

# התחדשות עירונית - סוגיות תכנוניות, חסמים ופתרונות יצירתיים

לביאה ברומברג

**התחדשות עירונית משולבת יכולה לסייע רבות להגדלת היצע הדירות ולמצוקת הדיור. על פתרונות יצירתיים שכוללים שינוי ייעוד של אזורי תעשייה ישנים והפיכתם לאזורי מגורים ותעסוקה, ועל כדאיות העדפה של תוכניות פינוי-בינוי על פני תמ"א 38, בכתבה הבאה**



עדן בר

האדריכל ומתכנן הערים **עדן בר**, הבעלים של משרד **בר-לוי אדריכלים**, מגיע עם פתרון יצירתי וחשיבה מחוץ לקופסה למצוקת הדיור באמצעות **תוכנית תמ"א 38 ביזנס**. לדבריו, שינוי ייעוד מתחמי התעשייה הישנים בערים יכול להניב עשרות אלפי יחידות דיור חדשות אם מוסדות התכנון והעיריות ישכילו לשנות את ייעוד אזורי התעשייה הישנים בערי מרכז הארץ. את הפתרון היצירתי הציג בר **בכנס התחדשות עירונית** שנערך בתחילת נובמבר 2013, שאירגנה **חברת מידע כנסים**.

מתחם ה-BBC בני ברק, חומיה צחי וזאנה אדריכלים, באדיבות משרד בר-לוי אדריכלים



## תמ"א 38 BUSINESS | פוטנציאל יישום התכנית



תמ"א 38 BUSINESS קוראת להרחבת מלאי הכלים להתחדשות עירונית ולפריסת היריעה התקיפתית על מתחמים ייעודיים להתחדשות; שילוב מאסיבי של מגורים באזורי תעסוקה ותעשייה ישנים.

\* חוספת אפשרית של כ- **100,000** יחידות דיור באזורי הביקוש.

\* הסבת חללים עירוניים במרקמים תעשייתיים מתיישנים למוקדי התחדשות מרכזיים ומשולבים: מסחר ותעסוקה, מגורים, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

(פוטנציאל של כ-6,000 יח"ד); אזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון (פוטנציאל של כ-5,000 יח"ד). על פי ההערכה של בר, מדובר בכ-62 אלף יחידות דיור במיקומים אלה וזאת ללא מתחמים נוספים בערים דוגמת בת-ים, הרצליה ועוד. בר: "זיהוי המתחמים, תכנון וייזום מכרזים יכול לייצר במסגרת תוכנית זו היצע של כעשרת אלפים יחידות דיור בשנה, זאת בהקמת גוף משולב של הממשלה ומתכנני העיריות שיגבש בהקדם האפשרי תוכנית אב כוללת לכל מרחב אזור הביקוש בגוש דן, מתוך ראיית מאקרו רחבה ולא ראיית מיקרו צרה כפי שלצערי קורה כיום".

בימים שבהם המחסור החמור בהיצע הדירות הוביל להקמת חברה ממשלתית חדשה, הקמת קבינט דיור וגיוש תוכניות דיור לאומיות המתמקדות בעיקר בשטחים הפתוחים, מסביר אדריכל בר כי חלק ניכר מהגדלת ההיצע יכול ואף כדאי שיעשה במסגרת השטחים הבנויים, שכן באזורי התעשייה

הוועידה להתחדשות עירונית - URBAN 2013 במסגרתה הציג אדריכל עדן בר את תוכנית תמ"א 38 ביזנס. צילום: דני כתר

שני אפיקים אלה נוגעים כמעט באופן בלעדי בבינו למגורים, זאת כאשר חלקים ניכרים ממרכזי הערים הוותיקים הם אזורי תעשייה מסורתית. המרקם הבנוי באזורים אלה זקוק על פי רוב למתיחת פנים נרחבת ולשינוי של תמהיל השימושים בו, וזאת כחלק ממגמות הגלובליזציה וירידת קרנו של התעשיות המסורתיות. צורך מהותי זה אינו מטופל כיום ברמה מערכתית כלל-ארצית, וזאת למרות היותו משתנה אסטרטגי בולט במפת ההתחדשות העירונית. על כן, התחדשות עירונית באוריינטציה משולבת (עסקית-מגורים) היא בבחינת הזדמנות תכנונית גדולה הטומנת בחובה פוטנציאל רב.

