

האם מגדלי המגורים הם הפתרון למצוקת הדיור ?

המחאה החברתית ראתה במגדלי המגורים סמל לשחיתות ולחוסר השוויון, אבל אולי זוהי דווקא הדרך הנכונה להגיע לדיור בר-השגה

קשת רוזנבלום 03.02.2013 11:00

מצדודיתו של מגדל המגורים אשדר One השלישי, שיקום בשנים הקרובות בשכונת גן העיר בבת ים, מרבית תושבי העיר לא יוכלו להתחמק. המגדל, שתוכנן על ידי משרד כנען-שנהב אדריכלים, ימנה 42 קומות, יותר מ-150 מטרים מעל פני הים. אך הוא לא יהיה היחיד: חמישה מגדלים באותו גובה אושרו כבר לבנייה ועוד היד נטויה. לפניו מוקם מגדל נוה, שנמצא כבר בבנייה, ולצדו יקימו חברות אזוריים ואמירי בת ים מגדלים נוספים בגובה זהה.

ההיסטוריה הקצרה של התגלגלות המגרש במשרדי העירייה וועדות התכנון משקפת את הלך הרוח העירוני בנוגע לתפישת המגורים: בתחילת שנות ה-2000 אושרה בנייתם של ארבעה מגדלים בני 16 קומות, אבל אלה עברו שינוי תב"ע ב-2006 לשלושה מגדלים של 26 קומות. לא הסתיימה בנייתו של הראשון מביניהם, וארבע שנים מאוחר יותר אושרה בוועדה המחוזית הגבתם של מגדלים 2 ו-3 לגובה 42 קומות.

בעבור מרבית תושבי הערים מגדלי המגורים נהפכו לשם גנאי מעורב בקנאה חמצמצה, תחושה המתגברת כגודל המאמץ בהטיית הראש כלפי מעלה. אלה שמשווקים בתל אביב אכן מיועדים באופן חד משמעי לאלפיון העליון, עם שירותי הלוקסוס שהם מציעים והמידור הכבד של הדיירים שלהם. אבל בערים אחרות, דוגמת יבנה, חולון, רמת גן, באר שבע, אשדוד, רחובות ואפילו באר יעקב, המגדלים העתידיים מציעים מגוון דירות, חלקן במחיר ידידותי יותר לכיס.

במגדל אשדר One ישווקו הדירות באמצעות מכרז פתוח לכלל הציבור, וכך יוכלו הרוכשים הפוטנציאליים להציע מחיר שיהיה גבוה ממחיר המינימום שיקבע – בדומה לאופן שבו קונים דברים באתרי המכירות באינטרנט. מבחינתו של [האדריכל גיל שנהב](#) ממשרד כנען-שנהב, זהו מימוש החזון של הנגשת ה"מוצר", שעד כה נבנה על טהרת היוקרה, לקהל הרחב. "לעשות מגדל לעשירים זה כמו להיות פסל", הוא מצהיר. "לכאורה, זו משימה יותר קלה – כי יש הרבה כסף, אתה מצייר את החלום הכי רטוב שלך ויש מי שישלם".

בבת ים, שנחשבת לעיר ידידותית למגדלים, מעודדים את הנסיקה האנכית: "זה עונה לכמה מטרות במקביל", מסביר עו"ד ארז פודמסקי, מנכ"ל עיריית בת ים. "קודם כל, זה מענה לחוסר היצע וגם להגדלת הצפיפות בעיר – אתה מייצר יותר יחידות באותו שטח, וזה צורך גדול היום. דבר שני – איכות המגורים יותר טובה בזכות יתרון הנוף. כבר לא צריך לגור ליד פארק או ליד הים בשביל לזכות לראות אותם".



