

בניה ירוקה

על מה המוסף
ספטמבר 2018

שם המשחק: עירוב שימושים

האם אנו עוברים בהדרגה לסביבת מגורים אורבנית, המשלבת בהרמוניה מגורים לצד שטחי מסחר, שירותים וקהילה? אבי מאור, מנכ"ל ושותף בקבוצת חנן מור, משוכנע שכן ומדבר על השלב הבא בבנייה ירוקה, ששמה את רווחת הפרט במרכז ומצמצמת את תהליכי הפרבור והתלות בתחבורה מזהמת | **שם כתב**

מר ישראלי קם ב-06:00 בדיוק כמידי יום, בדירתו בקומה ה-24 בבנין המגורים "מדורגי ההיי-טק". קפה חד וקצרצר והוא יורד לקומה השלישית בבנין, לחדר הכושר המרווח המשמש את דיירי הבניין. לאחר אימון מיוזע של שעה הוא חוזר לדירתו במעלית הישירה, שהיא גם חסכונית אנרגיה. לאחר מקלחת זריזה מתחיל הטקס הקבוע עם הילדים - הקמה, צחצוח שיניים, לבישה מהירה וקורנפלקס בחלב. הילדים, טרוטי שינה עדיין, הוצים את המנהרה התת-קרקעית של הבניין לעבר ביה"ס, ממש מעברו השני של הכביש. בערב, ישראלי ובת זוגו יכלו במרכז התרבות והמופעים הסמוך. כינתיים הוא יורד לקומה ה-12 לחלל העבודה שמאכלס סטארט-אפים, שם יעביר את יום עבודתו. ב-13:30 הילדים חוזרים לארוחת צהריים. המרחק הרי קצר להפליא. ישראלי עולה שוב לקומה ה-24, מתקתק ארוחת צהריים והילדים מתפנים לעיסוקיהם -- חוגים, שיעורים ובהייה במסכי האיפון. הוא חוזר לעבודתו ובערב ייפגשו שוב. בקומת הקרקע של הבניין פזורות כל החנויות להן נצרכה המשפחה כך שארוחת הערב לא תהיה בעיה.

המשך בעמ' 04



Viewpoint | הדמיה: השרדה המרכזית בחריש

המדיניות התכנונית. מכאן נולד מושג חדש, שהפך להיות המושג הכי חם של סביבת המגורים והחיים החדשה הנקראת 'עמידות' (resilience). המונח בא ואומר שקודם כל אנחנו צריכים לדאוג לעמידות שלנו על פני כדור הארץ. יש לדאוג לעמידות המבנים, הפרנסה, העמידות החברתית, עמידות בפני מתקפות טרור, עמידות תחבורתית עמידות בפני פגעי האקלים וכיוצא ב, כך שבכל דבר שנעשה נבחן האם כל מה שאנחנו עושים מייצר עבורנו את העמידות בפני בעיות שצצות ואת היכולת להתאושש מהם במהירות. זה הרבה יותר פרקטי ומעניק כלים נכונים וטובים יותר לכל מי שפועל במגוון רחב של תחומים - בריאות, תחבורה, חינוך ותעסוקה."

אז הבנייה הירוקה חיה ובוטטת?

"בהחלט. בסיכומי של דבר, בנייה ירוקה תכניתה לספק מקום מגורים בריא, חסכוני וידידותי לדייר ולסביבה. במובן זה היא מייצגת באופן מובהק את ערכי הדור הצעיר החדש, המקדש ערכים סביבתיים. אבל בנייה ירוקה זה מזמן כבר לא רק בידוד של הקירות בדירה, או חיסכון ויעילות אנרגטית של הבניין, אלא תפיסת עולם רחבה ולשם אנחנו וגם אחרים לוקחים את זה. למקומות חדשים, בעיקר של עירוב שימושים. כי בסוף עיר בת-קיימא נמדדת במרקם חיים עירוני תוסס. המרקם נוצר מעירוב משתמשים ומשילוב אוכלוסיות מבחינת גילאים, מוצא ועיסוק, תוך יצירת שוויון הזדמנויות באמצעות שילוב סוגי תעסוקה ופעילויות מגוונים בריכוז עירוני מרתק. אתה רואה את זה קורה במודיעין, באור עקיבא, באריאל, בראש"צ ובעוד מקומות. זו כבר לא סיסמא אלא מציאות שמתהווה בשטח."

אתה מדגיש שעירוב שימושים הוא גם התשובה לצורך הלאומי בהשבתת מקרקעין. למה הכוונה?

