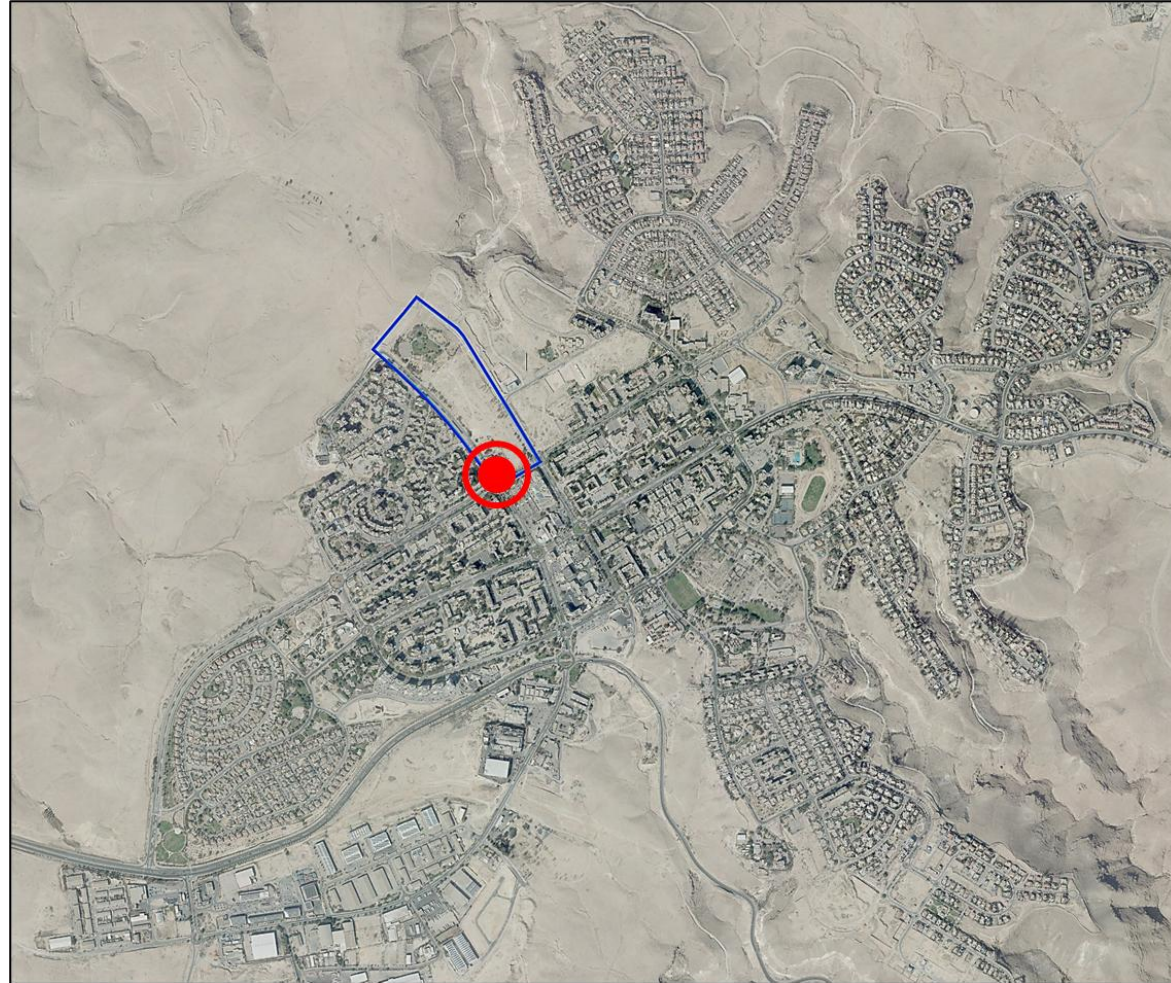


# בית העירייה החדש בערד



סיור אדריכלים 19.03.25

ניר מסורי – מנהל מח' תכנון, עיריית ערד

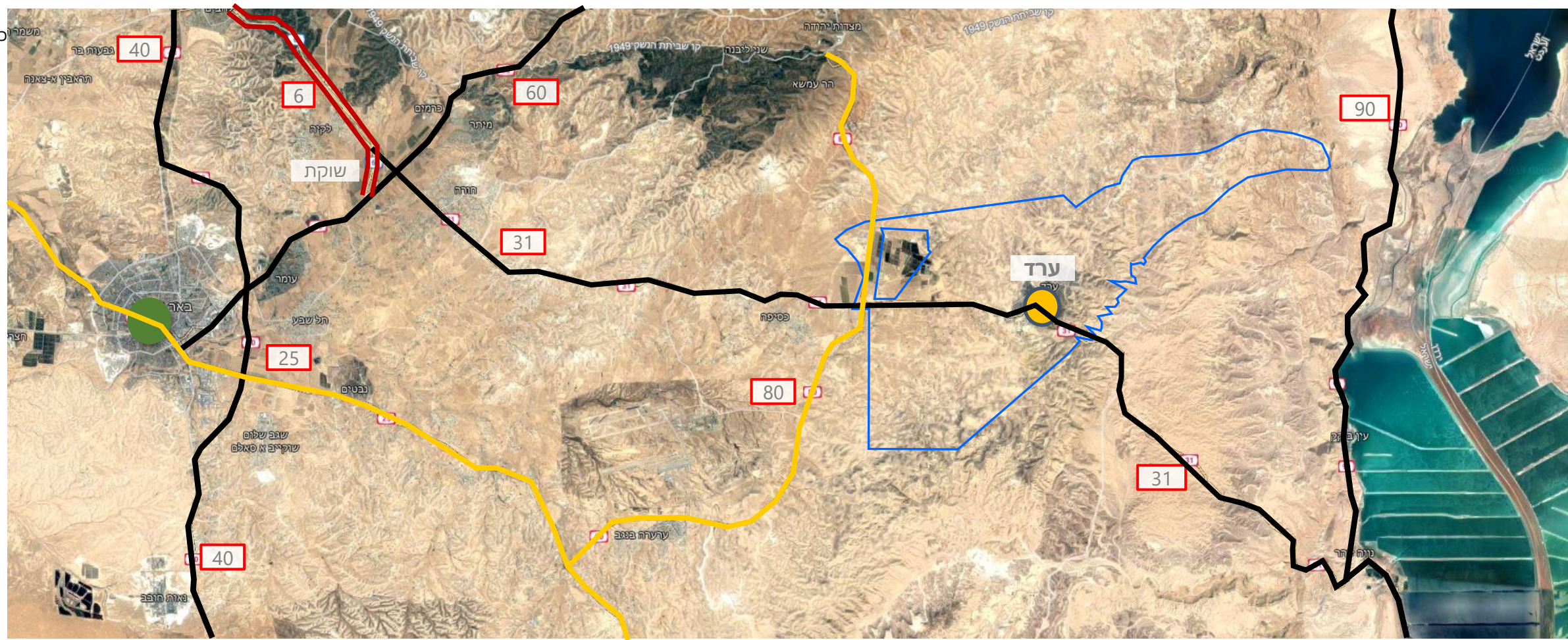
תמוז כן



עֶרֶד

עִיר | סֶף | מַדְבָּר

-  כביש אגרה ארצי
-  כביש אורך / רוחב ארצי
-  כביש מקומי



**תחום שיפוט:** 126,000 דונם (רביעית בגודלה בישראל). שטח בנוי כ-16,000 דונם (כ-12%)

**אוכלוסייה:** כ-29,000 נפש (למ"ס, 2024) + 15,000 נפש בפזורה הבדואית

**מדד חברתי כלכלי:** 3 מתוך 10

**שנת הקמה:** 1962, הוכרזה כעיר בשנת 1995

**אז איך הכל התחיל?**

# עיר חדשה במדבר

"העיר ערד נמנית עם הערים החדשות בישראל שהוקמו במסגרת מדיניות פיזור האוכלוסיה וישוב אזורי ספר. מתוך 28 ערים חדשות שהוקמו מאז קום המדינה, ערד יוצאת דופן באופן שבה הוקמה, בתכנונה, בבינויה, בהרכב אוכלוסייתה, במקורותיה הכלכליים, ובתפיסה שהיא מבטאת לגבי עיור במדבר. משום כך היא עשויה לשמש פרק לימוד מעניין בניסיון להתישבות עירונית בספר המדבר שהוא משותף לערי פיתוח רבות בעולם ובישראל" (אפרת א' 1973).



# הקמת ערד

ערד הוקמה בראשית שנות ה-60 כחלק ממדיניות ממשלתית לפיזור האוכלוסיה ברחבי הנגב:

בשנת 1959 פורסמה תכנית חומש לפיתוח הנגב הדרומי, בה נקבע כי יש ליישב את בקעת ערד משתי סיבות:

1. ניצול יעיל ומלא של יתרונותיו הטבעיים של האזור - ערד הוקמה במטרה להקים במקום יישוב שתושביו יעבדו בקידוחי גז טבעי ונפט, מפעלים ותיירות מרפא באזור ים המלח, עין בוקק ומישור רותם.
2. ובאופן ספציפי - עבור העובדים במפעלי ים המלח: בשל תנאי האקלים המדבריים הקשים בים המלח עצמו, שממוקם 400 מ' מתחת לפני הים, הוחלט שהעיר תמוקם על מצוק הר כידוד המשקיף אל ים המלח, שגובהו 610 מ' מעל פני הים ובו אקלים נוח ונעים למחייה.
3. והכרח מדיני וחברתי לבסס את ריבונותה המדינית של ישראל על ידי תפיסת שטח בפינת הגבולות, נקודת התיישבות קריטית באזור ללא ישובים יהודיים.



# העיר המתוכננת הראשונה!

ב-1960 התמנה לובה אליאב לראש צוות ההקמה של העיר. הוא מינה צוות מתכננים אדריכלים ומהנדסים, ביניהם, האדריכל אלכסנדר שר (מהנדס ראשי), אילנה ברנזון אלרוד (ראש צוות התכנון), ויונה פיטלסון.

