

## תקציר

מטרת המחקר הייתה לבדוק את אופן ושיטת החלת תוכנית התחדשות עירונית בעיר חיפה ואופן משיכתם של צעירים לאזור העיר התחתית. מחקר אודות סוגייה זו הינו חשוב לאין שיעור עבור המשך קידומה ופיתוחה של ההתחדשות העירונית בעיר חיפה, כמו גם בערים מעורבות אחרות בישראל. אי לכך, שאלת המחקר נוסחה באופן הבא: כיצד באה לידי ביטוי התחדשות עירונית בעיר חיפה ומשיכתם של צעירים לאזור? משאלת המחקר נגזרו שתי תתי שאלות שהינן: 1. מה היו החסמים והבעיות העיקריות בהחלת תוכנית התחדשות עירונית בעיר? ; 2. כיצד השפיעה ההתחדשות עירונית על המרקם האתני-חברתי בעיר? על מנת להביא לכדי בדיקה ובחינה של שאלות המחקר וכן ביסוס טענות המחקר, נעשה שימוש בשיטת מחקר איכותית מסוג "חקר מקרה". במסגרת המחקר נערכו ראיונות עומק חצי מובנים עם אנשי מקצוע המעורים בתוכנית התחדשות עירונית בעיר חיפה, וכן עם תושבים יהודים וערבים המתגוררים בעיר שחווים את הפיתוח עירוני על בשרם. הנחקרים היו בעלי מאפיינים דמוגרפיים משתנים כגון: גיל, מגדר, מצב סוציו-אקונומי, תעסוקה, השכלה ומצב משפחתי. לאחר מכן, נותחו הנתונים שנדלו מן הראיונות ואלו קוטלגו לכדי מספר תמות מרכזיות שלפיהן הועלו הממצאים העיקריים שעוגנו וקושרו לספרות המחקרית. ממצאי המחקר הראו כי..... מסקנות המחקר הן... לאור המסקנות, ניתן להמליץ מספר המלצות....

### נושא המחקר – שאלת המחקר, הרציונל וחיובות

בשונה מביצוע תוכניות התחדשות עירונית בערים שאינן מעורבות, יישום פרויקטים של התחדשות עירונית בערים מעורבות בישראל הינו מורכב וסבוך יותר, שכן יש לקחת בחשבון אספקטים חברתיים ותרבותיים, כמו גם היסטוריים. הרציונל שעומד בבסיס מחקר זה הינו היעדר התעמקות בתחום זה בשדה המחקרי. לא ניתן היה לאתר בספרות המחקרית מחקרים שבוצעו ודנו בכל המשתנים שאני מבקשת לבחון במחקר זה. מתוך כך, אני מבקשת למלא את החלל המחקרי ולהגיע לכדי התעמקות מרבית. ניכרת ההבנה כי התחדשות עירונית בערים מעורבות עשויה לשפר את איכות חייהם של התושבים וליצור מרחב ציבורי מזמין ונגיש לכלל התושבים, תוך שימור מירבי על מורשת והיסטורית כלל הדתות והלאומים. יתרה מזאת, התחדשות עירונית בערים מעורבות עשויה להעצים את תחושת השייכות וקהילתיות בקרב התושבים, לקרב בין הדתות ולהוביל לדו-קיום. נשאלת השאלה, האם התחדשות עירונית בעיר חיפה מבוצעת כהלכה ולוקחת בחשבון אלמנטים חשובים וייחודיים בהיותה עיר מעורבת שיש ליחס להם חשיבות?

נדרשת אם כן בחינה מעמיקה וממוקדת של אופן יישום התחדשות עירונית והשלכותיה, בדגש על האוכלוסייה והמרקם האנושי בהן. ממקום זה הוחלט לבצע מחקר זה. הממצאים והמסקנות שיועלו באשר ליישום התחדשות עירונית בעיר חיפה עשויים לסייע בקידום נכון ומדויק יותר של תוכניות התחדשות עירונית בערים מעורבות אחרות ולהימנע מגורמים מעכבים. יחד עם תכנון מקדים ואיכותי הטומן חשיבה ושימת דגש רב על המרחב הציבורי כמרחב המשמש תושבים מכל קצוות הקשת האתנית-לאומית. תוך שמירה על עקרונות של בנייה מרקמית – בנייה רוויה לצד בניינים נמוכי קומה, שתביא לידי ביטוי מודרניזציה לצד מורשת והיסטוריה. לא כל שכן, תכנון התחדשות עירונית המבוסס על עקרונות פיתוח בר-קיימא, פיתוח שבילי אופניים והולכי רגל, שיפור והרחבת התחבורה הציבורית בדגש על תחבורה חשמלית, וכן הרחבת המרחבים הירוקים והצמחייה הטבעית.

## שאלת המחקר

כיצד באה לידי ביטוי התחדשות עירונית בעיר חיפה ומשיכתם של צעירים לאזור?

