

25.08x29.38	1/5	100	עמוד	הארץ - השכונות החדשות	29/08/2019	69826276-6
ייקט בנייה כהן - סמנכ"לית שיווק ומכירות חברת שפי - 89427						



שכונת צמרות כדימונה | הדמיה: מרש אדריכלים

הדרך להקמה נכונה של שכונה חדשה

הקמת שכונות חדשות היא כורך המציאות בישראל. לצד שכונות מוצלחות, התרחשו גם כמה תקלות מצערות במהלך השנים. המומחים מסבירים כיצד יש לגשת להקמת שכונה חדשה, כדי להבטיח הצלחה | נעם גל

קר-אפשטיין העוסקים בתכנון שכונות חדשות רבות ברחבי הארץ, קובע כי "מה שהכי חשוב, זה שלא ייוצר נתק בין השכונות החדשות לבין העיר הקיימת, למשל נצרת עילית ונצרת תחתית, אלא שתהיה אחדות. החדשים לא יהיו מנותקים והוותיקים לא יהיו מקופחים". לדוגמה, בתכנון של שכונת יבנה מזרח, מציע המשרד לקרות את כביש 42 ומסילת הרכבת החוצים בין השכונה החדשה לעיר הותיקה, ולבנות מעליהם, כדי להבטיח המשך כיות העיר ולמנוע את הנתק שבין השכונות. בבאר יעקב, מוסיף קולקר, תכננו רחוב עירוני המחבר את העיר הוותיקה עם השכונות החדשות שייבנו בשטחי מחנה צריפין המתפנה. רחוב זה מקשר את כל חלקי העיר ברצף מבית החולים "אסף הרופא" בצפון אזורי התעסוקה, השכונות החדשות, מרכז אזרחי חדש בהצטלבות עם רחוב בינעירוני ועד תחנת הרכבת הדרומית והשכונות הוותיקות, זאת כדי לגשר ולקשר את כל חלקי העיר למקום אחד. "בכל השכונות שלנו אנחנו מתכננים עירוב שימושים לאורך הרחובות הראשיים של תע-סוקה מסחר ומגורים, גם בבאר יעקב תוכנן הרחוב הראשי כאשר קומות הקרקע הן מסחר, 2-3 הקומות מעליה הן תעסוקה לעסקים קטנים ומעל זה מגורים. אנחנו מתכננים בניינים משולבים שכל אחד מהם הוא 'עיר שלמה' בזעיר אנפין".

ומענה למגורים עבור זוגות צעירים ומשפחות, תוך חשיבה על כך שהשכונה תתפתח ואיתה גם משפחות עם פעוטות וילדים קטנים שהגיעו להתגורר בה בגיל צעיר כאשר הצרכים שלהם מאוד ספציפיים ומאז בגרו וצרכיהם השתנו. תכנון של שכונה חדשה צריך לתת מענה לצרכי התושבים החדשים בדגש על הדור הצעיר שיגדל בה. נגישות למוסדות חינוך, צמצום מספר כבישים שיש לחצות ומנגד ריבוי שבילי גישה ומדרכות נוחות ורחבות להליכה רגלית או רכיבה על אופניים. ביטחון ובטיחות הילדים הם שם המשחק.

"חשוב שהתכנון ישים דגש על מענה לצרכי התושבים בנושאי פנאי, מסחר ותעסוקה כאשר המודל מנחה הינו עירוב שימושים. השכונות החדשות מתוכננות כך שיוכלו להציע שירותים מקבילים לשירותים במרכז העיר ובכלל זה מתחמי מסחר מקומיים, מתחמי פנאי כגון מגרשי משחקים, מרכזי ספורט וביילוי בהם ילדים יכולים להינות מחוגי העשרה ואירועים חברתיים ללא צורך בהסעת הורים למרכז העיר המרוחק. חשוב ליצור שילוב, התאמה והרמוניה עם היישוב הוותיק בצורה כזו שכשתהליך בניית השכונה החדשה יסתיים והכל יהיה בנוי הן תתפקדנה כעיר אחת".

למנוע נתק מהעיר הקיימת
אדריכל עופר קולקר ממשרד קולקר-קול-

לכל עורקי התחבורה המרכזיים. לצד זאת, הוקמו בשכונה גני ילדים חדשים, בית ספר, פארקים שחיוניים וחשובים כל כך למשפחות ולצעירים. גשר הולכי רגל, המחבר את השכונה עם תחנת הרכבת וקניון עזריאלי ראשונים הפופולארי, מייצר סביבה נוחה ובטוחה עבור משפחות עם ילדים. זוהי שכונה קלאסית של ערוב שימושים, שהוא הקונספט העכשווי לבניית שכונות מגורים על מנת לייצר אוטונומיה כמעט מלאה לשכונה ולתפקוד שלה כממלאת את צרכי התושב. לכך תורמים גם מגדלי התעסוקה הממוקמים מעל מתחם ראשונים בסמוך לשכונה, מעבר לגשר. פעמים רבות ימצאו עניין בשכונה החדשה גם תושבי ערים סמוכות, לרוב צעירים ומשפחות, המעוניינים להשתדרג".

שכונת האירוס תכלול כ-1,200 יחידות דיור ב-24 בניינים של עד 21 קומות. פרויקט המגדלים ברחוב שמשון זליג, ממקם ברחוב שמשון זליג יכלול 260 יח"ד ב-4 מגדלי מגורים, בני 17-20 קומות. אכלוס שלב א' צפוי בקיץ 2020 ובקרוב יחל שיווק שלב ב'.

