

נדל"ן

מי רוצה לגור באזור תעשייה?

הדמיה של פרויקט מבנה בהרצליה פיתוח צילום: 3DDesign

סדרת תוכניות בנייה ברחבי הארץ מבקשת להפיח חיים באזורי תעשייה מסורתית שמתרוקנים מאדם בשעות הערב — ולהכניס אליהם לראשונה דירות מגורים ■ "כמו שפעם אנשים לא רצו לקנות דירות מעל חנויות והיום זה לא אישיו, כך יהיה גם באזורים מעורבים של מגורים ותעסוקה"

התראות במייל

שלומית צור

07 במרץ 2024

אין קשר רב בין שכונת הסוהו של לונדון, או זו של ניו יורק, על האמנים המתגוררים בהן וחיי הלילה שלהן, לאזור התעשייה והמלאכה שלאורך רחוב האורנים באשדוד. למרות זאת, זהו שמה של התוכנית שאושרה באזור זה בימים האחרונים, והבחירה בשם הנוצץ לתוכנית שמכניסה לראשונה דירות מגורים לאזור מרמזת על השאיפות הגדולות שנלוות אליה.

השאיפות האלה אינן ייחודיות לאשדוד: סדרה של תוכניות דומות ברחבי הארץ מבקשות להפיח חיים באזורי תעשייה מסורתיים באמצעות הכנסת תושבים למקום. מתחמים מסוג זה פעילים ביום ושוממים בשעות הערב והלילה — מה שמשמש כר פורה לתופעות שליליות — ולכן הרעיון הוא למשוך אליהם אוכלוסייה צעירה שתעבור להתגורר בהם.

"תפיסת העולם הישנה מיותרת", אומר יזם הנדל"ן הוותיק רוני מזרחי. "ראינו בקורונה שכל דבר צריך להיות קילומטר מהבית — מקום עבודה קרוב, מוסדות חינוך, ולא יזיק אם גן הילדים יהיה בקומה 7 או קומה 20. ומה כל כך לחוצים ממוסכים? בעוד עשר שנים לא יהיו מוסכים. היום במכונת יש 20 אלף חלקים, אבל בעוד עשר שנים כשהמכונות יהיו חשמליות יהיו בכל כלי רכב חמישה חלקים, ולא יהיה צריך מוסך בכל מקום. הכל משתנה, אזור תעשייה שתקוע באמצע העיר, כשמסביב הכל מגורים, לא יכול להתקיים".

תוכניות ברוח זו כבר נבנות באזורי התעסוקה של הרצליה ובת ים, ותוכנית ראשונה שמוסיפה דירות לאזור התעשייה הגדול בחולון אושרה באחרונה לחברת גב ים.

את תוכנית "הסוהו" באשדוד, שאושרה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום, יזמה בעלת הקרקע חברת אפרידר. היא חלה על 65 דונם בין הרחובות האורנים, ויצמן ובן גוריון, וכוללת הקמה של 1,100 דירות ב-16 בניינים בני 6-30 קומות, כמחציתן דירות קטנות עד 75 מ"ר. בנוסף, אושרו 116 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר שישולבו בחזיתות הבניינים בשלושה מתחמים שונים. 17 אלף מ"ר יוקצו עבור מבני ציבור, לרבות בית ספר.

המתחם באשדוד שעליו אמור לקום ה"סוהו": 16 בנייני דירות של 6-30 קומות, כמחציתן דירות קטנות עד 75 מ"ר. צילום: אילן אסייג

בוועדה המחוזית מסבירים כי מתחם הסוהו הוא חלק מאזור רובע קריית איתנים באשדוד, שמתאפיין בתעשייה ובבתי מלאכה, ולגבי הרובע כולו מקודמת תוכנית שנמצאת בשלב ההפקדה להתנגדויות הציבור. התוכנית מוסיפה זכויות בנייה של מסחר, תעסוקה ומגורים, הצפויים לכלול 5,500 יחידות דיור.

