

תכנית מתאר להתחדשות עירונית בשכונת קריית משה - רחובות

סיכום תהליך תכנון בשיתוף הציבור

עיקרי התהליך ותשומות לתכנון

מאי 2016



מבוא

מסמך זה מסכם את תהליך התכנון בשיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר להתחדשות עירונית לשכונת קריית משה ברחובות.

בתכנון ובמימוש התחדשות עירונית ישנה חשיבות מיוחדת להיבט השיתופי והחברתי בתכנון. היכולת לממש התחדשות בפועל, תלויה בהסכמת בעלי הנכסים. על כן הם צריכים להבין את התכנון, להיות שותפים לו, לתת אמון בגורמים המעורבים, להתארגן יחד ולהסכים.

שיתוף משמעותי של התושבים מאפשר לקבל מידע וידע מקומי, ליצור אמון הכרחי ולבנות תשתית להתארגנות למימוש התכנון. מבחינה חברתית, טומנת בחובה התחדשות עירונית הזדמנות גדולה, אך גם סיכונים מובהקים כגון ג'נטריפיקציה, אובדן זהות וקונפליקטים עם האוכלוסייה החדשה.

מודל העבודה של מודוס בתכנון התחדשות עירונית מבוסס על 4 אפיקי פעולה מרכזיים:

- תכנון בשיתוף הציבור
- תכנון חברתי
- התארגנות להסכמה
- ניהול הקשר עם התושב.

התהליך בקריית משה היה תהליך רחב ומגוון. במסגרתו נערכו מהלכים רבים לשיתוף הציבור בהכנת התכנית, שנגעו בארבעת אפיקי הפעולה שלעיל. העבודה נעשתה תוך בניה ושמירה על קשר רציף עם התושבים ונציגיהם ומתוך תאום ושיתוף פעולה עם גורמי העירייה ועובדי השטח של משרד הרווחה ועיריית רחובות ועובדי משרד השיכון והבינוי- אגף שיקום שכונות, הפועלים בשכונה.

הדו"ח מתחלק לשני חלקים מרכזיים. הראשון מתאר את התהליך ותוצריו המרכזיים. השני מתאר את התשומות המרכזיות שהתקבלו מתהליך שיתוף הציבור ביחס לתכנית ואת האופן בו השפיעו התושבים על התכנון. התבחין של מידת ההשפעה על התכנון נחשב כאחד המרכזיים והחשובים ביותר לשיתוף הציבור.

ערכים מרכזיים

מודל העבודה בתכנון התחדשות עירונית מבוסס על מספר ערכים / עקרונות מרכזיים השלובים זה בזה ויוצרים סינרגיה בתהליך:

- הנגשת מידע
- תהליך השיתוף שזור בתהליך התכנון
- בניית אמון
- עבודה אינטגרטיבית, רתימה ויצירת שותפויות
- עבודה בטיפולוגיה מתחמית
- עבודה מעגלית עם כלל בעלי העניין (נציגים, תושבים, ארגונים)
- הטמעת היבטים חברתיים לתכנון
- העצמה ויצירת תשתית להתארגנות

מטרות מרכזיות

המטרות המרכזיות לתהליך הן:

1. הנגשת ידע ומידע מקומי (רלוונטי לתכנון התחדשות עירונית) לצוות התכנון.
2. היוועצות עם התושבים בסוגיות תכנון שונות במהלך הכנת התכנית.
3. בניית אמון עם התושבים.
4. העצמה ולימוד של התושבים לגבי תכנון ותהליכי התחדשות עירונית.
5. בניית תשתית חברתית/ארגונית לתהליכי המשך בשכונה ברמת תוכנית מפורטת.
6. ניהול הקשר עם נציגי התושבים ויצירת "כתובת אחת" ומענה לצרכיהם.
7. הנגשת מידע וידע והסברת התהליך, תכנון ותוצריו לתושבי השכונה.
8. תאום וסנכרון הגופים המוסדיים הפועלים בשכונה.
9. הבנת המרקם החברתי/ארגוני הקיים בשכונה.
10. הטמעת שיקולים והיבטים חברתיים בתכנון.

