

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

25-11

משרד
בנין ושיכון

מחיר = 10.31 מ"ר

3.90 - 6.81

תיק מס'

25-11



שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - מעלה אדומים

מזהה פני: גל-11/44985

מזהה פריט: 000tq2y

כתובת 2-120-5-18-5

תאריך הדפסה 10/04/2018

מחלקה
בנין ושיכון

המנהל האזרחי יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

המועצה המקומית

מעלה אדומים

תכנית מתאר מס' 420/1/ב

תשנ"ד 1984

שטח התכנית

1: 5000 **קנה המידה**

מחוז יהודה ושומרון

בית לחם

נפה

יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית: ט.מ. לייטסדורף - י. גולדנברג
אדריכלים: ומתכנני ערים 1972 בע"מ

בעל הקרקע: המחונה על הרסו המחשלי והנוט

מקרא

גבול תכנון

גבול אתר

מזספר אתר

גבול-מתחם

במספר מתחם

שימוע מותר

פיתוח בעתיד

כביש מתוכנן

אחר ארריא

במספר הדדך

קו בנן

[illegible]

30373

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

—

1

1991

ה'תש"ח

אין און

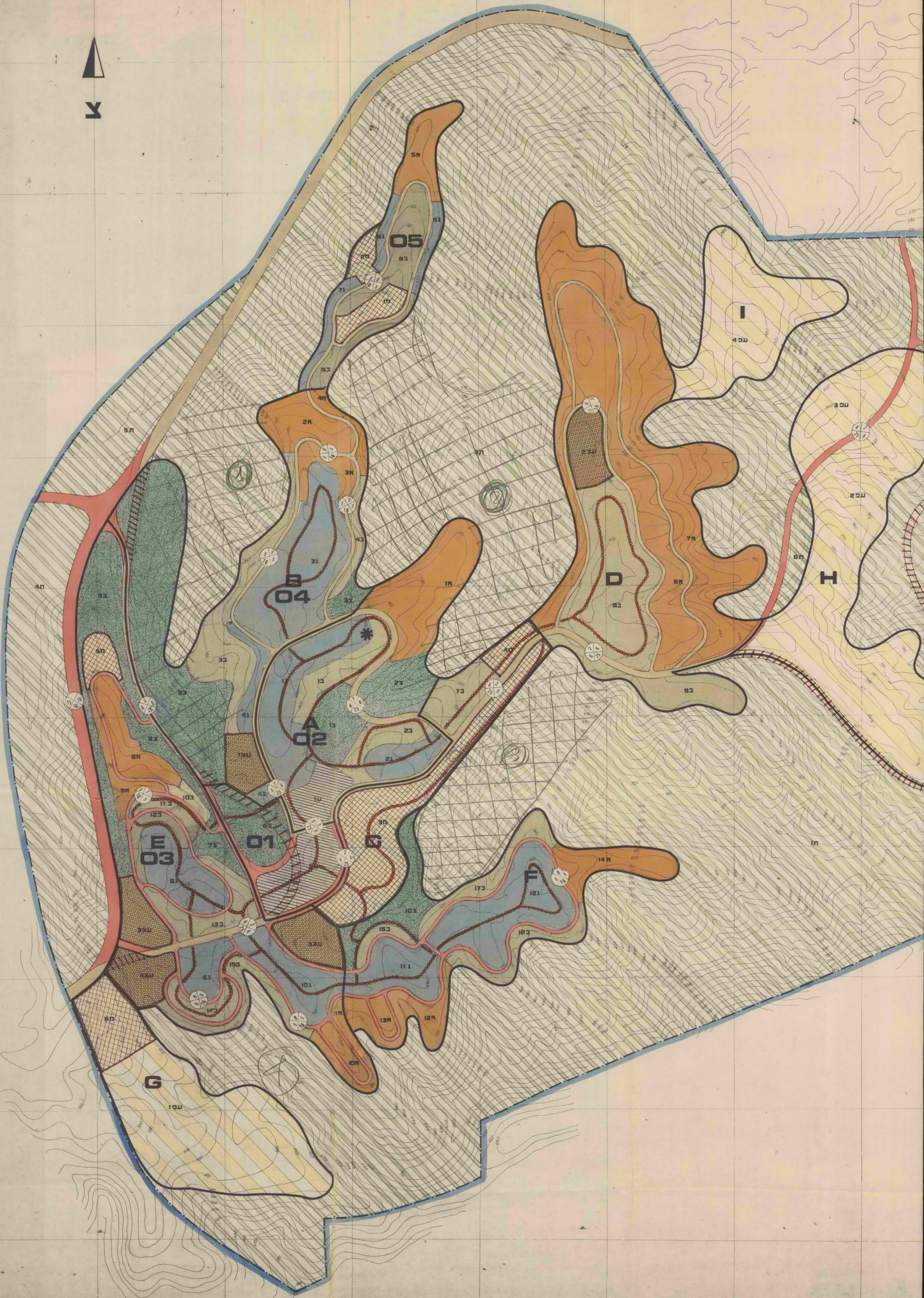
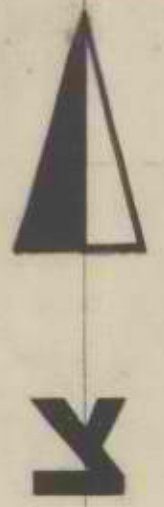
9.2.10

שטח יערות והפירות

ר"מ חלוקת שווייט

לוח חלוקת שטחים

[illegible]





המקומית

המועצה

מעלה אדומים

דו"ר נכנס

18-03-1990

אגף תכנון ובינוי ערים

תש"ן 1
 1990 במד" 7
 1-91 מ.ת.
 75 P.O.

כו' הבינוי והשיכון ירושלים
 סגן המנהל ה'...
 18-03-1990
 ירושלים

לכבוד
 מר עמוס אונגר
 מנכ"ל משרד השיכון
 משרד הבינוי והשיכון
 הקריה
 ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: גבולות שטח שיפוט מעלה אדומים

אני מתכבד להגיש לך בזאת הצעתנו לתיקון גבולות שטח השיפוט אשר גובשה לאחר תכנון וברור מקיף.

מטרת תיקון גבולות השיפוט ליצור מסגרת של משבצת תכנון אורבנית בעלת היגיון פנימי ואפשרויות פיתוח עתידיות.

דומני שגבולות אלו עונים גם על אפשרויות התכנון והבינוי של משהב"ש כפי שבוטאו בין השאר בתוכנית מבואות אדומים.

הפוטנציאל של מרחב התכנון של מעלה אדומים והתשתיות הקיימות ברשות המקומית יכולים להשתלב היטב בצרכי המשרד.

אודה לך על אימוץ תוכניתנו זו ועל השתתפות בגיבושה ובמימון הכנתה.

בכבוד רב,

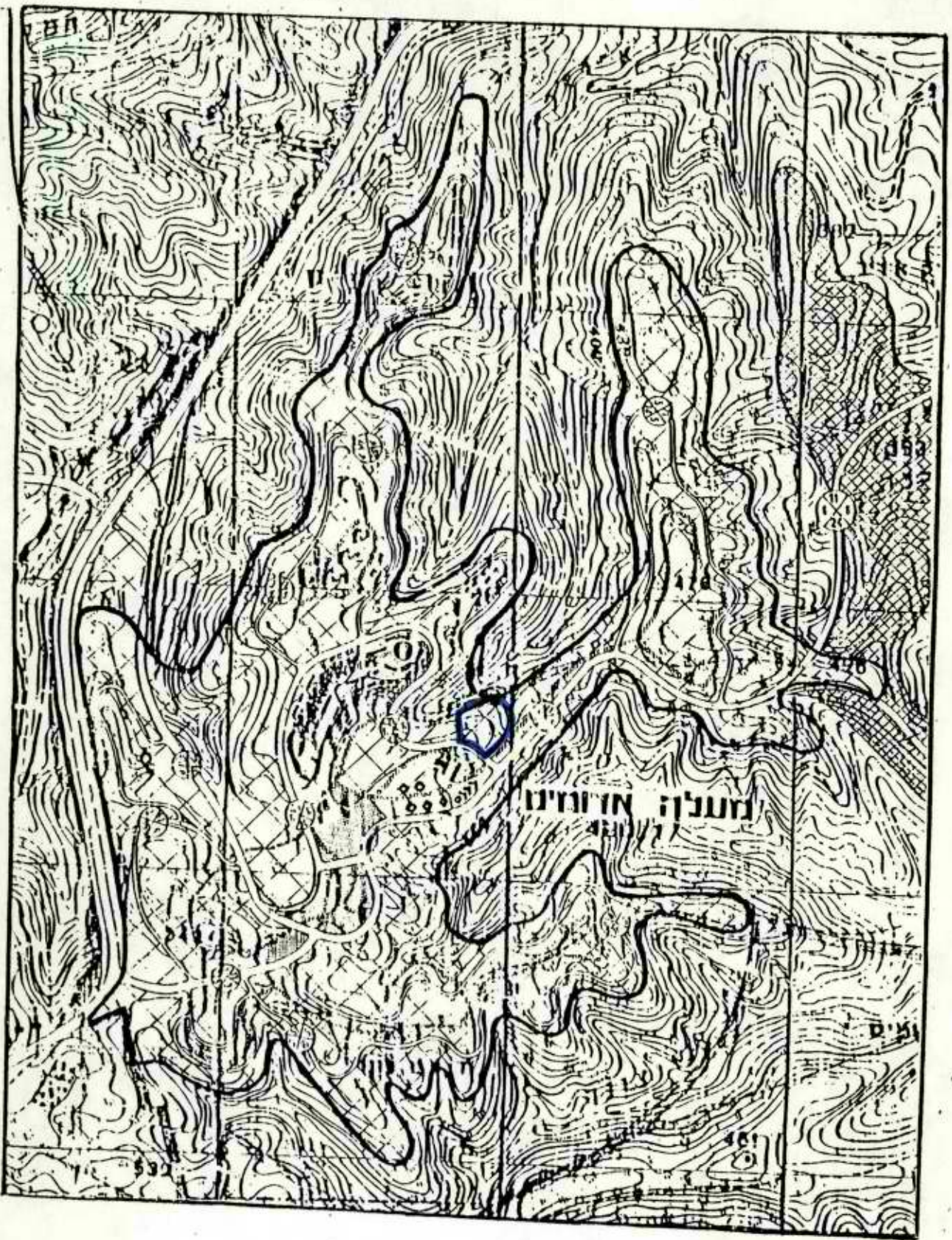
בני כשריאל
 מ"מ ראש המועצה



תשמ"ט	יג' באלול
1989	13 בספטמבר
4223	מספרנו -
PC	הנ - 722 -

□ 178 7292

תרשים סביבה 20:000



המועצה

מעלה אדומים

תשס"ז 7 באב
1989 13 תמוז
4223 - 11700
PC - 722 - ת

עיקרי התב"ע המפורטת 420/1/10

שם התכנית: תכנית ביגרי מפורטת מס' 420/1/12

ושפת התכנית 25 דולר.

ייעודי קרקע:

הפתוחים כולו מיועד לבניית קרית - חינוד.