"ישראל הרי הולכת להכפיל את אוכלוסייתה ב-30 השנים הבאות הודות לשיעורי ריבוי טבעי מהגבוהים בעולם המערבי. פירוש הדבר הוא עוד מדינה למעשה. רק התנהלות תכנונית נכונה, שפועלת למקסום הקרקע ולמיצוי השימושים בה, תוך בנייה לגובה וניצול יעיל של השטח, תוכל לספק מגורים ותעסוקה לכל האוכלוסייה ובה בעת לפעול לשימור שטחים ירוקים וריאות ירוקות, שחיוניים לשמירת איכות החיים שלנו ושל ילדינו. אנחנו כחברה עסקית פועלים לבנות פרויקטים שמייצרים חיים טובים יותר, שבהם כל מעגלי החיים וסביבות העניין של הדיירים ניתנים להשגה בצורה נוחה וטובה."

לא יחסל את המסחר הפיזי והקנינות לא יעשו רק באינטרנט, אלא ייווצר שילוב ביניהם. זה גם אומר לעבור לחוויית מגורים מתקדמת, שתיצור סינרגיה בין מקום המגורים למקום העבודה ולשטחי הבילוי כך שאיכות החיים של כולנו תשתפר משמעותית ותהיה מאוזנת יותר.

"זו פריצת דרך קמעונאית וגיבוש תפיסה חדשה של צרכנות, שמחברת למקום ולצרכים של התושבים", מדגיש מאור. "אופי המסחר יילבש צורה שונה לגמרי מתרבות הקניונים. זה יהיה שילוב של מגורים, מסחר ושירותים במרקם עירוני אחד ושוב - הכל במרחק הליכה. כך נבלה פחות נסיעות ובפקקים ויותר עם הילדים והמשפחה, או עם עצמנו."

אתה אופטימי מידי..

"אני אמנם אופטימי מטבעי, אבל המציאות התכנונית בישראל כבר שם. זה לא רק עניין תיאורטי. היום בכל התכנונות החדשות אתה רואה כבר טביעות אצבע של התפיסה התכנונית החדשה של עירוב שימושים ושילוב של מסחר, תעסוקה ומגורים בתא שטח אחד. פורסם לאחרונה מכרז בבאר יעקב של מגדל בן 16-18 קומות שיכלול קומת מסחר, מעליו ארבע קומות משרדים, מעליהם שתי קומות של דיור ציבורי ומעל כל זה קומות מגורים. זה נכון בעוד ערים רבות בארץ."

"זה לא הכל. היום אתה רואה כי בתכנונות רבות מקצים נתח של 25% מסך היקף הבנייה לטובת דירות מגורים קטנות של 75-85 מ"ר. זה נועד לענות על צרכים של זוגות צעירים בתחילת דרכם שלא זקוקים לדירות גדולות וכנגזרת מכך למשכנתאות גדולות ומכבידות. זה מותאם ליכולות הכלכליות שלהם ואתה רואה שנוסף פן חברתי לתהליכי התכנון, מעבר לעניין הירוק."

מקיימות לעמידות

מאור הוא יזם בעל אג'נדה. כבר שנים הוא מטיף להטמעת בנייה ירוקה וחשיבה סביבתית, שישפרו את רווחת הדיירים. "קוראים לזה 'קיימות' והמושג הזה מקפל בתוכו מספר מימדים, גם תכנוניים-פיזיים וגם חברתיים-כלכליים", הוא מבהיר. "מדובר בתפיסת עולם הוליסטית, דמוקרטית ואופטימית, ששמה את האדם במרכז. את ביטחוננו, הבריאות שלו, הפרנסה, המגורים, המזון וכל צרכיו. למענו ולמען הדורות הבאים. התפיסה הזאת התרחבה בשנים האחרונות, תוך ניסיון לתרגם אותה לפרקטיקה יום-יומית, כולל ברמת



אבי מאור | צילום: אייל טואג

שמאפיינת אותה. כיום יוזמת ומבצעת הקבוצה פרויקטים רבים הכוללים קרוב ל-2,000 יח"ד ומפתחת שטחי מסחר בהיקף של 40,000 מ"ר ברחבי הארץ, כולל הקמת שטחי המסחר המרכזיים בעיר חריש ובערים נוספות בהן מודיעין, ראשון לציון, אריאל, אור עקיבא ועוד. לקבוצה שנים של ידע וניסיון מוכח ביזום של מגוון פרויקטים למגורים ולמסחר ברחבי הארץ וזיהוי אזורים בעלי פוטנציאל צמיחה.