ההיתכנות הכלכלית של התוכנית נובעת מעידוד היציאה של מפעלים ובתי מלאכה מהמקום — מהלך שרק הוא יוכל להביא למימוש התוכנית. עם זאת, חלק מייעודי המלאכה בתוכנית נשארים, כאלה שיכולים להתקיים לצד מגורים, בניגוד לתעשייה כבדה כמו מפעלי בטון מזהמים שמצויים בעיקר באזור התעשייה הצפוני של אשדוד.

אזור התעשייה הראשון שבו התממשה תוכנית להוספת דיור הוא זה של הרצליה — שם אושרה תוכנית שקידמה העירייה, שמוסיפה זכויות בנייה למגורים למבני התעסוקה הקיימים, ובתנאי שיהיו מיקרו־דירות בנות 45-50 מ"ר עבור צעירים, בעיקר עובדי אזור התעסוקה, ולא משפחות גדולות עם ילדים שצורכות שירותים כמו גנים וקופות חולים שאינם קיימים באזור.

החברה הראשונה שמממשת את זכויות הבנייה בקרקע היקרה היא מבנה, שהרסה את "בית אמרון" בקרן הרחובות אבא אבן ושנקר, שכלל שלוש קומות משרדים, ומקימה במקומו מגדל בן 30 קומות שיכלול 24 אלף מ"ר שטחי תעסוקה מעל קומת מסחר, ו-103 דירות מגורים זעירות בנות 45-50 מ"ר.

"הפרויקט כבר נמצא בבנייה, ואנחנו בוחנים השכרה של חלק מהדירות ומכירה של חלקן. הרעיון הוא שהעובדים באזור התעסוקה יוכלו גם להתגורר בו", מסביר עוזי לוי, מנכ"ל מבנה ולשעבר מנכ"ל החברה הממשלתית דירה להשכיר. "מי שעובד באפל, במיקרוסופט או באחד המשרדים שיושבים שם, יוכל לגור וללכת ברגל לעבודה — שזו אחת המטרות הכי משמעותיות שמכוונים אליה בתכנון מודרני".

בתפקידו כמנכ"ל דירה להשכיר, קידם לוי את תוכנית משולש הבורסה ברמת גן, שהוסיפה מגורים למתחם, ולימים שיווקה המדינה את הקרקע לחברת קנדה ישראל ב-940 מיליון שקל. החברה מקימה בה כיום פרויקט של 350 דירות להשכרה ארוכת טווח ועוד 400 יחידות במסגרת מעונות סטודנטים. "מטרת התוכנית הייתה ליצור דיור

להשכרה ומעונות סטודנטים באזור הבורסה ברמת גן, שעובד ב-50% ניצול, מכיוון שב-17:00 הוא ננטש ונהפך לאזור שאין בו כלום.

"הדילמות הן תמיד טיפול בקרקע מזוהמת, אקוסטיקה וזיהום אוויר. בכל מקום נערכת בחינה סביבתית כדי להבטיח שמי שיגור באזור לא יסבול. המתח בין שני הצדדים הוא ברור"
אריז בן אליעזר, מינהל התכנון

"כשמוסיפים לאזור כזה 700 יחידות דיור לצעירים, המטרה היא להחיות את האזור בכל שעות היממה, כך שלא יהיו כיסים של אזורים שננטשים בשעות הערב. גם בניו יורק בשנות ה-70 וה-80 היו אזורים תעשייה כמו הסוהו שהיו No Man's Land, וההחלטה של ראש העירייה אד קואץ' להכניס אליהם מגורים הביאה לצמיחה בלתי-רגילה. בהתחלה נכנסו לאזורים האלה אמנים וסטודנטים בגלל המחירים הנמוכים, ובהמשך הם נהפכו לאזורים הכי טובים של ניו יורק".

לדברי אריז בן אליעזר, מתכנן מחוז תל אביב במינהל התכנון, "משאב הקרקע במחוז הוא אפסי, ולכן כל אזור תעשייה עובר פיתוח מחדש, והתעשייה המסורתית נדחקה לשוליים — בין אם לשולי המדינה ובין אם לחו"ל. הכי בולט הוא אזור התעסוקה בהרצליה פיתוח, שהיו בו כל מיני בתי מלאכה, והתוכנית העיקרית שאישרנו בשנה שעברה מסדירה את כל מגמות הפיתוח, עם פוטנציאל גדול של מגורים. זה יהיה רובע עירוני מעורב, ולא תישאר תעשייה מסורתית בכלל, למעט מפעל בטון שכרגע נשאר כי הוא לא מפריע לסביבתו, אך גם הוא צפוי בעתיד לצאת מהמקום.

