

14/10/2020

לכבוד  
יואל אבן  
מהנדס העיר  
עירייה ירושלים

שירה תלמי  
מתכנתת מחוז ירושלים  
מנהל התכנון

## עמדת פורום האורבני משותף בין גינות העיר ובקעה על נושא תכנון מרחב מתחם הרכבת

### 1. כללי

התכניות שהוצגו מציעות שינוי מהותי בלב המרקם ההיסטורי של ירושלים, במיקום מרכזי מבחינת תפקוד העיר כולה, על קו פרשת המים הארצי ובגבול אגן הנצפות.

מדובר בשינוי דרמטי שעשוי להסתבר כמהלך מבריק או כקטסטרופה אורבנית. חובת ההוכחה על המציע, וחובת העיריה ומקבלי ההחלטות לעמוד לעומקם על הבנת המסמכים, ההשלכות, והמשמעויות של המוצע. הפורומים האורבניים של גינות העיר ובקעה ננסה לסייע ככל יכולתנו.

1.1 כל התכניות אינן בשלות להגשה ולקידום ולא ניתן לדון בהן טרם המצאת המסמכים הבאים:

1.1.1 **חתכים עירוניים ובעיקר חתכים מזרח מערב** – משכונת אבו תור ועד לדופן המערבית של דרך בית לחם, ובמספר מקומות – כך שסדרת החתכים תשקף את הבינוי העדכני בכל הפרויקטים (פרויקט רמ"י מציג חתכים כאלה אך יש בו טעויות וסותרות פנימיות).

1.1.2 **מודל סקאצ'-אפ** השתול בתוך תלת ממד עירוני – של כל פרויקט בנפרד וכן קומפילציית הבינוי המוצע כולו - חשוב שהמודל יציג את נפח הבינוי עם פרטים אדריכליים עקרוניים של פתחים, מרפסות, מעקות וכו'.

1.1.3 **חזיתות וחתכי אורך:**

- כל פרויקט בנפרד וקומפילציית חזיתות לאורך דרך חברון.
- חזית מוצעת לרחוב מרים החשמונאית.
- כל פרויקט בנפרד וקומפילציית חזיתות מוצעות לאורך דרך בית לחם.
- חזיתות פנימיות – מבט מפארק המסילה צפון מזרח ודרום מערב.

1.1.4 **חוסר התאמה בין המסמכים לבין עצמם או הצגה חלקית של הבינוי המהותי** – במקרים רבים קיים חוסר התאמה בין חלקי המסמכים לבין עצמם (בניינים המהווים חלק מהפרויקט ואינם מוצגים ברקע בחתכים או בחזיתות למשל), או בחירות תמוהות ביחס למיקום החתכים (המציגים את הבניינים הנמוכים ולא את הבניינים הגבוהים, או פונים אל האזור הפתוח ולא אל האזור הבנוי – ובכך למעשה לא מאפשרים הבנה מלאה של התמונה התלת ממדית המוצעת).



## 1.2 מבני ושטחי ציבור:

- 1.2.1 מסמכי התכניות מציינים מספר מגרשים לטובת הציבור. נבקש להציג טבלה מסודרת +תשריט המציינים את היקף השטח המיועד להפרשה לצרכי ציבור וביחס להיקף שימושים סחירים.
- 1.2.2 יש לוודא כי לפחות שטח ציבורי אחד הינו בהיקף ראוי להקמת בית ספר או מבנה ציבורי משמעותי (כלומר לא יקטן מששה דונם).
- 1.2.3 אין לכלול במנין שטחי הציבור מיני שאריות המוצגות בתשריט – אלה מקומות שעשויים לשמש כפינות ישיבה או גינות, וזה נחמד מאד אך לא ניתן מענה ראוי לצרכי השכונה ולהיצע יח"ד הכלול בתכניות.
- 1.2.4 כמו כן, לא לכלול למנין שטחי ציבור דרכי גישה לחניונים פרטיים ולא גישה למבני מגורים, תעסוקה ומסחר. על כל תכנית נפרדת להציע שטח ציבורי משמעותי וראוי בגודל לא פחות מהנדרש עפ"י הנחיות תכנית האב.

- 1.3 מעברים פתוחים לציבור ושטחים פתוחים – תכנית האב מגדירה מספר מעברים 'ירוקים' פתוחים לציבור – המקושרים לרשת הרחובות העירונית. בחלק מהמקרים משנה התכנון המפורט את המתווה המקורי. נבקש להטמיע מעברים פתוחים, מוצלים, ברוחב ראוי, לא בתוך מבנים, ובמיקום הרלוונטי כחלק מתכניות הפיתוח.

