



מכון ירושלים לחקר ישראל
פורום ירושלים בת-קיימא

ירושלים בת-קיימא

סוגיות בפיתוח ובשימור



עורכים:

מאיה חושן • שלמה חסון • ישראל קמחי



מכון ירושלים לחקר ישראל
מיסודה של קרן צ'רלס ה' רבסון
פורום ירושלים בת-קיימא

ירושלים בת-קיימא

סוגיות בפיתוח ובשימור

עורכים:

מאיה חושן, שלמה חסון, ישראל קמחי

ירושלים, תשס"ד

2004

מחקרי מכון ירושלים לחקר ישראל מס' 97
The JIIS Studies Series #97

ירושלים בת-קיימא
סוגיות בפיתוח ובשימור

עורכים: מאיה חושן, שלמה חסון, ישראל קמחי

פרסום זה רואה אור בסיוע קרן צ'רלס ה' רבסון, ניו-יורק; בתרומת טוני ועודד אלישר, ירושלים; בסיוע קרן קאמינגס, קרן דורות והקרן לסביבה ירוקה. הדברים הם על דעת המחברים בלבד.

עריכה לשונית: שלמה ארד
עימוד: אסתי ביהם
הבאה לדפוס: חמוטל אפל
איורים ומפות: יאיר אסף-שפירא, ורד שתיל
צילומים: שלמה ארד, ישראל קמחי, מוטי קפלן, פיליפ ברנדייס, מאיה חושן

© 2004, מכון ירושלים לחקר ישראל

בית חי אלישר

רח' רד"ק 20, ירושלים 92186

© 2004, The Jerusalem Institute for Israel Studies

The Hay Elyachar House

20 Radak St., 92186 Jerusalem

<http://www.jiis.org.il>

לזכר מנשה ח. אלישר ז"ל, יקיר ירושלים
נשיא לשכת המסחר בירושלים 1950–1985
ולכבוד אלמנתו רחל אלישר, בת ירושלים, תבלי"א.

תוכן העניינים

מבוא – קווים מנחים לתכנון מטרופולין בת-קיימא	
שלמה חסון	7
מגמות בהתפתחות ירושלים ובזיקותיה למרחב הסובב אותה	
ישראל קמחי	11
אוכלוסייה בירושלים ובמרחב סביב לה	
מאיה חושן	46
כלכלת ירושלים	
אברהם (רמי) פרידמן	73
התעסוקה במטרופולין ירושלים	
ישראל קמחי, ישי ספרים	89
פיתוח בר-קיימא בירושלים: היבטים פוליטיים וחברתיים	
שלמה חסון	107
מדיניות חברתית במרחב ירושלים: סוגיות, עקרונות ואמצעים	
עמירם גונן, שלמה חסון	132
התחדשות וציפוף במרכז העיר ירושלים	
רקפת תיבי-מימון, רז עפרון	157
ירושלים – עתידו של העבר	
פיליפ ברנדייס, יעל קלו	184
גובה הבנייה בירושלים	
מייק טרנר, שלמה חסון	237
פיתוח בר-קיימא של שטחים פתוחים בירושלים ובסביבתה	
מוטי קפלן	261

עיצוב המרחב העירוני של ירושלים

296 גבריאל קרטס

איכות הסביבה בירושלים

311 שוני גולדברגר, מנחם זלוצקי

תחבורה בת-קיימא בירושלים

334 יעקב גארב

שיתוף הציבור בתכנון ירושלים

355 נעמי צור

פיתוח חלופות למטרופולין בת-קיימא

365 צוות המתכננים

389 נספח – מגילת ירושלים בת-קיימא

397 ביבליוגרפיה

403 מפתח שמות

פיתוח בר-קיימא של שטחים פתוחים בירושלים ובסביבתה

מוטי קפלן

תכנון פיסה בירושלים

פנים רבות לירושלים. חזות העיר ומראותיה נקבעו בזיכרון הלאומי כבעלי יופי וייחוד ("עשרה קבים יפי ירדו לעולם, תשעה נטלה ירושלים ואחד כל העולם פלו¹"). צורת העיר לפני המרחב הסובב אותה משמשים הד ובטוי לתכניה ולערכיה. פרק זה אמור להתוות מדיניות של פיתוח בר-קיימא לשטחים הפתוחים בעיר וסביבתה והוא יתייחס לקשרים שבין השטח הפתוח לבין דימויה ואופיה המיוחד של העיר. מערכת קשרים זו מוצגת ביסוד כל תכניות הבינוי והפיתוח של העיר, כפי שנכתב גם בתכנית האב לירושלים, 1968: "דמותה הפיסית של ירושלים אינה ניתנת לעיצוב מתוך הצרכים הפונקציונאליים בלבד. מעמדה הרוחני והרגשי המיוחד משווה לדמותה הפיסית משמעות סמלית ורגשית עמוקה. שמה של ירושלים קשור בדימויה כעיר כלילת יופי, אידיאל של צדק חברתי. דמותה הפיסית של העיר חייבת להעניק ממשות לדימוי זה".

תכנון בירושלים, על כל היבטיו, אינו דומה ואינו בר-השוואה לתכנון המתבצע במקום אחר. הוא ראוי להתייחסות נפרדת על-פי מידותיה של עיר זו. ירושלים תופסת מקום מרכזי בהווייתו של העם בישראל והעם היהודי בכלל. יתרה מזאת, רבה חשיבותה הדתית וההיסטורית לדתות, עמים ותרבויות אחרות. רבות נאמר ונכתב על ירושלים כעיר השייכת לא רק לתושביה, כי אם גם לאלה הנושאים אליה את עיניהם בעולם כולו, לאלה שחיו בה בעבר והטביעו בה את חותמם ולאלה שיחיו בה בעתיד. לפיכך כל נגיעה באופיה וצורתה של ירושלים מחייבים משנה-זהירות ומחשבה תחילה.

שטחים פתוחים בירושלים

מדיניות לפיתוח בר-קיימא בשטחים הפתוחים של ירושלים תבדיל בין שני יסודות בתפקודם ובמהותם של שטחים אלה בהקשר העירוני:

¹ קידושין מ"ט

- ◆ הקניית דימוי וזהות: תפקיד המרחב בהדגשת ייחודה ומעמדה של העיר במרחב הסובב אותה ובתחומי העיר עצמה, הן מבחינת התפיסה ההיסטורית-גיאוגרפית של העיר כעיר-חומה הנבדלת מסביבתה, והן מן הבחינה של מעמד ירושלים כבירת ישראל וכמרכז דתי ואוניברסלי בעל משמעות לחלק ניכר מאוכלוסיית העולם.
- ◆ היסוד הפונקציונלי: תפקודם של שטחים פתוחים, המשמשים מרחב פתוח בסביבה אורבנית לצורכי רווחה, נופש ופנאי, מקום מפלט לתושבים מקצב החיים ומן הגודש והדחיסות המאפיינים את חיי העיר.

לשני יסודות אלה ביטוי תכנוני ופרוגרמתי שונה. קיימים שטחים פתוחים שיש בהם משני היסודות ויש הכוללים רק אחד מהם.

הקניית הדימוי: המרחב הפתוח כרקע ומבוא לעיר, הודגש ונתפס כבר בימים קדומים. כאשר ביקש המשורר למנות את שבחי ירושלים הוא פתח ביפי נופיה: "יפה נוף משוש כל הארץ..."². נוסעים, תיירים ועולי-רגל, ציינו תמיד את הופעתה הנבדלת של העיר על רקע הרי הטרשים והנוף הפתוח הסובב אותה. לירושלים נקבעה תדמית ברורה של עיר-חומה, נבדלת ומכונסת מסביבתה הפתוחה וניצבת בלב המרחב. תדמית זו נשמרה כמעט כל ימיה של ירושלים, החל מעיר-דוד המכונסת בחומה על המדרון היורד אל השילוח, ועד לעיר העליונה והר הבית המוקפים חומה אשר תוחמת ומגדירה אותם היטב. דימוי זה התקיים עד לשלהי המאה ה-19, עת חרגה העיר מתחומי החומות. אך גם בשנות התפתחותה המואצות, במאה השנים האחרונות, נותר מושג "אתר העיר" כיסוד מוסד בכל גישות התכנון.

היסוד הפונקציונלי: השטחים הפתוחים מספקים מרחב, רווחה ונופש לאוכלוסייה. יסוד זה משקף תפיסות חברתיות המבקשות ליצור פתיחות ואתנחתא במרקם העירוני הצפוף. בהקשר זה נאמר על ירושלים, עוד בימי-קדם: "מעולם לא אמר אדם לחבירו צר לי המקום שאלין בירושלים"³, כהשתקפות וביטוי לפתיחות ורווחה כדימוי הירושלמי. ירושלים היא אכן עיר של קדושה ויופי, ודימויה חשוב בתודעה הלאומית, אך היום היא גם עיר בת 600 אלף תושבים ומעלה, הנדרשת לספק שירותים וצרכים לתושביה. תרבות-חיים-עירונית כוללת בתוכה התייחסות לפנאי, לטיפוח מרחבים פתוחים וירוקים בסביבת המגורים, לנגישות אליהם ולצורת בילוי נאותה. כל זאת ביחס נאות להיקפי האוכלוסייה המתגוררת בעיר וזו הפוקדת אותה – תיירים ומבקרים.

² תהלים מ"ח ג'

³ אבות ה' ה'

יחסי הבנוי והפתוח

אחד מתפקידיו העיקריים של השטח הפתוח הנו להוות רקע וסביבה משלימים ומבליטים את האתר הבנוי; "השטח הפתוח הנו התשליל של השטח הבנוי ורק באמצעותו ניתן לקלוט מהי צורת השטח הבנוי ולהתרשם ממנה" (ד. קרויאנקר, המאבק על דמות העיר). הדוגמה הפשוטה והבולטת ביותר לכך היא המגמה המופיעה בכל תכניות הפיתוח העירוניות המנדטוריות, להקיף את חומות העיר העתיקה בגן פתוח, על-מנת להבליט וליחד את העיר העתיקה ולהבדילה משאר חלקי העיר. שלטון המנדט לא הצליח לממש שאיפה תכנונית זו בשל אילוצים פוליטיים וכלכליים (ריבוי הבתים הצמודים לחומה), אך מייד לאחר מלחמת ששת הימים נהרסו הבתים הצמודים לחומה, והוחלט על הקמתו של "גן לאומי" סביב חומות העיר. שטח פתוח זה, המקיף את העיר העתיקה, מבדיל ומייחד אותה ומקנה לה הרבה מאיכויותיה. דוגמה זו נכונה לאתרים ומכלולים רבים, מבנים ציבוריים, כנסיות ומנזרים, אלמנטים היסטוריים ותרבותיים ומכלולים שכונתיים הנדרשים לשטח הפתוח סביבם, לצורך ייחודם, הבדלתם וציונם בנוף העיר.

גבולות העיר וכיווני התפשטותה

התדמית המקובלת של עיר-חומה הנבדלת מסביבתה, קיבלה עם השנים פירושים ותפיסות שונות. הצורך בהתפתחות ובגידול העיר נעשה בסופו של דבר על חשבון השטחים הפתוחים, הן בהקשר הפיסי (תפיסת-שטח), הן בהקשר הנופי (מגע, קו-רקיע) והן בהקשר האקולוגי (שפכי-פסולת, זיהום-אוויר ומים). כל יוזמה ותנופת-פיתוח העלו מחדש את השאלה: מהם גבולותיה הטבעיים של העיר, מהי הגדרת תחום העיר ועד היכן ניתנת העיר להתרחב מבלי לאבד את ייחודה ומאפייניה. תנופת הפיתוח שלאחר מלחמת ששת הימים התמודדה רבות עם שאלות תחום העיר ויכוחים רבים ניטשו באשר לתפיסה החדשה של שכונות הלוויין וריחוקן מאתר העיר. שאלות אלו ממשיכות לנקר עד היום בקביעת גבולות ההרחבה וההתפשטות של העיר. תכניות שונות הציבו לעיר גבולות טבעיים ודמוגרפיים, הן מתוך שאיפה לקיים עיר איכותית מצומצמת ומוגבלת, והן מתוך שאיפה לשמור את האופי הפתוח והירוק העוטף את תחומיה. תכנית האב לירושלים משנת 1968 מעלה את השאלה: "האם יש להניח לעיר הקיימת להתפשט עוד ועוד לכל עבר, או שיש לתחום את השתרעותה. תכנית האב מושתנת על הדעה כי הגדרה ברורה של תחום השתרעותה של ירושלים היא חיונית ביותר... (ו)יש להגדיר את גבולותיה כך שכל הקרב אליה יוכל לזהותה ולהבחין בינה לבין הסובב אותה. אין זה רצוי כי עיר שרוצים בייחודה תלך ותתפשט בלי סוף – כדרך שמתפשטים הכרכים בימינו – ותגיע למצב שבו הגבול בין העיר ובין פרבריה יעבור באורח מקרי וסתמי בלב השטח הבנוי."

התפתחות הצורך העירוני בשטחים פתוחים בעולם

על מצוקתם של תושבי הערים הגדולות כבר עמדו בתקופות עתיקות, וכבר אמרו חכמי התלמוד "ישיבת כרכים קשה"⁴, ופירש רש"י: מפני "שהכל מתיישבין שם, ודוחקים ומקרבים הבתים זו לזו, ואין שם אוויר". זאת לעומת יישובים כפריים בהם "יש גינות ופרדסים סמוכים לבתים, ואווירן יפה"⁵. יתרונם של שטחים פתוחים וסביבה הולמת בעיר, ניכר אם כן גם בתקופות קדומות.

חיסרון זה של הסביבה העירונית הניע את תושבי הערים לשלב נופים ירוקים בתוך הבינוי העירוני וסביבו. לרצון זה יש עדויות לאורך ההיסטוריה, ביצירת גנים עירוניים, פארקים, והצעות לערי-גנים המשלבות את הפתוח והבנוי.

ערים בנויות בצפיפות בארצות הברית ובאירופה, פיתחו לעצמן פארקים עירוניים גדולים – "הריאות הירוקות של העיר" – כתפיסה אורבנית המבקשת ליצור סביבה חדשה, בה משולבים בתי העיר בשטחים ירוקים.

קיימות תפיסות תכנוניות המבקשות ליצור עיר פתוחה, פרוסה על פני מרחב גדול, ובה שטחי-ירק גדולים, ואף שטחים חקלאיים המפרנסים את תושבי העיר. אֶבְנֵצוֹר הווארד תיאר עיר אידיאלית כעיר בה מסחר ותעשייה ישתלבו בבת-י-מגורים, גנים, וחוות חקלאיות – "עיר-גנים" מוקפת חגורת-ירק (Green Belt) ומופרדת משכונתיה באמצעות השטח הפתוח (Countryside). על בסיס גישה זו נבנו ערי-גנים באנגליה ובארצות הברית ונתנו דחף לתנועה עירונית חדשה, אשר השפעתה ניכרה שנים רבות.

גם בירושלים הוקדשה בעת החדשה תשומת לב, בתכנון השכונות החדשות מחוץ לחומות, לשטח הציבורי הפתוח כחלק מן המרקם העירוני. בתכנון שכונת "מאה שערים" מתייחסים המייסדים לשטח הציבורי בתוך השכונה כשטח חיוני אשר יישאר פתוח לטובת הכלל: "כי יהיו הבתים בנויים סביב השדה כמו תיבה מד' רוחותיה, ויהיה לכל בית חצר ותשמשינו, כאשר ישית הועד. ובתווך – יישאר מקום פנוי, כר נרחב בשותפות לכל בני החברה, אך לא יינתן על זה שטר מכר לעולם. שמה יהיו בורות המים ושמה יהיה מקום לבית-כנסת, כאשר ירחיב ה' את גבולנו, שמה יטעו אילנות להביא רוח צח וריח טוב ליושבי הבתים"⁶.

⁴ כתובות, ק"י ע"ב.

⁵ רש"י, שם.

⁶ תקנון ועד מאה שערים, קלוגר, ירושלים שכונות סביב לה.

שימור נופים היסטוריים

שימור הערך ההיסטורי, התרבותי והנופי של גנים ושטחים פתוחים, תופס כיום מקום מרכזי בתודעה התכנונית. "אמנת פירנצה" אשר נוסחה בשנת 1981 מגדירה גן/פארק/נוף היסטורי וקובעת קווי מדיניות לטיפולם ושימורם. מאז שנות השמונים של המאה הקודמת הולכת וגוברת בעולם תודעת שימור נופים מסורתיים וגנים המהווים רקע למאורעות היסטוריים, או משקפים התפתחות תרבותית של המקום והארץ – אלה "נופים אסוציאטיביים" הקושרים אותנו למאורעות ולמסורת קדומה. המודעות לנושא זה הולכת וגדלה בעולם המערבי. בארצות הברית ובאנגליה עוסקים בעקרונות לשימור נופים היסטוריים ובתכנויות המבוססות על שימור נופים היסטוריים. לדוגמה: באנגליה נערכה תכנית-נופית לנהר התמזה אשר מטרתה לטפח את הנוף הכפרי, ההיסטורי והמסורתי לאורך הנהר.

