

23/12/24

פורום אורבני גינות העיר 27.11.2024 – סיכום

הפורום התקיים בזום.

נכחו: חוה, דינה, אפי, מור (בקעה), אסטר ואיליאס.

סדר יום:

- עמק רפאים 59

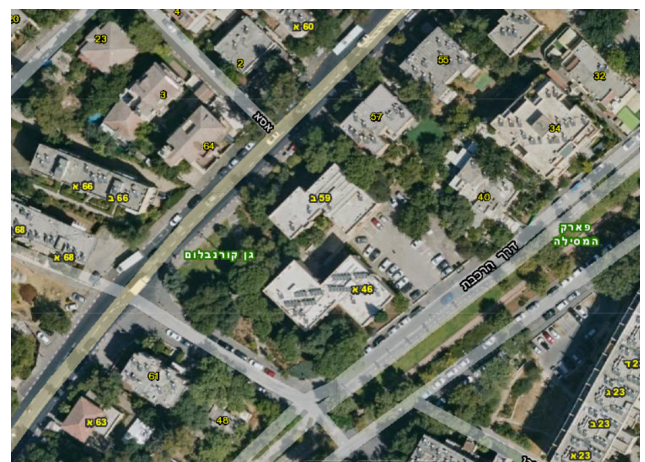
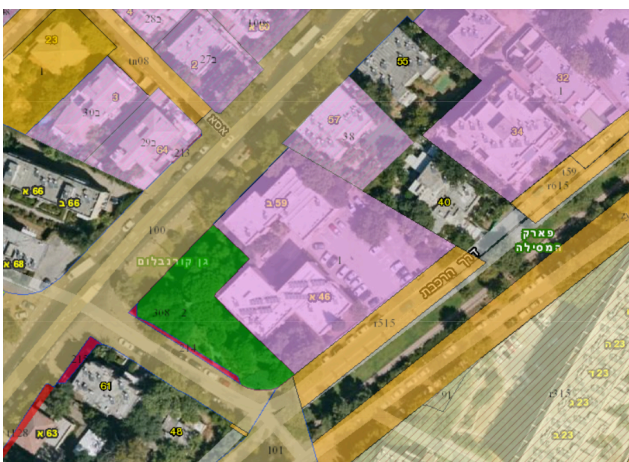
• עמק רפאים 59 - תכנית מס' 101-1301753

הפורום דן על התכנית וגיבש עמדה שאיליאס התבקש לרכז לקראת הגשתה כחו"ד של המינהל לאגף התכנון. להלן עיקרי המסמך:

1. כללי

מינהל קהילתי גינות העיר מעודד התחדשות המרחב והתחדשות המגורים בשכונות ההיסטוריות. כמו כן, המינהל לא עוסק בפרויקטים פרטיים אם כן יש היבט ציבורי (פרוגרמה ציבורית ו/או שטח מבונה או שצ"פ) ובמקרים חריגים שתכניות חדשות חורגות מהמדיניות של השכונות ההיסטוריות ותוכניות אב מוסכמות בין העירייה לקהילה. התכנית שבנידון יושבת על חזית עמק רפאים - הציר המרכזי של המושבות וליד ריש לקיש וגם משנה את הגבולות של שצ"פ ברחוב עמק רפאים בפינה של ריש לקיש. ולכן, המינהל רואה לנכון, להציג את עמדתו על התכנית המוצעת ולמזער את ההשפעות השליליות של התכנית לשכונה ולמרחב הציבורי.

