



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

אוכלוסיה , תכסית , צפיפות . 1998-2007

שיעור גידול			שנה			עיריית ירושלים	
2003-2007	1998-2003	1998-2007	2007	2003	1998		מס'
7.8	9.4	18.0	747,600	693,200	633,700	אוכלוסייה	1.
0.7	1.6	2.4	58,008	57,579	56,671	תכסית מגורים (דונם)	2.
תכסית שלא למגורים:							3.
1.2	1.1	2.4	3,547	3,504	3,465	תעשייה (דונם)	
0.0	0.0	0.0	53	53	53	מחצבות (דונם)	
0.9	0.0	0.9	1,298	1,286	1,286	שאר שימושים (דונם)	
0.8	1.5	2.3	62,906	62,422	61,475	סה"כ תכסית כללית	4.
7.1	7.7	15.3	12,888	12,039	11,182	צפיפות ממוצעת (נפש/קמ"ר)	5.
			117,171	שטח מוניציפאלי (דונם)			6.
			53.7	שיעור השטח המפותח מתוך כלל השטח המוניציפאלי (%)			7.
			49.5	שיעור שטח המגורים מתוך כלל השטח המוניציפאלי (%)			8.

אפיון תוספות הבינוי . לדוגמא - ירושלים, הר חומה



תמ"א 35 – צוות ליווי, מעקב ועדכון. ינואר 2010

סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

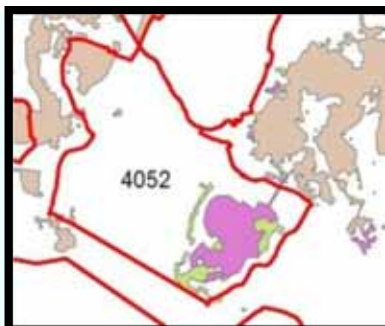
אפיון תוספות הבינוי . לדוגמא - ירושלים, בית חנינא



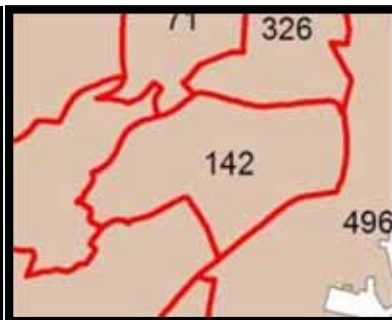
תמ"א 35 – צוות ליווי, מעקב ועדכון. ינואר 2010

סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

תוספת יח"ד בשטח הבנוי ומחוץ לו: 1998-2007

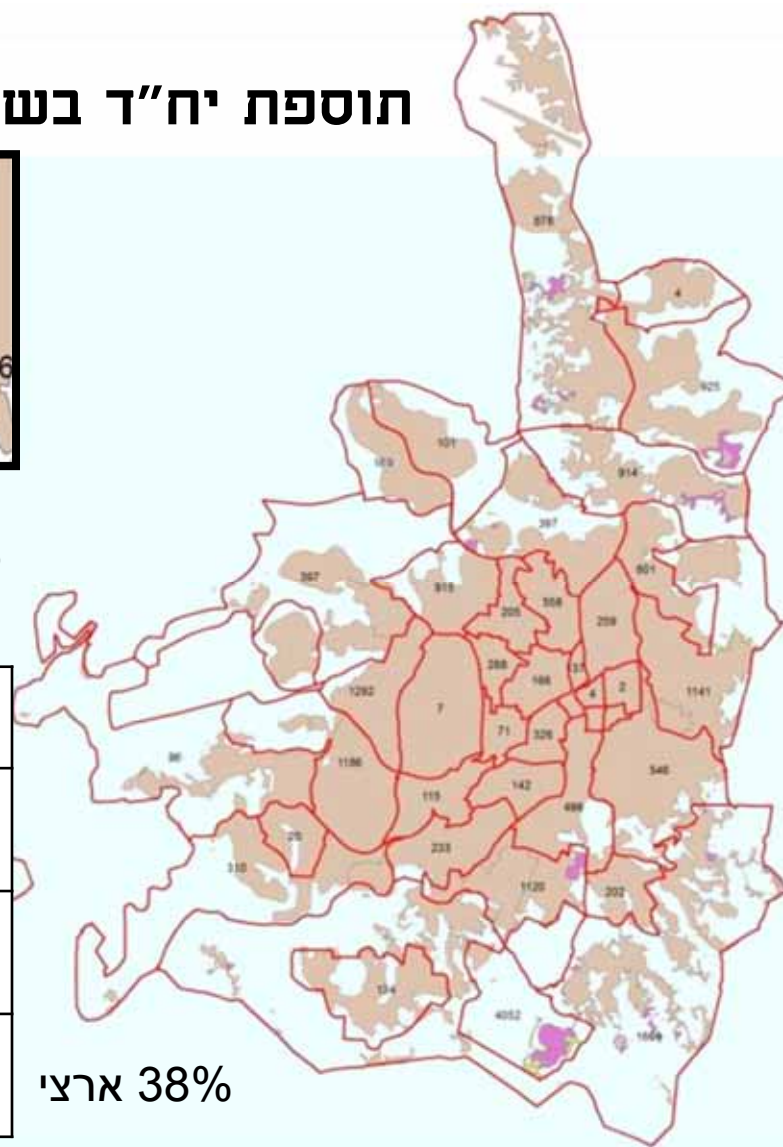


תוספת יח"ד באזור
סטטיסטי שסומנו בו
תוספות בינוי



תוספת יח"ד באזור
סטטיסטי שכולו סומן
כשטח בנוי בשנת 98

אחוז	מספר יח"ד	
100%	20,200	סה"כ התחלות בניה בירושלים
42%	8,507	אומדן מחוץ לרקמה הבנויה
58%	11,693	אומדן ברקמה הבנויה