"הדילמות הן תמיד טיפול בקרקע מזוהמת, אקוסטיקה וזיהום אוויר. בכל מקום נערכת בחינה סביבתית כדי להבטיח שמי שיגור באזור לא יסבול. המתח בין שני הצדדים הוא ברור. גם לרשות המקומית יש תפקיד מהותי במימוש תוכניות למגורים באזורי תעשייה. במקום שהעיר רוצה לעשות שינוי גדול היא לא תיתן רישיונות לעסקים מסוימים, או תפעיל יותר רגולציה עירונית; ובמקום שהיא חושבת שהם צריכים להמשיך, היא לא תעצור את הפעילות הזאת. אנחנו מחפשים כל הזמן איזונים נכונים בין העסקים הקיימים, העסקים החדשים והמגורים".

"לתקן את האוטו ליד הבית"

לדברי בן אליעזר, אזור התעשייה הגדול ביותר במחוז הוא בחולון — שם הוחלט לאחר דין ודברים עם העירייה, שהתנגדה לתמריצים שידחקו כליל את התעשייה מהמקום, להגדיר אזור שבו תישאר תעשייה מסורתית. "יש סיבות להשאיר חלק מהתעשייה המסורתית, וגם העירייה רוצה בכך", הוא אומר. "להעביר את כל התעשייה זה בעייתי, כי בסוף צריך מוסך לתקן את המכונית קרוב לבית. אבל רצה הגורל שהאזור מקבל שתי תחנות מטרו עתידיות, ולכן המטרה היא לקדם במקום עירוב שימושים.

"הוגדר אזור אחד קרוב לכביש 4, שבו תישאר תעשייה מלוכלכת עם מתקני פסולת ומתקנים נוספים. יהיו אזורי ביניים שגובלים במתחמי מגורים, ויהיו אזורי מגורים. הסכנה הראשונה היא תוכנית של חברת גב ים שאישרנו באחרונה, הכוללת 500 יחידות דיור בנוסף למסחר ותעסוקה".

מהנדס עיריית חולון, אביעד מור, מספר כי תוכנית המתאר שמקודמת לאזור התעשייה בעיר כוללת 5,000 דירות, שימומשו אם בעלי הקרקע ימצאו בכך תמריץ כלכלי. כדי לשמר את התעשייה באזור שהוגדר לכך, עמדה העירייה על כך שהאזור לא יקבל תמריצים.

"קבענו אזורים שבהם נשמרת התעשייה, ולכן אנחנו דואגים שערכי הקרקע לא יתנפחו, אחרת התעשייה תיעלם משם", הוא מסביר. "באזורים שבהם שימושי המגורים מתקרבים לתעשייה, השיקול של שמירת התעשייה תמיד גובר. הסיבה לכך היא קודם כל חברתית. אם נאשר תוכניות שמוציאות מפעלים ובתי מלאכה מהעיר, נוציא את משלח ידם של אנשים שמתפרנסים מהמפעלים האלה — גם הם ייצאו מהעיר. לא כולם הייטקיסטים, והגיוון בתעסוקה הוא חלק מהותי בצמצום פערים".

"אני לא מאמינה בהנדוס אוכלוסיות. הייטקיסטים חיים כמו כל אדם אחר, וכמו כל האוכלוסיות יש כאלה עם משפחות קטנות וכאלה עם משפחות גדולות, לכן תמהיל הדירות ברובע של בת ים הוא מגוון. בניגוד לאזורי תעשייה שנבנו מנותקים מהעיר עצמה, בבת ים החיבור לעיר לא מלאכותי"
מיכל מאיר, מהנדסת עיריית בת ים

מור מציין גם את המתח בין השימושים השונים באזור התעשייה. "בחלק הוותיק יותר של אזור התעשייה בחולון יש קונפליקטים גדולים: יזמים רוצים לקדם מגורים, והמשרד להגנת הסביבה מרים דגל אדום. היה לנו מקרה של יזם שקידם תוכנית למגורים, אבל בגלל סמיכות למאפייה גדולה, בדיקות סביבתיות הראו שלא ניתן לאשר שם מגורים, ואנחנו מנסים להגיע לפתרונות עתידיים".

