



19.10.2020

לכבוד

יואל אבן

מהנדס העיר - עיריית ירושלים

שירה תלמי

מתכנת המחוז ירושלים

**הנדון: תכנית אב אזור תעשייה תלפיות: מסמך עמדה משותף של מתכננים אורבניים רובע אורנים**

## 1. רקע

תכנית אב אזור תעשייה תלפיות משתרעת על שטח כ- 1000 דונם בלב דרום העיר,

יעודי קרקע ושימושים קיימים: ייעוד תעשייה, השימושים: מלאכה, שירותים, מוסכים, מסחר ומשרדים. התכנית מציעה כ-8500 יח"ד לצד שימושים נוספים כדוגמת מבני ציבור, חינוך, תרבות, מסחר, תעסוקה, מלאכה ושצפ"ים. התכנית מחולקת למספר אזורים כאשר לכל אזור נפח בניה שונה, מתוכם אחוז הבניה הגבוה ביותר נמצא לאורך ציר רחוב פייר קניג המאפשר אחוזי בניה כוללים של 850%.

אנו מברכים על תכנית זו, המציעה עירוב שימושים עירוני, כפי שאינו קיים בצורה מספקת בסביבה, ולהבנתנו יש לעודד תפיסה זו.

אנו תומכים בחזון התכנית, שבבסיסו מודגשות מטרות כדוגמת התחדשות עירונית ראויה, ביסוס מרכז עירוני ראשי בדרום העיר, חיי רחוב-הליכתיות, שוטטות וכד'.

נקודת המוצא התכנונית של תוכנית זו, היא שצמיחת העיר נדרשת להיות פנימית, ולא לזלוג על חשבון שטחים פתוחים, היא הבסיס ליצירת חוסן כלכלי וחברתי להעצמת העיר וסביבתה.

יחד עם זאת, התוכנית נדרשת לתת את הדעת לסוגיות הבאות:



## 2. התייחסות למסמכי התכניות - מאפשרת גמישות יתרה

נראה שמסמכי התכנית אינם מפורטים מספיק ומאפשרים גמישות רבה מדי בשלב קידום תכניות נקודתיות והיתרים בסוגיות של טיפולוגיית בינוי, הגדרת ייעודי קרקע, מענה לפרוגרמה ועירוב שימושים, המרחב הציבורי, השטחים הפתוחים ותשתיות דרכים. למעשה התכנית מציעה פורמט אחד כללי ואינה מתייחסת למאפיינים השונים של המתחמים והמרקמים השונים. פורמט זה עשוי לפגוע למשל בבקרה על שלביות ביצוע הנדרשת למימוש התכנית, על המשכיות השלד הציבורי, מימוש החזון לשטחים פתוחים והתאמת טיפולוגיית הבינוי למרחב.

מרחב תלפיות הינו מרקם קיים שבתחומו מקודמות תכניות בשלבים שונים. תכנית אב תלפיות מתווה תכנית עתידית, אך אינה ממפה ומתייחסת לאותן תכניות או לאפשרות שלא יהיה מימוש מלא של ההתחדשות הצפויה. תוצאה אפשרית יכולה להתבטא בשלד ציבורי לא המשכי וחסר.

אנו מבקשים שיושלם מיפוי של התכניות המקודמות במרחב ויוצג מתווה לפתרונות ראויים להשלמת המרחב הציבורי בתרחישים השונים.

## 3. תהליך שיתוף הציבור

בנוסף לכנסי הציבור השונים שנערכו, אנו מצפים לתהליך מובנה של שיתוף ציבור, שיהא מעמיק, משמעותי ונרחב כדוגמת שיתופי ציבור שקודמו בתכניות אב שונות לאורך השנים. בתכנית משמעותית זו נדרש שיתוף ציבור אמיתי ולא רק יידוע ציבור.

