

# התחדשות שכונת הדר בחיפה.

סיכום מחקר מלווה

ירון יבלברג, יניב קוממי – מכון דו-עת

## 1. הקדמה

תופעת הקהילות וקבוצות המשימתיות (קהילות צעירות) מתקיימת בישראל בצורות שונות ובהיקפים שונים מזה כ-25 שנה. עם זאת, למרות מרכזיות התופעה והמחקר הרב שמלווה אותה, קיים קושי ביכולת למדוד באופן אמפירי את השפעת פעילות הקהילות על השכונות בהן הן מתקיימות. הקושי נבע משתי סיבות עיקריות: 1. מספר קהילות מצומצם ביחס לגודל השכונה (קהילה של כמה עשרות חברים בתוך שכונות בנות עשרות אלפי תושבים) 2. קושי בהגדרת מדדים המשקפים צמיחה או התחדשות עירונית. עוד לפני שניגשנו למחקר זה, היה ברור כי בשכונת הדר בחיפה קורה "משהו". ראשית, הכמות הגדולה של קהילות משימתיות על פני שטח ג"ג מצומצם יחסית, העלו את הסיכויים לנראות ברורה של השפעת פעילותן. שנית, ברמת השיח, דובר על שינויים בשכונה, מגמות של צמיחה, פעילות אזרחית אינטנסיבית ועוד. תנאים אלה הביאו לבחירה לערוך את המחקר בשכונת "הדר", כפילוט עבור המדדים שאותם פיתחנו להערכת צמיחה או התחדשות שכונתית (במובן זה, המחקר נערך בגישה של "חקר סיפור הצלחה" אם כי היינו צריכים כמובן לתקף את התחושה בדבר שינוי חיובי). להלן דוגמה לביטוי של התחושה הזו:

*"בשנים האחרונות הדר עוברת שינוי חיובי – האווירה ברחובות קצת אחרת, הפיזיות של השכונה קצת השתנתה, אתה רואה אנשים נורמאליים הולכים ברחוב פתאום יש סטודנטים ומשפחות צעירות מסתובבות ברחוב.... כשלמדתי באוניברסיטה ב-2002 אף אחד לא גר שם... זה היה נחשב קטסטרופה ולקראת סיום התואר 2008 פתאום הרבה חברים גרו שם בהדר. פתאום אנשים שיכולים לגור במרכז הכרמל בוחרים לגור שם. נפתחות שם חנויות קורים דברים... אפשר ללכת במנהרה שהייתה פעם מצחינה..."* (מנהלת התכנית הלאומית, תושבת חיפה).

שכונת הדר הוקמה ב 1909 ובמשך שנים ארוכות הייתה "פאר" הכרמל, שם שכנו הטכניון הישן, מוזיאונים וגנים רחבי ידיים. הידרדרותה של השכונה החלה בסוף שנות ה 80 של המאה הקודמת, עקב הזנחה מתמשכת מצד הרשות ומצד המדינה ובמקביל, קליטת עלייה מסיבית מארצות ברה"מ לשעבר. השינויים הפיזיים והדמוגרפיים הביאו לדחיקה והגירה החוצה של אוכלוסיות חזקות ותיקות. בראשית המאה ה 21, שכונת הדר נחשבה לאחת השכונות הקשות בחיפה – מוכת פשע, סמים, זנות, מבנים נטושים ואוכלוסיות מצוקה. סיפור ההתחדשות של השכונה מתחיל קצת אחרי מלחמת לבנון השנייה עם החלטת העירייה על שיקום השכונה (2005). כיום (2015), השכונה נמצאת במקום אחר לגמרי מכל הבחינות. מחקר זה מנסה לתאר בצורה מדידה את השינויים שחלו בשכונה ובמיוחד את מקומן של קהילות וקבוצות משימתיות בהתפתחות זו.

אנו מבקשים להודות למר יעקב ברודר, ראש מנהלת הדר, ולצוות המתנ"ס על הסיוע והתמיכה. לגב' יעל שפירא, הממונה על השכונה מטעם מחלקת הרווחה ולצוות המחלקה, על שיתוף הפעולה. לד"ר חיה ג'משי, מנהלת קרן שחף שהחליטה על קיום המחקר ולצחי בן הגיא מקרן שחף על הליווי הצמוד והסיוע בעת הצורך.

## מטרות המחקר

1. הבנת והמשגת התנאים המיוחדים שאפשרו את השינוי בשכונה (איתור תנאים להצלחה).
2. הגדרת מדדים להתחדשות השכונה ובדיקתם. מדדים המשקפים את השינויים שחלו בשכונת הדר – החל מתנאים פיזיים ועד תחושות התושבים והקהילה.
3. ייצור מסד נתונים שיהווה בסיס לנקודת השוואה עתידית להתחדשות השכונה.
4. הבנת חלקן של הקהילות המשימתיות בתהליך השינוי.
5. פיתוח מודל להערכת צמיחה/התחדשות עירונית לצורך מחקר עתידי.

## **1.1 רקע – קהילות**

המושג "קהילה" אינו אחיד וברור, הוא מומשג בדרכים רבות ושונות. כאשר ברוב המקרים יש דגש על קבוצה, החיה במתחם גיאוגרפי מסוים ובעלת נורמות ומטרות משותפות, שחבריה נמצאים במערכת יחסים בעלת תדירות אינטראקציה מרובה. בהמשגה העיקרית של קהילות מקובל לזהות שני סוגי קהילות עיקריים (דביר, אוהיון וזיוון, 2012):

א. קהילות מקום (Communities of Location) – הגדרה זו מתייחסת לקהילה כגוף בעל זהות של מקום פיזי, גאוגרפי. משום כך קהילות מוגדרות בפריזמה זו בדרך כלל על ידי הגדרת גבולות פיזיים, המפרידים בין קבוצת אנשים אחת לרעותה. ראייה המקובלת את הסוג הזה של קהילה מציבה את קיומה של הקהילה כפועל יוצא של החיים במקום מסוים.

ב. קהילות משימתיות (Intentional Communities או Communities of Interest) – קהילות שאינן מוגדרות ככתובת מגורים, כי אם כקבוצת אינטרס או קבוצה פונקציונאלית. הראייה המכוונת במקרה הזה מדגישה את הכוונה מאחורי הקמת הקהילה והחברות בה. קהילות הייעוד ייחודיות בכך שלמרות שהכוונתן מכוונת מטרה הרי שמערכת היחסים שבבסיסן מקיפות את כל תחומי החיים ומייצרות אורח חיים משותף.

## **1.2 התפתחות קהילות משימתיות בישראל**

הקהילות המודרניות מהוות המשך לחיים הקהילתיים שאפיינו את היהודים בתפוצות (דביר, אוהיון וזיוון, 2012) בישראל בעבר הייתה בולטות לקהילות שיתופיות, בדגש על קיבוצים. כיום המניע העיקרי להתלכדות קהילות היעוד בארץ אינו התבודדות, או ריחוק מהחברה הסובבת, אלא פעולה למען תיקון החברה. קהילות היעוד כיום בארץ מעורבות יותר עם החברה הסובבת מבחינה כלכלית, חברתית ופוליטית (אברהמי ומנור 2006).

תופעת הקהילות של צעירים בישראל, החיים בערים השונות ברחבי הארץ כאורח חיים ייחודי הולכת ומתרחבת, והינה בעלת משקל בהתפתחות החברה הישראלית. כיום חיים 10,000 חברים בכ 200 קהילות במעל ל 70 ערים ברחבי הארץ (קרן שחף, 2015- לא יודע איך לכתוב) ביטוייה ניכרים הן ברמה המקומית, הן ברמה האזורית והן ברמה הלאומית. לביא (2010) מציין כי "מראשית שנות ה-90 החל פוקד את ישראל גל של התיישבויות אידיאולוגיות מגוונות, על רקע משברים חברתיים, תרבותיים וכלכליים שונים, ולאור צמצום המעורבות של המדינה ומוסדותיה במרקם החברתי והמרחבי. מרבית ההתארגנויות הללו רואות את עצמן, ונתפסות על ידי הסובבים והמושפעים על ידיהן כניצנים של חלוציות ישראלית מתחדשת של שנות ה-2000. ההתארגנויות מגיעות ממגוון כיוונים, כאשר שני המרכזיים שבהם הנם צעירים מהציונות הדתית מחד ; וצעירים ממעמד הביניים החילוני מאידך".

דביר, אוחיון וזיוון (2012) אבחנו כי הקהילות בישראל נבדלות מקהילות בעולם בכמה היבטים מרכזיים:

- רמת הערכים המקוננים את הקהילה – בעולם לרוב זה סביב צרכים פנימיים של הפרט (התחזקות דתית או אידיאולוגית), בעוד בארץ יש חשיבות רבה גם להיבטים קהילתיים וחברתיים לאומיים.
- התייחסות לזרם המרכזי – בישראל, אל אף שיש ביקורת על הזרם המרכזי, הקהילות אינן בוחרות לפרוש מן החברה הסובבת, אלא מעורבות בה כדי להביא לשינוי (אברהמי ומנור, 2006).
- מיקומן הגיאוגרפי של הקהילות – בעולם קהילות הייעוד לרוב ממוקמות באזורים כפריים, בעוד שבישראל, כיום רוב הקהילות ממוקמות באזורים עירוניים בפריפריה הגיאוגרפית-חברתית.

### **1.3 משימה ודרכי פעולה של קהילות**

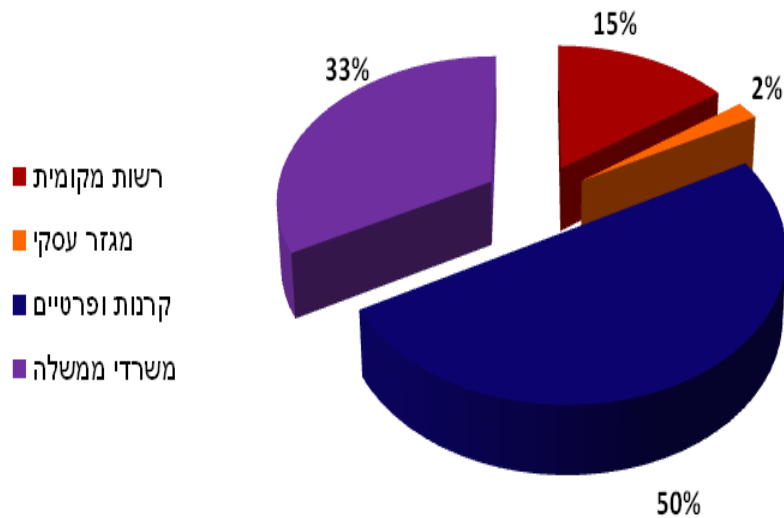
בקרב קהילות משימתיות בישראל, על אף הביקורת המופנית לעיתים כלפי הזרם המרכזי, קיימת מעורבות מכוונת, כמו גם רצון לפעול ולעיתים אף להתמזג עם החברה הסובבת. על פי לביא (2010) המייחד את הקהילות המשימתיות בישראל הוא רעיון מרכזי של: "התיישבות באזור נצרך, לרוב פריפריה גיאוגרפית ולא כלכלית-תרבותית, והקמת קהילה יציבה במקום שתשפיע במגוון אופנים לחיוב על הסביבה לרוב על-ידי חינוך ופעילות חברתית. הצד השני של הפעילות מתבטא יצירת חלופה חברתית-תרבותית בזעיר אנפין, מתוך צורך אישי-פנימי של חברי הקבוצה להתמודד עם החיים באופן שונה מהמקובל בזרם המרכזי של החברה".

תחום העשייה הפופולארי, אשר רלוונטי לפעילות של 97% מהקהילות הוא החינוך הבלתי פורמאלי. תחומים פופולאריים נוספים הם חיזוק הדימוי העצמי של תושבי השכונה/יישוב (84%), תחום זה קשור ליכולת לשינוע, ליכולת לסגל לתושבים תחושת חוללות עצמית. עוד תחומים פופולאריים שנמצאו הם שיפור פני השכונה (78%) וחינוך פורמאלי (77%) (דביר, אוחיון וזיוון, 2012). הפעילות ענפה ברמה המקומית של חברי הקהילה אשר מתמקדת בעיקר בתחומי חינוך, חברה ורווחה, מתבצעת לרוב באמצעות עמותות שהקהילות מקימות (רביב וג'משי, 2011)

התפלגות מקורות המימון של הקהילות<sup>1</sup> (37 קהילות הנתמכות על ידי קרן שח"ף)

---

<sup>1</sup> (רביב וג'משי, 2011)



מהמחקר של דביר אוהיון וזיוון (2012) עולה כי אחת הדרכים המוצלחות לשמור על קיימות הקהילה ופעולותיה היא שיתוף פעולה עם גורמים יציבים כמו משרדי ממשלה, מחלקות בעירייה, גופים ממוסדים וכו'. בחלק מן הקהילות שנבדקו במחקר נמצא כי עשייתן והצלחתן של הקהילות מהוות בסיס לצמיחת פרויקטים אחרים דבר שמחזק את הקיימות של הקהילה לאורך זמן.

#### **1.4 השפעה של הקהילות**

לביא (2010) סבור כי מידת השפעתן של הקהילות על החברה הישראלית תיבחן במהלך העשורים הקרובים, אך ניתן כבר לייחס מספר הישגים לקהילות מכמה בחינות:

- בחינה דמוגרפית – מאות משפחות מבוססות מבחינה סוציו-אקונומית הגיעו לעיירות פיתוח.
- עשייה חברתית – גרעיני ההתיישבות עוסקים ב כ-150 פרויקטים חברתיים וחינוכיים. כ-7150 איש מקבלים שירות קבוע במסגרת הפרויקטים האלה. יותר ממאה אלף איש משתתפים מדי שנה בפרויקטים חד פעמיים.
- חיזוק תחום החינוך, כ"א להוראה

## 1.5 סוגי קהילות בישראל<sup>2</sup>

קבוצת מחנכים: קהילות אשר צמחו מתוך תנועות הנוער כגון הנוער העובד והלומד, מחנות העולים, דרור ישראל ועוד. מתוך אידיאל חברתי ובהמשך לחזון התנועה, התנועה הקימה קהילות (גרעינים) ברחבי הארץ אשר מונות בוגרי התנועה משכבה מסוימת.

