

# מה עוצר את ההתחדשות העירונית במתחמים הנחשקים בתל אביב

חמישה מתחמים של מעונות עובדים נבנו בתל אביב בשנות ה־30 של המאה הקודמת • הנחיות לשימור, זכויות בנייה מפליגות שצריך לנייד למקומות אחרים ומגבלות נוספות, גרמו לכך שרווקא המתחמים שהם בין המבוקשים בעיר היקרה בארץ מתקשים לעבור התחדשות עירונית

## הדס מגן

לאחרונה החלה חברת בנייני העיר הלבנה בביצוע העבודות באחד הפרויקטים היותר מעניינים שלה: שימור מעונות העובדים ברחוב מזא"ה בתל אביב. המתחם כולל חמישה בניינים (מאז"ה 62'64 בחלקו הרומי, ומאז"ה 63'67 בחלקו הצפוני), שנבנו בשנות ה־30 של המאה הקודמת, כמגורים לעובדים ולפועלים. במסגרת הפרויקט תוסיף בנייני העיר הלבנה דירות לשניים מהבניינים, לצד שימורם, בעוד שבשלושת הבניינים הצפוניים יבוצע שימור כלכלי, ללא תוספת דירות. את יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, קיבלה בנייני העיר הלבנה כזכויות בארבעה מגדלי משרדים כמתחם חסן עראפה, אותן מכרה כבר.

כמו מתחם מעונות עובדים במזא"ה, יש עוד ארבעה מתחמים בתל אביב: במשולש נורדאריבן יהודה הירוקן; במשולש פרוג'פרישמנדב הרו; במשולש ריינס'שפינוזה'בן גוריון; ובקריית מאיר - משולש דובנוב'מאנהאבן גבירול.

מלבד המתחם בריינס, המצוי בשלב של הגשת מסמכים מקדימים לתב"ע, מצד היום, חברת אנשי העיר, קשה לומר שהימים נהרסו לשמר את מעונות העובדים. מתעניינים יש, אפילו הרבה, אך מכאן ועד להוציא לפועל את הפרויקטים, המרחק רב. כמו שאומר אילי בר, בעלים ומנהל"ל באקו סיטי, המבצעת מיזמי התחדשות עירונית בתל אביב, "צריך לבוא עם הרבה נשמה והרבה כבוד לתכנון המקורי וגם להיות נוכח לפתור את כל הבעיות שהפרויקטים האלה מייצרים". וכאלה יש לא מעט, כפי שניווכח.

מעונות העובדים הוקמו על ידי ההסתדרות עבור העובדים והפועלים, חברי אגודות שיתופיות שהיו בעלים משותפים של הקרקע, השכונה והנכסים עליה. מעונות העובדים התאפיינו בבנייה העובדים והפועלים, עם ארריכלות פשוטה, צנועה מאוד, פרוקטית, במבני רכבת.

ארריכלי המעונות היו המבולטים כאן באותה תקופה, שאף הגיעו למעמד בינלאומי, כמו אריה שרון, יוסף גופלר, דב קוצ'ינסקי. לרברי רימי הופמן, מנהל מחלקת השימור בעיריית תל אביב, העירייה רואה במתחמים הללו חלק מהמורשת האורכלית המורחבת של תל אביב,

## היום



1935



מעונות עובדים ברחוב ריינס בתל אביב

## הדמיה

צלומים: כדיה לוי, ותק השימור של הבניין; הדמיה: אנדו סטודיו

מקבלים דירות חדשות, אלא מתערבים להם במבנה הקיים".

מאחר שמדובר בפרויקטים של שימור, אין מדובר בהריסה ובנייה של המבנים הקיימים, אלא בשיפוץ החזיתות והיוק המבנים. במתחמים שהם לשימור שאינו מחמיר, ניתן גם להוסיף קומות, מה שאומר גם תוספת מעליות, וכן תוספת מרפסות וממ"דים. באלו שהם תחת שימור מחמיר, לא ניתן להוסיף דירות, ואז זכויות היום מנויירות למתחם אחר בעיר.

