

2 בנובמבר 2021

לכבוד  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
ירושלים

**הנדון: התנגדות משותפת של המינהלים הקהילתיים גינות העיר ובקעה רבתי –**

**תכנית מס' 653840 'מתחם התחנה - פיתוח מתחם ב'**

**1. רקע – תוכנית האב**

התוכנית מציעה שינוי מהותי בלב המרקם ההיסטורי של ירושלים, במיקום מרכזי מבחינת תפקוד העיר כולה, על קו פרשת המים הארצי ובגבול אגן הנצפות. מדובר בשינוי דרמטי בעל משמעויות אורבניות רבות. בפתח דברנו נעיר כי, המדיניות התכנונית למתחם הרכבת, המלווה את תוכנית זו, הינה 'תכנית אב' אשר לה אין אזכור בחוק התכנון והבניה, ולכן גם אינה נכללת בהליך של הפקדה, ובכך נשללה מהציבור האפשרות להגיש התנגדויות לתוכנית זו. הכנת תכנית האב, שאינה בעלת מעמד סטטוטורי, ואשר ממנה נגזרו תכניות הבינוי המופיעות בתוכנית שבנדון, איינה את יכולת ההשפעה של הציבור לתוכנית. ללא מהלך סדור עם זמנים ידועים לעיון ולהתנגדות לא הייתה גישה לציבור הרחב לצורך מתן תגובות ו/או התנגדות למהלכים המקודמים בתכנית האב, ובעקבותיה לתכנית הבינוי.

**2. בינוי**

א. **מופע התכנית המוצעת:** מתחם התחנה ממוקם בלב המרקם ההיסטורי של ירושלים ובגבול אגן העיר העתיקה. מבחינה היסטורית התחנה היוותה "שער לעיר", והמתחם כולו מצוי בתחום ה"מייל התרבותי" של ירושלים. היקפי הבניה המוצעים משנים באופן משמעותי את חזות המתחם, ואת היחס בינו לבין המרחב האורבני הסובב אותו כיום. ממקום פתוח המהווה מעין "הפסקה אורבנית", למקום אינטנסיבי מבחינת מסת בניה, נצפות ותנועה.

על מנת לבחון את המופע והנראות של המתחם ביחס לשכונות ההיסטוריות והעיר העתיקה, יש להציג מודל פיסי ולהטמיע אותו במודל העיר לבחינה. כך בכלים ברורים ופשוטים הציבור הרחב (שאינו בקי בהבנת תכניות אדריכליות) יוכל להבין את משמעות התכנית.

בנוסף, ראוי כי כבר בשלב זה יוצג מענה מהותי- עקרוני לשאלת השתלבות הבניה המוצעת במרקם העירוני הסובב בכל הנוגע לאופי החזיתות, חומרי הגמר, פרטי הגמר, וכיו"ב.

ב. **גובה הבניה:** עקרונית, התוכנית מציעה בינוי של עד 10 קומות, אך בפועל, גובה הבינוי המוצע הינו כ-13 קומות (1): ספירת 10 קומות מהמפלס העליון, חצי קומת גלריה למסחר, בגג המבנה גובה מעקה - 2.1 מ' + 1.4 מ' מעקה קל ואפשרות לשימוש בגג המבנה והקמת מצללות בגג. על כן, אנו דורשים לקבוע גובה אבסולוטי למבנה ולא גובה לפי מספר קומות. כמו כן, יש להגדיר את מספר הקומות וגובה הבניינים המקסימלי כסטייה ניכרת.

