



שכונת פארק צמרת בתל אביב. "קרובים להצגות, לבתי קפה ולמסעדות" צילום: מוטי מילרוד

# לא בשמים היא

המגדלים שהוקמו בשנים האחרונות בעיקר במרכז הארץ ויועדו לרוב לאוכלוסייה עשירה, הולכים ומתפשטים ברחבי הארץ. עם זאת, עלויות התחזוקה הגבוהות עדיין לא מאפשרות לאוכלוסייה מוחלשת להתגורר בהם **עדי הגין**

**כ**שחיים ורותי, זוג בשנות ה-60 לחייהם, החליטו לפני כעשור לעזוב את צמוד הקרקע המטופח שלהם ביישוב מבוסס במרכז ולעבור למגדל בפארק צמרת בתל אביב, כל חבריהם הרימו גבה. "גידלנו ארבעה ילדים בבית פרטי עם גינה גדולה", מספרת רותי. "כשהחלטנו לעבור, שלושה מהם כבר עזבו את הקן ובן הזקונים עמד להתגייס. הבית הגדול היה ריק מדי, והגינה דרשה טיפול שוטף, שלא יכולנו לו. קיבלנו הצעה מאוד מפתה על הבית, ובמקביל ראינו דירה במגדל והחיים בתל אביב קרצו לנו. רצינו להיות קרובים להר צגות, לבתי קפה ולמסעדות שאהבנו. החברים הסקפטיים הגיעו בהמוניהם לביקורים, והחלו להבין את הצעד שעשינו".

מאז כבר זרם הרבה בטון באתרי הבנייה ולי-בנים רבות נערמו לכדי מגדלים ברחבי גוש דן, ואף מחוצה לו. חלק מהחברים של רותי וחיים מהיישוב עשו צעד דומה ועברו לחיות בשכונות אליהם, וחלק מצאו מגדלים המתאימים להם, במרחק חמש דקות מבתם הקודם. היום אנשים כבר לא מתפלאים על הרצון לחיות במגדלי מגורים, בין אם בערים הגדולות ובין אם בפרוורים. מה שהתחיל כמגורי יוקרה בעיקר במרכז תל אביב, נהפך לצורת מגורים רווחת ונוחה בקרב שכונות אוכלוסייה רבות. בהתחשב במצב עתודות הקרקע בארץ, נראה שיותר ויותר מגדלים צפויים לקשט את קו הרקיע של ישראל. לדברי מעצבת הפנים מיכל האן, "בניית המגדלים החלה במרכז תל אביב, אבל היא התפשטה לכל רחבי העיר, ואף החוצה ממנה – להרצליה, לנתניה, לירושלים. כיום הרבה אנשים שמתבגרים מוכרים וילות ועוברים למגדלים. המגמה הזו הולכת ומתרחבת ונהפכת למקובלת ומוכרת מאוד. יש כאן שינוי עירוני עצום, שמביא עמו יתרונות רבים. שוק עבודה שלם והמון עבודה לאנשי מקצוע. צורת הבנייה הזו מספקת עוד מקום על פני השטח, שיכול להישמר עבור ריאות ירוקות. אלה רק חלק מיתרונות המגדלים".

האן מציינת כי בישראל אין מספיק עתודות קרקע, ואין אפשרות לבנות בית עם חצר לכל מי שחפץ בכך, גם אם ידו משגת. "אבל במגדלים אפשר למצוא השקעה עיצובית ומחשבתית במבואות ובחללים הציבוריים, ושירותי יוקרה רבים כמו חדר כושר ובריכה. מגמת המגדלים התפתחה למקום של פינאק, של איכות חיים, וככל שטוג הבנייה הזה מתפתח יותר, כך גם ההשקעה במגדלים מתפתחת. אנשים מחפשים לגור במקום מפנק, לחוש קצת בחופש, בעולם הגדול".

