



2.7.2025 ועדה פיזית בית הכרם

נושאים:

1. הצגת תכנית 101-1281351 מתחם חח"י – רחוב רחל המשוררת ירושלים ע"י האדריכל
2. עדכון בהתקדמות הפרוגרמה לרחוב החלוץ ע"י דני טאובר
3. עדכונים כלליים נוספים

תושבים ונציגי שכונה המשתתפים: חברי הועדה הפיזית של המינהל הקהילתי, דני טאובר יו"ר הועדה וחבר הנהלה, נגה ריפין המתכננת האורבנית במינהל הקהילתי, 18 תושבים משתתפים בZoom.

אנשי מקצוע: אדר' בעז ביטמן, אדריכל פרויקט המגורים במתחם חח"י ברח' רחל המשוררת, הציג את הפרויקט בחלק הראשון של המפגש

1. הצגת תכנית 101-1281351 מתחם חח"י – רחוב רחל המשוררת ירושלים

רקע על התכנית

תכנית 101-1281351 באה לתקן תכנית מאושרת במתחם, 101-0686790 שמטרתה בניית 2 מבני מגורים בסה"כ 100 יחידות דיור, חניון ציבורי תת קרקע ושצ"פ. התכנית 101-0686790 אושרה בשנת 2021 על שטח שהתפנה על ידי חברת החשמל ברח' רחל המשוררת. למרות שאושרה, התכנית לא בוצעה בגלל שהיתה לא ישימה הנדסית והיו נדרשים בה תיקונים שיאפשרו תפקוד מיטבי של החניון ומעליו השצ"פ. התכנית החדשה 101-1281351 נמצאת בשלב ההפקדה להתנגדויות, והיא משאירה את רוב הוראות התכנית הקודמת. בשנים האחרונות תפקד השטח כחניון ציבורי לטובת תושבי הרחוב.

הצגת התכנית ע"י בעז ביטמן – אדריכל ראשי:

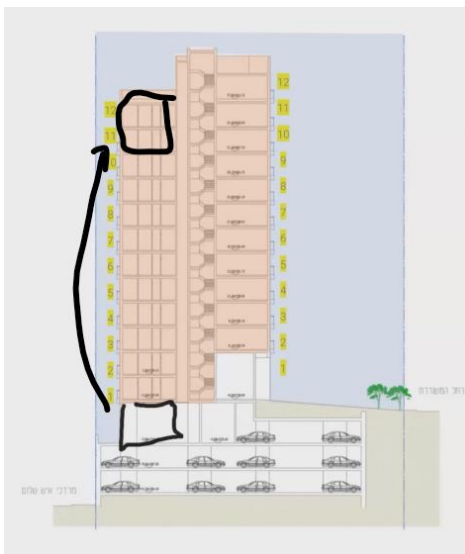
התכנית היא תכנית דיור להשכרה, באמצעות החברה הממשלתית "דירה להשכיר". במרכז הבניה זכתה חברת רובינשטיין, שבנתה גם את דיור מוגן אחוזת בית הכרם.

בעז הסביר את הבעיות בתכנית הקודמת שהצריכו את התיקון שמציעה התכנית החדשה:



1. הכניסה לחניה היתה מפוצלת לחניה ציבורית ולחניה פרטית לרכבי דיירים, ורמפת הכניסה לא איפשרה מבחינת גבהים את הקמת השצ"פ בחלק הקדמי של המגרש, מעל החניון.
2. החניון הציבורי צר מדי וכך מתבזבז שטח.
3. לא היתה התייחסות לעניין פינוי האשפה, התכנית צריכה לאפשר כניסה של משאיות לחניון התת קרקעי על מנת להשתמש בפירי אשפה ודחסניות ולא בחדרי אשפה.

התכנית החדשה מתייחסת רק לשינויים נקודתיים אלו ומתקנת אותם:
החניה הפרטית והציבורית תהיה בחלל אחד גדול, כך שתהיה כניסה אחת בלבד ולא יתבזבז שטח המיועד לשצ"פ, ויתאפשר גובה אדמה מעל החניון של 1.5 מ' בממוצע על מנת לאפשר שתילה של עצים בוגרים.



מספר הקומות לא השתנה, מספר הדירות לא השתנה, התכנית לא לוקחת בחשבון שקומת המסחר היא גבוהה יותר מקומת מגורים רגילה. לכן הבניינים עלו בגובה כ-1.5 מטר ביחס לתכנית הקודמת.

תיקון נוסף שהתבצע מתייחס לחתך הבניה: עלייה מתונה מהכביש לכיוון הכניסה לבניין במקום ירידה, ותוספת שטחי חניה במקום דירות במפלסים הנמוכים, והעלאת הדירות הללו לקומות הגבוהות של הבניין.

