"במקום לקרב את הפריפריה למרכז, צריך להפוך אותה למרכז"

נגישות תחבורתית למרכז הארץ ללא ספק חשובה, אבל בעידן ההיברידי היא אינה המפתח לפיתוח ולחידוש הפריפריה • כדי להצליח להקים מטרופולינים המרוחקים מלב המדינה, נדרשות הממשלה והרשויות המקומיות לנקוט שורת צעדים מפתים, שימשכו לשם יזמים ותושבים: מתשתיות חיוניות מתקדמות ומתחמי תעסוקה משגשגים, דרך הטבות כספיות ועד ליצירת קהילה • אורי חודי

המדינה שלנו קטנה – 22,145 קילומטרים רבועים, זה הכול. אבל עד כמה שהיא קטנה, ההבדלים בין המרכז לפרי־פריה גדולים ובמובנים רבים רק הולכים ומעמיקים. ההבדלים במחירי הנדל"ן הם דוגמה אחת, אבל לא יחידה, כאשר תחומים רבים אחרים, כמו תעסוקה, תחבורה, חינוך, תרבות, בריאות ועוד מר־חיבים את הפער. מבט על העולם לצד דוג־מאות, גם אם מעטות, כאן בישראל, מעידים כי לא מדובר בגזרה משמעית. יצאנו לברוך מה ניתן ומומלץ לעשות, ומה כבר נעשה, כדי להביא לתושבי הפריפריה את הבשורה. במקביל, סוגיה נוספת שנמצאת בימים אלו על המדוכה, קשורה גם בהתחדשות עירו־נית ובחיזוק. הבניינים הישנים בפריפריה, שרבים מהם זקוקים לחיזוק או הריסה ובנייה מחדש, לא מקבלים מענה מספק במסגרת תוכניות החיזוק הקיימות (תמ"א 38) או הת־חדשות עירונית מסיבית יותר (פינוי־בינוי). על־פי נתונים שהוצגו בישיבה של ועדת הפנים של הכנסת, שעסקה בהיערכות המ־דינה לרעידות אדמה וקידום תוכנית חדשה שתחליף את תמ"א 38, נכון להיום יש כ־36 אלף יחידות דיור ביישובים הממוקמים על השבר הסורי־אפריקאי. מדובר בחלק קטן מכלל המבנים שזקוקים להתחדשות. על־פי מחקר של מרכז המחקר והמידע בכנסת: "מספר הדירות שחוזקו ויחוזקו באמצעות סיוע של משרד הבינוי והשיכון בשנים 2014–2022 הוא כ־10% מכלל הדירות המ־צריכות חיזוק בעשרת היישובים באזורים המועדים לרעידות אדמה". הבעיה המרכ־זית היא שחלק ניכר מהמתחמים לא כלכלי לשוק הפרטי. אומנם המדינה מקדמת תוכ־נית חדשה וחשובה לפריפריה (ראו מסגרת), אבל נכון להיום כולם מסכימים שהעבודה רבה.

שיפור נגישות, תעסוקה מתקדמת

גורמים שונים בענף הנדל"ן סבורים, ששיפור מצבה של הפריפריה קשור תחילה בשיפור תשתיות חיוניות ומתחמי תעסוקה משגשגים, ולאחר מכן גם בנושאים נוספים, כמו הטבות כספיות ויצירת קהילה. "שני גורמים מרכזיים עשויים לחולל פריחה ושגשוג של ערים בפריפריה – שיפור הנ־גישות התחבורתית והקמת מרכזי תעסוקה מתקדמים", כך סבור דני מור מנכ"ל בסט יזום מקבוצת בסט. "מחקרים מראים, כי מוקדי תעסוקה איכותיים בשילוב עם פת־רונות תחבורה מייצרים ביקוש גובר למגו־רים ומעלים את קרנם של האזורים שבהם הם ממוקמים. בשנים האחרונות הממשלה פועלת לקירוב הפריפריה למרכז באמצעות שיפור התחבורה והתשתיות, נסללים כבי־שים, מוקמים מחלפים, מונחים פסי רכבת ומוקמות תחנות רכבת או רכבת קלה. אלה מסייעים בקיטון ההגירה השלילית של צעי־רים מהפריפריה למרכז, שכן לדרכי ההגעה מהבית לעבודה ובחזרה יש השפעה מכרעת בבחירת מקום המגורים. ניתן לראות למשל כיצד יישובים בפריפריה, שבהם יש רכבת ישירה למרכז, נהיו מבוקשים ויקרים יותר לעומת כאלה שבהם אין רכבת. בתחום הת־עסוקה אנו עדים בשנים האחרונות להקמת פארקים גדולים בערי פריפריה. פארק תע־סוקה מוצלח משדרג משמעותית את תד־מית העיר בכך שהוא מושך הון והשקעות מקומיות, מייצר מקומות עבודה, מושך אוכלוסייה איכותית, תורם לצמיחת עסקים מקומיים, מחולל תשלומי מיסים עירוניים ומעלה את ערכי הנדל"ן באזור. חשוב לציין, כי לא מדובר באזורי תעסוקה הכוללים רק מפעלי ייצור שבהם השכר נמוך, אלא בעיקר חברות טכנולוגיה ושירותים שיכולות לה־ציע משרות איכותיות. בארץ יש דוגמאות לאזורי תעסוקה שהצליחו למשוך חברות טכנולוגיה בינלאומיות, בהם קריית גת, קיסריה, תפן ועוד".

