

27/6/24

**פורום אורבני גינות העיר 26.6.2024 – סיכום**

הפורום התקיים בזום.

נכחו: רונית, חוה, דינה, אפי, נוגה, שרה ויס ואיליאס.

**סדר יום:**

- הרק"ל בעמק רפאים
- מתחם התחנה תחילת עבודות
- רחוב אגרון פינת מלך ג'ורג'
- שטח חום ברחוב אמיל בוטה
- תכנית ברחוב רחל אמנו 17
- תכנית ברחוב עמק רפאים 6

**• הרק"ל בעמק רפאים**

חוה עדכנה לגבי התקדמות הפגישות עם תכנית אב לתחבורה וצוות המתכננים, בעיקר, בתקופה האחרונה, שביב נושא מעקפים לקוי אוטובוסים מעמק רפאים לצירי תנועה חלופיים בשכונות הסמוכות - טלביה, קטמון. צוות המתכננים הגישו חלופות, היתה ישיבה להסברים וכעת ממתינים לתגובה והערות של המינהל ונציגי השכונה.

בשיתוף ציבור האחרון נאמר באופן לא רשמי, כי מועד תחילת העבודות קלות בסביבת עמק רפאים יתחילו באוגוסט והעבודות בעמק רפאים יתחילו באוקטובר. המועדים לא רשמיים ולא סופיים.

בישיבה האחרונה עם תכנית אב לתחבורה, נאמר בפרוש כי צוות המתכננים לא יכולים לתת פתרון לתחבור הציבורית בעמק רפאים עבור השלב של INFRA 2 בו רחוב עמק רפאים יהיה חסום לתנועה בין רחוב המליץ לבין רחוב רחל אמנו. פרוש הדבר כי לא יהיה שירות של קוי אוטובוס (אולי מיניבוסים) ברחוב עמק רפאים ולא יהיה שירות של רק"ל לשנה וחצי או שנתיים. המצב הזה ימשך גם אחרי הפעלת הרק"ל כאשר תחנות הרק"ל (אורנים - רחל אמנו - גן הפעמון) במרחק של כ-700 מ' אחת מהשניה.

לגבי המעקפים של קוי אוטובוס מעמק רפאים לרחובות סמוכים בזמן הבניה INFRA 1, צוות המתכננים מציעים שינויים במסלול הקוים כדי לאפשר שירות רציף מבלי להעניס יותר מדי בצירים חלופיים (כובשי קטמון, כ"ט בנובמבר). קו 13 בוטל ומקומו יש קו מיניבוס.

מיניבוסים יכולים לתת שירות טוב, אם באים בתדירות גבוהה של 4-5 דקות.

כמו כן, צוות המתכננים מציעים שינויים ברחוב דור דור ודורשיו (שינוי כיוון) והכשרת החיבור של רחוב רובין עם גדליהו אלון. נקבע מועד לכנס תושבים להציג את השינויים המוצעים.

כמו כן, מציעים את רחוב שמ"ץ להפוך לרחוב דו סטרי, אם כי רחוב זכות הדרך אינו מספיק (6 מ' מגדר לגדר).

עוד נקודה לעלתה הינה חיבור של רחוב מסריק לדרך בית לחם (על חשבון פארק המסילה).

כמו כן, הצורך לאפשר חיבוריות של המושבה היוונית, שהופכת מנותקת לחלוטין.

יש צורך לתעד את הבתים לאורך עמק רפאים, שקרובים לעבודות החפירה/קידוחים. על מנת לוודא שהעבודות לא יפגעו ביציבות שלהם.

הפורום דן על הנושא והיחליט:

- לפנות למהנדס העיר לפגישה דחופה.

- לפנות לראש העיר עם בקשה לפגישה דחופה.