קיבוצים עירוניים: קהילות הממשיכות את האידיאל הקיבוצי (בהיבט חברתי כלכלי) במסגרות עירוניות. בסה"כ מונים הקיבוצים כ-500 נפש (לביא, 2010)

גרעינים תורניים: קהילות אשר צמחו מתוך הציונות הדתית ומבוססות לרוב על כולל או ישיבה העומדת במרכזם, מתוך רצון לתרום לחברה הישראלית ולחזק ערכים יהודים גם יחד. מספר הגרעינים בארץ מוערך על יד לביא (2010) בכ-50 קבוצות הכוללות 7000 אנשים.

קהילות עצמאיות צעירות: קהילות צעירות יחסית, הן מבחינה וותק הקהילה והן מבחינת גיל חבריה, אשר אינן מחוברות לתנועה או רשת כלשהי. לביא (2010) מעריך כי הן מונות כ-1500 נפש כיום.

קהילות בני המקום/שאינם בני המקום: קהילות שחבריהם התגוררו טרם התאגדו לקהילה. מתוך הקהילות שחבריהן הם בני המקום קיימות שתי גרסאות שונות: 1. התאספות סביב משימה או אינטרס משותף, אך חבריה אינם משתייכים בהכרח לרקע אתני/עדתי משותף. 2. חברי הקהילה משתייכים לאותו מגזר או מוצא (ילידי אתיופיה, קווקזים, דרוזים, ערבים).

## 2. מתודולוגיה

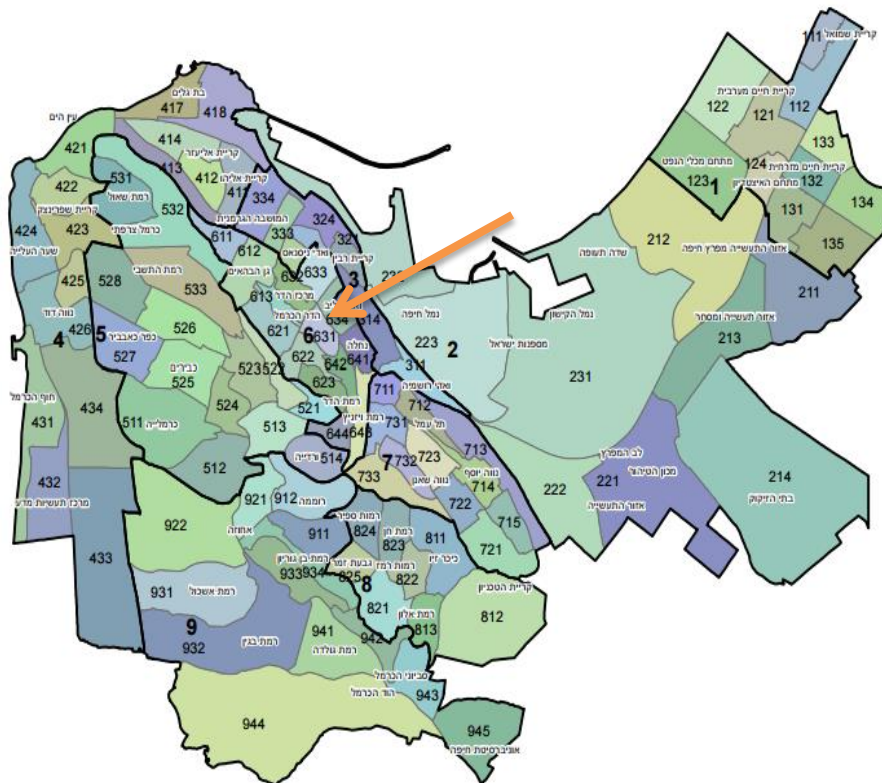
המחקר התבסס על שילוב של מאמצים איכותניים וכמותיים. החלק האיכותני כלל כ-20 ראיונות עומק עם בעלי תפקידים (ראה נספח – מרואיינים) ו-2 קבוצות מיקוד (עם חברי הקהילות הצעירות ובעלי תפקידים בשכונה). מטרת החלק האיכותני הייתה להבין את ה"סיפור" של השכונה, כפי שמתארים אותו התושבים ובעלי עניין אחרים. ההנחה הייתה כי

<sup>2</sup> (דביר, אוהיון וזיוון, 2012)



ה"סיפור" יחשוף את נקודות המבט של גורמים שונים ויאפשר הגדרה כללית יותר של תנאים  
הצלחה בהתחדשות עירונית/שכונתית. החלק הכמותי כלל סקר מדלת לדלת בקרב כ 200  
תושבי השכונה המתגוררים באזור המכונה "המלבן"<sup>3</sup>. זהו האזור שבו ממוקדים המאמצים  
העירוניים והאזרחיים והוא כולל כ 12,000 תושבים (מתוך כ 40,000 בהדר כולה). מכיוון  
שחלק ניכר מן האוכלוסייה באזור זה היא דוברת רוסית, הסתייענו בסוקרים דוברי רוסית  
ובכאלה שהם תושבי השכונה.

להלן מפה של חיפה ושכונת הדר בתוכה :



<sup>3</sup> המלבן כולל שלושה אזורים סטטיסטיים – 631, 634, 641

ציר הזמן המקוצר שלהלן, מבוסס על האופן שבו ראו מרבית המרואיינים את השינוי בשכונה. הוא מייצג נקודות עיקריות בסיפור שמתחיל בהתדרדרות השכונה בסוף שנות ה-80 וב-2015 נראה כנמצא בתחילת ההתחדשות שלה (כאשר לכולם ברור שהדרך עוד ארוכה והאתגרים מרובים). את התחושה שעולה מן הסיפור הבנו עוד לפני תחילת המחקר ובראיונות הראשונים. המטרה שלנו הייתה לתרגם תחושה זו לשפה של תוצרים, תוצאות ומדדי הצלחה.

## 2.1 התפתחויות בציר הזמן :

- **1909-1910** - הקמה. שכונה יהודית ראשונה בחיפה. תוכננה כעיר גנים.
- **שנות ה-30-70** הדר הכרמל מרכז העיר כשכונת מגורים יוקרתיים בעלי ערכים אדריכליים ראויים לשימור, מרכז מסחרי ותרבותי.
- **אמצע ה-70** תחילת תהליך העזיבה של האוכלוסיות המבוססות לשכונות המתפתחות בחיפה, תוצאת לוואי של התהליך הייתה סגירה של שירותים רבים כגון: מוסדות החינוך ומוסדות התרבות. נטישת מסחר לטובת קניונים ושכונות חדשות.
- **שנות ה-80** ירידה משמעותית בפעילות המסחרית ובנייני מגורים רבים נטושים.
- **תחילת שנות ה-90** כניסה של אוכלוסייה חרדית בעיקר במזרח השכונה, אוכלוסייה ערבית ואוכלוסיית עולים מגל העלייה מבריה"מ. הכניסה המסיבית של העולים לשכונה מאפיינת אותה כשכונת מעבר בה חלק גדול מהמגורים בשכירות וברגע שהעולים מתחזקים כלכלית עוזבים את השכונה ואליה נכנסה אוכלוסיית עולים חדשים יותר.

- **תחילת שנות ה- 2000** משרד הביטחון משקם בשכונה אוכלוסיית משפחות פלסטיניות משתפי פעולה ומתחיל תהליך של ההגעה של אוכלוסייה ערבית ממזרח ירושלים והכפרים.
  - **תחילת 2005** הקמת הוועדה ברשותו של פרופ' צבי איזיקוביץ לשיפור איכות החיים בהדר. הוועדה ממליצה להקים מנהלת התחדשות עירונית בהדר.
  - **אמצע 2005** הקמת קהילת הדר מנהלת חברתית המובילה שינוי בתחומים שונים בשכונת הדר.
  - **2006** – כניסה של קיבוץ המחנכים לשכונה.
  - **2006** - החלטה אסטרטגית על הכנסת אוכלוסיות צעירות.
  - **2008** - כניסת הקהילות הראשונות – הגרעין התורני, דרור ישראל וקיבוץ המחנכים.
  - **2008** - כניסת תכנית מוטב יחדיו והשת"פ שנוצר עם מחלקת הרווחה .
  - **2009** - שיתופי פעולה עם המשטרה – המקרה של התחדשות הגן הציבורי.
  - **2007-2015** כניסה של קהילות נוספות, הקמת רשת קהילות בוסתן, הקמת כפר הסטודנטים וקהילות מדרגה שנייה (קהילות בוגרים וכו).
  - **2009-2015** הקמת והפעלת הרשת הקהילתית (בהובלת מחלקת הרווחה).
  - **2011-2015** ריבוי שעות התנדבות, פרויקטים ופעילות חברתית (חברי קהילות, מלגות לסטודנטים והקמת קהילות סטודנטים).
  - **2012-2015** התחדשות רחובות מסדה והלל ויצירת אופי שכונתי.
  - מאבקים ציבוריים – לדוגמה הגבלת הקומות בבניין לבנייה מ 22 ל 13.
- [\(/http://bhaifa.org/2014/10/04/hadar-tower\)](http://bhaifa.org/2014/10/04/hadar-tower)

## 2.2 מדדי מצב השכונה (Neighborhood Status Indicators)

בספרות המחקרית נעשו מספר ניסיונות להגדיר מדדים המשקפים קהילתיות ושינויים במרחב החיים הקהילתי. הבולטים שבהם הם מדד החוסן הקהילתי הנתפס שפותח ע"י השירות לעבודה קהילתית במשרד לשירותים חברתיים (פרס וליסצה, 2008)<sup>4</sup> ומדד איכות החיים הקהילתי (מדד המא"ה) שפותח ע"י החברה למתנסים. המדד שאנו מציעים שואב ממדדים אלה וממקורות נוספים אך מציע דרך חדשה ופשוטה יותר להגדרת מצב השכונה באופן מקיף והוליסטי. ההבדלים בין המדד המוצע למדדים הקיימים בא לידי ביטוי בשני פרמטרים – (1) פשטות יחסית במדידה והשוואה עתידית או בין שכונות ו (2) הוליסטיות ושילוב של מדדים סובייקטיביים ואובייקטיביים. להלן מרכיבי מדד מצב השכונה שאנו מציעים ושלאורם נבנה מחקר זה :

- **כלכלי** – בא לידי ביטוי בערך הנדל"ן, רמת מחירי השכירות, הכנסה לנפש, שיעור התעסוקה,
- **ביטחון אישי** – תחושת ביטחון, תחושת סיכון, אמון בגורמים כגון משטרה ומוקד עירוני, גורמים שבהם נעזרים וכיו"ב
- **סולידריות ותחושת קהילתיות** – עמדות ותחושות כלפי שכונתיות, קשר לשכונה, פעילויות קהילתיות בשכונה ועוד.
- **כמות ואיכות השירותים החברתיים בשכונה** – גני ילדים, גנים ציבוריים, מתנ"ס, קופת חולים וכו'

לגבי כל קטגוריה נאסף מידע בצורה איכותנית (ראיונות עומק) וכמותית (סקר תושבים וניתוח נתונים קיימים). בנוסף, נבדקו עמדות התושבים כלפי נוכחות הקהילות הצעירות והשפעתן על השכונה.

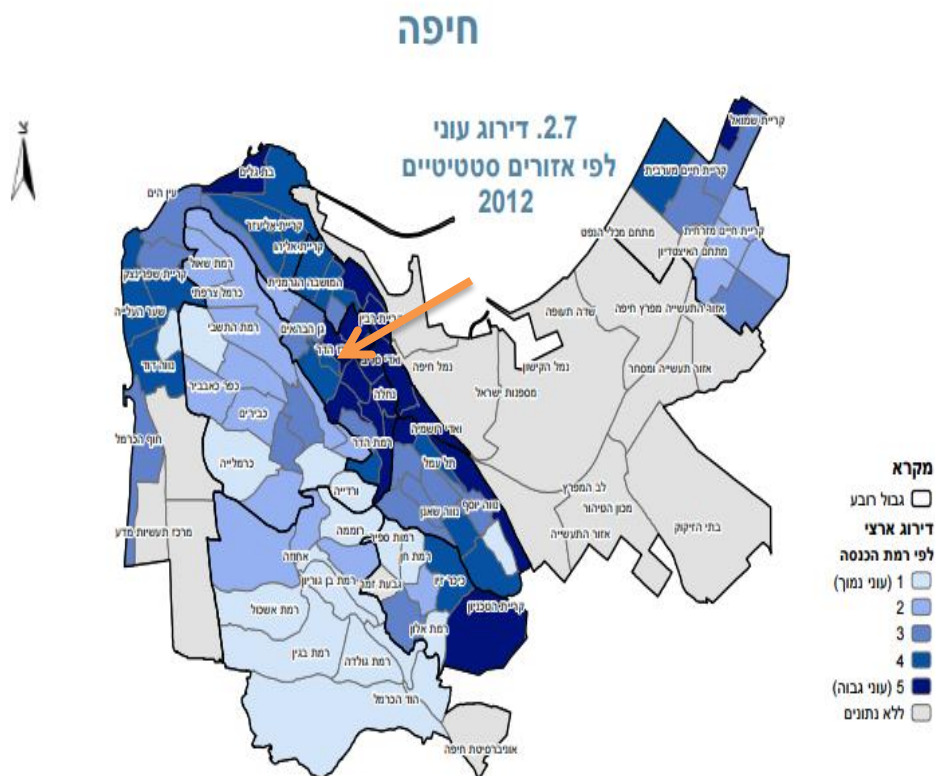
<sup>4</sup> המדד עבר פיתוח ב 2011 למדד חוסן קהילתי ארצי. (להד, אהרונסון – דניאל, לייקין, כהן, 2012).

