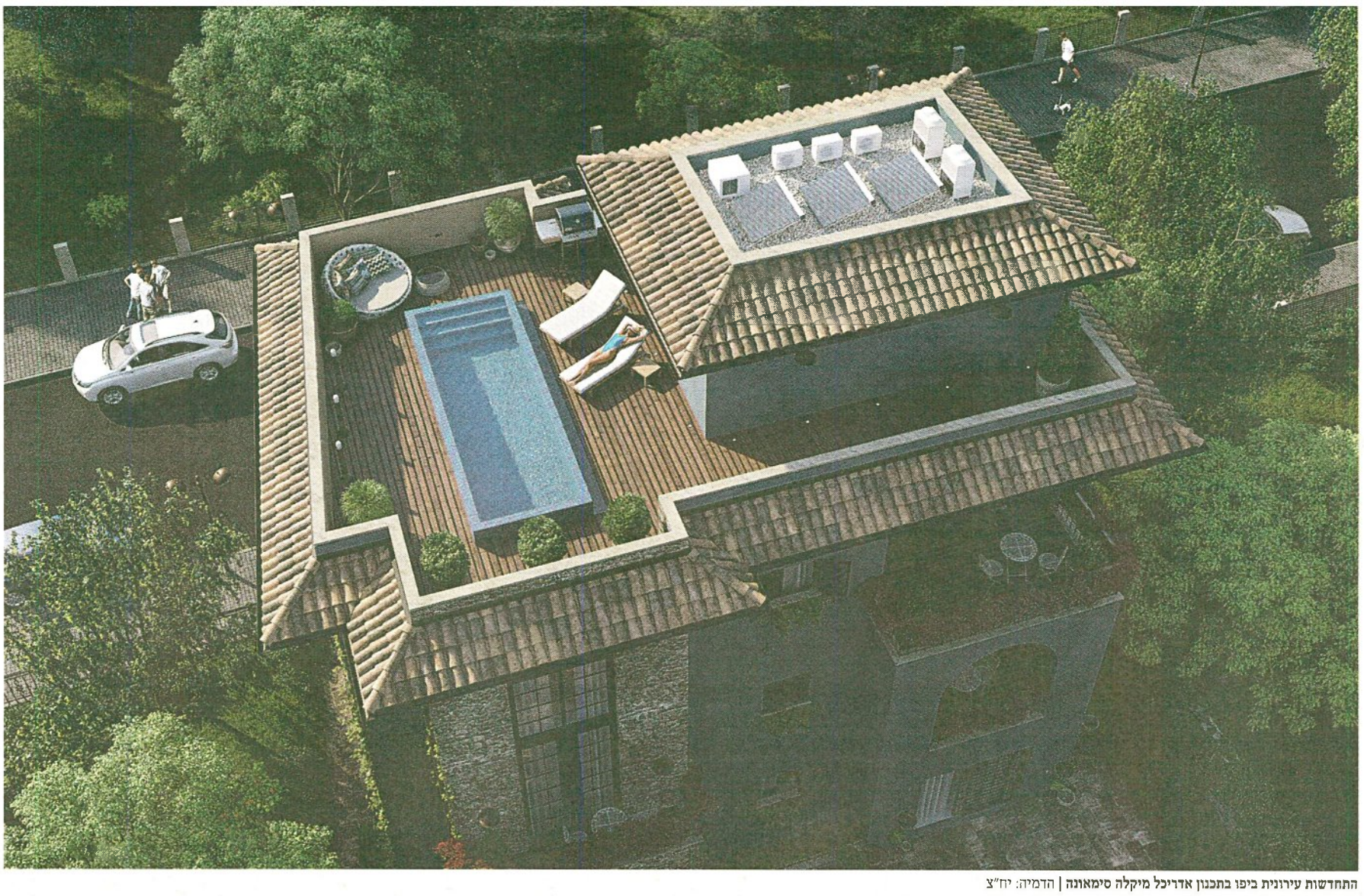
24.6x34.5	1/3	עמוד 53	הארץ - התחדשות עירונית	06/06/2018	63834874-3
וקבלנותשרון בן צבי - סמנכל מכירות בקבוצת לוינשטיי - 89427					