מידע

מידע נגיש, ברור ומהימן הוא אבן יסוד בתהליך לתכנון התחדשות עירונית ויש לו ערך מוסף מרכזי בבניית אמון. תהליכי התחדשות עירונית הינם תהליכים מורכבים, שרוב הציבור אינו מכיר ואינו בקיא בהם.

תושבי קריית משה קיבלו מידע לגבי התחדשות עירונית בעיקר מיזמים שניסו לקדם מיזמים בשכונה ו/או מעיתונות ושמועות. חלק ניכר מהתושבים לא הבין את הסוגיה, אם בגלל אי ידיעת השפה העברית ואם בגלל מורכבות הנושא. הבלבול בקרב התושבים בנושא זה היה רב מאוד, דבר שהגביר את חוסר האמון והחשדנות כלפי התוכנית.

לאורך כל התהליך התכנוני, ובכל מפגש שנערך בשכונה, בכל פורום, נעשה תמיד תהליך של הסברה ולימוד לגבי עקרונות ההתחדשות העירונית. בחלק ניכר מהמפגשים עם הציבור הרחב והן עם תושבי המתחמים, הונגש החומר לתושבים על ידי מצגות מותאמות והן בעזרת מתורגמנים לשפות המאמהרית והרוסית.

בנוסף, יזמו העובדים הקהילתיים בשכונה קורס בנושאי התחדשות עירונית. תכני הקורס נבנו בתיאום עם יועצי מודוס והיוו השלמה למפגשי שיתוף הציבור בשכונה.

תהליך השיתוף שזור בתהליך התכנון

תהליך שיתוף אפקטיבי ומשמעותי הוא תהליך השזור בתהליך התכנוני. מצב כזה מאפשר לציבור להשפיע על התכנון בכל שלב, לקחת חלק בחשיבה ולהיות מעורב במהלך גיבוש התכנית. שיתוף אפקטיבי מאפשר למידה והבנה של דילמות ואילוצים תכנוניים, מייצר שקיפות ומחזק את האמון והסיכוי לתמיכה וקידום ימוש התוכנית.

המפגשים עם הציבור בקריית משה, נערכו במקביל לאבני הדרך המרכזיות של התהליך התכנוני. קבוצה של תושבים פעילים מכל רחבי השכונה ליוותה את התכנון ונפגשה אחת לחודשיים (בממוצע), לקבל מידע ולדון בהתקדמות התוכנית. בנוסף נערכו מפגשים לקהל הרחב ומפגשים לתושבי מתחמים ספציפיים. בראשית התהליך התמקדו המפגשים בהגדרת סוגיות תכנון מרכזיות ובבניית תמונת עתיד (חזון) של התושבים. בהמשך נערך מיפוי מתחמים על פי שיקולים חברתיים. המיפוי אפשר לצוות התכנון להטמיע שיקולים חברתיים לתיחום המתחמים ולתכנן בהתאם. לקראת החלק האחרון של הכנת תכנית המתאר, הוצגה לתושבים החלופה הנבחרת למשוב והערות.



בניית אמון

תכנון ומימוש התחדשות עירונית מחייב מידה של אמון בין התושבים לבין הרשות המקומית, גורמי ממסד נוספים וצוות התכנון. במקרים רבים מתחיל התהליך במצב של חוסר אמון והתושבים בשכונות העוברות התחדשות עירונית, למודים ניסיונות עבר כושלים והבטחות שלא מומשו. על כן בניית האמון היא אחת מאבני היסוד של כל תהליך מסוג זה.

אמון הוא בעיקרו תחושה או הרגשה. בקריית משה נערכו מגוון תהליכים לבניית אמון. תחילה מופו כלל בעלי העניין בשכונה והוקם פורום תכנון של נציגי הקבוצות השונות אשר ליווה את תהליך התכנון מראשיתו. נציגי התושבים השתתפו בישיבת וועדות ההיגוי, דבר תקדימי במידה מסוימת, אשר תרם רבות לשקיפות התהליך ולחיזוק האמון בו.

תרומה מרכזית לבניית האמון היה הקשר הרציף והאישי שהתקיים בין צוות מודוס לבין תושבים פעילים בשכונה. ניהול הקונפליקטים שנוצרו בתהליך באופן ניטרלי והוגן והמאמץ לתת מענה לכל שאלה או צורך, חזקו את האמון אף הם.

