יש כבר מועד לחזון

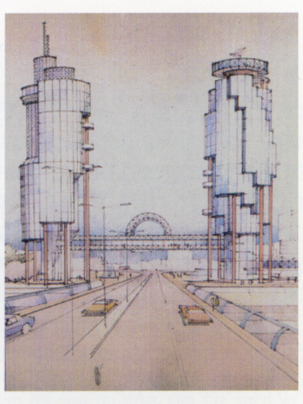
> **המגדלים המפוזרים לאורך ציר "נתיבי איילון" הם הביטוי הבנוי של מציאות אורבנית חדשה שמתחילה להגיע למאסה קריטית... לנגד עינינו הולכת ומוקמת עיר חדשה, העיר הקווית הראשונה במזרח התיכון, "איילון־סיטי" שמה. איילון־סיטי ממוקמת ... מאזור התעשייה של הרצליה פיתוח, דרך מתחם הבורסה של רמת־גן, אזורי המשרדים שלאורך דרך יגאל אלון וסביבות היכל הספורט, דרך פתח־תקוה, רחוב המסגר ועד לאזור התחנה המרכזית הישנה של תל־אביב** | שרון רוטברד, "איילון סיטי", 2000

ראש העיר צבי בר (במרכז), לימינו אדריכל דניאל ליבסקינד ומשמאלו אדריכל העיר סרג'יו לרמן

"בירושלים מקבלים החלטות על הכסף, בתל־אביב מבזבזים את הכסף, ברמת־גן עושים את הכסף. זו משמעות היותנו מרכז העסקים הראשי של ישראל", ממשיל מהנדס העיר אדריכל חיים כהן, "במבט על תמ"א 5 (תכנית המתאר הארצית), רואים שלכל אורך מטרופולין תל־אביב ולאורך האיילון הליניארי – כאן זה המקום היחיד בו הוא מתעבה, זהו קילומטר אחד שיש לו אופי של עיר עם רחובות ובניינים לאורכם. במקום הזה מתפתחים חיים עסקיים ועירונים מעולים מסוגם". אדריכל העיר סרג'יו לרמן ממחיש אף הוא את הדברים בראייה רחבה, "אנו נוהגים לראות כל עיר כעומדת בזכות עצמה ולהתעלם משכנותיה. אני רואה את מתחם הבורסה, כשליש ממתחם אורבני גדול, הכולל במערב את תל־אביב ובדרום את גבעתיים, כשנתיבי איילון הם השדרה הראשית במתחם הזה. ביחד הוא פועם כלב העסקי של המדינה, ליבת המטרופולין". ראש העיר רמת־גן, צבי בר, ממשיך לקדם ולממש את חזונו להקמת בירת העסקים של ישראל בעירו, עדיין באמצעות כח קטן אשר בראשותו, כשלצידו אדריכל העיר סר'גיו לרמן ומהנדס העיר אדריכל חיים כהן. "כאן היוזמה הפרטית מבורכת ובעירייה מבינים את הכח שלה. העירייה לא רואה עצמה כרגולטורית, אלא מקדמת יוזמות", מסביר אדריכל לרמן.

מתחם הבורסה חי ומתפתח ולראש העיר ולאבות העיר רמת־גן תוכניות רבות ומהפכניות: בשנת 2006 הוזמן אדריכל העל דניאל ליבסקינד ללשכתו של צבי בר, בתמיכתו של אדריכל לרמן ושם הציע לו ראש העיר לתכנן את רצועת דופן איילון, בהמשך וצפונית למגדלי שרתון, פרזידנט טאואר ומגדלי איילון. מתחם איילון של ליבסקינד לכשיבנה, ישתרע על פני שטח של 12 דונם. מהעבר השני, לצד שכונת סביוני־גן שממזרח למתחם הבורסה, נבנים עתה מגדלי המגורים גינדי הייטס (קיקה בראז אדריכלים), כשבשטח הציבורי שמולם מתוכנן להבנות מוזיאון לאוסף אמנות רוסית. מהעבר השני הדרומי, יתנשא מגדל מגורים (בעבר זו הייתה פנטסיה שנזנחה על ידי דונלד טראמפ) ולצידו בנין "עלית" המשומר, שמתוכנן לשמש כמוזיאון. הוא ישקיף על דרך ז'בוטינסקי, שבמקביל לה ומתחתיה תעבור רכבת קלה וישתרע שם מרכז מסחרי תת־קרקעי נדיר מסוגו בעולם.

"אני זוכר שהנשיא עזר וייצמן בא לבקר בבורסה, היינו צריכים להסתיר שלט של בית בושת כדי שלא יצלמו אותו לידו", אומר ראש העיר ומביט בגאווה על צילום גדול שמרחוק נראה בו קו הרקיע של ניו יורק, אולם מקרוב אפשר לזהות שבעצם זהו מתחם הבורסה ברמת־גן. "בתכנון עיר חייבים להיות נועזים וחדשניים. קח את 'בית הספירלה', את 'בית פיבקו' ואת 'מגדל אביב' – זו התמונה של רמת־גן. המנצח זובין מהטא אמר לי שרמת־גן נראית מרחוק כמו תמונת אמנות. הפסל דני קרוון אמר לי, שבערב כשמתסכלים על רמת־גן, רואים פסל סביבתי". אדריכל לרמן מחזק את הדברים, אף הוא ברוח פיוטית "מי חלם על בורסה ליהלומים ועוד ברמת־גן? היום אתה עולה על מונית ואומר 'לבורסה' והכל נשמע פשוט. כדי להגיע לרמת־גן היית צריך לקחת טרמפ משיירה שיצאה מדמשק ולרכב על גב גמל מכיכר השעון ביפו, לרחוב אילת, מדרך פתח־תקווה לחצות את ואדי מוסררה, אם לא ירד גשם והגעת למקום שכיום ניצב בו מגדל בן 69 קומות, כולו שיש וזכוכית, ספינת הדגל של אזור משרדים דינאמי ונמרץ. מה שאפיין את האזור, מבניין בית חרושת 'עלית' ועד ל"מגדל אביב', זה התעוזה, החידוש, ההרגשה שבונים כאן משהו אחר, בקנה מידה גדול, מבריק וחדשני".