## 1.4 היבט תחבורתי

- 1.4.1 מתחם הרכבת מתפתח כ'האב תחבורתי' מרכזי בכניסה הדרומית למרכז העיר. המרחב כולל מספר תכניות תחבורתיות עירוניות ולאומיות משמעותיות. תכנית הרכבל לעיר העתיקה, רק"ל, תחנת רכבת כבדה, חניון ציבורי לאוטובוסים ולרכבים פרטיים בגן הפעמון, חנייה ציבורית של כ-400 מקומות בתחום המתחם ועוד. זאת בנוסף למספר תכניות המקודמות במרחב, בדגש על עירוב שימושים.
- 1.4.2 **תכלול ובה"ת באזור המתחם** – בהתאם לדרישתנו לתאם בין התכניות הרבות, עירוניות, לאומיות ופרטיות, המקודמות במרחב, ידוע לנו, כי עיריית ירושלים וצוות תכנית אב לתחבורה עורכים תהליך הבוחן ומתכלל את תכנון המרחב הציבורי ואת היבטי התחבורה במתחם התחנה. אנו מבקשים להיות מעורבים בתהליך מבורך זה, ומבקשים שכל המידע יגיע למנהלים בהקדם האפשרי, כולל תוצאות הבה"ת.
- 1.4.3 **עומס תחבורתי לאורך רחוב דוד רמז** – אנו מתריעים על עומס תחבורתי שעלול להווצר לאורך רחוב דוד רמז, שינקז את התנועה העתידית ל/ מרחוב דרך חברון, נוכח הכניסה ויציאה של רכבים פרטיים מן החניון התת קרקעי המתוכנן בצפון מתחם התחנה, מפרצי הורדה והעלאה שימשו אוטובוסים המתוכננים להזין את הרכבל לעיר העתיקה ועוד.
- 1.4.4 **מיקום תחנת הרכבת הכבדה** – למיקום התחנה העתידית של הרכבת הכבדה יש חשיבות על מנת לבחון היבטים תחבורתיים, מעברים ציבוריים ושירות איכותי עבור הנוסעים ועבור התושבים. למשל, התכנית חייבת לחזק מעברים ולעודד קישוריות לשכונות הסובבות, על מנת שהתושבים סביב המתחם יוכלו להנות מנגישות טובה לתשתיות התחבורה הציבורית.

- 1.5 **היקף הבינוי המוצע:** בשלבים הקודמים הוסכם כי נפח הבינוי זכויות הבניה לא יעלו על 350% . נבקש להציג תמהיל הזכויות והאופן בו הבינוי המוצע נותן מענה לסיכום זה.

- 1.6 בדיקת נצפות – ממספר נקודות רגישות ובראשון כמובן אגן העיר העתיקה.**
- 1.6.1 **העיר העתיקה – יש להציג חתך עירוני הבוחן נצפות מאגן העיר העתיקה.**
- 1.6.2 **גבעת התנ"ך – נקודת גובה, שטח פתוח ואתר טבעי עירוני.**
- 1.6.3 **גן הפעמון ומזרקת האריות – שטחים פתוחים משמעותיים ומושכי קהל.**
- 1.7 שימור המבנים ובניה בסמוך למבנים לשימור – המתחם המוצע לפיתוח כולל מספר מבנים אייקוניים לשימור. מעבר לבחינת היבטי השימור של המבנים עצמם יש להציג את הבינוי המוצע ביחס למבנים לשימור – ממשק, חזיתות, יחס היקפי הבינוי ופרטי הבינוי המוצע, שטחים ציבוריים פתוחים שפונים לשמש ולא מוצלים ע"י בנייה חדשה וכו.**
- 1.8 הנחיות בינוי ראשוניות, טיפולוגיה מוצעת, חזיתות עקרוניות, חומרי גמר ופרטי בנין טיפוסיים –**
- 1.8.1 **דירוג המבנים והפניית – נצפות ונראות: במקרים רבים ניתן לעדם את נצפות המבנים מבלי לפגוע מהותית בהיקף הזכויות באמצעות הקטנת תכנית הבניה הפונה לרחוב ו/או דרוג – כך שהחזית הנצפית תהיה פחות מאסיבית. יש לבחון ביחס למבטים השונים וביחס לסמיכות למבנים לשימור.**
- 1.8.2 **יש לבחון את הסכמה של בנייה מרקמית (כ-5 קומות) ומגדל מעל שמציעה תכנית האב ואת המיקומים של המגדלים (כ-10 קומות) עם הגבלת הגובה לכל חזית הפונה אל השכונות ההיסטוריות לגובה של 4 קומות בלבד.**
- 1.8.3 **יש לקבוע גובה אבסולוטי ולא גובה לפי מספר קומות. כמו כן, יש להגביל את גובה מכסימלי לקומה (כמו בתכניות אב אחרות) על מנת להגביל את הגובה המקסימלי של הבינוי.**
- 1.8.4 **יש לבחון את גובה החזיתות בדרך חברון ואת השתלבותן לחזיתות של הבתים ההיסטוריים בצד השני של הרחוב ולהגביל את גובה החזית החדשה עד ל-4 קומות בלבד.**
- 1.8.5 **הבניה המוצעת ממוקמת בלב המרקם ההיסטורי של ירושלים ובגבול אגן העיר העתיקה. ההבניה המוצעת משנה באופן מהותי ובהיקפים גדולים את אופי הבינוי והמרקם העירוני. כיוון שכך ראוי כי כבר בשלב זה תוצג רוח הדברים וינתן מענה מהותי לשאלת השתלבות הבניה המוצעת במרקם העירוני הסובב גם בכל הנוגע לפרטי הבניה, חומרי הגמר, פרטי הגמר, אופי החזית וכיוצא באלה.**
- 1.8.6 **משום שלשתי השכונות ההיסטוריות הגובלות את המתחם יש תכניות אב עם הנחיות מפורטות לגבי חומרים, אופי בנייה ופרטים אדריכליים, כדאי מאד שתכנית האב תתייחס להנחיות והיא תציע הנחיות שמתאימות למיקום התכנית כולל הגבלת הגובה לכל חזית הפונה אל השכונות ההיסטוריות עד לגובה של 4 קומות בלבד.**