על השאלה אם יהיה קל לשווק דירות באזור התעשייה בחולון, משיב מור כי זה ייקח זמן. "כרגע אני לא רואה יזם שמחר בבוקר מתחיל לבנות דירות ולמכור אותן. קודם כל, הקו הירוק של הרכבת הקלה צריך להתחיל לפעול, צריכים להיכנס שימושים קהילתיים יותר כמו מרכזי תרבות, ועל זה העירייה עובדת בקרקעות שלה, ורק אחר כך אני מאמין שאפשר יהיה לדבר על ביקוש למגורים באזור".

מתחם הבורסה ברמת גן. 350 דירות להשכרה ארוכת טווח ועוד 400 יחידות במעונות סטודנטים צילום: תומר אפלבאום

גם בתל אביב כבר לא ממהרים להכניס עוד דירות לאזורי התעשייה המסורתית. בעירייה נוטים לראות בה מקור תעסוקה, ולכן נמנעים ממהלכים שדוחקים את העסקים מהעיר. בעוד שלפני 20 שנה הייתה מגמה עירונית להכניס מגורים לאזורי תעשייה כדי לחזק

אזורים חלשים, כיום במסמך מדיניות לאזור מבואות יפו, למשל, שאושר לפני שנה וחצי, הוחלט שלא לאשר תוספת מגורים מלבד זכויות קיימות או זכויות למגורים שטרם מומשו.

האזור — שתחום בין הרחובות קיבוץ גלויות, סלמה, אברבנאל ושדרות הר ציון — מאופיין במלאכות ותיקות כמו מוסכים ומסגריות לצד מלאכות חדשות כמו מעצבים תעשייתיים, מעצבי אופנה ובוני גיטאות, שלא יכולים לשבת באזורי תעסוקה חדשים.

"לפני 37 שנה באתי לקברניטי בת ים, ואמרתי להם, 'בואו נעשה עירוב שימושים ונכניס מגורים לאזור תעשייה'. הם רצו לתלות אותי בכיכר העיר, לא הסתדר להם בראש משרדים ומסחר ומגורים באותו מקום. אמרו לי 'מה פתאום מגורים באזור תעשייה? איפה אנשים יעבדו?'"
היום רוני מזרחי

בעירייה מצאו שבמרחב הזה עובדים 10,000 איש שאינם משתכרים כמו הייטקיסטים או עורכי דין, ו-8,000 מהם תושבי תל אביב. סילוק של בתי המלאכה מהמקום ידיר אותם לערים אחרות, מהלך שהעירייה רוצה למנוע. לכן בתוכניות חדשות שמקודמות באזור זה לא תתאפשר תוספת מגורים למעט הקיים ולמעט בצירים ראשיים שמאופיינים במגורים כמו שדרות הר ציון. בעירייה אף תומכים באזורי מלאכה נטולי מגורים, גם כדי לקיים חיי לילה כמו מועדונים ועסקים, שבהם יש ריכוזי קהל ומפגעי רעש שלא יכולים להתקיים לצד מגורים.

"האזור הולך לישון ב-17:00"

אזור תעשייה נוסף שבו כבר נבנים מיזמי מגורים הוא זה של בת ים, שם פועלים בית הדפוס של "ישראל היום", מחלבות גד, המטה של חברת האופנה קסטרו וכמה מרכולים גדולים ומפעלים.

היום מזרחי, שהקים לפני 35 שנה את המרכז המסחרי הבתי"מון באזור התעשייה, בונה כיום מעליו ארבע קומות מסחר ומשרדים ודיר מוגן, ובצמוד לו מגדל בן 50 קומות עם מלון ו-170 דירות מגורים. "לפני 37 שנה באתי לקברניטי בת ים, ואמרתי להם, 'בואו נעשה עירוב שימושים ונכניס מגורים לאזור תעשייה', הם רצו לתלות אותי בכיכר העיר", הוא מספר. "לא הסתדר להם בראש משרדים ומסחר ומגורים באותו מקום. אמרו לי 'מה פתאום מגורים באזור תעשייה? איפה אנשים יעבדו?'"

