

מהמתחם לשכונה

פיתוח כלכלי מקומי
בתהליכי התחדשות עירונית

RE:ACTIVATE

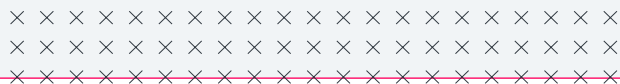


במסגרת סדרת הוובינרים של מכון קרית התקיים וובינר בנושא **כלכלה מקומית, יזמות ציבורית ופיתוח יכולות בשכונות מתחדשות**. נקודת המוצא לדיון הייתה כי התחדשות עירונית יוצרת פוטנציאל ליצירת ערך משמעותי באמצעות הגדלת זכויות בנייה, העקמות ציבוריות ופרטיות, שדרוג תשתיות הוספת שטחי ציבור ומסחר, וכן גידול באוכלוסייה ובפעילות הכלכלית המקומית. **אולם השאלה המרכזית אינה רק כמה ערך נוצר, אלא כיצד הוא מתחלק: האם הוא נשאר בשכונה ומחזק את תושביה, עסקיה ומוסדותיה המקומיים, או אולג החוצה ומיטיב בעיקר עם גורמים חיצוניים.**

בוובינר התארח יוסי עופר, בעלים ושותף בחברת אינטרולוג פיתוח בע"מ, אשר הציג תפיסה הרואה בהתחדשות עירונית פלטפורמה לפיתוח כלכלי מקומי. לפי גישה זו, תהליכי ההתחדשות הם חלק מהזדמנויות ייחודי לרתימת השקעות, משאבים ונכסים מקומיים לטובת חיזוק הכלכלה השכונתית, הגדלת החוסן הקהילתי ויצירת ערך מתמשך עבור תושבי המקום.

ההרצאה סקרה את התפתחות מודלי ההתחדשות וההתערבות בשכונות בישראל. גישות מוקדמות התמקדו בעיקר בחידוש הפיזי של המרחב, ולעיתים כללו פינוי והריסה של מרקמים קיימים, תוך מתן משקל מוגבל להיבטים קהילתיים וכלכליים. בהמשך התפתח מודל שיקום השכונות, שביקש לשלב בין התחדשות פיזית להתחדשות חברתית, תוך הישענות על השקעות ציבוריות משמעותיות. לעומת זאת, מודל ההתחדשות העירונית הנוכחי נשען בעיקר על יצירת ערך תכנוני באמצעות הגדלת זכויות בנייה ועל מימון ההתחדשות באמצעות הון פרטי.

על רקע זה עולה הצורך במודל הוליסטי של התחדשות עירונית, שאינו מסתפק בחידוש הפיזי או במימוש הפוטנציאל הנדל"ני, אלא משלב באופן מכוון גם פיתוח כלכלי מקומי, פיתוח קהילתי וממדים חברתיים נוספים של תכנון וניהול שינוי. מודל כזה רואה בהתחדשות הזדמנות לחיזוק השכונה כמערכת שלמה: כלכלית, חברתית וקהילתית.



ד"ר תמיר ארביב, מנהל החקר של מכון קרת, הדגיש את הפער המובנה בין ההיגיון של מערכת התכנון לבין זה של החיים הכלכליים והקהילתיים בשכונה. בעוד שהתכנון הסטטוטורי מתמקד במתחמי פיתוח מוגדרים, בזכויות בנייה עתידיות ובאופק ארוך טווח, הכלכלה המקומית והקהילה פועלות בקנה מידה שכונתי, מושפעות מהמציאות היומיומית ומגיבות באופן רציף לכל אורך תהליך ההתחדשות - משלב התכנון ועד האכלוס.

בהקשר זה הודגש במהלך הוויכוח כי הסיכונים לכלכלה המקומית מלווים את תהליך ההתחדשות העירונית לכל אורכו. כבר בשלבי התכנון והרישוי עלולים להתגבר לחצים כלכליים וחברתיים, ובהם אי ודאות בקרב תושבים ועסקים מקומיים ועליית מחירי הנדל"ן. במהלך עבודות הבנייה עשויה להיפגע הנגישות הפיזית לעסקים מקומיים, ולאחר האכלוס עלולים שינויים במחירי הנדל"ן ובמבנה המסחר להביא לדחיקת עסקים שכונתיים קטנים לטובת רשתות ארציות ושחקנים חזקים יותר.

כדי להמחיש את האתגר השתמש **יוסי עופר** בדימוי של **"הדלי הדולף"**. לדבריו, התחדשות עירונית מזרימה לשכונה משאבים רבים - השקעות, עבודות בנייה, כוח קנייה, שירותים ותשתיות - אך בהיעדר מנגנונים מתאימים, חלק ניכר מהערך הנוצר אינו נשאר בשכונה אלא זולג החוצה באמצעות קבלנים וספקים חיצוניים, רשתות מסחר גדולות ושירותים שאינם מבוססים על הכלכלה המקומית. כך, למרות היקף ההשקעות, התועלות הכלכליות והחברתיות אינן מחלחלות במלואן לקהילה ולמערכת העסקית המקומית.

