

**מסמך החלטות מישיבת ועדה מחוזית לתכנון ובניה מס' 2021014**

**שהתקיימה ביום שלישי, ד' אב תשפ"א, 13/07/21**

**בשעה 09:00 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית**

יו"ר הוועדה מר עמיר שקד- יו"ר הוועדה המחוזית

**השתתפו:**

מתכנתת המחוז	-	שירה תלמי באבאי
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
המשרד להגנת הסביבה	-	אסף שגיא
רמ"י	-	עמליה אברמוביץ
משרד הבריאות	-	טליה שוסברגר
משרד הבריאות	-	קיריל פקטה
נציג הארגונים הסביבתיים שעניינם	-	אברהם שקד
בשמירה על איכות הסביבה		
נציגת הארגונים הסביבתיים שעניינם	-	לירון דין
בשמירה על איכות הסביבה		
החברה להגנת הטבע	-	מתן נחום
משרד הבינוי	-	אילון ברנהרד
משרד הביטחון	-	שחר אלוני
יו"ר ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	אליעזר ראוכברגר
עיריית ירושלים	-	חיים כהן
עיריית ירושלים	-	יוחנן וייצמן
עיריית ירושלים	-	עופר ברקוביץ
משרד התחבורה	-	דורון לביא
משרד החקלאות	-	ציון גזל
משרד התיירות	-	אבישי בר אושר
ראש מועצה אזורית מטה יהודה	-	ניב ויזל

**נכחו:**

מזכירת הוועדה	-	פייגי גרטנר
יועמ"ש לוועדה	-	אתי רוזנבלום
מהנדס העיר	-	יואל אבן
יועץ תחבורה לוועדה	-	רן שמל
לשכת התכנון	-	דן קינן
לשכת התכנון	-	גידי בן עמי
לשכת התכנון	-	נועה גולדשמיט
לשכת התכנון	-	שמרית שמש
לשכת התכנון	-	תומר אלבגלי

**מוזמנים:**

תכנית אב לתחבורה	-	צחי ויטלזון	<b><u>101-0848440</u></b>
יזם	-	זוהר זולר	
ניהול הפרויקט	-	עידו מאור	
מנהל הפרויקט	-	אודי לויתן	

**הבהרות:**

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

## 1. ישות כללית- אב/ים/גנים- יובלים

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, דורון לביא, לירון דין, אליעזר ראוכברגר, עופר ברקוביץ/ יוחנן וייצמן, חיים כהן, טליה שוסברגר, עמליה אברמוביץ, אילון ברנהרד.

### החלטה:

1. בפתח החלטה זו הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון הארצית, בהתאם להחלטות הממשלה בנושא, ובהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה ותכניות המתאר הארציות השונות.
2. הוועדה תבהיר כי מדיניות התכנון מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח וקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.
3. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד.
4. ההתחדשות העירונית מונחת גם בבסיס מדיניות התכנון של הוועדה, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 30/1, ותכנית המתאר ירושלים 2000, המתווה את מדיניות התכנון לעיר.
5. בהמשך לעקרונות תכנית המתאר 2000, הוכנה תכנית האב לרובע יובלים-גנים, המייצרת מסגרת כוללת ומתווה איכותי להתחדשות הרובע.
6. יצוין כי תכנית האב הוכנה בשנים 2010-2015 תוך הליך שיתוף ציבור נרחב, אומצה על ידי מליאת הוועדה בשנת 2015 ומשמשת מאז כמדיניות התכנון ברובע.
7. במסגרת החלטתה בדבר אימוץ תכנית האב, קבעה הוועדה כי בחלוף כארבע שנים יתקיים דיון עדכון ובקרה לצורך בחינת מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שהוגשו ברובע במהלך תקופה זו, בחינת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב, ולשם קבלת החלטה בדבר הצורך לערוך שינויים בתכנית האב.
8. לאחר עיכוב מסוים ביחס למועד שנקבע, קיימה מליאת הוועדה דיון עדכון ובקרה ביום 19.05.2021.
9. במסגרת הדיון הוצגה בפני מליאת הוועדה סקירה מקיפה של מכלול ההיבטים התכנוניים הקשורים בתכנית האב ובמימושה במרחב, וזאת הן על ידי לשכת התכנון והן על ידי צוות בקרה מטעם עיריית ירושלים.

