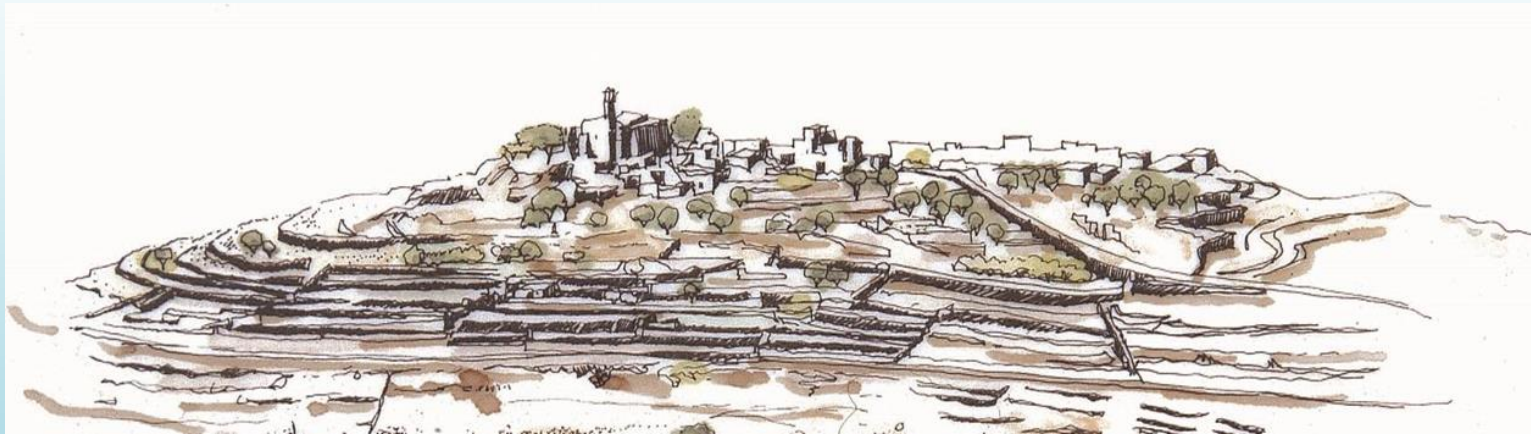




ירושלים הרים וערים סביב לה ניהול מיטבי של מרחב הרי ירושלים



מוטי קפלן
הטכניון - הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים

28.12.23

פְּאֵת מַעְרָב

הַצָּעָה לְקַבֵּיעַת גְּבוּל לְנִשְׁטַח
הַבְּנוּי בִּירוּשָׁלַיִם,
וּמַעְבְּרוֹ - רֶצֶף נִשְׁטָחִים מוֹגְנִים

תוכן עניינים:

1. חזון
2. מדיניות התכנון הארצית – יחסי בנוי פתוח
3. קווים לתכנון העיר ירושלים
4. כלים להשגת החזון
5. תרומת קו המגע לעיר הליכתית "עיר 15 דקות"
6. מרחב פתוח מטרופוליני סובב ירושלים

1

חזון

החזון:

**יצירת מרחב פתוח, סובב ירושלים, מוגן
ושמור על פי חוק (פארק/יער/גן)**

**לא יתקיים ללא מתן פתרונות דיור בהיקף רחב, בתוככי
העיר ירושלים**

**לא יתקיים ללא הגדרת קו תיחום ברור השטח הבנוי מול
השטח הפתוח.**

באיזו דרך ללכת?

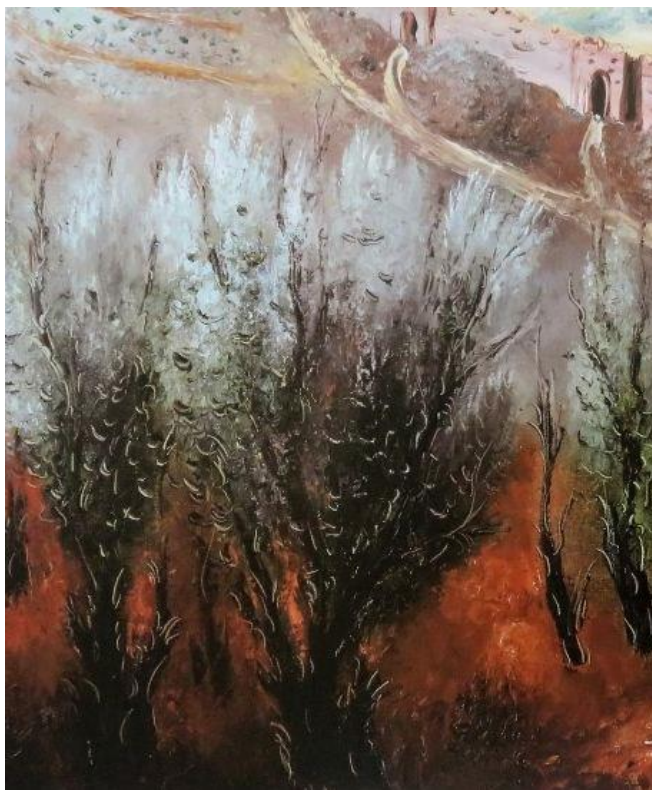
**אליס: התואיל לומר לי באיזו דרך עלי ללכת?
חתול: תלוי, לאן בדיוק את רוצה להגיע?
אליס: לא כל כך אכפת לי לאן...
חתול: אם כך לא משנה באיזו דרך תלכי...**



(אליס בארץ הפלאות)

בשטח הפתוח:

טבע, מורשת, תרבות ונוף.
נופש בחיק הטבע, מפלט
מהמולת העיר



בשטח הבנוי:

הרוויה, עירוב שימושים,
מפגשים בחללים ציבוריים,
איכות חיים עירונית



בשטח הפתוח:

טבע, מורשת, תרבות ונוף.
נופש בחיק הטבע, מפלט
מהמולת העיר



בשטח הבנוי:

הרוויה, עירוב שימושים,
מפגשים בחללים ציבוריים,
איכות חיים עירונית



2

מדיניות התכנון הארצית – יחסי בנוי פתוח

מדיניות התכנון הארצית

- התכנסות אל הערים
- הרווייה
- ציפוף
- איכות חיים עירונית
- גבול חד וברור בין הבנוי והפתוח



השטחים הפתוחים – ילכו ויעלמו אם לא נשכיל לתת פתרונות לריבוי האוכלוסיה בגבולות הערים הקיימות

איתור ברור של אזורים
שבתחומם **בינוי ופיתוח**
עתידי, תוך שמירה קפדנית
על שטחים פתוחים ועל
ערכי נוף, טבע ותרבות...





יורכס לבן היא התוכנית
היחידה שתשאיר זוגות צעירים
ברושלים, וטובת העיר חשובה
מלהקת צבאים

מגמה ירוקה
למנוח הסביבה



מדינת ישראל - תמונת מצב

.....המועצה הארצית לתכנון ולבנייה - 9:8:2020.....

מרבית מדינות עולם - דלילות

50-300 נפש לקמ"ר

ערי עולם - צפופות

אתונה - 17000 נפש לקמ"ר

פריס - 20000 נפש לקמ"ר

מנהטן - 30000 נפש לקמ"ר

ישראל - הצפופה במדינות

העולם

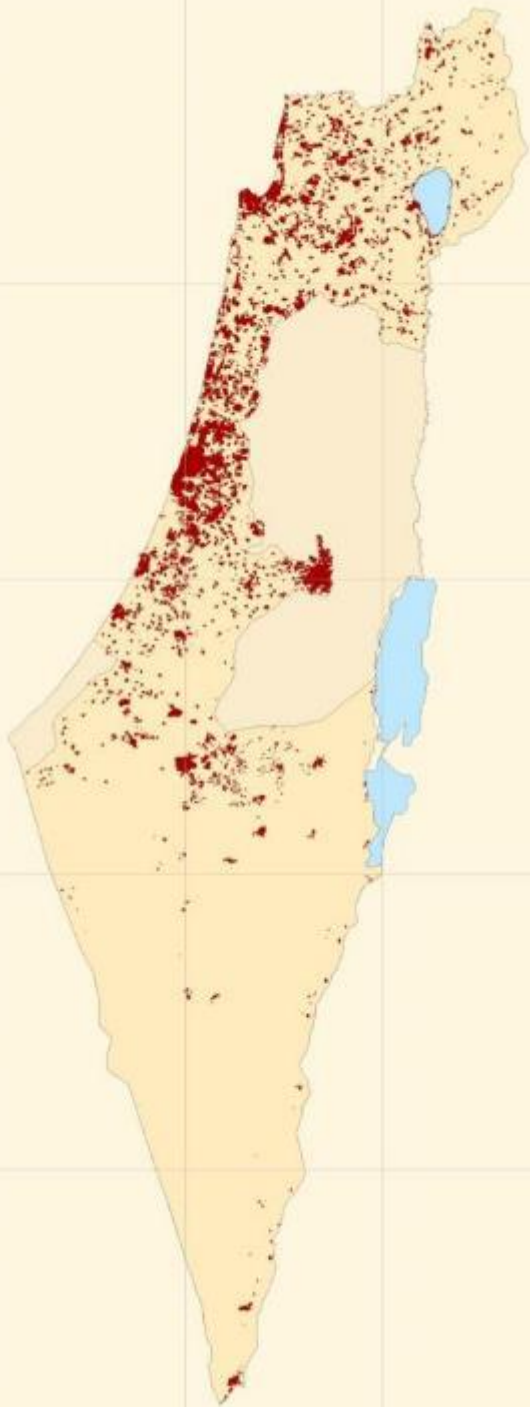
400 נפש לקמ"ר

ערי ישראל דלילות

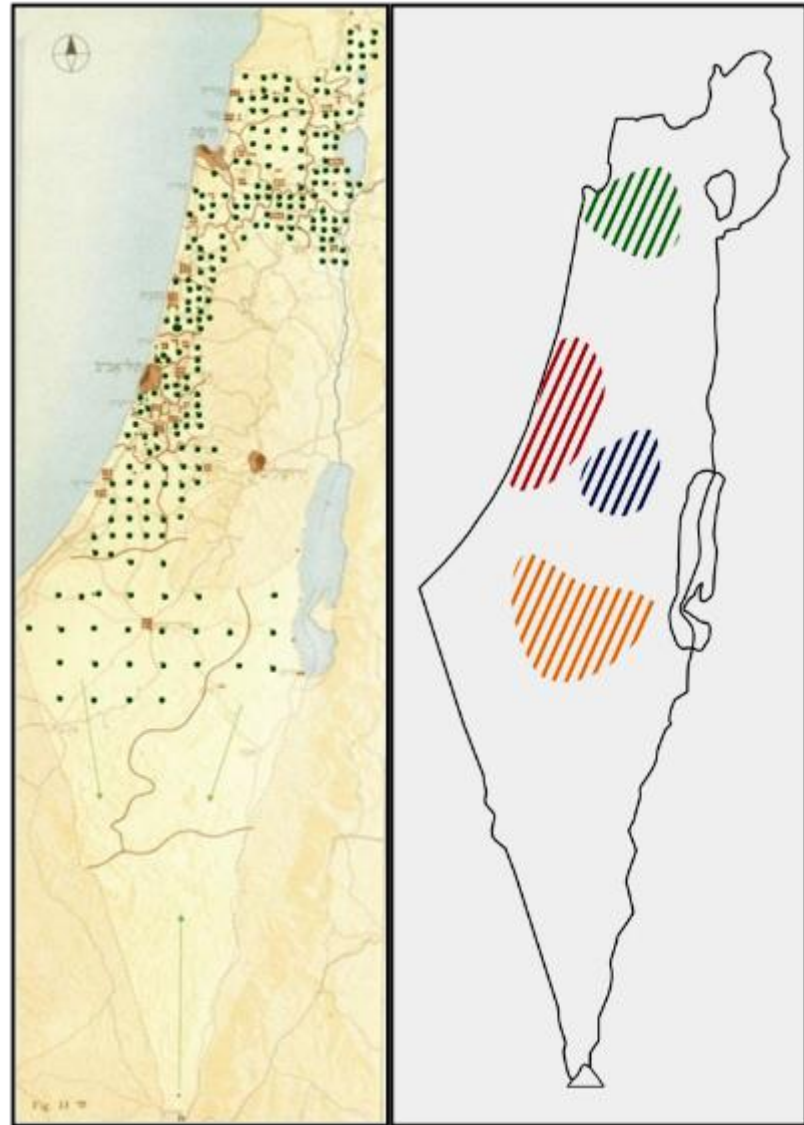
תל-אביב - 8500 נפש לקמ"ר

ירושלים - 7000 נפש לקמ"ר

חיפה - 4300 נפש לקמ"ר

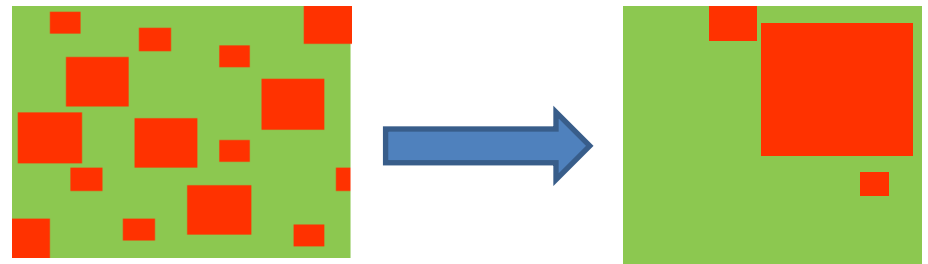


תפיסת התכנון הארצית



ריכוז לעומת פיזור

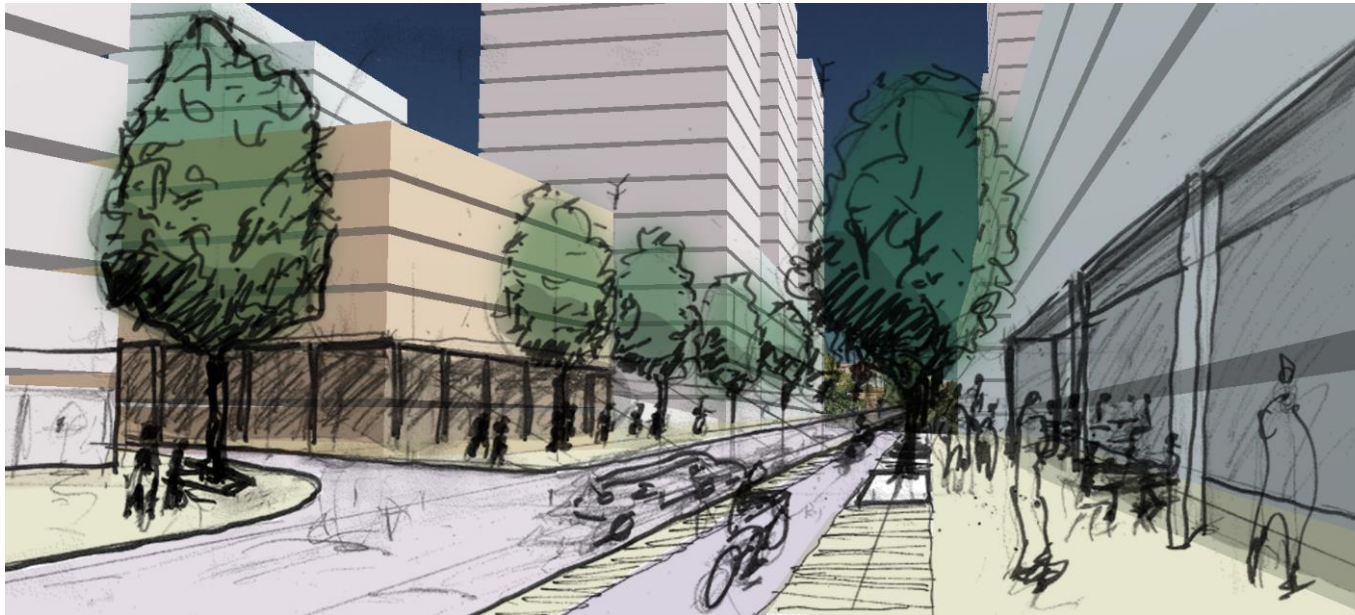
- שינוי התפיסות בדבר פיזור אוכלוסייה
- כנגד הפיזור בא הריכוז
- ריכוז האוכלוסייה בנקודות ספציפיות - מטרופולינים וערים



נימוקי המועצה הארצית (תמ"א 35/4)

עיר צפופה, קומפקטית ואינטנסיבית, מאפשרת שימוש מיטבי בקרקע ובתשתיות, איכות עירונית גבוהה, הזדמנויות אנושיות, כלכליות ותרבותיות, בריאות, חינוך, איכות סביבה, תמהיל צורות מגורים, ואוויר נקי.

