

תרבות כאמצעי להתחדשות עירונית

מאת

ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין*

רקע - היום אנחנו בונים את המעברות של המחר

מדינת ישראל רואה בהתחדשות עירונית כלי להגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי. כך למשל בסעיף 1 בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 נכתב:

"חוק זה מטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודד, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית... לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי."

תכנית מתאר ארצית המכונה תמ"א 38 מהווה את אחד הכלים השלטוניים להתחדשות עירונית. כך למשל נכתב בין היתר באתר מינהל התכנון:

"תמ"א 38 נועדה לחזק מבנים מפני רעידות אדמה... מעבר לחיזוק מבנים, יישום תמ"א 38 תורם רבות ל... ציפוף וניצול יעיל יותר של הקרקע, תוספת משמעותית של יח"ד חדשות באזורי הביקוש..."

במאמר משנת 2013, כתבתי כי בניגוד לעמדות השלטוניות הרשמיות, תמ"א 38 לא רק שאינה כלי להתחדשות עירונית, היא גורם מפריע¹:

"...תמ"א 38 מפרה את כל מה שהמחקר והניסיון ביחס להתחדשות עירונית מטיף לו. היא עוסקת במבנה בודד ואין לה דרישות סביבתיות מהיזם. היא לא מכירה באינטרסים של הקהילה שמעבר למבנה הבודד. היא לא מגבשת את הקהילה הסביבתית ואינה מצמצמת את תהליכי הניכור החברתי בה. היא לא מחייבת השקעה בתשתית חברתית ואינה דוגלת בערך תרבותי שהוא הכרחי להפחתת תחושות הניכור..."

באותו המאמר כתבתי על חולשתו של החוקר אל מול בעלי העניין, ובכללם המחוקק והתקשורת העומדים לרשותם. יכולתם של אלו האחרונים לייצר הד תקשורת ציבורי

* המחבר הינו שמאי מקרקעין בעל משרד פעיל, גיאוגרף המתמחה בתכנון עירוני באוניברסיטת תל-אביב ומרצה בתחומי התכנון והבנייה במוסדות אקדמיים. עד שנת 2007 כיהן כחבר ועדת ערר מס שבח שליד בית המשפט המחוזי בחיפה.

1. "התחדשות עירונית: תמ"א 38 כמקרה נבחן", מקרקעין יב/5 (ספטמבר 2013) 43-62 ואתר מקרקעין: www.mekarkein.co.il (להלן: "אתר מקרקעין").

ולגבות את עניינם בחקיקה יוצר סחף בציבור, שלעתים נופל קורבן ללא יכולת של ביקורת ממשית.

חלפו מאז שש שנים וכותרות חדשות נדחפות לתקשורת:

"...צניחה משמעותית במתן היתרי בנייה של תמ"א 38 בשנה האחרונה, כמו גם ירידה בקידום פרויקטים ברבעון הראשון של השנה עשויים להעיד על כך שהתמ"א תמה. רק השבוע התייחסה לכך מנהלת מינהל התכנון, דלית זילבר, שטענה כי תמ"א 38 הגיעה לסופה..." (ynet 28.6.2019)

"...תמ"א 38 אינה מייצרת התחדשות של עיר, אלא התחדשות של בניין ספציפי... היא נותנת מענה נקודתי ולא אסטרטגי. מבחינתי, תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית מסיימת את דרכה..." (מירוקבסקי, א. גלובס 1.7.2019)

"...תמ"א 38 אינה נותנת את הפתרון להתחדשות עירונית", אמרה בשבוע שעבר מנכ"לית מינהל התכנון, דלית זילבר..." (שם)

"...מי שעוקב אחרי ההתנהלות של המינהל בשנים האחרונות, לא יתקשה להבחין שמדובר בדפוס חוזר של קבלת החלטות אימפולסיבית, ללא כל בסיס מחקרי או מקצועי בנושאים הרי גורל. לעתים תכופות הרשות פועלת ומגיבה יותר כטוקבקיסט הקורא את אתרי הנדל"ן ופחות כגוף תכנוני מקצועי. הפעם, כך נראה, כשלה רשות התכנון בהחלטה קריטית ביותר. תמ"א 38 אינה עוד החלטה שולית במערך התכנון. התוכנית וביטולה נוגעות ישירות לכיסם של מאות אלפי ישראלים, שאת ערך נכסייהם העלתה, ומשמעותה מיליארדי שקלים..." (חורש, ה. דה מרקר, 7.7.2019)

"בניין שעובר תמ"א 38 מונע ממתחם שלם לעבור פינוי בינוי" (צור, ג. גלובס, 8.7.2019)

השינוי בשיח הציבורי, כאז כן היום, הגיוס התקשורתי לשיח וגיוס המחוקק, נובעים ממניעי עומק דטרמיניסטיים - הרצון לרווח כלכלי. נזקיה של תמ"א 38 היו ידועים כבר עם תחילת חקיקתה בשנת 2005². אולם לנוכח הכוחות הכלכליים המופעלים, השיקול המקצועי נדחק לזווית פינה.

