



17.51x7.79	1/3	עמוד 1	גלובס - נדל"ן	06/04/2020	72637449-2
מוסד שמואל נאמן - למחקר מדיניות לאומית בטכניו - 85300					

16

תכנון מותאם מגפה

חללים גמישים, צמצום שטחי מסחר וקרבה לאזורי טבע: הלקחים התכנוניים מהמשבר

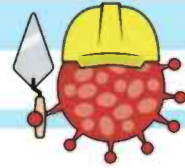
גיא נרדי





26.9x35.82	2/3	16	עמוד	נדל"ן	גלובס -	06/04/2020	72637451-5
מוסד שמואל נאמן - למחקר מדיניות לאומית בטכניון - 85300							

משבר הקורונה



נדל"ן

"כמה זמן אפשר להחזיק ילדים בסגר במגדל? צריך לתכנן מחדש"

להתכונן לאירועי מזג אוויר קיצוניים, לחשוב מחדש על עבודה מהבית, לשמור על שטחים חקלאיים בקרבת העיר ולצמצם שטחי מסחר פיזיים - בכירי עולם התכנון חושבים מה אפשר ללמוד מהתפרצות הקורונה ואיך ייראה המרחב העירוני בעתיד / גיא נרדי



התמודדות שלנו עם משבר הקורונה לא הסתיימה, ודומה שכל יום ההגבלות מחמירות, אולם כבר ניתן למצוא את אלה שמבקשים להפיק לקחים. במינהל התכנון הקימו פורום אינטרנטי של מתכננים, ממגורים שונים ובעלי התמחויות מגוונות, הרנים בנושא. את המיזם של מינהל התכנון מרכז שחר סולר, סמנכ"ל לנושאים אסטרטגיים במינהל התכנון: "ברור שעם כל העיסוק בשוטף והתמודדות עם מה שכאן ועכשיו, צריך להסתכל קדימה. מדובר במגה אירוע שהולך לשנות הרבה דברים ושיש לו עוצמה רבה. חשבנו שזה יהיה נכון לייצר פורום היוועצות, כדי לחשוב מה עושים לקראת היציאה מהקורונה, גם לתקופה שאחרי, וגם, אם תהיה חזרה של המגפה או אסון מסוג אחר". ביקשנו לשמוע מכמה מתכננים אילו דברים צריכים לדעתם להשתנות בעתיד.

תכנון גמיש: שאצטדיון יהיה גם מקלט

תמי גבריאלי, מתכנתת ערים ויו"רית משותפת (יחד עם ד"ר רחל קטובסקי) של איגוד המתכננים, מסבירה שאחת המטרות של פורום החשיבה היא לבדוק איך ניתן להיות מוכנים לאירועים בלתי צפויים, לשינויי אקלים, לרעידות אדמה ועוד: "אנחנו צריכים שהתכנון יוכל להתאים את עצמו למצבים חדשים. המרחבים הציבוריים צריכים להיות גמישים לשינויים. כך חללים גדולים שיכולים לשמש כאצטדיונים, אבל גם לתפקד כמצבי חירום, וגם מבני ציבור יוכלו לשמש למטרות שונות. תהיה לזה השפעה גם על המרחבים הפתוחים: צריך לחשוב על פריסה של שטחים ורוקים שתאפשר לאנשים נגישות גם

פרופ' רחל אלתרמן: "אני אומרת את זה כבר הרבה שנים. מגדלים הם לא הצפיפות המיטבית. הצפיפות הנכונה היא כמו ברצלונה ופריז. כל קבוצת דירות עם כניסה נפרדת"

אדריכל אבישי קימלדורף: "כיום העבודה על שכונות מגורים היא עבודה בטור. לפעמים מדובר בשנים רבות. לדעתנו, את הפרדיגמה הזאת צריך לנתץ ולהתחיל לעבוד בצורה יותר יעילה"

שרון בנד, מתכנתת: "לעולם התכנון יש מה לעשות בנושא הכלכלה: החל מזה, שכל השירותים יהיו קרובים. הרשויות לא מבינות שכשהן מעכבות תוכניות של בתי עסק גדולים הן מפסידות הכנסות"

בזמן חירום. במקרו, משבר הקורונה מחזק מאוד את הצורך בשימור של אזורי טבע לצד אזורי פיתוח עירוני. כי יש לזה משמעות במובנים של שמירת משאבי טבע, חי וצומח, אוויר נקי. צריך להוסיף גם את שימור השטחים החקלאיים שמבטיחים אספקת מזון למדינה."

