



## רקע

התחדשות עירונית טובה היא תהליך טבעי ואורגני הכולל התחדשות המבנים, התחדשות המרחב הציבורי והתשתיות. ההתחדשות מתייחסת הן לפן הפיסי המרחבי והן לפן החברתי ועוסקת במגוון תחומים משלימים הכוללים דיור, מבני חינוך, קהילה ומבני הציבור, את הרחובות ואפשרות הניידות בהם. ההתחדשות העירונית היא הזדמנות לציפוף העיר באופן איכותי, המגביר את הנגישות למגוון הזדמנויות: כלכליות, חברתיות ותרבותיות. הצורך בהתחדשות איכות והיצע הדיור, הוא שלרוב מניע את מנגנוני ההתחדשות העירונית המקובלים היום בישראל, ומהווה הזדמנות לצמצום הפערים באיכות הדיור, עירוב אוכלוסיות, חיזוק המערכת הקהילתית, הגברת הנגישות לתעסוקה, מסחר, חינוך ותרבות ושיפור איכות חיי היומיום של התושבים.

### התחדשות עירונית היא הזדמנות ל:

- חידוש ושדרוג המרחב הציבורי
- חיזוק מרכז העיר הוותיק והמסחר בו
- שיפור מערך המגורים
- שימושים תומכים בתושבי השכונה, מערך השירותים: מוסדות חינוך, קהילה ותרבות, מסחר ותעסוקה ותחבורה הציבורית
- יצירת הזדמנויות לצמיחה של עסקים המקומיים (כלכלה מקומית)
- עידוד יזמות מכל מיני סוגים, כולל יוזמות חברתיות
- שמירה וחיזוק הזהות והשייכות של תושבי השכונה
- חיזוק התשתית החברתית והקהילתית הקיימת, חיזוק האוכלוסייה הקיימת.
- שיפור יעילות ומגוון אמצעי התנועה בתוך השכונה ובעיר

## עקרונות מדיניות

1. \* **התחדשות עירונית בראיה ארוכת טווח** - גיבוש והגדרת שלבים, דרכי פעולה ותפישה אסטרטגית לניהול תהליכי התחדשות עירונית ארוכי טווח.
2. **שיפור מערך החיים** - התחדשות עירונית עוסקת בשני מישורים מקבילים: פיזי וחברתי. כאשר ההתחדשות נועדה לחדש ולשפר את כלל מערך חיי התושבים. התחדשות עירונית היא הזדמנות לתיקון ובחינה מחדש של מערך החיים במרחב העירוני.
3. **מודלים כלכליים להתחדשות** - מתן היצע מגוון של מודלים להתחדשות עירונית המאפשרים התאמה לצרכים ולאופי ההתחדשות במקום.
4. **קהילה וזהות מקומית** - התחדשות עירונית טובה מכבדת ומחזקת את מעורבות הקהילה בתהליכי תכנון וקבלת ההחלטות. באמצעות שיתוף ניתן לתת ביטוי לידע המקומי ולחזק את זהות התושבים.

\*ניתן לראות השוואות כלכליות נוספות במסמך: **בחינת היבטים כלכליים וכלים למימון התחדשות עירונית**

