



מעורבות תושבים בקידום התחדשות עירונית סקירת מודלים נבחרים מהעולם

מחקר

מחקר וכתיבה:
יואב זילברדיק

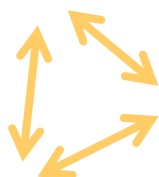
עריכה:
סבסטיאן ולרשטיין

'התושבים'

- אינם מיוצגים בצורה מאורגנת
- מתקשים להתמודד עם לחצי היזמים
- קבוצות פגיעות במיוחד : שוכרים

'היזמים'

- אי וודאות לגבי היקף הזכויות
- אי וודאות לגבי היכולת לממש את התכנית
- 'מאכערים' - היעדר ידע וכלים לעבודה מול תושבים



'הרשות'

- כלים מוגבלים לשילוב בין עבודה תכנונית וקהילתית.
- הצורך לשפר את איכות התכניות ולהתאימן לצרכי התושבים.
- מחויבת לאזן בין אינטרסים פרטיים וציבוריים

המצב הקיים

ביקוש גבוה

שינוי ייעוד

ג'נטריפיקציה

מדורדר

א־פורמליות

דרגות שיתוף הפעולה עם התושבים

הפעלה

ביצוע

הסמכה

שת"פ

עירוב

התייעצות

עדכון

אלטרנטיבות למימון מהלכי התחדשות

תושבים

פרטי

פילנתרופיה

עירייה

ממשלה

קרנות בי"ל

סוג ואופי מהלך ההתחדשות

בנייה חדשה

שיקום ושדרוג מבנים

מרחב ציבורי

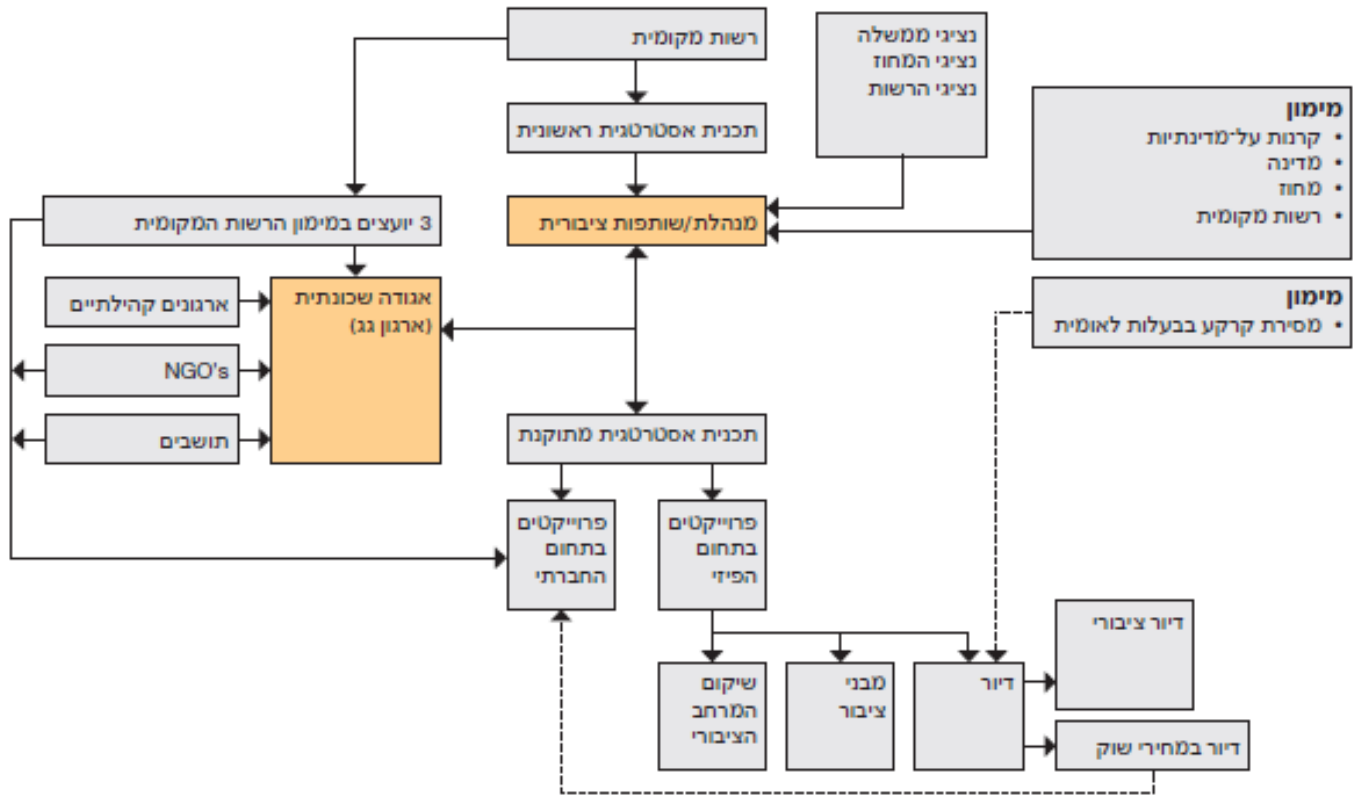
שיקולים בבחירת המודלים

1. מידת הרלוונטיות להקשר הישראלי
2. האם יש ניסיון ביישומם
3. רצון להציג מודלים מובחנים היטב אחד מהשני
4. טווח הסקירה צומצם לתהליכים בהם ההיבט הפיזי הוא מרכזי

א-פורמליות	מדורדר	ג'נטריפיקציה	שינוי ייעוד	ביקוש גבוה
עדכון	התייעצות	עירוב	שט"פ	הסמכה
קרנות בי"ל	ממשלה	עירייה	פילנתרופיה	פרטי
מרחב ציבורי	שיקום ושדרוג מבנים	בנייה חדשה		

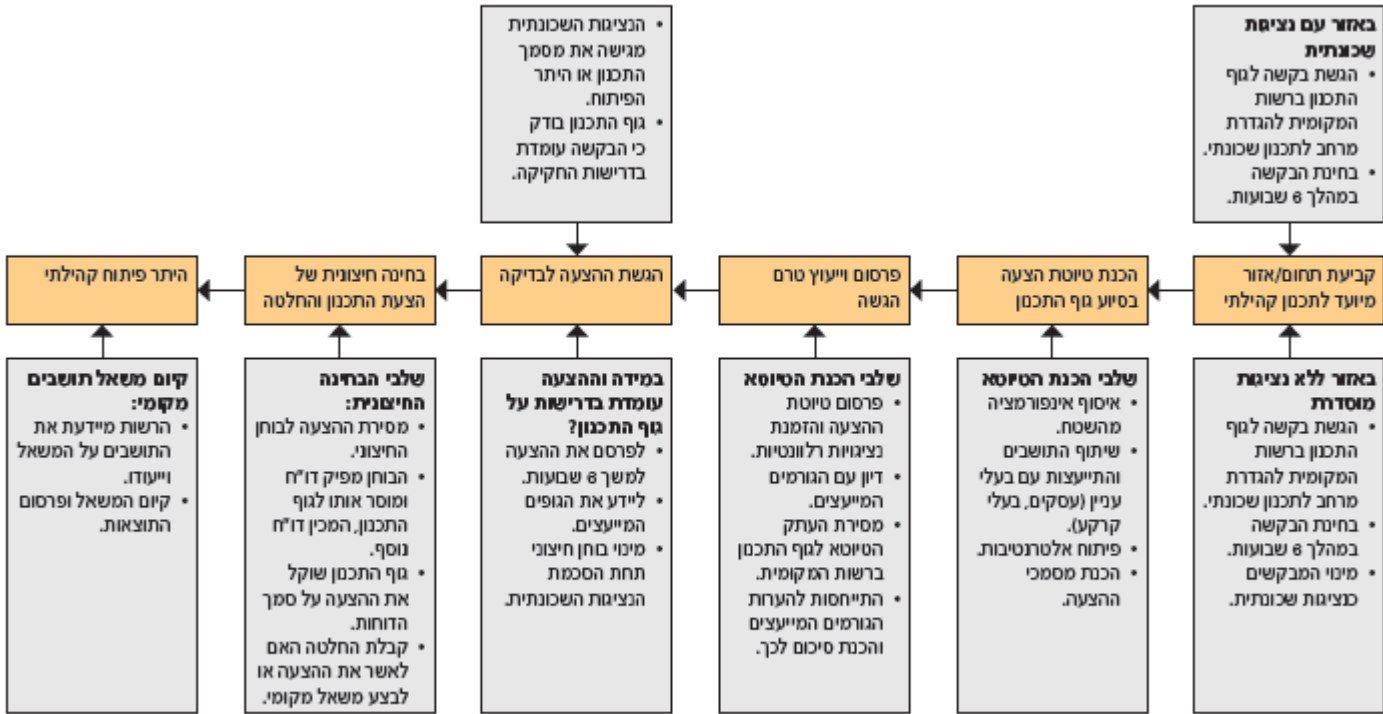
מנהלת שותפות ציבורית

(Public Partnership Administration)



