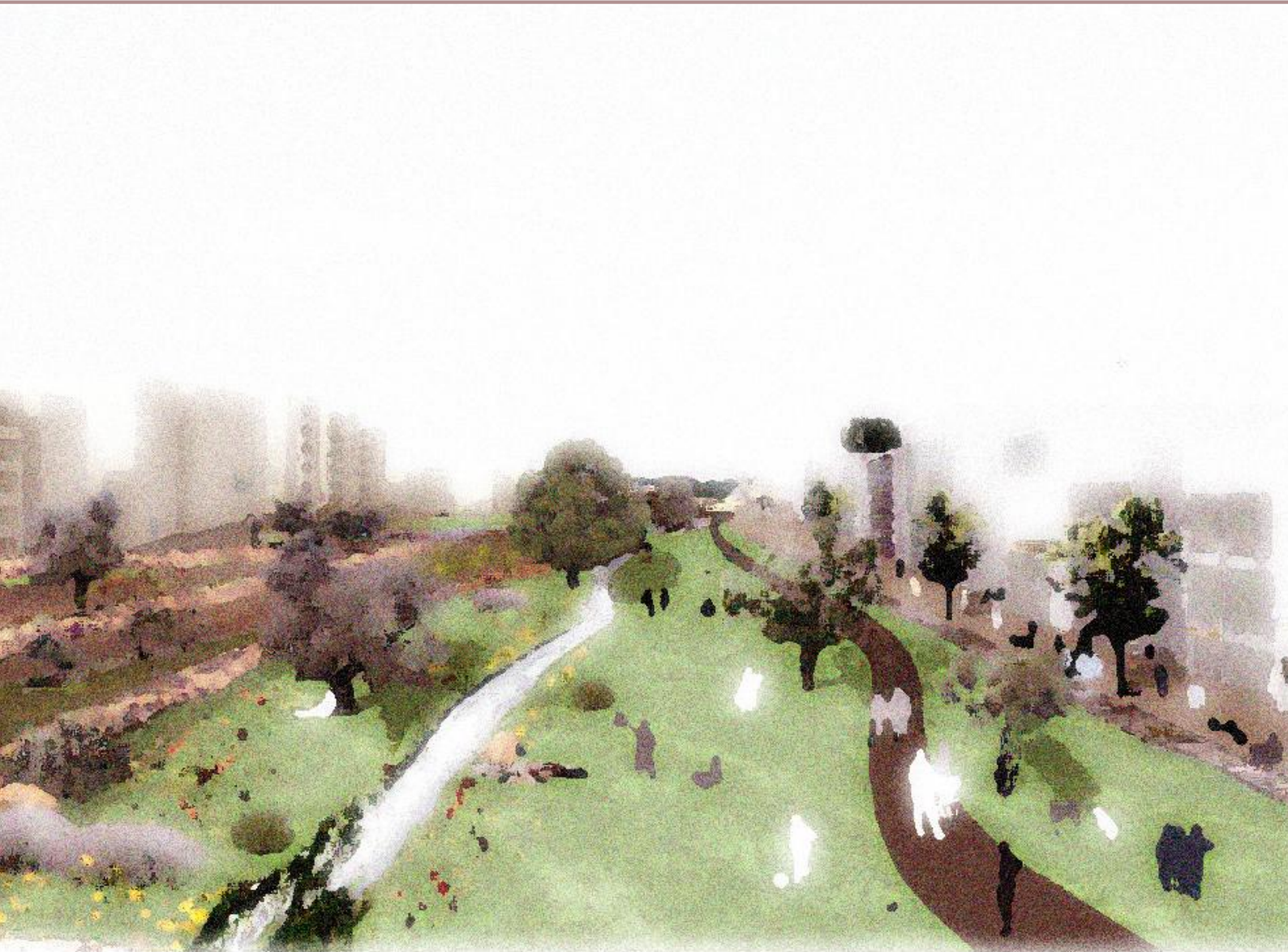




הרשות לפיתוח ירושלים

תכנית פארק המסילה



עמיר בלבן

וינר סינגר אדריכלים

אדר' יערה רוזנר

מוטי קפלן

ספטמבר 2007



הרשות לפיתוח ירושלים

## תכנית פארק המסילה

צוות התכנון

מוטי קפלן

אדר' יערה רוזנר

וינר סינגר אדריכלים

עמיר בלבן

הנחיה והיגוי

עזרי לוי, הרשות לפיתוח ירושלים

## במקום הקדמה...

סוף החופש הגדול. קמתי בבוקר, התלבשתי ורצתי החוצה. הבית שלנו מלא אבק כי משפצים אצלנו. משפצים מלא בתיים בקטמונים, ואין מחשב ואין אינטרנט לאף אחד. אז אמא שלי מרשה לי להסתובב בחוץ כל היום. קראתי לאורי, והלכנו לדוכן של סאלם בבית צפאפא לקנות פלאפל. משם הלכנו ליונתן שגר באבו טור, לשחק במחשב בבית שלו. שמה לא משפצים. פעם לא היינו יכולים לבוא אליו כי היה צריך לעבור מלא כבישים, אבל מאז שעשו את פארק המסילה החדש מרשים לנו ללכת אליו ברגל כי לא צריך לעבור אף כביש. עשינו אצלו המון רעש וסילקו אותנו, אז הלכנו לואדי בקצה השני לקטוף תאנים. יונתן נעקץ מדבורה והתחיל ליילל, אז הלכנו למרפאה על יד סאלם בבית צפאפא, ואכלנו עוד פלאפל, משם הלכנו לסרט בקולנועים של תלפיות. בערב חזרתי הביתה, אמא הציעה שנלך לאכול גלידה בעמק רפאים וגם נראה את המופעים ברחוב. אני רציתי שניסע כולנו על אופניים אבל אמא אמרה שבשעה הזו נורא צפוף על המסלולים ושלשום היא נדרסה מאופניים. אבא שלי התחיל לצחוק והיא נעלבה. בסוף הלכנו ברגל. בדרך היו המון אנשים והיה צפוף נורא, במיוחד ליד הדוכנים של האוכל, ואחותי הלכה לאיבוד. אמרתי שיותר טוב ככה וחטפתי סטירה. לא הצלחנו למצוא אותה בין כל האנשים. בסוף אבא שלי מצא אותה. חבל.

## **תוכן העניינים**

1. עקרונות תכנון
2. תקציר
3. מבואות
4. מתודולוגיה
  - מבנה כללי של העבודה
  - חלוקה למקטעים
5. הגדרת גבולות העבודה
  - אזור ההתייחסות
  - תחום התכנית המוצעת
6. ניתוח מצב קיים
  - שימושי קרקע
  - מבט סטטוטורי כללי
  - תחבורה
  - מצב תכנוני
7. חלוקה למקטעים
  - מקטע א' – מתחם הרכבת
  - מקטע ב' – רחוב הרכבת
  - מקטע ג' – צומת אורנים
  - מקטע ד' – מעגלי יבנה – תלפיות
  - מקטע ה' – בית צפפא

# 1. עקרונות תכנון ותפיסה רעיונית: פארק המסילה – פרויקט התחדשות עירונית

המוטיב המרכזי בפרויקט שלפנינו הינו **התחדשות עירונית בירושלים, הנשענת משני צידיה על מרחב ליניארי פתוח.**

תואי מסילת הברזל, והמרחב הסובב אותו יהפכו להיות חלל עירוני ציבורי פתוח – בדמות פארק ליניארי או שדרה רחבת ידיים - ציר מרכזי במערך רחובותיה של ירושלים. המרחב הנדון, בהיותו מישורי, יהיה נוח וקל לתנועה, לאורכו יתפתחו מוקדי פנאי, מסחר, תרבות ובידור, אשר חזיתותיהן תהיינה מופנות אליו. שכונות המגורים, הקיימות, המתחדשות, (והחדשות אשר תוקמנה לאורכו), יפנו אליו מבטים, חזיתות וצירים פתוחים. השדרה הרחבה, על השטחים הפתוחים לצידה, תהפוך להיות "חצר המשחקים", בה תתרכז פעילות הפנאי והתרבות של אותן שכונות.

התחדשות ושיקום השכונות, תוספת בינוי, הרחבת דיור, פעולות פינוי בינוי, כל אלה יישענו במידה רבה על החזית הפתוחה החדשה, אשר היתה סגורה בפניהן עד כה. בכך ניתן לראות מנוף רב עוצמה להתחדשותן של השכונות הותיקות, מעגלי יבנה, קטמונים, פת ותלפיות, להעלאת ערך נכסיהן, בהיותן פונות לפארק עירוני ליניארי ולמוקדי מסחר ותרבות, ובנגישות החדשה הנפתחת בפניהן.

ברחובות היורדים אל המסילה, תישמר פתיחות וזיקה אל השדרה העירונית החדשה. גנים ציבוריים, פארקים, מוסדות ציבור וקהילה, אתרים היסטוריים ומונומנטים עירוניים אשר לאורך הרחובות היורדים אל השדרה החדשה, יהיו מקושרים פיסית ותדמיתית, אליה. כך תיווצר רקמה עירונית חדשה, הקושרת שכונות מגורים, ומוקדי פעילות, תרבות ופנאי, לכדי רקמה עירונית אחת.

## עקרונות תכנון

**רציפות** – אפשרות לתנועה אורכית, רציפה, פתוחה ובלתי מופרת לכל אורכו של הפארק, מגבעת התנ"ך ועד היציאה לשטח הפתוח, באוכה מורדות רכס לבן.

**מרחב** – הפארק יהיה רחב ידיים, אם כי בממדי רחב משתנים, על פי נסיבות המקום והאפשרויות.

**איכות** – הפארק יפותח באיכות גבוהה ויכלול שטחים מגוונים ומטופחים בעלי קיבולת גבוהה, במתכונת שירות גבוהה וקליטת היקפים גדולים של אוכלוסיה.

**תכנים** – הפארק יכלול פונקציות שונות, מגוון רחב של שירותי פנאי, ברמות פיתוח באינטנסיביות שונה, לצד מבני ציבור, פנאי, מסחר, הסעדה, קהילה, תרבות, על פי פרוגרמה משותפת אשר תענה לצרכי השכונות הצידייות.

**קישוריות** – התכנית הכוללת תשאף למקסימום קישוריות – מעברים, זיקות, מבטים וחדירות פנימיות, בין הפארק ובין השכונות הצידייות.

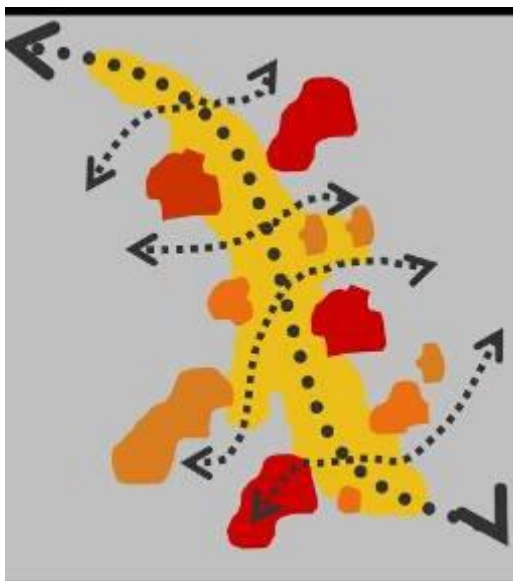
**דפנות** – תשומת לב רבה תוקדש לדופן שבין הפארק ובין השכונות המצרניות, וכן דופן אזור התעשייה הנושק אליו. חזית המבנים תופנה ככל האפשר לעבר הפארק, וקווי הדופן יעוצבו כנדבך המסייע ו-"בונה" את הפארק.

**קו מגע** - קו המגע בין הפארק והשכונות יהיה "רך" ודיפוזיבי ויאפשר תנועה רגלית בין בתי המגורים ובין שטח הפארק. התכנית תשאף למצב בו לא תהיה חסימה של כבישים בין שטח הפארק לשכונות.

## 2. תקציר

מסילת הברזל ההיסטורית נמתחת לאורכו של נחל רפאים. הנחל ומסילת הברזל שלאורכו חוצים את דרום מערב ירושלים בתוואי אורכי העובר בליבו של מערך מרקמים עירוניים מגוונים – מקניון מלחה ותחנת הרכבת החדשה, דרך שכונת בית צפא המתאפיינת במרקם כפרי – חקלאי, בתווך שבין אזור התעשייה תלפיות ושכונת גוננים, צומת אורנים, שכונת בקעה ודרך מתחם הבילוי והפנאי המתהווה באזור התחנה הישנה אל גבעת התנ"ך – אתר טבע עירוני הצופה אל העיר העתיקה וגיא בן הינום. כיום אין קשר אורבני תפקודי בין המתחמים השונים, התוואי עצמו מהווה חיץ עירוני מוזנח, כעין "חצר אחורית" לשכונות המגורים ולאזור התעשייה, ובינו ובין המרקמים העירוניים קיימת עדיין גדר שאינה מאפשרת מעבר.

