

18

מנהל פניה צפון, חלק

(ג.ל.ל.) 283 (י.ח.ו.) 14.12.20

02/02/2020



שם תיק: מסמכים שמורים - תכנית פיתוח צפון ירושלים

9618/49-ג

מזהה פיזי

מזהה פריט R0004iun

02/02/2020

תאריך הדפסה

כתובת: 2-111-4-8-9



686

החלטה של 1/12

אשר כהן יעקב החלטת

3.12.80

צפון ירושלים

תכנית מתאר 1:5000
עקרונות תכנון-תדריך



עיריית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس

ירושלים י' כסלו תשמ"א

18.11.80

המחלקה להיכנון העיר
دائرة تنظيم المدينة

לכבוד

כבוד ראש העיריה - טדי קולק
מנכ"ל עיריית ירושלים - ר. חזק
מנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל - י. עקנין
מנכ"ל משרד הבינוי והשכון - א. אלנר
מרכז ועדת שרים לעניני ירושלים - א. שילה
מנהל אגף תכנון והנדסה משהב"ש - צ. אורן
אדריכל ראשי משהב"ש - י. גולני
מ/מנהל מחוז ירושלים משהב"ש א. תייר
מנהל מחוז ירושלים ממ"י - מ. עין מור
אדריכל ראשי ממ"י - י. דרקסלר

הנדון: תוכנית צפון ירושלים

1. הודות לשתוף הפעולה ההדוק בין כל הגורמים הנוגעים לתכנון ירושלים הצליח הצוות המשותף של משרד הבינוי והשכון, מנהל מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים, משרד התחבורה, ומשרד הפנים - מרכז ועדת שרים לעניני ירושלים, להגיע לתוכנית מסגרת מסוכמת על כל הגורמים.
- אנו שמחים לציין שזאת הפעם הראשונה בה הגיעו כל הגורמים הנוגעים לתכנון העיר להסכמה על תוכנית היוצרת מצפון ירושלים חלק אינטגרלי מהמערכת העירונית הכללית.
2. חלק זה של העבודה נועד להשיג מספר מטרות.
 - 2.1 לעמוד בהתחייבות של צוות זה לאפשר למשהב"ש להכין תוכניות מפורטות לאזור בתאריך שסוכם. תוכניות אשר יתבססו על תדריך תכנון כולל לאזור.
 - 2.2 להוות המלצה לשלבי פתוח, כפי שסוכמו על דעת ועדת ההיגוי.

3. החומר המוגש כולל

- 3.1 תשריט בק.נ.מ. 1:5000
- 3.2 תדריך תכנון ראשוני לאזור התכנון
- 3.3 נספח פרוגרמתי לאזור התכנון
- 3.4 נספח תחבורתי שהוכן על ידי צוות תוכנית אב לתחבורה וכולל:
 - 3.4.1 מפות הדרכים
 - 3.4.2 חתכי אורך של כל הכבישים
 - 3.4.3 חתכי רוחב אופניים
 - 3.4.4 דברי הסבר על המערכת.
 - 3.4.5 נתוח של כמויות התנועה (על בסיס פרוגרמה זמנית)
 - 3.4.6 חשובי עלויות
 - 3.4.7 נתוח תנועה עכשווית בכביש רמאללה
 - 3.4.8 סטנדרטים לתכנון

4. המשך העבודה:

- 4.1 צוות תכנון ילווה את מהלך התכנון המפורט בפגישות שבועיות קבועות שיערכו במשרד הכינוי והשכון.

בכבוד רב

א. ניב
מנהל העיר



עיריית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس
אגף למדיניות תכנון

י' כסלו תשמ"א ירושלים

18.11.80

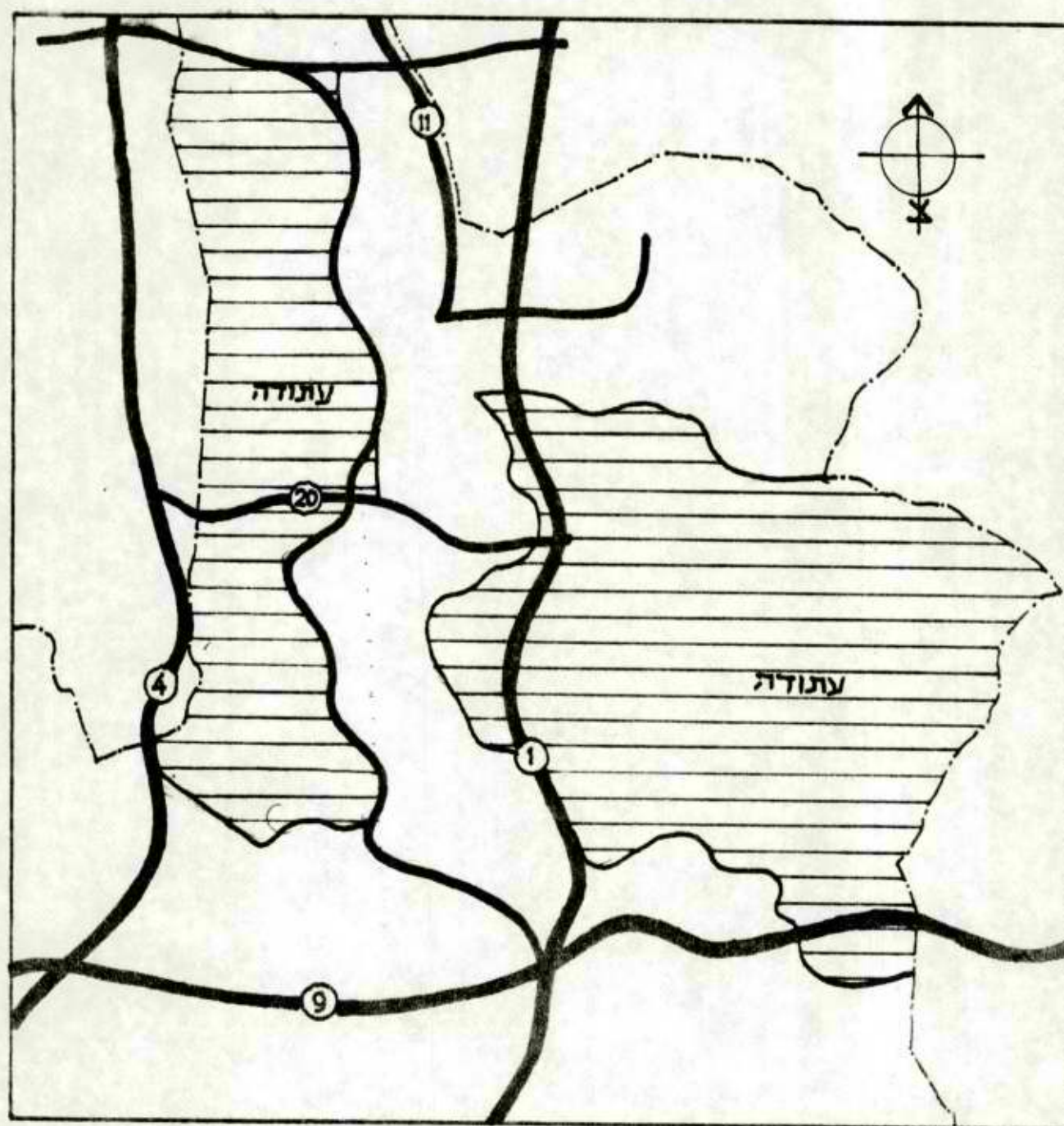
המחלקה לתיכנון חשיך
دائرة تنظيم المدينة

צוות התכנון

אדריכלית	-	איילה ליפשיץ
אדריכל (משה"כש)	-	אמיר קולקר
אדריכל (משה"כש)	-	עופר קולקר
מתכנן ערים	-	ג'ו סביצקי
מתכנן גאוגרף	-	דוד אנזנברג
כלכלנית	-	אסתר ארקין
מתכננת חברתית	-	רחל רנד
מתכנן תנועה	-	אנדרה דרעי
טכנאית בכירה	-	צפורה סגל
הדפסה	-	אהובה שמואל
מנהל האגף למדיניות תכנון	-	ישראל קמחי

עמוד

1	 מבוא
2	 ירושלים במערכת הארצית
3	 ירושלים במערכת המטרופוליטנית
4	 תפישות ביחס למבנה העיר
10	 צוון ירושלים, בדיקת השלכות התפישה הכלל עירונית
14	 מאפייני האזור
18	 מטרות התכנית
18	 עקרונות כלליים
21	 עקרונות התכנית
27	 דברי הסבר לאזורים וליעדי הקרקע
29	 המלצות לשלביות בפיתוח
32	 נספח פרוגרמתי



מ ב ו א :

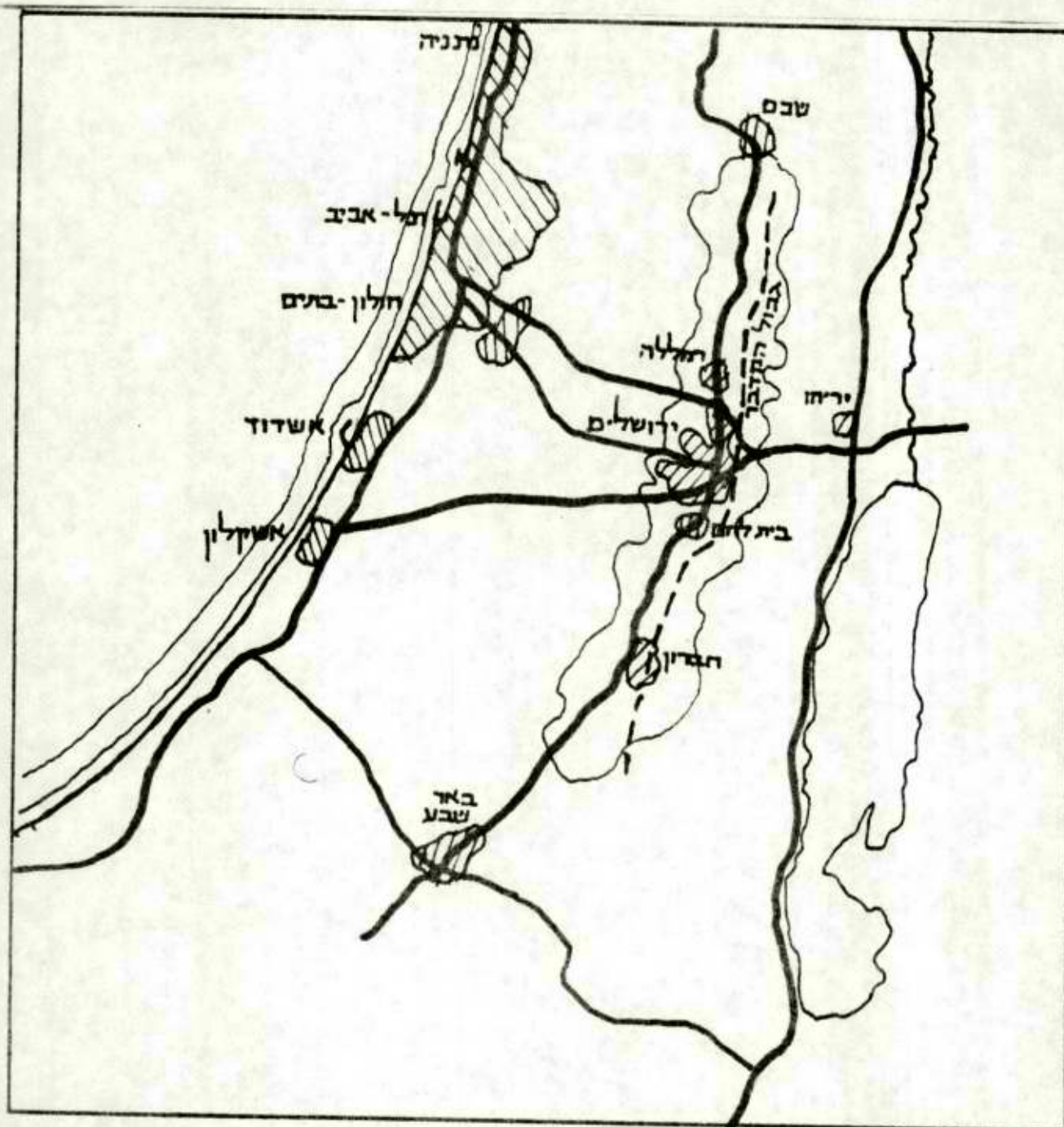
בשל המחסור בשטחי בניה נוספים בירושלים, ומתוך הרצון לגבש את העיר ליחידה אחת, וליצור רצף אורבני בין שכונות המגורים הצפוניות ואזור התעשייה בעטרות, ובין מרכז העיר, הוחלט להפשיר לבניה את שטחי העתודה בצפון העיר.

שטח קרקע של כ-4400 דונם, בגבעות הנפרשות ממזרח לשטח הבניה הערבית לאורך כביש רמאללה הופקע, וזאת כדי ליצור קשר של שכונות מגורים יהודיות מגבעת שפירא לנווה יעקב. כמו כן הופשרו לבניה שטחי העתודה ממערב לדרך רמאללה.

חדריך התכנון, וחשריט מהארי לאזור, מרחיבים את תפישות תוכניות המחאר לצפון העיר ומהווים הנחיה למתכנני צפון ירושלים

בפחת העבודה נעשה נתוח של מעמד ירושלים בכלל המערכת המטרופוליטנית, ונתוח תפקידו של צפון העיר במערכת זו.

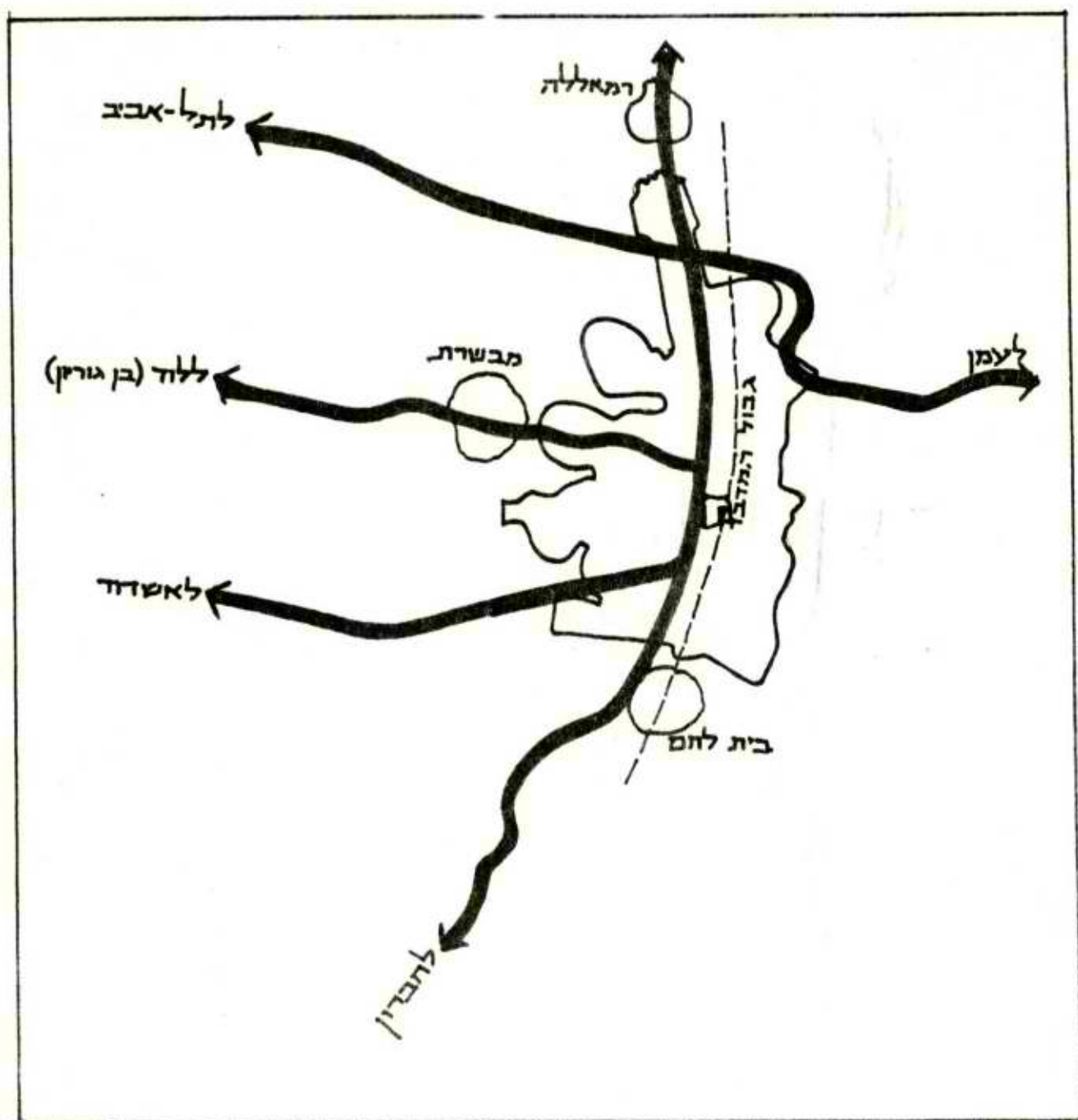
זאת הן בגלל העובדה שהאזור המתוכנן מהווה בשטחו ובאוכלוסייה המתוכננת כשליש בכלל ירושלים, והן בגלל חשיבותה של ירושלים בכלל המערכת הארצית.



ירושלים במערכת הארצית:

ארץ ישראל משתרעת מצפון לדרום, ולאורכה שתי רצועות החיישנות ערוניות עקריות. האחת לאורך שפת הים והשניה לאורך שפת המדבר, על גב ההר. רצוי להרחיב את מספר הקישורים בין שתי הרצועות.

ירושלים היא העיר הגדולה והחשובה ברצועת גב ההר. כיום נשענת העיר על קשר רוחב אחד בלבד (כביש יפו - ירושלים) וכדי להגדיל את חשיבותה התפקודית במערכת הארצית יש להרחיב את מספר הקישורים שלה לרצועת משור החוף, וזאת על ידי יצירת שני חבורי רוחב נוספים, מצפון ומדרום.



ירושלים במערכת המטרופוליטנית:

רוב ההתפתחות הישובית באזור המטרופוליטני של ירושלים נמצאת על גב ההר. (רמאללה, אל-בירה, בית לחם וכו') ממערב לה התפתחו ישובים בעלי אופי פחות עירוני (מבשרת ירושלים, מוצא, נס הרים, אורה, עמינדב וכו'). עומק הפתוח של העיר משתרע מערבה לכוון שפלת החוף.

תפישות ביחס למבנה העיר:

בשלב הראשון של עבודת התכנון נעשתה בדיקה של 4 אלטרנטיבות שונות למבנה ירושלים, וזאת כדי להבין את אופי איזור צפון ירושלים ואת השתלבותו בכלל המערכת העירונית.