חיים פייגלין, סגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, סבור שהפיתרון לפריפריה הוא

חיים פייגלין: "המדינה חייבת להקים שני מטרופולינים בנגב ובגליל, ל־2-3 מיליון איש כל אחד, שיזניקו את פיתוח וייתנו להם אופק חדש בכל ההיבטים"

"תוכנית פעולה שתכליתה שינוי המציאות הנוכחית"

פרטי התוכנית הממשלתית, שתקדם התחדשות עירונית במתחמי פינוי־בינוי בפריפריה, לצד תמונת מצב מהשטח

"לא ניתן להתייחס לרשויות המקומיות בישראל כמקשה אחת בהקשר של התחדשות עירונית, נוכח השונות ביניהן מבחינת ערכי הקרקע, אשר מהם נגזרת היכולת להוציא לפועל פרויקט של התחדשות עירונית. המציאות הזו מחייבת יצירת סט של כלים, שנותנים מענה מותאם לצרכים השונים של רשויות מקומיות שונות", אומר אלעזר במברגר, מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בהתייחס לסוגיית ההתחדשות העירונית בפריפריה.

נזכיר, כי במסגרת חוק הסדרים ולאחר סיכומים שנקבעו בין שר הבינוי והשיכון זאב אלקין למשרד האוצר, הכריזו מנכ"לי משרד הבינוי והשיכון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כי יעד מרכזי שלהם הוא קידום ההתחדשות העירונית בפריפריה. "ישנה תוכנית פעולה שתכליתה שינוי המציאות הנוכחית, שבמסגרתה פעילות ההתחדשות העירונית מתקיימת באזורי הביקוש בלבד", מסביר במברגר. "כך בערי פריפריה, שבהן שווי הקרקע זניח, לאורך שנים הטיפול הממשלתי לחידוש השכונות הוותיקות נעשה רק במסגרת של פרויקט שיקום שכונות, שעיקרו סיוד וחידוש חיצוני בסיסי של מבנים ישנים. לפני חודש, לראשונה, אישר קבינט הדיור את הצעת השר אלקין לאפשר קידום פרויקטים במתחמים של פינוי־בינוי בפריפריה בתקציב ממשלתי". לדברין, הפרויקטים שיקודמו במסגרת זו ישרתו את המטרה בשני מישורים: "האחד הוא קידום ומימוש של מתחמי פינוי־בינוי ראשונים בערי פריפריה, והעלאתה על מפת ההתחדשות העירונית, תוך יצירת מוקדי שינוי והתחדשות באותן ערים. במישור השני פרויקטים אלו ישמשו גם לשכלול הכלי ובחינת הדרכים היעילות ביותר לשימוש בתקציב הממשלתי לקידום פרויקטים מסוג זה בעתיד. בבניית הפרויקטים ייבדקו היבטים כלכליים, תכנוניים וחברתיים, בהם: אוכלוסיות שמעוניינות לעבור לאזורים אלו ומה נחוץ להן, איזה סוג של השקעה מטעם הממשלה יוצרת את התמריצים המתאימים וכו'. הממשלה תשקיע בפעילות זו תקציב של 180 מיליון שקל, בתוספת עשרות מיליוני שקלים נוספים מתקציב משרד הביטחון, אשר יוקצו לטובת התחדשות עירונית באזורים סמוכי גבול".

כמו כן הוקמה לאחרונה ועדה בין־משרדית, שתפקידה לבחון ולגבש המלצות לממשלה בדבר הכלים הנדרשים לעידוד התחדשות עירונית ביישובי הפריפריה. "בכוונתנו לשים בפני הממשלה מגוון של כלים, אשר לראשונה יאפשרו פעילות רחבת היקף שכיום כמעט אינה קיימת", הוסיף במברגר, העומד בראש הוועדה יחד עם מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון אביעד פרידמן. הוועדה צפויה להגיש את מסקנותיה בחודשים הקרובים.

גורם ממשלתי נוסף שפועל כבר מספר שנים לחיזוק מבנים בפריפריה היא חברת עמידה. על־פי נתוני החברה, בשנת 2021 הושלמו חיזוק ושיפוץ של 15 מבנים בחצור הגלילית, טבריה, קריית שמונה, שלומי, אילת, דימונה וירוחם. נכון להיום נמצאים בתהליכי חיזוק או לקראת חיזוק 175 דירות בבניינים ישנים בבית שאן, צפת, חצור הגלילית וקריית שמונה, ובשנה הנוכחית צפויים להיכנס לתהליך מעל 200 דירות נוספות בבית שאן, טבריה, צפת, קריית שמונה ואילת.

אורי חודי

הקמת מטרופולינים גדולים: "התייקרות מחירי הקרקע והדירות בגוש דן ובמרכז הארץ גורמים לכך שמגורים באזורים אלו כבר אינם רלוונטיים ל־95% מאוכלוסיית המדינה. הקמת עוד יישובים קטנים וחלשים לא יסייעו לפריפריה או יפתרו את משבר הדיור, ולכן המדינה חייבת להקים שני מטרופולינים חדשים בנגב ובגליל לאוכלוסייה של 2–3 מיליון תושבים כל אחד, מה שיניק את פיתוחם וייתן להם אופק חדש בכל היבט אפשרי. על־פי פייגלין, כבר לא מדובר בהמלצה, כי אם חובה של המדינה לפעול כך: "זו קריאת השכמה, לפני שהצונאמי של משבר הדיור יגרום לאי שקט חברתי במדינה בעוצמות שלא הכרנו או חלילה חמור מכך – נאבד את מיטב הצעירים, שיחפשו את עתידם מעבר לים. דרוש כאן רק חזון מצד ראש הממשלה בנט והשרים שקה, אל־קין, סער וליברמן".

