

מנכ"ל פורום ה-15:
"הערים צריכות
עסקים קטנים"
שלומית צור, עמ' 8

"צריך לשלב מסחר ומשרדים בתוך העיר ובתוך שכונות המגורים"

איתן אטיה, מנכ"ל פורום 15 הערים העצמאיות, מבין את ראשי הערים שמבטלים את הסכמי הגג • לדבריו, התכנון בארץ קלוקל ומייצר ערי שינה, וצריך להתמקד בערים ובשכונות שמספקות לתושבים לא רק דיור, אלא גם תעסוקה ותרבות / שלומית צור

לפני שבועיים נחתם הסכם גג ענק בירושלים. ראש העירייה הצטלם מרוצה עם ראש הממשלה, עם שר האוצר ועם מנהל רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), אבל לאחריה יותר ויותר ראשי ערים דווקא מתנערים מהסכמי הגג שעליהם חתמו - למשל בקריית גת וביבנה - או מצהירים כי לא יתנו היתרי בנייה עד שלא ייפתרו בעיות התשתית והתקציבים. רבים מהם מתנגדים גם לתוכניות הוותמ"ל שמוסיפות אלפי דירות בשכונות ענק מחוץ לערים (ראו ידיעה נפרדת בעניין ג'דידה-מכר). איתן אטיה, מנכ"ל פורום 15 הערים העצמאיות, תומך בעמדתם של ראשי הערים המתנגדים ובטוח ששורש הבעיה נמצא בתכנון הגרוע מלכתחילה. "ההתנגדות של ראשי הרשויות נובעת מזה שהוותמ"ל מתכנן הקמה של יחידות דיור, אבל אין מספיק תמחיל של מסחר ותעסוקה", הוא אומר.

אטיה מוסיף כי "נקודה נוספת שמעלים ראשי הערים היא שהסכמי הגג הם סוג של אשליה. הם גם מגלים שהסכם הגג מותנה בכל מיני דברים שאולי יקרו ואולי לא, ולכן אולי הרשויות יקבלו כסף ואולי לא, והם גם מרגישים שהסכם לא נותן להם מספיק ביטחון - הוא אולי מבטיח שהשכונה תוקם וגני הילדים יוקמו, אבל הוא לא מתקצב לרשות את היכולת להחזיק את השכונה הזאת אחר כך במשך שנים".

• מה שהסר זה יותר שטחי תעסוקה? "כדי לקבל הסכמה של רשות לבניית דירות, מבטיחים לה גם שיאשרו שטחי תעסוקה כדי שהעיר תוכל להביא אליה הדייט ומפעלים. זאת חשיבה ארכאית לחלוטין, טעות תכנונית מיושנת שמבטיחה פה שממה, ופה שממה. צריך לשלב מסחר ומשרדים בתוך העיר ובתוך

שכונות המגורים שלה ולא באזור אחר. ככל העולם מבינים את זה היום".

אטיה מכוון לכך שמשרדים ומסחר בתוך שכונות המגורים מאפשרים לחלק מהתושבים לעבוד קרוב (לדוגמה בעלים של משרדי עורכי דין קטנים, רואי חשבון, קליניקות מסוגים שונים), חוסכות בנסיעות החוצה מהעיר ולכן בפקקים, ותורמות להכנסות העיר מארנונה עסקית.

"מדובר במאבק אמיתי וכואב שהוא לא רק על עתיד העיר של כל אחד מראשי הערים האלה, אלא על עתיד העירוניות בישראל - ועל עתיד החיים בישראל בכלל", אומר אטיה, "יותר מ-90% מאוכלוסיית ישראל מתגוררים ביישובים עירוניים. מדינת ישראל תהיה המדינה היחידה בעולם שבמהלך המאה ה-21 תשלש את אוכלוסייתה. לא תקום עוד תל אביב או חיפה, אבל השטח המוניציפלי העירוני שקיים היום יגדל בשיעור של 20%-40% עד שנת 2050. אז איפה יגורו כל האנשים האלה?"

• איפה באמת?
"פחות או יותר על אותו שטח מוניציפלי. וכשמדברים על ההיקפים האלה, איזו רמת חיים תהיה להם? איפה הם ילמדו? יעבדו? איפה הם יקבלו טיפול רפואי? איפה הם יצרכו תרבות?"

"הבעיה הגדולה עם כל השכונות החדשות שנבנות בישראל היא לא שיש הרבה יחידות דיור, אלא התכנון הקלוקל שלהן. ממשכים לשכפל את מודל 'שכונות השינה' שהוקמו כאן בעשורים האחרונים. מגדלים על מגדלים עם חניונים ענקיים מתחת, עם רחובות רחבי ידיים ביניהם ומדרכה רחבת ידיים, אפילו שאין סיבה ללכת ברחוב - כי אני גר בדירה במגדל, יורד לחניון ונוסע באוטו. כל המודל התכנוני הזה הוא לא מודל עירוני. זאת אשליה שנובעת מתפיסה מוטעית של צפיפות".

