

26.38x33.42	1/5	עמוד 28	הארץ - נדל"ן מניב	28/01/2021	76020671-9
ל"דניאלה פז ארז - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440					

28 עירוב שימושים

באיזורי התעסוקה
המתוכננים היום, אפשר
יהיה גם לגור



פרויקט UPTOWN בנתניה של קבוצת איציק תשובה | הדמיה: 3Dvision



פרויקט הכוכב של אזורים בגליל ים | הדמיה: יח"צ



פרויקט בת ים של אשטרום נכסים | הדמיה: HQ אדריכלים

מיקרו קוסמוס

רעיון עירוב השימושים הוא לייצר במתחם אחד או אפילו בבניין אחד, אזורים תעסוקה, יחידות מגורים וגם איזורי בילוי ופנאי. היזמים והמתכננים מסבירים שמדובר במגמה בלתי נמנעת שכבר מתרחשת

אותו במספר מימדים: המרחב הפיזי התומך והמרחב הניהולי. האקו-סיסטם שנוצר בפרויקט עירוב שימושים הוא ייחודי, שכן הוא משרת מגוון רחב של אוכלוסיות, במהלך רוב שעות היממה: משפחות, סוחרים, קהל חיצוני רחב, שוכרי משרדים, אנשי עסקים, דיירי מלון, דיירי קבע ועוד. אך עם תכנון נכון אפשר ליצור מרחב, ציבורי ופרטי, כזה שלא יאיים וייתן תחושה קהילתית, המתאים לצרכים של כולם תוך פיתוח סביבתי הולם שיאפשר זרימת תנועה רגלית. למעשה, קיימת זהות אינטרסים בין מתכנן העיר ליום ולמתכנן מטעמו וסבור אני כי תכנון מת-

כמעליות מופרדות, לובאים שונים וכיוב', המובילים לשטחי גרעינים טכניים רחבים יותר". לדבריו, חשוב להקפיד על התמצאות נוחה כמו גם על אפשרויות חלוקה גמישות בתוככי המגרש, לנתח את השפעת הרוחות, קרינת השמש, נגר עי" לי ומי גשמים מקירות המסך על המרחב הציבורי. חשוב להפחית את העומס על הרחוב על ידי מתן חיבור תת-קרקעי מתחנת הרכבת הסמוכה (כברה/קלה/מטרו) אל המרחב הציבורי וממנו ללובי המי-גרל. החללים הציבוריים בין הבניינים מוגדרים על ידי נפחי הבנייה.

"ככלל, מתחם בעל עירוב שימושים לעניות דעתי, הינו אירוע מערכתי מתמשך שיש "לתחוק"

נוניים-הנרסיים רבים ומסועפים. למסעדה בקומת הקרקע נדרשות תשתיות שונות מהתשתיות והתכ"ן הנדרשים למשרדים בקומה מעל או מבית המלון באמצעו של המגרש או מהרירות בקומות העליונות. השימושים השונים מחייבים תכנון שונה, מה שמייקר את הפרויקט והופך את התכנון למאוד סיופי. נדרש תכנון כזה שימזער מטרדים הנוצרים מה-חיכוך בין השימושים השונים, אך עם זאת, זהו ייעול אופטימלי של זמן הנוכחים במתחם וניצול מקסימלי של שטח קיים. חשוב ליצור הזנה הרדית שמעצימה פעילות כלכלית ואנושית תוך מיתון קונפליקטים בין השימושים השונים. השונות בין הצרכים הטכניים השונים מוצאת את ביטוייה בפירים במידות שונות,

אלעד צור

מצוקת התחבורה והמחסור בשטחים פנויים, לצד הטענה כי התכנון המסורתי יצר בישראל ערי שינה ללא חיי קהילה, העלה בשנים האחרונות את היתרונות של עירוב השימושים וניצנים ראשונים כבר ניכרים בשטח - בפרויקטים קיימים ובמתוכננים. בענף מעריבים כי זו המגמה שתשלוט בשנים הבאות.

ניצול שטח מקסימלי

יוני ישראלי, סמנכ"ל נכסים מניבים של קבוצת מנרב מסביר כי "פרויקט עירוב שימושים במהותו הינו פרויקט מורכב המשלב בתוכו אלמנטים תכ-

76020672-0	28/01/2021	הארץ - נדל"ן מניב	עמוד 30	2/5	26.31x32
ל"דניאלה פז ארז - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440					