מיכל גור, מנכ"לית אלמוגים, מציעה מודל לצמצום הפער: "כולנו יודעים שהפערים בחברה מתרחבים. בעוד המרכז מצליח לשגשג, התושבים בפריפריה מרוויחים פחות, מתקשים למצוא עבודה, זקוקים יותר לשירותי הרווחה, מצליחים פחות בלימודים, חולים יותר, ווזכים לשירותי רפואה איכותיים פחות. עם זאת אפשר לומר לזכות הממשלות בעשורים האחרונים, שהן משקיעות מאמצים רבים לשנות את המצב בא־מצעות סבסוד מפעלים, הטבות מס, פיתוח תשתיות ורכבות מתקדמות בדרום ובצפון, הקמת פרויקט עיר הבה"דים והקמת בית ספר לרפואה בגליל. אבל לא ברור אם גם אלה יצליחו לסגור את הפערים החברתיים שנפערו. לאורך השנים התייחסה ישראל לפריפריה כאל חלשה, ולכן המדיניות גרסה שיש לחזקה מבחוץ על ידי פיתוח תשתיות, תמרוץ חברות ויצירת מקומות עבודה – במטרה לגרום לתושבים 'חזקים' מהמרכז לעבור אליה. אולם מחקרים מהעולם ומישראל מוכיחים, כי צעדים כאלו ללא מהלכים תומכים, למשל הטבות מס לתושבים, אינם אפקטיביים. לכן על הממשלה לבחון תפיסת פיתוח אזורי חדשה, שתמפה את האזורים ותאתר נכסים ייחודיים ויתרונות בכל אזור ואזור, שאותם אפשר לפתח. מדובר ב־8–12 נכסים כאלה ברחבי הארץ, שיכולים לספק מענה לצרכים בינלאומיים, להתחרות עם מדינות אחרות העוסקות באותו תחום ולהביא לשגשוג באזור. התפיסה הזאת אומצה גם על ידי האיחוד האירופי וארגון ה־OECD. כדי להבטיח את תרגומו

צילום: שאטרסטוק

צילום: אייל תגר

שכונה חדשה בנתיבות. "לחבר את מדינת הדרום למדינת ישראל"

הערכות ועדת ההיגוי לגבי צורכי החיזוק בעשר ערים באזורי סיכון לרעידת אדמה בפריפריה

שם העיר	מספר הדירות לחיזוק	עלות מיגון וחיזוק במיליוני שקלים
טבריה	6,779	920
צפת	5,800	762
מגדל־העמק	4,806	656
אילת	3,715	493
עפולה	2,724	358
בית־שאן	2,177	285
קריית־שמונה	1,922	256
חצור־הגלילית	876	120
קצרין	542	72
ראש־פינה	64	9
סך הכל	29,405	3,931

מקור הטבלה: דו"ח של מרכז המחקר והמידע של הכנסת לקראת הדיון בוועדת הפנים במתווה שקד

מיכל גור: "על הממשלה לבחון תפיסת פיתוח אזורי, שתמפה את האזורים ותאתר נכסים ייחודיים ויתרונות בכל אזור ואזור,, שאותם אפשר לפתח"

של נכס כזה לערך כלכלי, נדרשים חדשנות ושיתוף פעולה מצד יזמים באזור, ראשי הרשויות והממשלה, כרוגמת הגדרת אזור בית שמש כחבל היין ואזור הצפון כחבל התיירות החווייתית. כך ניתן להפוך את הנגב, שטוף השמש לאורך השנה, לאימפריה של אנרגיה סולארית. אחת מהבעיות בישראל שפוגעות בסיכויים לפתח את הנכסים האזוריים הוא מבנה השלטון המקומי ופעילותו מול הממשלה. כיום רוב ראשי הרשויות מתקשים לשתף פעולה, ולכן, בעיקר בפריפריה, כוחם מול הממשלה ויכולתם המשותפת לפתור בעיות אזוריות קטנים מאוד".

"רוכשים בהנחה, אבל לא כדי לגור"

"כדי לעודד מעבר צעירים מהמרכז לפריפריה על המדינה לעשות זאת כדאי ואטרקטיבי עבורם", סבורה עפרה חדד, סמנכ"לית ומבעלי חברת יורו ישראל. "כשאנו בוחנים התמודדות במכרז על קרקע מסוימת בפריפריה, אנו עורכים לפני כן סקר ברשתות החברתיות במטרה להבין מה חשוב לרוכשים הפוטנציאליים, ומביאים זאת בחשבון כחלק משיקולי התכנון. גילינו שהרוכשים היו רוצים פתרונות תחבורה טובים, מעורבות קהילתית, חינוך ברמה גבוהה וקירבה למוסדות חינוך מתקדמים, למוקדי תרבות, מסחר ובילוי. בינתיים, בלי כל אלו, תוכניות מחיר למשתכן ומחיר מטרה גרמו לזוגות להפוך למשקיעים, הרוכשים דירה בפריפריה בהנחה, אבל לא כדי לגור. כדי לשכנע מעבר לפריפריה המדינה צריכה להכניס את היד לכיס ולתת תמריצים כספיים שיגרמו למשפחות וצעירים לשקול לעזוב את המרכז".

עו"ד שיר הספרי, ממתגת ערים ונדל"ן, התמודדה בעבר עם מיתוג ועבודה מול רשויות בפריפריה. לדבריה, הכול צריך להיות חלק מתוכנית אסטרטגית סדורה. "תוכנית כוללת, שתגדיר איפה בונים, כמה, מתי ומהן התמורות, במקביל להצבת יעדים ברורים וריאליים להקמה מהירה של אזורי תעסוקה ואמצעי תחבורה ראויים. רק כך יתאפשר טיפול הולם בפריפריה". לדבריה, חלק לא מבוטל מתוכנית שכזו צריך להתמקד בהתחדשות עירונית, ש"מפיחה חיים ורוח חדשה באזורים ותיקים ונותנת לתושבים תקווה ורצון שדור ההמשך יישאר בעיר. ערי הפריפריה מאופיינות בהרבה מאוד שיכונים ובנייני רכבת ישנים, שחלק ניכר מהם מתפוררים ומטים ליפול. הניסיון לטפל בבעיה, באמצעות סעיפים משניים בתוכניות דיור או הצהרות ריקות מתוכן והבטחות שווא, לא יצלח, אלא רק תוכנית מפורטת וארוכת טווח, שתציג שלבים ויעדים ברורים עד למטרה הסופית. הכלים לייצר כדאיות כלכלית ליזמים בפריפריה נמצאים בידי הממשלה: אם המדינה תשכיל להשתמש בכלים שבידיה ולספק פתרונות כלכליים שנמצאים כבר על השולחן, יהיה ניתן לחדש בתוך חצי שנה אפילו מהיום אלפי בניינים שזקוקים נואשות לחידוש. חלק משמעותי חייב להיות קשור גם בהגברת קצב מתן היתרי הבנייה ושחרור משמעותי של חסמי בירוקרטיה שמע-