סוכנים תקשורתיים ופוליטיים משתמשים ברטוריקה מניפולטיבית על-מנת לשלוט בשיח הציבורי. על-מנת להשפיע על הציבור הם מייצרים שיח המתעלם מעובדות ופונה לרגש ולאמונות אישיות רווחות. תופעה המכונה "post truth". אותם כוחות דטרמיניסטיים השואפים להעצמת כוחם הכלכלי מעוותים את המציאות. בשיח רגשי הם יוצרים ידיעות מזויפות (fake news) ובמינוח מניפולטיבי מעודן "עובדות אלטרנטיביות". האמת היא רק ברירה משלל אפשרויות. בנושאים מורכבים אין לציבור יכולת ממשית לברור משלל האפשרויות שהוצגו בפניו והוא נמשך לאלו המעוררות אצלו רגש, אמפתיה, אלו שמתאימות

2. ראו ברזילי, ב. "אפס בסולם ריכטר - השלכותיה הכלכליות של תמ"א 38", **מקרקעין** ה/1 (ינואר 2006) 77 ואתר מקרקעין.

לאמונותיו. הן בונות אצלו חלום, שכאשר יתרסק, יעמוד הוא לבדו אל מול מציאות עגומה והסוכנים ייעלמו כלא היו.

את המחיר משלם הציבור. הוא זה שמממן את הרווחים הכלכליים של בעלי העניין, המייצרים את השיח ומנווטים אותו לתועלתם. על כך נכתב רבות³ ואין הדיון עוסק בהיבט זה.

מאמר זה הנו הראשון מבין שני מאמרים בתחום האמנות במרחב העירוני. הוא הראשון בסדרה, חושף דרכים אלטרנטיביות המקובלות בעולם להתחדשות עירונית, חידוש ושיקום מתחמים בעלות ציבורית זניחה וללא ציפוף ותוספות בנייה. דרכים שתצמצמה את הניכור החברתי השורר במקומות הדורשים שיקום, תוך שיתוף הציבור, חשיפת תרבויות מפוארות ושוקקות בקרב אוכלוסיות מקופחות והנגשתן למרחב הציבורי. עוד מאמר שיידחק לשוליים לקולות השיח הציבורי המניפולטיבי שיוצרים בעלי העניין. המאמר הבא עוסק באמנות הרחוב במרחב העירוני.

מטרת הדיון היא הרחבת השיח סביב התרבות הקהילתית ושילובה במרחב העירוני ככלי לשיקום עירוני. טענת כותב המאמר היא כי שילוב התרבות הקהילתית במרחב העירוני יעודד ויזרז תהליכי שיקום עירוני תוך הקטנת הצורך בציפוף מתחמים, צמצום תהליכי הניכור החברתי, שילוב של אוכלוסייה רחבה יותר בתהליכי השיקום העירוני תוך צמצום תהליכי ניווד של מדיניות הזנחה עירונית ממקום אחד לאחר ויצירת תהליכי שיקום יציבים ושימורם לפרקי זמן ארוכים, לעומת השיקום הפיזי המתקיים היום בישראל.

מבנה הטיעון יתחיל בהגדרת המונח התחדשות עירונית. מינוח זה ילווה את הדיון. תיערך סקירה תמציתית של תהליכי שיקום באמצעות תרבות מקומית וקהילתית במספר שכונות בעולם ודיון מסכם על התרבות המקומית-קהילתית ככלי לשיקום מרחבי.

התחדשות עירונית מהי?

התחדשות עירונית היא שם כללי לתהליך בו אזור עירוני מדורדר ברמה כלשהי, מבחינה פיזית, חברתית או אחרת, משתקם וחוזר להיות חלק מרקמה עירונית פעילה.

תהליך התחדשות של שכונה יכול להתרחש באופן טבעי. דוגמה לכך היא אוכלוסייה מזדקנת, בה התושבים עוזבים את המקום מסיבות שונות כמו מעבר למגורים ייעודיים נוחים יותר לגילם ומצבם. לאותם מבנים שהתפנו נכנסות משפחות צעירות שמנצלות את המחירים הנמוכים. כאשר נאספות די משפחות צעירות, מתחיל לחץ פוליטי ולעתים מאורגן להתאמות וחיידוש פיזי של השכונה, החייאת תשתיות חינוך ושירותים, הרחבת דיור וכד'.

3. אחד המאמרים העוסקים בתופעה זו הוזכר בה"ש 1 לעיל.

התחדשות של אזור באופן טבעי בדרך כלל ארוכה. לעתים לרשויות יש עניין לזרז את התהליך תוך התערבות בשלבי. דוגמה לכך היא התערבות שלטונית בשיפור תשתיות, הקלות במיסוי עירוני ולעתים שינוי ייעודי קרקע.

התערבות חיצונית נוספת יכולה להיות של גוף יזמי מוביל. כוחו של היזם הבודד מצומצם ואין ביכולתו לעורר שינוי נרחב, אולם יזמים יכולים לזהות פוטנציאל כלכלי בתחילת תהליך שיקום של אזור, להקדים ולרכוש קרקעות ומבנים ובכך לזרז את התהליך.

המכנה המשותף למרבית תהליכי ההתחדשות העירונית בישראל הוא עלייה באינטנסיביות של שימושי הקרקע, בין בדרך של ציפוף בנייה ובין בדרך של תוספת שימושים. מדינת ישראל מגדירה את המטרה של פרויקט להתחדשות עירונית: "לחדש מרקמי מגורים ותיקים ובכלל זה לשפר, לשדרג, לחזק ולמגן בנייני מגורים ולשדרג שטחים ציבוריים ותשתיות"⁴.

