

**היבטים כלכליים ואחרים של תוכנית האב ותוכנית המתאר לחולון**

**א. רקע**

מאז אוחדו חמש השכונות הראשונות למועצה מקומית אחת, היא חולון, חלפו בדיוק 70 שנה. היום חולון היא עיר גדולה בישראל המונה כ 170 אלף נפש ותחום שטח השיפוט שלה משתרע ע"פ 19,200 דונם.

תוכנית המתאר הקודמת של חולון קיבלה תוקף בשנת 1958, לפני 52 שנה, כאשר אוכלוסיית העיר מנתה כ 40 אלף נפש והיום, כאשר האוכלוסייה גדלה פי 4.25 מאז, יש מקום להכנת תוכנית חדשה.

**ב. ההתפתחויות בחולון בשנים 1990-2010**

בשנת 1990, עת התחילה העליה הגדולה ממדינות ברית המועצות לשעבר, מנתה אוכלוסיית חולון כ 160 אלף נפש וכיום לאחר 20 שנה היא מונה כאמור כ 170 אלף נפש, זהו גידול של 6.2% בלבד בכל התקופה, או גידול של 0.35% לשנה. בישראל באותה תקופה גדלה האוכלוסייה ב 62%, פי 10! משיעור הגידול בחולון או ב 2.5% לשנה.

חולון, אם כך, כמעט ולא גדלה בשני העשורים האחרונים. מגמה זו התחילה להשתנות בשנים האחרונות וכיום, כאשר לחצי הביקוש לדור בכל הארץ, ובעיקר במרכז באזור גוש דן מגיעים לשיאים חדשים, נראה כי חולון צריכה לשקול את מדיניותה באשר למספר התושבים, קצב הגידול ואופיו בעשרות השנים הקרובות, וזאת צריכה להיות המשימה החשובה שיטול על עצמו הצוות שיכין את תוכנית האב החדשה.

בחולון, יש לציין, יש שטח פתוח של למעלה מ 4000 דונם, בפניה הדרום מזרחית של העיר, אשר עדיין לא תוכנן והוא מהווה רזרבה אחרונה לפיתוח העיר ולהשלמת התכנון בעיר.

ברור לנו, כבר בשלב זה, כי חלק ניכר משטח זה ייועד למגורים, כדי לאפשר המשך פיתוח וצמיחת העיר בעשורים הבאים, וכמובן נשאלת השאלה איזה אופי ישא הפיתוח הזה, כיצד ישתלב עם אזורי העיר האחרים ועם היעדים והכוונות של קובעי המדיניות בעיר ונציגי תושבי העיר. גם זאת סוגייה מרכזית שהתוכנית צריכה לעסוק בה.

אם בנושא גידול אוכלוסין ניתן לומר כי העיר קפאה על שמריה הרי בתחומים רבים ושונים עברה העיר מיתוג מחדש ושדרוג, שאולי לא היה כדוגמתו בישראל. העיר, תחת הנהגת ראש העיר שנכנס לתפקידו בשנת 1993, מיתגה את עצמה כעיר התרבות והאמנות של ישראל, עיר החינוך והשירות לאזרח, עיר ירוקה וידידותית לסביבה.

הדבר נעשה בתוכנית שאפתנית של השקעה במבני מוסדות ציבור ייחודיים: מוזיאון הילדים, המדיטק, מוזיאון העיצוב, מוזיאון חולון, הסינמטק, מוזיאון הקריקטורות, גני הפסלים

והסיפורים, פארקים, מרכזי ספורט, מתנ"סים, מבנה הביטוח הלאומי ומחלקת הרווחה העירונית, המרכז לאמנות דיגיטלית ועוד פרויקטים רבים נוספים. מהלך זה, אשר הצלחתו היא עובדה מוצקה, הצריך משאבי ניהול והשקעות מצטברות של מאות מיליוני ₪, רובן מתקציב העירייה, שינה את תדמית העיר הן בעיני תושביה והן בעיני תושבי ישראל בכלל. נראה לנו כי המאמץ הזה מיצה את עצמו והשיג את מטרתו ובעשורים הבאים יהיה כמובן צורך לשמור על הדמוי החזק שנוצר אך יהיה מקום להגדיר משימות ויעדים חדשים שאליהן יופנו משאבי העיר, בצד הגידול הבלתי נמנע, והחשוב, באוכלוסיית העיר.