כמובן, לא כל אחד יכול להרשות לעצמו צורת חיים כזו. האן מסבירה כי "מגדלים, גם אם לא יוקרתיים, מביאים עמם עלויות נוספות, כמו דמי ניהול ואחזקה, כך שמגורים בהם מחייבים מצב כלכלי טוב. ישנם מגדלים שיש

בהם גם שוכרים, ואף כאלה שהשכירות בהם לא גבוהה במיוחד, אבל יש לזכור שתוספת דמי הניהול היא לפחות כמה מאות שקלים בחודש". האן מציינת כי בשל אילוצי הקרקע, ההתפתחות המהירה של המגדלים הביאה להתמקצעות בתחום. "התכנון של המגדלים בישראל מאוד מפותח. המגדל מתוכנן לעי-לא ולעילא ויש השקעה עצומה בתכנון פנים של המבואות. היוזמים מעוניינים שהחללים הציבוריים ישקפו קונספט עיצובי, שמביא בשורה ייחודית שקשורה למקום ולשיווק הבניין. אנחנו מקפידים על קשר בין הפנים לחוץ. כיום ישנם מגדלים שבהם רואים את הנוף בחדר המדרגות, בצורה היקפית.

"עיצוב הדירות במגדלים הוא הכי מתקדם שיש, מכיוון שמערכות הבניין והטכנולוגיות החדשות מאפשרות זאת. היוזמים עובדים עם ספקים ברמה גבוהה, ומכניסים לדירות חשי מל ותאורה חכמים, ולמתכנן יש בסיס רחב להתחיל אתו. בדירות עצמן יש מעט עמודים, וחללים גדולים, כך שכאשר מכירים טוב את החומר – השמים הם הגבול. בכל דירה שאני מעצבת אני מקפידה על גיוון, להיות קשורה ללקוח ולתת לו להבין שהמעטפת גמישה מפנים, ואפשר לעצב חללים מאוד מרשימים. העיצוב מוגבל במעטפת של המגדל, בקירות חיצוניים ובחלונות, אבל כל השאר הוא שיתוף פעולה בין המתכנן ללקוח".

## מרפסת במקום גינה

ככל שיותר יוזמים מתמקצעים בבניית מגדלים למגורים, כך גם הרוכשים מתרגלים לעובדה שאפשר לגור בשמים, ולהחליף את הגינה במרפסת מרווחת. לדברי האדריכל גיא מילוסלבסקי, שתיכנן בין היתר את מגדל "בין ערים" הצפוי לקום בתל אביב, "הרצון או האפי-שרות לגור בגובה היא תולדה של מצב נתון ומתפתח. יש פה עניין פסיכולוגי, כי אנשים זקוקים להתרגל לצורת מגורים כזו, אבל כמו-כן שיש הבדל בין אלה שמתגוררים במטרופוליין וישם בכל מקרה מתחילים לעלות לגבהים, לבין מי שגר בפריפריה היותר רחוקה".

"למגורים בפריפריה יש יתרון מובהק", הוא מוסיף, "מרכיב התחזוקה לדייר הוא נמוך יותר. גם מרכיב התחזוקה העירונית נמוך יותר, מכיוון שאם בעבר רשויות היו צריכות לתחזק וילות רבות על פני שטח גדול, הרי שהיום אפי-שר להניח 100 יחידות דיור בשטח של ארבע וילות, ולכן המחיר נמוך יותר גם לרשות. ישנם יתרונות נוספים: לפעמים נרמה שווילה היא כביכול הפתרון האולטימטיבי לפרטיות, אבל פעמים רבות מתברר שלא כך הדבר. לעומת זאת, בדירה שנמצאת בגובה רב, מהרגע שני כנסים הביתה, הפרטיות מובטחת ושום דבר לא יכול להפר אותה".