עוד מציינת ההגדרה: "הפרויקטים כוללים לרוב הוספת דירות חדשות באזורי מגורים בנויים ותיקים, על ידי חיזוק ועיבוי על גבי מבנים קיימים או על ידי הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם... פרויקט התחדשות עירונית מהווה הזדמנות עבור בעלי הדירות לחזק ולמגן את דירותיהם, להרחיב את דירותיהם, ובכך לשפר את איכות חייהם ולהשביח את נכסיהם. בפרויקט מסוג זה הדירה הקיימת מורחבת, או נהרסת, ובמקומה נבנית דירה חדשה. זאת בלי שעלויות השיפוץ והבנייה מוטלות על בעלי הדירות..."⁵.

ההגדרה של תהליך התחדשות עירונית על-ידי המשרד הממשלתי הממונה על תהליכים אלו, חוזרת למודל השיקום הפיזי וממקדת את תהליכי ההתחדשות העירונית בשיקום מבנים והשבחתם תוך הזנחת שילובה של התרבות הקהילתית במרחב.

התחדשות עירונית במדינת ישראל

בשנת 1961 כשלוש עשרה שנים לאחר קום המדינה וקליטת גלי ההגירה הגדולים של פליטים מרחבי העולם, הוקם משרד השיכון ובישראל הוגדר העוני כבעיה לאומית. משמעות ההכרה היא העברת האחריות לטיפול בבעיית העוני מהמישור העירוני למישור הלאומי. בשנת 1963 פורסם דו"ח על שכונות המצוקה בישראל, אשר כונה "דו"ח אלמוגי", שמייך את שכונות המצוקה והציע דרכים לשיקום. המצוקה אז נתפסה בעיקר כבעיה פיזית ועל-כן הוצעו פתרונות תחיקתיים, בכללם פינוי והעברת מתיישבים לאזורי מגורים חדשים, הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים בצפיפות גבוהה יותר. ביצוע החוק נמסר לרשות לפינוי ובינוי אזורי שיקום. השיקול היה מתן פיצוי נמוך לדיירים הוותיקים וגביית סכומים גבוהים מהדיירים החדשים, כאשר ההפרש אמור היה לכסות את הוצאות השיקום של הממשלה.

הדרך למימוש השיקום נתקלה בקשיים רבים. הקושי המרכזי נתפס אז כהיעדר מימון לגופים שמונו לביצוע השיקום ובעיקר מימון ראשוני, עד לשיווק הקרקע המאפשרת כיסוי הוצאות המימון. קושי נוסף היה היעדר מימון להוצאות ציבוריות גבוהות. רק עשרים ותשעה

4. "מהי התחדשות עירונית", מתוך אתר משרד השיכון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

5. שם, הי"ש 3.

אחוזים מההוצאות מומנו ממכירת הקרקעות והיתרה, שבעים ואחד אחוזים, הגיעה מתקציב ממשלתי דל. פינוי תושבים לאזורים אחרים לצורך שיקום שכונת המצוקה, ניידה את המצוקה למקום החדש. תושבים רבים החלו להתנגד לפינויים ונוצר תסכול רב.

בשנות השבעים, לאחר כישלונה של הרשות לבינוי ושיקום לעמוד ביעדיה, עבר הטיפול באזורי המצוקה למשרד השיכון, מתוך תפיסה שלמשרד זה יש אמצעים כלכליים רבים יותר מאשר לרשות לשיקום עצמה. אולם כפי שהתברר, הסיבות לכישלון לא היו רק אמצעי המימון. תפיסת השיקום כפעולה פיזית תקציבית ושיקולים כלכליים יזמיים, הביאו להזנחת הצרכים החברתיים וליצירת תחושות של ניכור חברתי בקרב אוכלוסיות נרחבות. פגיעה באתרי מורשת היסטורית וארכיטקטונית, פגעה במרקם החברתי והעדתי. הבעיה הועתקה ממקום אחד למקום אחר, אולם לא נפתרה. לצד המדדים הפיזיים של מבחני השיקום התווספו מדדים חברתיים והוכרו על פרויקט "שיקום שכונות" שנשען על תחזוקה מתמשכת של אזורים שנקבעו לשיקום, ובכלל זה גם על בסיס מדדים חברתיים. למרות הצלחות פה ושם, גם פרויקט זה נכשל. יתרונו הגדול לא היה בהצלחותיו המעשיות, אלא אלו התודעתיות - יצירת מודעות ציבורית נרחבת לתופעת שכונות המצוקה.

כישלון פרויקט שיקום השכונות של שנות השבעים הוליד תפיסות חדשות המבוססות על מודל של התערבות שלטונית. באותה העת כבר החלו לראות את הסיבות המרכזיות לשכונות מצוקה במרחק ממרכז העסקים הראשי (מע"ר) ובמבנה המשפטי של הבעלות בקרקע. בישראל העמידו במוקד השיקום את השיכונים הציבוריים שקמו על אדמות מזינה בסמוך להקמתה, בשולי העיר, אולם גם מודל ההתערבות השלטונית בטיפוח פיזי ומשפטי נתקל בקשיים, כי שכונות מצוקה נוצרות עם הזמן באופן דינמי: רמות הכנסה נמוכות מושכות תושבים להתרכז באזורים מרחוקים בעלי תשתיות לקויות, בדירות קטנות, הסמוכות למפגעים מקומיים; תהליכי בידול חברתי תורמים לתופעת הגירת אוכלוסיות וריכוזן באופן הומוגני; לכך נוספים בין היתר הגירת אוכלוסייה אמידה ממרכזי הערים בתהליכי גינטריפיקציה וחדירת שימושי מלאכה טורדניים באזורים שהתמלאו באוכלוסיות מהגרים ופועלים. מבנה משפטי המונע בעלות משפטית של תושבים על דירותיהם מצמצם את המוטיבציה להשקיע בתשתיות מקומיות.

