

6/3/24

פורום אורבני גינות העיר 6.3.2024 – סיכום

הפורום התקיים בזום.

נכחו: עמנואל, יוסי, חוה, דינה, ונציגות של הפורום אורבני קטמון: שרה (יו"ר), דוד, יאל, שרה, יאיר, דוד, יונתן, פנינה, דן, קרה, שושי, צופיה, וורדה, חגית. את הפורום ריכז איליאס.

סדר יום:

- החלטת הוועדה על תכנית ברחוב חיסדא
- רחל אמנו פינת הל"ה
- רכז תשתיות חדש עידכון
- הסדרי תנועה לאתר הבניה של קונסרבטוריון הסדנא ברחוה המגיד
- עדכונים סביב הרק"ל בעמק רפאים
- עדכון לגבי שבילים מצרניים בדרום קטמון של קר"ל הקו הסגול

● החלטת הוועדה על תכנית ברחוב חיסדא

איליאס הציג את הנקודות העיקריות של ההחלטה:
- מבטלים את הכביש גישה לחניונים ומצרפים את השטח כשטח ירוק וגישה תת קרקעית.
- מחברים את הבנינים הצפוניים לבניה מרקמית בת 6 קומות.
- מגדילים את היצא של שטחים ציבוריים מבונים במבנה בן 6 קומות.
- לגבי המגדל (מוצע 38 קומות) הוועדה תבחן את הישימות של התכנית עם שינויים קלים שביקשו ועפ"י זה ייקבע גובה המגדל, מס' יח"ד ומספר הקומות.

הוועדה אמורה לקבל את הנתונים הנבדקים ושוב לדון על התכנית - כנראה בדיון פנימי.
בהמשך הסיכום, צילום של מסמך החלטת הוועדה.

● רחל אמנו והל"ה

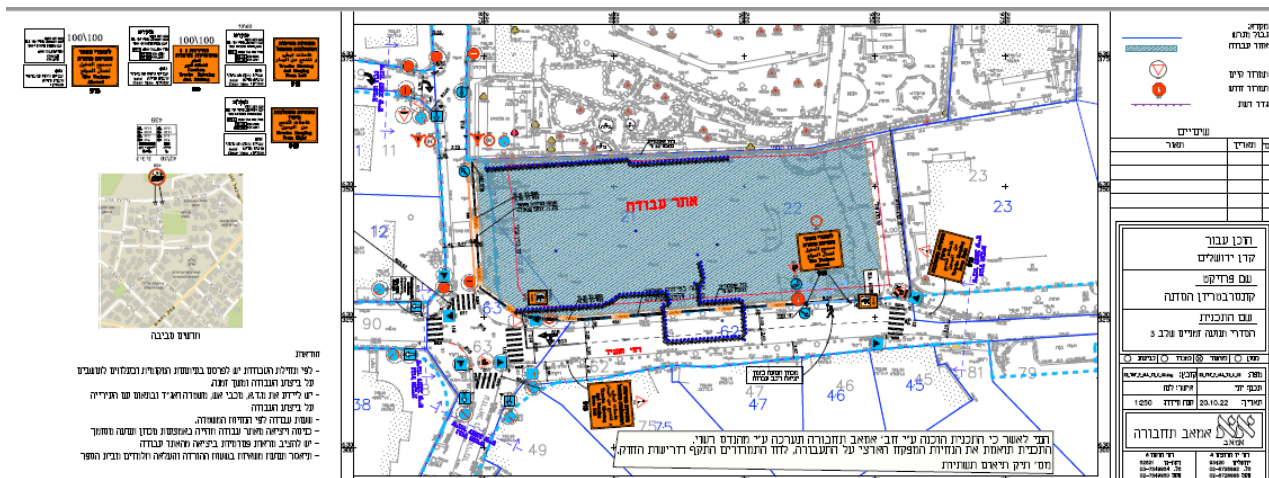
ב-2/7/23 התכנית אושרה להפקדה. ממתנים להפקדת התכנית, פרסום ההפקדה על מנת להגיש התנגדות לתכנית. בעיקר על נושא הגובה. התכנית מציעה 6 קומות ברחוב הל"ה עם 2 קומות בנסיגה. סה"כ 8 קומות גובה. בגלל השיפוע, בחתך של רחל אמנו התכנית מציעה 10 קומות. יש לבקש שהתכנית תעמוד במגבלה של 8 קומות בכל חתך. **הפורום ידון על התנגדות לתכנית עם פרסום ההפקדה.**