העבודה שלפנינו מבקשת להציע מנגנון **איחוי רקמות והתחדשות עירונית** של דרום מערב ירושלים לאורכו של התוואי המהווה חיץ עירוני כיום. מספר נקודות ייחודיות עומדות בבסיס זיהוי הפוטנציאל:



פוטנציאל איחוי רקמות עירוניות מפוררות באמצעות השטח הפתוח שבליבן – לאורך תוואי מסילת הברזל ונחל רפאים

יצירת מתחם עירוני התורם לאיחוי ואיחוד הרקמה העירונית המפוררת המאפיינת את דרום מערב ירושלים

**רציפות** – לעיתים נדירות ניתן לזהות בליבו של מרקם עירוני בנוי, אפשרות ליצירת מערך רציף של שטחים פתוחים ושימושי פנאי ונופש. לאורכו של נחל רפאים, ובשל המהלך ההיסטורי של שמירת זכות הדרך לטובת מסילת הברזל, אנו עדים לסיטואציה נדירה שיש למצות את מלוא הפוטנציאל הגלום בה.

**קישוריות** – שימוש בתוואי הנחל וחצייתו (לרוחב) מאפשרת קשר רגלי, כדי מרחק דקות ספורות של הליכה/רכיבה על אופניים, בין שכונות המגורים, מוקדי הציבור (בתי הספר, מנהלים קהילתיים) ואזורי הבילוי והמסחר המתפתחים בתלפיות ולאורך רחוב עמק רפאים

**שטחים פתוחים נרחבים** – לאורכו של תוואי המסילה מספר מקטעים של שטחים פתוחים רחבי ידיים (כדי מספר עשרות דונמים כל אחד, ובסה"כ כ 140 דונם), המהווים את עתודת השטחים הפתוחים האחרונה של דרום מערב העיר. מיקומם של השטחים הפתוחים במורד הנחל, בליבו של מרקם עירוני צפוף ומתחדש, מאפשרת פוטנציאל ציפוף

והתחדשות עירונית אינטנסיבית  
לאורכם.

**נחל עירוני** – מוצעת תפיסת פארק ליניארי, לאורכו של נחל רפאים, כנחל עירוני, המאפשר זרימת מים, וחיזוק תשתיות טבע עירוני לטובת שכונות המגורים הקיימות והמתפתחות לאורכו

**מגוון שימושים אטרקטיבי. פיתוח דופן אזור התעשייה כאזור בילוי ותרבות –** חשיבות רבה נודעת להגדרת דפנות הפארק המוצע ויצירת קשר מיטבי דרך הפארק בין שכונות המגורים לבין עצמן, ובין לבין מוקדי תרבות ובילוי קיימים ומוצעים. כחלק מהתפיסה הכללית מוצע פיתוח דופן אזור התעשייה תלפיות בחלק הפונה אל הפארק כמרכז בילוי ותרבות, תוך שימוש והפניית חזיתות הבינוי הקיים אל הפארק. כן ניתן לזהות פוטנציאל להגדרת מוקד עירוני סביב צומת אורנים ויצירת קשר למרכז הבילויים והמסעדות ברחוב עמק רפאים.



## 3. מבואות

### מטרה

התחדשות והחייאה של רקמות עירוניות ותיקות, השוכנות לאורך מסילת הברזל בירושלים.

### תמצית הרעיון

ההתפתחות האורבנית של ירושלים, מאופיינת בתהליכי ביזור, שיצרו מרקם אורבני מפורר, הבנוי משכונות ומוקדי מסחר, תרבות וביילוי המנותקים זה מזה. תוואי מסילת הברזל, תורם לאופי זה, בהיותו מפריד וחוצץ בין רקמות עירוניות, הן משני צידיו, והן לאורכו.

הרעיון המוצע בזאת הינו הפיכתו של תוואי זה למחבר ומקשר בין הרקמות העירוניות הנפרדות, מאחה ו"תופר" אותן במהלכו, לרקמה עירונית חדשה, הרמונית ומתפקדת.



רקמות עירוניות נפרדת



איחוי רקמות על ידי יצירת הפארק



## רקע



תוואי המסילה תחום ומופרד



מבני התעשייה מפנים עורף למסילה



עזבה ופסולת – המסילה כשטח ללא יעוד ובעלים  
(noman's land)

לאורכה של מסילת הברזל לירושלים, התפתחו ברבות השנים מרקם עירוני מגוון בדמות שכונות מגורים, אזורי תעשייה ומסחר, מבני ציבור ושטחי פנאי. אופייה של המסילה שהיא סגורה ותחומה בגדרותיה, חוצה את העיר, אך אינה מתחברת אליה. רקמות העיר הסמוכות לתוואי המסילה, "מסתיימות" בה למעשה, וקו המגע ביניהן הופך להיות חצר אחורית, מנוגת ומוזנחת. המסילה, אשר נתפסה במשך שנים כציר מהיר, סגור וחסום מפניה של העיר, שמרה על אופי זה, גם לאחר השבתת פעילות הרכבת. משני צידיה - עזובה, מצבורי פסולת, פלישות ושימושים בלתי חוקיים, זרות מובהקת למרקם העירוני הסמוך לה. עד היום מוצבים שלטים "סכנה רכבת" על גדרות המסילה.

כך הדבר לאורכן של השכונות הותיקות – פת והקטמונים, השוכנות כדי נגיעה מתוואי המסילה, אך מפנות אליה את גבן ואינן יוצרות כל קשר עימה; אזור התעשייה בתלפיות, המפנה עודפי פסולת וגרוטאות לעבר המסילה; מתחם הקניות והבידור בתלפיות שגבו למסילה וחזיתו ורחבת הכניסה אליו, בכיוון הפוך לה; ואפילו מתחם עירוני תוסס בדמות רחוב עמק רפאים, פניו אל הרחוב, ואחוריו, כולל ריכוז מטרדים, פסולת וחניה, מופנים לדופן המסילה.

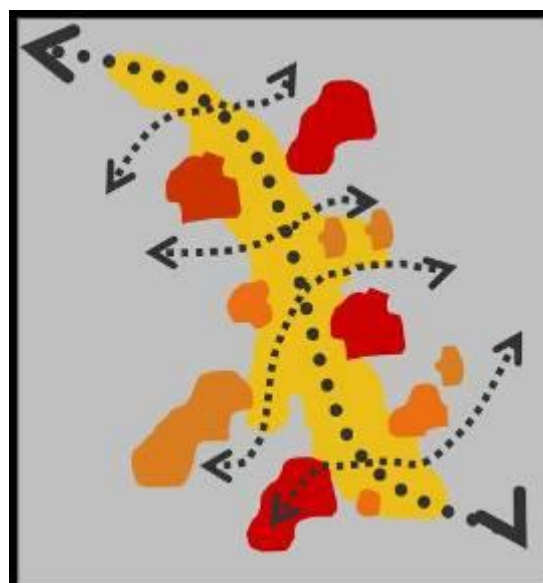
## התחדשות עירונית

התפיסה המוצגת בהצעה שלפנינו, שואבת מן הרעיונות וגישות התכנון והניסיון שנצבר בפרויקטים של התחדשות עירונית. מושג זה תפס מקום מרכזי, בעיקר בפיתוח האורבני בערי אירופה המערבית. ערים רבות שקעו בבעיות של הידרדרות רקמות עירוניות, בעיקר במרכזיהן, אך גם באזורים דחויים ונחשלים. הזדקנות האוכלוסייה ובריחה של כוחות צעירים ואיכותיים, בלאי של מבנים ותשתיות, נגישות נמוכה, סגירות וניתוק. כל אלה הביאו להידרדרות במצבה הסוציאקונומי של האוכלוסייה, לבניון ולשקיעה.

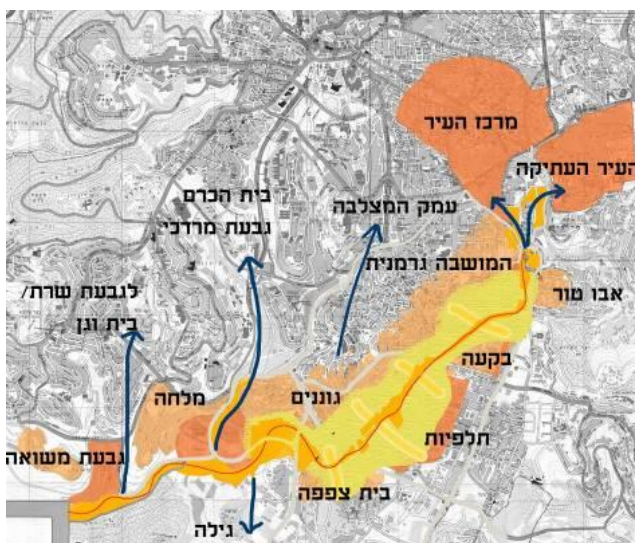
ההתמודדות עם תופעות אלו היא קשה ומורכבת, מתפרשת על פני תחומים רבים, תכנון עירוני, חברה, כלכלה, תשתיות, תחבורה ועוד. אחד מכיווני הפעולה הרווחים והמקובלים בתחום החידוש העירוני, הינו התמקדות בפתוח מרחב עירוני, ציר או מתחם. תכנון מחודש, פתיחת קשרים והזדמנויות, חיבור ופתיחות לרקמות עירוניות סמוכות, שיתוף הציבור המקומי ורתימתו למהלכי השיקום. עידוד יוזמות ופעילויות, המהוות מנוף להתחדשות ולעצמאות.



מצב קיים – שכונות ומוקדים נבדלים



תואי המסילה והאזורים הסמוכים אליו, עשויים להוות מתחם עירוני התורם לאיחוי ואיחוד הרקמה העירונית המפוררת המאפיינת את דרום מערב ירושלים



מצב מוצע – רקמה עירונית מקושרת והרמונית

## השפעות חיצוניות



למערך העירוני החדש תהייה השפעה מעבר לטווח המוגבל של הרחוב העירוני המוצע. התוואי שלאורך המסילה יהפוך למרכז ליניארי נוסף, המקשר בין מרכזים קיימים ומתחדשים, ובכך יקרין על חלקים רבים בעיר.



אתרי מסחר, בידור ותרבות לאורך המסילה, שהיו מנותקים עד כה מן ההתרחשות העירונית, יצטרפו באחת לקדמת העיר. הגישה למתחם בתי הקולנוע בתלפיות, למשל, כרוכה כיום במעבר מייגע בין מוסכים ומגרשי גרוטאות, ותורמת ללא ספק לנחיתותו של האתר. קשירתו לרחוב החדש, תפתח באחת את המתחם, ותחבר אותו ישירות לשכונות המגורים פת, קטמונים, בקעה, המושבה הגרמנית ועוד, אשר מעתה תהיינה קרובות אליו כדי הליכה רגלית.



כך הדבר גם לגבי מתחם מלחה, איצטדיון טדי, אזור התעשייה במלחה ותחנת הרכבת החדשה, אשר בתודעה העירונית הינם "בקצה העיר", אך למעשה הם שוכנים ממש על הציר המוצע, מרחק הליכה ממרכזי המגורים בדרום העיר.



דוגמא להתפתחות חיובית של הרעיונות המוצעים במסמך שלפנינו, נמצאת בפיתוח מתחם תחנת הרכבת, בקצה המסילה, אתר הבילוי החדש, "המעבדה", התיאטרון הניסיוני, בית הקפה, אתר ההתקהלות והמופעים, הצמוד והנשען על תוואי המסילה. זוהי נקודת מפגש וחיבור למרכז העיר ולאגן העיר העתיקה. פתיחתו של התוואי וקשירתו אל גבעת התנ"ך הצופה אל העיר העתיקה, אל המתחם הירוק של גן הפעמון, והגנים לאורך ימין משה, ואל צירי הרחובות המלך דוד וקרן היסוד, מהווים נדבך חשוב ביצירת רצף החסר היום בין אתרי התיירות והבילוי המרכזיים של ירושלים.