## הטרמינולוגיה בין בעלי הדירות לעירייה שלילית

על הבעייתיות מספר עו"ד איתמר פנץ, מנהל מחלקת התחדשות עירונית במשרד עו"ד סולומון ליפשיץ, ויו"ר ועדת התחדשות עירונית במחוז ת"א של לשכת עו"ד, שהיה מעורב בפרויקט השימור במעונות עובדים בקריית מאיר, אשר הוקפא בשלב זה. "בזמן שעברתי על הפרויקט הזה סיימתי כמה פרויקטים הרבה יותר גדולים", אומר פנץ. "אלה עסקאות מאוד מורכבות, בעיקר מבחינת בעלי הדירות. גם כך הם עסוקים במרמור על הורישות המחמירות כלפיהם עקב

וככאלה שמייצגים את סיפור הקמת העיר. "קשה לי לחשוב על דוגמה ארכיטקטונית שמייצרת ערך חברתי שמאפיין את רוח שנות ה־30 - של חברה שוויונית, דוגלת בפשטות - מאשר המתחמים האלה", הוא אומר. "יש לזה גם ערך אורבני, ומהבחינה הזו אנחנו כעירייה רואים חשיבות מאוד גדולה לא להרוס אותם, אלא לתחוק אותם ולשמר אותם לדורות הבאים. חשוב לנו המשך השימוש במבנים האלה בהתאם לשימוש המקורי, אנחנו לא מחפשים רק פסלים. שלא לרבר על כך שתכנונו אותם גדולי האדריכלים". אך רצון לחוד ומציאות לחוד. הופמן מודה, כי למרות ההתעניינות הגדולה מצד יומים המבקשים לשמר את הפגנים הארכיטקטוניות הללו, הרי שזו לא מגיעה לרמת המימוש, אפילו לא לרמת התכנון, ובינתיים, הוא מעיד, הוא מאוד מוטרד לראות את המתחמים שהולכים ומתפוררים לאורך השנים.

איך אתה מסביר את זה שרק מינועט מהפרויקטים יוצא לפועל למרות ההתעניינות הגדולה? "אלה פרויקטים מאוד מורכבים, והמכפילים בפרויקטים אחרים גבוהים יותר. מעבר לזה, יש מספר גדול של דיירים, שבסופו של התהליך לא

ירמי הופמן, מנהל מחלקת השימור בעיריית ת"א: "הפרויקטים מאוד מורכבים, והמכפילים בפרויקטים אחרים גבוהים יותר. יש גם מספר גדול של דיירים, שלא מקבלים דירות חדשות"

כך שמדובר בבניינים לשימור, ויש תביעות בהיקף מצטבר של מיליונים מצד דיירים נגד העירייה. היה מאוד קשה לשווק להם את הפרויקט: קשה להם להבין את העובדה שמאחר שאלה בניינים לשימור, לא ניתן להרוס ולבנות מחדש. הטרמינולוגיה שלילית".

בקריית מאיר, הוא מספר, הם יצרו יחד עם העירייה מתווה ייחודי שיאפשר את העסקה: הכרה במתחם כמתחם שימור מחמיר, בכדי לאפשר לו ליהנות מתמריצי השימור המחמיר, כמו גיור זכויות. אלא שכאן נתקלים הימים במשוכה הראשונה, משוכת המימון, שכן בנקים לא מממנים גיור זכויות. "אין שום דרך לעשות את העסקאות האלה מבלי לחשוב על כל החסמים, ומבלי שמנסים לתת להם מענה בכלים הקיימים", אומר פנץ. "זה פרויקט מורכב מאוד לקבלת



עו"ד איתמר פנץ צילום: עומר מסינר

"אלה עסקאות מאוד מורכבות, בעיקר מבחינת בעלי הדירות. יש תביעות בהיקף מצטבר של מיליונים מצד דיירים נגד העירייה. קשה לשווק להם את הפרויקט"



הדמיה

צילומים: כדיה לוי, תיק השימור של הבניין; הדמיה: בר אוריין אדריכלים

היום



מעונות עובדים  
ברחוב מזא"ה  
תל אביב

1933

היזם רם מוגרבי: "בפרויקט תמ"א עם ייוד זכויות אתה יכול למכור את הזכויות רק אחרי שסיימת את הפרויקט, כך שאתה צריך לממן אותו ללא מימון בנקאי סגור"

"האתגר הוא מצד אחד לשמור על הבניינים והערכים החשובים שלהם, ומצד שני לשרג את הפרויקט, כך שהתוספת שהדיירים מקבלים, כמו מרפסת וממ"ד ושיפוץ החללים המשותפים, תשתלב בתכנון הקיים. יצרנו הבדל בין הקומות שיתווספו, לעומת הקיים, כך שהחזית שלהן תהיה בנסיגה מהקונטור המקורי, וגם הבדל בין החזית החיצונית של המעונות, שהיא שימורית, לעומת החזית הפנימית, ששם השתחררנו מעט מהמגבלות, ויצרנו חזית ירוקה, באמצעות שימוש ברשתות שעליהן תגדל צמחיה מטפסת."