גם המתכננים נאחזים בהגדלת הצפיפות כערך עליון, והמספרים לטובתם: למשפחה ישראלית יש 2.4 ילדים בממוצע (עד בני 17 בלבד – בפועל מדובר במספר גדול יותר של צעירים שגרים עם הוריהם), ועתודות הקרקע הולכות ומצטמצמות. נוספים לכך השיקולים הפסיכולוגיים שמכתיבים נפח דירות גדל והולך, ונטילת סיכונים כלכליים תוך מה שנראה לפעמים כגרגרנות לשמה. "אנחנו תמיד מחפשים לפצות את עצמנו על משהו שהיה חסר לנו, "אומר שנהב, "דירות השיכון של שנות ה-60 הציעו חדר שירותים אחד ומטבח קטן? אז כל הישראלים דבר ראשון רוצים שני חדרי שירותים ומטבח פתוח וגדול."

ברבי-הקומות הזולים יותר מנסים להתמודד עם מגבלות התקציב של הקהל באמצעות התאמת גודל הדירות לדיירים. "לפעמים דירה שהיא גדולה מדי או קטנה ב-10 מטרים הורגת כבר את כל החוויה", ממשיך שנהב.

להעניש את הקבלן

חברות הבנייה משקיעות את מיטב מרצן בפילוחים סטטיסטיים של קבוצות מיקוד, כדי שיוכלו להתאים לכל משפחה דירה התפורה למידותיה. מבחינת היזם, אין גרוע יותר ממגדל שתושביו נוטשים אותו, וגרוע מכך – משכירים בו את הדירות. "כל הקונים יודעים שדירה מושכרת מושכת אליה תחזוקה גרועה", מסבירה פרופ' רחל אלתרמן מהטכניון, שמספרת על מקרה שבו דיירים בפרויקט חדש רצו "להעניש" את הקבלן ותלו מהמרפסות שלטים המודיעים על השכרה. אלתרמן, מתכנתת ערים ומשפטנית, תוקפת בחריפות את התופעה של מגדלי המגורים, שהיא רואה בהם "אסונות נוראיים". דו"ח המחקר שפירסמה ב-2009 בספר ששמו "מגדלים כושלים" עסק בבעיית התחזוקה ארוכת הטווח באותם בניינים, בפרט אלה המיועדים לשוק הביניים.



"ישנה אשליה שככל שיש יותר דיירים במגדל – כך עלות האחזקה יורדת", היא אומרת. למעשה זה הפוך – ככל שבניין גבוה יותר כך הוא מקפיץ את המחיר. עלויות אחזקה אמיתיות זה אלפי שקלים בחודש". לטענתה, בזמן שבבית משותף שגובהו ממוצע תשלום ועד הבית מייצג את העלויות של ניקוי חדרי המדרגות, גינון וזיפות הגג אחת לכמה שנים, הרי שבמגדלים, נוסף לתחזוקה שוטפת, יש צורך בהחלפת או שדרוג מערכות הנדסיות או מבניות, דוגמת מעליות, צנרת ומיזוג – תיקונים שהוצאות הלא צפויות הכרוכות ביישומם מגיעות לסכומים לא מבוטלים, "כך שבפועל, התחשיב האמיתי של ועד הבית הוא 400-500 דולר לחודש".

פודמסקי לא מסכים עם הטענה הזאת: "יש דרמה סביב עלויות החזקה האלו, שנובעת מחוסר היכרות. אם לא היו משפצים בניינים ברחובות ראשיים כמו אבן גבירול ודיזנגוף בתל אביב, זה היה נראה טוב? לא היה נופל הטיח? הם לא היו נהפכים לבניינים מסוכנים? בסוף זה בסך הכל מגדל של 40 קומות – זה ארבעה בניינים של 10 קומות אחד על השני, וזה מתחלק בין הדיירים".

אבל את הטענה הזאת סותר אפילו [האדריכל אבנר ישר](#), משיאני המתכננים לגובה בישראל: "בניין גבוה הוא בניין יותר יקר לבנייה, אין על זה ויכוח. מעל 40-50 קומות הקונסטרוקציה הרבה יותר יקרה בצורה משמעותית". התחזוקה, לפיכך, מתייקרת בהתאם. עם זאת, נשאלת השאלה לפי מה העיריות קובעות את גובה המגדלים.

