

כ"ז בתמוז התשע"ח
10 ביולי 2018
ית. 2018-513

סיכום ישיבת ועדת ועדת היגוי תכנית 101-0387449 – רכס לבן

הישיבה התקיימה בתאריך 18.6.18 באולם הישיבות של הועדה המחוזית ברחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים.

משתתפים:

חברי ועדה מחוזית:

שירה תלמי באבאי- יו"ר
עמליה אברמוביץ – רמ"י
טליה שוסברגר – משרד הבריאות
אמנון ארבל – עיריית ירושלים
אברהם שקד – נציג הארגונים הירוקים שעניינם שמירה על איכות הסביבה.
אבי בן צור – המשרד לאיכות הסביבה
טל פרי – המשרד להגנת הסביבה
יוחנן וייצמן – עיריית ירושלים
יואב נפשי - משרד הביטחון
אילון ברנהרד – משרד הבינוי והשיכון
ישי טלאור – משרד התחבורה
ציון גזל - משרד החקלאות
ניב ויזל – מטה יהודה
אבישי בר אושר - משרד התיירות

משתתפים נוספים:

אדריכל רנדי אפשטיין
אדריכלית עדי מעוז
עמירם רותם – איכות הסביבה, עיריית ירושלים
ניר מעוז – אקולוג
שי בן עמי – שמאי מקרקעין
יערה ישראלי – יועצת אקולוגית, עיריית ירושלים
מריאנה סגלוב-קליין, המחלקה למדיניות התכנון, עיריית ירושלים
זאב הכהן – רט"ג
מיכל נאור וורניק – מטה יהודה
אלדד לבל- אמאב תחבורה
איתי פרי- יועץ סביבה, לשכת התכנון
אפי פרבר – יועצת הידרוגיאולוגיה
יוני יצחק – שירות הידרולוגי, רשות המים
יעל אלישר – החברה להגנת הטבע
לירון דין – החברה להגנת הטבע

אור כהנא – רחל וינר, אדריכלות נוף
אדריכלית תמי איל – משרד אהוד תייר – ניהול פרויקטים
עוזי כרמל - יועץ חשמל
נהרי עזרא – יו"ר הנהלת מושב אורה
עו"ד חנין,
עו"ד רחל זכאי
ניב סוטובסקי – יועץ ביוב ומים

מהלך הדיון:

1. אדר' אילון ברנהרד, נציג משרד הבינוי והשיכון, הציג את הרקע לתכנית וסקר את עיקרייה. נמסר כי לתכנית שלוש מטרות עיקריות: הגדלת היצע יח"ד בעיר ירושלים בכדי לתת מענה על המחסור ביח"ד בעיר, סיוע בתהליכי ההתחדשות העירונית בעיר ירושלים ויצירת ממשק עם השטחים הפתוחים מסביב לתכנית תוך ניסיון לצמצם את הפגיעה בהם ככל הניתן.
2. צוות התכנון הציג את עיקרי התכנית וציין כי התכנון מבקש לייצר שכונה עירונית תוך יצירת רצף עם ירושלים. בין היתר, הוצגו נושאים אלו:
 - מערכת הכבישים והרחוב הראשי המוצע.
 - עקרונות התכנון ופריסת מבני הציבור לאורך צירי התנועה העיקריים.
 - עקרונות הנוף וניתוח של ערכיות הנוף.
 - נסקר המצב הסטטוטורי המאושר בשטח וכן המצב המוצע בתכנית.
 - הוצגו מספר הבדלים בין התכנית כפי שהוגשה לבדיקת תנאי סף לבין התכנית לאחר שהוטמעו בה הערות מושב אורה. נמסר כי בגרסה החדשה מוצע שינוי במיקום תחנת הדלק ובמיקום אזור התעסוקה וכן שינויים בגבול התכנית באזור המושב. בנוסף, במסגרת השינויים מוצע שינוי בגבולות התכנית.
 - הוצג תשריט התכנית לאחר הטמעת ההערות הנ"ל.
 - נסקרו נתונים עיקריים לגבי מספר יח"ד בתכנית, היקף שטחי הבינוי המוצע, צפיפות הבינוי והיקף שטח ייעודי הקרקע העיקריים.
3. לאחר מכן, התייחסו נציגי צוות התכנון להיבטי האקולוגיה ושימור המעיינות. צוין כי במסגרת עריכת התכנית נערכו לראשונה בחינות רבות בכדי לעצב את ממשק ניהול המים בשטח, תוך שיפור זרימת המים לאקוויפר. בין היתר, צוין כי:
 - בתחום התכנית ארבעה אגנים עיקריים אשר אזורי ההשהיה נקבעו בהתאם למאפייניהם.
 - בוצע ניסוי סמנים ונערך ניטור מקיף של המעיינות בסביבה.
 - גובש מסמך המלצות לקביעת עקרונות התכנון, תוך דגש לשמירת הזנת האקוויפר והמעיינות.
 - הוצגו אגני הניקוז והנגר העילי. נמסר כי בכדי לשמר את המערכת התת-קרקעית בוצעה הערכה של כמות המים הנקלטת והמחלחלת בכל תת אגן ואומדן של היקף הנגר. בהתאם לכך נקבעו יעדי השהייה וחלחול לשטחים הפתוחים בתכנית וזאת בכדי למתן ככל האפשר את מערכת המילוי החוזר בשטח.

