

מגורים זה רק חצי עבודה

כדי להשיג התחדשות עירונית רחבה וכוללת לא מספיק להשתמש בכלים נקודתיים, כמו תמ"א 38 ופינוי-בינוי, שעלולים דווקא לעכב צמיחה כלכלית וצדק חלוקתי. במקום זאת, עדיף לקדם ערים חכמות, המבוססות על הממשק בין עיר לתעשייה בישראל | מאת ד"ר טלי חתוקה*

צוות המעבדה לעיצוב עירוני



פיתוח מרחבי; השני, היכולות בזירה הטכנולוגית והסביבתית, שבזכותן ניתן להטמיע כלים חדשניים במרחב העירוני. מה הבעיה? הקיבעון. כמו שכל חוקר מתחיל יאמר, הקושי טמון באופן שבו מנוסחת הבעיה כ"בעיית דיור". משם שרשרת קבלת ההחלטות רק מעצימה את הדשדוש. לפיכך, טוב יעשו משרדי הממשלה אם יחליטו לקדם פיילוט של עיר חכמה, המבוססת על ממשקים טכנולוגיים ויחסים מתקדמים בין עיר לתעסוקה. הובלה של פיילוט מסוג זה יכולה לקדם מודל טכנוני חדשני, לו עשויה להיות השפעה בינלאומית. קרית גת, ירוחם ודימונה בדרום, או קרית שמונה ושלומי בצפון הן המרחבים הפוטנציאליים העתידיים שלנו. בהן כדאי לקדם אינטגרציה של ידע בתחומים הרבים שבהם יש ראל מובילה. לכן דרושים חזון לאומי וראש עיר מחויב (בדומה לקוריטיבה בברזיל בשנות השבעים), אחרת נמשך לגרור רגליים. החוכמה היא לא לפתור את "בעיית הדיור" באמצעות הקצאת קרקעות ואספקה של יחידות מגורים חדשות, אלא לשכלל את סביבות העבודה והחיים של כולנו.

* הכותבת היא מייסדת ומנהלת המעבדה לעיצוב עירוני בחוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם באוניברסיטת תל-אביב

ממצאי המחקר עתידיים להתפרסם בספר "עיר-> תעשייה", בהוצאת רסלינג, במאי 2014. המחקר נעשה במסגרת המעבדה לעיצוב עירוני בחוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם באוניברסיטת תל אביב, בראשות ד"ר טלי חתוקה ובהשתתפות רוני בר, מיכאל יעקובסון, הילה לוטן, מירב בטט, יואב זיברדיק, כרמל חנני ושלי קפלושניק. עדכונים לגבי התפתחות המחקר ומידע על פרויקטים נוספים של המעבדה ניתן למצוא באתר המעבדה בכתובת: lud.tau.ac.il ובבלוג "אורבנולוגיה", בכתובת: urbanologia.tau.ac.il

שסמוכות לאזור התעשייה לא תמיד שותפות לרווחיו; התפשטות על חשבון שטחים פתוחים ובזבוז משאבי קרקע; ובעיקר, תפיסה אוטונומית של אזור התעשייה והעדר חיבור מרחבי, ניהולי או תפקודי בינו למרקם העירוני.

אם ברצוננו להימנע מיצירתן של אזורים תעשייה וערי שינה, המודל לפיו מתפתחת מדינת ישראל בימים אלו, עלינו להפסיק לחשוב על העיר והתעשייה כנפרדות זו מזו ולהתחיל לקדם ממשקים הדוקים יותר בין השניים. לכן, כחלק מהפרויקט, נערכה תוכנית אסטרטגית מקיפה עבור קרית גת, ששימשה כשדה ניסוי לבחינת רעיונות אלו.

התוכנית האסטרטגית התבססה על ארבעה נושאים עיקריים: קומפקטיות, תנועה, טכנולוגיה ושטחים פתוחים. כך, למשל, מציעה התוכנית להוציא את הטכנולוגיה החכמה מגבולות מפעלי ההיי-טק, הפועלים היום באזור התעשייה, ולשלב אותה בכל תחומי החיים בעיר, לרבות מוסדות החינוך, תוך עיצוב המרחב הציבורי, הקמת נקודות WiFi חופשיות לשימוש, שילוב של סביבת עבודה (נקיות) באזורי מגורים, הצגת פתרונות תחבורה מתקדמים והכנת תוכנית תמיכה (residency) לחברות סטארט-אפ צעירות.

אם התוכנית תיושם, היא עשויה להניב יתרונות רבים לעיר: שילוב מגוון רחב של אוכלוסיות בתעסוקה, צמצום היוםמומות (commuting) ארוכות הטווח והתלות בכלי-רכב, יצירת מגוון תעסוקתי בתוך העיר ומניעת תלות בסקטור תעסוקתי אחד, הגדלת סל ההכנסות של העיר והשגת איזון בין מספר התושבים לבין מקומות התעסוקה, ועוד.

פיילוט לעיר חכמה

לישראל שני יתרונות מרכזיים, שעשויים לסייע לקידום התחדשות עירונית אמיתית, אלא שהמדינה אינה מצליחה למנף אותם: הראשון, קנה המידה הקומפקטי המאפשר קידום מהיר של תוח בכלכלה המקומית ובמרחב העירוני הולכת ומחלחלת בקרב מקבלי ההחלטות בעולם המערבי. היום כבר ברור לכולם, שעלות העובד הסיני, ההודי, או האפריקאי אינה זולה כל כך כשמחשבים גם את עלויות השינוע הכבדות ואת הבעיות הסביבתיות הנלוות. יתרה מכך, ככל שקובעי המדיניות יכירו בכך שישראל אינה חברה פוסט-תעשייתית ואף אינה צריכה לשאוף לכך - ייטב. בייצור ובתעשייה גלום פוטנציאל לא רק לצמיחה כלכלית, אלא גם להעלאת איכות החיים העירונית.