"מי שעובד באפל או במיקרוסופט יוכל ללכת ברגל לעבודה — שזו אחת המטרות המשמעותיות שאליה מכוונים בתכנון מודרני. גם בניו יורק בשנות ה-70 וה-80 היו אזורי תעשייה, וההחלטה של ראש העירייה אד קואץ' להכניס אליהם מגורים הביאה לצמיחה בלתי־רגילה"

לדברי מיכל מאיר, מהנדסת עיריית בת ים, "מסמך מדיניות שאישרנו לפני כמה שנים לאזור התעשייה העלה את השווי של הקרקעות, ומגיעות אלינו כל הזמן תוכניות לאישור, ששלוש מהן כבר נמצאות בביצוע". בהקשר זה אפשר להזכיר את אחת התוכניות של קסטרו על המגרש בעלותה, ובמאי 2020 רכשה חברת הנדל"ן דמרי את המגרש תמורת 140 מיליון שקל. על המגרש ניתן להקים מגדל תעסוקה ומגדל מגורים בן 225 דירות. "בסך הכל יש במסמך המדיניות 9,000 דירות שיתווספו לרובע העסקים, ו-2 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר, שכיום ממומשים מהם רק 300 אלף מ"ר, רובם בתעשייה בתי מלכה ומסחר", מוסיפה מאיר.

"אזור התעשייה נמצא בסמיכות למרקם עירוני, לרכבת קלה שכבר פועלת ולשת תחנות מטרו שמתוכננות בצפון ובדרום, ולכן יש הצדקה להוסיף לו מגורים. היום רוב העסקים פועל בעיקר בשעות הבוקר, וב-17:00 רוב העובדים עוזבים את המקום. יש סופרמרקטים שעובדים יותר מאוחר וכמה מסעדות, אבל האזור הולך לישון מוקדם, שזו תופעה פחות רצויה, והמטרה שלנו להפעיל את הרובע מסביב לשעון, בין היתר באמצעות מגורים ושירותים.

קריית המלאכה בתל אביב. בעירייה תומכים באזורי מלאכה נטולי מגורים, גם כדי לקיים חיי לילה כמו מועדונים צילום: תומר אפלבוים

"רובע העסקים עובר עכשיו שינוי. עורכי דין שמגיעים לבית המשפט שהוקם לפני כמה שנים ברובע, לצד פועלים של מחלבות גד, תושבים שעושים קניות במרכזים ועובדים שמגיעים לאכול במסעדות במקום. הרובע חי ופועם ויכול להיות יחד. צריך לזכור שמוסכים זה גם דבר שעובר שינוי. פעם זה נחשב למפגע, אבל מוסכים כיום עובדים כמו הייטק ויכולים להשתלב צמוד למגורים.

"בסוף השינוי יחול במקומות האלה, כי הקרקע בעלת ערך רב ויהיה נכון לאותם עסקים תעשייתיים למצוא מקום שיותר נוח להם לפעול מתוכם, ולא בהכרח מלב עיר. העיניים שלנו נשואות גם ליום שאחרי המלחמה, אז יהיה בום של ביקוש לדיור ואנחנו רוצים להיות ערוכים לזה".

על השאלה אם תצליח לשווק דירות באזור התעשייה בעיר, עונה מאיר: "בניגוד לתעסוקה, שם הביקושים נחשבים רגישים, במגורים הביקושים קשיחים. המגורים זה החלק הקל, זה סוכר כדי למכור את הוויטמינים — שטחי התעסוקה והמסחר שהעיר זקוקה להם למען הכלכלה העירונית. המגורים באים לעזור למימוש שטחי התעסוקה. יש אנשים שיתאים להם יותר לגור במגדל על הים, ויש אנשים שיאהבו לופט עם נוף לים לצד שימושים נוספים כמו מסחר. התעסוקה גם מקלה על תחזוקת בניינים, כמו חדרי כושר שמשותפים בהוצאות התחזוקה של מתקנים כאלה.

