

## שימושי קרקע

**המושג שימושי קרקע פירושו:** אופן ניצול הקרקע- השימוש העיקרי הבולט בשטח באותה קרקע.

אנו מבחינים בשימושי קרקע בעיר, ובמרחב מחוץ לעיר. שימושי קרקע בעיר רבים ומגוונים: מגורים- סוגים שונים של אזורי מגורים: שכונות ברמה נמוכה וגבוהה, בנייה נמוכה וגבוהה, צפיפות נמוכה וגבוהה. מסחר, מוסדות ציבור, תחבורה, אזורי תעשייה, אזורי ירק, אזורי משרדים, שירותים שונים.

גם במרחב מחוץ לעיר קיימים שימושים רבים: שטחי חקלאות, שטחים פתוחים, שמורות טבע, מפעלים ואזורי תעשייה, תחבורה, שטחי אש ובסיסי צה"ל, מגורים.

### לכל שימוש קרקע יש תנאים להתפתחות אידיאלית ללא הפרעות.

לדוגמא: למה זקוק אזור תעשייה? להיות מרוחק ממגורים, שטח נרחב, נגישות תחבורתית. למה זקוקים מגורים? שטח, קירבה למוסדות ציבור כמו: בית ספר, גני ילדים, מרפאה, מרכז מסחרי, פארק, קירבה לתחבורה

האזור היקר ביותר בעיר מבחינת מחיר, הוא המקום בו מרוכזים מבנים לגובה. (הקרקע יקרה ועולים בבניה לגובה) נקבל קו רקיע בצורת פעמון.

**ערבוב שימושי קרקע- פירושו-** מספר שימושים הנמצאים באותו שטח. לעיתים הם אינם מפריעים אחד לשני, לעיתים הם משלימים אחד את השני, ולעיתים הם מפריעים אחד לשני.

חשוב על העיר אילת- אילו שימושי קרקע משלימים אחד את השני? אילו מפריעים אחד לשני?

מגורים ליד בית קברות- האם משלימים זה את זה או מפריעים?

**תחרות שימושי קרקע-** פירושה שני שימושים ויותר המעוניינים באותה קרקע. תחרות יכולה להועיל במידה ושימושי הקרקע משלימים זה את זה, אך היא יכולה להפריע כאשר היא הורסת או פוגמת בשימוש אחד. לדוגמא מגורים המעוניינים להתפתח על חשבון שטחים פתוחים. תעשייה מזהמת הנמצאת ליד מגורים. אזורי מסחר רועשים ופקוקים המצויים ליד מגורים. תחבורה על סוגיה השונים העוברת בסמוך למגורים ויוצרת רעש וזיהום אוויר.

צריך לזכור! שימושי הקרקע בעיר, כמו האוכלוסייה הם דינאמיים ומשתנים כל הזמן.

ציינו יתרונות וחסרונות לקניון הנמצא בלב העיר, לעומת אזור מסחר כמו "ביג" הנמצא בשולי העיר.

בתמונה עלינו לזהות את שימושי הקרקע, ולהבין אילו שימושים חסרים, אילו שימושים מצויים בתחרות, אילו שימושים משלימים, ואילו שימושים מפריעים. באטלס ישראל- מפות שימושי קרקע אנו יכולים לתאר שימושים, איזה אחוז הם תופסים מהשטח? האם הם מפריעים או משלימים, ואיזו תחרות הם יוצרים.

לצורך לימוד נושא זה מומלץ לצאת לסיור קצר מחוץ לכיתת הלימוד.

לבדוק מה רואים? אילו שימושי קרקע ניתן לזהות? האם יש אזור מסחרי באזור? מפעלים? מבני ציבור, שטחים פתוחים? לאילו תנאים זקוק כל שימוש כדי להתפתח? מהי רמת סוג המגורים באזור? כיצד אנו יכולים להסיק זאת? האם השימושים משלימים/ תורמים או מפריעים אחד לשני? האם ניתן לראות משהו בקו הרקיע?

