

קיימות חברתית – עירונית בתכניות לפינוי בינוי ניתוח השוואתי

כנס איגוד המתכננים
14 מרץ 2018

חני כספי

רקע

מהם שיקולים חברתיים?
האם הם מוטמעים באותה
מידה בתכניות לפינוי
בינוי?

- קידום מסיבי של תכניות לפינוי בינוי
- עידן ניאו-ליברלי - כדאיות כלכלית
- עלייה במודעות של השלכות חברתיות של תהליכי פינוי בינוי

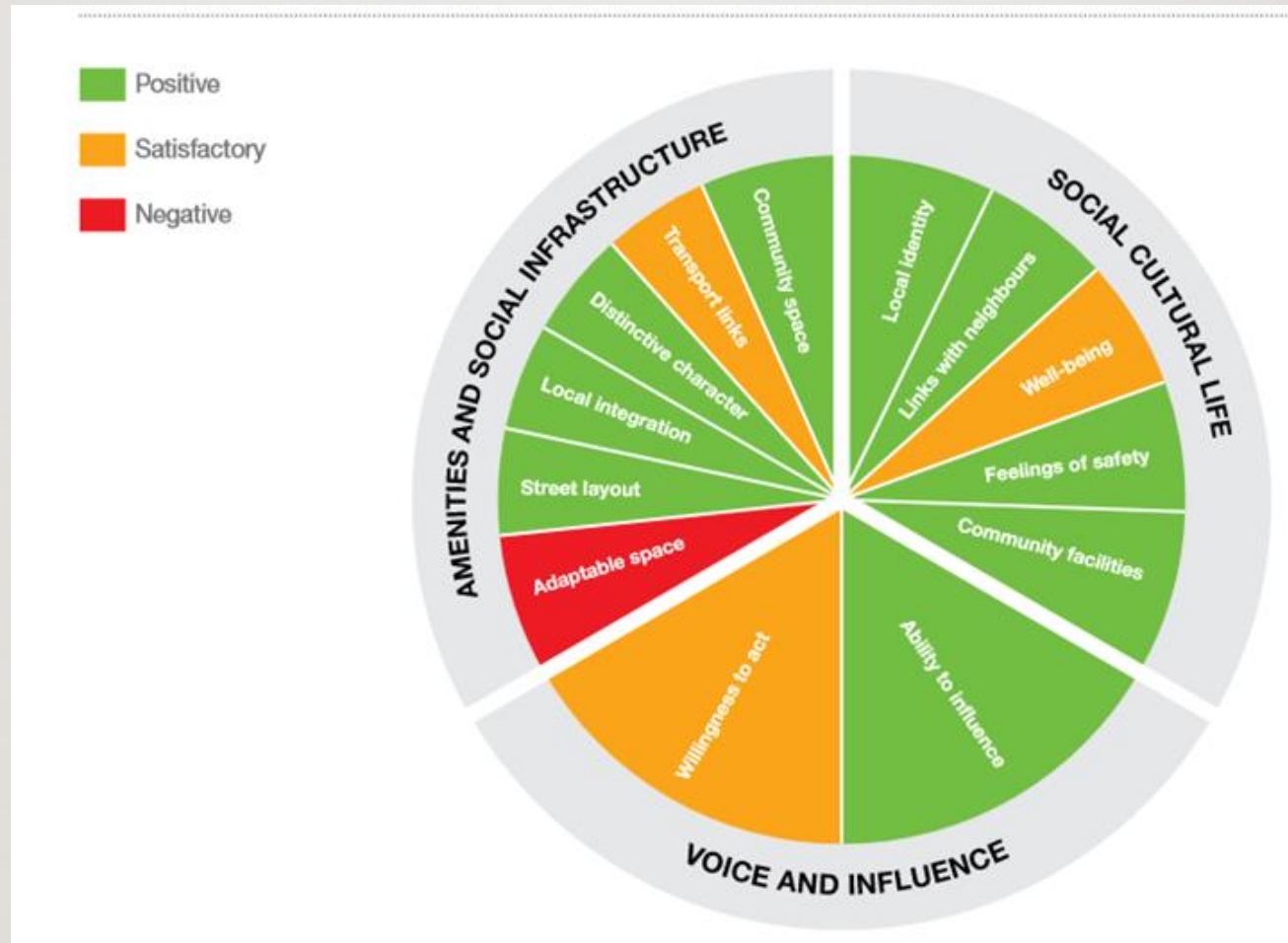
URBAN SOCIAL SUSTAINABILITY

קיימות חברתית עירונית

”קיימות חברתית עירונית עוסקת באיכות החיים של אנשים, בהווה ובעתיד. מתארת את האופן שבו שכונות תומכות ברווחת הפרטים והקולקטיב ומשלבת עיצוב של הסביבה הפיזית תוך דגש על האופן שבו האנשים שגרים בשכונה ומשתמשים במרחב מתייחסים אחד לשני ומתפקדים כקהילה. תשתית פיזית נכונה משפרת ותומכת בחיים החברתיים והתרבותיים ומספקת הזדמנויות לאנשים ולקהילה להתפתח.”