ניסיונות העבר לימדו כי מתוך חוסר הבנה, השלטון נוטה לטפל בהיבטים שוליים של שכונות מצוקה. שכונות מצוקה סובלות מקיטוב חברתי. הצעות של חידוש דיור נשלטות על-ידי אינטרסים של יזמים. יזמים אינם עוסקים בטיפוח הון אנושי וחברתי בקהילה. לעתים הקהילה היא מכשול העומד מנגד לשאיפות של רווח כלכלי. שילוב מחדש של אוכלוסיות מנייד את הבעיה ומחביאה אותה מתחת לפני השטח. השלטון לא מצמצם את הפער הכלכלי ואת הקיטוב באוכלוסייה ומותיר את האזור "המשוקם" עם אוכלוסייה מקומית מקוטבת. לכך נוספות השפעות הגלובליזציה ותהליכי הגירה, חוקית ושאינה חוקית, המעמיקות ומנציחות את הקיטוב.⁶

כישלון גישות העבר להתמודד עם שכונות המצוקה והקיטוב החברתי הולידו גישה שונה, המתמקדת בקהילה ובתרבות הקהילתית כמנוף לשיקום חברתי שנגרר לשיקום פיזי. אלו

6. Lupton, R. (2003) *Poverty Street. Causes and consequences of neighborhood decline*, Bristol: The Policy Press.

נעשים בשיתוף ארגונים מקומיים כקבוצות לחץ על קובעי המדיניות בעידוד ממשלתי, תוך הגדלת משאבים לשירותים קהילתיים, תכנון ויצירת מרחבים ציבוריים לשימוש הקהילה המקומית והעלאת איכות החיים הסביבתית. בחלק מהמקומות מצומצמת הפעילות הנדל"נית במבנים ישנים ומתמקדת בדירות להשכרה⁷. גישות אלו הוכיחו את עצמן. במקומות בהם הוקמו ארגוני ניהול דיור בשיתוף קהילתי נמצאו אזורים נקיים יותר ובטוחים יותר. תיקונים שוטפים של דירות בבלוקים נעשים ביעילות ומהירות רבה יותר. לצד אלה התקיימו יותר אירועי תרבות, שהעצימו את תחושת השיתוף של הקהילה בשכונה.

בישראל ההתחדשות העירונית עדיין נתפסת כפעולה פיזית נדל"נית המכוונת אל היזמים ונעשית בדרך כלל באמצעות ציפוף שימושי קרקע. למרות ניצוצות פה ושם, פיתוח התרבות הקהילתית אינו תופס את מקומו הראוי, המאפשר את ההתחדשות העירונית ושיקום השכונות והמתחמים תוך צמצום הקיטוב החברתי.

תהליכי שיקום באמצעות תרבות קהילתית - סקירה השוואתית תמציתית

השיקום הפיזי שתפס מקום בהיסטוריה התכנונית בישראל, אינו ייחודי לישראל. כפי שתואר לעיל, למרות כישלוננו, חוזרת ישראל למודל זה בהעמידה את השיקום הפיזי במרכז של מודל ההתחדשות העירונית, בעוד בעולם הצטבר ניסיון בתהליכי שיקום אלטרנטיביים העומדים במרכז ההתחדשות העירונית. תהליכי חידוש ושיקום מתחמים בתהליכים האלטרנטיביים הם בעלות ציבורית זניחה ביחס להריסת מבנים, ניווד אוכלוסייה והקמה מחדש של בנייה צפופה הנהוגה בישראל. תהליכים אלו נעשים פעמים רבות ללא ציפוף ותוספות בנייה, או תוספות בנייה מצומצמות. להלן דוגמאות למספר שכונות בהן שימשה התרבות הקהילתית מנוף מניע להתחדשות עירונית. שכונות אלו הפכו משכונות נחשלות לאזורי ביקוש בעלי תנועה מסחרית ותרבותית ערה. הדיון מצמצם להצגת המודל. בחירת השכונות אינה מקרית, כל שכונה או אזור המפורטים לעיל, השתמשו במודלים שונים, בעלי מכנה משותף של שיקום חברתי והעמדת התרבות וצמצום הניכור החברתי במרכז המודל השיקומי, תוך שילובה של האוכלוסייה המקומית, צמצום הצורך בהתערבות שלטונית בציפוף בנייה והוספת שטחי בנייה רחבים.

