

עם הפנים למעלה: ישראל עוברת לבניינים רבי קומות

המחבר [רינה בסיט-ברושנין](#) פברואר 1, 2018

בקצרה

בשנות ה-60 וה-70 היה בתל אביב, ואולי בישראל כולה, גורד שחקים אחד שהפך למונומט עירוני. מצוקת קרקעות יצרה בשנים האחרונות תנופה בבניית מגדלי עסקים ומגורים לאורך קו החוף של ישראל. "הישראלים יצטרכו לנטוש את החלום של בית עם גינה", אומר לאל-מוניטור האדריכל גיא מילוסלבסקי.



האדריכלים גיא מילוסלבסקי ואמנון שוורץ עמלים בשנה האחרונה על התוכניות לבניית [המגדל הגבוה ביותר בישראל](#). מגדל "בין ערים" הרב-תכליתי אמור להתנשא לגובה של מאה קומות, בגבול שבין תל אביב, גבעתיים ורמת גן, בחברתם של מגדלים נוספים, אם כי מעט נמוכים יותר. בעצם, בעשור האחרון הפכה השכונה הזו שבמרכז הארץ למעוז של גורדי שחקים. בישראל כולה יש כמעט 800 בניינים שגובהם עולה על עשרים קומות.

בשנות השישים והשבעים, כולם בתל אביב ידעו בדיוק היכן נמצא [מגדל שלום מאיר](#). זה היה גורד השחקים היחיד בעיר, ואולי בישראל כולה. הבניין, שמתנשא לגובה של 31 קומות, נצרב היטב בתודעתם של תושבי העיר כמונומנט עירוני. כל מה ששכן מדרום לבניין נתפס כפאתי תל אביב; וכל השכונות שמצפונה לו היו ל"אפטאון", או צפון העיר. בניגוד מוחלט למגדל שלום מאיר, את השכונות הוותיקות יותר של תל אביב אפיינו פניני אדריכלות בסגנון הבאוהאוס - בניינים של ארבע או חמש קומות בלבד, שנבנו בקווים אופקיים ואלגנטיים, עם מרפסות צרות לאורך כל קומה. קו הרקיע של תל אביב היה נמוך ורציף, למעט מגדל שלום.

גם היום, רוב בנייני המשרדים והמסחר הגבוהים של תל אביב רבתי נמצאים ברבעי העסקים של העיר. אבל ישנה תופעה נוספת שהולכת וצוברת תאוצה - מגדלי המגורים. מילת המפתח היא בנייה אנכית, במקום אופקית. מה שהחל כבנייני מגורים גבוהים לעשירים בלבד, הפך לאחרונה לטרנד גם בקרב [מעמד הביניים](#).

ב-2002 ועדת התכנון והבנייה של תל אביב אישרה את הקמת [פרויקט פארק צמרת](#) בצפון העיר, שבו כתיסר מגדלי מגורים יוקרתיים בגובה של 29-40 קומות, מוקפים במרחבים ירוקים. במגדלים תוכננו להיבנות כ-1,500 דירות בגדלים שונים, מדירות סטודיו ועד דירות יוקרה של 360 מ"ר, לצד מתחמי מסחר ושירותים ציבוריים. העירייה ספגה ביקורת, מעצם ההחלטה לבנות שכונת יוקרה לעשירים בלבד, שתהיה סגורה בפני שאר תושבי העיר ומנותקת לגמרי מהרצף האורבני של תל אביב.

בעקבות הפרויקט, צמחו מגדלי מגורים נוספים גם בתל אביב וגם לאורך קו החוף של ישראל - עד נתניה ואפילו חיפה בצפון, ועד בת ים ואשדוד במרכז-דרום. ברוב הפרויקטים המאוחרים הללו נבנו דירות יוקרה, אף שמחירן זול יחסית לתל אביב.