53

חידושים בשירות התחדשות

טרנדים חדשים וחומרים חדישים שניתן לראות בפרויקטי התחדשות עירונית



התחדשות עירונית ביפו בתכנון אדריכל מיקלה סימאונה | הדמיה: יח"צ

מציפוי דק ועד בית גאון

בין אם כדי לצמצם עלויות ובין אם כדי למשוך את הרוכשים, השדרוגים הטכניים והפיתוחים העיצוביים מהווים חלק משמעותי בפרויקטים של התחדשות עירונית | **אלעד צור**

גבי קליין | צילום: יח"צ

מיכל נוף | צילום:רונן מחלב

יעל דקל הניג | צילום: חן גלילי

שנים האחרונות אנו עדים לחידושים ולפיתוחים טכנולוגיים המשפיעים כמעט על כל תחומי החיים. טכנולוגיות חדשות נמצאות היום בשימוש בתעשיית הבניין ועוזרות לייעל, לשפר ולזרז תהליכים ולחסוך זמן, כסף וכוח אדם.

גם בפרויקטים של התחדשות עירונית, החברות עושות בשימוש בחידושים טכנולוגיים או עיצוביים, כדי לקדם את השיווק, לשפר את המוצר, או להוזיל את העלויות.

גבי קליין, מנכ"ל זהבי עצמון, מוסר כי "ישראלים רבים מעודכנים בטרנדים הבינלאומיים ובעיצובים החדשניים, מהתערוכות המובילות בעולם. אנו קשובים לביקוש של הצרכנים בארץ ומתאימים עצמנו לשוק הישראלי ולהעדפותיו, ודואגים בהתאם, להביא את החדשנות אליהם הביתה. ישראל הינה מעצמת חדשנות המיישרת קו עם בתי העיצוב המובילים באיטליה ובעולם".

לדבריו, נראה כי השנה תחום חיפויי קירות הבית והריצוף קיבל תשומת לב מיוחדת בתערוכות העיצוב וישנן מספר מגמות בולטות. כחלק מהמהפך בהתייחסות לחדר הרחצה והמטבח כחדרים המושקעים ביותר בבית, גם הקירות והרצפות זוכות לעדנה מחודשת. טרנדים מהעבר חוזרים והטכנולוגיות החדשות שנכנסנו לחיינו מעצימות את המבחר ומאפשרת לנו למצוא חידושים גם בחומרים ישנים.

חוזרים לשיש

מיכל נוף, מנהלת השיווק ב"זהבי-עצמון מסבירה כי האצילות והזוהר של השיש, עומדת במרכזה של מגוון קולקציות חדשות המשווקת ב'זהבי עצמון'. האריחים החדשים מציעים מראה דמוי אבן שיש, אשר מאופיינים במראה טבעי הקרוב בצורה מוקפדת לאבן המקורית, עד כי לא ניתן להבחין שמדובר באריח. הקסם והיופי הייחודי של השיש היוקרתי ביותר מתעוררים לחיים במשטחים החדשים- סימני ורידים עדינים, פרטים אכרומטיים עזים ונימה של גוונים אצילים חושפים את המהות האינטימית ביותר של החומר המקורי והנדיר, אשר מקשט חללים, ביתיים ומסחריים כאחד, ומעניק להם מראה אלגנטי.

חרסינה בחדר הרחצה

החרסינה, שהייתה הכוכבת של שנות החמישים במאה הקודמת והפכה לשם גנרי לחיפוי קירות חדרי רחצה ושירותים, חוזרת בשנת 2018 עם עיצובים שיקיים ומרעננים לחללי הבית השונים. כחלק מהמגמה, מספרת נוף, אריחי החרסינה, שהיו חלק בלתי נפרד מקירות הבית בעבר, חוזרים בטקסטורות שונות ומעניינות. האריחים מעוצבים כיצירות אומנות ואף המגע בהם מעניק תחושה שונה ומרגשת. מלבד יופיים הוינטג'י, הם חסינים למים, קלים לניקוי ולשמירת היגיינה ומקבלים אלמנט מעמד של אלמנט עיצובי משמעותי ביותר.