## 2. ההערות מפורטות לכל תכנית

2.1 תכנית רובע המדיה (JVP) רוזנפלד - מס' 653840 (מתחם צפוני)



- מברכים על התכנית ועל האיכויות התכנוניות, עירוב השימושים, נגישות וקישוריות התכנית והגישה הכללית לבינוי ושטחים פתוחים. הינו מעדיפים לראות גובה בנייה מדורג (מגובה עד 4 קומות למתחם הצפוני קרוב לעיר העתיקה) למבנים יותר גבוהים במתחמים הדרומיים יותר (לא בקצוות). אך מוכנים לקבל דירוג אחיד עם מיקום נכון למבנים הגבוהים של התכנית. מצפים לתכנון יותר מתחשב ורגיש כלפי הקצוות כאשר הבינוי החדש בא בממשק עם השכונות ההיסטוריות. כולל הגבלת גובה החזיתות הפונות אל השכונות ההיסטוריות עד לגובה של 4 קומות בלבד.
- בספירת הקומות בנספח הבינוי רואים 9 קומות מעל מפלס דרך חברון. בניגוד לתכנית האב / וועדה מחוזית שקבעה 8 קומות (בחריגה ל-5 קומות במתחם הצפוני).
- בגוש הצפון-מזרחי אין דירוג גובה, כך שנוצרת חומה אחידה לכיוון צפון ובניגוד להנחיות תכנית אב לתכנית הבינוי. לכל הפחות נדרש דירוג של הבינוי לכיוון העיר העתיקה והמבנה לשימור (המדפיס הישן), שנמצא מחוץ לקו הכחול של התכנית.
- יש לוודא כי גודל המגרש המיועד למבנה ציבור, בו אמור להיות בית הספר, הינו ראוי בגודל ובצורה ומספק עבור כל הפונקציות הצפויות להיות בו. כולל חצרות נדרשות. יש לצרף חתך מתאים באיזור שטח חום. כמו כן, להציג חניה, גישה ואיזור הורדה. יש לעמוד בדרישת 35%.
- דרך בית לחם – חשוב שהמסחר יפנה לדרך בית לחם ולא בחצרות הפנימיות, כדי להחיות את הרחוב, שבקטע הזה חסר פונקציות. כמו כן, יש לוודא שרחוב הרחוב יתאם את הפונקציות הנדרשות. כמו כן, יש לוודא כי הרחבה פתוחה לציבור. כלומר, שאיננה שפ"פ אלא שצ"פ או זיקת הנאה לציבור.

## 2.2 תכנית מורדוך-רמי לוי – 415992 / גוטמן-אסיף (מתחם מרכזי)

- מברכים על התכנית ועל האיכויות התכנוניות, עירוב השימושים, נגישות וקישוריות התכנית והגישה הכללית לבינוי ושטחים פתוחים. הינו מעדיפים לראות גובה בנייה מדורג (מגובה עד 4 קומות למתחם הצפוני קרוב לעיר העתיקה) למבנים יותר גבוהים במתחמים הדרומיים יותר). אך מוכנים לקבל דירוג אחיד עם מיקום נכון למבנים הגבוהים של התכנית. מצפים לתכנון יותר מתחשב ורגיש כלפי הקצוות כאשר הבינוי החדש בא בממשק עם השכונות ההיסטוריות. כולל הגבלת גובה החזיתות הפונות אל השכונות ההיסטוריות עד לגובה של 4 קומות בלבד.
- יש לוודא שהכיכר העירונית המוצעת, סמוך למבנה לשימור, הינה ציבורית לא ע"י זיקת הנאה, אלא ע"י רישום בשכבות.
- יש לוודא כי הכיכר העירונית ממוקמת באוריינטציה נכונה, כך שהמבנה הגבוה לא יציל את הכיכר במהלך השנה.
- יש להבהיר את החתך המציג:
  - מוסדות ציבור – מה השטח? אילו שימושים? (לעמוד בדרישת 35%).
  - 'קרקע מסד' – התקבל הסבר בדיון.
- היכן החניות של מוסדות הציבור וכניסה לחניון?

