



תכנית אב למושבות ירושלים

נספח מס' C1 – קטמון הישנה בירושלים - תיק תיעוד מתחמי

ג. קרטס אדריכלים ומתכנני ערים

הוכן עבור מח' מדיניות תכנון - האגף לתכנון עיר,

ויחידת השימור, עיריית ירושלים – מרץ 2013

1. רקע - תכנית אב למושבות

- פתח דבר – על תכנית אב למושבות
- שלבים בהתפתחות מערב ירושלים
- סקירה היסטורית מרחבית: התפתחות גרעיני השכונות ומערכת הדרכים.
- המדרג השימורי- מפת רגישויות שימוריות- מרקמים ומבנים
- עקרונות השימור בתכנית האב
- חלוקה למתחמי שימור
- התפתחות הסגנונות במתחמי השימור

2. מתחם קטמון:

נתונים כלליים- מצב קיים

- תאור המתחם
- גבולות ושטח התכנית
- פרצלציה קיימת: גושים וחלקות
- גבולות העיר ההסטורית
- קומפילציה – יעודי קרקע בשטח
- תפיסת השימור על פי תכנית 2878
- מבנים לשימור על פי תכנית מאושרות
- תכנית מתאר 2000

3. תיעוד צילומי

- רחובות הגובלים במתחם
- טבע עירוני הגובל במתחם
- רחובות מרכזיים במתחם
- הליבה ההיסטורית
- התפתחות הליבה
- מוקדים שכונתיים במתחם

4. תולדות השכונה

- רקע הסטורי ותרבותי
- ארועים

עמ' 3-11

עמ' 12-21

עמ' 22-28

עמ' 29-31

5. הסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

א. תוכניות היסטוריות:

- מקלין 1918
- אשבי – גדס 1922
- קליפורד-הולידיי 1930
- קנדל 1944
- ראו 1949
- שביב 1959
- השמוני, מתאר 62-1968

ב. סקר תקופות וסגנונות בנייה:

- מפת תקופות
- בניה בתקופת השלטון העותמאני
- הבניה האקלקטית בתקופת המנדט הבריטי
- הבנייה החדשה מאז קום המדינה
- הבניה הציבורית במתחם

עמ' 32-55

עמ' 56-68

עמ' 69-71

עמ' 72-88

עמ' 89-91

עמ' 92

6. תיאור מצב קיים

- ניתוח פרצלציה קיימת, סוגי גגות גובה בינוי,
- סקירה גיאוגרפית מרחבית- ההקשר הטופוגרפי
- ניתוח יחס בנוי/פתוח ומבנים לשימור ביחס לכלל הבינוי
- זיהוי נשאי השימור ו"רוח המקום"
- ה. סקר ואיסוף נתונים
- ו. חיי רחוב
- ז. סקר צמחייה
- ח. סגנון בנייה

7. חלוקות משנה

8. ניתוח טכנולוגי

- מיפוי סגנונות הבנייה במתחם
- ניתוח סגנוני וטכנולוגי של פרטי הבנייה האופייניים לסגנון בשכונה ונשאי השימור

9. סיכום

- מסמך משמעות
- מדיניות השימור – מפת רגישות

10. מקורות מידע

תוכן העניינים

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



1. רקע - תכנית אב למושבות

א. פתח דבר – על תכנית אב

ב. שלבים בהתפתחות מערב ירושלים

ג. סקירה היסטורית מרחבית: התפתחות גרעיני השכונות ומערכת הדרכים. עמ' 6

ד. המדרג השימורי- מפת רגישויות שימוריות- מרקמים ומבנים עמ' 7

ה. עקרונות השימור בתכנית האב עמ' 8-9

ו. חלוקה למתחמי שימור עמ' 10

ז. התפתחות הסגנונות במתחמי השימור עמ' 11

1. רקע - תכנית אב למושבות

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

תחום התכנית המכונה תכנית האב למושבות ירושלים, כולל ארבע שכונות הסטוריות : מושבה גרמנית, מושבה יוונית, קטמון וטלביה. השכונות הללו, הוקמו באזור שמדרום מערב לחומות העיר העתיקה, מעבר לקו פרשת המים. ספורן מהווה פרק חשוב בתולדות התפתחותה של ההתיישבות בירושלים משלהי התקופה העותומאנית ועד שלהי תקופת המנדט הבריטי. זהו ספורן של קהילות שהקימו גרעיני התיישבות באזור הלא מבונה שמחוץ לחומות העיר העתיקה. המושבה הגרמנית והמושבה היוונית, "שכונות העמק" : הוקמו בשלהי המאה ה-19 לאורך תוואי הרכבת ואדמות הסחף הפוריות של ואדי נחל רפאים. המושבה הגרמנית הוקמה כחלק ממפעל ההתיישבות הטמפלרי בארץ הקודש, לאחר מכן, הוקמה לאורך המשך ציר עמק רפאים, המושבה היוונית עבור העדה היוונית אורתודוקסית-הערבית. הקהילה הטמפלרית כמו הקהילה היוונית היו קהילות מגובשות בעלות אופי דתי. יטלביה וקטמון הישנה, "שכונות ההר" : הוקמו בתחילת המאה ה-20 על מורדות הרכס המשתפל אל ואדי נחל רפאים. המגרשים הוצאו למכירה, על ידי הכנסייה היוונית האורתודוקסית ונקנו ברובם על ידי אוכלוסייה ערבית משכילה. השכונות הללו התפתחו לכדי שכונות רווחה. בתי המידות ופרטי הבנייה האיכותיים שלהן, משקפים את שגשוג הבורגנות הערבית נוצרית בתקופת המנדט.

במסמך זה, נעסוק בתיעוד המרקמי של שכונת קטמון.



ב. שלבים בהתפתחות דרום מערב ירושלים:

1. המושבה הטמפלרית הגרמנית:
החל ב-1870, 40 בתי מגורים וכ-37 מבני עזר אשר ברובם נשתמרו.

2. 1892- סיום קו מסילת הברזל:
• בקעה והמושבה היוונית
• קטמון הישנה- בסמוך למנזר סן סימון אשר שוקם ונבנה מחדש בסוף המאה ה-19.

3. לאחר הכיבוש הבריטי:
פינוי התושבים הגרמנים ואיכלוס ע"י הפקידות הבריטית.
לאחר 1921 חזרה של מקצת התושבים המקוריים- שכונה בעלת צביון מעורב.
בפרוץ מלח"ע השנייה- פינוי הגרמנים מתחומי המושבה.

4. הבנייה הערבית:
עיבוי השכונות הותיקות והקמת טלביה- בקרבה לאזורי הפיתוח של רח' יוליאן (דוד המלך), רחביה ורח' המלך ג'ורג'.



3.6.1918

תצ"א מ 785A

מבט ועוד מבט על ארץ ישראל / ב"ז קדר, הוצאת יד יב"צ ומשרד הבטחון, נוב' 2001

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. המושבה הגרמנית | 4. בקעה |
| 2. בית החולים "עזרת ישו" – האנסן | 5. מנזר סן סימון |
| 3. המושבה היוונית | 6. גבעת התנ"ך – תחנת הרכבת והחאן |

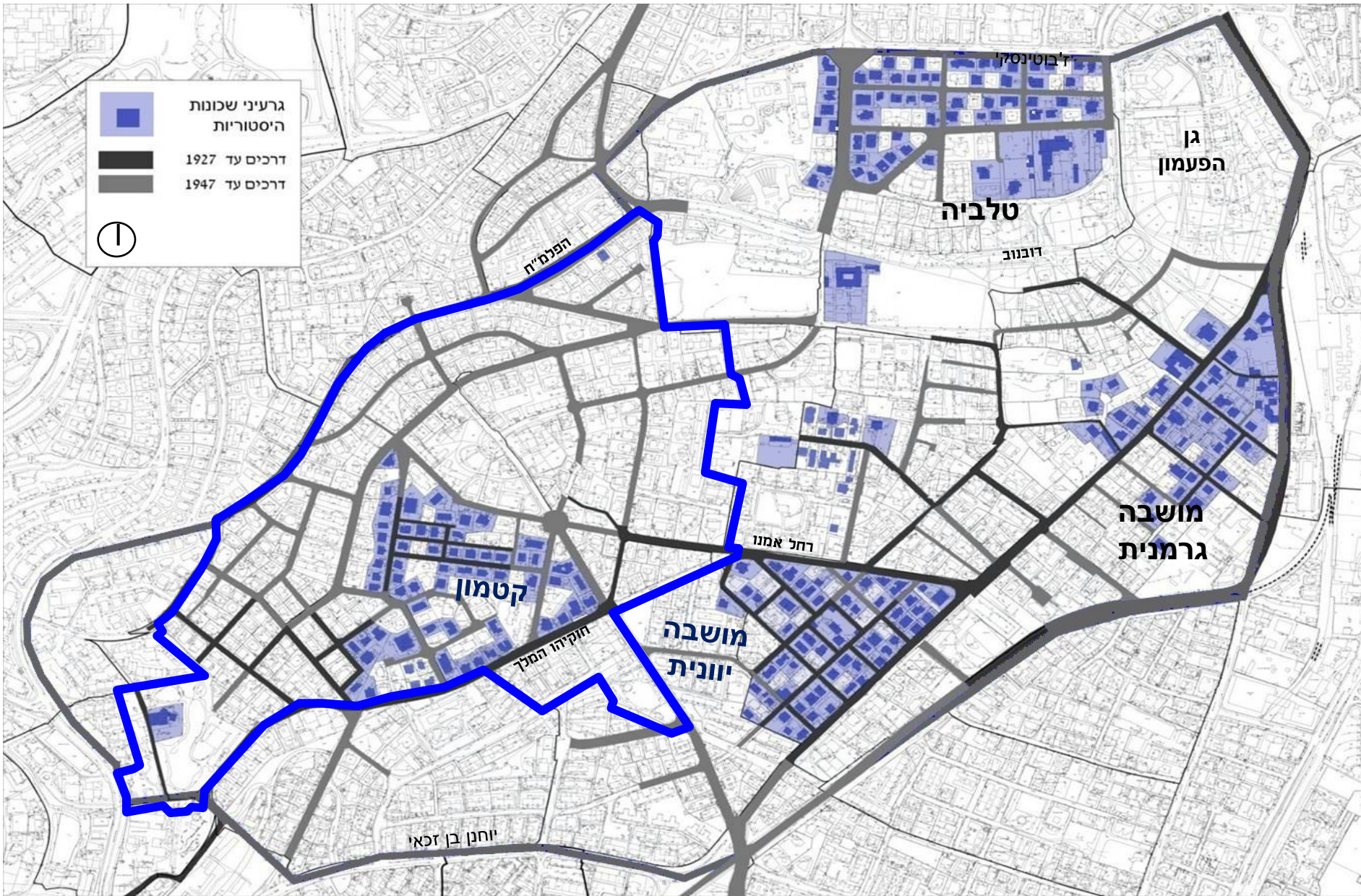
תקציר ממאמרו של פרופ' יהושע בן אריה 7.12.2001 / סידור עם פרופ' יהושע בן אריה- 15.10.2009

1. רקע - תכנית אב למושבות

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

5

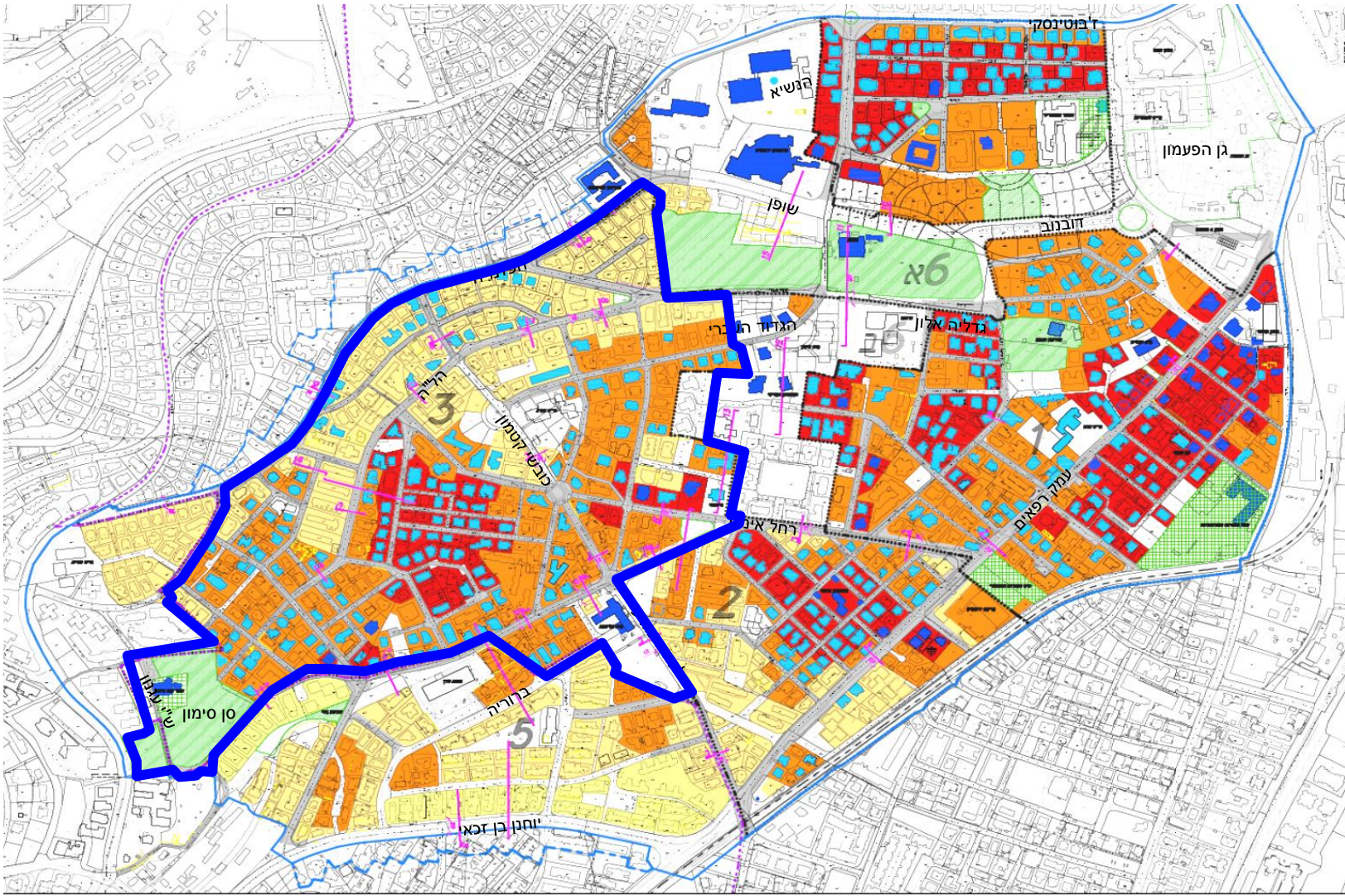


1. רקע - תכנית אב למושבות
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

תכנית אב
למושבות ירושלים
נספח מס' 1
המדרג השימורי

קנ"מ 1:2500



- גבול התכנית**
גבול התחום
גבול מתחם
גבול העיר ההיסטורית
- שומר מרקמים**
א' - אזורי ליבה
ב' - אזורי הרחבת הליבה
ג' - מתחמי מלאה INFILL
ד' - התחדשות עירונית
- שימור מבנים**
שימור א'
שימור ב'
שטח פתוח לשימור
שטח פרטי פתוח לשימור
רחוב/סמטה הסגורה לשימור
להריסה
סימון זנתכים
א' - 9-1 רצף נספח א'
ב' - 10-17 רצף נספח ב'

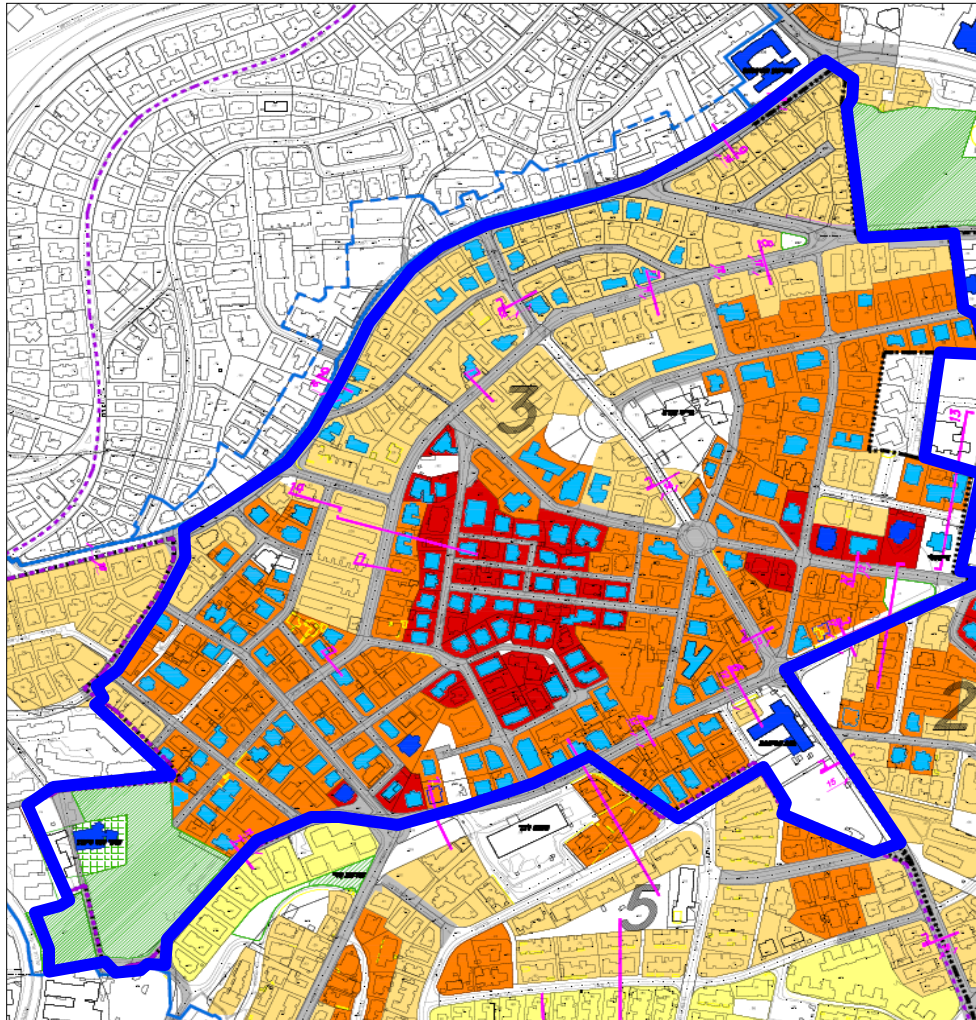


1. רקע - תכנית אב למושבות
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

תכנית אב
למושבות ירושלים
נספח מס' 1
המדרג השימורי

קני"ם 1:2500



- גבול התכנית
 - תחום התייחסות
 - גבול מתחם 6
 - גבול העיר ההיסטורית
 - שומר מרקמים
 - א' - אזורי ליבה
 - ב' - אזורי הרחבת הליבה
 - ג' - מתחמי מלואה INFILL
 - ד' - התחדשות עירונית איחוד וחלוקה
 -
 - שימור מבנים
 - שימור א'
 - שימור ב'
 - שפח פתוח לשימור
 - שפח פרסי פתוח לשימור
 - רחוביסמטה הסטורית לשימור
 - להריסה
 - סימון חתכים
- א-ה, 9-1 ראה נספח 2
ז-10 ראה נספח 32

שימור מרקמים היסטוריים



שימור מבנים אתרים ושטחים פתוחים

שימור צמחיה בוגרת

שימור ופיתוח המרחב הציבורי



שימור היחס בין בנוי לפתוח



שימור אופי המושבות והמרקם ההסטורי: על ידי שמירת היחס בין בנוי לפתוח ובין מסה בנויה למסה צמחית כפועל יוצא מכך

קריטריונים המגדירים את היחס בין בנוי לפתוח:

1. תכסית בינוי
2. קוי בנין
3. גובה הבינוי
4. סגנון הבנייה ופרטי בנייה אפייניים



בינוי טובל בירק, רחוב הל"ה – קטמון הישנה

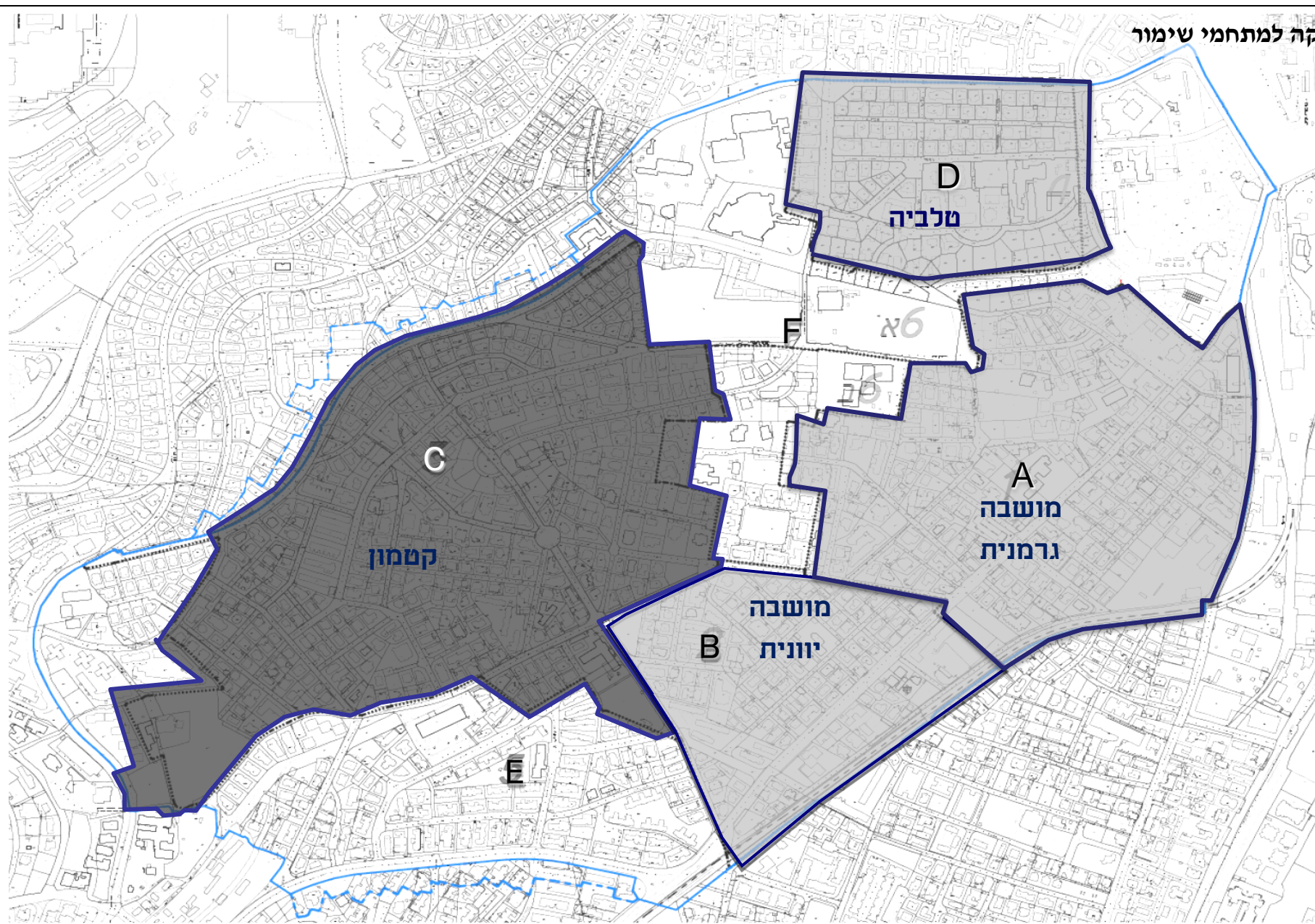


צמחיה בוגרת שמקורה ברובה מן החצרות הפרטיות מגדירה את המרחב הציבורי, רחוב בילו – קטמון הישנה

1. רקע - תכנית אב למושבות

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



1. רקע - תכנית אב למושבות
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

ז. התפתחות הסגנונות במתחמי השימור

מתחם ; סגנון	טמפלרי	אקלקטי	בינלאומי	מודרניסטי	אחר
A. מושבה גרמנית	הליבה ההיסטורית	ההרחבה	עמק רפאים האמצעי	מרכז תרבות עמים	כנסיות
B. מושבה יוונית	-	הליבה ההיסטורית	ההרחבה	שיכונים	
C. קטמון	-	הליבה ההיסטורית	ההרחבה	בית אלישבע, שיכונים	מנזר סן- סימון
D. טלביה	-	הליבה ההיסטורית		בית שרובר שיכון העיתונאים	
E. מתחמי הלאום. החינוך והתרבות.	מתחם הנסן	-	-	מוסד ון- ליר תיאטרון ירושלים בית הנשיא	
F. ברוריה	-	-	רח' יהושוע בן- נון	שיכונים	



