

התחדשות עירונית
בשכונת אל ראם
נצרת

-

היבטים חברתיים

מאסאנה מוראני

הגשת סיום - הקליניקה האורבנית
בהנחיית: ד"ר ענאיה בנא וד"ר מיכל בראייר



החזון – 1970's

שכונה יזמית מהראשונות בחברה הערבית

בנייה רוויה ודיור "מודרני"

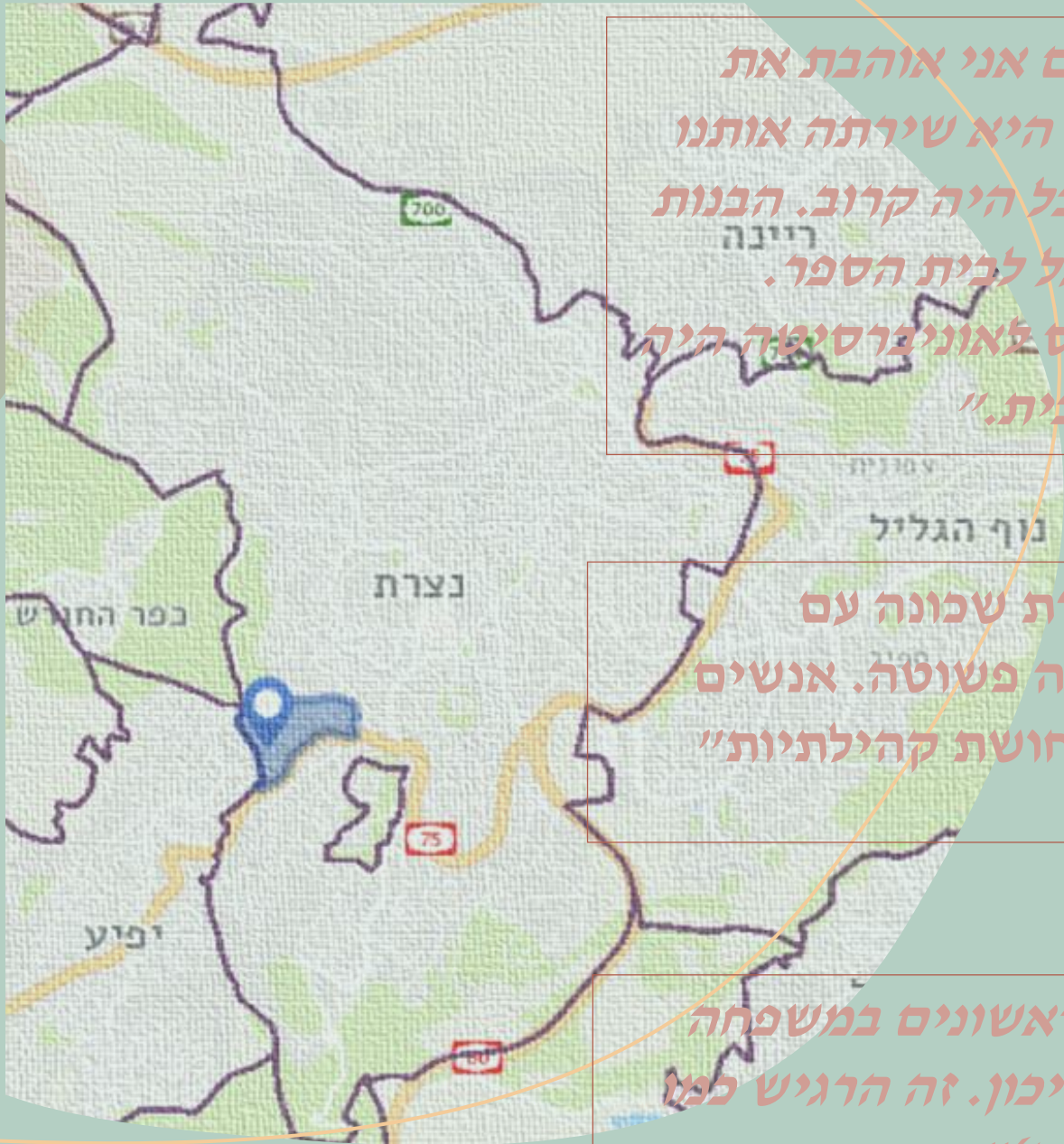
משיכת זוגות צעירים

שכונה שקטה בקרבת ציר מרכז

"עד היום אני אוהבת את השכונה. היא שירתה אותנו מאוד. הכל היה קרוב. הבנות הלכו ברגל לבית הספר. האוטובוס לאוניברסיטה היה מתחת לבית."

