

מודיעין. "האתגר שלנו הוא כבר לא ליישב את השמחה, שמחנה לא נשאר הרבה, אלא לאפשר חיים איכותיים" צילום: אמיל סלמן



"עוני של הזדמנויות": העתיד השחור של הערים

תוכניות ההתחדשות העירונית מצופפות את ישראל בקצב מסחרר, והערים גדלות במהירות. אם לא נתחיל לתכנן את הצפיפות ולשלוט בה, במשפחות רבות אחד מההורים יאלץ לוותר על עבודתו

ענת ג'ורג'י

שכונת רמת אליהו במערב ראשון לציון כרוכה בשלושת הקטריגונים הכי חשובים בנדל"ן: מיקום, מיקום ועוד פעם מיקום. היא נמצאת במרחק עשר דקות נסיעה מהים, קרובה למחלף ראשון לציון שמוביל לכביש 4, ולדרך משה דיין שמובילה לנתיבי איילון. גם התחבורה הציבורית אליה וממנה טובה; ובמרחק כמה דקות נסיעה יש תחנת רכבת ומתוכננת גם רכבת קלה באזור. בהתאם לכך, על אף שהיא מורכבת ברובה משיכונים ישנים ומוזנחים, בחלקם מסוכנים אפילו, מחירי הדירות בשכונה נוסקים בשנים האחרונות ויומים ומשקיעים מוצאים בה עניין רב. דירת 2 חדרים למשל, ששטחה 47 מ"ר ונבנתה לפני 50 שנה, נמכרה באחרונה תמורת 1.6 מיליון שקל, לפי אתר מדלן. כשמוסיפים לזה את פרויקט ההתחדשות העירונית הענק שמקדמת המדינה במקום, שעתיד לשנות את פני השכונה, מקבלים מציאה נדל"נית. אם כל התורכניות יצאו לפועל, יוקמו בה בשנים הבאות עשרות אלפי דירות חדשות במגדלים מודרניים, עם מגוון רחב של שירותים עירוניים במרחק הליכה.

אלא שהשכונה נחשבת קשה, מוכת פשיעה ועוני. כשליש מתושביה הם עולים חדשים, מרביתם יוצאי אתיופיה ומבוגרים יחסית. חלק מהתושבים בקושי מדברים עברית, מתקשים לכלכל את עצמם, אחרים נתמכים על ידי רשויות הרווחה. רבים מהם לא יוכלו לעמוד בעלויות שכר וכוונתם בחיים במגדלים.

על כן מציעה המדינה להעביר חלק מהדיירים לשכונות אחרות בעיר ולפנות את השטח לטובת דיירים חדשים, חוקים יותר מבחינת המדינה, כך היא מחזקת את האוכלוסייה ויוצרת שילובים נחוצים.

רמת אליהו, שבה נעשה אמנם ניסיון לסייע לתורשבים שירצו להישאר בשכונה ולהקל עליהם במעבר לדירות החדשות, מצטרפת לאלפי שכונות ותיקות ברחבי הארץ שבהן מתוכננים או מוקמים פרויקטים של התחדשות עירונית. הפרויקטים הללו נועדו לשדרג, לחזק ולמגן בניינים ישנים ותשתיות רעועות, ולא פחות חשוב מזה – לתת פתרונות דיור לאוכלוסייה הגדלה במהירות. התהליך ברור וידוע, הורסים את הבניינים הישנים, ומקימים חדשים תחתם, עם הרבה

דירות, ולכן הוא (או המדינה) ידחוף לכמה שיותר זכויות בנייה, לעתים במנותק ממצב התשתיות במקום או ממצבם הסוציאלי-אקונומי של התושבים הוותיקים שנחקקים החוצה.