ריבוי שבילי גישה ומדרכות נוחות

לדברי אדריכל גיל שנהב, כנען-שנהב אדריכלים ויו"ר CTBUH-ISRAEL, "תכנון שכונות מגורים חדשות מתקשר לרוב עם מתן פתרון

תכנון החדשני של שכונות כיום עוסק בחשיבה על איכות חיי התושבים תוך הקפדה על צפיפות הגיונית ואיזון בין כמות התושבים לכל דונם והתשתיות בשכונה. בנוסף, ישנה הקפדה על סיום הכנת התשתיות הבסיסיות בטרם אכלוס השכונה במטרה לייצר סביבה נעימה לחלוצי השכונה ולשווק אותה לרוכשי שים פוטנציאלים נוספים. מאפיין נוסף שבא לידי ביטוי בתכנון השכונות כיום הוא שיתוף הציבור, דבר שלא קרה בעבר. כיום, משתפים את הציבור בקבלת ההחלטות ובכך מצליחים לייצר שכונות חדשות שמתאימות לצרכי התושבים.

מיקום אסטרטגי ותכנון מוקפד

לדברי יונית כספי זליג מנכ"לית משותפת בחברת "שמשון זליג": "המפתח להצלחת שכונה חדשה טמון בתמהיל המשלב מיקום גיאוגרפי אסטרטגי ותכנון אדריכלי מוקפד. גורמים אלו מהווים יתרונות שיכתיבו החלטת רכישה וגם יבואו לידי ביטוי בהבדלי מחירים בין שכונה אחת לשנייה. בימים אלה אנו מקימים את פרויקט המגדלים ברחוב שמשון זליג, בשכונת האירוס החדשה בראשון לציון. השכונה נמצאת במיקום אידיאלי עבור הרוכשים שכן היא סמוכה לתחנת הרכבת החדשה ולכביש 431 המאפשר גישה מהירה

הצפיפות היא גם בשל מגבלת הוועדות

אדריכל אמיר קולקה, שותפו, מדבר על החוכה בציפוף מעל מה שנהוג כיום בישראל ומזכיר שהערים המוצלחות באירופה צפופות הרבה יותר מתל אביב למשל: "קח לדוגמה את פריז, שם הבניה מוגבלת עד 10 קומות, אבל מצליחים בעזרת בניה מרקמית נכונה להגיע עד 40 יח"ד לדונם ואילו בתל אביב הצפיפות, למרות המגדלים, היא 7.8 יח"ד לדונם בלבד." "בנייה גבוהה, שייכת למעטים בעלי היכר-לת. בשיטה קפיטליסטית בונים בניה גבוהה, כי היא ממתגת את היזם ואת האדריכל ומגדילה את רווחי היזם, אבל לא תורמת לעיר. את המסה שאפשר לפרוס על פני הרחוב, היא מרכזת בעצמה".

העיר, על פי קולקה, בנויה מ-2 סוגי חללים ציבוריים לתושבים: מרחבים של תהלוכה ומרחבים של שהייה. "צריך לייצר את המגוון ואת השילוב ביניהם, כדי שאלה ששוהים ויכולו לצפות בתהלוכה ואלה שהולכים, ויכולו לעצור ולשהות, זה למעשה התוכן התרבותי של העיר. לכן, הבניה המרקמית, להבדיל מהמגדלים, לא באה לשם עצמה, אלא באה ליצור את התוכן והמבנה - אם עושים את זה נכון כמו כפיירנצה, משלימים גם את הגגות, שיהיו בתוך מסגרת העיר".

אמיר קולקה: "מגבלות הציפוף של הוועדות - הולכות ומשתנות. עירוניות צריכה להיות צפופה, מהרבה מאוד סיבות. החל מזה שתחבורה ציבורית למשל מצליחה רק בעיר צפופה. התחבורה הציבורית גם מצדיקה את הצפיפות. אפשר לראות את הדוגמה ההפוכה בארצות הברית, שם המכונית הפרטית שהרימה ראש משנות ה-50, הביאה ממש לפגיעה והרס ערים רבות".

לא מסתכלים רק על הדירה

דן גינגיס, סמנכ"ל שיווק ומכירות אפריקה ישראל מגורים: "המחסור בדירות ובקרקעות מאלץ את מקבלי ההחלטות להתמודד עם אתגרי תכנון מורכבים שלא פעם תורמים לקבלת החלטות המשנות את מפת התכנון בישראל. לא פעם נשאלת השאלה האם השכונות הגדולות שקמות ביכולתן לספק את צורכי ההווה והעתיד? אילו מרחבים בנויים קמים וכיצד הם שפיעו על חיינו ועל חיי ילדנו בעתיד?" "לתכנון השכונות יש השפעה אדירה על התנהלות האדם בחיי היום יום ועל האפשרות להיטיב עמו בכל הקשור לאיכות חיי התושבים", מציין גינגיס. "מתן פתרונות להפחתת השימוש והתלות ברכב הפרטי, הספקת אמצעי תחבורה ציבוריים, קידום עירוניות במרחב השכונתי, תכנון של רחובות שמעודדים הליכה, העלאת צפיפות המגורים ועירוב בין שימושי מסחר ומגורים אף בשכונות עצמן, כל אלה מהווים את המפתח להצלחת או כישלונן של שכונות חדשות. והוא אשר מהווה כוח משיכה לכניסתן של אוכלוסיות חדשות לעיר. לכן,



אדריכל יואב אומן | צילום: יורי גרשברג



גל קסטל | צילום: יח"צ



דן גינגיס | צילום: אלדר שיווק



ארו כהן | צילום: יח"צ



אדריכל גיא מילוסלבסקי | צילום: גלית כהן



מאיר שמחה | צילום: יח"צ

כיוצרת קהילה. יחד עם זאת חשוב לקחת בחשבון גם את הקשר ההדוק עם כל המערכות העירוניות האחרות: שכונות שכונות, ריאות הירוקות, צירים, תעסוקה, תרבות, מרכז העיר וכו', וזאת במסגרת היותה חלק משלים במרקם העירוני.