### ג. אוכלוסיית יעד לעיר חולון

אף שחולון מדורגת באשכול מס' 7 במדרג הסוציאקונומי של משרד הפנים, עדיין היא נתפשת כעיר של המעמד הבינוני, דמוי של עיר שינה הבנוייה משכונות רבות שאין בהן יחוד וזאת בניגוד לדמוי החדש שעליו דיברנו בסעיף הקודם. רוב תושבי חולון עובדים מחוץ לעירם, רוב הדירות בעיר, כ 75%, הן דירות שלא עולות על 3 חדרים בשטח של עד 90 מ"ר לדירה, כאשר שטח דירה ממוצעת הוא כ 75 מ"ר. רוב הדירות בעיר נבנו בשנות החמישים, השישים והשבעים של המאה הקודמת, במבנים סטנדרטיים נעדרי השראה אדריכלית כאשר כיום הציבור, ובעיקר הזוגות הצעירים, מחפשים דירות גדולות של 4-5 חדרים, ברמות גימור ואבזור עדכניים ובסביבה ירוקה וידידותית. אין ספק שחולון מחפשת את האוכלוסייה הצעירה הזאת, שאופני הבלוי וצריכת הפנאי שלה יתאמו את ההשקעות שבוצעו והדמוי שנוצר לעיר בשנים האחרונות. כאן לא נוכל להמנע מלציין את "אפקט בילבאו" המזוהה עם המוזיאון של פרנק גרי כאשר בחולון מדובר לא רק במוזיאון העיצוב של רון ארד, שכבר זכה לתהילת עולם, אלא לשורה ארוכה של מוסדות תרבות ואמנות, שאין כדוגמתם בארץ.

האתגר הגדול יהיה להביא אוכלוסיות חדשות, חזקות, שתתגוררנה לא רק באזורים החדשים שיבנו בפאה הדרום מזרחית של העיר אלא בכל שכונות העיר, אשר כמובן תצטרכנה לעבור תהליך מדוד ומושכל של התחדשות עירונית המלווה בהכוונה ויזמות של העירייה וגם השקעות כספיות מצידה. ברור גם כי צעדים אלו צריכים להיות על דעת התושבים ובהסכמתם. במסגרת עבודת הצוות צריכה, אם כך, להתקבל החלטה באשר למספר התושבים בעיר לשנת היעד של התוכנית, אי שם בסביבות שנת 2040, צפיפות הדיור ואופיו באזור הפיתוח החדש וכן יעדים לגידול אוכלוסייה בתוך העיר במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית.

#### ד. אזורי תעסוקה ותשתיות בעיר

ההשלמה הצפויה של מחלף השקמה (חולון דרום) מעלה את הנגישות התחבורתית של העיר כולה, ביחוד אמורים הדברים באשר לאזורי המגורים החדשים וחלקו המזרחי והדרומי של אזור התעסוקה. אם נוסיף לכך את קווי הרכבת הקלה שיגיעו למרכז חולון, הרי ברור כי הנגישות של העיר ותשתית התחבורה שלה יהפכו אותה לעיר מבוקשת הן למגורים והן לעסקים שירצו להתמקם בה. מבחינה זו, יש לחולון פוטנציאל להיות עיר אטרקטיבית יותר מערים כמו ראשון לציון ורחובות הנמצאות מדרום לה (שגדלו בצורה משמעותית בתקופה הנדונה) או ערים כמו הרצלייה ורעננה בצפון שאינן נגישות לת"א כמו חולון. אגב, אם נניח צפיפות של כ 15-20 תושבים לדונם באזור המגורים החדש הרי יחד עם 7700 היחידות שכבר מאושרות היום לבניה בחולון, מדובר בתוספת אוכלוסייה של כ 80 אלף תושבים, כמספר התושבים כיום בהרצליה או רעננה.

הרצליה ורעננה מתאפיינות שתיהן באזורי תעסוקה יוקרתיים, תעשיית הי טק, בתי תוכנה, נציגויות של חברות בינלאומיות, משרדי עורכי דין ומסעדות ובתי קפה המשרתות את עשרות אלפי העובדים, שמאפשרות, כמו בהרצליה או באזור רמת החיל בת"א, הפיכתו של אזור תעסוקה ביום לאזור בלוי בלילה. בחולון, אזור התעשייה עדיין רחוק מדמוי זה, בעיקר בגלל אופי העסקים בו שהם עסקים של תעשייה מסורתית, מרכזים לוגיסטיים, מוסכים ובעלי מלאכה. אין ספק שחולון היתה רוצה לשדרג את אזור התעשייה והמלאכה שלה לאזור תעסוקה מודרני ויוקרתי. הן כדי לתאם את דמוי העיר בכלל, הן כדי לספק מקומות עבודה קרובים לתושביה והן כדי להגדיל את בסיס ההכנסות של העירייה, ידוע כי ההכנסה מארנונה ממ"ר תעסוקה גבוהה לעומת מ"ר מגורים ומחייבת הוצאה נמוכה יחסית. לכן תוכנית האב צריכה להתייחס למעמדו ושדרוגו של אזור התעסוקה, בעיקר בקטע הקרוב לאזור המגורים שיתוכנן בדרום מזרח, וכן להגדיר את היחסים בין אזור המגורים ואזור התעסוקה, כיום ניתן לשלב די בקרוב אזורי תעסוקה ומגורים, כמו שנעשה בהרצליה פיתוח, באזור הבורסה ברמת גן ובפרויקטים חדשים רבים בת"א. למול כ 4.5 מיליון מ"ר בנויים למגורים כיום בחולון יש כ 1.3 מיליון מ"ר של עסקים ותעשייה. פוטנציאל הבנוי לתעסוקה בחולון הוא כ 2.0 מיליון מ"ר והתוכנית צריכה להבטיח מצוי פוטנציאל זה בתמהיל עסקים הולם וגבוה.