"כשעושים התחדשות עירונית מחסלים מלאי דיור זול קיים, מדירים אוכלוסיות שלמות", אומרת מיכל יוקלה, אדריכלית ובעלים של סטודיו מיא-מיכל יוקלה אדריכלים, ומרצה בטכניון בפקולטה לארכיטקטורה. לדבריה, התחדשות עירונית הכרחית במקומות רבים, ויש בה גם הזדמנויות לתיקון עירוני, ליצירת מרחבים ציבוריים חדשים ולהוספת שימושים לרחובות הציבור – אלא שהכל צריך להיות מותאם מקום. "הבעיה היא שבמקרים רבים, זה לא נעשה כך", היא אומרת. "היומים עובדים לפי אקסלים של רווחיות ואו מייצרים צפיפות גדולה מדי". התוצאה: מבנים חזרתיים עם דירות גדולות ועלויות אחזקה גבוהות שמושכות אוכלוסייה הומוגנית מאותו מעמד סוציאלי-אקונומי. "כשדירת 3 חדרים ישנה נמחקת ובמקום מוקמת דירת 4 חדרים חדשה, לא בטוח שזה טוב לדיירים הוותיקים כי היא יקרה או לא מתאימה להם".

יותר דירות. לכאורה, כולם מרוויחים. הדיירים הוותיקים מקבלים דירות חדשות, העירייה או המדינה מצליחות לתת פתרון למצוקת הדיור במיוחד באזורי הביקוש, והיום מרוויח כסף. אלא שהכדאיות של פרויקטים מהסוג הזה עולה ככל שיש בו יותר

המילה צפיפות מתחברת בדרך כלל עם דוחק, פקקים, זוהמה, רעש או שכונות חסרות תכנון ופרטיות. אלא שצפיפות מאפשרת גם גיוון במרחב העירוני. ככל שהשכונה צפופה יותר, יש סיכוי שיקימו בה סניף של קופת חולים, סופרמרקט או בית קפה

האדריכל ד"ר יואב לרמן, בעלי משרד האדריכלים פלאנט תכנון עירוני ותחבורתי, מסביר כי "כשמתכננים פרויקטים להתחדשות עירונית לוקחים 400 יחידות דיור, 1,000 אפילו, קובעים איזה מכיל שמיא שהוא כולו בא מתוך אקסל ולא מתוך הקרקע ומהתכנון ומשאפיות הרוח האנושית, ואומרים פה נכפיל פי ששה". לדבריו, המשמעות היא תכנון לקוי של הפרויקט שמתעלם ממאפייני המרחב וממאפיינייה שמתגוררת בו, ולכן מה שאמור להיות מענה תכנוני הולם לצפיפות עירונית שרק תגבר ותלך לא תמיד מצליח לספק אותה.

"בונים שליש מחה שצריך"

ישראל מצטופפת ובקצב מסחרר – 10 מיליון בני אדם חיים בה כיום, וכעוד 25 שנה, בחגיגות ה-100 למדינה, יחיו בה לפי התחזיות האופטימיות 15 מיליון בני אדם. כש-93% מהאוכלוסייה מתגוררת ביישובים עירוניים, הרשויות המקומיות נאלצות למצוא עוד קרקעות פנויות כדי לבנות עליהן ולתת מענה לתורשבים. התחדשות עירונית היא פתרון נפוץ, שמאפשר הגדלת הבנייה על קרקעות קיימות, אך כאמור הוא לא תמיד נעשה נכון, וגם לא היחיד. "בישראל הצורך בניצול יעיל של הקרקע גבוה במיוחד בגלל הגידול המואץ באוכלוסייה", אומרת האדריכלית אורית מילבאואר. לדבריה, באזורים עירוניים שבהם משאב הקרקע יקר יש צורך מיוחד בניצול של השטחים המועטים הקיימים, ותכנון מספר רב של יחידות על שטח יחסית מצומצם. "תכנון בצפיפות גבוהה מיושם בבנייה לגובה ומאפשר ריכוז של שימושים נוספים, כמו גני ילדים או חנויות בטווח הליכה. לכן, הצפיפות משרתת את האורבניות, וזאת נדרשת לאינטנסיביות כדי להתקיים".