"בכואנו לתכנן שכונה חדשה משמעותית בתוך עיר, ראשית צריך לעשות הכל שכל מה שקורה בה יהיה המשכי לעיר אליה היא שייכת", אומר מרש ומוסיף: "כל מה שקורה בה צריך להתחיל ולהמשיך במרקמים השכנים ומתוך זה לצמוח, תוך ניתוח והבנה נכונים של הקשר שלה עם העיר מחד והייחודיות שלה כיישות עצמאית.

"מאידך, כשזה יקרה, תפתחנה שדרות מגורים מרקמיות מלוות רחוב עם תעסוקה מקומית, תוך התפתחות מרחב ציבורי נכון, דרכו ניתן להתקשר עם חלקי השכונה וגם עם העיר באינסוף חלופות. חשוב לתת עדיפות לדרכי תחבורה לא רכביים והולכי רגל בתנאי צל, שיגרים על ידי בניינים מלווי רחוב, קולר-נדות ועצים, לאורכם ישזרו גינות ופארקים, מבני ציבור שכונתיים שבייחודם יארחו גם תושבי העיר האחרים. לא פחות חשוב: לאתר בכל שכונה מבנה ציבור ברמה עירונית שיכול להיות מחולל או אבן שואבת כמו ספריה, מוזיאון, פארק מיוחד וכו'".

לנצל את הקרקע

קרקע הוא משאב יקר וחשוב לנצל אותו בחוכמה, אומר האדריכל גיא מילוסלבסקי

חייבים להעמיד בראש סדר העדיפויות את משתמש הקצה - הדייר העתידי בשכונה", מסביר האדריכל יואב אומן, שותף בטיטור-אומן אדריכלים שתכננו את השכונה הגדולה החדשה בקרית מלאכי הכוללת 4,000 יח"ד. לדבריו, תכנון נכון של שכונות חדשות חייב להיות מוטה הולכי רגל ורכבי אופניים, בדגש על רמת שרות מעולה לתחבורה ציבורית. "תכנון שכונות חדשות מחייב הגדלת הצפיפות והגדלת שטחים פתוחים ירוקים לרווחת התושבים", מדגיש אומן ומוסיף: "על מנת שהתכנון יהיה רלוונטי, חייבים לקצר את הביורוקרטיה ולתת עדיפות לתכניות גדולות ולהתחדשות עירונית", מוסיף אומן.

לאזן בין הצרכים

לדברי האדריכל רם מרש, הבעלים של משרד מרש אדריכלים, לפני הדין חשוב להגדיר על מה מדובר? שכונה גדולה היא שכונה שבקנה מידה העירוני הרלוונטי קיימים בה כל הנתונים המאפשרים קיומה כיישות שכונתית, על כל מרכיביה. על כן היא צריכה להכיל סף אוכלוסיה מינימלי שיצרוך מוסדות ציבור מסביר מרש ומדגים: "כמו בתי ספר, ויש בה פוטנציאל להכיל אלמנטים נוספים במסגרת עירוב שימושים כמו תעסוקה מקומית, מסחר נלווה ועוד. דוגמאות בהן עסקתי ועוסק לא-חרונה - כיתן דימונה, רובע נוי בבאר שבע וכדומה".

האתגר הגדול ביותר בתכנון שכונה, קובע מרש, הוא לשמור על האיזונים הנכונים בין הקיימות של השכונה, העצמאות שלה, היכולת שלה לספק את צרכי תושביה והייחוד שלה

קיימת חשיבות רבה במתן דגש על ניצול יעיל של המשאבים, ובהספקת שירותים איכותיים יותר לתושבים במרחק הליכה מבתים". לדברי גינגיס, מותג הסביונים, מותג הבית של אפריקה ישראל מגורים המזוהה עם פעילות החברה, נולד מתוך ההבנה כי, הצרכן אינו מחפש רק דירה יפה במחיר אטרקטיבי אלא ערך מוסף בדמות איכות חיים וחוויות מגורים עשירה.

"בימים אלה אנו מקימים את שכונת "סביוני גבעת שמואל" ברמת דקלים בגבעת שמואל, שתכלול 9 בניינים וכ-700 יח"ד בנות 4,5,6 ופנטהאוזים מפוארים. השכונה עתידה להיפוך לאחת השכונות הגדולות והמבוקשות ביותר בעיר, על-פי הסטנדרטים הגבוהים של משפחת הסביונים ברחבי הארץ. המושגות על ההבנה כי, האדם מחפש לא רק דירה יפה במחיר אטרקטיבי, אלא טיב חיים הוליסטי המתייחסים לערכים מוספים וביניהם: מענה לחינוך, תרבות ופנאי, מסחר ותעסוקה מערכות להסעות המונים".

בנוסף, הוא אומר כי 40% מאזור המגורים החדש יוקדש לרווחת הציבור דרך השטחים הציבוריים, שיכללו ריאות ירוקות כדמות גינות ציבוריות, גני שעשועים ומתקנים ספורט מתקדמים לצד מערך דרכים ושבילים מתקדם המייצר סביבת מגורים נוחה ובטוחה. בכך, תכנון השכונה לוקח בחשבון את מכלול הצרכים ומייצר את התמונה השלימה.