- הוצגה סכימת הניקוז וצוין כי האתגר הינו לייצר מערכת ניקוז המאפשרת חלחול, איזון של הנגר במורד ושמירת המעטפת המזינה את השטחים הפתוחים בגבולות השכונה.
- 4. בהמשך, צוות התכנון סקר את היבטי הנוף והשטחים הפתוחים:
 - נמסר כי התכנית כוללת התייחסות מקיפה לשמירת המעיינות באזור, תוך התייחסות לתפקודם כאתרי פנאי ונופש והצורך לשמרם כאתרים כאלו.
 - אחת מן ההמלצות שהוטמעו בתכנית היא לייצר חיבור למערכת מים בכדי לשמר את השפיעה של המעיינות באזור.
- 5. הוצגו היבטי התנועה והתחבורה של התכנית:
 - הוצגה תכנית התנועה ונמסר כי התכנון מאפשר מעבר של קווי רכבת קלה.
 - הוצגו הסדרי תנועה מוצעים באזור צומת אורה ("הראש").
 - הוצג מהלך קווי השירות בתחבורה ציבורית בשכונה המוצעת המבוסס בין היתר על רק"ל. הובהר כי התכנית בין היתר תכנית מפורטת לקו רק"ל וכי במסגרת הקמת התשתית יוקם גם שלב האינפרא 1.
 - הוצגה שלביות הביצוע לפיה קו הרק"ל נדרש בהמשך לאכלוס השכונה.
 - נציג המשרד להגנת הסביבה הביע התנגדות לשלביות זו והבהיר כי יש להפעיל את קו הרק"ל עם האכלוסים הראשונים.
 - בנוסף הובהר, יש להגביר את תדירות קו הרכבת הסמוך בכדי להגדיל את קיבולת התחבורה הציבורית.
 - התכנית תוכננה באוריינטציה של תחבורה ציבורית. דבר זה מתבטא בממשקים המוצעים לתחבורה ציבורית וכן בחניון "חנה וסע" המוצע בצומת אורה.
 - נבחנו ההשלכות התחבורתיות של תוספת יחידות הדיור המוצעת. במסגרת הבדיקות נבחנו מספר הסדרי תנועה ומוצע הסדר תנועתי הכולל פניות המיועדות לתחבורה ציבורית בלבד. בפורמט זה מתקבלת רמת שירות טובה בצמתים, אשר תבחן שוב בשלב התכנון המפורט של הצמתים.
 - הוסבר כי התכנית מאפשרת מעברים אנכיים בין הרחובות באמצעות דרגנועים, דבר אשר יגביר את ההליכה בשכונה.
 - הוצגו חתכים טיפוסיים של הדרכים בתחום התכנית. הומחש כיצד ניתן להשתמש בחתך למעבר קווי שירות ובעתיד למעבר רכבת קלה. הובהר כי כל החתכים בשכונה מאפשרים מעבר של תחבורה ציבורית.
 - הוצגו גבולות הבה"ת ונתוני הבחינה. נמסר כי בתחום התכנית אין רמת שירות פחותה מ E וכי רמת השירות באזור נותרת סבירה ואין פגיעה ממשית בתחבורה הציבורית. מהבדיקה עולה כי בצומת גולומב/קוליץ רמת השירות הינה F עם הפרויקט ובלעדיו. הפתרון המוצע הוא קידום של הפרדה מפלסית בצומת זו. הובהר כי גם בצומת שמריה לוי – רמות השירות בשעות אחה"צ הן F. יתר הצמתים מתפקדים ברמת שירות סבירה.
 - התכנית מציעה פתרון באמצעות מערכת של הסדרי תנועה בצומת אורה. תכנית אב לתחבורה מקדמת כיום הפרדה מפלסית באזור צומת אורה.