עבודה אינטגרטיבית, רתימה ויצירת שותפויות

אחת המטרות של התהליך היתה לייצר שיתופי פעולה ולסנכרן בין הגופים השונים הפועלים בשכונה ולדבר ב"קול אחד" אל מול התושבים. זאת כחלק מהמאמץ לייצר אמון ולקדם את התוכנית.

בקריית משה פועלים מספר גופים ציבוריים במקביל: עובדים סוציאליים קהילתיים, שמהווים זרוע וקשר עם העירייה, אנשי משרד הבינוי והשיכון מאגף שיקום שכונות, משרד הקליטה ומרכז הגישור העירוני. פרט לגופים הציבוריים פעלו בשנים האחרונות בשכונה יזמים שערכו מפגשים וכנסים ואף החתימו חלק מהתושבים על מסמכים שונים.

צוות מודוס, כגורם מקצועי חיצוני, קיים פגישות תיאום וסנכרון קבועות בין הצוותים והגופים השונים, ובנוסף היה בקשר אישי רציף להתייעצות עם כל הנוגעים בדבר, פעולות שתרמו, ייעלו ומינפו את שיתופי הפעולה בין הגופים הפועלים בשכונה.

מהלך מרכזי משמעותי שנעשה בתחום זה, היה הוצאת מסר משותף (מכתב) מהעירייה וממשרד הבינוי והשיכון בדבר המלצה להשהיה זמנית של החתימה ליזמים, כדי לאפשר לצוות להתקדם, ולתושבים להבין ולשקול את התקדמותם אל מול היזמים בשום שכל.

עבודה מעגלית עם כלל בעלי העניין (נציגים, תושבים, ארגונים)

אחד העקרונות המובילים והחשובים לתכנון בשיתוף הציבור בהתחדשות עירונית הוא הגעה למרבית בעלי העניין. גם אלה המוחלשים ו/או המודרים, והבאת קולם לתהליך. הצורך בהסכמת בעלי העניין, לצורך מימוש התכנון וביצועו בפועל, מעניק משנה תוקף לצורך להגיע אל רובם ולשתפם באופן אפקטיבי.

בשלב הראשון נערך מיפוי של בעלי העניין שהצביע על אוכלוסייה מגוונת של יוצאי אתיופיה, יוצאי ברית המועצות לשעבר, תושבים ותיקים, משפחות צעירות ומבוגרות והן תושבים הגרים בדיור הציבורי.

תהליך השיתוף בשכונה עירב מעגלים שונים: מעגל נציגים, שכלל תושבים מכל הארגונים והמתחמים הקיימים בשכונה. מעגל זה ליווה באופן קבוע את התכנון. בנוסף התקיימו מפגשים פתוחים לציבור הרחב ומפגשים ממוקדים במתחמים. מעגל התייחסות נוסף היה לתושבי הדיור הציבורי, כדי לדון בצרכיהם הייחודיים.

עבודה בטיפולוגיה מתחמית

התכנון בפרוייקטים של התחדשות עירונית מבוסס לרוב, על טיפולוגיה מתחמית המבוססת בעיקר על המבנה הפיסי של השכונה. כהשלמה לנקודת המבט הפיסית אדריכלית תוחמו מתחמים להתחדשות על פי שיקולים חברתיים שונים. שיקולים אלה מהווים כלי חשוב ובעל משמעות לתכנון, והן ליכולת של תושבי המתחמים להתארגן בשלבים מאוחרים יותר. חוסר מתאם בין הגדרה פיסית לחברתית יכול להוות חסם לפיתוח בהמשך.

עבודה במתחמים מאפשרת עבודה אינטימית וקרובה יותר עם תושבים, היכרות, חיזוק האמון והתשתית האזרחית להתארגנות לקראת תכנון מפורט וביצוע.

בתכנון קריית משה נערך מיפוי מתחמים חברתיים בעזרת קבוצת הפעילים. המיפוי יצר חלוקת משנה של המתחמים הפיסיים, שזוהו על ידי צוות התכנון. לדוגמה: אזור שהוגדר כמתחם פיסי אחד, הוגדר כמחולק בפועל ל- 3 תתי מתחמים חברתיים ע"י התושבים. בכל מתחם ותת מתחם זוהו ומופו ההתארגנויות של התושבים וכן מופו מתחמים בהם יש תהליכים שונים של יזמות אל מול יזמים.

