

הבלוק הירושלמי

טליה קופיאצקי

טליה קופיאצקי
הבלוק הירושלמי

פרויקט גמר

סטודיו "עירוני"

מנחים | פרופ"ח אדריכל אורי הלוי, אדריכל יהושע גוטמן

אדריכלות חוקרת

מנחה/ים | ד"ר / אדריכל ליאת איזון

מסלול ארכיטקטורה ובינוי ערים

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון

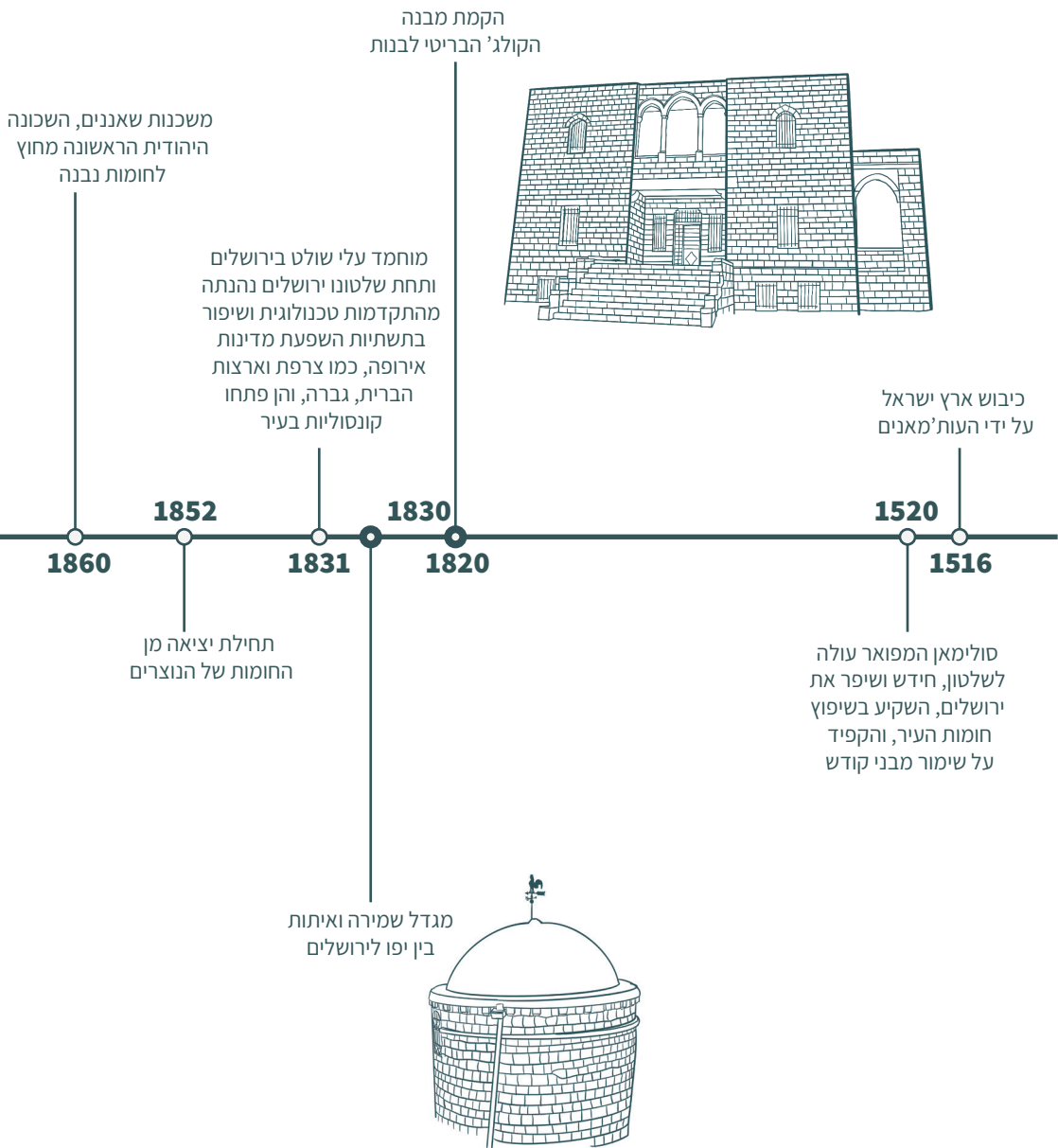
התשפ"ה | 2025

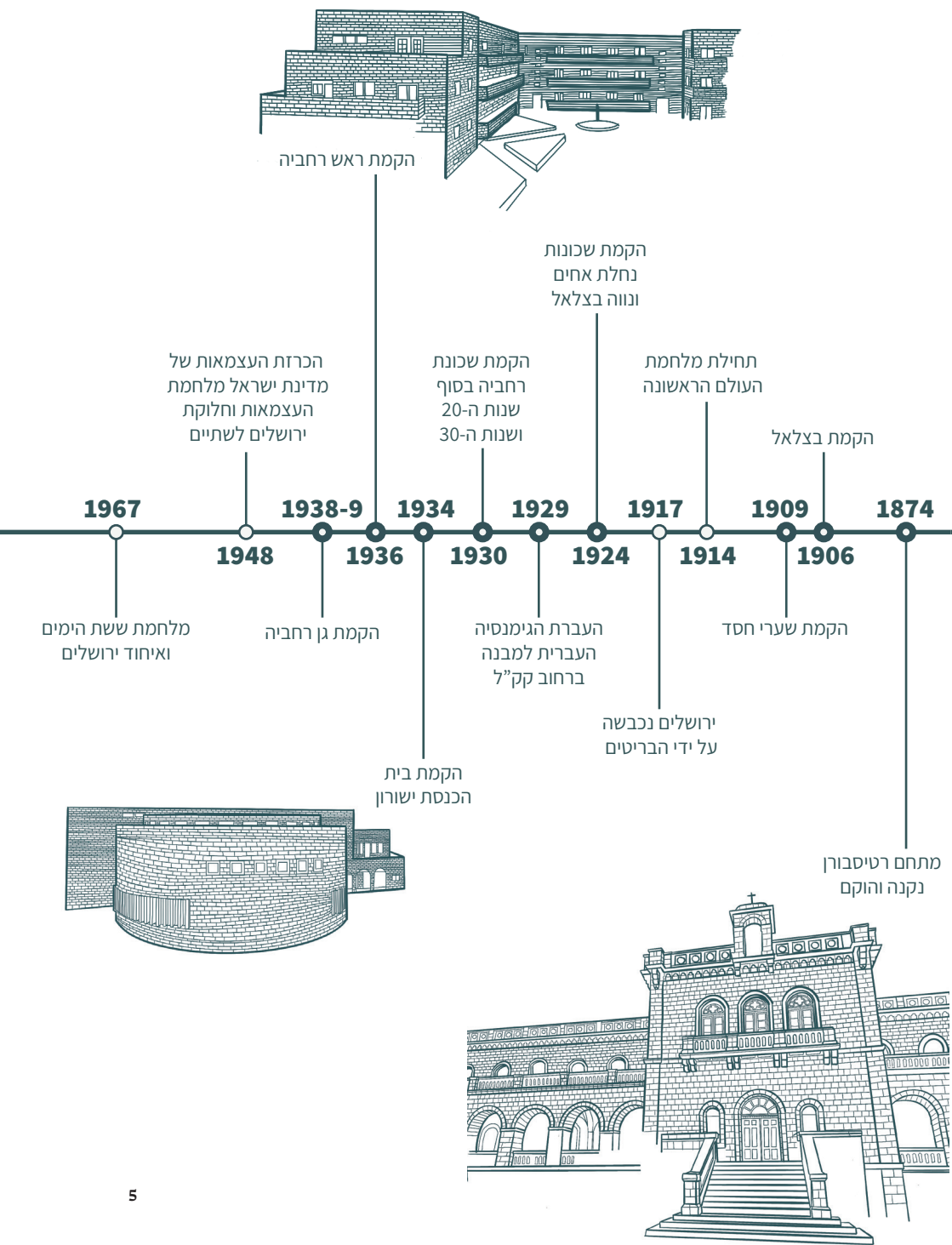
הפקולטה
לארכיטקטורה ובינוי ערים



תוכן עניינים

4	לוח זמנים
6	מבוא: 'ירושלים של זהב'
8	שימור מבנים
	מרחבים פרטיים במרכז העיר:
14	אתגרים תכנוניים ומשפטיים
18	מושגים מרכזיים בתכנון עירוני:
19	איים אורבניים
19	חסמים מרחביים
20	רציפות עירונית ונגישות ציבורית
22	מקרה בוחן: הבלוק הירושלמי
26	דוגמאות השוואתיות
30	מתודולוגיה: כלים לניתוח המצב הקיים
32	אסטרטגיה והצעת התערבות אדריכלית-עירונית
44	סיכום
46	ביבליוגרפיה





מבוא

'ירושלים של זהב'

מאז שנולדתי, ירושלים, עיר הקודש, הייתה בלתי נפרדת מהשיח שסבב אותי. עיר שחיכינו לשוב אליה אלפי שנים. בתור ילדה, לפני שעליתי ארצה, סבא היה מספר לי על הביקור שלו בכותל ב-67' אחרי איחוד ירושלים ועל כך שהכותל לא היה אז עם רחבה גדולה כמו שיש כיום. לא הבנתי את המשמעות של המילים שהוא סיפר, על המורכבות של ההיסטוריה של ירושלים ומה זה בעצם אומר שירושלים השתנתה ומתחדשת ללא הפסקה. רק כשעליתי ארצה והתחלתי ללמוד את ההיסטוריה של ירושלים במהלך לימודי בתיכון, הבנתי עד כמה כל התחדשות ופיתוח של העיר חייבת להתייחס ולשמר את המורכבות ההיסטורית ומלאת שכבות שלה. לכל עיר יש היסטוריה ומורכביות בהתפתחותה, אבל ייחודה של ירושלים היא בכך שהיא נושאת עמה את ההיסטוריה של שלוש דתות, ומהווה מוקד של זהויות, רגשות ומאבקים.