### 3. תוצאות

#### 3.1 כלכלי

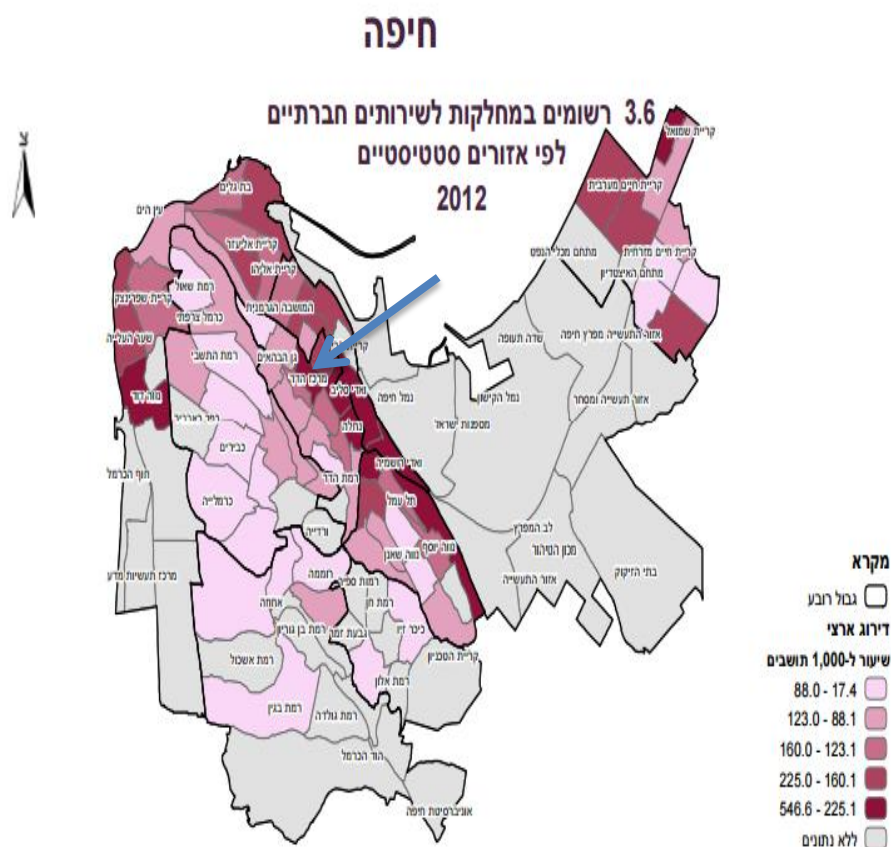
##### 3.1.1 עוני

בדירוג העוני של הלמ"ס מ 2012, שכונת הדר מתחלקת לאזור שמוגדר עוני גבוה ביותר (מרכז הדר) ועוני גבוה. מומלץ לעקוב אחר הפרסומים הבאים לראות האם חל שינוי במדד זה.



### 3.1.2 רשומים במחלקות לשירותים חברתיים

גם במדד זה ע"פ סקר של הלמ"ס מ 2012 שכונת הדר מתחלקת בין שתי הקטגוריות הגבוהות : במרכז הדר : 225-546 מטופלים ל 1000 תושבים. בשאר השכונה : בין 160-225 מטופלים ל 1000 תושבים. מדד זה מעיד גם הוא על הרכב האוכלוסייה שכוללת משפחות רבות שנמצאות במצבי סיכון.



### 3.1.3 ערך נדל"ן

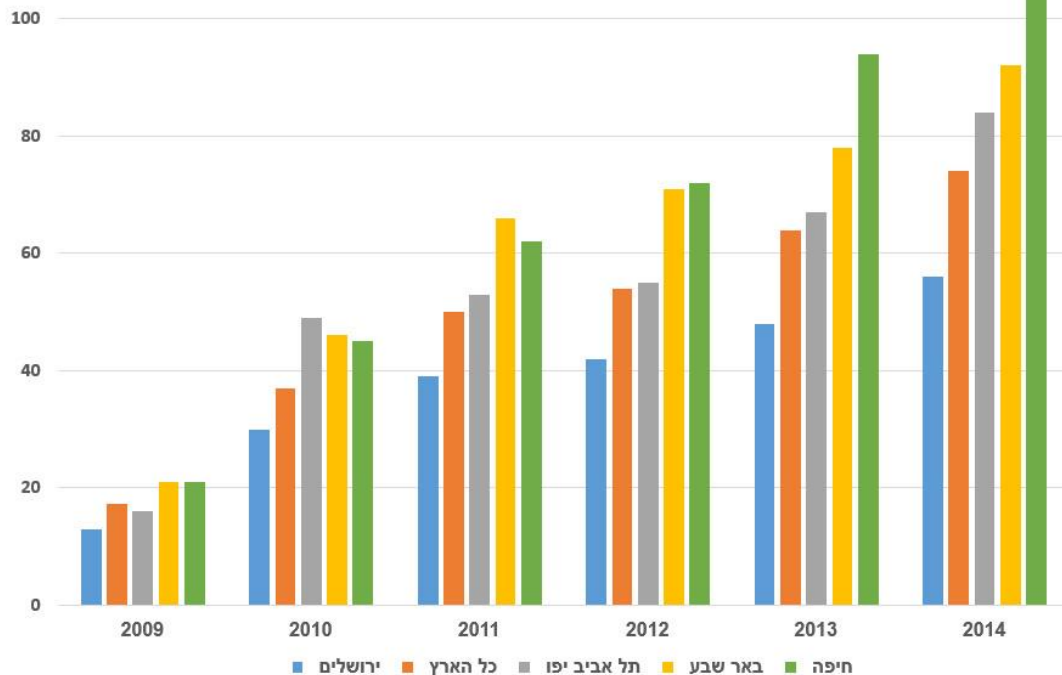
ערך הנדל"ן הוא אחד המדדים המשקפים את המצב הכלכלי בשכונה בצורה אובייקטיבית. ערך הנדל"ן מגדיר במידה רבה את הרכב האוכלוסייה – מי יכול לגור בשכונה בשכירות או כבעלים וכן הוא מגלם בתוכו את תחזיות הצמיחה הכלכלית של האזור (מתוך שיקול של משקיעים לקבל תשואה גבוהה על ההשקעה).

כל המרואיינים טענו כי בשנים האחרונות חלה עלייה משמעותית במחירי הדירות להשכרה ולמכירה. על מנת לבחון תחושה זו ניתחנו את הפרסומים האינטרנטיים של חברות השקעה וייעוץ נדל"ני בחיפה ואזור הצפון. בנוסף, נותחו טקסטים אינטרנטיים נוספים כגון כתבות במוספי נדל"ן, ראיונות עם אנשי מפתח בתחום וכיו"ב.

בחיפה בכלל, נרשמה העלייה הגבוהה ביותר במחירי הדירות בין השנים 2009-2014 :



עלית מחירי הדירות בערים הגדולות 2009 עד 2014



הסקירה הבאה מראה כי בהדר עליית מחירי הדירות נמוכה ביחס לשאר העיר אך התשואה על ההשקעה היא הגבוהה ביותר.

מתוך כתבה בדה-מרקר רחביה של צפון :

"דירת 2.5 חדרים בשטח של כ-70 מ"ר במרכז הדר תימכר במוצע ב-500-550 אלף שקל. שכר הדירה ינוע בין 1,900 ל-2,200 שקל לחודש - תשואה ממוצעת של כ-5%. במהלך שש השנים האחרונות עלו מחירי הנכסים בשכונה בכ-130%, שהם יותר מ-20% בשנה".

<http://www.themarker.com/realestate/1.2393707>

מתוך אתר של חברת השקעות:

"בשכונה המטפסת אל הכרמל יש ביקושים רבים לדירות 3 חדרים שנמכרות במחיר של כ-530 אלף ש"ח אותן יהיה ניתן להשכיר בכ-2500 שקלים לחודש ולקבל תשואה של כ-5.7%. תשואה זו גבוהה בכ-1.4% מהתשואה הממוצעת שניתן לקבל על דירות להשכרה בחיפה, אך ניתן לראות שמחירי הדירות בהדר כרמל עלו מ-2008 ביותר מפי 2 בעוד שבשאר העיר הם עלו בכ-85%."

מתוך דבריו של רועי שוויץ (מנכ"ל החברה לנדל"ן) בראיון למקומון ב 2013 :

"דירה ברחוב צפת נמכרה תמורת 450 אלף ש"ח כאשר דירה דומה נמכרה בסוף השנה שעברה תמורת 300 אלף ש"ח. גם ברחוב מסדה, שבו נמכרה בתחילת השנה דירה תמורת 400 אלף ש"ח, כיום נמכרת אותה הדירה תמורת 530 אלף ש"ח."

מתוך סקירה של חברת נדל"ן אחרת :

"הדירות הישנות בשכונות התחתיות של חיפה - הדר הכרמל, קרית שפרינצק, שער העלייה, קרית אליעזר ונוה דוד - הן גם הזולות ביותר בעיר, וטווח המחירים המקובל עבורן הוא



4,000-5,000 שקל למ"ר - עלייה של כ-40% לעומת הסקירה מ-2009. (כרמל-סנטר משרד נדל"ן, 2010. <http://www.dira4u.co.il/index.php/articles/125>)

מתוך כתבה בדה-מרקר על שכונות מבוקשות :

"המחירים בחיפה עדיין נמוכים משמעותית, וכיום אפשר למצוא בעיר דירות במחירים שהם רבע מאלה של תל אביב. חיים לוי מסמן שתי שכונות אטרקטיביות להשקעה: קרית אליעזר והדר הכרמל.

מקום אחר בחיפה שמשדרג והולך הוא שכונת הדר, שיש מי שמוצאים ברחובותיה דמיון לרחוב רוטשילד בתל אביב. השכונה הוותיקה שזהרה לפני עשרות שנים נתקעה, הוזנחה ונהפכה לשכונה ששיכנה גם זונות ועובדים זרים. ואולם הדבר משתנה בעקבות התוכנית של העירייה להחזיר את "ההדר להדר" (כך לפי הסלוגן של העירייה). עיריית חיפה מחזיקה במינהלת שלמה שמטפלת בשכונת הדר ותפקידה להשביח את המקום, לעודד עסקים, להביא סטודנטים במסגרת פרויקטי פר"ח או ליצור להם מעונות שם. "קשה לדעת אם זה אכן יעבוד, אבל לפחות עובדים ושופכים שם כסף הרבה יותר משאר רחבי העיר", אומר לוי. בינתיים מחיר מ"ר לדירה ממוצעת באזור הוא 7,000–8,000 שקל למ"ר. ("איפה יעלו מחירי הדירות" כתבה במוסף נדל"ן דו שנתי של דה-מרקר. <http://www.themarker.com/realestate/1.2326193>)

כתבה נוספת שעסקה בנושא :

"שכונה אחרת שנחשבת מבוקשת בחיפה היא שכונת הדר כרמל, שבה בוצעו לא מעט עסקאות נדל"ן מיד שנייה בשנת 2013. "מחירי הדירות גרמו לכניסה של משקיעי נדל"ן, שהתרכזו בעיקר בנכסי יד שנייה סביב המוסדות האקדמיים, בשכונות הדר הכרמל ובת גלים" (מתוך "האם כדאי להשקיע בחיפה?" ynet נדל"ן :

<http://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-4526604,00.html>)

מתוך סקירה זו ניתן לראות בבירור כי :

- א. חלה עלייה משמעותית במחירי הדירות למכירה. העלייה בשיעור נמוך יותר מבשאר העיר אך התשואה על ההשקעה היא הגבוהה ביותר.
- ב. העלייה במחירי השכירות היא מתונה יותר (מאפשר אוכלוסיות של צעירים וסטודנטים)
- ג. שיעור התשואה על השקעה צפוי אף לעלות.

**חשוב להדגיש כי עבור רבים מחברי הקהילות המשימתיות, מדד זה אינו משקף הצלחה או שינוי חיובי של השכונה. לטענתם, מי שמרוויח מעליית המחירים הם בעלי הון ולא תושבי השכונה. האתגר שלהן הוא לשפר את איכות החיים בשכונה עבור תושביה ולא להשביח את הנדל"ן עבור משקיעים.**

**תוצאה נוספת של עליית ערך הנדל"ן בשכונה היא דחיקה של האוכלוסיות החלשות ביותר מחוץ לשכונה. גם זו תוצאה שאינה רצויה מנקודת מבט של הקהילות הצעירות (ראה התייחסות נוספת בסיכום).**

## **3.2 ביטחון אישי**

בסקר שנערך ב 2005 כחלק מהפעולות שליוו את הקמת מנהלת השכונה, עלתה בעיית הביטחון האישי כבעיה העיקרית המטרידה את תושבי השכונה (ביחד עם הזנחה סביבתית). 76% מהתושבים טענו כי השכונה מסוכנת במידה בינונית ומעלה. 58% טענו זיהם מפחדים ליפול קרבן לפעילות עבריינית<sup>5</sup>.

