



Alberto Kalach designs monumental hotel entirely powered by solar energy



Ben Dreith | 17 October 2022

4 comments

Mexican studio Taller de Arquitectura X has designed Hotel Terrestre, a sprawling series of villas in the coastal city of Puerto Escondido, Mexico, that runs on solar power.

Mexico City-based Taller de Arquitectura X (TAX), headed by architect Alberto Kalach, designed Hotel Terrestre to be a serene travel destination that utilises only solar power and has a minimal impact on the local ecology.



Above: Hotel Terrestre is located in Puerto Escondido. Photo by Jaime Navarro. Top image: the hotel comprises 14 villas. Photo by Fabian Martinez

Made with concrete and white mud bricks made by hand in Puebla, Mexico, the hotel features 14 villas spread along the coast outside the beach city of Puerto Escondido and is part of the Grupo Habita collection of hotels.

The structure of the hotel, which has been shortlisted for the hospitality building category of Dezeen Awards 2022, was conceived as a series of villas oriented in a linear fashion parallel to the beach.



The villas each have a rooftop and garden. Photo by Tom de Peyret

According to the studio, the geometry of the design and the way it is embedded in the landscape gives it the appearance of being ancient.

"The buildings are embedded in the landscape as if they have been there for hundreds of years," said TAX. "A certain notion of antiquity, but also of futurism, characterizes the architecture."



The property includes additional structures such as a bathing pool and Hamman spa. Photo by Jaime Navarro

Because of the remote location north of Puerto Escondido proper, the studio decided to create an energy program that relies solely on solar panels.

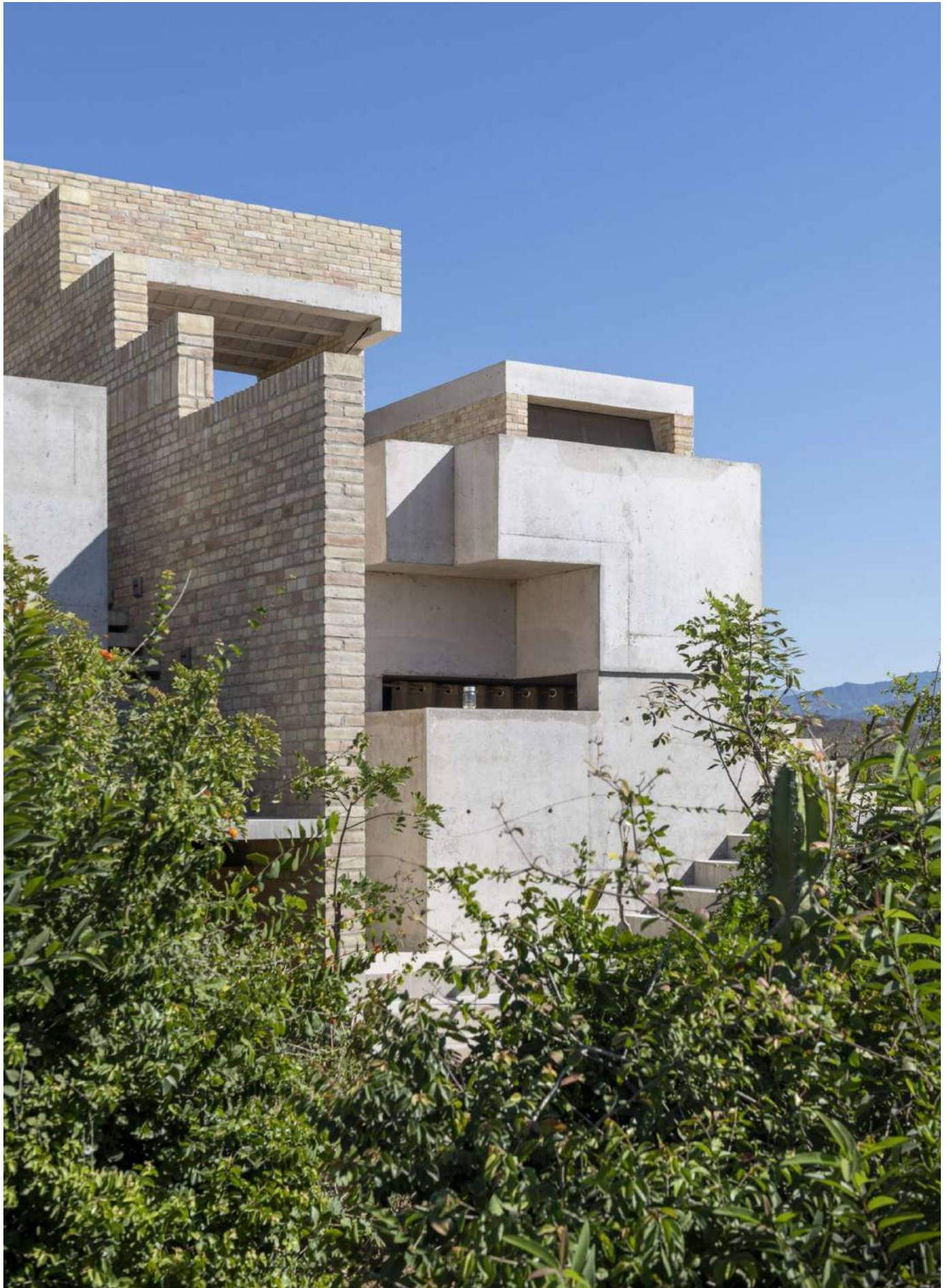
"A complex energy load study was done to install the system throughout the hotel," said the studio. "We gradually understood how many panels and how many batteries we needed."



Concrete and mud bricks were used for the structure. Photo by Tom de Peyret

In order to optimise energy use, the hotel runs on a specific schedule for electronics such as pool equipment and relies on motion sensors for interior lights to help it consume less energy.

Each of the rooms in the hotel has its own garden, outdoor shower, rooftop and swimming pool to maximise views of the ocean and of the Sierra de Oaxaca mountain range.





A shared lap pool, a beach club and a sculptural Hamman spa are spread out around the villas.



A large outdoor shower is near the spa. Photo by Tom de Peyret



by Mexican architect Oscar Hagerman was used in the rooms.

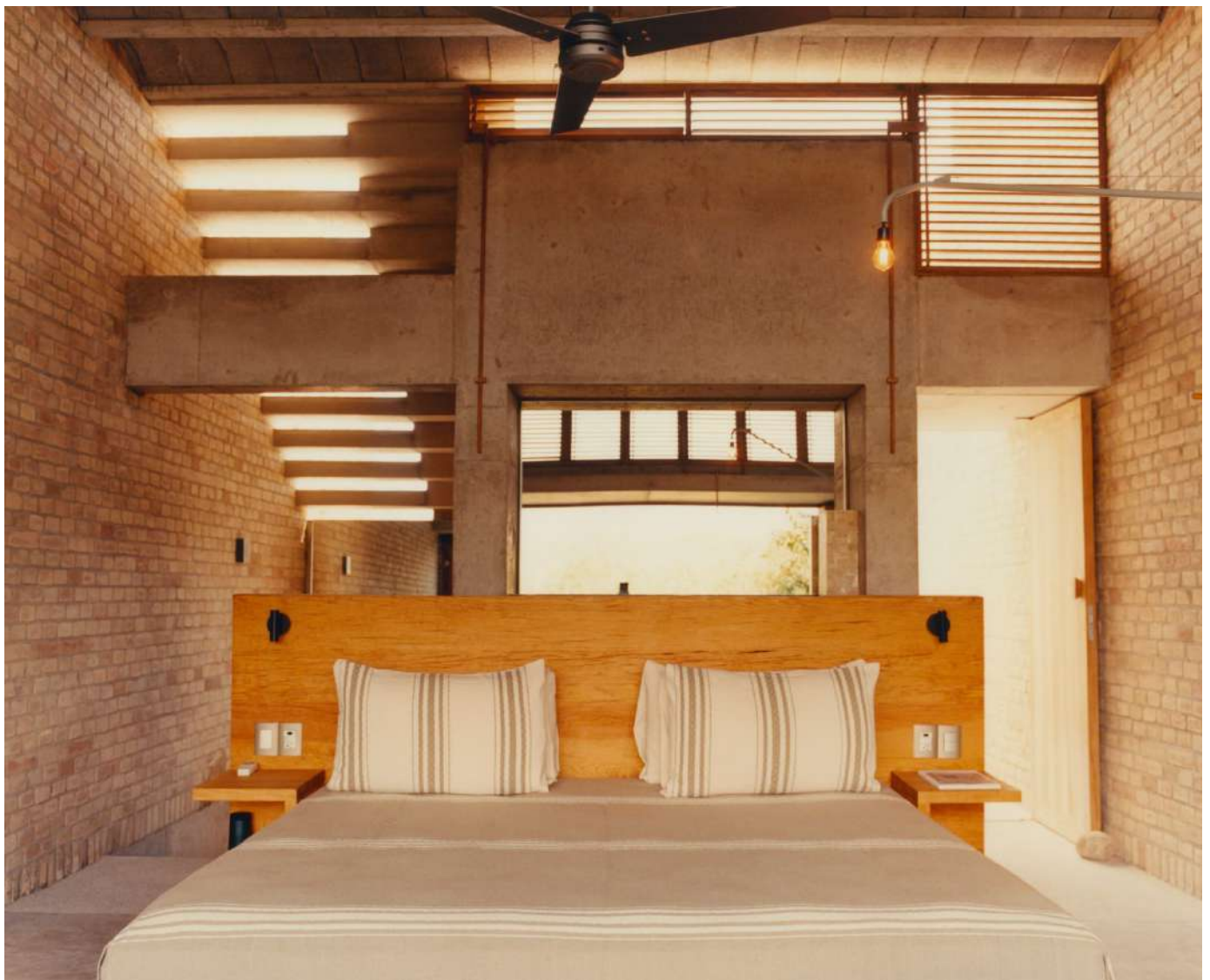
Read:

Arched volumes define Casona Sforza resort in Mexico by Alberto Kalach

According to TAX, the hotel was built to have a minimal impact on the site's ecology.

"The project was designed so that the existing vegetation would remain the same," said TAX.

"It was built in areas where there were no trees or plants. What already existed was respected 100 per cent, and planting work was done in the areas that were most naturally empty."



Simple interiors prioritize the structural elements and exterior views. Photo by Tom de Peyret



historic structure.

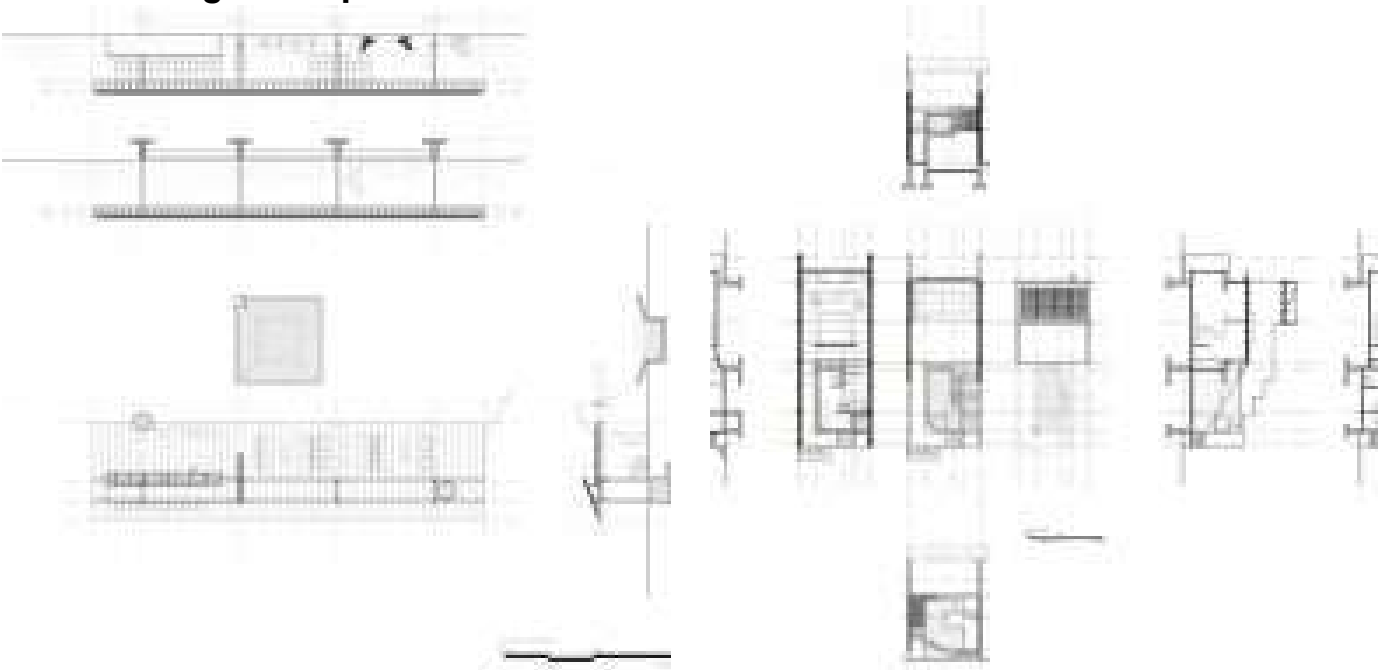
Read more: [Architecture](#) | [Solar power](#) | [Mexico](#) | [Hotels](#) | [Puerto Escondido](#) | [Oaxaca](#) | [Taller de Arquitectura X](#)

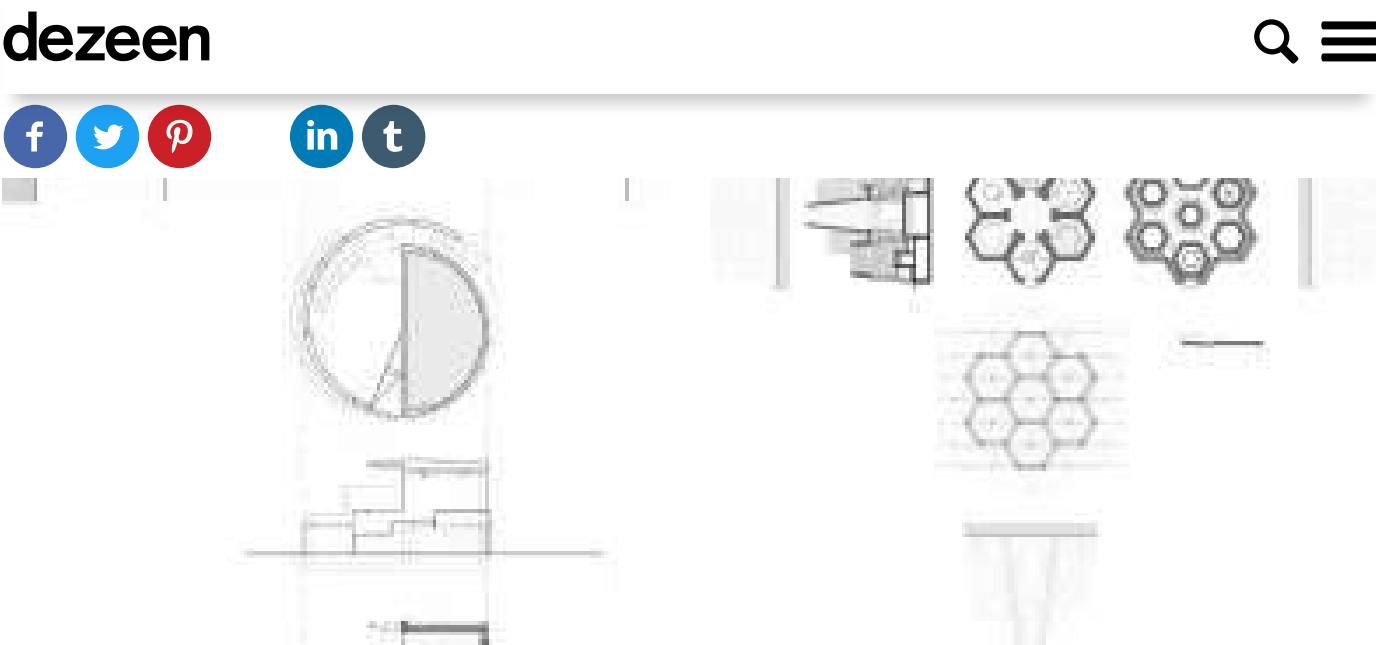
Subscribe to our newsletters

Email*

Next

More images and plans





Share and comment



4 comments

- More
- Architecture
- Interiors
- Design
- Lookbooks

Recommended stories





Saudi Arabia reportedly sentences three men to death following Neom displacements



Foster + Partners unveils design for coral-reef-like Marine Life Institute in Saudi Arabia



Apple reveals Foster + Partners-designed offices at Battersea Power Station



Marc Perrotta updates traditional Mérida home with courtyard extension



MAST develops adaptable flat-pack system for building floating homes








Alexander McQueen reuses Smiljan Radić-designed inflatable dome for fashion show


Comments

[Visit our comments page](#) | [Read our comments policy](#)

dezeen



LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS 

Sort by Newest ▾





- Architect 1 • a day ago • edited

I find it horrible. It doesn't feel like a home, but rather an abandoned factory with beds. No sight of toilet or any water other than the pool. Too much emphasise on the view and null on the living conditions where, for example, everyone knows it's full of mosquitos.

^ | ▾

• Reply • Share ▸
- JZ • 2 days ago • edited

Stylized photographs aside, this is so rich with light, shadow and textures. Would love an overall site plan or composite floor plan showing how all the buildings relate.

^ | ▾

• Reply • Share ▸
- Don Bronkema • 2 days ago • edited

Colorless but spare and utile.

^ | ▾

• Reply • Share ▸
- apsco radiales • 2 days ago • edited

I like it! The craftsmanship is amazing.

1 ^ | ▾

• Reply • Share ▸

 Subscribe

 Privacy

 Do Not Sell My Data



2

Saudi Arabia sentences three men to death following Neom displacements

3

Apple reveals offices at Battersea Power Station by Foster + Partners

4

Planted balconies surround Stories housing in Amsterdam

5

Marc Perrotta updates traditional Mérida home with courtyard extension

Subscribe



Email

Next



2 Mid-weight 3D creative designer at Black Amber Studio

3 Architectural assistant Part 1 at Serie Architects

4 BIM coordinators at Feilden Clegg Bradley Studios

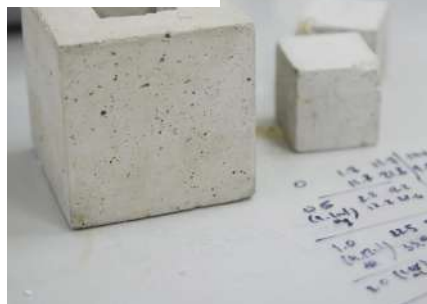
5 Senior landscape architect/landscape project manager at The Royal Parks

Highlights

Reconstructed
thatched cottage



Carbon-neutral
concrete



Giant sloping roof



Battersea Power Station / WilkinsonEyre



Curated by **Paula Pintos**

➦ Share

MIXED USE ARCHITECTURE, ADAPTIVE REUSE • LONDON, UNITED KINGDOM

👤 Architects: [WilkinsonEyre](#)

📅 Year : [2022](#)

📷 Photographs : [Peter Landers](#), [Jason Hawkes](#), [Hufton+Crow](#), [John Sturrock](#), [Backdrop Productions](#)

MORE SPECS

Save



Text description provided by the architects. The designs of new and restored features are consistent with and sympathetic to Sir Giles Gilbert Scott's masterpiece, with the chimneys and turbine halls remaining the dominant features of the building.

[Save](#)[Home](#)[Projects](#)[Products](#)[Folders](#)[Feed](#)

the unobstructed turbine halls which have become retail galleries.

Save

around rooftop garden squares above the Boiler House and Turbine Halls.

History. Originally designed in the 1930s by the UK's renowned architect, Sir Giles Gilbert Scott, Battersea Power Station historically provided one-fifth of [London](#)'s electricity, supplying some of the capital's most recognizable landmarks including the Houses of Parliament and Buckingham Palace, before being decommissioned in 1983. It's best known for featuring on the cover of Pink Floyd's 1977 album *Animals*, on which it was photographed with the group's inflatable pig floating between the chimneys.

[Save](#)

Save

Residential. The residential elements are a mixture of new build apartments and villas, and conversion units located within the existing fabric of the Power Station. The accommodation occupies both Switch House West and Switch House East, on either side of the Power Station, as well as centrally on Boiler House roof, framing an open landscaped garden square.

Save

Residents of the converted Switch House homes enter the building through landscaped piazzas at ground level, while the Boiler House villas are accessed via a glass lift between the structural girders of the former wash towers, the iconic chimneys visible above. The properties have a variety of layouts and sizes depending on their location in the building, responding organically to this unique address. Battersea welcomed its first residents in May 2021.

Retail. By opening up the magnificently restored Turbine Halls to the public for the first time, the power station has become one of London's most exciting retail destinations. Through the preservation of the existing fabric and finishes, the major volumes within the building are now exploited to the best advantage. Spanning over three levels of specially designed galleries, a wide array of restaurants, shops, and event spaces create a vibrant and positive atmosphere throughout the day.

[Save](#)

Save

new all-day bar concept, where patrons will be able to get up close to the original dials and controls.

The Power Station will be host to a number of entertainment venues cementing its position as one of [London's](#) go-to leisure destinations, including the Cinema at the Power Station.

Office. Set across six floors within the upper Boiler House, the office space is attracting the cream of international creative tenants interested in new ways of working, open-plan spaces, and an industrial aesthetic. Apple are the largest tenant occupying more than 46,000m² across six floors.

An enormous atrium at the heart of the space, together with others at the north and south entrances, filters light to all office floors while allowing views of the chimneys above.

[Save](#)

Chimney Lift. Lift 109 is a glazed elevator car experience that carries visitors up to the top of the building's 50m northwest chimney. Carrying up to 30 passengers, it will emerge 109m above the ground, to reveal 360-degree views across [London](#). The attraction will be open to the public as well as be available for private events; the experience is rounded off with an exhibition on the Power Station's history in Turbine Hall A.

Save

Recommended Products



Studco
Wall Stop Ends - EzyCap

Save



TECU®
Copper Surface - Classic Coated



Kriskadecor
Metal Fabric - Outdoor Cladding



PARKLEX PRODEMA
NATURCLAD - W Wood Louvers in Capitol Vista
Ankara

Project gallery

Save

Save


Project location

Address: Circus Rd W, Nine Elms, London SW8 5BN, United Kingdom

Save



Location to be used only as a reference. It could indicate city/country but not exact address.

 Share

About this office



WilkinsonEyre
Office

FOLLOW

#TAGS

- Projects
- Built Projects
- Selected Projects
- Mixed Use Architecture
- Refurbishment
- Adaptive R

Published on October 17, 2022

BROWSE THE CATALOG

Save

3M
Projection Screen
- Whiteboard Film

Aurubis
Patinated Copper:
Nordic...

BoConcept
Rug - Loom

Kvadrat Acoustics
Acoustic Panel
System in SCOT...

Zeitraum
Two-seater -
Friday 2

Sandalor
Coloured
Aluminium -...

PENT Fitness
Fitness Equipment
- BANKA™ Weig...

BANDALUX
Roller Shades - Fit-
Box

Trimo
Trimoterm and
Qbiss One in...

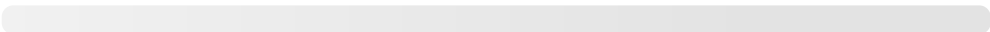
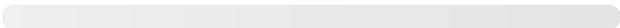
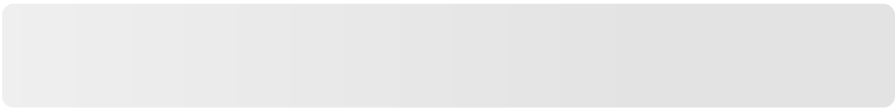
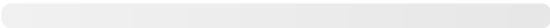
Laufen
One-Piece Toilet -
Arion


MetalTech Global
Cor-ten
Weathering Steel

Federico Giner
Chair - DIDA Move

Save

Project



AdChoices 

Sponsored

Save



Crawshaw Architects transforms cow shed into Stanbridge Mill Library



Jon Astbury | 18 October 2022

4 comments

London studio Crawshaw Architects has transformed a former cow shed in Dorset into a library and office, organised around a wooden, barrel-vaulted arcade that references the client's collection of books on classical Palladian architecture.

The Stanbridge Mill Library, which has been shortlisted in the civic and cultural interiors category of Dezeen Awards 2022, occupies one of several outbuildings of a Georgian farmhouse on a grade II-listed farm.