הכול קרוב לבית: מה יש לכם במרחק 100 מטר

פרופ' אלס ורבקל, אדריכלית וראש המחלקה לאדריכלות בבצלאל, מרברת על חוסן עירוני ושינוי פרדיגמה: "מגבלת ה-100 מטר מאפשרת לכל אחד לבדוק מה יש לו בטווח הזה. יש מעט מאוד אנשים שיש להם מזל ובמרחק של 100 מטר הם יכולים לפגוש מרחב פתוח איכותי. המגבלה הזאת מייצרת הבנה שעלינו לחשוב על העיר כקנה מידה הרבה יותר קטן, במיקרו". משרד האדריכלים דרמן ורבקל היה חלק מצוות יועצים גדול שגיבש את החזון האסטרטגי של העיר תל-אביב-יפו לשנת היעד 2035. ורבקל מסבירה שהחזון שהציעו במסמך, של עיר רבת-מרכזים, מהווה המחשה של תפיסת המיקרו-תכנון: "חשוב שכל חלק בעיר יקבל את האילוץ שנמצאות במרכז העיר. זה מייצר הרבה יותר שוויון בין לב העיר והפריפריה". ד"ר טלי חתוקה, אדריכלית וראש המעבדה לעיצוב עירוני באוניברסיטת תל אביב, לא מאמינה שאפשר להיערך למגפה, אך סבורה שהיא תאיץ תהליכים שכבר מתרחשים ומסמנים את "המהפכה התעשייתית הרביעית": "אנחנו יודעים שהמודלים של הערים העתידיות לא יהיו מבוססים על עירוניות כמו שאנחנו מבינים אותה עכשיו. העוגנים החדשים יהיו תעשייה, פנאי ומגורים. המסחר, כמו

שאנחנו מכירים אותו היום, יהיה שולי. בהיקפים מאוד קטנים לעיר. חלק מאוד גדול מהמסחר יהיה מקוון. זה ידוע, אך הערים עדיין לא מתכוונות לשם. "ממשיכים לייצר את הטיפולוגיות של מגורים למעלה ומסחר בקומת הקרקע. המודלים האלה, שהועצמו בשנות ה-80, הם לא רלוונטיים היום. אנחנו יודעים שהתעשיות הנקיות ייכנסו חזרה לעיר, וגם המייקרים (בתי המלאכה הדיגיטליים). אנחנו צריכים לחשוב על טיפולוגיות חדשות. המגפה מאיצה את הנוכחות של התופעות האלה שעדיין לא נקלטו במציאות הישראלית, אך קיימות בה."

תכנון מהיר: לקצר פערי זמן אחרי המשבר

את המגזר הפרטי מייצג בצוות האדריכל אבישי קימלדורף, סמנכ"ל לענייני תכנון בחברת שיכון ובינוי, ומטבע הדברים נקודת המבט שלו קצת שונה. לשיכון ובינוי, נזכיר, יש מאגר גדול של קרקעות שיהוו את העתודה לבנייה באזורי הביקוש, וקימלדורף סבור שצריך להסתכל על התכנון אחרת: "נכון להיום, העבודה על שכונות מגורים היא עבודה בטור. זה מתחיל בקידום תב"ע, תוכניות תשתיות, תוכניות בינוי, תוכניות עיצוב. עוברים שלב אחר שלב ונפתח פרק זמן מאוד ארוך בין התכנון הסטטוטורי לבין העלייה על הקרקע. לפעמים מדובר בשנים רבות. לדעתנו, את הפרדיגמה הזאת צריך לנתץ ולהתחיל לעבוד בצורה יותר יעילה, ובמקביל. אין שום סיבה שכשהתוכנית כבר מופקדת, לא ניתן יהיה לתכנן את התשתיות, את תוכניות הבינוי ולגבש את התצורה של השכונה החדשה.



