

שלוש מילים נבחרות:

מחשבה

דיאלוג

סביבה

ארז אליאסין



האדריכל ארז אליאסין

יליד 1965

גדל והתחנך בירושלים. בשנת 1996 סיים בהצטיינות את הסדנא לעיצוב ואדריכלות. בתום לימודי ההמשך באדריכלות באוניברסיטת UNIVERSITY OF GREENWICH, שבלונדון, התקבל ארז לעבודה במשרד EAA INTERNATIONAL (E. במשרד) – LONDON ATIA ASSOCIATION המתמחה בעיקר בתכנון ובעיצוב בתי מלון לרשתות בינלאומיות גדולות, כמו: HILTON, SHERATON, HYATT. בין יתר הפרויקטים שהוביל אליאסין משלב התכנון הראשוני, דרך כל שלבי הביצוע ועד מסירה, היו שני בתי מלון שאחד מהם גרם לו לחזור ארצה. הראשון HYATT HOTEL THESSALONIKI GREECE – מלון ברמת חמישה כוכבים, עם קזינו ומרכז נופש, והשני מלון SHERATON CITY-TOWER תל-אביב. זה היה הפרויקט שהחזיר אותו לישראל. אחרי שנים של עבודות במשרדי אדריכלים בכירים בארץ, בשנת 2003 הוא הקים ברחובות את משרדו 'ארז אדריכלים' העוסק בעיקר בבנייה המיועדת למגזר הפרטי.

ארז אליאסין בחר בלימודי האדריכלות כאמצעי להבנת הסביבה. מבנים, בניינים, קונסטרוקציות ועיצוב עניינו אותו מהיום שהוא זוכר את עצמו, אך תמיד הייתה התייחסותו נתונה ליחס שנוצר בין המבנה למיקום שלו, השפעתו על הסביבה ולהיפך - השפעת הסביבה על המבנה. לדעתו, על האדריכלים מוטלת אחריות עצומה המחייבת אותם להשקיע מחשבה רבה בקונטקסט הסביבתי הרבה לפני שהם מתחילים לחשוב על המבנה כמבנה.

מבנים המוקמים מתוך גחמות אישיות של אדריכל, מבלי שהושקעה בהם מחשבה תחילה הממוקדת בסביבה, יהיו לעד אלמנט צורם. האדריכלות בעיני ארז אליאסין היא מלאכת מרכבה משוכללת הטומנת בחובה יופי, פונקציונליות ואיכות, שלושה דברים שעליהם בנויה האדריכלות שנועדה לחבר בין



הגרים בבית, אלה שרואים אותו והסביבה שמתמזגת עם הבית וסופגת אותו לקרבה. כמתבקש מאדריכל העוסק בבניית בתים פרטיים, השלב הראשון בכל פרויקט מוקדש להכרות עם הלקוח. שלב ידוע ומוכן מאליו. אצל ארז שלב ההכרות הרבה יותר רחב ומקיף. מעבר לשיחות הכרות עם הדיירים העתידיים לאכלס את יצירותיו, הוא מנהל דיאלוג מעמיק עם הסביבה. בעיניו, המושג אדריכלות ירוקה הוא הבסיס לכל פרויקט. המשמעות הישנה של המושג, לפני שהפך לטרנד עולמי, נעוצה בדברים הבסיסיים ביותר. תחילתם בהעמדת הבית (במסגרת מגבלות) תוך התייחסות לכיווני האוויר, תכנון פתחים לניצול מרבי של חום ואור השמש, יצירת אמצעי אוורור המותאמים לעצמת הרוחות בשעות שונות ביום ובעונות השנה, גובה הקרקע בטווח

המצומצם ובהתייחסות למרחבים או למחסומים המקיפים את המקום. רק אחרי שכל אלה ממוצים עד תום, מחבר אליאסין את מסקנותיו אל צורכי הדיירים, פרוגרמה מתבקשת, תקציב והתאמה לסגנון חיים. ניסיונו הוכיח לו שזו הדרך הבטוחה להגיע לתוצאות אופטימליות המאפשרות לדיירי להפיק את המרב מהבית שתוכנן, נבנה ועוצב עבורם. הידע הרחב ושנות הניסיון שצבר ארז אליאסין מסייעים לו להביא לידי מימוש את מסקנותיו האינטואיטיביות שאותן פיתח לכדי כללים יצירתיים אשר מיושמים בכל אחד מהפרויקטים שלו. בעיניו, הקונטקסט הסביבתי הוא הדבר החשוב ביותר, שבסופו של תהליך משפיע בצורה הטובה ביותר על הדיירים, וכמובן על הסביבה.

שקיפות אקולוגית





← שתי חזיתות לבית בחלק החברתי, קדמית ואחורית. שתיהן בנויות מקירות זכוכית ומפתחים גדולים המתחברים אל הנוף והרחוב. יחד עם זאת, להענקת הפרטיות הנדרשת לדיירים, הוגבה הבית מטר וחצי מעל המפלס המקורי של המגרש.

← בבית שלושה מפלסים: מפלס הכניסה, מפלס חדרי השינה והמפלס התחתון, שלכאורה אפשר לכנותו מרתף, אך למעשה, הוא בנוי ברובו מעל האדמה, מוצף באור טבעי ולו ארבעה כיווני אוויר.

