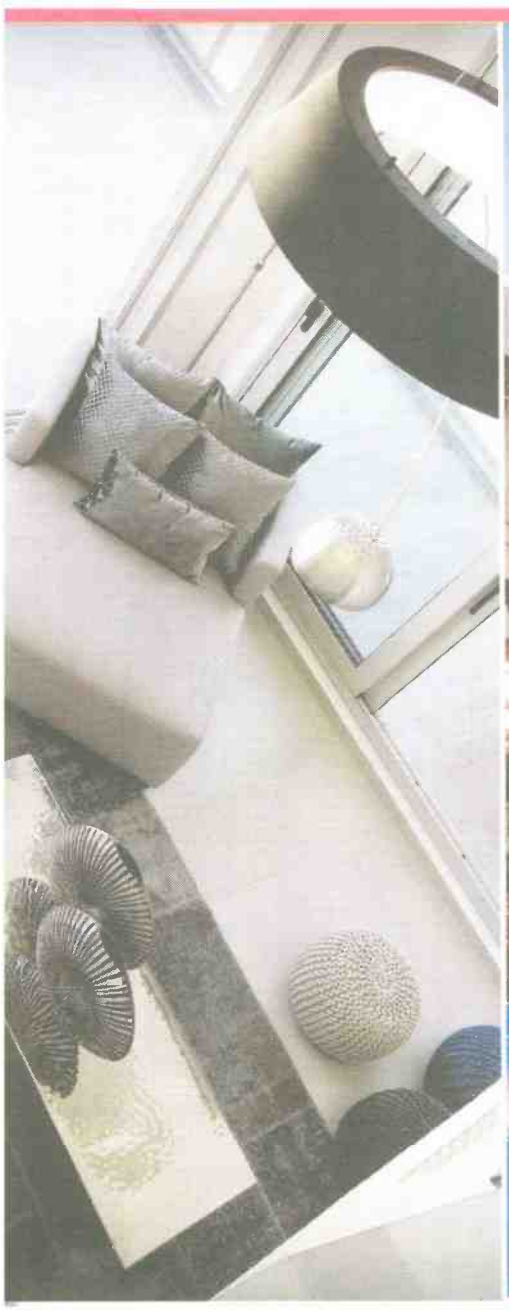
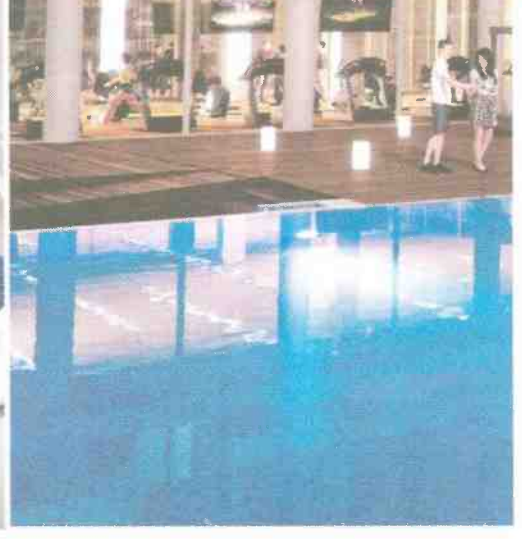
24.48x30.99	1/2	עמוד 88	הארץ - דירות מיוחדות	25/02/2016	52036759-7
פרוייקט בנייה - HI LIFE פרוייקטיסטרוגו חברה לבניה - 89427					





מילון מונחים לדירות מיוחדות

מילון מונחים כשאיש המכירות מבטיח לכם דופלקס הפוך, למה הכוונה, מה ההבדל בין סוגי הלופטים השונים ועוד | **נעם גל**

וכש הדירות הישראלי שמשקיע את מיטב כספו בדירה חדשה אינו מעוניין בדירת 4 או 5 חדרים רגילה ולכן בשנים האחרונות יצרו המשווקים והאדריכלים בישראל מגוון של דירות מיוחדות. הצרכן הישראלי מוכן לשלם יותר על מנת לגור במיני פנטהאוז, לופט או בוילה בשחקים.