מקרה מבחן: שכונת לה-מינה (La-Mina), סנט אדריאה דל בסוס (Sant Adrià de Besòs), ספרד⁷





מקרה מבחן: שכונת ווסט-המפסטד (West Hampstead), לונדון, בריטניה

WEST HAMPSTEAD NDF

Neighbourhood Development Forum

04 POLICIES

A. HOUSING, DESIGN & CHARACTER

In this section of the Plan, the paragraphs set out the justification for the policy that follows. While the policy takes precedence, the text explains the formulation of the policies and provides further detail as to how the policies should be implemented.

- A1.** In accordance with the **Vision and Objective 1**, the focus of development shall be to provide new housing to meet the needs of a growing community. In addition, all development in the Area - whether residential or commercial - will need to be well designed so as to complement and reflect existing buildings in the Area (**Objective 2**).
- A2.** The **NPPF** states as a core planning principle (paragraph 17) that planning should "always seek to secure **high quality design and a good standard of amenity** for all existing and future occupants of land and buildings". It also states (56) that "good design is a key aspect of sustainable development, is indivisible from good planning, and should contribute positively to making places better for people". The London Plan (Policy 7A) says that "architecture should make a positive contribution to a coherent public realm, streetscape and wider cityscape. It should incorporate the highest quality materials and design appropriate to its context". These principles and policies shall be clearly and demonstrably applied in Fortune Green and West Hampstead.
- A3.** The **NPPF** (60) states that it is "proper to seek to promote or reinforce local distinctiveness" and says (58) that development shall "respond to local character and history, and reflect the identity of local surroundings and materials". As outlined in 2.2.2.5 many parts of Fortune Green and West Hampstead have a clear **architectural heritage** - with an attractive character and a distinct local identity. These positive features are strongly supported (as set out in the Consultation Statement) and need to be protected and preserved. New developments in such areas - particularly terraced streets - need to be sensitive to the defining characteristics of the local area in terms of their proportion, height, scale, massing, materials, storey height and rooflines. Larger developments, while reflecting new design, need to incorporate design features that reflect the character of existing development, using materials (such as red brick) which complement existing buildings. Innovation is not ruled out, however schemes incorporating innovation will need to make a persuasive case for such development and demonstrate the suitability of such schemes.
- (Also see character photographs)
- A4.** The height of existing development in Fortune Green and West Hampstead makes a significant contribution to the overall character of the Area. The **NPPF** (59) recognises height as an important consideration and that design policies "...should concentrate on guiding the overall scale, density, massing, height, landscape, layout, materials and access of new development in relation to neighbouring buildings and the local area more generally". Much of the Neighbourhood Plan Area consists of terraced housing, which is normally two or three storeys high. Mansion blocks tend to be four, five or six storeys in height. It is therefore the case that development higher than six storeys risks resulting in damage - by not being sensitive to the predominant character of the Area, and its conservation areas and their settings. Existing development higher than six storeys, such as Elfriston on Mill Lane - as well as recently approved developments, such as 182-199 West End Lane - shall not be considered as a template or a guide when assessing the height of new buildings outside the West Hampstead Growth Area.
- New buildings and development will need to be based on a human scale and efficiently use the site area. High density developments are not ruled out, and it is noted (see recent reports on *Mid-Rise Housing* from the Prince's Foundation and other groups) that high densities can be achieved through high quality design, without the need for tall buildings. In order to promote and reinforce the distinct and widely appreciated local character of Fortune Green and West Hampstead, new development shall respect, and be sensitive to, the height of existing buildings in their vicinity and setting.