"אני זוכרת שכונה עם אוכלוסייה פשוטה. אנשים חמים ותחושת קהילתיות"

"היינו הראשונים במשפחה שגרנו בשיכון. זה הרגיש כמו דניה (חיפה)"



מצב סטטוטורי

התכנית התקפה :

תכנית ג/ 8947 (1999) –

50 דונם

* קדמה לה תכנית דומה משנת 1976 (ג/ 1616)

אחוזים	שטח	ייעוד
56.2%	28.38 ד'	מגורים ב'+ג'
17%	8.63 ד'	מבני ציבור
5.3%	2.7 ד'	שצ"פ
3%	1.5 ד'	מסחר
18.5%	9.3 ד'	דרכים וחניה



מצב קיים סקירה פיזית

- מבני ציבור
- גנים
- מרכז לנוער (מתקשיים לשכנע נוער מהשכונה להשתתף)
- מתנ"ס
- בית ספר יסודי (על סף סגירה)
- תא השטח השני אינו מנוצל לשטחי ציבור



מצב קיים סקירה פיזית

"הלב של השכונה"

מסחר:

- מגרש לא מנוצל.

שצ"פים:

- הזנחה; ונדליזם; מוקד
לסמים ואלימות; מטרד



מצב קיים סקירה פיזית

מתחמי מגורים בנייה יזמית:

- 4 מתחמים

- 18 בניינים

- קומת עומדים + 4 קומות.

