

הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל  
הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים  
המסלול לתכנון ערים ואזורים

# התחדשות עירונית עכשווית בישראל

## הערכה מנקודת ראות של הוגנות חברתית

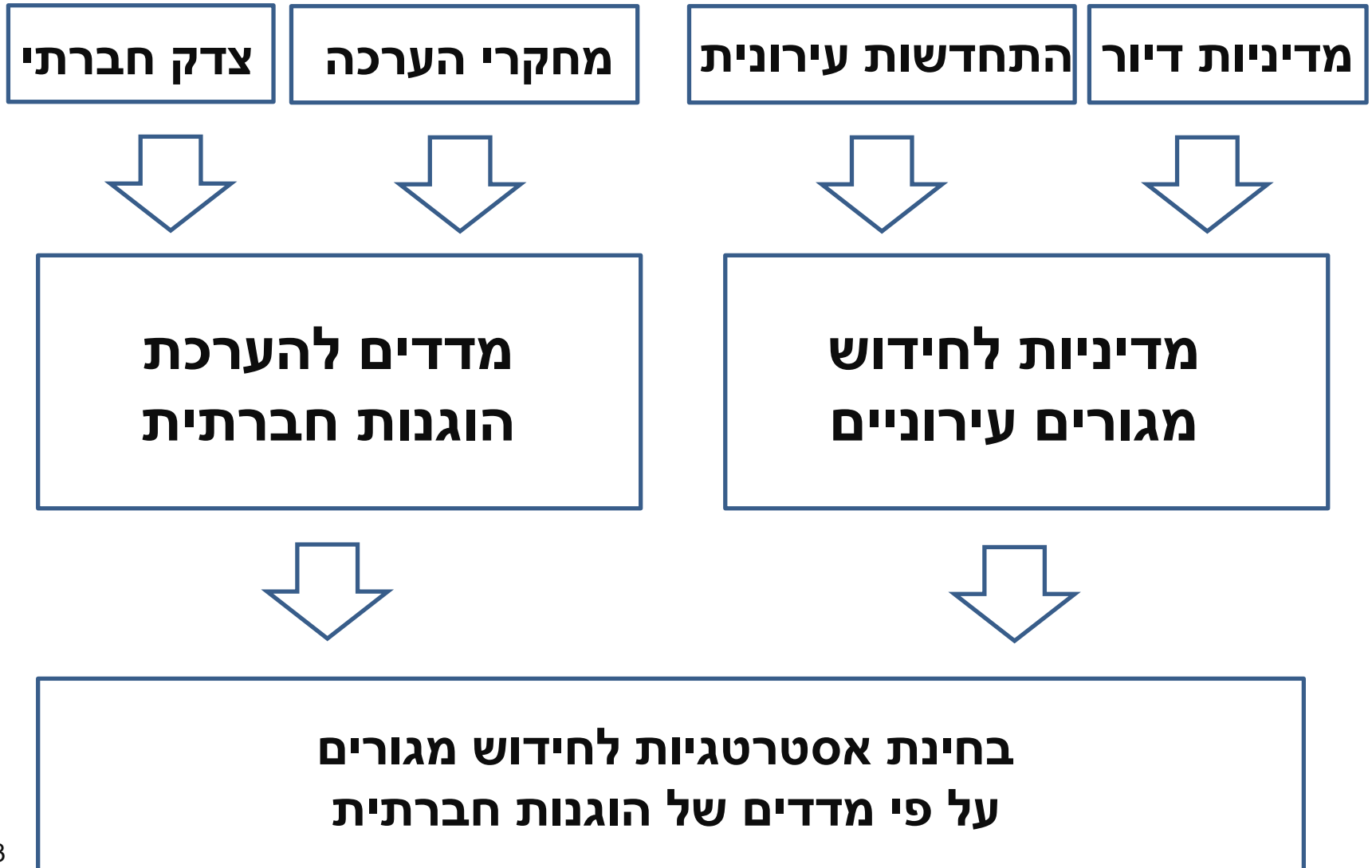
אדר' ומתכננת נאווה קיינר פרסוב

מנחה: פרופ' נעמי כרמון

# מטרות המחקר

1. יצירת גוף ידע כולל של **אסטרטגיות** להתחדשות מגורים עירוניים
2. פיתוח וניסוי כלים להערכה של פרויקטים לחידוש מגורים עירוניים, תוך דגש על **הערכת קידומו של צדק חברתי/ הוגנות חברתית**
3. לימוד מן הניסיון הישראלי שהצטבר מביצוען של שתי אסטרטגיות: **פינוי ובינוי ותמ"א 38**

# גופי הידע שהמחקר מתייחס אליהם



## סיווג של מחקרי הערכה

הערכה לאחר  
ביצוע

מעקב אחר תהליך  
הביצוע

הערכה לפני ביצוע



## נקודת מבט שונות להערכה

חברתית

עיצובית/  
אדריכלית

אקולוגית/  
סביבתית

כלכלית



הוגנות חברתית

# שיטת המחקר האמפירי

מחקר השוואתי בין שתי אסטרטגיות ראשיות  
לחידוש מגורים עירוניים בישראל  
פינוי ובינוי ותמ"א 38 – עיבוי

הערכה לאחר אכלוס (post-occupancy evaluation)  
של פרויקטים לחידוש מגורים שהושלמו ואוכלסו  
שניתן לראיין בהם תושבים ותיקים וחדשים

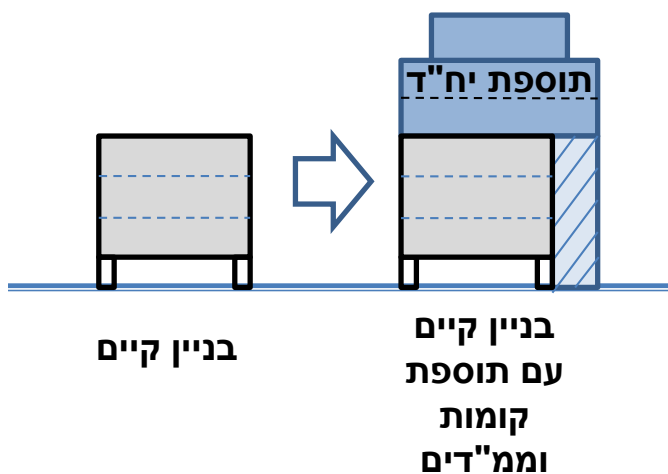
פרויקטים כאלו נמצאו ב-2014 בערים קריית אונו ורמת גן

# האסטרטגיות שנבחרו למחקר האמפירי

תמ"א 38

תמ"א 38/1 עיבוי

חיזוק ומיגון הבניין  
עם תמריץ של תוספת יח"ד  
כמעט כל הוותיקים נשראו  
בדירותיהם ונוספו מעט חדשים