2. מתחם שכונת קטמון הישנה: נתונים כלליים- מצב קיים

עמ' 13

א. תאור מתחם

עמ' 14

ב. גבולות ושטח התכנית

עמ' 15

ג. פרצלציה קיימת: גושים וחלקות

עמ' 16

ד. גבולות העיר ההסטורית

עמ' 17

ה. קומפילציה- יעודי קרקע בשטח

עמ' 18-19

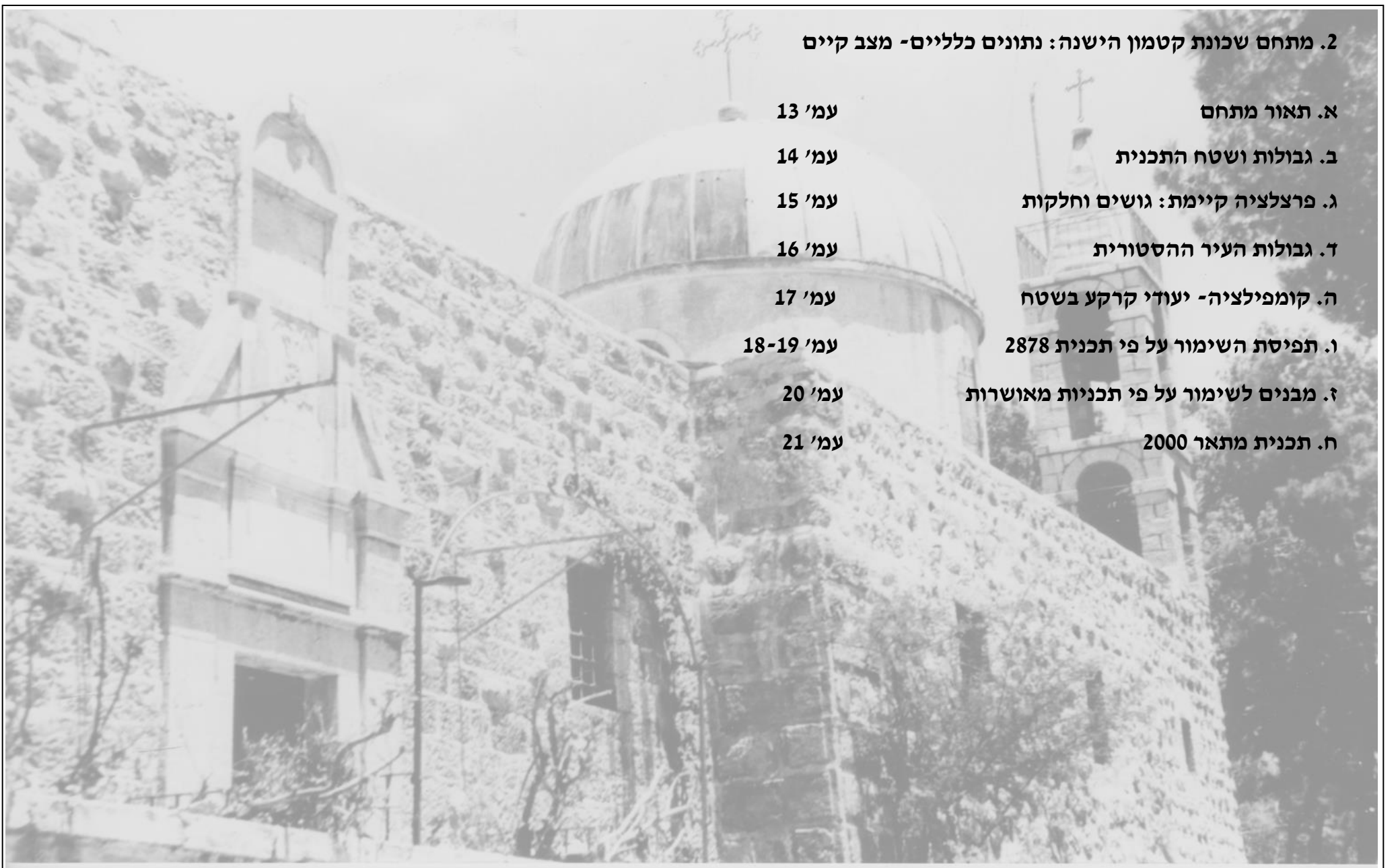
ו. תפיסת השימור על פי תכנית 2878

עמ' 20

ז. מבנים לשימור על פי תכניות מאושרות

עמ' 21

ח. תכנית מתאר 2000



2. נתונים כלליים- מצב קיים

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

שכונת קטמון "הישנה" בירושלים משתרעת על שטח גדול שבין שכונת טלביה וגבעת הנשיא מצפון מזרח, השכונות החדשות גבעת שמואל, וגבעת הוורדים מצפון- מערב, מתחם ברוריה ושכונות הקטמונים או גוננים מדרום ודרום מערב, והמושבה היוונית והגרמנית והיוונית מדרום-מזרח. הגבול הצפוני של המתחם הוא רחוב הפלמ"ח, והדרומי הוא ציר חזקיהו המלך. למתחם שלושה "קודקודים ירוקים": הדרום מערבי הוא גן סן סימון ואילו מצפון מזרח אלו חורשות השמש והירח, ובדרום גינת בית אלישבע. ממזרח למתחם משתרע מתחם 6 של תכנית האב: אזור חיץ של מוסדות תרבות חינוך וספורט. הצירים הראשיים החוצים את המתחם הם: רחוב הל"ה בכיוון מזרח-מערב הקושר בין סן סימון לחורשות השמש והירח, ורחוב כובשי קטמון בכיוון צפון-דרום המחבר בין רחוב הפלמ"ח לרחוב חזקיהו המלך, והמשכו באלעזר המודעי עד צומת אורנים.

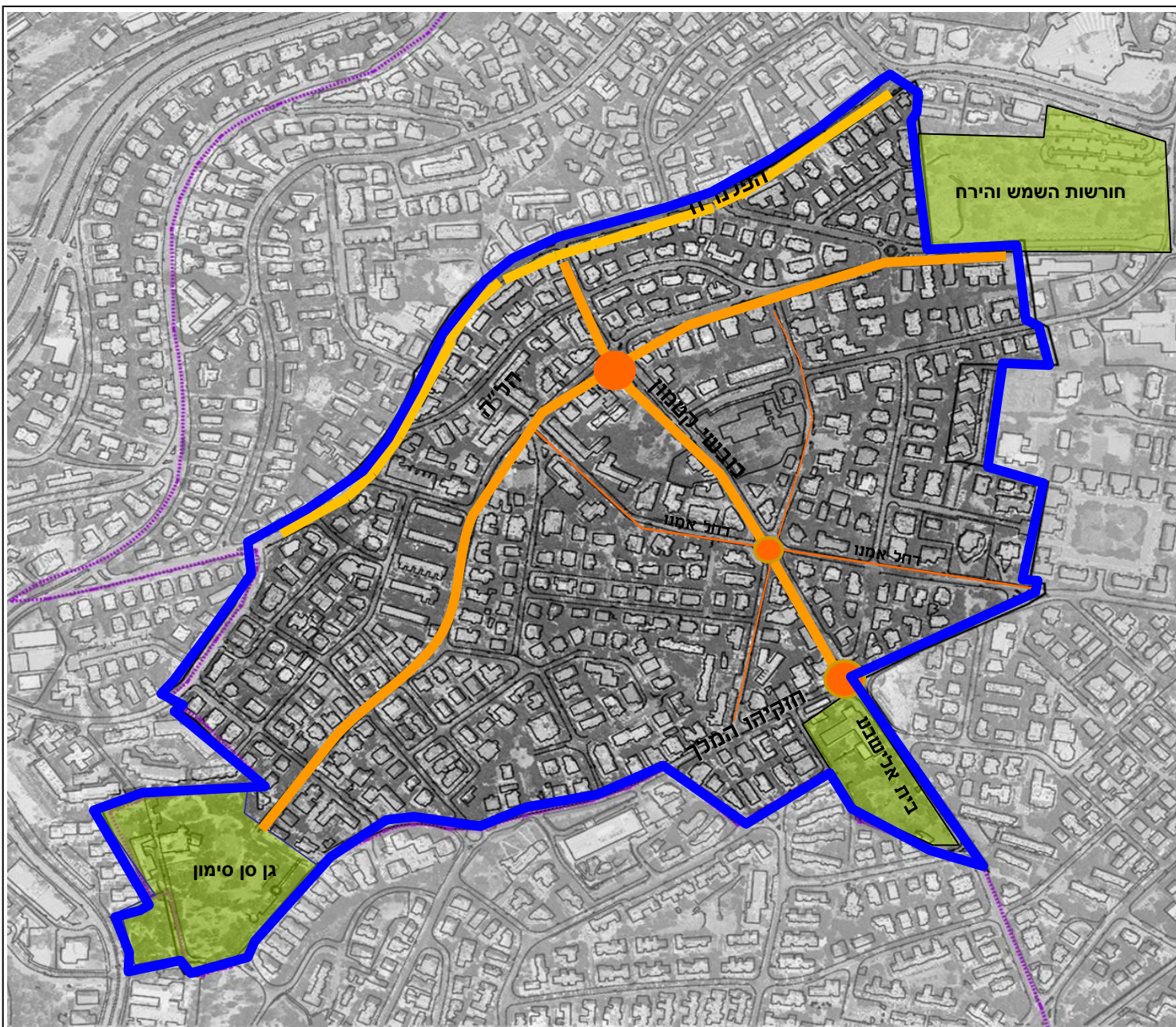
השכונה בנויה כגושים נפרדים, ללא תכנון שכונתי כולל. צורת המבנים והמבנים משתנה בהתאם לעיקולי הכבישים הפנימיים. גרעין השכונה נבנה לאורך הרחובות הסגנונות העיקריים של הבתים בשכונה הם הסגנון האקלקטי, הסגנון הבינלאומי, בנייה עכשווית (משנות ה-70 והלאה) ומעט מבנים שנבנו בסגנון מודרניסטי. כמו כן מסוף שנות ה-70 נבנו על עשרות בניינים תוספות של קומות ואגפים וכיום נותרו מבנים ספורים בעלי קומה אחת מהתקופה המנדטורית.



שטח המתחם כ- 460 דונם בקירוב.

מיקום: בצידו הצפון מערבי של תחום
תכנית המושבות, נושקת לשכונות
קרית שמואל וגבעת הורדים.

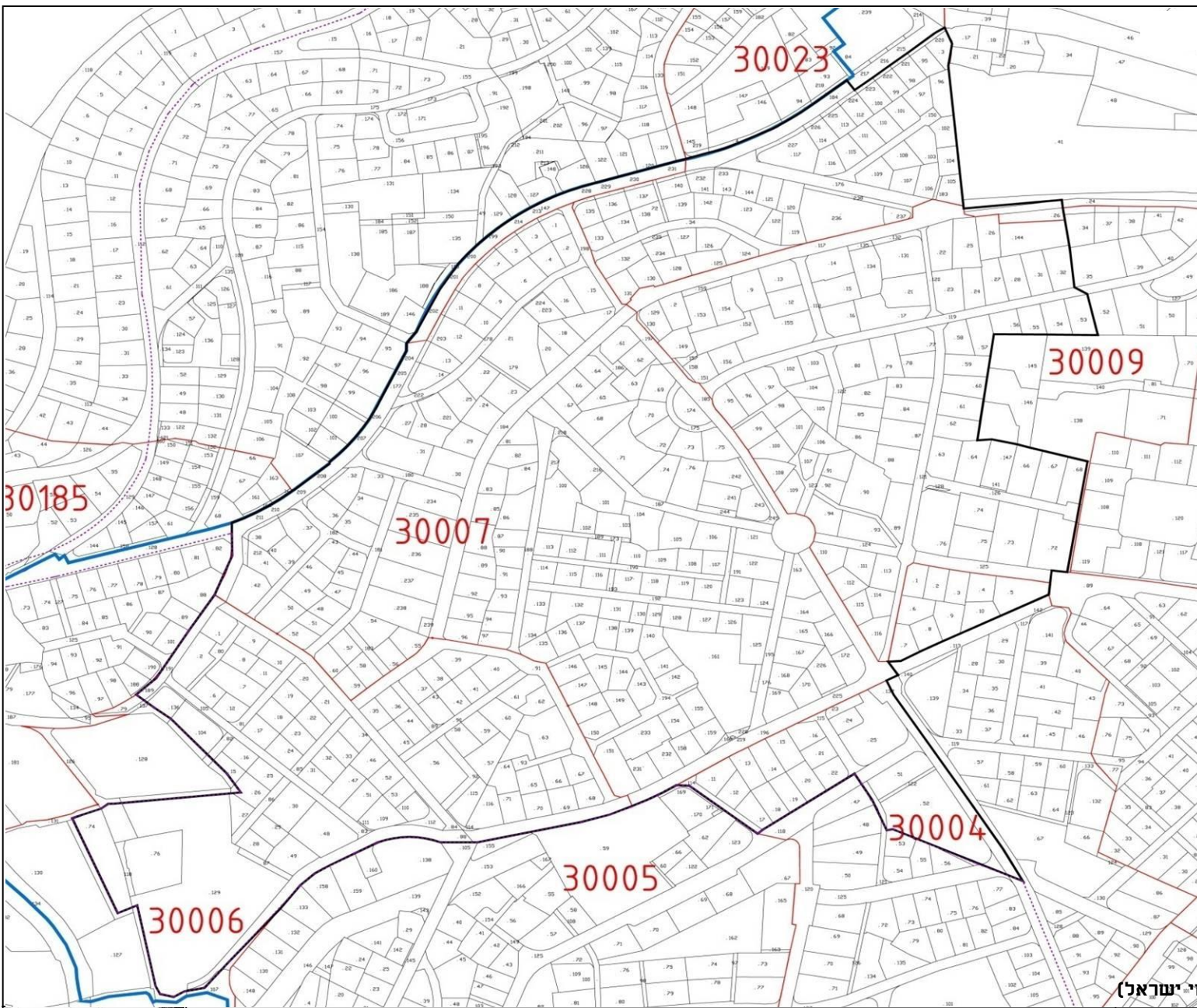
גבולות: המתחם גובל ברחוב הפלמ"ח
מצפון, חורשת השמש והירח ואזור
המוסדות ממזרח, רחוב חזקיהו המלך
מדרום מזרח. בשלושת קודקודי
המתחם שטחים פתוחים: הטבע
העירוני של חורשת השמש והירח, בית
אלישבע מדרום מזרח, וגן סן סימון
מדרום מערב.



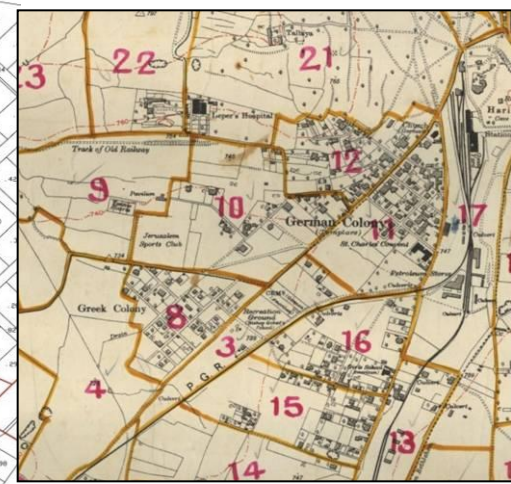
2. נתונים כלליים- מצב קיים

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



גודל חלקה ממוצעת: כ-0.74 דונם
 גודל בלוק ממוצע: 60/משתנה מ' בקירוב



מקור הפרצלציה: סקר 1931 (המרכז למיפוי ישראל)



2. נתונים כלליים- מצב קיים
 ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
 ירושלים

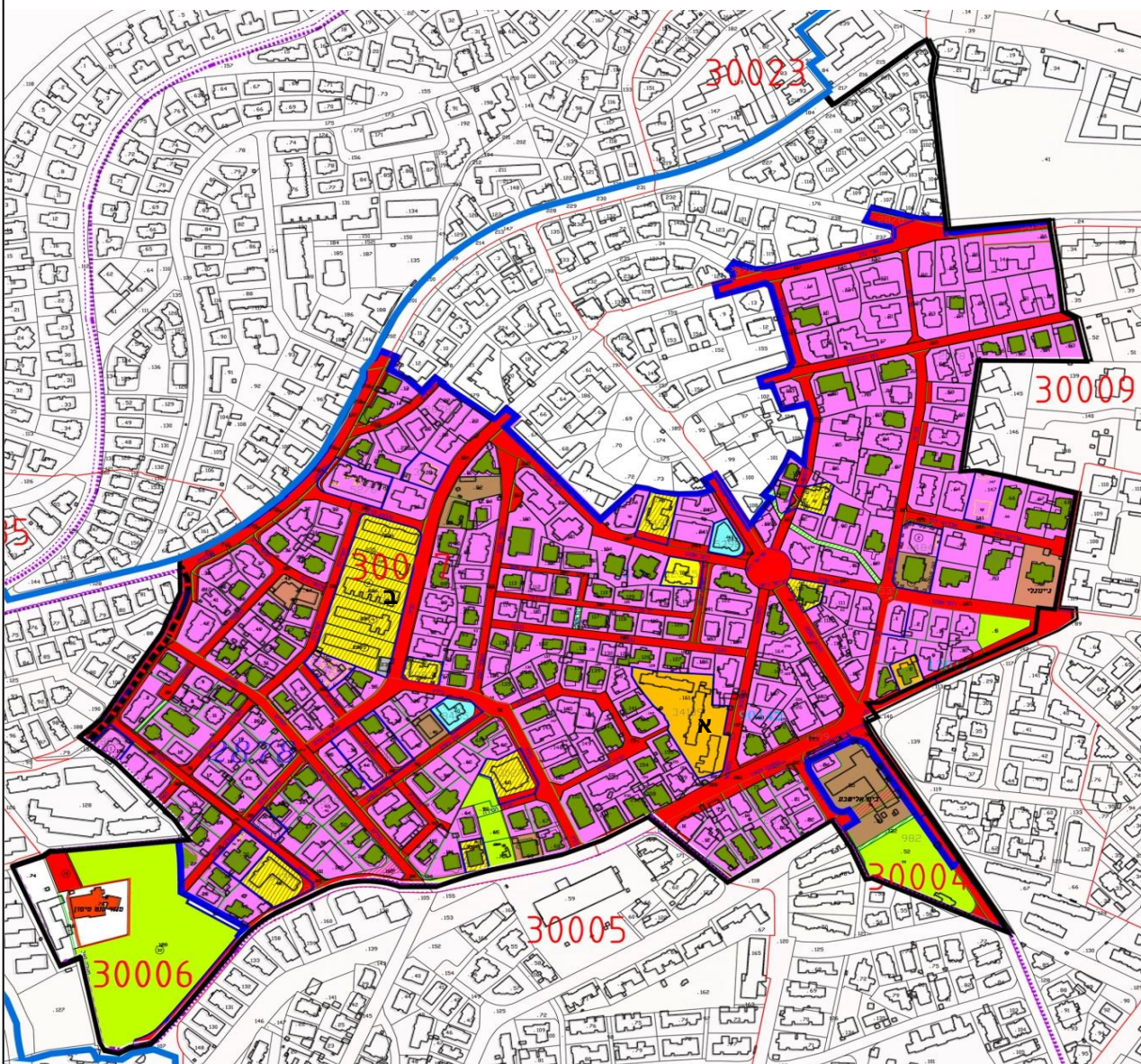
1. תפיסת השימור על פי תכנית 2878

תב"ע 2878, שינוי לתכנית מתאר מקומית (62), חלה על רוב שטח המתחם, למעט אזור גן סן סימון, בית אלישבע בדרום, ואזור בצפון המתחם, הכולל את החלק המזרחי של רחוב הפלמ"ח והחלק הצפוני של כובשי קטמון, גן לינזי וחלק מרחובות הל"ה, כ"ט בנובמבר, והפורצים. התכנית מטפלת בשמור ופיתוח מוטה שימור של האזורים הישנים והאפייניים של קטמון. האזורים המסומנים בתשריט כ-א ו-ב, הם אזורי שיכונים ישנים שהתכנית אינה חלה עליהם, כנ"ל לגבי מגדלי אלרועי (שנבנו מכוח תב"ע 1344)

מתוך תקנון תכנית 2878

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים I לאזור מגורים I מיוחד.
- (ב) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח פתוח ציבורי.
- (ג) שינוי יעוד שטח מסתח פתוח ציבורי לאזור מגורים I מיוחד.
- (ד) שינוי יעוד שטח מסתח פרטי פתוח לשטח למגורים.
- (ה) תחזית דרכים חדשות והרחבות דרכים, ביסוד דרכים מאושרות, תחזית מעברים להולכי רגל.
- (ו) קביעת חלק מסכונות המושבה הגרמנית, המושבה היוזבית, קסמגן וסלביה כאזורים לשימור וזאת הן ע"י שמירה על אופי וסגנון ופרטי בנינים והן ע"י שמירה על פרטי מבנה בגוף: רחובות, מטמאות, גדרות, שערים, עצים צמחיה.
- (ז) קביעת בנינים אופייניים והוראות לגביהם.
- (ח) קביעת גדרות ושערים לשימור.
- (ט) קביעת הנחיות לעצים לשימור.
- (י) קביעת הנחיות לתוספות בניה.
- (יא) קביעת הנחיות לבניה חדשה.



2. נתונים כלליים - מצב קיים
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשרים בצבע ורוד על רקע קוים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית המפורטת לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) הוראות כלליות לבני תהליך הגשת בקשות להיתרי בניה
1) כל בקשה להיתר בניה תואם עם מהנדס העיר ותערוך על רקע חכמה מדידה מדויקת כה יסומנו כל העצים כתחום החלוקה.
2) במידה וחלוקה קיים בבני המוגדר בתכנית כבנין אופייני (ראה טעף 10. להלן) תלווה הבקשה בתעוד מלא של הבנין, קרי: תצלומי הבנין, חזיתות מפורטות בק.מ. 1:50, פרטים אדריכליים אפייניים לבנין בק.מ. 1:20 הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

(ב) מספר הקומות המרבי לא יעלה על העותר באזור מגורים 1-3) קומות מעל קומת מרתום).
(ג) קרוי הבנינים יחא באחת משתי האפשרויות הבאות או בשלובן:

- 1) גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שפוע הבג לא יעלה על 30 מעלות, שסחיס כאלל הבג שגובה 2,2 מ' ומעלה. יכללו בבנין אחוזי הבניה המותרים (כלומר חתך קומה רבועית מובלעת כהלל גג הרעפים במידה וסיצוי זכויות הבניה לא מתאפשר בדרך אחרת).
- 2) גג שטוח מוקף סעקה בנוי ואסום בהמשך לקיר הבנין. גובה פני הסעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. תותר הכלסת סכנה מעלית בגובה 1.5 מ' נוספים על האמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל.

(ד) בכניה חדשה בחלוקות פרויות או בחלוקות עליהן קיים בנין שאינו מסווג כבנין אופייני תותר בניית מרפסות זיזיות כאמור להלן מגורים בלבד, סעקה המרפסת יחא מעקה סורג מתכת שפחסי יחאמו את אופי הבניה ויאושרו על ידי מהנדס העיר.
(ה) לא תוגדר בניית קומת עמודים מפולסת.

(ו) הבניה בחלוקות ששטחן עולה על 1500 מ"ר תהיה על פי חכנית בנוי שתחא תואמת את אופי האזור, באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
בחלקה 46 בגוש 30008, כל בניה תהיה ע"פי חכנית מפורטת שתעבד הליכי הפקדה ואשור.

(ז) אורך החזית הרצופה, של בנינים חדשים, הפונה לרחוב, לא יעלה על 30 מ', מעבר לכך יגדש נתק או נסיגה של 3 מ' לפחות מסודר החזית.

(ח) קוי בנין לאורך שבילים להולכי רגל יהיו 4 מ'.
(ט) הבניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי שישם החלקה בחזית הבנין יהיה מגובן וגודל החלקה יצורדה מאפשרים מצול הבניה לתקומות בודדים או לכל היותר דוגיים ללא שחי אטפלט רצופים. לא יותרו פתוחות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים, לדעת מהנדס העיר, שמור, כגון - גדרות, עצים וכיו"ב.
(י) הוראות בניה:

כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן סבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לפרטים שיתואמו עם מהנדס העיר ויהיו חלק מהיתר הבניה. -לא תותר כל בניה באבן מסורה חלקה בלתי מסותתת. -פינות הבנינים יבנו באבן פינה שאורך צלעו הקצרה 15 ס"מ לפחות.

-פתחי הבניה יהיו בכנית אבן מסורתית, דהיינו שטוח באבני מזוזה (קלכות ארכות) מסקופי פתחים באבן מסקופ אחת או בקשת מסספר אבנים, עומק חשמי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות. גדרות ומעקות יבנו בצפוי אבן כחיל חשני צידיהם. -אבני קדקד למעקות וגדרות יהיו מאבן כחיל בעובי 8 ס"מ לפחות.
-הכיחול יהיה בגוון האבן או בחיר המנה.
-שטוח בתורים אחרים בשילוב עם האבן - כגון מחת, עץ, בטון בלוי וזכוכית מותנה באישור מהנדס העיר.

אפיינים:

הבנינים המסומנים בתשרים נעגול בצבע אדום הם בנינים אפיינים וחלות עליהם ההוראות שבסעיף 9 לעיל וכן ההוראות הבאות:

- (א) לא תותר הריסת בנין אפייני.
- (ב) לא יותר שני בציורו החזונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באפיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סתות, כחול, סוריגים, צפחיה, גדרות ושערים.
(ג) תוספת בניה לבנין אפייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולהתאים אליו את סטת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרסיה.
(ד) תוספת בניה תתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או כמנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין והמסורת ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלוקות שכנות.
(ה) בהתייחסות לסעיף 9 (ב) לעיל, יחשב גובה קומה בבנין אפייני כ-3 מ' גם אם היא גבוהה יותר.
(ו) במידה ותקירות החזוניים של בנין אפייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן החמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פי סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות כמגדש ולבעלי הזכויות כמגדשים הממוכים והוכח, כי אין בכך משום פגיעה בהם.
(ז) קו הבנין של תוספת בניה בתזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.