אופן פעולה עצמאי

- עצמאותם הכלכלית של ארגונים אלו הכרחית לייצוג אמיתי של התושבים ונתפסת כך בידי הרשויות.
- הרשויות אינן מממנות ואינן נוהגות לייעץ לגופים אלו באופן פורמלי.

מימון - תפקוד עצמי

- המימון לתפקוד העצמי של הארגונים מגיע מהמקורות הבאים:**
- אירועי צדקה (תרומות מעסקים מקומיים, ארגוני תושבים, תושבים ותורמים חיצוניים)
 - שכר שמתקבל ממתן שירותים שונים.
 - רווחים מניהול הנכסים ופיתוח כלכלי.

מימון - פרויקטים

- המימון לפרוייקטים מגיע מחלק או כל המקורות הבאים:**
- רווחים מניהול נכסים ופיתוח כלכלי.
 - תרומות ואירועי צדקה.
 - תקציבים מרשויות מקומיות.
 - הטבות מס.
 - מענקים והלוואות.
 - רשויות פיתוח מקומיות אזוריות וממשלתיות.

קהל יעד ואזור פעילות

- הארגונים פונים בעיקר לקהילה ממעמד סוציו-אקונומי נמוך ולעיתים בינוני המתקשים לשפר את מצבם.
- אזורי הפעילות מאופיינים בהזנחה בידי הרשויות.
- מזוהה דגש על שיקום דיור בר השגה קיים והרחבתו וכן שאיפה לשימור מלאי דירות איכותי כבסיס לפעילות החברתית.

מטרות, יעדים ותפיסות

- רוב הארגונים מתמקדים בהיבטים פיזיים וחברתיים כאחד. מעוסס מתמקד בהיבטים אלו בנפרד. רבים מהם עוסקים בשיפור מצב המגורים הקיים והקמת מגורים חדשים.
- תפישת העולם של מרבית הארגונים היא חברתית-קהילתית. חלקם החלו כמסודות דת קהילתיים ללא מטרות רוח שיקדמו צדק חברתי במובן רחב.

שיתופי פעולה

- הארגונים בונים ומקיימים שותפויות אסטרטגיות עם ארגונים וזמים ללא מטרות רווח תוך קבלת חסות מגורמים עם מטרות רווח.
- הרשויות המקומיות נעזרות בארגונים אלו החל משלביהם המוקדם של פרויקטים לצורך זיהוי האתרים הטובים ביותר לפיתוח, הבנת היכולת הכלכלית של התושבים, ניסוח הצרכים של התושבים, ייעוץ במגע למראה הפרוייקט וכן קידום ההסכמה בקרב התושבים.
- הרשויות תעזרנה מראש בארגונים אלו, גם במידה ולא יהיו מעורבים בפרוייקטים.

מקרה מבחן: מערב הארלם, ניו יורק, ארה"ב

איור 8: מתחם ההתחדשות, מערב רובע הארלם.



תרגום המודל למונחים ישראליים

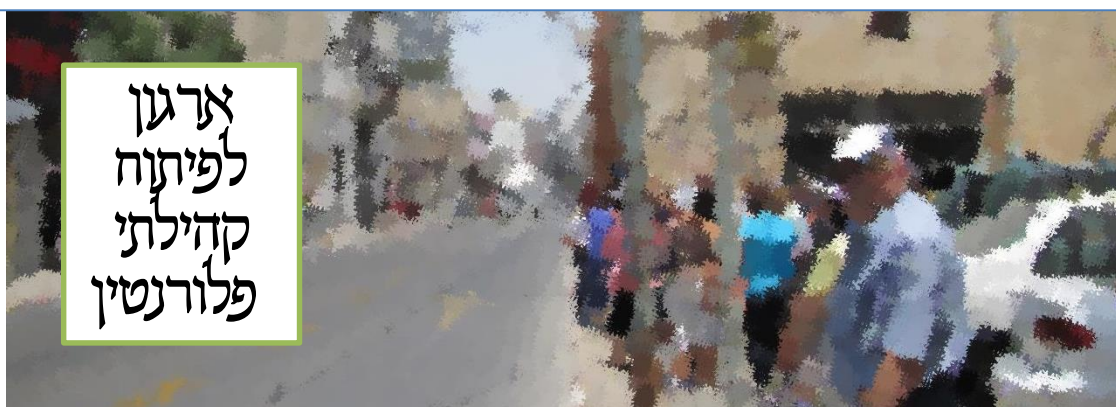
מנהלת שותפות ציבורית
(Public Partnership Administration)



פורום תכנון קהילתי
(NDF – Neighborhood Development Forum)



ארגון פיתוח קהילתי
(CDC – Community Development Corporation)



1. הצורך בתשתית להתארגנות תושבים:

היכולת לתרגם התארגנות של תושבים לגוף שביכולתו להוביל תהליכי התחדשות תלויה במידה רבה בתשתית שרשויות מספקות לצורך העניין.