## תתי שאלות מחקר

1. מה היו החסמים והבעיות העיקריות בהחלת תוכנית התחדשות עירונית בעיר?
2. כיצד השפיעה ההתחדשות עירונית על המרקם האתני-חברתי בעיר?

## סקירת ספרות – מבנה ותוכן ראשוני

כדי לבחון את המונח "התחדשות עירונית" בהקשרו לעיר חיפה ויישומה בה, ראוי וינתן הסבר בסיסי אודותיו. המאמר של מקולאן ודל מורו (Maculan & Dal Moro, 2020) מספק הסבר על המונח ומרחיב אודותיו. המונח "התחדשות עירונית" מתייחס לפעילות התערבותית באזור עירוני לשינוי במבנה הפיזי, כלכלי וחברתי. הדבר נעשה על ידי שיפוץ ותחזוקת הסביבה הבנויה ותשתיותיה, מה שמוביל לשיפור הלכה למעשה של איכות החיים ואספקת השירותים החברתיים של התושבים באזור. מעבר לכך, התחדשות עירונית עשויה לשפר לאין שיעור את התנאים הכלכליים ולהרחיב את הזדמנויות התעסוקה לתושבים, כמו גם עשוי לחולל שינוי חיובי בתנאים הסביבתיים-אקולוגיים, תוך קידום סביבה עירונית וקהילה ברת-קיימא.

נוסף לכך, במסגרת סקירת הספרות במחקר הנוכחי ינתן הסבר לגישות ולפעולות השונות המיושמות במסגרת תוכניות להתחדשות עירונית. במסגרת המאמר של קוץ' ואחרים (Couch, Sykes, & Börstinghaus, 2011). התחדשות עירונית כרוכה במגוון פעולות התערבות שהשוני בניהן הוא סדר גודלן וקנה המידה שלהן, כאשר ההחלטה איזו פעולה לבצע תלויה במצב הנוכחי של האזור המתחדש. כך למשל, התחדשות עירונית יכולה להיות כוללת פינני שכונות עוני ואזורים מדורדרים ופיתוח מחדש של האזור, תוך לקיחה בחשבון אלמנטים חשובים אחרים כגון: שימור מורשת. מאמר נוסף של ארקן (Ercan, 2011) מפרט אודות גישה אחרת של התחדשות עירונית שעשויה לכלול שיקום אזור עירוני מקופח ועני על מנת לפתור בעיות רב-גוניות ולשפר את התנאים הפיזיים, כלכליים וחברתיים של התושבים שחיים באזור מבלי לפנותם (Ercan, 2011). מאידך, ישנן גישות ליישום התחדשות עירונית בקנה מידה קטן יותר אשר בדרך כלל מבוצעים למטרות בטיחות, הגדלת הקיבולת ושיפור הנגישות. המאמר של שמאי וחנאל (Shamai & Hananel, 2021) מסביר על שתי גישות אחרות ליישום התחדשות עירונית הנפוצות בישראל. האחת, שיפוץ בניין בודד (תמ"א 38) הכולל חידוש התשתיות הקיימות וחיזוק יסודות המבנה או הריסתו ובניית בניין חזק ועמיד יותר. גישה אחרת של התחדשות עירונית נקראת "פינוי בינוי" הדומה במאפייניה לתמ"א 38, אך מבוצעת בסדר גודל נרחב הרבה יותר. בפרויקטים מסוג אלה הורסים מתחמי בניינים שלמים ובונים מתחם חדש מודרני בעל תשתית חזקה ותומכת (Shamai & Hananel, 2021).

במסגרת המחקר הנוכחי אבחן את אופן יישום ההתחדשות עירונית בעיר חיפה ובפרט בעיר התחתית וקו החוף והנמל. זאת במטרה להבין מה היו העקרונות עליהם התבסס תכנון ההתחדשות העירונית והפיתוח, ומה גרם לצעירים להגיע ולהתיישב באיזורים אלו. כמו כן, לאמוד על האתגרים והחסמים שעמדו בפני מיישמי התוכנית, כמו גם, לבחון אלו השלכות היו לתוכנית זו על המרקם האנושי של העיר. ראשית, יש לספק סקירה קצרה אודות העיר חיפה ובפרט העיר העתיקה ונמל חיפה, ההיסטוריה שלה, הבנייה ותוואי הקרקע. המאמר של קידרון (Kidron, 2020) מספק הצצה להיסטוריה שלה ולמפגש הטעון בין החברה הערבית ליהודית בעיר. האינטרסים הלאומיים שבאו לידי ביטוי בפיתוח עירוני והדילמה של שימור המורשת מול קדמה וחשיבה אסטרטגית עתידית. מאמר נוסף של הליל ואחרים (Hilell & Allweil, 2021) מספק גם הוא הצצה להיסטורית