דניאלה פז ארז | צילום: דרור נחום



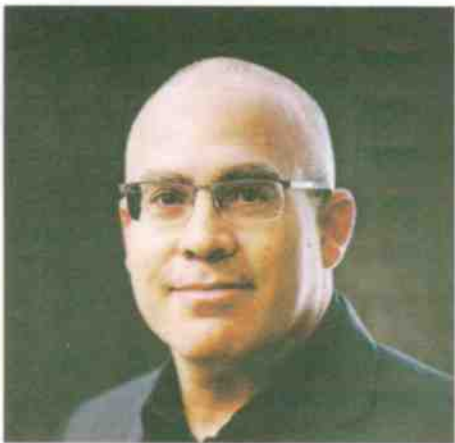
גיל גורביץ | צילום: תמר מצפי



גד גרשון | צילום: ראובן בן חיים



אייל כהן | צילום: יח"צ



אדריכל יואב אומן | צילום: יורי גרשבורג



אדריכל גיל שנהב | צילום: גיא גלעד



אדריכל ערן לשם | צילום: סטיבי



אדריכל ערן שקד | צילום: סטיבי

המשך מעמ' 28

של אפריקה ישראל מגורים שנבנה בשיטת עירוב השימושים הוא פרוייקט שדרות הסביונים במודיעין. הפרויקט כולל שדרת מסחר באורך של כ-300 מטר, לאורכה פרושות כ-30 חנויות רחוב, ספסלי רחוב, פתרונות הצללה, מערכת שמע המורכבת באופן קבוע לכל אורך הרחוב ונחל שידורם לכל אורכה. כמוכן, וכיאה לפרוייקט בעל עירוב שימושים, מעל קומות החנויות נבנה ואוכלס קומפלקס של כ-196 ידירות למגורים. תמהיל הידירות בפרוייקט מגוון ומור"נה ידירות 3,4,5, רירות גן ופנטהאוזים. מכירת הדי"רות הסתיימה בהצלחה. השרדה נבנית כרי לשרת את כל תושבי מודיעין והסביבה ולהוות מוקד מסחר, תעסוקה, משרדים ובילוי עירוני להבדיל מהמוקרים השכנותיים הקיימים כיום בעיר, כשבשרדה צפויים להתקיים אירועים מרכזיים של העיר".

סוג של אבולוציה

האדריכל גיל שנהב, שותף בכיר בכנען שנהב אדריכלים מציי"ן כי "אזורי התעסוקה שהוקמו בעבר עם ייעוד ברור כאזור לתעשייה ומלאכה עוברים סוג של אבולוציה. בהתחלה מתעסוקה ומלאכה הוסבו שטחים לטובת משרדים, אולמות תצוגה, אולמות אירועים ומסעדות, למעשה זהו המצב שאנו רגיי"לים אליו היום. הרור הבא בתהליך יאפשר לפתוח ולהגמיש את השימוש באזורים האלו גם לשימושים שאינם מאפיינים אותם, למשל מגורים מסוגים שו"נים".

לדבריו, "הקורונה לימדה אותנו שהעבודה אינה חייבת להיעשות ממקום ספציפי. היום חלק גדול מהעבודה מתבצעת בצורה דיגיטלית - מהלפטופ, בשיחות זום, בסמארטפון, באמצעות איימלים וכו', לכן הפרדה בין מקום המגורים למקום העבודה מיט"שטשת ונוצרת מוטיבציה להתגורר בסביבה הקרובה לעבודה ובאזור שוקק חיים 24/7. לאור זאת, אפשר

ובעולם אנו עדים יותר ויותר לפרוייקט עירוב שי"מושים ורטיקליים בכניין אחר וגם רוחביים. אשטרם נכסים מקדמת כיום פרויקט עירוב שימושים, שניים בירושלים ושניים בב"ת ים בסמיכות קרובה לצירי תחבורה ראשיים ורכבות. אנחנו מאמינים שתכנון במיקום הנכון, לכל אחד מהשימושים השונים, יהיו שילוב מפרה, ויתרמו להצלחת הפרוייקטים".

צמצום זמני הנסיעה

גיל גורביץ', סמנכ"ל השיווק והמכירות של חב"רת "אזורים" אומר כי "צמצום הזמן בכבישים הפך לאחר הגורמים המרכזיים לשיפור איכות החיים וב"עקבות זאת האטרקטיביות של מתחמים עם עירוב שימושים שכוללים שטחי מסחר צמודים הלכה ועל"תה, כשבשנים הקרובות נראה מתחמים שלוקחים את עירוב השימושים צעד אחד קדימה וכוללים גם מת"חם תעסוקה, בנוסף למגורים ולמסחה מתחמים אלה, מעבר להיותם שוקקי חיים בשעות היום ובשעות הערב, קורצים לרבים שחולמים לעבוד בסמוך לבית ולהפחית את הזמן בכבישים לאפס. הקמנו פרויקט מצליח כזה בהרצליה הילס ובעתיד נקים פרויקטים עם עירוב שימושים כזה גם ברמת גן, נתניה, בת ים וגבעת שמואל. הקורונה רק חידדה את הערך של מתחמים אלה כשבמגבלת ה-1000 מטרים אנשים יכלו למצוא את כל מה שנדרש להם".

הבנייה השלטת

על פי דן גינגיס, סמנכ"ל השיווק באפריקה יש"ראל מגורים: "בנייה בשיטה של עירוב שימושים היא הבנייה השלטת בישראל ובעולם כיום. מדרובר בת"פיסת בנייה שונה שתביא לשינויים רבים וחיוניים מאוד בחיינו, מבחינה תחבורתית, בריאותית, משפ"חתית וחברתית - שילוב של עבודה עם ניהול חיי משפחה וקהילה מלאים, באותו מתחם, מבלי לעמוד שעות בפקקים שמפרידים בין המתחמים".