- ג. מופע הדרגתי של גובה המבנים: יש לאפשר גובה מקסימלי בהדרגתיות, כאשר המבנים הפונים אל השכונות ההיסטוריות יהיו עד 4 קומות, והמבנים הגבוהים יותר - עד 10 קומות - יהיו בלב המתחם. במיוחד, יש לבחון את גובה החזיתות בדרך חברון, בדרך בית לחם ובחזית הפונה למבנה לשימור של המדפיס הממשלתי. יש להראות חתך המשלב את חזיתות הבתים ההיסטוריים מהעבר השני של רחובות אלו ולהגביל את גובה החזית החדשה עד ל- 4 קומות בלבד.
- ד. נגישות הציבור לקומת הקרקע: יש לקבוע זיקת הנאה לציבור בכל השטחים בקומת הקרקע - סביב המסחר ובשפ"פים כשטחים לטובת הציבור. יש לקבוע הנחיות לגבי השימושים המותרים בקומת הקרקע ולהציע מערכות ומתקנים מתאימים עבור עסקים המזהמים / גורמים למטרד. כל השטחים הציבוריים יהיו פתוחים ונגישים לכלל הציבור ללא גדרות ושערים. יש למנוע אפשרות להקמת תופעה של קהילות שער (gated communities).
- ה. אחוזי בניה: עפ"י מסמכי התכנית אחוזי בנייה המוצעים הינם כדלקמן:

נושא	מוצע	הערה
שטח התכנית	20.383 דונם	11 דונם מתוכם מיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה
מוסדות ציבור	3 דונם (14%)	עפ"י עמדת התושבים שהוגשה לפני כשנה, יש להקצות שטח למבנה ציבור משמעותי יותר, בגודל של לפחות 6 ד' (28%). לכל הפחות יש להגדיל את השטח בעוד 1 ד' - עפ"י הנחית תכנית אב (טבלה 5).
שצ"פ	2.6 דונם (12.7%)	התייחסות בסעיף 3.
דרך מוצעת	3.2 דונם (16%)	הדרך עשויה לשרת את החניונים של התכנית. לא מדובר על שביל להליכה של הולכי רגל. ולכן, השטח אינו נחשב כשטח לטובת הציבור.
שביל	346 מ"ר (1.7%)	שביל מוצע ליד המתחם של חברת החשמל.
שטח בנייה	95,000 מ"ר (475%)	
שטח בנייה עיקרי	35,150 מ"ר (175%)	

	43,650 מ"ר (218%)	שטח עיקרי (מעל או מתחת למפלס הכניסה)
שטח כולל מעל הקרקע עומד בהנחיות של תכנית אב (עד 350% - טבחה 5).	34,435 מ"ר (312%)	שטח מעל הקרקע (עיקרי ושירות)

### 3. מרחב ציבורי - שצ"פ

א. איכות השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ): התוכנית שבנדון מציעה ארבעה מוקדים קטנים של שטחים ציבוריים פתוחים. השטחים האלו צרים ומפוזרים אקראית ללא קישוריות ביניהם וללא כל יכולת לשמש כשטחים ציבוריים איכותיים. התוכנית מוסיפה כ-240 (!) יחידות דיור בשטח אורבני צפוף, ללא כל מענה איכותי לשטח ציבורי פתוח לדיירים ולעוברים בשכונה.

"קייטוע" מתחמי הבינוי על ידי הקווים החוליים של התוכנית, לא מאפשר לראות ולבחון את הרקמה האורבנית המשכית עליה מדברת תוכנית האב - כיצד יתחברו שבילי ההליכה, השצ"פים וזיקות הנאה אל פארק המסילה, אל הרחובות הפנימיים של המתחם ואל תחנת הרכבת?

תוכנית האב למתחם הרכבת הגדירה את האזור כ'חיבור מרקם אורבני' בין השכונות הוותיקות, מן הראוי שבחיבור זה יוטמע שטח ציבורי איכותי שישמש ככוכר עירונית למרחב, מעברים פתוחים, מוצלים, ברוחב ראוי, לא בתוך מבנים, ובמיקום הרלוונטי, המקשרים אל מחוץ לגבולות התוכנית כחלק מתוכנית הפיתוח.

ב. כמו כן, יש צורך לבחון את הממשק עם השכונות הסמוכות: הפרשי הגובה, מעברים מונגשים ובטוחים, (מציאת נתיבי מעבר ופתרונות במידת הצורך של מדרגות ורמפות), מדרכות רחבות והתייחסות למופע ולמבטים - כולל גבהי גדרות.