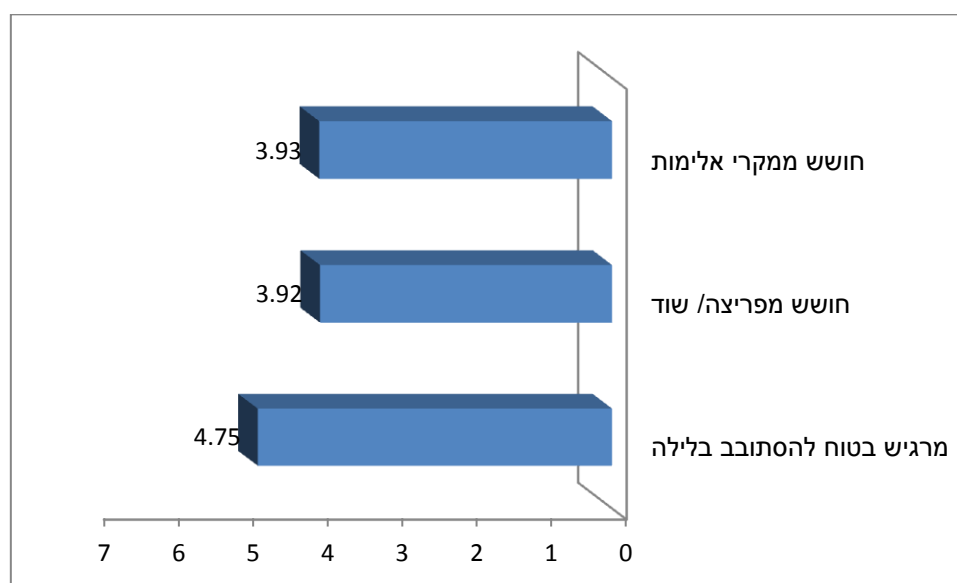
בראיונות שערכנו, רבים התייחסו לשיפור תחושת הביטחון האישי בשכונה ב 5-7 השנים האחרונות :

<sup>5</sup> דו"ח ממצאי סקר הדר, מחלקת המחקר והסטטיסטיקה, 2007

"בשנים הראשונות שסיימתי לעבוד בשעה 7/8 בערב פחדתי ללכת ברחוב . לא היה נעים להסתובב בהדר . גם ביום, הורים וילדים פחדו ללכת לבית ספר , בגנים ישנו שיכורים. תחושת הביטחון האישי זה דבר מאד חשוב. היום הכול השתנה : רחוב מסדה לדוגמא הוא מלא בבתי קפה . יש חנויות של מעצבים, של תכשיטנים, זה רחוב עם אופי שאין לא תחליף. משהו בשכונה זה באמת קהילה, יש שם שכונה של פעם , שכונתיות."

תרשים 1. מתייחס לרמות הפיזיות והאישיות ביותר של תחושת הביטחון האישי. ניתן לראות כי רמת החשש ממקרי אלימות, שוד או פריצה היא בינונית. התושבים מרגישים בטוחים להסתובב בשכונה בלילה ברמה קצת יותר גבוהה – 4.75 (בסולם של 5-1).

תרשים 1. ביטחון פיזי



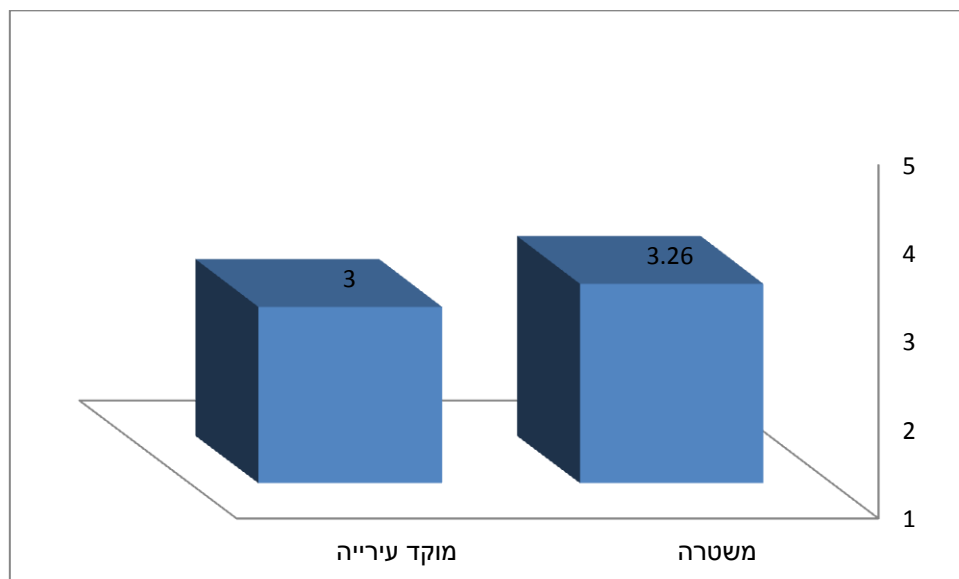
בטבלה 1 ניתן לראות דיווח על מקרים בחצי השנה האחרונה. 84 משיבים (46%) היו עדים למקרי אלימות (!), 130 (71%) נתקלו בהומלסים ו 141 (77%) נתקלו באלכוהוליסטים או נרקומנים. נתונים אלה מעידים על הרכב האוכלוסייה בשכונה (שכולל אוכלוסיות סיכון גבוה) ועל הדרך הארוכה שיש לה עוד לעבור.

טבלה 1. עדות מקרים הקשורים בביטחון אישי

אלכוהוליסטים/נרקומנים	הומלסים	מקרי אלימות	
141 (87%)	130 (78%)	84 (47%)	כן
21 (13%)	33 (22%)	79 (44%)	לא
		15 (9%)	מעט

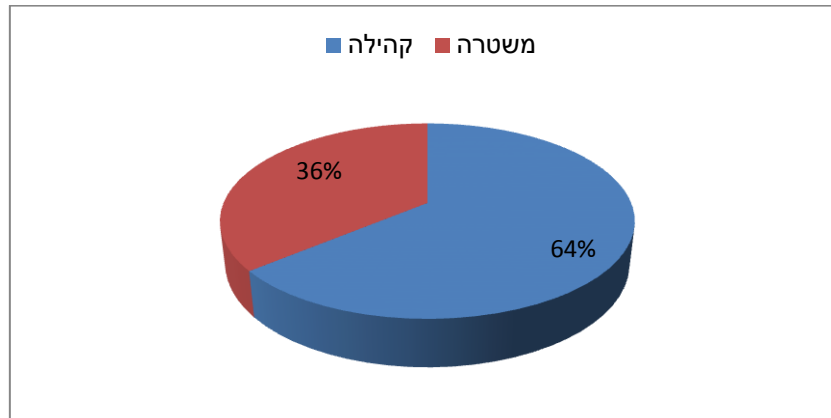
מתרשים 2. עולה כי תושבי השכונה מרגישים נח לפנות למשטרה ולמוקד העירייה במידה בינונית, דבר המעיד על אמון בסיסי ברשויות ובממסד.

תרשים 2. מידת הנוחות בפנייה לרשויות



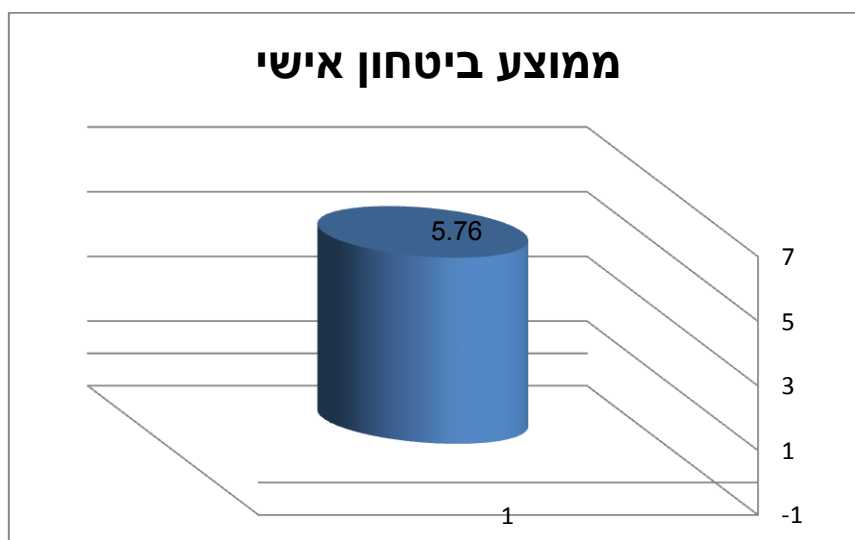
למרות תחושת נוחות ברמה בינונית ביחס לפנייה לרשויות רק 20% פונים לגורמים כלשהם כשהם נתקלים בבעיה. מתוכם למשטרה (36%) ולגורמים בקהילה (64%).

תרשים 3. למי היית פונה ?



ממוצע תחושת הביטחון האישי אותה דירגו המשיבים בסולם 1-7 היא 5.76 (בינונית-גבוהה). זוהי תוצאה גבוהה ביחס לציפיות וביחס למה שראינו בטבלה הקודמת. כנראה שהתושבים נתקלים במקרים של הומלסים, נרקומנים ואלימות אך לא חשים שזה מאיים עליהם באופן אישי.

תרשים 4. תחושת ביטחון אישי בשכונה

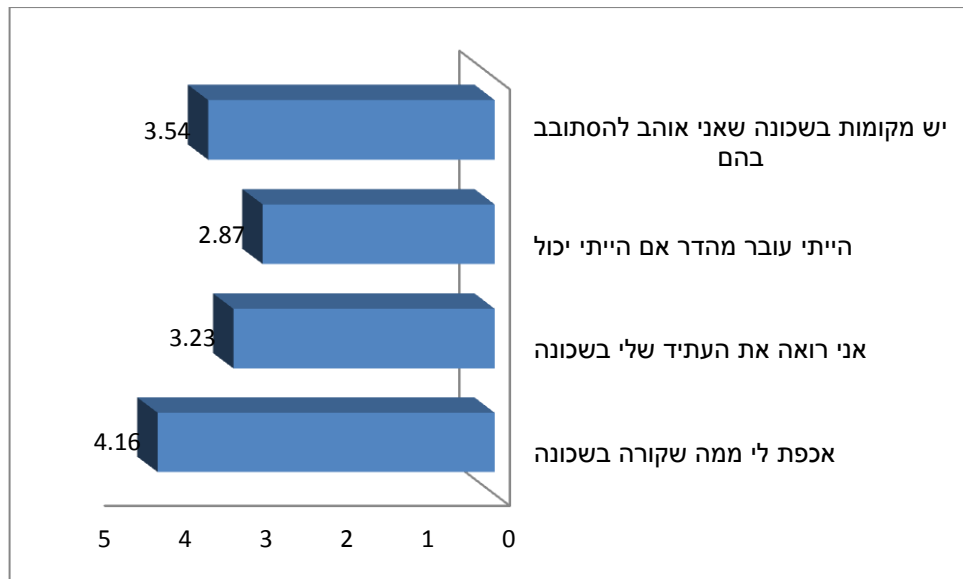


### 3.3 קהילתיות

"קהילתיות זה אחד הדברים המשמעותיים של החיים פה, לפחות לי, אני מרגיש שהדר זה המקום הכי קהילתי שאני מכיר...לי באופן אישי זה נותן תחושה של ביתיות. מה זה קהילתיות? המון קשרי אישיים, אנשים מכירים אחד את השני, יש מסיבה על הגג אתה מוזמן, יש איזושהי תחושה של שייכות...יתאום מדברים ברחוב...נפגשים על הדרך וכדומה". (מורה בבי"ס אליאנס ותושב השכונה)

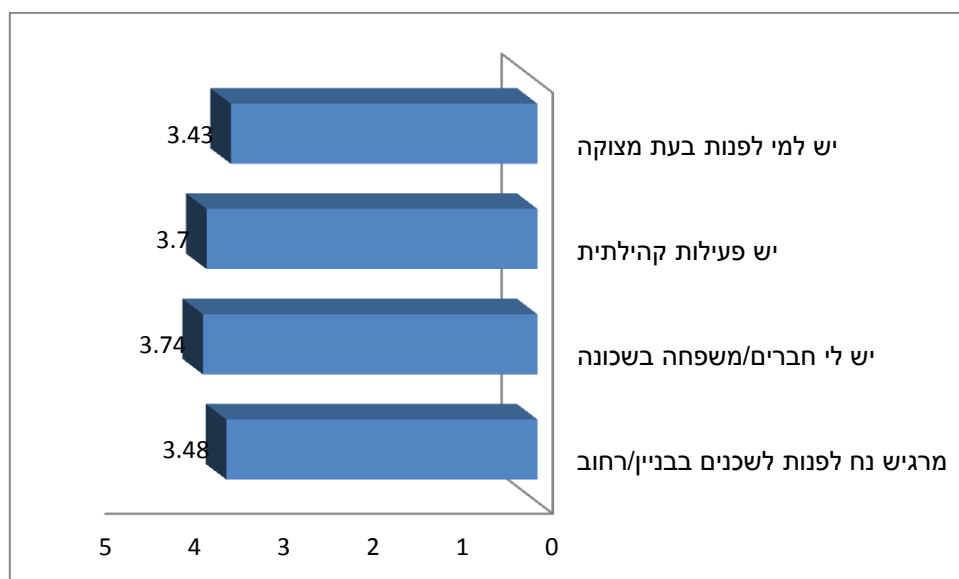
תרשים 5 מתאר ממוצעי עמדות שונות כלפי החיים בשכונת הדר. הממוצע הגבוה ביותר (4.16 בסולם 1-5) מעיד על אכפתיות ומעורבות כלפי מצב השכונה. התושבים חושבים במידה בינונית-גבוהה (3.5) שיש בשכונה מקומות שהם אוהבים להסתובב בהם. התושבים רואים את עתידם בשכונה במידה בינונית (3) ובמידה נמוכה יותר (2.87) רואים את עצמם עוברים מהשכונה אם היו יכולים.

תרשים 5. עמדות כלפי השכונה



תרשים 6. מציג תפיסות נוספות של התושבים כלפי השכונה. התושבים מרגישים נח לפנות לשכנים בבניין או ברחוב במידה בינונית גבוהה (3.48 בסולם 1-5). הם מסכימים במידה בינונית גבוהה (3.7) שיש פעילות קהילתית ענפה בשכונה ושיש למי לפנות בעת מצוקה (3.4). לרוב המשיבים יש חברים או משפחה בשכונה (כ 65%).