הצירוף של נתוני-טבע יחד עם תרבות, רוחניות ומסורות בנות אלפי-שנים, יוצר בירושלים נוף המייחד את המקום בתודעה הלאומית והבינלאומית. נוף זה נדרש לשימור ולטיפול אשר יענו על ערכיו המיוחדים, על ציפיותיהם של בני-ירושלים ועל ציפיותיהם של רבים הנושאים את עיניהם אל עיר זו.

תכנויות עירוניות בירושלים ויחסן לשטחים הפתוחים

כל התכנויות הנוגעות לירושלים ולמרחבה מתייחסות לשטחים הפתוחים ולערכיהם, והן מציבות אותם בצורות שונות של ייעודים, בהתאם לאופי התכנית ומטרותיה. בנוסף יש לציין את ההתייחסות המיוחדת לתחום ירושלים וסביבתה בתכנויות ברמה הארצית העוסקות בשטחים הפתוחים.

תכנויות כוללות נערכו לעיר ירושלים מימי השלטון התורכי, בהיקף מצומצם ובהשפעה מועטת, ובתקופת שלטון המנדט הבריטי. התכנויות מתקופת המנדט הבריטי שיקפו את גישת הבריטים לירושלים כעיר בעלת ערך היסטורי-תרבותי מרכזי. חלק מן העקרונות אשר עמדו ביסודן של אותן תכנויות תקף עד היום, או לפחות יש בו עניין רב כבסיס לרעיונות חדשים.

להלן סקירה קצרה של יחס התכנויות לנושאים העיצוביים ולשטחים הפתוחים בירושלים:

תכנית מקלון, 1918 – לאחר כיבוש העיר הזמין הגנרל אלנבי את מהנדס העיר אלכסנדריה, ויליאם מקלון, להכין תכנית לירושלים. תכנית זו היא הראשונה מבין התכנויות הבריטיות המנסה לשלב את העיר העתיקה בעיר החדשה. התכנית המליצה על בנייה באבן, שיקום

ושימור העיר העתיקה ושמירת רצועה סביב חומות העיר העתיקה, שיועדה להיות פתוחה – The area to be eventually a green belt in its natural state. על פי רעיון זה יועד שטח פתוח סביב החומה, אשר אמור היה להתבסס על הנוף הטבעי של ירושלים. הגן נועד לשמר את דמותה המסורתית של העיר העתיקה על-ידי אי-הסתרתה בבינוי והבלטתה על-ידי שימור הרקע הטבעי סביבה. לשם כך הוגדר שטח רחב ידיים, הכולל את הר הזיתים והר הצופים, בו הותרה, במגבלות, הבנייה בצמידות לכפרים הקיימים, הוא השטח הפתוח העוטף למעשה את העיר העתיקה.

תכנית פטריק ג'דס, 1919 ועדכונה בתכנית אָשבי, 1922 – תכנית ג'דס הוכנה שנה לאחר שהוכנה תכנית מקלין ועודכנה על-ידו ביחד עם אדריכל צ'ארלס אשבי. בשנת 1918 הונחה אכן הפינה לאוניברסיטה העברית בהר הצופים והתכנית מתייחסת לצפון-מזרח העיר כמוקד פיתוח מרכזי. התכנית מרחיבה מאוד את מערכת הפארקים הציבוריים שמקיפה את חומות העיר העתיקה. לרצועה שמסביב לחומות נוספו – בעיקר באזור מזרח-ירושלים – גיא-בן-הנום, המדרונות המערביים של הר הצופים והר הזיתים. הפארק סביב העיר העתיקה שולח "אצבעות ירוקות" אל השטח הבנוי – האחת דרך נחל אגוז בצפון העיר והשנייה דרך גיא בן-הנום וממילא, למרכז העיר (גן העצמאות של ימינו אלה). התכנית מאתרת בעיר שטחים פתוחים נרחבים, המיועדים לשמש יחד "מערכת גנים עירוניים". מיקום מערכת הגנים בתוך הגיאיות נבע משיקולים של שמירת משטר-ניקוז-טבעי של זרימת-מי-גשמים ואגירתם בגיאיות. בתכנית זו הודגש הרעיון שירושלים זקוקה למערכת של גנים-עירוניים לרווחת תושביה.

תכנית הולידיי, 1930 – תכנית זו ניסתה להתמודד עם הפיתוח העירוני ההולך וגובר. השטח הפתוח סביב החומה ובמזרח העיר נשמר כמו בתכניות הקודמות, אך צומצם במספר מקומות. נוספו עוד שטחים פתוחים אל "מערכת הגנים העירונית" בגיאיות, וכן הוצעו המורדות המזרחיים של הר הצופים ואוגוסטה-ויקטוריה כשטח פתוח. תכניתו של קליפורד הולידיי היא תכנית האזור הסטטוטורית הראשונה לעיר.

תכנית קנדל, 1944 – תכניתו של הנרי קנדל הוכנה בתקופת מלחמת העולם השנייה. היא מבטאת את הכרת המתכננים בהתבדלותן של קבוצות האוכלוסייה השונות בעיר ונותנת את הביטוי המרחבי לכך. אזורי המגורים חולקו ליחידות נפרדות והוחל העיקרון של בנייה בגבעות ושמירה על הגיאיות לפארקים-ציבוריים. עם זאת, שטח הפארקים סביב העיר העתיקה צומצם עקב לחצי-בינוי. התכנית כוללת גם רצועות פתוחות לאורך הדרכים הראשיות המובילות לעיר העתיקה.

תכנית ראון, 1949 – האדריכל היינץ ראו הפך את הנטייה לבדלנות כלכלית וחברתית של קבוצות-אוכלוסייה בעיר לתפיסה תכנונית. השכונות מוקמו על ראשי הגבעות והופרדו על-ידי רצועות-ירק בגיאיות. למערכת הגנים העירונית היו שלוחות בכל הגיאיות שבשטח הבנוי. בנוסף למערכת הגנים התוך-עירונית מוסיפה התכנית רצועת-ירק המקיפה את העיר על גבולותיה החדים במערב. מסיבב לשטח העירוני פרסה התכנית נוף כפרי, חקלאות וייעור.

תכנית מיכאל שביב, 1959 – תכנית זו נעשתה לאחר חלוקת העיר והיא מתבססת על תכניתו של ראון, אך בשל היותה סטטוטורית לא סומן בה מספר רב של גנים שהוצעו בתכנית ראון. שטחים רבים שניטשו על-ידי הערבים הועמדו לרשות הציבור כמערכת פארקים: גן העצמאות, גן סאקר, גן הורדים שבקריית הממשלה, גן עמק המצלבה, הגן הבוטאני ועוד. תכנית זו הפכה לתכנית-מתאר מסי' 62, הנמצאת בתוקף עד היום, לאחר מספר רב של שינויים.

התכנית מגדירה ייעודי-שטח שונים בשטחים הפתוחים, ובהם שמורות-טבע, ייעור וחקלאות, שטחים פתוחים ציבוריים, גנים ציבוריים, מגרשי-ספורט ושעשועים ושטחים פתוחים פרטיים.

תכנית השמשוני, שביד, השמשוני – תכנית האב לירושלים, 1968 – בתכנית זו קיימת התייחסות מעמיקה לשטחים הפתוחים המקיפים את העיר ולחשיבותם לתדמיתה וערכיה של העיר: "רצועת הקרקע המקיפה את השטח המבונה של העיר תישמר פתוחה. רצועה זו, המבטיחה את ייחודה החזותי של העיר, תשמש גם כאזור נופש עיקרי לתושבי העיר. בניית פרברי-גנים במרחב המטרופוליני תוגבל, והפרברים יוצנעו ככל האפשר, כך שהנוף הנצפה מדרכי הגישה העיקריות לעיר, והנוף הסובב אותה, יישאר בצביונם כפריים או טבעיים. שמירת רציפות הנוף הפתוח בין סביבות העיר ומרכזה ההיסטורי, תיעשה על-ידי סלילת דרכי הכניסה לעיר בתוואים מלווים ברצועות בלתי מבונות; כך שאפשר יהיה להשקיף מהן, הן על הנוף הפתוח והן על נופי העיר."

במסגרת זו קובעת התכנית ארבעה פארקים המקיפים את העיר המכוננות: פארק נחל שורק בצפון ובמערב, פארק ענתות במזרח, פארק גבעת-שאול בצפון-מזרח, ופארק קבר-רחל בדרום. בנוסף מציגה התכנית הגדרה של "שמורת-נוף", הכוללת את הרכסים המקיפים את העיר ואת הגיאיות החודרים אליה.

התכנית לא ייחסה ערך רב למערכת הפארקים העירונית בתוך הגיאיות וברציפות המערכת הפנים-עירונית על-מנת לטשטש את ההיבדלות המרחבית בין שכונות העיר. התכנית הציעה שני גנים עירוניים גדולים: הגן סביב החומות והגן סביב מוסדות השלטון בקריה.

הצעת תכנית-מתאר ירושלים משנת 1975 – בתכנית זו קיימת התייחסות ברורה לתפקודי השטחים הפתוחים ולסכנה המרחפת עליהם: "התופעה המדאיגה ביותר היא השאננות בה רואים גם אנשים הרגישים לנוף את הכרסום המתקדם באזורי הנוף הפתוח. שאננות זו נובעת מהאמונה שאזורים אלה הם כה נרחבים, שעל אף הכרסום המתקדם, תמיד יישארו מרחבי נוף פתוח סביב העיר. אמונה זו אין לה על מה שתסמוך! בנייה ללא היתר מתרחשת בתחום השיפוט, ובנייה רבה מאוד נעשית, בהיתר ובלא היתר, מחוץ לתחום השיפוט סביב לעיר מכל צדדיה. אם לא נעמוד על משמר אזורי הנוף הפתוח, יכורסמו אזורים אלה כליל תוך זמן לא רב."

שתי עבודות מקיפות בוצעו במחלקה-לתכנון-עיר של עיריית-ירושלים ונושאן המרכזי – השטחים הפתוחים של ירושלים. הראשונה, משנת 1975, פורסמה כ"אזורי-נוף-פתוח וגבולות-בינוי." מטרתה הוגדרו: "שמירת צביונה ודמותה של ירושלים על-ידי קביעת גבולות הבינוי העירוני, בהתאם לתבליט פני הקרקע, ושמירת אזור-נוף-פתוח סביב החלק הבנוי של העיר." וכן: "הקצאת שטחים-פתוחים-ציבוריים למטרות-נופש, בהיקף התואם את הצרכים של אוכלוסיית העיר."

עבודה זו מאמצת את הנחיות התכנון הקודמות ומגדירה מתוכן שני עקרונות-יסוד:

- ◆ שימור דמותה של ירושלים כגוף-בנוי-מרוכז על פסגת הרי-יהודה.
- ◆ שימור הנופים ההיסטוריים המקיפים את העיר.

חשיבות רבה נודעת לעבודה זו, בהתוותה גבול בנוי מוגדר לעיר בהתאם לשיקולים פיסיוגרפיים ונופיים. התכנית מציינת שמונה תחומי-נוף הסובבים את העיר ומגדירה את אופיים, תכונותיהם והיחס של גבול העיר אליהם.

העבודה השנייה, המכונה "שטחים פתוחים", פורסמה בשנת 1980, והיא מתייחסת לראשונה בפירוט רב לשטחים הפתוחים במרחב העיר על-פי נתונים אשר התקבלו מהמחלקה לשיפור פני העיר. במקביל הוגדרו צרכי הביקוש והתקנים הנוגעים ליחס שבין שטח פתוח לנפש, על סמך תקנים המקובלים בארץ ובעולם.

תכניות מרחביות

תכנית-מתאר מחוזית למחוז ירושלים תמ"מ 1

תכנית זו, אשר הושלמה בשנת 1972, מתייחסת למרחב פרודור-ירושלים ושפלת-יהודה – אזור בעל אופי פתוח ברובו. התכנית קובעת ייעודים לשטחים הפתוחים, בהם שמורות-

טבע וגנים לאומיים כמשמעם בחוק הגנים הלאומיים, ושמורות-טבע, קרקע-חקלאית, אזור מעובד או שהוכרז כקרקע-חקלאית (כאן כלולים שטחים רבים שאינם בעלי ערך חקלאי) יער וייעור. מבט כללי על התכנית מראה כי באזור הפרוזדור, עד אזור בית-שמש, מיועדים השטחים הפתוחים ברובם הגדול לשמורות-טבע, גנים לאומיים וייעור, ומבית-שמש מערבה מוגדר רוב השטח כחקלאי. הדבר תואם את אופי ואיכות השטחים ומובע בתכנית בהדגשת חשיבותו ורגישותו הנופית של המבוא לירושלים.

תכנית-מתאר מטה-יהודה מ"י 200 – תכנית המתאר בתחומי המועצה האזורית מטה-יהודה, מתייחסת בפירוט רב ביותר ליעודי השטחים הפתוחים. התכנית מגדירה שמורות-טבע, שמורות-נוף, גנים לאומיים, שטחי-יער וייעור, אזורים לנופש ושטחים חקלאיים ברמות שונות. ככלל – רואה גם תכנית זו את ייעודו העיקרי של מרחב ירושלים כאזור בעל ערכי-נוף, סביבה ותרבות, שראוי שישאר במצבו הטבעי.

תכניות-מתאר ארציות

במספר תכניות ברמה הארצית, קיימת התייחסות ונגיעה ישירה לשטחים הפתוחים:

תמ"א 8, תכנית-מתאר ארצית לשמורות-טבע וגנים לאומיים – על פי תכנית זו קיים ריכוז גבוה ביותר של שמורות-טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף במרחב ירושלים. ביניהן יצוינו גן-לאומי הרי-יהודה, הכולל מרחבי יערות גדולים, שמורת נחל-שורק, שמורת סנסן, ועוד.

תמ"א 22, תכנית-מתאר ארצית ליער וייעור – מגדירה שטחי-יער-נטע-אדם וחורש-טבעי בריכוז גבוה לשימור ולטיפוח במרחב ירושלים. התכנית מייעדת שטחי-יער בגבולות העיר. בצפון-מערב העיר, בעמק ובאגן העיר העתיקה, יער-נטע-אדם, יער השלום.

תכנית-מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ולקליטת עליה תמ"א 31 – התכנית מגדירה שטחים של משאבי-טבע ואזורי-נוף-פתוח בעל איכויות, אשר בהם מומלץ לעכב פיתוח מחוץ לישובים הקיימים. שטחי-פרוזדור-ירושלים, ובכללם המבוא לירושלים, כלולים רובם ככולם בקטגוריות אלו.

שטחים פתוחים במרחב העירוני

תפקודי השטחים הפתוחים

לשטחים הפתוחים במרחב העירוני תפקידים שונים ומגוונים, מבחינה פיסית, עיצובית, כלכלית, חברתית ועוד. שטח פתוח ממלא מספר תפקידים, או תפקיד דומיננטי אחד. ניתן לראות במערכת השטחים כולה מארג של תפקודים אשר ביניהם יש זיקות והשלמות הדדיות.

קריאות ובהירות במרקם העירוני

השטחים הפתוחים יוצרים את מתווה הסדר העירוני. יש לכלול בהם גם את הרחובות הפתוחים, השדרות והכיכרות. המערך הכולל של מבנה העיר מתגבש מתוך היחס בנוי - פתוח. שדרה מרכזית ולאורכה כיכרות, מהווה ציון דרך ברור בנוף העירוני ומסייעת בהבנה והתמצאות במבוכי הרחובות. כך הדבר לגבי גנים-ציבוריים גדולים היוצרים אתנחתות במסת הבינוי. מופעי-נוף בולטים, כמו קבוצת עצים גבוהים, פסל-סביבתי, כיכר-עירונית – יוצרים תמונת-נוף שונה ויוצאת-דופן בחזות העירונית, מהווים ציון-מקום ותורמים לבהירות ולקריאות של העיר.

תפקודים חברתיים

הערך החברתי של שטחים פתוחים במרחב העירוני נחלק לשתי פונקציות מרכזיות: במישור **התודעתי**: מתן הרגשה של רווח במרקם העירוני הצפוף, איכויות אסתטיות וטבעיות של השטחים הפתוחים המהווים משקל-נגד למסה הכבדה של הבינוי, לצפיפות ולהרגשת הדחיסות והמחנק.

במישור **החברתי**: השימוש המעשי בשטחים הפתוחים, בבילוי ושהייה בתוכם, בפעילויות פנאי וספורט, בהליכה ובישיבה נינוחה – מגרשי-משחקים ובילוי למשפחות, לילדים ולקבוצות-נוער, למפגשים חברתיים, להתבודדות במרחב שקט, לתצפיות בתופעות טבע, בשינוי עונות ובגוונים בצומח.

תפקודים אלה של השטחים הפתוחים העירוניים מקבלים חשיבות-יתר עקב העלייה בשיעור ה"פנאי" שבידי הציבור – פרק הזמן שנותר לאדם לאחר עיסוקיו ה"פורמליים", בעבודתו ובהתחייבויותיו. התכנים בהם ממלא האדם את ה"פנאי", קשורים בין השאר בפעילות ובהשייה מחוץ לביתו. כמות הזמן הפנוי בידי הציבור נמצאת במגמת עלייה ועמה גם האמצעים העומדים לרשותו על-מנת לבלות את הזמן. החברה המודרנית מכירה בחשיבותו של ערך הפנאי לאדם ובתכנים הממלאים ערך זה להפגת לחצים ומתחים,

לבריאות, לקרבה לטבע, לפעילות חברתית בתנאים ניווחים, להנאה ולסיפוק אישי. חלק גדול מתכנים אלה מקבל ביטוי במרחב הפתוח, בשטחים בהם קיימים עדיין ערכי-טבע ונוף, במקומות בעלי אופי וייחוד ובאתרים שהוכשרו במיוחד כדי למלא תכנים ספציפיים. האדם העירוני הרואה לנגד עיניו נוף בנוי מונוטוני, מצפה להפוגה בקצב העירוני המהיר ולאתגרת חזותית ותפקודית בנוף זה. השטחים הפתוחים מהווים צוהר לתכנים אלה ומפלט מטרדות היום-יום.