10. בנוסף, נשמעה במהלך הדיון עמדת נציגי המנהלים הקהילתיים, המהווים שותף חשוב בקידום התחדשות המרחב, בקידום שיתוף הציבור בתהליך ההתחדשות, ובהבאת נקודת המבט של תושבי הרובע לתהליך זה.
11. לאחר בחינת מכלול הנתונים שהוצגו, שמיעת עמדת מהנדס העיר בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19.05.21, ולאור החשיבות שהוועדה רואה בהמשך קידום ההתחדשות העירונית ברובע, הוועדה מחליטה על המשך קידום תכניות במרחב בהתאם לתכנית האב ובכפוף למפורט להלן:

#### מימוש תכנית האב

12. כפי שפורט לעיל, תכנית האב יצרה מסגרת תכנונית כוללת לבחינת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית במתחמים השונים, וזאת במקביל לעקרונות מנחים לתכנון השלד הציבורי של הרובע. בהקשר זה נקבעו עקרונות תכנון לקידום השטחים למבני ציבור ברובע ולמתן מענה תנועתי לתוספת יח"ד, כמו גם התוויית השלד הירוק של הרובע הכולל שדרות ראשיות, הדגשה של "ציר הרכסים" כציר ירוק ומוטה הליכה הקושר את חלקי הרובע השונים, והדגשת העמקים והוואדיות המהווים את מרבית השטחים הפתוחים ברובע.
13. בהתייחס להיקף תוספת יח"ד הצפויה, נקבע במועד הכנת תכנית האב (שנת 2010) יעד לתוספת של כ-7,500 יח"ד לרובע לשנת 2030, עד לסך כולל של 17,570 יח"ד.
14. בהתאם לסקירה שהוצגה במהלך הדיון, נכון למועד זה אושרו ברובע 16 תכניות לפינוי בינוי, הכוללות תוספת של כ-3,900 יח"ד. בנוסף, קיימות שלוש תכניות, המצויות בשלבי תכנון מתקדמים, המציעות תוספת של כ-1,104 יח"ד וכן 16 תכניות, המצויות בשלבי תכנון ראשוניים, המציעות תוספת של כ-4,360 יח"ד. בהתאם לנתונים אלה, מאז אימוץ תכנית האב קודמו 35 תכניות לפינוי בינוי, המצויות בשלבים שונים כאמור, המציעות תוספת של כ-9,341 יח"ד.
15. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי תכנית האב הניעה תהליך ראוי של תכנון להתחדשות עירונית למבנים רבים ברובע, הגם שמימוש תהליך זה בדמות הריסת המבנים הקיימים והקמת חדשים תחתם מצוי בראשיתו בלבד. בהקשר זה יצוין כי כל המתחמים אשר סומנו בתכנית האב כנדרשים להתחדשות מעמיקה ("האדומים"), למעט מתחם אחד (קולומביה 6-8-10), כלולים בתכניות אשר אושרו או מצויות בשלבי תכנון מתקדמים.
16. כן הוצגו תכניות אחרות ברובע, שאינן מציעות התחדשות בדרך של פינוי בינוי, במסגרתן אושרו או מקודמת תוספת של כ-1,440 יח"ד. בנוסף, הוצגו בקשות להיתרים המציעות חיזוק מבנים ותוספות מכוח תמ"א 38, הכוללות תוספת של כ-400 יח"ד בהנחת מימוש של 70%.
17. על אף הקידום המשמעותי של תכניות בתחום תכנית האב, הליך מימוש התכניות מצוי אך בראשיתו. בהקשר זה יצוין כי תהליכי המימוש של התכניות לפינוי בינוי הינם מורכבים ותלויים בין היתר בהסכמת כלל דיירי המתחם, הסכמה שאינה קיימת במלואה בשלב קידום התכנית.
18. בשל כך, עד למועד זה מקודמים היתרים למתחמי פינוי בינוי ספורים בלבד. בהתאם למידע שנמסר במסגרת הדיון, ההיתרים המקודמים כיום ברובע מכוח תכניות מאושרות לפינוי בינוי כוללים תוספת של כ-520 יח"ד בלבד. בהמשך לאמור, קיימת סבירות גבוהה כי תכניות

- מאושרות או כאלה המצויות בתהליך ימומשו באופן חלקי בלבד. יצוין כי לעת הזו מקודמת גם בניה או היתרים לתוספת של כ-700 יח"ד, וזאת מכוח תכניות שאינן לפינוי בינוי.
19. בהתאם להערכת לשכת התכנון, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים, היקף המימושים הצפוי של התכניות לפינוי בינוי הינו כדלקמן: תכניות מאושרות שמקודם מכוחן היתר בניה - 100% מימוש, תכניות מאושרות שטרם מקודם מכוחן היתר בניה - 60% מימוש, תכניות המצויות בהליך תכנון מתקדם - 30% מימוש, תכניות המצויות בשלבים ראשוניים של הליך תכנון - 20% מימוש.
20. בהתאם להערכה האמורה, ובהתאם להערכה של צוות הבקרה של עיריית ירושלים, סה"כ תוספת יחידות הדיור הצפויה ברובע עד שנת 2040 עומדת על כ-3,734 יח"ד באמצעות מימוש של תכניות לפינוי בינוי, כ-1,440 יח"ד באמצעות מימוש של תכנית שאינן לפינוי בינוי, וכ-401 יח"ד באמצעות היתרים מכוח תמ"א 38.
21. בהתאם לאמור, תוספת יחידות הדיור הצפויה ברובע עד לשנת 2040 כוללת בסה"כ תוספת של כ-5,575 יח"ד, עד לסך כולל של כ-17,500 יח"ד ברובע. כפי שנמסר במסגרת הדיון, הערכת צוות הבקרה היא כי היקפי המימוש יעמדו במוצע על כ-1,400 יח"ד בכל אחד מארבעת החומשים, עד לשנת 2040.
22. לסיכום חלק זה, הוועדה תציין כי הגם שהיקף תוספת יחידות הדיור המוערך תואם את היעד שנקבע בתכנית האב, הרי שתהליכי התכנון ותהליכי המימוש מתמשכים על פני תקופה ארוכה יותר מזו שהוערכה בתכנית האב. בהתאם לנתונים אלה, הצפי להשלמת היעד שנקבע בתכנית האב צפוי להידחות בפרק זמן של למעלה מעשור.