לאחר איתור השטח המתאים לעיר, הוחלט בהחלטה חסרת תקדים, כי **תכנון העיר יעשה באתר עצמו** (לא מתל אביב) והצוות יגור במחנה קדמי - שכונת צריפים בשטח העיר העתידי עבור חברי הצוות, ונבנה מבנה אדמיניסטרציה, המשמש כבניין העירייה עד היום.

זאת במטרה להרגיש ולהבין את תנאי האזור ואקלימו.

כבר בראשית התהליך ערד מתבדלת משאר הערים החדשות. **הוגיה יישמו בהקמתה מגמות תכנון חדשניות לאותה תקופה ושונות מהותית מהמודל העירוני שרווח עד אז בהקמת הערים החדשות.**



# המחנה הקדמי - חיבור ראשוני למקום

חברי הצוות ובני משפחותיהם עברו להתגורר ב"מחנה הקדמי" בדצמבר 1961. הם היו כ-150 איש, שהיוו למעשה את הגרעין הראשון של מתיישבי העיר החדשה ושימשו כמוקד משיכה עבור מתיישבים נוספים מכל חלקי הארץ.



# אופיין של הערים הראשונות בשנות ה-50

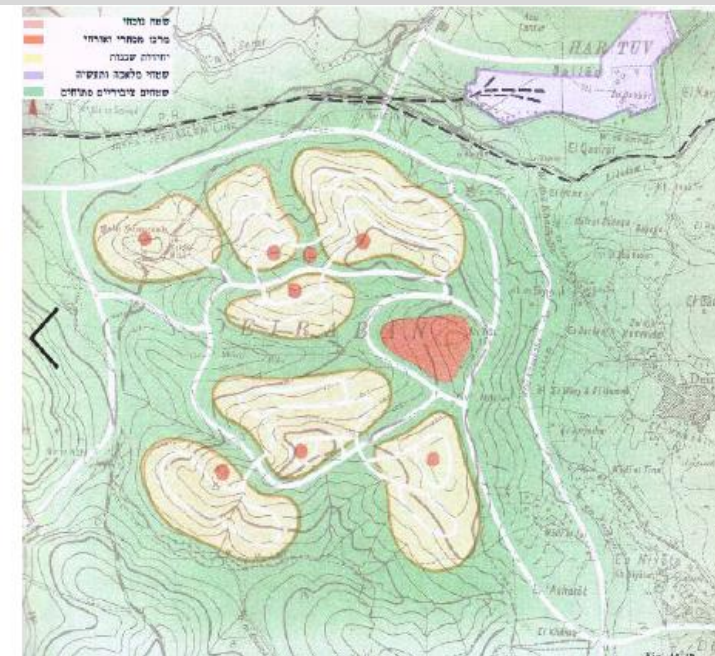
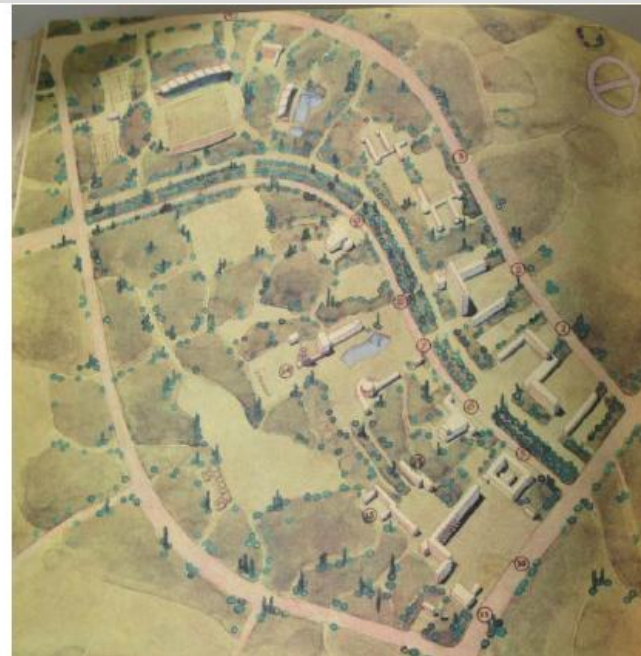
תוכניות הערים החדשות הושפע מתכנון הערים הבריטיות שנבנו בשנות ה-50 (Garden city) עיר גנים של אבנעזר האוורד כסמל לתכנון המודרני.

במרכז הגיאוגרפי של העיר, תוכנן המרכז העירוני ומסביבו שכונות המגורים.

הבינוי בשכונות היה דליל, ובין המרכז לבין השכונות ובינן לבין עצמן תוכננו רצועות ירק.

הכבישים היו מעוגלים גם אם לא הייתה לכך סיבה טופוגרפית.

מתוך כוונה תכנונית ליצור שילוב של עיר-וכפר, עבור אוכלוסיית העולים החדשה.



**Afula**, conceived as a regional centre for the Jezreel valley. The proposal was to divert the future extension of the city from the agricultural lowlands to an adjoining site on the western slopes of Givat Hamoreh, with industrial estates being located below.

Afula, als Dienstleistungs- und Einkaufszentrum für die Jisre'el-Ebene geplant. Zweck der Planung war es, die Stadt von der landwirtschaftlich nutzbaren Ebene fort und auf die angrenzenden westlichen Abhänge von Givat Hamoreh hin zu entwickeln. Der industrielle Sektor sollte weiter unten im Tal liegen.

Afula, conçue en tant que Centre régional de la Vallée de Jezreel. Il s'agissait d'éviter l'extension future de la ville vers les terres basses cultivables pour l'orienter vers les versants Ouest, avec des zones industrielles situées plus bas.

-  Civic centre
-  Farming zone
-  Residential area
-  Nature Reserves
-  Industrial Zone




Afula, new town-plan

**Tiberias**. The new residential neighbourhoods are located on the slopes and ridges overlooking the lake. The 400 m difference in altitude between the sea level and the new upper town, provide more pleasant and cooler living conditions for the new population throughout the entire year.

Tiberias. Vorgesehen ist die Entwicklung der Seeuferfront der Altstadt mit ihren berühmten heißen Quellen zu einem regelrechten Kurort. Die neuen Wohnviertel der Oberstadt staffeln sich, mit Sicht auf den See, am Hang empor. Da die Oberstadt in 400 m Höhe über dem See liegt, wohnt man dort angenehmer und kühler.

Les nouveaux quartiers résidentiels sont bâtis sur les versants et les crêtes qui surplombent le lac. Le décalage d'altitude de 400 mètres entre le niveau de la mer et les nouveaux ensembles fait de la Ville haute de Tibériade un endroit où il fait bon vivre toute l'année.

-  Civic centre
-  Farming zone
-  Residential area
-  Nature reserves
-  Industrial zone



Tiberias, new town-plan

**Beersheba**, the bridgehead to the Negev and the southern desert areas. The masterplan provided for a commercial centre surrounded by residential neighbourhoods and a sizable industrial area based on the utilization of the Negev resources. The proposed population was 60,000 to 80,000.

Die Entwicklung von Beersheba, das Tor zum Negev und zu den südlichen Wüstengebieten. Im Flächennutzungsplan waren ein Handelszentrum, umgeben von Wohnvierteln, und ein relativ großes Industriegebiet zur Verarbeitung der im Negev gewonnenen Rohstoffe geplant. Vorgesehene Bevölkerungszahl: 60.000 bis 80.000 Einwohner.

Beersheva, porte du Néguev. Le plan d'ensemble prévoyait un centre commercial entouré de quartiers résidentiels et d'une zone industrielle basée sur l'exploitation des ressources du Néguev. Le projet a été conçu en fonction d'une population de 60 à 80.000 habitants.

-  Old town
-  Civic centre
-  New residential area
-  Industrial zone



Beersheba, new town-plan

עפולה

טבריה

באר שבע

מקור "קיבוץ+ באוהאוס" אריה שרון

# כישלון הערים החדשות

הצפיפות הנמוכה של הבתים גרמה לניתוק פיזי וחברתי. השטחים "הירוקים" בין השכונות נותרו שוממים ומוזנחים. התכנון האחיד והחזרתי של הערים החדשות לא תאם את האקלים המקומי.

העורף החקלאי מסביבן היה חלש מדי ולא היווה בסיס לפיתוח כלכלי.

## התיקון

עיר חדשה "מתוקנת", צריכה להיות צפופה יותר.

מותאמת לאקלים המקומי.

מבוססת על אוכלוסיה "ותיקה".

מבוססת תעשייה מניבה.

מבוססת על פיתוח בשלביות.

