

הגדלת היצע הדירות? העיריות מעדיפות משרדים

המעבר למודל של עבודה מהבית מאז פרוץ משבר הקורונה וסימני השאלה סביב הביקוש העתידי לשטחי משרדים — הביאו את משרד האוצר לקדם הסבה של שטחי משרדים למגורים, במסגרת חוק ההסדרים. ואולם ברשויות המקומיות מתנגדים לכך מטעמים כלכליים, היות שהארנונה למגורים גירעונית ביחס לא־רנונה הרווחית יותר שנגבית מעסקים. לטענת פורום 15 הערים העצמאיות ומרכז השלטון המקומי, עיקר הפגיעה כתוצאה מהסבה כזאת יורגש בערים שחתמו עם המדינה על הסכמי גג או אלה שמקודמות בתחומן תוכניות הענק של הוותמ"ל.

עדי כהן ויעל דראל

הידיעה המלאה בעמ' 7

"מי שמקדם הסבת משרדים למגורים לא יודע איך עיר עובדת, זה אסון לעיריות"

הפתרון של משרד האוצר בעקבות משבר הקורונה זוכה לתמיכה מצד מתכננים ואדריכלים – אך מהנדסי ערים ורשויות מקומיות מתנגדים לכך, בעיקר משיקולים כלכליים • "זה יביא לפגיעה בתקציב הרשויות. ומה יקרה אם המשבר זמני? נזרוק החוצה את כל מי שגר בבנייני המשרדים?"

עדי כהן ויעל דראל

המעבר למודל של עבודה מהבית מאז פרוץ משבר הקורונה וסימני השאלה סביב הביקוש העתידי לשטחי משרדים, הביאו בחודש האחרון את משרד האוצר לקדם את "פתרון הקסם" לפוגיה: הסבת שטחי משרדים למגורים. המהלך המדובר, שמי קודם במסגרת חוק ההסדרים, מבקש לאפשר לרשויות המי קומיות להסב עד 50% ממבני משרדים לטובת דירות מגורים קטנות בשטח של עד 80 מ"ר, לצד שימושים ציבוריים דוגמת גני ילדים, בתי ספר ומתנסים. אלא שמה שנשמע טוב "על הנייר", וזוכה לתמיכה עקרונית מצד אנשי מקצוע בתחום התכנון, צפוי להיות מורכב לביצוע מסיבות רבות. הרעיון זוכה להתנגדות מצד הרשויות המקומיות שכבר הודיעו שלא יקרמו מהלכים מסוג זה, בע"ק משיקולים כלכליים של תעריפי ארנונה.



בניית מגדלי משרדים בתל אביב. ההסבה היא רעיון מורכב לביצוע צילום: אייל טואג

לקראת הצפה? העלויות בבניית שטחי משרדים לאורך השנים, באלפי מ"ר



מקור: הלמ"ס

דורון חזן, מהנדס העיר אשדוד: "להפוך חצי ממגדלי המשרדים למגורים בתוך מרקם קיים של תעסוקה זה להתעלם מכל מה שתכנון נורמלי אומר"

זו התמחות שונה לחלוטין. בנוסף, חלקן עוד מחכות לראות מה יקרה ואינן ממחרות לכצע שינויים".

איפה גני הילדים והשטחים הירוקים?

דורון חזן, מהנדס העיר אשדוד, מתנגד נחרצות למהלך: "להפוך חצי ממגדלי המשרדים למגורים בתוך מרקם קיים של תעסוקה זה להתעלם מכל מה שתכנון נורמלי אומר; לה" תעלם מהצורך בגני ילדים, שטחים ירוקים בתי ספר ומתנסים – ולה" תעלם מהצורך בנגישות עירונית בסיסית. כל אלה לא נלקחים בח" שבון כשמתכננים אזור תעסוקה", הוא אומר.

ריך לשנות את מערכות הניקוז של מבני המשרדים, אבל זה אפשרי. אני צופה שהבעיה תהיה דווקא בהיבט של הרישוי. צריך לשנות ייעוד לשטחים הללו ולקבל את תמיכת הוועדות המקומיות והרשויות המ" קומיות, וגם אם יהיה מהלך ארצי מקיף שיסדיר את הנושא – אני מתקשה לראות שיתוף פעולה מצד הרשויות המקומיות. "בנוסף, גם הימים עוד לא מס" תערים על הרעיון משום שפעמים רבות מדובר בחברות גדולות מניב שמתמחות בתפעול שטחי משרדים והן אינן ערוכות לטיפול בשטחי מגורים, על כל המשתמע מכך, כ" לל שנת ברקוטיפול ברוכשי דירות.

