

פתח תקוה שכונת יוספטל

שכונה מתחדשת <
כיווני פעולה אסטרטגיים



תכנית אסטרטגית

פּוֹתַח וְנֹכֶתֶב בַּמַּסְגֶּרֶת פְּרוֹיֶקֶט "שְׂכֻנָּה מִתְחַדֶּשֶׁת", בַּהוֹבֵלֶת מִכּוֹן קֶרֶת, הַרְשׁוֹת
הַמִּמְשָׁלִית לַהֲתַחַדְשׁוֹת עִירוֹנִית וּמִנְהֶלֶת כְּרֵמִים, הַרְשׁוֹת הַמְקוֹמִית וְהַשׁוֹתָפִים בִּשְׁטַח.

רִיוּי וְהִנְחִיית מַהֲלֵכֵי הַדִּגְמָה

נֶאוּוה רִידִי, מִנְהֶלֶת תַּחֲוּם קֶשֶׁרִי קֶהִילָה,
הַרְשׁוֹת הַמִּמְשָׁלִית לַהֲתַחַדְשׁוֹת
עִירוֹנִית
תַּמִּיר גַּבַּאי, יַעֲוֹץ חֲבֵרֶתִי,
חֲבֵרֶת Conetgy

הוֹבֵלָה עִירוֹנִית וִישׁוּם מְקוֹמִי

מִנְהֶלֶת כְּרֵמִים פֶּתַח תַּקּוּוּה
אֲדָר' עֵינֵב עֶצְמוֹן, מִנְהֶלֶת
פְּזִית רוֹזֶנְטֶלֶר, תַּכְלוּל עִירוֹנִי
דּוֹד חֲלָג', מִנְהֶל קֶשֶׁרִי קֶהִילָה

פִּיתּוּחַ וְהוֹבֵלָה מִקְצוֹעִית

מִכּוֹן קֶרֶת, מִכּוֹן לַחֲקֶר יִישׁוּמִי
בַּהֲתַחַדְשׁוֹת עִירוֹנִית
יַעֲרָה אִיסֶר, מִנְהֶלֶת מִכּוֹן קֶרֶת
לִיסִיָּה אוּחִיוֹן רֶשֶׁף, נִיהוּל שְׂכוֹנוֹת
הַפִּיִלוּט
ד"ר תַּמִּיר אֲרֵבִיב, חֲקֶר וּפִיתּוּחַ יַדַּע

דברי ראש העיר ומהנדס העיר פתח תקווה

בשנים האחרונות עוברת פתח תקווה מהפך של ממש! מרכז העיר והשכונות הוותיקות בעיר עוברים מתיחת פנים ושכונות שלמות עוברות התחדשות עירונית, המבטיחה איכות חיים בבניין חדש, מרווח ובטוח.

האזורים הוותיקים בעיר זקוקים לשינוי ושיפור, וההתחדשות העירונית הינה הכלי המרכזי בעזרתה הרשות מצליחה לחדש את האזורים הוותיקים והישנים, לחדש את חזות הבתים והשכונות, להעלות את ערך הדירות ולשפר באופן משמעותי את איכות חיי התושבים.

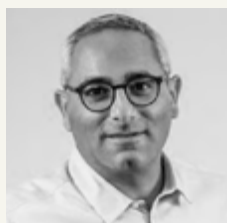
ההתחדשות בשכונת יוספטל עושה צדק היסטורי עם התושבים אשר מצפים לכך שנים רבות. התוכנית מביאה בחשבון את כלל הפרמטרים, לרבות מערך תחבורתי יעיל, בדגש על תחבורה ציבורית, וכן מרחבים ירוקים ושטחי ציבור התואמים את ההתפתחות הצפויה. התוכנית מבטיחה כי כבר בשנים הקרובות יוחלפו המבנים הישנים ביוספטל במבנים חדשים שייבנו בסטנדרט בנייה גבוה, ויוספקו לתושבים מרחב חדיש, נאה ובטוח.

פתח תקווה ממשיכה לקדם התחדשות עירונית בשום שכל את ההתחדשות העירונית, במקביל לפתרונות בהתאמת תשתיות, הקמת מוסדות חינוך חדשים, פרויקטים לשימור אתרים, הקמת פארקים, הקמת מבני ציבור ומרכזי מסחר, קידום תחבורה ציבורית ותחבורת המונים עם שני קווי מטרו וקווי רכבת קלה, לצד קידום תחנה נוספת של רכבת ישראל, כול אלה ועוד ישרתו את תושבי מזרח העיר.

בשנת 2019 הוקמה מינהלת 'כרמים' להתחדשות עירונית שתפקידה לקדם ביתר שאת התחדשות עירונית במרכז העיר ובכלל, ייזום פרויקטים חדשים, וקידום פרויקטים קיימים, ובשנה האחרונה פועל צוות ייעודי בשכונת יוספטל המלווה באופן צמוד את הפרויקט ואת התושבים.

ישר כוח לכל הגורמים העושים במלאכה על קידום התוכנית הכול כך חשובה.

בברכה,



איציק או'לבו
מהנדס העיר



רמי גרינברג
ראש העיר

דבר מנהלת מכון קרת

יערה איסר

החיים המקומיים ואת האתגרים הייחודיים לשכונה, ולבנות מהלכי התחדשות המותאמים למציאות החיים של התושבים.

המסמך שלפניכם מבוסס על אבחון עומק של השכונה, הנשען על ניתוח נתונים חברתיים, כלכליים ומרחביים לצד למידה מהניסיון המצטבר של גורמים הפועלים בשטח והיכרות עם המציאות היומיומית של תושבי השכונה. שילוב זה מאפשר לזהות את האתגרים המרכזיים העומדים בפני שכונת יוספטל, לצד ההזדמנויות הטמונות בתהליך ההתחדשות העירונית המתקדם בה.

שכונת יוספטל ניצבת כיום בפתחו של תהליך התחדשות רחב היקף הצפוי להימשך לאורך שנים רבות ולשנות באופן משמעותי את פניה של השכונה. מדובר בשכונה בעלת מרקם חברתי מגוון ומורכב, המתמודדת עם אתגרים חברתיים וכלכליים לצד תשתיות ותיקות, אך גם עם פוטנציאל משמעותי לחיזוק הקהילה המקומית ושיפור איכות החיים של תושביה. התכנית האסטרטגית המוצגת בחוברת זו מבקשת לראות בהתחדשות העירונית מנוף רחב לשיפור השכונה ולחיזוק החוסן המקומי לאורך זמן.

אנו מאמינים כי הצלחת ההתחדשות העירונית נשענת על שותפות בין הנהגה עירונית, גורמי מקצוע והקהילה המקומית. מסמך זה נועד לשמש בסיס מקצועי משותף להמשך הדרך ולתרום לקידום תהליך התחדשות הרואה בשכונה לא רק אתגר לפיתוח, אלא קהילה חיה בעלת עבר, הווה ועתיד.



יערה איסר

מנהלת מכון קרת
לחקר ויישום התחדשות עירונית

תהליכי ההתחדשות העירונית המתרחשים בישראל בשנים האחרונות יוצרים הזדמנויות משמעותיות לחידוש המרחב העירוני ושיפור איכות החיים בשכונות ותיקות. עם זאת, הצלחתם של תהליכים אלה אינה נמדדת רק בהיקף הבנייה החדשה או בשדרוג התשתיות הפיזיות, אלא גם ביכולתם לחזק את הקהילה המקומית, להרחיב הזדמנויות כלכליות וליצור מרחב עירוני חי, פעיל ומכיל עבור כלל התושבים.

מכון קרת לחקר ויישום התחדשות עירונית פועל מתוך תפיסה של התחדשות רב ממדית. מעבר להיבטים הפיזיים והתכנוניים, אנו רואים בהתחדשות העירונית תהליך חברתי, כלכלי וסביבתי רחב, המשפיע על חיי היום יום של התושבים, על יחסי הקהילה ועל עתידן של שכונות שלמות. מתוך תפיסה זו משלב קרת בין מחקר יישומי, עבודה בשטח ופיתוח כלים מקצועיים המסייעים לרשויות המקומיות ולמנהלות ההתחדשות להתמודד עם האתגרים המורכבים שמציבים תהליכים אלה.

התכנית האסטרטגית לשכונת יוספטל בפתח תקווה גובשה בהובלת המנהלת העירונית להתחדשות עירונית בעיר, ומתוך מחויבות עמוקה לעתידה של השכונה ולרווחת תושביה. עבודת המנהלת משקפת תפיסה הרואה בהתחדשות העירונית תהליך רחב ומתמשך, המחייב שילוב בין תכנון פיזי לבין חיזוק הקהילה המקומית ושיפור איכות המרחב הציבורי.

העבודה המשותפת בשכונה מבוססת על התבוננות בקנה המידה השכונתי כיחידת פעולה מרכזית. נקודת מבט זו מאפשרת להבין לעומק את המרקם החברתי, את דפוסי

דבר מנהלת תחום קשרי קהילה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

נאוה רידי

והמרחבים הציבוריים בשכונה הם דוגמה להזדמנות כזו, נכסים קיימים שיכולים להפוך לעוגנים משמעותיים של קהילה, פנאי, טבע וזהות מקומית.

הליווי של פסגת אלון לאורך הדרך ממחיש עבורי גם את החשיבות של שותפות סדורה ומתמשכת. כאשר המנהלת, אנשי העירייה, אנשי המקצוע, הרשות הממשלתית, מכון קרת והתושבים פועלים יחד סביב מטרות משותפות, ניתן לעבור מתכנון לפעולה בצורה מדויקת יותר, לחבר בין משאבים ויוזמות, ולייצר רצף בין המהלכים השונים המתקיימים בשכונה.

מבחינת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שלב היישום הוא הזדמנות חשובה להפוך את התפיסה המקצועית לעשייה שמורגשת בחיי היום יום. אנו מברכים על הדרך שנעשתה עד כה ועל המחויבות של עיריית פתח תקווה, המטרה מנהלת כרמים וכלל השותפים להמשיך התהליך. המטרה כעת היא לבסס את השותפויות שנוצרו, לקדם את תוכניות העבודה ולהבטיח שההתחדשות בפסגת אלון תחזק לאורך הדרך את הקהילה, את המרחב הציבורי ואת איכות החיים של תושבי השכונה.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רואה חשיבות רבה בקידום תהליכי התחדשות המחברים בין התכנון ארוך הטווח לבין איכות החיים בשכונה כבר בהווה. מיזם "שכונה מתחדשת", המשותף לרשות הממשלתית ולמכון קרת, מאפשר לעשות זאת מתוך עבודה משותפת עם הרשות המקומית, המנהלת העירונית, גורמי המקצוע והתושבים, ומתוך הסתכלות רחבה למאפיינים ולצרכים של כל שכונה.

בפסגת אלון העבודה הגיעה לנקודה משמעותית במיוחד. לאחר תהליך של מיפוי, אבחון, למידה ותיעוד, נבנתה תשתית מקצועית משותפת אשר מאפשרת להתקדם לשלב היישום. קיימת חשיבות רבה בבניית בסיס איתן לשותפויות ולמהלכים אשר מתרגמים את הידע שנאסף ואת כיווני הפעולה שנבחרו ומאפשרים בניית תוכניות עבודה אופרטיביות. המעבר לשלב היישום מעיד על המחויבות העירונית לקדם את השינוי מתוך ראייה רחבה ומשותפת.

אחד המאפיינים הבולטים של פסגת אלון הוא הצורך לחבר בין השינוי הגדול הצפוי בשנים הבאות לבין השכונה והקהילה כיום. בתוך כך, יש משמעות מיוחדת לחיזוק תחושת השייכות, ליצירת חיבורים בין הקהילות השונות ולפיתוח מרחבים שמאפשרים מפגש ופעילות משותפת. נחל מזור



נאוה רידי

מנהלת תחום קשרי קהילה
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

דבר ראש המנהלת והמתכללת לתיק השכונה

שכונה מתחדשת יוספטל פתח תקווה

ומחזק את החיבור בין התהליכים העירוניים לבין חיי היומיום של הקהילה.

במסגרת המיזם יקודמו מיזמים קהילתיים בתפיסה רב מיימדית של היבטים פסיים- סביבתיים- כלכליים וקהילתיים, שמיועדים לחזק את החוסן של הקהילה הקיימת, לעודד יוזמה ומעורבות, וליצור תשתית חברתית יציבה שתלווה את תהליכי השינוי העתידיים. תהליכים אלו מבקשים לחזק את תחושת השייכות והמסוגלות המקומית, ולבסס קהילה פעילה המסוגלת לקחת חלק בעיצוב סביבת חייה.

שילוב בין חיזוק הקהילה המקומית, שיפור המרחב הפיזי ופיתוח הזדמנויות עירוניות צפוי להוות מנוף משמעותי להתפתחותה של שכונת יוספטל, כשכונה איכותית, אטרקטיבית ומגוונת, המסוגלת לשמר את נכסיה הקהילתיים לצד קליטה של אוכלוסיות חדשות וחזקות.

תיק השכונה מהווה נקודת מוצא לתהליך מתמשך של למידה, תיאום ועשייה משותפת של כלל הגורמים העירוניים והשותפים למיזם. באמצעות עבודה מערכתית משולבת, לצד שותפות פעילה של הקהילה המקומית, ניתן יהיה לממש את הפוטנציאל הגלום בשכונה ולהוביל תהליך התחדשות עירונית מקיף, אחראי ובר קיימא.

יחד עם התושבים בונים: בית- סביבה- קהילה.

תיק השכונה שלפניכם נכתב במסגרת מיזם שכונה מתחדשת בשכונת יוספטל, ומהווה מסמך יסוד בתהליך העבודה המשותף לקידום התחדשות השכונה. המסמך מרכז ידע, נתונים וניתוחים אודות מצבה הקיים של השכונה, במובנים הפיזיים, החברתיים והקהילתיים, ומשרטט את האתגרים, ההזדמנויות וכיווני הפעולה להמשך הדרך.

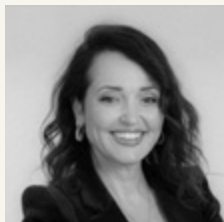
מיזם שכונה מתחדשת מבטא את מחויבותה של עיריית פתח תקווה ומנהלת כרמים באמצעותה להשקעה בשכונה ובקהילה המקומית. תפיסת העבודה המובילה את המיזם רואה בהתחדשות העירונית תהליך רחב ומורכב, שאינו מתמקד רק בהתחדשות הבינוי והמרחב הציבורי, אלא כולל גם חיזוק של המרקם החברתי, הקהילתי, הסביבתי והכלכלי כמהלך משלים ומקדים שיבסס את יכולתה של הקהילה והעיר להכיל את היקפי ההתחדשות העירונית.

בהתאם לכך, לצד קידום תהליכי התכנון והפיתוח הפיזי, מושם דגש על בניית תשתית קהילתית פעילה ומעורבת. אחת מאבני היסוד של המיזם היא יצירת שותפות אמיתית עם תושבי השכונה. תפיסה המבקשת להפוך את התושבים מצרכני שירותים לשותפים פעילים בעיצוב עתיד השכונה ובהובלת יוזמות מקומיות.