תמונות נוף פסי הרכבת

## 4. מתודולוגיה

### בדיקת היתכנות:

בחינה של הרעיון המקורי ושימותו לאור המצב הקיים, וזאת ממספר היבטים:

- **ההיבט הפיסי** – שטחים פתוחים קיימים, אזורים מבונים, שימושי הקרקע בפועל, כבישים, אזורים מופרים
- **ההיבט הסטטוטורי** – מהן התכניות הקיימות, ואילו תכניות נוספות נמצאות בשלבי תכנון שונים. המצב התכנוני נבדק הן לגבי תחום התכנית המוצעת והן לגבי האזורים המשיקים לתוואי המסילה. התכניות נבחנו בכללותן, ובמיוחד בהיבט של יחסן לשטחים שלאורך תוואי המסילה.
- **ההיבט התחבורתי** – מערך התחבורה הקיים והמתוכנן לאורך התוואי ובאזורים הסמוכים אליו, והשלכותיו.

### הצעת רעיונות ראשוניים לתכנון

הצעה של מספר רעיונות ראשוניים בעלי אופי פרויקטלי (תיקי פרויקט), לאורך תוואי המסילה. הפרויקטים המוצעים כולם עונים אחר העקרונות לעיל, ומגיבים למצב הקיים כפי שנבחן בסקר ההיתכנות (סעיף קודם). סדרת הפרויקטים המוצעים לאורך התוואי שומרים על "עקרון הרצף", ממלחה ועד למתחם הרכבת, ומדגישים את מימד האורך, את היות הפרויקט בכללו ליניארי והמשכי. עם זאת כל פרויקט מתקיים גם במימד הרחב, מתייחס לדפנות, לשכונות הסמוכות, למבנים, לשטחים הפתוחים בנקודה הספציפית. שורה של נקודות פרויקטליות אלה מייצרת את המערך הכולל – התחדשות עירונית לאורך מסילת הברזל.

### מבנה כללי של העבודה

#### א. הגדרת גבולות ההתייחסות

ראשיתה של מסילת הברזל בתחנת הרכבת ההיסטורית, והיא חוצה את העיר וממשיכה לעבר נחל שורק ושפלת החוף. נקודת הקצה המזרחית ברורה (תחנת הרכבת ההיסטורית), אך עד היכן מגיע תחום ההתייחסות הרלוונטי ממערב. מימד הרחב – מהו תחום ההתייחסות הנכון במימד הרחב, שהינו רחב דיו בכדי לייצר השפעה בקנה מידה עירוני וצר מספיק בכדי להיות מעשי.

#### ב. הגדרת אופן ההתייחסות לשטח שבתחום העבודה

העבודה עוסקת בשטחים בנויים ומתוכננים, אין מדובר ביצירת יש מאין, כי אם בהשתלבות במערך מורכב. אופן ההשתלבות של רעיון אורבני כעין זה, הכולל בתוכו שטחים נרחבים, מכיל ונושק לתכניות רבות, ומושפע מתנודות בתחומים העירוניים השונים.

## חלוקה למקטעים

תוואי הרכבת העובר בתחומי העיר, הינו באורך כ 4 קילומטר. התוואי חוצה שכונות מגורים בעלות אופי פיסוי ומאפיינים סוציאקונומיים שונים, מקטעים בעלי אופי תעשייתי ומסחרי, שטחים פתוחים, צמתים וכבישים. לכל אחד ממקטעיו מאפיינים וצרכים שונים. בשל כך, לאחר הגדרת גבולות העבודה, הוחלט לחלק את תחום העבודה לחמישה אזורי התייחסות, הנבדלים זה מזה במאפייניהם הבסיסיים, וכתוצאה מכך גם בצרכים התכנוניים:

**מקטע א':** מתחם הרכבת ההיסטורי, ובכללו מבני התחנה, פסי הרכבת והשטחים הסמוכים אליהם, עד דרך בית לחם  
**מקטע ב':** רחוב הרכבת, בין דרך בית לחם לצומת אורנים  
**מקטע ג':** צומת אורנים והשטחים הסמוכים אליה  
**מקטע ד':** מעגלי יבנה – תלפיות, קטע התוואי שבין צומת אורנים וכביש הרכבת, הנושק לשכונות המגורים מעגלי יבנה, מקור חיים וגוננים וכן לאזור התעשייה תלפיות  
**מקטע ה':** בית צפפא. מעלה נחל רפאים, העובר בתחומי הכפר בית צפפא ועד לגשר....

כל אחד מן המקטעים נבחן בעבודה זו ממספר היבטים:

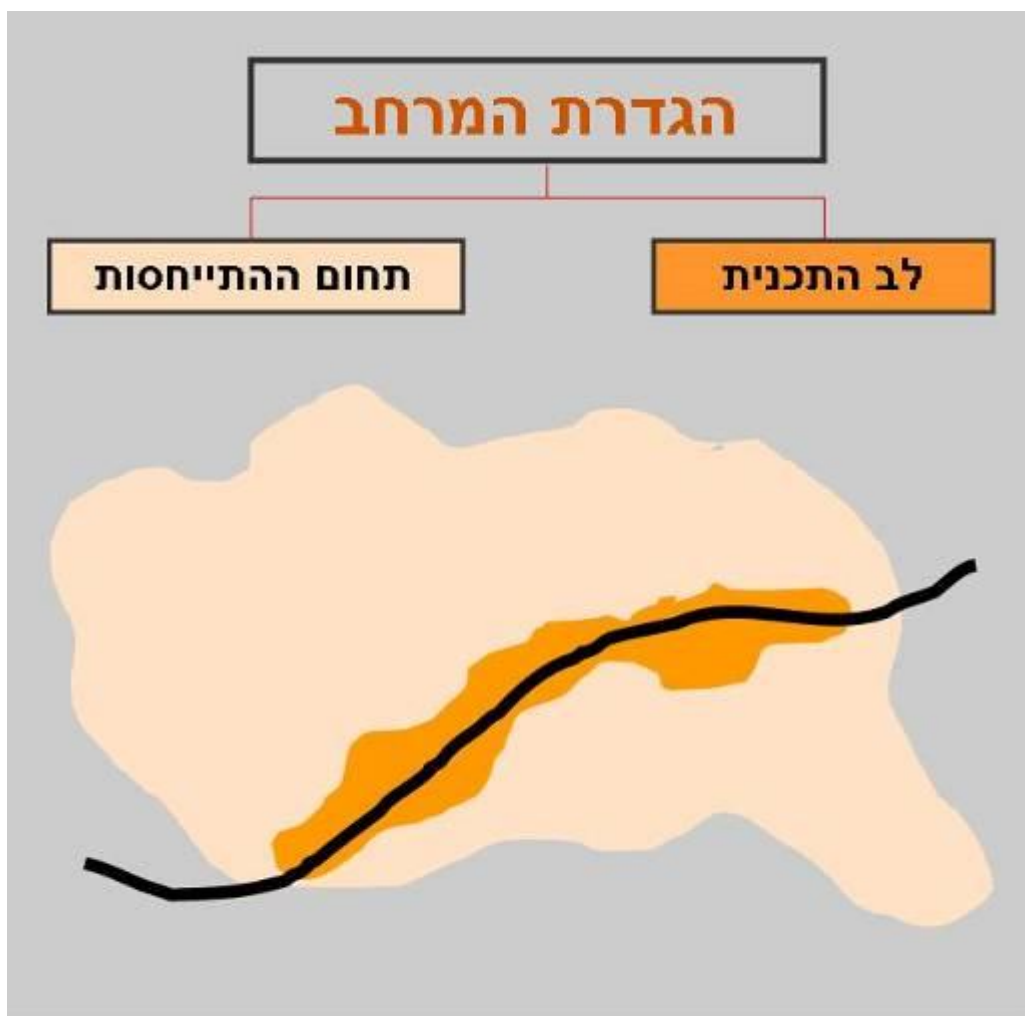
- א. תאור כללי הכולל סיור באתר, תמונות, תצלומי אוויר
  - ב. מיפוי שימושי הקרקע
  - ג. מצב סטטוטורי
  - ד. ניתוח מערך התחבורה המקומי ויחסו למערך התחבורה הכללי
  - ה. תכניות בהתהוות ומגמות תכנון
- לאחר בחינת כל אלה מוצע מתווה ראשוני לתכנון לגבי כל מקטע, המשתלב ברצף התכנוני הכולל.

## 5. הגדרת גבולות

לעבודה שלפנינו נקבעו שתי רמות התייחסות:

**רמה א'** – תחום התייחסות – מהייתה תכנית אורבנית, העוסקת בשיקום עירוני, אין כוונת התכנית לשקם את השטח בתחומה בלבד. התכנית רואה בעצמה מנוף להתחדשות עירונית של כלל האזור – שכונות המגורים הסמוכות, אזורי התעשייה, מערך התחבורה האזורי.

**רמה ב'** – לב התכנית – זהו האזור אליו תתייחס התכנית בצורה פרטנית (קנה מידה של 1:1000. בתחום התכנית תיערך בדיקה סטטוטורית מפורטת, בדיקת מיפוי מצב קיים, וכן יוצעו תיקי פרויקט רלוונטיים, הכוללים תכנון מפורט.



## תחום ההתייחסות

### ניתוח מורפולוגי

ניתן לחלק את דרום מערב ירושלים לשני אגני ניקוז – אגן נחל רחביה ואגן נחל רפאים. ביניהם רכס הררי גבוה הוא הרכס ה"מרכזי" של העיר הכולל שורת פסגות - רחביה - שד' הנשיא - פלמ"ח - שי" עגנון ועד גבעת גונן.

תחום ההתייחסות של התכנית הינו אגן עמק רפאים, התחום מצפון על ידי ה"רכס המרכזי" – הוא קו פרשת המים העירוני, ומדרום מזרח על ידי רכס גבעת התנ"ך - אבו-טור – תלפיות - גבעת המטוס – גילה.

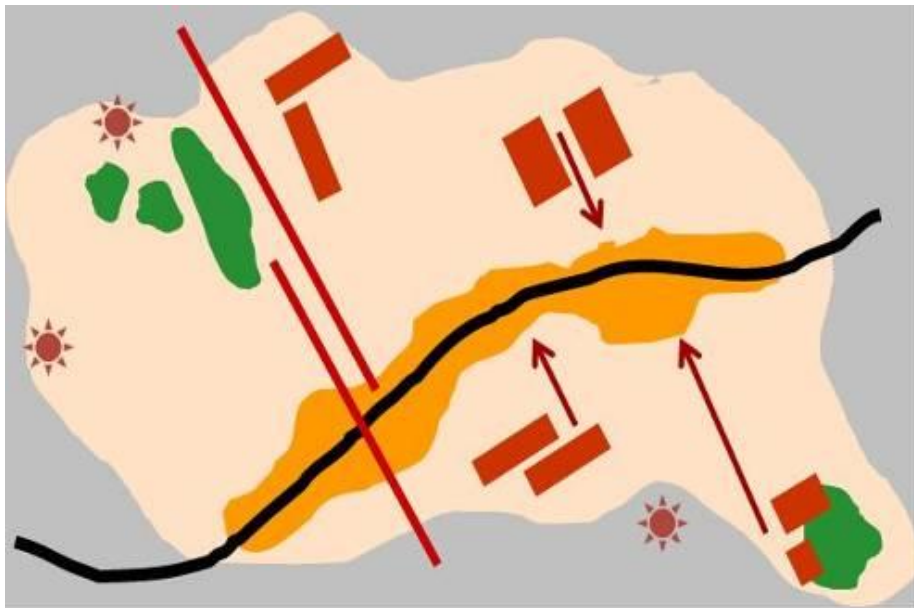
שני הרכסים נפגשים בנקודה המזרחית של הפרוייקט ויוצרים אגן מובהק, הוא אגן הניקוז של נחל רפאים. תחום ההתייחסות בעבודה זו כולל את חלקו המזרחי של האגן, הוא החלק המבונה – האורבני. עם זאת יש לשים דגש על הקשר של הפרוייקט שיתהווה לאורך תוואי המסילה בחלקה האורבני, לפארק המטרופוליני ומערכת השטחים הפתוחים שמערב.



