**גורמים המשפיעים על מקומה של הרשות המקומית בקידום תהליכי התחדשות עירונית מסוג 'פינוי-בינוי' של מתחמים**

**תקציר**

במחקר הנוכחי אסקור את תפיסותיהן של שלוש קבוצות בשלטון המקומי – נבחרי ציבור, אנשי מקצוע בכירים (פרופסיה בכירה) ואנשי המנהלות להתחדשות עירונית, לגבי תהליך ההתחדשות העירונית. תוך שימוש באמצעים איכותניים, אנסה לבחון את תפיסתם לגבי מהות התהליך, לגבי זהות הקבוצות הלוקחות חלק בתהליך ומהות תפקידן בו. מתוך תפיסות אלו אציג מודלים עירוניים לקידום תהליכי התחדשות עירונית וביצועם.

**תיאור הבעיה**

בשנים האחרונות, בהשפעת תהליכי גלובליזציה, הפכה ההתחדשות העירונית לזירת מאבק לקידום אינטרסים של גורמים יזמיים פרטיים, של תושבי הרשות, של ארגוני מגזר שלישי ושל הממשל עצמו. מאבק זה מעצב את אופייה של ההתחדשות העירונית ואת מטרותיה. כיום, כשהשלטון המרכזי נסוג ממחויבותו ההיסטורית לשיקום העירוני ועבר לעמדה של גורם המאפשר תהליכים ומקדמם, נעשתה הרשות המקומית גורם משמעותי במשחק זה. אחת המיומנויות הנדרשות בתהליך היא חיבור בין האינטרסים והדרישות של הגורמים המעורבים לבין צורכי הרשות. מכיוון שבמציאות הישראלית חסר ה'שחקן המקומי': סמכויות פיננסיות וסטטוטוריות לקידום התהליך, הרי שעל הרשויות למצוא דרכים אחרות לקידום תהליכים. עבודה זו בוחנת את האמצעים העומדים לרשותן של רשויות מקומיות מסוג עיריות, כדי לקדם תהליכי התחדשות עירונית בשטחן, ואת הדרכים להשתמש בהם באופן מיטבי.

**רקע**

**התחדשות עירונית**

עיר היא מערכת מורכבת ודינמית הכוללת מאפיינים פיזיים, חברתיים, כלכליים, סביבתיים ואחרים. אזורי מגורים רבים נוטים להתיישן ולאבד את האטרקטיביות שלהם. במקרה כזה, מבקש השלטון המקומי למצוא כלים להתנעת תהליך התחדשות ולהכוונתו. כפי שאפרט במחקר עצמו, תהליך ההתחדשות מושפע מערכים ומאידיאולוגיות של מעצבי המדיניות, מתפיסות מקצועיות של העוסקים בתחום, ומאינטרסים של קבוצות בעלות השפעה הלוקחות חלק בתהליך; וכפי שארחיב במחקר – גם עצם הגדרת התהליך משתנה בין קבוצות, זמנים ומקומות שונים (אלפסי, 2017; ורצברגר, 2009; טורוגובניק, 2001; 1999 Carmon,;De Magalhes, 2015; Lai et all, 2018; Lombardi, Porter, Austin & Rogers, 2011; 1994Sykes & Roberts, ; Turok, 1992).

**מי לוקח חלק בתהליך?**

כיום, בעיצומו של תהליך הגלובליזציה ובהשפעתו, מתנהל התהליך בעיקר בגישת ה'משילות המשולבת', שבליבה שיתוף פעולה בין קבוצות של גורמים שיש להם זיקה למרחב ולתהליך. קבוצות אלו כוללות גורמים תוך-ממשליים וחוץ-ממשליים, מוסדיים ולא מוסדיים כאחד (בארי, 2014; להט ושר הדר, 2017; Stoker, 2006; Stone, 2015; Vigoda, 2009; Pollitt & Bouckert, 2011). בעידן הגלובלי מתעצם כוחם של תאגידי המגזר הפרטי ובמקביל – מתפתחת חברה אזרחית מקומית פעילה (צפדיה ויעקובי, 2007; רם, 2005): גופים, שהשלטון המקומי זקוק לשיתוף הפעולה שלהם ולתרומתם. קבוצות אלו, מקומיות ובינלאומיות, רואות בתהליך ההתחדשות העירונית כר להשגת אינטרסים, ועל-כן הן פועלות להשתלב בתהליך, ובמקביל – לעצב אותו ולהתאים אותו לצרכיהן.

