

מימין: ראשון-לציון, היום. השטח המיועד למתחם ה-1000. משמאל: ראשון-לציון 2030, הפרויקט המתוכנן | צילום: אביב בן אור



ישראל 2030 כבר כאן

אז איך תיראה ישראל בתוך עשור? ירושלים ותל-אביב יתהדרו במגדלים, בראשון-לציון אפשר יהיה לגור על קו החוף, חיפה תעבור התחדשות עירונית מסיבית, באר-שבע תצמצם פערים בין השכונות, עכו נושאת פניה לשוק התיירות ובהוד-השרון מחפשים נוסחה שתעזור פחות התנגדות. עופר פטרסבורג סוקר את תוכניות המתאר שעודכנו לאחרונה, אחרי שנים של התעלמות

ירושלים

להיות עיר בירה

על פי התוכנית האסטרטגית לדיור 2040, שמקדם מינהל התכנון, כמעט שליש מהדירות בירושלים יוקמו במסגרת התחדשות עירונית - מדובר גם בשטחים ריקים בתוך העיר וגם בהתחדשות המרקם הבנוי הקיים. ערך הקרקע הגבוה בירושלים מספק לכך כדאיות כלכלית. בעוד עשור יסתיים הבינוי בכמה מתחמים משמעותיים: במורדות ארנונה התוכנית כוללת בניית כ-8,000 יחידות דיור; במתחם רכס לבן, בכניסה הדרום-מזרחית של ירושלים, ייבנו כ-5,000 יחידות דיור. במקביל, בכל רחבי העיר יהיו פרויקטי תמ"א. הכניסה אל העיר תשתנה מאוד. תוכנית "שער הכניסה לעיר" כוללת כמיליון מ"ר של תעסוקה, במגדלים בני מעל 30 קומות. המתחם עצמו יתחבר לקווי הרכבת הקלה ורכבת ישראל המהירה שתגיע מתל-אביב. בהר חוצבים, הצמוד לגבעת רם והאוניברסיטה העברית, הדסה ושערי צדק המשמשים גם כמוסדות מחקר, יוקם קמפוס הפיתוח והמחקר של חברת מובילאיי הישראלית, שאמור להעסיק 5,000 עובדים. במתחם עצמו ייעשו ניסויים של רכבים אוטונומיים. אלפי מ"ר יוקדשו להייטק. אזורי התעשייה גבעת שאול ותלפיות יתפתחו, ולפי תוכנית האב שאושרה המתחמים ישלשו את הזכויות הקיימות. בשני אזורים תעבור הרכבת הקלה. "התכנון בשנים האחרונות פועל להחזיר לירושלים את מקומה הנכון והטבעי כעיר בירה, מרכז שלטוני, מרכז תרבות והשכלה כמו כל עיר בירה אחרת בעולם", מזהירה

צליה וכפר-סבא חברי קואליציה במועצות העיר הצביעו כנגד תוכניות המתאר שכבר הוגשו לאישור. בהוד-השרון מתארגנת התקוממות לתוכנית המתאר. אלא שישראל לא יכולה לעצור את קצב התפתחותה הטי בעי. המועצה הלאומית לכלכלה השלימה לאחרונה דוח שמגלה כי אוכלוסיית נפת אשקלון, למשל, תגיע ב-2040 למיליון איש, ונפת חדרה ל-780 אלף. אוכלוסיית המרכז תגיע ל-2.9 מיליון איש. משקל החרדים באוכלוסייה יגיע ל-20 אחוז. כל אלה מחייבים תכנון לעתיד על מנת לספק את צרכי האוכלוסייה. חלק מתוכניות המתאר החדשות אכן מתמודדות עם בעיות תכנוניות שליוו את העיר לאורך שנות קיומה, אך בחלק לא מבוטל מהן, הרשויות בחרו להתעלם מ"הפיל שבחדר". בחלק מהערים, אין הלימה בין אזורי המגורים המתוכננים לבין אזורי התעסוקה החדשים, מה שעלול ליצור בעיות שחיוני לפתור מוקדם ככל האפשר. לפניכם סקירת תוכניות המתאר החדשות של הערים המובילות בישראל:

מנם מסע בזמן יש בינתיים רק בסרטים, אבל בשביל זה המציאו את תוכניות המתאר. באמצעותן ניתן להבין איך תיראה המדינה בעוד עשור, בהנחה שהן ייצאו לפועל. בחצי השנה האחרונה, אושרו עשרות תוכניות מתאר בערים מרכזיות בארץ, לאחר שלא עודכנו כבר עשרות שנים. ישראל 2030 כבר כאן.



תוכנית מתאר מגדירה את מדיניות התכנון הכוללת של הרשות, ומהווה בסיס לתכנון מפורט יותר הנגזר ממנה. לאחר אישורה בוועדה המחוזית, יועברו סמכויות התכנון לוועדה מקומית עצמאית שבכוחה לקדם תוכניות מתאר מקומיות ותוכניות מפורטות בתחום הרשות, בכפוף לחוק התכנון והבנייה.

