

גבוה יותר זה טוב יותר?
דירוג הערים שהצטרפו
לטרנד בניית המגדלים
מציג מובילה מפתיעה

עדי כהן 13



ברכה או קללה? בולמוס המגדלים צובר תאוצה – בעיקר בערי המרכז

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לארבע השנים האחרונות – יותר ויותר רכי קומות נבנים בישראל ומשנים את קו הרקיע בערים רבות • בת ים מובילה בשיעור המגדלים הנבנים בה, תל אביב מדורגת רק במקום החמישי – וירושלים במקום האחרון

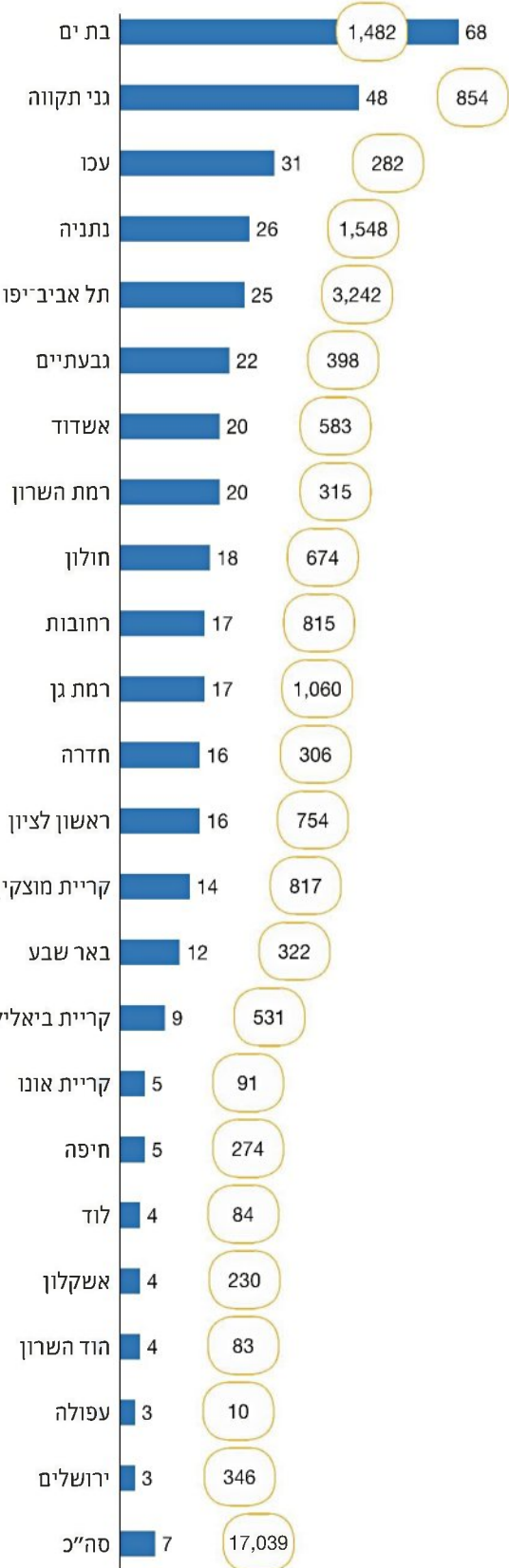
עדי כהן



תל אביב. האם המגדלים הם תכתיב טכנוני מחוייב המציאות או טרנד שיווקי? צילום: דודו בכר

בונות לגובה שיעור הדירות במגדלים בני 21 קומות ויותר מכלל התחלות הבנייה ב-2014-2018

■ שיעור בנייה במגדלים מסך התחלות הבנייה
○ דירות בבניינים בני 21 קומות ויותר



קו הרקיע התל אביבי, המי תפאר בריבוי מגדלים, משורטט מחדש מדי כמה שנים וקובע שיא גובה ישראליים. אלא שחך רף דימויה הקוסמופוליטי, תל אביב לא התמסרה ליל לבנייה לגובה, ויחידות דיור בבניינים בני 21 קומות ומעלה (מגדלים) הן כרבע בלבד מכלל התחלות הבנייה בעיר בארבע השנים האחרונות – נתון שממזבז אותה במקום החמישי בלבד מבין ערי ישראל. את המקום הראשון בבנייה לגובה בשנים האחרונות תופסת דווקא שכנתה הצנועה יותר מדרום – בת ים.

