY-NC-ND 2.0)



היא בפרויקט The Carpenters' Estate בו נציגים מאוניברסיטת לונדון (University College London UCL) סיפקו סיוע מקצועי לתושבי המקום על מנת להציג להם את התועלות והעלויות של חלופות ההתחדשות העירונית שעמדו בפניהם (The Mayor of London, 2018, p. 33). ההתערבויות המתוארות, סיוע בהתארגנות תושבים ומתן סיוע מקצועי בתהליך התכנון, מאפשרות ומקדמות השתתפות ציבור משמעותית (בניגוד לשיתוף ציבור שמתמצא בידוע או הצגה של חלופה תכנונית). מובן שהתערבויות אלה דורשות השקעה במימון שעות עבודה של אנשי מקצוע. במרבית המקרים נראה שהרשות המקומית מממנת את התשומות הללו, ללא תקצוב חיצוני – מתוך ההכרה בכך שלשכונות בעלות מגוון חברתי יש ערך עבור הרשות, שיגולם בערכי הדירות בשכונה המתחדשת. במקרה של פרויקט ה-Carpenters' Estate מומנו חלק מההתערבויות בסיוע חיצוני לרשות המקומית – דרך פדרציית הדיירים של לונדון (London Tenants Federation) שהיא ארגון גג שמאגד ארגוני דיור ציבורי, אשר ממומן על ידי גורמים ללא מטרת רווח (אתר London Tenants Federation).



למעלה שמאל בכיוון השעון:

Carpenters Estate, לונדון, בשנת 2010, לפני הריסה

מקור: Nico Hogg/Flickr.com (רישיון CC BY-NC 2.0)

Kings Crescent Estate, לונדון, בשנת 2007, לפני הריסה

מקור: sarflondondunc/Flickr.com (רישיון CC BY-NC-ND 2.0)

Wornington Green Estate, לונדון, בשנת 2008, לפני הריסה

מקור: Nico Hogg/Flickr.com (רישיון CC BY-NC 2.0)

3.2 קיימות סביבתית

עליית המודעות לחשיבותה של קיימות סביבתית הייתה הדרגתית יותר מההתעוררות בתחום הקיימות החברתית. עם זאת, הצטברות הראיות בשני העשורים האחרונים להשלכות משבר האקלים על משאבים טבעיים ועל איכות החיים לוותה בצמיחה אקספוננציאלית בחדשנות בניסיון למצוא פתרונות להשלכות אלו. כיום קיימות סביבתית נחשבת לשיקול הכרחי בתכנון ובפיתוח, אך האמצעים המיושמים לא תמיד אחידים. מתכננים ואדריכלים שואפים ליישם בעבודתם עקרונות של בנייה ירוקה, ובהם קומפקטיות, יעילות אנרגטית, חיסכון במים ושימוש בחומרים בני-קיימא (אתר Green Building Canada).

מכיוון שהתחדשות עירונית כרוכה בדרך כלל בהריסת מבנים ובינוי מחדש ו/או בהשבת מבנים ישנים, מיזמי התחדשות עירונית הם הזדמנות מושלמת ליישם עקרונות של קיימות סביבתית והם מהווים קרקע פורייה לחדשנות. כך, למשל, ב-2015 הוקם פרויקט רחב-היקף בחסות האיחוד האירופי בשם "Smarter Together", שמטרתו "לבחון פתרונות חדשניים לדיור מכליל ובר-קיימא במחוזות עירוניים" (אתר European Commission). לשם כך, ניסו שותפי הפרויקט לבחון וליישם "שיפוץ מקיף של בנייני מגורים, ובכלל זה התייעלות אנרגטית, חיסכון באנרגיה, נייודות חשמלית וטכנולוגיות מידע ותקשורת" (City of Vienna, 2021, p. 24) באמצעות הפיכת שכונות (או אזורים גדולים יותר) ל"מעבדות מחקר חיות". חשוב לציין שהמטרה המקורית של הפרויקט הורחבה, ונכללו בה גם מעורבות תושבים, שותפויות עם בעלי עניין, ומשילות חינוכית. ניכר כי לשותפי הפרויקט הייתה הבנה מעמיקה של הקשרים בין קיימות סביבתית לחברתית. בפרויקט "Smarter Together" היו שלושה מוקדי פעילות — שכונות ב"ערי מגדלור" שנערכו בהן מיזמי פיילוט גדולים: La Confluence בליון, בצרפת, Simmering בווינה, אוסטריה ו-Neuauing-Westkreuz ו-Freiham במינכן, גרמניה. במיזם ההתחדשות ב-La Confluence בליון הרשות האחראית לתיאום העבודה יצרה שותפות עם הקהילה המקומית ועם מובילי חדשנות

שכונה בת קיימא
באלמרה, הולנד
מקור: Pavlo Glazkov/
Shutterstock.com



ביפן כדי לבנות "קהילה חכמה". כדי לפתח "חדשנות רחבת-היקף בביצועים אנרגטיים" (אתר Lyon Confluence), פעל צוות הפרויקט בכמה זירות:

- בניית גוש בניינים מעורב שיהיה יצרן אנרגיה ("energy positive" — כלומר הבניינים מייצרים יותר אנרגיה משהם צורכים);
- ייצור צי של מכוניות חשמליות שיתופיות;
- מעקב אחר צריכת האנרגיה בבניין מגורים שעבר שיפוץ אקולוגי (Cité Perrache);
- מעקב אחר צריכת האנרגיה בשכונה כולה באמצעות פלטפורמת נתונים ייעודית.

בזכות יוזמות אלו ואחרות הייתה שכונת La Confluence ל"מופת של בניינים יצרני אנרגיה" (Darchen & Simon, 2018). גם בזירה האוסטרית של פרויקט Smarter Together יצאו אל הפועל יוזמות חדשניות:

- שיפוץ מתחמי דיור חברתי לחיסכון באנרגיה תרמית (שיפוץ תרמי) והתקנה של פאנלים סולאריים על הגגות;
- במסגרת פיילוט של פתרונות אנרגיה חדשים בבניינים שאינם בנייני מגורים, נבנתה הרחבה לבית ספר, ובה, בין היתר, 16 כיתות וארבעה אולמות ספורט מאופסי אנרגיה, מערכות אנרגיה תרמו-סולארית ומערכת גיאותרמיות שאינן דורשות קידוח לעומק רב (near-surface systems);
- החלפת מערכות החימום בבנייני מגורים מחימום בגז טבעי ל"חימום אזורי" (באמצעות שרפת פסולת; Pschick, 2009);

- שיתוף התושבים כדי למדוד דפוסים של צריכת אנרגיה ומוטיבציה לקבל החלטות חסכוניות;
- יוזמות של ניידות חכמה, ובהן סקר ניידות מקומי, פיתוח אסטרטגיה מתאימה ושיתוף מכוניות חשמליות ואופניים חשמליים (City of Vienna, 2021).

אף על פי שאת מקצת היוזמות האלה אי אפשר לשחזר בלי השקעה ניכרת, הן מדגימות היטב את השיקולים ואת המהלכים שניתן לנקוט כדי לקדם קיימות סביבתית בפרויקטים של התחדשות עירונית



למעלה: בניין משרדים מכוסה פאנלים סולאריים בליאון, צרפת
מקור: EBASCOL/Shutterstock.com

למטה: מכונית חשמלית שיתופית בפרויקט Smarter Together של האיחוד האירופי
מקור: Henning Schlottmann/ Commons.Wikimedia.org (רישיון CC BY-SA 4.0)

הערכת שכונה לקראת תכנון מחדש – קריטריונים, פרמטרים וכלים

בכל מיזמי ההתחדשות העירונית שהוזכרו לעיל, הצעד הראשון של המתכננים ושל השחקנים האחרים שהשתתפו בתהליך היה הגדרת המטרות המרכזיות. **לשם כך, היה עליהם להעריך את החזקות, את החולשות, את ההזדמנויות ואת האיומים במערכת השכונתית.** מדובר בשלב ניתוח מצב קיים (או scoping – "תיחום" – באנגלית):

"בנסיבות מושלמות שלב התיחום (scoping) הוא תהליך מכליל המעוגן במחקר אמפירי איכותני וכמותני, ושלב התכנון הבא אחריו הוא תהליך השתתפותי המותאם לדינמיקה הייחודית של העיר". (Amirtahmasebi et al., 2016, p. 4)

מטבע הדברים, כל רשות הניגשת לפרויקט של התחדשות עירונית עושה ניתוח מצב קיים כלשהו, אך לא מצאנו אף עבודה שנעשתה בה הגדרה שיטתית של הקריטריונים והפרמטרים של ניתוח זה. עם זאת, כמה מחקרים מדדו היבטי קיימות בשכונות באמצעות קריטריונים שאפשר ליישם גם בבדיקות טרום-תכנון. חטיבי ואח' (2023) ריכזו במאמרם קריטריונים להערכה מ-64 מחקרים כאלה. במאמר זוהו שישה נושאים התורמים לתפיסה של שכונה בת קיימא, ולכל נושא צוינו הקריטריונים השכיחים ביותר. ששת הנושאים שזוהו במאמר הם:



הוגנות
Equity



שייכות
Sense of Place



קהילה
Community



קיימות סביבתית
Viability



סביבת המחיה
Liveability



מבנה ומורפולוגיה
Form and Morphology



שכונה בצפון הולנד
מקור: GLF Media/
Shutterstock.com

הסיווג של חטיבי ואח' של נושאים אלה מתבסס על השאלה "האם הקריטריון תורם ליצירת שכונה או לתוצאות בנות-קיימא?", אולם בהקשר של הסקירה הנוכחית נציע סיווג חלופי, על בסיס (א) נושאים חברתיים וכלכליים ו-(ב) נושאים הנוגעים לסביבה הפיזית, לאנרגיה ולמערכות. קטגוריות אלו מתיישבות עם הדיכוטומיה "רך/קשה" שנידונה לעיל בהקשר ההולנדי ושהוזכרה בדיון על מקרי הבוחן מלונדון. **טבלה 2** מסכמת את הנושאים והקריטריונים של חטיבי ואח' (Khatibi et al., 2003), עם התאמות. ההתאמות שלנו לטבלה נעשו מתוך מחשבה על סקירת הנושאים שיש להתחשב בהם בשלב הטרם-תכנוני של מיזמי התחדשות עירונית. מסיבה זו הוספנו את נושא האוכלוסייה וקריטריונים המשויכים אליו. כמו כן, השמטנו קריטריונים שלא היו רלוונטיים לסקירה זו.²

2 למען הנוחות השמטנו מהרשימה כפילויות שהופיעו בין קטגוריות.

חברה וכלכלה

קהילה

מידה ואופי מעורבות קהילתית, קשרים חברתיים, לכידות חברתית



אוכלוסייה

גיל, הגירה, גודל משק בית



הוגנות

נגישות לתעסוקה, הישגות, מגוון ואפשרויות בחירה, רמת הכנסה, שיעור בעלי דירות ושוכרי דירות, שיעור התעסוקה, רמת ההשכלה



שייכות

תחושת שייכות למקום, תחושת ביטחון, שביעות רצון, שימור מורשת



הסביבה הפיזית, אנרגיה ומערכות

סביבת המחיה

הליכתיות, שטחים פתוחים, איכות הסביבה – איכות האוויר, נוחות תרמית, תאורה ונוחות ויזואלית, רוחה אקוסטית ורווחה פסיכולוגית.



מבנה ומורפולוגיה

צפיפות, חיבוריות, אינטגרציה מרחבית, ערבוב שימושי קרקע, טיפולוגיות בניה



קיימות סביבתית

ניהול פסולת, ניהול מים, אנרגיות מתחדשות, צרכנות אנרגטית אחראית, ביצועיים כלכליים – כמו שילוב של מערכות פוטוולטאיות ומערכות לחיסכון במים.



מקור: מבוסס על חטיבי ואח' (2023)

יש לזכור, שהבסיס על פיו נבנתה הטבלה הוא הערכת שכונות בכל שלב, גם ללא קשר לתכנון מחדש. לכן חלק מהקריטריונים המוצגים בטבלה לא בהכרח נדרשים לבדיקה בשלב ניתוח מצב הקיים. עם זאת, חשוב לקחת בחשבון את הקריטריונים האלה בתהליך התכנון, כולל בניית חלופות ובתכנית הסופית. את הסיווג הזה נעשה בחלק הבא, שבו נתעמק בקריטריונים לכל נושא, כולל קריטריונים נוספים רלוונטיים על סמך פרקטיקות קיימות והספרות האקדמית.

4.1 קריטריונים ופרמטרים מדידים

משהגדרנו את הקריטריונים החשובים בהערכת שכונות (ניתוח מצב קיים ו/או בחינת חלופות), נגדיר את הפרמטרים המדידים, את המתודולוגיות ואת הכלים הרלוונטיים לכל קריטריון. להלן תיאור תמציתי של גורמי ההערכה וטבלאות המפרטות את הקריטריונים, את הפרמטרים שבאמצעותם אפשר למדוד אותם, ואת שיטות המדידה שלהם. במקומות הרלוונטיים הוספנו גם דוגמאות ליישומים של השיטות במחקרים.

הערה בנוגע לכלים דיגיטליים למדידה ולחילוץ הנתונים הרלוונטיים מכל פרמטר: ניתן לחלץ נתונים הנגזרים מסקרים באמצעות כלים דיגיטליים כשהסקרים מועברים באמצעות שאלונים מקוונים, או כשתשובות הנסקרים מוזנות ישירות למערכת ממוחשבת. במקרים מסוימים, כפי שנציין בקטע העוסק בכל פרמטר, פותחו כלים דיגיטליים אחרים כדי לחלץ את הנתונים הרלוונטיים. נעמיק את הדיון בכלים אלו בחלק 4.2. בשאר סוגי הנתונים, המסומנים בכוכבית (*), לא ידוע לנו על פרויקטים שיושמה בהם אוטומציה לחילוץ נתונים מסוגים אלו. עם זאת, יש כלי אוטומציה שאפשר, כנראה, לרתום למטרה זו – למשל, טכנולוגיית "web scraping", שמתכנתים משתמשים בה כדי לסרוק דפי אינטרנט ולהחזיר נתונים רצויים בפורמט נוח לעיבוד.

4.1.1 אוכלוסייה



השאלות המרכזיות שנשאל בכל הנוגע לנושא זה הן: מי הם התושבים המקוריים (מלפני ההתחדשות), מה מספרם ומה שיעור הגידול החזוי של אוכלוסייה זו (טבלה 3)? התשובות לשאלות אלו מהוות את הבסיס להבנת הדמוגרפיה של השכונה. כל אחד מהפרמטרים בטבלה 3 מדיד באמצעות נתונים דמוגרפיים שאפשר להשיג מהרשויות המקומיות ו/או מגופים ממשלתיים אחרים. נתונים ממשלתיים מסוג זה זמינים לרוב בפורמטים המאפשרים עריכה (לדוגמה, גיליונות Excel), אך לא בדקנו מהי מידת האוטומציה המתאפשרת בחילוץ נתונים על שכונות נפרדות.

טבלה 3: אוכלוסייה – קריטריונים, פרמטרים למדידה ושיטות מדידה

קריטריון	סוג התערבות	שיטת מדידה מוצעת	שלב תכנון
אוכלוסייה במצב הקיים	מספר תושבים כללי	*מאגרי מידע ממשלתיים	ניתוח מצב קיים
אוכלוסייה בגיל זקנה	שיעור אוכלוסייה מעל גיל 65	*מאגרי מידע ממשלתיים	ניתוח מצב קיים
אוכלוסיית עולים	שיעור עולים	*מאגרי מידע ממשלתיים	ניתוח מצב קיים
ארצות מוצא של עולים	פילוח ארצות מוצא של עולים	*מאגרי מידע ממשלתיים	ניתוח מצב קיים
גודל משק בית	ממוצע נפשות למשק בית	*מאגרי מידע ממשלתיים	ניתוח מצב קיים
אוכלוסיית יעד (תחזית)	שיעור הגידול של השכונה	*מאגרי מידע ממשלתיים	ניתוח מצב קיים + חלופות

4.1.2 קהילה



כפי שציינו בתחילת הסקירה, המושגים "שכונה" ו"קהילה" קשורים בקשר הדוק. קטגוריית הקהילה עוסקת בקשרים החברתיים עליהם מושתתות קהילות, ובכלל זה השתתפות ומעורבות בקהילה ואינטראקציה חברתית בין חברי הקהילה (טבלה 4). חשיבותה של הקהילה בלטה במיוחד במיזם ההתחדשות ב-Acton Gardens בלונדון (ר' טבלה 1). העירייה שכרה חוקרים שניתחו היבטים שונים בקהילה וערכו ראיונות עומק עם תושבי המקום לאורך התהליך. אלו מצאו כי "התושבים רואים ערך רב בקשרים שנוצרו בתוך השכונה" (The Mayor of London, 2018, p. 32) רוב הפרמטרים המשמשים למדידת קהילתיות — כגון חברות בארגונים קהילתיים וקשר בין שכנים — מחייבים עריכת סקרים או ראיונות (דיגיטליים או פנים-אל-פנים). אך יש גם פרמטרים, כגון שיעור השתתפות בבחירות המקומיות, אשר אפשר לחלץ מנתונים ממשלתיים. כדי למדוד השתתפות בקבוצות ובפורומים מקומיים ברשתות החברתיות, יש לסקור את הקבוצות והפורומים הרלוונטיים, ואם קבוצות אלה לא פתוחות לצפייה ציבורית, סקירה זאת תהיה ידנית.



למעלה: פעילות שכונתית
בגינה קהילתית
מקור: ThreeEyedRavenProductions/
Shutterstock.com

למטה: ארוחה משותפת
בין שכנים
מקור: Monkey Business
Images/Shutterstock.com

קריטריון	סוג התערבות	שיטת מדידה מוצעת	שלב תכנון
השתתפות הקהילה	הכרות עם ארגונים קהילתיים	סקר – סולם ליקרט (Reza Shirazi & Keivani, 2021)	ניתוח מצב קיים
	חברות בארגונים קהילתיים	סקר – סולם ליקרט (Reza Shirazi & Keivani, 2021)	ניתוח מצב קיים
	Participation in local elections ועד שכונה / נציג של שכונה במועצת העיר	מידע ממשלתי (City of Vancouver, 2020)	ניתוח מצב קיים
קשרים חברתיים	השתתפות בקבוצות מקומיות ברשת	קבוצות פייסבוק או וואטסאפ מקומיות: היקף החברים בקבוצות או מספר הפוסטים בקבוצות ביום.	ניתוח מצב קיים
	שיעור בניינים עם ועד בית	סקר – כן/לא	ניתוח מצב קיים
	היכרות וקשר עם שכנים	סקר – סולם ליקרט (Larimian et al., 2020)	ניתוח מצב קיים
	אמון בין שכנים	סקר – סולם ליקרט (Larimian et al., 2020)	ניתוח מצב קיים



המושג שייכות (sense of place) מתייחס לקשרים הרגשיים בין אנשים לשכונה שלהם. עם הקריטריונים למדידת השייכות נמנים: חיבור לשכונה, תחושת ביטחון, סיפוק ושימור מורשת. חשיבותה של השייכות בלטה במיוחד במקרה של The Carpenters' Estate בלונדון (רא' טבלה 1), שבו החיבור הרגשי העז של הדיירים לבתיהם הוא שהניע אותם להתארגן ולמחות נגד הריסת המגדלים ההיסטוריים שהם התגוררו בהם.