מתוכניות המתאר שהוגשו עולה כי חלק ערי ישראל ישתנה לבלי הכר. בכמה ערים נתקלו תוכניות המתאר בהתנגדות מצד התושבים, מה שאילץ את ראשיהן לחזור בהם. תוכנית המתאר לרמת-השרון בוטלה, ואילו בהר-



חיים פייגלין, יו"ר ארגון קבלני חיפה: "במהלך 30 השנה האחרונות מדינת ישראל הכפילה את אוכלוסייתה, בעוד חיפה הוסיפה לאוכלוסייתה 13 אחוז בלבד, ומונה כיום

270 אלף תושבים. העיר חייבת להציב לעצמה יעדי צמיחה ל-500 אלף תושבים עד 2030 ו-800 אלף תושבים עד 2050"



מתחם רפואי חדש של בית החולים אסותא. ראש עיריית ראשון-לציון, רב צור, שמוביל את התוכנית מאז כניסתו לתפקיד לפני שמונה שנים, רואה במ"תחם הזה את העתיד של העיר. "לראשונה, מוקם במרכז המדינה מתחם עסקים שלא חלים עליו אילוץ תכנון מהעבר, ולכן הגמישות התכנונית היא מרבית", אומר צור. "אנחנו מתכננים מתחם עסקים שיהווה את חוד החנית של מתחמי העסקים בישראל, ויתאים לחברות ותאגידים מרכזיים במשק שמבקשים להיות בחזית הח"דשנית. תוכנית המתאר מכפילה פי ארבעה את שטחי התעסוקה בעיר ותאפשר את הצעדת העיר קדימה. מתחמי התעסוקה היו תנאי מבחינתי לתוספת יחידות הדיור הצפויה על מנת להבטיח את איכות החיים של תושבי העיר בהווה ובעתיד".

ובאשר לאזורי מגורים, תוכנית המתאר כוללת בין השאר בניית 4,200 דירות בשכונת נחלת-יהודה, 7,500 דירות במקום מחנה צריפין, 1,200 יחידות דיור במשור לש נים שבדרום מורה העיר, 1,400 יחידות דיור ו-250 דירות בדיור מוגן בשכונת רקפות, 900 יחידות דיור בשכונת הצבים ו-1,200 יחידות דיור בשכונת האירוס. יעד מרכזי נוסף הוא ההתחדשות העירונית המקיפה של שכונת רמת-אליהו במערב העיר שכבר אושרה בווע"דה המקומית. במסגרת התוכנית 2,600 דירות ישנות ייהרסו, ובמקומן ייבנו 5,000 דירות חדשות. "בשכונת רמת-אליהו, תוכנית המתאר מקדמת פינוי-בינוי נרחב בתהליך החלפת שטחים עם שכונת נחלת-יהודה, וזהו צעד חכם שיורז את התהליכים", אומר שמאי המקרקעין אריה קמיל. "אבל בעיר ישנם מתחמים רבים נוספים הדורשים פינוי-בינוי בצורה רחופה, אך אינם נכללים בתוכנית המתאר כמו למשל רחוב החייל האלמוני במ"רכו העיר. גם שם יכלה העירייה לקדם את תהליך הח"לפת השטחים כמו ברמת-אליהו".

משום מה, החליטה העירייה לא לכלול בתוכנית המ"תאר הגרנדיוזית של העיר את אזור הנופש המטרופוליני לני המהווה כחמישית משטח העיר וגובל בנס-ציונה. השטח הוגדר כאזור נופש מטרופוליני בשנת 2003, עם אישור תוכנית המתאר המחוזית 21/3, שהגדירה כך חלק משטחי המרכז. אזורים אלו כוללים גם זכויות בנייה למגורים ושימושים נוספים.

בנוסחים שקדמו להפקרתה של תוכנית המתאר החד"שה, נקבע כי באזור הנופש המטרופוליני הדרומי בעיר, יוקצו 600 אלף מ"ר למגורים (כ-2,800 יחידות דיור), אך בסופו של דבר הוחלט כי תכנונם של שטחים אלו יבוצע בתוכנית נפרדת. המצב שנוצר הוא אבסורדי, שכן בעלי הזכויות רצו לקדם את התכנון בשטחים אלה אבל התבקשו לחכות לתכנון כולל, וכעת, כשהיה אפשר לעשות כן, הרעיון נדחק.

"תוכנית המתאר של ראשון-לציון לא נתנה לוועדה המקומית כלים לתכנון אזורי הנופש המטרופוליני, שפוטנציאל הפיתוח שלהם גבוה אך הם מצויים בקי"פאון תכנוני מעל ל-14 שנים", אומר עו"ד אריאל פל ממשדד צבי שוב, המומחה לנדל"ן ותכנון ובנייה. "בכל פעם שתוכנית כזאת הוכנה או הופקדה או שהוגשו בק"שות לשימוש חורג, הן ירדו מהפרק, מאחר שלא נעשה תכנון כולל לשטח. הדבר הוליך הליכים משפטיים רבים המתנהלים בנושא גם היום". כעת התקווה היא שהוועדה המחוזית והמקומית יסתערו במהרה על תכנון האזור כולו.

תחנת קרליבך תהווה את החיבור בין קווי הרכבת הקלה הירוק והאדום.