- אין דירוג בבינוי ובגובה כפי שנקבע בתכנית אב.
- נספח הבינוי - חתך א-א – מבקשים להעביר חתך נוסף דרך הבינוי המוצע ו/או להפוך את החתך כך שיציג את הבניה במבט דרומה.
- נראה כי המעבר הוא שפ"פ או שביל עם זיקת הנאה לציבור – מבקשים להפוך לשטח/מעבר ציבורי.

### 2.3 תכנית רמ"י – 68284 / מליס (מתחם דרומי)

- מברכים על התכנית ועל האיכויות התכנוניות, עירוב השימושים, נגישות וקישוריות התכנית והגישה הכללית לבינוי ושטחים פתוחים. מצפים לתכנון יותר מתחשב ורגיש כלפי הקצוות כאשר הבינוי החדש בא בממשק עם השכונות ההיסטוריות.
- ישנם לפחות 3 מבנים בפינת דרך חברון-מרים החשמונאית - דרך בית לחם שעולה לגובה של 10 קומות, למרות הקרבה לשכונת בקעה, שבה גובה הבינוי נמוך באופן משמעותי. נבקש להנמיך את הבינוי בדופן הדרומית. כמו כן, להציג חתכים מתאימים.
- יש להגדיל את המגרש המיועד למבני ציבור. נראה שהמגרש המוצע קטן מאוד (ובוודאי לא עומד בדרישות תכנית האב ל-35%).
- אנו מבקשים לאחד את השצ"פים ולייצר שצ"פ אחד מרכזי ומשמעותי.
- יח"ד קטנות – נבקש שלא יהיו רק בדיור המוגן, אלא גם ביח"ד הסחירות (תמהיל 25%).
- יח"ד הקטנות יחשבו במניין השטחים ומספר יח"ד הכולל.
- קווי הבניין מצומצמים וקרובים מאוד לגבול המגרש. בתכנית המעודכנת יש נסיון להתגבר על הבעיה ולהגדיל קווי בנין.
- הבניה המוצעת מאפיינת בניה מתחמית, ולא מרקמית. לא לייצר מתחים סגורים (למעט החצר של הדיור מוגן).
- דווקא כאן יש דוגמא לחתכים עירוניים טובים – בהתאם לבקשה למעלה – לדוגמא חתך ד-ד שנותן תמונה מלאה ורלוונטית. עם זאת, חוסר התאמה פנימי במסמכים השונים – בין התכניות והחתכים בנספח הבינוי למשל. למשל: חתך ה-ה – מציג הבינוי ללא הבנין מאחור שבתכנית מופיע כ-10 קומות.
- שום חתך או חזית לא מציגים את המבנה בן 10 הקומות המוצע בפינת מרים החשמונאית-דרך בית לחם.
- חזית מסחרית במרים החשמונאית. האם זה רלוונטי לרחוב – האם הרחוב צריך חזית מסחרית? האם קיים פתרון לחניה ברחוב (לא על חשבון חניית התושבים)?
- חתך ה-ה (האם עובר גם דרך פרויקט גוטמן-אסיף?) מציג בינוי מצב קיים ולא מצב מוצע.
- חתך ד-ד – נותן תמונה מלאה.

מודים לשיתוף הפעולה.



בברכה,

**בשם הפורום האורבני המשותף של גינות העיר ובקעה**

אדר' איליאס מסינס ורוני גלעד

מתכננים אורבניים

מנהל קהילתי גינות העיר ובקעה רבתי

עותק: עו"ד עמיר שקד – יו"ר וועדה מחוזית, מחוז ירושלים  
עפר גרידינגר – מנהל אגף תכנון, עיריית ירושלים  
אמי ארבל – סגן מנהל אגף תכנון, עיריית ירושלים  
עופר מנור – אדריכל העיר, עיריית ירושלים  
עופר אהרון – מנהל מח' מדיניות תכנון, עיריית ירושלים  
הלה בכר – ראש צוות רובע אורנים, מח' תכנון, עיריית ירושלים  
דן קינן – סגן מתכננת המחוז, מנהל התכנון, מחוז ירושלים  
עדי ברזלי זקס – מתכננת רובע אורנים  
חברי הנהלה ופורומים אורבניים, גינות העיר ובקעה