**מע"ר – מרכז עסקים ראשי.**



## שימושי קרקע

המושג שימושי קרקע פירושו: אופן ניצול הקרקע. השימוש העיקרי הבולט בשטח באותה קרקע.

בעיר יש לנו שימושי קרקע רבים ומגוונים:

1. אזורי מגורים ברמות שונות. (שכונות)
2. אזורי תעשייה - תעשייה קלה והייטק מול תעשייה כבדה.
3. אזורי מסחר (חנויות, קניונים) ומשרדים, תיירות (בתי מלון).
4. תחבורה - כבישים, מגרשי חניה, מסילות ברזל.
5. מבני ציבור - בנקים, בתי ספר, גני ילדים, קופ"ח, בית חולים.
6. שטחים פתוחים - גנים ציבוריים, שטחים ירוקים, שטחים טבעיים עזובים ללא כל שימוש.

לכל שימוש קרקע תנאים להתפתחות אידיאלית ללא הפרעות. למה זקוק אזור תעשייה? להיות מרוחק ממגורים, שטח נרחב, נגישות תחבורתית. למה זקוקים מגורים? שטח, קירבה למוסדות ציבור כמו: בית ספר, גני ילדים, מרפאה, מרכז מסחרי, פארק, קירבה לתחבורה יש סוגים שונים של אזורי מגורים: שכונות ברמה נמוכה וגבוהה, בנייה נמוכה וגבוהה, צפיפות נמוכה וגבוהה. האזור היקר ביותר בעיר מבחינת מחיר הוא המקום בו מרוכזים מבנים לגובה. קו רקיע בצורת פעמון.

אזורי המגורים הם שימוש הקרקע שבו חלים שינויים רבים יותר מכל שימוש קרקע אחר בעיר

ערבוב שימושי קרקע- פירושו מספר שימושים הנמצאים באותו שטח. לעיתים הם אינם מפריעים אחד לשני, לעיתים הם משלימים אחד את השני, ולעיתים הם מפריעים אחד לשני.

תחרות שימושי קרקע- פירושה שני שימושים ויותר המעוניינים באותה קרקע. תחרות יכולה להועיל במידה ושימושי הקרקע משלימים זה את זה, אך היא יכולה להפריע כאשר היא הורסת או פוגמת בשימוש אחד. לדוגמא מגורים המעוניינים להתפתח על חשבון שטחים פתוחים. תעשייה מזהמת הנמצאת ליד מגורים. אזורי מסחר רועשים ופקוקים המצויים ליד מגורים. תחבורה על סוגיה השונים העוברת בסמוך למגורים ויוצרת רעש וזיהום אוויר.

אזורי מסחר ומשרדים:

הפעילות המסחרית בעיר מתבצעת בחנויות ובשווקים, שנוטים להתמקם לאורך רחובות ראשיים במיוחד במרכז העיר - אזורים שקל ונוח להגיע אליהם ושעוברים בהם הרבה אנשים מדי יום. לעיתים חנויות ובתי מלאכה מאותו סוג מתמקמים זה לצד זה - רחובות שמתמחים במכירת מוצר מסוים (נעליים, בגדים, בדים, מוצרי חשמל, רהיטים).

משרדים פזורים ברחבי העיר - במבני מגורים לשעבר או בבניינים רבי קומות שהוקמו במיוחד כדי לשמש מבני משרדים. ככל שמגזר השירותים האישיים והפיננסיים בעיר מפותח יותר, כך נקבל יותר שטחים שמשמשים למשרדים.

**\*\* המרכז הכלכלי של העיר מכונה מע"ר - מרכז העסקים הראשי.** למרות שטחו הקטן, חשיבותו רבה. כל הדרכים מובילות אליו ולכן קל להגיע אליו. מאפיינים עיקריים של המע"ר:

- א. אזור יקר ולכן נמצא בו ריכוז של משרדי חברות כלכליות גדולות, הנהלות של בנקים, חברות ביטוח, משרדי עורכי דין ורואי חשבון, חנויות יוקרה, חנויות של רשתות גדולות - כל אלה מסוגלים לשאת בהוצאות הגדולות.

