



הפקולטה למדעי החברה ע"ש גרשון גורדון  
החוג למדיניות ציבורית

# אור יהודה - עיר אחת לכולם

נייר מדיניות

מנחה: אופיר פינס פז

ספטמבר 2020

**מגישות.ים:**

אדם קונסטנטינובסקי

אמבת דוד

טל קדרוני

קרן קרוטהמר

## תוכן העניינים

2.....	תקציר מנהלים.....
3.....	מתודולוגיה.....
4.....	מבוא.....
4.....	עיוור בעולם ובישראל.....
5.....	משבר הדיור בישראל.....
6.....	אור יהודה.....
6.....	הסכמי גג.....
7.....	בניה חדשה במרקם עירוני קיים וגידול עירוני מואץ.....
10.....	הגדרת הבעיה.....
11.....	מטרות נייר המדיניות.....
12.....	קריטריונים לבחינת החלופות.....
12.....	זיהוי וניקוד החלופות.....
14.....	חלופת האפס +.....
16.....	חלופה 1: חיבוריות- קשר בין תושבים.....
19.....	חלופה 2: מקהילתיות לעירוניות.....
22.....	חלופה 3: תודעה- זהות ועירוניות.....
24.....	המלצות מדיניות.....
25.....	רשימת מקורות.....
27.....	נספחים.....

## תקציר מנהלים

במהלך העשורים האחרונים אנו עדים לתהליכי עיור נרחבים בארץ ובעולם. בישראל, הליכים אלו לצד מדיניות דיור ריכוזית הובילו לעלייה חדה בביקוש לדיור במרחבים עירוניים שפגשה בהיצע מצומצם. בעשור האחרון ניתן לזהות שני מהלכי מדיניות מרכזיים שמובילה הממשלה במטרה לצמצם את הפער בין הביקוש להיצע; ציפוף המרקמים העירוניים הוותיקים, על פי רוב באמצעות הליכי התחדשות עירונית או פינוי-בינוי וכן בניה חדשה בפאתי הערים, החל משנת 2013 בעיקר במסגרת "הסכמי גג".

מסמך זה מתמקד בהליכי הבניה והפיתוח הנרחבים המתרחשים בימים אלו באור יהודה, בעקבותיהם צפויה העיר להגדיל את מספר תושביה בכ-8% בשנה, כך שעד שנת 2030 צפוי מספר התושבים באור יהודה להכפיל את עצמו ולהגיע לכ-75,000 תושבים.

כניסה של אוכלוסייה חדשה במעמד סוציו-אקונומי גבוה למרקם עירוני קיים יוצרת השפעות סביבתיות, פיזיות וחברתיות רבות וטומנת בחובה אתגרים שונים ומגוונים ואלו עומדים בבסיס עבודתנו. הסוגיה המרכזית עימה מסמך זה מבקש להתמודד היא החשש להעמקת הפערים החברתיים והתנגשות הערכים בין תושבי העיר בשכונות החדשות לאלו בשכונות הוותיקות. מטרת העל שעמדה לנגד עינינו בכתיבת המסמך היא יצירת דרכי פעולה לצמצום הפערים והגברת תחושת שייכות עירונית משותפת.

אנו מציעים ארבע חלופות להתמודדות עם הבעיה:

1. חלופת אפס פלוס: המשך יישום המדיניות העירונית הקיימת תוך שימת דגש על רכיבים הנותנים מענה הן לשכונות החדשות והן לשכונות הוותיקות בעיר.
2. חיבוריות - קשר בין תושבים: פעולות עירוניות שמטרתן יצירת חיבור פיזי וחברתי בין תושבים בשכונות השונות של העיר. חיבור אשר יוביל להגברת תחושת הגאווה המקומית המשותפת.
3. מעבר מקהילתיות לעירוניות: פיתוח קהילות גיאוגרפיות כמחולל שינוי וחיבור ברמה העירונית בין התושבים.
4. תודעה- זהות ועירוניות: חלופה המבקשת להעלות את ערכה של אור יהודה בקרב תושביה ובכלל על ידי שינוי תודעתי-תפיסתי ויצוג חיובי של העיר. שינוי תודעתי זה יוביל להגברת תחושת הגאווה והשייכות לעיר בקרב התושבים.

ארבעת החלופות נבחנו ודורגו על סמך קריטריונים נורמטיביים ומעשיים. כאשר שלושת הקריטריונים הנורמטיביים כללו את אפקטיביות החלופה, הוגנות בחלוקת המשאבים ויעילות. לצד הבציעות המעשית של החלופה והסיכויים שלה להשיג את המטרה וכן סיכוייה להצלחה או כישלון. עבור כל חלופה צוין ודורג הפוטנציאל שבה להשגת המטרה.

לאחר בחינת החלופות בהתאם לקריטריונים שגובשו, מצאנו לנכון להמליץ על שילוב בין שתי חלופות: חיבוריות ומקהילה לעירוניות. אנו סבורים כי נכון יהיה לבחור בהצעות שמקדמות בצורה מיטבית את מטרת נייר זה ומפורטות בשתי החלופות הללו והן: הקמת טיילת עירונית וביסוס הגשר שעתידי להיבנות כחיבור פיזי של שני חלקי העיר וישמש כפלטפורמה לחיבור חברתי, לגיבוש קהילות פונקציונליות, להטמעת בחירת הורים בתוכנית מבוקרת במסגרות חינוך על יסודיות, ולפיתוח מנהיגות קהילתית בתהליך מוסדר ומנוהל על ידי איש.ת. מקצוע.

## מתודולוגיה

תהליך כתיבת נייר המדיניות וגיבוש ההמלצות כלל שלושה שלבים מרכזיים :

א. סקירה אודות העיר אור יהודה והאתגרים המרכזיים העומדים בפניה בשנים הקרובות - שיח משותף עם ראש העיר, עו"ד ליאת שוחט ויואל לוי, יועץ לראש העיר. מתוך כך, עוצבה בעיית המדיניות שבה מתמקד מסמך זה ומטרותיו המרכזיות.

ב. סקירה והעמקת הידע בספרות המחקרית העוסקת במדיניות עירונית ובהתמודדות עם תהליכי כניסה של אוכלוסייה חדשה למרחב עירוני קיים. תחומי התוכן העיקריים שנסקרו הינם :

○ עיור ומדיניות דיור בישראל

○ קהילה, קהילתיות ותחושת שייכות מקומית

○ הליכי שיתוף ציבור

○ case studies מהארץ ומהעולם להתמודדות עם הסוגיות שנדונו

ג. למידת/לימוד השטח באור יהודה :

○ היכרות עם התוכנית האסטרטגית של אור יהודה, הסכם הגג הייחודי של העיר, תכנון

בניה - מבוססי נתונים

○ התקיימו שיחות וראיונות עם בעלי תפקידים ברשות :

- מהנדסת העיר אדריכלית ליאת בן אבו

- מרכזת תכנון מבני ציבור הגברת יעל בר ארז

- מנהלת מחלקת הרווחה ד"ר אסתי אשל

- מנהלת מחלקת תרבות הגברת חנה פיזואטי

שלושת השלבים היו שזורים זה בזה, הזינו אחד את השני והתקיימו במקביל לאורך כל זמן כתיבת המסמך. אנו סבורים כי איסוף המידע הן מהשטח והן מהספרות המחקרית הביא לגיבוש חלופות המדיניות באופן מיטבי.

## **מבוא**

במהלך העשורים האחרונים אנו עדים למעבר המוני של אוכלוסיות מאזורים כפריים לעירוניים. מגמה זו ניכרת בארץ ובעולם והיא מהווה שינוי מהותי באופן שבו אנשים מבקשים לאפיין את סביבת מגוריהם ואת איכות חייהם. הליכי עיור אלו הובילו, בין היתר, לעלייה חדה בביקוש לדירור במרחבים עירוניים שפגש בהיצע דירות מצומצם. בניסיון למזער את הפער שבין הביקוש להיצע, ניתן להצביע בישראל על שני מהלכי מדיניות מובילים; ציפוף המרקמים העירוניים הוותיקים, בעיקר באמצעות הליכים של התחדשות עירונית או פינוי-בינוי וכן בניה חדשה ומסיבית בפאתי הערים במסגרת מנגנון של "הסכמי גג" שנכנס לתוקף בשנת 2013. צעדים אלו ננקטו במטרה לאפשר לערים להרחיב את היצע הדירות שלהן, להגדיל את מספר התושבים המתגוררים בהן, לפתח את התשתיות ומשאבי העיר בפרק זמן קצר ובכך לטפל במשבר הדירור (משרד הפנים, 2018).

תהליכים אלו של כניסת אוכלוסייה חדשה למרקם עירוני קיים יוצרים השפעות סביבתיות, פיזיות וחברתיות רבות וטומנים בחובם אתגרים שונים ומגוונים ואלו עומדים בבסיס עבודתנו. מסמך זה מבקש להתמודד עם הקונפליקטים המתעוררים ועם העמקת הפערים הסוציו-אקונומיים וחברתיים העלולים להיווצר כתוצאה מכניסה של אוכלוסייה חדשה למרחב עירוני חי ונושם. המסמך מתמקד בהליכי הבניה החדשה בעיר אור יהודה, סוקר את הסכם הגג עליו חתומה העיר ובמסגרתו מתקיימת בניה חדשה ומאסיבית ומציע חלופות להתמודדות רשותית נכונה עם המפגש שבין האוכלוסייה הוותיקה לחדשה.

## **עיור בעולם ובישראל**

המושג "עיור" (Urbanization) מתייחס להתפתחות ולגידול פיזי של אזורים עירוניים מבחינת שטח ואוכלוסייה, ומתאר מעבר של אוכלוסייה מישובים כפריים אל הערים. הגדרה מורכבת יותר מתארת תהליך שבו חברה אנושית מאמצת ערכים ודפוסי התנהגות המזוהים עם העיר ועם "תרבות עירונית", ללא קשר למיקום הגיאוגרפי ולגודל הקהילה (בטט, 2019).

