

"בגלל מערכת התכנון אנחנו משלמים יותר על דיור ועומדים בפקקים"



פרופ' נורית אלפסי, ראשת המגמה לתכנון ערים באוניברסיטת בן גוריון, חושבת שחוק המטרו יביא לחריגות מטורפות בגובה הבנייה רק בשביל לממן את הפרויקט / אריק מירובסקי, עמ' 8



12

עליות המחירים לא פגעו בשדרוגים

הדירות התייקרו אבל הרוכשים ממשיכים להשקיע בתוספות ובשינויים

יאסר ואקד

06

תקרת הפטור ממס על שכירות תעלה

עליית המדד תעלה את תקרת הפטור ממס על שכר דירה. מומחים מנתחים

בר לביא



04

הגדלת היצע השכירות: הפתרון של ת"א

עיריית ת"א דורשת מהיזמים להקצות 15% מהדירות בפניני בניני לדיור בר-השגה להשכרה

יובל ניסני

"שיווקי קרקע למגורים יורידו מחירים? זו שטות גמורה: השכונות החדשות מושכות את השוק מעלה"

פרופ' נורית אלפסי, ראש מגמת תכנון ערים באוניברסיטת בן גוריון, סבורה שהמערכת התכנונית בישראל תקועה בשלל של אינטרסים וקונספציות מיושנות, ושהתוכניות שהיא מייצרת קורצות לזימים ולא מיטיבות עם הציבור • על תוכנית המתאר למטרו היא זועמת: "האבסורד הכי גדול כאן הוא שלוקחים את מערכת התכנון ומשתמשים בה ככלי לצורך מימון המטרו"

אריק מירובסקי

"משיחות עם קולגות באקדמיה ובפרקטיקה, אני מתרשמת שכולנו חולקים את התחושה שמתרחשת סביבנו קטסטרופה. הליכי התכנון המואצים הנתמכים במנגנונים עוקפי ביקורת יוצרים מציאות אסונית, שאין שמתח רוח חורה", כך פותח מכתב קשה שכתבה ראש המגמה לתכנון ערים באוניברסיטת בן גוריון לעמיתה באקדמיה, פרופ' נורית אלפסי. המכתב מתייחס בקריאה ליצירת מה שאלפסי מכנה "פעולה רציפה של מחאה".

העורבות של האקדמיה ככל הקשור לנושאי דיוור בכלל ולתכנון ובנייה בפרט היא מוערית בדרך

יוקרת, מה שמביא את מחירי הדיור בשכונות הללו להיות גבוהים יותר מממוצע הדיור בעיר שבה נבנו. אין בישראל מה שיש במדינות רבות אחרות בעולם - מגוון נישות של בנייה למגורים, שמיועדות גם לאמצע שרשרת הדיור".

"ב'2011 היינו טיפשים ותמימים"

"ב'2011 היינו כולנו שקועים במחאה החברתית. כמה טיפשים ותמימים היינו. עכשיו, אחרי משבר הקורונה, השיח על משבר האקלים, משבר הדיור, משבר החבורה - התסכול שוב נמצא בשיא השיאים. בעקבות כל זה הגעתי למסקנה שצריך לזעזע את אמות הסיפים. עוד כנס, עוד ספר, עוד כתבה בעיתון - זה לא יזיז פה כלום. אני ממש רוצה להקים גוף שלא ירפה, ושיוריד בכל יום פטיש ממישה קילו על השיח הציבורי. אני מקווה לשכנע את החברים שלי שצריך לעשות משהו".

מדוע לדעתך התכנון בישראל כל כך בעייתי?

"יש כמה גורמים, שהשילוב ביניהם קטלני: הראשון הוא העבר הסוציאליסטי של המדינה. היום קורה כאן מה שקורה גם במדינות הגוש הסובייטי לשעבר - כל מה שמריח ממנו ריח של אחריות המדינה, נתפס מוקצה מחמת מיאוס. "דיור ציבורי ושיקום שכונות בישראל הם טראומה שלא תראה במדינות אירופיות או מרכז אסיאתיות, שמתגאות בדיור הציבורי שלהן, ובהשקעה ציבורית במרחב העירוני. בפועל, המדינה משוקמת קרקע, חותמת על הסכמים עם יזמים, מרק"ל ועד מתקני התפלה ותחנות כוח, בונה מחלפים ומספקת בני ספר בשכונות הגרועות שהיום הפרטי בונה. "התוצאה היא תכנון שמופס ליזמים, לרצות אותם, למשוך אותם, לגרום להם להשקיע. זה בהכרח גורם להעדפה של יזמים גדולים, תופעה שאופיינית גם למדינות מוסט הסוציאליסטיות אחרות. לתכנון במנות קטנות, תוך יצירת מגוון, הדרגתיות - מה שנחשב היום לדרך הטובה ביותר ליצירת מרחבי חיים עירוניים - לא תמצא תומכים בממסד הישראלי".

