



פרויקט הרובע של חברת גולדן ארט בואדי סאליב בחיפה | צילום: 3division

לבנות חדש, או לחזק

שכונות חדשות מול חיזוק מרכזי העיר הוותיקים - מתברר שבמקרים רבים האחד לא בא על חשבון השני, אלא להיפך | אלעד צור

דוגמה מצוינת למגמה זו, הוא אומר, אפשר למצוא בפרויקט ALMOG YAVNE, פרויקט התחדשות עירונית רחב היקף בשכונת נאות שז"ר הוותיקה. מרכז העיר המתחדש מושך אליו משפחות צעירות ומשפרי דור, אשר בוחרו באופציה זו על פני מגורים באחת השכונות החדשות בעיר: "דרכי הגישה ברכב פרטי והקרבה לתחנות הרכבת בעיר מהוות יתרון עצום. פעמים רבות אחד מבני הזוג עובד במרכז הארץ, ומגורים בסביבת תחנת רכבת יכולים לאפשר למשפחה לוותר על רכב אחד ולחסוך מאות שעות מבוזבזות מדי חודש. הבנייה לגובה מאפשרת פיתוח סביבתי משמעותי וכך יכול הדייר ליהנות גם מהיתרונות האורבניים וגם ממגרשי משחקים, מתקני ספורט ופינת ישיבה ומנוחה".

פתרון משולב להגדלת היצע
דני מור, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת קרדן נדלן מסביר כי "השאלה היא מה המטרה של בניית שכונות חדשות או של חיזוק מרכזי העיר הוותיקים? אם המטרה היא הגדלת היצע

סיבה מרכזית לציפוף ולבניית מגדלים במרכזי הערים, יצירת היצע שמנסה לענות על הביקוש הגובר. חייבים להבין כי מדובר במוצר שונה שיש לו קהל יעד שונה. מי שרוצה לגור במרכז העיר מוכן לוותר על הרבה דברים - ריאות ירוקות, חניה כפולה או נכונות לגור בדירה קטנה יותר. מה שחשוב יותר זה העירוניות, הקרבה לעבודה ולמוסדות הלימוד, לתחבורה ציבורית, חנויות, מקומות בילוי ותרבות. הכל צריך להיות במרחק הליכה או לכל היותר נסיעה באוטובוס או באופניים".

שרייבר מאפיין את ההבדלים בין הקבוצות: "אנחנו רואים הרבה צעירים וסינגלים בפ"ר וויקטים במרכזי הערים וכן הרבה קשישים, זאת בעוד השכונות החדשות מושכות אליהן בעיקר משפחות, משפרי דור או זוגות צעירים, אנשים שמעוניינים במרחב הדיירי הגדול יותר ובסביבה נעימה לגדל בה ילדים, שמחזיקים לפחות מכונית אחת והרבה פעמים שתי מכוניות. בשנים האחרונות, עם החמרת מצב הפקקים, אפשר לראות יותר ויותר משפחות שגם מעוניינות במגורים במרכז העיר".

ענף בכניסה הראשית לעיר, שבה חלק מעקרונות התכנון נועד גם לחזק ולסייע לשכונות הוותיקות הסמוכות: "לעתים, כמו באשקלון, השכונה החדשה מסייעת בהתחדשות. לדוגמה, תכנון את ציר התחבורה הראשי של השכונה החדשה, בסמוך לשכונה הוותיקה. כך, בבתים הנמצאים עד 300 מטר בלבד מציר התחבורה, ניתן יהיה לבצע התחדשות עירונית עם תקני חניה מינימליים ובאיזורים כמו אשקלון, זה יכול להיות בדיוק סף הכיבדאית הכלכלית".
אדריכל טומי לייטרסדורף מוסיף כי מעבר להתחדשות, עצם הקמת השכונה הסמוכה, כבר משפרת את איכות החיים את השכונה הוותיקה, מכיון שהם נהנים מהתשתיות החדשות - תחבורה, שטחים ציבוריים וכו'.

נהירה למרכזי הערים

גם רז שרייבר, סמנכ"ל השיווק של קבוצת אלמוג, קובע כי הדברים לא צריכים לבוא זה על חשבון זה. "אנחנו רואים בשנים האחרונות מגמה עולמית שבאה לידי ביטוי גם בישראל, של נהירה למרכזי הערים והחיזוק שלהם. זאת

המחסור הכרוני ביחידות דיור בישראל, מביא לכך שרשויות התכנון יוזמות במקביל תוכניות להגדלת הצפיפות ביישובים השונים ובמרכזי הערים, בעיקר דרך התחדשות עירונית, לצד תוכניות להתרחבות היישובים הקיימים באמצעות שכונות ענק חדשות. התוכניות להגדלת הצפיפות העלתה שוב את הדילמה התכנונית, מה חשוב יותר - התמקדות בפיתוח מרכזי הערים או הקצאת רוב המשאב בים לפיתוח שכונות חדשות בפריפריה. המורחבים השונים טוענים בעד ונגד, כאשר חלקם טוענים שפיתוח מרכזי הערים הוא הדבר הנכון והפתרון לריבוי האוכלוסייה הנשארת במרכז הארץ. אחרים טוענים כי הפיזור הכרחי ומדגיש את חשיבות פיתוח השכונות החדשות בפריפריה. עם זאת, ישנה גם דעה שלישית - שהולכת ונהיית רווחת יותר - שהאחד לא בא על חשבון השני, אלא להיפך.

כך לדוגמה, אדריכל אוהד בן-דיין ממשרד לייטרסדורף בן-דיין מספר כי המשרד מתכנן כיום את שכונת האינטרדיין באשקלון, שכונת



הדירור אין ספק שהפתרון צריך להיות משולב תוך שימוש ב"ארגז כלים" מגוון ורחב ככל שניתן. בפיתוח שכונות חדשות חושבים על הכל מראש, ומייצרים פתרון תכנוני הוליסטי ושכונות מגורים מרווחות וקהילתיות. אל מול זאת, החיפוש של מרכזי הערים היא גם כורח בשל הרצון לייצר ערים שוקקות הנשענות על תשתיות ציבוריות מפותחות תוך ציפוף אינטנסיבי הכולל בין השאר בניה מרקמית, עירוב שימושים ומרחב ציבורי מתקדם. אין משהו יותר נכון, זה חייב להיות זה לצד זה."