- הוצגה שלביות ביצוע מוצעת הכוללת תנאים לאכלוס. התקיים דיון לגבי שלביות הביצוע המוצעת.

6. צוות התכנון הציג את תכנית הבינוי ואת הבינוי המוצע בתכנית :

- הוצגו נספח הבינוי וחתכים מוצעים של הבינוי.
- הוצגו טיפוסים הבינוי המוצעים.
- הוצגו מבטים על השכונה.
- הוצגו דוגמאות מהעולם לגבי ניצול של שיפועים עבור בניה בשכבות.
- קישוריות ותנועה בתוך השכונה.
- חללי רחוב והדמיות של הבינוי לאורך הכביש הראשי של התכנית.
- הוצגו טיפוסים הבינוי המוצעים ואופן ההשתלבות שלהם בטופוגרפיה.
- הוצג חתך עקרוני של הבינוי, תוך שילובו עם חתכי הרחובות ופתרון החניה עבור כל מבנה.
- לשאלת אדריכלית המחוז, צוין כי התכנית מציעה מעבר ציבורי מאונך כל 400 מטרים.
- הוצגה מערכת התנועה עבור הולכי רגל והקישורים בין הכבישים.

7. בהמשך הדיון, הוצגו השטחים הפתוחים בתחום התכנית :

- הממשק הצפוני של השכונה עם מושב אורה נועד לשמש כחיץ המאפשר חיבור ונגישות של תושבי המושב אל השכונה המוצעת. החיץ המוצע כולל טיילת אורכית.
- בחלק הדרומי מוצע ממשק לפארק נחל רפאים באמצעות טיילת וחיבור לשבילים קיימים בפארק.

- הוצגו חתכים של קווי הממשק בין הבינוי לבין השטחים הפתוחים.

8. נסקר נושא מבני הציבור. צוין כי עיריית ירושלים העבירה פרוגרמה בנושא ונמסר כי :

- התכנית מציעה בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום ועוד.
- התכנית מציעה פיתוח של שני בתי ספר בכל מתחם בכדי לנצל את משאב הקרקע.
- הוצג המיקום המוצע של בתי הספר ומבני החינוך בשכונה.
- הוצגו מבטים של מבני הציבור.

9. נבחנו מספר חלופות של בינוי באזור "הראש" באמצעות שילוב של בניה לגובה במבנה אחד (מגדל בגובה 24 קומות באזור בית המלון) או במקבץ של שלושה מבנים (3 מבנים של 24 קומות). הוצגו הדמיות של החלופות ונצפות ממספר כיוונים. לשאלת חברי הוועדה הובהר כי באמצעות החלופות ניתן להציע 5,000 יח"ד בשכונה וכי המגבלה העיקרית לתוספת יח"ד הינה הקרקע הזמינה עבור צרכי ציבור.

10. הוצגה בחינת הנצפות שנערכה עבור שתי החלופות מתוך נקודות תצפית רבות במרחב.

11. צוות התכנון סקר את ממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה שנערך עבור התכנית. בין היתר, נמסר כי התסקיר הוגש במספר שלבים וכי הוא מבוסס על מספר סקרים.

12. לשאלת מתכנת המחוז, הוצגו ההיבטים האקולוגיים של התכנית והוצגו הקונפליקטים העיקריים בשטח :

- הובהר כי מדובר בשטח רגיש וערכי ובו מספר בתי גידול, כאשר רוב השטח הינו יער נטוע.

