

דילמת הבנייה לגובה: מי צריך מגדלים בעפולה?

שיעור התחלות הבנייה במגדלים נמצא בזינוק חד בעשור האחרון, והמגמה רק מתרחבת. אך האם זה הפתרון לצפיפות הישראלית? האדריכל דרור גרשון מעמותת מרחב: "פיזרנו את המגדלים ועשינו מגדלים בכפר. זה פשוט פשע". האדריכל אבנר ישר: "כשאמרתי לפני עשר שנים שיהיו מגדלים בעפולה צחקו ממני. אין ברירה אחרת". כתבה שלישית בסדרה

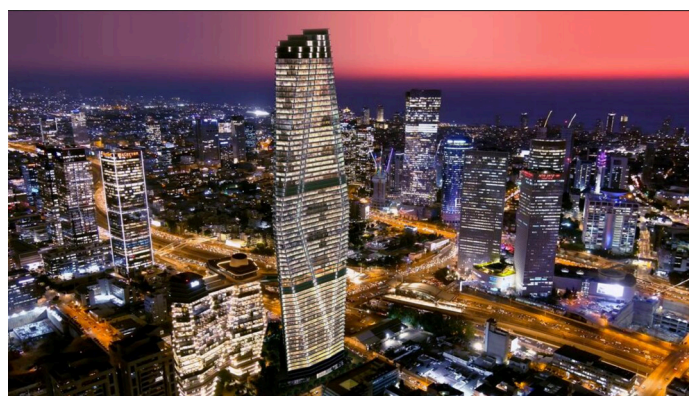
דורון ברויטמן 20.11.21, 07:56

כל מי שהסתובב בערים הגדולות בעשור האחרון לא יכול היה שלא לראות את המראה הנפוץ של מנופים ועגורנים שמתמזגים עם קו הרקיע. אלו מצביעים על בנייה הולכת וגוברת לגובה, שהיא אחת משתי הדרכים הנפוצות ביותר היום להתמודד עם הגידול באוכלוסייה ועם הגידול בצפיפות האוכלוסין. הדרך השנייה היא התפשטות במרחב, שמשמעותה העיקרית היא צמצום השטחים הפתוחים בתוך השטח המוניציפלי של העיר ובין הערים. האם בנייה לגובה בהכרח עדיפה? מה המחיר של בנייה לגובה? אלו מגמות חלו בתחום לאורך 25 השנים האחרונות, ומיהן הערים שדוהרות לעבר ג'ונגל מבטון גבוה יותר? כתבה שלישית בסדרה.

הבנייה למרחב היא על פי רוב השיטה המועדפת בישראל להתמודד עם גידול האוכלוסייה. בעיקר כיוון שהעלויות על קרקע בשטח פתוח או אדמה חקלאית נמוכות לאין שיעור מעלויות על קרקע בנויה במרכזי הערים. "כשיש לך מגרש של דונם במרכז תל אביב או מגרש של דונם בשולי נהריה" - מסביר פרופ' (בדימוס) הלל שוקן, אדריכל, ממייסדי עמותת מרחב הפועלת לקידום עירוניות בישראל, ולשעבר ראש בית הספר לאדריכלות באוניברסיטת תל אביב - "אז יש להניח שבמרכז תל אביב אתה לא תבנה וילה דו-משפחתית כי היא תהיה וילה מאוד יקרה. לעומת זאת, בשולי נהריה יכול להיות שתבנה שם וילה דו-משפחתית כי ערך הקרקע הוא לא כזה שמחייב אותך להכפיל או לשלש אותה".



תל אביב ממשיכה לצמוח לגובה, אך היא אינה צפופה בהשוואה לערים גדולות בעולם (שארטסטוק)



הדמיית מגדל Toha2 בתל אביב בתכנונם של האדריכלים רון ארד ואבנר ישר (צילום הדמיה: באדיבות View Point)

אחד האינדיקטורים שמבטאים בצורה הטובה ביותר את ההתפשטות במרחב הוא התחלות הבנייה של בתים פרטיים. כפי שפורסם בעבר ב"כלכליסט", לא פחות מ-88% מהתחלות הבנייה של מבני מגורים ב-25 השנה האחרונות היו של בתים פרטיים (1-2 יחידות דיור במגרש). זאת לעומת 7% של בניינים בני 3-5 קומות, 2% של בניינים בני 6-7 קומות, ו-3% בניינים בני 8 קומות ומעלה. בסך הכל, כך על פי נתוני הלמ"ס, בין 1995 ל-2020 יצאו לפועל כ-325.1 אלף התחלות בנייה של מבנים – ממוצע של 25 אלף בניינים בשנה.