14. גדרות ושערים לשימור:

הגדרות והשערים המסומנים בתשרים בצבע אדום הם גדרות ושערים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

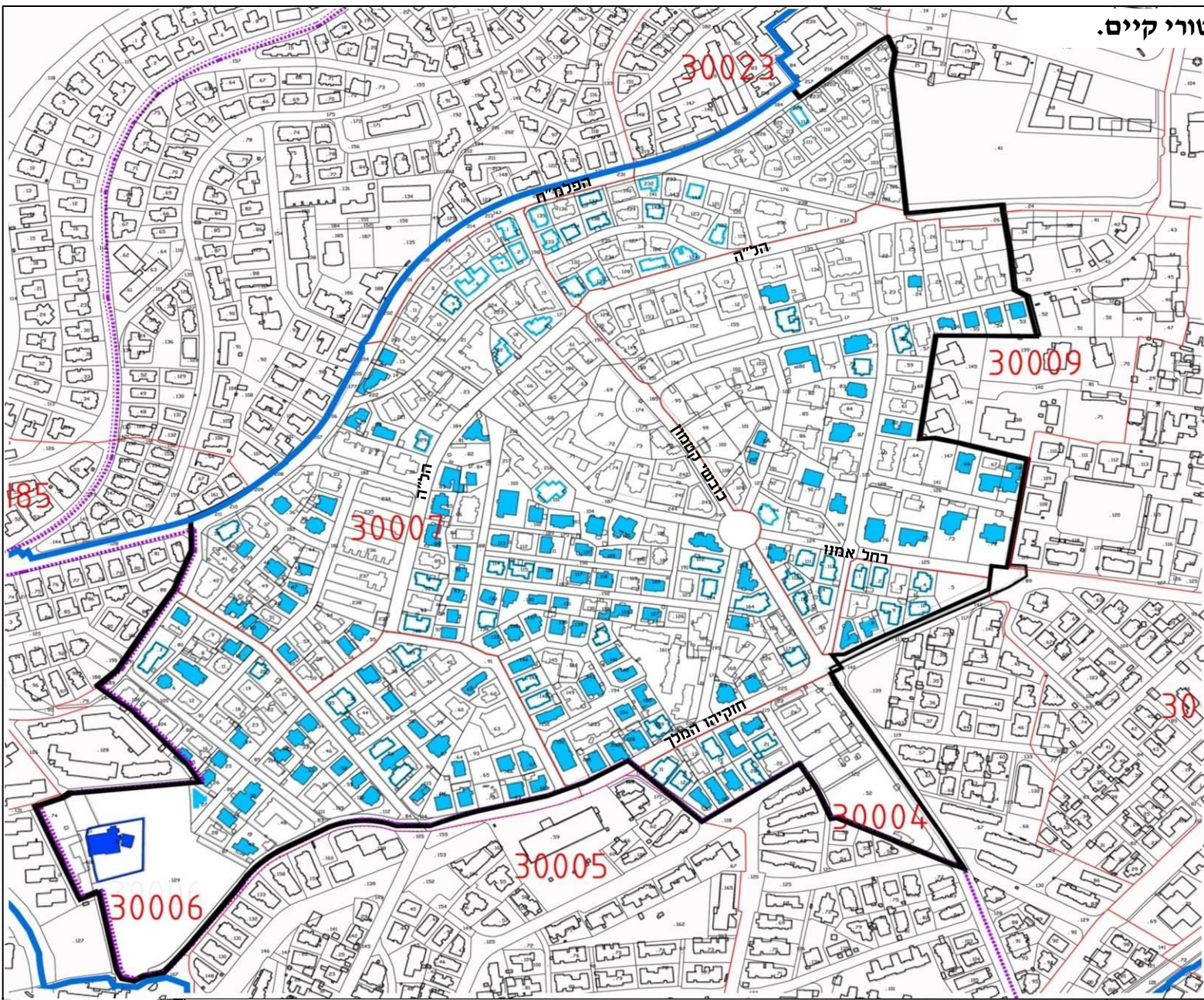
- (א) לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהי בהם.
- (ב) בעת שיפוץ יש להקפיד על סוג האבן, המורגים והכיחול.
- (ג) בעת הרחבת דרכים יועברו הגדר והשער בשלמותם למקומם החדש או ע"י מבצעי הדרך או ע"י היום לעת בקשה להיתר בניה הכל לפי הבהרות מתבדס העיר וועדות המכבון.

15. עצים לשימור:

- (א) בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספת בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הכוגרים כחלקה.
לא תותר עקירת העצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר שאין כל אפשרות אחרת לבניה כחלקה. והכל באישור המחלקה לשימור פני העיר.
(ב) ראה טעף 18 (ו) לעיל.



ז. מבנים לשימור על פי מצב סטטוטורי קיים.



- שימור מלא
- אופייני על פי 2878
- בכרסת השימור
- גבול העיר ההסטורית

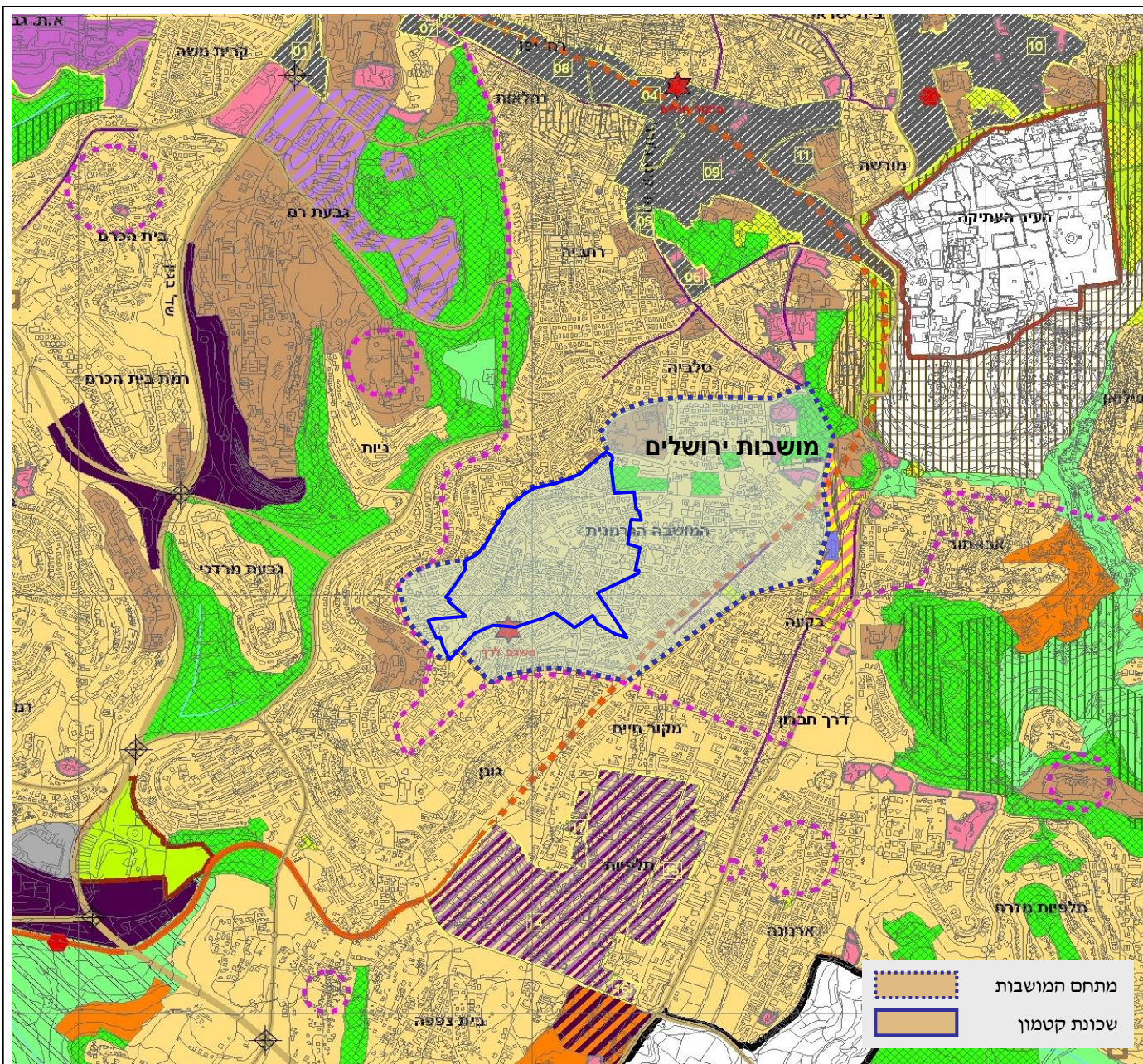


2. נתונים כלליים - מצב קיים
 ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
 ירושלים

ח. תכנית מתאר 2000

מתחם קטמון הישנה, מוגדר כ"אזור מגורים עירוני" על פי תכנית מתאר 2000. הוא תחום מצפון מערב על ידי ציר רחוב הפלמי"ח - ש"י עגנון.



מקרא	
	גבול התוכנית
	שטח שהתוכנית אינה חלה עליו
	אזור מגורים עירוני
	אזור מגורים עירוני מוצע
	מתחם לשימור
	אתר לשימור
	העיר העתיקה
	אזור מסחר
	אזור תעסוקה
	אזור תעשייה
	תעשייה ושימושים מעורבים
	מ"ר
	מלומאות
	מגורים ותיירות
	מתקן הנדסי
	שדה תעופה
	שטח לתכנון עתידי
	ביינים ומסודות ציבור
	אזור לתכנון מיוחד
	מגורים עירוני מוצע ותעסוקה
	קרית משרדי הממשלה (קרית הלאום)
	ספורט ונופש
	בית קברות
	שטח פתוח
	פארק מטרופוליני
	פארק רבועי / עיחני
	שטח ציבורי פתוח
	גן חיות
	גן לאומי
	יער
	שמורת טבע
	מרכז חיים - מבנה לצרכי תרבות, חינוך ופנאי
	מבנה לצרכי בריאות
	מבנה לצרכי חינוך
	בית קברות
	אתר לקליטת עזפי עפר וטיפול בפסולת בנייה
	מסוף תחבורה
	הפרדה מפלסית
	מתחם המושבות
	שכונת קטמון



2. נתונים כלליים - מצב קיים
 ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

3. תיעוד צילומי

- 23 א. רחובות הגובלים במתחם
- 24 ב. טבע עירוני הגובל במתחם
- 25 ג. רחובות מרכזיים במתחם
- 26 ד. הליבה ההיסטורית
- 27 ה. התפתחות הליבה
- 28 ו. מוקדים שכונתיים במתחם



3. תיעוד צילומי

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



2. בית אלישבע חזקיהו המלך פינת אלעזר המודעי



1. רחוב הפלמ"ח



3. רח' חזקיהו המלך



4. רח' כט' בנובמבר



3. תיעוד צילומי

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים





גן סן-סימון



גן בית אלישבע



חורשות השמש והירח



3. תיעוד צילומי

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים





3. הל"ה



2. הל"ה



1. הל"ה



5. רחל אמנו



4. כ"ט בנובמבר



6. כובשי קטמון



3. תיעוד צילומי

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



ד. תצלומי רחובות- הליכה ההיסטורית



3. בוסתנאי



2. נגבה



1. נגבה



5. בית אשל



4. יורדי הסירה פינת ביל"ן



6. יד מרדכי



3. תיעוד צילומי

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



ה. תצלומי רחובות- התרחבות הליבה



3. בניצין



2. תל חי



1. בוסתנאי



5. מחלקי המים



4. השיירות



6. החיים



3. תיעוד צילומי

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים





3. ביה"ס חורב



2. מגדלי אלרועי



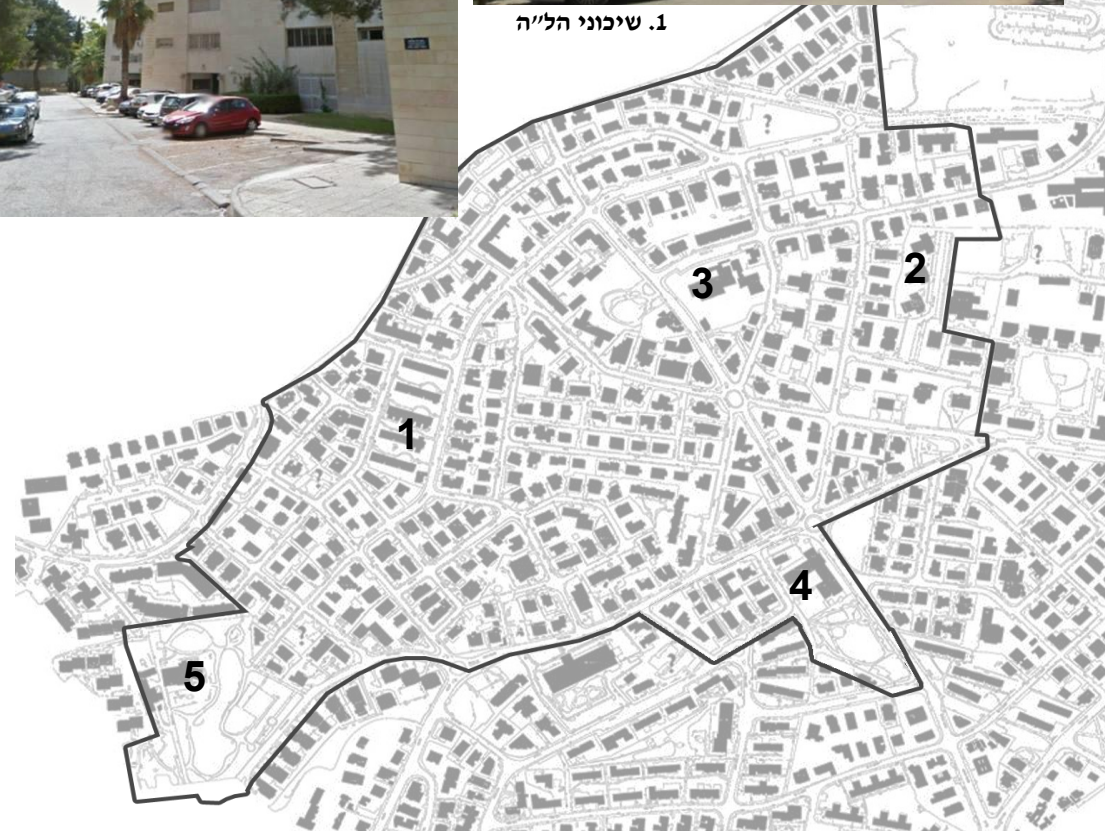
1. שיכוני הל"ה



4. בית אלישבע



5. מנזר סן- סימון



3. תיעוד צילומי

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



4. תולדות השכונה

א. רקע היסטורי ותרבותי

ב. ארועים

עמ' 30

עמ' 31



4. תולדות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



שכונת קטמון תוכננה בראשית המאה ה-20, על קרקעות בבעלות הכנסייה האורתודוקסית היוונית. והתפתחה לכדי שכונת רווחה. המגרשים נקנו ברובם על ידי אוכלוסייה ערבית משכילה. בתי המידות ופרטי הבנייה האיכותיים, משקפים את שיגשוג הבורגנות הערבית-נוצרית בתקופת המנדט.

גרעין השכונה נבנה במתחם שבין הרחובות ביל"ו, משמר העם, יורדי הסירה, רחל אמנו ובארות יצחק של ימינו. ניתן לראות בתצלומי אוויר גרמניים מערכת דרכי עפר המתוכננת בצורת שתי וערב ואף חלוקה לחלקות. ב-1859 נבנה מנזר סן-סימון על חורבות כנסייה עתיקה ועם ראשית תקופת המנדט החלה להבנות השכונה ממזרח למנזר. עיקר הבניה החל לאחר 1924.

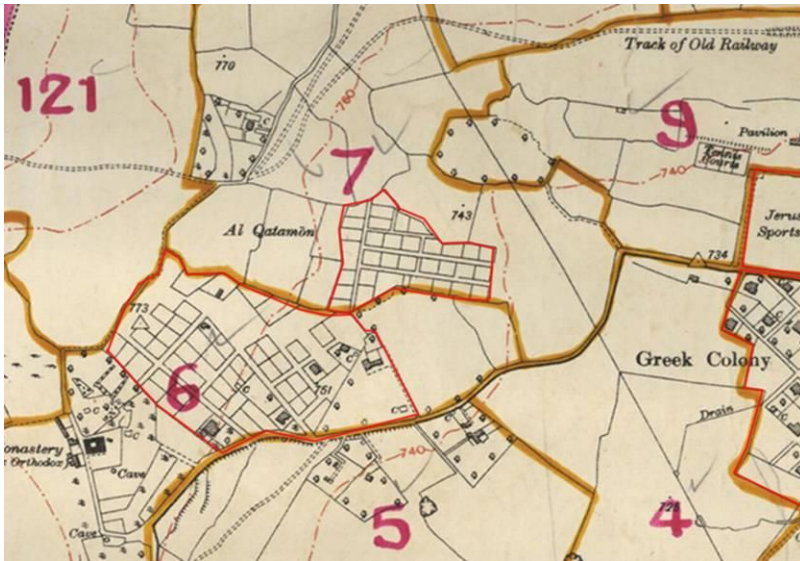
מקור השם "קטמון" במילים היווניות "קאטו מונאסטירי" (מתחת למנזר), והוא מעיד על הזיקה הגאוגרפית והתרבותית למנזר סן סימון. בתקופת המנדט נחלקה השכונה לקטמון עילית- בין מנזר סן סימון לרחוב כובשי קטמון של היום, וקטמון תחתית- בין רחוב כובשי קטמון ושולי רחוב עמק רפאים במזרח. באותה תקופה הרחובות היו חסרי שמות והבתים צוינו על שם בעליהם. שמות הרחובות הקיימים היום נקבעו אחרי קום המדינה.

השכונה תוכננה בגושים ולא כמכלול אורבני - שכונתי. צורת המבנים והמבנים, משתנה בהתאם לעיקולי הכבישים הפנימיים, המובילים על- פי רוב לרחובותיה הראשיים של השכונה. הדרך הידועה כיום כרחוב הפלמ"ח תוחמת את השכונה מצפון וחיברה אותה לשכונות היהודיות קריית שמואל ורחביה דרך אזור הפרדה ריק כמעט ממבנים, שנשאר כך עד 1948. כיוון שהבניה הייתה פרטית, נבנו בתי השכונה בפיזור רב. בשל הריחוק היחסי של השכונה משכונות דרום ירושלים האחרות, נבנו אזורי התפר שבין קטמון למושבא היוונית וטלביה רק בשנות ה-30 וה-40. לאורך הדרכים המובילות לשכונה נבנו בד"כ מבנים מפוארים יותר מהבתים בחלקות הפנימיות.

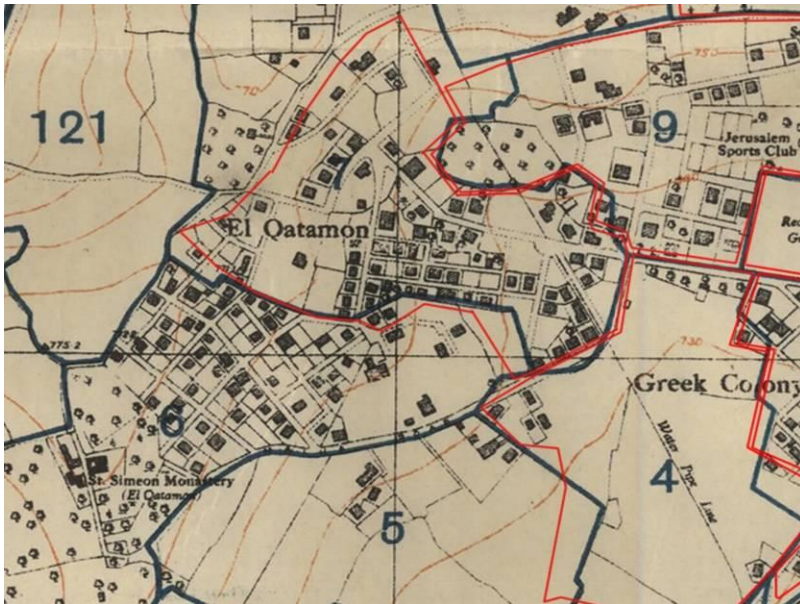
במלחמת העצמאות לאחר קרבות קשים שהיו בשכונות טלביה וקטמון נתרוקנו שכונות אלה מיושביהן הערבים ובמקומם התיישבו עולים חדשים.

תקציר מתוך מאמרו של פרופ' יהושע בן אריה 7.12.2001.

ותקציר מתוך ספרו של דוד קרוינקר- שכונות ירושלים- מלביה קטמון והמושבה היוונית. בהוצאת כתר.



המרכז למיפוי ישראל- סקר 1931

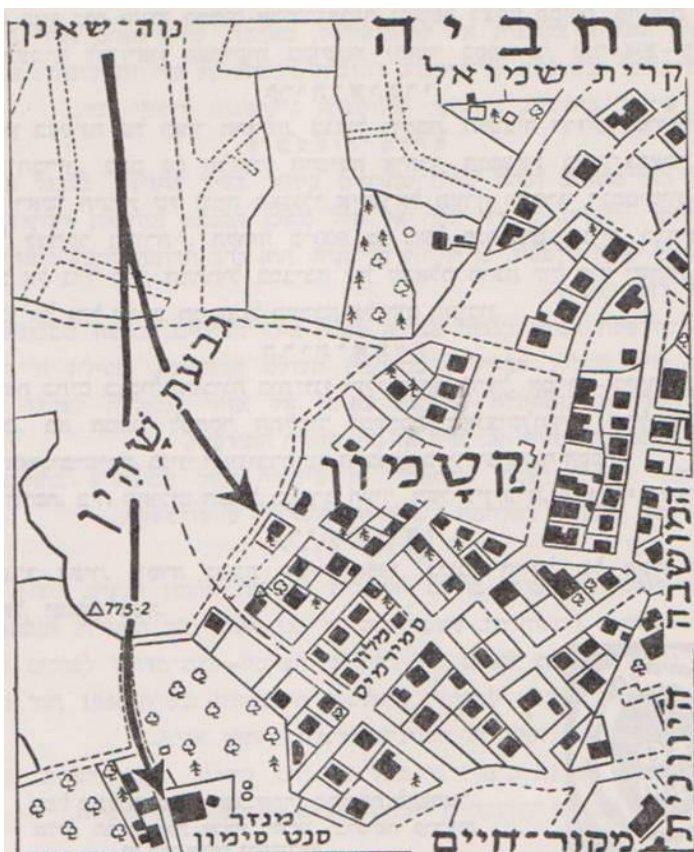


המרכז למיפוי ישראל- סקר 1945



קרב סן-סימון, 1948:

במהלך מלחמת העצמאות היוותה השכונה חייץ בלב העיר המערבית שניתק את השכונות היהודיות הדרומיות מרצף העיר. מנזר סן-סימון במיקומו האסטרטגי – שלט בתצפית על השכונות הקרובות. ההתקפה הראשונה - 27 באפריל 1948 בפקודו של עוזי נרקיס, יוסף טבנקין ומוטקה בן-פורת נכשלה בשל התנגדות כוחות "צבא ההצלה" (כוח מתנדבים בין ערבי) שהתמקם במנזר. הפריצה למנזר וכיבוש שכונת קטמון - 30 באפריל 1948. (בין המפקדים: רפאל איתן ודוד אלעזר) בקרב על קטמון נפלו 21 לוחמים ונפצעו 83; כחלק ממבצע יבوسی נותקו השכונות הערביות בדרום העיר מן האזורים שבשליטה ערבית והמפלה הניעה את תושביהן לנטוש את בתיהם ולפנות את העיר, במקביל החלה ביזה של תכולת הבתים.



מפת מבצע יבوسی. מתוך ספרו של זאב וילנאי "ירושלים, העיר החדשה" הוצאת אחיעבר, ירושלים.

5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

א. תוכניות היסטוריות:

מקלין 1918	עמ' 33
אשבי – גדס 1922	עמ' 34
קליפורד-הולדיי 1930	עמ' 35-36
קנדל 1944	עמ' 37
ראו 1949	עמ' 38
שביב 1959	עמ' 39
השמשוני, מתאר 62-1968	עמ' 40

ב. סקר תקופות וסגנונות בניה:

מפת תקופות בנייה	עמ' 41
מבנים מתקופת השלטון העותמאני	עמ' 42
הבנייה האקלקטית בתקופת המנדט הבריטי	עמ' 43-48
הבנייה החדשה מאז קום המדינה	עמ' 49-51
הבנייה הציבורית במתחם	עמ' 52-55

5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

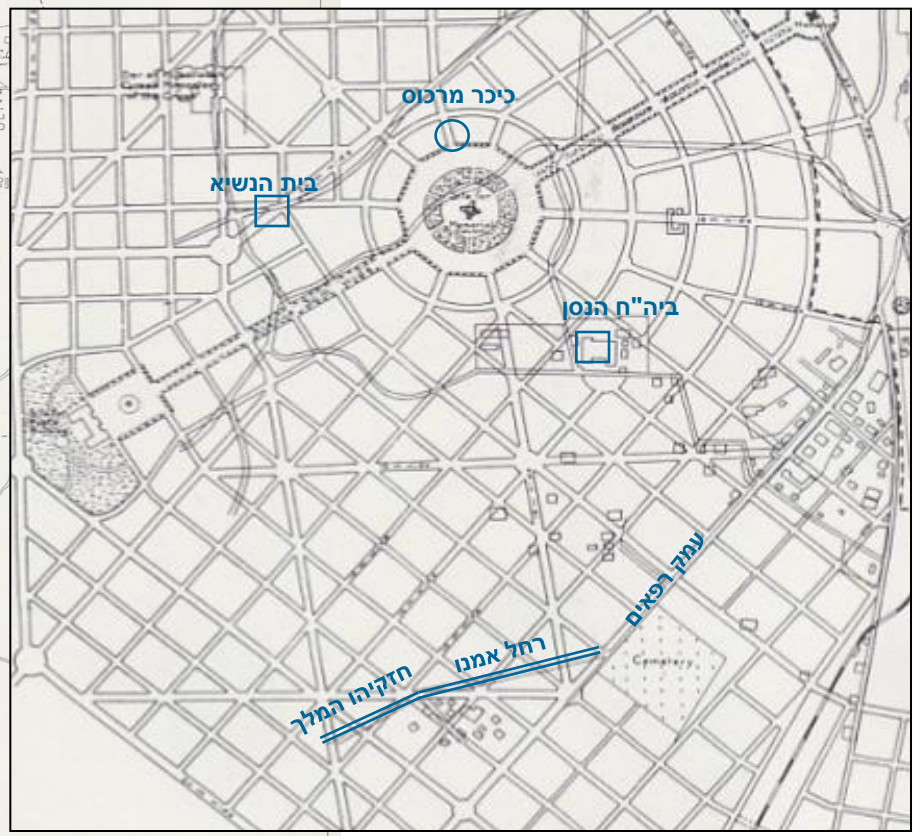
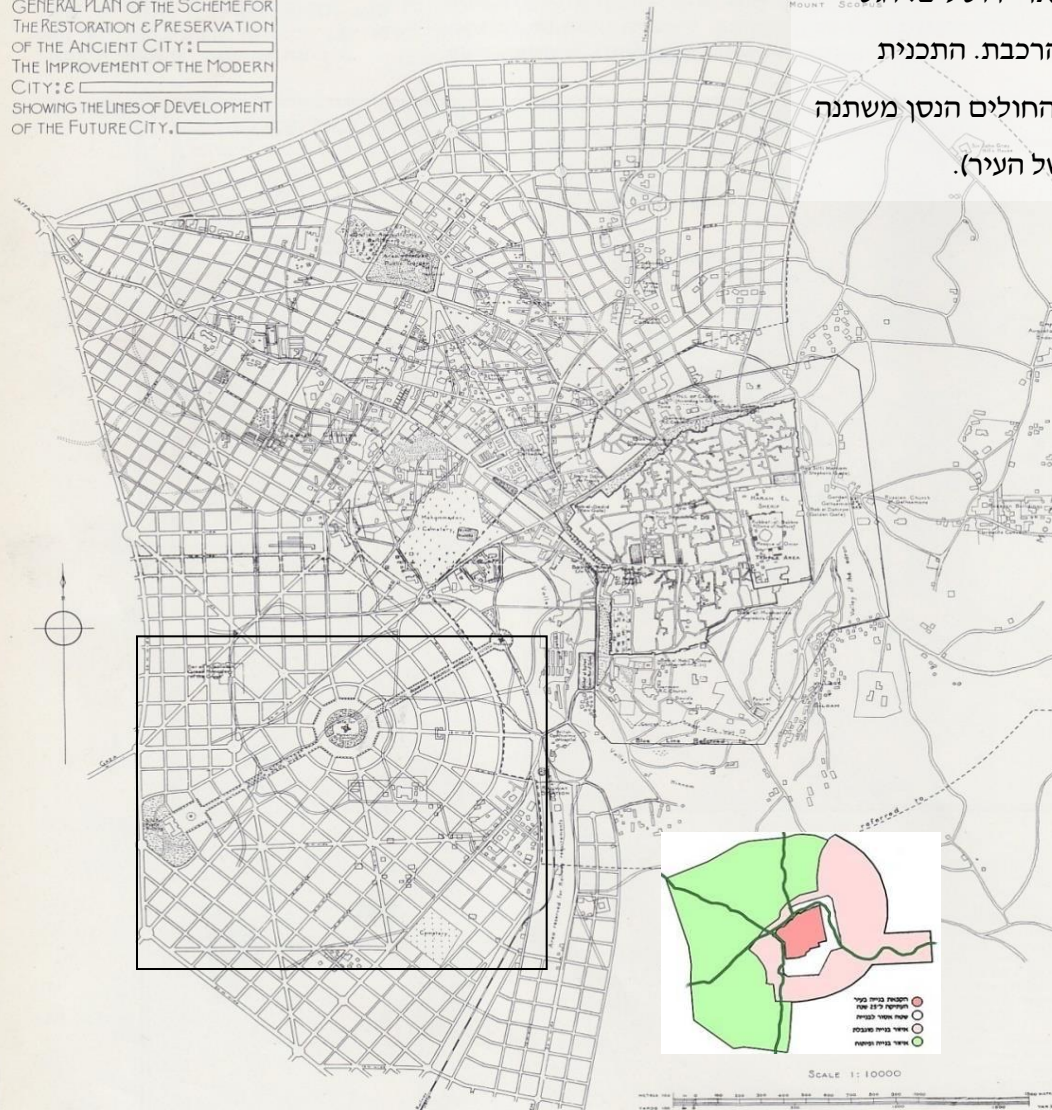
CITY OF JERUSALEM TOWN PLANNING SCHEME

תכנית מקלין - 1918

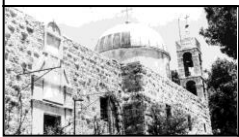
GENERAL PLAN OF THE SCHEME FOR THE RESTORATION & PRESERVATION OF THE ANCIENT CITY: THE IMPROVEMENT OF THE MODERN CITY: & SHOWING THE LINES OF DEVELOPMENT OF THE FUTURE CITY:

מקלין (מהנדס העיר אלכסנדריה), הוזמן על ידי הגנרל אלנבי, להכין את תכנית מתאר ירושלים. דגש מיוחד הושם בתכנית על הפיתוח לצד דרום מערב לאורך המסילה ובסמוך לתחנת הרכבת. התכנית מציעה שפול הבלוק העירוני של המושבה הגרמנית והמושבה היוונית. באזור בית החולים הנסן משתנה הגריד האורתוגונלי והופך רדיאלי קונצטרי (באזור טלביה, המוצע כחלק הייצוגי של העיר).

