

26.46x17.71	1/3	1	עמוד	ידיעות טבריה	17/08/2018	64851468-2
מוסד שמואל נאמן - למחקר מדיניות לאומית בטכניו - 85300						



# מהככים לגאולה



עשרות מבנים שוממים, מוזנחים ומתפוררים - ממוסדות ציבור ועד אתרים היסטוריים נדירים - פזורים ברחבי טבריה ואיש לא טורח לממש את הפוטנציאל הטמון בהם • איך בעיר שחייבת להפוך לבירת התיירות בצפון לא נעשה מהלך עירוני דרמטי לניצול האוצרות הללו? | דניאל דדון, 10

23.69x33.34	2/3	עמוד 10	ידיעות טבריה	17/08/2018	64851277-0
מוסד שמואל נאמן - למחקר מדיניות לאומית בטכניו - 85300					

# כמה פוטנציאל

עשרות מבנים שוממים, מוזנחים ומתפוררים פזורים ברחבי טבריה, משוועים שמישהו יגאל אותם • בתי מגורים שבנייתם לא הושלמה, מוסדות ציבוריים וגם אתרים היסטוריים נדירים • האם יש להתפלא שטבריה אינה עיר תיירות משגשגת? • המועצה לשימור: "המבנים שייכים לרשות המקומית או לבעלי בתים פרטיים" • העירייה: "עוקבים אחרי כל המבנים, לרבות בדיקת התקדמות העבודות של יזמים פרטיים, ביצוע סקר שימור ואישור תוכניות בנייה בהתאם לחוק"

× דניאל דדון × צילומים: שרון צור ×



**מצודת טבריה** ממוקמת במעלה רחוב דונה גרציה על גבעה. היא נבנתה מאבני בזלת בשנת 1745 על ידי צולייבי, בנו הבכור של מושל הגליל דאז. ברעידת האדמה ב-1837 המצודה ניזוקה ושוקמה מחדש. לימים הוקמה בשטחה גלריה לאמנות על ידי רבקה גגון ז"ל, אך כיום היא עומדת נטושה

מסע ברחובות טבריה חושף השבוע מצב בלתי נתפס: בעיר התיירות שזקוקה בד"חיפות למתיחת פנים, עומדים עשרות תמבנים שוממים, מוזנחים ומתפוררים. התופעה שמאיינת את טבריה כבר הרבה שנים ייחודית לה, שכן אין עוד עיר באזור עם כל כך הרבה מבנים המשי-וועים למישהו שיגאל אותם. כמעט בכל רחוב ניצב מבנה נטוש, חלקם באזורים אטרקטיביים - במרכז או עם נוף לכנרת - ובמקומות רבים המראה מציג תמונה אבסורדית: ליד בניין מגורים חדש עומד מבנה קורס - ישן מול חדש, עבר מול הווה. בתקופה שבה שוק הנדל"ן צמא לקרקעות ולבנייה חדשה, לא ברור מדוע לא נעשה מהלך עירוני דרמטי לניצול האוצרות הללו.

יש בטבריה מבנים נטושים מכל הסוגים, הכל מהכל: בנייני מגורים שבנייתם לא הושלמה, מבנים מאבן מקומית בעלי ערך היסטורי, בתי מלון ענקיים, בתים שנבנו בסגנון אדריכלי נדיר ומבנים ששימשו חברות ומוסדות. גם אם לפעמים זועק מהם פוטנציאל אסתטי מכובד הם מכערים את העיר, טובלים בחצרות מוזנחות וסובלים מוונדליזם או מניסיון לחסום את פת-חיהם באמצעים דלים, לעתים על ידי הרשויות עצמן.

בעיה נוספת שנוצרת מן התופעה היא הפיכת המבנים הנטושים, לכאורה, למוקד חברתי שלילי, כמו למשל של צרכני סמים, פושעים או בני נוער חסרי תעסוקה. נוסף על כך תשתית הרוסה של מבנה נטוש גורמת לסתמי-מות בצנרת המים והביוב, למטרדי ריח מהגזים הנפלטים וכן התרבות שרצים, מכרסמים ויתושים המהווים סכנה בריאותית ופגיעה באיכות הסביבה. במקרים קיצוניים צינור שנסתם גורם למקווה מים עומדים שעלולים לחל-חל ולזהם את מערכת מי השתייה העירונית.