מילוסלבסקי מציינן כי קהל היעד של מגדלים



הדמיה של מתחם אחד העם בחיפה. סדנאות אמנים וחללים לסטארט-אפים הדמיה: שגראווי



הדמיה של פרויקט LAGOON בנתניה. במתחם הוקם גם בית מלון הדמיה: אסף פינצוק

## מעצבת הפנים חיכל האן: "בניית המגדלים החלה במרכז תל אביב, והתפשטה לרחבי העיר ואף החוצה ממנה. זהו שינוי עירוני עצום עם יתרונות רבים, שוק עבודה שלם והמון עבודה לאנשי מקצוע. הבנייה הזו מספקת עוד מקום על פני השטח, שיכול להישמר עבור ריאאות ירוקות"

למשל, הוחלט לייצר נפחים עירוניים משמעותיים באזור שדרות רגור, ולכן מבקשים מאתנו להגביה את בנייני המגורים כמה שיותר. העירייה הנחתה אותי להגביה מגדל בן 15 קומות ל-30, כדי להתאים למדיניות תוכנית המתאר של כאר שבע, שהחליטה להגדיר את מרכז העיר באמצע עות מגדלים מעורבישימושים.

"בבאר שבע רוכשים רבים הם משפרי דור מהגיל השני והשלישי, שרוצים לעבור מצמוד קרקע בעומר או בלהבים לעיר. הם מוכנים לוותר על החצר לטובת דירה בעלת שטח גדול עם מרפסת ושירותי יוקרה. הם מבקשים דירת מעטפת עם עיצוב פנים מותאם. באשדוד אנחנו מוכרים דירות עם נוף לים. הדירות מתחילות בקומה המישית, כך שבכולן רואים ים".

מרש מציין כי "כשמתכננים מגדל בפריפריה לא מגיעים למחירים של תל אביב, בגלל עלות הקרקע וכיוצא בזה. גם יכולת הנשיאה של הרוכשים בפריפריה מבחינת דמי אחזקה ושירותים נוספים היא פחות גבוהה מאשר במרכז. זה משפיע כמו כן על החזיתות והמערכות בבניין. אנחנו מכניסים למגדל פחות טכנולוגיות שרדו רשות אחזקה שוטפת, כמו מעליות לניקוי קירות, כדי להגיע לתשלום חודשי של מאות ולא אלפי שקלים, לכן האופי של המגדלים בפריפריה שונה והם זולים יותר, אבל זה בהחלט לא פתרון

נמצא בקרב כל רכדי האוכלוסייה. יכול להיות שלאנשים מאוד מבוגרים יהיה קשה להתרגל לרעיון המגורים במגדל, אך ממילא כל שינוי בשביל אדם מבוגר מאוד הוא בעייתי, וחייבים לסייג שישנם גם מבוגרים שעברו למגדלים. חוץ מהם, כל שאר שכבות הגיל יכולות לצרוך את המוצר כבודר, כזוג או כמשפחה. ההבדל הוא בשכונה שנמצאת בצמוד למגדל. משפחה עם ילדים שעוברת למגדל תביא חשבון גם את הסביבה והשירותים שהיא תקבל בשכונה. היא תרצה בוודאי ריאה ירוקה, מוסדות חינוך צמודים וטובים ומתנ"ס לחוגים. לעומתה, זוג שסיים לגדל ילדים ירצה אולי לגור בקרבת מסחר, מסעדות ותרבות.

"יש להפריד בין מיקום, אופי וחתך האוכי לסייג שאליו פונה המגדל. הסטנדרט של יחידות הדור ברמת הגדול ובמפרט הטכני שלה, מעטפת הבניין והשירותים – הם כולם פקטור של חתך האוכלוסייה שאליו מכוונים. משפחה שרוצה לשפר דיוור בפתח תקוה למשל היא לא חתך של קוני מגדלים בתל אביב. היוקרה היא תולדה של מיקום וערך הקרקע, וכתוצאה מכך המפרט הטכני של המגדל מותאם למיקום, בעוד שבפרויקטים של משפרי דור, המפרט יהיה פחות יוקרתי, ויתאים לייעוד ולקהל שא"ליו הוא מכוון".