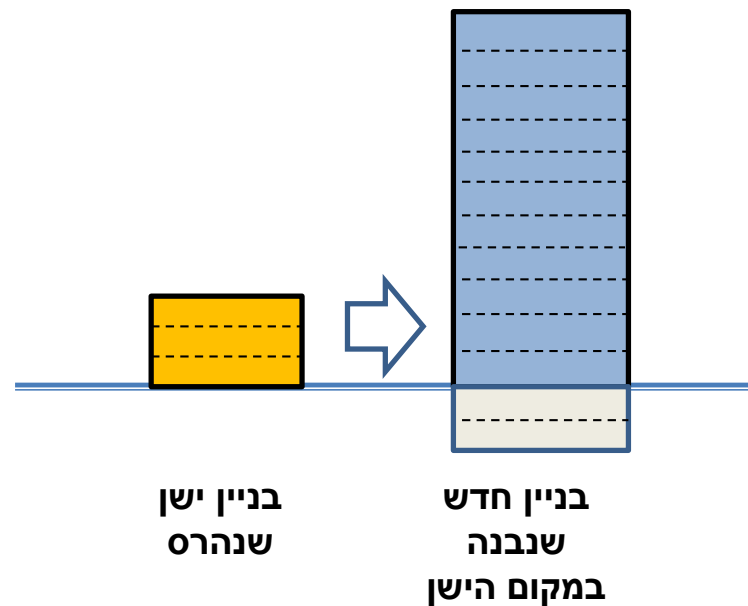
התחדשות עירונית

הריסה ובנייה חדשה

פינוי ובינוי

מסלול יזמים

ותיקים עברו לבניינים החדשים  
ונוספו הרבה משקי בית חדשים



## מקורות המידע

### מסמכים שונים

פרוטוקולים של וועדות מקומיות  
התנגדויות תושבים  
תיקי בניין – תקנונים ותשריטים של  
בנייני המחקר  
לימוד תכניות בניין עיר  
חוזי הקשרות בין דייר ליזם  
דו"ח מבקר המדינה 2016  
למ"ס  
עיתונות  
אינטרנט

### השתתפות בדיונים

השתתפות בדיוני וועדת הכנסת  
לגבי הצעת חוק לרשות  
להתחדשות עירונית

### בעלי תפקידים ואנשי מקצוע

ראיונות חצי מובנים ושיחות  
עם אנשי מקצוע, כולל:  
משרד הרווחה – מרכזת פיתוח  
קהילתי אסטרטגי  
מהנדסת העיר קריית אונו  
מנכ"ל חב' מצלאווי לשעבר  
מנכ"ל חברת התחדשות אורבנית –  
פרויקט תמ"א 38  
עו"ד של תושביה הוותיקים של אונו  
הירוקה  
משווקי דירות בפרויקט פינוי ובינוי  
ותמ"א 38  
אחראי התחזוקה מטעם חב' מצלאווי  
אחראי קשרי תושבים של חב' מצלאווי  
באונו הירוקה

### מקום המחקר ותושביו

ראיונות אישיים עם  
תושבים ותיקים וחדשים  
– שאלוני פיילוט  
ולאחריהם שאלוני  
המחקר עם שאלות  
פתוחות וסגורות, נערך  
ברוב המקרים בביתם  
החדש של התושבים  
  
שיחות וראיונות חצי  
מובנים עם תושבים  
מובילים מקרב הוותיקים  
והחדשים  
  
תצפיות בשעות שונות  
של היום והלילה במקום  
המחקר וסביבתו

**התחדשות עירונית עכשווית בישראל - האם הוגנת?**

**האם מגדילה או מקטינה פערים בחברה?**

**האסטרטגיות שנחקרו פונות לאזורים בנויים שונים בעיר ולתושבים שונים**

**פינוי ובינוי – בעיקר לשיכונים ישנים, המאכלסים מעמד נמוך ובינוני**

**תמ"א 38 – בעיקר לבתים משותפים, המאכלסים מעמד בינוני משמע: תמ"א 38 מטבעה מחזקת את המעמדות הבינוניים ומגדילה את הפער בינם לבין המעמדות הנמוכים מהם**



**התחדשות עירונית עכשווית בישראל - האם הוגנת?  
האם מגדילה או מקטינה פערים בחברה?**

**מבחר מימצאים ומסקנות**

**התחדשות עירונית עכשווית בישראל - האם הוגנת?**

**האם מגדילה או מקטינה פערים בחברה?**

**תשובה ברמת המקרו – המדינה כולה**

שתי האסטרטגיות שנחקרו מבוצעות (נכון ל 2016) כמעט רק במרכז הארץ

שתיהן תורמות הרבה לעושר הנכסי של בעלי הדירות המשתתפים בהן

**ולכן, הן מגדילות באופן משמעותי ביותר את הפערים**

(א) בין בעלי דירות למי שאין דירה בבעלותו

(ב) בין תושבים במרכז הארץ לבין תושבים בפריפריה

בעיקר הפריפריה הרחוקה

**התחדשות עירונית עכשווית בישראל – האם הוגנת?  
האם מגדילה או מקטינה פערים בחברה?**

**מימצאים מפורטים ברמת המיקרו**

**פרויקט החידוש ומשקי הבית בו**

## פינוי ובינוי באונו הירוקה, בקריית אונו



**בשכונה הישנה שנהרסה היו 10 בניינים עם 174 יח"ד  
ובשכונה החדשה 10 בניינים עם 515 יח"ד**

## תמ"א 38 בקריית אונו וברמת גן



ב 10 בנייני המחקר מצאנו 100 דירות ישנות שהורחבו ו 48 דירות חדשות סה"כ כ 148 דירות