## גישה תכנונית

תחום ההתייחסות של התכנית הינו רחב, וכולל שכונות מגורים, אזורי תעשייה, שטחים פתוחים, מבני ציבור – מקטע עירוני על כל המשתמע מכך. אין בכוונת התכנית המוצעת לתכנן את המקטע העירוני כולו. עם זאת ההתרחשות שלאורך תוואי המסילה אמורה ליצור מוקד אורבני המשרת את האזורים הסמוכים ומקושר אליהם בצורה מיטבית, וברמות השונות:

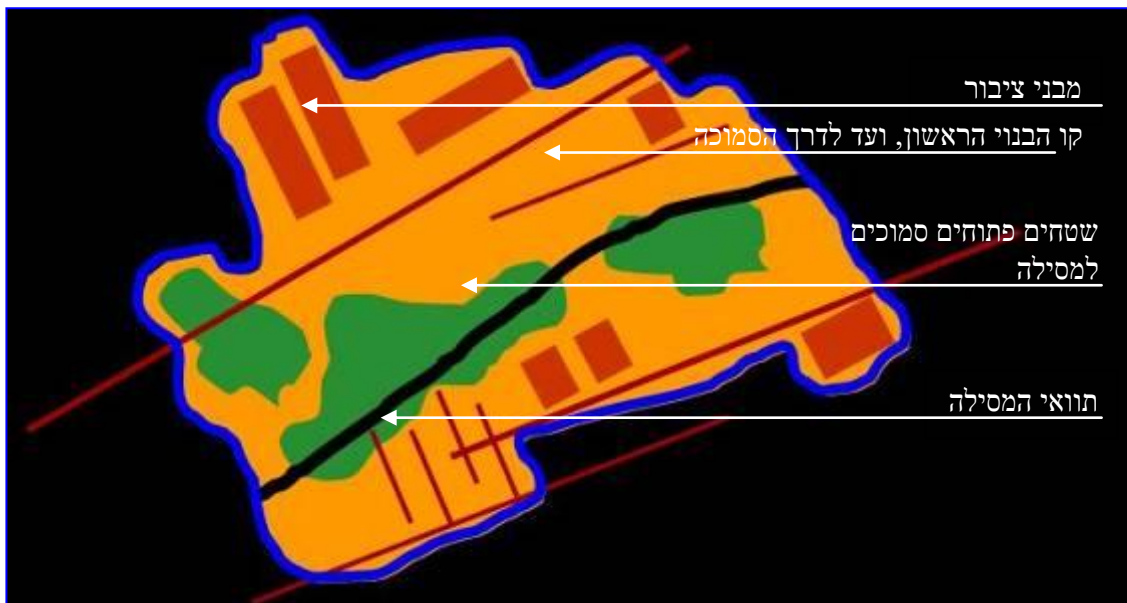
1. מבני ציבור, שטחים פתוחים, צירים ירוקים, נקודות גובה ותצפית, שבילי אופניים והולכי רגל, מוקדים עירוניים – כל אלה מהווים פוטנציאל לקשר בין ההתרחשות העתידית לאורך תוואי המסילה לבין המקטעים האורבניים הסמוכים אליה
2. תכניות ומגמות תכנון – יבחנו וילקחו בחשבון תכניות קיימות או כאלה הנמצאות בשלבי התהוות שונים בתחום זה. צרכיהן הפרוגרמטיים, מערך התחבורה המוצע בתחומן, השטחים הפתוחים, מבני הציבור, והקשר האפשרי שלהם אל המהלך שיתוכנן לאורך מסילת הברזל.



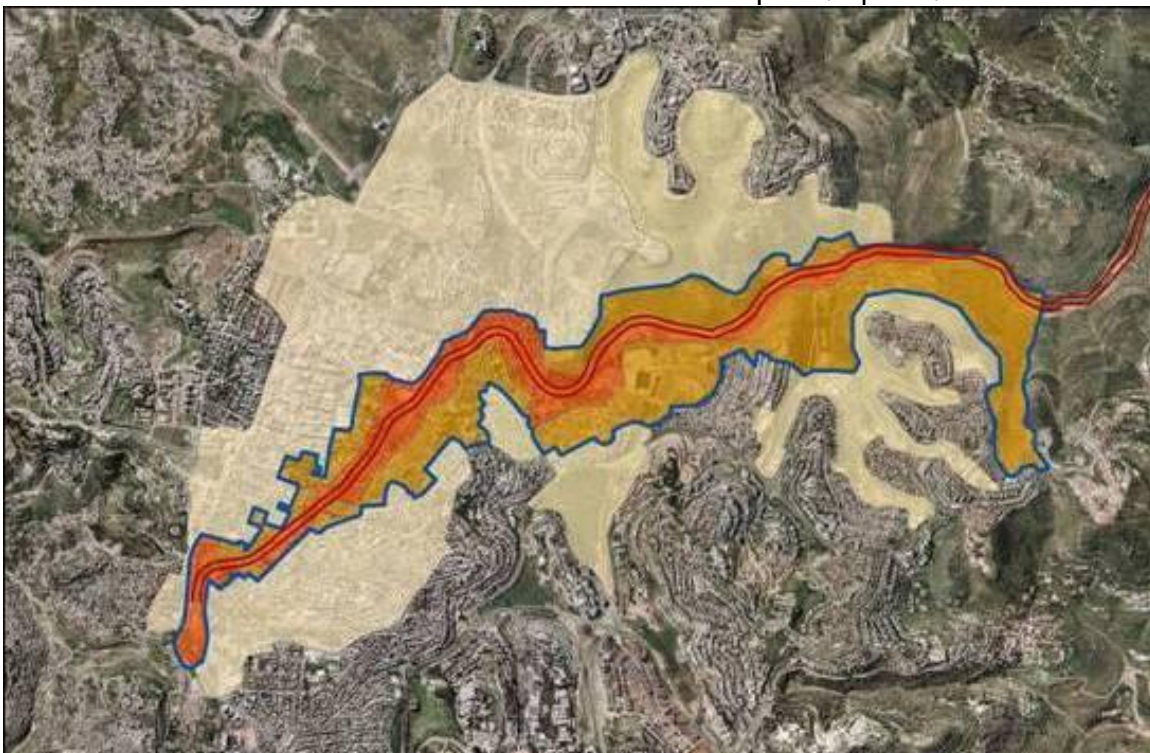


## לב התכנית

לב התכנית כולל את תוואי המסילה ואת השטחים הפתוחים הצמודים אליו. כמו כן נכלל בתחום זה הבינוי הסמוך לתוואי המסילה ועד לקו הדרך הראשון המקביל אליה (ראה איור מצורף), כן עשויים להיכלל בתחום התכנית מבני ציבור ושטחים ציבוריים סמוכים.



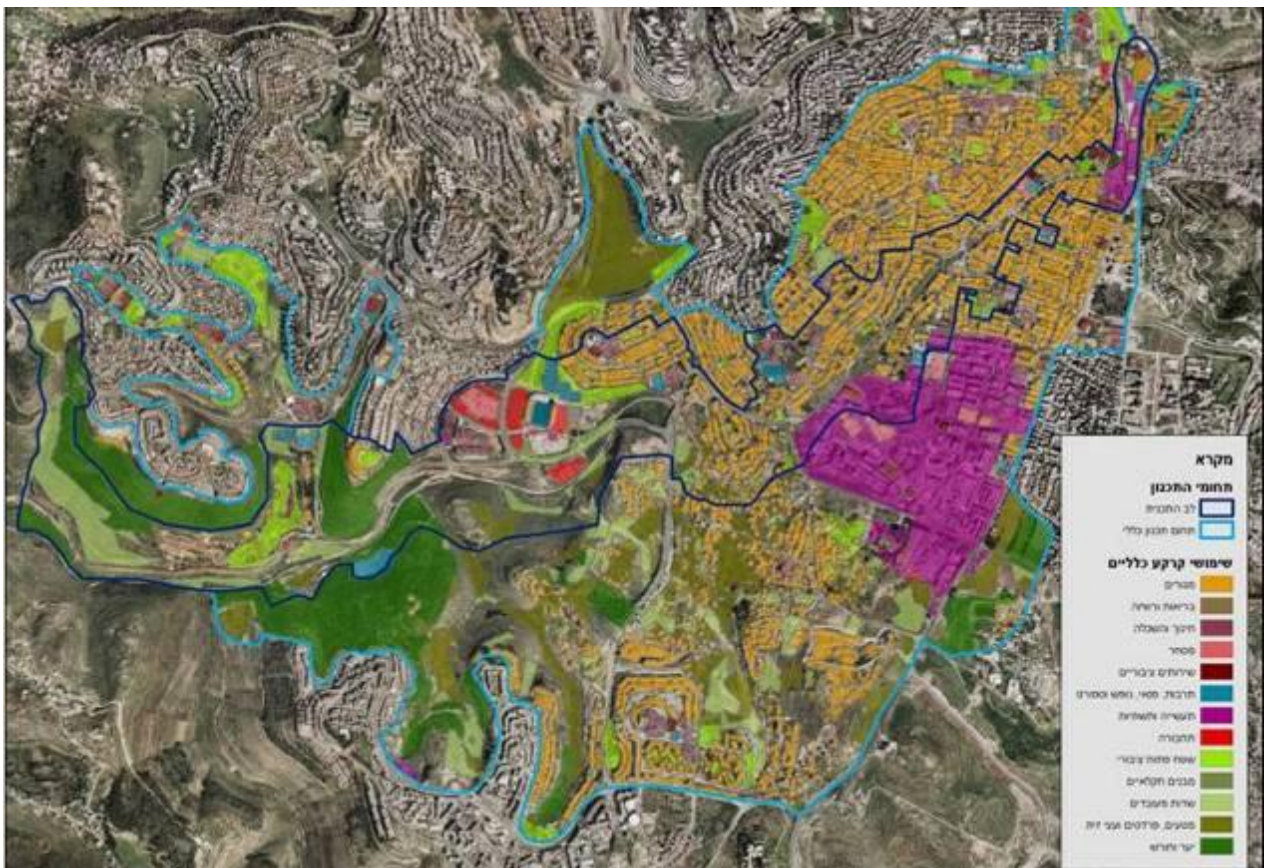
השטח המוגדר כלב התכנית יחולק למקטעי תכנון, תוצע גישה תכנונית כוללת וכן יוצעו סידרה של תיקי פרויקט, בקנה מידה משתנה, לאורך תוואי המסילה. ועל פי החלוקה המוצעת למקטעי תכנון.



## 6. ניתוח מצב קיים

### שימושי קרקע

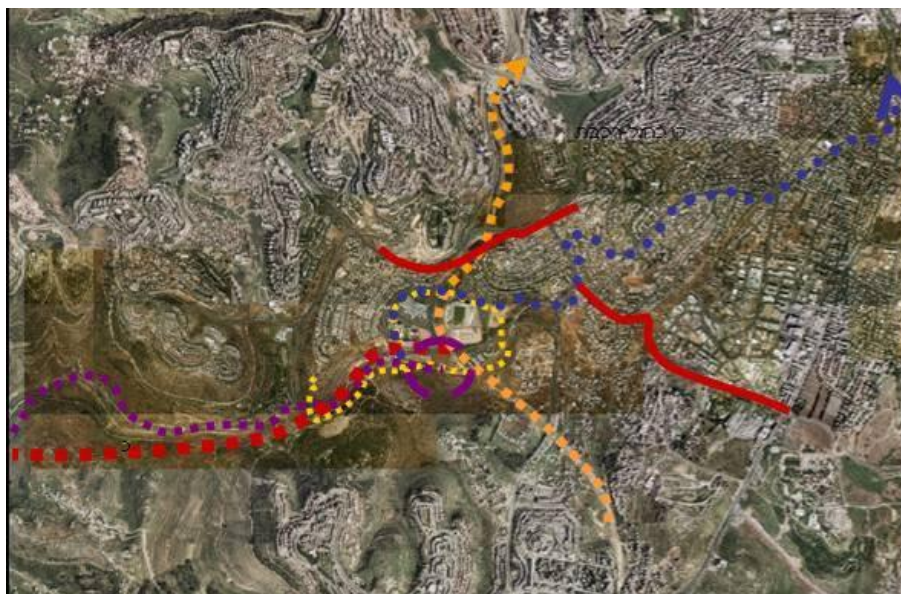
חלקו המזרחי של תחום ההתייחסות של התכנית מבונה באופן אינטנסיבי, ברובו בינוי למגורים וכן אזור תעשייה גדול בתלפיות הכולל גם מוקדי מסחר גדולים, ומוקד תעשייה (ההולך והופך בימים אלה למתחם תרבות ובילוי) באזור מתחם הרכבת, בחלקו המזרחי של התכנית. חלקו המערבי של תחום ההתייחסות של התכנית מורכב בעיקרו משטחים פתוחים, הכוללים את עמק הצבאים, ערוצי נחלים מצפון ומדרום לתוואי המסילה, ושטחים פתוחים המיועדים לבניה למגורים בתכניות השונות.



