

23.33x24.61	1/3	עמוד 56	הארץ - the marker week	14/02/2020	72006131-0
טו אומן אדריכלים סמי טיטו - אדריכליואב אומן - אדריכ - 89427					

5 מטרים



# 30 מ"ר

רוצים לגור בעיר? תתכוננו להסתפק בפחות  
 יעל דראל 50

6 מטרים



# תחשבו בקטן

הניחו לרכב, עברו לדירה בשטח 30 מ"ר – ותשכחו מהחלום לקבל דירה גדולה יותר בפינוי-בינוי. אדריכל יואב אומן מאשים את הישראלים בשמרנות ובקיבעון – ומשרטט קווים לדמותו של שוק המגורים העתידי יעל דראל

תכנון המסיבי שמציף בשנים האחרונות את שוק הדיור הישראלי הציב את אדריכל יואב אומן, ממשרד טיטו אומן אדריכלים, בקוני פליקט. מצד אחד, הוא מזהה אמנם כיצד האורכי-ניציה והצורך לצופף ולהפוך את אורחות החיים לעבודתו ומחייבים אותו לתכנן מוצרי מגורים חדשים. אלא שמחוץ לגוש דן מביט אומן בתסכול גלוי על תוצרי המקצוע שלו, שמוליד שכונות ש-נה גדולות ופרבריות, מנותקות מתשתיות תחבורה וממרכזי תעסוקה. את האצבע המאשימה הוא מפנה במידה רבה לרגולציה התכנונית – אך גם לקיבעון המחשבתי שבו תקוע לדבריו הצרכן הישראלי.

נפתח דווקא בחלק האופטימי: יש שינוי בדרישות של השוק? שינוי שיאפשר לערים הישראליות להדאיב את עצמן לאורח חיים עירוני יותר?

"יש בהחלט שינוי במרכזי הערים בעיקר במרכז הארץ. אם היו שואלים לפני 50 שנה מהי דירה ממוצעת – לא מהי דירה קטנה – התשובה הייתה שמדובר בדירה של 50 מ"ר בממוצע. זו הייתה הדירה הממוצעת שאנשים גרו בה, ואני לא מדבר רק על שינוי רכבת ישנים, אלא גם על יחידות המגורים במשקים. היו בונים בית עם נחלה, ומבנה המה להשוות עם האחוזה שבונים היום במושבים. כיום שטח ממוצע של דירה הוא 100 מ"ר – אז במובן הזה אפשר לומר שלאורך השנים הכפלנו את הדרישה הממוצעת".

## ובשנים האחרונות משהו משתנה?

"כן. אם בעבר רשויות מקומיות שהיו רוצות לכי וון לאוכלוסייה חזקה היו מאשרות תב"עות (תוכניות בניין עיר) לדירות גדולות של 120 מ"ר – כיום מבינים שהכיוון הזה מוטעה. דירות גדולות של 120 מ"ר מביאות כביכול אוכלוסיות מבוססות יותר, אבל ראשי ערים לא לקחו בחשבון שהדירות הללו הן עבור משפחות עם ילדים, ולכן הן צורכות המון שירותים ציבוריים – טיפת חלב, גני ילדים, מתנ"ס או הופעות בפארק. כלומר, עד שהילדים מגיעים לגיל 18 המשפחות הללו צורכות שירותים רבים וקוקות למבני ציבור שמעמיסים עלויות על קופת העירייה".

כלומר יש הבנה שדירות גדולות לא טובות לכלכלה העירונית?

"במידה רבה כן, זה הביא את הרשויות המקומיות להתנגד בסופו של דבר לבנייה חדשה. הרי כל משק בית יוצר גירעון של אלפי שקלים בקופת העירייה, כי הארנונה לא מכסה את העלויות שלו. במשוואה הזו, על כל דירת 100 מ"ר – הרשות המקומית חייבת 30 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. השטחים האלה מניבים ארנונה גבוהה – אבל כמעט ולא צורכים שום דבר מהעיר, למעט אולי פינוי אשפה. לסיטואציה הזו נכנסות מיקרו-דירות – שנהפכות למוצר יותר ויותר נדרש".

## ומהי ההגדרה המדויקת למיקרו-דירה?

"הכוונה לדירות שהשטח שלהן הוא 30-45 מ"ר. נכון שיש גם דירות קטנות יותר, דירות סטודיו למי ש, ששטחן 25 מ"ר ואזור השינה בהן מתוכנן בחצי מפלס, מעין גלריה. אבל אני מדבר על דירות שאין בהן ריהוט נשלף או פתרונות מיוחדים. פשוט דירה קטנה יותר".

