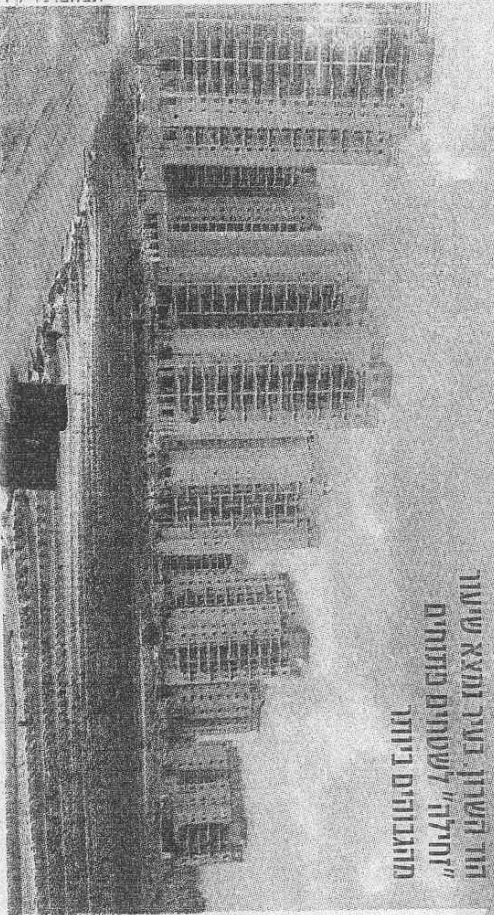


הוד השרון בעיר נמצא שיטון
"זוללה" לשטחים פתוחים
המגובלים ביותר

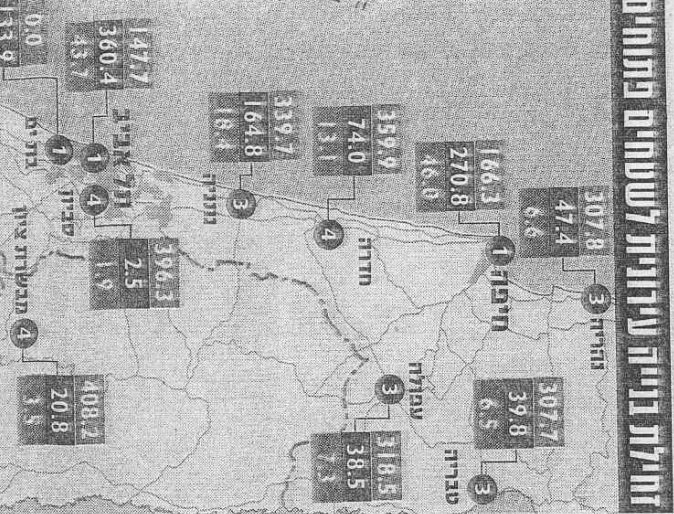


זוללה בניתה עליונית לשטחים פתוחים

בגלל סיבות גיאופוליטיות, שוביאל לך ששכונות הזמון כשילי תשטה הפנתה כרי לזישג רצף ורוב החיי, וגם כשל הטופו-גרפיה ההרדית.

מכלל היישובים שנבדקו על פי מודל החזירה המשולב, הוגדרו 15 כקומפקטיים מאוד והם אלה שבהם הפנתה היא כוחות המרכז העירוני הקיים ולא על השבד ששטח פתוחים נוספים. מורכב בעיקר בערים גדולות, כמו תל אביב, שריא הקומפקטיות ביותר, באר שבע ותל אביב.

במבצע היישובים המוגדרים "חוליים מאוד" נמצאים 22 יישובים שאת רובם ניתן להגדיר יישובי פרברים או יישובים קולאליים, שנהפכו עם השנים לעירוניים. במקרה זו נמצאים יישובים כמו סכנין, כוכב יאיר וכפר שמריהו – אבל גם יישובים חוליים באמצעות רילוגים. היי שונים המובילים בשיעור החזילה



זוללה הלקהקתות

בעיקר שכונות מגוריים.

בישראל, אחד הגורמים העיקריים לחזילה הוא העלייה במתח החיים בשני העשורים האחרונים, שהגבירה בין השאר את הירדשה לשיפור בתנאי החיים. אחד המאיי פיינים של מגמה זו הוא הביקוש הגובר בקרב צעירים למגורים תיכילכלי בניוני וגבוה למגורים צמודי קרקע ביישובים קהילתיים. במחקר חדש נבחנו מדדים שונים של חזילה, בהם צפיפות ותצורת הבנייה, היכפ שימוש הקרקע ומידת "דילוג הצפודיע" – כלומר יצירה של מקודי בנייה ורישים לאחד רילוג. על שטח פתוח התמורה לעיר, בסופו של דבר ניסתו החוקרים מודל שילוב שבו כמה משקטים מרכזיים: צפיפות הבנייה, מידת פיוורה ומגוון שימושי הקרקע.