למרות כל אלה, הדרך להוצאתו לפועל של הפרויקט עדיין ארוכה. את הקושי של הפרויקטים הללו, מייטיב לתאר בר מזא"ה, שהיה מעורב בפרויקט קריית מאיר, שכוכבו מצוי כעת בהקפאה: "היה פה אתגר לגרום לאיזה שת"פ בין בניינים - במקרה של קריית מאיר מדובר ב-12 מבנים - שהלכה למעשה אין ביניהם קשר. קושי נוסף היה להגיע לתיאום מול העירייה."

"בקרית מאיר יש 156 דירות שיש בהן כל כך הרבה מצבי תכנון, כך שבפועל כמעט לא תהיה שום תוכנית שתהיה תואמת לדרישות העירייה."

יש עוד שלל קשיים, שהוא ממשך ומפרט: "חיווק נגר רעידות אדמה ובבניין לשימור זה מורכב כפליים. ויש בעלי דירות הקרקע, לכך העשית דבר כזה, כל מערכת החיווק נכנסת לתוך הקירות הקיימים כך שבפועל את די מחברת את הדירות."

"נקודה נוספת זה הממ"דים, לא תמיד יש אפשרות להוסיף אותם, ובבניין לשימור זה מורכב כפליים. ויש גם נושא החניה: הייתה התנגדות של בעלי דירות הקרקע, לכך שהכניסה לחניה של כל דיירי הפרויקט תעבור לידם. קריית מאיר זה מתחם עתידי עצים, והעירייה מאוד מקשה בעניין הזה."

או מה יקרה לדעתך?

"ככל שהזמן חולף הבניינים האלה נכנסים למצב גרוע יותר. אני מאמין שבעלי הדירות יבינו שהדרך היחידה לתת מענה יסודי, היא דרך גיבוש הסכמה שבה אין ברירה אלא לעשות מה שניתן ולוותר על החלומות. בסופו של דבר, אלה מתחמים מלאי קסם. את יכולה לרמיין את הילדים ששיחקו בחצרות האלה."

בכל המעונות יש חצר פנימית גדולה, ולא פעם אפשר לראות שם דיירים מורידים שולחנות וכיסאות ומקיימים ארוחה משותפת."

אלמנט נוסף שמקשה על הוצאתם של פרויקטים כאלה לפועל, הוא אומר, הוא היטל ההשבחה החל על הזכויות המניירות, שהופך את כל העניין לפחות כדאי עבור היום.

או מה עושים?

"הבניינים האלה מתפוררים ויגיע הרגע שכבר לא יהיו ראויים למגורים ואז אולי יצטרפו חקיקה מיוחדת שתביא פטור מהיטל השבחה."

ריינס: "נדיר למצוא מתחמים של שישה דונם"

פרויקט נוסף שכבר יצא לדרך, אם כי נמצא בשלב הרבה פחות מתקדם, הוא זה במשולש ריינס-שפינווה-בן גוריון. רון חן, מנכ"ל חברת אנשי העיר, היומת של המתחם, מסביר: "להבדיל כמונו, שפעילה בעיקר בלב תל אביב, זה מאוד אטרקטיבי. יש ביניהם מתחמים ששטחם שישה דונם, נדיר למצוא מתחמים בסדר גודל כזה. שלא לדבר על הארכיטקטורה, שהיא בת 100 שנה."

מאחר שהפרויקט אינו מוגדר כשימור מחמיר, תוכל אנשי העיר להוסיף 46 דירות בשתי קומות, 78% הקיימות כיום במתחם. הדירות הקיימות, שכבר כיום שטחן כ-100 מ"ר, יוגדלו דרך הוספת ממ"ד ומרפסת, ובחצר המשותפת יוקמו חדרים תת-קרקעיים לפעילות משותפת, כמו יוגה. אחד משמנות הבניינים ייהרס וייבנה מחדש, בכדי לאפשר יצירת תניות לדיירים.

אדריכלית הפרויקט, אורית מילכבאור, אומרת כי הפרויקט הזה שונה ממיזמי שימור אחרים משום שמדובר במקבץ של בניינים סביב חצר משותפת, שאף היא כלולה בשימור. "יש פה תכנון של קומפלקס שלם והשפעה על בלוק עירוני שלם", היא אומר, "ויש לזה הרבה יותר כוח".  
מה האתגר מבחינתך, באדריכלית של פרויקט כזה?