דגש על משתמש הקצה

"תכנון של שכונה חדשה מחייב התייחסות מהמקרו אל המיקרו, אולם לאורך כל התהליך

24.64x28.46	3/5	102	עמוד	הארץ - השכונות החדשות	29/08/2019	69826277-7
ייקט בני הטלי כהן - סמנכ"לית שיווק ומכירות חברת שפי - 89427						

תמהיל נכון של פתרונות דיור

חיים קראדי מנכ"ל פרשקובסקי מסביר כי רוב השכונות החדשות אשר נבנות כוללת תמהיל נכון של מגורים, מסחר ומשרדים. כך למשל שכונת נווה דורון כמערכ רמלה: "השכונה כוללת דיור במסגרת תוכנית מחיר למשתכן, דיור בשוק חופשי, דיור להשכרה לטווח ארוך. ובמקביל מקימים שטחי מסחר ומשרדים, בתי ספר, גבי ילדים ודרכי גישה חדשות לעיר. זה גורם לשכונה להיות עצמאית ובלתי תלויה בתשתיות ישנות. לאחר שהשכונה תאוכלס, היא תוכל לפעול במרחב העירוני ות-עניק איכות חיים גבוהה לדיירים החדשים בלי להעמיס על השתתיות הישנות של העיר."

גיוון עירוני

האדריכלית דינה אמר, המתכננת תב"ע לכ-1,200 יח"ד בשכונת גבעת אלונים בקריית אתא, שם בונה חברת שרביב, סבורה כי "עיקרון שהנחה את התכנון היה יצירת גיוון עירוני בסוגי ואופי המבנים על מנת שהשכונה תתאים למגוון רחב של משפחות: "השכונה כוללת צמודי קרקע, מבנים דו משפחתיים, בניינים בגובה 5-6 קומות, בניינים בגובה 9-10 קומות ומגדלים - כל סוגי הבניה המוכרים. כשניגשים לתכנן שכונה שלמה, חשוב למקם ולשלב את סוגי המבנים בהתאם לתוואי הקרקע, מבטי הנוף, צירי הכבישים, כאשר המטרה היא לה-עניק חותם אישי למבנים ולדירות."

לא לחכות לתשתיות

שרון בן צבי סמנכ"לית השיווק בקבוצת לוינסטין מציינת את יקנעם כדוגמה לעיר שמתכננת נכון שכונת מגורים חדשה: "השכונה החדשה בה מוקם פרויקט בית בחורש מתבססת על תשתיות קיימות בעיר ועדיין היא עומדת כשכונה בפני עצמה הנהנית מכל היתרונות של העיר הוותיקה. ולמה? כי היא מתבססת על 3 עקרונות בסיסיים - נגישות שזה כביש 6, תעסוקה שזה פארק התעשייה וההיי טק הגדול בעיר ומגורים שזו שכונת שער הגיא המציעה מגוון דירות שונות לכלל פלחי השוק". בן צבי נותנת כדוגמה נוספת את שכונת שרונה בכפר יונה המוקמת כ-10 מים אלו: "בשכונה צפויים להיבנות כסה"כ כ-2,100 יחידות דיור בבנייה רוויה וצמודת קרקע ועוד 50 יחידות של דיור מוגן מעל קניון שאמור להכנות. החידוש העיקרי בשכונה הוא ההחלטה להקים את כל מבני הציבור, מוסדות החינוך הנדרשים, התשתיות, החניה והמסחר באזור במקביל ליחידות הדיור כך שמי שנכנס לגור בשכונה נהנה מכך שרוב השירותים שהשכונה מספקת כבר נמצאים מהיום הראשון, בשכונה כבר יש אשכול של 6 גני ילדים, מתנ"ס לחוגים, בית ספר יסודי מגרשי ספורט, סביב השכונה הושלם כביד עוקף חדש 562 ובתכנון פארק של 17 דונם ועוד מתקני ציבור אשר ישלימו ויספקו לתושבי השכונה את מכלול השירותים הרחב ביותר."

רתיות וחדשות לתכנון: יצירת מרקמי מגורים המשלבים בין בניה גבוהה ובניה מרקמית, יצירת פתרונות בינוי בטופוגרפיה תלולה, תכנון בקצוות ערים או יישובים, לעיתים אף במפגשים מורכבים של תכנון עם מגבלות ואילוצים. על מתכנני ערים לנסות למצוא כל העת למצוא פתרונות חדשים לבעיות ישנות". האדריכלית אסנת ברנדס ברש, ראש צוות במילוסלבסקי אדריכלים מוסיפה ש"כתוצאה מכך, הגישה התכנונית היא לרוב איך להפוך את האילוצים הקיימים לנכס וליתרון. למשל בשכונה שאנו מתכננים כעת על קרקעות חק-לאיות עליהן היו פרדסים נמצא 'בית פרדסן', שאנו מציעים לשחזר ולהפכו למרכז השכונה החדשה ובכך לייצר זהות חדשה על בסיס הרקע ההיסטורי של המקום. בשכונה אחרת שאנו מתכננים ביססנו את עקרון התכנון המורכב על שימור טיפולוגית בינוי קיימת ליצירת מרקם אורבני ייחודי, כשהמטרה היא להגדיר את אופיה החדש של השכונה על בסיס הערך ההיסטורי שלה, וכן הלאה". מילוסלבסקי מסכם כי "עקרונות לתכנון שכונה יכולים להיות שונים ומגוונים בתלות ברקמת המגורים אליה השכונה מצטרפת ול-צרכים של הרקמה הקיימת. לעיתים נדרשת הרחבה של יישוב ברוח הקיים ולעיתים יישור בים דווקא זקוקים למרחבים מסוגים חדשים ושונים, שהיישוב הקיים לא יכול להציע."