ירושלים ההיסטורית וירושלים מאז ימי האמפריה העות'מאנית מתמודדות עם שאלות משמעותיות לגבי השימור והפיתוח של העיר. בגלל מורכבותה ההיסטורית, ישנם הרבה מצבים שקשה למצוא בערים אחרות מסביב לעולם. במרכז העיר ירושלים, בין הרחובות קינג ג'ורג', קק"ל, אוסישקין, נרקיס ומעלות נמצא מתחם היסטורי. המתחם הוא לא מתחם קלאסי שמגודר על ידי חומה שמקיפה את כולה אלא הוא אזור עם רחוב אחד בודד, רחוב שמואל הנגיד שחוצה חלק מהבלוק. המתחם מחולק להרבה מבנים שאינם קשורים אחד לשני ולא התפתחו כחלק מתכנון אחיד אלא היו בבעלות המנזר רטיסבון הנמצא ברחוב שמואל הנגיד ולאט לאט נמכר או חוכר קרקעות לבעלים שונים. בעקבות הסטטוס הייחודי של הקרקעות במתחם, כל אחד מהמבנים נבנו בתקופות אחרות בלי יחס אחד כלפי השני, וכמעט כולם מוקפים בגדר והופך את האזור למחסום בתוך מרכז העיר שמפסיק את הקישוריות העירונית.

במחקר הבא אבחן את שאלת המחקר: כיצד משפיעות זכויות קנייניות פרטיות על האפשרות לשלב מתחם היסטורי מנותק, הן ממרקם העיר הסובב אותו והן בתוכו עצמו, בתוך רקמה עירונית פעילה?

הפרויקט ידון בקשר בין הגישות השונות בשימור ובכך באתגרים תכנוניים כשנמצא חסמים במרכז העיר ופתרונות שניתן להשתמש בהם כדי לתקן את המצב בשטח. בתחילה, אציג את נושא השימור, מקוריו, האסכולות העיקריות, ספרות ושימור מתחמים. שנית, אסקור מרחבים פרטיים במרכז ערים כאתגרים תכנוניים ומשפטיים. בהמשך לכך אסביר מספר מושגים מרכזיים בתכנון עירוני, אביא דוגמאות להשוואה מירושלים ומהעולם ובכך אציג את המקרה בוחן שאני סוקרת. לבסוף, אפרט על אסטרטגיה תכנונית למקרה הבוחן לאור המחקר שנעשה והתערבות מוצעת בשטח.



מחוך לשער יפו בטיול משפחתי בארץ

”עם שאינו מכבד את עברו, ההווה בו הוא חי דל ועתידו לוט בערפל”
-יגאל אלון

שימור

המתח שבין שימור אתרים היסטוריים לבין פיתוח עירוני המודרני, ובפרט יצירת רציפות תפקודית וחזותית במרכזי ערים, עומד בלב הדילמה התכנונית של ימינו, ובעיקר כשאנחנו עוסקים בערים היסטוריות ובמתחמים מנותקים במרכזי ערים אלו. גישות שונות לשימור מהשחזור האידאלי של ויולה-לה-דוק ועד שמירה על אותנטיות חומרית והיסטורית כפי שדרש רסקין מבטאות תפיסות מנוגדות באשר לאופן ההתערבות במבנים היסטוריים. גישות אלו, על אף חשיבותן התרבותית, עשויות לעמוד בסתירה לצרכים עכשוויים של רציפות עירונית, נגישות, וחיבור למרקם החיים העירוני. כאשר אתר היסטורי בעל ערך שימורי גבוה שוכן בבעלות פרטית, הקונפליקט מתחדד: האם יש להקפיא את מצבו כדי לשמרו כפי שהוא, או שמא לעודד פיתוח והתערבות שיאפשרו את שילובו הפעיל בעיר? שאלת המחקר שלפנינו בוחנת את ההשפעה של זכויות קנייניות פרטיות על היכולת לגשר בין עקרונות השימור לבין הצורך לשלב מתחם היסטורי מנותק הן מהעיר הסובבת והן בתוכה בתוך רקמה עירונית תוססת ודינמית.

“המונומנטים ההיסטוריים של דורות רבים, נושאים מסר מן העבר והם עדות חיה למסורות קדומות. בני האדם מודעים יותר ויותר לאחדות הערכים האנושיים ורואים במונומנטים מן העבר מורשת משותפת. קיימת הכרה באחריות המשותפת לשימורים למען הדורות הבאים. מחובתנו להורישם במלא עושרם ובמרב האותנטיות שלהם.” – אמנת ונציה 1964

כך נפתחת אמנת ונציה, אמנה בינלאומית לשימור ושיקום מונומנטים ואתרים, שפורסם לאחר הקונגרס הבינלאומי ה-II של אדריכלים ומהנדסים של מונומנטים היסטוריים בונציה ב-1964. קודמת לה אמנת אתונה, שפורסמה ב-1931 והניחה את העקרונות הבסיסיים לעולם השימור. עם הזמן התעוררו שאלות ואתגרים חדשים, שהובילו לצורך לגבש עקרונות מעודכנים שיתנו מענה למציאות המשתנה. אמנת ונציה עוסקת בהיבטים שונים של שימור, שיקום, אתרים היסטוריים, חפירות ופרסום.¹

1 ICOMOS, The Venice Charter (1964), 2.

שניים מהתיאורטיקנים האדריכליים המשפיעים ביותר של המאות ה-18 וה-19, אד'ן עמנואל וילה-לה-דוק וג'ון רסקין, החזיקו "ברעיונות מנוגדים בתכלית בשאלת השיקום ושחזור האדריכלי".² לה-דוק, אדריכל ותאורטיקן צרפתי שפעל במאה ה-19, התמחה בשחזור מבנים היסטוריים רבים בצרפת. לעומתו, ג'ון רסקין היה מבקר אמנות ותרבות אנגלי, מהבולטים במבקרי האמנות בתקופת הוויקטוריאנית.

על פי וילה-לה-דוק, מטרת השימור היא לחשוף את האמת האסתטית של המבנה על ידי שחזור דמותו האידילית, שהתעוותה עם השנים עקב פגעי הזמן ותוספות בנייה. הוא טען כי עבודתו של משחזר (או אדריכל שימור) אינה מסתכמת רק בתחזוקה, תיקון או בנייה מחדש של המבנה, אלא בהחזרו למצב שלם – גם אם מעולם לא היה קיים בפועל ברגע היסטורי מסוים. לפיכך, לשיטתו, אדריכל שימור רשאי להסיר תוספות מאוחרות שפוגעות בשלמות האסתטית, להשלים חלקים חסרים ולתקן טעויות בביצוע, ללא תלות באותנטיות החומרית של המבנה המקורי. לדברי ברידון, מטרתו של וילה-לה-דוק לא הייתה רק לשחזר מבנים על פי סגנון ימי הביניים אלא גם לנסות להבין כיצד היו הבנאים של התקופה פועלים אילו היו לרשותם הטכנולוגיות המתקדמות של זמננו. לרשותם הטכנולוגיות המתקדמות של זמננו.³

מנגד, רסקין הדגיש את חשיבות כל שלבי ההתפתחות שעבר המבנה ואת הערך ההיסטורי שנצבר בו לאורך השנים. הוא התנגד לשחזורים שעלולים לשנות את אופיו המקורי של המבנה, ואף טען כי "שחזור הוא אופן ההרס הגרוע ביותר".⁴ לשיטתו, תוספות חדשות עלולות לטשטש את השכבות ההיסטוריות ולפגוע בסיפורו האותנטי של המבנה.

גישתם של וילה-לה-דוק ורסקין ממשיכות להשפיע על השיח המודרני בנושא שימור, שיקום ושחזור מבנים, ומהוות בסיס להחלטות תכנוניות יצירתיות בתחום. בישראל קיימים מבנים ואתרים רבים בעלי ערך שימור, אך חלקם אבדו לאורך

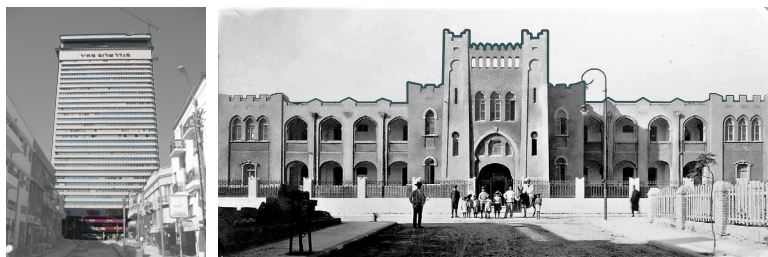
2 Spurr, "Figures of Ruin and Restoration," 142.