**מקומו של השלטון המקומי**

השלטון המקומי נתפס כגורם השלטוני הקרוב ביותר לאזרחים. בשל כך, השפעתו על נושאי תכנון עירוני בכלל ועל תהליכי התחדשות עירונית בפרט היא מרכזית (איזנברג, 2013; גנן ואלפסי, 2011; Korthals,2002; Silva & Buccek, 2017). עם זאת, בשל המבנה הריכוזי של השלטון בישראל, יש הגורסים שהשפעה זו מוגבלת (אלתרמן וגבריאלי, 2008; דרי ושוורץ מילנר, 1994). רבים רואים בשלטון המקומי מייצג אותנטי של צורכי האזרחים ( Liu, Yi, Zhang, Shrestha, Martek & Wei, 2017). על-פי-רוב, פועל השלטון המקומי תוך שיתוף פעולה עם המגזר הפרטי על-מנת לקדם תהליכים, לסייע בהתאמת המערכת הסטטוטורית ולרתום את האינטרסים העסקיים לתועלת העיר (אורתר, 2017; ורטש ומרגלית, 2015; חסון וחזן, 1997; פדן, 2014; Codecasa & Ponzi,2011; , 2014 Meduri;,2010; Knox & Schweitzer). מבקרי התהליך טוענים כי במציאות זו, פועלים תהליכי התחדשות עירונית לא אחת לטובת גופים פרטים, לעתים – על חשבון הציבור (אלתרמן, 2009; גבריאלי ואלתרמן, 2008; פז-ארז, לוקר, אלוש ולביא, 2017. בויאר ו-ון סלייקה Boyer & Van Slyke, 2018)) אף טוענים כי בשלושים השנים האחרונות נכשל השלטון המקומי הן בבריטניה והן בארה"ב בהבנת צורכי האזרחים ובמתן מענה לקבוצות החלשות בחברה. יתרה מכך, הטענה היא כי בעידן הניאו-ליברלי, כוחו וסמכויותיו של השלטון המקומי מתפזרים בין השותפים הרבים בתהליכי ההתחדשות. במקרים רבים נוטלים שחקני השוק הפרטי את ההובלה, בעוד השלטון המקומי מסתפק בתפקיד ספק התשתיות והשירותים לאזור המתחדש; זאת, לעיתים – בניגוד להחלטתו המפורשת או להסכמתו לפיתוח (חסון וחזן, 1997).

לסיכום חלק זה: תיאורטיקנים מתחום העירוניות ומדעי החברה תמימי דעים באשר לחשיבות הרבה של ההתחדשות העירונית, ברמה הלאומית וברמה המקומית. עם זאת, חסרה הסכמה לגבי מהות התהליך ואופן ביצועו. השלטון המקומי, שאמור להיות המגשר הראשי בין צורכי הגורמים השונים, חסר במקרים רבים את הכוח הסטטוטורי ואת הכלים האדמיניסטרטיביים לעשות כן. קיימים מקרים שבהם מצליחות רשויות לקדם תהליכי התחדשות המבוססים על תיאום מאוזן בין האינטרסים של הקבוצות השונות, אך במקרים אחרים אין הדבר צולח. מטרתי בעבודה הנוכחית היא לעמוד על האמצעים הקיימים, סטטוטוריים ואחרים, ולבחון את מודל הפעולה היעיל והאפקטיבי ביותר להתנעת תהליכי התחדשות של אזורי מגורים.

**מטרות המחקר**

במחקר הנוכחי בכוונתי להשיג מספר מטרות המשלימות זו את זו:

* הצגת תפיסת העולם של נציגי השלטון המקומי באשר לתחום ההתחדשות העירונית ואת תפקידם בו .
* בחינת שיתופי הפעולה המתקיימים בין השלטון המקומי ובין גורמים אחרים ותרומתם לתהליך.
* בחינה של תפיסות העולם שבעזרתן מקדמות רשויות מקומיות את תהליכי ההתחדשות העירונית בשטחן.
* בחינת התוצאות בפועל ומידת התאמתן לציפיות הרשות המקומית.

**שאלות המחקר**

* כיצד תופסים לגורמים ברשות המקומית את תהליכי ההתחדשות העירונית?
* מי נתפס בעיני הרשות המקומית כגורם בתהליך ההתחדשות העירונית ומה תפקידו?
* כיצד משפיעה תפיסת תהליך ההתחדשות העירונית על שיתופי הפעולה ועל הביצוע בפועל?
* מהם דפוסי הפעולה הקיימים בתחום ההתחדשות העירונית והאם קיימים הבדלים מהותיים בין רשויות שונות?