# קריית אונו

## Legend

### floors

- 0 - 2
- 3 - 4
- 5 - 8
- 9 - 16
- 17 - 32

פינוי ובינוי - אונו הירוקה

רח' לבטא ול' רח' הירוקה

תמ"א 38 -  
נופי רייספלד



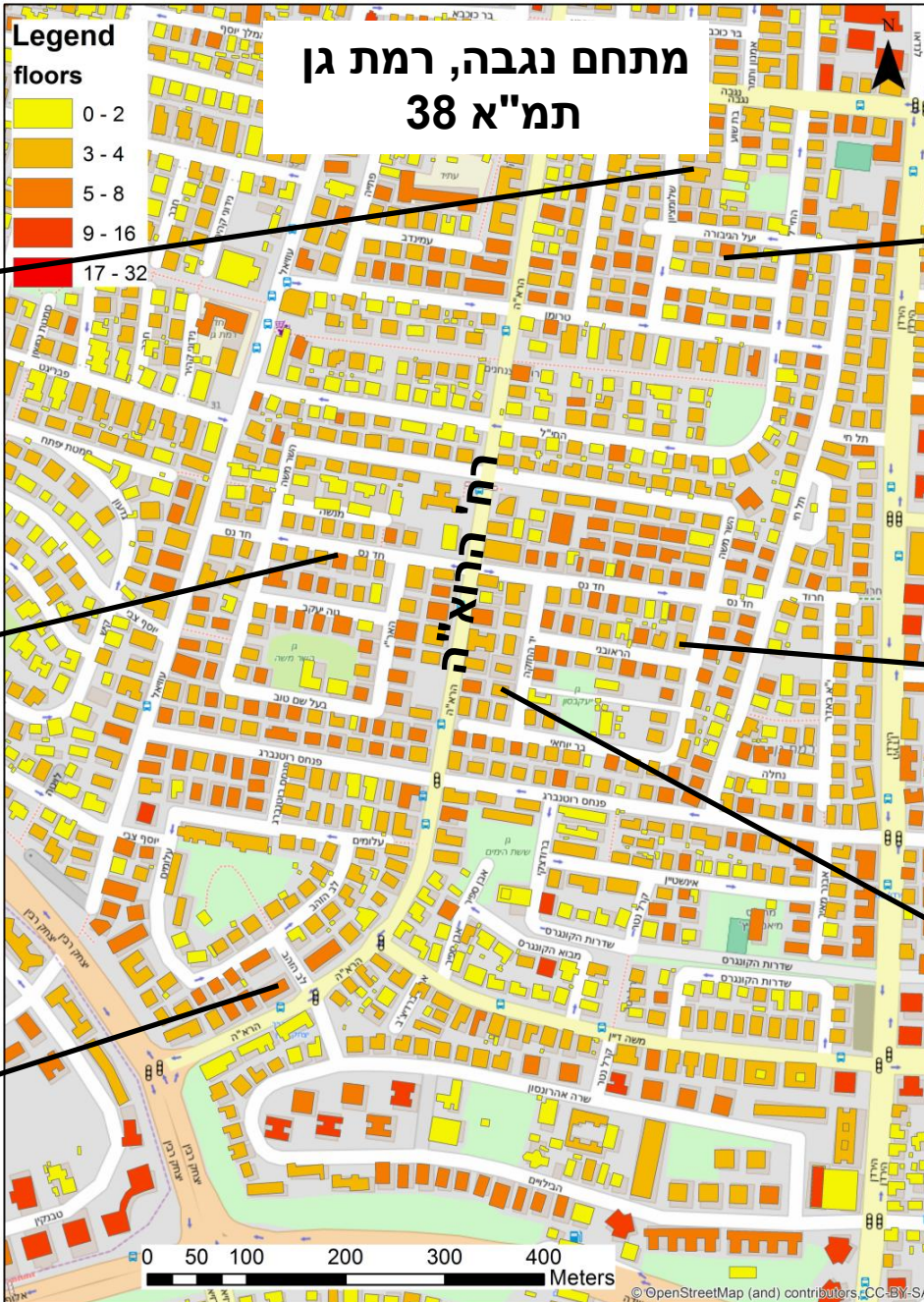
רח' שלומציון



רח' יעל הגיבורה



# מתחם נגבה, רמת גן תמ"א 38



רח' חד נס



רח' השר משה



רח' הרוא"ה (א)

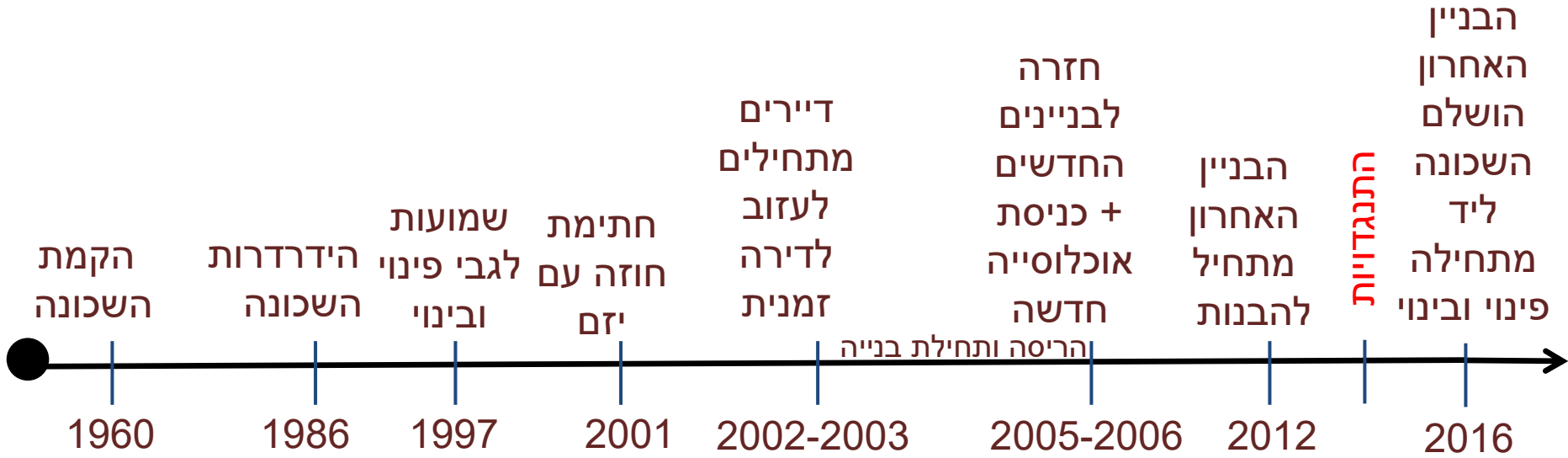


רח' יד חזקה



# פינוי ובינוי באונו הירוקה, קריית אונו

התהליך ומשך הזמן (הפרויקט שהסתיים ראשון בישראל!)



משך התהליך כ - 19 שנים



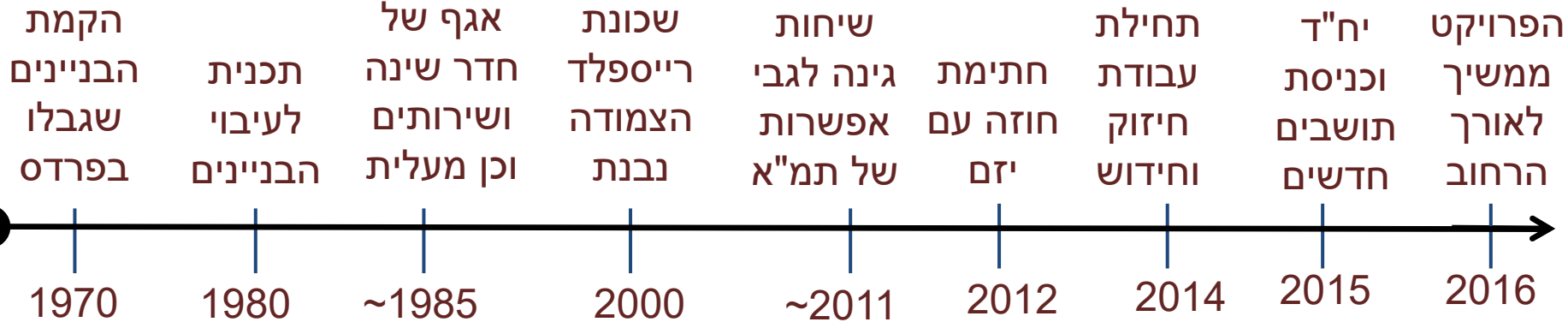


# תמ"א 38 בנופי רייספלד, קריית אונו

## התהליך ומשך הזמן

אחד  
הבניינים  
מוסיף

השלמת  
תוספת



משך התהליך כ- 4 שנים



# מדידת הוגנות חברתית ברמת הפרויקט

## שלושה מדדים

### עירוב חברתי-כלכלי

מגורים משותפים של  
בעלי סטטוס חברתי-  
כלכלי שונה

### צדק הליכי

הליכים דמוקרטיים של  
שיתוף בקבלת  
החלטות

### צדק חלוקתי

א. דחיקה  
ב. תועלות ועלויות  
לוותיקים שנשארו

# האם עירוב חברתי-כלכלי מתאים כמדד להוגנות חברתית?

תכנית המחקר השיבה בחיוב לשאלה זו, בהסתמך על ציפיותיהם של חוקרים (מן המאה ה-19 עד היום) שבני מעמדות נמוכים יפיקו תועלות מגוונות ממגורים סמוכים לבני מעמדות גבוהים, כולל:

## שיפור היחסים והקשרים

בין קבוצות שונות ויצירת הון חברתי מגשר  
(Carmon 1976; Briggs 2004; Vidal 2004)

## הגדלת שיוויון ההזדמנויות

רמות הדיור והשירותים החברתיים, בעיקר שירותי חינוך,  
גבוהות יותר באזורים מעורבים מאשר באזורי מעמד נמוך  
(Schwartz & Tajbakhsh 1997; van Kempen & van Weesep 1998)

## קיום מודלים לחיקוי

אשר ישנו עמדות והתנהגויות של הפרט ויגבירו מוביליות חברתית  
(Sarkisian 1976; Case & Katz 1991; Anisworth 2002)