"יש את בעיית הבעלות הציבורית על הקרקע, ורמ"י שמחזיקה בה, ומשרד השיכון שממשיך ליוזם הקמת שכונות חדשות, כי זה (לדעתו) תפקידו. לדעתי, לעומת זאת, זה משרד השיכון היחיד בעולם שמתכנן מגורים פרטיים, ולא דיור ציבורי. גם לרמ"י יש אגף תכנון וברור שגם הם לא תכננו שום דבר - לא שיפור, לא מרחב ציבורי, לא עיבוי ולא התחדשות - בשכונות שכבר נבנו. אלה יכולות לעמוד עשרות שנים בלי שהמדינה ומוסדותיה בכלל יבחינו בהן. מרביתן בנויות בצפיפות נמוכה ואפשר היה לעבות אותן, אבל למי יש אינטרס? האנרגיה מופנית כלפי הקמת החדש. "הייתי מוסיפה אצבע מאשימה למשרד האוצר, שאין לו ולו טיפת הבנה של דינמיקה עירונית. הם חושבים דרך החור של הגרש על הכנסות המדינה, ומאמינים ששיווק קרקע למגורים יתרום להודרת מחירים. זו כמובן שטות גמורה: הקמת שכונות חדשות מושכת את השוק כלפי מעלה".

"איטיות כשלעצמה היא לא בעיה"

אחת הטענות המושמעות לעתים קרובות נגד מוסדות התכנון היא שהם איטיים. מה דעתך בנדון? "איטיות כשלעצמה היא לא בעיה - תכנון צריך להיות שקול, אחראי, וחשוב לחשוב לפני שמקבלים החלטות. אם לוקח שנה לאשר תב"ע, זה נראה לי סביר כי באמת צריך שהמידע ישקע, שהתוכנית תיבחן, שהשאלות ילובנו. "הבעיה היא איטיות במערכת הקיימת נגרמת מהסיבות הלא נכונות, ולכן גם נמשכת הרבה יותר ממה שאפשר לקבל כלוח זמנים סביר. קח את העובדה שכל נציגי הממשלה בוועדות המחוזיות צריכים לקבל את אישור מערכת התכנון שלהם: רמ"י, שיכון, חינוך, תיירות, כלכלה, החברה, תשתיות, צה"ל, ועוד וכל אחד צריך לברוק את השלכות התכנון על הסקטור שלו. עכשיו, כל משרד כזה מעלה טענות/הצעות/הסתיוגויות, ואז שוב כולם צריכים לברוק וחוזר חלילה. "וגם: המרחב בישראל מכוסה בים של תוכניות מתאר ארציות, מחוזיות,

מקומיות ובים של תיקונים ותיקוני תיקונים. שוב - לאגד את המידע, לברוק, להוציא את המוץ מהתבן ולגבש עמדה. אופס, עברו כמה שנים. "עניין אחר הוא כוח האדם. נדרש כוח עזר תכנוני של בודקי תוכניות שיפרטו מה השינוי וכו'. כוח אדם שחסר. לא משלמים מספיק על התפקיד המשעמם הזה וחסרים בודקי תוכניות. אז לוקח יותר זמן".

מדוע ההתחדשות העירונית בישראל מקרטעת? מה לדעתך יביא אותה למקום טוב?

"הסיבה העיקרית לרדודו היא המנגנון שתוארת, שמתערף הקמה של חדש על פני שיפור של הקיים. גורם נוסף הוא הציפייה שהתחדשות עירונית תמומן על ידי הקרקע. כלומר



לפריפריה מוכרים סיפורי פיתוח נוסח בסיסי צה"ל בדרום, והיא לא מקבלת בסופו של דבר שום דבר. אבל גם במרכז זה לא שמחה גדולה, כי בעצם התכנון הוא טלאי על טלאי"



על ידי תוספת זכויות בנייה. זה מאוד לא ברקיימא - כי זה תרגיל שאפשר לעשות רק פעם אחת. בנוסף, זה הופך את ההתחדשות העירונית למושג שמתייחס למגורים בלבד, ומתעלם מהאפשרות להתניע התחדשות ספונטנית דרך חידוש של המרחב הציבורי".