במשך רוב ההיסטוריה האנושית, רוב האנשים ברחבי העולם חיו בקהילות קטנות. במהלך המאות האחרונות - ובמיוחד בעשורים האחרונים - מספרים אלו השתנו באופן דרמטי. אנו עדים למעבר המוני של אוכלוסיות מאזורים כפריים לעירוניים. כיום, לפי הערכות האו"ם<sup>1</sup>, יותר ממחצית מאוכלוסיית העולם (כ-55%), המהווים כ-4 מיליארד בני אדם, מתגוררים ביישובים עירוניים, בערים שהופכות צפופות יותר ויותר. תהליך המעבר לעיר נתפס לא רק כמעבר נקודתי או ייחודי למקום ולזמן, אלא שינוי מהותי המתרחש בבחירתנו היכן ובאיזה אופן אנו מבקשים לחיות.

בישראל, תהליכי העיור מתרחשים בזיקה לעולם, אולם לרוב מקבלים ביטוי בשטח רק כעבור מספר שנים. מראשית ימיה של המדינה, האידיאולוגיה ההתיישבותית התמקדה ביישובים חקלאיים וההתיישבות העירונית כמעט שלא פותחה כלל. אולם, יחד עם גלי ההגירה המאסיביים שחוותה המדינה, החל פיתוח עירוני מואץ. בשנות השבעים החלה מגמת שינוי בעיצוב ההתיישבות בעיקר לאור התחזקותו של השלטון המקומי ותהליכי הפרטה בתחום הבניה (בטט, 2019; אפרת, 1988).

<sup>1</sup> <http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>

בעשור האחרון אנו עדים לציפוף הולך וגובר של המרקמים העירוניים הוותיקים בעיקר ע"י תהליכי התחדשות עירונית רחבים (בטט, 2019; אפרת, 1988) וכן, פיתוח דרמטי של הערים באמצעות בניה חדשה בפאתי הערים. שתי מגמות אלו תפסו תאוצה בעקבות עלייה מאסיבית בביקוש למגורים בערים ובניסיון לגשר על חוסר ההיצע הקיים בשוק. הביקוש הרב לדיור בר השגה שנבע, בין היתר, מתהליכי עיור נרחבים פגש בהיצע מצומצם של יחידות דיור במרחבים עירוניים. שילוב של שתי התופעות הללו יחד הוביל לעליית מחירים משמעותית בשוק הדיור ולמשבר ארצי בתחום.

## משבר הדיור בישראל

מצוקת הדיור הגיעה לשיאה בעשורים הראשונים של שנות האלפיים ותפסה חלק משמעותי בשיח הציבורי בעקבות המחאה החברתית של קיץ 2011. מצוקה זו מתבטאת בשני אופנים מרכזיים, כאשר הראשון מתייחס לעלייה החדה במחירי הדירות ושוק השכירות והשני מתייחס להפחתה המשמעותית בקיומו של דיור בר השגה לצעירים ולרוכשי דירה ראשונה. שכן, מחירי הדירות לרכישה ומחירי השכירות עלו ממחצית שנת 2007 ועד לסוף שנת 2015 בכ-114 אחוזים, או ב-96 אחוזים בניכוי האינפלציה (גרובר, 2016).

ניתן למנות מספר רב של גורמים שהובילו לעליית מחירי הדיור, ביניהם הריבית הנמוכה במשק וכניסת משקיעים רבים לשוק הדירות שבאה בעקבותיה (גרובר, 2016), אופי תכנון בניית הדירות בישראל ותמהיל הדירות המוצע בשוק ומיקומן (פרידלנד, 2014; רז-דרור וקוסט, 2017), משך שרשרת ייצור הדירות הארוכה בישראל המאופיינת בריבוי שחקנים בעלי תמריצים שונים ומגבלות בירוקרטיות פנימיות להליך (רז-דרור וקוסט, 2017).

בנוסף, הליכי העיור שפורטו לעיל הוסיפו מימד דמוגרפי חשוב ואנו עדים לביקוש הולך וגובר למגורים בערים לעומת ישובים פריפריאליים, שמתבטא בהיקף התחלות בניה גבוה יותר באזורים אלו<sup>2</sup>. גידול בהיקף הבניה מביא עמו עלייה דרמטית באוכלוסיות המתגוררות בערים, הן בעקבות הגירה פנימית והן בעקבות גידול באוכלוסייה הכללית.

ניתן לזהות שני קווי מדיניות בולטים המובילים את הניסיון הממשלתי להתמודד עם משבר הדיור בעשור האחרון. הראשון, מתייחס לקידום מאסיבי של תהליכי התחדשות עירונית ופרויקטים של "פינוי בינוי" במרכזי הערים. הדבר מתבטא בהקמת רשות ממשלתית לעידוד פעילויות להתחדשות עירונית ברחבי הארץ, בהשקעת משאבים ותקציבי עתק בתוכניות אלו ובהסרת חסמים מבניים וחוקתיים במטרה להוציא אל הפועל תוכניות התחדשות. השני, מתמקד בבניה חדשה של יחידות דיור בשולי הערים, לצד מרקמים עירוניים קיימים בד"כ בשילוב עם שטחים פתוחים חדישים ומוסדות ציבור, כאשר רוב הבניה החדשה נעשית במסגרת הסכמי גג. בהמשך מסמך זה נתמקד בהשלכות של תהליכי הבניה החדשה בפאתי הערים בכלל ובמקרה של אור יהודה בפרט.

---

<sup>2</sup> התחלות הבניה וגמר הבניה – סיכום שנת 2019, הלמ"ס, מרץ 2020

## אור יהודה

העיר אור יהודה נוסדה בשנת 1949 ונקראת על שמו של רבי יהודה בן שלמה חי אלקלעי, ממבשרי הציונית המעשית והפוליטיקה המודרנית הראשונים. העיר שוכנת במרכז גוש דן ובקעת אונו, כשבעה קילומטרים מנמל התעופה בן גוריון ומשתייכת למחוז תל אביב. אור יהודה גובלת עם יהוד-מונוסון במזרח, כביש 461 ובסיס תל השומר בצפון, כביש 412 בדרום וכביש 4 (גהה) במערב. שטחה הכולל של העיר הינו 6,700 דונם הכוללים שטחים פתוחים במערב העיר ובדרומה.

משחר היוסדה ועד היום אור יהודה היא עיר קולטת עליה. בשנת 1949 התיישבו ראשוני העולים יוצאי לוב וטורקיה בתוך חורבות הבתים הנטושים של כפר סקיה וכפר ענא. בשנת 1955 הוקמה אור יהודה כיישוב קבע ונבחרה מועצה מקומית, בשנת 1962 הומלצה כשטח תכנון עירוני. בשנים אלו חל שיפור בתנאי המגורים והתעסוקה של התושבים ורובם עברו להתגורר בשיכונים שהחלו להיבנות באזור ע"י הממשלה בשנת 1958. עם השנים הבניה קיבלה תאוצה והיישוב חובר לכבישים הבינעירוניים של המרחב האזורי. בשנות השבעים והתשעים נקלטו באור יהודה אלפי עולים מגיאורגיה, בוכרה ומברית המועצות<sup>3</sup>.

אור יהודה קיבלה מעמד מוניציפלי רק בשנת 1988, כאשר 98% מתושביה הינם יהודים. עלפי נתוני הלמ"ס משנת 2017, העולים המתגוררים בעיר אור יהודה משנות התשעים ועד היום מהווים 14.2% מסך אוכלוסיית העיר, המונה נכון לדצמבר 2018 כ- 36,900 איש<sup>4</sup>. צפיפות אוכלוסייה לשטח בנוי למגורים עומד על 16,825 (הלמ"ס, 2017).

לעיר פוטנציאל רב להפוך לאחת מהערים המובילות בישראל בעיקר בשל מיקומה במרכז הארץ וקרבתה לערים מבוססות כמו סביון, קרית אונו וגני תקווה אשר מחזיקות בדירוג סוציו-אקונומי של 9-10 במדד הלמ"ס. מאז הקמתה, השתרכה אור יהודה מאחור ודורגה במדד סוציו-אקונומי נמוך יחסית עם ציון של 3-4.

בשנות התשעים הוקמו בעיר שתי שכונות חדשות; נווה רבין ונווה סביון, אשר משכו אליהן אוכלוסייה מבוססת יותר שתרמה לעליית הדירוג של העיר ל-5 ובשנת 2019 הגיעה לדירוג 6 בסולם. יחד עם זאת, עדיין קיימות בעיר שכונות רבות בדירוג סוציו-אקונומי נמוך מאוד. קוטביות זו בין סוגי האוכלוסיות המרכיבות את העיר ניכרת מאוד ומהווה את האתגר המרכזי של ניהול העיר. בשנים האחרונות אור יהודה עוברת מהפכה של ממש, בעיקר בעקבות תהליכי בניה חדשה, פיתוח עירוני מואץ וגידול משמעותי במספר התושבים בה.

## הסכמי גג

הסכמי הגג הם חוזים הנחתמים בין הרשויות המוניציפליות ובין הממשלה (רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון) במטרה להגדיל את מלאי יחידות הדירוג בשטחן במהירות. ההסכמים שונים מרשות למקומית אחת לאחרת ומאפשרים הקמת שכונות חדשות בנות אלפי יחידות

<sup>3</sup> ר' אתר עיריית אור יהודה: <https://www.oryehuda.muni.il/>

<sup>4</sup> ר' אתר הביטוח הלאומי: <https://www.btl.gov.il/mediniyut/situation/statistics/btlstatistics.aspx?type=1&id=2400>

דיוור בתחומן בלוח זמנים מהיר ובאיגום משאבים ממשלתי המאיץ את הבניה. מאפיין מרכזי של הסכמים אלו הוא העיקרון לפיו הקמת התשתיות הציבוריות העומדות לרשות התושבים מקדימה את אכלוס יחידות הדיוור במטרה להטיב עם רווחתם במעבר לעיר.