## ה. כיווני פיתוח אפשריים

נראה כי עיריית חולון נמצאת בנקודת זינוק נוחה לקראת הכנת תוכנית אב ופיתוח חדשה. העירייה השכילה בעשור האחרון להגדיל את הכנסותיה בעשרות אחוזים תוך חיסכון בהוצאותיה ובכך יצרה מקורות נוספים של עשרות מיליוני ₪ בשנה ששמשו אותה למימון תכנית השדרוג, הקמת מבני הציבור השונים והשקעות בחינוך ובפיתוח גנים ופארקים. העירייה שומרת על תקציב מאוזן ונטל המלווה מהתקציב הוא נמוך יחסית. פיתוח אזור התעסוקה צריך להביא להרחבת בסיס הגביה העירוני. לפיכך העירייה יכולה להקציב עשרות מיליוני ₪ בשנה על מנת לממן את תוכנית הפיתוח החדשה, לאחר שהשלימה את עיקר התוכנית שבה עסקה בעשור האחרון.

נראה כי העירייה, במסגרת תוכנית האב, צריכה להתייחס לפיתוח אזורי המגורים החדשים בדרום מזרח. כאן יהיה צורך לגייס משאבים לפיתוח תשתיות, משאבים שהם בבחינת מימון ביניים שיוחזר מכספי היטלי הפיתוח.

כפי שציינו, פיתוח המגורים לא יצטמצם רק לבניה החדשה. לעירייה מחויבות לאזרחים הותיקים, אלו שגרים בבתים בני חמישים, ארבעים ושלושים שנה, שחלקם מחייב שדרוג ושיפוץ וחלקם יכול להוות מושא לתוכניות התחדשות עירונית, פנוי – בנוי, כפוף לבדיקות קפדניות של כושר נשיאה ואומדני צפיפות קבילים. אלו פרויקטים יזמיים שהעירייה יכולה לתת להם את התמרוץ הראשוני, לפתור בעיות של צווארי בקבוק, השגת הסכמת התושבים ושיתוף פעולה עם הסקטור הפרטי. ככלל אנו חושבים כי לחולון יש פוטנציאל כלכלי המאפשר רתימת הסקטור הפרטי, בהכוונה עירונית, לביצוע משימות פיתוח חשובות. כל אלו צריכים להיות מלווים בתוכניות לפיתוח המרחב הציבורי ועמידה בסטנדרטים מקובלים כיום של בניה ירוקה, מתן זכויות יתר לולכי רגל וכלי רכב דו גלגליים, נגישות לאוכלוסיות מיוחדות ועמידה בתקנים חדשים.

סוגיית מגדלי הבניה למגורים ועסקים, מבנים של 20-30 קומת, שלא קיימים היום בחולון, תיבחן אף היא על בסיס הניסיון בעולם והניסיון שנצבר בארץ.

פיתוחו הצפוי של פארק איילון, שחולון קרובה מאד אליו, יחייב תשומת לב מיוחדת בעיקר פיתוח רעיונות מקוריים לאמצעי נגישות בין העיר לפארק.

## ו. סיכום

בשלב מקדמי של הגשת הצעה לביצוע עבודה לא ניתן לעסוק בגיבוש פתרונות לנושאים מורכבים אלא בהעלאת רעיונות ומחשבות, מעין הצגה של סדר יום וציון כיווני פעולה אפשריים. קיימת גם מגבלה באשר ליכולת הצוות בשלב זה לעסוק בלימוד הנושאים על בורים. עיקר הידע, הרי מצו אצל העוסקים בנושא במחלקות העירייה השונות, ובעיקר אצל אנשי התכנון באגף מהנדס העיר. כוונתנו במסמך קצר זה היתה לחשוף את דרך החשיבה שלנו ואת הפוטנציאל החבוי בצוות לגבש, יחד עם אנשי העירייה ונציגות התושבים, תוכנית אב שתישען על בסיס נתונים רחב, עקרונות אדריכליים מקובלים וחשיבה כלכלית אנליטית ומקורית.