



אציכ ייעוץ ותכנון | ניהול



## תחרות פומבית לתכנון מתחם ורבורג בירושלים

ב. פרוגרמת התחרות

תכולת הפרק

1. בריף לתחרות מתכננים – מתחם ורבורג.

1.1 כללי.

1.2 מתחם ורבורג - רקע היסטורי.

1.3 מתחם ורבורג – מצב קיים.

1.4 הצעה המבוקשת.

1.5 מישורי ההתייחסות.

## 1. בריף לתחרות מתכננים – מתחם ורבורג:

### 1.1. כללי:

לאחרונה, עובר המרחב הציבורי בעיר ירושלים תהליך פיתוח עירוני מואץ. הרכיב המהותי בתהליך זה, הנו חידוש המרחב הציבורי והחייאתו בעזרת שיפור נראות הרחובות ומראה החזיתות והמבנים. השדרוג נעשה תוך מתן תשומת לב לתחבורה הציבורית, לתנועת רוכבי האופניים והולכי הרגל באזור. כמו כן, בין השינויים הנוספים אשר עוברת העיר ניתן למנות: הפיכת רחובות למדרחובים, יצירת כיכרות ורחובות והפיכתם למקום מפגש של תושבי העיר.

מתחם ורבורג נמצא בתוך שכונת קריית היובל, שכונה מרכזית בדרום - מערב העיר, הסמוכה לבית החולים הדסה עין כרם וליציאה לתל אביב.

שכונת קריית היובל נוסדה בשנת 1954. נוסף על מרכזים קהילתיים הנמצאים בה, כגון: מתנ"ס גדול על שם פיליפ לאון ובו שירותי חברה ותרבות רבים, מרכז ספורט גדול, גני ילדים, מרכז תעסוקה ועוד, מצוי בשכונה מתחם פתוח רחב ידיים אשר אינו מנוצל (ראה תרשים להלן).

בכוונת העירייה לפנות לקהל המתכננים על מנת לקדם תכנון וביצוע מתחם ציבורי מבונה הכולל מכינה קדם צבאית, מרכז תרבות ומעונות סטודנטים.



### 1.2. מתחם ורבורג - רקע היסטורי :

#### 1.2.1. קריית יובל ומתחם ורבורג

השכונה נבנתה סמוך לחורבה בשם הערבי "ח'רבת בית מזמיל" ("בית הסתתים") ובתחילה נקראה על שמה. יש הסוברים בטעות כי מקור השם הוא בכפר ערבי בשם זה שעמד במקום וניטש במלחמת העצמאות, אולם סקרים מימי המנדט הבריטי ומפות בנות התקופה ואף לפנייה, מלמדות כי לא היה באזור כל כפר בשם זה.

באפריל 1948 התרחשו קרבות בין כוח ההגנה שישב בחורבת חמאמה (כיום: הר הרצל) ובין כוחות מתנדבים ערביים שישבו באל ג'ורה (כיום: אורה). במהלך הקרבות נכבש גם אזור ח'רבת בית מזמיל אשר נמסר בהמשך לקרן הקיימת. בשנת 1950 הוקצו 1,700

דונם להקמת השכונה אשר על פי התכניות יועדה לכלול 2,000 יחידות דיור עבור עולים חדשים, 1,000 יחידות דיור לארגונים המזוהים עם מפלגות שונות ובנוסף, הוקצה שטח לאזור תעשייה.

עם הזמן השכונה התפתחה וגדלה, ועם בוא העלייה מברית המועצות לשעבר בשנות התשעים, החליפו עולים רבים את תושביה המקוריים של השכונה. נכון להיום, גרים בשכונה אנשים ממעמדות שונים בכפיפה אחת ולא ניתן לסווגה למעמד חברתי מסוים. בשכונה ישנם פערים סוציו-אקונומיים גדולים בין הרחובות השונים והשכונה כוללת תושבים חילוניים, מסורתיים וחרדים.

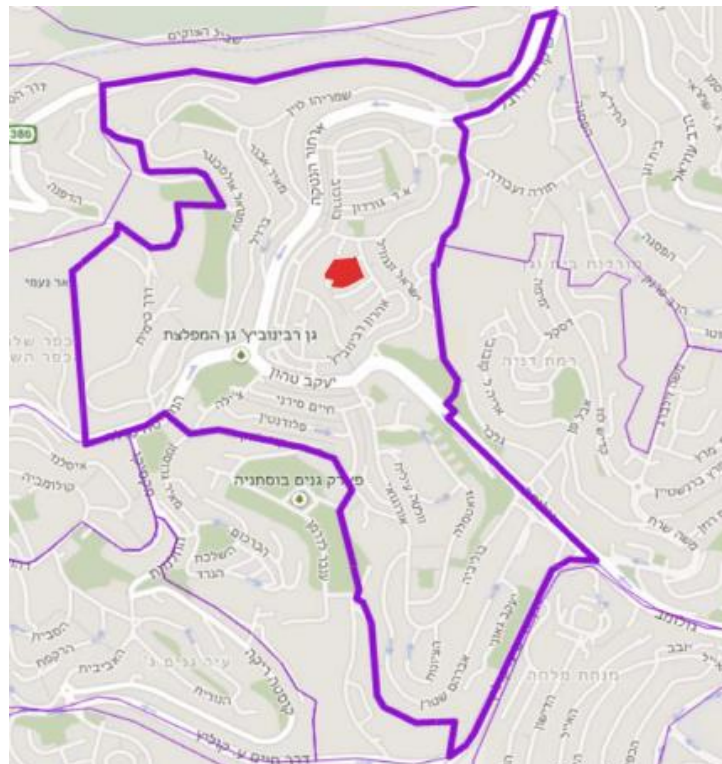
### 1.3. מתחם ורבורג – מצב קיים :