63834950-8	06/06/2018	הארץ - התחדשות עירונית	עמוד 54	2/3	25.27x31.76
וקבלנותשרון בן צבי - סמנכל מכירות בקבוצת לוינשטיי - 89427					

אריחי CARPIO של חברת RIBESALBES איטליה. החל מ-150 ש"ח למ"ר. להשיג בזהבי עצמון | צילום: יח"צ

"סגנון ה-Vintage מקבל כיום ביטויים חדשים, כחלק מהמגמה העולמית בעיצוב הבית. חברות פיתחו שיטות מתקדמות על מנת להגיע לטכניקות ומרקמים חדשים, תוך שמירה על מראה אותנטי. אחת המגמות הבולטות בחזרה של החרסינה לחיינו היא עיצוב פינה ייחודית, חלק מקיר, או קיר שלם בדקורציה מעניינת למראה. הרעיון הוא ליצור באמצעות החרסינה טוויסט מעניין בחלל" היא מסבירה.

XL זאת המידה החדשה

נוף מספרת כי בניגוד לעבר כיום ישנה נטייה של הקהל הישראלי לעבור לאריחים גדולים שמגיעים מעל לכ-3 מטר גובה ולשלב עמם אריחים קטנים על רצפת חדר הרחצה בהתאם למגמות בעולם. היתרונות הבולטים בשימוש באריחים גדולים הוא שטח הכיסוי. האריחים הם ברוחב משתנה של מעל 1.5 מטרים, עובדה שמצריכה מינימום מחברים בין האריחים (פסי רובה). אריחים גדולים מגיעים במבחר רב של טקסטורות, גימורים ושילובים המאפשרים לתת מענה עיצובי לכל חדר רחצה. אריחי הענק, היא מסבירה, הפכו למבוקשים גם בשימוש כ"קיר כוח" בחלל חדר הרחצה (קיר אחד שמהווה את אפקט ה"וואו").

תבניות ליציקת בטון

שיטת בנייה חדשה שניתן למצוא בשוק בשנה האחרונה היא ה-ICF איטליה - Insulated Concrete Forms, אשר כוללת בנייה באמצעות תבניות פוליסטירן חד פעמיות, המורכבת באתר הבנייה ומשמשות ליציקה של הבטון המזוין. לאחר ביצוע היציקה הפוליסטירן נשאר בקיר ומשמש בידוד למבנה עצמו. מדובר בטכנולוגיה שקיימת בעולם אבל לא היתה בשימוש בישראל למעט לצורך בניית וילות וצמודי קרקע, וכיום נמצאת בשלבים מתקדמים של התאמה לבנייה רוויה בפרויקטים של התחדשות עירונית ובבניינים גבוהים על ידי חברת wonderwall בשיתוף חברת אפגד.

יעל דקל הניג, סמנכ"לית השיווק בחברת אפגד, מסבירה כי "מדובר בשיטה שמתאימה להתחדשות עירונית כמו כפפה ליד - היא מאוד מדויקת, ניתן לעבוד איתה בצורה נקייה ובלי לייצר אשפה שמפריעה מאוד בבנייה באזור עירוני רווי וצפוף, היא כל כך קלה לעבודה שלא מחייבת הימצאות של מנוף במתחם. יתרונות משמעותיים נוספים הם קיצור זמן הבנייה וקבלת מבנה חזק יותר, בעל יכולת עמידות גבוהה בהרבה לרעידות אדמה שהן כזכור הסיבה שבגללה יש צורך בהליך תמ"א 38 מלכתחילה. לאחר סיום הבנייה מתקבל מבנה שנהנה מבידוד מעולה, וחוסך משמעותית עלויות חימום וקירור לאורך שנים".