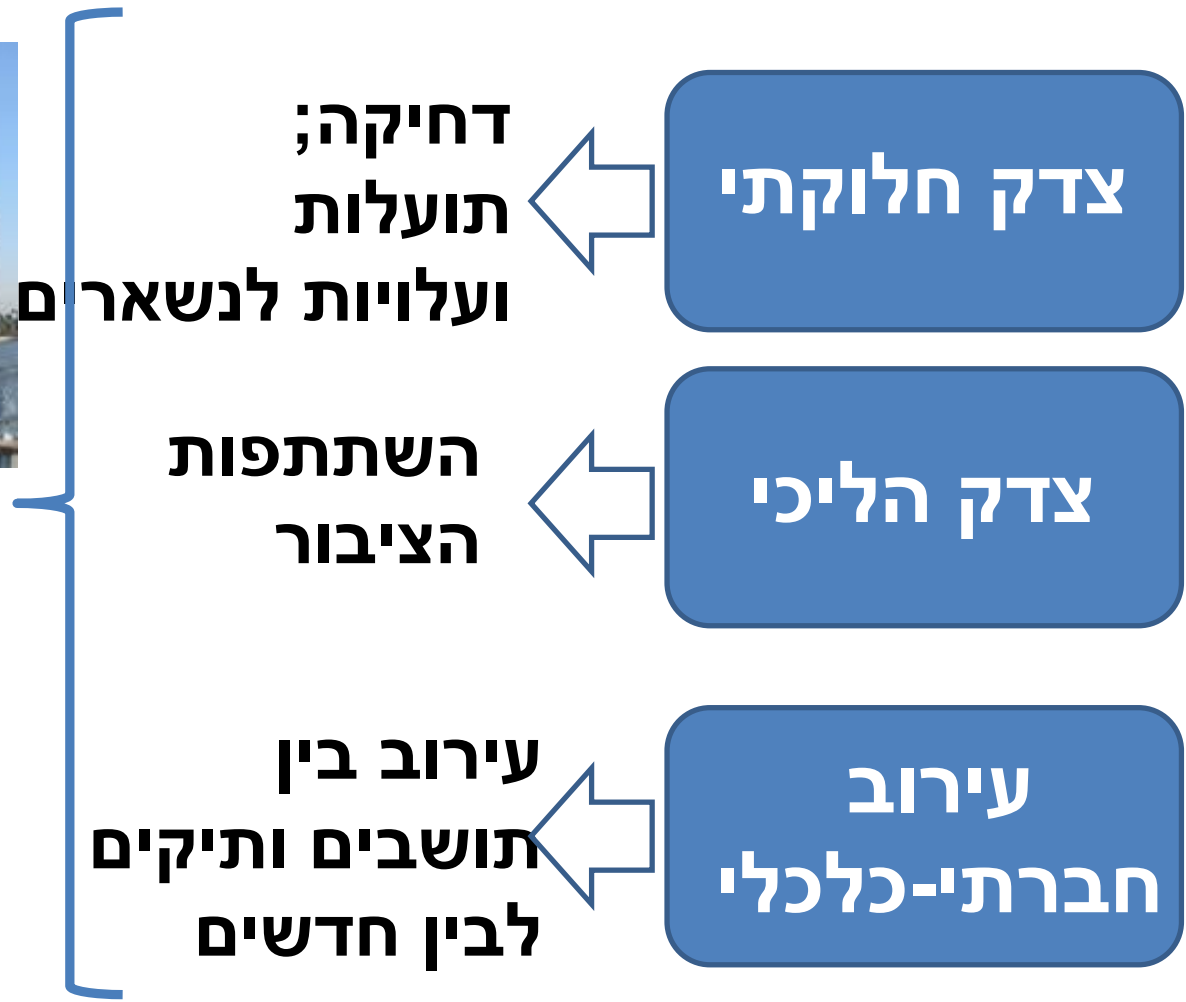
# הערכת אסטרטגיות להתחדשות עירונית על פי מדדים של הוגנות חברתית

## הוגנות חברתית

פינוי ובינוי באונו הירוקה



פרויקטי תמ"א 38  
בקרית אונו ורמת גן



# עיקר הממצאים מסקר משקי בית: רואינו 92 תושבים

תמ"א 38 (n=41)				פינוי ובינוי (n=51)		אסטרטגיה
מתחם נגבה, רמת גן (n=25) מתוך 84 יח"ד		נופי רייספלד, קריית אונו (n=16) מתוך 64 יח"ד		אונו הירוקה, קריית אונו (n=51) מתוך 470 יח"ד		מאפיינים
תושבים חדשים (n=15)	תושבים ותיקים (n=10)	תושבים חדשים (n=8)	תושבים ותיקים (n=8)	תושבים חדשים (n=34)	תושבים ותיקים (n=17)	משתנה
						<b>גיל</b>
66	60	74	37	73	12	עד 44
20	10	12	50	21	53	45-64
13	30	12	12	6	36	+65
						<b>גודל משק בית</b>
13	40	24	25	12	59	1-2 נפשות
54	30	37	49	47	6	3-4 נפשות
33	30	37	25	41	35	+5 נפשות
						<b>השכלה</b>
0	0	0	0	3	7	0-8 שנות לימוד
14	62	37	37	19	57	9-12 שנות לימוד
36	25	37	50	35	21	13-15 שנות לימוד
50	12	25	12	42	14	+16 שנות לימוד
						<b>תעסוקה</b>
43	44	37	62	61	41	משרה מלאה
14	22	37	37	21	18	משרה חלקית
14	33	12	0	9	41	בגמלאות
28	0	12	0	9	0	אחר
						<b>הכנסה</b>
40	50	24	25	7	50	נמוכה
27	40	50	50	48	29	דומה
33	10	24	24	44	21	גבוהה

## מאפייני המרואיינים הוותיקים

**תמ"א 38**

**50% מעל גיל 45**

**50% בעלי השכלה על תיכונית**

**11% העריכו את הכנסתם  
כנמוכה בהרבה מהממוצע  
למשק בית**

**פינוי ובינוי**

**90% מעל גיל 45**

**35% בעלי השכלה על  
תיכונית**

**21% העריכו את הכנסתם  
כנמוכה בהרבה מהממוצע  
למשק בית**

**גיל**

**השכלה**

**הכנסה**

# צדק חלוקתי

## האומנם ג'נטריפיקציה?

לא נמצאה ג'נטריפיקציה, בה מעמד בינוני מתנחל במקום מעמד נמוך בתמ"א 38 מלכתחילה מעמד בינוני והתווסף מעמד בינוני קצת יותר גבוה כן ג'נטריפיקציה בפינוי ובינוי, במובן של כניסת מעמד בינוני למקום של מעמד נמוך, אך זו בעיקרה תוספת ולא תחליף לוותיקים

## האם התרחשה דחיקה של תושבים ותיקים?

שתי האסטרטגיות דחקו מדירותיהם את רוב השוכרים שהיו 25% עד 44% בבניינים שנבדקו (להוציא מיעוט דיירי שיכון ציבורי שהועבר לבניינים החדשים)

# מדידת צדק חלוקתי מנקודת ראות של תושבים ותיקים

## תועלות ועלויות

### אחרות ברמת הפרט

## תועלות ועלויות

### בתנאי דיור

#### שאינן כספיות

#### כלכלי/נכסי

#### שכונה

#### דירה ובניין

- קשיים ואי וודאות לאורך זמן
- המגורים בזמן הבנייה

- יחסי שכנים
- צפיפות רכבים בשעת עומס
- בעיות חנייה

- עלויות בשלב המעבר
- עלויות אחזקה

- שדרוג ערך הנכס הדירתי

- ביטחון כלכלי

- שינוי חזות פיזית
- תוספת שכנים
- גני משחקים

- תחושת ביטחון
- יחס העירייה
- שביעות רצון
- חזרה לשכונה של בנים/בנות

- שינוי בדימוי השכונה
- שינוי בסטטוס השכונה

- בעלות על הדירה
- תוספת ממ"ד
- תוספת מרפסות
- תוספת מעלית
- פונקציות נוספות בבניין