3 Spurr, "Figures of Ruin and Restoration," 149.

4 Spurr, "Figures of Ruin and Restoration," 157.

השנים. אחת הדוגמאות הבולטות היא הריסת בניין גימנסיה הרצליה בתל אביב בשנות ה-60, שהוחלף במגדל שלום. הריסתו עוררה מחאה ציבורית נרחבת, שהובילה בסופו של דבר להקמת "המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות" בשנת 1964, אשר מוכרת כיום כ"מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל".⁵

גימנסיה הרצליה, 1920, ארכיון הציוני | מגדל שלום מאיר, 2007, המכלול



בהתאם לגישת השימור העכשווית, כפי שמוצג באמנת בורה, החלטות תכנוניות בתחום השימור מתקבלות על סמך הערכת המשמעות התרבותית של האתר, ולא רק על בסיס ערכו האובייקטיבי. על מנת להכריע לגבי עתידו של מבנה, יש לערוך הערכת משמעות. קביעת האתרים הראויים לשימור מתבצעת תוך שקלול מגוון רחב של ערכים, בהם אסתטיים, היסטוריים, חברתיים ומדעיים, וככל שמעמיקים במחקר וההבנה של מקום מסוים, ייתכן שיתפתחו קטגוריות מדויקות ומותאמות יותר למבנה.⁶

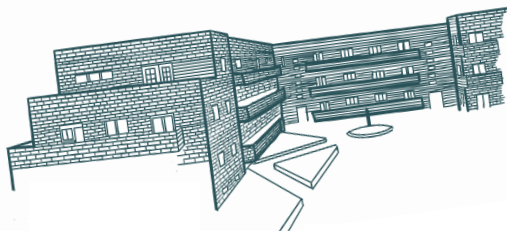
הערך האסתטי מתייחס להיבטים שונים של תפיסה חושית ולכן נצרך להגדיר קריטריונים כגון צורה, גודל, צבע, מרקם, חומרי בנייה ואף ריחות וצלילים הייחודיים למקום ולשימושו. הערך ההיסטורי משקף את ההתפתחות האסתטית, המדע והחברה, ומהווה בסיס לכלל המונחים הנדונים בהקשר זה. לאתר עשוי להיות ערך היסטורי אם השפיע על דמות, אירוע או שלב משמעותי בהיסטוריה – או

5 <https://shimur.org/%D7%A9%D7%99%D7%9E%D7%95%D7%A8-%D7%90%D7%AA%D7%A8%D7%99%D7%9D/> "מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, 2025"

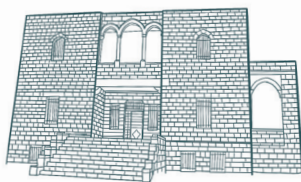
6 ICOMOS, The Burra Charter (1999)

שהושפע מהם. הערך המדעי או המחקרי של מקום נקבע בהתאם לחשיבות הנתונים הרלוונטיים שבו, נדירותם, איכותם או ייצוגיותם, וכן על פי תרומתו האפשרית להרחב הידע ההיסטורי, התרבותי והמדעי. הערך החברתי מתייחס למשמעותו של המקום כמרכז רוחני, פוליטי, לאומי או תרבותי, הן עבור קבוצות רוב והן עבור קבוצות מיעוט.⁷

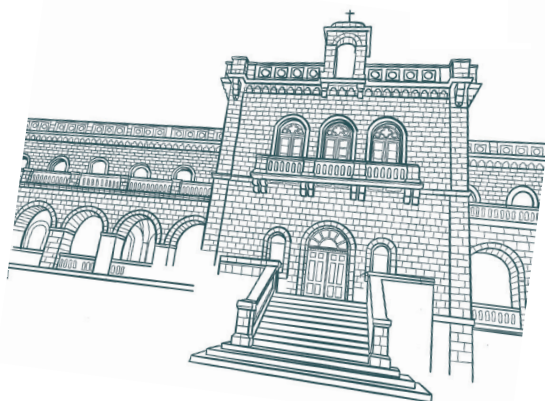
כפי שעולה מהתפתחות החשיבה התיאורטית והמעשית בתחום השימור ממחויבות לאותנטיות חומרית ועד להערכות רב-ערכיות של משמעות תרבותית קיימת הכרה הולכת וגוברת בצורך לעדכן את הפרקטיקות התכנוניות בהתאם להקשרים עירוניים משתנים. עם זאת, כאשר עקרונות שימור מחמירים ניצבים מול אתגרי פיתוח עירוני במרכזי ערים, במיוחד כשמדובר במתחמים שבבעלות פרטית, מתעורר קונפליקט מהותי בין שימור לבין אפשרות ליצירת רצף עירוני תפקודי. דווקא באתרים היסטוריים מנותקים, המשימה היא כפולה: לשמר את העבר מבלי לבודד אותו, ולאפשר חיים עירוניים מבלי למחוק שכבות היסטוריות. על כן, הבנת האיזון הדרוש בין זכויות קניין פרטיות, אינטרס ציבורי, וערכי שימור היא תנאי הכרחי לפיתוח מדיניות תכנונית בת-קיימא, השואפת לחבר את ההיסטוריה עם ההווה מבלי לוותר על אף אחד מהם.



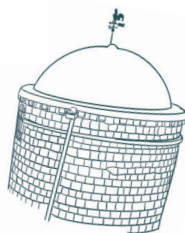
ראש רחביה



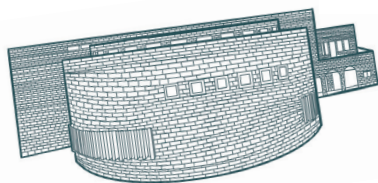
הקולג' הבריטי לבנות



רטיסבון



מגדל שמירה



בית כנסת ישורון

מרחבים פרטיים במרכז העיר

אתגרים תכנוניים ומשפטיים

בעוד שגישות לשימור אדריכלי מדגישות את ערך ההמשכיות ההיסטורית והזהות התרבותית של מבנים, סוגיית הבעלות הפרטית במרחבים עירוניים מעלה אתגר נוסף, לעיתים סבוך אף יותר. ישנו קונפליקט בין זכות הקניין לבין הרציפות העירונית והנגישות הציבורית. כאשר מתחם היסטורי שוכן במרכז עירוני פעיל אך נותר בבעלות פרטית סגורה, הוא עלול להפוך ל"אי אורבני", מנותק פיזית, תפקודית וחברתית מהמארג העירוני שסביבו. מצב זה יוצר "חסמים מרחביים" אשר מקשים על תנועה, גישה, תחושת שייכות וחיבור בין חלקי העיר, ולעיתים אף יוצרים נתק חזותי ומנטלי. במקרים כאלה, רשויות התכנון מתמודדות עם הצורך לשלב בין זכויות הקניין לבין האינטרס הציבורי ביצירת רקמה עירונית פתוחה, נגישה ומרושתת. המתח בין צרכים תכנוניים עירוניים או שכונתיים לבין מעמד המשפטית או קניינית של בעלות פרטית מעלה שאלות של פשרה, רגולציה וחדשנות תכנונית. כחלק מפרק זה אציג את המושגים המרכזיים בתופעה זו, דוגמאות מהעולם, ואת המנגנונים המשפטיים-תכנוניים שבאמצעותם ניתן לגשר בין הפערים.

מרחבים פרטיים בתוך אזור עירוני פעיל מייצרים אתגר יסודי בתכנון; מצד אחד הם בבעלות פרטית החוקה תחת מערכת חוקית מגובשת, ומצד שני קיימת ציפייה ציבורית שיעשה שימוש מיטבי בקרקע העירונית. עובדה זו יוצרת לעיתים קונפליקט מבני-אינטרסים: בעל קרקע פרטי יכול להתנגד להסדרת הרחוב או פתיחת מעבר, ובכך להפוך חלק מהמרחב לניתוק ממערך התנועה והנגישות של העיר. גופים תכנוניים חייבים לתווך בין הזכות הקניינית המוחלטת (Private Property) לבין הצורך ביצירת רצף אורבני לציבור הרחב ויכולים לעשות זאת על ידי פעולות שונות לדוגמה "הפקעה". הפקעה היא תהליך שרשות ציבורית (המדינה או העירייה) רוכשת קרקע פרטית בכפייה למען מטרה ציבורית. על אף היותה כשרה משפטית, הרשויות משתדלות להימנע מפעולה זו כמה שיותר.

לפי האסטרטגיה של מומחי שימור עירוני, יש לערב את כל בעלי העניין כולל שותפים פרטיים ובעלי קרקע במשא ומתן על חזון ההתחדשות, ובכך להשיג

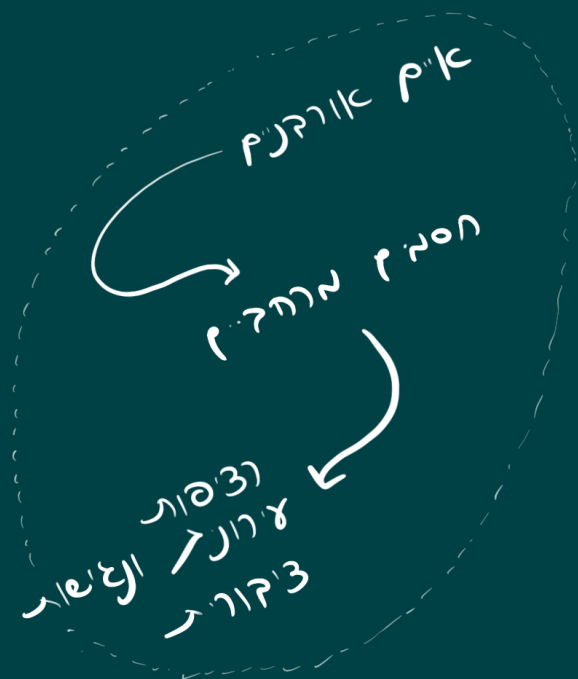
פתרונות שיתופיים, לעומת כפויים.⁸ במקרים רבים, טכניקות תכנון כמו פינוי-בינוי, תכנון פרטני משולב ותיקוני חקיקה (למשל, הקמה של צוות מיוחד לבחינת חסמים קנייניים) משמשות כדי להתמודד עם המורכבות המשפטית.

בכל מקרה, נקודת המוצא היא שהשטח הפרטי בעיר אינו יכול להיות "בעל חזקה סגורה"; אם יש צורך באפיון או שימוש ציבורי, החוק מאפשר כלים להתערבות (לרבות תפיסת שטח, החכרתו לשירות ציבורי או השגת הסכמות עם בעלי הקרקע). אין כיום הסכמה גורפת האם חובה ציבורית עולה במעמדה על זכות פרטית, אך הספרות המקצועית מציינת כי מיזוג של תחומי העיסוק – שימור, פיתוח ופומביות, צריך להיעשות בתיאום מתמשך. למעשה, בניסיונות הבשלה בבניית מדיניות עירונית השתתפו גורמים מקצועיים ממגזרים ציבוריים ופרטיים כאחד, מתוך מטרה להגיע להרמוניה בין הצרכים העירוניים לבין זכויות הבעלים.⁹

8 Centre, "Recommendation on the Historic Urban Landscape."

9 הכנסת, "סוגיות בהתחדשות עירונית – לקראת דיון ברפורמה המוצעת בהתחדשות העירונית בפרק ד' להצעת חוק התכנית הכלכלית, " 25-23.