בעלי חברת wonderwall רפי בן שבת ונדב אשכנזי, מוסיפים כי "לבנייה בישראל יש מאפיינים ייחודיים שמקשים על כניסה של חידושים, כמו למשל החובה לבנות ממ"ד שהיא ייחודית לישראל ולא קיימת במדינות אחרות. מעבר לכך אנחנו פועלים בענף שמרן, ולקבלנים הקיימים קשה להתנתק או לשנות שיטות עבודה שהם מכירים. אבל נוכחנו לדעת שכאשר אנשי המקצוע נחשפים בעיניהם למהירות הבנייה שהשיטה מציעה הם מעוניינים לנסות אותה בעצמם".

בית חכם

שרון בן צבי, סמנכ"ל השיווק בחברת משרלם לוינשטין מציינת כי "ממש לנגד עינינו העולם מתקדם, משתנה, הופך דינאמי וטכנולוגי ובהתאם, זה גם בא לידי ביטוי בהעדפותיהם של רוכשי הדירות. למעשה אנו בנקודת זמן חדשה. אם בעשורים האחרונים היה חשוב לרוכשי הדירות תקינות הבנייה, מיקום הבית ומה יש בסביבתו, היום היבטים אלו הפכו לבסיסים ולהעדפות הנוספות נכנסו שיקולים אחרים כמו נוחות, קיצור הליכים ואיכות החיים במקום המגורים".

לאור השינוי שחל במהלך השנים, היא מוסיפה, "החלטנו להקים צוות חשיבה, וקיבלנו החלטה להיות ראשונים ולהוביל את תחום הבניה החכמה עוד כמה צעדים קדימה. הרכבנו מערכת סופר חכמה, חדשנית וקלה שתענה בדיוק על הצרכים הללו. בעידן בו מכוניות כבר נוסעות ללא נהג, רובוטים מחליפים ידי אדם ובינה מלאכותית הופכת לאנושית זאת הייתה רק שאלה של זמן עד שנפתח את הדלת, נשדרג את הבית החכם ונהפוך אותו לגאון. זה שם המשחק היום".

בן צבי מוסיפה כי כל עולם הערכים של הצרכן העולמי משתנה וחברות אשר לא יפנימו את חוקי הלייף סטייל החדש, ימצאו עצמם מחוץ למשחק. "על כן, אנו עדים לכך שתעשיות רבות, גם המסורתיות שביניהן, מיישרות קו, מתאימות עצמן לשוק ומעדכנות סלייהן. ככל שה-I.o.t ה"אינטרנט של הדברים", תופסת נפח משמעותי בכל תחום מאורח חיינו, ברור שה i.o.b - האינטרנט של הבניינים, הוא חלק חשוב מהמערך הכללי, וככל שהפכנו לצרכנים חכמים והבנו כשטכנולוגיה היא כבר לא פוביה, אלא ידידתו החדשה והטובה ביותר של האדם, אפשרנו לה להיכנס הביתה", היא מסכמת ומציינת כי "הפרויקט שמקימה החברה בכפר יונה, הוא הפרויקט הראשון שבדירות הנמכרות בימים אלו מוטמעת מערכת בית גאון כחלק מהסטנדרט, כמו גם בפרויקטים של התחדשות עירונית אותם מקימה החברה. לא מדובר בפרויקט יוקרה אלא בפרויקט למשפחות צעירות בכפר יונה, כשמחיר דירות 5 חדרים החל מ- 1.76 מיליון שקל".