צפיפות גבוהה - תנאי סף לכניסת שירותים עירוניים, מוסדות ותחבורה ציבורית, צמצום הרכב פרטי, הקטנת זיהום האוויר ועידוד הליכה ברגל ...



תמצית העיר:

ברחובות, בכיכרות,
בפארקים הומי אדם,
המבטיחים איכות-חיים
גבוהה - תרבות, פנאי,
מסחר ועסקים.

מקום שבני אדם מתראים
תכופות - החלפת רשמים,
דעות וחוויות

למידת הציפוף השפעה
חיובית על איכות החיים ורמת
השירות

יש מקום לכולם

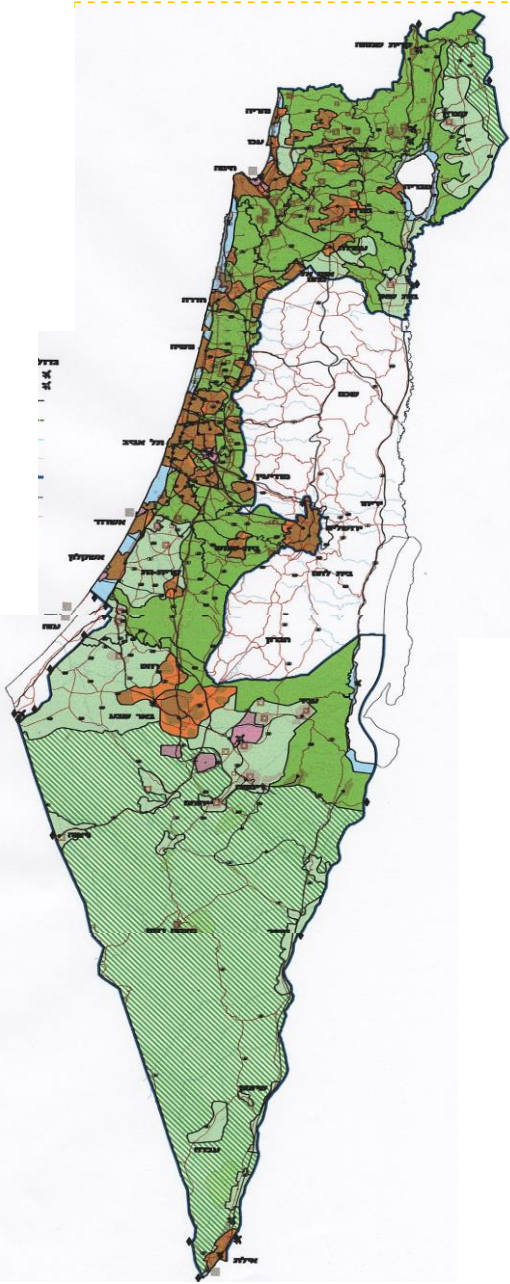
בערים.

השטח המיועד בתכניות המתאר הארציות למגורים הוא
כ-2 מיליון דונם. 2000 קמ"ר

בצפיפות עירונית של 20 נפשות לדונם -

יש מקום לכולם.

40 מיליון נפש



פגיעה בערים = פגיעה בשטחים הפתוחים

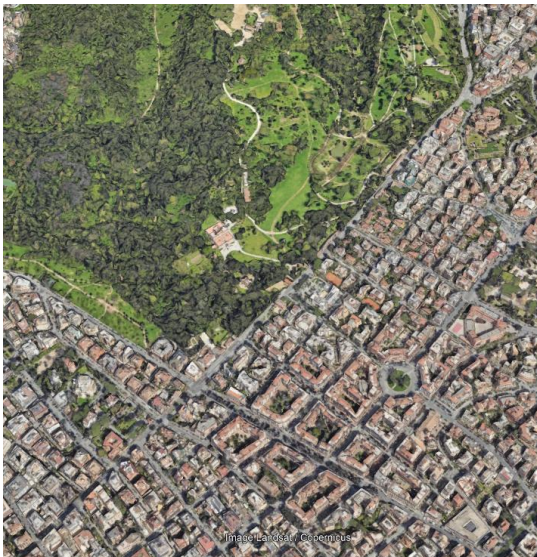


עיר דלילה פרברית, חורגת מגבולותיה, מוחלשת, ללא מרכזי מסחר, תרבות ושירותים.

הפיתוח זולג לשוליים, ליישובים כפריים בשטחים הפתוחים.

התוצאה: עיר דלילה חלשה ואובדן השטחים הפתוחים

אין עיר. אין גם שטח פתוח



ולהיפך – עיר צפופה, רווייה, איכותית, מתכנסת בגבולותיה, מותירה טבע, נוף, תרבות, וחצר משחקים ענק לתושביה

החלטות ממשלה עוקפות תכנון

- ול"ל, ות"ל, ותמ"ל.....
- זחילה אורבנית
- בניית פרברית, צמודת קרקע
- הקמת ישובים חדשים
- קרקע ציבורית כאמצעי תשלום והטבות

התוצאות

- פגיעה בערים
- פגיעה בשטחים פתוחים

פגיעה בערים

מי ישקיע במרכז העיר כאשר התקציבים מופנים להקמת ערים ושכונות חדשות, דלילות, בזבזניות....



(תמ"א 35/4)

פרישת שטחי המגורים	צפיפות מינימאלית			נושא	
	צפיפות נטו ביח"ד לד'			דגם ישוב	
	מתחם חריג	מתחם רגיל	מתחם אינטנסיבי		
לא תפחת מ 50%	4 או כפל הצפיפות המאושרת (הנמוך מביניהם)	20	30	30,000	1 מעל 500,000 ויישובי גלעין מטרופוליני

קווים לתכנון העיר ירושלים

3

“The world is moving into a phase when landscape design may well be recognized as the most comprehensive of the arts. Man creates around him an environment that is a projection into nature of his abstract ideas. It is only in the present century that the collective landscape has emerged as a social necessity. We are promoting a landscape art on a scale never conceived of in history.”

JELlicoe

The Landscape of Man

The Landscape of Man

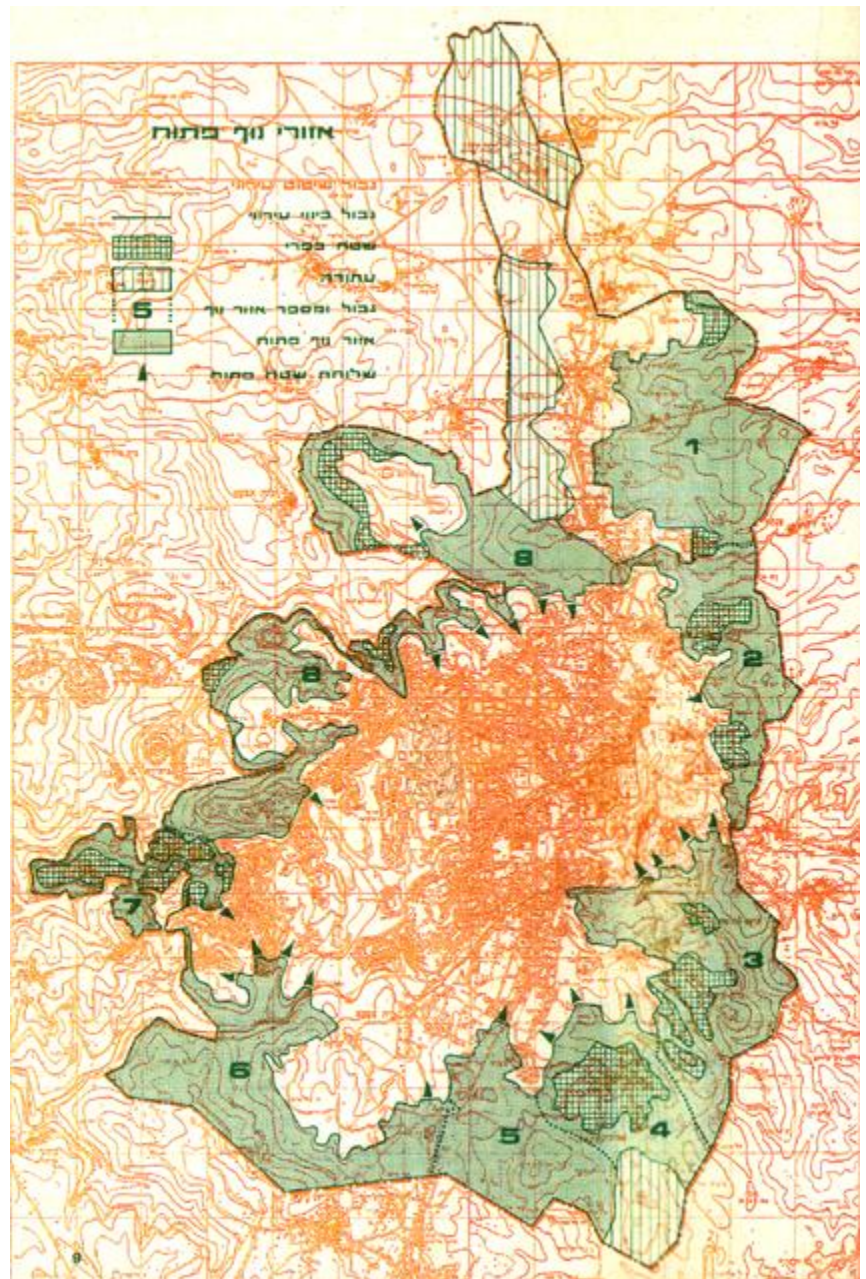
Geoffrey and Susan
Jellicoe

SHAPING THE ENVIRONMENT
FROM PREHISTORY TO THE PRESENT DAY

VIKING

אזורי נוף פתוח המגדירים את גבולות העיר ירושלים

(עיריית ירושלים, המחלקה לתכנון עיר, 1975)



ערכי מורשת וערכים נופיים



לפתע בפיתול הדרך, השתפלה
לפנינו הקרקע ונגלתה ירושלים
בהדרה הציור, במבט יחיד חבקנו
את העיר המכונסת בין חומותיה,
נבדלת מן העולם..... בודדה
במרחב, כשם שהינה בודדה
בהיסטוריה בגורלה המופלא.....