כחלק מגישה זו הוקם על ידי עיריית פתח תקווה, בלב השכונה הבית להתחדשות עירונית. זהו מרחב עבודה, מפגש וליווי מקצועי, המאפשר נוכחות עירונית זמינה ונגישה בשטח,



פזית רוזנלר
מתכללת שכונת
יוספטל, מינהלת כרמים
עיריית פתח תקווה



אדר' עינב עצמון
ראש כרמים, המנהלת
להתחדשות עירונית
עיריית פתח תקווה

בענים האחרונות, תהליכי ההתחדשות העירונית בישראל מציבים אתגר כפול: מחד גיסא, הם מהווים מנוע מרכזי להגדלת היצע הדיוור, לחידוש תשתיות ולשדרוג המרחב הבנוי; מאידך גיסא, הם מחורלים שינוי עמוק וממושך במרקם חברתי, הכלכלי, הקהילתי והסביבתי של שכונות ותיקות. שינוי זה מעכיף ישירות על איכות חייהם של התושבים, על תחושת השייכות שלהם, על חוסנם האישי והקהילתי ועל עתידם בעיר המתחדשת. במתח שבין הכיתוח הפיזי לבין חיי היום-יום של הקהילה המקומית נבחנת

זיהוי חסמים מבניים ואיתור מנופי הזדמנות ייחודיים. תיק זה משמש תשתית לגיבוש תוכנית אסטרטגית לשכונה, המשמשת לא רק כמסמך מדיניות, אלא כלי אופרטיבי לפיתוח מיזמים, לתיאום בין שותפים ולבניית תהליך עבודה רב-שנתי.

התוכנית האסטרטגית שכונתית נועדה ליצור שפה משותפת בין כלל השחקנים - הרשות המקומית, המנהלת להתחדשות עירונית, מכון קרת, אנשי מקצוע, יזמים ותושבים - ולחבר בין החזון התכנוני לבין המציאות החברתית-קהילתית. היא מגשרת בין לוחות הזמנים הארוכים של תהליכי הבנייה לבין מהלכי חיזוק קהילה, כלכלה מקומית וחוסן יום-יומי בטווח הקצר והבינוני. בכך תוכנית זו יוצרת גשר בין הנרטיב הסטטוטורי של ההתחדשות לבין הנרטיב החברתי של החיים בשכונה.

מסמך זה מהווה את "תיק השכונה" של שכונת יוספטל בפתח תקווה. המסמך מציג תמונת עומק רב-ממדית של השכונה: שכבותיה ההיסטוריות, מאפייניה החברתיים, הכלכליים והמרחביים, חסמיה המרכזיים והזדמנויות הפיתוח הגלומות בה. מתוך אבחון זה נגזרה התשתית לכתיבת התוכנית האסטרטגית-שכונתית ולפיתוח מערך של מיזמים - תשתיתיים, ניסיוניים וארוכי טווח - במטרה להבטיח, כי ההתחדשות העירונית ביוספטל תהיה תהליך של חיזוק קהילה, יציבות כלכלית, שייכות עירונית וחוסן מתמשך ולא רק מהלך של בינוי מחודש.

מכון קרת לחקר ויישום התחדשות עירונית נוסד ביוזמת יד הנדיב, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וקרן שחק, מתוך הבנה כי ההתחדשות העירונית בישראל נדרשת לשינוי תפיסה עמוק. שינוי זה מבקש להרחיב את נקודת המבט מעבר להיבטי הבינוי, הכלכלה והיזמות, ולמקם במרכז את התושבים, הקהילה, הכלכלה המקומית, המרחב הציבורי והחוסן החברתי והסביבתי. מכון קרת פועל כגוף ידע יישומי המחבר בין מחקר, עבודה בשטח, פיתוח מודלים והטמעת פרקטיקות, במטרה לקדם ערים מכלילות, בריאות ובנות-קיימא.

מתוך תפיסה זו נולד מיזם "שכונה מתחדשת", המשותף למכון קרת ולרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. המיזם פועל כיום בארבע שכונות הדגמה ובהן שכונת יוספטל בפתח תקווה. הרעיון המרכזי מבוסס על ההבנה, כי שכונה איננה רק מרחב פיזי, אלא מערכת חיים שלמה המשלבת דיוור, קהילה, כלכלה, חינוך, סביבה, תרבות וביטחון אישי. לפיכך, ההתחדשות העירונית חייבת להתנהל כתהליך רב-ממדי, המשלב בין הממד הפיזי לממדים החברתיים-קהילתיים, הכלכליים והסביבתיים, תוך סנכרון מתמיד בין הרמה השכונתית לרמה העירונית.

שכונת הדגמה מהווה עבור קרת "מעבדה חיה", המאפשרת חיבור בין אבחון עומק של המציאות הקיימת לבין פיתוח ויישום של מודלים חדשניים להתחדשות עירונית חברתית-קהילתית. עבור כל שכונה נבנה "תיק שכונה" - מסמך מקיף הכולל מיפוי היסטורי, חברתי, כלכלי, מרחבי ותכנוני,

המיזם "שכונה מתחדשת" של מכון קרדו

יצירת שכונה חיה, מתחדשת ומקיימת, מתוך תפיסה הרואה באדם ובאיכות חייו את ליבת תהליך ההתחדשות.

בהתחדשות עירונית מהלך רב ממדי, המחייב חיבור הדוק בין היבטים פיזיים, חברתיים קהילתיים, כלכליים וסביבתיים. בלב תפיסה זו עומדת ההבנה כי איכות החיים של התושבים מושפעת לא רק מן הבינוי העתידי, אלא גם מן המרחב היומיומי שבו הם

שותפות בין גורמי הרשות, אנשי מקצוע והקהילה המקומית, ומבקש לבסס התחדשות עירונית שאינה מתמקדת רק בפיתוח הפיזי העתידי, אלא גם בשיפור ממשי של איכות החיים בהווה.

התהליך מבוסס על תפיסה הרואה

תהליך העבודה המקצועי המיושם בשכונת יוספטל בפתח תקווה במסגרת מיזם "שכונה מתחדשת", בהובלת מהנדס העיר והמנהלת להתחדשות עירונית, הוא מהלך רשותי סדור המחבר בין חשיבה אסטרטגית לבין יישום בשטח. התהליך נשען על

מטרות המיזם



להנגיש ידע יישובי

לרשויות ולשכונות נוספות, כבסיס למדיניות התחדשות עירונית מבוססת ידע.



לפתח מודל שכונתי משולב

המאגד ממדים חברתיים, כלכליים, סביבתיים ופיזיים.



למנף את ההתחדשות העירונית

לשיפור מתמשך באיכות החיים של התושבים, תוך מיתון השפעות שליליות.



המודל של המיזם נשען על ארבעה ממדים משלימים הפועלים בתיאום

הממד הכלכלי

קידום כלכלה מקומית
מקיימת ויצירת מנועי צמיחה.

הממד הסביבתי

ניהול משאבים ברי-קיימא
ושיפור איכות הסביבה
העירונית.

הממד הפיזי

שדרוג המרחב הבנוי
והתשתיות.

הממד החברתי-קהילתי

חיזוק ההון החברתי, האמון
והשייכות.



חיים כיום, מתחושת הביטחון והשייכות שלהם, מן השירותים, מן המרחבים הציבוריים, ומן היכולת לקיים חיי קהילה פעילים ויצביים לאורך זמן. בהתאם לכך, התהליך מבקש לייצר השפעה כבר בשלב הנוכחי, באמצעות פעולות מגשרות המחברות בין "שכונת המחר" המתוכננת לבין "השכונה של היום".

עקרונות הפעולה

- **שיתוף פעולה** ותיאום בין השלטון המרכזי והמקומי, החברה האזרחית והתושבים.
- **הובלה עירונית** באמצעות תיאום בין אנפי העירייה ושיתוף הציבור.
- **התאמת ההתערבויות** לצרכים ולנכסים הייחודיים של כל שכונה.
- **בקרה שוטפת** ולמידה מתמשכת.

העבודה במיזם מותאמת למקום ופועלת באופן מדורג, תוך שמירה על יחסי גומלין בין הממדים השונים ורתימת בעלי העניין במערכת העירונית והקהילתית. העבודה מתבססת על ההנחה, כי התחדשות היא תהליך רחב, המשפיע בו-זמנית על המרחב, החברה והכלכלה, ודורש התייחסות אינטגרטיבית ותלות הדדית בין כלל הממדים. התושבים הם שותפים מלאים לתהליך והם מנוע לשינוי, לכן מושם דגש על חיזוק האמון, השייכות והמעורבות שלהם לכל אורך הדרך.

מהלך העבודה התבסס על שלושה שלבים מרכזיים: מיפוי רב ממדי, אבחון ותעדוף, וגיבוש כיווני פעולה אסטרטגיים ליישום.

יוספטל, כמרחב טבע בעל פוטנציאל להפוך למוקד קהילתי וסביבתי המחבר בין השכונה לסביבתה ותומך בחיזוק הזהות הירוקה של השכונה. השני הוא מרחב השכונה עצמה, הכולל את אזורי המגורים והמרחבים הציבוריים הפנימיים, שבהם נדרשת התערבות לשדרוג המרחבים, לחיזוק תחושת הביטחון, השייכות והזהות המקומית.

בין ישיבות ועדת ההיגוי בוצעה עבודה משלימה, שכללה העמקה מקצועית לצד חיבור התושבים לתהליך באמצעות כלים השתתפותיים, מתוך הבנה כי תכנון איכותי מחייב שילוב בין ידע מקצועי לבין קול התושבים וניסיונם היומיומי.

בהתאם לכך, יוקמו צוותי משימה מקצועיים שיפעלו בשני המרחבים, תוך התייחסות להיבטים חברתיים קהילתיים, סביבתיים, כלכליים ופיזיים. צוותים אלה יהיו אמונים על זיהוי הצרכים הייחודיים לכל מרחב ועל גיבוש תוכניות עבודה יישומיות ומדידות, המותאמות למאפייני האוכלוסייה ולתהליכי ההתחדשות הצפויים.

במקביל, ובמטרה לחזק את הנוכחות הרשותית בשטח ואת הקשר הישיר עם התושבים, נפתחו משרדי המיזם בשכונה. משרדים אלה משמשים כתובת זמינה, נגישה ומחברת בין התושבים לבין גורמי הרשות, וכמרחב המאפשר קידום יוזמות, שיח, ליווי והעמקת אמון.

כך מתגבשת ביוספטל תורת עבודה המבקשת לא להמתין למימוש ההתחדשות הפיזית כדי להתחיל לחזק את השכונה, אלא לפעול כבר עתה באופן מתואם, רשותי ושכונתי, המחבר בין תכנון עתידי לבין שיפור החיים בהווה. מהלך זה מבקש לייצר השפעה מצטברת לאורך זמן, באמצעות חיזוק המרחב הציבורי, הזהות המקומית, הקשר עם התושבים וההערכות לשינויים הצפויים, ובכך להבטיח שהתחדשות השכונה תהיה לא רק מהלך של בנייה, אלא גם מהלך של חיזוק קהילה, מרחב ואיכות חיים.

בשלב הראשון בוצע מיפוי רב ממדי מקיף של השכונה, אשר אפשר לגבש תמונת מצב אינטגרטיבית, לזהות נכסים ומשאבים לצד אתגרים ופערים, ולהניח תשתית ידע משותפת להמשך העבודה.

בהמשך התקיים תהליך אבחון ותעדוף מקצועי, שהתבסס על ניתוח הנתונים והמידע שנאסף, והוביל לכתיבת תוכנית אסטרטגית המתייחסת לאתגרים ולהזדמנויות המרכזיים בשכונה, לצד הצעת כיווני פעולה ראשוניים. שלב זה חיבר בין ידע מקצועי לבין הבנה מקומית, ותרם את המידע לתובנות יישומיות.

כחלק מהטמעת התהליך ברמה הרשותית כוננו שתי ועדות היגוי, ששימשו מרחב מקצועי משותף ללמידה, תיקוף והכוונה. במסגרת עבודתן הוצג "סיפור השכונה", תמונת מצב כוללת של האתגרים, ההזדמנויות והנכסים הקיימים בה, והתקיים שיח מקצועי רחב בין גורמי הרשות על משמעותם ועל אופן תרגומם לכיווני פעולה.

מתוך תהליך זה התחדדה ההבנה כי לצד הפוטנציאל המשמעותי להתחדשות פיזית, נדרש גם מענה מידי ומשלים לחיזוק איכות החיים במרחב היומיומי, בדגש על תחושת ביטחון, שייכות ושימוש במרחבים הציבוריים. בתוך כך עלתה גם מוטיבציה רשותית ברורה לחיזוק הפן הסביבתי בשכונה ולקידום תפיסה של שכונה ירוקה יותר, באמצעות פיתוח מרחבים פתוחים, עידוד שימושים סביבתיים וחיזוק הקשר בין התושבים לסביבתם.

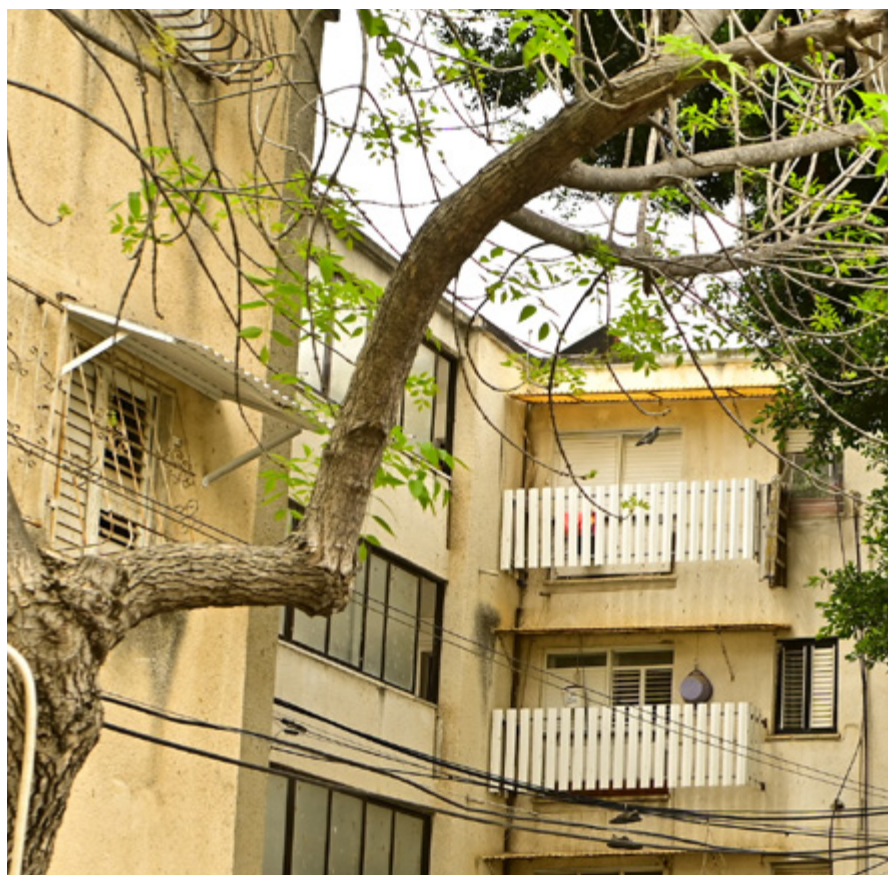
במקביל, הוגדר גם הצורך בשימור וביחזוק התרבות והזהות המקומית של הקהילות השונות הפועלות בשכונה, מתוך הבנה כי מרקם החיים השכונתי נשען על רב תרבותיות, זיכרון מקומי ונכסים קהילתיים קיימים, וכי גם אלה חייבים להיתפס כחלק בלתי נפרד מתהליכי ההתחדשות.

על בסיס הבנות אלה גובש כיוון הפעולה המרכזי של התוכנית, המתמקד בשני מרחבי התערבות משלימים. הראשון הוא מרחב נחל מזור, במקטע

The background image is a photograph of a building. The upper portion shows a light-colored, textured wall with several small, rectangular windows. The lower portion shows a white concrete staircase with a black metal railing. A large teal vertical bar is on the left side of the image.