"דוגמה מצוינת לאחר הפרוייקטים המשמעותיים

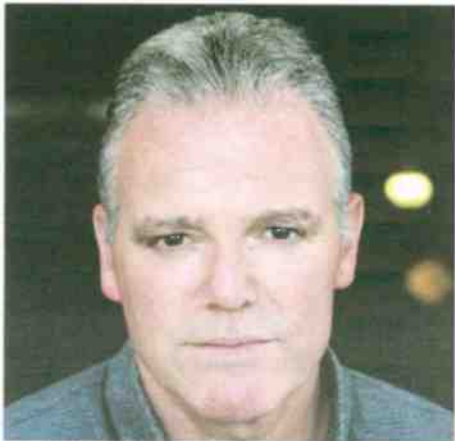
ניסה לעיר בירושלים ומספר שכונות בבת ים, כהן ברוב הבניינים קומות תעסוקה משולבות בבנייני המגורים. בשלב זה קהל היעד למגורים הינם אלו המועסקים במשרדים הסמוכים, אך בהמשך עם הפ"עלת הקו האדום והירוק של הרכבת הקלה וכן המטרו ובשילוב עם הרכבת הכבדה, יהפכו את כלל מתחמי עירוב השימושים לנגישים ובהתאם מבוקשים גם בטווח של נסיעה ביניהם".

היתרונות, לדבריו, "הם 'החייאה' של אזורי הת"עסוקה בערבים ובסופי שבוע בהם המשרדים ריקים ולעומתם ההסדרונות הם שנדרשים מבני ציבור המ"תאימים למגורים כגון גני ילדים, מרפאות וכו', מה שמצריך לוגיסטיקה תכנונית שונה וכן שטחים. בארץ



3division exchange ramat gan של אזורים ומגדל ביטוח | הדמייה: 3division

76020673-1	28/01/2021	הארץ - נדל"ן מניב	עמוד 32	3/5	26.18x32.07
ל"דניאלה פז ארוז - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440					



יוני ישראלי | צילום: יח"צ



עו"ד צבי שוב | צילום: ליאת מנרל



חיים קראדי | צילום: יח"צ



דן גיניס | צילום: אלדר שיווק



עו"ד שמואל שוב | צילום: סטודיו תומס

ברשויות".

הפרדה מקטימלית

אדריכל יואב אומן, בעלים ושותף במשרד טי"ט-אומן אדריכלים מסביר כי "על מנת שפרויקט

על האפשרות של תוספת מגורים באזורי תעסוקה כי על פי בדיקות שלנו יש בכך כראיות כלכלית. ההתנגדות עלולה לכוא מצד הרשויות שאינן רוצות להחליף ארנונה של עסקים בארנונה של מגורים אבל לדעת אחד הפתרונות הוא לייצר באזורי התעשייה דירות קטנות שהאוכלוסייה שלהן אינה דורשת מב" ני ציבור רבים ובכך להפחית את הפגיעה הכלכלית

מתחילים לראות ניצנים של קידום פרויקטים מעורבי שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר בחולון, כפר סבא, הרצליה ועוד"

הסבת משרדים

דניאלה פז ארוז, מנכ"לית ומייסדת חברת פז כלכלה והנדסה, מציינת כי "עם פרוץ משבר הקורונה פורסמה הצעת חוק שתאפשר הסבת מגרלי משרדים למגורים, ההצעה שולבה בחוק ההסדרים אך בשל משבר התקציב היא טרם אושרה".

לדבריה, יש היום עודף תכנוני של שטחי תע" סוקה ומשבר הקורונה מעלה שאלות לגבי נחיצותם ביחס לצרכים בתחום המגורים. באזורי תעסוקה ותיקים יש הרבה בנייני משרדים ישנים ללא מיגון לעיתים בניינים של 4-5 קומות בלבד. אין ספק שה" סבתם למגורים או תוספת של קומות מגורים מעל הבניין הקיים וחיווקו יכולים להיות פתרון נכון. תוכ" נית המתאר של תל אביב והתב"עות בהרצליה פיתוח מאפשרות היום שילוב של 25% מגורים באזורי התע" סוקה, כאשר המחשבה היא לא רק על מצוקת הדיוד אלא גם על הפיכתם של אזורי התעסוקה לאזורים שוקקי חיים במשך כל שעות היום. גם היוזמים ישמחו

לתכנן חלקים בעיר שיש בהם את הכל - מסחר, תע" סוקה, חינוך, תרבות, ספורט וכמובן מגורים. התמורה העיקרית מכך תבוא על ידי היסכון עצום בזמן. אם היום אני צריך לסוע ממקום המגורים למקום העבודה כשעה בכל יום, כמות השעות השנתית שאני מפסיד היא עצומה. יתר על כן, זה יאפשר זמן איכות ממושך יותר עם המשפחה, בריאות טובה יותר השקעה בש"עות הפנאי והיסכון בכסף. בזכות הקירבה לכל השיר" מושים ניתן יהיה לעבור ממקום למקום באמצעות הליכה קצרה או רכיבה על אופנים, דבר שהוא גם יעיל והרבה יותר בריא".

כשיתאפשרו המגורים באזורי התעסוקה מעורבי השימושים, הראשונים שיכינו את הפוטנציאל ויע" ברו אליהם יהיו ה-Early adopters, חברה צעירים, סטודנטים ואמנים, אנשים שסטנדרט המגורים הוא לא חד משמעי עבורם, והם מתאפיינים בהרבה יותר גמישות באופי הריוד שהם מחפשים. בהמשך, נראה גם מעבר של משפחות, מכון שהאזור יהפוך להיות מעורב ויעניק להם את כל השירותים שהם זקוקי קים להם כמשפחה. בעתיד, המושגים אזור תעשייה ושכונת מגורים אולי לא יהיו רלוונטיים כי עירוב השימושים יתפשט לכל חלקי העיר. תעסוקה ומגורים יהיו מאוחדים.