תפעול הדירה דרך הטלפון

לדברי ניב רום, מנכ"ל כנען 38 מקבוצת כנען, " שדרוג הטכנולוגיות בכל תחומי חיים, זולגת כמובן גם לענף הנדל"ן, אי לכך יזמים לוקחים בחשבון שהבתים החדשים, שנבנים היום, צריכים להתכתב עם התפתחות הטכנולוגיה בכל ערוצי החיים. קצב החיים האינטנסיבי ועומס המטלות היומיומיות של משפחות בישראל, דורש מהיזמים לחשוב יצירתי ומחוץ לקופסא ולהציע פתרונות טכנולוגיים שיהפכו את שגרת החיים העמוסה לנוחה הרבה יותר עבור הדיירים שלהם, והכל בלחיצת כפתור. קבוצת כנען הבינה זאת מזמן והחליטה שפרויקט הדגל שלה, פרויקט smart towers ברחוב החולה ברמת גן, ימותג כפרויקט חכם בכל המובנים".

לדבריו, "כל הדירות תהיינה חכמות ובעזרת הפלאפון האישי ניתן יהיה להפעיל את כל מערכות החשמל בבית. כך למשל, ניתן יהיה להדליק ולכבות את הדוד החשמלי מרחוק, להפעיל מזגן, להוריד תריסים, לוודא מה קורה עם הילדים הנמצאים בבית או במועדון הדיירים דרך מצלמות. הכניסה לחניון תתבצע בעזרת סורק מספרי הרכב והכניסה לבניין תתבצע בעזרת צ'יפ קירבה שיהיה מותקן על מחזיק המפתחות ועוד. אנחנו בקבוצת כנען חושבים שצריך להעניק לרוכשים ערך מוסף ולמכור להם דירות שמותאמות לעידן הטכנולוגי שבו אנו חיים. זה נכון, ששדרוגים מעין אלה מתבטאים במחיר הדירה, אך מהניסיון שלנו, כאשר מציעים לרוכשים פוטנציאליים שדרוגים איכותיים, הם מבינים שמשתלם להתאמץ עוד קצת כדי לקבל סטנדרט יוצא דופן וחוויית משתמש ייחודית בדירה החדשה".

חשיבות מוגברת בשל צמצום התמורות

לדברי רחלי הרפז מנהלת הנדסה וביצוע בחברת משהב "בעקבות מדיניות של הרשויות לצמצום התמורות של תוספת הבניה בפרויקטים של תמ"א, נושא השדרוגים הטכניים קיבל חשיבות מוגברת. מבחינת הדיירים חשוב להביא אותו בחשבון, היות והיום זה המקום של היזמים לתת לדיירים תמורות נוספות במקום הגדלת הדירה".

מבחינת הדיירים, היא מוסיפה, "חשוב שיתנו את הדעת בכל הקשור לנושא. כדאי להם להתמקד בשדרוגים של מערכת המיזוג, תריסים חשמליים איכותיים, אלומיניום איכותי יותר, נקודות תקשורת, נקודות חשמל ודברים כגון אלו שלעיתים נשארים לשלב של שינויי דיירים". גם למטבח ערך מוסף משמעותי ביותר לדירה, היא קובעת, ולכן "במקרה הזה חשוב לדיירים ללכת לחברת מטבחים עם תכנית מפורטת ומדויקת הכוללת תשריט, תכולה, סוג מדפים, מגירות, שיש וכו', על מנת שלא ימצאו את עצמם משלמים בעצמם על השדרוגים. גם בית חכם המאפשר שליטה על הדירה באמצעות אפליקציה מעניק ערך מוסף משמעותי ומדובר בשדרוג שהופך להיות יותר נפוץ גם בפרויקטים של תמ"א".

25.49x33.99	3/3	עמוד 55	הארץ - התחדשות עירונית	06/06/2018	63834962-1
וקבלנותשרון בן צבי - סמנכל מכירות בקבוצת לוינשטיי - 89427					

ציפוי דק לחוץ ופנים המבנה

חלק חשוב בהתחדשות העירונית, קוסמטית וגם כמובן בכל הנוגע לאיטום ובידוד המבנה, הוא נושא החיפוים. גם כאן, נעשתה כברת דרך ארוכה. ערן סיב, בעליה של חברת אבן סיב - הגלריה לאבן טבעית, המשמש גם יו"ר התא־חדות קבלני השיפוצים בישראל, התחילה ליבא אבן טבעית דקה - בעובי של 1-2 מ"מ בלבד.