הפתרון מתחת לאף... או קצת דרומה

אלונה שפר מציעה 5 הצעדים שעל המדינה לנקוט לטובת הנגב כמענה לגידול הדמוגרפי

בראש השנה תשפ"ב נאמדת אוכלוסיית ישראל בכ־9.4 מיליון נפש. בתוך כ־40 שנה התחזיות מדברות על 20 מיליון. האתגר הניצב בפני המדינה הוא היכן לשכן את אותם מיליונים שיתווספו בשנים הבאות. הרעיון שיוקמו כאן ערים חדשות אינו מתקבל על הדעת במונחים של פגיעה נוספת בשטחים פתוחים מחד, ומאידך חוסר האפשרות לספק שירותים איכותיים, בהם חינוך, תרבות ורפואה לעיר שמספר תושביה נמוך מ־100 אלף. אין גם כל היגיון תכנוני וחברתי להקים ערים חדשות, כאשר הפתרון קיים מתחת לאף... או קצת דרומה משם. הפתרון הוא הזרמת חמצן חברתי, חינוכי, תעסוקתי וכלכלי אל הנגב, כך שיוכל לקלוט בהצלחה חלק ניכר מהגידול הדמוגרפי. כדי שפתרון בן־גוריוני כזה ייצא אל הפועל, על הממשלה להיערך כבר היום.

בשנים האחרונות הייתי שותפה בפרויקט תשתית לאומי פורץ דרך בעיר נתיבות, במסגרת הסכם הגג שנחתם ב־2017. בפרק זמן זה שווקה בנתיבות לבדה קרקע ל־10,000 יח"ד והוזרמו כמיליארד שקל לפיתוח התשתיות העירוניות בשכונות החדשות ושדרוג הוותיקות. במקביל חלה התפתחות מדהימה של נתיבות, שדרות ואופקים. לנוכח מצב ביטחוני מאתגר, וחרף מגבלות הנובעות ממדיניות קרקע שמיטיבה היסטורית עם המועצות האזוריות החקלאיות, הצליחו ערים אלה לשפר משמעותית את הישגי התלמידים בבחינות הבגרות, להגדיל את אחוזי הגיוס, לגוון את התעסוקה ולשפר ולהגדיל את מצאי הדירות ואת התשתית העירונית. אלו הפכו את הנגב המערבי לאבן שואבת לצעירי הפריפריה הדרומית. אך אין בכך די כדי להזניק את הנגב קדימה. כדי להשלים המהלך, הכרחי לבצע 5 מהלכים מיידיים:

בחינה מחודשת של גבולות ערי הפריפריה מול המועצות האזוריות השכנות בראייה כלכלית־חברתית ותוך תיקון עוול היסטורי. זו כבר ממזמן אינה שאלה של שיוך פוליטי אלא מאבק כלכלי נטו על משאבי קרקע ופוטנציאל פיתוח עתידי של מיזמים עסקיים. חלוקת הקרקע צריכה לאפשר צמיחה בת קיימא והגדלת העוגה לכולם תוך שמירה של איזון יחידות למגורים מול שטחי תעסוקה באופן שיבטיח את האיתנות הכלכלית של הערים המתפתחות.

תכנון מהיר ומקצועי של עתודות הקרקע. הערך הכלכלי והחברתי של קידום תכנון מקצועי ומהיר עבור ערי הפריפריה הינו קריטי. ועדה מקצועית כמו הותמ"ל מסוגלת לקדם את התכנון הדרוש על מנת לספק חמצן תכנוני לפיתוח עתידי.

השקעה בחינוך איכותי ובתשתיות חינוך פיזיות – יש להשקיע במיזמים פורצי דרך שפותרים בעיות ייחודיות לפריפריה, כגון חוסר במורים איכותיים לפיזיקה, אנגלית ומתמטיקה. בשיתוף עם מכון ויצמן נפתח השנה בנתיבות מרכז חינוך מדעי אזורי לילדי האזור, האמור לענות לבעיות אלה בדיוק. יש לתקצב בנדיבות פרויקטים דומים, שימשכו אוכלוסייה חזקה לדרום וימנעו זליגה של החזקים למרכז. הקצאות משרד החינוך לתשתיות חינוך אינן מכסות את העלות האמיתית של המבנים ומחייבת את הרשות להוציא כסף ממקורותיה. יש להבטיח שהסביבה הפיזית של תלמידי הדרום תהיה זהה לזו שבמרכז.

תקציבי איזון – יש לעדכן ולרענן את הנוסחאות על־פיהן משולמים תקציבי איזון לפריפריה. מענקי איזון מחולקים לרשויות מקומיות שביכולתן לספק רמה גבוהה של שירות גם בלעדיהם, שעה שרשויות אחרות זקוקות לתמיכה נוספת בשל היעדר יכולת לספק רמת שירות נאותה, גם לאחר המענקים שכבר קיבלו.

ודאות ויציבות בנושאי תחבורה – עורק החיים של הנגב המערבי הוא קו הרכבת המחבר לב"ש ות"א. בנתיבות לבדה למעלה ממיליון נסיעות בשנה מתחנת הרכבת הנגישה הנמצאת בלב השכונות החדשות. על מנת למחוק את המונח פריפריה מהמפה יש להבטיח תחבורה ציבורית אמינה ובמקביל בהשקעה בכבישים ודרכי הגישה אל ומחוץ לשכונות החדשות כדי לאפשר רמת חיים ונגישות גבוהה.

