

17/11/20

רחוב סוקולוב – נתונים תכנוניים

תכניות מאושרות או בהתהוות:
 תכנית המלון – 237073 או 818575
 תכנית המלונית ליד (מדפיס הממשלתי): 548891
 תכנית רק"ל: 178129

תכנון צמוד דופן:
 תוואי הרק"ל תוכנן במסגרת תכנון מוקדם וסטאטוטורי בצמוד לדופן רחוב קרן היסוד לא בכדי, הסיבות נבעו משילוב של תכנון תנועה (תפקוד צמתים, צמצום חציות בתוואי הרק"ל), תכנון פיזי, תכנון אורבאני שכלל נושא הפקעות.

סטטוס:
 בימים הקרובים נתחיל בתכנון מפורט של מקטע קרן היסוד (07.10.2019).

התנגדות יזם המלון לתכנית רק"ל:

מענה	טיעון	מס'	מתנגד
מחייבות תיאום עם תכנית האב לתחבורה. לדחות , התכנית אכן מאפשרת עבודות מסוג זה ביעוד הקרקע הנדון. עם זאת, אין בכוננת התכנית להקים גדרות ו/או יסודות בחלקות המתנגדת.	חסרה הבהרה בנוגע לסעיף 4.7 לתכנית באשר ל"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" כאשר בהוראות נכתב: "קירות תמך גדרות יסודות ואמצעים לביסוס הקרקע". בנייה זו תגביל ותיפגע באפשרויות הבנייה במגרש הנדון.	4	
לקבל חלקית . מגבלות הבניה הינן פועל יוצא של מרחק ממנהרת הרכבת הקלה. לא ניתן לצמצמן. שטח ההתארגנות שהוצע בתחום המבנים להריסה ומגרש החניה מאחוריהם יוצמם בהתאם לגבולות המבנים המוצעים להריסה, ביעודי קרקע מאושרים ומוצעים לדרך ולשצ"פ בלבד. קרי, לא יוקם שטח התארגנות בבית העמודים ובחניון מאחוריו.	מבקשים שהוועדה תשנה את התכנית בהתאם ותגרום לכך שלא תהיה כל כניסה למגרש ולמגבלות בניה בשטח.	5	
	גוש 30027 חלקות 26,28,32,34,36 רח' קרן היסוד		26 אפריקה ישראל מלון הנשיא
	המתנגדת הינה בעלת זכויות במתחם מלון הנשיא וסביבתו. המתחם גובל ברחוב קרן היסוד המיועד עפ"י התכנית המוצעת למעבר הרכבת הקלה.		
לקבל חלקית , ההפקעה תוצמם. בתכנית המופקדת רחוב המדרכה משתנה בין 4 ל-7 מ' שנקבעו בהתאמה לגדר קיימת ברחוב. רחוב המדרכה יצומצם ל-3 מ' שיקבעו מרצועת המסילה.	בחלק מחלקות 26 ו-36 בגוש 30027 התכנית מיעדת את השטח להפקעה לצורך הרחבת הדרך. הדבר משפיע על ערך מקרקעי המתנגדת בשל הקטנת שטחי הבניה עפ"י התכנית, בשל פגיעה בקווי בניין ועוד.		
לדחות , אין אפשרות לאפשר פניה ימינה מרחוב קרן היסוד. כיום קיימת פניה ימינה מרחוב קרן היסוד אל סוקולוב. פניה זו לא יכולה להתקיים היות ונדרש נתיב נפרד ברחוב קרן היסוד לתנועה הפונה ימינה וחתך הרחוב אינו מאפשר הכנסת נתיב נוסף. נבחנה גם האפשרות להפוך את כיוון התנועה כך שרכבים יצאו מרחוב סוקולוב אל קרן היסוד (ימינה בלבד), אך הסדר כזה יוצר צומת נוסף קרוב מדי לצומת עם וושינגטון ולכן נפסל. לעניין כניסת האוטובוסים: נספח התנועה אינו מחייב אלא מוגש כנספח מלווה. ע"פ התכנון המוצג החיבור של רחוב סוקולוב לקרן היסוד אכן נחסם אולם נגישות אל המלון נשארת כך שאוטובוס יכול להגיע אל המלון או בסמוך אליו. באחריות מתכנן המלון לוודא כי אוטובוס יוכל לתמרן דרך רחוב סוקולוב (תמרון זה היה נדרש גם ללא חסימת החיבור לקרן היסוד).	התכנית מציעה חסימה מוחלטת של רחוב סוקולוב מרח' קרן היסוד. בכך קיימת השפעה על מערך הסדרי התנועה אל מקרקעי החברה. חסימה זו תמנע, בין היתר, אפשרות לכניסת אוטובוסים למרתפי החניה המתוכננים במתחם.		