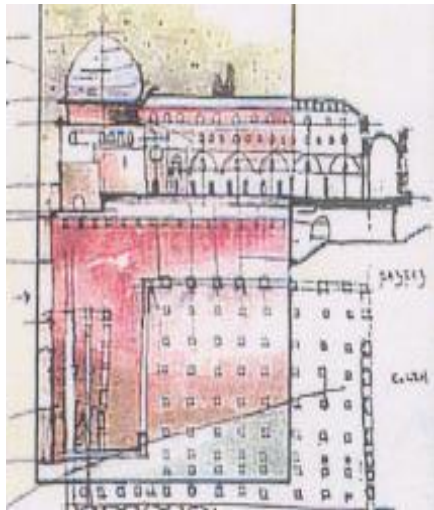
המרקיז דה ווגיה.... 1853

תכנית המתאר המחוזית - ירושלים

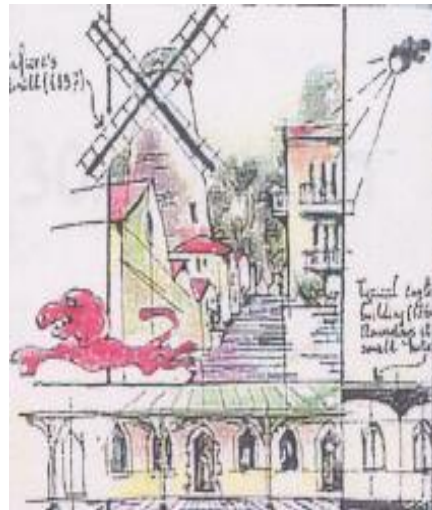
תכנית מתאר מחוזית למחוז ירושלים

תממ/1/30

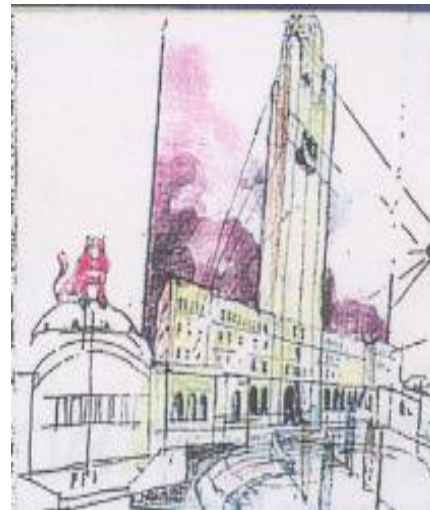
מינהל מקרקעי ישראל



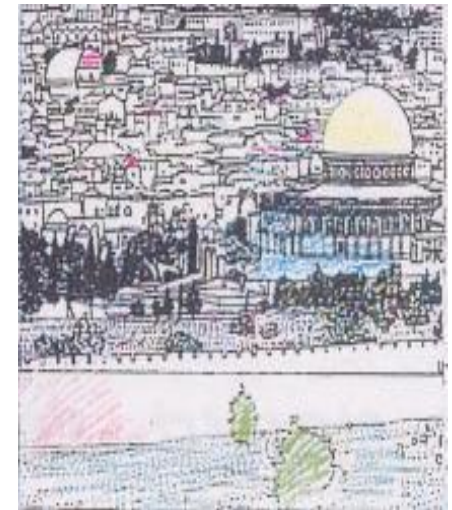
משרד הבינוי והשיכון

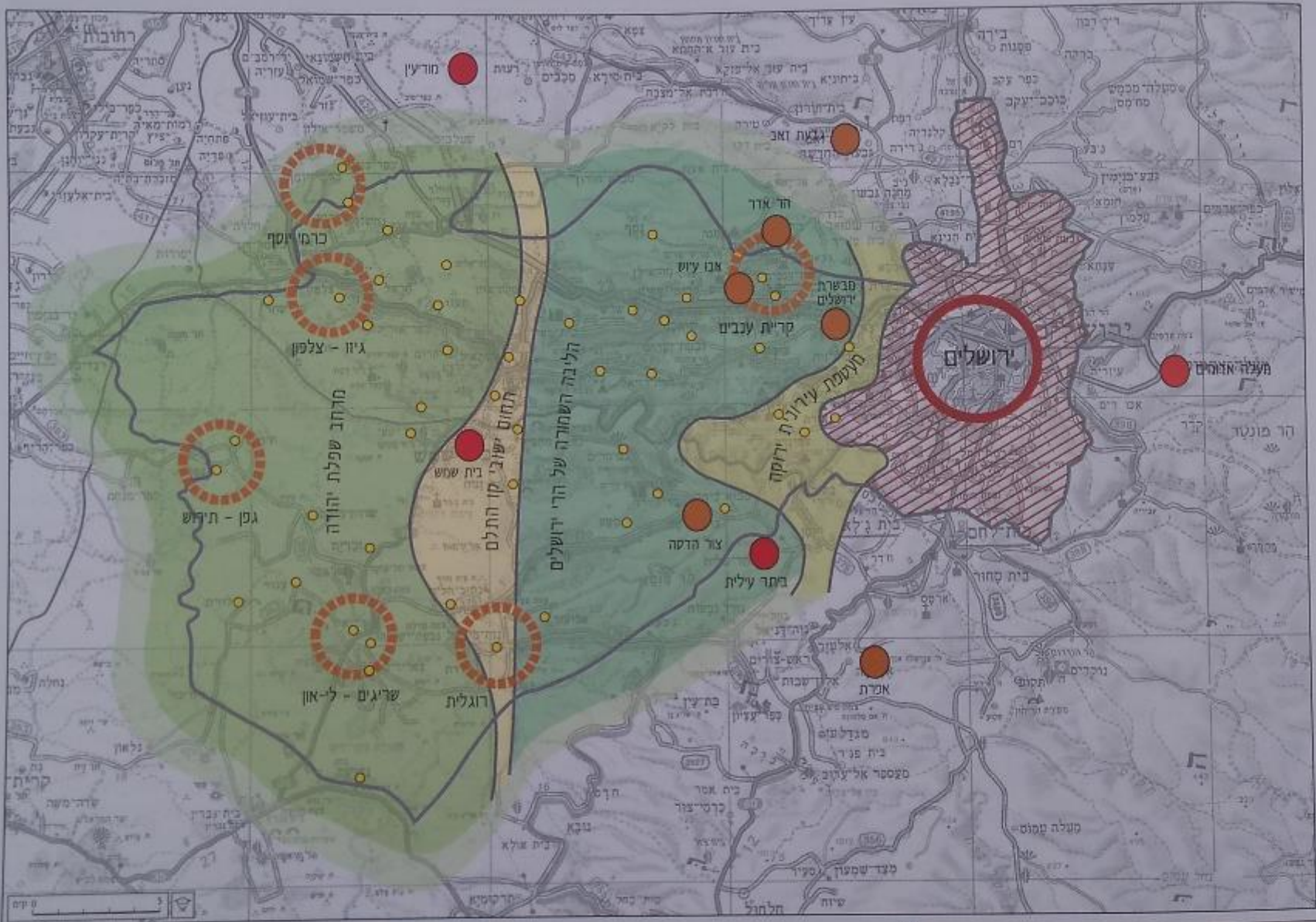



מינהל התכנון








משרד הפנים








 אתרי חינוך, אפשרות מעבר
 מיישוב כפרי ליישוב מרכזי

 עיר ראשה ירושלים
 יישוב עירוני
 יישוב מרכזי
 יישוב כפרי

 גבולות הידור - הרי יהודה
 המאזן לאוכלוסיה, מרחב למחיה, מרחב לגידול, מרחב ליישוב, מרחב ליישוב, מרחב ליישוב, מרחב ליישוב

 יישוב עירוני
 יישוב מרכזי
 יישוב כפרי

ירושלים - שנת תשס"ו
 תכנון מרחב תיכונן

הרי ירושלים ושפלת יהודה
 מערך מרחיב
 שטח פיתוח בר-קיימא

תפיסת תכנון כוללת

מס' 2

3

כלים להשגת החזון

**המפתח להשגת החזון - הגדרת קו תוחם חד
וברור המבדיל בין הבנוי והפתוח.**

**סימון הקו נשען על פתרונות מבוססי טבע
(הבנת המורפולוגיה, הליתולוגיה, והטבע, כנקודת
מוצא לתכנון)**

במת ההר ירושלים

מישורית יחסית, נוחה לבנוי, מזמינה עיר
הליכתית, מעבר לקו הבנוי, מדרונות ומתלולים,
יער וחורש מיני חי וצומח עתירים בערכי (תרבות
הטרסות) והעיקר, שטח קשה ומורכב לבנייה.