דרך הנתוח היתה לחדד את ההבדלים בין האלטרנטיבות השונות כדי לאפשר השוואה ביניהן, לכן הוקצנה כל אחת מהתפישות.

1. עיר מרכזית ושכונות:

המשך התפישת הכאילו "הסטורית" המתבטאת באופן הפעולה של משרד השכון בשכונות החדשות, של עיר המורכבת מהרבה שכונות קטנות ועצמאיות בעלות מרכזים משלהן הנשענות על מרכז עירוני ראשי, כאשר מערכת התחבורה קושרת כל אחת מהשכונות אל מרכז העיר.

אלטרנטיבה המדישה את היחוד הטופוגרפי של ירושלים הבנויה על גבעות המבותרות בואדיות, אולם אינה יוצרת רצף פעילות עירוני ומנתקת את השכונות זו מזו.

2. רצף ערים על גב הרכס:

תפישת המדישה את המצב הקיים לאורך רצועת גב ההר, ומכניסה אותו לחוף העיר. על רצועת גב ההר, לאורך כביש ראשי ממוקמות במרחקים שונים זו מזו ערים בגדלים שונים, כאשר כוון ההתפתחות הטבעית שלהן היא ליצירת רצף. (חברון, בית לחם, ירושלים דרום, ירושלים מרכז, ירושלים צפון, אל בירה, רמאללה וכו'). האלטרנטיבה תואמת את תפישות חוכנית המתאר שיצרה מרכזי שנה למרכז העירוני (בדרום מערב ירושלים).

כמו כן מבוססת האלטרנטיבה על המצב הטופוגרפי בו נחל צופים העובר ממזרח למערב מצפון לדרום אשכול וגבעת המבחר מפריד בין שתי חטיבות קרקע, מצפון ודרום לו. כך נוצרת מצפון לירושלים "עיר צפונית" שיכולה להכיל את יעודי הקרקע החסרים בעיר, ולא נפגעת היחודיות ההסטורית והחזותית של ירושלים.

3. התפתחות לינארית לאורך כבישי הכניסה:

תפישת המתבססת על הנתוח של ההתפתחות האורגנית של העיר ויחסה למרחב הארצי והמטרופוליטני, וזאת לאור המגמה שהוגדרה קודם לכן לנסות להגדיל את מספר וחשיבות הכניסות לעיר.

כיום קיים ומתחזק רצף פעילות עירונית ממרכז העיר מערבה לאורך ציר הכניסה המערבי. לאורך ציר הכניסה הדרומית של ירושלים מסתמנת מגמה של הגדלת רמת הפעילות, מתפתחים פרויקטים מסחריים וחזיתות מסחריות.

תפישת זו מנסה לחזק ולהרחיב בצפון את התהליך המתפתח לאורך דרך רמאללה.

וכמו כן לא מנחת את העיר ליחידות נפרדות כבאלטרנטיבות 1 ו-2 אלא רואה בעירקמה ערונית רצופה המאפשרת התפתחות הדרגתית לכל הכוונים על שלד מערכתי אחד.

באלטרנטיבה זו יש חשיבות רבה לצירי הכניסה הצפוניים לעיר (מעלה בית חורין, כביש מספר 1 ו-כביש מספר 4).

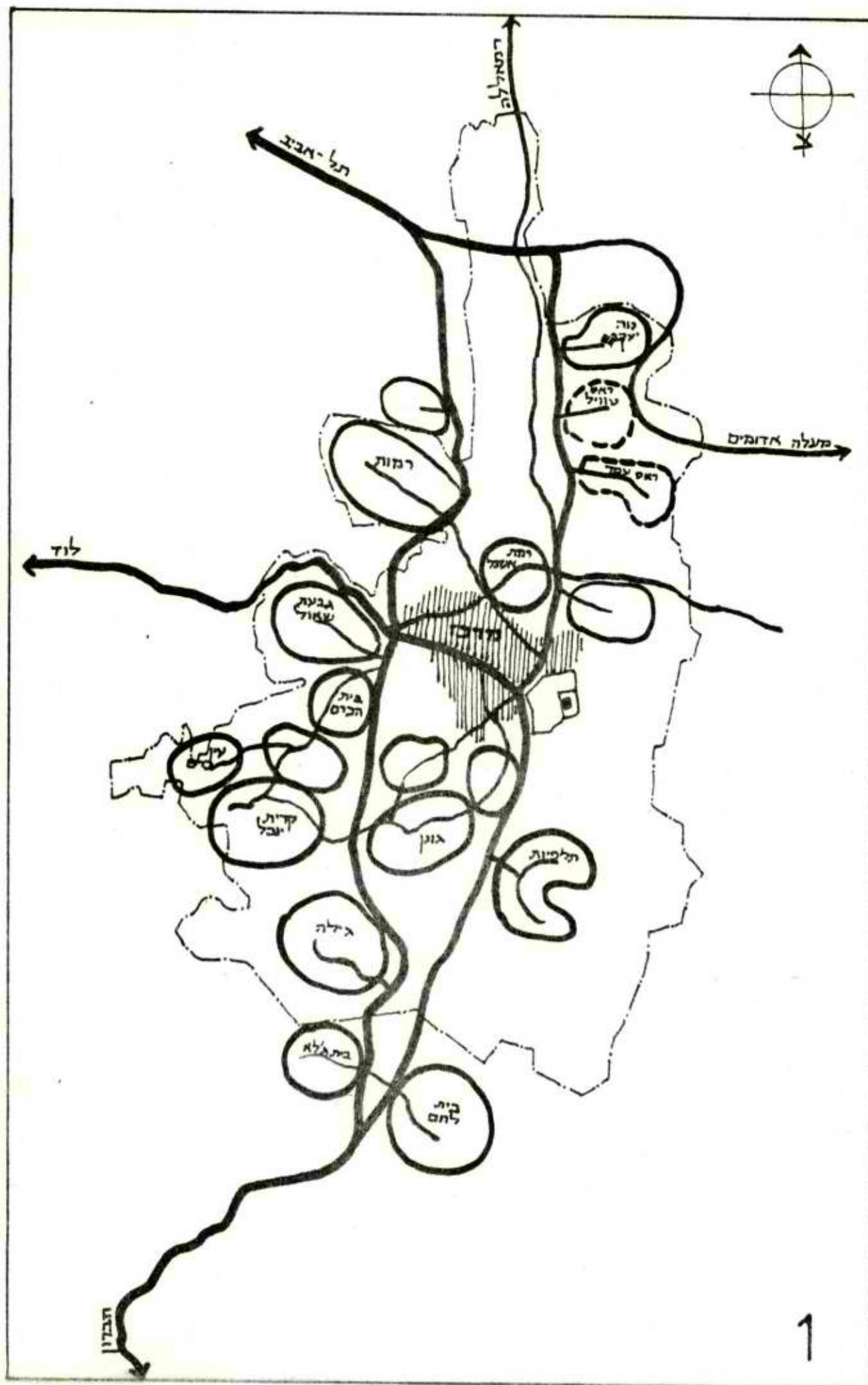
4. עיר מרכזית ושלוחות:

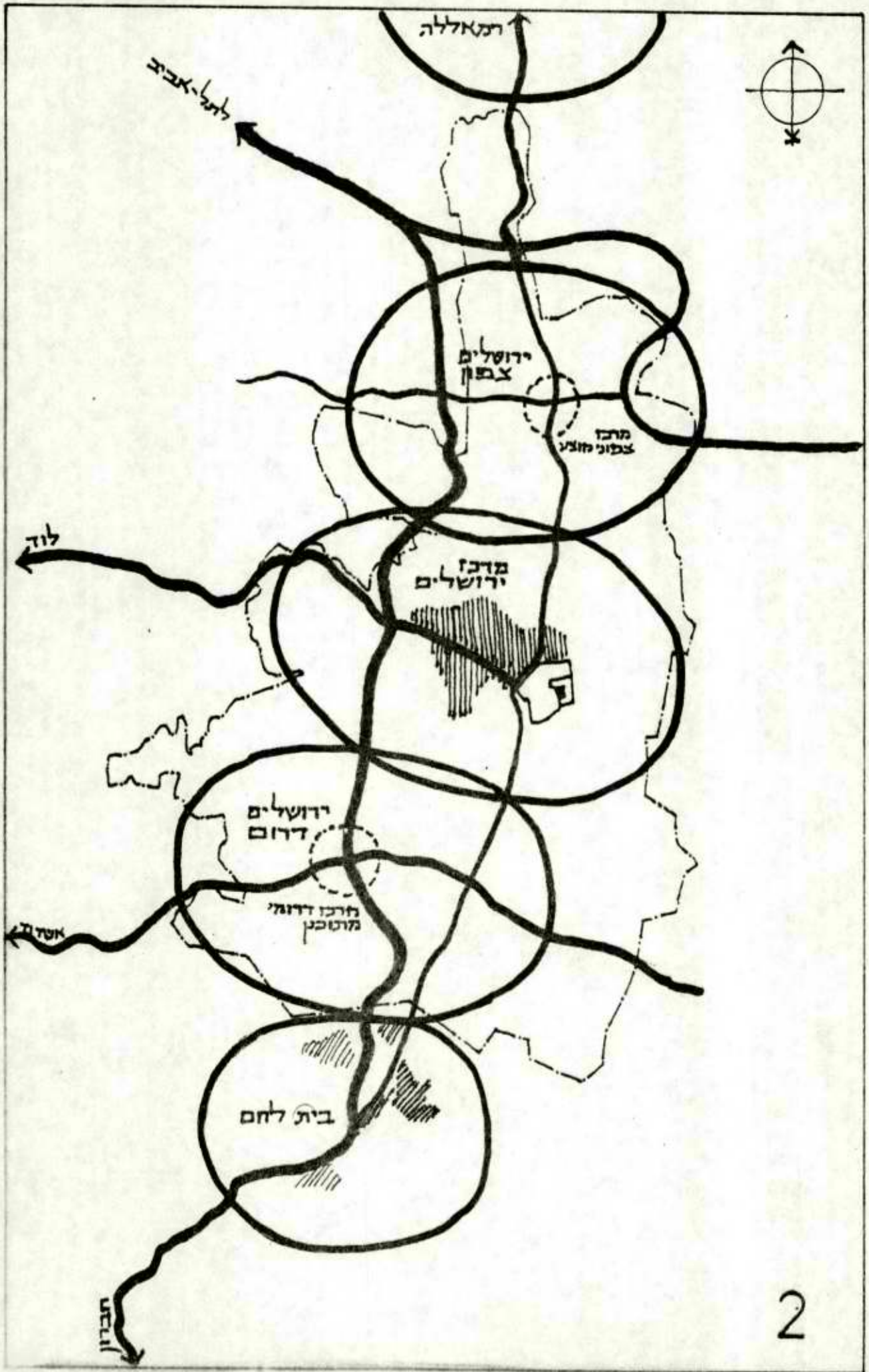
תפישת המגדירה עיר מרכזית המוקפת בטבעת של דרכים ראשיות וממנה מתפתחות שלוחות לאורך כבישי הכניסה הראשיים. צפון דרום, צפון מערב ודרום מערב.

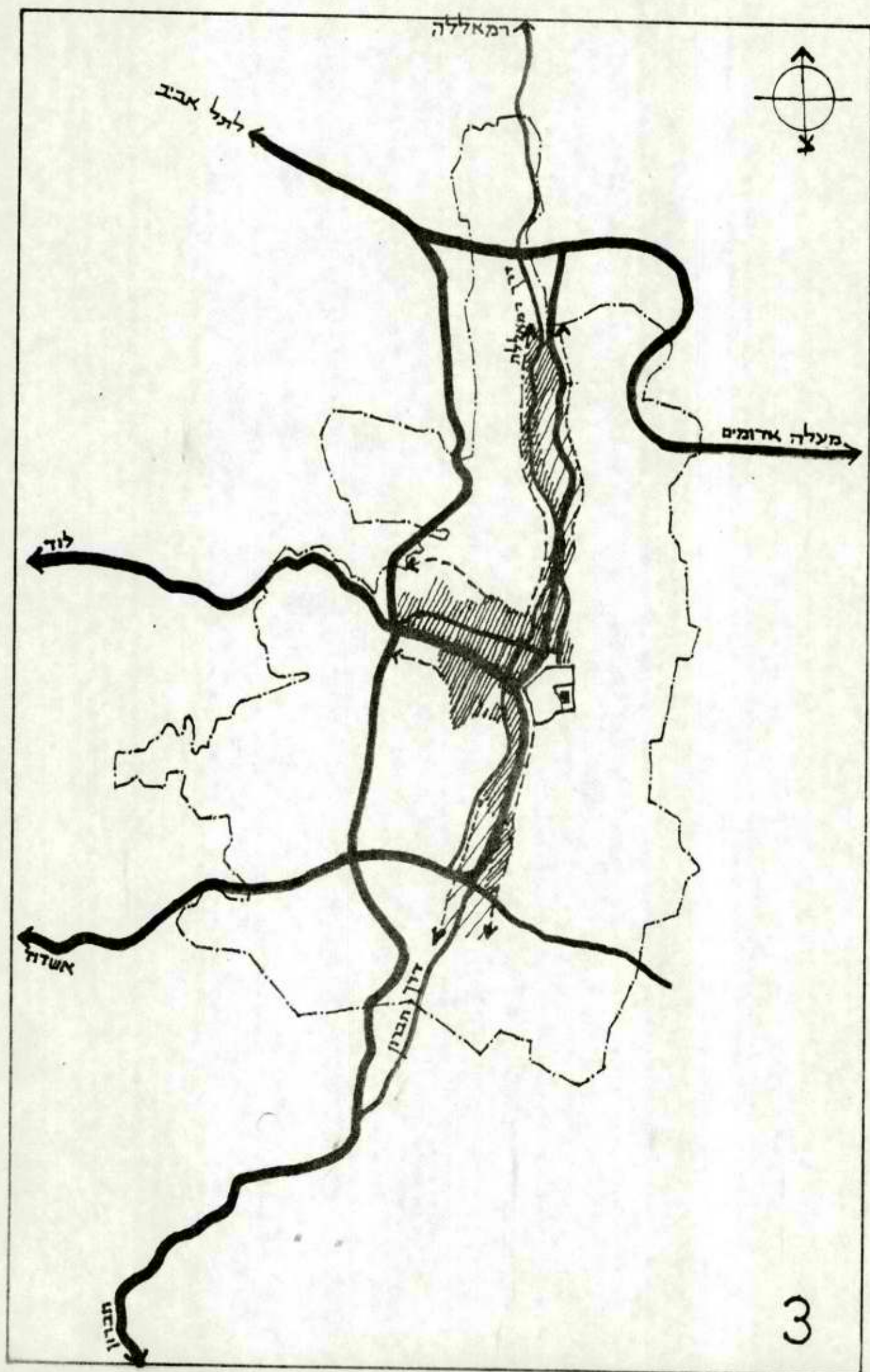
באלטרנטיבה זו מהווים, מרכז דרומי (בעמק מנחת) והמרכז הצפוני (סביב הר הצופים, וקרית המשלה בשייך ג'ראח) גבולות לפתוח העירוני האינטנסיבי, ומהם יוצאות שלוחות של פתוח לינארי לאורך צירי הכניסה.

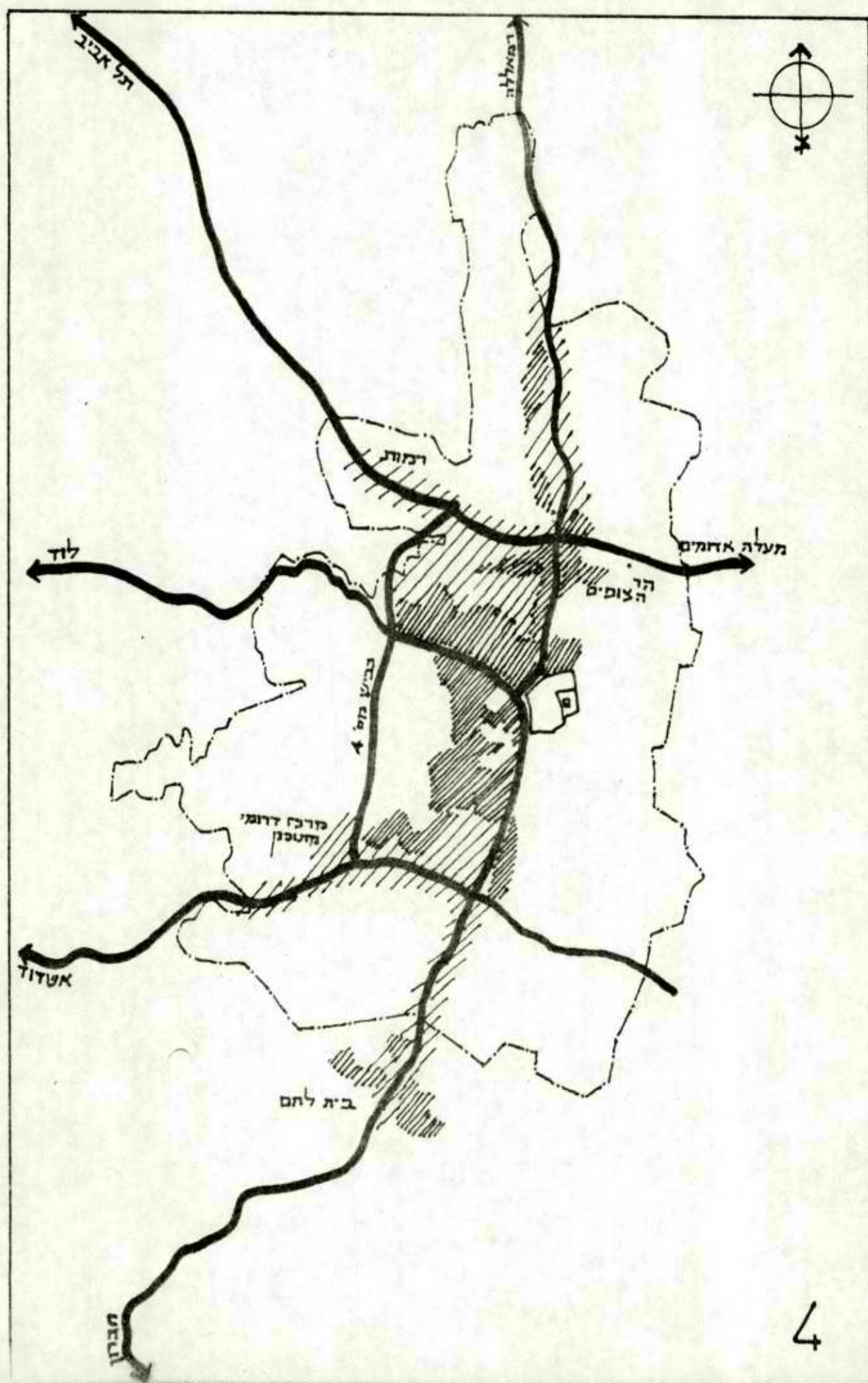
אלטרנטיבה זו היא היחידה המשלבת את רמות עם ההתפתחות האורגנית של העיר.