2. מיקום התוכנית - עמק רפאים 59



תצ"א של מיקום התכנית וייעודי קרקע - GIS עיריית ירושלים



אזורי מגורים

- 1 – אזורי ליבה
- 2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה
- 2 מיוחד
- 3 – עיבוי מרקם קיים
- 4 – התחדשות עירונית



2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

איחוד וחלוקה	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				מספר קומות מירבית [1]		גובה מבנה [1] (במטר)		תכנית (%) משטח תא השטח [3]	סה"כ % בנייה מעל לקרקע [1]		גודל מגרש (מ"ר)	דרגת שימור מרקמי
	אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	טוב ב'	טור א'	טור ב'	טור א'		טור ב'	טור א'		
אסור	5	4	4	לפי קיים ברחוב [2]	5	4	16.5	13.5	30	125	110	עד 500	מגורים 2 – שימור מרקמי
									33	135	115	501-600	
									35	145	120	601-700	
									37	155	135	701-1,000	
									40	170	150	1,001 ומעלה	
אסור [4]	5	4	4	לפי קיים ברחוב [2]	6 [4]	5	19.5 מ' [4]	16.5	33	165	145	עד 500	מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים
									35	175	155	501-600	
									37	185	165	601-700	
									40	210	180	701-1,000	
									45	215	195	1,001 ומעלה	

נתונים לגבי המקום עפ"י מסמכי תכנית אב למושבות

3. נתוני התכנית

התכנית היא תכנית התחדשות עירונית (פינוי בינוי).

בתחום התכנית קיימים שני בנייני מגורים בני 4 קומות ובהם 49 יחידות דיור.

בשטח המתחם, צמוד לבניינים קיים שצ"פ, גן קורנבלום, הנמצא בחזית רח' עמק רפאים שאינו מתוחזק ובמצב מזנח.

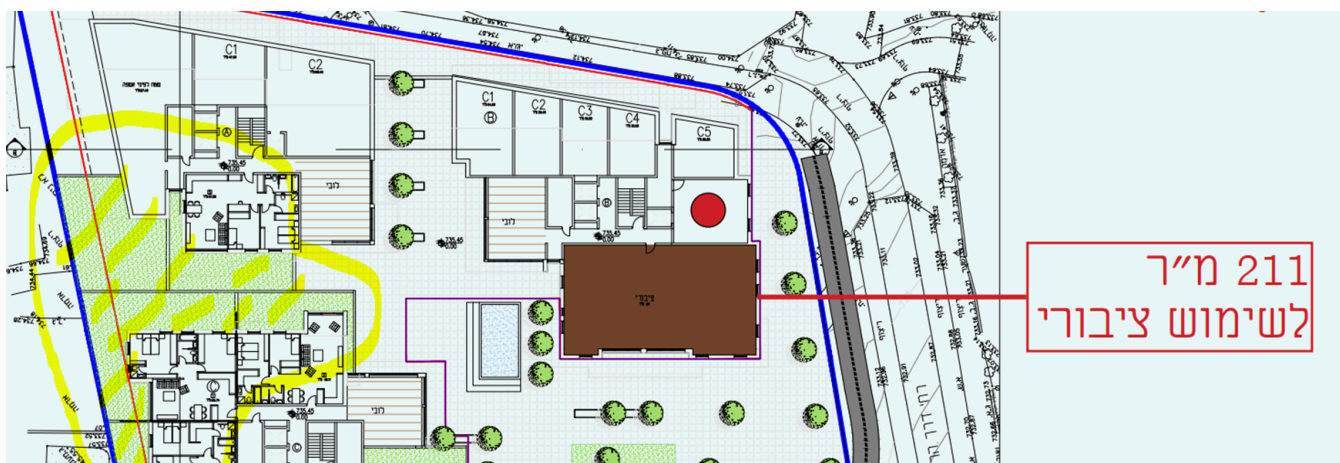
התכנית המוצעת מציעה בניה של שלושה בניינים בני 8 קומות, 7 קומות מעל קומת כניסה (מסחר בחזית רח' הרכבת) וקומת פנטהאוזים בבסיסה. סה"כ 9 קומות + קומה טכנית וסה"כ מוצעות 132 יח"ד. כמו כן, ישולבו בקומת הקרקע שטחים מבונים/ בנויים לשימוש ציבורי.