עם זאת, מילבאואר מוסיפה כי ערים רבות בארץ עדיין לא הפנימו את הצורך לצופף ומנסות לשמר את הפרבריות שלהן כדי למשוך אליהן תושבים. "כך מתוכננות שכונות רבות עם צפיפות יחסית נמוכה למרות הצורך הגדל ביחידות דיור", היא אומרת. "התוצאה היא שכונות דלילות, אוסף של בניינים עם איי חניה ביניהם, הנעדרות חוויה אורבנית".



שכונת רמת אליהו בראשון לציון. לא כולם מרוויחים מהתחדשות עירונית צילום: עופר וקנין

► המילה צפיפות מתחברת בדרך כלל עם דור חק, פקקים, זחמה, רעש או שכונות חסרות תכנון ופרטיות. זאת, לעומת האוויר והשקט שיש בשכונות ירוקות, עם מרחק רב בין הבניינים או עם בתים פרטיים וגינות לידם. אלא שזה לא בהכרח כך. צפיפות מאפשרת מגוון רחב יותר של אפשרויות, שירותים בריאותיים או בנקאיים, בתי עסק קטנים, חוגים, חנויות – הכל יכול להצליח ולשרוד כשיש מספיק משתמשים. ככל שהשכונה צפופה יותר, יש סיכוי שיקימו בה סניף של קופת חולים, סופרמרקט או בית קפה נחמד. ככל שיהיו יותר דיירים בסביבה שיפקדו את בית הקפה, כך הסיכוי שיש רוד גבוה יותר וימשיך גם מתחרים שיגיעו לסביבה. מרכזי הערים בלונדון, פריז, ניו יורק ורומא צפופים מאוד, ויש בהם מגוון רחב של אפשרויות, כמעט בכל פינת רחוב.

צפיפות היא הכרחית בעירוניות. היא נחוצה לעיר טובה, מגוונת ופעילה, בהקשר האנושי וגם הפיזי, אומרת יוקלה. לדבריה, צפיפות מציעה מגוון אנושי של גילים, יכולות, מעמדות ורקעים שונים, וכן מגוון פיזי של שימושים. "צפיפות משרתת את איכות החיים שלנו, כי היא חוסכת מאיתנו לבנות שעות בדרכים. השאלה כמו תמיד בתכנון, היא מינונים והיקפים, מהי הצפיפות הבריאה לעיר ולתושבים ומהי הצפיפות שהיא לא בריאה לעיר ולתושבים".

בעניין הזה מוסיף לרמן כי שכונות אורבניות באירופה כוללות 2,000 מ"ר בנוי לדונם ואפילו יותר מזה. "כלומר, שעל כל מ"ר קרקע יש 2.5 מ"ר בנוי. לא משנה אם זה מגורים או מסחר", הוא אומר. לדבריו, הדבר דומה גם בשכונות ההיסטוריות שהוקמו בארץ. "בשכונות החדשות, לעומת זאת, כונו לא אלה שמאפשרות עכשיו כשאנחנו בתוך משבר דיור לכאורה, אנחנו בנויים גם 1,000 מ"ר לדונם, לעומת אפילו 700 מ"ר לדונם – זה שליש ממה שאנו חנו צריכים לבנות".

משמעות הדבר, לדברי לרמן, היא שבישראל לא מנצלים את הקרקע באופן ראוי, ולא מביאים בחשבון את הזינוק הקיים והמתוכנן בהיקף האוכלוסייה. "יש הרבה ערים בעולם שבהן מתגוררים 10 מיליון בני אדם, חלקן מסודרות כמו פריז ולונדון, אחרות נמצאות באנרכיה כמו לגוס", אומר לרמן. "השאלה היא אם נהיה לגוס, שזה הכיוון שאנחנו הולכים אליו בעיניים פקוחות, שבה יש חוסר סדר ופקקים לאורך כל היום, או שנדמה לסאול, מטרופולין של 25 מיליון איש, שהתחיל במאה ה-20 ככפר דיגים, עבר משבר תחבורתי

