

עמדה בנושא תכנון פיסי במחוז תל-אביב, לצורך קליטת העלייה

דן רו, אדריכל

א. הצעה למטרות לאומיות, לפיזור האוכלוסייה

גלי העלייה אשר הגיעו בשנה האחרונה ואלה הצפויים, מחייבים שוב שיקול דעת היכן המקום המתאים ליישב את העולים. האם תהיה מדיניות הקובעת שרצוי ליישבם בפריפריה או, לחילופין, לאפשר להם להתיישב במרכז הארץ או, לאפשר להם אולי להתיישב במקום שיבחרו ללא הכוונה מגבוה.

התהליכים שהתרחשו במדינה בנושא פיזור האוכלוסייה במהלך העשור האחרון, מצביעים על שתי תופעות:

1. עזיבת הערים הראשיות ודלדול באוכלוסייתן (הדבר נכון לגבי תל-אביב וחיפה).
2. עזיבת עיירות הפיתוח בפריפריה, בגליל ובנגב.

האוכלוסייה בערים הראשיות יוצאת לפרוורים ולערי השדה, הנמצאות במרחק יוממות סביד ממרכזי התעסוקה המסורתיים בערים הראשיות. לעומת זאת, תושבי הפריפריה משרים עמדות ומתקדמים גם הם ומתיישבים בערי השדה הקרובות יותר למרכז הארץ.

התופעה מאופיינת בגידול משמעותי בערי השדה, סביב המטרופולין של גוש דן. אוכלוסייתן של ערים כגון ראשון לציון ורחובות בדרום, כפר סבא ורעננה בצפון, גדלה בעשור האחרון בצורה ניכרת. גלי העלייה האחרונים יכולים להוות הזדמנות בלתי חוזרת, לאיזון התופעות שהחזרו לעיל. כלומר, אם נשכיל מצד אחד לכוון את התיישבות העולים לפריפריה ולמרכזי הערים הראשיות שננטשו, כמו חיפה ותל-אביב, נגרום מצד שני לאיזון מחדש בתפרות האוכלוסין של המדינה עם כל היתרונות הנבועים מכך.

ב. יתרונות ריכוז ישוב העולים בפריפריה ובמרכזי הערים

היתרון בישוב העולים בעיירות הפיתוח בפריפריה, בולט במיוחד. חלק גדול מן המבנים נטושים וש אפשרות לשפץ מבנים אלה ולהחזירם לשוק הדיירות, לצרכי קליטת העלייה. בנוסף, אין מניעה לבנות דירות נוספות בעיירות הפיתוח. תכניות המתאר מאפשרות תוספת בנייה בהיקפים גדולים והקרקע נמצאת בידי המדינה ובדרך כלל איננה תפוסה, כך שללא כל קושי ניתן לפתח את הישובים השונים לצרכי העלייה. בנוסף, מערכות התשתית הציבורית לא היו מנוצלות בצורה יעילה ואף גרמו לבזבז משאבים. עם גידול בהיקף האוכלוסייה תיפתר אף בעיה זו ויעילות ניצול המערכות תגיע לאופטימום רצוי.

במקביל, ישוב העולים במרכזי הערים הגדולות, יחזיר לאזורים מתדרדרים אלה את התושבים אשר יפעילו מחדש את כל השירותים שחדלו לפעול וידחק את החדירה של פעילות בלתי רצויה (מסחר ותעשייה) לאזורי מגורים אלה, כמו כן ימנע הדבר פלישת גרמים שליליים לדיירות הנטושות. אוכלוסיית העולים היא ברובה עירונית ואקדמאית. החיים בערים הראשיות, כולל השתלבות בתעסוקה ובפעילויות שונות חברתיות ותרבותיות, יביא לקליטתם המהירה של העולים.

ג. המדיניות הקרקעית במחוז תל-אביב

במחוז תל-אביב מתגוררים כיום, כ-1,105,800 תושבים. שטח המחוז הוא 152,700 דונם. על פי תכנית 5' מיליון, יגיע המחוז לקיבולת של 1,250,000 תושבים. הצפיפות הגדולה מצד אחד והעדר קרקעות זמינות מצד שני, יוצרים לחץ על רשויות התכנון לאפשר נגישה בקרקעות המיועדות לחקלאות וכן לקרקעות המיועדות לרווחת הציבור. על כן, חייבת מדיניות התכנון המחוזית לשמור על עתידת קרקע לכל השימושים הצפויים, בנוסף לרזרבות שיישמרו למטרות מחוזיות.