### **הבינוי**

23. בפני הוועדה הוצגו הדמיות הממחישות את הבינוי המצטבר ברובע, בהתאם לתכניות אשר אושרו ואשר מצויות בהליכי תכנון. הוועדה תציין כי הדמיות אלה עולות בקנה אחד עם ההדמיות שהוצגו בעת אימוץ תכנית האב, והן מציגות הלכה למעשה את ציפוף הרקמה הבנויה ברובע בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית האב.
24. כן הוצג בפני הוועדה ניתוח מקיף של כלל הבינוי בתכניות שאושרו או מקודמות ברובע, ממנו עולה כי במרבית התכניות המציעות פינוי בינוי, מוצע שילוב של בניה גבוהה עם בנייה שאינה גבוהה, וכי מרבית המבנים המוצעים בתכניות אינם מבנים גבוהים בהתאם להגדרות תכנית המתאר 2000.
25. בהקשר זה הוצג בפני הוועדה כי מנהל התכנון, בשיתוף משרד המשפטים, מקדמים תהליך להסדרת היבטים של תחזוקת מבנים גבוהים, לרבות הסדרת פעילות חברות תחזוקה. הוועדה תציין כי נושא תחזוקת מבנים גבוהים עולה באופן תדיר במסגרת קידום תכניות הכוללות בניה גבוהה. הוועדה סבורה כי השלמת עבודה זו והסדרתה בחקיקה תיתן את המענה הראוי לנושא זה.
26. עוד צוין כי הבינוי בתכניות נבחן תוך מתן דגש לאיכות מפלס הקרקע של הבינוי והממשק שלו עם המרחב הציבורי. מן הדוגמאות שהוצגו עולה כי תכניות להתחדשות עירונית מציעות שדרוג של הרקמה הבנויה במפלס הקרקע, שיפור של איכות הרחוב והחוויה האנושית לאורכו, ויצירת מעברים וקישורים רגליים חדשים (בחלקם מכניים). בנוסף, עולה כי התכניות

- האמורות מציעות עירוב שימושי מסחר ומגורים, יחד עם שימושים ציבוריים, אשר יש בהם כדי להעשיר את איכות החיים העירונית, להגדיל את המענים השונים לתושבים במרחק הליכה, לצמצם את הנסועה ברכב ולאפשר קיום יחסי גומלין מעשירים בין שימושים אלה.
27. בהתאם לאמור, הוועדה סבורה כי התכניות להתחדשות עירונית המקודמות במרחב מציעות ערך מוסף, הכולל שדרוג של הרקמה הבנויה והמרחב הציבורי, וזאת מעבר לחידוש המבנים, התאמתם לתקני דיור עדכניים ותוספת יחידות הדיור.
28. הוועדה בחנה את עמדת מהנדס העיר לעדכן את מדיניות הבינוי ביחס למתחמים הכתומים ברובע, ולאפשר בהם בחינה בתכנית מפורטת של בינוי מעל 12 קומות, ללא הגדלה של צפיפות יחידות וזאת על מנת לצמצם את תכסית הבינוי ולאפשר הפרשה בקרקע לצרכי ציבור.
29. כפי שהוצג בדיון, המבנים שסומנו בקטגוריית "הכתומים" הינם בעלי שונות רבה, וכוללים מבני שיכון בגבהים שונים ובתצורות בינוי שונות. בנוסף, קיימת שונות רבה בצפיפות במצב הקיים במתחמים אלה, ובמאפיינים הטופוגרפיים והמקומיים של כל מתחם. כן שונה מיקומם ברובע בהתייחס לקרבה למוקדים שכונתיים, לצירים ראשיים ולצירי הרכבת הקלה.
30. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי בשל השונות המאפיינת את המתחמים הכתומים, ובשל הצורך במתן מגוון של מענים ציבוריים במתחמים השונים, נכון לאפשר בחינת מגוון תצורות בינוי במתחמים אלה, אשר יאפשרו גמישות תכנונית זו. על כן קובעת הוועדה כי במתחמים הכתומים תתאפשר בתכנית מפורטת בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיור, בכפוף לבחינת חלופות בינוי הכוללות שילוב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, בתכסית מצומצמת, וזאת בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות.
31. עוד קובעת הוועדה כי בארבעת המגרשים בתחילת רחוב אורוגוואי (חלקות 132, 8, 161, 160), המסומנים בתכנית האב כמתחמים "כחולים", תתאפשר בחינה של תכניות המציעות הריסה של המבנים הקיימים, ובנייה חדשה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר 2000, הכוללת מבנים בגובה של שש קומות, בהיקף בינוי של עד 240% מרבי, ובנוסף שטחי בנייה לחזית מסחרית כלפי הרחוב. הוועדה תציין כי מדובר במגרשים המייצרים את דופן הרחוב הפונה כלפי המרכז המסחרי, שהוא מוקד שכונתי משמעותי, המהווה את אחד הפנים של הרובע ומרכז פעילות אינטנסיבית ומגוון שימושים לאורכו. במצב הקיים, מגרשים אלה משלבים שימושים מסחריים פעילים בחזית כלפי הרחוב, אך בצורה שאינה מוסדרת ואינה מיטבית. הוועדה סבורה כי הגדלה מתונה של היקף הבינוי במגרשים אלה תואמת את ההקשר העירוני שלהם ועשויה להניע תהליך התחדשות של הריסה ובניה שיאפשר יצירת דופן עירונית ראויה, שיפור של המרחב הציבורי ושילוב מיטבי של שימושי המסחר הקיימים, באופן שהינו עדיף על מתווה של תוספות והרחבות בינוי. במסגרת התכנית המפורטת תיבחן הרחבת זכות הדרך וקביעת קו בניין 0 לשימושי המסחר.