Crawshaw Architects has overhauled a former cow shed in Dorset

The narrow, gabled brick shed was originally built to house Standbridge Mill Farm's cows but had stood neglected for over forty years, used as storage for gardening equipment and farm machinery.

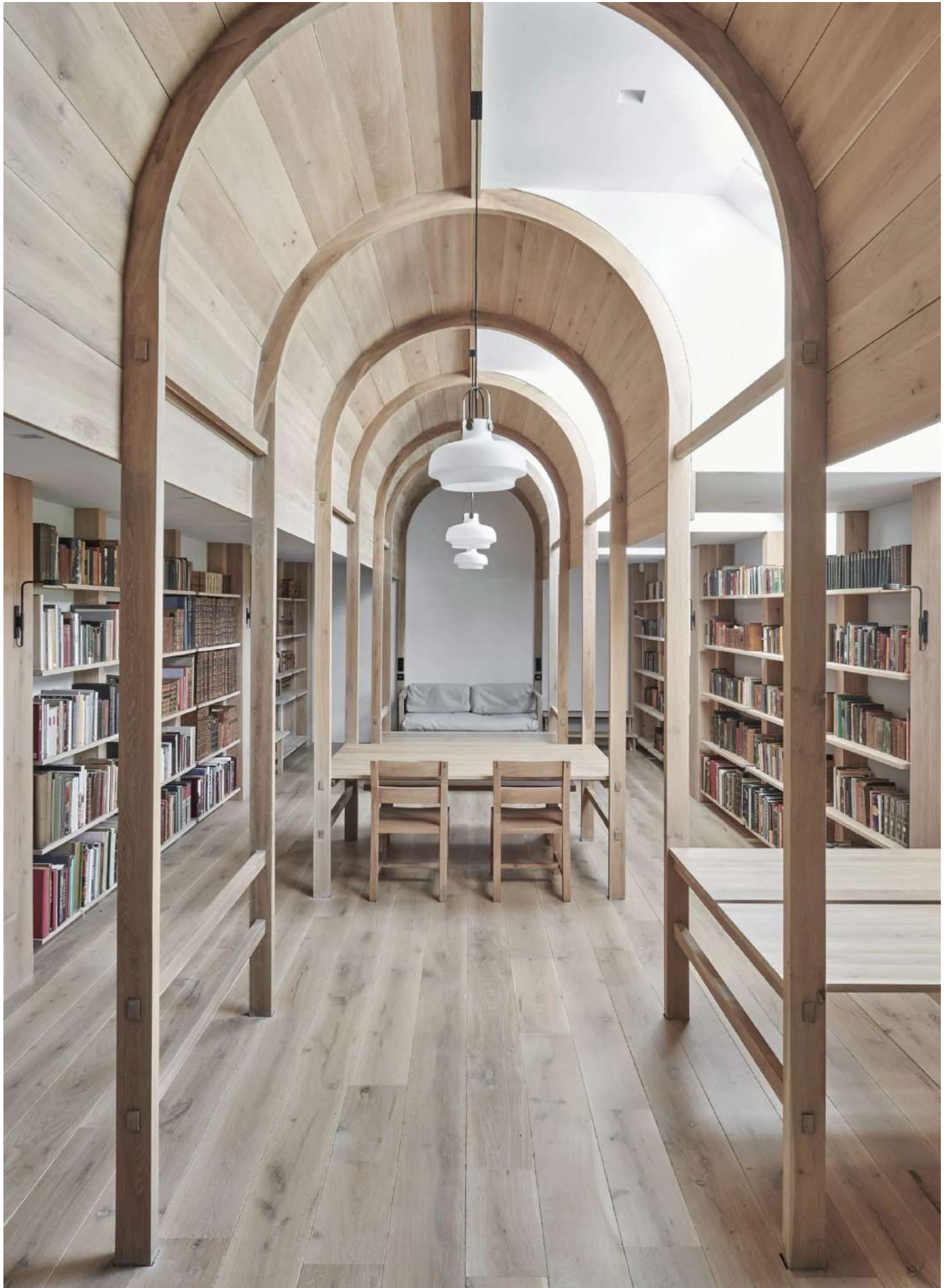
Looking to give the building a new purpose while maintaining its existing character, Crawshaw Architects made only small structural interventions, replacing two of its original roof trusses with portal frames that open up the interior.



The studio has transformed it into a library and office

"While a decisive transformation of the interior was called for, we felt that the original use of the building needed to be part of the story," explained the studio.







"The high nave and pair of aisles are in the form of a classical library, but are set out in the register of the original building using the materials and construction techniques of traditional farm carpentry and metalwork," explained Crawshaw Architects.



The office occupies the northern end of the building

"The vault, columns, shelves, tables and seating are made of the same solid oak planks and sections, deliberately selected to show knots and natural blemishes," the studio continued.

Desks are organised to take advantage of light from the windows and are illuminated at night by large pendants suspended from the vault.

Read:

Steimle Architekten transforms traditional German barn into Kressbronn Library

The office space occupies the northern end of the building underneath an original roof truss, which is separated from the library by an arched glass door and windows that frame views through the nave and aisles.







Another project on the shortlist is the interior of F51 Skate Park in Folkestone by Hollaway Studio, which won the public vote for the same category.

The photography is by Ingrid Rasmussen.

Project credits:

Architect: Crawshaw Architects

Design team: Pandora Dourmisi, Aidan Crawshaw

Structural engineer: Hardman Structural Engineers

Contractor: CanDo Constructions Ltd

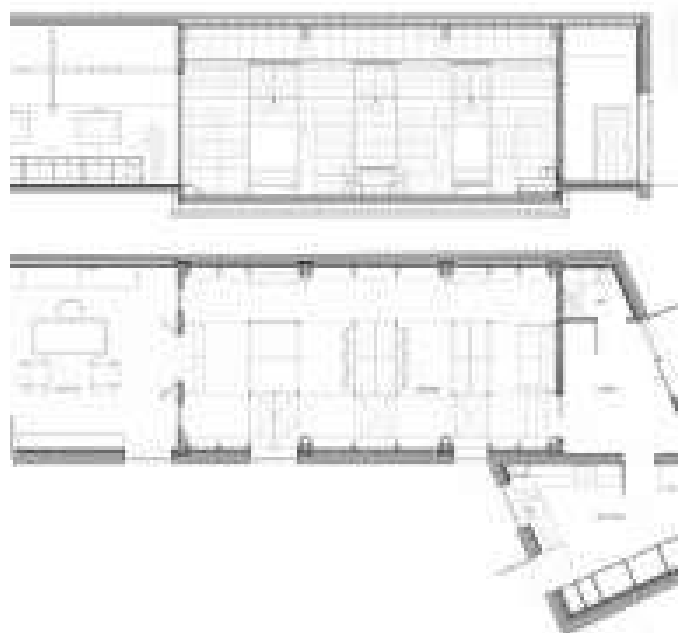
Read more: [UK](#) | [Libraries](#) | [Renovations](#) | [Public and leisure](#) | [Adaptive reuse](#) | [Interiors](#) | [Instagram](#)

Subscribe to our newsletters

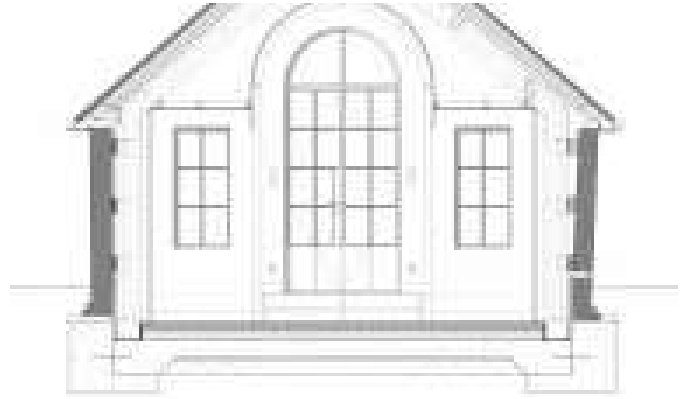
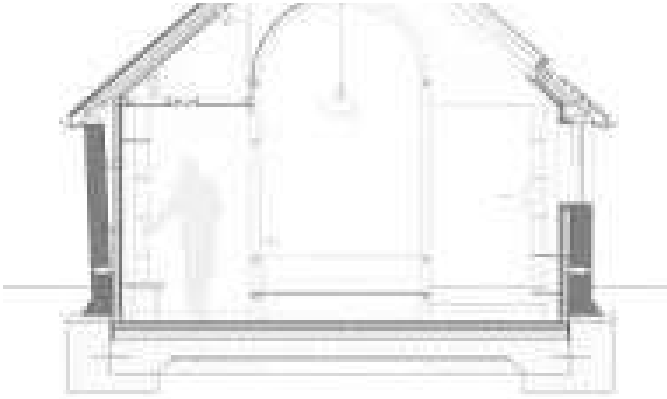
Email*

Next

More images and plans



dezeen



Share and comment**4 comments**

**More
Architecture
Interiors
Design
Lookbooks**

Recommended stories



Drone footage reveals The Line megacity under construction in Saudi Arabia



The New Library at Magdalene College by Niall McLaughlin Architects wins 2022 Stirling Prize



Woods + Dangan brings warmth and light to mid-century modern home in Los Angeles



ARCcity Office transforms disused power plant into Shajing Village Hall

dezeen



Saudi Arabia reportedly sentences three men to death following Neom displacements



Jensen Architects revamps Stanford Residence in California for IDEO co-founder

Comments

[Visit our comments page](#) | [Read our comments policy](#)



LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS 

Sort by Newest ▾

**HeywoodFloyd** • 14 hours ago

It is nicely detailed, and the material palette is elegant, but spatially it's a bit too cluttered. The half-round arch lowers the ceiling too much in my opinion, and the additional supports compromise the space. I suppose if the idea was to create a more intimate spatial experience that they have succeeded, I'm just not sure how strong an original idea that really is.

  • Reply • Share >**tony365** • 2 days ago • edited

What a little jewel of a cow shed. They got everything right. It's proper design. One holistic, lovely, serene creation.

  • Reply • Share >**Walter Astor** • 2 days ago

A simple work of understated elegance. Well done.

  • Reply • Share >**Ann Jones** • 2 days ago • edited

Lovely.

  • Reply • Share >**Joaquin** • 2 days ago

Great adaptive reuse project of an old structure. The plan and



Top interiors stories

Most popular

Most recent

- 1 [Crawshaw Architects transforms cow shed into Stanbridge Mill Library](#)
- 2 [Woods + Danganren renovates mid-century modern Clear Oak Residence](#)
- 3 [Atelier Tao+C creates serene timber and travertine reading room](#)
- 4 [Ten homes where classic Eames chairs add a mid-century modern feel](#)
- 5 [David Hotson and Fiandre cover church in slabs printed with motifs](#)

Subscribe



Email

Next



2

Senior landscape architect/landscape project manager at The Royal Parks

3

Architectural assistant Part 1 at Serie Architects

4

Intermediate lighting designer at Elektra Lighting Design

5

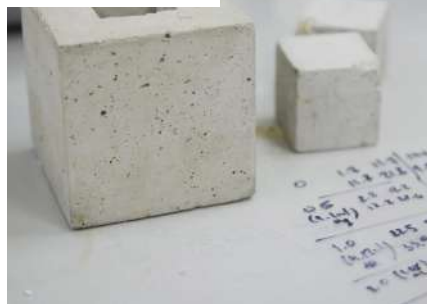
Senior project architect at O'Donnell + Tuomey

Highlights

Reconstructed
thatched cottage



Carbon-neutral
concrete



Giant sloping roof



Palafita do Curral / Studio 126 Arquitetura





Curated by **Susanna Moreira**

↗ Share


HOUSE INTERIORS • MANGABEIRAS, BRAZIL

 Architects: [Studio 126 Arquitetura](#)

 Area : [1184 ft²](#)

 Year : [2022](#)

 Photographs : [NY 18](#)

 Manufacturers : 31 MOBILIARIO, A de arte, AM Galeria, Deca, Duratex, Ecogranito, Marie Camille;, Portinari, Tintas Coral, Trousseau

 Lead Architects : Evandro Melato e Pabício Amaral

MORE SPECS

Save


Home


Projects


Products


Folders


Feed



The landscape as part of the place, of those who inhabit it, as far as the eye can see. The “Palafita do Curral” environment, which marks the second participation of Studio 126 Arquitetura at CASACOR/ Minas Gerais, it frames the Serra do Curral hills just ahead as a sensitive point of everyday life. But not only that.

Architecture needs to stand its ground in the face of contemporary issues. The science that deals with the body's relationship with the Earth go far beyond designing spaces to be filled with by people. “*Architecture*” understand the places, the importance of preservation that directly impacts the context of the

Save

With the graces and protection of the archangel Michael, a sculpture carved by the artist Osmundo Teixeira from Bahia, the duo invites you to experience the 90 square meter room with body and soul, inspired by the concept of “Pelespírito” from Zélia Duncan’s new album.

[Save](#)

Save

The environment is a way of approaching the issue from the architecture built with a direct view of the back of the hills. As a way of making people aware of the importance of preserving the natural public heritage that belongs to history, life, and memory of everyone, including other existences, with no exception.

Save

“We were inspired by this concept of the singer's work, the Pelespírito for telling us about what is between the skin and the spirit being a passage of spiritual evolution which we carry in the body”, explain the professionals.

The gallery formed by mobile fragments of the Baroque saint ties the narrative with an interesting play of light, shadow, movement, and meanings. The pieces of the sculpture represent the passages of our history which together make us whole as well as the pieces of the sculpture making up the whole of the Archangel. The subjective dimension encompassed by time, space and connection with everything, and everyone around portrays our Infinito Particular, theme of this year's show.

[Save](#)



Inside and out, and between

“Supported by stilts, a construction method common in tropical regions, the suite floats on the mountainous ground of Palácio das Mangabeiras where the special idea seeks to reflect the ca space and consequently of architecture to remain in memory, create remembrance, influence in who we

Save

The relationship between body and landscape will be enhanced in the environment formatted as a suite with 65 square meters, stretched by a wooden deck that makes the most out of the slope and frames the exuberant landscape of Serra do Curral.

Save

Inside, the environment is divided into a gallery, bathroom, and bedroom. At the entrance, a panel line of the resting area. The furniture created by the designer Zanini de Zanine Caldas sets up the movements of interaction and relaxation.

[Save](#)

Recommended Products



LAMILUX
Glass Roof PR60 Passivhaus

Save



Rodeca
Aluminium Windows



Appleton
Low Iron Channel Glass

Project gallery

Save


Project location

Address: Mangabeiras, Belo Horizonte - State of Minas Gerais, 30210, Brazil

Save



Location to be used only as a reference. It could indicate city/country but not exact address.

 Share

About this office



Studio 126 Arquitetura

Office

FOLLOW

#TAGS

- Projects
- Built Projects
- Selected Projects
- Interior Design
- Residential Interiors
- House Interior

Published on October 17, 2022

BROWSE THE CATALOG

Save

3M
Projection Screen
- Whiteboard Film

Aurubis
Patinated Copper:
Nordic...

BoConcept
Rug - Loom

Kvadrat Acoustics
Acoustic Panel
System in SCOT...

Zeitraum
Two-seater -
Friday 2

Sandalor
Coloured
Aluminium -...

PENT Fitness
Fitness Equipment
- BANKA™ Weig...

BANDALUX
Roller Shades - Fit-
Box

Trimo
Trimoterm and
Qbiss One in...

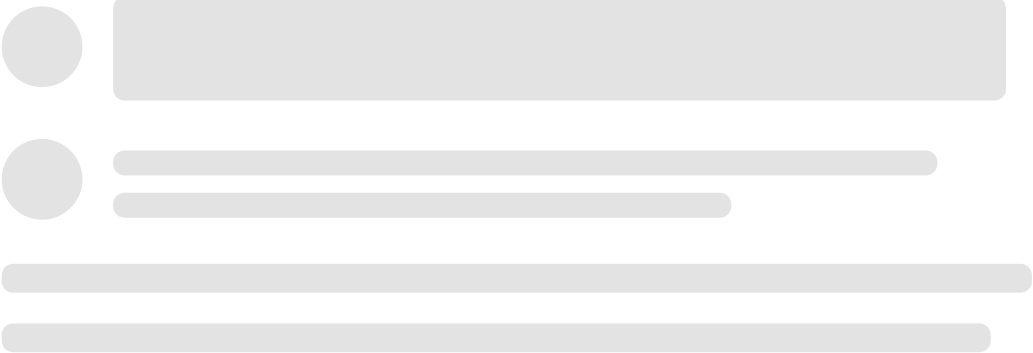
Laufen
One-Piece Toilet -
Arion


MetalTech Global
Cor-ten
Weathering Steel

Federico Giner
Chair - DIDA Move

Save

Product





ה הגאונות הזאת סוף סוף הגיעה
נל בית חייב שתהיה לו אחת כזאת)

לקריאה

מממן | Car

AdChoices 

Sponsored

Save

נדל"ן

בסכנת צפיפות: "אי אפשר להמשיך לנהל את ישראל כאילו חיים בה 3 מיליון איש"

איתן אטיה, מנכ"ל פורום 15 הערים הגדולות, מזהיר מפני מחדל עתידי: "עד 2050 אוכלוסיית המדינה תוכפל - אם לא ניערך, לא נוכל להכיל את כל האנשים ולהעניק להם איכות חיים סבירה". בדקנו למה לדעתו המדינה נכשלת בדיוור, בתשתיות ובתחבורה הציבורית, ומדוע חייבים לתת לערים הגדולות לנהל בעצמן. ראיון

178 תגובות

אורי חודי | 11.10.22 | 07:12

האזינו לכתבה 13 דקות

"אנחנו עומדים בפני אתגר משמעותי - הדמוגרפי. עד 2050 אוכלוסיית ישראל תכפיל עצמה ואף יותר. יש נתונים שמעידים שישראל תהיה ככל הנראה המדינה היחידה בעולם שתשלש את אוכלוסייתה במהלך המאה ה-21. זה אתגר בעל משמעות אדירה והשאלה הגדולה היא האם הממשלות בישראל יעשו משהו בנושא או שימשיכו עם עסקים כרגיל". זו קריאת ההשכמה של איתן אטיה, מנכ"ל פורום 15 הערים העצמאיות, שמזהיר כי ישראל לא נערכת להתמודדות עם הקצב המטורף של גידול האוכלוסייה בעשורים הקרובים.

- [המחירים עלו, אבל הרוכשים עדיין מסתערים: עשר השכונות הכי מבוקשות בישראל](#)
- ["משבר הדיור יחריף": הפער בין התכנון לבנייה בפועל מצטמצם - אבל לא מספיק](#)

<< לסיפורים החשובים והמעניינים בכלכלה ובצרכנות - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו



2 צפייה בגלריה

"העיריות היום לא יכולות לשנות לבד". איתן עטיה (צילום: דנה קופל)

לשאלה זו פן רחב מאוד של השלכות, אבל המרכזית שבהן קשורה לנדל"ן, בינוי, שטחים פנויים ותכנון עתידי. בהקשר זה ממשיך אטיה ומעלה עוד נקודה משמעותית מאוד למחשבה. "אם מסתכלים מה יהיה השטח העירוני המבונה של ישראל עוד 30 שנה מהיום, ועושים כל מיני תרגילים וסימולציות מגלים משהו מאוד מטריד", הוא אומר. "נניח שכל התוכניות הגדולות למגורים מאושרות וממומשות. כל התוכניות בוועדות המחוזיות וגם בותמ"ל (הוועדה המיוחדת לאישור תוכניות בהליך מזורז. א"ח), ב-100% מימוש. גם זה לא יספיק לתת מענה לגידול האוכלוסייה, כי זה עתיד להוסיף רק כ-25% לשטח הבנוי הקיים. עכשיו, אנחנו מדברים על פי שניים או פי שלושה בני אדם, וישראל הרבה יותר מעוירת מרוב מדינות העולם. בגלל זה כבר היום חייבים למצוא את הדרך איך להכיל על השטח הקיים הרבה יותר אנשים וגם להעניק להם איכות חיים עירונית סבירה, אני כבר לא מדבר על טובה".



תעודת זהות



איתן אטיה

גיל

54

מצב משפחתי

נשוי + 2

מגורים

תל-אביב

תפקידים קודמים



מתמחה של היועץ המשפטי, אליקים רובינשטיין. יועץ מקצועי ל-3 שרי משפטים: הנגבי, ביילין ושטרית

תפקיד



מנכ"ל פורום ה-15

תחביב



מנגן על סקסופון

שירות צבאי



טייס קרב, יחידת שלדג

הישגים מרכזיים



קידום ואישור תמ"א 35, ייזום אמנת האקלים, קידום חוק עיריות איתנות וחוק האופניים

השכלה



תואר ראשון במשפטים בהצטיינות מאונ' חיפה, תואר שני במינהל עסקים למנהלים בהצטיינות מאונ' ת"א

Promoted Links by Taboola

מפתיע שוב: ONE ZERO יציע שיעור ריבית משתנה גבוהה על פיקדונות

ONE ZERO

רוצים להתחיל להשקיע בבורסה? 5 כללי יסוד שאתם חייבים להכיר

הזירה המקצועית למסחר

קראו עוד

קרב האשמות בין טורקיה ליוון: מי השאיר 92 מהגרים עירומים בגבול?

כדאי להקשיב לאטיה. הפורום שבראשו הוא עומד מאגד את 15 הערים העצמאיות בישראל, ערים שאינן מקבלות מענקים מהממשלה, כגון "מענקי איזון" או "מענקי פיתוח". אטיה היה ממקימי הפורום ומכהן כמנכ"ל מאז שנת 2002. הערים המייסדות של פורום ה-15 הן (לפי סדר הא"ב) אשדוד, באר-שבע, גבעתיים, הרצליה, חדרה, חולון, חיפה, כפר-סבא, נוף-הצפת, נתניה, ראשון-לציון, רחובות, רמת-גן, רעננה, ותל-אביב-יפו. בשנת 2008 הצטרפה לפורום עיריית אשקלון, ובשנת 2016 הצטרפה גם עיריית רמת-השרון. בפורום מיוצגות מרבית הערים הגדולות בישראל, וכן מרבית המטרופולינים - מטרופולין חיפה, מטרופולין תל-אביב והמרכז, ומטרופולין באר-שבע והדרום. כשליש מאוכלוסיית ישראל (3.1 מיליון) מתגוררת בערים אלה, וכ-80% מאוכלוסיית המדינה מבקרת בהן באופן יומיומי.

"אנחנו עושים סימולציות ומגלים משהו מאוד מטריד. נניח שכל התוכניות הגדולות למגורים מאושרות וממומשות ב-100%. גם זה לא ייתן מענה לקראת מה שאנחנו הולכים אליו, כי זה עתיד להוסיף רק כ-25% לשטח הבנוי הקיים"

אז מה הפתרון לבעיה הקשה שאליה צועדת המדינה בעיניים פקוחות? איך מתמודדים עם התחזיות הקודרות לגבי איכות החיים בישראל בעתיד הלא רחוק? "לצערי", אומר אטיה, "כל בדיקה שלנו מעידה שהכלים הקיימים לא נותנים מענה - אנחנו רואים שזה בלתי אפשרי. אני מדבר על כלים משפטיים וכלים סטטוטוריים שפשוט לא מספקים. צריך סט כלים חדש לגמרי".

באילו כלים מדובר?

"נניח בתחום המשפטי. רון חולדאי, ראש עיריית תל-אביב-יפו ויו"ר פורום ה-15, אומר כבר שנים, מאז הוקם הפורום, שאם אנחנו רוצים להתמודד עם אתגרי העתיד, אנחנו חייבים לזרוק לפח הזבל של ההיסטוריה את פקודת העיריות וצריך לעשות חוק עיריות חדש. עשו את זה בלא מעט מקומות בחו"ל. בפולין למשל יש חוק עיריות חדש, מודרני ומצוין. זה היה תנאי לכניסה שלהם לאיחוד האירופי. זה בא ממקום של לשחרר אפשרויות ביצוע ותכנון גם לרמה המקומית.

"אני רוצה לתת דוגמה מתחום התחבורה למשל. באף מדינה בעולם אין תחבורה סבירה שמנוהלת על ידי המדינה. במרבית המדינות יש רשות תחבורה מטרופולינית, לגוף הזה יש סמכות לתכנן את העתיד התחבורתי של האזור כולו ולהחליט איך תיראה בו התחבורה הציבורית. בין היתר הרשות הזו קובעת מה מעודדים, באילו כלים, מה עתיד הרכב הפרטי באותו האזור ועוד. בניו-יורק למשל זה עובד כך. צריך להבין בצורה ברורה - אי-אפשר להמשיך ולנהל את ישראל כמו שניהלו אותה עם 2-3 מיליון תושבים. זה לא עובד. חייבים חוק עיריות חדש ומודרני".