מושגים מרכזיים בתכנון עירוני

איים אורבניים

איים אורבניים (Enclaves) הם מתחמים עירוניים בעלי זהות פנימית מובהקת, המופרדים מהמרקם הציבורי בהיקפם. בפעילות תכנונית ואקדמית נהוג לכוונתם מבני-אינקלייב או איים. איים אורבניים הם אזורים טריטוריאליים סגורים, בעלי מאפיינים חברתיים-כלכליים מובדלים, הנבדלים מהסביבה על ידי גבול ברור. גבול זה יכול להיות פיזי (קיר, גדר, נסיגת חזית) או משפטי-חברתי (למשל, בעלות פרטית חזקה או הגבלה בתכלול פונקציונלי). דוגמה כללית לתופעה זו היא מתחם כנסייה או מוסד בסביבה עירונית שתוחם את עצמו ובכך הופך ל"אי" נפרד בים העיר.¹⁰ זה קורה בהרבה ערים שיש בהם אוניברסיטאות במרכזם.

חסמים מרחביים

חסמים מרחביים (Barriers) הם גורמים הפוגעים בפתיחות המרחב ובקישוריות שלו, ונחקרים בהיבטים פיזיים, קנייניים, תפקודיים וחזותיים. בהיבט הפיזי, מדובר במבנים, גדרות או שטחים סגורים המנתקים סביבות עירוניות, כמו חומות ישנות, מסילות רכבת ונתיבי תנועה מהירים. מבחינה קניינית, ריבוי בעלויות פרטיות על רצף מגרשים מקשה על הקצאת שטחים לצרכים ציבוריים. ללא הקצאה של שטח ציבורי, לא ניתן לקיים רחוב רציף ומתפקד. בהיבט התפקודי, חסמים נוצרים כאשר שימושים בלעדיים, כמו חנויות גדולים, מתקנים מונופוליסטיים, או אפילו מבני מגורים אינם תומכים בעירוב שימושים ומונעים מעבר חופשי של הולכי רגל. בנוסף, חסם יכול להיות גם חזותי כגון חזית סגורה או "קיר" שיוצרים נתק חזותי ומפחיתים את תחושת הזמינות והפתיחות של המרחב כלפי הציבור. חסמים אלה מגבירים את תחושת הפיצול העירוני ופוגעים ברציפות העירונית החיונית לתפקוד

10 He and Wang, "Enclave Urbanism," 1–3.

רציפות עירונית ונגישות ציבורית

רציפות עירונית ונגישות ציבורית – ישנם ערכים תכנוניים יסודיים הפועלים כנגד האיים והחסמים.

רציפות עירונית מתארת תכנון שבו חזיתות הבניינים יוצרות מסגרות עקביות לרחובות ופתחים פתוחים המחברים בין נקודות מרכזיות למשל שדרה או סמטאות. חזיתות רצופות תורמות לתפיסת מרחב חזק וברור. נגישות ציבורית משמעותה שהרשת העירונית (רחובות, דרכים, מסלולי הליכה) פתוחה לשימוש חופשי של התושבים, כך שמשתמשי העיר יכולים לנוע ולחוות את המרחב ללא הפרעות. מרחבים ציבוריים יכולים להיות העמוד שדרה של העיר ויכולים ליצור רציפות עירונית ונגישות ציבורית כגון פרויקט High Line בניו יורק.¹²

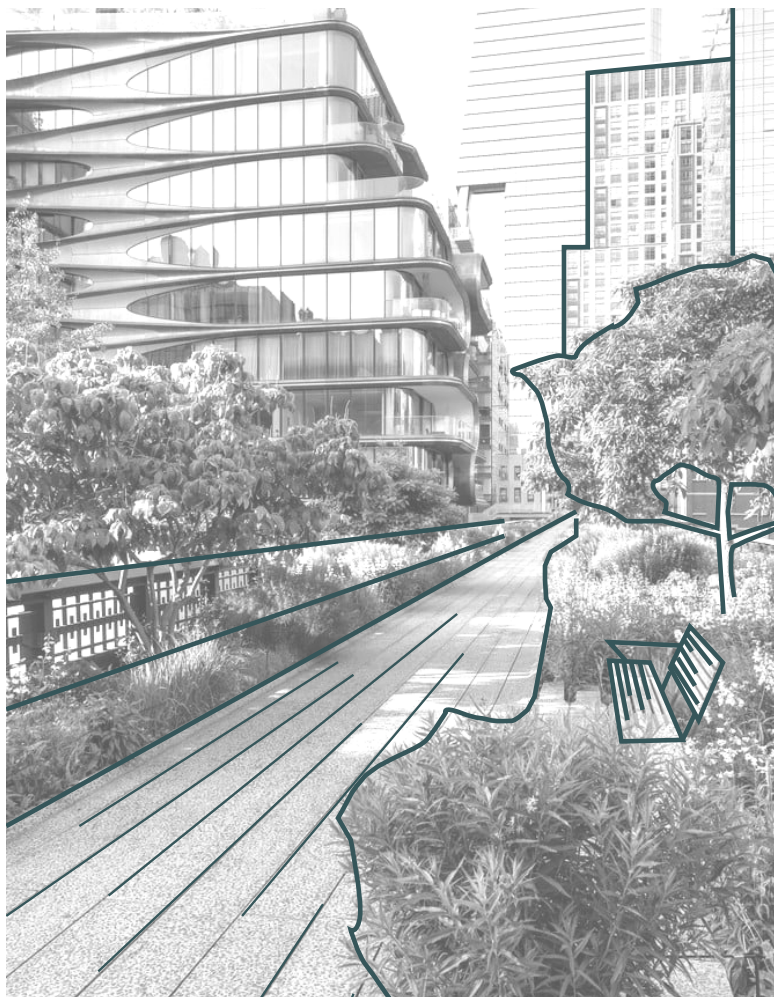


Places Journal, ניו יורק, HIGH LINE

11 Sas-Bojarska and Rembeza, "Planning the City Against Barriers. Enhancing the Role of Public Spaces," 1556–57.

12 Sas-Bojarska and Rembeza, "Planning the City Against Barriers. Enhancing the Role of Public Spaces," 1557.

האיים האורבניים והחסמים המרחביים מהווים תופעות הפוגעות ברציפות העירונית ובנגישות הציבורית, כשהם יוצרים ניתוק פיזי, קנייני, תפקודי או חזותי מהמרקם העירוני הסובב. ערכים תכנוניים של רציפות ונגישות מבקשים להתמודד עם תופעות אלו על ידי יצירת מרחב עירוני פתוח, מחובר ונגיש, שבו הרחובות והחזיתות תומכים בתנועה חופשית ובהמשכיות חזותית ותפקודית.



Concord Hotel, ניו יורק, HIGH LINE



קו הכתול - רחוב קינג ג'ורג', מעלות, נרקיס, אוסישקין וקק"ל

מקרה בוחן: הבלוק הירושלמי

במהלך השנים, ירושלים חוותה שינויים רבים, כאשר בתקופת שלטון האימפריה העות'מאנית, גופים ומדינות שונות רכשו שטחים בעיר, ובמיוחד במרכז העיר. בין הרחובות המלך ג'ורג', מעלות, נרקיס, אוסישקין וקק"ל בירושלים נמצא מתחם בנוי בצורה בלתי אופיינית לאזורו. הוא מוקף בשכונות ההיסטוריות נחלאות, רחביה, שערי חסד, ומרכז העיר – כולן שכונות שהתפתחו לאחר היציאה מהחומות תוך הקפדה על טיפוס בנייה ברורים: שכונות חצר, בנייה טורית, או עיר גנים, כפי שנעשה ברחביה. אך בתוך הבלוק הזה, אשר חלק רואים בו חלק מרחביה, אחרים משייכים לנחלאות ויש המחשיבים אותו כחלק ממרכז העיר – אין אחידות תכנונית ברורה.

בשנת 1874 רכש האב רטיסבון את הבלוק והקים בו מנזר שיועד בתחילה ליתומים ערבים. בחירתו במקום נבעה ממיקומו האסטרטגי בראש הר, המאפשר תצפית מרהיבה לעבר העיר העתיקה. לאחר התפרצות מלחמת העולם הראשונה, מיעוט עולי הרגל הנוצרים לירושלים הוביל את הכנסיות, ובתוכם את המנזר, לקשיים כלכליים. בעקבות זאת, המנזר החל למכור ולהחכיר חלקים מהבלוק לתקופות של 99 שנים לגופים ציבוריים ופרטיים.¹³

עם השנים, הפך הבלוק לזירה מרכזית בהתפתחותה של מדינת ישראל, תוך שהוא מאכלס מוסדות בעלי חשיבות לאומית כ"גימנסיה רחביה", בית ספר לבנות "אוולניה דה רוטשילד" ו"בית הכנסת ישורון". בנוסף, נבנו במתחם מבני מגורים משמעותיים, בהם "ראש רחביה" ו"גן רחביה", שהוקמו בשנות ה-30 על קרקעות שהוחכרו מהמנזר ל-99 שנים. שני הפרויקטים, שנבנו על ידי האדריכלים האחים דן ורפאל בן-דור, בסגנון הבינלאומי ומוכרים כמבנים לשימור.¹⁴

לאורך השנים, תהליך החכירה והמכירה של קרקעות המנזר הוביל ליצירת

13 "אקרמן, "הפינה ההיסטורית: היהודי המומר והמנזר הענק בלב העיר

14 "יעקובסון, "סיבוב בבניין ראש רחביה בשכונת רחביה בירושלים



גימנסיה רחביה בשנות ה-50, רחביה בת 100

חלקות בעלות צורות לא שגרתיות – גדולות במיוחד ביחס לסביבתם. כל שטח הוגדר כמתחם בפני עצמו, ללא חלוקת שטחים ציבוריים פתוחים ויתרה מכך, הוקמו גדרות על גבי גדרות בכל בלוק המהווה "מחסום" במרכז העיר. בשנות ה-90, נוסף פרויקט מגורים נוסף – "לב רחביה", שנבנה על קרקע שהוחכרה מהמנוזר. כחלק מההסכם לפיתוח הפרויקט, נוצר שביל המחבר בין הרחובות שמואל הנגיד וקק"ל, המשרת את תושבי רחביה ומרכז העיר.

