



שי ניב הרוויח  
מאות אלפים  
מהשקעה בנדל"ן  
עמוד 46

הגוורדיה  
הוותיקה נעלמה  
מהמפה  
עמוד 40

60% מאמינים  
שמחירי הדירות  
ימשיכו לטפס  
עמוד 8



# הנדל"ן ניסטים

עשרת אנשי הנדל"ן הישראלים שעשו השנה את המהלכים הגדולים  
והמשפיעים ביותר בענף הכי לוהט  
פרויקט מיוחד עמוד 14-38



# הצפיפות אינה צרה, היא משאב

# היא משאב



צילום: איל יצור, רוטרט

**אבא אדריכל** לא גולדתי לאבא אדריכל. לא יכולתי להחיל לתכנן בניינים רבי קומות כשמימתי את הלימודים בטכניון. בסוף התואר, הקמתי עם שותף חברה לבנייה. בעצם לפני הכול - הייתי קבלן, כי הייתי צריך להתפרנס. עד היום אני מאמין שכדי לתכנן טוב, צריך גם לרע את איך בונים, בשעה, בעבודת עירוב הבטון, בפעולת הטפסנות והטיה, לומדים הרבים חשובים ביותר. בטכניון, לפחות בתקופה שבה אני למדתי אדריכלות, את זה לא לימדו. קשה להיות קבלן, זו עבודה שווה: לוקח השכם בבוקר, לעבוד עם פועלים שהם לא בריוק ברמה אנושית גבוהה (וחץ מהשמלאים), לחזור מאוחר, וגם מתלכלכים.

**דוממתי מנוע** "הלק לי כקבלן, הייב להורות בצניעות, קצת הצלחה שנמשכה חמש שנים לפחות. אבל אז הגיע הרגע שבו החלטתי: זהו זה - מרוממים מנוע, אני עובר לתכנון. אשתי פרגנה לשינוי, למרות שהיה ברור שזה פחות כסף. נרמה לי שמלכתחילה לא הבינה מדוע לא הלכתי הישר מהטכניון לאדריכלות. היום אני גם יום, אבל אני הרבה יותר אדריכל מאשר יום. היוזמות מפעפעת בי - אבל היא משרתת אותי בקונספציות האדריכליות שאני לא רוצה לוותר עליהן. במקומות שבהם אני לא רוצה שיגידו לי: 'ט'ט, תעצור פה. את זה לא. את זה אני לא רוצה שתכנים, כי לא נעמוד בתקציב'."

**פריית אונז** "יש לי חס מיוחד אליה. אני גר בה וגרתי בה שנים. והמבנה לאדריכלות קרה שם. זה קרה כשחבר של חבר רצה לשפץ בית ישן ברחוב הנשיא. הבית הזה עומד שם עד היום, ואני עובר על ידו ומביט בו באהבה. מכאן נסללה לאט לאט הדרך, בהתלהב תכנתתי וילות בעיר. הפריצה הגדולה הייתה בתכנון בית המלון בכפר המכביה. הוא עשה אותי למה שאני היום."

**בושר שפנוע** "אדריכל צריך להיות בעל כושר שכנוע. לא כל הלקוחות יודעים מה הם רוצים, לפעמים הם רק חושבים שהם יודעים מה הם רוצים ולא פעם המבוזזות של לקוחות מוטות מוכר שחם חוששים שפתרון מסוים יהיה יקר יותר. במובן הזה אדריכל הוא מתרגם, שמתווך בין האנשים לכין הכית שהם צריכים שיהיה להם."