שטח למבני ציבור - 89 %

שטח ציבורי פתוח - 1 %

ששה ~~ל~~³צרכים וחסנויות - 10 %

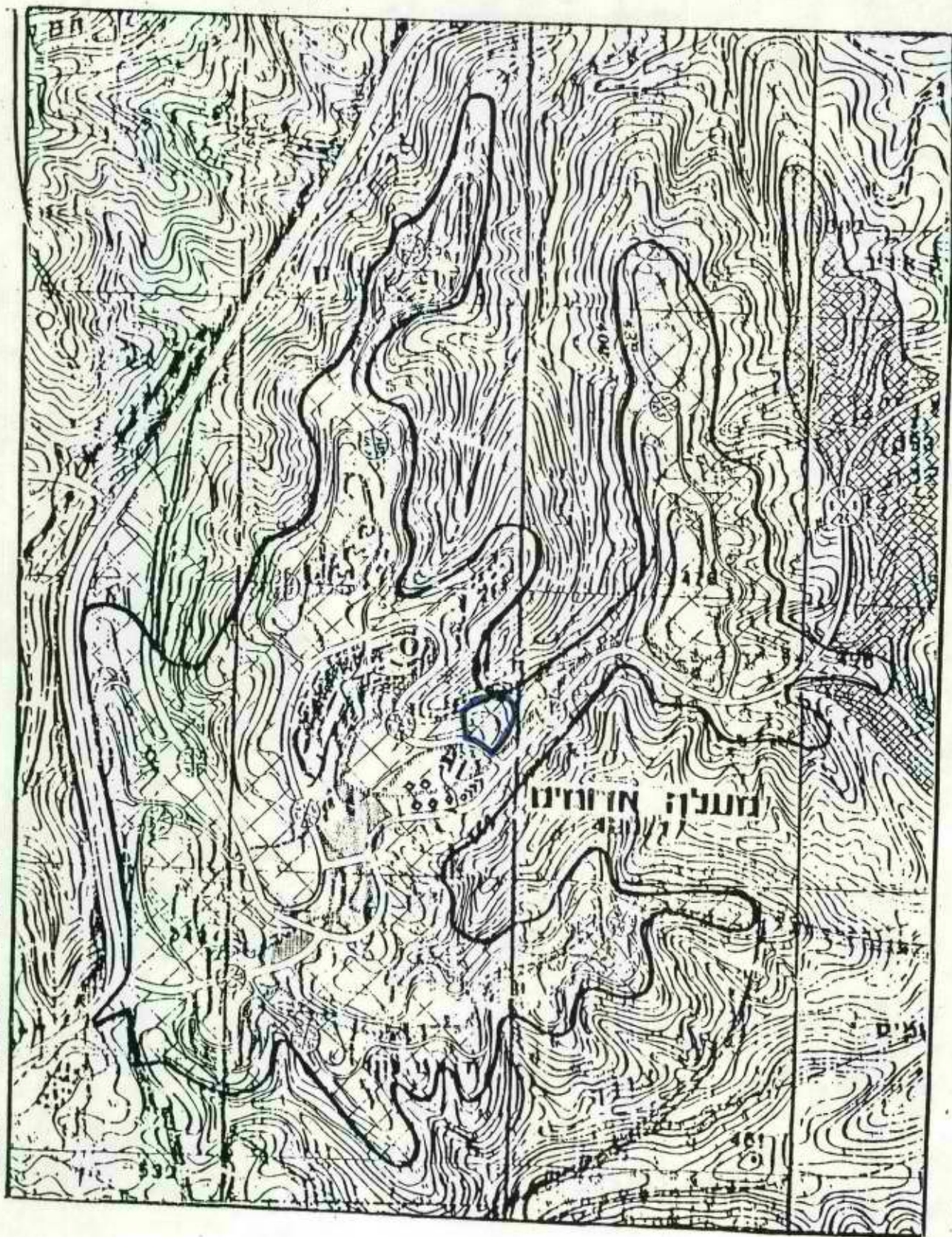
100 % צ"ח

58722

117 REM

מהנדס הוצדה המקומית
מעלה אדומים

תרשים כביבה 20:000



לשם 13000 (3)

הקדשה לזכרון אביהם
45000
46

בשם אביהם

הקדשה לזכרון אביהם 11000

(הקדשה?)

55. הקדשה לזכרון אביהם
11000
11000

תאריך	סוגים אמצעים	אל:
88/5/77		
דיוק בעי	דיאגנזה אלק	מאת:
		הדיוק:

להוסיף בפרוטוקול ביטוח

רמז: מח' בר - א.י. 88/5/77
 אלק פכאס פראס
 להוסיף מידע להלן 333 רכב

(1)

הוסיף רשם מילכיה אלק (רמז)
 אלק (רמז) אכא
 ממשלה

רמז פנליון 88/5/77
 01 רשם 315 רמז 01
 03 " 310 34
 04 " 310 4

(2)