להיפטר מהפרטי

בנקודה זו כדאי לציין כי ממש לאחרונה עלתה שוב הצעה לקדם הקמת רשות תחבורה מטרופולינית לאחר שהנושא הורד מהתקציב האחרון. עם זאת, הנושא של הרשות הזו עלה שוב בעיקר סביב השאלה אם מהלך כזה יאפשר תחבורה ציבורית בשבת. "אני מקווה ששר או שרת התחבורה הבאים יתעלו מעל לדיון שנוצר סביב השבת ויבינו שזה נושא חשוב מאוד גם בגלל כל שאר הסוגיות. אבל החשש הוא שאם זה השיח, ההחלטה החשובה הזו עשויה להתמוסס כי שר או שרה חדשים יגידו שהם רוצים ללמוד את העניין, ייקחו עוד שנה, ואז יהיו אתגרים אחרים ואולי עוד בחירות וזה ייתקע שוב. אגב, זו דוגמה מדהימה איך הבחירות החוזרות הורסות סיכוי לטפל באחד המשברים הגדולים שהתפוצצו לנו בפנים אחרי הקורונה - הפקקים הבלתי נסבלים וסוגיית התחבורה".

מה צריך לעשות כדי לפתור את בעיית הפקקים?

"יכול להיות שבמבט קדימה כמעט כל התחבורה צריכה להיות ציבורית. עם פי שניים תושבים לא נוכל לאפשר לרכב הפרטי

להיות עבורנו נזר הבריאה כמו היום. נהיה חייבים לקדם תחבורה ששמה את הרכב הפרטי בתחתית הרשימה: רכבת קלה או מטרו או אוטובוס - מה שיוחלט ברמה הלאומית. אין ברירה. חייבים להוציא את הרכב הפרטי מהמשוואה. אגב, גם רכב אוטונומי לא יפתור את הבעיה כי הוא לא יוריד את כמות המכוניות, אלא להפך. ילד עשיר יקבל מכונית בשבילו וגם קשיש שכבר לא נוהג יעדיף רכב כזה. אם כבר תחבורה אוטונומית, שזה יהיה לתועלת ציבורית במסגרת תחבורת המונים. זה הפתרון הנכון".

"יותר ויותר מרכזי ערים בעולם מקצצים בשטח הכביש לטובת הולכי רגל. צריך לייצר אלטרנטיבה של תחבורה ציבורית ולעשות ניסויים קטנים בכל מיני מקומות. לחודש, לשבועיים, לראות איך עובד. לא הולך - מבטלים"

מה לגבי רכב חשמלי?

"צריך גם חשיבה על הרכב החשמלי כי הוא נכון אקלימית, וזה עוד משבר גדול שחייבים להתמודד איתו. אבל את העומס בכבישים הרכב החשמלי לא באמת פותר. תחבורה ציבורית לא רק תוריד מהעומס, היא גם תפנה שטח מהרחוב העירוני לטובת צרכים אחרים. וכאן שוב חוזרים לנקודת ההתחלה של הדיון שלנו. צריך את השטח הזה, כי לא יהיה לנו פי שניים או שלושה פארקים או מבני ציבור או שטחים ציבוריים במקביל לעלייה הדומה בשיעור האוכלוסייה. כבר היום חלק מהרשויות בוכות שאין להן מספיק שטחי ציבור. נהיה חייבים לשכלל, לרבע, לחמש או לתמן את מספר השימושים שאנחנו עושים במרחבים הציבוריים הקיימים ובמבני הציבוריים הקיימים".

איך אפשר לעשות את זה?

"יכול להיות שצריך לעבור לשימוש יעיל של 24 שעות במבנים שהיום עומדים ריקים חלק גדול מהזמן. יש בעולם לא מעט דוגמאות לכך ואפשר לראות ניצנים לזה גם בארץ. היכלי תרבות למשל. הרי משתמשים בהם רק חלק קטן מאוד מהיממה, למה בעצם? יש דוגמה מלונדון עם מה שעשו בתיאטרון הלאומי ובמבנה סמוך שהיה אולם קונצרטים, ממש ליד ה'לונדון איי' (London eye), גלגל ענק מהגדולים באירופה הממוקם בגדה הדרומית של נהר התמזה - א"ח).

"על פי הסיפור, לפני כמה שנים הסתובבו שם אשתו של חבר מועצה בלונדון ואמא שלה. הן חיפשו שירותים, והיו ליד היכל התרבות ואולם קונצרטים שהיה סגור באמצע היום. היא שאלה את בעלה למה הכל שם סגור ביום - וזה הניע תהליך. בהתחלה החליטו לעשות שם חללי עבודה בתשלום סמלי, ופתחו את המקום שעות נוספות. זה הצליח, ואז הגיעו גם בתי קפה, ואחר כך גם הפכו את הגג לפארק עירוני. בהמשך ביטלו אפילו את מגרש החניה כי יש באזור תחבורה ציבורית טובה, וכמה פעמים בשבוע עושים שוק בחניון. ממקום שהיה פתוח שעות ספורות ביממה, זה הפך למקום שעובד 24/7.

"היום אנחנו מתחילים לראות דברים כאלו גם בארץ. זה נחשב עכשיו ליוזמות מגניבות, אבל בעתיד לא יהיה לנו את הלוקוס הזה של מבנים שפועלים רק חלק מהזמן. אנחנו אומרים את זה בהרצאות ובהדרכות. זה יהיה חלק מהחיים. אין ברירה. יותר ויותר מרכזי ערים בעולם מקצצים בשטח הכביש לטובת הולכי רגל. צריך לייצר אלטרנטיבה של תחבורה ציבורית ולעשות ניסויים קטנים בכל מיני מקומות. לחודש, לשבועיים, לראות איך עובד. לא הולך - מבטלים. הקורונה גם נתנה לזה דחיפה. ערים בעולם שפעלו כך צלחו את הקורונה טוב יותר".

קרקעות בזול

לצד ההתייחסות של אטיה למה שיקרה בישראל בעוד מספר עשורים אי-אפשר להתעלם משוק הנדל"ן שבוער כבר היום. "צריך להבין שהדיוור זה נושא חברתי, לא מוצר כלכלי", הוא אומר. "זה לא גביע של יוגורט או נעל או חולצה בחנות. המדינה צריכה להגדיר שקורת גג זו זכות שמוקנית לאדם ולתרגם את זה לשטח. איך? לקצר למשל את משך הבנייה, לשחרר קרקעות בצורה מהירה יותר ולהיזכר למה הוקמה במקור רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) - למטרות חברתיות יותר מאשר כלכליות.

"צריך לקבוע שהמטרה היסודית של רמ"י היא להגביר את הנגישות לדיוור - בקידום דיוור בר-השגה או על ידי הקצאת קרקעות בזול, השכרה ארוכת טווח וגם קידום של פרויקטים על ידי רמ"י עצמה. יש מנגנונים כאלה בעולם. איפה כתוב שרמ"י לא יכולה להתעסק בדיוור בר-השגה. לדעתי, שתתעסק רק בזה. במקביל, ראשי הערים צריכים לקבל את הסמכות לעשות דיוור בר-השגה אמיתי ולא רק על קרקע של הרשות המקומית כמו היום. למעטות יש קרקע בבעלותן. מה זה טיור לי כעירייה שאני יכול לעשות דיוור בר-השגה על קרקע שלי אם אין לי קרקע".

איך לדעתך צריך לטפל במחירי השכירות?

"צריך לפקח על שכירות, יש להקים רשם שכירות ארצי או אזורי. אנחנו לא משקיעים בפיקוח ובקרה מספיק כמדינה. רואים את זה למשל במטרה, קח את כמות השוטרים פר אדם, אנחנו רחוקים מכל מדינה אחרת. למדינת ישראל יש ספר חוקים ענקי, מעתיקים מאיתנו בעולם, אבל לא מפקחים ואין בקרה. וזו הבעיה המשמעותית. את שוק ההשכרה או את שוק הדיוור בר-ההשגה אי-אפשר לקדם בלי לעשות סדר בג'ונגל. לקבוע שאדם למשל לא יכול להעלות שכר דירה כל שנה, או לקבוע העלאה בשיעור מסוים, וזו רק דוגמה. יש המון שיטות שאפשר ללמוד מהעולם. זה הרבה יותר פשוט מהגדלת ההיצע או קצב הבנייה. המדינה לא תפשוט את הרגל וגם הקבלנים לא יפשוט את הרגל. שהממשלה תחליט ש-50% מכל בנייה זה דיוור בר-השגה, ותיתן לנו כלים. העיריות היום לא יכולות לעשות את זה לבד".

מה הרשויות המקומיות יכולות לעשות?

"אנחנו מכירים את צורכי העיר, תנו לנו לנהל. מירושלים לא יודעים לנהל את מה שקורה באשדוד או בחדרה או בהרצליה או בתל-אביב. ויש המון כלים - משכנתה רוכשת, תמריצי מסים, קריטריונים יותר הגיוניים. עיריית תל-אביב, למשל, הכינה אחרי מחקר הצעת חוק לפיקוח על שכירות. הצענו שיוקם מנגנון לפיקוח על המחירים, והיו כל מיני פתרונות נוספים שעלו בחוק שכירות הוגנת. אבל כדי שזה יקרה צריך לתת כלים משפטיים לרשויות המקומיות".

לא רק שכונות שינה

במקביל, אטיה מאמין שצריך לאפשר לרשויות המקומיות סמכויות נרחבות יותר גם בתכנון. "בכל עירייה יש אילוצים שונים, חברתיים, תחבורתיים ועוד, ואין פתרון אחד שיספק את קריית-גת, הרצליה וגם נתניה. המדינה חייבת להבין שהיא יכולה לקבוע מה חשוב לה, אבל לשחרר חלק אחר מהדברים. נניח, שהמדינה תקבע כמה יחידות דיוור ייבנו, איפה יהיו תשתיות, אבל את השאר? שהרשות המקומית תקבע לעצמה. צריך לחשוב שוב גם על מודל שכונות השינה בישראל. הדעה המקצועית שלי שצריך לבחון אפשרויות נוספות. לא תמיד זו הדרך היחידה, לא בכל מקום זה מתאים, יש לשלב מסחר רחוב בשכונות, עירוב שימושים, ויותר פרויקטים עם שילוב של תעסוקה ומסחר יחד. בעולם יש דוגמאות לבנייה בצפיפות גדולה בלי בנייה במגדלים. מגדלים שוכבים למשל. ואז מגיעים גם לפתרון לבעיה שעתידה לצוץ כאן בהמשך - תחזוקה".

אטיה מתייחס לסוגיה החשובה של התחזוקה שרק הולכת ומתייקרת במגדלי המגורים שנבנים. "אפשר היום לבנות בצפיפות אדירה ברוטון, בלי מגדלים. יש דוגמאות בהולנד שהבנייה משתלבת עם המרחב הציבורי, ואיפה שהבניין נגמר השטח הפתוח מתחיל. דוגמאות מהעולם יכולות לפתוח את הראש. בשורה התחתונה - הממשלה צריכה לשחרר לנו את האפשרות לתכנן את העיר יותר בחופשיות. אנחנו נוכל לייצר טוב יותר פתרונות שמתאימים לאתגר העתידי שלנו".

[מחפשים דירה/נכס? היכנסו ל-yנדל"ן, אתר הנדל"ן של המדינה](#)

נושאים קשורים

דיוור תשתיות תחבורה



נדל"ן

הפנטהאוזים בקומות העליונות זזים עם הרוח: זה גורד השחקים הצר בעולם

ה-Steinway Tower שממוקם ליד הסנטרל פארק בניו יורק מתנשא לגובה של 84 קומות, ומעבר להיותו בניין המגורים השני הכי גבוה במנהטן, הוא נחשב למגדל הצר ביותר בעולם. בשל המבנה הייחודי, הדירות בקומות העליונות זזות למרחק של מטרים כשהרוח מתגברת. "כל גורד שחקים חייב גמישות - אחרת זה מסוכן"

35 תגובות

17:36 | 20.08.22 | AP

האזינו לכתבה 3 דקות

בין מאות גורדי השחקים בניו יורק, מגדל אחד בולט במיוחד בקו הרקיע של העיר. הוא לא הכי גבוה, אבל הוא כן הכי צר. למעשה, הוא גורד השחקים הצר ביותר בעולם.

מדובר ב-Steinway Tower בן ה-84 קומות, שתוכנן על ידי משרד האדריכלות הניו יורקי SHoP Architects ושקיבל את התואר של "גורד השחקים הצר ביותר בעולם" הודות ליחס המנוגד לכל היגיון בין רוחב לגובה - 1 ל-23.5.

- [ניתוח: למה מחירי הדירות לא יורדים?](#)
- [ביהמ"ש: מי שמשכיר דירה שמיועדת למגורים ב-Airbnb חייב היתר מיוחד](#)
- [איפה נמכרה דירת גן עם 4 חדרים ב-780 אלף שקל?](#)

<< [לסיפורים החשובים והמעניינים בכלכלה ובצרכנות - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו](#)



(צילום: shutterstock) Steinway Tower

"כל בניין שהיחס בין הרוחב לגובה שלו גדול מ-1 ל-10 נחשב בניין צר", מסביר המנהל המייסד של משרד האדריכלות, גריג פסקווארלי. "כשמדברים על יחס של 1 ל-15 או יותר, זה נחשב כבר לבניין שמורכב מאוד לתכנן ולבנות. הבניינים הצרים ביותר בעולם נמצאים ברובם בהונג קונג, והיחס שלהם הוא בערך 1 ל-17 או 18.

העלות של 60 הדירות במגדל נעה בין 18 ל-66 מיליון דולר לדירה, והדירות מציעות נוף של העיר ב-360 מעלות. המגדל ממוקם דרומית לסנטרל פארק, לאורך מקטע רחוב 57 במנהטן המכונה "שדרת המיליארדרים".

עם גובה של 1,428 רגל (435 מטר), ה-Steinway Tower הוא מגדל המגורים השני בגובהו בחצי הכדור המערבי, שני רק למגדל בסנטרל פארק הסמוך שמתנשא לגובה של 1,550 רגל (470 מטר). לשם השוואה, המגדל הגבוה ביותר בעולם הוא בורג' חליפה בדובאי, שמגיע לגובה של 2,717 רגל (828 מטר).



המגדל, שהוא הצר בעולם, מגיע לגובה של 435 מטר. לשם השוואה, המגדל הגבוה ביותר בעולם הוא בורג' חליפה בדובאי, בגובה של 828 מטר (צילום: shutterstock)

Promoted Links by Taboola

מפתיע שוב: ONE ZERO יציע שיעור ריבית משתנה גבוהה על פיקדונות

ONE ZERO

רוצים להתחיל להשקיע בבורסה? 5 כללי יסוד שאתם חייבים להכיר

הזירה המקצועית למסחר

קראו עוד

כתובת גרפיטי של אביר נערץ מהמאה ה-15 התגלתה בירושלים

סביבה ומדע

מדובר במגדל צר כל כך, שבכל פעם שהרוח מתגברת מעט, הפנטהאוזים בקומות העליונות "עפים ברוח" למרחק של כמה מטרים שלמים. "כל גורד שחקים צריך לזוז", מסביר פסקווארלי. "אם המגדל נוקשה מדי זה למעשה מסוכן יותר - הוא חייב להיות גמיש".

כדי למנוע מהמגדל לנוע רחוק מדי עם הרוח, יצרו האדירכלים "מאזן" נגד הרוח מלוחות פלדה מתכווננים. בנוסף, החזית של המבנה עשויה בין השאר מברונזה במרקם שנועד ליצור מערבולת רוח ובכך להאט את התאוצה של תזוזת המגדל, מסביר פסקווארלי. היסודות יורדים כ-100 רגל (30 מטר) לתוך הסלע כדי לספק בסיס עמוק וחזק.

מחפשים דירה/נכס? היכנסו ל-y נדל"ן, אתר הנדל"ן של המדינה

נושאים קשורים

ניו יורק מגדל גורדי שחקים



פורטל פינגסי

Dun's 100

CTECH

מוסף

פנאי

ספורט

משפט

עולם

נדל"ן

בארץ

כלכליסט

שוק

באזז

24/7

כלכליסט



רגע לפני
האפוקליפסה: תנו
לסמוטריץ' ונן גביר
יואל אסתרן



בקרב במכונית
שלכם: מערכת
להגבלת מהירות
תומר הדרי



בלי שותפים, עם 875
מיליון דולר: האקזיט
החלומי של מייסד
סופי שולמן



בארץ משפט רכב דעות קריירה Dun's 100

הנצפות ביותר בערוץ



בקרב במכונית שלכם: מערכת להגבלת מהירות



רגע לפני האפוקליפסה: תנו לסמוטריץ' ונן גביר לנצח



סקס, שחיתות ופלפלים עזובים: מאבקי הגבולות שהסעירו את ישראל



להטוט קטלני: כך עשתה ישראל קסמים עם מסוק הדיפנדר



כך השתבשה פלישת הקומנדו המצרי במלחמת יום הכיפורים

סרטונים מומלצים

עוד בכלכליסט

FOODTECH	Climate Tech	כנס המטרו 2023	מיטאפ PropTech	כלכליסט טק	קפסולייב טאקס
----------	--------------	----------------	----------------	------------	---------------



7.11.22

טכנולוגיות הנדל"ן, ניהול הנכסים ויישול תהליך הבנייה



כלכליסט טק - הבית של ההייטק הישראלי



סדרת תוכניות בנושאי מס מורכבים בהגשה אחרת



6.11.22
ההכרזה
מי יוביל את המהלך החדשני הבא?



יום של הקרנות והחברות על רקע משבר



פורטל פיננסי

Dun's 100

CTECH

מוסף

פנאי

ספורט

משפט

עולם

נדל"ן

בארץ

כלכליסט

שוק

באזז

24/7

כלכליסט



הרכבת הקלה, שדרות ירושלים, תל אביב יפו ()

הקו האדום: נת"ע ביקשה ממשרד התחבורה להודיע על דחייה, המנכ"לית סירבה לכך

פתיחת הקו האדום שנדחתה לשנה הבאה תוכננה במקור ל-30 בנובמבר. ל"כלכליסט" נודע כי מנכ"לית המשרד, מיכל פרנק, נימקה את סירובה בכך שהיא דורשת מנת"ע לנקוב בתאריך חלופי לפתיחת הקו, אך בנת"ע סירבו בשל החשש מתקלות נוספות

יובל שדה 17:17, 19.10.22

האזינו לכתבה 3 דקות

תגיות: הקו האדום, נת"ע, הרכבת הקלה

חברת נת"ע ביקשה ממשרד התחבורה להודיע על [דחייה בפתיחת הקו האדום](#) של הרכבת הקלה בגוש דן שתוכנן במקור ל-30 בנובמבר, אך במשרד סירבו לפרסם הודעה כזו. הבקשה של נת"ע הובאה בפני מנכ"לית משרד התחבורה מיכל פרנק, שעומדת בראש צוות ההיגוי שמפקח על פרויקט הקו האדום של הרכבת הקלה.

ל"כלכליסט" נודע כי פרנק נימקה את סירובה בכך שהיא דורשת מנת"ע לנקוב בתאריך אלטרנטיבי לפתיחת הקו, אך בנת"ע סירבו לנקוב בתאריך כזה מפני ששם חוששים מתקלות נוספות שעלולות להפגיע אותם ברגע האחרון. נכון להיום, ההערכות בשוק מדברות על כך שפתיחת הקו תתרחש בחודשים הראשונים של שנת 2023 במקום בחודש הבא.



[רק מה שמעניין - הצטרפו לערוץ כלכליסט בטלגרם](#)

במהלך כנס המטרו של "כלכליסט" שנערך היום (רביעי) התייחסה [שרת התחבורה מרב מיכאלי](#) לעיכובי הקו האדום. במענה לשאלת "כלכליסט" אם משרד התחבורה מעכב את פרסום הדחייה בגלל הבחירות המתקרבות, ענתה השרה כי חברת נת"ע הוציאה הודעה רשמית על דחייה, אך יו"ר חברת נת"ע מיה ליקוורניק סימנה לה כי זה לא נכון, והשרה חזרה בה מדבריה ואמרה כי היא היתה תחת רושם שגוי שהודעה כזו כבר יצאה. בהמשך טענה מיכאלי כי היא אינה בורחת מאחריות, אך יש תקלה בטיחותית ונת"ע והחברות הבינלאומיות השותפות בפרויקט עובדות לתקן את זה.

גורם בכיר מאוד במשרד התחבורה מסר ל"כלכליסט" כי "יש תקלה במערכת האיתות שהביאה לעיכוב בהפעלה. תפקיד ועדת ההיגוי לוודא כי לוחות הזמנים העדכניים להפעלת הקו ישימים, וטרם התקבלה תמונת מצב ודאית יותר מנת"ע".

[הסיבה לדחייה, כפי שנחשף ב"כלכליסט"](#), היא תקלות שהתגלו בנסיעות ההרצה של הרכבת הקלה, כאשר המרכזיות שבהן היא תקלה במערכות האיתות ובמערכות בלימת החירום. במהלך הנסיעות התרחשו תקלות של סנכרון מול מרכז השליטה המרכזי, שהובילו לבלימות פתאומיות של הרכבת במהלך הנסיעה, שעלולות לסכן את הנוסעים. הבלימות הפתאומיות הן אמצעי חירום שמוחקן ברכבת ומשמשות כאמצעי בטיחות, שנועד למנוע תאונות - אך נכון לעכשיו הן מופעלות באופן לא סדיר עקב ניתוקים ובעיות סנכרון של מערכות התקשורת המרכזיות מהרכבת.

ערו כהן, מנכ"ל אלסטום ישראל, החברה שאחראית על מערכות האיתות בקו האדום, אמר בכנס המטרו בהקשר של הדחייה הצפויה: "אנחנו חלק מהרבה תתי-מערכות, ויש מאמץ גדול לייצר מערכת יציבה. אנחנו עובדים בשיטת פעולה הדוק עם כל הגורמים, יש הרבה מורכבויות בגלל המודל של הרבה חבילות עבודה שהועברו לקבלנים שונים, בלי מתכנן אחד שמושקע בתוך הפרויקט".

הקו האדום של הרכבת הקלה מחבר בין פתח תקווה בצפון לבת ים בדרום, ועובר דרך בני ברק, רמת גן ותל אביב. אורך הקו 24 ק"מ, ועלות הקמתו היא כ-18.7 מיליארד שקל.

אחם זורקים כסף על ביטוח בריאות פרטי - כך תפסיקו | כלכליסט

בשיחוף

הנקודות המרכזיות שכל סטארטאפ צריך להכיר כדי להפיק ערך מקסימלי מערוץ הפנטזים | כלכליסט

בשיחוף

תגובת משרד התחבורה: "חברת נת"ע מנהלת את הקו האדום ואחראית על הקמתו ועל הפעלתו. נציגי המדינה בוועדת ההיגוי, משרד התחבורה והאוצר מלווים את החברה ומסייעים בכל דרך להשלמת הפרויקט, ללא פשרות בעניין בטיחות ותפעול השירות".



נדל"ן ותשתיות

מהפכה בכביש 6: אלו הערים שעומדות להרוויח בענק

מערכת ice | 20/10/22 16:45 46



כביש 6 (צילום ענת חרמוני פלאש90)

בעבודה מקצועית מעמיקה ומאומצת, משרד התחבורה הגיע להסכמות עם [משרד האוצר](#), והעביר לחברת 'חוצה ישראל' 60 מיליון שקל להיערכות לביצוע של הארכת הכביש. את ההכרזה על הבשורה קיימה שרת התחבורה מרב מיכאלי היום בפגישה עם ראשי רשויות במסגרת סיור שקיימה בצפון הארץ.

הארכת הכביש תבוצע כמו כל [כביש 6](#) בהסכם ppp, והוא יוצא לדרך לאחר שלדרישת שרת התחבורה מיכאלי, הוסכם על תשלום של שקלים בודדים בלבד במקטע החדש, לטובת כלל תושבות ותושבי הצפון. שלב התכנון ובחירת הזכיין צפוי לקחת כשנתיים וחצי,

ולאחריו יחל הביצוע על ידי הזכיין שיזכה במכרז.