2 צדדים לאותה מטבע

רן מלאך, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת בוני התיכון: "הקמתן של שכונות חדשות וחזוק מרכזי הערים הוותיקים הם שני חלקים חשובים בחיזוק ופיתוח הערים בישראל. שני הנושאים אינם באים אחד על חשבון השני אלא משלימים אחד את השני. עד לפני מספר שנים, ערים רבות בישראל הקדישו משאבים ותשומת לב ניכרים להקמת שכונות חדשות בפאתי הערים, מבלי לתת את תשומת הלב הדרושה למרכזי הערים ולשכונות הוותיקות. התחדשות עירונית מהווה הזדמנות נהדרת ל"יישור קו" בין השכונות החדשות ובין האזורים הוותיקים ולייצור מרחב עירוני שוויוני, נגיש ובטוח לכולם, תוך ניצול תשתיות עירוניות קיימות וחידושן. חברת בוני התיכון לקחה על עצמה את המשימה של חידוש השכונות הוותיקות ומרכזי הערים, במסגרת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית. החברה מקדמת פרויקטים בני מאה יחידות קיימות ויותר, על

ליזמים נוח יותר עם תכנון מאפס

אבישי בן חיים, מנכ"ל חברת רוטשטיין מסביר כי "לנו כיזמים עדיף לתכנן שכונה חדשה מאפס מאשר להישען על שכונה ותיקה ותשתיות ישנות. כשמתכננים שכונה חדשה נר-תנים פתרון ומענה בצורה יסודית לכל הצרכים, ובשכונה ותיקה אי אפשר לעשות את זה. עם זאת, אי אפשר רק לבנות על קרקעות מחוץ לערים ולהזניח את מרכזי הערים המתיישנים וחייבים לטפל גם בנושא הזה. במובן מסוים אפשר להגיד שהמסלול של פינוי בינוי בסדר גודל נרחב, אל מול פרויקטי תמ"א נקודתיים, הוא דרך ליישב בין הצורך לחדש את מרכזי

מנת לייצר מתחמי מגורים מודרניים, נגישים ובטוחים בלב הערים ולספק לבעלי הדירות חווית מגורים אורבנית ועדכנית על כל הרצף: מהדירה, דרך הבניין ועד לרחוב. אנו נעשה זאת בין היתר; בקרית אונו, בחולון, בראשון לציון וחיפה. ההיענות של בעלי הנכסים בפרויקטים האלה ובאחרים מעידה, כי פרויקטים בעלי היקף משמעותי בהתחדשות עירונית משקפת עבור בעלי הנכסים ערך מוסף מהותי בכל שרשרת הערך."

אלי גבאי, מבעלי קבוצת גבאי מסביר: "חשוב להבין שהשכונות החדשות אינן מהוות פתרון לכלל האוכלוסייה: מלבד העובדה שלפני עמים לאנשים שחיים במרכז העיר יהיה קשה לעבור לשכונה פרברית, יש גם אוכלוסיות שזה פחות מתאים להן, בני הגיל השלישי למשל, שנוח להם שיש להם תחבורה ציבורית בקרבת מקום, את המכולת השכונתית ואת יתר השירותים להם הם זקוקים. לכן חיזוק של מרכזי הערים הוא חלק בלתי נפרד מסל הפעולות שיש לבצע בשוק, לצד בנייה של שכונות חדשות."

שימי מלכה, סמנכ"ל שיווק ומכירות של קבוצת יובלים: "כשרוכשי דירות חדשות בשכונות חדשות נכנסים לדירותיהם, הם נדרשים לשלם ארנונה גבוהה בד"כ מאזורים ותיקים בעיר. שכונה חדשה, פיתוח חדש, מוסדות חדשים. יחד עם זאת, מי שנכנס לגור בשכונה חדשה, חי במשך כמה שנים בסוג של אתר בניה על כל המשתמע מכך. המדרכות לעיתים לא מוכנות, העצים רק נשתלו ועוד לא נותנים צל, וחבלי לידה נוספים. כששכונת מגורים נבנית במרכז העיר, היא מתבססת על הקיים, בתי ספר שכבר ביססו שם טוב, קרבה למוסדות ציבור, מרכזי קניות ועוד, ויש לכך יתרונות רבים."

לדברי דרור אוהב ציון, מנכ"ל ובעלים של חברת דרא שיווק נדל"ן שלה חטיבה ייעודית המתמחה בפרויקטים של התחדשות עירונית "הפתרון האולטימטיבי הוא לשלב את שני הדברים יחד. התחדשות עירונית במרכזי הערים הוותיקות היא הכרחית. הבניינים ישנים, לא בטיחותיים, וקיים ביקוש גדול למגורים במרכזי הערים. תהליך ההתחדשות, אם נעשה כראוי, מעבה את הצפיפות במרכז, משדרג את רמת החיים, מעלה לגובה את הבניינים, שומר על עירוב שימושים נכון ומאפשר קיום של מרכזים אורבניים מעורבים שמתאימים מאוד לאוכלוסיות מסוימות. במקביל, ההבנה שמדינת ישראל הולכת למנות כ-15 מיליון תושבים בעוד 30 שנה, הופכת את פיתוח השכונות החדשות להכרחי, שכן התחדשות עירונית לבדה לא מספיקה כדי לענות על הצורך הזה". עוד הוא מוסיף כי "מה שחשוב לדעתי בפיתוח שכונות חדשות הוא לתכנן תוך ראייה של 50 שנה קדימה לפחות, ולא לחזור על טעויות העבר. כך למשל, לדעתי אין היום מקום לתכנן בניינים בני פחות מ-8 קומות בשכונות חדשות. חייבים לצופף ולהשאיר ראות ירו-

קות. במודיעין למשל, שהיא עיר חדשה יחסית, ניתן למצוא בניה רבה במבנים בני 4-3 קומות וזאת לדעתי טעות. כמו כן יש לחשוב מראש על נושא תשתיות, נגישות, עירוב שימושים, תעסוקה וכו'. אחרת, ניצור עוד ועוד שכונות בערי שינה ולא נהפוך את הערים החדשות לשוקקות חיים ועצמאיות."