אלק נאליה 88/5/77
 24 אלק צבירה



מישור אדומים
אזור תעשייה

מחנה אדומים
אתר חשוד

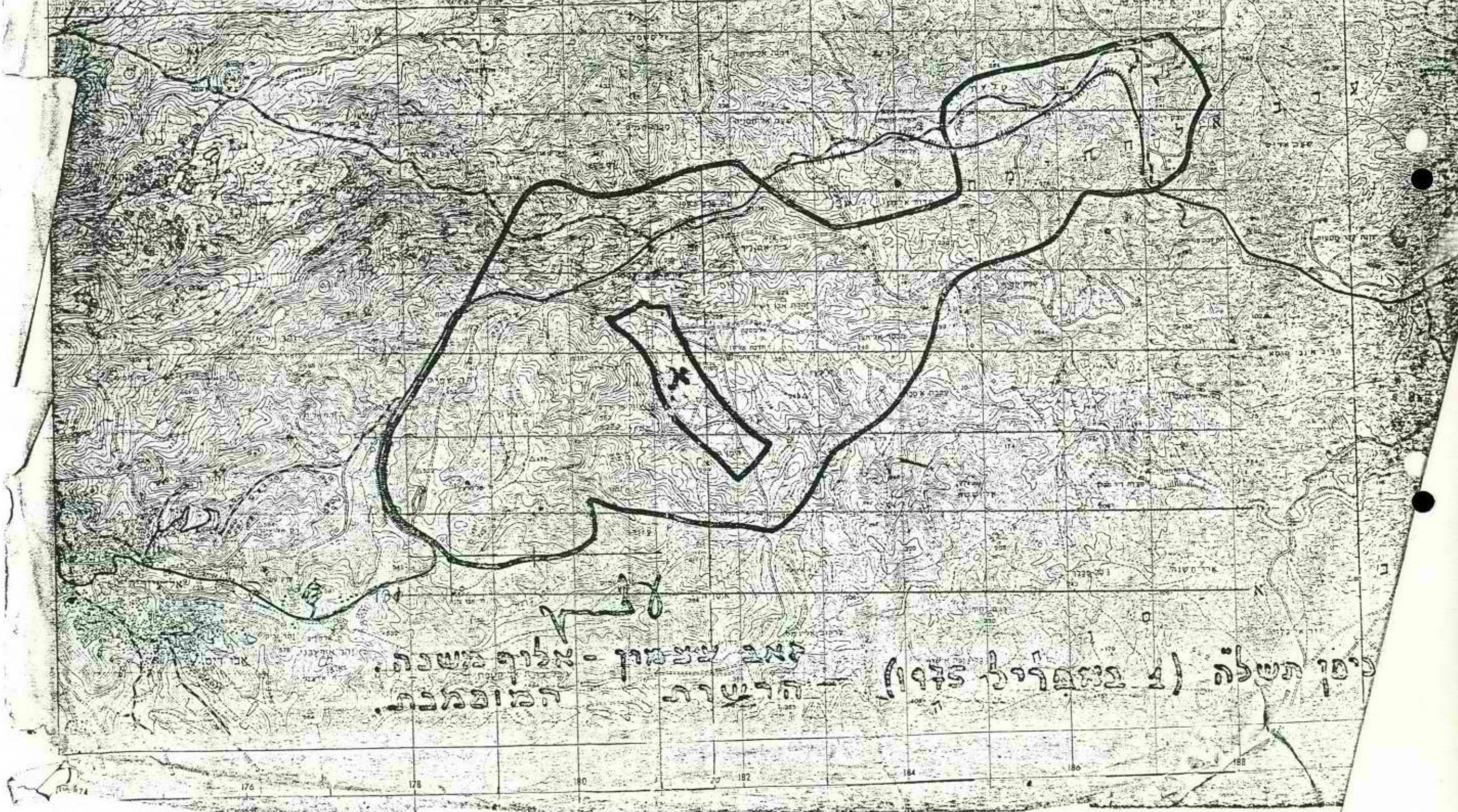
כרם חפץ
גליל

א.ל. צורה

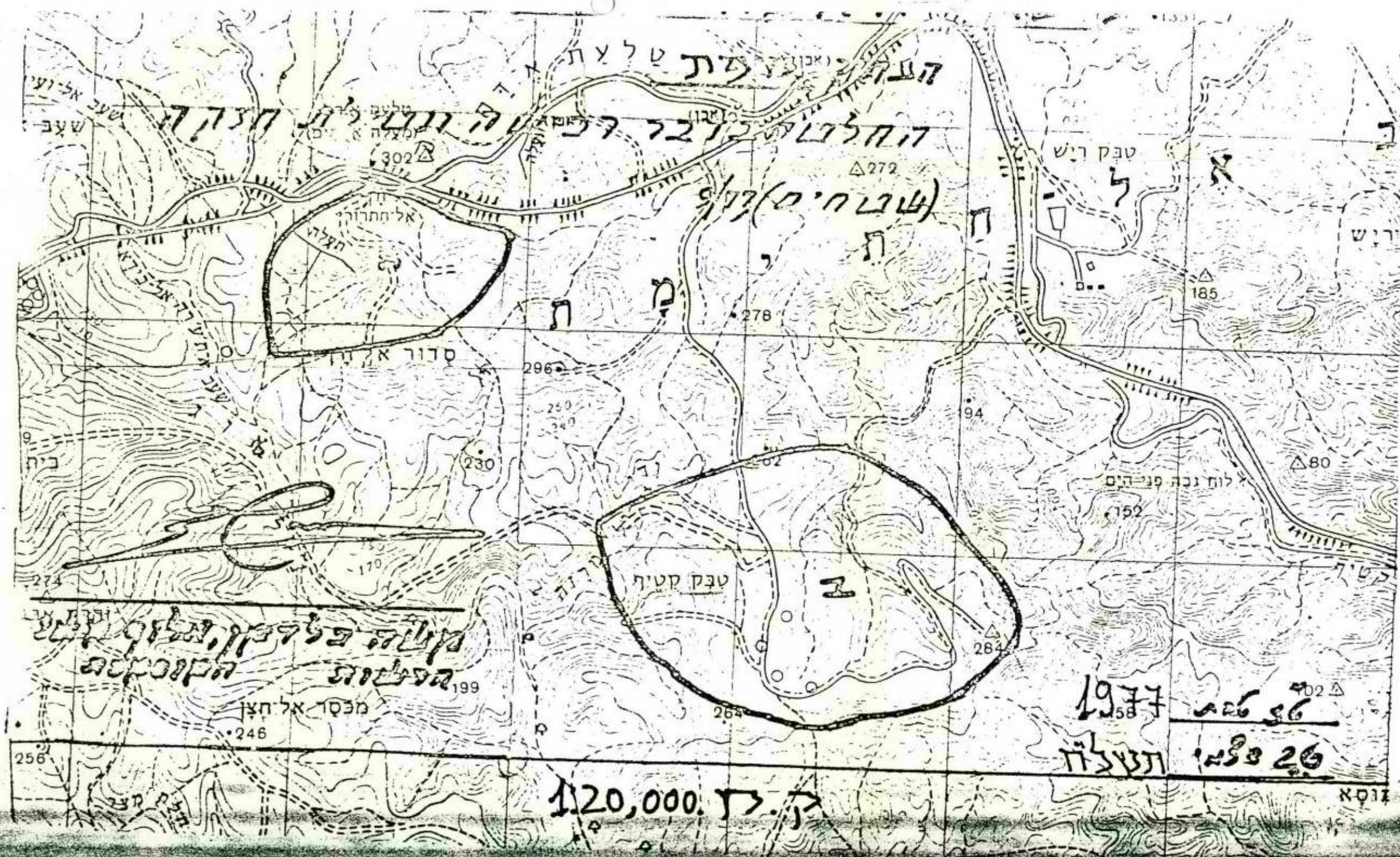
צבא הגנה לישראל

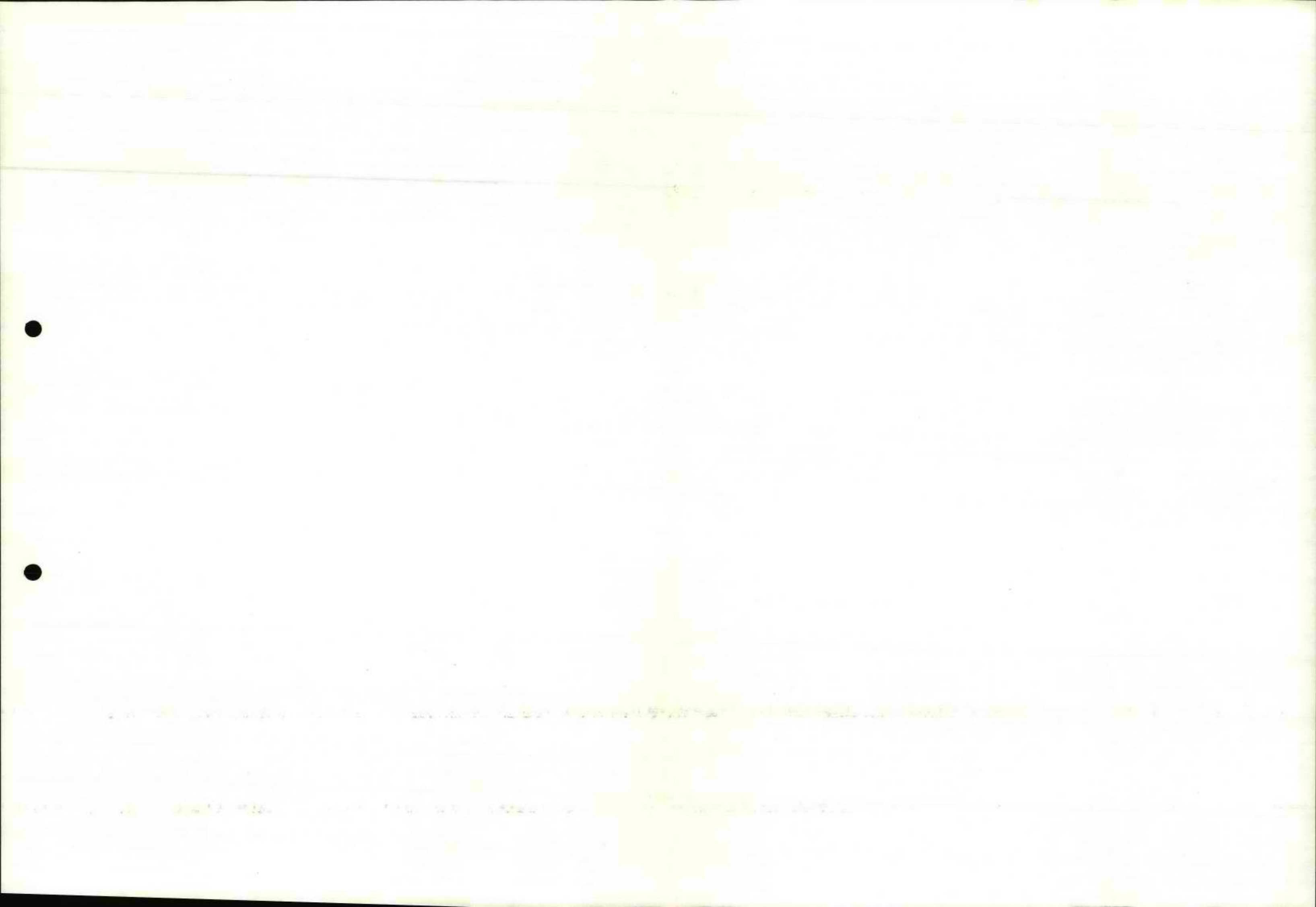
צו בדבר חוק הקרקעות (רבישה לצרכי ציבור) (החודש השומרון) (מס' 1969) תשל"ט

החלטה בדבר רבישה ונטילת חזקה (מעלה אדומים)



ניסן תשל"ה (1 במרץ 1975) הרשאה - הכוללת השטח - מלון השכנה המבנה







MA'ALEH ADUMIM

A new town developed by the Ministry of Housing

LEITERSDORF, Thomas A.A. Dipl. Arch.

Leitersdorf Goldenberg Planning and Architecture

10 Huberman Street, Tel Aviv, Israel

Phone (03) 223794

Relevant to sessions:

INTRODUCTION

The objective in establishing Ma'aleh Adumim was to populate the area between Jerusalem and Jericho and to aid the development of the industrial area established earlier in the region by a complementary urban support system.

In October 1977, the planners conducted a thorough study of the entire 3,500 ha area held by the State and plans were prepared for three alternative urban configurations in different locations. The multi-disciplinary team that conducted the study included the planners, architects, geographers, experts on climate, building and energy, road and infrastructure engineers and landscape and site development planners. The plans proposed for the different sites took into consideration the special features and constraints of each site.

The alternative sites were analysed and compared using the following criteria:

- Size of Government owned land and its urban capacity, morphology of the site's internal accessibility, soils, thermal comfort conditions, environmental impact of the neighbouring industrial zone, internal and external views, green parks development potential, location related to external accessibility, effect of location on development increment, its potential to serve as a regional and metropolitan services centre and finally the relative development costs.

Within four months, in January 1978, the study was submitted to the Ministry of Housing. The results of the study were unequivocal - to reject the original site approved by the Government and to locate the town on a site only 8 kms. east of Jerusalem on the Jerusalem - Jericho road.

This site has the development capacity of 10,000 dwelling units, relatively excellent climatic conditions similar to those of Jerusalem and is slightly warmer in the winter ($2-3^{\circ}$). It includes extensive areas suitable for the development of parks, is least affected environmentally by the industrial zone, construction costs are relatively low and its strategic location within the regional network provides for an inherent potential for its development as a regional sub-centre which can be rapidly realised.

In July 1978, the Ministerial Committee authorised the new site.

Ma'aleh Adumim is now located on the upper slopes of the Judean Desert 500 m' above sea level. The town commands magnificent views of Jerusalem and the desert.

The town will have a population of some 35,000 residents on an area of 1300 ha of which 900 ha have been earmarked for recreation and parks.

The town stands on a ridge with a general orientation from south to north with four secondary finger-like extensions oriented on a north-east axis. The site area connects with the main ridge of the Judean Mountains at a single point in the southwest at a bend in the Jerusalem-Jericho road. Close to this point lies the topographic focus of the site, where the secondary extensions connect like fingers to the back of the hand.

The planning concept reflects this morphological structure.

The "back of the hand" constitutes the entrance to the town and it is here that the Town Centre will be located. This Centre will also be the location of facilities for functions such as tourism and recreation that will serve the region as a whole and will at the same time enrich the range and scope of services available to the population of the town. The finger-like secondary ridges have been designated for the construction of residential neighbourhoods, which because of the morphology,

This site has the development capacity of 10,000 dwelling units, relatively excellent climatic conditions similar to those of Jerusalem and is slightly warmer in the winter ($2-3^{\circ}$). It includes extensive areas suitable for the development of parks, is least affected environmentally by the industrial zone, construction costs are relatively low and its strategic location within the regional network provides for an inherent potential for its development as a regional sub-centre which can be rapidly realised.

In July 1978, the Ministerial Committee authorised the new site.

Ma'aleh Adumim is now located on the upper slopes of the Judean Desert 500 m' above sea level. The town commands magnificent views of Jerusalem and the desert.

The town will have a population of some 35,000 residents on an area of 1300 ha of which 900 ha have been earmarked for recreation and parks.

The town stands on a ridge with a general orientation from south to north with four secondary finger-like extensions oriented on a north - east axis. The site area connects with the main ridge of the Judean Mountains at a single point in the southwest at a bend in the Jerusalem-Jericho road. Close to this point lies the topographic focus of the site, where the secondary extensions connect like fingers to the back of the hand.

The planning concept reflects this morphological structure.

The "back of the hand" constitutes the entrance to the town and it is here that the Town Centre will be located. This Centre will also be the location of facilities for functions such as tourism and recreation that will serve the region as a whole and will at the same time enrich the range and scope of services available to the population of the town. The finger-like secondary ridges have been designated for the construction of residential neighbourhoods, which because of the morphology,

are integrally connected to the urban centre, while the valleys between them have been used to provide sites for recreation and sport.

DEVELOPMENT POLICY

Because Ma'aleh Adumim is relatively isolated, a conventional approach to development could not have succeeded in achieving the rapid and massive settlement required by the Government. The need to compete with Jerusalem for prospective settlers dictated the planning and development of a town very attractive from the point of view of living conditions and physical environment and offering a wide range of commercial services and facilities for culture, education, recreation and sports. These objectives were achieved by adopting an unconventional approach to all aspects of development.

SCALE OF DEVELOPMENT

The preliminary program called for urban development at a scale of 5,000 dwelling units. Additional areas were located to permit this target to be doubled to 10,000 dwelling units, a scale of development at which the provision of a full range of supporting services is economically justified.

VARIETY OF SERVICES AND EMPLOYMENT

All the above factors - the program for 10,000 dwelling units, the location on the major road network linking Jerusalem to the Judean Desert and The Dead Sea, and the proximity to the Industrial Park of Mishor Adumim - contribute to the town's development potential. This combination of factors makes it possible to provide a wide range of services and employment in such fields as commerce, education, recreation, tourism and development and the Ministry of Housing has provided the infrastructure necessary to operate them.

