

22.74x34.25	31	עמוד 22	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	24/04/2012	31767581-8
אוהד דנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740					



וילאז' אל הים, ראשל"צ. יזם: שמשון זליגו. צילום: אסף פינצ'וק.

של מי יותר גבוה

המרוץ החל: אין כמעט ראש עיר שלא רוצה בעירו מגדל גבוה יותר, בולט יותר ויוקרתי יותר. אבל בתחרות על הבנייה בשחקים יהיו גם הרבה מפסידים: בסוף לא יהיה מי שישלם את ועד הבית היקר. כך הופכת ישראל ממדינת השיכונים למעצמת המגדלים << עופר פטרסבורג

בכנען שנהב אדריכלים. "אתגר זה ייושם, בין השאר, על ידי יצירת הללים ציבוריים בגוף המגדל ולא רק בקומת הקרקע, יציאת שטחי טבע, גינות ושהייה ברחבי הבניין ולכל גובהו".

משאירים מרחבים ירוקים

בהתחשב בכך שבתוך כשני עשורים תגיע אוכלוסיית ישראל למעל 13 מיליון איש, ללא חשיבה נכונה ותכנון מקדים, הכולל בעיקר בנייה לגובה, ייווצר רצף בנייה מעוכו ועד אשקלון שלא יותיר מקום לנופים פתוחים ומרחבים ירוקים.

"ללא מעבר למגדלים לא יהיה לאנשים איפה לגור תוך עשרים-שלושים שנה, כי עתודות הקרקע במדינה יאולו", מזהיר ארי ריכל המגדלים אבנר ישר, שמתכנן עשרות מגדלים ברחבי הארץ. מהיום, לרבריו, יש לבנות אך ורק במגדלים.

"בנייה לגובה היא הבנייה הירוקה האולטימטיבית והיא צו השעה כיום", אומר גם נשיא התאחדות הקבלנים ניסים בובי ליל, הבונה בעצמו מספר מגדלים בני 20 קומות ומעלה. "זוהי הדרך העיקרית לשמור על שטחים ירוקים פתוחים בכלל, ובפרט במרכזי הערים הצפופות. אין ספק כי איכות חיים בעיר נגזרת מהשטחים הירוקים בה. היום כמיוחד, כשמחירי הקרקעות מרקיעי שחקים, וקיים מחסור אמיתי בקרקעות

רדים היום אחוזי בנייה לגובה, כי המשמעות היא ארנונה גבוהה יותר ותגמולי עתק, אבל בנייה זו לא מתאימה לכל אזור. בנייה לגובה של דירות מתאימה יותר לאזורי יוקרה מכמה סיבות: הבנייה יקרה והתחזוקה יקרה גם כן. במגדלי תל אביב, למשל, משלמים ועד בית בגובה של משכנתא – 2,000 שקל בחודש. לכן קיים החשש שאצל אוכלוסייה שאינה אמירה מספיק, המגדלים יהפכו לשכונות עוני.

כבר לפני 15 שנה, בסמינרים שקיימו ממשלת ישראל והתאחדות הקבלנים עם ממשלות סינגפור, הונג קונג ותאילנד, התוודענו לכלל השוב: מגדלים שנבנים לאוכלוסייה שאין בידה אפשרויות כספיות, הופכים לסלאמס. במגדלים שנבנו לאוכלוסייה חלשה אפילו המעליות הושבו, תו, כי לא היה מי שישלם. ועכשיו דמיינו איך זה לטפס 21 קומות ברגל.

באזורי הביקוש מימד הגובה הוא חשוב. בסניגפור גילו את הפוטנציאל הזה מזמן. יש לבנייה לגובה יתרונות כי היא מאפשרת בניית יותר יחידות על שטח קטן ומשאירה מרווחים גדולים יותר בין בית לבית. מגדל אחד של 16 קומות תופס רבע מהקרקע של ארבעה בניינים בני ארבע קומות.

"הרעיון הוא לייצר קהילה אנוכית חיה ותוססת ולא רק קומות על קומות. צריך להגדיר מחדש את משמעות המושג 'לגור בשחקים'", אומר אדריכל גיל שנהב, שותף

מגדל נוה כבת ים, מגדלים בפארק צמרת ומגדל מאיר ברוטשילד בתל אביב. עוד כ-40 גורדי שחקים נמצאים בשלבי תכנון דוגמת מגדל אגד, תנובה וקרן הקרייה על דרך מנחם בגין בתל אביב, מגדל עליית ברמת גן ופרויקט הסיטי בגבעתיים.

ארנונה גבוהה לעירייה

הבשורה הגדולה היא שמשולש הגובה הנציח של רמת גן-גבעתיים-תל אביב מתפורר גג אט אט: בחולון כבר נבנה מגדל בן 30 קומות. בנתניה על כביש החוף מתוכננים מגדלים בני 40 קומות, ובבת ים ייבנו 42 קומות בסדרה של עשרות מגדלים שישנו את קו הרקיע של העיר. גם בבאר שבע, בהור השרון, ביבנה, ברמלה וכן, גם בבירה ירושלים, שעד לאחרונה קידשה את בתי האבן הנמוכים, מתחילים לעכל את העובדה שהעם רוצה לגור גבוה, וכמה שיותר.

בשנה האחרונה ניכרת מגמת עלייה בבנייה לגובה בישראל: בשנת 2011 החלה בנייתן של 2,427 דירות בבניינים בני 21 קומות ויותר. מדובר על כ-6% מהדירות שבנייתן החלה בשנה שעברה. בשנת 2010 הנתון עמד על 5.8% ובשנת 2009 על 3% בלבד. שיעור הדירות שבינייתן החלה בבניינים מעל 16 קומות כבר עומד על 12.2%.