טבלה 4: קהילה – קריטריונים, פרמטרים למדידה ושיטות מדידה

קריטריון	פרמטרים למדידה	שיטת מדידה מוצעת	שלב תכנון
היקשרות למקום	תחושת שייכות	סקר – סולם ליקרט (Reza Shirazi & Keivani, 2021)	ניתוח מצב קיים
	רצון להישאר	סקר – סולם ליקרט (Reza Shirazi & Keivani, 2021)	ניתוח מצב קיים
	געגוע למקום בתקופות העדרות	סקר – סולם ליקרט (Reza Shirazi & Keivani, 2021)	ניתוח מצב קיים
ביטחון ובטיחות	תחושת ביטחון	סקר – סולם ליקרט (Reza Shirazi & Keivani, 2021)	ניתוח מצב קיים
	כושר הסביבה הבנויה לספק תחושת ביטחון	ניתוח בממ"ג (GIS) דרך אינדקס משולב המורכב מכמה פרמטרים (Shach-Pinsly, 2019; Shach-Pinsly et al., 2021)	בחינת חלופות
	נראות הרחוב	זויות ראייה של הרחוב – מבוסס ממ"ג (GIS) (ShachPinsly et al., 2021)	בחינת חלופות
שביעות רצון	תפיסה של איכות החיים	סקר – סולם ליקרט (Reza Shirazi & Keivani, 2021)	ניתוח מצב קיים
	תפיסה של עד כמה המקום נחשק	סקר – סולם ליקרט (Reza Shirazi & Keivani, 2021)	ניתוח מצב קיים
שימור מורשת	מספר מבנים היסטוריים	ממ"ג (GIS) – ספירת האתרים על המפה	ניתוח מצב קיים
	קשר רגשי למבנים מסויימים	סקר – סולם ליקרט	ניתוח מצב קיים

קריטריון	פרמטרים למדידה	שיטת מדידה מוצעת	שלב תכנון
עמדות ביחס לשינוי השכונה	תכונות חיוביות	שאלת סקר — מה את/ה אוהב/ת בשכונה?	ניתוח מצב קיים + ניתוח לשאול שאלה דומה לגבי חלופות בתהליך מעורבות הציבור
	תכונות שליליות	שאלת סקר — מה היית רוצה לשנות בשכונה?	ניתוח מצב קיים
	עמדות ביחס לשכונה	שאלות סקר — מה אנשים שאינם מתגוררים בשכונה חושבים על השכונה? האם תפיסותיהם תואמות את מה שאת/ה חושב/ת על השכונה?	ניתוח מצב קיים + ניתוח לשאול שאלה דומה לגבי חלופות בתהליך מעורבות הציבור
	הזדהות אישית עם השכונה	שאלת סקר — האם את/ה מרגיש/ה שהשכונה מייצגת את מי שאת/ה?	ניתוח מצב קיים + ניתוח לשאול שאלה דומה לגבי חלופות בתהליך מעורבות הציבור
פניות ציבור לרשות המקומית	רשימת תלונות ששלחו תושבי השכונה לרשות המקומית ביחס לשכונה	מידע עירוני	ניתוח מצב קיים

בניין לשימור בבולטימור, ארצות הברית
מקור: Baltimore Heritage/
Flickr.com



4.1.4 הוגנות



בהקשר זה המושג "הוגנות" (equity) מתייחס למצב הסוציו-אקונומי של תושבי השכונה, ובכלל זה רמת הכנסה ושיעור אבטלה. הוגנות כרוכה גם בשוויון בגישה לשירותים ובהטרוגניות של אוכלוסיית השכונה (או בפוטנציאל להטרוגניות). סוגיות של הוגנות עלו בפרויקט ההתחדשות ב Alma Estate בלונדון (ר' טבלה 6), כשהדיירים הגדירו בעצמם את הצרכים שלהם בכל הנוגע לדיור ולשירותים.

טבלה 6: הוגנות – קריטריונים, פרמטרים למדידה ושיטות מדידה

קריטריון	פרמטרים למדידה	שיטת מדידה מוצעת	שלב תכנון
רמת הכנסה	הכנסה ממוצעת למשק בית	*נתון זמין ברמת אזור סטטיסטי	ניתוח מצב קיים
בעלות על בית	שיעור משקי בית שהם בעלי דירות, שוכרי דירות, דיור ציבורי	*נתון זמין ברמת אזור סטטיסטי	ניתוח מצב קיים
תעסוקה	שיעור מועסקים ושיעור נתמכים בקצבאות	*נתון זמין ברמת אזור סטטיסטי	ניתוח מצב קיים
	נגישות למקומות תעסוקה	מספר ומרחק (ניתוח ממ"ג GIS)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
השכלה	שיעור בעלי השכלה אקדמית, שיעור בעלי השכלה תיכונית	*נתון זמין ברמת אזור סטטיסטי	ניתוח מצב קיים
השגות	מחירי הדיור כשיעור מתוך הכנסות משקי הבית	*תחשיב המבוסס על מספר מקורות	ניתוח מצב קיים
	נגישות לדיור בהישג יד	סקר – סולם ליקרט	ניתוח מצב קיים
	מספר יחידות דיור בהישג יד ודיור ציבורי	*מידע ממשלתי או עירוני	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
מגוון אפשרויות בחירה	זמינותם של סוגים שונים של דיור	*מידע עירוני	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
נגישות לשירותים ציבוריים ומוסדות חינויים	עבור כל סוג של מוסד/ שירות*	— כן/לא — מבוסס ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות / בניית פרוגרמה
	מספר מוסדות/ יחידות של השירות	ספירה — מבוסס ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות / בניית פרוגרמה
	רמת הנגישות לשירות	סקר – סולם ליקרט	ניתוח מצב קיים

קריטריון	פרמטרים למדידה	שיטת מדידה מוצעת	שלב תכנון
נגישות לשירותים ציבוריים ומוסדות חינויים	האם ישנה נוכחות של תחבורה ציבורית?	האם ישנה נוכחות של תחבורה ציבורית?	ניתוח מצב קיים
	רמת הנגישות לתחבורה ציבורית	רמת הנגישות לתחבורה ציבורית	ניתוח מצב קיים
	איכות השירות של התחבורה הציבורית	איכות השירות של התחבורה הציבורית	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות

4.1.5 מבנה ומורפולוגיה



נושא זה נוגע למבנה הפיזי של הסביבה הבנויה — צפיפות, קישוריות, שימוש מעורב בקרקע וצורתם של המבנים עצמם. מדובר בנושאים "קשיחים" הנוגעים לתכנון האדריכלי של השכונה, ורוב המתכננים מתייחסים אליהם בעבודתם השוטפת, אולם פיתוחים חדשים בתחום כלי המדידה הדיגיטליים עשויים לייעל חלק זה בתהליך ההערכה.

טבלה 7: מבנה ומורפולוגיה — קריטריונים, פרמטרים למדידה ושיטות מדידה

קריטריון	סוג התערבות	שיטת מדידה מוצעת	שלב תכנון
צפיפות	צפיפות אוכלוסיה	אוכלוסייה ביחס לשטח — מבוסס ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים
	קומפקטיות (יחס שטח רצפה / רח"ק — רצפה חלקי קרקע)	שטח רצפה מבנים ביחס לשטח מגרשים (שילוב נתוני בנייה + ממ"ג (GIS))	בחינת חלופות
	טביעת הרגל של המבנים	סך שטח תביעת הרגל — מבוסס ממ"ג (GIS) (Shach-Pinsly et al., 2021)	בחינת חלופות
אינטגרציה מרחבית וחיבוריות	צפיפות הצמתים ברשת הרחובות	שטח מבנים ביחס לשטח השכונה — מבוסס ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
	חיבוריות הכבישים	צמתים ביחס לשטח — ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
	אורך מצטבר של סך המדרכות ושבילי ההליכה	סך אורך הדרכים ביחס לשטח השכונה — ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
	אורך מצטבר של סך שבילי האופניים	אורך — ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
		אורך — ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות

קריטריון	סוג התערבות	שיטת מדידה מוצעת	שלב תכנון
ערוב שימושי קרקע	חלוקה בין שימוש למגורים ושימושים שאינם למגורים	יחס בין שטח רצפה למגורים לבין סך שטח הרצפה — ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
	מבנים מעורבי שימושים	שטחי מבנים בעלי שימוש אחד ביחס לסך השטח בשכונה — ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
	תפיסת מגוון שימושי הקרקע בשכונה	סקר תושבים — שאלה שמבקשת לרשום את כל השימושים בשכונה (Larimian et al., 2020)	ניתוח מצב קיים + ניתן לשאול שאלה דומה לגבי חלופות בתהליך מעורבות הציבור
טיפולוגיות וצורות בניה	טיפוסי בתים	שיעור של כל סוג דיור מתוך הסה"כ — ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
	גובה מבנים	*שיעור מבנים בטווחי גבהים מוגדרים מראש (למשל, 1-2 קומות, 3-10 קומות, +11 קומות)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
	שטח חלקות	שטח חלקה ממוצע — ממ"ג (GIS)	ניתוח מצב קיים



תכנון פיזי
מקור: p-jitti/Shutterstock.com

4.1.6 סביבת המחייה



נושא סביבת המחייה נוגע להיבטים של הסביבה הפיזית שיש להם השפעה על איכות החיים של התושבים: הליכתיות (walkability), שטחים ירוקים, איכות האוויר ורעש. ההיבטים הללו לא תמיד נראים לעין, אך שקיפותם אינה מפחיתה מחשיבותם. נושאי ההליכתיות והשטחים הפתוחים במרחב הציבורי זכו להתייחסות מיוחדת בתכנון המרחב הציבורי בכמה ממקרי הבוחן שנידונו לעיל.

טבלה 8: סביבת המחייה – קריטריונים, פרמטרים למדידה ושיטות מדידה

קריטריון	פרמטרים למדידה	שיטת מדידה מוצעת	שלב תכנון
הליכתיות	עד כמה השכונה הליכתית, בהתבסס על המבנה והשימושים בו	מדד המורכב משילוב בין צפיפות הבניה, אינדקס אנטרופיה, ערוב שימושים, וצפיפות הצמתים – ממ"ג (GIS) (Feng et al. 2010 & Frank et al. 2010, quoted in Shach-Pinsly et al., 2021)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
	המדידה שבה התושבים תופסים את השכונה כמקום נעים ללכת בה	סקר – סולם ליקרט	ניתוח מצב קיים
	סך הזמן שהתושבים הולכים בשכונה	סקר – זמן/יום	ניתוח מצב קיים
שטחים ירוקים	שיעור השטחים הפתוחים בשכונה	שטח שטחים פתוחים על שטח השכונה – ממ"ג (GIS) (Shach-Pinsly et al., 2021)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
	תפיסת איכות השטחים הירוקים	סקר – סולם ליקרט	ניתוח מצב קיים
איכות אוויר	אינדקס איכות אוויר (רמות זיהום אוויר)	*נתוני משרד להגנת הסביבה	ניתוח מצב קיים
	נוכחות מפגעים	שאלות סקר – האם נוכחים מפגעים? כן/לא (עם אפשרות להוסיף פרטים)	ניתוח מצב קיים
רעש – רווחה אקוסטית	רמת רעש – דציבלים	מדידת רעש*	ניתוח מצב קיים
	תפיסה של רמות הרעש	סקר – סולם ליקרט	ניתוח מצב קיים

4.1.7 קיימות סביבתית



נושא הקיימות הסביבתית נוגע לתכנון האנרגטי של הפרויקט ולפתרונות טכנולוגיים המסייעים לניהול יעיל של צריכת החשמל והמים. עם הקריטריונים של נושא זה נמנים מודעות והתנהלות אחראית בכל הנוגע לצריכת אנרגיה, הצללה ותשתיות אנרגיה מתחדשת. בחינת הקריטריונים האלה היא שלב חשוב בתכנון לקיימות סביבתית.

טבלה 9: קיימות סביבתית – קריטריונים, פרמטרים למדידה ושיטות מדידה

קריטריון	פרמטרים למדידה	שיטת מדידה מוצעת	שלב תכנון
ניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית	שיעור הפסולת הביתית שמוטמנת/ממוחזרת	מידע עירוני*	ניתוח מצב קיים
	האם יש מתקנים לקומפוסט בשכונה?	מידע עירוני/סקר	ניתוח מצב קיים
ניהול מים	ניתוח תשתיות מים / נגר מים	בדיקה הידרולוגית על ידי מומחים.	ניתוח מצב קיים
	שיעור שטחי חילחול	שיעור הקרקע שאינו בנוי – ממ"ג (GIS)	בחינת חלופות
	"פוטנציאל חילחול"	מדד של הטכניון – ממ"ג (GIS) (Shach-Pinsly et al., 2021)	בחינת חלופות
הצללה	שיעור אזורים מוצלים	סימולציה של שעות הצהריים בימים החמים ביותר בשנה – מבוסס ממ"ג (GIS) (Shach-Pinsly et al., 2021)	ניתוח מצב קיים + בחינת חלופות
אנרגיות מתחדשות/נצילות	צפי לצורך באנרגיה	ניתוח בממ"ג (GIS) דרך מדד משולב המורכב מנוסחאות מוגדרות מראש (Shach-Pinsly et al., 2021)	בחינת חלופות
	פוטנציאל פוטוולטאי	רמת קרינת שמש ביחס לצפי הצורך באנרגיה – מבוסס ממ"ג (GIS) (Shach-Pinsly et al., 2021)	בחינת חלופות
	שיעור המבנים עם מערכות פוטוולטאיות	*ניתוח צילומי אוויר	ניתוח מצב קיים
	שיעור המבנים עם מערכת מחזור מים	*ניתוח צילומי אוויר/מידע עירוני	ניתוח מצב קיים

4.2 כלים דיגיטליים

כלים דיגיטליים עשויים לייעל את תהליכי ניתוח המצב הקיים ובחינת החלופות, וגם לסייע בשלבים מאוחרים יותר בתהליך התכנון, בבנייה ובניהול הקהילה. בסקר כלים לערים חכמות משנת 2018 (Woetzel et al., 2018) סווגו הכלים הידועים לכמה קטגוריות. הקטגוריות הבאות מתוכן רלוונטיות לתהליכי התחדשות עירונית שכונתית:

- קדסטר פתוח: רישום מלא על כל החלקות בעיר בבסיס נתוני ממ"ג (GIS) הפתוח לציבור הרחב.
- היתרים דיגיטליים לבנייה ושימוש בקרקע: דיגיטציה ואוטומציה של הגשת בקשות לשימוש בקרקע ולהיתרי בנייה.
- פלטפורמות ליצירת קשרים מקומיים: אתרים ואפליקציות שדרכם תושבי המקום יכולים ליצור קשרים חברתיים ולפגוש אנשים מהקהילה שלהם.
- פלטפורמות מקומיות למעורבות אזרחית: אפליקציות דיגיטליות המאפשרות לתושבים להיות שותפים פעילים במגוון סוגיות בחיי העיר

4.2.1 קדסטר פתוח, היתרים דיגיטליים ופלטפורמות ליצירת קשרים מקומיים

בסיסי נתונים קדסטריים פתוחים לציבור עשויים לעזור למתכננים באפיון פיזי של השכונה, לרבות סוגיות כגון דפוסי בעלות על הקרקעות ופיתוח שאושר. **GovMap**³ היא פלטפורמה ארצית שאפשר למצוא בה מידע, אולם היא לא תמיד אינטואיטיבית למי שאינם בקיאים במערכות ממ"ג (GIS). **TLV OpenData**⁴ היא דוגמה לפלטפורמה מקומית ברמת העיר שמרכזת נתונים קדסטריים. ההקמה והתחזוקה של פלטפורמות אלו דורשים משאבים רבים, ולכן הקמת פלטפורמה שכזו לשכונה אחת בלבד אינה מעשית. עם זאת, אם לערייה אין פלטפורמה כזו, כדאי לתמוך בהקמתה. יש בסיסי נתונים קדסטריים המכילים כלים להדמיית תלת-ממד, והם עשויים לסייע למתכננים בהבנת המבנה של העיר או של השכונה (לדוגמה **Virtual City Systems**⁵). גם כאן מדובר בפלטפורמה שהקמתה למען שכונה אחת בלבד אינה מעשית.

נושא ההיתרים הדיגיטליים לבנייה ושימוש בקרקע נמצא באחריות הרשויות המקומיות, ולכן אין טעם לפתח כלי דיגיטלי שכזה לרמת השכונה. עם זאת, ראוי להזכיר בהקשר זה את **GetStatus**⁶, שהוקמה במיוחד לטובת פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל. פלטפורמה זו מאפשרת למנהלי פרויקטים ולמפתחים בין היתר לעדכן את בעלי הקרקעות ואת התושבים הרלוונטיים בכל הנוגע לתכנון ההתחדשות, למצב ההיתרים ולתהליך הבנייה.

הקטגוריה "פלטפורמות ליצירת קשרים מקומיים" כוללת רשתות חברתיות ואפליקציות תקשורת – למשל, WhatsApp. יש רשויות מקומיות שהקימו קבוצות שכונתיות בפלטפורמות אלו, ויש גם קבוצות אחרות שהתושבים עצמם הקימו. לא ידוע לנו על פלטפורמות ייעודיות למטרה זו.

³ [/https://www.govmap.govil](https://www.govmap.govil)

⁴ [/https://opendata.tel-aviv.govil](https://opendata.tel-aviv.govil)

⁵ [/https://vc.systems/en](https://vc.systems/en)

⁶ [/https://www.getstatus.online](https://www.getstatus.online)

הקטגוריה הרביעית, "פלטפורמות מקומיות למעורבות אזרחית", חשובה במיוחד בתכנון שכונות: רבים מהקריטריונים המזכירים לעיל דורשים מהמתכננים להקשיב לתושבים, ופלטפורמות דיגיטליות למעורבות אזרחית הן הדרך היעילה ביותר לעשות זאת.

4.2.2 פלטפורמות דיגיטליות למעורבות אזרחית

יש עיריות המפעילות אפליקציות ייעודיות למעורבות אזרחית. כך, למשל, עיריית תל אביב—יפו מפעילה את אפליקציית +106, המאפשרת לתושבים לדווח על מגוון בעיות בעיר, מבעיות בפינוי אשפה ובניקיון ועד עבירות חניה. העירייה אינה עורכת סקרים באמצעות האפליקציה. היא מעדיפה לייעד אותה לדיווח בלבד. עם זאת, אם אפשר לחלץ מהאפליקציה או מפלטפורמה דומה אחרת נתונים על דיווחים ברמת השכונה, נתונים אלו בהחלט יהיו שימושיים לצורכי ניתוח מצב קיים. פלטפורמות מקוונות לעריכת סקרים הן הכלי הדיגיטלי השכיח ביותר בניתוח מצב קיים של שכונות. מדובר בכלים פשוטים יחסית, אולם ברוב הפלטפורמות יש פונקציות מובנות לניתוח נתונים. להלן כמה מהדוגמאות שסקרנו:

ZenCity⁷ היא פלטפורמה המנתחת תוכן רלוונטי ברשתות החברתיות (בתנאי שהתוכן פתוח לצפיית הציבור הרחב) כדי להעריך את עמדות התושבים. בפלטפורמה יש גם פונקציה של עריכת סקרים, ובכלל זה סקרים מבוססי מקום על גבי מפה.

Commonplace⁸ היא פלטפורמה אחרת שנועדה לסיוע בקבלת החלטות מבוססות-מקום, וגם היא מציעה את הפונקציונליות של סקרים מבוססים מקום על גבי מפה. פלטפורמה זו שומשה בכמה פרויקטים של התחדשות עירונית בבריטניה, ובהם כמה מהפרויקטים **בטבלה 1** (Acton Gardens, The Carpenters' Estate, Alma Estate).

ZenCity ו-Commonplace מאפשרות עריכת סקרים במגוון תצורות, ויש בהן כלים רבים לניתוח נתונים. מפני ששתי הפלטפורמות נועדו למטרות עירוניות, כולל שיתוף ציבור בתהליכי תכנון עירוני, לכל אחת מהן פוטנציאל לשימוש בתהליכי תכנון התחדשות שכונתית, ללא צורך בהתאמות לפני ההרצה. היתרון הייחודי של ZenCity הוא יכולתה לנתח גם תוכן ברשתות חברתיות לפי מילות חיפוש או לפי מיקום — עוד מימד שיוכל לתרום לצוות התכנון בניתוח השכונה ותושביה, בהנחה שהקבוצות פתוחות לציבור.