חנן מור חרתה על דגלה את הבנייה הירוקה. היכן נמצאת החברה כיום מבחינה אסטרטגית?

"שהתקנים של הבנייה הירוקה כבר הפכו לסטנדרט בענף, מבחינה מעשית ופורמלית, אנחנו מנסים להרחיב את המושג ולקדם אותו לעבר תחומים נוספים. אחד מהם הוא נושא המסחר. גם כאן אנו פועלים מתוך ראייה מקיימת וסביבתית, כאשר הרעיון המארגן הוא שהמסחר יהיה חלק אינטגרלי מרקמת החיים היום-יומית של הדייר. כלומר, לא עוד קניונים ומרכזי מסחריים בשולי הערים, אלא חזרה לשדרת חנויות מוצלת, תחת קולונדות, בלב-ליבה של העיר. שילוב של חדש וישן, של פיזי ווירטואלי, שבא לידי ביטוי בציר מסחרי שוקק חיים ומגוון, שמציע שלל אפשרויות של מסחר, תרבות ובילוי במרחק הליכה. המודל הוא רחובות כמו אבן-גבירול בתל-אביב, או במרכזי ערים וותיקות באירופה ובניו-יורק. אתה יורד למטה והכל בהישג יד - המאפייה שמציעה מגוון רחב של לחמים ודברי מאפה, סופרמרקט שכונתי, ירקן, חנות ספרים, בוטיק יין, אופטיקאי, חנות צעצועים ומה לא. זו תפיסה תכנונית-אורבנית, שיוצאת מנקודת הנחה שהסחר המקוון

המשך מעמוד השער

כל זה אינו משל וגם לא חלום, כמאמר השיר, אלא מציאות עירונית ההולכת ומתהווה לנגד עינינו. "זוהי עירוניות חדשנית ובת-קיימא, שבה הכל נגיש, זמין ומצוי בקירבת מקום, מה שחורטקני חנייה ומצמצם את התלות בתחבורה פרטית ומזהמת", אומר אבי מאור, מנכ"ל ושותף של קבוצת הבנייה חנן מור. "אנו עוברים, בעולם ובישראל, לצורת חיים חדשה שבה כל הצרכים, השירותים ומוקדי העניין של בן האנוש נמצאים במרחק הליכה, כחלק ממגמה חדשה בתחום המגורים, תחת הכותרת התמציתית LIVE, WORK, PLAY במרחק הליכה מהבית."

"היא גם אמורה לבטל את אחד המופעים הקשים של המאה ה-20 - הפרבור", הוא מוסיף. "כנ"גזרת מכך, גם המושגים של 'מוקדי תעסוקה', 'אזורי תעשייה' ו'מרכזי קניות', המרוחקים ממרכזי הערים ובדרך כלל נמצאים בשוליהן ומחייבים נייודת גבוהה ופקקים אין-סופיים, מתבטלים. אנו עוברים למציאות אורבנית חדשה של עירוב שימושים שבה מבנה אחד, או קבוצת בניינים, מאכלסים גם דירות מגורים, גם משרדים גם מרכזי בילוי, תרבות וקנינות. כל זה מאפשר נייודת מאתר לאתר במרחק הליכה, או לכל היתר במרחק של 5 ק"מ. גם יותר בריא, גם יותר ירוק. אין יותר אזורים עירוניים שלמים נטושים בליה, שכן הכל מעורב והכל תוסס וחי. עירוניות במיטבה, תוך ריכוז וציפוף בנייה כמתבקש ממצב של מחסור חמור בקרקע."

מסחר בראייה סביבתית ומקיימת

קבוצת חנן מור MORE היא דוגמה מצוינת לחברה מובילה בתחום עירוב השימושים. הקבוצה הינה יזמת נדל"ן ציבורית, שנוסדה בשנת 2004 על-ידי היזם חנן מור וחברו אבי מאור. הקבוצה עוסקת בבנייה, ייזום ופיתוח של מיזמי נדל"ן למגורים ולמסחר, השבחה וייזום מקרקעין ובניית משרדים.

"הקבוצה היא בעלת תפיסת נדל"ן ומגורים ייחודית השמה דגש על עירוב שימושים ויצירת סביבת מגורים אורבנית, המשלבת בהרמוניה מגורים לצד שטחי מסחר, שירותים וקהילה", מדגיש מאור ומבהיר, כי נושא עירוב השימושים הוא אחד הנושאים המייצגים את החברה ומבליט את התפיסה והחשיבה "מחוץ לקופסא"