פאת מערב
הצעה לתיחום
השטח הבנוי בירושלים

מקרא



0 0.3 0.6 1.2 1.8 2.4 Kilometers

פאת מערב
הצעה לתיחום
השטח הבנוי בירושלים

מקרא

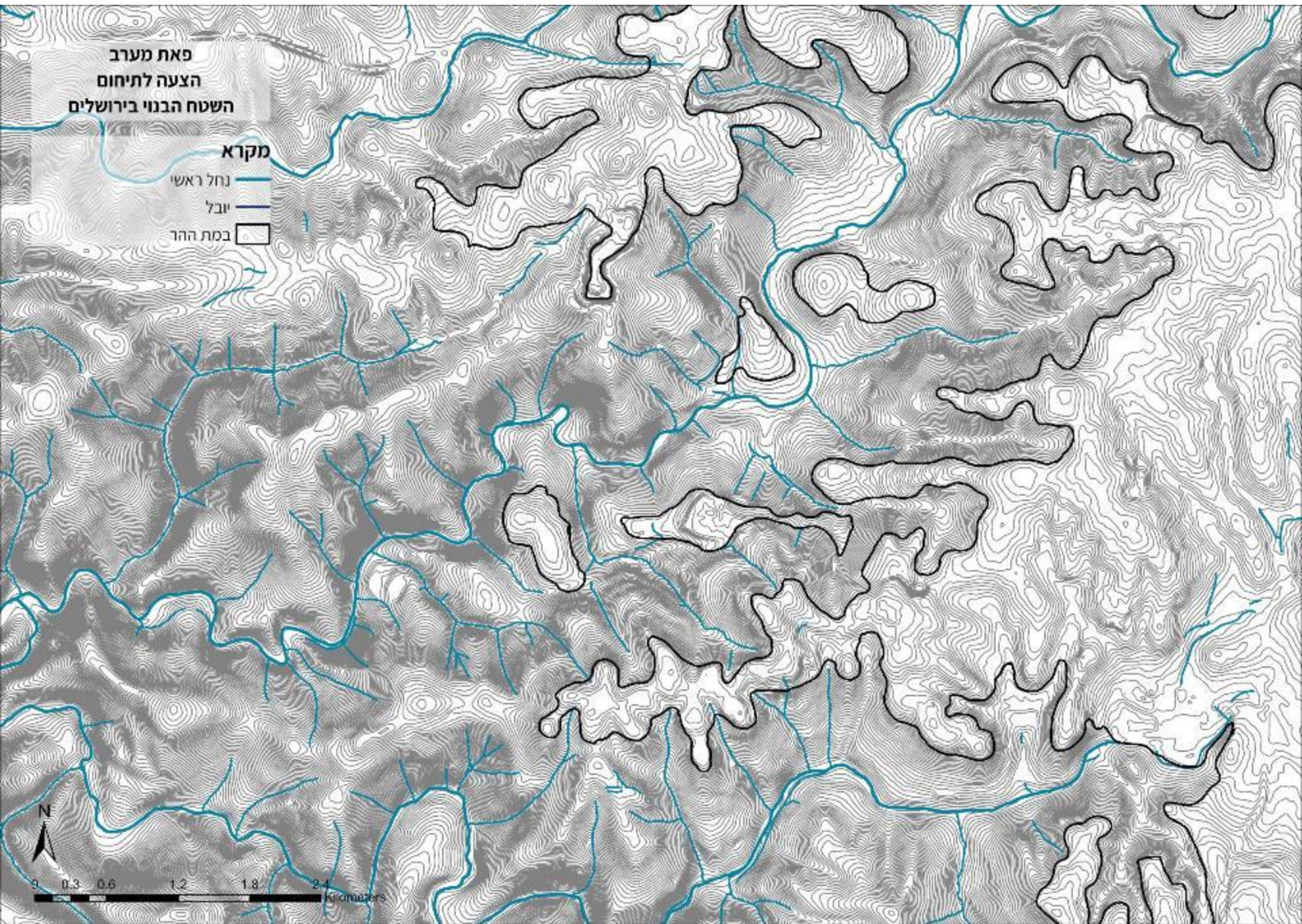
נחל ראשי

יובל

במת ההר



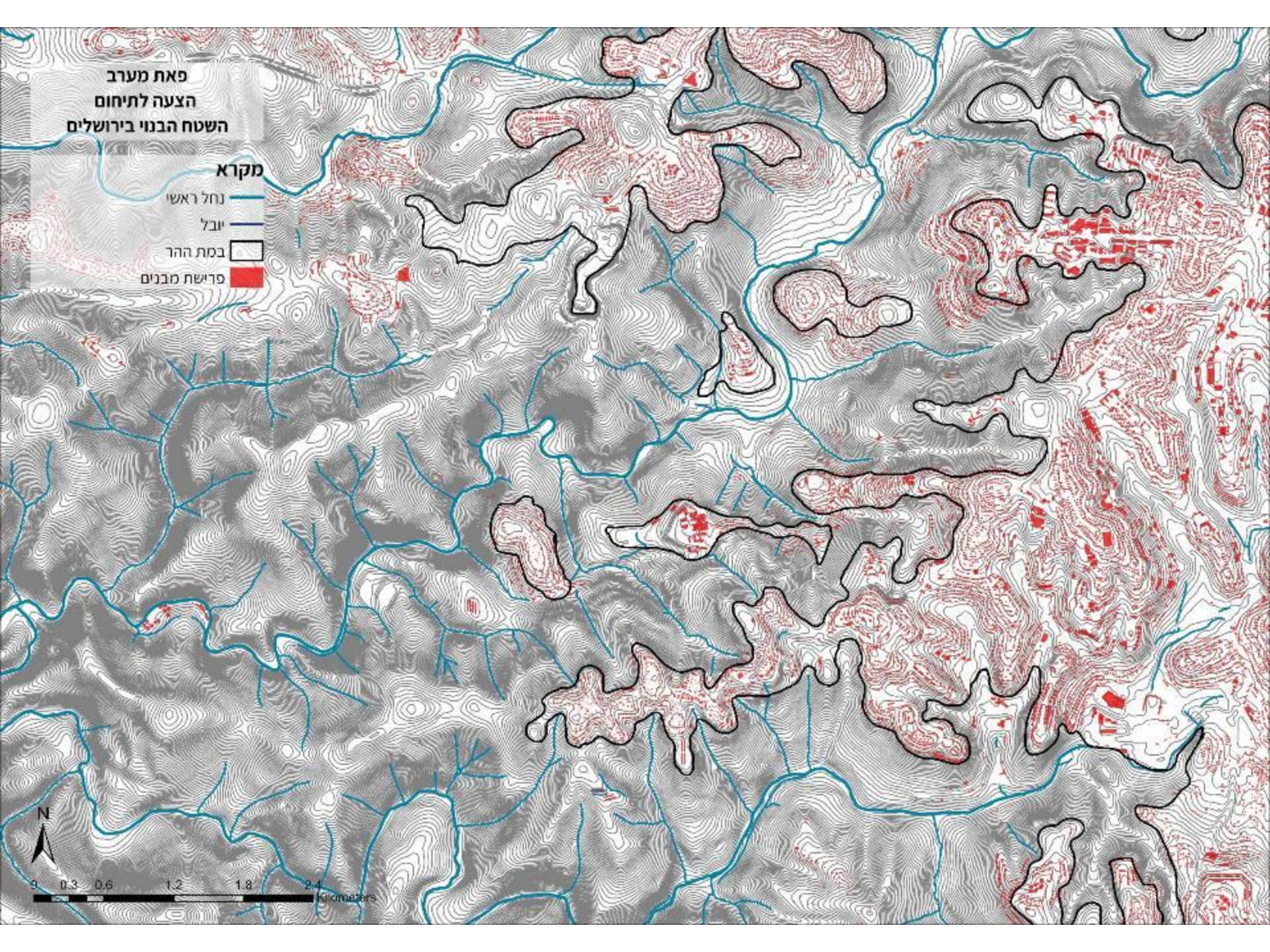
0 0.3 0.6 1.2 1.8 2.4 Kilometers

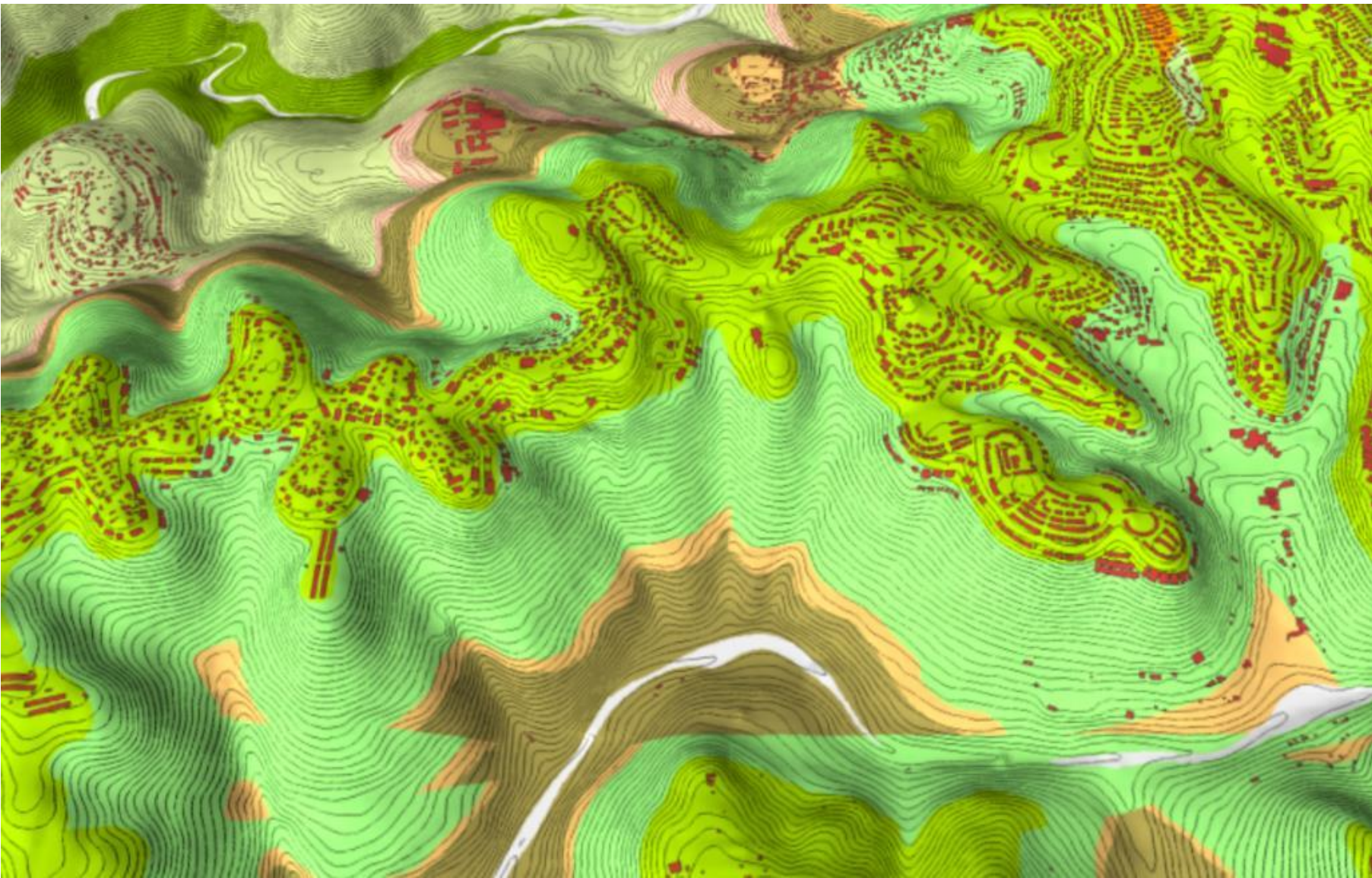


פאת מערב
הצעה לתיחום
השטח הבנוי בירושלים

מקרא

- נחל ראשי
- יובל
- במת ההר
- פרישת מבנים





פאת מערב
הצעה לתיחום
השטח הבנוי בירושלים

מקרא

נחל ראשי

יובל

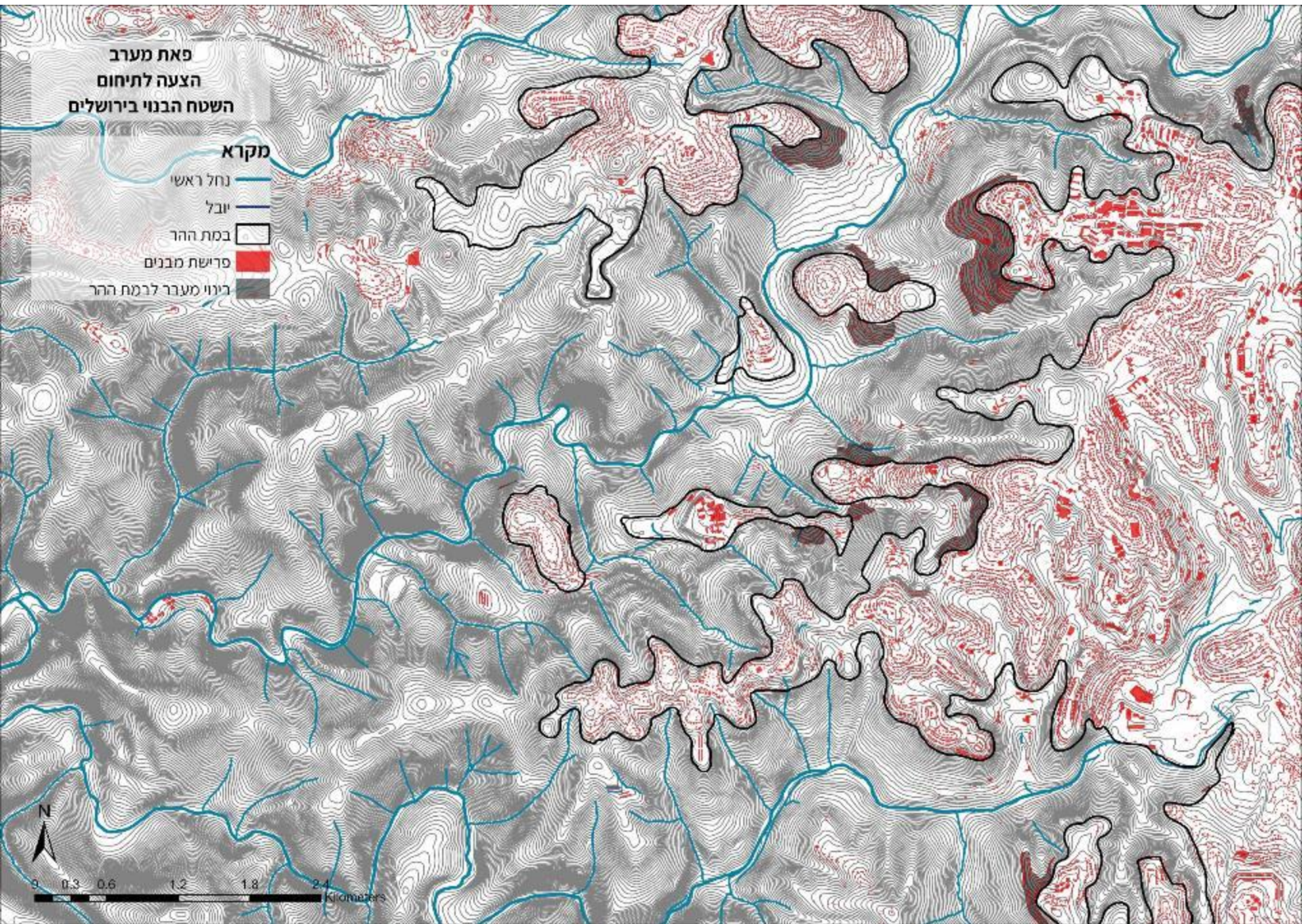
במת ההר

פרישת מבנים

ריווי מעבר לרמת ההר



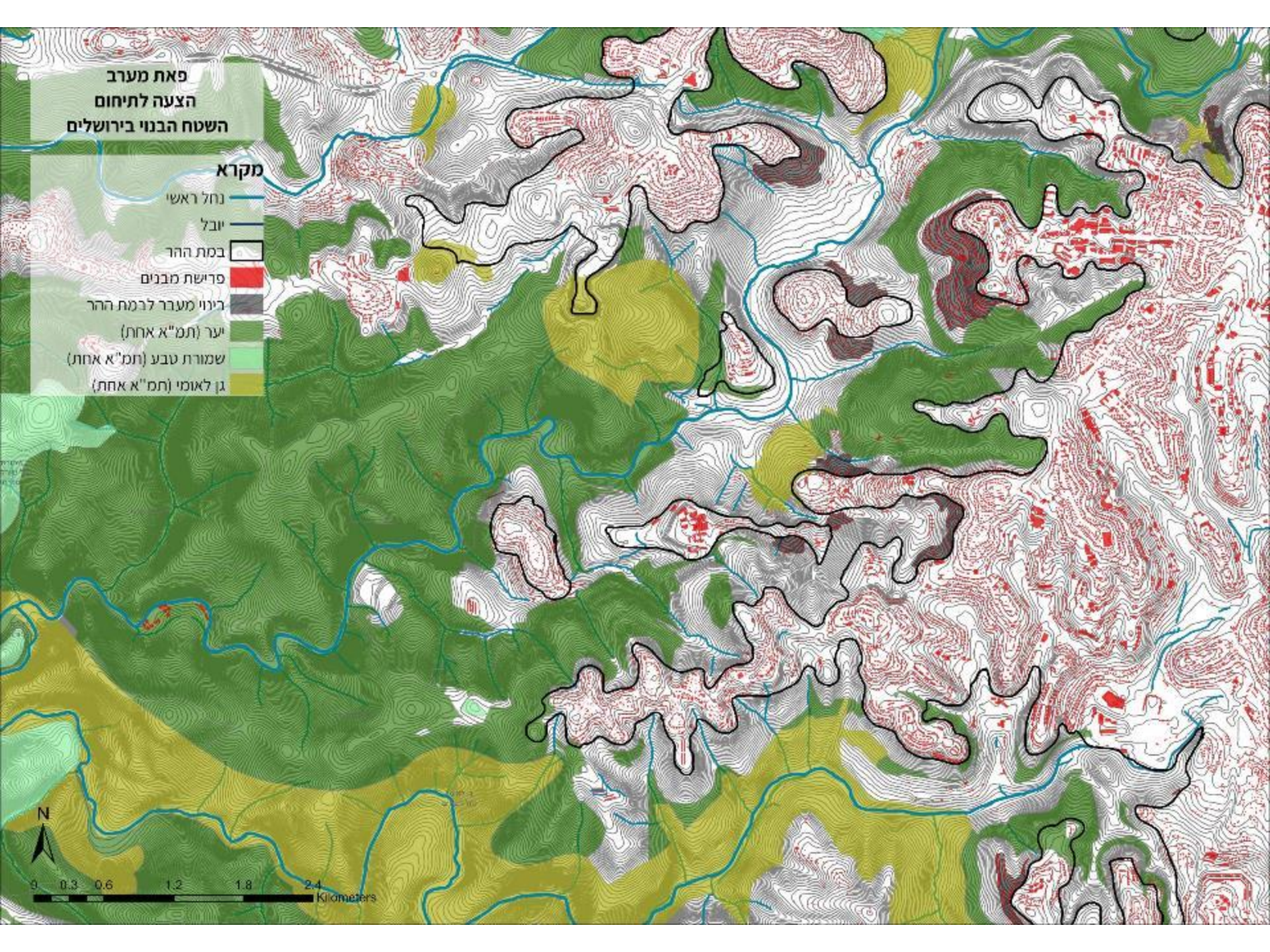
0 0.3 0.6 1.2 1.8 2.4 Kilometers



פאת מערב
הצעה לתיחום
השטח הבנוי בירושלים

מקרא

- נחל ראשי
- יובל
- במת ההר
- פרישת מבנים
- ריווי מעבר לבמת ההר
- יער (תמ"א אחת)
- שמורת טבע (תמ"א אחת)
- גן לאומי (תמ"א אחת)

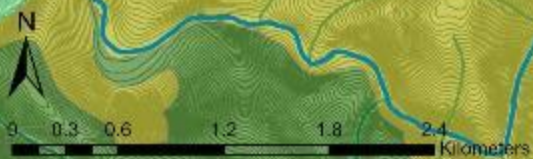
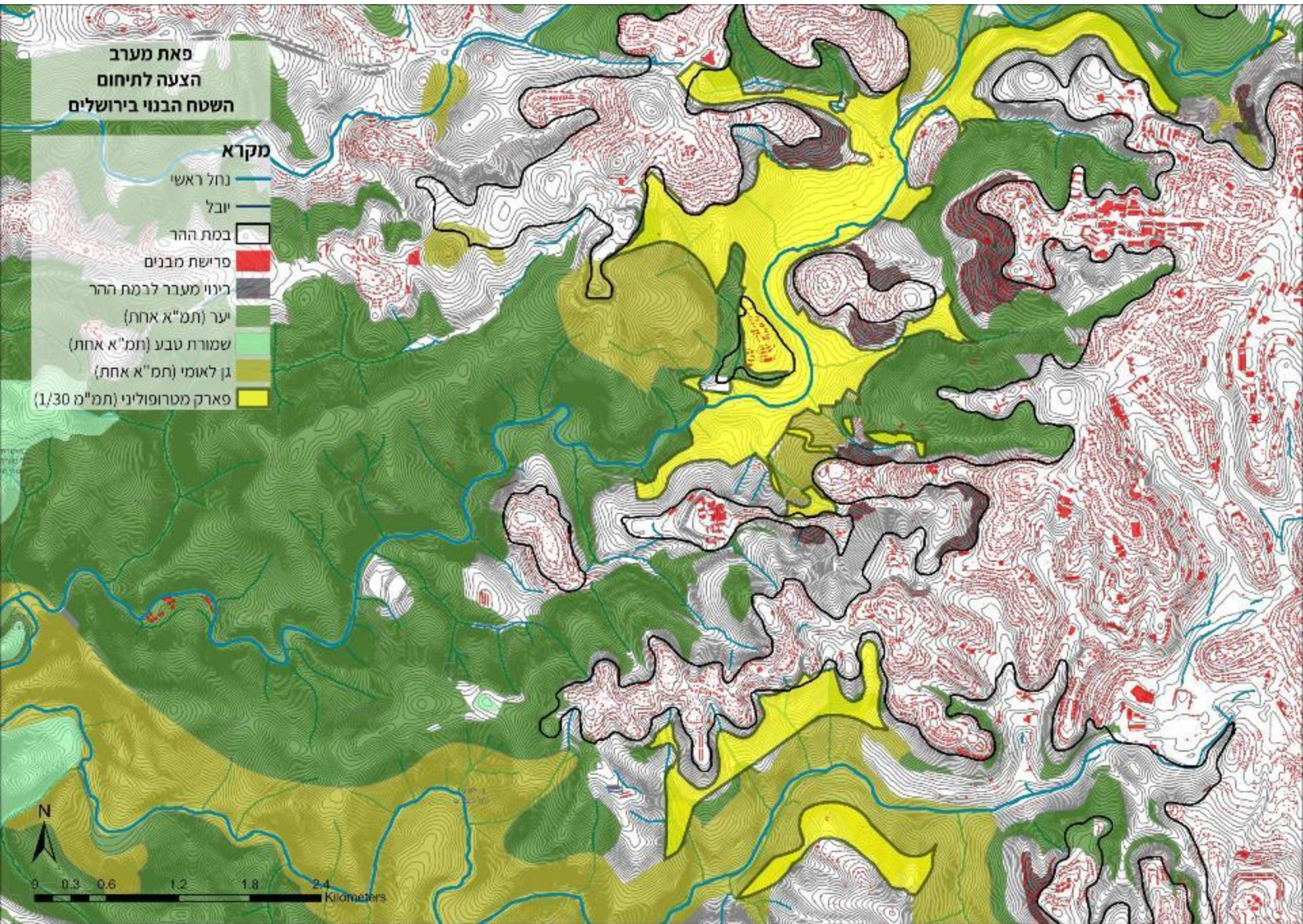


0 0.3 0.6 1.2 1.8 2.4 Kilometers

**פאת מערב
הצעה לתיחום
השטח הבנוי בירושלים**

מקרא

- נחל ראשי
- יובל
- במת ההר
- פרישת מבנים
- ריווי מעבר לבמת ההר
- יער (תמ"א אחת)
- שמורת טבע (תמ"א אחת)
- גן לאומי (תמ"א אחת)
- פארק מטרופוליני (תמ"מ 1/30)



קריית יערים
אבו גוש

פאת מערב הצעה לתיחום השטח הבנוי בירושלים

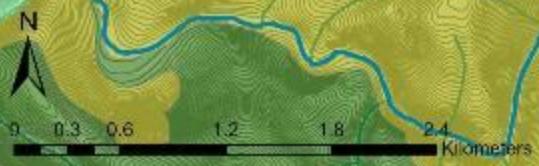
מקרא

- נחל ראשי
- יובל
- במת ההר
- פרישת מבנים
- בינוני מעבר לבמת ההר
- יער (תמ"א אחת)
- שמורת טבע (תמ"א אחת)
- גן לאומי (תמ"א אחת)
- פארק מטרופוליני (תמ"מ 1/30)
- אזור פיתוח עירוני (תמ"מ 1/30)

עין נקובא
עין
ראפה

מבשרת ציון

ירושלים



קריית יערים
אבו גוש

פאת מערב הצעה לתיחום השטח הבנוי בירושלים

מקרא

- נחל ראשי
- יובל
- במת ההר
- פרישת מבנים
- בינוני מעבר לבמת ההר
- יער (תמ"א אחת)
- שמורת טבע (תמ"א אחת)
- גן לאומי (תמ"א אחת)
- פארק מטרופוליני (תמ"מ 1/30)
- אזור פיתוח עירוני (תמ"מ 1/30)
- נוף כפרי פתוח (תמ"מ 1/30)

עין נקובא
עין
ראפה

מבשרת ציון

ירושלים



קריית יערים
אבו גוש

פאת מערב הצעה לתיחום השטח הבנוי בירושלים

מקרא

-  נחל ראשי
-  יובל
-  במת ההר
-  פרישת מבנים
-  בינוי מעבר לבמת ההר
-  יער (תמ"א אחת)
-  שמורת טבע (תמ"א אחת)
-  גן לאומי (תמ"א אחת)
-  פארק מטרופוליני (תמ"מ 1/30)
-  אזור פיתוח עירוני (תמ"מ 1/30)
-  נוף כפרי פתוח (תמ"מ 1/30)
-  תיקון תמ"מ 1/30/1