2. לרשות המקומית תפקיד מרכזי

בשלושת המודלים שנסקרו ממלאת הרשות המקומית תפקידים שונים, אך בכלם תפקידה חיוני על מנת לאפשר למודלים לפעול.

3. שאלת הייצוג

השאיפה בשלושת המודלים הינה לייצוגן של כל אותן קבוצות תושבים בידי גוף אחד העובד מול שאר השחקנים. במידה ולא קיים גוף שכזה, מעודדות הרשויות את היווצרותו.

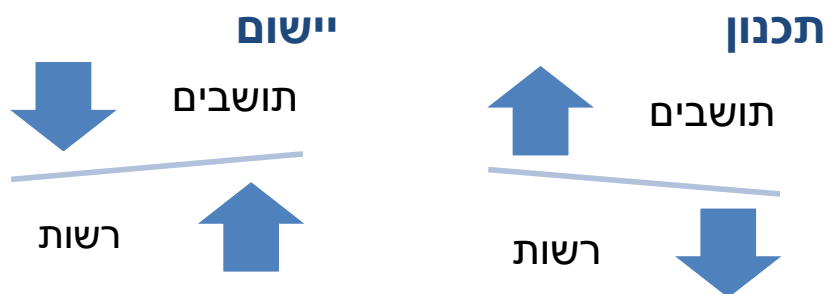
4. לא רק היבטים פיזיים

מרבית המודלים מותאמים לפעולות התחדשות בעלות אופי הוליסטי, הכולל טיפול מקיף בהיבטים חברתיים ותעסוקתיים, נוסף על ההיבטים הפיזיים.

5. דיור חברתי כמרכיב מרכזי

המודלים שנסקרו עוסקים בתחומים רבים, אך בכלם נושא הדיור בכלל ודיור ציבורי ובהישג יד בפרט מהווה מרכיב מרכזי.

6. חשיבות הקשר רשות-תושבים בשלבי התכנון והיישום:



המלצות ביחס להקמת הרשות להתחדשות עירונית

1. סיוע לרשויות מקומיות בקידום התחדשות עירונית באמצעות מימון, הכשרה וליווי גורמים מקצועיים ברשויות.

- סיוע בהכנת תכניות אב להתחדשות עירונית שיאפשרו הכוונה ברמה עירונית של תהליכי התחדשות עירונית, בהתאם לעקרונות תכנון שיקבעו (בהמשך) על ידי הרשות להתחדשות עירונית.
- דגש על בניית יכולות ברשויות מקומיות במעמד סוציו-אקונומי נמוך.

2. תעדוף השקעה בהתחדשות עירונית תעשה בין היתר על בסיס בחינת צרכי דיור ברמה ארצית ועירונית - על בסיס שיקולים סוציו-אקונומיים.

- העדפת אזורים בהם מצב הדיור הפיזי ירוד ומחייב השקעה ייחודית בתשתיות ובשירותים חברתיים כחלק מתהליכי התחדשות עירונית.
- פתרונות לקידום התחדשות עירונית בפרפריה – חיזוק עירוניות בערי פריפריה על פני תהליכי פרבור.

3. סיוע בהתארגנות וליווי תושבים, בין היתר באמצעות הקמת גופים המתמחים בהעצמת תושבים.

- תושבים מאורגנים לא רק מטיבים למצות את זכויותיהם אלא גם עשויים להאיץ תהליכי התחדשות עירונית ע"י יצירה של הסכמות בשלבים מוקדמים (טרם תכנון) והסרת חסמים.
- הקמה ומימון של גופים בלתי תלויים המתמחים בליווי תושבים בתהליכי התחדשות עירונית.
- ליווי התושבים לאורך כל שלבי המיזם.