עיצוב ודימוי-עירוני

השטחים הפתוחים בנויים ומעצבים את הנוף העירוני, מעניקים לעיר את דימויה וייחודה ולאתרים החשובים בה את זהותם. גניה הגדולים של לונדון הם בנוי-נוף מובהקים, ציוני-דרך ומראי-מקום בעיר גדולה זו. Central Park בניו-יורק הוא ממראות העיר הידועים ביותר. הוא משמש אחד מסמליה של העיר ומהווה מרכז-תפקודי לכל המתרחש בה. כך גם נופו של הר הזיתים בירושלים, שהוא בעל ערך חזותי תרבותי מיוחד לירושלים ומייצג את רוחה ואווירתה.

הנוף העירוני ומשמעות השטחים הפתוחים לעיצובו

האם ניתן לאפיין את הנוף העירוני של ירושלים? עיר זו היא רבת-פנים וניגודים, וכריבוי פניה כן רבים גם מראותיה ונופיה – למן העיר העתיקה, הסגורה בחומות, על סמטאותיה וצפיפותה, ועד לשכונות-גנים מרווחות, בתי-מידות, שיכונים צפופים, כבישים מהירים ורחבים החוצים את העיר לאורכה ולרוחבה. אם נוסיף לכך את מיקומה של ירושלים בין המזרע והשימון, כאשר פניה המזרחיים אל המדבר ומערבה אל החורש והיער הים-תיכוני – ייתוספו לה מראות נוף שונים ממזרח וממערב. ריבוי העמים והעדות היושבים בירושלים, התקופות והסגנונות, וחותרמו של כל דור על דמות העיר – מוסיפים לה נופים רבים ומגוונים.

ירושלים כוללת מראות של כפר ערבי טיפוסי היורד מן המדרון אל העמק, כעין-כרם, בית-צפאפה, עיסאויה ועוד. היא כוללת מראות של עיר אוריינטלית עתיקה, דחושה בין סמטאות צרות עתיקות בעיר העתיקה. היא עשירה בנופים חקלאיים מסורתיים של בוסתנים, מטעי-זיתים וגידולי-שלחין ובעל, כרמי-זיתים המשתפלים על מדרונות מדורגים, צריחי-כנסיות ומסגדים, מרכז-עיר ושכונות ותיקות, נוף עירוני מסורתי אשר לא השתנה הרבה בחמישים השנים האחרונות, השכונות החדשות, ערי-לוויין שכל אחת מהן היא עיר בפני עצמה, נופים תעשייתיים של מפעלים, בתי-מלאכה, מחסנים ובנייני-משרדים

מהודרים. נופים של יערות בתוך העיר (יער השלום) ובקרבתה (יער-ירושלים), נופי טרשים, חורש טבעי, ועוד. כל אלה מאפיינים נופיים מובהקים לירושלים, והם בונים – כל-אחד בדרכו – את דמותה של העיר.

איור 1

בנייה הגולשת אל העמק: עין-כרם



מאפייני-צריכה של השטחים הציבוריים

קיימים דפוסי-שימוש שונים ומגוונים בשטחים-ציבוריים-פתוחים בערי-ישראל. מספר מחקרים שנערכו בנושא זה מסכמים את התפקודים, דפוסי השימוש, אוכלוסיית היעד והצרכים.⁷

⁷ הנחיות לתכנון שטחים פתוחים בשכונות מגורים – ציר'מן, עמיר, פרנקל, הטכניון 1991.

אופי הצריכה

שטחים פתוחים תורמים לאיכות חיי התושבים בצורות ובהקשרים שונים:

- א. המישור ההתנהגותי – בשטחים הציבוריים הפתוחים מתקיימות פעילויות שונות ובעיקר פעילויות ספורט ותנועה.
- ב. המישור הפסיכולוגי – מתן תחושה של רווחה והקטנת הצפיפות העירונית.
- ג. המישור האקולוגי – שיפור איכות הסביבה הפיסית. קליטה וקיבוע של מזהמים, החדרת מי-תהום ועוד.
- ד. המישור האסתטי – בשטח הפתוח הציבורי מרוכזים ערכים של יופי, נופים טבעיים וצמחייה מגוונת, המהווים ניגוד לצפיפות ולמונוטוניות השטח הבנוי.⁸

ניתן למקד ולפרט את תרומת השטחים הפתוחים בעיר לנושאים ספציפיים ולהעמיק ולגוון תרומה זו:

- ◆ שטחים פתוחים יוצרים הגנה ומחסום מרעש על-ידי יצירת גדרות-מגן מהצומח, והפרדתם מאזורים מחוללי-רעש.
- ◆ יצירת מרחב פתוח ומואר בקרבת מבני-מגורים.
- ◆ שטחים פתוחים ירוקים מגוונים מפני רוחות, מקטינים את זיהום האוויר ומיטיבים את תנאי המאקרו-אקלים.
- ◆ שטחים פתוחים מגוונים את הנוף, חלקם מתחלף עם העונות ומועדי השלכת והפריחה.
- ◆ שטחים אינטימיים להתבודדות, מרגוע ומנוחה. שטחים אחרים ישמשו למפגשים חברתיים, טיולים, הליכה או נסיעה באופניים בשבילי הפארק.

היבטים כלכליים

בירושלים, כמו בערים צפופות בעולם כולו, קיימת דרישה מתמדת לגידול ולפיתוח נוספים. נושא זה טעון במיוחד בירושלים, בה נמצא שיעור גבוה של ריבוי טבעי ונטייה להגירה אל העיר (הגם שבשנים האחרונות נחלשה נטייה זו, יש לראות את הדברים בקונטקסט הרחב). הביקושים הנוספים מופנים מטבע הדברים אל השטחים הפתוחים, בתחום העירוני ומחוצה לו. הסבתו של שטח פתוח לבינוי מניבה תשואה כלכלית נאה ליזם ולרשויות. ערכו הכספי של שטח בנוי למגורים עולה לאין ערוך על ערכו כשטח פתוח. בהשוואה זו

⁸ מתוך: "תפקיד השטחים הפתוחים במערכת העירונית" – ר. אניס, הטכניון 1971.

טמונה הבעיה כולה. פער זה, בערכים הכלכליים, מביא להסבה בלתי-פוסקת של שטחים ציבוריים פתוחים לייעודי-בינוי. ערכם ותפקודם כשטחים פתוחים אינו בא לידי ביטוי, אינו מחושב ואינו מהווה מרכיב במערכת השיקולים הכלכלית הכוללת.

השיקולים הכלכליים נעשים לטווח הקצר – כאן ועכשיו – ואמורים לענות על רווח מיידית לקבוצה מצומצמת (יזמים, בעלי-קרקעות, קבלנים, גובי-מסים), והם נוטים להתעלם מערכו של השטח ותרומתו לציבור הרחב – קונפליקט קלאסי בין האינטרס הפרטי לבין טובת-הכלל. מצב דברים זה, לפיו הופכים בהתמדה שטחים פתוחים לבנויים, תוך גרימת נזק ציבורי ניכר ותוך הפרת זכויותיו של הדור הבא, הנו הניגוד המוחלט של פיתוח בר-קיימא.

"פשל השוק" מבחינה כלכלית, מבטא את חולשתו של האינטרס הציבורי בהצגת הערך האמיתי של השטח הציבורי הפתוח, מאחר שהערכים הכלכליים והחברתיים של השטח סמויים מן העין וקשה עד בלתי-אפשרי לאמוד אותם מבחינה כלכלית בכלים המקובלים. נדרשת מתכונת שונה וחדשה של הערכה כלכלית, אשר תביא בחשבון היבטים רחוקי-טווח, את האינטרס הציבורי כולו, את הנטל הכלכלי המוסב עליו בצורות-פיתוח שאינן "בנות-קיימא" ואת מקומם ומעמדם של הדורות הבאים.

כאמור, "פשל-שוק" אינו מאפשר הצבה נכונה של ערכי השטחים הפתוחים ביחס לתועלת הנדלנית שניתן להפיק מהם. עם זאת, ניתן ליצור מערכת כלכלית פתוחה ומרחיקת-ראות, שתניח שיקולים אלה על שולחנם של מקבלי ההחלטות בטרם ייחרץ גורלם של שטחים ציבוריים פתוחים בדרך שאין ממנה חזרה.

כיצד ניתן להבחין, ואולי אף לאמוד ערך זה?

סקירה קצרה של המודעות למכירת בתים בירושלים, כמו בכל עיר אחרת בארץ, תגלה כי בחלק גדול מן המקרים, אם לא ברובם, מציינת המודעה את הנוף הנשקף מן הבית, את הסביבה הירוקה בה טובלת השכונה וכיוצא באלה. הפער במחירי בתים הצופים אל נוף פתוח, יער, חורש, חוף-ים, עשוי להגיע לעשרות אחוזים בהשוואה לבתים שאינם צופים לנוף.

למבט הנשקף מן הבית, יש אם כן ערך כלכלי מובהק, התלוי בנוף הפתוח הנשקף מן הבית וביכולת להשתמש בשרותי הפנאי אותם מספקים הפארקים הסמוכים. אך אם ינוצל פוטנציאל כלכלי זה עד תום, קרי – אם ייבנו השטחים הפתוחים במלואם – לא ייוותר עוד שטח ציבורי, ריאות ירוקות וכל המבטים מכל הבתים יופנו לעברם של בתים אחרים – מראה שאינו מרנן במיוחד, והפארק הפתוח, הגינה הציבורית, יתרחקו או ייעלמו מן הנוף העירוני. בצורה זו ירד בצורה ניכרת ערכם הכלכלי של כל הבתים כולם.

משמעותה של ירידת-ערך זו היא הנמכת הסף הסוציו-אקונומי של התושבים המתגוררים בעיר, הברחת אוכלוסייה חזקה אל מחוצה לה (לפרברים), הפחתת אפשרויות והקטנת העושר הכלכלי של העיר.

הפתרון המיידי, התפשטות לעבר שטחים פתוחים במרחב הסובב את העיר (בירושלים מתייחסים הדברים בעיקר לכוונות ההרחבה לכיוון מערב) – נראה לכאורה קל ונוח לביצוע, אלא שהדבר נראה כך בהסתכלות צרה וקצרת-טווח. שיקולים של פיתוח בר-קיימא, המכוונים לכלל הציבור ולטווחי זמנים רחוקים, ישללו פיתוח כזה מכל וכל. הרחקת הפיתוח לעבר שטחים פתוחים, רחוקים מן העיר, תביא להסבת מרכז הכובד של הפיתוח ממרכז העיר. תופעה זו חזרה ונשנתה בערים רבות בעולם והיא חוזרת על עצמה לעינינו גם בירושלים. מרכז העיר אינו זוכה לתשומת לב, ההשקעות אינן מופנות לעברו, ערכי הקרקע נמוכים ומדולדלים, הוא הולך ומתנוון, מבריח תושבים ועסקים וירושלים חסרה מרכז-עסקים-ראשי (מע"ר) ראוי לשמו – אבן-פינה בכל עיר מטרופולינית. תהליכים אלה החלו עם בניית קניון-מלחה ונספחיו על אפיק נחל-מנחת היורד לנחל-רפאים, וכך הוסבו והועברו פונקציות עירוניות, מסחריות ותרבותיות מובהקות ממרכז העיר לשכונת-פרבר. עסקים נפגעו, נסגרו והידלדלו במע"ר, בתי-קולנוע ומרכזי-תרבות ובידור נסגרו והמע"ר הפך להיות החצר האחורית של העיר.

הפניית המאמץ לבינוי בשטחים פתוחים, רחוקים מן העיר, מביאה לשתי רעות: האחת – כרסום בריאות-ירוקות, בערכי-טבע, נוף ומורשת; השנייה – הזנחת המקום הטבעי אליו נדרשו להתכוון מאמצי הפיתוח – הלא הוא מרכז העיר והשכונות הוותיקות. הנזקים החברתיים והכלכליים הנובעים מהתפשטות עירונית בלתי-מבוקרת והזנחת מרכזה, ידועים זה שנים. נמצא כי לכרסום המסיבי בשטחים הפתוחים אימפקט כלכלי מובהק, גם מעבר להם עצמם. עיר המתפשטת בדלילות על-פני מרחבים גדולים נזקקת למתיחת קווי-תשתית ארוכים ובלתי-יעילים, לאחזקתם ולטיפול שוטף בהם, להשקעה עצומה בהכשרת-קרקע והתאמתה לשימושים עירוניים, לבזבז הכרוך בפריסה רחבה של מערך התפקודים העירוניים ועוד כהנה וכהנה. ואולם, הבזבז הכבד ביותר נגרם בעטיה של מערכת התחבורה הנדרשת לענות על צרכיה של "עיר פרברית". פריסה דלילה של היישוב העירוני על-פני שטח גדול מסכלת את אפשרות השימוש בתחבורה ציבורית ומחייבת שימוש בתחבורה פרטית. משפחה המתגוררת בפאתי העיר, הנזקקת לשירותים העירוניים, לתעסוקה, חינוך ותרבות – תידרש לשתי מכוניות ויותר על-מנת להגיע לקרבתם של יעדים אלה. מכאן גם הצורך בסלילתה של רשת דרכים ענפה שתתפרס על-פני המרחב כולו. השימוש בתחבורה ציבורית הוא מן הנמנע עקב הפריסה הרחבה וריבוי המוקדים הקטנים במרחב. מאידך גיסא, יצירת מוקדי-מגורים רוויים ואיכותיים לצדם של מרכזים מוגדרים, תביא לעידוד התחבורה הציבורית ולהנעה ממרכז מוגדר אחד למשנהו ותמנע

את הבזבוז העצום הכרוך בהקמת רשת צפופה של נתיבי-תחבורה והחזקת צי עצום של רכב פרטי הנע לאורכה בצפיפות ובכבדות.

נושאים אלה ואחרים הם פועל-יוצא משימוש בזבזני ובלתי-מבוקר בשטחים פתוחים. השיקול הכלכלי הכרוך בפיתוח עירוני, ונוגע להסבתם של שטחים פתוחים לבינוי, נדרש אם כן להערכה מקיפה וכוללת, המביאה בחשבון גם את התועלות לתושבים כולם ולטווח הארוך. יש לאמוד ולכמת, בנוסף לחישובים המקומיים, גם את כלל השיקולים שהועלו לעיל, ולהעמיסם במידת הצורך על גורמי הפיתוח. העמדתה של מערכת שיקולים חדשה זו במבחן המונחים של פיתוח בר-קיימא, תביא ללא ספק לתיקון משמעותי ב"כשל השוק" ביחס לשטחים פתוחים ותעריך נכונה את ערכם ותרומתם הכלכלית.

גבולות הבינוי של ירושלים, שעריה ומבואותיה

גבולות ירושלים

מדיניות פיתוח בר-קיימא של השטחים הפתוחים בירושלים אמורה לעסוק גם ביחס שבין השטח הבנוי לשטח הפתוח התוחם ומגביל אותו. שטח זה אינו מתפקד אמנם במובהק כשטח ציבורי בעל פונקציות חברתיות, אך רבה חשיבותו בקביעת דימויה וזהותה של העיר. לדברים אלה משנה-תוקף בירושלים, אשר תווי-פניה, חזותה ועיצובה הם מרכיבים מרכזיים בהווייתה.

קביעת מסגרות

שאלת מיקומה של ירושלים, גבולותיה ותחומי השתרעותה, העסיקה רבים לאורך ההיסטוריה של העיר. כבר בתלמוד נידונה שאלת תחומה של העיר ונקבע קריטריון של אגן חזותי – השטח שממנו ניתן לצפות על הר הבית – עיקרון רלוונטי גם בהווה. למן ימיה הראשונים של העיר הוגדרו תחומיה היטב על-ידי הנחלים המקיפים אותה, גיא-בן-הנום ונחל-קדרון. רק מצפון לא התקיים גבול ברור – תופעה החוזרת על עצמה גם היום. עד שלהי המאה הקודמת שמרה העיר על תוואי גבול חיזוני ברור, אשר נקבע ונחתם בחומות העיר. עם היציאה מן החומות טושטשו גבולות העיר ועם גדילתה המואצת, בעיקר בדור האחרון, שוב עולה שאלת תחומי העיר, על כל משמעויותיה.

