

הפרויקט הישראלי החדש

הפוטנציאל לחידוש השיכון הציבורי

אשר נבנה בשנות המדינה המוקדמות ("הפרויקט הישראלי")

פרופ' שמאי אסיף, ד"ר עידן פורת

בתמצית

בישראל, מתרכזת רוב אוכלוסיית המצוקה הכלכלית-חברתית בשכונות שנבנו בשנות ה-40, ה-60 וה-70 של המאה הקודמת. אלה הן שכונות השיכון הציבורי שנבנו ביוזמת המדינה בהיקפים חסרי תקדים במהלך מרשים של שלושה עשורים לימים הוטבע שמו של מהלך מרשים זה - "הפרויקט הישראלי" (אפרת, 2005)¹.

בבדיקה ראשונית נמצא כי רבע ממלאי הדיור הקיים במדינה (כחצי מיליון דירות) הוא השיכונים הציבוריים שנבנו בשנות המדינה המוקדמות. רקמות אלה נבנו ככלל בצפיפויות נמוכות ויש בהם פוטנציאל גדול לשל ציפוף בכלים של עיבוי, פינוי בינוי, הרחבה ועוד.

מלאי הדיור הענק הזה משווע לחידוש ולהתחדשות בהיבטים רבים.

המעבדה לתכנון ועיצוב מרחבי (המרחביה) במרכז לחקר העיר והאזור בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון, מציעה לבצע מחקר יישומי המפתח מודלים ושיטות לחידוש השיכונים הציבוריים אשר נבנו בשנות המדינה המוקדמות בכל רחבי הארץ. שיכונים ציבוריים אלה מאכלסים היום את רוב רובה של אוכלוסיית המצוקה בישראל. הם גם הפוטנציאל הגדול ביותר להתחדשות עירונית ולפיתוח מלאי הדיור הנמצא היום בראש סדר העדיפויות המוסדי והאזרחי כאחד.

המודל מאפשר ניתוח של המצב הפיסי, החברתי והכלכלי הקיים במקבצי השיכון הציבורי ושל הפוטנציאל והחסמים לחידושם ופיתוחם. השימוש במודל מאפשר, בהמשך, לייעד לכל מקום ומקום את הכלים המיוחדים לו שיביאו לחידוש ולפיתוח של השיכונים הציבוריים בראיית קידומן של אוכלוסיות המצוקה הקיימות ובראיית פיתוח משמעותי של מלאי הדיור ושילובן של אוכלוסיות חדשות. שילוב זה הוא אחד המפתחות לשילובם של השיכונים, ליצירה של דיור בר השגה ולשינוי מהותי במערך השירותים הציבוריים והנגישות בתוך, מהם ואליהם. המודל מביא בחשבון תהליך של השתתפות בעלי העניין המקומיים (בעלים, דיירים, קהילות) וכן בעלי העניין המוסדיים והאזרחיים ותייחס למכלול

¹ אפרת, צבי, "הפרויקט הישראלי: בנייה ואדריכלות 1948 – 1973" הוצאת מוזיאון תל-אביב, 2005

הקולות והאינטרסים. המודל ימפה את כלי החידוש וההתחדשות הקיימים (פינוי-בינוי, עיבוי, תמ"א 38, שיקום שכונות וכלים רבים נוספים), יאפשר התאמה בין מאפייני רקמה עירונית לכלי חידוש עירוני הקיימים ופיתוח של כלי מדיניות חדשים.

לטיפול העומק בשיכונים הציבוריים השלכות מרחיקות לכת הקשורות לנושאי ליבה של דיור, פערים חברתיים וכלכליים, שוק הנדל"ן ומערך המשכנתאות². לחידוש השיכונים הציבוריים השלכות גם לנושאים של מיגון (מוכנות העורף), אנרגיה וסביבה.

