

12.6x19.18	1	עמוד 23	הארץ - the marker	03/07/2018	64203167-9
רשויות שלטון מקומי התחדשות עירונית בערי - 2830					

תשכחו מתמ"א 38 – הגיע הזמן להתחדשות עירונית

לתושבים הוותיקים והן לאלה החדשים. העיר יהוד-מונוסון, למשל, עוברת תהליך פיתוח באמצעות תוכנית אסטרטגית. התוכנית, הכוללת את כל תחומי החיים, תוביל לשילוש אוכלוסיית העיר, תוך תכנון מראש וחשיבה רוחבית מסודרת. מלבד הגדלת מספר יחידות הדיור, התוכנית לתשתיות שבנתה העירייה כוללת גם פתרונות בתחום החניה, תחבורה ציבורית, כבישים עירוניים חדשים וטווחים, חיבור לכבישים בין-עירוניים קיימים, מוסדות חינוך, מוסדות תרבות ופארקים, ובנוסף גם דירות מותאמות לדיור ברה-השגה עבור הווגות הצעירים.

התוכנית הכללית מתווה למעשה את מדיניות העירייה, ומאפשרת את תכנון והקמתן של כ-5,500 יחידות דיור חדשות. המהלך חסר התקדים יגריל באופן משמעותי את מספר יחידות הדיור בעיר, את שטחי הציבור, מוסדות החינוך והשטחים הפתוחים. קידום פיננסי-בינוי, בין היתר בכנינים ישנים ומוזנחים, יאפשר לתושבים ליהנות מירות בכנינים חדישים, חזקים ומודרניים, תוך הקצאת דירות בנות השגה למען הווגות הצעירים תושבי העיר. כך מייצרים עיר מתוכננת לטובת תושביה. מעבר לצד התכנוני, ישנו גם צד חברתי, החי שוב לא פחות ומהווה מדיניות של ממש – שאותה חשוב ואף הכרחי לקדם. שימת דגש על הפן החברתי שנוגע לזיהוי צרכים נוספים שאינם תכנוניים, הבנתם של צרכים אלה ומתן מענה להם – תסייע להגיע לכדי גיבוש הסכמות שיגדילו משמעותית את הערך החברתי והקהילתי שיופק מן התוכנית הרחבה. זה הרבר שעל העיריות לפתח, ושאליו עליהן להתחבר קודם כל ולפני הכל. יש להתייחס אל ההתחדשות העירונית ככלי מרכזי למתן הוד מנות לשינוי חברתי מחד, ולהגברת איכות החיים בעיר מאידך.

הכותב היא אדריכלית,
ראש המינהלת להתחדשות עירונית
בעיריית יהוד-מונוסון



בנייה
ענת לרנר

הסחורה הכי חמה על המדפים של ראשי הערים בימים אלה היא תמ"א 38 – אותה נוסחת פלא שתוביל לשיפוץ הבניין, אולי תגביה אותו בכמה קומות לטובת הקבלן המבצע, והופ, יש לנו מראה חדש. אבל האם התהליך הזה באמת משתלם? לא ממש, וליתר דיוק – ממש לא.

לכן, עלינו, אנשי המקצוע, לחתור אל יהלום הנדל"ן – ההתחדשות העירונית. זהו פרויקט נדל"ן-יחברתי, לא פחות; כזה המעצים את האוכי לוייה ומאפשר גם לתושבים להיות שותפים לדיך, בלי לגור בתוך אתר בנייה. זאת השאיפה וזה היעד שעל ראשי הערים כולם לחתור אליו.

באופן גורף, ובשל ריבוי מבני שיכון משנות ה-50 בלא מעט ערים, ההחלטה הנכונה ביותר היא לא לאפשר הקמת פרויקטים במסגרת תמ"א 38. במקום זה, הוגדרו מתחמי פיננסי-בינוי, כשמטרת העל היא למנוע התפוררות של הרחובות. ברור שבמקרים של תמ"א 38, כשכל מבנה "מתכנס בעצמו", אין אפשרות לתכנון אורבני מקיף וראוי בתפישת המרחבים הפרטיים והציבוריים ב"גובה 170", כלור מר במפלס הקרקע. ומה התשובה המתאימה לכך? פיננסי-בינוי תוך חשיבה אסטרטגית מוקדמת, הנר נתת מענה רחב וארוך טווח בכל תחומי החיים, הן

בניגוד לתמ"א 38, התחדשות
עירונית מעצימה את התושבים
ומאפשרת להם להיות שותפים
לדרך, בלי לגור באתר בנייה