

הצעה לרפורמה בתחום ההתחדשות העירונית

מסמך מדיניות של הקואליציה האקדמית בתכנון ומשפט*

נקודות מרכזיות לשיפור המצב הקיים עבור מקבלי החלטות:

- **שיפור תהליך התכנון בתחום ההתחדשות העירונית והרחבתו מעבר לתחום המגורים.** תהליך התכנון חשוב שיכלול: שיקום תשתיות עירוניות, חיזוק מדיניות שילוב שימושים, חיזוק הועדות המקומיות וכוח אדם מתמחה בפיתוח של מודלים המשלבים מגורים ותעסוקה. יש לעודד באמצעות תמריצים עירוב ושילוב בין שימושים ציבוריים לפרטיים לרבות מסחר ומגורים במבני ציבור קיימים.
- **הטמעת מטרות חברתיות בתהליכים מרחביים של התחדשות עירונית, פיתוח מנגנונים מפני דחיקה.** הגדרת כללי הבסיס לזכויות התושב בהתחדשות עירונית, סף מינימום של שירותים, תמהיל מסחר-מגורים-שירותים, תמהיל מגורים בהישג יד ובניה עצמית.
- **פיתוח מדדים המכירים במגוון הסוציו-תרבותי והאתני.** מדדים המותאמים תרבותית ליישובים קטנים ובינוניים, בהן מתרחשת התחדשות אורגנית ביוזמה פרטית על פי מחזור דורי משפחתי, תוך הבטחת פיתוח המרחב והתשתיות הציבוריות שיהוו גורמים מזרזים ותומכי התחדשות עירונית.
- **קידום כלים להתחדשות עירונית בפריפריה.** שכלול החשיבה האזורית ופיתוח מנגנונים ליצירה של צדק חלוקתי בפריפריה הגיאוגרפית באמצעות כלים של ניווד זכויות, מגרשי השלמה, תמיכות ישירות מהקרן להתחדשות עירונית ופיתוח מנגנוני מימון משוכללים. פיתוח ושכלול של מודלים חדשניים במטרה לשפר את אורח החיים בפריפריה החברתית והגאוגרפית. פיתוח כלים גמישים ומותאמים תרבותית לסביבות המתחדשות באופן אורגני, כגון אלה המתחוללות במרקמי בניה ביישובים הערבים.
- **פיתוח כלים להערכה של פרויקטים בהתחדשות עירונית.** גיבוש עקרונות תכנוניים-ערכיים להתחדשות עירונית וגיבוש קריטריונים לבוחני תכניות. גיבוש כלים לעידוד איכות תכנונית בפרויקטים של התחדשות עירונית כולל התייחסות לאיכות המרחב הציבורי, קידום שביעות רצון התושבים, ניצול הוגן של משאבים ציבוריים וערכים אחרים.
- **גיבוש תוכניות אב בקנה מידה אזורי בתחום הדיור.** גיבוש תכניות הכוללות התייחסות לשוכרים, דיירי דיור ציבורי, דיור בר השגה, תחזוקת מבנים ובניה עצמית על קרקע פרטית בהתחשב במחזור משפחתי בין דורי.
- **הקמת גוף ממשלתי ביצועי שיאגד, ירכז ויתאם את עבודת הממשלה בנושא ההתחדשות העירונית.** כיום, רמ"י, מנהל התכנון, משרד השיכון באמצעות הרשות להתחדשות עירונית כמו גם גופים נוספים עוסקים בנושא זה ללא תיאום ביניהם. ניתן להשתמש בפלטפורמה של האשכולות ברמה האזורית על מנת לתת ביטוי לצרכי הרשויות המקומיות.
- **פיתוח מנגנון עתידי לבינוי חדש.** יצירה של אופק תכנוני גם לדורות הבאים וקביעת לוחות זמנים ודרכי ביצוע להתחדשות עירונית עבור מבנים חדשים ושכונות חדשות שיוקמו.
- **פיתוח מנגנון לניצול קרקעות בעיר.** הקמת מנגנון של "מקלות וגזרים" להתמודדות עם תופעת הקרקע הבלתי מנוצלת במרחב העירוני, בכלל זה הסדרת הבעלות מבחינה קניינית, התאמת המיסוי (העירוני והלאומי) ובחינת הטבות מס לצד מתן תמריצים, מענקים ותמיכות.