38% ארצי

אפיון תוספות הבינוי : בניה בעיר הפנימית



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010



אפיון תוספות הבינוי : השכונות החדשות



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

6.2.2007



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

ישראל
2020

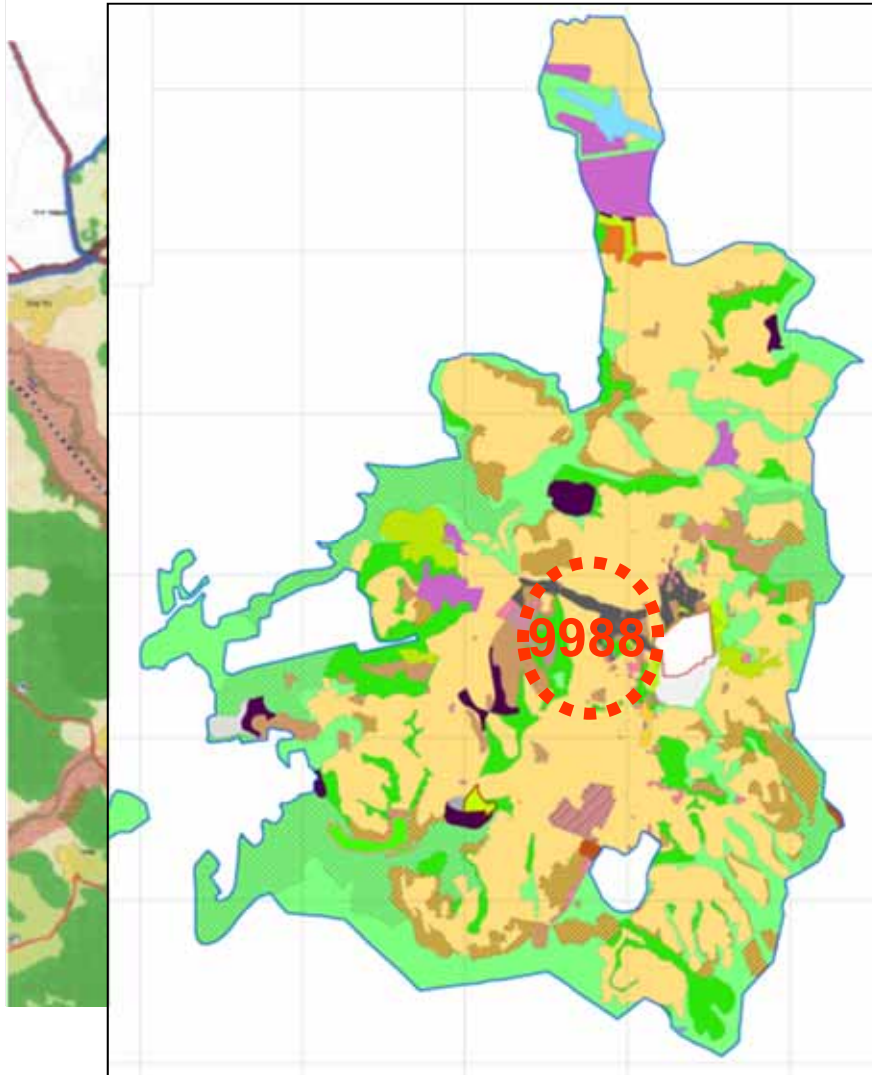
27

א' אדר
שני
דצמבר

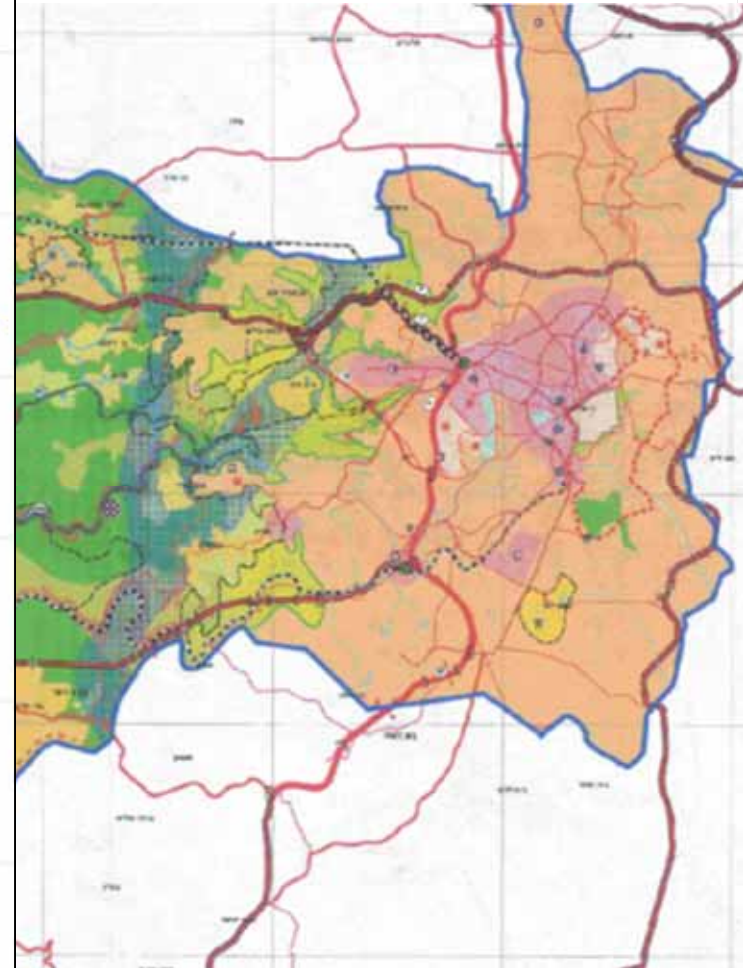
2005

תמ"א 35

תכנית מתאר ירושלים 2000



תמ"מ 30/1



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

רחביה ע"פ יעדי תכנית המתאר החדשה

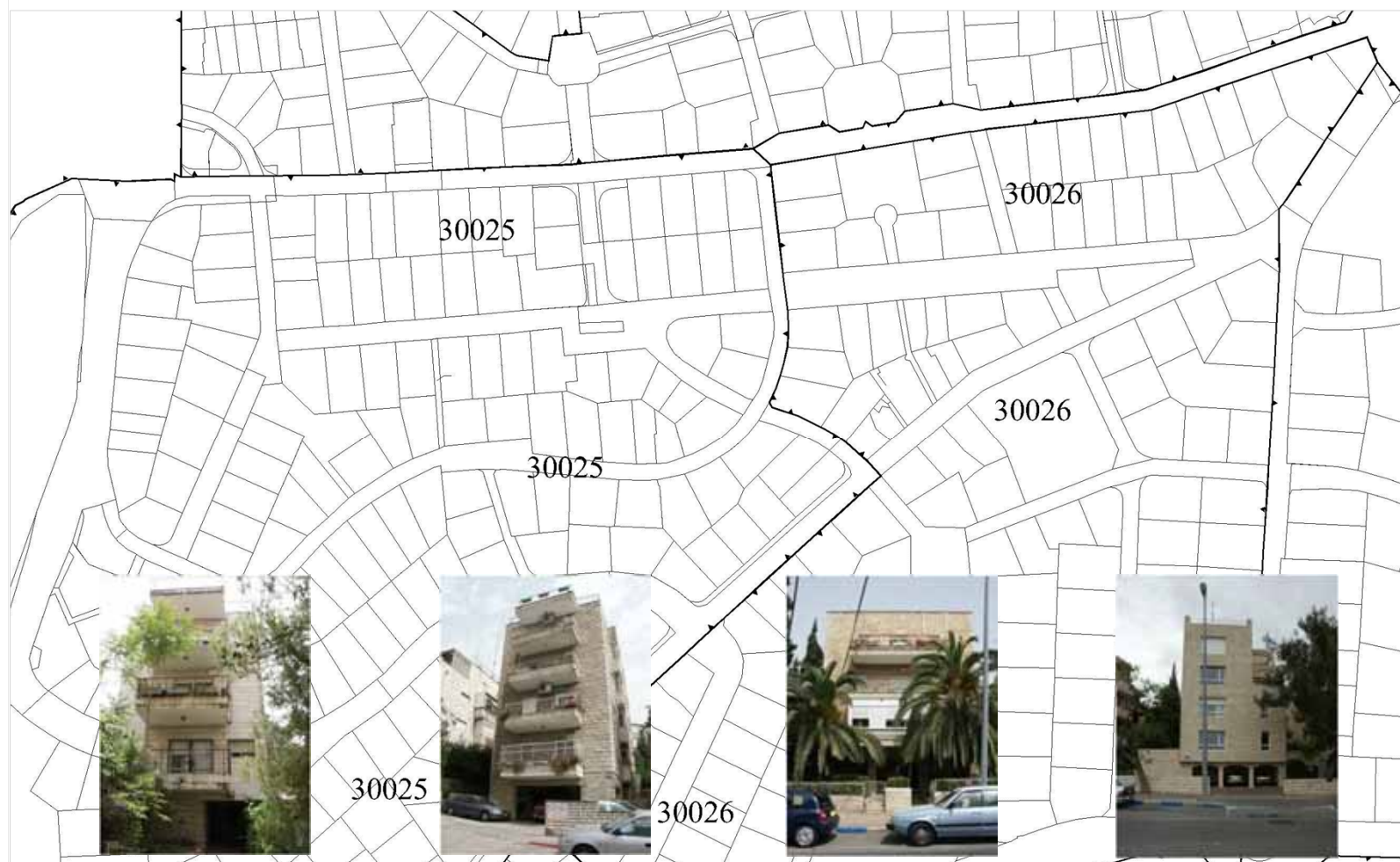
- היקף המתגוררים ברחביה חזוי **לגדול ב-63%** (שנת 2000 : 7500 איש, שנת 2020 : 12200)
- מספר משקי בית חזוי **לגדול ב-28%** ולהגיע ל-5400 משקי בית.
- בהנחה כי מספר הדירות המשמשות למשרדים יפחת בצורה משמעותית, נגזרת מתחזית זו **תוספת של כ-900 דירות**.
- גודל משק בית ממוצע **יגדל** לכדי **2.26** נפשות.
- מספר הילדים בגיל 5-14 **יגדל מ-523 ל-1415 ילד**
- מספר בני 15-44 **יגדל מ-3076 ל-5940 איש**.
- מספר בני 65+ **יפחת מ-2167 ל-1950 איש**.
- הגיל החציוני חזוי **לפחות 31** לעומת **37** בשנת 2000.