- DESCRIPTION OF THE SCHEME
- ① AREA BETWEEN CITY WALLS & BLUE LINE
 - ② AREA BETWEEN BLUE LINE & DOTTED BLUE LINE
 - ③ AREA OUTSIDE DOTTED BLUE LINE
- This is the area planned for future development. The plan shows the alignments of future streets and open spaces and the improvement of existing streets.

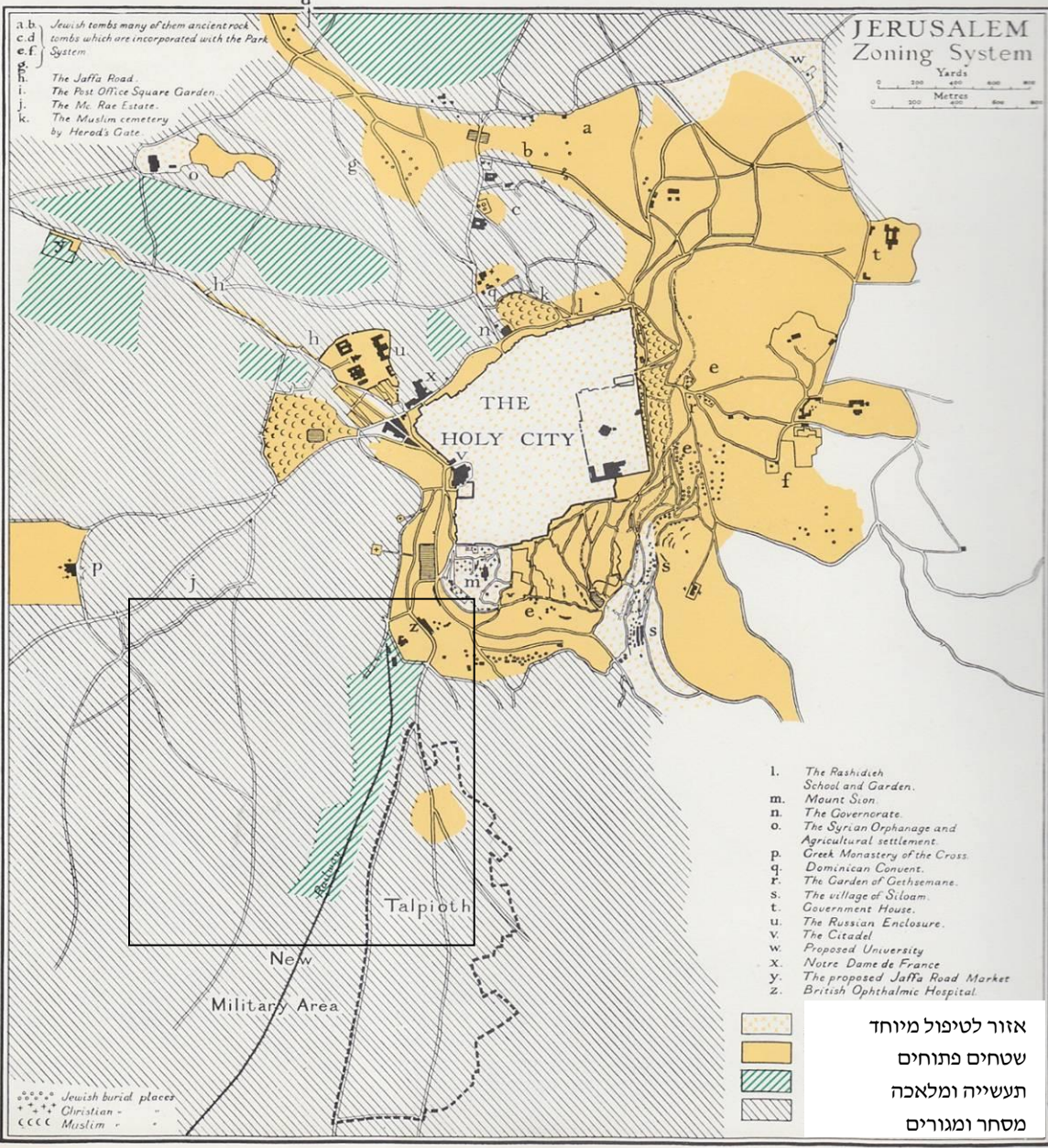


מקלין ביסס את מעמדה של העיר העתיקה ויצר את קונספט שימור האגן החזותי סביבה.



5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



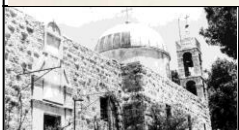
כמו מקלין לפניו, גם גדס (Patrick Geddes) קידש את מעמדה של העיר העתיקה כמוקד מיוחד בעל חשיבות ובניגוד לכך לא ראה גדס את השכונות ה"חדשות" שמחוץ לחומות כראויות לשימור. תוכנית המתאר שהגיש הכילה את תפיסתו כי קיים קשר הדדי בין הסביבה הטבעית ובין הסביבה החברתית. גדס ראה בעיר ירושלים ארבעה גושים אורבניים בעלי ייחוד ועליהם השתית את תוכניתו:

- 1) העיר העתיקה, גם בה קבע גדס חלוקה פנימית המבוססת על חלוקה בין העדות.
- 2) השטח הנקי מבניה מסביב לעיר העתיקה
- 3) העיר החדשה הקיימת הכוללת את הבניה לאורך רחוב יפו ודרך בית לחם
- 4) הרחבות של השטח העירוני הבנוי כיום תוך התחשבות בתנאי שטח ושיקולים אורבניים

בניגוד לתוכנית גדס, זנח עתה הפורמליזם הצורני הבולט כקובע צורת העיר ומגדיר את חלוקתה. תוכנית גדס הדגישה את מערכת הכבישים כנתיבי תחבורה בעיר מודרנית המתאימים לתנאי השטח. התוכנית לקתה בכך שהיא בעלת אופי סכימתי ללא פירוט המאפשר הפיכתה לתוכנית סטטוטורית בעלת מאפיינים חוקיים. מעבר להצגת כיוונים רעיוניים אין בה פירוט והרחבה בעלת אופי אדריכלי אשר היה מאפשר יישום התוכנית וקרימת עור וגידים על השלד הקונספטואלי.

תוכנית גדס שמשה בתורה בסיס לתוכנית גדס-אשבי, משנת 1922 שהוכנה על ידי פטריק גדס בשיתוף עם האדריכל צ'ארלס רוברט אשבי C.R. Ashbee – 1922

בתכנית אשבי-גדס רוב שטח המתחם מסומן כחלק מאזור תעשייה, בתי מלאכה ומפעלים, הדבר נבע מרצון המתכננים לקיים את דמותה של ירושלים ההסטורית ושל שכונותיה, על ידי עידוד המלאכות המסורתיות (למשל: עיסוקם של הטמפלרים במלאכות מיכון חקלאי)



תוכנית קליפורד הולידיי - 1930 (Clifford Holliday)

תכנית קליפורד הולידיי – 1930 עבד בירושלים כמתכנן ערים מראשית שנת 1923, כאשר התחיל להכין תכנית מתאר פורמלית לעיר. תכניתו, שהוצגה כבר ב-1925, למרות שאושרה רשמית רק ב-1930, קבעה למעשה את אופי הבנייה בירושלים בתקופת השיא משנת 1924 ועד לאישור תכנית קנדל ב-1944, ומכאן חשיבותה. מתוך תכנית הולידיי נגזרו תכניות אזוריות מפורטות, וכל תכניות הפרצלציה והבנייה בעיר הותאמו לפיה. כך היתה תכנית זו, משנת 1930, לתכנית המתאר החוקית הראשונה, ותקנותיה המפורטות הגדירו את שימושי הקרקע, את גודל המרווחים בין בניינים ואת הצפיפות, הגבהים וחומרי הבניין. על פי עיקרון שהיה מקובל באותם ימים נוספה על מערכת הדרכים הצירית גם מערכת דרכים טבעתית, שהקיפה את העיר בשוליה, ונועדה לאפשר לתנועה בינעירונית לעקוף את העיר. בהתחשבות ביעודי הקרקע, אזורים מיוחדים בעיר, בעיקר לאורך צירי התנועה העיקריים, שהראשי בהם השתרע לאורך רחוב יפו, יועדו למסחר. הבריטים, שלא גילו כל רגישות לנושא שימור ושיקום אזורים מחוץ לחומות העיר העתיקה, ציינו בתכנית מספר שכונות יהודיות המיועדות להריסה, ביניהן נחלת שבעה ואבן ישראל.



5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

35





תוכנית קנדל (1944- Kendall)

התכנית הוכנה בשנות מלחמת העולם השנייה, ומבוססת על תכנית 1930.

מאפייניה העיקריים הם:

- התייחסות לשונות החברתית של הקהילות והמעמדות השונים תוך קיום המסגרות השכונתיות.
- הדגשת הטופוגרפיה באמצעות יעוד הגבעות לבנייה והגאיות לשטחים ציבוריים ופתוחים – עקרון שיקבל תוקף בתכניות עתידיות.
- התקרבות הבינוי לחומות העיר העתיקה, בעיקר באזור הדרומי – כתוצאה מלחץ בעלי הקרקעות. (הר-ציון, עיר דוד, גיא בן הינום – נועדו למגורים)
- המושבה הגרמנית מיועדת לאזור מגורים "A": בתי מגורים בודדים הכוללים יחידת מגורים אחת, ומוסך לרכב פרטי, וכן, שטחים למגרשי משחקים ואזורי נופש.

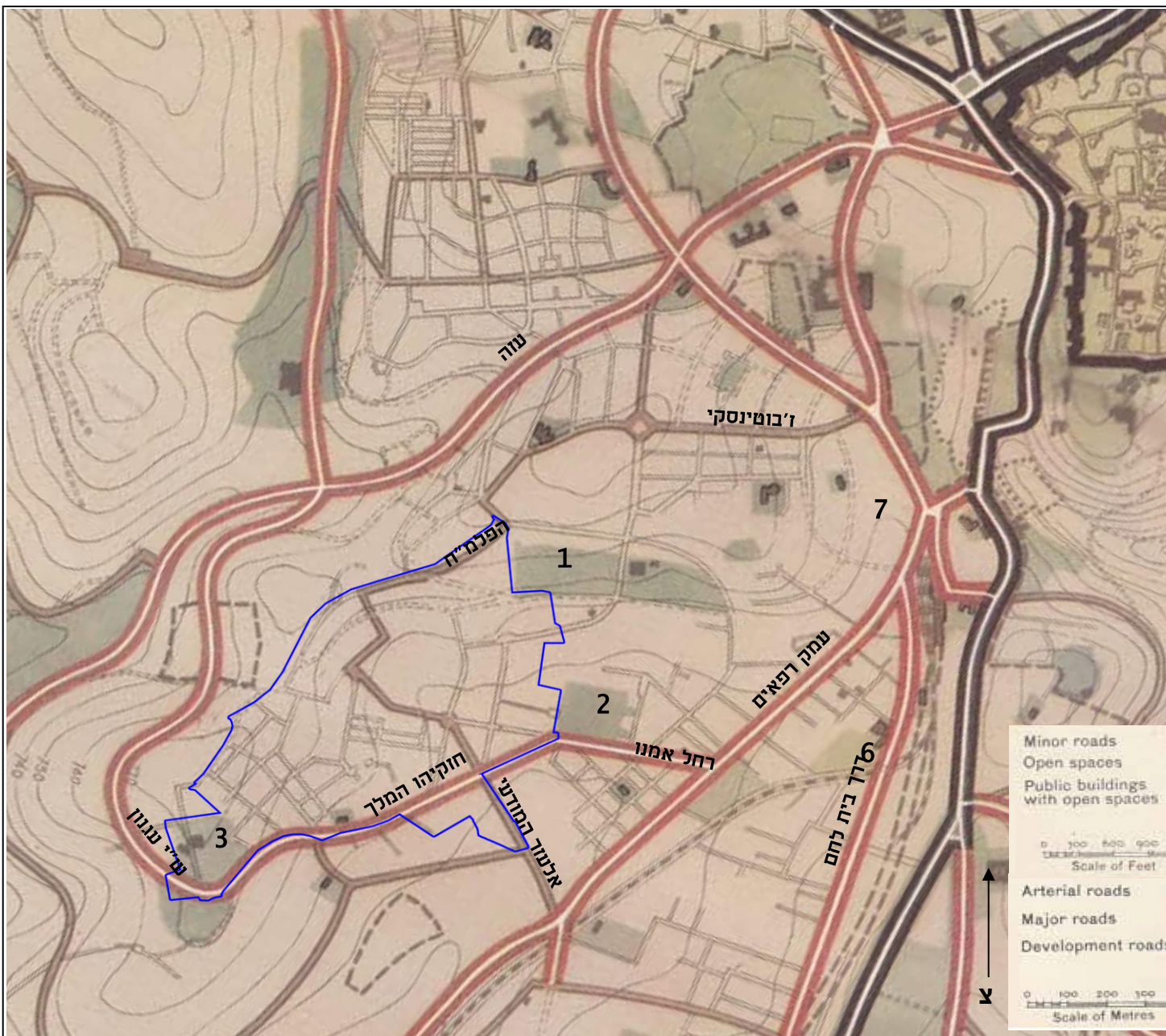
מערך הדרכים:

הדרכים הראשיות המוצעות באזור "המושבות" יוצרות טבעת המבוססת על ציר עמק רפאים- רחל אמנו- חזקיהו המלך. משם נמשך הציר לאורך רח' ש"י עגנון של ימינו ומתחבר לרחוב עזה. מערכת משנית (ז'בוטינסקי, הל"ה, אלעזר המודעי של ימינו) יוצרת מערכת פנימית.

מערך השטחים הפתוחים השתמר ברובו עד

היום:

1. חורשות הירח והשמש
2. "מגרש הפועל"- שטח פרטי פתוח.
3. גן סך- סימון- מוסד עם שטחים פתוחים.



5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

37

תכנית ראו, שונה במהותה מן התכניות המנדטוריות, בין היתר בכך שהיא מעודדת את התפתחות העיר מערבה ומציעה להרחיק לשם גם את פיתוח מוקדי המסחר מתוך כוונה לצמצם לחצי פיתוח מסחרי בתחומי אגן העיר העתיקה.

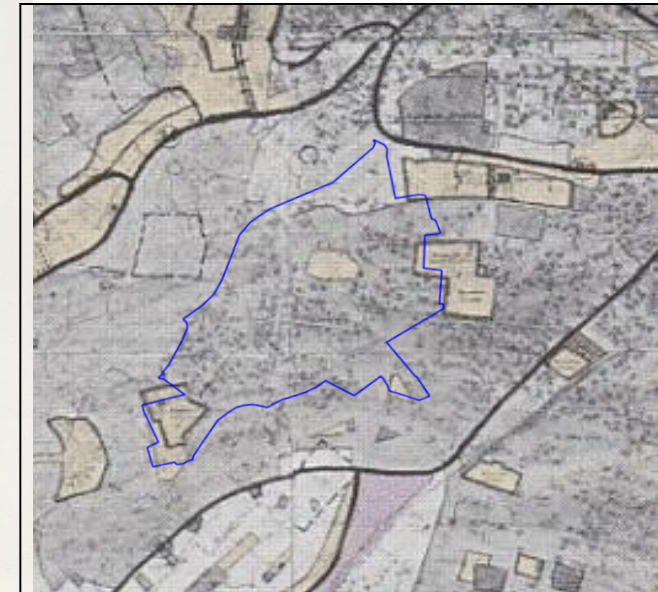
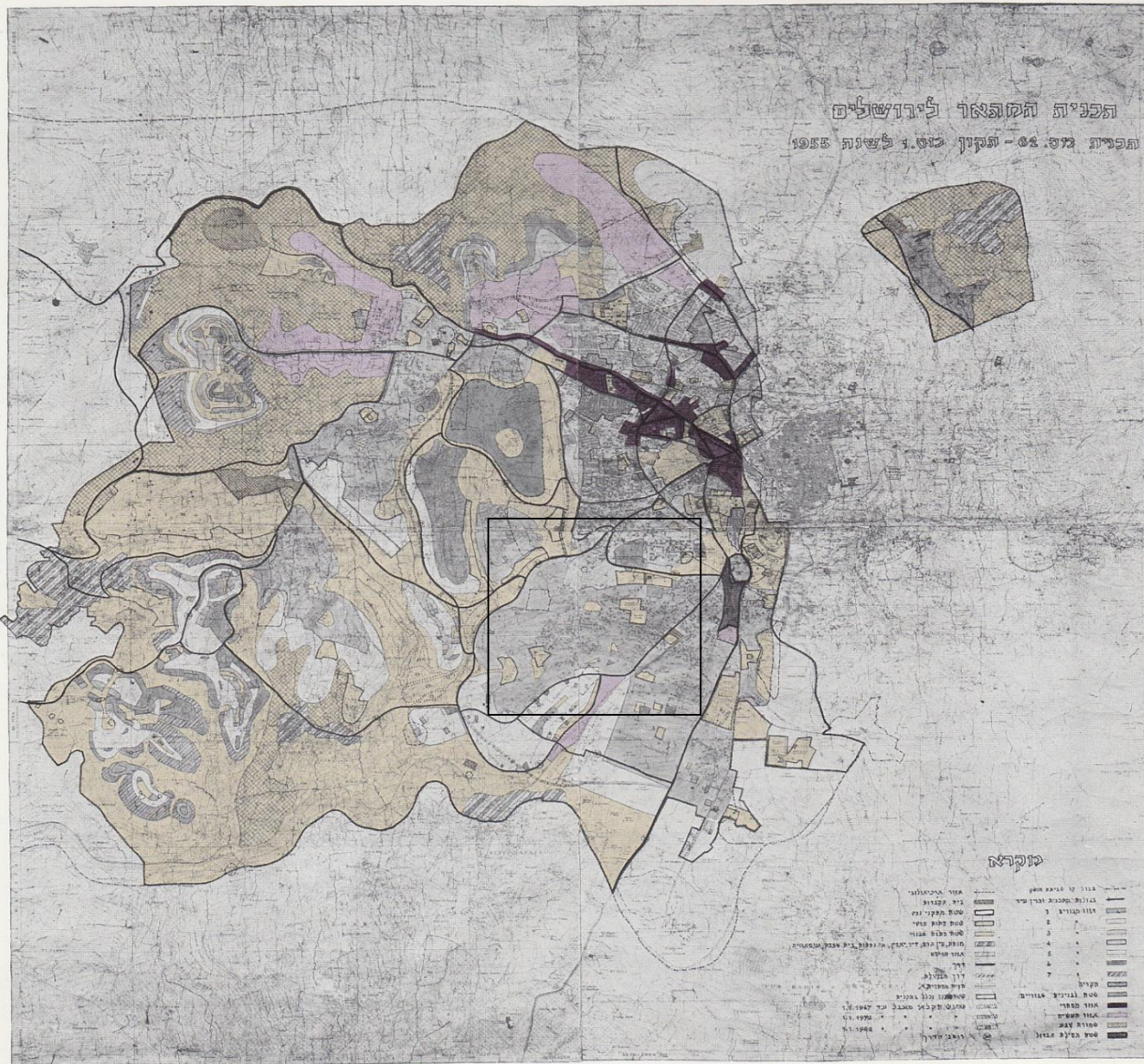
התכנית נערכה כתכנית רעיונית, ודרשה התאמות רבות לצורך יישום, שהתבטאו בקבלת החלטות תכנוניות מאולתרות. מתוך כך, נוצר הצורך בהכנתה של תכנית מתאר חדשה.



תכנית שביב – 1959 (תכנית מתאר 62)

תכנית שביב (מיכאל שביב – מנהל לשכת התכנון המחוזית) חלה על מרחב התכנון של ירושלים ממערב ל"קו הירוק".

תוכנית זו, שקבלה תוקף בשנת 1959, ונושאת את השם הרשמי "תיקון לשנת 1955" היא המסמך החוקי המסדיר את פיתוח העיר ממועד הפקדתה ועד היום. הוא מכיל הוראות מפורטות להגדרת אזורי המגורים השונים בעיר, ומסדיר עובדות בשטח שהתהוו במרוצת השנים, כמו כן, הוא מציע היקף נרחב של שטחים ציבוריים פתוחים ושמורות טבע (מסומנים בצהוב), שלא עמד במבחן המציאות. במשך השנים הוכנסו בתכנית שינויים ותיקונים חלקיים רבים מאד, שצמצמו במידה ניכרת את השטחים הפתוחים בה. המושבה הגרמנית מוגדרת בתכנית כאזור מגורים 1, כלומר: 75% בניה בגובה מקסימלי של 12.5 מ'.