26.69x32.81	3/3	18 עמוד	נדל"ן	גלובס -	06/04/2020	72637452-6
מוסד שמואל נאמן - למחקר מדיניות לאומית בטכניו - 85300						



↑
שדה במרכז הארץ.
"להבטיח אספקת
מזון למדינה"
צילום:
/Shutterstock
א.א.פ. קריאייטיב

הדאגה. כל אפידמיולוג יאשר את מה שאני אומרת. המגדל הוא כמו אוניית התענוגות, הדיאמונד פרינסס, ספינת הקורונה".

● **מה את מציעה?**
"אני אומרת את זה כבר הרבה שנים. מגדלים הם לא הצפיפות המיטבית. הצפיפות הנכונה היא כמו ברצלונה ופריז. בניינים של 8-9 קומות. כל קבוצת דירות עם כניסה נפרדת. הצפיפות המושגת היא יותר טובה מאשר במגדלים. אני מקווה שבגלל הקורונה הביקוש למגדלים יקטן. זה ניסוי שמדינת ישראל עושה בבני אדם".

מרכזים רפואיים: "לא רחוק מהבית"

לפרופ' ערן פייטלסון, מהמחלקה לגאוגרפיה באוניברסיטה העברית, יש ביקורת רבה על אופן ההתמודדות של מדינת ישראל עם הקורונה. פייטלסון מאמין שאחד הדברים שיצטרפו לעבור שינוי זה שירותי הבריאות: "בכל הממשלות האחרונות אנחנו פועלים לפי תפיסה ניאו-ליברלית. כולנו רגילים שיותר מ-90% מהמיטות תפוסות, כי זה לכאורה ניצול גורא יעיל. רק שכחו שבשעת חירום צריך עורף. "למדנו בדרך הקשה שאתה לא יכול להחזיק מערכת בריאות רק לשוטף. אתה צריך מערכת בריאות שתיתן עורפי קיבולת. הקורונה מלמדת שצריך יותר מרכזים רפואיים, בפיזור הרבה יותר גדול ולא רחוק מהבית".

לא ישתנה כלום: "כולם תמימים"

אדריכל דורון חזן, מהנדס העיר אשדוד, לא מבין בכלל מה משמעות "היום שאחרי": "כלום. האם הקורונה לימדה אותנו להיות אנשים טובים יותר או היגייניים יותר? מה פתאום. עולם כמנהגו נוהג. אני לא רואה איך תחום תכנון הערים הולך להיות מושפע מהקורונה. בעיניים שלי, מאומה. אני חושב שכל אלה שחושבים שמשוהו ישתנה הם תמימים".

התכנונית עד היום התייחסה לטכנולוגיה כאל סרח עורף. פתאום אנחנו רואים שהיא מקבלת את מרכז הבמה. מדובר בעולם של כלים. מהדמיות תלת-ממדיות ועד תכנון פרמטרי.

"העובדה שאנחנו משתמשים בטכנולוגיה מפיצה אותנו קדימה. עד עכשיו היינו בטוחים שחייבים לבוא לעבוד מהמשרד ופתאום מסתבר שניתן גם מהבית. הרבר הזה עשוי להשפיע על עולם התכנון. זה מעלה עניינים כמו איך ייראו מקומות עבודה ואיזה אחוז מהשוק חייב להגיע למשרד. צריך יהיה לעשות ניתוח די מעמיק איזו תעסוקה תצטרך מרחב פיזי ואיזה לא. המשמעות התכנונית של זה היא איך מקצים אזורים תעסוקה. יכול להיות שרק חלק קטן יעבדו במפעל וחלק בתוך השכונה. כל החשיבה המסורתית של אזור (zoning) ועירוב שימושים יצטרפו להשתנות. אנחנו חייבים להבין שהעולם עובר באקסיומות אחרות".

