

בוננים את העיר מחדש



צילום: תומר אפלבאום

השנתיים האחרונות סימנו תקופה קשה בתחום ההתפתחות העירונית, כמספר גדול והולך של פרויקטים, ולעתים רחובות ושכונות שלמות, חווים הילך שכזה. ואולם CUT עולות הבעיות והשאלות: מדוע יש ערים "ידידותיות" לנושא ואלה שבוחנות ממן? למי שייצת הגדלת זכויות הבניה? ומה הסיכוי להתחדשות עירונית בפריפריה?

نمrod בוסו

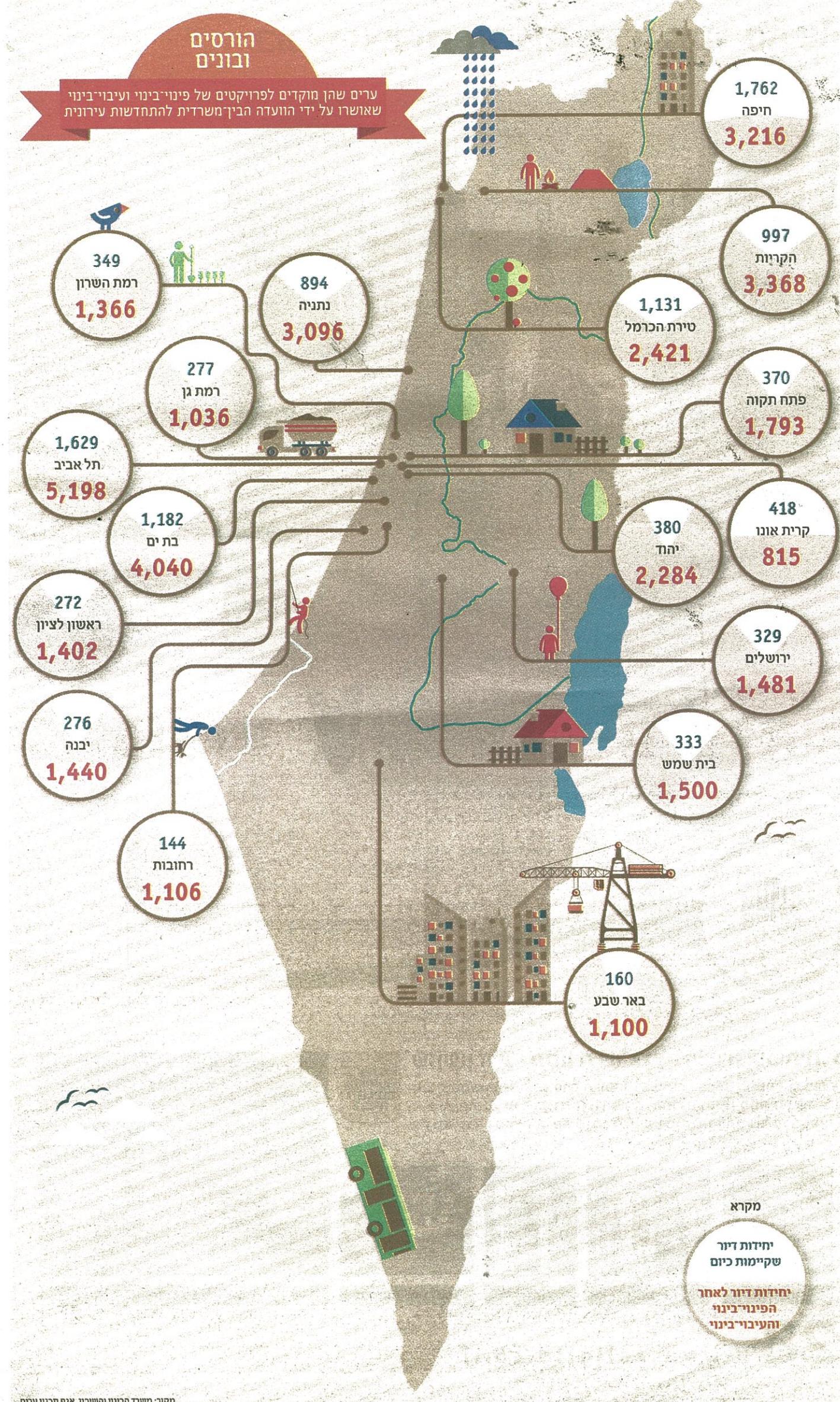
ל לאחר שנים ארוכות שבון נשמעה שוב ישוב האמרה שלפי עתיד הבניה בא-זרי הביקושים נמצא נמצוא בתחום ההתפתחות העירונית מיט, מסתמן כי העתיד כבר כאן. ובנייה חדשה של פרויקטים של פינוי-בנייה מאושרו לבקרים בوعדות מתכנון השגות – כ-20 מוץ נמצאות ביום בשלבים שונים ביבוץ, ובמהלך השנהים הקרובות ניתן היה לראות סופסוף גם כמה פרויקטים בשלבי אבלום, בפרק סבא ובירה-מנסן.