הבית הבודד



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

מן הבית הבודד אל הסביבה הבנויה : הפרצלציה



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

מן הבית הבודד אל הסביבה הבנויה : התווך שבין המבנים



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

מתי עדים להרס הרקמה העירונית ?

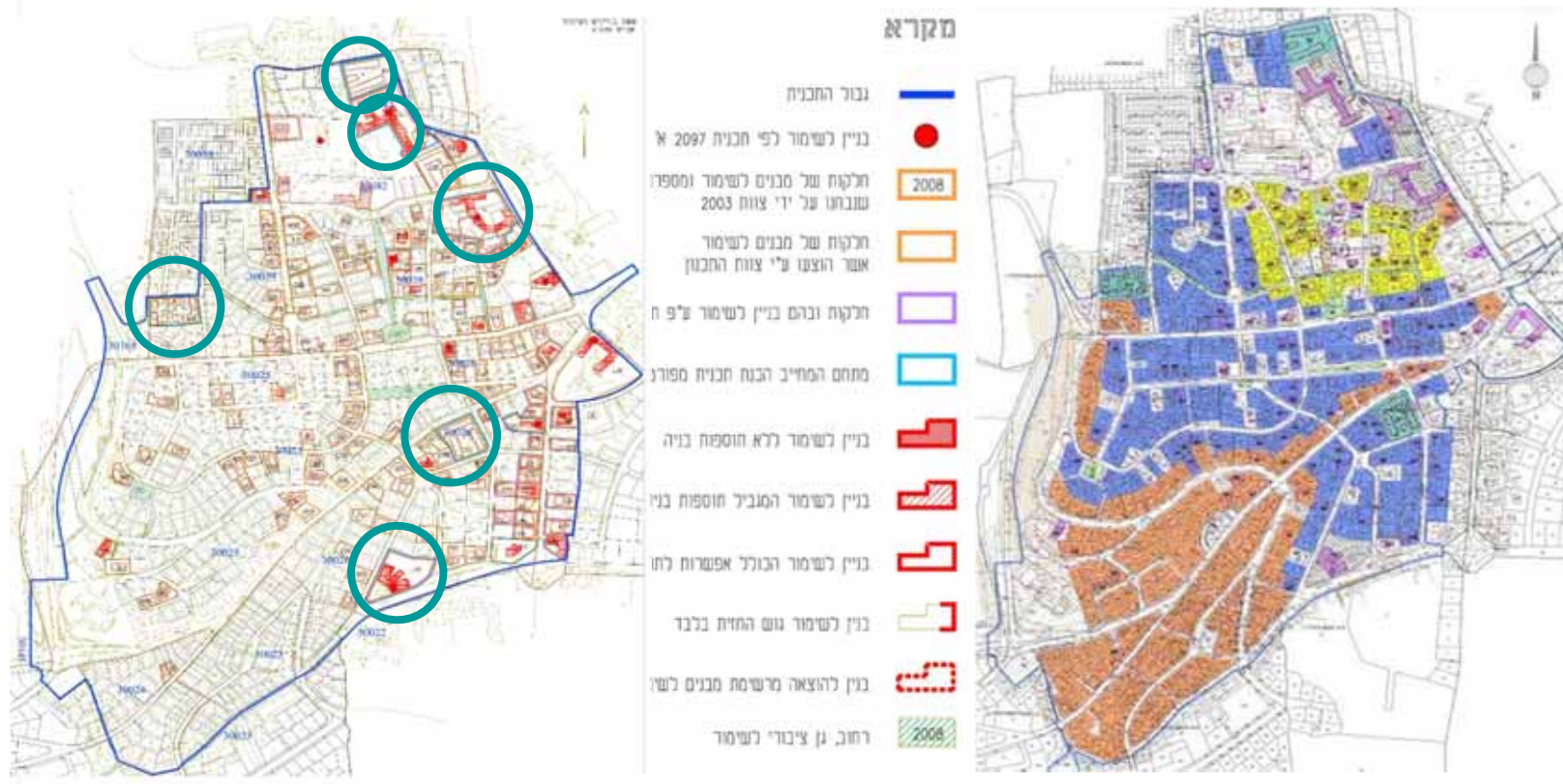
- **שינויים מהותיים בפרצלציה ממנה צמחה השכונה
(אחוד חלקות וכדומה)**
- **הרחבת דרכים לתחומי מגרשים**
- **היתמרות בתים ללא יחס לקנה מידה קיים**
- **הרס עצים וצמחיה**
- **הרס שולי רחוב**