אדריכל גיל שנהב, ממשרד כנען שנהב אדריכלים, המתמחים בתכנון שכונות מגורים, מגדלי יוקרה ובתי דיור מוגן, שסייע בכתיבת המילון, אומר כי "אין ספק שריבוי הדירות המיוחדות שניתן למצוא כיום בפרויקטים למגורים, דורש מהרוכש יצירתיות רבה ויכולת לאבחן ולהבין במה שונה המיניפנטהאוז מהפנטלופט למשל". לדבריו, "כיום ניתן למצוא בבניין מגורים אחד לא יותר מעשרה טיפוסי דירות שונים והתכנון מאד גמיש וניתן לשינויי לאורך השנים".

מומחי אלדר שיווק, שסייעו אף הם בהכנת מילון המונחים, מסבירים כי גם הדירות שנבנות במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 יצרו מגוון של דירות מיוחדות לאור האילוצים התכנוניים שמכתיבה וספת הדירות על הגג או בקומות הקרקע.

הנה המונחים שיעשו לכם סדר בפעם הבאה שתבקרו במשרד המכירות:

לופט: דירת הלופט, שמקורה מניו יורק, יכולה לכלול מחדר יחיד ועד 7 חדרים. לדברי גיל שנהב, הלופט מאופיין בחלל בגובה 4.5 עד 7 מטרים, עם מדרגות חופשיות בחלל וגשר מרחף, מה שמאפשר לכל דייר לעצב את דירתו כרצונו. בלופט, אשר יכול להיות ממוקם בכל קומה בבניין, מרפסות בגודל ממוצע של כ- 60 מ"ר וחללים מרווחים, כפי שתוכנן לראשונה במגדל הלופטים white בראשון לציון, שנבנה ע"י חברות אלמוג כדאי וגינדי השקעות.

מיקרו-לופט: דירה עירונית (לרוב דירה קטנה של 50 מ"ר או פחות) שמתאימה למרכזי ערים, בעלת תקרה גבוהה במיוחד המאפשרת לשלב גלריית שינה.

גארדן לופט: דירת גן המתוכננת כלופט דו קומתי בגובה 6 מטרים ונהנית הן מחלל כפול והן מגינה צמודה.

פנטה-לופט: דירה הממוקמת בקומה העליונה, לרוב 150 מ"ר לפחות, כשמהסלון יוצאת מרפסת גדולה, לרוב כ-80 עד 100 מ"ר. חלק מסוים מהדירה (לרוב מדובר בחדר ההורים) יהיה בגובה כפול ויעלה עד למפלס העליון. על גג הדירה תמוקם לעיתים בריכת שחייה פרטית, כקובייית הבריכה המתוכננת במגל fair tower ברמת גן על ידי חברת קרן פייר. בריכת השחייה בקומה ה- 31 צופה על כל פארק הירקון וחוף הים.

פלאט לופט: דירה רחבת ידיים בגובה 4.5 מ"ר ומרפסת ממוצעת של כ- 60 מ"ר במפלס אחד. דירה המשווקת ללא חלוקות פנימיות (מעטפת) והרוכש יכול להפליג בדימיון בעיצובה.

לופט כפול: דאבל לופט, בגובה של 6-7 מטרים, כאשר לדברי שנהב, ניתן לתכנן את חלקו בגובה מלא וחלקו לחלק ל-2 מפלסים, כאשר החדרים במפלס העליון. שנהב מוסיף כי אלמנט חשוב בלופט הוא המדרגות החשופות המקשרות בין שני המפלסים, אשר יוצרות פסל עיצובי אדריכלי ומאפשרות אלמנטים כגון: גשר מרחף, גלריה וכד'.

פנטהאוז: דירה גדולה בקומה האחרונה, או בקומות העליונות של הבניין, הכוללת מרפסת גדולה ולעיתים מוצמד לה הגג הבנוי מעל. לרוב היא בשטח של 200-150 מ"ר. כך למשל חברת סרוגו משווקת בפרויקט HI life בהוד השרון פנטהאוז הממוקם בקומה ה-21 במגדל. הפטנהאוז, לאכלוס מיידי, נפרש על פני 200 מ"ר במפלס אחד, בתוספת מרפסת של 70 מ"ר. המחיר - 4.6 מיליון שקלים.