ג. יחס התכנית לעצים קיימים:

- התוכנית מציעה עקירה של למעלה מ-100 עצים בוגרים וותיקים. נדרשת בחינה מחודשת למיקום השצ"פים בהתאם למיקום העצים הוותיקים הקיימים, המקיימים חורש טבעי כיום ומאפשרים קיום אקולוגי עירוני.
- בתכנית מסומנים עצים לעקירה בשטח של חברת החשמל. האם יש אישור של ח"ח לעקירתם? ומדוע לעקור עצים שאינם בתחום התכנית?
- כמו כן, בשטח המסומן כ שצ"פ B3 / 2 מסומנים עצים לעקירה. בהנחה שהשטח מיועד לשצ"פ, מדוע מוצע לעקור את העצים הוותיקים?
- בשבילים לשימור C, 1D2 מסומנים עצים לעקירה. מדוע לעקור אם מדובר בשטח לא בנוי?
- בשצ"פ המשולש שטח (4) מסומנים עצים לעקירה. מדוע לעקור אם מדובר על שטח פתוח?

#### 4. שטחים למבני ציבור

אנו מברכים על הקצאת "שטח חום" בלב התוכנית לטובת בית ספר, במיוחד לאור העובדה כי כמות יחידות הדיור גדולה מהכמות המוצעת בתוכנית האב (!) - ראה הערותנו הראשונה בראש ההתנגדות). יחד עם זאת, יש להבטיח כי הגישה אל בית הספר תתאפשר באמצעות שבילי הליכה ושבילי אופניים ישירות מהמסילה, ללא צורך בעיקוף השטח והגעה מדרך חברון. התוכנית המוצעת מקצה שצ"פ צמוד לבית הספר, אך לא ברור כיצד מתאפשרת הגישה מהמסילה, דרך השצ"פ אל השטח החום. לאור זאת נבקש:

- שלביות ביצוע - נבקש להוסיף תנאי הדורש את השלמת בניית בית הספר כתנאי למתן טופס 4 עבור שימושים אחרים.
- 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 שטחים מבונים וחצרות נדרשות. יש לצרף חתך מתאים באיזור שטח חום. כמו כן, להציג חניה, גישה ואיזור הורדה.
- הצפי בגידול האוכלוסייה מצריך שימושים מגוונים. נבקש לאפשר גמישות של עירוב שימושים בשטח זה, המאפשר היתכנות לטובת הקמת מבנה קהילה, אשר יכול להוות מרכז קהילתי רב גילאי בשיתוף עם חצרות בית הספר.
- בימים אלו עיריית ירושלים מצביעה על הצורך להקים אולם רב תכליתי באזור שישרת את כל תושבי העיר ובו 400 מקומות ישיבה. לאור זאת, היא מקדמת הקמת מבנה זה בשכונת אבו תור, למרות התנגדות כל תושבי השכונה. בבסיס התנגדות הוא נושא תשתית השכונה, שנבנתה ככפר עם רחובות צרים וללא מדרכות ומתקשה כבר כיום לעמוד בעומס מבחינת תחבורה וחניה ובנוסף, הקמת מבנה זה הינו על חשבון שטח פתוח, מגרש ספורט פעיל, המשמש בני נוער ותושבים מהשכונה ומהאזור. התכנית הנדונה כוללת בתוכה אולם רב תכליתי בשטח החום הנמצא במרחק כ-400 מטר מהאולם המתוכנן בשכונת אבו תור. אנו מבקשים שיקבע האולם הרב תכליתי המתוכנן במתחם יכלול 400 מקומות ישיבה, ובכך ימנע כפל השקעה בסמיכות רבה כל כך, ויתאפשר ניצול טוב יותר של משאבים ציבוריים ומיקום האולם במקום מרכזי יותר נגיש יותר בתחבורה ציבורית ופרטית כאחד.

#### 5. תנועה וחניה

המתחם כולו מיועד להפוך ל-hub תעבורתי גדול ובו רכבת קלה, רכבת כבדה ורכבל. נוסף על כך, המתחם צמוד למרחבי חניה של הרק"ל בגן הפעמון וחניון של הרכבת הכבדה בדוד רמז. אנו צופים בעיה עקרונית עם כמות החניונים, שייצרו עומס תנועה כבד עד בלתי אפשרי על מערכת הכבישים.

