

27.22x30.43	1	12	עמוד	נדל"ן	גלובס -	06/03/2017	57525042-0
שמואל נאמן מוסד למחקר מדיניות לאומית בטכניו - 85300							



# "אנחנו מתכננים עכשיו את מדינת ישראל פעם נוספת"

"תשומת הלב המרכזית היא איך מייצרים את המדינה החדשה הזאת, שהולכת עקום, באיכות גבוהה". דיון בוועידת הנדל"ן הזכיר את השיבות האיכות לצד הכמות / עידו קינן

את השכונות הלא נכונות. הולכים ופורצים את המסגרות של הערים ומקימים את הפתרונות הנוחים. מנכ"לית החברה להגנת הטבע, איריס האן, אישרה בצער: "אנחנו בהחלט מזדהים עם חלק מהביקורת. כשאנחנו מסתכלים על תמונת העתיד, כשלישראל ימלאו 100 שנה ב-2048 יהיו כאן 14 מיליון תושבים, 5 מיליון יותר מאשר היום.

"האתגר הוא לראות לא רק איך איפה אנחנו נותנים פתרון ליחידות הדיור אלא גם מייצרים מקום שאפשר לחיות בו. ישראל חייבת להיות מדינה עירונית, אבל נכון ל-2016, שלישי מהתחלות הבנייה הן של בנייה צמודת קרקע, קומה 1 או 2, לא רק איפשהו בצפון ובדרום רחוק, אלא גם כאן במחוזות תל אביב.

"ממשלת ישראל ממשיכה לא להתרכז רק בעירוניות, היא ממשיכה להקים יישובים חדשים כאילו אנו עדיין בימי ראשית קום המדינה. הפתרון הוא התכנסות לערים ושמירה על ערכי טבע בתוך הערים".

הפתרון הוא כמוכנן צפיפות ומגדלים, לא רק בתל אביב אלא גם בערים נוספות.

לדברי אדריכל אבנר ישר ממשרד "ישר אדריכלים", "איכשהו יצא לי בחיי להפוך למטיף למגדלים, לא חשבתי שזה יעודי אבל איכשהו זה קרה. אני חושב שהיחס למגדלים משתנה בארץ שלנו. הוא היה עוין הרבה יותר לפני חמש שנים, אני חושב שצריך להתרכז, במסגרת המהפכה האיכותית, באיך לבנות מגדלים, איך

לשים מגדל על רחוב, איך לדאוג שתגיע שמש לרחוב, איך לדאוג להיות מתחת לצל של מגדל".

## הלם הוורטיקליות

על תזת המגדלים חלקה פרופ' רחל אלטרמן, חוקרת בכירה במוסד שמואל נאמן למחקר מדיניות לאומית בטכניו: "ישראל לא ערוכה למגדלים. אין טעם לבסוע לא למנהטן ולא להונג קונג ולא לבייג'ין ולא ללונדון ולהראות תמונות של מגדלים. אין שום רלוונטיות. אנו יצורים חברתיים לגמרי שונים. למשל המשפחה שלנו היא היחידה שהולכת וגדלה, בכל העולם.

"אנו נמצאים בהלם הוורטיקליות, ישראל קופצת למעלה בהלם, כי החקיקה לא ערוכה, התכנון לא ערוך, המימון לתחזוקה לא ערוך, והקיפצה הזו מקדימה את זמנה. אנו חייבים לנצל את תת-הקרקע. אנו צריכים לשים הרבה מאוד מהמוסדות שלנו, המסחר שלנו, התנועה שלנו - מתחת לקרקע. ואנו בכלל לא ערוכים, אז מה עושים? קופצים למעלה".

והאם יכול להיות שבי-2030 לא נראה יותר ריבועים צבועים של שטח חום ושטח ירוק - אלא בבניין אחד יוכלו להיות קומות של מגורים וקומות של מסחר?

ברנד: "אנו בהחלט רואים את העתיד שם גם מתחת לקרקע וגם מעל הקרקע וגם כתמהיל שימושי ציבורי ופרטי בבניין אחד".

שמאי: "עירוב שימושים זה שם המשחק - כדאי שנפנים את זה".