עוד ב-

עוקץ כביש 6: החוב הקטן שייקח אתכם להוצאה לפועל

לכתבה המלאה



לדברי שרת התחבורה והבטיחות בדרכים, ח"כ מרב מיכאלי: "הארכת כביש 6 צפונה היא בשורה אדירה שאני שמחה להביא לתושבות והתושבים בגליל, בעכו, בכרמיאל, במטה אשר ובנהריה. הארכה שתאפשר לאזורים האלה לשגשג ולפרוח כמו שמגיע להם. הארכת הכביש מבוצעת במקביל לקידומן של תכניות מקיפות לחיזוק התחבורה הציבורית והעירונית בנהריה ובעכו - ותסייע בהוצאת תנועת רכבים פרטיים מתוך הערים. המקטע החדש יזכה לתעריף מופחת, וזאת לאחר התעקשות רבה שלי מול משרד האוצר שלשמחתי נשאה פרי".

דני שנבר, מנכ"ל חוצה ישראל מסר: "אנו מברכים על ההחלטה להארכת כביש 6 צפונה. מדובר בפרויקט תחבורתי משמעותי שישרת את האינטרס הלאומי - חיבור הצפון למרכז לטובת כלל תושבי מדינת ישראל, שכעת יוכלו לנוע במהירות וביעילות. הארכת הכביש תאפשר זרימת תנועה טובה גם בשעות השיא ותאיץ את הפיתוח העירוני של כלל היישובים במרחב הגליל המערבי. פרויקט זה מצטרף לשורה של פרויקטים שמקדמת חוצה ישראל בצפון, שמטרתם לספק פתרונות תחבורתיים מתקדמים, המאפשרים הקלה משמעותית בעומסי התנועה ושיפור איכות חיי התושבים".

תגיות גליל ים | כביש | כביש 6 | כרמיאל | משרד התחבורה | נהריה | עכו

תגובות לכתבה(46):

שם

כותרת

תוכן התגובה

הוסף תגובה

0 🗨️ 0 👍

0 🗨️ 0 👍

0 🗨️ 0 👍

0 🗨️ 1 👍

41
כביש 6 מתוכנן כבר 25 שנה
ליאור 10/2022/20

👉 הגב לתגובה זו

40
בחירות. נטו. (ל"ת)
נספי 10/2022/20

👉 הגב לתגובה זו

39
דבר המפרסם
מפרסם 10/2022/19

👉 הגב לתגובה זו

38
רמאים נוכלים
דוד 10/2022/19

👉 הגב לתגובה זו

37

1 🗨️ 5 👍

נו באמת זה פרוייקטים של שר התחבורה לשעבר סמוטריץ

אזרח נאה 10/2022/19

[הגב לתגובה זו](#) ↩

טען עוד ↻

מסע בין ערים מתחדשות

רשות מקומית היא אולי הגורם החשוב ביותר לקידום התחדשות עירונית, לצד היזמים, הקבלנים ובעלי הדירות. יצאנו לסיבוב בצפון, בדרום ובמרכז כדי להבין מה חושבים ראשי הערים על התחום, עד כמה פנינו־בינוי או מסלולים אחרים מתקדמים בערים השונות, ואיך ייראו השכונות החדשות לאחר הפרויקטים. המסקנה: התחדשות עירונית עמוק בעשייה ולא רק במרכז הארץ

הוספת תגובה

אורי חודי | 23.09.22 | 06:00

האזינו לכתבה 118 דקות

ההתחדשות העירונית על כל פניה היא העתיד הבלתי נמנע של ערי ישראל. זה הנתב המשמעותי ביותר להגדלת היצע הדירות במרכזי הערים ומהלך הכרחי בכל הקשור לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. בהתחדשות העירונית מורכבות גדולה התלויה בסופו של דבר בשני מרכיבים משמעותיים – שיתוף פעולה בין הגורמים השונים וודאות. בלי שני הדברים הללו, לא יהיו פרויקטים.

פנינו למספר רב של עיריות בשורה של שאלות זהות כדי להבין מה מצב ההתחדשות העירונית בשטח. בין היתר שאלנו מה המדיניות שהעירייה מקדמת, מה עושים עם התשתיות שדורשות טיפול, וגם כיצד מסייעת הרשות לבעלי הנכסים. התשובות חושפות בין היתר היקפי פעילות גדולים מאוד ופתרונות יצירתיים למבני ציבור ולתשתיות.

ירושלים: "כמעט כל שכונה בעיר עוברת תהליך"

ירושלים רשמה זינוק בשנתיים האחרונות בכל הקשור להתחדשות עירונית. משה ליאון, ראש העיר, מסביר: "העירייה תומכת מאוד בהתחדשות עירונית. אנחנו מקדמים משמעותית את הנושא, למשל קבענו גם פטור מהיטל השבחה, שזה צעד משמעותי. צריך להבין שב־10 או 15 שנים האחרונות בנו בין 1,000 ל־2,000 יחידות דיור בעיר מדי שנה. זה הכול. לא היו פתרונות לזוגות צעירים או למשפרי דיור, והייתה הגירה שלילית. עכשיו, בזכות ההתחדשות העירונית, ב־2020 הוצאנו 5,400 יחידות בנייה וב־2022 זה כבר סביב 6,000 יחידות, כשב־2022 מחצית מההיתרים, כ־3,000, זה התחדשות עירונית. אני מקווה שכך יהיה גם בשנה הבאה. יש לנו בתוכניות לא פחות מ־15 אלף יחידות דיור בהתחדשות עירונית, וזו הדרך המשמעותית לחזק את ירושלים".

על פי ליאון, ההתחדשות מתמקדת נכון להיום במספר מוקדים משמעותיים: קריית יובל, קריית מנחם וקטמון. "שם יש קצב מהיר מאוד", כך ליאון, "אבל כמעט כל שכונה בעיר עוברת תהליך. ירושלים היא עיר ותיקה, ויש איזורים גדולים מאוד שיעברו או עוברים התחדשות עירונית. לאחרונה הגענו למצב, שגם במזרח העיר מקדמים תוכנית להתחדשות עירונית". לשאלה איזה מסלול עדיף השיב ליאון, כי: "אין ספק שפנינו־בינוי עדיף על תמ"א 38, אבל יש אזורים שבהם אתה רוצה לשמור על מרקם מבני מסוים, כמו שכונות שלא רוצים לעלות לגובה או שכונות חרדיות. שם הולכים על תמ"א 38, וכתוצאה מכך לא בונים מגדלים, אבל כן דואגים לחיזוק. אני בעד להמשיך בכך באזורים מסוימים שאין להם מענה אחר".

בהתחדשות עירונית נדרשת גם השקעה משמעותית בתשתיות, ועל כך מסכים גם ליאון: "כל שכונה שאנחנו עושים בה התחדשות, אנחנו עושים חשיבה מחדש לגבי התשתיות, מבני הציבור ועוד צרכים. יש צוות לכל שכונה, שמכין לכל אזור תוכנית צרכים בנוגע לתשתיות ועושים הכול יחד. בחלק מהפרויקטים דואגים שייבנו מבני הציבור הדרושים. אין הרבה שטחים חומים, ואנחנו משתמשים לפעמים באחוזים מהפרויקטים. דבר נוסף בהיבט הזה קשור לתשתית התחבורתית.

אנחנו מאפשרים הגעה לרכבת הקלה בכמה שיותר מקומות, מה שנותן מענה תחבורתי. אנחנו רוצים כמה שיותר שימוש בתחבורה ציבורית, רכבת קלה או אוטובוסים". ומה בנוגע לקשר בין הרשות המקומית לדיירים וליזמים? בהקשר זה משיב ליאון, כי: "יש מינהלת ותיקה מאוד בירושלים, אחת מהראשונות בארץ, שיושבת ברשות לפיתוח ירושלים. הם עושים את כל המאמצים ללוות את התושבים, ובמקביל מסייעים גם ליזמים. זה נפח משמעותי מאוד בפעילות הנוכחית של מינהל התכנון וההנדסה של העיר - אפשר לומר שאנחנו בונים את ירושלים מחדש".

תל אביב־יפו: "בעד התחדשות אמיתית, נכונה ומושכלת"

בתל אביב־יפו היקפים גדולים מאוד של התחדשות עירונית במגוון מסלולים. העירייה קידמה גם תוכנית מקיפה לרובעים השונים בעיר, מה שהוביל לפרויקטים רבים נוספים. ראש העירייה רון חולדאי מתייחס למדיניות העירייה בתחום: "אנחנו בעד התחדשות עירונית אמיתית, שנעשית בצורה נכונה ומושכלת. בעיר יש חלקים שלמים שצריכים התחדשות עירונית, וחשוב ללוות את התהליכים בצורה יסודית עם כל המענים השונים, החל מהתחשבות בצורכי הקשישים, דרך פתרון למשפחות צעירות ולייצר מה שאני מכנה "קיבוץ בעיר" - לתת פתרון במרחק הליכה לכל שירות חיוני ונחוץ לתושב, זאת במסגרת תהליך התחדשות עירונית.

העירייה תומכת בתהליכי התחדשות עירונית ומכירה בחשיבות ובצורך של התחדשות המרחב הבנוי הפרטי והציבורי בעיר. העירייה מלווה את התהליכים השונים, ופועלת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לקידום תוכניות להתחדשות עירונית. כמו כן בחודשים האחרונים מוקמת מחלקה להתחדשות עירונית, שבין תפקידיה יהיה ללוות את הפרויקטים משלבי הייזום ועד האכלוס וכן להעניק מידע עירוני מקצועי לציבור".

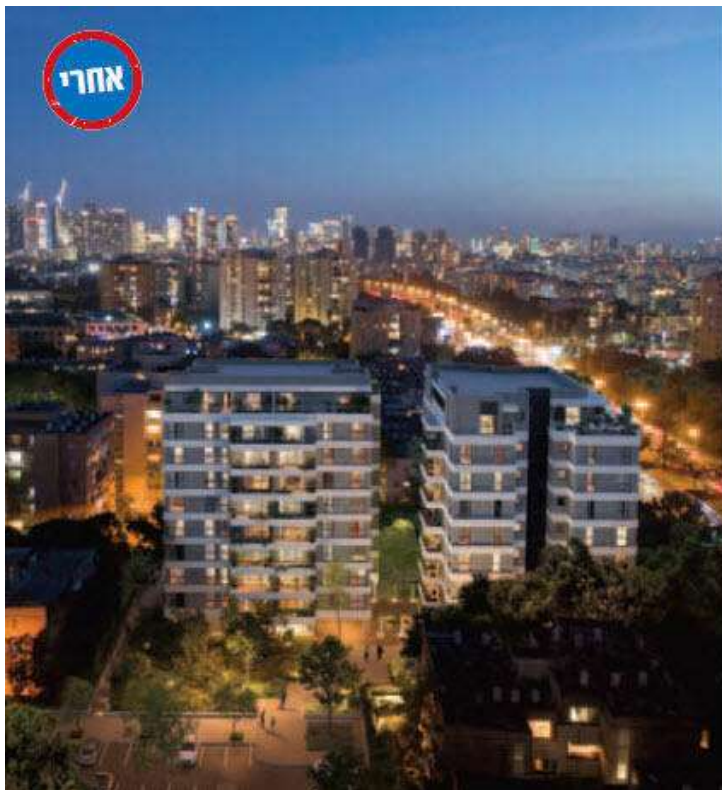




לשאלה היכן ממוקמים המתחמים המרכזיים בעיר שעוברים התחדשות עירונית, השיבו בעירייה כי: "ישנה התחדשות עירונית ענפה בשכונות דרום-מזרח העיר. בין הפרויקטים הגדולים והמתקדמים בעיר ניתן למצוא את תוכנית לה גווארדיה 35-45 שאושרה לאחרונה, תוכנית דבורה הנביאה ב', שבה החלה עבודה על היתרים, תוכנית הצנחנים שיצאה לביצוע, ותוכנית וינגייט לה גווארדיה, שאושרה לאחרונה ותחל בקרוב עבודה על היתרים". חולדאי מפרט כיצד השכונות המתחדשות ישנו את פניהן, וגם מסביר האם העירייה מעדיפה פינוי-בינוי על-פני תמ"א 38: "שכונה מתחדשת משנה את פניה בהיבטים רבים - חברתיים (אוכלוסייה שמצטרפת ומצטופפת, שינוי תמהיל יחידות הדיור והרכב האוכלוסייה) ומרחביים (בנייה חדשה וגבוהה יותר, תוספת שטחי ציבור ועוד).

שינויים אלו יכולים לשפר את תפקוד השכונה ויש להקפיד על שלביות השינוי. לכן העירייה מעורבת גם בתחום החברתי וגם בתחום התכנוני, בביצוע השינויים ובעזרה בבניית הקהילה החדשה בסיום השלבים השונים. בשאלת פינוי-בינוי או תמ"א 38, אי אפשר לעשות טלאי על טלאי. צריך תהליך סדור ומגובש בתוכנית לשכונות שלמות, שכל אוכלוסייה תקבל את הפתרונות והתשובות והצרכים שנחוצים לה. הוועדה המקומית וגורמי המקצוע סבורים, כי תכנון כולל, שלוקח בחשבון שיקולים רחבים מהיבטים שונים, הוא תכנון נכון יותר על מנת לפתור סוגיות תכנוניות וחברתיות. תמ"א 38 עוסקת במגרש הבודד ואינה יכולה לתת מענה לתכנון כולל ולצורכי ציבור נדרשים".

גם בתל אביב-יפו סוגיית התשתיות משמעותית: "שכונה שעוברת תהליכי שינוי והתחדשות עירונית, תתגבר בתשתיות עירוניות עם התקדמות הפרויקטים. בגלל התלות בין שינוי ועיבוי התשתיות להתקדמות התכנון הסטטוטורי, נושא התשתיות לא יקרה בהכרח בשלב הראשון, אלא עם התקדמות פיתוח המרחב". ולבסוף מתייחס חולדאי גם לשאלה כיצד העירייה מסייעת לדיירים וליזמים בתהליך, וחושף כי ישנו שינוי: "מסלול קידום תוכניות להתחדשות עובר שינוי. במתווה החדש מידע רב לתכנון יינתן בתחילת התהליך, יסייע בטיוב התהליך ובקיצורו".



פרויקט אמוראים סבוראים של שיכון ובינוי נדל"ן ואבן דרך. התחדשות עירונית בנווה אביבים תל אביב (צילום: משה עמית | הדמיה: אלכס לובימוב)

גל קסטל, סמנכ"ל התחדשות עירונית באורן נדל"ן מקבוצת אורן אחזקות והשקעות, מספר כיצד הדברים באים לידי ביטוי גם בשטח. "כל פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית נמדד, בסופו של יום, במידת ההיענות, הרצון ושיתוף הפעולה של הרשות המקומית. רצועת דרך השלום בתל אביב, שבה אנו צפויים לחדש כשבע רצועות בניינים עם למעלה מ-200 דירות ישנות, היא דוגמה מצוינת למתחם, שבקידומו הושקעה מחשבה עירונית רחבה ומעמיקה. לשמחתי, אנשי המקצוע בעירייה עודדו את התהליך לאורך הדרך, מתוך רצון אמיתי וכן לשיתוף פעולה, שיאפשר לתושבים לחדש את

בנייני המגורים שלהם. בין היתר, ביצעה העירייה הליך שיתוף ציבור, כדי לעמוד באופן המדויק ביותר על צורכי התושבים באזור, ובכך מאפשרת לכולנו לעשות את תהליך ההתחדשות העירונית באופן המותאם ביותר לצרכים העירוניים, ובבנייה מרקמית שתציע מגורים, לצד קומת מסחר ומבני ציבור שיוקמו במקום".

חיפה: "פתרונות תכנוניים מיטביים למתחמים שלמים"

"העירייה שמה בראש יעדיה את ההתחדשות העירונית, אשר נחלקת לשני סוגים", כך פותחת ומסבירה ראשת העירייה עינת קלישרותם, "ההתחדשות רבת-חומית של מרכזי העיר ההיסטוריים לצד התחדשות השכונות הוותיקות. מרכזי העיר ההיסטוריים אינם מיועדים להריסה ובנייה מחדש, אלא להחיות את הקיים, תוך מיצוי הפוטנציאל. התהליך אינו מתייחס רק למבני המגורים, אלא גם למרחב המסחרי והתרבותי, תוך עידוד פעילות העסקים הקטנים, יוזמות מקומיות ופעילות קהילתית. מדובר בתהליך הדרגתי ארוך ומורכב, וסדרי העדיפות לביצוע התוכניות נקבעו יחד עם התושבים, תוך הקשבה לכל יוזמה מקומית ובשיתוף פעולה בין המגזר הציבורי, המגזר הפרטי והמגזר העסקי".

בין מרכזי העיר שבהם מתבצעים תהליכי התחדשות אלה ניתן לציין את רובע העיר התחתית ואת שכונת הדר-הכרמל. בכל הנוגע לסוג השני של ההתחדשות, בשכונות הוותיקות, ממשיכה קלישרותם ומסבירה: "במסגרת זו הוכנו יחד עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תוכניות ענק להתחדשות עירונית בשכונות החוף, קריית אליעזר וקריית אליהו, קריית שפרינצק ורמת שאל, נווה שאנן וקריית חיים מערבית.

במקביל הוקמה מינהלת להתחדשות עירונית המונה שבעה עובדים, המקדישים את כל עבודתם למשימה זו. המינהלת עוסקת בקידום תוכניות ופרויקטים להתחדשות עירונית במישור הפיזי והחברתי כאחד. כמו כן מלווה המינהלת את התושבים במהלך קידום הפרויקטים, תוך מתן מידע והדרכה". באשר למתחמים בולטים בעיר מונה העירייה, בין היתר, את מתחם פינוי-בינוי אמציה בשכונת נווה דוד, שבו נבנות 437 יחידות דיור במקום 74 דירות בשלושה מגדלים; מתחם פינוי-בינוי יציאת אירופה בקריית שפרינצק, שבו מוקמות 126 יחידות דיור במקום 26; מתחם פינוי-בינוי ברל כצנלסון בשכונת נווה שאנן, עם 126 יחידות דיור שבמקומן מוקמות 484 חדשות; מתחם פינוי-בינוי המלך שלמה בשכונת נווה דוד, שם יוקמו 1,212 יחידות דיור במקום 219 ישנות; ועוד תוכניות לעיבוי בינוי.

לשאלה האם יש עדיפות לפינוי-בינוי על פני תמ"א 38 משיבה קלישרותם: "תוכניות פינוי-בינוי נותנות פתרונות תכנוניים מיטביים למתחמים שלמים, תוך ראיית צורכי הציבור הנדרשים, ועל כן קיימת העדפה לתוכניות אלה על פני קידום מבנים בודדים. נוסף על כך, מתוך כוונה להמשיך ולקדם התחדשות עירונית גם בהיקפים קטנים ובמסגרת מצומצמת, תוך ראיית צורכי הציבור והתשתיות הדרושים לכך, הגישה העירייה הצעה לקול קורא להכנת תוכנית להתחדשות בניינית, האמורה להחליף את תמ"א 38 לכשתסתיים זכותה במימון, ובימים אלה היא שוקדת על הכנתה של תוכנית שתבטיח מימוש אחראי של הבנייה לפי התמ"א בעיר".

בנושא התשתיות בעיר אומרת ראש העירייה: "בתכנון למתחמים נכללת פרוגרמה מקפת לצורכי ציבור, שבמסגרתה מתוכננים בין היתר גנים, מעונות ומועדונים בקומות הקרקע של המבנים, וכן קיימת התייחסות לתוספת השירותים הציבוריים הנדרשים במגרשים תחומים בשכונות. בכל התוכניות מושם דגש על תכנון כבישים חדשים לפי צורך וניתוח עומסים צפויים, הרחבת כבישים וחובה לבניית חניונים תת-קרקעיים מתחת למבנים.

העיר חתמה על הסכם מסגרת עם הרשות הממשלתית, שעל פיו תקבל תיקצוב לבניית תשתיות במתחמי ההתחדשות העירונית עם התקדמות הוצאת ההיתרים במתחמים אלו".

נתניה: "לכל מתחם ולכל בניין נתפרה 'חליפה' מתאימה"

"העירייה רואה בהתחדשות העירונית מנוף עיקרי לפיתוח האזורים הוותיקים של העיר לצד חידוש הבניינים הישנים והמסוכנים ושיפור איכות החיים של התושבים", כך ראשת העיר נתניה מרים פיירברג-איכר. "העירייה מובילה ומקדמת למעלה מ-100 פרויקטים של התחדשות עירונית על מנת לעמוד ביעדים של חידוש העיר. במסגרת תוכניות ההתחדשות העירונית, צפויות להיבנות בעיר כ-27 אלף יחידות דיור חדשות, כמחציתן בשכונות הדרומיות והיתר במרכז העיר הוותיק".

בעירייה מפרטים היכן המתחמים המרכזיים: "מדובר בשלושה אזורים עיקריים: מרכז וצפון העיר הוותיק; שכונת קריית נורדאו ושכונות רמת ידן ונאות שקד בדרום העיר. בכל שלושת האזורים קודמו מסמכי מדיניות או תוכניות מיתאר, וצפויה תוספת משמעותית של יחידות דיור. כיום נמצאים בביצוע שבעה פרויקטים, שבהם מתוכננת בנייה של 1,743 יחידות דיור חדשות, שישה מתוכם במרכז ובצפון העיר הוותיק והשביעי הוא הסנונית הראשונה של הפרויקטים המתוכננים בשכונת הדרום, קריית נורדאו, נאות שקד ורמת ידן. שבעה פרויקטים נוספים, שבהם מתוכננת בנייה של 2,556 יחידות נוספו מצויים בשלבים שונים של הוצאת היתרי בנייה, מתוכם שלושה פרויקטים נוספים בשכונת קריית נורדאו".



הריסת פרויקט ימים הצעירה של קבוצת יובלים בקריית נורדאו נתניה (צילום: יח"צ)

לשאלה כיצד השכונות המתחדשות ישנו את פניהן משיבה פיירברג-איכר: "הכבישים והמדרכות יורחבו, שבילי אופניים ייסללו, וישודרגו קווי הניקוז. יוקמו גינות ומרחבים ציבוריים חדשים לצד בנייה מגוונת ועירוב שימושים. גני הילדים ומעונות היום צפויים להיבנות בקומות הקרקע של מבני המגורים וכך גם המסחר השכונתי. כפועל יוצא, הצורך בשימוש ברכב לנסיעות בתוך העיר יפחת משמעותית". בכל הקשור להעדפת העירייה לפינוי-בינוי או תמ"א 38 מסבירה ראשת העיר, כי: "בארגז הכלים שלנו יש אפשרויות שונות להתחדשות עירונית. לכל מתחם ולכל בניין נתפרה 'חליפה' מתאימה. מרבית הבניינים צפויים להתחדש באמצעות תהליך של פינוי-בינוי, שבמסגרתו יוקצו שטחי ציבור ויורחבו הדרכים. בניינים אחרים יתחדשו באמצעות תמ"א 38 או 'חלופת שקד' ובאמצעות שיפוצי חזיתות".

ומה בנוגע לתשתיות? על-פי ראשת העיר: "אנו פועלים במהלך מקביל ומשלים שיתמוך ויאפשר את מימושן של תוכניות ההתחדשות העירונית. העיר מתכננת לשיפור משמעותי בתחום התחבורה לצד שיפור התשתיות העירוניות ותוספת מבני ציבור. העירייה חתמה על הסכמים עם משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה, הראשון הוא הסכם מסגרת להתחדשות עירונית והשני הסכם גג לתחבורה. במסגרת הסכמים אלה תקבל העירייה תקציבים משמעותיים לשדרוג התשתיות העירוניות". לבסוף מציגת גם פיירברג-איכר כיצד העירייה מסייעת לדיירים וליזמים בעיר: "על מנת להיערך להיקפי ההתחדשות הקימה העירייה, בסיוע משרד הבינוי והשיכון, שתי מינהלות: מינהלת עירונית האמונה על ההתחדשות העירונית בפן ההנדסי והחברתי ומינהלת שכונתית האמונה על סיוע רציף ויוזימי לבעלי הדירות. כדי לקדם ודאות ליזמים גיבש מינהל ההנדסה בעירייה עקרונות מדיניות להתחדשות מרכז העיר ותוכנית מיתאר ומסמכי מדיניות לשכונות אחרות".