### השלד הציבורי

32. הוועדה תציין כי ככלל, במסגרת הליך תכנוני להקמת שכונה חדשה על קרקע פנויה, מוצעות מלוא ההקצאות הנדרשות לצרכי הציבור השונים, לרבות יצירה של שלד תנועתי בעל כושר

- נשיאה התואם את היקף השכונה וסביבתה, וכן קביעת שלביות ביצוע המבטיחה את המענה הציבורי הנדרש בד בבד עם מימוש הבינוי למגורים.
33. בשונה מהאמור, הליך התחדשות עירונית ברקמה עירונית קיימת, הגם שהוא תהליך תכנוני נכון וראוי, כרוך במורכבות ובאי וודאות, המצריכים התייחסות והיערכות שונה בהתייחס למענה הציבורי הנדרש לתוספת יחידות הדיור ולשדרוג השלד הציבורי של הרובע.
34. כפי שהוצג בעת הדיון, תכניות להתחדשות עירונית כוללות הפרשות מבונות לצרכי ציבור, וזאת כפתרון המותאם לתכניות אלה, לשם מתן מענה לתוספת הפיתוח ויחידות הדיור המוצעות בהן, ובהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים, היא הגורם המקצועי האמון על נושא זה. כך הוצג כי ב-16 תכניות אשר אושרו ברובע נקבעה הפרשה מבונה עבור 34 גני ילדים ומעונות יום, וכן כ-10,000 מ"ר לשימושי תרבות, רווחה, בריאות, קהילה, דת וכיו"ב. הוועדה סבורה כי ההפרשות המבונות לצרכי ציבור נותנות מענה ציבורי ראוי לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית בהיבטים שפורטו לעיל, וזאת כמובן בכפוף למימוש התכנית לפינוי בינוי.
35. עם זאת, התוספת המצטברת של יחידות הדיור המוצעות בתכניות השונות, דורשת גם תוספת של בתי ספר, אשר קיים קושי יחסי לשלבם כהפרשה מבונה במסגרת התכניות המציעות התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.
36. כפי שהוצג בדיון על ידי צוות הבקרה, אשר בחן את מצאי השטחים הציבוריים ברובע בראייה כוללת, קיים כיום מענה פוטנציאלי לתוספת של כ-1,800 יח"ד ברובע. עם זאת זוהי מחסור פוטנציאלי בחומש הראשון (עד שנת 2025) של מענה נגיש לחמש עד שבע כיתות גן ומעון באזור רחוב טהון. עוד הוצג כי בכפוף להיערכות העירייה בהתאם להמלצות צוות הבקרה, ניתן יהיה לתת מענה לתוספת של 4,000 יח"ד עד החומש השלישי (עד שנת 2035).
37. צוות הבקרה ציין בהיבט זה כי נדרשת היערכות הכוללת קידום עירוב שימושים ויעול השימוש במגרשים למוסדות ציבור, העצמתם ויצירת מוקדי שירות עירוניים וכן שיפור הניידות הפנים שכונתית למבני הציבור וחיזוק הקישוריות לרק"ל.
38. הוועדה סבורה כי מסקנות אלה מצביעות על האפשרות לתת מענה שוטף לצרכי הציבור, בכפוף לביצוע הפעולות האמורות. עם זאת, ובהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.05.21, הוועדה רואה חשיבות בקביעת מנגנון אשר יבטיח ביצוע פעולות אלה במקביל למימוש תכניות להתחדשות עירונית ברובע, על בסיס נקודת מבט כוללת. הוועדה סבורה כי בשל מורכבות תהליך ההתחדשות וחוסר הוודאות במימוש התכניות ובמועד מימושו, נדרשת התייחסות המבוססת על ראייה כוללת של הרובע ושל מכלול התכניות וההיתרים, אשר תבטיח את המענה הציבורי הנדרש, הן מבחינת מבני ציבור והן מבחינת השלד הציבורי ברובע, בשלבי המימוש של התכניות השונות ברחבי הרובע.
39. נוכח האמור לעיל, הוועדה קובעת כמפורט להלן:
40. בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו תציג עיריית ירושלים למליאת הוועדה המחוזית ראייה כוללת של כל השטחים הציבוריים הקיימים ברובע, אשר תכלול את כל השטחים המיועדים למבני ציבור ברובע, את השימושים המאושרים והיקף והזכויות המאושרות בכל השטחים האמורים, ומתווה לשיפור הניצול של השטחים המיועדים לצרכי ציבור, באמצעים שונים, לרבות תוספת שטחי בנייה ושימושים ציבוריים בהתאם לפרוגרמה הכוללת, קביעת