האדריכל גיא מילוסלבסקי מספר לאל-מוניטור שמשרד האדריכלים שלו מתכנן כמה פרויקטים רבי קומות, גם של משרדים וגם של מגדלי מגורים. "מגדל 'בין ערים', שיתנשא לגובה של מאה קומות, אכן יוצא דופן במידותיו. מסיבות שונות שקשורות לתב"ע, יהיו במגדל משרדים, שטחי מסחר, מחלקות מסוימות של עיריית תל אביב ושאר שירותים ציבוריים, אבל לא דירות. למעשה, המשרד שלנו מתכנן כעת כעשרים פרויקטים רב-תכליתיים של בניינים שגובהם בין 30 ל-60 קומות, לא רק באזור תל אביב, אלא גם בפריפריה. בין השאר, אנחנו מתכננים גם בניין של 30 קומות בעכו."

לדברי מילוסלבסקי, "ישראל סובלת ממחסור בקרקעות. זו עובדה שעלינו להתמודד איתה; ולא רק במרכז הארץ, אלא גם בצפונה ובדרומה. לכן, אין לנו ברירה אלא לבנות לגובה. ישראלים יצטרכו לנטוש את החלום של בית עם גינה, כי הוא פשוט כבר לא ישים. כל גישה אחרת גובלת בחוסר-אחריות כלפי הדורות הבאים. מצד שני, עלינו לנהוג בחוכמה, ולדאוג לשימור הקשר שבין הבניינים לרחוב, תוך מציאת פתרונות לא-קונבנציונליים."

אלא שלא כל המומחים והאדריכלים מסכימים שמגדלים גבוהים הם בהכרח הפתרון המיטבי למחסור בקרקעות. יש כאלה הטוענים כי מגדלים שכאלה עלולים ליצור בעיות עירוניות, סביבתיות וחברתיות. [פרופסור רחל אלטרמן ממוסד שמואל נאמן למחקר מדיניות לאומית בטכניון](#), מומחית בעלת שם עולמי למחקר השוואתי בדיני תכנון ובנייה, מזהירה שמגדלי דירות אינם מתאימים למדינה כמו ישראל. לדבריה, בתי מגורים בגובה של 30-40 קומות הם למעשה מכונות היי-טק. הם כוללים מנגנונים מורכבים של מיזוג אוויר, מעליות, אנרגיה ואוורור, ועלויות התחזוקה של כל המנגנונים הללו יקרה מאוד ומצריכה השקעה משמעותית באחזקה.

"בנייה של מגדלים למגורים היא יקרה מאוד. בניגוד לבניין של שמונה או עשר קומות, מגדלים שכאלה אינם גמישים. אי-אפשר להוסיף או להוריד קומה, ואי-אפשר לחדש את הבניינים הללו; הם זקוקים לתחזוקה רציפה. האחזקה הזאת היא עלות חבויה, בזמן שהישראלים רגילים לשלם רק על מה שהם רואים: גינות או זיפות הגג", מסבירה אלטרמן לאל-מוניטור. היא מוסיפה ואומרת שרוב הישראלים נוטלים משכנתה גדולה כדי לקנות דירה, ועל כן קשה לשכנע אותם להקצות סכום כסף נוסף לתחזוקה שוטפת. זה נכון במיוחד משום שרוב המשפחות בישראל גם מחליפות דירה כמה פעמים במהלך חייהן.

"מגדלים למגורים נראים במבט ראשון כמו שימוש נכון בקרקע, בשל הצפיפות הגבוהה של הדירות. אבל במציאות, הם כמו רחובות אופקיים. שיעור הילודה בישראל הוא מהגבוהים ביותר בין מדינות ה-OECD ולמשפחות בישראל יש 3.1 ילדים במוצע. וזה אומר שיש צורך במגוון רחב של שירותים ציבוריים, אבל היזמים משלמים רק חלק מהעלות הזאת. כל מגדל ענק שכזה מצריך בנייה של כיתות לימוד, של גנים, של שירותים רפואיים וכדומה."

[אלטרמן מזהירה](#) שהרשויות מתעלמות מהמציאות הזו, ושאיש מעולם לא בדק באמת אם המגדלים הגבוהים הם אכן פתרון טוב יותר מסגנונות בנייה אחרים. לדבריה, "פרט לסוגיית האחזקה, המגדלים מציעים את ההפך הגמור מחיי רחוב, הם יוצרים ניכור בין התושבים לבין מרקם החיים העירוני. למעשה, המגדלים הללו הם כמו קהילות סגורות, גם אם רשמית הן לא מגודרים".