

תפיסה של בית // בניין של מארחים עמ' 34



בית השאנטי בנגב.
עיצוב שמשדר
לילדים אופטימיות



יזמים כבר לא מוכרים
"פתרונות דיור", אלא
מנסים להשתלב בסיפור
חיייהם של הלקוחות
הפוטנציאליים ומציעים
דירות לחובבי מוזיקה,
לחובבי בישול ודירות
עם מתחמים מיוחדים
לילדים • כי לכל מוצר
כיום יש גם אמירה משלו

נעם בר-יוסף

מה הסיפור שלך?



photography





מתחם AYEKA בתל אביב. פעם בחודשיים נערכת פעילות ספיד דיטינג, שמשדכת בין משקיעים לזחמים

את הרעיון המרכזי, אותה תשוקה של הלקוח, ולבנות את הכל סביב זה, החל מהדריה הפרטית ועד למתחמים המשותפים של הבניין בכלל והמתחם בפרט.

חברת פרי נדל"ן משיקה ברמלה את פרויקט המגורים "פרי מלודי", שהוא מתחם נדל"ן המיועד לחובבי המוזיקה קה שבו, אשר במסגרתו ייבנו שישה בניינים המאכלסים כ-180 יחידות דיור במיקום מרכזי ברמלה, קרוב לתחנת רכבת ולצירי תנועה מרכזיים.

כל בניין יכיל חדרי מוזיקה איכותיים המאובזרים בכל נגינה שונים ומגוונים ובמערכות הגברה, מחופים בקי רות אקוסטיים, בדיוק כמו שמתוכננים חדרי הקלטות באולפנים של חברות המוזיקה, וזאת כדי לספק חווית מוזיקה ופנאי מרבית, ובד בבד לשמור על השקט בבניין לטובת הדיירים. כדי להקפיד על כל זה, את תהליך הבנייה מלווה מהנדס אקוסטי.

ליאור ברדוגו, מנכ"ל פרי נדל"ן, מספר כי "בקרב הדיירים שלנו בפרויקטים השונים זיהינו צורך אדיר בחדרי פנאי המוקדשים למוזיקה. מרוב בתחביב שאהוב גם על ילדים וגם על מבוגרים, והם משקיעים שעות רבות באימונים. באמצעות חדרי המוזיקה המושקעים הדיירים יכולים, למשל, לשכור מורה פרטי לנגינה לילדים, ובכך לחסוך את הלוגיסטיקה הכרוכה בהסעת הילד לחוגים ברחבי העיר. כמו כן, בחדר המוזיקה אפשר לנגן ולהתאמן בכל שעה, כך שמדובר בנוחות מקסימלית לנגנים שלא יכולים להתאמן בביתם בלילה או בשעות המנוחה". יתרון נוסף שמהווה ערך מוסף הוא האפשרות לאינטראקציה אמיתית בין אנשים ולא רק מול המסכים – כלומר השימוש בחדרי המוזיקה יאפשר לדיירי הבניין גם לפתח תחביב מהנה וגם לבלות זמן איכות עם חברים.

מבשלים לכם דירה

או אם כבר ריאליטי, ואם כבר תחום עולה כמטאור בקרב הציבור הרחב על כל גיליו – הבישול הוא תחביב טעים במיוחד. תוכניות המציאות הרבות והפיכת שפים

**ליאור ברדוגו,
מנכ"ל פרי נדל"ן:
"זיהינו בקרב
הדיירים שלנו צורך
אדיר בחדרי פנאי
שיוקדשו למוזיקה.
באמצעות החדרים
שבנינו אנו חוסכים
לדיירים את
ההסעה של הילד
לחוגים ברחבי
העיר"**

למתג את הפרויקט, יש נוכחות משמעותית של השיווק והיום – הם הרבה יותר מעורבים בתכנון כי הרעיון מגיע מצידם, אך כמוכונ שהאדריכלים משתלבים כבר בתחילת התהליך. לאדריכלים יש ניסיון קודם בבניית הקונספט, ולכן חשוב שהריאלוג הזה בין יוזמי הרעיון לבין המי תכננים יחל בשלב מוקדם ככל האפשר. מבנים כאלה מאוד אופייניים לעולם המגורים, אך אפשר למצוא את התפיסה הזו בתחום העסקי ביתר שאת.