תוכנית מתחם לה-גוארדיה היא תוכנית להתחדשות המשלבת מגורים, תעסוקה ומסחר. התוכנית מאפשרת הריסת חמישה בנייני מגורים ותיקים הכוללים 130 דירות, ובמקומם בניית שלושה מגדלים בני 28 קומות, ושלושה מבני מגורים בני שמונה קומות שיכללו כ-450 יחידות דיור. בנוסף, יבנה מגדל תעסוקה בגובה 25 קו"מות לכיוון נתיבי איילון.

הוועדה המחוזית החליטה לתת תוקף גם לתוכנית "קרן הקריה" הכוללת 750 יחידות דיור (מתוכן 150 קטנות). התוכנית ממוקמת בפיתח הרחובות שדרות שאול המלך ודרך מנחם בגין, וכוללת מגדל משרדים שיתבשא לגובה של 80 קומות, מגדל משרדים נוסף שיתבשא לגובה של 50 קומות ושני מגדלי מגורים בני 45 קומות.

ראשון-לציון

בירת ההייטק הבאה?

תוכנית המתאר החדשה של ראשון-לציון שאושרה לא"חרונה להפקרה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז מרכז – תנסה לאחד סוף סוף את חלקיה השונים של העיר המופרדים יחסית. במסגרתה, יתווספו 32 אלף יחידות דיור לעיר המונה כיום כ-78 אלף משקי בית. גם בראשון, יהיה אפשר בעתיד לגור על קו הים. על פי התוכנית יפוננו כשני קילומטרים מרצועת החוף המוחזקים בידי משרד הביטחון וסגורים כיום לציבור, ועליהם יוקמו שטחי מגורים ותעסוקה חדשים. לא רחוק משם, בחולות שממערב לנתיבי איילון, מתוכנן מתחם האלף. על שטח של 1,000 דונם יוקמו כ-5,500 דירות חדשות ו-1.7 מיליון מ"ר למוקדי תעסוקה. קרו"נית אנכית תסיע את העובדים על מסילה בין בנייני המשרדים.

תוכניות המתאר החדשה מבקשת להביא לעיר חברות הייטק וחברות גדולות וחזקות, ולהפוך את ראשון-לציון למרכז התעסוקה השני בגודלו בישראל. לצורך כך יוקמו גם ארבעה מתחמי תעסוקה חדשים בהיקף כולל של 8.5 מיליון מ"ר במערב העיר. אחד המרכזים יכלול

מתכנתת מחוז ירושלים במינהל התכנון שירה תלמי-בא"באי. "הדבר בא לידי ביטוי בקידום תוכניות לתעסוקה בדגש על הייטק, הקמת מבני תרבות ואקדמיה. החיבור בין תעסוקה ואקדמיה יחזק את העיר בעשור הקרוב".

כמו כן, תוך עשור יושלם הפיתוח והחיבור בין שלושה פארקים מטרופוליניים שעוטפים את ירושלים: עמק הארזים, עמק מוצא ועמק רפאים. עד 2027 מתכננים גם לסיים לבנות את כל הקווים של הרכבת הקלה, ולפ"תוח את תחנת האומה – הקו המהיר תל-אביב-ירושלים. תחנת רכבת ישראל תוקם גם במרכז העיר וגם בכותל. כביש 16 התת-קרקעי ינתב הרבה מההנועה של הכניסה לעיר ובכך יצמצם את עומסי הנועה למרכזה. בעיר יוקמו כ-10 חניוני חנה וסע, לטובת המגיעים לעיר מב"חוצ, שיוכלו להמשיך את דרכם בה בתחבורה הציבורית. ואילו בתחום המלונאות, אושרה בניית אלפי חדרי מלון במרכז העיר.

עכשיו השאלה היא רק פוליטית, כמו תמיד בירושלים.

תל-אביב

מגדלים ללא הפסקה

אם תוכנית המתאר תתממש כמתוכנן, בעוד עשור לא תזהו את תל-אביב. עשרות תוכניות חדשות ישנו את פני העיר ללא הפסקה. להלן כמה מהבולטות שבהן: בדרום העיר – הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל-אביב הח"ליטה לתת תוקף לתוכנית עבור שכונת מגורים חדשה בשם "מכבי יפו". על שטח של 160 דונם בסך הכל ייבנו כ-1,500 יחידות דיור, כולל דיור ברה-השגה ודיור להשכ"רה, וכן שטחי מסחר שיתפסו 3,300 מ"ר, מבני ציבור על פני כ-32 דונם למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח בגודל 25 דונם. לאורך רחוב שלבים בשכונה יוקמו מגדלים בני 15 קומות מעל חזית מסחרית. בצד המערבי של השכור"נה יוקמו מבנים של עד שמונה קומות תוך שמירה על רצף השטחים הפתוחים, לצד שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.

במרכז העיר, בצומת בית מעריב, יוקם "שער הכניסה החדש לעיר". על פי התוכנית שאושרה להפקרה יוקם מגדל בן 60 קומות עבור תעסוקה, מסחר ומלונאות.

חיפה

המטרופולין מתעצם

קצת היסטוריה: תוכנית המתאר של חיפה הוכנה ב-1934. התוכנית הייתה בשלביה הסופיים כאשר אבדה בפיצוץ מלון המלך דוד בירושלים בשנות ה-40.