משתתפי הפאנל. בין השמים לתת הקרקע צילום: איל יצהר

## "ממשלת ישראל ממשיכה לא להתרכז רק בעירוניות, היא ממשיכה להקים יישובים חדשים כאילו אנו עדיין בימי ראשית קום המדינה. הפתרון הוא התכנסות לערים ושמירה על ערכי טבע בתוך הערים"

גם איכות הסביבה חשובה כשרגלים בעתיד הדיור. בינתיים נדמה שהארגונים הירוקים אולי מסתערים על המאבקים הלא נכונים, משיגים פה ושם נצחונות נקודתיים, בזמן שהמדינה ממשיכה להקים ולתכנן

מטרופולינים אחרים, או שמוטב לפרוס רכבות מהירות שיאפשרו להגיע איתן תוך חצי שעה למרכז. אסיף: "המדינה גם צריכה וגם יכולה להקים עוד מטרופולינים. מנקודת מבט של מחירי הדיור, אם אנחנו ניצור אזורי ערך אמיתיים בין מוקדים משמעותיים, בצפון ובדרום, זו הדרך היחידה בעיניי שבה נוכל לייצב מחירי דירות ולייצר מערכת שמתוכננת נכון ועונה על צרכים חברתיים וכלכליים. אני לא מאמין בירידת מחירים בכלל, מקווה שלא תהיה כי אז תהיה קטסטרופה. אנו צריכים להגיע למקום הזה עם הרבה סבלנות. הייתי ראש צוות תמ"א 35 (תוכנית המתאר הארצית), קבעו לפנינו את הנושא הזה של ארבעה מטרופולינים, אבל חזקנו את העניין. זה בנפשנו מבחינת איך שהמדינה הו תיראה".

דיבור על זה בוועידה

## פסגת הנדל"ן

ועידת ישראל לנדל"ן ותשתיות. 26 בפברואר

איפה הדירות הללו ייבנו? האם נכון יהיה לזרוק אלפי ואולי עשרות אלפי דירות חדשות כמו שעשו לפני 20 שנה בכרמיאל, בנצרת או בבאר שבע, מבלי שראגו בהכרח במקביל להביא גם איכות לאנשים שנודרים לשם? "אנו מדברים על ארבעת המטרופולינים הגדולים, לא שולחים אנשים לפריפריה כי שמה יש מקום", הדגישה ברנד, "אנחנו מדברים על ריכוזי אוכלוסיה שקיימים היום, מתוך מטרה לתת שירותי תחבורה מצוינים, אזורי תעסוקה שנמצאים כבר והולכים להתפתח. יש אוכלוסיה שתגיע לפריפריה וחשוב שהיא תגיע, אבל אנחנו לא מדברים על עזירת בניה באזורי המרכז ותל אביב, אלא טיפה הטייה של הגושים גם לאזורי הפריפריה.

"בכל העולם מודדים את המרחק מהמטרופולינים, זו לא המצאה ישראלית, אך אנו עושים את כל המאמצים להביא תשתיות גם לפריפריה הקרובה והרחוקה". דוברי הפאנל נשאלו האם עד 2030-2040 המדינה יכולה לייצר

התוכנית האסטרטגית לדיור, שקבינט הדיור אישר באמצע פברואר וכוללת 2.6 מיליון יחידות דיור חדשות, 1.5 מיליון מהן לבנייה עד 2040, עמדה במוקד פאנל "תכנון, צפיפות, ערים חדשות" בוועידת ישראל לנדל"ן ותשתיות 2017. "מה שפה מוצג זו מהפכה רבת", אמר עליה פרופ' אסיף שמאי, ראש המרכז לחקר העיר והאזור בטכניו ומכותבי המתווה לבניית איים בים. "מדובר על סדר גודל של מיליון וחצי דירות לביצוע, 2.5 מיליון דירות בתכנון - ידידי, זה בערך מה שיש לנו היום במדינת ישראל. זאת אמרת שאנחנו מתכננים עכשיו, במהלך 20 וכמה השנים הבאות, את מדינת ישראל פעם נוספת. זה פרויקט ענק. ולכן, כשמדברים כל כך הרבה על מספרים, איפה האיכות? המהפכה הבאה שצריכה להיות במרכז תשומת הלב של המדינה היא איך מייצרים את המדינה החדשה הזאת, שהולכת עקום, באיכות גבוהה".

"עבור אותם ילדים חמודים שנולדו אתמול, לפני שנה ולפני שנתיים, צריך להכין להם דירות לעוד 20-25 שנה", אמרה שירה ברנד, מ"מ מנהלת מינהל התכנון במשרד האוצר, הגוף שהגיש את התוכנית לקבינט. "לא מספיק שאנחנו נתכנן, אנחנו צריכים את שיתוף הפעולה של כל הגורמים בממשלה - אנחנו צריכים לדאוג לתחבורה, לתעסוקה, למסחר ולחינוך. לכן אנו מביאים את זה לממשלה ורוצים שכל הממשלה ביחד תהיה מחויבת".