### • מתחם התחנה תחילת העבודות

איליאס עדכן את הפורום על פגישה שהיתה לו עם יועצת לשיתוף ציבור של חברת עדן לגבי תכלול עבודות בניה במתחם התחנה ויידוע התושבים באיזור - מושבות ובקעה. משום שהיועצת לא ירושלמית ולא מכירה את האיזור, איליאס הפנה אותה לתכנית אב למושבות כדי ללמוד את השכונה ואת האוכלוסיה שחיה בה. איליאס גם נתן לה רקע על העבודות המתוכננות בעמק רפאים והצורך לתיאום מועדים לתחילת העבודות. כפי שנאמר לאיליאס, התכנית הינה להתחיל את העבודות במתחם התחנה באוקטובר 2024 - באותו חודש שעבודות עמק רפאים אמורות להתחיל. איליאס ביקש לתאם מועדים ולהמתין לפחות 4-6 חודשים כדי לאפשר לשכונה להתאים את עצמה לשינויים.

תקבע פגישה עם הפורום האורבני.

יקבע מועד לכנס יידוע התושבים של השכונה.

### • רחוב אגרון פינת מלך ג'ורג'

רונית עדכנה את הפורום על דיון חוזר שהיה בוועדה מחוזית בו היא הציגה מצגת מפורטת המסבירה את הפגיעה של המגדל המתוכנן בן +40 קומות למקום, וחידדה את הבעיה של הפרוגרמה הציבורית המוצעת בתכנית והממשק של המגדל עם המדרכה והעיר. הפרוגרמה הציבורית כוללת 440 מ"ר שטח בנוי ומרפסת 350 מ"ר עבור חצר של מעון יום בקומה הראשונה מעל מפלס הקרקע. כמו כן, במגרש החניה ליד, העירייה מתכננת בניה של מעונות. בנוסף לתכנית הזאת, מקודמות מספר תכניות של מגדלים ברחוב, שישנו את חתך הרחוב באופן משמעותי.

### • שטח חום ברחוב אמיל בוטה

איליאס עדכן בנושא חלקה ברחוב אמיל בוטה ושמאע (חלקה 13 גוש 30810). לפני כשנה התקיים סיור עם המחלקה למדיניות תכנון במקום ונאמר בפרוש לחברי הנהלה של מינהל קהילתי גינות העיר שהשטח נועד לתת מענה למצוקת גני ילדים ומעונות יום לתושבי טלביה, מחנה ישראל הסמוכות. בימים האחרונים הגיע לידיעתנו באופן לא רשמי וממקור לא רשמי, כי במקום, מקודמת הקצאה של 2 בתי כנסת בחלקה.

יש צורך להתערב בתהליך כדי שהוא לא יגיע לדיון בוועדת הקצאות עם המלצה שלא תשרת את הקהילה המקומית.

הרצון שלנו לקדם גני ילדים/מעון יום. במבנה יחודי או משולב עם בית כנסת. הנושא בבדיקה גם ע"י מנח"י וגם ממשיכים לעקוב.

• **תכנית חדשה ברחוב רחל אמנו 17**

תכנית חדשה מקודמת ברישוי עבור בית לשימור ברחוב רחל אמנו 17. התכנית החדשה לא משנה את הבית לשימור למעט הוספה של קומה אחת. בנוסף, התכנית מוסיפה מבנה בצד של יוהא"ש ומציעה הריסה חלקית של הבית לשימור לצורך הוספת ממ"ד. הפורום עין בתכניות היתר. הוחלט כי איליאס יבדוק את סטטוס התכנית ויגיש התנגדות כאשר התכנית תפורסם להקלות.

• **תכנית ברחוב עמק רפאים 6**

של מסמך התנגדות לתכנית שהופקדה להתנגדויות עד ה-6/7.

תכנית מספר 101-0973958 מלונאות ומגורים ברחוב עמק רפאים 6 (גוש 30197 חלקה 212). מטרת התכנית: הקמת מלון ומבנה מגורים.

התכנית ממוקמת באיזור הליבה של המושבה הגרמנית והמבנה לשימור א' (מלא). פורום האורבני גינות העיר מגיש התנגדות לתכנית כי התכנית חורגת מהוראות תכנית אב למושבות, מיצרת תקדים להתערבות למרקם האורבני ההיסטורי של המושבה בדרך שפוגעת בשכונה, בנראות השכונה, באיכות המרחב והנוף ההיסטורי והטבעי של השכונה ומיצרת תקדים לחריגות עתידיות על ציר ההיסטורי של עמק רפאים.