← הנוף הירוק המקיף את הבית אפשר לארז אליאסין לבסס את תכנון החוץ על מרפסות גדולות ודקים מעץ. גרם מדרגות מעץ מוביל מהדק לגינה קטנה מאוד, שגם היא ברובה מחופה באבן גרוסה.

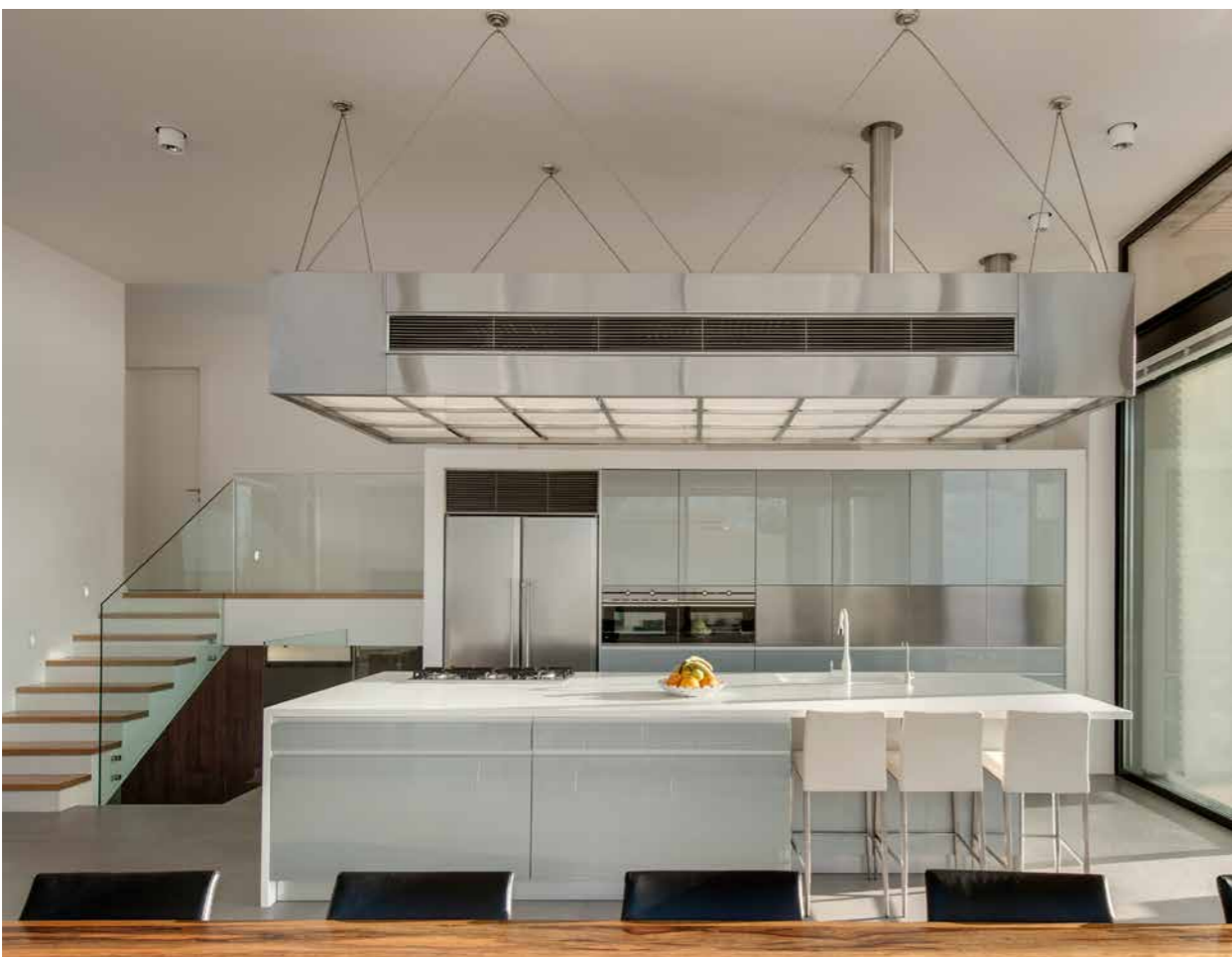
← המעבר הפנימי בין המפלסים, מהתחתון ועד העליון, נמצא

במרכז הבית צמוד למטבח, דבר המאפשר שמירת קשר בין הנמצאים בכל אחד מהמפלסים.

← במטבח הדומיננטי במרכז האזור החברתי נבנה אי ענק המשמש בעיקר לעבודה עם שפע מקומות אחסון, אך לעתים קרובות מהווה האי מרכז לאירוח ולארוחות מהירות של בני המשפחה.

← בכדי להימנע מהנמכת תקרה, מעל האי שהותאם לתחביבו של הדייר, תכנן ארז אליאסין במה מנירוסטה 1.50x4.00, המקבילה לשטחו של האי. ביחידה זו התלויה מן התקרה באמצעות כבלים, משולבות מערכות המיזוג והתאורה.

← בקיר שמאחורי האי רוכזו כל המכשירים, מחוברים לחשמל ומוכנים לפעולה. מקום מיוחד בצד הארון תוכנן לטאבון שמשקלו 350 ק"ג.