"פעם היו בונים עד תשע קומות כי מעבר לזה צריך להוסיף עוד חדר מדרגות, ולאט זה צמח", אומר ישר, "אז עכשיו אומרים, אוקיי, אז נעשה 20 קומות ולא 12, נהדר. למה 20, למה לא 37? זו חשיבה לינארית, זאין בזה עוז וחשיבה מקורית על איך אנחנו חיים פה". "זאת אבולוציה", קובע שנהב בטון סלחני יותר. "עם הזמן יותר גורמים מבינים שהציפוף והעלייה לגובה הם הכלי במדינה שאין בה קרקע".

שנהב אוחז בתואר נוסף, כיושב ראש הפורום הישראלי לגורדי שחקים ולבנייה עירונית, הסניף המקומי של ה-CTBUH (Council on Tall Buildings and Urban Habitat) – שקיים עוד מ-1969. הנציגות הישראלית היא טרייה אך גדלה כל הזמן – בכנס העולמי בסיאול, לפני שנתיים, היא הוקמה עם 7 נציגים בלבד, בהם שנהב, יו"ר איגוד המהנדסים דני מריאן, ויו"ר עמותת האדריכלים פרופ' ברוך ברוך. בכנס האחרון בשנגחאי השתתפו כבר 43 מתכננים, שבהם בעלי המשרדים הגדולים בארץ – כמו ישר, יסקי-מור סיון, משה צור וטיטו אדריכלים.

חשוב לשנהב להדגיש שהפורום לא עוסק בהטפה לבנייה לגובה, אלא מנסה להתמודד עם השאלות והדילמות הנלוות לתכנון, באמצעות הנגשת הידע על הנעשה בעולם למתכננים, וגם לגורמים

המוניציפאליים וליזמים. "המגדל מטבעו הוא נרקיסיסט – הוא היה רוצה לעמוד על אי בודד במרכז הירקון, כי אז רואים אותו הכי יפה, כיישות. אבל מגדל נכון יודע איך לחבר את הרחוב, את העיר. אנחנו סוחבים את המתכננים לכנסים האלו ברחבי העולם כדי להראות – הנה בניין שהרס את סביבתו, הנה אחד שקידם אותה. כל אחד מאתנו הרי שואל את עצמו אם הוא עושה את הדבר הנכון."

לשכוח מהכפר הקטן

[אגודת אדם טבע ודין](#) (אט"ד) כבר ניסחה כללי יסוד לבחינת התוכניות לבנייה לגובה, למרות שיעל דורי, ראש אגף התכנון באט"ד מודה כי אלה לא פורסמו מספיק. הכללים, שנקראים "מדד ה-10", מציעים כלי תכנוני, שנועד לשמש את מקבלי ההחלטות טרם אישורן, וכולל בתוכו את תמצית הסוגיות הבעייתיות שנוגעות לעניינים כמו תחבורה, תחזוקה, שטחים פתוחים, סביבה וציפוף.

"מעל צפיפות מסוימת כבר אין חסכון בשטח", אומרת דורי. "למעשה, צריך לספק לדיירים הרבה מאוד תשתיות ומוסדות ציבור וחניות וכבישים."

גם אלתרמן מנפצת את מיתוס הצפיפות: "זה לא נכון שמבנים מאוד גבוהים חוסכים קרקע. צריך להרחיק אותם זה מזה, מפני שהם מייצרים קרינה גבוהה מהשמש ומנהרות רוח, וחוף מזה הם דורשים נוף. זאת לא חוכמה להציג את המגדל כמכפלות של המגרש שעליו הוא יושב – את החישוב צריך לעשות על כל הרובע."

לשאלה מהן הדרכים הנוספות לצופף את הערים, עונה דורי "הצפיפות באירופה מושגת על ידי כלים אחרים לגמרי, לא לגובה". לדעתה, בנייה במודל האירופי של מבנים על קו הרחוב ויצירת חזיתות רציפות ללא חצרות קטנות ביניהן – היא שיטה שלא נבחנה דיה בארץ.

האם למעשה אפשר, באמצעות הכלים הקיימים לעיבוי בתים, להכפיל את הצפיפות בעיר בלי להוסיף בה מגדלים? "זה מספיק – במדינה קומוניסטית", עונה ישר נחרצות. "אני לא רואה איך כל העיר מתארגנת ועושה תוספת של עוד שתיים-שלוש קומות. אני גם לא בטוח שכל הרחובות הקטנים של תל אביב הוותיקה מתאימים לבניינים של שמונה קומות משני הצדדים, יש חתך מסוים של הרחוב התל-אביבי."