ממשרד מילוסלבסקי אדריכלים "משמעות הדבר היא יצירת צפיפויות בינוי גבוהות יותר ממה שהיה נהוג פעם. יחד עם זאת מחובתנו האדריכלית לייצר סביבות מגורים איכותיות על אף הצפיפות, והצפיפה של הרשויות השונות היא לקבל תכניות שמצליחות לייצר סביבה עירונית המקיימת חתכי רחוב, עונה על דרישות השצ"פ והשטח לבנייני ציבור הפרוגרמטיות, וכמובן מתעדפות הולכי רגל ואופניים על פני כלי ממונעים". לדברי מילוסלבסקי, "נדרשת חשיבה יצי-רתית למיצוי המשאבים, למשל פתרונות של יצירת מבני ציבור בקומות מסד של מבני ציבור, עיבוי מגרשים למבני ציבור למיצוי גבוה יותר, שילוב ועירוב שימושים, יצירת מגוון שטחים ציבוריים פתוחים בהיררכיות שונות ובגדלים משתנים ועוד". הוא מציין כי "החיפוש אחר קרקעות המ-תאימות לפיתוח נעשה בהתאם לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות תוך שאיפה למיצוי האפשר-רויות שהן מייצרות. כמובן שישנם הבדלים גדולים בין תכנון ביוזמה פרטית מול יוזמת גופים ממשלתיים, וכן הבדלים מהותיים בין תכנון במסגרת התחדשות עירונית בלב הערים ברקמה קיימת למול תכנון על קרקע חדשה בשולי הערים. בכל המקרים מתכנני הערים מוצאים את עצמם מנסים למצוא דרכים יצי-

שכונה חדשה בקריית מלאכי בתכנון סיטו-אומן אדריכלים | הדמיה: יח"צ



24.52x28.32	4/5	עמוד 103	הארץ - השכונות החדשות	29/08/2019	69826288-9
ייקט בניהטלי כהן - סמנכ"לית שיווק ומכירות חברת שפי - 89427					

כדורסל וכדורגל ועוד".

יתרון של יזם אחד

שכונת בצוותא היא השכונה שמוקמת כולה על ידי יזם אחד. שפיר הנדסה כיזם אחראית לכל מבני המגורים, בניית המבנים הציבוריים, בתי הספר, כלל תשתיות השכונה, גנים ציבוריים ועוד. בשכונה ייבנו 86 בנייני מגורים שימשו כ-1,500 משפחות בלבד. כמו כן, השכונה תכלול גינות קהילתיות, בתי ספר מתנ"ס, אולם ספורט, מרכז מסחרי ומתחמי עבודה משותפים. לדברי טלי כהן, סמנכ"לית שיווק ומכירות בחברת שפיר, "להבדיל משכונות גדולות שנבנות בישראל ובהם יזמים רבים לוקחים חלק בבנייתם ותשתיות השכונה נבנות על ידי מבצעים אחרים, לשכונת בצוותא כחריש אחראי יזם אחד בלבד. חברת שפיר אחראית לבניית כלל השכונה מא' עד ת'. וזו הדרך הנכונה ביותר לבנות שכונה בישראל". כהן מוסיפה כי "ההבדל בין שתי הגישות, ריבוי יזמים שבונים פרויקטים בשכונה אחת ליזם אחד שבונה שכונה שלמה, הוא מהותי. ריבוי יזמים הבונים פרויקטים שונים בשכונה ואחריות הרשות המקומית לפיתוח התשתיות מסביב מייצר לרוב חוסר סנכרון. יזם יכול להשלים את בניית הפרויקט שלו אבל המדרכה או גן הילדים הסמוך טרם מוכן. לשכונת בצוותא אחראי גורם אחד - היזם. זו גם הסיבה שיש סנכרון מלא לכל הבנייה בשכונה - מגני הילדים, דרך בנייני המגורים ועד לתאורת הרחוב. אין ספק ששכונת בצוותא כחריש תהפך למודל כיצד שכונות חדשות ייבנו בעתיד בישראל".



ערן שקד | צילום: יח"צ

גיה, זאת על מנת שאחוז גדול מהתושבים לא יצטרך לסוע מידי בוקר, לעיתים בשתי מכוניות משפחתיות נפרדות, אל מקום העבודה במרכז הארץ.

"אני מציע לא לחשוש מצפיפות. הניסיון בעולם, בערים מוצלחות דוגמת ניו יורק, לונדון, פריז, ברצלונה ורומא, לימד כי צפיפות איננה מילה גסה ומהווה ברוב המקרים את סוד הצלחתן של ערים טובות. כך גם אצלנו, בערים דוגמת תל אביב וגבעתיים, שתיהן צפופות במיוחד ומוצלחות לכל הדעות. על סביבת המגורים להיות חדישה, מודרנית ומפנקת מחד גיסא, אולם גם חמימה וקהילתית מאידך גיסא. לצד הבניינים החדשים, יש לפתח לרשות ציבור התושבים גינות נוי ושצפים, מקומות ישיבה ורגיעה לאחר העבודה יחד עם כל המשפחה, שבילי הליכה ואופניים, פיאצות, בית קפה או פאב שכונתי, שירותים זמינים דוגמת בנק, בית מרקחת וכו' במרחק הליכה וכנ"ל גם גני ילדים ובתי ספר ללא צורך לחצות כבישים ראשיים סואנים.

"בתכנון העירוני והאדריכלי צריך לייצר שפה ייחודית" לכל שכונה ושכונה וכל עיר ועיר, זאת על מנת למנוע את תופעת "ערי לגולנד", בבחינת ראית אחת, ראית את כולן. חשוב מאוד שלתושבים תהיה זהות עם העיר בה הם גרים, גאוות יחידה וכו'. חשוב, אדגיש, שהתושבים ובמיוחד החדשים, יהיו מחוברים חזק לעירם החדשה ולא תהיה תופעה, שהייתה רווחת בעבר, של נדידת אוכלוסיות חזקות בחזרה למרכז הארץ".