**השערות המחקר**

* אף שהתחדשות עירונית מוגדרת בישראל על-פי מודל אחיד יחסית, יש לצפות להבדלים בין הרשויות בנוגע להגדרת התהליך, מטרותיו ולגורמים השונים הלוקחים בו חלק;
* הבדלים תפיסתיים בין הרשויות המקומיות יובילו להתייחסות שונה אל הגורמים המשתתפים בהתחדשות העירונית, לתפקידיהם ולכוח המוקנה להם;
* שונוּת זו תוביל גם לשוני בבניית תהליכים, באופן ביצוע ההתחדשות העירונית ובמקומה של הרשות בתהליך.

**המחקר המוצע**

המחקר מתבסס על השוואה בין חמישה מקרי חקר. במהלכו ייבחנו תפיסות העולם של נציגי השלטון המקומי המשתתפים בתהליכי התחדשות עירונית, כפי שהם מתקיימים בחמש רשויות מקומיות מסוג עיריות.

תהליך ההתחדשות העירונית שייבחן יהיה מסוג 'פינוי-בינוי' של מתחם**:** אחת השיטות המקובלות ביותר לביצוע התחדשות עירונית בישראל. שיטה זו היא בעלת השפעה סביבתית רבה ויש לה השלכות חברתיות, כלכליות ותדמיתיות על הרשות המקומית בזמן הביצוע ולאחריו.

בתוך מערך השלטון המקומי, יתייחס המחקר לשלוש קבוצות:

* נבחרי ציבור מקומיים: ראש העירייה וחברי מועצת העיר העוסקים בתכנון ובניה והתחדשות עירונית.
* פרופסיה מקומית: אנשי מקצוע הפועלים מטעם הרשות המקומית ולוקחים חלק בתהליך, בזכות הידע המקצועי שלהם.
* מנהלות התחדשות עירונית: אלה הן חלק מהפרופסיה המקומית וגם גורם בעל חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית. על-כן, תהייה התייחסות נפרדת אל המנהלות המקומיות.

תפיסת השלטון המקומי תתייחס הן לתהליך בכללו והן לאופן שבו נתפסות הקבוצות האחרות בתהליך.

הקבוצות, שאליהן תוצג התייחסות, מתוך הפרספקטיבה של השלטון המקומי, הן:

* השלטון המרכזי: יחולק גם הוא לפרופסיה ולנבחרי ציבור.
* יזמים:חברות ואנשי המגזר הפרטי, הפועלים בתחום ההתחדשות העירונית על-מנת לקדם רווח כלכלי אישי.
* אנשי מקצוע פרטיים: מי שרכשו השכלה בתחומים הנוגעים להתחדשות עירונית או לתכנון (אדריכלים, מהנדסים, מתכנני ערים). מעורבותם בעניין נסמכת על תחום הלימוד שלהם. המחקר יתייחס בעיקר לאנשי מקצוע הפועלים בשוק הפרטי.
* אזרחים: בחלוקה לשלוש תת-קטגוריות, בהתאם למערכת היחסים שלהם עם השלטון המקומי:

1. בעלי בית מקומיים: בעלי נכסים הגרים בדירה במתחם העובר התחדשות;
2. בעלי בית מרוחקים: בעלי נכסים שאינם גרים בדירה במתחם המתחדש;
3. דיירים: שוכרי דירות שאינם בעלי נכס.

* גופי מגזר שלישי: המחקר יתייחס למספר תת-קטגוריות הנכללות בהגדרת החברה האזרחית:

1. ארגונים מקומיים: ארגונים של תושבים הפועלים כגוף אחד על-מנת להשפיע על תהליכי התחדשות עירונית באזור מסוים.

2. שתדלנים: ארגונים הפועלים ברמה אזורית, ארצית או בינלאומית על-מנת להשפיע על תהליכי התחדשות עירונית.

**סוג המחקר ושיטת איסוף הנתונים**

המחקר המוצע להלן הינו מחקר איכותני על-פי גישת 'התיאוריה המעוגנת בשדה', תוך שימוש בניתוח שיח.