אתגרים מדכאיים וכיווני פעולה מזמלצים להתחדשות שכונת יוספטל





שכונת יוספטל בפתח תקווה ניצבת בפתחה של תוכנית התחדשות עירונית, רחבת היקף, שצפויה להתפרס במהלך הענים הבאות ולחולל שינוי דמוגרפי, חברתי ופיזי עמוק. תהליך זה טומן בחובו פוטנציאל לשיפור משמעותי באיכות החיים, אך גם סיכונים ממשיים לפירוק רשתות קהילתיות ולהעמקת פערים חברתיים.

תנאי הפתיחה בשכונה מורכבים: שיעור גבוה של עולים חדשים ואוכלוסייה מבוגרת, רמות הכנסה נמוכות והסתמכות על שירותי הרווחה, לצד הון חברתי מצומצם, מתחים בין האוכלוסיות, כלכלה מקומית חלשה ותשתיות מיושנות. מאפיינים אלה פוגעים באיכות החיים, בחוסן הקהילתי ובהזדמנויות של התושבים ומציבים את התושבים בעמדת פגיעות מוגברת דווקא בתקופה של שינוי מואץ.





דירוג סוציו-אקונומי

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
										אחדות
										בילינסון
										בר יהודה
										בת-גנים
										הדר גנים
										הדר המושבות הוותיקה
										הדר המושבות החדשה
										המרכז השקט
										יוספטל
										כפר אברהם
										כפר גנים א'
										כפר גנים ב'
										כפר גנים ג'
										לב המושבה
										מחנה יהודה
										משכנות הגנים
										נווה גן
										נווה גנים
										נווה דקלים
										נווה עוז
										סטארטסיב
										עין גנים
										פארק עסקים ירקון
										צמרת גנים
										קרול
										קריית אלון
										קריית אליעזר פרי
										קריית דוד אלעזר
										קריית הרב סלומון
										רמת ורבר
										שיכון מפ"ם
										שיפר
										שעריה
										תקומה
										תעשיה



מיכיוי החסמים

שלושה מוקדי חולשה עיקריים



חוסן חברתי נמוך

אמון מוגבל בין קבוצות האוכלוסייה, תחושת בדידות גבוהה, היעדר מנגנוני שיתוף ציבור אפקטיביים ושחיקה בעוגנים קהילתיים.

כלכלה מקומית מצומצמת מאוד

היעדר מסחר משמעותי, דליפה כלכלית לשכונות אחרות, רמות השכלה ותעסוקה נמוכות ותלות גבוהה בשירותים חוץ-שכונתיים.

תשתיות פיזיות חלשות

מערכות ניקוז ותאורה לקויות, היעדר הצללה, מרחב ציבורי מוזנח, שבילים לא נגישים וחיבור חלקי בלבד לרצף ירוק ולנחל מזור.

חיוזוק החוסן וההון החברתי

צעדים אפשריים כוללים, בין היתר, חיזוק האמון בין קבוצות האוכלוסייה; פיתוח מנהיגות קהילתית רב-תרבותית; קידום מנגנוני תיווך תרבותי והנגשת מידע; שמירה על רצף קהילתי לאורך כלל שלבי תהליך ההתחדשות; מתן ליווי ייעודי לאוכלוסיות רגישות; וכן שדרוג עוגנים קהילתיים, כגון מתנ"סים ומוסדות קהילה, לצד יצירת חלופות זמניות לפעילותם.

כדי להתמודד עם חסמים אלה ולהבטיח שהתחדשות השכונה תהפוך ממקור סיכון להזדמנות אמיתית, נדרשת כבר בשלב זה פעולה רב-ממדית בשלושה צירים משלימים:

פיתוח כלכלה מקומית וחיוזוק תעסוקתי

צעדים אפשריים כוללים, בין היתר, הקמת תשתיות ליזמות קהילתית – שווקי רחוב, מסחר זמני, מרכז יזמות שכונתי ומיקרו-עסקים; הרחבת מסלולי ההכשרה והתעסוקה לנשים, לצעירים ולעולים; תמיכה בעסקים קיימים בתקופת הביצוע; פיתוח מודל רישוי ומסחר המבטיח כלכלה מקומית מגוונת ועמידה.

חיוזוק תשתיות וחוסן אקלימי-תפעולי

צעדים אפשריים כוללים, בין היתר, טיפול מידי בתשתיות ניקוז ותאורה; שיקום שבילים ומרחבים ציבוריים; יצירת רשת הצללה ונטיעות; פתיחת השכונה לנחל מזור ולרצף ירוק; שיקום גינות, מתקני ספורט ומרחבי שהייה; יישום "הצלחות מהירות" להשבת אמון ותחושת שינוי.

ההחלטות שיתקבלו בשנתיים הקרובות יקבעו את דמותה של שכונת יוספטל לעשורים הבאים. שילוב מושכל של משאבים ציבוריים, פרטיים וקהילתיים ופעולה אינטגרטיבית, אמיצה ושיתופית יאפשרו להפוך את תהליך ההתחדשות להזדמנות יוצאת דופן, לעיצוב שכונה רב-תרבותית חזקה, מקיימת ומובילה, שבה השינוי הפיזי מלווה בחיזוק חברתי וכלכלי של כלל התושבים.

מתודולוגיה

תחושת קהילה ושביעות רצון בקרב תושבי השכונה, תוך מעקב אחר השפעות ההתחדשות העירונית. במסגרת זו, ב-17 במרץ 2025, הופץ סקר תושבים, שבו השתתפו 91 מתושבי יוספטל, לצד סקרים זהים בשלוש שכונות הדגמה נוספות ובתשע שכונות ברחבי הארץ לצורכי השוואה. כמו כן, ב-13 ביולי 2025 התקיימו קבוצות מיקוד שהתמקדו בחווית התושבים, בתחושות השייכות ובדרכי ההתמודדות עם האתגרים המתגברים לאורך התהליך.

המסמך מתבסס גם על ממצאי **הנספח החברתי**, שהוגש להפקדה באוגוסט 2024, על ידי חברת מודוס - מתכננים עם אנשים בע"מ, שכלל סקר "דלת לדלת" בקרב 387 דיירים ובעלי דירות במתחמים המיועדים להתחדשות, סקר מקוון לבעלי דירות המתגוררים מחוץ לשכונה, ושיחות קבוצתיות עם נציגויות של דיירים. תוצרים אלה סיפקו זווית ראייה עמוקה על החסמים הקיימים, דפוסי ההתארגנות הקהילתית, עמדות כלפי ההתחדשות והזדמנויות התערבות משמעותיות.

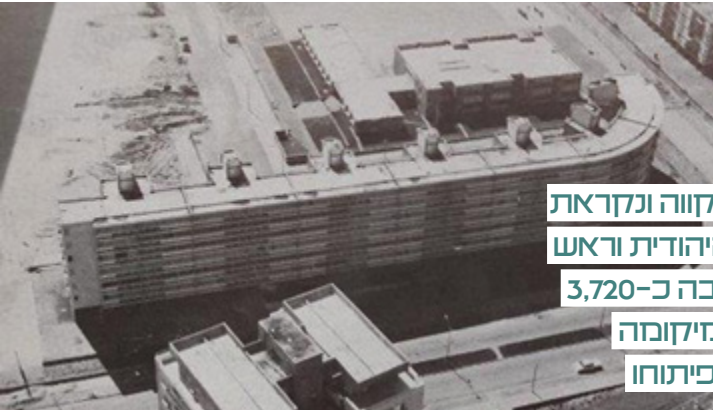
המסמך מבוסס על שילוב של מקורות מידע כמותניים ואיכותניים, במטרה לייצר תמונת מצב רב-ממדית של תנאי החיים, המאפיינים החברתיים-מרחביים והאתגרים העומדים בפני תושבי שכונת יוספטל על רקע תהליכי ההתחדשות העירונית. הגישה המתודולוגית נועדה לאפשר בחינה מקיפה ומבוססת נתונים, לצד הבנה מעמיקה של חוויות התושבים והדינמיקות הקהילתיות בשטח.

המידע **הכמותני** כלל ניתוח נתונים דמוגרפיים, חברתיים, כלכליים ופיזיים ממסדי נתונים מוסדיים, שאפשרו זיהוי מגמות ארוכות טווח והצפת פערים מהותיים. לצידו, המידע **האיכותני** נאסף באמצעות ראיונות עומק עם גורמים עירוניים, מפגשים עם תושבים, קבוצות מיקוד וסיורים בשטח. כל אלה העמיקו את ההבנה של חווית החיים בשכונה מעבר לנתונים המספריים.

בנוסף לממצאים שנאספו ישירות, נעשה שימוש בתוצרי מחקר שביצעה **חברת Y** אשר נועד להעריך איכות חיים,



רקע שכונתי



שכונת יוספטל שוכנת בדרום-מזרח פתח תקווה ונקראת על שמו של גיורא יוספטל, מבכירי הסוכנות היהודית וראש מחלקת הקליטה. בסוף שנת 2022 התגוררו בה כ-3,720 תושבים. השכונה מוגדרת כ"שכונת קצה", ומיקומה מקנה לה חשיבות אסטרטגית גוברת לנוכח פיתוחו העתידי של רובע סירקין הסמוך.



גבולות השכונה: במערב – דרך ירושלים (כביש 40) ושכונת כפר אברהם; בצפון – כביש 483 ושיכון הפועל המזרחי; בדרום – שכונת קריית אלון; במזרח – נחל מזור ושטח מחנה סירקין לשעבר (תמ"ל 1076). מיקומה של השכונה יוצר פוטנציאל לחיבוריות מרחבית ואזורית, אך גם מבליט את ניתוקה היחסי מהמרחק העירוני הרציף של פתח תקווה.

המרחק האדריכלי מגוון ומשקף התפתחות הדרגתית לאורך עשורים:

- **צמודי קרקע ובתים פרטיים:** בעיקר בדרום ובמרכז השכונה, כולל תוספות בנייה פרטיות.
 - **קרקע פנויה:** בחלק הצפוני של השכונה מצויות חלקות פרטיות לא מבונות וקרקעות רשות מקרקעי ישראל, המהוות עתודת פיתוח.
- הצפיפות הממוצעת עומדת על כ-10 יחידות דיור לדונם – נתון נמוך יחסית – אך מלווה בסטנדרט תשתיות ירוד, הכולל היעדר מעליות, מערכות ישנות ותחזוקה דלה. תבנית הרחובות ישרה ופשטה, והמגרשים הקטנים תורמים למרחק מגוון, אך גם לחוסר אחידות חזותי בין אזורים ותיקים לחדשים.

התפתחות היסטורית

שכונת יוספטל הוקמה לאחר מלחמת העצמאות על אדמות הכפר הערבי פ'לה, כשכונת קליטה לעולים חדשים. בשנות ה-50 וה-60 (של המאה הקודמת) נקלטו בה גלי עלייה נרחבים מתימן, מצפון אפריקה וממזרח אירופה, לרוב בדיוור ציבורי שתוכנן באופן בסיסי בלבד. בהמשך, החל משנות ה-80, נקלטו בשכונה עולים מחבר העמים ומאתיופיה, אשר הוסיפו רבדים תרבותיים וחברתיים חדשים למרחק המקומי. בשנות ה-90 עברה השכונה תהליך שיקום פיזי משמעותי, במסגרת פרויקט "שיקום שכונות", שכלל שיפוץ מבנים ושיפור תשתיות. עם זאת, ההתערבות לא הובילה לשינוי חברתי-כלכלי מתמשך, ואתגרי התשתית, התעסוקה והחוסן הקהילתי ממשיכים ללוות את השכונה גם כיום.

המרחק הבניי

השכונה משתרעת על כ-130 מבני מגורים ובהם כ-1,380 יחידות דיור. מתוך כלל יחידות הדיור, 998 נכללות בתהליכי התחדשות עירונית מתוכננים, ואילו 386 יחידות דיור אינן כלולות בתכנון ההתחדשות.

חינוך, קהילה ושירותים

בשכונה פועלים שלושה גני ילדים עירוניים בפיקוח אגף החינוך הקדם-יסודי (בזרמים ממלכתי וממלכתי-דתי), גן המשתייך לחינוך העצמאי של רשת ש"ס, וכן גן בחינוך במיוחד.

בשכונה אין בית ספר יסודי, ולכן הילדים מתפזרים בין מגוון רחב של מוסדות בעיר ומחוצה לה. חלק משמעותי מהילדים לומדים בבית הספר לטבע ולמדעים בקריית אלון הסמוכה, אך רבים אחרים לומדים בבתי ספר שונים ברחבי פתח תקווה, לרבות מוסדות ממלכתיים, ממלכתיים-דתיים, חרדיים וחינוך מיוחד.

בשכונה פועלת ישיבה תיכונית של רשת אמי"ת, אך היא אינה משמשת בפועל את בני הנוער המקומיים. בפועל, מוקד המשיכה המרכזי עבור תלמידי השכונה הוא תיכון ברנר, המרוחק כ-2 ק"מ מהשכונה, אליו מגיע מספר גבוה יחסית של תלמידים. לצד זאת קיימת נדידה של תלמידים למוסדות נוספים בעיר ובערים סמוכות, כולל מסגרות ייחודיות, מקצועיות, דתיות וחרדיות.

בתחום הקהילתי פועלים בשכונה מתנ"ס יוספטל, מרכז נוער וצעירים ומבנה קהילתי נוסף, המשמש את הקהילה האתיופית לטקסים ולאירועים. כמו כן פועלים בשכונה שבעה בתי כנסת של עדות שונות (מרקו, תימן, הודו, אתיופיה ואשכנז) המעידים על רב-גוניות תרבותית. בשכונה פועלות 2 מכולות ומספרה אחת בלבד.

שטחים פתוחים

השכונה כוללת מספר גינות משחק מקומיות, במצב תחזוקתי משתנה. ממזרח לה עובר **נחל מזור**, יובל של נחל שילה, בעל ערכי טבע ונוף גבוהים. בשנת 2021 נסלל שביל הליכה ורכיבה לאורך הנחל (כ-1.5 ק"מ), המחבר בין שכונת קריית אלון ליוספטל ומהווה פוטנציאל משמעותי לפיתוח רצף ירוק ולשיפור איכות החיים.

תנועה ותחבורה

השכונה נהנית מגישה טובה לצירי תנועה על-עירוניים: **כביש 40** מחבר לפתח תקווה, כפר סבא ונתב"ג, ו**כביש 483** מחבר לכביש 6 ולראש העין. לאורך הצירים פועל מערך מפותח של תחבורה ציבורית, עם קישוריות לתחנת הרכבת "קריית אריה" ולמרכז העיר. בנוסף לכך, תחנת המטרו העתידית "**סירקין צפון**" מתוכננת לקום במרחק של פחות מקילומטר ממרכז השכונה וצפויה לשנות את הנגישות והאטרקטיביות האורבנית בטווח הארוך.



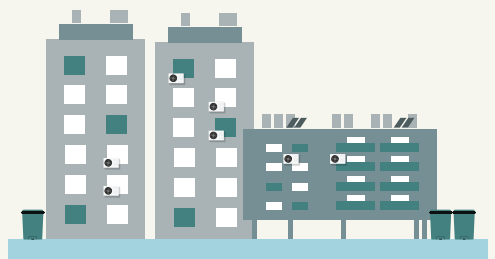
שנות ה-50-60

בתים דו-קומתיים עם גגות רעפים, שנבנו כפתרון מהיר למצוקת דיור על מגרשים קטנים ובתכנון פשוט.