- הקטנת צפיפות בדירה
- הקטנת חצרות
- שביעות רצון

- יציבות במגורים

תפוקות  
(מיידיות)

תוצאות  
(טווח קצר-  
בינוני)

השפעות  
(טווח בינוני  
וארוך)



## תועלות לתושבים הוותיקים, שגרים במקום לפני ואחרי החידוש

תמ"א 38	פינוי ובינוי	אסטרטגיה תנאי הדיור
		דירה ובניין
משלושה חד' (61%) ל-4 חד' (100%)	משלושה חד' (53%) ל 4.5 חד' (82%)	תוספת חדרים
הרחבה ב 25 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת	הכפלת שטח הדירה	תוספת שטח לדירה
ל 9 מתוך 10 בנייני המחקר	לכל הדירות בפרויקט	תוספת מרפסת
מעלית אחת	שתי מעליות	תוספת מעלית
חנייה פרטית, לובי, מחסן משותף.	מחסנים, חנייה פרטית, שתי מעליות, חדר וועד (למפגשים) לובי, חימום מים וגז מרכזי.	פונקציות נוספות בבניין
ביטול (כמעט כליל) של חצר הבניין לטובת מקומות חנייה והרחבת לובי הכניסה לבניין.	מחצר משותפת לבניין וגינה ציבורית משותפת לדירות גן (לתושבים חדשים) וגינת משחקים לילדים (העיקר משתמשים בה החדשים)	חצרות הבניינים
שינוי וחידוש חזית הבניינים בולטים על רקע הבניינים הישנים הנמצאים בסמיכות אליהם.	שינוי דרמטי. מ 3-4 קומות למגדלים בני 11-14 קומות חומרי גמר של שיש וזכוכית לעומת הטיח בבניין הישן	שינוי חזות פיסית

תמ"א 38	פינוי ובינוי	אסטרטגיה תנאי הדיור
		<b>דירה ובניין</b>
על כל שני משקי בית ותיקים כניסה של משק בית אחד ב ארבעה מבנייני המחקר ובשלושה נוספים על כל משק בית כניסה של משק בית חדש	על כל משק בית ותיק כניסה של 4 משקי בית חדשים	<b>תוספת שכנים חדשים (משקי בית)</b>
מ 66% מרוצים מהדירה הישנה ל 89% מרוצים המדירה המורחבת	מ 47% מרוצים מהדירה הישנה ל 100% מרוצים מהדירה החדשה	<b>שביעות רצון מהדירה</b>
<b>חידוש הדירה</b> – 60% מהמרוויינים שיפצו את דירתם לאחר ההרחבה מתוכם 33% ערכו שיפוץ מקיף		
78% הרבה יותר מרוצים.	93% הרבה יותר מרוצים	<b>שביעות רצון מהבניין</b>
62% שביעות הרצון דיי דומה לשהייה בבניין הישן ו 37% יותר מרוצים.	46% יותר מרוצים מהמצאות השכנים לעומת 38% שפחות מרוצים.	<b>שביעות רצון מהשכנים בבניין החדש/מחודש לעומת הישן</b>
67% יחסי השכנות דיי דומים	61% פחות מרוצים מיחסי השכנות	<b>שביעות רצון מיחסי השכנות בבניין החדש/מחודש לעומת הישן</b>

תמ"א 38	פינוי ובינוי	אסטרטגיה תנאי הדיור
		שכונה
שינוי חלקי בחזות השכונה	שינוי דרמטי, חומרים וגובה הבניין.	שינוי חזות השכונה
ללא שינוי	בעבר היה גן משחקים מוזנח. כיום, גן משחקים חדש. משתמשים בו בעיקר התושבים החדשים עם ילדיהם.	גני משחקים
הרוב אינו עושה כל פעילות בשכונה	מיעוט פעילות בשכונה	פעילות דיירים
דומה	עלתה (40%)	תחושת ביטחון
ללא שינוי	השתפר	יחס העירייה
67% דימוי השכונה היה טוב גם לפני. החידוש הפיזי הוא זה ששינה ולא כניסת תושבים חדשים (לפי המרואיינים)	93% דימוי השכונה השתנה לטובה	שינוי בדימוי השכונה בעקבות כניסה של אוכלוסייה חדשה

# התחדשות עירונית עכשווית בישראל - האם הוגנת? מנקודת ראות מיקרו

## פינוי ובינוי

**כשני שלישים מן הוותיקים הרוויחו הרבה מבחינה כלכלית**

**די הרבה הרוויחו בעלי דירות שמכרו את הדירה החדשה שהוקצתה להם**  
וקנו במקומות אחרים

**הרבה מאוד הרוויחו בעלי דירות שעברו מן השיכון הישן לאונו הירוקה**  
דירתם כעת גדולה פי 3 מן הישנה וערכה הכספי גדל פי 3

אם כי, כ 40% אינם מרוצים מיחסי השכנות  
וכולם אמרו שהתחזוקה יקרה הרבה יותר

# התחדשות עירונית עכשווית בישראל – האם הוגנת?

תמ"א 38

**כ-90% הרוויחו הרבה מן הפרויקט**

בבניינים שנחקרו 90% היו בעלי דירות לפני פרויקט החידוש וכולם הרוויחו ממנו: תוספת חדר (ממ"ד), מרפסת, מעלית, שיפוץ מערכות ושיפוץ חיצוני של בניין המגורים, בנוסף לעליה ניכרת בערך הדירה

ההוצאות בדירה המורחבת היו רק קצת יותר גבוהות.

# התחדשות עירונית ודיור בר השגה

**פינוי ובינוי מחסל בהדרגה את מלאי הדיור הזול**

ולפיכך, לפינוי ובינוי השפעה שלילית קשה על דיור בר השגה  
עבור המעמד הנמוך והבינוני-נמוך

**תמ"א 38 משביח דירות ומעלה מחירן של דירות ישנות**

אך מחירי דירות שחודשו בעזרת תמ"א 38 פחות יקרים  
ממחירי דירות חדשות באותו איזור, ולפיכך, תורמים לדיור  
בר-השגה לבני המעמד הבינוני-בינוני גבוה







# צדק חלוקתי

## תפוקות עיקריות

תנאי הדיור

דירה ובניין

חזקה על דירת המגורים

שינוי במס' החדרים  
ובשטח הדירה

תוספת ממ"ד

תוספת מרפסת

חידוש פנים הדירה

שכונה

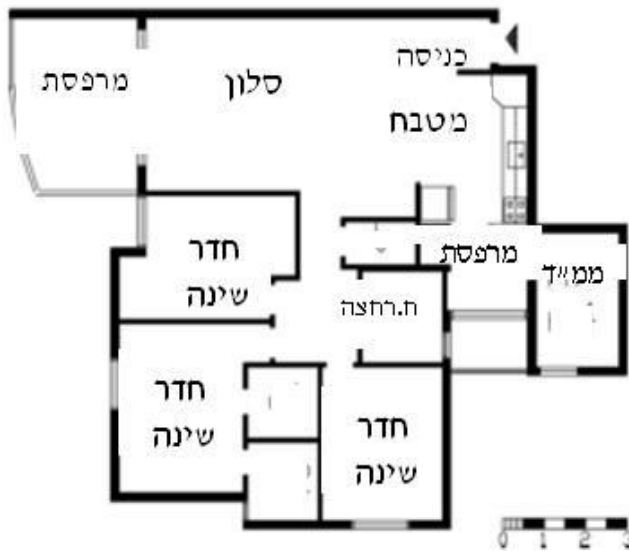
שינוי חזות פיזית

תוספת שכנים

גני משחקים

## פינוי ובינוי הגדלת שטח הדירה פי שתיים

דירה חדשה 125 מ"ר



דירה ישנה  
שנהרסה 60 מ"ר



ב 10-19 שנה שהפרויקט נמשך, ילדים עזבו את הבית; בדירה הישנה  
30% משקי בית קטנים (1-2), בדירה החדשה 60%.