"עיצוב מבנה עם קונספט נותן עוד מימד שאנחנו מתייחסים אליו בשלבי התכנון. זה דורש התייחסות לכל פרט במבנה עצמו – לחללים בו, כגון דירות, ולמאפיינים נוספים של המבנה. סוג כזה של מיתוג דורש העמקה, הבנה רחבה יותר ולמידה של הנושאים. המגמה בשנים האחרונות של מבנים מסוג זה תפסה תאוצה מאוד גדולה. הכל נובע מכך שיש מבחר גדול והיום רוצה לברל את עצמו. לכן, לדעת, המגמה הזו רק תלך ותתרחב", אומרת פללה לדבריה, "כל אחד רוצה להיכנס לאיזשהו סיפור קיים של הלקוחות הפוטנציאליים. בעיניי יש למבנים כאלה ערך מוסף ללקוח, וגם לי כאשת מקצוע, כי כשי מתכננים פרויקט כזה אני רואה סיפור קצת יותר רחב, שמאוד ממקד אותי בחשיבה המקצועית".

בנייה מוזיקלית

ואם כבר מתחמי קונספט, למה לא ללכת על מוזיקה? נדמה שהקונספטים נבחרים לעיתים לפי תוכניות ריאליטי מצליחות. הרעיון במתחם שכזה הוא לקחת

וצרי הצריכה הבסיסיים נועדו במקור לענות על צורך: בהמשך הם החלו להציע גם נוחות ויופי ולבסוף הם משתדרגים להתאמה ספציפית לקהלי יעד, או מה שאנחנו מכנים – לקונספט מסוים, תפיסת עולם או אמירה.

כך גם שוק הדירות. זה החל כ"פתרונות דיור" והמי שיד לנחות ואפילו יוקרה, אבל כיום אנחנו מודעים גם לתפיסת העולם העומדת מאחורי מיום המגורים. יש מי שמתחבר לתפיסה הטכנולוגית של המיזמים המשווקים לנו "בית חכם", יש מי שכתפיסה שואף לגור ב"בית ירוק" וכדומה.

הוותיקים שבו יכולים לומר שזו לא לגמרי מגמה חדשה, ולהזכיר לנו, למשל, את סגנון הבאוהאוס. אלא שזה סיפור אחר לגמרי. הבאוהאוס הונע מתוך התפיסה של המתכננים והצורך של המדינה לבנות את גרמניה במהירות אחרי מלחמת העולם הראשונה. היו עוד סגנונות רבים שהוכתבו לשוק מסיבות שונות, אבל אנחנו מדברים על תכנון המתאים עצמו לתפיסת חיים של פלח שוק מסוים. כך, למשל, תוכלו למצוא לעצמכם דירה במתחם דירות מוזיקה; במתחם דירות אירוח, הנבנות סביב הטבע; או דירה במתחם ספורט וכושה יש מי שרואה את הדמיון הלא מפתיע בין תוכניות טלוויזיה פופולריות לבין בחירת נושאי הקונספט.

האדריכלת רחל פללה, שותפה בכירה במשרד יסקי מור סיון, מספרת כי "במבנים עם קונספט שיווקי שנועד



מתחם "רמות בעיר"
פעילות לשעות אחר הצהריים לילדים

על ידי האדריכל מיכיל סתר (שעיצב בעבר את משרדי גוגל, פייסבוק ופייבר).

החברה מאמינה לא רק במתן פתרונות טכניים, אלא גם ביצירת קהילה חברתית של כל מקבלי השירות. שירותים נוספים שהחברה מציעה במתחם כוללים בריכת שחייה, חדרי ישיבות מאובזרים, פאטיו, אולפן צילום וטלוויזיה, חדר הקרנה, חדר כושר ומלתחות. כמו כן, זוהי קהילה משפיעה המחברת ויוצרת קשרים בין יומים, ידע, טכנולוגיה, תרבות ואמנות. חן אומרת כי היא מאמינה שעל החברה לספק ליווי עסקי ומנטורי רינג לחברות היושבות בו. בהתאם לכך, פעם בחודשיים נערכת פעילות ספיד-דייטינג בין משקיעים לחברות סטארט-אפ כדי לייצר קשרי עבודה ולהעלות את ערך הזמן עבור העובדים. החברה אינה מסתפקת רק בחיבור עסקי, אלא גם דואגת לפתח את הצד היצירתי בלקוחותיה ומקיימת סדנאות כתיבה וצילום, מפגשי אמן ותערוכות שונות.