## תחבורה

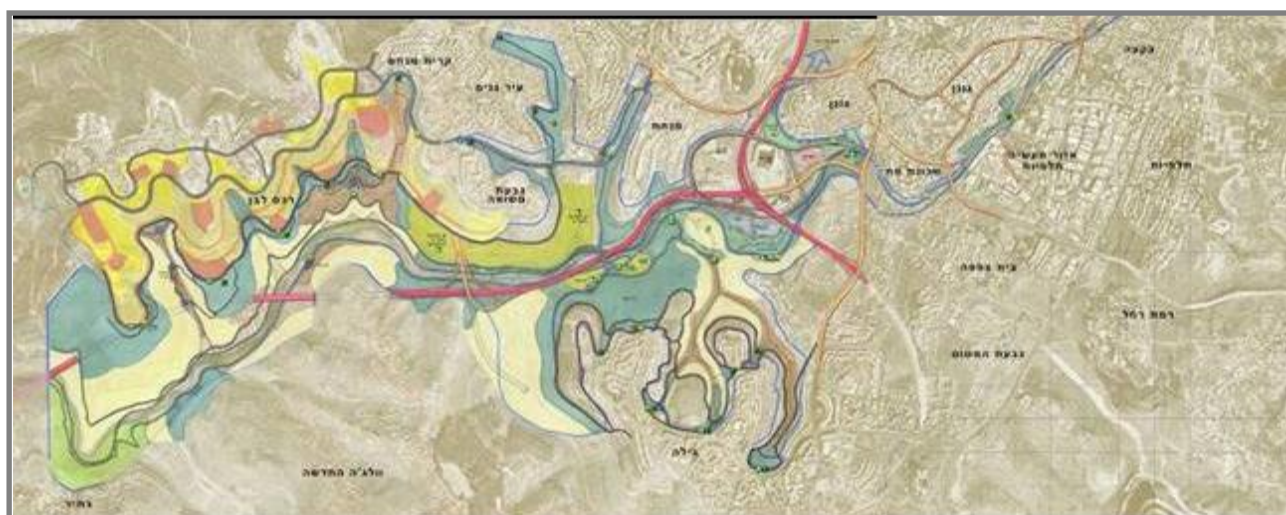
מערך התחבורה העתידי רואה באזור קניון מלחה ותחנת הרכבת כניסה עתידית משמעותית לעיר.

מערך כבישים עורקיים מוביל מנקודת הכניסה לרחבי העיר – כביש בגין יוצר קשר צפון – דרום. מערך כבישים ורכבת קלה יוצר קשר מזרח – מערב ממנו מסתעפים כבישים נוספים



## מצב תכנוני

השטח הנדון זוכה להתייחסות בתכנית הפארק המטרופוליני, הרואה בו "אצבע ירוקה" הנשלחת מהפארק אל העיר, מקשרת את הפארק למערך השטחים הפתוחים העירוני, ויוצרת קשר רציף ובלתי אמצעי להולכי רגל ורוכבי אופניים.



## 7. חלוקה למקטעים

התכנית כוללת מארג רחב של מרקמים אורבניים השונים זה מזה בתפקודם ובמצבם הפיזי והסטטוטורי. לאור ניתוח המצב הקיים מוצע לחלק את תחום התכנית לרצועות בעלות מאפיינים שונים. החלוקה מהווה הן כלי עזר לבדיקת עומק של כל קטע בתכנית ומצבו הייחודי, והן בסיס לשונות התכנונית שתאפיין כל אחד מן המקטעים.

המקטעים הינם:

**מתחם א':** מתחם הרכבת הישנה

**מתחם ב':** רח' הרכבת

**מתחם ג':** צומת אורנים

**מתחם ד':** גוננים/תלפיות

**מתחם ה':** בית צפפא

**מתחם ו':** מלחה והמע"ר הדרום מערבי.



## מקטע א' – מתחם הרכבת

### תאור כללי

מתחם הרכבת מחולק למספר תת מקטעים:

- מתחם תרבות ובילוי מתפתח
- גבעת התנ"ך: אתר טבע בלב העיר, הצופה אל העיר העתיקה וגיאי-בן-הינום
- אזור תחנת הדלק ומתקני הדלק
- בית המדפיס הממשלתי ועד רחוב הלני המלכה (?)

המתחם ממוקם בנקודה אסטרטגית המקשרת בין אגן נחל רפאים לגיאי-בן-הינום ואגן העיר העתיקה. המתחם צופה אל גיאי-בן-הינום ואגן העיר העתיקה (מגבעת התנ"ך), וזכך מתקשר מבחינת תנועה ותוכן – מתחם תרבות ובילוי המתהווה במקום ומתקשר למרכזי התרבות שבגיאי-בן-הינום – הסינמטק, המסעדות, המסחר ובריכת השולטן.



## שימושי קרקע



שימושי הקרקע במתחם כוללים שטח פתוח טבעי – גבעת התנ"ך, מספר מבני ציבור (תיאטרון החאן, מרכז בגין, המעבדה), ומבנים רבים המוגדרים כ"תעשייה", הכוללים מבני שירות של הרכבת, מתחם פז, ומתקני תשתית של חברת החשמל. יש לציין כי רב המבנים המצוינים כ"תעשייה", מצויים בתהליך של שינוי, והופכים אט אט להסעדה, בילוי ומסחר. עם זאת תחנת הדלק והמתקנים הנלווים אליה, יותרו בעינם בטווח הנראה לעין.



## מיפוי סטטוטורי

המתחם מיועד בחלקו הצפוני למבני ציבור ובחלקו הדרומי לתעשייה ותעסוקה. יעודים אלה עומדים להשתנות באופן גורף כפי שיוצג להלן

## תחבורה

- המתחם ממוקם בין שני צירי תנועה מרכזיים:
  - ציר עורקי עירוני החוצה את העיר מצפון לדרום - דרך חברון, הכולל מת"צ.
  - ציר תנועה מקומי - דרך בית לחם המקשרת בין דרום העיר ומרכז העיר בתחום המקטע מצויה צומת מרכזית - קרן היסוד /דרך בית לחם/דוד רמז, המהווה מחבר משמעותי למרכז העיר.
- כמו כן מהווה המתחם את קצה מסילת הברזל הקיימת.

## תכניות בהתהוות ומגמות תכנון

תכניתו של ארי כהן (איגרא – מלצר – כהן אדריכלים) מייעדת את עיקר השטח למגורים ולתיירות התכנית מותירה את גבעת התנ"ך בשימושה בפועל – שטח פתוח ואתר טבע עירוני כן מגדירה התכנית ציר ירוק ופתוח לאורך מסילת הברזל, המאפשר קשר ותנועת הולכי רגל ואופניים



## מתווה ראשוני לתכנון

למקטע זה קיימת תכנית מפורטת בהכנה (ראה לעיל, אדר' ארי כהן) המותירה את תוואי המסילה פתוח ורציף, ובמובן זה עולה בקנה אחד עם המגמה המוצעת בעבודה זו. כמו כן מותירה התכנית את גבעת התנ"ך כאתר טבע עירוני, וכנקודת תצפית וקשר אל אגן העיר העתיקה. מתחם הרכבת ובכללו גבעת התנ"ך מהווה את נקודת הקצה של התכנית המוצעת לאורך תוואי המסילה. זוהי נקודה משמעותית מבחינת הקשר של המתחם המתוכנן לאורך התוואי למקטעים עירוניים נוספים – אגן העיר העתיקה ומרכז העיר, הן מבחינת תנועה מוטורית, הולכי רגל, מבטים, וקשרים של תוכן ומהות (מתחמים תרבותיים כגון מתחם החאן, סינמטק וימין משה הממשיכים את הרצף האורבני ומקרבים אותו לעיר העתיקה מזה ולמרכז העיר ההיסטורי מזה.

## המלצות תכנון

- שמירה על רציפות התנועה ברגל ובאופניים לאורך תוואי המסילה
- הדגשה של גבעת התנ"ך כאתר טבע עירוני וכנקודת תצפית וקשר אל העיר העתיקה. הסדרת הגישה אל האתר
- חיזוק האפשרות לתנועת הולכי רגל ואופניים ממתחם הרכבת לעיר העתיקה ולמרכז העיר ההיסטורי. האטת תנועה ומתן אפשרות לחצייה נוחה של דרך בית לחם לאורך פסי הרכבת, איזון מחדש בין תנועה מוטורית/הולכי רגל באזור ה"תרבות" המתהווה בכיכר דוד רמז.
- חיזוק האפשרות לקשרים רוחביים - חצייה של המתחם ואפשרות מבט

## מקטע ב' – רחוב הרכבת

### תאור כללי

רחוב הרכבת נמתח משני צידיו של תוואי מסילת הברזל. מצידו הדרומי מהווה הרחוב את גבול שכונת בקעה, ולאורכו דופן מגורים מובהקת, הכוללת בתים פרטיים, מבני שיכון, וכן מספר מבנים היסטוריים בני שתיים עד שלוש קומות.

הדופן הצפונית של המתחם כוללת תערובת של מבני מגורים ומבנים בעלי תוכן ציבורי כגון המכללה למנהל, בריכת ירושלים, קופת חולים ובית ספר כנסייתי. רב המבנים הציבוריים מפנים לרחוב "את הגב", כלומר את חצרות השרות, חניה וכו', ולחקם אין גישה ישירה מן הרחוב, לא כל שכן חזית ראשית או מרכזית.

סדרה של מעברים להולכי רגל מקשרת בין רחוב הרכבת לרחוב עמק רפאים, ולאורך חלק מהם מבני ציבור ומסחר, כך שהרחוב המסחרי ציבורי (עמק רפאים) "גולש" לכיוון רחוב הרכבת.

הרחוב מורכב משני נתיבי תנועה, המופרדים ביניהם בתוואי המסילה ההיסטורי, הנתיב הצפוני הינו דו סיטרי, ואילו הנתיב הדרומי חד סיטרי ברובו ומוביל תנועה מצומת אורנים אל דרך בית לחם.

תוואי המסילה מגודר לכל אורך הרחוב ונגיש אך ורק במעברים להולכי רגל, המיועדים לחציית המסילה בעת שעדיין נסעה על גביה הרכבת.





## שימושי קרקע

המחם מחולק בצורה מובהקת לאזורי מגורים הממוקמים מדרום – מזרח למסילה ולאזורים הכוללים שימושי קרקע בעלי זיקה ציבורית מעברה השני של המסילה. מתחם שעיקרו מגורים. לאורך רחוב הרכבת קיימים מספר מבני ציבור, שעשויים להוות תשתית למגמה תכנונית המעודדת דופן ציבורית מצידו הצפון מערבי של הרחוב, ויצירת מתחם עסקים, ציבור ומסחר הכולל את רחוב הרכבת ואת רחוב עמק רפאים.



## מיפוי סטטוטורי

יעודי הקרקע משקפים במקרה זה את שימושי השטח. עיקר השטח הסמוך לפסים מדרום – מזרח מיועד למגורים. השטח מצפון מזרח למסילה מתאפיין ביעודי קרקע ציבוריים.



## מתווה ראשוני לתכנון

הפיכת רחוב הרכבת לשדרה עירונית והוספת קו רכבת קלה לרחוב זה מרחיבים את מרכז הכובד של איזור עמק רפאים - כיום ציר של תנועה, מסחר ובילוי – והופכים אותו למרחב אורבני המשתרע בין רח' הרכבת לרח' עמק רפאים. אנו רואים ברחוב הרכבת צלע משלימה לרחוב עמק רפאים שבמרכזה שדרה ירוקה המותאמת לתנועת הולכי רגל, ומהווה את "האגף השקט" של המתחם.

תהליך זה הינו בעל השלכות מסחריות, תנועתיות ונדלנ"ות ומצדיק לדעתנו תכנית המגדירה את האיזונים בין הצרכים החדשים והקיימים באזור. מתוך תכנית זו ניתן יהיה "לגזור" מתחמים ספציפיים שיוכלו לתת מענה לחזית מסחרית חדשה, תוספת של חניונים ציבוריים והגדלה של החלל הציבורי הצר של רחוב הרכבת.

## המלצות תכנון

- א. עריכת תכנית אב למתחם עמק רפאים הכולל את רחוב עמק רפאים ואת רחוב הרכבת, את הבינוי ומערך הקשרים ביניהם ואת שורת הבינוי הראשונה בגבולם
- ב. שינוי תב"עי המאפשר את הפיכת רחוב הרכבת לרחוב בעל חזית מסחרית – ציבורית בקומות הקרקע
- ג. זיהוי מקומות בעלי פוטנציאל לכיכרות עירוניות רחבות (כגון אזור בריכת ירושלים, והרחבה שבין השיכונים ברחוב הרכבת 49), והצעה של מספר תיקי פרויקט נקודתיים הכוללים שיקום שכונות, הפניית הכיכר אל הרחוב, מעברים לשכונות המגורים הסמוכות וקשר למתחם צומת אורנים (ראה להלן)
- ד. פתרונות תנועה וחניה – בתפיסה כוללת, ביחס למתחם הבילוי והמסחר כולו.