שנות ה-60-80

מבני שיכון ומבני H בני 3-4 קומות, ללא מעליות, בתשתיות מיושנות ובדירות קטנות (2.5-3.5 חדרים). מבנים אלה מהווים את ליבת ההתחדשות.



שנות ה-90 וה-2000

שיכונים חדשים יחסית, במצב תחזוקתי טוב יותר, שאינם נכללים בהכרח בתוכניות ההתחדשות.

דרך ירושלים

רח' וייסבורג

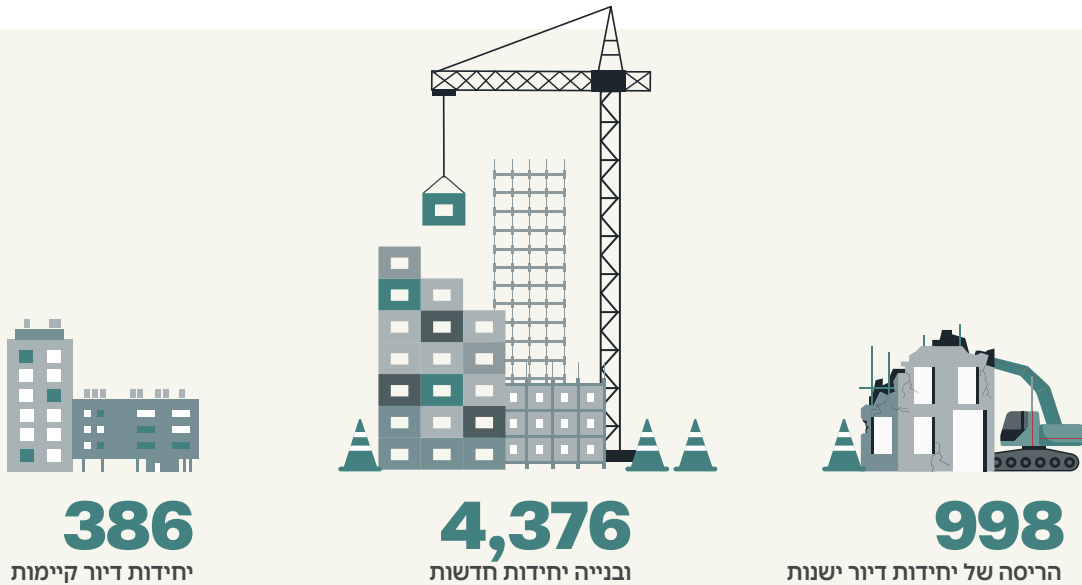
רח' יבנה





תוכנית ההתחדשות של שכונת יוספטל

תוכנית ההתחדשות של שכונת יוספטל (0856021-410)
מקודמת על ידי עיריית פתח תקווה, הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית ומינהלת "כרמים", כתוכנית
מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית. התוכנית, שנערכה
על ידי משרד בר לוי אדריכלים, מעתרת על כ-339
דונם ומגדירה שינוי מרחבי-עירוני מקיף.



התוכנית מציעה שינוי משמעותי במרקם הבנוי ובצפיפות השכונה באמצעות הריסה של 998 יחידות דיור ישנות ובנייה של כ-4,376 יחידות חדשות במתחמי פינוי-בינוי. יחד עם 386 יחידות דיור קיימות, שאינן מיועדות להריסה, השכונה צפויה לכלול כ-5,374 יחידות דיור.

5,374^כ
יחידות דיור

שטחים ציבוריים פתוחים

התוכנית כוללת כ-34 דונם של שטחים ציבוריים פתוחים, בהם גינות ושטחים ירוקים הממוקמים בלב כל מתחם, לצד פיתוח ירוק נרחב בצפון השכונה. תכנון המרחב הפתוח כולל יצירת רשת של מעברים ושבילים להולכי רגל, המחברים בין חלקי השכונה וביניהם לבין שכונת "כפר אברהם" ממערב ו"פארק סירקין" המתוכנן ממזרח. הפארק החדש צפוי לשמש כחוליה מקשרת בין מתחמי המגורים לבין רצף אקולוגי ונופי לאורך נחל מזרח. הפיתוח יכלול הצללה משמעותית, שבילי הליכה, צמחייה מותאמת לאקלים המקומי ומוקדי ישיבה ושהייה איכותיים, המקדמים חיי קהילה פעילים.

שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה

התוכנית כוללת היקף משמעותי של שטחים למבני ציבור בהיקף של כ-46 דונם (כ-91,400 מ"ר) המיועדים לשימושי חינוך, קהילה, בריאות, רווחה, דת, תרבות ופנאי. בנוסף לכך, התוכנית כוללת תוספת משמעותית של שימושים מעורבים הנפרסים בשטחי המסחר, התעסוקה והמרחב הקהילתי:

שטחי מסחר:

כ-8,400 עד 10,400 מ"ר;

שטחי תעסוקה:

כ-10,300 עד 13,000 מ"ר.

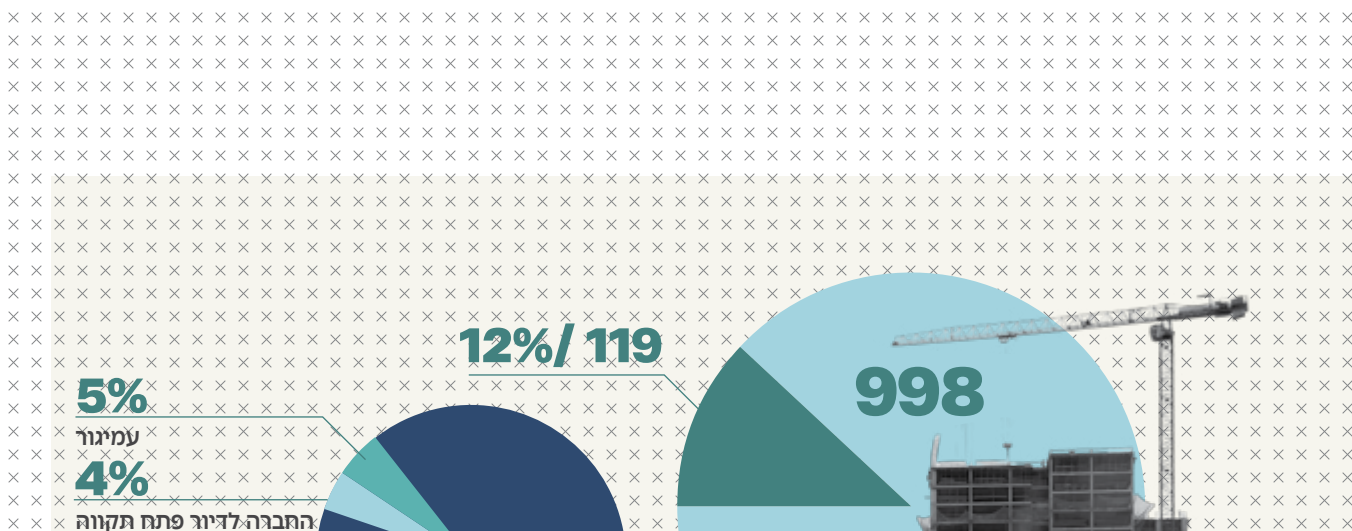
עיקר הפיתוח מתרכז לאורך רחוב ויסבורג, שעתיד להפוך לשדרה מסחרית-תעסוקתית מרכזית ולשמש כרחוב הראשי והפעיל בשכונה.

עקרונות הבינוי והפיתוח

התכנון החדש של שכונת יוספטל מבוסס על שילוב בין בינוי מרקמי לבין בינוי מגדלי, תוך יצירת חזיתות פעילות בקומת הקרקע וחזוק רציפות הרחוב. הבינוי מתבסס על עקרונות מודל "הבלוק הפתוח", המשלב בנייה מרקמית בהיקף המגרש והתעצמות נקודתית של מגדלים, בגבהים הנעים בין 5 ל-29 קומות.

הוראות התוכנית מבחינות בין שני טיפוסים בינוי מרכזיים:

- **בנייה מגדלית:** חזית בנויה רציפה באורך של עד 30% מחזית המתחם.
- **בנייה מרקמית:** חזית בנויה רציפה לאורך של לפחות 70% מחזית המתחם. עקרונות אלו נועדו ליצור רציפות רחוב, הצללה טבעית, חזיתות פעילות ונגישות גבוהה, התומכות ברחוב עירוני מושך ומזמין.



הצפיפות השכונתית צפויה לזנק
מכ-10 יחידות דיור לדונם כיום לכ-34
יחידות דיור לדונם.

מתוך 998 יחידות הדיור המיועדות להתחדשות 119 יחידות (למעלה מ-12%) הן יחידות דיור ציבורי. בעלותן נחלקת בין שלושה גופים: עמידר (כ-91% מהדיור הציבורי בשכונה), עמיגור (כ-5%), והחברה לדיור פתח תקווה (כ-4%).

לכל מתחם נקבעו הוראות ייחודיות הכוללות, בין היתר: תמהיל שימושים וזכויות בנייה, הנחיות בינוי, פיתוח ונוף, הוראות סביבתיות, הנחיות לתכנון ולפיתוח המרחב הציבורי, הוראות בנושאי תשתיות, ניקוז, תחבורה ונגישות, הנחיות קנייניות.

חלוקת מתחמי מימוש

תוכנית ההתחדשות מחלקת את השטח ל-18 מתחמי מימוש/פיתוח, המתאפיינים בשונות מבחינת ייעוד, תפקוד וסטטוס מקרקעין.

- מתחמים מס' 1-13 (מתחמי פינוי-בינוי)** מהווים את ליבת תהליך ההתחדשות העירונית בשכונה, וכוללים את מרבית הבינוי הישן הקיים. סך הכול מתוכננות 3,353 יחידות דיור.
- מתחמים מס' 14-16** ממוקמים בחלק הצפוני של השכונה ומהווים קרקע פנויה לבנייה חדשה ורוויה למגורים.
- מתחם מס' 17** כולל חלקות ייעודיות להפקעה, במטרה לאפשר סלילת דרך חדשה שתחבר את רחוב קהילת פראג ל"רובע סירקין" ממזרח. דרך זו צפויה לשפר באופן משמעותי את הנגישות ואת החיבור בין השכונות ולהשתלב בתכנון התחבורתי האזורי. התכנון זוכה להתנגדות תושבי הבתים צמודי הקרקע לאורך רחוב השומר.
- מתחם מס' 18** בחלקה הדרום-מערבי של השכונה, מיועד למבנה מגורים בן 10 קומות ולשטח ציבורי פתוח.

תוכניות משמעותיות נוספות בסביבה



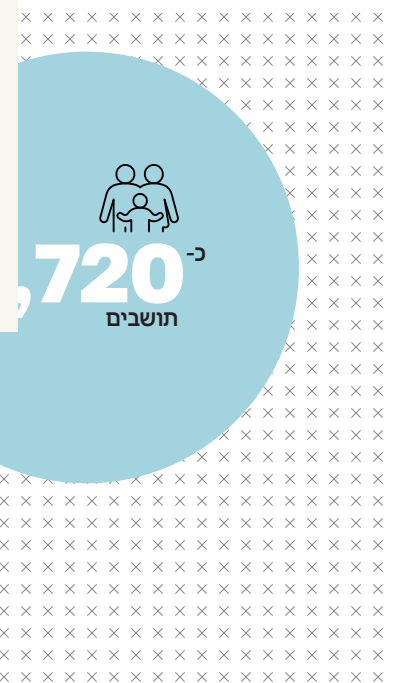
תמ"ל 1076 - תוכנית רובע סירקין

מעבר להיקפה, התוכנית מגדירה מסגרת פיתוח אסטרטגית למרחב סירקין וצפויה להשפיע באופן ישיר על חיוזוק החיבור לשכונת יוספטל הסמוכה. התוכנית גם כוללת מערכת דרכים חדשה ושדרוג הנגישות האזורית, לרבות בחינת מנהור של מקטעים מכביש 40 המתוכנן.

תמ"ל 1076 אושרה ונמצאת בשלבי ביצוע תשתיות והוצאת היתר בנייה למתחמים בתוכה. התכנית מייעדת את פינוי מחנה סירקין והקמת רובע עירוני חדש שימשש מוקד פיתוח מרכזי במזרח פתח תקווה. התוכנית משתרעת על כ-2,400 דונם וכוללת כ-8,500 יחידות דיור, לצד שטחים נרחבים למסחר, לתעסוקה, למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.



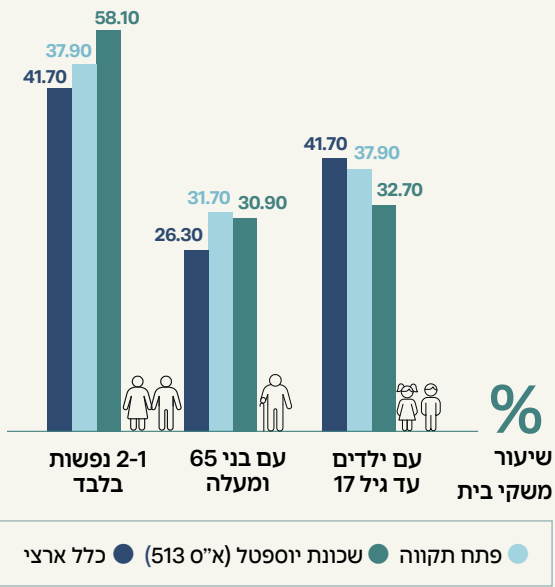
שכונת יוספטל חזונה נ
1,370 יחידות דיור, ומהו
(הלח"ס, 2022). לפדונ



נתונים דמוגרפיים- חברתיים

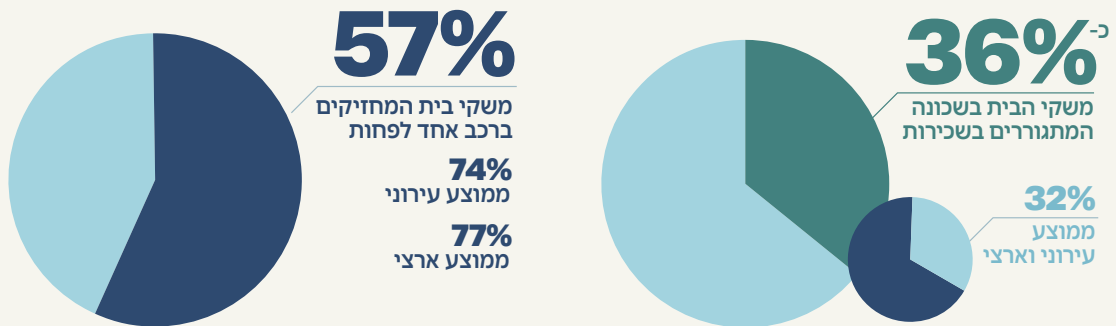
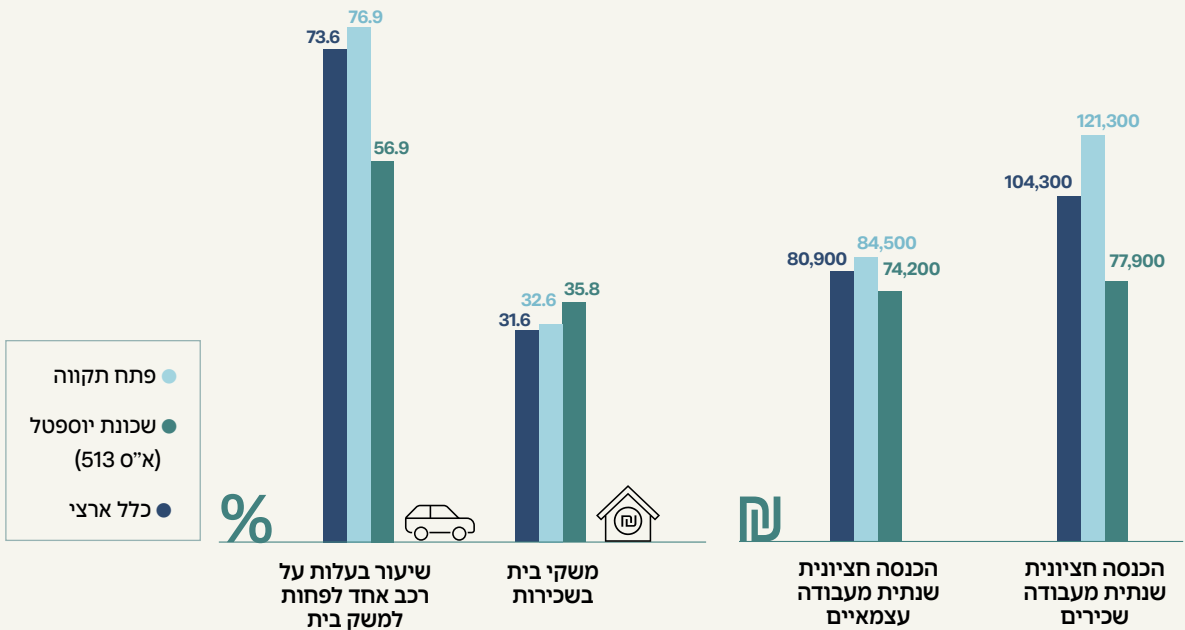
גודל אוכלוסייה, גודל משקי הבית ותפוצת גילים