תרשים 6. עמדות כלפי החיים הקהילתיים בשכונה

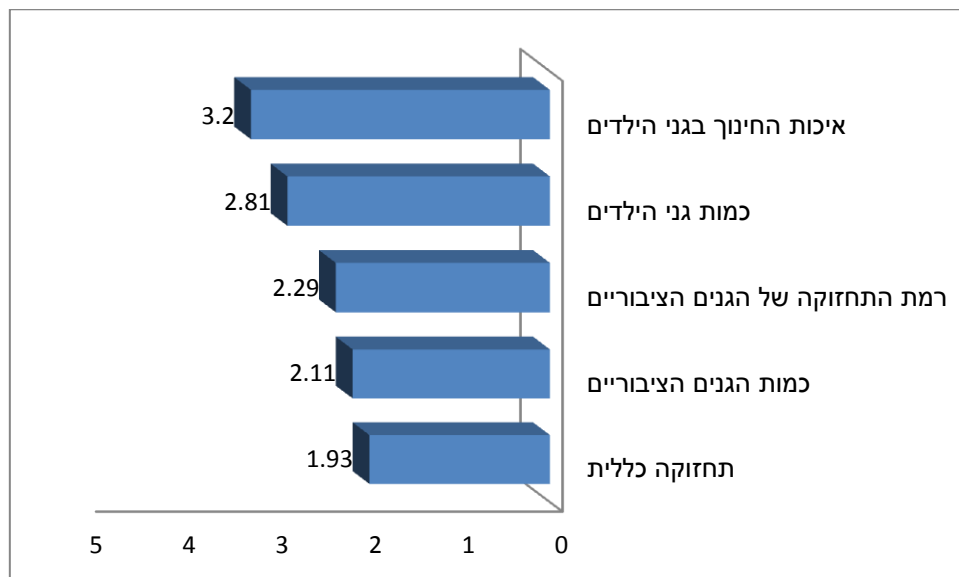


- 31% מן המשיבים מתנדבים (אנו מניחים שאלו בעיקר חברי הקהילות)
- 29% מעורבים בפעילות קהילתית.

### 3.3.1 שירותים קהילתיים

תרשים 7 משקף את שביעות רצון מרמת השירותים גני הילדים והגנים הציבוריים, שקיימים בשכונה. ניתן לראות כי שביעות הרצון של התושבים מן השירותים המפורטים היא נמוכה. התחום היחיד בו שביעות הרצון היא ברמה בינונית (3.2 בסולם 1-5) הוא איכות החינוך בגני הילדים.

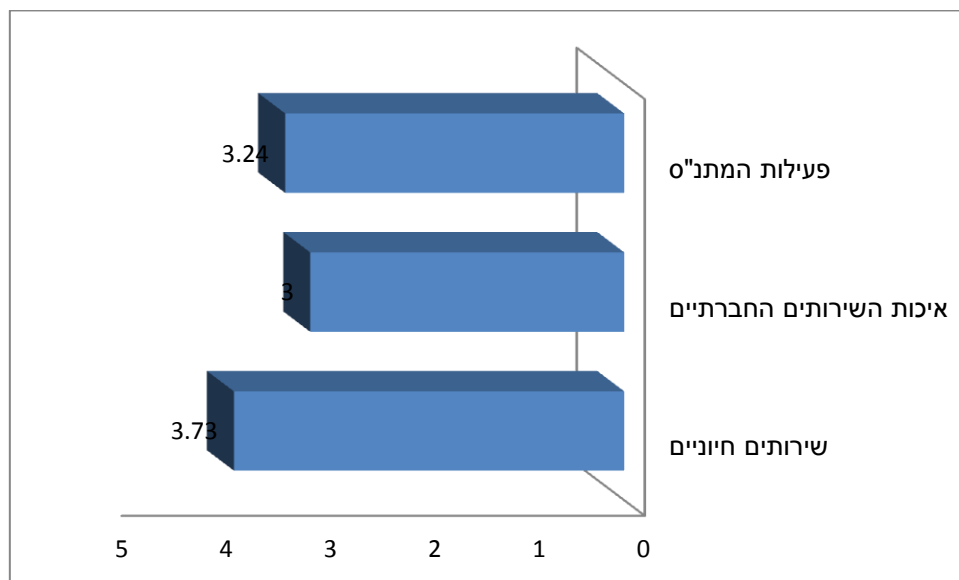
תרשים 7. שביעות רצון מן השירותים החברתיים בשכונה





תרשים 8 משקף את שביעות הרצון מרמת השירותים החברתיים באופן כללי, מפעילות המתנ"ס ומשירותים חיוניים (משטרה, קופת חולים, טיפת חלב וכו') אחרים. בתחומים אלה רמת שביעות הרצון גבוהה יותר והיא בינונית עד בינונית-גבוהה. שביעות הרצון הגבוהה ביותר היא מרמת השירותים החיוניים.

תרשים 8. שביעות רצון מן השירותים החברתיים בשכונה



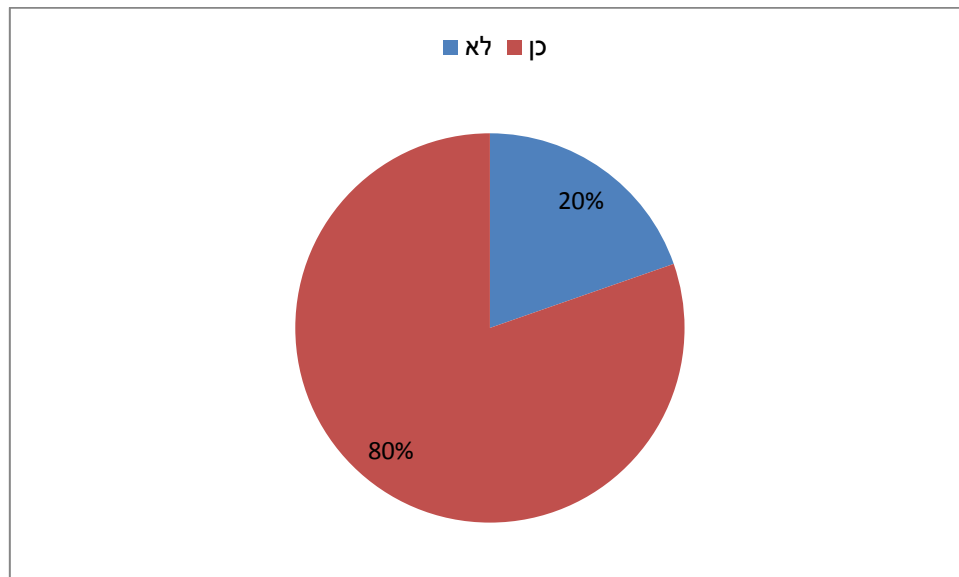
### 3.3.2 תפקידן של הקהילות

"זה טוב מאד! הם כאילו מחדשים את השכונה. בעבר בהדר היו מלא זקנים, אחר כך נתנו לזקנים הוסטילים והם יצאו מהדר... שלא תהייה שכונה ריקה טוב מאד שבאים צעירים וממלאים את השכונה". (מנהלת מתנ"ס)

כל בעלי התפקידים ואנשי המפתח שרואיינו טענו כי הקהילות המשימתיות היוו ומהוות כח משמעותי בפיתוח השכונה. ההסברים לכך היו במונחים של : אוכלוסייה צעירה, אידיאליסטים, אכפתיים, מתנדבים, מעורבים בקהילה וכיו"ב. בחלק הבא של הסקר, ביקשנו לבדוק איך נתפסות הקהילות ופעילותן מנקודת מבטם של התושבים.

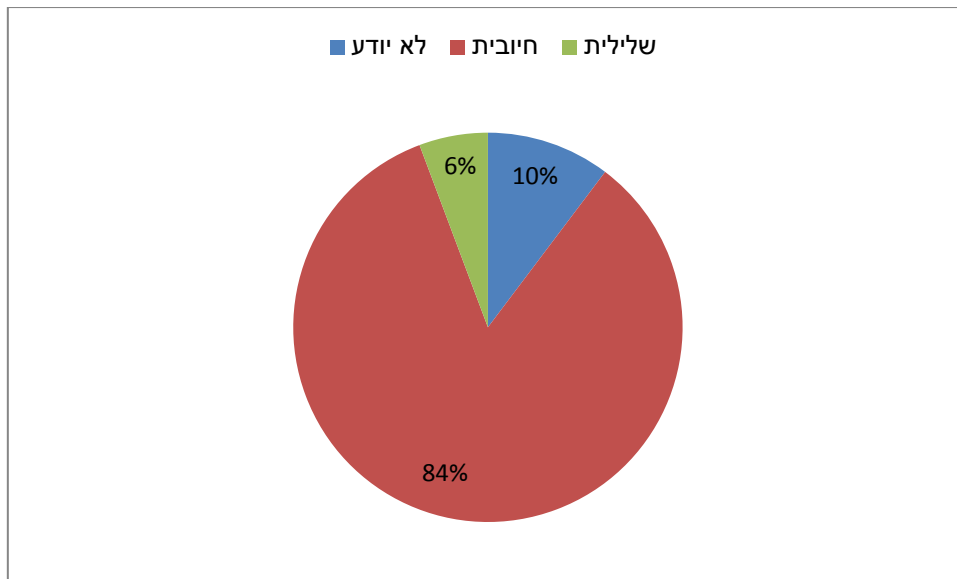
ראשית, שאלנו את התושבים האם שמו לב לתופעה של כניסת קבוצות של צעירים לשכונה בשנים האחרונות. להלן התשובות :

תרשים 9. האם שמת לב לכניסה של קבוצות צעירים ?



לאחר מכן, שאלנו באיזה אופן רואים התושבים את התופעה הזאת :

תרשים 10. תגובות התושבים לקהילות הצעירות



להלן פידבקים נוספים שעלו בסקר :

פידבקים חיוביים :

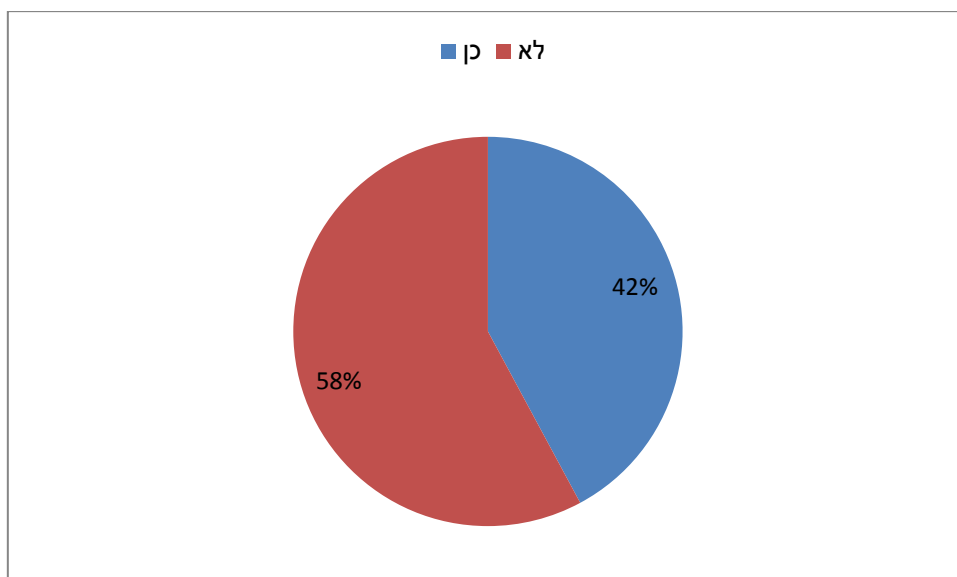
- הופך את השכונה לצעירה, דינאמית וחברתית.
- מגיעים חברים צעירים שמוסיפים "צבע" לשכונה.
- זה מעולה ואני מקווה שיגיעו עוד צעירים.
- אני סטודנטית, נח לי שיש פה עוד.
- מעלה את רמת הפעילות והמעורבות.
- דור צעיר, כסף צעיר, תקווה צעירה.
- נכנסה אוכלוסייה משכילה שיוצרת תרבות.
- פחות עבריינות בשכונה.
- כמה שיותר אנשים נורמאליים מסתובבים, יותר טוב.
- הצעירים מביאים איזון חברתי בין אוכלוסיית גיל הזהב: ילדים ופיתוח.
- שכונה רב גילאית במידה, זה דבר טוב.
- צעירים זה טוב אך שישמרו על השקט בערב ובלילות.
- חיפה היא עיר שמאבדת צעירים, חשוב לשמור על אוכלוסייה צעירה בעיר.

## פידבקים שליליים :

- אישית לא מרגיש אותם.
- לא ראיתי שזה עזר או צלח.
- לא עושים כלום. לא חלק מהקהילה.
- לא אוהב אותם.
- הם צעירים, פחות קשור אלינו.
- יהיה להם קשה להשתלב בהדר.

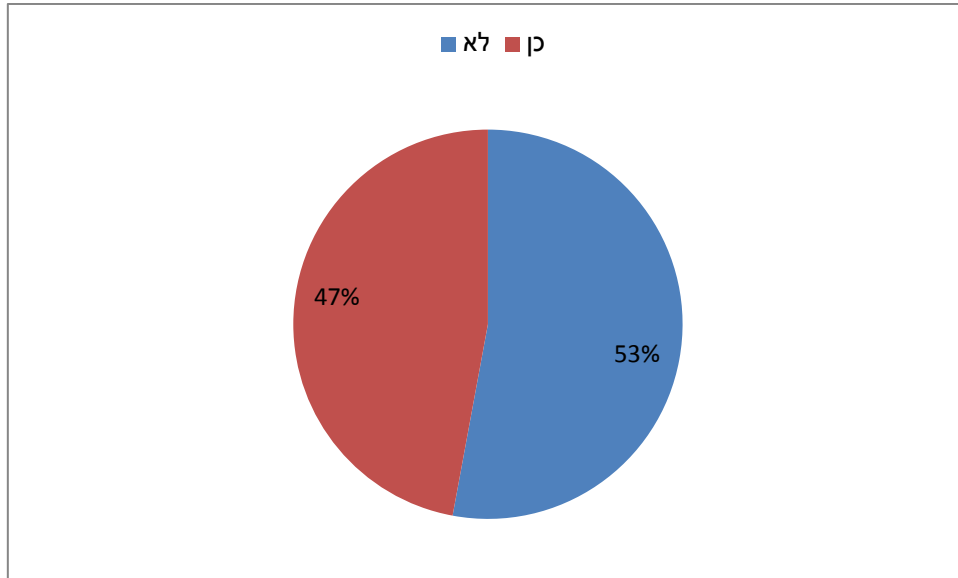
השאלה הבאה הייתה : האם יצא לך להיות בקשר כלשהו עם אחת (או יותר) מקבוצות הצעירים ? 42% טענו שכן.