כמעט כל ראשי הערים אוהבים ומערי-

לא, זה כבר לא חלום אמדיקאי: ישראל של שנת 2012 מגדרת את השחקים, ולא רק בתל אביב או רמת גן. בכל רחבי הארץ רואים מגדלים, מהמרכז ועד הפריפריה, והם כבר נתפסים כשם נרדף ליוקרה. הישראלים, מתברר, אוהבים להיות בשחקים, וזה גם פתרון אידאלי למחסור בעתודות קרקע. השאלה היא רק מי יוכל לשלם את יוקר המחיה הגבוה שדורשים רבי הקומות.

אם נעצום עיניים לרגע ונביט עשרים שנה קדימה, נגלה שרוב השיכונים של שנות החמישים והשישים יתרוממו למגדלים מודרניים בסוג של פינוי בינוי ושכונות מתחדשות. ברשימה העתידנית אפשר למצוא לא פחות מ-100 גורדי שחקים מתוכננים לעשור הקרוב, רבע מהם כבר נמצאים בבנייה או בתיכנון מתקדם. רובם ייבנו באזור גוש דן והשרון, ויש גם כמה בפריפריה.

התחרות על הגובה רק התחילה: בגבעתיים המנומנמת, למשל, יוקם המגדל הגבוה בארץ, בן 70 קומות. שנתיים אחר כך תעבור הבכורה לתל אביב, בקרן הרחובות שאול המלך-דרך בגין, בשטח מחנה הקרייה, עם מגדל בן 80 קומות. ועד שזה יקרה, רמת גן מחזיקה את השיא הישראלי עם 64 קומות במגדל משה אביב.

כיום נבנים בישראל כ-25 מגדלים בני 40 קומות ומעלה, כולם למגורים, דוגמת

31767605-5	24/04/2012	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	עמוד 22	32	21.85x29.89
אוהד דנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

פרויקט Upper West בראשל"צ, יזם: גל יוזמה נדל"ן.



יותר גבוה

<< המשך מעמוד 22

זמינות לבנייה באזורי הביקוש, בנייה לגובה יכולה להיות הפתרון האידאלי".

פלא בלב העיר

קשה להאמין, אולם בשנות החמישים של המאה הקודמת נחשב בית המשרדים של חברת "סולל בונה" בחיפה (שכונה על ידי המלעזים "הקרמליון"...) על 14 קומותיו, לגבוה ביותר בישראל. על רבי קומות למגורים אף אחד לא חלם. כשנבנתה בשנות השישים שכונת "נווה אביבים" בצפון תל אביב, הכל התפעלו למראה תריסר הקומות והלוכי המפואר ראו, משהו כמו רבע משטח לובי סטנדרטי של בניין ממוצע בישראל של 2012.

מגדל שלום, שנבנה באמצע שנות השישים של המאה הקודמת, נחשב אז, על 32 קומותיו, כמעט לפלא אמריקאי בלב ליבה של העיר העברית הראשונה. מגדלי ענק בנוסח עזריאלי, מגדלי מתחם הבורסה ברמת גן ובראשם מגדל משה אביב על 64 קומותיו, המשלב מגורי יוקרה, משרדים ומסחר, עוד לא אוזכרו אפילו איזכור קל שבקלים על שולחן השרטוט של אדריכלי אותם הימים.

בכלל, התפיסה של אותם הימים הייתה "הצנע לכת", זכויות הבנייה לא התירו כלל בנייה של רבי קומות. רוכש הדירה הטיפוסי דמיין לעצמו בניין שכור נתי נמוך ואינטימי עם מעט דיררים ככל האפשר. אף אחד לא חשב אז על היתרויות הגלומים בבנייה לגובה.

השיכונים הציבוריים של שנות החמישים והשישים שנבנו בשיטת ה"תותח", היו אולי צורך הכרחי למדינה צעירה וקולטת עלייה, אבל אף אחד לא חשב, משום מה, שאפשר גם אפשר לבנות אותם לגובה ולא לדווח.

מבדיקה שערכה חברת אן.אם.איי מתברר כי בתפיסה זו הייתה גלומה גם תפיסה ביטחונית מובהקת של "תפיסת שטח". כך גם הרקיע מספר הערים ביש-ראל מאז קום המדינה למספר האסטרונומי של 77 ערים, חלקן הגדול עיירות קטנות שכל תפקידן היה להיות "משלט קרמי", דוגמת שדרות, נתיבות, אופקים, קריית גת, ירוחם, בית שמש, נצרת עיינית, כרמיאל, שלומי, מעלות ועוד.

כל אותן ערים חדשות, שרובן היו בפועל עיירות קטנות, התאפיינו בבנייה לרוחב, הן של שיכונים ציבוריים והן בבנייה הפרטית. "גם הבנייה הפרטית למעמד הבינוני התאפיינה באותם ימים בבזבוז משווע", מסביר אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעי. "רוב הבניינים שנבנו עד לשנות השבעים של המאה הקודמת היו בני שלוש וארבע קומות, וכמובן ללא

מעליות ונטולי לובי ופסי ליטוי אחרים המאפיינים כמעט כל רב קומות או מגדל שנבנה כיום".

תמ"א 35, תוכנית המיתאר הארצית שאושרה על ידי ממשלת ישראל בתחילת שנות ה-90, הייתה אבן דרך חשובה בכניסתם לתודעה של המגדלים ורבי הקומות. הוגי התוכנית הבינו שאם לא ייווצר מהפך מחשבת, תהפוך ישראל לא רק למדינה הצפופה ביותר בעולם, אלא גם לגוש בטון אחד גדול שנערך מרחבים פתוחים ומשאבי טבע.

היום נרמה שאין עיר שלא מתכננת לפחות לשחקים, לעיתים בצורה מוגזמת. יצאנו לברוק מה צפוי להשתנות לנו בקו הרקיע העתידי של ישראל במרחביה השונים וגיינו מגדלים שיצמחו לנו מכל עבר.