- א. פונקציות משלימות: התכניות מנצלת את מקסימום פוטנציאל הבינוי האפשרי, על ידי בניה לגובה גם במקומות רגישים כמו ליד צומת רמז (בסמוך לגבעת התני"ך) ולאורך צפון דרך בית לחם. לאור זאת, אנו מבקשים לבחון מיקום לפונקציות משלימות הכוללות תוספות של חניות לאופניים, מקומות להורדה/העלאת נוסעים, טעינה/פריקה של סחורה, תחנות המתנה למוניות. עלינו למנוע את הקטסטרופה הבאה, כפי שקורה היום בתחנה המרכזית. חשוב שכל השטחים הפתוחים יוכלו להכיל את כל תעבורת הולכי הרגל העתידי.

- ב. תקני חניה: התכנית מציעה עד 154 חדרי מלון. בו זמנית, עפ"י התקנון ניתן להחליף שטחים למלונאות על חשבון תעסוקה. אנו מבקשים לראות טבלת תקן חנייה עפ"י שתי החלופות של שימושים עפ"י התכנית או שימושים עתידיים.
- ג. קשר עם הרכבת הכבדה ורכבת ישראל: התכנית מציעה דרך מוצעת על אחריות רכבת ישראל. לא ברור כאשר מדובר על דרך כניסה לחניונים שמשרתים את התכנית. איך זה יתואם בפועל?
- ד. אנו מברכים על הקצאת שטח A3 עבור חניון ציבורי עם 93 מקומות ציבוריים. חשוב שמיקום ותפקוד החניון הזה יהיה בתיאום עם כל התכניות האחרות במתחם, על מנת למנוע ריבוי כניסות ויציאות, בילבול ונסיעות מיותרות. יש להתאים ולהציג תוכנית כוללת של החניון הציבורי, כולל את החניונים הציבוריים של כל התכנית במתחם התחנה, את הכניסות והיציאות, את חניונים לאוטובוסים, לאופנועים ואופניים.
- ה. מענה לצרכי חניה צפויים: על מנת להעריך את ההיבט התנועתי של המתחם, מבקשים לבצע ספירות תנועה בכל המרחב, על מנת להעריך את תפקוד החניונים, בשילוב לתנועה של אוטובוסים לרכבל והתנועה הצפויה במרחב אחרי ביצוע תכניות פינוי בינוי המתוכננים במרחב.

#### 6. איכות הסביבה

- אנו מברכים על הדרישה בתקנון שכל המבנים בתכנית יעמדו בדרישות התקן לבנייה ירוקה 5281. עם זאת, אנו מבקשים להעיר:
- א. הנחיות לגבי שימוש חוזר בחומרי חפירה, על מנת לצמצם תנועת משאיות ופגיעה באיכות החיים בשכונות הסובבות את המתחם.
- ב. הנחיות לגבי מניעת מטרדים באתר בזמן הבנייה, עפ"י ההנחיות של הכלי 'שכונות 360' של משרד בינוי ושיכון והמועצה לבנייה ירוקה (תת נושא 33).
- ג. מבקשים לקבל הסבר לגבי מתקנים טכניים / שטח תפעולי מתחת לשטח של מבנה בית הספר. על איזה מתקנים מדובר ומה רמת ההשפעה הסביבתית והבריאותית עבור תלמידים ומורים של בית הספר.
- ד. לבחון השמשה של גגות תכנית כגגות ירוקים (אינטנסיביים/ אקסטנסיביים), בשילוב מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת לשימוש במתחם (יש לעמוד בהנחיות של הכלי 'שכונות 360' תת נושא 28 ו-41).

בברכה,

ליאורה בארי  
יו"ר פורומים אורבניים  
מינהל קהילתי בקעה רבתי

רונית לומברזו  
יו"ר הפורום האורבני  
מינהל קהילתי גינות העיר

#### ליצירת קשר

רוני גלעד  
מתכנתת אורבנית בקעה רבתי  
planner@baka.matnasim.co.il  
0543051771

אדרי אליאס מסינס  
מתכנן אורבני גינות העיר  
[elias@ginothair.org.il](mailto:elias@ginothair.org.il)  
0544286998