- **גודל משקי בית** בדומה לממוצע העירוני (2.7 נפשות), אך ניכרת שכיחות גבוהה של משקי בית קטנים: 58% מהמשפחות מונות 1-2 נפשות, לעומת 53% בעיר ו-50% בארץ.
- **שיעור נמוך יחסית של משקי בית עם ילדים עד גיל 17**: כשליש בלבד, לעומת כ-38% בפתח תקווה וכ-42% בממוצע הארצי.
- **שיעור המבוגרים גבוה**: כ-31% ממשקי הבית כוללים בני 65 ומעלה, נתון הדומה לעיר, אך גבוה מהממוצע הארצי.
- שיעור הפרייון בשכונה עומד על 2.1 ילדים לאישה, קרוב לממוצע העירוני (2) והארצי (2.2).
- **הגיל החציוני נמוך במעט מהממוצע העירוני** (33 לעומת 34), ויחס התלות עומד על 767 (לעומת 900 בעיר).



מקורות: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2023). [לוחות ומבנים בישראל](#). הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2022). לוח יחידות סטטיסטיות, [כלל ארצי](#), [פתח תקווה](#) וא"ס 513 (יוספטל).





מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2022). לוח יחידות סטטיסטיות, כלל ארצי, פתח תקווה וא"ס 513 (יוספטל).

הכנסה, דיור ובעלות על רכב פרטי

כ-36% ממשקי הבית בשכונה מתגוררים בשכירות – יותר מהממוצע העירוני והארצי (32%).

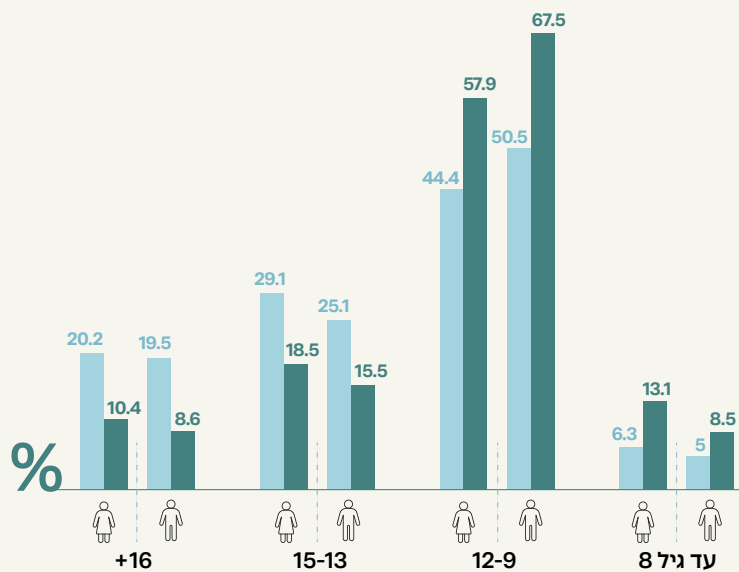
57% ממשקי הבית מחזיקים ברכב אחד לפחות, שיעור נמוך משמעותית מהעיר (74%) ומהארץ (77%), נתון המלמד על תלות גבוהה יחסית בתחבורה ציבורית או בהליכה רגלית.

השכונה מדורגת באשכול חברתי-כלכלי נמוך (3 מתוך 10), בעוד שהממוצע העירוני עומד על אשכול 7 בדירוג בינוני-גבוה. ההכנסה החציונית של שכירים בשכונה עומדת על 77,900 ₪ בלבד, נמוכה באופן ניכר מההכנסה החציונית העירונית (121,300 ₪) ומההכנסה החציונית הארצית (104,300 ₪). פער דומה ניכר גם בקרב העצמאיים.

השכלה

מרבית מתושבי השכונה הם בעלי השכלה תיכונית בלבד: ל-67.5% מהגברים ול-57.9% מהנשים בשכונה 9-12 שנות לימוד, לעומת 44%-50% בעיר.

שיעור בעלי ההשכלה הגבוהה נמוך במיוחד: רק 9% מהגברים ו-10% מהנשים בשכונה הם בעלי 16 שנות לימוד ויותר. נתון המהווה כמחצית מהשיעור העירוני.

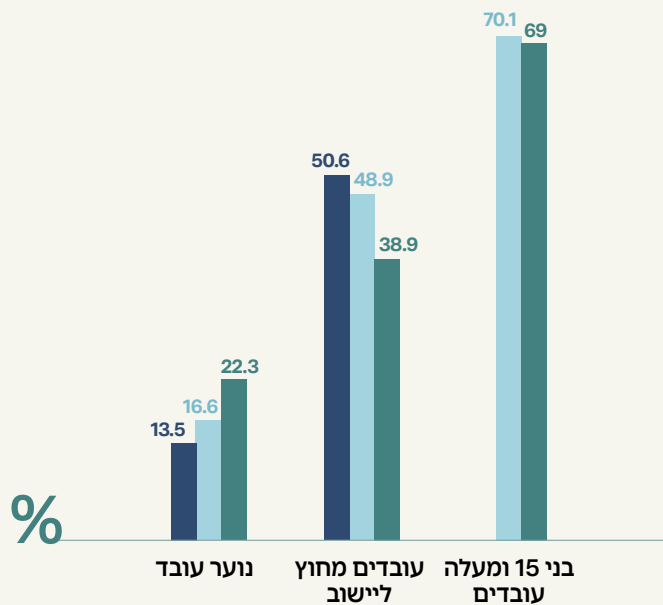


מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2022). לוח יחידות סטטיסטיות, כלל ארצי, פתח תקווה וא"ס 513 (יוספטל).

תעסוקה

השיעור הכללי של מועסקים בשכונת יוספטל עומד על 69%, נתון הדומה לממוצע העירוני (70.1%). כ-39% מהמועסקים עובדים מחוץ לפתח תקווה – שיעור נמוך מזה שנמדד בעיר ובעיקר מהארצי, שם כחצי מהעובדים מועסקים מחוץ ליישוב מגוריהם.

שיעור גבוה של נוער עובד: כ-22% מבני הנוער משתתפים בשוק העבודה, לעומת כ-16% בעיר וכ-13% בלבד בממוצע הארצי.



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2022). לוח יחידות סטטיסטיות, כלל ארצי, פתח תקווה וא"ס 513 (יוספטל).

המידע באחוזים % פתח תקווה ● שכונת יוספטל (א"ס 513) ● כלל ארצי גברים נשים

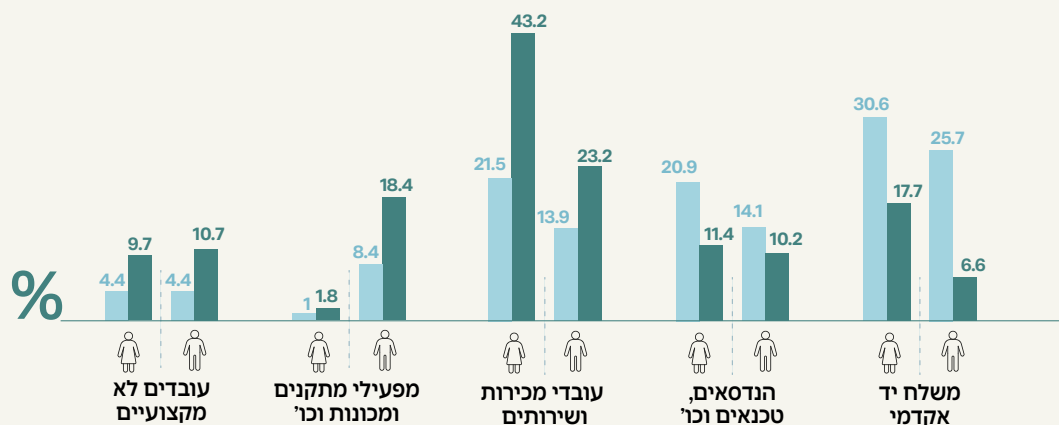


משלח יד

שיעור העובדים במקצועות השירות והמכירה גבוה במיוחד: 23% מהגברים ו-43% מהנשים מועסקים בענפים אלה, כמעט פי שניים מהמוצע בפתח תקווה.

השכלה אקדמית – נתונים הנמוכים משמעותית מהמוצעים העירוניים (26%-31% בהתאמה).

ריכוזיות גבוהה של מועסקים בענפי השירות והמכירה, לצד שיעור נמוך במיוחד של בעלי משלח יד אקדמיים. רק 7% מהגברים ו-18% מהנשים מועסקים במקצועות הדורשים



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2022). לוח יחידות סטטיסטיות, כלל ארצי, פתח תקווה וא"ס 513 (יוספטל).

המידע באחוזים % פתח תקווה שכונת יוספטל (א"ס 513) כלל ארצי גברים נשים



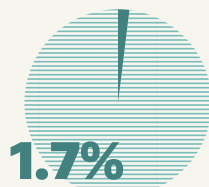
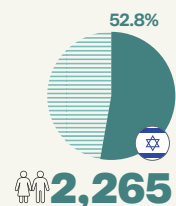
ארצות חוצא

בולט במיוחד חלקם של יוצאי אתיופיה: כ-20% מתושבי השכונה הם ילידי אתיופיה ומהווים כ-14% מכלל יוצאי אתיופיה בעיר.

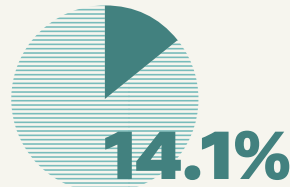
שיעור העולים בשכונה גבוה משמעותית מהממוצע העירוני (כ-27% לעומת 18%), בעוד ששיעור עולי ברית המועצות לשעבר דומה לזה של פתח תקווה (16% לעומת 17%).

שכונת יוספטל מתאפיינת בהרכב אוכלוסייה מגוון ובריכוז גבוה יחסית של עולים חדשים.

ילידי ישראל מהווים רק כמחצית מתושביה, לעומת כ-70% בכלל העיר.



אחוז האוכלוסייה יוצאת אתיופיה בשכונה מתוך כל העיר

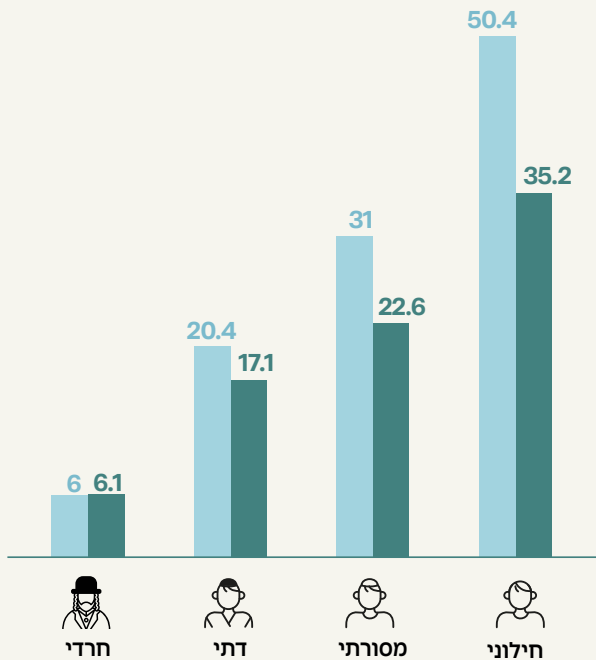


שיעור העולים מאתיופיה ביוספטל מסך אוכלוסיית העולים מאתיופיה בכלל העיר

מקור: עיריית פתח תקווה, אגף תכנון אסטרטגי (2020). נתונים סטטיסטיים בפתח תקווה.



● פתח תקווה ● שכונת יוספטל (א"ס 513) ● כלל ארצי
המידע באחוזים %

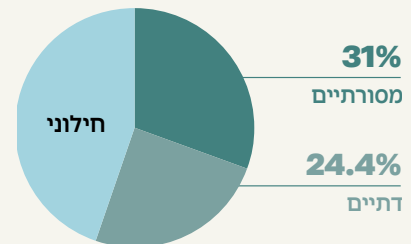


מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2022). לוח יחידות סטטיסטיות, כלל ארצי, פתח תקווה וא"ס 513 (יוספטל).

זיקה דתית

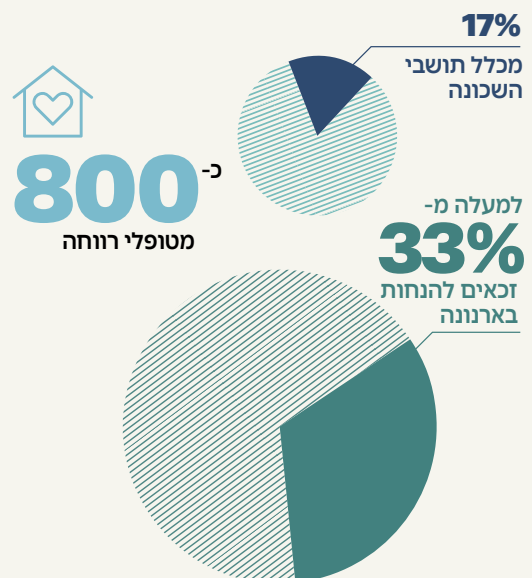
התמהיל הדתי של השכונה משפיע על הפעילות הקהילתית, על מוסדות הציבור ועל אופי המרחב המקומי.

- השכונה מאופיינת ברמת זיקה דתית גבוהה מהרמה העירונית. כ-55% מהתושבים משתייכים לקבוצות בעלות אוריינטציה מסורתית או דתית, לעומת כ-40% בלבד בעיר כולה.
- 31% מהתושבים מגדירים עצמם מסורתיים.
- 24.4% מגדירים עצמם דתיים או דתיים מאוד.
- שיעור החילונים בשכונה נמוך משמעותית מהמוצע העירוני – 35% לעומת 50%.