המנגנון של הסכמי הגג הוקם באמצעות החלטת ממשלה (מס' 768 מאוקטובר 2013) במטרה להגדיל את היצע הדיוור בערים במרכז הארץ. מאז 2013, זמן קצר לאחר שמשבר הדיוור עלה לכותרות באופן דרמטי, הסכמי הגג עומדים במרכזה של המדיניות הממשלתית להתמודדות עם המשבר הלאומי. בתחילה, החלטת הממשלה סימנה יעד של ארבע רשויות מקומיות לכל היותר, אולם לאורך השנים מספר זה הלך וגדל והיקפן של יחידות הדיוור שהוקמו במסגרת הסכמי הגג השונים התרחב באופן משמעותי. נכון לשנת 2019, כ-28 רשויות מקומיות חתמו על הסכם גג ונוספו מעל 400,000 יחידות דיוור ברחבי הארץ תחת הסכמים אלו (אשל וחננאל, 2019).

באפריל 2017 נוספה אור יהודה לרשימת הערים החתומות על הסכם גג. במסגרת הסכם הגג של אור יהודה הוחלט על הקמת שתי שכונות חדשות בצפון ובמערב העיר; "בית בפארק" ו"פארק איילון", אשר לטובת הקמתן התחייבה המדינה להעברת סכום של כ-1.5 מיליארד שקלים. סך כל יחידות הדיוור שנכללו בהסכם עמד על 5,020 יח"ד חדשות, אך לאור תהליכי הביצוע המתקדמים הרשות מעריכה כי מספר זה אף יעלה על 6,000 יח"ד בסופו של דבר. כ-80% מהדירות בשכונות אלו מיועדות להימכר במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" וכ-20% מהן במסגרת השוק החופשי.

המועד שנקבע לתחילת אכלוס שכונת "בית בפארק" הוא מרץ 2021. השכונה צפויה להכיל כ-3000 יח"ד, שני בתי ספר יסודיים ותיכון מקיף שש-שנתי, כ-25 גני ילדים ו-18 כיתות של מעונות, בתי כנסת ומקווה. העירייה נערכת לפתיחת מוסדות החינוך בשכונה כבר בספטמבר 2021. הקמת שכונת "פארק איילון" נמצאת כיום בהליכי הקמה מוקדמים יותר.

כאמור, הסכמי הגג שונים בין הרשויות השונות ומותאמים לכל רשות בהתאם לצרכיה. הסכמי הגג שקדמו להסכם הגג של אור יהודה היו מותנים, ברובם, באבני דרך לקבלת תקציבים מהמדינה - על הרשות המקומית הוטל להוכיח בניה והקמת השירותים בשטח והתקציבים היו מתקבלים בדיעבד לעשייה. שיטה זאת יוצרת תלות של הרשות המוניציפלית בכספי המדינה בביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות אשר להן היא מחויבת במסגרת הסכם הגג ובכך מעכבת מאוד את התהליכים ליישום ההסכם.

הסכם הגג של אור יהודה ייחודי בכך שהוא קובע כי הרשות המוניציפלית אינה תלויה בכספי המדינה, והתקציבים להקמת השכונות החדשות מועברים לרשות עם תחילת שיווקן. מכאן היתרון הגדול של הרשות המקומית לפיו מרגע קבלת כספי המדינה, יש בכוחה לדאוג להקמת תשתיות, מוסדות חינוך וציבור כראות עיניה ובהתאם לצרכים של העיר כולה. ואכן, בשלוש השנים האחרונות הושקעו תקציבים רבים דווקא בחיזוק, שימור ופיתוח האזורים הוותיקים של העיר שתוכננו ונבנו בשנות ה-50 וה-60 ואנו עדים לשיפוץ רחובות מהיסוד, הורדת קווי חשמל, הטמנת תקשורת, ניקוז, ביוב ועוד.

## **בניה חדשה במרקם עירוני קיים וגידול עירוני מואץ**

כאמור, המנגנון של הסכם גג הוא ייחודי לישראל ומאפשר גידול עירוני מואץ. בספרות המחקרית אין הגדרה כמותית מדויקת לתהליך "גידול עירוני" והדבר משתנה רבות בין עיר לעיר ובין מדינה למדינה.



עם זאת, כאשר הדפוס של גידול האוכלוסייה הטבעי ביישוב מסוים משתנה בעקבות צמיחה כמותית ניכרת, התחומה בזמן, ניתן להניח כי מתקיים גידול עירוני מואץ. לרוב, שינוי זה מושפע מגורמים חיצוניים כגון בניה בהיקפים נרחבים (כמו במקרה של הסכמי הגג), גלי הגירה גדולים או הקמה של מוסדות ציבוריים לאומיים ואזורי תעשייה.

הקמת שכונות חדשות בצמוד למרקם עירוני קיים, ובניה מחודשת במרכזים הוותיקים של הערים במסגרת תהליכי התחדשות מגדילות באופן משמעותי את מספר התושבים בעיר ובהתאם את המשאבים הציבוריים הנדרשים. כניסה של אוכלוסיות חדשות לסביבה אנושית חיה טומנת בחובה השפעות פיזיות, כלכליות וחברתיות רבות. ממצאי מחקר של המשרד להגנת הסביבה ומרחב התנועה לעירוניות בישראל שופכים אור על משמעויות אלו ומדגישים את הצורך בהתייחסות אליהן בשלבים מוקדמים של תהליכי התחדשות עירונית או הקמת שכונות חדשות (גרשון ושות', 2012).

המחקר סקר את ההשפעות השונות של הקמת שכונות חדשות בשבע ערים מבחינת הרכב האוכלוסייה, מאפיינים דמוגרפים ותעסוקתיים, היבטים של הסביבה העירונית והשכונתית, מערכת היחסים בין תושבי השכונה החדשה לשכונות ותיקות יותר בערים ועוד. ממצאיו המרכזיים מעידים על פערים משמעותיים שבין הישן לחדש במספר היבטים:

1. המצב הפיזי של המרחב הציבורי והרכוש הפרטי משתנה דרמטית בין השכונות החדשות לוותיקות. בעוד שחזות השכונות החדשות היא מטופחת והמרחבים הציבוריים מוסדרים ומזמינים, מצבן הפיזי של השכונות הוותיקות ירוד, חזות המבנים, הרחוב והסביבה המשותפת מוזנחים ולא אחידים.
2. מצב האוכלוסיות בשכונות החדשות והוותיקות שונה בתחומי תעסוקה, שכר, מדרג חברתי כלכלי, הרכב דמוגרפי ורמות השכלה. בכל הערים שנבחנו במחקר, אוכלוסיית השכונות הוותיקות הייתה חלשה יותר בהשוואה לחדשות.
3. איכות וכמות השירותים החברתיים והחינוכיים גבוהה יותר בשכונות החדשות לעומת הוותיקות, דבר העלול לשעתק ולשמר את מצבם של דיירי שכונות אלו.

בנוסף, מאמרה של טרופ (2017) שבחן את הגידול העירוני בעיר פתח תקווה, אשר חוותה תהליכי בניה משמעותיים בפאתי העיר, מדגיש את חשיבותו של תהליך הערכת ההשפעה החברתית (Social Impact Assessment - SIA) בפרויקטים של בניה חדשה או התחדשות עירונית עוד בטרם המהלכים הפיזיים בשטח.

מטרתו העיקרית של תהליך ההערכה היא להקל על השפעות התפתחותיות, להבין את התפיסות של בעלי עניין שונים בעיר ולהביא לסביבה ביו-פיזית ואנושית בר-קיימא ושוויונית יותר. ביצוע הערכה שכזו בשלבים מוקדמים של תהליך התכנון עשוי לשפר באופן דרמטי את קבלת ההחלטות, להימנע מהגדלת הפערים בין האזורים השונים ולקדם קיימות עירונית עבור כלל התושבים, הוותיקים והחדשים כאחד. (Trop, 2017).

סקירה עולמית של תהליכי גידול עירוני מגלה כי גידול האוכלוסייה הממוצע הוא 3.24% לשנה, כאשר ערים המובילות את הרשימה מציגות גידול שנתי של למעלה מ-4%. בישראל, ממוצע שיעור הגידול

השנתי עומד על כ-2%, כאשר מסתכלים על ערים בלבד ניתן לזהות 9 ערים שבהן ממוצע הגידול בחמש השנים האחרונות הוא מעל 3%, ומהן רק 4 ערים עוברות את רף ה-4%.

במרבית הרשויות בישראל החתומות על הסכמי גג, קצב הגידול העירוני צפוי לצמוח במידה ניכרת ויעלה על 4%, זאת ללא התחשבות בריבוי הטבעי ברשויות אלו התורם אף הוא לגידול האוכלוסייה (משרד הפנים, 2018). על בסיס התוכנית האסטרטגית של אור יהודה ותחזיות אכלוס מתוכננות אנו למדים כי אחוז הגידול הממוצע הצפוי בעיר עד לשנת 2030 עומד על כ-8% בשנה בעקבות הבניה המואצת במסגרת הסכמי הגג והליכי התחדשות עירונית בעיר.

יתרה מכך, מענה על הצרכים החברתיים וגיבוש הון חברתי מחודש בתוך תהליכי בניה ואכלוס מואצים, הם בעלי חשיבות דרמטית כבר מהשלבים הראשוניים. שכן, במקרה שבו לא נוצרות מסגרות חברתיות, תחושות קהילתיות, זהות ושאיכות, עלולות להופיע מחד תופעות שליליות כגון שיעורי פשיעה גבוהים, גזענות, דימוי שלילי ועוד. מאידך, הון חברתי גבוה וחוסן קהילתי ישפיעו לחיוב על רווחתם הנפשית של התושבים, ויגדילו בריאות גופנית, אושר, תעסוקה ותוחלת חיים (Woodcraft et. al 2012; Putnam, 2000).

על כן, לאור תהליכי ההתרחבות והגידול המשמעותי באוכלוסיית העיר אור יהודה והיתרונות הרבים הגלומים בביצוע הערכת השפעות חברתיות (SIA) בשלבי התכנון המוקדמים. לצד החשיבות הגבוהה לבניית מענים חברתיים ויצירת הון קהילתי המותאם לקבוצות השונות המרכיבות את העיר, להמלצות נייר מדיניות זה חשיבות כפולה.