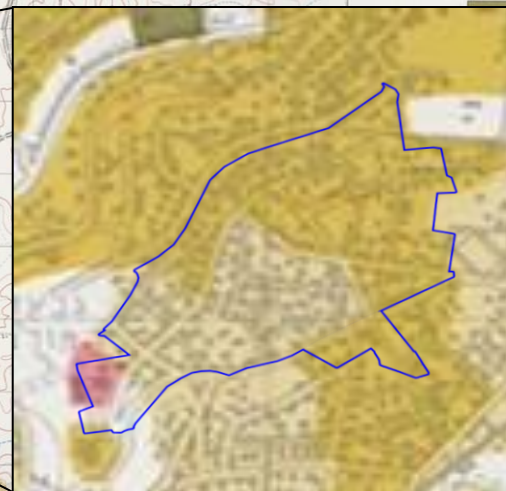
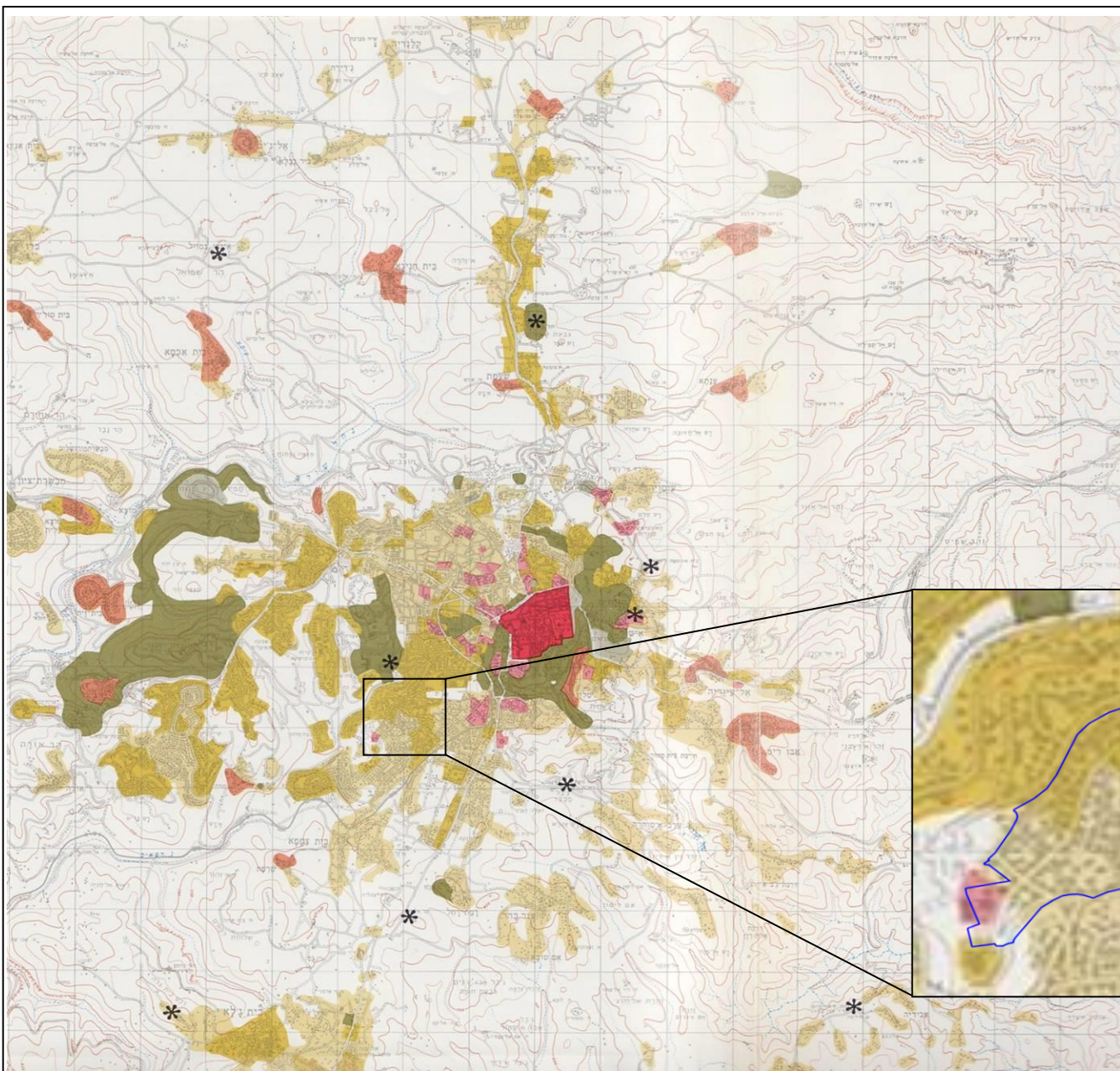


5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

תכנית אב 1968 – השמשוני, שביד, השמשוני

תכנית זו גובשה לאחר השינוי במצבה הגיאופוליטי של ירושלים שלאחר 1967 תכנית זו מתייחסת לראשונה לצורך בשימור שיקום וטיפוח אתרים מקודשים והסטוריים, ובכלל זה, למושבה הגרמנית כאזור לשמור ושיקום. יצירת רצף שטחים פתוחים לאורך חורשת הירח וגן הפעמון.

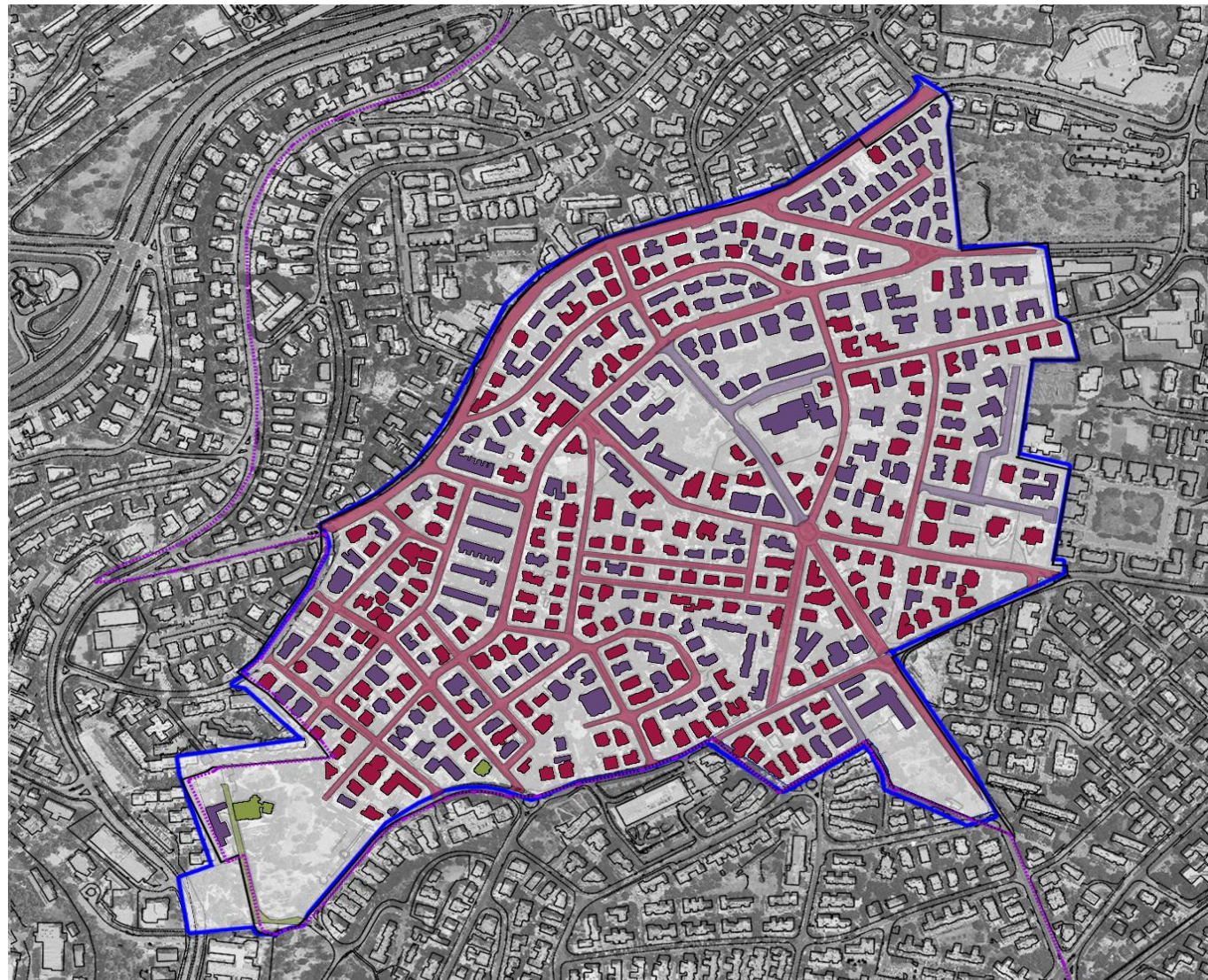
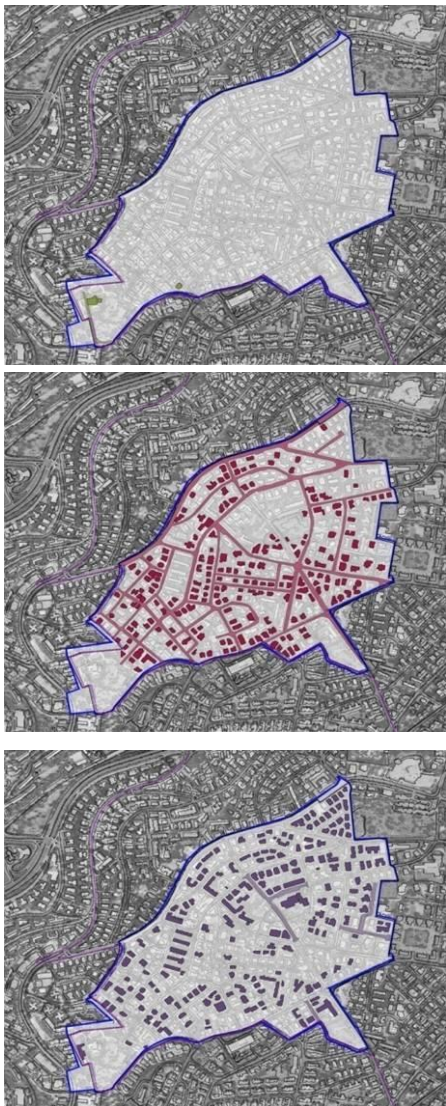


	העיר העתיקה
	מיבנים בני-קיים
	שטח מבונה
	מיבנים טעונים שימור
	כפר טעון שימור
	שטח פתוח טעון שימור
	בית עלמין
	ציון-נוף
	דרך עפר
	דרך סלולה
	מסילת ברזל
	מיבנים
	קו גובה



5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



מהקמת המדינה

1948+

מנדט הבריטי

1917-1948

השלטון העותומאני

1840-1917

5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

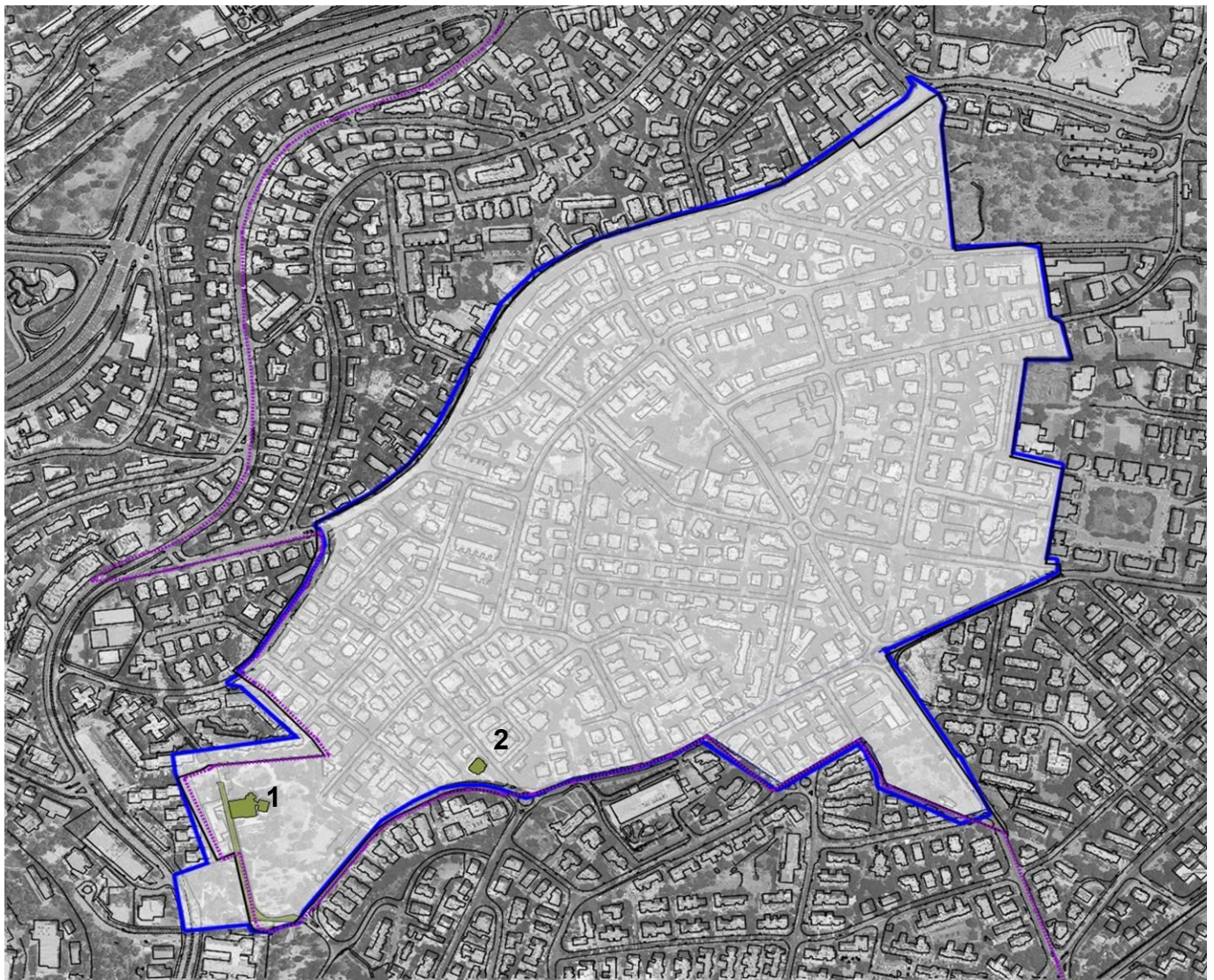




1- מנזר סן- סימון



2- בית קזאזיה, חזקיהו המלך 44 פינת החי"ש



מהקמת המדינה	מנדט הבריטי	השלטון העותמאני
1948+	1917-1948	1840-1917



5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

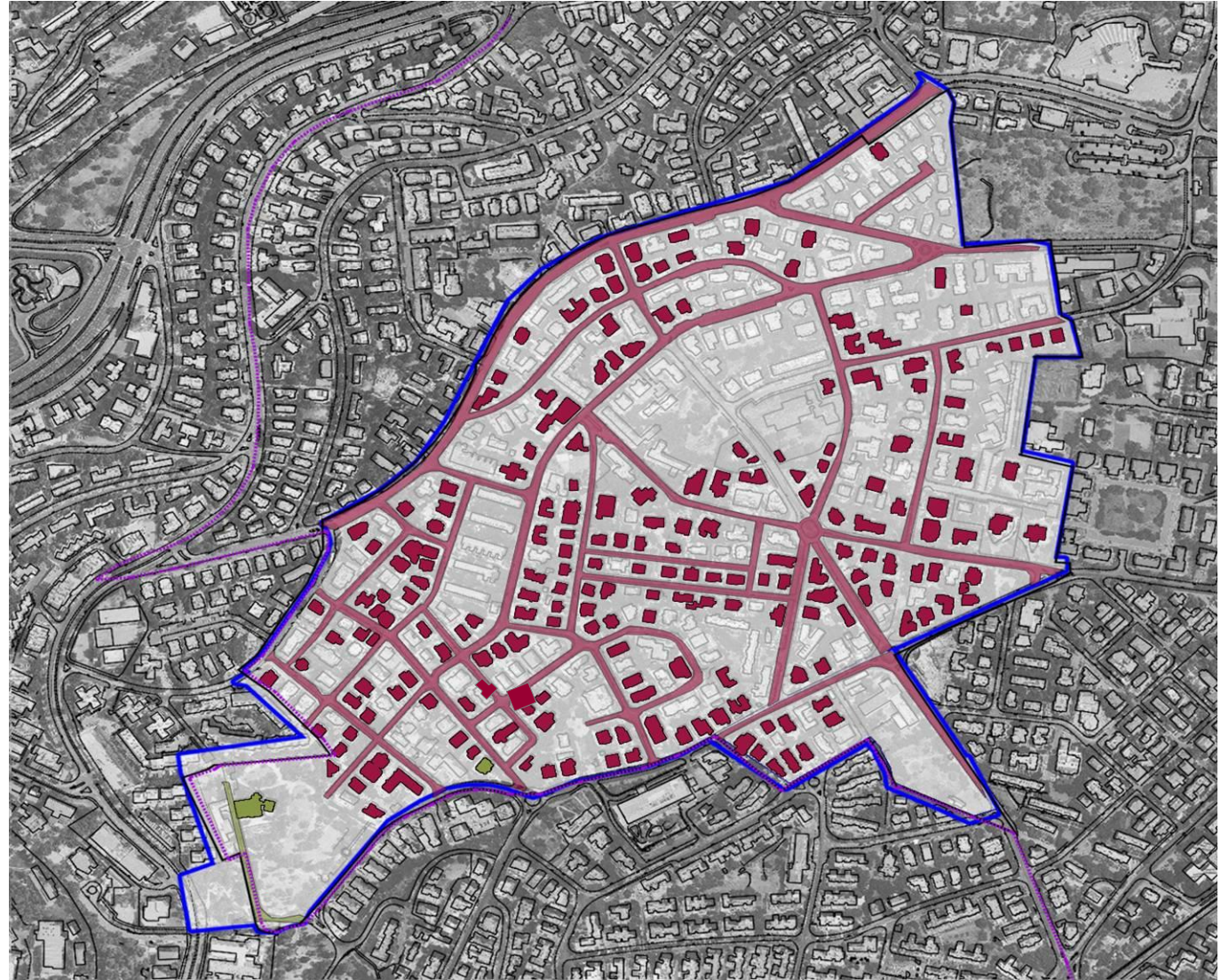
שכונת קטמון
ירושלים



בנייה אקלקטית- רחל אמנו 20



הסגנון הבינלאומי- תל- חי 19



מהקמת המדינה

1948+

מנדט הבריטי

1917-1948

השלטון העותומאני

1840-1917

5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון

ירושלים



מימין : משפחת סכאכיני בפתח ביתה בקטמון בשנת 1947. סכאכיני נראה לצד אחותו מליה, מימין נראה הבן סרי ובצדדים עומדות שתי הבנות, דומיה והאלה. מקור: ויקישיתוף

מימין : מלון סמירמיס היה בית מלון בן שלוש קומות שפעל בתקופת המנדט הבריטי בשכונת קטמון בירושלים, ושכן במקום בו מצוי כיום המפגש בין רחוב החיים לרחוב מחלקי המים. המלון פוצץ על ידי אנשי ארגון "ההגנה" בתחילת מלחמת העצמאות, ב-5 בינואר 1948 כיוון שזוהתה על ידם כמפקדת ארגון הנג'אדה. בפיצוץ נהרגו 26 איש וכ-60 נפצעו. המלון שהיה קרוי על שם סמירמיס, היה שייך למשפחת אבו סואן הנוצרית.



שחזור הקרב על הקטמון - כיבוש בית מס' 4 בסן-סימון
נתקבל מ: רעננה, כברי, נוסח הקרדיט: אוצר תמונות הפלמ"ח The Palmach Photo Gallery



מהקמת המדינה

1948+

מנדט הבריטי

1917-1948

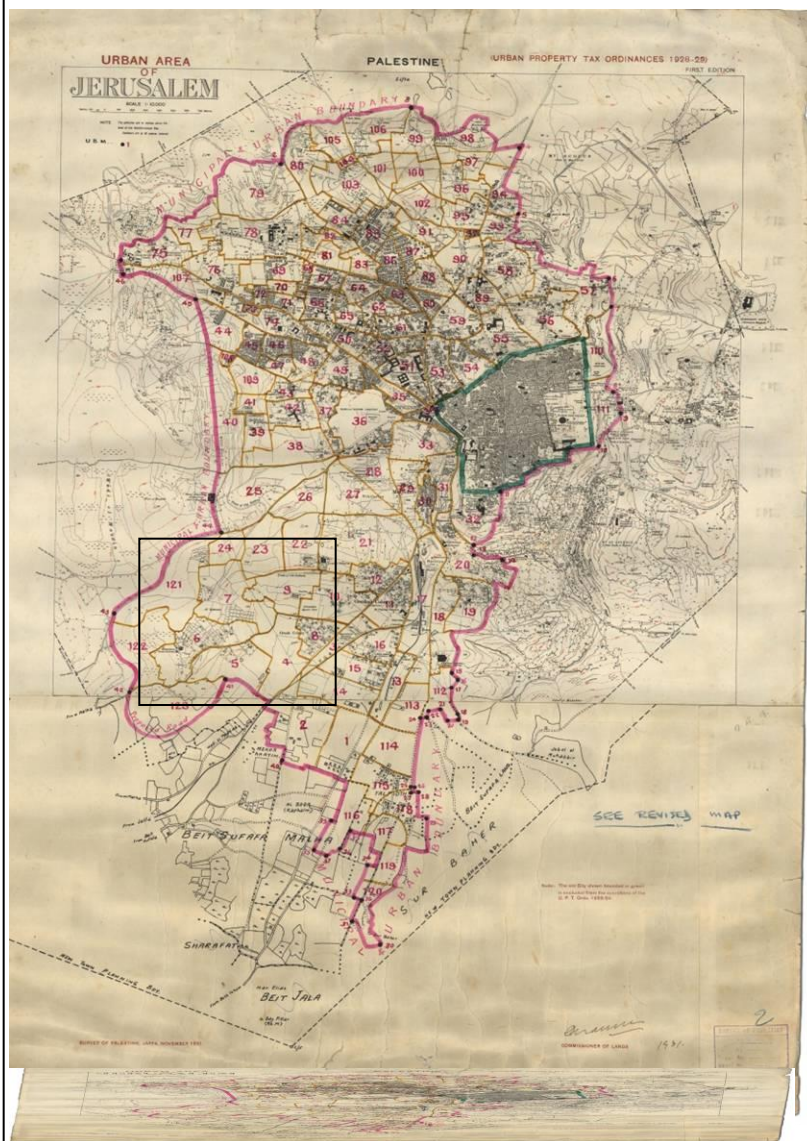
השלטון העותומאני

1840-1917

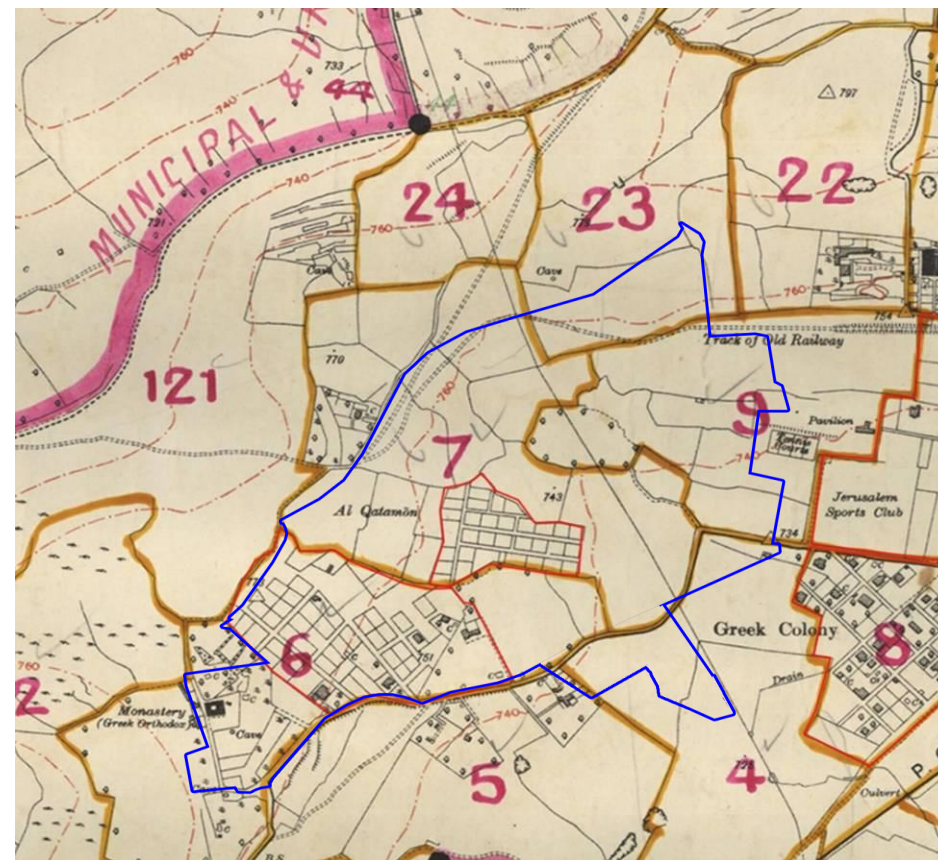
5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