רוח המקום : ערך עירוני וערך אדריכלי



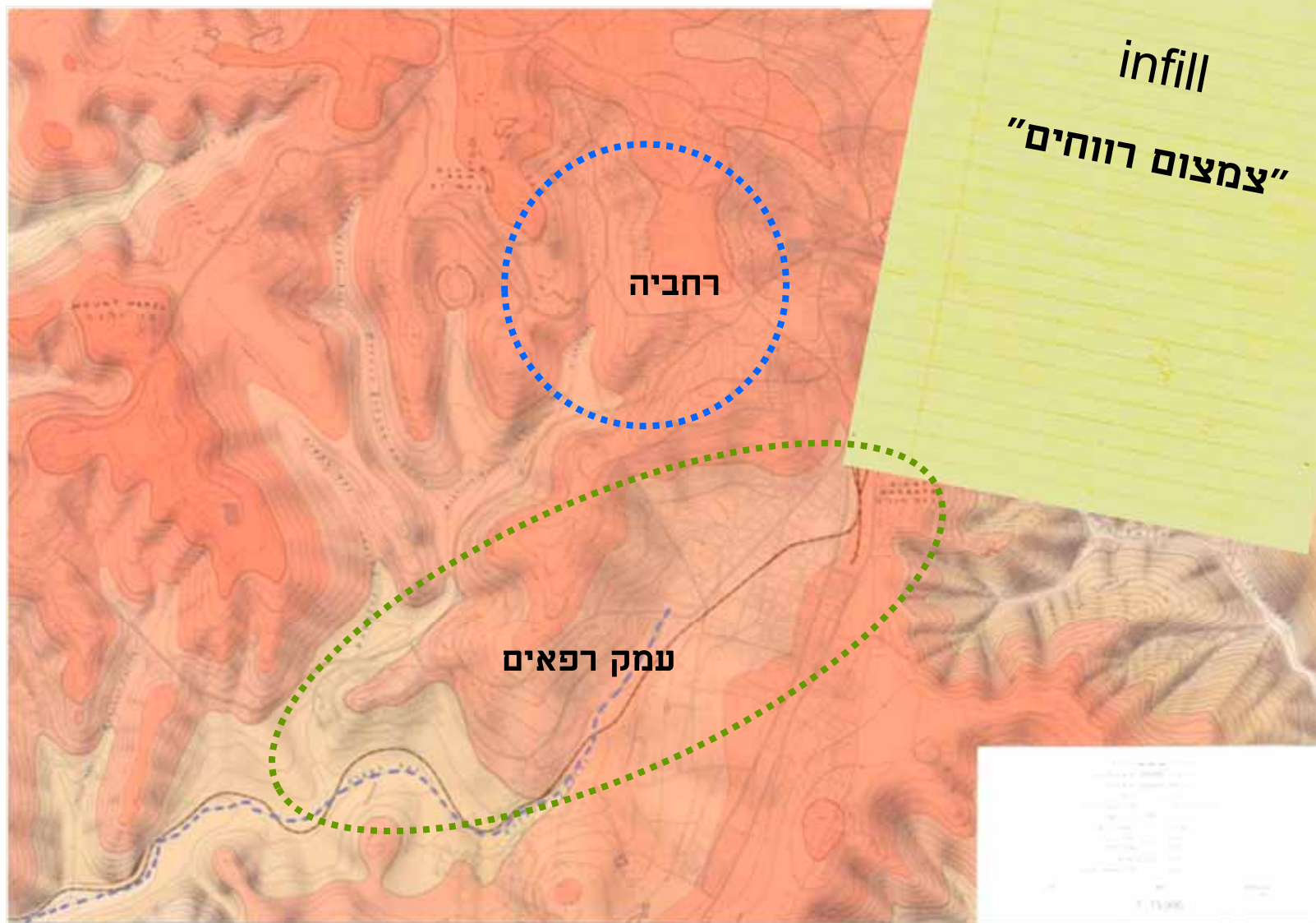
מתכנית אב לתכנית 9988

ניתוח מאפייני המקום הצביע על שוני בין סביבות שונות לצד מספר מרכיבים המאפיינים את תחום התכנית במלואה. אנליזה זו אפשרה חלוקה לאזורי משנה אשר אפשרו הגדרת כללים שונים לשימור ולפיתוח לכל תת-אזור, לצד כללים אחידים לתכנית כולה.



מסקנות ביניים

- **שינויים ביחס להנחיות תכנית ירושלים 2000**
- **המטוטלת : סינדרום השימור**
- **תכנית לניהול הפיתוח בסביבת מורשת בנויה**
- **תכנית הכוללת הוראות לשימור והוראות לבניה בסביבה עתירת מבנים לשימור ברמות שונות**
- **מאז 2005 :מדיניות בפועל ללא רגולציה פורמאלית**
- **תחזוקה שוטפת :אדריכל אתר וכו**
- **גדלי דירות ומספר דירות**
- **השקעה מועטה במרחב ציבורי**



1892

1918

1922

1934

1949

1967

1968

ה - 70

ה - 80

ה - 90

1995

1998

2000

2001

2005

2006

2009

מילוי "חורים" עירוניים (Urban Gaps) ... אשר נוצרו עקב שימוש/תשתית שאין בה צורך...
שנוצרו עקב מתחם בנוי שננטש והוזנח... משינוי הנסיבות העירוניות,