אשקלון: "למעלה מ-80 מתחמים וכ-13 אלף יחידות דיור"

"אשקלון עוברת בימים אלו תנופת פיתוח ובינוי שטרם נראתה כמותה", כך ראש העיר תומר גלאם. "אנו מקדישים מחשבה ותשומת לב רבה לשכונות הוותיקות בעיר ומקדמים בהן תוכניות להתחדשות עירונית. מושם דגש על אוכלוסיות מוחלשות, שאינן מסוגלות להרשות לעצמן כל שינוי מגורים או מציאת פתרון מיגון בשעת חירום. כמי שגדל באחת השכונות הוותיקות בעיר, אני רואה בהתחדשות העירונית הזדמנות לעתיד טוב יותר עבור התושבים. אישרנו תוכנית אר להתחדשות עירונית. תוכנית הכוללת למעלה מ-80 מתחמים וכ-13 אלף יחידות דיור, המיועדות לעבור התחדשות במסלול פינוי-בינוי ובמסגרת התחדשות בניינית, והיא מהווה פוטנציאל עצום".

לשאלה כיצד פועלת העירייה מול היזמים והדיירים משיב גלאם: "יזמים ימצאו כיום באשקלון יעד אטרקטיבי ביותר לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, בזכות התמריצים הרבים שפעלנו להשיג עבורם. יצרנו היתכנות כלכלית לפרויקטים, אם באמצעות קרקע משלימה ואם באמצעות מתן פטור מלא מהיטל השבחה. כמו כן אשקלון הינה אחת מחמש ערים המשתתפות בפיילוט, בשיתוף רמ"י והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, למתן קרקע משלימה ליזמים בשווה-כסף ולא באמצעות בניית יחידות דיור על קרקע. בחודשים הקרובים אנו מצפים למכרז ראשון במסגרת הפיילוט. אנו עדים לקוצר הזמן שבו אנו נתונים נוכח המציאות הביטחונית שמולה אנו מתמודדים, ובשל כך אנו עושים כל שרק ניתן כדי לקדם במרץ ובלוח הזמנים הקצר ביותר האפשרי כמה שיותר פרויקטים".

באשר לפרויקטים בולטים בעיר מצינים בעירייה את אישורה של תוכנית לפינוי-בינוי ברחובות אהוד והתחייה, המתייחסת לפינוי והריסת 116 יחידות דיור וכ-20 חנויות ותחנת דלק, ומאשרת לבנות במקומן כ-1,035 דירות חדשות. כמו כן בשבועות הקרובים עתידה לקבל אישור תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, שבמסגרתה יהיה ניתן לחזק 160 יחידות דיור קיימות ולהוסיף עליהן עוד 210 יחידות דיור חדשות ברחוב שפירא. נוסף על שתי תוכניות אלה, הותמ"ל מקדם בימים אלה שתי תוכניות גדולות לפינוי-בינוי: אחת במתחם בנימין, הכוללת פינוי והריסה של 132 יחידות דיור קיימות ובנייה של כ-950 חדשות במקומן, ותוכנית נוספת ברחובות עולי הגרדום ושפירא, הכוללת פינוי והריסה של 160 יחידות דיור קיימות ובנייה של כ-800 חדשות במקומן. כמו כן תוכנית פינוי-בינוי פוארטה דל-סול מקודמת בימים אלה בוועדה המחוזית דרום, שבמסגרתה פינוי והריסה של 72 יחידות דיור ו-11 חנויות ובנייה של כ-500 חדשות במקומן.

קריית גת: "העירייה מובילה ומתכננת התחדשות עירונית בכל רחבי העיר"

"העירייה תומכת ועושה כל שביכולתה לעבוד בשיתוף פעולה עם יזמים שרוצים לקדם התחדשות, להגן על זכויות בעלי הדירות ולבנות תוכניות אב תכנוניות לכל התשתיות הנדרשות", כך מסביר אבירם דהרי, ראש עיריית קריית גת. "אנחנו נפגשים עם כל תושב וכל יזם שרוצים לקדם התחדשות עירונית, אפילו ברמת ראש העיר כשנדרש".

בעירייה מפרטים מהם המתחמים המתקדמים בעיר: "אנחנו פעילים ב-30 מתחמים, מתוכם 16 מתחמים בליווי של המינהלת לבניית התארגנות תושבים, ועוד שמונה מתחמים בבדיקת היתכנות ראשונית. יש גם פרויקטים בשלב מתקדם של דיון בוועדות וקבלת היתרים לקראת בנייה. בין היתר מדובר בשבטי ישראל, שם במקום 372 דירות צפויות להיבנות 2,728; מתחם נפתלי במסלול תמ"א 38, שבו התחילה בנייה ל-72 יחידות דיור מתוך 144 סך הכול; שדרות גת-מלכי ישראל במסלול פינוי-בינוי - התוכנית כבר פורסמה להתנגדויות והיתר בנייה צפוי לצאת בתוך שנה ל-289 דירות במקום 32 ישנות; מבוא בנימין, פרויקט שיכלול 990 דירות במקום 144 דירות ישנות, נמצא לפני דיון להפקדה; מתחם יסקי-קוממיות, פינוי-בינוי במסלול רשויות, 114 דירות ישנות ייהרסו ובמקומן ייבנו 1,580 חדשות; שערי ישראל פינוי-בינוי משולב עם תמ"א 38 - 256 דירות ישנות שיהפכו ל-1,100 יחידות דיור".

בעירייה גם מסבירים כיצד השכונות החדשות ישנו את פניהן: "באמצעות צירי תחבורה חדשים, עירוב אוכלוסייה נוספת וחדשה, יותר מבני ציבור שמתאימים לגודל האוכלוסייה, בתי ספר חדשים, פארקים ושבילי אופניים".

בשאלת ההעדפה לפינוי-בינוי או לתמ"א 38, התשובה מורכבת: "תמ"א 38 מצופפת פחות את השכונות ואז אפשר לחדש יותר מתחמים בעיר. אבל בקריית גת תמ"א 38 לא תמיד כלכלית, ולכן פועלים בכל הכוח לפרויקטים של פינוי-בינוי. איפה שיוצא יותר מדי צפוף, משלבים גם תמ"א 38 כדי שהפרויקט יתרווח ועדיין יישאר כלכלי".

בכל הנוגע למצוקת התשתיות בתחום ההתחדשות העירונית: "רוב התשתיות יוחלפו ויותאמו לציפוף העיר". ולבסוף בקריית גת מסבירים כיצד הם עוזרים לדיירים או ליזמים: "העירייה מובילה ומתכננת את ההתחדשות העירונית בכל רחבי העיר. אנו בודקים התאמתו של כל מתחם ומתחם לאסטרטגיה ולמדיניות העירונית. אם פרויקט נמצא מתאים, מלווים את התושבים בבחירת עורך דין, יזם, בניית נציגות. ברגע שיש היתכנות, היזמים, התושבים ואנחנו מובילים את הפרויקטי בוועדות התכנון השונות".

יאיר עיני, בעלים ומנכ"ל של חברת אפיק הירדן, הפועלת בעיר מספר: "בכל הנוגע להתחדשות עירונית, הפריפריה זוכה להזנחה רבת שנים מצד המדינה. הבעיה המרכזית בפרויקטי התחדשות בפריפריה היא היעדר הכדאיות שלהם ליזם - עלות הקרקע הנמוכה מחייבת אותנו למעשה לבנות בצפיפות גבוהה יחסית, וזו עלולה להוות בעיה מבחינה הנדסית וביצועית. עלויות ההקמה הן גבוהות, והמחירים שאנחנו יכולים לדרוש הם נמוכים משמעותית לעומת פרויקטים במרכז הארץ. גם אם היזם יקבל זכויות בנייה נרחבות, הצפיפות הגבוהה מעמיסה גם על התשתיות העירוניות הקיימות והופכת את הפרויקט ללא ישים. אבל מצאנו פיתרון. בשני פרויקטים בקריית גת, שבהם אנו בונים כ-3,000 דירות, לא חיכינו למתנות מהמדינה, דילגנו על הבירוקרטיה ופשוט רכשנו בעצמנו קרקעות משלימות וצירפנו אותן לפרויקטים. בשני המקרים קיבלנו זכויות בנייה על הדירות שהכנסנו לפרויקטים, גם על הדירות שלנו וגם על הדירות של הדיירים. בדרך זו הקטנו באופן דרמטי את הצפיפות בפרויקטים, תוך הגדלה משמעותית של יחידות הדיוור, התאפשר לנו להקצות חלק מהשטח לצורכי ציבור כנדרש, ובסופו של דבר להפוך את הפרויקט לכלכלי וגם אפשרי הנדסית. פתרון הקרקע המשלימה הוא הכלי היחידי שיכול לאפשר התחדשות עירונית בפריפריה".

באר שבע: "לקדם ולתעדף את ההתחדשות העירונית"

בבאר שבע, לצד שכונות חדשות, גם ההתחדשות העירונית מתחילה לתפוס תאוצה. ראש העירייה רוביק דנילוביץ: "מדיניות העירייה היא לקדם ולתעדף את ההתחדשות העירונית. באר שבע זקוקה למרכז עירוני תוסס ופעיל שימשוך אליו אוכלוסייה חדשה ויספק שירותים לכל תושבי האזור. זאת באמצעות התחדשות עירונית אינטנסיבית במרכז העיר שתייצר, באמצעות עירוב שימושים, סביבת חיים עירונית אטרקטיבית, תתרום לצמצום הפערים מול השכונות החדשות ותחזיר אוכלוסייה צעירה אל המרכז. בעיר יש פוטנציאל חסר תקדים של התחדשות עירונית. כיום ישנם כ-14 מתחמים הנמצאים בשלבי תכנון שונים על ידי הוועדה המקומית ומינהלת ההתחדשות העירונית של העירייה. תוכניות אלו יאפשרו תוספת של כ-15 אלף יח"ד למרכז העיר".

עוד מוסיפים בעירייה: "על מנת לתת דחיפה נוספת לתחום, הודענו לאחרונה על פטור מלא מהיטלי השבחה למתחמי פינוי-בינוי באזור התחדשות עירונית, לפי תוכנית המיתאר לעיר. קביעה זו תחול לגבי כל תוכנית פינוי ובינוי שתקודם ותיקלט בוועדה המחוזית בחמש השנים הקרובות. מדובר בצעד משמעותי לעידוד ההתחדשות העירונית בעיר".

אסף סימון, מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית הפועלת בעיר, מספר: "בזמן שבמדינה אין הנהגה יציבה שמובילה אותה, רוב משקל האחריות מוטל על ראשי הרשויות, ביניהם יש שמבינים את גודל כוחם ויש שפחות. ראש עיריית באר שבע הוא דוגמה לראש עיר אקטיבי ונחוש, שפועל למען תושביו ולמען מציאת פתרונות. ההחלטה המושכלת של העירייה להקדיש את עיקר הפעילות בשנים הקרובות לחידוש ולהגדלת השכונות הוותיקות ולצמח לגובה ולא לרוחב, כפי שהיה נהוג עד כה, מתבטאת בפריחה נדל"נית בעיר. הנהגה כמו זו, במיוחד בפריפריה, מוכיחה שניתן לטשטש את הגבולות הגיאוגרפיים, להרחיב את הביקוש מעבר לגבולות גוש דן ובהתאם למשך קהל איכותי וליצור לפריסה רחבה יותר בארץ. בימים אלה אנחנו מובילים יחד עם ב.ס.ר ואלקטרה בנייה פרויקט התחדשות עירונית ראשון בעיר, בשכונה ד'. במסגרת הפרויקט, יוקמו 850 יחידות דיור חדשות, 20 אלף מ"ר משרדים, כ-5,000 מ"ר למסחר וכן בית ספר בן 12 כיתות. הפתרון למצוקת ההיצע, בצל האתגרים והיעדר רגולציה יציבה, נעוץ בשיתוף פעולה הדדי ופורה בין היזמים ובין הרשויות והדיירים".

בת ים: "פועלים לעודד את התושבים לבחור בפינוי-בינוי כאופציה נכונה יותר"

"בת ים היא ההבטחה החדשה של גוש דן. העירייה תומכת בהתחדשות עירונית ואף מובילה בתחום זה ברמה הארצית", כך אומר צביקה ברוט ראש העירייה. "עם זאת, לאחר שנים ארוכות שהעיר קידמה תוכניות של תמ"א 38, אנו פועלים כיום

לעודד את התושבים לבחור בפינוי-בינוי כאופציה נכונה יותר הן עבור הנכסים שלהם והן עבור הפיתוח העירוני סביב מקום מגוריהם. התמ"א הוכיחה את עצמה כתוכנית לא טובה באזור גוש דן, טלאי על טלאי עם נזקים לדיירים, ולא מאפשרת התחדשות עירונית אמיתית. פינוי-בינוי, בפרט לאורך תוואי הרכבת הקלה, יאפשר גם מתן מענה טוב יותר לתושבים וגם פיתוח עירוני מתקדם ואיכותי יותר".

בעירייה מספרים, כי כיום יש בעיר שלושה מתחמי פינוי-בינוי משמעותיים, הכוללים אלפי יחידות דיור: מתחם השבטים שבו פועלת חברת אזורים, מתחם נוף אילון ביוספטל שבו פועלת חברת מצלאוי, ומתחם כצנלסון שבו פועלת חברת מעוז דניאל. נוסף עליהם יש כמה מקבצים בגודל בינוני, שבכל אחד מהם צפויות להיבנות 150-300 יחידות דיור חדשות בפינוי-בינוי, ולא מעט תמ"אות חדשות.

לשאלה כיצד פועלים לסייע לתושבים וליזמים לקדם פרויקטים משיב ברוט: "אנו פועלים כבר תקופה ארוכה כדי להסיר חסמים ולצמצם בירוקרטיה במטרה להקל על תושבים לקדם התחדשות עירונית. אנחנו מעודדים פינוי-בינוי, אבל מאפשרים גם תמ"א 38 במקומות שהדיירים כבר החלו לקדם תוכניות, או שאין פתרון ריאלי אחר בטווח הזמן הנראה לעין. בסוף המטרה היא לוודא שהעיר תהיה איכותית וטובה גם בעוד 20 ו-30 שנה".



הכניסה לבת ים מתחדשת. פינוי-בינוי רובע איילון ברחוב יוספטל של מצלאוי ונצבא (הדמיה: ויו פוינט | צילום: אבישי ויינברג)

עוד הוסיף ברוט, כי: "אנחנו מאמינים שחלופת שקד עבור תמ"א 38 וכן קידום מואץ של בינוי-פינוי במקום תמ"אות יהיו שילוב שיאפשר לנו לחדש את תשתיות העיר במהירות, מבלי לפגוע בקצב ההתחדשות העירונית ששובר שיאים בעיר שלנו. כמו כן אנו מקדמים תוכנית לניוד זכויות, שתאפשר לחדש בניינים ישנים בתוך העיר מבלי להוסיף העמסה מיותרת של יחידות דיור באיזורים הללו, וכך לנייד את הזכויות למגדלים שנבנים באזורים שיודעים לקלוט את יחידות הדיור הללו, למשל מגדלים באזור העסקים החדשים, על ציר הרכבת הקלה והמטרו העתידי. בת ים היא העתיד של גוש דן, וכבר היום היא עיר שונה לגמרי מכפי שהייתה לפני שנים ספורות".

לוד: "מילת המפתח מבחינתנו היא ודאות"

"בעיר לוד מקודמת כיום שורת תוכניות התחדשות עירונית בתחום המרקם העירוני הוותיק, המצוי בין כביש 40 במזרח למסילת הרכבת במערב", כך מספר יאיר רביבו, ראש העירייה. "לצד תהליכי התכנון לטווח הבינוני והארוך, מקודמות תוכניות פעולה גם לטווח הקצר, לשדרוג המרחב הציבורי, מסחר הרחוב וחיי התרבות והפנאי, תוך חיזוק המרכזים העירוניים. תוכניות אלו מלוות בהשקעות לאומיות אדירות בתשתיות חדשות לעיר, כמו כביש 200, הוספת נתיבי תבורה ציבורית, במסגרת שדרוג מערכת התחבורה, פרויקט "מהיר לעיר" והקמת תחנת רכבת שלישית. שילוב כלל תהליכי

ההתחדשות ותוכניות הפעולה הללו יבטיחו את ביסוסו של המרחב הוותיק של לוד כמרכז עירוני, שיוכל להוות אלטרנטיבה איכותית לאוכלוסייה מגוונת במרחב גוש דן".

עוד מספרים בעירייה: "התיאום בין העירייה לחברה כלכלית לוד ולמינהלת ההתחדשות העירונית, שיתוף התושבים והתיאום עם המדינה הביאו לכך שיזמים רבים כבר הגיעו ללוד. בעיר מקודמים 12 מתחמי התחדשות עירונית, רובם במסלול שמקודם על ידי הרשות וחלקם במסלול קידום יזמי. במסגרת התוכניות צפויות להתווסף לעיר כ-8,500 יחידות דיור". בין התוכניות המקודמות אפשר למצוא את מתחם הסגולדברג, הממוקם במרכז העיר, עם תוכנית מאושרת לבניית 3,304 יחידות דיור; תוכנית "כיכר התחנה", הממוקמת במרכז העיר, מקודמת גם היא בימים אלו ותכלול תוספת של 1,440 יחידות דיור; מתחם התחדשות "הליבה" במרכז העיר העתיקה, שיוסיף למעלה מ-4,000 יחידות דיור חדשות, לצד כ-22 אלף מ"ר למסחר וכן כ-33 אלף מ"ר למשרדים ושירותים; מתחם בית הקשתות בעיר העתיקה, הכולל תוספת של כ-480 יחידות דיור ולמעלה מ-8,500 מ"ר למסחר ותעסוקה; מתחם שלמה המלך, שיכלול 3,173 יחידות דיור ועוד כ-13 אלף שטחי מסחר ותעסוקה; דוד המלך עם 3,400 יחידות דיור, 12 אלף מ"ר למסחר ו-60 אלף מ"ר לתעסוקה; לוד דרום, שיכלול כ-8,000 יחידות דיור עם 374 מ"ר למסחר, תעסוקה ומלאכה".

ראש העיר משיב גם לשאלות האם יש עדיפות לפינוי-בינוי על פני תמ"א 38, וכיצד פועלת העירייה לסייע: "המדיניות העירונית נותנת העדפה לביצוע התחדשות עירונית באמצעות תוכניות פינוי-בינוי בכל מתחם בו זה מתאפשר. בעוד תמ"א 38 מתרכזת בהשבחת דירות בפרייקטים נקודתיים ולא במרחב השלם, פינוי-בינוי מאפשר מענה לאזור נרחב, בינוי מרווח, טיפול בתשתיות, שינוי מרקם החיים והפיכת אזור חלש למוקד משיכה חדש. בנוגע לסיוע ליזמים, אנו מקפידים על האצת תהליך מתן תוקף לתב"ע, הלווקה מקסימום שנתיים, וזאת בניגוד לרשויות אחרות. מדובר באחד התסכולים הגדולים של יזמים, כשיש תב"ע מאושרת, אבל התהליך מתעכב. מילת המפתח מבחינתנו היא ודאות. ודאות בלוחות זמנים, באסטרטגיה סדורה ומותאמת לשינויים במרחב, במיתוג העיר, בכללים הברורים, בתוכניות הבינוי".

טירת הכרמל: "התחדשות עירונית תחזק את הבסיס הכלכלי של העיר"

"אנו תומכים בהתחדשות עירונית חד משמעית ובכל הכוח" כך אריה טל, ראש עיריית טירת כרמל. "בתהליכי ההתחדשות העירונית יש מספר סעיפים שהם קריטיים וחשובים לנו מאוד. הראשון - זו הדרך היחידה לשקם שכונות ובתים ישנים, במיוחד כשמדובר בשטחים בבעלות פרטית, שבהם יש בתים שעלולים להגיע לסכנת קריסה משום שהם לא עומדים בשום תקן. התחדשות עירונית מאפשרת יצירת תמהיל חברתי ומגלמת שיקול כלכלי כדאי לרשות המקומית. שנית, מדובר בהזדמנות פז להחליף ולשדרג את כל התשתיות. שלישית, מדובר בהזדמנות לטפל במוסדות ציבור, בבתי ספר ובגני ילדים, לחדשם באופן משמעותי ולאפשר קליטת אוכלוסייה חדשה. רביעית, ההתחדשות מחזקת את הבסיס הכלכלי של העיר, באמצעות ניצול שטחי תעסוקה מאושרים וחדשים".

בכל הנוגע למתחמים שמתקדמים בעיר נמסר, כי "מדובר בנתן אלבז, גורדון, בן צבי, אצ"ל, ז'בוטינסקי ואלי כהן - בסך הכול מאפשרת תוכנית המיתאר בניית כ-5,000 יחידות דיור בכלל מתחמי ההתחדשות בעיר".

לשאלה איך השכונה המתחדשת הולכת לשנות את פניה, השיבו בעירייה: "תכנון השכונות המתחדשות מודרני ומתקדם. השכונות החדשות מושכות אליהן אוכלוסייה חזקה וצעירה, שמשנה את המעמד הסוציו-אקונומי של העיר. אנו מקפידים על תכנון מרקמי, המשלב בין מסחר, משרדים, מוסדות ציבור ומגורים במתחם אחד, על מנת לייצר יוממות תוך ראייה שונה וייחודית של מתחמים קיימים, זאת בשל היעדר משאבי קרקע ומתוך רצון לנצל את הקרקע הקיימת באופן מקסימלי".

באשר להעדפה בין פינוי-בינוי לתמ"א 38 משיב טל: "יש העדפה לפינוי-בינוי, וזאת משום שתמ"א 38 לא פותרת בעיות בכל הנוגע לשלד הבניין. פינוי-בינוי מאפשר פיתוח של רחובות, טיפול בבניינים עצמם ובמרחב שסביבם. הקושי הגדול ביותר הוא הקשב שמקדישים משרדי הממשלה לנושא. בהרבה מקרים הם מנותקים מהרשויות, ומשום כך העומסים נופלים על ראש העיר וכמובן על כל תושביה".

לבסוף משיב טל על השאלה כיצד העירייה מסייעת לדיירים וליזמים. "העירייה פועלת מול רשויות התכנון והרגולציה, לצד צוות עירוני ייעודי. בשלב הראשון, העירייה מעוניינת לראות שיש שיתוף פעולה מלא בין היזמים לנציגי התושבים בשכונה, ושהתושבים מעוניינים בהתחדשות עירונית ובתנאים שמעמידים בפניהם. מהצד השני, הרשות עומדת על כך שאותם יזמים יידעו לספק מענה לכלל הצרכים של אותה שכונה. כמו כן, על מנת להקל על התושבים ולהפוך את הפרויקטים לכדאיים כלכלית, נקבע היטל השבחה אפס לטובת קידום פרויקטים".

קריית ביאליק: "התפקיד שלנו זה לשמור על התושבים"

גם בקריית ביאליק מעודדים ומקדמים התחדשות עירונית כפי שמציין ראש העירייה אלי דוקורסקי: "קריית ביאליק תומכת בהתחדשות העירונית. אנחנו מקדמים תוכניות מפורטות באזור שכונת צור שלום ובאזור שכונת ביאליק דרום, שיהיו אזורים של פינוי-בינוי. בשאר חלקי העיר הוותיקה יהיה פינוי-בינוי בנייני. זאת אומרת שייקבעו זכויות ברמת בניין הבודד. אנחנו רואים חשיבות רבה לתוכניות האלה. בשכונת ביאליק דרום כבר הוקם צוות תכנון יחד עם רשות מקרקעי ישראל, ומשרד מילוסלבסקי אדריכלים מקדם תב"ע חדשה. אנחנו מקדמים קישוריות בין שכונת ביאליק דרום העתידה לעבור פינוי-בינוי, לשכונת שירת העיר, שנכללת בהסכם הגג. אנו רואים בהתחדשות עירונית בשכונת ביאליק דרום מנוע לפיתוח השכונה. צוות התכנון עובד כדי לקבוע את כמות יחידות הדירור ולעמוד בדרישת העירייה לשטחי תעסוקה. כמו כן סיכמה העירייה עם לשכת התכנון המחוזית לקדם תכנון של פינוי-בינוי בשכונת צור שלום בראייה כוללת".

לשאלה האם יש העדפה לפינוי-בינוי על פני תמ"א 38 משיב ראש העיר: "יש אזורים בעיר שבהם אנחנו הולכים על פינוי-בינוי בראייה שכונתית כוללת. בשאר העיר מקודמת עבור העירייה ועבור משרד הבינוי והשיכון תוכנית לפינוי-בינוי בניינית. אני מקווה שנוכל להשלים אותה בתחילת שנת 2023 ולהביא אותה למוסדות התכנון כדי לקבוע את היחס של הריסה ובנייה מחדש, לתת מענים לצרכים של מבני ציבור שתמ"א 38 לא נותנת, ולאפשר פיתוח תשתיות. אנחנו מקדמים גם תוכניות גדולות שיאפשרו את יישום ההתחדשות, כגון הקמת מובל ניקוז לים, שאמור לשרת את השכונות הצפוניות והמזרחיות של העיר, ולתת מענה גם להתחדשות העירונית בשכונות צור שלום ואפק".