- במסגרת הסקר נבחן כל אגן עמק רפאים, לו חשיבות רבה במערך השטחים הפתוחים במערב ירושלים.
 - הוצג מיקומו של השטח ביחס למסדרון האקולוגי מהכפר וולאג'ה אל מסילת הרכבת. צוין כי מדובר במסדרון מקומי וכי התכנית אינה חודרת אליו.
 - כביש 39 עלול לקטוע את המסדרון האקולוגי, דבר המגביר את רגישות השטח.
 - אזור נחל רפאים יהפוך לשטח פתוח מרכזי עבור תושבי השכונה המוצעת ולכן יש לנהל את הממשק עם הגן הלאומי ומוצע לייצר מנגנון ניהולי בכדי למתן את השפעת הציבור על שטח זה.
13. לאחר מכן הוצגה התייחסות להיבטי התשתית באזור התכנית. בין היתר, הוצגו:
- תכנית אספקת המים.
 - פתרון הביוב ומערכת הולכת השפכים. צוין כי פתרון הביוב סמוך מדי לעין לבן וחוצה את הנקבה ולכן, יש לבחון חלופות או אמצעים להבטיח מניעת מפגעים.
14. צוות התכנון מסר כי נבחנה חלופה להגדיל את מספר יחידות הדיור בתחום התכנית מ 4,700 ל 5,000 וכן מהי המשמעות של ביטול של שורת מבני המגורים (בה 188 יח"ד) בדרום התכנית:
- ביטול מבני המגורים ייצר מופע של קיר תמך אך נראה כי ניתן לצמצם את הנראות שלו.
 - נבחנו מספר חלופות בכדי לתת מענה לדרישות אלו: תוספת קומות לאורך כביש 2 והוספת שלושה מגדלי מגורים. בשתי החלופות ניתן להגיע עד ל 5,000 יח"ד.
 - לשאלת מתכנת המחוז נמסר כי הועבר מסמך ובו דרישות פרוגרמטיות וכי התכנית יכולה לתת מענה לצרכי הפיתוח כפי שנקבעו בידי עיריית ירושלים.
15. נציג השירות ההידרולוגי ציין כי הבינוי משמר את המים כמשאב תשתיתי וכי החיבור המוצע למי מערכת אינם טריוויאליים. יש היבטי תחזוקה ומימון שטרם גובשו ויש לשקול אותם.
16. לאחר מכן התקיים דיון פתוח של חברי וועדת ההיגוי בתכנית שהוצגה תוך הפניית שאלות מקצועיות ליועצים של צוות התכנון.
17. נשאל האם הזרימה הטבעית עלולה למנוע הזנה של המעיין וייבוש שלו בעתיד ומה המשמעות שיש לבריכות הזנה בקרבת המעיין.
18. צוין כי הקידוחים שבוצעו מלמדים כי לתכנית אין השפעה על הזנת המעיינות מצפון (עין מרים ועין שריג).
19. מתנהל מו"מ בין העירייה לבין רמ"י בנוגע להיקף הקרקע המשלימה, אשר יקבע בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
20. הבינוי המוצע נבחן בהתאם לקריטריונים של תכנית שכונה 360. מדובר בתקן וולונטרי ולכן לא ניתן לחייב יזמים לבצע תקן שאינו מחייב, אך ניתן להסמיך את הוועדה המקומית לעשות זאת.
21. נאמר על יד נציגי המשרד לאיכות הסביבה כי בוצעו ישיבות יחד עם המשרד להגנת הסביבה בכדי לעדכן את התסקיר ולגבש חוות דעת. רוב חוות הדעת נכתבה והיא תוגש לוועדה עד לדיון בהפקדת התכנית (יוגש תוך שבוע וחצי לוועדה).
22. התקיים דיון לגבי הבינוי לגובה ועל הפגיעה האפשרית באגן החזותי של עין כרם. בהמשך נאמר כי החלופה הלא-מגדלית שומרת על אופי השכונה.

23. הטמנה של קו מתח עליון תפגע בערכי האקולוגיה שנסקרו.

סיכום וועדת ההיגוי:

מדובר בתכנית בעלת חשיבות עירונית ומחוזית. נראה כי הושקעה בתכנית חשובה רבה ולכן הוועדה סבורה כי יש לקדם את התכנית בתוך בחינת השינויים וההשלמות הבאים:

1. ממשק התכנית עם הגן הלאומי: התכנית מחייבת לייצר ממשק שיאזן בין צרכי שמירת הטבע לבין צרכי התושבים. בנושא זה, חשוב לציין כי לא כל שטח הגן מוכרז וכי בתכנית פארק נחל רפאים (12222) נקבעה מגבלה סטטוטורית המונעת הכרזה על הגן עד השלמת תכנון כביש 39. יש לשנות הוראה זו. בנוסף, יש להרחיב את שטח הגן הלאומי כך שיכלול את יתרת שטחי היער בין השכונה לבין העמק. בתיאום עם רט"ג ולשכת התכנון.
2. התכנון מציע מעבר של קו ביוב דרך נקבת עין לבן ויש למנוע פגיעה בנקבה.
3. בנושא המעיינות ניכר כי נעשו מאמצים רבים ולמרות זאת תיתכן פגיעה בספיקת המים בעין לבן. יש להתקדם עם נושא אספקת המים לטבע.
4. ביחס לשלבי הבניה של התכנית יש לכלול בתכנון התכנית סעיפים אשר מפרטים את אופן ביצוע הסקר ההידרולוגי בזמן הבניה. בנוסף, יש לבצע ליווי הידרולוגי בשלב הביצוע בכדי לשמור על המערכת הקארסטית.
5. מבני חינוך ומבני ציבור: יש להציע חלופה למיקום מבני חינוך ו/או מבני ציבור בשילוב עם מסחר בלב אזור המגורים לאורך כביש מספר 2 על מנת ליצור עירוב שימושים ברחוב. שינוי זה יכול לענות על הצורך של מעבר פתוח לציבור בין כביש 2 לכביש 3 כאשר המעליות נצמדות למבני ציבור/מסחר ומשמשות את הציבור – כל זאת בתיאום עם לשכת התכנון.
6. יש להמשיך ולבחון את מנגנון תחזוקת ותפעול המעלונים המוצעים. בשלב זה נראה כי הם יהיו חלק ממנגנון הרכבת הקלה.
7. יש להציע שלביות ביצוע שתאפשר שילוב של ביצוע הרכבת הקלה בד בבד עם אכלוס התכנית. סעיפים אלו יתואמו עם לשכת התכנון ויועץ התנועה של הוועדה.
8. יש להציע שלביות ביצוע לפיתוח השטחים הציבוריים על פי מתחמים בתכנית.
9. בהמשך לעדכון על התסקיר מנציגי המחלקה לאיכות הסביבה סוכם כי ההערות יוגשו ע"י המשרד להגנת הסביבה עד לתאריך 30 ביוני
10. הוצגו הערות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. צוין כי יש לדייק את המדידה של מרחקי הבטיחות מתחנת הדלק (לבדוק) / בית הספר המקיף צמוד לאזור התעשייה המקומית של אורה ויש להתייחס להשפעות הסביבתיות בהתאם לכך / יש להגדיר קריטריונים לגבי שילוב של מסחר ומוסדות חינוך / יש צורך בשטח למתקן אשפה פניאומטי ולהרחיקו ככל הניתן ממבני מגורים / יש לבחון אפשרות להטמיע מנגנונים לייצור אנרגיה מגז טבעי בשכונה / מיקום התחמ"ש המוצע הוא באזור החיץ ויש לבחון את גודל התחמ"ש ואת הכניסה אליו מתוך כוונה למקמו בשיפולי קרקע.

11. במהלך הדיון הוצגה אפשרות של הטמנת קו המתח העליון. לטענת יועצת הסביבה, איריס ברנשטיין, תיתכן פגיעה בקרקע ולכן יש לבדוק מחדש את ההשפעות הסביבתיות ולשקול חלופות נוספות. (צמצום הפגיע בקרקע).
12. נושא מי הנגר – יש לבחון האם יש מענה תכנוני לצורך ב 6,000 קוב.
13. יש לבחון אפשרות למקם את המגדלים לאורך הקו האדום של הרק"ל ובצמידות ל"ראש"
14. יש לכלול חלופות בנושא ההחדרה בתסקיר.
15. יש להתייחס לנושא של החדרה אקטיבית או שיש אפשרות למיקומי החדרה אקטיבית במקומות מופרים, כגון בקו המגע עם מושב אורה.
16. בהמשך לדיון על הבינוי לגובה. יש לקבל חלופה אשר ממקמת את המגדלים בצמוד לכביש הראשי ואין בכך פגיעה משמעותית באגן החזותי של עין כרם.

רשם/ה:

ליאת אייזן, לשכת התכנון ירושלים

סיכום הישיבה מתבסס על הנתונים אשר הוצגו במסגרתה ועל מדיניות התכנון התקפה במועד קיומה .
יובהר כי שינויים שיחולו לאחר מועד קיום הישיבה, לרבות שינויים במדיניות התכנון, יחולו גם על
ההצעה התכנונית נשוא הישיבה