## כדאיות כלכלית

"הבעיה בבית נטוש, מעבר לעזובה שיוצרת קושי בתנאי איכות החיים, היא הנראות", מסביר ראש עיריית טבריה לשעבר, זוהר עובר. "בדרך כלל בית ננטש כי הבעלים לא רוצה לחדש אותו. נוסף על כך ישנן בעיות של ירושה ובי-עלות על הבתים שלאורך השנים ובי-נפתרו. במקרים של מבנים לשימור נר-רשת השקעה כספית גבוהה שהרשויות לא עומדות בה. התופעה הזו מעידה על תהליך כלכלי; ככל שהמערכת הכלכלית העירונית לא במיטבה, כך יהיו יותר מבנים שלא מוצאים את ייעודם. טבריה מאופיינת בהרבה מבנים נטושים גם בגלל חוסר הכדאיות הכלכלית לפתוח עסקים."

מחמיר, וחוקקנו חוקים לשימור חזיתות המבנים וליצירת נראות אחידה, גם על ידי אדריכלות נוף של סביבתם". לדעתו של עובר, על הרשות המקומית להיות שחקן מרכזי בטיפול בתופעה. "המבנה שבו שכן 'בוק' הוא היום פיל לבן שיושב שנים מרוקן", הוא אומר. "מספר יזמים ניסו לעשות כל מיני תוכניות של דיור מוגן ובית אבות שלא צלחו. על הרשות לקדם ולמצוא יזמים שרוצים להשקיע בפיתוח עסקים במבנים כאלה. עכשיו יש פריחה בבנייה ואני מקווה שיעשה בהם שימוש מושכל".

## אין מי שיממן

האם בכוחה של הרשות המקומית

לדברי אדריכל המכיר את הנושא ההזו נחה לא רק נובעת מבעיות כלכליות, אלא גם יוצרת בעיה כלכלית. בניין מור-זנח מהווה מעין חור במרקם העירוני של מגורים ומסחר, ומפחית מערכם הנדל"ני של שכניו. "בהיותו גורם דוחה הוא מקטין את רווחיותם של עסקים בסביבתו", אמר האדריכל, "כך שגם הרשות המקומית וגם רשות המיסים מפסידים רווחים פוטנציאליים של עסקים פעילים".

עובר מספר שבתקופתו הוא יזם מספר תהליכים כדי להתמודד עם הבעיה. "חוקק חוק עזר עירוני שמחייב את בעלי המבנים הנטושים בתשלום ארנונה כדי לעורר אותם לטפל בהם", אמר עובר, "נוסף על כך בוצע סקר שימור שלפיו נבנתה תוכנית ונכנסנו לתהליך שימור

27.91x32.08	3/3	11	עמוד	ידיעות טבריה	17/08/2018	64851278-1
מוסד שמואל נאמן - למחקר מדיניות לאומית בטכניו - 85300						



**'בית אלומות'** המפואר בן שלוש הקומות נבנה כחלק משכונת מימוניה בטבריה בשנות ה-20 של המאה הקודמת. בבית התגוררו ראשוני מתיישבי קיבוץ אלומות, ובהם הנשיא לשעבר שמעון פרס ואשתו סוניה - ומכאן שמו. לפני כשמונה שנים ביקש משרד התיירות לפתוח במקום את בית מורשת הרמב"ם, הקבור בסמוך. במרכז שפורסם זכתה החברה לפיתוח ירושלים בשיתוף יום מקומי, אך הוא נשאר עדיין עזוב



**בית ארכיטוני נטוש ליד מרכז העיר**, אזור אטרקטיבי ויקר. גם אם לפעמים זועק מבניינים אלה פוטנציאל אסתטי מבוזבז הם מכערים את העיר, טובלים בחצרות מוזנחות וסובלים מוונדליזם או מהתכנסות סוחרי סמים ובני נוער משועממים



**מלון אליזבט (גינסר)**, בפינת הרחובות ביאליק ואחד העם, נבנה בשנת 1929 והיה המלון המרשים ביותר בצפון הארץ באותה תקופה, בעיקר בגלל המבנה המרהיב והייחודי מבחינה אדריכלית. המלון נסגר בשנות ה-60, אך בית הקולנוע שלו המשיך לפעול עד אמצע שנות ה-80. בשנת 2001 התחוללה במקום שריפה, כיפתו קרסה, ומאז הוא עומד בשימונו. מהמועצה לשימור נמסר כי יזמים הגישו בקשה לשיקומו ויש כבר תוכניות לביצוע