במקביל היישובים המוגדרים "חוליים מאוד" נמצאים 22 יישובים שאת רובם ניתן להגדיר יישובי פרברים או יישובים קולאליים, שנהפכו עם השנים לעירוניים. במקרה זו נמצאים יישובים כמו סכנין, כוכב יאיר וכפר שמריהו – אבל גם יישובים חוליים באמצעות רילוגים. היי שונים המובילים בשיעור החזילה

מאות צפוני וינן

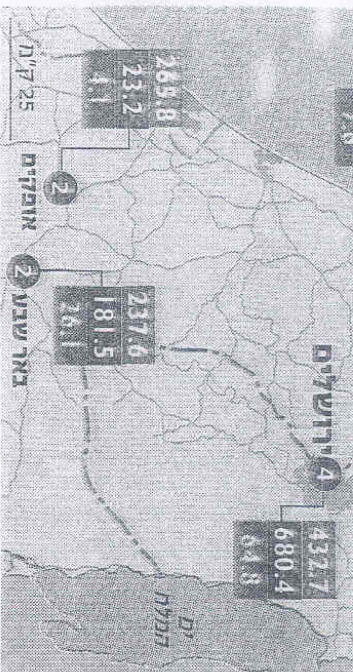
כבר יותר מנעש שנים מוחיי רים מומחים לתכנון וסביבה ביישג ראל מפני התפשטות הבנייה העירונית אל מרח שטחים פתוחים – תופעה שזכנה בעולם לכינוי "חזילה עירונית". מדובר, על פי מומחים רבים, באחד ואיומים הסביבתיים הגדולים ביותר ונצג צול לא יעיל של הקרקע שיפגע ביכולת להקמת קרקע לשימוש שים שונים בעתיד.

עיר ויום בוצעו הערכות שונות אודות היקף הבנייה העירונית הוחלף בישראל, ואולם מרבית העבודות בתחום החייחסו לאזור אחד כלכל או שבדקי רק שינויים בגודל האוכלוסייה – תעבורת לא עסקי בנייה פיו תעבדות הקרקע, באחרונה של שימושי הקרקע, במתונה פירים הסכנין מחקר מקיף, ומג סה להצדיק את המאפיינים ואת שיעור החזילה העירונית בישראל

אחד האיזונים
הסביבתיים הגדולים
ביותר הוא "חזילה"
הבנייה העירונית אל
מרח שטחים פתוחים.
מומחים מזהירים
מסכנת היעלמות
חלק גדול מהנתח
הכפרי הפתוח במרכז
ישראל

במקביל היישובים המוגדרים "חוליים מאוד" נמצאים 22 יישובים שאת רובם ניתן להגדיר יישובי פרברים או יישובים קולאליים, שנהפכו עם השנים לעירוניים. במקרה זו נמצאים יישובים כמו סכנין, כוכב יאיר וכפר שמריהו – אבל גם יישובים חוליים באמצעות רילוגים. היי שונים המובילים בשיעור החזילה

מחקר מהמחקר נעשתה בדיקה



- 1 קומפקטי מאוד
 - 2 קונסקטי
 - 3 חזול
 - 4 חזול מאוד
- שטח מרקם עירוני, בקו"מ
- אנליסיה, גאליסיה
- מדד חזילה

אלטנווידות לחילה

אות השאלות המרכזיות היא מה יהיו מגמות החזילה בענף החקיקים המציינים כי מצדדי החי"ל סטעינים שכפל של יישור גו"ש ומלוך אלי אובלסיות נוספת - נרשמת עלייה במחירי הקרקע. הדבר מוביל כוכח לצייל איגסי נסיוני בנייה רוויה ורפוסים קולי פקטיים יותר של פיתוח עירוני.

תואם את השינויים המועלים בספירת נגד תופעת החזילה והשי פעתה על הגודל בנסיעות, נכתב במקום.

מכיון שעוצמת החזילה היא גבוהה יותר ביישובים עתיירי קרקע, ברור כי הרחבת תחום השי פוט של יישובים אלה באמצעות פעילותו של ועדות לחקירת גבר לת רק תעורר את מנגמת החזילה, לכן ממליצים כותבי המחקר לבצע בקרה על כמות השטחים הפתוחים המיועדים ליישובים עירוניים ולרבותיהם. לשטחים עירוניים קרקע ליישובים במסגרת ועדות לחקירת גבולות לפני צורכי הפי תוח העירוניים של היישובים. מעניין יהיה לדאוג אם היה שימוש במגלה זו בתמ"א 35 - תוכנית המתאר בישראל לקבוע את רפוס הפיתוח בישראל בשני העשורים הקרובים. בתוכנית זו נקבע בין השאר כי שטחים פתור חייב בהיקף נרחב ייכללו בתוך מרקמים עירוניים ובצעים יקופו את מרבית היישובים העירוניים וישמשו עתודת פיתוח לעתיד.

הם הודו השרון וקרית שבעון. חזילה היישובים לא תביאה בהכרח להקטנה בצפיפות האוכלוסייה. ביישובים חקלאיים למח צה, כמו הוד השרון, היה מלאי קרקעות גדול שהופשר במשך שנות ה-90 - וכך נוצר בהם רפוס בנייה פרטי וחזול, אך הצפיפות עלתה בקצבת שימוש בקרקעות וריקות ביישוב.