עניין משפטי מורכב יותר

גם במסגרת הנושא המשפטי יש הבדלים. לדברי עו"ד מהרשק זיגלר, "בדירה בשכונה חדשה יש רכיב ספקולטיבי, לכן נדרשות בדיקות שונות ומעמיקות, ומכאן גם ההמלצה להיעזר בשירותי עורך דין בעסקה מסוג זה. בהסכמי קבלן בשכונות חדשות מחויב הרוכש לשלם תשלום לבא כוח הקבלן. בעבר היה נהוג לגבות סכום של 2% + מע"מ, כיום הסכום מוגבל ל-5,000 שקל + מע"מ, כשלא מדובר בדירה שמוגדרת כ"דירת יוקרה" לפי החוק, אבל עדיין לא כל רוכשי הדירות מבינים את הצורך בשכירת שירותיו של עורך דין מטעמם, שעה שהם מחויבים לשלם לב"כ הקבלן. שימוש בשירותיו של עורך דין מצד הקונה נועד לוודא שכל הרכיבים הנדרשים על פי חוק מוטמעים בהסכם בצורה טובה, וכן כמובן מתן הערות פרטניות שקשורות לעסקה הספציפית ולצורכי הלקוח. כך למשל, פנתה אליי ליעוץ משפטי משפחה שרכשה דירה בשכונה חדשה בהרצליה וניהלה עצמאית את המשא ומתן וההתקשרות בהסכם המכר, כשהובטח לה כי לדירה הנרכשת יוצמד מחסן, ובסופו של דבר היות והפרט הזה לא עוגן כמו שצריך בהסכם ובנספחים להסכם, כיום אין להם מחסן והדבר פגע פגיעה קשה באיכות הממכר וביכולת שלהם ליהנות ממנו."

חיזוק תשתיות - לכולם

אדריכל גיל שנהב, כנען-שנהב אדריכלים ויו"ר ISRAEL-CTBUH אומר כי "אחת הפעולות הראשונות הנדרשות בעת הקמת שכונה חדשה היא חיזוק התשתיות העירוניות בלב העיר הקיימת כך שתיהיה ערוכה לקלוט את תושבי השכונות החדשות ולשלבם במרקם העירוני, זאת על מנת למנוע מצב של ניתוק העיר, חיזוק מרכז העיר, בייחוד אם צפויה לעיר התרחבות גדולה, בדמות שכונות חדשות, יבטיח "עמוד שדרה" עירוני חזק המקשר ומחבר בין כל השכונות ובין כל חלקי העיר ומרכז ומאגד אותן סביבו.

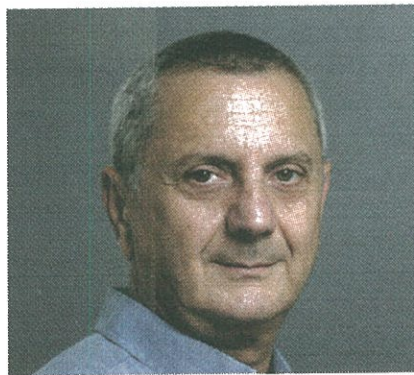
"יש חשיבות רבה לבניית תשתיות חדשות בשכונה החדשה כך שיספקו מענה לצרכיהם המיידיים של התושבים החדשים כגון גבי ילדים, בתי ספר, מרכז מסחרי שכונתי, קופת חולים וכו', יחד עם זאת יש לוודא שהתכנון לא יביא לכך שהשכונה החדשה תהיה מנוכרת לעיר הוותיקה, אלא תישען על השלד האורגני, החברתי, התרבותי והמסחרי של העיר



דיוויד סוקט | צילום: כרמל שירן



זחי סופרין | צילום: אסף פינצוק



אדריכל רם | צילום: תום רוז



רון שיינבר | צילום: איציק שוקל



רון מלאך | צילום: יח"צ



איילת רוסק | צילום: יח"צ

הוותיקה. האגר שלנו כמתכננים הינו לתכנן את השכונה החדשה במקביל לחיזוק מרכז היישוב הוותיק, חלילה לא אחת על חשבון השניה, כך שיתפקדו תוך יחסי גומלין תומכים ואיכותיים הן לתושבים הוותיקים והן לחדשים. כיום, ערים רבות מחזקות את מרכזי הערים באמצעות קידום פרויקטים של התחדשות עירונית ובניה של פרויקטי מגורים משולבים בשימושים ציבוריים במרכזן.

שרון תוסייה כהן, מנכ"ל משותף בחברת נצבא: "ישנם רחובות ומתחמים במרכזי הערים הוותיקים שהתיישנו, שאוכלוסייתם בגרה, וכתוצאה מחוסר בהיצע של דירות, קשה מאוד להפיק בהן רוח חיים חדשה. על מנת "להעיר" אזורים אלו, יש צורך בתכנון מחדש. אם באמצעות פרויקטי פינוי בינוי או על ידי שינוי יעוד של מתחמים שבעבר מילאו פונקציה שכבר לא מתאימה בשימושה למרכז העיר."

כזו היא התחנה המרכזית של הרצליה, הוא מסביר, "כשבמים אלו נבנית תחנת שכונה חדשה שתעבה את מרכז העיר עם היצע של מאות דירות. מדובר בשכונה חדשה במרכז הרצליה על עתודת קרקע שלא מצריכה פינוי בינוי- מצב יחסית יוצא דופן למרכזי ערים. השכונה החדשה תחזק את מרכז העיר, עם כל היתרונות: פארק, מרתפי חניה ומפרט גבוה, בסמוך למרכז האורבני הכולל מסחר, מרכזי תרבות, בניין העירייה, קופות חולים ועוד. מרכז העיר של הרצליה עובר שינוי ומתחדש ואנחנו עונים על הביקוש של משפחות צעירות לקנות דירה בעיר, יחד עם הרצון של מצמצמי הדיור הוותיקים שמבקשים להמשיך לגור במרכז העיר."

שילוב בהרצליה

העיר הרצליה הינה דוגמה לעיר, שיחד עם התרחבות ובנייתן של שכונות חדשות, פועלת רבות לחיזוק, שיפור ושדרוג מרכז העיר. בנוסף לתוכנית נצב"א, נבנים ומקודמים במרכז הרצליה פרויקטים רבים של התחדשות עירונית, יש תוכניות לפיתוח מרכז העיר, הנוכחי של בית העירייה במתחם שער העיר ועוד. במקביל מתבצעת בניית שכונת מגורים חדשה בסמוך למרכז הבינתחומי ולהרצליה הירוקה, ומתאכלסים הבניינים הראשונים בשכונת המגורים הגדולה בכניסה לעיר בסמוך לגליל ים.