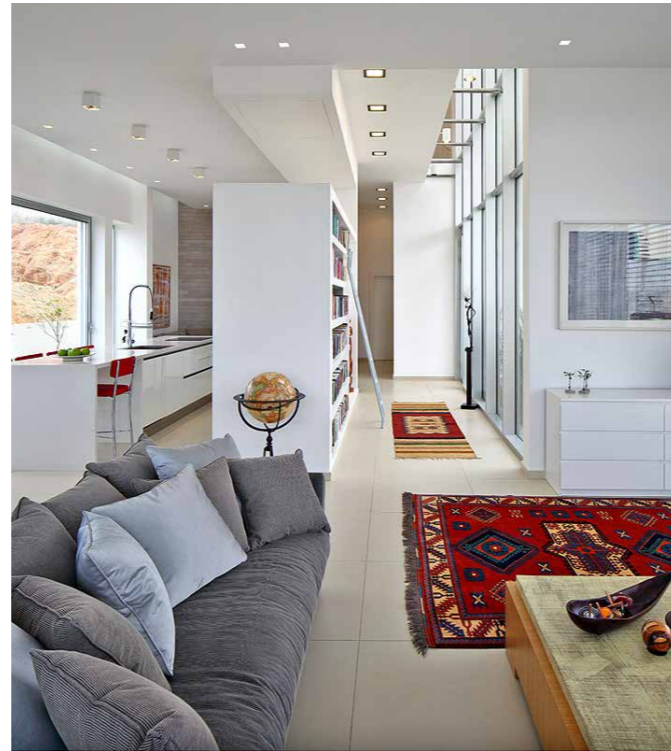
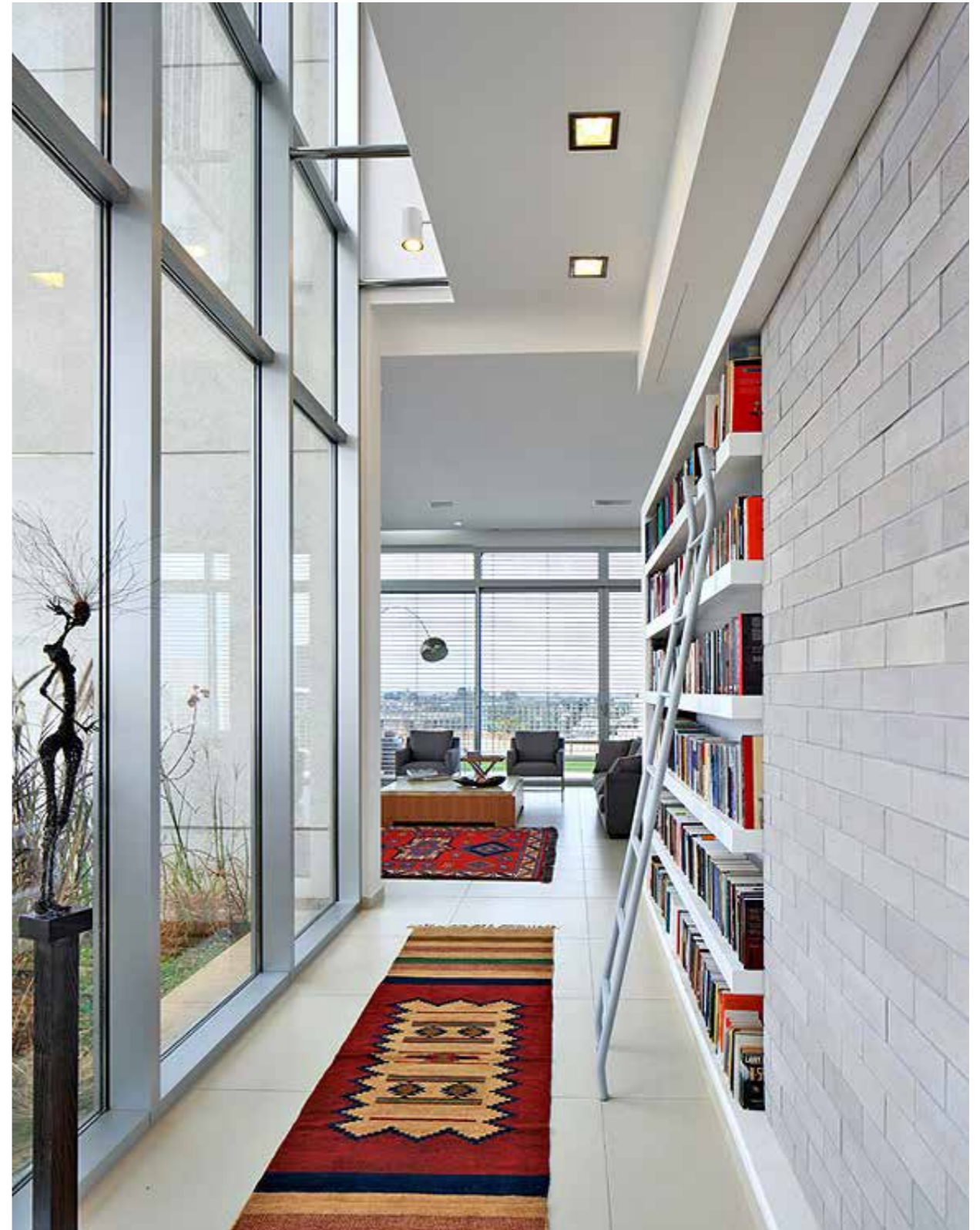


← בהתחשב בסגנון המינימליסטי שהועדף על ידי הדיירים, תוכננו מקומות האחסון הרבים בארונות גדולים שהתמזגו עם מראה הקירות.

