

התחדשות מרכזי ערים: שלוש זוויות מבט

מיטל להבי

סגנית ראש עיריית תל-אביב יפו



מהי התחדשות של מרכז עיר ?

השקעת תקציב עירוני וציבורי במטרה להביא לשינוי וחידוש של אזור מרכז העיר והפיכתו לאזור אטרקטיבי במספר היבטים:

● היבטים הפיזיים : חידוש ושדרוג המרחב הציבורי, תשתיות ורחובות, בניינים וחזיתות, הרחבת דיור וציפוף אורבני

● היבטים חברתיים- כלכליים: שינוי תדמיתי, במאפייני הפעילות ובשימושי הקרקע, תמהיל העסקים ואוכלוסיות חדשות.



איפה?

במרכזי הערים ההיסטוריים וברחובות בולטים ומרכזיים:



Downtown●

צירים ראשיים●

רחובות מסחר●

Landmark●

רחובות עם נראות גבוהה●

אזורים מוחלשים ו/או מדורדרים●

החזרת עטרה ליושנה●



מילות מפתח

- אוכלוסייה חדשה – אוכלוסייה שתחיה את האזור
- תמהיל עסקים – יצירת מערך עסקים שיחיה וימשוך אל האזור, כולל הוספת בילוי ופנאי
- מקום עדכני – מיתוג, יצירת "מקום", זהות
- תחבורה – נגישות למי ואיך - שאטל ? מיתון תנועה? חניה? מדרחוב? שבילי אופניים?
- עיבוי דיור – משפחות? או בדר"כ דירות קטנות לצעירים, למשקיעים
- תמריצים - מענקי השתכנות, הפחתת ארנונה
- התחדשות – חזות פיזית ושינוי חברתי



מקרה ראשון
כרם ישראל – שכונה נאבוקת ומתחדשת



כובע מס' 1 – תושבת ואזרחית פעילה



- תפקיד: תושבת ומייסדת ועד פעולה שכונתי
- אזור: שכונת כרם ישראל (מזרחית לשוק הכרמל)
- עיר: תל אביב – יפו
- תוכניות מסביב: תכניות להתחדשות של לב העיר, נוה צדק, כרם התימנים, נחלת בנימין ושוק הכרמל.
- מטרת ההתחדשות: שיפוץ רחובות, העלאת הפוטנציאל הכלכלי, עיבוי הדיור והכנסת אוכלוסיות חדשות.



איפה זה?





מתוך אתר כרם ישראל: kerem-israel.info

החתיכה החסרה

שכונת כרם ישראל ממוקמת באזור לב העיר אזורי התחדשות. היוותה חצר אחורית של אזור ההתחדשות בכלל ושל שוק הכרמל בפרט.



- עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים.
- אוכלוסייה מגוונת: גיל, מבנה משפחתי, תעסוקה השכלה ורמה כלכלית.
- ערב תוכניות ההתחדשות באזור הזנחה פיזית וחברתית: נקיון ואשפה, תשתיות, גינה מוזנחת, הומלסים מוקדי סמים
- מיקום מרכזי אך בעייתי - משיקה לרחובות מסחריים חשובים, לצירי תנועה ראשיים ומנקזים וסובלת מעומס תנועה וזיהום מתחבורה ציבורית.
- עיקר ההכנסות העירוניות מהשכונה - מעסקים.

בעירייה לא ראו את התושבים ולא את צרכיהם.

משלימים את הפאזל



- הוקם ועד פעולה שכונתי
- הוגדרה "שכונה": תיחום גיאוגרפי, שם, בסיס מידע על התושבים.
- מאבקים, הפגנות, חסימת כבישים, פעילות פוליטית.



- התוצאות:
- שיפוץ גינת הכובשים ומועדון הנוער השכונתי.
- שיקום תשתיות והסטת תנועת האוטובוסים מרחובות שכונתיים לצירים עיסקיים.

ההישג: העצמה - אנחנו על המפה!

$$3=1+1$$

האזור לא היה במרכז העניין העירוני ולא נכלל בתיקצוב תוכניות ההתחדשות. השינוי החל מהתושבים והעלה את האזור למודעות העירונית. הגדרת השכונה ושידרוגה משכו השקעות:



- שיפוץ מבנים ובניית תוספות דיור
- התחלות בניה חדשה
- פינוי משרדים מדירות מגורים



- כניסת אוכלוסיה נוספת חדשה וחזקה
- עצירת השתלטות שוק הכרמל על אזור המגורים
- שיפור המרחב הציבורי
- יצירת קהילה וזהות מקומיים