## הגדרת הבעיה

מאחר שתהליכי הבניה החדשה מתרחשים בצד אחד של העיר וישנה הפרדה פיזית ברורה, הם צפויים להעמיק את הפערים חברתיים ולגרום להתנגשות הערכים בין תושבי העיר בשכונות החדשות ובשכונות הוותיקות.

כמפורט מעלה, תהליכי הבניה והפיתוח המואצים באור יהודה הקורמים עור וגידים בעת הזו רבים ומגוונים. השכונות החדשות מתוכננות ונבנות באזור ספציפי של העיר המופרד פיזית משאר חלקי העיר הוותיקה ע"י כביש ראשי (461). זאת, יחד עם הגידול הדמוגרפי המשמעותי הצפוי (כיום מונה אור יהודה כ-37,000 תושבים ועד שנת 2030 צפוי מספר התושבים באור יהודה להכפיל את עצמו ולהגיע לכ-75,000 תושבים) והפערים הסוציו-אקונומיים העתידיים לגדול בין התושבים הקיימים לאלו שיעברו לעיר מחייבים את מקבלי ההחלטות לבניית מדיניות מתאימה להתמודדות עם סוגיות אלו.

מסמך המדיניות הנוכחי מבקש להתמודד עם המפגש שבין האוכלוסייה הוותיקה המתגוררת באור יהודה לבין האוכלוסייה הצפויה לאכלס את השכונות החדשות הנבנות בימים אלו במסגרת הסכם הגג של העיר. הסוגיה המרכזית אשר לה אנחנו מבקשים להציע פתרונות היא האפשרות להיווצרות קונפליקטים מהותיים לגבי זהותה של העיר בין שתי האוכלוסיות, בידול וריחוק בין הוותיקים לחדשים ובכך שעתוק והעמקה של הפערים חברתיים והכלכליים ביניהם.

יתרה מכך, כניסתם של תושבים חדשים עשויה להוביל למתח, חוסר קבלה של האחר והיעדר שיתוף פעולה עירוני, בכך יוביל לשינוי מהותי באקלים הקהילתי הייחודי לעיר. כמו כן, במקרה לא אידיאלי שזוהה, הרשות המקומית עשויה להידרש להענקת כפל משאבים ומנגנונים על מנת לספק שירותים עירוניים בסיסים, דבר שיכביד על המוסדות העירוניים ויפגע באיכות השירותים המוצעים.

אור יהודה ידעה קונפליקטים מסוג זה בעבר, בעיקר בעקבות בניית השכונות נווה רבין ונווה סביון בשנות התשעים. שכונות אלו משכו אליהן אוכלוסייה מבוססת ובעלת אמצעים לעומת האוכלוסייה בשכונות הישנות של העיר, דבר שיצר חוסר איזון ניכר בין התושבים בעיר. המפגש המרכזי בין תושבי השכונות החדשות לתושבי שאר העיר התקיים בעיקר בתוך כותלי בית הספר התיכון היחיד בעיר ולעיתים לווה בפערים ברצונות ובצרכים של אלו לעומת אלו.

אם כן, חיבור מוצלח בין התושבים מהווה מצב בו השלם גדול מסך חלקיו. הבעיה המרכזית עמה מסמך זה מבקש להתמודד באה לידי ביטוי בשני אופנים:

### (1) מלמטה למעלה - התושבים הוותיקים מול התושבים החדשים

לאור יהודה אופי ייחודי של משפחתיות, קהילתיות והכלת השונה. אופי זה בא לידי ביטוי באופן המובהק ביותר בצמצום הפערים שבין תושבי השכונות הוותיקות של העיר לבין השכונות החדשות שנבנו בשנות התשעים. עם זאת, הבניה המסיבית כיום יחד עם ההפרדה הפיזית הקיימת עלולה ליצור בדלנות, חוסר בשיתוף פעולה ואי קבלה של האחר מצד שתי קבוצות האוכלוסייה.

### (2) מלמעלה למטה - הרשות המקומית מול כלל תושבי העיר

התמודדות עם השאלה באיזה אופן ניתן לכוון זהות עירונית אחת לכלל תושבי העיר נוכח הבניה המסיבית וההפרדה הפיזית בין שתי קבוצות האוכלוסייה. בניגוד לערים גדולות בעלות

סל משאבים רחב, לאור יהודה יכולת מוגבלת להציע כפל שירותים עירוניים במספר מוקדים של העיר.

## מטרות נייר המדיניות

הנייר יעסוק בבחינת האמצעים לכינון זהות עירונית משותפת, זאת לאור התהליכים הבינוניים והשפעתם על התהליכים החברתיים בעיר, ויציע חלופות ודרכי פעולה לצמצום פערים והגברת תחושת שייכות עירונית משותפת.

מטרת העל הינה: כינון זהות עירונית משותפת לכלל תושבי אור יהודה.

לתפיסתנו מטרה זו צריכה לבוא לידי ביטוי בשני היבטים מרכזיים:

1. "ישן מול חדש", טיפול והתחדשות בשכונות ותיקות לצד הקמת השכונות החדשות - עליה מהירה ברמת החיים לצד בניה ישנה הקיימת בעיר, מובילה לכך שדירות ומבנים אשר הוקמו לפני עשורים אינם הולמים את צרכי הדיור בהווה ובעתיד. הקמת השכונות החדשות שהולמות את צרכי הדיור מדגישות את הפער הקיים בין השכונות. לשם כך נדרש פיזור שוויוני במהותו של השקעות:
  - ברמה הפיזית - בתשתית ההנדסית - מדרכות, ריהוט רחוב, תאורה ושילוט אחידים. כמו כן מבנים עירוניים - השקעה בנראות המבנים העירוניים הקיימים ועיצוב דומה למבנים החדשים. כלומר, לקיים נראות של עיר אחת
  - בהון האנושי - איזון ההשקעה בכל העיר בתחומי חינוך, בריאות ורווחה
2. יצירת קהילה בעלת גאווה מקומית - נוגע להיבטים שיווקיים כדוגמת: מיתוג העיר, כבעלת ערך מוסף וייחודי הן כלפי פנים, לתושבי העיר והן כלפי חוץ, למשיכת תיירות חיצונית מה שיתרום גם להיבטים הכלכליים.

### זרקור על שיתוף ציבור

טרם פירוט החלופות נבקש להדגיש, כי ביישום החלופות המוצעות אנו ממליצים בחום לדבוק בפרקטיקה של שיתוף הציבור בתהליך קבלת ההחלטות, תכנון וביצוען. זאת כדי להגביר את אמון הציבור במערכת הפוליטית המקומית ולהרחיב את בסיס הלגיטימציה של ההחלטות המתקבלות. ובהקשר של מסמך זה, ההזדמנות להשתתפות בלתי אמצעית בהחלטות המשפיעות על החיים - מעצימה את התושבים ומחזקת את מערכות היחסים בין הפרטים משום שהשתתפות בנושאים קולקטיביים גורמים לפרטים לתקשר זה עם זה בצורה טובה יותר באופן שמחזק את הקהילה ואת מארג היחסים בין הפרטים בה (נגיד, 2015).

נגיד (שם) ממליצה על יישום העקרונות הבאים בהליך שיתוף הציבור: התאמת דגם השתתפות לתכונות ההליך ומטרותיו, התאמת הליך השיתוף לסביבה הפוליטית והחברתית, שילוב דפוסי השתתפות מסוגים אחדים והגדלת הייצוגיות באמצעות הכללת קבוצות מיעוט ומגזרים מוחלשים<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> להרחבה: נגיד, מ. (2015). שיתוף הציבור בשלטון המקומי- הניסיון המעשי ולקחייו. מחקר מדיניות 110. המכון הישראלי לדמוקרטיה

## קריטריונים לבחינת החלופות

החלופות נבחנו על סמך קריטריונים נורמטיביים ומעשיים (לוי, 2011). להלן הקריטריונים שנבחרו לדירוג החלופות:

### קריטריונים נורמטיביים:

1. **אפקטיביות** - האפשרות להשיג את המטרה. לאיזו חלופה יש את הסיכוי להביא לאחדות בעיר.
2. **הוגנות** - חלוקת משאבים שוויונית או גמישות שוויונית למשאבים שיביאו לצמצום הפערים ותחושת גאווה לתושבי העיר. לדוגמה: העדפה מתקנת לחלשים, גישה לתרבות ספורט ורפואה, תחבורה, שירותי רווחה.
3. **יעילות** - עלות/מטרה או עלות/תועלת - שממקסמת תועלת חברתית עבור התושבים. למשל בחירת בתי ספר מחוץ לאזור המגורים הגורמת לתחרות בין מוסדות החינוך ובכך מעלה את הרמה.

### קריטריונים מעשיים:

4. **בציעות מעשית** - הסיכויים להשגת המטרות.
5. **סיכון** - מה הסיכוי להצליח ומה ההסתברות שהחלופה תיכשל, או שחלופה אחרת תצליח פחות אבל תעבוד טוב יותר מחלופה זו. מה הסיכוי שמימוש החלופה לא יביא למדיניות שכיוונו אליה.

## זיהוי וניקוד החלופות

לנוכח הסקירה שפורטה לעיל ובהתחשב במטרות נייר מדיניות זה, גובשו החלופות הבאות:

חלופת האפס: המשך מדיניות עכשווית  
חלופה אחת: חיבוריות - קשר בין תושבים  
חלופה שניה: מקהילתיות לעירוניות  
חלופה שלישית: תודעה - זהות ועירוניות

טבלת ריכוז הקריטריונים :

ציונים עבור כל קריטריון מ- 1 (הנמוך ביותר) ועד 5 (הגבוה ביותר).

קריטריון סיכון - ציון 5 (הנמוך ביותר) ועד 1 (הגבוה ביותר).