← בכל הבית התקרות גבוהות מן הממוצע (סלון - 4 מ', חדרים - 3.60 מ'), ובכמה מקומות בבית תוכננו חלונות גבוהים ליצירת סירקולציה של האוויר החם. כתוצאה מכך נחסך השימוש במזגן בקיץ. ביחס נכון לגובה התקרות הותקנו בכל הבית דלתות פנים בגובה של 2.40 מטר.

← במפלס העליון של חדרי השינה חופתה הרצפה בפרקט. ביחידת ההורים הנמצאת בקצה המפלס בולט המראה המינימליסטי. בהתאמה למגמת הסדר והארגון החשובה לדיירים, תוכנן ראש המיטה כקיר בגובה מטר וחצי ומאחוריו שורת מתלים לאוורור בגדים. בחדר הרחצה פיר כביסה המגיע עד חדר השירות שנמצא במפלס התחתון (לא נראה בתמונות).

ספרייה אדריכלית



← בית מלבני נראה גדול ממידותיו בזכות תכנון מכוון של עמודים וקורות. כשאר הבתים של האדריכל ארז אליאסין, גם הבית הזה שנבנה על מגרש ששטחו 500 מ"ר הוגבה ממפלס הכביש, עובדה המאפשרת את פתיחותו לסביבה. לדברי ארז אליאסין, נפחים של חוץ ופנים המשולבים אחד בשני הם אלה שיצרו אשליה של גודל.

← מעטפת הבית הדו קומתי תוכננה כתיבה מלבנית. חלק ממראה התיבה מספקים הקורות והעמודים שתוכננו במכוון ליצירת הצללה בהתאם לתנועת קרני השמש.

← יופיו של הבית, מעבר לתכנון המעטפת העוצמתי, מתגלה באטיות עם העלייה ממפלס הרחוב אל המבואה החיצונית המוגדרת באמצעות אחת מהקורות.

← החזית השקופה מגלה את הגורם המחולל בעיצוב פנים הבית. הספרייה. קיר מקביל לחזית הבית שתכולתו משקפת את מהות חיי הדיירים ומאפיינת את הבית בייחודיות המותאמת לתכונותיהם.



שולט הלבן, בו משולבות 'נקודות' צבעוניות המתחברות לקיר הספרייה.

← כחלק מהעיצוב הרגוע משתלב גרם המדרגות הלבן ששלביו מחופים בעץ אלון טבעי. בקומה העליונה אשר בה מרוכזים חדרי השינה, תוכנן לעתיד לבוא, חלק ב' של פרויקט הספרייה. ← חדרי השינה, כפי שניתן לראות מחזיתות הבית, עוצבו בנסיגה מסוימת מהמעטפת החיצונית. חשיבה זו ניכרת במיוחד בחדרי הילדים, בהם בפתחי החלונות עוצבו אדנים רחבים.

← קיר הספרייה, על סגנוניות המוצג בה, הוא אלמנט אדריכלי דומיננטי המגדיר את המבואה הפנימית ויוצר הקדמה מרומזת על המתחולל מאחוריו.

← הספרייה מהווה מעין סמן ימני המכתיב את התנועה בחלל הבית. מצד אחד של הקיר ממוקם האזור החברתי ומצד שני יש גישה ומעבר לחדרים הפרטיים ולגרם המדרגות המוביל לקומה העליונה.

← במקביל לספרייה תוכנן המטבח. בקיר המשותף רוכזו כל המכשירים ומקומות האחסון, ובין ארונות האחסון ומכשירי החשמל לבין ויטרינה גדולה המשקיפה אל הנוף, תוכנן אי המשתרע לכול אורכו של המטבח.

← נושא האוויר ותכנון אדריכלי מתקדם לשמירת טמפרטורה נוחה בבית ניכר גם בתכנון בית הספרייה. בזכות התקררות הגבוהות המתוכננות כחלק מהתפישה האקולוגית, מתאפשר לאליאסין להשאיר מרווח בין הקיר לתקרה המאפשר סירקולציה של אוויר, ועדיין נשאר מספיק מקום לקביעת יחידת מיזוג אוויר מרכזית מעל ארונות המטבח.

← לעומת הסגנוניות המקבלת את פני הנכנסים הביתה בזכות צבעוניות הספרים המסודרים על מדפי הספרייה, בשאר הבית,



תיבות פונקציונליות



← המגרש שנועד לבנייה נמצא בנקודה המחברת בין מזרח למערב. מצד מזרח נראים הרי ירושלים, וביום צלול אפשר לראות את הים מכיוון מערב. יכולת השליטה בנוף נובעת הרבה בזכות הגבהת המגרש. אחד מהדברים המאפיינים את גישתו של האדריכל ארז אליאסין לניצול מרבי של הקשר בין הבית לסביבה.

← פתרון ליצירת חללים "נקיים" מפרטים מכבידים מתבטא ביצירת שתי תיבות גדולות הממוקמות באזור החברתי.