לדברי סיב, מדובר במוצר חדשני וחדש בשוק הישראלי, שמאפשר הוזלת עלויות הן מבחינת החומר והן בכח האדם, בשל קלות ומהירות היישום.

לדבריו, "האבן מיובאת מהודו ומיוצרת בעזרת פטנט גרמני, שגורם לאבן לא רק להיות דקה במיוחד אלא גם מאפשר לאבן להיות אלסטית וגמישה. היתרונות של האבן הינה קודם כל במשקל. אריח אבן רגיל בעובי 2 ס"מ שוקל 50 קילו למ"ר ואילו האבן הדקה שוקלת רק 2 קילו למ"ר. יש לכך כמובן גם חשיבות רבה בכל הנוגע לבטיחות, אם חלילה אריח נופל מקיר המבנה".

סיב מספר כי האבן יכולה להגיע במידות גדולות של 120/240 ס"מ, או במידות קטנות יותר לפי דרישה. לדבריו, "התקן הישראלי לא דורש תקן לחיפויים מתחת לעובי של 2 מילי־מטר. עם זאת, האבן עמידה במים ויש לה את כל היתרונות, כמו כל אבן טבעית".

עוד יתרון גדול הוא ביישום: "היישום של האבן הינו כמו טפט ולכן זהו יישום מהיר מאד וקל במיוחד וכמו כן השינוע של האבן קל מאד. בעוד שאבן טבעית אפשר ליישם בקצב של 10-15 מ"ר ליום עבודה, את האבן הקלה אפשר ליישם בקצב מהיר עד פי 5 - כ-50 מ"ר ליום. סך הכל, שימוש באבן כזו, עשויה לקצר ב-20% את תהליך גמר הבניה. האבן מתאימה לחיפוי חוץ ופנים, ליישום בחדרי מדרגות, לובייים, רהיטים, מטבחים וחדרי אמבטיה ואף חיפוי ארונות חשמל ובזק".

חיפוי אבן טבעית דקה | צילום: אבן סיב

Sensa Kitchen - Macauvas By Cosentino | צילום: יח"צ

משטחים מחומרים חדשים

גם תחום המשטחים למטבח הוא כבר הרבה יותר מהתלבטות בין שיש לבין אבן קיסר. כך, קוסינטינו ישראל מרחיבה את אוסף משטחי SENSA למטבח עם השקת שני דגמים חדשים, מברזיל - White Macaubas ו-Taj Mahal.

בחברה מספרים כי המשטחים מדגימים חדשנות בחומר ובטכנולוגיה. מדובר במשטח גרניט עמיד בפני כתמים, בו מושקעות 15 שנות ניסיון ופיתוח. במטרה לעדכן ולהש־ביח את האבן, אומרים עוד בחברה, הרחיקו ב-Cosentino עד ברזיל והודו על מנת למצוא מקורות חדשים שיעמדו בקריטריונים מחמי־רים של מצוינות אסתטית, לצד מראה אלגנטי וייחודי.

הודות למאפיינים הטבעיים של החומר וטיפול הגנה חדשני, מוסיפים בחברה, משטחי Sensa מאופיינים בעמידות גבוהה בפני חדירת נוזלים וכתמים לאורך זמן (המשטחים מגיעים עם אחריות של 15 שנים על הגנה זו) תכונה אשר מזקקת אותם לפונקציונאליים ביותר עבור המטבח של העידן החדש.

מחדשים גם בתכנון

האדריכל מיקלה סימאונה, המתמחה בת־כנון מבני בוטיק פרטיים ומסחריים, מסביר כי גם תכנון פרויקטי התחדשות עירונית מת־עדכנים. כך, הוא שואף להפיח חיים חדשים בבניינים הישנים תוך התייחסות לרבדים וויזואליים, מערכתיים ושילובם בסביבה המ־תחדשת.

הוא מביא כדוגמה מבנה הממוקם מול חוף הים באחד האזורים היוקרתיים בתל אביב, שתכנן ועיצב במסגרת תכנית תמ"א 38.

