

נועה זרמון ברנט

אגף תכנון, הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

מיכל שורק

עמיתת 'ממשק – תוכנית יישום
מדע בממשל' באגף תכנון, הרשות
הממשלתית להתחדשות עירונית

גורי נדלר

אגף תכנון, הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



התחדשות עירונית בטייבה. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית קידמה באחרונה פיילוט של חמישה מיזמי התחדשות בערים הערביות סח'נין, טייבה, ערערה, ג'סר א-זרקא וכפר קאסם | צילום: ארנת שפירא אדריכלים

תכנון התחדשות עירונית במגזר הערבי

ציטוט מומלץ

זרמון נ, שורק מ ונדלר ג. 2020.
תכנון התחדשות עירונית במגזר
הערבי. *אקולוגיה וסביבה* 11(2):
11-12.

[בקצרה](#)

גיליון קיץ 2020 / כרך 11(2)

23 ביוני, 2020

התחדשות עירונית היא תהליך של שיפור המרחב העירוני, חידוש תשתיות, החייה של מרקמים עירוניים, שיפור תנאי הדיור והגדלת מלאי הדירות בעיר. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית היא האמונה המרכזית על קידום תכנון ותהליכים של התחדשות עירונית במדינת ישראל. תהליכים מאתגרים אלה מערבים גורמים רבים של ממשל, עסקים וקהילה, והם בעלי מורכבות רבה מבחינה תכנונית, משפטית, חברתית וכלכלית. הכלים הקיימים כיום מאפשרים התחדשות עירונית רק במקומות שיש בהם פעילות יזמית וקיימת כדאיות כלכלית.

שלא כמו המתרחש בערים במרכז הארץ שקיימת בהן היתכנות כלכלית למנגנוני ההתחדשות (פינוי-בינוי ותמ"א 38), בערים ערביות אין פעילות יזמית מסוג זה. היעדר כדאיות כלכלית לביצוע המיזמים נובע מערך קרקעות נמוך ומחסמים נוספים, ובהם היעדר רישום בעלויות על קרקע וריבוי בעלויות עליה, מבנה חברתי ותרבותי שמביא לחלוקת הקרקע בין חמולות (משפחות) ללא ניידות של משפחות מאזור אחד לאחר, וחוסר אמון במערכת התכנון והממשל.

עד כה מערכת התכנון לא עסקה במדיניות תכנון הקשורה להתחדשות עירונית במבנה הייחודי של היישובים הערביים, ועל פי רוב קידום תוכניות בהם התמקד בבנייה חדשה בשולי היישובים.

בשלוש השנים האחרונות קידמה הרשות פיילוט של חמישה מיזמים נבחרים לבדיקת היתכנות ולבניית מודל לקיום התחדשות עירונית בערים הערביות סח'נין, טייבה, ערערה, ג'סר א-זרקא וכפר קאסם. הפיילוט כלל עד כה תכנון בלבד, ומטרתו הייתה גיבוש והפקת תובנות ומסקנות באשר למנגנונים אפשריים להתחדשות עירונית בערים ערביות.

לאורך גיבוש הפיילוט התכנס צוות חשיבה מגוון, שכלל מתכננים ונציגים מהמגזר השלישי, מהאקדמיה ומהממשלה, ועבודות הניבה שני עקרונות עבודה למיזם. לפי העיקרון הראשון חשוב שתהיה התערבות משמעותית שיש בכוחה ליצור נרטיב של הצלחה. מומלץ שההתערבות תעסוק בגרעין היישוב הוותיק, אזור שהיה בעבר פעיל ומרכזי מאוד, והתנוון בעקבות גדילה של הכפר והפיכתו לעיר. חיזוק גרעין היישוב ההיסטורי יתרום לפיתוח העיר בהיבטים רבים: השבת הפעילות הכלכלית והמסחרית, יצירת מקומות עבודה ותעסוקה נוספים, הגדלה ופיתוח של השטחים והשירותים הציבוריים, הגדלת האוכלוסייה וכניסתה של אוכלוסייה צעירה ויצרנית. עם זאת, התמקדות במרקם הוותיק מציבה אתגרים פיזיים, חברתיים וקנייניים, ומחייבת התייחסות למרקם הבנוי, למרחב הציבורי ולאוכלוסייה המתגוררת במרכזים הללו. על פי רוב מדובר באוכלוסייה מבוגרת, ולעיתים יש גם שוהים בלתי חוקיים ונתמכי רווחה. העיקרון השני גרס כי בחירה של אתרים לאורך ציר ראשי ומסחרי שהחלה בו פעילות פיתוח, תאפשר להעצים את האינטנסיביות וליצור מרקם עירוני ופעיל הכולל עירוב שימושים.