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

1892

1918

1922

1934

1949

1967

1968

שנות ה - 70

שנות ה - 80

שנות ה - 90

1995

1998

2000

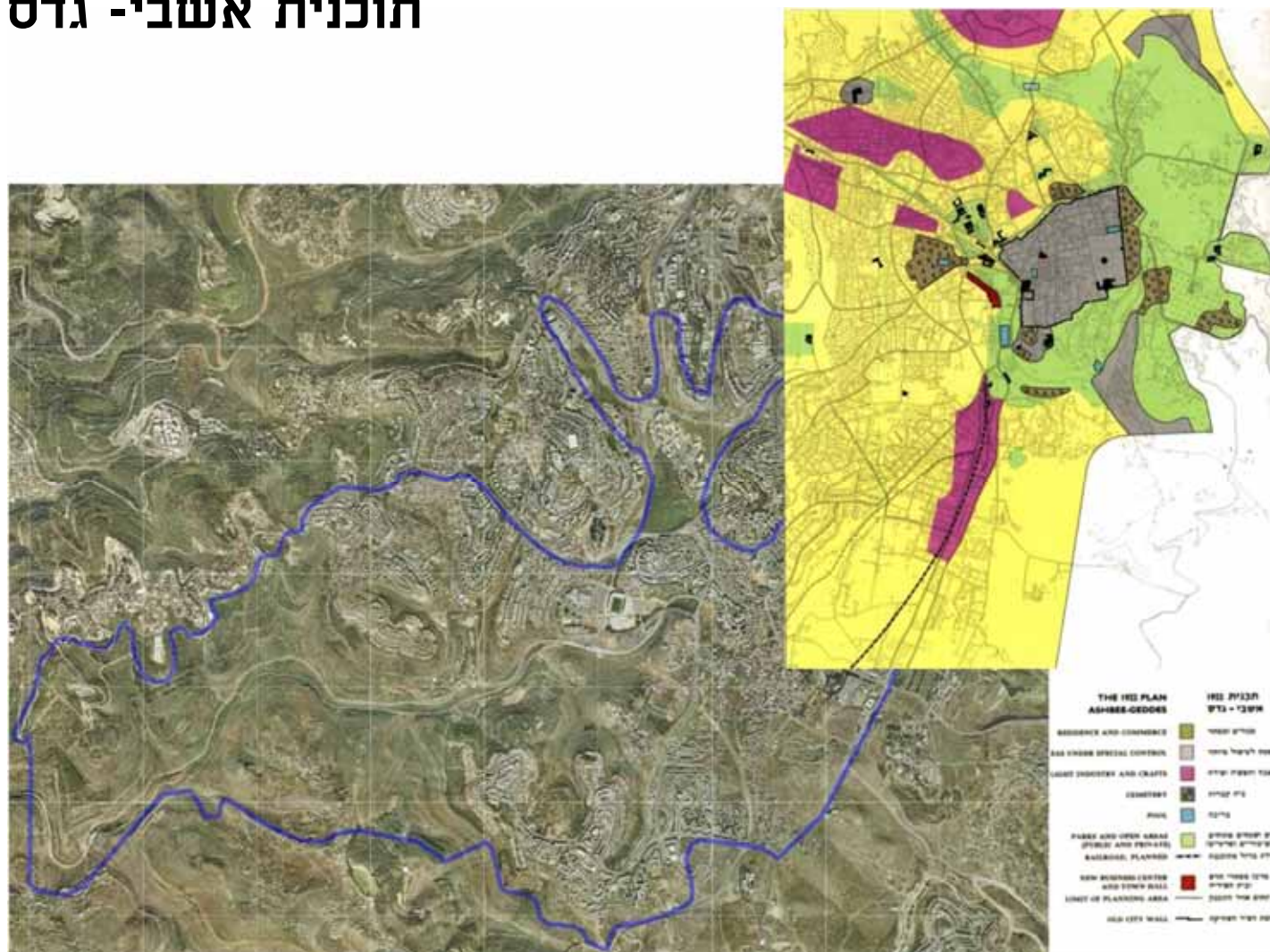
2001

2005

2006

2009

תוכנית אשבי-גדס



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

1892

1918

1922

1934

1949

1962

1968

שנות ה - 70

שנות ה - 80

שנות ה - 90

1995

1998

2000

2001

2005

2006

2009

תכנית המתאר לירושלים 62



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

1892

1918

1922

1934

1949

1967

1968

שנות ה - 70

שנות ה - 80

שנות ה - 90

1995

1998

2000

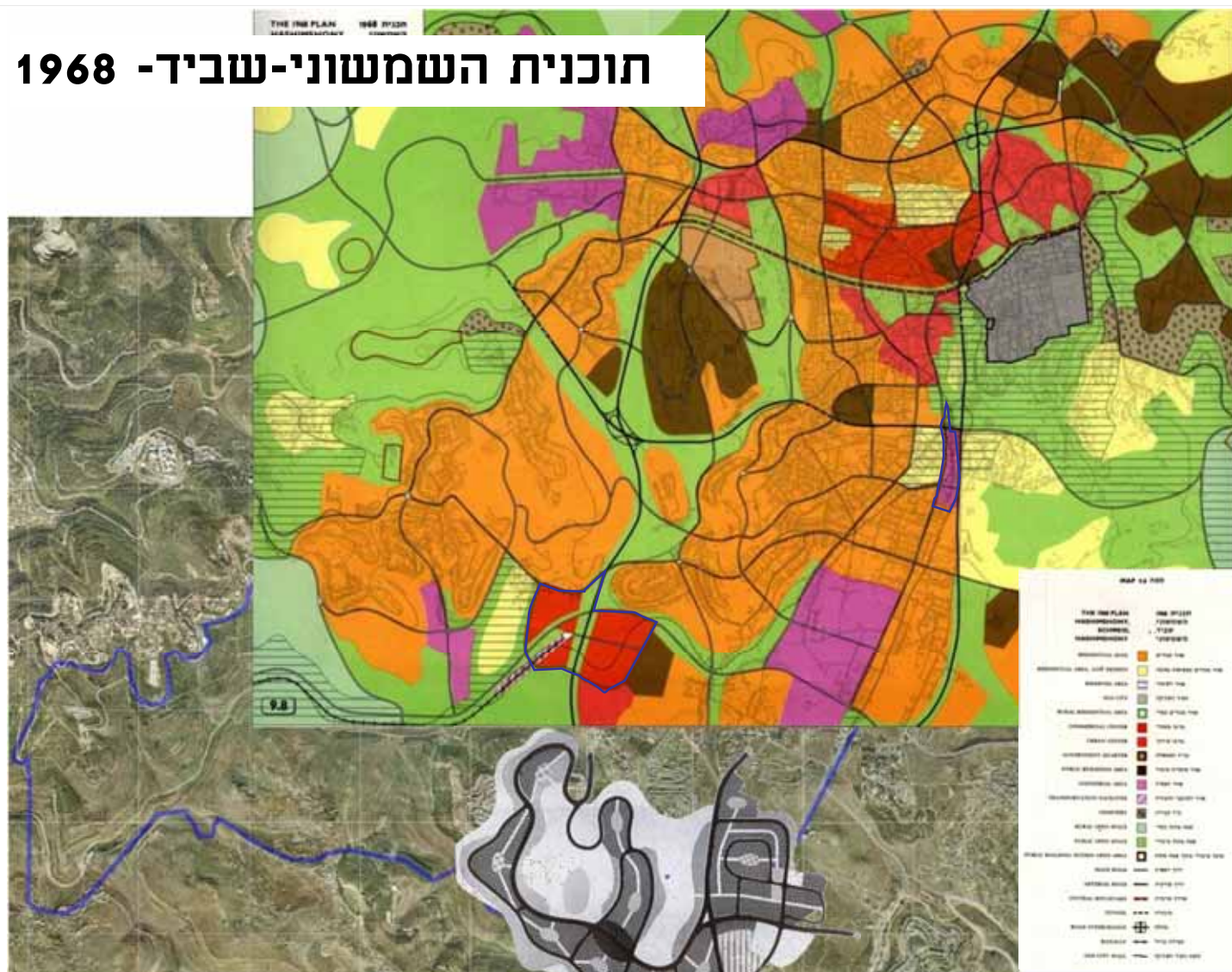
2001

2005

2006

2009

תוכנית השמשוני-שביד - 1968



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

1892

1918

1922

1934

1949

1967

1968

ה' - 70

ה' - 80

ה' - 90

1995

1998

2000

2001

2005

2006

2009

תוכנית דרום מערב 2009



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