*** הכותבת היא מנכ"לית מנהלת הסכם הגג בנתיבות ולשעבר מנכ"לית המשרד להגנת הסביבה**

צילום: אנגל אי

"פוטנציאל גדול טמון בערי הפריפריה". שכונת נחל הפארק של חברת אבני דרך בבאר שבע

כבים את הבנייה בפועל". עוד היא מוסיפה, כי: "אחר ממנועי הצמיחה של הפריפריה הם השקעה ופיתוח מוקדי תעסוקה גדולים. המדינה צריכה לקדם בניית מרכזים גדולים ומודרניים שיהיו מסוגלים להציע לתאגידי ענק מהמרכז מגיע מספק, כדי לשקול להע־תיק אליהם את הפעילות".

חנה שוורץ, סמנכ"לית שיווק ומכירות אבני דרך, מסמנת אף היא את הכיוון במתן כלים משמעותיים יותר ליישובי הפריפריה: "בע־שורים האחרונים ההשקעה הממשלתית בפ־ריפריה עולה בעקביות, הן מבחינת תקציבי של המשרד לפיתוח הפריפריה והן כהשקעה מוגברת במענקי איזון. למרות זאת הצלח־תה של מדיניות ההשקעה המוגברת מוטלת בספק: אומנם מגמת העלייה באי־השוויון הואטה, אך הפערים אינם מצטמצמים, וההגירה השלילית שממנה סובלת הפרי־פריה רק מחריפה. וזאת מהסיבה, שבמקום לקרב את הפריפריה למרכז, צריך לחזק אותה ולהפוך אותה למרכז בפני עצמה. כיוון המחשבה של הממשלה והרשויות המקומיות צריך להיות הפיכת המרכזים העירוניים בפריפריה למטרופוליטניים. כלומר, שיפור משמעותי בשירותי החינוך הבריאות, פיתוח תעשייה ותחבורה מתקדמת, עלייה ברמת החיים בצפון ובדרום, העצמת התושבים וצ־מיחה כלכלית. להשקיע לא רק בהטבות מס, בכבישים ובמחלפים, אלא בתשתיות חינוך עם בתי ספר מובילים, מרכזי תרבות וספורט, רפואה מהשורה הראשונה ותשתיות פיזיות שיאפשרו לפתח את הכלכלה המקומית".

חנה שוורץ: "כיוון המחשבה של הממשלה והרשויות המקומיות צריך להיות הפיכת המרכזים העירוניים בפריפריה למטרופוליטניים"

מס הכנסה ומס רכישה מופחתים

"פוטנציאל גדול טמון בערי הפריפריה ואנחנו מזהים כבר היום עלייה בביקושים ביישובים אלו", כך אומר נדב אהרוני סמנכ"ל השיווק והמכירות של קבוצת אהרוני. הקבו־צה פעלה שנים ארוכות באזור המרכז, אולם לאחרונה החליטה לפעול גם בפריפריה ומקרמת בנייה של 904 יחידות דיור בשני פרויקטים בנתיבות. אהרוני מסביר: "יזהינו את הפיתוח הכלכלי המואץ שעוברת נתי־בות והפוטנציאל שטמון בה, איכות החיים, החיבור לרכבת, תקציבי הפיתוח שהממשלה מזרימה בהסכמי הגג ופטור ממס הכנסה למ־שתכרים עד 20 אלף שקל בחודש. הטבה נו־ספת קיימת במסגרת מחיר מטרה, המעניקה 60 אלף שקל, שרוכשי הדירות יכולים להע־ביר כחלק מהמשכנתה. הטבות אלו והעובדה שמחירי הדירות בפריפריה עוד נוחים יחסית למרכז, מאפשרים לזוגות ומשפחות לרכוש דירה ולהמשיך לקיים איכות חיים גבוהה. בפרויקט UP HILLS שאנו בונים בשכונת רמות יורם החדשה בעיר מחיר דירת 4 חד־רים עם מרפסת בשטח 14 מ"ר, חניה ומחסן – החל מ־1.3 מיליון שקל, ודירות 5 חדרים עם מרפסות של 16 מ"ר החל מ־1.45 מיליון שקל. לדבריו, גורם נוסף שחיוני להתפת־חות הפריפריה הוא דחיפה גם מצד הרשויות המקומיות והעומדים בראשן: "ראשי הערים צריכים לדאוג לתקציבים ולהשקיע עשרות מיליונים בחינוך, תעסוקה, פיתוח תשתיות, פארקים וחיזוק תחום הפנאי והקהילה".

גם אריק גלעה, מנכ"ל משותף בקבוצת תצ־פית נדל"ן הפעילה בנשר ובטבריה, מתייחס לצורך בהשקעה וגם לקהילתיות כגורם משיכה. "מחירי הדירות בעיקר באזורי הבי־קוש, הצפיפות הגבוהה בערים המובילות ולחצי הביקוש החזקים מצד רוכשי הדירות יוצרים מצב שבו אין למדינה ברירה, אלא להשקיע משאבים רבים לפיתוח הפריפריה. בעוד כמה שנים כבר לא יהיה אפשר לה־כניס סיכה במרכזי הערים במרכז, והכיוון יהיה החוצה. המדינה חייבת לעודד הקמת מוקדי תעסוקה גדולים ולהוסיף אזורי מסחר ובילוי כדי למשוך אוכלוסייה צעירה ואיכו־תית לאזור. ניתן לראות את הקפיצה שעשו יקנעם, בזכות פארק ההייטק, וקריית גת, בזכות אינטל. כיום אפשר לראות ניצנים גם בנשר ובטבריה, שעוברות פיתוח משמעותי. בהקשר זה המדינה צריכה לשים דגש גם על הקהילתיות. קהילה חזקה יכולה לבנות יישו־בים בפריפריה, והמדינה צריכה לעודד מעבר של קהילות כאלו".