מיני-פנטהאוז: פנטהאוז קטן הכולל 4-5 חדרים ומרפסת גדולה של כ- 40-30 מ"ר. שטחו הכולל של המיני פנטהאוז נע לרוב בטווחים של כ- 150-130 מ"ר. לרוב היא ממוקמת בקומות שמתחת לקומת הפנטהאוז. מתי פישביין, מנהל שיווק בחברת אחים דוניץ מציין כי "היתרון של מיני פנטהאוז הוא שמקבלים דירה בקומה גבוהה, אשר גדולה בשטח הבנוי ובשטח המרפסת שלה מדירה סטנדרטית. בפרויקט שלנו בגני תקווה אנחנו מציעים מיני פנטהאוז בן 5 חדרים בקומה 21, ששטחו 140 מ"ר בנוי ועוד כ-50 מ"ר מרפסת, במחיר של3.12 מיליון שקל".

מיקרופנטהאוז: דירת 3-2 חדרים בלבד עם מרפסת של כ-30 מ"ר. שנהב מסביר כי זהו מוצר חדש יחסית, שתוכנן לאחרונה בין היתר עבור פרויקט אביב באלתרמן שבהרצליה. המיקרופנטהאוז נותן מענה לבודדים או זוגות ללא ילדים, המבקשים איכויות של דירת פנטהאוז אך עם מעט חדרי שינה.

פנטהאוז-דופלקס: דירת גג (פנטהאוז) המשתרעת על פני שתי קומות , פנטהאוז-דופלקס. פנטהאוז דו מפלסי שמשתרע על 2 קומות ומאפשר הפרדה בין מפלס האירוח למפלס המגורים לרוב יש מרפסות בשני

25.2x28.82	2/2	עמוד 89	הארץ - דירות מיוחדות	25/02/2016	52036767-6
פרוייקט בנייה - HI LIFE פרוייקטיסטרוגו חברה לבניה - 89427					

קרדיט לתמונות (מימין): פרויקט סאן בבת ים, פנטהאוז בפרויקט HI life של סרוגו בהוד השרון והדמיית פרויקט לוינשטיין בכפר בכפר יונה. הדמיה: סטודיו AA

המפלסים.

לדוגמא חברת סרוגו משווקת בפרויקט HI life בהוד השרון פנטהאוז לופט הממוקם בקומות 18-19. הפנטהאוז לופט נפרש על פני שטח של 155 מ"ר בנוי בתוספת מרפסת ששטחה 45 מ"ר. בסך הכל נבנו בפרויקט עוד 3 יחידות דיור זהות אשר נמכרו זה מכבר במחיר של 3.7 מיליון שקל.

פנטקוטג': פנטהאוז דו קומתי, בו מרפסת בקומה התחתונה וחדרי שינה בקומה העליונה.

קוטג': סוג של וילה דו קומתית, לרוב מחוברת עם קיר משותף ליחידה נוספת, או לעתים ל-2 (קוטג' טורי).

וילה: בית פרטי עצמאי, המהווה יחידת דיור יחידה על המגרש.

דירת גן: דירה בקומת הקרקע של בניין קומות הכוללת גינה פרטית צמודה לדירה , בפרויקטים יוקרתיים יש אפשרות גם לבריכה בחצר ובחלק המקרים יש אפשרות לכניסה נפרדת לדירה. לרוב, זו דירת 3-6 חדרים, הממוקמת בקומה התחתונה של בניין מגורים עם גינה בגודל 100-300 מ"ר.

כך, בפרויקט צמרות השרון UP בכפר יונה, אותו בונה קבוצת יצחקי השקעות, מוצעות כיום דירות גן 5 חדרים החל מ-1.73 מיליון שקל. לדירות הגן בפרויקט גינה בשטח של 106-130 מ"ר, והן בנויות בשטח של 122 מ"ר. בנוסף לכך יש להן מרפסת צמודה של 20 מ"ר.