תרשים 11. קשר עם הקהילות



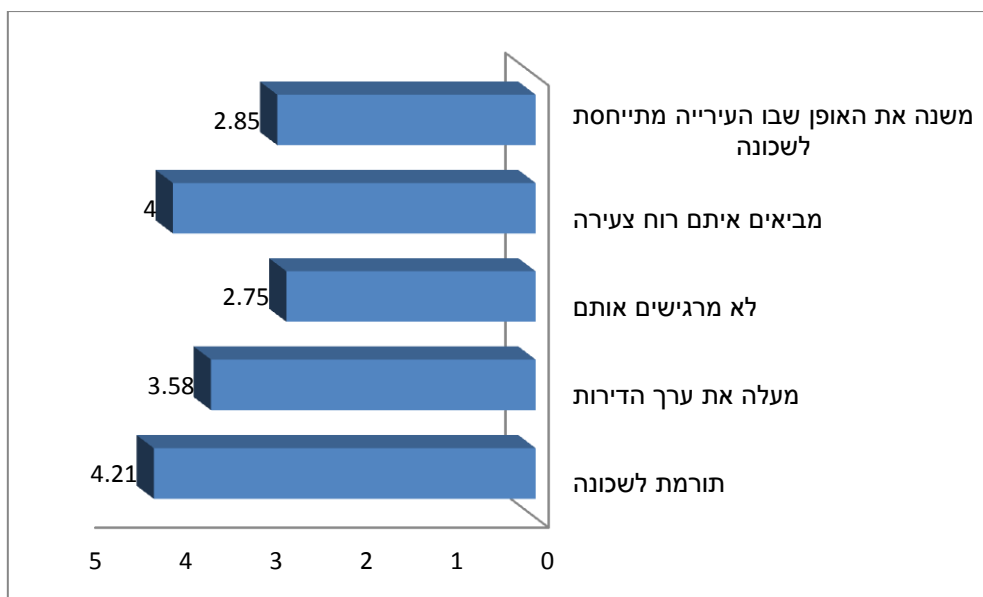
47% מהמשיבים טענו שהם מכירים את פעילות הקהילות :

תרשים 12. היכרות עם פעילות הקהילות



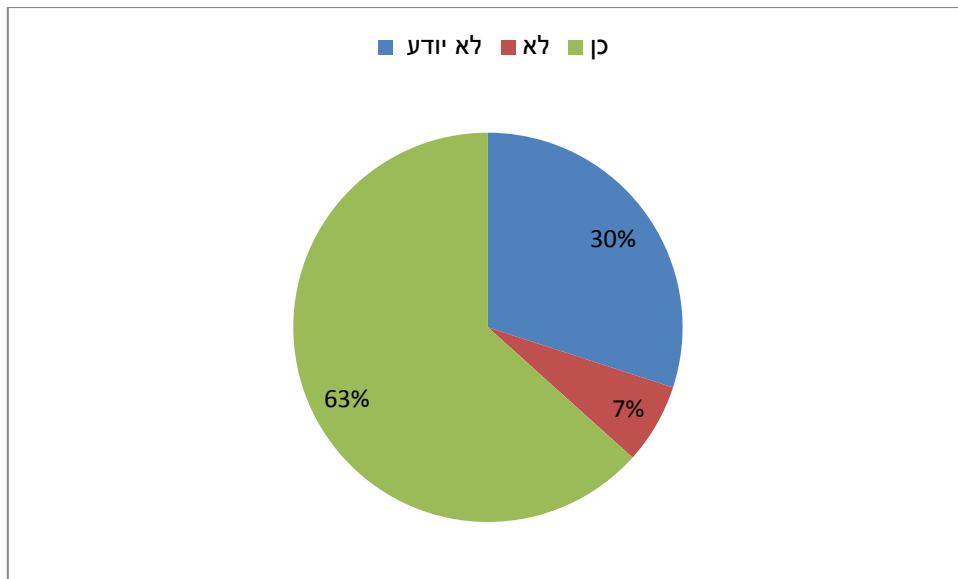
תרשים 13 מתאר את האופן שבו תופסים התושבים את נוכחות הקהילות והשפעתן על השכונה. ניתן לראות כי העמדות חיוביות באופן כללי. התושבים חושבים במידה גבוהה שהצעירים תורמים לשכונה (4.21) , מביאים איתם רוח צעירה (4). הם מסכימים במידה בינונית-גבוהה (3.58) עם הטענה כי נוכחות הקהילות מעלה את ערך הדירות. עם זאת, התושבים חושבים שלנוכחות הקהילות יש השפעה מועטה (2.85) על האופן שבו העירייה מתייחסת לשכונה.

תרשים 13. עמדות התושבים כלפי הקהילות



63% מהתושבים היו רוצים לראות המשך צמיחה של תופעת הקהילות הצעירות בשכונה.  
רק 7% מתנגדים לכך.

תרשים 14. עמדות כלפי צמיחת תופעת הקהילות בשכונה



הערות המשיבים :

- הייתי מעדיף שיגיעו זוגות עם ילדים.
- לא הייתי רוצה להחליף את תושבי השכונה.
- בטח, זה העתיד שלנו.
- הם באים בשכירות.
- מעדיפה אנשי עשייה, לא בהכרח צעירים.
- אם לצעירים יש כוח לפתוח את הפה אז כן.
- רק שיהיו נורמאליים .
- הרחובות לא נגישים לעגלות תינוק.

### 3.4 שירותים חברתיים

להלן טבלה המפרטת את מגוון השירותים החברתיים בשכונת הדר ואת תפקידן של

הקהילות הצעירות בהפעלתן :

**מיפוי שירותים ופרויקטים שהוקמו בשכונת הדר החל מ 2005**

מעורבות חברי הקהילות מעורבות בהקמה		מספר תושבים מקבלים שירות בתדירות של לפחות פעם בחודש (מציע לעשות הערכות ושלא יתקע את העברת המסמך)	קהל יעד מרכזי	האם קיים היום (2015)	שם הפרויקט (כולל תכניות שהופעלו והסתיימו)	תאריך הקמה (לא צריך להיות מדויק)
מעורבות מתמשכת (כצוות, צוות היגוי, מתנדבים וכו')	מעורבות חד פעמית (יזום, הקמה, זמן מוגדר)					
קבוצת מ.ק.ו.	קבוצת מ.ק.ו.	מאות	כלל הציבור	לא	גלריית מנהרה ברח' הרצל	2009
		45	צעירים בגילאי 19-26	לא	מכינה אוניברסיטאית לבוגרי 10 שנות לימוד	2008
		250	בני הנוער בגילאי 12-18	כן	מרכז נוער הדר	2006
		60	ילדים בגילאי 10-12	כן	בית הצעירים	2007
			ילדים בגילאי 0-6	כן	מרכז גיל הרך	2009
			ילדים בגילאי 6-12	לא	מרכז טיפולי רב תחומי	2010
			כלל אוכלוסייה החל מגיל 5	כן	מרכז אגרוף וג'ודו	2006
		35	ילדים בגילאי 3-5	כן	גן ילדים ערבי	2008
		40	ילדים בגילאי 5-7	כן	מועדונית באזור השוק	2008
		80	קשישים +65	כן	פינות חמות לקשישים	2010
		200	קשישות +65	כן	מועדון גיל הזהב חרדי	2010
		עשרות אלפים	כלל אוכלוסייה	כן	מצלמות ברחובות והגנים	2006
גרעין התורני	גרעין התורני	20	ילדים בגילאי 6-12	כן	מועדונית שערי תורה	2007
גרעין התורני	גרעין התורני	100	מבוגרים בגילאי +19	כן	כיתות גיור	2010
גרעין התורני	גרעין התורני	עשרות	קשישים +65	כן	סיוע לקשישים עריריים	2012



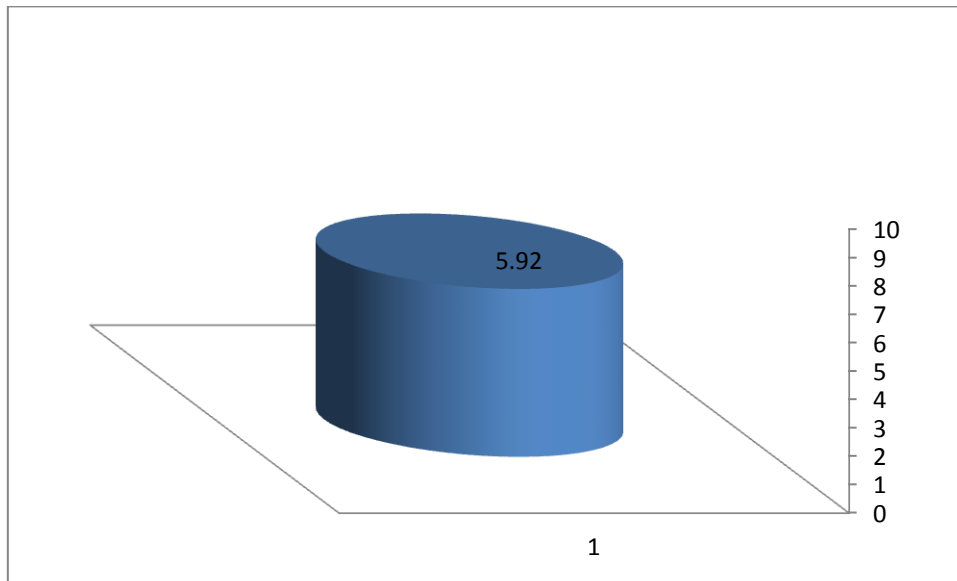
2008	מועדוניות רוחה	כן	ילדים בגילאי 5-10	60		
2011	מרכז להשאלת ציוד רפואי	כן	כלל אוכלוסייה	עשרות	גרעין התורני	גרעין התורני
2014	מרתף 23- מרכז תרבות	בהקמה	כלל אוכלוסייה	בהקמה	בוסתן קהילות הדר	בוסתן קהילות הדר
2006	מסיבות רחוב	כן	כלל אוכלוסייה	עשרות אלפים	מגוון קהילות וצעירים הלא מאורגנים	מגוון קהילות וצעירים הלא מאורגנים
2006	אירועי קיץ באמפי נורדאו	כן	כלל אוכלוסייה	עשרות אלפים		
2010	תרבות צעירה- מסיבות גגות	כן	כלל אוכלוסייה	מאות	מגוון קהילות וצעירים הלא מאורגנים	מגוון קהילות וצעירים הלא מאורגנים
2009	מפגשים בהדר- תוכנית לנוער ערבי - יהודי	לא	נוער בגילאי 13-16	18	קהילת הדרים בוגרי כפר הסטודנטים	קהילת הדרים בוגרי כפר הסטודנטים
2014	גן הדר- גינה קהילתית	כן	כלל אוכלוסייה	עשרות	בוסתן קהילות וכפר הסטודנטים	בוסתן קהילות וכפר הסטודנטים
2005	מסד קליטה- שכונה תומכת עולים	לא	עולים החל משנת 1990	מאות		
2006	רשת חברתית- חיזוק והרחבה של קשרים חברתיים ופיתוח מנהגות	כן	כלל תושבי הדר	עשרות אלפים	מגוון קהילות בעיקר קיבוץ המחנכים העירוני וגרעין התורני	
2008	מועדון נוער יודפת לאוכלוסייה ערבית	כן	נוער בגילאי 12-18	60		
2011	וועדי רחוב	כן	כלל תושבי הדר	עשרות	קהילת הדרים וקהילת נהדר בהדר	קהילת הדרים וקהילת נהדר בהדר
2012	חידוש שישי- חידוש חצרות פרטיים	כן	כלל תושבי הדר	עשרות	נהדר בהדר	נהדר בהדר
2015	סינמה הדר	כן	כלל האוכלוסייה	עשרות	נהדר בהדר	נהדר בהדר
2013	ג'רפה בסלון- מועדון הרצאות במגוון נושאים	כן	כלל אוכלוסייה	עשרות	נהדר בהדר	נהדר בהדר
2010	רב קהילה- פעילות סביב מעגל השנה היהודי בגני הילדים ובתי הספר	לא	ילדים בגילאי 3-10	עשרות	גרעין התורני	גרעין התורני
2014	זהות יהודית- יחד- תוכנית לחיזוק הזהות היהודית בקרב	כן	כלל אוכלוסייה	עשרות	גרעין התורני	גרעין התורני

					עולים	
קיבוץ המחנכים העירוני, גרעין התורני, בוסתן קהילות הדר		עשרות	כלל תושבי הדר	כן	מועצת הדר	2013
		אלפים	כלל אוכלוסייה	לא	גדודי עליה- סיירת משמר שכונתי	2005
סטודנטים המתגוררים במעונות הטכניון בהדר		אלפים	כלל אוכלוסייה	כן	משמר הדר- סיירת משמר אזרחי	2014
כפר הסטודנטים	קבוצת מ.ק.ס	עשרות	כלל תושבי הדר	כן	המרכז ליעוץ אדריכלי	2013
קיבוץ המחנכים העירוני וכפר הסטודנטים		עשרות	ילדים ונער	לא	ציפורי לילה- איתור ילדים משוטטים בשעות הלילה	2005
		עשרות	נערות וצעירות בגילאי 12-21	כן	החצר הנשית- מסגרת תמיכה וליווי לנערות וצעירות בסיכון	2013

ניתן לראות כי בסה"כ פותחו כ 40 שירותים קהילתיים ב 10 השנים האחרונות, מתוכם כ 32 כפועלים גם היום. ב 25 יוזמות הייתה מעורבות ישירה של חברי הקהילות בהקמה או בהפעלה. היקף הפעילות ומגוון התחומים מעידים על העשייה האינטנסיבית בתחום הקהילתי בשכונה.