מתוך "תכנית צל", תכנית האב של מתחם הבורסה של אמאב אדריכלים

"ההצלחה בהתנעת התכנית נבעה מהיותנו צוות יעיל ומראש העיר צבי בר שהיה 'הבולדוזר'", מסביר מהנדס העיר לשעבר, המהנדס רחמים שרים, "צוות קטן יכול היה לפתור בעיות מהר. "תכנית צל" הגדירה מתחמים שגבולותיהם הוגדרו על ידי כבישים. הוועדה המחוזית בירכה על התכנית מאחר והיא פתרה בעיות תחבורה. גם חברת נתיבי איילון הסכימה לתכנית והציעה שמשרד התחבורה יסייע לעירייה בתקציב. זה היה מפתח לקידום התכנית. איחדנו חלקות כדי ליצור מגדלים. ראש העיר שלנו רצה את מנהטן ברמת־גן. העירייה השקיעה הרבה מאמץ כדי לפתור את הבעיות שנבעו מהבעלויות על הקרקעות שבמתחמים. זימנו את הבעלים ללשכת ראש העיר כדי שישכנע אותם. העירייה לא הסתפקה בתכנון התכניות אלא השקיעה בפועל בעיצוב המקום: בתי הלבנים שרווחו במקום הפריעו לנו אסתטית וזימנו תכנית שהתירה להם תוספת קומה תמורת שיפוץ הבניינים לפי תכנית אדריכלית שלנו. ראש העיר הביא מהנדס תאורה מצרפת, רולאן ג'ואל, כדי שיאיר את הבניינים וייצור תאורה בלילה. היה שילוב ושיתוף פעולה בין האדריכלות, התחבורה והבעלים של הקרקעות. ראש העיר היה מעורב אישית בכל תכנית. כשהיינו צריכים למשל משהו ממשרד התחבורה, הוא היה בא איתנו לכל הוועדות, תוך מעורבות רבה וידו הייתה בקידום הדברים במהירות הגדולה בה הכל נעשה".

גזבר העיר רמת־גן חיים קונביץ ממלא תפקידו בצורה פעילה ומעורבת, מאז חודש יוני 1950. הוא מלווה בצורה צמודה את הדרך המופלאה שבה צמחו באזור שומם זה מגדלים שהפכוהו למרכז העסקים של ישראל. "אזור הבורסה היה עירוני וקריניצי הועיד אותו למקור לפרנסת תושבי העיר", מספר קונביץ, "90% מהעסקים שקמו בו היו מוסכים. לצידם היו מעט עסקים אחרים, כמו מפעל 'עמק' של משפחת רדושיצקי, לסריגי ילדים, מפעל ליצור תקליטים של 'הד ארצי', בתי דפוס וגם בית חרושת קטנטן של 'טבע'. כדי לסלק את המוסכים מהאזור, העלינו את הארנונה שלהם, באזור זה בלבד. זה היה המקל ואילו 'הגזר' היה צבי בר שפעל בכל מרצו, בלהט ובמלוא הקיטור כדי לשכנעם לעזוב. הם היו חתומים איתנו בהסכם חכירה על הקרקע שלהם, עליה הם בנו בעצמם ותוקפו היה לעשרות שנים. הם סירבו לצאת ובכל דרך אחרת, למשל משפטית, זה היה לוקח דורות. שינינו את התב"ע ושילמנו להם פיצויים".

זרי דפנה לצד שיחי קוצים – אתגרים ומשימות

אזור הבורסה מהווה סיפור הצלחה יחודי במישור העירוני, המטרופוליני של גוש דן ואף במישור הבינלאומי. הוא הפך את רמת־גן לבירת היהלומים של המדינה, אך אין למתכנני העיר כל כוונה "לנוח על זרי הדפנה", מאחר והמלאכה לא תמה ולא נשלמה. מתחם הבורסה זקוק עדיין לתדמית מבוקרת – אורבאנית, ארכיטקטונית ופרוגרמתית, שמהעדרה הוא סובל.

לדעת אדריכלית שפרבר יש צורך לשים כיום דגש על אזורים לטובת הולכי הרגל. היא חולמת על מערכת גשרים שיתכנן אדריכל העל קלטרווה, שתחבר בין הבניינים ועל מתחם לופטים לאמנות שימוקם בליבת האזור. "אם הייתי חוזרת אחורה בזמן, הייתי מערבת בתכנון המקום גם אזורי מגורים ורחובות שממשיכים מהעיר לתוך המתחם ומחברים אותה כחלק בלתי נפרד מהעיר. האזורים שבבורסה מאוד אינדיבידואליסטים וקשה ליצור איתם חיבור, כל אחד הולך בכיוון שלו".

"מה שחשוב זה 'השטיח': תכנית אב ופיתוח בשלבים, שמחכה לביצוע העירייה ומשתהה מחוסר תקציב", מסבירים במשרד אמאב אדריכלים, "חסרים כאן עדיין שלושה שלבים. הראשון, פיתוח תחבורתי: כביש־הטבעת הוא המפתח לפיתוח הסביבה. אלפי מכוניות ינוקזו לכביש־הטבעת שהוא נטול רמזורים ויגיעו תוך דקות לכל מקום במתחם, בלי להסתבך בדרכים הפנימיות. לכביש־הטבעת חסר עוד דבר אחד כדי שיתקיים וזה חפירה מתחת לקרקע מתחנת הדלק ברחוב אבא הלל ועד לגשר מודעי, המחבר את הבורסה עם תל־אביב. היא תסגור את הטבעת ואז התנועה כולה תהיה במפלס אחד יותר נמוך, גם הכניסה לבניינים תהיה מהמנהרה, היא תרכז את כל החניונים ואפשר יהיה לרצף את כל הרחובות ולאפשר הליכה בטוחה להולכי רגל. אלה הדברים המהפכניים שמסדרים מצב כאוטי. השלב השני, סילוק החניות מהרחובות: הן לא מספקות חנייה לאורחי המתחם אלא לקומץ בעלי חנויות, שמשאירים את המכונית בהן מוקדם בבוקר ועד סוף היום. עליהם לחנות בחניונים ואז יש להרחיב את המדרכות לטובת הולכי הרגל. השלב השלישי יהיה פיתוח סביבתי לטובת הולכי רגל שגם יעניק לאזור צביון מושך יותר. הוא יושתת יותר על השקעה של העירייה בכך, כי אי אפשר לכפות שפה עיצובית על יזמי בנייני האזור. חוק התכנון והבנייה בארץ פרמסיבי ולא רגולטורי, הוא לא אומר מה לעשות אלא מה לא לעשות ולכן אינו יצירתי".