אפקט נוסף שבו מבצעת ההתפתחות עירונית הוא כמכון חידוש וחיזוק בתים לפני תם"א, 38, ונוספים לה אונינים רבים אחרים, כפי שמוסיפות השכונות הדרומיות של תל אביב, שבון ניפה עירית תל אביב זכויות בנייה מוגדרות מתוך ציפייה שהשוק יעשה את שלו; או חירשה של העיר התחתית בחיה-פה – שם העירייה עצמה הייתה שחקן פעיל בהידוש האזור.

ואולם אם נתמך בהתפתחות העירונית במובנה המוכובל – הליכי פינוי-בנייה ותמ"א, 38, ובנון הינו ההתפתחות מסוג זה מתרחשת, נגלה תמונה מעניינת: לצד ערים שבון צצו פרויקטים מסוג זה כפ洋洋יות אחרי הגשם, הרי שכורים מסוימות פרויקטים שכאלה פשוט איןם בנמצא. לשאלה מדויק כר דובר יש-נים כמו שווי הקרקע, הרשות הראשית, הטרויאלי, הוא כמובן שווי הקרקע, שממנו נגוזת הרכאות הכלכלית לית של הפרויקט.

"שווי הקרקע הוא עדין גורם מרכזי מאוד בתחום ש מגביל את ההיכנות הכלכליות של

המשך בעמוד 16 <<>



פרויקטים מהסוג זהה, בעיקר לאזור המרכז", מסביר יוסי לשבת השפרוייקט מרוחק מטה אל אביב, "כלל, ככל שהפרויקט מרוחק יותר מתל אביב, יש צורך בцеיפות גבוהה יותר של יחידות דיור כדי להחות על ירידת שווי הקרקע לכל יחידת דיור. לכן, ככל שנתרחק מהמרכז, נחליל לראות פרויקטים בהם 1 ל-6 או 1-7 ועוד יותר מכך בין מספר היחידות הקיימות ליחידות המתו-כננות, ובדרך שיש להזבול מוסעים. לבסוף, צפויים כיישובים הפריפראליים נמשך לא לראות הת-חדשנות עירונית ברמה הנדרשת". לדבריו, צפויים המוקדים היוקרתיים בטוחו של הרה-גדירה, ומעט בחיפה, ירושלים ובאר שבע.

ואולם אם שווי קרקע ברמה מינימלית מסוימת הוא תנאי הכרחי, בשום פנים ואופן לא מדובר בתנאי מספק, שאם לא כן, היינו רואים ערים כמו גבע-תים או חולון שפעות גם הן בתוכניות לפרויקטים של פינוי-בינוי – ולא כך המצב. כאן המקום להציג את הפרטnod השני החשוב ביותר להזנתן של פרויקט, והוא התנהלות הרשות המקומית בנושא.