1892

1918

1922

1934

1949

1967

1968

ה' - 70

ה' - 80

ה' - 90

1995

1998

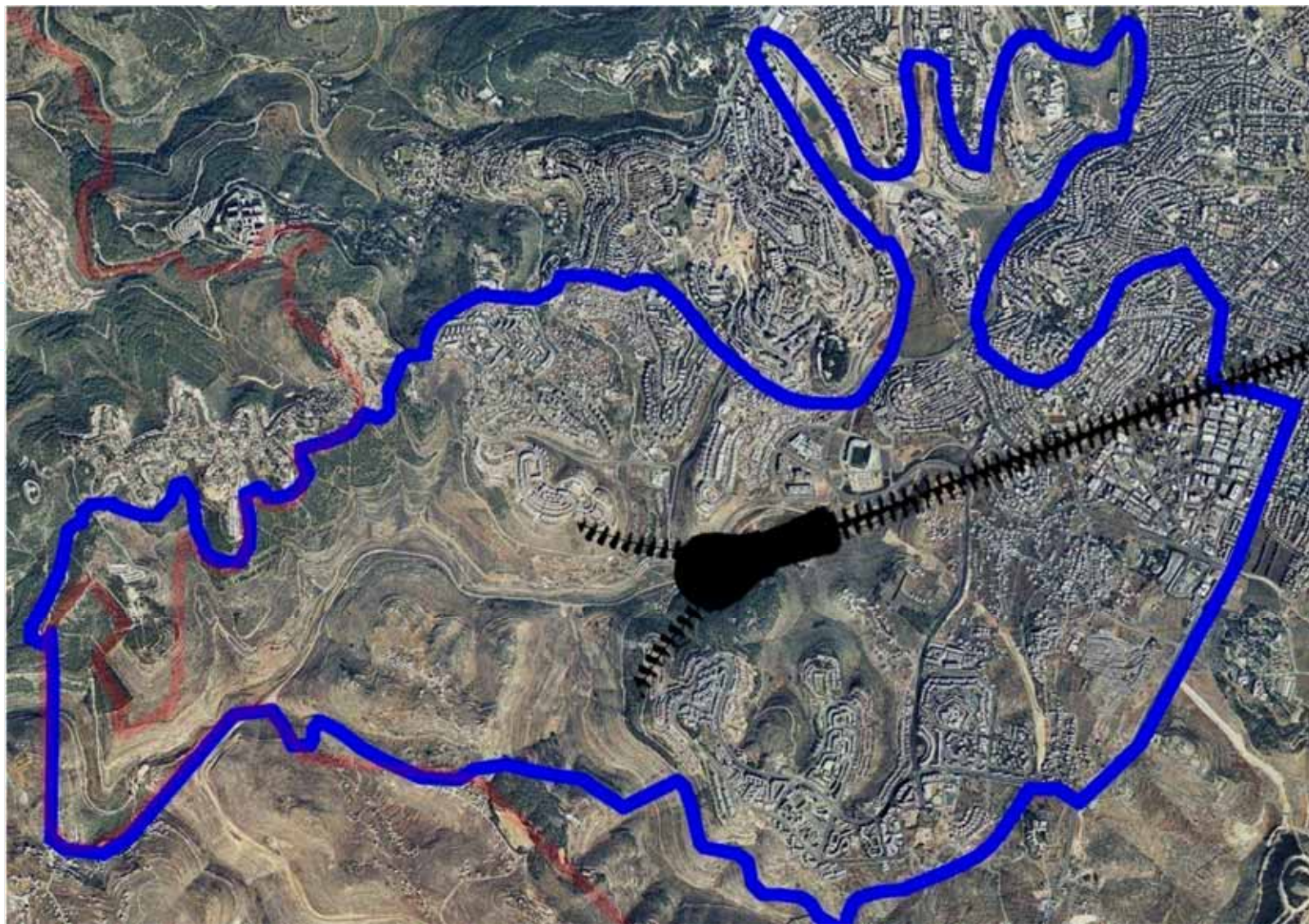
2000

2001

2005

2006

2009



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

1892

1918

1922

1934

1949

1967

1968

70 - ה

80 - שנות ה

90 - ה

1995

1998

2000

2001

2005

2006

2009



1995



1892



1948



1935

סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

1892

1918

1922

1934

1949

1967

1968

ה' - 70

ה' - 80

ה' - 90

1995

1998

2000

2001

2005

2006

2009



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

1892

1918

1922

1934

1949

1967

1968

שנות ה - 70

שנות ה - 80

שנות ה - 90

1995

1998

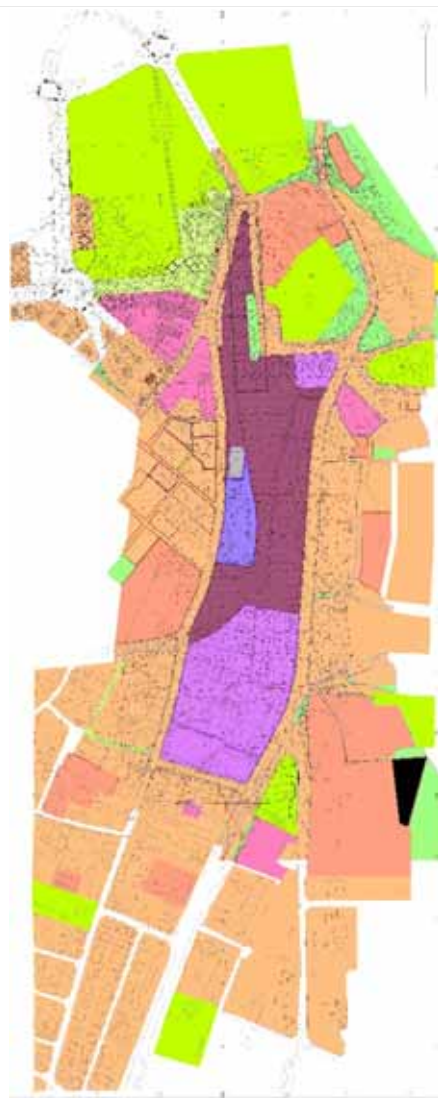
2000

2001

2005

2006

2009



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

1892

1918

1922

1934

1949

1967

1968

ה - 70

ה - 80

ה - 90

1995

1998

2000

2001

2005