אנו מצפים להמשך שיח עם המנהלים הקהילתיים והשכונות הסובבות, גם לאחר אישור התכנית, לבחינת ההשפעות המשמעותיות של התכנית על המרחב.

כאמור, התכנית מציעה תוספת משמעותית של יח"ד בדגש על עירוב שימושים במרקם קיים, העתיד אף הוא לעבור שינויים אורבניים משמעותיים. לתוספת זו השפעה מהותית על השכונות הסובבות, בהיבטי תשתיות, פרוגרמה ומרחב ציבורי. שכונות אלו סובלות כבר כיום ממצוקה וחוסרים קיימים ועתידיים בהיבטים הנ"ל.



#### 4. שלביות ביצוע

מאחר ומדובר בתוספת משמעותית של יח"ד, בדגש על עירוב שימושים מאסיבי, נדרשת בחינה חוזרת של המענים לתשתיות הציבוריות במסגרת התכנית. יש לקבוע שלביות ביצוע להיבטים כפרוגרמה ציבורית, מרחב ציבורי פתוח ותשתיות תנועה וחניה.

יש לבחון כל מתחם המקודם במרחב ולהתנות את אישורו במתן מענה להיבטים שצוינו לעיל מימוש התכנית הוא ארוך טווח. שנת היעד להשלמתה היא 2040. יש לבחון את מימוש התכנית לפחות כל 5 שנים ו/או כל תוספת של יח"ד כפי שייקבע.

כמו כן, יש להתייחס לתקופת ביצוע התכנית, שתימשך לאורך שנים ולגבש הנחיות לצמצום מטרדים של תנועת משאיות, פינוי פסולת בנייה, רעש וכו'.

#### 5. תחבורה - תנועה וחניה

כאמור, התכנית מציעה תוספת משמעותית של יח"ד בדגש על עירוב שימושים במרקם קיים, העתיד אף הוא לעבור שינויים אורבניים משמעותיים. במרחב הסובב ובתחום התכנית מקודמות תכניות תנועתיות לאומיות, עירוניות ושכונתיות. תכניות אלו בנוסף לגידול הצפוי בתנועת כלי רכב מחייבים התייחסות כוללת ורחבה של היבטי התחבורה.

דרישה לבה"ת:

אנו מבקשים לבחון תכנית זו על פרטיה, השפעותיה והשלכותיה, תוך ראייה רחבה של כלל הפרויקטים הקיימים, המקודמים והעתידיים במרחב. כחלק מבחינה זו אנו מבקשים לקבל ניתוח תנועת ומסמכים מקיפים הבוחנים את תוכנית זו למול כלל הסביבה. בחינה זו נדרשת להתייחס לצמתים הכלולים בתחום התכנית כדוגמת הצמתים בגבול שכונת מקור חיים ולצמתים בממשק של התוכנית עם השכונות הסובבות ובכלל זה בצומת אורנים ובדרך ברעם.

לצד היתרונות של עירוב שימושים, ישנם שימושים ציבוריים ואחרים המהווים מחוללי תנועה כמוסדות חינוך, תרבות ופנאי. יש לבחון את השפעת התנועה והחניה במיקומי המוסדות המוצעים ולתת פתרונות ראויים שימנעו בעתיד פקקים, עומסים ומצוקת תנועה וחניה.

חניה: כדי לא לפגוע בעירוניות ועל מנת לפתח מרחב ציבורי פתוח ואיכותי, אנו מעודדים תכנון חניות בתת הקרקע, בנקודות אסטרטגיות, על בסיס תקן חניה עדכני. במידה ונדרש חניון מעל הקרקע יש לדאוג שלא ימוקם בחזית המבנה ובפרט שלא כלפי הרחוב הראשי שבו מתקיימת הפעילות האורבנית האינטנסיבית.