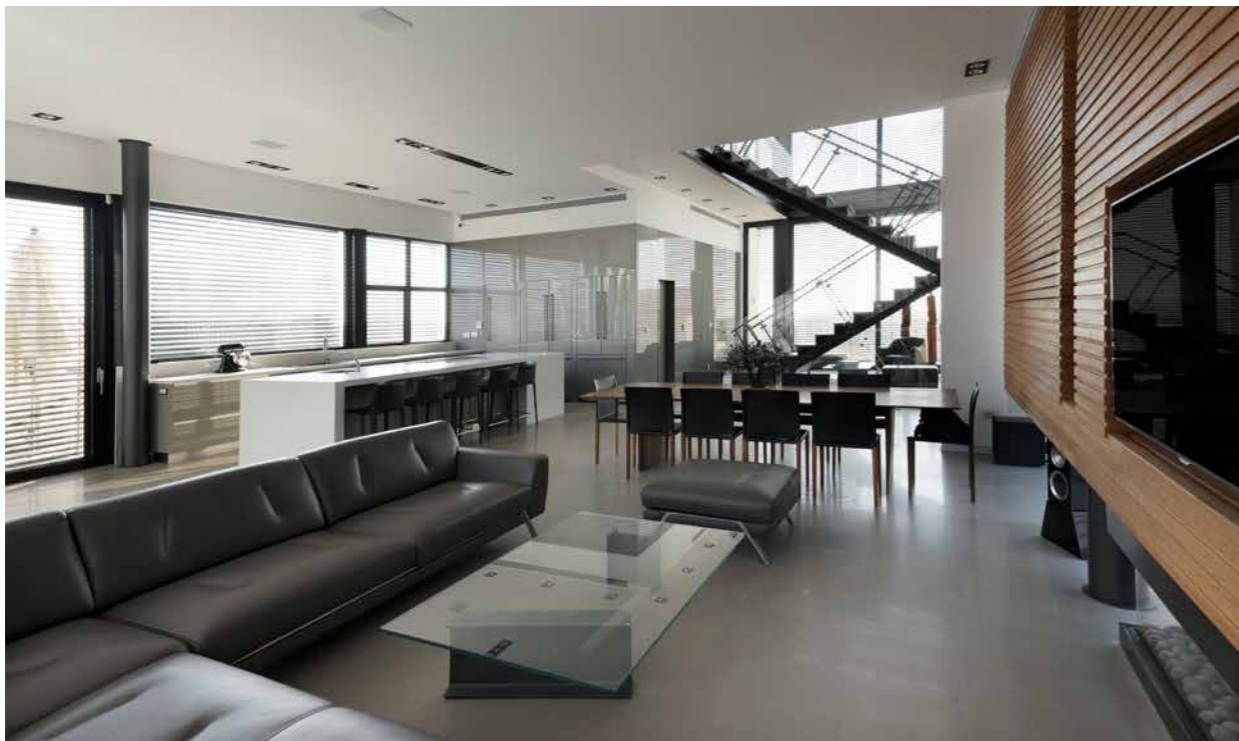
← באחת, העשויה כמעטפת עץ טיק ונמצאת בסלון רוכזו כל מערכות השמע, אודיו, מיזוג אוויר, קמין ומקומות אחסון רבים.

← התיבה השנייה, מעבר לכך שהיא מכילה יחידת לינה לאורחים, ניצל ארז אליאסין את מיקומה במרכז הבית וקרבתה למטבח והוסיף בחלל שנוצר בה חדר שירות ומזווה.

← התיבה חופתה בקירות זכוכית אטומה ודלתות נסתרות, אלו מעלימים את תכולת "הקופסה הסגורה" ומשאירים מסביבה מרחב נקי ורציף.

← פיר המעלית העולה לקומה העליונה אשר בה ממוקמים חדרי השינה, אלמנט אדריכלי שלא מוסיף למראה העיצובי של הבית, מצא את מקומו בתיבה הגדולה.

← גורם אדריכלי נוסף, שמעבר לשימושו הפונקציונאלי היווה גורם עיצובי דומיננטי, הוא גרם המדרגות המהווה הפרדה ברורה



בין הסלון, אזור האירוח, לבין חדר המשפחה הנמצא בקצה השני של הקומה.

← דרישת הדיירים לברכת שחייה גדולה יחסית לשטח המגרש, לא הותיר שטח מספיק לגינה פורחת, לפיכך העדיף אליאסין להשקיע בעיצוב שטחים מרוצפים ודק מעץ.

← גם במעטפת הבית קבע האדריכל קופסות מאורכות בעלות פונקציונליות כפולה, הן מהוות אלמנט אדריכלי המעניק לבית מראה אחיד ונטול בליטות מיותרות, ועם זאת מושתרים בהן יחידות מיזוג אוויר חיצוניות, מסתורי כביסה, תוספת מקומות אחסון בחדרים ומנגנוני הפעלה של צאלונים חיצוניים שקיבלו כאן פירוש שונה מהמקובל, במיוחד במרפסת המערבית הצמודה לסלון.

← לגבי שילוב החומרים בבית מספר האדריכל ארז אליאסין: "כחלק מהפרוגרמה נתבקשתי על ידי הדיירים, להשתמש בחומרים טבעיים, כגון: שיש, עץ ומתכת. ביוזמתי, מתוך ראייה ארוכת טווח של שימושיות, טיפול ותחזוקה, הוספתי את אלמנט פח האבק לחזיתות הבית, דבר שבנוסף לפונקציונליות הוא מייחד את החזיתות האחורית והצדדית."