# צדק חלוקתי

תפוקות עיקריות

תנאי הדיור

דירה ובניין

חזקה על דירת המגורים

שינוי במס' החדרים  
ובשטח הדירה

תוספת ממ"ד

תוספת מרפסת

חידוש פנים הדירה

שכונה

שינוי חזות פיזית

תוספת שכנים

גני משחקים

דירה חדשה בפינוי ובינוי



# צדק חלוקתי

תפוקות עיקריות

תנאי הדיור

דירה ובניין

חזקה על דירת המגורים

שינוי במס' החדרים  
ובשטח הדירה

תוספת ממ"ד

תוספת מרפסת

חידוש פנים הדירה

שכונה

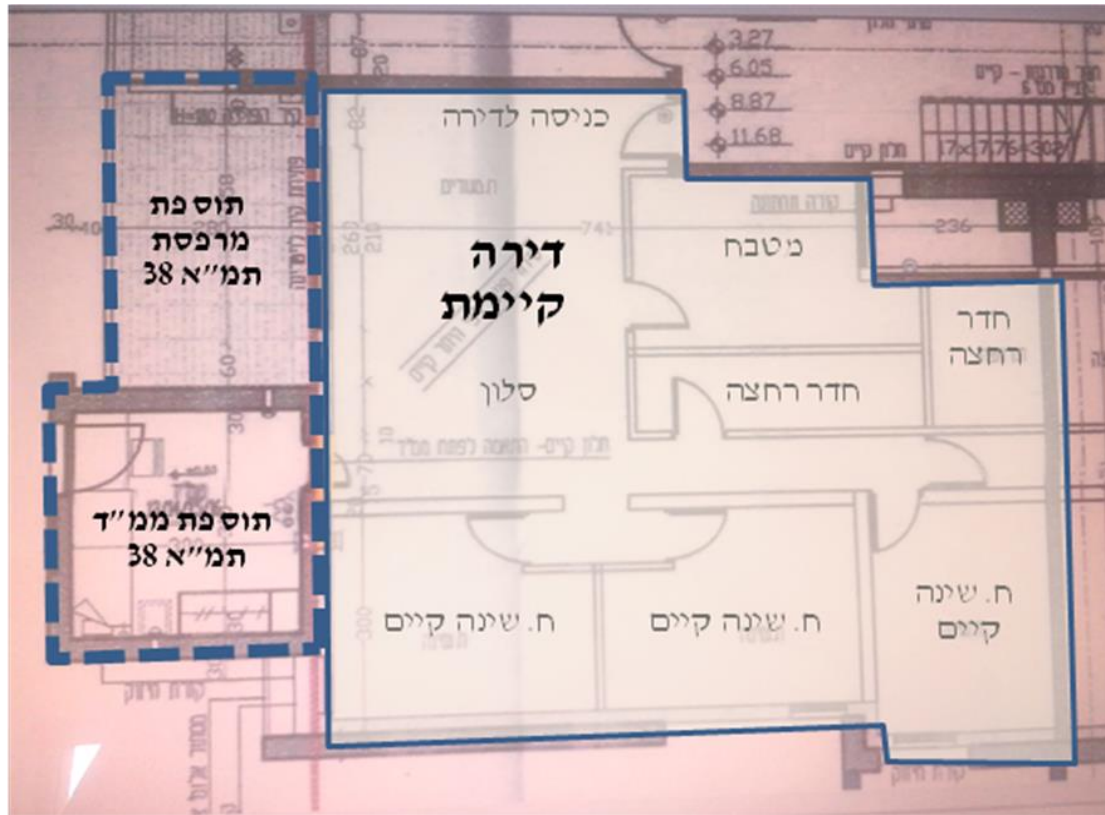
שינוי חזות פיזית

תוספת שכנים

גני משחקים

## תמ"א 38 הגדלת הדירה ב 25 – 30 מ"ר

הדירות לפני ההרחבה בין 80 מ"ר ל 110 מ"ר



ב-9 מתוך 10 בנייני המחקר נבנו ממ"דים

# צדק חלוקתי

תפוקות עיקריות

תנאי הדיור

דירה ובניין

חזקה על דירת המגורים

שינוי במס' החדרים  
ובשטח הדירה

תוספת ממ"ד

תוספת מרפסת

חידוש פנים הדירה

שכונה

שינוי חזות פיזית

תוספת שכנים

גני משחקים

דירה חדשה בתמ"א 38



# צדק חלוקתי

תוצאות עיקריות

תנאי הדיור

דירה ובניין

הקטנת צפיפות בדירה  
הקטנת חצרות  
שביעות רצון

שכונה

תחושת ביטחון  
יחס העירייה  
שביעות רצון  
חזרה של בנים/בנות

## שביעות רצון

שביעות הרצון של התושבים הוותיקים  
מהדירה הישנה ומהדירה החדשה לפי אסטרטגיות

תמ"א 38 תושבים ותיקים (n=18)		פינוי ובניוי תושבים ותיקים (n=17)		אסטרטגיה שביעות הרצון
שביעות רצון מהדירה החדשה	שביעות רצון מהדירה הישנה	שביעות רצון מהדירה החדשה	שביעות רצון מהדירה הישנה	
0	0	0	6	בכלל לא מרוצה
0	17	0	18	לא כל כך מרוצה
11	17	0	29	בסדר
22	33	100%	47%	מרוצה
90% <sup>67</sup> 100	66% <sup>33</sup> 100	100	100	מרוצה מאוד
$X^2_{(6)} = 3.750, P < 0.05$		$X^2_{(4)} = 4.958, P < 0.05$		סה"כ

# הוצאות לאחר החידוש

תמ"א 38	פינוי ובינוי	
83% ההוצאות קצת יותר גבוהות	76% ההוצאות הרבה יותר גבוהות	דירה (הוצאות חשמל, מים וכד'.)
67% התשלום קצת יותר גבוה	100% התשלום הרבה יותר גבוה	בנין (ועד בית)
78% הארנונה קצת יותר גבוהה	83% הארנונה הרבה יותר גבוהה	שכונה (ארנונה)
שינוי מתון ההוצאות קצת יותר גבוהות	שינוי קיצוני ההוצאות הרבה יותר גבוהות	סה"כ

## צדק חלוקתי

עלויות ותועלות  
ברמת הפרט

כלכלי/נכסי

תפוקות

עלויות בשלב המעבר  
עלויות אחזקה

תוצאות

שדרוג ערך  
הנכס הדירתי

השפעות

ביטחון כלכלי

מתוך ראיון עם מנכ"ל חב' מצלאווי לשעבר:

"אנשים התלוננו שיקר להם ועד הבית, אמרתי להם אז אל תשלמו (כאשר נשאל למה הכוונה, הסביר) המלצתי להם למכור ואז לקנות במקום זול יותר."