תל אביב: רוצה להיות מנהטן

תל אביב נחשבת לבירת הבנייה לגובה. בשל מחירי הקרקעות הגבוהים תל אביב הייתה העיר הראשונה בישראל בה הייתה בנייה מאסיבית של מגדלי מגורים. בתחילת הדרך, רוב מגדלי המגורים שהוקמו בעיר היו מגדלי יוקרה. כיום לרוכשי הדירות מהאלפיון העליון אין יותר מרי אופציות. חלק גדול מהפרויקטים כבר אוכלסו ורכים אחרים נמצאים בשלבים מאוחר מוקדמים של בנייה.

אחד הפרויקטים הבודדים בתחום המגה-יוקרה, שבנייתו הסתיימה לאחרונה, הוא רוטשילד 1 של קבוצת חכם, שם גרים בפנטהאוז עידן עופר וקומה מתחתיו איתן ורטהיימר. לא הרחק משם, נמצאת בעיצור מה בניית פרויקט ווייט סיטי הממוקם באחד הלוקיישנים הטובים בתל אביב – בנווה צדק סמוך לחוף הים ושדרות רוטשילד.

הפרויקט, שבנייתו נמצאת בעיצומה, ממוקם לאורך רחוב יצחק אלחנן והינו בבעלות חברת יורדקום נדל"ן, צמח המרמן וקבוצת משקיעים מבלגיה. הפרויקט כולל מגדל מגורים הצפוי להתנשא לגובה של כ-37 קומות, ויכלול כ-200 דירות יוקרה הצופות לים, שעוצבו בשיתוף פעולה ייחודי עם "ארמאני קאזה מילאנו". דירה בשטח של 200 מ"ר + מרפסת בשטח של 20 מ"ר נמכרה לאחרונה בכ-15.5 מיליון שקל.

כיום יש בתל אביב כ-40 מגדלים בני 30 קומות ומעלה, המתחלקים למגדלי משרדים ותעסוקה ומגדלי מגורים. על פי מסמך עירוני שנקרא "פרופיל העיר", המפרט את תוכניות הבנייה, עד שנת 2020 יוכל בתל אביב השטח הבנוי למשרדים ותעסוקה ויתווספו 8 מיליון מ"ר כאלה. מתוכננים עשרות מגדלים,

חלק גדול מהם בציר נתיבי איילון.

רק לפני חודש חשף דוד עזריאלי את המגדל הרביעי שלו במתחם שרונה, בניין מוטה בן 50 קומות, מעין מגדל פיזה מודרני, שיהיה מגדל המשרדים הגדול בארץ. כל קומה שלו תשתרע על פני 3,000 מ"ר, פי שניים מהמגדלים המרובע והעגול שממול. בשוק הסיטונאי יצטרפו אליו בעתיד ארבעה מגדלים בני 50-40 קומות כל אחד. על מתחם הדולפינריום ייבנו שני מגדלים – אחד בן 36 קומות ואחד בן 28 קומות.

בצפון העיר, במתחם בבלי רקל, ייבנו שבעה מגדלים עד 44 קומות. כיכר המדינה שלושה מגדלים 25 עד 43 קומות. מתחם סומייל – ארבעה מגדלים 40 קומות. מגדל רמז – 30 קומות. ויש עוד.

אפילו בדרום תל אביב יש כמה מגדלים בתכנון. ברחוב אילת: מגדל האטר – 32 קומות, מגדלי ליבר – 32 קומות, מגדל אליפלט – 30 קומות, מגדלי לפיד – שני מגדלים של 27 ו-30 קומות. רחוב לוינסקי: שני מגדלים – 30 קומות כל אחד. בבזרצון יקימו כלכלית ירושלים ותדרה 4 מגדלים בני 32-28 קומות עם 300 דירות בהיקף מיליארד שקל.

ירושלים: אחרי 2,000 שנה

עד לפני שלוש שנים עוד התנהלה ויכוח לגיטימי: האם עיר עתיקה השוכנת על הרים כמו ירושלים צריכה להתפרץ לגובה. דעות המומחים היו חלוקות. רבים התנגדו לעצם הדעיון, אבל היום כבר ברור לכולם כי עשרות מגדלים ייבנו בכירה. תוכנית המתאר החדשה שאושרה לאחרונה להפקדה משנה את קו הרקיע. על פי תוכנית המתאר מוגדרים במרכז ירושלים שני אזורים לבנייה גבוהה של עד 24 קומות, הראשון לאורך רחוב יפו והשני לאורך רחוב המלך ג'ורג'.

בפרויקט חדש שייבנה במרכז ירושלים על חורבות קולנוע ערן המיתולוגי, חברו האדריכל יגאל לוי והאדריכל היהודי-אמריקאי הנודע דניאל ליבסקינד, מתוכנני

מגדלי התאומים החדשים בניו יורק. ביחד הם מתכננים בימים אלה מגדל בצורת גל בן 24 קומות שיכלול 180 דירות יוקרה, מלון בוטיק, בתי קולנוע ואולם תיאטרון, וגם שדרת מסחר מעוצבת וכיכר ציבורית פתוחה בנוסח ממילא.

גם בכניסה לעיר, ליד בנייני האומה, תצמח שורה של מגדלים שיעניקו לגשר המיתרים את המראה הטבעי שלו, כשהיום הוא נראה חריג בנוף השיכונים.