עין נקובא
עין
ראפה

מבשרת ציון

ירושלים



פאת מערב
הצעה לתיחום
השטח הבנוי בירושלים

מקרא

נחל ראשי

יובל

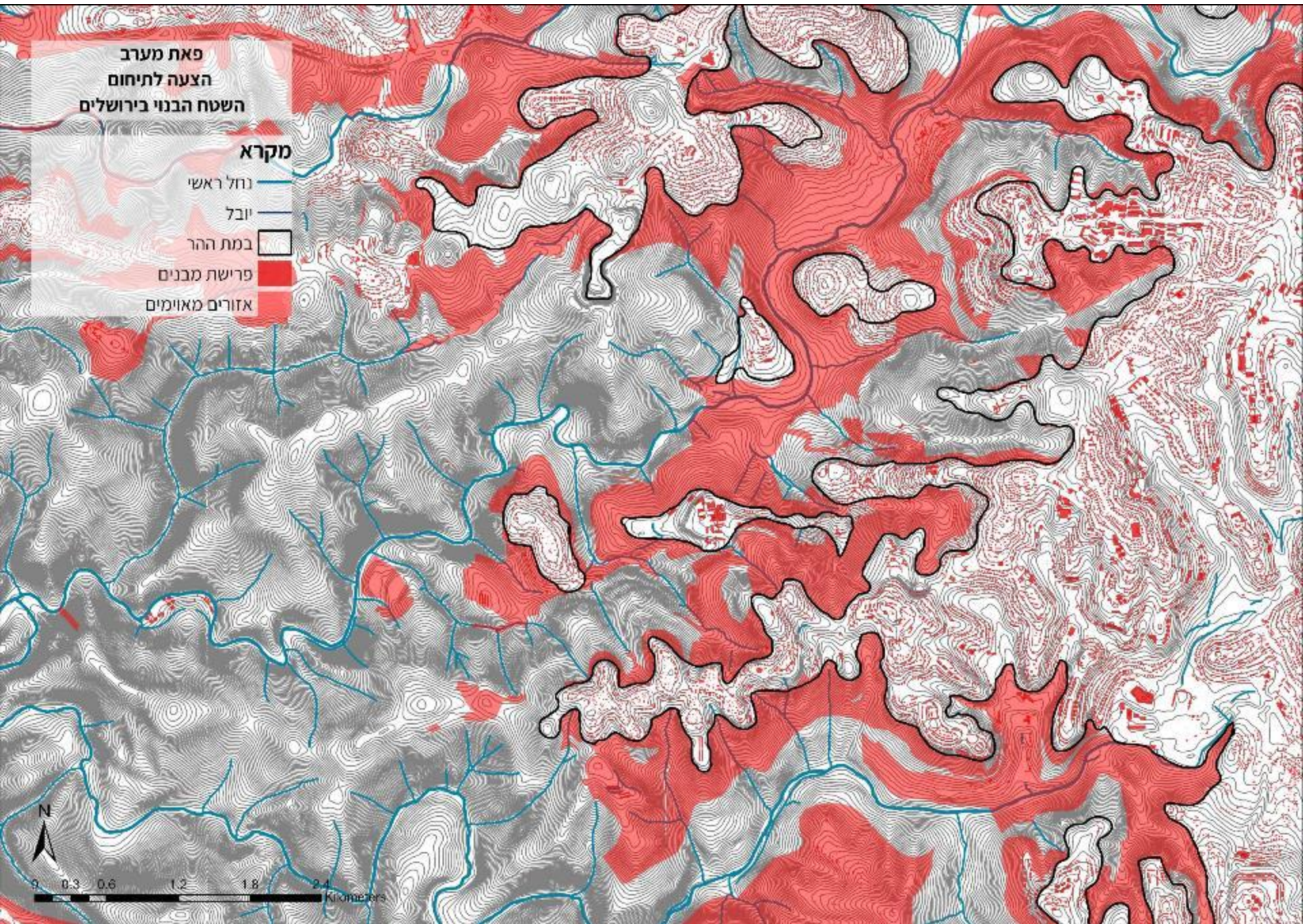
במת ההר

פרישת מבנים

אזורים מאוימים



0 0.3 0.6 1.2 1.8 2.4 Kilometers



**פאת מערב
הצעה לתיחום
השטח הבנוי בירושלים**

מקרא

נחל ראשי

יובל

במת ההר

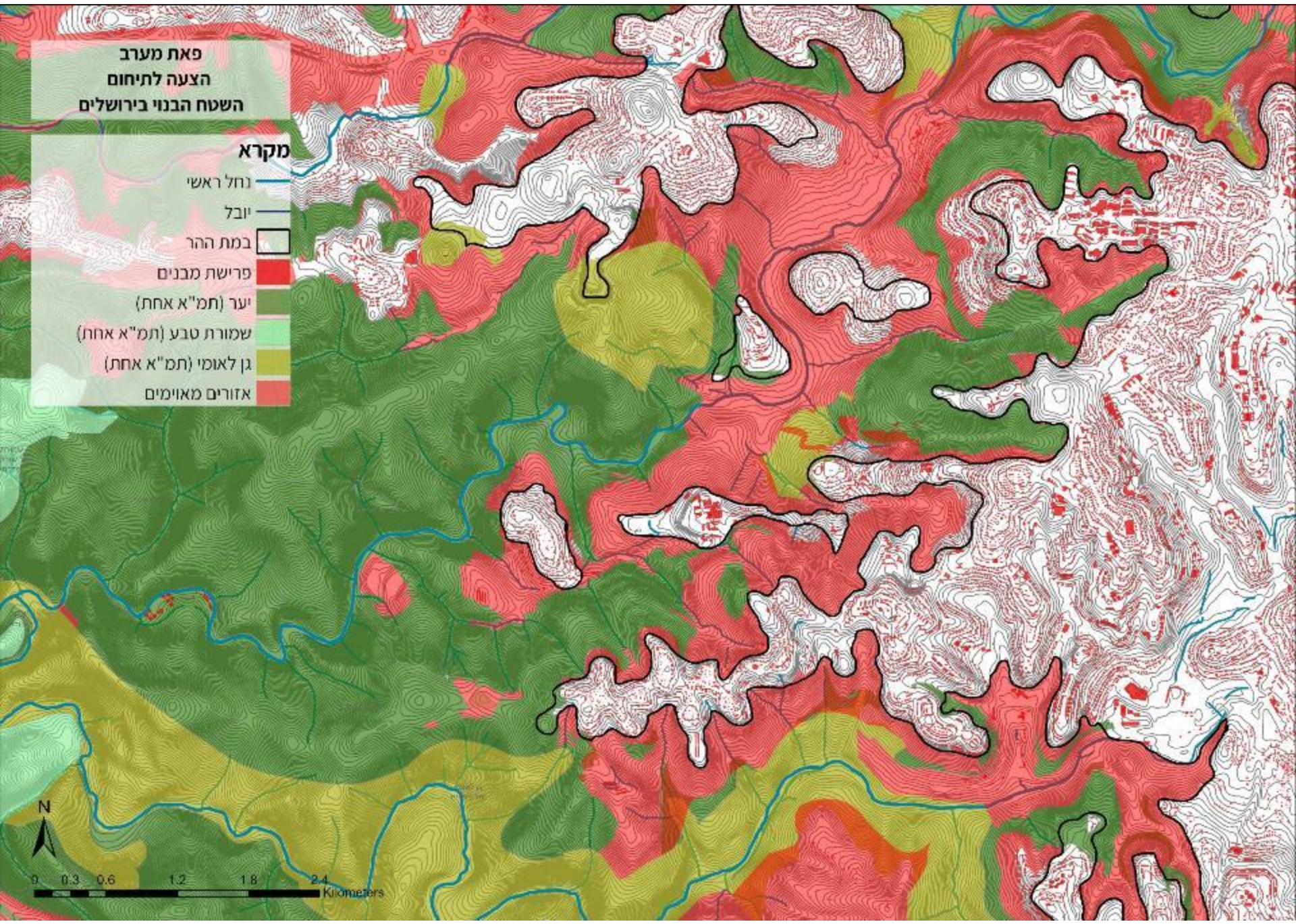
פרישת מבנים

יער (תמ"א אחת)

שמורת טבע (תמ"א אחת)

גן לאומי (תמ"א אחת)

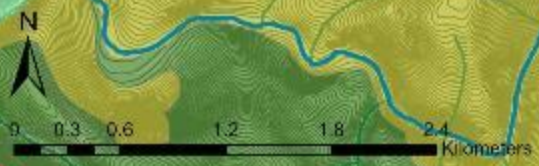
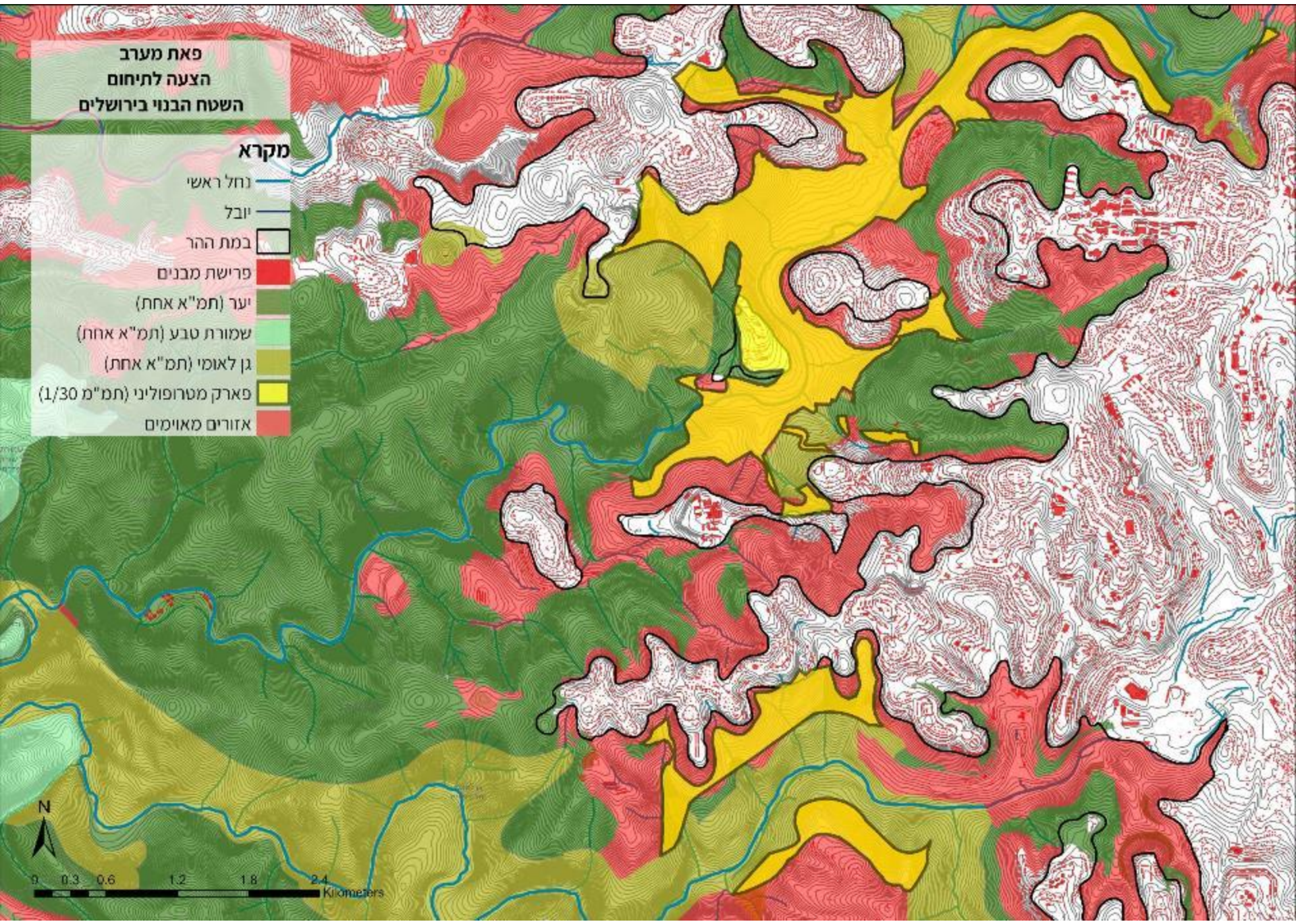
אזורים מאוימים



**פאת מערב
הצעה לתיחום
השטח הבנוי בירושלים**

מקרא

- נחל ראשי
- יובל
- במת ההר
- פרישת מבנים
- יער (תמ"א אחת)
- שמורת טבע (תמ"א אחת)
- גן לאומי (תמ"א אחת)
- פארק מטרופוליני (תמ"מ 1/30)
- אזורים מאוימים



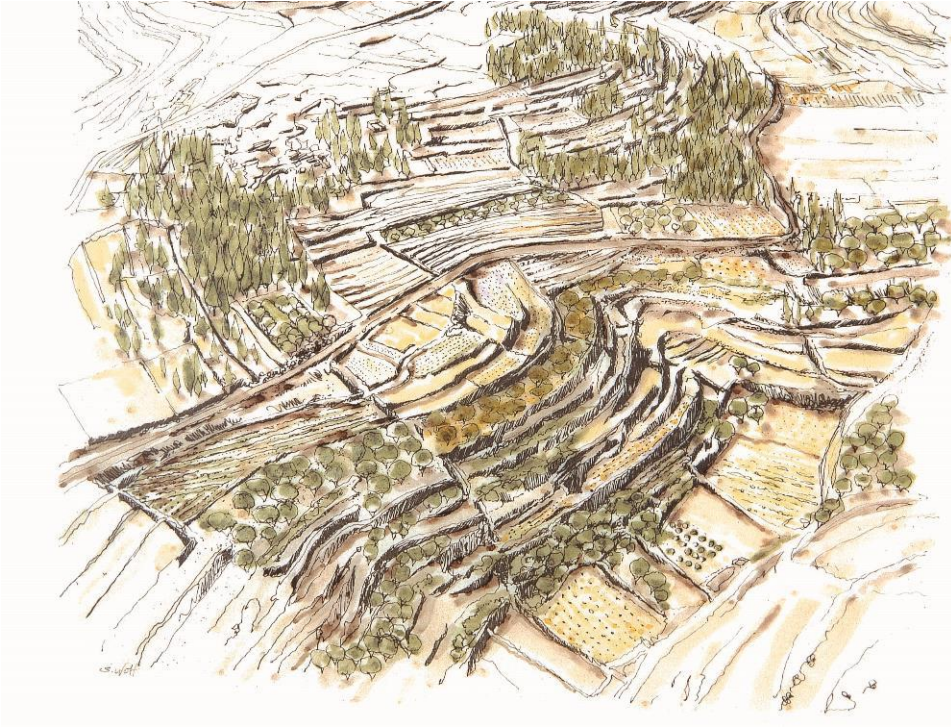
פארק מטרופוליני בירושלים

שימושים מותרים

1. שטחים פתוחים, לרבות שטחים מוגנים; חקלאות;
2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופנים;
3. מתקנים לספורט, פנאי ונופש בחיק הטבע, לרבות אכסון קל וגני אירועים;
4. דרכי גישה וחניה לציבור המשתמשים בפארק;
5. שטחים להתקהלות המונית ולאירועים רבי משתתפים בשטחים פתוחים;
6. מבנים להתקהלות לאחזקתו השוטפת של הפארק;
7. מבנים לצרכי תרבות, בידור, בילוי, פנאי והסעדה;

הוראות והנחיות

הועדה המקומית תגיש לאישור הועדה המחוזית מסמך מדיניות לתכנון הפארק.



א. בחינת צרכי הפנאי והנופש של האוכלוסייה.