• תסביר את ההטעיה שבה.
"כשבורקים צפיפות ברוטו לדונם,

צריך לבדוק את כל השכונה, עם כל הרחובות והשטחים הציבוריים. לדוגמה, בשכונות השינה שבנו במערב ראשון לציון בשנת ה-90, הצפיפות היא 2-1.7 יחידות דיור לדונם ברוטו. בשכונות קצת יותר חדשות - 3 יחידות לדונם ברוטו, אולי 4. זאת לא צפיפות של עיר, זאת צפיפות של מגור כפרי. בשכונות חדשות שבונים בפריז או אמסטרדם הצפיפות היא בין 10-12 יחידות לדונם ברוטו. "והסיבה לכך היא שכל התכנון מושגת על קדושת הרכב הפרטי, ויש הפרדת שימושים מוחלטת. יש שטחי ענק בזבזניים. תפיסת העולם הזאת משוכפלת גם היום: בקריית גת ובקריית אתא שנבנות היום אפשר לראות עוד שכונות שינה שהוותמ"ל ומטה הדיור מאשרים".

"הבעיה עם כל השכונות החדשות היא לא שיש בהן הרבה יחידות דיור, אלא התכנון. ממשכים לשכפל את מודל 'שכונות השינה'. מגדלים על מגדלים עם רחובות רחבי ידיים אפילו שאין סיבה ללכת ברחוב"

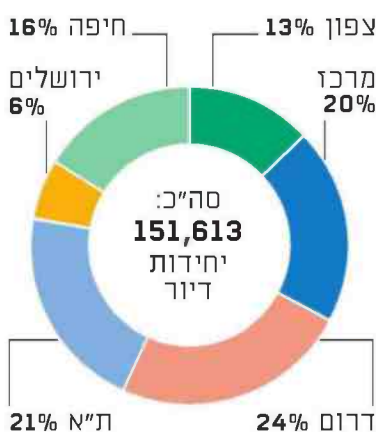
• זה לגבי תכנון השכונה. ומבחינת תמחיל הדירות עצמו?
"אני אפשר להציע רק דירות 120 מ"ר, צריך גם דירות קטנות ודיור שיתופי, ולהגדיל משמעותית את היקף הדירות שמקצים לדיור בהישג יד. בכל מקום שמכבר את עצמו בעולם זה עומד על 20%-50% מכל פרויקט. אנחנו ברעה שלא צריך עדיין להשתמש בעתודות הקרקע הפתוחות. הדגש צריך להיות קודם כל בהתחדשות עירונית".

• גם בהתחדשות עירונית כבר בונים מגדלים.
"התחדשות עירונית של מגדלים, זה להוסיף חטא על פשע. שכונות כאלה הן משקולת לעיר ולא ברכה לעיר. אבל הם יכולים להפוך ברכה בבנייה מרקמית עם עסקים קטנים ובשילוב מגדלים.

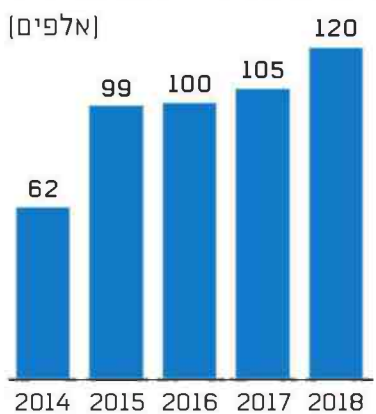
"תוכנית סירקין למשל זאת משקולת שיכולה להטביע את פתח תקווה. ישנים נציגי משרד תחבורה ואומרים שצריך להוסיף עוד נתיב לכל צד בכביש. כששומעים את זה מבינים שממשיכים לתמוך ברכבים פרטיים, במקום להשקיע בשכונה עם רחובות צרים, אבל שיש בה תמיכה מושלמת של תחבורה ציבורית".



יחידות הדיור שאושרו ב־2018 בחלוקה למחוזות



סך יחידות הדיור שאושרו בישראל בשנים האחרונות



מקור: מינהל התכנון



איתן אטיה

- יל: 50
- מצב משפחתי: נשוי + 2
- מגורים: תל אביב
- השכלה: תואר שני במנהל עסקים
- תפקיד: מנכ"ל פורום 15 הערים העצמאיות
- משהו נוסף: שירת כטייס קרב בחיל האוויר וכיועץ מקצועי לשלושה שרי משפטים

צילום: איל יצהר