לבנות בצלם הסביבה

אווה פיקל, המשווקת את פרויקט URBAN GARDEN של קבוצת יובלים בשכונת "נווה זמר" ברעננה קובעת כי: "הדרך הנכונה לתכנן ולבנות שכונה חדשה שלא תהיה מנוכרת מהעיר בה היא מוקמת, היא לבנות אותה בצלם הסביבה האורבנית המקיפה אותה. שכונת "נווה זמר" ברעננה הינה מודל משודרג, עכשווי ועדכני של השכונה הוותיקה מולה היא ממוקמת - שכונת 2003 ומתכתבת איתה מבחינה תכנונית. "נווה זמר" כמו השכונה הוותיקה יותר שמעבר לכביש, הינה שכונה מרווחת הכוללת אזורים ירוקים רבים, ספורטק רחב ובו מתקני כושר, שבילי אופניים, מגרשי



ערן לשם | צילום: יח"צ

לכך הוא בית ספר גבעון בשכונת גינדי בתל אביב שכולל אשכול גנים וכיתות שהוקם על גג קניון TLV".

עבודה במקביל

אלי ויצמן מנכ"ל חברת אינבי המשווקת את פרויקט "אמירי פארק חדרה" של חברת אמירי גן אומר "שכונה חדשה מאופיינת לרוב בהקמה מאסיבית ובניית פרויקטים רבים בו זמנית, בשילוב כמוכן של פתוח תשתיות, בתי ספר וגנים, מרכזי מסחר ופנאי ועוד. כאשר מתכננים שכונות חדשות צריך לעבוד בשני קווים מקבילים. מצד אחד לייצר שכונה שתציע תשתיות ולא רק בניינים למגורים ומצד שני, שכונה שתציע קונספט תכנוני ייחודי לה שהיא תהיה מזהה איתו. הקונספט התכנוני מייצר תחושת שייכות, לכידות וקהילתיות חזקה בקרב תושבי השכונה, דבר שמרכז העיר לא יכול לייצר. כשאנשים יעשו את החישוב האם לבחור בשכונה זו או אחרת, אותו מוטיב תכנוני יוביל את המיתוג של השכונה ויכריע אם יבחרו לגור בה או שלא.

"שכונות רבות בשנים האחרונות בוחרות במיתוג שיהיה סביב פארק, במקרה של שכונת הפארק בחדרה מדובר על שטח של כ-90 דונם עליו משתרע הפארק רחב הידיים ובליבו אגם. גם האגם הינו קונספט תכנוני שמבדל את השכונה ומהווה מוקד משיכה שאנשים רואים בו קטליזטור בהחלטה האם לרכוש דירה בשכונה זו או באחרת. בהמשך, אחד הדברים הכי חשובים הוא לייצר סיטואציה שבה דווקא הקונספט התכנוני יבשיל במקביל לאכלוס הראשון של השכונה. סנכרון זה חשוב ומבטיח תיאום ציפיות מול הלקוחות החלוצים של השכונה כבר בימיה הראשונים וכן, מסייע בשיווק השלבים הנוספים בשכונה ולהביא אליה קהלים חזקים ורלוונטיים".

לחזק את עירוב השימושים

אדריכל הראל ניר, מ-HXA אדריכלים, מתכנן את פרויקט my נתיבות של חברת גלעד מאי בשכונת נווה שרון. ניר מציע לחזק מאוד את נושא עירוב השימושים, "כי בכך קמה או נופלת עיר טובה. חשוב שכל עיר שמתרחבת עם שכונות חדשות, תשכיל לייצר בתוכה הן מקומות עבודה, כולל חברות עתירות טכנולוגיה



שרון בן צבי | צילום: יח"צ

לדברי אמר, היום יש שכונות רבות שמתו-כננות בצורה אחידה, כאשר בניין אחד דומה למשנהו, מה שהופך את המבנים לאנונימיים וחסרי ייחוד: "אחד הדברים החשובים ביותר מבחינתי בבואי לתכנן שכונה, זה ליצור מקום שיש בו ייחוד, וזאת על מנת שיוכל לאכלס חתכי אוכלוסיה מגוונים. היות ותכנון שכונה שלמה כוללת גם מבני ציבור, חשוב לשים דגש על נגישות מקסימלית אליהם, ללא שיפועים חריפים מדי בכבישים או בשבילים המובילים אליהם. בתכנון גבעת אלונים נעשתה חשיבה על יצירת מרחב ציבורי גדול, בקנה מידה כזה שיוכל לאפשר התנסות של הרבה אנשים. כך למשל, תוכנן מרכז מסחרי עם כיכר המתחברת לגן הציבורי".

בנוגע לאילוצים טופוגרפיים מציינת אמר כי "בתכנון שכונה עם טופוגרפיה הררית חשוב להקטין את הנראות של הקירות התומכים, וכן לתכנן את העמדת המבנים על פי גובהם על מנת למקסם את הנוף לדירות הנבנות בשכונה".

לצאת מהפרוגרמה

דניאלה פז ארז, בעלים ומנכ"לית פז כלכלה והנדסה מציינת כי הקמה נכונה של שכונות חדשות כרוכה במתן מענה לכל צרכי התושבים באמצעות פרוגרמה המתאימה את תכנון השירותים לתושבים בהתאם למספר הנפשות בשכונה. לדוגמה, כיום נהוג לתכנן 2 כיתות על כל 1,000 יחידות דיור עתידיות, כאשר התכנון כולל למעשה 2 כיתות מגן ועד תיכון. כאשר מתכננים שכונה במסגרת התחדשות העירונית התכנון צריך להיות יצירתי יותר.