מילוסלבסקי סבור כי המדינה עברה מהפך גדול בתפיסת המגורים. "גם היוזמים, האדריכלים והדיירים לומדים ומתפתחים. אני מאמין שהמגדלים למגורים, בין אם בנתניה, בפתח תקוה או בתל אביב, ילכו וישתפרו. זה יבוא לידי ביטוי בעיצוב המגדל, בשימוש בחומרי הגמר ובפריטים שיאפיינו את הבנייה. התוצאות יהיו תלויות ביכולת ובניסיון של האדריכלים, וכמובן ברמת הפתיחות והסטנדרט שהשוק יקבע לגבי המגדלים, בשיווק ובמיקומם".

מגדלי המגורים כבר מזמן חצו את קו גוש דן והמעגל השני, וכיום אפשר למצוא אותם כמעט בכל ערי הארץ, גם בפריפריה. לדברי האדריכל רם מרש, שבנה בין השאר מגדלים באשדוד, במיר דיעין, ובבאר שבע, "עליית ערך הקרקע גורמת לכך שיש היצע גדול עם זמינות קרקע מועטה, ולעיתים מדובר בהחלטה עירונית. בבאר שבע,



הדמיה של פרויקט LAGOON בנתניה. במתחם הוקם גם בית מלון הדמיה: אסף פינצוק

יש הבדלים גדולים בין דירה לדירה, מכיוון שלדיירים חשוב להשקיע בעיצוב הפנים של הדירה, לפי טעמים וצורכיהם. בטווח הארוך, נראה יותר מגדלים וגם יותר מגדלים גבוהים. השטח הפנוי באזורי הביקוש הולך ומצטמצם – והמגדלים ילכו ויעלו".

ואולם לצד בניית מגדלי המגורים שמתאימים כמעט לכל כיס, בתל אביב ממשיכים להיבנות מגדלי יוקרה, תוך שרמת הפינוק, הסטנדרטים, האלמנטים והשירותים המיוחדים עולה יחד עם גובה המגדלים. "בעיר כמו תל אביב לא נראה שהמחירים הולכים לרדת", קובע אייל חכם, מנכ"ל חברת "מניבים" לשיווק פרויקטי נדל"ן. "ככל שהם ממשיכים לעלות, צריכים המתכננים להמציא את עצמם שוב ושוב. לרוב, אנחנו מסתכלים על העולם הגדול, ועורכים התאמות למה שיתאים לקהל בישראל. כיום, יש מגמה של מגדלים שלא צריך לצאת מהם, מכיוון שכל השירותים נמצאים שם במרחק בים הציבוריים של המגדל, בהתאם ליכולות התכנוניות, לגודל השטח ולצורכי הדיירים".

"כשכאם לתכנן את המגדל, יש לזהות את קהל היעד", מוסיף חכם, "אם הבניין נמ"צא בשכונת מגורים או על הים, מדובר בקהל יעד שונה, וכך האדריכל והמעצב מקבלים פרוגרמה שונה בהתאם לצרכים. יש מגדלים בשכונות דיירים עם ג'ימבורי וחדר דיירים שיכול לארח מסיבות כיתה, לעומת מגדלים עם חדרי יין, סאונות ובריכות שחייה. גם חדרי הכושר יכולים להיראות שונה לגמרי, בהתאם לקהל היעד".

חכם טוען כי למרות הנטייה להדביק את הכינוי "יוקרתי" לפרויקטים רבים, את מגדלי היוקרה בישראל אפשר לספור על יד אחת. "מגדלי היוקרה נותנים כיום שירותים ברמת מלון המישה כוכבים, ולכן האחריות של היוזמים היא לדעת שלקהל היעד יש כסף להחזיק את השירותים האלה בתשלום דמי ניהול – וככל שהסטנדרט גבוה יותר, כך גם דמי הניהול. יוקרה נמדדת במראה המעוצב של המבואה, בשירותים, בדירות עצמן, אפילו בגובה התקרה".