4. נקודות עיקריות מהחלטה של הועדה המחוזית (לקראת הפקדה)



- יש להפחית את מספר הקומות המוצע ולהציע בינוי בהיקף של עד 7 קומות אשר מהווה חריגה מקובלת בהתייחס למתווה התכנוני הכולל מענה לצרכי ציבור.
- ניתן לטייב את העמדת הבינוי על ידי מיקום השצ"פ כלפי רחוב עמק רפאים בלבד ובתצורה רגולרית בתיאום לשכת התכנון.
- קווי הבניין יהיו 0 כלפי עמק רפאים ופארק המסילה, 3 מ' כלפי השצ"פ ו-4 מ' לכיוון חלקות ביעוד מגורים ובהנחיית לשכת התכנון. מרחק בין המבנים בתחום התכנית לא ייפחת מ-8 מ'.
- חזיתות מסחריות ימוקמו כלפי עמק רפאים ופארק המסילה בלבד.
- מספר יחידות הדיור הסופי יקבע בתיאום לשכת התכנון על רקע ישימות התכנית.
- הבטחת מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות.
- לצמצם ככל הניתן את עקירת העצים בתחום התכנית, בתיאום לשכת התכנון.
- הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.

5. פרוגרמה ציבורית

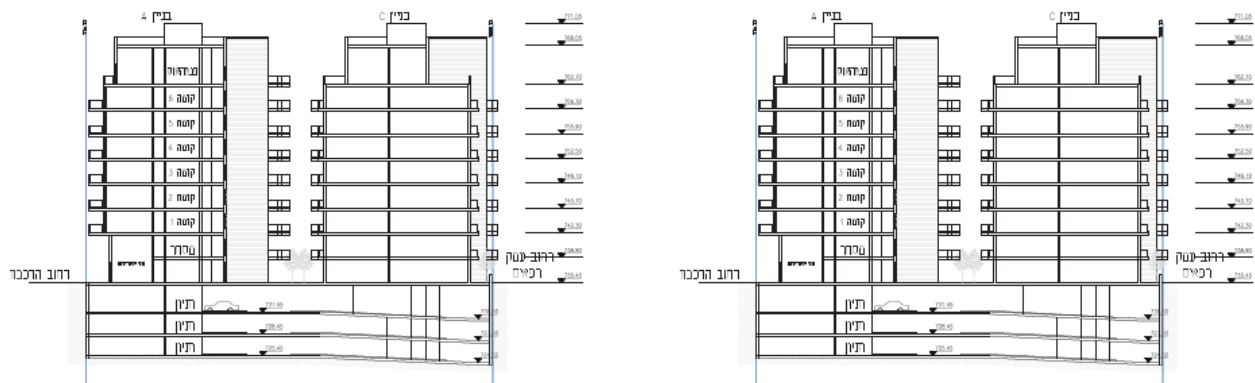


סימון מיקום גני ילדים עפ"י המלצת אגף מבני ציבור.

עפ"י המלצת אגף מבני ציבור, מומלץ לקבוע באגף הצפוני של התוכנית תכנון של 2 כיתות גני ילדים עם החצר הנדרשת (סימון בחום בתכנית).

6. גובה התכנית

גובה המוצע של התכנית חורג באופן משמעותי ממדיניות השונה עפ"י תכנית אב למושב. הפורום תומך בדרישה של הועדה המחוזית להוריד את הגובה של התכנית ל-7 קומות.

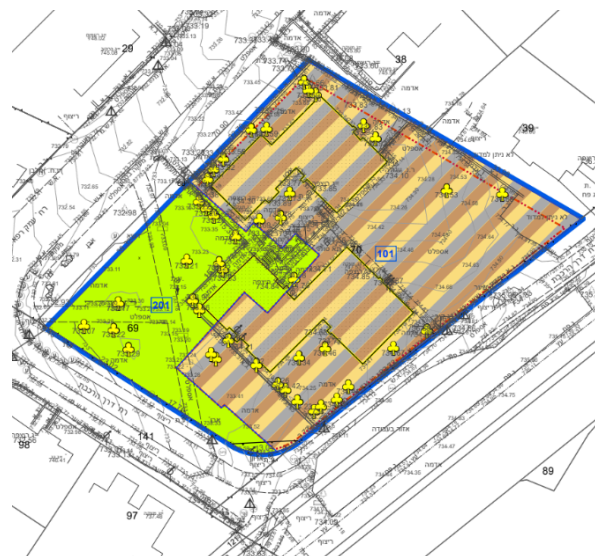


חתכים א-א וב-ב ממסמכי התכנית.