ב. בשל יוקר הקרקע והשטח הקטן והצפיפות הרבה, יש בניה לגובה (גורדי שחקים), וחניונים תת קרקעיים - על מנת לנצל בצורה יעילה את הקרקע היקרה.

ג. תחרות רבה על שימושי קרקע. צפיפות מבנים רבה והיעדר שטחים ירוקים פתוחים. הרחובות בו צרים.

ד. עומס תנועה, מחסור במקומות חניה. כמות האוכלוסייה העוברת כל יום במע"ר גדולה בהרבה מזו הגרה בו.

ה. המע"ר משנה את אופי הפעילות בו במהלך היממה - בשעות היום פעילות מסחרית, ובשעות הלילה בחלק מהערים המע"ר משמש מרכז בילויים (מועדונים, בתי קפה, מסעדות וכו').

חלק מהמסחר העירוני עובר מהמע"ר אל מרכזי קניות שנבנים בשולי המטרופולין ולאורך נתיבי תחבורה ראשיים (לדוגמא אזור געש) - ניתן להשיג קרקע זולה ושפע מקומות חנייה לאלה שבאים לקנות

### באר שבע

באר שבע שוכנת בצפון הנגב והיא מהווה שער לנגב. זוהי העיר הגדולה ביותר בנגב כאשר בודקים מה הוביל לגידולה והתפתחותה המהירים של באר שבע ניתן לומר

### שהדבר קשור למספר גורמים:

# מיקומה היחודי: העיר שוכנת במרכז בקעת באר שבע, המתאפיינת בתנאי טבע נוחים: טופוגרפיה מישורית ומקורות מים. כמו כן ב"ש ממוקמת על עורק תחבורה ארצי המקשר בין הצפון והדרום. העיר שוכנת בסמוך למחצבים שביכולתם לתרום לפיתוח התעשייתי.

גורם ההיסטורי- כבר בתקופות קדומות שמשה העיר כמרכז אדמיניסטרטיבי בתקופה העותומאנית ובתקופת המנדט הבריטי.

החלטת ממשלה- הממשלה ראתה את הפוטנציאל שיש לעיר כמוקד לאספקת שירותים לאזור כולו. רבים מהעולים ארצה בגלי העלייה של שנות ה-50 וה-90 הופנו אל היער ב"ש.

באר שבע היא עיר מתוכננת, שקיימת בה חלוקה ברורה של שימושי הקרקע: מרכז עסקים הראשי של העיר מצוי באזור העיר העתיקה, ובאזור קריית הממשלה, ואזורי המגורים מפוזרים על פני כל המרחב העירוני. לאורך הציר הראשי של העיר - שדרות רגר (שדרות הנשיאים) נמצאים רבים ממבני הציבור שלה ומתפתח מרכז של שירותים ציבוריים "המרכז האזרחי" אוניברסיטת בן גוריון בנגב, בית החולים סורוקה ועוד. אזור התעשייה נמצא בדרום העיר, שכן בבאר שבע הרוח השכיחה היא צפון מערב, וכך הזיהום אינו מגיע אל תוך העיר.

התכנון העירוני של באר שבע מבוסס על רעיון "עיר גנים" שהיה מקובל באירופה. בהתאם לרעיון זה נבנו בב"ש שכונות עצמאיות המרוחקות זו מזו. בכל שכונה הוקמו בתי מגורים, מרכז מסחרי, וסביב כל שכונה נותרו מרחבים פתוחים שלפי התכנון היו צרכים להתמלא בפארקים וצמחייה ירוקה. עם הזמן התברר כי תכנון כזה אינו מתאים לעיר מדברית.

