

4.1.2008 **המהדורה השבועית**

תגובות

צוות העיתון

ארכיון

לינקים

עמוד הבית

חדשות

**ידיעות
תל אביב**

הים שלנו חסום

בתום שמונה שנים אישר מינהל מקרקעי ישראל את עסקת הדולפינריום בין עיריית תל אביב ליזם יוסף בוכמן ■ החדשות הטובות: במקום המתחם המוזנח ייווצר רצף של טיילת ■ החדשות הרעות: שני מגדלים ייבנו בסמוך למסגד חסן בק ויחסמו את הנוף לים ■ "אפשר היה להמשיך את הטיילת ממערב לדולפינריום", אומרת חברת מועצת העיר מיטל להבי, "אבל אצלנו מחפשים הצדקה למגדלים" ■ תושבי נוה צדק וכרם התימנים מוזמנים ליהנות מהשקיעות האחרונות שיראו



[אלי סניור // צילומים: ריאן]

שמונה שנים אחרי שעסקת הדולפינריום, על כל גלגוליה, יצאה לדרך — לתושבי תל אביב נותר כעת רק להתפלל שהוועדה המחוזית תדחה את הפרויקט ותמנע את חסימת הנוף לים. השבוע אישר מינהל מקרקעי ישראל את העסקה בין העיריה למיליונר היהודי גרמני יוסף בוכמן, לפיה יותר איש העסקים על מתחם הדולפינריום ובתמורה יקבל שטחים לבניית מלון ובית דירות ברחוב הירקון. בארגונים הירוקים ובשכונות הסמוכות למתחם העתידי כבר מכינים את המאבק. "זאת תוכנית גרועה שרוצה להעמיד 48 אלף מ"ר של בטון מול עיני התושבים", אומרת חברת מועצת העיר מיטל להבי. ומה אומרים על כך בעיריה, שעתידיה לגזור קופון שמן של היטלי השבחה: "פינוי המבנה יחזיר את החוף לציבור הרחב".

תוכנית המלון על הים נגנזה

למרות כל התהפוכות שעברו על התוכנית הגרנדיזית של עיריית תל אביב לגבי השטח היקר שבחופה הדרומי, נראה שהשבוע היא קיבלה תנופה רצינית בדרך לאישורה. תוכנית מספר 3360, "מתחם הדולפינריום", היא אולי בעלת ההשפעה הרבה ביותר שמוסדות התכנון העירוניים עוסקים בה בשנים האחרונות. היא אמורה לשנות את פניו של מתחם צ'רלס קלור, רחוב הירקון והכניסה הדרומית לתל אביב מכיוון יפו.

כדי להבין מדוע ייאלצו תושבי נוה צדק, כרם התימנים והסביבה לבהות בשני מגדלים שיחסמו להם את הנוף — צריך לחזור להיסטוריה של מתחם הדולפינריום.

מתחם הדולפינריום — המשתרע על שטח של 18.5 דונם מדרום מערב לרחוב הרברט סמואל — נפתח במאי 1980 בהשקעה של כ-10 מיליון דולר, כאשר הרוח החיה מאחוריו היה איש העסקים צבי עפרון. תקופת השיא של הדולפינריום נמשכה כחמש שנים, שבמהלכן הגיעו מבקרים רבים לצפות במופעני הראווה של הדולפינים בבריכה הגדולה, שהיתה מוקפת בבתי קפה ובמסעדות. אלא שהעניין במופעים ירד ובבעלי המקום הוטחה ביקורת על תנאי החזקת הדולפינים. בשנת '85 התברר לבעלים כי ההכנסות אינן מגיעות לרמה המצופה — והמתחם החל לאבד מקסמו.

הפעם הבאה שבה הדולפינריום עלה לכותרות היתה ביוני 2001 — כשמחבל מתאבד פוצץ עצמו בפתח מועדון הדולפי, ורצח 21 צעירים.

עם ירידת קרנו של המתחם ניצל את ההזדמנות היזם בוכמן, שרכש אותו מהחברה שחדלה להפעיל את הדולפינריום, ולמעשה חקר את השטח ממינהל



הדמיה של המגדלים

מקרקעי ישראל לשנים רבות. החלום של בוכמן היה להקים מלון על קו החוף שייקרא שער לישראל, ובמשך שנים ניסו אנשיו לשכנע את בכירי העיריה להתיר לו לבנותו. אולם בקשתו לא מומשה, זאת בשל תוכנית מתאר ארצית 13, האוסרת על בנייה במרחק של פחות מ-100 מטר מהחוף.

בינתיים הידרדר מתחם הדולפינריום והפך לגוש בטון ענק, בשטח של אלפי מטרים רבועים, המוטל כאבן שאין לה הופכין. מלבד מספר עסקים קטנים, עמד הדולפינריום בלב הטיילת מבלי לקחת חלק בחייה של תל אביב.

אחרי אינספור ישיבות בנוגע לעתיד המקום הגווע, גיבשה העיריה בתחילת שנת 2000 תוכנית — היא תיקח מהמינהל את השטח, ובתמורה תעביר לו שתי חלקות ברחוב הירקון — שם יוכל בוכמן לבנות מגדל דירות ובית מלון. במשך שלוש שנים התנהל המשא ומתן המשולש בין עיריית תל אביב, מינהל מקרקעי ישראל ובוכמן, ובסופו נחתם ההסכם: העיריה תעביר לרשות מינהל מקרקעי ישראל מתחם אחד בסמוך למסגד חסן בק, שם קיימים היום גן ציבורי וחניה, וכן את מגרש הגרירה הגדול שמול הדולפינריום. בוכמן יבנה את מגדל הדירות ובית המלון בעלות של כ-75 מיליון שקל.