תוצרי העבודה במתחמים בשקף הבא.

תוצרי המיפוי בשיתוף התושבים צירו מפה של מתחמים חברתיים בשכונה. כל מתחם מאופיין באוכלוסייה בעלת צביון ייחודי (מוצא, גיל וכד'). רב המתחמים חופפים את המתחמים הפיזיים, אך קיימת בהם חלוקת משנה נוספת. בנוסף, התקבל מיפוי של ההתארגנות האזרחית בכל מתחם, המבוסס על התארגנות התושבים בוועדי בתים או בהתארגנויות אחרות. מיפוי נוסף איתר יוזמות קיימות להתחדשות במתחמים ורמת עוצמתה (הסובייקטיבית). אפשר להבחין בשתי מגמות סותרות: רמת התארגנות גבוהה של תושבים מביאה לפעילות יזמית רבה, או להיפך, לרמת פעילות נמוכה של יזמים (כי התושבים חששו והתארגנו נגד היזם).



רמת
התארגנות
יזמות גבוהה

רמת
התארגנות
גבוהה ורמת
יזמות נמוכה

תכנון בשיתוף הציבור - קריית משה | עבודה מעגלית עם כלל בעלי העניין

מפגשים לציבור הרחב
2 מפגשים פתוחים: יולי 2015 ומרץ 2016
השתתפו כ- 190 תושבים בכל מפגש



פורום פעילים שכונתיים - כ- 30 תושבים
ליווה את התוכנית בכל השלבים
5 מפגשים



השתתפות נציגי תושבים בוועדות ההיגוי

מפגשים מתחמיים - 4 מפגשים
סה"כ השתתפו כ- 330 תושבים

דיירי הדירור הציבורי -
מפגש ייעודי
עם ועד הדיירים



הטמעת היבטים חברתיים לתכנון

היבטים חברתיים בתכנון מתייחסים בעיקר למשמעויות והשפעות התכנון מבחינה חברתית. אין מדובר על נתונים דמוגרפיים, אלא על צרכים/רצונות ותחושות של התושבים בקשר למקום מגוריהם ולקהילה בה הם חיים. פעמים רבות מתחם מגורים מהווה תא חברתי מוגדר המאפשר תחושת זהות, ביטחון ושייכות: "בית" במובן הרחב לתושביו.

לתהליכי התחדשות עירונית עלולים להיות השלכות חברתיות שליליות, ביניהן; ג'נטריפיקציה, איבוד שייכות וזהות בשכונה החדשה, קונפליקטים בין קהילה וותיקה לחדשה ועוד.

בין הסוגיות החברתיות המרכזיות שעלו בתכנון השכונה היו: חשיבות מרכז השכונה לתפיסת תושביה, הצורך לדאוג לדיירי הדיור הציבורי והצורך לשמור על קנה מידה אנושי ומרקמי (המאפשר עלות וועד בית סבירה) או חוסר ההתאמה של בינוי מגדלי גבוה למאפייני האוכלוסייה. לכל אלו ניתנו מענים מלאים בתכנון החדש.

העצמה ויצירת תשתית להתארגנות תושבים

מימוש של תוכנית להתחדשות עירונית תלוי במידה רבה ביכולת התושבים להתארגן ולהגיע להסכמות ביניהם. בשונה מכל תוכנית אחרת, תהליך השיתוף מהווה הזדמנות ליצירת תשתית ראשונית להתארגנות, שתתמוך בהמשך במימוש התכנון. חלק מבניית התשתית היא העצמת התושבים והכוונתם. תהליך העצמה הינו תהליך מתמשך ובנוי מרבדים של ידע, בניית אמון ושותפות בקבלת החלטות.

תהליך ההעצמה בשכונה נעשה לאורך כל התהליך התכנוני, ובעיקר אל מול קבוצת הפעילים. קבוצה זו הועשרה בתכנים ולימוד וחלק מחבריה השתתפו באופן פעיל ביותר בוועדות ההיגוי. הפעילים הונעו לפעולה ולהרחבת המעגלים, והם לקחו אחריות הפצת המידע והמפגשים.