החברה גם השיקה לאחרונה את תוכנית הבריאות שלה "Well B" – תוכנית שלדבריה משלבת את מיטב המדריכים, המאמנים, המטפלים והמרצים ומטרתה לדאוג לרמות החיוניות, המוטיבציה, הבריאות, האנרגיה והגישה של קהילת העובדים במשרדי החברה. התוכנית מציעה ללקוחות הרשת שיעורי ספורט מכל התחום: מים: החל ביוגה, ריצה ועד שיאצו וקבוצות כדורסל.

במתחם חללי העבודה המשותפים AYEKA בתל אביב הושקה לאחרונה תוכנית בריאות, שמציעה לעובדים שיעורי ספורט מכל התחומים - החל ביוגה וריצה ועד לקבוצות כדורסל

המטבחים והחללים הציבוריים בדירה, במקביל לתכנון המגדל ולעיצוב פנים הדירות.

המטבחים תוכננו לפרטי פרטים, תוך שמירה על איזון בין פרקטיות לבין אסתטיקה ועיצוב, רובם ככולם משלבים ארונות גבוהים ונמוכים, מדפים, מגירות עם פרוזל ברמה גבוהה ומגוון פתרונות שיאפשרו מקסימום נוחות וגמישות בעבודת המטבח. נוסף על כך, בכל המטבחים מתוכנן אי עבודה עם הכנה לכיריים, במרפסות תותקן גינת תבלינים הכוללת מערכת השקיה מובנית ובקר השקיה ממוחשב, וכן יותקנו נקודות מים וגז. כדי להשלים את צורכי חובבי הבישול והאירוח, לכל דירה יוצמד מחסן דירתית ולרוכשים יוענקו שוברים לרכישת מקפא בנפח של 150 ליטר.

שלוש, ארבע - לעבודה

קונספט נוסף שתופס תאוצה בימים אלו הוא חללי העבודה – מדובר במתחם המציע משרדים להשכרה. כל חלל מציע שירותים מעט שונים, אך העיקרון זהה – מתן מענה לכלל הצרכים המשרדיים. היתרון העיקרי: עלות השכרת משרד בחלל כזה, עם כל שירותיו, נמוכה יותר מעלות שכירת משרד בבניין אקראי.

AYEKA הוא קומפלקס חדשני בעולם מרחבי העיבוד, המשתרע על פני מרחב גדול של כ-2,000 מ"ר בתל אביב, בבעלות היוזמת שרון חן. המתחם עוצב

מובילים לסלסב הפכו בשנים האחרונות את תחום הבישול פופולרי וחוצה מגזרים בישראל. הביטוי של האהבה לובש צורות של אלפי עסקים קטנים וגדולים, שהוקמו בשנים האחרונות כדי לענות על הצורך העולה של אוכל טעים ומיוחד.

ובדיוק בגלל זה החליטו בקרסו נדל"ן להרים את הכפפה (כפפת הבישול, כמובן...) ולבנות מתחם שכולל לאוהבי הבישול והאירוח. הפרויקט נקרא על שמו של הטעם החמישי "אומאמי", והוא כולל 742 יח"ד ב-6 מגדלים בני 31 קומות ובהם מגוון רחב של דירות 3, 4, 5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. הפרויקט תורכב על ידי משרד האדריכלים יסקי מור סיון יחד עם אדריכלית הפנים קארן ראובני ולימור לניאדיתירוש, שפית ומומחית לבישול ולאירוח ביתי.

סקרים שנערכו בשנים האחרונות (על ידי מכון מחקר רושניק), הראו שבכ-80% ממשקי הבית לפחות אחד מבני המשפחה הבוגרים אוהב לבשל ולארח. כמו כן, מרבית רוכשי הדירות משדרגים את המטבח ויותר ממחציתם מרגישים שהמטבח הוא החלל החשוב ביותר בבית.