2006

2010

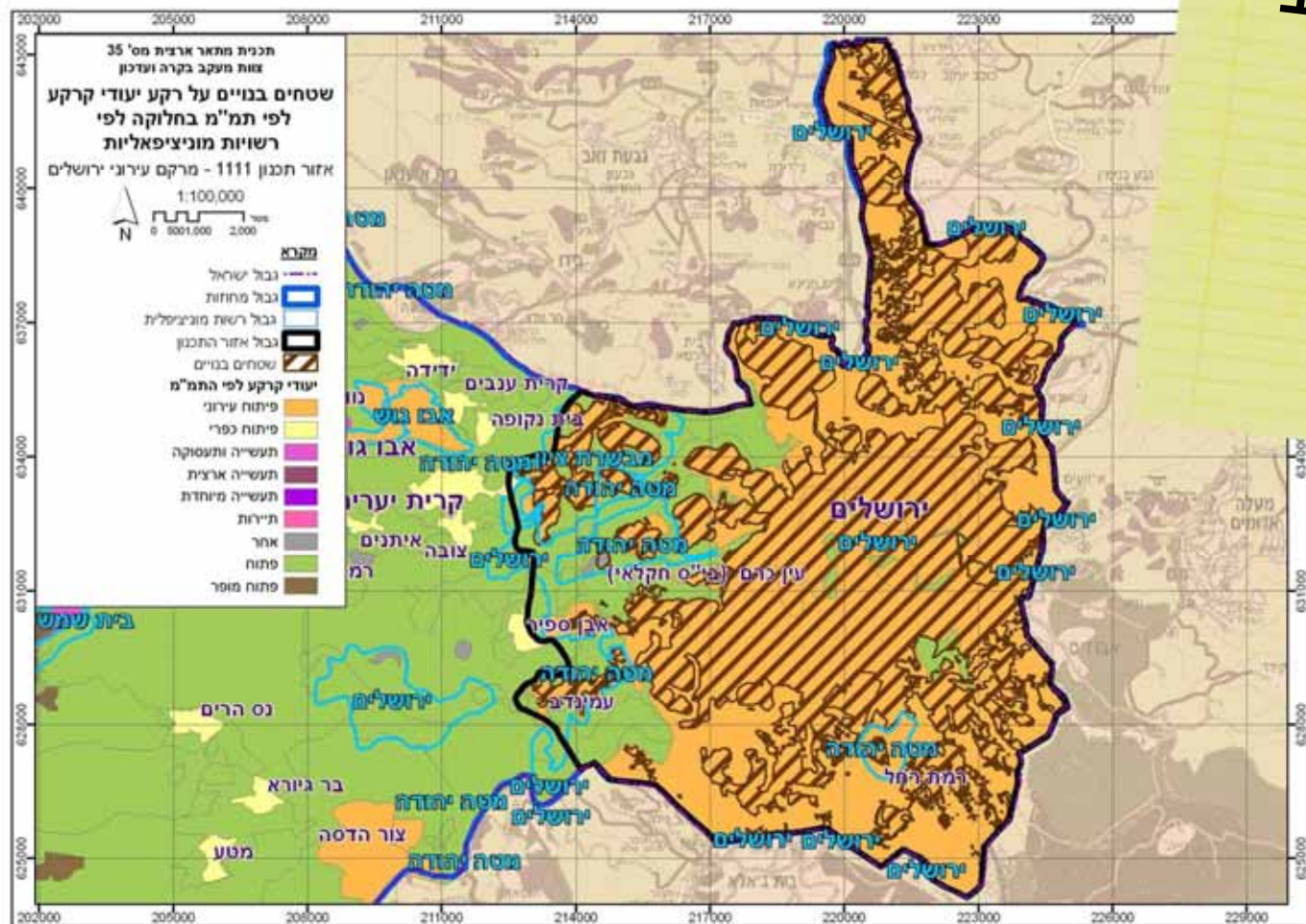
מתחם הרכבת – תכנית מוצעת



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

עתודות קרקע במרקם העירוני ירושלים

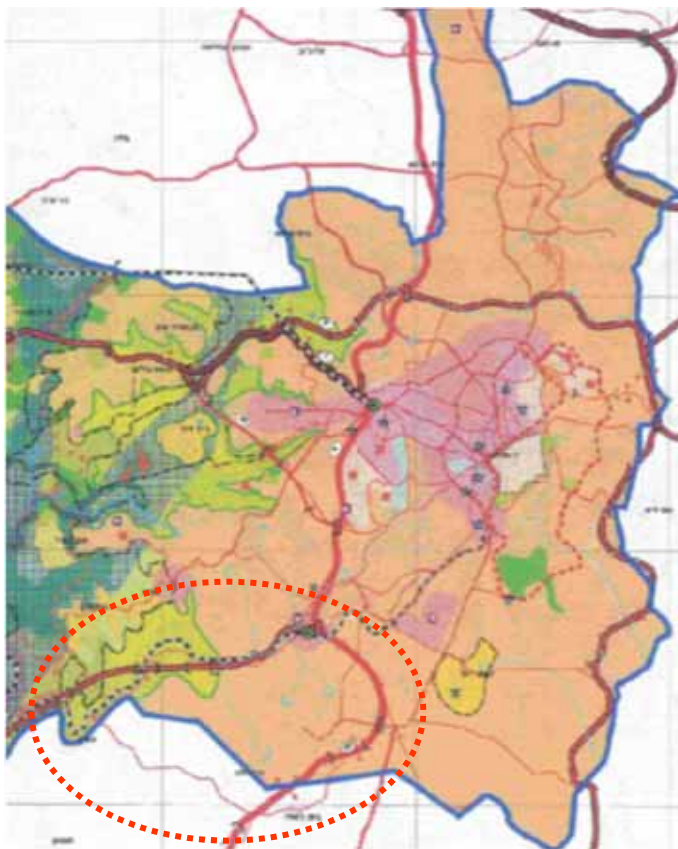
ניהול משאב הקרקע



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

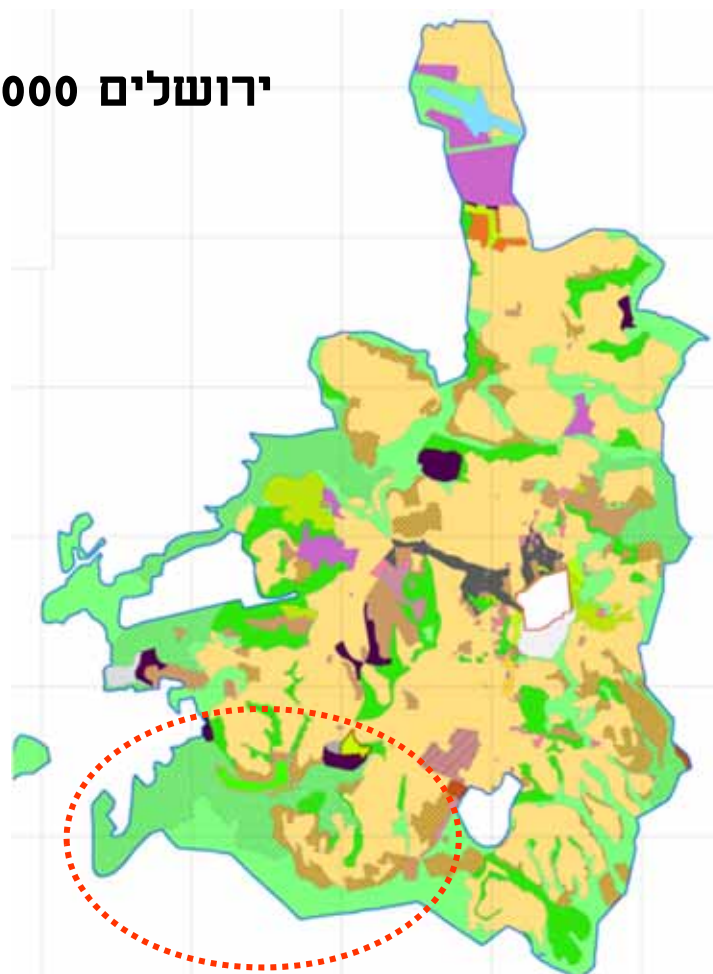
בחינת הנחות התמ"א ביחס לעתודות ריאליות (50%)

תמ"מ 30/1



תמ"א 35 – צוות ליווי, מעקב ועדכון. ינואר 2010

ירושלים 2000



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

עתודות קרקע (תמ"מ) : הניסיון הירושלמי

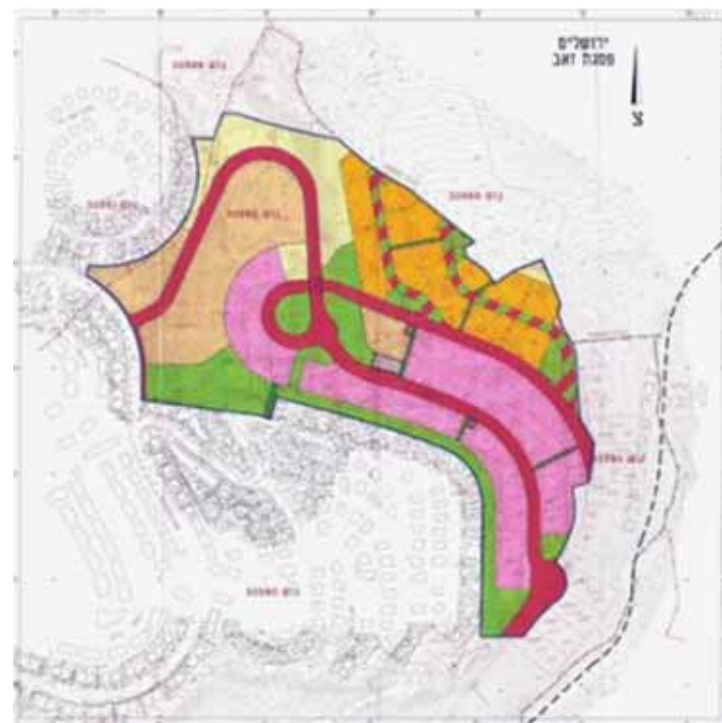
יתרות תמ"מ:
42,300 דונם
לפיתוח עירוני



ירושלים 2000:
15,300 דונם
לפיתוח עירוני
למגורים



תמ"מ / תכנית מתאר מקומית / תכנית מפורטת



פסגת זאב: 60 דונם מתוך 165 דונם (כ-36%) גילה: 66 דונם נמו מתוך 230 דונם (כ-30%)

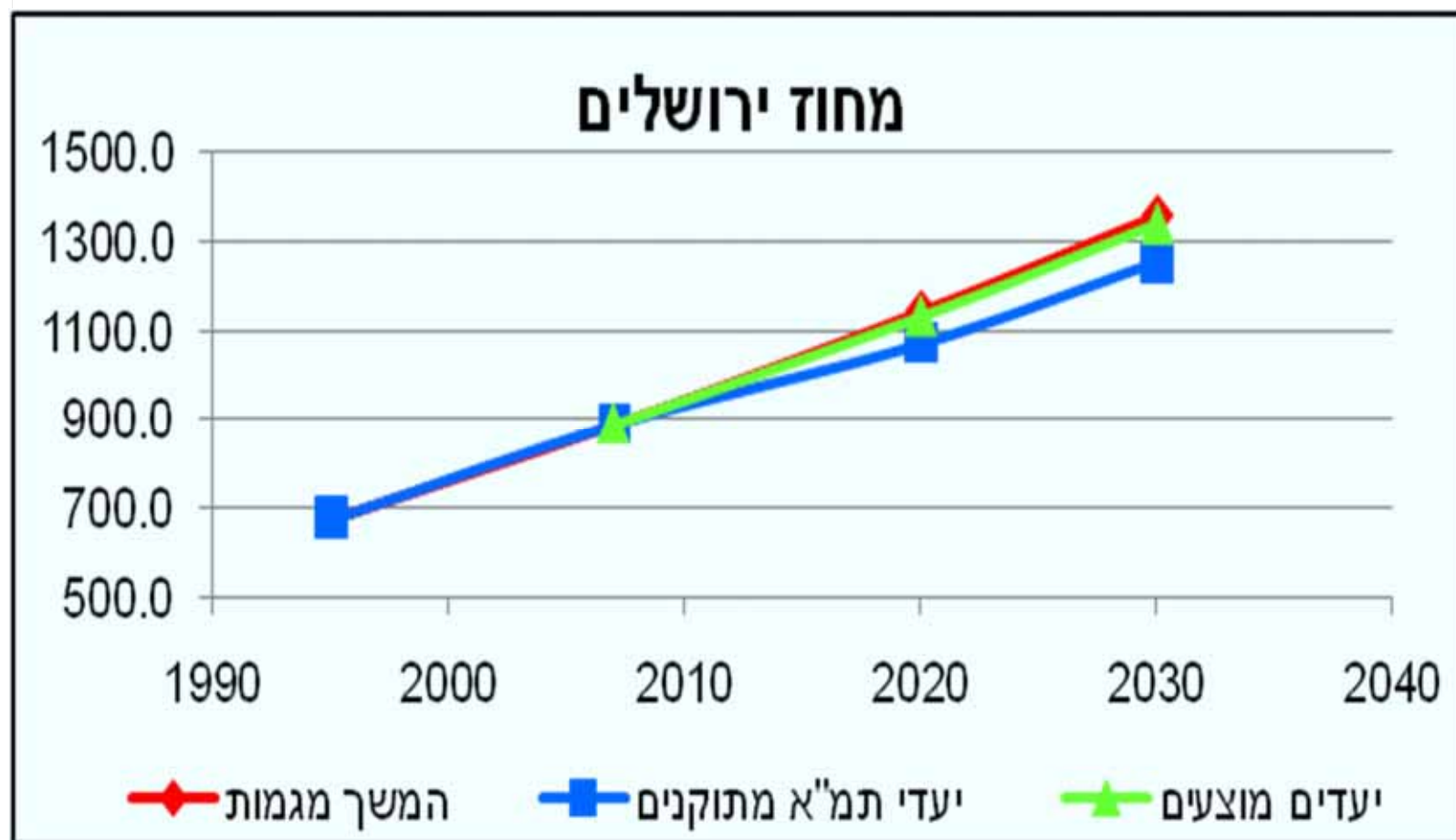
במקרים רבים תכניות מפורטות נדרשות לאחוז הפרשות לצרכי ציבור הגבוה מ-50%