"הרשות המקומית מלאת בנושא זהה תפיך קרייטי", מרגיש עוזי אלר, סמנכ"ל התאחדות בוני הארץ (התאחדות הקבלנים) ומנהל אגף יזמות ובניה בתאחדות. לדבריו, על אף קיינה אריצית התומכת בהולכי התחדשות עירונית, כמו תמא"א 38 המסדרה את היוזק הבניין באמצעות הגדרת זכויות הבנייה, בסופו של דבר הרשות המקומית היא עדרין וזעלו פיה ישך הרבה.

התחדשות עירונית עשויה להתרחש באזורי ביקושים גם בלי קשר למסלולים של תמא"א 38 ופינוי-בינוי. שכונות דרום ת"א משמשות דוגמה יפה לכך

לדברי הילר, "רשות מקומית שלא מעוניינת בתמא"א 38, יכולה לתקיע את התהילה באמצעות מתן זכויות בניה לא מספקות, או באמצעות טענה בפני ועדות התקנון שהאזור אינו מכיל תשויות מספיקות לנידול במספר יחידות הדיור בו".

בפרויקטים של פינוי-בינוי, הוא טוען, כוח הרשות גדול אף יותר, שכן היא זו הקובעת כמה קומות לאשר – נתון שנמצא בהיסש לרדיית הכלכלה של הפרויקט כולו, וכן כמה היטל השם בחאה לגבאות. רשות שתבקש לעודד החדשנות עירונית בתחום עשויה להצליח על מנת פטור מלא על היטל השבהה, או לכל הפחות לגבות היטל השבהה מופחת. פטור שכזה נתנה למשל עירית כפר סבא ליום מצלאו, בפרויקט שקיים במרכז העיר ושואכלס לפני השנה. מנגד, רשות שתבי-קשה לתקוע פרויקט, תגבה דמי השבהה מלאים. פROYיקטים של תמא"א 38, אגב, אינם חשופים לכ-עה זו, שכן החוק פוטר יומי תמא"א 38 אוטומטית מתשלים דמי השבהה.

לדברי גיא גבע, מנכ"ל חברת ניהול הפרויקטים וקסמן גוברין גבע, שמנחתת כמה פרויקטים רחבי היקף של התחדשות עירונית, בהם מתחם דפנה בתל אביב, יש נורם נספח-שביגנו עשויי פרויקט לקום או ליפול, מלבד שווי הקרקע או ירידותיות הרשות המקומית, כפי שתואר עד כה. לדבריו, גורם זה הוא שלביות הפרויקט, כלומר היכולת לקרו-

פרקטי שלבים. הוא מסביר כי "אנחנו תמיד מנסים ליצור מצב של שלביות, כדי שלא נידרש לפינוין של מאות משפחות בכוח אחת, כי דבר כזה הופך פעמים רבות פרויקט לבתאי אפשרי. לכן, תמיד נעדיף מצב שבו ניתן לבצע בינוי-פינוי, כלומר קודם בונים בנין

המשך בעמוד 18 <<>



בנייה חדשה מונוסון שהוקמו במסגרת פרויקט פינובייני צילום: דודו בכר

לחגיגת הפינובייני, יוצא מי שעדי לפניו קצת יותר מאשר עמד בראש אגף התכנון של עיריית תל אביב – מהנדס העיר לשעבר, חוי ברקוביץ', העומד כו"ם בראש חברה פרטית שהקים בתחום התכנון הירונמי. לדבריו, הרשות שמניקים היזמים למשות "התהדרשות עירונית" צרה מריד,

ואינה עולה בקנה אחר בהכרח עם טבות העיר. "מה וההתהדרשות עירונית? האם הכוונה היא לבניין מיוחד ניהה חדש וגורלו יותר?", תוהה ברקוביץ'. "אני חשב אפשר פירוש את המונח הזה ביותר מדריך אחד, וככל ראש עיר רואה בו משחו שונה. יש כאן שמחינותם הפירוש הוא לראות שונה. רשות מתאפשרות הרשות הידיודיות לנושא שבדת פתוחה במשדרי התכנון, ובנישׂוון כן לפטור בעיות-CSA של מטבחות.