לעומת מרבית רשתות השבילים המקשרות בין הרחובות בירושלים, בבלוק הנוכחי קיימים רק שני שבילים: האחד, צר, בין רחוב מעלות לרחוב שמואל הנגיד, המשמש בעיקר את דיירי המבנים שלאורכו; והשני – שביל ציבורי שנפתח בעקבות ההסכם חכירה במסגרת פרויקט המגורים "לב רחביה".

מיפוי המתחם מחדד את הריבוד הרב-שכבתי שבו: מצד אחד, רשת של מבנים לשימור בעלי ערך היסטורי, תרבותי ודת, ומצד שני, פיצול קנייני, חסמים פיזיים והיעדר רצף תפקודי. השטח הציבורי הפוטנציאלי שבו מוסתר מאחורי גדרות, חזיתות חסומות או תיחום מוסדי, ויחסי הגומלין עם הרחובות שמסביב מוגבלים ואקראיים. המתחם, במקום לשמש מוקד עירוני פתוח, מתקיים כישות אוטונומית למחצה – משמר היסטוריה אך מנתק תנועה וחיים עירוניים. כך נוצרת תופעה תכנונית מורכבת, שבה מרחב בעל ערכי שימור



תצלום אווירי כיום | GIS, 2025, עיריית ירושלים

גבוהים נתפס בעיני הציבור כשטח "זר" או חסום. קונפליקט זה, בין שימור לקישוריות, בין קניין פרטי לציפייה ציבורית, מבטא את לב שאלת המחקר של עבודה זו – ומעמיד את ההתערבות האדריכלית המוצעת כתגובה, לא כפתרון, למתח המובנה שבין היסטוריה, קניין ומרקם עירוני.



שדרת ממילא כיום

דוגמאות השוואתיות

למרות הייחודיות של המקרה בוחן בירושלים והקושי למצוא מקרה דומה, ישנם דוגמאות נוספות שיש בהם מאפיינים דומים. אם אנחנו נשארים קרוב בירושלים אפשר לראות דוגמא כזאת בשכונת ממילא שהיוותה קו התפר בין ירושלים הישראלית לירושלים הירדנית בין 1948-1967. לאחר מלחמת ששת הימים ואיחוד ירושלים ב-1967, מערב ירושלים היה מפותח יותר ממזרח ירושלים ונוצר "חור" או "אי" באמצע. השכונה שהיה בבעלות פרטית עבר תהליך משונה במחלוקת שבו העירייה והמדינה המירו את גודל הנכסים של תושבי שכונת ממילא לדירות בשכונות פחות נחשבות (3 חדרים בממילא עבור 3 חדרים בשכונת בית וגן). לאחר שכל התושבים עברו מהאיזור, התחילו בעבודות של שדרת ממילא, מה שאנחנו מכירים כיום כאזור עם קניות, מלון ודירות יוקרה. הרעיון של ממילא היה לחבר בין השכונות במזרח ירושלים לשכונות במערב ירושלים ויהיה מן גשר לתקופת הזמן שחילק את העיר. תכנון זה אפשר לגשר בתוך ה"אי" שנוצר בעיר.¹⁵



שכונת ממילא בין 1948-1967

במקומות אחרים ניתן למצוא גם שכונות שעברו שימוש מחדש. לרוב, הם מקומות שהיו מרכז רובע המסחר שלאחר כמה דורות כמעט ונוטשו. לדוגמא, רובע הקתדרלה בבלפסט שבצפון אירלנד, עבר שינוי כזה עם שימור מבנים היסטוריים ותכנון חדשני שהפך אותו ל"רובע תרבותי" עם עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר אבל עם דגש על גלריות, ברים, אומנות ואירועים תרבותיים.¹⁶

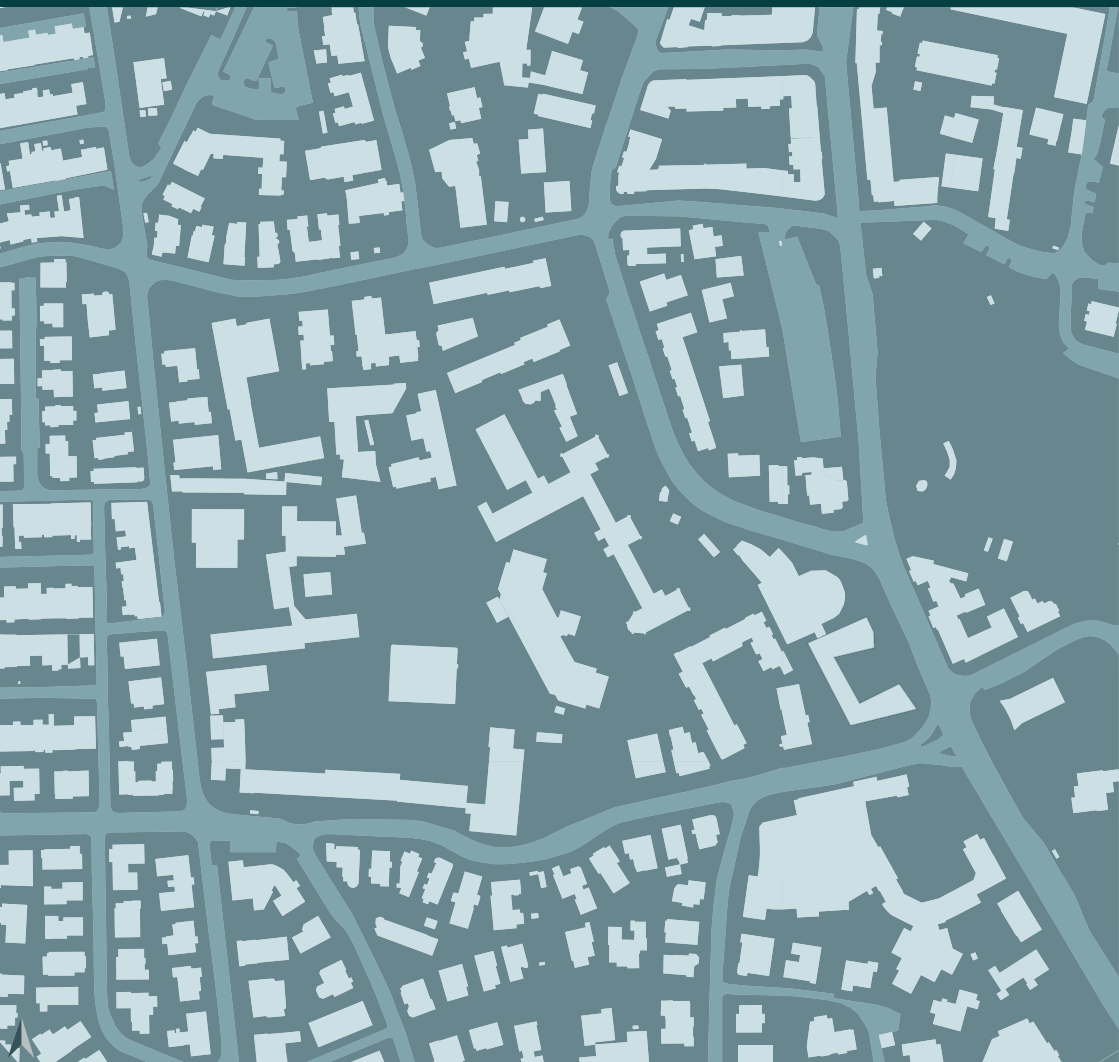


רובע הקתדרלה בבלפסט

הקרקעות שברובע הקתדרלה, נמצאות בבעלות משולבת של גופים ציבוריים ופרטיים, כולל תאגיד לגנסייד, כנסיית אירלנד ובעלי קרקעות פרטיים שונים. תאגיד לגנסייד, גוף ציבורי לשעבר, מילא תפקיד בהתחדשות האזור, כולל רכישת קרקעות ופיתוחן. כנסיית אירלנד מחזיקה גם בקרקעות באזור באמצעות הנאמן התאגידי שלה, הגוף המייצג את הכנסייה. בנוסף, בעלי קרקעות פרטיים, כולל יחידים ועסקים, מחזיקים בנכסים בתוך רובע הקתדרלה.¹⁷

בדוגמא הראשונה, הקרקעות היו בבעלות העירייה או המדינה אך בדוגמא השנייה היו מגוון של בעלויות על הקרקעות. בשניהם, נוצר מצב של שכונה או אזור שהפך להיות אי בודד או נוטש ולכן נדרש התחדשות ותכנון אזורית על מנת להפוך אותו לשכונה יעילה, אפקטיבית ופעילה.

17 Northern Visions: Special Collections, "Cathedral Quarter Episode Three."



מתודולוגיה: כלים לניתוח המצב הקיים

במהלך המחקר שערכתי השתמשתי במסמכים מחקרניים של בעלויות הקרקע על מנת להבין את מיפוי השטחים מבחינת בעלויות. בנוסף, השתמשתי בשכבות ממערכת GIS על מנת להבין את ייעודי הקרקע, גובה בינוי, מספר דירות בבלוק, גדלי חלקות, וכו'.