האדריכל הסיני-אמריקאי איי-אם פיי מתכנן גם הוא מגדל חדש במתחם "עץ חיים" ברחוב יפרעץ חיים (בשיתוף משרד ניר-קוצן). הוא יצטרף לארבעה מגדלים נוספים ברחוב יפו על שטח התחנה המרכזית הישנה סמוך למבנה הישן של בית החולים שערי צדק, מגדל על בית מפא"י ההיסטורי רי סמוך לרחוב יפו (בתכנון רונפלד-אדנס אדריכלים), מגדל במתחם כ"ח בכיכר הדודקה, וכן שני מגדלים בני 16 קומות (אחד למלון ואחד למשרדים) סמוך למלון פלאזה ברחוב קינג ג'ורג'. מגדל מגורים נוסף יוקם במתחם בתי סידוף ברחוב יפו ליד שוק מחנה יהודה.

באר שבע: נוף מדברי מהגובה

גם בירת הנגב לא נשארת למטה. המגדלים הגבוהים ביותר (כינתיים) נבנים במסגרת פרויקט מגדלי סוקולוב של חברת י.ח דימדי. הם ממוקמים בשכונה א' הוותיקה בעיר וכוללים 202 יחידות דיור בשני מגדלים בני 28 קומות. בין הדירות, דירות בנות 4,5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים מפוארים. הבניינים כוללים לובי כפול וחדר כושר פרטי. השכונה ממוקמת במרכז העיר, במרחק הליכה קצר מהקניון, הרכבת, מגרשי טניס ובסמוך לפארק גדול שיוקם במקום. מחיר דירות 4 חדרים בפרויקט: מ"900 אלף שקל. דירות 5 חדרים: מ"1.06 מיליון שקל.

ארבעה מגדלים נוספים בני 21 קומות נבנים בסמוך למשכן אומנויות הבמה בשדרות רגר. בפרויקט של חברת אביסרוד 312

21.32x27.89	33	עמוד 22	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	24/04/2012	31767620-2
אוהד דנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

יותר גבוה

<< המשך מעמוד 24

יחידות דיור הנהנות מפארק פרטי, חדר כושר, מועדון דיירים וחניונים תת קרקעיים. את הפרויקט תכנן משרד טיטו אדריכלים. מחיר דירת 4 חדרים: מ"מ 1.1 מיליון דקל. 5 חדרים: מ"מ 1.45 מיליון שקל.

גבעתיים ורמת גן: "יער המגדלים"

דווקא גבעתיים, המצטיירת כעיר צפופה, עם טעם של פעם וגגות רעפים אדומים, מפתיעה. לפני כחודשיים אושר לבנייה גורד השחקים הגבוה בישראל: 70 קומות שיוקם על קרקע מול רכבת מרכז על ידי יורוקום נדל"ן. "גודלו הכולל של מתחם הסיטי צפוי להיות כחצי מיליון מ"ר בנוי", אומר ראש העיר ראובן בן שחר, שמוסיף כי מדיניותו היא לבנות מגדלים בשולי העיר בלבד.

כפי שכבר ציינו, המגדל בגבעתיים לא יחזיק בתואר "המגדל הגבוה בישראל" לאורך זמן: עשרה מגדלים ברמת גן, בני 70 קומות ומעלה, עשויים לשבור שוב את השיא. האזור כבר זכה לשם "יער המגדלים" ומשתרע במשולש הקרייה-בורסה-קניון איילון. הוא יפוצל בין ארבע ערים: תל אביב, רמת גן, גבעתיים ובני ברק.

על שטח המכתש בגבעתיים מוקמים בימים אלה צמד מגדלים בני 26 ו-19 קומות, בשיטת קבוצת הרכישה בניהול חברת ב.ס.ד. ובמקום מגדש הכורוגל יוקם פארק של 6 דונם. הפרויקט יכלול לובי כניסה מפואר בכל מגדל, חדר כושר וספא, שני מקומות חניה ומחסן לכל דירה.

מחיר דירת 4 חדרים עם מרפסת בגודל 12 מ"ר + 2 חניות ומחסן: מ"מ 2.315 מיליון שקל. פנטהאוז קומה 17, 202 מ"ר לחלוקה ועיצוב אישי עם 40 מ"ר מרפסת + 2 חניות ומחסן: מ"מ 5.9 מיליון שקל.

ברמת גן צומח מגדל FAIRETOWER של קרן פייר הצופה לפארק הירקון, וממוקם בסמוך למתחם מגדלי בסר, בצדו מת הרחובות אבא הלל סילבר 150 ורחוב הצלע ברמת גן. זהו מגדל של 31 קומות הכולל 90 יחידות דיור. לרובי שלמה גרופמן, יו"ר קרן פייר: "המהירים במקור מות היוקרתיים ברמת גן הולכים בעקבות המחירים בתל אביב". מחיר פנטהאוז עם בריכת שחייה פרטית בקומה 30, 180 מ"ר + 100 מ"ר מרפסת: 14.8 מיליון שקל; דירת 4 חדרים בקומה 7 (118 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת) נמכרה ב-2.35 מיליון שקל. דירת 5 חדרים בקומה 7 (145 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת) נמכרה ב-3.03 מיליון שקל.

ועוד ברמת גן: חברת אוליאנדר, יצאה בימים אלו בהשקת פרויקט "גפן החרשה" בשכונת גפן בעיר. זהו פרויקט התחדשות עירונית הכולל שני מגדלים, האחד בן 38 קומות והשני בן 30 קומות, כאשר ביניהם יוקם פארק פרטי מטופח. הפרויקט יסקיף גם לפארק הירקון, ומציע דירות 4 ו-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. המחיר: מ"מ 2.1 מיליון שקל.

בני ברק: עיר המגדלים החדשה

ראש העיר ההררי יעקב אשר, שצמח מהרחובות הצפופים בבני ברק, אינו מוטרד ממעליות השבת. אשר הבין שריבוי מגדלים בעיר יגרסם באופן מיידי לשינוי

תרמיתה ויעזור לתחרות מול ערים אחרות. "מאפיינים של מנהטן, תנאים של פנסילבניה", הוא אומר.