ראש העיר צבי בר בבטן המנהרה בצומת "עלית". צילום: ישראל מלובני

תכנון המאקרו – יער של מגדלים

גובהו של מגדל המשרדים והמגורים "משה אביב", מול מתחם הבורסה, הוא 250 מטר, של 69 קומות, לא כולל מנחת המסוקים בקומה 69. הוא אחד ממבני הבטון הגבוהים בעולם (את רוב גורדי השחקים בעולם מחזיק שלד פלדה). הוא גורד השחקים הגבוה בישראל והשני בגובהו במזרח התיכון (הראשון הוא בית המלון בורג' אל ערב בדובאי, שהוא גם הגבוה בעולם). לשם השוואה, במגדל החירות שבמרכז הסחר העולמי בניו־יורק, 70 קומות וגובהו 541 מטר.

> **"ההגיון הכלכלי שעומד מאחורי איילון־סיטי שואף תמיד למיצוי מירבי של הפוטנציאל הנדל"ני של כל חלקת קרקע. אם בזמנים אחרים אפשר היה לראות קווים אופקיים – באיילון־סיטי רואים קווים אנכיים. המגדל הוא טיפוס הבניין שמאפיין ביותר את איילון־סיטי. המגדל הוא הביטוי הבנוי של היוזמה הפרטית, הענייה בקרקע ועשירה במזומנים. זהו 'המכשיר האוטופי לייצור מספר בלתי מוגבל של אתרים במקום עירוני אחד', כפי שהגדיר אותו רם קולהאס"** | אדריכל שרון רוטברד, "איילון סיטי"

"רמת־גן לא מפחדת לבנות לגובה. בתל־אביב המרקמים הבנויים מאוד עדינים, כי יש הרבה בניינים לשימור, העיר הלבנה מתחילה מיפו, דרך נווה צדק ושדרות רוטשילד עד הירקון ולכן מגדלים אפשר לבנות בתל־אביב רק עם פינצטה. כאן המרקם אינו עדין", מסביר אדריכל סרג'יו לרמן.

> **"ריכוז באזור מצומצם יוצר מוקד עירוני מגוון, אשר סביבו מתפתחות פעילויות עירוניות משלימות כמו בילוי, בידור, מסעדות, קניות, מוסדות תרבות וציבור ועוד... בניה מרוכזת לגובה יוצאת נקודת ציון בולטת למרחוק, ההופכת לרוב לסימן ההיכר העירוני, מקור להזדהות ולהתמצאות, תבנית תלת ממדית ברורה... הפיזור האקראי של בניה לגובה במרחב העירוני, לעומת זאת, מחליש את תבניתה הברורה ויוצר נוף תלת ממדי כאוטי, חסר מיקוד"** | בחינת הבנייה לגובה, המדריך לבחינת תכניות של בנייה לגובה, אמיר מן – עמי שנער אדריכלים, בשיתוף הטכניון, 2003, ע' 20.

בתחילת עשור זה, הבינו במינהל התכנון שבמשרד הפנים כי המדינה צומחת לגובה ואולי לא רק בעריה הגדולות, תופעה אשר מושכת תנועה רבה, משנה את הנוף העירוני ואת אופי הרחוב ויש לפתח כלים להתמודדות עמה. בשנת 2003 הכינו האדריכלים אמיר מן ועמי שנער, שעמדו בראש צוות חוקרים רב תחומי גדול של הטכניון, בהזמנת מנהל התכנון של משרד הפנים, מחקר שמטרתו הייתה גיבוש כלים להתמודדות מושכלת ומקצועית עם תכנון הבנייה לגובה על כל היבטיו הרבים. מחקר זה מציג בצורה נחרצת את מתחם הבורסה כדוגמא מובהקת ליתרון הבנייה לגובה, גם מול טענות המתנגדים לה: "בהיבט המאקרו מתחם הבורסה מאוד נכון ומהווה דוגמא חיובית לבנייה לגובה", מחזק אדריכל שנער את הדברים, "הוא המתחם היחיד והראשון בארץ, שהינו מרוכז ומוגדר מאד בשטח קטן יחסית, הממוקם נכון בסמוך לעורקי תחבורה ראשיים, תחנת רכבת ותחבורת המונים. ככזה יש לו מעט חיכוך עם שכונות מגורים סביבו. הריכוז והאינטנסיביות של המתחם יוצרים אפקט חזותי מרשים מאד, כמו מנהטן קטנה. כל זאת להבדיל ממצב כאוטי, לא ממוקד של בניינים גבוהים המפוזרים אקראית היכן שמתפנה שטח כלשהוא במרקם העירוני, כמו שהתפתח עד כה בתל־אביב (למשל, המגדל הסמוך לשכונת נווה צדק, המגדל המתוכנן ברחוב בארי ורבים אחרים). ראינו גם כיצד בערים כמו טוקיו, הפיזור האקראי של מבנים גבוהים וכבישים עיליים ריסקו את המרקם העירוני הישן. מתוך תצפיות וניתוחים שעשינו על מרכזי ערים מוצלחות בעולם, ראינו שכאשר ה'דאון טאון' מרוכז על שטח קטן יחסית ומוגדר מאוד ויתר העיר נשארת במרקם הישן שלה, נוצר דיאלוג ואיזון טוב ביניהם. כך זה לדוגמא בבוסטון בארה"ב, שסביב העיר התחתית שלה מתקיימים מרקמים היסטוריים. בניה לגובה רב במרכזי הערים מהווה ניצול קרקע נכון, ובעקיפין עשויה לצמצם את הזחילה הבלתי פוסקת לפרברים. במדינה זעירה כשלנו זו כשלעצמה מטרה חיובית, אשר אף תואמת החלטות ממשלה בדבר ההכרח להגביר את ניצול הקרקע העירונית".