SurveyMonkey⁹ היא פלטפורמה ותיקה ורב-יכולת לעריכת סקרים באינטרנט. אומנם אין מדובר בפלטפורמה ייעודית לענייננו, אך אפשר בהחלט להשתמש בה לצרכים אלו (לדוגמה, העירייה הרלוונטית התייעצה עם תושבי Acton Gardens באמצעות הפלטפורמה הזאת לפני שעברה ל-Commonplace). ב-SurveyMonkey יש יותר אפשרויות מאשר ב-ZenCity וב-Commonplace — ובכלל זה יותר סוגי סקרים ויכולות ניתוחיות טובות יותר. לכן, השימוש ב-SurveyMonkey יתאים במקרים שיכולות הפלטפורמות הייעודיות המתוארות מעלה לא משרתות את מטרות הניתוח.

יש גם פלטפורמות מקוונות אחרות לעריכת סקרים, אבל היכולות שלהן פחותות והן אינן מתאימות באותה מידה לעבודה עם תושבי שכונות. הסיבה היחידה לבחור בכלי כדוגמת Google Forms¹⁰, למשל, היא היותו כלי פשוט לשימוש זמין חינם.

בפרויקטים של התחדשות עירונית בישראל, סקרים מקוונים עלולים ליצור בעיית נגישות: על פי הנתונים הזמינים לנו, שיעור הגמלאים והתושבים השייכים לאוכלוסיות מוחלשות אחרות גבוה בקרב תושבי שכונות אלו ביחס לכלל האוכלוסייה (אטינגר וקרני כהן, 2023). ייתכן שיהיה

⁷ [/https://zencity.io](https://zencity.io)

⁸ <https://www.commonplace.is>

⁹ <https://uk.surveymonkey.com>

¹⁰ [/https://docs.google.com/forms/u/o](https://docs.google.com/forms/u/o)

צורך לספק לתושבים אלו סיוע אישי, פנים-אל-פנים, במילוי סקרים. לדוגמה, אפשר (א) לחלק להם עותקים פיזיים של שאלון הסקר ולהזין את התשובות למערכת לאחר מכן; (ב) לערוך ביקורי בית מדגמיים ולסייע לדיירים למלא את הסקר במחשבים שלהם; או אפילו (ג) להקים עמדת מחשב במרכז מסחרי שכונתי, באירועים או במפגשים קהילתיים, ולעודד תושבים לגשת ולקבל סיוע במילוי השאלון.

4.2.3 מערכות מידע גיאוגרפי (ממ"ג / GIS)

מערכות מידע גיאוגרפי (Geographical Information Systems — GIS) הן תוכניות מחשב רבות-יכולת לניתוח מרחבי של נתונים גיאוגרפיים. מידע בפורמט ממ"ג (GIS) מאפשר למתכננים להכין שכבות נתונים, להצליב נתונים ולערוך בהם מניפולציות שונות כדי לחלץ עוד ידע על היחידה הגיאוגרפית הרלוונטית. זמינותן של שכבות (נתוני) ממ"ג (GIS) היא תנאי מקדים לעבודה מסוג זה. קיימות בשוק העולמי פלטפורמות מבוססות ממ"ג אשר מאחדות שכבות מידע רלוונטיות לפרויקטים של תכנון, לשימוש מתכננים. ידוע לנו על פלטפורמה אחת כזו אשר פותחה בישראל — **Urban Dashboard**¹¹. בנוסף לאיחוד שכבות מידע לכל שטח נתון, פלטפורמה זו כוללת פיצ'רים המותאמים ספציפית להתחדשות עירונית בשוק הישראלי.

לאחרונה פיתח צוות חוקרים מהטכניון **כלי ממ"ג (GIS) ייעודי להערכת חלופות בתכנון התחדשות עירונית** (Shach-Pinsly et al., 2021). החוקרים ניתחו באמצעות ממ"ג (GIS) כמה מהפרמטרים בטבלאות 3–9 (לדוגמה, תחבורה ציבורית: איכות השירות; הצללה; הליכתיות וביטחון). הניתוח דרש מהמפתחים של הכלי להסתמך על מתודולוגיות קיימות או לפתח חדשות. כמה מהפרמטרים בכלי נגזרים ממדדים מורכבים. על אף היותו כלי שפותח במסגרת אקדמית, מדובר בכלי פרקטי, ומתכננים כבר השתמשו בו לתכנון חלופות לשכונה בחצור הגלילית. מסיבה זו, ובמיוחד בהקשר הישראלי, הכלי הזה הוא נקודת התחלה טובה לפיתוח פלטפורמה דיגיטלית לניתוח מצב קיים ובחינת חלופות תכנון.

בנוסף לכלים המיועדים לשימוש א/נשי מקצוע בתכנון, כיום קיים היצע של פלטפורמות מבוססות GIS אשר מיועדות לשתף מידע תכנוני עם הציבור. למשל, לבית התוכנה ESRI, הספק המוביל של תוכנת GIS, פלטפורמה בשם **ArcGIS StoryMaps**¹² המתרגמת מיפוי של אנשי מקצוע ב-GIS למפות נגישות לצפייה של הציבור. כבר נעשה שימוש בכלי זה בפרויקטים בישראל — למשל, בהנגשת תכנית המדיניות להתחדשות עירונית של לב העיר כפר סבא.¹³

4.2.4 מבט לעתיד: מערכות מידע מבוססות נתוני עתק (BIG DATA)

בשנת 2018, גוגל השיקו כלי חדש בשם Environmental Insights Explorer¹⁴ — כלי המיועד להקל על ערים לגשת למערכי נתונים רלוונטיים לאקלים. הכלי מנתח נתוני מיפוי גלובליים מקיפים של גוגל, יחד עם גורמי פליטת גזי חממה סטנדרטיים, בכדי להעריך נתוני פליטת פחמן ממבנים ותחבורה בקנה מידה עירוני, כמו גם פוטנציאל לשימוש באנרגיה מתחדשת (Moore, 2018). השאיפה היא שמקבלי החלטות ישתמשו במידע זה לקביעת מדיניות, פיתוח פתרונות והערכת התקדמות בנוגע לשינוי אקלים.

הפלטפורמה מספקת ארבע קטגוריות של "תובנות", חלק בקנה מידה של עיר, חלק לפי איזור

¹¹ <https://www.urban-dashboard.info>

¹² <https://www.esri.com/en-us/arcgis/products/arcgis-storymaps/overview>

¹³ <https://storymaps.arcgis.com/stories/32a004757c594436b2cf2fc8a2a6866e>

¹⁴ <https://insights.sustainability.google>

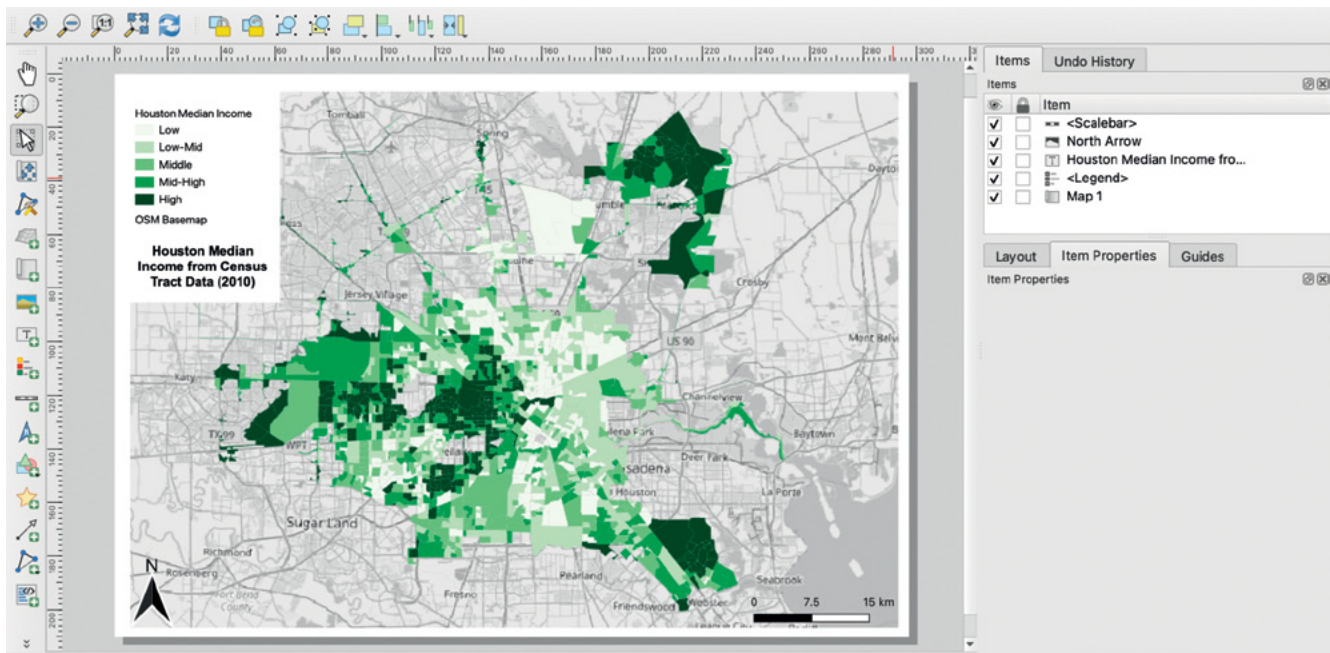
סטטיסטי (על פי Google):

- פליטות מבנים: פליטות משוערות מחימום, קירור ושימוש במבנים, בהתבסס על נתוני Google Maps.
- פליטות תחבורה: פליטות משוערות של כל הנסיעות שמתחילות או מסתיימות בגבולות העיר, בהתבסס על היסטוריית מיקומים של משתמשי Google Maps (מידע אנונימי).
- פוטנציאל סולארי של גגות: פוטנציאל הפקת אנרגיה סולארית משוער של בניינים, בהתבסס על חשיפה לשמש, דפוסי מזג האוויר מקומיים וממדי הגג.
- חופת עצים: כיסוי משוער של חופת עצים על פני אזורי העיר, בהתבסס על צילומי אוויר ואלגוריתמים של למידת מכונה.

כיום, כל תובנות אלה לא זמינות לכל מיקום, ובישראל אף אחת מהן עדיין לא זמינה. חיפוש עיר ישראלית דרך הפלטפורמה מובילה לנתוני נסיעות בלבד, ללא הגזרת של פליטות מתחבורה — ואפילו נתון מינימלי זה לא מופיע לכל הערים במדינה. למרות זאת, מדובר בהתפתחות משמעותית שעשויה להיות רלוונטית לתהליך התכנון בעתיד.



למעלה: מפת חלקות דיגיטלית
 מקור: Fairfax County/Flickr/ com (רישיון CC BY-ND 2.0)
 למטה: מיפוי דיגיטלי
 מקור: Glomerata/Commons. org (רישיון CC BY-SA 4.0)



מפת מ"ג (היסטון, ארצות הברית)
 מקור: QGIS Development Team/Commons.Wikimedia.org

התחדשות שכונתית בישראל

במידה מסוימת, התנאים בהם מתקיימת התחדשות עירונית בישראל הם ייחודיים. ישראל היא המדינה השלישית בצפיפותה ב-OECD (אתר World Bank), עם שיעור הפריור הגבוה ביותר באותה קבוצת מדינות (2.89 ילדים/אישה; הלמ"ס, 2024). עובדות אלה הופכות את הציפוף וניצול יעיל בקרקע לשיקולים מרכזיים בהחלטות התכנון. בהתחדשות עירונית, מטרת אלה מגיעות לצד הצורך בשיקום דיור ושיפור סביבת המחיה לתושבים קיימים. פוטנציאל ההתנגשות בין המטרות מחזק את חשיבותם של תהליכי תכנון הוליסטיים ושיקולים היטב.

בישראל כיום, מתכננים ויועצים חברתיים מכירים בחשיבות של תכנון התחדשות ברמה השכונתית. גורמים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובשלטון המקומי, ואנשי מקצוע מהמגזר הפרטי שראינו — כולם הביעו את הדעה שנדרש להרחיב את נקודת המבט על התחדשות עירונית מרמת הבניין או המתחם אל הרמה השכונתית. התייחסות להתחדשות השכונה נחוצה לשם הסדרת תהליכי התחדשות וחלוקת שירותים ומשאבים באופן מותאם. לצד זאת נמצא שיש הסכמה רחבה שדרושה מחשבה נוספת על דרכי הפעולה בהתחדשות שכונתית:

"העיסוק האקדמי בקנה המידה השכונתי עודנו קיים ושואף לחדשנות בתחום, אולם יש חוסר ניכר בדרכי פעולה ומנגנונים, אף שההתחדשות העירונית מחוללת שינויים רבים דווקא ברמה זו: בחיי הקהילה, בשימוש במרחבים ציבוריים, במידת ההתאמה של מוסדות הציבור לצורכי הקהילה, במסחר השכונתי, בשוק הדיור ועוד." (יפתחאל ואח', 2023).

למרות החוסר המדובר, בשטח מיושמים תהליכים של ה"ע ברמה שכונתית בכמה זירות — ברמה הלאומית וברמה העירונית. בחלק זה של הסקירה נתחיל בתיאור מיזמים בהתחדשות שכונתית, כולל התכנון השכונתי של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מינהלות התחדשות עירונית שכונתיות, ומיזם "שכונה מתחדשת" של עיריית תל אביב—יפו. לאחר תיאור היוזמות, ננתח מסמכי תכנון ממיזמים אלה בהשוואה לעקרונות לתכנון שכונה שתוארו בסקירה הבינלאומית.



5.1 יוזמות התחדשות שכונתית של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

5.1.1 תהליך תכנון שכונתי

לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות") יש מסלול רשמי לתכנון התחדשות עירונית ברמה שכונתית כבר מ-2012 (במקביל לתכנון מתחמי). על פי נציג הרשות,¹⁵ הרציונלים לתכנון שכונתי הם לספק ראייה כוללת לשכונה וצרכיה (למשל תכנון שטחי ציבור ומבני ציבור), להניע תהליכי ה"ע בשכונה, ומצד שני גם להסדיר פעילויות ה"ע שקורות אד הוק. במובן זה, תכנון שכונתי הוא גם כלי שמסייע לרשות המקומית להסדיר ולכוון פעילות שוק פרטי שמתרחשת בשכונה. תכנון שכונות ביוזמת הרשות נעשה באמצעות קולות קוראים לרשויות מקומיות. בקולות הקוראים יש מספר תנאי סף:

- **גודל אזור התכנון** — אזורים גדולים, שיש בהם 4000-1000 יח"ד במצב הקיים.
- **התאמה לה"ע** — שיעור מינימום של בניינים שמתאימים להתחדשות עירונית מבחינת סטנדרט הבניה וגיל המבנה, והיקף מוגבל של צמודי קרקע בשכונה.
- **כדאיות כלכלית** — ערך מכירה מינימלי למ"ר.

בשנים הראשונות של המסלול השכונתי, הרשות קידמה תכניות מתאר סטטוטוריות, ובמהלך זה אושרו שלוש תכניות — לגבעת אולגה בחדרה (2019), לשכונת נורדאו בנתניה (2022) ולגבעת רמב"ם בגבעתיים (2023). בנוסף, יש עוד 10 תכניות מתאר שכונתיות בתהליך, נכון לאפריל 2024 (טבלאות 10-11).¹⁶ תוך כדי הכנת התכניות, מצאו הרשות והשותפים לדרך שקיימים קשיים משמעותיים בקידום תכניות מתאר שכונתיות מול מוסדות התכנון: התכניות חלות על שטח גדול יחסית, דורשות תאום עם הרבה מאוד גורמים, ובסוף מצריכות שלב סטטוטורי נוסף של תכנון מפורט. קיימת גם האפשרות שבגלל אורך התהליך הסטטוטורי, התכניות יתיישנו לפני שלב התכנון המפורט — מצב שידרוש תיקון תכנית המתאר ובזאת יוביל לעיכובים נוספים. לכן, ברשות החליטו להוסיף את האפשרות של הכנת מסמך מדיניות (או תכנית אב) אשר ינחה את תכנון התחדשות השכונה, ויסיק לרשות המקומית כלים לקידום וניהול ההתחדשות. במסלול זה אושרו 11 מסמכים (תכניות אב) בין השנים 2019-2023, ונכון לאפריל 2024, עוד 5 נמצאים בתהליך. לאחרונה, הרשות הוסיפה עוד מסלול אפשרי — קידום תכנון שכונתי מפורט ללא תכנית מתאר או מדיניות — וכיום נמצאות בתהליך 7 תכניות מפורטות. נכון ל-2024, הקולות הקוראים של הרשות כבר לא כוללים אפשרות לקידום תכניות מתאר שכונתיות — ניתן לבחור מבין מסמך מדיניות לבין תכנון שכונתי מפורט.

15 שיחה עם ערן אבני, מנהל תחום תכנון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית — 15.01.24.

16 בנוסף, מ-2018 קודמה תכנית תמל לשכונת קריית משה שברחובות. התכנית אושרה ב-2019 ללא התערבות הרשות

יישוב	שם תכנית	סוג תכנית	אישור
חדרה	התחדשות עירונית בגבעת אולגה	מתאר	2019
נתניה	נת/401/נורדאו התחדשות עירונית	מתאר	2022
גבעתיים	התחדשות עירונית גבעת רמב"ם	מתאר	2023
אור יהודה	מסמך מדיניות קריית גיורא	מדיניות	2019
חיפה	קרית אליעזר	מדיניות	2020
לוד	רסקו	מדיניות	2020
חולון	תל גיבורים	מדיניות	2021
יבנה	רובע ותיק	מדיניות	2021
רמלה	שכונת בן גוריון	מדיניות	2021
באר שבע	התחדשות שכונה ג'	מדיניות	2022
רמת גן	רמת עמידר	מדיניות	2022
צפת	שכונת כנען	מדיניות	2022
נתניה	נאות שקד ורמת ידין (דורה)	מדיניות	2023
חולון	ג'סי כהן	מדיניות	2023

המעבר למסמכי מדיניות מאפשר תהליך תכנון ואישור יחסית זריז, ובנוסף מקנה גמישות למקבלי ההחלטות, ההולמת תכנית בקנה מידה שכונתי. חולשתם של מסמכי מדיניות היא שהם אינם מחייבים, ולכן לא מקנים ודאות ביחס לתכנון הסופי בשכונה. תהליך התכנון השכונתי במסלולים של הרשות מתחיל בגיוס צוות תכנון רב-תחומי הכולל אדריכל, יועצי תנועה, יועץ נוף, מים וביוב, הידרולוגיה וניקוז, יועץ פרוגרמה ויועץ חברתי. בשלב הראשון, כל היועצים מנתחים את המצב הקיים במרחב התכנית יחד עם הרשות המקומית על מנת ליצור 'דו"ח מצב קיים' רוחבי של השכונה. דו"ח המצב הקיים לא תמיד זמין לציבור הרחב (במסגרת סקירה זאת, איתרנו רק דו"ח אחד שפורסם באתר של רשות מקומית ונגיש לציבור). לאחר הניתוח, צוות התכנון יוצר מספר חלופות לתכנון (לפעמים, אבל לא תמיד, עם שיתוף של תושבי השכונה). את החלופות בוחנים על פי פרמטרים הנבחרים לפרויקט, בדרך כלל בשיתוף תושבי השכונה ובחרים חלופה מועדפת. משם, התהליך, כולל הכנת התכנית הסופית ואישורה, משתנה לפי סוג התכנית הנבחר (מתאר / מדיניות / מפורטת).¹⁷

לדברי נציג הרשות,¹⁸ תפקיד היועצים החברתיים בתכנון השתנה וקיבל "נפח" רב יותר

17 לעיל, ה"ש 15.

18 שם.

עם השנים — היום היועצים החברתיים הם חלק מצוות הליבה של התכנית יחד עם השמאי/ת ואדריכל/ית התכנית. נותרה השאלה אם עובדה זו מובילה לפרקטיקות מיטביות בהתחדשות עירונית. נחזור לשאלה זו בהמשך.