**עצי תמר בחורף** "האיזופ" עברתי, כמו הרבה אדריכלים ישראלים, במזרח היינו קובעים את הרעיון הכללי - נותנים את ההרמיה ואחר כך משרד האדריכלים המקומי היה עושה את העבודה בשטח. יש באירופה לא מעט בניינים שתכנתתי וגם הוקמו, יש כמובן גם כאלה שלא. היו אנקדוטות שהעירו על הפער והמרחק. למשל: הצבנו בהרמיה עצי תמר בגנינות הבתים, בעות שזה עץ שאין סיכוי שצילתי לצמוח בחורף האירופי. קצת צחקו עלינו. היו הרמות שעשינו עם טיח בצבע מסוים - ואז התברר שהעירייה המקומית בכלל לא



עם אריאל שרון ביישוב ניצן. תתחילו לבנות"

**ביקור בית סמי טיטו** / מירב מורן

**דוממתי מנוע** "הלק לי כקבלן, הייב להורות בצניעות, קצת הצלחה שנמשכה חמש שנים לפחות. אבל אז הגיע הרגע שבו החלטתי: זהו זה - מרוממים מנוע, אני עובר לתכנון. אשתי פרגנה לשינוי, למרות שהיה ברור שזה פחות כסף. נרמה לי שמלכתחילה לא הבינה מדוע לא הלכתי הישר מהטכניון לאדריכלות. היום אני גם יום, אבל אני הרבה יותר אדריכל מאשר יום. היוזמות מפעפעת בי - אבל היא משרתת אותי בקונספציות האדריכליות שאני לא רוצה לוותר עליהן. במקומות שבהם אני לא רוצה שיגידו לי: 'ט'ט, תעצור פה. את זה לא. את זה אני לא רוצה שתכנים, כי לא נעמוד בתקציב'."

**דוממתי מנוע** "הלק לי כקבלן, הייב להורות בצניעות, קצת הצלחה שנמשכה חמש שנים לפחות. אבל אז הגיע הרגע שבו החלטתי: זהו זה - מרוממים מנוע, אני עובר לתכנון. אשתי פרגנה לשינוי, למרות שהיה ברור שזה פחות כסף. נרמה לי שמלכתחילה לא הבינה מדוע לא הלכתי הישר מהטכניון לאדריכלות. היום אני גם יום, אבל אני הרבה יותר אדריכל מאשר יום. היוזמות מפעפעת בי - אבל היא משרתת אותי בקונספציות האדריכליות שאני לא רוצה לוותר עליהן. במקומות שבהם אני לא רוצה שיגידו לי: 'ט'ט, תעצור פה. את זה לא. את זה אני לא רוצה שתכנים, כי לא נעמוד בתקציב'."



נוה שרת. "אנשים מרשוח"

ל'עם' הרוצים לענות על צרכים של אוכלוסייה מגוונת."

**פייזברג רוצה גדול** בנתניה, לא רק שראש העיר, מרים פייזברג, מבקשת 'דירות חמישה חדרים', היא גם מגדירה עבור הזימים והאדריכלים שהן תהיינה 'לפחות בשטח 135 מ"ר'. כולם למדו שרירות גדולות מביאות אוכלוסייה טובה, ונתקעו עם זה. אולי זה נכון, אבל באופן לגמרי חלקי. זו גישה מיושנת - איש לא יחלוק עלי אם אטען שסטודנטים שוקקים לדירות קטנות, ואפילו לדור וול להשכרה, זו אוכלוסייה שיכולה לתרום לעיר בהרבה מאוד היבטים."

**מגדל מוגן** "השינויים מרחיקי הלכת בתחלת החיים של החברה האנושית, הקימו עוד אוכלוסיות מצוינות שוקקות לדירות קטנות: זוגות מבוגרים שחוזרים לעיר, אחרי שהגולים עזבו את הקן. הם עוברים את בית הפרברים המפואר שלהם, את הצמודי-קרקע והגינה ועוברים לעיר. יש הרבה תחומים עסקיים שכבר תפסו את האוכלוסייה הזו ומכינים את הפוטנציאל הכלכלי שלה. זו אוכלוסייה טובה, יציבה, בדרך כלל מבוססת, שחשוב לה להיות מוגנת, שרוצה להיות קרובה למרכז העיניים - תופסת את העיר ושירותיה כיתרון, ומוכנה להשקיע כדור בשכיל להשיג את זה."