תכנון המיקרו – שובו של הולך הרגל לרחובות

אזור הבורסה של רמת־גן הנו פנומן הגדל כעיר ליניארית לאורך נתיבי איילון. הוא ממוקם מזרחית לעיר ומול תל־אביב, בציר תנועה עיקרי: נתיבי איילון, דרך פתח תקווה בתל־אביב, דרך ז'בוטינסקי ורחוב ביאליק ברמת־גן. האזור משובץ במגדלי משרדים, מבני תעשייה, מוסכים ומסעדות שרובן מתבססות על ארוחות עסקיות של צהרי היום. בדרומו, מרכז הקניות "די־מול" ומתחם פנימי בן ארבעה בניינים המהווים את מרכז היהלומים הישראלי. במתחם גם תיאטרון "היהלום", הבא להוסיף למקום ולהעניק לו גם פעילות תרבותית. מיקומו מעל מפלס הרחוב (ב"כיכר שניצר"), חוצץ בינו לבין חיי הרחוב, אך עם זאת, אירועי תרבות גדולים ומתוקשרים שמקיימת העירייה ב"רחבת שניצר", מביאים למקום קהל רב והרחבה מוטמעת כאתר אירועים מרכזי ברמה ארצית. האזור ככלל מתוכנן להציע בקרוב לקהל היוצא מהתיאטרון, מקומות רבים יותר להתאסף ולהסב בהם אחרי ההצגה. בשלב זה יכול לסכם ראש העיר צבי בר הישג הראוי להערכה בלתי מעורערת – מתחם הבורסה מתממש ברוח חזונו בהצלחה רבה לאזור עסקי מצליח ומשגשג כלכלית. אלא שבר רואה בכך רק סיכום ביניים והוא ממשיך ומוביל את המשך מהלך פיתוח הבורסה, בראייה ארוכת טווח ומהפכנית כפי שעשה עד עתה והמשימה הבאה שלו היא לחזק את מתחם הבורסה כיעד מועדף ובעל היצע מושך ותוסס בתחומי התרבות, חברה, בילוי ופנאי.

> **"איילון־סיטי היא ההתפתחות העירונית החשובה ביותר שנוצרה בישראל ב־20 השנים האחרונות... ביטוי ספונטאני ופראי של הגלובליזציה, של כלכלת השוק המקומית ושל תהליכי ההפרטה שעברו על התכנון העירוני. על אף שהעיר הזו נבנית מאינספור מיזמים פרטיים ותכניות בניין עיר נקודתיות המתרחשים ללא כל תאום בתחומים של רשויות מוניציפליות ועיריות רבות, התוצאה היא קוהרנטית להפליא, הרבה יותר מכל פרויקט עירוני ציבורי שנוצר כאן. זוהי 'העיר הכללית' שעליה דיבר הארכיטקט ההולנדי רם קולהאס – סדרה של אוביקטים מבודדים שנבנים סביב תשתית, עיר ללא אורבניזם, רק ארכיטקטורה. אין פלא, איילון־סיטי היא מרחב ציבורי על טהרת ההפרטה. אם החלקים הציבוריים של העיר ההיסטורית מוגדרים כשייכים במקרה הרע ל'אף אחד' או במקרה הטוב ל'כו־לם', באיילון־סיטי הכל תמיד שייך ל'מישהו'. ואכן, כמעט כל דבר באיילון־סיטי ממותג: מ'מגדלי שער העיר' ל'מגדל גן העיר', מ'גבעת האקליפטוס' ל'סביוני אביבים', ממגדלי 'פלטינום' למגדל 'מילניום' ומ'סיטי הייטס' ל'סי אנד סאן'... באיילון־סיטי אין כל צורך בכתובות, אלא רק לכתוביות"** | שרון רוטברד, "איילון סיטי"

תיאור זה מתאים כיום למתחם הבורסה, בו מגדלים נבנו בתשומת לב אינדיבידואלית. האזור עסקי בצורה הומוגנית ועשיר בפעילויות עסקיות, אך עדיין לא עשיר מספיק באירועי חברה ותרבות. הוא שוקק עד אפס קצהו בשעות היום ומתכנני העיר מובילים כעת מהלך שכך יהיה גם בשעות הלילה ובסופי השבוע. במקביל לתכניות האדריכליות אדירות המימדים הקונות אחיזה במקום, צוות העירייה נערך כדי לאפשר לאזור לחיות ללא הפסקה "24 שעות מסביב לשעון" ומוסיף לו קנה מידה אנושי, שיאפשר פיתוח והוספת נדבך עתיר בפעילויות חברתיות למקום: הפיכת חצרות אחוריות למרכזיות, שימוש יצירתי בשטחים (לאזור רבדים רבים מעבר לקרקע השטוחה עליה ניצבים המגדלים) ושימת דגש לנתיבים להולכי רגל. ירוכזו בו מסעדות ובתי קפה מצד אחד וגלריות ומרכזי תרבות מצד שני, לעורר בו תנועת קונים אקראית לצד ייעודית ביום ולעורר בו חיי לילה, נוסח ה"טיימס סקואר" האמריקאי, שיהווה אטרקציה תיירותית. "אין לנו כעירייה הסמכות להעניק הנחות בארנונה למקומות תרבות ובילוי, אבל אנו לחלוטין נשמח להשקיע ברעיון מתאים, שיביא לפריחה תרבותית באזור", אומר גזבר העיר. המשימה של מעצבי האזור אף היא נכבדה ומאתגרת: נכון לעכשיו אין בו שפה עיצובית הנוצרת ממכנה משותף בין חזיתות בניינים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב וצמחיה בגנים ובכיכרות. עדיין חזות האזור מפטפטת בערב רב של שלטי פרסום, המתחרים זה בזה בגודל ובעוצמה והרחובות נשלטים על ידי מכוניות חונות ומקנים תחושה שיש להן עדיפות על פני הולכי רגל. עתה הדגש מופנה במיוחד להולכי הרגל: מתוכננות יותר מדרכות ובין מגדלי ההיי טק הנוצצים יוקדשו להם פינות ירוקות כדי שיוכלו לשבת ולהתרענן מחוץ לבועת המגדל שלהם.