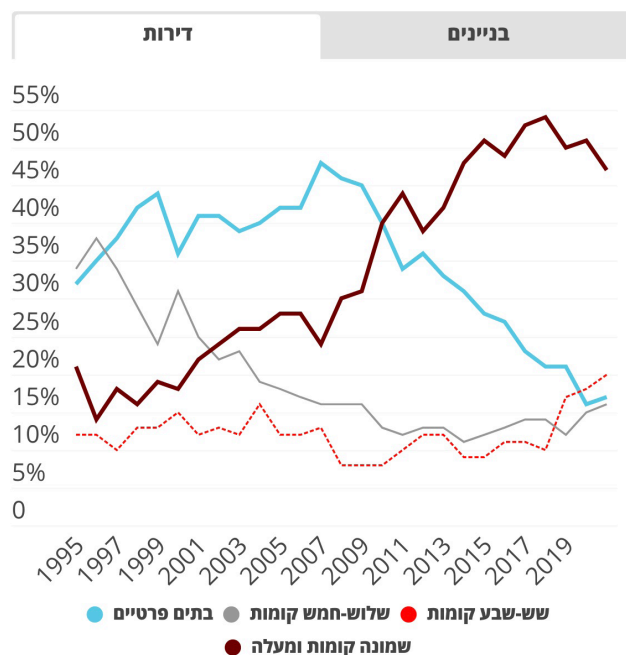
על פי הנתונים, שיעור התחלות הבנייה של בתים פרטיים מסך התחלות הבנייה במחוז הצפון עומד על 95% בממוצע; במחוז הדרום על 91% בממוצע. זאת לעומת 85% בממוצע במחוז חיפה ומחוז המרכז, 70% בממוצע במחוז ירושלים ו-65% בממוצע במחוז תל אביב. המספרים הגבוהים במחוזות הצפון והדרום של התחלות הבנייה של בתים פרטיים תואמים את המיתוג שראשי הרשויות שם ביקשו לאמץ לעצמם כאלטרנטיבה לצפיפות הבנייה הרוויה במחוזות תל אביב, מרכז, חיפה וירושלים.

"מבחינה סביבתית ואקולוגית זה אסון", אומר האדריכל אבנר ישר, שמשרדו מתכנן מגדלים רבים. "אם תהיה התפרסות בכל הארץ, מה שיקרה הוא שכולנו נעמוד בתוך פקק וענן עשן. לא יישארו שטחים ירוקים. אנחנו נמצאים על פיסת קרקע מאוד קטנה ונוצרת כאן התנגשות חזקה בין שני אלמנטים שהאחד משתנה – הגידול באוכלוסייה, והשני הוא סטטי - גודל הארץ שלנו. זה אירוע דרמטי, איפה שאנחנו חיים כעת יחיו בעתיד כפול אנשים, וזה אומר שצריך לבנות את כל מה שבנינו עד עכשיו עוד פעם, ובנוסף למה שיש. לא רק דירות אלא גם מקומות עבודה, בתי חולים, שירותים בתי ספר וכדומה. די ברור שאחד האמצעים לעשות הכפלה ולמנוע התפשטות במרחב הוא בנייה לגובה".

הרבה יותר התחלות בנייה של רבי קומות הבנייה לגובה בישראל תפסה מאז 2010, הן בכמות והן בגובה הבניינים. מאז 2010 שיעור התחלות הבנייה של בתים פרטיים מסך התחלות הבנייה יורד בהדרגה, בעוד שיעור התחלות הבנייה של בניינים של 8 קומות ומעלה עולה בהדרגה. בשנת 2010, למשל, עמד שיעור התחלות הבנייה של בתים פרטיים מסך התחלות הבנייה על 92%, ואילו בשנת 2020 עמד שיעור זה על 78%. לעומת זאת, שיעור התחלות הבנייה של בניינים בעלי 8 קומות ומעלה עמד בשנת 2010 על 3% מסך התחלות הבנייה, ואילו בשנת 2020 עמד שיעור זה על 6%. יש לציין כי עלייה נרשמה גם בהתחלות בנייה של בניינים בני 6-7 קומות, בעיקר בעקבות פרויקטים של תמ"א 38.