הצפיפות הנכונה: "9-8 קומות בלבד"

פרופ' רחל אלטרמן, חוקרת בכירה במוסד שמואל נאמן למחקרי מדיניות, הטכניון, סבורה שמשבר הקורונה אך ממחיש עד כמה בעייתית בניית מגדלים: "מגדלים הם מלכודת. אתה לא יכול להיכנס למעלית כי היא לא נקייה, האוויר במעלית, אי אפשר לעשות בה ריחוק, אי אפשר להכניס בה אלונקה. גם אם רוצים לרדת במדרגות, אז יש בעיה כי הן חלל סגור. הלובי הוא חלל סגור. "מעבר לזה, לא יודעים האם יש בעיה עם המערכות. מחלת הליגיורנים למשל, עוברת במערכות מיזוג האוויר. בסניגפור, סין והונג קונג אין משפחות עם הרבה ילדים אז בהן יש מגדלים. במדינות המערב המגדלים הם לעשירים. ישראל היא המדינה היחידה שבה יש גם הרבה ילדים וגם מגדלים. כמה זמן אפשר להחזיק ילדים בסגר במגדל? עם הילדים אתה מכפיל את המגעים ואת

יירדו כתוצאה מהקורונה, המשבר הכלכלי שמשקי הבית עוברים הוא לא ביחס ליניארי להזולות האלה, אלא אקספוננציאלי. כולנו צריכים להתביית על להרים את הכלכלה ולהחזיר את האנשים למקומות העבודה וכמה שיותר מהר. לעולם התכנון יש מה לעשות בנושא הזה: החל מזה שתהיה לנו כלכלה קרובה ליד הבית, שכל השירותים יהיו קרובים. בנוסף, כבר שנים רבות שמייבשים את תחום התעשייה. הרשויות לא מבינות שכשהן מעכבות תוכניות של מפעלים, בתי מלון, או בתי עסק גדולים הן מפסידות הכנסות".

בנד מאמינה שצריך לפתוח מסלול ירוק שיאפשר תערוף של כלכלה מניבה בכל תהליכי בדיקת התוכניות והרישוי.

הטכנולוגיה במרכז: רק חלק קטן יעבדו במפעל

ד"ר מיכל מיטרני, מרצה בפקולטה לארכיטקטורה ותכנון ערים בטכניון, מתרגשת מאוד מהעובדה שהקורונה מינפה את השימוש בטכנולוגיה, ומצד שני, את הישיבה בבית: "החשיבה

"לקצר ולהקדים את סך המשימות, כדי שניתן יהיה לעלות לשטח כמה שיותר מהר".

● **מה הקשר בין מהירות מימוש התוכניות למשבר הקורונה?**
"הקשר הוא ביעול תהליכים ובזמינות של קרקע לבנייה. אני חושב שהעיקובים שיכולים להיווצר היום בעולם התכנון והרישוי יגרמו לעיכובים במימוש פוטנציאל פרויקטים חדשים. בעיניי, קיצור התהליכים, דווקא מתוך המשבר, יוכל לאפשר למלא את המחסנים של הדירות בצורה יותר מהירה".

המשבר הכלכלי: מסלול ירוק לכלכלה מניבה

שרון בנד, מחברת "במידה" העוסקת בתכנון עירוני ובפיתוח אסטרטגיה עסקית ושיווקית, מאמינה שהסוגיה הרלוונטית בתקופה שתבוא אחרי מגפת הקורונה היא לא תוספת דירות אלא המשבר הכלכלי הממשמש ובא: "כל עולם התכנון היום מכוון מגורים. כל הזוגות הצעירים וחסרי הדור, שיצטרפו לרכוש דירות, לא יהיה להם איך מכיוון שגם אם מחירי הדור

↓
לובי בבניין.
"מגדלים הם
מלכודת"
צילום:
/Shutterstock
א.א.פ. קריאייטיב