חלופה 3 תודעה	חלופה 2 מקהילתיות לעירוניות	חלופה 1 חיבוריות	חלופה 0	הקריטריונים	
2	4	4	2	אפקטיביות	1
3	4	4	3	הוגנות	2
2	4	3	2	יעילות	3
2	3	4	3	בציעות מעשית	4
5	3	5	2	סיכון	5
<b>14</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>סיכום</b>	

\*לכל קריטריון ניתן משקל ניקוד שווה

## גיבוש החלופות על סמך הקריטריונים

### חלופת האפס +

המשך המדיניות הקיימת אשר נותנת מענה לחלקים הוותיקים והחדשים בעיר, באופן הבא:

- פיתוח אזורים חדשים בעיר, בדגש על:
  - בניית פארקים וריאות ירוקות, כגון: פארק איילון
  - הקצאת מבנים ציבוריים חדשים
  - בניית מתחם מסחר, תעסוקה ופנאי - או פארק
- חידוש אזורים ותיקים, לדוגמא:
  - חידוש תשתיות פיזיות (כגון: ביוב, חשמל)
  - התחדשות עירונית
- אינטגרציה בין שכונות העיר: פיזית בלבד על-ידי סלילת גשר מחבר.

### יתרונות:

- מימוש התוכנית האסטרטגית בעיר שזכתה ללגיטימציה פוליטית
- שימור תכנון תקציבי והקצאת משאבים המתוכננת
- קליטת אוכלוסיות חדשות במצב סוציו-אקונומי גבוה לטובת צמיחה מכלילה

### חסרונות:

- שימור והרחבת פערים חברתיים בעיר
- הטמעה חלקית של תובנות מתהליכי הרחבת העיר בעבר (שכונות נווה סביון, נווה רבין, רמת פנקס)
- היעדר תהליכי שיתוף ציבור והסברה על תהליכים שהרשות מקדמת
- הפתרונות המתוכננים לחיבור בין התושבים (כמו גשר בין חלקי העיר) לא צפויים לקדם את המטרות שהוגדרו בנייר זה במתכונתם הנוכחית

הקריטריונים	ניקוד	פירוט
אפקטיביות	2	לנוכח ריבוי השקעה בתשתיות בשכונות החדשות כדוגמת מבנים חדשים, אזורים מסחריים וחברתיים, שחסרים בשכונות הוותיקות, נדמה כי יתרונות הצמיחה בשכונות החדשות לא יחלחלו לשכונות הוותיקות. על כן לא יתאפשר צמצום פערים ואולי אף יובל להרחבתם. היעדר פרקטיקת שיתוף בנושאים מסוימים גם כן ירחיק ממימוש המטרות שצוינו.
הוגנות	2	אין חלוקת משאבים שוויונית. אין תכנון מספק של ניווד או הוספת מבנים ציבוריים לספורט, רווחה וחינוך לטובת השכונות הוותיקות.
יעילות	2	השקעה בשכונות הוותיקות קטנה מאוד באופן יחסי לבניית ופיתוח השכונות החדשות. אין פיתוח מספק בתחום החינוך, החברה והרווחה שישפר את מעמד השכונות הוותיקות ויוביל לצמצום פערים.
בציעות מעשית	3	יישום המדיניות מתבצע בשכונות החדשות מתוקף בניה חדשה, אולם בשכונות הוותיקות יש התחלות בניה מועטות שמיושמות בטווח הקצר, והסיכוי להגיע לכינון זהות משותפת לכלל העיר הוא קטן.
סיכון	2	סבירות גבוהה שחלופה זו לא תוביל למדיניות המתבקשת, שכן המדיניות הנוכחית משמרת פערים, ולא נותנת את הדעת ביחס למטרת הגברת הגאווה הלוקאלית של תושבי העיר.
סיכום	11	

#### פוטנציאל ל'עיר אחת': נמוך.

מחד השקעה מירבית בתשתיות בחלק החדש של העיר לקראת האכלוס המתקרב, מאידך ההשקעה בחלק הוותיק היא בתשתיות פיזיות, אבל לא כאלה שגורמות לתרומה לסיפוק לרווחה של תושבים, ובנוסף התוכנית מקודמת באופן שלא כולל שיתוף ציבור ותהליכי הסברה על הסכם הגג. אנו צופים שמהלך זה ימשיך להנציח פערים ואף להגדילם עם איכלוס החלק החדש של העיר. כמו כן, החיבור בין השכונות נעשה רק באופן פיזי על-ידי סלילת גשר ומעבר לזה אין כיום היערכות לנייד תושבים בין שני חלקי העיר ויצירת זהות משותפת לתושבים. ללא ניידות וחיבור חברתי של שני חלקי העיר הציפיה שלנו היא שהמטרות לא יושגו באופן ישיר במסגרת המדיניות הנוכחית. ייתכן שיושגו באופן עקיף ולא מכוון בצורה נמוכה.



## חלופה 1: חיבוריות- קשר בין תושבים

חלופה זו כוללת הצעות שמטרתן חיבור פיזי וחברתי בין שכונות העיר באופן שיאפשר תנועה של תושבים בין השכונות. תנועה, שתוביל להיכרות עם המרקם האנושי, החברתי והפיזי והגברת תחושת הגאווה המקומית.

הצעות במסגרת חלופה זו :

- **גשר לחיבור חברתי**- כיום, מתוכנן גשר הולכי רגל שעתיד לחבר פיזית בין העיר הוותיקה לשכונותיה החדשות. לטובת קידום מטרות הנייר הצעתנו היא 'שדרוג' הגשר המתוכנן כך שיהווה מוקד אטרקטיבי לבילוי, הכולל פינות ישיבה מוצלות ומסלול הליכה ואופניים בדומה לגשר יהודית בתל אביב יפו וההצעה לחידוש גשר פוגי בשנחאי<sup>6</sup> וכן מרחבים לפעילויות, למשל הפעלת ילדים במסגרת תנועת נוער ומתחמי ספורט וכושר ציבוריים. נציין כי המלצתנו היא שהגשר יהווה חלק מטיילת הולכי רגל שתעבור בכל העיר ותחצה את כל השכונות, בדומה לפארק המסילה בירושלים<sup>7</sup>. לצד תכנון הנדסי מומלץ לקיים תהליך שיתוף ציבור שייקח בחשבון את אופי ואת נראות הטיילת, פעילויות מבוקשות עליו וחוות דעת לגבי המתווה המוצע. באופן זה תהייה סיבה לתושבים לעבור מצד אחד לצידה השני של העיר ולייצר מפגשים חברתיים, כמו גם סיבה טובה להגיע למרכז העיר לצורך בילוי והנאה.
- **פרויקטים לגיבוש קהילות פונקציונליות**- בשונה מקהילות גיאוגרפיות, קהילות פונקציונליות הן בעלות מאפיינים משותפים שמאגדים אותן לכדי קהילה. המאפיין הקריטי המשותף הוא מצב חיים או תכונה משותפים לאנשים באופן שלא ניתן להתעלם ממנו, ואשר מבחין אותם מיתר האנשים בסביבה שבה הם חיים. המאפיין הקריטי המשותף הוא בסיס פוטנציאלי ליצירת קהילה. כמובן שלא כל מי שנושא את המאפיין הקריטי חייב להשתייך לקהילה, הצטרפות אליה היא בחירה הנעשית מתוך מודעות ורצון (סדן, 2009). על בסיס זיהוי מאפיינים משותפים אלו אנו מציעים לייצר קהילות פונקציונליות בעיר. על בסיס נתוני הלמ"ס ותיאור האוכלוסייה המשוער שקיבלנו מבעלי התפקידים בעיר נמליץ להתחיל בהקמת קהילות עבור : הורים לאחר חופשת לידה, תושבים ותיקים, הורים לילדים עם צרכים מיוחדים. דרכי פעולה אפשריות :
- פרויקט בנק זמן- מיזם חברתי קהילתי שבסיסו הרעיון שזמן שווה זמן. שעת נתינה בתחום מסוים, מזכה את חשבון הבנק של הנותן בשעת קבלה בתחום אחר, אותו הוא בוחר ממאגר יכולת הקהילה שנצברו בבנק. פרויקט זה מבוסס על התנדבות הדדית לחיבור בין תושבים. לטובתו נדרש 'מנהל בנק' לתכלול הפרויקט בהתנדבות או כשכיר.
- קבוצות לפעילות גופנית- למשל : ריצה, הליכה, יוגה. המלצתנו היא לקיים פעילויות מסובסדות מטעם הרשות באמצעות רכישת כרטיסיה. בכדי לשמר את נרטיב ה"תנועה" בעיר, על מדריכי הכושר לקיים את הפעילות בכל חלקי העיר.
- תוכנית שנתית לפעילויות קהילתיות עבור קבוצות פונקציונליות באזורים שונים בעיר.
- **ביסוס מרכז עיר באור יהודה**- מרכז עיר שוקק הוא תמריץ חברתי וכלכלי לעיר כולה, מרכז אליו יגיעו בתדירות גבוהה כלל תושבי העיר בשל היותו מרכז עסקי, תעסוקתי, מוקד לפעילויות קהילתיות, חברתיות, תרבותיות וחינוכיות. ניכר שכיום אין בעיר מרכז אשר מהווה

<sup>6</sup> תמונה להמחשה בנספחים א,ב.

<sup>7</sup> המחשה בנספחים ג,ד.

אבן שואבת לתושבי העיר. המלצתנו היא לבסס ולמתג את O Park כמרכז העיר גם עבור תושבי השכונות הוותיקות, או לחילופין לבסס אזור אחר בעיר לטובת יצירת נקודת מוקד ומפגש. גם פה המלצתנו היא לגבש את המתווה בשותפות עם התושבים שהרי מדובר במרכז העיר שלהם.