גרמניה, ברלין - צפון וצפון-מערב רובע קרויצברג: שיקום באמצעות אמנות רחוב

רובע קרויצברג הוקם בשנת 1920. שלישי מתושביו בקירוב אינם אזרחי גרמניה. בתקופת המלחמה הקרה השתייך הרובע לברלין "המערבית" בסמוך לקו החלוקה בין מזרח למערב. משנת 2001 במסגרת רפורמת השכונות בברלין אוחד עם רובע פרידריכסהיין שעד לאיחוד היה חלק מברלין "המזרחית". מיקומו הקרוב לקו החלוקה מזרח-מערב טרם איחוד ברלין, הביא להזנחה יחסית של הרובע שהיה מוקף משלושת כיווניו בחומה. הפצצת בעלות הברית בשנת 1945 חלקים רבים מהשכונה ביחד עם ההזנחה המאוחרת, הביאה לנטישתו. למבנים הנטושים פלשו דיירים חדשים. אוכלוסיות מעוטות יכולת אכלסו את הרובע. האזור הפך לאחד העניים בברלין. במחצית השנייה של שנות השמונים החלו מהומות קשות בשכונותיו.

Richardson, Liz (2008) *DIY Community Action: Neighborhood Problems and Community Self-help*, Bristol: Policy Press.

לאחר איחוד ברלין נותר האזור פצוע - בתים הרוסים, עוני, אוכלוסיית פולשים רחבה באזור שהפך מאזור שוליים ליד חומת הגבול, לאזור שבמרכז ברלין המאוחדת הסמוך לנהר מרכזי בברלין (נהר ה"שפרה").

למרות מיקומו המרכזי החדש וסמיכותו לנהר הראשי, בחר השלטון שלא לשקמו בדרך נדל"נית של ציפוף בנייה. ציפוף האוכלוסייה עלול היה להחריף את המצוקה והעוני לאורך זמן. תחת זאת, פעל השלטון לשילובה של האוכלוסייה והירתמותה להפיכתו של המקום לאזור של תרבות מחאה. בעידוד השלטון הובאו למקום אמנים. עידוד יבוא ההון האנושי החדש נעשה באמצעות הענקת הטבות מיסוי מקומיות, הטבות בשירות צבאי ותמיכה ציבורית במיזמים אמנותיים. במשך הזמן נכנס למקום ציבור אמני מחאה חדש שהורשה לפעול בחירות אמנותית יחסית. ציורי קירות וגרפיטי כיסו כמעט כל מבנה מרכזי שנראה לעין. ההטבות והחירות החדשה משכו למקום צעירים רבים, ביניהם מתנגדי שלטון ואנרכיסטים, שהורשו להתבטא בחופשיות יחסית. הצטרף אליהם ציבור מהגרים שעסק בתחום המזון. האזור החל להיות שוקק מרבית שעות היממה. אמנות המחאה הניכרת מכל מקום משכה קהל תיירותי, נערכו תערוכות ופסטיבלים שונים, נפתחו דוכני מזון, מסעדות ומועדונים. המבנה הנמצא ברובע בו רוכזה הקהילה הגאה במסע הרצח שערך השלטון הנאצי בקהילה זו הפך לאתר מורשת. במשך הזמן, דעכה המחאה ונותרה מחאה שקטה אשר הופחתו בה גילויי האלימות. לאזור נכנסו סטודנטים רבים שנהנו מהפעילות התוססת ומהמחירים הנמוכים.

אופיו החדש של המקום הביא לביקושים מחודשים. יחד אתם החלו תהליכי ג'נטריפיקציה ועליית מחירי נדל"ן. אוכלוסייה חדשה זעיר בורגנית רכשה מבנים ואכלסה אותם. תהליכי שינוי אלו הובילו להתעניינות מצד חברות יזמיות ומסחריות. כיום מחאה רבה מכוונת ל"פציעת הנוף" במבנים מסחריים מודרניים, שכמותם הנמוכה יחסית, עדיין לא בולטת מאוד בנוף.

מגרש ריק להקמת מיזם של שטחי מסחר ומגורים נרכש מול אחד מצירי המחאה המפורסמים בעיר. היזמים השתמשו במיצג ככלי שיווקי. בשנת 2014 נמחק והושחר הציור, ככל הנראה בשילוב יוצריו. הם לא רצו שהציור ישמש על-מנת להעלות את מחירי הדירות במיזם.

רובע קרויצברג ברלין - אמנות מחאה⁸

8. צילום: בועז ברזילי (2013), טרם השחרת הציור בשנת 2014.



יוון, מיקונוס: שיקום באמצעות חיי תרבות

ריחוקו של האי והיותו לא מפותח ומאופיין במחירי נדל"ן זולים, הביאו אליו לפני כחמישים שנים אוכלוסייה שחיפשה ריחוק ומקום מפלט מההמולה העירונית. ריחוקו מהמרכזים העירוניים משך אוכלוסיות שאז נדחקו לשוליים וביניהם את הקהילה הגאה. במשך הזמן נתפס המקום כמרכז תרבותי לקהילה זו, מקום נופש ומסיבות, בתקופה בה טרם קיבלה הקהילה הכרה ציבורית רחבה ונדחקה לשוליים. שמע חיי הלילה והחברה משך למקום אוכלוסייה נוספת ומפורסמים. אחריהם לא איחרו להגיע יזמים ומשקיעים אשר זיהו פוטנציאל עסקי. אלו הקימו בתי מלונות מפוארים וניצלו את הלך הרוח למיזמי תרבות ובילוי. בתמיכת השלטונות התרחבו ההשקעות המקומיות. מדיניות שלטונית שרתמה את חיי התרבות לשיקום והתחדשות, הביאה לכך כי היום יוקר המחיה באי, המונה כ-10,500 תושבים, הוא מהגבוהים ביוון ובאירופה ואינו מעיד על המצב הכלכלי הלאומי בו שרויה יוון בשנים אלו.