## מה החידוש בעצם? החוק כבר מחייב להקצות דירות קטנות בפרייקטי מגורים חדשים.

"החוק למעשה מתעלם כיום ממיקרו-דירות. החובה להקצות 20% בתוכניות למגורים לטובת דירות קטנות מתייחסת לדירות בשטח של 75-80 מ"ר. אני מדבר על יחידות ריור ששטחן מחצית מהדירות הללו. זה נשמע קטן מאוד, אבל אני למשל סקיפר, ומניסיוני אנשים יכולים לחיות ביאכטה ששטחה כ-30 מ"ר תקופות ארוכות. על יאכטה יכולים לחיות גם שמונה בני אדם – לעיתים במשך חודשים – והם חיים יופי. אבל המחוקק לא מתייחס לדירות הקטנות האלה, בנות 2-1 חדרים. מבחינתו הן לא קיימות, וזה פספוס. יש להן דרישה הולכת וגוברת, גם מצד רשויות מקומיות וגם מצד יזמי נדל"ן".

למרות שאין לזה משמעות. הרי מהם כיווני אוויר? בעבר לא היו אמצעים מכניים לאוויר הדיירה ודאי-גו לכיווני אוויר כדי שיהיו משבני רוח שיאווירו את הדיירה. היום כולם ממילא עם חלונות סגורים כל הזמן – כי מקררים ומחממים באמצעות מזגנים, ולמעשה אין כמעט דירות ללא מזגנים. כשמסתובבים ברחובות הערים באירופה רואים שכל הבניינים מחוברים זה לזה. אז לכל הדירות שם יש כיוון אוויר אחד, שלא לדבר על חדרי בתי מלון שאין בהם חלונות, או כאלה שבהם החלון פונה לחצר פנימית סגורה. אבל אצלנו אין על מה לדבר".

אנשים מחברים בטעות כיווני אוויר עם הלון בחדר. "אין קשר בין כיווני אוויר לבין חלונות. אני שים לא מבינים שאין דבר כזה לתכנן חדר ללא חלון וללא תאורה טבעית משום שזה מה שמגדיר החוק. אבל אין שום קשר לכיווני אוויר בדירה. אני כאדריכל יכול לתכנן דירה מצוינת שבה לכל חדר יש את האוויר והחלון שלו – כולל אוויר של חדרי השירותים והמטבח, אך לדירה יש כיוון אוויר אחד. מספיק להסתכל על מתחמי תעסוקה כיום כדי להבין שיש היום פתרונות מצוינים לאוויר. קחו למשל מגדל משרדים שבו פועלת בקומת הקרקע מסעדה. למסעדה הזו אין חלון במטבח, אבל יש מערכות של מנרפים שמוחקות במבנה, שמעלות את האוויר 30 קומות למעלה עד הגג ואף אחד במגדל לא מריח כלום".

של עד 45 מ"ר לא צריכה חניה. זה מתאים לא רק לצעירים וסטודנטים, אלא גם לגרושים, פנסיונרים, זוגות צעירים בלי ילדים, ולפעמים גם זוגות עם ילד. זה לא מופרך. גם הסבא והסבתא שלנו גידלו ככה ילדים".

## אתה גר בדירה קטנה?

"אני גר בבית פרטי. אני לא טוען שזה מתאים לכולם ואני גם לא טוען שזה מתאים לכל מקום. אבל אני כן חושב שזו מגמה שצריכה להתרחב – וכרגע זה קורה מעט מדי. נטו בגלל שמרנות".

## במה מתבטאת השמרנות הישראלית?

"הצרכן הישראלי שמרן וזה משפיע על תכנון בהיבטים נוספים, לא רק בשטח הדיירה. למשל בכיווני אוויר. הישראלי עדיין מתעקש על כמה כיווני אוויר

**"בעתיד הקרוב לא יהיו תוספות בכלל בהתחדשות עירונית. אנשים יקבלו דירה חדשה עם מעלית, אולי עם חניה – אבל זהו. לא תהיה תוספת מטראז' ויפסיקו לסחור בעניין הזה. אני חושב שזה מוצדק. המטרים העודפים מעמיסים על התשתיות העירוניות"**

איפה יש ביקוש למיקרו-דירות? בעיקר בתל אביב? "לא רק. אני מתכנן בימים אלה פרויקט מגורים במרכז ראשון לציון שבו צפוייה קומת מסחר, מעליה 6 קומות תעסוקה, והשאר מגורים. בחלקת המגורים הוקצו 20% לטובת דירות בשטח של עד 50 מ"ר ועוד 20% לדירות בשטח של עד 60 מ"ר. רק ביתרת הפרויקט יש דירות גדולות יותר, אבל גם הן לא עובדות את ה-100 מ"ר בממוצע. זה לא הפרויקט היחיד. ברובות אחרות מתכננים פרויקט בן 750 יחידות ריור שמוגדר כמעונות סטודנטים ומציע במודל של קברי צת רכישה יחידות מגורים בשטח של 35 מ"ר. חברי קבוצת הרכישה ישכירו את הדירות הללו לסטודנטים, אבל אלו דירות לכל דבר".