מקרה שני
רחוב הרצל נתניה
הרחוב כמעכב או מזרז התחדשות

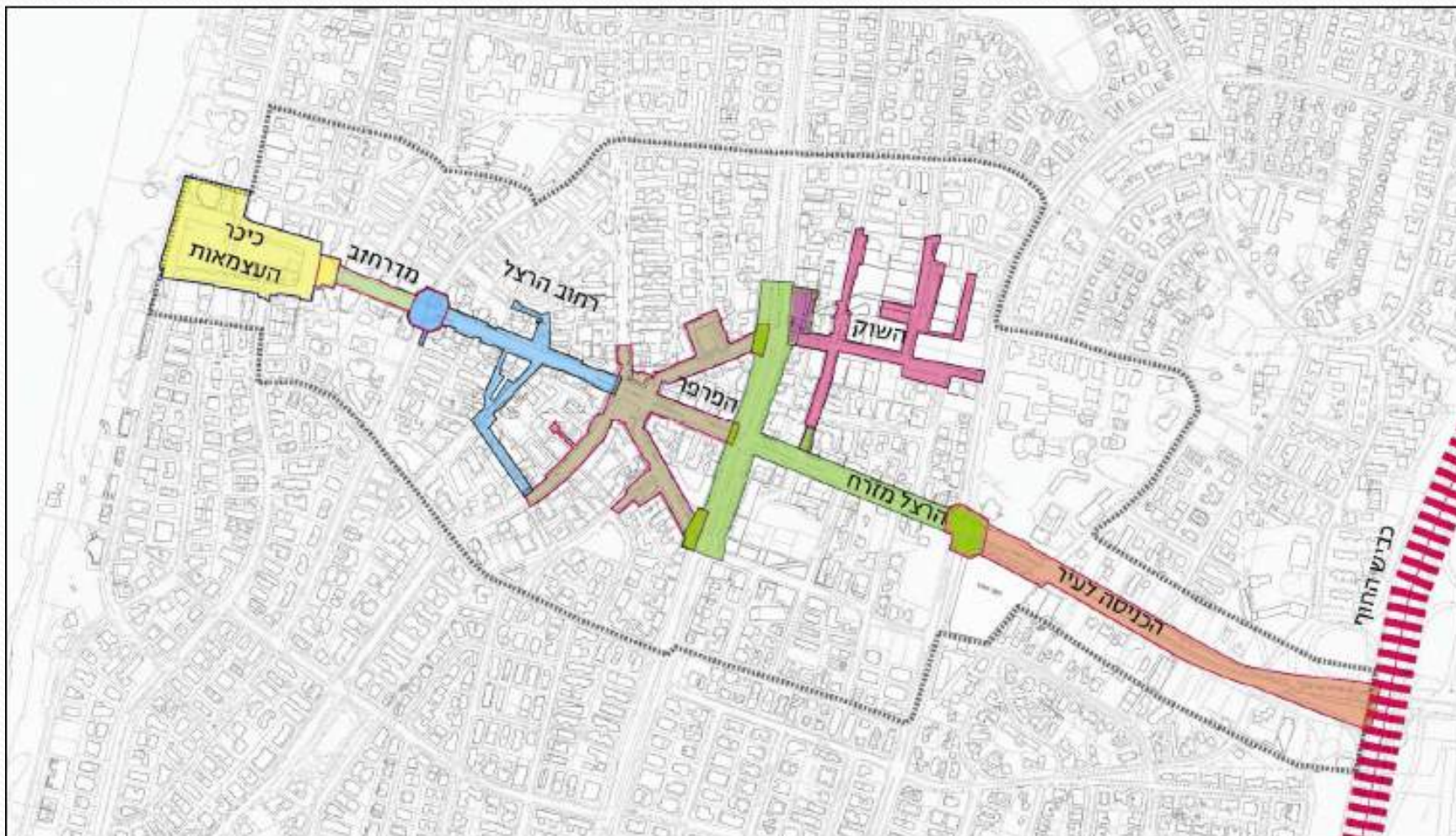
מיחוש

סביבה ותכנון מיחוש פרויקטים 2009 בע"מ

כובע מס' 2 – יועצת שיתוף ציבור

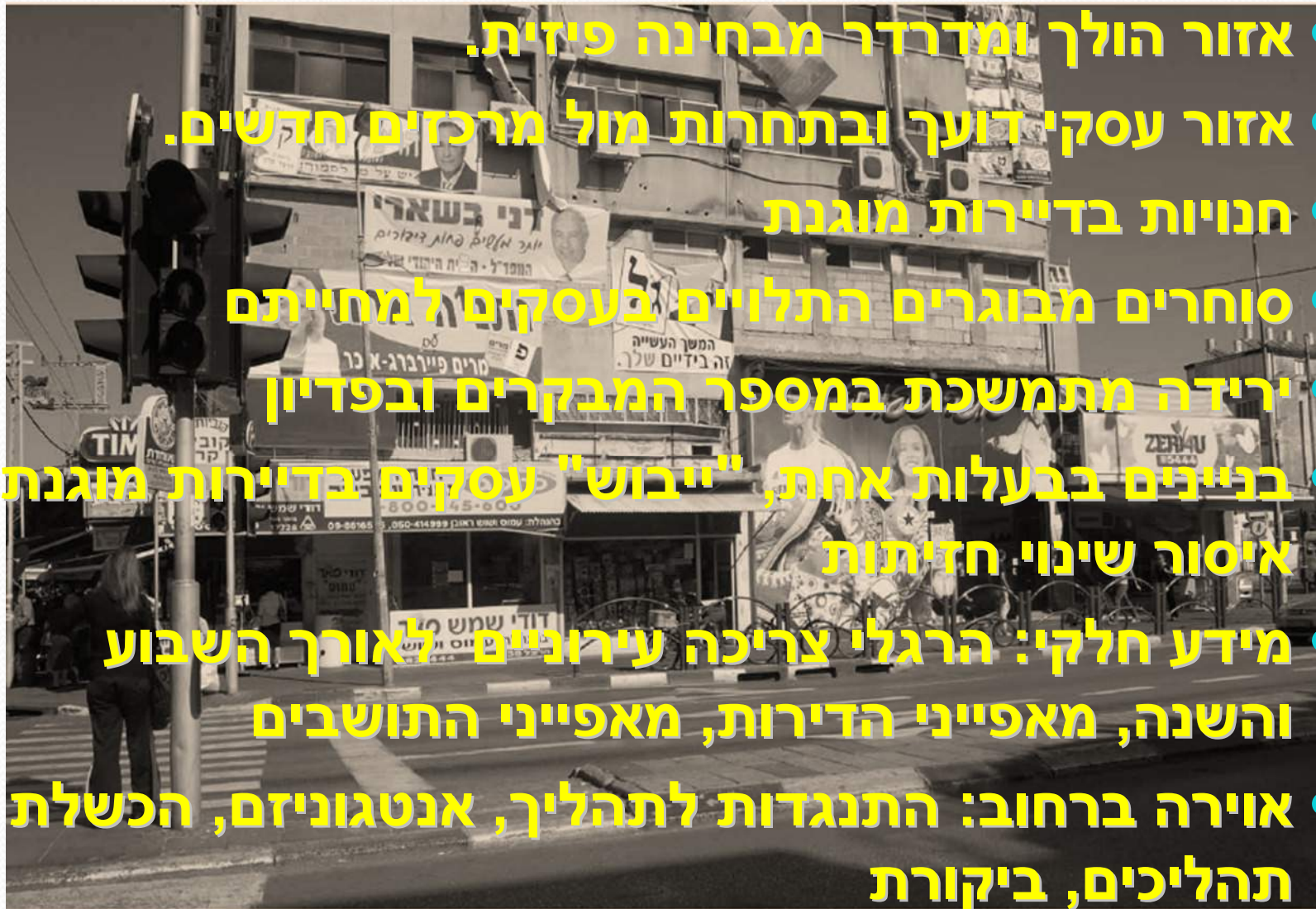
- שם: סביבה ותכנון מימוש פרויקטים
- תפקיד: יועצי שת"צ לעיריית נתניה
- אזור: מרכז העיר
- עיר: נתניה
- מטרת ההתחדשות: החייאה וחיזוק של מרכז העיר באמצעות שיקום רחובות ומבנים, הזרמת דם צעיר, הכנסת פעילויות חדשות, החזרת עטרה ליושנה





החתיכה החסרה

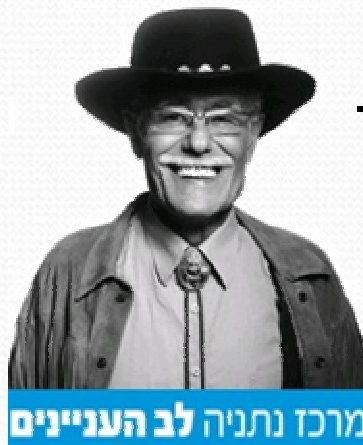
- אזור הולך ומדרדר מבחינה פיזית.
- אזור עסקי דועך ובתחרות מול מרכזים חדשים.
- חנויות בדיירות מוגנת
- סוחרים מבוגרים התלויים בעסקים למחייתם
- ירידה מתמשכת במספר המבקרים ובפדיון
- בניינים בבעלות אחת, "ייבוש" עסקים בדיירות מוגנת,
- איסור שינוי חזיתות
- מידע חלקי: הרגלי צריכה עירוניים לאורך השבוע והשנה, מאפייני הדירות, מאפייני התושבים
- אוירה ברחוב: התנגדות לתהליך, אנטגוניזם, הכשלת תהליכים, ביקורת