יותר בתים צמודי קרקע, הרבה יותר דירות ברבי הקומות

שיעור הדירות ובניינים שנבנו מתוך סך הבנייה באותה שנה, לפי מספר קומות (%)

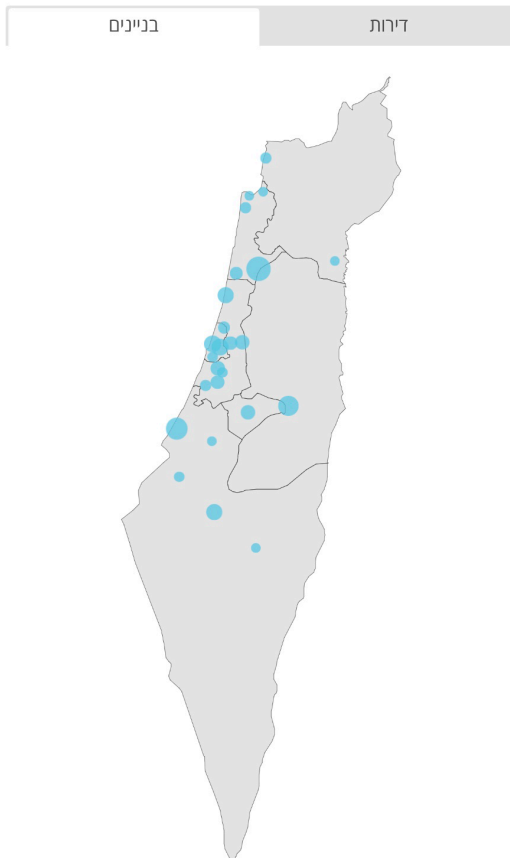


התגברות הבנייה לגובה באה לידי ביטוי ביתר שאת כאשר בוחנים את מצב השוק מנקודת מבט של מספר התחלות הבנייה של דירות שנבנו לפי סוג הבניין. עד 2010 שיעור התחלות הבנייה של דירות בבתי פרטיים מסך כל התחלות הבנייה של דירות חדשות באותה השנה היה גבוה בהרבה משיעור התחלות הבנייה של דירות בבניינים עם 8 קומות ומעלה. באותה השנה הם עמדו על שיעור זהה של 40%, ומאותה שנה ועד היום שיעור התחלות הבנייה של דירות חדשות בבניינים בני 8 קומות הולך וגדל, ואילו שיעור התחלות הבנייה בבתי פרטיים הולך ויורד. בשנת 2020 שיעור התחלות הבנייה ברבי הקומות עמד על 47% מסך הדירות באותה שנה, לעומת שיעור של 17% בבתי פרטיים. להתפרצות נגיף הקורונה, אגב, אין השפעה מהותית על נושא זה שכן מדובר במגמה רבת שנים.

הבעיה העיקרית לתפיסתו של גרשון היא שהתכנון במדינת ישראל לא מתמקד במגרש עצמו אלא בשטחים מסביב. "בגלל היחס שבין השטח של הקרקע הפרטית לבין השטח המיועד להפקעת הציבור", הוא אומר, "נוצר מצב שאנחנו בונים לגובה בצפיפות מאוד נמוכה. למשל באים ואומרים שעל מגרש מסוים יש 30 יחידות לדונם – זה המון, זה צפוף נורא. אבל כשלוקחים את הברוטו כולל השטח של הדרכים והשטח שמופקע לטובת מבנים ציבוריים, השטח שמופקע לשבילים ושטחים אחרים, אנחנו מקבלים צפיפות של 5 יחידות לדונם, שזו צפיפות של כפר. פיזרנו את המגדלים ועשינו מה שנקרא מגדלים בכפר. זה פשוט פשע".