לשחרר את המשרדים משממת הערב

אם שואלים את אנשי עולם הת" כנון, נראה שהדעות בנוגע לשיממת המהלך חלוקות. "הסבה של משרדים למגורים הוא מהלך מתבקש, זה יאפשר ליצור עירוב שימושים ול" שחרר את כל קריות המשרדים מה" שממה של השעה 17:00, באמצעות הכנסת מגורים ותנועה אנושית גם בשעות אחרות. בנוסף, אנשים יוכלו לגור ליד מוקדי תעסוקה והפקקים יפחתו", אומר רוד קנפו, יו"ר התא" חרות האדריכלים. לרבריו, "נכון שהמהלך הזה יצ"



איתן אטיה צילום: ינאי יחיאל



דוד קנפוש צילום: עופר וקנין

מתוך התוכנה הזו, למשל, הת" חילו בהרצליה עוד לפני הקורונה עם ניסיון של שילוב דירות קט" נות של עד 50 מ"ר באזור הת" עסוקה של העיר. הדירות האלה באופן טבעי לא יקסמו למשפחות שצריכות גני ילדים ושירותים ציבוריים אחרים קרובים – מה שאולי פותר את הבעיה. עם זאת, את חיי הלילה והבילויים שיש להרצליה להציע, לצורך העניין, שימשכו אליה צעירים – אין במתחמי תעסוקה אחרים, כמו קרית אריה בפתח תקווה לד"י גמה. שם, גם אם ייצרו דירות קטנות – לא בטוח שהצעירים יבואו לגור שם".

"גם אם יעבור חקיקה, המהלך לא ייושם"

פרופ' ערן רזין מהאוניברסיטה העברית, סגן יו"ר איגוד המתכ" ננים, רואה במהלך פתרון טוב – אך כזה שיהיה קושי ליישם במציאות. לדבריו, "זה נכון לה" גמיש את התכנון ולאפשר הסבה של משרדים למגורים ושימושים ציבוריים – גם בשל הסיטואציה הנוכחית שבה הגדל"ץ למשרדים נקלע לבעיה וגם בשל הצורך להגדיל את היצע הדירות. בהיבט התכנוני יש כאן לא מעט יתר" נות משום שאנחנו רוצים מתחמים חיים, ועירוב שימושים הוא שיוצר את זה.

"עם זאת, מהלך כזה חייב להיות מקודם מתוך חשיבה כ" ללנית, ארוכת טווח, ולכן יש כאן מקום מאוד מרכזי לרשויות המ" קומיות – לטוב ולרע. כל יחידת מגורים שתיבנה תייצר ביקושים לתשתיות ציבוריות שונות שה" רשויות הן אלו שיידרשו לדאוג להן. המהלך הזה מנוגד בשלב זה לכל אינטרס של הרשויות המ" קומיות שמשקי בית הם הפסדיים עבורן. מי יפצה אותן על הארנונה שהם יפסידו? גם אם ההצעה הזו תעבור בחקיקה אני מעריך שהיא לא תיושם".

לדבריו, "לצד זה יש את נושא הארנונה – כאשר ידוע לכולם שדירות הן גירעוניות, ושטחי התעסוקה חשובים לשם יצירת מאון תקציבי לעיריות. גם אצלנו, כשמעודדים בנייה של מגורים, רואים ביישום של מה" לך כזה מכה קשה מאוד לעירייה. נראה כי מי שמקדם את זה לא מבין איך עיר עובדת – ומנסה לזרוק רעיונות לאוויר בתקווה שאיזה לוביסט יידע לקדם את הרבר הזה הלאה.

"אומרים שרוצים לפתור את מצוקת הדירות דרך זה – אבל גם זה כנראה לא יקרה, בהינתן שאותן דירות במגדלי המשרדים, באזורי ביקוש כמו מתחם הבור" סה או רמת החייל – כנראה שלא יהיה נגישות ובהישג יד לצע" רים שצריכים לקנות דירה. למ" עשה, מתוך מניע כלכלי ורצון למנוע מיומים לקבור פרויקטים שהם מקדמים – הולכים לייצר אסון גדול לעיריות ולערים".

האדריכל אבנר ישר, ממשרד ישר אדריכלים, סבור שהתשתיות הנלוות מהוות את עיקר החס" מים לביצוע מהלך שכזה: "אני בעד מהלך כזה ברמה העקרונית, אבל בעוד שההסבה של שט" חים בבנייני המשרדים למגורים היא עניין טכני שניתן לפתור אותו – אדריכלית או הנדסית – הבעיה העיקרית במהלך נעוצה בתשתיות החברתיות: מוקדי חיי נוך, שירותים ציבוריים, שטחים פתוחים, את כל התשתיות הללו לוקח זמן לייצר", הוא מבהיר.

לדבריו, "חשוב לזכור שכ" שמתכננים מגדל כזה מייצרים אותו באופן ייחודי לכל השימו" שים שמתקיימים בו. כך למשל, מייצרים מעליות נפרדות, ואפי" לו מערכות נפרדות לשטחי המ" שרדים ולדירות. אלו אספקטים שהם קריטיים כדי להבטיח את איכות החיים של דיירי הבניין – ובהסבה של בניינים קיימים הרבר הזה לא בדיוק מתאפשר.