



הכול כולל

קצב גידול האוכלוסייה לצד העדפת מגורים במרכזן הערים מביאים את הענף לאמץ דגם, שמצילח מאד בערים רבות בעולם ותופס תאוצה גם בישראל - עירוב שימושים • כרך אפשר לגור, לרכוש, לעבוד, לצורן שירותים שונים ואך ליהנות מתרבות, קולינריה, ספורט ופנאי - והכול במרקח הליכה, רכיבה או חיבורה ציבורית יעליה, וגם הרשויות המקומיות יכולות להנות מהכנסות נאות • אורי חזדי

ויבני וכל תעשיות מקומות בימים אלה
פרויקט החדש ובו רבע מגורים בשכונת אג' הנדרן דרא, מסביר אrik הדרכות נרא עד שמשם, ויצע 265 אלף מ"ר שחייה מתחדש ווירטואלי, מעריך שבילים לולמי רגלי ורוכבו אופניים, ששרתו את כל הוושבי העיר, תוך שמירה על המבנים ההיסטוריים והסתכם לשימוש קחולתי. בעוד 10 שנים נשר תיראה אחרת לנעמי".
גיל גוביצין, סמנכ"ל שיווק באורות המשווקת את פרויקט Exchange Ramat Gan בשם "בשנים הקרובות הבניין העירוני עבר מהפה. אם עבר הינו מוגלים להפרת שיטוטם של מגורים, מסהה, תעסוקה ואך המודעות הציבוריות, או רום גברות החוויה של ציבוריות ותקיה, כו' שבה השימוש קרו' ביום זה לא אף אזכיר או רוכבי, אנו מודים לךך לא עט תומיצים בניינה - והסביר במאן ואו זום, היום הקישוריות בין השימושים שבאים והסכת לנו לנו יקה תමך נספה ואא משאש החקלאות, שכח חסר במאפי הבניה והצפורה בישראל. נשא פרופידים שימושים, "טפסרים" שטה שנitin לעיר לשימושם הארום. רכ' למשל, אם נבנה נון לבניה עלי רוח שימושים, נוכל ליעזר בניין המשלב לנזר מגורים, וביקות שונות - מסהה, תעסוקה ומגנים ציבוריים".



הנית לאניאדו: "בעבר יזמים נרתעו מהתכוון עירוב שימושים, אך כיום הם מבינים שכאשר הוא מתוכנן נכוון, מדובר ביתרונות ממשוניים, שעה על צרכיהם של קהילות שונות, מפחית צורך בשימוש ברוכב ומשפר את איכות החיים"

ושנים האחרונות נשמע יותר יותר צמד המילוי עירוב שימושים: שילוב של מגורים לצדר מסחרי שטייר משרותיים לצד טחים ביעוד ציבורי ועיר הבונים שהופכים את בניין המגורים או המסדרם לפאנקז'ולי הבה יוויה עם זאת התיחסות הרחבה לעירוב השימושים לא זוכה תמיר לישום אמיתי בשיטה, הן בשל העדפת תכנון שכונות שינה קלאסיות והו בשל התנגדות בעיל נכסים. פתרון תלוי מצאו הימים והתוכננים במרכזי משרותיים שכונתיים. לעומת, עם הבנה שירוב שימושים מרכז מסחרי שכונתי, שלרוב דיל ברחוב, שמתחרות גם להעוצמת השימוש בתוכבורה ציבורית, ועם הר依ה של הקורונה, נראה שדברים החלו להשתנות.