את המידע אספה החברה אחרי עבודת מחקר שנועדה להבין במה בדיוק הלקוח מעוניין. מנכ"ל קרסו נדל"ן דן פרנס מספר כי "לאחר מחקרים וראיונות עם רוכשי דירות ועם גורמי מקצוע, הבנו שעלינו להשקיע כבר מהיום הראשון בתכנון החללים בדירה שבהם הם מביים את רוב שעות היממה ובהם הם משקיעים את מרב כספם בעת ביצוע שינויים אצל הקבלן. בפרויקט הזה, בשונה מפרויקטי נדל"ן אחרים שלנו, התחלנו לתכנן את



מתחם "כרי מלודי" ברמלה. אפשר להתאמן בנגינה גם בלילה

חזרה לקהילה. ואם כבר חיי קהילה, קבוצת "יובלים" של היום איציק ברוך וישראל לוי נדל"ן, לקחה את זה צעד נוסף ובנו מתחם שהקונספט שלו הוא חיי משפחה. ה"FamilyClub" לא מציע רק שיתוף בתשתיות בלבד, אלא תשתיות עם תוכן המותאמות לצרכים של הקהל הישראלי ולסגנון החיים בארץ – כלומר קומפלקס מגורים המותאם לאורח החיים וצרכי המשפחה וכולל פארק, משחקים, חוגים, פעילויות וחברה, לילדים ולמבוגרים. למעשה, כל מה שצריך כדי לאפשר לילדים להיות עצמאיים ולשחרר מעט את ההורים, נמצא ממש כמה קומות למטה.

בלי הסעות ותיאומים

אליאב מימון, מנכ"ל חברת "רמות בעיר" אומר כי "זיהינו שקהל היעד של הפרויקט שלנו הוא משפחות עם ילדים, ולכן ניסינו לחשוב איך לתת מענה לצרכים שלהן. אחד הנושאים שמעסיקים הורים צעירים הוא תפעול לוחות הזמנים של ילדים בגילים שונים בשעות אחר הצהריים – שבהן הורים רבים מוצאים את עצמם מפעילים מערך לוגיסטי הכולל הסעות ותיאומים. הבנו שתכנון חכם יותר באזור המגורים יכול להקל מאוד על ההורים, ואכן הפרויקט שלנו מציע מערך של חללי פעילות ושל חוגים שיופעלו בשעות אלו. למעשה מדובר במועדון הדיירים האקסקלוסיבי הייחודי והראשון מסוגו בישראל. שינוי כזה באורחות החיים משפיע לא רק על לוחות הזמנים, אלא גם על איכות החיים של הדיירים". לדבריו, "האני מאמין של הפרויקט הוא חשיבה מעריכתית לצרכי המשפחה – שעות סיפור, הפעלות לילדים, חדר משחקים לפעוטות, תכניות למבוגרים, הרצאות, חדר כושר פעיל, בית קפה, חוגים ופעילויות בתוך המתחם. והכל בסביבה עירונית, אך בטוחה לילדים, ומעל פארק ירוק פרטי, מאובזר ורחב ידיים המציע מגוון פעילויות ותוכן לקהילת הדיירים".

מתחם הדיור "כמילי קלאב" מציע קונספט של חיי משפחה המותאם למשפחה הישראלית: חדר משחקים לפעוטות ומעור של חללי פעילות ושל חוגים, שיעסיקו גם את הילדים הגדולים ממש מתחת לבית

צבעים עם המקום. רצייתו לעצב מקום שלא ירגישו בו כמו במסדה, מקום שצבע של חיים וחיות עוטף אותו. מרימה מחייבת וממשיכה: "היה לי חשוב מאוד להכניס מים כחלק מהעיצוב כי מים מסמלים חיים, במיוחד במדבר שהיה כולו אדמת לס ואבנים. בכל מקום בכפר יש מים".

בכפר פזורות נקודות קסומות המשלימות את הקורנספט הטיפולי של מרימה – חוות סוסים ופינת חי טיפולית ו"אוהל אברהם אבינו" (תרומת קרן הידידות), שבו מתקיימות הרצאות ואשר נועד להזכיר כל הזמן מאיפה באת ולאן אתה הולך.