במחוז תל-אביב הגענו למצב שכמעט כל הרזרבות הקרקעיות מנוצלות. הצפיפות במחוז היא 72.4 תושבים להקטר (10 דונם), כולל שטחים חקלאיים מוכרזים. במידה ולא כוללים שטחים אלה, הצפיפות כפולה. עם אישור תכנית המתאר המחוזית המופקדת, יוותרו במחוז כ-25% מן הקרקעות שייעודם חקלאי. הצפיפות בשטחים המיועדים לפיתוח אורבני, תגיע לפיכך לכ-100 תושבים להקטר. צפיפות בסדר גודל דומה קיימת באזור פריז, שהוא אחד הצפופים באירופה.

לפיכך, המדיניות הקרקעית חייבת להביא למצב שבו לא תחסר קרקע זמינה למטרות השונות, בהתאם לתכנית המחוזית ובמחירים סבירים.

הדרך להשגת מטרות אלה היא:

1. לשמור בתוך הערים קרקע למטרות מגורים ושירותי רוחה לציבור, כנגד דחיקת שימושים אלה על-ידי בתי-מסחר ומשרדים.
2. לדאוג לקרן כספית של הרשויות המקומיות, בעזרת מיסי השבחה, לרכישת קרקעות לצרכי ציבור, בהיקף שתואם את הגידול בצפיפות הבינוי למגורים.
3. לגרום לפיתוח הקרקע על-ידי פיתוח מערכות התשתית העירוניות ומערכות התחבורה, בכדי לאפשר שימוש יעיל בקרקעות המיועדות לשימושים השונים.
4. לשמור רזרבות קרקע ברמה המחוזית לצורך מערכות תחבורה אזוריות, לפינוי האשפה, לשטחים לקבורה, לאזורי נופש ולחופי רחצה, למסדרונות עבור קווי אנרגיה ותשתית ולנתיבי טיסה וכו'.

ד. הדרך לקליטת העולים במחוז תל-אביב

לאור המדיניות הקרקעית במחוז, עיקר המאמץ לקליטת העלייה, יבוא בדרך של העלאת צפיפות המגורים באזורים העירוניים ולא על-ידי נגיסת קרקעות חקלאיות מן הרזרבה המחוזית שהיא כאמור חיונית לתיפקודו הנכון של המחוז בעתיד.

חלקים מרכזיים בערים הוותיקות, בנויים בצפיפות נמוכה ויש אפשרות לנצל תשתית קיימת לתוספת מספר רב של יחידות דיור חדשות. בדרך של תכנון מחדש, תוך הוספת זכויות בנייה למגורים, אפשר לדעתי לצופף את מרכזי הערים הוותיקות ללא כל קושי. היתרונות הם:

1. ניצול התשתית הקיימת וניצול מוסדות הציבור העומדים על סף סגירה.
 2. מניעת יוממות למקומות העבודה והבידור.
 3. החייאת הערים תוך פינוי שימושים לא רצויים.
- למרות הקושי בתכנון אזורים תפוסים ומיושבים בחלקם, המחוז פעל בשיתוף עם הרשויות המקומיות על מנת לקדם ולאשר תכניות שהעלו את צפיפות המגורים והעניקו זכויות בנייה נוספות על הקיימות, בכדי לעודד הקמת מבני מגורים.
- עלי לציין במיוחד את עיריית תל-אביב, אשר העבירה עד היום, באמצעות הוועדה לתכנון למגורים, במסגרת חוק הליכי תכנון-הוראת שעה התש"ן 1990, 12 תכניות, הכוללות 3882 יחידות דיור. כמו כן אציין את עיריית רמת-גן, אשר העבירה לוועדה לתכנון למגורים, 6 תכניות הכוללות 1671

יחידות דיור נוספות.

בכל התכניות הללו ישנה הגדלת צפיפות ובחלק מהן יש שינויי יעוד מתעשייה משרדים ומלאכה, למגורים.

אסיים בתקווה שהעיריות, בעזרת מיסי ההשבחה שיגבו, יפתחו את התשתית הציבורית הדרושה לרווחת הציבור ובסופו של דבר נקבל, בעזרת העולים שייקלטו בערים הוותיקות, גם תושבים נוספים וגם תשתית ציבורית מתאימה.