**1. עיקרי הוראות התכנית:**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ותיירות.
- קביעת בינוי בגובה של 6 קומות.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
- קביעת הוראות לטיפול (כריתה) בעצים בוגרים.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת הוראות לשימור המבנה ההיסטורי הקיים.

**2. מה התכנית מציעה:**

- שטח החלקה: 1.969 דונם.
- בחלק מהמקרקעין קיים היום מבנה היסטורי המשמש למגורים.
- החלקה מוגדרת בתכנית אב למושבות כאיזור ליבה (1) והמבנה לשימור מלא (א').
- התכנית מציעה בניה של מבנה מגורים באיזור החלקה שאין מבנה - אך יש עצים בוגרים.
- התכנית מציעה 'לפתוח את המבנה ההיסטורי לציבור' - עם כי, מדובר בבית מלון פרטי המופנה ללקוחות פרטיים ולא מבנה ציבורי המשרת את הקהילה פתוח לציבור.
- גדרות אבן עד 1.20 מ' גובה.
- בנייה בקו אפס ברחוב מאיר ומיכאל סגן כהן.
- התכנית מציעה 50 מ"ר עבור פרוגרמה ציבורית בקומת הקרקע למרכז מבקרים ומולטימדיה/ מרכז מורשת למושבה/ מרכז הסברה.

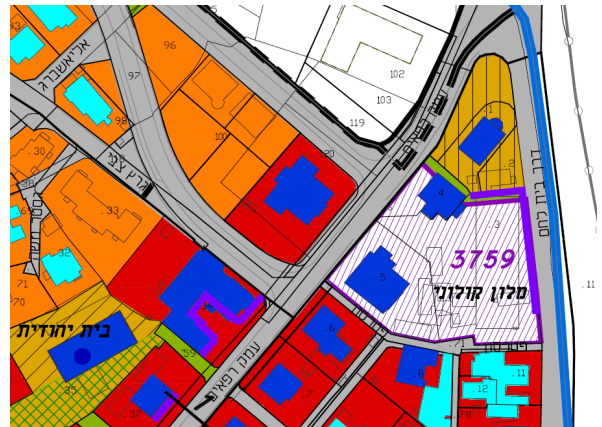


### 3. מדיניות עפ"י תכנית ציפוף לאורך הרק"ל:

- תכנית אב למושבות גוברת על הוראות התכנית. ולכן, לתכנית של ציפוף לאורך הרק"ל אין כל משמעות או השפעה לתכנית שבנדון.

### 4. מדיניות עפ"י תכנית אב למושבות:

- מפת שימור:



- איזור ליבה (1) בתכנית אב למושבות והמבנה לשימור מלא (א').
- תינתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים.
- שימור מחמיר של המבנה הקיים.
- שימור הצמחיה על פי הנחיות פרק 4 להלן: שימור עצים ופיתוח נופי.
- במסגרת תוספת למבני ציבור תחויב הריסה של חלקי מבנים הפוגעים באופי האתר וההרחבה תהיה במידת האפשר בחזית אחורית או תת"ק.
- לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור. כמו שינוי המערכת הקונסטרוקטיבית, החלל המרכזי, מפלסים וכל שינוי הנצפה מבחוץ.
- לא תתאפשר הריסת בנין לשימור.
- תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים. במקרים מיוחדים, על סמך בחינת תיק התיעוד ובכפוף להמלצת יחידת השימור, תנתן אפשרות להרחבות בצמוד לבנין בחזית אחורית ובחזיתות צדיות על למרחק של 3 מטרים מקו חזית קדמית.
- יש להימנע מלהקים ממ"דים בחזית קדמית.
- ככל שקיימים עצים ו/או עצים במגרשים סמוכים העשויים להיות מושפעים מהתוכנית – תידרש לחוות דעת ואישור יח' השימור ואגף ש.פ.ע בעיריה. תכנון חניות תת ועל קרקעיות יעשה תוך התחשבות מלאה בעצים בתחום המגרש.
- קוי בניין תת"ק: קדמי - על פי העל קרקעי. אחורי ו/ או צידי - קו בניין 0 ובלבד שלפחות 50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחים שאין מתחתם בניה תת"ק, כלל.
- יתרת השטח הפנוי מבניה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי 80 סמ' לפחות מעל פני תקרת הבטון.
- עבור חלקה של מעל דונם, המדיניות קובעת:
  - 170% בנייה מעל הקרקע.
  - 40% תכסית משטח תא השטח.