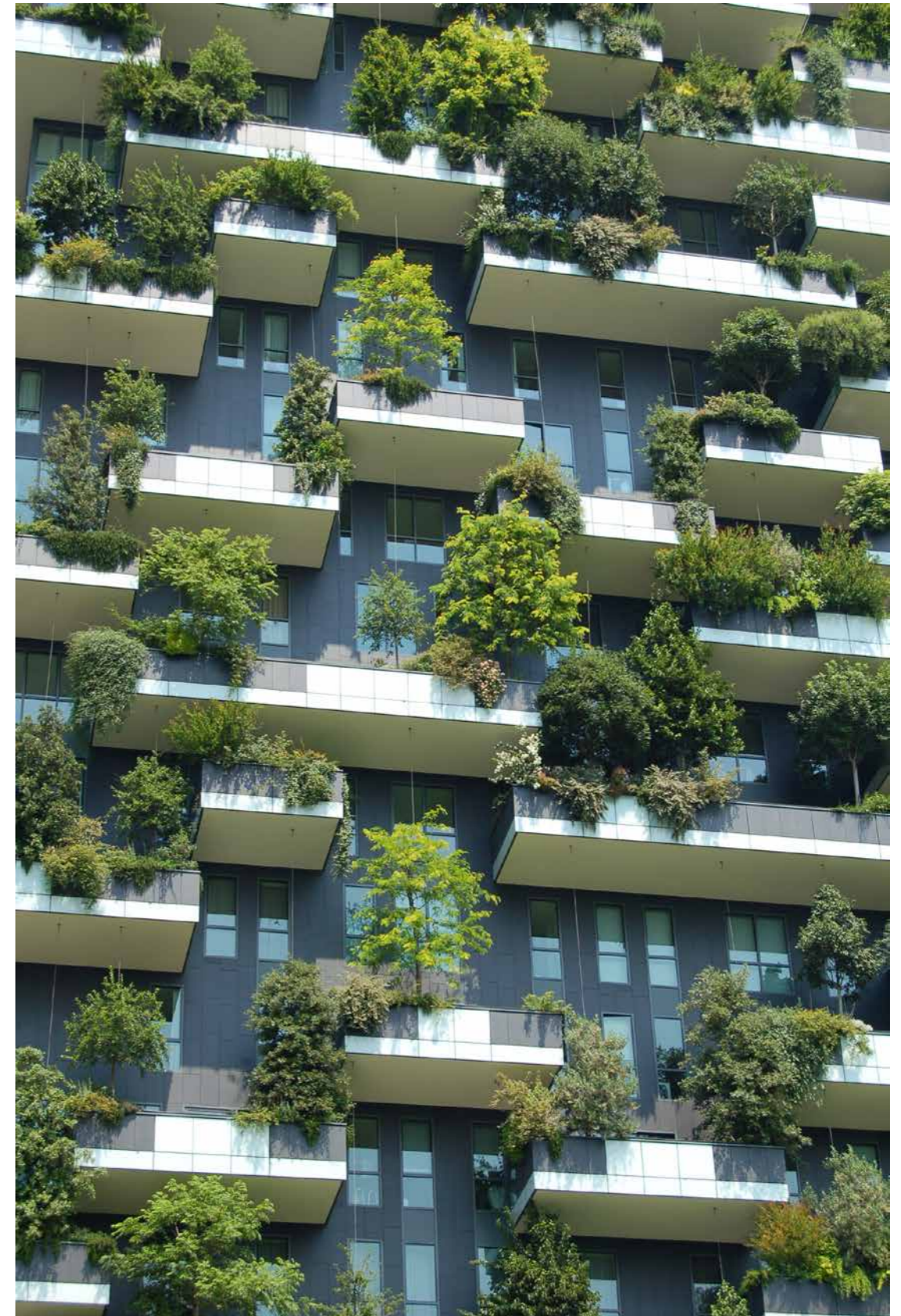
להחזיר את העיר לאנשים שחוזרים אליה

ארז אליאסין

שירותים ובעיקר היי-טק, אך זה לא פתר את הבעיה של מאות ואלפי העובדים הנאלצים לעשות את דרכם אל ובחזרה מהעבודה. קניונים ענקיים, שגם הם ברובם נמצאים מחוץ לעיר, אולי נותנים פתרון של ריכוז קניות וסוג מסוים של בידור אך עדיין מחייבים נסיעה. אותו הדין, במידה קצת פחותה, חל גם על ערי הקולנוע, ריכוז של אולמות הקרנת סרטים המתקיימים לצד מוקדי בידור, העשרה ומסחר הצמודים אליהם ששואבים אל קרבם אלפי מבקרים המוצאים את מבוקשם ומפלט מחום הקיץ ומימים גשומים בחורף. השאלה הגדולה שמתעוררת עקב עובדות אלה, טומנת בחובה תהייה לגבי מבנה העיר העתידית, ומה תהיה המשמעות המעשית של תנועת העיר העולמית. שהרי מגדלי מגורים בלבד לא מספקים את הפתרון לחיים עירוניים. אורבני זה לא רק סגנון עיצוב, זה סגנון חיים שחייב לתת מענה כולל לתושבים החוזרים כדי שהמגדלים לא יהפכו ל'מגדלי שינה' על משקל המושג 'ערי שינה' שהתפתח במאה הקודמת כאשר תנועת המגורים הייתה הפוכה, מהעיר אל הכפר.