פרויקט "אומאמי" בקרית אונו. משווק בתור מגדלים לאנשים שאוהבים לבשל ולארוח הדמיה: 3D VISION

מאופייין בכ-50% תושבי חוץ, כך שמדובר בדיריים שזקוקים למלון צמוד.

ויזל סבור כי כיום יש צורך עצום בעירוב שימושים. "הרגלי הצריכה שלנו משתנים: כו" לנו סובלים מחוסר זמן, ואנחנו מחפשים דרכים להגדיל את שעות הפנאי שלנו. מכאן הרצון לשלב את כל סוגי הפעילויות של האדם – מסחר וקניות, נופש, אירוח – בשביל לחסוך זמן. אנחנו רוצים לקבל את כל השירותים מתחת לאף, מבלי להזיז את המכונית. זה לא עניין גדל"ני בכלל, אלא של תרבות הפנאי, ולכן זה ילך ויגדל. רוב האנשים בישראל עובדים שעות רבות, וזה משרת את עירוב השימושים.

"כשפרויקט משלב בתוכו אלמנטים שמתאימים את נושא הפנאי, מדובר בערך מור" סף מעבר לדירה. פארק צמרת ושרונה בתל אביב הם דוגמה לכך. במשך שנים נחשבו בודדות מגורים מעל מרכז מסחרי למודי צד נחות, אך כיום יש שינוי חשיבתי עצום והדיריים מפנימים את היתרונות – לכן אין הברל במחירים כמעט. אני מאמין שבעתיד נראה יותר ויותר עירוני שימושים, עם כמה שפחות תנועה בשכונה, חניות תת קרקעיות, ושירותים מתחת לבית. הרצון ליצור פנאי יביא אותנו למצוא את הנוחות – ולכן השי"רותים יתרכזו מתחת לבית".

### מגדלים לפי נושאים

ההיצע הגדול של מגדלי המגורים, שמ"תחרים על אותו סוג אוכלוסייה, הביא יומים לתפור קונספט ייחודי לפרויקט שלהם, באופן שיסייע לשווק אותו. בפרויקטים מסוימים נראה שהנושא נתפר בדיוק למידותיה של השכונה שבו נבנה המגדל, אך לעתים נדמה שמדובר בקונספט מאולץ ויומרני, שכל תכליתו היא למשוך לקוחות, במנותק מהסביבה שבה הוא נמצא. כך או כך, נראה שהיומרים לא יתקשו למצוא לקוחות שיתפתו לחוות את הקונספט הייחודי שמוצע להם.

האן נותנת כמה דוגמאות לבניית קונספט: "במגדלי W PRIME בתל אביב, למשל, המט"רה היתה להתאים את התכנון לקהל ולקונספט הראשוני, שדיבר על יוקרה ועל נועזות. כיום אני מתכננת את הפנים של מגדלי דפנה בתל אביב,



מגדל "בראשית" בשכונת בבלי בתל אביב הדמיה: יסקי מור סיוון

האסטרטגי של הפרויקט, "הקונספט הגיע בכ"ל למגדלים בחו"ל. מכיוון שהפרויקט נמצא על הים, והתב"ע איפשרה לייצר כמה דיסני"לינות לטובת הדיריים – בנינו אותו בתוספת מלון ושירותי מסחר. כמוכן שיצרנו הפרדה מספקת, כך שלא תהיה הפרעה בין המלון למ"גורים, אבל ישנה סינרגיה בין הדיריים למלון: הם זוכים להנחות באירוח קרובים, הנחות בכ" ניסה לספא ובשירותי מלון נוספים. הפרויקט

להשתמש בעזרי שיווק. המגדל נמכר מעצמו. לאנשים אין את הסבלנות לשמוע הסברים על יוקרה, הם רוצים את החוויה הטוטלית". אחת המגמות שמאפיינת מגדלים רבים, בכל רמות המחיר והיוקרה, היא עירוב שימושים: שילוב של מגורים עם מסחר, בילויים, פארקים ואפילו בית מלון. פרויקט LAGOON בנתניה, למשל, כולל שני מגדלי מגורים ובית מלון באותו המתחם. לדברי מוטי ויזל, היועץ