תיאטרון היהלום, אדריכל: אבי רובין

> **"איילון־סיטי היא ארץ המהירות, הארץ של המכונית. הכללים היחידים בה נקבעים על ידי התשתית שמכוונת כל־כולה למטרה אחת: להשליט את המכונית – לתת לה נתיב, מקום, מרחב, חניון... הכל פועל כך שהתנועה לא רק תזרום, אלא תזרום יותר ויותר מהר... באיילון־סיטי אפשר להעביר חיים שלמים מבלי להוציא את האף החוצה. הטכנולוגיה של מיזוג האויר שיבשה לחלוטין את המושגים המסורתיים של חוץ ופנים. מיזוג האוויר מאפשר יצירת תנאים של 'חוץ מבוקר' ובמגדלי המשרדים אפשר למצוא יותר ויותר כיכרות, חצרות, גנים תלויים, אטריומים"** | אדריכל שרון רוטברד, "איילון סיטי".

"תפיסת הצורך בהשקעה במרחב הציבורי ובתשתיות מאד מפגרת אצלנו", אומר אדריכל עמי שנער, שכיהן כאדריכל הראשי של משרד השיכון. "בעולם המפותח קודם הרשויות מקימות תשתיות ראויות ועליהן השוק הפרטי בא ובונה את המיזמים. מרבית אזורי התעשייה בארץ הם בארות ארנונה גדולים ולמרות זאת רובם לא נהנים מהשקעה של ממש של הרשויות". אדריכל שנער צופה לחיוב את מגמת עיריית רמת־גן להשקיע ולפתח את תשתיות אזור הבורסה ואומר "היכן שעירייה משקיעה, מיד השוק הפרטי מגיב בחיוב וההשקעה נושאת פרי".

רמת־גן משתרעת על שטח של כ־13,000 דונם, כשאזור הבורסה תופס בהם 1.5%. "על כל 20 מטר אצלנו יש מקום תעסוקה. כששיעור האבטלה הממוצע במשק היה 12%, אצלנו הוא עמד על 2%", אומר בגאווה ראש העיר. "אזור הבורסה הוא מקור תעסוקה וגם מקור כלכלי דומיננטי", מוסיף גזבר עיריית רמת־גן חיים קונביץ, "50% מהארנונה שלנו מקורה מעסקים. אם היו בארות נפט במאתיים הדונם הללו של האזור, הן לא היו נותנות את מה שהארנונה מניבה לנו. לאזור מגורים אתה צריך להקים בתי־ספר, גני ילדים וטיפת חלב ולממן מנגנון שיפעיל אותם. מטר מגורים משלם שישית מהארנונה של מטר משרד, שמשלם כיום 300₪ ואין כמעט צורך לתת לו שירותים, רק להוציא אשפה". התקציב השנתי של עיריית רמת־גן כיום, הינו כ־800 מיליון שקל ובנוסף מוקדשים כ־150 מיליון שקל לפיתוח העיר. מתחם הבורסה מכניס לקופת העירייה דמי ארנונה המסתכמים ב־150 מיליון שקל.

הרחבת ייעוד מתחם הבורסה לרב תכליתי

מתכנני האזור מודעים לכל הבעיות שאזורי תעשייה כמו מתחם הבורסה טומנים בחובם. הם למדו את הנושא ויצרו שורה של משימות, שמגמתן להשקיע בתשתית הסביבתית, לעצבה ולהפוך את האזור לקורץ להולכי רגל ופעיל סביב לשעון.

אחת מדרכי הפעולה היא הפיכת האזור לרב תכליתי "ייעדנו הוא עירוב שימושים במקום, עם דגש על משרדים, שזה מקור הפרנסה המרכזי של העיר. אמנם להגדיל את כמות המשרדים שהם משלמי הארנונות הגבוהות ביותר, אך לשלב בתוכם שימושים משלימים. אם לא נשלב אותם, אזי הפעילויות השליליות המעטות שנותרו היום יתרחבו וידרדרו את האזור", אומר מהנדס כהן. "אין כאן מסורת של אנשים הבאים לערוך קניות כמו ברחוב ביאליק, שהוא רחוב הקניות הידוע של רמת־גן. כאן אנחנו צריכים ליצור הכל מהתחלה", מסכים גם אדריכל לרמן, "אני מאמין ברב תכליתיות של מקומות. העובדה שהאזור עסק רק בדבר אחד, גרם לו לאבד פוטנציאל אחר ולא לנשום בשעות נוספות".

במשרד האדריכלים אמאב טוענים שאין נוסחה ברורה לפיה אזור הופך לאטרקטיבי לבילוי וקשה להקיש מאזורים אחרים על אזור הבורסה: "אי אפשר להתחקות אחרי תהליכים בעיר גדולה. הדברים נודדים, מדי פעם הופך אזור כזה או אחר לאטרקטיבי ונפתחות בו מסעדות, אי אפשר לזהות מדוע זה קורה באזור זה ולא אחר". אחת התיאוריות מסבירה את הצלחתו של אזור התעשייה של הרצליה־פיתוח כאזור בילוי, בכך שהוא מורכב ברובו מבניינים גדושים עובדי היי־טק, שהחברות מסבסדות את ארוחותיהם בתלושים, כחלק מתנאי העבודה שלהם. הדבר יצר ביקוש ונוצר היצע: מסעדות רבות, שבעצם כולן מתבססות על ארוחות הצהריים של העובדים. אם נלך לפי תיאוריה זו, הרי באזור הבורסה המצב שונה. המשרדים מאוישים ביהלומנים או עורכי דין ורואי חשבון ואלה לא מסבסדים ארוחות עובדים ולכן אין שם צורך במסעדות מושקעות רבות.

עיצוב שיהפוך את המתחם ליהלום

לאדריכל העיר גם תשובות לעיצוב האזור. "אין לאזור שפה אדריכלית מיוחדת, אני לא מאמין שלאזור כזה צפוף במגדלים אפשר להעניק שפה מקומית. עם זאת, מאדריכלים שאנחנו מביאים כדוגמת ליבסקינד, שהצליח ליצור אדריכלות חדשה ומקורית, אנחנו מצפים שיעשה את זה גם כאן אצלנו. איננו זקוקים לעוד מגדלים, אלא למשהו אדריכלי אחר". לזה מצרף אדריכל לרמן פתרונות תכנוניים מהותיים, כמו מפלס הולכי רגל רחב ידיים ונעדר הפרעות, הטמנת מחסומי כניסה ומבנה שומרים ("בודקה") ממורד הרמפות המובילות לבניינים (במקום בחזיתם כיום), איסור הקמת חומות גדר בין הבניינים לרחוב, כך שהכניסה לבניין תהיה המשך המדרכה.