לונדון, שורדיץ': התחדשות עירונית באמצעות תרבות ואמנות רחוב

שכונת שורדיץ' הוקמה על גדת נהר במזרח לונדון, ובמשך השנים הייתה מרכז משגשג לתעשיית ריהוט וטקסטיל. האזור המכונה east-end זכה להצלחה ושגשוג המתוארים בספרות התקופה הוויקטוריאנית. בין התעשיות המשגשגות הייתה תעשיית המשי שפיתחו עוד במאה השבע עשרה יהודי מזרח אירופה דוברי הרוסית שהיגרו למקום.

במאה התשע עשרה החל האזור לדעוך. שינויים בתובלה, שינויים דמוגרפיים, קשיים כלכליים והתנכלויות ליהודים שעמדו אז במרכז הייצור התעשייתי, הפכו אותו לאזור מוזנח בשולי העיר. אחרי מלחמת העולם השנייה והבליץ על לונדון⁹ הוא הפך למוקד של מצוקה, הזנחה ופשע.

9. הבליץ - כינוי שניתן להפצצות גרמניה הנאצית על בריטניה (בעיקר לונדון) במלחמת העולם השנייה.

בשלושים השנים האחרונות חל שינוי הדרגתי בעקבות ההחלטה השלטונית להקל על קליטת סטודנטים ואמנים. אלו הוציאו את עבודותיהם לרחובות. אמנות הרחוב יצרה התעניינות גם בקרב אמנים שמחוץ לשכונה, חלקם אמנים בין-לאומיים.

אוכלוסייה זעיר בורגנית שזיהתה הזדמנות עסקית בעיר המתרחבת פתחה במקום סניפים של חנויות אופנתיות, בתי קפה, מסעדות, מועדונים ורשתות אופנה - בעיקר אופנת וינטג', תוך שהיא רותמת את הטרנד התרבותי לצרכיה.

היום המקום מאופיין בציורי גרפיטי משתנים, מבוקש, מתחדש ומתויר, בין בתיירות פנים ובין בתיירות חוץ. פעילויות עסקיות של מזון ואופנה ניבטים מכל פינה. השכונה הפכה לאופנתית, ולבעלת תרבות אלטרנטיבית של אופנה ויצירה.

שורדיץ', לונדון - שימוש בנרטיבים מקומיים: רתימת הטרנד התרבותי לצרכים עסקיים¹⁰



ברזיל, סאו-פאולו - בקו-דה-באטמן: התחדשות עירונית באמצעות תרבות מחאה ועלילון (קומיקס)

בקו-דה-באטמן (Beco Do Batman) הוא אזור רווי ציורי גרפיטי על קירות בתי המגורים של שכונת וילה מדלנה (Vila Madalena) באזור המערבי של העיר סאו-פאולו בברזיל הנחשבת בעצמה לאחת מבירות הגרפיטי העולמיות. האזור שוקק תנועה. התצוגות מתנהלות

10. צילום: בועז ברזילי (2016), שוקולוטריה, נרטיב ועסקים.

ללא אוצר רשמי ובהסכמה שבין האמנים¹¹. אמנים רבים החלו להופיע בגלריות לאחר שהתפרסמו ועזבו את פעולתם ברחוב. חלקם נותרו ברחוב, גם אחרי שגשוגם בגלריות ובמרחב הפרטי.

קודם להפיכתו של האזור למרכז של אמנות רחוב הוא היה נטוש ומוזנח, ומאופיין בשימושי מלאכה בשולי שכונת יוקרה. עבודות האמנות בשכונה מבוססות על ביקורת חברתית. הן מעניקות השראה לקשיי היום-יום ותקוותיו, ויוצרות שיקוף של נושאים שונים העומדים על סדר היום של החיים בברזיל. שמו של האזור על שם ציור של באטמן, מראשוני הציורים במקום ואולי הראשון שבהם, המכסה את קירותיו של אחד המבנים המרכזיים במקום. באטמן, איש העטלף, דמות גיבור על בדיונית שנוצרה בחוברות קומיקס בשנות השלושים והארבעים, לוחם צדק נחוש בדאיפתו את הפשע באזורים פורעי חוק. אייקון תרבותי שזכה לפופולריות רבה.

ממקום של ניכור חברתי, הפכה השכונה למרכז אמנותי בה עבודותיהם של מפורסמי אמני הרחוב בברזיל. אמנות הרחוב שיקפה את הצד השני במטבע הניכור. אגדה מקומית המספרת על גיבור על שעל שמו קרויה השכונה מערבת רגש ודמיון ויוצרת תודעה חדשה המשתפת את התושבים המקומיים בחיי התרבות ובמרכז העשייה. התרבות והאמנות יצרו חיבור מחודש בין המרחב הפרטי לציבורי וגאוה מחודשת למקומיים, אשר בהדרגה גם נהנים מפריחה עסקית.