ישראל 2030

« המשך מעמוד 45

לפני כחצי שנה אושרה תוכנית מתאר חדשה לעיר, שנותנת מענה מורדני לפיתוחה של חיפה כמטרופולין הצפוני של מדינת ישראל, על ידי ביסוס מעמדה הכלכלי-חברתי. התוכנית מציגה ראייה ערכנית המתייחסת להתחדשות עירונית ומדגישה את הצורך בחיזוק הקשר בין העיר לים.

לפי התוכנית מספר התושבים צפוי לעלות לכ-330 אלף איש עד לשנת 2025. בהתאם לכך, ייבנו בעיר שכונות מגורים חדשות, בהן רמת-חביב, רמת-גוראל, אל-רום, ורדיה והמבואות הדרומיים, ואילו בנייתן של שכונות חדשות באזור רמת-זמר, מורדות לינקולן ועל שטחי מחנות צה"ל שיפנו (מש"א, בה"ד חיל הים והמחנות הדרומיים) תחל בקרוב. בנוסף, מכיל הדלק שליד קריית-חיים יפנו לטובת הקמת שכונת מגורים.

העיר התחתית תחזור לתפקידה המקורי כליבת העיר, מצומת הצ'ק פוסט ועד בת-גלים. תחת הכותרת "חזית הים העירונית" מבקשת תוכנית המתאר להפוך את מתחם הנמל המערבי לנמל נוסעים בלבד, בעוד ששטחי הנמל האחרים יהפכו למתחם משולב של מגורים ומסחר, תוך חיבור המושבה הגרמנית אל קו המים כדוגמת העיר ברצלונה. השינוי המהותי ביותר יהיה במפרץ חיפה, שם, לצד שימור מתחמי התעסוקה והפעילות המסחרית הקיימים, יוקמו שני מתחמי הייטק.

לפי התוכנית, שכונת הדר-הכרמל צפויה לעבור התחדשות עירונית מסיבית, וכך גם אזורים נוספים בעיר. "למרות המגמות החיוביות, עדיין נותרו הרבה משימות כמו עידוד תוכניות פיתוח חדשות במתחמים רבים, השקעה נוספת בתשתיות, עידוד עסקים קטנים, צמצום הביורוקרטיה של רישוי, מתן הקלות בארנונה ובאגרות על חברות יזמיות שמביאות את הקדמה לעיר", אומר יקי אמסלם, מנכ"ל קבוצת אלמוג, המתכננת ובונה כ-600 יחידות דיור במסגרת התחדשות עירונית בחיפה. "בנוסף, חיפה צריכה לעודד את הצעירים להישאר בעיר, כי מדובר בעיר אקדמאית השואבת אליה עשרות אלפי סטודנטים מדי שנה, שמהווים פוטנציאל אדיר להצעת האוכלוסייה המקומית, ולהפיכתה לעיר תרבות ודינמית".

גם חיים פייגלין, יו"ר ארגון קבלני חיפה, סבור כי יש עוד הרבה מה לעשות בעיר. "תוכנית המתאר החדשה של חיפה איננה משרתת מדיניות של גידול באוכלוסייתה וצמיחה כלכלית וחברתית", טוען פייגלין. "במהלך 30 השנה האחרונות מדינת ישראל הכפילה את אוכלוסייתה, בעוד חיפה הוסיפה לאוכלוסייתה 13 אחוז בלבד, ומונה כיום 270 אלף תושבים. העיר חייבת להציב לעצמה יעדי צמיחה ל-500 אלף תושבים עד 2030 ו-800 אלף תושבים עד 2050".

ירושלים. בניסה יוקם "שער העיר", כמיליון מ"ר של תעסוקה, במגדלים בני מעל 30 קומות. ביצוע: חברת מוריה | הדמייה: toptek1

עכו

עיר תיירות בינלאומית

בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה צפון שבמינהל התכנון סבורים כי "מיקומה האסטרטגי של עכו על חוף הים התיכון בשילוב ההיסטוריה היוצאת דופן שלה, הפכו אותה בעשור הקרוב לא רק לעיר בעלת חשיבות מרכזית בישראל, אלא לעיר מרכזית במפת התיירות הבינלאומית. עכו יכולה להתחרות עם ערי תיכון היסטוריות שמסביב לים".

בהתאם, לפי תוכנית המתאר שאושרה לאחרונה עלי-די הוועדה, ייבנו בעכו 4,000 חדרי מלון, תנאי סף כשמי דובר בעיר תיירות בינלאומית. מספר הצימרים המהווים חלק ממרקם המגורים בעיר העתיקה צפוי לגדול מכ-50 היום לכ-150 בעוד כעשור, ופעילויות הביילוי, התרבות והנופש יורחבו, הן במיזמים פרטיים והן ציבוריים. מרכז העיר (הרובע המנדטורי והעיר העתיקה) והשכונות הוותיקות מתוכננים לעבור פיתוח ושימור. "פיתוח החוף הדרומי נמצא לקראת סיום, ובתוך עשור הפריקט יושלם עם טיילת נופית פתוחה שתחבר בין העיר העתיקה והמרינה, דרך חופי הרחצה ובתי המלון ועד נחל הנעמן", אומר ראש העיר שמעון לנקרי. "בתי המלון הקיימים לאורך הטיילת יורחבו וישופצו, וצפויים לקום עוד חמישה בתי מלון נוספים הנפתחים הישר אל החוף. תוכנית המתאר כוללת שינוי ייעוד לאזור התעשייה בדרום מערב העיר, אשר יוסב לאזור מעורב של תיירות ומגורים".