**הקמתה של ערד התבססה על התיקון הלאומי בתפיסת התכנון העירוני.**



A neighbourhood unit in the new town of Yokna'am, being constructed by the immigrants living in provisional shacks along the road

שכונה חדשה ביוקנעם  
מקור "קיבוץ+ באוהאוס" אריה שרון

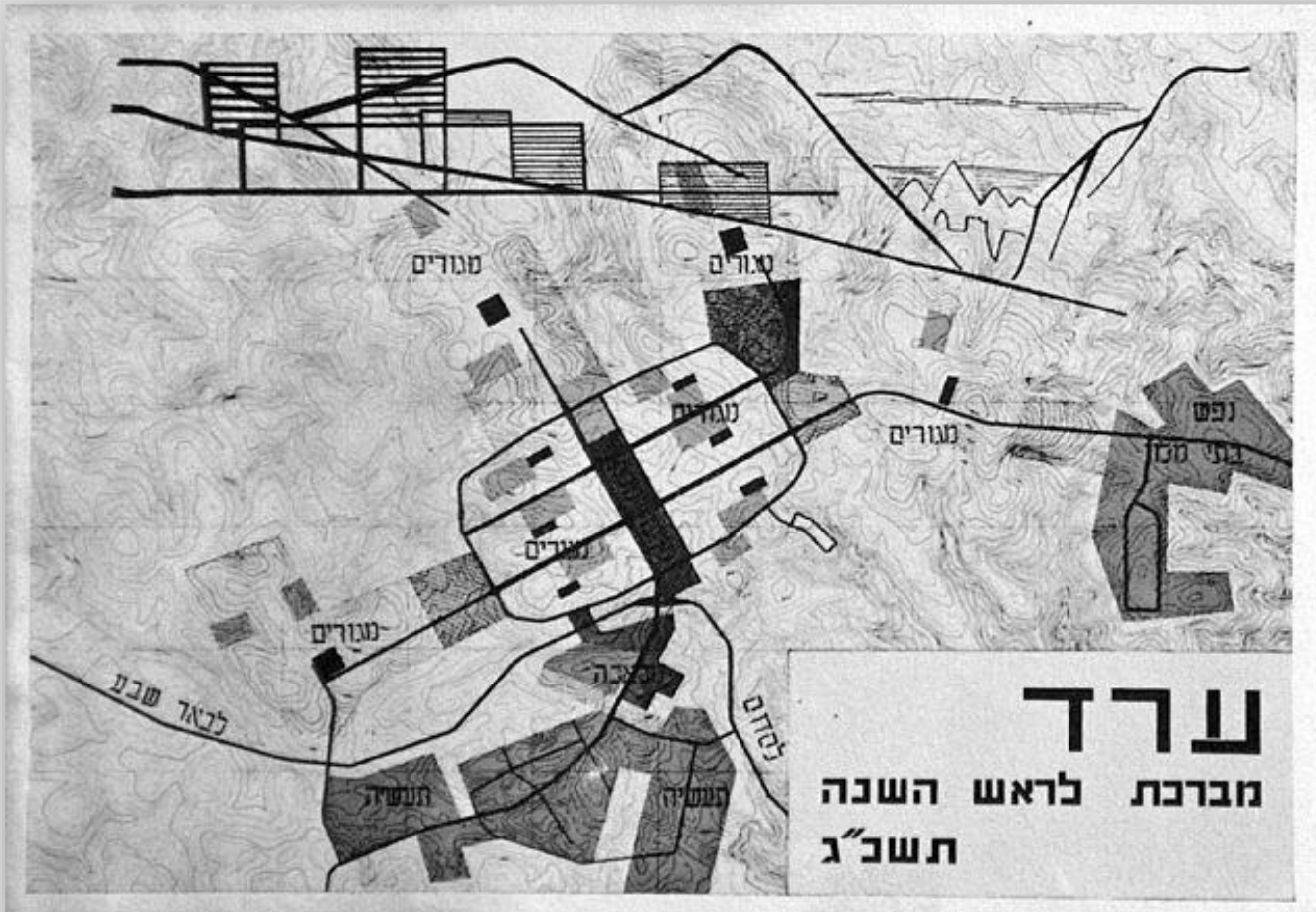
# מעשה התכנון בערד | התיקון הלאומי

ערד יוצאת דופן בתפיסת התכנון ההוליסטי שמאפיינת את הקמתה לעומת ערים חדשות בנגב ובארץ בכלל.

## תכנון פיזי ואדריכלי

התכנון הפיזי של ערד התבסס על תכנית סדורה ומוקפדת המבוססת על עקרונות תכנון עיר מודרנית:

- איזור הפרדת שימושים (zoning)
- הפרדת תנועת הולכי הרגל מתנועת רכב מוטורי
- צפיפות בינוי גבוהה יחסית כלקח מתכנון ערים חדשות קודמות בהם הצפיפות דלילה.
- סכמת תכנונית לינארית, ולא מופרדת - שמאפשרת פיתוח בשלביות.
- תכנון אדריכלי תואם לאקלים מדברי ולחזון החברתי.



# תכנון חברתי

- בערד הוקמה **ועדת קבלה** שלפי המלצותיה נבחרו התושבים המתאימים.
- ועדת קבלה אישרה מכירת דירות רק לבעלי מקצוע שהוגדרו כמתאימים.
- איכלוסה של העיר לא היה איכלוס כפוי בדומה לערים דרומיות אחרות, בהם "שפכו" עולים חדשים מהאוטובוס לערים במדבר.
- לערד הגיעו מתיישבים ממניעים אידאולוגיים, של יישוב הנגב והפרחת השממה.
- רוב המתיישבים נמנו מהישוב הוותיק, **רובם מקיבוצים וממושבים** חדורי רוח ציונית וחזון הפרחת השממה.
- עבורם היה צריך להבטיח מרחב מתוכנן, מיוחד ואיכותי .... שונה מערי פיתוח האחרות.



**יום ההתנחלות של ערד, 21 לנובמבר 1962,**  
היה יום מיוחד במיוחד.

# מגרש לבונו בית בערד

## לכל המעוניינים להשתכן בערד

\* אנו מקבלים על עצמנו לבנות הבתים של המשתכנים בערד, במסגרת תכנית "מגרש חנם לבונה ביתו בערד", בגדלים ובשלבים שונים, במחירים קבועים מראש.

\* למשתכן בערד, למי תכנית זאת, מובטחת חלואה אמר תיקאית בסך 6000 ל"י, בתנאי מפעל החסכון לבנין, חוזה הבנייה יחתם במשרדנו רחוב החשמלאים 123, תל-אביב.

\* תנאים ומרטים נוספים – בכל לשכות ההרשמה של מפעל החסכון לבנין ובמשרדי החברה.

חברת שכון ופתוח לישראל בע"מ.

# תכנון תעסוקתי וכלכלי

ערד הוקמה במטרה להקים עיר שתושביה יעבדו בקידוחי גז טבעי ונפט, מפעלים ותיירות מרפא, באזור ים המלח, עין בוקק ומישור רותם.

התכנון המיתארי כלל אזור תעשייה אשר תוכנן לספק את מקומות התעסוקה לתושבי העיר החדשה.

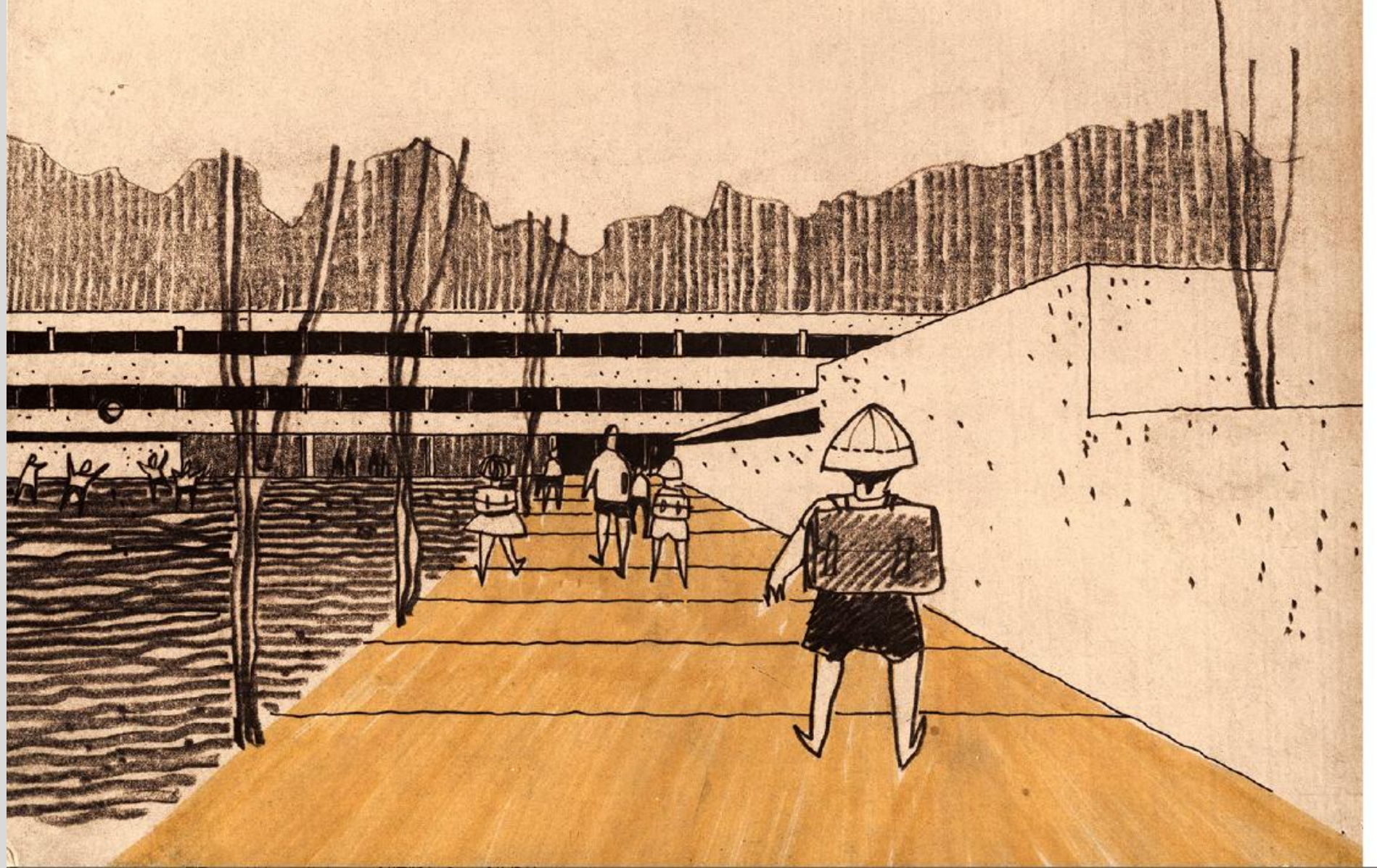
בכך מתבטא רובד נוסף בזהותה הייחודית של ערד, שתוכננה כ**עיר תעשייה**, והתבססה על מקורות תעסוקה מתעשייה וממחצבים טבעיים בניגוד לערים החדשות הראשונות שהתבססו בעיקר על חקלאות.