גם ישר מתכנן כעת מגדל מגורים שיגיע ל-42 קומות בבת ים. בגבעתיים, על גבול תל אביב, יבנה בעתיד מגדל דומה, בגובה של יותר מ-60 קומות – כמעט כמו מגדל משה אביב הרמת-גני. בת-ים, גבעתיים ורמת גן מעודדות במופגן הקמת מגדלים. "הבניינים שנבנים בתל אביב כרגע הם תוצר של תכנון של יותר מעשר שנים", אומר ישר. "האישורים ניתנו בלי מחשבה כוללת, כך שבאמת נוצרו סיטואציות שחלקן פחות מוצלחות. בגלל העניין הזה וגם מפני שהמגדלים תויגו כיוקרתיים התעורר נגדם אנטי – ואיכשהו בתוך המחאה החברתית הם קיבלו תדמית מאוד שלילית."

מגדל אשדר, One שיכיל 165 יחידות דיור בגדלים משתנים. מעבר לויתור על פונקציות "יוקרה" כמו בריכת שחייה ומרתף יינות, יהיו בו השירותים שדיירים מחפשים כיום – כמו חדר כושר קטן ומועדון דיירים. עניין התחזוקה, שאותו חקרה אלתרמן, הובא בחשבון. "אם נתכנן בניין של 42 קומות שהמרכיבים החיצוניים שלו ידרשו כל 10 שנים שיפוץ כזה או אחר – גרמנו לאנשים האלו עוגמת נפש, הכנסנו אותם למלכודת", מודה שנהב. "בבניין כזה המעליות צריכות לפעול 365 ימים בשנה, החזית צריכה להיות עמידה ולא להצטרך לשיפוץ וניקוי מתמיד."

כל אלו מחייבים התערבות של חברות תחזוקה מקצועיות, ועד בית מופרט, המרכזות את הכספים מהדיירים. "יש כשל פנימי של ההתנהגות הכלכלית האנושית", קובעת אלתרמן "קוראים לזה בכלכלה 'אפקט הטרמפיסט': הרי מי קונה מגדל בפתח תקווה? משפחה עם ילדים. כעבור כמה שנים יש תחלופה, צריך לשדרג – להוסיף עוד חדר. כולם היו רוצים לצאת מהמגדל אם רק יכלו, בייחוד אם יש סכום כסף גדול שצריך לשלם בקרוב – כמו החלפת מעליות."

לדעתו של שנהב, בעתיד הלא רחוק כל מודל הבעלות הנוכחי ישתנה. "אני מעריך שבן אדם יקנה זכות שימוש בבניין ובשנים הראשונות תהיה לו דירה קטנה כי הוא גר לבד, ואחר כך יקבל באותו קומפלקס דירה גדולה ויגדל בה ילדים. כשהילדים יעזבו הוא יקח דירה יותר קטנה. מי אומר שאני צריכה לקנות דירת ארבעה חדרים, שחצי מהחיים שלי לא תתאים לי? אולי גם לא נקנה דירה שהיא זולה או יקרה – אלא נשלם על עלות חיים כוללת, כשהבניין יציע שירותים נוספים כמו רכבים ומכבסות?"

מעל לכל, הבעיה של מגדלי המגורים בארץ אולי נובעת מהתיעוב שהציבור רוחש להם – לצד נהייה אחרי היתרונות הנשקפים היטב מתוכם, בעיקר במעמד הרכישה. "הנושא של מגדלים, אם מנקים ממנו את השם הרע שדבר בו – חייבים לעורר לגביו מודעות", אומר ישר, שמפציר בעיריות לשחרר את הרסן מעל הבניה לגובה. "צריך לעשות סימפוזיונים על מגדלים, לחשוב איך עושים אותם, ללמד את זה. כל העולם הולך לקראת מגורים בערים, כבר לא קיים הכפר הזה של תל אביב הקטנטנת והמקסימה – היא כבר אף פעם לא תהיה כזאת."