



"אני מצפה שהעיר תהיה הרבה יותר חיה ומגוונת"

מתכננת הערים טל ונגר, החברה בצוות המייעץ למנהל התכנון הממשלתי, מצביעה על שלל הבעיות בתכנון המקורי של העיר, מחמיאה לביסס על ההחלטה לייעד 30% מכל בנייה עתידית לטובת דירות קטנות, ומרגיעה ואומרת שנראה כי תכנית המתאר החדשה תהפוך את מודיעין לעיר אמיתית

(צילום: סאם יעקובסון)

ונגר. לראות את הפרויקט בעין הוליסטית



אני מסתובבת בעיר ורואה בעיקר אוטובוסים ריקים, אולי קצת תלמידים וסטודנטים וזהו. אין מספיק יעילות בתחבורה הציבורית כאן, ובגלל הבעיות אנשים לא מוכנים לוותר על הרכב הפרטי"

"STUDIO IPLAN", כאשר הצוות הבינ-משרדי הוא בודק ויגיש מסקנות לדלית זילבר, ראש מנהל התכנון בנושא שיפור התכנון של פרויקטים לבנייה בישראל. "אנחנו למעשה בודקים איך ניתן להתאים את התכנון לצרכים האמיתיים של הציבור, כי הוא הלקוח הסופי שלנו והוא זה שיגור בדירות שאנחנו מתכננים".

יש כבר תוכנות מהעבודה הזאת? "כן, אספנו נתונים מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על גודל בתי אב בישראל, ומה גילינו? ההפתעה הייתה גודלה כשגילינו שלא פחות מ-47% ממשקי הבית בישראל הם בני 1-2 נפשות ולא יותר. אתה מבין שכמעט מחצית

בכלל ישים". מה החלק הכי מעניין מבחינתך בתכנון ערים?

"מאתר ובאתי מתחום הכלכלה והגיאוגרפיה הרי שמה שמעניין אותי אלה בעיקר החיבטים הכלכליים של התכנון, ואני נותנת דגש גדול מאד לשיקולים הכלכליים כשאני מתכננת פרויקט. ושוב, זה מתחבר לעובדה שאין הרבה כלכלנים בתחום התכנון וזו הייחודיות שלי".

עד כמה התחום מפותח בישראל? הרי רק מודיעין וחריש תוכננו עד כה ממש מאפס. "נכון, אבל כשאתה מתכנן עיר אפשר לקחת גם עיר קיימת ולתכנן אותה. נכון שיש מרקם עירוני קיים שאותו לא כל כך ניתן לשנות, אבל יש שכונות עתידיות ויש תכנון עתידי והמתכנן צריך לגבש את הכללים החדשים לתכנון עיר. כמו במודיעין שיש כאן תכנית מתאר חדשה מד-2040, שהיא למעשה כמו להקים עיר חדשה".

אילו פרויקטים אתם עושים כאן בעיר? "קידמנו את התב"ע של הרחבת פארק ענבה מול הרשויות ומול הגופים שמעורבים בה. אנחנו גם עושים את התב"ע להרחבה של החווה האקו-לוגית, שתכלול את כל המתחם כולל בית הספר החדש שיהיה בחווה האקולוגית".

בונים באופן אמוציונלי, לא רציונלי

ונגר היא אחת מצוות בן חמישה אדריכלים ומתכנני ערים השותפים לפרויקט ארצי בשם

אשלים, שהיא תחנת כח סולארית גדולה מאד בדרום. ברמת גן עסקנו בתכנון של צפי האכלוס בעיר ושל השימושים העתידיים במגרשים החורמים (מגרשים המיועדים למבני ציבור. י"ג), וגם כאן במודיעין עסקנו בתכנון של החווה האקולוגית וההרחבה שלה. בנוסף להרבה מאד פרויקטים בכל הארץ ובהרבה תחומים".