## 100 ימים ראשונים

1. **תכנית אב להתחדשות עירונית**. מיפוי תהליכי ההתחדשות המתבצעים ומאשרים כיום; כתיבת תכניות מדיניות להתחדשות: שכונות, התחדשות מרכז העיר וצירים ראשיים בעיר המהווים את הבסיס לניהול תהליכי ההתחדשות העירונית; בחירת פרויקטים חלוציים בשכונות היכולים לשמש זרז לפרויקטים; קביעת מעורבות כל מחלקה בעירייה בתהליכי ההתחדשות העירונית.
2. **שילוב הציבור בתהליכי ההתחדשות**. נוהל מחייב של שיתוף הציבור בתהליכי התחדשות.\*\*
3. **מערך ארגוני**. מינוי בעל תפקיד/ גוף עירוני להתחדשות עירונית - האחראי על ליווי, תכנון, ניהול וביצוע תהליכי ההתחדשות העירונית השומר ומייצג את טובת הציבור; הכשרת עובדים קהילתיים בתחום ההתחדשות העירונית; הכשרת מחלקות העירייה בסדרת סדנאות מקצועיות על תכנון והתחדשות עירונית.
4. **מודלים כלכליים**:
  - **מתן הטבות** - במקומות בהם מנגנוני ההתחדשות העירונית הנפוצים אינם כלכליים יש לבדוק אפשרות למתן מענקים, תמריצים ליזמים להעלאת כדאיות פרויקט במקום.
  - **ניוד זכויות בניה** - העברת זכויות הבניה ממקום בו לא ניתן לממש אותם לאזור אחר בו ניתן ורצוי להעניק זכויות בניה.
  - **הלוואות להתחדשות עירונית** - מתן הלוואות בתנאים נוחים למטרות התחדשות המרחב העירוני במקומות בהם יש מגבלה של כדאיות כלכלית לתהליכי התחדשות עירונית.\*\*\*

\*\*דוגמא לכלי לשיתוף ציבור: 'כי האדם הוא העיר'  
\*\*\*לקריאה מורחבת על התחום הכלכלי: **בחינת היבטים כלכליים וכלים למימון התחדשות עירונית**

## עקרונות לתכנון התחדשות עירונית

- ביצוע התחדשות עירונית בשלבי
- העדפת בינוי בשטח מבונה קיים (עיבוי), על פני שטחים פתוחים בפאתי העיר. דוגמאות להתחדשות שכונות במרקם הבנוי, **המעבדה להעצמה עירונית**
- שמירה על קנה מידה מקומי וקטן יחסית של גודל המרחב העובר התחדשות עירונית (להימנע מהתחדשות של אזורים / שכונה שלמה בבת אחת)
- שיפור איכות התחבורה הציבורית כשלב מקדים ומקביל להתחדשות עירונית
- הטמעת עקרונות **מסמך ישראל עירונית 2050** וכלים להתחדשות עירונית של עמותת מרחב.

כיום רווחת הגישה המקדמת הקמת שכונות חדשות בפאתי הערים מתוך חשיבה כי הן ישפרו ויקדמו את העיר. על פי מחקר שנערך בעמותת מרחב בשיתוף המשרד להגנת הסביבה ואונ' בן גוריון, הממצאים מראים שהשכונות החדשות הנבנות מחוץ לעיר יוצרות הפרדה חברתית ומרחבית בין קבוצות אוכלוסייה. הקהילות הצעירות המבוססות כלכלית עוזבות את מרכזי הערים ומשתקעות בשכונות החדשות. כאשר הקמתן של שכונות אלה משפיעה על ההידרדרות המהירה של השכונות הוותיקות במרכזי הערים. היא מביאה להזדקנות האוכלוסייה בשכונות, ירידה במעמד הסוציו-אקונומי ובמחירי הדיור בהן. השכונות החדשות מסיטות את המשאבים העירוניים אליהן, זוכות להשקעה גדולה יותר במרחב הציבורי, במבני הציבור ובאופן כללי התחזוקה השוטפת בהן איכותית יותר. תהליך ההיבדלות המרחבי בין השכונות החדשות לוותיקות לא מעלה את מספר התושבים בעיר אלה יוצר הגירה פנים עירונית של השכבות המבוססות יותר מהשכונה הוותיקה לשכונה החדשה ולכן הניסיון להתחדשות העיר על ידי משיכת אוכלוסייה חדשה לשכונות אטרקטיביות מובילה בפועל להחלשת התושבים הקיימים ואיננה מקדמת את העיר כפי שנהוג לחשוב.

לקריאת המחקר: [ההשפעה החברתית של הקמת שכונות בפאתי הערים](#)