בהרצליה. הרשות קבלה החלטה בשנים האחרונות לאפשר בעיקר תמ"א 38/2 במרכז העיר ולא תמ"א 38/1. בזכות זכויות בניה רבות שלא היו מנוצלות ועל כן ניתן היה לתת לכל בניין יותר. אחד הפרויקטים שיצא לדרך ממש בשבועות האחרונים ובנייתו החלה הוא פרויקט שיזמה וקדמה מול הדיירים חברת רינובו ברחוב עזרא הסופר בהרצליה, המתפרס על 4 בניינים.

המבנים כבר נהרסו וכעת צפויה חברת רינובו היזמית והמבצעת של הפרויקט, להקים במקומם 4 בניינים בני 8 קומות כל אחד ובהם

מערכות הסעת המונים יעילות, תשתיות ברות קיימה, כלכלה עירונית מאוזנת וחיים עירוניים מלאים. ערים אלו מובילות מהלכים של התחדשות עירונית וציפוף כלפי פנים על כל יתרונותיה הידועים. חברת אפריקה ישראל מגורים יחד עם חברת הבת אפריקה התחדשות עירונית נהנות להצטרף למגמות אלו ולנצל את הרוח הגבית השוררת בעניין.

סוקט מוסיף כי עיריית ירושלים היא אחת מהערים הראשונות שהחלו את הובלת השינוי, כבר לפני כעשור, אז העדיפה לגנוז את "תכנית ספדי" המשתרעת על אזורים בעלי איכויות נופיות יוצאות דופן בשולי העיר ולהתרכז כאמור, בציפוף המרקמים הבנויים הקיימים. "כחלק מכך, קידמה החברה ארבעה פרויקטים חשובים במרכז העיר כולם בסמיכות למערכות הסעת המונים, המציעים מגוון של עירוב שימושים, ובין היתר את "סביון view" הכולל מגורים, מסחר ומשרדים, ונמצא בשלבי בניה ושיווק מתקדמים, "חצר הנביאים" ועוד. בנוסף, פרויקטים מגוונים של התחדשות עירונית ניה שהמתקדם בהם הוא פרויקט "סן מרטין" שלאחרונה אושרה תכנית בניין הערים שלו ובקרוב צפויים להתחיל את הבניה והשיווק.

עיר נוספת שמובילה מגמות משמעותיות של התחדשות עירונית על רקע הפיזור העירוני הבעייתי הקיים בה היום, על פי סוקט, היא העיר נתניה, בה אפריקה התחדשות עירונית מקדמת מספר רב של פרויקטים בהיקף כולל של למעלה מ-2,500 יח"ד. ובנוסף, פרויקט פינוי הבינוי הראשון שיצא לדרך בנתניה - "מגדלי סביון סיטי" (מתחם אנדריוס), הממוקם במרכז העיר בקרבה לחוף הים, הפרויקט מצוי

136 דירות. אליאב אסיג, מנכ"ל חברת רינובו המקדמת את הפרויקט אומר "תהליכי תמ"א 38 והתחדשות עירונית בכלל הם לב לבו של חיזוק מרכז העיר על כל מה שקשור בכך מטעמים חברתיים, קהילתיים, כלכליים ואורבניים וככל שהגורמים השונים המעורבים בתהליך זה-רשות מקומית, יזם ודיירים ידעו לעבוד יחד ולשתף פעולה תרבות הדיור הישנה שבדרכה לעבור מהעולם קרי בניינים ישנים ומתפוררים ללא מעלית, ידעו לאט ממרכזי הערים שלנו", לדבריו, פרויקט זה משקף יותר מכל את השינויים שעברה לאורך השנים תכנית תמ"א 38 שלאחרונה חגגה 15 שנים לכינונה- ב 2016 קבלו בעלי הדירות את אישור הרשות המקומית לחיזוק ועיבוי הבניינים במסגרת הליך תמ"א 38. אלא שאז, החלו לצאת לדרך בהרצליה ובשרון בכלל פרויקטים של הריסה ובנייה מחדש במסגרת הליך תמ"א 38 ובעלי הדירות, החליטו לחשב מסלול מחדש ולהפוך את הפרויקט שלהם לתמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה.

דיוויד סוקט, סמנכ"ל תכנון בחברת אפריקה ישראל מגורים ושימש בעבר כמהנדס העיר הרצליה ומתכנן מחוז י-ם במשרד הבינוי והשיכון: "הסוד של עירוניות טובה טמון מאז ומתמיד בפיתוח אינטנסיבי ויעיל של המבנה העירוני. כך היה מאז ערי החומה הראשונות בימי קדם וכך עד לפיתוח של פרויקטים מגה-מטרופוליטניים תוססים של המאה ה-21."

לדבריו, "ערים רבות בארץ מתפכחות היום ומגיעות למסקנה שהן "פיזרו את עצמן לדעת" וכי לא ניתן לקיים, במבנה העירוני שפותח



בשלבי בניה ושיווק מתקדמים והוא כולל 388 יח"ד בארבעה מבנים של כ-24 קומות סביב פארק מרכזי שיפוח ע"י החברה.

"לאחרונה גם המטרופולין הדרומי, העיר באר שבע, הצטרפה למגמה זו, ואפריקה התחדשות עירונית יחד עם שותפיה קבוצת ב.ס.ר. ואלקטרה נדל"ן מקדמות, פרויקט התחדשות משמעותי לאורך הציר האורבני שד' רגה, בסמיכות לאוניברסיטת בן גוריון ובית חולים סורוקה. אין ספק שמגמת ההתחדשות העירונית, עם הפנים כלפי פנים העיר, היא זו

חדשות בעיקר לדור ההמשך של התושבים הוותיקים, היא באמצעות חידוש מרכזי הערים שנבנו בראשית דרכה של העיר. כד בכד הדבר מגדיל את היצע הדירות לכלל האוכלוסיה בערים המבוקשות".

בלום מפרט "בגבעתיים אנחנו מחדשים מתחם שלם ברחובות שדה בוקר- הכנסת, מתחם מטרופוליס גבעתיים, המייצר אלט-רנטיבה שלא הייתה קיימת לתושבי המקום להשתדרג בדירה חדשה באותו אזור מוכר ואהוב. ללא התחדשות עירונית לא ניתן היה לרכוש דירה חדשה בגבעתיים כי אין קרקעות זמינות לבניה. גם בהרצליה אנו מחדשים את מתחם מנדלבלט-אבן עזרא, ובונים את מתחם מטרופוליס הרצליה עם 278 יח"ד חדשות במיקום אסטרטגי בעיר. היתרונות של חיזוק שכונות שלמות במרכזי הערים הוותיקים הוא גם בשדרוג כלל התשתיות העירוניות והתאמתן לדמוגרפיה ולצרכים העדכניים של התושבים ולרווחתם".