TIMETABLE FOR PLANNING AND IMPLEMENTATION

The need for the rapid development of an urban settlement attractive in all respects made it necessary to abandon the conventional iterative approach to planning which proceeds in stages from the general to the specific (regional plan, master plan, site plan, block plan, building plan, etc.), with the completion and approval of one stage being a precondition for continuing with the next. Instead, it was decided to adopt an innovative approach in which a multi-disciplinary team engaged in planning in all levels simultaneously. By using this method, work on the infrastructure systems was started within less than four months from the approval of the town's location.

Work proceeded at a dizzying pace, thanks to the fact that the Dept. of Public Works transferred a large quantity of heavy equipment from the southern part of the country. This and the massive allocation of all required resources, made it possible for the construction of the first 900 dwelling units to commence in November 1979. Four years later, with the combined efforts of 10 construction companies and 80 consultants and experts in all fields, 2,600 dwelling units were under construction, of which 1,600 are already inhabited today - a unique rate of development in Israel.

VARIETY OF DWELLING UNITS

In order to ensure demand from all sectors of the population, it was decided to develop a wide variety of dwelling units simultaneously, whilst avoiding the conventional building of "four storeys pillars" which characterises most of Israel's towns, this mainly because of climatic considerations. More than 90% of the buildings in Ma'aleh Adumim have less than three storeys and more than 40% have only two storeys. By careful planning of ground floor units, half of all dwelling units have been provided with their own private garden. Judging by the massive preference shown by the buyers, this policy was economically justified.

The form and location of the different types of building is closely related to the climatic conditions and morphology of the site. The top of the ridges are reserved for buildings of two and four storeys around private or public courtyards open to the view and protected from the winds. On the end of the western ridge terraced buildings have been constructed, whilst the slopes surrounding the park have been utilized for the construction of single-family homes. At the end of the western spur and around the ring road, sites have been located for occupier-built housing. Emphasis has been placed on orienting dwellings so as to take advantage of the view - Jerusalem, the Judean Desert, the central park and neighbourhood gardens. The types of construction, their orientation and the design and location of the parks, were dictated by the climatic experts, who recommended low construction, protected pedestrian walks and parks containing water elements to create micro climatic conditions. The climatic experts were, in fact, an integral component of the planning team during all stages of the Town's design.

VEHICULAR ACCESS

In order to provide efficient access while assuring maximum safety for pedestrians, vehicular access is limited to a series of ring roads around the residential quarters. Parking on the main outer ring road is forbidden. This trunk road in turn serves a series of inner ring roads on which parking is permitted and the residential areas themselves constitute pedestrian precincts. The first area which was developed in this way is a self-contained residential zone for 5,000 inhabitants (1,400 dwelling units) free of through traffic, including an urban neighbourhood center and an urban park. The second such precinct is now under construction.

The main pedestrian walkways form a heart-shaped system along the tops of the ridges and around the urban park. Secondary walkways provide a link with the peripheral parking areas and additional park-

ing areas lower down the slopes. This secondary system also connects the residential areas to the park located in the center of the site, providing full linkage between different neighbourhoods and functions.

INTERNAL PUBLIC TRANSPORT

In order to provide efficient and comfortable public transport a novel system of internal transport has been introduced that will operate at high frequency and low speed. The system links the residential areas with the commercial areas, schools, services and recreation facilities. The system was analysed by economists, transportation experts and development engineers and found to be more efficient and cheaper for both users and for the national economy than conventional transportation. A transportation interchange point in the town centre will provide for change of mode with inter-urban public transport.

ADMINISTRATION

In 1979 the committee of the first group of settlers who had established the temporary quarters in 1975, was appointed as the Ma'aleh Adumim Local Council. The Council operates in co-operation with the Ministry of Housing' Setting-Up Committee and the construction management team. All the Council's departments have already been manned and have started to serve the 1,600 families who have settled in the town.

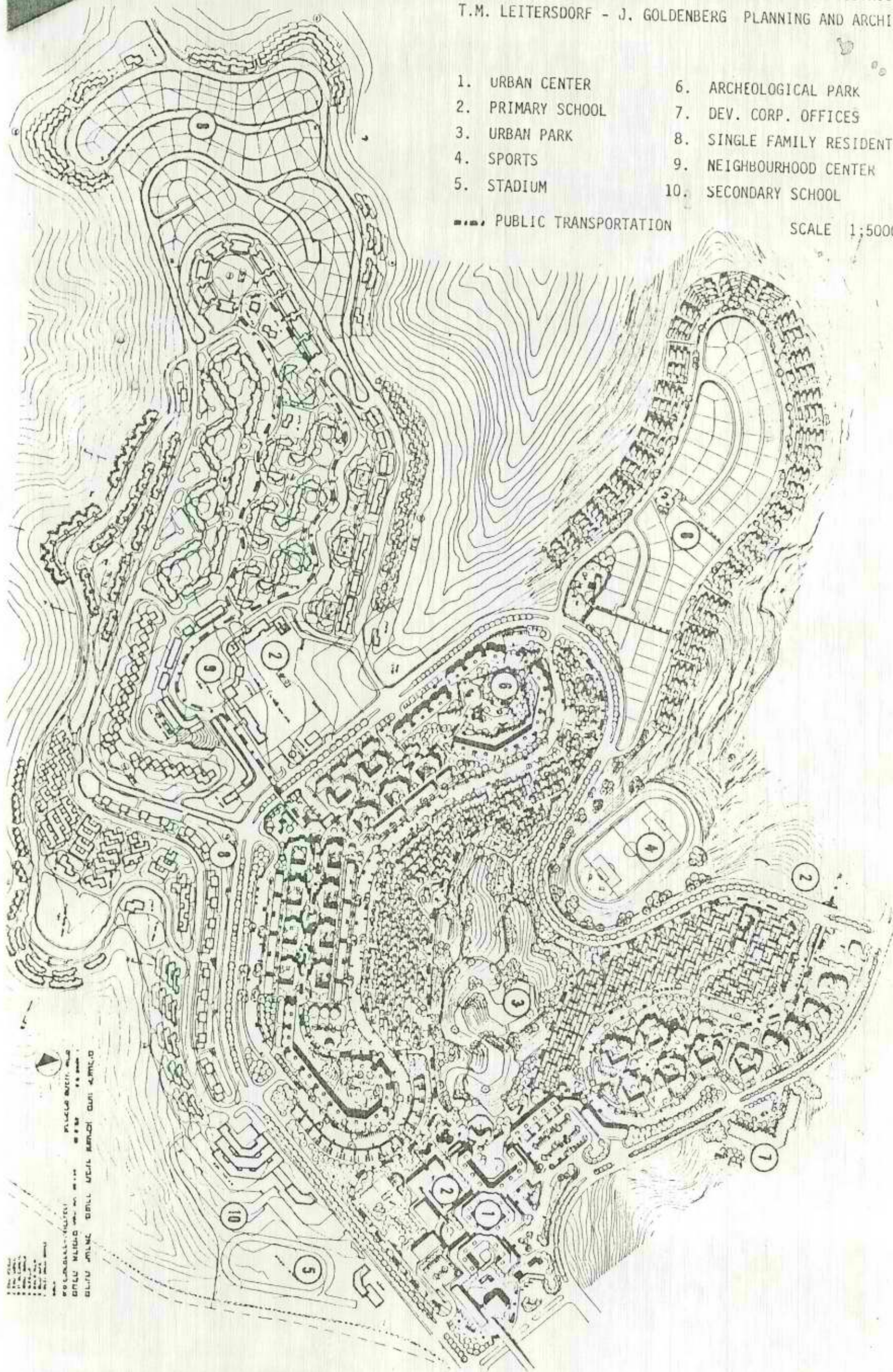
The Council administers an area of 3,500 ha. It has already commissioned a development plan for the whole region and has established a development company to promote projects which will widen the range of employment opportunities. Many requests have already been received from private individuals and institutions interested in establishing projects in such fields as tourism and recreation, commerce, research and science-based industries.

MA'ALEH ADUMIM - NEW TOWN FIRST DEVELOPMENT PHASE
 MINISTRY OF CONSTRUCTION & HOUSING JERUSALEM DISTRICT
 T.M. LEITERSDORF - J. GOLDENBERG PLANNING AND ARCHITECTURE

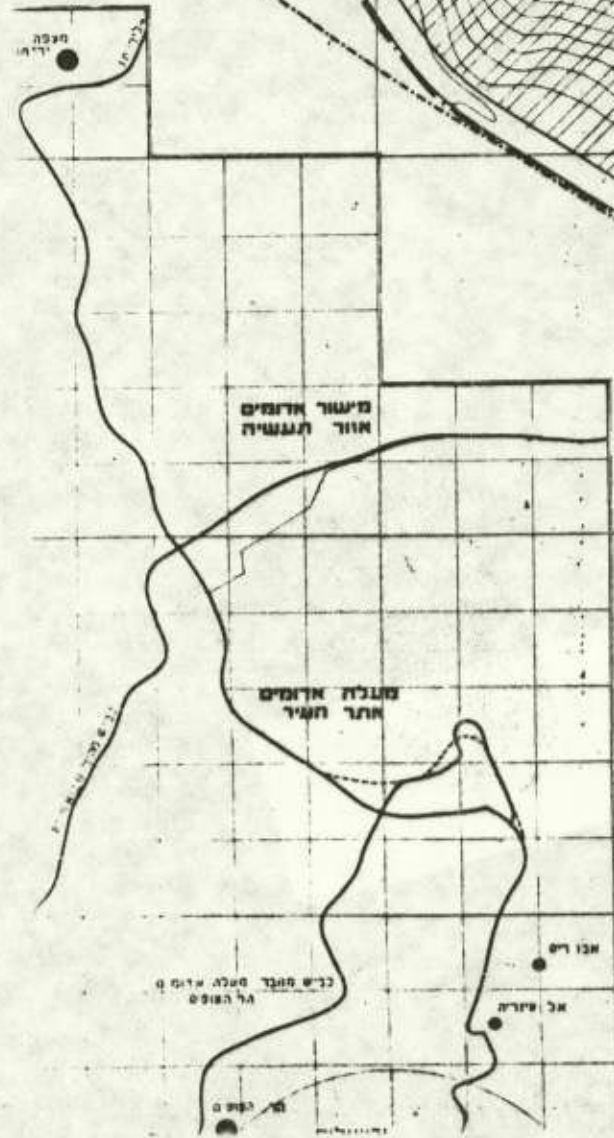
- | | |
|-------------------|------------------------------|
| 1. URBAN CENTER | 6. ARCHEOLOGICAL PARK |
| 2. PRIMARY SCHOOL | 7. DEV. CORP. OFFICES |
| 3. URBAN PARK | 8. SINGLE FAMILY RESIDENTIAL |
| 4. SPORTS | 9. NEIGHBOURHOOD CENTER |
| 5. STADIUM | 10. SECONDARY SCHOOL |