● רכז תשתיות חדש עידכון

ב-1/4/24 מצטרף לצוות האורבני לתפקיד רכז תשתיות ושיתופי ציבור אביחי אהרוני. אביחי מגיע עם רקע לעבודה בGIS שיכולה לשרת במיפויים בשטח. כמו כן, אביחי מגיע עם רצון להכיר וללמוד ולהיות בשטח. הוא



שלב ג': גידור השטח לחפירות ובניה:



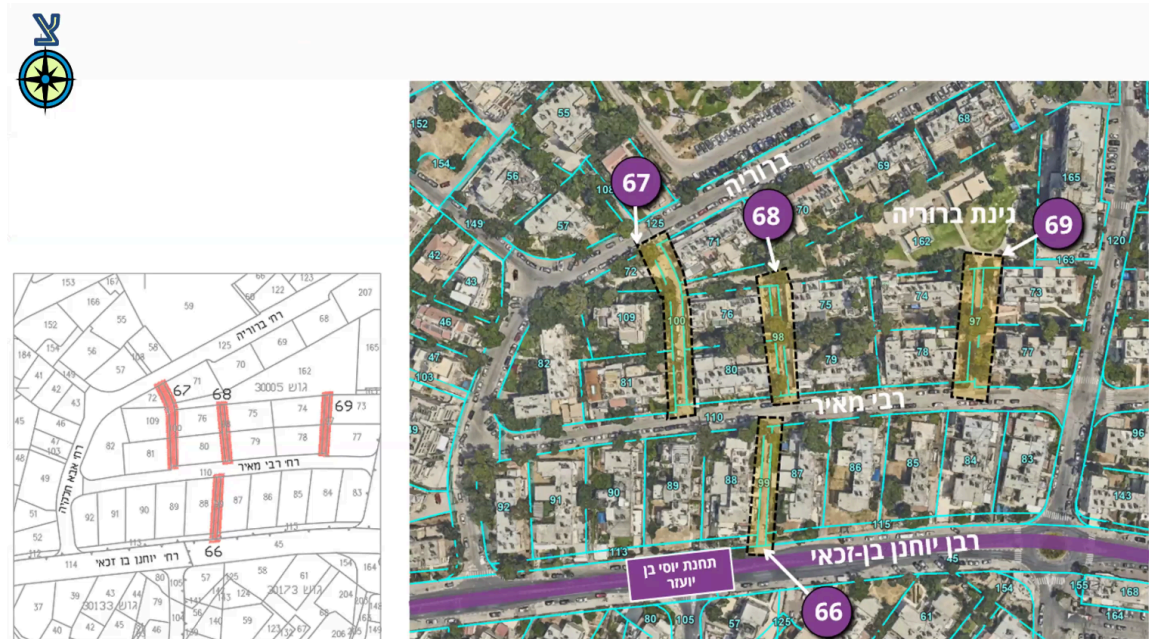
• עדכונים סביב הרק"ל בעמק רפאים

חזה עדכנה את הפורום על הנושאים השוטפים בעבודה שלה מול צוות התכנון. ביום ד' 13/3 חזה קבעה פגישת זום עם הצוות של דנה בורנשטיין בחברת עדן כדי שיציגו לנציגי השכונה תכלול של תכניות תנועה ותחבורה במרחב מתחם התחנה ומה ההשלכות של התכניות האלה למרחב של עמק רפאים. נמשיך לעדכן.