תרומה נוספת בנושא זה היו מפגשי המתחמים. מפגשים אינטימיים אלה הגבירו את ההיכרות בין הדיירים ויצרו תשתית מידע על הדיירים והתארגנותם (קיום ועדי בתים, פעילות בתחום התחדשות עירונית וכו'). תוצרים אלו מהווים תשתית לתכנון המפורט.

בחלק השני של הדו"ח מתוארות התשומות המרכזיות שהתקבלו מתהליך שיתוף הציבור ביחס לתכנית והאופן בו השפיעו התושבים על התכנון. להלן הסוגיות והנושאים המרכזיים שהעלו התושבים:

מגורים

התושבים ציינו את הצורך בתהליך של פינוי-בינוי בכל השיכונים הישנים שבשכונה. עלה הצורך בתמהיל דירות מגוון, תוך התחשבות במצב הכלכלי, התרבותי והחברתי ושילוב תושבי הדיור הציבורי בשכונה.

מבני ציבור ושטחים פתוחים

עלה הצורך למבני ציבור נוספים בשכונה ושיפוץ הקיימים, תוך תשומת לב למיקומם במרחקי הליכה סבירים. עלתה הבקשה לשמור על המרכז הקיים ולטפחו. התושבים ביקשו גם לשדרג את השטחים הפתוחים ולהתאימם לאוכלוסייה.

תחבורה

עלה הצורך בחיבוריות לשכונות הגובלות בנסיעה והן ברגל ובאופניים. הודגש הצורך בשיפור התחבורה הציבורית בתוך ומחוץ לשכונה וביצירת כניסה/יציאה חדשה לשכונה באמצעות חיבור לכביש 411.

מסחר ותעשייה

עלה צורך להגדיל את היצע המסחר בשכונה לאורך ציר גבריאלוב או במרכז הקיים, להוציא מפעלים מזהמים וליצור הפרדה מאזור התעסוקה והתעשייה הקיים.



התוכנית מציעה

פינוי-בינוי לכל השיכונים - 8 מתחמים.

קרקע משלימה בהיקף 250 ד' המאפשר פינוי ובינוי בכל השכונה וכולל מגורים, שטחי ציבור, מסחר ופארק לאורך כביש 411.

צרכי התושבים

פינוי-בינוי בכל השיכונים הישנים שבשכונה. יצירת תמהיל דירות מגוון, תוך התחשבות במצב הכלכלי, התרבותי והחברתי, בנייה מרקמית ושילוב תושבי הדיור הציבורי בשכונה.



אזור ההשלמה

התוכנית מציעה

בנייה עד 18 קומות לאורך הצירים הראשיים טוכמן וגבריאילוב
בנייה עד 9 קומות באזור ההשלמה ובאזורים הקרובים לצמודי הקרקע.



-  18 קומות
-  9 קומות
-  צמודי קרקע

התוכנית מציעה

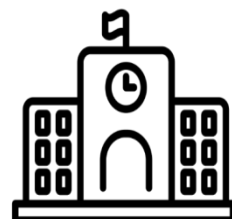
שמירה על מרכז השכונה כמרכז ציבורי אזרחי.
כ- 150 דונם שטחי ציבור (תוספת של 70 דונם לקיים)
הפזורים בשכונה בהתאם למרחקי ההליכה המומלצים.
שילוב מבני ציבור חדשים כגון: מעונות יום, גני ילדים,
בתי ספר יסודיים, תחנות לבריאות המשפחה, מוזיאון
תרבות, מועדוני נוער, בתי כנסת, מגרשי ספורט ומסחר.