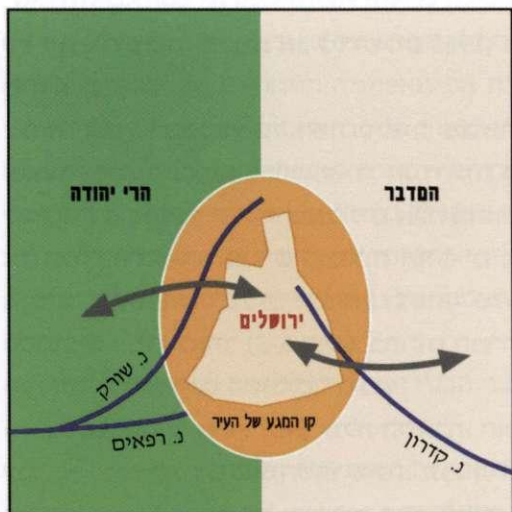
הצורך בקביעת תחום וגבולות לעיר נדרש מעצם מהותה של ירושלים. תדמיתה הפיסית כעיר-נישאת ומבודדת, קשורה הדוקות לדמותה הרוחנית והסמלית: "ינכון יהיה הר בית ה' בראש ההרים ונישא מגבעות"⁹. או כפי שביטא קשר זה המרקזי דה ווגיה בתיאור

⁹ ישעיהו ב, 2

ביקורו הראשון בירושלים: "...נבדלת מן העולם בדומיית בדידותה, בודדה בהיסטוריה בגורלה המופלא". מהות זו נותרה חקוקה אף בתפיסתה המודרנית של העיר, וכך ביטאה את הדברים **תכנית האב לירושלים 1968**: "התיאורים הקדומים של העיר... לפיהם ירושלים הרים סביב לה, תיאור שהלם להפליא את העיר הקדומה ומוסיף להלום להפליא גם את העיר החדשה... עיר קדומים, כלומר עיר-חומה הניצבת כשהיא נבדלת לחלוטין מסביבתה הבלתי מבונה". עם גידולה המואץ של העיר, הובעו לא אחת חששות מפני התרחבות בלתי-מרוסנת של העיר ומפני אובדן דמותה. חששות אלה הובעו בפי כל העוסקים בתכנון העיר, אשר צביונה ודמותה היו קרובים ללבם.

גבולות העיר בהיסטוריה התכנונית

הגדרת גבולות העיר נידונה ונשנתה במסגרות התכנון והפיתוח לאורך ההיסטוריה של עיצוב דמות העיר, ונדגיש: **כל התכניות ראו בהצבת גבולות ברורים לעיר – גבולות שיגדירו אותה כ"עיר-חומה", תחומה ומובדלת מסביבתה – עיקרון מרכזי ומהותי בתכנון העיר**. בתחומה המערבי של העיר נקבע נחל שורק כגבול הבינוני העירוני. קביעה זו נעשתה מתוך ניתוח של הנתונים הפיסיים: העיר המכונסת ניצבת על במת-הר, במת ההר היא התחום הבנוי, אשר לו חזות ועיצוב מוגדרים; סביבו – סדרה של גיאיות, המהווים מעטפת של שטחים פתוחים, ירוקים, המקיפים את העיר. נחל-שורק, נחל-רפאים ונחל-קדרון הם תוואי השטח העיקריים הקובעים את גבולות העיר המכונסת. ראו איור 3, המציג את המבנה הקלאסי של העיר בין שלושת הנחלים.

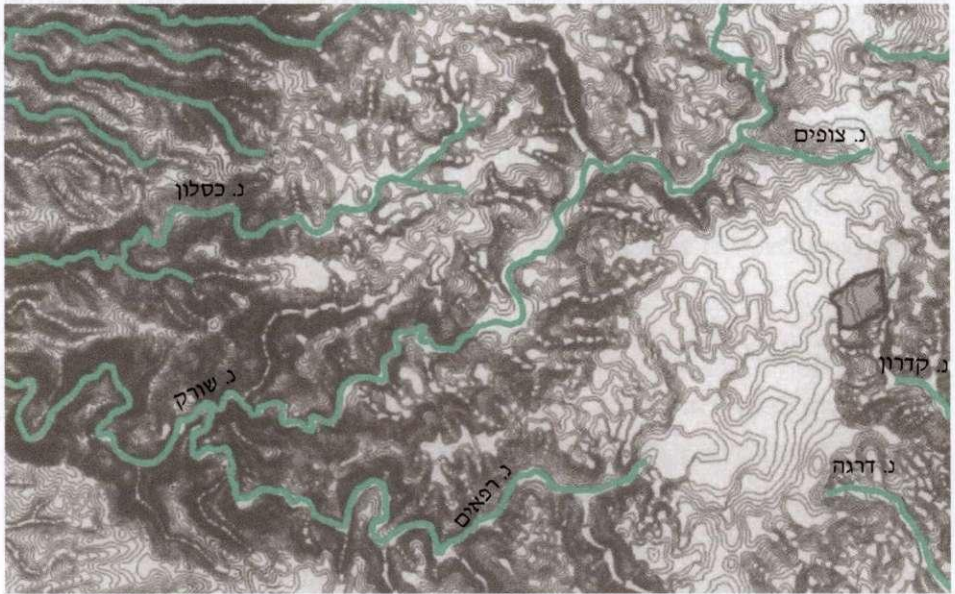


ירושלים ניצבת על קו פרשת המים הארצי ומשקיפה לעבר המדבר מזה ועל הארץ הנושבת מזה. למיקום זה, "בין המזרע והישימון", חשיבות רבה. לשניות זהו בתפיסת העיר יש גם הדים בחזותה, ויש לה ביטוי בהשלכות לגבי עיצוב גבולות העיר. איור 2 מבטא שניות זו.

איור 2

ירושלים – "בין המזרע לישימון"

אתר העיר והגיאיות המשויים לו מעטפת ירוקה



להלן מספר ציטוטים מעבודות מרכזיות שנעשו במשך השנים, מהן עולה שוב ושוב חשיבות השמירה על גבולות ירושלים.

עיריית-ירושלים, תכנית אב לירושלים 1968, אביה השמשוני, יוסף שביד, ציון השמשוני, כרך א' עמ' 25:

"אתר העיר, המשתרע על רמה סלעית מבותרת, ששטחה מגיע לכמאה קמ"ר, מוגדר מבחינה פיסית באופן ברור על-ידי המדרונות התלולים והגבוהים היורדים לנחל שורק, לנחל גילה ולמדבר יהודה. מתלולים אלה מהווים גבולות חזותיים ברורים לגבי הקרבים אל העיר, וראשיהם נצפים כגבולות חזותיים ברורים לגבי הצופים מתוך העיר החוצה. ממערב לאתר העיר נתחם המרחב החזותי שלה במעין חצי גורן עגולה של רכסי הרים, הסמוכים למדי לאתר (2-5 ק"מ). בתחום המרחב החזותי של העיר ישנם נופים מלאי חן ואתרים היסטוריים חשובים רבים."

ושם, במקום אחר: "כאן עולה השאלה: האם יש להניח לעיר הקיימת להתפשט לכל עבר, או שיש לתחום את השתרעותה? תכנית האב מושתתת על הדעה כי הגדרה ברורה של תחום השתרעותה של ירושלים היא חיונית ביותר. אם רואים בירושלים מהות פיסית

מיוחדת, יש להגדיר את גבולותיה כך שכל הקרב אליה יוכל לזהותה ולהבחין בינה לבין הסובב אותה. אין זה רצוי כי עיר שרוצים בייחודה תלך ותתפשט בלי סוף – כדרך שמתפשטות ערי הפרך בימינו – ותגיע למצב שבו הגבול בין העיר גופה לבין פרבריה יעבור באורח מקרי וסתמי בלב השטח הבנוי.”

עיריית-ירושלים, תכנית-מתאר ירושלים, תשל"ו – 1979, עמ' 11:

”אחד מתווי ההיכר ההיסטוריים של ירושלים הוא היותה עיר-חומה הניצבת בראש הר, עיר המובחנת בבירור מהנוף הסובב אותה הן על-ידי תנוחתה בראש ההר והן על-ידי הגדרתה בקו החומה. תכנית האב הציעה לחדש תו היכר זה בעיר בהיקפה החדש על-ידי קביעת גבול הבינוי של העיר בראשי המתלולים המקיפים את אתר העיר ושמירת השטח המקיף גבולותיה והנצפה מהעיר, כאזור נוף פתוח. במשך השנים נבחן רעיון זה שוב ושוב ונמצא כי ציבור הולך וגדל רואה בו עיקרון חשוב בעיצוב דמות העיר.”

עיריית-ירושלים, מרחב תכנון מקומי ירושלים. תכנית-מתאר מקומית לירושלים,

תשל"ח 1978 – מסמך א', תקנון, עמ' 40:

”גבול הבינוי העירוני יתווה במדויק בתוכניות מפורטות ובהתוויה זו לא תותר הגדלה של תחום הבינוי העירוני לתחום אזורי הנוף הפתוח.”

ירושלים – אזורי נוף פתוח וגבולות בינוי 1975. עיריית-ירושלים, המחלקה לתכנון

עיר, אגף למדיניות תכנון, אלכס בלוך, גדי אייזנרייך, עמ' 7, 4, 1:

”שמירת צביונה ודמותה של ירושלים ע”י קביעת גבולות הבינוי העירוני בהתאם לתבליט פני הקרקע ושמירת אזור נוף פתוח סביב החלק הבנוי של העיר.

כדי להסביר מטרה זו יש לתאר בקצרה את מאפייניה הייחודיים של ירושלים כעיר הניצבת בראש הר, חקוקה בתודעתה של האנושות משכבר הימים. שימור דמותה מחייב גם שימור מאפיין יסודי זה שבדמותה. בדרום ובמערב מוקפת העיר בנוף היס-תיכוני העשיר יותר, המאופיין על-ידי מטעי תאנים ושקדים בוואדיות או על-ידי מדרגות ההרים, וכן על-ידי חורשות, אשר עיקרן עצי-מחט. נוף מסורתי זה, אשר עיקרו מעשה-ידי-אדם, יוצר מסגרת נעימה לעיר ומהווה אזור בעל פוטנציאל גבוה למיקום מערכת שירותי-נופש ומרגוע, החיונית לאוכלוסייה.

חגורת הנוף הפתוח תשתרע מגבול השטח הבנוי ומעבר לו למרחב הכפרי. למדיניות זו

שתי מטרות ראשיות:

- ◆ שימור דמותה של ירושלים כנוף בנוי מרוכז על פסגת הרי-יהודה.
- ◆ שימור הנופים ההיסטוריים המקיפים את העיר.

לשם השגת המטרות שצוינו לעיל עובדו הכללים המפורטים הבאים:
◆ גבול הבינוי חייב לעבור על תוואי מוגדר היטב מבחינה חזותית. בשטחים בהם התבליט נפתל ומורכב אין להתוות קווי-בינוי שישבשו את מבנה התבליט.

תשומת-לב מיוחדת יש להקדיש למבנה העיר כפי שהוא נצפה מדרכי הגישה העיקריות וכמו כן יש להקפיד במיוחד על יישום עקרונות אלה לגבי הנופים הנשקפים מדרכים אלו.

מטרופולין ירושלים. משרד הפנים, משרד השיכון, מנהל-מקרקעי-ישראל, עיריית-ירושלים, 1994.

"מתחם העיר: ירושלים מופיעה כאתר מוגדר ומובחן על במת ההר. הגדרת תחום העיר באה לידי ביטוי בקשר שבין הטופוגרפיה ואזורי הבינוי, כך נוצר גבול ברור לעיר בכל הכיוונים... בעת הפיתוח יש להקפיד על שמירה ברורה של גבולות העיר, ומניעת רצף בינוי שיפגע בגבולות אלה".

אתר העיר

תחום השטח הבנוי של העיר ירושלים מתפרס על במת ההר. האזור המישורי יחסית, תחום בין אפיקי הנחלים שורק ורפאים, ולאורך קו פרשת המים הארצי, באוריינטציה צפון-דרום. גבולו המובהק במערב הנו ציר נחל-שורק.

לירושלים נקבעה דמות ברורה כעיר-חומה, ניצבת בודדת בלב המרחב, נבדלת מסביבתה הפתוחה. דמותה זו נכונה כמעט לכל שלבי התפתחות העיר, החל מעיר-דוד המכונסת ומוקפת חומה על המדרון היורד לשילוח, ועד לעיר העליונה והר הבית, המוקפים חומה ותוחמים ומגדירים היטב את **אתר העיר**. דמות זו התקיימה עד שלהי המאה התשע-עשרה, עת חרבה העיר מתחומי החומות. אך גם בשנות התפתחותה המואצות, במאת השנים האחרונות, היה המושג אתר העיר והגדרת תחומיה ותפיסתה כעיר תחומה ומכונסת – יסוד שהופיע בצורות שונות בכל גישות התכנון.

עקרונות בהצבת גבולות הבינוי של העיר

יש לקבוע את גבולות העיר תוך התחשבות בשיקולים פסיים, מורפולוגיים ותפקודיים הנשענים גם על מספר יסודות הקשורים במהותה של העיר:

- ◆ תפיסתה של ירושלים כעיר-חומה.
- ◆ הצבתה של העיר על במת ההר (אזור רמת, שטוח יחסית).

איור 4

אזורי נוף פתוח שהוצעו בעבר להגדרת גבולות הבינוי של העיר



הצעה מתוך: עיריית-ירושלים, המחלקה לתכנון עיר, אגף למדיניות תכנון, א. בלוך, ג. איזנרייך, 1975.
חלק גדול מהאזורים הפתוחים נבנה במהלך 30 השנים האחרונות.

- ◆ הצבת הנחלים שורק ורפאים כגבולות טבעיים.
- ◆ קשירתה של העיר לקו פרשת המים הארצי.
- ◆ תיחומה של העיר באגנים חזותיים, מוגדרים היטב.
- ◆ שמירה על מבנה מכונס, התורם ליעילות התפקודית ולתחבורה הציבורית.

היסודות הנזכרים התקיימו בשתי תקופות יציבות ומעצבות בחיי העיר:

- ◆ העיר שבין החומות, עד אמצע המאה התשע-עשרה (פרט לגבולה הצפוני, שהיה בעייתי בכל התקופות).
- ◆ גבולות העיר עד מלחמת ששת הימים, בהם הלכה והתפשטה, תחילה בתחום האגן המזרחי והדרומי ואחר כך מערבה. גם השכונות החדשות דאז, ה"גוננים", קריית היובל, עיר-גנים וקריית-מנחם, קיימו את התנאים דלעיל, ונחל-שורק ונחל-רפאים שימשו קו גבול ברור להתפשטות העיר.

גבולות הבינוי של העיר

מבחינה ליתולוגית קל לזהות את תחום התפשטות העיר: בצפון העיר ובמרכזה – באזור הגיר הטורוני, הנוח והקל לחציבה ולבנייה, ובדרום-מערב – בתחומי תצורת כפר-שאל הקירטונית-גירית. בדרום-מערב התפשטה העיר בצורת משולש תחום בין הנחלים שורק ורפאים, באזור שהוא במתי ומישורי יחסית לנוף המבוותר. צלעות המשולש יורדות בתלילות אל נחל-שורק ואל נחל-רפאים. המשולש אשר קדקודיו הם גבעת המבתר בצפון, אורה במערב ותלפיות בדרום, שמר למעשה על העקרונות המוצעים.

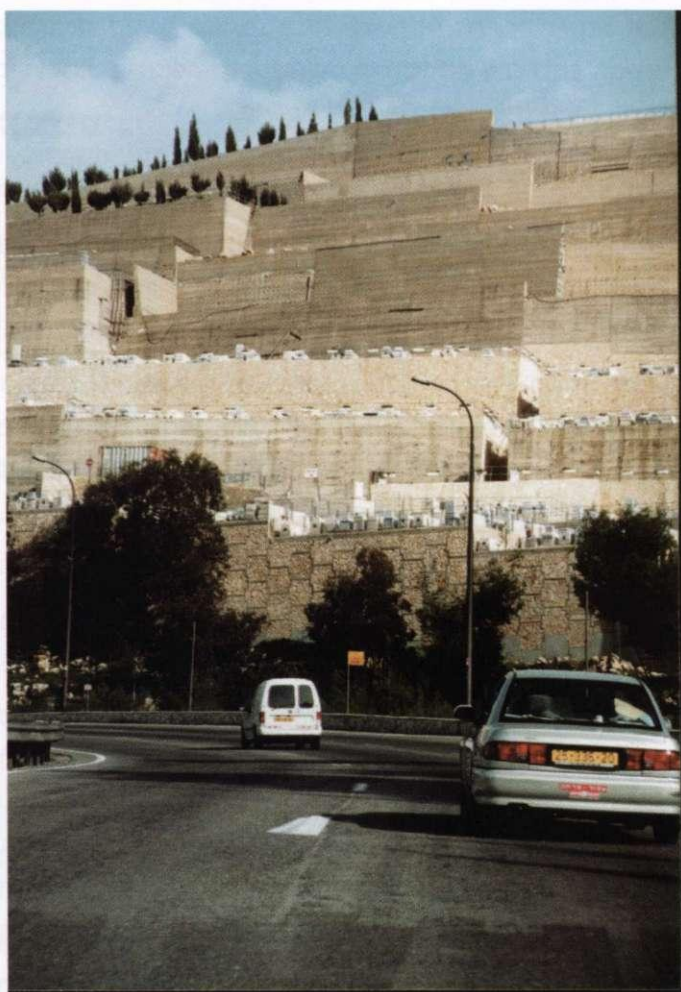
התבוננות במפה הליתולוגית, במפת השיפועים ובמפת התפשטות העיר, מציגה הלימה כמעט מלאה בין שלושת הגורמים המקיימים את מערך העקרונות הנזכר. חריגה ממנו מתבטאת בהקמת שכונת גילה, דרומית לנחל-רפאים, אך השכונה עדיין קשורה לקו פרשת המים הארצי והיא נצפית מאגני העיר הדרומיים. שכונת רמות מהווה חריג חמור יותר, בהיותה מעברו הצפוני-מערבי של נחל-שורק הדומיננטי יותר בנוף העיר, ובהיותה מנותקת מקו פרשת המים הארצי. מבחינה זו ראויה רמות להיחשב פרבר מנותק מירושלים. על פי עקרונות אלה, נקל לתחום את גבולותיה של העיר על גבי הבמה המישורית משני עברי קו פרשת המים הארצי, ראו איור 3, מפה טופוגרפית המראה את במת העיר מול הגיאיות וההרים הסובבים אותה.