המרכז למיפוי ישראל - סקר 1931



מהקמת המדינה
1948+

מנדט הבריטי
1917-1948

השלטון העותומאני
1840-1917

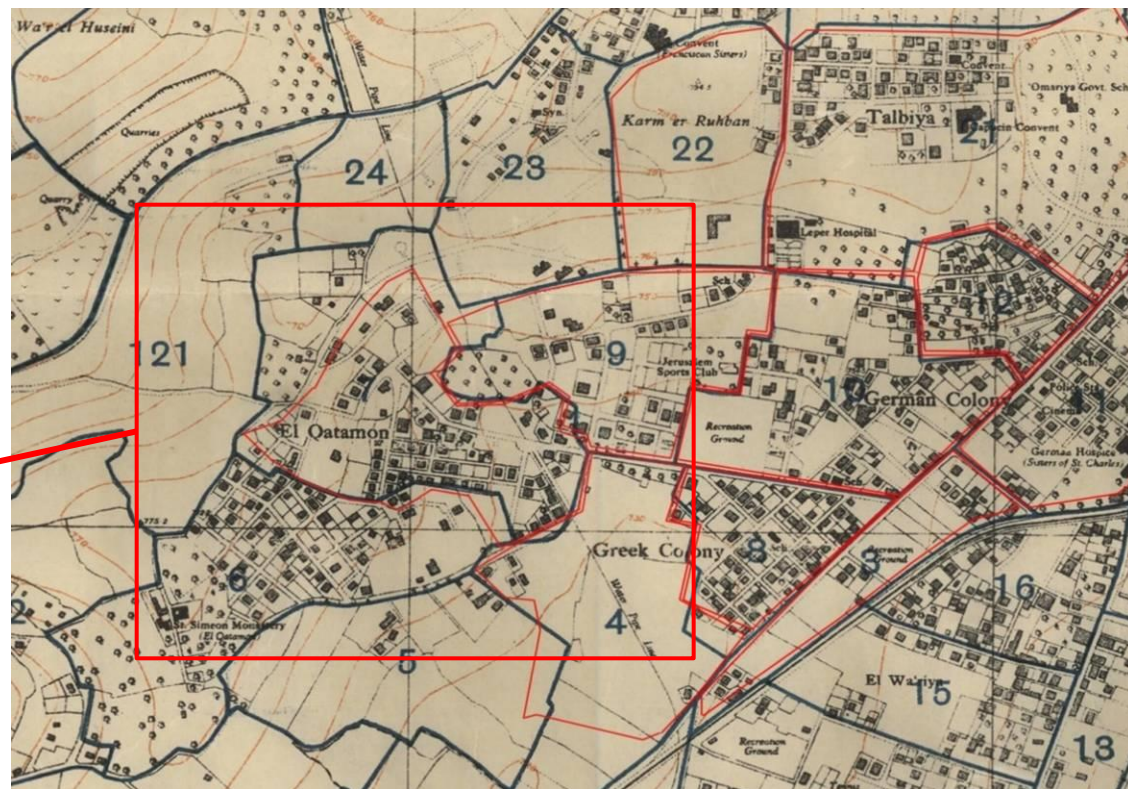


5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



תצ"א 1945



המרכז למיפוי ישראל - סקר 1935

מהקמת המדינה

1948+

מנדט הבריטי

1917-1948

השלטון העותומאני

1840-1917

5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון

ירושלים



כ"ט בנובמבר 10



תל חי 14



בוסתנאי 16



בוסתנאי 39



רחל אמנו 33



רחל אמנו 20

מהקמת המדינה

1948+

מנדט הבריטי

1917-1948

השלטון העותומאני

1840-1917

5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון

ירושלים



חזקיהו המלך 6



בוסתנאי 24



תל חי 1



רחל אמנו 27



תל-חי 19

מהקמת המדינה

1948+

מנדט הבריטי

1917-1948

השלטון העותומאני

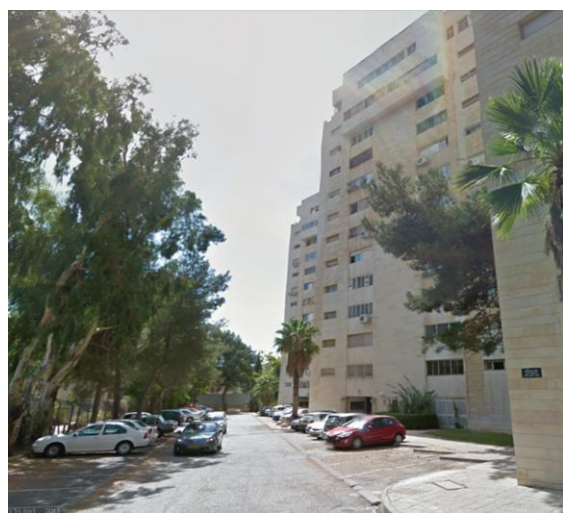
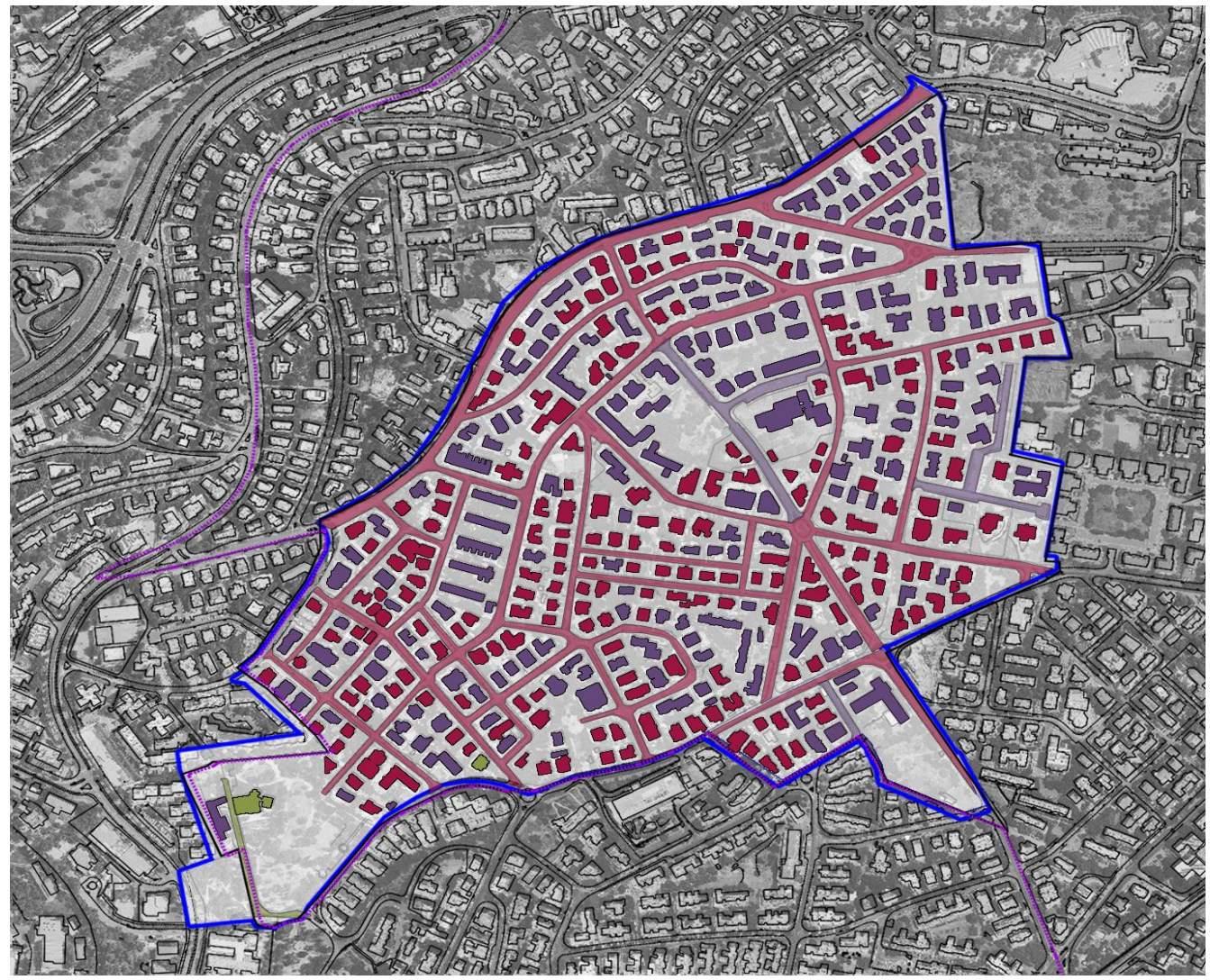
1840-1917

5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון

ירושלים



הבניה החדשה- מגדלי אלרועי

מהקמת המדינה
1948+

מנדט הבריטי
1917-1948

השלטון העותומאני
1840-1917



5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



קטמון 1966

מגרש הפועל לשעבר, רחוב רחל אמנו, שכונת קטמון, ירושלים
שנות פעילות: 1957-1980 משחק ליגה אחרון: 10 במאי 1980.



זריחה על שכונת קטמון.
מקור - אתר ארץ הצבי.



מבט כללי על שכונת קטמון. מקור - אתר ארץ הצבי.

מהקמת המדינה

1948+

מנדט הבריטי

1917-1948

השלטון העותומאני

1840-1917

5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



הפלמ"ח- בנייה חדשה, שנות ה-70 -80.



שיכוני הלי"ה- סוף שנות ה-60



דוד אלרועי- בניה חדשה, שנות ה-2000



חזקיהו המלך- בניה חדשה, שנות ה-2000



מגדלי אלרועי- תחילת שנות ה-70



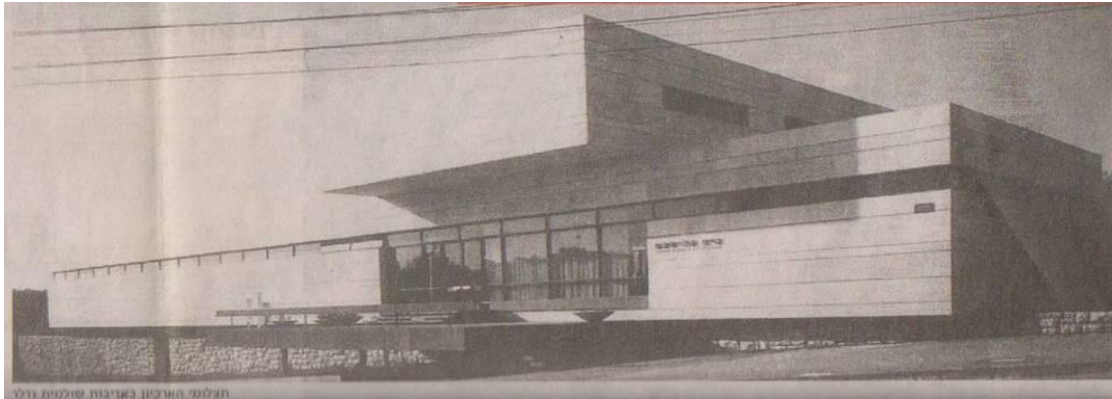


1. בית אלישבע



2. מנזר סן- סימון





המבנה בשנות ה-60

מקור: מתוך מאמרו של נועם דביר ב"גלריה" של עיתון הארץ, 25 במאי 2011,



המבנה כיום

מקור: google maps

ברחוב אלעזר המודעי נחנך ב-1962, ע"י הסתדרות העובדים הכללית,, מרכז "בית אלישבע" המרכז נבנה ע"י האדריכלים מיכאל ושולמית נדלר בסגנון מודרניסטי בהשראת הסגנון הבינלאומי של שנות ה-60 תוך שילוב בנייה מסורתית באבן. מטרתו העיקריות של המבנה היו: מרכז תרבות, הכשרה מקצועית לנשים ומעון יום. המבנה תוכנן בקפידה כך שיתפקד כמבנה אחד אך יאפשר לשלושת הפונקציות הנ"ל להתנהל ללא הפרעות הדדיות. כיום פועל במבנה הסניף הירושלמי של הסטודיו למשחק של ניסן נתיב ומעון ילדים.





מגדל הפעמון של מנזר סן סימון, קטמון. 17 מאי 2006

מנזר סן סימון הוא מנזר יווני - אורתודוקסי, השוכן בלב גן בשכונת קטמון, מקור שם השכונה בשיבוש מיוונית של המילים 'קטה-מוניס', שפירושם 'ליד המנזר' אברהמיס הנזיר ממדיטוס בנה את המנזר הקדוש על חורבת הקבר הקדוש של קטמון של ימינו ועל האזור כולו סביב, בימי הפטריארך קיריליוס השני בשנת 1859. אברהמיס הכשיר את האזור ונטע בו מאות רבות של עצי זית.



תצלום אוויר 1945



תצלום אוויר 1918



מעל לפתח הכנסייה חקוקה כתובת יוונית בלוח שיש ובה מסופר כי:

"אברהמיוס הנזיר ממדיטוס בנה את המנזר הקדוש על חורבת הקבר הקדוש של קטמון של ימינו ועל האזור כולו סביב, בימי הפטריארך קיריליוס השני בשנת 1859. במשך עשרים שנה ויותר ידע סבל רב וספג הוצאות כבדות כדי להקים על החורבות העתיקות הללו בניינים חדשים וכנסייה אלוהית, ובתוכה הקבר הקדוש של סן סימון, וכן להכשיר את האזור ולנטוע בו מאות רבות של עצי זית. את כל זה השלים בכספו הפרטי והקדיש את הבניינים האלה לעדה הקדושה של הקבר הקדוש (של ישו). מפתחות המנזר הקטן נמסרו להוד קדושתו הפטריארך של ירושלים איארותיוס ב-1879, לזיכרון עצמו ולהוריו." הכתובת נחקקה ב-1881, ומעל לכתובת מופיע תבליט של כלי עבודה, בהם השתמשו בוני המנזר.

בכנסייה מתגורר (נכון ליוני 2009) נזיר בודד

בשם האב תיאודוריטוס, אליו מצטרפים

לתפילת יום ראשון נזירים ומאמינים

ממקומות אחרים בירושלים. הכניסה

למבקרים אחרים אסורה. בשטח המנזר

(כנראה מתחתיו היום) מספר מערות

קבורה.



מנזר סן-סימון, 1948 - מקור: אוצר תמונות הפלמ"ח The Palmach Photo Gallery (מיזם "ויקישיתוף")

5. היסטוריה כרטוגרפית והתפתחות השכונה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

55

עמ' 57

א. ניתוח פרצלציה קיימת, סוגי גגות גובה בניוי

עמ' 58-59

ב. מיקום- סקירה גיאוגרפית מרחבית: ההקשר הטופוגרפי

עמ' 60

ג. ניתוח יחס בניוי / פתוח ולשימור ביחס לכלל הבינוי

עמ' 61

ד. זיהוי נשאי השימור ו"רוח המקום"

עמ' 62

ה. סקר ואיסוף נתונים

עמ' 63-64

ו. אפיון רחובות במתחם

עמ' 65-67

ז. סקר צמחייה

עמ' 68

ח. סקר סגנונות בניה



א. ניתוח פרצלציה קיימת, סוגי גגות וגובה בינוי

פרצלציה: גודל חלקה ממוצעת: כ-0.74 דונם

גודל בלוק ממוצע: 60/משתנה מ' בקירוב

קוי בנין: מיקום מבנים באמצע חלקה: קווי בנין קדמיים 3-5 מ' וצדדיים כ-5 מ'

תכסית: במקור כ- 35%

מס' קומות ממוצע: 3-4 קומות

סוג גג: כ-50% מתוך הגגות במתחם הם גגות רעפים

סגנון בניה אופייני: אקלקטי ובינלאומי.

עיקר הצמחיה: בחלקות הפרטיות. ריאה ירוקה: גן לינדזי: (1)

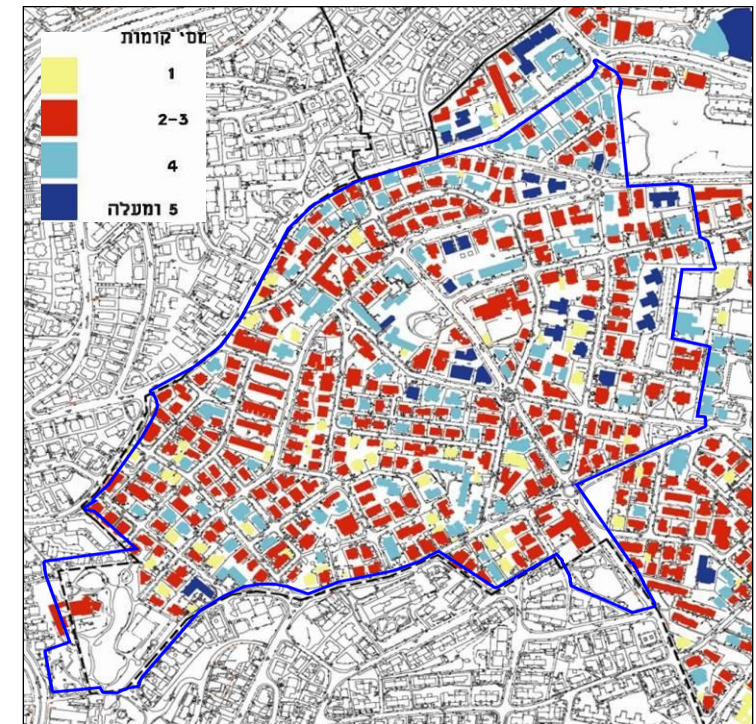
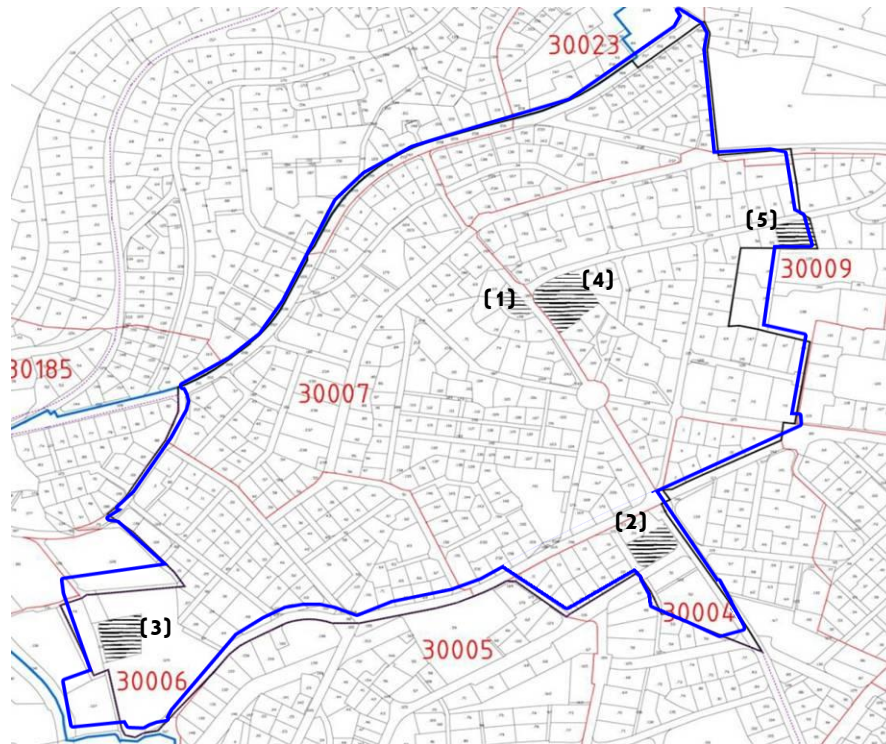
מוקדים: בית אלישבע (2), סן סימון(3), בתי הספר חורב(4), בית חינוד(5).



סוג גג

● גג רעפים

○ גג שטוח

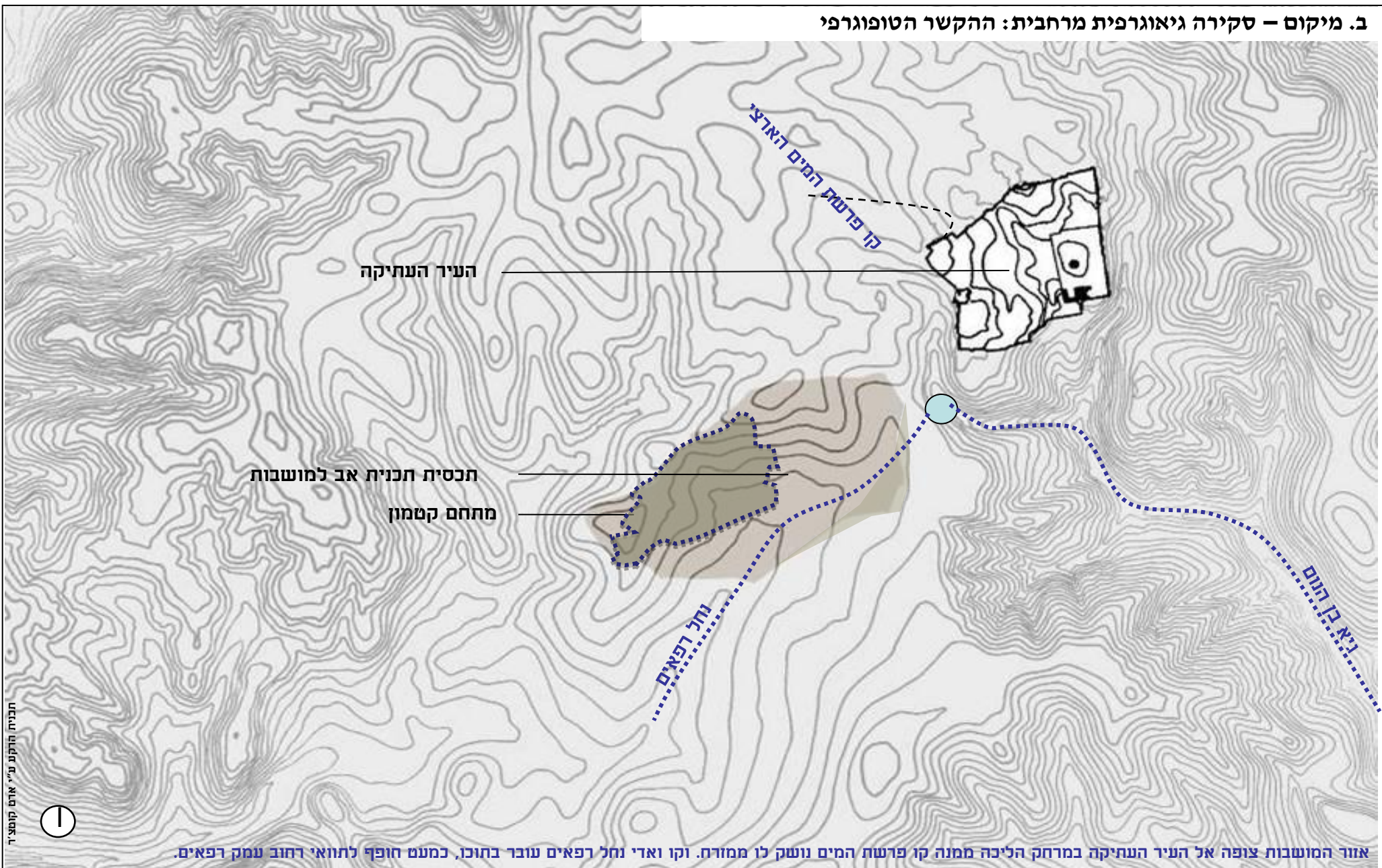


6. תיאור מצב קיים

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

57



אזור המושבות צופה אל העיר העתיקה במרחק הליכה ממנה קו פרשת המים נושק לו ממזרח. וקו ואדי נחל רפאים עובר בתוכו, כמעט חופף לתוואי רחוב עמק רפאים.

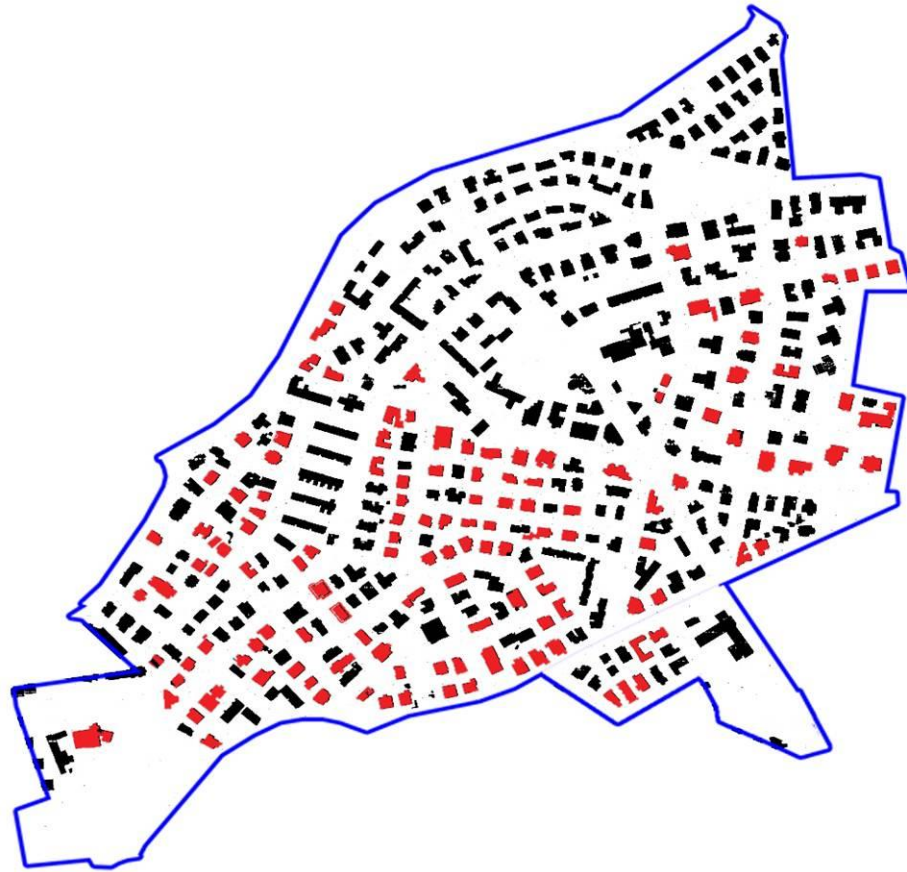


6. תיאור מצב קיים

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון

ירושלים



המרקם בנוי
מבנה לשימור



שטחים פתוחים
מבנה לשימור



ד. קטמון – זיהוי נשאי השימור ו"רוח המקום":

1. המבנים בסגנון הבינלאומי נותנים צביון מיוחד לשכונה זו.
2. קנה המידה של הצמחיה ומיקומה בתוך המגרשים סביב הבתים.
3. היחס בין ירוק לבנוי שהוא פועל יוצא ממיקום המבנים במרכז החלקה וקווי הבנין.
4. גדרות האבן והשערים.
- 5: המרחב הציבורי הוא בעל אופי עירוני. כולל מרכזים שכונתיים קטנים.

גיבוש עקרונות לשימור המרקם ולתוספות בנייה:

- יש לשמר את הפרצלציה הקיימת. לא תתאפשר פעולת איחוד וחלוקה.
- יש לשמר, גם בבניוי חדש, קווי בנין צידיים וקדמיים קיימים.
- כמו כן, בתוספות לבנינים קיימים, ניתן לאפשר תוספות על הבנין (במגבלות תכנית האב) ומאחוריו, אך לא בצידי הבנין או לפניו.
- יש להדגיש את האופי העירוני של הרחובות הראשיים על ידי שדרוג וציפוף הנטיעות: חזקיהו המלך רחוב הלי"ה ורחוב החי"ש.

6. תיאור מצב קיים

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

61



סקירה חברתית: התפלגות אוכלוסיה במתחמי התכנון

מחירי הדיור במושבות ירושלים במצב הקיים הם הגבוהים בירושלים. בהתאם לכך גם המדד החברתי – כלכלי.

אוכלוסיה:

אוכלוסיה ע"פ גיל: 6,206 נפש, מתוכם; 19.2% גילאי 0-17, 22.8% גילאי +65 + 58.1% גילאי 18-64.

מאפיינים של משק בית: ממוצע הנפשות עומד על כ-2.4 למשק בית, כאשר 28.1% משקי בית עם ילדים עד גיל 17.

ילידי חו"ל: כ-63% מאוכלוסיית מושבות ירושלים הם ילידי חו"ל. כ-25.2% עלו בתקופה 1990-2001, 18.2% עלו בתקופה 2002-2008 השכלה: 29.7% בעלי תואר ראשון. 26.4% בעלי תואר שני ויותר.

משלח יד של עובדים: 37.9% אקדמי, 17.7% מקצועות חופשיים וטכנאים. 7.6% מנהלים.

עצמאים: 18.3%

מגורים:

הגודל הממוצע ליח"ד הוא 85 מ"ר צפיפות הבניה לשטח קרקע היא 5.1 יחידות לדונם.