שלביות ביצוע: בתחום התכנית ובסביבתה מקודמות תכניות תנועתיות רבות כרכבת קלה, מטרו, המשך כביש 16 ועוד. יש להתנות אישור תכניות במימוש תכניות אלו ע"פ שלביות ביצוע שתקבע בראיה כוללת.

דרך משה ברעם: התכנית מציגה חזון שבו הרכב הפרטי הינו משני ו"יורד מבימת ההיסטוריה" על אף זאת, אחת התכניות המשמעותיות המקודמות במרחב תלפיות הוא תכנית הארכת כביש 16 מהרב הרצוג עד דרך חברון. המשך כביש 16 אמור להתחבר לדרך משה ברעם בתלפיות. תכנית זו עשויה להפוך את דרך משה ברעם, שכבר במצב הקיים מתפקד כחייץ אורבני בין אזור תלפיות למרחב השכן, לכביש רב נתיבי הצפוי להעמיק את השסע בין אזור תלפיות לקטמונים ושכונות ומתחמים קיימים ועתידיים. אנו סבורים כי לתכנית צריכה להיות אמירה ברורה על עתידו של ציר משה ברעם והמשכו רחוב פת כציר תחבורתי המשתלב במרקם העירוני ולא מעמיק את הנתק בין האזורים השונים בעיר.

## 6. פרוגרמה ציבורית ושימושים

התוספת המשמעותית של יח"ד בתכנית מצריכה מענה לצרכים הציבוריים בתחומה. הדגש על עירוב שימושים מחייב פתרונות יצירתיים במתן מענה לצרכים אלו. התכנית בוחנת פתרונות לעירוב שימושים ושטחים חומים מפוזרים בכל המרחב. מבחינה כמותית, התכנית בוחנת ומציעה פתרונות לצרכים השונים עפ"י גודל האוכלוסייה הצפויה עם מימוש התכנית.

יש לתת מענה מספק לצורכי ציבור בתחום התכנית ולא להישען על פתרונות בשכונות הסובבות - כאשר כבר היום יש מחסור קיים ועתידי בצרכים אלה. כמו כן, חשוב לבחון את שלביות ביצוע התכנית, על מנת לתת פתרונות מספקים עם גידול האוכלוסייה בתחום התכנית - כפי שצויין לעיל.

יש לקדם תהליך של חשיבה כוללת בנוגע לתכנון, מיקום ומימוש מבני החינוך והציבור בשכונה, בהתייחס לתשתיות הקיימות בשכונה, לתחבורה ולחנייה.

אנו מבקשים לבחון את הפרוגרמה הציבורית המוצעת בתכנית במסגרת תהליך זה בשיתוף עם המנהלים הקהילתיים השכנים, ע"מ לנצל הזדמנויות למענה של צרכים ייחודיים לטובת הציבור במרחב.

יש לתת את הדעת לשטחים המיועדים להפרשה ציבורית מבונה - מבחינת כניסה, מיקום, הפנייה, נראות, נגישות המשתמשים וכו'.

עירוב שימושים: יש לבחון את אופי הרחוב והמרחב ובהתאם לקבוע את חזית הפעילה ברחוב. למשל, לא בכל מקום נדרשת חזית מסחרית וגם לא בכל הרחובות יהיו רשתות גדולות. יש להציע תמהיל שימושים ותמהיל שטחים על מנת לאפשר מגוון שימושים ומגוון בגודל העסקים.



אנו מברכים על התייחסות התכנית לתמהיל דירות, ורואים בתכנית כהזדמנות להציע מערך משמעותי של תמהיל מגורים להשכרה בבעלות ציבורית או אחרת, דירות לאוכלוסיה עם מוגבלויות ועוד.

## 7. מרחב ציבורי

ייחודו של רובע תלפיות במיקומו במרקם עירוני המתאפיין בשכונות מגורים קיימות. ישנה חשיבות לממשק של התוכנית עם השכונות הסובבות, כך שהתכנון יתייחס למגוון המאפיינים השונים של המרקם הקיים.