בעוד כעשור, כך צופים, תגדל אוכלוסיית העיר לכ-75 אלף תושבים, אך תוכנית המתאר נותנת מענה ל-85 אלף תושבים. במסגרתה ייבנו בעיר עוד כ-7,000 יחידות דיור, יוקם במזרח העיר רובע חדש הכולל כ-8,000 יחידות דיור, דיור, אזור התעסוקה הקיים יורחב ויוקמו גם אזור

תעסוקה חדש ומרכז תחבורה בצמוד למסילה לכרמיאל. מערכת תחבורה ציבורית מתקדמת תחבר את עכו עם אשכול הגליל מערבי. כן מתוכנן חיבור ממערב אל כביש 6 שמגיע למרכז הארץ, לחיפה ולצפון. בנוסף, יגדל גם קמפוס מכללת הגליל המערבי באמצעות תוספת זכויות בנייה ושימושים מסחריים לצידו.

הוד-השרון

1,800 התנגדויות

עד כמה תוכנית המתאר של הוד-השרון עתידה להשפיע על פניה של העיר בעשורים הקרובים ועל חיי תושביה, ולא דווקא באופן חיובי, תעיד בראש ובראשונה ההתנגדות העצומה לתוכנית. לא פחות מכ-1,800 (!) התנגדויות שעסקו בנושאים שונים ומגוונים, הוגשו בחודשים האחרונים לוועדה המחוזית.

התוכנית צופה גידול משמעותי באוכלוסיית העיר: מכ-57 אלף איש היום לכ-145 אלף איש ב-2040. כמעט פי שלושה. אחד הפתרונות שהיא מציעה לכך – הקמת מגדלים בני 30 קומות ויותר – ישנה את אופיה של העיר, ולכן מעורר מחלוקת. גם המוצא התחבורתי של העיר טעון במיוחד. בצד המערבי של הוד-השרון יש רק שתי יציאות. מתוכננת הקמת מחלף על כביש 4, אבל לטענת המתנגדים אין לכך התניה בתוכנית, ולא נכתב בה שעד שלא ייבנה המחלף לא יתנו היתרי בנייה.

גם שלבי התכנון והפיתוח של המתחמים השונים בעיר עוררו התנגדויות רבות. בין השאר נטען כי אין מקום לאפשר תכנונם ופיתוחם של שטחים פתוחים הנמצאים בתחומי העיר, בטרם ימוצו אפשרויות הפיתוח בשטחיה הבנויים, באמצעות התחדשות עירונית.

זימוס: קבוצת לונגטיין אגדים וקמה ברזיל | צילום: עודד קהת, שדמות דבורה



רובע יזרעאל עפולה. ובשנים האחרונות הרבה תושבים צעירים מאזור הצפון ומהמרכז, מגיעים לעיר, אבל מה עם התעסוקה?

ישראל 2030

« המשך מעמוד 46 »

על אף שהצוות המקצועי בוועדה המקומית, סבר כי יש לדחות את ההתנגדויות הללו, המליצה לאחרונה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית לקבל חלק מהן, ולקבוע הוראות בתוכנית שיתנו את פיתוחם של שניים מהמתחמים הגדולים בתנאים מסוימים.

מדובר במתחמים שבהם מתוכננת בנייתן של לא פחות מ-8,200 יחידות דיור, המהוות כ-66 אחוז מכלל תר-ספת יחידות הדיור בתוכנית המתאר. הוועדה המקומית ממליצה להתנות את פיתוחם במימוש קודם של כ-70 אחוז משאר יחידות הדיור ברחבי העיר, גם באמצעות התחדשות עירונית. כך גם יינתן מענה מספק לכ-15-20 השנים הקרובות, ויישארו שטחים פתוחים עבור הדורות הבאים.

“אם תתקבל המלצה זו של הוועדה המקומית, המשמעות בפועל תהיה הקפאת בנייה של אלפי יחידות דיור במרכז הארץ, שהשוק כל כך צמא להן למשך עשרות שנים”, טוען עו"ד גלעד שמעון ממשרד צבי שוב המורמחה לנדל"ן ותכנון ובנייה. “זהרי מדיניות הממשלה ומוסרות התכנון הארציים דוגלת במקסום בנייה ובניצול עתודות הקרקע בתחומי הערים, בפרט במרכז הארץ, בניסיון להתגבר על מצוקת הדיור והאמרת מחירי הנדל"ן. גם בכלל לא בטוח כי הקפאת פיתוחם של השטחים הפתוחים תועיל באמת לקידום ההתחדשות העירונית, שהיא בעיקר תוצאה של יוזמה והתארגנות של תושבים”.

באר-שבע

רצף וצמצום פערים

העיר באר-שבע אמנם עברה מהפך רציני עם השנים, אבל מאז 1970 לא עודכנה תוכנית המתאר שלה. בחרי דש יוני האחרון הפקידה העירייה בוועדות התכנון המחוזית את תוכנית המתאר “באר-שבע 2030”. התוכנית הכוללת בניית 27 אלף יחידות דיור חדשות, מהן 16 אלף יחידות בשכונות הוותיקות שרוכזו יוקמו במסגרת תוכניות התחדשות עירונית, תיתן מענה להיקף אוכלוסייה של 340 אלף נפש עד שנת היעד.

