

עודכן ב- 03/07/2008 12:04

שחור בעיניים

לא פחות משבעה מגדלים יכסו את הנוף של מתחם העיר הלבנה, שהוכרז על ידי ארגון אונסק"ו כאתר מורשת בינלאומי הראוי לשימור

מאת שני שילה

<< בשבוע הבא תחגוג תל אביב את הכרזת העיר הלבנה על ידי ארגון אונסק"ו, באירוע הלילה הלבן שכבר נהפך למסורת. לכאורה נראה כי תוכנית העיר הלבנה מסייעת להפוך את תל אביב לעיר עם מרכז היסטורי כמו פאריס, לונדון ואמסטרדם. העיר נהנית בשנים האחרונות מפריחה, שלא בטוח שיש לה קשר להכרזה של אונסק"ו, אך בכל מקרה עליית מחירי הנדל"ן הפכה את ההשקעה בשימור לכלכלית. הנוף האדריכלי בעיר הולך ומשתפר, ולפחות זוכה למתיחת פנים.

מי שמתגורר בלב ההיסטורי של תל אביב מאמין אולי כי ההכרזה של אונסק"ו מונעת את האפשרות שיוקם מגדל בסמיכות אליו. אבל זו אמונה מוטעית. בתוכנית ההכרזה של אונסק"ו סומנו באזור שהוכר כאתר מורשת שבעה עיגולים אפורים. כל עיגול מייצג מגדל שהיה בשלבי תכנון כאלה או אחרים בזמן ההכרזה, ובנייתו תושלם למרות מיקומו באתר המורשת.

רקע היסטורי: התוכנית שיצרה את לב העיר נהגתה על ידי פטריק גדס, אדריכל סקוטי שהזמינו הבריטים בתקופת המנדט להכין תוכנית מתאר לתל אביב. גבולות התוכנית של גדס היו נחל הירקון בצפון; אבן גבירול-יהודה הלוי במזרח, לכיוון שכונת נווה שאנן; החיבור עם יפו בדרום והים במערב. בניגוד לכך, גבולות מפת ההכרזה של אונסק"ו מפותלים מאוד, ובהחלט לא חופפים למפת גדס. לדוגמה, הגבול הצפוני של אתר המורשת הוא רחוב ארלוזורוב והחלק הדרומי של שדרות רוטשילד אינו כלול בה.

לא רבים זכו לראות את מפת ההכרזה של אונסק"ו. יש תושבים רבים בתל אביב שחיים ברחובות הצפוניים לארלוזורוב ומאמינים כי לא ניתן לבנות לידם מגדלים בגלל ההכרזה. הם טועים.

האדריכל דני קייזר, מהנדס העיר לשעבר ומי שהיה שותף למהלך ההכרזה של אונסק"ו, מסביר: "מתחמי ההכרזה, הכוללים שלושה אזורים בשימור גבוה ואזורי החיץ, נבחרו על ידנו בשיתוף עם הנציגה המומחית של אונסק"ו. אלו אזורים שהוסכם כי יש בהם איכויות גבוהות ביותר וריכוז של בניינים הראויים לשימור. לא כל מה שתיכנן גדס ראוי להיות מוכרז. על הגבולות התקיים משא ומתן בין עיריית תל אביב לבין אונסק"ו, ובאונסק"ו בדרך כלל מצמצמים את האזורים וקובעים מה באמת חשוב".

נכון שאין צורך להכריז על כל המרקם שתיכנן גדס כאתר מורשת. הרי בנייני הסגנון הלאומי שזוכים אצלנו לעדנה ומכונים בהואוס פחות נפוצים מצפון לארלוזורוב. אבל עדיין, המרקם העדין שגדס תיכנן מתקשה להתמודד עם הנפח הגדול של התנועה שמייצר מגדל, ולכן הקמה של מגדלים באזורים אלו היא בעייתית. המגדלים שסומנו מבעוד מועד על מפת ההכרזה של אונסק"ו הם מבנים שבזמן העבודה על מפת ההכרזה כבר היו בשלבי תכנון, והשכנים המתנגדים להם לא יוכלו לטעון כי הקמת המגדל יכולה לגרום להוצאת תל אביב

מהרשימה של אונסק"ו.