תשובות לשאלות מהמשתתפים:

- כל התנועה תהיה מרחל המשוררת. האם רחוב זה יכול לשאת את התנועה המתווספת? נעשו דיונים רחבים בנושא בהקשר לתכניות קודמות, התכנית לא משנה דבר.
- מטר וחצי מספיק לשתילת עצים בוגרים מעל גג החניה? לטענת בעז כן. ממוצע הגובה הוא מטר וחצי.
- עדיין אין תכנית פיתוח של השצ"פ, בהמשך תהיה ביחד עם מחלקת שפ"ע בעירייה.
- גם השצ"פ וגם חלק מתת הקרקע – החניון הציבורי הם באחריות העירייה. יש הסכם פיתוח בין היזם לבין עיריית ירושלים שקובעת את ממשק התחזוקה.



- התב"ע הקודמת עסקה בשטח של רמ"י. בפועל הקרקע היא של הקק"ל. האם אתם מודעים למצב? לבעז אין תשובה לשאלה הזו.
- אין משמעות למה שהקצתה 16000 (חניון ציבורי) בגלל שכבר יש תכנית חדשה מאושרת.
- חיבור לאיש שלום ויער ירושלים: לא משנים את התכנית הקיימת. החזית לאיש שלום תצטרך להיות חזית ראויה ותיראה יותר טוב מהחזית הקיימת.
- החיבור לפרויקט הארזים: מדרגות ברוחב 4 מ' בין מפלס רחל המשוררת למפלסי הפיתוח שפרויקט הארזים מציע וגן הזיכרון. יש תיאום בין שני הפרויקטים. 200 מ' בהמשך רחוב הארזים יש שצ"פ רחב יותר ונגיש עם מעלית.

2. עדכון בהתקדמות הפרוגרמה לרחוב החלוץ

תקציר העבודה עד כה:

לפני כחצי שנה החלו עבודות על הדופן המזרחית של הרחוב – מדרכה חדשה. המינהל הקהילתי ביקש תכנית של הדופן המערבית וקיבל תכנית העוסקת בתאורה בלבד. המינהל הקהילתי ביקש להיות שותף בתכנון ולהכין פרוגרמה מקיפה לשדרוג הרחוב.

3.2025 ישיבה ראשונה של הועדה הפיזית בנושא.

5.2025 סיור עם כ-20 תושבים לאורך הרחוב למיפוי צרכים נקודתיים.

6.2025 דיון תושבים בסוגיית מדרכות מול חניות, ישיבת הנהלה בה הועלו הדעות השונות בדיון.

נוסח ההחלטה שהתקבלה בישיבת ההנהלה:

בישיבתה בתאריך 11/6/2025 ההנהלת המנהל הקהילתי גיבשה החלטה אסטרטגית שלפיה יש

לקדם פתרונות יצירתיים לחניות ברחוב ובמקביל לאפשר הליכתיות ונגישות. במידה ולא יימצאו

פתרונות, ניתן יהיה לוותר על חניות בודדות על מנת לאפשר רחוב נגיש ובטיחותי יותר

בפרוגרמה שנשלחה לעירייה לטובת המשך העבודה נכנס נוסח אחר. לבקשת המשתתפים בדיון הנוכחי נשלח מייל תיקון ובו הנוסח הנכון של החלטת ההנהלה בנוגע לחניות ולמדרכות.

דני הציג את הפרוגרמה, והתקבלה הערה להוסיף לדרישות הכנסה של קווי הטלפון אל מתחת לאדמה.



סטטוס התכנית: בשבוע שעבר נערך סיור עם ששון שבו מנהל הרובע ועם מנהל הפרויקט. התקבלה הפרוגרמה ועכשיו מתקדמים לשלב תכנון. בעוד כ-3 חודשים מנהל הפרויקט יחזור אל המינהל הקהילתי עם תכניות מפורטות לסבב נוסף של שיתוף והערות. אז גם נושא החניות והמדרכות יהיה מעוגן בעבודה של מהנדסי תנועה ונוכל לדון בנקודות הבעייתיות. אם יתעורר צורך בהפקעות, נבקש לחלק את העבודה לכמה פאזות: שדרוג מידי ושדרוג ארוך טווח יותר.

עדכונים כלליים נוספים:

- אריאלה קורנפלד המתכננת האורבנית הקהילתית ב-9 השנים האחרונות סיימה את תפקידה במינהל הקהילתי, והחליפה אותה נגה ריפין.
- תכנית פינוי בינוי גבעת בית הכרם נמצאת בשלב הדיונים בועדה המקומית. המינהל הקהילתי העלה בדיון את נושא המכפיל השמאי ואת נושא החתמות הדיירים. העירייה בוחנת שוב את נושא החתמות הדיירים בחשש להפעלת לחץ לא ראוי.
- תכנית מנהרת שערי צדק (בין תחנת רק"ל יפה נוף לביה"ח) אושרה.