השטח עצמו, אגב, הוערך על ידי שמאי ממשלתי בסכום של 283 מיליון שקל. בעיריה שמחו על ההסכם וראו עצמם כמי שגאלו את המתחם העזוב בלב הטיילת. הם רק לא ידעו שהדרך ליימוש התוכנית תהיה ארוכה יותר ממה שיכלו לשער.

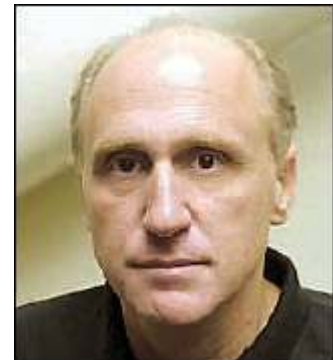
הביקורת לא איחרה לבוא

על פניו נראית העסקה כטובה מאוד לעיריית תל אביב. היא מקבלת 18.5 דונם על חוף הים, יש לה אפשרות להרוס את הדולפינריום, להמשיך את רצף הטיילת ולהרחיב את גן צ'רלס קלור, ובתמורה היא מוסרת מעברה המזרחי של הטיילת שני מגרשים — בשטח חמישה דונם ושבעה דונם.

אלא שיש בעיה — התוכניות אמורות להיבנות על שתי החלקות שמוגדרות כשטח ציבורי פתוח. בחלקה שמצפון למסגד חסן בק אמור לקום מגדל מגורים בן 36 קומות עם 210 יחידות דיור, ומזרחית לו אמור להיבנות מלון בן 28 קומות עם 450 חדרים. שני הבניינים אמורים לעמוד על רמפה שתחבר ביניהם, כמו בכיכר אתרים, ומתחתיה אמור לעבור רחוב הירקון.

הביקורת של הירוקים, אנשי ציבור ותושבים על העסקה המשולשת היתה גדולה: בוכמן קיבל 46 אלף מ"ר לבנייה המיועדים למלונאות ולמגורים ועוד 2,000 מ"ר לבנייה לטובת שטחי מסחר. שטחים אלה מהווים למעשה 400 אחוז מסך שטח הקרקע שקיבל — 12 דונם. הביקורת עשתה את שלה, ושר הבינוי והשיכון לשעבר מאיר שטרית הורה למינהל מקרקעי ישראל לעצור את העסקה. אלא שהשבוע, לאחר בדיקות חוזרות ונשנות, החליטה מועצת המינהל לאשר את העסקה.

כעת, לאחר שאושר הסיכום הכספי בין הצדדים, צפויה התוכנית להגיע שוב לשולחנה של הוועדה המחוזית, שתדון בה בשנית ותקיים את הליך ההתנגדויות. "מדובר בתוכנית גרועה מאוד לתושבים", אמרה השבוע מיטל להבי, שארגנה עוד בשנת 2002 הפגנה של תושבי האזור נגד הפרויקט. "זאת תוכנית שנותנת הרבה מאוד אחוזי בנייה בנקודה מאוד קריטית — בחיבור בין יפו לתל אביב. התוכנית יוצרת חומה של מגדלים שחוסמת את האוויר מהים.



פאר ויסנר. "שיבנו ליד איילון"

"לצערי, בתוכניות כאלה החזית היפה היא כלפי הים, והעורף המוזנח של אותם מגדלים יהיה כלפי השכונות. העיריה צריכה לטפל קודם כל בתשתיות, בכבישים ובמצב שוק הכרמל לפני שהיא מאשרת פרויקט חדש".

יחד עם זאת, התוכנית יוצרת טיילת רצופה לכל אורכה.

"אני בעד רצף הטיילת, אבל זה לא אומר שצריך להשמיד כל דבר שבנוי עליה. היום הדולפינריום מהווה מטרד כי דרדרו אותו למצב הזה. הרי יכלו לעצב אותו כמקום בילוי עם מרכז מסחרי קטן. אפשר היה להמשיך את הטיילת ממערב לדולפינריום, אבל אצלנו מחפשים כל הזמן הצדקה למגדלים. עכשיו הכדור יחזור שוב לוועדה המחוזית, ואני מקווה שהוא יעצר שם".



מיטל להבי. "תוכנית גרועה"

גם סגן ראש העיריה ויו"ר סיעת הירוקים, פאר ויסנר, נשמע נסער השבוע. "הרעיון לפנות את השטח שלייד הים הוא טוב מאוד, אבל צריך לזכור שאי אפשר להקים מגדלים אחרים על קו החוף, משום שיש חוק שאוסר זאת. בזמנו אמרו לנו שחשוב מאוד לפנות את הדולפינריום, אבל היום אני חושב שאם היו משפצים אותו כמו את נמל תל אביב, העיר היתה יכולה לחיות איתו.

"לא ייתכן שרצועת בטון כזאת תחסום את קו השמיים של תל אביב באזור הים. מי שרוצה לבנות מגדלים שיבנה ליד איילון. נמאס לנו ממגדלים כאלה בתוך העיר".

העיריה, מצידה, מברכת על אישור מינהל מקרקעי ישראל. מבחינתה זוהי מתנה נוספת לתושבי תל אביב לקראת יום הולדתה ה-100 של העיר. פינוי המבנה, לתפיסתה, יחזיר את החוף לציבור הרחב ויאפשר הקמת פארק שימשיך את גן צ'רלס קלור ואת רצף הטיילת — מיפו עד לשפך הירקון.



[עמוד הבית](#) | [חדשות](#) | [מגזין](#) | [תרבות](#) | [ספורט](#) | [סתם](#) | [תשבצים](#) | [לינקים](#) | [ארכיון](#) | [צוות העיתון](#) | [תגובות](#)

© כל הזכויות שמורות לידיעות תל אביב
עיצוב ובניה: [E@syMedia](#)