

22.24x26.8	1/4	84 עמוד	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	19/04/2019	68132341-8
ריכזיםמנכ"ל חברת פרשקובסקיסמנכ"ל חברת אביסרור ובני - 89427					



בת"ים בחמישייה  
 הפותחת של  
 המגדלים בארץ. 68  
 אחוז מסך התחלות  
 הבנייה בעיר הם  
 מגדלים | צילום:  
 ויקטור מאיר

ם אתם חושבים שמגר-  
 לים זה רק למיליונרים,  
 חשבו שנית. היום בונים  
 מגדלים גם במסגרת  
 תוכנית מחיר למשתכן,  
 שזכאיה בלשון המעטה  
 אינם עשירים מופלגים. "מדינת ישראל סוף  
 סוף מבינה את הכורח לבנות מגדלי מגורים  
 גבוהים מכיוון שעתודות הקרקע בישראל  
 אוזלות", מסביר מנכ"ל פרשקובסקי חיים  
 קראדי, הבונה בשכונת רקפות בראשון לציון  
 שני מגדלים בני 27 קומות לזכאי מחיר למ-  
 שתכן.



בארבע השנים האחרונות (החל מ- 2014 עד  
 ספטמבר 2018) החלה בישראל הקמתן של  
 למעלה מ-13 אלף יחידות דיור. כרבע מהן,  
 יותר מ-3,000 יחידות דיור, נבנות במגדלים.  
 זהו שיעור גבוה יחסית. אם מביאים בחשבון  
 גם את המגמה העולמית של חזרה למגורים  
 בערים גדולות, ניתן להניח כי השיעור הגבוה  
 של בניית מגדלי מגורים נובע גם ממיעוט  
 הקרקע הפנויה לבנייה בערים.

# עיניים למעלה

מחד, אין ברירה: בגלל הגידול המהיר באוכלוסייה  
 ומצוקת הקרקעות ישראל חייבת לצמוח לגובה. מאידך,  
 לבנות ולגור במגדלים זה הרבה יותר יקר. עופר פטרסבורג  
 יצא לברר איך פותרים את הדילמה הזאת, אם בכלל



מזוהות עם בנייה נמוכה, הוא אומר. "הסיבה העיקרית לכך היא המחסור בקרקעות במרכז הארץ. היום, מגדל מגורים בן 20 קומות נחשב גבוה אך אני מאמין שבועוד 20 שנה המחסור בקרקע באזור המרכז והגידול באוכלוסייה יביאו לכך שמגדלי המגורים יגדלו מ-20 קומות ל-40 קומות. זה יהיה הממוצע בשוק, וחדשנות אורבנית היא חלק בלתי נפרד מהתהליך הזה."

האדריכל גיא מילוסלבסקי ממשרד מילוסלבסקי אדריכלים, תכנן את המגדל הגבוה בארץ, 100 קומות גובה, על גבול גבעתיים, רמת גן ותל אביב. "מצוקת הקרקעות תוביל לבנייה מסיבית יותר של מגדלים בכלל, וכניסה נרחבת יותר שלהם גם בפריפריה", צופה מילוסלבסקי. "מעבר להיקף המגדלים, נראה גם כניסה של טכנולוגיות מתקדמות ושימוש בחומרים יותר ויותר מתקדמים. חזיתות המבנים יערבו סוגים שונים של חומרים, ולא כפי שנהוג היום, זכוכית ואלומיניום בלבד. ההתקדמות הטכנולוגית תשפיע גם על רמת המעוף בתכנון מגדלים, ויהיה ניסיון לתכנן פרויקטים מאוד לא סטנדרטיים. המבנים יראו כאילו נלקחו מתוך סרטים של מדע בדיוני."