לסיכום הסקר נתבקשו המשיבים להעניק ציון משוקלל מ 1-10 לשכונת הדר.

## תרשים 15. ציון כללי לשכונה



## 4. סיכום

מן המחקר עלו הנקודות הבאות :

1. בהדר נוצרו תנאים ייחודיים שבאים לידי ביטוי בשלושה כוחות משמעותיים שפועלים בכיוון משותף ותוך שיתוף פעולה ביניהם : (1)הרשות המקומית, (2)הקהילות הצעירות יחד עם הכוחות האזרחיים ו (3) מנהלת השכונה.

"אחד הגורמים החשובים ביותר זה השותפות בין כל הגורמים – בהדר באמת התכוונו לזה . אנשים באמת האמינו בזה, הייתה תחושת מחויבות, אנשים לא פספסו את פגישות העבודה [ושם ישבנו בית ספר, הרווחה , הש"ש הסטודנטים, יעקב ועוד ] היו כוונות אמיתיות" (מנהלת בי"ס אליאנס לשעבר)

2. אחת התוצאות של השיתוף הזה היא גידול בשיעור הצעירים המתגוררים בשכונה.

חלק ניכר ממגמה זו בא לידי ביטוי בכמות הגדולה של קהילות וקבוצות משימתיות שהמובילות והגדולות שבהן הן כפר הסטודנטים, הגרעין התורני, נהדר בהדר, דרור ישראל ועוד. חשוב לציין שפעילות הקהילות לא נבעה רק מהבחירה של המנהלת

לעודד את פעילותן בשכונה (כמה קהילות פעלו בהדרגה עוד לפני הקמתה) אלא תוצר של פעילות משולבת הכוללת את ארגוני הקהילות (רשתות ארציות), קרן שח"ף ומנהלת השכונה.

3. בנוסף, פועלים בשכונה כוחות אזרחיים נוספים כגון ועד שכונה, ועדי רחובות, עמותות, מתנדבים ועוד. כוחות אלה מהווים גורם אזרחי משמעותי שפועל ביחד עם הקהילות ועם גורמים אחרים בהובלת מאבקים ציבוריים, יצירת מוקדי תרבות ואמנות, ועוד. לטענת אחד מאנשי המפתח בשכונה ניתן לתאר זאת כמעבר משכונה "אילמת" לשכונה "עם קול".

4. המחלקה לשירותים חברתיים מפעילה את "הרשת החברתית" שמבוססת על שיתוף הקהילה באחריות ההדדית לנעשה בשכונה בכל תחום תוך יכולת תגובה מהירה למקרים המאפיינים את עבודת המחלקה (בהתבסס על כוחות קהילתיים). זהו מודל עבודה ייחודי שפותח בהדרגה והוא בעל ערך רב עבור המחלקה לשירותים חברתיים ועבור התושבים.

5. נוכחות הצעירים בכלל וחברי הקהילות בפרט נתפסת על ידי בעלי תפקידים ותושבים כמבורכת, מרעננת וחיובית מכל הבחינות.

6. מהמחקר עולים שני מודלים ליישום עתידי: הראשון הוא מודל מחקרי להערכת שינוי/צמיחה קהילתית. אנו מקווים ששכונות נוספות יערכו לפי מודל זה וכך יהיה אפשר לחדד אותו, להוסיף מדדים אם יש צורך ובעיקר תהיה יכולת לערוך השוואה בין שכונות שונות. המודל השני שעולה כאן הוא מודל פעולה. במחקר למדנו כי לא ניתן לייחס את הגורמים לשינויים לאף גוף בפני עצמו, אלא למערך הכולל לפחות שלושה קדקודים – הרשות המקומית, מנהלת השכונה והכוחות הצעירים/אזרחיים (שהקהילות מהוות ביטוי אידיאלי שלהם). גם מודל זה יכול לעמוד במבחן במקומות אחרים. נראה כי מעורבות ותמיכה של הרשות המקומית היא תנאי בסיסי להצלחה. לגבי הקדקוד השלישי – למנהלת השכונה שהוקמה בהדרגה היה תפקיד מוביל

ומשמעותי בקידום השכונה. ייתכן כי במקומות אחרים יהיה זה גוף או גורם אחר שישלים את המשולש.

#### 4.1 דיון

במחקר זה ניסינו להציע נקודת מבט פרקטית ופרגמטית לשאלות כגון, מהי התחדשות עירונית, היכן היא מקבלת ביטוי במרחב השכונתי, אילו מדדים באילו קטגוריות "תופסים" את השינוי וכיו"ב. בנוסף, לאור המקרה הייחודי של שכונת הדר, ביקשנו גם לבדוק את השפעת הקהילות והקבוצות המשימתיות על תהליכי השינוי ומקומם במערך המאמצים המשותף.

כך ראינו למשל, כי במדדים כגון ביטחון אישי, תחושת קהילתיות וסולידריות וקשר לשכונה, ישנה תחושה של שיפור ביחס למצב לפני 9 שנים. בתחומים אחרים, כגון מצב התחזוקה של השכונה, גני משחקים, גני ילדים וכו', עדיין יש מקום רב לשיפור.

בדיונים המסכמים עלו 2 נקודות שלדעתנו חשוב להציג כפתח לדיון ומחקר עתידי:

1. ערך הנדל"ן – בקבוצת מיקוד עם חברי קהילות טען אחד המשתתפים: "אם המחירים ימשיכו לעלות בקצב הזה, עוד כמה שנים גם אנחנו לא נוכל לגור כאן...". אמירה זו גררה תגובות רבות כנגד מגמות המתרחשות בשכונה – בעלי בתים שמפקיעים מחירים, לא מטפלים בבתים, רחובות שהם לעשירים בלבד ועוד. החשש הגדול שלהם ושל כוחות אזרחיים אחרים בשכונה, הוא מהפיכתה של הדר ל"אנדרומדה 2", בהתייחסם לשכונות העשירים המגודרות ב"פ. הסתייגות זו מעלה למחשבה מחודשת את המשמעות של מדד זה. לדעתנו נחשף כאן פרדוקס אינהרנטי לתהליך של צמיחה או התחדשות שכונתית: שיפור החיים בשכונה מביא לעליית ערך הדיוור, דבר הגורם לתנועה דמוגרפית כפי שתוארה כאן. זהו פרדוקס שכל העוסקים בתחום ראוי שיתנו עליו את הדעת ויגבשו דרכי התמודדות.

2. תופעה נוספת שהיא פועל יוצא של עליית ערך הנדל"ן ותהליכים אחרים, היא דחיקה של האוכלוסיות החלשות ביותר מחוץ להדר ובוודאי מחוץ למלבן. האם תופעה זו היא בלתי נמנעת ומהווה חלק בלתי נפרד מעליית רמת החיים (ובהתאם רמת המחירים) בשכונה? אין ספק שזהו נושא שראוי להכיר בו ולדון בו ברמה מערכתית (העירייה, מחלקת הרווחה).

3. בקבוצת המיקוד שנערכה עם נציגי קהילות חלק מהמשתתפים טענו שהם מתלבטים לגבי המשך חייהם בשכונת הדר, בעיקר כאלה שעומדים בפני הקמת משפחה. המחסור בגני שעשועים, שטחים פתוחים, רמת התשתיות ובעיות נוספות, מקשים גם על האידיאליסטים שמבין חברי הקהילות הצעירות להמשיך להתקיים כמשפחה צעירה בשכונה. המבחן האמתי של הקהילות הצעירות בשנים הבאות יהיה להיאבק ביחד עם כל שאר הגורמים האזרחיים בשכונה, על תנאי קיום מינימאליים למשפחות עם ילדים במעמד בינוני, לפעמים בינוני-גבוה.

"גם כשהעירייה משקיעה כסף להביא את הסטודנטים היא לא רוצה שההשקעה תרד לטמיון. אם הם יהיו מספיק אסרטיביים לפנות לעירייה ולהגיד לה הבאתם אותנו לכאן אז תאפשרו לנו להישאר כאן עם המשפחות שלנו... ובשביל זה צריך לסדר את התנאים בשכונה". (פעיל בשכונה)

4. טענה נוספת שעלתה מקרב ותיקי הקהילות היא שיש גבול ליכולת לשנות "מלמטה". רבים מהם חשים שללא הגדלה מסיבית של השקעה מצד הרשות המקומית, המאמצים שלהם לא יהיו מספיקים בדרך להשגת המטרה – שיפור משמעותי באיכות החיים בשכונה.

5. אמנם, ממצאי המחקר מצביעים על מגמות של שיפור באספקטים מסוימים בחיי השכונה. עם זאת, לכל העוסקים במלאכה ברור שאנו נמצאים בשלב ראשוני של בלימת מגמת ההתדרדרות ואולי התחלה של צמיחה. אנו ממליצים לערוך סקר דומה בעוד כ-5 שנים להערכת המשך המגמה. "לקח 30 שנה לדרדר את הדר, תנו לנו לפחות 30 שנה לתקן"

## נספח 1 – רקע על הקהילות הפועלות בהדר

### החממה הקהילתית

1. הקמת קהילות:

בהדר אנו פועלים משנת 2009 בשיתוף פעולה עם כפר הסטודנטים במטרה להקים קהילות מעורבות חברתית מבוגריו. כמו כן פעלנו להביא את גרעין פארן לשכונה, אשר צמח במסגרת פעילות ארצית שאנו מקיימים בליווי תנועות נוער. בהמשך סייענו בהקמת קבוצה נוספת מכפר הסטודנטים - "הקבוצה הקטנה".

2. הקמת איגוד הקהילות השותפות של החממה - "בוסתן קהילות הדר": בשנת 2013 פעלנו להקמת בוסתן קהילות הדר - שותפות של 4 קהילות ובודדים במעגל הרחב של הקהילה, בו שותפים: גרעין פארן, הקבוצה הקטנה, הדרים, וכרמל. בחודש אוגוסט הקרוב עתידות להצטרף לבוסתן שתי קהילות נוספות - בוגרי המחנות העולים ובוגרי השומר הצעיר. הקהילות המאוחדות יוצרות יחד שיתופי פעולה לשם פיתוח מענים לצרכים שלהן ולהעצמת הפעילות החברתית שלהן למען השכונה.

3. הקמת פרויקטים חברתיים: החממה הקהילתית מסייעת לקהילות בהדר ליזום פרויקטים חברתיים בשכונה, כדוגמת הגינה הקהילתית, פעילות תרבות בשכונה במסגרת "המרתף 23", פרויקט התחדשות ואיגוד תושבים ברחוב הלל, הקמת פרויקט צילום לנוער בסיכון, סטודיו לאומנים בשכונה, מסיבות ופסטיבלי רחוב.

4. אנו עוזרים לקהילות לגייס כסף לפעילות החברתית שלהם (כלפי פנים), להנחיה שהם מקבלים ולעשייה החברתית שלהם (כלפי חוץ).

בנוסף לכך אנחנו מהווים פלטפורמה ארגונית וכלכלית של הקהילות לעניין ניהול תקציב, גיוס התרומות והמענקים הממשלתיים, תשלום שכר הפעילים, וסיוע בניהול הפרויקטים והקשר עם השותפים השונים.

במסגרת זאת עד היום גייסנו כ 500 אלף שח לפעילות קהילות הדר.

## **הגרעין התורני**

### **תהליך בניית גרעין הדר**

נעשתה פנייה של קהילת הדר לרשת שעלי תורה להקים גרעין תורני

הפניה נעשתה אחרי בדיקת המודל בבית שמש ומתוך הכרות דרך העבודה

עיריית חיפה חתמה חוזה עם הרשת להקמת הגרעין כולל התחייבות לתמיכה בפעילות

פנים וקליטת משפחות ופעילות חברתית של הגרעין כלפי הקהילה חוצה.

עד היום תהליך קליטת המשפחות נעשה בשיתוף קהילת הדר.



נספח 2 - רשימת הצרכים, נושאים לטיפול שהתושבים העלו :

---

משפר את התחבורה

---

שיפוצים של הבתים

---

זיהום אויר, מוסדות חינוך

---

את התשתיות

---

ניקיון של הרחובות

---

שבילי אופניים

---

תשתיות גרועות, כבישים,

---

תשתיות-שכונה מוזנחת, הצפות הביובים, ניקוז מי גשמים

---

חידוש תשתיות ביוב, יותר פינות מחזור פסולת.

---

תשתיות!!!