## אז מבחינתך לא מדובר בקוריוז?

"מספיק לראות את הביקוש שיש בשוק לדירות מפוצלות כדי להבין שהשוק זקוק לדירות האלה וגם היוזמים מתים על זה. הם מרוויחים יותר על כל מטר רבוע – וזה משתלם לכולם. ברור שזה לא מתאים בכל מקום, אבל במרכזי הערים זה בהחלט מספק פתרון מצוי. ברחוב יפו בירושלים למשל, אחרונה מתכננים פרויקט של כ-400 יחידות ריור שמתוכנן כ-300 יחידות ריור – כלומר 75% מהפרויקט – הן דירות קטנות בשטח מקסימלי של 45 מ"ר בלבד. מדובר על פרויקט שממוקם במרכז העיר, בציד שחולפת בו רק הרכבת הקלה, והוא מסתדר מצוין עם התנאים שנקבעו בתוכנית המתאר העירונית בירושלים, לפיה דירה בשטח

26.42x23.16	3/3	עמוד 56	הארץ - the marker week	14/02/2020	72006132-1
טו אומן אדריכלים סמי טיטו - אדריכליוב אומן - אדריכ - 89427					



**יובא אומן**

**גיל: 50**  
**מגורים:** הוד השרון  
**מצב משפחתי:** בזוגיות + 2 בנים  
**המשרד:** טיטו אומן  
**אדריכלים (נוסד בשנת 1980**  
**על ידי אדריכל סמי טיטו)**

צילום: אייל טואג

**"בלי תשתית תחבורתית – פתרנו בעיה אחת ויצרנו בעיה אחרת"**

בשנים האחרונות רוכשו דירות מתלוננים על "דיי רות כלואות" – אך היוזמים טוענים שזה הסטנדרט החדש.  
 "היוזמים צודקים. זה חלק ממגמת הציפוף. בעבר לבניין טיפוסי היו ארבע דירות בקומה, וכך לכל די"

רה היו שני כיווני אוויר - אבל העולם משתנה. היום עוברים לתכנון של 5-6 דירות בקומה ובמצב הזה יש בין דירה אחת לשתי דירות שהן כביכול 'כלואות'. אם מוסיפים לתבשיל הזה גם את ההקלות שהיוזמים מקי בלים כדי להוסיף יחידות דוור, מקבלים תכנון צפוף יותר. האם דירה כלואה עם כיוון אוויר אחד טובה פחות? חדי'משמעית – לא".

גם בהתחדשות העירונית השוק מחליף דיסקט. המי גמה כיום היא להגביל מאוד תוספות של שטח.

"נכון. המגמה היא להקטין תמורות, ואנחנו רואים שאם פעם כל יום הציע יותר מהיום השני והיתה מעין תחרות מול הדיירים, העניין הזה נגמר. בהתחלה הגיע תקן 21 (תקן שמאי לבחינת כדאיות כלכלית של פרויקטי פינוי-בינוי; י"ר) – ושם קץ לסחטנות עם תר-ספת של 25 מ"ר. אבל היום לא מדברים על יותר מ-12 מ"ר בכל ערי גוש דן – ואני צופה שבעתיד הקרוב לא יהיו תוספות בכלל. אנשים יקבלו דירה חדשה, עם מע' לית, אולי עם חניה, בקומה גבוהה יותר ובבניין בטוח למגורים – אבל זהו. לא תהיה תוספת מטראץ' ויפסי' קו לסחור בעניין הזה. אני חושב שזה מוצדק. המטרים העודפים האלה מעמיסים על התשתיות העירוניות. אז מי שהיתה לו דירת 60 מ"ר – יישאר עם דירת 60 מ"ר". מצד שני, מחוץ לגוש דן הדין הזה לא מתקיים. בפריפריה המדינה מקדמת שכונות שינה ענקיות ובזבזניות שלא מחוברות לתחבורה או לתעסוקה.

"מצד אחד צריך את השכונות החדשות האלה, חייבים אותן כדי לספק דיור וזה טוב שהן קמות במהירות, בגלל הצורך הכמותי. מצד שני, לא יכול להיות שמקומים שכונה חדשה והיא לא מחוברת מראש לתחבורה ציבורית. ואני לא מדבר רק על אוטובוסים, אלא לרשת של רכבות ומטרו. הדי בלוי נדרן הקימו את הרכבת הקלה לפני 200 שנה ואנחנו פה עדיין מנסים להתחבר לפתרון של לפני 200 שנה. בלי תשתית תחבורתית – פתרנו בעיה אחת ויצרנו בעיה אחרת".