דרור אוהב ציון, מנכ"ל ובעלים חברת שיווק הנדל"ן דרא, מציע מצידו פתרונות אפש־ריים: "בעידן הטכנולוגי רבים מאוד יכולים לעבוד כמעט מכל מקום. כדי להביא לשינוי משמעותי בתפיסת הפריפריה כאלטרנטיבה למגורים במרכז, על המדינה לטפל הן בצד הביקוש והן בהיצע. על מנת להגדיל ביקוש למגורים בפריפריה נדרשים תמריצים כס־פיים לצעירים, כך שהמעבר יהיה כדאי עבו־רם. זה יוכל להיות באמצעות הטבות במיסוי למשל, מס הכנסה מופחת, מס רכישה מופחת (גם בדירה שנייה) ועוד. גם במחיר למשתכן פרויקטים בפריפריה צריכים לכלול הטבות כלכליות גדולות יותר מאשר במרכז. בכל הקשור להיצע, המדינה צריכה לעודד יז־מים לבנות בפריפריה בעזרת זכויות גדולות הרבה יותר והגדלת הפטור מהיטלי השבחה, לקצר משמעותית את מסלולי התכנון והרי־שוי שם ואף לתגמל רשויות על עמידה בלו־חות זמנים ווירוז במתן ההיתרים".

ברור במרכז, עדיין לא בפריפריה

תחום ההתחדשות העירונית בפריפריה נדרש אף הוא למענה רחב יותר. לצד תוכניות ממשלתיות יש הטוענים, שגם השוק הפרטי צריך להתאים עצמו. עו"ד דקלה מוסרי טל, יו"ר ועדת הערר מחוז חיפה לשעבר ובעלת משרד מוסרי טל – עורכי דין, מסבירה שפעי־לות במסגרת התחדשות עירונית בפריפריה

נדב אהרוני: "על ראשי הערים לדאוג לתקציבים ולהשקיע עשרות מיליונים בחינוך, תעסוקה, תשתיות, פארקים וחיזוק תחום הפנאי והקהילה"

נקודה למחשבה

דני מור,
מנכ"ל בסט

המשימה: למרכז את הפריפריה

"מושג הפריפריה יתפוגג וייעלם במרוצת העשורים הבאים בשל שיפור הנגישות התחבורתית והקמת מרכזי תעסוקה מתקדמים ואיכותיים בערי הצפון והדרום. התפתחות כלי הרכב לצד סלילת כבישים, מחלפים ומסילות רכבת מקצרות זמני הגעה מהמרכז לצפון ולדרום ובכך מאפשרות למשפחות מהמרכז חופש בחירה ותנועה רחבים יותר. תרומה נוספת לחיזוק הפריפריה התרחשה בעקבות מגפת הקורונה, כשהמשק התאים עצמו ליכולת עבודה מהבית ומרחוק באמצעות פלטפורמות דיגיטליות, דבר שגרם לשחרור הצורך והאילוץ לגור בקרבת מקום העבודה והעניק "דרגות חופש" בבחירת מיקום וחווייתי המגורים המועדפת למשפחות צעירות וכו'. מודל התעסוקה ההיברידי יצר מציאות חדשה, שלפיה מגבלות גיאוגרפיות אינן עוד מגבלות ארגוניות, ועובדה זו העלתה את קרנן של ערים פריפריאליות. לאורך העשור האחרון המדינה הצהירה לא פעם על רצונה לחזק את הפריפריה, אך ישנה עוד עבודה רבה כדי שנראה שם צמיחה ופיתוח, שיוכלו להביא לנהירה של אוכלוסייה חדשה לפריפריה. לאחרונה אושר תקציב של 70 מיליון ש"ח לערי הנגב והגליל, לצורך הנעת תכנון ופרויקטים ראשונים של מתחמי פינוי־בינוי – מדובר בסכום שאינו מספק כדי לחולל שינוי משמעותי. לטובת משרד השיכון, המשרד פועל לקדם החלטת ממשלה שתאפשר שורה של צעדים, לצד גיוס של עוד כ־200 מיליון שקל לטובת מימון פרויקטים נוספים בפריפריה. אני מקווה שהצהרות שר הבינוי והשיכון זאב אלקין אכן יתממשו, והפריפריה תעלה לראש סדר העדיפויות של הממשלה. כדי לשכנע אוכלוסייה לעבור לפריפריה, נדרש שיפור משמעותי בהיבט התעסוקה באזור, בקידום החינוך, התרבות והבריאות. רק כך ניתן יהיה לראות שינוי דמוגרפי משמעותי ואמיתי, שבו הפריפריה תהפוך לחלופה הולמת למרכז הארץ. הממשלה שתשכיל לעשות זאת תשנה הלכה למעשה את פני המדינה".

צילומים: אייל תגר, סיון פרג, ניב קנטור, כפיר סיון, מיכל בנדק, לילך רז, רמי זרחנר, שאטרסטוק

צריכה לכלול גם גישה שונה של היזמים: "יז־מים שבוחנים היום פרויקטים של התחדשות עירונית מחוץ לאזור המרכז, צריכים להגיע לוועדות המקומיות עם פתרונות חכמים, הכוללים מראש תמורה לרשות, הכוללת שטחים ירוקים או חומים בהתאם לצורכי הציבור, וזאת כאמצעי להפחתת ההתנגדויות של הרשויות. מה שברור היום ליזמים שמק־דמים פינוי־בינוי במרכז, עדיין לא ברור לי־זמים בפריפריה, אף שמדובר במגמה שזולגת מהמרכז לשאר ערי ישראל. יום שרוצה דרי־סת רגל בוועדות המקומיות, צריך לבוא עם תוכניות חדשניות שמתכתבות עם המגמה ומציעות לרשויות פתרונות שהן עדיין לא דורשות בעצמן". עוד מוסיפה ואומרת מוסרי טל, כי: "הרשויות המקומיות מצירן צריכות לקדם בתחומן תוכניות מיתאר כוללניות, שיגבירו את סמכויותיהן ויאפשרו קידום תוכניות פינוי־בינוי משמעותיות בזמן קצר יותר, מתוך תפיסה תכנונית כוללת ליישוב. רשויות מקומיות צריכות לראות בהתחדשות עירונית הזדמנות לתכנן מחדש את מרכזי הערים בתכנון עדכני".