לדברי קייזר, "כשאנשי אונסק"ו בחנו את תל אביב כאתר מורשת, סוכם איתם שרק יוזמות פיתוח שכבר נמצאות בצנרת יזכו לאישור".

חשוב לציין כי אף שכל המגדלים הללו נמצאים בגבולות העיר הלבנה של אונסק"ו, רמת הבעייתיות שלהם אינה זהה. שלושה מהם ממוקמים על רחוב אבן גבירול באזור שדרות המלך שאול ורחוב קפלן. אחד מהם, G Tel Aviv, מוקם בימים אלו. מדובר ברחובות סואנים יחסית עם גישה נוחה לרכב, ולכן הבעייתיות של מגדל פחותה.

מצד שני, יש מגדלים שברור כי הקמתם תהיה בעייתית כמו מגדל שוק הכרמל, מגדל קולנוע מוגרבי, מגדל דיזנגוף-פרישמן ומגדל קולנוע תל אביב, הנמצאים ממש בלב המרקם הגדסי. קולנוע מוגרבי צמוד לאזור רחוב ביאליק, שהוא מתחם ברמת שימור גבוהה.

זמן לחשבון נפש

מיטל להבי, חברת מועצת עיריית תל אביב יפו ויו"ר סיעת מרצ-יחד, טוענת כי "ניתן להבין את סימון הנקודות שנוגע לתוכניות סטטוריות וקיימות, אבל העירייה נוהגת לתת הקלות מעבר למה שמותר ואפשרי. יש מקומות שאין בהם תוכנית בת-תוקף, ובכל זאת אושר מגדל. זה אזור עם אופי בינוי מיוחד, והכנסה של מגדלים אליו תשנה את קו הרקיע וגם את קו החוף. אני לא מתנגדת לכל מגדל. יש אזורים שניתן לשקול בהם בנייה לגובה, כמו למשל רמת אביב. אבל לא בלב העיר ההיסטורית".

להבי מאמינה שניתן היה לשנות את אופי הבינוי מבלי לפגוע בזכויות היזמים. "אנחנו נמצאים בשלב הכנה של תוכנית מתאר, ואני חוששת שיתייחסו לנקודות האלה כאל עובדה. הכנת תוכנית המתאר היא הרגע לשאול איך אנחנו רואים את העיר, והאם צריך להשאיר את כל תוכניות העבר בלי לשאול שאלות. השאלה המרכזית היא האם העיר רוצה לשמר את האופי המסוים של מרכז העיר, והאם יש לעירייה מספיק רצון לשבור את הכללים של עצמה".

הכללים שעליהם מדברת להבי מרכיבים מדיניות שקיימת כבר עשרות שנים בתל אביב, לפיה מי שמצליח לקבץ יחד מגרשים בשטח כולל של 3 דונמים, מקבל זכויות בנייה מוגדלות. אבל במציאות הכלכלית והנדל"נית של תל אביב, מדיניות כזו היא בעייתית, כפי שמודה מהנדס העיר, האדריכל חזי ברקוביץ'.

לדבריו, "במשך עשרות שנים היתה מדיניות הנוגעת למגרשים מעל 3 דונם, ואנחנו ידענו שיש מספר מסוים של מגרשים כאלה בעיר. אבל העלייה בערך הקרקע ובמחירי הנדל"ן יצרה מצב שכדאי להרוס מבנים כדי לקבל את אחוזי הבנייה המוגדלים, ולכן יש חשש שנאבד את השליטה על מיקום המגדלים. כדי להתמודד עם הבעיה, ייקבעו בתוכנית המתאר של העיר אזורים ספציפיים לבנייה מגדלית. התוכנית תמנע מצב שפתאום בונים ליד החלון שלך מגדל".