►► הוא סבור כי תל אביב תישאר כמו שהיא מבחינת מחירי הנדל"ן ובניית מגדלי היוקרה. "המדינה מיקדה בעיר הזו כל כך הרבה דברים שאין בשום מקום אחר בארץ, ואין תוכנית לחזק ערים נוספות. תל אביב היא סוג של פרובינציה בפני עצמה וזה נ"כ במחירי הנדל"ן. היא מתחדשת גם בפ"רויקטים של התחדשות עירונית, ומקבלת עוד ועוד חיזוקים. אני לא רואה שום סיכוי שזה ישתנה בזמן הקרוב".

אדריכלית עיצוב פנים, אירמה אורני שטיין, האחראית על עיצובם של השטחים הציבוריים במגדל "בראשית" בשכונת בבלי בתל אביב, מסכימה עם כך שכיום ישנה נזילות של המלה "יוקרה". "מבחינתי, יוקרה באה בכלל מתרבות", היא אומרת, "אין כאן עניין של עושר וחפצים יקרים, אלא הרבה יותר מזה, ואם זה עשוי נכון ומהודק – אפי"שר בהחלט לחוות ולחוש יוקרה. בנדל"ן היוקרה מתחילה במיקום ואז בעיצוב, שצ"ריך להיות עמוד השרדה של הפרויקט ול"מתג אותו. הטכנולוגיה היא גם ממד חשוב ביצירת יוקרה, מכיוון שהיא מאפשרת גמי"שות להבאת התוצאה האיכותית ביותר. היא מסייעת ליצור שימוש בחומרים חדשים. השילוב בין חומרים לטכנולוגיה מעצים את איכות המוצר הסופית. גם הכנסת חפצי אמ"נות משייחה את הנדל"ן ומברלת את הנכס". במקרה של פרויקט "בראשית", למשל, ביקשה משפחת כוזהינוף, בעלי הפרויקט, ליצוק את העיסוק שלה – יהלומים – בת"כנון הבניין, ולהביא אותו לידי ביטוי בחומ"רים ובעיצובים. גם המלה "בראשית" קיבלה ביטוי בשימוש בשכבות עץ ובחומרים כמו פליז, ברונזה וזכוכית. בהתאם לחזונו, תיכ"ננה אורנשטיין את האזורים הציבוריים, בהם ספרייה, מבואות, בריכה והמאם, וניסתה ליי"צור את הייחוד של המגדל.

לדבריה, מגדלי דוד בירושלים היו הראשון נים בישראל שניסו לתת אורח חיים יוקרתי. אחריהם הביאו מגדלי אקירוב ברחוב פנקס את הילת היוקרה לתל אביב. "מאז יותר ויותר יד"מים נעזרו בשמות מסוימים, שהביאו להם נ"י חוח יוקרה. ואולם כשיש עיצוב ראוי, אין צורך



פרויקט פיננסי-בינוי של י.ח. דמרי, מבני אופיר ומשהב בגבעתיים. המגדלים הם מגמה הולכת וגוברת הדמיה: רובננקו

שילבנו בפרויקט שני משרדי אדריכלים: גבי שורץ החיפאי וגידי בר אוריין התל אביבי. אנחנו מציעים לרוכשים הפוטנציאלים את כל השירותים שיש גם במרכז, ומביאים אותם לפי ריפריה", אומר שגראוי.