טבלה זו: תכניות שכונתיות בתהליך - במימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

יישוב	שם תכנית	סוג תכנית
גבעתיים	תכנית מתאר להתחדשות עירונית - צפון מערב גבעתיים	מתאר
גבעתיים	התחדשות עירונית רצועת בן גוריון	מתאר
חדרה	התחדשות לב חדרה	מתאר
חיפה	שכונות החוף	מתאר
כרמיאל	המייסדים	מתאר
נהריה	גבעת טרומפלדור	מתאר
פתח תקוה	התחדשות עירונית לשכונת רמת ורבר	מתאר
קרית גת	הנביאים	מתאר
קרית מלאכי	רחבי העיר	מתאר
רחובות	אושיות ורמת אהרון	מתאר
אור עקיבא	אור עקיבא הותיקה	מדיניות
חיפה	קריית שפרינצק ורמת שאול	מדיניות
כפר סבא	לב העיר	מדיניות
עכו	שיכוני הצפון	מדיניות
קרית ים	שכונה ד'	מדיניות
אור יהודה	שכונות דרומיות	מפורטת
בת ים	המבואה הצפונית	מפורטת
גבעתיים	מתחם הרצוג	מפורטת
הרצליה	יד התשעה	מפורטת
פתח תקוה	התחדשות עירונית יוספטל פתח תקוה	מפורטת
רמלה	שכונת אשכול	מפורטת
רעננה	מתחם המע"ר	מפורטת

5.1.2 מינהלות שכונתיות להתחדשות עירונית

לאחר הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת 2016, הקימה ותקצבה הרשות מינהלות עירוניות להתחדשות עירונית שלהן תפקיד מרכזי בניהול תהליכי התחדשות עירונית בעיר. המינהלות העירוניות הוקמו בהשראת מודל של גופים עירוניים להתחדשות עירונית שפועלים בירושלים ותל אביב. תפקידן של המינהלות מוגדר על פי הרשות כדלקמן:¹⁹

- הנגשה ופרסום של מידע וחומרי הסברה לתושבים, ימים ובעלי מקצוע, לרבות באמצעות כנסים
- סיוע לדיירים בהתארגנות
- ביצוע בדיקות היתכנות לקידום פרויקטים להתחדשות עירונית
- תיאום פעולות הרשות המקומית מול המחלקות הרלוונטיות בעירייה
- סיוע בקידום פרויקטים במחלקות התכנון והרישוי ברשות המקומית

בכל מינהלת מועסק צוות עובדים הכולל, מלבד מנהל המינהלת, בעל מקצוע מהתחום החברתי ובעל מקצוע מתחום התכנון.

ברוב המינהלות משתרעת סמכותן על התחדשות עירונית ברחבי העיר כולה, אולם שלושה גופים יחודיים שהוקמו פועלים כמינהלות שכונתיות להתחדשות עירונית, עם אחריות על ההתחדשות השכונתית של שכונות נבחרות. למיטב ידיעתנו המינהלת השכונתית הראשונה הוקמה ב-2014 ביוזמה של עיריית ראשון לציון בשכונת **רמת אליהו**. מהלך זה בא בעקבות הסכם גג שחתמה עיריית ראשון לציון מול רשות מקרקעי ישראל, שהבטיח קרקע משלימה לצורך התחדשות שכונת רמת אליהו. לאחר מכן, ב-2016, התקבלה החלטת ממשלה על תכנית חומש ליוצאי אתיופיה, שמטרתה לקדם את שילובם המיטבי של יוצאי אתיופיה בחברה הישראלית.²⁰ ההחלטה מפרטת אמצעים שונים למטרה זו, חלקם בתחום ההתחדשות העירונית, כולל:

"לתמוך בקידום הליכי התחדשות עירונית בשכונות **קרית משה ברחובות, רמת אליהו בראשון לציון** והשכונות **דורה, נאות שקד וקרית נורדאו בנתניה**... אשר בהן קיים שיעור ניכר של יוצאי אתיופיה ושימות גבוהה למימוש תהליכי התחדשות עירונית בהיקף נרחב...

1. תכנון — להטיל על משרד הבינוי והשיכון להמשיך בקידום התכנון לתהליכי התחדשות עירונית בשכונות, **למעט התכנית לרמת אליהו בראשון לציון, המקודמת על ידי הרשות המקומית**, ולהביא לכדי אישור סטטוטורי את התכניות אשר עם מימושן צפויות להיוסף אלפי יחידות דיור בכל אחת מהשכונות.

2. כלי מימוש — להטיל על משרד הבינוי והשיכון לפעול לעידוד בעלי הדירות בשכונות (להלן - בעלי הדירות) לממש ולהוציא לפועל את תהליכי ההתחדשות העירונית, וזאת באמצעות הפעולות הבאות: **הקמת מינהלות פרויקט בשכונות וליווי חברתי**; סיוע במתן יעוץ משפטי והכוונה למיצוי זכויות בעלי הדירות; סיוע בהשלמת מימון או בהמלצה להקצאת קרקע משלימה במקומות בהם אין כדאיות כלכלית; סיוע לבעלי הדירות לצורך הסתגלות למגורים בבניינים המחודשים/החדשים..."²¹ (ההדגשה שלנו)

בעקבות החלטה זו, בסוף 2018 הוקמו שתי מינהלות שכונתיות נוספות — אחת לקריית משה

¹⁹ https://www.gov.il/he/pages/contact_minhalot_hitchadshut_ironit

²⁰ מדיניות ממשלתית לקידום שילובם המיטבי של יוצאי אתיופיה בחברה הישראלית - תכנית משרד הבינוי והשיכון בתחום ההלוואות לדיור ובתחום ההתחדשות העירונית. החלטה מספר 15/תפ/15 של ועדת שרים מיום 21.12.2016.

²¹ ש.ם.

ברחובות, ואחת לשכונות דורה, נאות שקד וקרית נורדאו בנתניה. בתחילת התהליך, שלושת המינהלות השכונתיות היו באחריות פרויקט שיקום שכונות, שלימים נסגרו, והפעילות של המינהלות השכונתיות נטמעה ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית. להבנתנו, בפועל כיום הרשות קטעה את הקשר המקצועי ואת המימון עם המינהלת השכונתית בקריית משה, וזו מופעלת למיטב ידיעתנו על ידי עיריית רחובות. גם במקרה של התחדשות שכונת רמת אליהו (ראשון לציון) ישנו נתק בין המינהלת השכונתית ובין הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

המינהלת השכונתית בנתניה משרתת שלוש שכונות עם ריכוז גדול של יוצאי איתופיה דוברי אמריקית (40%-35 בכל שכונה). בנוסף, באחת מהשכונות, קריית נורדאו, כ-35% מהתושבים דוברי רוסית.²² לכן המינהלת מורכבת מצוות דובר אמריקית ורוסית, המטרה המוצהרת של המינהלת היא הרחבת רמת הידע והמודעות של התושבים ורתימתם לתהליך התחדשות עירונית. למען מטרה זו, המינהלת יזמה פעולות רבות למען התושבים, הכוללים מפגשי תושבים, קורסים בנושאים שונים (לדוגמה, תהליך התכנון, ניהול ועד בית, הנדיומן), סיוע בהקמת נציגויות תושבים וסדנאות לפעילי השכונה. בנוסף, עובדי המינהלת עברו דלת-דלת במאמץ להכיר את מירב תושבי השכונות ולבנות איתם אימון. המינהלת השכונתית נמצאת תחת אגף התפעול בעירייה, בעוד המינהלת העירונית להתחדשות עירונית יושבת תחת אגף הנדסה וכמעט לא עוסקת בנושאים חברתיים. מאז הקמת המינהלת, לכל אחת מהשכונות הוכנה תוכנית התחדשות עירונית — לקריית נורדאו תכנית מתאר ולנאות שקד ורמת ידן (דורה) מסמך מדיניות משותף. תהליך התסקיר החברתי לתכניות אלה התחיל לפני הקמת המינהלת השכונתית, כולל אפיון הקהילה ולמידת צרכים, ומיפוי מוסדות ציבור קיימים ונחוצים. בינתיים ההתחדשות העירונית לא יצאה לפועל ברוב המוחלט של המתחמים בשכונות, ולכן עבודת המינהלת השכונתית, הארגון וההובלה של התושבים, רלוונטית לשלבים הבאים של התכנון.

לדברי נציגי הרשות,²³ המינהלת השכונתית בנתניה פועלת במודל עבודה מיטבי בתוך השכונה וביחסים עם המינהלת העירונית: המינהלת העירונית של נתניה נתפסת כחזקה ויעילה והמינהלת

השכונתית מצליחה לעבוד בתאום ובסנכרון איתה, כך שהגופים משלימים אחד את השני. המינהלת השכונתית זוכה לאמון של התושבים, שכן בנו נציגויות דיירים חזקות דרך תהליכים חברתיים עמוקים.

עם זאת, נראה כי גם כאשר המינהלת השכונתית עובדת בצורה מוצלחת, היא מוגבלת: העבודה של המינהלת לא נוגעת בהיבטים חברתיים רחבים מעבר לפרויקטים של התחדשות. למשל, במינהלת לא עוסקים באופן מינוף תהליך ההתחדשות העירונית לשינויים עמוקים בשכונה, כמו למשל צמצום פערי תעסוקה, השכלה וחינוך בלתי פורמאלי. מגבלה משמעותית נוספת נוגעת לכך שקיום המינהלת הוגדר מראש כזמני — מימון המינהלות היה מיועד ל-5 שנים ואין צפי להארכתו, ועל כן המינהלות השכונתיות בראשון לציון ובנתניה צפויות להיסגר בתום 2024. זאת אף על פי שמרבית מיזמי ההתחדשות העירונית בשכונות רחוקים ממימוש. מורכבות זו מעלה שאלה רחבה יותר בנוגע לאורך החיים הרצוי של גוף כמינהלת שכונתית.

נציין כי הניסיון שקיים עד כה בישראל עם מינהלות שכונתיות להתחדשות עירונית הוא מאד מצומצם וקשה ללמוד ולהכליל ממנו. לא מוכרים לנו מחקרי הערכה של עבודת המינהלות השכונתיות (ולעניין זה גם של המינהלות העירוניות). מהעובדה שהקשרים בין שתיים מתוך שלוש המינהלות ובין הרשות התרופפו ואף נקטעו ניתן ללמוד על מורכבות היחסים, ובפרט כאשר מדובר בגופים שעברו ל'ירושה' מפרויקט שיקום שכונות אל הרשות.

22 יפעת טבג'ה, מנהלת מינהלת השכונתית נתניה, פגישה עם צוות תוכנית קרסו-הגר, 01.05.2024.

23 חגי טולדנו, מנהל אגף בכיר קשרי קהילה ברשות להתחדשות עירונית, פגישה עם תוות קרסו-הגר, 15.01.2024.

למעלה: שכונת קריית משה, רחובות
מקור: סיגל פלח

למטה: צילום אוויר של שכונת קריית נורדאו, נתניה, ב-2015
מקור: LevTsimbler/
Commons.Wikimedia.org
(רישיון 4.0 BY-SA CC)



מהעבר השני קיים המודל החיובי של המינהלת השכונתית בנתניה. פערים אלו מצביעים על צורך במחקר נוסף כדי להציג תובנות בדבר ההתאמות הנחוצות במודל של מינהלת שכונתית, על מנת שתהיה לו תרומה מיטבית להתחדשות שכונתית, ובפרט לאור מרכזיותם של גופים שכונתיים בתהליכי התחדשות עירונית במדינות שונות.

5.1.3 ליווי חברתי לשכונות מתחדשות

לכל שכונה שנמצאת בהליך תכנון שכונתי ברמה סוציאקונומית עד אשכול 5, הרשות מקצה עובד/ת קהילתי/ת בחצי משרה (לפחות) שמלווה את התושבים בתהליך ההתחדשות העירונית. שירותי עובד/ת הקהילתי/ת כוללים שלושה שלבים:

- **שלב א'** – הכרות עם הקהילה, במקביל לשלב הכנת חלופות ובחירת חלופה מועדפת.
- **שלב ב'** – ביסוס הכרות עם הקהילה ופעולות להנגשת התכנון והעצמת הקהילה, במקביל לשלב עיבוד חלופת תכנון נבחרת.
- **שלב ג'** – ליווי הקהילה במקביל להכנת מסמכי התכנית וקידום התכנית, מקבלת המלצת הוועדה המקומית או הותמ"ל, לפי העניין, ועד סיום ההתקשרות, כולל המשך ליווי התושבים לאחר סיום עבודת צוות התכנון.

כשאנו משווים שירותים אלה לפרקטיקות המיטביות להתחדשות עירונית שכונתית שהצגנו בחלק הראשון של סקירה זו, נציין שהפעולות של הכרות, העצמה, וליווי הקהילה הן משמעותיות עבור קהילות בשכונות מתחדשות. לא ברור אם העובד/ת הקהילתי/ת מערב/ת את הציבור בהכנת חלופות התכנון, ועד כמה הציבור מעורב בבחירה של החלופה שתקודם לתכנון. לאחרונה, הרשות משתפת פעולה עם קרן יד הנדיב בהצעת תפקיד חדש – "המתכלל השכונתי". תפקיד זה מיועד לשבת תחת מנהל מינהלת להתחדשות עירונית, ומעל העובד/ת הקהילתי/ת. תפקיד המתכלל כולל ריכוז משאבים ותכלול גופי העירייה, וגם עמותות וגופים נוספים, סביב התחדשות השכונה.²⁴ הרעיון הוא לכוון את המשאבים המוקצים לפיתוח שכונתי בהתאם להתחדשות העירונית – להתאים פיתוח שכונתי לתהליך הפיזי, וגם להביא כספים נוספים לשכונה.

5.2 התחדשות עירונית שכונתית בתל-אביב-יפו

5.2.2 שכונה מתחדשת

בעיריית תל אביב—יפו טבעו את המונח 'שכונה מתחדשת' – "שכונה המקודמים בה פרויקטים להתחדשות עירונית בהיקף גדול ובתקופת זמן נתונה, לרוב אלו שכונות שיכונים וותיקות המאופיינות באוכלוסייה במעמד סוציו אקונומי בינוני-נמוך" (יפתחאל ואח', ע' 20). העירייה פועלת להתערב בשכונות אלה, בהתחשב בצרכי התושבים והקהילות. על פי ראש העיר רון חולדאי:

"שכונה מתחדשת משנה את פניה בהיבטים רבים - חברתיים (אוכלוסייה שמצטרפת ומצטרפת, שינוי תמהיל יחידות הדיור והרכב האוכלוסייה) ומרחביים (בנייה חדשה וגבוהה יותר, תוספת שטחי ציבור ועוד). שינויים אלו יכולים לשפר את תפקוד השכונה ויש להקפיד על שלביות השינוי. לכן העירייה מעורבת גם בתחום החברתי וגם בתחום התכנוני, בביצוע השינויים ובעזרה בבניית הקהילה החדשה בסיוע השלבים השונים.²⁵"

החזון לשכונות מתחדשות הוא שלכל שכונה בסטטוס זה יוקצו משאבים לצורך:

• **ליווי קהילתי** על ידי עובדים סוציאליים.

• **נספח חברתי שכונתי:** העירייה מממנת את הכנת הנספח, ויועץ חברתי מבצע את הנספח בליווי של היחידה האסטרטגית במנהל ההנדסה. בהכנת הנספח, היועצים החברתיים מראיינים כ-10% מהתושבים (להבדיל מה-50% שנהוג במתחמים כיום). הם מראיינים תושבים מכל מתחם בשכונה, ובנוסף, מדברים עם אנשים מרכזיים בקהילה, בניסיון להבין מהם המרכיבים החשובים המשותפים לכל השכונה.

בהשוואה לתהליך של תכנון שכונות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (המתואר לעיל), נראה כי ביוזמה "שכונה מתחדשת" המקום של ההיבטים החברתיים בשכונה הם מרכזיים יותר בשלבים הראשוניים של תכנון השכונה. עד אפריל 2024, נעשו שני פיילוטס, שנתפסים על ידי גורמים בעירייה כבעלי ערך לתכנון שכונות:²⁶ הכנת **תכנית חברתית לתהליכי התחדשות עירונית לשכונת נווה עופר** (תל כביר, 2022),²⁷ והכנת **תסקיר שכונתי למרחב דופן כפר-שלם: נווה אליעזר, נווה חן וניר אביב** (2023).²⁸ בשני הדוחות מיפו את הדמוגרפייה, את שירותי הציבור ואת הגורמים והכוחות הקהילתיים בשכונה. בנוסף, בדקו את סטטוס ההתחדשות / יוזמות התחדשות לפי מתחמים. מצופה שדוחות אלה ישמשו כבסיס לקבלת החלטות בעניין תכניות סטטוטוריות להתחדשות עירונית מתחמית.

ביוני 2023 פרסמה עיריית תל אביב—יפו דו"ח בשם "שכונה מתחדשת: קנה מידה שכונתי בהתחדשות עירונית: ניסוח עקרונות עבודה מתוך עבודת שטח" (יפתחאל ואחרים, 2023). המסמך מבוסס על עבודת שטח בשלוש שכונות בעיר: נווה עופר, עזרא והארגזים ויפו ד'. היא

25 מצוטט ב-YNET (חודי, 2022).

26 שיחה עם אדיר כהן, היחידה לתכנון אסטרטגי עיריית תל אביב—יפו, 14.02.24.

27 חברת STREETLIGHT

28 חברת PEOPLE

מציעה חמישה עקרונות להתחדשות בקנה מידה שכונית —

1. סנכרון בין הממד הפרטי, הממד הציבורי והממד הקהילתי.
2. התייחסות למימד הזמן — למשך הארוך של תהליכי התחדשות עירונית.
3. יצירת תשתית ארגונית משותפת בתוך העירייה, למימוש פעולות בצורה מקיפה ויעילה.
4. "חיזוק החוסן הקהילתי של השכונה על ידי העשרת הידע וההבנה של התושבים לגבי תהליך ההתחדשות... ומתן כלים מגוונים להתמודדות עם תהליך השינוי המתחולל בשכונה".
5. מדידה והערכה לצורך עיקוב אחר העמידה ביעדים חברתיים ופיזיים, בהצלחת הפעילויות ובהשפעתן.

עקרונות אלה נמצאים בהלימה עם העקרונות שפירטנו בחלקים הקודמים של סקירה זאת, בהקשר החברתי והניהולי, אם כי יותר ממוקדים להקשר הישראלי. המסמך לא מתייחס להיבטים כלכליים וסביבתיים של התחדשות עירונית.

5.2.2 תשקיפים

תשקיף הוא יוזמה נוספת של המחלקה להתחדשות עירונית בתל אביב-יפו שעשויה לתרום לתכנון התחדשות שכונית. התשקיף הוא מסמך קצר שמרכז את כל המידע שיש לעירייה על מתחם מסוים, ומבהיר את הסטטוס התכנוני של המתחם. מטרת התשקיף היא להגדיר מראש עקרונות בסיסיים לתכנון המתחם, וכך לתאם ציפיות בין העירייה, הדיירים, ויזמים המעוניינים להוביל תכניות התחדשות. על פי עיריית תל אביב-יפו (2023), התשקיף כולל:

- **מידע תוכניתי:** התייחסות להקצאות לשטחי ציבור, תמהיל עירוני;
- **מרחב התכנון ואיכות הסביבה:** איתור רגישויות והגדרת משמעות תכנונית;
- **התייחסות נופית:** מיפוי עצים בעלי ערך או עצים לשימור;
- **תנועה וחניה:** הגדרת כניסות לתת הקרקע;
- **היבטים חברתיים:** מתווה חברתי ומתווה לשיתוף ציבור;
- **ערכים מקומיים:** הגדרת ערכים אורבניים ונופיים להתייחסות תכנונית, מבנים לשימור;
- **תכנון:** נפחי בנייה עקרוניים, עקרונות תכנון כלליים ותעדוף עירוני.

התשקיף אינו תכנון שכונית, אך הוא תורם לתכנון השכונית בכך שהוא מגדיר את סטטוס המתחמים בשכונית. עד אפריל 2024, העירייה פרסמה 16 תשקיפים. תושבים ויזמים רשאים לבקש תשקיף למתחם הכולל לפחות 3 בניינים סמוכים.