### 3.3 מקטע ג' – צומת אורנים

#### תאור כללי

צומת אורנים מהווה נקודת מפגש של מספר צירי תנועה – רחוב עמק רפאים, רחוב בן זכאי, פייר קניג, אלעזר המודעי, רחוב יהודה, ורחוב הרכבת, המוביל תנועה ממנו לכיוון דרך בית לחם.

כמו כן מהווה הצומת את המחבר בין מספר מקטעים עירוניים – שכונת בקעה ממזרח ובגבולה מבני חינוך וציבור, וכן מספר מבני מגורים, המושבה היוונית וקטמון הישנה מצפון, גוננים ומקור חיים מדרום מערב, ותלפיות, השולחת אל הצומת "אצבע" תעשייתית בדמות רחוב פייר קניג ותחנת הדלק אורנים.

כיום המפגש אינו מוסדר. מערך התנועה אינו מתואם עם תנועת הולכי הרגל באופן מיטבי, ולא עם המסחר והמגורים שבסמוך לצירי התנועה. מתחם הצומת כולל שטחים פתוחים ומוזנחים רבים, כעין "שטחי ביניים", שייעודם אינו ברור.



## שימושי קרקע



מתחם מעורב הכולל שטחים פתוחים נרחבים, מופרים ברובם. השטחים הבנויים במתחם משמשים בחלקם למגורים, וכוללים בעיקר מבנים בעלי ארבע קומות ומעלה. כמו כן כולל המתחם מספר מבני חינוך ודת וכן מוקדים מסחריים הכוללים את מתחם תחנת הדלק והמוקדים המסחריים הסמוכים אליו, המשתלה, וחנות לממכר אופניים וציוד הקשור ברכיבה.

### היחס בין שטחים פתוחים לשטחים בנויים במתחם



מתחם צומת אורנים כולל שטחים פתוחים נרחבים, בחלקם סמוכים למבני ציבור. שטחים אלה מהווים פוטנציאל לתכנונה המחודש של הצומת בשלב ב'.

## מיפוי סטטוטורי



מצבו הסטטוטורי של אזור צומת אורנים אינו ברור ככלל השטח מורכב מרצועות דרך רחבות ומאזורים המיועדים למגורים. עם זאת, ניכר כי קיימת עמימות תכנונית, ולא ניתן לזהות מגמה מובהקת. כן יש להדגיש את חשיבותה של הצומת כ"מפרק" המקשר בין רצועת הפנאי והנופש המתוכננת מצפון לשטחים הפתוחים ושכונות המגורים (ראה סעיף הבא) שמדרום.

## ניתוח תחבורתי

### תכניות בהתהוות ומגמות תכנון

צומת אורנים עתידה להוות מרכז תחבורתי סואן.



- א. חציית תוואי הרכת הקלה - מעבר מכיוון רחוב יוחנן בן זכאי בואכה עמק רפאים
- ב. כביש 34 המתוכנן עתיד להתנקז לצומת ובה להתפצל למספר צירים מקומיים
- ג. רחוב פייר קניג (ראה בסעיפים הבאים) עתיד להפוך לשדרה מרכזית, וגם כיום מתפקד כעורק תחבורה המקשר את אזור התעשייה בתלפיות לעיר, מגיע אף הוא לצומת אורנים.

תוואי הכבישים המדויק עדיין אינו ברור וכן ההיגיון התחבורתי המנחה את הקר והמשכיות זרימת הרכבים.

כן קיים חוסר בהירות בנוגע לעתיד הצומת ככיכר עירונית, המהווה מחבר בין אזורי העיר המתפתחים.

## מתווה תכנוני ראשוני

צומת אורנים משמשת כיום בעיקר למעבר תנועה מוטורית. הצומת כוללת שטחים פתוחים נרחבים, וברדיוס הסמוך אליה מספר מבני חינוך וציבור.

המלצות תכנון:

- א. יצירת כיכר עירונית – מסחרית במרכז הצומת, המתקשרת למתחם גוננים – תלפיות ממערב ולרחוב הרכבת ממזרח
- ב. הסדרת דופן מובהקת – מסחרית, ציבורית לצומת
- ג. הסדרת מעברים נוחים ומזמינים המקשרים בין מבני הציבור הסמוכים (בתי הספר פלך, אפרתה, גאולים, שטינזלץ, גני הילדים, בתי הכנסת, אולפן עציון) לכיכר המרכזית
- ד. יצירת קשרי תנועה, מבט ותוכן אל השטחים הפתוחים והציבוריים הכלולים שמדרום מזרח לצומת
- ה. תכנון תחבורתי לנוכח שינויים עתידיים

## מקטע ד' – מעגלי יבנה תלפיות

### תאור כללי

מקטע המתאפיין בשטחים פתוחים רחבי ידיים משני צידי המסילה (ראה בהמשך). בחלקו הצפוני מהווה המתחם תווך בין שכונות המגורים מקור חיים, ומעגלי יבנה, בחלקו הדרומי המתחם מצוי בין שכונת המגורים גוננים ובין שוליו של אזור התעשייה תלפיות. בתחום השטח הפתוח שבין השכונות מצויים מספר מבנים בודדים שאינם משוייכים במובהק לשכונות המגורים.

מצפון גובל המתחם בצומת אורנים (ראה לעיל) ומדרום בגשר הרכבת... ובשכונת בית צפא, אליה ניתן להגיע בהליכה רגלית לאורך פסי הרכבת מן המתחם תחת הגשר. כיום המתחם מוזנח, ומהווה "חצר אחורית" של השכונות הסמוכות אליו. פסי הרכבת תחומים לכל אורכם בגדרות ונגישים לציבור רק בנקודות המעבר המעטות שלאורכו.



## שימושי שטח



שימוש השטח המרכזי באזורים הסמוכים למסילה הוא מגורים. בחלקו הצפוני של המתחם מאופיינים המגורים כבתי שיכון מוארכים בדופן המערבית (מעגלי יבנה) ובניינים משותפים בדופן המזרחית (מקור חיים). בחלקו המרכזי מאופיין המתחם בשטחים פתוחים נרחבים, מבנים בודדים, בתחום השטח הפתוח ולאורך רחוב מקור חיים, ומספר שיכונים הממוקמים בניצב למסילה. בחלקו הדרומי כולל המתחם את דופן אזור התעשייה תלפיות מדרום, ובתי מגורים, דו קומתיים מצפון. דופן אזור התעשייה כוללת מבנה מסחרי (בנין הרב מר), וכ-7 מבנים גדולים הצמודים לקו המסילה. בחלקו המערבי של המתחם, מצפון לתוואי המסיחה מצוי ריכוז גדול של מבני חינוך, ציבור וקהילה, הנתפס כחלק מן המתחם אף כי אינו מצוי בקו המגע הראשון עם הפסים.

## היחס בין האזורים הפתוחים לאזורים המבונים

מתחם מעגלי יבנה – תלפיות כולל שטחים פתוחים נרחבים. בחלקם השטחים פתוחים, בחלקם אלה שטחים פתוחים ובתחומם מספר מבנים בודדי, חד קומתיים (מוגדרים בתשריט כ"שטח פתוח מעורב). כמו כן כולל המתחם מבני ציבור רבים, ושטחים פתוחים המצויים בתחומם. מפה א' שלהלן מצביעה על היחס בין השטח הפתוח והסגור, מפה ב' ממפה את מבני הציבור שטחים נגישים לציבור (או לפחות לחקו), ומצרפת אותם למערך השטחים הפתוחים (מיפו "נולי").



היחס בין השטח הבנוי לפתוח



מפת "נולי" – מיפוי השטח הפתוח ומבני הציבור בכלליו לעומת השטחים אליהם אין לציבור גישה.



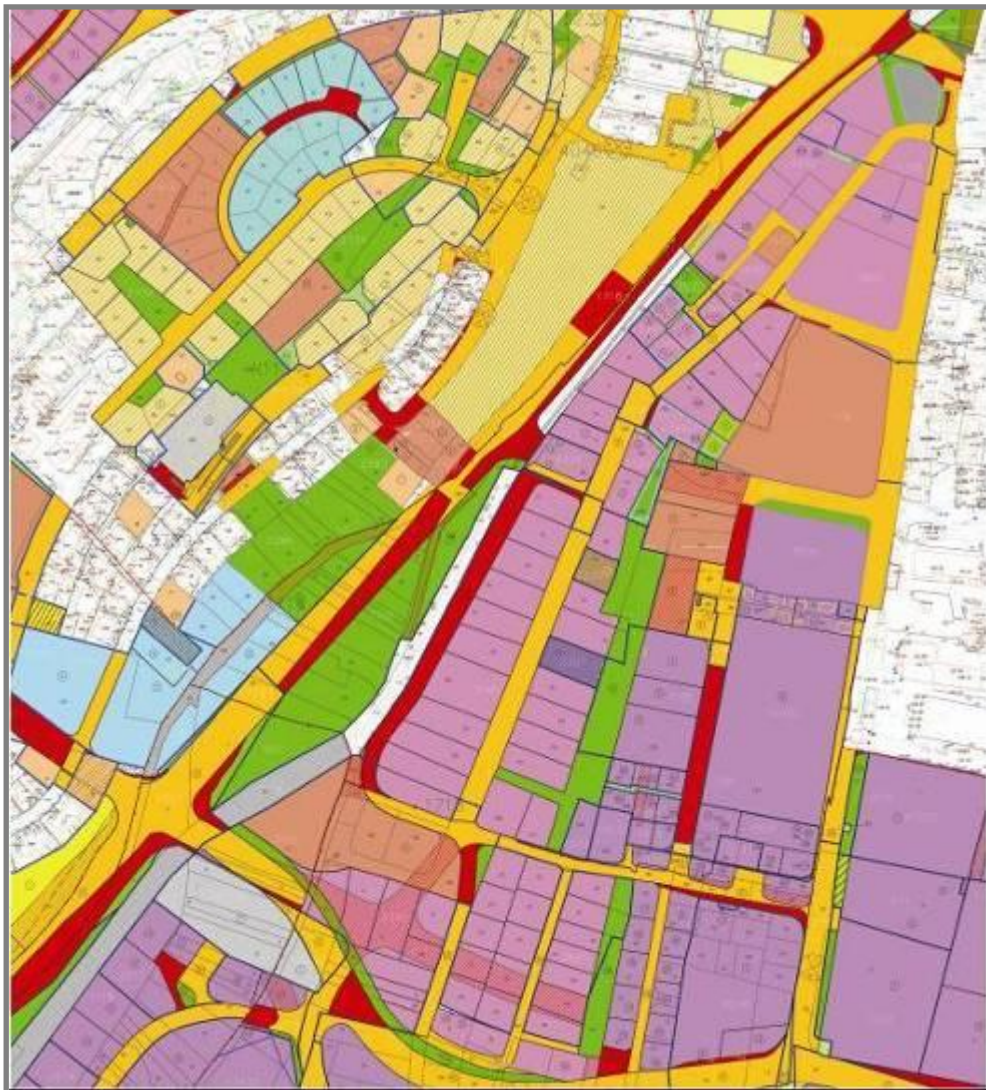
## שטחים פתוחים נרחבים בלב העיר - פוטנציאל חד פעמי



## מיפוי סטטוטורי

המתחם מחולק לדופן צפונית ודרומית על ידי כביש עורקי שרוחבו כ-30 מטר המחבר בין צומת אורנים מצפון לכביש הרכבת מדרום. כביש נוסף, צר יותר ממוקם לאורך פסי הרכבת. בחלקם הצפון מזרחי מתאחדים הכבישים לתחום דרך משותף, בחלק הדרום מערבי מתפצלים הכבישים, וביניהם נוצר שטח המיועד לשצ"פ, המוקף מעבריו בכבישים הנ"ל. כביש נוסף שכיוונו דרום מזרח – צפון מערב מיועד לעבור בסמוך לבנין הרב מכר ולקשר בין שכונת המגורים גוננים ופת לאזור התעשייה בתלפיות.