ויש כאן שהוחזון שלחים כולל הגעה של אוכלוסייה חזקה יותר. ככל מקרה, מה שלא היה הגישה של רשות מקומית צריכה לדעת לספק את השירותים העירוניים הנדרשים בכל מקום".

רשותות התכנון של תל אביב נתקשות על ידי יומיים בכאלה שנויות להקשות על התהדרשות עירונית.

"אני לא מסכים. העניין הוא לשמש בנושא תמא" 38 גראה שכלים – ימים ודיירים – כבר ש שכחן את המוטביצה המורית לתוכנית, והוא חיה אָם. אם בשבייל בנק הסכמה לשות פרויקט מה- 17%–16% בסוג הוה תלויה ב体贴ה שיראה שצפויים | גודלים מריד, ותקף עד מה. לטענתו, "רשות מקומית, אלא אם היא מצויה במסבר עמוק, בכלל לא צריכה להסתכל על העניין בזורה כלכלי. רק לראות אם זה נכון תכנונית. היא לא צריכה להיכנס לכיס של היום ולעשות עבورو את החשבון. מה אכפת לה שהיום מרווח אם זה טוב, כלכלי? הדמיון נגעש כשפרוייקטים לא יוציאים לפועל שם וחוואר מאור למזרנית העירונית".

בביסיס דבריו של ברקוביץ' עומדת תפישה תכנית רחבה יותר, שליפה וគוות הבניה שמעניינית. קות הרשות איננו רוכשו של היום או אף של בעיל החקע – הדיירים, אלא של הציבור כולם. והוא מסביר כי "בוסף של דבר וគוות בנייה הן משאב לאומי. אם כתוצאה מהמצפה שיצרה, המדרינה צריכה

נים לאורך רחוב החבלת בקרית אונו, מסבירה מה הופך רשות לידורית לנוסחא. לדבריה, "עיי רית קריית אונו, למשל, ככל מה שקשרו לתמ"א 38, קידמה תוכנית פרטנית משלה, שקובעת שבפרויקט תמא" 38 ניתן יהיה להוסיף עד 2.6 קומות, וזאת עוד לפני העברת התקון השילשי לתמ"א במשולשה. אז אתה מבין שמדובר כאן בירשות שמקורת את התמ"א בורותות פתוחות, ומ比亚 להודאות תוכניות בקרוב היזמים שMagegi עים לפחות פרויקט. הם יודעים שלא יישנו להם את החוקים באמצעות התהלהך". עוד לדברי עיר" שכתר, מתאפשרות הרשות הידיודיות לנושא ברdet פתרות פתוחה במשדרי התכנון, ובנישׂוון כן לפטור בעיות-CSA של מטבחות.

אלא שכאן מגיעה גנטודה העיביתית, מבחינת היזמים לפחות, והוא שלא כל דרישות נוגנות כרך. לדברי הילר, "בתל אביב למשל, אין ודאות תכנונית גם תוכנית הרכבים שמקורתה בעירייה סותרת לא פעם אחת. אפי' עשות זאת בשמה, דוגמת למצוות רויקט כולו 125 יחידות דיור, במקומות 60 יחידות הקימות בו כיו"ם".

על"ד אדריאנה שכתר מחברת קרסו מבנים, המבצעת ביום פרויקט תמא" 38 בשורה של מבני הפועל, ובראיונות שנtan לתקורת, טען מנכ"ל החברה, ארנון פרידמן, כי אחרי עשור של תכנון, "

scallop אינספור שינויים בתוכנית ואפקט ההזנחה שטה התוכנית על פי דרישות הוועדה המחוקית – גילתחה החברת שכוכנתה העירייה לגבות היחסים השבחה. בעקבות כך ישתנו התחשבי בים הכלכליים, ולמעשה הדבר יקיטין מאד את גור שבשכונות נווה אוביים (רמת אובי ב'), והשני ברכוב רקאנטי ברמת אובי ג'. בטאגור, למשל, היו אמורים לקום על פי התוכנית, שאף וכתה לתמיכת העירייה, מגדל דירות בן 18 קומות, לצד שלושה מבנים בני תשע קומות כל אחד, כשבפניו רויקט כולו 125 יחידות דיור, במקומות 60 יחידות הקימות בו כיו"ם".