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין חיים מסילתי מסכים כי הקמת מגדלי מגורים היא הכרח במדינה בה עתודות הקרקע מוגבלות ובעיקר יקרות מאוד, אך מזהיר מהבעיות הכרוכות במעבר לבנייה ולמגורים לגובה: "התחזוקה של מגדלים יקרה מאוד יחסית למגורים בבניינים בני חמש עד עשר קומות, כי במגדלים יש הרבה מערכות הכרחיות שהתחזוקה שלהן לא זולה", מסביר מסילתי. "הסיכון הוא שבניית מגדלים באזורים שבהם האוכ-

מתמרת. הדרך היחידה לתת מענה לביקושים אלה הוא ניצול חכם יותר של משאב הקרקע, אך ורק באמצעות מגדלים רבי קומות". אבנר ישר, אדריכל מגדלי היוקרה, מתאר את השינויים שחלו בשוק המגדלים עצמו. "לפני 20 שנה, בניין של 20 קומות היה נחשב מגדל גדול, והיום בונים מגדלים של 50, 60 קומות", מסביר ישר. "בניינים מאוד גבוהים, של 80, 90, 100 קומות הם מאוד יקרים, ויחסי הברוטו-נטו שלהם לא טובים כי הם צריכים המון מעליות, ולכן אלה בניינים פחות כלכליים. רק כשערך הקרקע אסטרונומי, זה משתלם (כמו בהונג קונג). אני מאמין שבתל אביב הבנייה עשויה להתייצב על 50, 60 קומות, ובמקרים חריגים גם על 80, 90 קומות. לא יישארו בניינים של חמש קומות."

אבי זיתוני, הבעלים של חברת א. זיתוני, מקים בגבעת שמואל מגדלי מגורים בני 20 קומות. "בשנים האחרונות ניתן לראות תנופת בנייה לגובה גם בערים שבעבר היו

בישראל כולה, לא רק בערים, עתודות הקרקע מוגבלות. בנוסף, האוכלוסייה צומחת במהירות. על פי תחזיות שפרסמה לאחרונה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל תחצה את קו 10 מיליון התושבים בסוף שנת 2024. בסוף 2047 יתגוררו כאן 15 מיליון ישראלים, ואילו בשנת 2065 צפויה אוכלוסיית המדינה להגיע ל-20 מיליון בני אדם. איפה יגורו כולם?

הגידול המהיר באוכלוסייה מחייב חשיבה מחדש על תכנון המגורים בארץ ומחייב בנייה לגובה המאפשרת חיטון בקרקע ושמירת עתודות קרקע לרורות הבאים. אלא שלמרבית ההפתעה, בשנת 2018 חלה דווקא ירידה בכמות הירידות הנבנות בבניינים גבוהים, לעומת פריחה בבנייה נמוכה ובזכונית.

עם זאת, מנייתוח הנתונים שפרסמה הלמ"ס אפשר להבחין במהפך בתחום: הבנייה במגדלים איננה כבר רק נחלתו של מעגל הביקוש הראשון, אלא טרנד הבנייה לגובה התפשט בשנתיים האחרונות גם ליישובים מהמעגל השני, השלישי והרביעי.

כצפוי, תל אביב אומנם עדיין צועדת בראש טבלת היישובים הצומחים לגובה, אך ב-2018 החלה בנייתן של מאות ואלפי דירות במגדלי מגורים בני 21 קומות ומעלה, בערים כמו רחובות, חדרה, אשדוד, באר שבע או עכו - ערים שיש להן עתודות קרקע ויכולות להרחיב את שטחן, ובכל זאת בוחרות לאשר הקמת מגדלי מגורים גבוהים שמצופות את המרקם העירוני.

"למגמה זו יכולות להיות כמה סיבות", מסביר בירה השמאית והמשפטנית נחמה בוגין, ראשית, התועלת בבניית מגדלי מגורים המאפשרים את ההגדלה המרבית של היצע הדירות; שנית, האפשרות לפיתוח סביבתי ויצירת שטחים ירוקים - כאשר בונים לגובה ומשאירים חלק גדול יותר של המגרש פנוי; והסיבה השלישית ואולי החשובה ביותר היא שינוי ההעדפות בקרב הציבור הישראלי. כיום חלום הדירה במגדל רלוונטי לתושבים בכל רחבי הארץ, והקבלנים באופן טבעי מניסים לספק את רצון הרוכשים ולכנות דירות שיהיה להן ביקוש."