#### 1.3.1. תיאור פיזי :

שכונת קריית יובל אשר בה נמצא מתחם ורבורג, שוכנת בדרום מערב העיר ופרושה על מרומי רכס שכיוונו צפון-דרום וגובהו כ-810 מ' על פני הים, והיא נחשבת לאחת השכונות הגבוהות בירושלים, הצופה לנוף מרשים.

רכס קריית היובל יושב בין הר הרצל ושכונת עין כרם ממערבו. בדרום משתפל הרכס לעבר נחל רפאים וממזרח גובל בנחל מנחת. מבחינת שכונות העיר, השכונה ממוקמת מדרום לשכונת בין וגן, ממזרח לשכונת עין כרם ומעליה, וממזרח לקריית הדסה עין כרם, לקריית מנחם ולעיר גנים. כמו כן, נמצאת השכונה ממערב לשכונה בין וגן, רמת דניה, רמת שרת ומנחת (מלחה) ומצפון לגן החיות התנ"כי ולעיר גנים א'.

גודל המגרש של מתחם ורבורג הינו : 6,848 מ"ר. ראה מפות בנספחים.



**\*\*מתחם ורבורג מסומן באדום, קריית יובל מסומנת בסגול\*\***

### 1.3.2. תב"ע קיימת ותכנון ראשוני:

#### 1.3.2.1. עקרונות חלוקת המתחם לשלושה אגפים – פרוגרמה ושימושים

**האגף הצפוני:** מכינה קדם צבאית, תכנית בוגרים ומגורים לדיור בר השגה להשכרה בניין בגובה 8 קומות.

**האגף הדרומי:** מעונות חיילים בודדים ומעונות דוקטורנטים עם משפחות – בניין בגובה 3 קומות בצורת ר' בפינה הדרום מזרחית של המתחם, בעל פרופורציות אופקיות מובהקות. גובהו הנמוך של אגף זה, ריחוקו מקווי הבניין מדרום וממזרח ורצועת הצמחיה המתוכננת לאורכו מדרום כגינה קהילתית מוסדית – כל אלה יבטיחו שמירה על האופי הפסטורלי של הבתים צמודי הקרקע השכנים לו.

**האגף המערבי:** קפיטריה ומרכז תרבות בקומות הקרקע ומעונות נוספים מעל, בקומות העליונות של המבנה דיור בר השגה להשכרה. בניין בגובה 8 קומות הממוקם לצד גמלוני השיכונים ממערב ובהזזה ממגדלי המגורים מצפון. מיקום האגף בנסיגה מקו המגרש על ציר מערבי זה, ייצור התרחבות ומקום לגינה קהילתית ציבורית. בהתאם לכך, השימושים המיועדים לקומת הקרקע של אגף זה, הם שימושים מקבלי פנים פתוחים לקהל הרחב – קפיטריה ומבואה לחללי תרבות.

התב"ע מצורפת כנספח.

#### 1.3.2.2. עקרונות שטחי החוץ:

**החיבור לרחוב רבינוביץ':** ציר תנועת הולכי הרגל המקשר בכיוון מזרח-מערב ויוצר מעבר רציף להולכי הרגל מרחוב רבינוביץ' אל החצר המרכזית ואל הציר המערבי (במקביל לכניסת כלי הרכב לחניון המתחם).

**חצר קהילתית:** במרכז התכנית המשרתת הן את דיירי המתחם עצמו, השכנים ועוברי האורח והן פעילויות בקנה מידה שכונתי. לצורך כך, החצר מאופיינת באיזון מוקפד בין היותה תחומה ואינטימית כלפי פנים לבין היותה נגישה ומושכת כלפי חוץ.

**הגינה הדרומית:** רצועת נוף המפרידה בין מבני המגורים מדרום למתחם לאגף הדרומי של התכנית. תהיה זיקה בין מרחב הגינה לבין המרחבים המשותפים שייכללו בקומת הקרקע של האגף באופן שיבטיח טיפול בה על ידי דיירי המתחם.

**הציר המערבי:** מעבר הולכי רגל הקיים כחלק מרצף תנועת הולכי הרגל השכונתי המכונה "ציר הרכסים". התכנית תיצור התרחבות לאורך הציר הקיים ותקבע הוראות בינוי מחייבות ביחס אליו.