- הוראות המבטיחות מימוש מטבי של השימושים ושטחי הבנייה, וקביעת סדרי עדיפויות למימוש שטחי הציבור בהתייחס לקצב מימוש התכניות ברובע.
41. בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו תציג עיריית ירושלים לוועדה המחוזית מתווה לתכנון השלד הציבורי של הרובע אשר יכלול בין היתר:
- 41.1. סקר מצב המדרכות אשר יבחן בין היתר את רוחב המעבר הפנוי, מכשולים שונים לאורך המדרכות ואופן פתרון הבעיות שיתגלו בסקר.
- 41.2. הסדרת חניות ומדרכות ובחינה של הסדרי תנועה חדשים לרבות הפיכת רחובות לחד סטריים ליצירת חתך רחוב מוטה הולכי רגל, הרחבת וחידוש מדרכות, ונטיעת עצים.
- 41.3. מיפוי חיזוק ויצירה של צירי הליכה, תכנון וביצוע דרגנועים להגדלת נגישות תושבי הרובע לצירי הרק"ל.
- 41.4. תכנון ופיתוח של שצ"פים.
- 41.5. המתווה יכלול סדרי עדיפויות לפיתוח בפועל, בהתאם למימוש התכניות במרחב, לרבות רשימת פרויקטים למימוש מיידי.
42. כן תוצג בתוך שמונה חודשים ממועד החלטה זו בפני מליאת הוועדה סקירה של ההיבטים הציבוריים אשר קודמו ברובע במהלך השנה.
43. בנוסף, הוועדה קובעת כי כל תכנית מפורטת שתוגש ברובע, תלווה בחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, בנוגע לצרכים הפרוגרמטיים אשר ניתן לתת להם מענה במסגרתה, תוך מתן דגש לשילוב שימושים ציבוריים מבוניים במבנים המוצעים בתכנית. חוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון תכלול התייחסות למבני ציבור קיימים בתחום התכנית ולמתן מענה לצרכים הקיימים במסגרת התכנית המוצעת, לרבות בתקופת הבנייה.
44. בהתייחס לצרכים הציבוריים אשר לא ניתן לתת להם מענה באמצעות הפרשות מבונות במסגרת התכניות המפורטות, ונוכח המורכבות הנובעת מקצב מימוש התכניות להתחדשות עירונית ופיזורן ברחבי הרובע, יקבע בהוראות התכניות המפורטות כי תנאי למתן היתר יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיור מכוח התכנית.
45. בהתאם למדיניות הוועדה לעידוד מימוש תכניות להתחדשות עירונית, ועל מנת להבטיח מימוש של התכניות בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכניות המפורטות סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית. באופן זה, תכניות שאושרו בהתבסס על היקף חלקי של הסכמות מקרב הדיירים בהתאם לחוק ולתקנות, אך לא ניתן היה להגיע להסכמות מלאות למימושן, תוקפן יפקע כך שיוחזר המצב התכנוני אשר קדם לאישור התכנית המפורטת, ויאפשר מימוש של תכניות אחרות.
46. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי מהנדס העיר ימסור עדכון על התקדמות הבחינה הכוללת, הן בהיבטים של מבני ציבור והן בהיבטים של השלד הציבורי, בתוך ארבעה חודשים ממועד החלטה זו. לאחר האמור, מליאת הוועדה תקיים דיון נוסף בנושא בתוך פרק זמן של שמונה חודשים, במסגרתו, בין היתר, יקבע מנגנון מעודכן להבטחת המענה הציבורי הנובע מתוספת יחידות הדיור ברובע, וזאת על בסיס העבודה שתוצג כאמור על ידי עיריית ירושלים. הוועדה מבהירה כי עד לקיום הדיון כאמור בעוד שמונה חודשים, תוגבל תוספת יחידות הדיור שניתן יהיה לאשר בתכניות מפורטות להיקף של עד 2000 יחידות דיור בלבד.



