



עכו. המגדלים הכי צפוניים במדינה



פתח תקוה. מגדלים קרובים לתל אביב



הוד השרון. המוף עדיין ירוק

# מדינה בגובה: המגדלים יוצאים מתל אביב

**שיאנית הבנייה לגובה השנה היא דווקא פתח תקוה, ומגדלי מגורים צצים גם בנתניה ובעכו • אבל הנוף המרהיב מהקומות הגבוהות מסתיר לדיירים בעיות כמו עלויות אחזקה גבוהות**

עופר פטרסבורג

לפני שנתיים עוד הייתה תל אביב שיאנית המגדלים. אקיי רוב, מתחם צמרות, נווה צדק, ואיפה לא בעצם. אבל בשנה האחרונה חל מהפך בישראל: המגדלים הגיעו גם לפריפריה.

למעשה, ערי הלויין והפריפריה עוקפות כיום את תל אביב ואת רמת גן השכנה בהיקף הבנייה לגובה. יותר ויותר יישובים שנחשבו לכפריים החלו לבנות בשנה האחרונה בניינים בני 21 קומות ומעלה; 22% מיחידות הדירור שהוקמו משנת 2007 בפרדס חנה-כרכור, למשל, נבנו בבניינים עד 15 קומות.

האבסורד: בעוד שבתל אביב בשנה האחרונה נבנו רק 133 דירות במגדלים בני 21 קומות ומעלה, בפתח תקוה ניבנו 611 דירות כאלה, ובראשון לציון 172 יחידות דירה. החשש שאיש לא מתריע מפניו: לדיירים לא יהיה כסף לשלם את ועד הבית הדרוש לתחזוקתם של המגדלים, וזה עלול להביא אף לאסונות. הסיבה לתופעה החדשה של מגדלים מעבר לקו הרקיע של תל אביב רמת גן וגבעתיים דומה לזו שהצמיחה אותם מראש בעיר. עליית מחירי הקרקעות בערי הפריפריה הביאה לעלייה חדה במספר מגדלי המגורים שהוקמו בשנת 2010. ניתוח נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על ידי חברת אלדר, המשווקת דירות ברחבי הארץ, מגלה כי שיאנית הבנייה לגובה בשלושת הרבעונים

הראשונים של שנת 2010 הייתה פתח תקוה, שבה הוחל בהקמתן של 1,466 דירות במגדלים בני 11 קומות ומעלה, מתוכם 905 יחידות דירור בבניינים מעל 16 קומות. זאת לעומת רק 365 יחידות דירור בתל אביב.

מדובר בזינוק מהיד מאוד בבנייה מגדלים. אם בשנת 2008 הוקמו בפתח תקוה 82 יחידות דירור בבניינים בני 21 קומות ומעלה, בשנת 2010 הוחל בבנייתן של 611 דירות בבניינים בגובה דומה.

את המקום השני במספר הדירות במגדלים בני 21 קומות ומעלה תופסת ראשון לציון, עם 172 יחידות דירה, שהוחל בהקמתן בשנת 2010. מבחינת תל אביב מדובר בירידה חדה בכמות המגדלים שהוחל בבנייתן. בשנת 2008 הוקמו בעיר העברית הראשונה 672 דירות בבניינים בני 21 קומות ומעלה. ב-2010 הוחל

בבנייתן של 133 דירות בבניינים בגובה דומה.

במקום השלישי בדירוג ממוקמת הוד השרון עם 161 יחידות דירור במגדלים. הוד השרון הייתה עד לא מזמן "עיר כפרית" המאופיינת בבנייה נמוכה. "הביקושים הגבוהים למגורים בעידן הולידו את הצורך בבנייה רוויה. עם זאת, בהוד השרון הבנייה איננה צפופה, כך שבניגוד לערים מבוקשות אחרות האופי הכי פרי והירוק נשמר. כמו כן, המתחם החדש (מתחם 1200) משתלב במרקם העירוני הירוק לאור הפיתוח הסביבתי העשיר שבו מחויבים היוזמים, וכן בשל העובדה שהנוף הנשקף מבנייני המגורים הוא נוף כפרי של היישובים הגובלים בהוד השרון", אומרת שרה אילון, מנהלת השיווק של חברת שרביב, הבונה מגדלים בעיר. לדברי רוני כהן, מנכ"ל אלדר