לדבריו, הוא יצק את כל האלמנטים המג־דירים יוקרה ולייף סטייל עם אלמנטים שמא־פיינים את ההתחדשות העירונית, תוך שהוא לקח בחשבון את מצוקת החניה, החללים הקטנים, התחשב בכיווני האויר תוך ניצול מקסימאלי של הים, לקח בחשבון שעוד כמה שנים בניינים גבוהים נוספים יוקמו בשכנות, וכמובן מאפייני היוקרה של הבניין. "המגרש עליו ניצב הבניין הישן צר וארוך, כך שנפלה החלטה לתכנן דירה בכל קומה, עם 4 כיווני אוויר וניצול מקסימאלי של הים כך שהצד המערבי דומיננטי מביניהם עם ויטרינות ענק", מסביר סימאונה. הכניסה לכל דירה היא הישר מהמעלית, מה שחוסך את הצורך בלובי וכתו־צאה חסכון בחללים הציבוריים. כמובן שה־דיירים ייהנו מחדר כושר, וחדר לאונג' . גם החניה מאופיינת בסטנדרטיים הגבוהים ביותר של התחדשות עירונית, עם חניון תת קרק־עי, שפותר את מצוקת החניה התל אביבית, הממוקם 3 קומות מתחת לקרקע, אליו מגיעים באמצעות מעלית גדולה המיועדת לרכב.

עוד מסביר סימאונה "חזיתות המבנה מר־שימות במיוחד: הן חופו אבן סינטטית העמידה בתנאי האקלים והלחות באזור. אין ספק שה־בניין הינו דוגמא יוצאת דופן , איכותית, אלג־נטית ועשירה לנושא התחדשות עירונית, עם הטכנולוגיות הכי מתקדמות שיש", הוא מסכם.

פרוייקט נוסף של סימאונה, בעל סממנים דומים, הוא בשכונת עג'מי ביפו. "מבנה רעוע, פרוייקט פינוי-בינוי, על שטח קטן יחסית של 250 מ"ר, שבהחלט יהפוך למבנה ארכיטקטוני עשיר, עבורו בחרתי מאפיינים חיצוניים של בית פרטי, כשלמעשה זהו בנין עם 3 דירות. הבנין עצמו בחרתי עיצוב אותנטי, שיהווה מוקד משיכה באזור. אני מאמין שבעוד כמה שנים, לא הרבה, השכונות הללו יהיו פסל ארכיטקטוני בזכות ההתחדשות העירונית, עד אז, כל מבנה ומבנה בשלב זה הוא יוצא דופן בנוף היפואי".

לדברי מעצב הפנים ניצן הורוביץ, "עיצוב הפנים של הדירות הפך לחלק אינטגרלי בפ־רוייקטי פרימיום, בהם היזם מעניק לכל דייר חבילת שירותים הניתנים ע"י משרד העיצוב שמעורב בפרויקט". הורוביץ מסביר כי, "בכל מקרה מומלץ לבחון היטב את המפרט שמ־ציע היזם: "מעבר להדמיות חשוב להבין מהן רמות הגמר, מי הספקים המעורבים בפרויקט, מה יהיה בפועל גודל המרפסת שמתווספת למבנה הקיים ועוד. מומלץ מאוד להבין היטב את תכנית הבניין ולהתייעץ מבעוד מועד עם איש מקצוע בכדי להבין את התמונה בכ־ללותה". בכל הקשור לפרוייקטי תמ"א, מסביר הורוביץ, שם קיימת רמת גמישות גבוהה יותר, מה שמאפשר חופש עבודה, מאחר ואלו לא פרוייקטי ענק, אלא יותר בוטיקיים".

אריחי CARPIO של חברת RIBESALBES איטליה. החל מ-150 ש"ח למ"ר. להשיג בזהבי עצמון | צילום: יח"צ

דירה בעיצוב ניצן הורוביץ | צילום: עודד סמדר