אלא שכאמר, בשל זה לא יוצא המים אל הפועל, ובראיונות שנtan לתקורת, טען מנכ"ל החברה, ארנון פרידמן, כי אחרי עשור של תכנון,



"במסגרת זכויות הבניה בתמ"א 38, דיירים מקבלים מתנות בשווי מאות אלפי שקלים לדירה. השאלה היא עד כמה, ואיפה הגבול?"

מהנדס העיר ת"א לשעבר, חוי ברקוביץ'

צילום: איל טואג

ראשון, כך שעבור הראשונים הדיירים המתפננים כבוד יש דירות חדשות מוכנות עוד לפני שהורסים את הדיירות החדשות. הרבה פעמים תוכניות נתקעות כי הולכים על גדור מידי.

אתה השאלות המעניינות ביותר הולות כולם בתחום והתחדשות הירונמי, היא אולי נתיב התהדרשות על הדיירים להעיף – פינובייני או Tam"א 38. התשובה אינה יותר ממשמעית. בהבטה של תכנון עירוני וגם של איכות החיים הצפופה לריריה האזרע לאחר ההתחדשות, כמעט כל איש מקצוע שמעו שוחחנו. לצורך הכתבה טען באונינו כי יש להעיף היליך פינובייני על פנוי היליך של Tam"א 38. עם זאת, חסרונו של הפינויי יודיעים: מדבר בתהילך ממושך شامل לא ברור, מרגע שי

צאת לדרך, متى גיע לסיומו. אלא שלא כל השיקולים בנושא הם עניינים, אך טוען עופר אנגל, מנכ"ל פיתוח עסקים בהברת אנגליינוסט התהדרשות עירונית. לדבריו, אחת הسابות שבגנים נוטות חלק מהעיריות להעדיף על פנויי בינוי על פנוי היליך של Tam"א 38, הוא שיפורויקטים מהסוג השני אינם אפשריים להן בגובה היטלי השבחה על תוספות הבנייה. "יש מקומות שבהם הרשות המקומית ממש נעמודת על הרגליים האוריינטליים כדי לא לאשר פרויקטים מסווג Tam"א 38", הוא מציין. לדבריו, רשות מסווג וה אין נוטות להציגו כי הן מתנגדות לתמ"א 38, אלא פשוט "לחנקו" פרויקטים על ידי הפיכתם לאי מושלים לדרייה; או ליום – על ידי הוספה ווכוות בנייה. "למעשה, הרשות מאשרת רק לחוק את הבית, אבל הדריאות הכלכלית לכל הנוגעים בדבר געלת", סיכם אנגל.

עיריות תל אביב – אגוז קשה

דוגמאות לפרויקטים שכבר קיבלו את כל האישורים הנדרשים במוסדות הקיימים, אך בכל זאת אינם יוצאים לפועל בשל דרישת רמי השבב, הנה, ניתן למצוא בשני מתחמים שאוותם מעוניינת אשדר לחדר בצפון תל אביב – האחד ברחוב טא"ג רוח שבשכונות נווה אוביים (רמת אובי ב'), והשני ברחוב רקאנטי ברמת אובי ג'. בטאגור, למשל, היו אמורים לקום על פי התוכנית, שאף וכתה לתמיכת העירייה, מגדל דירות בן 18 קומות, לצד שלושה מבנים בני תשע קומות כל אחד, כשבפניו רויקט כולו 125 יחידות דיור, במקומות 60 יחידות הקימות בו כיו"ם".