באזור המיועד, צפונית ל'בוטינסקי, ייבנו 15 מגדלים חדשים בני 30-40 קומות, שהגבוה בהם, מגדל מוסר דן, יגיע ל-58 קומות. גם בסר יצדף אליו עוד שני מגדלים. האיזור ממוקם בין צירי תנועה ראשיים, גובל בתחנת רכבת ובכלל נהנה מנגישות תחבורתית אופטימאלית. אחת התוכניות מדברת על הקמת מעדף תעבורתי חדש ומחודש בשיתוף עם משרד התחבורה ונתיבי איילון.

בתים: בתים-ניו יורק

גם העיר בת ים מכוונת לגובה. על פי נתוני הלמ"ס, בחמש השנים האחרונות 60% מהדירות שבנייתן החלה בעיר היו בבניינים בני מעל 21 קומות. עשרות מגדלים יחליפו בשנים הקרובות את שייכונת בת ים המזונחים. ראש העיר שלומי לחיאני מקדם ללא לראות פינוי-בינוי ברחבי העיר. וכך, במקום שיכונים יקומו מגדלים של 20-40 קומות. השאלה גם כאן היא מי ישלם את התחזוקה היקרה. בעיה נוספת היא הנגישות: אין תשתיות תחבורתיות לכמות המגדלים הנבנים.

המגדל הגבוה ביותר בעיר הוא של חברת נוה מקבוצת אי.די.בי, 42 קומות, שמבטיח להיצמד ליוקרה התל אביבית, רק במחירים שפויים יותר. פנטהאוז בקומה 40 בשטח של 185 מ"ר בנוי + 60 מ"ר מרפסת מוצע למכירה תמורת 10.5 מיליון שקל. בקומה 41 מוצעות למכירה שתי דירות פנטהאוז בגודל של 175 מ"ר בנוי + 85 מ"ר

מרפסת לכל פנטהאוז. מחיר פנטהאוז אחד הינו 15.5 מיליון שקל. דירה 5 חדרים, 120 מ"ר, עולה בין 2.8 ל-3 מיליון שקל.

עוד מגדל בבת ים של 42 קומות מתוכנן בסמיכות לים על ידי חברת אשר. רחלי בריל, סמנכ"ל השיווק בחברה: "המגדל יוקם בפרויקט אשר ONE ויכלול 162 יחידות דיור. כל הדירות בפרויקט ייהנו מנוף לים. כמו כן, המגדל יכלול לובי מעוצב עם תקרה גבוהה, עמדת שווער, חדר כושר ומועדון לרווחת הדיירים, חניון תת קרקעי ועוד". מחירים טרם נקבעו.

נתניה: מגדלים על הים

נתניה ממוקמת במקום החמישי בהתחלות בנייה בשנת 2011 עם 1,632 יח"ר. על פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2011 הוחל בבניית 674 יח"ר בבניינים בני 11 קומות ומעלה. מקצת המגדלים הוקמו בשכונת אגמים בעיר והרוב המכריע של המגדלים הוקמו בשכונת עיר ימים.

צמד המגדלים הגבוה יותר בעיר הוא של אפריקה ישראל וב. יאיר, המתנשאים לגובה 34 קומות. למירב הדירות בפרויקט נוף לים. המגדלים מציינים את הכניסה לשכונת עיר ימים, וכוללים רמות מפרט גבוהות במיוחד, כולל קירות מסך, חדר כושר וסאונה. מחיר דירות 5 חדרים בשטח של 140 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת: מ"מ 1.85 מיליון שקל. הדירה היקרה ביותר: דופלקס פנטהאוז בשטח של 254 מ"ר + 102 מ"ר מרפסת במחיר 5,990,000 שקל.

לדברי יקי בריגה, בעלים ומנכ"ל חברת בריגה, המקימה את פרויקט YAM בעיר, מגדל בן 22 קומות: "שכונת עיר ימים הינה

בלי ועד בית: חייבים תחזוקה מקצועית

בניינים גבוהים הם צו השעה, אך הם מחייבים ניהול ותחזוקה מקצועיים. ניהול בניינים גבוהים על ידי ועדי בתים וחאפרים עלולים לעלות בחיי אדם ובאסונות. תמיר מינץ, יו"ר האיגוד הישראלי לניהול בתים ומבנים ובעל חברת אחזקה וניהול, מסביר כי קיים הבדל בין ניהול בתים עם 15 קומות ומעלה הדורשים השקעות גבוהות ויכולות ניהול ייחודיות. "מי שמנהל 20 בניינים בני 10 קומות, לא דווקא יכול לנהל אפילו בניין אחד בן 20 קומות - זה לא אותן הדרישות", הוא אומר. לדברי מינץ, אחת הבעיות המרכזיות בחברות החדשות הוא חוסר ידע וניסיון בהפעלה ותחזוק של מערכות בבניין. בעיקר אמורים הדברים על מערכות לכיבוי האש וגנרטורים לשעת חרום הנמצאים תחת אחריות חברות הניהול. "חוסר הידע הזה עלול לעלות בחיי אדם ולגרור לאסון", הוסיף מינץ.



אחזות הנשיא ברחובות, יום: קרן נדל"ן וחותרים חירם.

21.78x24.37	34	עמוד 22	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	24/04/2012	31767628-0
אוהד דנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

פרויקט One מגדל 42 קומות בבת ים, ים: אשר.



יותר גבוה

<< המשך מעמוד 26

שכונת יוקרה המאופיינת במגדלים מעל 18 קומות. השכונה מושכת אליה אוכלוסייה המחפשת דירות במגדלים גבוהים מסיבות שונות כמו נוף ופסיליטיז. עם זאת, צריך לזכור כי בניית מגדלים ליד הים היא תהליך מורכב הדורש ניסיון רב ושימוש בחומרי גלם יקרים. מחיר דירה בקומה 17 155 מ"ר: 4.119 מיליון שקל. הפנטהאוז בקומה ה-22 משתרע על פני 230 מ"ר + 190 מ"ר קומת גג ועולה 20 מיליון שקל.