בינתיים התכנון הוא: בעיקר לרכב הפרטי. זו טעות? "ההתייחסות לכלי רכב שגויה משום שהארם הממוצע, גם אם הוא משתמש לא מעט ברכב שלו, מנצל אותו אולי 5% מהזמן. בשאר הזמן הרכב עומד בחניה. בשעות הלילה ובשעות העבודה, כל כלי רכב תופס בממוצע 10 מ"ר. זה אבסורד משום שאנחנו צועדים לקראת עתיד של תחבורה ציבורית, רכב אוטונומי ורכב שיתופי. בסניגפור למשל, הרכבת נפתחת כמו מעלית אופקית, אין בה נהג, היא עוצרת במקומות קבועים כמו תחנות אוטובוס וכך אנשים זזים בעיר. אז למעשה בעתיד אנחנו נגור בחללים קטנים, ויחד איתנו יסעו עוד כמה אנשים שגרים באותו אזור, באמצעי תחבורה שהוא לא פרטי, אלא שיתופי. ואז נשאלת השאלה – מה נעשה עם כל החניונים שבנינו עד היום?"

מה נעשה באמת? עולם התכנון מוטרד מזה? "יש חשיבה בנושא. אין ספק שנצטרך למצוא שי' מושים חדשים לשטחים האלה, ומדובר במאות אלפי מ"ר – שאנחנו עוד בונים אותם. עם החניונים שנבנו בעבר במפלס הקרקע יהיה קל יחסית, משום שאין בעיה פשוט להקים במקומם בניינים, אבל מה עם החניונים התת-קרקעיים? באישהו שלב מרבית תת



מיקרו-דירה בהונג קונג. "השוק זקוק לדירות האלה" צילומים: בלומברג

הקרקע יהיה פנוי. משום שברגע שלאנשים יהיה נוח להשאיר את הרכב בבית ולעלות על תחבורה ציבורית טובה – ואני מתכוון לתחבורה טובה, לא למצב הקיים כיום – הם יעשו זאת. כל אחד שתהיה לו אפשרות לזנוח את המכונית – יעשה זאת. ומה יהיה בתת הקרקע? אולי מרכזי תעסוקה, שנוכל לאוורר אותם באמצעות החדרת אור טבעי, אולי שטחי מסחר ואולי שטחי קבורה. זה נשמע מופרך אבל זו המגמה, וכדאי כבר לחשוב על הפתרונות".

שאלה לסיכום: מדוע תכנון מתחמי הדיור החדשים בישראל כל כך גנרי ומכוער?

"כיעור הוא בעיני המתבונן. אם ישאלו ישראלי ממוצע על בניין מסוים בתל אביב, אני מעריך שהוא יגיד שזה מכוער, אבל אחר יגיד שזה מבנה עם ערך אדריכלי. אני חושב שיש פרויקטים חדשים ויפים באי-רץ, אבל זו טעות לקחת ערים כמו פריז או לונדון, עם היסטוריה של מאות שנים, ולהשוות אותן למה שבני-נים היום בישראל, גם משום שבסופו של דבר האדריכלים פועלים תחת רגולציה כבדה. הדי אם מותר לקבלן לבנות מרפסת של 12 מ"ר, בואי תמצאי אחד שיחליט לבנות מרפסת עישון יפה ואלגנטית כמו המי רפסות באירופה. הוא יהיה היחיד שלא ימכור דירות בשכונה. או בסוף אנחנו מתכננים לקהל יעד מסוים, ודונו שבוי בקונספטים של כיווני אוויר וכדומה, ופי-רויקט יפה שלא ירצו לגור בו – לא ישרת אף אחד." ●

**פרויקטים בולטים של טיטו אומן אדריכלים**

- מגדל עלית ברמת גן
- כפר המכביה ברמת גן – מלונאות וספורט
- דיור להשכרה במתחם הגדנ"ע בתל אביב
- טרמינל טיסות פרטיות נתב"ג
- הפקולטה לרפואה באוניברסיטת בר אילן

**"בעבר דירה של 50 מ"ר היתה הממוצע, ולא רק בבנייני רכבת ישנים. במשקים היו בונים בית עם נחלה, ומבנה המגורים היה צנוע ותפס שטח של 50-60 מ"ר. אין מה להשוות עם האחוזות שבונים היום במושבים. כיום שטח ממוצע של דירה עומד על 100 מ"ר"**