כל אחד מהמיזמים נבחר צוות שעבד מול הרשות המקומית והצוות המקצועי. הצוות כלל אדריכל, יועץ לשיתוף ציבור ושומאי.

תהליך העבודה חשף את המורכבות הגדולה, והצביע על כך שהכלים המוכרים כיום בשוק אינם יעילים במגזר הערבי. הניסיון לבחון היתכנות צריך לפעול עם הנחות בסיס מינימליות ולאפשר תהליך שיסייע לפיתוח כלים מתאימים למגזר. על אף המשותף הרב בין חמש הערים ובין האתרים שנבחרו לתכנון, כל מקום מציג אפשרות ייחודית ואתגר מעט שונה. להלן חקר

המקרה של טייבה.



רחוב במרכז ההיסטורי בטייבה. בעקבות דעיכת המרכז ההיסטורי התרוקן הרחוב מהפעילות המסחרית שאפיינה אותו. אחת המטרות במיזם החדש היא להחיות את המרכז ההיסטורי, לרבות קיום של פעילות מסחרית בו / צילום: ארנת שפירא אדריכלים

התחדשות עירונית בטייבה

בשלב הראשון של הפיילוט נלמדו השטח, המצב התכנוני הסטטוטורי, חזון העירייה ומדיניותה. גובשו עקרונות מנחים לתכנון המרחב: פיתוח רחוב מסחרי, פיתוח מרחב ציבורי, יצירת עוגנים תיירותיים, שימור מבנים, שיפור מרחב ההליכה בסמטאות ויצירת מרחב ציבורי מזמין ומאפשר, עיבוי המגורים הקיימים ותוספת יחידות דיור. כמו כן, נעשתה בחינה ראשונית חברתית: ידע על תהליכי התחדשות עירונית, מידת הפתיחות והרצון להתחדשות במרחב המוצע.

בד בבד עם גיבוש אופי המיזם אותו ומופּו החסמים: חוסר ברישום בעלויות על הקרקע, בעיית אשראי אל מול הבנקים וכן קושי בכניסת יזמים וחוסר רצון מצד האוכלוסייה בהסדר מקרקעין, שנתפס בעייתי בקרב האוכלוסייה הערבית לנוכח הפקעות עבר שהתרחשו, וכן ריבוי בעלויות או יורשים.

עבודת השטח של צוות המיזם בטייבה הצביעה על מספר נקודות מפתח בהבנת היחס ויחסי הגומלין בין הפרטי והציבורי, המשפחה והרשות המקומית: לעיתים המרחב הפרטי גולש לציבורי, ולהפך – מבנה פרטי, למשל דיוואן משפחתי, יכול לשמש לא רק לתפקודו המסורתי, אלא גם מבנה ציבורי לטובת הכלל. צורת המגורים המשפחתית ייחודית, ושוק דיור מבוסס על מכירה בתוך המשפחה או על השכרה לעובדים ארעיים. תוך כדי התהליך עלו נקודות הקשורות לאופן הצגת המיזם לאוכלוסייה שמבחינה חשיבות רבה לערך המשפחתיות בהקשר של דיור, וכן לחשיבות של יחסי אמון עם הרשות המקומית לקידום משותף של תהליכי התחדשות ושיפור המרחב העירוני.

במהלך 2020 יקודם תכנון מפורט בערים שיימצא כי יש בהן היתכנות למימוש תהליכי התחדשות עירונית. יש לפתח מודלים מותאמים כדי לקדם התחדשות עירונית במגזר הערבי, ונדבך נוסף וחשוב לקידום הנושא הוא יצירת שותפויות בין משרדי הממשלה הרלוונטיים לצורך קידום מיזמים שבכוחם לתרום בהיבט הכלכלי להנעת תהליכי התחדשות עירונית איכותית.