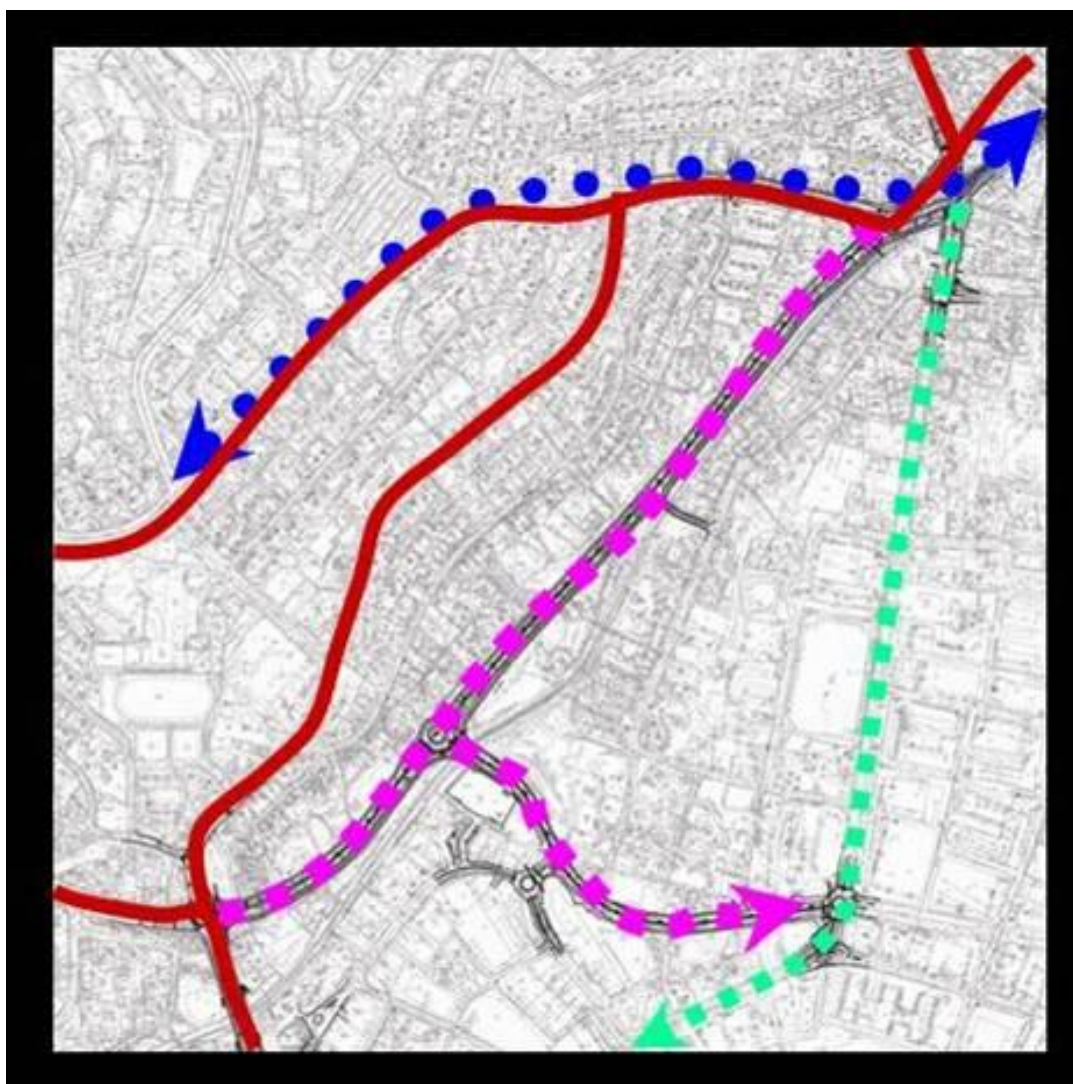
הדופן הצפונית של המתחם מתאפיינת באזורים המיועדים למגורים, ובכללם אזורים המיועדים לשיקום שכונות, וכן שצ"פ מרכזי, כל אלה ממוקמים בצמוד לכביש המתוכנן. הדופן הדרומית מיועדת בחלקה הצפון מזרחי (בסמוך לצומת אורנים) למגורים, ובחלק הדרום מערבי לתעשייה (תלפיות). בין האזור המיועד לתעשייה והאזור המיועד למגורים מצוי שטח המיועד למבני ציבור ובסמוך לו שטח המיועד למסחר. שטחי המגורים, המסחר והתעשייה צמודי דופן לכביש מתוכנן לאורך תוואי המסילה.



## מערכת התחבורה

מערכת התחבורה המתוכננת כוללת:

- א. כביש 34 - כביש עורקי רחב המקשר בין כביש הרכבת וצומת אורנים
- ב. צירים מרכזיים לאורך קו פרשת המים – בהיקף השטח הנדון: רחוב יוחנן בן זכאי ורחוב פייר קניג
- ג. רכבת קלה לאורך רחוב יוחנן בן זכאי



## תכניות בהתהוות ומגמות תכנון

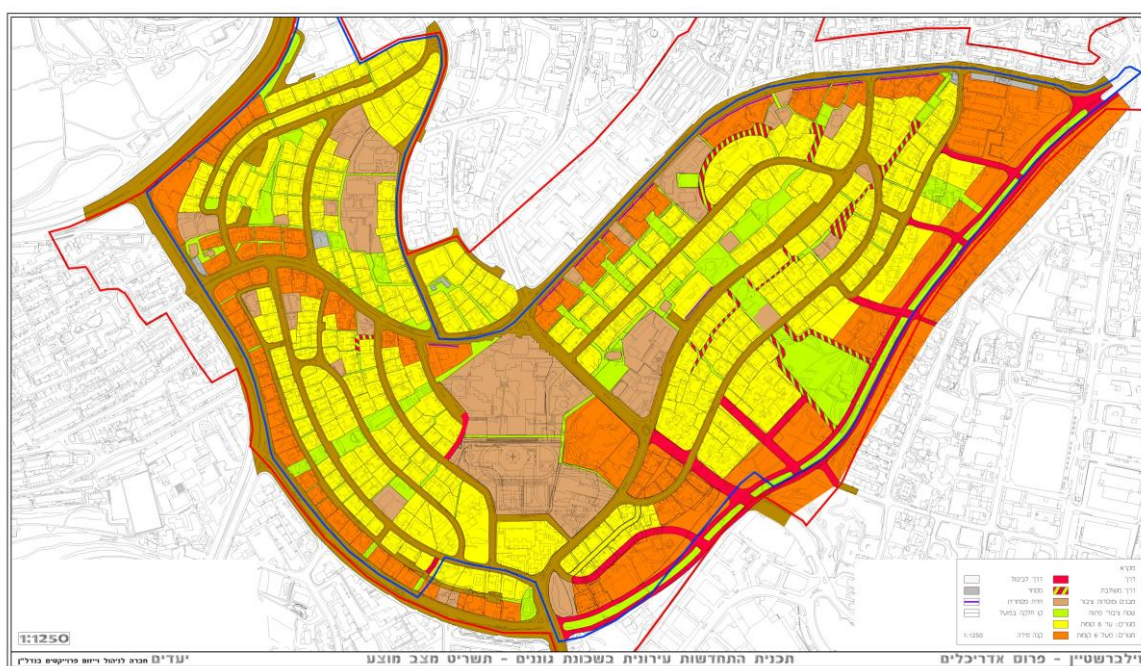
### א. תכנית מגורים ותעסוקה בתלפיות – אדריכל יעקב מולכו



- התכנית רואה ברחוב פייר קניג שדרה מרכזית. רחוב מסחרי – תרבותי, המשמש גם עורק תנועה משמעותי
- התכנית מציעה מספר חלופות לחיבור ישיר של רחוב פייר קניג אל כביש הרכבת, ורואה בחיבור זה פיתרון לבעית הנגישות לאזור התעשייה והמסחר בתלפיות
- התכנית מציעה תוספת מגורים בשטח הנדון
- התכנית רואה בשטחים הפתוחים שסביב מסילת הברזל עתודת שטח פתוח

### ב. התחדשות וציפוף בשכונת גוננים - זילברשטיין פרוסט אדריכלים

- התכנית כוללת ציפוף והגדלת זכויות בניה משמעותיים בשכונת גוננים
- התכנית מתבססת על מערך השטחים הפתוחים הקיים בתכנית, ורואה באזורים הפתוחים שלאורך תוואי המסילה עתודת שטחים לשכונה המתוכננת
- התכנית מגדירה צירים ירוקים הפונים למסילה
- התכנית מפרשת את כביש 34 כשדרה עירונית, בדמות שדרות רוטשילד תל אביב ולצידה פארק



## מתווה ראשוני לתכנון

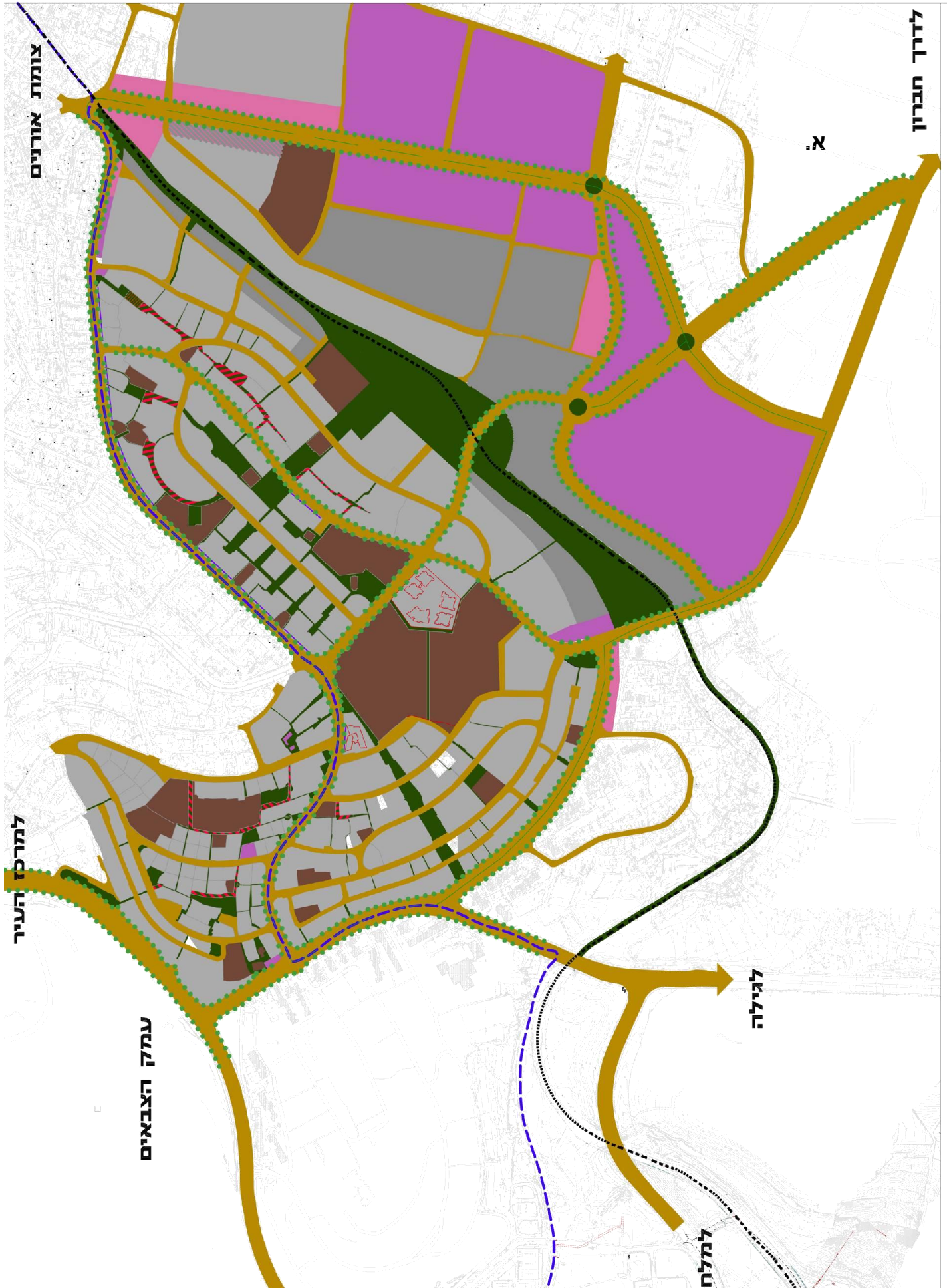
במקטע זה קיימים שטחים פתוחים נרחבים, בהיקפים שאינם מצויים בחלק זה של העיר. נודעת חשיבות לשמירה על האזור כמרחב פתוח שמשמעו פיתוח מרחבי ולא צירי בלבד. המרחב הציבורי – פתוח, שיווצר במרכז העמק יקושר לשכונות הסמוכות (המצויות בתהליכי תכנון בימים אלה), באמצעות סדרה של צירי רוחב. תכנון העמק יתהווה במקביל ובתאום עם התכניות המצרניות ותוך יצירת מערך תכנוני – אזורי כולל. עם זאת יש להקפיד ולשמור על רציפות הציר מזרח מערב לאורך תוואי המסילה, חיזוק הקשר לרחוב עמק רפאים ולרחוב הרכבת, ולמתחם שיתוכנן סביב צומת אורנים, ומעבר רציף ופתוח לכיוון המע"ר בדרום מערב העיר (מלחה-טדי) ואל הפארק המטרופוליני.