ואולם, בנתונים אבסולוטיים תל אביב מובילה: על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), מסך של יותר מ-13 אלף יחידות הדיור שהקמתן החלה בארבע השנים האחרונות (2014 עד ספטמבר 2018), יותר מ-3,000 נבנות במגדלים. כבת ים, לעומת זאת, החלה בנייתן של 2,191 יחידות, מהן 1,482 – 68% – במגדלים. אחרי בת ים מדרוג גני תקווה, עכו ונתניה, שבהן שיעור הבנייה לגובה הוא 26%, 31% ו-48% בהתאמה. בת ים מדורגת שלישית מבחינת צפיפות, ונחשבת לעיר שטור בלת ממצוקה קשה של עתודות קרקע זמינות לפיתוח. ניתן להניח שהאילוצים שנובעים ממינוע הקרקע הפנויה בעיר הם ההסבר לשיעור הגובה של בנייה במגדלים, לצד יתרון הערך העצום שמקנה המיקום ליד הוף הים שלה. "הבנייה לגובה מאפשרת אכלוס של יותר תושבים סמוך לרצועת החוף האטרקטיבית – שם טמון פוטנציאל הפיתוח המשמעותי של העיר", מסביר יהודה גורסר, מנכ"ל חברת היזמות ויזי בוקס, שמקימה בימים אלה מגדל מגורים בן 47 קומות בשכונת פארק הים שכרומת-מטר העיר. השכונה ממוקמת כ-500 מטר מהחוף הדרומי של בת ים, ובשנים האחרונות ניכרת בה תנופת בנייה של מגדלים, המתנשאים לגובה של עד 50 קומות.

לדברי גורסר, "למרות התדמית הבעייתית של בת ים, אנו רואים מתחילת שיווקו של הפרויקט ב-2015 התעניינות הולכת וגוברת בעיר – שמאפשרת לרוכשים קרבה לים ולתל אביב במחיר סביר וחסות". מגמת הבנייה לגובה בכת

מנכ"ל פורום ה-15, איתן אטיה: "הערים שמעודדות הקמת מגדלים עושות טעות אסטרטגית, וזה יחזור אליהן כמו בומרנג בעוד עשור או שניים, כנטל כלכלי כבד"

המציאות – לפחות במרכז – אינו מתקבל ככרעה על ידי כולם. אחד הקולות הביקורתיים הוא איתן אטיה, מנכ"ל פורום ה-15, המאגד את 15 הערים החזקות ביותר בישראל. "הערים שמעודדות הקמת מגדלים עושות טעות אסטרטגית, וזה יחזור אליהן כבומרנג בעוד עשור או שניים. נטל התחזוקה יפול על הרשויות המקומיות שכיום מאפשרות את הבולמוס המטורף של בניית המגדלים. זה בסך הכל טרנד שיווקי, שמחליף את הלום הבית הפרטי במושכ".

לדבריו, "עוד 10-15 שנים, כשהמעליות יפסיקו לתפקד, התשתיות יתבלו והטיה החיצונית יתחיל לנשור לרחוב – זה ייפול על הכתפיים של העיריות. זה יורגש בעיקר בערים האמידות פחות, כמו בת ים, שמתקיימות על מענקי איזון ופועלות גם כך במסגרת תקציבית מוגבלת".