לתכנון ערים הגיעה טל כאמור דרך לימודי הגיאוגרפיה והכלכלה. "אין הרבה מתכנני ערים שהם גם כלכלנים", היא אומרת בחיך, מה שמסביר אולי את נקודת המבט הייחודית שלה שעיר מתוכננת נכון צריכה לשלב בתוכה גם את ההיבט הכלכלי והמסחרי, ולא רק החזותי או התברותי.

מה זה אומר בעצם להיות מתכנן ערים? "בגודל, זה לראות ראייה הוליסטית וכלל מערכתית את הפרויקטים. מתכנן ערים חייב לדעת להביט על התכנון העתידי של פרויקט או מתחם דרך העיניים של מתכנן הנוף, ושל האדריכל ומתכנן התחבורה והכישורים. הוא למעשה הגורם המקצועי שרואה ראייה הקיפת, הוא מביט רחבית על הפרויקט ולמעשה מכתוב את הקונספט למתכננים המקצועיים בתחומם, אם זה גנים ופארקים או תחבורה".

וכשאת מתכננת פרויקט מה המרכיב העיקרי שמנחה אותך?

"מילת המפתח היא ישימות. אם אתה מתכנן משהו שלא ניתן ליישם בשטח, או לא עשית למעשה כלום ולא יצרת פרויקט. לכן תמיד כשאני ניגשת לפרויקט לקראת תכנון אני שואלת את עצמי קודם כל האם הרעיון שלי

יהודה גולן



"אני מצפה שמודיעין תהיה עיר הרבה יותר מגוונת, נושמת, חיה והטרוגנית", כך מסכמת במשפט אחד מתכננת הערים טל ונגר את חזון דעתה המקצועית על האופן בו תוכננה ונבנתה העיר. ספירלי: יש הרבה מה לתקן, לטעמה של ונגר כמוכון.

ונגר היא תושבת מודיעין המנהלת את חטיבת התכנון והסביבה בחברת אביב AMCG, חברת תכנון גדולה מהבולטות בשוק בישראל, שנרכשה בידי חברת הענק מטריקס לפני ארבע שנים. ונגר מכהנת בתפקיד בתום השנים האחרונות, אחרי שהגיעה לענף כשסיימה לימודי כלכלה וגיאוגרפיה באוניברסיטה העברית ובסניוין ופתחה לתחום התכנון הסביבתי במי סגרתה היא אחראית על תכנון פרויקטים ומי תחמים גדולים.

"זה לא בניין אחד, אני מתכננת מתחמים שלמים", היא מספרת בריאיון למודיעין NEWS. "זה יכול להיות שכונה או מתחם גדול יותר. אנחנו מתכננים וגם נותנים ייעוץ תכנוני לרשויות מקומיות".

לראות את העיר בעין הוליסטית

מתוקף תפקידה מעורבת ונגר בשלל פרויקטים גדולים, שחלקם מסקרנים במיוחד. "ענתו ייעוץ סביבתי בפרויקט הקמת תחנת הכח



”המדינה. היא לא מייצרת מספיק דירות בהתאמה לצרכים. כאן מתנהגים אמוציונלית ולא רציונלית, ואני מקווה שהמחקר שנסיים אותו יעניק למדינה כלי תכנוני חשוב מאד שיאפשר לחשוב בצורה שונה וטובה יותר על תמהיל נכון של דירות.

של מודיעין?

”בעיקר ההתמודדות עם המרקם הקיים, מה שלא היה לפני עשרים שנה כשהעיר קמה. או מי שבא למודיעין קנה מה שהציעו לו, כי זה מה שהיה וככה העיר תוכננה אז, ויש מרחק גדול בין השכונות וכל שכונה נפרדת מאחרת. או יש הרבה אספלט לוחט בקיץ שמחמם אותנו מאד, ויש לנו רחובות ארוכים ולכל מקום אתה צריך להגיע ברכב”.