- 16 או 24 דירות



דיוור ציבורי ביישובים הערביים
בשנת 2016 – 145 דירות סה"כ

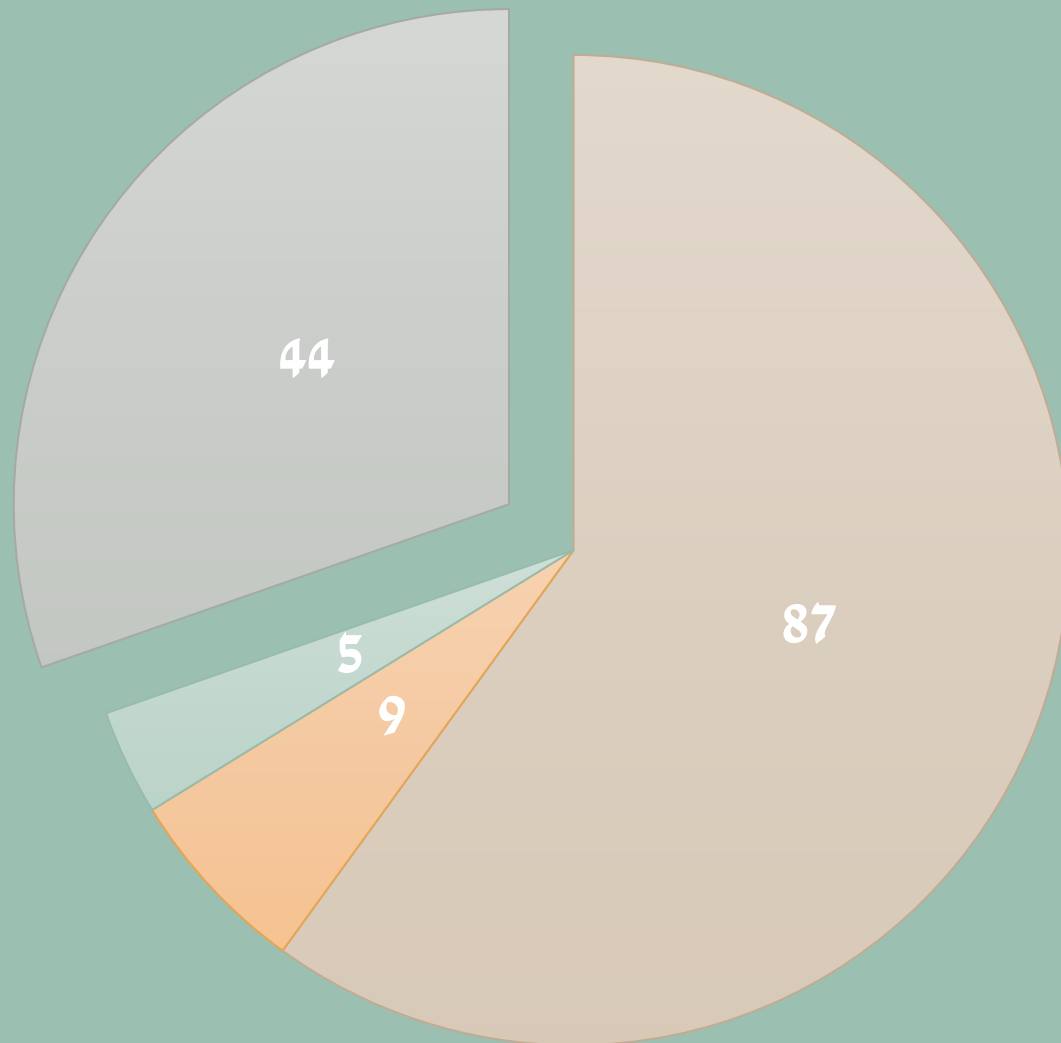
דיוור ציבורי
בשכונת אל-
ראם

■ ג'דידה - מכר 44

■ שפערס 9

■ תל-שבע 5

■ נצרת



4 מתוך 12 דיור
ציבורי המבנה
אינה באחריות
עמידר

בשני מבנים יש
כניסה אחת שהיא
באחריות של עמידר
(5 ו- 6 דירות מתוך
(8)

שני מבנים באחריות
עמידר
10+11 דירות בכל בניין
(מתוך 16)
הם דיור ציבורי

- גמר בנייה 1979-1980.
- דירות של 3-4 חדרים, 80-90 מ'.
- המבנים היו כולם שייכים לעמידר
עמידר הייתה אחראית על התחזוקה
של הדירות ושל הרכוש המשותף.
- כיום נשארו 36 דירות דיור ציבורי בלבד.

הבעייתיות של הדיור הציבורי בשכונה

מבוסס על ראיונות עם
גורמי המקצוע בעירייה
ותושבים בשכונה
(שאינם דיירי הדיור
הציבורי)

- ריכוז אוכלוסיות חלשות מרחבי נצרת למקום אחד
- מתחם אחד מאובחן בתוך השכונה – "שכונת הרווחה"
- מצב סוציו אקונומי ירוד
- פער מעמדי גדול אל מול שאר תושבי השכונה והשכונות הקרובות
- תנאי דיור בצפיפות גבוהה ובהזנחה

עמידר – אין שינוי בתפוסה של הדירות.

הרווחה - הרוב המשפחות הוותיקות שטופלו ברווחה "נעלמו" מהמערכת

מתחם D

מצב קיים – היבטים חברתיים

- מראיונות עם תושבים וגורמי מקצוע עולה כי עם השנים השכונה הפכה להיות מוקד לבעיות חברתיות ומבחינת החברה מזוהה עם:
 - עוני, תנאי דיור ירודים וצפיפות יתר.
 - ונדליזם, אלימות, סמים,...
 - אין בשכונה הרגשה של בטחון אישי.
 - התושבים מרגישים ניכור וכעס על ההזנחה.
 - כתוצאה: אוכלוסיות חזקות עזבו, השאר הסתגרו במרחב הפרטי. בכך נפגעו קשרי הקהילה השכונתית.