"אנחנו רואים בעולם אזורים רבים ושכונות מצליחות ונחשבות אשר בעבר שימשו כמחסני נמל, מפעלי טקסטיל, תחנות כח ועם הזמן התייתר הצור" רך בבניינים אלו ולכן הסבו אותם בצורה יפה מאוד ואסתטית לפרויקטים משולבים של עירוב שימושים עם מסחר, תעסוקה, מגורים, תרבות, אומנות וחינוך". לסיכום, אומר שנהב, "לחדש אזורים קיימים עולה חמישית מאשר להכשיר אזורים חדשים ולכן ההתחדשות העירונית שאנו עושים כיום, היא הז" דמנות יוצאת מגדר הרגיל ליצור מתחמים חדשים מעורבי שימושים ונתוכם אזורי התעשייה. גם העיר" ריות הבינו זאת והן צועדות בכיוון הנכון. כיום כבר

עירוב השימושים כבר כאן

מצב הצפיפות בערים בישראל וקצב גידול האוכלוסייה מחייב מציאת ררכים יצירתיות לשימוש נכון בקרקע, אחת החשובות שבהן היא הדרך של שילוב מגורים, מס"חר, מלונאות ומשרדים/ סביבות עבודה או להלן - עירוב שימושים.

שילובים של עירוב שימושים, הם צורך מתבקש לאופי החיים האורבני, כזה שמנצל את "הנדל"ן העירוני" 24/7, על שימושי השונים מתוך דאגה לאיכות החיים בערים שלנו וזאת על מנת שלא יהפכו ל"ערי שינה".

עירוב שימושים מתוך קיימות

בשנים האחרונות, עקב הביקוש הגובר לבניית יותר בתים במצב שבו יש פחות קרקע פנויה לבנייה, החלה בנייה רחבת היקף בתחום ההתי"חדשות העירונית, אולם תכנית זו יפה ונכונה ככל שתהיה עדיין אינה מתיישרת בהכרח עם הצורך הרווח ליצירת מרחבים פונקציונאליים בהם אנשים יכולים לחיות ולעבוד זה לצד זה, רעיון המאפשר לתור" שבים נגישות ונוחות מקסימליים לעבודה, לבייליים ולסידורים תוך הימנעות מעמידה בפקקים. את כל זאת ניתן להשיג באמצעות שילוב תמהיל השימושים בבניין עצמו או כפי שאנו רואים לאחרונה בבניית שכונות עם עירוב שימושים. דוגמה טובה לכך היא מתחם מירטאון תל אביב, שמשלב את כל השימושים באותו המתחם: משרדים, מסחר, מגורים.

דוגמה נוספת הנה פרויקט הרצליה הילס שמשלב בתוכו, משרדים, מסחר בילוי ומגורים במיקום מצוין על נתיבי הכניסה להרצליה. הר-

בלב ת"א אשר שילב מגורים עם משרדים, מסחר (קניון TLV) וגם בית ספר שנמצא בחלק של המשרדים. חווית המגורים האורבנית והנוחות מחייה את כל האזור והופכת אותו ממקום שומם בלילה, למקום חי שגרים בו אנשים.

ניצנים נראו בארץ

אם כך אנחנו בהחלט בכיוון הנכון וניתן כבר לראות את ההבשלה של התוכניות והקמת שטחי התעסוקה צמודי המגורים ברחבי ישראל. דוגמה בולטת לכך היא מתחם האלף בראשון-לציון, אשר ישלב 1.75 מיליון מ"ר לתעסוקה ומסחר עבור כ-100 אלף עובדים, 5,500 דירות ו-120 דונם של פארקים המתוכננים בעירוב שימושים של אפשרויות תעסוקה מגוונות עם מוקדי בילוי ופנאי.

דוגמה נוספת לתפיסה המתקדמת היא העיר חריש בה יוקם רובע חדש המשלב מגורים, מסחר, משרדים, מוסדות ציבור, גני ילדים ופעוטונים ומתחם לתעשייה עתירת ידע. המתחם יכלול 332 אלף מ"ר שטחי תעסוקה, 130 אלף מ"ר שטחי שירות ו-1,430 יחידות דיוור המיועדות לכ-7,000 תושבים שיגורו במרחק הליכה ממקום העבודה.

החדשנות המחשבתית לא פסחה גם על עיריית תל אביב אשר מתכננת שדרוג לאזור התעשייה של רמת החייל - קריית עתידים ומתחם חסן ערפה במרכז ת"א ולהפכם למתחמי עבודה אורבנית המוקפים בסביבת מגורים שוקקת ואינטנסיבית, עם אוכלוסייה חדשה וצעירה מהשכונות הסמוכות שתיהנה מסביבת עבודה ומ"רכז בילוי בכל שעות היממה.

בני קרת, מנכ"ל "אזימוט" ומומחה בתחום שיווק נדל"ן

בה מחשבה הושקעה ע"י חברת אזורים במתחם והתוצאה ניכרת היטב בשטח, השילוב בהחלט עובד מצוין.