אנו מברכים על עקרונות התכנון עליהם מושתת תכנון המרחב הפתוח, היוצר שלד ציבורי המעודד הליכתיות, קישוריות מעברים להולכי רגל ומסלולי אופניים.

עם זאת, יש להתייחס לנושאים הבאים:

**הליכתיות קישוריות והנגשה:** יש להוסיף ולחזק את הקישוריות לכלל השכונות הסובבות והעתידיות במרחב. מתחם תלפיות מתאפיין במישוריות בכיווני ההליכה צפון דרום, אך בהפרשי טופוגרפיה משמעותיים בכיוונים מזרח מערב. יש לחזק ולהוסיף מעברים להולכי רגל בתוך המתחם וממנו לסביבתו, תוך הקפדה על יצירת פתרונות לגישור על הפרשי הטופוגרפיה במידת הצורך גם דרך הבניינים עצמם. כאמור, התכנית משיקה לשכונות ולמרחבים קיימים ומתוכננים, ומחייבת התייחסות שונה בכל ממשק.

**ממשק עם פארק המסילה:** לאורך פארק המסילה בדופן שכונת גוננים מקודמות מספר תוכניות של התחדשות עירונית, המהוות הזדמנות לגבש חזון תכנוני ומדיניות סדורה למרחב, המשלב פארק ורחוב עירוניים איכותיים. בתוכנית אב תלפיות יש הזדמנות להשלים את החזון התכנוני, ואנו מצפים שהתכנית שיקודמו בממשק זה יותאמו למדיניות שתגובש למרחב.

**רחוב דרך ברעם:** כיום הרחוב מהווה עורק תחבורה עירוני, שלאורכו מקודמות תכניות תשתית משמעותיות, כהארכת שדרת פייר קניג ויציאת כביש 16. עם זאת, תכנית אב תלפיות מהווה הזדמנות לגבש חזון תכנוני לרחוב משני צידיו. יש לתת את הדעת שגם מצדו הדרומי של הרחוב ושל מתחם תלפיות קיימים ומקודמים מתחמים ושכונות המחייבים המשכיות של הרקמה העירונית וקישוריות מהם ואליהם.

**שצ"פים, כיכרות ומרחבי שהייה:** יש לבחון את קנה המידה המוצע לשצ"פים וליצור היררכיה של שצ"פים בהתאם למיקומם. ישנה חשיבות לכך ששטחים אלו יהיו מזמינים ולבחון את השימושים בדופנות



המרחבים הפתוחים, כדי לעודד את ההלכתיות והשהייה בהם. הקפדה על איכויות אילו יעודדו פעילות אינטנסיבית במרחבים אילו.

תשריט התכנית אינו מגדיר במדויק את מיקום, גודל וצורת השטחים הפתוחים ולכן, יש חשש כי החזון של התכנית לשטחים הפתוחים לא ימומש.

מתבקש במסגרת תכנית האב להציע סלי פרויקטים לפיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, תוך התייחסות לתכניות תשתית עירוניות ואחרות המקודמות במרחב.

## 8. טיפולוגיית בינוי

**חנכי רחוב:** במתחם תלפיות קיימים ומתוכננים רחובות בעלי אופי שונה היסטורית, המצריכים התייחסות תכנונית ייחודית להם.

**אורך חזיתות, היקף בלוקים:** עירוניות טובה מתבססת על רשת רחובות איכותית. לפיכך, יש לוודא כי אורך צלע בלוק יהיה באורך סביר ובאופי מגוון. ניתן להעזר במקומות שהייה על מנת לשבור את אחידות החזית. בתכנית המוצעת נראה כי מוצעים מתחמי בינוי ארוכים שאינם מאפשרים עניין אורבני ברחוב.