מצפון ומדרום לא ניתן לתחום גבול ברור לעיר. העיר נמשכת בצפון מעבר לנחל-צופים, ברצף בנוי בואכה רמאללה. בדרום מהווה נחל-רפאים גבול ברור רק עם התחתרותו בנוף, כמרחק מאתר העיר, סמוך לעין-יעל.

במזרח שימש נחל-קדרון גבול לכאורה, אך עם ההתפתחות ההיסטורית של הבנייה בהר הצופים, בהר הזיתים ובהר המשחית, הפכו מורדותיהם המזרחיים גבול מזרחי ברור לירושלים. הגבול המערבי תחום על-ידי נחל-שורק וסדרת הגיאיות הוודרים אל העיר. במת העיר תחומה כאן בהר המנוחות (אשר גלש במדרונות עד לכביש מס' 1, והוא יוצר כניסה מקאברית לירושלים), בשכונת הר-נוף (שחרגה אף היא בשורות בתים אחדות במדרון, והיא ניכרת מן הכביש הראשי), בהר-הרצל, בעין-כרם, באורה ועמינדב.

איור 5

מראה הר המנוחות בכניסה המערבית לעיר



מסקנות

ראוי לבחון בכובד ראש ומתוך גישה חיובית את התכניות לכיוון צפון, דרום, ובעיקר מזרח, ככל שהן ניצבות עדיין על החלק המישורי-יחסית של במת העיר. לעומת זאת, התכניות המציעות להמשיך את הבינוי האורבני מערבה לנחל שורק פורצות את הגבולות הטבעיים של העיר, כפי שנקבעו בתודעה התכנונית לדורותיה, ובכך הן פוגעות באחת מאשיות דימויה של ירושלים. התפשטות העיר לכיוון מערב תביא לפריצה של פיתוח ובינוי בשטחים "זרים" לירושלים מבחינה פיסית ומבחינת הגדרת תחומה וגבולותיה במהלך הדורות. מימוש של תכניות הבינוי לכיוון מערב יביא לפיזור של העיר, לאיבוד דמותה הפיסית והחזותית ולחיסול דימויה כעיר מגובשת, מכונסת – בעלת אופי וזהות מוגדרים.

המערך הנורמטיבי

פרמטרים לקביעת תפקוד, נורמה ומשמעות של שטחים פתוחים בהקשר העירוני:

1. יחס אוכלוסייה – שטחים-פתוחים, בעיר כולה ובמקבצים השכונתיים, הוא יחס כמותי ומדיד. בהמשך מוצגות מכסות מקובלות בעולם המערבי של שטח-פתוח-ציבורי (במ"ר) לנפש.
2. התפלגות השטחים הפתוחים על-פי רמת הפיתוח שלהם – בדיקת התכנים והשימושים בשטחים הפתוחים מראה את רמת האינטנסיביות – התאמה לקבוצות הגיל באוכלוסיית היעד, מגוון הפעילויות, רמת-פיתוח וכו'.
3. התפלגות השטחים הפתוחים על-פי מאפיינים פסיים. רמת-אינטנסיביות הפיתוח משליכה על קיבולת האוכלוסייה שהשטח משרת ועל אופי הפעילות.
4. מצבי הנגישות לשטחים הפתוחים. לפרמטר זה יש השלכה על אפשרויות השימוש בפארק עבור כמות גדולה של אוכלוסייה, ומידת זמינותו.
5. אפיון השטחים הפתוחים על-פי תפקודיהם הנופיים. הערך החזותי של השטח הפתוח הנו בעל חשיבות עבור כלל אוכלוסיית העיר, ביצירת איכות-חיים ודימוי-עירוני ושכונתי.
7. דרגות הגיוון של הפארקים השונים, פיתוח הפארקים תוך התחשבות בצורכיהם של קבוצות גילאים שונות, פעילויות מגוונות כמו מתקנים, כרי-דשא, טיילות צמחייה מגוונות ועוד. הגיוון בין הפארקים השונים חשוב אף הוא ליצירת דימוי ייחודי ואפיון לכל פארק.

8. בחינת פוטנציאל השטחים שאינם מפותחים מבחינת איכויותיהם והגדרת מגבלות לפיתוחם. איתור השטחים הפתוחים במרחב העירוני ויצירת הבחנה בין שטחים בעלי איכויות טבעיות ונופיות גבוהות, אשר תכנונם בעתיד ידגיש ויטפח ערכים אלה – לבין שטחים בעלי איכויות טבעיות נמוכות אשר ניתן ליעד אותם לפיתוח אינטנסיבי, לקיבולת אוכלוסייה גבוהה, ללא מגבלות פיתוח.

סוגי מכסות לשטחים-פתוחים-ציבוריים

מכסות הקרקע לתכנון של שטחים פתוחים נמדדות על-פי-רוב ביחס לכמות האוכלוסייה. ניתן לבחון מדדים נוספים, המתייחסים לצרכים אותם ממלא השטח הפתוח. הגישות המציעות הערכה מקיפה ורחבה יותר של כמות ומיצוב השטח הפתוח מפרידות בין **הפעילויות המוצעות בהם לבין התפקודים** של השטחים הפתוחים כמעצבים את המבנה העירוני, חזות ונוף, אך אינן כרוכות בפעילות אנושית.

המדדים בהם נהוג להשתמש להערכת התפקודים ורמות השירות של השטחים הפתוחים ביחס לאוכלוסייה העירונית, הם:

היחס בין שטח-פתוח-מפותח לנפש – מכסה כמותית ומדידה, ולכן נוחה לשימוש בבחינת מצב השטח הפתוח העירוני.

מכסות שימושים – על-פי אופי הפיתוח ורמת האינטנסיביות.

מכסות איכותיות – מכסות המתייחסות לערכים נופיים חזותיים המעצבים את הדימוי ואיכות החיים העירונית.

מכסות-תכנון

פריסת השטחים הפתוחים ויחסה לאוכלוסייה, תלויה במדדים רבים ושוניים: איכות השטח, כמות השטח, מרחק בינו לבין ריכוזי האוכלוסייה, הנגישות אליו, נוחות השהייה, רמת הפיתוח, תפקודיו ועוד. מכאן שהערכת כמות ופריסת שטחים פתוחים ביחס לאוכלוסייה צריכה להיבחן בכל מקום בהתאם לתנאיו הספציפיים. עם זאת, דרך פשוטה, ובמידה רבה פשטנית, להערכת השטחים הפתוחים באספקט העירוני, היא חישוב היקפם ביחס להיקף אוכלוסייה נתון. מקובל להעריך זאת על-פי תפקודי שטחים פתוחים, ברמה המקומית שכונתית, ברמה העירונית הכללית וברמה האזורית מטרופולינית.

סקירת תקנים עולמיים

מערכת השטחים הציבוריים

במערכת העירונית קיימים מספר סוגים של שטחים פתוחים המשרתים את אוכלוסיית העיר וממלאים אחר פונקציות שונות, ברמה המקומית שכונתית, ברמה העירונית והמטרו-פולעיית. להלן הגדרה כללית של השטחים השונים והערכים הממוצעים על מכסות שטחים פתוחים ביחס לאוכלוסייה במרחב העירוני הפנימי והחיצוני המקובלים בארצות המערב:

גן-שכונתי – שטח המשרת מספר רחובות או שכונה שלמה, הכולל גנים ציבוריים, גני-משחק לילדים ולפעילות ספורט. גן שכונתי נמצא במרחק של 1-2 ק"מ מריכוז התושבים אותם הוא אמור לשרת. המכסה המקובלת בעולם היא כ-20 מ"ר לנפש.

פארק-עירוני – שטח פתוח גדול, בן כמה עשרות דונם עד מאות דונם, בתוך התחום העירוני, המשרת את כל תושבי העיר ומשמש לפעילויות-ספורט, ירידים, מופעים, פיקניקים וטיילות. מקובל כי הפארק העירוני משרת את תושבי העיר כולה, ללא קשר למרחק הנסיעה. המכסה המוצעת היא 20 מ"ר לנפש.

שטחי-מרחב הסובבים את העיר – שטח פתוח רחב המשמש מעטפת ירוקה לעיר, כולל פארקים אזוריים, שמורות-טבע, גנים-לאומיים, חורשות ויערות. שטחי המרחב העירוניים יהיו במרחק של בילוי יומי מן העיר. המכסה המקובלת בעולם לשטח פתוח במרחב העירוני היא 60 מ"ר לנפש.

מכסות-תכנון לירושלים

הלוח שלהלן מציג את הניתוח הכמותי של השטח הפתוח בירושלים (הגבולות המוניציפליים) ביחס לאוכלוסייה (מקור: תכנית-אב לשטחים פתוחים בירושלים):

לוח 1

שטחים פתוחים: שטח לאוכלוסייה

שטחים פתוחים בירושלים	דונם	מ"ר לנפש
שטח פתוח סטטוטורי עירוני	6,285	11.9
שטח פתוח מפתח עירוני	2,820	5.3
שטחי מגע ופריפריה (לא סטטוטורי)	42,260	80.5
סך השטח הפתוח העירוני ושטחי מגע (סטטוטורי ושאינו סטטוטורי)	48,545	92.4

ניתוח המצב הקיים

גנים-שכונתיים ופארקים-עירוניים: על-פי עבודות שנערכו מטעם עיריית-ירושלים בנושא השטחים הפתוחים, נמצא כי שיעור השטחים הפתוחים המפותחים ברמה העירונית, הוא בסדר-גודל של 5.2 מ"ר לנפש. זאת במקביל לקיומם של שטחים פתוחים בהיקף נרחב, אך בלא כל פיתוח, או בתנאים מגבילים שאינם מאפשרים שימוש נאות בשטח. מצאי הגנים השכונתיים בירושלים, המאושרים בתכנית, הוא 6.4 מ"ר לנפש, אך בפועל רק 2.6 מ"ר לנפש מתוכו מפותח כגן-שכונתי. בירושלים יש כ-15 פארקים-עירוניים, המשרתים את תושבי העיר ובנוסף אוכלוסייה רחבה של מבקרים ותיירים הפוקדים את העיר. עקב תפקודם כמשרתים אוכלוסייה רחבה של תושבים ומבקרים, יש צורך בשטח גדול יותר מאשר בעיר אחרת.

איור 6

גן-סאקר במעלה עמק-רחביה, בין מרכז העיר לקריית הלאום



בירושלים רק כעשירית מהמינימום הנדרש לעומת התקנים העולמיים לשטחים פתוחים. ברמה השכונתית נמצאו כשלושים שכונות מתחת לרמה זו, והוגדרו במצוקת שטחים פתוחים.

על-פי נתוני מכסות שטח-ציבורי-פתוח (שצ"פ) לנפש, ניתן להצביע על הבדלים בולטים בין השכונות על-פי מאפיינים גיאוגרפיים. לאמור: השכונות הפנימיות לעומת שכונות חיצוניות הגובלות במרחב הפתוח הסובב את העיר. השונות בין השכונות בולטת גם על-פי מאפיינים סוציולוגיים של האוכלוסייה, על-פי החלוקה לשכונות חרדיות, ערביות וכלליות. ההבדלים בשיעור השצ"פ לנפש על-פי המאפיינים הסוציולוגיים והגיאוגרפיים מובאים להלן:

מכסת שצ"פ על-פי פריסה גיאוגרפית של שכונות: שכונות מרכז העיר ושכונות פנימיות כמורשה, נחלאות, קריית-מנחם, רמות-אשכול ועוד, בעלות יחס נמוך מאוד של שצ"פ לנפש: שצ"פ סטטוטורי – 1.5 דונם לנפש, ומפותח – 0.8 דונם. השכונות החיצוניות הגובלות במעטפת הפתוחה של העיר, כמו רמות וגילה הן בעלות יחס גבוה יותר של שצ"פ לנפש – 12 דונם סטטוטורי, ו-3.5 דונם שצ"פ מפותח, אך גם בשכונות אלו הפער הוא עדיין גדול-יחסית לתקנים העולמיים וכמות השטח הפתוח המפותח לציבור היא נמוכה.

מכסת שצ"פ על-פי מאפייני אוכלוסייה בשכונות: בשכונות ערביות וחרדיות היחס בין שצ"פ-מפותח-לנפש נמוך מ-1 לדונם, לעומת שכונות יהודיות חילוניות, בהן היחס הוא גבוה יותר – בין 3.5 ל-6 דונם שטח-ציבורי-מפותח-לנפש.

קביעת מכסות לירושלים

קביעת מכסות-תכנון לירושלים אמורה להתבסס על מספר גורמים: המצב הנוכחי הקיים, ההיצע הפיסי של שטחים פתוחים, פריסתם העירונית, מצב הפיתוח בהם וזיקתם לאזורי המגורים. כמו כן יש להתחשב בתנאי המיוחדים של ירושלים כעיר תירות ובירה המשרתת תיירים ואוכלוסייה המבקרת בעיר, ולשאוף לתנאים המקובלים בארצות מתוקנות ולמכסות הנהוגות במערב.

מסקנות

תמונה עגומה זו של פריסת השטחים הפתוחים ברמה עירונית בירושלים, מחייבת נקיטת מדיניות ברורה בנושא. שטחים עירוניים פתוחים מהווים מרכיב חשוב בבניית איכות החיים העירונית, וירושלים, כעיר המבקשת ליצור תרבות ואיכות-חיים גבוהה ליושביה, נדרשת להשקיע ולטפח מרכיב משמעותי זה. המטרה תושג תוך דאגה לשמירת יתרת השטחים הפתוחים, פיתוח השטחים הקיימים, העלאת כושר קיבולתם ויצירת מערך רציף והגינני של שטחים פתוחים עירוניים, המקושרים למרחב הפתוח הסובב את העיר.

עקרונות ותפיסה לפיתוח בר-קיימא של שטחים פתוחים בירושלים

פיתוח מבוקר

עיקרון מרכזי במדיניות פיתוח בר-קיימא הוא פיתוח חלקי, המותיר אפשרויות והזדמנויות לדורות הבאים. מיצוי מלא של פוטנציאל הפיתוח – דהיינו בינוי עירוני רציף על-פני כל השטחים הפתוחים בתוך העיר ובסובב ירושלים – פוגע בעיקרון יסודי של פיתוח בר-קיימא בכך שהוא מכלה את המשאב הסביבתי ואינו מאפשר הנאה ממנו בדור הזה, ובדורות הבאים.

העדפת האינטרס הציבורי

משאבי הסביבה עומדים לרשות הציבור בדור הזה ובדורות הבאים. יש להעדיף אינטרס ציבורי רחב על פני אינטרסים פרטיים צרים. על יסוד עיקרון זה נקל להכיר בחשיבותם של שטחים פתוחים המשמשים את האוכלוסייה כולה, ולא רק יחידים במרחב העירוני.

הפיכות

פיתוח בר-קיימא מאופיין באפשרות להשבת מצב נתון לקדמותו. סגירת אופציות וחסימת אפשרויות מאפיינת פיתוח שאינו בר-קיימא. אפיון זה משמעותי ביותר בהתייחסות לשטחים פתוחים. בינוי בשטח פתוח, בתנאים המודרניים, שוב אינו מאפשר החזרת המצב לקדמותו. מכאן נדרשים הגדרה ואיתור ברורים של השטחים הפתוחים במרחב העירוני, אשר להם תפקודים משמעותיים בתחום החברתי, הכלכלי והתדמיתי, וחסימת אפשרות להסבתם הבלתי-הפיכה לשימושים אחרים.

תכנון כולל

עיקרון מוביל בפיתוח בר-קיימא הנו תפיסת העיר כמערכת שהשטח הפתוח הוא חלק ממנה, כמערכת הרמונית ומגובשת. יש לתפיסה זו יתרונות על-פני התייחסות מקומית ומנותקת לכל שכונה או רחוב, בשל ההיגיון הסדור שבה, ומתוך הבנה כי לשלם יש ערך רב יותר מאשר למקבץ הפרטים הבונים אותו. לפיכך מוצעת תבנית כוללת והרמונית למערך השטחים הפתוחים בירושלים, שיש בין מרכיביה קשרים ויחסים הדדיים, רציפות וסדר-פנימי. המערכת המוצעת של השטחים הפתוחים במרחב העירוני תכלול היררכיה של מספר סוגי שטחים, כמפורט בפרק הבא.