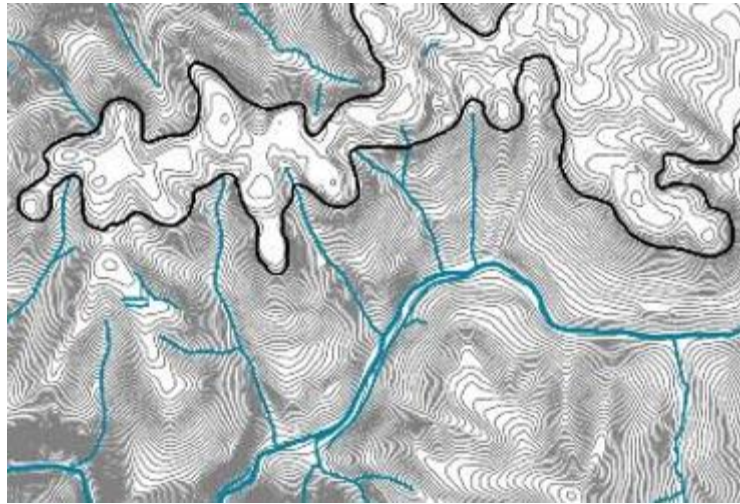
ב. הגדרת התנאים לאישור תכניות מקומיות, לאחר שנקבעה חלוקתו של הפארק למתחמים ואפיונו של כל מתחם, אשר יבטיח את עיקר תפקודו כשטח פתוח.

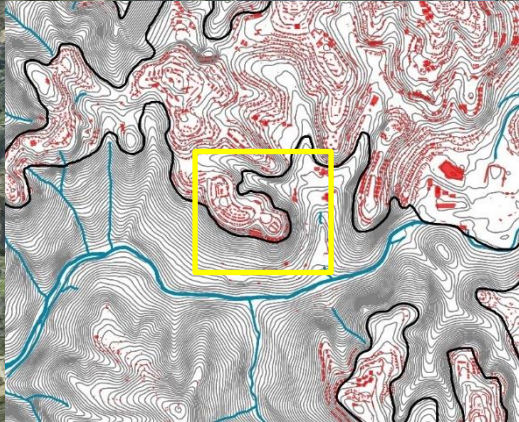
ג. אזורים לשימור בשל ערכיהם הטבעיים והנופיים בכל מתחם, קביעת דרגת השימור והאמצעים שינקטו להגנה עליהם.

ד. איתור שטחי החקלאות המסורתית, מעיינות, טרסות ומתקנים חקלאיים מסורתיים בכל מתחם וקביעת מדיניות לשיקומם ולשימורם במידת הצורך.

ה. עקרונות לפעילות החקלאית

איכויות וסגולות הקו התוחם





SIMPLEX 3D

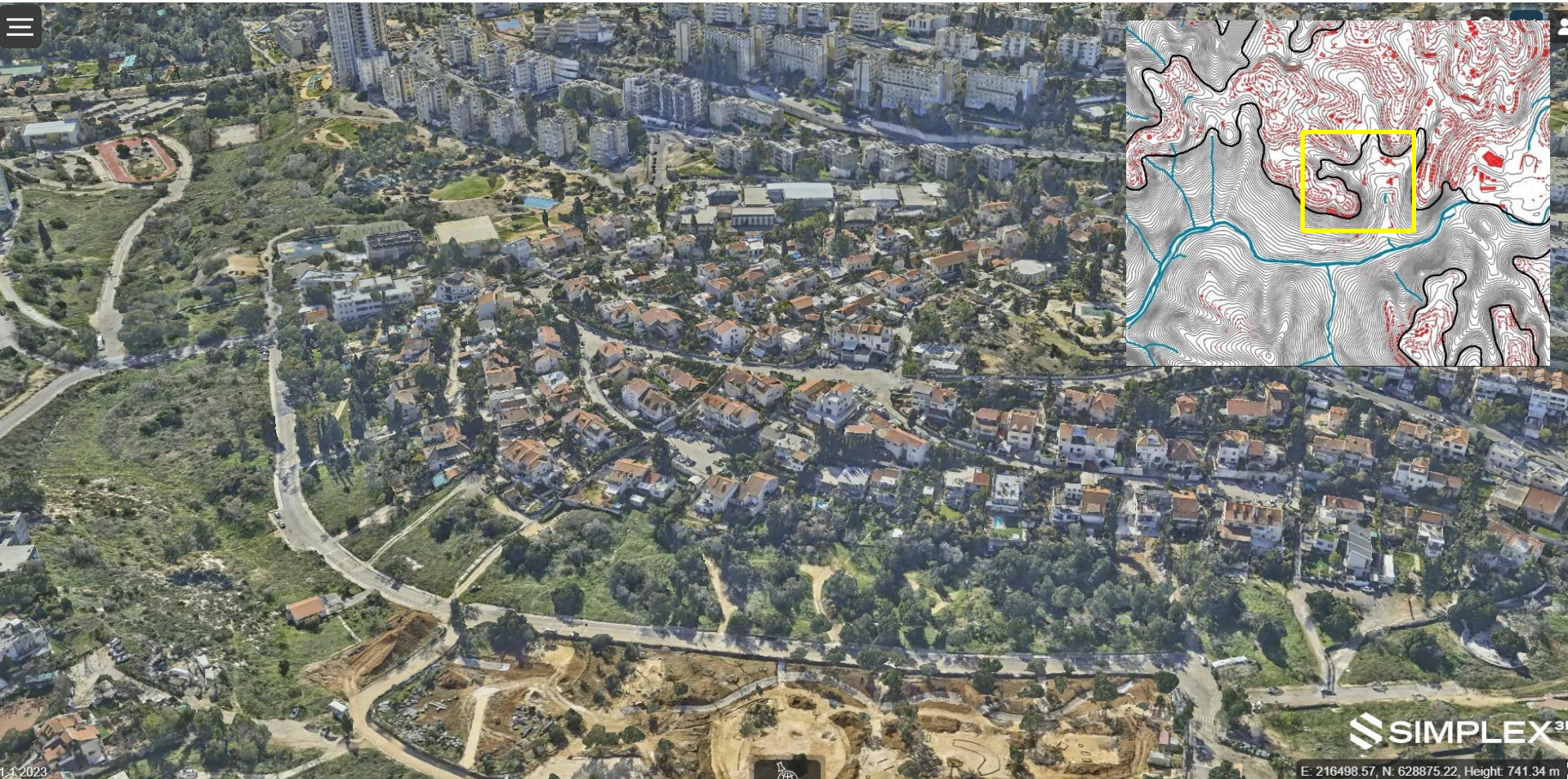
E: 216503.43, N: 629572.64, Height: 732.98 m