מהם מאפייני וסוגי התחבורה בעיר?

מה מאפיין את המע"ר של באר שבע?

מה מאפיין את אזורי המסחר והקניות של באר שבע?

אילו שימושי קרקע בולטים באזור קריית הממשלה, והתחנה המרכזית?

האם יש שטחים פתוחים?

היכן מרוכזת התעשייה לסוגיה השונים?

## שימושי הקרקע הנפוצים בעיר:

7. אזורי (שכונות) מגורים ברמות שונות.
8. אזורי תעשייה - תעשייה קלה והייטק מול תעשייה כבדה.
9. אזורי מסחר (חנויות, קניונים) ומשרדים, תיירות (בתי מלון).
10. תחבורה - כבישים, מגרשי חניה, מסילות ברזל.
11. מבני ציבור - בנקים, בתי ספר, גני ילדים, קופ"ח, בית חולים.
12. שטחים פתוחים - גנים ציבוריים, שטחים ירוקים, שטחים טבעיים עזובים ללא כל שימוש.

את אזורי המגורים בעיר ניתן לסווג לשלוש קבוצות עיקריות - שכונות מבוססות (מגדלים יוקרתיים ובתים צמודי קרקע), שכונות מגורים ברמה בינונית (רוב בנייני המגורים בעיר), שכונות עוני (דירות קטנות וצפופות עם רמת תחזוקה לקויה, תשתיות ברמה נמוכה, מחסור בשירותים, הצפות בחורף, מטרדי רעש וריח, אזורים ישנים).

\* אזורי המגורים הם שימוש הקרקע שבו חלים שינויים רבים יותר מכל שימוש קרקע אחר בעיר:

- א. הגדלת שטחי המגורים על חשבון השטחים הפתוחים - עקב גידול באוכלוסייה (ריבוי טבעי ועליה), עקב עליה ברמת החיים ויציאה של בעלי מעמד גבוה אל בתים חדשים ושכונות גנים בשולי העיר. אל אזורי המגורים שעזבו המבוססים נכנסת אוכלוסייה חלשה יותר כלכלית.
  - ב. שיקום שכונות עוני - שיפוץ בתים, שיפור תשתיות, טיפוח סביבתן. הפעולות נעשות ע"י הרשות המקומית והממשלה.
  - ג. שיפוץ אזורים ישנים, הרס מבנים ישנים והקמת שכונה חדשה.
  - ד. שינוי במוסדות הציבוריים בשכונה בהתאם לאופי האוכלוסייה - כאשר האוכלוסייה מזדקנת אז סגירת בתי ספר וגני ילדים ופתיחת בתי אבות ומעונות יום לקשיש.
- \* הדרישות של שטחי המגורים בעיר - שטח גדול, רחוק משימושי קרקע אחרים שמפריעים (כמו תעשייה), שטחים פתוחים וירוקים לידם, דרכי גישה, מקומות חניה, מרכזי קניות, בתי ספר, גנים וכו'.
- \* קיים תהליך מואץ של התרחבות קרקע עירונית לבנייה למגורים ע"ח שטחים פתוחים ממספר סיבות - גידול באוכלוסייה העירונית (גלי עליה וריבוי טבעי והגירה אל העיר), יציאה אל הפרברים ויוממות אל העיר הגדולה, התרכזות של רוב התושבים במרכז הארץ ולכן נוצר מחסור בקרקע לבנייה במרכז ויש גלישה של השטח העירוני לעבר שטחים פתוחים וחקלאיים מסביב לעיר.

### אזורי התעשייה:

בערים שבהן התעשייה היא ענף כלכלי מרכזי אזורי התעשייה משתרעים על שטח נרחב, ואילו בערים שכלכלתן מבוססת בעיקר על שירותים ומסחר אזורי התעשייה יהיו בשטח מצומצם.