התאמת שכונות להווה

אחת החברות שמחדשת מרכזי ערים ותיקים בפרויקטים של פינוי בינוי היא אשלי - לי-רן, שבבעלות אשר אלון ורוני בריק. החברה אחראית להקמתן של כ-2,200 יח"ד בפרויקטי התחדשות עירונית באזור רעננה, הוד השרון, תל אביב וגבעתיים. כיום החברה בונה מאות יחידות דיור בפרויקטים של פינוי בינוי ובינוי פינוי ברעננה.

רוני בריק, מבעלי אשלי - לי-רן והנשיא היוצא של התאחדות בוני הארץ, ציין כי "הי-דוש מרכזי ערים זה לקחת קרקע שתוכננה לפני 50 שנה ולהתאים אותה לצרכים ולמיציאות של היום. מדינת ישראל צריכה וחייבת לבנות שכונות חדשות ולהגדיל את הערים במרכז ובפריפריה, אולם במקביל לכך היא מחויבת גם לאפשר לחדש את מרכזי הערים. במידה זה לא יקרה נראה הרחבת פערי המעמדות בתוך הערים עצמם. העשירונים התחתונים שחיים בבניינים מטים ליפול במרכזי העיר לעומת העשירונים הגבוהים שגרים בפאתים בשכונות חדשות. הרשות המקומית גם תתקשה לספק את השירותים המתפתחים לתושבי מרכזי הערים כיוון ולא תהיה התאמה ושדרוג. תכניות התחדשות עירונית, ובעיקר פרויקטים של פינוי בינוי משמעותיים במרכזי הערים, הם חובה מוסרית והומנית כדי לייצר שוויון ואחדות במתן שירותים עירוניים לתושבים".

חידוש כמנוע להגירה חיובית

בשכונת קרית יובל המתחדשת בירושלים מקימה חברת צברים פרויקט התחדשות עירונית הכולל 5 בניינים בשכונת יובל בירושלים. בסך הכל הפרויקט יכלול 150 יחידות דיור על פני 5 בניינים בני 7 קומות ברחוב הציונות



יהודה כתב | צילום: יח"צ



דורן אוהב ציון | צילום: יח"צ



דני מור | צילום: יח"צ

שכן אם התפתחות עיר היתה תלויה רק בכך, פיתוח הערים היה נעצר. החסמים נובעים בעיקר מריבוי בעלויות, כלכליות, עומס תשתיות קיימות, ריבוי פעילויות פרטיות וציבוריות קיימות, מנטליות, מנהגים ועוד, אשר מקשים על פעילות נרחבת ומאפשרים פעילויות נקודתיות. לדעתי חייבים לצאת מתוך הקהילה הקיימת כהליך אבולוציוני ולא לאפשר בינוי פינוי מאסיביים שלרוב מביאים לתוצאות לא טובות. על כן, בבואנו להגדיל באופן ניכר ומהיר את מסכת יחידות הדיור החדשות בעיר, אין מנוס מיצירת שכונות חדשות ומתקדמות".

מרש מוסיף כי "רצוי וראוי ששכונות אלה תהיינה צמודות לשכונות הליבה וחלקי הליבה המסורתיים של העיר כך שיווצרו ביניהן יחסי גומלין עירוניים, אך זה לא תמיד מתאפשר. על שכונות אלה חייבים לחול כל העקרונות החשובים של קישור חזק לליבת העיר המסורתית, נגישות נוחה תוך מאמץ לקיצור טווחי הליכה ומתן אפשרות לסוגי רכב שונים, קשר לעיר ע"י שטחים פתוחים וצירים. ואם מתאפשר, אימוץ מבוקש של חלק מהפעילויות הציבוריות העירוניות.

"חשוב להקנות לשכונות ייחוד בהתאם למיקומן, התנאים הטופוגרפיים, ערכי הנוף והיחס שלהן לקצוות העיר ולחלקי עיר או אלמנטים עירוניים חשובים. יחד עם זאת, אסור שהייחוד של השכונה החדשה, אשר יהיה פועל יוצא של מיקומה, היחס בינה לבין חלקי טבע ועיר, המבנה הדמוגרפי שלה וכו', יפגע בקשר ההדוק שלה עם העיר שמחד שואפת לאפיין שכונות וקהילות ברות קיימא ומאידך שואפת למערכת עירונית אחודה ומונוליטית".

התחדשות עירונית כפתרון להיצע

רבים טוענים כי הדרך היחידה לבניית שכונות חדשות בערי המרכז היא באמצעות שימוש נכון ויעיל במשאב הקרקע הוותיקה. כיום ניתן לבצע זאת רק באמצעות התחדשות עירונית, וזו הסיבה שאנחנו רואים שעיקר תכניות התמ"א 38 ופינוי בינוי מבוצעות בערי גוש דן. לדברי רו"ח אודי בלום, מנכ"ל חברת מט-רופוליס המתמחה בהתחדשות עירונית "ערים במרכז הארץ סובלות ממצוקת קרקעות משמעותית, ולמעשה הדרך היחידה לייצר דירות



ניב רום | צילום: הילה לוצקי



רוני בריק | צילום: יח"צ



הפרויקט בקרית יובל בירושלים של חברת צברים | הדמיה: Viewpoint

היא כבר לא אקטואלית), עושות סדר בעניין וקובעות מדיניות בנושא ההתפשטות וההתרחבות של העיר ביחד עם עיבוי והתחדשות עירונית.

לדברי האדריכל רם מרש, הבעלים של משרד מרש אדריכלים "ברור לכל, כי עדיף היה מכל בחינה אפשרית להתכנס פנימה, כלומר לעבות את השכונות הקיימות, לחדשן ובכך לצמצם תשתיות, לקצר טווח נסיעה והליכה ובעיקר להתפתח מתוך הקיים עם כל האיכויות שבכך. יחד עם זאת, יש בכך המון חסמים,

אשר תוביל את ההתפתחות העירונית בשנים הקרובות", הוא מסכם.