התוכנית רואה בשדרות רגל, החוצה את העיר מהכניסה בצפון ועד לעיר העתיקה בדרום, כשדרה המרכזית של העיר, שבה שוכנים מוסדות הציבור העירוניים: קמפוס האוניברסיטה, המרכז הרפואי סורוקה, מרכז המורים, המשכן לאמנויות הבמה, בית יד לבנים ובניין העירייה. התוכנית מציעה לעבות את מתחמי המגורים הפזורים לאורכה, ולהוסיף לכביש נתיב ייעודי עבור מערכת הסעת המונים.

במזרח העיר סומן אזור להקמת בית חולים ציבורי שני, שיוקם בסמוך לשני הכבישים הארציים – כביש 25 דימונה-אשקלון וכביש 40 באר-שבע-לאביב. בית החולים יוקם באזור תעסוקה ייחודי שמכוון לרפואה ומחקר רפואי, ובו יוקמו גם פארמטק, מעבדות מחקר ושירותים תומכי בריאות ורפואה. בסך הכל מאפשרת התוכנית תוספת של 4 מיליון מ"ר עבור תעשייה ותעסוקה.

על פי התוכנית, מרבית שטחי המסחר והמשרדים ירוכזו במרכז העיר, תוך חיבורה של דרך חרוון, המהווה חולייה מקשרת בין מרכז העיר והפארק המטרופוליני, למרכז העסקים הראשי של העיר. זאת כדי למנוע פיתוח אזורי תעסוקה מרוחקים ומנותקים מהעיר ונדירת המסחר לשוליה.

מרכיב מרכזי בתוכנית הוא צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות לחדשות במסגרת התחדשות עירונית

אזורים עם שימושים משולבים וכו”, אומר אדריכל רם מרש, הבעלים של משרד מרש אדריכלים המקומי.

מגדל-העמק

לגדול פי שניים

העיר בת 25 אלף התושבים צפויה להכפיל את אוכלוסייתה. במסגרת תוכנית המתאר של מגדל העמק אושרה הקמתן של 7,000 יחידות דיור, והוספת כ-300 אלף מ"ר לתעסוקה ו-300 אלף מ"ר לתעשייה. אזור התעסוקה הדרומי יורחב ואזורי מלאכה ישנים יעברו תהליכי התחדשות. מדובר בהכפלה של שטחי התעסוקה והתעשייה הקיימים כיום בעיר על מנת לחזק את מעמדה של מגדל-העמק כמוקד תעסוקה אזורי עם שיעור אבטלה של 4.9 אחוז, מהנמוכים שבין ערי גליל-עמקים.

השכונות החדשות יוקמו לפי התוכנית בחלק הצפוני של העיר, ויכללו בנייה לגובה לצד בנייה צמודת קרקע.

ויצירת רצף בנוי בין השכונות, במקום המצב כיום: אוסף של שכונות שאינן מחוברות ביניהן. “הבנייה החדשה בשכונות הוותיקות תיצור הזדמנות לשיפור איכות הדיור העירוני וגיוונו, ולהתחדשות המרחב הציבורי”, אומר מנהל אגף בכיר לתכנון מקומי במינהל התכנון, אהוד יוסטמן.

שכונה חדשה, נווה-סביון, תוקם בצמוד לשכונת נווה-נוי. את השכונה החדשה יקימו במשותף החברות צרפתי שמעון ואביסרור משה ובניו, והיא תכלול 1,200 יחידות דיור שיתפרסו על פני 20-30 מגדלים ובניינים. “באר-שבע הפכה בשנים האחרונות לעיר ההייטק והסייבר של מדינת ישראל”, אומר אבי צרפתי, סמנכ"ל חברת צרפתי שמעון. “קרית ההייטק המוקמת ליד האוניברסיטה מושכת חברות הייטק רבות ממרכז הארץ. כתוצאה מכך, נוצרו מקומות עבודה חדשים המאפשרים לסטודנטים שלמדו באוניברסיטה להישאר בעיר”. “תוכנית המתאר החדשה של באר-שבע משנה את דפוסי החיים בעיר תוך מתן דגש על הפיכתה לעיר במלוא מובן המילה, לרבות יצירת רחובות שוקקי חיים,

תנועת ההתנגדות

מדוע תוכניות המתאר הכוללניות מעוררות התנגדויות רבות

כניות קובעות היקפי בנייה רחבים, אולם מאחר שהן כוללניות אין בהן פתרונות לשטחי ציבור, תחבורה, שלבי ביצוע, בינוי והוראות רבות שיכולות לספק לתכנון מידה של ודאות. עם זאת, יש גם התנגדויות מהכיוון ההפוך, הטוענות כי התוכניות קובעות מכות בנייה נמוכות מדי ואינן צופות פני העתיד.