דירות רפאים:

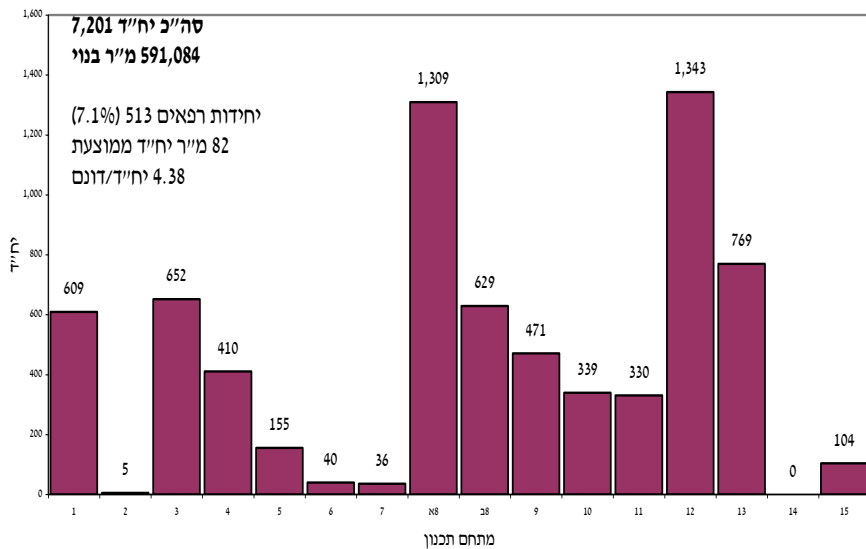
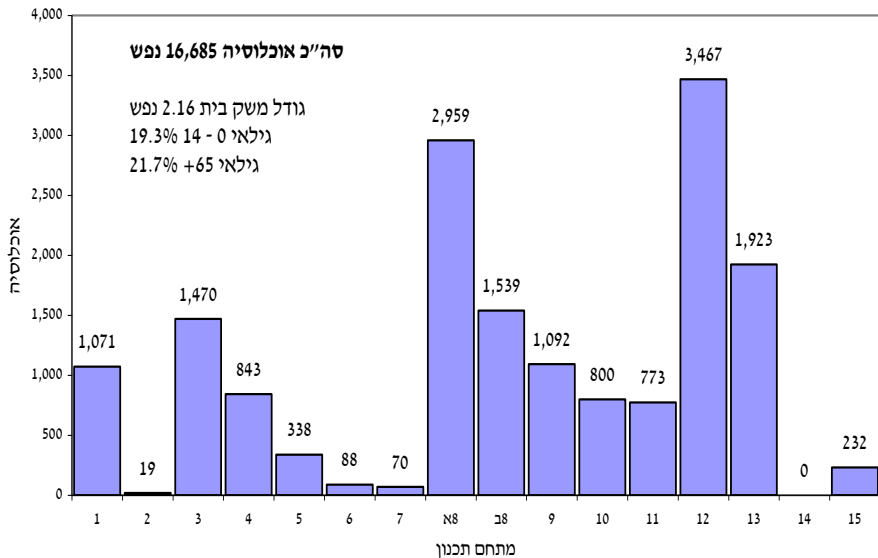
סה"כ דירות הרפאים נאמד בכ-168 יח"ד, המהוות כ- 6.3% מסך של כ-2,653 יח"ד בקטמון וכ-32.7% מסך כל יחידות הדיור במושבות.

צורת החזקת דירה:

היקף השכירות במושבות ירושלים גבוה בכ- 40% מן הממוצע העירוני. בקטמון 53.1% משקי בית הגרים בבעלות וכ-39.9% משקי בית מתגוררים בשכירות,

צפיפות הדיור של משקי הבית עומדת על כ- 0.8 נפשות לחדר, והיא נמוכה בכ- 30% מצפיפות הדיור הממוצעת במערב ירושלים.

אזורים סטטיסטים: 1312,1311





רח' בילו –רחוב מגורים טיפסי - עיר גנים - קו רקיע ירוק



רח' הל"ה – רחוב שכונתי



רח' חזקיהו המלך – רחוב היסטורי



רח' כט' בנובמבר מתחם מוסדות ציבור וקהילה



רח' הפלמ"ח- רחוב מסחרי עירוני



6. תיאור מצב קיים
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

1. אפיון רחובות במתחם - חיי רחוב - מרכזים שכונתיים



3. הפלמ"ח פינת הפרוצים



2. הל"ה - בהמשך ל1. לכיוון צומת מבצע קדש



1. הל"ה - מרכזון שכונתי מול צומת רחל אמנו



5. מחלקי המים



4. השיירות



7. חזקיהו המלך - עומסי תנועה



6. חזקיהו המלך פינת כובשי קטמון



6. תיאור מצב קיים

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



רח' הגדוד העיברי מאופיין בעצי אורן הגלעין



רח' הפלמ"ח מאופיין בעצי דולב מזרחי



רח' רחל אמנו מאופיין בעצי ברוש, אקליפטוס, אורנים



רח' כובשי קטמון מאופיין בעצי דולב מזרחי



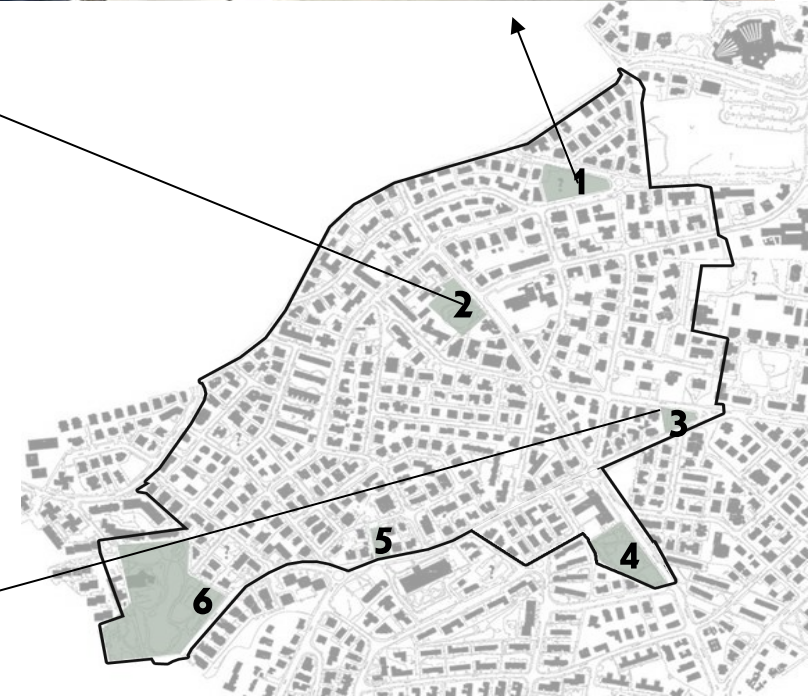


1. גן בר-האריס

2. גן לינדזי-עגבניה: עצי אורן, ברוש, ארז הימלאי, ליגוסטרום יפני, חרוב, תאנה, תות נייר ותות מצוי ותיקים. עצי דולב, כליל החורש צעירים.



3. גן דטרויט



6. תיאור מצב קיים

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



5. גן חזקיהו המלך: עצי אורן ירושלים, חרוב וברוש מצוי ותיקים. תוספת נטיעות מייש דרומי, כליל החורש, פנסית



4. גן בית אלישבע: עצי אורן, ברוש, אולמוס, כליל החורש ותיקים.



6. סן סימון: בשיפולי הגבעה עצי בוסתן: זית, תות ורימון. נטיעות עצים צעירים - בתוספת לעצי האורן, ברוש, תות ותאנה הוותיקים מהסוגים: חרוב, אלה אטלנטית וא"י, פנסית, מילה פנסילבנית, ארז הימלאי.



קטמון מתאפיינת בשני סגנונות בנייה עיקריים:

1. הסגנון האקלקטי הנפוץ בעיקר בבתיים החד משפחתיים, בני רומה או שתיים, חלקם מפוארים ומונומנטליים, ואופייני לבנייה הערבית הבורגנית של שנות ה-20 וה-30 של המאה ה-20. הבתים ייצוגיים לרבים מהם מדרגות ואכסדרות כניסה מרשימות, ומשקפים מעמד סוציאקונומי גבוה. המבנים מתאפיינים בפרטי אבן וגמר איכותיים, המצטטים ממסורות קלאסיות.
2. הסגנון הבינלאומי הנפוץ בעיקר בבתי הדירות המשותפים ואופייני לבנייה האירופאית של התקופה שהביא איתו המנדט הבריטי. אלה בתים בני 2-3 קומות, בדרך כלל עם כניסה מרכזית אחת וגג שטוח, אלמנט נפוץ במבנים הללו הוא של חדר מדרגות הבא לידי ביטוי חיצוני בחזית כאלמנט אנכי מרכזי עם חלון מוארך, המבנים בנויים בקווים ישרי זווית, בתוספת אגפים, גגונים ומרפסות בעלי דגשים אופקיים. מעקות צינור קמורים ופתחי כניסה ראשיים בעלי אלמנט מדורג. ברבים מן המבנים מופיעים פרטי מעקות סורגים ושערים ממתכת בעיצוב ארט דקו.



רחוב הל"ה – דוגמא לסגנון הבנייה הבינלאומי



וילה מילקן - רחוב רחל אמנו – דוגמא לסגנון הבניה האקלקטי



6. תיאור מצב קיים

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

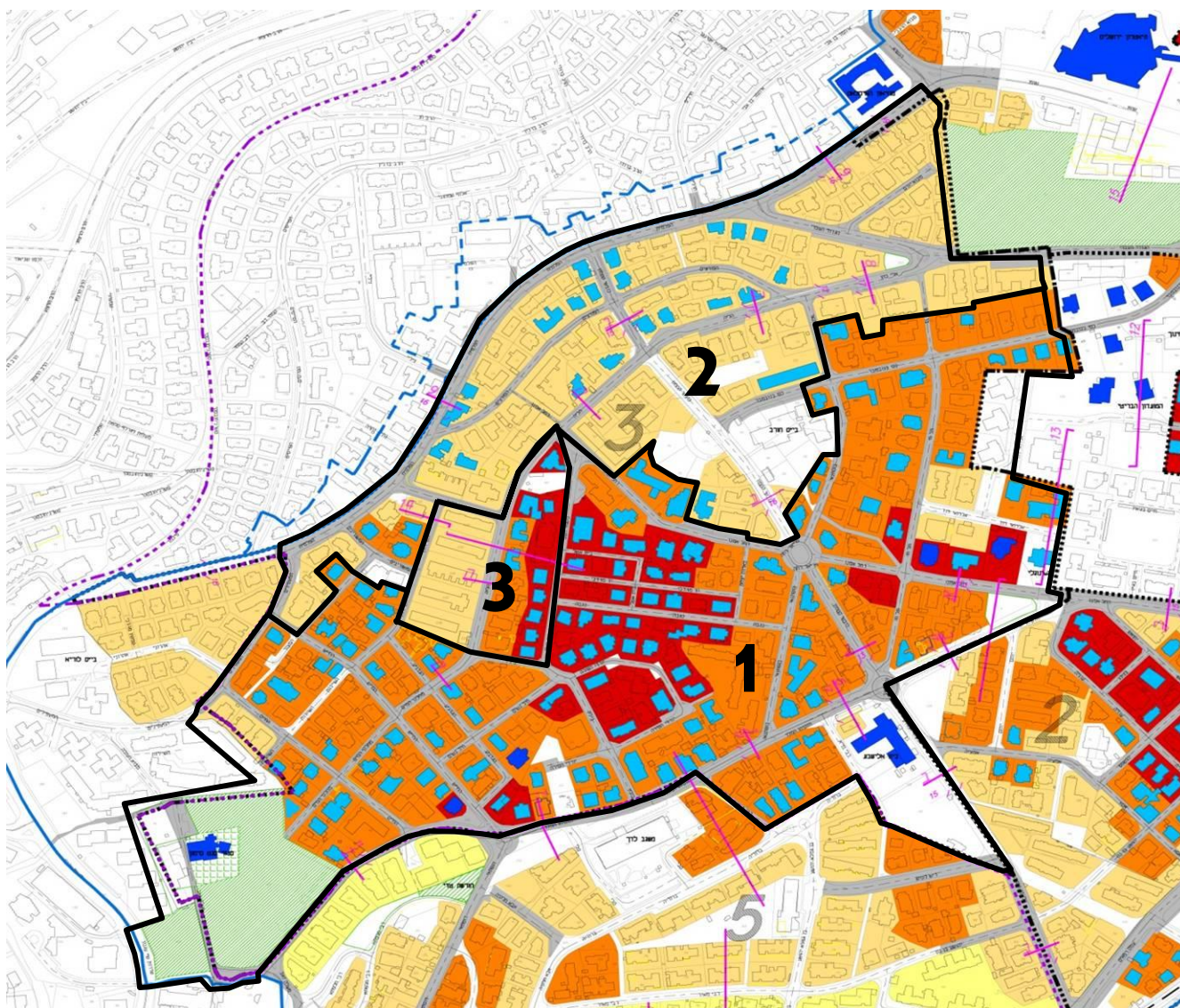
שכונת קטמון

ירושלים



7. חלוקות משנה
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



ג. איזור הליכה ההיסטורי. מרקם אופייני לתקופה המנדטורית מבחינת פרצלציה ואופי הבניה.

2. מרקם Infill המאופיין בפרצלציה סדורה וסגנונות וטיפוסי בניה שונים ומעורבים.

3. הליכה דרום. מכלול אופייני המייצג את התפתחות השכונה בשנים 1930-1960, מהבניה של הסגנון הבינלאומי שבדופן המזרחית ועד השיכון הציבורי שבדופן המערבית



7. חלוקות משנה
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



הל"ה



הל"ה דרום



שיכוני הל"ה



נגבה

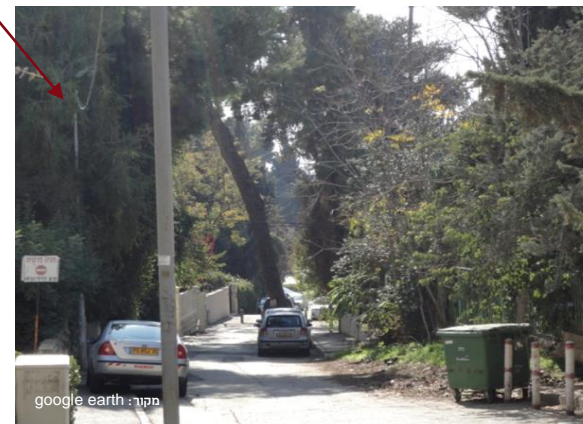


מקור: google earth

כ"ט בנובמבר



תל חי



מקור: google earth

בוסתנאי



7. חלוקות משנה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



8. ניתוח סגנונות וטכנולוגיות בנייה

73

א. מיפוי סגנונות הבנייה במתחם

ב. ניתוח סגנוני וטכנולוגי של פרטי הבנייה האופייניים לסגנון בשכונה ונשאי השימור :

74-78

1. הסגנון האקלקטי- ניתוח סגנוני וטכנולוג

79-83

2. הסגנון הבינלאומי- ניתוח סגנוני וטכנולוגי

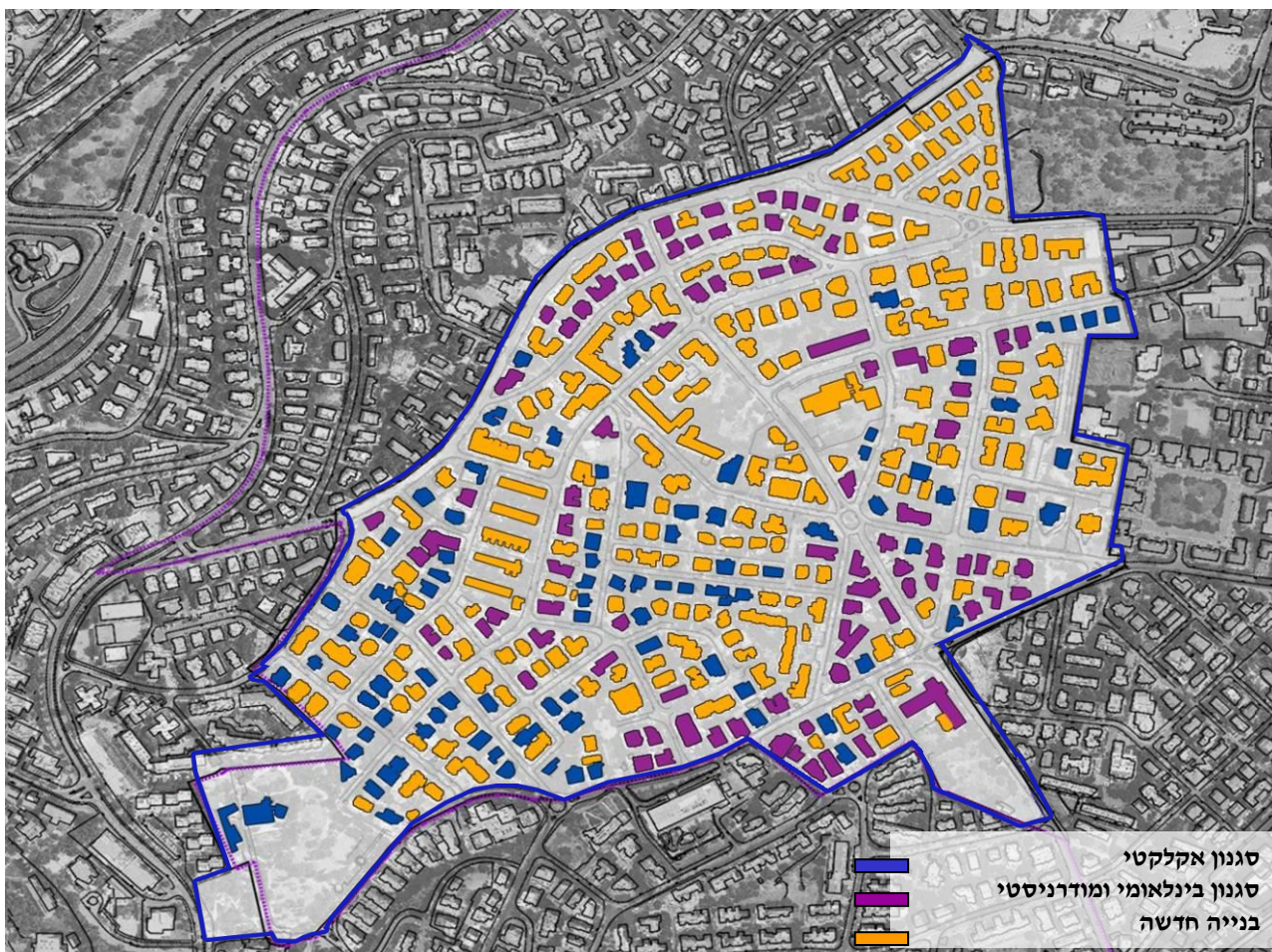
84-88

3. הסגנון המודרניסטי/ השיכון הציבורי



8. ניתוח סגנונות וטכנולוגיות בנייה
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



מבנה בסגנון אקלקטי, רחוב



שיכון בסגנון הבינלאומי, רחוב פינסקר



מבנה בסגנון הבניה של שנות ה-70, רחוב ז'בוטינסקי.

מתחם	טמפלרי	אקלקטי	בינלאומי	מודרניסטי	אחר
C. קטמון	-	הליבה ההיסטורית	ההרחבה	בית אלישבע, שיכונים	מנזר סן-סימון



8. ניתוח סגנונות וטכנולוגיות בנייה
ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים



רחל אמנו 13

הסגנון האקלקטי (לקטני) שהיה נפוץ בישראל בעיקר בשנות ה-20, מתאפיין במונומנטליות ובשימוש בצורות ממספר רב של מקורות השראה -האדריכלות הקלאסית, אדריכלות של המזרח הרחוק, אר-דקו, אר-נובו ואדריכלות מזרח-תיכונית עתיקה, בשילוב אדריכלות מערבית. רבים מהבתים בסגנון האקלקטי הם דו-קומתיים או תלת-קומתיים, ובחלקם קומת הקרקע משמשת לצרכים מסחריים. המבנים לרוב הם סימטריים בצורתם ובמקרה של בניינים פינתיים, הם מדגישים את הפינה באופן בולט, ואף מוסיפים בה מגדלון. החזיתות של המבנים האקלקטיים עשירות במוטיבים קישוטיים ועמוסות מאוד. תשומת לב רבה ניתנת דווקא לחזית הרחוב, כאשר בחזיתות האחוריות ישנו היעדר כמעט מופגן של קישוטים. חלק גדול מהקישוטים הם קישוטי גבס שהוזמנו מקטלוגים, כך שניתן למצוא קישוטי תבליט זהים במבנים שונים. בנוסף נפוץ בבניה האקלקטית השימוש באריחי קרמיקה ובכתובות במרכז החזית או בחלקה העליון.

החלונות לרוב הם אנכיים בפרופורציה של 2:1 ובעלי תריסי עץ או פח חיצוניים המותקנים על ציר. בנוסף, נעשה שימוש בחלונות ארקד בצורת חצי-משושה הבולטים מן החזית. גגות הרעפים נמוכים למדי, ולרוב מוסתרים באמצעות מעקה גג.



ב.1. הסגנון האקלקטי- ניתוח סגנוני וטכנולוגי של פרטי הבנייה האופייניים לסגנון בשכונה ונשאי השימור

<p>כניסה וחזית המבנה</p>	<p>שערי כניסה (בין הפרטי לציבורי)</p>	<p>גדרות המגרשים (בין הפרטי לציבורי)</p>	<p>תיאור פרט אופייני</p>
<p>בבניינים האקלקטים קיימת כניסה מונומנטאלית. גרמי המדרגות מובילים לחלל מקורה הנמצא בחזית, המשמש כמרפסת וחלל כניסה מפואר למבנה.</p>	<p>שער מתכת בין שתי אומנות אבן. שימוש בפרופילים שטוחים ריבועיים מלאים. גוון דומיננטי של השער- שחור</p>	<p>גדר אבן טובזה, עם קופינג שטוח או מעוגל מאבן בעובי 15 ס"מ מינימום בסיתות מוטבה, בולטת 2 ס"מ ממישור הקיר, בגובה של כ-100 ס"מ ומעליה גדר מתכת. בכניסה לבניין: אומנות אבן משני צידי השער</p>	
<p> רחוב רחל אמנו 20</p>	<p></p> <p>דוגמאות לפרטי בניין אשר אינם תואמים את אופי המקום</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="706 936 899 1193">  <p>X</p> <p>אומנה הבנויה מאבן לא זהה לאבן הגדר.</p> </div> <div data-bbox="982 966 1249 1193">  <p>X</p> <p>שער אטום מתריס פלסטיק</p> </div> </div>	<p></p> <p></p>	<p>דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p> <p style="text-align: center;"></p>



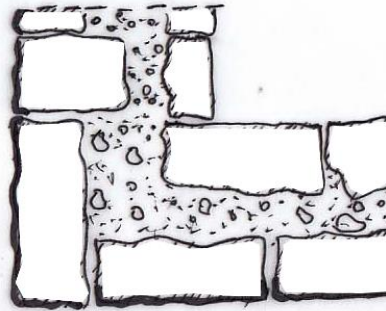
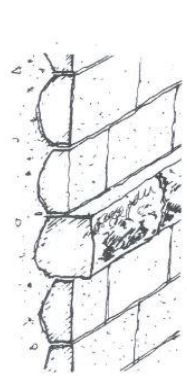


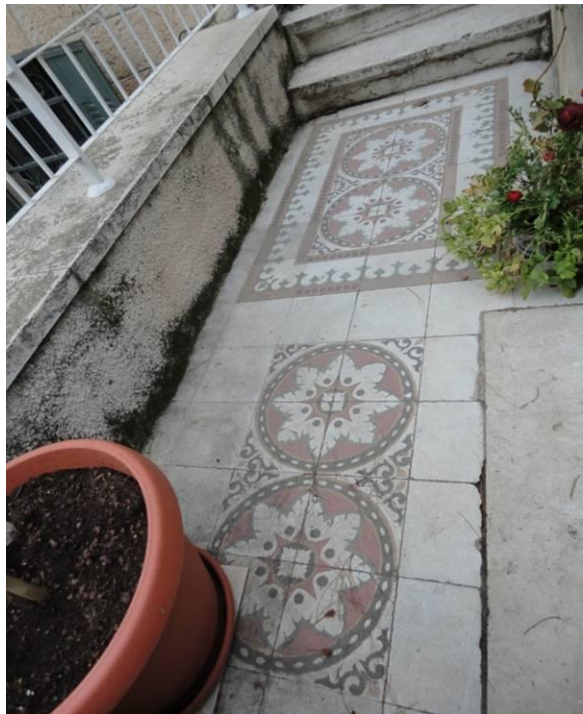


8. ניתוח סגנונות וטכנולוגיות בנייה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

**שכונת קטמון
ירושלים**

1.ב. הסגנון האקלקטי- ניתוח סגנוני וטכנולוגי של פרטי הבנייה האופייניים לסגנון בשכונה ונשאי השימור

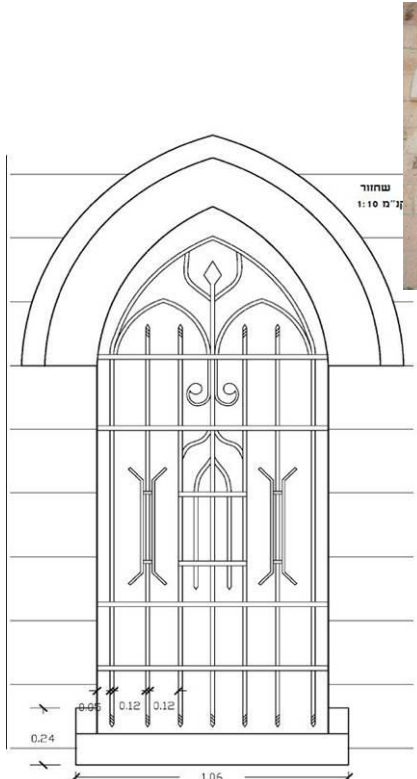




	פרטי אבן בחזיתות	פרטי עיבוד וסיתות האבן	רצפות
<p>תיאור פרט אופייני</p>	<p>המבנים האקלקטיים מתאפיינים בפרטי אבן מוקפדים ומורכבים ושימוש בטקסטורות/סיתותים וסוגי אבן שונים במבנה אחד. אפיינית היא ההדגשה של בליטות אבן אופקיות בחזית, פינות המבנה והגדרות, ושל חשפי הפתחים, וכן שינויים בסיתות וסוג האבן, למשל במעבר בין המסד למפלס הקרקע.</p>	<p>שימוש בטקסטורות/סיתותים וסוגי אבן שונים במבנה אחד. בעיקר סיתות טובזה, תלתיש, מסמסס ועוד.</p>	<p>שימוש ברצפות מצויירות בכניסה לבתים כאלמנט דקורטיבי, בעל מוטיבים של צמחים וצורות שונות.</p>
<p>דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">רחוב רחל אמנו 20</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">רחוב רחל אמנו 20</p> <p>דוגמאות לפרטי בניין אשר אינם תואמים את אופי המקום</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>X</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>X</p> </div> </div> <p>הכיחול אינו כדוגמת הקיים במבנה המקורי, אינו אחיד בכל חזיתות המבנה, והינו בגוון כהה יותר מגוון האבן.</p> <p>פינת מבנה ללא אבן זווית</p>	<p style="text-align: center;"></p>