אמצות הברית - נודה, לאס וגאס: כישלון וניוון בשיקום עירוני המבוסס על תוספת נדל"ניות לצד תרבות ספורט משגשגת

החל משנות החמישים של המאה התשע עשרה שימש האזור המכונה היום "לאס וגאס" (בעברית "שדות המרעה") חקלאים מורמונים. בשנת 1864 הוכרה כמדינה ה-36 של ארה"ב. בשנת 1905 נערכה מכירה פומבית של 600 חלקות אדמה ולאחר רכישתן החלה התיישבות עירונית במקום. בשנת 1920 כבר היו בלאס וגאס 2,300 תושבים. בשנות השלושים אפשרה החקיקה המקומית גירושין וכך הפכה לאס וגאס באותם הימים לבירת הגירושין האמריקאית. באותן השנים הפכו ההימורים, שעד אז פעלו במחתרת, להיות חוקיים. שלטונות לאס וגאס אימצו את תרבות רומא העתיקה ושמו במרכזם את הבנייה המונומנטלית, חיי המין והשעשועים. במהלך שנות הארבעים הוקמו בעיר בתי מלון ועסקי הימורים ש"הפריחו את השממה", אשר בחלקם שלטו ארגוני פשע מאורגן (ביניהם היהודי שהיגר מרוסיה מאיר לנסקי, שהיה תומך נלהב למפעל הציוני¹²). משפטו של לנסקי בערוב ימיו נחרט בתודעה הציבורית: "מאוחר מדי למדתי שיותר קל ומשתלם לגנוב כסף מהציבור בדרכים חוקיות מאשר בדרכים לא חוקיות". בתחילת שנות התשעים עבר מרכז ההימורים ממרכז פרימונט¹³ לרחוב הסטריפ, המהווה את מרכז ההימורים היום. בתחום תרבות

11. אמנות הגרפיטי עומדת במרכזו של מאמר ההמשך.
 12. לקראת מלחמת העצמאות סייע ברכישת נשק והברחתו ליישוב העברי. כשביקש לעלות לישראל בשנות השבעים סורב בשל עסקיו הלא חוקיים. בשנות השמונים מת מדום לב.
 13. מכונה כך על-שם חוקר אמריקאי שמיפה את האזור באמצע המאה התשע עשרה.

הספורט מפורסמת לאס וגאס באמנויות הלחימה המשולבת (M.M.A) ובאגרוף ומהווה בירה עולמית בתחום לחימה זה.

בשנת 2008 החל משבר כלכלי בווגאס שנמשך מספר שנים. עם שקיעת עסקי ההימורים החלו להיכנס לעיר עסקי הייטק שממשיכים לנבוט שם גם היום. הרשויות מנסות להצניע את עסקי ההימורים ולצמצמם על-מנת למשוך אוכלוסייה צעירה ויזמי הייטק. תרבות עסקי השעשועים, ההימורים והמין, אשר פרנסה את העיר במשך שנים, עדיין מסייעת בכלכלתה, אולם מקומה הולך ופוחת. תרבותה הגוססת של העיר בתהליכי הדחקה ופינוי מקום לתעשיות מודרניות¹⁴:

”לאס וגאס היא אתר החושף באופן ברוטלי כמעט את הדילמות האסתטיות, המוסריות והפוליטיות של חברת השפע והגודש של הקפיטליזם... זוהי הצדעה מלנכולית לתרבות הקיטש, המצטטת וממחזרת את עצמה לדעת כדי לסחוט עוד ריגוש מן החלום האמריקאי הקולקטיבי. זהו סיפור גדוש בנוסטלגיה, אהבה ומרידות מפוכחת, החושף את התפאורה הנוצצת שמאחוריה מסתתרים בדידות וריק.”

בניגוד להבניית תרבות המבוססת על זהות קהילתית מקומית במקרים האחרים המוצגים לעיל, מנסה התרבות המקומית, בתמיכה שלטונית, לחקות ולשווק תרבות “שעשועים” כפי שהיא נתפסת אצל ההמון, מבלי להבנות אותה על אדני יצירה מקומיים. המרכז התרבותי של העיר מהווה רשת של מבני ענק החסרים את הפרופורציה האדריכלית. לא מתקיים דיאלוג עם האוכלוסייה המקומית ולא נוצרה תרבות מקומית המנסה לשלב את הקהילה המקומית ולצמצם תהליכי ניכור חברתי, תוך אימוץ תרבות מקומית יוצרת, למעט תרבות הספורט הפורחת במקום ומהווה מרכז עולמי בתחומי הספורט המרכזיים בה. הבחירה השלטונית בבנייה נדל”ניסטית, חיקוי של תרבות שפע קפיטליסטית באופן גדוש, יצרה בעצמה ניכור חברתי, הבא לידי ביטוי בין היתר, בקבצני הרחוב הפזורים בכל פינה וניסיונות פעילים להדחקה תוך אימוץ תעשיית הייטק מודרנית. אותה תרבות מקומית המבוססת על תרבות הגוף והספורט שאינה נשענת על יוזמות נדל”ן, משגשגת.

תרבות קהילתית ככלי לשיקום מרחבי - סיכום

ניסיונות להתמודד עם תופעות הניכור במתחמי השיקום זכו (בארץ ובעולם) להצלחה מוגבלת. תהליך ההתחדשות העירונית כאמור ברישא דיון זה, נשען בישראל על מודל השיקום הפיזי וממקד את תהליכי ההתחדשות העירונית בשיקום מבנים והשבחתם תוך הזנחת שילובה של התרבות הקהילתית במרחב. מה שמכונה בישראל “התחדשות עירונית” מתמקד בחידוש דיור וציפוף בנייה. הוא נשלט על-ידי אינטרסים של יזמים ומהווה טאטוא של בעיית הניכור החברתי מתחת לפני השטח. השלטון שאינו מתמודד עם השוויון, מותיר

14. גורביץ, ד. ערב, ד. (2012), אנציקלופדיה של הרעיונות - תרבות, מחשבה, תקשורת, הוצאת בבל, גרסה מקוונת 2016.