”כל מי שרצה לקנות סמים כבר לפני עשרים שנה ידע שהכתובת הינה אל ראם. המשטרה גם ידעה. אבל לא עשתה כלום. חלק מהאנשים הם בכלל משתפי פעולה. פעם ניסינו להתלונן למשטרה ואנשים מבפנים ענו מה אתה חושב שהמשטרה תעשה לעצמה אויבים?”

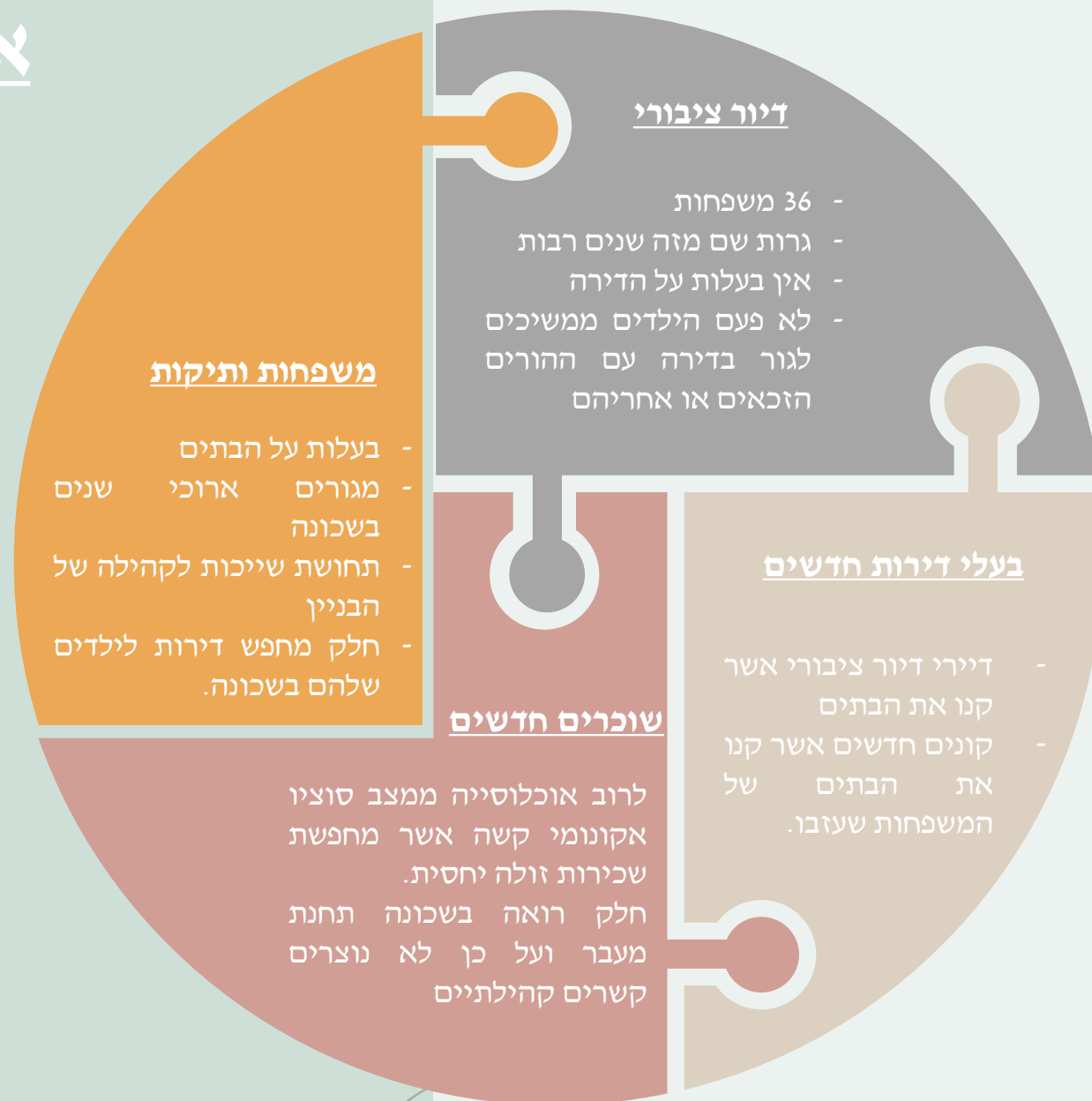
אוכלוסיית השכונה - היום

המגמות העיקריות אשר הביאו עם השנים לשינוי בהרכב האוכלוסייה:

1. אוכלוסייה חזקה עזבה את השכונה ומכרה את הבתים.