אדריכל עמי שנער טוען שבתי המלאכה והמוסכים הקטנים, המתגלגלים למרגלות מגדלי הפאר, הם דווקא פוטנציאל עירוני ועיצובי שראוי לשמרו ולהשתמש בו: "בין המגדלים יש מבנים קטנים, מוזנחים, המצפים כנראה לפינוי עתידי. הם יכלו להיות פנינים עיצוביות, הדבק שמחבר את כל המתחם ויוצר מגוון, המשכיות של רצף פעילויות ברחוב וקנה מידה 'קטן' ונעים להולך הרגל. בבוסטון רואים דוגמא נדירה של איך קטן וגדול דרים זה לצד זה בשלום: בניינים היסטוריים שניצלו משיני הדחפורים והוחלט לשמרם, הם מטופחים מאוד ומעניקים למקום חן רב של העיר הישנה, בד בבד עם הדרמטיות של המגדלים הגדולים, ובכך מעשירים את המרקם הבנוי ברמת גובה העין של הולך הרגל".

אדריכל שנער רואה עין בעין עם אדריכל לרמן, את הצורך ליצור מרחב הולכי רגל איכותי למרגלות המגדלים, כולל הכוונה להשתמש במבואות המגדלים כדי להרחיב את המרחב הציבורי: "בערים רבות, מניו יורק, טוקיו ועד הונג קונג, הציבור יכול לעבור דרך מבנה גדול הקושר מספר רחובות. אתה עובר מרחוב לרחוב דרך כניסה לבניין והמבואה שלו רחבה ומפוארת, מעוצבת כחלל גבוה, בקנה מידה עירוני כמעט, לרוב עם חנויות, בתי קפה, גלריות או גן פנימי. המעברים נקשרים לעתים גם לתחנות הרכבת התחתית. זו תפיסה מערכתית שבה התנועה הרבה של הולך הרגל משולבת בהרבה פעילויות. בניגוד לגישות עבר מיושנות שטענו כי העיר המסורתית אינה רלבנטית עוד, הסתבר כי במרכזי ערים רבות אנשים חזרו בהמוניהם והחיו את פעילויות הרחוב הישן והוא שוקק חיים סביב השעון".

> **"בערים מתחדשות בעולם בולט מאד כי בנייה אינטנסיבית, הנתמכת במערך הסעת המונים, מחוללת תנועת הולכי רגל ערה המחזירה את החיים לרחוב. על כן חיוני לוודא כי כל תכנית בנייה לגובה תציע מרחב מרווח, נוח ומושך קודם כל עבור הולכי הרגל הרבים שיימשכו אליה... "** | בחינת הבנייה לגובה, המדריך לבחינת תכניות של בנייה לגובה, אמיר מן עמי שנער אדריכלים בשיתוף הטכניון, 2003, ע' 23

פיתוח תשתיות להולכי רגל

על פי הנחיית ראש העיר צבי בר, מבקשים מתכנני מתחם הבורסה להזרים קהל רב ומגוון למתחם הבורסה, כדי להניע תהליך התנהלות רב ממדית במקום, הכוללת קניות, בידור, תרבות ופנאי. לפיכך מנוצלת הנגישות למקום והשטחים מוכשרים הפעם במיוחד עבור הולכי הרגל. הנגישות לאזור קלה ונוחה, האזור עתיר בקווי אוטובוסים, קרוב לתחנת רכבת ארצית ואף החלה להיבנות בו רכבת תחתית. מתכנני האזור צופים אף מעבר הולכי רגל לאזור מתל־אביב, כמו ממגדלי "פארק צמרת" הנבנים עתה וזאת רגלית באמצעות שני הגשרים המחברים את שתי הערים. המתכננים מבקשים להקטין את עומס כלי הרכב שבמפלס הרחוב, בין היתר באמצעות התוויית התנועה למנהרה תת־קרקעית. "יהיו כמה מפלסים של הולכי רגל, כמה שכבות – שכבת 'אפס' של הרחוב ומערכת גשרים", אומר אדריכל לרמן "היום הכיוון הפוך מבעבר ויש דגש למעבר הולכי רגל יותר מאשר לרכב. מערכת גשרים תחבר את שיכון הראשונים למתחם הבורסה ובתוך המתחם יבנו מערכות על־קרקעיות שיאפשרו תנועת הולכי רגל".

מתכנני העיר נערכים כיום למהפכה של ממש בהכשרת המקום להולכי רגל. "המתחם עדיין טעון שיפור יסודי לצורך זה", אומר אדריכל שנער, "המדרכות צרות ומרובות מכשולים, כיכרות מורמות או שקועות לצד חניונים עיליים שצריך לטפס אליהם, קומות קרקע לא מזמינות, צורך בתוספת שטחים ירוקים". אדריכל שנער מסכים עם תפיסת מתכנני מתחם הבורסה, כי הבניה לגובה נועדה בין היתר, לשחרר קרקע לרווחת הציבור והוא מביא דוגמאות מערים בעולם "ב'כיכר בית הדואר' (פוסט אופיס סקואר) בבוסטון, שהייתה שנים רבות לא יותר מאי תנועה, נבנה חניון תת קרקעי בן עשר קומות ומעליו גינה יפיפייה, עם עצים ענקיים, מקומות ישיבה, פרגולות ובתי קפה. כך גם הוקלה מצוקת חניה וגם מפלס הרחוב שודרג ללא הכר. בעיר שיאן שבסין, עשרות רבות של מעברים תת קרקעיים להולכי רגל, כולם רחבים ויפים, נוצצים מניקיון ומעל הדרגנועים שבהם תקרת זכוכית מעוצבת. הרחובות הראשיים שם עמוסי ערוגות פרחים, המדרכות רחבות מגרניט איכותי ולאורכן נטועים עצים גבוהים וריהוט הרחוב מעוצב. זו המגמה כיום – להרוויח מחדש את המרחב הציבורי. כאשר תהיה באזור הבורסה רכבת תחתית או קלה שתכפיל את נפח הנוסעים בה, אפשר יהיה לצמצם את הכבישים ולהרחיב משמעותית את מרחב הולך הרגל. לאזור הזה פוטנציאל מצוין ליצור מרחב איכותי כזה להולכי רגל כי הוא קומפקטי מאוד, המגדלים קרובים זה לזה ומרחקי ההליכה קצרים.