פז כלכלה מנהלת היום פרויקטים ופרוגרמות של תבעות בהתחדשות עירונית והאתגר, לדבריה, "הוא בניצול המוסדות הקיימים לטובת התושבים החדשים כמו בתי ספר בשכונות מתבגרות שמותאמים לאוכלוסייה החדשה. מצד שני יש צורך לתכנן מוסדות בהתאם לאוכלוסייה הקיימת, לדוגמה בתי אבות חדשים.

"האתגר הוא לענות על הצרכים באופן הדרגתי ותוך התחשבות במיעוט בקרקע הפנויה. כך לדוגמה אחד הפתרונות הוא הקמת גנים בקומות קרקע של בניינים או תכנון שטחים דו-תכליתיים של בניינים משולבים. דוגמה טובה

24.21x28.06	5/5	עמוד 104	הארץ - השכונות החדשות	29/08/2019	69826431-9
ייקט בניהטלי כהן - סמנכ"לית שיווק ומכירות חברת שפי - 89427					



פרויקט גבעת אלונים של חברת שרכיב | צילום: סקייזוקר צילומי רחפן

לכניית המגורים: "המכרז לשכונה קובע כי כל המכנים יימסרו בעת ובעונה אחת. לרוב נכנים תחילה בנייני המגורים ורק לאחר מכן מבני הציבור, בתי ספר, מרכז מסחרי ומוסדות תרבות. בשכונת 'בצוותא' הכל תוכנן, נבנה ויימסר יחד, זה דבר חריג ויוצא דופן שבהחלט משרת את התושבים, שייכנסו לשכונה מוגמרת ולא יצטרכו לחכות עד שתיפתח המכולת או עד שהגן יתחיל לפעול".

הנגישות התחברתית היא הדבר החשוב ביותר שעומד כיום על הפרק ויכול להכריע את עתידה של העיר, קובעים לשם ושקד ומו"סיפים: "חריש נמצאת במיקום מצוין ובמרחק נכון מהערים השכנות. הדבר הדחוף ביותר כרגע על מנת לקדם את העיר הוא לפתח את הנגישות והתחבורה באמצעות חיבור לכביש 6 וחיבור למסילה המזרחית של רכבת ישראל. לאחר שזה יקרה ועם ההתפתחות הטבעית של העיר יגיעו גם מקומות התעסוקה. אי אפשר ליצור קודם את מקומות העבודה ואז את המגורים, זה לא סדר הדברים הטבעי. אנו צופים שבעתיד הקרוב חריש תהיה עיר יפה, מתפקדת ועובדת, אשר תשרת לא רק את תושביה אלא את תושבי הסביבה ותהיה אכן שואבת של האזור כולו אבל בשביל שזה יקרה נושא התחבורה צריך לקבל קדימות".

ירידה לפרטים בתכנון

התכנון המוקדם והירידה לפרטים הם הדרך הטובה ביותר להבטיח את איכות החיים של התושבים העתידיים. כך ניסו לפעול בשוהם - בשכונת "הדרים" החדשה, אשר נבנית על עתודת הקרקע האחרונה ביישוב הכפרי, תר-כננה לפרטי פרטים עוד בטרם עלה הטרקטור הראשון על השטח.

החברה הכלכלית של שוהם, יחד עם משרדי אדריכלות, פיתוח ונוף, התוו את פרטי השכונה החדשה כאשר הנחיות הפיתוח והתוכניות השונות מפורטות עד לרמת שביל האופניים ומבני הציבור הספציפיים.

קבוצת אלמוג, אשר בונה את פרויקט A-I-A-PARK בשכונה, עלתה לאחרונה על הקרקע והיא החברה הראשונה שקיבלה היתר בנייה והחלה בעבודות. קבוצת אלמוג בונה את הפרויקט היחיד בשוק החופשי, אשר נמצא על פי החברה, במיקום הטוב ביותר בשכונה, בקו הראשון לפא"רק הירוק העצום המתוכנן. החברה מכרה תוך חודשים ספורים 800 דירות ראשונות בפרויקט, רובן לתושבי שוהם והסביבה אשר מעוניינים באיכות החיים שהשכונה החדשה תציע.

בחברה מסבירים כי השכונה תוכננה כך שכל דבר שהתושבים יזדקקו לו נמצא במרחק הליכה קלה ונעימה - חינוך, מסחר ופנאי - הכל נמצא בהישג יד ונועד לאפשר לתושבים לקבל את כל השירותים ולענות על כל הצרכים במסגרת השכונה. עוד מוסיפים שם כי העקרונות החשובים

ביותר בשכונה היא היותה שכונה בטוחה: השכונה מרושתת במערכת גשרים ושבילים להולכי רגל ללא חציית כבישים אשר מתאימים במיוחד לילדים. מאפיין יוצא דופן נוסף הוא הצפיפות הנמוכה, גם מבחינת בנייה לגובה וגם ברווחים בין בניין לבניין, יש מרחקים גדולים ולא סטנדרטיים בין הבניינים ובין המרפסות, והאופי הכפרי של היישוב יבוא לידי ביטוי מלא בשכונה החדשה. התוצאה היא תכנון עשיר במיוחד אשר התבסס בין השאר על מודלים שנלקחו משכונות שונות בסקנדינביה, הידועה בתחום של איכות חיים ואיכות מגורים.

שיתוף פעולה עם העירייה

מאיר שמחה מנהל הנדסה ותכנון בחרת אזורים: "שכונה גדולה שתהיה גם נעימה לדייריה ומוצלחת ברמה העירונית חייבת להיות מתוכננת לפרטים כבר מהשלב הראשון וזאת בשיתוף פעולה הדוק עם העירייה בה היא שוכנת. שיתוף פעולה זה מאפשר התקדמות הדדית בבניית השכונה לצד הקמת תשתיות שירותים הכרחיים לתושביה.