## יחסי ברוטו-נטו

לירון פרי, מנכ"ל פרי גדל"ן, בונה כיום מגדל בן 43 קומות בבתיים. "כשתכננו את מטרופולין תל אביב, הכולל את בתיים, יפו, רמת גן, גבעתיים ותל אביב, לא האמינו כי מדינת ישראל תגיע לממדים שלה היום", הוא אומר. "ברוב הבניינים במטרופולין, אחד המקומות הצפופים בישראל, אפשר לראות התייחסות פורזנית כמעט לקרקע. כיום אנו במצב שבמטרופולין אין כמעט עתודות קרקע, בעוד שהביקושים נמצאים בעלייה



האדריכל אבנר ישר: "אני מאמין

שבתל אביב הבנייה עשויה להתייצב על 50, 60 קומות, ובמקרים חריגים גם על 80, 90 קומות. לא יישארו בניינים של חמש קומות"

20.57x26.84	3/4	עמוד 86	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	19/04/2019	68132375-5
ריכליסטמנכ"ל חברת פרשקובסקיטמנכ"ל חברת אביסרור ובני - 89427					



פרויקט חלומות פארק בחדרה. צומחים לגובה למרות עתודות הקרקע הגבוהות בעיר. יום: שיכון ובניו נדל"ן | צלם: רויטל קררי

# עיניים למעלה

« המשך מעמוד 85

לוסייה מעוטת יכולת תהפוך אותם לסלאמס, וגרוע יותר למסוכנים כעבור מספר שנים. דבר נוסף שצריך לשים לב אליו הוא הקמת תשתיות ראויות. במגדל מגורים יכולות להי תגורר 130 משפחות ואף יותר, כלומר מדובר בכ-260 מכוניות. בשכונה של מגדלים ללא תשתית תחבורתית טובה יוצר כאוס תחבירתי».

אבנד ישר מציע: "אני דוגל בתפיסת עולם קצת אחרת. לדעתי הממשלה צריכה להיות יותר מעורבת ולדאוג לכך שבכל פרויקט חדש, חלק מהדירות יוקצו לדיוור בר השגה, כמו בלונרן, פריז וניו-יורק. אני בדעה שהי ממשלה צריכה לתמוך במי שגר במגדל ול-סכסד חלק מהעלויות של המגורים במגדל".

## העשירייה הפותחת

בחמש השנים האחרונות, על פי נתוני הלמ"ס, הערים שנבנו בהן הכי הרבה דירות במגדלים מעל 21 קומות הן כמתבקש תל-אביב, נתניה, בת-ים, פתח-תקווה ורמת-גן. בחמישייה השנייה ניתן למצוא את גני תקווה, ראשון-לציון, רחובות, חדרה וחולון.

בבתי-ים, למשל, נבנו 1,482 דירות בבניינים מעל 21 קומות, מה שמציב אותה בחמישייה הראשונה. הדירות שנבנו במגדלים, מתברר, מהוות 68 אחוז מסך התחלות הבנייה בעיר. בתי-ים היא אחת הערים הצפופות בישראל, אין לה עתודות קרקע להתפתחות עתידית, והעיר ריה קיבלה החלטה לכנות לגובה על מנת לנצל את עתודות הקרקע הקיימות. אבל עכשיו ראש העיר החדש צביקה ברוט החליט שהוא עוצר את המגדלים, כי אין תשתיות. "חנקו את העיר הזו עם מגדלים ודירות", הוא מוחה.