**נגישות תחבורתית:** ההתחדשות העירונית המשובלת מתרחשת במתחמי תעשייה אשר התפתחותם ההיסטורית מיקמה אותם בסמיכות למרכזי הערים ולצירי תחבורה מרכזיים. עובדה זו מאפשרת את הציפוף האורבני הנדרש.

גזירת פוטנציאל אחוזי בנייה באזורי תעשייה ותיקים, תוך כדי ניתוח רב-תחומי של המצב הקיים. ככל שהמיקום מרכזי יותר, כך זכויות הבנייה גבוהות יותר.

15 **מוניציפלי**

- עריכת תוכנית בניין עיר (תב"ע) בסמכות מקומית והיתרי בנייה מכוח חוק ארצי תמ"א 38 ב'.
- יצירת תמהילי שימושים מעורבים - איזון בין מגורים, תעסוקה ומסחר.
- יצירת סגנון "הצמדה" של מוסדות ציבור לפיתוחו של כל מגרש.
- קטליזטוריציה: תכנון הפרויקט כך שכל מרכיב הוא בבחינת "זרז מרחבי", מבלי לשחק גופים אחרים. יצירת מערך תמריצים תכנוניים וסטטוטוריים (יציבים ומתכלים).

### מתחם ה-BBC התחדשות עירונית עסקית

החזון למרכז עסקים אינטנסיבי ומשמעותי בבני ברק נהגה על ידי אדריכל עדן בר בשנות ה-80 של המאה העשרים. החשיבה התכנונית התבססה על יצירת נקודת התעצמות עסקית-כלכלית בעלת תהודה מטרופוליטית, זאת באמצעות תכנון מאוזן שאינו זונח את המרחב הציבורי ואת אופייה הייחודי של העיר. עשרות שנים שימש האזור כמרכז תעשייה מסורתי בצפון העיר בני ברק, הנהנה מסמיכות לצירי תחבורה ראשיים. אזור זה שיכן בעיקר מפעלי תעשייה ובתי מלאכה, סככות, מוסכים, ממגורות ועוד. במרוצת השנים הוזנח והידרדר האזור, למרות מיקומו האסטרטגי בטבור המטרופולי, בהשקעה לכמה מפרוזדורי התחבורה הראשיים בגוש דן.

- ההתפתחות המסחררת של כלכלת ישראל ושל מטרופולין תל אביב יצרה אקלים תכנוני פורה להפיכתו של אזור התעשייה בצפון בני ברק למרכז עסקים משמעותי. מטרת העל שהנחתה את התכנון הייתה הרצון לשדרג ולהחליף מרקם תעשייתי ישן ומתפורר במרקם עסקי חדש ומודרני בסטנדרטים הגבוהים ביותר. אחת הסוגיות המורכבות בתכנון הייתה יצירת זמינות להקמת פרויקטים חדשים בתוך המרקם הקיים, כחלק מהראייה התכנונית הכוללת, אך ללא תלות במגרשים שכנים. לאור אתגרים שונים אלה נבנתה מתודולוגיה ייעודית אשר העניקה לצוות התכנון סט כלים נרחב שכלל:
- פירוק הפרויקט לשכבות תכנון וטיפול נפרד בכל שכבה
- ניתוח המצב הקיים ברמה הפיזית, השימושים, הבעלויות, המצבים הסטטוטוריים וכדומה.
- ניתוח פוטנציאלים של זמינות תכנונית וביצועית.
- יצירת מערך תמריצים תכנוניים וסטטוטוריים (יציבים ומתכלים).
- תכנון הפרויקט כך שכל מרכיב הוא בבחינת "זרז מרחבי",

- מבלי לשחק גופים אחרים.
- שימוש מועט וזהיר בכלים כגון איחוד וחלוקה בין גופים ללא אינטרס משותף.
- אפשרות ל"רצף חיים" במרחב המתוכנן.