**מבצע לאומי** "הפרויקט הכי מהיר שלי היה הקמת ניצן, הישוב שקלט את מפוני גושקטיף. לא היו תשתיות, לא היו תכניות, לא היה שום דבר. תוך חודשים עשיתי תוכנית תב"ע שארשה במהירות במקומית, במחוזית ובמדינה הארצית. הצנתי אותה לאריק שרון והוא אמר לי: 'תתחילו לבנות'. וכך קם הישוב הזה, 600 יחידות דור, עם שטחים ציבוריים ותשתיות. אולי זה לא בריוק הישג אדריכלי במובן הקלאסי - אבל זה הישג לאומי תכנוני שאני גאה בו."

**העיר האנונית** "ב'2008 נחצה קו, לראשונה בתולדות האנושות, רוב בתולדות האנושות, רוב המשמעות של הנתון הזה עמומה - חברתית, כלכלית, פוליטית ופיננסית. מבחינה תכנונית המשמעות של הנתון הזה היא שתחילת ככול ארצות העולם תכנון של ערים אנוניות. ערים שכל בניין בהם הוא בעצם שכונה. שכל מגדל נבן עשורת קומות יש גם מגורים, וגם מסחר, וגם משרדים וגם מלונות, גם בידור וגם פארק שמשתרע בקומות ביניים, שבמיים, וגם מנתח להליקופטרים ולהרחפת להגף."

**מחנדים העם** "ראש עיר, ככול עיר, תמיד רוצה דירות גדולות. מעניין שלעומתם, מהנדסי ערים, מעריפים בהרבה מקרים דירות קטנות, או לפחות גיוון בגודלים. אין לי הסבר ברור מה הגורם לכך, אבל זו עובדה שחורות על עצמה ככול הניסיון המקצועי שלי. אולי זה בגלל שמהנדסי העיר יותר קרובים

תיירות, בריוק בגלל הסיבה הזו."

**הקומה הטיפוסית** "כאדריכל, אני נלחם ככול כוחי נגד 'הקומה הטיפוסית'. שונא את זה, אבל בסופו של דבר אני משרתם של אדונים. האחריות לא תורמת למראה העירוני. לדעתי לפחות ב'4 הקומות התחתונות, שהן למעשה מה שנראה להולך ברחוב, צריך לגוון באמצעות ממדים שונים וחומרים שונים. בעיר באירופה רואים בניינים, בני כמה קומות, וכל קומה בהם נראית אחרת."

**גם וגם וגם** "זה נכון שבישראל נרשמו בעיקר, ואולי רק, כישלונות בניסיון לבנות מבנים מעורבי-שימושים. אבל זה לא משום שהקונספט לא נכון, אלא מפני שבארץ עשו את זה לא נכון. לא תכננו הפרדות - לא

הגדולים, בתרבות ובמדינה וכלכלי, קורים בעיר ולא בכפר."

**צפיפות למיגור** "הפשע" אני סבור שצפיפות היא גם אמצעי למיגור פשע. כשאורך פעיל 24 שעות מסכיב לשעון - הוא מחסן את עצמו מפני אפשרות לכניסתם של גורמים לא רצויים. אני רואה את זה קורה אחר לאחד באזור הבורסה ברמת גן: ככול שהיו שם רק משרדים, כשירד הערב, נמשכו לשם גורמי שוליים וכשהחילה להיות שם גם בנייה למגורים (בנייני גינדי ברוב אבא הלל סילבר), הגורמים הבעייתיים כבר מרידים את רגליהם ממנו. הם ייעלמו ממנו תלואטיק ככול שתהיה שם יותר ויותר תנועה. במתחם עלית העירייה רצתה בהתחלה שבעשר רק משרדים, התעקשו לעשות דירות, מסחר,

היבוי, קווי התקשורת והכבישים נשארים באותו סדר גודל, גם כשהאוכלוסייה גדלה. בנייה ירוקה היא תכנון עיר שכל הגירויים שאדם מבקש לעצמו סבור שתכנון טביבת החיים הוא אחד הגורמים הכי משפיעים על אורח החיים."