42,300  **15,300**  **6000** **דונם**



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010

השוואה: המשך מגמות יעדי התמ"א ויעדים מוצעים



גבולות

1948-1967

1967-1995

1995

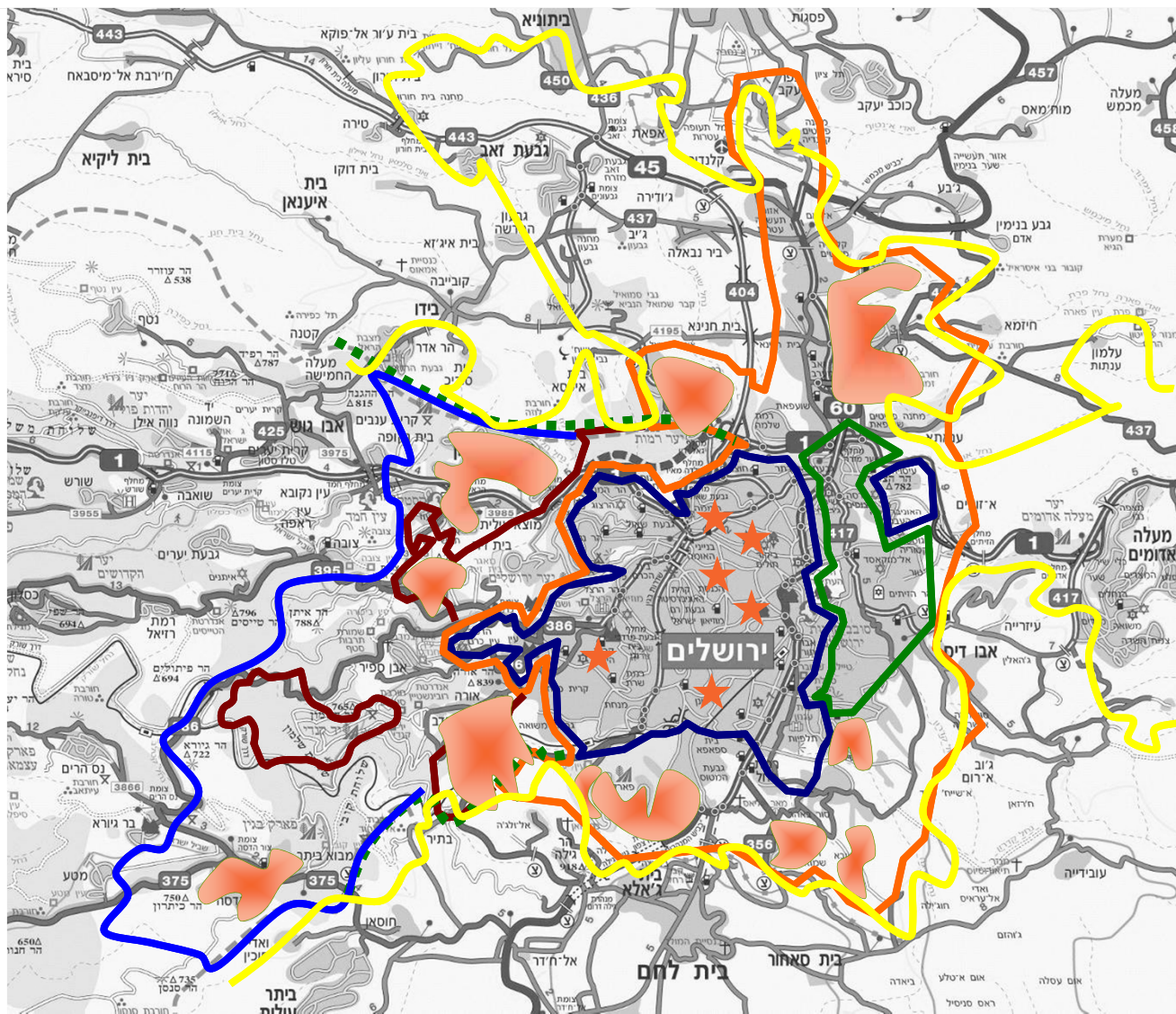
2000

2002

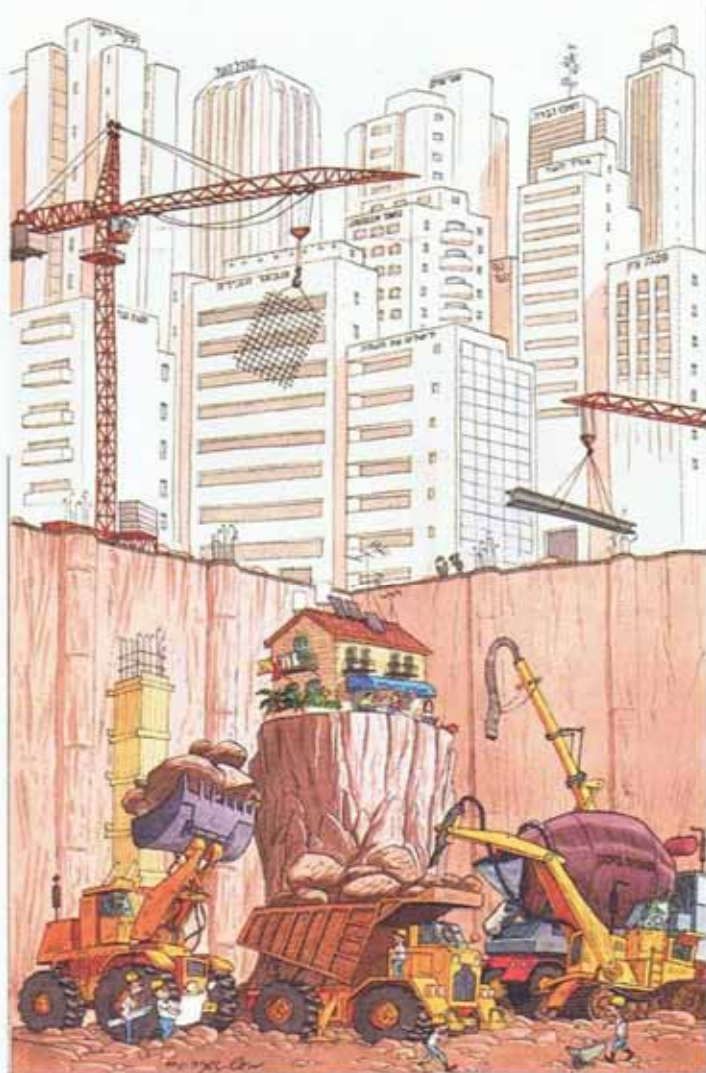
2005

6.2.07

2007 ואילך



סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010



מישל קישקה | MICHEL KICHKA | מיטיל קיטשקא

ירושלים הישנה והחדשה (1999)

סינדרום ירושלים : תכנון ובניה בירושלים . יום עיון . 7.3.2010