המודל אמור להתמודד עם מכלול אתגרים זה ולקדם פתרונות סינרגטיים (Win-Win) חדשים לקידום. כל אלה יאפשרו קידום פרויקט לאומי ממשי של חידוש השיכון הציבורי שישמש בהדרגה בשיכונים הציבוריים הוותיקים ברחבי הארץ ושל מדיניות אפקטיבית להתחדשות עירונית ולהגדלת מלאי הדיור בארץ ("הפרויקט הישראלי החדש").

חידוש מלאי הדיור וחידוש עירוני

בעשורים האחרונים מתקשה מדינת ישראל להתמודד עם הצורך בפיתוח ובחידוש מלאי הדיור. במקביל גדלים בה הפערים בין קבוצות אוכלוסייה ונוצרת סגרגציה מרחבית בין שכונות ואזורים המתבדלים אלה מאלה. במקביל נוצר לחץ גובר והולך לגלישת הפיתוח העירוני לשטחים הפתוחים ההולכים ומצטמצמים (Frenkel, 2004) וליצירה של פרברים הומוגניים, מתבדלים תלויי רכב פרטי המנקזים אליהם אוכלוסיות עירוניות חזקות ומחזקים עוד את הבלייה העירונית. מלאי הדיור העירוני הקיים וגם מלאי העסקים, התשתית הציבורית, מבני הציבור והמרחב הציבורי העירוני כולו, הולכים ונשחקים. המלאי העצום הקיים הוא היום המסוכן ביותר במקרה של רעידת אדמה, ממוגן פחות ואינו עונה על סטנדרטים של אקלום וחיסכון באנרגיה. מצב זה מעצים עוד ועוד את הבידול ואת הפערים, גובה מחיר כלכלי חברתי וסביבתי כבד ומקשה מאוד על ההספקה של מלאי דיור מגוון וראוי. מצב זה הופך בהיבטים רבים, ובגלל היקפו ועומקו לבעיה לאומית ממדרגה ראשונה

זיהוי הפוטנציאל

המרחביה זיהתה כי אחת הסיבות העיקריות להעדר מנגנונים המאפשרים את התחדשות מלאי הדיור הציבורי הוא העדר בסיס ידע מספק, של מאפייני השיכונים וכן מצבם המיקרו- חברתי-כלכלי- פיסי- ארגוני.

'הפרויקט הישראלי החדש' מציע לזהות בראש ובראשונה את מאפייני המבנים הזקוקים לחידוש, ולסווגם על סמך מודל חברתי רב פרמטרי. המחקר המוצע יתמקד בניתוח **דמוגרפי** - יסווג מבנים אלו על פי המאפיינים החברתיים כלכליים של התושבים, על סמך מפקד האוכלוסין והדיור 2008 (בחלוקה לאזורים סטטיסטיים); **ניתוח מרחבי** - יאפיין את המבנים על פי מיקומם המרחבי היחסי למוקדי צמיחה, למרכזים עירוניים, לדרכים ראשיות. ניתוח מורכב זה יצביע באופן מורכב ורב פרמטרי על מאפייני מבני השיכון הציבורי בערי ישראל.

מידע זה יהווה בסיס מחקרי ומתוקף למקבלי החלטות בדבר הגדרת מדיניות לחידוש עירוני. המידע יאפשר לזהות את אותם כלים בעלי הפוטנציאל הגדול ביותר ליישום התחדשות ואת אלו בעלי הסבירות הנמוכה. למעלה מכך, המידע יאפשר להציע מדיניות מותאמת למאפייני המקום ולבצע התאמה בין כלי החידוש העירוני הנמצאים בארגז הכלים הציבורי והפרטי לבין מאפייני המקום. המודל מציע פתרון למחסור זה בידע, ומאפשר איסוף מידע מורכב ושכלולו לכדי תמונה מורכבת של המצב הקיים, ברמת השכונה וברמת העיר, שיאפשר התאמה של מנגנונים קיימים של חידוש עירוני ולפתח מדיניות אשר תטיב להתמודד עם המורכבות הרבה הקיימת ועם האתגר הקשה.