# צדק חלוקתי

עלויות ותועלות  
ברמת הפרט

כספית/נכסית

תפוקות

עלויות בשלב המעבר  
עלויות אחזקה

תוצאות

שדרוג ערך  
הנכס הדירתי

השפעות

ביטחון כלכלי

## פינוי ובינוי

### תועלות כלכליות - הערך הכספי הדירה

נכון ל 2016

דירה חדשה  
באונו הירוקה:

125 מ"ר  
כ 1,800,000 ₪

דירה ישנה באחד השיכונים  
בקרבת

אונו הירוקה:  
60 מ"ר  
כ 600,000 ₪



# צדק חלוקתי

שכונה

תפוקות

שינוי חזות פיזית  
תוספת שכנים  
גני משחקים

תוצאות

תחושת ביטחון  
יחס העירייה  
שביעות רצון  
חזרה של בנים/בנות

השפעות

שינוי בדימוי  
השכונה  
שינוי בסטטוס  
השכונה

## פינוי ובינוי

האם יש מקומות מפגש בשכונה?

השכונה הישנה שנהרסה

השכונה החדשה

מקרא:

- גן ציבורי
- שטח פרטי של בניין
- גינה פרטית של דירת גן





# צדק חלוקתי

שכונה

## תחושת ביטחון בבניין ובשכונה

### תפוקות

שינוי חזות פיזית  
תוספת שכנים  
גני משחקים

### תוצאות

תחושת ביטחון  
יחס העירייה  
שביעות רצון  
חזרה של בנים/בנות

### השפעות

שינוי בדימוי  
השכונה  
שינוי בסטטוס  
השכונה



# צדק חלוקתי

תנאי הדיור  
שכונה

תפוקות עיקריות

שינוי חזות פיזית  
תוספת שכנים  
גני משחקים

תוצאות עיקריות

תחושת ביטחון  
יחס העירייה  
שביעות רצון  
חזרה של  
בנים/בנות

השפעות עיקריות

שינוי בדימוי  
השכונה  
שינוי בסטטוס  
השכונה

## שינוי חיובי בדימוי

האם מעבר של תושבים חדשים שינה את דימוי השכונה/בניין?

סה"כ (n=30)	תמ"א 38 (n=15)	פינוי ובינוי (n=15)	אסטרטגיה דירוג השכונה
37	67	7	לא, מעבר של תושבים חדשים לא שינה את דימוי השכונה.
63	33	94	כן, מעבר של תושבים חדשים שינה את דימוי השכונה
100	100	100	סה"כ
$X^2_{(1)} = 11.627, P < 0.001$			

# צדק חלוקתי

תנאי הדיור  
שכונה

תפוקות עיקריות

שינוי חזות פיזית  
תוספת שכנים  
גני משחקים

תוצאות עיקריות

תחושת ביטחון  
יחס העירייה  
שביעות רצון  
חזרה של  
בנים/בנות

השפעות עיקריות

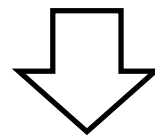
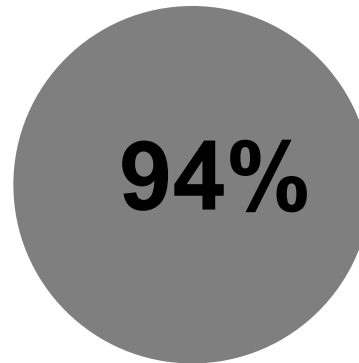
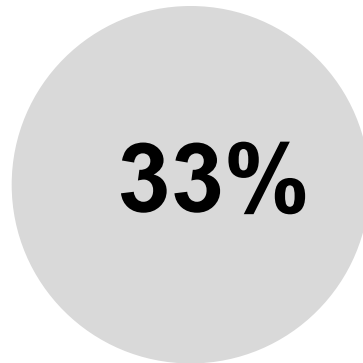
שינוי בדימוי  
השכונה  
שינוי בסטטוס  
השכונה

## שינוי חיובי בדימוי

האם מעבר של תושבים חדשים שינה את דימוי השכונה/בניין?

תמ"א 38

פינוי ובינוי



בנים/בנות שחוזרים להתגורר בשכונה החדשה

תושבת חוזרת באונו הירוקה:

"בעבר אמרתי שאני גרה בלוי אשכול ולא שאול המלך, מאוד התביישתי בשכונה, לא הזמנתי הביתה. תפסו אותנו כאנשים לא מפותחים, עניים, מסוממים.. משפיע על החיים על חוסר ביטחון. היה הימור רציני, לא ידעתי אם יהיה טוב, מאוד חששתי להתאכזב, אז קלטנו את החידוש, רק אנשי "חבר" נכנסו"



# צדק הליכי

## שיתוף/השתתפות הציבור

### לאחר הפרויקט תושבים ותיקים וחדשים

- קיום פגישות
- מידת ההשתתפות
- מידת המעורבות
- מידת מעורבות התושבים
- הוותיקים לפני החידוש
- ולאחריו

### במהלך הפרויקט תושבים ותיקים

- הדרך בה ידעו על
- המתרחש בפרויקט
- אפשרויות הבחירה
- שהיו בידי התושבים

### לקראת הפרויקט תושבים ותיקים

- עמדות
- מטרות
- קיום פגישות
- מידת ההשתתפות
- מידת המעורבות

שלבים  
שונים בפרויקט  
החידוש

תוצאות

השפעות

- הקשר בין רמת השיתוף/השתתפות לרמת התועלות
- הערכה עצמית של מידת ההשפעה של היחיד והקבוצה

- הקשר בין רמת השיתוף/השתתפות להון חברתי, רשתות חברתיות
- הקשר בין רמת השיתוף/השתתפות לבין פעילות קהילתית מתמשכת

## הערכה עצמית של מידת השפעה של היחיד ושל הקבוצה

תמ"א 38 (n=13)		פינוי ובינוי (n=12)		ציון	אסטרטגיה
השפעה קבוצתית	השפעה אישית	השפעה קבוצתית	השפעה אישית		השפעה
15	31	20	17	0	לא
15	23	20	42	3	כן, השפעה מועטה
69	46	60	42	5	כן, השפעה רבה
100	100	100	100		סה"כ
4.15	3.00	3.60	3.33		ציון ממוצע

# עירוב חברתי – כלכלי באזורי המחקר

## תושבים ותיקים ותושבים חדשים

• תושבים ותיקים ותושבים חדשים, האם מתקיים עירוב חברתי?

בחינת הנחת  
המחקר

• מהי מידת העירוב החברתי-כלכלי (אחוז מכל קבוצה) ברמת  
הבניין? וברמת השכונה?  
• האם מתקיימת אינטראקציות חברתיות של ותיקים וחדשים  
בבניין ובשכונה?

תפוקות  
העירוב

• מהן תוצאות האינטראקציות בין התושבים הוותיקים והחדשים,  
במונחים של יחסי חברות – שביעות רצון מיחס השכנים ושינוי  
בדימוי השכונה

תוצאות  
העירוב

# האם קיים עירוב חברתי-כלכלי באזורי המחקר?

לפי הערכה של הכנסה עצמית ושנות השכלה של המרואיינים

תמ"א 38			פינוי ובינוי			אסטרטגיה  מעמד חברתי-כלכלי
סה"כ (n=33)	תושבים חדשים (n=19)	תושבים ותיקים (n=14)	סה"כ (n=35)	תושבים חדשים (n=26)	תושבים ותיקים (n=9)	
0	0	0	6	4	11	נמוך
39	26	57	23	15	44	בינוני - נמוך
33	32	38	34	34	33	בינוני
27	42	7	37	46	11	בינוני - גבוה
100	100	100	100	100	100	סה"כ (n=68)
$\chi^2_{(2)} = 5.59, N.S.$			$\chi^2_{(3)} = 5.30, N.S.$			