הקבלן הוותיק סמי מצלאוי, יו"ר חברת מצ-לאוי, סבור שבכל זאת אפשר להמשיך בבנייה לגובה בעיר. "אם לוקחים עשרה בניינים נמוכים בבתי-ים שמתפרשים על פני כ-20 דונם וכונים במקומם על אותו שטח ארבעה מגד-

לי מגורים בני 40 קומות, כ-60 אחוז מהשטח נשאר לפיתוח לכל מיני צרכים כמו תשתיות, מוסדות ציבור, חינוך ועוד", אומר מצלאוי המתכנן להקים ברחוב יוספטל בעיר לא פחות משישה מגדלים. "אומנם במגדלי מגורים יש דמי האחזקה אבל איכות החיים נשמרת ובסופו של דבר זה משתלם". בינתיים, הבנייה לגובה בבתי-ים, נעצרה.

גם נתניה התברגה בחמישייה הפותחת של ערי המגדלים בישראל. רוב המגדלים בנתניה נבנו בשנות עיר ימים ובשכונות הקרובות לחוף הים. בחמש השנים האחרונות נבנו בעיר כ-1,500 דירות במגדלים, המהוות כ-26 אחוז מסך התחלות הבנייה.

בראשון-לציון נבנו בחמש השנים האחרונות 817 דירות במגדלים מעל 21 קומות, המהוות 14 אחוז מסך התחלות הבנייה בעיר שעומדות על 5,706 דירות.

חברת אחים רוניץ מקימה בעיר את פרויקט קריית האמנים הכולל 14 מגדלים בני 19 עד 31 קומות. "היום יש כוונה והסכמה של העירייה לאשר גם מגדלים של 35 קומות", אומר המנכ"ל נסים אחיעזרא. גם כאן, כמו בכל ערי גוש דן, הבעיה היא תשתיות. הכבישים המובי-לים למגדלים אינם מספיקים.

גבעתיים נמצאת במקום השישי ברשימת הערים שבהן נבנו הכי הרבה דירות במגדלים בני מעל 21 קומות ויותר, ביחס לכלל הבנייה בעיר. בחמש השנים האחרונות נבנו בגבעתיים 398 דירות במגדלים כאלה, המהוות 22 אחוז מסך 1,775 התחלות בנייה בעיר. חברת משהב בשיתוף עם החברות דמרי ומבני אופיר, בונה בגבעתיים ארבעה מגדלים בני 20 עד 31 קומות, עם 528 דירות במסגרת פינוי-בינוי.



גילום: רות סמיר

לירון פרי, מנכ"ל פרי נדל"ן: "ברוב הבניינים במטרופולין תל-אביב, אחד המקומות הצפופים בישראל, אפשר לראות התייחסות פזונית כמעט לקרקע. כיום אנו נמצב שבמטרופולין אין כמעט עתודות קרקע בעוד הביקושים נמצאים בעלייה מתמדת"

21.76x19.59	4/4	עמוד 87	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	19/04/2019	68132376-6
ריכליסמנכ"ל חברת פרשקובסקי סמנכ"ל חברת אביסרור ובני - 89427					



גם פרויקטים במחיר למשתכן עולים לגובה. פרשקובסקי ברקפות בראשון-לציון | צילום: יח"צ

כל הפסיליטיס, קרובה לסופר, קרובה לקופת חולים. יורדים למטה – מצד ימין יש תיאטרון, מצד שמאל יש קניון", מציין יורם אביסרור, סמנכ"ל השיווק בחברת אביסרור משה ובניו, המקימה בבאר־שבע מספר מגדלי מגורים. "אני האדריכל אבנר ישר מתבונן בכך בסיפוק. "אני מאמין כי יש לבנות מגדלים לגובה בכל הארץ, וחשוב להבין כי לא כל מגדל צריך להיות מגדל יוקרה לעשירים בלבד", הוא מדגיש. "אפשר לבנות מגדלים 'כלכליים' מבלי שהדיירים יידרשו לשלם ועד בית אסטרונומי, עלויות אחזקה, שמירה, בריכה, ספא, מועדון דיירים. בבנייה של מגדל טמון חיסכון, הוא עולה הרבה פחות מאשר לבנות את אותה דירה בשכונה חדשה. הצפיפות חוסכת בתשתיות ובאנרגיה, ולכן יש אינטרס לצופף את הערים הקיימות מאשר לבנות בערים חדשות ומפוררות".