אלא שכאמר, בשל זה לא יוצא המים אל הפועל, ובראיונות שנtan לתקורת, טען מנכ"ל החברה, ארנון פרידמן, כי אחרי עשור של תכנון,



"השוק הפרטី מכיב מצוין למלחר שעשינו בעיר התהדרשת. בעלי חניות מתחפשים לפתח עסקים, ומתקשים להיכנס לשם"

ראש עיריית חיפה, יונה יהב

צילום:IRON KMINSKI



הריסת של בניין בגבעתיים ב-2009 במסגרת פרויקט פינוי-בינוי צילום: תומר אפלבאום

פרטית; ו-1,000 יחידות נוספות, בבעלות פרטית גם כן, עתירות להיפתח בזמן הקרוב. "השוק הפרטטי מגיב מוציא", מעד יהב. "בעלי חנויות ופאבים מփשים לפתח עסקים, וכיום קשה מאוד להיכנס לעיר התחתית".

אין כדיות באזרוי מצוקה
על אף ההתקפות הדרמטיות שהתרחשו בתה חום, מצב העניינים הנוכחי רוחק מלהונאות על כלל הביעות והאטרגים, ומונ הסתם שניינים רבים עוד ייעשו באופן שבו המדרינה, הרשות המקור מיות, ואילו גם התושבים, יבחרו לסתור דעם הנושא. על אחד השינויים התבשرون רך באחרונה, כשבנשוף ב-TheMarker שנייני הקקה המתו כננו, שפיו יכולו גם פרויקטים של פינוי-בינוי להיות מוקדמים במסגרת מסלול תכנון מהיר של ועדת דיז'ון לאומי (וד"ל), וכלב שיכללו יותר מ-100 יחידות דיז'ון – מה שאמור להקל על אחת הביעות המרכזיות בתחום הפינוי-בינוי: וכן התכנון הממושך.

בעיה נוספת שכרגע לא נראה لها פתרון באפקט, היא עצם התיוכנות של פרויקטים מסווג והגבילות הדריגוריה בלבד. הדבר סותר את אחת המוטיבציות המרכזיות שעומדות בסיס השאייפה להתחדשות עירונית, והיא הדzon לשפר את תנאי החיים דורך באזרוי מצוקה. ואולם כפי שמודרנית בכנות עינת גונן, העומדת בראש הוועדה הבינלאומית להתחדשות עירונית, שתקירה להמליץ לממשלה על מתחמי פינוי-בינוי הוכאים לפטור ממשים, "אוור שהוא באמת אוור מצוקה – לא תהיה כוرادיות כלכלית, וזה מבטל את האפשרות שפרויקט שכוה יבוצע בו".

עם זאת, לדברים אינם גורפים, כפי שיעיד פרויקט הפינוי-בינוי שנמצא כוים בשלבים מתקדם בסכונה ד' בבאר שבע, ופרויקט נוסף המצוין לקראת היתר בניהה בניהה. אך או כך, ההתחדשות העירונית החלה בשנתיים האחרונות סופית מלה-שתיך לעתיד. היא הווה תוסס, פעיל ורב התפתחות – כוות שכך הנראה יישיך ללוות אותנו עוד שנים ארוכות. ■



קמפוס הנמל בחיפה. כמו מוסדות אקדמיים כבר פועלים בתחום צילום: חי פריד

הנמל והעיר התחתית, ששימשו מוסדות ציבורי בעקבות גנטשטיין, יוחווו לידיה כדי שיישנה בהם אוניברסיטה. חיפה העבירה למקום את החוגים ללימודי פסיכון ותירות, וכן את המכינות האקדמיות של: איאילו הטכניון מקיים בתחום סדרניות אדריכלות. בהתאם לכך, פועלים כבר כ-250 כוים במקומות מתחמי מעונות בהם 1,000 מיטות בלבד במלון לשעבר; והמרכז האקדמי כרמל,

כח להגדיל את הסבסור שלו לרכבות ואוטובוסים, ולהרחיב סוגי שירותים שונים, אז ברור שוכיות הבניה הם לא מוצר פרט של אף אחד. מלבד השיקול הכלכלי, סכום ברקוביץ' כי גם בראיה תכנונית, ציפוי הערים המתחרבות כוים במהירות להיתקל בקשימים בעתיד. "אנשי נוטים חיים לשכוח את העוברה שרך לפני 15 שנה, כל הערים במחוז תל אביב, מלבד אור יהודה, קטענו והלכו במספר תושבי. למה? כי היה רע לנו בהן. זה קרה והוא עלול לחזור. מי שרצה לבנות לגביה צריך להגדיל את כל השירותים בהתחם. הקובלן בונה ותולך, העיר נשארת עם הבניין 60 שנה", הוא אמר.