--- PUBLIC TRANSPORTATION

SCALE 1:5000



1. URBAN CENTER
 2. PRIMARY SCHOOL
 3. URBAN PARK
 4. SPORTS
 5. STADIUM
 6. ARCHEOLOGICAL PARK
 7. DEV. CORP. OFFICES
 8. SINGLE FAMILY RESIDENTIAL
 9. NEIGHBOURHOOD CENTER
 10. SECONDARY SCHOOL
 --- PUBLIC TRANSPORTATION
 SCALE 1:5000



1470215

1/11/12 2/12/12

תכנון ג'ס לפי חקיקה של סיוע לא מאג אקדמי

תכנון

האג ס' 1. ה'יה צפופה והלג'אוי' ערוך. לאורך כה'ס' 2

(A)

א' 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000. 1001. 1002. 1003. 1004. 1005. 1006. 1007. 1008. 1009. 1010. 1011. 1012. 1013. 1014. 1015. 1016. 1017. 1018. 1019. 1020. 1021. 1022. 1023. 1024. 1025. 1026. 1027. 1028. 1029. 1030. 1031. 1032. 1033. 1034. 1035. 1036. 1037. 1038. 1039. 1040. 1041. 1042. 1043. 1044. 1045. 1046. 1047. 1048. 1049. 1050. 1051. 1052. 1053. 1054. 1055. 1056. 1057. 1058. 1059. 1060. 1061. 1062. 1063. 1064. 1065. 1066. 1067. 1068. 1069. 1070. 1071. 1072. 1073. 1074. 1075. 1076. 1077. 1078. 1079. 1080. 1081. 1082. 1083. 1084. 1085. 1086. 1087. 1088. 1089. 1090. 1091. 1092. 1093. 1094. 1095. 1096. 1097. 1098. 1099. 1100. 1101. 1102. 1103. 1104. 1105. 1106. 1107. 1108. 1109. 1110. 1111. 1112. 1113. 1114. 1115. 1116. 1117. 1118. 1119. 1120. 1121. 1122. 1123. 1124. 1125. 1126. 1127. 1128. 1129. 1130. 1131. 1132. 1133. 1134. 1135. 1136. 1137. 1138. 1139. 1140. 1141. 1142. 1143. 1144. 1145. 1146. 1147. 1148. 1149. 1150. 1151. 1152. 1153. 1154. 1155. 1156. 1157. 1158. 1159. 1160. 1161. 1162. 1163. 1164. 1165. 1166. 1167. 1168. 1169. 1170. 1171. 1172. 1173. 1174. 1175. 1176. 1177. 1178. 1179. 1180. 1181. 1182. 1183. 1184. 1185. 1186. 1187. 1188. 1189. 1190. 1191. 1192. 1193. 1194. 1195. 1196. 1197. 1198. 1199. 1200. 1201. 1202. 1203. 1204. 1205. 1206. 1207. 1208. 1209. 1210. 1211. 1212. 1213. 1214. 1215. 1216. 1217. 1218. 1219. 1220. 1221. 1222. 1223. 1224. 1225. 1226. 1227. 1228. 1229. 1230. 1231. 1232. 1233. 1234. 1235. 1236. 1237. 1238. 1239. 1240. 1241. 1242. 1243. 1244. 1245. 1246. 1247. 1248. 1249. 1250. 1251. 1252. 1253. 1254. 1255. 1256. 1257. 1258. 1259. 1260. 1261. 1262. 1263. 1264. 1265. 1266. 1267. 1268. 1269. 1270. 1271. 1272. 1273. 1274. 1275. 1276. 1277. 1278. 1279. 1280. 1281. 1282. 1283. 1284. 1285. 1286. 1287. 1288. 1289. 1290. 1291. 1292. 1293. 1294. 1295. 1296. 1297. 1298. 1299. 1300. 1301. 1302. 1303. 1304. 1305. 1306. 1307. 1308. 1309. 1310. 1311. 1312. 1313. 1314. 1315. 1316. 1317. 1318. 1319. 1320. 1321. 1322. 1323. 1324. 1325. 1326. 1327. 1328. 1329. 1330. 1331. 1332. 1333. 1334. 1335. 1336. 1337. 1338. 1339. 1340. 1341. 1342. 1343. 1344. 1345. 1346. 1347. 1348. 1349. 1350. 1351. 1352. 1353. 1354. 1355. 1356. 1357. 1358. 1359. 1360. 1361. 1362. 1363. 1364. 1365. 1366. 1367. 1368. 1369. 1370. 1371. 1372. 1373. 1374. 1375. 1376. 1377. 1378. 1379. 1380. 1381. 1382. 1383. 1384. 1385. 1386. 1387. 1388. 1389. 1390. 1391. 1392. 1393. 1394. 1395. 1396. 1397. 1398. 1399. 1400. 1401. 1402. 1403. 1404. 1405. 1406. 1407. 1408. 1409. 1410. 1411. 1412. 1413. 1414. 1415. 1416. 1417. 1418. 1419. 1420. 1421. 1422. 1423. 1424. 1425. 1426. 1427. 1428. 1429. 1430. 1431. 1432. 1433. 1434. 1435. 1436. 1437. 1438. 1439. 1440. 1441. 1442. 1443. 1444. 1445. 1446. 1447. 1448. 1449. 1450. 1451. 1452. 1453. 1454. 1455. 1456. 1457. 1458. 1459. 1460. 1461. 1462. 1463. 1464. 1465. 1466. 1467. 1468. 1469. 1470. 1471. 1472. 1473. 1474. 1475. 1476. 1477. 1478. 1479. 1480. 1481. 1482. 1483. 1484. 1485. 1486. 1487. 1488. 1489. 1490. 1491. 1492. 1493. 1494. 1495. 1496. 1497. 1498. 1499. 1500. 1501. 1502. 1503. 1504. 1505. 1506. 1507. 1508. 1509. 1510. 1511. 1512. 1513. 1514. 1515. 1516. 1517. 1518. 1519. 1520. 1521. 1522. 1523. 1524. 1525. 1526. 1527. 1528. 1529. 1530. 1531. 1532. 1533. 1534. 1535. 1536. 1537. 1538. 1539. 1540. 1541. 1542. 1543. 1544. 1545. 1546. 1547. 1548. 1549. 1550. 1551. 1552. 1553. 1554. 1555. 1556. 1557. 1558. 1559. 1560. 1561. 1562. 1563. 1564. 1565. 1566. 1567. 1568. 1569. 1570. 1571. 1572. 1573. 1574. 1575. 1576. 1577. 1578. 1579. 1580. 1581. 1582. 1583. 1584. 1585. 1586. 1587. 1588. 1589. 1590. 1591. 1592. 1593. 1594. 1595. 1596. 1597. 1598. 1599. 1600. 1601. 1602. 1603. 1604. 1605. 1606. 1607. 1608. 1609. 1610. 1611. 1612. 1613. 1614. 1615. 1616. 1617. 1618. 1619. 1620. 1621. 1622. 1623. 1624. 1625. 1626. 1627. 1628. 1629. 1630. 1631. 1632. 1633. 1634. 1635. 1636. 1637. 1638. 1639. 1640. 1641. 1642. 1643. 1644. 1645. 1646. 1647. 1648. 1649. 1650. 1651. 1652. 1653. 1654. 1655. 1656. 1657. 1658. 1659. 1660. 1661. 1662. 1663. 1664. 1665. 1666. 1667. 1668. 1669. 1670. 1671. 1672. 1673. 1674. 1675. 1676. 1677. 1678. 1679. 1680. 1681. 1682. 1683. 1684. 1685. 1686. 1687. 1688. 1689. 1690. 1691. 1692. 1693. 1694. 1695. 1696. 1697. 1698. 1699. 1700. 1701. 1702. 1703. 1704. 1705. 1706. 1707. 1708. 1709. 1710. 1711. 1712. 1713. 1714. 1715. 1716. 1717. 1718. 1719. 1720. 1721. 1722. 1723. 1724. 1725. 1726. 1727. 1728. 1729. 1730. 1731. 1732. 1733. 1734. 1735. 1736. 1737. 1738. 1739. 1740. 1741. 1742. 1743. 1744. 1745. 1746. 1747. 1748. 1749. 1750. 1751. 1752. 1753. 1754. 1755. 1756. 1757. 1758. 1759. 1760. 1761. 1762. 1763. 1764. 1765. 1766. 1767. 1768. 1769. 1770. 1771. 1772. 1773. 1774. 1775. 1776. 1777. 1778. 1779. 1780. 1781. 1782. 1783. 1784. 1785. 1786. 1787. 1788. 1789. 1790. 1791. 1792. 1793. 1794. 1795. 1796. 1797. 1798. 1799. 1800. 1801. 1802. 1803. 1804. 1805. 1806. 1807. 1808. 1809. 1810. 1811. 1812. 1813. 1814. 1815. 1816. 1817. 1818. 1819. 1820. 1821. 1822. 1823. 1824. 1825. 1826. 1827. 1828. 1829. 1830. 1831. 1832. 1833. 1834. 1835. 1836. 1837. 1838. 1839. 1840. 1841. 1842. 1843. 1844. 1845. 1846. 1847. 1848. 1849. 1850. 1851. 1852. 1853. 1854. 1855. 1856. 1857. 1858. 1859. 1860. 1861. 1862. 1863. 1864. 1865. 1866. 1867. 1868. 1869. 1870. 1871. 1872. 1873. 1874. 1875. 1876. 1877. 1878. 1879. 1880. 1881. 1882. 1883. 1884. 1885. 1886. 1887. 1888. 1889. 1890. 1891. 1892. 1893. 1894. 1895. 1896. 1897. 1898. 1899. 1900. 1901. 1902. 1903. 1904. 1905. 1906. 1907. 1908. 1909. 1910. 1911. 1912. 1913. 1914. 1915. 1916. 1917. 1918. 1919. 1920. 1921. 1922. 1923. 1924. 1925. 1926. 1927. 1928. 1929. 1930. 1931. 1932. 1933. 1934. 1935. 1936. 1937. 1938. 1939. 1940. 1941. 1942. 1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 2142. 2143. 2144. 2145. 2146. 2147. 2148. 2149. 2150. 2151. 2152. 2153. 2154. 2155. 2156. 2157. 2158. 2159. 2160. 2161. 2162. 2163. 2164. 2165. 2166. 2167. 2168. 2169. 2170. 2171. 2172. 2173. 2174. 2175. 2176. 2177. 2178. 2179. 2180. 2181. 2182. 2183. 2184. 2185. 2186. 2187. 2188. 2189. 2190. 2191. 2192. 2193. 2194. 2195. 2196. 2197. 2198. 2199. 2200. 2201. 2202. 2203. 2204. 2205. 2206. 2207. 2208. 2209. 2210. 2211. 2212. 2

והכינוי

כ"א בסיון תשט"א
23 ביוני 1981

אל: חברי ועדת האישורים

הנדון: הדריך ראשוני ליישוב מעלה אדומים לאחר התרחבת ותדריך מפורט
לאחר 03

רצ"ב הדריך כמפורט בהנדון לדיון בוועדת האישורים.

החומר שהוכן במחוז ירושלים יגובש בדיונים עם מחכנן האחר.