## תנועה

47. הוועדה תציין כי רובע יובלים גנים עתיד להיות משורת בצורה טובה על ידי תחבורה ציבורית, וזאת לאור השלמת הקו האדום של הרכבת הקלה הצפוי לפעול עד הדסה עין כרם בשנת 2023, ולאור קידום התכנית לקו הסגול אשר ייתן שרות לתושבים בחלק המרכזי והדרום מזרחי של הרובע, ויגדיל את נגישות התושבים למוקדים כדוגמת אזור מלחה ותלפיות. יצוין כי הפרויקטים המשלימים כמפורט בהמשך, המסייעים לרצף ההליכתיות תוך התגברות על פערי גבהים, הינם הכרחיים ליצירת הליכתיות נוחה ושיפור הנגישות לתח"צ, ולפיתוח מוצלח של השכונות מבחינת רמת השירות התחבורתית ולפיכך גם לאיכות החיים בשכונות בכלל.
48. בפני הוועדה הוצג כי נערך בה"ת למרחב אשר הביא בחשבון תוספת של 5,200 יח"ד בשנת היעד 2040. הבה"ת מעודכן לאוגוסט 2019. הבה"ת בחן מכלול היבטים תחבורתיים של השכונות הנבדקות. נסקר המצב הקיים ונותח המצב העתידי באמצעות מודל. הבה"ת הציע מגוון שיפורים תחבורתיים לצורך מתן מגוון אפשרויות תחבורה בתוך השכונות, ביניהן ובין השכונות לשאר חלקי העיר. הכל כדי לספק רמת שירות טובה של תחבורה לדיירי ומבקרי השכונות.
49. עפ"י מסקנות הבה"ת, ביצוע השיפורים המוצעים בו, בשלבי הביצוע השונים של השכונות, יאפשרו תפקוד סביר של מערכת התחבורה גם בשעות השיא. בעניין זה תפקוד סביר משמעו רמת שירות E ומעלה בצמתים שנבדקו.
50. השיפורים המוצעים בה"ת עוסקים בתחבורה ציבורית, הליכתיות, אמצעים מכניים העוזרים בהתגברות על פערי גבהים עבור הולכי רגל ושיפורי תשתיות עבור כלי רכב. חלק מההמלצות מתייחסות לפרויקטים מוכרים המבוצעים בפועל, כגון הארכת הקו האדום עד הדסה עין כרם (עתיד להפתח לתנועה בשנת 2023) ומנהרת אורה. חלק אחר עוסק בשיפורי צמתים ובשפור תשתית ההליכתיות כאמור לעיל, באמצעות מערכות מכניות שעדיין לא קיימות במרחבים הציבוריים בירושלים.
51. עורכי הבה"ת מודעים לדינמיות הנדרשת לאורך זמן בפיתוח התשתית התחבורתית ובהתאמתה לפיתוח הבינוי, הן מבחינת היקף הבינוי בפועל, ולפיכך גם היקף התושבים והמועסקים בשכונות, והן מבחינת מיקום הפיתוח ונתוני רקע נוספים. לכן נקבע בה"ת שיש צורך לעדכנו מעת לעת ולקבוע פרויקטים תחבורתיים נוספים בהתאם לדרישות שיעלו.
52. על כן קובעת הוועדה כי עיריית ירושלים תערוך עדכון לבה"ת ותציג את מסקנותיו בפני הוועדה המחוזית וזאת בתוך שנה ממועד החלטה זו, וכן יוצגו בפני הוועדה המתווה לביצוע השיפורים הנדרשים בהתאם למסקנות הבה"ת.
53. הוועדה תציין כי מאז עריכת הבה"ת לא אירעו שינויים מהותיים מבחינה תחבורתית המחייבים את עדכנו בעת הזו. לא אוכלסו יח"ד חדשות במספר משמעותי, לא נערכו שינויים גדולים במערכת התחבורה, לא נבנו מערכות מכניות תומכות הליכתיות ולא נבנו מוקדי משיכה משמעותיים אחרים בשכונות אלו.
54. עם זאת, יש לציין שעל אף שהב"ת עוסק בפתרונות ברמת המיקרו, כגון מיקום ספציפי של דרגנועים, הוא אינו מהווה תחליף לבדיקות תחבורתיות של התכניות המפורטות, אם כי

הבדיקות של התכניות המפורטות צריכות להיות מקומיות ולא מערכתיות. זאת מאחר שניתן לבדוק תכנית מפורטת מההיבט התחבורתי רק כאשר קיים תכנון מפורט.