מתוך כך, מטרת הפיתוח הכלכלי המקומי בשכונות מתחדשות היא לחזק את **"המכפיל המקומי"** - היכולת של השקעות, הכנסות והזדמנויות שנוצרות במסגרת ההתחדשות להמשיך ולהניב ערך בתוך השכונה עצמה. כך, במקום שהמשאבים יזלגו החוצה, הם תומכים בעסקים מקומיים, ביצירת תעסוקה, בפיתוח יזמות ובחיזוק הקהילה, ומייצרים השפעה מצטברת ומתמשכת על חוסנה של השכונה.

המודל שהוצג לפיתוח כלכלי מקומי בשכונות מתחדשות מחבר בין שתי גישות משלימות: **פיתוח כלכלי מקומי** (Local Economic Development), ו**פיתוח קהילתי מבוסס נכסים** (Asset Based Community Development).

לפי גישות אלו, פיתוח כלכלי מקומי אינו מתחיל ביצירת נכסים חדשים, אלא בזיהוי, חיבור והעצמה של הנכסים שכבר קיימים במקום.

בהמשך לכך הוצגו **ארבע קטגוריות מרכזיות של נכסים מקומיים**, המשמשות בסיס לפיתוח כלכלי וקהילתי ברמה השכונתית.



הקטגוריה הראשונה היא נכסים אישיים

הידע, הכישורים, הניסיון והיכולות של התושבים, הפורמליים והבלתי פורמליים, שיכולים לשמש בסיס ליוזמות, תעסוקה ופעילות כלכלית מקומית.



השנייה כוללת נכסים קהילתיים

ובהם רשתות חברתיות, ועדי תושבים, התארגנויות מקומיות, פעילויות משותפות וארגונים שצמחו מתוך השכונה.



השלישית מורכבת מנכסים מוסדיים ועסקיים

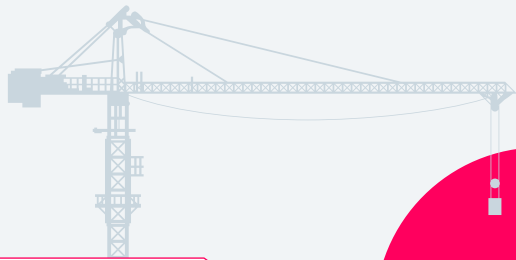
כגון מוסדות ציבור, רשויות, תוכניות, עסקים מקומיים וארגונים הפועלים במרחב השכונתי.



הרביעית כוללת נכסים פיזיים וטבעיים

מבנים, תשתיות, שטחים פתוחים, חורשות, נחלים ומרחבים ציבוריים.





לצד פעולות אלו הוצגו גם **כלים תכנוניים ארוכי טווח**, ובהם הקצאת שטחים למסחר שכונתי מותאם, שילוב חללי עבודה קטנים ותעסוקה מקומית, וקידום כלכלה יצרנית נקייה המשתלבת במרקם המגורים והשירותים הקהילתיים. כלים אלה נועדו לחזק את הפעילות הכלכלית המקומית, לעודד שימוש במרחב הציבורי, ליצור ביקושים מקומיים ולבסס מערכת כלכלית מגוונת ועמידה לאורך זמן.

כמו כן, הודגשה חשיבותם של **מעורבות קהילתית משמעותית**, שקיפות והקשבה לאורך כל שלבי התהליך, כבסיס לבניית אמון בין כלל השותפים. ללא אמון בין התושבים, הרשות המקומית, היזמים ובעלי העניין השונים, גם הכלים המקצועיים והתוכניות המיטביות עלולים להתקשות להשיג את מטרותיהם ולזכות בלגיטימציה ציבורית לאורך זמן.

כדי שהתחדשות העירונית תחזק את הכלכלה המקומית, נדרש גורם ייעודי שילווה את הנושא לאורך כל שלבי התהליך. גורם זה יסייע לשלב את הפיתוח הכלכלי המקומי בתכנון ובביצוע, ויקדם מגוון פעולות וכלים כלכליים, ניהוליים ותכנוניים התומכים בעסקים, בתושבים ובקהילה המקומית לאורך כל שלבי ההתחדשות.

בין הפעולות שהוצגו **לתקופת הביניים** (השנים שבין גיבוש התוכנית לבין מימושה בפועל) נמנים פיילוטים ומיזמים כגון ליווי לעסקים מקומיים, שימושים זמניים במבנים ובמגרשים ריקים, שווקים ויוזמות מסחר קהילתיות, חללי עבודה שכונתיים, הכשרות מקצועיות, רכש מקומי, הפעלת נכסים קהילתיים ויצירת שותפויות בין תושבים, עסקים, מוסדות ויזמים.

לסיכום, הצלחתה של התחדשות עירונית נמדדת גם ביכולתה לחזק את הכלכלה המקומית, את הקהילה ואת החוסן העכונתי. שילוב של תכנון ארוך טווח, פעולות בתקופת הביניים, תמיכה בעסקים מקומיים, שותפות קהילתית ובניית אמון יכולים לסייע לכך שהערך הנוצר בתהליך יישאר בשכונה, יתחלק באופן רחב יותר בין תושביה ויתרום להתפתחותה לאורך זמן.