תכנון שער הכניסה לעיר רמת־גן (הדמייה).
משמאל מגדל אביב שהושלם ומימין מגדל עתידי.

מפלס הרחוב, כאשר יטופח ויפותח בהתאם, יוכל לפעול בהצלחה כעיר תוססת לכל דבר". אדריכל שנער קולע בדבריו לחזונו של ראש העיר צבי בר, אשר קבע כבר בראשית הדרך את העיקרון של פינוי מבנים ישנים ונמוכים, אשר תפסו שטחי קרקע נרחבים, לטובת בניית מגדל אחד במקומם בכל מתחם מוגדר, תוך ניצול השטח המתפנה לרווחת הציבור כשטח ציבור. תוצאות קביעה זו של ראש העיר מתחילות להיות ניכרות בפועל בשטח המתחם.

שילוב אזורי מגורים במתחם הבורסה

מתכנני האזור מאמינים כי הוספת אוכלוסייה שתתגורר במקום ולא רק תעבוד בו בשעות היום, תצמיח בו מרכזי קניות, בילוי ופנאי, שיקומו כדי לספק את צרכיה לאורך כל שעות היממה. "החזון של ראש העיר הוא לשלב בתוך מרכז העסקים הזה גם פעילויות שהן חיוביות במשך כל שעות היום והלילה ולכן אנחנו יוזמים בניית מגורים. חשבנו אפילו על לופטים ודירות סטודנטים", אומר מהנדס חיים כהן. "גינדי הייטס" הנם שני בניינים בני כ־30 קומות הנבנים כיום לצרכי מגורים ובמתחם בית חרושת 'עלית' מתוכננים להיבנות מגדלים נוספים שיוקדשו למגורים בלבד. "אני מעדיף שבניין ייועד למגורים בלבד ואחר למשרדים לחוד ולא משולב בבניין אחד, שבו יכולה לגור רק אוכלוסייה מאד עשירה שיכולה להרשות לעצמה עלויות מגורים בבניין שכזה", מבהיר אדריכל לרמן.

יחד עם זאת, אכלוס המגורים במגדלים, מכתיב במידה רבה את הרמה הסוציו־אקונומית של המשתכנים ובהקבלה, את תמהיל ורמת החנויות, שמן הסתם ייועדו לבעלי הכנסה גבוהה. האם המתחם יהפוך ל"ככר־המדינה" של רמת־גן והיהלומים של הבורסה יהיו ידידיה הטובים ביותר של דיירת המקום?

> **"בנייה גבוהה מאוד למגורים מתאימה לשכבה חברתית מצומצמת (מעמד מבוסס וגבוה מאוד), עקב העלות הגבוהה הכרוכה ברכישה ובאחזקה. הדעות חלוקות באשר להיקף התאמתה למעמד הבינוני, אך מוסכם שאינה מתאימה לבנייה עממית, לשיכון ציבורי המיועד למשפחות מרובות ילדים ומעוטות הכנסה. מיותר לציין כי אי התאמה חברתית כלכלית עלולה לגרום לכישלון חרוץ של בנייה זו"** | בחינת הבניה לגובה, הטכניון חיפה – מן שנער אדריכלים, ע' 32.

אדריכל עמי שנער הולך רחוק יותר וגורס כי לא תמיד הכרחי להצמיח אזורי מגורים ולהצמידם למתחם של בנייה עסקית צפופה כמו בבורסה. עיצוב המתחם והשקעה בתשתיות להולכי רגל, עשויים לדעתו לסייע לו להפוך למוקד עירוני עתיר פעילויות מושכות קהל – והקהל יגיע אליו מכל עבר, גם אם אינו גר בתוכו. "זהו מתחם קטן המוקף ממילא ברובעי מגורים בצמוד לו", הוא מסביר "גם במתחם ההיי־טק בהרצלייה־פיתוח אין מגורים והמקום שוקק בקהל מבלה. העסקים פועלים ביום ובילוי אינטנסיבי מתרחש בערב ובלילה ואין ביניהם ניגוד, כי הרעש והתנועה בלילה משתלבים עם התרוקנות המתחם מעובדיו. אם היו שם מגורים, יתכן כי היו קונפליקטים אינסופיים בגלל רעש (במיוחד בלילה) ומצוקת חנייה. למרות ששם המרחב הציבורי לא מפותח דיו, לאנשים נוח ונעים לבלות והם באים לשם במיוחד. גם אם היו במקום כמה מאות יחידות דיור לא היה הדבר מעלה או מוריד".

חיבור בין יחידי האזור ליצירת ריקמה אזורית אחידה

אזור הבורסה משופע במגדלים המתפקדים כמתחמים סגורים, כך למשל מכלול בנייני הבורסה ליהלומים, שאינם יוצרים דיאלוג עם הסביבה. התכנון הסביבתי כיום אף הוא יוצר פרבור, למשל, "פרבר העיר הישנה" עם מגדלי המשרדים כמו יהלום, הראל ואבגד ומנגד אזור המגורים שבגדה שמזרחית לדרך אבא הלל, הכוללת מספר מגדלי מגורים. מתכנני האזור שואפים ליצור חיבור בין שוכני האזור וליצור מהאזור ישות אחת הומוגנית ושוקקת חיים. "מרכז העסקים התת־קרקעי שמתחת לרחוב ז'בוטינסקי, מחבר את בנייני הבורסה ליהלומים, אבגד והראל – לצד השני של רחוב ז'בוטינסקי, למגדלי מתחם המחלבות העתידיים להבנות שם, בנוסף הוא מחבר את המרכז הזה לאזורי המגורים של בניין משה אביב, מגדלי גינדי וסביוני גן וגם את מתחם 'עלית' הישן", מסביר אדריכל לרמן, "החיבור יהיה תת קרקעי ובעל צביון דומה מוזיאון ה'לובר' בפאריס: מרכז מסחרי ואמנותי בעל גובה רב ביותר. ניצלנו את החפירות שמתבצעות לבניית הרכבת הקלה והמשכנו אותן גם להכלת מרכז עסקי. מתחת לקרקע נשחזר את 'ככר הציונות' שהייתה מעל וחיברה את הדרכים אבא הלל, ז'בוטינסקי וארלוזורוב".