**זכויות הבניה המוגדרים:** התכנית מציעה סביבה בנויה אינטנסיבית, באחוזי בנייה גבוהים מאד, כאשר לא הוצגה בחינה שמאית התומכת בזכויות הבנייה המוצעות. לבנייה המסיבית זו השפעות מרחביות, סביבתיות, חברתיות (תחזוקת מגדלי מגורים) וויזואליות, בעיקר לצד מרקמים עירוניים קיימים כדוגמת שכונת מקור חיים ושכונות היסטוריות.

**בדיקה שמאית:** אנו מבקשים לקבל את הבדיקה השמאית-כלכלית במידה ונערכה על ידי צוות התכנון או לערוך בדיקה כזו על מנת להבין את היקפי הבנייה המוצעים.

**צורת הבינוי:** התכנית לא נותנת העדפה ברורה לטיפולוגיית בנייה רצויה/מתאימה/מומלצת (מגדלים, בנייה מרקמית וכו') ומשאירה את הבחינה התכנונית לשלב התכנית המפורטת. אין הגדרה תכנונית המייצרת את חתך הרחוב בהתאם למיקומו למרחב ואופיו הייחודי. חוסר הגדרה תכנונית עלול להביא לתכנון גנרי לכל רחבי התכנית. למשל:

הבינוי האינטנסיבי מתאים לרחוב פייר קניג המתוכנן כשדרה עירונית רחבה ופעילה, אך אינו מתאים לממשק עם שכונת מגורים מקור חיים בעלת אופי שימורי ובינוי מרקמי. רחוב יד חרוצים הוא רחוב הממשיך את הציר הירוק של בקעה ולכן יש לשים דגש על המרחב הפתוח והשימושים הציבוריים לאורכו. רחוב דרך בית לחם הוא מחד משיק לתכניות התחדשות עירונית בשיכונ תלפיות בצידו האחד



ומאידך ממשיך רחוב מסחרי שכונתי היסטורי בשכונת בקעה. יש לאפיין את הבינוי ברחוב בהתאם לאופיו.

**מסמכים מתאימים לבחינת התכנית:** תכנית בקנה מידה כזה דורשת הצגת מסמכים תלת ממדיים (מודל, הדמיה כוללת וכו') כך שיהיה ניתן לראות את הממשק עם השכונות הקיימות, לבחון את נראות הבינוי מבפנים ומבחוץ, להבין את חתך הרחוב ואת איכות המרחבים הציבוריים והפתוחים המוצעים בתוכנית.

## 9. ההיבט האקלימי של התכנית

בכל הצגות התכנית, צוות התכנון התייחס לבדיקות ותקנים של רעש, אשפה ותשתיות המלווים את התכנון, אך לא התייחס להיבט סביבתי מקיף של התכנית או לכלים וייעוץ תכנוני סביבתי לתוכנית. התכנית בהיקפה מהווה הזדמנות נדירה להציג חזון עם ראייה לעתיד. תכנית במימדיה דורשת ראייה כוללת, לא רק של היבטים נקודתיים, אלא השפעות רחבות לסביבת התכנית בפרט ולעיר בכלל.

תכנון בהיקף התוכנית המוצעת דורשת יועץ מקצועי של ליווי תכנון ובנייה בת קיימא וניתוח של כל הפרמטרים הסביבתיים של התכנית (שמש, רוחות, אנרגיה, תשתיות, פסולת, רעש, חומרים) ותכנון עפ"י תקנים ישראליים ובינלאומיים לבנייה בת קיימא ('שכונות 360', תקן 5281, תקן LEED, ועוד).

יש לצרף למסמכי התכנית אסטרטגיות ופתרונות לנושאים הנ"ל - לדוגמה:

- ניתוח של צל מהמגדלים לשכונות הסמוכות, מבניין אחד לשני, לשצ"פים המתוכננים ולחצרות בתי הספר.

- ניתוח צריכת האנרגיה של השכונה והצעת סל פתרונות עכשוויים וחדשנים לחיסכון בצריכת האנרגיה.

- ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים - למשל, גגות ירוקים בשילוב פנלים לייצור אנרגיה סולרית ו/או פנלים למים חמים ולחימום.

- ייצור אנרגיה מתחדשת במגדלים (עם מערכות מתאימות על הגגות ועל החזיתות) על מנת לייצר מנגנון לצמצום הוצאות תחזוקת המגדלים.

- שילוב מערכות לניהול פסולת, הפרדה וניצול של פסולת אורגנית לדישון אורגני, ושימוש חוזר של חומרי הריסה או חפירה או חומרים אחרים.

- העדפה לחומרים עם תכונות סביבתיות מתאימות לצמצום תופעת אי החום העירוני, ועוד.



כיום תחום התכנון הסביבתי מהווה מרכיב מרכזי באסטרטגיה מדינית לחיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה חלופית. ישראל, כמו שאר מדינות בעולם שחתמו גם הן את אמנת פריז, חייבת לבצע שינויים גם בתכנון ובנייה. משרד השיכון מקדם את הכלי 'שכונות 360'. המשרד להגנת הסביבה מקדם תכנית מקיפה לשנת 2050 עם מטרה להגיע לבנייה איפוס אנרגיה (NET ZERO). תכנית אב של תלפיות גם מתבקשת לעמוד בקריטריונים האלה. גם לתקן 5281 לבנייה בת קיימא עבור כל סוג בניינים, שהופך לתקן חובה החל מ-2022.

ההיבטים הסביבתיים הנ"ל משפרים משמעותית את איכות התכנון ויוצרים סביבה טובה יותר, בניינים חסכוניים ואיכותיים יותר ואיכות חיים גבוהה יותר. על פי מחקרים של המועצה הישראלית לבנייה ירוקה, העלות הנוספת זניחה לעומת הרווח לאורך החיים של הבניין (והשכונה והעיר). תכנית בקנה מידה של תוכנית אב תלפיות מהווה הזדמנות ליישום עקרונות אלה ולייצור שכונה אטרקטיבית, מתקדמת, חדשנית, חסכונית וירוקה.

בברכה,

**פורומים אורבניים גינות העיר, בקעה רבתי, גוננים א'-ו' ורסקו, קטמון ח'-ט' ופת**

עותקים:

עמיר שקד - יו"ר ועדה מחוזית מחוז ירושלים

עפר גרידינגר - מנהל אגף תכנון עיר - עיריית ירושלים

אמי ארבל - סגן מנהל אגף תכנון עיר - עיריית ירושלים

עופר מנור - אדריכל העיר - עיריית ירושלים

עופר אהרון - מנהל מח' מדיניות תכנון - עיריית ירושלים

קובי ממליה - מנהל אגף תושי"ה - עיריית ירושלים

דן קינן - סגן מתכנתת המחוז ירושלים

הלה בכר - ראש צוות רובע אורנים - מח' תכנון - עיריית ירושלים



מינהל קהילתי בקעה רבתי  
בקעה | אבריתור | תלפיות: ארנונה  
מקור חיים | צפון תלפיות | שיכוני תלפיות



קאגורו  
המרכז למשפחה

מינהל קהילתי דרום  
גוננים קטמונים רסקו פת  
בונים קהילה ביחד!

מינהל קהילתי גינות העיר

ינאי אפלבאום - צוות אדריכל ראשי - עיריית ירושלים

דודו עוזיאל - הרשות לפיתוח ירושלים

יעל לב שני - הרשות לפיתוח ירושלים

אדר' יעקב מולכו - מתכנן התכנית

דנה גזי - אחראית על שיתוף ציבור מטעם הרל"י

עדי ברזלי זקס - מתכננת רובע אורנים

מנהלים וחברי ההנהלה - מנהלים קהילתיים גינות העיר, בקעה רבתי, גוננים א' ו' ורסקו, גוננים ח' - ט' ופת.