מתחם ה-BBC מהווה כיום חלופה תחרותית למתחמי עסקים בערים אחרות, ומושך אליו גופים מהגדולים במשק. נכון לסתיו 2013, במתחם מתקיימת בנייה של שישה מגדלים בהיקף של כ-200,000 מ"ר שטחים עיקריים, כשבתהליכי הוצאת היתר נמצאים עוד כארבעה מגדלים בהיקף דומה. מתחם ה-BBC הופך את בני ברק לעיר רווחית ומקנה לה איתנות פיננסית שמעולם לא הייתה לה. בזכות זאת זוכה המערכת העירונית לאמון והערכה של משרדי הממשלה, המערכת הבנקאית וגורמים מקצועיים במשק; אמון שתוצאותיו מובילות את העיר ליציבות. יציבות זו מתבטאת בצירופה של העיר לפרום 15 הרשויות הגדולות והעצמאיות כלכלית, וכן בהעלאת דירוג האשראי לדרגת AA, דירוג הנחשב לגבוה במיוחד וזהה לאלה של השכנות הגדולות במטרופולין.

### מדוע עדיף לקדם תוכניות של פינוי-בנייה גדולות על פני תמ"א 38

האדריכלית ומתכננת הערים **רותי הרשקוביץ**, מבעלי משרד האדריכלות התל אביבי "**בר הרשקוביץ**", רואה את עצמה כ"בולדוזר" שמתפקידו "להוציא את הפרויקטים התקועים באדמה". הרשקוביץ, שפעלה שנים רבות במשרד אדריכלות הממוקם במנהטן, ניו יורק, וכיום בישראל, מבלה אינספור שעות



רותי הרשקוביץ

במשרדי ראשי עיריות, מהנדסי ערים ומתכנני ערים ומנסה לנווט תוכניות פינוי-בנייה תקועות. לדברי הרשקוביץ, יש שורה ארוכה של קשיים, החל בבירוקרטיה, פקידות עירונית, וועדות וכלה בדיירים סרבנים, אולם בשנה האחרונה נוסף קושי חדש, ולא פחות בעייתי. דווקא התמ"א 38, מדגישה הרשקוביץ, שכיום כמעט כל יזם שמכבד את עצמו חורט על דגלו, גרמה ל"הזזה הצדה" של תוכניות פינוי גדולות ותקיעות. לדבריה הפיתוי לבצע בזריזות יחסית, תוספת של שתי קומות וחצי לבניין, מושך את היזמים ואת רוב העיריות כמשוך דבורים אל הצוף, אבל בסופו של דבר זו תהיה בכייה לדורות, וזאת מכמה סיבות: האחת, הערים הוותיקות אינן ערוכות מבחינת התשתיות להתמודד עם התוספת של עוד מאות רבות של יחידות דיור, ללא תוספת חניות, עורקי תחבורה, שצ"פים, מוסדות ציבור ועוד. השנייה, העובדה שתמ"א 38 באה במישורין על חשבון הפינוי-בנייה, זאת בשל ההליכים הפשוטים והקצרים יחסית. הסיבה השלישית, והחשובה ביותר, במקום לבצע שינוי מהותי כולל בתכנון העירוני, ליצור תב"ע חדשה עם זכויות בנייה מאוזנות והכללת המתחמים החדשים של הפינוי-בנייה בתוכה, נכנס כל ענף הנדל"ן לסחרחרת של "תיקונים קוסמטיים" שבסופו של דבר יתבררו כחסרי ערך במקרה הטוב, וכמזיקים מאוד במקרה הפחות טוב. הרשקוביץ מביאה כדוגמה יוצאת דופן דווקא את גבעתיים, עיר קומפקטית יחסית, שכיום אינה מעודדת קידום תוכניות תמ"א 38 וכד בבד עושה מאמצים של ממש לקדם תוכניות פינוי-בנייה רחבות היקף בסדר גודל של כ-5,000 יחידות דיור ויותר.



גבעתיים, פרויקט בראשית.  
הדמיה: אדריכל גיל ברנשטיין.  
בר הרשקוביץ אדריכלים