פגיעה רחבת טווח

לפעולות פיתוח רבות יש השפעה סביבתית או חברתית ניכרת, מעבר לתחום פעולתן. בינוי רציף בעיר ישפיע על איכות הסביבה וירידה ברמת החיים לכלל אוכלוסיית העיר. לירושלים חשיבות היסטורית תרבותית ורוחנית בעיני תושבי-ישראל, תרבות המערב ומאמיני שלוש הדתות המונותיאיסטיות בכל העולם. פעולות הנעשות לתועלת יחידים או קבוצות בעיר, אך משנות את הדימוי של ירושלים, אופיה וחזותה – פוגעות באוכלוסיות רחוקות אלו ונוגדות פיתוח בר-קיימא, בגין העדפת אינטרסים של אוכלוסייה אחת על פני זולתה.

מדיניות לפיתוח בר-קיימא של שטחים פתוחים בירושלים וסביבתה

תפיסה רעיונית

השטחים הפתוחים בירושלים וסביבתה יצרו מערכת מובנית, סדורה ורציפה, המקיימת קשרים בין רכיביה ומסייעת ביצירת המבנה הפיסי של העיר. מערכת זו, אשר יסודותיה הונחו עוד בתכניות המנדט הבריטי, התעמעמה במשך השנים ועקרונותיה שנויים במחלוקת בקרב מתכנני העיר לדורותיהם. יתרה מזאת, חלקים משמעותיים ברצף העירוני הפתוח, נבנו בעשרות השנים האחרונות ושוב אינם מסוגלים לשמש בתפקוד של רציפות עירונית. עם כל זאת, עדיין ניתן לאתר רצף משמעותי של שטחים פתוחים ומבנה היררכי סדיר של תפקודים והגדרות. כל זאת מתוך מחשבה כי בתפיסה של פיתוח בר-קיימא, יש למכלול הסדיר והשלם יתרון על מקבצי פרטים.

תיאור המערכת

המערכת המוצעת בזאת עוקבת אחר רעיונות תכנוניים אשר מרביתם נסקרו בעבודה זו, החל מן התכניות המנדטוריות, דרך תכניות-בניין-עיר בירושלים בשנות השבעים השמונים, ועד לתכניות האב לשטחים פתוחים בירושלים משנות התשעים. רעיונות אלה נדרשים היום לבוש חדש, בעקבות השינויים הדראסטיים שחלו במבנה העירוני, במערך המטרופוליני הכולל ובצורכי האוכלוסייה לגוניה.

מערך השטחים הפתוחים יהיה מורכב מסוגים שונים של שטחים בעלי מיקום, תפקוד, הגדרה וייעוד שונים. לכל סוג תותאם מדיניות ממשק-טיפול משלו, וצירופם יביא למדיניות עירונית כוללת ויהווה נדבך בתכנית המתאר העירונית.

מרכיבי המערכת

- המערכת המרחבית בירושלים וסביבתה תכלול חמישה סוגים של שטחים פתוחים:
- שטחי-מרחב-פתוח סביב השטחים הבנויים
 - שטחי המעטפת העירונית המגדירים את גבולות העיר
 - שטחי-מגע עירוניים
 - שטחי-רצף עירוני
 - שטחים עירוניים פנימיים

א. שטחים של מרחב פתוח

המרחב הפתוח סביב ירושלים חיוני להגדרת מהותה ותדמיתה של ירושלים. דברי משורר תהלים, "ירושלים הרים סביב לה"¹⁰ מיטיבים לאפיין את דמות העיר, השוכנת על במה מישורית וסביבה שטח מבותר של הרים וגיאיות. שטח זה, במערב ובמזרח, נושא עמו את נופי ארץ הקודש, בוסתנים וכרמי-זיתים, טרסות עתיקות ומחודשות, נופי-יער וחורש טבעי, כל אלה מהווים מסגרת נאותה סביב העיר ירושלים.

בהקשר זה יש לחזור ולהדגיש את מיקומה המיוחד של ירושלים על קו פרשת המים הארצי. קו זה מחלק את העיר לשתי תבניות-נוף שונות ומנוגדות. עבודה זו מתייחסת למרחב פתוח, אף על פי שהוא נמצא לכאורה מחוץ לגבולות העיר, וזאת משתי סיבות:

- מרחב זה חיוני להגדרת הנוף העירוני, לדימויה ולעיצובה של ירושלים, לעיצוב מבואותיה ולחווית העלייה לרגל לעיר.
- מפאת החשש מכרסום בשטחי המרחב, בין על-ידי תכניות פיתוח מקומיות של יישובי האזור, ובין על-ידי תכניות התפשטות של ירושלים גופא – יש להבהיר כי כרסום בשטחים אלה מהווה פגיעה לא רק בערכי-סביבה וטבע, כי אם בעיצוב פניה ודימויה של ירושלים.

שטחי המרחב הפתוח אינם כלולים בגבולות השיפוט העירוני. ההתייחסות אליהם נמצאת ברמה המחוזית והארצית, ואכן תשומת-לב רבה מוקדשת להם בייעודי תכניות אלה ובהענקת תכנים ומשמעויות לתפקודיהם. המרחב הפתוח נחלק לשני תחומים: במערב – הרי-ירושלים הכוללים את המרחב הרציף והבלתי-מופר ברובו של פרוזדור-ירושלים עד לקו המצלעות ואזור שער הגיא; במזרח – מדבר-יהודה – השטחים החשופים והפתוחים המקיפים את העיר.

¹⁰ תהלים קכ"ה ב'

ב. שטחים פתוחים של המעטפת העירונית – הגדרת גבולות העיר

לירושלים נדרשת הגדרת גבול קבועה וקשיחה, שאינה נתונה לתנודות ותהפוכות הזמן. קו גבול זה נקבע בתכנון העירוני ויש לו חשיבות רבה בעיצוב שערי העיר והכניסות אליה והמעטפת הפתוחה המגדירה את הגבול. מעטפת עירונית זו נקבעה בתווי-נוף ברורים: בגבולות הנחלים העמוקים הסובבים את העיר מצפון-מערב, ממערב ומדרום – נחל-שורק ונחל-רפאים. נחלים אלה יוצרים תיחום היקפי לבמת ההר, ומפרידים פיסית את העיר, השוכנת על פני במת ההר, מן המרחב הפתוח המבותר.

במזרח שונים פני הדברים: כאן קיימת סדרה של נחלים החודרים אל הבמה המישורית. הגבולות כאן אינם חד-משמעיים, בהיותם על השלוחות הבימתיות אשר בין הנחלים, שלוחות הבנויות רובן ככולן זה מכבר.

בצפון ובדרום אין כל משמעות להתוויית גבול עירוני. יחד עם זאת יש לחזק את דימויה של הכניסה הדרומית, העטופה כרמי-זיתים ומייצגת נוף תנכי במיטבו. המעטפת הצפונית היא חסרת כל משמעות עקב בינוי רציף ומלא (נחל-צופים עשוי היה למלא תפקיד מסוים בהגדרת גבול צפוני, אלא שכיום, לאחר בינוי רמת-שפט ורמות, אין הוא אלא מרחב פתוח ברמה מקומית בלבד). למעטפת העירונית, חלקה בתחום השיפוט העירוני וחלקה מחוצה לו, חשיבות רבה בהגדרת גבולות ירושלים ועיצוב דמותה, וראוי לכלול אותה במסגרות תכנון המתאר הארצי.

ג. שטחי-מגע עירוניים

שטחים אלה עוקבים אחר המבנה הגיאומורפולוגי המיוחד של ירושלים ונמצאים במעלי הנחלים החודרים אל תחומי החלקים העירוניים הבנויים שעל במת ההר המישורית. נחלים אלה נותרו פתוחים בחלקם, והם מהווים מסדרונות-נוף המאפשרים קשר ומבט פתוח מן העיר אל המרחב הסובב. הם חודרים אל תוככי העיר, ומשווים לה את אופיה העירוני, כפי שנקבע במסורות התכנון – בינוי על פני הבמות והרכסים ושטח פתוח בוואדיות. כך נוצרו השכונות הנבדלות ושטחי הירק שביניהן. שטחי המגע העירוניים יוצרים קו מפותל ושטח-מגע גדול בין החלק הבנוי והחלק הפתוח. הם נמשכים מפאתי העיר ודרכם נוצר הקשר בין התחום העירוני לסובב הפתוח.

הרעיון הנזכר הובע לראשונה בתכנית מקלין, אשר התוותה את הנחלים גיא-בן-הנום ונחל-אגוז, כשטחים ירוקים החודרים אל התחום הבנוי של העיר. מאז חזר ונידון עיקרון זה בתכניות שונות; דא-עקא, רבים מראשי הוואדיות כוסו ונבנו ובכך אבד מופע זה מפניה של ירושלים. עם כל זאת, עדיין ניתן לאתר ראשי נחלים החודרים את העיר הבנויה, ויש להם נוכחות ותוכן בעיצוב קו המגע החיצוני של העיר. יתר על כן, שטחים

אלה, בהיותם סמוכים מיידית לשכונות המגורים העירוניות בפאתי העיר, מסוגלים לתפקד גם כשטחים-עירוניים-פתוחים לכל עניין. שני תפקודים אלה, החזותי והחברתי, מעשירים את תוכניהם של שטחי המגע הפתוחים ומעצימים את חשיבותם. על-פני שטחים אלה ניתן ליצור מדרג של תפקידים בתחום הפעילות העירונית. הפיתוח האינטנסיבי בדמות מתקני-משחק, פינות-צל, דשאים מטופחים ופינות-מנוחה ומרגוע, יעשה בראשי הוואדי, סמוך לבנייני המגורים, ויתפקד כשצ"פ עירוני לכל דבר.

במרחק מה, ובמורד הוואדי, משתנה האופי המטופח למרחב ברמת פיתוח אקסטנסיבי: יער-פארק, בוסתן, כרם-זיתים, שדה פתוח שיש בו ערכים טבעיים לצד מתקני-פיקניק, שבילי-הליכה, רכיבה על אופניים, ניווט, פינות-מנוחה וכיוצא באלה. מכאן חיבור אל תוואי הנחל הראשי המשמש (במערב העיר) גבול-עירוני, שטחי המעטפת העירונית המגדירים את גבולות העיר, ומשם היציאה אל המרחב הפתוח שמחוץ לעיר. בקטגוריה זו נכללים שטחי-מגע רבים בגבולות העיר. להלן החשובים ובעלי-פוטנציאל הפיתוח הגבוה ביותר שבהם:

אגן נחל-שורק: חלק מיובלי נחל-שורק, תחילתם בבמת העיר ירושלים. נחל-צופים הנו שלוחה עמוקה המפרידה בין השכונות הצפוניות, סנהדרייה וגבעת המכתר, לבין רמת-שפט ושועפט. לנחל-צופים עצמו יובלי-משנה החודרים לשכונות אלה. בעיקר ניכרים יובליו: נחל-חיל, נחל-סנהדרין, היובלים ללא-שם במזרח החודרים לשכונת סנהדרייה ומסתיימים בשטח-פתוח-עירוני מטופח – הוא "גן אשכולות" שבקברי הסנהדרין. חיבור זה מהווה פוטנציאל לקשירת השכונות הצפוניות אל המרחב הפתוח בצורה הדרגתית, ולספק להן שטחי-פנאי שכה חסרים להן. באזור זה עדיין קיימת ההזדמנות במלואה לטפח שטחי-מגע עירוניים ולהעניק להם תפקודים חברתיים ועיצוביים.

מעלה-רומאים, נחל-רבידה ונחל-עין-כרם הם יובלי נחל-שורק החודרים אל תחום מערב העיר. נחל-רבידה ומעלה-רומאים כוללים בתחומם חלק ניכר מיער-ירושלים. במעלה הנחלים קיים כבר הרס רב בצורת שפכי-בניין והפרת פני השטח. מורדות הוואדיות נמצאים במצב טוב יותר. יש לבחון מחדש את תפקודם של שני הנחלים, כולל תכניות הכבישים שבתחומם ולקבוע את גבולות הפתוח והבנוי שבהם, ואת תרומתם לעיצוב קו המגע המערבי של העיר. לעומתם, מהווה נחל-עין-כרם זוגמה טובה לחדירת שלוחה ירוקה אל השטח הבנוי ויצירת תבנית נוף מיוערת ופתוחה – מראה משובב-עין לעוברים לאורך הדרך.

אגן נחל-רפאים: נחל-רפאים שולח יובלים לכיוון צפון, לתחומי השכונות הדרומיות. החשובים בהם: נחל-מנחת, נחל-רחביה, נחל-בזק, נחל-חובבי-ציון ונחל המצלבה. בנחל מנחת הוקם גן החיות התנ"כי, מול עין-יעל, למרגלות המדרון הדרומי של גבעת משואה. זוהי זוגמה טובה לשימוש נכון בציר הנחל החודר אל העיר, בפיתוח פארק עשיר בתכנים

ובפעילות, המהווה חוליה בקשירת העיר אל המרחב הפתוח הסובב אותה – אגן נחל-רפאים עצמו.

החיבור בין נחל-רחביה לנחל-רפאים נחסם על-ידי אצטדיון-טדי וקניון-מלחה. עם זאת, להמשכו של הנחל המתפצל ליובלי-משנה, יש חשיבות עירונית פנימית (ראה בהמשך). במקרה זה אבד קו המגע העירוני, וניתן רק לרמוז עליו בטיפוח ועיצוב שטחים ירוקים סביב קניון-מלחה והאצטדיון.

אפיק נחל-רפאים: נחל-רפאים עצמו חודר אל תוך העיר ומסתיים בקו פרשת המים הארצי, סמוך לתיאטרון החאן. מהלכו כאן הוא עירוני מובהק, לאורכה של מסילת הברזל, ומשני צדדיו שכונות-מגורים. רצועת הנחל, חרף רוחבה הצר, עשויה לשמש גם כאן שדרה עירונית ירוקה לאורך מסילת הברזל, עד לקו פרשת המים הארצי. שדרה עירונית ירוקה זו, תהווה מוצא לטיולי-המשך בפיתולי אפיק נחל-רפאים, בהרי-יהודה.

האגן המזרחי: אופיין של השלוחות החודרות לירושלים באגן המזרחי שונה במובהק מאופי השלוחות במערב. נחל-קדרון וגיא-בן-הנום סובבים את העיר העתיקה, ושולחים שתי אצבעות לכיוון החלקים הבנויים: גיא-בן-הנום חודר עד מרכז העיר – גן העצמאות, ונחל-קדרון עצמו חודר אל תוך העיר המזרחית.

ד. שטחי-רצף-עירוני (פארקים-עירוניים)

בקטגוריה זו נכללים הפארקים העירוניים הגדולים, אשר רובם ככולם מהווים המשך ליובלי הנחלים שזנכרו בסעיף הקודם. פארקים אלה נמשכים לאורך ערוץ הוואדי, צורתם היא לרוב אורכית צרה, וגודלם נע בין עשרות דונם למאה דונם ומעלה. הפארקים העירוניים הגדולים הנכללים בקטגוריה זו הם, עמק-רחביה, ולאורכו גן-סאקר וגני המוזיאון, הגן הבוטני סמוך לשכונת ג'יות, גן הוורדים, גן הפעמון, הפארק לאורך נחל היובל ואחרים. חשיבותם של הפארקים העירוניים היא בהיותם ריאה ירוקה כלל-עירונית, השומרת על רציפות, איכות גבוהה, ותפקודי-פנאי לאוכלוסייה. לפארקים עירוניים אלה תפקיד חשוב במבנה העירוני, ביצירת קווי-מגע בין הבנוי והפתוח, בהקניית בהירות וקריאות למערך העירוני, כמציניים מובהקים של מקום בעל-יחוד. הפארקים כוללים מונומנטים עירוניים גדולים, כיכרות, אתרים לירידים וכנסים, בנייני-ציבור, תרבות ואמנות, אתרי-מופעים גדולים ועוד.

פארקים אלה עשויים לכלול גם אתרים היסטוריים ולאומיים המשולבים בהם ונהנים מהמרחב הפתוח העוטף אותם (קברי הסנהדרין, מערת האשכולות בפארקים הצפוניים, מנזר המצלבה והמוזיאון בפארק עמק המצלבה, בית החייל בגן-סאקר ואחרים). הפארקים העירוניים הם חלון הראווה הייצוגי של העיר.

ה. שטחים עירוניים פתוחים

שטח-ציבורי-פתוח משמש את התושבים המתגוררים בסמוך אליו. זהו הגן השכונתי, שגודלו מספר מ"ר עד מספר דונמים, ובו מרוכזים מתקני-משחק, פינות-ישיבה, מדשאות, קבוצות עצים מצלים וכיוצא באלה. הנגישות לגן העירוני נוחה, והוא מהווה למעשה "חצר-משחקים", שטח רווחה ופנאי לתושבי העיר אשר רובם מתגורר בבת-קומות ללא מגע עם פיסת-ירק.

השטחים העירוניים הפתוחים הם היחידים במערכת הכללית המתוארת כאן, אשר אין להם קשר ישיר למערכת הכללית, ואינם מקיימים רציפות או סדר הגיוני עם סוגי השטחים האחרים. מיקומם תלוי בצרכים פונקציונליים מוגדרים, כמענה לצרכיה של האוכלוסייה המתגוררת בסמיכות. יחד עם זאת, כאשר שטחים עירוניים פתוחים נמצאים על קו הרציפות של שטחי המגע, או הפארקים העירוניים הגדולים, יש בכך משום העשרה של תכניהם. בוודאי שיש לשאוף לכך שבפאתי הגנים הגדולים יימצאו פינות-משחק ושהייה המתאימות לפונקציה של גן-עירוני קטן.