לשאלה כיצד העירייה מסייעת ענה דוקורסקי, כי: "המעורבות שלנו היא בבדיקת היזמים שבאים ופונים. בודקים ניסיון בביצוע הפרויקטים, דורשים להציג ערבויות ובטחונות המציגים יכולות כלכליות, הכול כדי שלא יתחילו פרויקט וייעלמו. התפקיד שלנו זה לשמור על התושבים שלנו ולוודא שהיזמים יהיו בעלי יכולות להוציא פרויקטים גדולים מהסוג הזה אל הפועל".

רמלה: "תומכת, מקדמת ומקצה משאבים רבים לחידוש השכונות הוותיקות"

בעיר רמלה פוטנציאל גדול להתחדשות עירונית מסיבית, כפי שמסביר ראש העירייה מיכאל וידל: "העירייה תומכת, מקדמת ומקצה משאבים רבים לצורך קידום וחידוש השכונות הוותיקות בעיר, לצד תשתיות ושטחים ציבוריים. כך למשל תוכנית בן גוריון של חברת הכשרת היישוב, הכוללת 3,094 יחידות דירור, אושרה לאחרונה. תוכנית הרצל, אשר קודמה על ידי הרשות המקומית וכוללת 610 יחידות דירור, אושרה בתחילת 2022, ולאחרונה סיימו בעלי הדירות תהליך של בחירת יזם למימושה".

וידל מסביר כיצד ישתנו פני העיר: "התחדשות האזור הוותיק ברמלה מתחברת לתהליכים עירוניים ולאומיים, העתידים לחזק את הנגישות ואת הרצף של האזור. המטרה והקו החום יחזקו באופן משמעותי את הנגישות של האזור לכלל ערי המרכז. נוסף על כך הפיתוח מחזק את הרציפות בין שכונות המגורים לאזורי התעסוקה והמסחר של מרכז העיר". גם וידל נשאל על העדפה של העירייה למסלול התחדשות עירונית אחד או אחר, וגם על הטיפול בתשתיות, והשיב כי: "ברמלה מקודמים מתחמים של פינוי-בינוי על מנת לאפשר התחדשות כוללת של המרחב הפרטי והציבורי. זאת, לצד חידוש כלל התשתיות והשטחים הציבוריים. העירייה מקדמת גם תוכנית להתחדשות בניינית, על מנת לאפשר לבניינים שלא כלולים במתחמי התחדשות לקדם חיזוק או הריסה ובנייה באופן מיטבי. בנוגע לתשתיות, הצוות המקצועי בעירייה עובד בשנים האחרונות במטרה למפות את כלל הצרכים ולהכין את הקרקע לקראת התחדשות האזור הוותיק. העירייה קידמה תוכנית אב להתחדשות עירונית, אשר ייצרה מדיניות כוללת להתחדשות, תוך בחינת צורכי התשתיות הנובעים מתוספת יחידות

הדיור והתושבים. נקודת המוצא היא שכשם שמגורים עוברים התחדשות, גם שטחי הציבור צריכים לעבור התחדשות וייעול נצילות, במטרה לשמר משאב חיוני זה. לגבי תשתיות מים, ביוב וניקוז, קיימת תוכנית אב, הכוללת צפי לגידול אוכלוסייה, והערייה ותאגיד המים העירוני כבר פועלים לביצוע התשתיות הנדרשות".

לבסוף נשאל וידל כיצד מסייעת הערייה לדיירים או היזמים: "הערייה, בשיתוף הרשות הממשלתית, הקימה את המי להתחדשות עירונית. זו פועלת בכל המתחמים המקודמים בעיר. המינהלת עובדת עם נציגות הדיירים ואחראית על מידע וליווי בתהליכי ההתחדשות. כמו כן המינהלת מספקת ידע ליזמים ומלווה את התכנון, בשיתוף מינהל ההנדסה".

קריית אונו: "נערכנו מבחינה תקציבית מבעוד מועד כדי לתת מענה לצרכים כתוצאה מההתחדשות"

בקריית אונו, שהייתה חלוצת הפינוי-בינוי, ההתחדשות העירונית ממשיכה להתקדם. "ההתחדשות עירונית נדרשת כדי לאפשר לתושבי העיר המבקשים להמשיך לגור בה, מלאי דירות חדש מבלי לפגוע במרקם העירוני ובשטחים הפתוחים", כך ראש העיר ישראל גל, "בהיעדר קרקעות פנויות במרכזי הערים ובשל המבנים הישנים שאינם מוגנים בפני רעידות אדמה ובפני מצבי חירום לאומיים, ההתחדשות עירונית היא הפתרון שנותן את המענה הטוב ביותר לכך".

לגבי העדפה לפינוי-בינוי או תמ"א 38 משיב גל: "בשנת 2014 הובלתי את תוכנית האב בעיר. התייעצנו עם טובי המומחים, מיפינו את העיר וצרכיה ודאגנו לטיפול ולהרחבה של שטחים ציבוריים פתוחים, בד בבד עם חיזוק התשתיות וחשיבה לטווח ארוך. מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קבעה בשנת 2014 את חלוקת המרחבים למסלולי התחדשות עירונית: פינוי-בינוי או תמ"א 38 בהתאם לגודל המתחמים ולמיקומם. ככלל דאגנו לפתח את העיר מבלי לפגוע במרקם הכפרי על ידי איסור הוספת זכויות בנייה וקומות מעבר למותר על-פי התוכניות התקפות".



פריקט עלמא. פינוי בינוי בקריית אונו של קבוצת כנען (הדמיה: 3Ddesign | צילום: גלב סמירנוב)

לשאלה כיצד מתמודדים עם הצורך בשיקום וחדוש התשתיות, משיבים בקריית אונו כי: "ההתחדשות עירונית יוצרת מעמסה על התשתית הציבורית. מכיוון שמטרת מועצת העיר הייתה ועודנה מימוש ההתחדשות עירונית, נערכנו מבחינה תקציבית מבעוד מועד כדי לתת מענה לצרכים כתוצאה מההתחדשות והגידול באוכלוסייה. במרבית התוכניות יועדו מגרשים למטרות ציבוריות, הכוללות שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים, מבני ציבור, גני ילדים, בתי ספר, שטחי מסחר וכדומה".

בקריית אונו שורה של פרויקטים בשלבים כאלו או אחרים, כפי שמספרים בעירייה – "לוי אשכול צפון, לוי אשכול דרום, התאנה, הזית, הרימון, רחבת אחאב, רחבת השקד ורחבת האורן. כל אחד מאלה נמצא בשלבים שונים של הוצאת היתרי בנייה ובחלקם בשלב היתרי הריסה. בנוסף אדריכלי תוכנית הצבר והרקפת מקדמים תוכנית עיצוב אדריכלית, שהיא בסיס תכנוני להוצאת היתרי בנייה". עוד מספרים בעירייה כיצד ניתן סיוע לדיירים וגם ליזמים: "העירייה ליוותה את היזמים והדיירים לאורך הכנת תוכניות פינוי-בינוי ותמ"א 38, ועשתה מה שאפשר כדי לסייע בקידום תוכניות והיתרים. מועצת העיר החליטה גם לתת פטור מהיטלי השבחה לכל מתחמי הפינוי-בינוי בעיר כדי להבטיח את מימושם".

לסיכום מתייחס גל גם לתפקידה של המדינה בקידום התחום: "כראש עיר אתה חייב להסתכל קדימה ולחתור למטרה, גם אם המדינה לא מסייעת בכך. כדי שראשי ערים יעשו זאת, הם צריכים להיות אמיצים ולפעול למרות התנגדויות של תושבים ותוך שיתופם בתוכניות. אם המדינה לא תתעשת ותצמצם את ההליכים הבירוקרטיים להוצאת היתרים, אנחנו כראשי ערים נצטרך לאחוז במושכות לבדנו. אולם לא יהיה בזה פתרון כולל למדינת ישראל".

רמת השרון: "היתרון בפינוי-בינוי על תמ"א הוא שזה מאפשר ראייה כוללת ורחבה"

ברמת השרון לא מעט פרויקטים בהתחדשות עירונית, וראש העירייה אבי גרובר מסביר את מדיניות העירייה. "רמת השרון עוברת בשנים האחרונות תנופת בנייה בכל העיר. מרכז רמת השרון נבנה בשנות ה-70 וזקוק לריענון ולהוספת ממ"דים, חיזוק המבנים, הוספת מעליות, חניות תת-קרקעיות ועוד. אזור מורשה למשל מתאפיין בבנייה הרבה יותר מוקדמת, ואנו מעודדים התחדשות מתחמית. ככלל העירייה מקדמת תוכניות שונות להתחדשות עירונית הכוללות מתחמי פינוי-בינוי, תוכנית עירונית לתמ"א 38 ובמקביל העירייה פועלת להוספת תשתיות - מבני ציבור, גנים, בתי ספר ועוד". בעירייה מונים שורה של פרויקטים מתקדמים: פרויקט אילת בשכונת מורשה, שבו ייבנו כ-650 יחידות דיור, פרויקט מתחם הצעירים, הכולל 435 יחידות דיור, פרויקט ריינס, שיכלול 382 יחידות דיור, ופרויקט החלוץ, שם צפויים להיבנות כ-300 יחידות דיור נוסף על שני מגדלים שכבר אוכלסו. "אם נעבור רגע למרכז העיר", מוסיף גרובר, "מתחם בלפור בשכונת נווה מגן צפוי לעבור מתיחת פנים משמעותית, כשבמסגרת התוכנית צפויים להיבנות כ-400 יחידות דיור. פרויקט נוסף שאושר לאחרונה להפקדה במחוז תל אביב, הוא לב העיר, תוכנית בצומת הרחובות סוקולוב, ביאליק וויצמן. בפרויקט צפויים לקום מגדלים עם 1,000 יחידות דיור בצמוד לתחנת המטרו העתידית".

לשאלה האם יש העדפה לפינוי-בינוי על פני תמ"א 38 משיב גרובר כי: "אנחנו מתקדמים בשני המסלולים. במקום שיש אפשרות, אנחנו מעדיפים פינוי-בינוי, אבל זה לא משהו מוחלט. היתרון בפינוי-בינוי על תמ"א הוא שזה מאפשר ראייה כוללת ורחבה של המרחב המתוכנן, עם אפשרות לתת מענה טוב יותר הן בנושאי תחבורה והן תוספות שטחים לטובת מבני ציבור. פינוי-בינוי, שרואה את מכלול השירותים לתושב, עדיף בהרבה על תכנון מגרשי. יחד עם זאת זה פתרון ארוך טווח עם חבלי לידה קשים ולא כל בניין חייב להיכנס לתוך מתחם. אנחנו רואים היום מנופים רבים במרכז העיר דווקא בפרויקטים של תמ"א 38, שעל אף חסרונותיהם, הם זריזים ונותנים מענה מיידי". בכל הנוגע למצוקת שטחי ציבור ותשתיות: "למזלנו רמת השרון לא מיצתה את השטחים החומים שלה, ויש לנו אפשרות להוסיף מבני ציבור וחניון. רק לאחרונה בנינו שני בתי ספר יסודיים ואנו בונים חטיבת ביניים ותיכון. במקביל נפתחו באחרונה שלוש כניסות ויציאות חדשות לעיר, ואנחנו משקיעים ברמת השרון של מטה (ביוב, ניקוז, ותשתיות תת-קרקעיות) לא פחות מרמת השרון הגלויה לעין. יחד עם זאת, אם המדינה רוצה ציפוף אמיתי, היא צריכה לקדם תחבורה ציבורית אפקטיבית, מה שלא ממש קורה מספיק היום. כמו כן במישור של מבני ציבור והשירות לתושב, יש חשיבה של העצמת זכויות ומבנים יותר מורכבים ומעורבי שימושים. התפיסה היום גורסת שגן יכול להתקיים גם במבני קומות. לדוגמה במתחם אילת החדש, שיקום בשכונת מורשה, עתידים להיבנות גני ילדים במבני מגורים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה ואם יהיה צורך, יבנה גם בקומה השנייה".

לשאלה כיצד מסייעת עירייה לדיירים וליזמים משיב גרובר: "הרשות לוקחת חלק פעיל ואקטיבי תוך ראיית הצרכים של אחרון התושבים. לשם כך הרשות מחייבת שיתוף ציבור בכל פרויקט, כך שלכל תושב יהיה כל המידע הנדרש לגבי השינויים שהולכים להיות במרחב המגורים שלו".

אור יהודה: "מקדמים התחדשות עירונית ודואגים לעשות זאת באחריות"

"אנו מקדמים תוכניות רבות בתחום ההתחדשות העירונית, ודואגים לעשות זאת באחריות המתבקשת", כך ליאת שוחט, ראש עיריית אור יהודה על ההתחדשות העירונית בעיר. "לפני מספר שנים הקמנו מינהלת להתחדשות עירונית שתפל לתכלל את כל הנושא, לעבוד עם הציבור ולשמור על האינטרסים שלו, תוך מתן מענה לנושא מורכב מאין כמותו. בשנה האחרונה הוצאנו לדרך את הפרויקט הראשון במתחם הכלנית בצפון העיר, שעובר פינוי-בינוי עם הקמת 656 יחידות דיור בשמונה בניינים בני 17 קומות במקומן של 114 יחידות דיור קיימות. אבל זה ממש לא הסוף, מכיוון שבצנרת של העירייה מקודמים עוד פרויקטים רבים, כמו מתחם הסביון, מתחם המלבן, תוכניות פינוי-בינוי ברחוב העצמאות, רחוב החצב ועוד. גולת הכותרת היא תוכנית שמקודמת בימים אלו בוותמ"ל ונחשבת לאחת משלוש תוכניות הדגל של המדינה - תוכנית השכונות הדרומיות באור יהודה. תוכנית זו נוגעת לכ-2,200 יחידות דיור במבני מגורים ישנים, רובם במצב פיזי ירוד, הנמצאות בקו הראשון לנתב"ג, ובשל כך תושביהן חשופים לרעש מטוסים לאורך רוב שעות היום. לאחר הסרת חסמים רבים בשל הקרבה לשדה התעופה, התוכנית יוצאת סוף סוף אל הדרך ותאפשר איכות חיים טובה בהרבה לתושבים שמתגוררים באזור מאז שנות ה-60 של המאה הקודמת".



התחדשות עירונית באור יהודה. פרויקט קיימא - 656 יח"ד חדשות (הדמיה: 3division | צילום: בקי רייס)

בכל הנוגע לשינוי פני העיר והצורך בתשתיות חדשות ורחבות יותר משיבה שוחט כי: "זה לא סוד שהגידול הצפוי בכמות האוכלוסייה טומן בחובו לא מעט אתגרים בשל הצפיפות שתגבר, אבל אני מאמינה גדולה בהתחדשות עירונית ובהזדמנות לעשות צדק היסטורי עם משפחות שזקוקות לכך כמו אוויר לנשימה. יש באור יהודה דירות רבות שנבנו לפני 60 ו-70 שנה והן לא ראויות למגורים, שכן הן מתפוררות ומהוות סכנה במצב של רעידת אדמה. אני קוראת למדינה להפשיל שרוולים יחד עם הרשויות ולהבין שכדי לקדם תוכניות להתחדשות עירונית, נדרשת תעוזה ובעיקר רצון להסיר את החסמים הבירוקרטיים שבדרך. לא ייתכן שכל תוכנית שכזו תשב על המדף במשך שלוש-חמש שנים במקרה הטוב ועשור במקרה הפחות טוב".

וכיצד מסייעים בעירייה לקידום הפרויקטים? על כך משיבה שוחט: "אנו מספקים מענה חברתי וייחודי לתושבי השכונות שלנו שעוברות התחדשות. אנו מעמידים סוללת יועצים חברתיים, שמתווכים לתושבים הוותיקים, חלקם אינם דוברים השפה העברית, את מושגי ההתחדשות שנשמעים לרובם זרים ולא מוכרים. אנו מקיימים קורסים בנושא התחדשות

עירונית, ונערכים ללוות את התושבים בתקופת הביניים הארוכה עד שהפרויקטים ייצאו אל הפועל. כל זאת כדי שהתושבים יהיו שחקנים מרכזיים בתהליך, יהיו מעורבים בקבלת ההחלטות, יידעו להתעקש על מה שנדרש, כי בסופו של יום הם אלו שצריכים לחזור ולגור בדירות המתחדשות". איציק ברוך, מבעלי קבוצת יובלים הפועלת בעיר, מעיד כיצד תמיכה של הרשות מסייעת: "יש לנו פרויקט באור יהודה, 656 יח"ד בשמונה מגדלים בני 17 קומות, במקום 114 יחידות דיור ישנות. זהו פרויקט הפינוי-בינוי הראשון באור יהודה, שהוא יריית הפתיחה להתחדשות עירונית בעיר כולה. על אף שזו פרויקט ראשון, הרשות המקומית מיד נכנסה בעובי הקורה, וזכינו לקשב רב כדי לקדם את הפרויקט מתוך הבנה, שבטווח הקרוב העיר תמשוך אליה תושבים רבים, ועליה לספק מגורים, תעסוקה, מסחר ופנאי".

ראשון לציון: "פועלת לקידום תוכניות של התחדשות עירונית"

"עיריית ראשון לציון פועלת לקידום תוכניות של התחדשות עירונית ברחבי העיר", כך רז קינסטליך, ראש העירייה. "בשכונת רמת אליהו מקדמת העירייה את אחת התוכניות הבולטות והגדולות בארץ, כאשר השכונה צפויה בשנים הקרובות לשנות את פניה. בעתיד גם שכונת נחלת יהודה צפויה לעבור התחדשות עירונית. המטרה היא להפוך את שכונת רמת אליהו למבוקשת, בעוד כיום יש בשכונה בניינים ישנים ותשתיות שאינן ראויות. במקום 2,600 יחידות דיור עתידות להיבנות בשכונה כ-5,300 יחידות דיור. מדובר בפינוי-בינוי ל-110 בניינים מגורים ותמ"א 38 ל-20 מבנים, כך שהעדיפות בשכונה היא לפינוי-בינוי. תמ"א 38 מקודמת ברמת אליהו בבניינים שניתן לחזקם ולהוסיף מרחב מוגן. התוכנית הכוללת תאפשר עירוב שימושים והוספת שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה, שישרתו את כלל תושבי השכונה. יחד עם זאת ברור, כי לכל תוכנית יש יתרונות וחסרונות. היות שברמת אליהו הרצון הוא להחליף את כל התשתיות ובאמת להפוך את פני השכונה – הוחלט כי עדיף לבצע בינוי פינוי-בינוי".

בנוגע לתשתיות מסבירים בעירייה, כי נושא זה נלקח בחשבון והוביל לשינוי התוכנית: "בשכונת רמת אליהו היו עתידות להיבנות 10,400 יחידות דיור. הייחודיות בפרויקט פינוי-בינוי שכונת רמת אליהו היא בהחלטה מראש להקצאת קרקע משלימה, שבלעדיה לא היה ניתן לקדם את הפרויקט. על מנת שלא ליצור עומס על התשתיות בשכונה, הוחלט על תוספת בנייה מקסימלית של כ-2,900 יח"ד בלבד, כך שהשימוש בקרקע המשלימה בשכונות החדשות בעיר, לשם יעברו חלק מדיירי השכונה (כ-1,014 משפחות) תרם את ההיבט הכלכלי ואת האפשרות ליצור אינטגרציה נכונה. רשת הדרכים בשכונת רמת אליהו צפויה לעבור חידוש וריענון, וכל תשתיות השכונה (חשמל, מים, תקשורת) ישודרגו".

בעירייה גם מסבירים כיצד מינהלת ההתחדשות העירונית שהוקמה סייעה לפרויקט. "לאור היקף הפרויקט בשכונת רמת אליהו, הוחלט על הקמת מינהלת התחדשות עירונית, המספקת לדיירים וליזמים את כל המידע. המינהלת מלווה את התושבים בשלבי הפרויקט השונים, בהכשרות בנושאי מנהיגות, פעילות ציבורית, בהליכי התחדשות עירונית, בתחזוקה ותפעול ועדי בתים, מחזקת את הקשר בין התושבים ומקדמת יצירת מנהיגות ופיתוח קהילה. לאור הצלחת המינהלת, הוחלט להקים מינהלת התחדשות עירונית לכלל העיר. כמו כן חברת ייזום ראשון - חברה עירונית - מקדמת תוכניות להתחדשות עירונית הן במסלול תמ"א 38 והן במסלול פינוי-בינוי ברחבי העיר. החברה מעניקה סיוע בהעלאת הוודאות ובקיצור הזמנים למימוש התוכניות".

נתיבות: "יש פתרונות יצירתיים שניתנים גם באמצעות שטחים חומים"

גם מחוץ למרכז נערכות העיריות להתחדשות עירונית משמעותית. "לפני כשמונה חודשים התחלנו בהכנת תוכנית מקיפה שתוגש לוותמ"ל, ואנו אף מקדמים תכנית שכוללת התחדשות עירונית של עירוב שימושים גם באזורי התעסוקה", כך מספר יחיאל זוהר, ראש עיריית נתיבות. לדבריו, העירייה תומכת מאוד בהליכי התחדשות עירונית וממתינה להתקדמות "ממשלת ישראל הכריזה על האזור הוותיק של העיר (שכונת אלפסי) כמתחם להתחדשות עירונית. במתחם קיימים מבנים מסוכנים שמיועדים להריסה. רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) תומכת בתוכנית להתחדשות ואישרה תקציב כולל לתכנון בסך של 7.5 מיליון שקל. על התוכנית עובד במרץ צוות בשיתוף עם עיריית נתיבות והוותמ"ל". זוהר מוסיף לגבי התשתיות כי "יש פתרונות יצירתיים שניתנים גם באמצעות שטחים חומים נדרשים וגם באמצעות הפקעה מבונה, כגון גני ילדים ובתי כנסת שיהיו בתוך מגרשי המגורים. מתוך מטרה לייצר כלכליות השכונה חולקה למתחמי בינוי-פינוי. זה אומר שקודם בונים מבנה חדש על שטח ריק, ואז מעבירים את הדיירים למבנה החדש והורסים את המבנה שלהם, ובונים חדש במקום. השכונה תשנה את פניה בצורה מיטבית תוך שיפור התנועה והתחבורה, תוספת שצ"פים ומבני ציבור כנדרש".

לשאלה האם בנתיבות מעדיפים פינוי-בינוי על פני תמ"א 38 וכיצד נערכים לטיפול בתשתיות משיב זוהר כי: "האופציה המיטיבה היא בינוי-פינוי. לגבי תשתיות, חייבים לקחת זאת בחשבון ולדרוש לכלול ביצוע וחידוש תשתיות על-פי הנדרש, גם אם זה מכספים נוספים שהעירייה תגייס ממקורות נוספים". בכל הנוגע לסיוע של העירייה לקידום פרויקטים משיב זוהר: "מהנדס העיר נפגש תדיר עם יזמים רבים ומסייע בידיהם לקדם בחלק מהמקרים תוכניות נקודתיות שיופנו לוועדה המחוזית".

נוף הגליל: "תוכנית שלא פותרת את מצוקת התשתיות, לא מאושרת"

"פרויקט התחדשות עירונית דורש שיתוף פעולה של מספר גורמים. הרשות המקומית שבשטחה מקודמת התוכנית היא הגורם החשוב ביותר משום שהיא מספקת שירותים לתושבים הקיימים והעתידיים", מסביר רונן פלוט, ראש עיריית נוף הגליל. "הגורם השני הוא היזמים והמארגנים המוציאים לפועל את תוכנית ההתחדשות העירונית, באמצעות הכנת תוכניות, הגשת היתרי בנייה וביצוע הבנייה בשטח. הצלע הנוספת היא התושבים, שבלי הסכמתם לא ניתן לקדם שום פרויקט". עוד מוסיף פלוט כי: "נוף הגליל תומכת בהתחדשות העירונית, ואף רשמה היסטוריה עם אישור תוכנית פינוי-בינוי בסדר גודל עצום, הראשונה במחוז צפון. במסגרת הפרויקט, החברות בראל הנדסה ותירוש יקימו 758 יחידות דירות חדשות במקום 120 יחידות דיור קיימות שיפנו. לצד תוספת המגורים המשמעותית, יוקצו גם שטחים למשרדים ומסחר, מבני ציבור ושטחים ירוקים". על-פי העירייה גם מתחמים נוספים בנוף הגליל מתקדמים. בין היתר מדובר במתחם שקד, שהומלץ להפקידו על ידי הוועדה המקומית, הכולל 63 יחידות דיור, ובמקומן מוצע לבנות 628 יחידות דיור חדשות ב-10 מבנים עם עירוב שימושים, מסחר ותעסוקה. מתחם נוסף הוא החיטה - מתחם פינוי-בינוי, שמציע 474 יחידות דיור במקום 54 כיום. גם במתחם הזית מקודמת תוכנית המתייחסת ל-96 יחידות דיור קיימות, ומציעה הקמת 624 חדשות במקומן.