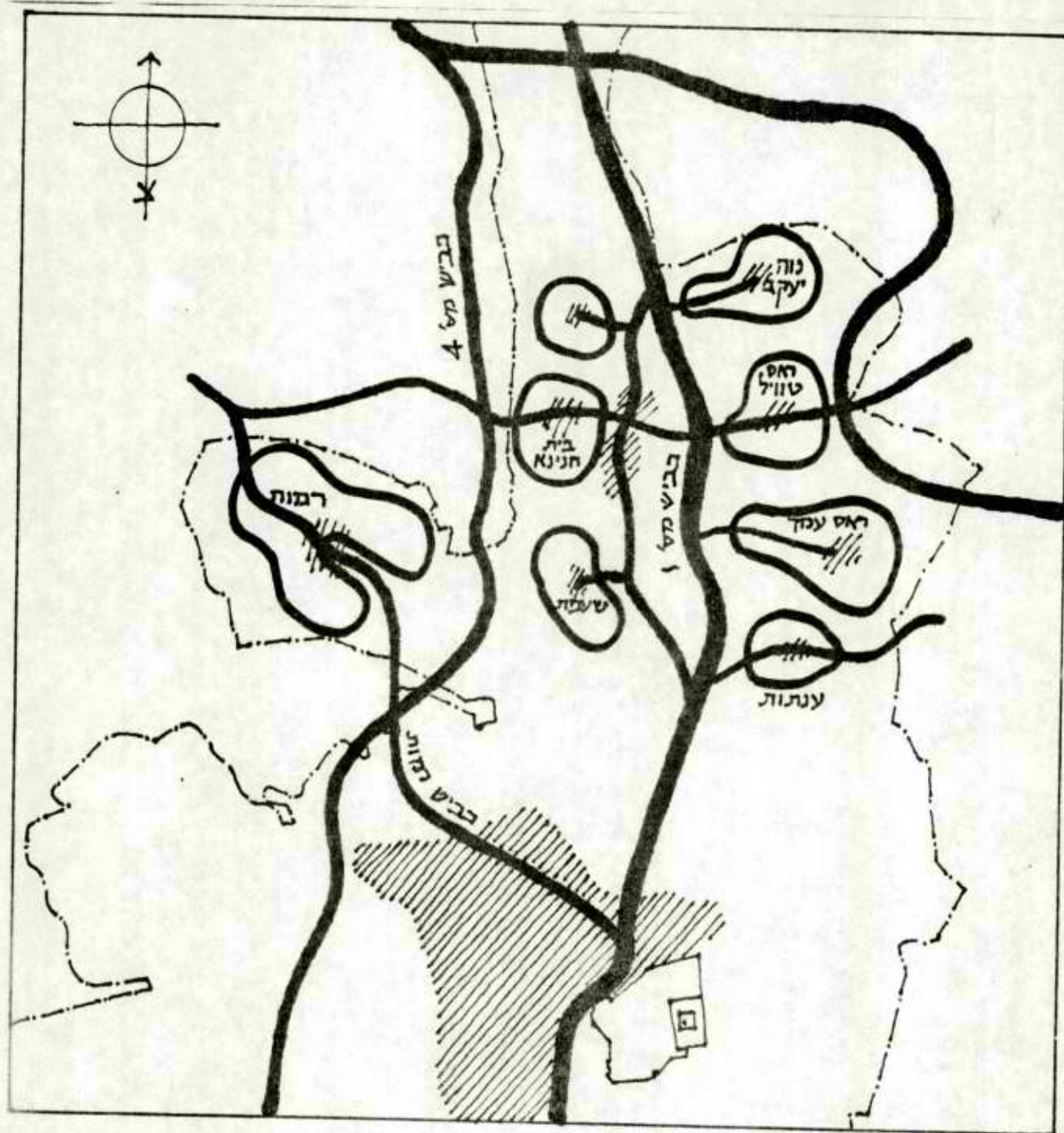
התפישת המוצגת כאן חורגת באופן מהותי מהעמדות שגובשו בתוכנית המתאר לירושלים.





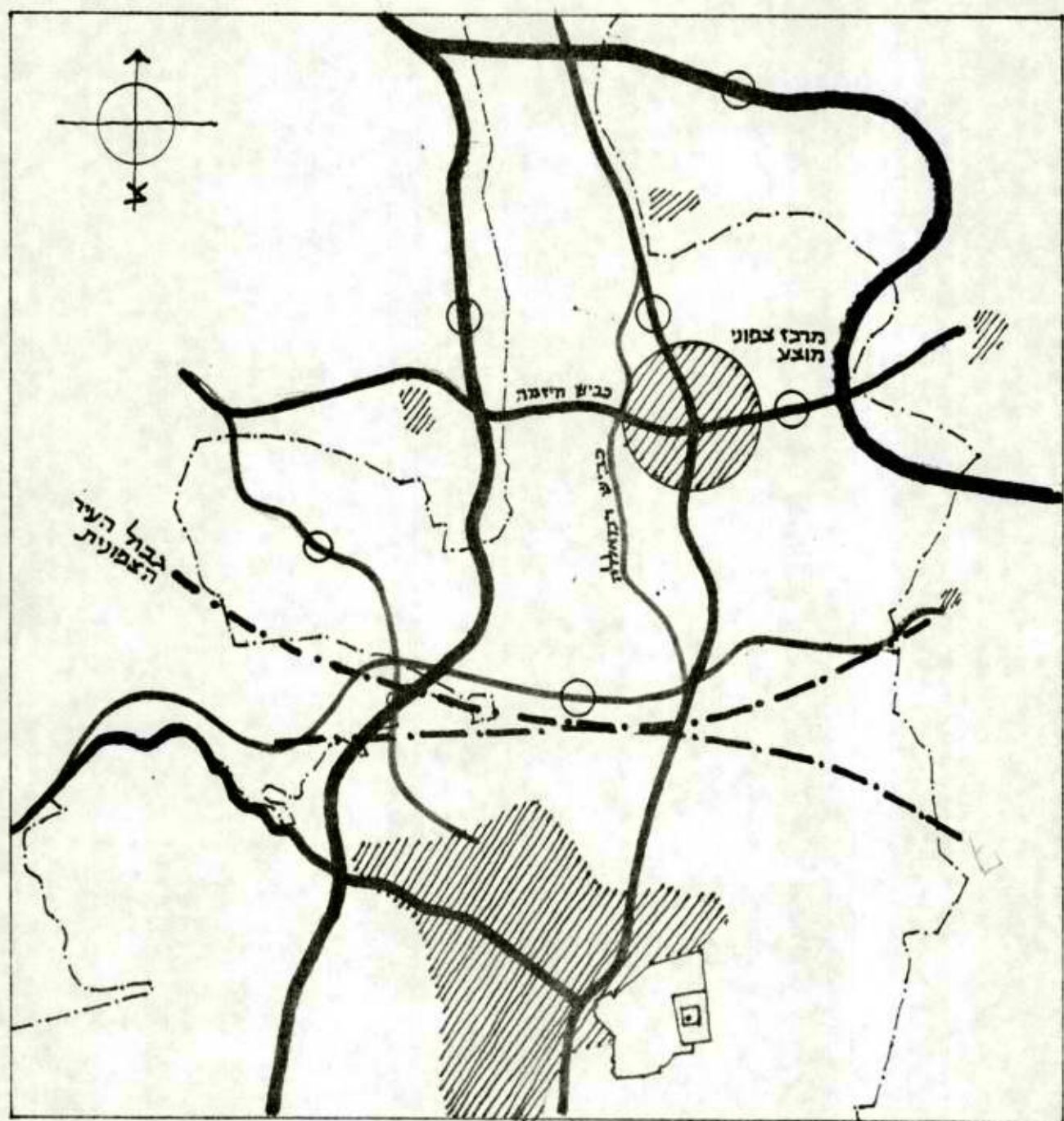






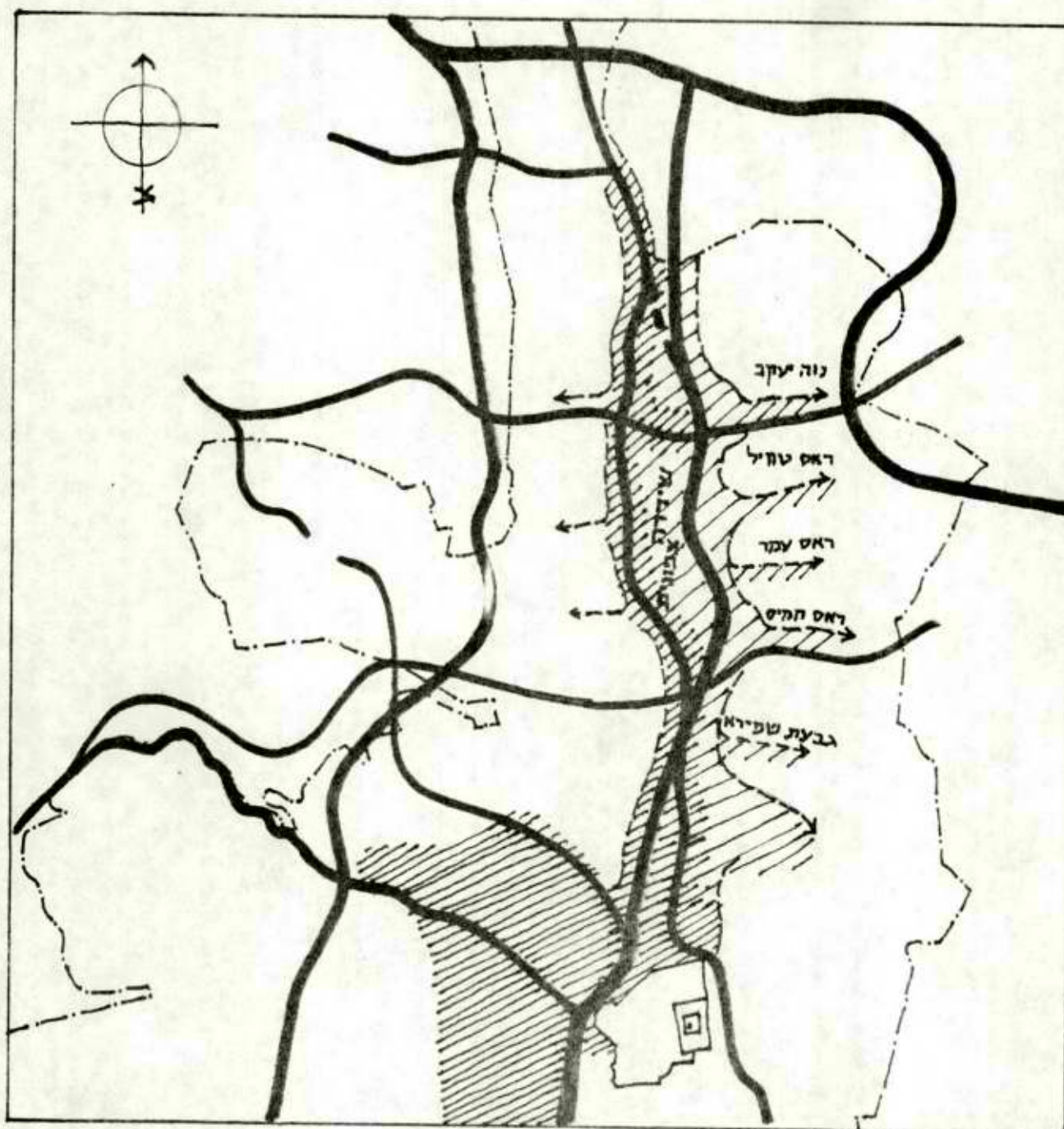
1. עיר מרכזית ושכונות:

אלטרנטיבה המחייבת יצירה בצפון ירושלים של שכונות נפרדות ממערב וממזרח לקו פרשת המים, על הרכסים השונים. לכל אחת משכונות אלו מרכז שירותים שכונתי משלה, והמרכז הגבוה יותר בדרג ההיררכי הוא מע"ר ירושלים. השכונות חלוציות כל אחת בנפרד על כביש מהיר המקשרן למרכז העירוני.



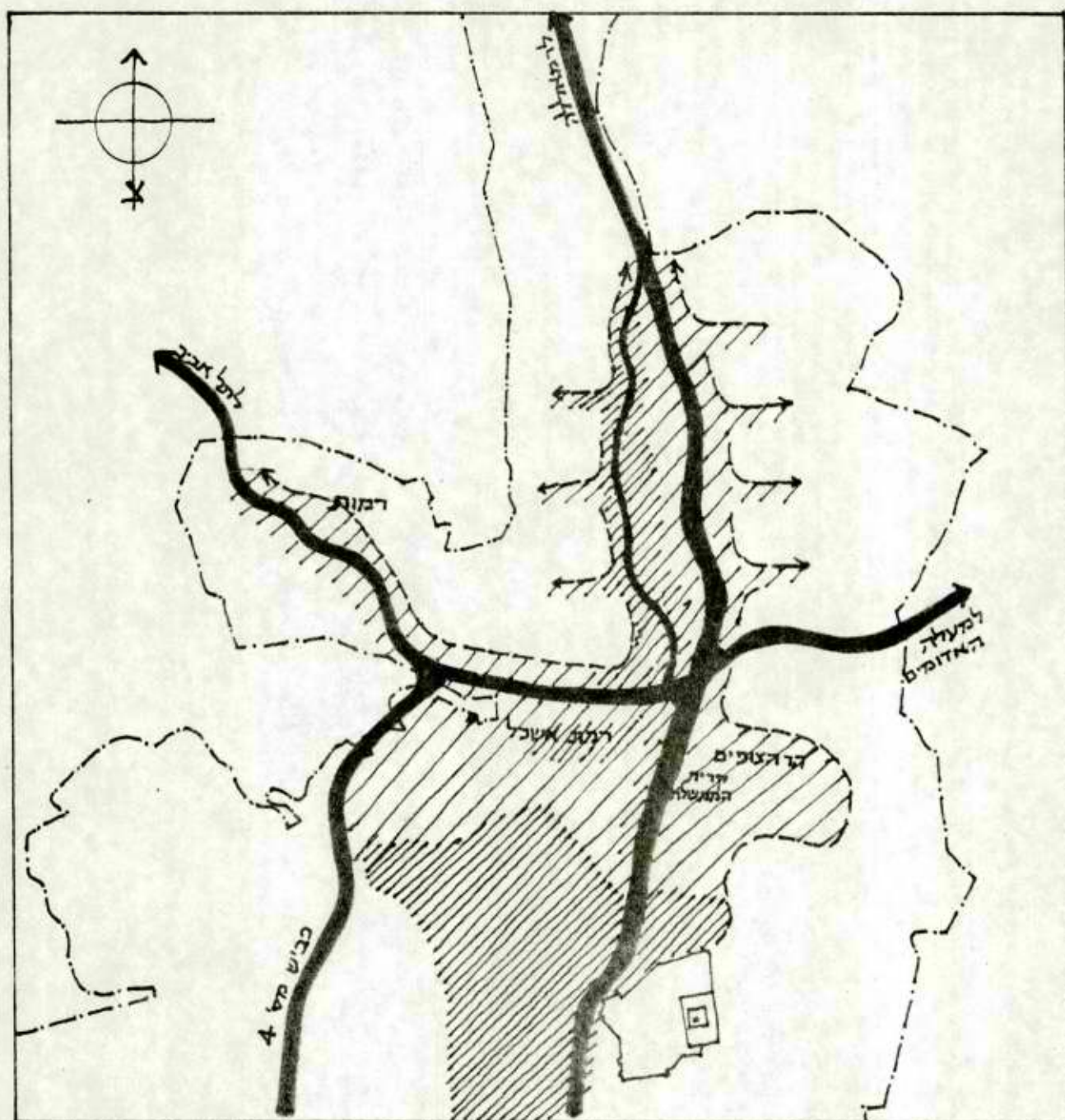
2. רצף ערים על גב הרכס:

אלטרנטיבה המחייבת יצירת מרכז חזק בצפון ירושלים הממוקם במרכז הגאוגרפי והתחבורתי של האזור. במפגש צירי הרוחב והאורך הראשיים (מפגש דרך חיזמה המקשרת בין רמות ומעלה אדומים ובין כביש מספר 1).



3. התפתחות לינארית לאורך כבישי הכניסה:

אלטרנטיבה היוצרת המשך רציף למרכז העיר צפונה. התפתחות אורבנית אינסנסיבית הממוקמת לאורך קו פרשת המים מהווה מרכז לינארי לרכסים המבונים המשתרעים בכוון מזרח ומערב, בהמשך לרצועה המרכזית מכוון השכונות מחפח המשך המרכז לתוך כל אחד מהרכסים. באלטרנטיבה זו מגדירים ומשרתים צירי האורך הראשיים את הרצועה המרכזית.



4. עיר מרכזית ושלוחות:

תפיסה המשעינה את אזור צפון ירושלים על מרכז צפוני הממוקם באזור קרית הממשלה המהוכננת בשייך ג'ראח כסמך להר הצופים ולגבעת התחמושה. ממרכז זה נמשכים צפונה שני רחובות עירוניים ראשיים האחד לאוכלוסיה הערבית (דרך רמאללה) והשני ליהודית (כביש מספר 1).

ס כ ו ס

לאור הנחות הכלל ארצי והמטרופוליטני הציג לעצמו הצוות המחנך כמטרה ליצור מירושלים עיר מגובשת בעלת רצף עירוני נמשך מצפון לדרום ולאורך ציר הכניסה המערבי.

אי לכך הועדפה האלטרנטיבה השלישית כאשר מכל אחת מהאחרות נלמדו לקחים לשכלולה.