"עירוב שימושים, ציפוי עירוני וירוש ריות תברותית - אלו שלושת מושגי המפתח בכוכו היוצרים כוון ווירני שורא תאי לחוים עירוניים ותוססים ומקרים, המאפי שרים רמת חיים, איכות חיים וווחלת חיים בגובהה". רכ' סביר חיים פיג'ין סן נשיא תאחדות הקבוצים בני אארץ, "עירום, שתושביהן אהבים לחיות בה, ביכולת את כל המרכיבים אלה. עיון מובילות בעיון הצפיפות, בכל זאת, בכוח עירוב שימושים בתאום תא שטח, מתאפשר לתושבים ולבעלי קרים לנו, לרכוש, לעובר, לזרוך שירותים שווים ואך במלות לרווחת מתרביה, אוננת, קולינריה, ספורט, נפש ופנאי - הכל במר' חוק הליכה ברוגל או רכיבה על אופניים או רקס. מעבר לכך עירוב שימושים, ורכ' עס ציפוי עירונית, מאפשר אורה חיים מקרים, גבס ישראל, יזרוח ווירט מרכזים ומקומות קרים תלוות בתוכבורה מהמות ומסכנת. רים ולא רק במקומות סביב', מסביר סמנכ"ל השוק של חברת אפריקה ישראל מגורים דן גאניגס, ומגדים מושתת. "נתחל מרכז אוור הגזון והישן של תל אביב הולך והופך לליה הפעם של העיר מבתים בני שלושה גודלים. גם אוורט השוואות עירוני נבון לפחות 50% משתח החקלא מוקצה למגורים וכל השאר לתעסוקה, מבני ציבור, מסהה, כבישים ומזר כות, שטחים רזקים ושימושים נסכים, כמו אירוח ומלונות, באופן הביא 60% מגורים, נשא גמזה, 15% תעסוקה, 5% מסהה, 10% מבני ציבור,



UP TOWN בנתיבים. הפרויקט כולל מגדל מגוריים בכ- 47 קומות ו- 184 דירות, מרכז מסחרי ומגדל בן 20 קומות משרדים, 9 קומות חניון ומשרדים, מגדל מעלה 6 קומות חניון תחת קרקע מגוריים, והbulletin המבנה ייחודי ייחודי. עירוב שימושים פורנירס ווילם ימה קבוצת עירובים ייחודי ייחוד

בכל הקשור למוקצת הדירות. עירוב שימושים ייחודי ייחוד

כ- 20 אלף מ"ר, מכנה מגוריים ובו 308 דירות הייעודות להשכרה ארוכת טווח, מכנה דירות מונגן עם כ- 350 מ"ר יירוח ושטח עבור כ" 1,400 מ"ר חניון. מתחמים מעירבי שימושים כמו זה הוא פתרון ייחודי, נכון ומתאים למיציאות ימי'נו - בניית שיטושים בו שימוש משקל ובדת' ברוחותה הוואים לצדים ומשתנים של האציבור, שורזה למיזוא הכל מותחן אחד, ומערב למוגרים. מעבר לכך, מכונית הדרי' ומכסיקם עוננה לא רק לתשיבותם ההורבים, בנוייה המגוונים, לולוי מוכן סחרי' קפ'ן ואאי'לו גן ילדים, או משרד לעוברו בו מהניין שלבנה, כאשר עושים ואת נכו, איכת החים רקי עלייה ולא להיפך". דוגמה לביעות רבות שעורם שערם קיים ה

גם ליהי סונג, סמוך ללית נכסים בקבוצת צבי חנים, מכירה את התיירות: "לבניה מי'ר רבת יתרונותabis, בינהם יצירת אווויים הפועלים לאורך כל שעוט היממה, כאשר בנקום הם משמשים כאוויר עבורה וסחה ובערך למוגרים. מעבר לכך, מכונית הדרי' שות המכניות, קקצתה שתהים זיבוריהם, תעסוקה ונדרדים תגדיות הבנויה מארכונה עסקית. לקבוצה פרויקט עירוב שי' פקים מאות מקומות עבודה חדשים, מגדידי' לים אט מלאי הדריות באזרע וועלם את ערך ההיירות הירוקת - וכרכ' מגורים מפּרָטִי' שכבעללה, ובמנגרו יי'וטספ' לנבי'נה המשורדים והברא שערם רזה לאטרור נס המסחרי הקים מכנה תעסוקה בשיטה של