לשאלה האם יש העדפה לפינוי-בינוי או תמ"א 38 משיב פלוט: "אין העדפה ספציפית, הכול תלוי ביזמים וביכולתם לספוג כלכלית את עלויות הקמת הפרויקט. ישנם פרויקטים המשלבים את שתי התוכניות. אחוזי ההסכמה בפרויקטים של פינוי-בינוי נמוכים מזה של תמ"א 38, משכך, היזם יעדיף ברוב המקרים לקדם מסלולי פינוי-בינוי. נוכל לומר כי בין שנבחר מסלול חיזוק ועיבוי או פינוי-בינוי, חשוב להקפיד על ניהול תהליך נכון ומקצועי. כאשר הדרך תתנהל בצורה נכונה ותלווה בבעלי מקצוע נכונים, התוצאה שתתקבל תהיה טובה בשתי האופציות".



פרויקט נוגה של קבוצת בראל בנוף הגליל. מאות יח"ד בהתחדשות עירונית (צילום: יח"צ)

בכל הנוגע למענה למצוקת התשתיות משיבים בעירייה: "לא ניתן לבנות ולאכלס שכונות ללא המענה התשתיתי הנדרש - ביוב, מים, חשמל וכמובן, תחבורה ציבורית. עוד בטרם התוכניות יוצאות לפועל, מוסדות התכנון מכינים תסקיר תשתיות יסודי לכל תוכנית. תוכנית שלא נותנת פתרונות למצוקת התשתיות, אינה מאושרת. כמו כן העירייה מקדמת הסכמי פיתוח מול היזמים וקובעת רשימה של מטלות ציבוריות שעל היזם לבצע".

לשאלה כיצד מסייעת העירייה לדיירים או ליזמים בקידום פרויקטים השיבו בעירייה כי: "הרשות המקומית מסייעת לדיירים על ידי הסברה ועריכת מפגשים ושולחנות עגולים בתדירות גבוהה, תוך שיקוף ההליכים והסברתם לדיירים. מעבר לכך הרשות מפיצה חוברות ועלוני הסברה, המדריכים על הליכי פינוי-בינוי והתחדשות עירונית בסיוע הרשות להתחדשות עירונית. בהיבט היזמים, הרשות המקומית מקנה ליווי מקיף של התוכנית, תיאום מול הוועדה המחוזית והרפרנט להתחדשות עירונית, הכנת עורכי התוכנית מטעם היזם לפגישות פרה-רולינג מול משרדי הממשלה השונים, ליווי תהליך הכנת הסכמי פיתוח מול היזמים באמצעות הלשכה המשפטית וכו".

כאמור, אחת החברות שמקדמת נכון להיום פרויקט התחדשות עירונית בעיר היא קבוצת בראל. אמנון מחרז, מנכ"ל יזמות קבוצת בראל, מתייחס לנושא: "קידום תוכנית של התחדשות עירונית היא פעולה מורכבת האורכת זמן ממושך. מלבד האתגר הרגיל בהליך תכנון של מתחמי מגורים בשכונות חדשות, בפרויקטי התחדשות עירונית נדרש הליך ציפוף של המתחם הקיים ללא יכולת לשינוי גדול במרחב הציבורי הסמוך - הכבישים, השצ"פים, הצמתים ומוסדות הציבור שצריכים לשרת את השכונה הקיימת. ראשי הערים מעוניינים לפתח ולחדש את השכונות הישנות. לכולם ברור שמבנים חדשים ומודרניים ימשכו ציבור במעמד סוציו-אקונומי גבוה, שימשוך את כל השכונה למעלה. היזמים מצידם יגיעו לכל עיר, שבה הם ימצאו פרויקט בעל היתכנות כלכלית ועירייה שתומכת בקידום הרישוי. התכנון מורכב וארוך, התהליך כולל תכנון תב"ע במשך שנתיים-שלוש ואחר כך הליך רישוי של בין שנה לשנתיים, וזה קורה כשפוגשים עירייה תומכת. במקום שבו העירייה נותנת כתף קרה, ההליך יהיה ארוך יותר, אם בכלל. בכירי העיר נוף הגליל בראשות ראש העירייה מבינים את חשיבות קידום הליך פינוי-בינוי בכל רחבי העיר, וכולם כאחד מעודדים את היזמים לבוא ולקדם פרויקטים בעיר".

אילת: "קיימת חשיבות רבה לייעול שיטות ולזירוז תהליכים בתחום"

גם באילת הוקמה מינהלת להתחדשות עירונית, כפי שמפרט ראש העירייה, אלי לנקרי: "המינהלת תסייע לקדם את ההתחדשות בעיר ואת מימוש התוכנית האסטרטגית שאישרה העירייה להתחדשות השכונות הוותיקות. במקביל היא גם מהווה כתובת אחת עבור תושבים המעוניינים בהסברים ובמידע, וכן עבור יזמים המבקשים לקדם מיזמי התחדשות מול הוועדה המקומית. כמו כן תעניק המינהלת ליווי מקצועי צמוד לפרויקטים משלב ההיתכנות ועד לשלב בחירת היזם, חתימת ההסכמים ושלב הביצוע, ותסייע בהסרת חסמים ובזירוז הליכים".

לנקרי התייחס גם לתוכנית האסטרטגית של העיר: "במסגרת התוכנית צפויים להיבנות בשנים הקרובות פרויקטים רבים של התחדשות עירונית, והתעניינות מצד היזמים הולכת וגוברת. אני סבור כי קיימת חשיבות רבה לייעול שיטות ולזירוז תהליכים בתחום זה, והמדיניות שלנו נועדה בדיוק לשם כך - להקל על הציבור בתהליך המסועף ולמזער משמעותית בירוקרטיה וחסמים". נציין כי התוכנית שאישרה העירייה מאפשרת התחדשות במגוון רחב של כלים שעל-פי העירייה: "נבחנו על ידי אנשי מקצוע ונמצאו כדאיים כלכלית". בעירייה מפרטים גם על חלק מהמתחמים המתקדמים: מתחם ירושלים-איילות, שהוכרז על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמועדף להתחדשות עירונית במסלול רשויות, יבוצע בו פרויקט של הריסה ובנייה. המתחם כולל בניית 352 יחידות דיור חדשות במקום 75 קיימות בארבעה תתי-מתחמים, הכוללים גם 6,903 מ"ר לתעסוקה ומסחר ו-3,000 מ"ר למוסדות ציבור. מתחם נוסף הוא התמרים (סינג סינג), שהוכרז כמתחם לפינוי-בינוי, אף הוא במסלול רשויות. בסך הכול מתוכננות להיבנות במתחם 350 דירות, כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר ו-450 חניות תת-קרקעיות. עוד על-פי לנקרי: "מינהל ההנדסה מקדם תוכניות מתחמיות מפורטות להתחדשות עירונית, האחת לשכונת אופיר והשנייה לחלקו הדרומי של אזור התעשייה הוותיק. פעילות זו מצטרפת לפעולות הרבות שמובילה מינהלת השכונות הוותיקות בשכונת אופיר בפרט ובכלל השכונות הוותיקות בשנים האחרונות".

"הדרך להגדלת היצע באמצעות התחדשות עירונית - לתת ליזמים שבונים ודאות תכנונית"

מה אומרים היזמים על ההתחדשות העירונית ושיתוף הפעולה בין כלל הגורמים

תמיכה של הרשות המקומית בתהליך או בפרויקט התחדשות עירונית היא מחויבות המציאות, וחלק ניכר מתמיכה זו קשור לוודאות שהרשות המקומית מעניקה ליזמים הפועלים בשטחה. אמיר לוטן, מנהל תחום ההתחדשות העירונית בקבוצת לוינשטין מסביר: "אחת הדרכים הכי טובות להגדלת היצע הדירות באמצעות התחדשות עירונית היא קודם כל לתת ליזמים שבונים ודאות תכנונית. אם נדע בדיוק אילו זכויות בנייה יתקבלו בכל פרויקט ואילו מטלות ציבוריות והיטלי השבחה יהיו – נוכל לקדם יותר פרויקטים". לוטן אף מעניק דוגמא מפרויקט שמקדמת החברה להתמשכות התהליכים: "בפרויקט פינני בינוי שלנו במתחם בית חורון ברמת גן, הכולל 4 בנייני מגורים ובהם 343 יח"ד בשני בניינים בני 10 קומות ושני מגדלי מגורים בגובה 21 קומות, הגשנו בקשה להיתר בשנת 2014. היום, ב-2022, אנחנו רק עם תב"ע מאושרת, ויש לפנינו עוד לפחות שנתיים במקרה הטוב עד לקבלת ההיתר. זה סדר גודל של בערך 10 שנים לקבלת היתר בנייה. זה לא צריך להיות כך. יש צורך בהגבלת מועד קבלת התשובה מהרשות המקומית, זה ימנע סחבת ויזרז את ההליכים הביורוקרטיים". במקביל, לוטן מעניק דוגמא הפוכה שמעידה שאפשר לקצר את הזמן אם הרשות המקומית מעוניינת בכך: "מגדל דיסקונט שלנו בתל אביב, למשל, נבנה במקום המבנה הקודם שבו ישבה הנהלת הבנק. כשהעירייה שמעה שהנהלה מתכוונת לעזוב את העיר, היא העבירה תב"ע בסמכות מחוזית תוך 8 חודשים. ואני מזכיר שלקח לנו 8 שנים לקבל תב"ע בסמכות מחוזית ברמת גן".

מאיר שמחה, סמנכ"ל הנדסה ותכנון באזורים מדבר על חשיבות המינהלות העירוניות מחד אולם על הסחבת בתהליכי הרישוי מנגד: "בשנים האחרונות הוקמו לא מעט מנהלות התחדשות עירונית ברשויות המקומיות – מהלך מבורך שמטרתו לסייע בשיפור הממשק עם הרשות. הגוף הזה אמור להיות נקודת הממשק בין התושבים, לרשות וליזם. יחד עם זאת, פעמים רבות הקשר של המנהלת עם גורמי הרישוי והתכנון ברשות אינם טובים ואפקטיביים מספיק לקידום מהיר של הפרויקט. נוצרת לפעמים עבודה כפולה, פעם אחת מול המנהלת ופעם שניה מול מחלקות הרישוי, מה שגורם לתהליכים הביורוקרטיים להתארך. אני מאמין כי המנהלת צריכה לקבל יותר סמכויות, ביחס לתהליכי התכנון בעירייה, זאת בכדי להוציא לפועל החלטות וסיכומים אליהם היא מגיעה מול גורמי הרישוי והתכנון ברשות".

"תחרות מאוד גבוהה על היצע דליל של פרויקטים"

צחי סופרין, סגן יו"ר דירקטוריון ובעל שליטה בקבוצת סופרין, מתייחס לקושי נוסף שעומד בפני היזמים: "האתגר העיקרי עמו מתמודדים יזמים במסגרת התחדשות עירונית הוא אתגר הנובע משיווי המשקל שלהם בין בעלי הדירות לרשויות התכנון. הרשות המקומית קובעת לרוב מדיניות תכנונית המתאימה לכל שכונה בשטחה המוניציפלי. באזורי הביקוש בערי המרכז קיים עומס רב על התשתיות, עוד לפני קידום תהליכי ההתחדשות העירונית, ולכן העיריות נוטות לצמצם בשנים האחרונות את זכויות הבניה, מכפיל הדירות או מספר הקומות. צמצום זה מתנגש עם הכדאיות הכלכלית של פרויקטים עבור היזמים ובעלי הדירות. בעיניים שלי כיזם האינטרס הלאומי בקידום התחדשות עירונית הוא אמנם קודם כל חיזוק הבניינים, בטיחות והתמגנות, אך האינטרס הלאומי נובע גם מרצון לשיפור תרבות הדיור והחיים של תושבים וותיקים החיים היום בבניינים ישנים עם דירות מתפוררות".

קושי נוסף שמונע הגדלת היצע משמעותית בהתחדשות עירונית קשור גם למצב השטח כפי שמסביר צביקה רובינשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת בית וגן: "הקושי המרכזי שמתמודדים איתו יזמים בהתחדשות עירונית נובע מתחרות מאוד גבוהה על היצע דליל של פרויקטים, זאת בזמן שהוודאות למימוש פרויקטים בתהליכי התחדשות עירונית איננה גבוהה. הדבר שם את היזמים במקום בעייתי מול בעלי הדירות, שכן הם מבינים שהם צריכים להציע להם לא מעט, על מנת לזכות בפרויקט, כאשר עם הזמן הפופולאריות של התחום גדלה ועל כן מתמודדות מולן יותר ויותר חברות. מהצד השני המדינה עדיין לא מעודדת מעשית מספיק התחדשות עירונית, בטח שלא בפריפריה שם ערכי הקרקע נמוכים, ולכן רוב הפרויקטים היום מתרכזים בלב גוש דן וקצת באזור השרון".

גד גרשון, סמנכ"ל התחדשות עירונית בשפיר מגורים מוסיף אף הוא על התחרות הגדולה בין הגורמים השונים: "התחרות בין היזמים המתחרים על פרויקטים באותה עיר, גוררת מתן הבטחות לדיירים שחלקן חסרות בסיס וסיכוי להתממש. מרבית הדיירים מתקשים להבין שהבטחות אלו לא יקיימו מהסיבה שלא יאפשרו ליזם הקמת פרויקט כלכלי. בין היתר הבטחות כגון הגדלת התמורה לדיירים בהיקף מטרים להגדלת דירותיהם שעומדת בסתירה להנחיות הרשויות. במקרי רבים עורכי דין המייצגים דיירים בפרויקטי התחדשות, גוררים את היזמים למתן תנאים מוגזמים ביותר ושוב ספק באם ניתן יהיה לממש הבטחות אלו".

ג'קי אביסרור, סמנכ"ל חברת אביסרור, מזכיר את חשיבות קידום ההתחדשות העירונית גם בפרפריה: "רוב יחידות הדירור שיתווספו לשוק בשנים הקרובות יהיו מהתחדשות עירונית, אין לי ספק בכך. אבל אני מבקש להתמקד בקידום ההתחדשות העירונית דווקא בערים פריפריאליות, כי אני סבור שזה ישפיע על כלל האיזון של היצע הדירות בשוק כולו. במרכז הארץ קל יותר לקדם התחדשות עירונית בשל ערכי הקרקע הגבוהים שהופכים את הפרויקטים לכלכליים מאד. לעומת זאת, בפריפריה הפרויקט תלוי באישור מכפילים גבוהים ותוספת גבוהה של יחידות דירור, אך זה לא תמיד מתאפשר בגלל מגבלות גובה בבניינים או צפיפות גבוהה מדי וכדומה – וזה מהווה חסם משמעותי. במקרים כאלה למדינה יש אפשרות לספק קרקע משלימה או ניווד זכויות, אך אלה כלים שמדברים עליהם כבר שנים אבל לא מיישמים. בנוסף, הצורך של העיריות במוסדות ציבור וחינוך ותשתיות, מונע במקרים רבים את קידום הפרויקט וגם כאן המדינה צריכה להתערב ולתקצב את הרשויות בהתאם ואולי אף לדאוג להן לשטחים ייעודיים עבור כל אלה ע"י הפשרת קרקעות. בפריפריה ישנן עשרות אלפי דירות הזקוקות נואשות לחידוש, מתגוררים בהן תושבים שחלקם הגדול מעוטי יכולת, שהתחדשות עירונית היא הדרך היחידה שלהם לקבל דירה חדשה. רוב הדירות בבניינים אלה הן ללא ממ"ד, כך שבמסגרת פרויקטי ההתחדשות התושבים יזכו גם למיגון מפני רעידת אדמה, ויותר חשוב, מפני איומים ביטחוניים שישראל חשופה להן".

"שיתוף פעולה בין העירייה, היזמים ובעלי הדירות הוא חיוני"

"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, והמינהלות העירונית שהיא מפעילה בשיתוף הרשויות המקומיות, יצרו שינוי עמוק באופן שבו מקודמת כיום פעילות ההתחדשות העירונית בערי ישראל", כך מסביר אלעזר במברגר, מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. "הרשות הממשלתית הינה הרגולטור מכוח החוק, שמחזיק בידו סמכויות ייחודיות לקידום פעילות ההתחדשות העירונית, כמו גם ריכוז של המידע בתחום, באופן שמקנה לה תמונה מלאה ביחס לפרשות הדרכים בהן נפגשות העיריות, היזמים ובעלי הדירות. לצד זאת, הרשות נהנית מיחסי עבודה צמודים עם גורמי השלטון המקומי, ומקשר ישיר עם היזמים ובעלי הדירות – באמצעות פעילות המינהלות העירונית מטעמה, והיא משתמשת במיקומה זה ובסמכויותיה לשחרור חסמים ולקידום מהיר של מיזמי התחדשות עירונית בערים השונות. בשנת 2022 אנו עדים לקפיצה נוספת בהיקפי הפעילות מול כלל הגורמים.

בראש ובראשונה, מיד עם חתימת הסכמי המסגרת להתחדשות עירונית, לפיהם הרשות מתקצבת בניית תשתיות ותומכות להתחדשות עירונית בערים כנגד הוצאת היתרי בנייה לפרויקטים אלו, נראתה מגמת עלייה בהוצאת ההיתרים, אשר נמשכת גם כעת. אבל המקום בו מתבטאת יכולת הרשות באופן ייחודי ביותר לקדם התחדשות עירונית, זו היכולת לגשר וליצור שיתוף פעולה מיטבי בין גורמי השטח. שיתוף פעולה זה בין העירייה, היזמים ובעלי הדירות הוא חיוני להצלחתו של פרויקט, כאשר כל אחד מהצדדים יכול להביא למימוש או עיכוב עד הפסקה מוחלטת של פרויקט. הרשות עומדת בקשר שוטף עם ראשי הערים, עם יזמים ועם בעלי דירות במפגשים יזומים, כמו גם בעקבות פניות של גורמים אלו אל הרשות. פרויקטים להתחדשות עירונית הם פרויקטים מורכבים בכל המישורים – חברתית, קניינית, משפטית ותכנונית. הניסיון הוכיח כי על מנת להוציא לפועל פרויקטים כאלו, ולקצר את לוחות הזמנים למימושם – נדרש גוף אחד שיפעל ברשות המקומית שתפקידו לתכלל את נושא ההתחדשות העירונית. בשל כך הקימה הרשות הממשלתית את המינהלות העירוניות להתחדשות עירונית. המינהלות פועלות בקרב הדיירים במטרה להנגיש עבורם את התהליך, מבצעות פעולות של הסברה והנגשה בשטח, ומוודאות כי זכויותיהם של הדיירים נשמרות לכל אורך התהליך. בנוסף, המינהלות פועלות לטובת הגדרת מדיניות עירונית שקופה וברורה בתחום ההתחדשות העירונית".



נקודה למחשבה / דני מור, מנכ"ל בסט יזום מקבוצת בסט

משולש הזהב של ההתחדשות העירונית

פרויקטים של התחדשות עירונית הם עניין ארוך טווח ומורכב מאוד מבחינה מקצועית ורגשית. הם מחייבים תיאום ושקיפות בין מכלול גורמים, מגלמים סיכון פיננסי לא מבוטל ודורשים מילוי שורה ארוכה של תנאים מקדימים וקבלת אישורים. הדרך להבטיח הצלחת פרויקט התחדשות עירונית נמצאת במשולש הזהב של בעלי הדירות, ועדות התכנון והבנייה והחברה היזמית המבצעת.



דני מור (צילום: סיון פרג')

לרשויות המקומיות תפקיד מכריע בקידום הליכי התחדשות באופן איכותי ותכליתי, ביצירת ודאות תכנונית וקיצור לוחות זמנים הן במסלול אישור תוכניות והן במסלול הרישוי להיתר. להירתמות של הוועדות ולמיקוד משאבים בתחום זה

חשיבות ראשונה במעלה כדי לייצר חזון תכנוני, הכולל מרחב אורבני מתקדם וחדשני, מוטה עירוב שימושים ושוקק חיים במרבית שעות היממה. בעלי הדירות, הצלע השנייה, חיוניים לתהליך, שיתוף הפעולה איתם חשוב, וכיום יש הקפדה יתרה על שקיפות התהליכים מולם, כולל עדכונים שוטפים. הצלע השלישית והקריטית במשולש היא החברה היזמית המבצעת. בעלי הדירות מודעים היום יותר מבעבר לחשיבות המכרעת שיש להתקשרות עם חברה יזמית, שהיא גם חברה מבצעת חשוב, לטעמי, לבחור בחברה גדולה, המבטיחה איתנות פיננסית ומעניקה ללקוחות שקט נפשי וודאות. כמן כן אילו חל מוכרות בשוק, שכבר ביצעו עשרות פרויקטים בעבר ויבצעו רבים בעתיד. יתרון נוסף לחברות גדולות המנהלות מספר גדול של פרויקטים, הוא בהתנהלות מול ועדות התכנון והבנייה. חברות אלו בקיאות בהנחיות ובדרישות הוועדות, תוכניות האב ומסמכי המדיניות, ולכן התהליך הרבה יותר סדור וחלק. החברות אלו גם מעסיקות את בעלי המקצוע הטובים והמנוסים ביותר, שמנהלים דיאלוג מקצועי, שוטף ורציף עם הרשויות השונות.

תחום ההתחדשות העירונית ביצע קפיצה מרשימה בעשור האחרון מכל הצדדים והיום אין סיבה לוותר על התחדשות עירונית, צריך פשוט לבחור חכם.

בתים יפים בארץ בעולם עיצוב פנים DIY

עיצוב חזותי תוכן בשיתוף: מעצבים מטבח

פארק מונע הצפות ותחנות כוח פתוחות לציבור: אדריכלות נוף כאמצעי לשינוי

ערים ירוקות? זה לא מוכרח להיות פרדוקס. פרויקטי הגמר של המסלול לאדריכלות נוף בטכניון מספקים מבט אופטימי לעתיד, מציעים דרכים יצירתיות לתכנון מקיים יותר של המרחב הישראלי, ומוכיחים כי שינוי סביבתי לא חייב להיות רק תיאורטי

אמנון דירקטור, זווית פורסם: 21.08.22, 12:13

דמיינו לעצמכם יום שבו הרי אשפה יהפכו לפארקים ירוקים עם בריכות כחולות, יום שבו - במקום עשן שחור - ארובות המפעלים יושבתו, והשטחים העצומים יוסבו למרחבים ציבוריים. אם אתם לא מצליחים לדמיון את זה, תוכלו גם להציץ לפרויקטי הגמר של בוגרי המסלול לאדריכלות נוף בטכניון, שהפכו דמיון - למיזם.



מתחנת כוח מונעת פחם לשכונה ירוקה (שאול רובין)

בשנים האחרונות נוספה משימה לבוגרים האלה, שמתכננים את המרחב הבנוי והפתוח: היום, יותר מתמיד, אדריכלי הנוף הם דמויות מפתח ביצירת מרחבים מקיימים.

במסגרת סטודיו "משבר אקלים וסביבה _ נופים מקומיים LandBasics", הסטודנטים ניסו למצוא פתרונות יצירתיים לתכנון ירוק יותר של המרחב הישראלי.

קראו עוד:

[לתכנון שינוי: פרויקטים מעוררי השראה של בוגרי האקדמיות](#)

[לעוף עליהם: שדות התעופה ששמים דגש על בנייה אקולוגית](#)

[הראש בעננים: מה גורדי השחקים באמת אומרים על החברה שלנו?](#)

"למשבר היבטים גלובליים אך גם מקומיים: המאפיינים שלו מקבלים ביטויים שונים בכל מדינה", מסבירה מתניה ז"ק, אדריכלית נוף ומרצה בכירה בטכניון. לטענתה, האתגרים הגדולים של ישראל נובעים משילוב של גידול אוכלוסין, הצטופפות מאסיבית, המשך פיתוח כולל של המרחב העירוני והצורך הגובר במגורים. "התקווה שלנו היא שהתכנון הישראלי יתמקד בעיקר בציפוף – תוך שמירה על המרחבים הפתוחים והנופים הקיימים, ולא על המשך התפרסות במרחב", אומרת ז"ק, ומוסיפה, "בתור אדריכלי נוף אנחנו רוצים להאמין שבעזרת תכנון אפשר להשפיע על המרחב העתידי".