החלטה של הוועדה המחוזית על נושא תנועה:

155. הוועדה דוחה את טענות חברת אפריקה ישראל כי יש לקבוע בשטח מתחם "מלון הנשיא"

תקן חנייה מיוחד עקב קרבתו למסילת הרכבת הקלה. הוועדה תציין כי קביעת תקני חניה אינה נוגעת במישרין למטרותיה של התכנית, ואין הצדקה בעיכוב אישור התכנית לשם בחינה מפורטת של נושא זה. ככל שתוגש תכנית או בקשה להיתר במתחם האמור, הנושא יבחן בהתאם להוראות התכניות הרלוונטיות ובהתאם למדיניות בעניין זה.

156. הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית מפקיעה רצועה רחבה משטח מגרש מלון הנשיא ללא

צורך. הוועדה מקבלת את עמדת מגישי התכנית כי השטח אינו נדרש לצרכי מימוש התכנית.

בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי גבול התכנית במקטע זה יצומצם, ויקבע במקום אשר

יאפשר הקמת מדרכה ברוחב של שלושה מטרים בלבד.

157. הוועדה דוחה את הטענות לפיהן הסדרי התנועה המוצעים בתכנית מונעים גישה מרחוב

סוקולוב לרחוב קרן היסוד ופוגעות באפשרות לכניסת אוטובוסים למרתפי החניה

המתוכננים במתחם. הוועדה מקבלת את החסבר שניתן על-ידי מגישי התכנית לפיו מדובר

בביטול פניה הנובע מן הצורך לאפשר נסיעה רציפה של הרכבת הקלה. בנוסף, הוועדה תציין

כי בהתאם לתכנית נשמרת גישה למתחם הנדון הן מרחוב סוקולוב והן מרחוב אחד העם,

ובכך ניתן מענה לצרכי הגישה למקום.

שינויים במרחב:

מה השתנה במרחב?

- התעוררות התושבים כאשר פגיעת המרחב יותר ברורה משילוב שתי תכניות משמשעותיות במרחב: מלון ורק"ל.
- אין לתושבים התנגדות עקרונית לתכנית הרק"ל.
- יש לתושבים התנגדות על תכנון הרק"ל כצמוד דופן – בשילוב עם התקדמות תכנית המלון וכניסת החנייה שלו.

דוגמאות אחרות בשטח:

(א) מלון אוריינט. כניסה אחורית של המלון בדרך בית לחם. אפשר לצפות בדוגמה דומה ולהבין את ההשלחות של הכניסה האחורית למלון והפגיעה לשכונה.

(ב) החניון החדש של תיאטרון ירושלים:

עקב ליקויים בתכנון הביצוע נוצרו מצבים בלתי צפויים בשטח – כמו רמפת כניסה לחניון שחוסמת מעבר חציה.

התושבים של רחוב סוקולוב רוצים להימנע ממצבים דומים. למשל לאשר תנועת משאיות ואוטובוסים דרך סוקולוב והשכונה ובהמשך להחליט כי נדרש לפנות את הרחוב מחניות ליד המדרכה - או שהעירייה תחליט להרחיב את הרחוב על חשבון שטח הגינה וכו' - כדי לייצר רוחב תקני לתנועה שתשרת את המלון.

נספח תנועה = לא מחייב – תכנית רק"ל 178129

<http://mavat.moin.gov.il/mavatps/forms/sv3.aspx?tid=3>

קובץ	תאריך יצירה במערכת	תחולה	תיאור המסמך	סוג המסמך
	17/06/2020	מחייב	הוראות התכנית	הוראות התכנית
			הוראות התכנית - מאושרות - חתום - הוראות התוכנית מעודכנות למתן תוקף	הוראות התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 19 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 8 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 6 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 14 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 17 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 5 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 13 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 3 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 2 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 12 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 18 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 9 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 1 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 15 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 16 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 4 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 7 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 11 מתוך 19	תשריט התכנית
	17/06/2020	מחייב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - גיליון מספר 10 מתוך 19	תשריט התכנית
			תשריט התכנית - מאושר - חתום - תשריט התכנית - גיליון 6 מתוך 19	תשריט התכנית
			תשריט התכנית - מאושר - חתום - תשריט התכנית - 1 מתוך 19	תשריט התכנית
			תשריט התכנית - מאושר - חתום - תשריט התכנית - 10 מתוך 19	תשריט התכנית
			תשריט התכנית - מאושר - חתום - תשריט התכנית - 11 מתוך 19	תשריט התכנית
			תשריט התכנית - מאושר - חתום - תשריט התכנית - 12 מתוך 19	תשריט התכנית
			תשריט התכנית - מאושר - חתום - תשריט התכנית - 13 מתוך 19	תשריט התכנית