לעצמו הרבה סמכויות, ופקודת העיריות הנוכחית עדיין מבוססת על חוקים מלפני הקמת מדינת ישראל, כשחיו פה פחות ממיליון בני אדם. זה מגוחך. באוסטריה למשל, שבה חיים 10 מיליון איש, השלטון המרכזי הוא מעין שלטון ממליץ, שעוסק במשטר, רה, בצבא ובגבולות, אבל וינה היא מדינה עצמאית בתוך אוסטריה. ולא רק היא – גם לערים קטנות יותר באזורים הכפריים יש הרבה סמכויות, וזה קור רה גם במקומות אחרים בעולם. העצמאות מתבטאת, בין היתר, בשיעור המיסוי (מקומי ולא ארצי), וגם בגיבויים. כלומר, בכוח האדם שיש ברשות המקומית כדי לטפל באוכלוסייה ולנהל אותה – לא משהו שאנחנו טובים בו".

לטענת לרמן, האתוס שישאר נבנתה עליו הוא אלתור. "במערכות שמתחילות להיות מורכבות אסור לאלתר. אנחנו לא נאלתר רכבת תחתית. אי אפשר לעשות את זה על הדרך. זה ניהול מורכב עם שכונות פרטיות וממשלתיות רבות, ופה נמצא המלכה. רוב הרשויות המקומיות הן גופים שבורים. אין לי טענה כלפי העובדים, פשוט אין מספיק מהם".

ומה הפתרון? לטענת לרמן הגענו לשלב שבו צריך להקים את "הרפובליקה הישראלית השנייה", כהגדרתו. "כפי שהצטרפתי מתקנים מדי פעם את החוקה, צריך לאתחל את המדינה, כי כמו שאנחנו רואים בחיכוך הנוכחי, היא לא תצליח להמשיך לרוץ בצורה שהיא מתנהלת כרגע", הוא אומר. "צריך להסתכל על הצמיחה הדמוגרפית בחיוב, ובמקום לכרות את כל שאריות פרדסי רחובות וחולות אשדוד – לחזק את המקומות שלא מספיק חזקים, בעיקר במטרופולינים, לכוון את האוכלוסייה שמתווספת למקומות שיש בהם נגישות תחבורתית ולהרחיב אותה. צריך להבין שמטרי בגוש דן זה לא משהו שנחמד שיהיה, אלא חובה. אי אפשר להמשיך להתעכב עם זה".

מדינה בינונית

"דיון על צפיפות חייב להתמקד באיכות חיים עירונית, כלומר לדבר על המרחב הציבורי, על שלד הרחובות, על השטחים הפתוחים על הכיכרות והגינות ועל המגוון של המרחב הפתוח, החל בשכילי שיטוט מקומיים, דרך רחובות שכונתיים ועורקים ראשיים", אומרת יוקלה. ההיבט השני, לדבריה, הוא המרחב הבנוי, עירוב השימושים, מסחה, תעסוקה, פנאי, בריאות ותרבות, רוחחה וכל השימושים שמאפשרים לנו איכות חיים גבוהה, ובתוך זה גדלי הדירות והמחירים שלהן.

עצום בתחילת שנות ה-2000 והחליט שהוא מסדר את עצמו. הכל שאלה של ניהול".

לרמן צופה השפעה מרחיקת לכת לעתיד שלנו לכך שפרויקטים של ההתחדשות העירונית לא נעשים תמיד תוך התחשבות באוכלוסייה ובמצב העיר ולכך שהפרבור נמשך בהתעלם מהמגמות הדמוגרפיות. "נחווה פה עוני רחב הרבה יותר מהיום", אומר לרמן. "זהו עוני שהוא לא רק פיננסי, אלא גם עורני של הזדמנויות. אלה יהיו חיים שבהם אחד מבני הוג לא יוכל לצאת לעבודה, כי לא יהיה מספיק זמן ביום כדי לשים את הילד בבית הספר ולחזור לקחת אותו ב-16:00. זה כבר מתחיל לקרות בשולי מטרופולין גוש דן".

