

לא מחכה לממשלה: האם הפטנט התכנוני של אילת יציל את השכונות הישנות?

באילת לא יצא לפועל אף פרויקט התחדשות עירונית • תוכנית אסטרטגית חדשה שאושרה בוועדה המחוזית מציעה לתמרץ יזמים בעזרת בנייה על שטחי ציבור ומרכזים מסחריים ישנים • מנהל אגף תכנון ברמ"י: "עובדים על סל כלים שיאפשר התחדשות עירונית בעוד ערי פריפריה"



העיר אילת. "נהיה מוכנים לוותר על שטח ציבורי – אם נקבל בתמורה שטח מפותח" צילום: עופר וקנין

הנכסים, ובתמורה – יקבל זכויות להוספת דירות מעל קומת המסחר, דרך תב"ע חדשה שתקדם העירייה. התב"ע החדשה תעניק לו עודף זכויות ורווח יומי מוגדל – שיחייב אותו בתמורה לחוק שניים-שלושה מבנים ישנים שנמצאים בשכונה.

המהלכים עוד דורשים הח" לטה של מועצה מקרקעי ישראל שתייצר בסיס משפטי וכלכלי לשי" ווק קרקעות ציבוריות, לפי מנגנון של קרקעות משלימות. אולם ניכר כי ישנה רוח גבית חדשה ומשמ" עותית ממנהל אגף תכנון ופיתוח ברמ"י, רפי אלמליח, ומתכנן מחוז הדרום חגי סלע. התוכנית אף קיבלה לאחרונה את אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה הדרום.

"בשנתיים האחרונות הבנו שיש לנו אחריות ואפשרות לסייע לר" שריות המקומיות באזורי סמי-פריפריה ופריפריה לייצר פלטפורמות רלוונטיות וסל כלים שיאפשרו כראיות כלכלית בהתחדשות עירונית, אומר אלמליח. "בחגו בסקרים בערים שונות את היוזמות הקיימות להחזרת שטחי ציבור תמורת תקי בולים משיווק הקרקע, וגילינו שבי" ערים רבות, שטחי ציבור רבים לא מבוגים, ולכן יש הרבה מקום לצי" פוף ובינוי בתוך העיר. הבנו שניתן לשלב את המהלך הזה עם המנגנון הכלכלי של קרקעות משלימות, וכך לייצר תמריץ משולב שיכול לסייע לאילת ולערים אחרות כמו גדרה. אנחנו מתמקדים בפעילות להתחדשות עירונית בעיקר בערים שבהן חתמנו על הסכמי גג".

אלי דרמן: "המנגנון עלול להיתפש כהקרבה של שטחי הציבור בעיר, אבל חייבים לצאת מהתפישה שקרקע ציבורית מקודשת – ואי אפשר לגעת בה"

לציבור, וגם ריירי הבניינים הישנים ירוויחו מזה. רמ"י לא נדרשת לוותר על הכנסות מקרקע 'נקייה', כי היא בעצם משוקת שטח שהוא כבר בבעלות העירייה. גם הדיירים בשכונה הוותיקה נהנים משטחי ציבור מתחדשים, מסביר אריכא. לדברי האדריכל שמואל את התוכנית, אלי דרמן ממשרד דר" מן ורבקל, התוכנית מצביעה על נתון מפתיע, כ-50% משטחי הציבור באילת אינם מנוצלים ומבור נים. "לאחר ניתוח מעמיק והבנה שבאילת יש מצב ייחודי של עודף שטחי ציבור שלא מנוצלים היטב לטובת עירוניות בריאה, הבנו שאי פשר לתכנן ולבנות עליהם מחדש בצורה שתשפר את העירוניות, והעירייה עדיין תשמור על הזכויות שלה לשטחי ציבור במבנה וסביבת" תו. נכון שהצעד הזה עלול להיתפש כהקרבה של עיר את שטחי הציבור שלה, ואף עירייה לא אוהבת לע" שות את זה, אבל חייבים לצאת מה" תפישה שקרקע ציבורית היא קרקע מקודשת שאי אפשר לגעת בה". המנגנון השני נשען על איתור מרכזים מסחריים מוזנחים, חידושם והגדלת הזכויות בהם. במסלול זה, יתקשר הזיום עם בעלי שטחי המסי" חר בהסכם שיבטיח להם את חידוש



