

12.78x20.07	1/3	38 עמוד	גלובס - נדל"ן	10/03/2014	41475653-5
לאגון פרויקט מגורים בנתני - 89427					

**38** שינויים בדקה ה-90 / פרויקטים מתחילים לפי תוכנית אחת ולבסוף נבנים לפי אחרת / **שלומית צור**





25.81x35.34	2/3	עמוד 38	נדל"ן - גלובס	10/03/2014	41475661-4
לאגון פרויקט מגורים בנתני - 89427					



"לאגון"  
בנתניה  
(למעלה)  
ומגדלי יו  
(למטה)  
(צילום:  
תמר מצפני  
הדמיה: יח"צ)

# משנה תמהיל, משנה מזל

מבנים שתכנונם הושלם ואפילו התחילו להיבנות עוברים לפתע שינוי במספר הדירות, בגודלן ואפילו בסגנון הבנייה. כך נולדו בראשל"צ שני מגדלי מגורים במקום מגדל אחד ובניינים רגילים לצדו, וכך החליפו דירות שני חדרים צופות לים בנתניה בדירות גדולות בהרבה / שלומית צור

תמהיל הדירות במגדל השני, שעוד לא קיבל היתר בנייה, והוסיפה לו דירות שני חדרים. כך, בצד המערבי של המגדל השני אושרו לאחר תכנון מחדש שתי דירות 4 חדרים ודירה נוספת בת שני חדרים, במקום שתי דירות 5 חדרים כפי שהיה בתכנון המקורי. השינוי הביא לכך שבמקום 5 דירות גדולות בקומה במגדל הראשון, יהיו 6 דירות קטנות יותר במגדל השני. במגדל הראשון בכלל לא היו דירות שני חדרים, ומדובר במוצר שאין בשום פרויקט חדש בנתניה. כל הדירות בנות שני החדרים במגדל השני נמכרו הכי מהר, והן כוללות 60 מ"ר עם מרפסת 10 מ"ר שצופה לים, במחיר ממוצע של 1.4 מיליון שקל.

מכלוף מגלה שדירה כזו רכשו למשל, זוג רופאים מבית חולים רמב"ם שקנו אותה כדירת נופש; אדם מצרפת שרצה דירה קטנה, שתשרת אותו בביקוריו בישראל במקום שהייה במלון, וגם משקיעים. הוא מוסיף דבר נוסף שנלמד תוך כדי שיווק המגדל הראשון: היו המשך בעמ' 40 <<

בשיחה השגרית עם איש השיווק במשרד המכירות, ל"אדריכלים קטנים" אשר מביאים לשינויים בתוכניות המקוריות של פרויקטים לא מעטים. פרויקט LAGOON בנתניה, הנמצא כעת בשיווק ובקמה, ושתוכנן אף הוא על ידי משרד יסקי מור סיון אדריכלים, הוא דוגמה קלאסית לשינוי תמהיל הדירות בפרויקט, תוך כדי הבנייה, על רקע זיהוי צרכי הרוכשים בשטח. הפרויקט כולל, מלבד שטחי מלונאות ומסחר, גם שני מגדלי מגורים בני 34 ו-37 קומות ובסך הכל 320 יחידות דיור.

התכנון המקורי כלל דירות של 3, 4, 5 חדרים בשני המגדלים ובסך הכול חמש דירות בקומה, המגדל הראשון קיבל היתר בנייה ושוק לפי תכנון זה. לדברי דודו מכלוף, זכיין רי/מקס נתניה המשווק את הפרויקט, "בצד המערבי של המגדל שוקו שתי דירות 5 חדרים עם נוף לים ובעת השיווק זיהינו דווקא ביקושים לדירות קטנות יותר שפונות לים", הוא אומר. "לכן החברה ביקשה לשנות את

חללים ענקיים ותקרות גבוהות, ובחלק מהקומות הוקמו שתי דירות בלבד, ובאחרות יותר. מוצר שאין בשום פרויקט בנתניה גם היום, מסתבר, המציאות מחייבת את היוזמים לשנות את תמהיל הדירות גם אם עבודות החפירה החלו, על פי הצרכים המשתנים של רוכשי הדירות. הם, בלי לדעת זאת, הופכים למעשה



מכירים, העומדים באותו "אי" הכלוא בין שני צירי תנועה ראשיים. תכנון זה, מאמינה פלר, גרם לכך ששכונת פארק צמרת הפכה לשכונה שהיא, ולא לעוד שכונת מגורים ממוצעת במיקום שסובל ממילא מחסרונות רבים. לדברי פלר, אחד השינויים המהותיים בתכנון החדש לעומת הקודם היה כי בעוד שהתכנון המקורי כלל שש יחידות דיור לקומה, התכנון החדש יצר דירות אשר בהן