“אחד האבסורדים והעיוותים הגדולים שקורים בימינו מים אלה הוא הטלת היטלי השבחה מכוון תוכניות המתאר הכוללניות בעת מכירת דירות או נכסים בעיר, בשלב שבו קיים חוסר ודאות עצום ביחס לדיכויות הבנייה שיאושרו בסופו של דבר, אם בכלל, ולגבי לוחות הזמנים לכך”, מוסיפה עו"ד בירן. “יוצא, איפוא, שתוכניות המתאר הכוללניות הן אמצעי נוסף של הוועדות המקומיות לגרוף כסף לקרן פתן מהאזרח הקטן, ולייצר לעצמן מקור הכנסה עוד לפני שנוצרה השבחה ממשית לבעלי הכנסים. אנו מתחילים בריכוז תביעות של תושבים שקיבלו דרישות לתשלום היטלי השבחה בגין תוכניות תא/5000 בתל-אביב, ומתכוונים לנקוט בהליכים לביטול הדרישות ולהכרזה על אי חוקיותן”.

הרשויות רצות לקדם תוכניות מתאר כוללניות כי הן מחויבות לעשות זאת על פי החוק. לוועדות מקומיות שאינן עצמאיות יש סמכויות מוגבלות מאוד לאישור תוכניות מתאר בתחומן ורוב התוכניות חייבות להגיע לוועדה המחוזית. הוועדות המקומיות שמוגדרות כעצמאיות מחויבות להגיש לוועדה המחוזית תוכנית מתאר כוללנית תוך חמש שנים מיום שהוסמכו כעצמאיות, אחרת יילקחו מהן חלק מהסמכויות שניתנו להן.

“מחד, הוועדה המקומית יכולה לאשר תוכנית בתחומה כל עוד הן אינן חורגות מהמסגרת שנקבעה בתוכנית הכוללנית”, מסבירה עו"ד ענת בירן, מומחית למקרקעין ודיני תכנון ובנייה. “מאידך, התוכניות הכוללניות מנוסחות כך שהן לא מבטיחות שיאושרו מירב הזכויות הקבועות בהן, ולוועדה המקומית שמורה הסמכות לאשר פחות זכויות מהי מקסימום שנקבע. לכן, התוכניות הכוללניות אינן יוצרות ודאות אלא מסגרת רעיונית של היקפי בנייה ושימושים שונים”.

התנגדויות התושבים נובעות בדיוק מסיבה זו: התו-

ידיעות הנדל"ן

מו בכנייה ירוקה במטרה לחיסכון באנרגיה המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית.

תוכנית המתאר פותרת את בעיית המחסור במקומות עבודה שאפיון את עפולה בעבר וגרם לרבים מתושביה לבלות שעות בדרכים כדי להגיע למקום עבודתם במרכז הארץ, על ידי הקמתו של פארק הייטק חדשני בשטח של כ-265 דונם בפאתי העיר. פארק הייטק, הסמוך לרובע יזרעאל, צפוי ליצור אלפי מקומות עבודה חדשים לתושבי העיר והאזור.

הפארק כולל הקמת תשתיות איכותיות המתאימות לתעשיות המדעיים המדויקים והתוכנה. בסמוך לפארק, תוקם חממה טכנולוגית שתפעל כמרכז חדשנות. בנוסף, פועלת העירייה להקמת מרכז לפיתוח תעשיות מסורתיות, שייתן מענה למפעלים בנושאי מחקר ופיתוח ושייתן גם באזורי התעשייה של עפולה. העירייה מקדמת גם הקמת מרכז פיתוח מתקדם לטכנולוגיות חקלאות ומזון, בשאיפה שעפולה תהפוך לבירת טכנולוגיית החקלאות והמזון בישראל.

רכבת העמק שעוברת בעפולה בדרכה בין חיפה לבית שאן, שיפרה משמעותית את התחבורה לעיר. יחד עם פארק הייטק והכנייה המואצת בשכונת רובע יזרעאל כבר ניכרת עלייה משמעותית בביקוש לדירות בעיר.

אילת

במקום שדה התעופה

שינויים גדולים צפויים לעבור על היישוב הדרומי ביותר בישראל בקרוב. שדה התעופה במרכז העיר צפוי להיסגר בשנה הקרובה ולשחרר מלאי גדול של קרקעות, ולכן יש חשיבות רבה לתוכנית המתאר.

על פי התוכנית שהופקה להתנגדויות, בשנים הקרובות ייבנו באילת 14,300 יחידות דיור. בנוסף, יוקצו שטחים בהיקף של 1.440 מיליון מ"ר לתעסוקה ותעשייה; שטחי מסחר בהיקף של 340 אלף מ"ר; וכן יוקמו כ-5,400 חדרי מלון חדשים, כך שבסך הכול תכלול העיר 25,300 חדרי מלונאות. כן יוקם פארק עירוני.

מרכז העיר יכלול שימושים למגורים ותעסוקה. התוכנית קובעת כי יש ליצור רצף אורבני בין מרכז העיר לשטחי המגורים ולשטחי התיירות שבמזרח ובדרום, עם השלמת פינוי שדה התעופה.