בנייה לגובה – לא רק במרכז

- 25 הערים המובילות בהתחלות בנייה של רבי קומות 2011-2020 -



מקור: למ"ס

כשלוקחים את הברוטו כולל השטח של הדרכים והשטח שמופקע לטובת מבנים ציבוריים, השטח שמופקע לשבילים ושטחים אחרים, אנחנו מקבלים צפיפות של 5 יחידות לדונם, שזה צפיפות של כפר. פיזרנו את המגדלים ועשינו מה שנקרא מגדלים בכפר. זה פשוט פשע

על פי הלל שוקן, "בנייה לגובה לא אומרת בהכרח צפיפות. אפשר לבנות מאוד דליל בבנייה לגובה, ואפשר גם לבנות צפוף בגובה. הבנייה שבונים בארץ רעה מאוד כי היא בנייה של בתי הדירות הרגילים שבנינו רק מוכפלים כלפי מעלה. דהיינו, הבניינים לא מייצרים מרחב ציבורי שיש בו פעילות של בני אדם. אפשר לבנות מאוד דליל בבנייה לגובה, ואפשר גם לבנות צפוף בגובה, אבל זה משפיע על צורת הבנייה. הצפיפות העירונית של פריז די דומה לצפיפות העירונית של מנהטן. אבל בפריז כמעט שאין מגדלים. זה אומר שבפריז הבניינים תופסים את מרבית שטח המרחב שהם בונים עליו. החלק בבניין שמכסה את המגרש מגיע לפעמים גם ל-90%, לעומת בניית מגדלים שאנחנו מכירים בישראל שתופסים מהמגרש סדר גודל של 50%".

"אני לא מסתכל על בנייה לגובה במונחים של טוב או רע", אומר אבנר ישר. "אני חושב שאין לנו ברירה אחרת. הרבה מהבנייה צריכה להיות לגובה. אני בימי חיי זוכה לעשות פרויקטים של פינוי-בינוי לבניינים שאני בנתי בתור אדריכל, גם של מגורים וגם של תעסוקה. בונים עכשיו על אותו תא שטח פי שלושה. לא כל בניין גבוה הוא מגדל, אבל כדי לרכז את השימוש בקרקע צריך להתחיל לבנות לגובה". לדידו של ישר, "מגדלים הם לא נזק. בערים היותר צפופות אנשים ילכו יותר ברגל, יהיו יותר בריאים, יהיה פחות זיהום אוויר, יבזבזו פחות זמן בנסיעות, התשתיות יהיו הרבה יותר יעילות, ותהיה יכולת לספק הרבה יותר שירותים לאוכלוסייה".

הכוכבות של הבנייה הגבוהה: חריש ואשקלון

ב-25 השנים האחרונות נבנו בישראל 9,800 בניינים בני 8 קומות ומעלה, 58% מהם נבנו בעשור האחרון. העיר המובילה בבנייה לגובה היא חריש, שבעשור האחרון נבנו בתחומה 484 רבי קומות, אחריה נמצאת אש-קלון עם 380 רבי קומות, וירושלים עם 347 רבי קומות. משלימות את העשירייה הראשונה הן תל אביב (236 בניינים), רמת גן (234 בניינים), באר שבע (219 בניינים), נתניה (210 בניינים), בית שמש (178 בניינים), ראש העין (168 בניינים) וראשון לציון (167 בניינים). מגמת הבנייה לגובה מאפיינת את כל הערים בישראל, גדולות וקטנות כאחד. בשדרות למשל נבנו 62 בניינים בני 8 קומות ומעלה בעשור האחרון, ובאופקים 59 בניינים, כאשר קודם לכן לא נבנה בהן אפילו בניין אחד.