יבנה: מגדלים ירוקים

בעשור האחרון לא היו התחלות בנייה משמעותיות ביבנה. אך בשנתיים האחרונות יבנה נהנית מפריחה נדל"נית עצומה. בשנת 2011 הוחל בבניית 1,595 יח"ד בעיר, רובן בשכונות הירוקות. רק 129 יח"ד שהוחל בבנייתן בשנת 2011 היו בבניינים בני 11 קומות ומעלה.

מתחם יבנה הירוקה משתרע על שטח של כ-850 דונם ועתידות להיבנות בו כ-2,900 יחידות דיור. הסנונית הראשונה למגדלים ביבנה היא מגדל שבו נה חברת אביסור. זהו המגדל הגבוה בעיר. במגדל 88 יח"ד ב-24 קומות. מחיר דירת 4 חדרים: 1.294 מיליון שקל. פנטהאוז בקומה 24 עולה 3.4 מיליון שקל.

חולון: רואים ים עם משקפת

שיא חדש יישכר בקרוב בחולון – בניין המגורים הגבוה בעיר. פרויקט סיטי טאוור של קבוצת מזרחי, שייבנה באזור הכניסה לפארק במתחם ח'501, יהיה הבניין הגבוה בעיר ויגיע לגובה של 120 מטר, כ-30 קו"מ.

במגדל יהיו מאה דירות כשהחל מהקומה ה-11 יוכלו הדיירים ליהנות לא רק מתצפית מרשימה על חולון וממגורים על פארק ירוק, אלא גם מנוף לים.

דירת 4 חדרים: מ-1.8 מיליון שקל. דירת 5 חדרים: משני מיליון שקל. דירת 6 חדרים: מ-2.75 מיליון שקל.

חדרה: שדרת המגדלים של אולגה

"דווקא בעיר המשתרעת על שטח נרחב (54 אלף דונם – שטח גדול יותר מתל אביב) יש חשיבות לשמירת שטחים

ירוקים ופתוחים", אומר חיים אביטן, ראש עיריית חדרה. בעשור הקרוב מתוכננות בעיר בנייתן של כ-אלף יח"ד, אבל חדרה מתיימרת לשמור על לפחות 30 אלף דונם שטחים ירוקים ופתוחים.

אביטן: "זה יקרה בראש ובראשונה על ידי בנייה לגובה של מגדלים בני 20 קומות ויותר, הן בשכונת פארק חלומות חדרה ההולכת ונבנית בדרום העיר, הן בשכונת עין הים ובפרויקט בינוי-פינוי בגבעת אולגה בדרום מערב העיר והן בשכונה הצפונית מערבית המתוכננת לקום בסמוך לחוף הים". פרויקט הבינוי-פינוי בגבעת אולגה יכלול עם השלמתו שמונה מגדלים, כאשר בכל מגדל יהיו בין 25 ל-30 קומות. השאלה הגדולה המדאגה גם כאן היא מי ישלם את דמי הניהול על תחזוקתם היקרה.

אשדוד: מגדלים בקו ראשון לים

אשדוד תצמח לגובה גם היא אחרי ראשון לציון ויבנה מצפון. אחד המקומות האטרקטיביים באשדוד, שהפך להיט נדל"ני עוד טרם הבנייה במקום, הוא רובע מע"ר בעיר. מדובר בשכונה חדשה שתקום במרכז העיר, סמוך למרינה, ותכלול 1,250 יחידות דיור במגדלים עד 22 קומות. השכונה החדשה תכלול את כל השירותים הקהילתיים הנלווים לפרויקט בסדר גודל כזה, כמו גנים ובתי ספר. יזמית הנדל"ן קרן פייר בבעלותם של

שלמה גרופמן וזלמן שובל מקימה במקום פרויקט מגורים בשם "הרד על הים" שיכיל לול צמד מגדלים בני 22 קומות כל אחד, 79 דירות בכל מגדל. בפרויקט דירות 4 חדרים (117 מ"ר + 14 מ"ר מרפסות), דירות 5 חדרים (135 מ"ר + 16 מ"ר מרפסות), פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים. מחירי הדירות בפרויקט החל מ-1,650,000 שקל. חברות נוספות הבונות במקום יקימו גם הן מגדלי מגורים בני 22 קומות. המגדל הגבוה בעיר שצפוי להיות הרביעי בגובהו בארץ, יבנה על המרינה לגובה של 45 קומות ע"י קלוד נחמיאס.

רחובות: מגדלים בשילוב אקדמאי

בשנת 2011 רוב התחלות הבנייה ברחובות היו בבניינים בני עד 7 קומות, אך בשנה האחרונה חלה עלייה בהקמת מגדלי מגורים. על פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2011 הוחל בבניית 298 יח"ד בבניינים בני 11 קומות ומעלה לעומת 208 יח"ד בשנת 2010.

את השיא בעיר מחזיק היום פרויקט אחר וזה הנשיא של חברת קרן נדל"ן. בנייתו של המגדל בן 28 הקומות הסתיימה לפני כשנה. לצידו נבנה "אח קטן" בן 24 קומות. דירת 5 חדרים נמכרת במחיר של 1.750 מיליון שקל ודירות 4 חדרים בפרויקט משווקות במחיר של 1.580 מיליון שקל.

עוד פרויקט גבוה ברחובות הוא פרויקט IQ שבונה קבוצת בובליל. הפרויקט כולל דירות 3, 4 ו-5 חדרים, דירות גן, דירות דר

פלקס גג ופנטהאוזים בשני מגדלים, בני 22 ו-23 קומות. דירת 4 חדרים המשתרעת על פני 106 מ"ר בקומה ה-20 של פרויקט IQ בעיר עולה 1.4 מיליון שקל.