2. מכירת דירות הדיור הציבורי לדיירים ולממשיכים. עמידר כבר לא בהכרח אחראית על תחזוקת המבנה והדיירים בתורם לא יכולים לשאת בעלויות וזה יוצר הזנחה.

3. קושי במכירת הבתים. שוק שכירות זולה.



הפן חברתי בהתחדשות עירונית

מהלכים מקדימיים

נספח

נספח כלים למניעת
דחיקה של קבוצות
פגיעות

השתתפות

ציבור

הליך מעמיק
ואמיתי כולל את
השאלה האם צריך
התחדשות עירונית

סקר חברתי

מיפוי האוכלוסייה
הקיימת בשכונה,
רצונותיה וצרכיה

מקורות:

במקום "התחדשות עירונית – היבטים חברתיים בתכנון"
מסמך מדיניות נווה עופר

השמירה על האוכלוסייה הוותיקה

צרכים והצעות

משפחות ותיקות

הגדלת מספר
הדירות יעזור עם
המצוקה של הדור
הצעיר
(ראיונות)

דור המשך



לשמר את
הקהילתיות בתוך
הבניין
(ראיונות)

קהילתיות



- יותר קל להם, כלכלית, לעזוב את השכונה:
 - אין להם סבלנות למפגעים ומטרדים מהבנייה.
 - צריכים לראות את השיפור בשכונה בכדי להצטרף למהלך.
- מצד שני, אוכלוסייה שמאוד חשוב לה לשמור על הבניין שלה ועל "שכנים טובים".

השמירה על האוכלוסייה הוותיקה

צרכים והצעות

בעלי דירות חדשים

- לרוב עברו לשכונה לאחר שהיא כבר החלה להתדרדר
- פחות שייכות לשכונה ותחושת קהילתיות נמוכה.
- קבוצה פחות חזקה כלכלית.
- צריך לקחת בחשבון יכולות כלכליות מועטות גם במצב היוצא (חשש מגנטרפקציה).

סבסוד עלויות
תחזוקה עתידיות
(מסמך נווה עופר)

תחזוקה



לשפר את
הקהילתיות
והשייכות

קהילתיות



השמירה על האוכלוסייה הוותיקה

צרכים והצעות

דיירי דיור ציבור

לפני תחילת התהליך צריך לדאוג להיפגש עם התושבים, להבין את שכונה מנקודת המבט שלהם, מה הם צרכיהם ורצונותיהם.

חוק הרשות להתחדשות עירונית

סבסוד עלויות
תחזוקה עתידיות
(כולל שפ"פ)
(נווה עופר)

תחזוקה



לפזר את הדיור
הציבורי במבנים
שונים בשכונה
(מדיניות עמידר)

פיזור



התחדשות
עירונית ביוזמה
ומימון ציבוריים
(נווה עופר)

**מימון
ציבורי**



להגדיל את מספר
יחידות הדיור
הציבורי בשכונה
ואת התמהיל
(נווה עופר)

מלאי



השמירה על האוכלוסייה הוותיקה

עקרונות כללים לתהליך ולמצב היוצא

שוכרים

- תהליך ההתחדשות העירונית חייב לכלול את השוכרים גם.
- לרוב אוכלוסייה חלשה:
 - באה לשכונה בחיפוש אחר דיור זול
 - השכונה תחנת מעבר.
- במצב היוצא צריכים לספק פתרונות של דיור בהישג יד
- פתרונות ביניים בשוכנות בסביבה יכולות להיות אופציה טובה.



"דיור בר השגה בחברה הערבית בישראל – תמונת מצב והמלצות"
מסמך המדיניות של נווה עופר
רחל אלתרמן, אמילי סילברמן וחיים פיאלקוף עם ניר מועלם "דיור בר
השגה: כלים של תכנון סטטוטורי ומדניות מקומית"