שינוי המדיניות העתידי מעורר אופטימיות, אך אינו פותר את הבעיה שיוצרים אותם עיגולים במפה שהוגשה לאונסק"ו. לדברי ברקוביץ', "יש תוכניות עם היתר בנייה ויש תוכניות שעברו רק ועדה מקומית, ולכן אי אפשר לדבר על כל המגדלים בחבילה אחת. דיזנגוף-פרישמן כבר נמצא במצב מתקדם, אחרי שלב התנגדויות בוועדה המחוזית. בכל מקרה, צריך לזכור שגם המחמירים - במקרה הזה אונסק"ו - הבינו את הבעייתיות והסכימו להכריז על אתר המורשת למרות שידעו שהמגדלים הללו יקומו בעתיד. מבחינתי, אם תימצא דרך שלא לבנות איזה מגדל, אני אשמח. אני מחפש את הדרכים האלו".

האיום על דיזנגוף-פרישמן

מגדל פרישמן-דיזנגוף היה במשך שנים בור באדמה. אבל בשנתיים האחרונות תפס שוב תאוצה והתחיל לאיים על הדיירים החיים בסביבתו. אלו טוענים כי הרחובות בסביבה סובלים כבר עכשיו מעומס רב של תנועה, מעל ליכולתם, וכי תוספת של מגדל תהפוך את המצב לבלתי אפשרי. בנוסף טוענים המתנגדים כי המגדל יביא לעלייה בזיהום באזור בגלל בעיית אוורור של החניונים, וישנה את משטר הרחובות ברחוב. לטענת התושבים, המגדל המתוכנן נמצא קרוב מדי לכביש, ולכן יקטין את המדרכה ויגדיל את הצפיפות באזור.

ואולם, מהנדס העיר ברקוביץ' טוען כי הוא דואג לרווחת הציבור במסגרת המשא ומתן מול היזמים. "לדוגמה, בפרישמן-דיזנגוף דאגנו שהיזם יוסיף חניות ציבוריות וייצור חלל משמעותי לכיוון הרחוב. הועדה המחוזית קבעה מרחק של 6 מטרים מהכביש, למרות שלדעתנו היה צריך לקבוע יותר. ניסינו באמצעות הבנות להסיט את המגדל דרומה, אבל זה לא הסתייע בעיקר בגלל הסביבה הקרובה ושאר המבנים".

התוכניות שמסומנות באפור על מפת העיר הלבנה של אונסק"ו התחילו לזרום בצינורות המערכות התכנוניות לפני יותר מעשור. אלו תוכניות שאולי לא היו מקבלות אישור בתפישת התכנון המקובלת כיום, אבל ככל הנראה, קלושים הסיכויים לעוצרן. כפי שמסביר קייזר, "הפרויקט של דיזנגוף-פרישמן כבר מתוכנן, והתב"ע מאושרת משנות ה-80 של המאה הקודמת. אין ספק שהתפישה התכנונית של עיריית תל אביב השתנתה מאז, אבל במדינת ישראל כדי לשנות תוכניות בנייה ולהקטין זכויות שניתנו צריך לפצות את היזם. לעיריית תל אביב אין כסף ציבורי לצורך זה, ולכן תוכניות שכבר אושרו גם ייבנו".

7 המגדלים של העיר הלבנה

שוק בצלאל

קומות: 18-24 שטח עיקרי: 14,500 מ"ר מצב הבנייה: מאושרות 18 קומות בתב"ע מ-94. הוגשה בקשה ל-22 קומות מעל קומת לובי. יזם: דנקנר השקעות מקבוצת דלק נדל"ן אדריכל: י.א. ישר אדריכלים. כללי: התוכנית של מגדל שוק בצלאל נמצאת בתוקף כבר שנים. האדריכלית אורלי הראל, ראש צוות מרכז במינהל התכנון של עיריית תל אביב, מספרת שכרגע היזם עובד מול העירייה על שיפור התכנון של התוכנית התקפה, שללא תוספת זכויות בנייה תיצור סידור טוב יותר שלהם במרחב והתאמת הצרכים להיום. כלומר הגדלת השטחים הציבוריים וטיפול במעברים העירוניים. התוכנית כוללת גני ילדים עם מסחר על הרחוב.