באמצעות הליכות בשטח, צילומים, תצלומי אוויר נעשו מיפויים Top Down ו-Bottom Up על מנת לחוות את חווית התושב במקום. בשיטות אלו ניתן לראות את "השטחים הריקיים" באמצעות מיפוי פינוי-בינוי, כמות הגדרות וחסמים וליצור תמונה של חווית המשתמש וה"אי" שנוצר בשטח.

באמצעות הנתונים שנאספו היה אפשר ליצור סכמות ותרשימים על מנת להבין את החסר ולחשוב על אסטרטגיה לקראת ההתערבות בבלוק.



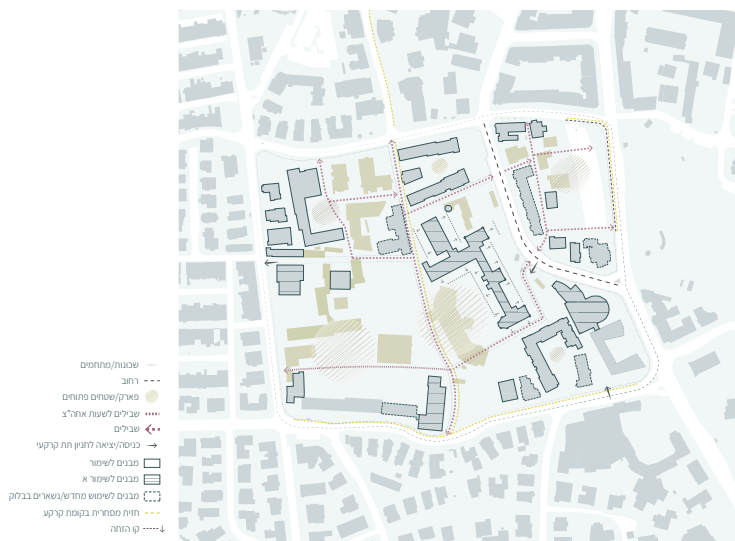
חסמים ושטחים ירוקים בתוך הבלוק



אסטרטגיה והצעת התערבות אדריכלית-עירונית

הפנטזיה שלי הוא ליצור מקום שקט בתוך מרכז העיר התוסס שיש בה אזורי שיטוט, עם שבילים לצד מבני אבן, בלי מכוניות המייצרים מרחב ירושלמי קסום. לאחר הניתוחים שנעשו, היה מובן שצריך להשאיר את המבנים לשימור בבלוק. המבנים עצמם הם חלק מאוד גדולה של היסטוריית מדינת ישראל ככלל וירושלים בפרט. בבלוק, המבנים אינם רק סגנון בנייה אחד אלא מגוון של סגנונות בנייה שהיו בירושלים לאורך השנים. בגלל הייחודיות של הבלוק נוצר פסיפס גדול של סגנונות בנייה, מה שייחודי לבלוק הזה. בעקבות חשיבותם של המבנים וכמות הגדולה של מבנים לשימור המוגדרים כך על ידי הרשימה השימור העירוני, ישנו ערך לדעתי בלהבדיל מבחינת רמת ערך השימור על ידי הערכת משמעות של כל מבנה על מנת לחלק את המבנים לשני סוגי מבנים לשימור. החלוקה היא למבנים לשימור ומבנים לשימור ברמה א'.

מבנים לשימור ברמה א' הם ברמה יותר גבוהה מבחינת ערך שימור והוחלט לא לאשר תוספות על גבם.



אסטרטגיה להתערבות

מלבד המבנים המוגדרים לשימור, החלטתי להשאיר כמה שיותר מבנים קיימים בשטח ולעשות שימוש מחדש בהם כדי להשאיר את אופי של הבנייה הספונטנית ולא אחידה בתוך הבלוק. עם זאת, כן החלטתי לסדר בתוך הבלוק ולחלק את האזורים למיני שכונות שבכל אחד מהם יש מרכז ירוק – שטח פתוח או פארק. בירושלים, יש מגוון רחב של טיפולוגיות בנייה שאפשר לראות מסביב לבלוק; בנייה טורית, שכונות חצר, שכונת עיר גנים, ובנייה קלאסית אירופאית. ההבנה שלי הייתה להמשיך בטיפולוגיה קלאסית ירושלמית, שכונת חצר אבל עם טוויסט חדש. המבנים הם לא בתור המשכי כחומה כנהוג בשכונות חצר טיפוסיות אך הצורה מייצרת מן חצר פנימית הפתוחה לכולם.

כיום, באתר יש מגוון ייעודיים שלא מתחברים ביחד ויושבים זה לצד זה. בכדי לייצור שילוב מבנים בריאה וחכמה חלוקת האזורים למיני שכונות, תחלק את הבלוק לשכונות שעובדות בתוכם לבין עצמם מבחינת ייעודם אך עדיין מתחברים ונותנים מענה אחד לשני. לדוגמא, בדרום מערב הבלוק נמצא קרית חינוך שהוא מן שכונת חינוך של בתי ספר. בגגות של מבני בית הספר בקרית החינוך הם גגות ירוקים שמשומשים על ידי בתי הספר במהלך היום והתושבים של הבלוק והסביבה לאחר הצהריים. יש על חלקם גני שעשועים, על אחרים אזורים לבתי גדילה, מגרשי כדורסל וכו'.



פרוגרמה



מבט לפארק בקרית בתי הספר



תכנית קרקע קרית החינוך



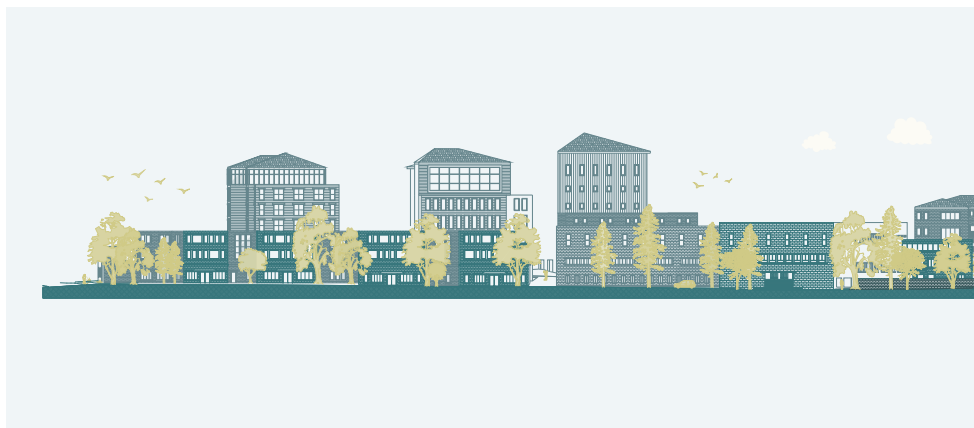
תכנית גגות קרית החינוך



חזית רחוב קק"ל

קרית החינוך לכיוון של רחוב קרן קיימת לישראל, בקומת הקרקע, נבנה כקומת מסחר שבו ממשיך את רצף החנויות לאורך הרחוב עם מספר בודדים של מבנים שנסוגים אחורה והם מיועדים רק למגורים. רוב המבנים ברחוב קק"ל הם בקו אפס עם קומת קרקע של מסחר והתוספות ובנייה חדשה שנעשו למבנים הם בהתאם לנוסחה שיצרתי בין היחס של הגובה הבינוי לרחוב של הרחוב לפי תנאים אידיאליים ו"ירושלמיים" שנעשו לפי מקומות בירושלים שמרגישים "נעימים" ו"קסומים" למשתמש. הנוסחה נוצרה לפי מספר פרמטרים: רוחב רחוב, גובה בלי נסיגה, גובה כללי, נסיגה, קו בנייה והאם המבנה הוא תוספת למבנה לשימור או מבנה חדש.

בצד השני של קרית החינוך, בצדו המזרחי, ישנו שביל או שדרה שנוצר ונקרא, שדרת רטיסבון. השדרה הוא מאחורי מנזר רטיסבון. כחלק מהחלוקה של המבנים לשימור הוחלט ליצור מן אזור חיץ מסביבה למנזר שמייצר פארק שנותן כבוד ומקום לבניין המפואר ואייקוני בבלוק. באגף הצפון-מערבי של המבנה ישנו אזור שהוא משומש מחדש לאזור מסחר בקומת הקרקע. האזור המסחרי הוא רק חלק ממספר חנויות ששוכנות במבנים לשימור, מבנים עם שימוש מחדש, ומבנים חדשים הקיימים מאחורי המנזר בשדרה שממשיכה את השדרה הקיימת בשכונת רחביה, הנקראת "גן הכוזרי" וממשיכה אותו





חזית שדרת ירושלים



פרספקטיבה לפארק רמיסבון



פרספקטיבה לפארק מגורים



עד לרחוב טרומפלדור באזור של שכונת נחלאות. השדרה הזאת נותנת חיבור לתושבים ברחביה, נחלאות ומרכז העיר וגם כן, מוסיפה אזור מסחר עבור התושבים במיני שכונות המגורים השוכנות בבלוק. בנוסף, לשביל הראשי של שדרת רטיסבון ישנם מספר שבילים נוספים שמחברים בין השכונות רחביה, שערי חסד, נחלאות ומרכז העיר. השבילים לא רק מייצרים מעבר עבור תושבים הסובבים את השכונה אלא גם כן עבור המבני ציבור שנמצאים באמצע הבלוק.