בפרויקט אייזנברג גורדון ברחובות, שכונה חברת יזילברמינץ ובנו, נבנים שני מגדלים נוספים, האחר בן 25 קומות והשני בן 18 קומות. "במהלך השיווק הסתבר לנו שישנו ביקוש רב בעיקר בקרב מצמצמי דיור ומשפרי דיור מרחובות עצמה, המעדיפים גורמים להמשיך לגור בעיר הולדתם ובמרכז העניינים, וכן ממרענים ממכון ויצמן ורואים מבית חולים קפלן, המעוניינים להיגור בסמיכות למקום עבודתם ובאיכות חיים של מרכז עירוני", אומר זאב מילנר, מנכ"ל החברה.

הוד השרון: מגדלים בכפר

יש היום ציבור הולך וגדל של משפרי דיור מגוש דן, שאין ביכולתם הכלכלית לרכוש דירת יוקרה ברבי קומות בתל אביב או גב"עתיים, ואינם מוכנים להתפשר על דירה יד שנייה בבניין ישן בגוש דן. אלה מעדיפים לעשות את הצעד ולעבור להוד השרון, ובתמורה ליהנות מפרטיות ונוף פתוח בשכונות קים בבנייה לגובה.

סביב המגדלים הנבנים, לדוגמה, במתחם 1,200 שבצפון הוד השרון, הולכת ומתפתחת מבלי משים תרבות של "מיליה" עירונית, כולל בתי קפה יאפים, חנויות מותגים, << המשך בעמוד 30

31767636-9	24/04/2012	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	עמוד 22	35	21.78x29.34
אוהד דנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

פרויקט Sky בעיר ימים, נתניה, יזם: אפריקה ישראל וב.יאיר, צילום: איתי סיקולסקי.



חדרים ברחוב מעלה נוף בטירת הכרמל, 100 מ"ר, עם מעלית, חניה, מרפסת שמש, ממ"ד ומחסן, עולה היום בממוצע 850,000 שקל. לדברי ראש העיר אירה טל: "עיריית טירת הכרמל רואה חשיבות עליונה בקידום תוכניות בנייה שהופסקו במהלך השנים האחרונות, על מנת לפתור את מצוקת הדיור, למנוע הגירה שלילית של תושבים ולתת מענה ריאלי לזוגות צעירים לאור הביקוש הרב לדירות בעיר".

באר יעקב: גם היא גובהת

עד לפני שבע שנים מי היה מאמין שהמושבה הזו תתחיל לטפס לגובה. אבל המושבה המנומנת עם הבתים הפרטיים וגגות הרעפים החלה להתקנא בשכנותיה נס ציונה, ראשון לציון ורחובות ולשנות את פניה ממושבה לעיר מודרנית בה קמות שכונות חדשות המאפיינות במבנים גבוהים. לאחרונה הכריזה קבוצת אלמוג כ.ד.א.י. כי תקים את המגדלים הגבוהים ביותר ביישוב. פרויקט באר יעקב CASA יכלול שני מגדלים בני 22 קומות בגובה 105 מטרים. בפרויקט כ-140 יח"ד, בהן דירות 4 ו-5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים המשקיפים לא רק אל קו הרקיע המערבי אלא גם להרי ירושלים באין מפריע. יקי אמסלם, מנכ"ל אלמוג כ.ד.א.י, מסר כי על תכנון הפרויקט הופקד משרדו של אדריכל העל אילן פינקו, וזאת על מנת ליצור מגדל מגורים לא רק גבוה אלא גם אטרקטיבי במראה. ■

במחירים סבירים יחסית של פחות ממיליון שקל לדירת 4 חדרים חדשה. לפי לוי יצחק, דירת 4

בעיה: השכנים מתנגדים

שמגדלים בתוך העיר יחסמו את התנועה, ולכן מקפידים להוציא אותם אל מחוץ לעיר. במגדל דן שכרחוב ארלוזורוב, למשל, נמשך הליך האישור כמה שנים בגלל התנגדויות השכנים. במסגרת הקמת הבניין הוקם גם חניון ציבורי, על פי דרישת ועדות התכנון. בבארי נהרדע בתל אביב יש 60 חניות לתושבי הסביבה בנוסף לחניות שנדרשות לפרויקט עצמו. יש שיראו בתוכנית בנייה המאשרת מגדלים רבר המוריד את ערך הדירות שסביבה בשל הטלת הצל הנובעת מן המגדלים, הגדלת העומס על התשתיות ושאר טיעונים. כך היה למשל בפרשת הפרויקט ברחוב ערבי נחל בגבעתיים. עם זאת, בדרך כלל פרויקט של מגדלים משפר את איכות הסביבה, יוצר שטחים פתוחים וגורם לשדרוג הנכסים בסביבתו. כך קרה למשל בפרויקט בזל בתל אביב. בפרויקט אסותא בתל אביב התחייבו היזמים להקצות מיליוני שקלים לטייפוח כלל השכונה, וזאת אף שוועדות התכנון והבנייה לא דרשו זאת מהם.

גינת יגל. הקרקע הייתה בעבר בבעלות חברת אפריקה ישראל ומספר בעלים פרטיים. חברת יובל אלון רכשה ביולי 2009 את חלקה של אפריקה ישראל תמורת 35 מיליון שקל והיקף המכירות מוערך ב-300 מיליון שקל. דירת 4 חדרים 110 מ"ר+14 מ"ר מרפסת, ב-1.88 מיליון שקל.