• עדכון לגבי שבילים מצרניים בדרום קטמון של קר"ל הקו הסגול

איליאס עדכן לגבי שבילים המצרניים במסגרת תכנית רק"ל הקו הסגול, שהוצגו לנציגים של מינהל קהילתי גינות העיר. חשוב לציין כי עד כה, המתכננים שיתפו נציגים של מנהל גוונים, במחשבה שהשטח שייך לגוונים. בהצגת השבילים התברר כי גינות העיר לא היו מעורבים בשלבים המוקדמים של התכנון ולכן, יש צורך להציג את התכניות גם לתושבי דרום קטמון, קטמון ומושבות.

מדובר על 4 שבילים באיזור דרום קטמון שמספרם בתכנית הינו 66, 67, 68, 69. השבילים האלה מחברים את רחוב ברוריה לרבי מאיר ורבי מאיר לרחוב בן זכאי בו מתוכננת תחנת רק"ל. מטרת שדרוג השבילים היא להנגיש את שכונת דרום קטמון לתחנת הרק"ל של הקו הסגול ברחוב בן זכאי. להלן מסמכים מהצגת התכנית:



המעברים קיים. אין שינויים סטטוטוריים או שינוי יעוד. העבודות המתוכננות כוללות: ערוגות ונטיעות חדשות, ריצוף, הגשה עם מדרגות ורמפות בשיפוע תקני, תאורה בעמודים קיימים והסדרת פחי אשפה. במעברים שחונים בהם רכבים, מבטלים את החניה ומאפשרים רק תנועה של הולכי רגל במעברים. התכנית שומרת בעצים קיימים. אין עקירת עצים קיימים.

התכנון כולל חיבור של מעבר 66 למעבר 68 ע"י יצירת מקום חציה ברחוב רבי מאיר. השינוי הזה דורש הזזה הצידה של חנית נכה וביטול של 2-3 מקומות חניה קיימות.

לתשובה לשאלות והערות התושבים נאמר במפגש:

- לא ניתן להפוך את המעברים למעבר משולב להולכי רגל ורכבים.
- תהיה חסימה לכניסת רכבים.
- לא מסדירים חניה במעברים. המעברים מיועדים כק להולכי רגל.
- רוצים לקדם את השידרוג של המעברים באוגוסט. הקידום של תכנית הרק"ל תיקח עוד 5 שנים.
- לסיכום: לנציגי מינהל קהילתי גינות העיר יש הסתייגות לגבי מעברים 67 ו-68.
- לגבי מעברים 66 ו-69 יש הסכמה עקרונית לגבי התכנון המוצע.

מינהל קהילתי גינות העיר יקדם שיתוף ציבור והצבעה בתחילת אפריל לגבי השינויים המוצעים - במיוחד לגבי ביטול חניות לאורך המעברים 67 ו-68 ויחזרו למתכננים עם עמדה מגובשת.

לפרטים נוספים על נושאים אורבניים בגינות העיר יש לעיין בלוח מודעות על נושאים אורבניים: [LINK](#)
עידכונים אורבניים בגינות העיר:

ינואר 2024: [PDF](#)

<https://app.activetrail.com/S/3iaitzj3wdx.htm> :מרץ 2023
<https://app.activetrail.com/S/3iaitzdxajt.htm> :נובמבר 2022
<https://app.activetrail.com/S/3iaitzeatdz.htm> :יולי 2022
<https://app.activetrail.com/S/3iaitz3wdja.htm> :מאי 2022
<https://katzr.net/508aac> :אפריל 2022

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-20/3/24 בשעה 20:30 בזום.
(סיכום וריכוז הפורום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)

● **נספחים : החלטת הוועדה המחוזית על תוכנית מס' 1024645 ברחוב חסדא**

4



ועדת המשנה להתחדשות עירונית
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

1. תוכנית 101-1024645- פינוי בינוי רחוב חסדא 6-4-2 ויהושע בן נון 39-37-35 ירושלים

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ, ענת ישראל.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר מציעה התחדשות עירונית ראויה, לרבות שיפור המרחב הציבורי בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