כוחות השוק יכולות להוביל התחדשות

כיו אם מתאים את עצם מסכימים עם דברי ריבוקוביץ, ובין אם הסכמתם עם גישת היוזם, תחרשות עירונית במובנה הרחב עשויה להתרחש באזורי הביקושים גם ללא קשר ישיר למסלו. לים המוסרים בחק של תם"א ופינוי-בינוי. שכנות דרום תל אביב – ובפרט פלורנטין וסביון – משמשות דוגמה יפה לכך. באזוריים אלה מי שמביא להתחדשות עירונית הם ממידה רבה כוחות שוק טהורם, כשהתקגיד הרשות הוא רק לדאוג שהתב"ע (תוכנית בנין עיר) הקימת במקומם תספק את הcondo'ites שמתים לנפול, ובנויות בנייני דוד או תלת-קומתיים מודרניים במקומם.

לכן, בניגוד לסטטוטות במרקם העיר, שנכפתה זו בשל חוסר הרצון המופגן של העירייה להמן שיר ולזופף וכן בשל התהווכיות השימור כלפי אונסק"ו, חלקי הדרומיים של העיר הובילו את הרכובות. מחירים הדיור הגבוהים במרקם העברי את האוכלוסייה הצעריה לדרום, והגדילו משמעותית את דיבוקם, למגרום שהשכעה. בהתאם לכך, שורות פרויקטים חדשים נבנו באזורי עד כה, וכמה עשרות נזקים נמצאים בשלבים שונים של תכנון ובנייה. אפקט דומה מוקיים בעיריית תל אביב להציג גם בשכונות מורה העיר.

להתחדשות עירונית מוקדים, והוא ערכי קרקע גבויים יהודים. דרום תל אביב עומרת בתנאי, אך מה יעשה רשות מרכזיות פחות?

האופן שבו עברה העיר התחתית בחיפה התהדרשות מהו מהו מבחן מעין יכולת חדש אוזור המrokח מהמרכז, שבנוסך נחשב לא אטרקטיבי גם בסביבתו הקרובה. במרקם זהה, התנאי שנדרש להתחדשות האזרה הוא השקעה הרבה מצד הרשות, גם במחשבת מומחיות לגבי אופי התכנון וויציל היהנות היחסים של האזרה, ומונבו גם במשאבם.

שנתיים רכבות סבל האזרה מבעיות קשות והוניה, ואופיין בפשיעה, שירתי זנות ומרקם אליו מות רבים. לדורי אש עירית חיפה, יונה יהב, לראשונה עלה במוחו הרעיון להביא לחידוש האזרה כשהזמנן על ידי בעל דיסקוטק, שתמך בו בכחירות המוני-ציפיפות של 2003, לבוא וללחוץ את ידי הבניינים במרקם. "בשלב מסוים הוא הומין אותו עלות אותו לוגג, ובפעס הראונה ראתית את הנמל בלילה", מספר יהב. "זה היה מואה מרהיב. הסתובבתי אהודה וראיתי את הגנים הבהאים משפטים לאורך מדרון ההר, והרגשתי שאני במרקם המודים ביותר בעולם. בו מוקם החלטתי להפרק את השטח למתחם ערים".

בموقع תוכנית התחדשות של עיריית ר' פה לאוזר עמדו שני עקרונות: הראשון, לנtab מספר רב ככל האפשר של מוסדות אקדמיים למקום, כולל תלמידים מאוניברסיטת חיפה ומהטכניון. השני, להקים שיער שיקומו הפיסי של המתחם, "באופן שיעמוד בסתירה לתדרmitt של ציבור ויגרום לדיסוננס", כפי שמנסה זאת יהב. במסגרת יישום הפרויקט, ביר' קשה העירייה מהמדרינה כי שורה של מבנים באוזר