יונה יחב: "חיפה נמצאת בתנופת בנייה ופיתוח כמוה לא ידעה מעולם. העיר מחדשת פניה במגוון רחב של תחומי צמיחה: תיירות, השכלה גבוהה, תעשייה מתקדמת, תחבורה ומגורים. כל אלה מתוכננים תוך הקפדה על הנוף, המהווה את הנכס המרכזי של העיר. בהתאם למדיניות זו מבטיחה תוכנית המיתאר שמירה על נכס חשוב זה לדורות".

טירת הכרמל: עם נוף לים

גם טירת הכרמל, הממוקמת במורדות המערביים של הר הכרמל, עולה לגובה, מעט באיחור אחרי שכנותיה חיפה ונשר. נבנים בה מגדלים, במתחם דרום שכונת ז'בוטינסקי, סמוך לקיבוץ החותרים. מרבית הדירות בפרויקט יהיו בעלות נוף לים. בכוונת עיריית טירת הכרמל לבנות במתחם כ-500 דירות חדשות נוספות. המגדל הגבוה בטירת כרמל יהיה בן 27 קומות, ויכלול חניון תת קרקעי ו-100 יחידות דיור מעל מרכז מסחרי בשטח 2,700 מ"ר, בסמוך לבניין העירייה.

השכונה החדשה בטירת הכרמל עתידה לקום במיקום מעולה ומבוקש, סמוך לשכונת דניה החיפאית והיוקרתית

אחת הבעיות באזורים בהם בונים מגדלים היא התנגדות השכנים. בעיני השכנים, החיים בצילם של המבנים הגבוהים תפגע באיכות חיהם. מי שגר בבניין נמוך רואה במגדל איום. לטענת דיירים אלה, דיירי המגדל צופים עליהם וחוסמים להם את האוויר – טענה לא נכונה כי מה שחוסם זה הרוחב ולא הגובה. בניין של 16 קומות מאפשר דווקא יותר לאוויר לעבור. עו"ד עפר טייסטר, בעל משרד המתמחה בדיני תכנון ובנייה, היה מעורב בהליכי התכנון של רבים מהמגדלים בתל אביב כמו מגדל אסותא, וייצמן ואיכילוב. "למי שמתגורר בקומה שלישית, למשל, עדיף שייבנה מולו מגדל של 20 קומות ולא שני בניינים של 10 קומות. מי שגר בקומה שלישית, בין אם יהיה מולו בניין של 20 או 30 קומות, הנוף כבר יוסתר. ולכן עדיף שכמה שפחות קרקע מולו תיתפס", הוא מסביר. לעיתים יכול מגדל גם לעורר בעיה של חניה ולהכביד על התנועה. בגבעתיים, למשל, הגיעו למסקנה

יותר גבוה

<< המשך מעמוד 28

פאבים ועוד. ככל שייבנו יותר מגדלים, כך זה יקרין גם על פני ערי הלוויין של תל אביב וערי השרה בטבעת השלישית ואפילו הרביעית שמחוצה לה.

המגדל הגבוה בהר השרון (TOP הש"ר) מתנשא ל-21 קומות וממוקם כמתחם 1200, בסמוך לכפר מל"ל. המגדל, אותו בונה חברת בוני התיכון, כולל 80 דירות בנות 5 חדרים במספר דגמים שונים עם מרפסות גדולות בשטח 12*20 מ"ר, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. מחיר דירת 5 חדרים בשטח 136 מ"ר+12 מ"ר מרפסת: החל מ-1.85 מיליון שקל.

חיפה: מגדלים בגובה הר

בחיפה לא נחלו המגדלים הצלחה גדולה בעבר, בעיקר בגלל מיקום גרוע ותיכון לקוי: באמצע העיר, עומד תלוי כמו נר במורדות הכרמל, באמצע הנוף, מגדל שנבנה בשנות השבעים. "הייתי נותן הכל כדי להסיר אותו", אומר ראש העיר יונה יחב. גם הכניסה לחיפה מדרום מעוטרת במגדלים: מגדלי חוף הכרמל, שבנויים כמו חומה בצורה שחוסמת את הים בכניסה לעיר. צריך לזכור כי בגלל המבנה של הר הכרמל, גם מגדל בן 15 קומות שייבנה על ההר יכול לספק נוף מרהיב, כאילו היה מדובר בקומה גבוהה הרבה יותר.

תוכנית המתאר החדש של חיפה, אשר נמצאת בשלבים אחרונים לקראת הפקדתה, מסדירה גם את כל הקשור בבנייה לגובה בעיר. התוכנית קובעת כי בעיר הרואה בנופיה הייחודיים את אחד המשאבים החשובים, תתמקד הבנייה לגובה במספר מצומצם של מתחמים שנבחרו בקפידה. כך, למשל, אזור האוניברסיטה, בה הוקם בשנות ה-60 של המאה העשרים המגדל ההיסטורי שתורכב ע"י האדריכל אוסקר נומייר מברזיל. בתוך כך קבע גם "מסמך מדיניות רכס הכרמל", המסדיר את הבנייה לאורך ציר הרכס, כי הבנייה לגובה תוגבל לאורך מרבית הציר ותתאפשר במספר מוקדים ספציפיים שייבחנו בתוכניות בנייה מפורטות.

אז בחיפה אין גורדי שחקים, אבל יש בהחלט תוכניות. שורה של מגדלים מתוכננים סמוך לאוניברסיטת חיפה. בפרויקט "אלרם הכרמל" יבנו החברות אשרד ומיראז' זאבי שלושה מגדלים. בחלק זה של השכונה אושרו חמישה מגדלים ובהם כ-500 יח"ד. בהמשך יקום פרויקט "מגדלי דוד", שיכלול שני מגדלים בני 17 ו-19 קומות, 138 יח"ד מעל 5 קומות מרתפי חניה. לכל מגדל לובי במפלס שדרות אבא חושי, כשבין הבניינים חלל לובי משותף, חדר כושר-ספא ואולם הקרנה ומעליהם