סיכום

מסמך זה כולל עקרונות פיתוח בר-קיימא המתייחסים לעקרונות שימור ופיתוח של שטחים פתוחים בירושלים. המסמך מציג מסגרת כוללת המשלבת את השטחים הפתוחים בתכנון העירוני, על-פי סוגיהם ומאפייניהם. דגש מיוחד ניתן לתרומה הסגולית הייחודית של תצורות וסוגים שונים של שטחים פתוחים ליצירת דימוי והענקת ערך גבוה למרקם העירוני.

מדיניות הפיתוח רואה בפריסת השטחים הפתוחים מערכת כוללת אחת, שיש בין מרכיביה קשרים הדוקים. צירופם של סוגי השטחים על תפקודיהם ייצור מתווה של פיתוח בר-קיימא, בו השלם, המערכת כולה, על רציפותה, היא בעלת ערך רב יותר מסך כל חלקיה.

העקרונות והתכנית הכללית שהוצעו לעיל אינם יכולים לעמוד כנושא עצמאי, מנותק מגורמי התכנון האחרים. המצע התכנוני אמור להיות קשור לשאר נושאי התכנון העירוני: מגורים, תחבורה, איכות-סביבה, חינוך ותרבות, שירותי-פנאי, ספורט ורווחה, ולמעשה תחומי החיים העירוניים כולם. הפרוגרמה המוצעת כאן אמורה להיות רכיב בתכנית כוללת לירושלים. על תכנית המתאר העירונית להעמיד את נושא השטחים הפתוחים, את טיפוח דימויה ופניה של ירושלים והדאגה לאיכות החיים של תושבי העיר, כיסודות מרכזיים בתכנונה הכולל של העיר.

מגילת ירושלים בת-קיימא¹

"פיתוח בר-קיימא הוא פיתוח המתחשב בצרכים של הדור הנוכחי מבלי לפגוע ביכולת של הדורות הבאים לספק את צורכיהם".

(דוח ברונטלנד, הוועדה העולמית לסביבה ופיתוח, 1987)

פיתוח בר-קיימא

עיר בת-קיימא היא זו שתושביה משיגים איזון בסוגיות חברתיות, כלכליות, תרבותיות וסביבתיות, כאשר כל דור מעביר לדור הבא מקום איכותי לחיות בו. ניתן למצוא את המושג "בר-קיימא" כבר במקורות היהדות, בהקשר של יכולת הילד לשרוד, לגדול ולהתפתח.

כיום, לאור העובדה שההידרדרות הסביבתית אינה יודעת גבולות, הפך מושג זה לאמת-מידה אוניברסלית מקובלת בקהילה הבינלאומית, להבטחת עתיד האנושות וכדור הארץ. בישראל, פיתוח בר-קיימא ישפיע על עתיד הארץ ותושביה, שיצטרכו להתמודד עם אויב חדש – האיום האקולוגי.

...בעבור עיר ייחודית

ירושלים היא עיר קדושה ליהודים, למוסלמים ולנוצרים. רוחניותה השתקפה תמיד ביפי הנוף, האור והאבן והשפיעה על כל הבאים בשעריה. המרקם העירוני מהווה פסיפס של שכבות היסטוריות, המתארות מפגשים בין תרבויות המערב והמזרח לאורך דורות רבים. ירושלים היא עיר חשובה לדתיים ולחילונים כאחד. זוהי עיר בעלת ערכים אוניברסליים יוצאי דופן – ועבור הישראלים, העם היהודי ותושבי העולם כולו – שמירת ייחודיות זו היא הכרחית. את מעמדה כבירה לאומית ניתן לחזק דווקא באמצעות קידום ערכים ויוזמות המטפחים את הזדהותן של כל קבוצות האוכלוסייה בחברה הישראלית עם ירושלים.

¹ התקבלה ואושרה ב-4 במאוס 1998 ע"י נציגים של 25 ארגונים לא-ממשלתיים שהתכנסו במרכז ציפורי, ביער ירושלים. המסמך נוסח ע"י מתכננים ותושבים כאחד. ערך: אדרי פיליפ ברנדייס.

כעיר מודרנית ובינלאומית, ירושלים מהווה מוקד משיכה לאנשי-רוח ומעש. ניתן להגדיל את עושרה על-ידי הרחבת עסקים ומפעלים ידידותיים לסביבה וכן במיצוי הנכסים התרבותיים והרוחניים שברשותה. האקלים הנוח והסביבה המרהיבה של העיר הופכים אותה אטרקטיבית למגורים, ויכולים להציע איכות-חיים עבור אוכלוסייה גדלה, מבלי להרוס את נכסי הטבע שלה.

אין להשתית את פיתוח ירושלים על אינטרסים פוליטיים או פרטיים צרים. יש לשמר את המשאבים הסביבתיים וההיסטוריים של העיר כראייה לטווח ארוך, הדוגלת בקידום חברתי וכלכלי רציף, תוך הבטחת האופי והיופי של המקום.

עיר פלורליסטית

"ירושלים בת-קיימא" יכולה להוות פסיפס אנושי המורכב מקבוצות אוכלוסייה שונות החיות בשלום זו בצד זו. עיר כזו תשאף לטפח רב-גוניות תרבותית ותמנע קיפוח חברתי. תכנון מושכל למגורים ולתעסוקה יאפשר איזון בין קבוצות אוכלוסייה בעיר, וימנע הגירה שלילית.

סובלנות

יחס של כבוד לסגנונות חיים אחרים ולדעות שונות, יביא להורדת המתחים בין מגזרי האוכלוסייה בעיר. הידברות יכולה להיווצר בעקבות הבנת הצרכים של הקבוצה האחרת בתחומי החינוך, התרבות, הפיתוח, ועל-ידי יצירת הזדמנויות ומקומות למפגש.

הגינות

הגינות חברתית מתעצמת תוך השוואת שירותים חברתיים ותשתיות לכל המגזרים. מכאן מתחייבת סגירת פערים בהקצאת המשאבים בין אוכלוסיות ערביות ויהודיות, ובין קהילות ושכונות עשירות ועניות בעיר.

בתי-ספר ברמה גבוהה

חינוך הוא בעדיפות ראשונה בעיר השואפת לקידום בר-קיימא. עליה להשקיע בפן האנושי והפיסי ולהרחיב את מגוון מגמות הלימוד. מקצוע ההוראה יזכה בה למעמד הגבוה ההולם, וימשוך אליו אנשים מצטיינים שייהנו ממלוא התמיכה וההכשרה לקראת אתגרי העתיד.

השכלה גבוהה

מעמדה של ירושלים ילך ויתחזק כבירה לאומית ובינלאומית להשכלה גבוהה, ללימודים מתקדמים ולמחקר בתחום מדעי הרוח, החברה, הטבע והיהדות. משאבים רבים יוקצו למחקר במדע ובטכנולוגיה, תוך עידוד חידושים והמצאות שיבטיחו פיתוח בר-קיימא.

שוויון הזדמנויות

לכל קהילה יינתנו החופש והאמצעים לפתח פילוסופיה חינוכית משלה, שתתרום לפסיפס המגוון של מערכות החינוך בישראל. מגזרי האוכלוסייה השונים ייהנו מגישה שווה לכל ההזדמנויות בחינוך, בתרבות ובספורט. בתי-ספר יסודיים, גני-ילדים ומרכזי-למידה ברמה גבוהה יהיו בנמצא בכל שכונה, בהתאם לאופיה ולצרכיה.

חינוך לסובלנות

יש להפעיל פרויקטים חינוכיים חדשים בבתי-ספר, בישיבות ובמרכזים קהילתיים, שמטרתם טיפוח הסובלנות וההכרה באחר; כך תיבלם ההיזדרדות ביחסים החברתיים בעיר.

חינוך להכרה בסביבה

תכניות לימודים חדשניות וסדנאות לילדים ולמבוגרים יעודדו מעורבות ומודעות לחשיבותן של סוגיות איכות הסביבה, ויעמיקו את היכרות התושבים עם מורשת העיר ושכונותיה. השתלמויות למנהיגות סביבתית, תאפשרנה למקבלי-החלטות, למתכננים, למורים וליזמים קהילתיים, גישה לידע עדכני בתחום

חיזוק כלכלת העיר

קידום כלכלי בר-קיימא מחייב שיפור הרווחה והתעסוקה מבלי להרוס את המערך הסביבתי התומך של האזור כולו. תעשייה עתירת-ידע לא-מזהמת ומפעלי-תרבות יימשכו אל הבירה בעקבות פיתוח התשתית האנושית הדרושה להם.

תיירות תרבותית יזידותית לסביבה

האופי ההיסטורי של ירושלים, על נופיה ועל סגנון הבנייה הייחודי שלה, יישמרו מתוך ראייה כלכלית ארוכת-טווח, כנכס-צאן-ברזל לתיירות, לצליינות ולנופש.

יתרבו יוזמות ברמה ארצית ובינלאומית לקיום אירועים, כנסים ופסטיבלים בעיר הבירה. מגוון רחב של אפשרויות אירוח, החל באכסניות-נוער וכלה בבתי-מלון מפוארים, יסבירו פנים למבקרים בירושלים, בהתאם לרוח המקום.

עיר ולבה תוסס

המרכז יהפוך שוב למוקד החי של העיר. העירייה, התושבים והסוחרים יפעלו יחד לטפח עסקים, מלאכה ותרבות באזורים ההיסטוריים של המרכז. יקודמו פרויקטים של בנייה ציבורית ופרטית למגורים, המיועדים לאוכלוסייה מגוונת מכל המגזרים – משפחות, צעירים ועולים חדשים – וכך תימנע היווצרות של שכונות שוממות ומבני-רפאים.

עלויות סביבתיות

החישוב הכלכלי של עלויות פיתוח פרויקטים עירוניים יתחשב בשיקולים סביבתיים, כגון מניעת זיהום-אוויר, שמירה על משאבים טבעיים בלתי-מתחדשים ומרקמים חברתיים ופיסיים. השקעות בפרויקטים שמביאים לשיפור באיכות החיים לטווח ארוך, יזכו לעדיפות גבוהה.

דמוקרטיה משתפת

הצלחת מדיניות של פיתוח בר-קיימא נשענת על עיקרון של דמוקרטיה משתפת. תושבים ונציגי שכונות יהיו מעורבים באופן פעיל בהליך התכנוני ברמה המקומית והמחוזית; הם ישותפו בקבלת החלטות ובניהול פרויקטים שמטרתם שיפור איכות החיים. הציבור המודע לזכויותיו יהיה מודע גם לחובותיו. דפוסים קבועים של הפצת מידע וידע יעודדו את התושבים להתמצא בסוגיות של תכנון וסביבה ולחוות דעה בכל שלבי הפיתוח.

דמוקרטיה עירונית

על-מנת להבטיח בסיס קבוע למעורבות התושבים, יש לפעול להנהגת בחירות אזוריות למועצת העירייה. כמו כן, יש לעודד את התושבים לקחת חלק פעיל בבחירות למועצה ולראשות העיר. יש לחזק את המנהלים הקהילתיים ולהעביר אליהם סמכויות ותקציבים נוספים, ובכך להעצים את השתתפותם בקבלת החלטות.

שיתוף-פעולה בין השכונות

רעיון שיתוף הפעולה והערבות ההדדית בין תושבי העיר, הולך ומתעצם. על-פי רעיון זה תושבי השכונות הנפגעות מהחלטות תכנוניות יוכלו לסמוך על תמיכתם של תושבי השכונות האחרות בעיר.

מניעת זיהום

פיתוח בר-קיימא פועל לניטור ולמניעת מקורות זיהום האוויר כדי להבטיח כי אווירה של ירושלים יהיה שוב צלול וצח וכך גם יישמר לדורות הבאים. הקפדה זו תתרום למאבק העולמי להקטנת "אפקט החממה". כמו כן יש למנוע היווצרות מוקדים של עומס רעש בשכונות מגורים ובשטחים ירוקים. הגנה על בריאות הציבור מזיהום וקרונה שנגרמים מפסולת רעילה ואנטנות סלולאריות, תובטח בתכנון העיר.

ניקיון וטיפול הסביבה

רמה גבוהה של ניקיון ותחזוקה תובטח בכל חלקי העיר. גנים-ציבוריים, מדרכות ומתקנים יהיו מתוחזקים היטב ונקיים מפסולת ומצואת בעלי-חיים, והגישה אליהם תהיה נוחה.

פסולת מוצקה

ירושלים תקדם מדיניות של טיפול משולב ויעיל באשפה, כולל הפחתה, הפרדה ומחזור, תוך הפעלת מערך חינוך נרחב בשיתוף הקהילה. תעשיות-מחזור מטרופוליניות יקלטו את הפסולת מכל יישובי המחוז ובכך יתרמו למערך כלכלי בר-קיימא. אכיפה יעילה של החוק מונעת שפיכה פראית של פסולת-בניין בעמקים, תוך שמירה על הטופוגרפיה והסביבה הטבעית.

מערכת-ביוב

מערכת הביוב תושלם בכל חלקי העיר ותוקמנה מערכות מתקדמות לטיפול ולטיהור שפכים באגני הניקוז המזרחיים, כפי שנעשה במערב העיר.

ירושלים הרים סביב לה

יישמרו השטחים הפתוחים והרכסים מסביב לעיר לצורכי-פנאי ונופש. "טבעת ירוקה" זו תחצוץ בין המרחב הבנוי למרחב הפתוח.

יערות ועמקים

יערות ירושלים יהפכו לגנים לאומיים ובכך תימנע כל פגיעה נוספת בהם. העמקים הנותרים יישמרו כרצף ירוק המחבר בין חלקי העיר וישמשו כפארקים עירוניים.

שטחים פתוחים בתוך העיר

יטופחו פארקים, גנים, חצרות וגומחות אקולוגיות, בין ברשות הפרט ובין ברשות הרבים. תכנון העיר יבטיח שטחי-משחק ושטחים ירוקים בכל שכונה, בהתאם לתכנית האב לשטחים פתוחים המבטיחה איזון בין עיר לטבע.

הממד הירושלמי

היחס הראוי בין הגובה לבין נפח הבנייה בפיתוח חדש, ייצור הרמוניה עם קנה המידה הנופי והאנושי. צביונה השכונתי של ירושלים יישמר ויתחזק.

בנייה לגובה

גובה הבניינים ייקבע על-פי תכנית מקיפה חדשה, ובכך תימנע השפעתן המופרזת של ספסרות קרקעות וצמיחה אנרכית של גורדי-שחקים. בהיעדר תכנית כוללת, תיאסר בניית מגדלים מודרניים עקב השפעתם השלילית ארוכת הטווח על הסביבה, על הכלכלה ועל דמותה של ירושלים. יותרו מבנים בני שמונה קומות באזורים מסחריים, שש קומות באזורי מגורים וארבע קומות באגן הנופי של העיר העתיקה ובאזורים היסטוריים רגישים.

החלל הציבורי

תשומת-לב מיוחדת תינתן לטיפוח ולתכנון שטחים פתוחים לרווחת הציבור. רחובות וכיכרות (כולל מדרכות, תאורה וריהוט חוצות) יעוצבו תוך התחשבות במרקם ההיסטורי הקיים ושימוש בחומרים בני-קיימא. עצים בוגרים יזכו ליחס של כבוד ועצים חדשים יינטעו בכל רחוב אפשרי. מדיניות מאוזנת ורגישה לגבי תאורה תחול על כל רחובות העיר.

עיצוב עירוני ובנייה באבן

בירושלים צריכה רוח המקום לגבור על רוח התקופה. הארכיטקטורה של העיר תיצור דו-שיח בין חדש לישן, תוך שימת-לב לצרכים חברתיים כחלק מהטופוגרפיה הטבעית והמורשת התרבותית. יש להעלות את רמת העיצוב של פרויקטים חשובים באמצעות

תחרויות תכנון, דיונים ותערוכות שייפתחו לקהל הרחב. תחזוק המסורת המקומית של בנייה באבן מסותתת ותינתן עדיפות לטכנולוגיות ולחומרי-בנייה חסכוניים באנגייה. שגיאות-תכנון בוטות מהעבר יזכו לתיקון ולתכנון מחודש, בהתאם לאפשרויות בכל מתחם ומתחם.

ערך אוניברסלי

המורשת הנופית וההיסטורית של ירושלים תזכה למעמד של "ערך אוניברסלי יוצא-דופן" ושימורו יתבצע בעזרתה ותמיכתה של הקהילה הבינלאומית. ראש העיר יוביל מדיניות שימור דינמית המשלבת את האינטרסים של המגורים הציבוריים והפרטיים. אמנות בינלאומיות הנוגעות לערים ולנופים היסטוריים תותאמנה לאופיה הייחודי של ירושלים, ותאומצנה. כך תובטח הנצחת מורשת העבר.

קו הרקיע

קו הרקיע יישמר בכל חלקי העיר, ובמיוחד באגן העיר העתיקה. תכנון מושכל ימנע סתימה נוספת של חלונות הנוף והפנורמות הייחודיות לירושלים.