**קומיותינג במעלית** "בנייה ירוקה, לפיכך, היא תכנון עיר שבה לא צריך לנסוע ברכב, ובין אם כרי לרדת במעלית עד קומת הקרקע, ולהגיע לפונקציה שבו המגדל מוקם."

המוחית, שאליה שואפים שחרי איכות הסביבה. שינוי של ממש באיכות האוויר בפרט, ובתנאי הסביבה בכלל, יגיע רק משינוי דירקטי באורחות החיים. אני סבור שתכנון טביבת החיים הוא אחד הגורמים הכי משפיעים על אורח החיים."

**קומיותינג במעלית** "בנייה ירוקה, לפיכך, היא תכנון עיר שבה לא צריך לנסוע ברכב, ובין אם כרי לרדת במעלית עד קומת הקרקע, ולהגיע לפונקציה שבו המגדל מוקם."

**פרטים ודוקים קטנים** "השיח האדריכלי הנוכחי על בנייה ירוקה, רווי במשגים כגון תאים פוטר, וולטאים, וחומרים מתכלים ומיחזור מים. צר לי לומר זאת, אך אלה פרטים, פרטים קטנים. אני לא מולול בהם, חלילה, אבל לא הם שיביאו את התמורה בתשתיות: תאורת הרחוב,



מגדל עלית, "תחברה אווירית"

**סמי טיטו**

■ גיל 62

■ מצב משפחתי: נשוי +3

בנות (2 עובדות אתו: מיה ושירה - בתמונה) +2 נכדות

■ מגורים: בית צמוד קרקע

בקריית אונו, בקרוב עובר לפנטהאוז במגדל

■ משרד: טיטו אדריכלים

47 מתכננים. במגדלי בסר, משתרע על פני חצי הקומה

ה-26 במגדל המזרחי

■ פרויקטים ניצבים: מלון

כפר המכביה, המקורי וההרחבה, 'ניצן' - עיר מפוני

גוש קטיף, מלונות: סאנרייז, סנטרל-פארק, מרקורי, בעיר

באילת, בית הברוש ע"י תל-השומר, בניין קופת חולים

מאוחדת בירושלים, העיר מכבים - תב"ע ובניינים.

■ פרויקטים מתוכננים

מתחם עלית ברמת גן, שכונה מעורבת שימושים בפולין.

מתחם המגורים במחילא, עיצוב פנים טרמינל, המיועד

לנמל תעופה לחטוסים פרטיים, מגדלים בשיתוף

אפריקה-ישראל, בפתח תקווה. ●



"היזמות משרתת אותי ברעיונות אדריכליים שחשובים לי במקומות שבהם אני לא רוצה שיגידו לי: 'טיטו, פה תעצור. את זה לא'"



הצפיפות יוצרת אינטראקציות מופלאות בין אנשים. זה לא מקרה שהדברים הגדולים, בתרבות ובמדע ובכלל, קורים בעיר ולא בכפר"



שירה (מימין) ומיה, עם סמי האב: היו דברים שתיכננו שהיה לי קשה איתם" (צילום: איל יצהר)

המשך מעמ' 68-69

שמשווקים מגורים, כי יותר קל להתחיל עם זה ויותר מהר למכור. לא פחות חשוב מזה הוא המיקום, כמובן. אם לא עושים ניתוח אורבני נכון של הנגישות וסוג השירותים שקרובים למגדל - זה פשוט לא ילך. עירוב יכול לעבוד רק בתוך עיר, רצוי על עורקי תנועה מרכזיים ורצוי בסביבה שיש לה זיקה למה שמתוכנן לבניין - בין אם זה מגורים או משרדים. בפרברים, אגב, אפשר לשכוח מזה. עירוב שימושים בפרבר, לא יעבוד לעולם."