צילום: דרמן ורבקל אדריכלות

להקים מתחם מגורים עם עודף שימושים. בקומת הקרקע שלו יהיו מבני הציבור המתחדשים, ומעליו מספר קומות המיועדות למגורים. השטח מסביב לבניין יעבור פיתוח ושיפוץ לטובת מרחב ציבורי שכ" נתי, ומהרווח היוזמי, יידרש הזיום לחזק עוד שני מבנים ישנים בעיר, בהתאם לדרישות מינימום. במקרים מסוימים, בהם הכראיות הכלכלית לא תספיק, תינתן לזיום אפשרות לתוספת זכויות בנייה במבנה הישן, בקומת הגג או בארץ חדש.. "הרעיון הוא מצב של win-win לכולם – אנחנו כרשות המ" קומית נהיה מוכנים למסור שטח ציבורי שבבעלותנו, אם אנחנו יוד" עים שבתמורה נקבל את השטח הזה מפותח וחדש עם תועלת טובה יותר



פרויקט תמ"א 38 שלא יצא לפועל באילת צילום: עומר כרמון

סל הכלים החדשים להתחדשות עירונית

- העצמת זכויות:** יצירת תב"עות חדשות שיאפשרו הקמת מבני מגורים מעל למרכזים מסחריים ישנים – בתמורה לחיזוק מבנים ישנים
- קרקעות חילוץ:** שימוש במנגנון שינוי ייעוד של קרקעות ציבוריות לטובת עירוב שימושים ושיווק הקרקע בהנחה של עד 80% כקרקע משלימה לפרויקטי התחדשות עירונית
- הגדרת מבנים ללא כראיות כלכלית והקצאת מימון ממשלתי לחיזוק ומיגון מבנים באזורי סיכון
- פינוי בינוי ושימוש בקרקע משלימה – במקרי קיצון

דירות במבני רכבת ישנים, יש צורך לבנות שבעה בניינים חדשים של 18 קומות (כ-500 דירות חדשות), שכוללות קרקעות משלימות. "אילת לא בהכרח מצליחה לשווק יותר מ-200 דירות חדשות בשנה", אומרת עידית פתל-הגלי-לי, יועצת כלכלית מטעם חברת פז רויקט. "מנגנון הקצאת קרקע מש" לימה לטובת פרויקטי התחדשות, מוגבל הזיום על ידי רמ"י לעד 10% מהקרקעות הניתנות לשיווק, כך שאי אפשר להסתמך עליו. גם הרי" סה ובנייה מחדש לא יעברו באילת עם ערכי הקרקע הנמוכים, אלא בנקודות אסטרטגיות ספציפיות".

בשורה משמעותית מתוך המצוקה והערך האפשי רויות, יצאה עיריית אילת לתה" לייך משותף עם משרד האדריכלים דרמן ורבקל אדריכלות, במימון ותמיכת רמ"י. העירייה פיתחה שני

בשורה משמעותית

מתוך המצוקה והערך האפשי רויות, יצאה עיריית אילת לתה" לייך משותף עם משרד האדריכלים דרמן ורבקל אדריכלות, במימון ותמיכת רמ"י. העירייה פיתחה שני

גילי מלניצקי

המכות שנחתו בשנה האחרונה על העיר אילת מאימות להביא לקריסתה: סגירת שדה התעופה שדה דב, האכזבה משי" הסופה שהיכתה בחופים, סגר ראשון שניתק את התיירים וגרע את החמץ הכלכלי וגרם לאלפי מובטלים – ועתה סגר נוסף שמאיים להשית "מכת מוות" על העיר, כך להערכת ראש העיר מאיר יצחק הלוי.

התוכנית האסטרטגית להתחדשות עירונית של אילת, מבקשת להתגבר על הקשיים עמן היא מתמודדת, ולייצר כלים שיאפשרו התחדשות בשכונות הוותיקות, גם ביום שאחרי הקורונה. באילת ערכי הקרקע נמוכים ואין היתכנות כלכלית לפרויקטי התחדשות, ולכן בתוכנית החדשה, מציעה עיריית אילת מנגנונים שנתפרו למיירי תיה, ויאפשרו לה להתמודד עם התשתיות הישנות וההתפוררות של מבני מגורים וציבור. המנגנונים זוי" כים לתמיכת רמ"י וצפויים להגיע גם לערים אחרות.

"העובדות ברורות: באילת לא היה פרויקט התחדשות עירונית אחד מתוקף תמ"א 38, ושום תוכנית שקודמה, לא יצאה לפועל עד היום, פרט לחיזוק ומיגון מבנים במי" מון ממשלתי בגין הקרבה לשבר הסורי-אפריקאי", מסביר האדריכל אסף אריכא, מהנדס העיר. "אנחנו רואים שכונות במרכז הארץ מת" חזקות בעוד שהפריפריה נחלשת". כיום, כדי לממש פרויקטים של פינוי-בינוי באילת, נדרשים מכ" פילים אדריים של 1:9-1:8 על כל דירה ישנה. כלומר, כדי לחדש 72



צילום: עיריית אילת

אסף אריכא: "שכונות במרכז הארץ מתחזקות בעוד הפריפריה נחלשת. לכן נדרשנו לחשוב על פתרונות שיתאימו לערכי הקרקע באילת"