- 16.5 מ' קובה מבנה מקסימלי.
- 5 קומות.
- קו בנין קדמי: עפ"י הקיים.
- צדי: 4 מ'.
- אחורי: 5 מ'.
- אסור איחוד וחלוקה.

**5. התכנית מציעה בפועל:**

- חריגה משמעותית ב-5% בניה: התכנית מציעה חריגה משמעותית ב-5% בניה המוצעים. עפ"י חישוב (על בסיס טבלה 5 של הוראות התכנית) התכנית מציעה מעל הקרקע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מתא % שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	מתחת לכוניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי										
מגורים ותיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	1970	1600	450	350	500	3000	70	34 (1)	15 (2)	4 (3)	3	4 (4)	4 (4)	4 (4)	4 (4)
מגורים ותיירות	מגורים	1	1970	2000	100	400 (6)	1600 (7)	5400 (8)	70	15 (9)	19.5 (10)	6	3		4 (4)	4 (4)	4 (4)
מגורים ותיירות	מסחר	1	1970	125	25												
מגורים ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור	1	1970	50 (12)													

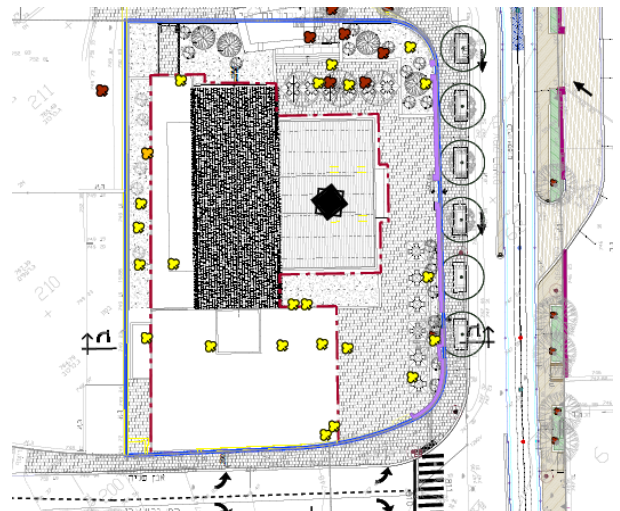
4,350 מ"ר בנויים =  $220\% < 170\%$  מותר.

תכנית מוצעת  $70\% < 40\%$  מותרת.

גובה מבנה 19.5 מ' < 16.5 מ' מותר.

6 קומות + יציאה לגג = קומות בפועל  $7 < 5$  קומות מותר.

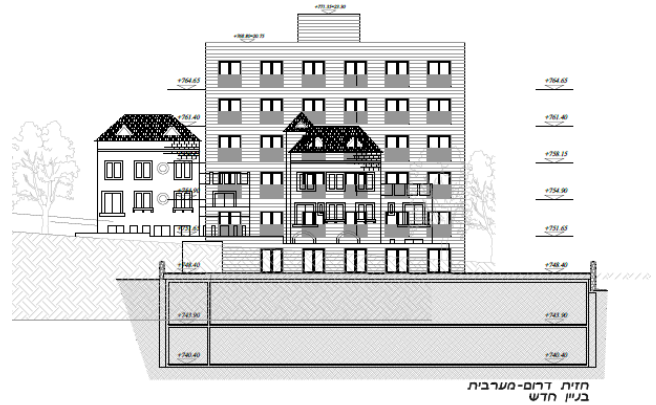
- חריגה בקו הבנין המותרים: התכנית מציעה קו בנין 0 ברחוב סגן כהן וקו בנין אחורי פחות 5 מ'. בניגוד ובחריגה משמעותית ממדיניות המושבות.



