

שלחו להדפסה

גודל פונט

נדל"ן

האדריכל אבנר ישר רוצה שנלמד לאהוב מגדלים: "הם צילו אותנו"

מכירת פרויקט מגדל ליבר, שהתעכבה במשך יותר משנה בשל מאבק של תושבי שכונת נווה צדק, מציתה שוב את הדיון הציבורי על בנייה לגובה בישראל. האדריכל אבנר ישר שתכנן את המגדל: "מגדלים יהפכו למוצר עממי, כמו פלאפון. חלום הצמוד קרקע חייב להיעלם"

שירלי ששון-עזר

09:23 ,07.03.11

בסוף השבוע [נחתמה העסקה למכירת מתחם ליבר](#) בשכונת נווה צדק בתל אביב. קבוצת אביב של דורון אביב ודפנה הרלב רכשה תמורת 200 מיליון שקל מחברת אינטרקולוני את הקרקע שעליה יוקם מגדל של 28 קומות. אינטרקולוני תרשום רווח של 24 מיליון שקל בעקבות המכירה.

העסקה בוצעה לאחר שנכשל [מאבק ארוך של תושבי האזור](#) נגד הכוונה לבנות את המגדל, בטענה שהוא יפגע באיכות חיים. סיפורו של המגדל הינו מהבולטים בשנים האחרונות בתחום המאבק הציבורי נגד בניה לגובה.

באקדמיה לא משתכנעים

"מגדלים זה רק לאלפיון העליון"

פרופ' רחל אלתרמן טוענת כי הבנייה במגדלים אינה מתאימה לשוק הישראלי והגישה לפיה בנייתם מאפשרת ניצול מיטבי של הקרקע מוטעית

שירלי ששון-עזר

[לכתבה המלאה](#)

המאבק החל לפני כשנה וחצי, לאחר אישור התוכנית במועצה הארצית לתכנון ובנייה נמשך עד לפני כחודשיים, אז דחה בית משפט המחוזי בתל אביב את עתירת התושבים. מאבקים דומים התנהלו בעת האחרונה, חלקם בהצלחה רבה יותר מבחינת התושבים, דוגמת מאבק השכנים של מתחם אסותא בתל אביב, שבעקבותיו הוחלט להנמיך את המגדל המתוכנן במתחם ב-12 קומות; ומאבקם של המתנגדים להקמת המגדלים בשוק בצלאל בעיר, שבעקבותיו אושרו לבסוף 8 קומות במקום 18 שתוכננו במקור.

המאבקים הללו, ובעיקר עסקת ליבר, עוררו באחרונה שוב את הדיון הציבורי על עתיד הבניה לגובה בישראל. לא במקרה, אחד האדריכלים הבולטים של המגדלים שבלב הוויכוח הוא אבנר ישר, המתמחה בתכנון מגדלים רבי קומות. הלקוחות שלו הם יזמי המגדלים, וישר נוהג לרוב לשמור על זכות השתיקה כאשר מדובר במאבקים שהם מנהלים.

דווקא בסוף השבוע שבו נחתם הסכם המכירה של מתחם ליבר הוא מרשה לעצמו להתבטא בפומבי נגד רשויות התכנון ובעד בנייה מרובה לגובה. "אני מתכנן הרבה מגדלים ונתקל בגישה מאוד שלילית מצד הרשויות והארגונים הירוקים", אומר ישר, "מגדלים לא נבנים סתם. במקום לצפות לאסונות, צריך לתכנן את העתיד שלנו טוב יותר. הגידול הטבעי שלנו הוא בין הגדולים בעולם המערבי. בשנת 2050 יחיו בישראל בערך 16 מיליון איש, ותידרש עד אז תוספת של 2.7 מיליון



הדמיה של מגדל ליבר

יחידות דיור לפחות. זה אומר שב-40 השנים הקרובות צריכים לבנות למעלה מ-6,500 מגדלי מגורים. מישהו בוועדות התכנון צריך להתעורר ולהבין שהגישה השלילית כלפי מגדלי מגורים חייבת להסתיים, אחרת לא יהיה לדור העתיד איפה לגור.

לפי הנתונים שמציג ישר, מגדל בן 30 קומות שבו 140 דירות יכול להיבנות על שטח של 3.2 דונמים, "אבל אם בונים מספר זהה של יחידות דיור במבנים בני 14 קומות, נדרשת קרקע בשטח של 9.6 דונמים. מספר זהה של יחידות דיור במבנים צמודי קרקע ידרוש שטח של 56 דונם. זה השטח של השוק הסיטונאי כולו".

כיום, המגורים במגדלים נחשבים למנת חלקם של עשירי ישראל בלבד. במגדל ליבר המתוכנן, למשל, מחיר מ"ר ממוצע יעלה כ-50 אלף שקל. כשישר נשאל כיצד זוגות צעירים אמורים לשאת בהוצאות המגורים במגדלים, הוא מסביר כי זה רק עניין של זמן.

"גם פלאפון היה פעם מוצר לעשירים, גם טלוויזיה, רכב ואפילו מקרר. כשאני הייתי ילד, אם היה למישהו פריג'דר בבית הוא נחשב עשיר. אם תהיה בנייה מסיבית יפתחו טכנולוגיות חדשות, למשל לבניית קירות מסך זולים יותר. זה יהיה בסופו של דבר מוצר עממי".

לדברי ישר, "אם יהיו פה 20 מיליון איש, לא יכול להיות שהחלום של זוג צעיר ישראלי יהיה על בית צמוד קרקע. צריך שיתקיים פה שיח חיובי סביב איך לתכנן מגדל בצורה נכונה ולהכניס יותר אנשים בשטח צפוף. לא בכל מגדל צריך בריכה או חדר כושר. מבחינתי, כשמצירים בספרי ילדים בית, הוא צריך להיראות כמו מגדל. אנשים חייבים ללמוד לחבב את היצור הזה כי זה מה שיציל אותנו בטווח הארוך".

[קבלו ישירות למייל שלכם את החדשות האחרונות בתחום הנדל"ן. לחצו להרשמה](#)