# האינטראקציה החברתית בין הוותיקים והחדשים (ב %)

תמ"א 38			פינוי ובינוי			אסטרטגיה
סה"כ (n=40)	תושבים חדשים (n=23)	תושבים ותיקים (n=17)	סה"כ (n=43)	תושבים חדשים (n=29)	תושבים ותיקים (n=14)	הבחנה בין קבוצות
20	22	18	26	34	7	שתי קבוצות נפרדות ללא קשר ביניהן
47	48	47	39	45	29	שתי קבוצות נפרדות אך מסתדרות
33	30	35	35	21	64	אין כל הבדל אנחנו קבצה אחת
100	100	100	100	100	100	סה"כ (n=83)
49 $\chi^2_{(2)} = 0.154, N.S.$			$\chi^2_{(2)} = 8.534, P < 0.05$			

## קשרי חברות בבניין המגורים (ב %)

תמ"א 38		פינוי ובינוי		אסטרטגיה
חדשים	ותיקים	חדשים	ותיקים	חברים
68%	50%	76%	93%	יש חברים בבניין
15%	56%	30%	86%	יש חברים מבין הוותיקים
45%	0%	77%	50%	יש חברים מבין החדשים

- הרבה מאוד קשרי חברות בתוך כל בניין בעיקר בבנייני פינוי ובינוי
- רוב קשרי החברות המתקיימים בתוך הקבוצה: ותיקים עם ותיקים, חדשים עם חדשים
- בפינוי ובינוי יש גם קשרים עם הקבוצה האחרת, בתמ"א 38 כמעט ולא.

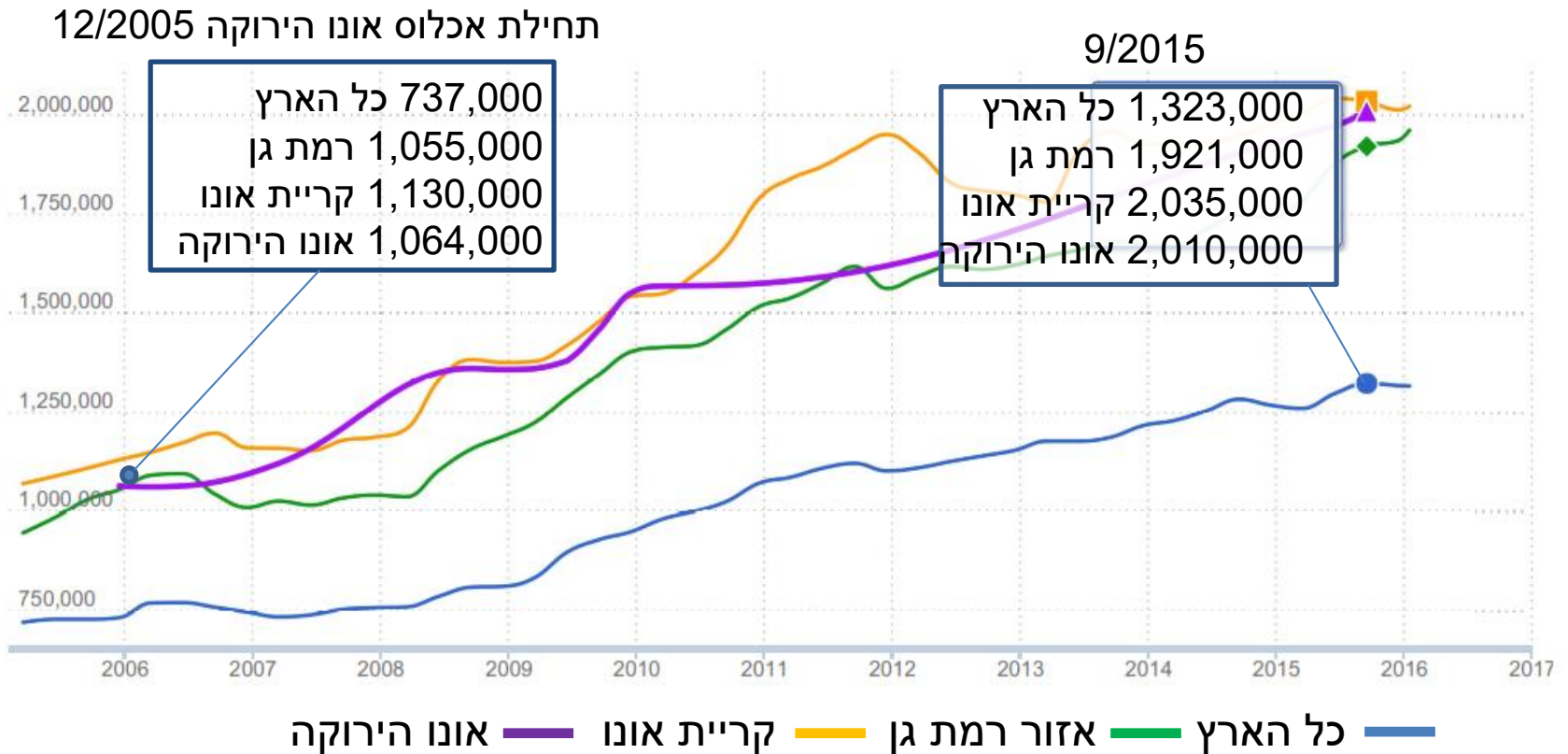
## בספרות הבינלאומית שכיחה ביקורת חריפה כלפי תהליכים של התחדשות עירונית, בכלל, ותהליכי חידוש מגורים, בפרט. הטיעונים העיקריים:

- גורמים לג'נטריפיקציה, המעלה את מחירי הדיור באזור
- גורמים לדחיקה של תושבים ותיקים מבתיים ומשכונתם
- אינם הוגנים – פוגעים בתושבים מעוטי משאבים, ובכך מגדילים את אי השוויון
- כאשר הם יוצרים עירוב חברתי – תוצאותיו אינן חיוביות בדרך כלל

**הדיון יעמת טענות אלה עם ממצאי המחקר**

# התייקרות הדיור החדש (נתונים רק מפינוי ובינוי)

בעשור שחלף מאז האכלוס הראשון של בניינים באונו הירוקה, עלו מחירי הדירות במהירות בכל הארץ. אך בעוד שבארץ ובקרית אונו בכללה המחירים עלו ב-80%, בפרויקט אונו הירוקה עלו ב-89%.



\*המידע מאתר מדל"ן ואתר רשות המיסים בישראל 2016

מסקנה: פרויקט פינוי ובינוי סיפק יחידות דיור נוספות, אולם לא רק שדירות אלה יקרות הרבה יותר מאלה שנהרסו, אלא שמחיריהן בעשור האחרון עלו מהר יותר ממחירי דירות אחרות בסביבה הקרובה והרחוקה.

# התחדשות עירונית ודיור בר השגה – השלכות לעתיד

תמ"א 38 משביח את הדירות ומעלה מחירן של דירות ישנות.  
יחד עם זאת, מחירי הדירות שחודשו בעזרת תמ"א 38 פחות יקרים  
ולפיכך תורמים לטווח הרחוק להשגות דיור משופר  
לבני המעמד הבינוני – בינוני גבוה

לפינוי ובינוי השפעה קשה על השגות הדיור  
עבור המעמד הנמוך והבינוני נמוך  
וכך פינוי ובינוי מחסל בהדרגה את מלאי הדיור הזול

## מחשבות נוספות ביחס לעתיד:

ציפוף הדיור ובניית מגדלי מגורים – משמעויות חברתיות ועירוניות

“we need housing policies that aim to build cities, rather than build houses.”

Ángel Gurría, secretary general  
of the Organization of Economic Cooperation and Development (OECD)  
(מתוך: Misra, T. 2016)

**"צריך מדיניות חידוש מגורים שמטרתה יצירת מקומות  
ולא רק בניית יח"ד"**