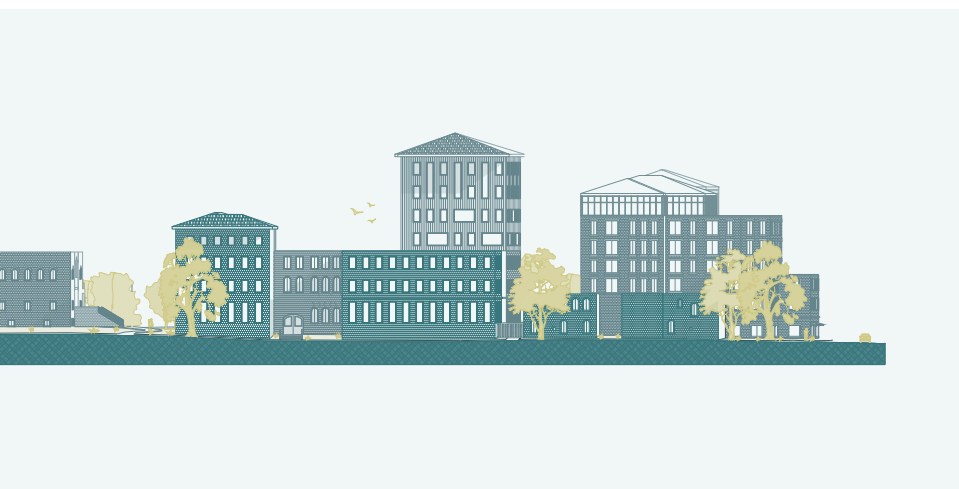
ברחוב קינג ג'ורג' המבנים שהוספו הם המבנים הכי גבוהים בבלוק בעקבות הסביבה שלהם ובגלל הנוסחה שיצרתי. המבנים האלו ממשיכים את המסחר ותעסוקה הנמצא כיום ברחוב קינג ג'ורג'. בפינת הרחובות קינג ג'ורג' ומעלות המבנה נבנה כמבנה המשכי בעל 3 מבנים יותר גבוהים המחברים יחד בחזיתם.

מבחינת בעלות על הקרקע, בעקבות הסיטואציה הייחודית של הבלוק כפי שראינו בפרק השני, וקרבתו של סיום החוזים של החכירות, ישנה הזדמנות ייחודית בהתערבות בקרקעות האלו בטווח הזמן הקרוב. עיריית ירושלים יכולה לדרוש כחלק מחידוש החוזים או כחלק מההסכמים שיעשו מול

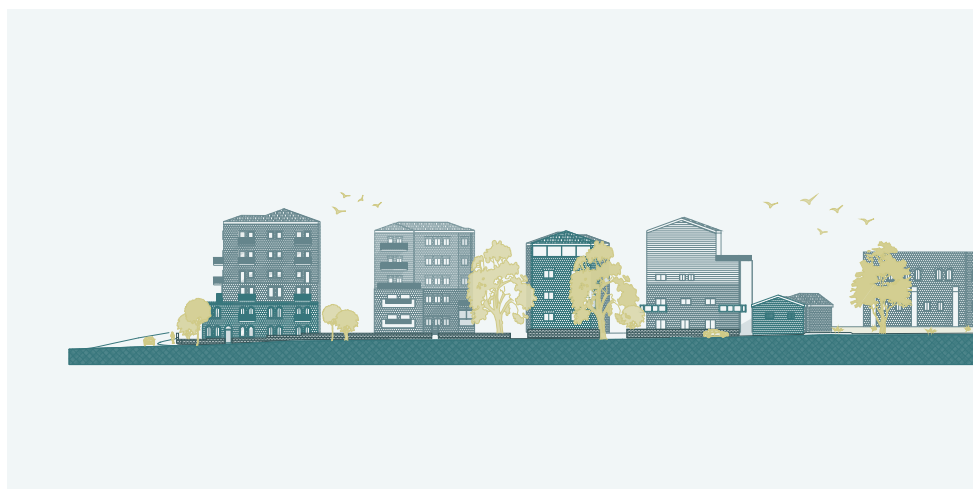
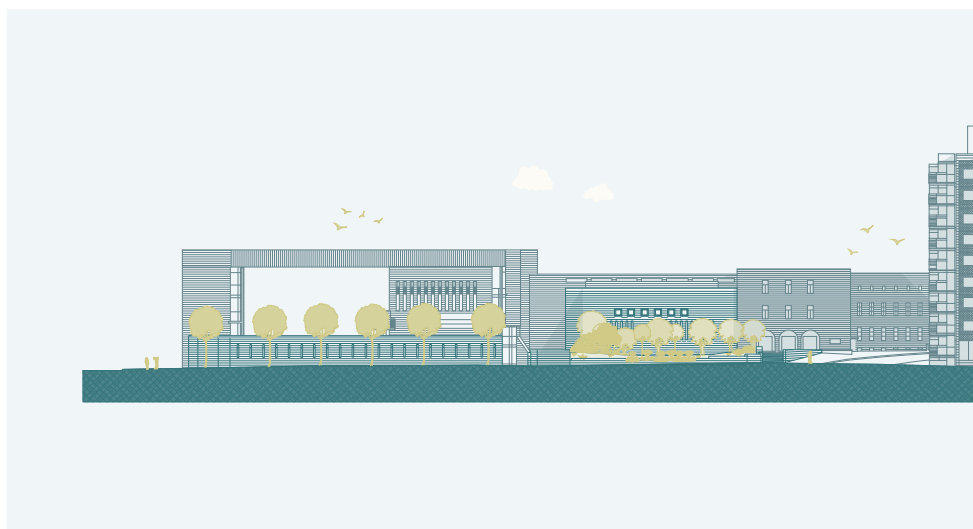
הבעלים החדשים שקנו את השטחים מהמנזר לפני מספר שנים, ייעוד חלק מהקרקעות החכורות עבור שטחים פתוחים שחסרים לציבור כיום.

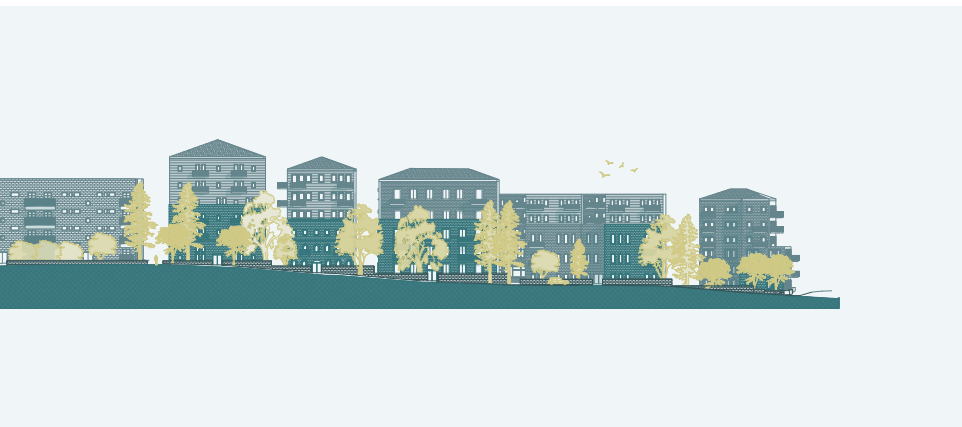


חזית רחוב קינג ג'ורג'



חזית רחוב אוסישקין





חזית רחוב מעלות-נרקיס

קו בניין	נסיגה	גובה	גובה בלי נסיגה	רוחב רחוב	
חצר קדמית	3 מ'	עד 22 מ'	12 מ'	12-14 מ'	נרקיס/מעלות
חצר קדמית	3.25 מ'	עד 19 מ'	13 מ'	12.4 מ'	אופישקין
מסחר בקומת הקרקע - קו 0 מגורים בקומות הקרקע - חצר קדמית	3 מ'	עד 24 מ'	12 מ'	15.3 מ'	קק"ל
קו 0	6.5 מ'	עד 36 מ'	26 מ'	30 מ' (כולל חלק מהפארק)	קינג ג'ורג'

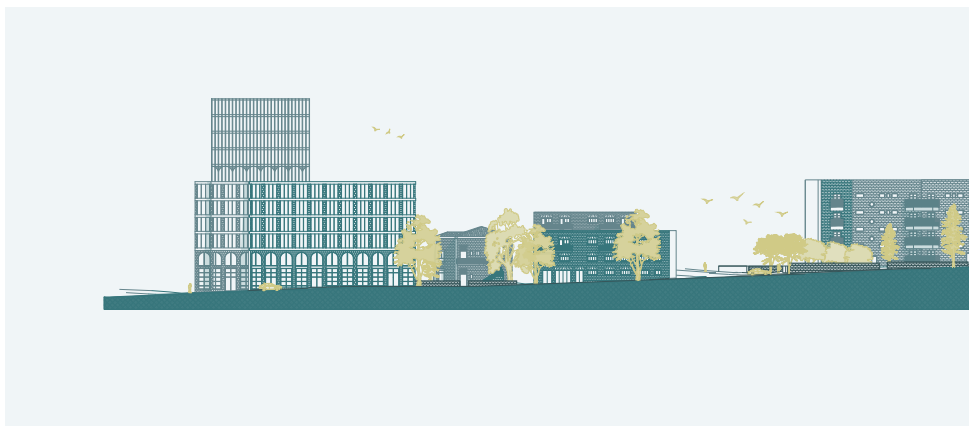
מבנים חדשים - אסטרטגיה להתערבות - היררכיה רחובות ובינוי - מדיניות

גובה בניין = רוחב רחוב - 2-4 מ' (* אם אין חצר קדמית)