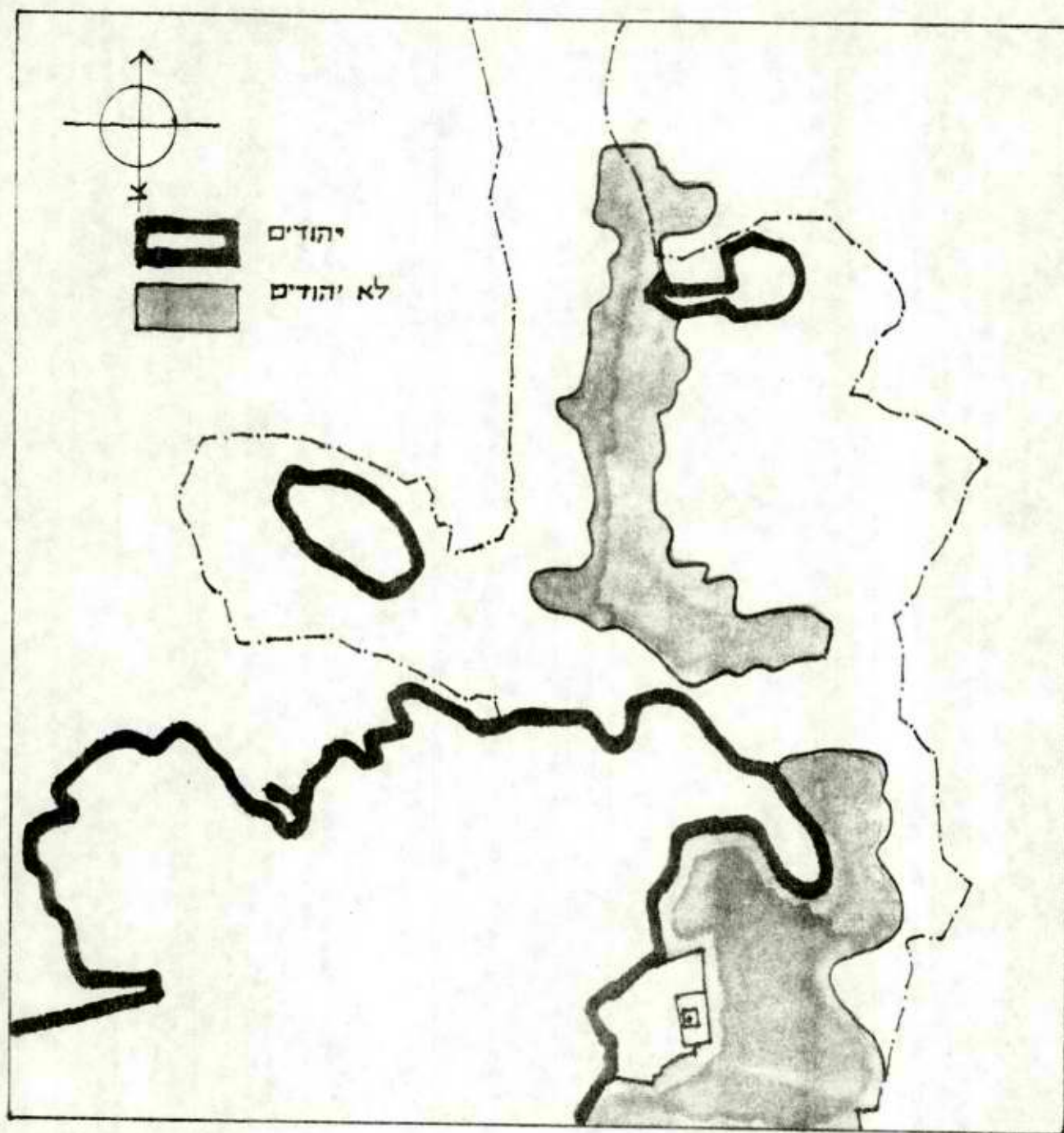
מאפייני האזור:

1. נחוח פיזי טופוגרפי

האזור הממוקם משהר מנחל צופים צפונה עד לגבול השפוט של העיר. במרכזו כוון צפון דרום עובר רכס המורכב מגבעות הסבוכרות על ידי ואדיות היורדים מקו פרשת המים מזרחה ומערבה. מזרחה מקו פרשת המים האפיון הטופוגרפי בולט, ונחן להבחין באופן ברור בסדרה של רכסים וואדיות (מצפון לדרום – ראס חמיס, ואדי חלאף, ראס עמר, ואדי זימרה, ראס סוויל, ואדי אל חפי ונוה יעקב).

לעומת זאת במערב האפיון הטופוגרפי אנו בולט, והואדיות מבהירים את הרכסים במידה פחות חריפה.

כמו כן השטח המערבי הינו פחות משופע מהמזרחי.



2. אוכלוסיה

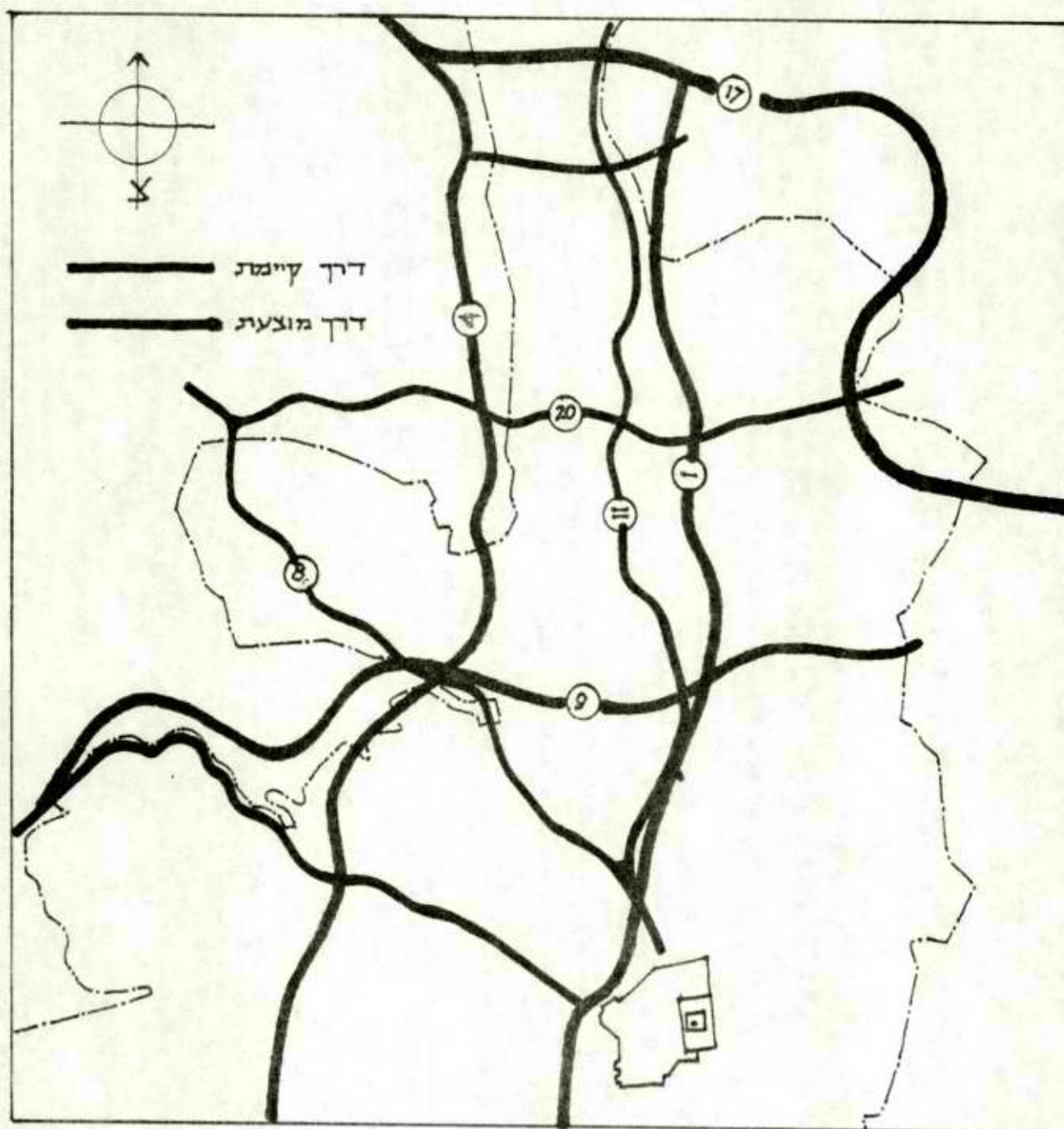
בסמוך לדרך רמאללה, מערבה ומזרחה, קיימת בניה דלילה לאוכלוסיה הערבית, כאשר מחוץ לגבול השפוט, בא - רם נכרת מגמה של צפוף הבנוי.

האוכלוסיה הערבית הקיימת באזור מונה כ-30,000 תושבים (בגבולות השפוט של העיר כולל כפר עקב וענחוח).

שכונת נוה יעקב מאוכלסת בכ-3,100 יחידות דיור, ומתקשרת למרכז העיר על ידי דרך רמאללה. בשל בידודה ממרכז העיר, ובגלל אכלוס השכונה קבלה נוה יעקב חדמית נמוכה ההולכת ומשתפרת.

אחת המטרות בתכנון צפון ירושלים הוא יצירת קשרי גומלין מתאימים בין שתי האוכלוסיות, וזאת על ידי יצירה מערכות שרותים נפרדות עם הכוונת מגמה לשלוב הדרג ההיררכי הגבוה.

מטרה נוספת היא העלאת חדמית נוה יעקב הקיימת וזאת על ידי הדגשת הקשר והרצף בין נוה יעקב וגבעת שפירא.



דרכים קיימות ומתוכננות:

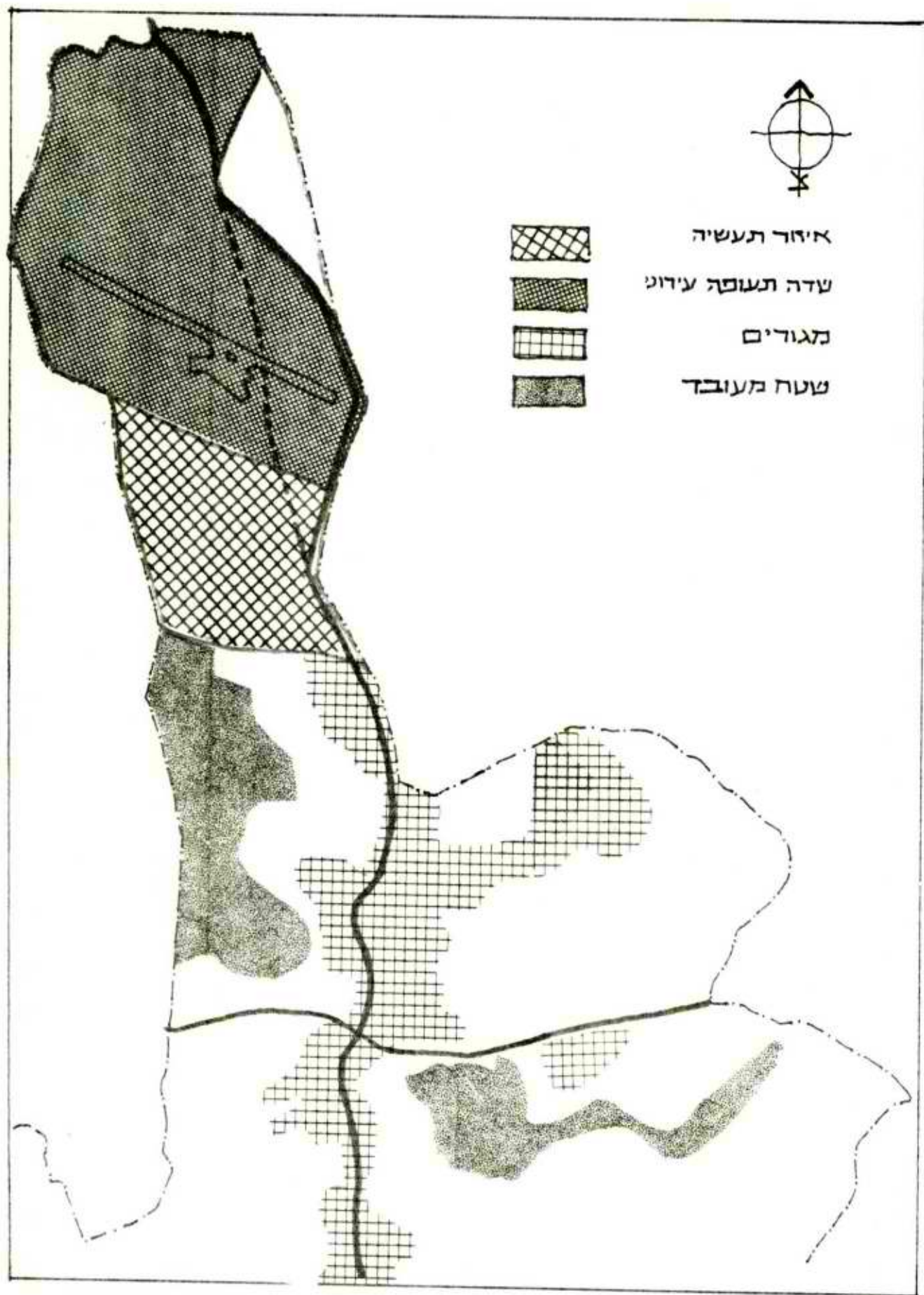
הדרך הראשית היחידה באזור היא דרך רמאללה העוברת על גב ההר. דרך זאת ממלאה תפקיד כפול, הן של רחוב עירוני ראשי לאוכלוסיה הערבית, והן עורק תחבורי ראשי.

בגלל ההתנגשות בין שני תפקידים אלה נפגע אופיה של הדרך.

פרט לדרך רמאללה לא קיימת מערכת התחבורתית ברורה באזור; דרך חיזמא החוצה את האזור ממערב למזרח ומחברת בין נבי סמואל לחיזמא היא דרך ראשית, הסלולה ברוחב קטן ובשפועים גבוהים מדי.

תוכנית המתאר לירושלים קבעה מערכת דרכים כוללת לאזור. דרכי האורך הראשיות הינן: כביש מספר 4, כמעביר חנועה ראשי, וכביש מספר 1 המחונקן כדרך עירונית ראשית. הכביש הארצי העובר באזור הוא כביש מעלה בית חורון הנמשך מזרחה משטח התכנון.

באזור מתוכננים 3 כבישי רוחב ראשיים; כביש מוצא, שעפה, ענחות מדרום לשטח, כביש חיזמא במרכז; וכביש לטרון בחלקו הצפוני.



שמושי קרקע

אזור התעשייה עטרות נמצא בצפון שטח התכנון, ומצפון שדה התעופה העירוני. כמו כן נמצאות בשטח שתי יחידות קרקע גדולות התפוסות על ידי הצבא. שאר השטח המנוצל משמש למגורים כאשר קיימות חלקות לעבודת חקלאי בעקר במערב האזור.

אופי בינוי

השכונות הערביות מורכבות מבניה דלילה של בתים בני קומה אחת עד שלוש, על חלקות נפרדות. נוה יעקב בנויה באופי המקובל על משרד השכון, ללא יהוד, בנינים גבוהים וחכנון אנונימי שאינו מדגיש את היחוד הטופוגרפי של האזור ואינו חואם את ירושלים. השכונה משוללת יופי עירוני וחסרה חללים מוגדרים.

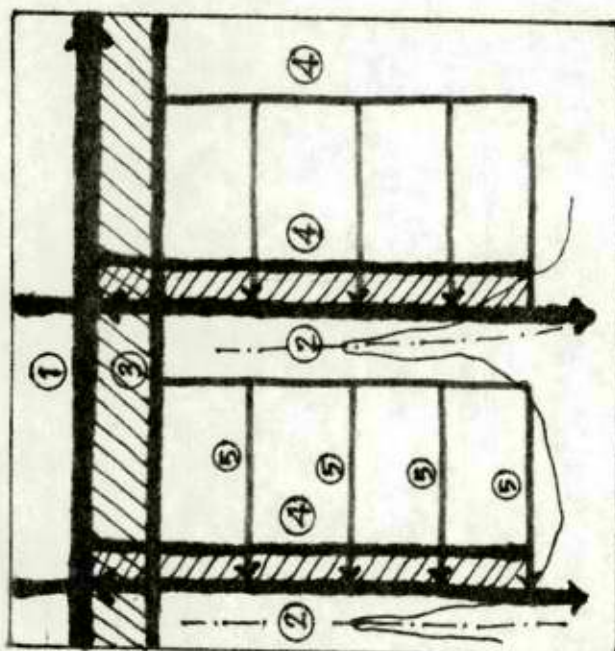
מטרות התוכנית:

1. קשירת צפון ירושלים למערכת העירונית הקיימת על ידי יצירת רצף, בדרכים בינוי ובמוקדי הפעילות.
2. הפיכת צפון ירושלים לרקמה עירונית מלאה רציפה והיררכית המכילה את כל מגוון הפעילות העירונית ונוחנת חופש בחירה ורבדים רבים של הבנה עירונית.
3. יצירת אזורי מגורים ושרותים נפרדים לאוכלוסיות השונות תוך כדי נתינת אפשרות למפגש ואחדות של האזורים.
4. הדגשה המאפיינים הטופוגרפיים של האזור תוך כדי שמירה על עקרון תוכנית המחאר לשטחי הנוף הפתוח ולשטחים הצבוריים הפתוחים.
5. יצירת מערכת עירונית גמישה ופתוחה לההליכי ההפתחות ושינוי אורגניים.

עקרונות כלליים:

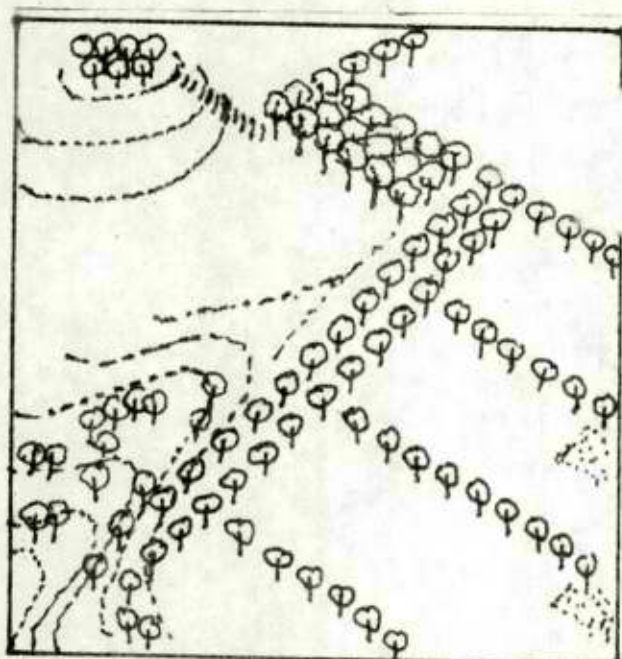
עיר וכל אחד מחלקיה הינה גוף אורגני שלם הנוצר בשלוב נכון של כל אחד ממרכיבי הפעילות של הפרט והכלל בתוכה. שלוב של פונקציות הנשענות על מערכת אורבנית מובנת תצור סביבה עירונית ברורה ונוחה לשמוש תושביה.

החלוף ההדרגתי מצבורי לפרטי, ממוקדי פעילות אל המקומות השקטים, מן הבית לחצר, לרחוב, אל הכפר ומהם למוסדות הצבור ומרכזי הקניות יצרו מרקם עשיר של חיי יום יום.