**הגינה המערבית:** לאורך הציר המערבי, באופן המזמין השתתפות של כלל הציבור ובצמוד לשימושים המעודדים חשיפה של קומת הקרקע של האגף המערבי.

**הציר הפנימי:** המעבר המקביל לציר המערבי החוצה את התכנית מדרום לצפון דרך החצר המרכזית.

### 1.3.2.3. עקרונות תשריט מצב מוצע:

**החיבור לרחוב רבינוביץ':** ציר תנועת הולכי הרגל המקשר בכוון מזרח מערב ויוצר מעבר רציף להולכי הרגל מרחוב רבינוביץ' אל החצר המרכזית ואל הציר המערבי (במקביל לכניסת כלי הרכב לחניון ולמתחם).

**החצר המרכזית:** מרחב פתוח המוגדר כ"זיקת הנאה לציבור" בשטח של כ- 1,000 מ"ר תחום ע"י קווי בניין מחייבים.

**קו בניין היקפי:** קו הבניין בתכנית מתייחס הן פנימה לחצר המרכזית והן החוצה אל דפנות האתר שהמרחק כלפיהן משתנה בהתאם להבדלי אופי הבינוי הקיים.

### 1.3.3. הפעילות המתקיימת במתחם:

כיום משתמשים דיירי הבניינים הסמוכים למתחם בשטחו כחניון.



## 1.4. ההצעה המבוקשת:

### 1.4.1. מטרת העל:

מטרתו הראשית של המהלך המבוקש הינה תכנון מפורט של מתחם ורבורג בהתאם לתב"ע המאושרת (כמפורט לעיל וכמצורף בנספח), הפיכתו למרכז מגורים ומוקד לפעילות תרבותית בשכונה, ומיתוגו כחלק מרכזי וייחודי במרקם העירוני ובחויית המרחב הציבורי בירושלים.

יצירת מתחם פעיל, דינמי ושוקק חיים בלב שכונת מגורים, המהווה יעד ששווה לעצור בו לפעילויות שונות, הן לעוברי האורח והן למתגוררים מעליו.

**1.5. מישורי ההתייחסות:**

הפתרון התכנוני המבוקש במסגרת התחרות יהיה מחולל השינוי הנדרש על מנת לקיים את מטרות המיזם כפי שתוארו לעיל, תוך התייחסות לדיסציפלינות ועולמות תוכן כמפורט:

**א. אוכלוסיות:**

מתחם ורבורג, שבסביבתו מתגוררות אוכלוסיות שונות (חילונים, מסורתיים וחרדים) מהווה הזדמנות ליצירת זירה המאפשרת אינטראקציה בין האוכלוסיות. כמו כן, מתחם זה יהווה מקום מפגש בעל מאפיינים ייחודיים ומתן חשיפה מותאמת לכלל האוכלוסיות.

**ב. המרחב הציבורי השכונתי:**

למיקומו הייחודי של המתחם, בלב האוכלוסיות השונות, תפקיד חברתי חשוב. המתחם, יאפשר חשיפה והיכרות עמוקה יותר בין האוכלוסיות ויהווה מקפצה לחיבור ביניהן. ככל שהיצע המתחם יהיה מגוון ויפנה לקהל גדול יותר, כך יגדלו שיעורי הביקור והשהייה בו.

**ג. שטחים פתוחים:**

ניצול שטח המרחב הציבורי כך שיתאים לשימושי כלל האנשים ויאפשר שהות נעימה במרחב תוך התייחסות להיבטי בינוי/ צמחיה וגינון, ריהוט רחוב ופיתוח סביבתי. יש להתייחס לקירויים, הצללות ו"חזית חמישית" של הפתרון המוצע.

**ד. תנועה:**

יצירת ציר תנועת הולכי רגל המקשר בכיוון מזרח - מערב ויוצר מעבר רציף להולכי הרגל מרחוב רבינוביץ' אל החצר המרכזית ואל הציר המערבי (במקביל לכניסות כלי הרכב לחניון המתחם).

מעבר הולכי רגל הקיים כחלק מרצף תנועת הולכי הרגל השכונתי המכונה "ציר הרכסים".

ציר פנימי – מעבר המקביל לציר המערבי החוצה את המתחם מדרום לצפון דרך החצר המרכזית.

יש להתייחס לפתרונות החנייה המוצעים במסגרת התכנית המאושרת, לרבות חניון תת קרקעי בעל קיבולת גבוהה.

כמו כן, יש לתת את הדעת לתנועה באמצעים שונים, בהם הליכה ברגל ורכיבה על אופניים.

**ה. תרבות וערכים נוספים:**

בעזרת מרכז תרבות אשר יוקם במתחם, תתאפשר פעילות תרבותית נוספת בעיר בהמשך למגמה הקיימת. וכתוספת לפעילות התרבותית המתרחשת כיום, יהיה על הפיתוח העתידי של המתחם ושל הפתרון המוצע להוות גם מנוף להעשרת והגברת הפעילות התרבותית באזור.