² המלאי הקיים של השיכון הציבורי המהווה בהערכה גסה כ 20% ממלאי הדיור במדינה מלאי זה מתיישן, מתדרדר ומפסיד באורח שוטף מערכו. חידושו של המלאי ימנף את שוק המשכנתאות ויתמוך בחוסנו לאורך זמן.

קובעי המדיניות יקבלו כתוצאה ממחקר זה מידע ברזולוציה אשר לא הייתה מוכרת בעבר ויוכלו לתכנן ולהכווין משאבים באופן נקודתי וממוקד לאותם מקומות בהם ההשקעה תהייה המשתלמת ביותר בהיבט הציבורי.

מתוך האתגר המחקרי הכולל המפורט לעיל מוצע עתה לקדם את השלבים הבאים:

1. איסוף נתונים ומידע לצורך אפיון פריסת השיכונים הציבוריים ואפיונם הפיסי
2. בניית מודל לזיהוי בעלי העניין ומשאבי ההון של השיכונים הציבוריים
3. זיהוי מאפייני הפוטנציאל של החידוש העירוני בשיכונים הציבוריים ואיתור החסמים לקידומו.
4. פיתוח מודל הצלבה בין פוטנציאל החידוש העירוני ברקמות השונות ובין מגוון כלים לחידוש הרקמות הללו.

בשלבים אלה תבוצע התאמה בין הכלים שונים של חידוש עירוני (המבוסס על סקר ספרות מקיף) לבין מאפייני השיכונים השונים ומשאבי ההון שאותרו בהם, תוך מקסום פוטנציאל החידוש ומתוך התייחסות לחסמים שאותרו. מדובר בבחינה של כלי חידוש מגוונים שפותחו ונוסו בארץ ובעולם והתאמתם לרקמות בעלות פוטנציאל החידוש.

תקציב וכוח אדם

המחקר יתבצע במסגרת 'המרחביה' ובעזרת מומחי הטכניון בניתוח מרחבי לצרכי תכנון עירוני. המחקר יערך במסגרת מוסד הטכניון למו"פ ובראש המחקר יעמדו פרופ' שמאי אסיף, ד"ר עידן פורת ולצידם מומחי המרכז לחקר העיר והאזור וה"מרחביה".

אבני דרך ומשימות

משימות	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	תוצרים
איסוף מידע				
סקר ספרות על כלים לחידוש עירוני בניית מודל לאיתור פריסת השיכונים הציבוריים ואפיונם הפיסי				סקר ספרות מודל דיפרנציאלי
זיהוי פוטנציאל החידוש וחסמים				שכבת ממאפיינים דמוגרפיים של המתגוררים בשיכונים שאותרו. שכבת פוטנציאל מרחבי של המבנים לחידוש: צפיפות, מיקום מרכזי, קרבה לשרותים, לתשתיות, נגישות
פיתוח מודל הצלבה בין הפוטנציאל לבין כלי החידוש והדרך לבחור כלים מתאימים.				התאמת כלי התחדשות עירונית למאפייני המרקם והפוטנציאל אשר אותרו. זיהוי סל הכלים המתאים. דוח מסכם

תקציב מוצע

עלות באלפי ₪	תפקיד	חבר הצוות
5	ראש הצוות	פרופ' שמאי אסיף
25	חוקר ראשי	ד"ר עידן פורת
30	עוזרי מחקר	סטודנטים
10		רכישת מידע
10		ציוד ונסיעות
80 ₪		סה"כ
100 ₪		כולל תקורה (20%)

ולסיכום

המחקר היישומי המוצע אמור להתמודד עם מכלול אתגרים רחב ולקדם פתרונות סינרגטיים (Win-Win) חדשים לחידוש ופיתוח של מלאי דיור ענק ומוזנח יחסית. יישום המודל הרב פרמטרי שפותח במרחביה יאפשר קידום פרויקט לאומי ממשי של חידוש השיכון הציבורי ויישום בהדרגה בשיכונים הציבוריים הוותיקים ברחבי הארץ. המחקר היישומי המוצע יתרום משמעותית ליצירה של מדיניות אפקטיבית להתחדשות עירונית, להגדלת מלאי הדיור ולייצוב משק הדיור והמקרקעין בארץ.