בממשלה רואים בדיירים את האשמים ופועלים ללהיין אותם בחוקי דיור סרבן כאלה ואחרים. מה דעתך?

"זה באמת הזוי - גם העובדה שנוצרים דיירים סרבניים וגם העובדה שהמדינה מחפשת דרכים חוקיות כדי לפגוע בזכות הקניין ולא לקיים אנשים לצאת מבתיים בניגוד לרצונם. שני הרבדים האלה הם תוצר של השיטה לפיה המדינה מקנה זכויות בדרך שמכוננת לכך שיום גדול ייפול בשבילה בשכונה שלמה בבת אחת. "ברבות ממדינות מערב אירופה התחדשות עירונית נעשית בדרך שמזכירה קבוצות רכישה. המארגן של קבוצת הרכישה הוא הרשות המקומית. היא אלי גם נותנת סכום התחלתי,



הזיה העובדה שנוצרים דיירים סרבניים וגם העובדה שהמדינה מחפשת דרכים חוקיות כדי לפגוע בזכות הקניין ולא לקיים אנשים לצאת מבתיים בניגוד לרצונם"



תעודת זהות

נורית אלפסי

אישי: בת 62, תושבת תל אביב, נשואה, אם לשתיים, מצפה לנכדה

מקצועי: בוגרת תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול מהטכניון, דוקטורט בגיאוגרפיה מאוניברסיטת תל אביב. ראש מגמת תכנון ערים באוניברסיטת בן גוריון

עוד משהו: נשיאת האגודה הגיאוגרפית הישראלית, ס.י"ר איגוד המתכננים בישראל וחברה בוועד המנהל של סיכויי אופוק

צילום: איל יצהר

המדינה על מנת לעצב מחדש את הבינוי באזורי תחנות קווי המטרו העתידיות. אלפסי רואה בתוכנית שתי בעיות עיקריות: עצם זה שמדובר בתוכנית מתאר ארצית ועצם זה שמכוחה יוטל המיסוי שיממן את הקמת המטרו.

"תמ"א 70 היא יצירה של קווי המטרו, אבל מהר מאוד היא תקבל חיים משל עצמה, כי אישורה לא קשור בכלל להתקדמות המטרו", היא אומרת. "חלק מהאבסורד הוא שניתן יהיה לייצר הריגות מטורפות בנויה ורברים נוספים שאולי לא היו מתקבלים על הדעת, אלמלא הייתה ההצדקה הזו של מימון המטרו. האבסורד הכי גדול כאן הוא שלוקחים את מערכת התכנון ומשתמשים בה ככלי לצורך מימון המטרו.

"תמ"א 70 היא המחשה בולטת לכך שמסתכלים כאן על מערכת התכנון לא כעל משהו מקצועי שצריך לייצר עיר טובה, או עיר יפה בהתאם לערכים של עירוניות. יכול להיות שזה יהיה, אבל הדבר המרכזי בתוכנית הזו הוא שמדובר בכלי מימון. זה זולול מוחלט ברעיון של תכנון. הרעיון של התמ"א מלכתחילה זה לעקוף את המערכת ולהשתמש בכלים של תכנון כדי לעשות דברים שהם בכלל לא תכנון".

במינהל התכנון אומרים שהתוכנית תעשה את הערים טובות יותר.

"אם בעקבות המטרו עושים תוכנית עירונית שלמה חדשה וכל מיני דברים, זה תורם. אבל כאן זו תמ"א שמטרתה לממן את המטרו באמצעות זכויות הבנייה שהיא מעניקה. כלומר לוקחים כלי תכנוני ומכפיפים אותו לשיקולים כלכליים קצרי טווח. זה הפוך מתכנון. יאשרו את התוכנית ויתחילו לגבות את המס, הרבה לפני שהמטרו יוקם. ואז, הדבר הבא שיקרה יהיה, כשירצו לממש את המטרו ואז יגידו: מהיכן ניקח את הכסף? מהמס שקיבלנו לפני 30 שנה? עליו אתם רוצים שנסתמך?"

הסיפור הזה לגמרי עקום. "אתה יודע, לפריפריה מוכרים סיפורי פיתוח נוסח בסיסי צה"ל בדרום, אבל היא לא מקבלת בסופו של דבר שום דבר. אבל גם במרכז זה לא שמחה גדולה, כי בעצם התכנון הוא טלאי על טלאי. תוכנית אחת עוברת על המטרו, תוכנית שנייה על הרכבת הקלה ותוכנית שלישית עוסקת בשימושי הקרקע ביחס אליהן, הן לא מבררות ביניהן ואם יש איזשהו תיאום הוא פרוצדורלי בלבד. "אפשר לפתור חלק גדול מהבעיות לא איזה אירוע שולי שעובר לידנו. בגלל המבנה המיושן וחוסר התיאום בין המוסדות, אנחנו משלמים יותר על דירור, תקועים בפקקים, סובלים מפערים חברתיים גדולים וממרחב הורמנויות ירוד במרחק של שעת נסיעה ממרכז הארץ.