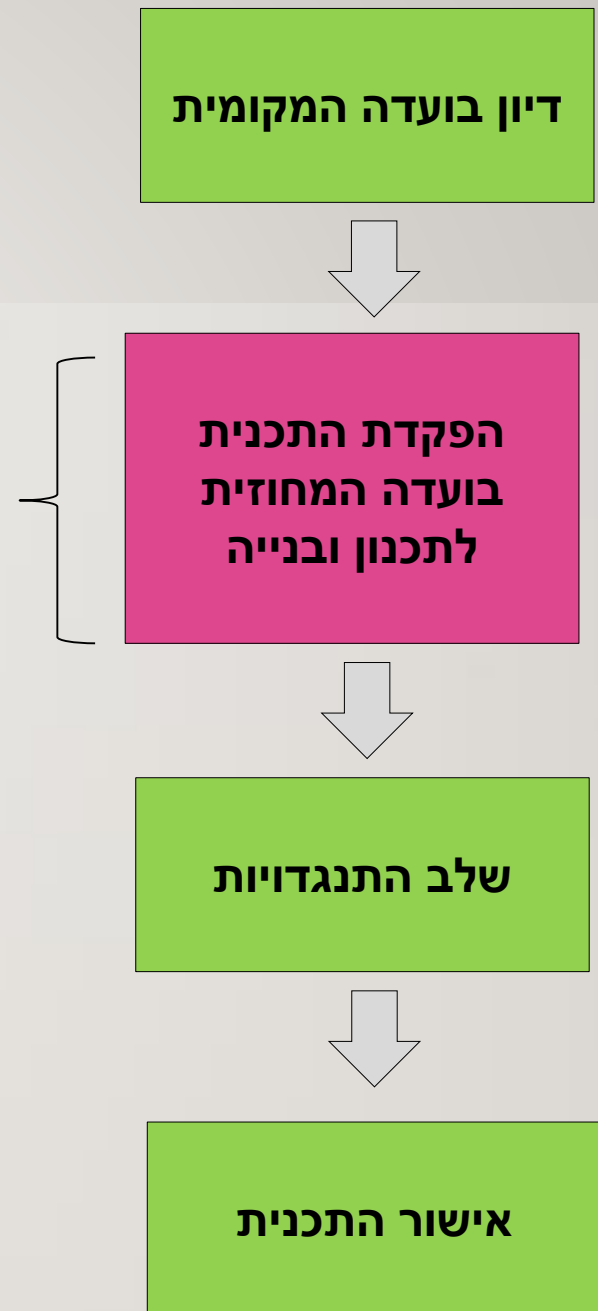
דירוג RAG בהתאם לאינדיקטורים שנבחרו



תשעה אינדיקטורים המעידים על שילוב קיימות חברתית

מנגנונים תומכים	קול והשפעה	תכנון פיזי
.8 נספח חברתי	.6 תהליך שיתוף ציבור	.1 מלאי דירות להשכרה
.9 קרן אחזקה	.7 תכנון המשלב אלמנטים מהמצב הקיים	.2 תמהיל בינוי נמוך וגבוה
		.3 הקצאת דירות לדיור ציבורי
		.4 מסלול התחדשות עירונית
		.5 צפיפות

- ניתוח התכניות:
- הוראות ותשריט התכנית
 - פרוטוקולים של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה

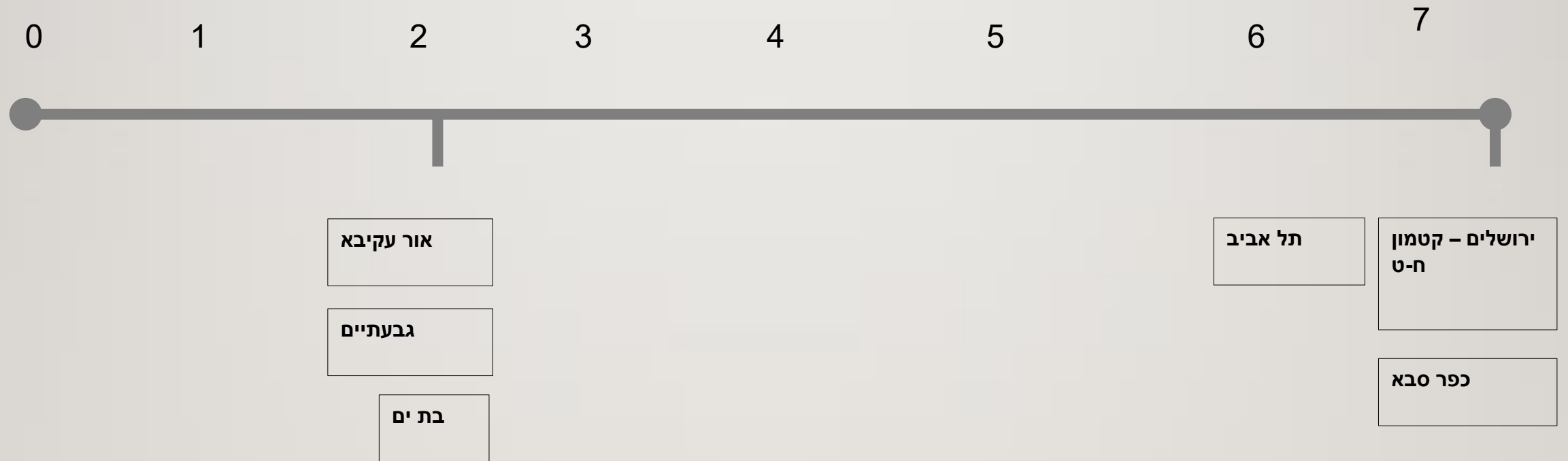


תיאור התכניות

- **אור עקיבא – מתחם שז"ר:** התכנית מציעה באמצעות פינוי בינוי להרוס 352 יחידות דיור ולהקים במקומן מתחם מגורים בן כ – 1,700 יח"ד בצפיפות בבניה רוויה של מגדלי מגורים בני 15-18 קומות.
- **בת ים – מתחם השבטים:** התכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי. כיום קיימות במקום 144 יחידות דיור ב-6 מבנים המתוכננים להריסה, ובמקומן מתוכננות 744 יחידות דיור חדשות בארבעה מגדלים בני 32 קומות כל אחד.
- **ירושלים – קטמון ח' ט':** התכנית כוללת פתרונות מגוונים להתחדשות עירונית, בתפישה שכונתית כוללת בחלוקה לסוגי מתחמים שונים. על מנת לשפר את הישימות הכלכלית של התכנית, מוצעים בתכנית שני מתחמי קרקע משלימה למגורים. במסגרת התכנון מוצעת תוספת של כ-2,900 יח"ד לכ- 2,350 יח"ד שקיימות כיום בשכונה
- **כפר סבא – שכונת כיסופים:** מטרת התכנית היא להסדיר ולתכנן תהליך את תהליך ההתחדשות עירונית בשכונת כיסופים. במתחם מתוכננים לקום כ – 9 מבנים בני 15-7 קומות ובהם 385 יחידות דיור חדשות. כ – 160 יחידות דיור יפונו במסגרת הפרויקט.
- **תל אביב – לה גארדיה, בין השדרות:** פינוי והריסה בהדרגה של 4 בנייני שיכונים הכוללים 106 יח"ד. ובנייה מחדש של 12-6 בניינים בני עד 8 קומות כל אחד בבנייה מרקמית ובניין אחד של 15 קומות.
- **גבעתיים – מתחם ההסתדרות:** במסגרתה מוצע להרוס 914 יח"ד בנות 50-90 מ"ר ו 11 יחידות מסחר ולבנות במקומן 3,108 יח"ד בגובה של שבין 26 קומות ל – 45 קומות.

סה"כ אלמנטים של קיימות חברתית שמשולבת בתכנית	דיור ציבורי	דירות להשכרה	צפיפות מתחת ל-40 יח"ד לדונם	שיתוף ציבור בתהליך תכנון התכנית	תכנון המשלב שימור חוזקות/ ערכים של הקהילה המקומית	נספח חברתי	תמהיל דירות קטנות	קרן אחזקה	תמהיל בינוי נמוך וגבוה	
7 מתוך 10			+	+	+	+	+	+	+	ירושלים קטמון ח-ט
7 מתוך 10			+	+	+	+	+	+	+	כפר סבא
6 מתוך 10			+	+	+		+	+	+	תל אביב
2 מתוך 10							+	+		אור עקיבא
2 מתוך 10					+		+			גבעתיים
2 מתוך 10				+			+			בת ים

שונות בין התכניות בשילוב היבטים של קיימות חברתית:



ניתוח פרוטוקולים – תפיסה של המצב הקיים

- גישה ראשונה: שימור חוזקות וערכי הקהילה הקיימים בתכנון החדש
- גישה שנייה: דה – לגיטימציה של המצב הקיים