2:19 PM



11.1.2023

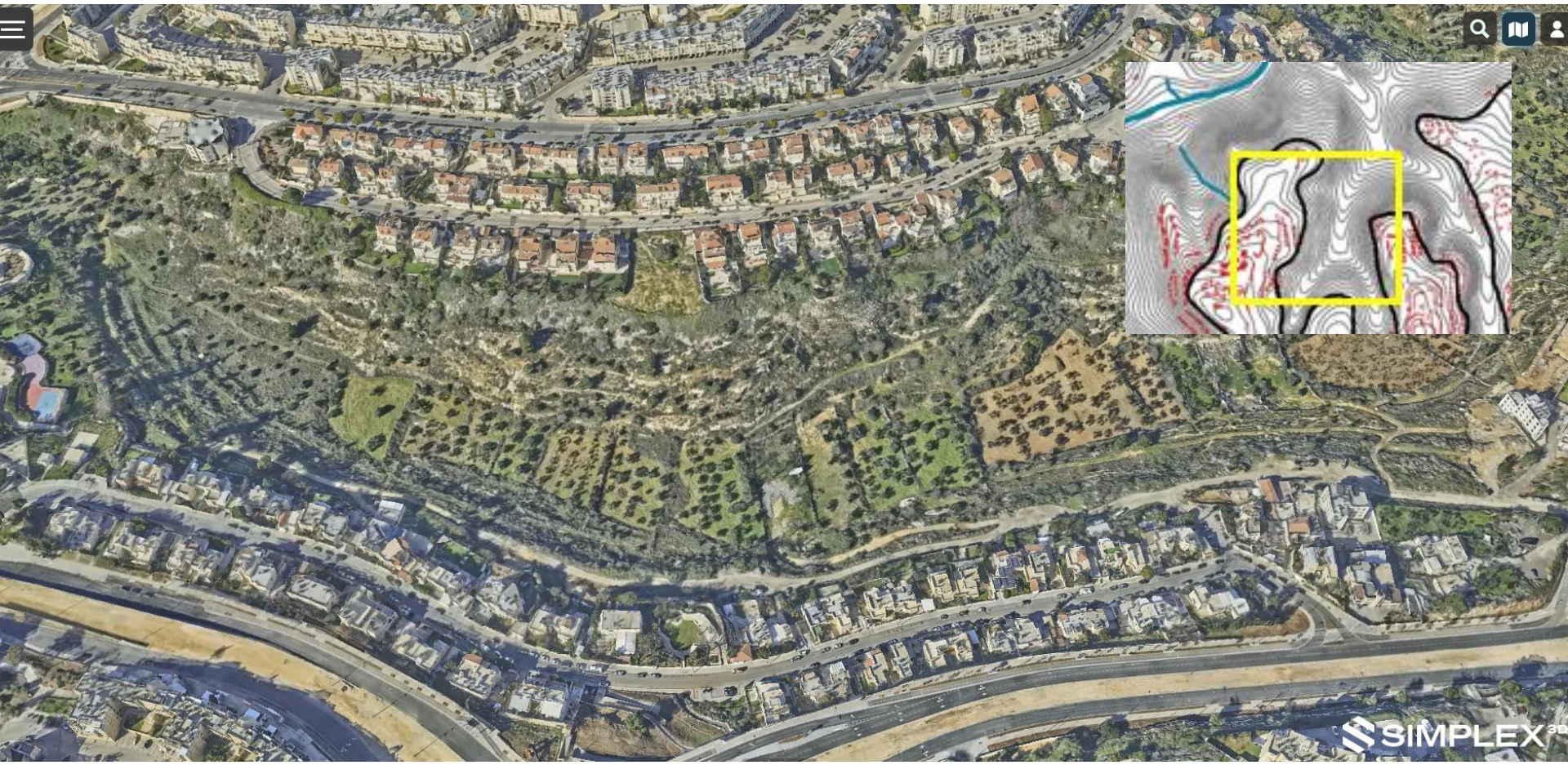
SIMPLEX^{3D}



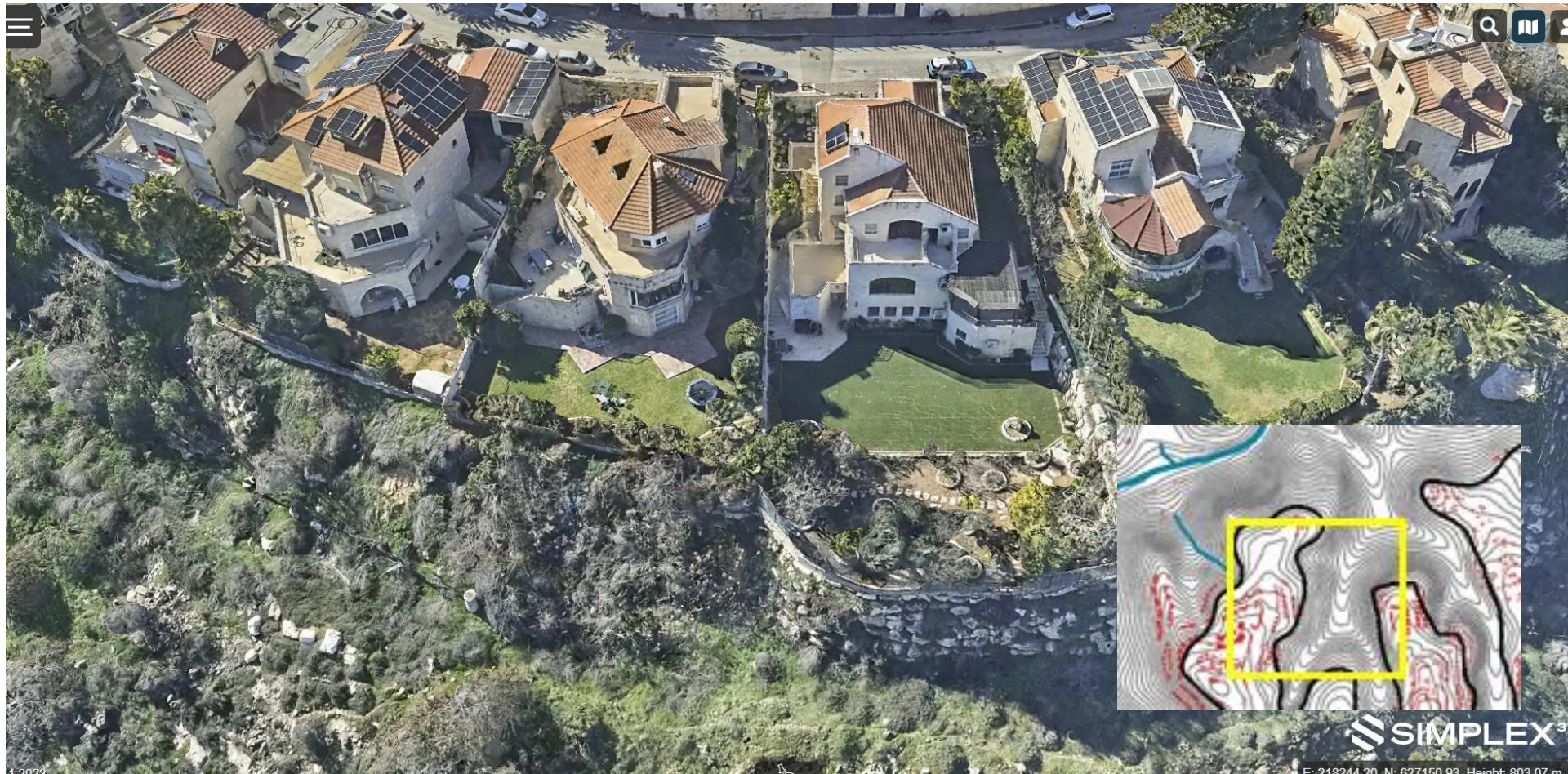
1-1-2023

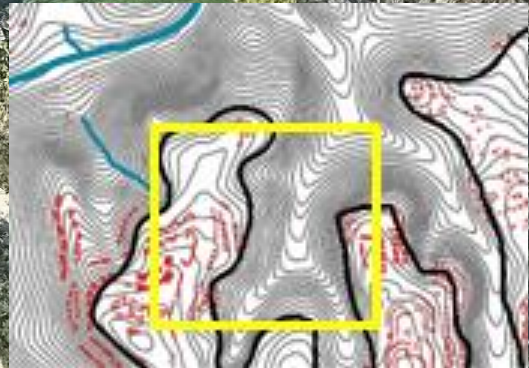
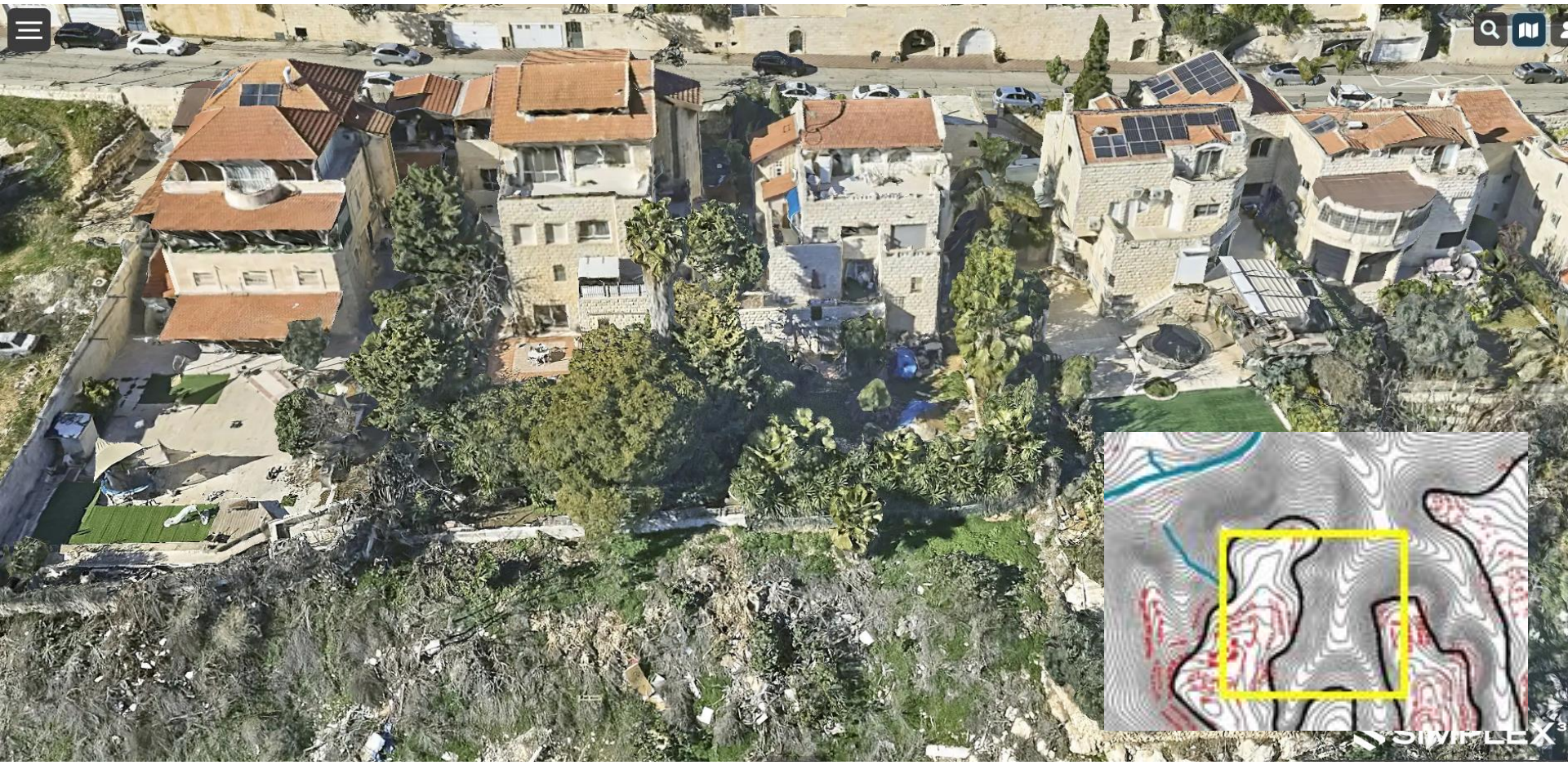
SIMPLEX 3D

E: 216498.57, N: 628875.22, Height: 741.34 m

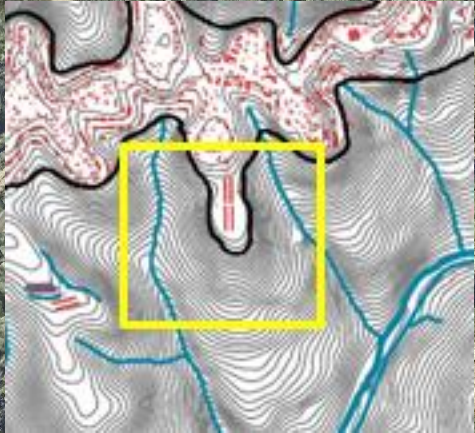








SIMPLEX 3

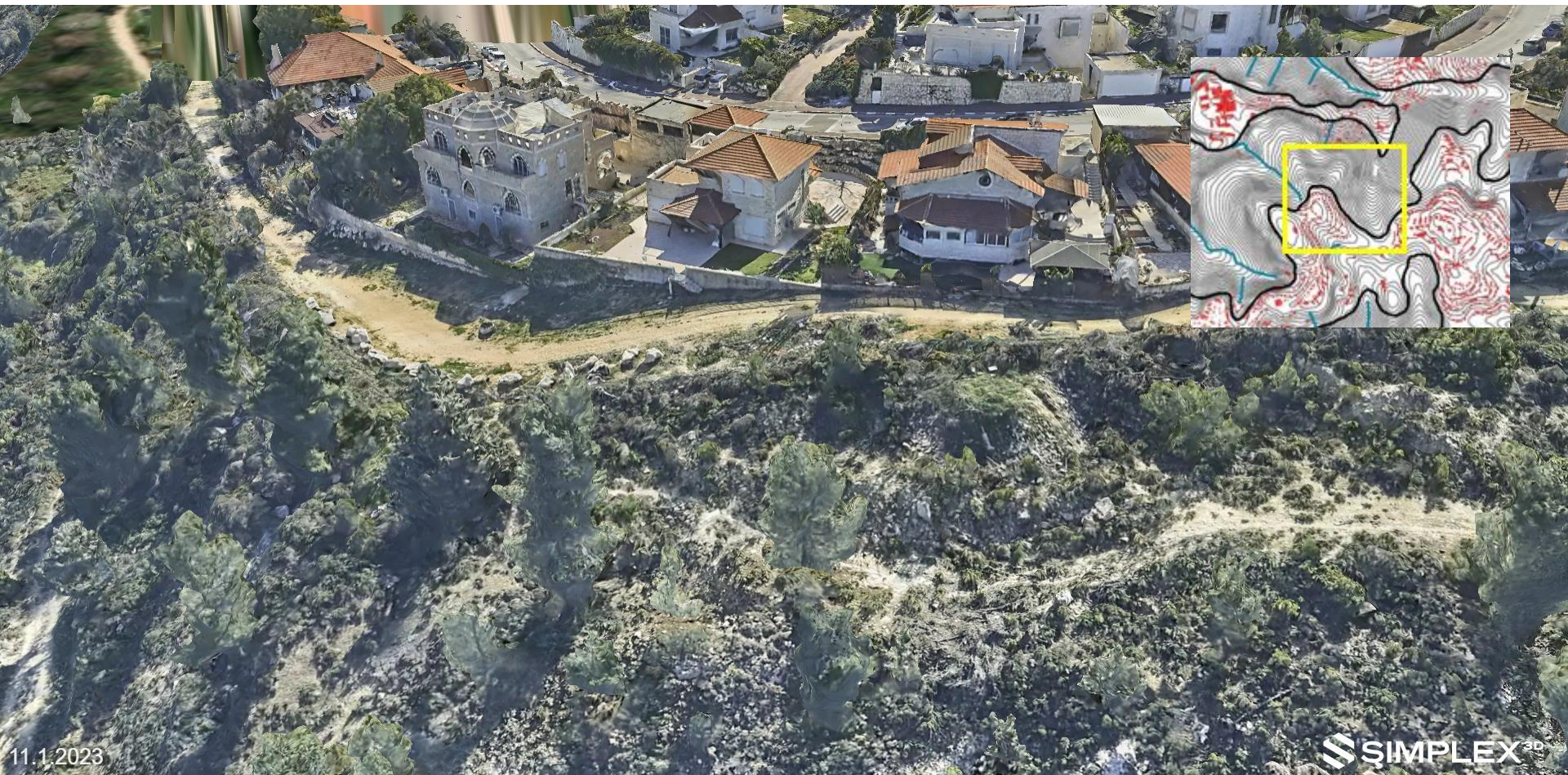


11.1.2023

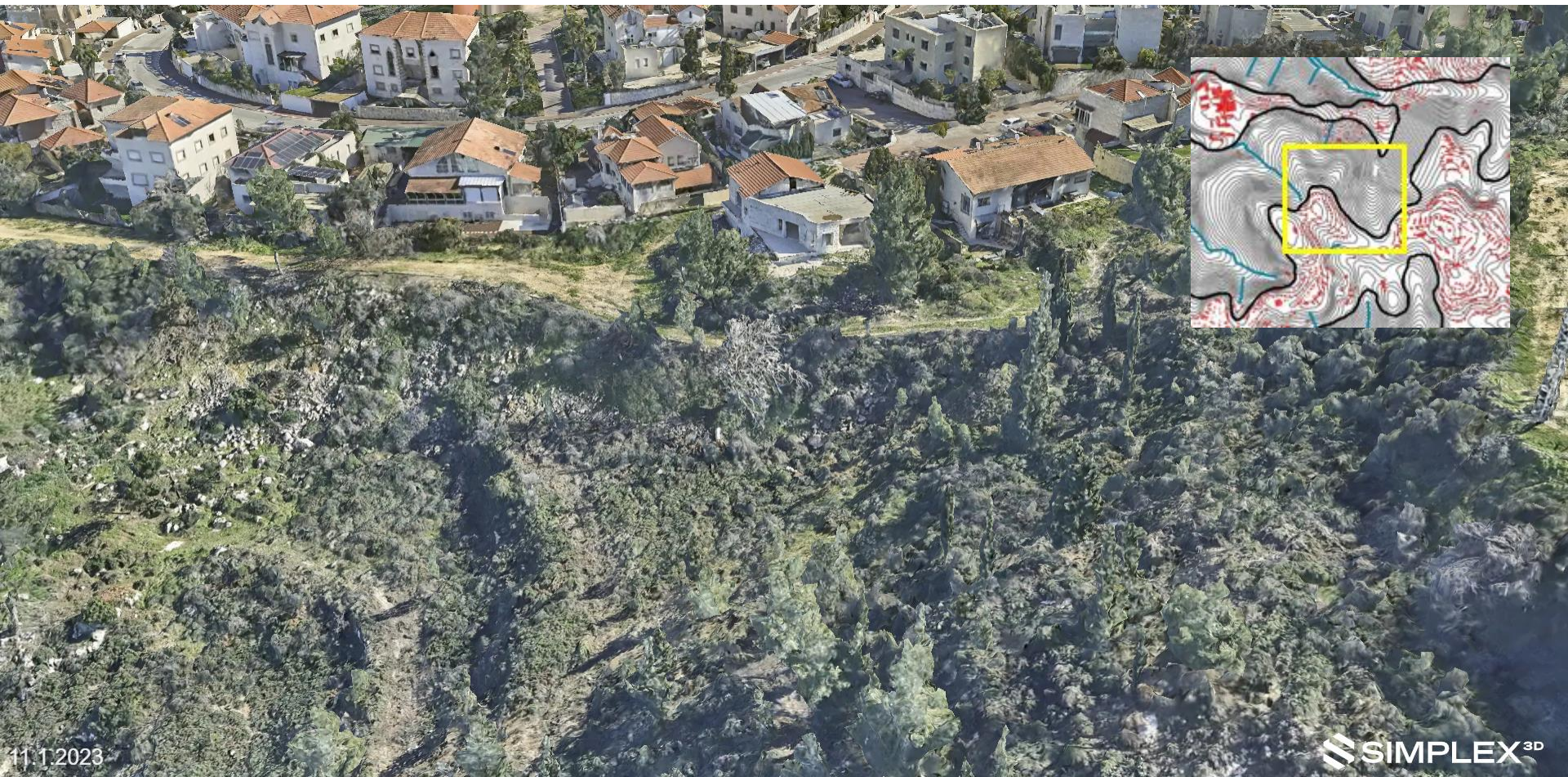


11.1.2023

SIMPLEX^{3D}



11.1.2023



11.1.2023

7.1.2 מכלול כפרי מוגן

1. בתחום מכלול כפרי מוגן יישמר האופי הכפרי מבחינת היקפי הבנייה, מספר יח"ד, צפיפות, חזות כפרית, פיתוח החקלאות ועוד....

1. על אף האמור בס"ק 1 ניתן בתכנית לשנות את אופיו של מכלול כפרי מוגן באופן שישתלב במרקם העירוני בתנאים הבאים:

א. ייקבע אופיו העתידי של היישוב וצפי האוכלוסייה בו לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה.

ב. על תכנית מתאר מחוזית יחולו הוראות סעיף 7.1.1 (תוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני), ולא יחולו הוראות סעיף 8.1 (הגבלות לוח 2 - יח"ד ביישובים כפריים).





11.1.2023

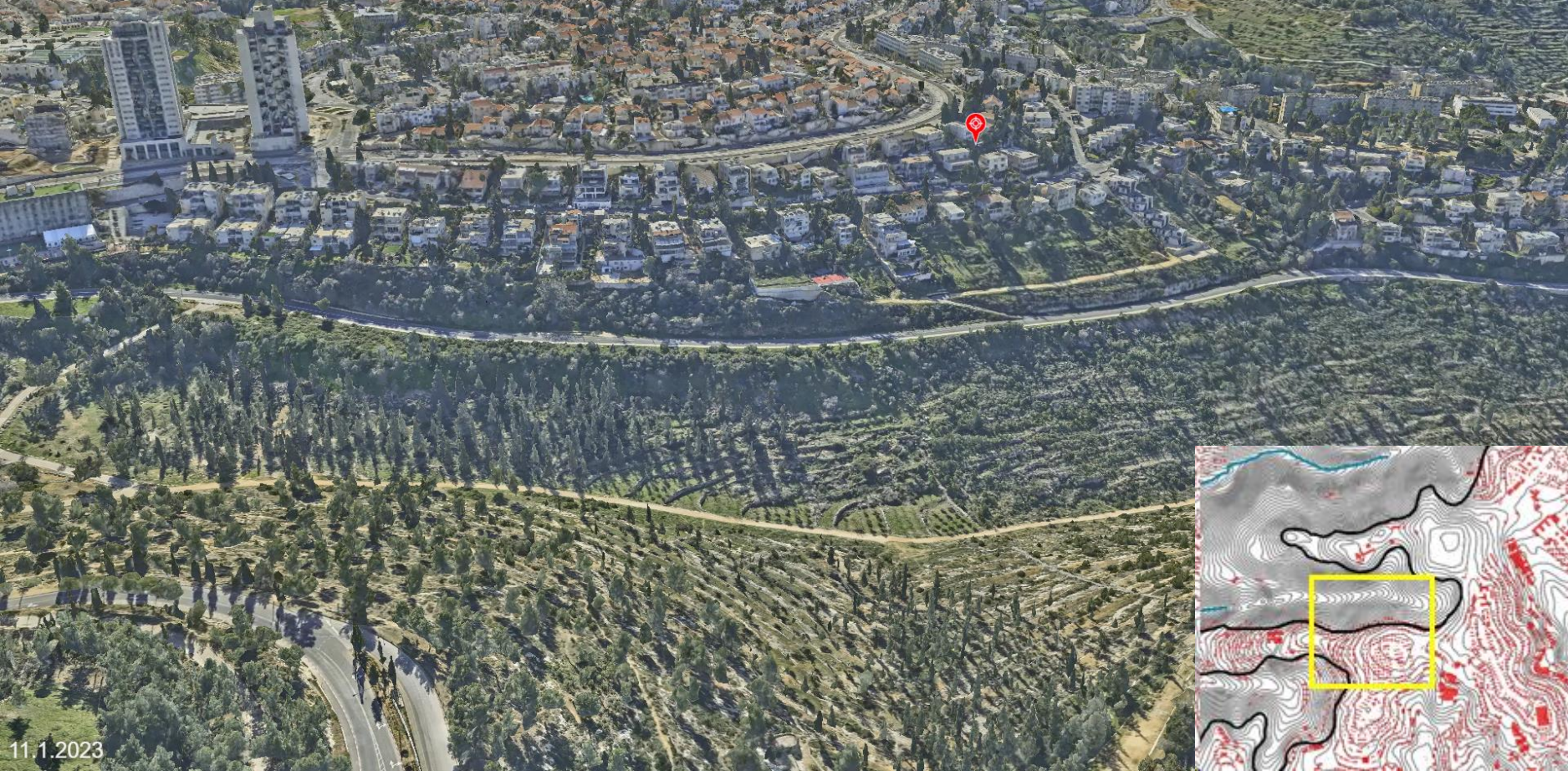


11.1.2023



רחוב חניה פרטית...