### **מתחם 06 הנטקה ומטה – אגן עין כרם**

55. הוועדה תציין כי מתחם זה המצוי בדופן המערבית של הרובע לאורך רחוב הנטקה וצופה בחלקו אל פני הכפר עין כרם והרי מערב ירושלים, כולל חלק משמעותי מסך המבנים הנדרשים להתחדשות מעמיקה ברובע ("האדומים" לצד חלק מה"כתומים"), המאופיינים בבינוי מאסיבי קיים ותנאי דיור שאינם מיטביים.
56. תכנית האב נתנה התייחסות מורחבת למתחם זה, וזאת לנוכח היקף תוספת יח"ד העתידי לאור היקף הבינוי הקיים ומצבו, ועל רקע הקונפליקט המובנה בין הצורך בהתחדשות המתחמים האדומים והכתומים ובין רגישות המתחם בהיבט החזותי כחלק מהנוף הניבט מכיוון מערב אל העיר וחלק מאגן עין כרם.
57. לאור האמור קבעה תכנית האב בין היתר כי "...בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם, לסוגיות התנועה, הצפיפות, צרכי הציבור, הבינוי הקיים והמתוכנן ומופע הבינוי הכולל המצטבר באזור... וכי כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבחינת הבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן."
58. הוועדה תציין כי המתחם משיק לפולגון אשר סומן בתכנית המתאר 2000 כמיועד לפיתוח עירוני באזור המוסד כרמית. בהתאם להחלטת מליאת הוועדה בדבר אימוץ תכנית האב, פולגון כרמית הוצא מתחום תכנית האב. יצוין כי בשנת 2020 הוגשה תכנית לפיתוח עירוני למתחם כרמית והיא מצויה בהליכי הבדיקה התכנונית בלשכת התכנון ובאגף התכנון בעיריית ירושלים.
59. הוועדה תציין כי תכנית לפינוי בינוי שני מבנים ברחוב קלנר אושרה בשנת 2020 ויתר המבנים "האדומים" במתחם, וכן המבנים ברחוב הנטקה 78-84, כלולים בתכניות שהוגשו ללשכת התכנון וכוללים מבנים בני 20-24 קומות, לצד בינוי נמוך יותר. סך תוספת יח"ד במתחם בתכניות אלה מוערך בכ-2,500 יח"ד.
60. לאור האמור תציין הוועדה כי ניתן לעמוד לעת הזו על ההיקף הכולל של הבינוי העתידי במתחם לצד היקף תוספת יח"ד בו וניתן לבחון את הבינוי המוצע וההיבטים התכנוניים הנלווים לו בראייה כוללת.

### **בינוי**

61. בהמשך לאמור הוצגו בעת הדיון הדמיות של הבינוי הכולל במתחם על רקע הבינוי הקיים מכיוונים שונים. כן הוצגו חלופות למתחם אולסוונגר הכוללת בינוי בגובה 30 או 20 קומות.
62. הוועדה תציין כי מתחם הנטקה ומטה כולל במצב הקיים בינוי אינטנסיבי ובעל מופע מובהק של רקמה עירונית בנויה. כאמור לעיל מבנים אלו נדרשים להתחדשות מעמיקה, ומשכך נדרשת העצמת הבינוי למגורים במתחם זה, והדמיות הבינוי כפי שהוצגו משקפות זאת. עם זאת, מאחר ומדובר באזור המהווה נקודת ממשק בין הרקמה הבנויה של העיר ובין שטחים

## הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

בעלי אופי כפרי יותר, וככל וניתן לשמור על מופע בינוי אחיד יותר בגובהו תוך שמירה על ישימות התכניות, הרי שקיימת עדיפות לשמירה על גובה בינוי מתון ככל הניתן. על כן, ולאחר שבחנה הוועדה את הבינוי הכולל במתחם, הוועדה קובעת כי בבחינה של התכניות המפורטות במתחם תינתן עדיפות לחלופות בינוי המציעות גובה בינוי מתון יותר, בכפוף להבטחת ישימות התכנית בהתאם למדיניות הוועדה, וכן צמצום עוצמת הבינוי ככל הניתן בקרבה לשטחים הפתוחים ממערב למתחם.