ותיקי היישוב מספרים בנימה של נוסטלגיה על האווירה בשנותיה הראשונות של העיר; אנשים היו מהלכים יחפים, הילדים הלכו ברגל לבית הספר ללא צורך לחצות כבישים, כמו בקיבוץ. תחושת הקהילתיות הייתה גבוהה ומיוחדת.

אפשר להבחין בטיפולוגיות המיוחדות של הבינוי בעיר הותיקה, שלא כמו שיכוני הרכבת המוכרים מקרית גת, דימונה, נתיבות.



# תחילת ההתיישבות

וב-21.11.1962 החלה העיר לקלוט את המשפחות הראשונות, רובן משפחות ותיקות מכל חלקי הארץ.

המתיישבים הראשונים, התגוררו באופן זמני ב"שכונת ראשונים" שכונת צריפים (בתי אסבסט) שהוקמו מזרחית ל"מחנה הקדמי".

בשנת 1963 החלה הבנייה של הרובע הראשון של העיר "רובע יעלים".

**בניגוד לערים חדשות שקמו בישראל והתבססו על קליטת עולים חדשים, ערד יועדה לאכלוס בידי תושבים ותיקים מכל חלקי הארץ שרוצים לגור בעיר החדשה.**

אולם, כבר באוגוסט 1964 הגיעה לערד קבוצת העולים הראשונה מרומניה, שמנתה כ-70 משפחות. בשנות ה-70 הצטרפו לעיר עולים נוספים ממדינות כמו ארה"ב, קנדה, דרום אפריקה ואתיופיה, וכן העלייה הגדולה מברית המועצות בראשית שנות ה-90.



## תכנון בתי הפמ"ו

בתי הפמ"ו הינם מקבץ של 14 מבנים בני ארבע קומות בשכונת יעלים. בכל מבנה מגורים תוכננו 22 דירות, וסך הכל 308 דירות בכלל המבנים יחד. ב-1962 הושלם תכנון המבנים, בשנת 1963 יושר השטח וב-1964 הוחל בבנייתם.

מקבץ מבנים אלו משמשים דוגמה מובהקת לתפיסות התכנון האקלימיות של מתכנני העיר. מבנים אלו תוכננו כחלק מהתכנון השכונתי הכולל של רובע יעלים, על-ידי צוות האדריכלים המקורי של העיר, בהם אלכס שר, יונה פייטלסון ואילנה אלרוד, ואדריכלי רובע יעלים דוד בסט ואדם אייל. על התכנון של המבנים עצמם חתום אדריכל ג'רלד זייפרט.

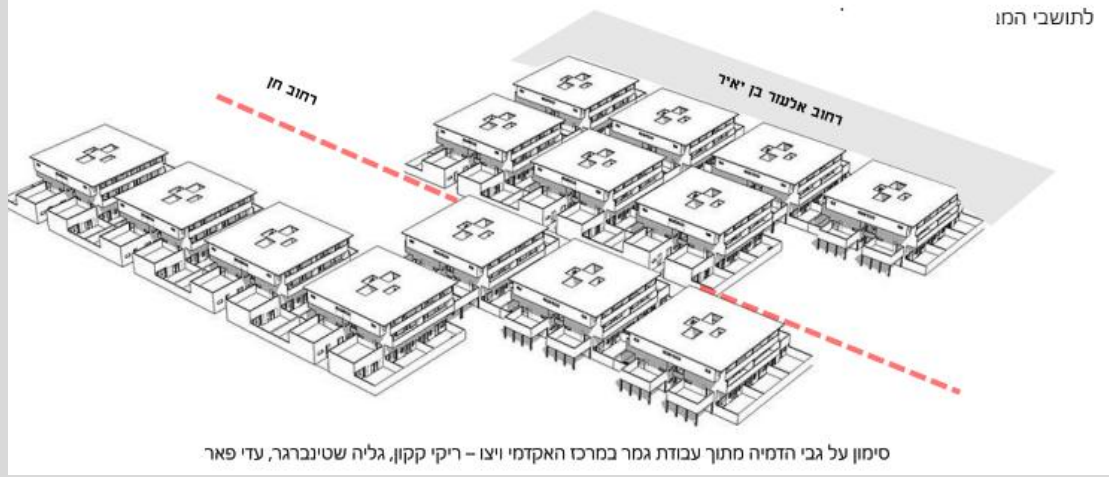
הייחוד בבתים אלו הוא כפול – האחד, במרקם הנוצר מהעמדת המבנים זה ביחס לזה, והשני, ביחס השטחים הפתוחים / סגורים בדירות עצמן.

14 המבנים מסודרים בארבע שורות. בשני השורות האמצעיות שלושה מבנים ובשתי השורות החיצוניות ארבעה מבנים. השורות מקבילות זה לזה ולצירי התנועה הראשיים בשכונת הליכה – רחוב בן יאיר ויהודה מצפון ומדרום, וציר הולכי הרגל רחוב חן החוצה את המבן. צורתן המרובעת של המבנים וצורת העמדתם יוצרת מעין גריד אורתוגונלי פנים-מבני בזעיר אנפין. השבילים המחברים בין המבנים השונים ניצבים בצורה אנכית לכבישים המקבילים.

השכונה כולה היתה נגישה במעבר רגלי ללא כניסת כלי רכב. החניות מוקמו בשולי השכונה, בסמיכות לכניסות דרך הכבישים הראשיים.

ייחוד המרקם הוא כאמור בחשיבה האקלימית שמאחוריו. העמדת בתי הפמ"ו, בצורה קומפקטית, טורית וצפופה, נועדה לייצר סמטאות מוצלות מותאמות לשהייה ומעבר באקלים המדברי, בין אם לתושבי המו

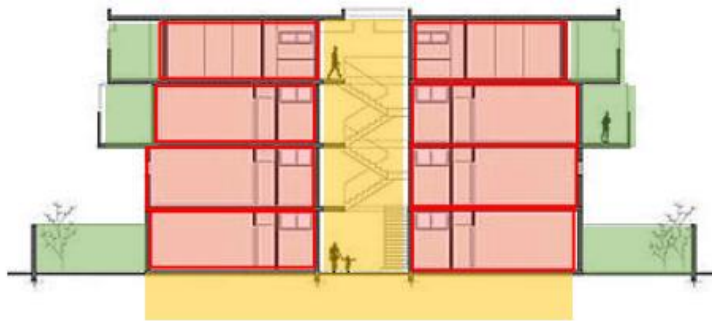
## לתושבי המו



סימון על גבי הדמיה מתוך עבודת גמר במרכז האקדמי ויצו – ריקי קקון, גליה שטיינברגר, עדי פאר

חדרי המדרגות המאווררים פתוחים מהצדדים וממעל באופן המייצר בו אוורור ושותפות במרחב הציבורי המקורה הסמוך. חדר המדרגות של כל מבנה מתפקד גם כמעבר פנים-שכונתי – הוא ממוקם במרכזו של סמטה פתוחה בין שני צידי המבנה – פתוח למעבר משני צידי ופתוח לשמים ממעל. המדרגות פתוחות ומאווררות ועוברות מעל הסמטה, וכך מצילות גם הן עליה.

ההצללה נוצרה הן מעצם צפיפות המבנים, שיצרו צל על המעברים מגוף המבנה, והן על ידי חלקי מבנה שנבנו מעל המעבר, מעין "בתי גשר". המעברים הארוכים המקורים בין המבנים יצרו מסדרונות רוח שהעבירו בריזה נעימה. מערכת הדרכים כללה מעברים רחבים שמנותיים ומעברים משניים בין המבנים. המתחם בנוי כמעין קסבה – השטחים הפתוחים, הסמטאות והמעברים בשכונה ובמעברים מוגדרים על ידי קירות המבנים.



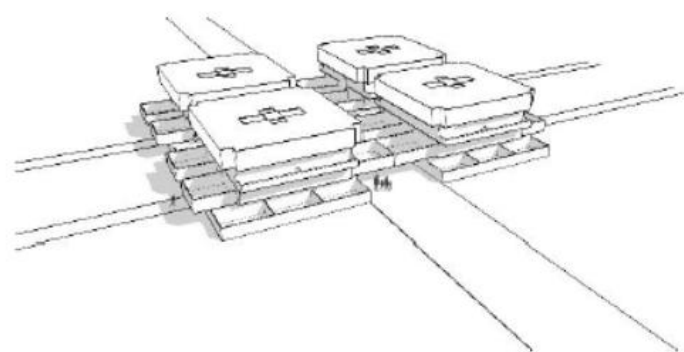
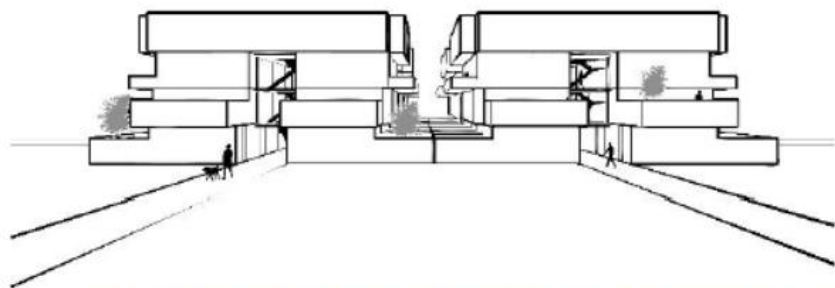
### ניתוח חתך מבנה

סימון על גבי חתך מתוך עבודת גמר במרכז האקדמי ויצו – ריקי קקון, גליה שטיינברגר, עדי פאר

- פרטי - פנימי
- פרטי - חיצוני
- משותף/ציבורי



שרטוט מבנים והצללה



איור 28: הדמיה כללית של בתי הפטיו ושל רשת המעברים: מימין: מעבר ראשי בדופן המבנים ומעברים משניים בתוך הבתים, דרך קומת הקרקע של חדרי המדרגות. משמאל: הדמיית המעבר דרך חדרי המדרגות של המבנים. הדמיות: הדס נצר ואסף יוספיאן



איור 29: חזית טור בתי הפטיו הגבוהים בשכונת יעלים בבנייה. מתוך: Ministry of Housing 1967 (אין מספרי עמודים)





בשיאה, בשנות ה-80 ערד הייתה במעמד סוציו 8, עם אוכלוסייה חזקה, מערכת חינוך מצוינת, תעשייה ענפה, תיירות משגשגת, מופעי תרבות.