מתחם הבורסה כאזור בילוי ופנאי

תכנון האזור כיום מצייר אותו כמרחב בילוי ופנאי, עם חנויות ובתי קפה, מדרחוב וככר מרכזית לאירועים המוניים, הלא היא רחבת "כיכר שניצר" שמול "תיאטרון היהלום". בתמיכתו של ראש העיר ובעידודו, נרקמה לרחבי אזור הבורסה תכנית פעילויות ואירועי תרבות רב־תחומיים איכותיים ומהנים, הכוללת החל מתצוגת מיטב העשייה והיצירה בתערוכות לעיצוב ולאדריכלות ועד לתערוכות גמר של הסטודנטים הצעירים מבית הספר לעיצוב "שנקר", פסטיבל ראשון מסוגו של הקרנת וידאו־ארט על מבני האזור ועוד. אדריכל לרמן רואה באירועים אלה תרומה ממשית לעיצוב המקום: "בתפקידי הקודם כאדריכל העיר תל־אביב, מצאתי את שדרות רוטשילד עזובה ונטולת חיים. זה היה ממש סוף העולם, בלי בית קפה אחד ובערב היה מסוכן להסתובב שם. מחלקת המופעים של עיריית תל־אביב קיימה בשדרה מופעים שונים וערבי ריקודים. המון אנשים החל להגיע לשם, החיה והפך את השדרה למלאת חיים, צבעונית ואף סמל לעיר עצמה שהיא 'עיר ללא הפסקה'". "שדרת רוטשילד שהיא היפה בתל־אביב ואולי בארץ כולה ואכן יכולה לשמש דוגמא איכותית", מסכים איתו אדריכל שנער, "בהיבט העיצוב העירוני, מה שבונה את חלל השדרה הם העצים הצפופים, כשהרחוב מטופח וירוק והוא יוצר גגון מעל הולכי הרגל שאינם מרגישים אז את גובה הבנייה כמאיימת כלל. תחושת הידידותיות והביטחון להולך הרגל מקורה בפעילות הערה של אנשים הרבים המטיילים לאורכה, המבלים בבתי הקפה הרבים, המקומות המוארים והמלאים אדם".

החיים על פי ראש העיר צבי בר

"המקום נבנה מתוך כאוס", מספר ראש העיר צבי בר, "'תיאטרון היהלום', למשל, צמח בעקבות פיגוע קטלני שהיה באוטובוס בצומת 'עלית'. אמרתי בתגובה: פה בסמוך לזה נקים תיאטרון, שיוצר ציר של תרבות ואירועים חיוביים. הרי לכם כיום תיאטרון מצליח ומלא בקהל ובהצגות. עיצבנו את המקום ואת אופיו, ניסינו לרכז את כל המלטשות בבניין אחד, להאיר את המדרכות בתאורת רחוב שעיצב אדריכל מומחה שהבאנו מחו"ל, נטענו גינות והנה גם נפתחו באזור גלריות ובתי קפה. אני חסיד של בתי קפה בכל העיר, שהרי התחנכתי בפאריס. כעת היעד שלנו ליצור עדיפות ותנאים ראויים להולכי רגל. מצידי שיסגרו את הבורסה לתנועה בלילה ושכולם ילכו ברגל. אפילו אני עצמי יושב בכל יום שישי ושותה קפה בקונדיטוריה מקומית. אני מסתכל מסביב ושואף לראות מקום הומה בקהל, בהצגות תיאטרון ובמופעי רחוב ובמבקרים הבאים לראות את האדריכלות שבמתחם ובכיוון הזה אני פועל. המקום עובר שינוי כדי להתאים את עצמו לחזון הזה. זה לא יקרה בצורה מלאכותית. אנחנו לא מחפשים להלביש תדמית ולהמציא לה מותגים. העיר שלנו ממותגת באופן טבעי והיא נודעת בזכות החינוך אצלנו שעומד במקום הראשון בסקרים, איכות החיים הגבוהה והדאגה הרבה לגמלאים והכל בזכות העבודה המסורה וההשקעה שנעשתה בה ולא בזכות הפרסומאים. אין לעיר את צרתן של ערים שהייתה להן תדמית בעייתית ולכן הן נזקקו לשיפור תדמית. רמת־גן היא עיר שטוב לגור בה והיא נותנת שירותים טובים לאזרחיה".

מגדלי מגורים מתוכננים, גינדי הייטס, קיקה ברא"ז אדריכלים

חזונו של ראש העיר צבי בר ממשיך ומתממש באחריותו בהצלחה במתחם יוצא הדופן הזה. הנה עוד יאיר היום בו בבוקר אביבי אחד, תפסענה שתי נשים תל־אביביות מטופחות ואלגנטיות, שייצאו ממגוריהן במגדלי "יו" בפארק צמרת, דרך גשר שיוביל אותן היישר ללב המנהטן הישראלי, הן תבקרנה בתערוכה המדוברת והעכשווית במוזיאון "עלית", בתערוכת אוסף האמנות הרוסית במוזיאון השני שבמתחם, בתערוכת היהלומים במוזיאון של הבורסה־ליהלומים, משם ייצאו השתיים להתפעל מהמעצבים הצעירים והמבטיחים של הארץ, המציגים ברחבת האירועים של "תיאטרון היהלום" והן תקנחנה בארוחה דלת קלוריות במסעדה של השף הנודע, אותה עיצב האדריכל הנחשב במרומי המגדל הנוצץ, שם היא משקיפה אל התנועה השוקקת בנתיבי איילון ואל נוף מגדלי מתחם הבורסה של רמת־גן – המנהטן של ישראל, אל העיר תל־אביב עד לים הכחול שבאופק.

> **"תל־אביב 'ההיסטורית' תהפוך בהדרגה... לעוד פרבר מגורים של איילון־סיטי. ללא כל קשר לעובדה שתל־אביב עצמה תרמה מאוד לתהליך זה בעשור האחרון, באמצעות ניקוז האנרגיות היזמיות לכיוון איילון"** | אדריכל שרון רוטברד, "איילון סיטי"