**עלות האחזקה של מגדלי מגורים גבוהה, מה שמביא לעלויות כבדות לדיירים. יש צורך במעליות מיוחדות ויקרות, במערכות מורכבות לאספקת מים, לכיבוי אש ועוד**

איפה בונים הכי הרבה מגדלים?	מספר יחידות
פתח תקוה	905
הוד השרון	357
נתניה	236
ראשון לציון	172
תל אביב	133

נתוני התחלות בנייה במגדלים בני 16 קומות ומעלה בינואר-ספטמבר 2010

שיווק, "המחסור בקרקעות זמינות לבנייה והיתרונות הרבים במגורים במגדלים גבוהים הביאו את הרשויות המקומיות ליוזם הקמת יותר ויותר מגדלים בני 21 קומות ומעלה".

גם ביישובים במעגל השלישי לתל אביב החלו השנה לבנות לגובה. לרבי רי רוני כהן, "גם הקרקעות בפריפריה יקרות ובמדינה קטנה כמו שלנו זה נכון לבנות לגובה. בנייה לגובה היא לא דבר רע ויש בה יתרונות רבים. הבנייה לגובה מאפשרת מרחבים גדולים יותר בין המגדלים, המנוצי לים ברוב המקרים להקמת פארקים גדולים יותר. צריך לזכור כי רכישת דירה בבניין גבוה קיבלה לגיטימציה בהמשך לטרנד של מגדלי היוקרה. בעבר רק צמודי קרקע או פנטהאוזים נחשבו מגורי יוקרה. לאחרונה גם הקהל הרחב מגלה את היתרונות במגורים בבניינים גבוהים".

פרדס חנה-כרכור למשל אינה בין עשרת הערים שבנו הכי הרבה דירות במגדלים, אך בשלוש השנים האחרונות הוחל בבנייתן של 372 יחידות דירור בבניינים בני 15-8 קומות - מדובר על 22% מכלל הדירות שהוקמו ביישוב באותה תקופה (1,653).

מהנתונים עולה, כי בשנים 2000-2006 הבנייה בפרדס חנה הייתה נמוכה בלבד, וכללה דירות שנבנו ברובן כצמודי קרקע בעלי קומה אחת או שתיים. רק מיעוט מהדירות בשנים אלו נבנה בבניינים בני 3 קומות (17 דירות) ובני 5 קומות (7 דירות).

בשנתיים האחרונות, פרדס חנה-כרכור זוכה להצלחה בקרב רוכשי הדירות, הצלחה שתורגמה לה-תייקרות במחירי הקרקעות ולכניסה של חברות גדולות כמו שיכון ובינוי, פרשקובסקי וחברת צרפתי צבי ובניו שרכשה לפני כחצי שנה קרקע ב-26 מיליון שקל ובשנה הקרובה היא תחל בבניית 224 יחידות דירור במגדלים.

עיר נוספת שהחלה לבנות לגובה היא באד שבע. בעיר הדרומית בנו עד 2010 בניינים בני 11-15 קומות. אך בשלושת הרבעונים של 2010 הוחל לראשונה בבניית 62 דירות בבניין מעל 16 קומות.

המגדלים הגבוהים ביותר, 22 קומות למגורים ניבנים היום בבירת הנגב בידי חברת הנדל"ן הישראלית "ליברטי פרופרטיס. המגדלים ייבנו מעל קניון "לב הסיטי" במדרחוב קריית הממשלה (מעל בניין השקם הישן). הקמת הפרויקט תחל בעוד כחודש וחלקו הראשון אמור להיות מושלם באביב 2013. המתחם, שאותו תבנה חברת הבנייה "מליבו", יכלול שני מגדלים, בני 22 קומות כל אחד, ובהם 168 דירות. עלות ההקמה של הפרויקט, הכולל גם בריכת שחיה גדולה, חדרי כושר, חניונים וגן משחקים - נאמדת בכ-100 מיליון שקלים.