עדיפות להתכנסות פנימה

בעבר, כשחלק גדול מהערים התבססו על תכניות מתאר ארכאיות, צצו להן שכונות מגורים גדולות ומשמעותיות, לעיתים מבחינות רבות בתכנון לקוי הן מבחינת ההיקף, התמהיל והמיקום. תכניות המתאר החדשות, בהנחה שהן אקטואליות (שכן, כידוע לוקח המון זמן לאשר תכנית מתאר ויש סכנה שבזמן אישורה



פרויקט פיניו-בינוי מתחם מטרופוליס הרצליה ברחובות מנדלבלט אבן עזרא | הדמיה: olin

וההתעוררות האורבנית שכבר באים לידי ביטוי בשכונה ובסביבתה בפרויקטים שנמצאים בבניה מתקדמת ולקראת אכלוס. לדברי שמעון ג'יני, מנכ"ל חברת גולדן ארט המקימה את פרויקט "הרובע" בשכונה "אין ספק שלצד הקמת שכונות חדשות בשולי הערים, חייבים לנצל את הפוטנציאל העצום הקיים במרכזי הערים מבחינת מוכנות התשתיות וההשקעה השולית הנדרשת לפיתוח חיים אורבניים תוססים". לדבריו, השכונה ממוקמת בסמוך לאזור רי התעסוקה, האקדמיה והבילוי של חיפה. אוניברסיטת חיפה רואה בעיר התחתית יעד לפעילויות שלה, ובאזור קיים ריכוז גדול של מוסדות אקדמיים נוספים. השכונה צמודה למרכז תעסוקה מרכזי בעיר לצד קריית הממשלה, בית המשפט המחוזי וריכוז פירמות עו"ד וראיית חשבון הפועלות באזור. ג'יני מוסיף כי מרבית מרכזי הערים הוותיקות נמצאים במצב בו מבני המגורים והמסחר במצב רעוע והקרקה בתת ניצול בולט. אנחנו זיהינו את פעילות העירייה הדוחפת לפיתוח השכונה ואת הפוטנציאל הטמון בה והחלטנו לפעול במספר מישורים לפיתוחה באמצעות ייזום פרויקטים חדשים ובאמצעות שימור של חלק מהמבנים הקיימים. אנו שמים דגש על יצירת תמהיל פתרונות מגורים רחב הכולל שכירות ארוכת טווח בבניינים בבעלות ובניהול המקצועי של החברה התורמים לשיפור וליציבות הסביבה, ומאפשרים למגוון אוכלוסיות

מכלול התחדשות עירונית מסבירה כי "יש בניינים ואזורים שבהם אי אפשר לעשות התחדשות עירונית בצורה אחרת מלבד ברמת הבניין הבודד. ביטול תמ"א 38 היה יוצר ואקום בשוק, מוריד את היצע הדירות בישראל ומשאיר בניינים במצב מסוכן לדיירים שלהם. כאשר בוחנים כעת את השיפורים שיש לעשות בתמ"א 38, יש לבחון את זה ברמה של מתן פתרון לתשתיות באזור הפרויקטים של התחדשות עירונית. צריך לבצע תכנון ברמת הבניין, אבל גם חשוב להסתכל על התמונה הכוללת בכל מקום".

רוסק שמתמחה במימון פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית מציינת עוד כי: "המימון של אותם פרויקטים אינו מהווה חסם. כאשר יזם מוכיח את הכדאיות הכלכלית שלו הוא לא מתקשה לקבל את המימון הנדרש, גם באמצעות הבנקים וגם באמצעות חברות המימון החוץ בנקאיות. ניתן אף לומר שבפרויקטים בסדר גודל קטן וביוני הליך המימון הוא מהיר יותר ומאפשר לממש את הליך ההתחדשות מהר יותר מפרויקטים של פיניו ובינוי".

במרכזי הערים פוטנציאל לא מנוצל

לצד התחדשות, אפשר עדיין למצוא פה ושם גם איזורים לא מנוצלים במרכזי הערים. לדוגמה, שכונת ואדי סאליב בחיפה הייתה עד לא מכבר נטושה, אך בשנים האחרונות ניתן לראות את תחילת ההתחדשות העירונית

הישן נשאר ישן הוא רק עטוף בחזות חדשה. כמו כן בניית שכונת מגורים במסגרת פיניו בינוי גורמת לחיזוק השכונות שלידה ומביאה אוכלוסייה חדשה וצעירה לאזור. אם רוצים לפתח את הערים בישראל חייבים לעשות את השינוי כשינוי מקיף, ברמת השכונות. אחרת אנו פוגעים בהתפתחות העתידית של הערים. לכן אני מאמין כי כל פרויקטי התמ"א 38 בבניינים בודדים הם טעות, הם תוקעים היום את התפתחות הערים".

כמו כן מצלאוי התייחס למגדלים החדשים שיוקמו בשכונה החדשה אשר יוקמו במקום המבנים הישנים במרכז העיר "במהלך השנים הבנייה בישראל עברה שינוי ומבנייה נמוכה של בניינים בני קומות בודדות, אנו רואים בנוף יותר ומגדלי מגורים. בניית מגדלי מגורים כחלק משכונה חדשה ומתחדשת היא מבורכת בכל התחומים - תשתיות, תחבורה, מוסדות ציבור, ניצול נכון של שטחים ועוד. למעשה אם לוקחים 10 בניינים נמוכים שמתפרשים על פני כ- 20 דונם ובונים במקומם על אותו שטח 4 מגדלי מגורים בני 40 קומות נשארים כ- 60% מהשטח לפיתוח לכל מיני צרכים כמו תשתיות, מוסדות ציבור, חינוך ועוד. אמנם במגדלי מגורים יש את דמי האחזקה אבל איכות החיים נשמרת ובסופו של דבר זה משתלם".

לעתים הפתרון היחיד הוא תמ"א 38

איילת רוסק, מנכ"ל ובעלים של חברת

בקריית יובל. בכל בניין יתווספו - 4 דירות קרקע, 4 דירות בקומות 5 ו 6, 2 דירות גג וחניון תת קרקעי.

כמו כן מתוכנן באזור פיתוח סביבתי נרחב - שטחים ירוקים, פינות משחק ופנאי, אמפי לשימוש הדיירים ומצפה אל הנוף הפתוח. אדריכל הפרויקט מעוז פרייס. מעבר לכך וכחברה יזמית שחרטה על דגלה אג'נדה חברתית וקהילתית, החברה הודיעה כי היא תשתתף יחד עם הדיירים בהוצאות התחזוקה של הפרויקט במהלך 10 השנים הקרובות.

