

## 20 מיליון ישראלים ב-2065: "החלו בבניית מגדלים בני 40 קומות"

תחזית הלמ"ס ל-20 מיליון תושבים בישראל בשנת 2065 מעוררת גורמים בשוק הנדל"ן להתריע מפני חוסר ההיערכות לגידול המהיר. תכנון מגדלים בני 40 קומות, בניית שלוש ערים חדשות ועצירה מוחלטת של בניית בתים צמודי קרקע - כיצד אמורים להיראות הבתים העתידיים שלנו?

עינת אלפסה ואלכסנדרה לוקש פורסם: 30.05.17, 12:29

אוכלוסיית ישראל תחצה את קו 10 מיליון התושבים בסוף שנת 2024, כך פרסמה השבוע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במסגרת דו"ח "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065". על פי תחזית הלשכה יעמוד מספר הישראלים ב-2065 על יותר מ-20 מיליון תושבים. כיצד נערך שוק הנדל"ן לגידול במספר הישראלים, בעודו מתמודד כבר היום עם מחסור משמעותי בדירות?

התשובה, מסבירה מתכננת הערים פרופ' רחל אלתרמן מהטכניון, היא דווקא בבניית בניינים נמוכים יותר - ולא מגדלים רבי קומות. צפו בשיחה שערכנו באולפן ynet כאן.

"המגדלים הם לא הפתרון הנכון לתושבים הישראליים", אומרת פרופ' אלתרמן. "קיימים פתרונות טובים יותר לניצול נכון של הקרקע - למשל, בניית בניינים נמוכים יותר בצמידות אחד לשני, שתאפשר ניצול מושכל יותר של הקרקע. במקביל לבנייה צריך לזכור שיש צורך להקדיש משאבים גם לשימושים אחרים - מסחר, חינוך ופעילויות פנאי".

שיחות עם גורמים נוספים בענף מציירות תמונה ברורה - כדי לעמוד בצורך לספק קורת גג לכל ישראל, דרוש שינוי משמעותי לאופי הבנייה ולצורת המגורים שאנחנו מורגלים אליה.

"המספרים שמציגים בלמ"ס יוצרים הכרח לבנייה של לפחות 500 אלף דירות ב-7 השנים הקרובות וכ-1.5 מיליון דירות תוך 20 שנה", אומר חיים פייגלין, מנכ"ל צמח המרמן. "מדובר במספרים לא ריאליים אם עובדים לפי לוח הזמנים הקיים. הממשלה חייבת ליזום לאלתר 3 ערי מטרופולין צפופות בבנייה לגובה שיספקו את הביקושים לשטחי המגורים, התעסוקה, מבני הציבור באיכות החיים הגבוהה הנדרשת כיום ולעיתיד הנראה לעין".



שדרות רוטשילד בתל אביב. סוף עידן צמודי הקרקע? (צילום: ירון ברנר)

"למעשה ניתן לבנות שלוש ערים על 1% בלבד מהשטח הפתוח בישראל - 200 אלף דונם בלבד. ללא יישום מיידי משבר הדיור רק ילך ויחריף. בניית ערי מטרופולין חדשות אינה מייצרת את ההתחדשות העירונית והבניה בערים הקיימות, אשר תמשיך ותתרום כשליש מהביקושים לדיור גם בעתיד".

הצעד הראשון לשינוי, על פי האדריכל גיא מילוסלבסקי, הוא עצירה מוחלטת של בניית בתים צמודי קרקע. "יש לאסור או לפחות להגביל בצורה משמעותית בנייה של צמודי קרקע, גם באזורי הפריפריה - שם אנו נתקלים בתופעה של היעלמות השטחים הפתוחים", הוא אומר. "במקביל, הבנייה לגובה צריכה לעלות שלב נוסף".

"הבנייה לגובה היא הכרחית בעיקר בשל מצוקת הקרקעות בערים הגדולות, והיא תגיע לשיאים חדשים בעשורים הבאים - הן בהיקפי בניית המגדלים והן בגובה המגדלים עצמם. לא צריך לפסול בניה לגובה גם בפריפריה - גם בניינים בני 10-15 קומות יגדילו את צפיפות הבנייה. צריך לזכור שעלויות הפיתוח בפריפריה גבוהות והבנייה לגובה מפחיתה את העלות הכוללת של הפרויקט".

### **מגדלים בני 40 קומות כסטנדרט לבנייה**

השינוי הראשון והמשמעותי שיחווה השוק, טוענים גורמים רבים, הוא באופי בניית המגדלים - שיצמחו למגדלים בני 40 קומות. "מגדלי המגורים יגדלו מ-20 קומות במוצע היום ל-40 קומות כסטנדרט החדש בשוק", אומר אבי זיתוני, הבעלים של חברת א. זיתוני. "כבר היום אפשר לראות בנייה גבוהה במיוחד בשכונות החדשות בערים, בהתמקדות בדירות בנות 5-6 חדרים".

"הגידול הצפוי במספר התושבים נובע לא רק משיעור ילודה גבוה, אלא גם עלייה בתוחלת החיים", אומרת האדריכלית דנית שנהב ממשרד כנען שנהב אדריכלים. "הבנייה העתידית צריכה להתחשב גם בזה - אין טעם ליצור בניינים נפרדים לכל גיל, ובעתיד לא נראה עוד מעונות סטודנטים, אזורי דיור בר השגה ודיור מוגן כמתחמים שונים. הבנייה העתידית תיצור מתחמים הטרוגניים, שיעזרו ביצירת קהילה רב דורית במתחמים מגוונים. תכנון בין דורי הינו הדבר הבא".

"כמות כה גדולה של תושבים מצריכה בנייה בהיקפים גדולים במיוחד, ומאפשרת לנו לתכנן את הערים ברמה גבוהה על ידי הליכי התחדשות עירונית ופיתוח מאסיבי של המרחב הציבורי", מוסיף האדריכל גיל שנהב. אם לא נשכיל להתכונן מראש לתרחיש העתידי, התוצאה תהיה בחירה בפתרונות המהירים - בין היתר, ניצול של השטחים הפתוחים, כמו שטחי דיונות, יערות, שמורות טבע וכו".

"כיום עומד הזמן הממוצע להקמת שכונה על 15 שנה, ומדובר באחד הגורמים אשר מעכבים את יצירת פתרונות הדיור המלאים כבר היום", אומר יגאל צ'ודנר, מנכ"ל ומייסד חברת נתיבי הקמה המומחית בניהול הליכי רישוי והליכים סטטוטוריים. בישראל נדרש זמן רב מדי לאישור תכניות וקבלת היתרים לבנייה, וקיים פער משמעותי בין כמות הדירות המאושרות בתב"עות לבין כמות היתרי הבנייה שניתן לקבל בפועל. הדרך להגדלת היצע היא בקבלת אחריות, וייעול עבודת הוועדות המקומיות. במקביל יש לעבוד על הגדלת סמכותם של בעלי המקצוע, דוגמת האדריכלים והמהנדסים וכו'. יש לייצר ודאות סטטוטורית, תקנות ברורות ותכניות אב עם יעדים מוגדרים וברורים בערים השונות שיקבעו כבר היום ויוכלו לאפשר לשוק הנדל"ן היערכות נכונה ואיכותית לגידול אוכלוסיית הצפוי בישראל בשנים הקרובות".