"מגמה עולמית שתופסת תאוצה גם בישראל".
כריוקט אפריקה ישראל שיכון וביו' וככל תעשיית

ליי סונק: "לבנייה מעורבת יתרונות רבים, בהם יצירת אזורים הפעילים לאורך כל שעות היממה, כשהבוקר הם משמשים כאזרחי העבודה ומסחר, ובערב למגורים. הקזאת שטחים ציבוריים, תעסוקה ומושדים גם תגדיל את הכנסתות הרשות המקומית מארנונה עסקית"



שפיר מוגרים, עירוב שימושים יכול לספק חיים משפחתיים מושגים: "דפוסי החיים של כולנו השתנו עם פרוץ הקורונה, הבנו שאנו צריך לנסע לעזרה כדי לעובה, ולפנ דנו שלב זהה מרוחק יש תועלת למשק, יותר יותר חברות עברו לעזרה היברידית, וכך הירוקון המגוון ההפוך מושגים, עירוב שימושים אינורק מגיל מוגרים עם שכונה המשלבת ביצור מוי החקלאי, אלא גם שכונה ייעובי מוי בטבע את וורכי הפרט. הצלחת ייעובי מושגים תימדר ביכולת התכנון האסטרטגי, שכרכובות בירול ומיוחד ארכיטקטנים יומיומיים של אניות, יכולות לסקק לאדם את כל השירותים שהוא ווק להם, יישר מושגים, רכו הוכןן. על-פיו הנקראנות נאלל בנטה שבנתה שכנות בבודטא בעיר חיש. בשכנה אפשר למזיא עירוב שימושים קלנסי - מוגרים, עבורה, קניות וסדריות, פנא ובלוי - והכול בסוגת מרחב המניה המדוי".

החותם והאגפים: התנדות של בלוי הדירות

לצד התיירותנות הרכבים, יש גם לא מע חממים שעיוון מנעים יישום של עירוב שימושים בכל מקום. "גמגת הבנו עירוב השימושים צפיה לה" תחוך בעשיכר, אך הדר ליחס נחכ של מוגניות זו וצופה באגדים ריבים", כרך הגית לאנאנדי, יעצט לשישוק ואסטרטגיה ברולין. לדבריה, מותכנים, הורשים והואיש עירוב השימושים כליל לא פשוט: מעדן מישית התכנון המסתורית והנחהה בידיה בה, לשיטת תכנון עירוב והנחהה בידיה בה, לשיטת תכנון עירוב השימושים, שטמנת בחובה תורנות ריבים, אך גם קשיים ממשמעתיים. יימוש הפטוני ציאל של עירוב השימושים עצרך לרדה מחדן מהבישולות ומהizational של פרויקטים שאכלסו בשנים האחראות. התכנון צידר, לאפשר שילוב של תעסוקה לצדי מוגרים, מושחים ומסחה לצד ההבנה שעיווב שימרו שים הוא לא גוסחת קסם שמתאימה באופן והה לכל מקום ולכל פרויקט. ג'י' ג'י' קובבס, מודולי הבקרים של תכנון הערים המודרני, שהפכה לגزو ויורדת התכנון העכשווי, טרי עת שילוב שימושי מסחרי ותעסוקה לצד לדרי טלי בהן, סמכלית שיווק בחברת