במקום גם מרכז הירידות שדרך טיפולים בו מחברים חזרה את הילדים שננטשו לרחם; גינת ירק מניבה וירור קה שאותה מטפחים הילדים עצמם, כמו את "גן שניאור חשין" הקסום, המספק מקום להופעות המכניסות כסף לכפר ושאותו תרמה משפחת חשין לזכר בנם שנהרג בתאונת דרכים; מרכז ספורט עם מגרש כדורגל שנתרם על ידי יענק'לה שחר וקבוצת מאיר, וגם הוא משופע בצבעים ונראה יותר כמו מיצג סביבתי ולא מגרש כדורגל. יש גם "שכיל בחירה בחיים", שכולו מוקף תעלות מים וצמחי מרפא, ונכנס בדלת של הכפר עד לבית הילדים.

"שנים נלחמתי שהמקומות שלנו ייראו מאוד יפים, מיוחדים, צבעוניים ואסתטיים – הכל כדי לכבד את הילדים, גם ככה הם מרגישים כקורבן ומסכנים", משתפת מרימה, "החדרים מאוד מושקעים, יש בהם מצעים יפים, כריות פזורות, שטיח קטן לפני המיטה. צריך להבין שמרבית הילדים שנמצאים זמן רב אצלנו אלו ילדים שננטשו על ידי ההורים שלהם – ההורים שלהם חיים ולא רוצים אותם, או אם אתה לא נותן להם להרגיש מקום בטוח של משפחה ובית אחרי כל מה שהם עברו, פיספסת את הקטע הטיפולי".

הכפר שם דגש על מעורבות בתוכניות חברתיות, על חיבור לקהילת הדרום המתפתחת, וכן על תרומה

יתרה מכך, הלקוחות יכולים ליהנות משלל הרצאות, סדנאות, ליווי של תזונאי, בנית מתכונים אישיים ובריאים, קביעת יעדים ובר בריאות.

נווה מדבר

מבני קונספט לא חייבים להיות בהכרח מסחריים, ודוגמה מצוינת לזה היא "בית השאנטי במדבר", ואזיס קטן בתוך הג'ונגל של החיים שיוזמה מרימה בן יוסף ונחנך ב־2009. מדובר בכפר טיפולי שהוקם על פי מודל בית השאנטי בתל אביב ומטרתו להעניק מענה לבעיית הנוער בדרום ולהרחיב את כלי הטיפול של בית השאנטי. כיום חיים באזור הדרום כ־112,000 בני נוער בגילי 14–21, מהם 28,000 מוגדרים בסיכון גבוה.

הכפר מהווה מודל ראשון מסוגו בישראל ובעולם ומעניק ככל שנה מענה ל־1,000 בני נוער בסיכון מכל רחבי הארץ, בדגש על אזור הדרום. הפרויקט ממוקם על כביש 40, באמצע הדרך בין שדה בוקר למצפה רמון, ושטחו 540 דונם, מתוכם 150 דונם בנויים שוהים בו בכל זמן נתון בין 35 ל־50 בני נוער בגילי 14–21, אשר נאלצו לעזוב את בתיהם בשל אלימות פיזית, מילולית, מינית או נפשית, התעללות, הונאה ועוד.

המדבר והטבע מהווים מרכיבים מרכזיים בשיטות הטיפול המוצעות לבני הנוער והמקום נגיש לבתי ספר, לבתי חולים, לשירותים קהילתיים ואפילו למקומות תעסוקה עבור בני הנוער. בבניית הכפר הושם דגש רב על בנייה ירוקה, שימוש בחומרים ידידותיים לסביבה, מיחזור מים ואפשרות לשימוש בחשמל סולארי.

מרימה בן יוסף מספרת כי "כשאתה בונה משהו לנוער במצוקה, אתה צריך לחשוב על הנוער ולא על עצמך כמעצב. מה שהנחה אותי זו המחשבה מה ייתן לילדים האלו להרגיש שעושים אותם בחיבוקים ושתהיה סביבם אנרגיה של אופטימיות. "העיצוב הוא מאוד אסתטי, צבעוני ושמש – שילוב