מה גרם לירידה במעמד העיר?

1. הקמת המלונות בים המלח (עין בוקק זוהר).
2. גלי העליות – כניסה של אוכלוסיות מוחלשות.
3. כניסה משמעותית של אוכלוסיית גור החרדית העיר.
4. אסון פסטיבל ערד.





איור 48: תצ"א משנת 1969. באדיבות עיריית ערד.



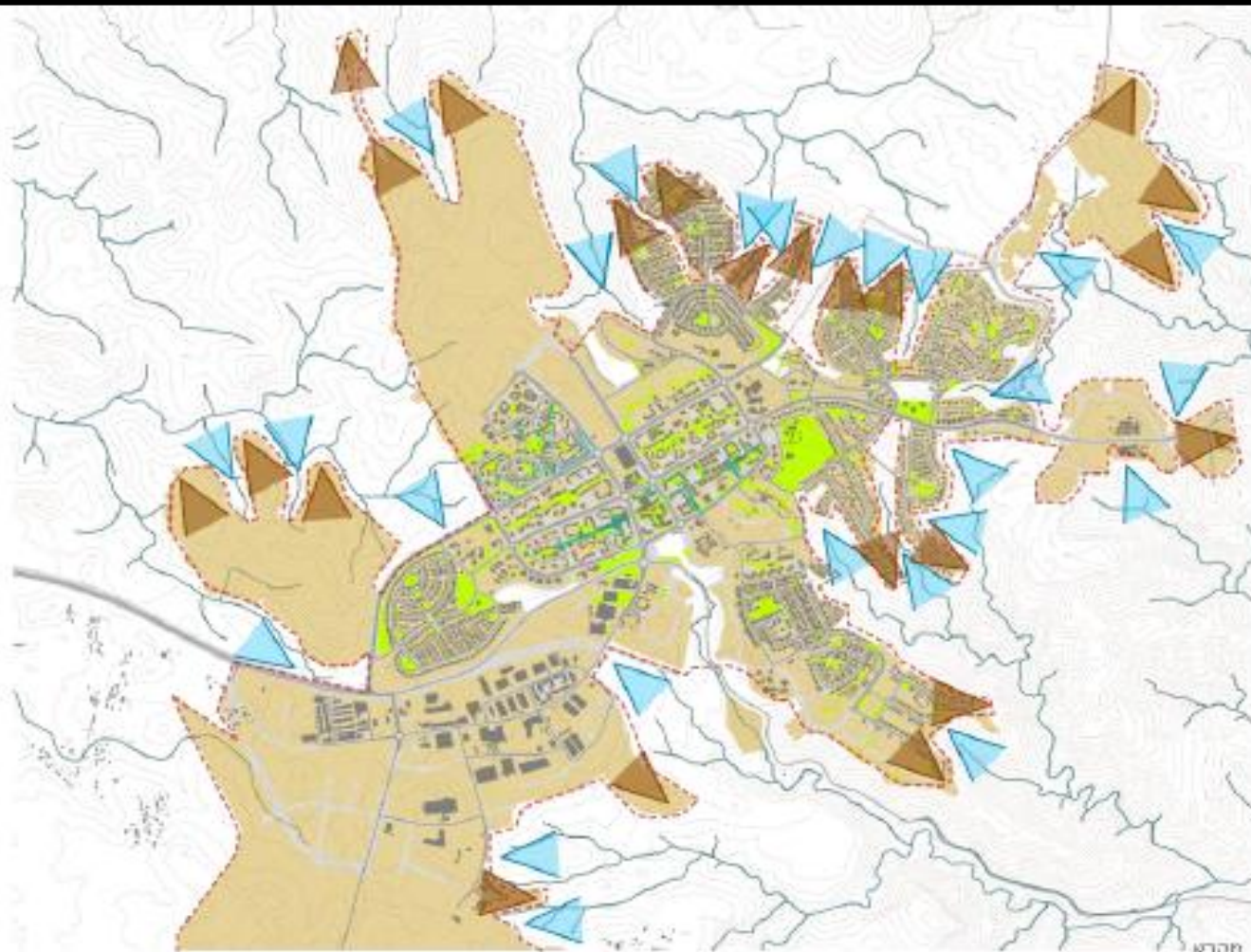
# ממשק עיר מדבר

העיר שולחת זרועותיה למדבר ...

כתוצאה מהבניה על השלוחות, נוצרו ממשקים ארוכים ומפותלים בין שני השחקנים... העיר והמדבר

לאורכו של קו המגע הנרחב בין העיר למדבר מזדמנים מפגשים עשירים ומגוונים: כניסה של ראשי הנחלים אל תוך העיר, ומקומות אחרים בהם נראה שהעיר "יוצאת אל המדבר" ונחשפת לנוף המדברי הפתוח מקצה שלוחה.

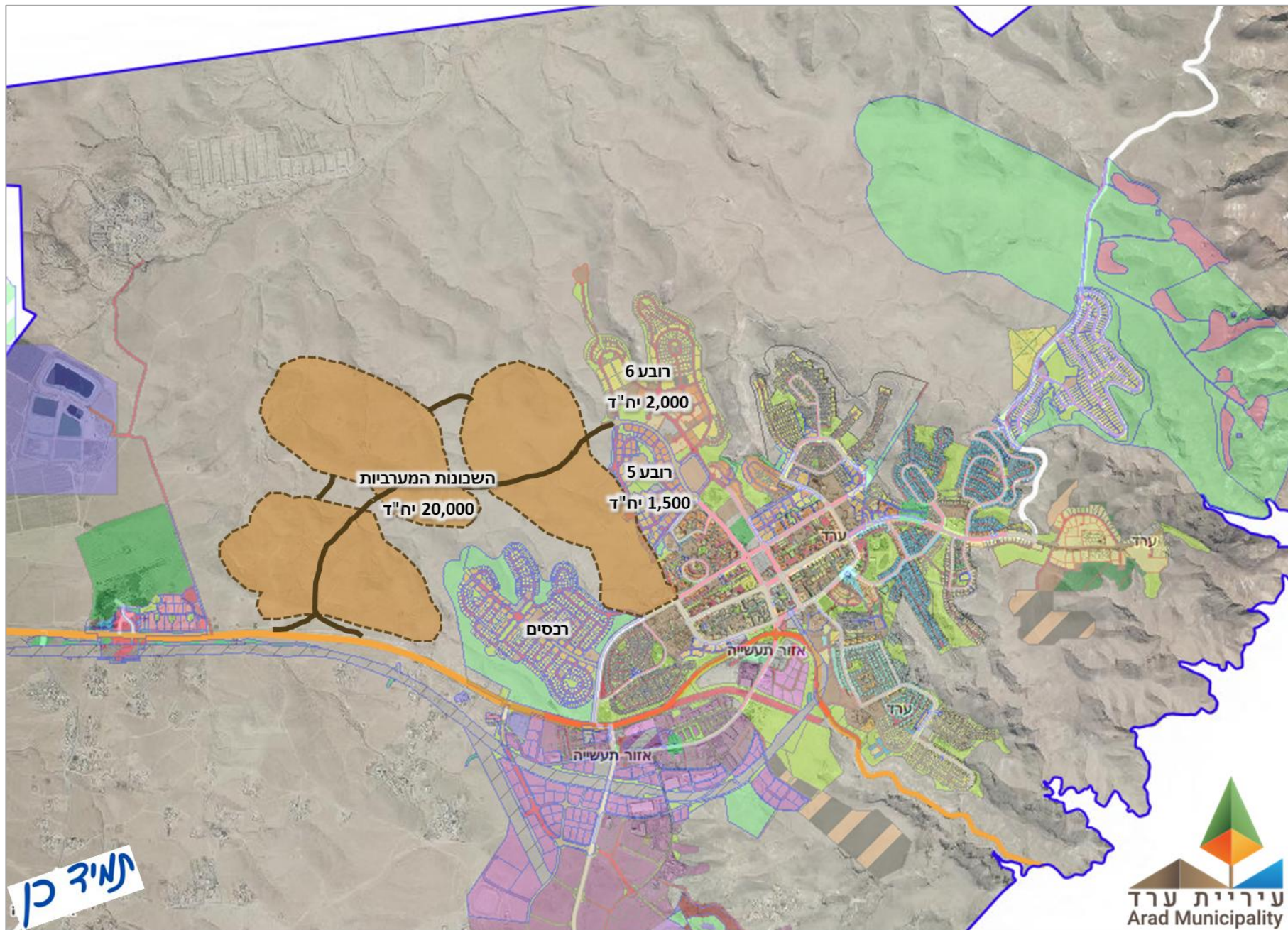
מכל נקודה בעיר אפשר לצאת לטיול ברגל, עם המון פעילויות חינוכיות של היחידה הסביבתית לשמירה על הוואדיות.