	תשריט התכנית	תשריט התכנית - מאושר - חתום - תשריט התכנית - תשריט התכנית 2 מתוך 19
	תשריט התכנית	תשריט התכנית - מאושר - חתום - תשריט התכנית גיליון 12 מתוך 19
	תשריט התכנית	תשריט התכנית - מאושר - חתום - תשריט התכנית גיליון 2 מתוך 19
	תשריט התכנית	תשריט התכנית - מאושר - חתום - תשריט מצב מאושר
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 20
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 1
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 10
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 11
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 12
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 13
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 14
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 15
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 16
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 17
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 18
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 19
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 2
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 21
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 22
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 23
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 24
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 25
	נספחים	נספח/ הוראות בינוי - נספח בינוי - חלק 4

מה הבעיה:

מבקשים לבחון את שינוי תוואי המסילה עקב 2 בעיות עיקרוניות:

(א) עפ"י המדיניות החדשה של ציפוף לאורך הרק"ל, נוצרה חלקה כלואה ללא אפשרות כניסה לחניון פרטי (גוש/חלקה: 30027/53 - קרן היסוד 20). עם שינוי תוואי המסילה לאמצע הכביש, הבעיה תפטר.

(ב) התוואי צמוד דופן יוצר בעיה נוספת: הוא חוסם את הצומת סוקולוב - קרן היסוד. ברחוב סוקולוב ורחוב אחד העם יש מספר תכניות בנייה והתחדשות עירונית שמקודמות. חסימת הכניסה מקרן היסוד לרחוב סוקולוב מחייב תנועה כבדה דרך השכונה וגן סוקולוב ולסכן חיים של ילדים והורים שמסתובבים במקום.

גם אחרי תקופת הבנייה, בית מלון שמתוכנן על פינת אחד העם וקרן היסוד, מתכנן כניסה ויציאה של חניון שירות (אוטובוסים, משאיות אספקה וכו) ברחוב סוקולוב (בעיקר בגלל הפרשי טופוגרפיה בין אחד העם לבין סוקולוב). אם הגישה מקרן היסוד חסומה, כל התנועה של המלון תעבור דרך השכונה.

מה מבקשים:

במהלך הישיבות עם הצוות של תכנית אב לתחבורה הצגנו את הבעיות הנ"ל ובקשנו לבחון פתרונות.

- עפ"י המצגת של המתכננים אנחנו מבינים כי:
- רוחב תוואי במרכז הרחוב דורש הפקעות.
- שינוי תוואי הרק"ל מצמוד דופן למרכז הרחוב מתאפשר אבל עלול לשבש את התנועה בצומת עם שלום עליכם ובכיכר פלומר (הבעיה לא ברורה לנו).
- התכנון נותן עדיפות לרק"ל על חשבון בטיחות בשכונה.
- חשוב לציין כי התושבים אינם מתנגדים לרק"ל! רק מתנגדים על השפעות הרק"ל לשכונה. משהו שניתן לשנות (גם במסגרת אישור סטטוטורי של התכנית - נספחי תנועה אינם מסמכים מחייבים בתב"ע).



לסיכום, מבקשים לבחון את החלופות הבאות:

1. העברת תוואי הרק"ל מצמוד דופן באמצע הרחוב בצומת וושינגטון וליצר צומת מרומזרת של וושינגטון-קרן היסוד-סוקולוב.
2. לבחון את ההפקעות הנדרשות לביצוע הנ"ל ואת האפשרות שעיריית ירושלים תצטרף לתכנית של מלון הנשיא לביצוע ההפקעות הנדרשות.
3. לבחון אפשרות של צומת מרומזרת עם סוקולוב בלבד – שתאפשר כניסה ו/או יציאה מסוקולוב לקרן היסוד.
4. לבחון מול אגף התכנון חלופה של העברת כניסת החניון של מלון הנשיא למיקום יותר מתאים לשכונה.

רשם:

אדר' אליאס מסינס - מתכנן אורבאני קהילתי
Elias Messinas Architect – Community Urban Planer
מינהל קהילתי גינת העיר, עמק רפאים 12, ירושלים
Ginot Ha'ir Community Council, Emek Refaim 12
פ' 054-4286998 טל' משרד 02-5664144 אתר : ginothair.org.il