מגדלים חדשים בנוף הבאר שבעי. מי יישא בעלויות התחזוקה שלהם בעתיד? (שאטרסטוק)

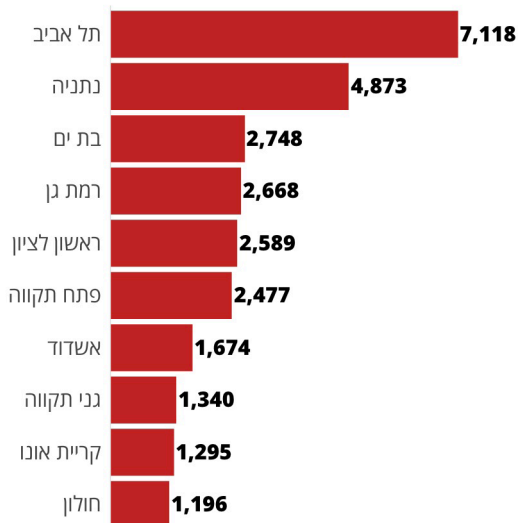
שתי מובילות הטבלה, חריש ואשקלון, הן ערים עם בנייה אינטנסיבית לגובה הנובעת מאסטרטגיית תכנון ברורה של העיר. בחריש לדוגמה נבנו בעשור האחרון רק 170 בתים פרטיים, 80 בניינים בני 3-5 קומות ו-142 בניינים בני 6-7 קומות. באשקלון נבנו אמנם במהלך תקופה זו יותר בתים פרטיים מאשר רבי קומות, אולם יחס הבנייה בין סוגי הבניינים, קרי מספר הבתים הפרטיים שנבנו לעומת מספר רבי הקומות, הוא נמוך מאוד.

באשקלון על כל רב קומות אחד נבנו 2.3 בתים פרטיים בלבד. לשם השוואה, בבאר שבע ובראשון לציון יחס זה עומד על כ-8. אגב, בתל אביב עומד יחס זה על 3.5, נתון מפתיע לנוכח העובדה שתל אביב היא אחת הערים הצפופות בישראל, שבה מחיר הקרקע גבוה מאוד. בעשור האחרון נבנו בעיר 736 בתים פרטיים, לעומת 211 רבי קומות.

בהסתכלות על מספר הדירות שנבנו בעיר בבניינים בני יותר מ-8 קומות, תל אביב ממוקמת במקום הראשון. בעשור האחרון נבנו בה 17.5 אלף דירות ברבי קומות. מדובר על 54% יותר מאשר נתניה ואשקלון, הבאות ברשימה שבהן נבנו במהלך תקופה זו כ-11.4 אלף דירות ברבי קומות. העובדה שתל אביב מובילה במספר הדירות שהחלו לבנות במהלך תקופה זו בבניינים בני 8 קומות ומעלה, אף שמספר הבניינים שהחלו להבנות בה הוא לא הכי גבוה, מצביעה על כך שהבניינים שנבנו בעיר היו גבוהים יותר. למעשה מבט מעמיק בנתונים חושף כי בתל אביב נבנו 7,100 דירות בבניינים בני יותר מ-21 קומות. ערים נוספות עם בנייה מסיבית של מגדלי מגורים בעלי 21 קומות ומעלה הן נתניה עם 4,800 דירות בעשור האחרון, בתים עם 2,700 דירות ורמת גן עם 2,600 דירות.

מגדלי בבל מודרניים

- מספר דירות שנבנו בעשור האחרון במגדלים עם למעלה מ-21 קומות -



מקור נתונים: למ"ס

מגדלים וביניהם שממה בנתניה

"בתל אביב הקרקע מאוד יקרה ורוצים למקסם אותה", אומר גרשון. "בנתניה אין סיבה לעשות מגדלים. נסעתי בשכונות החדשות שבנו בדרום נתניה לפני כמה שנים, ויש שם המון מגדלים, אבל אין שם מרחב ציבורי נורמלי. הכבישים ענקיים וזה יוצר צפיפות עלובה. מפני שהכל שם זה רק בנייני מגורים, לא קורה שם כלום - זו שממה".