איסוף הנתונים ייעשה ממספר מקורות, וזאת, מתוך רצון לתאר בעושר רב ככל האפשר את המרכיבים השונים (Finaly, 2013; Van Manen, 2014). ריבוי המקורות יאפשר תיקוף של הממצאים ואמינותם (ירושלמי וליכטנטריט, 2010; Van Manen, 1990;

Onwueguzie & Leech, 2007 ).

להלן, רשימת דרכי איסוף המידע:

* ראיונות עומק עם נציגים משלוש הקבוצות של נציגי השלטון המקומי: כלי המחקר הוא ראיון קטגוריאלי מובנה-למחצה. הריאיון יכלול שאלות פתוחות הנוגעות לתחום ההתחדשות העירונית ולמקומו של כל גורם בתהליך.
* תצפית במפגשים קבוצתיים: התצפיות יכללו מפגשי תושבים עם נציגי הרשות המקומית או עם המינהלות להתחדשות עירונית, בישיבות של ועדות תכנון מקומיות ומחוזיות ועוד. מרבית הישיבות ייערכו ב"זום", בשל תנאי השעה, אך ככל שניתן אשתתף גם בישיבות פנים-אל-פנים.
* שיח וירטואלי המתקיים בקבוצות וירטואליות מקומיות ונוגע להתחדשות עירונית.
* מסמכים: פרוטוקולי ישיבות, מסמכי מדיניות והצהרת כוונות נספחים בתוכניות מתאר.
* כתבות בעיתונות ובאינטרנט, כגיבוי לאופן שבו מפורש תחום ההתחדשות העירונית ובו מתוארים תהליכים ספציפיים הנכללים במחקר הנוכחי.
* נתונים כמותניים: איסוף מידע מרישומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וה'רשות להתחדשות עירונית'.

ניתוח הנתונים יעשה, כאמור, במתודה האיכותנית של ניתוח שיח. שיטה זו פועלת על-פי הנחת היסוד ש'שיח' הוא פעולה תקשורתית המתווה את יחסי הכוחות בחברה. בעבודה עצמה ארחיב באשר לשיטות המחקר ולתהליך ניתוח הנתונים עצמו. באמצעות תיאור וקִִִטלוג השפה שבה משתמשים המשתתפים במחקר, ניתן לזהות דפוסי התייחסות לחברה ולתהליכים בה, ומכאן – לעמדות המנחות את התנהגות המשתתף (עזר, 2010; קופפרברג, 2010;

, 2011 & McMullen; Johanston, 2008). במחקר הנוכחי אסתמך על ניתוח שפה תימטי המתייחס לתקשורת וורבלית, ועל ניתוח טקסטים, כלומר: מסרים כתובים. נתונים כמותניים ישמשו רקע ובסיס לנתונים האיכותניים וכלי להעריך את התוצאות בפועל.

**עיבוד הנתונים וניתוחם**

כל הראיונות והתצפיות המוקלטות יתומללו; לאחר מכן, אערוך לכלל הנתונים ניתוח תימטי דו-שלבי, כלומר חיפוש קטגוריות/ תימות מרכזיות שיעלו מכל אחד מהראיונות או מהמסמכים הכתובים. בהמשך, אבדוק את אופן ההתייחסות ואת המושגים המשמשים בכל אחת מהקטגוריות בכל אחד מהראיונות, ואת הגדרת הקטגוריות בשפתם של המרואיינים ולבסוף, אשווה בין הריאיונות השונים. בעבודה עצמה ארחיב, כאמור, בנוגע לאופן ביצוע תהליך זה, עבור כל אחת משיטות איסוף-הנתונים, ואציג את שלביו של תהליך זה באופן מפורט.

מתוך עיבוד הנתונים האיכותניים אציג מודל עירוני ליחסי הכוחות (כלומר: מי משתתף בתהליך ומי לא). מודל שיגובה באמצעות הנתונים הכמותיים.

**חשיבות המחקר ותרומתו**

* תהליכי התחדשות עירונית נתפסים כבעלי חשיבות רבה בכל העולם, בין אם מדובר במדינות שבהן יש צמצום באוכלוסייה ובין אם יש גידול בה (Wang & Fukuda, 2016, Harada & Jorgensen, 2019). מכאן, שיש חשיבות לקידומם באופן מיטבי ורציף כחלק מההתנהלות העירונית השוטפת.
* הקונפליקט, הקיים פעמים רבות בין אינטרסים של יזמים ובין אלו של התושבים, בנוגע לקידום תהליכי התחדשות עירונית, מהווה אבן-נגף בתהליכי התחדשות בארץ ובעולם. למרות ההסכמה הרחבה השוררת בדבר חשיבותו של השלטון המקומי בגישור, בתיאום ובשילוב אינטרסים של הגורמים המעורבים, קיימת מעט מאוד התייחסות לנושא זה, ולא ברור מהם הכלים הסטטוטוריים והאדמיניסטרטיביים שעל הרשות להפעיל לצורך כך. המחקר הנוכחי יבחן סוגיה זו ויציע מסגרת פעולה מתאימה.