## המלצות תכנון

- ייצוב הדופן הבנויה של המרחב הפתוח, ובכללה מבני וצרכי ציבור לטובת השכונות הסמוכות.
- חשיבות מרכזית נודעת לקריאה של גוננים/תלפיות כיחידה אורבנית אחת. תוואי המסילה אשר שימש עד כה כחיץ בין מתחמי מגורים ומסחר הסמוכים זה לזה, יהפוך לשטח משותף המחבר בין השכונות. באזור המשותף ימוקמו פונקציות ציבוריות שישרתו את המרחב האורבני הסמוך ויתפקדו גם כמוקד משיכה כלל עירוני.
- ההתייחסות המרחבית למתחם גוננים/תלפיות מחייבת בחינה מחדשת של אלטרנטיבות למערך התנועה הקיים והמתוכנן באזור.
- כל תכנית שתוכן לאזור תיקח בחשבון את הפן הכלכלי, הן במובן היישומי – האפשרות לממש את הקמת הפרוייקט וכדאיותו הכלכלית, והן ברמה המרחבית הכללית – השבחת הנכסים בשכונות הסמוכות למתחם.

## מצב מוצע

- מוצע – השטחים הפתוחים לאורך המסילה יוותרו בעיקרם כשטח פתוח רחב ידיים
- השטח יפותח בחלקו כשטח אינטנסיבי וחלקים אחרים יוותרו בפיתוח אקסטנסיבי וכאתרי טבע עירוני
- ניתן לשקול – הגדרת תוואי נחל רפאים כנחל עירוני ופיתוח פארק ובליבו נחל זורם (עונתי או כל השנה)
- דופן אזור התעשייה תלפיות תטופל במסגרת התחדשות עירונית. מבני התעשייה הסמוכים לתוואי המסילה יעברו הסבה לשימושי פנאי, תרבות מסחר וכיוצא בזה (על פי מודל נמל תל אביב)
- עיבוי עירוני לאורך דופן המגורים, תוספת יחידות דיור, ובניה לגובה
- הסמכת מבני חינוך וציבור לפארק/לשטח הפתוח

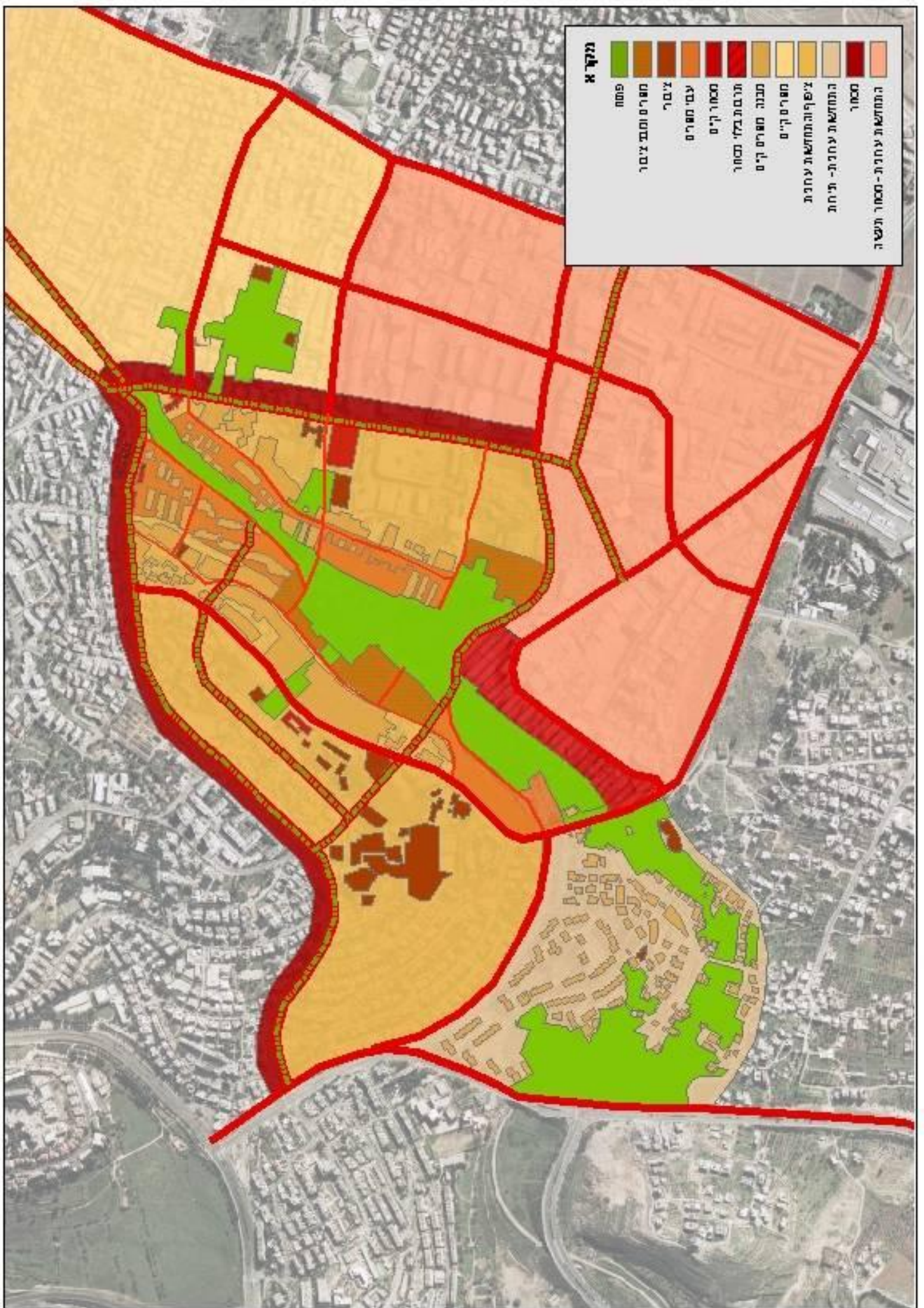


טארק הסטלה

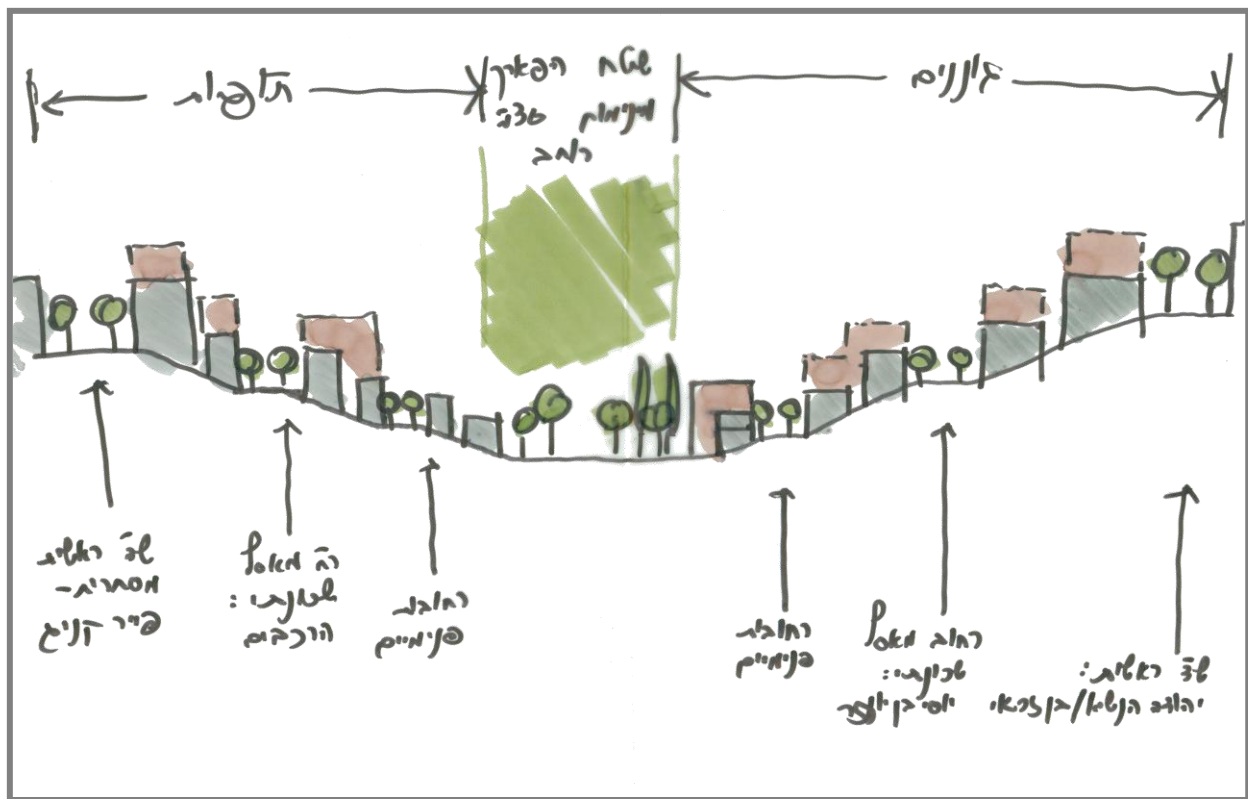
תשריט ראשוני

קני"ח 2000

ויר סונג-אורי נר מס תפיל-חפון חזאי וסביבה עמיר בלב







תכנית סכמטית וחתך מוצע לפארק ולאורך שוליו התחדשות עירונית

## מקטע ה' – בית צפפא

### תאור כללי

מקטע ה' כולל את מורדותיו הצפוניים של הכפר בית צפפא וכן את שוליה של שכונת פת. בין בתי הכפר חלקות חקלאיות גדולות. מסילת הברזל עוברת בין בתי הכפר ובסמוך לשטח הציבורי המרכזי בכפר הכולל את המסגד, בית הספר ומגרש הכדורגל. לעיתים מגיעים הבתים עד לקו המסילה ממש. במקרים אחרים צמודות למסילה החלקות החקלאיות המשוייכות לבתי הכפר, ומייצרות נוף כפרי פסטורלי.



## שימושי קרקע



עיקר הבינוי במתחם משמש למגורים. בחלקו הדרום מזרחי של המתחם, באזור המשויך לשכונת בית צפפא מתאפיין במבנים כפריים, רובם דו קומתיים וסמוכים לחלקות חקלאיות. באזור הצפון מערבי של המתחם המבנים הינם מבני שיכון ובתים משותפים בני ארבע עד שמונה קומות. המתחם מתאפיין בשטחים פתוחים נרחבים, המשמשים ברובם לחקלאות, ובעיקר לגידול זיתים. החלקות החקלאיות צמודות לבתים, ויוצרות מרקם מעורב הכולל בתים פרטיים ושטחים פתוחים וחקלאיים.





### מתווה ראשוני לתכנון

בית צפא מהווה מקטע חריג בנוף העירוני. מעין "כפר בלב העיר". יש לשמור על מופעה הייחודי, הכולל שטחים חקלאיים, ולחזק מגמה זו, באמצעות הפיכתה למקור פרנסה גם באמצעות מתן אפשרות לאירוח תיירותי והסעדה בתחומי הכפר.

שני צירים פתוחים מקבילים מאפיינים את בית צפא:

א. ציר תנועה, קווי - תוואי מסילת הברזל, הממוקם על הדופן הצפונית של נחל רפאים  
ב. מרחב אורכי - נחל רפאים, שערוצו מעובד (בעיקר מטעי זיתים), ומהווה רצף ירוק פתוח והמשכי, וכן עורף חזותי לבתי הכפר ולמערכת התיירות וההסעדה שעשוי להתפתח בכפר.

שני הצירים הנ"ל נפגשים בסמוך לגשר הרכבת, לשטח ציבורי גדול הכולל מגרש כדורגל, גן ציבורי, מסגד ובית ספר.

### המלצות תכנון

- שמירת הרציפות בכל אחד מן הצירים הנ"ל, בתוואי הנחל יישמר המערכת החקלאי המסורתית כפי שהוא, ותוואי מסילת הברזל יישמר כציר פתוח המאפשר הליכה ברגל וגישה ישירה, ללא חציית כבישים, מהשכונה אל המתחם המתוכנן מצפון לה באזור גוננים – תלפיות (ראה לעיל).
- יצירת קשרים רוחביים – מבטים ושבילי הליכה המקשרים בין שני הצירים
- שמירה על קשר בין האזור המתוכנן בתלפיות – גוננים לבית צפא, והרצף הצירי לאורך תוואי המסילה
- חיזוק הדופן הבנויה מצפון למסילה, באופי הכפרי הקיים