גישה ראשונה – שימור חוזקות וערכי הקהילה הקיימים בתכנון החדש

- "היה לנו מאד חשוב, לא רק להרוס ולבנות משהו חדש שלא מתייחס להיסטוריה אלא כן מדבר באיזושהי שפה ... כזו או אחרת"
- "אנחנו בעצם רצינו לבוא ולעשות לו איזושהי פרשנות לסטרוקטורה האורכית שקיימת תוך שמירה על ערכי הקהילה שמהסיוורים שערכנו ומההכרות שלנו גם עם התושבים וגם דרך העירייה, הבנו שיש שם ערכי קהילה שמאד מאד חשוב לשמר אותם. בעצם מה שרצינו לעשות זה לשמור על חצרות, לייצר חצרות ולא איזה שהם אזורי לפט אובר בין שיכונים אלא חצרות מוגדרות שמייצרות מקום, שמאפשרות גם קשר של הקהילה של הדיירים עצמם וגם קשר לשכונה כולה"



(פרוטוקול ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב מתאריך 22.06.2015)

גישה שנייה : דה – לגיטימציה של המצב הקיים

- "אין לשכונה הזאת היום כלום. מה יש לה? אנחנו לא רוצים לשמר מההיסטוריה של המקום הזה, ואני אומר את זה בכאב, שום דבר. אנחנו רוצים ליצור מקום חדש, וזה מה שאנחנו עושים פה"
- "הבלוקים הללו, אין מה לשמר, יש רק להרוס. יש לשמר מסורת, יש לשמר מורשת, יש לשמר קהילתיות, זו עזובה, זו עזובה. זה אנשים שאין להם תקווה יש פה איזושהי תכנית שבאה ואומרת - בואו ניתן תקווה לאור עקיבא, אבל בראש ובראשונה בואו ניתן תקווה לאנשים הללו"



"צפיפות חריגה מאוד איך אין ברירה"



תל אביב ירושלים כפר סבא	אור עקיבא	בת ים	גבעתיים	
מתחת ל – 40 יח"ד לדונם	47 יח"ד לדונם	50 יח"ד לדונם	ממוצע 81 יח"ד לדונם נטו טווח צפיפות במתחמים השונים 111-80	צפיפות מצב מוצע
12 יח"ד לדונם	10 יח"ד לדונם	12 יח"ד לדונם	12 יח"ד לדונם	צפיפות מצב קיים

מה עושה את ההבדל?

- איתנות של רשות מקומית?
- הימצאות מסמך מדיניות עירונית / תכנית אב לשכונה ביחס להתחדשות עירונית?

איתנות של רשות מקומית מול מסמך מדיניות



אור עקיבא

גבעתיים

בת ים

תל אביב

ירושלים - קטמון ח-ט

כפר סבא

מסמך מדיניות מנחה

רשות עם דירוג סוציאקונומי נמוך

רשות עם דירוג סוציאקונומי גבוה

מסמך מדיניות – רובע 8, עיריית תל אביב

מניתוח מסמך המדיניות (עיריית תל אביב, מסמך מדיניות רובע 9) עולה כי ניתן דגש על שמירה ואופי המרקם הקיים לצד פיתוחו. כמו כן עולה כי ניתן דגש על מטרות חברתיות ושמירה על האוכלוסייה הקיימת:

- התכנית קובעת מטרות לתכניות להתחדשות עירונית.
- במטרות התכנית קיימת התייחסות לשימור הערכים הבניינים והחברתיים הקיימים בו והמסמך מדגיש את איכויות המגורים הקיימות.
- קיימת התייחסות לשמירה על איכות החיים של האוכלוסייה המתגוררת ברובע.
- התכנון שם דגש על שימור הזהות השכונתית ולחיזוק תחושת השייכות לאזור.
- ישנה הנחייה לייצר מגוון של דירות בגוונים ובגדלים שונים על מנת לאפשר לאוכלוסייה מגוונת להתגורר בשכונה.

תכנית אב לשכונת גוננים

פירוט של חלק ממטרות תכנית האב, השמות דגש על מרכיבים חברתיים:

- הצעת מגוון אפשרויות מגורים ברובע, כולל דיור בר השגה.
- בתכנית תגובש התייחסות מיוחדת למרקמים בעיתיים פיזית וחברתית.
- חיזוק המאפיינים הייחודיים למקום: כגון איכויות קהילתיות ומרקם השכונה.
- גיבוש שפה אדריכלית המתייחסת לתכנית המתאר המתגבשת, תוך התחשבות במבנה החברתי, שמירה על המאזן הדמוגרפי הקיים וחיזוק המעמד הסוציו-אקונומי.



סיכום

- קיימים פערים בין הרשויות השונות ביישום של קיימות חברתית בפינוי בינוי
- המחקר מציף את החשיבות של מסמך מדיניות מנחה להתחדשות עירונית הקובע את עקרונות הפיתוח הרצוי, מתווה מדיניות אחידה ובכך מאפשר למנוע תכנון מתוך ראייה צרה של מתחם אחד בלבד