**חדשנות המחקר**

* ריבוי 'שחקנים': המחקר אומנם מניח שקיים מספר מסוים של גורמים האמורים לקחת חלק בתהליך, אך הוא שובר את התבנית המקובלת (על-פי-רוב – שלושה) של מספר ה'שחקנים', (אייזנברג 2013, Akbar, 1988). במקרה הנוכחי, תיבחנה מערכות יחסים בין מספר גדול יותר של משתתפים. בנוסף לכך, אין התחייבות לכך שכל הגורמים ייקחו חלק בתהליך בכל אחד מהמקרים. מתוך כך, אֶצור תמונה אותנטית וגמישה של המציאות.
* התחדשות עירונית מאחורי הקלעים ובאופן גלוי: תהיה התייחסות לגורמים הפועלים באופן גלוי ומצויים בחזית התהליך, אך גם לאלו הנסתרים, שמשפיעים על עיצוב הזירה שבה מתנהל התהליך.
* הצגה באמצעות מודל רשתי: עד-כה התבססו מודלים בתחום התכנון העירוני על מודל היררכי או לחליפין על תפיסת התהליך כמערכת סגורה. במחקר הנוכחי יוצג התהליך באמצעות מודל רשתי רב-ממדי. מודל הרשת מניח כי תהליכי התחדשות עירונית נעשים בנקודות המפגש בין קבוצות בתהליך. מודל זה, שעל פיו מתבססות גישות הניהול בשנים האחרונות, אינו רואה בתהליך מבנה היררכי אלא תהליך מבני, אופקי ודינמי שבו השפעות רבות, הפועלות לכיוונים שונים.

**תרומה לישראל**

* לאחר ביצוע תהליך ההתחדשות, הרשות המקומית היא האמונה על פיתוח התשתיות והמרחב הציבורי, כמו גם על תפעולו לאורך זמן. מכאן נובעת חשיבות להבנת אופן השפעתה של הרשות והצגת מקומה ותרומתה על ביצוע התהליך בפועל.
* תהליכי התחדשות עירונית חיוניים למדינת ישראל , כי ללא התחדשות עירונית, עלולה עתודת הקרקע שלה לכלות בעוד דור. חשוב לוודא שתהליכי התחדשות עירונית ייצרו מרחב עירוני איכותי, מקושר ומתפתח. ההשלכות של תהליכי ההתחדשות על עיצוב המרחב הן בעלות השפעה עצומה על עתיד העיר. המחקר בוחן, בין היתר, את הנקודות הללו.
* מתוך החקר, אציג מודלים שבאמצעותם מצליחות רשויות מקומיות לקדם תהליכי התחדשות עירונית מוצלחים, בעוד רשויות אחרות נכשלות.

**רשימה ביבליוגרפית**

אורתר, ל' (2017). מבוא. **עיר תאגיד ותאגיד עיר.** חולון: רסלינג.

איזנברג, א' (2013). התחדשות עירונית. **המתכננים: השיח התכנוני בישראל** (עמ' 77 - 95). תל אביב: רסלינג.

אלפסי, נ' (2017). עיר ללא חוק. על גמישותו של חוק התכנון והבנייה בעיר הישראלית. **עיר ישראלית או עיר בישראל: שאלות של זהות, משמעות ויחסי כוחות**. ירושלים: מכון ון ליר.

אלתרמן, ר', וגבריאלי, ע' (2008). **בין מירכוז קיצוני לביזור קמצני: תוכניות שבסמכות מקומית על פי חוק התכנון והבניה.** חיפה: הטכניון.

אלתרמן, ר' (2009). **מגדלים כושלים: בעיית התחזוקה ארוכת הטווח במגדלי המגורים**. ירושלים: משרד הפנים-מנהל התכנון.