וזה לא נגמר פה. לדברי לרמן, אנשים לא יוכלו למצוא את העבודה שהם היו יכולים למצוא, כי לא יצליחו להגיע אליה פיזית. "זה אומר שדברים אחרים שהיו צריכים לקרות – פריז גבוה יותר, דיור מתאים יותר – לא יקרה", הוא אומר. מעבר לכך, לפי לרמן, במציאות שמתוכננת לנו, יהיה הרבה יותר פרוור, השתלטות על שטחים פתוחים שלא היינו צריכים להשתלט עליהם, טבעיים וגם חקלאיים. לרמן מוסיף כי התכנון ישפיע על אופציות המגורים של אנשים וההתאמה שלהם לדירה שהם רוצים בשלב מסוים בחיים, על הנגישות לעבודה שהם היו רוצים, ובמידה מסוימת גם על הפנאי, "כמו שאנחנו רואים שגם בסופי שבוע קשה לנו בכבישים".

גופים שבורים בשלטון המקומי

נכון ל-2023, קיימות בישראל 258 רשויות מקומיות, וחלקן מתמודדות עם קשת רחבה של בעיות, החל במחסור בתקציבים, דרך בעיות כוח אדם, פריטיזציה של המערכות או היעדר מינהל תקין. כל אלה מקשים על ניהול המרחב העירוני.

"צפיפות עירונית דורשת ניהול צפיפות איכותי, וזה משהו שאין לו מספיק תשומת לב", מציין לרמן. "למשל, פיגוי אשפה עם רכב חשמלי, אפילו פעמיים ביום, ניקוי רחובות באמצעים נעים או ניהול ספקים. משאית לא יכולה להיכנס בכל שעה ביום". לדברי לרמן, חלק עצום מהמשאבים ברשויות המקומיות בעולם מוקדש לניהול המרחב. "זה עולם ומלואו ודורש משאבים ואחריות. ופה אנחנו מתעלמים מזה".

מבחינת לרמן, הרשויות המקומיות – אלה שצריכות לקחת אחריות על המרחב האורבני – לא מסוגלות לעמוד בכך, ולא בהכרח באשמתן. "השלטון המרכזי בתקופת העות'מאנים והבריטים שמר



צילום: מוטי מילרוד

אדריכל יואב לרמן: "המדינה לא תצליח להמשיך בצורה שבה היא מתנהלת כרגע. צריך להסתכל על הצמיחה הדמוגרפית בחיוב ובמקום לכרות את כל שאריות פרדסי רחובות וחולות אשדוד, לכוון את האוכלוסייה למקומות שיש בהם נגישות תחבורתית, ולהרחיב אותה"



אדריכלית מיכל יוקלה: "דיון על צפיפות חייב לעסוק במרחב הציבורי, שלד הרחובות, השטחים הפתוחים, הכיכרות והגינות. חשוב לייצר פתרונות המותאמים לשכונה ולאוכלוסייה הקיימת. כיום יש פער גדול בין מקום למקום באיכות התכנונית"

"אם העיר נהיית צפופה, אבל מאוכלסת בעשרים בלבד, היא לא עיר טובה ולא יכולה לתפקד – כי כוח העבודה העירוני שלה, כמו מורים ושירותים, לא יכול להמשיך ולהתגורר בה, וגם המגוון האנושי נעלם".

לדברי יוקלה, צפיפות צריכה להתקיים במקום שמאפשר לעיר לשאת אותה מבחינה תחבורתית ואחרת – "צפיפות שמתייחסת לטיפול בשלד העירוני, המרחב הפתוח, השימושים והתשתיות התומכות, ובעיקר מלאי הדיור שהוא גם מגוון בגדלים ובמחירים. ופה המדינה לא עושה מספיק". לדבריה, "הכי חשוב ולפני הכל, לספק פתרונות המותאמים לשכונה ולאוכלוסייה הקיימת. וכיום יש פער גדול באיכות התכנונית בין מקום למקום".

לדברי לרמן, "אנחנו צריכים להבין שהאתגר שלנו הוא כבר לא ליישב את השממה, שממנה לא נשאר הרבה, אלא לאפשר חיים איכותיים. כלי זה יש איזה אובדן טעם".