כאמור, חלק מהבעיה בפיתוח הפריפריה נעוץ בעובדה שלא פעם חסרה היתכנות כלכלית לפרויקטים שונים, ובהם התחדשות עירונית. אומנם עליית מחירי הדיור בכל הארץ מובי־לה לכלכליות התחדשות עירונית במקומות נוספים, אבל יש לנקוט עוד מספר צעדים, כפי שמסבירה איילת רוסק, מנכ"לית ומ־בעלי חברת מכלול הוסטקת במימון וליווי פרויקטים למגורים. "בשנים האחרונות אנחנו רואים יותר ויותר פרויקטי התחד־שות עירונית בחדרה, אשקלון, חיפה ואפילו באילת. עם זאת, הממשלה חייבת לפעול בא־מצעות תמריצים כדי לעודד פרויקטים גם בפריפריה הרחוקה, כדוגמת בקעת הירדן, קריית שמונה ועוד. ניתן לעשות זאת על ידי קרקע משלימה, שהממשלה יזמה אך כמעט לא יישמה בשטח, תוספת זכויות והטבות במיסוי. כמו כן יש לשקול את הארכת תמ"א 38 בפריפריה. מדובר ביישובים שבהם אין כדאיות כלכלית לפרויקטי פינוי־בינוי גדולים, ולעומת זאת, בשינויים ותמריצים קלים, ניתן לבצע תמ"א 38".

לדברי האדריכל יואב אומן, בעלים ושותף במשרד טיטו־אומן אדריכלים, "רווקא בפ־ריפריה, שבמקרים רבים זקוקה להתחדשות העירונית יותר מהמרכז, הפעילות הזו כמעט לא מתרחשת. הסיבה לכך היא חוסר כדאיות כלכלית ליזמים, שכן ערכי הקרקע בפריפ־ריה נמוכים, וגם מחירי המכירה של הדירות נמוכים באופן יחסי. אם בתל אביב מדובר על יחס של 1:2.5 דירות ליצירת היתכנות כלכלית, הרי שבפריפריה היחס צריך לע־מוד על 1:6 דירות, מה שיוצר צפיפות בנייה שלא מתאימה לפריפריה. פתרון אפשרי הוא לשלב זכויות בנייה במסגרת מכרזים חדשים עם תוכניות של התחדשות עירונית. כך לדו־גמה, יזם שמעוניין לקדם תוכנית של התח־דשות עירונית, ובמקביל מתמודד במכרז על קרקע של רמ"י – יוכל לקבל תוספת בנייה על הקרקע הפנויה. זה יאפשר לפזר את יחי־דות הדיור מעבר למתחם הפינוי־בינוי, מהלך שיוריד את העומס וצפיפות הבנייה".

טלי שרון, סמנכ"לית השיווק והמכירות בק־בוצת רם אדרת המקימה פרויקטים למגורים גם בפריפריה, מוסיפה: "פרויקטים של הת־חדשות עירונית בפריפריה בדרך כלל אינם משתלמים ליזמים. גם אם היזם מקבל תוספת משמעותית של זכויות בנייה על הקרקע, אין מי שיקנה הדירות, כי הביקושים לא מספיק גבוהים. לכן הממשלה צריכה לייצר תמרי־צים כלכליים, שיעודדו יזמים לחדש ולפתח את הפריפריה ולוודא שהפרויקטים האלה משתלמים. בנוסף מכרזי רמ"י צריכים לכלול דרישות מהיזמים לביצוע פרויקטים לפיתוח סביבתי כחלק מתנאי המכרז, כפי שכבר נהוג בערים הגדולות, כמו תל אביב וירושלים".

חסם פסיכולוגי בנושא בנייה לגובה

אחד מההסברים להיקף המצומצם של הת־חדשות עירונית בפריפריה הוא העובדה שהיקפי התמורות מחייבים בנייה לגובה, כאשר בחלק מהערים לא יהיה לדירות במג־דלים ביקוש, בין היתר בשל עלויות גבוהות של דמי הניהול והתחזוקה. יוסי חזן, מנהל תחום התחדשות עירונית בקרדן נדל"ן, מתייחס לנושא: "קיים עדיין חסם פסיכולוגי בחלק מהערים לגבי אפשרות הבנייה לגובה, אך היום ניתן להבחין בבניינים בני 20 קו־מות ומעלה מחוץ לגוש דן ולדעתי, המגמה הזו תצבור תאוצה ב־20 השנים הקרובות. את נושא דמי הניהול והאחזקה של בניינים כאלה אפשר לפתור בדרך של הקמת קרן, שתממן את הפרש דמי הניהול בין הבניין הישן לחדש. יש לא מעט רשויות, שכבר היום מתנות אישורי תוכניות בניין עיר בהקמת קרן דמי ניהול לרווחת הדיירים. אפשר גם להקצות להשכרה יחידת מסחר או יחידת מגורים בפ־רויקט, וכך לממן את אחזקתו מדמי השכי־רות. פתרון נוסף חייב להגיע מצד הממשלה – כל צורה של עידוד כלכלי ליזם כדי שיקדם התחדשות עירונית בפריפריה, למשל: פטור מהיטלי השבחה, מענקים כספיים כנגד קי־דום תוכניות באזורים ייעודיים ועוד. כל אלה יאפשרו ליזם לבנות פחות יחידות דיור בפ־רויקט ולהקל על נושא גובהם של הבניינים". יהודה הרציג, בעלים ומנכ"ל קבוצת הר־ציג נדל"ן, סבור שגם הרשויות המקומיות צריכות לפעול יותר: "לממשלה נוח לש־כוח מהפריפריה, וקצרה הירייעה מלפרט את כמות ההבטחות שניתנו בנוגע להתח־דשות עירונית שם והתפוגגו. אחת למספר שנים המדינה זורקת כמה עשרות מיליונים כפלסטר לבעיה השורשית הזו, וממשיכה הלאה. כדי לפתח ולחדש באמת את הפ־ריפריה, דרוש מנהיג אמיץ, שייאבק מול משרד האוצר ומול כל המתנגדים, גם אם ייאלץ לשלם מחיר פוליטי. בהיעדר כזה, כולי תקווה שהמדינה אכן תעמוד בהבטח־תה האחרונה ותעביר את עשרות המיליונים לפריפריה במסגרת חוק ההסדרים. במקביל, על הרשויות המקומיות בפריפריה להיאבק ולהביא למימוש התקציב שהוקצה. עליהן לעשות כל שביכולתן כדי להוכיח רצינות, לעודד התחדשות עירונית, להאיץ את מתן ההיתרים ולהנגיש מידע לציבור, כדי לעו־דדו לצאת לדרך עם פרויקטי התחדשות עירונית". ■