לאחר כעשור של בנייה מאסיבית, ולאור המחסור בקרקעות בכל מדינת ישראל, אפשר לומר שמגמת המגדלים רק תמשיך ותגבר ותתאים את עצמה לשכבות אוכלוסייה שור נות. "אנחנו מאמינים שהכיוון בבניית מגדלים הוא המצאת מוצרים חדשניים, והבנייה מתקרמת בהתאם", אומר שגראוי. "לרוכשים חשובה האדריכלות והאמירה של הפרויקט – נמאס להם מהפרויקטים הסטנדרטיים, והם רוצים שנביא להם חדשנות".

לדברי מיכל גליק, "יזמים צריכים להבין למי הם מייצרים דירות. אתה חייב להתאים את עצמך למה שקורה בעולם. ענייני מיקום משתנים ואי אפשר להישען רק עליהם. עור לם הנדל"ן עובר איזושהו שינוי. כיזמים, אני חנו מבקשים הרבה כסף על דירות, וכצרכן אני צריך להבין מה אני מקבל תמורת הסכום הגבוה, ולדעת מקבל משהו מעבר. יש תחרות גדולה, ואנחנו צריכים להתאים את עצמנו לשינוי. היום צריך להתאים את עצמו לביקוש. הרי ברור שאנשים ימשיכו לקנות דירות בישראל גם ללא הקונספט של 'אומאמי', אבל אנחנו כחברה רוצים להישאר בענף, ולכן מחפשים את הדרך להעשיר את החוויה".

רם מרש גורס כי מגמת המגדלים תלך ותגבר לאור השינוי בדפוסי המגורים והתע-סוקה, לאורך נתיבי הסעות המונים, כמו הר-כבת הקלה. "אחד הדברים הבעייתיים במגדל הוא מציאת פתרון חנייה ותעבורה, אבל בע-תיד אנשים יגורו במגדל מעורב שימושים, ויוכלו לנסוע בקלות ממנו. כגוש דן אנחנו כבר רואים כיום שתופעת המגדלים צו-בתל אביב. גם בזכות מדיניות ברורה: ברור שמקדמים בניית מגדלים באזורים ספציפיים בתל אביב. ברגע שמתרחקים מהמרכז, המ-גדלים עדיין נמוכים ביחס לתל אביב, והם נבנים במסורה ולא באופן מסיבי. ואולם גם בריפריה המדיניות הולכת ומתבהרת, ולכן בעתיד נראה יותר מגדלים בכל הארץ." ■

שמותאמות גם לצעירים וגם למשפחות". מתחם אחד העם מבקש לתת חוויה של מגורים ועבודה באותו מתחם. "חיפה עוברת תהליך התחדשות, ובהדר בפרט אנחנו רואים עבודות שיקום של כל הרחובות מסביב. ישנה התעניינות רבה מצד חיפאים, מאנשי פריפ-ריה ואפילו מאזור המרכז. הרעיון הוא שחיי-פה חוזרת למרכז. כדי לבנות את הקונספט,

**היועץ האסטרטגי מוטי ויזל:  
"כולנו סובלים מחוסר זמן,  
ואנחנו מחפשים דרכים  
להגדיל את שעות הפנאי  
שלנו. מכאן הרצון לשלב  
את כל סוגי הפעילויות  
של האדם – מסחר  
וקניות, נופש, אירוח.  
אנחנו רוצים לקבל את כל  
השירותים מתחת לאף,  
בלי להזיז את המכונית"**



מגדלים בפארק צמרת וקניון G בתל אביב צילום: תומר אפלאום

חי עבודה. המטבה צריך להיות מחובר לסלון בצורה זורמת. התכנון האדריכלי של 'אומאמי' נשען על מרפסות שחוקקות את הסלון והמט-בח, מכיוון שאפשר ליהנות רוב חודשי השנה מהמרפסת ולארה בה. בנוסף, לכל דירה יש גינת תבלינים במרפסת".