מה לגבי תכנון התחבורה הציבורית בעיר? “אני מסתובבת בעיר ורואה בעיקר אוטו” בוסים ריקים, אולי קצת תלמידים וסטודנטים והוו. אין מספיק יעילות בתחבורה הציבורית כאן, ובגלל הבעיות אנשים לא מוכנים לוותר על הרכב הפרטי. מצד שני, לראש עיר שהוא דמות פוליטית מאד קשה למשל לייקר את התניה העירונית או לסגור נתיב נסיעה של רכב פרטי כדי לייצר נתיב לתחבורה ציבורית, כי הוא ייפגע בקלפי. לכן אני מקווה שביס יעשה בקדנציה הנוכחית שלו את כל מה שהוא רצה, כי לדעתי הוא לא יתמודד שוב”.

אגב, בנקודה הזאת איך את רואה את הממשק של העירייה לתוכנית?

”זה נורא תלוי בראש העיר ובחוקו. פה במודיעין זו נקודת זכות גדולה לביס שחתם על הסכם הגג לגבי 12 אלף דירות חדשות שהעירייה לקחה על עצמה את הבניה. זה לא פשוט ולא כל ראש עיר מסוגל לקחת כזה פרויקט על עצמו, והוא יצר כאן מצב שיש פה הליכים מסודרים של בניה”.

איך מודיעין צריכה להיראות לטעמך? “לטעמי כמתכננת וכתושבת העיר מודיעין צריכה להיות רחבה יותר מגוונת מבחינת האוכלוסיה. צריך שיהיו בה יותר אנשים מחתכים שונים, יותר מבוגרים והרבה יותר צעירים. זה הבסיס לעיר חיה, נושמת והטרונגית, אבל זה לוקח זמן, אם כי אני יכולה לומר שבתוכנית המתאר של נעמה מליס מד-2040 היא לוקחת את העיר לכיוון הזה”.

לסיום, תני דוגמה לאלמנט שהיום לא היית מתכננת אותו כפי שתכננו במודיעין לפני שנים?

”השדרות הרחבות של העמקים. על פי החזון של ספדיה סללו כאן שדרות רחבות מאד בעמקים עם שניים ושלושה נתיבי תנועה, ובאמצע הוא מיקם באיי התנועה את מבני הציבור ובתי הספר. בכך למעשה הוא כלא את הילדים שלנו באיי תנועה, ואילץ אותם לחצות כבישים סואנים. כל מתכנן תנועה יאמר לך ששני נתיבים בשדרה רחבה גורמים לנהיגה במהירות גבוהה, וזה מה שקרה. ואז מה עשוי? שמו 'במפרים' כדי להאט את מהירות הנהיגה”.

מד-2040?

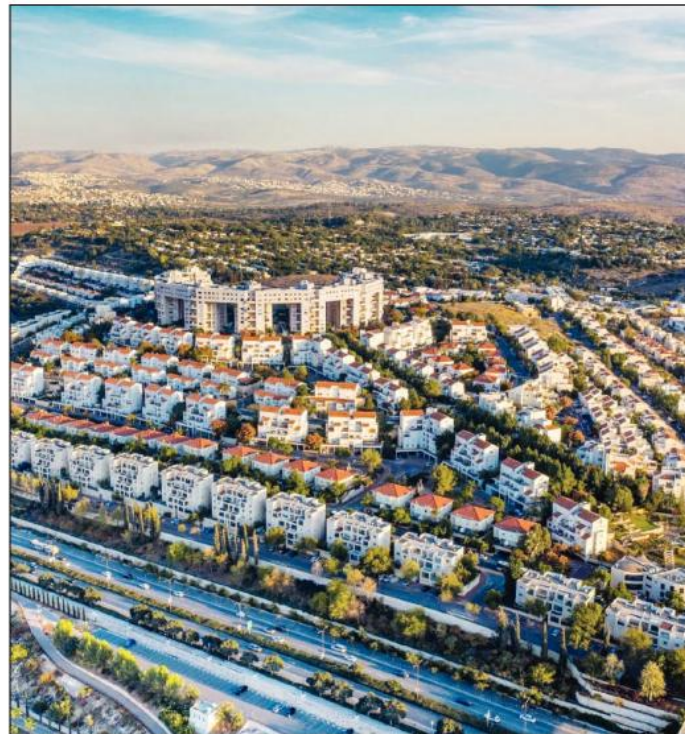
”שם המצב כבר שונה מאד, והאמת שזה התחיל כבר בתכנון של שכונת מורשת שבה רואים עירוב שימושים נרחב והרבה בניינים שמתחתם יש שורת תנויות. הרחובות הראשיים היו כבר בהגדרת המתכננים ”רחובות עם שי” מושים מושכי קהל”, אבל שלא תטעה, עירוב השימושים הנרחב בשכונות החדשות יפגוש חלק מהאנשים שלא יאהבו את העניין הזה כי כשהם ייכנסו לדירה שקנו ויהיו תנויות מתחת לבית, ופתאום הם יגלו שיש רעש ויש פריקת