- **בחירת הורים מבוקרת במסגרות חינוך על יסודיות** - בחלופה זו אנו מציעים ליישם תוכניות של בחירה מבוקרת בכדי לאפשר איזון בין רצונות של הפרט (ההורה) לבחור את בית הספר הרצוי לילדיו לבין הצורך להבטיח שמירה על מטרות חברתיות (כגון שוויון הזדמנויות). מסקירת הספרות עולה כי מודל בחירת הורים קורא תיגר על המבנה הארגוני הקיים של מוסדות החינוך ואופי הניהול הביורוקרטי שמאפיין אותו, וכן מעורר הן שאלות ביחס לגיבוש תשתית ערכית, הבטחת שוויון הזדמנויות, ניעות חברתית ומפגש וולונטרי בין קבוצות חברתיות שונות והן ביחס להחלת חוקי השוק באמצעות תחרות על שדה החינוך לטובת התחדשות ושיפור המערכת. ניתן לזהות מספר מודלים בבחירת הורים: תוכניות לשוברי חינוך, בתי ספר מגנטיים, בחירה חופשית- אזורית או/ו בין-אזורית, בחירת הורים רק בקרב המעמד נמוך ותוכניות של בחירה מבוקרת (היימן ושפירא, 2003). במסגרת תוכניות מבוקרות, דרכי הפעולה המומלצות הן: מתן הזכות להורים לבחור בין בתי ספר במרחב עירוני מוגדר, הפעלת אסטרטגיות מטעם הרשות לשיפור בתי הספר תוך יצירת גיוון ביניהם, הבטחת אספקת מידע להורים בצורה נגישה בכדי שיוכלו לממש את בחירתם בצורה פשוטה ומושכלת (ימים מרוכזים להורים לפני ההרשמה, מידע באתר אינטרנט, פרסום עלונים, פרסום בהסכמה של פרטי קשר של הורים של בוגרי בית הספר להתייעצות לפני הרשמה), אספקת שירותי הסעה מסובסדת בסיוע של הרשות ומנגנוני הערכה ובקרה על מנת להבטיח שוויון הזדמנויות לכלל התלמידים.

יתרונות:

- הגברת ההון הסימבולי בקרב תושבי העיר
- הגברת שייכות עירונית משותפת בקרב התושבים
- פוטנציאל גבוה לחיבור ובכך צמצום הפערים חברתיים בין התושבים

חסרונות:

- החלופה לא בהכרח תשפיע על הפערים הכלכליים בין התושבים
- אין התייחסות לחלוקת משאבים מתקנת

הקריטריונים	ניקוד	פירוט
אפקטיביות	4	חלופה זו מציעה התקדמות בנוגע למטרת צמצום פערים, אבל לא פתרון שממקסם תועלת ציבורית רחבה לכלל תושבי אור יהודה. זהו פתרון משמעותי למטרת הגאווה הלוקלית וכינון זהות מקומית, הנשען על שדרוג הגשר ויצירת מרכז עיר לצורך ניווד תושבים בין חלקי העיר שגם יסייע ליצירת גשרים חברתיים ותרבותיים בין השכונות.
הוגנות	3	יש חלוקת משאבים, אבל לא שוויונית ובלי העדפות מתקנות רבות לטובת השכונות הוותיקות. יחד עם זאת הצעתנו ליצירת אזור מסחרי (במקום: ביסוס מרכז עיר) והגברת אפשרויות הבחירה במערכת החינוך באופן שיאפשר היכרות של תלמידים בין השכונות יסייע לכינון זהות משותפת והקטנת פערים.
יעילות	3	בהשקעת משאבים בינונית תתקבל שביעות רצון גבוהה. ללא שינוי ממשי בצמצום פערים.
בציעות מעשית	4	אנו מעריכים כי קיימת סבירות נמוכה שההצעות לחיבור חברתי יובילו לקשרים הרצויים בין התושבים. החיבור הפיזי יהיה פשוט לביצוע ויוביל לחיבוריות גבוהה עם סיכוי להפוך לנקודת עניין מרכזית בעיר, ובשילוב עם ניווד תלמידים והעמדת קהילות פונקציונליות, נוכל להגיע למימוש מטרת כינון זהות מקומית משותפת.
סיכון	5	זוהי רק התחלה או חלק מהשקעה הנדרשת לטובת צמצום הפערים. הסיכוי להיכשל קטן לנוכח ההשקעה כלכלית קטנה יחסית ונחיצותם הרבה של החיבורים.
סיכום	19	

פוטנציאל ל 'עיר אחת': גבוה.

מפגש בין תושבים המגיעים מאזורים שונים באופן פורמלי ובלתי פורמלי בפלטפורמות שונות ובמסגרת קונטקסטים מגוונים, צפוי לייצר חיבור משמעותי ביניהם. חיבור זה יהווה את הבסיס והמדרגה הראשונה, אל עבר קהילה עירונית מגובשת בעלת זהות משותפת. צפי לפוטנציאל גבוה במימוש מטרות נייר המדיניות. שדרוג הגשר יכול להיות נקודת מינוף ייחודית לעיר ולסביבה ומעבר לחשיבות החיבור בין השכונות מעודד גם תרבות פנאי וספורט.

## חלופה 2: מקהילתיות לעירוניות

קהילה היא מכלול, ויחידה חברתית שאנשים משתתפים בה בכדי להשפיע ולספק אינטרסים כלכליים-פוליטיים- חברתיים ורגשיים. אינטרסים הנובעים מ"רעב" של אנשים למשאבים חומריים אבל גם ליחסים מספקים ומתגמלים (סדן, 2009).

מקובל לראות קהילה כישות בעלת זהות גיאוגרפית וגבולות מוחשיים, כמו שכונה או עיר. אך ישנם גבולות מופשטים בין קהילות לסביבתן, מעין גבול המתקיים רק בתודעה. גבולות שאינם מסומנים שהם תוצר של החלטה מכוונת, אירועים או התרחשות בחיי החברה והסביבה. רבים המחקרים שעסקו בשאלה מה הופך שכונת מגורים לקהילה, כאשר ההיבטים הבולטים הם: יכולת למשוך אנשים שמלכתחילה מוכנים להסתדר זה עם זה, מבינים זה את זה ויש סיכוי נמוך שיטעו בפרשנות סיטואציות שירקמו ביניהם, קיומם של ארגונים קהילתיים שמסייעים בהסרת מחיצות, הידברות והזדמנות להיפגש מבלי התחייבות לקשר מתמשך, מרחבים ציבוריים (כמו: בית ספר, גן שעשועים, בית כנסת, מכולת) המספקים לתושבים הזדמנות ומקום להיפגש ויוצרים אינטרס משותף על שמירת איכות השירותים. כמו כן, המרחב הפיזי צריך לעודד מפגש אנושי כמו מדרכות רחבות. לבסוף נמצא שרגשותיהם של התושבים כלפי המקום הוא ערך מוסף עיקרי שהופך אותו לקהילה (Brower, 2005, בתוך סדן, 2009).

חלופה זו מבוססת על ההנחה שהגבולות הגיאוגרפיים המסומנים או אלו שנמצאים בתודעה - קיימים במרחב העירוני באור יהודה ומבססים קהילות. לכן, פיתוח קהילות גיאוגרפיות יהווה מחולל שינוי לביסוס חיבור ברמה העירונית בין התושבים. אנו מציעים- ראשית, הכרה בקהילות הללו ואספקת מענים מותאמים באמצעות פיתוח מנהיגות ועבודה משותפת עם מקבלי ההחלטות ברשות. שנית, התבוננות מכוונת לכדי עשייה מתכללת ומחברת בין הקהילות לכדי גיבוש קהילה אחת, עיר אחת עם זהות משותפת.

חלופה זו כוללת כלים והצעות שמצריכות השקעת כח אדם ותקציבים לפיתוח קהילות מקומיות להשגת חיבור עירוני. זאת על ידי מתן מענים בתחומי רווחה והצמחת מנהיגות לוקאלית, חינוך, הנגשת תרבות הפנאי, טיפוח תשתיות ונראות פיזית. הקצאת כח האדם וניהולו יכולים להיעשות במספר דרכים אפשריות: להינתן לבעלי תפקידים קיימים, לגבש לכך תפקיד ייעודי, להקצות את הנושא תחת אגף מקצועי אחד, כמה אגפים או תחת ראש העיר- כל זאת לנוכח מכלול השיקולים המקצועיים והפוליטיים. כל עוד בקבלת ההחלטה עומדים מטרות המסמך שצוינו.

ההצעות הן:

- **פיתוח הנהגה מקומית וגיבוש קהילת מנהיגים פעילים עירונית.** זאת לטובת קידום פרויקטים ואינטרסים מקומיים ועירוניים (למשל: התחדשות עירונית, התנדבות, גינות קהילתיות).

נדגיש כי בפרקטיקה של פיתוח מנהיגות בקהילה, קיימות שתי אסטרטגיות עיקריות: אסטרטגיה של הסכמה או אסטרטגיה של עימות והתנגדות. זאת משום שפיתוח מנהיגות מעודד סולידריות, אחריות ומחויבות הדדית אך עלולים להיות בו גם אלמנטים של אכזבה, פגיעה ביחסי אמון וחשדנות בין הממסד לקהילה אשר עלולים להוביל לאתגרים פוליטיים ולהסיט את מטרות נייר זה. בכדי לשמר על מאזן כוחות שמשרת את כל הצדדים, יש חשיבות

גבוהה ליחסים אישיים של מנהיגות הקהילה עם מקבלי ההחלטות בעירייה המבוססים על תחושת ערך והערכה הדדיים<sup>8</sup> (סדן, 2009). לכן, המלצתנו היא שתהליך גיבוש המנהיגות ילווה על ידי איש.ת. מקצוע על מנת לתת מענה לאתגרים הפוליטיים, ומומלץ שאיש.ת. המקצוע תהיה בעל.ת. מיומנות מקצועית לבניית מערכות יחסים טובות עם הקהילה ומקבלי ההחלטות.