משיחות עם יועצים בתחום, ידוע לנו שלא מעט עיריות נוספות יוזמות תכנון התחדשות בקנה מידה שכונתי. למרות שאין בידנו רשימה מלאה של יוזמות אלה, נראה שלרוב הן ממוקדות סביב הכנת פרוגרמה לצורכי ציבור, שכן השכונה היא קנה מידה אידיאלי לפיזור של לא מעט שירותים ומתקנים.

במאי 2020, הוצא מסמך בשם "מיצוי הפוטנציאל של שטחים לצרכי ציבור – תמצית ההמלצות" שהזמינה עיריית ירושלים (פיאלקוף ואיזקוב-בן שטרית, 2020). על פי התמצית, המסמך נכתב בעקבות הצורך של העירייה "להיערך כראוי לספק את התשתית הפיזית, החברתית והקהילתית לרווחת תושביה הקיימים והעתידיים" (ע' 3) בפני צפי של גדילת האוכלוסייה בכ-50% עד שנת 2040. חלק ניכר מהבנייה החדשה בעיר צפויה במסגרת תכניות להתחדשות עירונית ולכן, העירייה הזמינה מחקר יישומי שמטרתו לבחון דרכים אופרטיביות לנצל את השטחים העירוניים לצרכי ציבור.²⁹ המסמך מסכם את ההמלצות היוצאות ממחקר זה, וניכר כי הבסיס של ההמלצות הוא עריכת פרוגרמה שכונתית לצרכי ציבור. מדובר על "פרוגרמה חכמה" לכל שכונה כדי לעקוב אחר צרכים. אולי ההמלצה שבה הביסוס השכונתי הוא הכי ברור היא המלצה מספר 8: "השבחת בתי הספר כמוקדי קהילה" שבה יש התייחסות לשכונה ולקהילה: "הפיכת בתי הספר למוקדי קהילה ע"י "פתיחת" המוסדות לפעילות קהילתית אחר שעות הלימוד הפורמלי באמצעות מגוון צעדים לרבות: פתיחת חצרות בתי הספר, אולמות ספורט וספריות אחרי שעות הלימודים... ובחינת האפשרות לערוך פעילויות שכונתיות שונות כגון חוגים, הרצאות, תפילות ועוד" (ע' 4). ברוח ההמלצות של המסמך לעיל, בנובמבר 2022 אושרה פרוגרמה לצרכי ציבור לשנת 2040 לשכונת יובלים גנים שבירושלים. מטרת העבודה: "מיפוי תהליכי הפיתוח במרחב ובחינת ההערכות הנדרשת מבחינת שלד ציבורי (מרחב ציבורי, שירותים וניידות) שיספק איכות חיים לתושבים ומערך שירותים נוח ונגיש, וכבסיס לבניית תכנית עבודה לעירייה" (ע' 2). הפרוגרמה מחלקת את השכונה לאיזורים (או תת-שכונות) ומפרטת את השימושים הנדרשים לכל איזור, בנושאי בריאות, תרבות וקהילה, רווחה ודת. בנוסף, היא מצביעה על שימושים הנדרשים לכל השכונה בנושאי רווחה, ספורט וחירום. ראוי גם לציין שהפרוגרמה מציעה מוקדי שירות קהילתיים, במטרה "לרכז מענים למגוון צרכי יומיום במקום נגיש אחד" (ע' 69). החשיבה השכונתית ברורה בפרוגרמה: נותר לבדוק אם ההמלצות מיושמות בשטח.

29 על פי ליאת איזקוב-בן-שטרית, אחת ממחברי המסמך, העבודה נעשתה בעקבות ניסיון קודם של העירייה עם פינוי-בינוי, וההבנה שיש חוסר התחשבות במרחב הציבורי בהליכי התחדשות אלה.

5.4 פרקטיקות בתכנון שכונתי בישראל בהשוואה לממצאי הסקירה הבינלאומית

ביקשנו להבין היכן נמצאים תהליכי התכנון והתכניות השכונתיות הנעשות בישראל היום בהשוואה לפרקטיקות המיטביות המתוארות בסקירה הבינלאומית בחלקים הקודמים של עבודה זאת. לשם כך, ראינו אנשי מקצוע המעורבים בהתחדשות עירונית בסקלה שכונתית, וביקשנו לבחון מסמכים מתהליכי תכנון שכונתי — בפרט דוחות ניתוח מצב קיים ותכניות שכונתיות. אולם, בחיפוש אחר מסמכים אלה, התברר שרוב ניתוחי המצב הקיים לתכניות שכונתיות במסגרת התהליך של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (המתואר לעיל) לא מוגשים לציבור (לפחות לא במלואם). תחת מגבלה זו בדקנו את המסמכים הבאים בלבד:

1. תכנית התחדשות עירונית לשכונת גבעת רמב"ם, גבעתיים:

- "ניתוח חברתי דו"ח מצב קיים" (דורית פרי תכנון חברתי ושיתוף ציבור, אפריל 2015)
- מצגת מצב קיים (ללא תאריך)
- ממצאי סקר שיתוף ציבור (דורית פרי תכנון חברתי ושיתוף ציבור, אפריל 2016)
- תכנית מתאר (תכנית מס' 503-057386)

2. תכנית התחדשות עירונית לשכונת כנען, צפת:

- נספחי יועצים (ספטמבר 2022)
- מסמך מדיניות

3. תכנית התחדשות עירונית לשכונת ג'סי כהן, חולון:

- תכנית מתאר להתחדשות עירונית מסמך מס' 1 — סקר מצב קיים (יוני 2020)
- מסמך מדיניות התחדשות עירונית ג'סי כהן (אוגוסט 2023)

4. תכנית התחדשות עירונית לשכונת יד התשעה, הרצליה:

- סיכום ניתוח מצב קיים (יולי 2023)

לניתוח מעמיק של מסמכים אלה בהשוואה לנושאים וקריטריונים המתוארים בחלק 4, ראו נספח לדו"ח זה. ראוי לציין שהניתוח נעשה בצל העובדה שמסמכי התכנון לא מתעדים את כל השיקולים בבחירות נושאים לניתוח ובתכנון הסופי, וגם שאין לנו, כגורמים חיצוניים של תהליך התכנון, תמונה מלאה לגבי מידע ונתונים בהם נעשה שימוש לאורך תהליך התכנון. עובדות אלה, יחד עם חוסר הנגישות למסמכי ניתוח מצב קיים, מעלים שאלות לגבי שקיפות תהליך התכנון, שקשורות כמובן לשאלות של מעורבות הציבור בתהליכי תכנון. נחזור לסוגייה זאת מטה.

הנושאים שנבדקו בניתוח המסמכים הם: אוכלוסייה, קהילה, שייכות, הוגנות, סביבת המחיה וקיימות סביבתית. **מצאנו שבתהליכי התכנון השכונתי שבדקנו, הייתה התייחסות לכל ששת הנושאים, והתייחסות מלאה או חלקית לרוב הקריטריונים המשוייכים לכל נושא.** ככלל, אחוז גבוה יותר של קריטריונים מהנושאים ה"קשיחים"/פיזיים — מבנה ומורפולוגיה וסביבת המחיה — קיבלו התייחסות יחסית לקריטריונים מהנושאים ה"רכים"/חברתיים כלכליים, אך בניתוחים בנושא האוכלוסייה הקיימת, רוב הקריטריונים קיבלו מענה.

למעלה: מרכז מסחרי שכונת ג'סי כהן, חולון
מקור: Aharon Mizrahi/
Commons.Wikimedia.org
(רישיון CC BY 2.5)

למטה: שכונת יד התשעה בהרצליה

מקור: Commons.Wikimedia.org
CC BY-SA (רישיון 4.0)



5.4.1 ממצאים לפי נושא

אוכלוסייה



במקרים שסקרנו ראינו התייחסות הולמת לאוכלוסייה הקיימת בשכונה – מספר תושבים, קשישים, עולים וגודל משק בית. השאלה שעולה בעניין ניתוח האוכלוסייה הקיימת היא **מה נעשה עם נתונים אלה?** האם הם משמשים את צוות התכנון ליצירת קשרים עם התושבים, ולתכנון שכונה המתאימה לתושבים הוותיקים? האם הם משמשים גורמים אחרים לתכנון חברתיות בשכונה? בפרקטיקה מיטבית, התשובה לכל שאלות אלה תהיה כן. בשיחות עם יועצים חברתיים, הבנו שהם מרגישים שלעיתים קרובות ממצאי הסקרים החברתיים שנעשים בשלב ניתוח המצב הקיים **לא נלקחים בחשבון בשלב התכנון**. תיעוד שקוף של השימוש בממצאים, אם נעשה, עשוי לשפר את רמת האחריות והאמון בתהליך התכנון.

הקריטריון שלא מופיע במסמכים שסקרנו הוא **תחזיות אוכלוסייה לפי קצב גידול**. בישראל יעדי אוכלוסייה לשכונות העוברות התחדשות לא נשענות (רק) על בסיס קצב גידול השכונה. כן ראוי לדעתנו שמסמכי התכנון יהיו שקופים לגבי תהליך קביעת יעדי האוכלוסייה.

קהילה



בכל ארבע השכונות, **היה מקום להעמיק את הניתוח של נושא הקהילה**, המכיל את הקריטריונים "השתתפות הקהילה" ו"קשרים חברתיים". בניתוחי המצב הקיים, ההתייחסות לקריטריונים אלה היתה חלקית או עקיפה בלבד. בתכנון עצמן, ההתייחסות לקהילה הייתה מרוכזת רק סביב הקצאה לשטחי ציבור / שימושים ציבוריים. כפי שתיארנו במהלך סקירה זאת, הקהילה היא רובד חשוב בכל שכונה. לא תמיד מתאים להתייחס לכל היבטים של הקהילה בתכנית עצמה, אך הלמידה על הקהילה אמורה לסייע לצוות התכנון להתאים את התכנית לקהילה, וגם לערב את הקהילה בתהליכי התכנון מעבר להקצאות לצרכי ציבור.

שייכות



גם בנושא השייכות, היה מקום להעמיק את הניתוח בכל ארבע השכונות. ברוב ניתוחי המצב הקיים שבדקנו, הקריטריונים הרלוונטים – היקשרות למקום, ביטחון ובטיחות, שביעות רצון ושימור מורשת – קיבלו התייחסות חלקית. גם ברוב המקרים, עמדות התושבים ביחס לשינוי בשכונה לא נבדקו. בתכנון, **ההתייחסות לשייכות מוגבלת לשימור מבנים ועצים – היבטים היותר פיזיים/חומריים בנושא. השאלה היא, איך ניתן להתייחס להיבטי שייכות נוספים למען שימור זהות השכונה והתושביה הוותיקים?** התשובה לשאלה זאת תשתנה משכונה לשכונה, ותלויה ביכולת לזהות את המאפיינים הקיימים המעניקים תחושת שייכות. בנוסף, ניתוח נושא השייכות יכול לכלול גם היבטים שליליים הגורעים מתחושת השייכות בשכונה – למשל, סיבות להגירה שלילית וחוסר תחושת ביטחון.



בארבע השכונות שבדקנו, הקריטריונים הקשורים להוגנות בשכונה – רמה הכנסה של תושבים, שיעור בעלות על דירה, תעסוקה, השכלה, יוקר המחיה, מגוון ומבחר ונגישות לשירותים – לא נבדקו באופן עקבי. הקריטריונים שלא נבדקו כלל בלפחות חצי מניתוחי המצב הקיים הם תעסוקה, השכלה ויוקר המחיה (כולל מחירי דירות). בנוסף, ברוב המקרים מידע אודות הכנסות התושבים מבוסס על נתונים חלקיים שלא מכוונים לשכונה אלא לעיר כולה. בנוגע לתכניות, כן ראינו התייחסות לדירה בהישג יד בשתי תכניות – גבעת רמב"ם (גבעתיים) וג'סי כהן (חולון).

שאלות בנוגע להוגנות חשובות בכדי להבין את הפערים הכלכליים והפיזיים בשכונה, ובשאיפה לתכנן שמצמצם את פערים אלה. בתכנית המדיניות לשכונת ג'סי כהן, שבניתוח מצב קיים רוב הקריטריונים קיבלו התייחסות מלאה או חלקית, יש הוראות השואפות לצמצם עלויות לתושבים (חלק 7.5 – חברה, עמוד 50):

1. כל תכנית מפורטת תחויב ביעוץ חברתי והכנת תסקיר חברתי על פי הנחיות העירייה ולשיקול דעת הוועדה המקומית.

2. כלים לצמצום עלויות אחזקה עתידיות:

- 2.1. שילוב דודי שמש למספר מירבי של יח"ד הן בבנייה מרקמית והן בבנייה מגדלית.
- 2.2. בחינת שילוב מנגנונים לייצור אנרגיה כגון תאים פוטו וולטאיים.
- 2.3. שימת דגש על עיצוב קל לאחזקה (לדוגמא, הימנעות מלובאים גבוהים או גדולים שלא לצורך).

3. תכנית מפורטת תבחן אפשרות לשילוב התנאים הבאים, כתנאי למתן תעודת גמר:
 - 3.1. קרן הונית שתופקד ע"י היום לתקופה של 15 שנים, לכיסוי הוצאות ניהול ואחזקה לבעלי דירות חוזרים ובלבד שזוהי דירתם היחידה.
 - 3.2. נכס מניב - מתוך סך השטחים הסחירים בכל מגרש תוקצה יחידת דירה אחת כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים.
 - 3.3. הצגת הסכם לחברת ניהול לאחזקת המתחם."

ניתוח מלא של הקריטריונים בנושא הוגנות בשלב ניתוח המצב הקיים יגדיל את הסיכוי שהוראות מסוג זה יהיו רלוונטיות ומותאמות לשכונה. במידה וקיימת מדיניות דומה ברמה העירונית, ו/או יש העדפה שמדיניות דומה תהיה ברמה העירונית ולא השכונתית, הניתוח של נושא הוגנות ברמה השכונתית יסייע לצוות התכנון להתאים את התוכנית למדיניות זאת.



הקריטריונים בנושא זה – צפיפות, אינטגרציה וקישוריות מרחבית, עירוב שימושים וטיפולוגיה בנייה – **קיבלו התייחסות ברוב המקרים, גם בניתוחי המצב הקיים וגם בתכניות**. בשתי שכונות (כנען ויד התשעה) היה חסר תיעוד של 1-2 קריטריונים בנושא בסקר המצב הקיים, אך ככל הנראה בשלב התכנון המתכננים היו מודעים למצב הקיים בכל מה שקשור למרחב הפיזי.

סביבת המחיה



גם בנושא זה מצאנו **התייחסות לרוב הקריריונים** – הליכתיות, שטחים ירוקים, איכות אוויר ורעש. הקריריונים איכות אוויר ורעש קיבלו התייחסות בחלק מהמקרים: סביר שקריריונים אלה יבדקו לפי הצורך, כשיש בסביבת השכונה גורם רעש או זיהום אוויר. בעניין קריריון ההליכתיות, מצאנו שבכל ניתוחי המצב הקיים, תיארו אלמנטים של הליכתיות בשכונה, אך **לא היה ניתוח יסודי של שבילים ודרכים** (כמות ואיכות). לכן היה מקום להנמיק את הניתוח של קריריון זה.

קיימות סביבתית



בנושא זה, ההתייחסות לקריריונים – ניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית, ניהול מים, הצללה ואנרגיה מתחדשת – היא **לא עקבית**. הקריריון ניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית לא מזכר ברוב המסמכים, וכשהוא כן מזכר, זה באופן תמציתי כאמירות כלליות וללא ניתוח משמעותי. ממצא זה לא מפתיע בהתחשב בזה שנושאים אלה הם לא נושאים שנוהגים להתמודד איתם בתהליך התכנון. לעומת זאת, רוב המסמכים כן התייחסו לקריריון ניהול מים. להצללה מצאנו התייחסות בכל המסמכים, אך לא מצאנו ניתוח יסודי של הצללת השכונה במצב הקיים (ברוב המקרים ההתמקדות הייתה בעצים לשימוש, אך במקרה אחד, גבעת רמב"ם, בדקו אחוז מוצלל של גינות ציבוריות). לקריריון אנרגיה מתחדשת מצאנו התייחסות בתכניות, אך לא בנייתוחי המצב הקיים.

5.4.2 סיכום ממצאים

בבדיקת מסמכי התכנון לארבע שכונות לפי הנושאים להערכת שכונה המפורטים בחלק 4, מצאנו מספר קריריונים שלא קיבלו התייחסות ברוב המסמכים, כדלקמן:

- **אוכלוסייה:** בנייתוחי השכונה, לא ראינו תחזיות אוכלוסייה המבוססות על הקצב הצמיחה הצפוי בשכונה. כן ראינו בתכניות התייחסות לאוכלוסיית היעד, אך לא לדרך בה היא נקבעה.
- **קהילה:** לרוב לא ראינו ניתוח יסודי של פעילות חברתית או קשרים חברתיים (קשר בין שכנים) בשכונות במצב הקיים. מצאנו דוגמה אחת למיפוי ארגונים חברתיים וקהילתיים (סקר מצב קיים שכונת ג'סי כהן).
- **שייכות:** רק בשכונה אחת (גבעת רמב"ם, גבעתיים) ראינו ניתוח של עמדות התושבים ביחס לשינוי בשכונה.
- **הוגנות:** אין התייחסות לתעסוקת התושבים ויוקר המחיה בשכונה.
- **קיימות סביבתית:** לרוב אין התייחסות לניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית.

יש לשקול אם התייחסות לקריריונים אלה, שלרוב קשורים לנושאים "רכים" (חברתיים-כלכליים) תתרום להטיב את תהליך התכנון והתכנית הסופית, למען תושבים ותיקים וחדשים. אם נמצא שכן כדאי לבדוק את קריריונים אלה, ניתן להישען על פרמטרים ומודלים קיימים למדידה, כמפורט בחלק 4. לא בהכרח כל הקריריונים ברשימה יהיו רלוונטים לכל תהליך תכנון. למשל, ניהול פסולת ואחריות התושבים לטביבה הם לא נושאים שנוהגים להתמודד איתם בתהליך התכנון.

בנוסף לקריריונים שלא קיבלו התייחסות, הקריריונים הבאים קיבלו התייחסות חלקית בלבד

- **שייכות:** לא מצאנו במסמכים ניתוח יסודי של הקריטריונים היקשרות למקום, ביטחון ובטיחות ושביעות רצון מהשכונה.
 - **הוגנות:** רמת ההכנסה של התושבים — ברוב המקרים נשענו על נתונים חלקיים בלבד בנושא הכנסות.
 - **מבנה ומורפולוגיה:** צפיפות — לא נעשה ניתוח יסודי של הצפיפות של השכונה במצב הקיים.
 - **סביבת המחיה:** הליכתיות — תיארו אלמנטים של הליכתיות בשכונה, אך לא נעשה ניתוח יסודי של שבילים ודרכים (כמות + איכות) בשכונה במצב הקיים.
 - **קיימות סביבתית:** הצללה — ברוב המקרים לא נעשה ניתוח יסודי של הצללת השכונה במצב הקיים.
- בחלקים הקודמים של עבודה זאת ראינו איך ניתן להעמיק את הניתוח של קריטריונים אלה. את רוב הקריטריונים שקשורים לנושאים ה"רכים" ניתן לבדוק (לפחות במידה מסויימת) דרך סקרים, מפגשים וראיונות תושבים. פרמטרים הקשורים לצפיפות, הליכתיות והצללה ניתן לנתח באמצעות מתודולוגיות קיימות בשימוש GIS. נשאר לשקול אם ואיך ניתוחים אלה יוכלו ליעל ולהטיב את תהליך התכנון.