רוני צברי, הבעלים של חברת צברים מקימת הפרויקט, ציין כי "התחדשותן של שכונות חדשות במרכזי הערים הוותיקים היא הכרחית להתפתחותן של ערים ובפרט של ירושלים. רק במסגרת התחדשות שכונתית ירושלים תזכה להגירה חיובית בקרב אוכלוסייה צעירה ואיכר-תית המבקשות לחלוק את חייהן עם משפחות צעירות נוספות. אנו שמים לב כי השכונה עצמה מאוד מבוקשת על ידי משפחות צעירות שזיהו את הפוטנציאל העצום בה. מעבר לכך הפרויקט מוסיף לירושלים יחידות דיור חדשות - שהן כידוע מצריך נדיר מאוד בעיר".

צברי הוסיף כי "כחברה המקדמת פרויקטים מסוג התחדשות עירונית והרואה בזה חשיבות חברתית-קהילתית ולא רק כלכלית, היה חשוב לנו לשתף את הדיירים הקיימים בכל שלבי התקדמות הפרויקט החל מתכנון הדירות והשטחים הציבוריים והקפדה על המרחב-בים הירוקים והפינות הקסומות ועד השינוק. מעבר להיותו פרויקט מגורים מתוכנן "יובל" להיות פרויקט שימשוך לשכונה אוכלוסייה צעירה ואיכותית. הרוח החברתית והקהילה שקיימת במקום הופכת את הפרויקט למיוחד, ושיווקית אנו פועלים לשמר את הייחודיות הזו. הפרויקט שוכן ברחוב הציונות הפסטורלי, השוכן בנקודה גבוהה על גבעה קסומה בקריית יובל, מול נופיה הקסומים של ירושלים וצופה לנחל רפאים, משלב חדש עם ישן ומשתלב בקהילה אורבנית צעירה ואיכותית".

פיניו בינוי - הדרך הנכונה לחידוש

בקרוב מאוד צפויה חברת מצלאוי להתחיל בשיווק שכונת מגורים חדשה בבת ים במסגרת פרויקט פיניו בינוי גדול ברחוב יוספטל בעיר הפרויקט יכלול הריסה של 5 בניינים ישנים שהוקמו בשנות ה-60 בני 4 קומות כל אחד ובסך הכל 240 יחידות דיור. במקומם תקים החברה כ- 1,000 יחידות דיור חדשות על פני 6 מגדלי בני 37 קומות מגורים ועוד 3 קומות משרדים, קומת מסחר וקומה טכנית.

סמי מצלאוי יו"ר ובעלי חברת מצלאוי מקימת הפרויקט מציין כי "פיניו בינוי היא הדרך הנכונה לחדש שכונה בצורה אפקטיבית לערים. לא ניתן להשאיר את הבניינים הישנים במקומם ורק לעטוף אותם בשמלה חדשה.

למצוא את מקומן בה. השכונה נהנית מנגישות תחבורתית מקסימלית, מקרבה למוסדות ציבור, חינוך ותרבות ולמוקדי תעסוקה, ואין ספק שחידושה והפיכתה ליעד מגורים אטרקטיבי תתרום לחיפה בכלל ולעיר התחתית בפרט.

במרכז משתלם לחזק

ניב רום, מבעלי קבוצת כנען ומנכ"ל כנען 38 אומר "הביקושים לדירות במרכז הארץ הם הגבוהים ביותר. אילו ביקושים קשיחים שלא צפויים להשתנות בקרוב ולכן חשוב יותר לשים דגש על חיזוק מרכזי הערים. הביקוש לדירות להשכרה בתל אביב למשל הוא הגבוה ביותר בארץ ודירות בעיר מבוקשות על ידי כל סוגי האוכלוסייה - משפרי דור, רווקים וסטודנטים, משפחות וזוגות צעירים ומצמצמי דור". לדבריו, "בשל המחירים הגבוהים בעיר עלה בשנים האחרונות הביקוש בערים במגל השני של תל אביב - רמת גן, גבעתיים, קריית אונו, הרצליה ועוד ועמו הפיתוח העירוני והאורבני שלהם. כך למשל בקריית אונו אנו מקדמים בימים אלה פרויקט פינוי בינוי במתחם לוי אשכול ובו צפויות להיבנות כ-700 דירות חדשות. בעיר עוד 5 פרויקטים לפינוי בינוי בשלבים מתקדמים ובסך הכל במרכז הישוב צפויות להתווסף כ-2000 דירות בשנים הקרובות במיזמי פינוי בינוי ותמ"א 38. "אפשר לשים לב שגם רשויות התכנון רואות לאחורונה את החשיבות הרבה יותר של חיזוק וציפוף מרכזי הערים ואם בעבר התעסקה הועדה הארצית לקידום ותכנון מתחמים מועדפים לדירור [הותמ"ל] בעיקר בקידום של תכניות בניה גדולות [המונות אלפי ועשרות אלפי דירות] על קרקעות פנויות או מתחמי ענק בתוך הערים. לאחורונה החלה הותמ"ל גם לאשר מתחמים "קטנים יותר" של פינוי בינוי במרכזי הערים. כך למשל אישרה לאחורונה תכנית לפינוי בינוי במתחם גיורא ל-1600 דירות "בלבד".

בצפון תל אביב מחזקים

בשכונות ותיקות ו'חזקות', כמו בשכונות הוותיקות של תל אביב, התושבים מעוניינים להשאר בשכונה שלהם. מכאן באה גם החשיבות של חיזוק השכונות במרכזי הערים. על מנת לייצר אפשרויות כדי להשאיר את דור ההמשך בסביבת מגוריו. כמוכן שגם ערכי הקרקע ומחירי הדירות שם, מאפשרים זאת. צחי סופרין, בעלים קבוצת סופרין, הבונה בנאות אפקה, מספר כי "אנו רואים כי הביקוש לדירות למגורים גבוה ביחס לשנים האחרונות, ומנגד אנו רואים ירידה בהתחלות ובניה. קהל המתעניינים עד עכשיו מאופיין במשפחות צעירות, אשר גדלו בסיבה והמעוניינים להישאר בקרבת הוריהם, ומנגד במצמצמי דירור אשר החליטו לעבור מהווילה שלהם הבנויה במספר קומות, לדירה גדולה הבנויה במפלס אחד". סופרין מספר כי שכונת נאות אפקה, מהש-

כונות הוותיקות בצפון תל אביב, נחשבת לאחת היוקרתיות והמבוקשות שלה. היא נמצאת בסמוך לשכונות צהלה, שיכון דן, מעוז אביב ורמת החייל ויש בה שילוב בין אזורים קהילתיים ושקטים של מסחר ועסקים לבין בניה נמוכה, המשלבת צמודי קרקע וקוטג'ים. ניתן לציין כי מרבית תושבי השכונה, המאופיינים בחתך סר-ציואקונומי גבוהה, נולדו בה או מתגוררים בה שנים רבות וכן בני משפחה שבחרו להישאר או לחזור אליה עם המשפחות שלהם. על כן אחוז הבעלות על דירות בשכונה גבוה מאוד.