על אף שבסך הכל נתון לראות מגמה של חזילה ביישובים רבים, אם נותנים את המצב במשך כל תקופת המחקר, מתברר כי מרבית היישובים כמובן עברו למגמה קומפקטית יותר, וכי 76% מהאוכלוסייה ממוגדרת כיום בניי שוברים בהם רמת החזילה ירדה. הסיבות העיקריות לכך הן ככל הנראה מציני עתודות קרקע ומגו כלות תכנוניות.

דאגה מוצהת

ממצא זה אינו משנה את העיר כדה שכיום עדיין נבחרת מנגמה ברורה של האצת הפיתוח ביישובים כיום תוחלים ביותר. ביישובים אלה קיימים רפוסים של בנייה צמודת קרקע ושל אובלסיות חזקה יחסית מבחינה חברתית כלכלית.

על כך כותבים החוקרים: "סביר להניח כי מגמת החזילה העירונית תגבר ככל שרמת החיים בישראל תמשיך לעלות, לאור מצוקת הקרקעות בישראל, נראה כי קיימת הצרכה לראיה הרווחת בקרב מתכננים באשר לפיתוח הפיכורי חזול שגובר בשנים האחרונות".

ביישובים החזילה גם נמצאה כצפי רמה גבוהה במיוחד של נסיעות ברכב פרטי. למצא זה

של ותפתחות הבנייה ב-75 יישר כים עירוניים בשני העשורים האחרונים. לא התבצעה בדיקה של היישובים חקלאיים שאליהם מתועל חלק משמעותי מהבנייה הוחלת של בתים צמודי קרקע ושל אוויר מסוים כמו כן לא נבדקו יישובים עירוניים ערבים שבגלל סגנון הבנייה בהם - הם מתמסשים באופן מתמשך לכל עבר.

ביישובים שבברקו מהגודלים 3.3 מיליון בני אדם, כמתצית מאובלסיות ישראל, ברובם לא נמצא רפוס רילוי הצפוד המה טא חזילה על פני שטח גדול במיוחד, הודג הכנייה החדשה בהם היתה צמודה לכנייה קודמת. עם זאת ביישובים שבהם כו הודו רילוי גים, הם היוו חלק משמעותי מהמך רקם הכנוי באזור - עד לשיעור של 13%. היישוב המרל"ג ביותר הוא העיר ירושלים, בין השאר

של ותפתחות הבנייה ב-75 יישר כים עירוניים בשני העשורים האחרונים. לא התבצעה בדיקה של היישובים חקלאיים שאליהם מתועל חלק משמעותי מהבנייה הוחלת של בתים צמודי קרקע ושל אוויר מסוים כמו כן לא נבדקו יישובים עירוניים ערבים שבגלל סגנון הבנייה בהם - הם מתמסשים באופן מתמשך לכל עבר.

גם באמצעות נתונים פיזיים של ותפתחות הבנייה. את המחקר ערכו אמנון פרנקל ומיה אשכנזי מהפקולטה לארכיטקטור ות בנינו ערים בסביון. רמתק - "חזון בר קיימא מול מציאות וחלת" - קובע כי אכן קיימת בישראל מציאות של חיי לה עירונית וכי כמה יישובים נחפכו ל"חולל קרקעות". מרובר בעיקר ביישובים הממוקמים באזור רי כקוש, שבהם משאג הקרקע הוא יקר ונמצא במחסור.

חזילה עירונית מוגדרת כצרי רה של פיתוח המתאפיינת בצפי פורת בנייה נמוכה ובהתפשטות הבנייה באופן נרחב ובלתי רצוי, בעיקר בשושים של אזורים מטררי פוליניים, כשטחים פתוחים או חקלאיים. מאפיין חשוב נוסף הוא מנגון רל של שימושי קרקע - ביישובים וחולים רבים הקמו

וישובים נפרדים עם חוק עירוני

בה מרכזי מסחר, ורחבות מגורים חות המשמעות למגורי משפחה בודדת ומקדי פיתוח ואטרקציות. תוכנית המתאר מייצגת 1,400 דונם לטעמי מסחר ותעסוקה, נוסף על שטחי המסחר הקיימים כיום בתחום המועצה, חלק מהשטחים המיועדים לפיתוח הם למעשה אשור ברצפך של מתחמי מסחר קיימים - מתחמים שהחזיון תחודית למחוד מל המסחר בערים באזור.

על פי המחקר, המשך מנגמת הבנייה בשטח ואשור תוכנית המתאר תפטר את אזור חוף השרון מאזור פחות וירוק ברובו לאזור בעל מאפינים עירוניים. בכך יושלם רצף הפיתוח בין עיר השרון, כמו רעננה וכפר סבא, לבין נתניה וייצלמו הפרי חתים ותפתוח באזור.

ראש המועצה האזורית חוף השרון, אהוד מזרני, טען בעבר כי תוכנית המתאר החדשה של המועצה תשמור על חלק מרכזי של השטחים הפתוחים באזור השיפטי של המועצה, ואולם המחקר של אדם טבע רדין קובע כי יישום תוכנית המתאר יגוול יותר מ-30% מכלל השטחים הפתוחים בשטח המועצה לטור