רוצים מקום נקי, ידוק ושקט יותר

בנושא עירוב שימושים ישנה בעיתיות תפיסתית, בדרך כלל, לאורך רוב המאה שעברה, הייתה הפרדה בין שי" מושים שונים ואזורים ייעודיים הכוללים מתחמי עבודה, מוסדות חינוך, שטחי מסחר ומשרדים ואפילו מקומות בילוי.

מקומות אלה אינם נתפסים לרוב כמקום נעים למגורים, אלא

כמקומות בעל ערך נמוך יותר. אך העולם מתקדם, האוכלוסייה גדלה וכך גם צרכיה, כמו גם הצרכים של הערים להשביח אזורים בעלי נגישות טובה ולהפוך אותם מאזורים הנסגרים בחמש בערב, לאזורים פעילים ושוקקי חיים, שמתאימים לקהלים עירוניים רחבים.

פרופסור פיטר ריס, לשעבר מתכנן ראשי של הסיטי של לונדון, נתן כמה תובנות בריאיון לגבי החלטות אסטרטגיות של עירוב שימושים במרכז לונדון המתחדשת: "אם בוחרים במודל בו תגור ותעבוד באותו מקום לא תקבל בהכרח מצב בר קיימא, משום שבמקום העבודה ביום אנשים זקוקים למתקנים התואמים לעבודה, ובמקום בו הם חיים הם זקוקים למתקנים שונים, בתי ספר, רפואה, חיי משפחה וכו'. אשר על כן את כל הנושאים הללו יש לקחת בחשבון בעת התכנון המקדמי ע"מ ליצור מצב "בר קיימא".

אם כך, בנאונו לבחון עירוב שימושים כמתחם, עלינו לקחת בחשבון גם את השירותים הקהילתיים שיכולים להיות חלק מקומות המשרדים. דוגמה טובה לכך הוא מתחם גינרי TLV: מתחם של עירוב שימושים



בני קרת | צילום: יח"צ

76020720-4	28/01/2021	הארץ - נדל"ן מניב	עמוד 34	4/5	26.57x32.95
ל"ודניאלה פז ארז - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440					

המשך מעמ' 32

עירוב שימושים הכולל תעסוקה ומגורים יצליח נדרשת הפרדה מקסימלית בין השימושים השונים. ההפרדה הזו צריכה לבוא לידי ביטוי כבר בחניה התת קרקעית, הפרדה פיזית של הלובי וכמובן הפי רדה מלאה בקומות. לשילוב של מגורים ותעסוקה יש יתרון אדיר בתקופה הזו. יש היום היצע אדיר של שטחי תעסוקה, ויזמים חוששים להתחיל פרויקטים חדשים. במידה והרשויות יעודדו שילוב של תעסוקה ומגורים, זה יסייע להוריד את חוסר הוודאות ויתורם לקידום פרויקטים מסוג זה. יחד עם זאת צריך לעי שות חשיבה לגבי המקומות שבהם נכון לתכנן אותם, מכיוון שלא כל מקום מתאים למגורים, כמו פארקי תעסוקה מרוחקים. הקונספט הזה מתאים לאזורי תעסוקה אורבניים, שהכנסת מגורים אליהם תהפוך אותם לשוקי חיים 24/7."

אחזקה מורכבת

גד גרשון, סמנכ"ל לייזום נדל"ן בחברת שפיר מגורים ובניין, קובע כי "לעירוב שימושים ישנם יתרונות רבים אך גם לא מעט חסרונות. בצד החיובי, מבנה מגורים שמכיל גם משרדים וקומת מסחר בקומת הקרקע מאפשר לריירי נוחות מרבית וזמינות גבוהה של פתרונות כמו סופרמרקט, חנות פארם, בית קפה או מסעדה מתחת לבית או למשרד. "מצד שני, החסרונות של עירוב שימושים שכזה הם מטרדי רעש וריח לריירי המבנה מבתי העסק ששוכנים בו, פגיעה במראה החזותי של המבנה, פגיעה בפרטיות, מחלוקות בין בעלי העסקים לריירי בעיקר בנושא התחזוקה שהיא נקודה מאוד בעייתית במבנים שכאלו ועוד."

לדבריו, "כדי להבטיח יעילות ותפקוד תקין של עירוב השימושים כדאי להפריד בין הלובאים של שטחי המגורים, המשרדים ושטחי המסחר, ובין שטחי החנייה, כדאי להקצות מיקום מופרד לחדר אשפה כך שלא ייגרם מטרד לריירי, אם מדובר במסעדות או יש לראות לפיר שחרור עשן עם יציאה בגג מבני המגורים וכיוצא בזה. אם מבנה מעורב שימושים מתוכנן ומנוהל נכון, הוא יכול להיות פתרון מצוי לריירי, אך אם לא - ההשלכות עלולות להיות הרסניות. מבנה שכזה לא מתאים בכל מקום ולכל סוגי האוכלוסייה."

דירות קטנות לצעירים

לקבוצת איציק תשובה כמה פרויקטים הכורים לים עירוב שימושים. הקבוצה תקים את פרויקט CT market במתחם השוק העירוני בנתניה - מגרל שיכלול שתי קומות מסחר, מעליהן 10,000 מ"ר של משרדים, ומעליהם 52 יח"ד על פני שטח של כ-6,500 מ"ר. הפרויקט הוא השלב הראשון בחירוש מתחם השוק כולו, שיהפוך למתחם בילוי ותיירות, הכולל בתי קפה, מסעדות וברים, שוק קולינארי ומגרל, שבו משולבים מסחר, משרדים ומגורים. פרויקט נוסף של עירוב שימושים שמקימה הקבוצה בשיתוף עם פרשקובסקי וטריגו נדל"ן ממוקם בהרצליה פיתוח. הפרויקט יכלול קומת מסחר, 19 קומות משרדים ו-10 קומות מגורים.