ב ב ר כ ה



בני דביר
מנהל יחידת פרוגרמות

SECRET

NO COPY TO BE
MAILED

NO COPY TO BE MAILED

NOTE: This document is a copy of a document which is not
CLASSIFIED

NOTE: This document is a copy of a document which is not

CLASSIFIED

SECRET
NO COPY TO BE
MAILED

מדינת ישראל

משרד השיכון והבינוי
מחוז ירושלים

תאריך: י"ט בסיון תשמ"א
15 ביוני 1981

מספר:

מעלה אדומים - פרוגרמה ראשונית לישוב המורחב

ופרוגרמה לאתר 03

עם הפשרת השטח הנוסף לגדולה של העיר מעלה אדומים נוצרה אפשרות הכפלת קיבולת הבניה בה לכדי 10,000 יח"ד שהם כ-40,000 נפש. השטח שצורף לישוב נמצא משני צידי כביש ירושלים יריחו הקיים בסמוך לשלב א' של הבניה ולמרכז המסחרי. השטח הינו רמה בעיקרו. השטח בעל שיפועים נוחים ומתאים לבניה מכל סוג שהוא. צמידותו למרכז הקיים של הישוב ולכביש הכניסה הראשי המקנה לו עדיפויות בפיתוח.

שטח זה ברובו גדול אינו כלול בתכנית המתאר שהוגשה למשרד הפנים, אך בכל שלבי התכנון התייחסו מתכנני העיר לאפשרות צרפו ואף קיימת הצעת תכנית מיתאר שנחננה יפורטו להלן:

שטח	אזורי מגורים
235.0 ד'	35 ח.
144.0 ד'	38 ח.
31.5 ד'	39 ח.
117.5 ד'	41 ח.
154.0 ד'	42 ח.
50.0 ד'	43 ח.
127.0 ד'	44 ח.
37.5 ד'	45 ח.
896.0 ד'	

שטח	שטח פתוח ציבורי
55.5 ד'	32 ז.
247.5 ד'	33 ז.
40.4 ד'	34 ז.
66.6 ד'	36 ז.
42.5 ד'	37 ז.
93.5 ד'	40 ז.
546.0 ד'	

שטח	תוספת למרכז עירוני
18 דונם	21/ע

סה"כ - 1460 דונם

מדינת ישראל

משרד השיכון והבינוי
מחוז ירושלים

תאריך:

מספר:

-2-

בהתאם להצעת תכנית המתאר הנ"ל קבולת הבניה באחר תהיה כ-4750 יח"ד שהם כ-3.2 יח"ד לדונם ברוטו.

על מנת לאפשר תכנון מפורט יותר של השטח מוצע לחלקו ל-3 אזורים כמפורט להלן:

אזור א: השטח משני צידי הכביש הקיים ביישוב אזורי בניה ת. 35 ות. 38, 33 שטח זה יתוכנן עתה במגמה לבנותו לאחר השלמת התחלות הבניה באחר 04.

אזור ב: המשך המרכז המסחרי ועתודה נוספת לגידולו - אזורים 21, 40, ת. 39 וכן חלק קטן משטח ת. 35 עד לכביש הקיים בשטח (כביש יריחו).

יש לציין שמיקום המע"ר נקבע בהתייחס לגבולות המורחבים של היישוב ויש צורך בעדכון פרוגרמה בלבד, שכן הפרוגרמה הקיימת והתכנון הייחודי עיירה בח כ-20,000 נפש וכל הצרכים מצאו את פתרוןם בשטח עש/1.

עם הכפלת האוכלוסיה אנו נבחן מחדש את הפרוגרמה למסחר ולמגורים עלל עירוניים ולצורך זה מוצע לא להתחיל בתכנון האזורים עד לאחר השלמת הפרוגרמה הסופית.

אזור ג: המשך השלוחה מזרחה אזורים ת. 41, ת. 43, ת. 44, ת. 45. זוהי שלוחה נוספת למגורים נוחה לבניה ומהווה המשך ישיר של שטח א'.

הפרוגרמה המפורטת להלן מתייחסת לשטח א' בכניסה לישוב. זהו שלב הבנייה הבא במעלה אדומים.

קבולת בניה

בהיות השטח נח לבניה ובכניסה הראשית לישוב, מוצע לבנותו בצפיפות יחידת גבוהה מזו המקובלת בשלבי הבניה הקודמים של הישוב.

סה"כ שטח האתר כ- ת. 38	144 דונם
ת. 35	235 דונם
סה"כ 379 דונם	

שטח המיועד למגורים מחוץ האתר הוא 379 ד' בנוסף לכך בשולי האתר קיימים שטחים ציבוריים גדולים ראה 333, 363, המהווים שטחי הפרדה בין האזור הבנוי לדרך הראשית ליריחו.

מוצע לבניה השטח בצפיפות ממוצעת של כ-5.0 יח"ד לדונם ברוטו. צפיפות זו אינה גבוהה בהתחשב בעובדה ששטחי הדרכים לא נלקחו בחשבון וכן השטחים הפתוחים מסביב. 333. מה גם שכמות מוסדות הציבור הנדרש באחר תהיה קטנה כיוון שלבי"ם ולמתנ"ס קיים שטח מתאים. בסמוך לאתר 343, כך ששטחי הפרשות לצרכי צבור יהיה נמוך מהמקובל.

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך:

מספר:

-3-

בנסיבות אלה, תהיה קבולת הבניה באתר כ-1900 יח"ד, + כ-100 יח"ד בנה ביתך.
הנחיות חכנון כפי שהוכנו ע"י אדר' אלינוער ברזקי אדריכלית המחוז.
אתר 03 המותחם לפי המסומן במפה הרצ"ב מהווה את המשך הגרעין של העיר והנסמך
מידת על מרכז העיר.
מתחם זה אף מגדיר משני צידיו את כביש הגישה לעיר (המתפצל מהכביש הבין-עירוני
ירושלים יריחו).

שני נתונים אלו, כצורך טופוגרפיה של רמה בעלת רוחב גדול יחסית, ושפולים
נוחים מגדירים למעשה את עצוב הבינוי לעתיד.

1. בניה צפופה, ובעלת אופי עירוני לאורך כביש מס' 2 ההולכת ומתעבה לכוון
המרכז.
2. אפשרות עתידית (לטווח ארוך) של זחילת פונקציות מהמרכז לאורך הכביש הראשי.
3. המעגל ר"י של בינוי יהא לפי הצפיפות המקובלת במעלה אדומים, אך יש לתת
את הדעת על צורות בינוי שתאפשרנה מנות קטנות לחכנון וביצוע.
4. יש להכניס בשולים המדורגים בנה ביתך - על מנת לשמור על האפשרות לבנית
בנה ביתך בכל שלבי החכנון.

קבולת בניה זו 1900 יח"ד תחוכנן כך שבאזורים הצמודים לכביש מס' 2 תהיה
בניה צפופה יותר, אשר תלך וחקטן לעבר השולים. מתחת לכביש מס' 4 בקטע המזרחי
שלו ומתחת לכביש מס' 8 חבדק אפשרות חכנון מגרשים לבניה עצמית במתכונת של בנה
ביתך חד או דו משפחתיים. יש לנסות לאחר כ-50 עד 80 מגרשים למטרה זו.

יש לנסות להמנע מבניה מדורגת במידת האפשר הן בשל הטופוגרפיה הנוחה והן משום
שעדיין עומדת לרשות משרד השיכון רזרבה של כ-500 יח"ד בבניה מדורגת באתר 04.

התפלגות דירות

מוצע לא להתייחס בשלב זה להתפלגות דירות ולהסתפק בהנחיות הבינוי המפורטות לעיל
עד להשלמת התכניות של האתר. במועד זה יהיו בידינו נתונים על הביקוש בשוב
לאחר השלמת מכירת הדירות בשלב א' ואולי אף התחלת מכירה בשלב ב'.

אי לכך תוכן התפלגות דירות למתכנני המכננים, שיהיו במועד מאוחר יותר.

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך:

מספר:

-4-

מסחר - בשל קרבתה של השכונה למרכז העיר ע"ש 1/ ומאחר ובנייתה תביא את קבולת הבניה בישוב לכ-5000 יח"ד יש להניח כי המרכז הממוכנן יבוצע בסכונתו מנוכחית ויענה על צרכי האוכלוסיה שתתגורר בעיירה. אין מקום להערכתנו למרכזון שכונתי נוסף ויש להשעין אוכלוסיה זו על המע"ר על מנת לאפשר פיתוחו בקצב מהיר יותר.

המסחר הדרוש בשכונה יהיה מסחר מקומי במקבצים של 5-6 חנויות בול אחד בשטח של כ-35 מ"ר לחנות,

להלן פירוט מוסדות ציבור הדרושים בשכונה כפי שהוכן ע"י גב' מירי ברוור:

גודל השכונה - 2000 יח"ד
ממוצע משפחה 3.8 נפש = 7600 נפש
גודל שנתון 2.5% = 190 ילד בשנתון.

חינוך

א. גני ילדים

20 כחות גן - 10 מגרשים $\times$ 1.2 ד' כ"א = 12 דונם

ב. בתי ספר

38 כחות ב"ס (א-ו) 2 מגרשים $\times$ 9.0 ד' כ"א = 18 דונם
48 כחות מקיף (ט-י"ב) (כולל שאריות מ-02 + 04) = 48 דונם

שטח ת. 34 יצורף לשטח המיועד לב"ס מקיף באזור הסמוך ל-22.

ג. מעונות יום

2 מעונות חינוקות 2 מגרשים $\times$ 1.2 ד' כ"א = 2.4 דונם

סה"כ 80.4 דונם

בריאות

מרפאה שכונתית + תחנה לאם ולילד = 2.5 דונם

דת

4 בתי כנסת 4 מגרשים $\times$ 0.75 ד' כ"א
1 מקוה 0.75 ד'

3.0 דונם
0.75 דונם
סה"כ 3.75 דונם

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך:

מספר:

-5-

שצ"פ

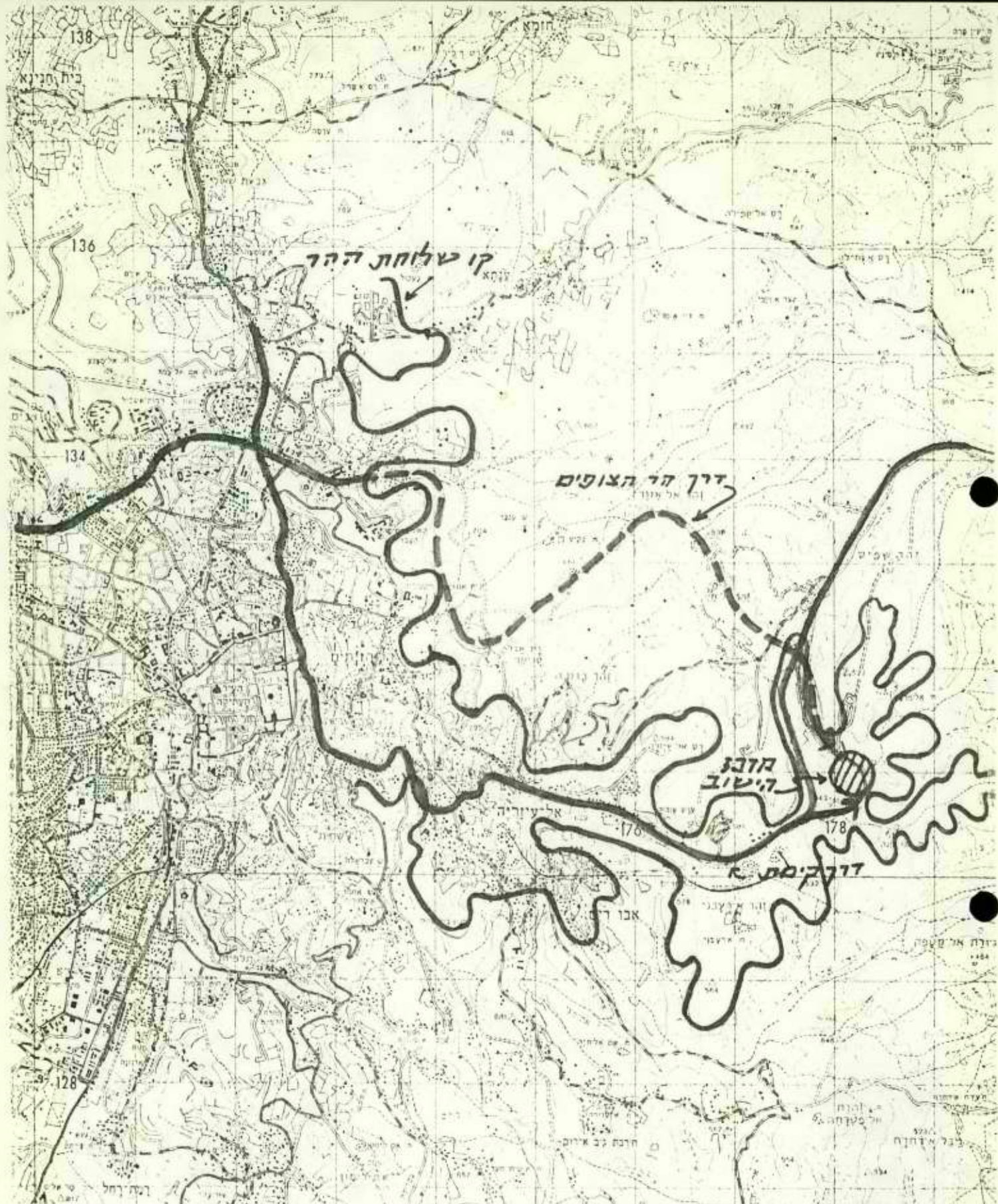
- א. שטח למרכז ספורט שכונתי.
(הערה: במידה וצמוד למקיף אפשר להסתפק ב-20 דונם) = (25) דונם 34.5
- ב. גינה ציבורית שכונתית = 12 דונם
- ג. מגרשי משחקים לילדים 3 מגרשים x 5 דונם כ"א = 15 דונם
- סה"כ = 52 דונם

מסחר

12-14 חנויות בקומת קרקע של הבנינים ב-3 מקבצים במקומות מרכזיים.

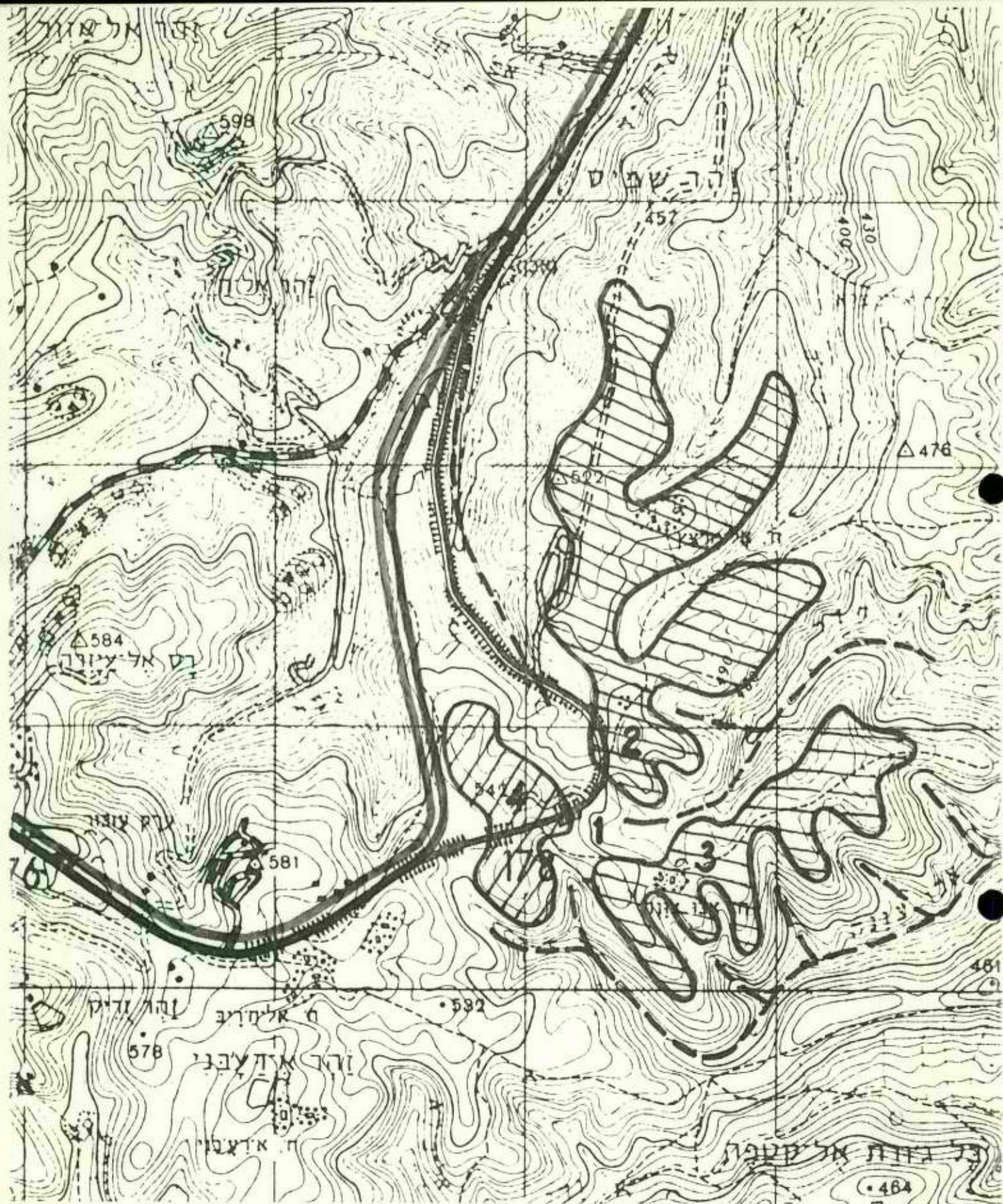
רזרבה

יש לאחר כ-3 מגרשי רזרבה - 1.5 דונם כ"א = 4.5 דונם



1. האחר בקונטקסט הגיאוגרפי

מעלה האדומים נישענה על שני כבישים עיקריים המחברים את העיר לירושלים. הכביש האחד היוצא מהר הזיתים על גב ההר עובר דרך רצף עירוני עד לפאתי הישוב. הכביש היוצא מהר הצופים יוצא באופן דרמטי מן הריקמה האורבנית של ירושלים בשבר של רכס הר ויורד אל ואדי זריף בשטח פתוח ובלתי מיושב. השוני באופיין של הדרכים קובע במידה רבה את אופי הכניסה לעיר ואת דרך התפתחות של מרכז העיר והאחר. הכניסה אל העיר מכביש הר הצופים היא מהאזור העתוח בוואדי חלול ופתוח המספס ועולה אל המרכז המתנשא בראש ההר מעליו, ומשם דרך המרכז מחגלה נוף המדבר הפתוח. הדרך השנייה ממשיכה את הרצף העירוני במישור עד המרכז. למרות שרוב התנועה האפויה תגיע בדרך הר הצופים אין לצפות התפתחות עירונית על דרך זו.



2. מאפיינים טופוגרפיים.

מעלה האדומים נמצאת בקצה שלוחת רכס מזרח מערב היוצאת מהר הזיתים ונמשכת אל גבול המדבר. המישור הנמצא במרכז השטח הוא קצה למישור רכס ההר וממנו מתפצלות שלוחות נוספות מזרחה. האתר פרוש על אחת מן השלוחות ועל המישור המרכזי של הישוב. מבהינה טופוגרפית מחלק האתר לארבעה אזורים ראשיים.

- 1.2. מישור האוכף המרכזי הסמוך על שלושה ואדיות עיקריים ומסתעף לשלושה רכסים.
- 2.2. שיא הרכס ממזרח לאגן המרכזי המחבר את שלוש השלוחות עליהן בנוי הישוב הקים.
- 3.2. שלוחה דרומית הקשורה בצואר צר אל האוכף.
- 4.2. רכס דרומי בעל שלושה שיאים הצופה אל הדרך ליריחו ורכס ההרים של ירושלים.

3. מטרות התכנון.

- 1.3 יצירת ריקמה עירונית רצופה המאחדת את כל השלוחות של העיר למרכז.
- 2.3 הדגשת המאפיינים הסופוגרפיים ושימוש בהם להדגשת המבנה הפונקציונלי של האתר.
- 3.3 יצירת שלבי פתוח אשר יאפשרו התפתחות הדרגתית של המרכז והמגורים סביבו בהדרגה ובהתאם להתפתחות הישוב.
- 4.3 שמוש במרכיבי התכנון העירוני הכבישים, שטחי הירק הפתוח, הגדרות השמוש והמבנה החללי ליצירת מבנה עירוני עשיר המסביר את דרך השמוש בעיר ומקומו של כל מרכיב בה.

4. עקרונות כלליים.

עיר וכל אחד מחלקיה הינה גוף אורגני שלם הנוצר בשלוב נכון של כל אחד ממרכיבי הפעילות של הפרט והכלל בחוכה. שלוב של פונקציות הנשענות על מערכת אורבנית מובנת תצור סביבה עירונית ברורה ונוחה לשמוש תושביה. החלוף ההדרגתי מציבורי לפרטי ממוקד פעילות אל המקום היקט מן הבית לחצר ולרחוב לככר ומהם למוסדות הצבור ומרכז הקניות יצרו מרקם עשיר של חיי יום יום.

4.1. תחבורה.

יצירת רשת תחבורה היארכות בהירה ונוחה כאיזר סדר הדרכים וגודלם קובע את שימושי הקרקע הסמוכים לה ע"פ רמת הישרות.

4.2. שטחים פתוחים.

חלוקה והגדרה ברורה של השמוש והבעלות על השטחים הפתוחים מן הפרטי הצמוד אל הבית הרחוב הישרה והגינה המקומית ועד לואדיות הפתוחים המשמשים כגנים ראשיים הסמוכים למרכז.