G Tel Aviv

קומות: 31 שטח עיקרי: 8,750 מ"ר (לפי קובץ תוכניות הבנייה של תל אביב מ-2006) מצב הבנייה: בבניין שנמצא כרגע בבנייה יהיו 37 דירות במחיר התחלתי של 2 מיליון דולר לדירה בגודל 295 מ"ר על פני חצי קומה. שרי אריסון ובעלה עופר גלזר רכשו את שלוש הקומות העליונות ששטחן 700 מ"ר בנוי תמורת 13 מיליון דולר, או 18,500 דולר למ"ר. יזם: גינדי החזקות אדריכל: י.א. ישר אדריכלים כללי: במשך שנים היה במקום מגרש חניה בשם "השופטים", ורק לאחר שנים של ויכוחים והחלפה של יזמים התחילה הבנייה.

פרישמן דיזנגוף

קומות: 26 קומות מעל קומת קרקע

שטח עיקרי: כ-12 אלף מ"ר מצב הבנייה: התוכנית עברה את שלב ההתנגדויות בוועדה המחוזית. יזם: חברת יזמות הנדל"ן אירוסאט, שבשליטת איש העסקים רוני פלד והיהלומן אברהם נמדר

אדריכל: יסקי מור סיוון כללי: השטח נרכש בפברואר 2006 תמורת 14.8 מיליון שקל. לדברי הראל, "בזמן ההכרזה היתה תוכנית בהפקדה ועכשיו היא נכנסה לתוקף. מספר הקומות נשאר כפי שהיה בתוכנית התקפה".

פינסקר בלינסון- קולנוע תל אביב

קומות: 18 שטח עיקרי: 6,300 מ"ר

יזם: חברת יזמות הנדל"ן אירוסאט, שבשליטת איש העסקים רוני פלד והיהלומן אברהם נמדד אדריכל: יסקי מור סיוון

כללי: השטח נרכש תמורת 8.3 מיליון דולר באפריל 2006. הראל מספרת שבזמן ההכרזה היה המבנה בתהליכים לפני ועדה מקומית. מאז הוא החליף כמה ידיים. נכון להיום, התוכנית אושרה בוועדה המקומית והיזם מקדם את התהליכים מול הוועדה המחוזית.

קולנוע מוגרבי

קומות: עד 5 שטח עיקרי: 6,000 מ"ר

מצב הבנייה: על אף שהמגרש מסומן כמגדל בתוכנית ההכרזה, הראל מסביר ש"בתב"ע התקפה אין מגדל". יזם: אין

אדריכל: אין כללי: הבניין של קולנוע מוגרבי נהרס ב-89' וכיום משמש מגרש חניה. באמצע שנות ה-90 אושרה תוכנית לבנייה מחודשת של מבנה בן 5 קומות, "בית מוגרבי", על ידי בעלי הקרקע, כולל שחזור ברוח החזית הישנה שהייתה לכיוון הכיכר, אבל התוכנית לא יצאה לפועל. במקום לא יוקם מגדל גם בעתיד.

בית העיתונאים

קומות: 17 שטח עיקרי: 10,000 מ"ר מצב הבנייה: יש תוכנית בתוקף של מגדל עד 20 קומות, והראל מוסיפה כי בתקופה האחרונה יש התעוררות של בעלי הקרקע שמתעניינים בהמשך התהליך. יזם: אין אדריכל: אין מצב הבנייה: אין כרגע בקשה להיתר.

בית יכין דובנוב - שאול המלך

קומות: 15 שטח עיקרי: 7,400 מ"ר יזם: שיכון ובינוי מצב הבנייה: אין כרגע בקשה להיתר.

כל הזכויות שמורות, "הארץ" ©

סגור חלון