לדבריו איציק תשובה, "בעירוב שימושים יש בדרך כלל דירות קטנות ויש לזה ביקוש מאוד גדול בקרב צעירים, שנוח להם לגור באזור העבודה. הרורים כשים הם גם משקיעים וגם צעירים שעובדים באזור ומחפשים קרבה למקום העבודה". תשובה מוסיף כי "בפרויקטים שכוללים עירוב שימושים ונבנים במסגרת התחדשות עירונית, אנחנו חשים פחות התנגדות מצד סוחרים ובעלי בתי עסק שאנחנו מפנים

ממקומם. בסופו של דבר הם יוצאים מאוד נשכרים. אמנם ישנו קושי זמני בהעתקת בית העסק למקום אחר בזמן הבנייה, אבל הפיצוי שאנחנו נותנים להם בסוף שווה את הטרחה."

דוני כהן מנכ"ל חברת אלדר שיווק המשווקת את פרויקט Ramat Gan Exchange במתחם עלית הצמוד לבורסה ברמת גן, מסכים בנוגע לאיפיון הרוכשים. לדבריו, "הביקוש לפרויקטים של עירוב שימושים נולד כתוצאה מרצונם של ריירים ובעלי דירות לגור בקרבת בית הקפה, חדר הכושר וגם מקום העבודה מחד ומרצונם של הרשויות המקומיות לשנות את המצב בו אזורי תעסוקה פעילים ביום ושוממים בלילה. לכן נראה יותר ויותר פרויקטים למגורים ניבנים ליד או אפילו כחלק ממתחמי תעסוקה וכן פרויקטים המשלבים מבנה מגורים לצד מבנה תעסוקה ומשרדים וביניהם שטחי מסחר לטובת ריירי הפרויקט, כדוגמת פרויקט EXCHANGE RAMAT GAN של החברות אזורים ומגרל ביטוח."

כהן מסביר כי "הקהלים הללו בדרך כלל יתעניינו בדירות קטנות בנות 3 חדרים בפרויקט עירוב שימושים. קהלים נוספים הם משפחות צעירות, רווקים עמידים, גרושים וגרושות, והורים שקונים דירה לאחר הילדים לצורך שימוש עתידי ובינתיים משכירים את הנכס ומתייחסים אליו כהשקעה מניבה."

הפרויקט שמשווק כהן ברמת גן, בתכנון משרד האדריכלים יסקי מור סיוון, יכלול 2 מגרלים בני 46 ו-55 קומות, וביניהם פארק דרוק, שטחי מסחר הכולל אזורי כושר ופנאי.

השינויים כבר כאן

"בעקבות התפשטות מגפת הקורונה והסגר שנקפה על האוכלוסייה ומנע מאנשים לצאת או להתרחק מהבית, הבינו רבים את החשיבות הגבוהה של הקרבה למקום העבודה, לסופר פארם או למכולת ואפילו למתחמי הבילוי והפנאי. בתקופה כזו הרבה

יותר קל שהמשרד שלי נמצא כמה קומות מתחת לדירה שלי ואני יכול להגיע אליו בקלות, דרך המעלית או חדר המדרגות. על כן פרויקטים כמו הפרויקט שלנו שנבנים באזורי ביקוש מרכזיים כמו המער הצפוני מייצרים כעת ביקושים גבוהים מאשר נשים שרוצים שהכול יהיה ליד הבית", מסביר צחי סופרין בעלים, קבוצת סופרין העוסקת בייזום, ניהול והקמה של פרויקטים נדל"ניים למגורים, משרדים, מסחר ולוגיסטיקה.

"אנו כבר יכולים לראות שינויים אלה בתכנון העירוני במקומות רבים, כך למשל אישרה לאחרונה עיריית רמת גן תכנית חדשה למתחם הבורסה המוסיפה 3.7 מיליון מ"ר למתחם ובין היתר שימושים מעורבים של מגורים - כ-1750 יח"ד וכן דיור מוגן ומלונאות. התכנית שמה דגש מיוחד על צמצום תקני החניה באזור", אומר סופרין ומוסיף גם על תל אביב: "פיתוחם של אזורי המער החי רשים של תל אביב לאורך ציר איילון, הם מהסמלים החדשים של העיר תל אביב ומהווים דוגמה בולטת לציפוף חכם בשיטות של עירוב שימושים. כבר היום ניתן לראות לאורך הציר מגדלים חדשים שקמו במער הצפוני כמו פרויקט WE, פרויקט מידטאון ועוד. המגמה של עירוב שימושים הגיעה בשנה האחרונה גם לצד המזרחי של ציר איילון שם מוקם פרויקט "East&TLV" בשכונת נחלת יצחק. בעוד פחות מעשור יגשים מתחם זה את החזון האורבני של תל אביב בו יתפקד עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה בסנכרון גבוה."