מטופלי רווחה

- לפי גורמי הרווחה, בשכונה כ-800 מטופלי רווחה, שהם כ-17% מכלל תושבי השכונה. אוכלוסייה זו מאפיינת ריבוי קבוצות, פונה למגוון שירותים ומשקפת את מורכבותו החברתית של האזור.
- נתוני אגף הארנונה מצביעים גם הם על שיעורי זכאות גבוהים: למעלה מ-33% ממשקי הבית המיועדים להתחדשות זכאים להנחות בארנונה. מבין ההנחות 21% ניתנות על רקע זיקנה, 26% על רקע נכות פיזית ו-32% על רקע הכנסה נמוכה.
- כרבע מהמשיבים ציינו, כי בביתם מתגורר דייר הסובל ממגבלה פיזית כלשהי.
- נתונים אלו מעידים על שכונה עם צרכים חברתיים מוגברים ועל החשיבות של תכנון מותאם, שירותים חברתיים נגישים ומענים קהילתיים מתמשכים במסגרת ההתחדשות העירונית.



חסמים ואתגרים חברתיים-קהילתיים

לשכונת יוספטל מערך מורכב של אתגרים וחסמים חברתיים ומרחביים, הפוגעים באופן ישיר באיכות החיים ומקשים על יישום התחדשות עירונית. זאת בעיקר במיזמים ארוכי טווח, הדורשים אמון, יציבות קהילתית ויכולת פעולה משותפת - תנאים הכרחיים להצלחת תהליכי פינוי-בינוי מורכבים.

פרק זה מציג את האתגרים העיקריים של השכונה - החסמים המבניים והאיומים החברתיים-קהילתיים.

חוסן חברתי-קהילתי נמוך והון חברתי מצומצם

חוסן חברתי-קהילתי מהווה תנאי יסוד ל יכולתה של שכונה להתמודד עם השינויים העמוקים הכרוכים בהתחדשות עירונית ועם האתגרים העירוניים המתגברים במאה ה-21. בבסיס החוסן עומד ההון החברתי של הקהילה: רמת הלכידות, האמון בין התושבים, היקף שיתופי הפעולה, קיומן של רשתות תמיכה פורמליות ובלתי פורמליות, המעורבות במרחב הציבורי והיכולת להתארגן לפעולה משותפת. מחקרים מראים, כי קהילות בעלות הון חברתי גבוה מפגילות גמישות, יציבות וכושר התאוששות גבוהים יותר בעת משבר, בעוד שרמת אמון נמוכה, ניתוק חברתי ומעורבות ציבורית מצומצמת מחלישים את היכולת לפעולה משותפת ופוגעים בחוסן הקהילתי.



מאפייני החוסן החברתי-קהילתי ביוספטל

מתחים בין-קהילתיים

כאמור, שכונת יוספטל מאופיינת במגוון תרבויות וקבוצות זהות. כ-27% מתושבי השכונה הם עולים חדשים, מתוכם כרבע ילידי ברית המועצות לשעבר וכ-20% ילידי אתיופיה. בשיחות עם גורמים מקומיים עלה, כי בשנים האחרונות הגיע לשכונה מספר רב של עובדים זרים ומהגרי עבודה, ששוכרים דירות (אחרי מעבר משכונות דרום תל אביב), תופעה בעלת השפעה מהותית על מרקם החיים בשכונה. בשכונה מתגוררים גם תושבים ממעמד סוציו-אקונומי גבוה יותר, רובם בצמודי קרקע או במבני מגורים חדשים יחסית, ולרוב הם אינם חשים שייכות מלאה למרקם השכונתי הקיים.

ריבוי הקהילות מעצב במידה רבה את המרקם החברתי-קהילתי ויוצר גם מתחים בין-קהילתיים ברורים: 70% מהתושבים דיווחו שחוו אפליה בשנה האחרונה, בעיקר בקרב דוברי אמהרית (סקר מרץ 2025). בנוסף לכך, בקבוצות המיקוד עלו מתחים בין ותיקים לבין אוכלוסיות הדיור הציבורי, תחושות הדרה לצד ירידה בביטחון האישי, וחשש כי הצפיפות הצפויה ובינו לגובה יחמירו מתחים חברתיים קיימים.

נקודת אור

הריבוי התרבותי בשכונה נתפס כיום כמקור למתחים ולחוסר אמון, אך לצד זאת הוא מהווה גם הזדמנות ייחודית לבניית שכונה רב-תרבותית פעילה, מגוונת וחזקה. כאשר נוצרים מנגנוני תיווך, הנהגה מקומית רב-ייצוגית ומרחבים משותפים שאינם מבוססי זהות אחת, ניתן להפוך שונות תרבותית ממוקד של חיכוך למנוע של יצירתיות, יזמות קהילתית והרחבת רשתות חברתיות. השונות הקיימת בשכונה מאפשרת, בתנאים הנכונים, בנייה של קהילה עשירה יותר, מחוברת יותר לעיר ובעלת זהות מקומית מחוברת.

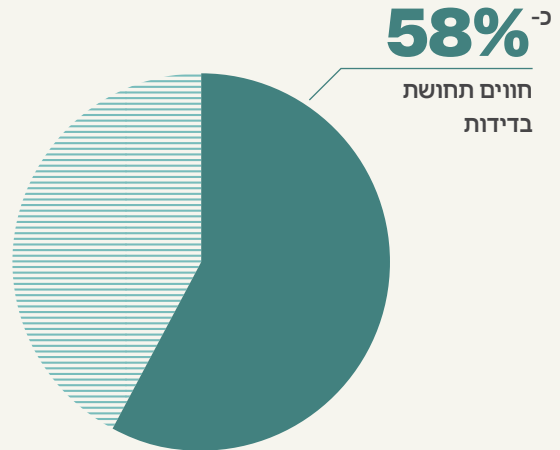
אחון חברתי נמוך ויכולת מוגבלת לפעולה משותפת

אמון חברתי הוא תנאי בסיסי לכל פעולה משותפת. נתוני הסקר, שנערך בחודש מרץ 2025, מצביעים על כך, שרק 43% מתושבי השכונה סבורים שניתן לבטוח ברוב האנשים – נתון המעיד על הון חברתי חלש ועל קושי מובהק לקדם פעולה קהילתית. חוסר אמון פוגע ביכולת לפתח שיתופי פעולה, לחזק קשרים בין שכנים ולהתארגן לקראת תהליכי התחדשות, כגון פינוי-בינוי, שבהם נדרשת הסכמה רחבה ושותפות פעילה של התושבים.

נקודת אור

גם בשכונה עם אמון נמוך ניתן לבנות אמון מחדש. דווקא במצבים של שחיקה חברתית, בדידות ומתחים בין קבוצות, קיימת הזדמנות אמיתית לבנייה הדרגתית ומודעת של אמון. ניסיון של שכונות דומות מלמד, כי יצירת מסגרות קטנות של פעולה משותפת, סביב עשייה יום-יומית פשוטה, מאפשרת לתושבים לחוות הצלחות ראשונות של שיתוף פעולה, עוד לפני יצירת הסכמות רחבות. תהליכים כאלה דורשים התמדה, נוכחות עקבית ויצירת מרחבים בטוחים למפגש. במובן זה, רמת החוסן הנמוכה כיום מהווה נקודת מוצא לתהליך עומק של בניית קהילה מחדש.





מעורבות ציבורית נמוכה ותחושת השפעה חוגבלת

נתוני סקר 2025 מצביעים על דפוס ברור של מעורבות נמוכה במרחב הציבורי ובתהליכי קבלת החלטות: רק 12% מהתושבים משתתפים בפורומים או בפעילויות קהילתיות; רק 40% סבורים שהם יכולים להשפיע על המדיניות המקומית. בנוסף לכך, ציון תחושת המשמעותיות של התושבים בקהילה עומד על 5.2 בלבד.

שילוב זה של מעורבות נמוכה ותחושת השפעה מוגבלת פוגע ביכולת לבנות מנהיגות מקומית חזקה, ליצור יוזמות משותפות ולבסס תהליכי שינוי ארוכי טווח.

ניתוק מרחבי וקישוריות נמוכה

כביש 40 (דרך ירושלים), המגדיר את גבולה המערבי של יוספטל, מהווה חיצ פיזי מובהק המנתק את השכונה מן הרצף העירוני וממוקדי החיים העירוניים המרכזיים. הפער הטופוגרפי – כאשר השכונה נמוכה ביחס לכביש – מעצים את תחושת ההפרדה ומונע השתלבות טבעית במרחב העירוני הסמוך. לצד זאת, היעדר שבילי הליכה ושבילי אופניים רציפים והיעדר חיבורים מערביים משמעותיים מגבילים מאוד את הנגישות לתחבורה ציבורית, לתעסוקה, לחינוך ולשירותים עירוניים חיוניים. כל אלה יוצרים תחושה של שכונה מבודדת פיזית ותפקודית.

שיעורי בדידות גבוהים ושחיקה בקשרים בלתי פורמליים

בדידות מהווה גורם מרכזי לפגיעה בחוסן הקהילתי. כ-58% מהתושבים מדווחים על תחושת בדידות (סקר מרץ 2025). זהו שיעור גבוה במיוחד, המשפיע על רווחה נפשית, מעורבות קהילתית ויכולת לבנות רשתות תמיכה. במקביל, תסקיר חברתי שנערך בשכונה (מודוס, 2024) מצביע על שחיקה בקשרים הבלתי פורמליים בין שכנים – קשרים הנחשבים לעוגן משמעותי בקהילות מוחלשות. רבים דיווחו שאינם מכירים את שכניהם או שאין להם כתובת לסיוע הדדי בשעת צורך.

נקודת אור

בדידות גבוהה מעידה על צורך עמוק בחיבור ולא על היעדר רצון: שיעורי הבדידות הגבוהים בשכונה מעידים על מחסור במסגרות מזמינות למפגש, בשגרות קהילתיות ובמרחבים תומכי קשר. הניסיון מלמד, כי כאשר נוצרים עוגנים יום-יומיים, כגון גינות פעילות, מרכזים קהילתיים נגישים ופעילויות קטנות במרחב הציבורי, הביקוש למפגש מתעורר במהירות. קהילה שממעטת להיפגש אינה בהכרח קהילה שאינה רוצה להיפגש, אלא לעיתים קהילה שאין לה היכן להיפגש ושהיא אינה יודעת כיצד לארגן מפגשים.



השלכות ישירות על יכולת השכונה לעמוד בתהליך התחדשות עירונית

החסמים החברתיים שהוצגו לעיל פוגעים ביכולת של השכונה להניע התחדשות עירונית באופן יציב, צודק ומכליל.

החסמים העיקריים הם:

- קושי ביצירת אמון בין התושבים ובין לבין הרשות המקומית והיזמים.
- שיעור גבוה של אוכלוסיות מוחלשות, המתקשות לקחת חלק מלא בהחלטות מורכבות.
- היעדר לכידות פנימית, המקשה על התארגנות משותפת לשתף פעולה ולקבל החלטות משותפות.
- פוטנציאל להחרפת מתחים חברתיים במהלך תהליכי שינוי אינטנסיביים.
- פגיעה ביכולת לבנות מנהיגות שכונתית, המהווה תנאי הכרחי להתקדמות בתהליכי התחדשות עירונית.

ממזרח ומצפון, המצב מורכב אף יותר: שטחי תשתית, ערוץ נחל מזור וקרקעות לא מפותחות יוצרים תחושת שוליות, היעדר רצף עירוני וקשיי נגישות. השכונה אינה מייצרת תנועה טבעית של עוברים ושבים, רחובותיה אינם נתפסים כרחובות עירוניים, והמחסור במוקדי פעילות גורם לכך שהיא מתפקדת כמובלעת – נוכחת בעיר, אך לא חלק פעיל ממנה.

ניתוק מרחבי זה אינו רק סוגיה פיזית-תכנונית: הוא מחליש את תחושת השייכות של התושבים לעיר, מצמצם הזדמנויות תעסוקה, מרחיק שירותים חיוניים ופוגע בחוסן ובהון החברתי של הקהילה.

נקודת אוד

ניתוק פיזי אינו גזירת גורל, הוא תוצאה תכנונית הניתנת לתיקון. הבידוד הפיזי של השכונה נוצר משילוב של היעדר תשתיות תחבורה וחיבורים פעילים וכן מפערים טופוגרפיים, אך כל אלו ניתנים לשינוי בתכנון מכוון. פתיחת צירים רכים של הליכה, חיבור לשבילי אופניים, יצירת מעברים בטוחים וחזיתות פעילות יכולים, במשך זמן קצר יחסית, לשנות את אופן השימוש במרחב ואת תחושת השייכות העירונית של התושבים. שכונות רבות שהוגדרו בעבר כ"שכונות קצה" הפכו, באמצעות חיבורים תכנוניים נכונים, לחלק אינטגרלי מהרצף העירוני.

כלכלה מקומית

מצומצמת ודליפה כלכלית כמעט מוחלטת



כלכלה מקומית תוססת היא תנאי יסוד
לשכונה חיה, משגשגת ובעלת יכולת לעמוד
בתהליכי שינוי. מערך מסחר ושירותים מגוון,
רשת עסקים קטנים ופעילות יזמית אינם רק
מנועי צמיחה - הם מפתחים חיי רחוב, חינוך
קהילתי, מקומות מכגש והזדמנויות תעסוקה.
והם גם מקנים את היציבות הנדרשת
להצלחת התחדשות עירונית ארוכת טווח.

פערי נגישות ושירותים

היעדר מסחר שכונתי פוגע באיכות החיים. התושבים נאלצים לצאת מהשכונה כמעט לכל צורך בסיסי: רכישת מזון, תרופות, שירותי בנקאות, דואר, פנאי, ציוד לבית או לספורט. עבור כ-43% ממשקי הבית שאינם מחזיקים ברכב, מדובר באתגר יום-יומי משמעותי, המעמיק פערים בין בעלי רכב לאלו הנזקקים לתחבורה ציבורית או להליכה רגלית. למרות שביעות רצון יחסית מגנישות התחבורה הציבורית (55%), היעדר שירותים במרחק הליכה גורם לעומס לוגיסטי ומפחית את תחושת העצמאות המקומית - מרכיב מרכזי בלכידות ובהון החברתי.

היעדר "רחוב שכונתי" ופגיעה במותג המקומי

בעוד שבשכונות אחרות רחוב מסחרי משמש עוגן קהילתי - מרחב למפגש, גאווה מקומית ובעיקר מוקד שמייצר קהל ותנועה - ביוספטל אין רחוב כזה, מצב המקשה על כניסת עסקים חדשים. הבידוד הפיזי של השכונה באמצעות כביש 40 (דרך ירושלים) מעצים את החסם הזה. כאשר הרחובות אינם מושכים עוברים ושבים, יזמים מתקשים להבטיח קהל לקוחות ולהצדיק השקעה כלכלית.

היצע מסחרי מצומצם וחוסר תשתיות בסיסיות

הכלכלה המקומית ביוספטל מצומצמת ביותר, ואינה מספקת את צורכי התושבים. היקף המסחר עומד על 186 מ"ר בלבד (ארנונה, 2020) - נתון זעיר ביחס לאוכלוסייה ולשטח השכונה. קיים בה מספר מצומצם של עסקים: סניף דואר קטן, כשלוש מכולות, מספרה אחת ומספר חנויות זעירות הפזורות במרחב. אין בשכונה רחוב מסחרי פעיל, עוגן תעסוקתי מקומי, בתי קפה ומוקדי מפגש קהילתיים או מקומות שמייצרים "תנועה טבעית" במרחב הציבורי. מצב זה מחליש את החיי השכונה ואת תחושת החיות העירונית.

ממצאי התסקיר החברתי (מודוס, 2024) מחזקים תמונה זו: התושבים מדווחים על מחסור חמור במוקדי פנאי, מזון ושירותים יום-יומיים. כשני שליש מהם מבצעים קניות בתוך השכונה, אך נתקלים בהיצע מוגבל מאוד. כשליש מהמשיבים מביע ציפייה ברורה להרחבת השירותים - החל ממוקדי בילוי, כמו בתי קפה ומסעדות, ועד שירותי בנקאות ועסקים בסיסיים נוספים.