צרכי התושבים

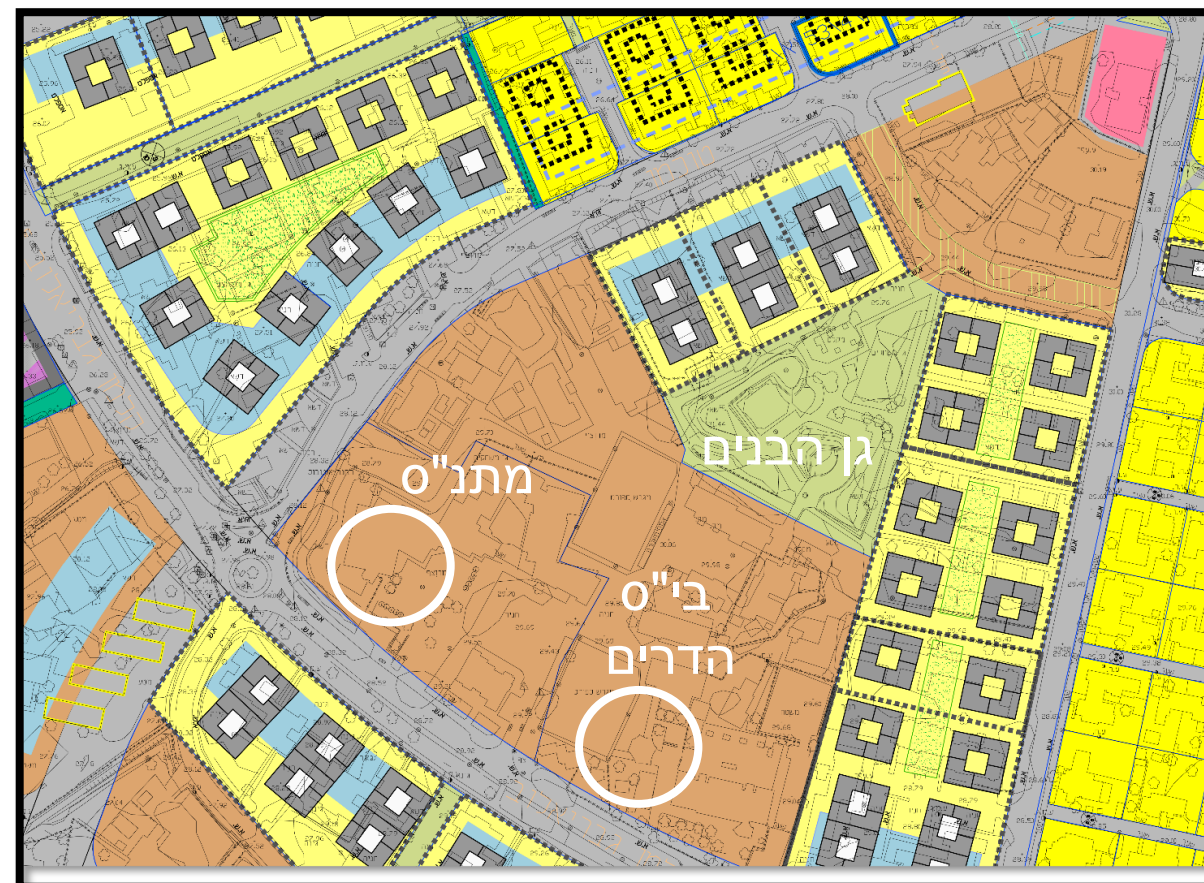
חשיבות השמירה והטיפול של המרכז הקיים.
צורך במבני ציבור נוספים ושיפוט הקיימים, תוך תשומת
לב למיקומם במרחקי הליכה סבירים.
שדרוג השטחים הפתוחים.

שמירה על מרכז הרובע וגן הבנים

שטחי ציבור באזור ההשלמה



Created by creative stall
from Noun Project



התוכנית מציעה

שילוב של שטחים ירוקים, פארק, שבילי אופניים, מדרכות רחבות במרחב הציבורי.

צרכי התושבים

שדרוג השטחים הפתוחים
חיבוריות בשבילי הולכי רגל ואופניים לשכונות הסובבות.