**מלון טיבריאס (גרוסמן)**, בפינת הרחובות אלחדיף והירדן מול בנק לאומי, נבנה בשנת 1896 על ידי ריכארד גרוסמן, משקיע נוצרי-שוויצרי. המלון היה חדשני לאותה תקופה והתארחו בו אישים ידועי שם כמו הלורד בלפור. במשך תקופה מסוימת הוא שימש לקליטת עולים חדשים ומ-1975 היה אכסניית נוער על-שם יוסף מיוחס. האכסניה נסגרה לפני מספר שנים ומאז עומד המקום סגור



ביצוע סקר שימור ואישור תוכניות בנייה בהתאם לחוק".  
מהמועצה לשימור אתרים נמסר: "המור-עצה מלווה מקצועית ועוזרת בכל מה שנוגע לשימור מבנים היסטוריים ובע"ל מורשת, אך לא אחראית על המבנים עצמם; אלה שייכים לרשות המקומית או לבעלי בתים פרטיים. יש לנו תוכנית מתאר משנת 2014 שמגדירה את המת-מים והמבנים היסטוריים לשימור, וכן סקר שימור אדריכלי שהעירייה יזמה. מדובר במאות בתים ובכל עניין הנוגע אליהם העירייה מזמינה אותנו לדיון. המפתח לכל פעולת שימור הוא מה יהיה הייעוד של המבנה; לא יושקעו כספים אם אין תוכנית בנייה וידוע מי ייכנס אליו ומי יתפעל אותו".

היו מקבלים טיפול ראוי והופכים למוק-דים היסטוריים.  
"אנחנו רואים את ההשלכות של הזנחת המבנים הישנים על טבריה שלא משגש-גת כעיר תיירות חשובה. העיר הזאת היא אחות של ירושלים בכל המובנים, ולמ-שך פרק זמן בהיסטוריה היתה אף חשובה יותר מירושלים, אבל זה לא משפיע על אף אחד. כל עיר אחרת היתה עושה במ-בנים האלה שימוש מושכל".  
מהעירייה נמסר בתגובה: "חלק גדול מהמבנים המוזכרים הינם בבעלות פר-טית, חלקם מוגדרים כמסוכנים ואחרים נמצאים תחת סטטוס שימור, ויש להם תוכניות לשיפוץ ולשדרוג. העירייה עוקבת אחרי כל המבנים, לרבות בדיקת התקומות העבודות של יזמים פרטיים,

היו משפצים אותם, אבל בטבריה כנראה שאין כדאיות לכך.  
"השימור צריך להיעשות על ידי השוק הפרטי מתוך מניעים כלכליים כי טבריה ענייה, אך יש פער ענק בין הרצון לבין אפשרות המימוש בכוחות הכלכליים המ-קומיים. אפילו לאתרים הלאומיים קשה להשיג תקציבים מהמדינה, אבל איכשהו יש ידיעה שמישהו יתחזק אותם בעתיד".  
לטענת האמן אורי מזר, טברייני שו-רשי המנהל את 'הורדוס', המרכז לחקר מורשת טבריה, מדובר במחדל לאומי. "רבים מהבניינים מסמלים את ההיסטו-ריה של עמנו פה בטבריה", הוא אומר. "הממשלה היתה צריכה להכריז על הנ-כסים של טבריה וסביבתה, כולל הכנרת, כשמורה לאומית ואז כל הבניינים האלה

לפתור את הבעיה? פרופ' רחל אלטר-מן, מתכננת ערים ומשפטנית ממוסד 'שמואל נאמן' בטכניו: "יש בטבריה בניינים לשימור באחריות העירייה, כי הם מזכירים תקופות שונות בעיר או זכרונות של עדה מסוימת, ויש בניינים לשימור שהם ברשימה לאומית, שלר-שות אין מה לעשות איתם.  
"סביר להניח שבתי המלון והפנסיונים הנטושים בעיר אינם ברשימה הלאומית, כמו גם מבנים מקומיים נוספים, שה-עירייה יכולה לשמר, אבל יש פער בין הרצון לשימור לבין 'כלכלת שימור'. אם אין מי שיממן אותו השימור תלוי בכוחות כלכליים, כלומר אם יש ביקוש למבנה, זה לא דווקא ביעודו המקורי. אם היה כלכלי להפעיל פנסיון או מלון נטושים,