לדבריו, פרויקט "East&TLV" יהיה מתחם מעורב שימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר בהיקף של 75 אלף מ"ר בנוי המשתרע על פני 6.5 רונם בעיר המזרחי של נתיבי איילון: "המתחם יכלול שני מגרלים בגובה של 40 ו-33 קומות כאשר המגרל הצפוני יכלול 348 יח"ד בתמהיל מגוון, המגרל הדרומי יכלול 25 קומות תעסוקה ומעליהן 8 קומות של מגורי פרימיום שיכללו 42 יח"ד בלבד. בשני המגרי



רלים ישמש מפלס הקרקע לצורכי מסחר, נוסף על מרתפי חניה ותפעול תת קרקעיים. הפרויקט מוקם בשותפות של חמש מהחברות המובילות בישראל: קבוצת סופרין, קבוצת ווייס, GF נדל"ן, בולטהאופ השקעות, וכמובן ריבוע כחול נדל"ן. עד כה שיווקה



east של סופרין ווייס הריבוע הכחול ובולטהאופ השקעות | הדמיה: viewpoint

76020721-5	28/01/2021	הארץ - נדל"ן מניב	עמוד 35	5/5	26.3x33.21
ל"ודניאלה פז ארז - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440					

"כיום, לאור שינוי סביבת העבודה והצורך בגמי" שות גבוהה יותר של עבודה מרחוק יש יתרון בתכ" נון אזורי תעסוקה מגוונים ככל שניתן עם שימושים שיהפכו את אזור התעסוקה לאטרקטיבי ומבוקש. זו לא חכמה לתכנן את אזור התעסוקה שלך רק על פי התב"ע שתניב לך את הכי הרבה ארנונה, למרות שבאופן טבעי לשם הולכות א מעט רשויות מקומיות וניתן להבין אותן שכן קיים כמעט בכל רשות באי רץ, אולי חוץ מתל אביב, הצורך התמידי לפצות על הארנונה הנמוכה שנכנסת לקופת העירייה ממגורים וזאת באמצעות ארנונה למסחר ומשרדים על מנת "לממן" את השירותים המוענקים לאזרחים. אבל מה שווה אזור תעסוקה שכולו מסחר ומשרדים אם אין מי שיאכלס אותו?"

לדבריו, במתחם אנרג'י, הקרקעות כבר עב" רו הליך של איחוד וחלוקה, עבורות התשתית והפיתוח בעיצומן ומספר יומים פרטיים כבר החלו בתהליך של קבלת היתרי בניה לפרויקטים מסחריים בשטח וחלקן. כמו כן נפתח לאחרונה כביש דרך שמיר, המהווה ציר מרכזי לאנרג'י פארק מכביש החוף, ומווסת את התנועה בכניסה והיציאה מהעיר אל כביש החוף ומקשר אותו עם שכונות המגורים בדרום ומזרח חדרה - משכונת הפארק במזרח חדרה עד מחלף אולגה וחוף הים במערב העיר.

2.5 מיליון מ"ר בבת ים

מתחם העסקים של בת ים שוכן על שטח של 960 דונם וממוקם במרכז העיר. הנגישות אל המת" חם וממנו נהנית מחיבור ממערב לכביש 20 ולרכבת ישראל, ובעוד מספר שנים יעבור בסמוך הקו הארום של הרכבת הקלה ועל פי תכנון עדכני של נת"ע גם קו מטרו M3. בשנים הקרובות צפויים להיבנות במקום 2.5 מיליון מ"ה, כאשר 2 מיליון מ"ר מיועדים למסחר ותעסוקה וחצי מיליון מ"ר למגורים שיקלו כ-5,250 דירות.

אחד הפרויקטים הנכללים במתחם העסקים המי תחדש של בת ים אשר משלב עירוב שימושים, הוא מגדל השנהב של היום עורך דינ בנימין רבה, שתור כנן על ידי האדריכלים ערן לשם וערן שקר בעלי משרד Citybee. המגדל יכלול 28 קומות שיחולקו למגורים מסחר ותעסוקה, לאחרונה בעקבות משבר הקורונה, בודקים היוזמים מול הוועדה המקומית אפי שרות להמיר חלק משטחי המשרדים למגורים בכדי שהפרויקט יהפוך לכלכלי.

לשם ושקר מציינים כי "כאשר תכננו את מגדל השנהב שאלנו את עצמנו שתי שאלות עיקריות: האחת - איך יוצרים מגדל עירוב שיי מושים שמצד אחד מתייחס לרחוב ומייצר חזית מסחרית משמעותית ומצד שני, מתאפשר מכט משמעותי לים עבור דירות המגורים. והשאלה השנייה היא איך מתכננים מגדל עירוב שימושים מבלי לחלק את המגדל לשימושים השונים ברמת הנראות? כלומר, איך מייצרים הרמוניה תכנונית שנראות המגדל תיתפש כיצירה אחת".

לכן, הם מסבירים, "התכנון שנבחר הוא בניין אשר עושה מחווה גדולה לכיוון מערב. חזית קו" מות המגורים הממוקמות מעל קומות התעסו" קה "מסתובבת" לכיוון מערב. סיבוב זה מביא לכך שכל דירות המגורים יפנו לים וייהנו מנוף המשקיף למערב, קומת המסחר במפלס הקרקע פונה לרחוב וקומות התעסוקה מכילות את הדיי נמיות של המבנה. מרובר בתכנון הרמוני והמש" כי שעושה שימוש מיטבי בעקרונות אדריכליים של צורנות, מתוך מחשבה על הדיירים, המשרי דים והעסקים שעתידים לאכלס אותו."