אטיה הוסיף כי, "כיום החשיבה התכנונית במרבית המדינות המפותחות רואה במגדלים מוצא אחרון בהחלט, ולא במירת מחורל. מגדלים לים מנתקים את התושבים מהעיר ויוצרים ניכור. אנשים מרגישים לידם מאוימים". אטיה מייחס לבינייה לגובה גם יצירה של בעיות סביבתיות – ובהן מערבולות רוח, חסימת אור שמש, והחזרי קרינה מקירות הזכוכית לכיוון הולכי הרגל ברחוב ולבניינים הסמוכים. אטיה ומילוסלבסקי מזכירים גם את נושא התחזוקה של בניינים רכי קומות, שמעסיק כיום רבות

יש באה לידי ביטוי גם בפרויקטים של התחדשות עירונית – שתכנונם במגדלים נהפך מקובל. כך למשל, במסגרת אחד ממתחמי ההתחדשות העירונית הגדולים בעיר, שמקדמת חברת מצלאוי, יוקמו כ-1,000 יחידות דיור בשישה מגדלים בני 37 קומות.

"המגדל מחליף את חלום הבית הפרטי"

"התרבות הבנייה לגובה היא ביטוי מובהק למחסור החריף בקרקעות", אומר האדריכל גיא מיר לוסלבסקי, העומד בראש משרד מילוסלבסקי אדריכלים. המשרד מתכנן כיום, בשיתוף עם האדריכל כל אמנון שוורץ, את מגדל "בין ערים" – על גבול תל אביב רמת גן – שיתנשא לגובה של 100 קומות ויהיה הגבוה בישראל. לדבריו, המיגמה אמנם נובעת ממצוקת קרקעות ומהצורך בציפוף, אך דווקא עשויה גם לתרום למרחב העירוני. "תכנון נכון של מגדלים, שנעשה מתוך היכרות עם העיר והאזור, ובשילוב של בנייה מרקמית ושל עירוב שיימושים – בהחלט יכול להחיות את הרחוב ולהפוך אותו לאטרקטיבי יותר. ככל שהאינטנסיביות במרכז בשטח נתון גדל – כך בהכרח גם יתרחב ויתגוון השימוש ברחוב".

באופן טבעי, הנגוד מההבדל באילוצי הצפיפות, המעבר לבנייה לגובה מתחולל בעיקר בערי המרכז ופחות בפריפריה. אלא שמה שנתפס כיום כתכתיב טכנוני מחוייב

את שיח התכנון בישראל, במסגרת הריון על ההשלכות של הבנייה לגובה על הכלכלה המקומית ועל האוכלוסייה העירונית. "לאורך השנים עלויות התחזוקה של מגדלים הן מטורפות – גם בתפעול ותחזוקה שוטפים וגם בהחלפת תשתיות, שבמגדלים נדרשת אחת לכמה עשורים. מדובר בעלויות דמיוניות, שגם אנשים אמידים מתקשים לעמוד בהן", אומר אטיה. מילוסלבסקי רואה את הרכיבים האחרת. לתפישתו, הבנייה לגובה דווקא כלכלית יותר – הן עבור העיריות והן עבור הדיירים, ועם ההתקדמות הטכנולוגית גם תחזור קת המגדלים הופכת סבירה יותר.

"ככל שהתופעה מתרחבת – גם הפתרונות נהיים נגישים ונוחים יותר. כבר היום אנחנו רואים ניצול של ירידות במחירי התחזוקה, ואני מעריך שבשנים הקרובות פתרון חדשים של תשתיות, תנועה כמגדל וחומרי בנייה יאפשרו גם לאוכלוסייה ברמה סוציאקונומית בינונית מגורים במגדל", הוא אומר. גם עבור העיריות מילוסלבסקי סבור שהבנייה לגובה תזמן דווקא יתרונות, על רקע העלויות הגבוהות של התשתיות והתחזוקה והמחסור בתקציבים, שאתם מתמודדות רשויות מקומיות שבהן צפיפות הבנייה נמוכה. כך למשל לגבי ירושלים, המזרחלת בתחתית רשימת המטפסות לגובה, עם 3% בלבד מכלל התחלות הבנייה בשנים האחרונות במגדלים. "שנים רווחה התפישה שלפיה בנייה לגובה בירושלים היא טאבו – מעין פרה קדושה. זה הוליד בנייה בצפיפות מאוד נמוכות, ובשילוב עם בעיות טופוגרפיות שונות ומורכבויות של האוכלוסייה – יצר נטל כלכלי עצום על העיר", אומר מילוסלבסקי.