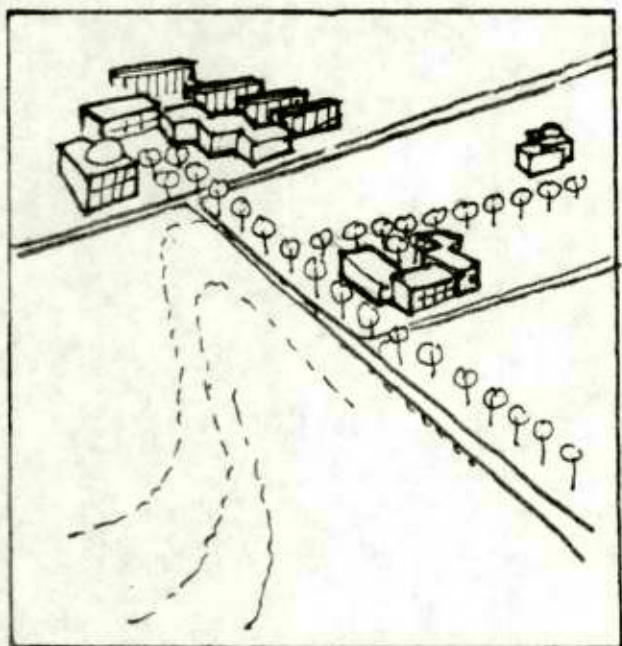
1. תחבורה:

- 1.1 יצירת רשת תחבורה היררכית בהירה ונוחה כאשר סדר הדרכים וגודלם קובע את שמושי הקרקע הסמוכים על פי רמת השרות.
- 1.2 מניעת הפרעה של תנועה עוברת לחיי היום יום של השכונה, ומאידך שלוב של התחבורה השכונתית באופי הרחוב העירוני הראשי.
- 1.3 שלוב מערכות הולכי הרגל והתחבורה.
- 1.4 יצירת רשת כוונת, כאשר צירי צפון דרום מובילים אל האזור המרכזי של ירושלים ואילו צירי הרוחב מאחדים את האזור לאחד.
- 1.5 יצירת מספר חבורי צפון דרום חוץ המשכת הרשת ההיררכית של האזור המרכזי צפונה.



2. שטחים פתוחים ושרות:

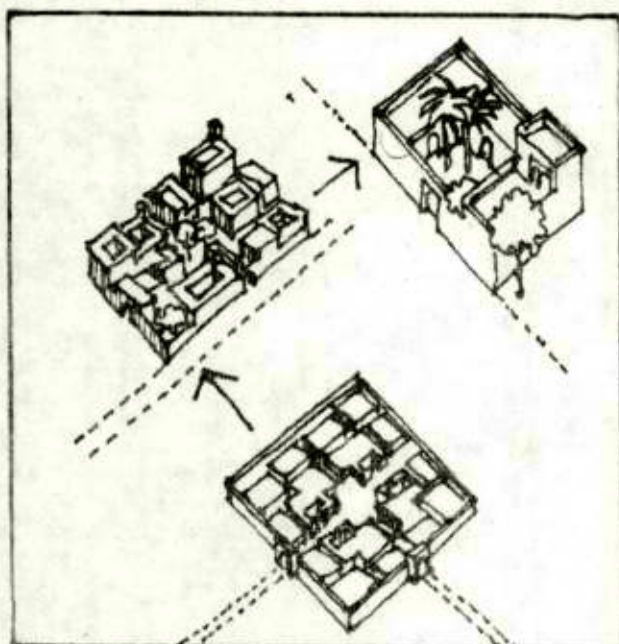
- 2.1 יצירת רשת היררכית רצופה של מקומות פתוחים מהפרטי לצבורי ומהבנוי לפתוח.
- 2.2 באמצעות שטחי הנוף הפתוח והשטחים הירוקים הדגשת המבנה הטופוגרפי המיוחד לצפון העיר וגבושו למערכת עירונית אחת על ידי נצול הוואדיות לשטחי ירק עירוניים, והמשכתם כנוון מזרח מערב. נצול רכסי הגבעות לשטחי ירק עירוניים.
- 2.3 בכל רמות ההיררכיה מפגש שטחי הירק עם המערכת העירונית יוצר נקודות ציון מיוחדות המוקצות לשמושי קרקע יחודיים.



3. מוקדי פעילות ותעסוקה: .3

3.1 היררכיה והמשכיות של מוקדי פעילות ותעסוקה מהרמה הכלל ארצית ועירונית דרך הרמה הרובעית אל הרמה השכונתית, כאשר חשיבות הצמחים ונקודות המפגש עולה וסביבה מרוכזים מרכיבי הפעולות (חנויות בתי ספר וכו') בכל אחת מהרמות.

3.2 בכל אחת מרמות ההיררכיה של יעודי קרקע וסוגי פעולות שונים (מגורים, מוסדות תעסוקה, מסחר וכו').

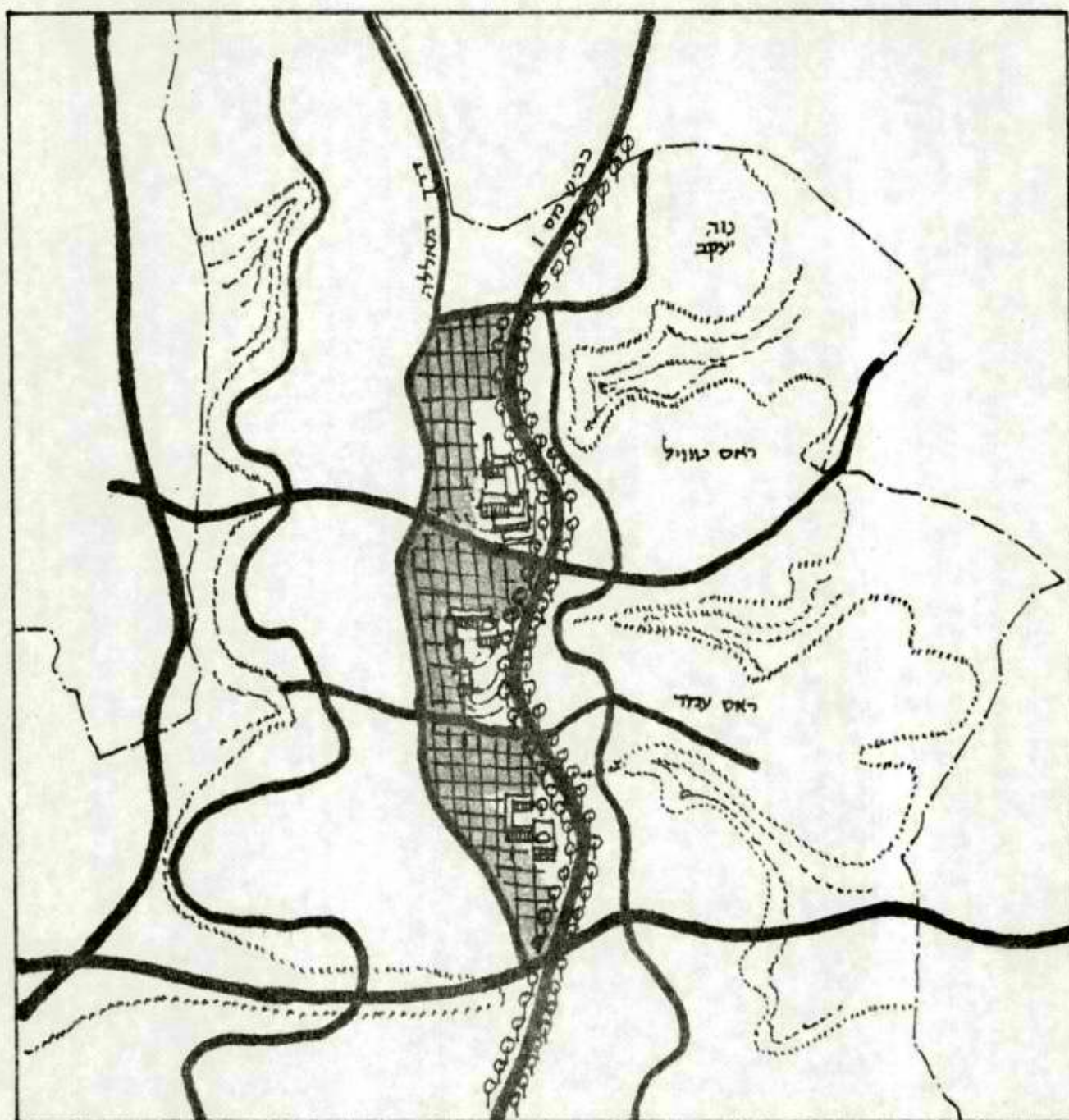


4. עקרונות עיצוביים: .4

4.1 יצירת בינוי המגדיר חללים עירוניים נמשכים וברורים, הכסר, חלל הרחוב, החצר והכניסה אל יחידת המגורים. קנה המדה לחללים אלו יגבע ויבטא את חשיבותם במערכת בהתאמה. כל יחידות הבינוי יהוו חשיבה תכנונית אחת; מוסדות הצבור, אזורי המסחר והתעסוקה, ומבנה המגורים.

4.2 שמירה על מנות בצוץ קטנות תוך הקפדה על העקרון שכל חלק מהמערכת יהווה שלמות בפני עצמו.

4.3 כדי לנצל ולהדגיש את נהוני השטח בכל אחת מההיררכיות של הרחובות יבוא לידי ביטוי השוני בין שתי גדות הרחובות העירוניים בהתאם לתנוחת הכבישים. שוני זה ניתן לנצל על ידי הגדרת סוגי תנועה שונים בגדות השונות. טיילת נוף מול טיילת מסחרית מקורה.



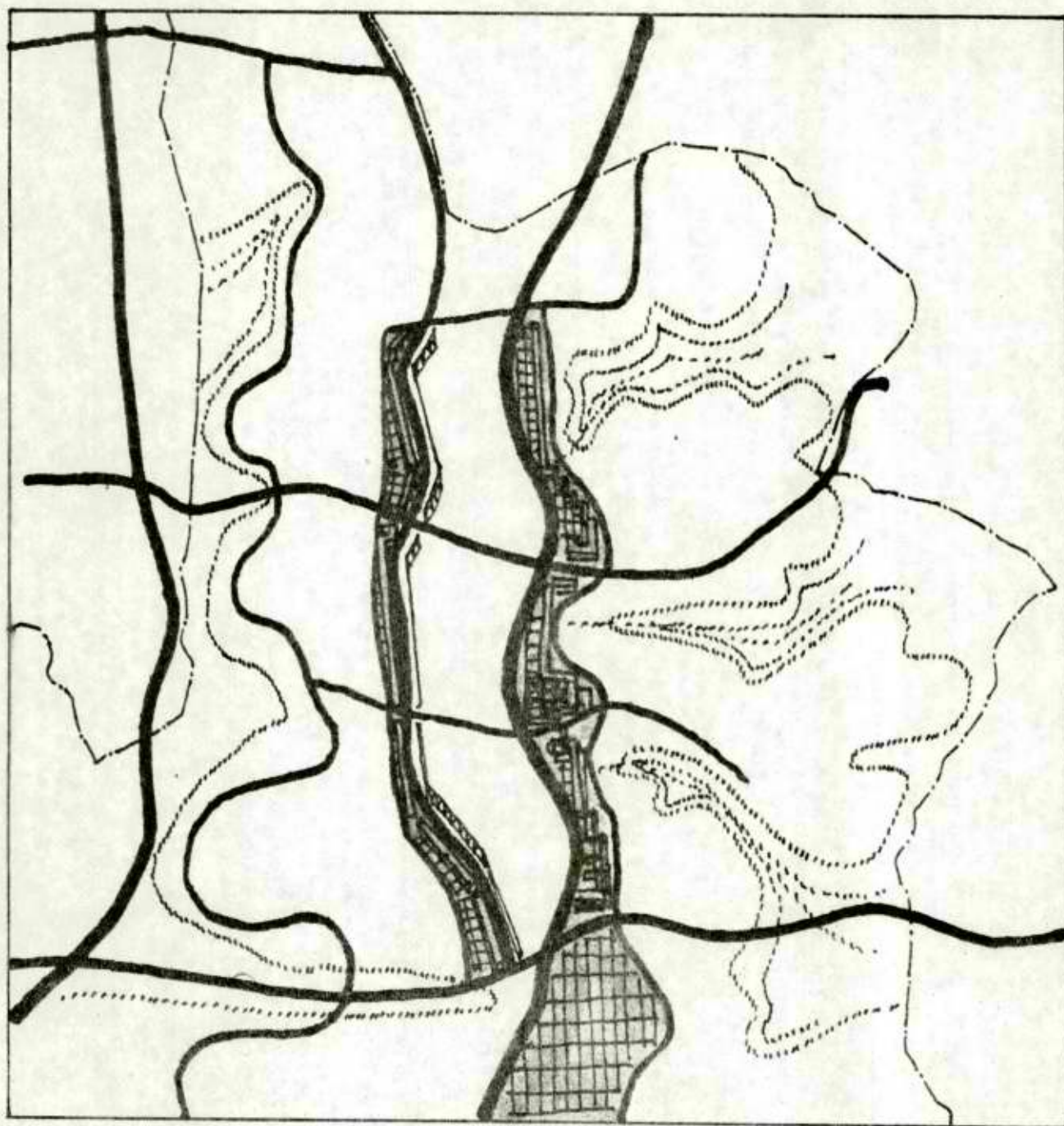
ערונוה התכנית:

1. השדרה הערונית:

השדרה הערונית מתחילה בעיר העתיקה ומסתיימת בשער הכניסה הצפונית לירושלים. לאורכה ימוקמו מוסדות בעלי חשיבות כלל ארצית וערונית.

כביש מספר 1 הוא החוט המקשר ומאחד את השדרה לאורכה. כביש זה יעוצב כשדרה נסועה רחבה בשני צדדיו ובאמצעו לכל אורכו. כך ייווצר חלל עירוני המסכי מהכניסה הצפונית ועד לליבה של ירושלים - העיר העתיקה.

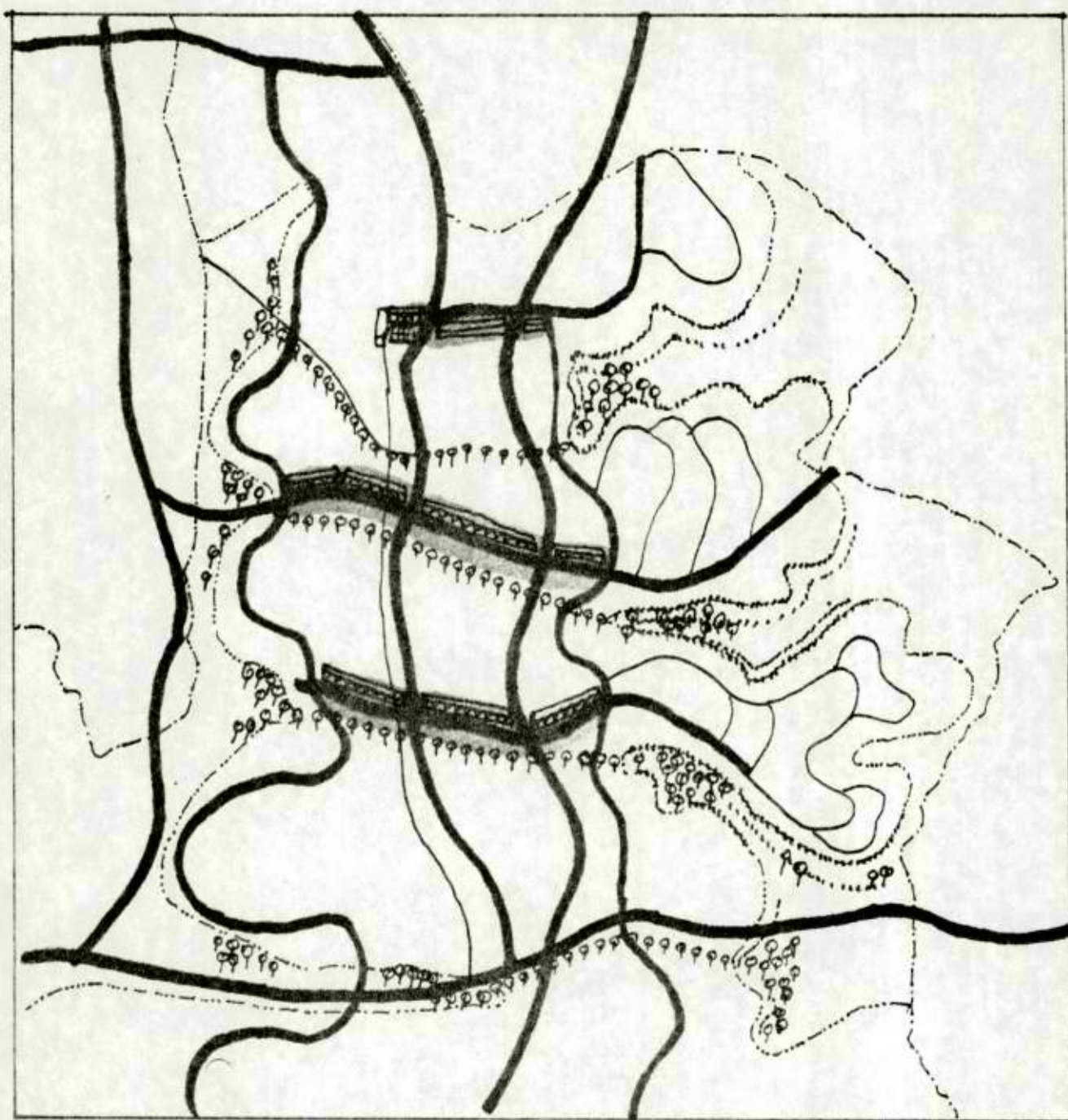
השדרה הערונית מורכבת מחצרות המוקפות חומה של בינוי צפוף ובחוכך על רכסי הגבעות הירוקות נושאים מבנים יחודיים.



2. השדרות הרובעיות:

השדרה העירונית מלווה משני צדדיה כשדרות פעילות עירונית מורכבת במזרח ובמערב. בשדרה המערבית הרחוב הראשי הוא דרך רמאללה המלווה בדרך שדות ממערבו. מגדיר אזור לפעילות עירונית אינסנסיבית ומקשר את השכונות ממערב לשדרה העירונית לרצף אחד, החודר למרכז העיר.