1. הוועדה תציין כי התכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם ששטחו כתשעה דונם, המצוי בליבו של בלוק עירוני ששטחו כ-24 דונם, הממוקם בין הרחובות אלעזר המודעי, יוחנן בן זכאי ויהושע בן נון. בלוק זה בעל חשיבות עירונית ותכנונית רבה, בשל מיקומו בין צומת אורנים, המחבר ארבע שכונות, הקו הכחול המאושר של הרכבת הקלה והקו הסגול המקודם ברחוב בן זכאי, ובין מתחם ברוריה הממוקם בשולי שכונת המושבות. יצוין כי במקביל לתכנית שבענייננו, מקודמות יוזמות נוספות להשלמת ההתחדשות העירונית של הבינוי לאורך רחוב בן זכאי, והוועדה רואה חשיבות בעידוד קידום ההתחדשות בבלוק כולו, וזאת בראייה מתחמית ולא באמצעות התחדשות נקודתית במסגרת היתרים מכוח תמ"א 38.
2. בהמשך לאמור, ובשל מיקומה הייחודי של התכנית כאמור ולהיקפה, ולהמלצת הוועדה המקומית הוועדה סבורה כי ניתן להציע שיפור של השלד הציבורי ופריסת הבינוי בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למפורט להלן:
3. המרחב בין הבניינים המסומן בזיקת הנאה יקבע בייעוד שצ"פ ותיקבענה הוראות לתכנון תלת מימדי אשר יאפשר חניה תת"ק מתחת לשצ"פ. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד בתכנית המציעה איחוד וחלוקה, וייקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.
4. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית תחום התכנית יורחב ויכלול את חלקה 159, שבבעלות עיריית ירושלים. שטח החלקה יצורף לתא שטח 20, יקבע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ויקבע בו בינוי בגובה של עד 6 קומות, בהיקף של עד 240% בנייה מרביים, ובקווי בניין 0 כלפי יעודים ציבוריים אחרים ו-3 מ' כלפי יעוד למגורים. תנאי להפקדה יהא בחינת לשכת התכנון בדבר הצורך בהצטרפות עיריית ירושלים כמגישת תכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.
5. על מנת שתחום בית הספר בתא שטח 20 לא ייצור חיץ והפרעה למעבר מהשכונה אל ציר הרק"ל ותחנת בן זכאי, ייקבעו בחלקו המערבי והמזרחי של תא השטח שבילים ברוחב של כשני מטרים. השביל המערבי יחבר בין רחוב יהושע בן נון ועד לשביל הקיים בחלקה 160 המצרנית. השביל המזרחי יתחבר בעתיד לשביל נוסף, המקודם במסגרת תכנית מצרנית להתחדשות.

5



ועדת המשנה להתחדשות עירונית
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