דופלקס גן: דירת גן בעלת שתי קומות, בדומה לקוטג'. בדרך כלל לא מדובר בבית פרטי, אלא בבית טורי שמעליו יש דירת דופלקס גג. מחירו של דופלקס גן יהיה לרוב זול יותר מקוטג' רגיל באותו אזור אך יקר יותר מדירת גן.

לדוגמא, חברת משולם לוינשטין מציע בפרויקט לוינשטין בכפר בכפר יונה דירות דופלקס גן, בכל בניין בפרויקט, עם כניסה נפרדת ופרטית. שטח כל יחידה הוא כ-178 מ"ר בתוספת גינה בשטח של כ-180 מ"ר. הדירה כוללת סלון מרווח עם חלל כפול ו-4 חדרי שינה. לדירה צמודה חנייה כפולה ומחסן פרטי ומחירה החל מ-2.2 מיליון שקל.

דופלקס הפוך: מדובר בטיפוס מיוחד של דירות במסגרתו הכניסה לדירה היא מהקומה העליונה. רן בן אברהם, סמנכ"ל הייזום והשיווק בצמח המרמן מסביר כי "דופלקס הפוך הוא חלק מהאבולוציה של דירות הפרימיום. כלומר בעבר דיירי הדולפקס היו נכנסים בעצם לקומה התחתונה ששם היו חדרי האירוח ועולים לחדרי השינה. מה שקרה שבשל אילוצים שונים במקרים רבים המרפסת למשל של הקומה העליונה הייתה גדולה יותר או הנוף שנשקף מהקומה העליונה היה יפה יותר".

דירות מחוברות: דירות פרימיום רחבות ומרווחות המתפרשות על שטח של כ-2 דירות. כך למשל חברת דיזנגוף סחר שמקימה את קומפלקס LAGOON על קו החוף בנתניה, החליטה להקים בקומפלס דירות פרימיום רחבות ומרווחות המתפרשות על שטח של כ-302 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של כ-65 מ"ר.

דירות נופש: בשנה האחרונה נכנסה בישראל קטגוריה חדשה של נדל"ן הפופולארית מאוד בקרב רוכשי דירות המחפשים יוקרה - דירות נופש. בישראל מדובר בפרויקטי יוקרה הממוקמים מטרים ספורים מקו החוף.

לדברי עינת זקריה, מנכ"ל "פרומיסלנד" המשווקת את פרויקט סאן בת ים "מדובר בקטגוריה חדשה בישראל אולם זה ענף נדל"ני מאוד מפותח בארצות הברית ובעולם כולו. אלה פרויקטים המנוהלים על ידי חברה מלונאית מוכרת (חברה ישראלית כמו פתאל בהרודס הרצליה, או בינלאומית כמו למשל מלון ריץ קרלטון בהרצליה). בעלי הדירות יכולים להתגורר בדירתם 90 יום בשנה ויתר ימות השנה הדירה עומדת להשכרה על ידי המלון. מידי שנה בעלי דירות הנופש מקבלים חלק מהכנסות המלון על פי גודל דירת הנופש".

לדברי זקריה "היתרון הגדול של דירות הנופש הוא באפשרות מצד אחד ליהנות מחופשה ברמה גבוהה על הים ובראש שקט ומצד שני מדובר בנכס להשקעה שגם משביח את עצמו וגם ניתן ליהנות מההשכרה של הנכס בלי כאב הראש הכרוך בכך".

טריפלקס: דירה תלת מפלסית, הכוללת לרובבנוסף לקומת שינה וקומת אירוע, גם קומת פנאי אשר יכולה לכלול חדרי משחקים, אולם הקרנה וכו'.

תמ"א 38: חלק נכבד מהדירות המיוחדות משווקות כיום במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית - בעיקר תמ"א 38 על מסלוליה השונים - מסלול עיבוי הוספת יחידות דיור על גבי הבניין הקיים ומסלול הריסה ובינוי מחדש. ההתחדשות העירונית מאפשרת לרכוש דירות מיוחדות - פנטהאוזים, דופלקים וכו', בתוך מרכזי הערים הקיימות.