משלימים את הפאזל



- הקמת מינהלת עירונית - כתובת עירונית אחת בשטח
- ראיונות ללימוד הבעיות והחששות – הכרת השטח באופן מייד וישיר.
- בניית ערוץ קשר ישיר עם בעלי העניין, כולל העצמה של התושבים.
- הצגת רעיונות פיתוח לבעלי העניין ואיסוף משוב: תכנית שילוט, בניית תכנית ארועים, קידום שיתוף פעולה לשיפוץ חזיתות, פעולות משותפות
- הפעלת מט"י לחיזוק העסקים
- הוספת תכנים ופעילויות עירוניות.



$$3=1+1$$



יצירת אוירה חיובית ברחוב:

- תמיכת הסוחרים בתהליך - מאפשרת התקדמות
- קידום תכנון וביצוע פרוייקטים ביעילות מירבית ובשיתוף פעולה
- כניסת עסקים חדשים וחנויות רשת
- שיפוץ חזיתות תוך תיאום מלא עם עסקים, בעלים ומניעת פגיעה בפדיון
- תיאום אירועים תוך שיתוף עסקים מקומיים
- נכונות בעלי עסקים קיימים לשינוי ולהתחדשות
- משיכת אוכלוסיות חדשות לאזור
- ייזום פניות לעסקים ולתושבים לחידוש באזורם
- ייזום שת"פ עם דיירים ע"י העסקים

ההישג: העצמה - הם על המפה!

מקרה שלישי לב העיר תל אביב הבוקר שאחרי



כובע 3 – נבחרת ציבור

- שם: סיעת מרצ

- תפקיד: ס. ראש העיר, מחזיקת תיק משאבי חינוך לגיל הרך, ס. יו"ר ועדת תכנון

- עיר: תל אביב יפו

- בעקבות תוכניות ההתחדשות: לב העיר. ציר אילת, נוה צדק, פלורנטין

- מטרת שהושגו: בנייה חדשה ועיבוי הדיור, מרחב ציבורי משודרג, התחלפות אוכלוסיה ותוספת צעירים.

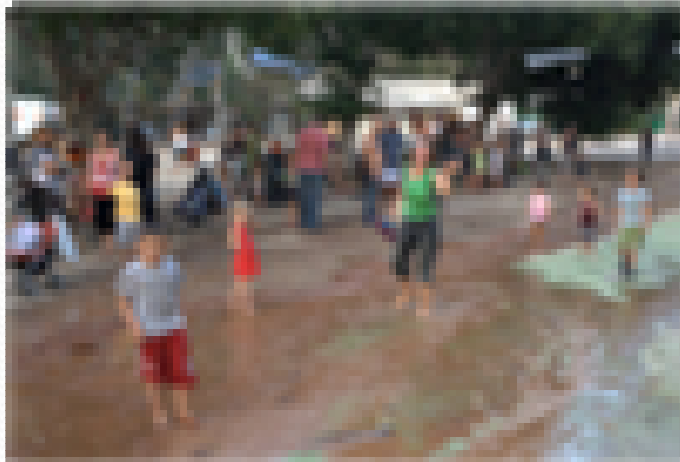


החתיכות החסרות

- ההתחדשות של מרכז העיר הביאה משפחות וצעירים לאזור.
- נוצר מחסור בגני ילדים, מוסדות חינוך וקהילה, ריאות ירוקות וגנים ציבוריים
- המשפחות לא מצליחות להתבסס במקום וחלק מהאזור מתאפיין כשכונת מעבר.
- תחרות וקונפליקט בין המגורים לבילוי ופנאי – לא מתואמים
- האווירה הציבורית: התמרמרות, סדרת מאבקים נקודתיים, חוסר אמון במערכת העירונית.



איך משלימים את הפאזל?



- התייחסות לצורכי ההון האנושי המקומי
- תכנון ארוך טווח וההערכות מראש לאיכלוס על פי אוכלוסיות מבוקשות (כולל פרויקטי עוגן).
- התאמה אמיתית של הפרוגרמות לצורכי התושבים ולא קריצה למשקיעים.
- הקצאת תקציבים לפיתוח תשתיות ציבוריות ובכללם מבני ציבור ושטחים פתוחים
- קביעת מדיניות עירונית לשעות פעילות, סוגי פעילות והכנסת תכנים עירוניים חדשים.