"בניגוד להרצליה, שאישרה באזור התעשייה רק דירות קטנות מאוד, אני לא מאמינה בהנדוס אוכלוסיות. הייטקיסטים חיים כמו כל אדם אחר, וכמו כל האוכלוסיות יש כאלה עם משפחות קטנות וכאלה עם משפחות גדולות, לכן תמהיל הדירות ברובע של בת ים הוא מגוון. בניגוד לאזורי תעשייה אחרים, שבמקור נבנו מנותקים מהעיר עצמה, כמו בהרצליה, בבת ים החיבור לעיר לא מלאכותי וצמוד לאזור מגורים".

מנכ"ל חברת השיווק אלדר, רוני כהן, סבור כי לא יהיה פשוט לשווק דירות במקומות שממותגים כבר שנים כאזורי תעשייה, אך השינוי לבסוף יקרה. "פעם, כשהקימו אזורי תעשייה מחוץ לעיר היה צריך להגיע לעבודה בנסיעה. עם השנים נולדה ההבנה שעירוב שימושים הוא הדבר הנכון. רואים את זה קורה קודם כל במרכזי ערים, והמגמה גולשת לאט גם לאזורי תעשייה קלה כמו מוסכים. לשווק שם דירות לא יהיה קל בהתחלה, אבל עם הזמן יתפתחו גם תשתיות של חינוך ובריאות. זה יקרה. כמו שאנשים בהתחלה לא רצו לקנות דירות מעל חנויות והיום זה לא אישיו, כך גם צפוי להיות באזורים מעורבים של מגורים ותעסוקה".

יש לזכור כי התוכניות שמוסיפות זכויות בנייה למגורים באזורי תעשייה קיימים, יכולות להתממש רק כשבעלי הקרקע הפרטיים יחליטו לממש אותן. זאת, בניגוד לתוכניות שמקודמות על קרקעות מדינה בתוליות שמיד אחרי אישורן רמ"י יוצאת לשיווק. ככל שערכי הקרקע גבוהים יותר, כך יגיעו יותר יזמי נדל"ן לבעלי המגרשים עם בתי המלאכה הישנים ויבקשו לרכוש אותם כדי לממש עליהם את זכויות הבנייה החדשות. כמו בחוקי הנדל"ן האחרים, בדגש על התחדשות עירונית, בפריפריה זה עשוי לקחת יותר זמן.

חברת חן ואיתי גינדי, למשל, התקשרה לפני שנתיים עם בעלי מגרשים באזור התעשייה בבת ים שעליהם פועל מוסך, וכיום מצויים בהליך לקבלת היתר בנייה לפרויקט שכולל מסחר, תעסוקה ומגורים. "עשינו עסקת קומבינציה עם בעלי מגרשים פרטיים שכוללים יחד שישה דונמים, על אחד היה מוסך, באחד פעל מפעל אלומיניום, באחר מסגרייה, וקיידמנו פרויקט של שני מגדלים בני 40 קומות — מגדל תעסוקה ומגדל מגורים בן 199 דירות", מסביר חן גינדי.

"בדרך הטבע, הזכויות שיזמה עיריית בת ים לאזור התעשייה הזה דוחקות החוצה תעשייה ומלאכה ישנה, אבל אזור התעשייה הזה, בניגוד לאחרים, מוקף מגורים ונמצא קרוב מאוד לים, והם יעברו למקום מתאים יותר. בסוף, אין הצדקה למוסך או מסגרייה קילומטר מהים, בין אם זה בבת ים או בהרצליה".

בפריפריה קשה יותר

תוכנית מעניינת שעיריית בת ים מקדמת מאפשרת ניוז זכויות במתחמי התחדשות עירונית באזורים הוותיקים בעיר, כאשר את הזכויות ניתן יהיה לקבל באזור התעשייה מבלי להגדיל את הצפיפות באזורים הוותיקים.

"במתחמים שמתאפיינים בצפיפות גבוהה לא נרצה להעמיס עוד זכויות בנייה, ולכן נאפשר לנייד אותן לרובע העסקים, שם יוכל היזם להגדיל שטחי מגורים ולעלות בקומות", מבהירה מאיר. "אנחנו רואים התחדשות עירונית והתחדשות של עסקים כמקשה אחת".