אדריכלים, מהנדסים ומתכנני ערים מכירים את מפתח ה-500 מ', אותו מרחק הליכה אופטימלי המיועד לתושבים עירוניים. בעיר המתכוננת לתפקד כעיר, בטווח המרחק הזה, חייבים להימצא כל השירותים הנדרשים לתושבים, מוסדות חינוך, מרכזים מסחריים, בידור ושירותים ציבוריים. נכון שלכל זה ועוד המוסדות המוניציפליים חייבים לדאוג, וזה יקרה רק כאשר תכנון הבניינים החדשים שיגדילו את שטחי העיר יתוכננו עם התוספות הנדרשות של מסחר, שירותים שונים של תיקונים ואחזקה, מוסדות חנוך, מקומות עבודה ומרכזי בידור,

כולם מדברים על מגמת העירור השוטפת את העולם. קצב גידול התושבים בערים מכפיל ומשלוש את עצמו, וכבר היום, מספר התושבים בערים עלה על מספר הגרים בפרברים ובישובים כפריים. חלום המשפחה האידיאלית הכוללת זוג הורים, שניים או שלושה ילדים וכלב הגרים באושר ובעושר בכפר בבית קטן עם גג אדום וארובה. התחלף. היום החולמים מנותבים לדירה מרווחת בקומה גבוהה באחד מהמגדלים, עטופה בקירות זכוכית אשר דרכם אפשר להשקיף לעבר הנוף הרחוק שגם הוא יהפוך בקרוב לעירוני. עולם שלם של פעילות מחכה לעשרות המשפחות שיחד מגיעות למאות אנשים הגרים במגדל אחד, קרוב לכמות האנשים שעד עידן העירור התפזרו עם בתיהם הקטנים על שטח של מאות דונמים. מבין כל הסיבות שגרמו להיווצרות תנועת ה'הגירה' מהכפר אל העיר בולטת במיוחד מגמת החיסכון, בכסף ובזמן, כאשר למרבה האירוניה, דווקא המעבר חזרה לעיר שסיפחה לעצמה שטחים ירוקים, יכול לתרום לא מעט לטרנד האקולוגי, וזאת על ידי הפחתת השימוש במכוניות, שהם מהגורמים המזהמים לצד מפעלים תעשייתיים. מגורים מחוץ לעיר מחייבים שימוש מוגבר במכוניות פרטיות, יש משפחות שלהן שלוש או ארבע מכוניות שעל כולן חלות הוצאות אחזקה קבועות ומשתנות על פי צריכה, וכולן נעות בכבישים ופולטות אדים רעילים. הרעיון שהתקשרות הדיגיטלית תפחית את הצורך בנסיעות, שהמשרדים יאבדו מחשיבותם ורוב העבודה תעשה מהבית, הופך. אכן, בנייני משרדים גדולים, מאות דונמים, שכונות שלמות נתפסו על ידי חברות גדולות שהקימו באזורים תעשייתיים מחוץ לעיר קריות וחממות תעשייה זעירה,



תמונת אילוסטרציה: BOSCO VERTICALE, מילאנו, איטליה.

אדריכלים: BOERI STUDIO - STEFANO BOERI, GIANANDREA BARRECA AND GIOVANNI LA VARRA

כשאת כולם מחברים צירי הליכה המחושבים על מרחק סביר של כ-500 מטר. כאמור, האחריות לרווחת התושבים בעיר מוטלת על כתפי ההנהגה המוניציפלית והממלכתית, היישום נתון בידי האדריכלים. יוקר המגרשים, גם כאשר הם ירוקים, מצדיק בנייה לגובה, אך החשיבה צריכה להיות רוחבית. המגדלים שיעודם העיקרי הוא מגורים, חייבים לתת מענה לקהל הרחב ולא דווקא לדיירי מגדל זה או אחר. קומות הקרקע והשטחים הנדרשים סביב המגדלים חייבים לכלול את כל אותם דברים שהזכרתי, ולהיות פתוחים לקהל הרחב המתגורר בסביבה ולא דווקא לדיירי מגדל ספציפי, כאשר ההתפלגות והחלוקה לשטחי מסחר, חינוך, בידור ושירותים, מווסתות בתוכניות מתאר עירוניות המותאמות לכמות התושבים בכל אזור או שכונה. רק תכנון מקדים, שיאפשר ניצול מקסימלי של מבנים במשך כל שעות היום ולעתים גם הלילה, יהווה הצדקה למסת הבניינים הגדולה שנקראת עיר ואליה נוהרים רבבות. לדוגמה, בתי ספר שהפעילות שלהם מתמקדת בעיקר עד שעות הצהריים המוקדמות והמאוחרות, יכולים להפוך בשעות הערב למרכזי העשרה למבוגרים, פעילויות נוער מאורגנות, תנועות נוער ופעילויות קהילתיות שונות, אשר מעבר לתועלת הפרטית והאישית שהן ייתנו לכל אחד מתושבי העיר, יש בהן אלמנט מאחד, צורך עכשווי, פוסט-אינטרנטי. האדם, ייצור חברתי, נגרר אחרי ההתפתחות הדיגיטלית שבאיזשהו מקום בודדה אותו מהחברה, אינטרנט, טלפון סלולרי, עבודה מהבית מהחדר הצמוד לחדר השינה