את האזור "המשוקם" עם אוכלוסייה מקומית מקוטבת. קיטוב זה הולך ומעמיק עם התרחבות השפעותיהם של תהליכי הגלובליזציה.

המחקר מלמד שבדרך של שיתוף הקהילה ושיקום סביבתי, תוך הרחבת התשתית והשירותים הקהילתיים, הצליחו רשויות להשיג תוצאות ממשיות למשתכנים. תחושות ההזדהות הביאו להגברת הפעילות העסקית והתרבותית במתחמים אלו.

במאמר זה הוצגו מספר שכונות ברחבי העולם בהן שימשה התרבות הקהילתית מנוף להתחדשות עירונית. שכונות אלו הפכו משכונות נחשלות לאזורי ביקוש בעלי תנועה מסחרית ותרבותית ערה. במקומות שנסקרו הביא שילוב התרבות המקומית להפחתת תחושות ניכור, נוצר תהליך בו שילוב תרבותי ואמנותי אפשר שיתוף פעולה תוך זהות אינטרסים בין הקהילה המקומית לאמנים. הרחוב הפך ל"מוזיאון פתוח" בו משתתפת ומתגאה הקהילה המקומית. הסחף לכיוונו של הטרנד החדש הביא למקום הזדמנויות עסקיות בפעילויות משלימות ומשולבות כמו בתי קפה, חנויות אופנה, גלריות וכד'. אלו הביאו עמם שגשוג כלכלי ממנו נהנתה במישרין האוכלוסייה המקומית. מכנה משותף נוסף לשכונות שנסקרו לעיל, הוא ששיקום והתחדשות פני האזור לא נעשו על-ידי פרויקטים נדל"ניים שאפתניים של יזמים פרטיים.

דוגמה שונה שהובאה לעיל היא לאס וגאס. רחוב הסטריפ בלאס וגאס, הוא מקרה המצביע על המגמה ההפוכה לשילוב תרבות מקורית אותנטית וצמצום של תהליכי ניכור חברתי. שם התקיים ניסיון לייצר תרבות מקומית אלטרנטיבית הנשענת על מונומנטים נדל"ניים שאפתניים של יזמים פרטיים. השלטון נאלץ כיום להתמודד עם אטרקטיביות יורדת ותהליכי ניכור חברתי. הוא מנסה לצמצם ולדחוק את אותה תרבות אלטרנטיבית אשר יצרו בעלי הון שאפתניים באמצעות רגולציה, המבוססת על חיקוי ושימוש בנרטיב תרבותי לגריפת הון כלכלי, ללא טיפוח תרבות מקומית יוצרת ואותנטית.

בישראל קיימת התערבות ממשית של השלטון בתהליכי ההתחדשות העירונית. הדבר אפשרי בין היתר עקב אי הפרדת רשויות בשלטון המקומי המגבירה את תלותם של נבחרי הציבור בכוחות יזמיים. שיקום סביבתי תרבותי אינו חופף בהכרח לסדר העדיפויות של יזמי הנדל"ן השואפים לרווח בזמן קצר, ולפיכך תומכים בהגדלת הצפיפות באזורים יוקרתיים. הם מכוונים לאזורים בהם ניתן יהיה באמצעות ציפוף להשיג קרקע ולשווקה ברווח יזמי סביר ומהיר. כתוצאה מציפוף הבנייה ללא שיפור סביבתי באיכות החיים, וללא פעילות ממשית לצמצום הקיטוב, נוצרים מתחמים משופצים למראית עין, שגורלם לימים נגזר.

אזורי המצוקה ומתחמי השיקום בארץ ועולם הם בעלי מאפיינים שהמכנה המשותף להם הוא תחושות ניכור של האוכלוסייה המקומית. הניסיון העולמי מלמד ששיתוף הקהילה ושיקום סביבתי, תוך הרחבת התשתית והשירותים הקהילתיים, הצליחו להשיג תוצאות טובות באזור נקי, בטוח ומתוחזק, אשר הביא מצדו לתחושת הזדהות ולקיומם של אירועים תרבותיים במסגרת הקהילתית. אלו מצדם היוו כוח משיכה להון אנושי וחוזר חלילה. שילוב תרבות מקומית יוצרת לא נעצר בתחושה טובה זמנית. עצם קיומה בשיתוף הקהילה מגדילה את תחושת השיתוף של הקהילה בשכונה. קהילה שיש בה פעילות תרבותית מהווה מוקד משיכה, שיש בכוחו לשפר את ההון האנושי בשכונה ואף להגדיל את הכוח הפוליטי בפני קובעי המדיניות.

שינוי כזה עלול לאיים על השלטון באמצעות יצירת קבוצות לחץ איכותיות, במקום אוכלוסייה מקומית מקורית שהיא בעלת תחושות של חוסר אונים וחוסר אמון במערכת ואינה מהווה איום ממשי על השלטון, באשר היא חסרה את יכולת ההתארגנות וההון לכדי כוח פוליטי ממשי.