השלכות על ההתחדשות העירונית

המצב הכלכלי-מקומי ביוספטל מציב אתגר להתחדשות העירונית: ללא מוקדי פעילות וכלכלה מקומית, גם שיקום פיזי איכותי לא יצליח לייצר שכונה חיה ומבוקשת.



נקודת אור

היעדר מסחר פעיל, דליפה כלכלית גבוהה ומיעוט יזמות מקומית אינם תוצאה של חוסר רצון או כישרון, אלא של תנאים מבניים שאינם מאפשרים לעסקים להיוולד ולהתבסס. כאשר נוצרות תשתיות מ בשכונה מתגוררים גם תושבים ממעמד סוציו־אקונומי גבוה יותר, רובם בצמודי קרקע או במבני מגורים חדשים יחסית, ולעיתים הם אינם חשים שייכות מלאה למרקם השכונתי הקיים.

ינימליות של ליווי, הכשרה, מרחב פיזי מתאים ונגישות לקהל, אוכלוסיות בעלות הכנסה נמוכה מצליחות לייצר יזמות קטנות ויציבות. במקרים רבים, דווקא שכונות מוחלשות מצמיחות יזמות קהילתית עמידה ומבוססת יחסים, כאשר ניתנים לה הכלים הבסיסיים.

פערים ביכולת לפתח יזמות מקומית

חסם נוסף ומשמעותי נעוץ במאפיינים החברתיים-כלכליים של התושבים. שיעורים גבוהים של אוכלוסיות חלשות, הכנסה נמוכה, רמת השכלה מוגבלת ושיעור נמוך של עיסוק מקצועי עצמאי – מצביעים על היעדר בסיס ליזמות מקומית. המשמעות היא, שהשכונה אינה מייצרת מנועי צמיחה כלכליים ותלויה ביוזמות חיצוניות כדי לפתח תשתית מסחרית בת-קיימא.

דליפה כלכלית מוחלטת והיעדר מחזור פנימי

התוצאה המצטברת של כל הגורמים הללו היא דליפה כלכלית כמעט מלאה: רוב הוצאות משקי הבית מתבצע מחוץ לשכונה, ולכן אין מחזור פנימי של הון, אין הכנסות חוזרות לקהילה ואין סבבי צמיחה מקומיים. בנוסף לכך, היעדר תנועה כלכלית מבחוץ – לקוחות, מבקרים, השקעות – יוצר חסם נוסף לכניסת עסקים חדשים ולפיתוח עוגנים מסחריים.



חוסן פיזי מוגבל ותפקוד לקוי

תשתיות פיזיות איכותיות ומרחב ציבורי פעיל אינם רק מרכיב הנדסי-סביבתי; הם מהווים תנאי יסוד לחוסן שכונתי. המרחב הפיזי משפיע ישירות על יכולת התושבים לנוע בבטחה, להיפגש, לפתח קשרים קהילתיים ולהתארגן לפעולה משותפת. לפיכך, תשתיות מוחלשות ומרחב ציבורי מוחנך אינם רק כשל תכנוני-הנדסי, אלא גורם מרכזי בהחלשת החוסן החברתי-קהילתי ובהעמקת פגיעות הקהילה, במיוחד בתקופה של שינוי עירוני מואץ.

מרחב ציבורי מצומצם ומוזנח

המרחב הציבורי בשכונת יוספטל מצומצם, דל בפיתוח וסובל מהזנחה מתמשכת. שבילים קטועים, מדרכות חסרות, תאורה לקויה, מחסור בנטיעה ובהצללה ומעברים שאינם בטוחים – פוגעים ביכולת ההליכה הבטוחה ובתחושת הביטחון, בעיקר בשעות הלילה.

מרבית מהשטחים הפתוחים בשכונה אינם מתפקדים כמרחב ציבורי או סביבתי: חלקם משמשים כחניות, וגיונות ציבוריות

המרחב הציבורי בשכונה



הפתוחים (שפ"פים) במקרים רבים עדיין סובלים מהזנחה משמעותית. חלק מהתושבים אינם פועלים באופן עקבי לשמירה על הניקיון ולסילוק מפגעים, ולעיתים גם לאחר התערבויות של ניקיון, פינוי וסיוע מצד הרשות - ההזנחה חוזרת ומובילה להיווצרות מחודשת של מפגעים סביבתיים.

תחושת ההזנחה של המרחב הציבורי מקבלת ביטוי גם בעמדות התושבים: לאורך שנים נרשמות תלונות על תחזוקה לקויה מצד הרשות כאשר רק 50% מהתושבים מרוצים מרמת הניקיון (סקר מרץ 2025). כל אלה פוגעים באמון ברשות המקומית וביכולת להניע תהליכי שינוי עתידיים. תפיסה של מרחב שאינו מטופל ואינו מתפקד כראוי אינו מזמין תנועה טבעית, אינו מושך משתמשים חיצוניים ואינו תורם ליצירת חיי רחוב – מרכיב חיוני בשכונה עירונית חיה ומקיימת.

חחסור במוקדי פנאי, שהייה ומפגש

קשרים קהילתיים מתהווים סביב מפגשים יום-יומיים. אולם ביוספטל כמעט שאין מרחבים המזמנים מפגש בלתי אמצעי בין קבוצות אוכלוסייה שונות: לפי ממצאי התסקיר

קיימות סובלות מתחזוקה ירודה, ציוד חסר ותאורה חלשה. אין גינות משחקים לילדים והיעדר חיבור אפקטיבי לנחל מזור ולשטחים הפתוחים הסובבים את השכונה, מבטל פוטנציאל סביבתי משמעותי שיכול היה לשמש ריאה ירוקה ומוקד לפעילות קהילתית. בשכונה חסרה תשתית ירוקה, מצב הפוגע בבריאות התושבים, ברווחה הנפשית, בתחושת השייכות ובחוסן החברתי. בנוסף, בשכונה קיים פארק מרכזי הממוקם בחלקה הצפוני, בסמוך לכביש 486. הפארק כולל גינת משחקים חדשנית ומטופחת לילדים ולגיל הרך, הכוללת זזורי הצללה, ספסלי ישיבה ומתקן מים. לצד זאת, קיימים במקום מגרש קט־רגל, גינת כלבים ומקומות חניה, והוא מהווה מוקד פנאי ונופש עבור תושבי השכונה. הפארק העירוני, המרוחק כ־4.5 ק"מ, אינו נגיש לרבים, במיוחד לאוכלוסיות חסרות רכב פרטי.

בשנים האחרונות, הערייה משקיעה מאמצים ומשאבים רבים לטובת שיפור רמת הניקיון במרחבים הציבוריים בשכונה, ומגלה קשב לפניות ולצרכים העולים מצד התושבים. עם זאת, לצד השיפור במרחבים הציבוריים, השטחים הפרטיים

תשתיות מיושנות הפוגעות בתפקוד יום-יומי ובעמידות אקלימית

שכונת יוספטל סובלת מתשתיות ישנות וחלקיות, הפוגעות הן באיכות החיים והן ביכולת להתמודד עם תהליכי שינוי. מבני מגורים רבים חסרי מעליות ומיגון, סובלים ממערכות מיושנות ופערי תחזוקה משמעותיים. המרחב אינו מותאם לצורכי אוכלוסייה מתבגרת: נגישות לקויה, מדרכות שאינן רציפות, שיפועים לא מותאמים ותאורה זמינה רק בחלק מהאזורים.

התוצאה היא מרחב פיזי שאינו מאפשר תנועה נוחה, אינו שוויוני ואינו עמיד בפני תנודות אקלימיות – מחום קיצוני ועד הצפות.

החברתי (מודוס, 2024), רק 20% מהתושבים משתמשים בגינות הציבוריות ורק כ-25% במרכזים הקהילתיים, בין היתר בשל תחזוקה ירודה והיעדר תחושת ביטחון ונוחות. בתי הכנסת משמשים חלק מהאוכלוסייה, אך השימוש בהם נעשה לפי מסגרות עדתיות, באופן המצמצם קשרים מגשרים בין קבוצות. עבור ילדים ובני נוער, היעדר מוסדות חינוך שכונתיים מחייב יציאה יום-יומית מהשכונה ומחליש את הרצף החברתי-קהילתי. שביעות הרצון ממסגרות החינוך נמוכה (57%) והלמידה מחוץ לשכונה תורמת לדינמיקה של פיזור, ניכור והיעדר זהות שכונתית משותפת.



השלכות על תהליך ההתחדשות העירונית

תשתיות מוחלשות ומרחב ציבורי לא מתפקד מייצרים סיכונים ממשיים לשלב התכנון והביצוע של תהליך ההתחדשות:

1. עיכובים תפעוליים וצווארי בקבוק עקב תשתיות ניקוז, תאורה, חשמל וכבישים שאינם מותאמים לבנייה החדשה.
2. פגיעה מתמשכת באיכות החיים בתקופת העבודות ואף לאחריה, אם לא יבוצע שדרוג מקדים.
3. שחיקה באמון הציבור מקשה על שיתוף פעולה עם תהליכי פינוי-בינוי.
4. קושי במשיכת אוכלוסייה חדשה ובהחייאת המרחב הציבורי.
5. העמקת פערים חברתיים, במיוחד בקרב קשישים, חסרי רכב ואוכלוסיות מוחלשות.

שימור פיזי כבסיס לבניית אמון

שדרוג תשתיות אינו רק מענה הנדסי, אלא מוקד חברתי. טיפול מהיר ונראה לעין בתאורה, במדרכות ובהצללה יוצר חווית שינוי מוחשית, מחזק את אמון התושבים ברשות המקומית ומניח בסיס הכרחי להצלחות ההתחדשות כולה. במובן זה, התשתית הפיזית היא שער הכניסה לבניית אמון חברתי-קהילתי.



תסריט ייעודי קרקע בשכונת יוספטל - מצב קיים (מערכת GOVMAP). התסריט מציג תמהיל הכולל מגורים, שטחי ציבור, מבני חינוך ומגרשים פנויים, אולם חלק ניכר מהייעודים אינו ממומש בפועל, וחלק מהבינוי הקיים מיושן וחסר תשתיות בסיסיות.

**הזדמנויות מפתח
וכיווני פעולה
מחלצים**





**שכונת יוספטל ניצבת בפתחה של
התחדשות עירונית רחבת היקף הצפויה
להימשך כשני עשורים ולחולל שינוי
דמוגרפי, תשתיתי וחברתי משמעותי.
מאחר שהאכלוס הראשון צפוי רק בעוד
6-8 שנים (לכל המוקדם), נדרשת
היערכות מקדימה, השמה דגש על בניית
תשתיות חברתיות, כלכליות ואקלימיות
כבר במונח הקרוב - שנים לפני תחילת
העבודות בפועל.**

החלוקה של התוכנית למתחמי מימוש עצמאיים מאפשרת גישה מדורגת וגמישה: כל מתחם יכול להתקדם בהתאם לבשלות התכנונית, הכלכלית והחברתית שלו, מה שמאפשר התאמה למציאות המשתנה בשטח וצמצום סיכונים. עם זאת, פיצול התוכנית למספר רב של מתחמים יוצר גם אתגר: משך היישום הכולל צפוי להתארך על פני תקופה ממושכת במיוחד. מצב זה מדיש את הצורך האסטרטגי לבסס כבר כעת תשתית קהילתית וכלכלית חזקה, שתתמוך בתושבים לאורך שנים של שינויים הדרגתיים, ותאפשר לנהל את ההתחדשות באופן יציב, רציף ומיטיב.

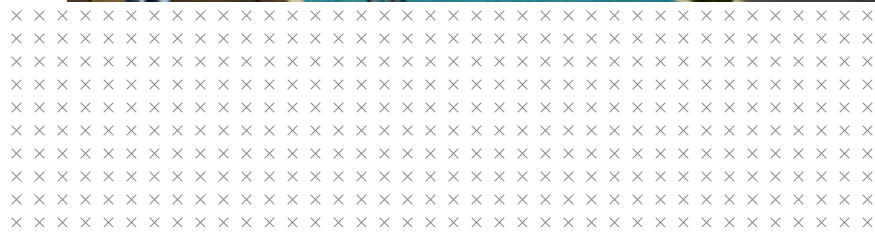
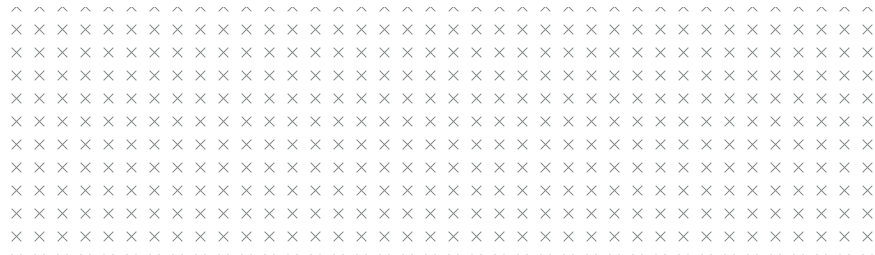
**מאפייני השכונה, כפי שתוארו במסמך זה, התשתיות
המיושנות והמרחב הציבורי המחנך יוצרים אתגר משמעותי,
המחייב פעולה מיידית ומכוונת, המתבססת על שלושה צירי
התערבות משלימים:**

1/ חיזוק החוסן וההון החברתי.

2/ פיתוח כלכלה מקומית וחיזוק תעסוקותי.

**3/ חיזוק תשתיות פיזיות ושיפור המרחב
הציבורי.**

שלושת צירים אלה הם תנאי סף להצלחת תהליך ההתחדשות, שיהווה מנוף לצמיחה ולא מקור לפירוק השכונה. הם צריכים להתחיל באופן מיידי, במקביל לקידום התכנון והיתרי הבנייה, כדי שהקהילה תגיע לרגע המימוש הפיזי חזקה יותר, מאורגנת יותר ומוכנה יותר לשינוי.





חיזוק החוסן והזון החברתי

שכונת יוספטל מאופיינת באמון נמוך בין קבוצות האוכלוסייה, תחושת בדידות גבוהה, מתחים בין-קהילתיים, היעדר קשרים מגשרים ושימוש מועט במרחב הציבורי. תהליך התחדשות, הכולל פינוי תושבים, אי-ודאות, שינויים דמוגרפיים עלול להחריף את כל אלה אם לא ילווה במערך תומך.

חיזוק ושימור מוסדות קהילה קיימים

מוסדות קהילתיים הם הבסיס לחוסן חברתי. מתנ"ס יוספטל, שהודגש כמוקד קהילתי מרכזי בממצאי קבוצות המיקוד והתסקיר החברתי, מהווה עוגן שיש לשמר, לשדרג ולחזק. מומלץ להרחיב את שירותי המתנ"ס לקבוצות אוכלוסייה שונות: נוער וצעירים, ותיקים, עולים חדשים; העמדת מבני ציבור ריקים בשעות אחר הצהריים לשימוש הקהילה, תכנון מוקדם של מרחבים משותפים שיפעלו עם הריסת המתנ"ס וישמרו על הרצף הקהילתי.