---

את היחס המזלזל מצד העיריה בכל הנוגע לשכונה

---

היחס המזלזל של העיריה כלפי השכונה: תשתיות

---

מסדרת את התשתיות ברחוב

---

תשתיות, ריבוד כבישים, הוספת פארקים לילדים

---

גינות ציבוריות לילדים{ללא כלבים}, שיפוץ המדרכות

---

מנגיש אזורי מדרכה, מדרבן פעילות בתי עסק בשכונה

---

דמוקרטיה ישירה, לאפשר לתושבים באמת

---

שיפוץ של כל השכונה

---

מוסיפה מקומות חניה, מרחיבה מדרכות

---

תיקון תשתיות, שטחים פתוחים וקידום פתרונות בשכונה

---

בעיקר את התשתיות ואת היחס

---

פחי זבל נוספים, ניקיון צואת כלבים

---

בטחון אישי, טיפול ותחזוקת המבנים והרחובות, והמרחבים הציבוריים בשכונה ויחס העיריה הכללי

---

תחזוקה, יותר שטחים ירוקים, יותר מקומות לקהילה

---

להוסיף חניות, תחבורה ציבורית

---

הורדת מחירי ארנונה ושכר הדירה, תחבורה ציבורית,

---

לפתוח עבור צעירים מעבר כמו בעיר תחתית

---

תחזוקה שוטפת, תיקון דברים, פעילויות קהילתיות,

---

עוד תחבורה ציבורית, מרווח ברחובות הצרים,

---

מתן את הכביש ברח" הלל, יותר מסיבות רחוב,

---

להוציא את השיטור הקהילתי מהשכונה בפרט ומהעיר בכלל

---

יותר טיפוח וניקיון השכונה מרחוק השכונה יוצרת

---

חרא של כלבים בשכונה

---

יותר תחזוקה, ביוב ברחובות ועוד

---

לשפץ בנינים, לנקות רחובות ראשיים כמו הרצל

---

מגבירה אבטחה לתושבים

---

רעש שנגרם מהחנות מול הבית בפזנר

---

יותר לסייר ברח" פבזנר בלילה

---

ביוב, ארנונה, ניקיון הרחובות, תחזוקה.

---

מוריד את מחירי השכירות למעוטי יכולת

---

שטחים פתוחים/ירוקים, חניה, ביוב, כבישים

---

בעיות חניה, אכיפה של חוקים: איסוף צואת כלבים

---

ניקיון, מוסיף מגרשי כדורגל

---

---

מדרגות נעות כמו בברצלונה, יותר גנים, יותר

---

פעם בשבועיים שישלחו עובדי ניקיון ויטפלו

---

תיקון בתים ישנים

---

להחזיר את הפסטיבלים שהיו ברחוב מצדה

---

יותר אירועי תרבות בשכונה, מפגשים חברתיים,

---

הנהלה-שתושבים יוכלו לבחור את מנכ"ל קהילות

---

התשתיות מתפרקות, צואת כלבים, חוסר התחשבות

---

שיפור התשתיות, נוכחות המשטרה, יותר יוזמות

---

חסרה השקעה רבה בתשתיות הפיזיות של השכונה

---

דואג לסביבה, גינון ציבורי ופרטי {נקיון החצרות של

---

גנים ושטחים, מתקני ספורט, מגרשי כדורסל

---

יותר בטחון אישי לילדים ונשים, תחזוקה וסניטריה

---

השכונה זקוקה להשקעה בתשתיות וגנים ציבוריים

---

משפר תחבורה ציבורית, מקומות חניה מופרדים

---

רמת הניקיון ברחובות

---

יותר חניה, אויר נקי ויותר תחבורה ציבורית

---

חוסר התייחסות של העיריה אל השכונה

---

ניקיון, תחבורה, אין לילדים גנים, אבטחה, כל הנרקומנים

---

הכל- ניקיון, תחבורה, אין לילדים גנים ציבוריים

---

את חוסר הניקיון

---

מגרש כדורסל, שימור בנינים, ניקיון כי כרגע אין

---

ניקיון

---

מדרכות רחבות בהרצל ע"מ לאפשר מסחר, שיפור

---

את הבתים בעיקר

---

שיפוצים של הבניינים, הבניינים פה זוועה

לשפץ את הלל, פתרון לבעיית החניה

ניקיון בתים

שלא יכנסו עם אלכוהול לגנים הציבוריים

תשתיות של כבישים, קקי ברחובות

טיפול במדרכות, כבישים ותשתיות ביוב. טיפוח

שיפוץ של התשתיות

משפר את התשתיות

שהעירייה תשפץ את המבנים הדורשים שיפוץ,

ריבוד הרחובות, עשיית פארקים ציבוריים

אין מקלטים לשעת חירום, המון ליקויים בתשתיות

אם היה אפשר לגרום לכל האנשים שגרים פה ולא רק לצעירים שבהם, שיהיה להם יותר אכפת

מהמרחב

תשתיות, בטחון לאנשים להסתובב בלילה

את הכבישים והמדרכות משפצת את הבניינים

רחובות, תשתיות

תשתיות, שירותים, ביוב, שטחים וגנים ציבוריים

משפצים את הבניינים הישנים, מקדישה לטיפול

שיהיה יותר ירוק בעיקר בהלל

כביש, מדרכה, צורה, גינה

יותר ניקיון וספסלים, יותר חנויות כמו שהיה

לנקות יותר. חייבים להחיות את השכונה

---

ספסלים, מקומות נגישים יותר לקשישים

---

אין ספסלים, הרחובות חשוכים מדי

---

יותר דואגת לביטחון. מה שיש אינו מספיק

---

תשתיות, מקומות הליכה עם עגלות, גנים

---

התחזוקה של הרחובות. התאורה לא טובה

---

מנסה להורי את כמות ההומלסים, יותר טיפוח

---

יותר הקשבה של העירייה לאוכלוסיה המקומית

---

עניין הביטחון-יותר משטרה. יותר מעורבות של

---

פינות נחמדות, דברים שקשורים באמנות-אבל באזורים

---

סה"כ שכונה נחמדה, משתפרת. שינוי עצום

---

הייתי משנה את רמת התחזוקה, את הכבישים

---

נקיון, יותר גנים שאפשר להסתובב עם ילדים.

---

נקיון!

---

מעבר חצייה בבלפור

---

לגזום את העצים שיהיה יותר אור ברחובות

---

טיפול פרטני בבניינים, אפשרות לשכור בנינים בעיקר בגלל הלכלוך, החנייה,

---

תשתיות, ניקיון רחובות, שיהיה יותר נעים ללכת

---

פעילות המשטרה-שיסתובבו יותר ושימו לב

---

את התחזוקה של התאורה, משטרה, ביוב, כבישים,

---

את ההזנחה. הייתי משפר את פני השכונה ומשקיע

---

שיפוץ הכבישים, ביוב, הקירות המתמוטטים

---

תחזוקה, גנים ציבוריים מטופחים לכלבים

אסתטיקה ותחזוקה כללית

כבישים ופארקים

התשתיות של הכביש והביוב ראיות לשיפור

תשתיות ויותר חנייה

תשתיות כבישים, קקי ברחובות, רעש בשעות הערב

תעבורה טובה יותר, פחות רעש

קקי של כלבים

מתקן את הרחובות, שכלבים יפסיקו לחרבן בשכונה, לתקן בעיקר את רחוב הלל, להסדיר חנייה

לתושבי השכונה ושתהייה עדיפות לתושבי השכונה

על ידי העירייה<sup>3</sup>. לפקח על לחזק נוכחות משטרה/סיירות ביטחון בהדר. 2. לטפל בחצרות המוזנחות. 1.

(בעלי כלבים שלא מנקים אחרי הצרכים)מדרכות ופארק

שיפור חניות ברחובות הסמוכים לתיאטרון, שיפור הביטחון האישי. לטפל בחצרות המוזנחים על ידי

העירייה, סיוע בשיפוץ מבנים.

להוריד את הארנונה ברחוב נורדאו, לאפשר לדירי רחוב נורדאו לחנות ברחוב עצמו ללא תשלום,

לבנות מגרש כדורסל-ספורט קומפלקס, לארגן חוגים שונים במתנ"ס, שיפוץ קוסמטי.

לעלות הרגשת ביטחון בקרב האזרחים, לפתח פעילות קהילתית בקרב נוער: חוגים, מועדונים, מועדני

ספורט. להמציא התאמות והנחות לבעלי עסקים בשכונה או לאנשים שרוצים לפתוח עסק בשכונה -

ארנונה חשמל ומיסוי

לסדר בימי שישי ושבתות תחבורה ציבורית. לטפל בחצרות מוזנחות (מטעם העירייה או ועד הבית)

להגביר אכיפת פקחים על בעלי כלבים שלא מנקים אחר הצרכים של כלביהם, להגביר נוכחות משטרה.

להגביר אכיפת חנייה ברחוב חיים וייצמן עקב חנייה על המדרכה אנשים נאלצים לצאת לכביש, לסדר

פסי האטה ברחוב חיים (יש רכבים שדוהרים בירידה)

להגביל תנועת רכבים ברחובות פבזנר, ירושלים וחיים וייצמן, לשפץ שיפוץ כללי מבנים ישנים

לשפץ מבנים ישנים ולנקות חצרות מוזנחות

לאפשר חנייה בקרבת בניין המגורים ללא תשלום, להוסיף יותר פחי אשפה, להתקין רמזור להולכי רגל

בפינת ארלזרוב ומיכאל לכיוון העלייה - מאוד מסוכן לעבור!

לקדם תמ"א 38, שיפוץ שוק תלפיות, לארגן יותר פעילויות לנוער, מכון כושר חוגים, מקומות בילוי -

אוכל מהיר מסעדות, שלא יסגרו את הגנים בלילה (לדוגמה המעבר בין פרישמן לירושלים צריך להיות

פתוח

לעלות רמת הנקיון ברחובות: ארלזרוב, הרצל, מיכאל, גן בנימין, לבנות בניינים חדשים במקום הישנים

והמוזנחים, להגביר נוכחות משטרה באזור השוק.

צריך לחוקק חוק ופיקוח על מחירי הדירות בהדר (יקר, עליית מחירים) שבעל הדירה לא יעלה מחירים

לאנשים מבוגרים או בעלי קצבאות.

להסדיר חנייה ללא תשלום לדיירי הבניין בו גרה, לפקח על מחירי שכר הדירה

תאורה חזקה יותר ברחובות בית"ר ובצלאל, לסדר את הניקוז של הביוב בכל האזור, להגביר נוכחות

של המשטרה בשעות הערב והלילה, גיזום עצים גבוהים שמסתירים את הנוף ומלכלכים את הסביבה

(ענפים נופלים, עטלפים), עוד פחי אשפה ברחובות הדר

לפקח על מחירי דירות כי המחירים גבוהים מידי, אחזקת דירות באחריות בעל הבית, להוריד מחירי

שכר דירה (במיוחד לפנסיונרים) יש צורך בדוברי רוסית בבנק דיסקונט ברחוב הרצל בהדר.

לסדר את הניקוז בשכונה, להגביר נקודות בסיס הפעלה של מתנדבים במשמר האזרחי ברחוב נורדאו,

לטפל התופעת השיכורים ברחוב

ניקוי רחובות, לסדר את הניקוז של הביוב בחורף לשפץ מבנים ובמיוחד חדרי מדרגות.

העיקר להתחיל ולשנות ולהזיז דברים בלי לחשוב יותר מידי זמן

להקים עוד פארקים עם גני שעשועים לילדים, לשים דגש על ניקיון ותחזוקה של הגנים הציבוריים, לנטוע עצים ופרחים (אוויר נקי יותר+צבע של חיים)

תחזוקה של מדרכות בשכונה, להקדים איסוף אשפה לשעה 21:00, להוסיף אנשי ידע ומקצוע למחלקת גבייה של עיריית חיפה בסניף הדר. להגביר אכיפה לבעלי רכבים שחונים במקומות אסורים על המדרכה ובזה מונעים את המעבר של הולכי הרגל. להזמין את ראש העיר לסייר ברחובות הדר. לארגן צוות מיוחד במשטרת ישראל לצורך הפסקת תופעת הסמים בהדר. לשפץ מבנים ישנים. לסדר את הניקוז של הביוב (במיוחד ארלזרוב) לתקן בורות בכבישין ובמדרכות, לארגן פעילויות לנוער וילדים (מגיל 8 עד 14)

לתקן את המדרכות בעיקר בארלזרוב וגאולה, הוספת גני שעשועים ושיפור התשתיות בגנים האלה, הצללה, ספסלים ומתקנים, לתקן בורות בכבישים, להתקין פסי האטה בארלזרוב, בסמוך למוזיאון שטרוק לצורך חצייה בטוחה, להסדיר מקומות חנייה למבקרי התיאטרון על מנת לאפשר לתושבי השכונה לחנות בקרבת ביתם.

שפץ מבנים עתיקים ולשפר את הניקיון בשכונה  
לטפל בחצרות המוזנחות, יש ריח של ביוב ונזילה

הדתי בהדר 3. לשפץ מבנים לשפר את המדרכות ברחוב ארלזרוב 2. להקים יותר מבנים לציבור 1. וגנים

לסדר את המדרכה בארלזרוב, להחליף את אחראי ועד הדר הכרמל שאינו מבצע את עבודתו לטפל בחצרות המוזנחות ללא התערבות ועד הבית כי אין.

לסדר מדרכות וכבישים ברחוב ארלזרוב, לסדר תאורת רחוב, לטפל במערכת הביוב, גיזום עצים גדולים, להוסיף מקומות חנייה



להקים יותר פארקים ושטחים ירוקים , לספק לתושבי רחוב ארלזרוב יותר מקומות חנייה, ליצור קשר אמיתי בין האזרח הקטן והרשויות, למקם את המזגנים של מוזיאון בית שטרוק במקומות שפחות ירעישו, בקיץ יש רעש בלתי נסבל בבניין שלנו .

למיין אשפה, ביגוד, בקבוקים , ניירות (חסרים פחי אשפה בהדר . להגביר אכיפה לבעלי חיים שלא מנקים אחריהם . לבטל את שוק תלפיות ולבנות במקומו חניון ענק (בושה לתיירות) . לסדר מדרכות וכבישים לצורך חניית רכבים פרטיים

בזמן מלחמה אין מקלט בקרבת בניין 17 -לבנות ממ"ד לעשות הנחות 50% או 70% על בריכות או חוגי ספורט לפנסיונריים . להרוס מבנים ישנים ולבנות במקומם חדשים, לארגן פארק ירוק חדש או לשפץ את הגן הישן . לסדר כבישים ומדרכות לאסור תנועה של משאיות מעל 12 טון למעט אוטובוסים ורכבי חירום ברחוב ארלזרוב מההתחלה עד צומת גאולה