תיקום קומת קרקע, ובה "שימושי מסחה" מושדים המשיכים ציבוריים לשימוש תוי' שב' המתחם והאוור כולם. במקביל המתחם כולל בית סדר והרחבה שתזה לאבני ציבור וגינה ציבורית. עם אישור התוכנית שתזה לאבני ציבור נגזר ממנגנון התכנון, כי "המבנה שם רגש על עירוב שימושים, עדור לילכה ושימוש באופניים שאן ברירה אחרית": העתיר הנדריני מסחר ומשדרים. בפרויקט כוהה המנחה של הקבוצה וזה שנדוברת החליה בכית של כל דרי' רדייה ויש צורך בהפרדה מלאה על מנת ליזיר את הפינה. וו' הסיבה שיש לדרי' לשני הבניינים כביסה ייוערת לפטיית נפרות לגמוי ולובי נפרד עם כניסה פטית רק לדריים, כולל לבניין המשולב. עשייה שהפרויקט כבר פעול, אפשר לראות שה' ישים לא נגעם כבוזאה מערוב השמשמש, אלא לא היפוך עירוב השכוני, למוסדות הציבור או לנשלך מקסימלי של עירוב השמשמש, צידר לאטור עסקים שיתאים לו צורכי הדירות".

ՄԱՐԵԲՆԻՑ և ԿԵՐԴԱՇՈՒՅՈՒՆ

פרויקטים של התהodosות עירונית מתה' לים אף הם כלול היפכים הולכים ועליהם של של טריטוריה ייועון קיים ובניו, והופ' ממוקמים לבן מתחם עירוני קיים ובניו הרבה איציך תושב, בעלי קבוצת איציך תשובה, כים את עירוב שימושים בונים בדרך כלל מוספי' ג'עירוב שימושים מארן בקרבת צעדי רירות קטנות, המבוקשות מארן גני ילדים, מושדים בתוך הבניינים לתובת גני ילדים, מושדים עברו רושויות וועה. איציך תושב, בעלי קבוצת איציך תשובה, ייועת ונילן לתהodosות עירונית הרבה יותר הן בתכנון והן בחקיקה, כאשר התוכן ניתן הצליפות לתהמא 38 ובם יונאות אරחות רום שمعدפים נגרר בסמיכות למקום הע' בודה. בפרויקטים שיכולים עירוב שימושים, ונכנים במסgotת התהodosות עירונית,אננו חשם פחות בתהodosות מארן סוחרים ובעל' בת עסק שאנו מפנסים מוקומות. בסופו של דבר הם יוצאים נשכרים מארן אומנם ישנו קושי ונמי בהתקמת בית העסק למוקם אחר בתהodosות של מרכז הערים במרקם מלבד המגורים. דוגמה לכך ניתן במרקם פתח תקווה, שם הוועדה המהוות מרכז תחילה לאחרונה להפקיד תוכנית פינוי-ביוני, הכוללת הריסת 184 דירות שננות ב-11 מבנים בניין 692 יחידות דיר ודירות ב-4 מדרלים בני 29-25 קומות ובסך-ם מבנים בני 10 קומות. התוכנית קומות, וב-3 מבנים בני מושדים הוא התהodosות עירוני הריש. בעבר היה נהוג להפיד את ה' יי' לאזרוי עטסוקה ואזרוי מוגרים, אבל הוו' הכל מתחבב מי שורצוה גור מרכז, צידר להבן שירוב שימושים דוא' הטעון איד'

ՀԱՅԱՎԵԼ ԱՎԱԼՈՒՅԻ ՄԱՅՈՎՈՒՄ

րոն כהן, המכ' אלדר שיווק נדל", מסכ' כי קצב יי'rol האולטסיה בשראל והיפוי שהחול וועלה הופכים את עירוב השימושים ליותר אמרית: "ցիודլ האולטסיה בישראל הוא מוגרים בעילם - ננתן 2050 נוריה המדרינה גցפה בוחר בעילם המערבי. עוב' דה זו ייחד עם מצוקת הקרקעות יי'ולו' לא-אי'ר' משמעותי של מרכז הערים במרקם הארץ, לופך אני סבור שירוב שימושים הוא התהodosות רון הנקו, והה הפרק להיות חלק עיקרי מתוכנו עירוני הריש. בעבר היה נהוג להפיד את ה' יי' לאזרוי עטסוקה ואזרוי מוגרים, אבל הוו' הכל מתחבב מי שורצוה גור מרכז, צידר להבן