שה דמיון, אך כשהרצל חסס קיבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט מגדלי YOO בשכונת צמרת, והחל לחפור את מרתפי החניה של המגדלים, הוא היה בטוח שהוא בונה בניינים אחרים לגמרי. היתר התייחס לבנייני H ישראליים טיפוסיים וצנועים, ונמוכים בהרבה מהמגדלים שניצבים שם כיום. "אלא שבאותה תקופה קרו שני דברים", מספרת האדריכלית רחל פלר, שותפה במשרד יסקי מור סיון אדריכלים, שתכננה את מגדלי YOO. "מגדלי אקירוב התרוממו מול, ויצרו שינוי תדמיתי ומהותי במגדלי היוקרה בתל אביב, וגם אושרה התוכנית החדשה של פארק צמרת שכללה הגדלה משמעותית באחוזי הבנייה. שני האירועים האלה הולידו מציאות חדשה, והפרויקט תוכנן בעצם מחדש, אף שעבודות החפירה כבר החלו", אומרת פלר. התכנון החדש הוליד את הצורה המיוחדת, את המגדלים העגולים הראשונים בישראל שהיום כולם כבר



25.24x30.19	3/3	40 עמוד	נדל"ן	גלובס -	10/03/2014	41475712-1
לאגון פרוייקט מגורים בנתני - 89427						



ברמת גן, הוסיפו בניין שיותאם למרקם הרחוב "Upper west" בראשון לציון, הפכו את החניה לשטחים ירוקים (הדמיות: יח"צ)

**המשך מעמ' 38 <<**

הרבה רוכשים שרצו לחבר שתי דירות, במיוחד בקומות הגבוהות, אבל לא תמיד היה ניתן לאחר אותן בגלל שבאותה קומה שרצו לאחד דירות כבר נמכרה אחת הדירות. "לכן היום, בשיווק של המגדל השני, אנהנו לא נמכור דירה שניתן לחבר אותה לאחרת, לפני שנמכור דירה שלא ניתן לחבר אותה לדירה נוספת", הוא מסכם.

**יותר נמוך, יותר קטן, יותר דירות**

בחדש מארס 2010 רכשה "נזור", זרוע הנדל"ן של קואופרטיב דן, מגרש בן 6 דונם ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן, שגבולותיו נסגרים גם בין הרחובות המבדיל והמעפיל, תמורת 93 מיליון שקל. על המגרש תכננה נהור להקים פרויקט הכולל 195 דירות במגדל בן 44 קומות ובו דירות 3, 4, 5-

הדרים. "הפרוייקט עבר שינוי תכנוני כמה פעמים", מספרת פלר, שתכננה את הפרוייקט. ממגדל בן 44 קומות שאמור היה להכיל את כל הדירות, למגדל בן 37 קומות שבו 165 דירות, ובצמוד לו מבנה מרקמי בן המש קומות שבו יתר 30 הדירות מעל שטח מסחרי הפונה לרחוב ז'בוטינסקי. לפני התחלת השיווק, סמוך למחאת הדיור בקיץ 2011, הבינו שהדירות גדולות מדי ויש צורך בשינוי גודל הדירות ומספרן, כך שהפרוייקט יכול יותר דירות קטנות של 2-3 חדרים, שמתאימות לצורכי השוק. בעקבות זאת יצאה החברה להליך של תוכנית בניין עיר חדשה בסמכות ועדה מקומית. התוכנית החדשה ביקשה להעביר שטחי מגורים ממגדל גבוה לבניינים נמוכים, בלי להגדיל את אחוזי הבנייה בפרוייקט, וכעת לחברה יש היתר חפירה ודיפוז והיא נמצאת לקראת קבלת היתר

בנייה ל-215 יחידות דיור. תמיד כשיוצאים לשיווק, השיים את השוק ואת הצרכים של הרוכשים, ובהתאם לדרישות השוק משנים את תמהיל הדירות. גם דירות עם אותו מספר חדרים הפכו קטנות יותר. אם דירת 3 חדרים בתכנון הקודם הייתה בשטח 80 מ"ר, בתכנון החדש היא 72 מ"ר, ואם עלות למ"ר היא 7000 שקל למ"ר, אז כבר מחיר הדירה ירד ב-60 אלף שקל. האיזון בהיתכנות הכלכלית של הפרוייקט ליום, הוא שהתווספו יחידות דיור, כך שבתחשיב הכללי, המחיר למ"ר יורד", מסכמת פלר.