אזורי התעשייה נוטים להתמקם בשולי העיר, וזאת משום שהם זקוקים לשטח נרחב ומחירי הקרקע בשולי העיר נמוכים יותר. רשויות העיר שואפות להרחיק את אזורי התעשייה מאזורי המגורים בשל הבעיות הסביבתיות והמטרדים שהם יוצרים (זיהום אוויר, רעש, ריח לא נעים, לכלוך, מפגע אסתטי). יש ערים (כמו אשדוד וחיפה) שבהם מוקמו אזורי

תעשייה כבדה סמוך לנמל - ניצול הובלה ימית זולה לייבוא חומרי גלם ושיווק מוצרים מוגמרים.

ההפרדה בין תעשייה למגורים חשובה במיוחד כאשר מדובר בתעשייה כבדה ומזהמת. לעומת זאת, תעשיית הייטק יכולה לקום בסמיכות ובתוך אזור המגורים. מפעלים עתירי ידע הולכים ומתרכזים ב"פארקים תעשייתיים" - אזורים מתוכננים מראש עבור תעשיות עתירות ידע והם אזורים מטופחים עם מראה ירוק בניגוד לאזורי התעשייה המסורתיים.  
**אזורי מסחר ומשרדים:**

הפעילות המסחרית בעיר מתבצעת בחנויות ובשווקים, שנוטים להתמקם לאורך רחובות ראשיים במיוחד במרכז העיר - אזורים שקל ונוח להגיע אליהם ושעוברים בהם הרבה אנשים מדי יום. לעיתים חנויות ובתי מלאכה מאותו סוג מתמקמים זה לצד זה - רחובות שמתמחים במכירת מוצר מסוים (נעליים, בגדים, בדים, מוצרי חשמל, רהיטים).

משרדים פזורים ברחבי העיר - במבני מגורים לשעבר או בבניינים רבי קומות שהוקמו במיוחד כדי לשמש מבני משרדים. ככל שמגזר השירותים האישיים והפיננסיים בעיר מפותח יותר, כך נקבל יותר שטחים שמשמשים למשרדים.

**\*\* המרכז הכלכלי של העיר מכונה מע"ר - מרכז העסקים הראשי. למרות שטחו הקטן, חשיבותו רבה. כל הדרכים מובילות אליו ולכן קל להגיע אליו. מאפיינים עיקריים של המע"ר:**

ו. אזור יקר ולכן נמצא בו ריכוז של משרדי חברות כלכליות גדולות, הנהלות של בנקים, חברות ביטוח, משרדי עורכי דין ורואי חשבון, חנויות יוקרה, חנויות של רשתות גדולות - כל אלה מסוגלים לשאת בהוצאות הגדולות.

ז. בשל יוקר הקרקע והשטח הקטן והצפיפות הרבה, יש בניה לגובה (גורדי שחקים), וחניונים תת קרקעיים - על מנת לנצל בצורה יעילה את הקרקע היקרה.

ח. תחרות רבה על שימושי קרקע. צפיפות מבנים רבה והיעדר שטחים ירוקים פתוחים. הרחובות בו צרים.

ט. עומס תנועה, מחסור במקומות חניה. כמות האוכלוסייה העוברת כל יום במע"ר גדולה בהרבה מזו הגרה בו.

י. המע"ר משנה את אופי הפעילות בו במהלך היממה - בשעות היום פעילות מסחרית, ובשעות הלילה בחלק מהערים המע"ר משמש מרכז בילויים (מועדונים, בתי קפה, מסעדות וכו').

חלק מהמסחר העירוני עובר מהמע"ר אל מרכזי קניות שנבנים בשולי המטרופולין ולאורך נתיבי תחבורה ראשיים (לדוגמא אזור געש) - ניתן להשיג קרקע זולה ושפע מקומות חנייה לאלה שבאים לקנות

#### **תחבורה:**

בעיר מוקצים שטחים רבים לכבישים, מחלפים, מגרשי חניה, תחנות אוטובוס, תחנות רכבת, נמלי תעופה, מסילות ברזל, מתקני נמל. בשל מחסור בקרקע פנויה ובשל פקקי תנועה סוללים כבישים ומסילות ברזל תת קרקעיים או עיליים - כלומר ניצול יעיל יותר של הקרקע.