העתיד: העצמה - כולם על המפה!



שלושה מקרים שלוש זוויות מבט מסקנות משותפות



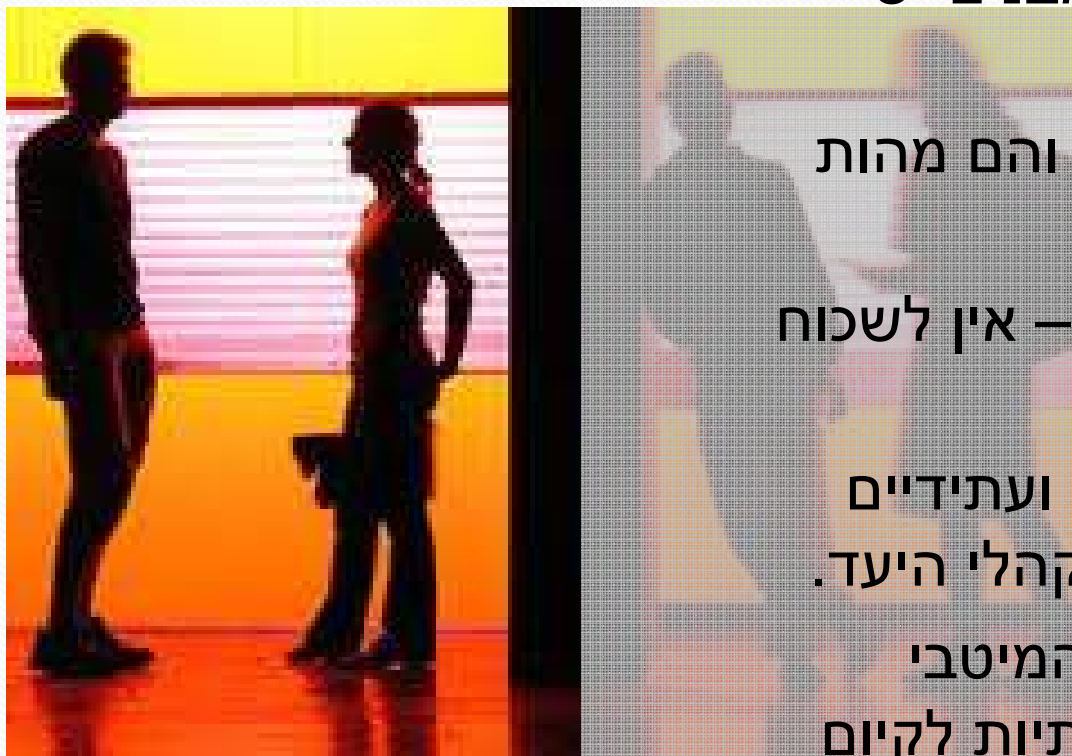
הקיים סמוי

התחדשות עירונית חייבת לכלול את הקיים, לפעול להצלחתו לאורך זמן ולכבד את תפקידו כמנוף אמיתי להתחדשות. כל זאת תוך התייחסות לחוסרים קיימים וצפויים.



- תושבים קיימים ותושבים עתידיים
- עסקים קיימים ועסקים עתידיים
- רחובות סמוכים לאזורי ההתחדשות
- תשתיות לשירותי ציבור
- שטחים ירוקים
- מערכות תחבורה

תובנות אישיות מהניסיון המצטבר



- לפני הבניינים ומאחורי האבנים יש אנשים והם העיקר
- האנשים הם הגורם היוצר והם מהות ההתחדשות
- אנשים קיימים הם המנוף – אין לשכוח אותם
- יש ללמוד צרכים עכשוויים ועתידיים של האנשים המבוקשים, קהלי היעד.
- התשתיות לקיום האנושי המיטבי חשובות לא פחות מהתשתיות לקיום פיזי

מימוש התובנות בעשייה האישית

- הטמעת תהליך שיתוף ציבור בתהליך התכנון
- הגדרת פרויקטי מינוף ואיתור מבנים, קרקעות ותקציבים להפעלת שירותים נדרשים בהווה ובעתיד



- איתור תקציבים עירוניים לתמיכה והעצמה של האוכלוסייה הקיימת ולהרחבת מערך השירותים העירוניים שניתנים לה
- תמיכה במאבקים של תושבים למען שטחי ציבור.



תודה על ההקשבה!

אל תהססו ליצור עמי קשר:
MeitalLehavi.com