בארי, ג' (2014). **המשילות הציבורית החדשה** **– סקירת ספרות**. אוחזר מתוך: ירושלים: משרד האוצר, ג'וינט ישראל – המכון למנהיגות וממשל. <https://www.theinstitute.org.il/files/articles/meshilut.pdf>

גנן, א', ואלפסי, נ' (2011). "ירושלים של כסף": משילות עירונית, יזמות עסקית ועיצוב המרחב. **סוציולוגיה ישראלית** י"ג (1, עמ' 107-134).

דרי ד', ושוורץ-מילנר, ב' (1994). **מי שולט בשלטון המקומי**. תל אביב: הוצאת הקיבוץ המאוחד. המכון הישראלי לדמוקרטיה.

ורטש א', ומרגלית. ט' (2015). האם מתכננים שונאים עניים? הקצאות תכנון בין צפון ודרום תל אביב-יפו. **מותר**, 22 -23 (עמ' 85-96).

ורצברגר, א' (2009). התחדשות עירונית פינוי-בינוי ומחזור עירוני. **תכנון** (עמ' 50 - 58).

חסון, ש' וחזן, א' (1997). **שותפות בין המגזר הפרטי והמוניציפלי בפיתוח מקומי**. ירושלים: מכון פלורנסהיימר, האוניברסיטה העברית.

טורוגובניק, א' (1994). **הממד הפוליטי של מדיניות התכנון האורבני בישראל**. ירושלים: המרכז הירושלמי לענייני ציבור ומדינה.

להט,ל', ושר-שדה. נ' (2017). **משילות משולבת -Collaborative governance סקירת ספרות.** ירושלים: מכון ון ליר.

עזר, ח' (2010). שיח הרפלקטיבי ככלי למחקר עצמי בידי המורה החוקר: ניתוח שיח ביקורתי. קופפרברג, ע' (עורכת): **חקר הטקסט והשיח: רשומון של שיטות מחקר** (עמ' 165 - 187) באר שבע: אוניברסיטת בן גוריון בנגב.

פדן, י' (2014). **התחדשות עירונית: היבטים חברתיים בתכנון**. ירושלים: במקום.

פז-ארז, ד', לוקר, ג' אלוש, ט', ולביא, ד' (2017). **תחזוקת מבנים גבוהים בישראל.** ירושלים מנהל התכנון משרד הפנים.

צפדיה, א' ויעקובי, ח' (2007). רב תרבותיות, לאומיות והפוליטיקה של העיר: המקרה של אשדוד. **סוציולוגיה ישראלית** ט (1, עמ' 127-148).

רם, א' (2005). **הגלובליזציה של ישראל: מק'וורלד בתל אביב, ג'יהאד בירושלים**. תל אביב: רסלינג.

Boyer, E., J. & Van-Slyke, D. M. (2018). Citizen Attitudes towards Public-Private Partnerships.*American Review of Public Administration* 49 (3, pp.259-275).

Carmon, N. (1999). Three Generations of Urban Renewal Policies: Analysis and Policy Implication. *Geoforum* 30 (pp. 145-158).

Charmaz, K. (2011). Grounded Theory Methods in Social Justice Research. In N. L. Denzin, Y (Ed.), *The Sage Handbook of Qualitative Research*. Thousand Oaks, Ca: sage.

De-Magalhes, C. (2015). Urban Regeneration. *international Encyclopaedia of the Social and Behavioral Sciences* 2 (p. 24).

Lai, L. W. C., Chaw, K. C. & Cheung-Polycarp, A.C.W. (2018). Urban Renewal and Redevelopment: Social Justice and Property Rights with Reference to Hong Kong's Constitutional Capitalism. *Cities* 74 (pp. 240-248).

Liu. G., Yi. Z., Zhang., X., Shresthe. A., Martek. I & Wei. L (2017) An Evaluation of Urban Renewal Policies of Shenzhen, China. *Sustainability*9 (pp 1-17).

Lombardi, DR., Porter, L., Barber, A., & Rogers. CDF (2011). Conceptualising Sustainability in UK Urban Regeneration: A Discursive Formation. *Urban Studies* 48 (2, pp. 273-296).

Roberts, P. & Sykes, H. (2001). *Urban Regeneration: A Handbook*. London: The British Urban Regeneration Association.

Stoker. G. (2006). Public Value Management. A New Narrative for Networked Governance? *The American Review of Public Administration*36 (pp.41-59).

Turok, I. (1992). Property-Led Urban Regeneration: Panacea or Placebo? *Environment and Planning* 24 (a, pp,361-379).

Vigoda-Gadot, E. (2009). *Building strong nation.* Farnham: Ashgate.