#### **מבני ציבור:**

כוללים גני ילדים, בתי ספר, מכללות / אוניברסיטאות, מוסדות בריאות כמו טיפת חלב, קופת חולים, בית חולים, מוסדות דת כמו בתי כנסת, מסגד, וכנסיה (בערים מעורבות), מבני בידור ותרבות (היכל תרבות, בתי קולנוע, מוזיאון, תיאטרון), משרדי רשויות.

חלק ממבני הציבור מצויים באזורי המגורים ומשרתים את האוכלוסייה הגרה במקום (בתי ספר, גני ילדים, קופ"ח). מוסדות ציבוריים אחרים מרוכזים במתחמים שונים בנפרד מאזור המגורים.

### שטחים פתוחים וירוקים:

כוללים גנים ציבוריים, פארקים, ושטחים חשופים של נוף טבעי וצמחיה טבעית. חשיבותם לעיר רבה - צמצום זיהום האוויר ע"י הצמחייה הקולטת פחמן דו חמצני מהאוויר, שיפור חזות העיר, מקומות בילוי ונופש לתושבים, מאפשרים חילחול מי גשמים וע"י כך מסייעים לניקוז מי הגשמים בניגוד לשטחי האספלט והבטון, הורדת הטמפרטורה בעיר והפחתת עומס החום.

היקף השטחים הפתוחים ומיקומם משתנה מעיר לעיר. יש ערים שלהן "חגורה ירוקה" מסביב לעיר, ויש ערים שבהם הפארקים רבים ופזורים בכל רחבי העיר. למרות חשיבותם, קיימת בעיה של הסבתם לשטחים בנויים.

### **\*\* תחרות על שימושי קרקע במרחב העירוני**

הכוונה ששימוש קרקע אחד פוגע בשימוש קרקע אחר. דוגמאות:

1. תחרות ו"מאבק" תמידי בין הצורך הגובר בשטחי מגורים לבין הרצון לשמור על שטחים פתוחים - במאבק זה תמיד "מפסידים" השטחים הפתוחים.

2. תחרות בין תעשייה לבין מגורים - המגורים נפגעים עקב זיהום אוויר וקרקע ע"י שפכים, פגיעה אסתטית בנוף, רעש. כדי למזער או למנוע את הנזק ניתן להרחיק את התעשייה מאזור המגורים, להקים אזורי תעשייה כבדה במורד הרוח היוצאת מהעיר כך שהמזהמים הנפלטים מהארובות יינשאו עם הרוח אל מחוץ לעיר (לדוגמא - בבאר שבע אזורי התעשייה נמצאים בדרום העיר והרוח השכיחה בעיר היא צפונית מערבית ולכן המזהמים נישאים אל מחוץ לשטחי המגורים), להתקין מסננים בארובות, להזרים שפכים למתקני טיהור מיוחדים, לשתול צמחייה סביב מבני התעשייה או לצבוע בצבעים יפים את מבני התעשייה.

3. בין תחבורה למגורים - המגורים תמיד נפגעים - הרחבת כבישים יוצרת מטרדי רעש, זיהום אוויר והסתרת הנוף הנשקף מהדירות ע"י קירות מגן אקוסטיים כמו בנתיבי איילון בחולון. גם מיקומו של שדה תעופה בסמיכות ליישוב עירוני יוצרת מפגעי רעש וירידה באיכות החיים.

4. בין תחבורה לבין שטחים פתוחים - כל כביש מצמצם את כמות השטח הטבעי הפתוח.

5. בין תעשייה ומסחר לבין שטחים פתוחים - תמיד השטח הפתוח "מפסיד" ומצטמצם.