4.2.2 באמצעות שטחי הנוף הפתוח והשטחים הירוקים הדגשת המבנה הסופוגרפי המיוחד למקום.

4.2.3 מפגש שטחי הירק עם המערכת העירונית בכל רמות תצור נקודות ציון מיוחדות המוקצות לשימושי קרקע יחודיים.

4.3.1 עקרונות עיצוביים.

יצירת בינוי המגדיר חללים עירוניים נמשכים וברורים, הככר הרחוב החצר והכניסה. קנה המידה חללים אלו ינבע ויבטא את חשיבותה במערכת בהתאמה.

4.3.2 כל יחידות התכנון יהיו חשיבה תכנונית אחת מוסדות הצבור אזורי המסחר ומבנה המגורים.

4.3.3 יעשה מאמץ לשלוב יעודי קרקע וסוגי פעילות אשר יצרו יחד מערכת חלונות ראווה אל חזית הרחוב והככר.

5. המלצות לתכנון

5.1 מערכות כבישים

5.1.1 כביש הכניסה מכוון הר הצופים, מגיע מאיזור הנוף הפתוח עולה מהואדי לכוון המרכז. יש לתכנן שמהמרכז והלאה מהכביש הזה חשתנה ההיררכיה אך עם קשר חזק לרחובות ראשיים לשלוחות - ובעיקר לשלוחה הדרומית.

5.1.2 כביש הכניסה מכוון אבו דיס ככל שמתרחק מירושלים, צפיפות הבניה שעליו יורדת באופן הדרגתי - אך מהווה את הכניסה הויזואלית למעלה אדומים (בדרך היורדת ליריחו) והינו רחוב ראשי המוביל למרכז.

5.1.3 כבישי השלוחות בישוב הקיים אף הם מגיעים למרכז, מקיפים אותו, ומתקשרים לתנועה של השלוחות החדשות.

5.1.4 מערכת הכבישים מטרתה לקשור את כל חלקי העיר זה עם זה - ולא להיות אלמנט מפריד, ולהגדיר את חטיבות התכנון וההיררכיה האורבנית של הישוב.

5.1.5 שימושי קרקע

5.2.1 התפתחות העיר מלכתחילה היתה מכוונת לכך שתהא מכוון המרכז כלפי חוץ - וכאשר מוקם המרכז אחר כבר בשלב א'. המרכז פחות לכוון הואדי המרכזי של מעלה אדומים ומתפתח לכוון שיא הרכס. ושם מתפצלים ממנו שני ואדיות נוספים.

5.2.2 במידה ויהא צורך בהמשך גידול המרכז כפונקציות מסחריות, ובירוקרסיות - יהא הגידול נגיש למרכז הקיים.

5.2.3 פונקציות נוספות עם אספקט כלל עירוני כגון, תירות, מלונאות, נופש ספורט תרבות וחינוך ימוקמו בפתחי הואדיות לשני הכוונים. מיקומם זה יאפשר להם נגישות למרכז מחד - ולשטחים פתוחים בו זמנית, אך אי בנייתם בו זמנית אם שאר הישוב לא תגרום לנתק של רצף המרכז והמגורים.

5.2.4 בפתח הואדי הצפוני, ובהצמדה לשטח ביה"ס הקיים יבנה עוד בי"ס מקיף והפונקציות הנלוות אליו.

5.2.5 בפתח הואדי הדרומי, ימוקם מרכז התיירות הנופש והספורט..

5.2.6 צפיפות הבניה תהא מקסימלית בשטחים הנגישים למרכז. עם אפשרות בבינוי לזחילה של פונקציות מסחריות, בתקופה מאוחרת יותר לאורך הרחובות הראשיים של השכונה הדרומית והצפונית, באינטנסיביות יורדת מהמרכז כלפי השכונה.

5.2.7 יש להקפיד בכל צורות הבינוי על ההיררכיה יורדת של צפיפות וגובה מהמרכז כלפי השוליים כדי להדגיש את האיזורים השונים אף בבטויים אדריכליים שונים.

1.1.1. The first part of the report, which is the most important, is the introduction. It is a very short and concise summary of the whole report. It is written in a very simple and clear language. It is the first thing that the reader will see, so it is very important to write it well.

1.1.2. The second part of the report is the literature review. It is a summary of the work that has been done in the field of the study. It is written in a very simple and clear language. It is the second thing that the reader will see, so it is very important to write it well.

1.1.3. The third part of the report is the methodology. It is a description of the methods that were used in the study. It is written in a very simple and clear language. It is the third thing that the reader will see, so it is very important to write it well.

1.1.4. The fourth part of the report is the results. It is a description of the findings of the study. It is written in a very simple and clear language. It is the fourth thing that the reader will see, so it is very important to write it well.

1.2. The body of the report

1.2.1. The first part of the body of the report is the introduction. It is a very short and concise summary of the whole report. It is written in a very simple and clear language. It is the first thing that the reader will see, so it is very important to write it well.

1.2.2. The second part of the body of the report is the literature review. It is a summary of the work that has been done in the field of the study. It is written in a very simple and clear language. It is the second thing that the reader will see, so it is very important to write it well.

1.2.3. The third part of the body of the report is the methodology. It is a description of the methods that were used in the study. It is written in a very simple and clear language. It is the third thing that the reader will see, so it is very important to write it well.

1.2.4. The fourth part of the body of the report is the results. It is a description of the findings of the study. It is written in a very simple and clear language. It is the fourth thing that the reader will see, so it is very important to write it well.

1.2.5. The fifth part of the body of the report is the conclusion. It is a summary of the findings of the study. It is written in a very simple and clear language. It is the fifth thing that the reader will see, so it is very important to write it well.

1.2.6. The sixth part of the body of the report is the references. It is a list of the sources that were used in the study. It is written in a very simple and clear language. It is the sixth thing that the reader will see, so it is very important to write it well.

1.2.7. The seventh part of the body of the report is the appendix. It is a collection of additional information that is related to the study. It is written in a very simple and clear language. It is the seventh thing that the reader will see, so it is very important to write it well.

6. שלבי ביצוע

לפי הפוליטיקה שכוונה את התכנון מאז התחלתו, יש לבנות בצורה קונצנטרית למרכז ולאפשר לעיר להתפתח בצורה אורגנית ולא ליצור בה אברים מדולדלים.

לפיכך שלב ראשון יכלול את הרכס מדרום מערב למרכז הקיים משני צידי כביש הכניסה מאבו דיס - עם החורשה ככניסה הצפונית מעברו הצפוני של הכביש. (ראה מפה מצורפת).

במשך כל שלבי התכנון יש להיות מודעים להמשך התכנון והיררכיית הכבישים בשלבם הסופי וכמו כן לפריסת השירותים ומוסדות הציבור.

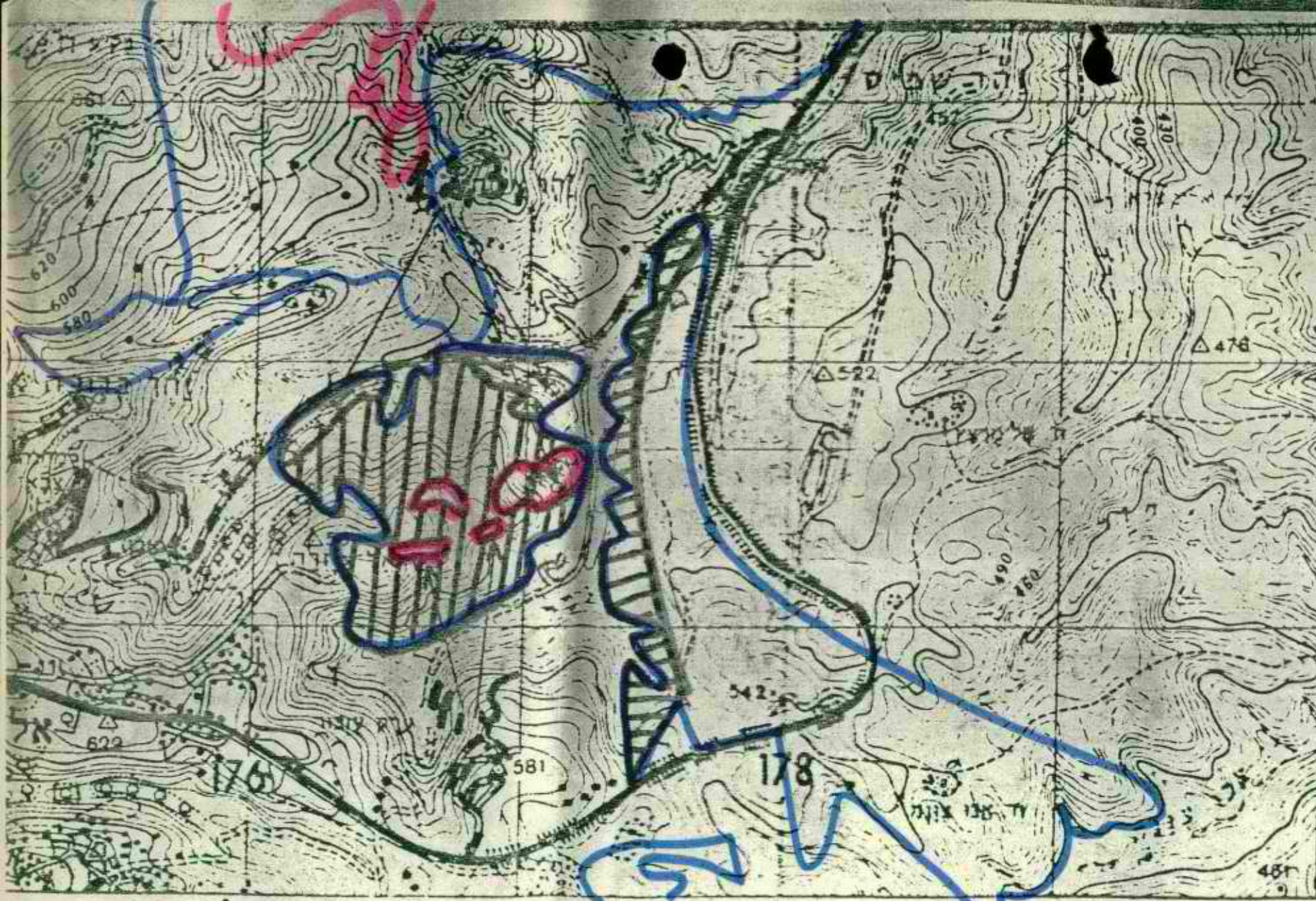
המרכז יהווה במשך כל התקופה את נקודת הכובד של הפעולות העירוניות ושלב א' של התכנון יסמך עליו לקבלת כל השירותים האפשריים כדי לתזקו מהתחלה.

1. The first condition is that the system must be in a state of equilibrium.

2. The second condition is that the system must be in a state of equilibrium.

3. The third condition is that the system must be in a state of equilibrium.

4. The fourth condition is that the system must be in a state of equilibrium.



132

1:2

-:K

החל
ב-11/78

131

176

החל
ב-11/78
החל
ב-11/78

178

נהר
המחנה על הרכס
המחנה על הרכס
11.8.82

51