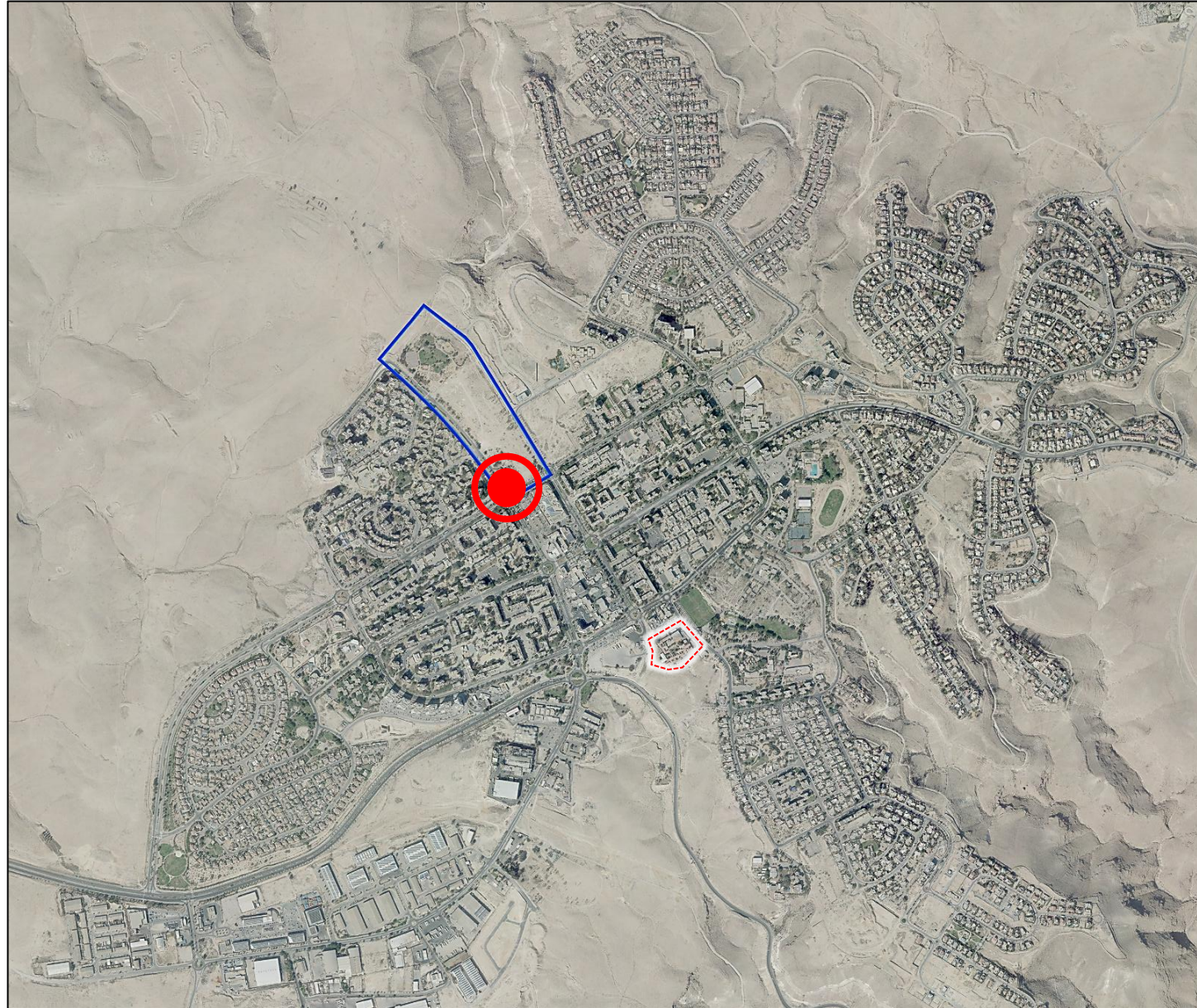
- מקרא
- שביל הליכה
  - שטח ציבורי פתוח
  - שטחים מבונים
  - נחל
  - שטח פנים בעיר מול פתוח
  - נחלים הנכנסים לעיר
  - עיר יוצאת אל המדבר



# מבט לעתיד



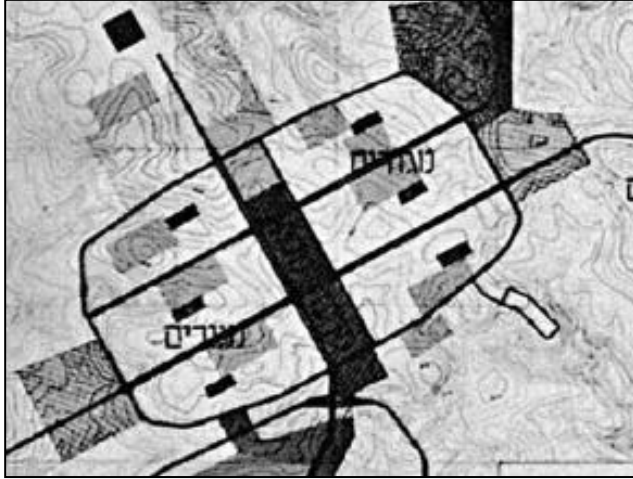
**בית העירייה החדש**



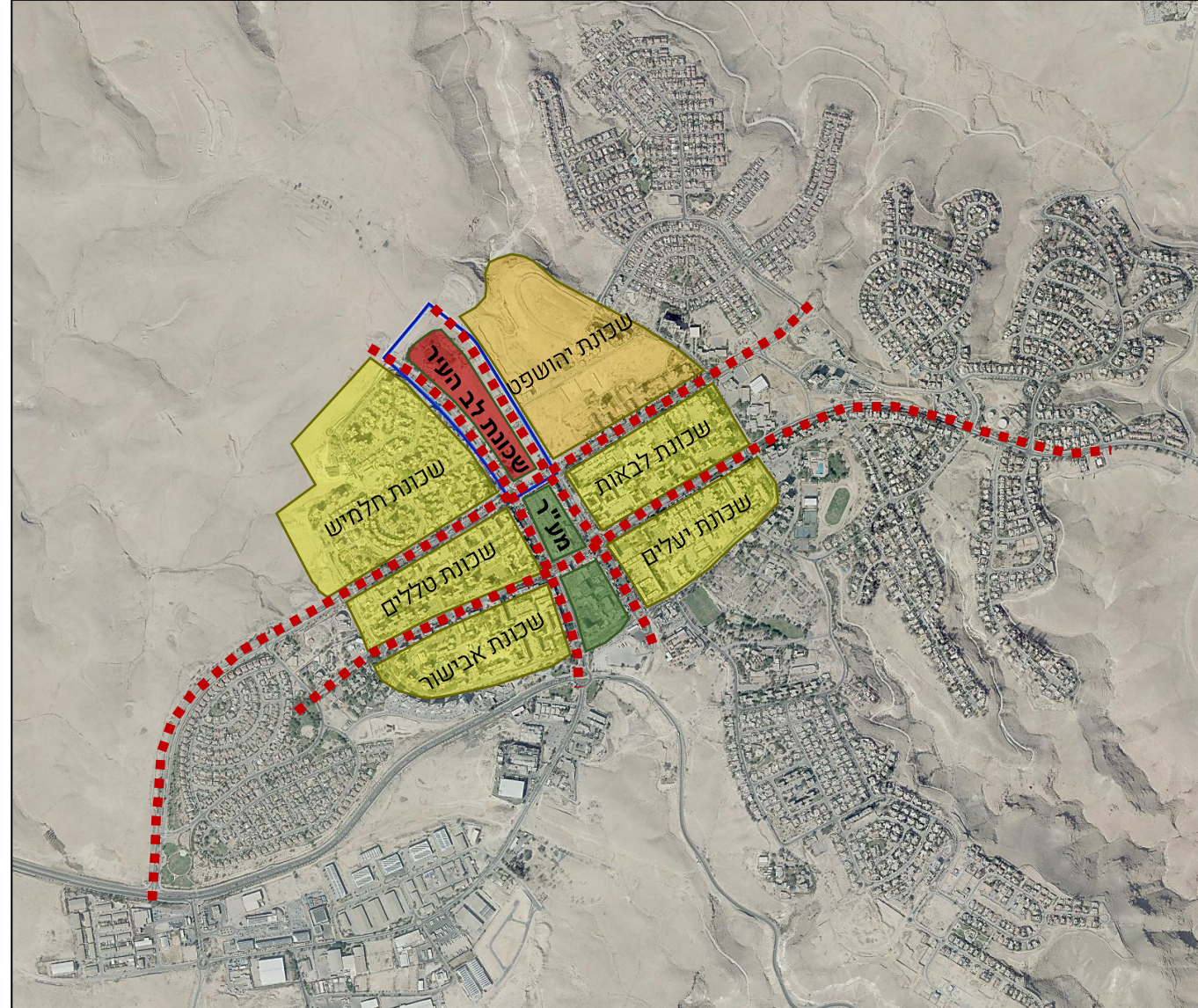
# מטרת התכנית - 610-1157502 - "לב העיר ערד"