ואולם השאלה הגדולה היא אם שילוב של מגורים באזורי תעשייה יצליח מחוץ לאזורי הביקוש, בפריפריה. "ברמה הארצית קיים עודף גדול יחסית של שטחי תעסוקה", אומר

סמנכ"ל תכנון אסטרטגי במינהל התכנון, שחר סולר. "מצד אחד, אלה אזורים שהעיריות רוצות עבור הארנונה הגבוהה יותר ממגורים, ומצד שני רוצים לייעל את השימוש בקרקע והאוכלוסייה גדלה.

"ברמה הארצית קיים עודף גדול יחסית של שטחי תעסוקה. מצד אחד, אלה אזורים שהעיריות רוצות עבור הארנונה הגבוהה יותר ממגורים, ומצד שני רוצים לייעל את השימוש בקרקע והאוכלוסייה גדלה"
שחר סולר, סמנכ"ל תכנון אסטרטגי במינהל התכנון

"חשוב גם לדבר יותר על נגישות, ולא על נייודות, שלאנשים יהיו יותר הזדמנויות תעסוקה ליד הבית, והם לא יצטרכו לצאת בתחבורה פרטית או ציבורית מהעיר. אנחנו בוחנים אזורים שיכולים לשמש בצורה טובה יותר את העירוניות והתושבים, ואחד האתגרים הוא לא לפגוע בתעשייה ובתעסוקה עצמה. ברגע שמכניסים שימושים רגישים כמו מגורים, זה עלול לפגוע בשימושים הקיימים שיידחקו החוצה. לכן הרבה פעמים מפעלים מתנגדים לתוכניות שמביאות תושבים.

"מנגד, אנחנו רואים ייעוד קרקע שחלקו לא מנוצל כמו שצריך. לכן הוצאנו הנחיות לתכנון אזורי תעסוקה יחד עם המשרד להגנת הסביבה לפני שלוש שנים. איך מייצרים מצד אחד עירוב שימושים באזור תעסוקה 24/7 ומצד שני שומרים שניתן יהיה להמשיך לאכלס מפעלי בטון, כי היום אי-אפשר לבנות ללא מפעלי בטון אך אף אחד לא רוצה אותם לידו, ואז כשהם מבקשים להקים מפעלים בשטחים פתוחים מתחילה מלחמה על שטחים פתוחים. הפתרון הוא להגדיר בתוך אזור התעסוקה שטח לתעשייה מזהמת ומסכנת, וסביבו חיץ עם שימושים פחות רגישים, כמו תעסוקה ובשוליים מסחר ומגורים".

אלא שאזורי תעשייה מסויימים צפויים להישאר באופיים ולא לכלול מגורים גם בעתיד. באזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה אושרה ב-2020 תוכנית המעצימה זכויות בנייה למסחר, תעשייה ותעסוקה שיהיו עוגן כלכלי לעיר, אך הוחלט שלא לכלול בה בכלל מגורים. במינהל התכנון מסבירים כי שילובם של מגורים עשוי היה להטיל מגבלות בינוי על שימושי התעשייה ולכן הוחלט שלא לאפשר שימושים למגורים באזור, כאשר הובא בחשבון גם כי ברחבי העיר אושרו תוכניות למגורים בהיקפים משמעותיים.

כרגע עומלים במינהל התכנון על סריקה של תוכניות ישנות שלא מומשו וצפויים להביא המלצות לתכנון מעודכן. "במרכז הארץ זה ירוץ מהר יותר, כי הביקושים חזקים. לעומת זאת באזור מרוחק עם ביקושים פחותים, גם אם נרצה מאוד לא בטוח שהתוכניות יתממשו", אומר סולר. "כשיש מקום עם ערך קרקע גבוה, קל יותר לממש את התכנון. יש עדיין מקומות בארץ שכלכלי יותר להשאיר תעשייה ישנה, בדומה להתחדשות עירונית — יש אזורים שגם מכפילים של שש דירות לא מספיקים למימוש".