שימור המורשת הבנויה

יתבצע תסקיר שימור מקיף של העיר העתיקה, וכך ייעצר ההרס של הבנייה הצלבנית, הממלוכית והעותומנית. אתרים מונומנטליים ובנייני-אבן מסורתיים מהתקופה של טרם המדינה יישמרו וישוקמו כדי לשרת את צרכי החברה בעתיד. כמו כן יחזק הצביון הרב-תרבותי של השכונות הירושלמיות.

מורשת-בנייה מודרנית

יישמרו גם בניינים מודרניים ושכונות-גנים המהווים ציוני-דרך בהתפתחות האדריכלות המודרנית, לפני ואחרי קום המדינה.

הפחתת נסיעות

ירושלים בת-קיימא חייבת להתפתח כעיר שנועדה לבני-אדם ולא למכוניות. הנסיעה היומיומית אל העיר תופחת בעקבות הנהגת מגוון פעילויות ושימושי-קרקע בערי-לוויין ופרברים. באזורי המגורים יתרבו מקומות-תעסוקה, כמו גם אפשרויות בסיסיות לחינוך, בילוי וצריכה.

תחבורה-ציבורית

עדיפות מוחלטת תינתן למערכת-תחבורה-ציבורית מהירה, נוחה וידידותית לסביבה ולמשתמש. זו תתחבר אל מערך של רכבות בין-עירוניות ותתחרה בהצלחה ברכב הפרטי. הגישה למרכז העיר תתאפשר באמצעות מערכת משולבת של תחבורה-ציבורית לא-מזהמת, הכוללת נתיבים המיועדים לאוטובוסים ולרכבת הקלה.

רחובות למען אנשים

בדומה למתרחש במרכזים עירוניים אחרים בעולם, הולכי הרגל שוב דורשים לעצמם מרחבים, וזוכים ליהנות מחוויית ההליכה בעיר. מכאן מתחייב טיפוח מרחבים איכותיים להולכי-רגל, האטת התנועה ושיקום מדרכות מוגנות מרכבים חונים. תשומת-לב מרבית תינתן להנגשת העיר לאוכלוסיית הנכים ולרוכבי-אופניים. בשכונות היסטוריות וכן באזורים מאוכלסים בצפיפות, זרימת התנועה תותאם לאופי הרחוב, ולא להפך.

כבישים בטוחים ושדרות ירוקות

מערכת הכבישים בכניסה לעיר תתייעל והבטיחות בדרכים תשופר. מתקני "חנה וסע" יאפשרו חנייה בכניסות לעיר והמשך נסיעה בתחבורה הציבורית אל תוך העיר. תכנון הכבישים יכבד את האיזון האקולוגי ואת ההקשר הנופי. בשכונות היסטוריות ובאזורים מאוכלסים בצפיפות תותאם זרימת התנועה לאופי הרחוב, ולא להפך.

תכנון אזורי

פיתוח המרחב המטרופוליני יתבצע תוך הרוויית-בנייה ביישובים הקיימים, ותוך שמירה על השטחים הפתוחים – הן אלה המחברים בין יישובים והן אלה שבתוכם. תינתן עדיפות למקורות-תעסוקה ופרנסה בלתי-מזהמים, ההולמים את המרחב הרגיש של הרי-ירושלים.

דמוקרטיה במרחב המטרופולין

האופי החברתי-תרבותי של יישוב ועצמאותו המוניציפלית, מובטחים בשיתוף דמוקרטי של התושבים. הסדרים בין רשויות יאפשרו מדיניות אזרית משולבת בתחומי התכנון והפיתוח.

גבולות העיר

כיווני הפיתוח של העיר יישקלו מחדש בעת הצורך, כאשר גבולותיה וממדיה יוגדרו תוך תכנון מושכל, ובראש וראשונה על-פי צרכים חברתיים ואקולוגיים.

ביבליוגרפיה

- אראל א., טרנר י., **האם לעבר יש עתיד – היבטים בשימור אתרים**, המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות, 1991.
- בן אריה י., **עיר בראי תקופה – ירושלים החדשה בראשיתה**, הוצאת יד יצחק בן צבי, ירושלים, תשל"ט.
- בָּסֵט ד., וייל ג', **תכנית המתאר לירושלים**, עיריית-ירושלים, 1959.
- גילת א., **שימור במע"ר מזרח ירושלים**, עבודה מסכמת בקורס "שימור עירוני" – האוניברסיטה העברית בירושלים, 2001.
- גרן ו., **תיאור גיאוגרפי, היסטורי וארכיאולוגי של ארץ ישראל**; תרגם מצרפתית: חיים בן עמרם, הוצאת יד יצחק בן צבי, ירושלים, 1982.
- גרן ו., **תיאור גיאוגרפי, היסטורי וארכיאולוגי של ארץ ישראל**, כרך א' עמ' 51-52. תרגם מצרפתית: חיים בן עמרם לפי מהדורת פאריס, 1898. הוצאת יד בן צבי, ירושלים, 1982.
- דוח הוועדה לחיזוק ירושלים**, בראשות מנכ"ל משרד רה"מ, ירושלים, 1998 (לא פורסם). המוסד לביטוח לאומי, **ממדי העוני ואי השוויון בהתחלקות ההכנסות במשק**, 2001, ירושלים 2002.
- המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות, **מרכז מחקר למורשת הארכיטקטורה, שימור מבנים ואתרי התיישבות: היבטים ערכיים ומשפטיים**, הטכניון, חיפה, ירושלים, תשנ"ב – 1991.
- הרן מ., **בנייה ירוקה**, המשרד לאיכות הסביבה, ירושלים.
- חוק התכנון והבנייה**, פרק ח', מסעיף 188.
- חוק מס שבח מקרקעין** – 1962.
- חושן מ., **שנתון סטטיסטי לירושלים, 2001**, ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל ועיריית-ירושלים, 2002.
- חושן מ., **על נתוני ירושלים, 2001**, ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל, 2002.
- חושן מ., שחר נ., **שנתון סטטיסטי לירושלים, 2000**, ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל ועיריית-ירושלים, 2001.
- חזן א., **גבולות השיפוט של ירושלים 1948-1993**, ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל, דפי רקע לקובעי מדיניות 17, 1995.
- חסון ש., גונן ע., **המתח התרבותי בין יהודים בירושלים**, ירושלים, מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות, 1997.

לה קורבוזיה, עיר שלושה מיליון התושבים, פרויקט 1922.
ליציפילד נ., שביד י., שימור מורשת הבינוי בישראל, מכון ירושלים לחקר ישראל, ירושלים
1986.

לשכת שמאי מקרקעין ישראל, שימור מבנים, תמליל יום עיון, 9/6/99.
מצגר-סמוק נ., בתים מן החול: אדריכלות הסגנון הבינלאומי בתל-אביב 1931-1948,
קרן תל אביב לפיתוח ומשרד הביטחון – ההוצאה לאור.
משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים, שיקום שכונות ירושלים – החלטות ממשלה,
אפריל 1998.

נובנסטרן ח., (עורכת), לגעת בעבר ולשמרו למחר, המועצה לשימור מבנים ואתרי
התיישבות.

עיצוב ירושלים – גובה הבנייה, מסמך לדיון 24.11.97.

עיריית-ירושלים – מחלקת מהנדס העיר, תכנון העיר הפנימית, אוגוסט, 1988.
עיריית-ירושלים, תכנית-אב אסטרטגית.

פן ש., הקניית ערך נוסף לבניינים היסטוריים, מקרקעין וערכם, ביטאון לשכת שמאי
מקרקעין בישראל ק"ט (109), יולי 1993.

קמחי י., רייכמן ש., שביד י., לתיחמו של מטרופולין ירושלים, ירושלים, מכון ירושלים
לחקר ישראל, מסי 6, 1984.

קפלן מ., קמחי י., חושן מ., הרי-ירושלים ושפלת-יהודה, מדיניות שימור ופיתוח בר-
קיימא, ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל והפורום הירוק הרי-יהודה,
אוגוסט 2000.

קרויאנקר ד., ירושלים: שכונות ובתים – תקופות וסגנונות, כתר הוצאה לאור בהשתתפות
מכון ירושלים לחקר ישראל, 1996.

שלהב י., פרידמן מ., התפשטות תוך הסתגרות – הקהילה החרדית בירושלים, ירושלים,
מכון ירושלים לחקר ישראל, מסי 15, 1989.

שמיר ש., חתך א-א, עיתון לאדריכלות ותכנון, לשכת המהנדסים, האדריכלים והאקדמאים
במקצועות הטכנולוגיים בישראל, אגודת האדריכלים ומתכנני ערים.

ת"א (ירושלים) 693/95, "יסוד בהר נ' הוועדה המקומית לתכנון", תקדין מחוזי, כרך 96
(1), תשנ"ו/תשנ"ז – 1996.

תבור א., בניה מדברית – לך בנה במדבר!, אפריל, 2000.

תכנית-אב ירושלים – 1968.

תכנית-אב למטרופולין ירושלים.

תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון), התשנ"ז – 1996.

- Alberti L.B., 1452. **De re aedificatoria**. Firenze.
- Alexander C., 1979. **A Timeless Way of Building**. New York.
- Appleyard D., Okamoto R.Y., 1981. **Environmental Criteria for Ideal Transportation Systems**. Berkeley.
- Arendt H., 1969. **The Human Condition**. Oxford.
- Awartani F., **Facts and Figures about the District of Jerusalem**, 1998 (Jerusalem, IPCC, 1999).
- Barnett J., 1999. **The Fractured Metropolis**. New York.
- Bellante and Jackson, **Labor Economics: Choice in Labor Markets**, 2nd edition New York, McGraw-Hill, 1983.
- Bentley A., **Responsive Environments**, The Architectural Press: London 1985.
- Bentley A.M., McGlynn, S., **Responsive Environments — A Manual For Designers**, The Architectural Press: London, 1985.
- "Chicago Hopes" in **World Architecture**, 1999.
- City of Sydney, Strategic Plan**, Pub. Council of the City of Sydney. Albine Printing Ltd.
- Cleere H., 1996. "Protecting the world's cultural heritage", in **Concerning Buildings**, Marks S. ed. Oxford.
- Cooper C., Fraweis, C., **People and Places**, 2nd ed. 1998.
- Crosby T., "How to Play the Environmental Game".
- Diamond H. L., Noonan, P. F., 1996. **Land Use in America**. Washington D.C.
- EC — European Commission Report by the Expert Group of the Urban Environment. 1996. **European Sustainable Cities**. Luxembourg.
- Ellin N., 1996. **Postmodern Urbanism**. Cambridge MA.
- Fathy H., 1969. **Gourna, a Tale of two Villages**. Cairo.
- Fisher S., Eisner, S., **The Urban Pattern**, 6th ed.
- Frankl P., 1968. **Principles of Architectural History**. Cambridge MA.
- Galasso G., 1980. **Foreword to the Venice Biennale catalogue: Architecture 1980 — The Presence of the Past**. Milano.
- Gallion B., "The Urban Pattern City Planning and Design" ,New York, 1953, Tranick R., **Finding Lost Space — Theories of Urban Design**, 1986.
- Gallion, B., **The Urban Pattern City Planning and Design**, D. Van Nostrand Company, New York, 1953.

- Greater London Development Plan Statement, "High buildings".**
- Hall P., **Cities of Tomorrow**, 1998.
- Hall P., "The City Towers" in **Cities of Tomorrow**, updated ed. Blackwell Publishers Ltd. Oxford UK, 1998.
- Hazboun S., **Labor Profile**, 2nd draft, unpublished internal document, 1999,
- Heiddeger, M., 1978. **Basic Writings**. London.
- ICLEI — International Council for Local Environmental Initiatives. 1994. **Local Agenda 21 Participants Handbook**. Toronto.
- ICOMOS. 1966 (1964). **Venice Charter — International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites**. Venice.
- ICOMOS. 1987. **The Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas**. Washington.
- Institute for Jerusalem Studies, ed. 1979. **Preservation in Jerusalem — Conservation of neighborhoods and buildings outside the Old City walls**. Jerusalem.
- Jacobs J., 1961. **The Death and Life of Great American Cities**. Random Press, inc., New-York.
- Jokilehto J., 1996. **International standards, principles and charters of conservation**. in "Concerning Buildings", ed. Marks S. Oxford.
- Kimhi I., 1998. **Arab Building in Jerusalem 1967–1997**. Camera, Boston, U.S.A.
- Kolb D., 1990. **Postmodern Sophistications**. Chicago.
- Krier L., 1978. "The Reconstruction of the City", in **Rational Architecture**, Brussels.
- Kundera M., 1985. **L'Immortalité (אלמות)**. Paris.
- Kutcher A., 1973. **The New Jerusalem – planning and politics**. London.
- Le Corbusier, 1957 (1942). **La Charte d'Athènes**. Paris. See also: Conrad, U., 1970. **Programmes and Manifestoes on 20th Architecture**. London.
- Le Corbusier, **When the Cathedrals Were White**, New York, Reynal and Hitchcock, 1947.
- LGMB — Local Government Management Board. 1992. **Agenda 21: A Guide for Local Authorities in the UK**. Luton.
- Lichfield N., 1987. **Achieving Value for Money in Conservation of the Cultural Built Heritage**. ICOMOS.

- Lynch K., 1960. **The Image of the City**. Cambridge MA.
- Manley S., Guise, "Conservation in the Built Environment", in **Introducing Urban Design, Interventions & Responses**, ed. Greed & Roberts, Addison Wesley Longman Limited, 1998.
- Marinetti F. T., 1909. "The Founding and Manifesto of Futurism". Milano. in **Futurist Manifestos**, ed. Apollonio U. 1970. New York.
- McLaughlin, D., "Financing conservation", in **Concerning Buildings**, Marks, S. ed., Oxford 1996.
- Merlin P., Choay F., 1988. **Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement**. Paris.
- Moughtin C., 1996. **Urban Design — Green Dimension**. Oxford.
- Newman P., Kenworthy J. 1999. **Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependency**. Island Press: Washington D.C.
- Nicholson M., 1970. **The Environmental Revolution**. London.
- Ralph E., **The Modern Urban Landscape**, The John Hopkins University Press, Baltimore, Maryland, 1987.
- Rogers A., **Towards an Urban Renaissance**, Final report of the Urban Task Force, Crown Copyright, London, 1999.
- Salamon N. 1984. **A Proposal for Undertaking Landmark Preservation in Jerusalem**. Jerusalem.
- Savinio A., 1944. **Ascolto il tuo cuore, Citta**. Milano.
- Seligman J., 1996. **Watching over the Past: The Archeological Inspection of the Old City of Jerusalem**. (Paper given at the Third Jerusalem Conference on Heritage). Jerusalem.
- Shultz Ch. Norbert. 1979. **Genius Loci**. New York.
- Spiro K., **The City Shaped**, ch.5. Thames & Hudson Ltd. London, 1991.
- Spreiregen P.D, AIA, **Urban Design: The Architecture of Towns and Cities**. McGraw-Hill Book Company, 1965.
- Tanghe J., Vleaminck Sieg & Berghoef Jo. 1987. **Living Cities — a case for urbanism and guidelines for re-urbanization**. Oxford.
- Thomas K., **Development Control, Principles & Practice**, UCL Press, 1997.
- Tranick R., **Finding Lost Space- theories of urban design**, New-York, Van Nostrand Reinold, 1986.

- UNCED — United Nations Conference on Environment and Development (Earth Summit). 1992. **Agenda 21**. Rio de Janeiro.
- UNESCO. 1983. **Conventions and Recommendations of UNESCO Concerning the Protection of the Cultural Heritage**, Paris.
- UNESCO. 1992. **The World Heritage Convention** (The Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage). Paris. See also: UNESCO. 1996: **Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention**. Paris.
- Unwin R., 1967. "Higher Building in Relation to Town Planning", in **The Legacy of Raymond Unwin; A Human Pattern for Planning**, ed., Creese W., MIT Press, MA.
- Unwin, R., "Higher Building in Relation to Town Planning", **Journal of the Royal Architects**, 17.12.23.
- Venturi, R., 1966. **Complexity and Contradiction in Architecture**. New-York.
- Vidler, Anthony. 1977. "The Third Typology". in **Rational Architecture**. 1978. Brussels
- WCED — World Commission on Environment and Development. 1987. **Our Common Future (The Brundtland Report)**. Oxford.

איזו ירושלים נותר אחרינו לדורות הבאים?

עקרונות התכנון שנקבעו בספר ירושלים בת-קיימא מתייחסים לצורכי האוכלוסייה הקיימת מבלי לפגוע בצורכי הדורות הבאים ומתוך התחשבות בערכי טבע ומורשת הייחודיים לירושלים וסביבתה. עקרונות אלה מאזנים בין פיתוח כלכלי, חברתי וסביבתי ובין שימור אופייה וייחודה של העיר.

הספר נכתב על ידי מומחים חברי "פורום המתכננים" - גוף התנדבותי של אנשי מקצוע הפועל לצד קואליציית ארגוני המתנדבים "ירושלים בת קיימא".

פרסום מס' 97



מכון ירושלים לחקר ישראל

בית חי אלישר

רח' רד"ק 20, ירושלים 92186

טל: 02-5630175

פקס: 02-5639814



כל הזכויות שמורות למכון ירושלים לחקר ישראל