שדרות הסביונים של אפריקה ישראל במודיעין | הרמיה יח"צ

כמו גם לתחנת הרכבת משה דיין. בנוסף, נמצא המי תחם במפגש של שלושה קווי הרכבת הקלה העתידית שמפותחת בימים אלה בגוש דן. חיים קראדי, מנכ"ל חברת פרשקובסקי אשר תבנה במתחם מגדל משרדים בן 22 קומות מספר כי "עם קבלת היתר הבנייה, התחלנו לבנות כבר את קומת המרתפים של הבניין. מרכז העסקים של מתחם ה-1000 מציב סטנדרטים חדשים כפתרונות תחבורה ובתכנון המרחב הציבורי. כבר עכשיו הוא מושך אליו תשומת לב מחברות רבות שרואות בו כאלטרנטיבה לתל אביב. הנהלות בנקים, קופות החולים, ותאגידים ישראליים כבר בוחנים מעבר למתחם".

הכפלת זכויות הבניה בחדרה

על פי תוכנית חדשה שמקדמת עיריית חדרה באמצעות החברה הכלכלית שלה, מתחם אנרג'י פארק, יכפיל היקף זכויות הבנייה מ-750 אלף מ"ר ל-1.5 מיליון מ"ה עבורות הפיתוח בפארק כבר החלו, והן כוללות גם את הקניון.

המתחם ממוקם בכניסה הדרום-מזרחית לעיר, בצמוד לכביש החוף, ועל פי חזון העירייה הוא יהווה את המרכז התעשייתי והתחבורתי הגדול ביותר בין חיפה לתל אביב. התב"ע החדשה תאפשר שימושים וייעודים נוספים כגון מגורים, בין היתר בדירות קטנות, דיור מוגן, וכן מלונאות ומרכזים לוגיסטיים. שי ארנט - כהן, מנכ"ל החברה הכלכלית חדרה מסביר כי "עוד לפני משבר הקורונה ראינו סימנים ותהליכים לפרדיגמה שתשלוט בעולם התכנון בשנים הקרובות. העולם הולך לכיוון של עירוב שימושים, במגורים והתחדשות עירונית ובעיקר בפתוח אזורי תעסוקה חדשים, בהם מוסיפים היום שימושים כמו מיקרו דירות למגורים, מלונאות, דיור מוגן והרבה מחסנים לוגיסטיים ומר"לוגים יחד עם משרדים תע" סוקה ומסחר.

כבר בשטח - בתוכניות החדשות ואלו שנמצאות עדיין על שולחן התכנון. כך, עו"ר שמואל שוב, שותף מנהל במשרד עוה"ר שוב ושות', מציין כי "מי שירצה לגור בשנים הקרובות בשכונות החדשות של מטרופולין תל אביב לא יוכל להתחמק משכונות של עירוב שימושים. כל השכונות הגדולות החדשות שנמצאות היום בצנרת התכנון משלבות בין מגורים מסחר תעסוקה ואפילו מלונאות, וזאת המדיניות התכנונית השלטת".

לדבריו, "עירוב השימושים בא לירי ביטוי גם ברמת השכונה וגם ברמת הבניינים תוך שילוב של בנייני מגורים עם מסחר רחוב ומבני ציבור כמשרד המלווה בעלי קרקעות פרטיות במתחמים הגדולים באזור המרכז אנו ערים למגמה בתוכניות החדשות, כך לדוגמה, התוכנית המתארית למתחם שדה רב, קובעת כ-16 אלף יח"ד דירות, חצי מיליון מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה, 3,700 חדרי מלון, מבני ציי בור פארק חופי ורצועת חוף של 2 ק"מ. גם תוכנית המתאר למתחם חוף התכלת בהרצליה תאפשר בניית כ-12,500 יחידות דיור, כ-640 אלף מ"ר שטחים למי בני ציבור מקומיים וכלל עירוניים, כ-680 אלף מ"ר שטחי תעסוקה, כ-30 אלף מ"ר שטחי מסחר, כ-120 אלף מ"ר למלונאות, 690 דונם של פארק חופי בנוסף לכ-130 דונם שטחים פתוחים, לרבות פארק ארכיאולוגי וטבע עירוני ויש דוגמאות נוספות, כמו מתחם תא 3700 בצפון מערב תל אביב."

1.75 מיליון מ"ר בראשון לציון

מתחם ה-1000 בראשל"צ ממוקם ממערב לנתיבי איילון, במתחם מתוכננים 1.75 מיליון מ"ר לתעסוקה ומסחר, 5,500 דירות ו-120 דונם של פארקים. עתור דות הקרקע במתחם שייכות בחציין לעיריית ראשון לציון וחלקן לבעלי קרקע פרטיים. במתחם החדש מתוכננים לגור 22 אלף תושבים, ולעבוד 100 אלף בני אדם. למתחם יש גישה לכביש 20 וכביש 431,

קבוצת סופרין וקבוצת ויס כ-130 דירות במגדל הצפוני בקומפלקס."

ברירת מחדל בשכונות החדשות

את הגישה של הרשויות המקומיות אפשר לראות