לדברי מנכ"ל חברת "ליברטי", רואי רוטמן, החברה מעוניינת שהסטנדרט היוקרתי יישמר גם אחרי תום הבנייה ולכן שכרה את חברת "נכסי אריאל" אשר תנהל ותתחזק את מגדלי המגורים. מחירי הדירות במתחם "מגדלי ליברטי" ינועו בין מיליון לשני מיליון שקלים. לדברי דני מריאן, יו"ר איגוד

## הסיבה לבנייה לגובה בפריפריה אינה שונה מהסיבה לבנייה בגובה בתל אביב. הזינוק במחירי הקרקעות כבר אינו אופייני רק לאזור המרכז, מה שמגביר את הצורך בניצולן המירבי

המהנדסים לבנייה ותשתיות, המגדלים כבר אינם מיועדים כבעבר לשוק מגורי היוקרה, אלא שרובם נבנים היום לדיירים במעמד הביניים. הסיבה: בנייה לגובה מנצלת טוב יותר את עתודות הקרקע, אבל הבעייה המרכזית: מי יוכל לשלם על התחזוקה היקרה והבעייתית של המגדלים.

במדינות רבות לא הפנימו את הלקח: סלאמס לגובה הוא דבר בעייתי. עלות האחזקה של מגדלי מגורים היא גבוהה, אבל כשבונים למעמד הבינוני ומטה, אין מי שישלם 200 דולר לחודש ועד בית. יש צורך במעליות מיוחדות ויקרות, במערך כות מורכבות לאספקת מים, לכיבוי אש ועוד.

לדברי מריאן, על המדינה להגן בחקיקה במסגרת חוק המכר על אזרחיה מפני הסכנות הכלכליות הכרוכות במגורים בבניין רב־קומות. "ועד בית סטנדרטי שמנהל בניין של שלוש קומות לא יכול לנהל ולתחזק בניין של 20 קומות", הוא אומר.

בקנדה למשל הרכוש המשותף של הבניין וכל המערכות בו לא שייכים לדיירים אלא לחברה המנוהלת על ידי גורם מקצועי. לחברה יש אחריות במסגרת החוק לתחזק את הבניין ולגבות דמי ניהול".

רוכשים רכים שוכחים עד כמה המגדלים יקרים לאחזקה. אנשים מתלהבים לראות נוף מגובה מסוק, ולא חושבים על תחזוקת המערכות הנדרשת. למשל, מערכות חירום, בהן אפשר למצוא את הגנרטורים, ספרינקלרים (מתזי כיבוי אש), מערכות אגירת מי חירום, מערכות שאיבת עשן בעת שריפה ומערכות יניקת אוויר לחדרי מדרגות. כל אחת מהמערכות הללו מחייבת בדיקות חודשיות וקבלת אישורים פעם או פעמיים בשנה לתקינותם.

שירותי מכבי האש אינם מגיעים לדירות מעל הקומה התשיעית, מה שמצריך מערכות שמסוגלות לתת מענה במקום הכבאים בשעת שריפה.

מערכות נוספות שיחודיות למגדלים כוללות אזורי הבילוי בבניין כמו לובי, חדרי כושר, בריכת השחייה, גנים וחניונים תת־קרקעיים. "רוב מערכות החירום אמורות לפעול רק בשעת חירום, ולכן אם מתרחשת בהן תקלה לא ממחרים לתקן אותה", אומר מריאן. גם תמיד מינץ, בעל חברת האחזקה וניהול מבנים מ.מ.מ. אחזקות, התריע לא פעם שחוסר הידיעה והרצון לחיטוי בתחזוקת רב־הקומות הובילה לכניסת "חאפרים", שמוזילים את האחזקה בטווח הקצר, אבל עולים יותר בטווח הארוך. כגובה הדירה, גם גובה ההוצאות, ולא ברור אם תושבי הפריפריה יכולים לעמוד בהן.