6. הוועדה סבורה כי הדרך המוצעת לאורך הגבול הדרומי של התכנית אינה שימוש מיטבי של הקרקע העירונית במקום, פוגעת בחליכתיות בממשק עם הפארק המוצע, ונועדה למעשה להבטיח נגישות ברכב לשני מבנים בלבד (חלקות מצרניות 147, 149), אשר ניתן לקיימה באמצעות זיקת הנאה למעבר בתחום החניון התת קרקעי העתידי המוצע בתכנית. בהתאם לכך ייעוד הדרך המוצעת יבוטל בחלקו בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ובהתייחס לצורך בגישה לחניון התת קרקעי, ולבית הספר, ובמקומו יוגדל תחום הפארק המוצע וכן יקבע שביל לאורך הדופן הדרומית של תחום התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.
7. בהמשך לאמור תיקבע בהוראות התכנית זיקת הנאה בתחום החניון התת קרקעי המוצע עבור חניון תת קרקעי עתידי במבנים המצרניים בחלקות 147, 149, וכן עבור חלקות מצרניות נוספות מדרום, בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.
8. הוועדה מקבלת את הצעת מגיש התכנית להסטת המגדל המוצע צפונה, וזאת בהתייחס ליוזמה המצרנית מדרום, ומיקום מבנים לאורך הדופן הצפונית של הפארק. עם זאת, הוועדה סבורה כי העמדה זו מייצרת הזדמנות ליצירת טיפולוגיה אדריכלית נוספת, הקיימת במקרים נוספים בשכונות המושבות, שאינה מבנים בדידים אלא מבנה מרקמי טורי. בהמשך לאמור לאורך הדופן הצפונית של הפארק יוצע מבנה מרקמי רציף בגובה של עד 6 קומות, אשר יתחבר למסד המגדל בהנחיית לשכת התכנון. מצפון למבנה המרקמי תיבחן האפשרות להציע מעבר ציבורי או גינות של גני ילדים. כמו תיבחן האפשרות להציע במסד המגדל שימושי תעסוקה או השימושים הציבוריים המבונים. הוועדה סבורה כי בכך מתקבל שטח פתוח משמעותי ורציף יותר בפנים המתחם, אשר יהיה חלק מרצף שטחי הציבור בין ציר הרק"ל לשכונה. הבינוי לאורך בן נון יונמד לשמונה קומות והמרחק בין הבניינים המוצעים לאורך רחוב בן נון יהיה שישה מטרים.
9. מספר יח"ד יתואמו עם לשכת התכנון בהתייחס להיקף הנדרש לשימושי התכנית, לרבות קביעת זכויות יח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע בתכנית. בהמשך לאמור, יבחן בתיאום עם לשכת התכנון מספר הקומות ומספר יח"ד בקומה במגדל ופריסת הבינוי בהתאם להחלטה זו.
10. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים להפרשות המבונות כפי שיפורט להלן. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.
11. בהתייחס לגודל יח"ד הקיימות במתחם יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 10% מיח"ד יהיה בגודל של עד 55 מ"ר ו-10% נוספות יהיה עד 80 מ"ר.

תחבורה, צרכי ציבור וסביבה

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו לרבות קביעת זכות דרך אשר תבטיח מדרכות ברוחב של לפחות 3.5 מטרים כלפי הרק"ל, והרחבות בהתאם למתווה שנקבע למתחם ברוריה.

6



ועדת המשנה להתחדשות עירונית
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
14. מאחר שהחניון התת קרקעי הכלול בתכנית עתיד לשמש כמעבר מתחמים נוספים, יבחן בתיאום עם יועץ התחבורה הפתרון התנועתי הנדרש עבור הכניסות והיציאות לחניון, לרבות הצורך בהרחבת גבול התכנית לעניין זה.
15. בהתייחס למיקום התכנית בצמוד לשני קווי רכבת קלה ובקרה לאזור תעסוקה משמעותי בתלפיות, מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. תיבחן הפחתה נוספת בתיאום עם יועץ התחבורה בהתייחס לתמהיל המוצע.
16. בהמשך החלטה בדבר הוספת חלקה 159 לתחום התכנית כחלק מתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת של המחלקה למדינות תכנון בעניין השימושים בתא השטח האמור ובעניין הפרשות המבונות לצרכי ציבור, וזאת בפרק זמן של 30 יום ממועד החלטה זו. אם לא תקבל המלצה עדכנית התכנית תציע הפרשות מבונות בהתאם לתיאום שייערך עם היועצת הפרוגרמטית של לשכת התכנון. שטחים אלו ישולבו בקומות המסד של המבנים וייצרו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ או הרחוב.
17. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת הפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.
18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן תבחן האפשרות לשימור מקבצי עצים בתיאום לשכת התכנון.

כללי

19. עבור יח"ד במגדל יוצע פתרון מיגון של ממ"ק ולא ממ"ד.
20. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון תלת מימדי, בהנחיית לשכת התכנון.
21. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון לתכנית.
22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות החקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות וכן מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.
23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון.
24. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי

7 |  **מינהל התכנון**  **ועדת המשנה להתחדשות עירונית הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**

- הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.
26. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
27. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.