גם חברת "שגראוי לייבוביץ" שבונה ביי-מים אלה את מתחם אחד העם בחיפה, חיפשה את הקונספט הייחודי שיייע לה לשווק את המתחם. הפרויקט משלב דירות 2-3 חדרים עם סדנאות אמנים וחללים לחברות סטא-רטאפ. לדברי סמנכ"ל השיווק נור שגראוי, "בפעם הראשונה ייבנה בשכונת הדר מגדל מגורים מודרני, שמתוכנן באופן חכם ומ-תאים לאוכלוסייה הצעירה בשכונה. במשך 19 שנה היה בור במתחם, שהיווה מטרד לשי-כנים ולאזור. החלטנו לקחת את השטח ולב-נות פרויקט שיתאים לאופי השכונה.

"אם היינו בונים פרויקט סטנדרטי, לא היינו מצליחים להגיע ללב של הצרכנים. היינו צרי-כים לבוא עם רעיון חדש גם לצעירים וגם לעיר-עצמה. השקענו במציאת קונספט חדשני כדי להביא להתעניינות של רוכשים. הרעיון הוא לתת מקום עבודה ודירות לצעירים, בשילוב של מסחר וגינה ציבורית. בפרויקט יש דירות

והקונספט שלהם הוא אמנות ומוזיקה, או אני-משלבת את זה בעיצוב. כמו כן, התחלתי לתכנן מגדלי צעירים בפלורנטינו, וכל ההשאה נלקחה מפסטיבל הברנינג מן, קונספט שמתחבר היטב לסביבה של פלורנטינו. ככלל, העיצוב מתוכנן ומבוצע ממש על פי נושאים, וחוויות, שמאפיינים כל בניין או מתחם בצורה אחרת לגמרי".

הסיבה לכך, לדבריה, היא ש"התחרות גברה והעיצוב הוא כרטיס הביקור של המגדל. אנשים מחפשים את החוויה שמעבר למגורים, והיזמים מעניקים אותה בתכנון ובעיצוב. הם נותנים חשיבות עצומה גם לחללים הציבוריים, מכיוון שהם לוקחים את הדייר מהחוף לפנים".

החללים הציבוריים בפרויקט "אומאמי" בק-רית אוננו בהחלט משקפים את הקונספט של המ-גדלים: מגורים לאנשים שאוהבים לבשל ולארה. בכל מגדל ישנו חדר קירור יינות ולכל דירה יש תא פרטי לאחסון יינות. בכל מחסן דירתי מק-בל הדייר חלל הקפאה לאחסון נוסף, ולרשות הדיירים עומדים שולחנות וכיסאות במחסן במ-גדל, למקרה שהם מארחים הרבה אנשים. בנוסף, כל השטחים הציבוריים נבנים עם בוסתן וריאות ירוקות עם עצי פירות וגינה קהילתית.

לדברי מיכל גליק, מנהלת השיווק ב"קרסו נדל"ן", הבונה את הפרויקט, "אומאמי" נולד מרצון ליצור ערך מוסף ברמה השיווקית, מעל או מחוץ לתחרות הקיימת בגוש דן. הצרכן כבר לא מסתפק בארבעה קירות, אלא רוצה משהו מעבר גם ברמת הסביבה. הבנו שב-20 שנה האחרונות עולם הבישול והאירוח נהיה מאוד פופולרי. 85% מהמשפחות בישראל מגדירות עצמן כאוהבות לבשל ולארה. מעל 90% משקי-עות כסף בשדרוג המטבח בדירה חדשה, מכיוון שהמפרט שהקבלנים מספקים לא מספיק טוב להן. דרך האהבה המשותפת הזו החלטנו לבנות מוצר ולאפיין אותו ברמה כזו, שכל אדם שגר בפרויקט יכול ליהנות מחוויית בישול ואירוח בבנייה רוויה".

כדי לממש את הבטחות השיווק, הקימה קרסו צוות מולטידיסציפלינרי שכלל אדריי-כלים, מעצבת פנים ואת השפית לימוד לניאדו תירוש. "התחלנו לתכנן את הדירות מהמטבח. הגדרנו את מינימום המטרים הנדרשים למט-בח, כדי שיכיל מספיק מקומות אחסון ומשטי-