21 קומות ומעלה, המהווים 31 אחוז מסך כל 908 התחלות הבנייה בעיר. חברת אפגד מקימה בימים אלה את פרויקט המגורים הגבוה ביותר שנבנה אי פעם בעכו. 25 קומות יהיו בו, והוא יתנשא לגובה של כ־85 מ'. הפרויקט נבנה על שטח של כשמונה דונם וכולל 286 דירות בשישה מגדלים.

"למרבה הפלא ולמרות שמדובר בעיר הבנויה על הים, לא נבנו עד לאחרונה מגדלים בעכו ולא מוצה הפוטנציאל באופן מלא למרות שהתב"ע אפשרה", טוענת יעל רקל, סמנכ"לית שיווק באפגד. "היינו החברה הראשונה שהקימה מגדלים בעיר, ולאחרינו זה כבר הפך לתופעה". גם באר־שבע מתרוממת לגובה. לפי תוכנית המתאר העירונית המגדלים ירוכזו במרכז העיר. "למעשה, מי שבוחר להתגורר במגדל מקבל דירה מפנקת כמו במגדלי תל־אביב עם

"הבנייה לגובה, במיוחד בפרויקטים של פינוי בינוי, יוצרת אפשרויות פיתוח חדשות גם עבור העיריות – יצירת גנים ציבוריים ואף כנישים חדשים על גבי מגרשים שבעבר היו בנויים", אומר עזרא ערוסי, מנכ"ל משהב. ראש העיר גבעתיים רן קוניק מאפשר בניית מגדלים, אבל רק בשולי העיר.

כחיפה החלה בנייתם של המגדלים הגבוהים ביותר בעיר, ובצפון ככלל. המגדלים בפרויקט פינוי־הבינוי הזה שיוזמה ובונה קבוצת אלמוג, עתידיים להתנשא לגובה של 28 קומות ולהוות את מגדלי המגורים הגבוהים ביותר בחיפה והצפון, כל זאת במרחק של מאות מטרים מקו החוף. כתוצאה מתכנון המגדלים על שטח עצום של כ־16 דונם, יתאפשר פיתוח סביבתי יוצא דופן בפרויקט ויצירת שטחים מגוננים וריאות ירוקות. "בשטח כזה ניתן היה לבנות כמות גדולה יותר של בניינים צפופים ונמוכים יותר, אבל המגמה הרווחת כיום בתכנון בערים הגדולות היא בינוי של רבי קומות מודרניים ושימור הקרקע", מסביר סמנכ"ל השיווק של קבוצת אלמוג רו שרייבר.

מאיר שמחה, מנהל הנדסה ותכנון בחברת אזורים, מספר כיצד מתגברים היום על התור למעליות בקומפלקסים גדולים באופן מתוחכם: "בהרצליה, לרוגמה, אנו בונים 600 יחידות דיוור, כשהכמות הגדולה הזאת תתפרש על פני עשרה בניינים בגבהים וצפיפויות שונים – כך שבניינים של 18 קומות מחוברים לבניינים בני 11 קומות לצד בניינים אינטימיים יותר בני שלוש קומות בלבד. הפעולה של חיבור הבניינים יוצרת מראית עין של פחות בניינים, אך לא כך הדבר בפועל. לכל בניין מבואת כניסה נפרדת, שכן חלק מהאנשים אינם מעוניינים לחלוק את מבואת הכניסה והמעליות עם עוד כ־80 שכנים. בנוסף, החלוקה לכניסות נפרדות עוזרת לנו לייצר חללים פנימיים מרווחים, ולהתגבר על הצפיפות בבניינים. אנו מאמינים ששיטה זו תתפוס תאוצה בשנים הקרובות ככל שיתגברו מספר המגדלים שנבנים בישראל".

## ומה בפריפריה?

הנציגה היחידה ברשימה מבין ערי הפריפריה בצפון היא עכו, עם 282 דירות בבניינים בני