סיכום והמלצות

בעבודה זו סקרנו את נושא ההתחדשות השכונתית ממבט בינלאומי. בפרק הראשון הצגנו את הנושא. בפרק השני ציינו את החשיבות של רובד הקהילה בתוך השכונה, הדגמנו שלפי הגדרות בינלאומיות התהליך של התחדשות עירונית היא חלה על שכונות ולא בניינים בודדים, וגם שבהגדרות אלה יש מודעות לעובדה שמדובר בתהליך מורכב עם פוטנציאל להשפעות שליליות על התושבים הוותיקים בשכונה. בפרק השלישי סקרנו את הספרות בנושא התחדשות עירונית מיטבית, עם התמקדות בקיימות חברתית וקיימות סביבתית. בנושא הקיימות החברתית תיארנו את תהליך הפקת הלקחים מפרקטיקות היסטוריות של התחדשות עירונית כאשר מתכננים לא התייחסו כראוי להיבטים ה"רכים" (חברתיים-כלכליים) של השכונות הוותיקות. משם סקרנו פרקטיקות יותר מוצלחות מהשנים האחרונות, כאשר נעשו מאמצים לשמר את התושבים הוותיקים וקהילותם, באמצעות מעורבות הציבור בתכנון, ואמצעים ממוקדים בתושבים אלה. בנושא הקיימות הסביבתית דנו ביוזמות מהשנים האחרונות ששמות את נושא הסביבה במרכז, בשילוב עם הנושאים החברתיים-כלכליים שכבר מוטבעים בתהליך התכנון במדינות מתקדמות בעולם המערבי.

בפרק הרביעי העמקנו בנושאים, קריטריונים ופרמטרים הרלוונטים להערכת שכונות לקראת תכנון מחדש. הנושאים — אוכלוסייה, קהילה, שייכות, הוגנות, סביבת מחייה וקיימות סביבתית — כוללים היבטים חברתיים-כלכליים ("רכים"), היבטים פיזיים-מרחביים ("קשיחים") והיבטים של אנרגיה ומערכות. הקריטריונים משקפים את ההיבטים לבדיקה של כל נושא והפרמטרים נועדים למדידת הקריטריונים. בנוסף, סקרנו כלים דיגיטליים עם פוטנציאל לשימוש במדידת הפרמטרים, ובאופן כללי להערכת שכונות וחלופות תכנון. התמקדנו בשני סוגים עיקריים של כלים: פלטפורמות למעורבות הציבור/סקרים דיגיטליים ומתודולוגיות להערכת היבטים הפיזיים של שכונה באמצעות GIS.

בפרק החמישי סקרנו את החשיבה והפעילות בהתחדשות שכונתית בישראל בשנים האחרונות. ראינו שיש היכרות בקרב אנשי מקצוע בחשיבות של תכנון התחדשות בסקלה שכונתית, וכמה מיזמים בכיוון תכנון שכונתי, ברמה הארצית וברמה המקומית. בסוף הסקירה, בדקנו עד כמה מסמכי התכנון השכונתי אשר נוצרו במסלול התכנון של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התייחסו לנושאים והקריטריונים שצוינו בחלק הרביעי של העבודה. מצאנו התייחסות לכל נושא, ולרוב הקריטריונים, אם כי לחלק מהקריטריונים ההתייחסות הייתה חלקית או עקיפה בלבד. סיכמנו את הממצאים בפירוט של הקריטריונים שלא קיבלו התייחסות או שקיבלו התייחסות חלקית בלבד. רוב הקריטריונים שלא קיבלו התייחסות הם בנושאים "רכים" — קהילה, שייכות והוגנות.

6.1 כמה הערות על תהליכי התכנון בהתחדשות עירונית שכונתית

במהלך הכנת סקירה זו, עלו כמה נושאים בהקשר תהליך התכנון שכדאי להדגיש:

פרגמנטציה



רוב היוזמות המתוארות בחלקים 5.1-5.3 מקודמות ללא תיאום בין רשויות או בין פרויקטים, ולרוב הידע שנצבר בתהליכי אפיון, ליווי, ותכנון שכונות לא משותף מחוץ לגופים שמבצעים את הפרויקט. התוצאה היא עבודת טלאים של פרויקטים עם יעדים ושיטות חופפים.

התיישנות נתונים



במקרים שסקרנו, עברו מספר שנים בין הכנת דו"ח מצב קיים לבין הכנת התכנית לשכונה. לדוגמה, במקרה של שכונת גבעת רמב"ם בגבעתיים, עברו יותר מ-7 שנים בין הוצאת הדו"ח "ניתוח חברתי דו"ח מצב קיים" (2015) לבין אישור תכנית המתאר ב-2023. מצב זה עלול להוביל לתמונת מצב שהיא לא מהימנה ולא משרתת את הכנת התכנית.

שיתוף ציבור מוגבל



בחלק הבינלאומי של סקירה זו, סקרנו מקרים של שיתוף פעולה משמעותי בין צוות התכנון לבין התושבים. במקרים שסקרנו בארץ, לא מצאנו דוגמאות כאלה. לא ברור עד כמה תושבים באמת מעורבים בתהליכי התכנון הקורים היום. מהראיות שיש, נראה שהתכניות הקיימות נעשו ללא השתתפות משמעותית של התושבים. בחלק מהמקרים נראה שהתושבים הוזמנו להשתתף בתכנון רק בשלב חלופות התכנון.











חוסר שקיפות



כפי שתיארנו בפרק הקודם, קיים חוסר שקיפות לאורך כל תהליך התכנון: ברוב המקרים, לציבור אין גישה לדוחות ניתוח מצב קיים, וגם אין מידע על אילו נושאים נלקחים בחשבון בשלב הכנת התכניות, ואיך. גם כשיש דו"ח מצב קיים נגיש לציבור, אין ראיות אם/עד כמה הממצאים בדו"ח השפיעו על הכנת התכנית הסופית ובאיזה אופן.

6.2 המלצות

בשאיפה לשיפור של המערכות הנוכחיות לכיוון התחדשות שכונתית מיטבית, ההמלצות הנובעות מעבודה זו הן:

המלצה	עונה על
כלים הקמת מסד נתונים דיגיטלי לכל פרויקט תכנון התחדשות, עם אפשרות לעדכן את הנתונים עם הזמן, ועם נתונים פתוחים לציבור.	חוסר שקיפות 
	התיישנות נתונים 
	שיתוף ציבור מוגבל 
ניתוח מאג לייס וחלופות לשקול לבדוק את הקריטריונים אשר לא נבדקים כיום בתהליך התכנון בנושאים אוכלוסייה (תחזיות), קהילה (פעילות חברתית וקשרים חברתיים), שייכות (עמדות התושבים ביחס לשינוי בשכונה), הוגנות (תעסוקת התושבים ויוקר המחייה בשכונה) וקיימות סביבתית (ניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית).	חוסר הלימה עם סטנדרט מיטבי להערכת שכונות 
	פרגמנטציה 
	חוסר הלימה עם סטנדרט מיטבי להערכת שכונות 
	פרגמנטציה 
	התיישנות נתונים 
	שיתוף ציבור מוגבל 
מעורבות מוגברת לערב את תושבי השכונה בתהליך התכנון משלב מוקדם: ליצור דיאלוג דו-כיווני, עם מגוון של דרכי יצירת קשר, למשל – ממשק מקוון אינטרקטיבי, סדנאות וקבוצות מיקוד.	שיתוף ציבור מוגבל 
	חוסר שקיפות 



למעלה: מפגש קהילתי
מקור: Monkey Business
Images/Shutterstock.com

למטה: פעילות במרכז
קהילתי
מקור: Monkey Business
Images/Shutterstock.com

אחרית דבר: סקר אנשי מקצוע בהתחדשות עירונית

בעקבות ממצאי סקירה זאת, הפצנו סקר בקרב אנשי מקצוע העובדים בהתחדשות עירונית כיום. הסקר נשלח ללמעלה מ-300 איש, כולל אנשי מקצוע במגזר הפרטי — חברות אדריכלות, ארגון התחדשות עירונית, תכנון וייעוץ חברתי — ובמגזר הציבורי — מועצות מקומיות, מינהלות התחדשות עירונית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועוד. ממצאי הסקר תומכים בהמלצותינו המוצגות בפרק 6 — בייחוד אלה שמטרתם להגדיל את מעורבות תושבי השכונה בתהליך התכנון והקמת כלי דיגטלי (או כלים דיגיטליים) הכולל מסד נתונים מתעדכן ופלטפורמה למעורבות הציבור.

בסקר שלוש שאלות על כלי עזר בהתחדשות עירונית שכונתית:

1. להלן רשימה של פיצ'רים פוטנציאליים של כלי דיגיטלי חדש המיועד לשימוש בתכנון התחדשות עירונית שכונתית. נא לדרג את נחיצות הפיצ'רים בסולם מ-1 (הכי פחות נחוץ) / שימושי) עד 7 (הכי נחוץ/שימושי):

- מעורבות הציבור: דיאלוג דו-כיווני בין צוות התכנון לבין הקהילה
- הגברת השקיפות של תהליך התכנון ושלבי הפרויקט
- פורמט אחיד לתסקירים חברתיים
- עדכון נתונים דמוגרפיים וקהילתיים על פני זמן
- ניתוח אוטומטי של היבטים פיזיים של השכונה ושל חלופות תכנון על בסיס GIS (למשל — מיפוי בניינים ועצים, חישוב צפיפות, שטח מוצל, פוטנציאל לחול) / אפשרות להשוות מידע חברתי בין מתחמים ושכונות שונים בכל הארץ
- מידע מתעדכן על מחירי הדיור בשכונה

2. מניסיונכם, האם יש עוד כלים — דיגיטליים או אחרים — שהיו מועילים אם היו זמינים עבורכם בתהליך התכנון? נא לפרט.

3. מעבר לכלים, מה הייתם משנים בתהליך הקיים היום להתחדשות עירונית שכונתית?

בנוסף, ביקשנו מהמשיבים לפרט על מקום עבודתם ותפקידם.

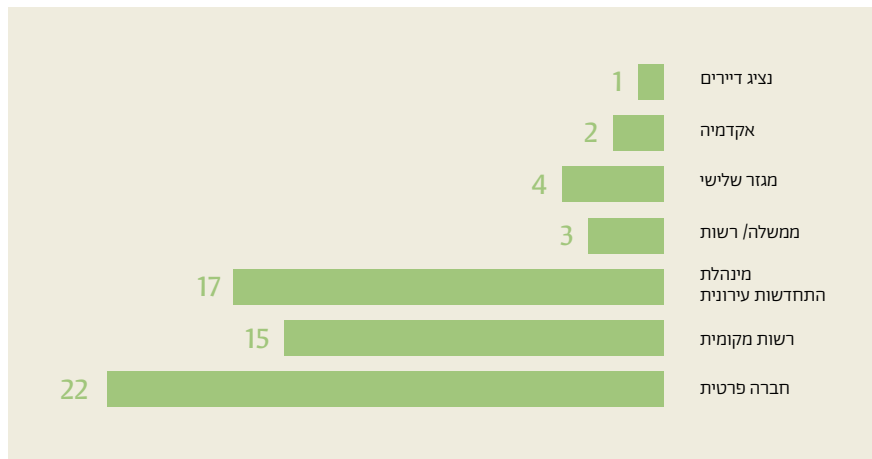


סיור התחדשות
עירונית באשדוד
מקור: Commons.
Wikimedia.org/מקף
עברי (רישיון CC BY-SA
4.0)

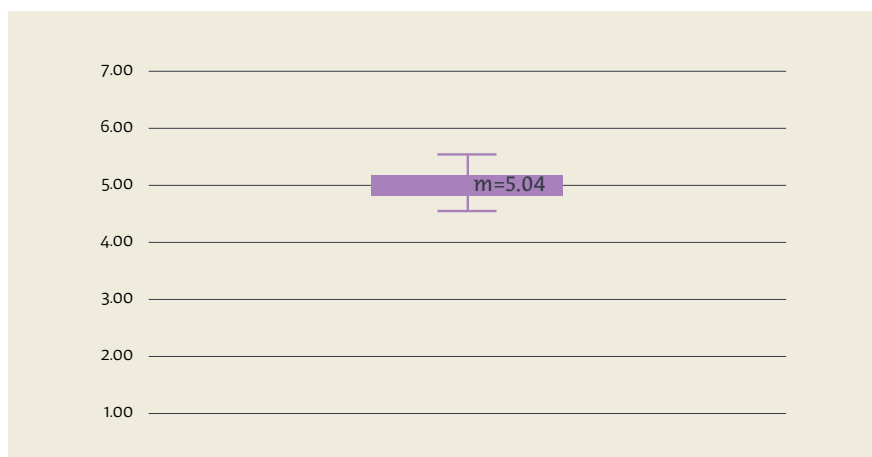
7.2 תוצאות

62 משיבים ענו על הסקר³⁰ אלה כללו 22 נציגים מחברות פרטיות, 17 נציגים ממינהלות להתחדשות עירונית, 15 נציגים מרשויות מקומיות, והשאר מהמגזר השלישי, ממשלה מרכזית (כולל הרשות הלאומית להתחדשות עירונית), אקדמיה ונציגי דיירים (ראו תרשים 4).

בקשר לשאלה הראשונה – נחיצות של פיצ'רים פוטנציאליים בכלי דיגיטלי עתידי – כל שבעת הפיצ'רים נחשבו נחוצים לפחות במידה בינונית, עם ממוצע דירוג כללי של 5.04 מתוך 7 (תרשים 5). השקיפות בתהליכי תכנון ושלבי פרויקט זכתה לדירוג הגבוה ביותר של 5.55, ואילו דיאלוג דו-כיווני בין צוות התכנון לבין הקהילה דורג ב-5.20. הפיצ'ר בעל הדירוג הנמוך ביותר הוא השוואת מידע חברתי בין מתחמים ושכונות שונות בארץ, עם 4.58 (טבלה 12).



תרשים 4
מקום עבודה של משיבי הסקר (קיימת חפיפה בין קטגוריות)



תרשים 5
התפלגות הדירוגים לסך הפיצ'רים הפוטנציאליים הנתונים בסקר

³⁰ כולם ענו על השאלה הראשונה, אך הוצאנו 2 משיבים לצורך הניתוח כי התשובות לא היו אמינות. 36 ענו על השאלה השנייה ו-39 ענו על השאלה השלישית.

בחלוקת התגובות לשאלה הראשונה לפי מקום העבודה, נמצא שהמשיבים מהרשויות המקומיות וממנהלות להתחדשות עירונית דירגו את הגברת השקיפות בתהליכי התכנון ובשלבי הפרויקט כחשוב ביותר (בממוצע של 5.44 ו-5.47 בהתאמה), בעוד משיבים מחברות פרטיות הציגו את "מידע מתעדכן על מחירי הדיור בשכונה" כדבר החשוב ביותר (בממוצע של 5.89).

טבלה 12: תוצאות שאלה #1: פיצ'רים פוטנציאליים לכלי דיגיטל בהתחדשות עירונית: ממוצע דירוגים שהתקבלו

	פיצ'רים פוטנציאליים בכלי דיגיטלי לתכנון התחדשות עירונית שכונתית	ניקוד ממוצע / מאנשי מקצוע
מדורג #1 על ידי המשיבים מהרשויות המקומיות ומינהלות התחדשות עירונית	הגברת השקיפות של תהליך התכנון ושלבי הפרויקט	5.55
	מעורבות הציבור: דיאלוג דו-כיווני בין צוות התכנון לבין הקהילה	5.20
	עדכון נתונים דמוגרפיים וקהילתיים על פני זמן	5.05
	ניתוח אוטומטי של היבטים פיזיים של השכונה ושל חלופות תכנון על בסיס GIS (למשל – מיפוי בניינים ועצים, חישוב צפיפות, שטח מוצל, פוטנציאל חלחול)	5.03
מדורג #1 על ידי המשיבים בחברות פרטיות	מידע מתעדכן על מחירי הדיור בשכונה	4.02
	פורמט אחיד לתסקירים חברתיים	4.85
	אפשרות להשוות מידע חברתי בין מתחמים ושכונות שונים בכל הארץ	4.58

P (משיבים) = 60

בקשר לשאלה השנייה – כלים שהיו מועילים אם היו זמינים בתהליך התכנון – 72% (26) מהמשיבים ענו שזמינות נתוני רקע היתה תורמת לתהליך. נושאים חוזרים שעלו בהקשר זה היו הוגנות, רקע במדיניות ותהליכי תכנון ונתוני מבנה ומורפולוגיה, כפי שניתן לראות בטבלה 13. בנוסף, 36% (13 משיבים) תיארו תכונות שהיו ברצונם לראות בכלי התכנון; 7 משיבים דיברו על שיתוף הציבור והנגשת מידע, 3 הציעו שימוש ב AI או אופטימיזציה אחרת לניתוח נתונים, ו-3 נוספים הציעו שימוש בהדמיות ומודלים, כמתואר בטבלה 14.

טבלה 13: תוצאות שאלה #2: קטגוריות נתוני רקע שזמניתם היה מועיל לתהליכי תכנון בהתחדשות עירונית על פי אנשי מקצוע

מספר משיבים	לפי אנשי מקצוע: כלים שהיו מועילים אם היו זמינים בתהליך התכנון: נתוני רקע לפי קטגוריות
7	נתוני הוגנות (לדוגמה: מרחב ציבורי קיים לנפש, בעלות על דיור, תמחור) 
6	רקע מדיניות / תהליכי תכנון / פרויקטים בתהליך / תכנון בשכונות צמודות 
5	נתוני מבנה ומורפולוגיה (לדוגמה: מספר צמתים לק"מ, כמויות חניות, תכסית) 
4	נתוני סביבת המחייה (לדוגמה: עצים, שטחים ירוקים, תשתיות) 
3	נתוני אוכלוסייה (דמוגרפיה, חברתי-כלכלי, רווחה) 
3	נתוני קהילה (לדוגמה: שחקנים ותושבים פעילים בשכונה, שירותי קהילה) 
1	נתוני שייכות (זיכרון מרחבי — זיהוי ערכים קיימים) 

P (משיבים) = 36

טבלה 14: תוצאות שאלה #2: קטגוריות תכונות כלים שהיו מועילים לתהליכי תכנון בהתחדשות עירונית על פי אנשי מקצוע

מספר משיבים	לפי אנשי מקצוע: כלים שהיו מועילים אם היו זמינים בתהליך התכנון: תכונות לפי קטגוריות
7	שיתוף ציבור והנגשה (לדוגמה: שאלון תושבים, הנגשה של שפת התכנון, שיתוף מסמכים)
3	אופטימיזציה / AI / ניתוח פרוגרמטי (לדוגמה: ניתוח ואופטימיזציה צרכי ציבור, מידול בינוי בסגנונות שונים לצורך הנגשה)
3	הדמיות / מודלים
2	כלי שמתאים לעבודה לאורך חיי הפרויקט
1	מדידת אימפקט על תושבי השכונה

P (משיבים) = 36

בשאלה השלישית שאלנו "מעבר לכלים, מה הייתם משנים בתהליך הקיים היום להתחדשות עירונית שכונתית?". התשובות לשאלה זאת היו מגוונות, אך בחלוקת הנושאים שעלו לקטגוריות (ראו טבלה 15), ניתן לראות ששתי קטגוריות מובילות:

1. נושאים הקשורים לשיתוף, שותפות והנגשת ידע לציבור (12 משיבים, 32%) — למשל: "הייתי מייצרת פלטפורמה נוחה עבור התושבים שתאפשר להם להשפיע על החלטות הקשורות במתחם שלהם, הצעות תכנון, בקשות עוד לפני הפקדת התוכנית. שייתן להם הרגשה שהם חלק מעיצוב נוף עתידם". (ההדגשה שלנו)

2. נושאים הקשורים להשפעת התסקיר החברתי, התחשבות בצרכי הציבור ודיוור מכליל (11 משיבים, 28%) — למשל:

"חיזוק הקשר שבין ממצאי המיפוי החברתי לתכנון הפיזי. פיתוח אמצעים שיחייבו את היזמים בכל הארץ - שיכולים להקל על הישארות הדיירים הוותיקים במתחם". (ההדגשה שלנו)

נושאים נוספים שעלו כוללים: תכנון בהתאם לקיבולת/תשתיות בשכונה, תכנון ועיצוב המרחב הציבורי (לרוב בהקשר עקרונות עירוניות) והצורך בשינוי מדיניות והליכים ברמה הארצית.