The Spatial Planning and Design Laboratory

The Laboratory, with its wide range of capabilities, expects to participate and promote innovative research on the use of Spatial Information in Urban and Regional Planning and Design.

The **SPaDe** is a multidisciplinary laboratory for research, development, and implementation of multi-parametric GIS (Geographic Information System) data and knowledge analysis. Its approach allows collection, processing, analysis, model development, and visualization in two, three and four dimensions of a variety of multi-disciplinary forms of spatial information. The role of GIS has changed from that of an auxiliary tool into a central instrument for planners and designers, transforming basic perceptions and concepts of research and development.

The **SPaDe** team is interdisciplinary with diverse areas of specialization covering the fields of planning, urban design, architecture, geo-informatic engineering and law. Together it provides an exceptional level of research and technique expertise focused on the advancement of GIS-based approaches to the built and non-built environment. These capabilities enable exploring a variety of spatial problems, facilitating the development and promotion of cutting-edge knowledge and tools in the GIS realm of spatial analysis for planning & design purposes.

The uniqueness of the laboratory is the ability to integrate state-of-the-art research pursued both in academia and in professional practice, with the clear intent to contribute to more effective and sustainable spatial planning and design.

The **SPaDe**'s mission is the development of GIS-based research procedures & methods that are adapted to urban planning, urban design, architecture, landscape architecture, environmental planning and public health; development of GIS-based evaluation and measurement tools for use by the private and public sectors; development of GIS-based models to be used for large-scale areas, public participation in planning, urban research; participation in the development of inter-disciplinary and international research; collaboration with industry, academia, and local and international authorities and the public at large.

קורות חיים של ראש הצוות

Professor Shamay Assif, Architect & Town Planner and Urban Designer
BArch Technion, Haifa, MArcUD, Harvard University, Graduate School of Design, Cambridge, MA
Professor in the Faculty of Architecture and Town Planning of the Technion, Israel Institute of Technology
Head of the Philip & Ethel Klutznick Center of Urban and Regional Studies of the Technion
Partner - Gutman Assif Architects Ltd.
Director of the National Planning Administration (2004-2010).
Founder and partner- Shamay Assif Na'ama Malis Architecture & Urban Design Ltd (1997-2004)
Headed the Multidisciplinary Planning Team of NOP 35, the National Outline Plan of Israel and major regional and urban schemes and policy documents
Founder - Shamay Assif Architecture & Urban Design Ltd (1994-1997)
City Engineer of Tel Aviv Yafo (1984-1994)

Main Research Interests

Urban, Regional and National Planning and Design
Leading Multidisciplinary Teams to produce National and Regional Schemes, Strategic Plans and policy documents
Sustainable Urban Development
Integrative Planning & Design
Urbanity & Smart Growth
Urban Regeneration
Heritage, Conservation & rehabilitation of Buildings, Landscapes and Urban Fabrics
Green Architecture and Planning
Ecological Urbanism
Planning & Design in GIS Environment
Spatial Aspects of Permanence & Change in Cities and Landscapes
Biosphere Regions- Conservation and Development

פרופסור שמאי אסיף, אדריכל ובונה ערים
ראש המרכז לחקר העיר והאזור ע"ש קלצניק
ראש המרחביה- המעבדה לתכנון ועיצוב מרחבי
הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים
הטכניון מכון טכנולוגי לישראל