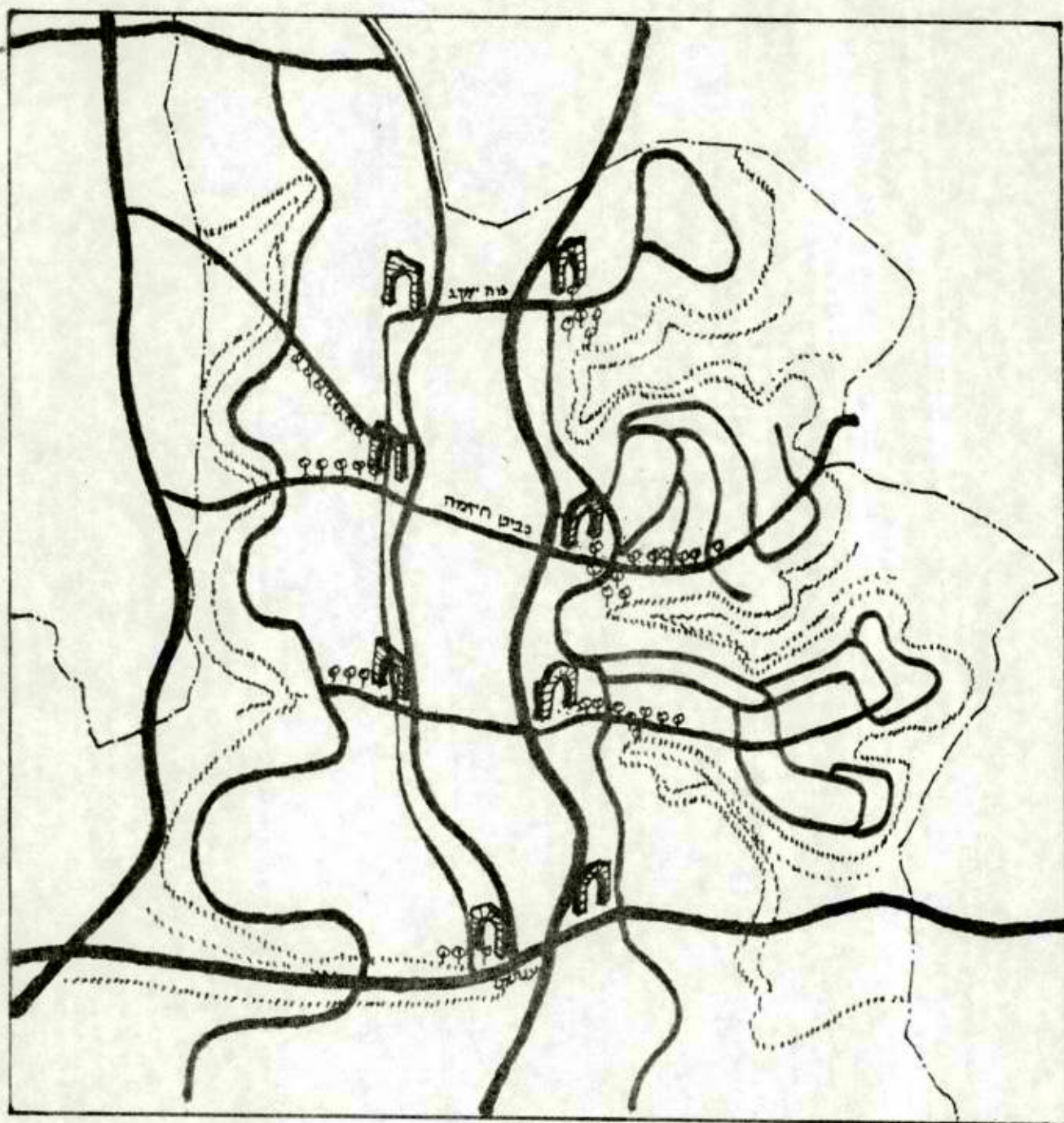
במזרח יבנה רחוב עירוני אשר יחאים את עצמו לקנה המדה של הפתוח המקובל. משני צדדיו עד לכביש מספר 1 תפתח שדרת הפעילות. בשערי השכונות יתפתחו אזורים אינסנסיביים ומורכבים מבחינת פעילות.



3. חבורי הרוחב:

קיימים שני סוגים של חבורי רוחב; רחובות פעילות מסחרית הנותנים אופציה לקשר בין האוכלוסיה היהודית ושדרות ירוקות הממשיכות את שטחי הוודיות ומבתרות את הרצועה המרכזית ממזרח למערב.

חבורי רוחב אלה, לשני סוגיהם יוצרים צמתים בשדרה המרכזית וברחובות העירוניים. צמתים אלה מקבלים אפיון וטפול מיוחד, הן בעצוב והן ביעודי הקרקע בהם. (במפגש עם השטחים הפתוחים מוסדות כלל רובעיים וכלל עירוניים, ובשערי השכונות אזורי מסחר אינטנסיביים).

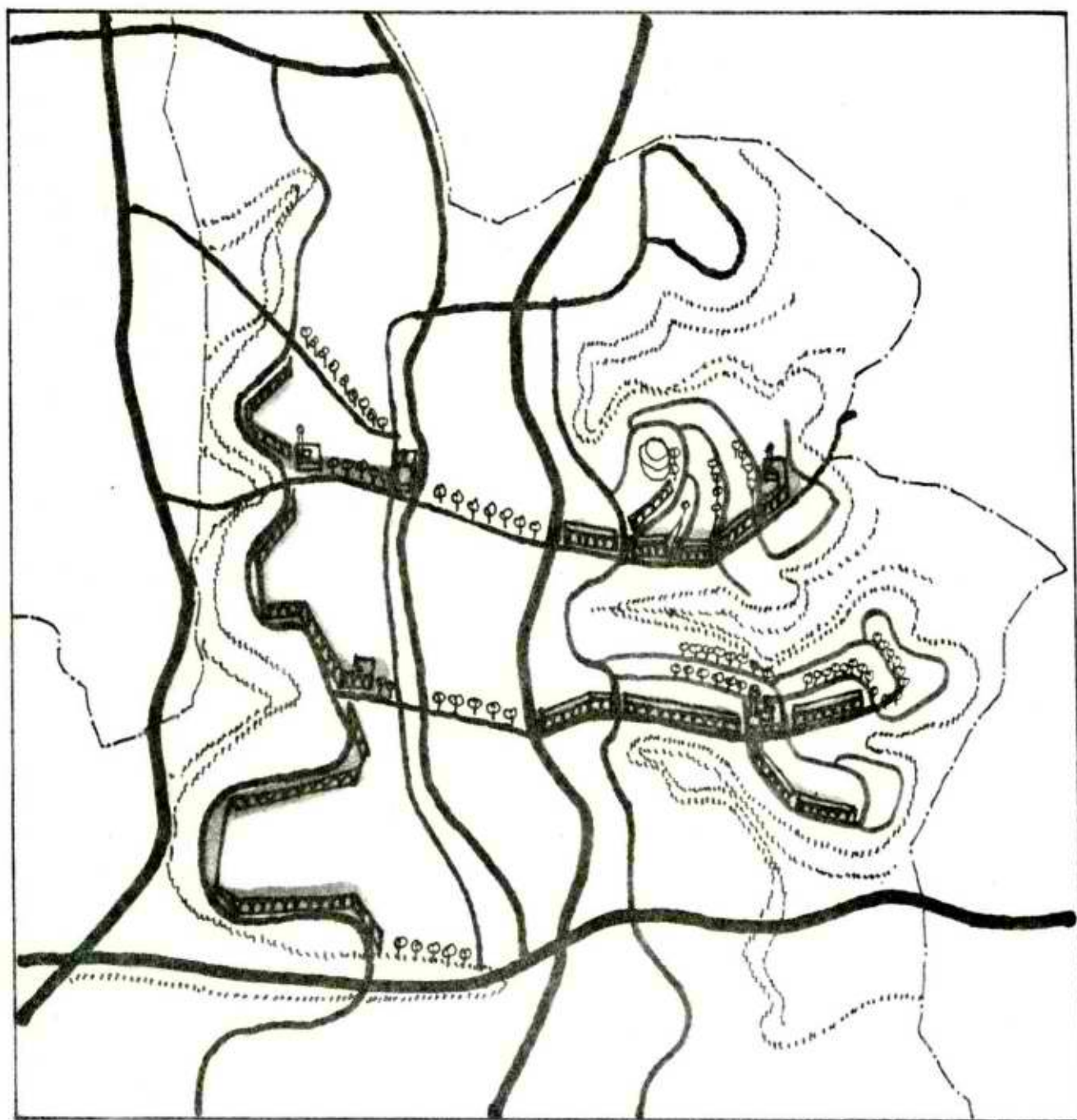


שערי השכונה:

.4

שערי השכונה אותרו במקומות המפגש של ראשי הוואדיות עם רכסי הגבעות. מקומות אלה הינם בעלי חשיבות עצומה ותפקודית ראשונה במעלה ובונים את תדמית האזור לכווני ההיררכיה השונים.

שערי השכונה מהווים מקומות מפגש ותחלופה תחבורתית בין החנועה העוברת על כביש מספר 1 ובין החנועה המקומית, ומשורתים ברמה הגבוהה ביותר. במקומות אלו נמצא המפגש בין המערכת העירונית והמערכת הפתוחה, ובין השידרה המרכזית והשידרה השכונתית. אזורים אלו יקבלו את אושפיים המיוחד בתכנון מפורט.

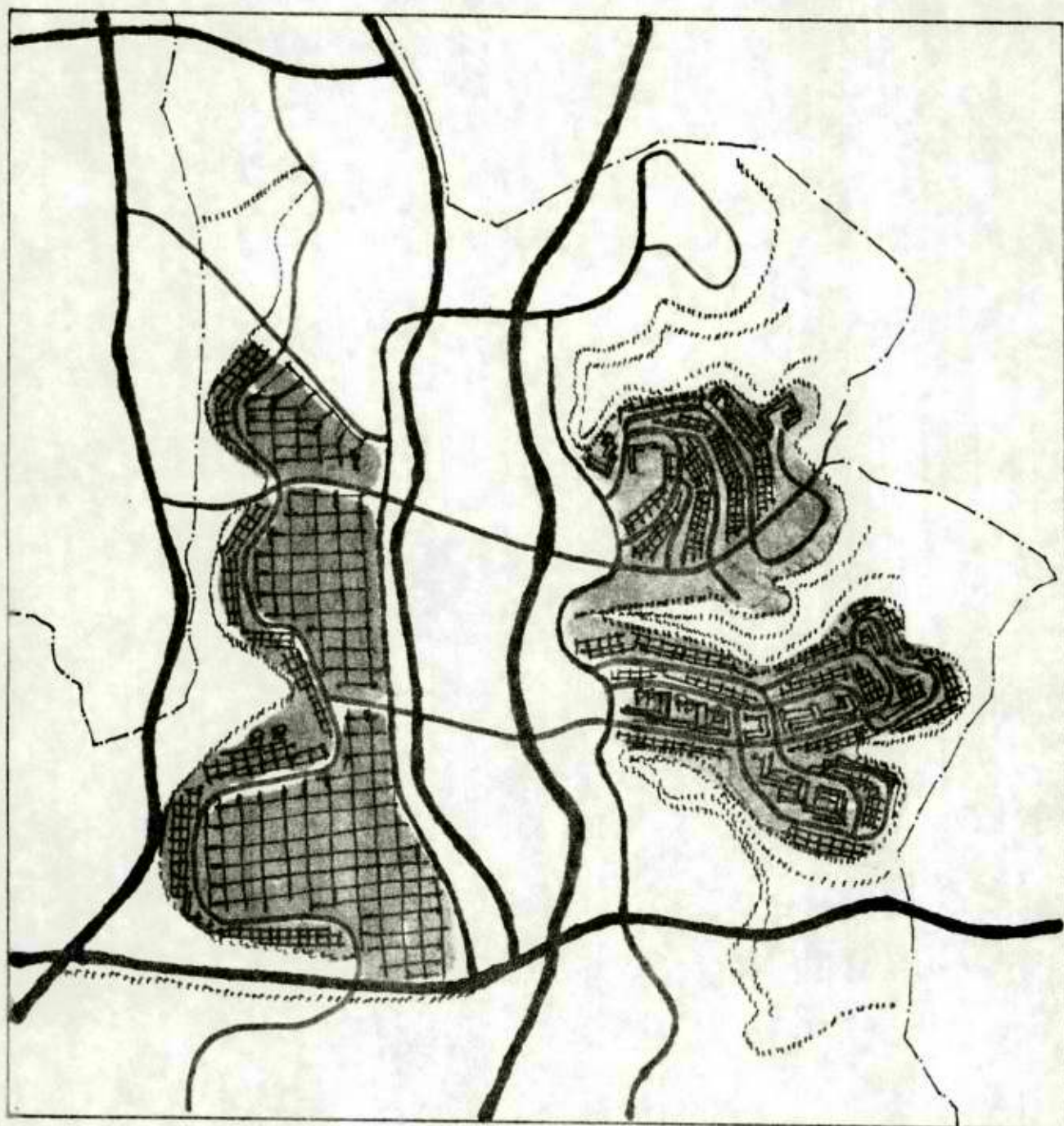


5. שידרת השכונה:

שידרת שכונה היא המשך ההתפתחות ההיררכית של השידרה העירונית ברמה השכונתית. היא נבנית על רחוב בעל אופי עירוני עליו סמוקות בנוסף למגורים, הכניסות הראשיות למוסדות הצבור השכונתיים, המסחר ברמה השכונתית ובו יעבור קו האוטובוס השכונתי, רחוב זה צריך לקבל עיבוד וחכנון התואם את האופי הנדרש (קוי בנין, חזיתות וכו'). ובכל אחת מההנוחות של השידרה ינתן טפול שונה לשתי גדוהיה.

רחובות החניה השכונתיים יתנקזו לשידרה זו, כאשר הצמתים יקבלו טפול עיבוי ותפקודי מיוחד.

קיים הבדל באופי הפתוח בין השכונות הסערביות למזרחיות. כסערביות, בגלל נהוני השטח והכינני הקיים נותרו לאורך השדרה השכונתית אזורים לבניה בצפיפות גבוהה יחסית.



6. גוף השכונה:

בחכנון גוף השכונה יש להקפיד על התאמה לסופוגרפיה, וזאת על ידי יצירת רשת פשוטה וגמישה המדגישה ומנצלת את נהוגי הקרקע חוף הגדרה של שטחים צבוריים ופרטיים באופן היררכי.

יש להקפיד על מנות בצד קטנות עם נתינה אפשרות לאחוד וליצירת מקבצים סביב חצרות משותפות.

בשכונות המורחיות עומק הפחות גדול יותר מאשר במערביות. בשכונות אלו השידרה השכונתית היא רחוב רוחבי אליו מתנקזים רחובות החניה. בצד המערבי, בשל הקרבה לכביש המאללה הרחוב השכונתי הראשי עובר בכיוון צפון דרום לאורך שולי הרכס.

דברי הסבר לאזורים וליעודי הקרקע:

1. בחשרים קיימת הבחנה בין 4 סוגים של שטחים פתוחים.

- 1.1 שטח נוף פתוח הצבוע בחשרים בצבע ירוק כהה.
מתוכנית המתאר אומץ העקרון של שטחי נוף פתוח בהם לא נעשית התערבות תכנונית.
לא מותרת בניה אלא למספר שמושים (בהי קברות, יעור וכו'). שטחים אלה אינם נמצאים באחריות של אף גורם אלא נשארים בצורתם הטבעית. שטחים אלה אותרו בוודיות והם מגדירים את גבולות העיר.
- 1.2 שטח צבורי פתוח הצבוע בחשרים בצבע ירוק כהה.
בפתחי הוודיות, ובכסי הגבעות אותרו שטחים צבוריים פתוחים. שטחים אלה ישלבו במרקם השכונתי וישמשו לגינות שכונתיות, שטחי נופש, שטחי ספורט וכו'.
- 1.3 שטח פרטי פתוח הצבוע בחשרים בצבע ירוק כהה מוקף בקו שחור.
בפתחי הוודיות, בסמוך לבינוי העירוני בשפועים נוחים אותרו שטחים פרטיים פתוחים. שטחים אלה ישלבו במרקם השכונתי והן ישמשו לבריכות שחיה, שטחי ספורט, קמפינג וכו'.
- 1.4 שדרות הצבועות בחשרים כפס ירוק כהה. בהמשך לוודיות אותרו שטחים המשמשים לשדרות ולמסלולי תנועה להולכי רגל. שדרות אלה יקבלו ספול עצובי מיוחד על ידי גנון ועצים שינסעו בהם לאורך מסלול התנועה.

2. מגורים.

- בחשרים נקבעה הבחנה בין ארבעה סוגים של אזור מגורים לפי צפיפויות. בחוף השטחים המיועדים למגורים חותר הכנסת שמושי קרקע נוספים.
שטחים לאזורי המגורים / כגון מוסדות דת, חנוך בריאות וכו'), ומוסדות כלל עירוניים, בגדלי מגורים של 5 דונם ופחות.
- בחשרים לא נקבעו אזורי המגורים. בקטגוריות המקובלות בתוכניות חוקיות אלא נקבעו קטגוריות חדשות וזאת כדי לאפשר גמישות בתוכניות המפורטות. כאשר הצפיפויות המפורטות לעיל מהוות הנחיה בלבד.
- באזורי המגורים בצד המערבי חותר העלאת הצפיפות לאחר הגשת תוכנית מפורטת ומחן הפרשות לצרכי צבור.

3. אזור מיוחד:

האזור המפוספס בחשרים באפור / כחול עם פסים אפורים או צהוב עם פסים אפורים) ומוקף בקו שחור נקבע כאזור לתכנון מיוחד.
באזור זה יותרו שמושי קרקע של אזור מסחרי (מסחר, משרדים, מלאכה, מלונאות מגורים). לפני שיותר פתוח באזורים לתכנון מיוחד תחוייב הגשת תוכניות מפורטות לאזור לתכנון מיוחד הכוללות נספח בינוי המפרט את יעודי הקרקע השונים וצורת פריסתם.

4. חזית לספול מיוחד:

בחשרים סומנו לאורך כמה רחובות, בקו שחור, חזיתות לספול מיוחד. לפני שיותר המשך פתוח באזורים הגובלים בחזיתות אלה תחוייב הגשת תוכניות מפורטות כולל נספח בינוי המפרט את הספול העצובי בחזיתות אלו.

חזיתות אלה מיועדות להגדיר רחובות עירוניים, וליצור רצף הליכה מוגן להולכי רגל.

5. מוסדות כלל ערוניים:

השטחים הצבועים בחשרים בצבע כחול מיועדים למוסדות כלל ערוניים. בהם יוחרו שמושי קרקע של מוסדות דה חנוך, בריאות, רווחה וכו'.

לא אותרו שטחים למוסדות מתחת לגודל של כ-10 דונם.

6. מוסדות צבור:

השטחים הצבועים בחשרים בצבע חום מיועדים למוסדות שכונתיים. בשטחים אלה יאותרו כתי הספר היסודיים והמקיפים, מוסדות הבריאות והדה השכונתיים.

לא אותרו שטחים למוסדות מתחת לגודל של כ-10 דונם.

7. תעשיה:

השטחים הצבועים בחשרים בצבע סגול מיועדים לתעשיה.

בשטחים אלה תותר בניית מבני תעשיה לאחר הגשת תוכניות מפורטות כולל נספח בינוי, ובהן יפורט סוג הבינוי וסוג המפעלים המיועדים לשטחים אלה לא תותר הכנסת תעשיה מזהמת.