מסלולי אופניים בשכונה



דוגמא למסלול אופניים לאורך רח' טוכמן

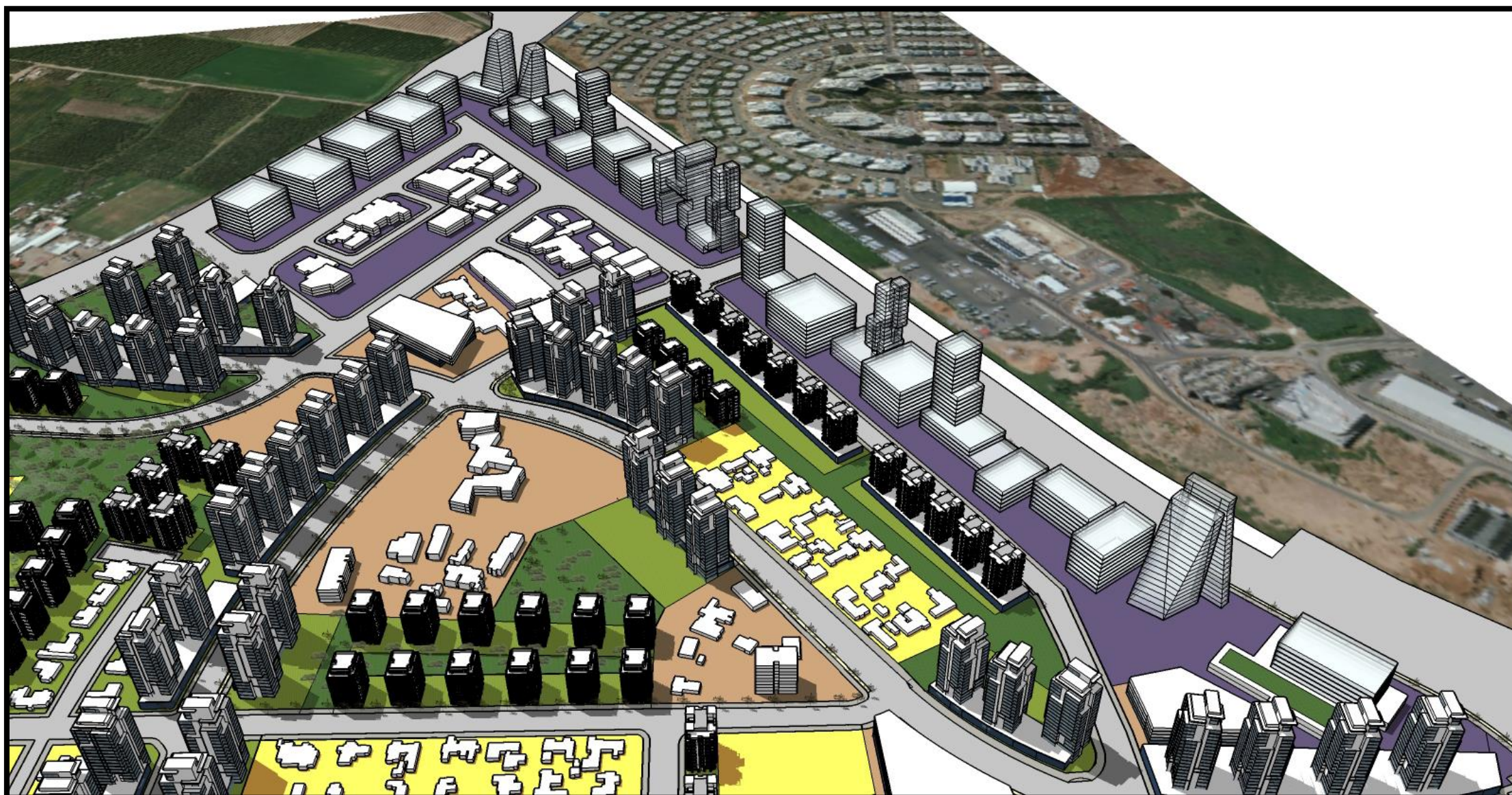


התוכנית מציעה

שדרוג אזור התעשייה למרכז תעסוקה מודרני.
התאמת אזור מלאכה לסביבה החדשה והפיכת
חלק מאזור התעשייה למגורים ומסחר.

צרכי התושבים

שדרוג אזור התעסוקה והתאמתו לסביבת המגורים.



התוכנית מציעה

כניסה נוספת לשכונה - חיבור לכביש 411 ברחוב
טוכמן שהופך לאחד הצירים המרכזיים בשכונה.

צרכי התושבים

חיבור נוסף לכביש 411
יצירת כניסה חדשה לשכונה לרחוב עירוני מרכזי.