לב מוצקין בקרית מוצקין של פרץ בוני הנגב

צילום: יח"צ

טלי שרון: "על הממשלה לייצר תמריצים שיעודדו יזמים לפתח את הפריפריה, ועל מכרזי רמ"י לדרוש מהיזמים לבצע פיתוח סביבתי כחלק מתנאי המכרז"

"ללא כדאיות כלכלית, אף יזם לא יעז לבנות"

גורמי הענף בתחום ההתחדשות העירונית עם הצעדים שיסייעו לקידום התחום בפריפריה

את הבעיות לקידום התחדשות עירונית בפריפריה כולם מכירים, אבל הניסיון של השנים האחרונות מאפשר גם מח־שבה מחוץ לקופסה. אנשי ההתחדשות העירונית בשטח מעלים רעיונות נוספים לפתרון.

"המדינה מרוויחה מפרויקטים שנבנים בארץ מכוח המיסים והמע"מ שמשלמים היזמים ורוכשי הדירות, וההכנסה הזו יכולה לחזור לציבור בצורה של תמיכה תקציבית בפרויקטים הללו", כך סבור הראל פרץ, מנהל חטיבת התחדשות עירונית בקבוצת גבאי. "המדינה מרוויחה פעם נוספת מהשדרוג בתשתיות הציבוריות, שיפור באיכות החיים של התושבים ועלייה ברווחה, הגנה על העורף באמצעות ממ"דים ופיזור הפריפריה. יש למדינה כל הסיבות הנכונות כדי לתמוך בפרויקטים הללו והתועלת מהם עולה על העלות. באותו אופן שבו המדינה מד־קצבת תוכניות חשובות אחרות בכל תחומי החיים, וכמו שהיא תקצבה את תוכנית מחיר למשתכן או בגלגולה הנוכחי, מחיר מטרה – היא יכו־לה לתקצב גם התחדשות עירונית".

אלכס מראיש, מנכ"ל חברת הכשרת היישוב התחדשות עירונית, סבור שמסלול ירוק לקידום מהיר של תוכניות הוא הפתרון היעיל ביותר: "הצעד הנדרש מבחינת הממשלה והרשויות המקומיות הוא אישור הליכי תכנון מזורזים, 'מסלול ירוק', לתוכניות התחדשות עירונית בפ־ריפריה. הדבר יכול להיעשות למשל באמצעות יצירת מסלולי רישוי נוספים בדומה לזה של מתן בתמריצים כלכליים לוועדות התכנון בגין פרויקטים שיאשרו. הפרויקטים שאנו יזמים עוברים מסלול ייסו־רים, והזמן שזה לוקח הוא זמן שלא יחזור, וחבל. תהליכי התכנון ארוכים ומייגעים ומעכבים את הפיתוח הסביבתי והתועלת לאזור, שבאה עם כל פרויקט חדש".

איתי סמדר, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת רוטשטיין, סבור גם הוא שהפתרון הוא תקציב: "עם ניסיון רחב של עשור בתחום ומתוך ראייה של החסמים השונים וארגז הכלים של הפתרונות, אנחנו מבי־נים שהפתרון האפקטיבי והפשוט ביותר הוא תקציב ממשלתי לתמיכה במימון של פרויקטים בפריפריה". לגבי הפתרון של קרקע משלימה סבור סמדר, שאין בו בשורה: "קרקע משלימה הוא פתרון נקודתי, מו־רכב ומסובך, וגם אין די קרקעות משלימות כדי לתמוך בכל פרויקטים".

גל קסטל, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת אורון נדל"ן מקבוצת אורון אחזקות והשקעות, מדגים כיצד קידום פרויקט בפריפריה ברשות שתומכת ומעוניינת בתוכנית, מאיץ את הקצב: "ככלל, כל הצלחה של פרויקט התחדשות עירונית תלויה במשולש יזם־דייר־רשות מקומית. אחת מהדוגמאות הטובות שאני מכיר לרשות מקומית שפועלת כך היא עיריית באר שבע. מתחם סיאטל בעיר, למשל, היה תקוע במשך שנים, כי הרשות לא ידעה איך לקדם מתחם גדול כל כך. איך להתייחס ליחסיות, לתמורה שצריך לתת ליזמים, לצפיפות ולתשתיות. לא הייתה תוכנית סדורה למתחם, ולכן המקום עמד מלכתו. מינהלת ההתחדשות העירו־נית בעיר החליטה לטפל במתחם מהשורש – הביאה שמאי, שבדק את התמורה והכדאיות מהתחדשות המתחם הזה, וכעת הוא יוצא לדרך, עם פינוי של 159 יחידת דיור ובנייה של 742 יחידות דיור במקומן. זה מוכיח שבמקומות שבהם רשות עירונית רוצה – הדברים קורים".

בחברת אסיה סיירוס, הבונה בעיקר בפריפריה, סבורים שיש לעודד את היזמים לבנות שם. "הבנייה לא תמיד כלכלית", אומר מנכ"ל החברה דר־רון עטיה, "כדי שיזמים ישקיעו, המדינה צריכה לתת יותר זכויות בנייה, והיכן שזה לא מסתייע – לספק ליזמים קרקע משלימה, שתאפשר להם להרוויח. ללא כדאיות כלכלית אף יזם, גם הפטריוט הגדול ביותר, לא יעז לבנות בנגב ובצפון".

אורי חודי