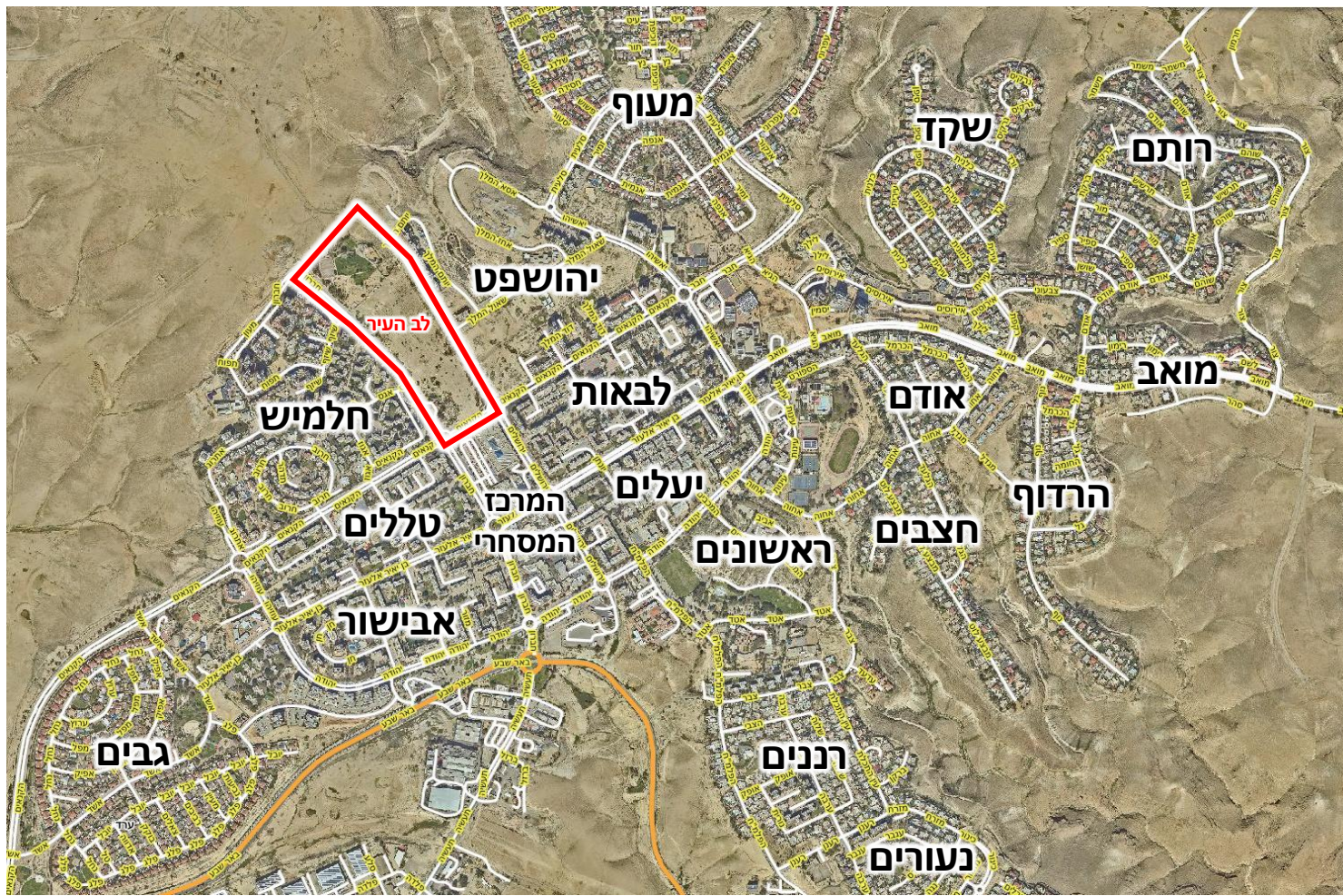
- השלמת הסכמה העירונית.
- הקמת 426 יח"ד.

מתחם לב העיר משלים את רצף השכונות אשר מרכיבות את מרכז העיר ההיסטורי.



\*מתוך: סקר נופי להתחדשות עירונית במרכז ערד, בסט אדריכלים, גיא אורצקי סטודיו לאדריכלות.





תחילת כן

# תשריט מצב מוצע





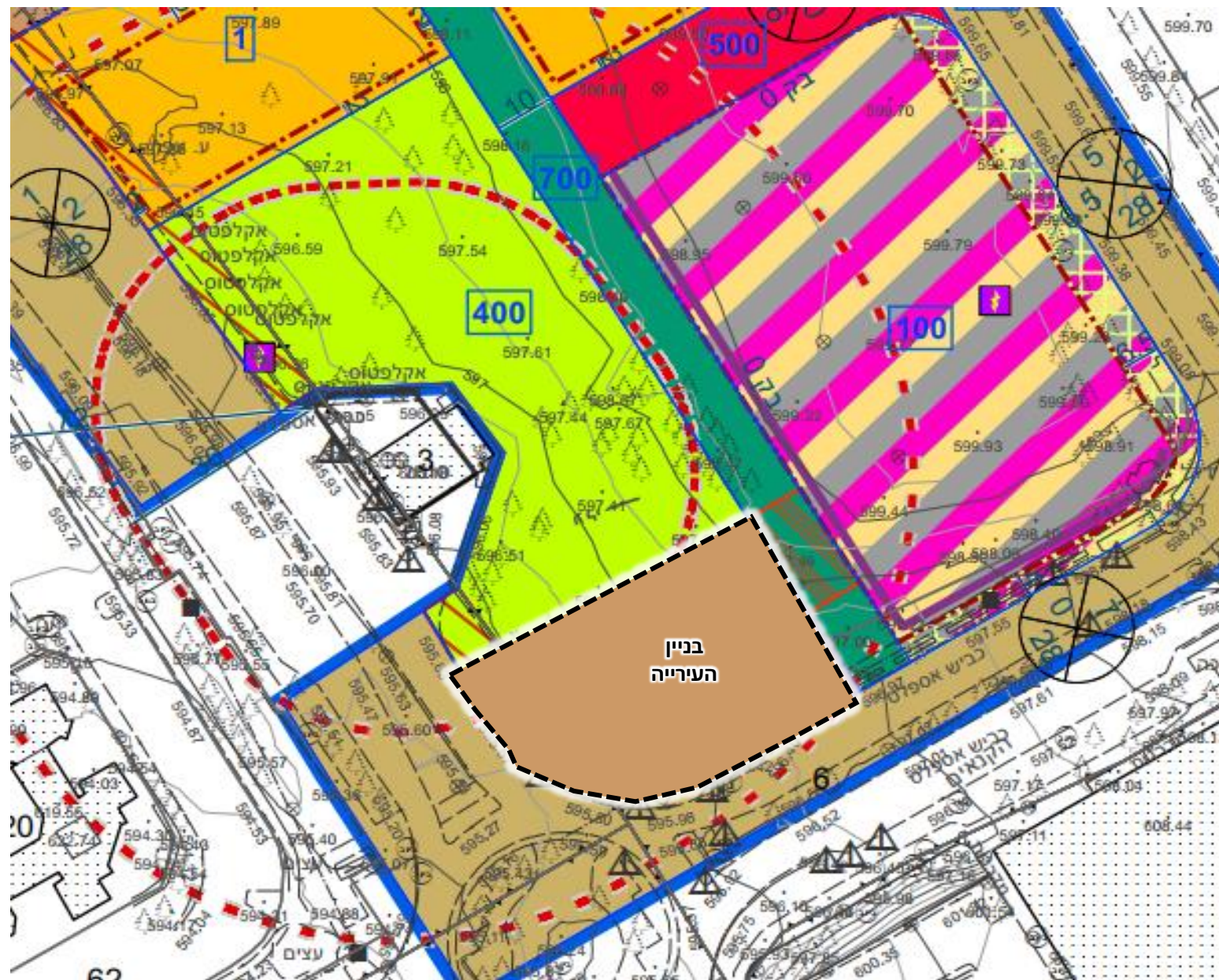
# המגרש - שטח 1.5 ד'



# עיקרי ההתנגדות



# עיקרי ההתנגדות



# תחנת דלק סמוכה



• בצמוד לקו הכחול של התכנית נמצאת תחנת דלק פעילה.

• מגבלות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 4/18 שינוי 1, מופיעות על גבי תשריט מצב מוצע, לצורך הדגשת המרחקים מהשימושים הרגישים ובהתאם גם נקבע קו הבניין במגרש 101.

## 15. מרחקים

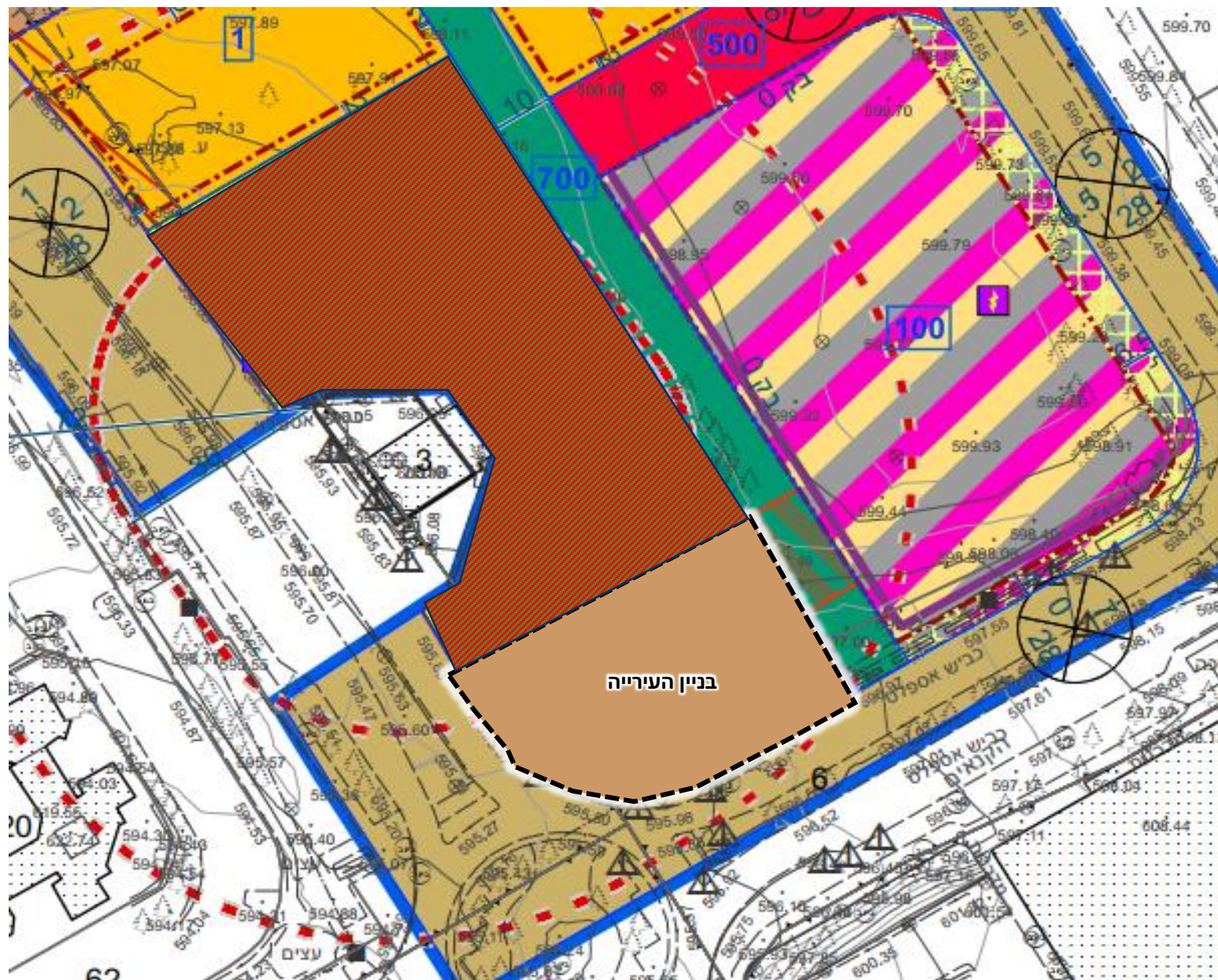
### 15.1 מרחק מיעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים

(א) לא תופקד תכנית, לא תאושר ולא יינתן היתר לפי סעיף 8, אלא אם המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת-קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים המפורטים בסעיף קטן 1 ו 2- (להלן - מגרש השימושים הרגישים), הינו לפחות המרחק הנקוב להלן:

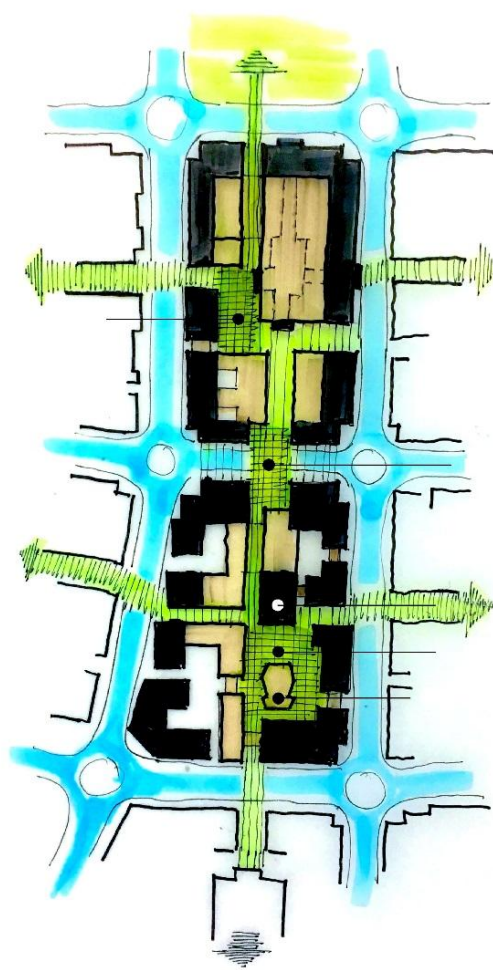
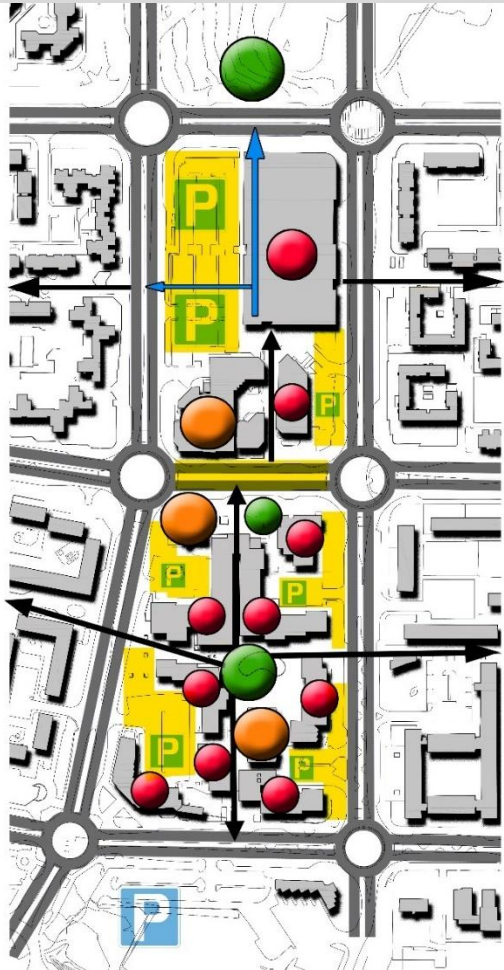
(1) מגורים, מלונאות או שימוש דומה - 40 מטרים.

(2) מוסדות ציבור **כגון לרבות**: בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימייה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיו"ב - 80 מטרים. מתחנה שבה ארבע עמדות תדלוק לכל היותר - 40 מטרים.

# עיקרי ההתנגדות



# תכנית התחדשות עירונית ערד - 610-0780262 מדרום ללב העיר



תכנית בינוי קיים וחדש

- חזקות**
- כיכר עירונית קיימת - כיכר אורון
  - ציר הולכי רגל צפון דרום קיים בחלקו
  - צירים מזרח ומערב קיימים
  - ריכוז מבני ציבור מצדי רחוב אלעזר בן יאיר

- חולשות**
- חסרות דפנות בניית לרחובות
  - מגרש חנייה של הקניון
  - הקניון אטום לרחובות
  - נתק בין החלק הדרומי לצפוני (רחוב אלעזר בן יאיר)
  - הציר בחלק הצפוני נחסם ע"י הקניון

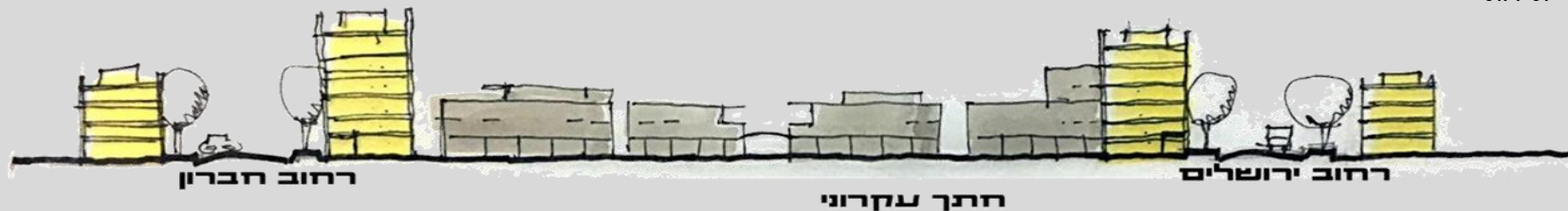
**הזדמנויות**

- מגרשי חנייה
- רחוב אלעזר בן יאיר

**עקרונות בינוי של המרכז**

- חיבור כל המע"ר למרקם בנוי אחד
- יצירת 3 כיכרות (תרבות, עירייה, שצ"פ)
- עיבוי ומילוי בניה
- חידוש מרכז העיר ע"י תוספת זכויות בניה
- עירוב שימושים:

- בניין עירייה חדש
- פונקציות ציבוריות
- מסחר
- תעסוקה
- מגורים
- מעונות סטודנטים
- דיור מוגן
- תיירות



רחוב חברון

חצר עקרוני

רחוב ירושלים



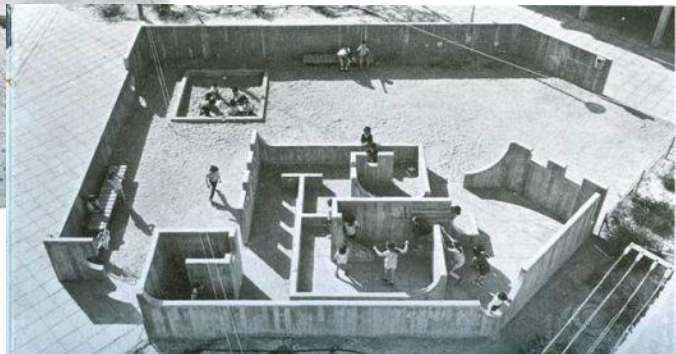
## מתחם העירייה – "המחנה הקידמי"



בתי הפטיו



סלוני הבטון, שכ' אבישור



## עקרונות התכנון

- שטח המגרש לתכנון הוא כ-1.5 ד' 8 קומות + קומה תת קרקעית.
- יש להציג חזית מסחרית בקומת הקרקע, ואת הקשר לרחוב.
- פתרונות התנועה והחנייה ינתנו בתחום המגרש.
- על התכנון לתת מענה קונספטואלי ברמת הבינוי והפיתוח הנופי שסביבתו שאמור לשמש כמרחב עירוני פתוח לרווחת תושבי העיר.
- המתחם יהווה עוגן מרכזי עירוני בערד לצורך מתן שירותי עירוניים מיטביים בשילוב עם מסחר, הממוקם בלב העיר הותיקה והמתחדשת.
- המבנה יהיה מקום חדשני ונגיש העיר, וישתלב במרקם העירוני ההיסטורי המתחדש. הוא יהיה מקום מזמין להיפגש, שהייה ופעילות עירונית.
- המרכז יוקם ע"פ עקרונות של תכנון בר קיימא המקדם את ערכי השמירה על הסביבה.
- המבנה יהיה בעל עיצוב ייחודי, אשר מחד זוכר את העבר ומאידך רואה את פני העתיד.
- התכנון יהיה תואם לאופי המקום והעיר-מדבר.