מנגנוני שיתוף ושקיפות רב-לשוניים

כדי לוודא שתהליך ההתחדשות מתנהל בשקיפות מלאה ומגיע לכל תושבת ותושב, מומלץ לאמץ מודל השתתפותי היברידי, המשלב מפגשים פיזיים עם כלים דיגיטליים נגישים. לדוגמה, ניתן ליצור מערכת שיתוף רב-לשונית (בעברית, באמהרית וברוסית), שתכלול אפליקציה וערוצי מידע עדכניים על לוחות זמנים, תיאומי פינוי ועבודות תשתית, מנגנוני הצבעה שכונתית, עדכוני חירום, הודעות SMS והודעות קוליות, מפת שירותים אינטראקטיבית בזמן אמת, ועוד. לצד הכלים הדיגיטליים יש להפעיל שירות פנים-אל-פנים כדי להבטיח נגישות מלאה לאוכלוסיות שאינן מחוברות או מתקשות בשימוש בטכנולוגיה.

ליווי אוכלוסיות רגישות לאורך כל שלבי התהליך

נדרש לפתח מערך ליווי מותאם לאוכלוסיות הפגיעות יותר, ובהן עולים, דיירי הדוור הציבורי, קשישים ומשפחות ללא תמיכה רחבה. הליווי יכלול, בין היתר: שירותי גישור תרבותי ומתווכי שפה, ייעוץ וליווי לזכויות דיור, תכנון ופינוי, אנשי קשר שכונתיים רב-לשוניים וליווי מתמשך מול יזמים. בנוסף, דיירי הדוור הציבורי, המהווים חלק משמעותי בשכונה, יזכו למערך ליווי ייעודי בשיתוף החברות המשכונות, כולל מפגשי שיתוף לאורך כל שלבי ההתקדמות.

המלצות לכיווני פעולה מיידיים

יצירת מנגנונים לחיזוק האמון בין קבוצות האוכלוסייה, בין לבין עצמן ובין הרשות – באמצעות קיום דיאלוג רציף, שיתופי פעולה ומפגשים.

מומלץ להקים מנהיגות קהילתית רב-ייצוגית, הכוללת נציגים מכל הקהילות והמגזרים בשכונה – יוצאי אתיופיה, עולי ברית המועצות לשעבר, ותיקים, דיירי הדוור הציבורי, צעירים וקשישים. מנהיגות זו תקבל הכשרה מקצועית בנושאים כגון גישור רב-תרבותי, תקשורת קהילתית, הנחיית קבוצות, ניהול קונפליקטים והובלת יוזמות מקומיות.

במקביל, ניתן לפתח מיזמים קהילתיים משותפים, כגון גינות שכונתיות, פעילויות ספורט, ניקיון, מרחבי משחק קהילתיים ויוזמות יצירה משותפות. כל אלה ישרדו "חוויות הצלחה" ויעודדו את התושבים להשתתף בהם. תיעוד של הצלחות אלו ברשתות החברתיות ובמרחבי השכונה יחזק את תחושת המסוגלות, המוטיבציה והאמון ההדדי.



פיתוח כלכלה מקומית וחיזוק תעסוקותי

פיתוח יזמות קהילתית ועסקים מקומיים

בניית מערך יזמות וכלים לחיזוק עסקים מקומיים ולקידום יזמות קהילתית, כדי להעשיר את תמהיל השירותים השכונתי ולחזק את חיי הרחוב. זאת באמצעות שוקי רחוב שבועיים בהובלת התושבים, עמדות מסחר זמניות לאורך הצירים המרכזיים, מרכז יזמות לעסקים קטנים וליזמים עצמאיים, תמיכה במיקרו-עסקים מהבית (כגון קייטרינג, תפירה ותיקונים), הקמת קואופרטיב צרכנים שכונתי, ארגון פסטיבלים וימי תרבות המושכים מבקרים מבחוץ וממתנים מחדש את השכונה. מהלכים אלו יבנו תשתית כלכלית חיה ומקומית, המחזקת זהות משותפת ותחושת שייכות.

היעדר כלכלה מקומית פעילה, חסור חמור במסחר, תעסוקה ומוקדי פעילות כלכליים יוצר דליפה כלכלית כמעט מוחלטת ופוגע ביכולת לייצר חיי רחוב ותנועה יום-יומית. במצב כזה, הוספה עתידית של 8,400-10,400 מ"ר מסחר, כפי שמציעה התוכנית, מחייבת לבנות תשתית כלכלית מקומית, שתאפשר למרחבים המסחריים החדשים לשרוד ולשגשג לאורך זמן.

המלצות לכיווני פעולה מיידיים

חיזוק ההון האנושי והעסקי של התושבים

פיתוח מרחבים ותוכניות לחיזוק ההון האנושי והמקצועי, שיספקו לתושבים הזדמנויות לצמיחה אישית, תעסוקתית וקהילתית. בכלל זה, להקנות לתושבים מיומנויות חדשות, להנגיש טכנולוגיות וכלים דיגיטליים, ולעודד מיקרו-יזמות מקומית המבוססת על כישורים קיימים בקהילה, כגון מרכז יזמות ותעסוקה שכונתי, חממות לעסקים קטנים מקומיים, חללי עבודה משותפים ויחידות לפיתוח עסקי-קהילתי.



חיזוק תשתיות פיזיות ושיפור המרחב הציבורי

המלצות לכיווני פעולה מיידיים

שדרוג תשתיות קריטיות

יש לתת עדיפות לטיפול בפערים המייצרים סיכון תפעולי ובטיחותי מיידי: שדרוג מערכות תאורה, כולל הארה של מעברים רגליים ושבילים בין-שכונתיים; חידוש מדרכות, שיפור נגישות פיזית ושיקום מעברים המיועדים להולכי רגל; פיתוח תנועתיות רציפה ובטוחה, במיוחד עבור ילדים, קשישים ואוכלוסייה ללא רכב. צעדים אלה הם תנאי ליצירת אמון ציבורי ראשוני ולחווית תפקוד בסיסית של המרחב.

נטיעה אסטרטגית והצללה רחבת היקף

בשל רמות חום גבוהות ושימוש דל במרחב הציבורי, נדרש לפתח "תשתית צינון" שתאפשר שהייה במרחב ברוב ימות השנה: הצללה של צירי תנועה מרכזיים; פיתוח "רשת צינון שכונתית" הכוללת נקודות צל, עצים בוגרים, מבואות מוצלות ופתרונות צל זמניים וקלים; תכנון רחובות מוצלים ומזמינים המקדמים הליכה, מפגש ופעילות. תוספת הצללה ונוף ירוק מהווים מרכיב מהותי בחיזוק תחושת הביטחון והנוכחות במרחב.

תשתיות פיזיות איכותיות ומרחב ציבורי מתפקד מהווים תנאי יסוד לחוסן שכונתי, לחיי יום-יום בטוחים ונגישים ולהתמודדות הקהילה עם שינויי אקלים, עומסים תפעוליים ותהליך ההתחדשות עצמו.

ביוספטל ניכרת פגיעה מצטברת במערך זה: תשתיות מוחלשות ומרחב ציבורי מוזנח, שבילים קטועים, מדרכות חסרות, תאורה לקויה, מחסור בנטיעה ובהצללה, היעדר חיבור לנחל מזור, כפי שתואר לעיל. כל אלה פוגעים באיכות החיים ומערערים את תחושת הביטחון של התושבים. בטרם יחלו העבודות על ההתחדשות, נדרש

כבר כעת להשקיע בתשתיות החיוניות, לחזק את היכולת של השכונה להתמודד עם אירועי אקלים קיצוניים ולייצר תנאי בסיס לתנועה, לשהייה ולבטיחות.



חידוש גינות ומוקדי פנאי שכונתיים

החזרת החיים למרחבים הציבוריים מחייבת השקעה בגינות קיימות ושדרוג מוקדי הפנאי. לדוגמה: הקמת גינות משחק חדשות לילדים; יצירת מרחבי הצללה למפגשי תושבים (כפי שפורט לעיל); פיתוח מתקני ספורט קלים – כדורסל, מתקני כושר, מסלולי הליכה; יצירת אזורים ייעודיים לפעילות בין-דורית. מוקדים אלה מחזקים את הלכידות ומאפשרים "חיים בין הבתים".

הצלחות מהירות לבניית ארון ציבורי

פעולות שניתן לבצע מידית, ושיש להן השפעה ניכרת על תפיסת התושבים את תהליך ההתחדשות, כגון: ניקיון וטיפול שוטף במפגעים, ריבוד ושיקום מדרכות ושבילים, תיקון תאורה ותשתיות בסיסיות לאורך הרחובות. צעדים אלה מהירים לביצוע, מייצרים תחושת שינוי מוחשית ומפחיתים חשדנות כלפי התהליך העירוני.

פתיחת השכונה למרחב הטבעי

הנוף הטבעי של נחל מזור מהווה פוטנציאל סביבתי, נופי וקהילתי שלא נוצל עד כה. שילוב הטבע בעיר תורם לבריאות, מגביר תחושת שייכות ומספק תשתית מיידית לפעילות קהילתית. לפיכך מומלץ לייצר חיבור פיזי ובטוח בין השכונה לנחל ולשקם את החורשה כמוקד קהילתי טבעי (בשיתוף התושבים/קבוצות מיקוד). בימים אלו מקודם מיזם במרחב הנחל, הכולל השקעות בפיתוח מוקדי פעילות ופנאי אטרקטיביים, במטרה לחזק את תחושת השייכות, הזהות והגאווה המקומית בקרב תושבי השכונה. לצד זאת, המהלך נועד למשוך קהלים נוספים לבקר באזור, לחזק את החיבור בין השכונה למרחב העירוני הרחב, ולתרום לשיפור תדמית השכונה ואיכות החיים בה.

סיכום: ההתחדשות כחלון הזדמנויות

שכונת יוספטל מתאפיינת בכרופיל חברתי-כלכלי מורכב: שיעור גבוה של עולים, אוכלוסייה מבוגרת, הכנסה נמוכה, הסתמכות משמעותית על שירותי רווחה, הון חברתי מצומצם וכלכלה מקומית חלשה מאוד. מאפיינים אלה מלווים בתשתיות מיושנות, מרחב ציבורי מוזנח, בידוד פיזי ומתחים בין קבוצות הזהות - שילוב היוצר כגיעות וחוסר אמון הן בין תושבים והן כלפי מוסדות.

מתוך תפיסה מערכתית זו, שלב היישום במיזם "שכונה מתחדשת" בשכונת יוספטל יכלול כתיבת תכנית פעולה רב-אנפיות ורב-מגוריות עבור מרחב נחל מזור ומרחב השכונה, אשר ייגזרו מההמלצות וכיווני הפעולה שעלו במסמך זה, ויתורגמו לפרויקטים ויוזמות מעשיות במרחבים השונים של השכונה. בנוסף, המיזם, העתיד לפעול בשכונה עד שנת 2029, שם דגש על ליווי מתמשך של תהליכי שיתוף ציבור, הקמת מנהיגות שכונתית משימתית וקידום פרויקטים לחיזוק זהות, שייכות וחי קהילה - הנשענים על החוזקות הקיימות בשכונה, ובהן קהילה חמה, סולידריות ומעורבות מקומית. לצד זאת, תושבי השכונה מוזמנים לקחת חלק פעיל בתהליך: להשתתף במפגשי שיתוף הציבור, להצטרף למנהיגות הקהילתית, לקחת חלק ביוזמות המקומיות, להצטרף לקבוצת הוואטסאפ של המיזם ולהיעזר בשלוחת "כרמים - הבית להתחדשות עירונית" הפועלת בשכונה.

במקביל מתקיים מהלך לגיוס החברות היזמיות ועורכי הדין המייצגים את בעלי הדירות במתחמי המימוש לשותפות במיזם, אשר יוביל את קידום הפרויקטים ויסייע באיגום משאבים ושותפויות.

הצלחת ההתחדשות ביוספטל לא תימדד רק במספר יחידות הדיור או בהיקפי המסחר שיוקמו, אלא ביכולת לבסס כבר עתה מרקם חברתי-קהילתי, כלכלי ותשתיתי, שיאפשר לשכונה להתפתח כקהילה רב-תרבותית חזקה ויציבה. השנים הקרובות הן חלון זמן קריטי: ההחלטות שיתקבלו בהן יעצבו את דמותה של יוספטל לעשורים הבאים. יישום תהליך אינטגרטיבי, המשלב פעולה חברתית, כלכלית ופיזית במקביל לקידום התכנון, יוכל להסיט את ההתחדשות למסלול של חיזוק, שבו התושבים הם שותפים פעילים.

התוכנית המופקדת כוללת חלק ניכר מן המרכיבים הנדרשים להתחדשות מוצלחת ובהם רשת שטחים ציבוריים, עירוב שימושים, חיבוריות משודרגת וצירים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. עם זאת, הצלחתה תלויה במימוש מלא, מדויק ורציף של עקרונות אלה בכל שלבי הרישוי והביצוע. יש להבטיח את תרגומם של העקרונות לתכנון מפורט ומחייב: יצירת מרחבים ציבוריים מזמינים ומוצלחים, תמהיל שימושים מגוון, הכולל חינוך, תרבות, מסחר ושירותים קהילתיים, פיתוח רשת הליכה ורכיבה רציפה, פתיחת חזיתות פעילות לרוחבות הראשיים, וחיבור מיטבי לתחנת המטרו המתוכננת. יישום עקבי של רכיבים אלו יבטיח שההתחדשות לא תישאר על הנייר, אלא תהפוך למנוע ממשי לחיזוק השכונה, למשיכת אוכלוסייה חדשה ולביסוס עתיד עירוני איכותי ובר-קיימא.

השכונה ניצבת בפתחו של תהליך התחדשות עירונית רחב היקף, הצפוי להימשך במהלך השנים הקרובות. תקופת ההיערכות הקרובה היא, לפיכך, קריטית: ללא חיזוק מוקדם של יסודות חברתיים, כלכליים ותשתיתיים, קיים חשש שתהליך ההתחדשות יעמיק פערים, יפגע ברשתות תמיכה קיימות ויערער את המרקם הקהילתי דווקא בעיצומה של תקופה רוויית שינוי. מנגד, שילוב מושכל של משאבים ציבוריים, פרטיים וקהילתיים, יוכל להפוך את ההתחדשות להזדמנות יוצאת דופן - לא רק לבנות מבנים חדשים, אלא לעיצוב קהילה עמידה, מחוברת ויוזמת, שבה ההתחדשות הפיזית משמשת מנוף להתחדשות חברתית, כלכלית וסביבתית.

מסמך זה מציע פעולה בשלושה צירי התערבות משלימים, המהווים יחד תשתית להתחדשות רב-ממדית בשכונת יוספטל:

והיזוק חוסן והון חברתי

בניית אמון הדרגתית בין קבוצות שונות, טיפוח מנהיגות קהילתית רב-תרבותית, הבטחת שוויון בגישה למידע ולמימוש זכויות, ושמירה על רציפות קהילתית לאורך שלבי הפינוי, הביצוע והאכלוס מחדש.

פיתוח כלכלה מקומית ותעסוקה

צמצום דליפה כלכלית, הרחבת הזדמנויות פרנסה והעצמת יזמות שכונתית באמצעות תשתיות מסחר, תמיכה במיקרו-עסקים, הכשרות מקצועיות וליווי עסקים קיימים בתקופת הבנייה.

שדרוג תשתיות וחוסן אקלימי-תפעולי

טיפול מידי בכשלים פיזיים, כגון ניקוז, תאורה, הצללה, שבילי הליכה וקישוריות לשטחים פתוחים, לצד פיתוח תשתיות ארוכות טווח להתמודדות עם שינויי אקלים ולשיפור איכות החיים היום-יומית.

שלושת הצירים פועלים במקביל ובתיאום: חוסן קהילתי נשען על מרחב ציבורי איכותי ובטוח; מרחב איכותי מחייב כלכלה מקומית פעילה; וכלכלה מקומית נשענת על תושבים חזקים, מיומנים ומעורבים.



אנשים. מחקר. התחדשות.

קרית
Kerét