נסעתי בשכונות החדשות שבנו בדרום נתניה לפני כמה שנים, ויש שם המון מגדלים, אבל אין שם מרחב ציבורי נורמלי. הכבישים ענקיים, וזה יוצר צפיפות עלובה. מפני שהכל שם זה רק בנייני מגורים, לא קורה שם כלום - זו שממה

הנתונים מראים כי מגמות השינוי בכל הנוגע לבנייה לגובה מחלחלות מהמרכז גם לדרום ולצפון. במילים אחרות, הבנייה לגובה באה לידי ביטוי גם בפריפריית הגאוגרפיות של ישראל. כך לדוגמה במחוז הדרום עמד שיעור הדירות שנבנו בבתי פרטיים מסך הדירות שנבנו ב-2008 על 59.3%, לעומת שיעור של 25.5% בבניינים בני 8 קומות ויותר. לעומת זאת, בשנת 2020 עמד שיעור הדירות שנבנו בבתי פרטיים רק על 20%, לעומת 41% בבניינים בני 8 קומות ויותר. במחוז הצפון המגמה בולטת עוד יותר. בתוך עשור ירד שיעור התחלות הבנייה של בתי פרטיים ב-50%, מ-91% בשנת 2008 ל-41% בשנת 2020. מנגד, שיעור התחלות הבנייה של דירות בבניינים בני 8 קומות ויותר מסך הדירות שנבנו באותה שנה עלה מ-0.9% בשנת 2008 ל-23% בשנת 2020.



גם חריש ממשיכה לצמוח לגובה (צילום: שאטרסטוק)



מי צריך מגדלים בעפולה? (צילום: שאטרסטוק)

"כיום, כשאתה נוסע בפריפריה", מתאר אבנר ישר, "יש עשרות מגדלי מגורים של 30 קומות ויותר. כשאמרתי לפני עשר שנים שיהיו מגדלים בעפולה צחקו ממני. אין ברירה אחרת. עפולה לא צריכה לגדול בשטח כי לא יישאר עמק יזרעאל. הבעיה היא לא רק הבועות הירוקות סביב תל אביב. לאט-לאט ילך גם כל הגליל. בנגב רוב השטחים הם של צה"ל, ואני לא רואה שנגמרות המלחמות. יתחילו לאכול את כל השטחים הירוקים". ולא רק זאת: "התשתיות שנדרשות למגדל חדש בתוך עפולה לעומת תשתיות שנדרשות לבנות בית צמוד קרקע 20 ק"מ מעפולה זולות בצורה משמעותית למדינה. כשאתה מסתכל על זה ככה, אולי המדינה יכולה לעודד מגורים במגדלים ולעשות קרנות לתחזוק המגדלים או לתת הנחות בארנונה למי שגר במגדלים".

כשאמרתי לפני עשר שנים שיהיו מגדלים בעפולה צחקו ממני. אין ברירה אחרת. עפולה לא צריכה לגדול בשטח כי לא יישאר עמק יזרעאל. הבעיה היא לא רק הבועות הירוקות סביב תל אביב. לאט-לאט ילך גם כל הגליל

מנגד, שוקן טוען כי אין הצדקה לבניית מגדלים בפריפריה כפי שהם נבנים כיום. "הבעיה היא שרוב הבנייה בישראל נעשית במידה מסוימת ביוזמת המדינה כדי למלא מכסות של דיור למשתכן. המדינה צריכה לבנות הרבה דירות כי יש ביקוש לדיור, ואנשים טוענים שמחירים עולים, אז בונים הרבה דירות בכל מקום, והם גם רוצים לפזר את האוכלוסייה. הם בונים משום מה את אותם מגדלים שבונים באזור המרכז גם בנהריה, אף שאין שום הצדקה לעשות את זה. מה שצריך לייצר בנהריה זה עירוניות שתהיה כזו שתעזור לפתח שם כלכלה מקומית, כדי שאנשים שגדלים בנהריה יוכלו להמשיך לחיות בה, ולא יהיו חייבים לעבור למרכז".

נקודה אחרונה למחשבה

הבנייה במרחב והבנייה לגובה הן שתי תופעות שמתהוות במקביל - זו לצד זו. מדיניות התכנון הישראליית, הן ברמה הארצית והן ברמה המקומית, נוטה לתת דגש בכל פעם על אחת הדרכים להתמודדות עם גידול האוכלוסייה, ולא פעם לא לוקחות בחשבון את השילוב ביניהן. כך נוצר מצב שבתל אביב למשל, הלב הפועם של מדינת ישראל, יש מגדלי ענק ולצדם אזורים נרחבים שבהם בתים עם מספר קומות נמוך.