למה מודיעין נראית כמו שהיא נראית היום?

”כי צוותי התכנון שהיו או כשתכננו את מודיעין עבדו על פי מודל של אורנים, מה שאפיינ את הבניה בארצות הברית בשנות הש- בעים עם התרחבות הפרוורים. לא היה כמובן עירוב שימושים, ולכן יש שכונה שהיא רק של מגורים ויש אזור שהוא רק של מסחר. הדעיון שהנחה את המתכננים היה שלא מערבבים אלה באלה. לכן כשאתה נוסע היום בעיר ורואה שדחובות דומים אחד לשני, ולכן גם יש בעיר



שכונת מורשת. תוכננה עם עירוב שימושים נרחב (צילום ארכיון דורות העירייה)



”מודיעין תוכננה כמו הפרברים בארצות הברית בשנות ה-70” (צילום: עמיר טוקל/ skyvideo)

שימוש מוגבר ברכבים כי כל מי שצריך משהו לא יכול לדרת למטה לחנות מתחת לבית, אלא צריך לקחת את האוטו ולנסוע למרכזי הקניות”.

והשכונות החדשות שבתוכנית מודיעין בדרך הנוכחה מה האתגר הגדול היום בתכנון העתידי

הדירות הגדולות ולאף את הקבלנים לבנות דירות קטנות וזולות יותר. המדינה צריכה להבין שעיר שלא מספקת את המגוון הנכון היא לא עיר בת קיימא, כי זה לא בריא לעיר להיות הומוגנית”.

הומשפחות בישראל הן בלי ילדים בבית? משקי אב של צעירים רווקים, גרושים או פנסיונרים. ולאלה כמובן צריך לספק דירות קטנות בנות 2-3 חדרים, אבל מה? בישראל נתת הדירות הקטנות הוא 30% ומטה מהשוק, ולכן שמחתי מאד לקרוא אצלכם בעיתון שהעירייה קבעה שבשכונות החדשות ייבנו לפחות 30% דירות קטנות. למרות שאני חושבת שזה היה צריך להיות כמות גדולה יותר”.

ומי אשם בזה? “המדינה. היא לא מייצרת מספיק דירות בהתאמה לצרכים. כאן מתנהגים אמוציונלית ולא רציונלית, ואני מקווה שהמחקר שנסיים אותו יעניק למדינה כלי תכנוני חשוב מאד שיאפשר לחשוב בצורה שונה וטובה יותר על תמהיל נכון של דירות. אגב, התל אביבים פתרו את הבעיה בצורה מאד יצירתית על ידי פיצול דירות”.

ואולי הבניה של דירות גדולות באה דווקא מצד הימנים? כי הם מרוויחים יותר על דירות יוקרה גדולות.

”כן, אבל תבי”ע אפשר להגביל את מספר הדירות הגדולות ולאף את הקבלנים לבנות דירות קטנות וזולות יותר. המדינה צריכה להבין שעיר שלא מספקת את המגוון הנכון היא לא עיר בת קיימא, כי זה לא בריא לעיר להיות הומוגנית”.

ואיך ננקודת מנט כזאת נראית מודיעין? “העיר בתחילת דרכה הייתה מאד הומוגנית, אבל עם השנים היא הולכת והופכת לעיר יותר אקלקטית, בין השאר כי היא מתחילה להתבגר ויש כאן כבר אוכלוסיה לא קטנה של קשישים”.