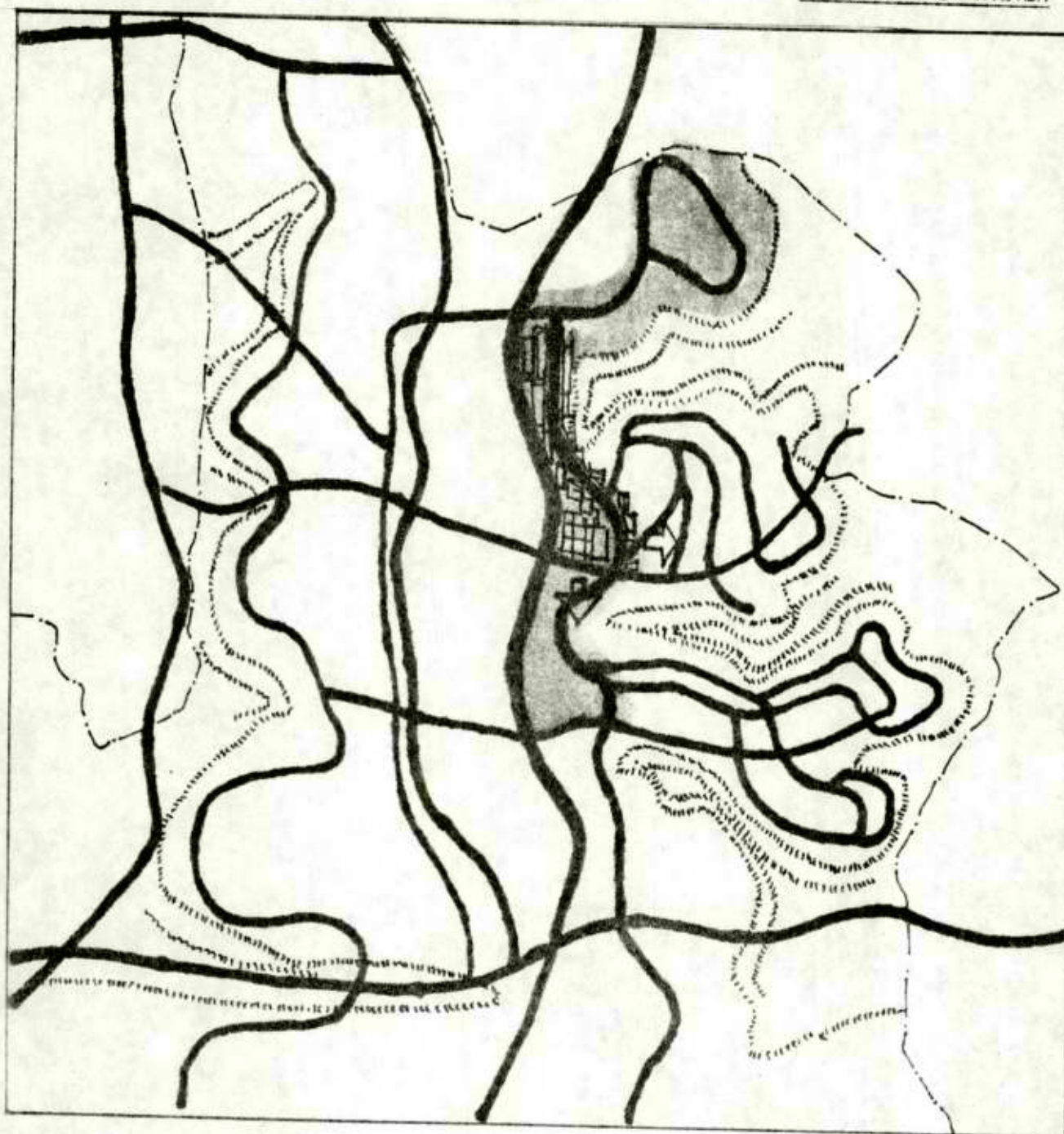
8. מלונאות:

השטחים הצבועים בחשרים בצבע צהוב מוקף בקו אדום, מיועדים למלונאות.

בשטחים אלה תותר בניית מבני מלונאות לאחר הגשת תוכניות מפורטות כולל נספח בינוי בהם יפורטו מסות הבניה במקום.

9. דרכים:

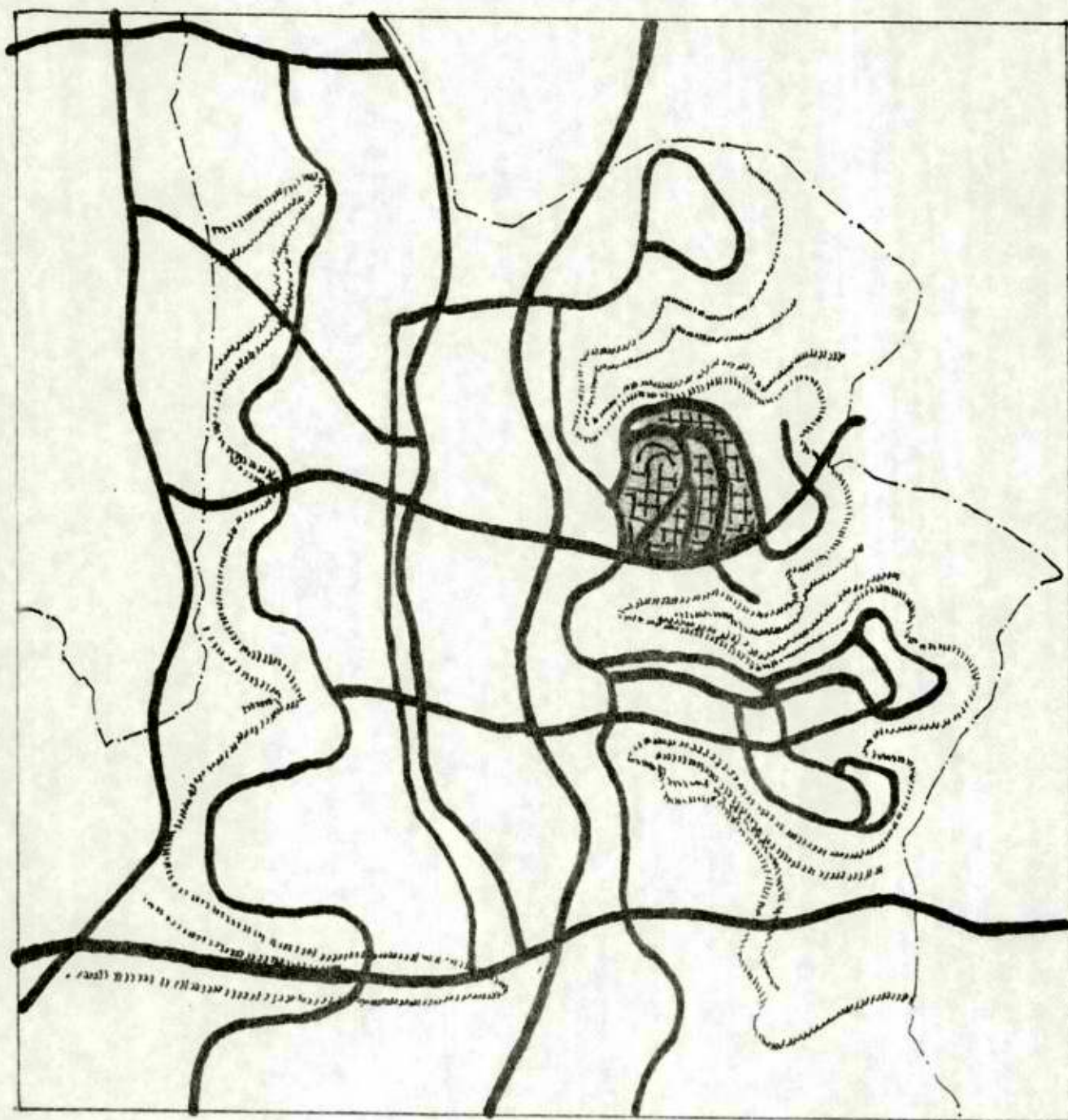
הדרכים מסומנות בחשרים בצבע אדום. לא נעשתה הפרדה בין דרכים קיימות ומתוכננות. לא סומנו דרכים פנים שכונתיות אלא רק דרכים ראשיות ואלה החשובות למבנה השכונה.



הדיון בפרק זה מתייחס רק לחלק המזרחי שיפותח במסות גדולות ובפרק זמן קצר. מטרת ההתערבות בשטח בכל אחד משלבי התכנון היא ליצירה רצף אורבני בין שכונות המגורים הצפוניות ובין מרכז העיר. אי לכך כבר בשלבים הראשונים של פתוח השטח צריכה להתבטא המגמה לרצף בכוון צפון דרום ולא לבינוי מפורז על הרכסים השונים ללא קשר ביניהן. נבחנו 3 אלטרנטיבות אפשרות להתחלת פתוח בשטח.

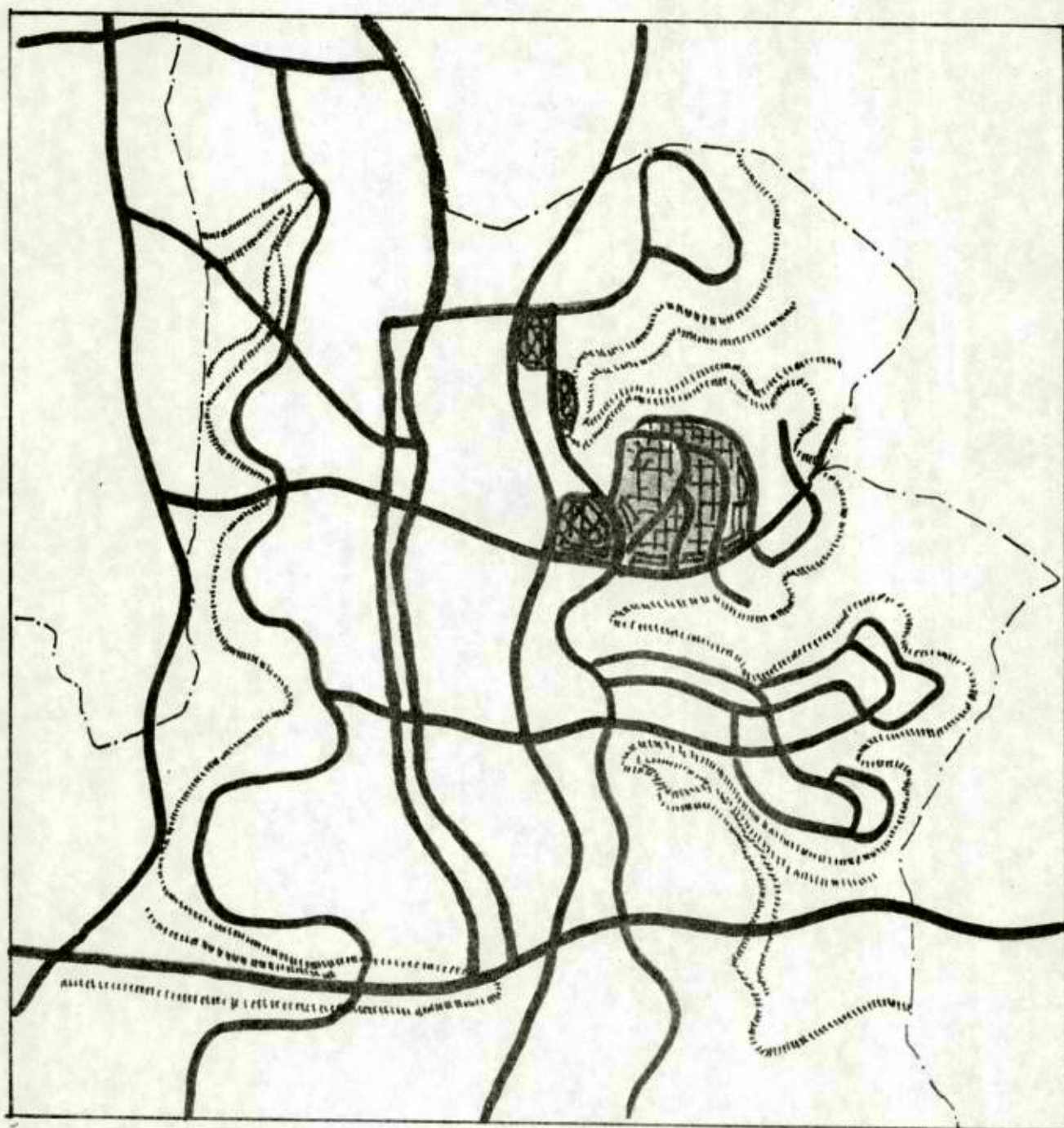
1. פתוח המשיכי בכוון צפון דרום.

הפתוח בשטח מתחיל בסמוך לנוה יעקב לאורך רצועת גה ההר דרומה. תוך כדי סלילה בשלב ראשון של כביש צפון דרום, המקשר בין גבעת שפירא ובין נוה יעקב. ההמלצה היא להכניס לאחר כבר בשלבים הראשונים גורמי פתוח נוספים למשרד השכון, וליצור אזור מגורים הי הכולל יעודי קרקע שונים (מגורים, מלאכה, מלונאות מסחר וכו'). אלטרנטיבה זו הואמת את מטרת התכנון.



2. פתוח בכיוון מערב מזרח:

אלטרנטיבה המציעה ליצור בשלב ראשון בראס סוויל שכונה נפרדת מנוה יעקב ורק בשלב מאוחר יותר ליצור קטור בין השכונות השונות. אלטרנטיבה זו אינה תואמת את מטרות התכנון אולם יתרונה הוא בכך שבשלב הראשוני אין התערבות באזור לתכנון מיוחד, ורק בשלבים מאוחרים יותר כאשר יוצר בקו לפעילויות מסחריות יפותח אזור זה.



3. אלטרנטיבה משולבת:

נתן ליצור שלוב בין שתי האלטרנטיבות המוצעות על ידי פתוח ראשוני של משרד השכון בראס טוויל, בו זמנית סלילת כביש צפון דרום ולאורכו הקצאת קרקע לגורמי פתוח פרטיים, הן למגורים והן ליעודי קרקע נוספים (מלונאות, מלאכה וכו').

נספח פרוגרמתי לתכנית צפון ירושלים

מבוא

1. הפרוגרמה לתכנית צפון ירושלים הוכנה על-סמך סכימת הפיתוח העירונית המציעה התפתחות אורבנית לאורך צירי האורך (צפון-דרום) בכדי "ליצור עיר מגובשת בעלת רצף עירוני נמשך". הפרוגרמה מורכבת משלושה אלמנטים:
 - (א) שימושים הנגזרים ישירות מהאוכלוסיה המקומית המתוכננת, אופיה וגודלה.
 - (ב) שימושים שמקורם בהחלטות תכנוניות שונות - רצון לגוון השימושים באזור, רצון ליצור תעסוקה מקומית וכו'.
 - (ג) שימושים שמקמו באזור לאור בחינת הצרכים (היצע לעומת ביקוש) הכלל עירוניים, הכונה בעיקר לתעשייה ולמוסדות כלל עירוניים.
2. רמת הפירוט של הפרוגרמה היא בעיקרה אזורית. דהיינו, התיחסות לצרכים בכל תחומי התוכנית ללא חלוקה ליחידות משנה. שירותי הציבור השכונתיים לא פורטו בפרוגרמה ואינם מופיעים בתשריט. בתכנון המפורט ינתן להם ביטוי במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור. בשימושים שונים קימת התיחסות נפרדת לצרכי האוכלוסיה היהודית ולצרכי האוכלוסיה הערבית.
3. בתוכנית לא מופיע "אזור מסחרי" בצורה מפורשת. הפונקציות המסחריות השונות ברמה האזורית ימוקמו ב"אזור המיוחד" האמור להוות את מוקד התכנית, וליצור אזור של שימושים מעורבים לשתי האוכלוסיות.
4. האזור עתיד לשמש כמרכז שירותים גם לאוכלוסיה (הערבית בעיקרה) מחוץ לתחום השיפוט העירוני. לכן, במספר שימושים הוגדלה הפרוגרמה מעבר למתבקש מגודל האוכלוסיה המקומית החזויה.
5. מאחר והאזור בחלקו מפותח קימות בו פונקציות שונות, בנוסף למגורים. הפרוגרמה מתיחסת לסה"כ הנדרש - סה"כ התוספת (בניה חדשה) הינה, לכן, הנדרש בניכוי הקים.
6. כבסיס כמותי לפרוגרמה חושבו קיבולות האוכלוסיה בשטח התכנית כמפורט להלן:

א. <u>אומדן אוכלוסיה יהודית</u>	
13,000 יח"ד לפי 3.65 נפשות למשק בית ממוצע 47,500 נפש	
נוה יעקב (החלק הקים)	14,000 "
סה"כ	61,500 "

ב. אומדן אוכ' ערבית

נפש 96,800

17,600 יח"ד לפי 5.5 נפשות למשק בית ממוצע

(קים + מוצע בתוכנית)

נפש 6,000

כפר עקב (מחוץ לגבול התכנית) - קיבולת סופית

" 102,800

נפש 164,300

סה"כ אוכלוסיה כצפון ירושלים

נפש 730,000 כ-

ג. סה"כ אוכ' בירושלים בשנת היעד

נפש 30,000 כ-

ד. אוכלוסיה סמוכה מחוץ לתחום השיפוט העירוני

פירוט השימושים השונים

1. מגורים

1.1. סקטור יהודי

מספר יחידות הדיור החדשות בשטח התוכנית, בסקטור היהודי, הוא 13,000.

כלוח להלן מוצג פירוט יחידות הדיור לפי צפיפות אזורי המגורים השונים.

אזור מיזח	אזור מגורים צפיפות נמוכה	אזור מגורים צפיפות בינונית גבוהה	אזור מגורים צפיפות גבוהה	
	4.2	7.5	10.0	יח"ד לדונם מתחם *
381.8	142.8	1106.8	274.4	שטח המתחם כדונמים
** 1350	600	8300	2750	מספר יחידות דיור

סה"כ יחידות דיור - 13,000.

(*) - בהנחה ש-75% משטחי המתחמים הינם אזורי מגורים. 25% משטחי המתחמים יופרשו לדרכים פנימיות ומוסדות ציבור שכונתיים. שטחים למוסדות צבור שכונתיים גדולים, כבישים ראשיים וכו' מופיעים בתשריט.

- גודל דירה ממוצע - 90 מ"ר.

(**) מספר יחידות הדיור באזור המעורב הוא ההפרש בין היעד - 13 אלף יח"ד, לבין מספר יחידות הדיור בשאר האזורים.

1.2 סקטור ערבי

מספר יחידות הדיור הכלולות (חדשות + קימות) בסקטור הערבי נע בין 16,500 ל-17,600 יחידות דיור. ההבדלים בין הכמות המינימלית למקסימלית מקורם בהנחות שונות בדבר צפיפות הבינוי באזור המיוחד. כל החשובים הפרוגרמטיים נערכו על-סמך התחזית המקסימלית.

כלוח להלן מוצג פירוט יחידות הדיור לפי צפיפות אזורי המגורים השונים.