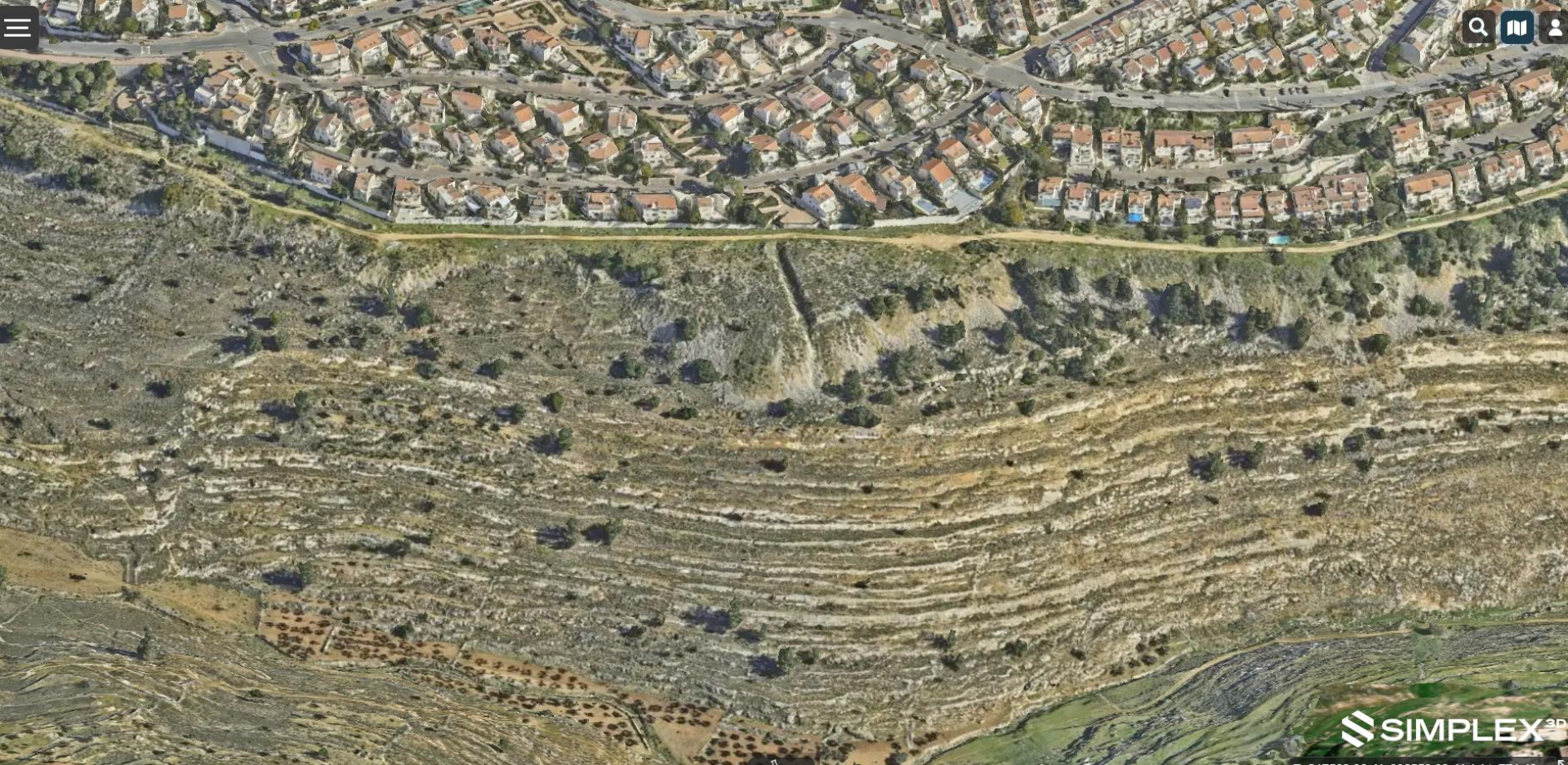


11.1.2023



E:090671.49 N:029549.16 UTM:48QZG767

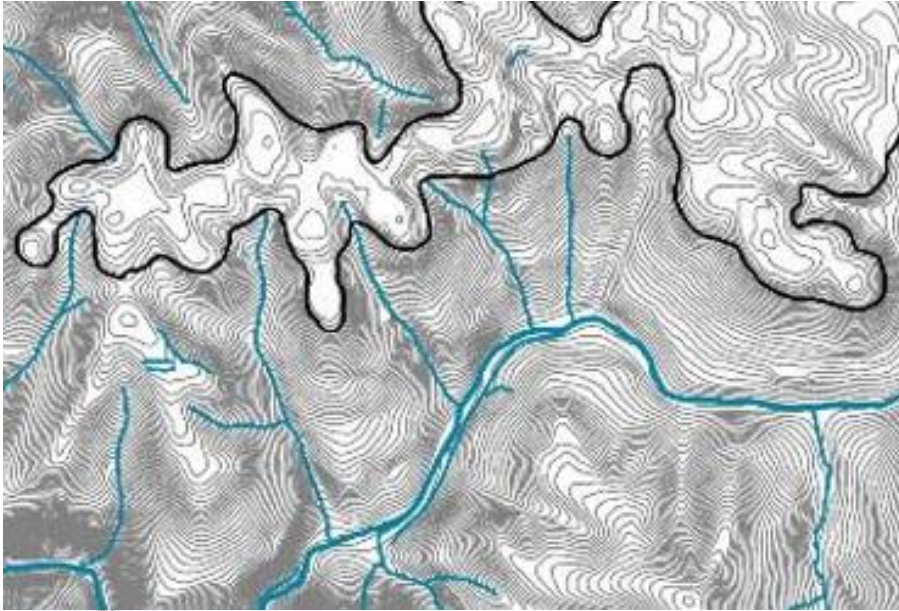




4

תרומת קו המגע לעיר הליכתית "עיר 15 דקות"
מרחב פתוח מטרופוליני סובב ירושלים

קו מגע – טיילת עירונית



התוויות גבול ברור:

מתן ביטחון ואמון המערכת התכנונית והציבור ביחס ליציבות קו הבינוי, ומניעת גלישה מחוץ לגבולות הרקמה הבנויה הקיימת.



קישוריות: נקודת מוצא לרשת שבילי הליכה ורכיבת אופניים, נגישות לאזורי פעילות חקלאית, ומוקדי פנאי, מנוחה, משחק ומרגוע.

קישור לטיילת ההיקפית ונקודות מוצא לטיולים בפארק.

חקיקה ייעודית

קידום חקיקה ייעודית "חוק מרחב סובב ירושלים" הכרזה על פי חוק
(דוגמת חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי
הנצחה, תשנ"ח-1998)



החוק המוצע

- אישור והכרזת תכנית מתאר למרחב סובב ירושלים, על פי חוק התכנון והבנייה.
- מרחב סובב ירושלים ינוהל בידי מנהלת משותפת - בראשה עיריית ירושלים וקק"ל וחברים בה, רשות הטבע והגנים, והחברה להגנת הטבע.



תפקודים

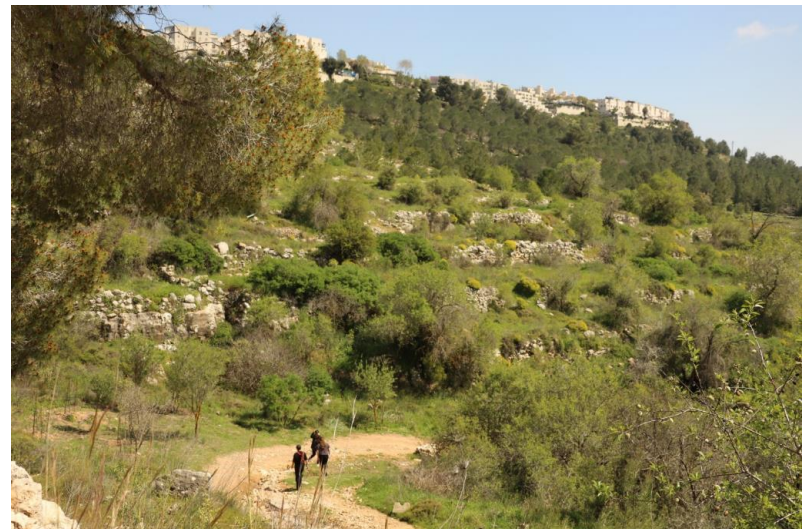


במעטפת הסמוכה לירושלים - דגש על מתן שירותי פנאי, נופש, רווחה, טיול בחיק הטבע.

שטחי המרחב יהוו הקצאה רובעית ועירונית של שצ"פים ובכך יורידו הנטל על הרקמה הבנויה.

נקודות מגע בין השכונה והפארק, קישור למערכת הפארקים הליניאריים העירוניים, ליצירת רצף הליכה.

רשת דרכים. פינות ישיבה ומשחק, פיקניק, תצפיות במוקדים נבחרים על פני המסלולים.



תפקודים



שיקום, ושחזור טרסות חקלאיות, אפשרות לתושבי ירושלים לעבד חלקות בשיטות מסורתיות (מודל הסטף).

אימוץ גינות קהילתיות, בתי ספר, תנועות נוער...



גן ארכיאולוגי במקבצי העתיקות. שיחזור והשמשת מבנים עתיקים.

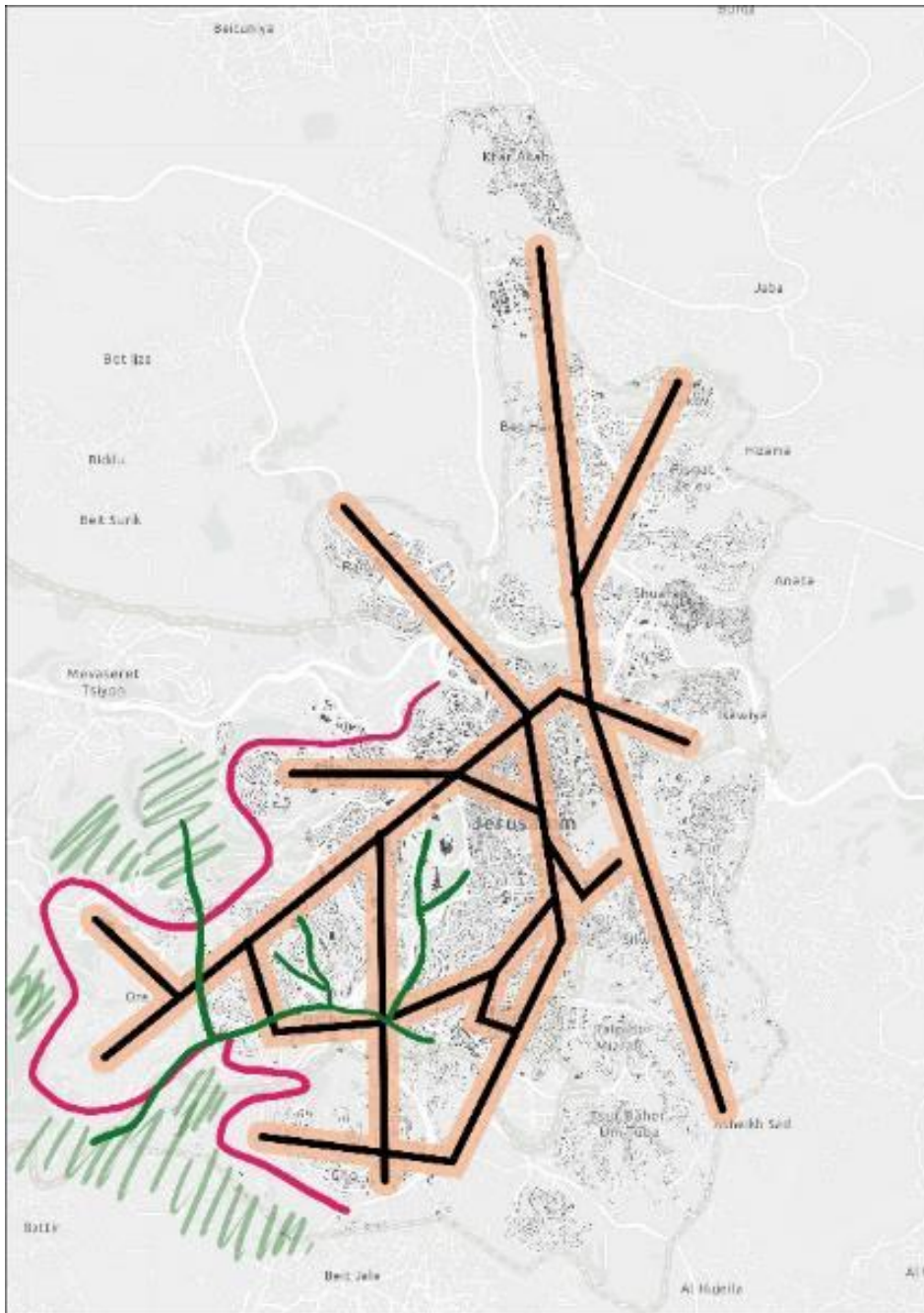
שמירה וטיפוח בתי גידול ומינים ייחודיים (יער, חורש טבעי, בתה, מעיינות, בתי גידול לחים, מינים נדירים...)

רשת ירוקה

עמקי ונחלי ירושלים - עמק הצבאים, גן סאקר, עמק המצלבה, נחל צופים, יער השלום - כולם מקושרים אל המרחב הסובב ליצירת מערכת מרחבית אחת.

מערכת השבילים תתרום לקישוריות בין חלקי העיר, תנועה רגלית והקניית "הליכתיות" לעיר.

רשת ירוקה עירונית שתסייע גם בקליטת הנגר העירוני והפנייתו לשטחים פתוחים.



היבטים כלכליים

- אספקת מוקדי פנאי, אתרי ספורט, הסעדה, מרכזי מבקרים ואתרי מורשת ותרבות
- עיר הליכתית, מוטת תנועה רכה ותחבורה ציבורית
- אומדן התועלות הכלכליות העקיפות ולטווח ארוך, שרותי המערכת האקולוגית לסוגיהם.

אם יש הבדלה, יש דעת... (בבלי, פסחים)



וַיֵּרָא אֱלֹהִים אֶת-הָאֹר, כִּי-טוֹב; וַיַּבְדֵּל אֱלֹהִים, בֵּין הָאֹר וּבֵין הַחֹשֶׁךְ...

וַיַּבְדֵּל בֵּין הַמַּיִם אֲשֶׁר מִתַּחַת לָרָקִיעַ, וּבֵין הַמַּיִם אֲשֶׁר מֵעַל לָרָקִיעַ...

וַיֹּאמֶר אֱלֹהִים, יְהִי מְאֹרֶת בְּרָקִיעַ הַשָּׁמַיִם, לְהַבְדִּיל, בֵּין הַיּוֹם וּבֵין הַלַּיְלָה...