לנהל את המים

כאמור, פרויקטי הגמר עוסקים באתגרים המרחביים הנובעים מהמשבר, במקביל להמשך פיתוח המרחב הישראלי. אחד הפרויקטים המעניינים בסטודיו מבקש להתמודד עם תופעה מדאיגה שאנחנו עדים לה בשנים האחרונות: הצפות. בחורפים האחרונים [תושבי הערים בישראל סובלים מהצפות חזקות יותר](#). התופעה צפויה להחמיר ומומחים מצביעים על [הכשלים התכנוניים והביצועיים שגורמים למצב הזה](#). בפרויקט שנקרא "תקווה מתחדשת", מציעה הסטודנטית עדן מוסרי פתרון להתמודדות עם בעיית ההצפות במרקם עירוני וותיק ומוחלש, תוך שימור המורשת האורבנית.



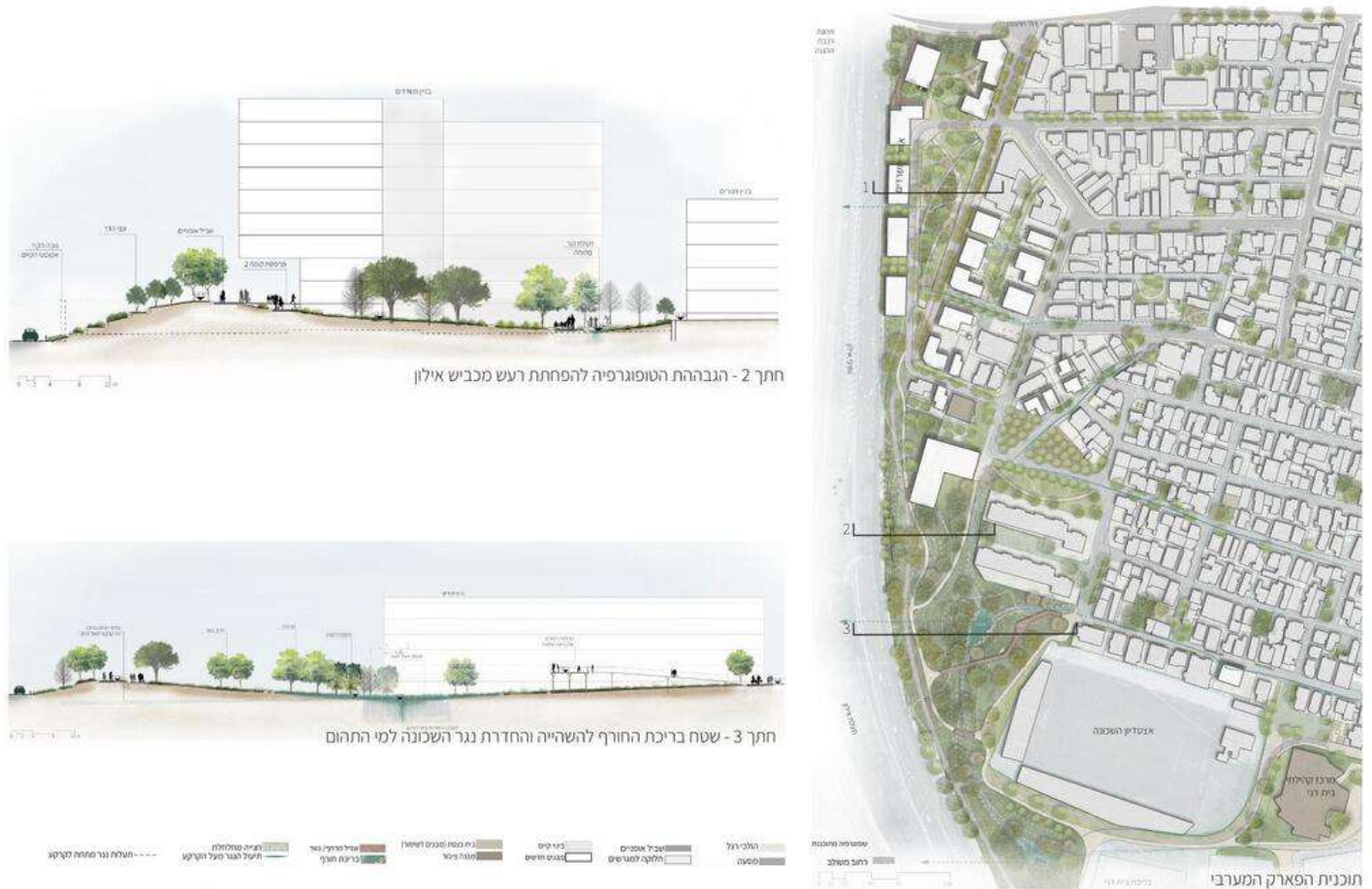


תעלת נגר ירוקה: התמודדות עם בעיית ההצפות במרקם עירוני וותיק (עדן מוסרי)



פריסת מוקדי ההצפות בשכונת התקווה שבדרום תל אביב (עדן מוסרי)

הפרויקט מתמקד בשכונת התקווה שבדרום תל אביב. ב-2020, בני הזוג דין שושני וסתיו הררי מצאו את מותם שם, כשנלכדו במעלית שהוצפה בחניון. מוסרי מנסה לתת מענה לבינוי ולציפוף ששומר על המרקם השכונתי והאיכויות המרחביות-קהילתיות שזיהתה בו; במקביל, היא מבקשת לדאוג לניהול נגר עילי (מי גשם שזורמים על פני הקרקע במקום לחלחל ועלולים לגרום להצפות) ולתת מענה לנושא הניקוז בשכונה.



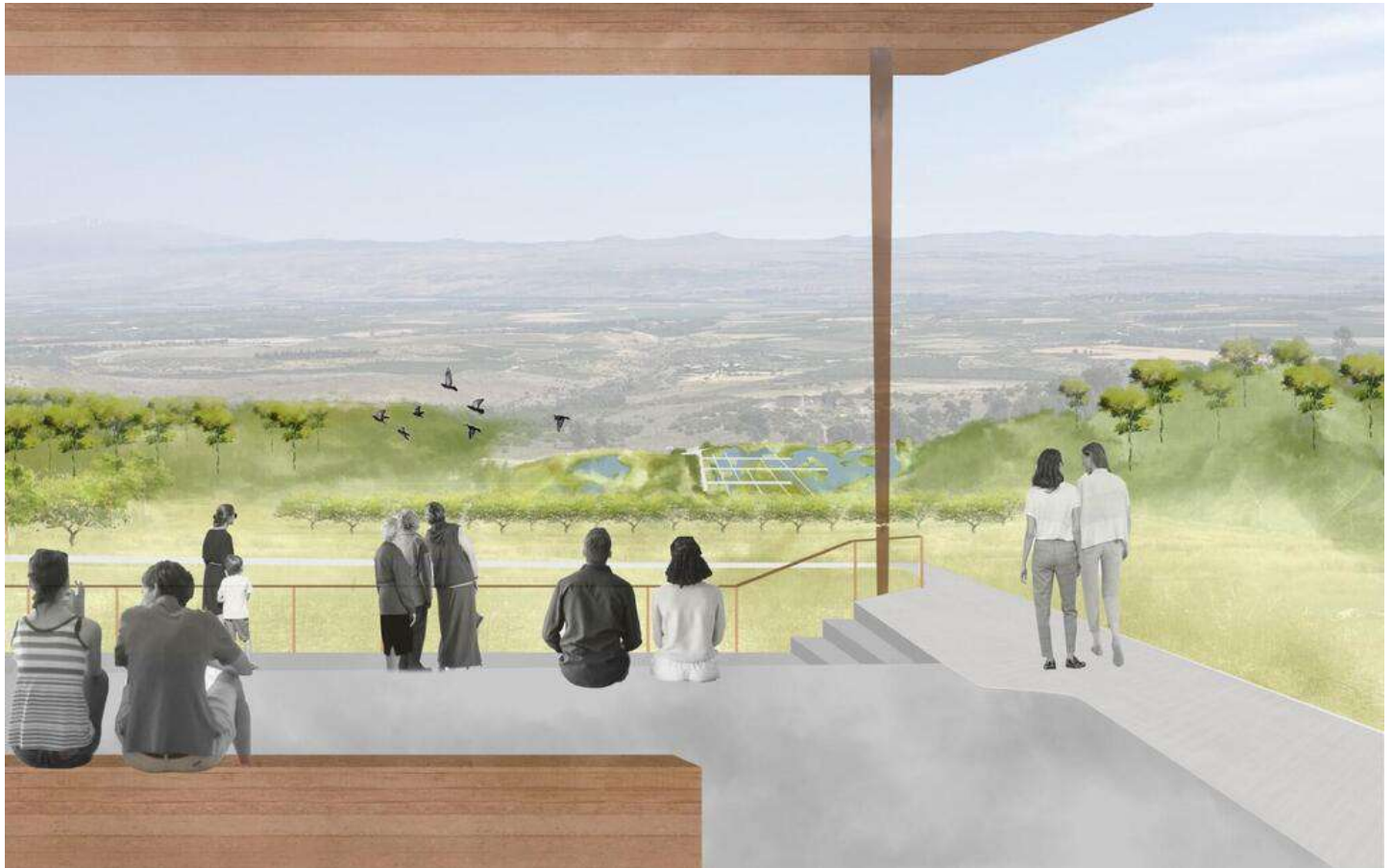
תוכנית רצועת הפארק לניהול עודפי הנגר שיעברו בשכונות (עדן מוסרי)

בין היתר, היא מציעה לתכנן רצועת פארק שבה ינוהלו עודפי הנגר, כך שגם תהווה הפרדה משמעותית מנתיבי איילון. הפארק החדש יאפשר לכלול תוכנית בינוי חדשה, עם ציפוף גבוה יותר ובשילוב של מוסדות ציבור וחינוך. בנוסף, מוסרי מציעה לכלול סט כלים לניהול הנגר, שכולל צמחייה במרחב הציבורי, גגות ירוקים-כחולים (שבנויים ממערכת שמטרתה אחסון וטיפול בגשמים) ועוד.

מזל לזהב?

אחד האתגרים הסביבתיים הגדולים בישראל הוא נושא הפסולת, וגם אליו נדרשו הסטודנטים. ישראל היא מעצמת אשפה: [מדי שנה מייצרים כאן כ-6 מיליון טון פסולת עירונית](#) – נתון שנמצא בראש הטבלה העולמית. זאת ועוד, על פי [דו"ח מבקר המדינה מ-2021](#), בזמן שרוב מדינות ה-OECD משתמשות בהיקפים גבוהים בפתרונות ירוקים כמו מיחזור והשבה לאנרגיה (הפקת אנרגיה מפסולת), שיעורי השימוש בפתרונות אלה בישראל נמוכים משמעותית.

למשל, ב-2020, בעוד שבכלל מדינות ה-OECD כ-60 אחוז מהפסולת הביתית מוחזרו או הושבו לאנרגיה, בישראל היה מדובר כ-22 אחוזים בלבד; בנוסף, בשנה זאת 78 אחוז מהפסולת שלנו הועברה להטמנה – פתרון מזהם למדי. "תוכניות שאפתניות של המשרד להגנת הסביבה מתכננות להפוך את האחוזים: מ-80 אחוז הטמנה ו-20 אחוז מיחזור והשבה לאנרגיה, ל-20 אחוז הטמנה ו-80 אחוז פתרונות ירוקים, עד 2030", מסבירה ז"ק. "במקביל, קיימים סוגים שונים של מטמנות, ואין פתרון קסם אחד לכולן".

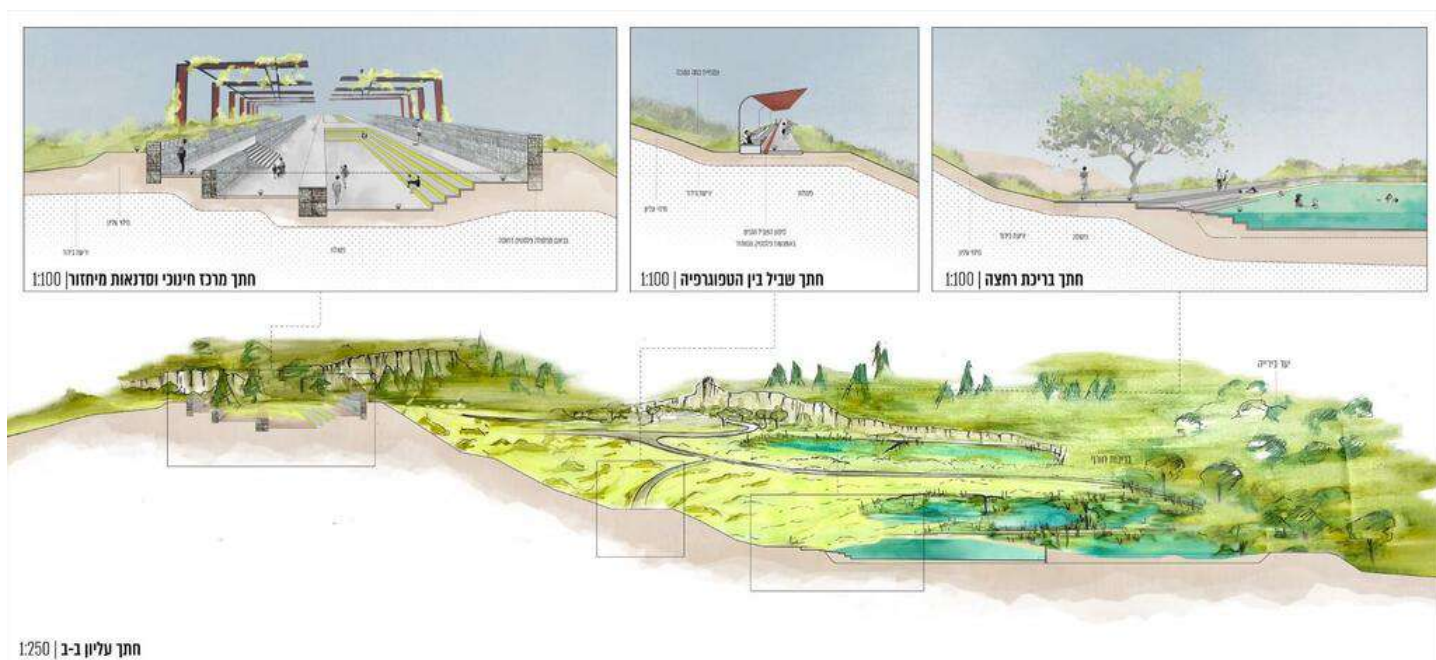


מטמנות הפסולת יהפכו לשטח ציבורי ירוק (הדמיה: גל זאב)

[מטמנות הפסולת המעורבת מייצרות מפגעים סביבתיים](#) שפוגעים בבריאות הציבור וגורמים לריח רע, לזיהום אוויר, לפליטת גזי חממה ואף לזיהום קרקע ומי תהום. על פי נתונים של המשרד להגנת הסביבה, בתוך שנה צפוי מחסור משמעותי בשטח להטמנת פסולת בישראל. הפרויקט של גל זאב, "מטמנה למטמון", עוסק בשאלה כיצד אפשר להשתמש מחדש במטמנות הפסולת המעורבת לאחר סגירתן והשבתן למרחב הציבורי.



ממטמנה למטמון: תוכנית כללית של חידוש השטח (גל זאב)



בריכת רחצה ומרכז חינוך: חתך אתר הפסולת "תנאים" שיהפוך למוקד ציבורי (גל זאב)

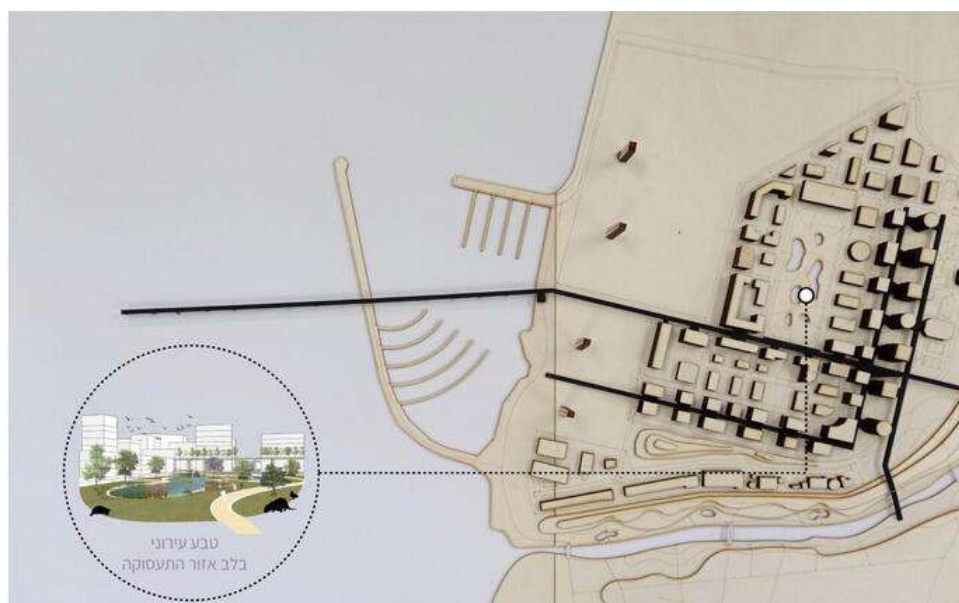
הפרויקט מתמקד באתר הפסולת "תנאים" שבגליל העליון, שאומנם נסגר ב-2019, אבל עדיין מזהם את הקרקע והנחלים שעוברים לצידו וזורמים לכינרת. הפרויקט מציע שיקום של אתר המטמנה תוך טיפול במים המזהמים שנשטפים מהפסולת באמצעות בריכה מטוהרת (ללא כימיקלים). מעבר לכך שהבריכות יגדילו את המגוון הביולוגי באזור, הן ישמשו גם כאתר תיירותי. המטמנה תהפוך למרכז חווייתי שחושף את הציבור למפגעי הפסולת ונוזקי האדם, ובמקביל – תלמד על אפשרויות התיקון והצמצום, כמו מיחזור ושימוש חוזר.

אנרגיה לעולם נשאר

השימוש באנרגיה מבוססת-פחם נחשב לאחד התהליכים המזהמים בעולם, ועל כן גם הוא הפך לנושא חשוב בפרויקטי הגמר של הסטודנטים. לפי הערכת ארגון הבריאות העולמי מ-2015, זיהום האוויר מתחנות פחמיות בישראל, נוסף לזיהום האוויר מתחבורה – מהווים את מקורות הסיכון העיקריים לבריאות התושבים. לפי דו"ח "בריאות וסביבה בישראל 2020" של הקרן לבריאות וסביבה, מדי שנה מתים מעל 2,000 ישראלים כתוצאה מחשיפה לאוויר מזוהם. לזיהום גם השפעות נוספות: הנזק הכלכלי שגורם מוערך בכ-27 מיליארד שקל בשנה. בהתאם למגמה העולמית, גם בישראל הוחלט לסגור את רוב תחנות הכוח הפחמיות עד 2025. מה יקרה לאותן תחנות?



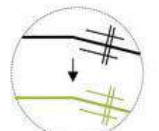
שינוי מרחבי בעידן פוסט פחם: תחנות הכוח יהפכו לשטחי תעסוקה וציבור (שאל רובין)



עקרונות תכנון לתחנה



פתחת חזית הים לציבור



מתשתית מזוהמת למוקד טבע

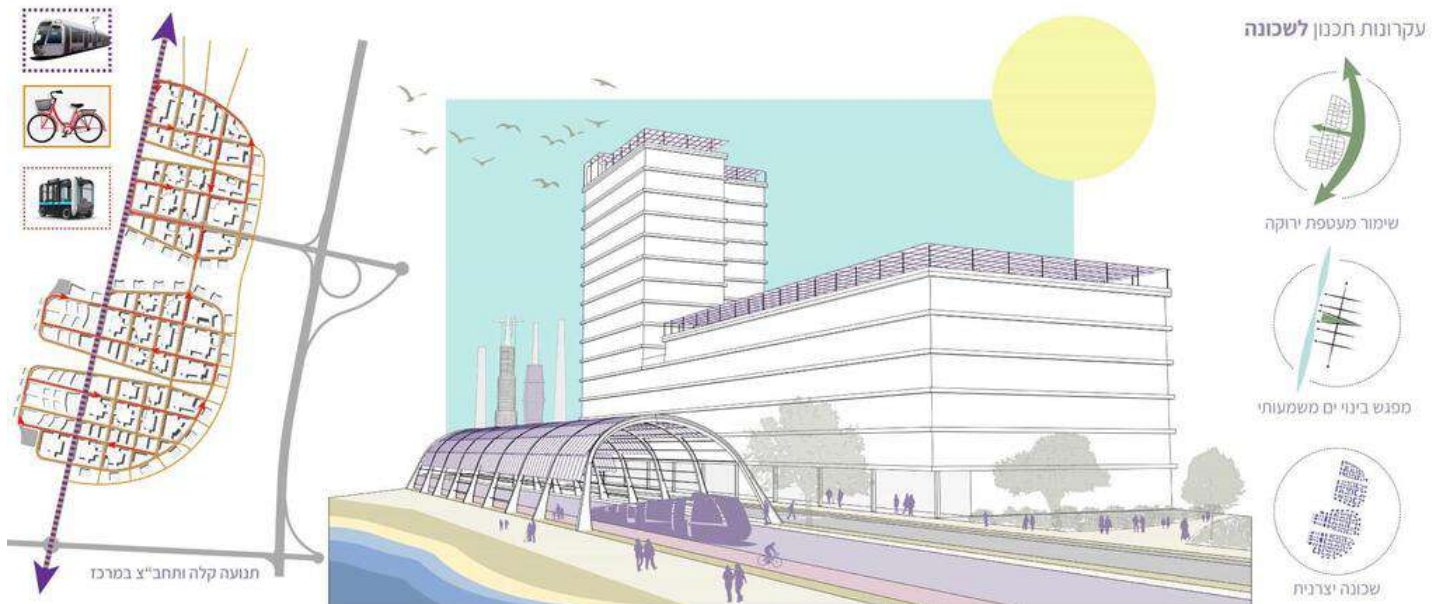


שימוש חוזר בתשתיות

שינוי באמצעות ניצול של תשתיות תחנת הכוח (שאל רובין)

הפרויקט של שאל רובין, "אנרגיה מתחלפת", עוסק בעתיד תחנות הכוח הפחמיות "רוטנברג" באשקלון ו"אורות רבין" בחדרה. בשלב הראשון, התחנות צפויות לעבור

הסבה מלאה לגז, ועל פי הצהרות הממשלה, בשלב השני הן עתידות לעבור לייצור אנרגיות מתחדשות, עד 2050. הפרויקט בחן כיצד תחלופת האנרגיה בתחנות הכוח תשפיע על המרחב, תוך התייחסות לשינויים שיווצרו בעקבות הפיתוח במערך האנרגיה הארצי והעולמי. רובין מציע מבט רחב על המגמה: תכנון חדש הכולל היבטים כמו קישוריות משופרת של התחבורה הציבורית למפעלים, שימור ושיקום אקולוגי בקרבת החוף ושפך הנחל ויצירת מרחבים ציבוריים חדשים משטחים שכיום נמצאים בתחום תחנת הכוח.



במקום תחנת כוח מזהמת - שכונה ירוקה ותוססת (שאול רובין)

הפרויקטים פורצי-הדרך האלה הם יצירתיים וחשובים, אך לצערנו - רבים מהם נשארים על שולחן השרטוטים. יש לקוות שכמה שיותר מהם יצאו לפועל, שהקיימות תהפוך לחלק אינטגרלי מהתכנון העירוני - ושהרוח האקטיביסטית, השואפת לשינוי, תשפיע על קובעי המדיניות בעתיד הקרוב. "השנה האקדמית התחילה בוועידת גלוג שיצרה תזמון מצוין ליוזמה", מסכמת ז"ק. "כולנו מבינים שהגיעה העת לעסוק במשבר האקלים".

הכתבה הוכנה על ידי זווית - סוכנות הידיעות של האגודה הישראלית לאקולוגיה ולמדעי הסביבה

תגיות: אדריכלות תכנון עירוני משבר האקלים אדריכלות נוף