"אפשר לפתור חלק גדול מהבעיות החברתיות והכלכליות באמצעות תכנון מרחבי, אבל צריך אומץ לשנות. להסתכל עם קורה מחוץ לישראל, להתייחס עם מומחים, ולהיות חזקים מספיק כדי לפרק את המוסדות הקיימים ולבנות אותם מחדש".

אותו כת'רומה אדירה של המדינה לתושבי הדרום. "אם נגדר קצת את הכיסי הנוצץ, נראה שהצבא מפנה באזור המרכז רצועות קרקע יקרות מפי; השטחים היקרים מתוכננים מיד למגורים - ובאופן הזוי, בחלק מהמקרים משרד הביטחון נשאר היום של פרויקטי הבנייה הללו (ו!). הבסיסים החדשים מוקמים בבעיות מסוגרות ומגודרות, מנותקות מסביבתן, וזוכים לתשתיות תחבורה שמחברות אותם למרכז הארץ יותר מאשר לסביבתם הדרומית החדשה. תשתיות תחבורה רצועות בדרום הארץ - כביש 31 הנודע לשמצה - זוכות לשדרוג בהודמנות חגיגית זו. אבל שימו לב: רק עד הבסיס. לא משקיעים בפריפריה סתם כך".

תמ"א 70: "זלזול מוחלט ברעיון של תכנון"

אבל גם במרכז אלפסי רואה בעיות. אחת מהן היא תמ"א 70 אותה תוכנית שמקדמת בימים אלה

כולה. אין כאן מקום לעור מוקד עסקי מטרופוליני גלובלי, ובמרחק של שעה מתל אביב אנחנו נמצאים בסוג של פריפריה. "צריך להבין איך זה נוצר, כדי להבין איך לשנות. קח לדוגמה את כביש שש: המדינה התמה על הסכס עם יום שפיתח את הכביש ממשאבו וקיבל זיכיון שמאפשר לו למכור את השימוש בכביש לנהגים. כביש אגרה. המדינה לא השקיעה שקל בעניין - רק קירמה את התוכנית ודאגה לפנות את הקרקע. זה קרה באזור המרכז בלבד. בחלקים הדרומיים והצפוניים, הוסיף יום לא היה מעורב. לא השתלם לו לעבוד בפריפריה. את הקצוות של הכביש המדינה פיתחה בעצמה (ובהתאמה, אנחנו לא נדרשים לשלם כשנוסעים בהם).

"ברדר דומה, אם במרכז יש מכונת גירול שעוברת מעצמה, הדרך להביא תשתיות לפריפריה היא על ידי השקעה ציבורית. המאבק על תקציבים ציבוריים הוא לא קל, ולעתים קרובות נופל קרבן לשיח מבלבל ומטעה. קח לדוגמה את העברת בסיסי צה"ל רדומה, אירוע שבשיח הלאומי מוכרים

אם יש הצדקה. אבל בכל מקרה, היא עוזרת לתושבים (קיימים וחדשים) להכין תכנון מחדש, וכל אחד משלם על מה שהוא מקבל: דירה גדולה, דירה קטנה, דירה עם גג, עם גינה וכו'. התוצאה היא מגוון גדול של דירות, מגוון מחירים, ובלי יום גדול שמתווך בין הרשויות לבין התושבים. לוקחים קבלן שיבנה, אבל היום הוא הממסד והתושבים".

"פינוי הבסיסים לטובת המרכז בלבד"

אחד מהדברים שנוגעים לאלפסי מאוד, זו הפריפריה. "בישראל, כמו במדינות רבות אחרות, מה שמכונה בגאוגרפיה 'מרחב הורמנויות' נפרש בצמוד למוקד המטרופוליני. זה מרחב שמשופע בתשתיות ובשירותים ציבוריים, מוסדות השכלה, הורמנויות תעסוקה, הורמנויות תרבותיות, שירותי פנאי, מוקדי תחבורה, שירותי בריאות וכו'. במקרה שלנו, מרכז העסקים של תל אביב הוא מרכז העסקים של ישראל