אבחון הכשלים במצב הקיים:

- התמקדות באספקת מגורים במנותק מההשלכות הערכיות, התשתיות הפיסיות, התעסוקתיות והסביבתיות.
- דחיקה חברתית ופגיעה במחלשים.
- התעלמות מהשונות המרחבית וההבדלים הסוציו-תרבותיים.
- הישענות על מודל התחדשות עירונית שאינו ישים בפריפריה.
- פיתוח פרויקטים המיועדים למגורים בלבד שאינם מציעים מגוון ואינם כוללים סקר תשתיות יסודי.
- היעדר בחינה של פרויקטים מפרספקטיבה שכונתית, עירונית ואזורית.
- ביזור נושא ההתחדשות העירונית בין גופים ממשלתיים שונים והיעדר תיאום.
- היעדר חשיבה בנוגע להתחדשות עתידית עבור מבנים חדשים ושכונות בהקמה.
- חוסר תשומת לחסמים המעוגנים במשטר המקרקעין.

מסקנות מרכזיות

התחדשות עירונית הינה גישה, כלי ותהליך מהותיים לפיתוח יישובים. היא מקפלת בתוכה סגולות ערכיות, סביבתיות, חברתיות, תרבותיות וכלכליות, לצד ביטויים פיזיים ואסטטיים המקרינים על מרקם היישוב כולו.

יש לקדם התחדשות עירונית בפריפריה ובשכונות עוני ובגלעיני יישובים ערבים, כפי שנעשה במדינות רבות, באמצעות מנגנונים של צדק חלוקתי ושימוש במודלים תכנוניים המשלבים דיור עם תעסוקה, תשתיות ושירותים ציבוריים, תוך הבטחת איזון בין פיתוח וקידום של יוזמות פרטיות לפיתוח ושיקום תשתיות ציבוריות.

בעזרת הידע והניסיון הקיים בארץ ובעולם, ניתן לפתח מנגנונים לשמירה על איכות התכנון בפרויקטים של התחדשות עירונית, שייטיבו עם המושפעים מן התכנית באופן ישיר ועקיף, ברמה החברתית, הכלכלית והסביבתית.

ניתן לשכלל את רקמות החיים הקיימות ולהתאימן לאורח החיים הנוכחי בהיבטים של טכנולוגיה, תעסוקה, תחבורה וסביבה. התחדשות עירונית היא הזדמנות לעדכן את התשתיות, לשפר את הנגישות ולהתאים את המרחב הציבורי.

[לחומרים נוספים](#)

[לפודקסטים](#)

[למסמך המלא](#)

על מנת לחולל שינוי בתחום ההתחדשות העירונית בישראל ובמטרה להגדיל את כוח השפעתנו על מקבלי ההחלטות, הצטרפו אלינו וחתמו על מסמך. ביחד נקדם שינוי!

לחתימה

***מחברים: פרופ' טלי חתוקה**, ראש המעבדה לעיצוב ותכנון עירוני, ביה"ס לסביבה ולמדעי כדור הארץ ע"ש פורטר, אוניברסיטת תל אביב; **פרופ' נורית אלפסי**, ראש המגמה לתכנון ערים, המחלקה לגאוגרפיה ופיתוח סביבתי, אוניברסיטת בן גוריון בנגב; **פרופ' נטע זיו**, מנהלת אקדמית, מרכז הגר לדיור חברתי, הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת תל אביב; **פרופ' ראסם חמאיסי**, ראש המרכז לתכנון ולימודים, כפר כנא, החוג לגאוגרפיה ולימודי סביבה, אוניברסיטת חיפה; **פרופ' ארז צפדיה**, מנהל ומדיניות ציבורית, המכללה האקדמית ספיר, יו"ר במקום: מתכננים למען זכויות תכנון; **פרופ' דבורה שמואלי**, ראש מרכז הידע והמחקר הלאומי בתחום ההיערכות למצבי חירום החוג לגאוגרפיה ולימודי סביבה, אוניברסיטת חיפה; **פרופ' אמריטה**, הנרייט דהאן **כלב**, מדע המדינה והתכנית למגדר אוניברסיטת בן גוריון; **ד"ר רות חננאל**, ראש המעבדה להתחדשות עירונית, החוג למדיניות ציבורית, אוניברסיטת תל אביב; **ד"ר טליה מרגלית**, ראש תכנית תואר שני, בית ספר עזריאלי לאדריכלות, אוניברסיטת תל אביב; **דוד סונינו**, יו"ר הפורום להתחדשות עירונית **ועו"ד קרן קמחי נדולני**, יועצת משפטית, הפורום להתחדשות עירונית. **ינואר 2020.**