היא מעדיפה לרחות את הנושא. זה מאוד בעייתי, כי מצד אחד מדברים על רכוש פרטי, מצד שני השימור נתפס כמעשה ציבורי. אולי העירייה צודקת שהיא מעדיפה להמתין. אין עדיין מספיק ניסיון בנושא."

מזא"ה: הזכויות הועברו למתחם חסן עראפה

פרויקט השימור היחיד של שימור מעונות עובדים שיצא לפועל הוא זה במזא"ה, שמבצעת בניין העיר הלבנה. כבר ב-2015 השיגה החברה את חתימת בעלי הדירות על הסכמה לפרויקט, ורק שש שנים אחרי כן הוא יוצא לדרך. הפרויקט הוא תחת שימור מחמיר, מה שחייב ייוד זכויות, ובמ"מ מול העירייה, מספר מנכ"ל בנייני העיר הלבנה, עמיקם ברג, הם הצליחו להביא לכך שהזכויות שניידו הן בהיקף גדול יותר מאלה שנמחקו. כיום, הוא מודה, זה מנגנון שאינו ישים.

למה בעצמם?

"כשהולכים לפרויקטים כאלה, יש היקף כל כך גדול של זכויות, כך שאי אפשר לתת אותן במסגרת פרויקט אחד, אלא בכמה פרויקטים. כשמניידים זכויות מוגדרים למשרדים, כל מטר במגורים הופך לשלושה מ"ד משרדים, כך שמגיעים להיקף עצום של זכויות. כשמדובר במתחמים גדולים זה יכול להגיע גם להיקף של 100 אלף מ"ר". הפרויקט כולל רק 20 דירות, ואולי זה מה שאיפשר את הוצאתו לפועל, בניגוד לאחרים, שהתפנו מדירותיהם באוגוסט האחרון, וזכים בסימוני השימור מלא של הבניינים, חיווק רעידות אדמה, ממ"ד, חניה תת-קרקעית.

וזה שווה להם, כל הבלגן הזה? "בסיטואציה אחרת הם היו צריכים לשפץ את המבנים בעצמם. כחלק מהסכם, מימנו מספר תיקונים שהיו צריכים להיעשות במבנים, עוד לפני שהתחלנו בעבודות".  
במה לדעתך זה שונה מפרויקטים אחרים של התחדשות עירונית?  
"יש אלמנט של סנטימנטליות מצד הדיירים, יותר מאשר במקרים אחרים."

מימון בנקאי", מאשר אסף מוגרבי, מבעלי חברת יזמות הנדל"ן, רם מוגרבי, ארדיטי, הפועלת בתל אביב, שהייתה מעורבת בפרויקט קריית מאיר. "להכביל מפרויקטים רגילים של תמ"א, שבהם אתה מוכר את הזכויות ובתמורה מממן את הפרויקט, בפרויקטים של ייוד זכויות אתה יכול למכור את הזכויות רק אחרי שסיימת את הפרויקט, כך שאתה צריך לממן את הפרויקט ללא מימון בנקאי סגור כמו בפרויקטים יזמים אחרים וגם תקופת המכירה של הזכויות היא ארוכה יותר ולכן עלויות המימון גבוהות משמעותית."

ייוד הזכויות יוצר בעיה נוספת, הוא אומר: "ברוב המתחמים, מאחר שהם גדולים, יש היקף עצום של זכויות, ואין הרבה מגרשים בעיר שיכולים לקלוט היקף כזה של זכויות". מעבר לזה, לגבי קריית מאיר ספציפית, הוא אומר, "היוזמה לא דוברתה כמו שצריך אצל בעלי הדירות, שחלק מהם כלל לא ידעו או הבינו במה מדובר. בעתיד, אם רוצים שפרויקטים כאלה ייצאו לפועל, יהיה הכרח לקבל תמיכה גדולה יותר של העירייה."

"בניגוד למדינות אחרות", אומר האדריכל אמנון בראור, שהיה גם הוא מעורב בפרויקט קריית מאיר, "ששם המדינה היא זו שמאפשרת את השימור, בישראל המדינה העבירה את זה לעיריות, ש'סוחרות' בזכויות בנייה. "הבעיה היא שהעירייה שהיא אמורה להיות המנצחת על כל התומרות מרבית בכמה קולות: מצד אחד היא אומרת שיש פה ערך היסטורי, ומצד שני לא מאפשרת לייזם להרוויח. מכל כיוון, הפררון הוא קשה עד בלתי אפשרי. גם לעירייה עצמה אין פתרון