חזרו להשקיע במרכז העיר

ליאור ברדוגו, מנכ"ל ברדוגו גרופ היוזם את פרויקט המגורים RENE במרכז רחובות אומר "ב-15 השנים האחרונות הקימו הרשויות המקומיות שכונות ענק הסובבות את מרכזי הערים, מאות אלפי יחידות דירור שהביאו לגידול של עשרות אחוזים באוכלוסייה ושינו את פני הערים. כיהא לגידול הטבעי ולתוחלת החיים שמאריכה בישראל, היה זה מהלך מתבקש. השכונות החדשות הביאו משכ רוח מרענן ומשכו אוכלוסייה חדשה מהערים השכנות ומן הערים עצמן ויש שיגידו שמדובר לרוב במעמד סוציו-אקונומי גבוה אשר חיזק את תדמיתה של העיר".

אולם, הוא מוסיף, "כרוב המקרים הפיתוח הגיע על חשבון מרכזי הערים אשר נחלשו והחלו בתהליך של שקיעה. המרחבים הפכו מוזנחים ולא מזמינים למרות שהם תמיד היו את ה"לב הפועם" של העיר כשלמעשה הכל תמיד היה שם: ממרכזי הביילוי והקניות, הרשות המקומית, הדואר, קופת החולים ועוד". "תהליך השקיעה" לשמחת כולנו נעצר

בזכות ההבנה של יזמים וראשי רשויות כי לא ניתן לוותר על ליבן של הערים לאור הפוטנציאל הענק הקיים וההיסטוריה החבויה בהן. במקביל, התעורר צורך חדש מקהל שרובו מורכב מאוכלוסייה מתבגרת שמעוניינת לחיות במרכז העיר סביב נותני השירותים המרכזיים כחלק מאיכות חיים שביקשה לעצמה".

בהתאם לכך, מסביר ברדוגו, "החלו לקום פרויקטים למגורים בסטנדרטים גבוהים היקרים בעשרות אחוזים מהשכונות החדשות. הדירות החדשות שהוקמו במרכזי הערים, ענו והוגדרו לצורך של אותה אוכלוסייה חדשה-ישנה שידעה גם לדרוש והרשויות לא יכלו להישאר אדישות והחלו להשקיע, לחזק ולפתח את מרכזי הערים. לראייה תכנית "לב העיר", המאפשרת תוספת 600 יח"ד בלב העיר לבניה רוויה בצפיפות של 20 יח"ד לדונם".

"בנוסף, בתחילת השנה יצאה לדרך התכנית להתחדשות הרחוב המרכזי והראשי של העיר בדגש על עירוב שימוש של מסחר, תעסוקה ומגורים, יצירת שפה עיצובית אחידה והפיכתו לרחוב המשמעותי ביותר בעיר".

יהודה כתב, יו"ר ארגון הקבלנים והבונים מחוז תל אביב והמרכז וסגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ מסכים כי "התחדשות עירונית במרכזי הערים ובניה של שכונות חדשות יכולות לחיות זו לצד זו וצריכות לחיות זו לצד זו".

ישנן ערים בהן ראשי ערים מעדיפים לפתח ולאשר תוכניות לבניית שכונות חדשות וזאת לאור כספי היטלי ההשבחה והיטלי הפיתוח שהעיריות מקבלות. ראשי ערים דואגים לפי-תוח השכונות החדשות ומזינחים את מרכזי

הערים כך שהבניינים בהם הופכים לרעועים, מסוכנים וחשופים לפגעי רעידות אדמה ואיומים ביטחוניים. לאורך השנים העיריות משקיעות בתחזוקת התשתיות העירוניות כמו מים, ניקוז, פיתוח סביבתי, מדרכות וכבישים וחידוש מבני ציבור, יחד עם זאת הם חייבים לדאוג לחיזוק בתי המגורים במרכזי הערים לשיפור איכות הדיור ואיכות החיים של התושבים הוותיקים".

את ההתחדשות העירונית, ממשיך כתב, "יש לעשות גם במסגרת תמ"א 38 וגם במסגרת תוכניות פינוי בינוי נרחבות באזורים בהן זה אפשרי במודל של עירוב שימושים, כך שכמו בשכונות החדשות מרכזי הערים יזכו לשטחים ציבוריים חדשים, אזורים מסחר, בילוי ופנאי ושירותים ציבוריים במקביל להגדלת היצע יחידות הדיור החדשות שיאפשרו מעבר של אוכלוסייה חדשה גם למרכזי העיר ולא רק לשכונות החדשות. התועלת המתקבלת תשרת את דיירי השכונות החדשות ותושבי העיר כולה למשך עשרות שנים. תכנון עירוני נכון והסתכלות רחבה על תוכניות הבניה בעיר גם לטווח הרחוק יאפשרו צמיחה והתרחבות טובה של העיר תוך חיזוק מרכזי העיר הוותיק שיחווה שלד יציב לעיר כולה.

יהודה-מונוסון הינה דוגמה לעיר שמחדשת באופן עקבי את המרכז העירוני שלה במקביל להקמה של שכונות חדשות. התשתיות הקיימות במרכז העיר מאפשרות להשקיע בפיתוח מבני מגורים ופיתוח השטחים הירוקים והציבוריים לרווחת התושבים במקביל להגדלת כמות יחידות הדיור וחידוש המבנים הרעועים. זאת, בנוסף לשכונות החדשות הניתנות בעיר".



פרויקט התחדשות עירונית ביוספטל בת ים של מצלאוי | הדמיה: Viewpoint