טבלה 15: תוצאות שאלה #3: מה אנשי מקצוע היו משנים בתהליך התכנון בהתחדשות עירונית, לפי קטגוריות

מספר משיבים	מה אנשי מקצוע היו משנים בתהליך התכנון בהתחדשות עירונית, מסודר לפי קטגוריות
12 (32%)	שיתוף ציבור / שותפות / הנגשה / בניית אימון / ליווי / תיאום
11 (28%)	השפעת התסקיר החברתי, התחשבות בצרכי הציבור / דיירים, דיוור מכליל
4 (11%)	תכנון בהתאם לקיבולת / תשתיות / שלביות
3 (8%)	תכנון ועיצוב המרחב הציבורי — בנייה מרקמית, עירונית, הליכתיות
8 (21%)	אחר — מדיניות ברמה ארצית, הנהלה, קיצור תהליכים

P (משיבים) = 39

לסיכום, ממצאי סקר זה תומכים בהמלצותנו המוצגים בחלק 8 — בייחוד שיפור מעורבות תושבי השכונה בתהליך התכנון והקמת כלי דיגטלי (או כלים דיגיטליים) הכולל מסד נתונים מתעדכן ופלטפורמה למעורבות הציבור.

- Acton Gardens. (n.d.). *Your Acton Gardens*. <https://www.youractongardens.co.uk/>
- Alfasi, N. (2021). Why public participation isn't a tool for democratizing planning. A comment. *Planning Theory*, 20(2), 175–178. <https://doi.org/10.1177/1473095221991487>
- Amirtahmasebi, R., Orloff, M., Wahba, S., & Altman, A. (2016). *Regenerating Urban Land: A Practitioner's Guide to Leveraging Private Investment*. International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank.
- Barosio, M., Eynard, E., Marietta, C., Marra, G., Melis, G., & Tabasso, M. (2016). From urban renewal to urban regeneration: Classification criteria for urban interventions. Turin 1995-2015: Evolution of planning tools and approaches. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 9(4), 367–380.
- Broeders, D. (2001). Bottoms up? Big cities policy in the Hague. *Built Environment*, 27(3), 227–240.
- Catalyst. (2022). *Worlington Green Rehousing Programme*. <https://newmanfrancis.org/wp-content/uploads/2022/07/Portobello-Rehousing-Leaflet.pdf>
- City of Vancouver. (2020). *Social Indicators and Trends: 2019 City and Neighbourhood Demographic Profiles and Healthy City Strategy Indicators*.
- City of Vienna. (2021). *Smarter Together Vienna: Urban Renewal with a Vision & Method*.
- Countryside. (n.d.). *Estate Regeneration - Alma*. <https://www.countrysidepartnerships.com/about-us/case-studies/estate-regeneration-alma>
- Darchen, S., & Simon, G. (2018). *France has a unique approach to regenerating inner cities — what can we learn from its success?* The Conversation. <https://theconversation.com/france-has-a-unique-approach-to-regenerating-inner-cities-what-can-we-learn-from-its-success-91652>
- Enfield Council London. (2016). Alma Estate. *Ponders End Update*.
- European Commission. (n.d.). *Horizon 2020: Smart and Inclusive Solutions for a Better Life in Urban Districts*. <https://cordis.europa.eu/project/id/691876>
- Freestone, R. (1999). Preserving Sydney's built heritage in the early twentieth century. *Australian Historical Studies*, 29(112), 44–60. <https://doi.org/10.1080/10314619908596086>
- Galster, G. (2001). On the nature of neighbourhood. *Urban Studies*, 38(12), 2111–2124.
- Google. (n.d.). *Environmental Insights Explorer*. <https://insights.sustainability.google/>

- Green Building Canada. (n.d.). *What is green building?*
<https://greenbuildingcanada.ca/green-building-guide/what-is-green-building/>
- Higgins Partnerships. (n.d.). *Omnium, Hackney*.
<https://www.higginspartnerships.co.uk/projects/omnium/>
- Kallus, R., & Law-Yone, H. (2000). What is a neighbourhood? The structure and function of an idea. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 27(6), 815–826. <https://doi.org/10.1068/b2636>
- Karakusevic Carson Architects. (n.d.). *Colville Estate Masterplan*. Retrieved December 19, 2023, from <https://www.karakusevic-carson.com/projects/colville-estate-masterplan-2>
- Karakusevic Carson Architects, & London Borough of Hackney. (2021). *Colville Estate Regeneration Update - Phase 2C*.
- Khatibi, M., Khaidzir, K. A. M., & Syed Mahdzar, S. S. (2023). Measuring the sustainability of neighborhoods: A systematic literature review. *IScience*, 26(2), 105951. <https://doi.org/10.1016/j.isci.2023.105951>
- Kings Crescent Tenants and Residents Association. (2023). *Kings Crescent*. <https://kingscrescent.org/>
- L&Q, Countryside, Ealing Council London, Acton Gardens, Social Life, & University of Reading. (2019). *Summary Report: Measuring the social impacts of regeneration in South Acton: results of the second social sustainability assessment*. http://www.social-life.co/media/uploads/final_s_acton_summary_14_june_2019.pdf
- Larimian, T., Freeman, C., Palaiologou, F., & Sadeghi, N. (2020). Urban social sustainability at the neighbourhood scale: measurement and the impact of physical and personal factors. *Local Environment*, 25(10), 747–764. <https://doi.org/10.1080/13549839.2020.1829575>
- Lévy-Vroelant, C., & Fijalkow, Y. (2014). Making new from old in France: Urban change through housing renewal in two Parisian Districts. *Renewing Europe's Housing*, 75–96. <https://doi.org/10.51952/9781447310136.ch004>
- London Borough of Hackney. (n.d.). *Colville Estate*. Retrieved December 19, 2023, from <https://hackney.gov.uk/colville-estate#info>
- London Borough of Hackney. (2022). *Colville Estate*. <https://drive.google.com/file/d/1KCxunjpyDg3fbvTIg6VorllxZSdINwOX/view>
- London Borough of Hackney. (2023). *Kings Crescent*. <https://hackney.gov.uk/kings-crescent-estate>
- London Tenants Federation. (n.d.). *How We Work*. <https://londontenants.org/about-us/how-we-work/>
- Lyon Confluence. (n.d.). *Lyon Smart Community (2011-2017), An International Reach*. <https://www.lyon-confluence.fr/en/lyon-smart-community-2011-2017-international-reach>

- Moore, R. (2018). *The more you know: Turning environmental insights into action*. The Keyword: Google Blog.
<https://blog.google/products/earth/more-you-know-turning-environmental-insights-action/>
- Moudon, A. V., Lee, C., Cheadle, A. D., Garvin, C., Johnson, D., Schmid, T. L., Weathers, R. D., & Lin, L. (2016). Operational Definitions of Walkable Neighborhood: Theoretical and Empirical Insights. *Journal of Physical Activity and Health*, 3(s1), S99—S117. <https://doi.org/10.1123/jpah.3.s1.s99>
- Musterd, S., & Ostendorf, W. (2023). Urban renewal policies in the Netherlands in an era of changing welfare regimes. *Urban Research and Practice*, 16(1), 92—108.
<https://doi.org/10.1080/17535069.2021.1983861>
- National Housing Federation. (n.d.). *What housing associations do*.
<https://www.housing.org.uk/about-housing-associations/what-housing-associations-do/>
- Newham Council London. (n.d.). *Regeneration Project: The Carpenters Estate*.
<https://www.newham.gov.uk/regeneration-1/regeneration-project-carpenters-estate>
- Newman Francis. (n.d.). *Wornington Green*. <https://newmanfrancis.org/wornington/>
- Populo Living. (n.d.). *The Carpenters Estate*.
<https://www.populoliving.co.uk/the-carpenters/about-the-project/the-masterplan/>
- Pschick, A. (2009). *District Heating & Cooling in Vienna: The "Vienna Model"*.
https://www.districtenergyaward.org/wp-content/uploads/2012/10/Vienna_Austria-District_Energy_Climate_Award.pdf
- Reza Shirazi, M., & Keivani, R. (2021). Social sustainability of compact neighbourhoods evidence from london and berlin. *Sustainability (Switzerland)*, 13(4), 1—20. <https://doi.org/10.3390/su13042340>
- SGS Economics and Planning. (2016). *Best practice principles for urban renewal*.
<https://sgsep.com.au/publications/insights/best-practice-principles-for-urban-renewal>
- Shach-Pinsly, D. (2019). Measuring security in the built environment: Evaluating urban vulnerability in a human-scale urban form. *Landscape and Urban Planning*, 191 (March 2018), 103412.
<https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2018.08.022>
- Shach-Pinsly, D., Bindreiter, S., Porat, I., Sussman, S., Forster, J., & Rinnerthaler, M. (2021). Multiparametric analysis of urban environmental quality for estimating neighborhood renewal alternatives. *Urban Planning*, 6(4), 172—188. <https://doi.org/10.17645/up.v6i4.4405>
- Smith, G., Gidlow, C., Davey, R., & Foster, C. (2010). What is my walking neighbourhood? A pilot study of English adults' definitions of their local walking neighbourhoods. *International Journal of Behavioral Nutrition and Physical Activity*, 7, 1—8. <https://doi.org/10.1186/1479-5868-7-34>
- Squires, C. (2017). *A Long Time Coming*. Source Partnership Blog.
<http://www.sourcepartnership.com/a-long-time-coming/>

- The Mayor of London. (2018). *Better homes for local people*.
<https://www.london.gov.uk/sites/default/files/better-homes-for-local-people-the-mayors-good-practice-guide-to-estate-regeneration.pdf>
- United Nations Human Settlements Program. (n.d.). *Urban Regeneration*.
<https://unhabitat.org/topic/urban-regeneration>
- Vermeijden, B. (2001). Dutch urban renewal, transformation of the policy discourse 1960-2000. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(2), 203–232.
- Woetzel, J., Remes, J., Boland, B., Lv, K., Sinha, S., Strube, G., Means, J., Law, J., Cadena, A., & Tann, V. (2018). *Smart Cities: Digital Solutions for a More Livable Future*.
<https://www.mckinsey.com/capabilities/operations/our-insights/smart-cities-digital-solutions-for-a-more-livable-future>
- World Bank. (n.d.). *Population density (people per sq. km of land area) - OECD members*.
https://data.worldbank.org/indicator/EN.POP.DNST?locations=OE&most_recent_value_desc=true
- אטינגר, א., וקרני כהן, ש. (2024). היבטים חברתיים וסביבתיים בהתחדשות עירונית – אתגרים עכשוויים. מרכז קרסו-הגר, אוניברסיטת תל אביב.
- דורית פרי תכנון חברתי ושיתוף ציבור. (2015). התחדשות עירונית גבעת רמב"ם, גבעתיים: ניתוח חברתי – דו"ח מצב קיים.
- דורית פרי תכנון חברתי ושיתוף ציבור והילה בר-נר. (2016). התחדשות עירונית גבעתיים: ממצאי סקר שיתוף ציבור גבעת רמב"ם.
- גוטמן אסיף אדריכלים ואחרים. (2020). ג'סי כהן – תכנית מתאר להתחדשות עירונית: מסמך מס' 1 – סקר מצב קיים. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית חולון.
- גוטמן אסיף אדריכלים ואחרים. (2023). מסמך מדיניות התחדשות עירונית ג'סי כהן. חוברת ראשית. המינהלת להתחדשות עירונית חולון, ועיריית חולון, והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- גוטמן אסיף אדריכלים ואחרים. (2023). מתחם יד התשעה הרצליה. ניתוח מצב קיים. תכנית מפורטת להתחדשות עירונית. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מינהלת התחדשות עירונית הרצליה, ועיריית הרצליה.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס). (2024, 6 מרץ). לקט נתונים לרגל יום האישה הבין-לאומי 2024. הודעה לתקשורת. https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/069/11_24_069b.pdf
- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. (2024). המינהלות העירוניות להתחדשות עירונית. https://www.gov.il/he/pages/contact_minhalot_hitchadshut_ironit. תאריך עדכון 23.01.24.
- חודי, א. (2022, ספטמבר 23). מסע בין ערים מתחדשות. *YNET*.
<https://www.ynet.co.il/economy/article/bymsj100zi>

יפתחאל, ע., יעקב, א. וששון, י. (2023). שכונה מתחדשת — קנה מידה שכונתי בהתחדשות עירונית: ניסוח עקרונות עבודה מתוך עבודת שטח. עיריית תל אביב-יפו — מנהל קהילה תרבות וספורט, אגף דרום | מנהל הנדסה, תכנון אסטרטגי.

מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים, ואחרים (2022). מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כנען, צפת: נספחי יועצים. תנע, עיריית צפת, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

עיריית תל אביב-יפו. (2023). תשקיפים.

<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/forecast.aspx>

קורין אדריכלים. (ללא תאריך). גבעת רמב"ם, גבעתיים — התחדשות עירונית: ניתוח מצב קיים. מצגת משרד הבינוי.

מדיניות ותכניות

מדיניות ממשלתית לקידום שילובם המיטבי של יוצאי אתיופיה בחברה הישראלית — תכנית משרד הבינוי והשיכון בתחום ההלוואות לדיור ובתחום ההתחדשות העירונית. החלטה מספר אתפ/15 של ועדת שרים מיום 21.12.2016. https://www.gov.il/he/pages/2017_dec2253

תכנית מתאר מספר 503-0573865: התחדשות עירונית — גבעת רמב"ם.

תכנית מספר 216-1025303: מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כנען, צפת.

נספח: בדיקת מסמכי תכנון שכונתי בהשוואה לממצאי הסקירה הבינלאומית

בדקנו אלו מהפרמטרים שתוארו בחלק 4 של סקירה זאת (טבלאות 9-2) מקבלים ביטוי במסמכים ותכניות שיצאו מתהליכי תכנון התחדשות שכונות בישראל. במסגרת בדיקה זו סקרנו את מעט התוכניות שעבורן הצלחנו להשיג חומרים משלב ניתוח המצב הקיים:³¹ בבדיקה זאת אנחנו מתייחסים למסמכי תכנון בלבד, ולא לתהליכי התכנון והדיון בתכניות אלה, כיוון שתהליכים אלו פחות שקופים.

1. תכנית התחדשות עירונית לשכונת גבעת רמב"ם, גבעתיים:

- "ניתוח חברתי דו"ח מצב קיים" (דורית פרי תכנון חברתי ושיתוף ציבור, אפריל 2015)
- מצגת מצב קיים (ללא תאריך)
- ממצאי סקר שיתוף ציבור (דורית פרי תכנון חברתי ושיתוף ציבור, אפריל 2016)
- תכנית מתאר (תכנית מס' 503-057386)

2. תכנית התחדשות עירונית לשכונת כנען, צפת:

- נספחי יועצים (ספטמבר 2022)
- מסמך מדיניות

3. תכנית התחדשות עירונית לשכונת ג'סי כהן, חולון:

- תכנית מתאר להתחדשות עירונית מסמך מס' 1 — סקר מצב קיים (יוני 2020),
- מסמך מדיניות התחדשות עירונית ג'סי כהן (אוגוסט 2023)

4. תכנית התחדשות עירונית לשכונת יד התשעה, הרצליה:

- סיכום ניתוח מצב קיים (יולי 2023)

בחננו את מסמכי התכנון לעיל בהשוואה לקריטריונים לתכנון התחדשות עירונית שכונתית מיטבית אשר הובאו בחלק 4 עבור כל אחד מהנושאים הבאים: אוכלוסייה, קהילה, שייכות, הוגנות, מבנה ומורפולוגיה, סביבת המחיה וקיימות סביבתית. ביחס לארבעת הנושאים הראשונים, בדקנו רק את מסמכי המצב הקיים ולא את התכניות. הסיבה לכך היא שלרוב לא ניתן לזהות את ההשפעה של ממצאים חברתיים-כלכליים בשלב ניתוח מצב קיים על תוכן התכנית, גם אם היא קיימת. בנוסף, לעיתים ממצאים אלה ישפיעו לא על תהליך התכנון או על יוזמות אחרות מעבר לתחום התכנון.

31 בהקשר זה, ראוי לציין שבאופן כללי, נתקלנו במהלך הסקירה בקשיים הנובאים מחוסר שקיפות בתהליכי התכנון מצד רוב הרשויות.

לנושא "אוכלוסייה" בדקנו האם מסמכי ניתוח מצב קיים מתייחסים לקריטריונים הבאים: אוכלוסייה קיימת, קשישים, עולים, גודל משק בית ותחזית אוכלוסייה. הבדיקה מסוכמת בטבלה א. ניתן לראות שברוב המקרים יש התייחסות לרוב הפרמטרים בשלב ניתוח מצב קיים (בשלב התכנית לא רלוונטי לבדוק את קריטריונים אלה). מה שבדרך כלל לא קיים במסמכים אלה הן תחזיות אוכלוסייה על בסיס קצב הגידול הקיים – זהו מידע שרווח בניתוחי מצב קיים בעולם, אבל פחות נבדק בישראל. בנוסף, בחלק מהמסמכים לא מצאנו התייחסות לעולים וקשישים בשכונה. לפירוט הממצאים ראו טבלה ב.

ניתוחי המצב הקיים שסקרנו כוללים בדיקה סבירה עד מקיפה של אוכלוסיית השכונה. רק אין התייחסות לתחזיות אוכלוסייה על פי קצב הגידול של השכונה.

טבלה א: סיכום בדיקה של מסמכי תכניות שכונתיות להתייחסות לקריטריונים בנושא "אוכלוסייה"

התייחסות לקריטריונים - ניתוח האוכלוסייה						תאריך אישור תכנית	סוג תכנית	יישוב	שכונה
תחזית אוכלוסייה	גודל משק בית	עולים	קשישים	אוכלוסייה קיימת	מסמך שנבדק				
X	V	V	V	V	כל מסמכי ניתוח מצב קיים	2023	מתאר	גבעתיים	גבעת רמב"ם
X	V	X	V	V	נספחי יועצים	2019	מדיניות	צפת	שכונת כנען
O	V	V	V	V	סקר מצב קיים יוני 2020	2023	מדיניות	חולון	ג'סי כהן
X	V	X	X	O	ניתוח מצב קיים יולי 2023		תכנית טרם אושרה	מפורטת	יד התשעה

V יש התייחסות X אין התייחסות O התייחסות חלקית / עקיפה

טבלה ב: פרוט התייחסות לקריטריונים בנושא "אוכלוסייה"

<p>גבעת רמב"ם, גבעתיים V התייחסות לקריטריונים אוכלוסייה קיימת, קשישים, עולים, גודל משק בית.</p> <p>X תחזיות אוכלוסייה על בסיס קצב הגידול הקיים</p>
<p>כנען, צפת V התייחסות לקריטריונים אוכלוסייה קיימת, קשישים, גודל משק בית.</p> <p>X עולים + תחזיות אוכלוסייה על בסיס קצב הגידול הקיים.</p>
<p>ג'סי כהן, חולון V התייחסות לקריטריונים אוכלוסייה קיימת, קשישים, עולים, גודל משק בית.</p> <p>X תחזיות אוכלוסייה על בסיס קצב הגידול הקיים, אבל יש "גידול צפוי בשכונה" (כנראה על בסיס תכנון ולא גידול טבעי)</p>
<p>יד התשעה, הרצליה V ניתוח חלקי של האוכלוסייה, גודל משק בית.</p> <p>X ניתוח מעמיק, קשישים, עולים, תחזיות אוכלוסייה על בסיס קצב הגידול הקיים.</p>



לצורך בדיקה זאת, לנושא "קהילה" איחדנו בין שני הקריטריונים בנושא – השתתפות הקהילה וקשרים חברתיים. שאלנו: האם מסמכי התכנית מתייחסים לקשרי קהילה ושכנות? מצאנו שאין התייחסות ישירה באף אחד ממסמכי המצב הקיים שבדקנו להיבטים אלה. בחלק מהמסמכים מצאנו התייחסות עקיפה ובמסמך של שכונת יד התשעה בהרצליה, לא מצאנו התייחסות כלל לנושא הקהילה. לפירוט הממצאים ראו טבלה ג.