גיוס המהנדס

לשעבר "אני עושה עכשיו תכנית פיננסי-בינוי בנווה שרת. 70 דונם - שכונה ענקית. ברור שלתוכנית הזו, למעשה כמו לכול תכנית פיננסי-בינוי, יש משמעויות עבור הרשות. איך אני אגיד את זה? הם לא מתים שעושים להם עבודה. אז זה הולך לאט-לאט. כרי שיוזו, צריך לגייס איתך אנשים שיותר קל להם להסתדר עם הרשויות, שמכירים את המהלכים. למשל, מהנדס עיר לשעבר. זה מוסיף עוד חוות דעת, עוד ביקורת על התוכנית. זה עוזר. אנחנו גייסנו את דני קיזר."

עוקף נמוע

אלה אני עומד להרוס את הבית שבניתי עבורי ועבור משפחתי, כמעט כמו ידי בשנת 1984, וזה כואב. זה הבית שבו ביליתי את רוב שנותי, וגירלתי בו את בנותיי. כדי לשכנע את אשתי, שסירבה בכול תוקף בזמנו לגור בבית על הקרקע, להיכנס אליו, תכננתי אותו עם סלון בגובה כפול, עם גלריה שמשקיפה על הסלון מלמעלה, עשיתי לנו

המשרד, ושירה האדריכלית, כוגרת הטכניון. היא עצבה את את הלאונג' במלון המכביה, ואני מודה שהיו דברים שהיא תכננה, שהיה לי קשה איתם, אבל זרמתי איתה. שירה מביאה רוח חדשה לתכנון במשרד, טרנדים עכשוויים: שימוש בגגות, תכנון דירות גמיש שמאפשר חלוקה ואיחוד. זה כייף, גם ברמה האישית, למשל, לאכול איתן יום-יום צהריים. ●

הדור הבא "אני מתכוון להקים במקום הבית שלי פרויקט, ולראו בכך דור הבא, שיהיה גם לבנות שלי בית משלהן. גם אשתי לא צריכה לדאוג, את חדר השינה הבא, אתכנן לא פחות מפנק. זה הולך להיות בית חכם, עם כל החידושים של דור האינטרנט."

שם חדר שינה שאין כמוהו באף מלון חמישה כוכבים: עם מגבות נשלפות ואמבטיה שיש בה כל הפינוקים, מוזיקה, מראות שלא צריך לנגב מהן את האדים - מה לא. אבל זהו, נגמרה תקופה. אני אתאבל על ההרס הזה. אבל זהו זה. נגמר פרק. כמו שאמרתי בתחילת הריאיון - יש גיל שבו אנשים עוזבים את בית הפרברים צמוד הקרקע והגינה שלהם, ועוברים לגור במקום מוגן שמקרב אותם למרכז העניינים."

הבנות "שתיים עובדות איתי: מיה הבכורה, כוגרת כלכלה וניהול, מנהלת את

משרדים להשכרה  
במגדל מפואר וחדש  
בתל-אביב

כ-1,500 מ"ר  
בקומה גבוהה ביותר

נוף מדהים לים  
CAN DA ISRAEL  
054-6336480

מימון הון עצמי  
לפרויקטים בנדל"ן  
מיועד: לפרויקטים למגורים,  
תמ"א 38, נדל"ן מסחרי ומשרדים.



גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ. השותף הפיננסי להצלחה שלך

לקבל פרטים מלאים ולתיאום פגישה:  
הראל 03-6086818  
ביטוח ופיננסים office@gamla.co.il | Gamla-Harel.co.il  
גמלא מילניום השקעות בע"מ