התכנית מציעה בנינים חדשים בעלי גובה של 9 קומות בחריגה משמעותי מתכנית אב למושב ולאופי השכונה והרחוב ההיסטורי עמק רפאים. מבקשים לצמצם את הגובה עפ"י הגובה המקסימלי של המדיניול בשכונה. כמו כן, יש לצמצם את הגובה האבסולוטי של קומת המסחר כדי להוריד את סה"כ גובה המוצע.

7. ממשק עם השכונה השטח הפתוח הציבורי

התכנית מציעה לספח חלק מהשצ"פ הציבורי וגם כריתה של מספר עצים מהשטח הציבורי. כפי שועדה מחוזית מבקשת, יש לצמצם את מספר הכריתות ולבטל כריתות מהשטח הציבורי הפתוח. כמו כן, יש לצמצם את הקו הכחול של התכנית בלי השטח הציבורי הפתוח, בלי לשנות אותו ובלי לפגוע בצמחיה והעצים הותיקים התורמים רבות לנוף השכונה ההיסטורית. חשוב לציין כי עבודות הרק"ל בעמק רפאים יכרתו מעל 200 עצים מרחוב עמק רפאים. ולכן, אין לפגוע בעצים הותיקים הקיימים ברחוב ובטח לא בשטח ציבורי פתוח!



תשריט מוצע עם סימון כל העצים בשצ"פ ובחלקה לכריתה



תצ"א עם סימון של איזור השצ"פ שנפגע



התכנית עם תכנית פיתוח המשנה את השצ"פ

כמו כן, התכנית מציעה הסטה של שביל אופניים ברחוב ריש לקיש ומציע תוואי של שביל אופניים על חשבון המדרכה. מבקשים להסדיר את התוואי של שביל אופניים המוצע ליד מדרכה רחבה (3 מ' עפ"י החלטת ועדה מחוזית) וחיבור תקני לרשת שבילי אופניים בשכונה ופארק המסילה. גינות משויכות לדירות קומת הקרקע עם גדר של גובה 2 מ'. כ-90 ס"מ בנוי מאבן ועוד כ-1.10 מ' גדר מתכת. חשוב לציין כי בגלל הטופוגרפיה, גדר האבן מגיעה עד לגובה של 1.50 מ' (ראו גם בהדמית התכנית). מנסיון בעיר בכלל ובשכונות ההיסטוריות בפרט, גדרות ממתכת הופכות לגדרות אטומות בצמחיה או חומרים אחרים (עץ, זכוכית, מתכת וכו). ולכן, מבקשים להצמד להנחיות הברורות של תכנית אב למושבות ולבנות גדר 50-80 ס"מ גובה מאבן, בדומה לגדר הקיימת במתחם היום.

8. הערות כלליות

- במסמך הוראות התכנון חסרה טבלה 1.8 עם מידע על בעלות הקרקע. יש להשלים את המידע.
- בדוח השמאי יש לסמן קו כחול תואם את גבולות התכנית.
- אין פריסת גדרות.
- יש להוסיף סימון של זיקת הנאה לציבור לשטחים והמעברים הציבוריים המוצעים בתכנית.

לסיכום הדיון בנושא: הפורום ביקש מרונית ואיליאס להכין מסמך התנגדות ולהגיש במועד שייקבע.

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

אוגוסט 2024: [PDF וקישור](#)

מאי 2024: [PDF וקישור](#)

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-8/1/25 בשעה 20:30 בזום.
(סיכום וריכוז הפורום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)