טבלה ג: פרוט התייחסות לקריטריונים בנושא "קהילה"

גבעת רמב"ם, גבעתיים	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ מזהים "קהילתיות" כחוזקה (קריטריון השתתפות הקהילה). ⊗ התייחסות מלאה לקריטריון השתתפות הקהילה (ניתוח של קשרים קהילתיים, אירגונים וקבוצות קהילתיים, התייחסות לקיום/שיעור בניינים עם ועד בית), התייחסות לקריטריון קשרים חברתיים (קשר בין שכנים).
כנען, צפת	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ במסגרת שיתוף הציבור, עלו הנושאים: היעדר מקום פיזי לפעילות חברתית + קושי התארגנות, מחסור בחיי קהילה, יחסי שכנות טובים. ⊗ התייחסות מלאה לקריטריון השתתפות הקהילה (ניתוח של קשרים קהילתיים, ארגונים וקבוצות קהילתיים, התייחסות לקיום/שיעור בניינים עם ועד בית).
ג'סי כהן, חולון	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ ארגונים חברתיים וקהילתיים קיימים בשכונה, סקירה של פלטפורמות דיגיטליות שמשרתות את הקהילה, מטרות: "יצירת מרכזים שכונתיים... לטובת חיזוק הקהילה סביבם" (קריטריון השתתפות הקהילה). ⊗ התייחסות מלאה לקריטריון השתתפות הקהילה (ניתוח של קשרים קהילתיים, התייחסות לקיום/שיעור בניינים עם ועד בית), התייחסות לקריטריון קשרים חברתיים (קשר בין שכנים).
יד התשעה, הרצליה	<ul style="list-style-type: none"> ⊗ התייחסות לקריטריון השתתפות הקהילה (ניתוח של קשרים קהילתיים, אירגונים וקבוצות קהילתיים, התייחסות לקיום/שיעור בניינים עם ועד בית) וגם התייחסות לקריטריון קשרים חברתיים (קשר בין שכנים).

⊗ אין התייחסות ⊙ התייחסות חלקית / עקיפה



לנושא "שייכות" בדקנו האם מסמכי ניתוח מצב קיים מתייחסים לקריטריונים הבאים: זיקה למקום, ביטחון, שביעות רצון, שימור מורשת וגישה לשינוי בשכונה. ברוב המקרים, מצאנו התייחסות חלקית לקריטריונים של "שייכות" (טבלה ד). רק בנייתו המצב הקיים לשכונת גבעת רמב"ם בגבעתיים מצאנו התייחסות יותר מלאה לשני קריטריונים: שביעות רצון ושימור מורשת. מצד שני, ניתוח המצב הקיים לשכונת יד התשעה שבהרצלייה לא מתייחס כלל לנושא זה. לפירוט הממצאים, ראו טבלה ה.

טבלה ד: סיכום בדיקה של מסמכי תכניות שכונתיות להתייחסות לקריטריונים בנושא "שייכות"

התייחסות לקריטריונים - שייכות					מסמך שנבדק	תאריך אישור תכנית	סוג תכנית	יישוב	שכונה
עמדות ביחס לשינוי בשכונה	שימור מורשת	שביעות רצון	ביטחון ובטיחות	היקשרות למקום					
○	✓	✓	○	○	כל מסמכי ניתוח מצב קיים	2023	מתאר	גבעתיים	גבעת רמב"ם
✗	✗	○	○	○	נספחי יועצים	2019	מדיניות	צפת	שכונת כנען
✗	○	○	○	○	סקר מצב קיים יוני 2020	2023	מדיניות	חולון	ג'סי כהן
✗	✗	✗	✗	✗	ניתוח מצב קיים יולי 2023		תכנית טרם אושרה	מפורטת	יד התשעה

○ יש התייחסות ✗ אין התייחסות ○ התייחסות חלקית / עקיפה

טבלה ה: פרוט התייחסות לקריטריונים בנושא "שייכות"

<ul style="list-style-type: none"> ○ התייחסות לזהות השכונה (קריטריון היקשרות), ביטחון העיר (לא השכונה, קריטריון ביטחון ובטיחות), קריטריון עמדות ביחס לשינוי בשכונה. ✗ ניתוח מעמיק של היקשרות למקום, תחושת ביטחון, שביעות רצון, גישה לשינוי בשכונה 	<ul style="list-style-type: none"> ○ קריטריון שביעות רצון, סקר שימור (קריטריון שימור מורשת) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ גבעת רמב"ם, גבעתיים
<ul style="list-style-type: none"> ○ בשיתוף הציבור התייחסות לקריטריונים היקשרות למקום, ביטחון ובטיחות, שביעות רצון (אין ניתוח מעמיק של קריטריונים אלה). ✗ ניתוח של שימור מורשת ועמדות ביחס לשינוי בשכונה. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ זיהוי הגירה שלילית (קריטריון היקשרות). 	<ul style="list-style-type: none"> ○ כנען, צפת
<ul style="list-style-type: none"> ○ זיהוי הגירה שלילית (קריטריון היקשרות), מוקדי פשיעה (בטיחות וביטחון), "מקומות קסומים" (קריטריון שימור מורשת), שביעות רצון (אין ניתוח מעמיק). ✗ עמדות ביחס לשינוי בשכונה. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ זיהוי הגירה שלילית (קריטריון היקשרות), מוקדי פשיעה (בטיחות וביטחון), "מקומות קסומים" (קריטריון שימור מורשת), שביעות רצון (אין ניתוח מעמיק). 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ג'סי כהן, חולון
<ul style="list-style-type: none"> ✗ ניתוח מעמיק של כל הקריטריונים בנושא — היקשרות למקום, ביטחון ובטיחות, שביעות רצון, שימור מורשת ועמדות ביחס לשינוי בשכונה 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ ניתוח מעמיק של כל הקריטריונים בנושא — היקשרות למקום, ביטחון ובטיחות, שביעות רצון, שימור מורשת ועמדות ביחס לשינוי בשכונה 	<ul style="list-style-type: none"> ○ יד התשעה, הרצלייה



לנושא "הוגנות" בדקנו האם מסמכי ניתוח מצב קיים מתייחסים לקריטריונים הבאים: הכנסת תושבים, בעלות על דיור, תעסוקה, השכלה, יוקר המחייה, מגוון ומבחר ונגישות לשירותים. בבדיקה ראינו שוני משמעותי בין השכונות (טבלה ו): בנייתוחים של שכונת גבעת רמב"ם וג'סי כהן יש יותר התייחסות לקריטריונים מאשר בנייתוחים לשוכנות כנען ויד התשעה. שני קריטריונים – בעלת על דיור ונגישות לשירותים – קיבלו התייחסות מלאה מלאה מתוך ארבע שכונות. מצד השני, יוקר המחייה או שלא נבדק, או שנבדק באופן חלקי. שאלות על תעסוקה נבדקו רק בשכונה אחת – ג'סי כהן. לפירוט הממצאים ראו טבלה ז.

טבלה ז: סיכום בדיקה של מסמכי תכניות שכונתיות להתייחסות לקריטריונים בנושא "הוגנות"

התייחסות לקריטריונים - הוגנות							מסמך שנבדק	תאריך אישור תכנית	סוג תכנית	יישוב	שכונה
נגישות לשירותים	מגוון ומבחר	יוקר המחייה	השכלה	תעסוקה	בעלות דיור	הכנסת תושבים					
V	V	X	V	V	V	O	כל מסמכי ניתוח מצב קיים	2023	מתאר	גבעתיים	גבעת רמב"ם
V	O	X	X	X	X	O	נספחי יועצים	2019	מדיניות	צפת	שכונת כנען
V	O	O	V	X	V	V	סקר מצב קיים יוני 2020	2023	מדיניות	חולון	ג'סי כהן
O	X	O	X	X	V	O	ניתוח מצב קיים יולי 2023	תכנית טרם אושרה	מפורטת	הרצליה	יד התשעה

V יש התייחסות X אין התייחסות O התייחסות חלקית / עקיפה

טבלה ז: פרוט התייחסות לקריטריונים בנושא "הוגנות"

גבעת רמב"ם, גבעתיים	V בעלות דיור, תעסוקה, השכלה, מיפוי שירותים ציבוריים (נגישות לשירותים). חלקי: הכנסות (נתונים רק ברמה העירונית)
	X הכנסות ברמה שכונתית, ניתוח יוקר המחייה
כנען, צפת	V נגישות לשירותים. O הכנסות דרך מדד חברתי כלכלי
	X בעלות דיור, תעסוקה, השכלה, יוקר מחייה, מגוון ומבחר
ג'סי כהן, חולון	V הכנסת תושבים, בעלות דיור, השכלה, נגישות לשירותים. O צורך בתמהיל דירות עתידיות (מגוון ומבחר), מחירי דירות (יוקר המחייה). X תעסוקה.
יד התשעה, הרצליה	V בעלות דיור – אחוז שוכרים, ניתוח שירותים ציבוריים. O ניתוח מחירי דיור, אשכול השכונה (יוקר המחייה), מגוון ומבחר. X תעסוקה, השכלה.

לנושא "מבנה ומורפולוגיה" בדקנו האם מסמכי התכנון מתייחסים לקריטריונים הבאים: צפיפות, אינטגרציה וקישוריות מרחבית, עירוב שימושים וטיפולוגיה בנייה (טבלה ח). מצאנו שברוב המקרים, הקריטריונים שקשורים לנושא זה מקבלים התייחסות מלאה או חלקית. כשיש חוסרים, הם דווקא בשלב ניתוח המצב הקיים: בשכונת כנען (צפת) אין תיעוד של ניתוח הצפיפות או טיפולוגיה בנייה במצב הקיים וביד התשעה (הרצליה) אין תיעוד של בדיקת המצב הקיים של עירוב שימושים. נציין גם שבכל המקרים, גם כשיש התייחסות של צפיפות השכונה הקיימת, אין ניתוח יסודי לקריטריון זה. לפירוט הממצאים, ראו טבלה ט.

למרות שאין תיעוד של בדיקת כל הקריטריונים בנייתו מצב הקיים, בעניין הצפיפות, ברוב המקרים סימנו התייחסות חלקית בלבד, מפני שניתוח הצפיפות במסמכים שסקרנו לא נעשה באופן יסודי.

טבלה ח: סיכום בדיקה של מסמכי תכנון שכונתיות להתייחסות לקריטריונים בנושא "מבנה ומורפולוגיה"

התייחסות לקריטריונים - מבנה ומורפולוגיה								
שכונה	יישוב	סוג תכנית	תאריך אישור תכנית	מסמך שנבדק	צפיפות	אינטגרציה וקישוריות מרחבית	עירוב שימושים	טיפולוגיה בנייה
גבעת רמב"ם	גבעתיים	מתאר	2023	כל מסמכי ניתוח מצב קיים	○	○	○	○
				תכנית מתאר	○	○	○	○
שכונת כנען	צפת	מדיניות	2019	נספחי יועצים	○	○	○	○
				מדיניות	○	○	○	○
ג'סי כהן	חולון	מדיניות	2023	סקר מצב קיים יוני 2020	○	○	○	○
				מדיניות	○	○	○	○
יד התשעה	הרצליה	מפורטת		ניתוח מצב קיים יולי 2023	○	○	○	○
				תכנית טרם אושרה	○	○	○	○

○ יש התייחסות ○ אין התייחסות ○ התייחסות חלקית / עקיפה

שכונה	התייחסות בשלב מיפוי מצב קיים	התייחסות בשלב התכנון
גבעת רמב"ם, גבעתיים	<ul style="list-style-type: none"> ✔ ניתוח תנועתי (אינטגרציה וקישוריות מרחבית), מיפוי ייעודי קרקע (עירוב שימושים), טיפולוגיית בנייה. ⓪ צפיפות דיור ממוצעת (אין מיפוי/ניתוח מעמיק של צפיפות). 	זכויות בנייה, דרישה לתכנית הסדרי תנועה וחנייה מפורטת, מדרכות, תחב"צ, צירי הולכי רגל, ייעודי קרקע
כנען, צפת	<ul style="list-style-type: none"> ⓪ יש התייחסות חלקית לתנועה ותחבורה, עירוב שימושים. ✘ ניתוח של צפיפות או טיפולוגיות. 	גובה בנייה מינימלית ומקסימלית + מכפיל תכנוני, התייחסות לתחבורה ציבורית וחנייה, הנחיות לעירוב שימושים + "פיתוח חזית פעילה", מספר קומות
ג'סי כהן, חולון	<ul style="list-style-type: none"> ✔ מערך תנועתי + רשת קישוריות הולכי רגל (אינטגרציה וקישוריות מרחבית), סכמה של ייעודי קרקע (עירוב שימושים). ⓪ ניתוח מספר קומות, ניתוח שטח בנוי, כולל תכסית (צפיפות - אין מיפוי/ניתוח מעמיק). 	הגדרת זכויות בנייה, בינוי ועיצוב עירוני רשת תחברותית, עירוב שימושים הוא חלק עקרוני של התכנית, הגדרת זכויות בנייה, בינוי ועיצוב עירוני
יד התשעה, הרצליה	<ul style="list-style-type: none"> ✔ ניתוח של טיפולוגיות בנייה קיימות. ⓪ נתוני צפיפות ונגישות בסיסיים. ✘ מיפוי/ניתוח מעמיק של צפיפות, או קישוריות, אין התייחסות לעירוב שימושים. 	לא רלוונטי (אין תכנית עדיין)

סביבת המחייה



לנושא "סביבת המחייה" בדקנו האם מסמכי התכנון מתייחסים לקריטריונים הבאים: הליכתיות, שטחים ירוקים, איכות אוויר, רעש, ניהול פסולת וניהול מים (טבלה י). איכות אוויר ורעש לא תמיד מקבלים התייחסות – סביר להניח שהם נבדקים רק כשיש גורם זיהום אוויר או רעש באיזור. היבטים של ניהול מים מופיעים בלפחות מסמך אחד מכל שכונה. לפירוט הממצאים ראו טבלה כ. למרות שהליכתיות קיבלה התייחסות בכל ניתוח מצב קיים וכל תכנית שבדקנו, ההתייחסות בשלב ניתוח המצב הקיים מסומן כחלקי בלבד, מפני שבאף אחד מהמקרים שנבדקו לא נמצא ניתוח יסודי של הליכתיות בשכונה.

טבלה י: סיכום בדיקה של מסמכי תכניות שכונתיות להתייחסות לקריטריונים בנושא "סביבת המחיה"

התייחסות לקריטריונים - סביבת המחיה				מסמך שנבדק	תאריך אישור תכנית	סוג תכנית	יישוב	שכונה
רעש	איכות אוויר	שטחים ירוקים	הליכתיות					
X	X	V	O	כל מסמכי ניתוח מצב קיים	2023	מתאר	גבעתיים	גבעת רמב"ם
O	V	V	V	תכנית מתאר				
O	O	V	O	נספחי יועצים	2019	מדיניות	צפת	שכונת כנען
X	O	V	V	מדיניות				
V	V	V	O	סקר מצב קיים יוני 2020	2023	מדיניות	חולון	ג'סי כהן
V	V	V	V	מדיניות				
O	X	O	O	ניתוח מצב קיים יולי 2023	תכנית טרם אושרה	מפורטת	הרצליה	יד התשעה

V יש התייחסות X אין התייחסות O התייחסות חלקית / עקיפה

טבלה כ: פירוט התייחסות לקריטריונים בנושא "סביבת המחיה"

שכונה	התייחסות בשלב מיפוי מצב קיים	התייחסות בשלב התכנון
גבעת רמב"ם, גבעתיים	V ניתוח שצ"פ לנפש (שטחים ירוקים). O ניתוח הליכה לשצ"פים והציבור העלה את הנושא של תשתיות להולכי רגל (הליכתיות) X התייחסות לאיכות אוויר או רעש.	הוראות לרוחב מדרכות בתכנית, ציר הולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, איכות הסביבה
כנען, צפת	V ניתוח מעמיק של שטחים ירוקים. O ניתוח מדרכות קיימות ועצים (הליכתיות). X ניתוח איכות אוויר, רעש. O (יש הנחיות לגבי רעש ללא ניתוח)	הנחיות לשיפור מרחב הולכי רגל, המלצות להשלמת שטחים פתוחים, הנחיה כללית לגבי איכות אוויר
ג'סי כהן, חולון	V ניתוח שצ"פים, ניתוח איכות אוויר, ניתוח רעש. O ניתוח רשת קישוריות הולכי רגל (הליכתיות) והמושג הליכתיות מופיע בהזדמנויות יעדים.	רשת תחברותית, שטחים ירוקים, איכות אוויר, רעש.
יד התשעה, הרצליה	O התייחסות חלקית בלבד להליכתיות, שטחים ירוקים ורעש. X ניתוח איכות אוויר.	לא רלוונטי (אין תכנית עדיין)



לנושא "קיימות סביבתית" בדקנו האם מסמכי התכנון מתייחסים לקריטריונים הבאים: ניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית, ניהול מים, הצללה ואנרגיה מתחדשת (טבלה ל, פירוט בטבלה מ). ניתן לראות שנושא ניהול פסולת והתנהגות אנרגטית לא מקבל התייחסות ברוב המסמכים. נושאים אלה לא נחשבים כמרכזיים בתהליך התכנון. לאנרגיה מתחדשת התייחסו רק בשלב התכנון. מצד שני, לקריטריון ההצללה התייחסו בשני השלבים, אך בשלב ניתוח המצב הקיים ההתייחסות היא חלקית בלבד. הסיבה לכך היא שלא נעשה ניתוח יסודי של פרמטרים של צל בשכונות.

טבלה ל: סיכום בדיקה של מסמכי תכניות שכונתיות להתייחסות לקריטריונים בנושא "קיימות סביבתית"

התייחסות לקריטריונים - קיימות סביבתית				מסמך שנבדק	תאריך אישור תכנית	סוג תכנית	יישוב	שכונה	
אנרגיה מתחדשת	הצללה	ניהול מים	ניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית						
X	O	X	X	כל מסמכי ניתוח מצב קיים	2023	מתאר	גבעתיים	גבעת רמב"ם	
V	V	V	O	תכנית מתאר					
O	O	V	O	נספחי יועצים	2019	מדיניות	צפת	שכונת כנען	
V	V	V	O	מדיניות					
X	O	V	X	סקר מצב קיים יוני 2020	2023	מדיניות	חולון	ג'סי כהן	
V	V	V	X	מדיניות					
X	O	O	X	ניתוח מצב קיים יולי 2023		תכנית טרם אושרה	מפורטת	הרצליה	יד התשעה

● יש התייחסות ✕ אין התייחסות ○ התייחסות חלקית / עקיפה

שכונה	התייחסות בשלב מיפוי מצב קיים	התייחסות בשלב התכנון
גבעת רמב"ם, גבעתיים	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ הצללה – ניתוח גינות – אחוז מוצלל + רפרנס לפיתוח עצים ברחוב. ⊗ ניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית, ניהול מים, אנרגיה מתחדשת. 	יש התייחסות להצללה בכמה היבטים, התייחסות כללית לאנרגיה מתחדשת, ניהול מי נגר
כנען, צפת	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ ניהול נגר עילי (ניהול מים). ⊖ הציבור העלה את הצורך בחינוך הדור הצעיר בנושא פינוי פסולת (ניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית), ניתוח מדרכות עם עצים (הצללה). התייחסות לאנרגיה מתחדשת. 	עצים מוצעים + התייחסות כללית לבנייה ירוקה, הנחיה כללית לגבי ניהול פסולת, הנחיות ניקוז ושימור מי נגר.
ג'סי כהן, חולון	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ ניתוח תשתיות מים ורגישות הידרולוגית (ניהול מים). ⊖ הצללה. ⊗ ניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית, אנרגיה מתחדשת. 	התייחסות לשתילת עצים, גגות ירוקים + דרישות לבחון שילוב של אנרגיה מתחדשת בתכנית מפורטת, ניהול מי נגר בדרישות לשלב הכנת תכנית מפורטת.
יד התשעה, הרצליה	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ הצללה – עצים קיימים לשימור, ניהול מים. ⊗ ניהול פסולת והתנהגות מודעת סביבתית, אנרגיה מתחדשת. 	לא רלוונטי (אין תכנית עדיין)