אזור מגורים צפיפות בינונית גבוהה	אזור מגורים צפיפות בינונית	אזור מגורים צפיפות נמוכה	אזור מיוחד מינימום **	אזור מיוחד מקסימום ***
5.4	3.9	3.2	4.8	2.6
יחידות דיור לדונם מתחם *				
932	793.2	2220.8	498.2	498.2
שטח המתחם בדונמים				
5000	3100	7100	2400	1300
מספר יחידות הדיור				

סה"כ יחידות דיור: מינימום - 16,500
מקסימום - 17,600

בהנחות הבאות: (1) באזור מגורים בצפיפות בינונית גבוהה ניתן להפריש 25% לצרכי ציבור.

(2) באזור מגורים בצפיפות בינונית ניתן להפריש 35% לצרכי ציבור.

(3) באזור מגורים בצפיפות נמוכה ניתן להפריש 20% לצרכי ציבור.

(4) גודל דירה ממוצע - 125 מ"ר.

(**) 50% משטח הרצפות יוקצה למגורים.

(***) 90% משטח הרצפות יוקצה למגורים.

2. שירותי צבור שכונתיים - לאוכלוסיה היהודית

האתר המתוכנן חולק ל-4 מתחמי מגורים - (שכונות) המופרדים זה מזה ע"י ואדיות. הפרוגרמה לשירותי צבור הניחה כי כל שכונה מתוך ה-4 תשרת את עצמה במערכות של שירותי חנוך, בריאות דת ותרבות. כאשר השרותים 'באזור מיוחד' המהווה את המרכז העירוני של האתר יהיו ברמה גבוהה יותר ובעלי פעילויות מגוונות יותר כך שישלימו את מערכת השרותים השכונתית.

צרכני השטח הגדולים, הבאים לבטוי בתוכנית המוגשת, הם בתי הספר והמרכזים הקהילתיים, בתוכנית צוינו השטחים למוסדות ושרותים ששטחם עולה על 10 דונם, שירותי הצבור הנוספים ששטחם קטן מ-10 דונם יוקצו בתכנון המפורט.

להלן סכום השטחים הנחוצים למוסדות חנוך ותרבות לאוכלוסיה היהודית:

מספר כתות	מספר מגרשים	שטח למוסד בדונמים	סה"כ שטח בדונמים
1. בתי ספר יסודיים	8	10-18	115
2. בתי ספר מקיפים	3	50	150
חטיבות ביניים	114		
חטיבות על	86		
סה"כ כללי	11		265

במטרה לחסוך בשטח ולהעלות את מידת הנצול של השטחים הגדולים, מוצע להקים בתי ספר מקיפים בשלוב עם המתנ"סים השכונתיים.

3. מוסדות כלל עירוניים

בנושא של מוסדות כלל עירוניים בירושלים יש להתחשב במעמדה של ירושלים כמרכז אזורי וכמרכז ארצי ויהודי. כל אלה מעלים את התקן ואת הדרישה למוסדות אלה בירושלים. זוהי גם מדיניות מוצהרת לחזוק העיר מבחינת מרכזיותה בתחומים של מחקר ומדע, חנוך, רווחה ותרבות. מאחר והרזרבות לשטחים צבורים כמעט ואזלו, (שטחים רבים שיועדו לכך נוצלו לשמושים אחרים) הרי שיש להקפיד על שמירת עתודה משמעותית בצפון העיר לאותם מוסדות כלל עירוניים וכלל ארציים.

קיים קושי בבניית פרוגרמה למוסדות כללים מסוג זה. משום שרק חלק מהמוסדות ניתן לצפות כיום, והשאר הם בקושים בלתי מתוכננים. הנסיון שהצטבר מעיד על חשיבות שמירת עתודות קרקע באתרים מתאימים. חישוב השטחים הנדרשים למוסדות השונים נעשה באמצעות הגישה התקנית העוסקת באמדן נורמטיבי של הצרכים או של רמת השירות שיש להציע, והמקובלת על העוסקים בנושאים שונים של תכנון אספקת שירותים (עיריית ירושלים, משרד הפנים, משרד הבריאות, משרד החנוך ועוד). תקנים אלה הותאמו לתנאים המקומיים של העיר. בהתאם נלקחה בחשבון גם המגמה הקימת כיום של צמצום הסדרים מוסדיים בהיקף ארצי, ופתוח הסדרים עירוניים קהילתיים, נלקחו בחשבון המלצות "תוכנית המתאר הארצית למוסדות" וכן המדיניות של שלוב מוסדות עירוניים שונים באזורי המגורים כך שירבו מוקדי התעסוקה והפעילות במרחב המגורים.

להלן טבלה המסבירה את סוג המוסדות, הכמות והשטח הנדרשים בצפון העיר.
(ראה עמוד הבא).

הערות	סה"כ שטח בדונם	שטח מגרש בדונם	מס' מגרשים	סוג המוסד	
מוסדות בריאות				- בית חולים כללי (300 מטות)	1
מיועד לאוכ' היהודית והערבית	50.0	50.0			
לאוכלוסיה הלא יהודית	20.0	20.0	1	- בית חולים מתמחה (מחלות כרוניות, פסיכיאטריה)	
מוסדות רווחה				- בתי אבות (דיוור מוגן לעצמאים וסיעודיים)	14
5 מגרשים מהסה"כ בסקטור הערבי, יש לדאוג לפזור המוסדות בשכונות המגורים.	140.0	7.0-15.0		- מגורים מוגנים מוסדיים לאוכ' חריגה (מפגרים, נכים, נוער עברייני, מרכז גמילה מסמים וכו')	
ניתן לשלב באזורי המלאכה	9.0	3.0 ד'	3	- בתי מלאכה מוגנים לאוכ' בעיתית	
	6.0	2.0	3	- מועדונים מיוחדים	
מוסדות חנוך				- בי"ס לחנוך גבוה שאינו אוניברסיטאי	1
ישרת את האוכ' היהודית והערבית	100.0	100.0			
	30.0	10.0	3	- מוסדות לחנוך מסוג מדרשות למורים וגננות וחנוך מיוחד.	
מוסדות דת				- מוסדות דתיים בעלי אופי כללי יהודי (ישיבות, בתי אולפנא לבנות וכד')	3
בסקטור הערבי בשטחים של הוואקף והכנסיות	30.0	10.0		- מוסדות דת לא יהודיים	
	45.0	5.0-15.0	5		
מוסדות וולנטרים + מדע ומחקר					
מוסדות מיוחדים					
עתודה למוסדות ארציים ולאומיים	100.0				
	530.0 ד'				
				סה"כ	

הערה: חוסר ההתאמה בין לוח זה ללוח המסכם מקורו במוסדות הכלל עירוניים הבנויים כיום.

4. תעשיה ומלאכה

4.1 תעשיה

1. מיקום אזור תעשיה חדש בצפון ירושלים הוא פועל יוצא מהכונה להשיג שתי מטרות שונות:
 - מניעת יצירתן של "ערי שינה" נוספות. אחת הדרכים להשגת מטרה זו הינה ע"י יעוד פונקציות ושימושים שונים ומגוונים ככל האפשר - כולל מוקדי תעסוקה שונים. קימת גם מטרה ליצור תעסוקה מקומית וע"י כך להקטין הצורך ביוממות ולאפשר תעסוקת נשים בסמיכות למגוריהן.
 - מלאי שטחי התעשיה הזמינים לפיתוח בירושלים הינו מצומצם ביותר. אזור צפון ירושלים מהווה את ההזמנות "הכמעט אחרונה" ליעד קרקע נוספת לתעשיה בתחום השיפוט העירוני. בדיקה שנעשתה הצביעה ע"ס שיש צורך בשטחים נוספים בכדי לשמור על שיעור של לפחות 12% מועסקים בתעשיה בירושלים.
2. אותר בתכנית שטח בין 310 דונם (ברוטו) אשר יועד כאזור תעשיה. שטח בגודל זה מאפשר פיתוח רנטבלי ויכול לשאת עצמו מבחינת שירותי התשתית, והשירותים הנלוים הנדרשים לתעשיה.
3. מספר המועסקים החזוי הינו בין 1800 ל-2100 מועסקים. לפי 6-7 מועסקים לדונם ברוטו.
4. אזור תעשיה נוסף המופיע בתכנית - אזור ראס חמיס - אומץ מתכנית המתאר, שטחו 190 דונם ברוטו. האזור מיועד בעיקרו לשמש כאזור תחליפי למוסכים בואדי ג'וז.
5. סה"כ השטחים המיועדים בתכנית לתעשיה - 500 דונם.

4.2 מלאכה

בנוסף למלאכה שתמוקם באזור התעשיה ניתנה אפשרות למקם "באזור המיוחד" בתי-מלאכה זעירים לשירות האוכלוסיה המקומית. הכונה לבתי מלאכה אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם, אך אין אפשרות למקמם באזורים מסחריים רגילים עקב הזדקקותם לחצר, חיבור מיוחד לכוח, ואמצעי פריקה וטעינה. לצורך זה יוקצו בתכנון המפורט של "האזור המיוחד" שני מגרשים בשטח של 5 דונם כל אחד.

5. מלונאות

לפי תחזית משרד התמ"ת ידרשו לשנת 2000 כ- 20,000 חדרי מלון בירושלים. הרזרבה הקרקעית הנוכחית תספק הביקוש החזוי עד לשנים 95-1990.

בשטח התכנית הוקצתה חטיבת קרקע בת 50 דונם למלונאות אשר בתכנון מפורט תחולק למגרשים. מטרת ההקצאה לספק את הביקוש החזוי לטוח הרחוק, לגוון את שימושי הקרקע והפונקציות באזור, וליצור מקומות תעסוקה ומוקדים שעליהם יתבססו שימושים נוספים.

בנוסף לכך מאפשרת התוכנית כניית מלון ושימושי תירות ב"אזור המיוחד". סוגי שימושים המתאימים לאזור הינם כפרי נופש בתי ספר שדה ואכסניות נוער.

6. שירותי מסחר ושירותים אישיים

1. לפי מצב קים 1000 נפש בירושלים יוצרים ביקוש ל-16 חנויות, מתוכן 55% בשכונה והשאר במע"ר.
2. הונח כי האוכלוסיה היהודית בשכונות הצפוניות הקימות תיצור ביקוש של 4 חנויות נוספות ל-1000 נפש באזור. (סה"כ אוכ' קימת 46,000 נפש ברמות, רמות אשכול וגבעת שפירא).
3. הונח כי בעתיד דפוסי הקניה של היהודים והערבים ישתוו.
4. הונח כי האוכלוסיה הסמוכה המתגוררת מחוץ לתחום השיפוט, תגדיל הביקוש ב-10% נוספים.
5. שטח ממוצע לחנות 40 מ"ר. בכל חנות 1.5 מועסקים.
6. חישוב הביקוש לשירותי מסחר (במ"ר):
 ביקוש הנוצר ע"י האוכלוסיה היהודית (61,500 נפש כולל נוה יעקב) 540 חנויות
 ביקוש הנוצר ע"י האוכלוסיה היהודית בשכונות קימות (46,000 נפש) 184 "
 ביקוש הנוצר ע"י האוכלוסיה הערבית (כולל כפר עקב 102,800 נפש) 905 "
 סה"כ 1629 "
 + 10% תוספת מטרופוליטנית" 163 "
 סה"כ חנויות באזור 1792 חנויות
 שטח רצפות נדרש 71,680 מ"ר
 מספר מועסקים 2,688

7. הונח כי 65% מהשטח הנדרש יבנה לאורך הרחובות המסחריים (האזור המיוחד בתכנית)

מס' חנויות	שטח רצפות	והשאר יפוזר בשכונות לפי יחסי האוכלוסיה:
1167	46,680	רחוב מסחרי (65% מהסה"כ)
215	8,600	שכונות יהודיות (12% מהסה"כ)
410	16,400	שכונות ערביות (23% מהסה"כ)
1792	71,680	סה"כ

7. משרדים פרטיים, בנקאות ושירותים עסקיים

1. ההנחות לפיהן חושב הביקוש למשרדים פרטיים, בנקאות ושירותים עסקיים נלקחו ממחקר על משרדים פרטיים בירושלים:

- כל 177 נפש (יהודים) יוצרים ביקוש למשרד אחד, בענפים הנזכרים.
 - שטח ממוצע למשרד 68 מ"ר.
 - כל נפש יוצרת ביקוש ל- 0.4 מ"ר שטח משרד.
 - 42% מכלל המשרדים מרוכזים כיום במע"ר לאור המגמה המתמדת של ירידת ריכוז המשרדים במע"ר (מ- 56% ב-1968 ל-42% ב-1976) הונח כי בעתיד יהיה שיעור ריכוז המשרדים במע"ר 35%.
 - מכאן כל נפש בצפון בירושלים תיצור ביקוש מקומי של 0.25 מ"ר שטח משרד.
2. כיום חלק ניכר מהמשרדים שוכן בדירות מגורים ובדירות בעלים. לאור המדיניות של פינוי משרדים מדירות הנחנו שכל המשרדים הנוספים יתמקמו בבניני משרדים.
3. הונח כי בסקטור הערבי, בשל הפעילות הכלכלית הפחות מורכבת, ושיעור גבוה יותר של ילדים באוכלוסיה יהיה הביקוש המקומי למשרדים 0.15 מ"ר לנפש.

4. חישוב הביקוש למשרדים פרטיים, שירותים עסקיים ובנקאות (במ"ר):

15,375 מ"ר	(61,500 × 0.25)	יהודים:
15,420 מ"ר	(102,800 × 0.15)	ערבים:
30,795 מ"ר		סה"כ:
3,100 מ"ר	10%	"תוספת מטרופוליטנית"
33,895 מ"ר		סה"כ כללי

(*) צ'רניאבסקי אירית, אלגר אלון - משרדים פרטיים בירושלים 1968 - 1976, מגמות פריסה ומדיניות פיתוח. עירית ירושלים, המחלקה לתכנון עיר, אגף למדיניות תכנון.

8. שימושים שונים

1. בשטח התכנית ידרשו הקצאות קרקע לשימושים הבאים:

- תחנת משטרה - 4 דונם.
- תחנת מגן דוד אדום - 4 דונם.
- תחנת כיבוי אש - 3 דונם.
- תחנות דלק - 3 תחנות הכוללות מיתקני סיכה, 2 דונם לתחנה, סה"כ 6 דונם.
- 3 תחנות תדלוק בלבד, 1 דונם לתחנה, סה"כ 3 דונם.
- סה"כ לתחנות דלק 9 דונם.
- טרמינל לאוטובוסים - שני מגרשים כל אחד בשטח של 10 דונם, סה"כ 20 דונם.
- מרכזיות טלפון - 2 מרכזיות כ"א בשטח של 4 דונם, סה"כ 8 דונם. (בנוסף למרכזיה הקימת בנוה יעקב).
- מרפאה אזורית, ומרכז בריאות ורוחה - 5 דונם.
- מרכז תרבות עירוני כולל ספריה מרכזית ואולם מופעים - 10 דונם.
- היפרמרקט - לאור ההתענינות הרבה של יזמים יש להקצות בתכנון המפורט של "האזור המיוחד" שטח בן 20 דונם עבור היפרמרקט.

2. סה"כ השטח הנדרש לשימושים שונים - 83 דונם, ניתן להגיע לשטח קטן יותר ע"י שילובים שונים בין הפונקציות השונות.

9. אזור מיוחד

"באזור המיוחד" בתכנית מותרים שימושים מעורבים: מגורים, מסחר, משרדים, מלאכה ומלונאות.

שטח האזור 880 דונם ברוטו, ו-660 דונם נטו - לאחר הפרשת 25% לצרכי ציבור. התפלגות האזור לפי השימושים השונים כנגזר מן הפרוגרמה היא:

הערות	שטח קרקע בדונמים	שימוש
1350 יח"ד בסקטור היהודי	433	מגורים
2400 יח"ד בסקטור הערבי		
בהנחה של 100% בניה	47	מסחר
בהנחה של 100% בניה	34	משרדים
3 מגרשים בני 10 דונם כל אחד	30	מלונאות
2 מגרשים בני 5 דונם כל אחד	10	מלאכה
כמפורט לעיל	83	שימושים שונים
	637	סה"כ

חשוב לציין שחישוב זה הינו ראשוני ביותר מאחר והכינוי אמור להיות בעל אופי מורכב, ובו שילובים של שימושים שונים באותו בנין. כך שיתכן שבפועל יצרכו חלק מהשימושים פחות קרקע מהמצוין בלוח.

יעודי הקרקע בתכנית צפון ירושלים (בדונמים ובאחוזים)

מגורים	שטח לבניני ציבור	מוסדות כלל עירוניים	תעשייה	מלונאות	אזור מיוחד*	שטח צבורי פתוח	אזור נוף פתוח	שטח פרטי פתוח	סה"כ	
					<u>דונמים</u>					
סקטור יהודי	1500	265	310	50	380	555	2650	80	6320	
סקטור ערבי	3950	70	190	-	500	820	780	-	6710	
סה"כ	5450	335	500	50	880	1375	3430	80	13030	
					<u>אחוזים</u>					
סקטור יהודי	23.7	4.1	4.9	0.8	6.0	8.9	41.9	1.3	100.0	
סקטור ערבי	58.9	1.0	2.8	-	7.5	12.2	11.6	-	100.0	
סה"כ	41.8	2.6	3.8	0.4	6.8	10.6	26.3	0.6	100.0	

(* כולל: מגורים, מסחר, משרדים, מלונאות ומלאכה.

עירית ירושלים

מגף למדיניות תיבנו
צוות תכנית אב לתחבורה

משרד הבינוי והשכון . אנף תיכנון והנדסה

מנהל מקרקעי ישראל · מחוז ירושלים



צפון ירושלים

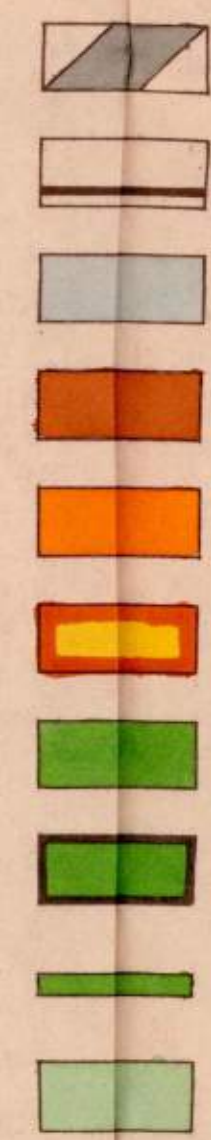
קני"מ : 1 : 5000

מקרא:

- גבול השיפוט העירוני
- גבול ההפקעה
- דרך
- זכות דרך
- מספר הדרך
- קו בנין מינימלי
- רוחב הדרך
- אזור מגורים בצפיפות גבוהה
- אזור מגורים בצפיפות בינונית גבוהה
- אזור מגורים בצפיפות בינונית נמוכה
- אזור מגורים בצפיפות נמוכה



- אזור מיוחד
- חזית לטיפול מיוחד
- אזור תעשייה
- שטח לבנין ציבור
- שטח למוסד כלל עירוני
- אזור מלונאות
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שדרה
- אזור נוף פתוח



עידכונים			
מס	תאריך	מבצע	חוקי
18-14-80			

