

תוכן העניינים

עמוד

מבוא ורקע כללי.....	4
סקירת ספרות.....	5
מחקר וניתוח מרכיבים.....	10
סיכום ומסקנות.....	14
מקורות.....	15
נספח.....	16

מבוא ורקע כללי

בערים רבות בישראל יש שכונות שלמות או חלקים מהן שנבנו לפני עשרות שנים. חלקים גדולים מהם נראים אפורים, מוזנחים ובלויים מאוד. יש לציין שמלבד דיור באיכות מאוד נמוכה, בתים אלו דלילים גם בכמות. בדרך כלל מדובר בבתים של 3-4 קומות, עם מסר דירות קטן יחסית.

יתרונות ההתחדשות יהיו: הגדלת מספר הדירות, בניה מחודשת ונאה הרבה יותר, שיפור נוי הרחוב והסביבה, שיפור תדמית שכונה או עיר, שימוש בתשתית קיימת - בנית הרחבה על בית קיים. למעשה גם בפינוי-בינוי יש שימוש בקרקע קיימת.

להתחדשות עירונית יש גם יתרונות רבים בהשוואה לאפשרות המקבילה של בניה בשטחים פתוחים, כי על אותו שטח שכבר בנוי מגדילים באופן ניכר את היצע ואיכות הדירות במקום לבנות על עוד קרקעות, שחלקן יכולות לשמש לגינות או שטחים ציבוריים אחרים הנדרשים לשיפור איכות החיים באזור.

למרות כל היתרונות האלה, שיכולים לפתור חלק ממצוקת הדיור בארץ, התחדשות עירונית היא הינה חלק קטן בלבד מן הבניה בישראל. לדעתי זה חבל מאוד, כי עקב הצורך והביקוש הגדול מאוד לדיור עירוני ומצד שני החשש לפגיעה בסביבה אם תגבר הבניה בשטחים פתוחים, אין שום סיבה שהתחדשות עירונית תהווה רק חלק מאוד קטן מהבניה בישראל.

החזון - שיפור ניכר של חזות הבניינים המתחדשים, ומזה יבוא שיפור בחזות הסביבה והעיר. רבות הערים בארץ שבהן יש בניינים ואזורי מגורים מכוערים ומוזנחים, והפרויקטים לחידוש יעשו פלאים מבחינת נוי הסביבה והעיר. בנוסף לזה החזון הוא שיפור ניכר בתנאי הדיור של דיירי שכונות אלו, שיגדלו להן הדירות ויחוו בנות.

זה יוביל לכיוון יותר שוויוני מבחינת דיור, ופחות תחושה של קיפוח. אוכלוסיות מוחלשות שבדרך כלל גרות באזורים אלו, יחוו שהמדינה והרשויות מסייעות להם לצמוח והדבר יגביר את תחושת הרווחה החברתית במדינה.

זה יביא לשמור על איכויות המרחב השכונתי ועל מאפייניו הפיזיים ולחזק את תחושת השייכות למרחב בקרב תושביו כיום

עבודה זו עוסקת בפרויקט בירושלים בשכונת קריית יובל. בעיר זו במיוחד, ההתחדשות העירונית משמשת לא רק לחידוש האזורים הוותיקים, אלא גם להגדלת היצע הדיור לרווחת תושבי העיר ולמשיכת צעירים לגור בה. לדעתנו יש משנה חשיבות להתחדשות עירונית בירושלים, היות ומדובר בעיר הגדולה בארץ עם כ 900 אלף תושבים, דירות יקרות מאוד ואוכלוסיה גדולה ברמת הכנסה נמוכה, שזקוקה לפתרונות דיור ולהגדלת היצע הדירות.

חסרון חשוב שיש לתת עליו את הדעת הוא שכל הגבהה של בניו והוספת דירות, תגרום מיידית לתוספת כלי רכב, וליציאת כולם בשעת בוקר ללימודים ולעבודה וזה עלול לגרום לפקקי תנועה נוראים. חובה למצוא פתרון היקפי לפני שדנים רק בהרחבה של בניינים והגדלת מספר הדירות.

נושא אחר שיש לתת עליו את הדעת הוא שכנוע דיירים להצטרף לפרויקטים של התחדשות עירונית. מדובר בתמורות שיינתנו לבעלי הדירות עם סיום הפרויקטים. בערים כמו תל אביב, פתח תקווה, הרצליה ונתניה מדובר בתוספות של 12 מ"ר. בירושלים זה מגיע ל 25 מ"ר. זה נושא מאד משמעותי בשכנוע בעלי הדירות להסכים פרויקטים. עם זאת ברור שלא בכל העיר אפשרית הרחבה כזו.

סקירת ספרות ומאמרים

'התחדשות עירונית' הוא מושג שמתאר תהליך התערבות באזור עירוני אשר הרשויות קבעו כי נדרש בו שיפור חברתי, פיזי, או כלכלי. המטרה לבלם את התיישנות הדירות בבניינים מסוימים. זה נעשה על ידי בניה מחודשת, שיפור תשתיות ומגורים, שטחי מסחר לשיפור התעסוקה, מתוך מטרה לשפר את האזור. תחילתה של ההתחדשות העירונית באירופה של המאה ה-19, בניקוי שכונות עוני שלמות ושיפור תנאי מגורים של אוכלוסיות חלשות ופתרון בעיות כמו תברואה לקויה, שנבעה מתהליך המעבר לערים בתקופת המהפכה התעשייתית.

בין שנות ה-30 ועד שנות ה-70 במאה ה-20, פינוי אזורים ישנים ומוזנחים ובנייה על השטח שלהם היה נפוץ מאד. משנות ה-70 הודגש חלק תושבי שכונות המצוקה בהתחדשות, במקום לעסוק רק בפינוי ובינוי מחדש. המטרה גם לספק תעסוקה לתושבים ושירותים לציבור תושבי השכונה.

קיימות שתי שיטות בהתחדשות עירונית:

פינוי בינוי

הריסת בניינים במצב גרוע ובניית חדשים במקומם. בדרך כלל בונים תוספת של דירות ומייפים את כל הסביבה והשירותים לציבור. בתחילת התהליך, מתפנים הדיירים המקומיים מדירותיהם באופן מסודר, מקבלים כסף לשכירת דירות במקום אלה שעזבו, וחוזרים בסוף הבניה לדירה שמיועדות להם. מגוון הדירות שנבנה בתכנית כזאת נקרא "דיוור בר השגה" - דירות בגדלים המתאימים למנעד האוכלוסיות שיגורו שם – מדירות קטנות ועד גדולות. איכות הנוף והחיים והמסחר באזור עולים מאד.