- **שולחנות עגולים שכונתיים ושולחן עגול עירוני.** פרקטיקה זו כוללת תהליך סדור ומובנה של מפגשי תושבים שמתקיים בו דיאלוג ישיר בין מקבלי ההחלטות, אנשי מקצוע ותושבים (דיאלוג בינם לבין עצמם). גם בהצעה זו נמליץ על הנחיה מקצועית, לפחות בשלבים ראשונים עד שיבחרו מתנדבים שינהלו את השיח.
- **פיתוח חיבורים במרחב הוירטואלי.** פתיחת בלוגים שכונתיים ברשתות החברתיות על בסיס פלטפורמה עירונית קיימת. בדומה למקרי בוחן שנבחנו באמסטרדם בשכונות: Noord ו- Bos Lommer, בהן בלוגים שנפתחו בשכונות אלו ( ilovenoord ו- BoLoBoost בהתאמה) הובילו להעלאת מידת השייכות למקום בקרב התושבים. לצורך הצעה זו נדרשת הקמת דף בפלטפורמה חברתית קיימת ( כמו יוזר באינסטגרם או פייסבוק) וקביעת "חוקים" או נורמות, כך למשל בבלוג ilovenoord ההנחיה הייתה לשתף ב: "Everything that make you happy" וכך שותפו פוסטים מפתחת עסק חדש עד חוויות אישיות יומיומיות מהחיים בשכונה. אלו הובילו לגיבוש קהילה וירטואלית וגיאוגרפית ( Breek, Hermes, Eshuis, Mommaas, 2018).
- **הקצאת מוסדות ושירותים עירוניים** לפי צורך מקומי ואיגום משאבים עירוני. ניתן לנייד ולהקצות מבנים ומרחבים יעודים לתושבים כדוגמת: גינות כלבים, מרכז יום, מרכז לקשיש, מתנס"ים, תרבות וספורט.

חלופה זו מעלה דילמה ביחס לחלוקה צודקת של המשאבים, משום שזו נשענת על ההנחה שפעולת השתתפות אקטיבית מצד התושבים תוביל להיווצרות קהילה ושיתופי פעולה בהיקף הולך וגדל. אך מהספרות עולה כי אנשים ממעמד סוציאקונומי נמוך הם בעלי אחוזי השתתפות נמוכים יותר בשל פניות נמוכה לתהליכים אלו. משום שישנה הלימה בין תושבי השכונות למצבם הסוציו אקונומי החשש הוא שתהיה פחות התארגנות בשכונות הוותיקות ולכן ביישום חלופה זו יש לקחת בחשבון שיתכן וידרשו הקצאת משאבים לא שווה, אך שוויונית במהותה, בין השכונות בכדי לעודד ולתמוך בתהליכי ההשתתפות.

יתרונות:

- מקדם בטווח הקצר גאווה קהילתית- מקומית, בטווח הארוך חיבור בין קהילות לכדי חזון עיר אחת
- מתן מענה מותאם לפי צורך לכל שכונה על ידי הרשות
- תמיכת התושבים למהלכים כלל עירוניים

חסרונות:

- עלול להוביל לשימור פערים, בעיקר בהיעדר התייחסות לחלוקת משאבים מתקנת
- תהליך ארוך טווח שתוצאותיו אינן מיידיות
- תהליך פיתוח מנהיגות מקומית טומן בחובו אתגרים פוליטיים

<sup>8</sup> ערך- הכוונה לערך ממשי שיכול להתפתח עם הזמן, לערך יכולים להיות ביטויים רבים: זמן, מיומנויות ומומחיות מקצועית, מהימנות ולואליות. הערכה- תחושה שגדלה ככל שמוכח הערך של האחד כלפי זולתו. ככל שאחד מוערך יותר כך תחושת הערך בעיני עצמו מעמיקה וכך גם הרצון לשמור עליה.

הקריטריונים	ניקוד	פירוט
אפקטיביות	4	החלופה מספקת מענה פרטני לתושב וכן מענה לצרכים מקומיים בהתאם למרקם האנושי, וגם טיפול הולסטי בשכונות הוותיקות. חיזוק השכונות הוותיקות נדרש והכרחי לצורך צמצום הפערים החברתיים ומקדם כינון זהות משותפת בעיר ואינטגרציה טובה יותר בין השכונות ובין כל שכונה אל מול הרשות.
הוגנות	4	חלופה יעילה ובעלת סיכוי גבוהה למימוש המטרה. מביאה לידי ביטוי חלוקת משאבים פרוגרסיבית. יחד עם זאת, בולט היעדר הקצאת מבני ציבור עירוניים כדוגמת מתנסים, שירותים חברתיים ותרבות וספורט, לצורך העצמת הוותיקות והשוואת חלוקת המשאבים.
יעילות	4	נדרשת השקעה כספית שאינה גבוהה (עקב אי בניית מבני ציבור בשלב זה) דבר שמעלה את התועלת. צפי לשביעות רצון גבוהה מחלופה זו בקרב התושבים בשכונות הוותיקות.
בציעות מעשית	3	קלות ביצוע בפן המעשי ולאור הסכמי הגג. צפי לשביעות רצון בינונית מחלופה זו בקרב התושבים בשכונות הוותיקות בשל חלוקת משאבים מתקנת.
סיכון	3	היתכנות גבוהה לחיבור ואחדות בעיר עם העצמת השכונות הוותיקות והקטנת הפערים, אבל החלופה מגלמת גם סיכון מסוים עקב התחזקות יחסית גדולה גם של החזקים, באופן משמעותי יותר מאשר יכולתם של החלשים להתחזק. קיים אתגר ואף סיכון פוליטי בפיתוח מנהיגות בקרב התושבים.
סיכום	18	

פוטנציאל ליעיר אחת- בינוני.

פיתוח מנהיגות ושיתוף ציבור יוביל בהדרגה להגברת סולידריות, מחויבות ושייכות לשכונה ובהמשך לעיר כולה. אם זאת קריטריון הסיכון בולט. לכן פוטנציאל להשגת המטרות בינוני.

### חלופה 3: תודעה- זהות ועירוניות

זהות של מקום מושפעת מהמרחב שבו הזהות מבקשת להתקיים ומהמאפיינים הפיזיים, חברתיים והתרבותיים שלו. מקום הוא מרחב שמגבש זהות ייחודית הודות להתייחסות של אוכלוסיות אליו- האוכלוסייה המתגוררת בתחומיו וזו שאינה מתגוררת בו ומעריכה אותו מבחוץ. האופן שבו שתי האוכלוסיות תופסות את המקום, פועלות בו, מעצבות אותו ומותירות בו את חותמן משפיע על זהות המקום (אורן, 2015).

חלופה זו מבקשת להעלות את ערכה של אור יהודה בקרב תושביה ובכלל, על ידי שינוי תודעתי- תפיסתי וייצוג חיובי של העיר. אנו סבורים כי שינוי תודעתי יוביל להגברת תחושת הגאווה והשייכות לעיר. החלופה מתייחסת לנכסים הלא מוחשיים, בהם הערכים התרבותיים והחברתיים, והנכסים הפיזיים הקיימים באור יהודה.

ההצעות הן:

#### ביחס ל"נכסים לא מוחשיים"

**מיתוג העיר בדגש על ערכים** - מיתוג עיר מתייחס למכלול פעילויות שמטרתן להפוך עיר ממוקום ליעד. כאשר המותג הוא הבטחה לערך (אורן, 2015). לאור יהודה יש מיתוג המתייחס למיקומה הגיאוגרפי: "אור יהודה במרכז". על בסיס המיתוג הקיים אנו מציעים להוסיף התייחסות לערכים מובילים כמו חינוך, קהילתיות, ספורט ותרבות באופן הבא: 'חינוך במרכז', 'קהילתיות במרכז', 'ספורט במרכז', 'תרבות במרכז'.

כמו כן, בהתחשב בהתרשמותנו מן ההווי הקהילתי בעיר, ומטרתנו לחיבור בין תושבים נציע לקדם קמפיין בשם: "אור יהודה- אנשים במרכז". במסגרתו יופיעו על שלטי חוצות תושבי השכונות ובמלל על השלט יצויין שמו של התושב, שכונת המגורים ותיאור שלו.<sup>9</sup>

#### ביחס ל"נכסים פיזיים"

**מרחבים משותפים** - העלאת ערכם של המרחבים המשותפים להנאת התושבים על ידי קיום פעילויות לטווח גילאים רחב כמו: הופעות מוזיקה, מופעי קוסמות, פסלים חיים, קריאה בספריות נידות. **שיפור חזות פני העיר בשטחי מגורים** - בדרכים שונות, כגון: הצללה, מקומות ישיבה, שילוט, ריאות ירוקות בתוך העיר ולא במרחבים רחוקים משכונות המגורים. **"חווית משתמש"** טובה לתושבים ולבאים מבחוץ - פיתוח תירות מקומית, אתרים אטרקטיביים, סיורים קולינריים, ירידים.

יתרונות:

- הגברת הגאווה ורמת השייכות לעיר
- הגברת הפוטנציאל לכניסת עסקים
- העלאת תחושת הרווחה הנפשית בקרב תושבים

<sup>9</sup> ראו דוגמא לקמפיין משכונת הגבעה הצרפתית בירושלים בנספח ה.

○ יצירת מרחבים למפגש בלתי פורמלי בין תושבים שיוביל לחיבור ביניהם

חסרונות:

○ צורך בתשתיות תומכות

○ אין התייחסות מספקת לצמצום פערים חברתיים בין התושבים

○ השקעה כספית ב"נכסים הפיזיים" בעיר

הקריטריונים	ניקוד	פירוט
אפקטיביות	2	חלופה חשובה לארגז הכלים, עם אפשרות לשיפור ופיתוח המותג. אולם אינה בעלת פוטנציאל גדול לבדה לצורך השגת המטרה.
הוגנות	3	מיתוג וחלוקת משאבים מתקנת בשכונות הוותיקות, בשילוב עם מרכז מסחרי מודרני עם עירוב שימושים בשכונות החדשות, יוביל להגברת תחושת הזהות בעיר. המיתוג יעשה בהלימה לערכי התושבים ובאופן שיחזק כלכלה מקומית.
יעילות	2	פיתוח נקודות מוקד חדשות בעיר ייצר תחושת גאווה, יגביר תנועה ויאפשר זליגת תועלות. חשיבות מסחרית במיתוג ופרסום לכלל העיר. לצורך הפעלת תוכנית מיתוג יעילה וארוכת טווח נדרשת השקעה גבוהה.
בציעות מעשית	2	הישימות מצריכה תכנון מושכל ובשת"פ עם מכלול הגורמים בעירייה, אבל דורשת חשיבה מחוץ לקופסה ומסגרת זמן ארוכה.
סיכון	5	היתכנות גבוהה לכינון זהות משותפת ומינוף סינרגטי וגדול לעיר. בטווח הקצר סיכון מועט לנוכח השקעה קטנה יחסית או סיכון לנזק שלילי.
סיכום	14	

פוטנציאל ליעיר אחת- בינוני- נמוך.

