

# הגדלת מלאי הדירות אינה היעד היחיד של התחדשות עירונית

נו יזמים הנכנסים לעתים ברגל גסה לשכונות בניסיון להשיג הסכמות לפרויקטים. בהצעת החוק אין אזכור לייצוג התושבים. אישיתופם בקבלת ההחלטות עלול לייצר חסמים, להביא להחלטות שגויות ולהקשות על הפעילות. לפיכך, יש לכלול בחוק מנגנון להעברת מידע אמין לתושבים ולשיתופם.

## לצופף את הערים – לא רק במגדלים

כדי להגיע לחידוש עירוני וחיוזוק העירוניות יש ליצור סביבה המאפשרת נגישות טובה לעבודה, ללימודים ולשירותים. לכן, יש לעודד בינוי עירוני צפוף, אך זאת במגוון סוגי מבנים – ולא בשכונות של מגדלים בלבד. על המרקמים המתחדשים להציע תמהיל מגוון של יחידות דיור, לרבות יחידות דיור קטנות, הוללות יותר לתחזוקה ומתאימות למשקי בית קטנים ולזכאי הדיור הציבורי.

יש לכלול במסגרת החוק מנגנוני תחזוקה מחייבים לאורך זמן, שכן שיקום, שיפוץ וחידוש שוטפים של תשתיות מבנים, חזיתות ורכוש משותף, אינם חלק מתרבות החיים בישראל. הימנעות מתחזוקה שוטפת תחייב השקעות אדירות בעתיד, שלא ניתן יהיה לממןן באמצעות זכויות בנייה נוספת, לאחר תוספת הזכויות במסגרת הרשות.

הקושי העיקרי ביישום תהליכי התחדשות עירונית נמצא רווקא במקום שבו הם נדרשים ביותר – בפריפריה, שם ערכי הקרקע מקשים על השוק לייצר תהליכי כים כאלה בעצמו. חשיבות ההתחדשות בפריפריה גדור לה לחיוזוק היישובים, להגנה מרעידות אדמה ולהשכחת הקניין הפרטי ככלי ל"חלוקת העושר". מן הראוי לכלול בחוק התייחסות להוגנות בפרישה המרחבית של ההתיחדשות העירונית. נוסף על כך, יש לכלול תמריצים כספיים, מיסויים ואחרים בפריפריה.

יש להתאים את מוסדות הציבור לשכונות המתיחדשות. בדרך כלל, נדרש חידוש מבני הציבור (ברגש על בתי ספר) ואף בנייתם מחדש. החוק צריך להגדיר מקורות למימון לנושא. כמו כן, יש לשים דגש על שימור ערכי המורשת התכנונית והאדריכלית שנוצרה בישראל, המאפיינת חלק מהאזורים הוותיקים במרכזי הערים – כך שהתיחדשות עירונית לא תמחק לחלוטין את השכבות ההיסטוריות של הפסיפס הישראלי.

גבריאל היא מתכנתת, חברת ועד איגוד המתכננים בישראל; קבונקי הוא מתכנן, סגן יו"ר איגוד המתכננים

כחלק מהמאמץ הלאומי להורדת מחירי הדיור, מקדמת ממשלת ישראל הצעת חוק להקמת הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית. איגוד המתכננים בישראל, המייצג את מאות העוסקים בתכנון ערים, אזורים וסביבה, מברך על היוזמה ומאמין כי תרומתה של הרשות החדשה יכולה להיות רחבה וחשובה. עם זאת, יש לתת את הדעת על הגדרה נכונה של מטרות וסמכויות הרשות, לכל תוחמץ מטרת החוק החדש ולכל יגרום לנזק.

בהצעת החוק מוגדרת מטרתו כקידום פעילות להתחדשות עירונית לשם הגדלת היקף המיזמים שימומשו. הגדרה זו מצומצמת, ומגבילה את אחריות הרשות החדשה להחלפת מלאי דיור ותיק בחדש והגדלת מספר יחידות הדיור בלבד. בכך אין די. כדי שתהליכי התחדשות עירונית יצליחו, עליהם לתרום לא רק למצאי המגורים, אלא גם לאיכות המגורים ואיכות החיים הכוללת של התושבים. ללא הסתכלות רחבה עלולים חלק מן המיזמים לא רק להיכשל, אלא ליצור שכונות ואזורי מגורים ירודים, שיחייבו השקעה מחודשת בעתיד הלא רחוק.

לשם כך, מטרות החוק צריכות לכלול גם פיתוח תחבורה ציבורית יעילה, מרחב ציבורי מוזמן ושייכות ציבור נאותים; קידום שימושי קרקע מעורבים, הכוללים גם מסחר, תעסוקה ופעילויות עירוניות נוספות; שיקום אזורים ותיקים, במטרה לייצר סביבת עירונית תוססת, בעלת זהות מקומית; התייחסות לאוכלוסייה הוותיקה, רצונותיה וצורכיה; וחשוב לא פחות, איגום משאבים ותיאום בין-מוסדי.

על החוק לתת לרשות החדשה כלים תכנוניים, ארגוניים ומימוניים לחיוזוק והחייאת מרכזי הערים. קידום מוצלח של תהליכי התחדשות מקיימים מחייב מתן מקום מרכזי לרשויות המקומיות. ללא מחויבות הרשות המקומית והעומד בראשה, לא ניתן יהיה להצליח. על מליאת הרשות להתחדשות עירונית לכלול יותר מנציג אחד מטעם הרשויות המקומיות; נציג הרשות הרלוונטית צריך להיות חלק משמעותי ממקבלי ההחלטות, וקביעת המתחמים חייבת להיות ביוזמת הרשות המקומית או בהסכמתה.

על הרשות לפעול להגברת האמון והסרת חסמים במערכות היחסים בין התושבים ליזמים – למשל, באמצעות הקמת מאגרי מידע מקוונים שינגישו מידע רלוונטי; דוגמאות להסכמי בסיס, מרדיך לתושב, ערי כי קרקע עדכניים וכדומה. כמו כן, יש לחייב ולתקצב הקמת חברות מנהלות ציבוריות, שיתווכו בין התושבים לבין גורמים עירוניים וממשלתיים ויזמים, וירסי