### תנועה

63. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה סבורה כי יש להעמיק את הבדיקה התחבורתית שנעשתה למתחם, וזאת לאור היקף יחידות הדיור הצפוי להתווסף באזור הרחובות ברזיל, אולסוונגר וקלנר, ולאור מערך הרחובות הקיים.
64. על כן קובעת הוועדה כי תנאי להפקדה של תכניות במתחם יהיה בדיקה תחבורתית כוללת אשר תיעשה על ידי עיריית ירושלים אשר תכלול בין היתר את ההיבטים הבאים:
65. בחינה של מערך הדרכים הקיים והאפשרות להציע שינויים בו, תוך מתן דגש מיוחד ליצירת נגישות טובה לציר הרק"ל המצוי ברום הרובע במסלולי הליכה ראויים.
66. בחינה של ייעול מערך קווי אוטובוס הקיים ואת האפשרות הפיזית לקיימם במערכת הדרכים הקיימת והעתידית.
67. בחינת האפשרות ליצירת שבילי אופניים ותשתית תומכת הנדרשת לתפקוד יעיל שלהם.
68. בחינה של המצב הפיזי של הדרכים, כולל מדרכות, שבילי הולכי רגל, אפשרויות הגעת הולכי רגל לתחנות הרק"ל, תוך התחשבות בטופוגרפיה ובמצב תכנוני ופיזי קיימים. בעניין זה, מצב פיזי משמעו רוחב מדרכות, אפשרות השימוש בהן, עצים לשימור לאורך המדרכות והדרכים, מצב פיזי של המדרכות, חניה על המדרכות, הסדרי תנועה באזור מוסדות חינוך.
69. בהמשך לאמור יצוין כי קיים במתחם ציר הולכי רגל מזרח מערב בייעודים ציבוריים המאפשר יצירת נגישות רגלית מרחובות אולסוונגר וברזיל ועד לרחוב הנטקה ותחנת הרק"ל (חלקות 89-90-91). על כן הוועדה קוראת לעיריית ירושלים וצוות אב לתחבורה לפעול לביצוע אמצעי נגישות מכניים בציר זה. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי ביצוע האמור יהווה תנאי למימוש התכניות במתחם זה, והוראה בעניין זה תוטמע בתכניות המפורטות הרלוונטיות שתקודמנה במתחם זה.

### צפיפות

70. הוועדה תציין כי תכנית האב לרובע לא קבעה הנחיות לצפיפות מרבית למתחמים האדומים, והוועדה קבעה בהחלטתה לאימוץ תכנית האב כי נושא זה ייבחן בתכניות מפורטות, בהתאם לנתוני האתר, לסביבתו ולשיקולים אחרים, כלכליים, חברתיים ושאלת התכנון הראוי באזור.
71. עוד קבעה הוועדה בהחלטה כי לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא בחינה נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית.
72. בהמשך לאמור תציין הוועדה כי בחינה נקודתית של צפיפות, בהתייחס לשטח מגרש המגורים נטו הכלול בתכנית, אינה מעידה על איכות התכנון המוצעת, וכי הצפיפות צריכה להיבחן על

רקע הסביבה הרחבה יותר, על רקע איכות התכנון ועל רקע המענה שניתן להיבטים הפרוגרמטיים בתחום התכנית ובסביבתה.

73. עם זאת, מאחר שרבים מהמבנים הקיימים במתחם מאופיינים בנינוי אינטנסיבי קיים, נדרשים היקפי הבינוי משמעותיים להבטחת ישימות המתווה לפינוי בינוי בהתאם למדיניות הוועדה. לנוכח האמור סבורה הוועדה כי בבחינת התכניות המפורטות יש לנקוט משנה זהירות בקביעת היקף ההפרשות בקרקע וצמצום המגרשים למגורים בהתאם שמשמעו הגדלת גובה הבינוי במתחם, ולתת העדפה תכנונית לפתרונות המאפשרים מתן מענה לצרכי ציבור בהפרשות מבונות.

#### צרכי ציבור

74. בהתאם להתייחסות שהתקבלה מן המחלקה למדיניות התכנון, לאור התוספת המוערכת במתחם של כ-2,500 יח"ד נדרש מענה פרוגרמטי כדלקמן:

75. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכניות למתחם ברזיל / אולסונגר / כרמית יהא קבלת חוות דעת מאת המחלקה למדיניות התכנון בהתייחס לכלל תוספת יח"ד המוערכת במתחם והקצאת הפרשה או הפרשה מבונה בהתאם בכל אחת מן התכניות המפורטות.

76. הוועדה קובעת כי ההפרשות האמורות ייושמו בתכניות המפורטות במתחם בהתאם לכושר הנשיאה של כל מתחם ומתחם, מיקומו ושאר שיקולים תכנוניים רלוונטיים, ובכפוף לקבלת חוות דעת עדכנית מאת המחלקה למדיניות התכנון.

#### אחר

77. הוועדה קובעת כי תמצית ההחלטה לרבות השינויים עליהם החליטה הוועדה יועלו לאתר מנהל התכנון ויהוו חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית האב.

78. בהתאם לדברי מהנדס העיר בדיון מיום 19.05.21, הוועדה רשמה לפניה כי צוות הבקרה מטעם עיריית ירושלים ממשיך בעבודתו השוטפת לתכלול המענים הציבוריים ברובע תוך קיום שיתוף ציבור יחד עם המנהלים הקהילתיים.

79. הוועדה תשוב ותדון בתכנית האב בתוך פרק זמן של שנה ממועד החלטה זו לשם קבלת עדכון מעיריית ירושלים בדבר המשך תכנון, שדרוג ומימוש השלד הציבורי כאמור בהחלטה זו.

80. נמסר לוועדה כי הוגשה בקשה לפי סעיף 18 לחוק לקיום דיון בנושא בפני מליאת הוועדה המקומית.