פעולות אפקטיביות של מקבלי ההחלטות בעיר הן משמעותיות לטובת קידום זהות חיובית, ראוייה ומכבדת לעיר, באופן שישפיע על תושביה. יחד עם זאת, בהתחשב במטרות נייר זה, לדעתנו חלופה זו אינה עומדת בפני עצמה ולכן הפוטנציאל הוא בינוני- נמוך.



## המלצות מדיניות

במסמך מדיניות זה ביקשנו להציע חלופות לטובת כינון זהות עירונית אחת בעיר אור יהודה. זאת לנוכח תהליך גידול עירוני מואץ בשל הבניה החדשה במסגרת הסכם הגג. להלן המלצתנו לגיבוש מדיניות שתסייע לצמצום פערים חברתיים והגברת תחושת הגאווה העירונית בקרב התושבים.

ראשית, תהליכי שיתוף ציבור ויצירת מעורבות קהילתית נרחבת ומשמעותית בתהליכי הצמיחה העירוניים- מעורבות אקטיבית של תושבים מהווה מפתח להצלחה בניהול תהליכי צמיחה עירוניים מוצלחים. בשל המורכבות שהצמיחה הדמוגרפית מביאה עמה נדרשים שיתופי פעולה המבוססים על חזון ותהליכי עבודה משותפים ושקופים. זאת במטרה ליצור בסיס רחב של הסכמות בין התושבים ומקבלי ההחלטות לתהליך הצמיחה של העיר ולחזוק את מערכות היחסים בין התושבים.

שנית, לנוכח הניקוד הגבוה וטיב ההצעות שגובשו נמליץ על שילוב בין שתי חלופות: חיבוריות ומקהילה לעירוניות. לטעמנו יש לבחור בהצעות שמקדמות בצורה מיטבית את מטרות נייר זה והן: טיילת עירונית וביסוס הגשר לחיבור חברתי, גיבוש קהילות פונקציונליות, הטמעת בחירת הורים בתוכנית מבוקרת במסגרות חינוך על יסודיות, ופיתוח מנהיגות קהילתית בתהליך מוסדר ומנוהל על ידי איש.ת מקצוע.

למרות שנייר המדיניות נכתב בשלב מאוחר מבחינה תכנונית, אנו בדעה שבידי הרשות המקומית מרווח רב בניוד מבנים ומוסדות ציבור, ויכולת בחינה עצמית רחבה לאורך השנים, שתאפשר תהליכי עיצוב מדיניות, מתוך מסמך זה. העלנו על הנייר מספר רב של אפשרויות לשילוב מיטבי של "ישן וחדש" וצמצום הפערים הקיימים.

תהליך איסוף המידע וכתבת העבודה לימד אותנו שתמיד קיימים מספר תרחישים אפשריים לפתרון כול בעיה, מול מגוון האתגרים שניצבים בפני הרשות המקומית, תרחישים שיובילו לצמצום הפערים והעצמת איכות החיים במרחב העירוני.

## רשימת מקורות

אורן, ה. (2015). ערכי המקום-בחינה ומיתוג של עיר- המקרה של תל אביב: "העיר העברית הראשונה" כעיר עולם. אתרים המגזין 5, עמ' 106-101.

אקשטיין צ., טולקובסקי א., שרמן י., אייזנברג-בן לולו א. (2014). האם לרשויות מקומיות יש תמריץ שלילי להגדלת האוכלוסייה בשטחן? מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה, מרץ 2014.

בטט מ. (2019). עיר, שפת רחוב – מגזין עירוני ברשת - <https://www.stlanguage.com/>

בן יצחק, א. אפרת, אלישע (1988). ערים ועיר בישראל מהדורה מעודכנת ומורחבת. תל-אביב: אחיאסף.

גרובר נ. (2016). שוק הדיור בישראל – לפני היפוך מגמה. שורש – מוסד למחקר כלכלי-חברתי.

גרשון ד., סולסי ע., ויינשטיין צ., דוידזון מ., כהני א., וינר ע., אלפסי נ., רפאל שנידיק א., הראל ט., דגני א., דגני ר., סולר ש. (2012). המשמעות החברתית של בניית שכונות חדשות בפאתי הערים - מיזם משותף של המשרד להגנת הסביבה ומרחב התנועה לעירוניות בישראל.

היימן פ., שפירא ר. (2003). בחירת הורים בבתי ספר אוטונומים כאסטרטגיה להבניה מחדש של מערכות החינוך- המקרה של תל אביב ולקחיו. (עמודים 77-102) מתוך תמורות בחינוך: קווים למדיניות החינוך בישראל לשנות האלפיים. עורכים: דרור י., נבו ד., שפירא ר. הוצאת רמות ואוניברסיטת תל אביב.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (יולי 2017). הרשויות המקומיות בישראל 2015. פרסום מס' 1683, ירושלים.

לוי, י. (2011). לכתוב נייר מדיניות. האוניברסיטה הפתוחה.

משרד הפנים (2018). הסכמי גג ברשויות מקומיות כהזדמנות לצמיחה – המלצות בעבור רשויות מקומיות ומשרד הפנים לניהול היבטים ארגוניים של הסכמי גג. אגף בכיר תכנון ופיתוח, מפעם ירושלים.

נגיד, מ. (2015). שיתוף הציבור בשלטון המקומי- הניסיון המעשי ולקחיו. מחקר מדיניות 110. המכון הישראלי לדמוקרטיה.

סדן, א. (2009). עבודה קהילתית: שיטות לשינוי חברתי. הוצאת הקיבוץ המאוחד.

פרידלר ל. (2014). זירות קטנות בישראל – "קטן עלינו". מכון מילקן 91.

רז-דרור ע. וקוסט נ. (2017). התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040. המועצה הלאומית לכלכלה, משרד ראש הממשלה.

Eshel, S., & Hananel, R. (2018). **Centralization, neoliberalism, and housing policy central–local government relations and residential development in Israel**. *Environment and Planning C: Politics and Space*, Vol. 37 (2) 237-255.

Breek, P., Hermes, J., Eshuis, J., Mommaas, H. (2018). **The Role of Social Media in Collective Processes of Place Making: A Study of Two Neighborhood Blogs in Amsterdam**. *City & Community: Vol 17(3)*, pp. 906-924.

Nelson C. (2013). **Reshaping Metropolitan America: Development Trends and Opportunities to 2013**. Washington DC: Island Press, p33.

Putnam R. (2000). **Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community**. New York: Simon & Schuster.

Ritchie H. & Roser M. (2018). **Urbanization**. Our world in data, University of Oxford, (Online) Available at: <https://ourworldindata.org/urbanization>

Trop T. (2017). **Social Impact Assessment of Rebuilding an Urban Neighborhood: A Case Study of a Demolition and Reconstruction Project in Petah Tikva, Israel**. *Sustainability* 2017, 9, 1076.

Woodcraft, S, Bacon, N, Caistor-Arendar, L, and Hackett, T. (2012). **Design for Social Sustainability: A Framework for Creating Thriving New Communities**. Social Life/Young Foundation, 2012.

Zhang W. J. (2008). **A Forecast analysis on world population and urbanization process**. *Environ Dev Sustain* 10: 717-730.

## נספחים

נספח א: גשר יהודית, תל אביב-יפו

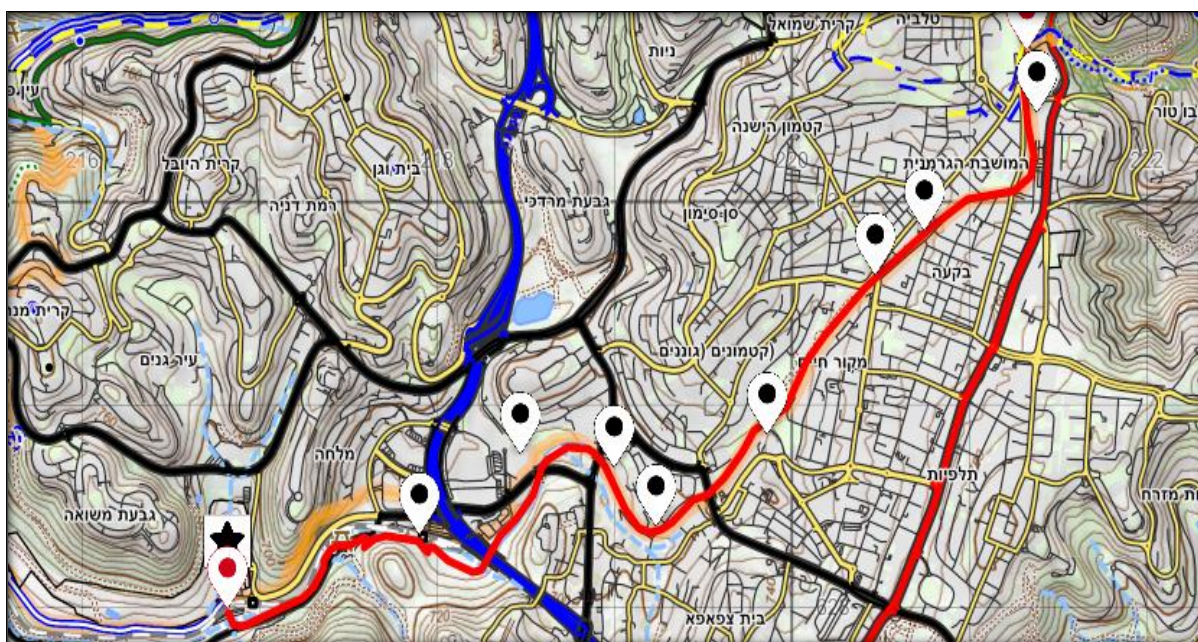


נספח ב: הצעה לחידוש גשר פוגיי, שנחאי





נספח ג: תוואי דרך- מסלול פארק המסילה (באדום), החוצה מספר שכונות בעיר ירושלים



נספח ד: פארק המסילה



נספח ה : דוגמאות מפרויקט לרגל יום האישה בשכונת הגבעה הצרפתית, ירושלים