"תוכנית המתאר יחד עם הסכם הגג ופינוי שדה התעור" פה מייצר לעיר הזדמנויות רבות", אומר היום האילתי אבי כראל. "מדובר בתוכנית היסטורית. מכיוון שמעבר לתוספת דירות, לראשונה אחרי 15 שנה יתחילו לבנות בעיר בתי מלון חדשים. בנוסף, ייפתחו מרכזי תעסוקה ותעשייה חדשים שלא מתבססים רק על התיירות. במדינה כמו שלנו, שבה תחום התיירות סובל ממשברים בגלל המצב הפוליטי והביטחוני, יש חשיבות רבה בייצור מקורות תעסוקה שאינם מבוססים על התיירות. זה מאפשר לבנות עיר בריאה יותר ומאוזנת יותר שתמשוך אליה גם תושבים שאינם מעוניינים לעסוק בתיירות".



אילת. פינוי שדה התעופה ישחרר מלאי גדול של קרקעות לבניית דירות ובתי מלון חדשים | צילום: שאטרסטוק



גל קסטל, חברת ארזים (ג.יא): "מגדל העמק היא פנינת נדל"ן שעדיין לא מומשה. איפה עוד בישראל אפשר למצוא דירות מתחת למיליון שקל? פרויקטים חדשים יאפשרו לאוכלוסייה הצעירה של העיר לא לנדוד לערים אחרות"

המתאר החדשה. מדובר בצמיחת אוכלוסיית העיר ל-100 אלף תושבים ויצירת מערך תחבורתי חדש המבוסס על שני צירים מרכזיים: ציר צפון-דרום וציר מזרח-מערב, זאת לצד פיתוח ושימור של מערך שטחים פתוחים וצירים ירוקים בעיר לרווחת התושבים. "מגדל העמק היא פנינת נדל"ן שעדיין לא מומשה", אומר גל קסטל, מנהל השיווק של חברת ארזים (ג.יא). "איפה עדיין בישראל אפשר למצוא דירות מתחת למיליון שקל? עיר עם אוכלוסייה חמה ואיכותית שצמאה לפרויקטים חדשים אשר יאפשרו לאוכלוסייה הצעירה של העיר לא לנדוד לערים אחרות כמו עפולה, יוקעם ורמת ישי".

מתוכננים גם התחדשות עירונית וחיווק השכונות הוותיקות, כולל יצירת מערך תחבורתי חדש המבוסס על שני צירים מרכזיים: ציר צפון-דרום וציר מזרח-מערב, זאת לצד פיתוח ושימור של מערך שטחים פתוחים וצירים ירוקים בעיר לרווחת התושבים. "מגדל העמק היא פנינת נדל"ן שעדיין לא מומשה", אומר גל קסטל, מנהל השיווק של חברת ארזים (ג.יא). "איפה עדיין בישראל אפשר למצוא דירות מתחת למיליון שקל? עיר עם אוכלוסייה חמה ואיכותית שצמאה לפרויקטים חדשים אשר יאפשרו לאוכלוסייה הצעירה של העיר לא לנדוד לערים אחרות כמו עפולה, יוקעם ורמת ישי".

"תוכנית המתאר מבססת תהליכים אסטרטגיים ארוכי טווח שיבטיחו את התפתחותה ושגשוגה של מגדל העמק בשנים הבאות", אומר ראש העיר אלי ברדה.

עפולה

השינוי כבר ניכר

תוכנית המתאר הקודמת של עפולה אושרה בשנת 1974, ולא נתנה מענה לצורכי העיר ופיתוחה במאה ה-21. הפיתוח של עפולה לבירת העמק נמצאת במרכזה של תוכנית

המתאר החדשה. מדובר בצמיחת אוכלוסיית העיר ל-100 אלף תושבים ויצירת רצף בנוי שיאחד בין שלושת חלקי העיר ויהפוך את עפולה לעיר קהילתית מאוזנת המאפשרת איכויות מגורים מגוונות ואזורי תעסוקה מתקדמים. חלק מהתוכנית כבר מיושם, למשל הוצאת התנועה המיותרת מרחובות העיר והפנייתה לכביש עוקף מהיר, ופתיחתה השנה של תחנת רכבת בסמוך לשכונת יזרעאל החדשה. "תוכנית המתאר השפיעה על עפולה בכל כך הרבה מובנים והביאה לשיפור משמעותי הן מבחינת איכות המגורים, הן מבחינת המעמד הסוציאקונומי בעיר, והן מבחינת התחבורה והתעסוקה", מסבירה שרון בן צבי, סמנכ"ל השיווק בקבוצת משולם לוינשטיין, המייקמה בשיתוף עם חברת אגדים וקימה ברזילי פרויקט בשכונת רובע יזרעאל בעיר. "ברובע יזרעאל יוקמו כ-4,600 יחידות דיור חדשות, ובשנים האחרונות הרבה תושבים צעירים מאזור הצפון ומהמרכז, מגיעים לעפולה, ובפרט לשכונה, במטרה לשפר את איכות חייהם".

עד כה אוכלסו ברובע יזרעאל למעלה ממחציתן של יחידות הדיור שנבנו שם, ועוד מאות בודדות של דירות עתידות להתאכלס בשנה הקרובה. בשכונה נבנים שיירות קהילתיים נפרדים לרבות בתי ספר, בתי מסחר ושירותים ציבוריים. חלק מהפרויקטים המוקמים ברובע יזרעאל, כמו למשל פרויקט "נוף בראשית המקום" יוקמו