8. ניתוח סגנונות וטכנולוגיות בנייה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

ב.1. הסגנון האקלקטי- ניתוח סגנוני וטכנולוגי של פרטי הבנייה האופייניים לסגנון בשכונה ונשאי השימור

פתחים- תריסים ומסגרות	פתחים ופרטי אבן	גגות	תיאור פרט אופייני
<p>תריסים: תריסי רפפות ממתכת עם צירים מעוגנים לאבן ללא משקוף. או תריסי רפפות עץ עם צירים מעוגנים לאבן ללא משקוף.</p> <p>סורגים: מתכת ממוטות אנכיים ישרים ומפותלים: פרופילים מלאים בחיבורי חרשות ברזל/מסמור. בשילוב עיטורים, ממוקמים בתוך הפתח ובנסיגה ממישור פני החזית. גוון הסורגים והתריסים בדרך כלל הוא אפור כהה/ שחור.</p>	<p>החלונות לרוב בסגנון רומי (חצי עיגול) או גותי. ובדרך כלל יש עיטור סביב החלון או אבן הראשה דקורטיבית.</p>	<p>לרוב גג שטוח. לעיתים ישנו מעקה דקורטיבי החצוב מאבן בראש הגג.</p>	
 <p>שחזור 1:10</p> <p>דוד אלרועי 7</p> <p>מתוך תיעוד ומחקר- אדרי' גיורא סולר</p>	 <p>כטי' בנובמבר 10</p> <p>דוגמא לפרט בניין אשר אינו תואם את אופי המקום</p>  <p>חשפי פתח ללא שימוש באבן זווית, עם מסגרת</p>	 <p>רחוב רחל אמנו 20</p>	<p>דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p> 







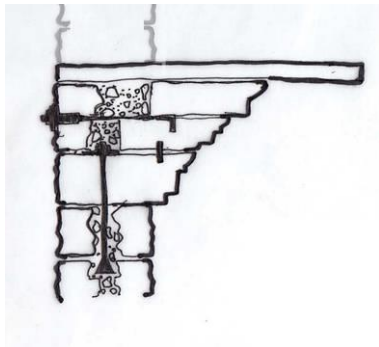



8. ניתוח סגנונות וטכנולוגיות בנייה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

ב.1. הסגנון האקלקטי- ניתוח סגנוני וטכנולוגי של פרטי הבנייה האופייניים לסגנון בשכונה ונשאי השימור

אלמנטים מיוחדים	מעקות	מרפסות	
<p>חציבה דקורטיבית באבן, עמודים מקושטים.</p>	<p>מעקות דקורטיבים המעוצבים מגילוף וגריעה של האבן.</p>	<p>מרפסת מאבן הנתמכת על ידי תומכות דקורטיביות מאבן</p>	<p>תיאור פרט אופייני</p>
<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">     </div> <p style="text-align: center;">רחוב רחל אמנו 20</p>	 <p style="text-align: center;">רחוב רחל אמנו 20</p>	 	<p>דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p> <div style="text-align: center;">  </div>





בניגוד לסגנונות אדריכליים מסורתיים שאופיינו בשימוש קישוטיות בחזיתות, דוגל הסגנון הבינלאומי במאפיינים של פונקציונאליזם ואונבסליות. הסגנון התפתח באירופה בשנות ה-30 ונתן מענה לבעיות החברתיות שלאחר מלחמת העולם הראשונה כגישה בנייה זולה ופשוטה. הסגנון, המאופיין בצורה ואסתטיקה הנובעים מתוך השימוש במבנה, התאים מאוד לישוב היהודי בארץ בשל התפיסה החברתית שלו יחד עם החיסכון הכלכלי שבו. הסגנון עבר שינויים קלים שהתאימו אותו לבנייה בארץ, שינויים הנובעים בעיקר מהשוני האקלימי בין הארץ לאירופה. לדוגמה, נעשה שימוש רב יותר במרפסות מאשר באירופה; החלונות הפונים דרומה קטנים יותר וכמעט ולא נעשה שימוש בקירות זכוכית. המוטיבים המובהקים למבנים הבינלאומיים מבחינה חיצונית הם:

א-סימטריה- על- פי התפיסה המודרניסטית הבניין אמור להיות פונקציונאלי ולשרת את המתגורר בו, והסימטריה, לפי אדריכלי הבאוהאוס, משרתת את האדריכל ולא את המתגוררים במבנה.




הגגות שטוחים, בניגוד לגגות רעפים, משופעים או קמורים.

שימוש בחלונות ישרים בלבד (ללא קשתות) או בחלונות עגולים ולא אוקלוס או רוזטה קלאסיים. כמו כן מאפיין נוסף הוא חלונות הסרט האופקיים וחלונות ה"מדחום" האנכיים שאפיינו חדרי מדרגות.

המרפסות, המאפיינות את הסגנון הבינלאומי בארץ בשונה מאירופה, עוצבו באופן מינימליסטי כ"גריעה" מתוך מסת הבניין. בנוסף, נפוץ בסגנון הבינלאומי בארץ השימוש במרפסות פינתיות ומרפסות מעוגלות הפונות אל פינות הרחוב. כמו כן, בשל האקלים היס-תיכוני ישנו שימוש בקירות הצללה, קרניזים המקרים את המרפסות מפני השמש ופתחי אוורור שנועדו לאפשר משר רוח אל תוך המרפסת.







2.ב. הסגנון הבינלאומי- ניתוח סגנוני וטכנולוגי של פרטי הבנייה האופייניים לסגנון בשכונה ונשאי השימור

<p>כניסה וחזית המבנה</p>	<p>שערי כניסה (בין הפרטי לציבורי)</p>	<p>גדרות המגרשים (בין הפרטי לציבורי)</p>	<p>תיאור פרט אופייני</p>
<p>ברוב המבנים הבנויים בסגנון הבינלאומי קיימת הדגשה של הכניסה וחדר המדרגות כאלמנט עיצובי ורטיקלי בחזית, כולל פרטי אבן מיוחדים להדגשת הכניסה הראשית. לרוב הכניסה מודגשת באמצעות "גריעה" מהמסה המבנית.</p>	<p>שער מתכת דקורטיבי בסגנון ארט-דקו בין שתי אומנות אבן בסיתות מוטבה. גוון דומיננטי- שחור.</p>	<p>גדר אבן חאמי עם קופינג אבן בעובי 5 ס"מ בסיתות מוטבה, בולטת כ-2 ס"מ ממשור האבן, בגובה של 90 ס"מ ומעליה גדר מתכת או גדר חיה. במקרים רבים- בניית אבן חד- צדדית עם משטח בטון טיח כלפי פנים.</p>	<p>דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p>
 <p>רחוב בוסתנאי 8</p>	 <p>רחוב בוסתנאי 8</p>		<p>✓</p>



ב.2. הסגנון הבינלאומי- ניתוח סגנוני וטכנולוגי של פרטי הבנייה האופייניים לסגנון בשכונה ונשאי השימור

רצפות	פרטי עיבוד וסיתות האבן	פרטי אבן בחזיתות	
שימוש ברצפות מצויירותבכניסה לבתים כאלמנט דקורטיבי, בעל צורות גיאומטריות.	קירות אבן חד- צדדיים מבטון. עובי ממוצע 40 סמ'. עיבוד האבן טלטיש עדין. בחזיתות צדדיות לעיתים קרובות האבן בעיבוד טובזה. לעיתים יש שינוי בעיבוד האבן של קומת המסד.	האבן במבנים הבינלאומיים היא אבן מסותתת בסיתות עדין בדרך כלל, כגון תלטיש עדין. החזית היא משטח אבן אחיד ללא עיטורים בולטים. עם זאת, ישנה הקפדה על פרטי אבן איכותיים ואופייניים, כגון פינות וחשפים, וכן אבני קשתות שטוחות, ואבני הקופינג בולטות כ-2 ס"מ ומעניקות פס צל דק.	תיאור פרט אופייני
 <p>רחוב בוסתנאי 8</p>	 <p>רחוב תל חי 1</p>	 <p>רחוב תל חי 1</p>	<p>דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p> 



ב.2. הסגנון הבינלאומי- ניתוח סגנוני וטכנולוגי של פרטי הבנייה האופייניים לסגנון בשכונה ונשאי השימור

פתחים- תריסים ומסגרות	פתחים ופרטי אבן	גגות	
<p>חלון עץ עם תריס גלילה, סורג מתכת בסגנון ארט דקו או סורגים מפרופילי ברזל שטוח מגולוונים וצבועים בדרל כלל בצבע שחור, אפור כהה, או לבן.</p>	<p>ישנה הקפדה על פרטי אבן איכותיים ואופייניים, כגון פינות וחשפים, וכן אבני קשתות שטוחות.</p>	<p>הגגות במבנים הבינלאומיים הם גגות שטוחים עם קופינג אבן בולט כ-2 ס"מ ממשור החזית המטיל עליה פס צל דק.</p>	<p>תיאור פרט אופייני</p>
<div data-bbox="37 396 658 896" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="493 902 638 925">רחוב בוסתנאי 8</p> <div data-bbox="37 939 348 1259" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="472 1011 658 1102">דוגמא לפרט בניין אשר אינו תואם את אופי המקום</p> <p data-bbox="493 1130 658 1222">סורג מתכת בולט ולא תואם לאופי המקום.</p>	<div data-bbox="692 396 1251 1031" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1127 1222 1251 1245">רחוב תל חי 1</p>	<div data-bbox="1280 396 1819 768" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1280 882 1819 1210" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1682 1222 1827 1245">רחוב בוסתנאי 8</p>	<p>דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p> <div data-bbox="1902 711 1984 788" data-label="Image"> </div>



8. ניתוח סגנונות וטכנולוגיות בנייה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

ב.2. הסגנון הבינלאומי- ניתוח סגנוני וטכנולוגי של פרטי הבנייה האופייניים לסגנון בשכונה ונשאי השימור

אלמנטים מיוחדים	מעקות	מרפסות	
<p>אלמנטים ייחודיים של אבן. כגון אבן מעוגלת בכניסה ועוד. מסגרות : אלמנטים שטוחים וריבועיים. חלונות עגולים ומאורכים האופייניים לחדרי המדרגות בסגנון הבינלאומי.</p>	<p>מעקה מרפסת מצנורות ברזל עגול ■ או מעקה מאבן עם קופינג אבן בולט כ-2 ס"מ ממשורר החזית המטי עליה פס צל דק.</p>	<p>לרוב מרפסת שקועה בתוך המסה של הבניין. אלמנט היוצר משחקים בין האור והצל. או מרפסות עגולות.</p>	<p>תיאור פרט אופייני</p>
   <p>בוסתנאי 8</p>	 <p>תל חי 15</p>  <p>הלייה 3</p>	 <p>תל חי 15</p>  <p>תל חי 15</p>	<p>דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p> 



1.g. ניתוח טכנולוגי עירוני – הסגנון המודרניסטי - השכון הצבורי



שיכונני רחוב הל"ה, קטמון
שיכון מודרניסטי שנות ה-60





בשנות ה-50, על רקע התפיסות החברתיות שנתנו את הטון בפוליטיקה הארץ ישראלית באותה תקופה, התפתח סגנון האדריכלות המודרניסטי בארץ- בניה החפה מקישוטים, פשוטה ותכליתית.

מלחמת העולם השנייה, מלחמת העצמאות ולאחר מכן הקשיים אשר ליוו מדינה בהקמה, גרמו למיתון עמוק בבנייה. בנוסף, גלי העלייה הגדולים הובילו לחיפוש אחר פתרונות מודרניים, מתועשים וזולים לבנייה. למגמה זו תרמה גם האוריינטציה הפסיכולוגית- הדחקת סממנים עיצוביים המזוהים עם המנטאליות המזרחית לטובת התרבות המערבית אשר נתפסה כמתקדמת ו"נכונה" יותר.







עמק רפאים תחתון, בניית שלד
בטון ומילואות בלוקים מטויחים.



כניסה וחזית המבנה	שערי כניסה (בין הפרטי לציבורי)	גדרות המגרשים (בין הפרטי לציבורי)	
<p>השיכונים הם מבני אורך מלבניים. הכניסה לדירות היא דרך מספר גרמי מדרגות הנמצאים בחזית הארוכה, וקיימת הדגשה מסויימת של הכניסה וחדר המדרגות מהחזית לעיתים בעזרת פתחים השונים מהפתחים של הדירות. החללים הפתוחים שבין המבנים, מייצרים מרחב לחיי קהילה. לעומת זאת החזית הקצרה היא בדרך כלל אטומה כלפי הרחוב.</p>	<p>לרוב ללא שער כניסה וללא אומנות. מספר כניסות למבנה.</p>	<p>גדר אבן לקט עם קופינג מבטון, הגדר בגובה של כ- 50 ס"מ ומאחוריה גדר חיה או צמחיה.</p>	<p>תיאור פרט אופייני</p>
 <p>רחוב הלי"ה 30</p>	 <p>רחוב הלי"ה 30</p>	 <p>רחוב הלי"ה 30</p>	<p>דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p> 



1.g. ניתוח טכנולוגי עקרוני –הסגנון המודרניסטי - השכון הצבורי

שלד המבנה	פרטי עיבוד וסיתות האבן	פרטי אבן בחזיתות	
בניית שלד בטון ומילואות בלוקים מטויחים, קומת עמודים מפולשת.	השיכונים לרוב בנויים מבטון ומחופים בטיח בגוון חום-לבן.	הכניסה לדירות היא דרך מספר גרמי מדרגות. כל גרם מדרגות מודגש על ידי פרט ייחודי.	תיאור פרט אופייני
 <p data-bbox="430 1220 638 1249">רחוב רחוב מבצע קדש 6</p>	  <p data-bbox="1036 1220 1243 1249">רחוב רחוב מבצע קדש 6</p>	 <p data-bbox="1564 1235 1771 1263">רחוב רחוב מבצע קדש 6</p>	<p data-bbox="1854 378 2020 485">דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p> <div data-bbox="1895 821 1978 892" style="text-align: center;"> </div>








8. ניתוח סגנונות וטכנולוגיות בנייה

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il







שכונת קטמון
ירושלים

86

1.ג. ניתוח טכנולוגי עקרוני –הסגנון המודרניסטי - השכון הצבורי

פתחים- תריסים ומסגרות	פתחים ופרטי אבן	גגות	
<p>החלונות והמרפסות חפות מכל אלמנט קישוטי ובעלי צורה מלבנית ריבועית פשוטה.</p>	<p>לאורך החזית הארוכה מקצב מודולרי של מרפסות (אשר נסגרו) וחלונות קטנים יחסית . הפתחים בצורת ריבוע פשוט החוזר על עצמו לאורך החזית.</p>	<p>על פי רוב- גגות שטוחים, לעיתים- תוספת מאוחרת של גגות רעפים לאיטום הגגות. במתחם זה יש תוספת גג רעפים לשיכונים.</p>	<p>תיאור פרט אופייני</p>
 			<p>דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p> 



אלמנטים מיוחדים	מעקות	מרפסות	
<p>הדגשת חדר המדרגות על ידי פתחים קטנים בצורת עיגול. קומת הקרקע ציבורית- שייכת לדיירים הגרים בשיכונים ובכך נוצר מרחב קהילתי בתווך בין הבניינים.</p>	<p>רוב המרפסות נסגרו מחומרים שונים כגון פלסטיק, זכוכית, ברזל ועוד.</p>	<p>לרוב מרפסת הבולטת מחזית הבניין. המרפסות הפתוחות ברובן נסגרו להרחבת נפח הדירות</p>	<p>תיאור פרט אופייני</p>
 		 	<p>דוגמאות לפרטי בניין אשר תואמים את אופי המקום</p> 



9. סיכום:

א. מסמך משמעות

ב. מדיניות השימור

עמ' 90

עמ' 91









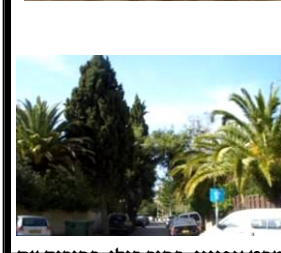







9. סיכום

ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

שכונת קטמון
ירושלים

89

 <p>תצ"א 1945</p>	 <p>מפת סקר 1945</p>	 <p>מפת סקר 1931</p>	<p>שלבי התפתחות קטמון ממזרח למנזר סן סימון על אדמות הפטריארכיה היוונית אשר נמכרו בעקבות משבר כלכלי.</p>
 <p>חזית רחוב הפלמ"ח בניה אפיינית לשנות ה-80</p>	 <p>בית אפייני לסגנון הבינלאומי</p>	 <p>בית אופייני בסגנון אקלקטי</p>	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי סגנון הבניה על ציר הזמן: • וילות מפוארות בסגנון האקלקטי – מונומנטלי בחלקו • בתי דירות בסגנון הבינלאומי • Infill - תוספות בניה בתקופות שלאחר קום המדינה ובעיקר משנות ה-90 ואילך.
 <p>מנזר סן סימון חולש על סביבתו תצ"א משנת 1945</p>	 <p>1) מפת מבצע יבוסי. מתוך ספרו של זאב וילנאי "ירושלים, העיר החדשה" הוצאת אחינעז, ירושלים</p>	<p>תחילת פיתוח השכונה-ממזרח למנזר סן סימון בסוף התקופה העות'מנית על אדמות כנסייה מיקומה הטופוגרפי הגבוה (שכונת הר) הקנה לקטמון חשיבות אסטרטגית – הרקע לקרבות כיבוש השכונה מרץ אפריל 1948</p>	
 <p>מבט אפייני-רחוב בילו-רחובות עם קו רקיע ירוק</p>	 <p>שיכוני רחוב הל"ה</p>	 <p>זילה מילקן 1957-1980 סגרידות אורגואאי</p>	<p>שכונת גנים יוקרתית של מעמד הביניים הגבוה של תקופת המנדט- ברובם ערבים נוצרים משכילי נוכחות של נציגויות זרות בצד הפקידות הבריטית אחרי 1948 – אוכלוסיה מגוונת של עולים מכל העדות כתוצאה מתהליך התחדשות ותוספות בניה. ריבוי נציגויות זרות, אחרי שנת 80 – קונסוליות בלבד</p>
 <p>בית ספר בית חינוך כט בנובמבר</p>	 <p>מנזר סן סימון</p>	 <p>בית אלישבע</p>	<p>בתקופת המנדט: בתי ספר איכותיים בשפות לימוד שונות במוסדות הדת והחינוך שבסביבה סן סימון- מרכז דתי לקהילה היוונית אותודוקסית</p> <p>בשנות ה-60 פעילות חברתית ותרבותית בבית אלישבע, בימינו מקבץ בתי ספר ברחוב כ"ט בנובמבר (אופק, סולד, בית חינוך ועוד...)</p>

<p>1. מרכיב אסטטי/אדריכלי</p> <p>1.1 התיישבות משפחות ערביות נוצריות מחוץ לחומות העיר העתיקה. בניה ברובה לצרכי השקעה ובעיקר להשכרה כדירות שרד לפקידות המימשל.</p> <p>1.2 דוגמאות אופייניות לסגנון הבנייה האקלקטי והסגנון הבינלאומי.</p> <p>2. מרכיב הסטורי</p> <p>2.1 תולדה של מכירת קרקעות הכנסייה לאוכלוסיה נוצרית באזור מנותק מרצף הפיתוח סביב העיר העתיקה.</p>
<p>3. מרכיב חברתי</p> <p>3.1 אורח חיים המבטא רווחה ותקופת פריחה כלכלית.</p> <p>3.2 שכונה בעלת מאפיינים הנובעים ממבנה חברתי – כלכלי של אוכלויה בורגנית בעלת אופי צרכני בעלת סממנים אירופאיים – קוסמופוליטיים.</p>
<p>3.3 שינוי בהרכב האוכלוסיה עם השינויים הגיאוגרפיים (הקמת המדינה).</p> <p>4. מרכיב רוחני</p> <p>4.1 משקל רב לחינוך והשכלה של הדור הצעיר, מרכזים דתיים מחוץ לשכונה.</p> <p>4.2 השענות על מרכזי תרבות תוך שיוון הזדמנויות לבני העדות השונות.</p>
<p>5. מרכיב נופי</p> <p>5.1 עצים ותיקים בעיקר מתוך הגינות הפרטיות מקנים לרחובות קו רקיע ירוק</p>

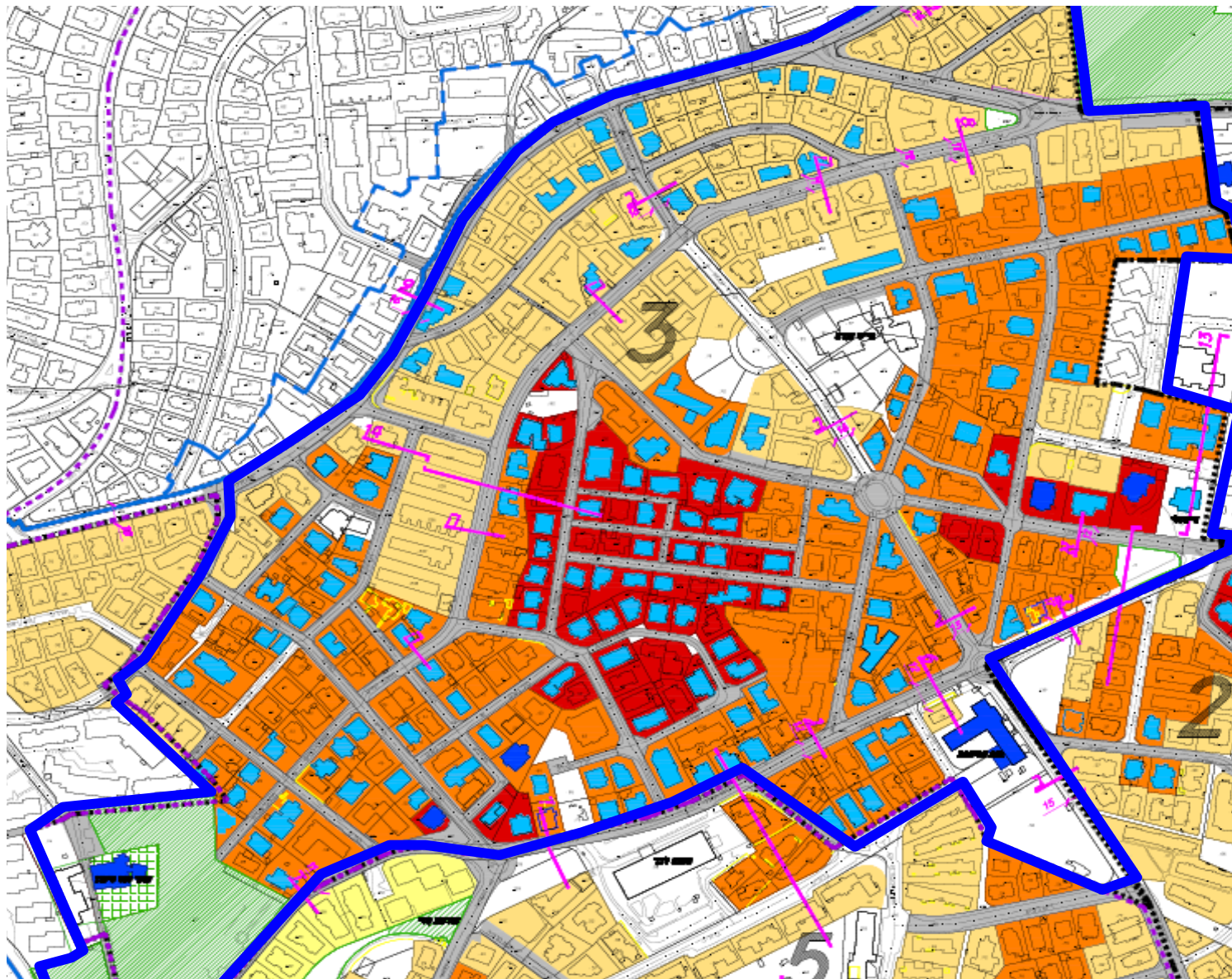


תכנית אב
למושבות ירושלים
נספח מס' 1
המדרג השימורי

קנימ 1:2500

-  גבול התכנית
-  תחום התייחסות
-  גבול מתחם 6
-  גבול העיר ההיסטורית
-  שימור מרקמים
-  א'-אזורי ליבה
-  ב'-אזורים אופייניים
-  ג'- שימור מרקמי
-  ד-התחדשות עירונית/ איחוד וחלוקה
-  שימור מבנים
-  שימור א'
-  שימור ב'
-  שטח פתוח לשימור
-  שטח פרסי פתוח לשימור
-  רחוביסמטה הסטורית לשימור
-  להריסה
-  סימון חתכים

א-ה' ראה נספח א2
א-ה' ראה נספח ב2



רגישות נמוכה

רגישות גבוהה



ג. קרטס אדריכלים, רחוב טורא 32א, טל: 02-6256396 kergro@zahav.net.il

9. סיכום

שכונת קטמון
ירושלים

10. ביבליוגרפיה

- יהושע בן אריה / עיר בראי תקופה, ירושלים החדשה בראשיתה הוצאת יד יצחק בן צבי – ירושלים, 1979.
- דוד קרויאנקר / שכונות ירושלים: טלביה, קטמון, המושבה היוונית. הוצאת כתר ספרים, ירושלים, 2002.
- תכנית אב לירושלים 1968 – חלק א' ו-ב', עיריית ירושלים, 1972
- מאמרו של פרופ' יהושע בן אריה 7.12.2001 / סיור עם פרופ' יהושע בן אריה- 15.10.2009
- אתר ויקיפדיה- www.wikipedia.org