**ערך מוסך לפרוייקט**

גם בפרוייקט Upper west למשל, שמקימה בימים אלה חברת גל יומה במערב ראשון לציון, הכולל שני בניינים בני 18 קומות ו-130 דירות, התוכנית המקורית הייתה שונה לגמרי. החברה זכתה

במכרז של רשות מקרקעי ישראל בשנת 2010 לרכישת מגרש בן 6 דונם, המיועד להקמת 130 דירות במגדל בן 18 קומות, ועוד שני בניינים בני 8 קומות, תמורת 93.5 מיליון שקל. "הסתכלנו על התוכנית וראינו שאחד הבניינים הנמוכים צמוד מאוד למגדל, במרחק של 8 עד 10 מטרים בלבד", מספר יוסי נוה, מנכ"ל החברה. "הדבר הזה היה פוגע באיכות שני הבניינים ופוגע בפרטיות הדיירים". מאחר שהפרוייקט ממוקם בסמוך לפרוייקט "קרית הלאום" שמקימה גינדי החזקות, שבו כמות נכבדת של דירות, החליטו בחברה ששיווק מוצלח של הדירות יחייב מתן ערך מוסך לפרוייקט מבחינת תכנונית, ומיתוגו כפרוייקט יוקרתי. הדבר יחייב את גינדי החזקות לגשת להליך שינוי תוכנית בניין עיר ברמה המקומית, ונעשה באמצעות משרד יסקי מור

סיון אדריכלים. "שינינו את התוכנית, כך שבמקום שני בניינים ומגדל, יהיו על אותו שטח שני מגדלים בני 18 קומות, ללא שינוי אחוזי בנייה", מסביר נוה. "ביטול של בניין אחד יצר יותר שטח פנוי, שהפכנו לשטח ירוק ולא לחניה עילית. נוסף לכך, כדי ליצור יהודיות כמו מרפסות יותר גדולות, ניידנו אל הדירות זכויות ממחסנים שהיו אמורים להיות בקומות המרתף, ועברו בסוף לקומות המגורים. כך, כבר בקומה חמישית ישנם מיני פנטהאוזים עם מרפסות גדולות".

הדירות בפרוייקט החלו ממחיר של 2.4 מיליון שקל, והגיעו ל-5.5 מיליון שקל לפנטהאוז. מי שרכש את הדירות הם בעיקר תושבים ותיקים שגרים בבתים צמודי קרקע בראשון לציון, ורוצים לעבור לדירה בניין משותף בלי לרדת באיכות החיים. ●

## הנבואה של ענבל אור

פרוייקט מגדלי הצעירים בתל אביב מוקם בימים אלה על ידי קבוצת רכישה שארגנו אור סיטי נדל"ן וקבוצת חג'ג' וכולל שני מגדלים בני 486 דירות. "מגדלי הצעירים הוא הפרוייקט הראשון במע"ר הצפוני ובתל אביב בכלל שעסק במצוקת הדיור", טוענת אדריכלית רחל פלר שתכננה את המבנים, "ענבל אור צפתה שיש צורך בדירות קטנות לצעירים עוד לפני שמחאת הדיור פרצה, וזה ייאמר לזכותה. התכנון המקורי לא הגדיר מספר דירות, אבל התייחס לדירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר. כתוצאה מהשינוי החשיבתי שעשתה אור, שטח הדירות קטן ל-63 מ"ר בממוצע והן הוצעו במחירים של פחות ממיליון שקל. באופן טבעי דירות מסוג הזה גם התאימו לאוכלוסיה מבוגרת של מצמצמי דיור, ולא רק לצעירים". ●

**ענבל אור. "צפתה את הצורך בדירות קטנות" (צילום: שלומי יוסף)**



## המגדל היפה ביותר נגזו בגלל ו/ו 9

חיל האוויר ומעורב בפרוייקט עד לעומק שרטוטיו המפורטים ביותר, נבהל, וביקש להנמיך עוף ולהוריד גובה בניין המתוכנן. כך קרה שמגדל אחד נהפך לשניים, ועמי מור (שתכנן כמו סרגלו את המגדל שלא הוקם), ויתר על מה שהגדיר לימים כ"פרוייקט היפה ביותר שאי פעם תכננתי ואשר לא יצא לפועל בגינה של פעולת טרור".

● **מירב מורן**

עמי מור. חילק את המגדל לשניים (צילום: עינת לברון)



אחד השינויים האירוניים ביותר בתכנון מבנים, הוא השינוי שעשו בבניין חיל האוויר בקריה בתל אביב. שני המבנים הדי-גבוהים שניצבים היום בפינה הצפון מערבית של המחנה הצבאי, היו בתכנון המקורי בניין אחד גבוה בהרבה, ממש מגדל שהתנשא לגובה רב, גבוה יותר מכל אלה שמתנשאים בסביבה, המתאפיינת בבנייה גבוהה יחסית לעיר תל אביב. אלא שהאדריכל מתכנן - במקרה זה עמי מור, שותפו הבכיר של יסקי משרד יסקי-מור-סיון - והגורל צוחק. המגדל תוכנן ואף התחילו להפור את יסודותיו, ואז, כבאותה סצנת "אקס מכינה" במחזה יוני, התנגשו, בכוונה תחילה, שני מטוסים גדולים בשני בניינים גבוהים במנהטן, והורידו אותם ביגון אל הבור שנכרה שם ועוצב כפינת זיכרון. רב אלוף דן חלוץ, שהיה באותם ימים מפקד