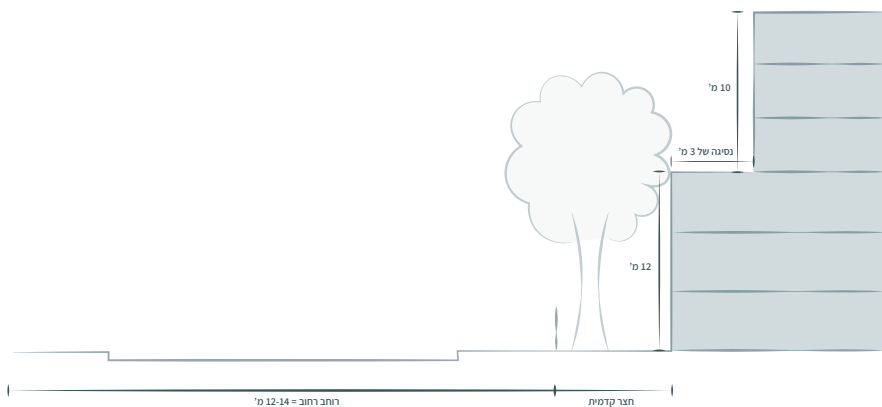
נסיגה = $\frac{1}{4}$ של גובה הבניין

נסיגה	גובה	
4 מ'	21 מ'	נרקיס/מעלות
4 מ'	16.5 מ'	אופישקין
4 מ'	16.5 מ'	קק"ל
8.5 מ' (מבנה ציבור)	1+ קומה	קינג ג'ורג'

מבנים לשימור - אסטרטגיה להתערבות - היררכיה רחובות ובינוי - מדיניות



היררכיה רחובות ובינוי - רחוב אוסישקין



היררכיה רחובות ובינוי - רחוב מעלות - נרקיס

סיכום

הפרויקט התחיל כסקרנות שלי לגבי קרקעות כנסייה בירושלים. לא תהיתי לעצמי שזה רק שכבה קטנה בתוך הבלוק הזה. ההיסטוריה העשירה של המקום, המורכבות מבחינת דיני מקרקעין ולמרות זאת התפתחות מבנים בעלי ערך שימור גבוהים וחשובים הם שכבות על גבי שכבות אך גם מה שייצר את המורכבות במקום. הבלוק שהוא מפגש בין שכונות במרכז העיר ירושלים אמור ליצור מקום מפגש ולהכיל את השכונות האלו מסביב ולא להיות אי בתוך העיר. כמו שהראתי בדוגמאות הקיימות בתוך ירושלים ומחוצה לה, ניתן לחשוב על פתרונות יצירתיים לחיבור אזור שמהווה מחסום בתוך העיר לתוך חלק מהמרקם הקיים, להפוך אותה לפעילה יותר.

אסיים בתקווה שהפרוייקט יעורר מחשבה בקרב אדריכלים, מתכנני ערים, פוליטיקאים, ועורכי דין לגבי האפשרויות שניתן ליצור במקומות בעל הסתבכות משפטית קרקעית כמו אזורי קרקעות הכנסייה בירושלים. עדיין עם המורכבות שיש, אי אפשר להשאיר שכונות שלמות כ"אי" בודד במרכז עיר, וצריך לחשוב על פתרונות יצירתיים לחבר אותם ולהכניס אותם בחזרה לתוך המרקם העירוני.

ביבליוגרפיה

Acioly Jr., Claudio, and Forbes Davidson. Density in Urban Development. *Building Issues*, vol. 8, no. 3 (1996): 3–25

Archnet. "Stefano Bianca." Accessed December 2, 2024. <https://www.archnet.org/authorities/1505>

Bianca, Stefano. "Historic Cities in the 21st Century: Core Values for a Globalizing World." UNESCO, *Managing Historic Cities*, November 2010, 27–33

Biger, Gideon. בירושלים אחיזה לקניית הנוצרית הדרך קרקעות רכישת באמצעות -הקדושה. n.d. Accessed January 14, 2025. https://www.academia.edu/27123247/%D7%91%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%A9%D7%9C%D7%99%D7%9D_%D7%90%D7%97%D7%99%D7%96%D7%94_%D7%9C%D7%A7%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%AA_%D7%94%D7%A0%D7%95%D7%A6%D7%A8%D7%99%D7%AA_%D7%94%D7%93%D7%A8%D7%9A_%D7%A7%D7%A8%D7%A7%D7%A2%D7%95%D7%AA_%D7%A8%D7%9B%D7%99%D7%A9%D7%AA_%D7%91%D7%90%D7%9E%D7%A6%D7%A2%D7%95%D7%AA_%D7%94%D7%A7%D7%93%D7%95%D7%A9%D7%94

Centre, UNESCO World Heritage. "Recommendation on the Historic Urban Landscape." UNESCO World Heritage Centre. Accessed June 30, 2025. <https://whc.unesco.org/en/hul>

He, Shenjing, and Kun Wang. "Enclave Urbanism." In *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional*

Studies, 1st ed., by Anthony M Orum. Wiley, 2019. <https://doi.org/10.1002/9781118568446.eurs0089>

Inherit. "A Guide to Successful Urban Regeneration." European Association of Historic Towns and Regions, 2007

Jacobs, Jane. The Death and Life of Great American Cities. Vintage Books ed. Vintage Books, 1992

Katz, Itamar, and Ruth Kark. "The Church and Landed Property: The Greek Orthodox Patriarchate of Jerusalem." Middle Eastern Studies 43, no. 3 (2007): 383-408. <https://doi.org/10.1080/00263200701245969>

Moroni, Stefano. "Urban Density after Jane Jacobs: The Crucial Role of Diversity and Emergence." City, Territory and Architecture 3, no. 1 (2016): 13. <https://doi.org/10.1186/s40410-016-0041-1>

Northern Visions: Special Collections. "Cathedral Quarter Episode Three: The Laganside Years | Cathedral Quarter." June 28, 2018. <https://cathedralquarter.northernvisions.org/portfolio/cathedral-quarter-episode-three-the-laganside-years>

Sas-Bojarska, Aleksandra, and Magdalena Rembeza. "Planning the City Against Barriers. Enhancing the Role of Public Spaces." Procedia Engineering 161 (2016): 1556-62. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2016.08.626>

Spurr, David. "Figures of Ruin and Restoration: Ruskin and Viollet-Le-Duc." In Architecture and Modern Literature. University of Michigan Press, 2012. <https://doi.org/10.2307/j.ctt1qv5nb5.9>
(The Venice Charter (1964

.n.d "מקראת שימור". UNESCO

אבני, ערן. פרופיל שכונתי: רחביה וקריית שמואל. מכון ירושלים לחקר

ישראל, 2007.

אקרמן, אדם. "הפינה ההיסטורית: היהודי המומר והמנזר הענק בלב העיר" קול העיר, 2025. <https://www.kolhair.co.il/arena/242459>.

בן-אריה, יהושע. ירושלים היהודית החדשה: בתקופת המנדט. יד יצחק בן-צבי, 2011.

בר אור, אמנון. זמן שימור. בבל, 2013.

הכנסת. סוגיות בהתחדשות עירונית - לקראת דיון ברפורמה המוצעת בהתחדשות העירונית בפרק ד' להצעת חוק התכנית הכלכלית. ירושלים, 2021. https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/433601fa-e4c5-ea11-8107-00155d0aee38/2_433601fa-e4c5-ea11-8107-00155d0aee38_11_18174.pdf.

"השימור" המוצעה לשימור אתרי מורשת בישראל, n.d. Accessed February 12, 2025. <https://shimur.org/%d7%a9%d7%99%d7%9e%d7%95%d7%a8-%d7%90%d7%aa%d7%a8%d7%99%d7%9d>.

ורצברגר, אליה, A. "Public Ownership of Land: A Vital Element in Land Policy or an Anachronistic Remnant and Elia Werczberger. ציבורית על הקרקע: מרכיב חיוני במדיניות קרקעית או שריד אנאכרוניסטי?" The Economic Quarterly / הרבעון לכלכלה 44, (1997): 558-73. no. 4. <https://www.jstor.org/stable/23771246>.

יעקובסון, מיכאל. "סיבוב בבניין ראש רחביה בשכונת רחביה בירושלים." חלון אחורי, June 12, 2023. <https://michaelarch.wordpress.com/2023/06/12/%d7%a1%d7%99%d7%91%d7%95%d7%91-%d7%91%d7%91%d7%a0%d7%99%d7%99%d7%9f-%d7%a8%d7%90%d7%a9-%d7%a8%d7%97%d7%91%d7%99%d7%94-%d7%91%d7%a9%d7%9b%d7%95%d7%a0%d7%aa-%d7%a8%d7%97%d7%91%d7%99%d7%94-%d7%91%d7%99>. קרויאנקר, דוד. המשולש הירושלמי: ביוגרפיה אורבנית. כתר, 2011.

קרויאנקר, דוד. ירושלים - ממילא : גאות, שפל והתחדשות : רובע אלרוב-
ממילא. כתר, 2009.



מיצד משפיעות זכויות קנייניות פרטיות על האפשרות לשלב מתחם היסטורי מנותק, הן מהמרקם העירוני הסובב אותו והן בתוכו עצמו, בתוך רקמה עירונית פעילה?

בין הרחובות המלך ג'ורג', מעלות, נרקיס, אוסישקין וקק"ל בירושלים שוכן בלוק ייחודי, אשר בניגוד לשכונות ההיסטוריות שמקיפות אותו - רחביה, נחלאות מרכז העיר ושערי חסד, אינו מתאפיין באחידות תכנונית. מקורותיו במנזר שהקים האב רטיסבון בשנת 1874, ובמכירה ובהחכרת הקרקעות ממנו ל-99 שנים אשר יצרו לאורך השנים חלקות גדולות וסגורות עם ייעודים מגוונים, מבנים לשימוש, שסגורות מהמרקם העירוני הפתוח.

הפרויקט מבקש להציע התחדשות המשלבת בין שימור היסטורי לבין פתיחת המתחם לעיר, באמצעות שבילים חדשים, שכונות קטנות עם מרכזים ירוקים, ושדרה פעילה הכוללת מסחר, מגורים וחינוך ובכך להפוך מתחם סגור למחבר, מנותק לחי, ולשמר בו את הקסם הירושלמי לצד עירוניות עדכנית.