"אוכל להביא כדוגמה את שכונת 'סנטרל פארק 17' השוכנת במרכז העיר בבאר שבע, שתכלול כ-2,300 יח"ד על שטח של כ-200 דונם. בעת תכנון השכונה קיימנו פגישות רבות וירדנו לפרטי פרטים עם מחלקות התכנון והביצוע בעירייה וזאת במטרה להבין את החזון שלהם וליישם אותו לצד השכונה המתקדמת שרצינו לבנות כך שיוכלו להיבנות בה מוסדות חינוך וקהילה, מרכזי מסחר, מרפאות, בתי כנסת ומרחבים ירוקים משמעותיים.

"אנו באזורים שמים דגש רב על ערך הקהילתיות כפרויקטים שלנו. בפרויקט זה זיהינו את הפוטנציאל לקיים קהילה גדולה ומגובשת עוד על שולחן התכנון ולכן החלטנו לתכנן את השכונה בצורה אדריכלית שתעודד

את ערך הקהילתיות ותאפשר כמה שיותר אינטראקציות בין תושביה. "זה בא לידי ביטוי בשטח, ביצירת שכונה ללא כבישים פנימיים שבה ההתנהלות תבוצע בצורה רגלית. בנוסף חשבנו על מקומות מפגש לתושביה מלבד הפארק הגדול במרכז ולכן החלטנו להקים מרכזי דיירים בו יוכלו התושבים בשכונה לקיים פעילויות שונות כמו מפגשים ביום יום, לחגוג יחד את מועדי השנה קיום אירועי תרבות ופנאי בשיתוף עם הגורמים הקהילתיים העירוניים ועוד".

בנוסף, מסביר שמחה, "כשמדובר בשכונה גדולה חשוב לחשוב על שלביות האכלוס משום ששכונה כזו תתאכלס לאורך מספר שנים וד"ש טוב שהדיירים שיתאכלסו בשלבים הראשונים יוכלו ליהנות מכלל התשתיות הדרושות לניהול החיים בשכונה, למרות שעדיין מתבצעות עבודות בניה בחלקים אחרים של השכונה, שיהיו דרכי גישה אזורים ירוקים, שיהיה בטוח להסתובב ועוד.

"הראייה שלנו בתכנון השכונה מביטה שנים קדימה ואנו רוצים לאפשר למשפחות צעירות שיבחרו לגור בה התנהלות נוחה לאורך השנים - החל מהשלב בו הילדים צריכים ללכת לגן ולחוגים ועד לזמנים בהן המשפחה תתגר ובני הנוער יוכלו להיכנס ולצאת מהשכונה בקלות".

חשיבות מוסדות הציבור

גל קסטל, מנהל השיווק בחברת ארזים (ג.יא) מקבוצת אורון אחזקות והשקעות מס"ביר כי "אם בעבר רוכשים הסתפקו בדירה שנמצאת באזור סביר, והיו יוצאים מהשכונה שלהם כדי לצרוך שירותים שונים, היום המציאות השתנתה. מרבית הרוכשים יבדקו עוד לפני הרכישה את הסטטוס של מוסדות ציבור בשכונה - בתי ספר, גני ילדים, מתנ"סים ועוד, הפיתוח הסביבתי יהיה חשוב להם מאוד - החל מכבישים ועד לגינון שמשפר את נראות הרחובות, וכמובן יבדקו את מצב התנועה בתוך

השכונה וכיצאיות ממנה, כדי לוודא שהנתונים הללו תואמים את רצונותיהם".

שכונה שמוקמת מבלי שכל התשתיות האלה כבר קיימות, קובע קסטל, "עלולה לסבול מקשיים שיווקיים משמעותיים. הציבור היום דורש שהכל יהיה קרוב ונוח, מעדיפים שלא לצאת מהשכונה או להרחיק ממנה, ואם אפשר בלי להיזז את הרכב - עדיף. לכן, שכונות חדשות המוקמות היום חייבות להיבנות במקביל להקמת כל מוסדות הציבור והתשתיות בדגש על הפעלתם עוד טרם אכלוס הפרויקטים בשכונה החדשה".

להמנע משגיאות העבר

שמאי המקרקעין והמשפטן ארז כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. קובע שאתגר של הקמת שכונה חדשה, מחייב את כל מקבלי ההחלטות בתכנון מדקדק של אותן שכונות, זאת על מנת שלא לחזור על שגיאות העבר ועל מנת שלא יהיה צורך בעתיד להשקיע עוד סכומי עתק על מנת לתן ולשדרג.

"אחת הרעות החולות של שכונות/ערים חדשות, הינה העובדה שרוכשי הדירות מוצאים את עצמם שנים ארוכות מתגררים בתוך אתר בנייה אחד ענק. לא ניתן, כמובן, למנוע בנייה סימולטנית של מתחמים, אולם רצוי מאוד, ומראש, ליצור הפרדה מירבית, הן במי"קום והן בזמן הבנייה, בין המתחמים השונים. "שנית, בעיה שהינה נגזרת של הראשונה, לעיתים קרובות נכנסים המשתכנים החדשים לדירות, בשעה שחלק נכבד מהתשתיות, הן תחבורה, כבישים, מדרכות, שצ"פים וכו', והן מוסדות ציבור בסיסיים עדיין אינם מוכנים. "שלישית, לייצר מצב שהדיירים החדשים לא יצטרכו ללכת מרחקים בלתי סבירים לחנות מכולת, סניף דואר וכו'. העובדה שהשכונות/ערים חדשות משתרעות בדרך כלל על שטח נרחב, הופכת מבחינה זו לחרב פיפיות, וצריך כמובן לקחת עובדה זו בחשבון".