עיר ללא איזון בין מגורים לתעסוקה עשויה למצוא את עצמה ללא מקורות הכנסה. החלפת מבני מגורים ישנים בחדשים רק משמרת את המודל המיושן, הדוגל בהפרדה בין השימושים



ההבנה כי יש לשלב את כל שלבי הייצור והפיתוח בכלכלה המקומית ובמרחב העירוני הולכת ומחלחלת בקרב מקבלי ההחלטות בעולם המערבי. היום כבר ברור לכולם, שעלות העובד הסיני, ההודי, או האפריקאי אינה זולה כל כך כשמחשבים גם את עלויות השינוע הכבדות ואת הבעיות הסביבתיות הנלוות. יתרה מכך, ככל שקובעי המדיניות יכירו בכך שישראל אינה חברה פוסט-תעשייתית ואף אינה צריכה לשאוף לכך - ייטב. בייצור ובתעשייה גלום פוטנציאל לא רק לצמיחה כלכלית, אלא גם להעלאת איכות החיים העירונית.

עיר -> תעשייה: המקרה הישראלי

אז מה המצב אצלנו? מיפוי אזורי תעשייה בישראל ראל חושף תמונת מצב לא פשוטה: ריכוז של אזורי תעשייה, לעיתים סמוכים מאוד זה לזה, המדחיקים זה בזה ללא ראייה אסטרטגית כוללת; חלוקה לא צודקת של המשאבים, כאשר רשויות

מחאות של קיץ 2011, הקושי באספקת דיור, מחירי הנדל"ן הנוסקים, ההידרדרות במצבן של שכונות מגורים ותיקות והיחלשותם של מרכזי הערים עוררו, שלא במפתיע, את מקבלי ההחלטות ברשויות המקומיות ובשלטון המרכזי. כולם מדברים על "התחדשות עירונית", "תמ"א 38", "פינוי-בינוי". למרבה ההפתעה, העיסוק בסוגיות אלו לא רק שאינו מאיץ את פתרון הבעיה, אלא במקרים מסוימים אף מחריף אותה, ומחירי הדיור ממשיכים לעלות. נכון, בכוחו של חידוש עירוני לחולל צמיחה ולהעלות את איכות החיים של מאות אלפי אנשים. עם זאת, המצב בשטח רחוק מלהיות כה ורוד. שני המנגנונים העיקריים, פינוי-בינוי ותמ"א 38, לא רק שנתקלים בקשיי יישום בשכונות פריפריאליות בהן שווי הקרקע נמוך, אלא גם מובילים לספקולציות נדל"ניות ולחוסר ודאות בקרב התושבים ומקבלי החלטות.

הגיע הזמן לומר זאת בצורה ברורה: תוכניות ההתחדשות העירונית המקודמות כיום מלוות בשני כשלים עיקריים. הכשל הראשון נובע מההתמקדות במגורים, מבלי לתת את הדעת לעיר בכללותה ומבלי להביא בחשבון סוגיות של סביבה, תשתית, תעסוקה וטכנולוגיה. גישה זו עלולה ליצור משברים בטווח הרחוק, מאחר שעיר ללא איזון בין מגורים לתעסוקה עשויה למצוא את עצמה ללא מקורות הכנסה, באופן שיפגע ביכולתה לתחזק ולעדכן את המרחב הציבורי. החלפת מבני מגורים ישנים בחדשים רק משמרת את המודל העירוני המיושן, הדוגל בהפרדה בין שימושים שונים.

הכשל השני, החמור לא פחות, נובע מהיותם של המנגנונים נקודתיים, כלומר: הם מטפלים בבניין אחד או בקבוצת מבנים ולא באזור שלם, ורוחביים, כלומר: הם מתייחסים באופן אחיד לכל הערים ברחבי הארץ, מבלי להתחשב בהקשר המקומי. פעולות נקודתיות, כגון חיזוק ושיפוץ בניין במסגרת תמ"א 38 או אפילו הריסה והקמה מחדש של מקבץ מבנים במסגרת פינוי-בינוי, אינן תורמות לתהליכי התחדשות עירונית רחבים יותר, ואף עלולות לעכב אותם.

חידוש מרקמי המגורים, אם כן, חייב להיות חלק מתוכנית כוללת, המתבוננת על העיר מנקודת מבט מערכתית, שהתעסוקה היא נושא מרכזי בה. זו נקודת המוצא שעומדת בבסיס פרויקט מחקר חדש של המעבדה לעיצוב עירוני בחוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם באוניברסיטת תל אביב. מטרת הפרויקט, שנעשה בשיתוף המחלקה לתכנון ערים ב-MIT, היא לחשוב מחדש על העיר כמרחב המשלב בין מגורים לבין תעסוקה, עבודה ותעשייה - ולהשתמש בשילוב זה כדי למנף את העיר בכללותה.



העיסוק בתמ"א 38 ופינוי-בינוי בלבד עלול לעכב התחדשות עירונית אמיתית