וכולי, וחוזר לחפש את הקהילה, את תחושת השייכות לקבוצה הומוגנית. מקום נכון יכול לתת מענה נכון. בניית מגדלים ללא תכנון סביבתי, חברתי וקהילתי הולם יהפוך את המגדלים הנבנים לפרברים הבנויים לגובה. הקונספט המרוחק יישאר כפי שהוא רק במבנה אחר ועם הרבה יותר אנשים מתוסכלים שלא יכולים ליהנות ממהות עירונית אמיתית. זה רק קצהו של הקרחון הקרוי עיור, הגדלה משמעותית של כמות התושבים בעיר מחייבת תשתית תחבורה ציבורית מסועפת המגיעה לכל שכונה ולכל אזור, 364 ימים בשנה (למעט יום כיפור). הרי לא יתכן שרבבות אנשים אשר במועד ויתרו על רכבם הפרטי למען מגורים בעיר, יחויבו להישאר בביתם על פי דין הלכתי, או שלמרות היותם עירוניים האמורים להגיע לרוב המקומות בעיר בהליכה, רכיבה על אופניים או תחבורה ציבורית, יאלצו לרכוש מכוננית ולהחזיק אותה רק לסופי שבוע. במקביל לתחבורה ציבורית, תידרש תוספת משמעותית של מסלולי הליכה ורכיבה על אופניים, רצוי שחלקם לפחות יהיו מקורים, אתגר נוסף לאדריכלים לחשוב ולתכנן לאילו מטרות נוספות יכול לשמש הקירוי המוארך והמתמשך. כמה נקודות למחשבה: מערכת סולרית לתאורת הרחובות בלילה, גידולים הידרופוניים או על גבי מצע גידול קל ודק, גם ייתן מענה לפגיעה באיזון האקולוגי עקב השתלטות הבטון על שטחים ירוקים, גם יצנן את מסלולי ההליכה או הרכיבה על אופניים, יוסיף צבע רענן לעיר אפורה ואפשר גם לחשוב על גידולים חקלאיים לאכילה. ואם כבר בנושא חקלאות עסקנו,



הגידולים הוורטיקליים הם עתיד החקלאות בעולם, ראינו את זה בביתן הישראלי שהוצג בתערוכת אגרסקו השנה. תכניות עירוניות לניצול אלפי מטרים רבועים לגידולי חקלאות ונוי, גם מייפים את העיר, גם משפרים את האקלים בה וגם משיבים לטבע, בצורה קצת שונה, את שנלקח ממנו למטרת מגורים.

ועדיין לא הגענו לעומקה של הבעיה, כאדריכל העליתי את הדברים הנוגעים לי מבחינה מקצועית, ואולי זו הסיבה שבאהבה רבה אני ממשיך ונצמד לתכנון ועיצוב בתים צמודי קרקע, שבעתיד ייתכן שיהפכו לבתי אספנות. אני אוהב מרחבים, אני אוהב להעניק ללקוחותיי את תחושת המרחב שעדיין קיימת לצד הערים. בסגנוני אני פותח עבורם את הבית לעבר הנוף שאותו אני מוצא בכל מגרש שנועד לבנייה. מצד שני אני נמנע מלתחום את הבתים שאני בונה מאחורי גדר גבוהה וחומה, כי אחד מהיתרונות היקרים ביותר שעדיין קיימים בבתים קטנים מחוץ לעיר, הוא היחס הנכון בין הבית לסביבתו והקשר ההדוק ביניהם ללא סייגים ופגיעה בקיים. מעבר לכול, צריך תמיד לזכור שבסופו של דבר הבתים או המגדלים הם אמנם יצירתו של אדריכל אך הם נועדו להוות מרחב חיים של אנשים בעלי רצונות, טעמים וצרכים שונים. בתכנון בתים פרטיים האגו של האדריכל מתגמש מול הצרכים של הלקוח, וכך צריך להיות. את הידע המקצועי שלו הוא מכוון לפתרון חלומותיו של הלקוח אחרי שלמד את רזיו. שונה הדבר לפחות על פי מצב עכשווי, בבנייה העירונית

המואצת, כי בעיניי, הדירות בנות ארבעה חדרי שינה + סלון שמכילות השכונות ומגדלי המגורים הנבנים בעיר מבטלות את הייחודיות והאינדיבידואליות של כל אדם באשר הוא. אני בעד ניצול מרבי של מגרשים אורבניים המיועדים לבנייה, שמתבצע על ידי בנייה צפופה וגבוהה, בשתי הסתייגויות. האחת, בכל אזור מגורים עירוני, הבניינים חייבים להיות רב תכליתיים ולהציע הווי חיים עירוני ולא רק דירות, ובאשר לדירה, הרוכש יחליט על כמות וגודל החדרים הדרושים לו, והתכנון הפנימי יותאם לצרכיו ללא פשרות פונקציונליות ואסתטיות. הבנייה המסיבית לא בהכרח צריכה לבטל את האינדיבידואליזם ואת חופש הביטוי האישי בתוך המסגרת. אופציה לרכישת מעטפת בלבד תשאיר לרוכשים רבים את האפשרות להביע ולשקף את עצמם בתוך דירתם העירונית, כפי שנהגו בביתם הכפרי, אותו הם עוזבים לטובת מגורים בעיר.