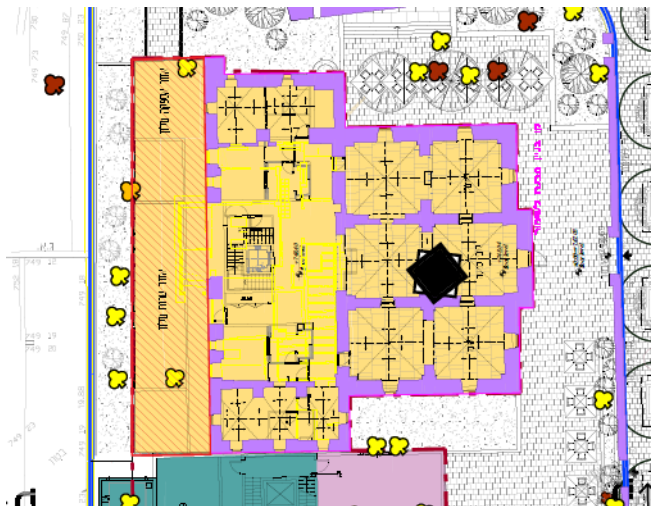
- חריגה במספר הקומות: התכנית מציעה חריגה במספר הקומות. 6 במקום 5 מותר.



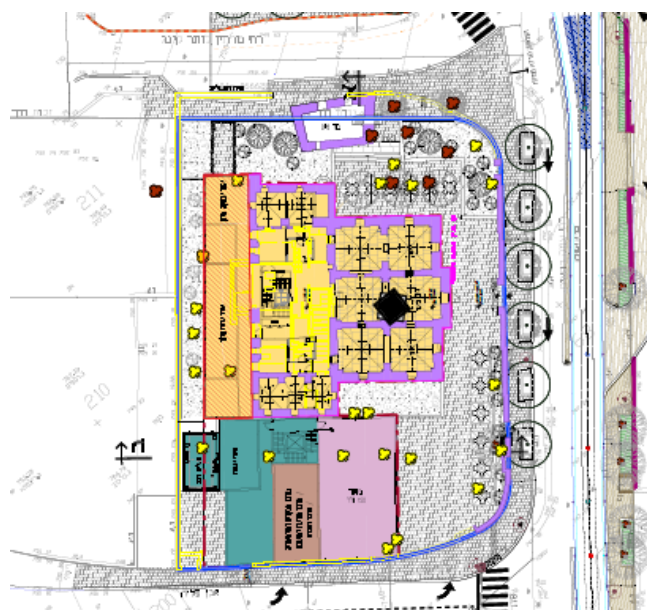
- מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לחריגה ומבקש לשנות את התכנית בהתאם להנחיות תכנית אב למושבות.



- פירוק והריסה: התכנית מציעה פירוק והריסה של חלקים ניכרים של המבנה לשימור.
- מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לחריגה ומבקש לשנות את התכנית בהתאם להנחיות תכנית אב למושבות.



- עצים לשימור: התכנית מציעה כריתה של כל העצים בחלקה (23) למעט 5 עצים מסומנים לשימור.
- מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לחריגה ומבקש לשנות את התכנית בהתאם להנחיות תכנית אב למושבות.



- חפירת חנייה מתחת למבנה לשימור: עפ"י הוראות תכנית אב למושבות, חפירה לחניון תת קרקעי מותר אך ורק באיזורים הריקים מבנייה. ולכן, החפירה לחניון מתחת למבנה ההיסטורי אסורה.
- מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לחריגה ומבקש לשנות את התכנית בהתאם להנחיות תכנית אב למושבות.



#### לסיכום:

התכנית שבנידון אינה תואמת את הנחיות תכנית אב למושבות כאשר מדובר במבנה לשימור מלא באיזור ליבה על חזית עמק רפאים.  
מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לתכנית בתוקף ומבקש להחזיר את התכנית לשינויים עפ"י הנחיות תכנית אב למושבות.

**הפורום יתן הערות על המסמך לפני שהוא יישלח לוועדה להתייחסות.**

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

ינואר 2024: [PDF](#)

מרץ 2023: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzj3wdx.htm>

נובמבר 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzdxajt.htm>

יולי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzeatdz.htm>

מאי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitz3wdja.htm>

אפריל 2022: <https://katzr.net/508aac>

**הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-10/7/24 בשעה 20:30 בזום.**

(סיכום וריכוז הפורום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)