

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/12/2024 - ד כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 293761

פרטי התכנית

מספר תכנית	293761
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	עמק רקפת / קירוי שד' מנחם בגין
מספר ועדה	2024/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

תכנית קירוי בגין נועדה לחבר בין שכונת בית הכרם לבין שכונת גבעת רם, ולייעל את השימוש בשטח שכיום משמש רק כביש עירוני ראשי. מטרת התכנית היא לייצר שטח עירוני חדש לטובת העיר הכולל שטחי ציבור חומים, שטחים פתוחים ותוספת יח"ד. בנוסף, התכנית מציעה יצירת מתחמי מסחר ותעסוקה המתחברים להתחדשות העירונית במרכז העיר.

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

התנגדויות הנוגעות במהות עתידה של שכונת בית הכרם

1. לצורך הבטחת ביצוע הפרוייקט ייקבע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה של המגדלים יהיה הוצאת היתר בניה של הקירוי ותנאי לטופס 4 של המגדלים יהיה טופס 4 לביצוע הקירוי.
2. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה סיום הטיפול בגזי הקרקע במתחם תע"ש ובתחום התכנית, ויובהר כי מגבלה זו לא תחול על היתרי חפירה בתחום התכנית
3. סעיף 6.8.1 יתוקן ולא ייקבע את האחראי לביצוע הטיפול.
4. התכנית תאפשר מרפסות בלתי מקורות ככול הניתן בבנייה הנמוכה.
5. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תשנה את אופי שכונת בית הכרם על ידי תוספת משמעותית של תושבים לאזור- התכנית נהגתה מתוך מחשבה רבה ותכנון מדוקדק, לעשות קירוי בין כביש סואן המפריד בין שכונת בית הכרם לגבעת רם. מטרת התכנית היא שימוש יעיל בקרקע תוך הבנה כי העיר צומחת ומתפתחת ויש לתת מענה הולם לכל התושבים וצרכיהם. תוספת הבינוי המוצעת במגרשים המצרניים לרמת בית הכרם, הינם רק 22% מכלל התכנית, ואינה מציעה בינוי בגבולות שכונת בית הכרם ההיסטורית אלא רוב הבינוי על גבי השטחים החדשים המתווספים ממזרח לשכונה.
6. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תשנה את השכונה ואת הערכים ההיסטוריים בשכונה. בהמשך לטענות לעיל, הבנייה החדשה אשר תתבצע בשכונת בית הכרם תהיה אך ורק ברמת בית הכרם ברח' שרייביום ולא תפגע בערך ההיסטורי של שכונת בית הכרם.
7. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תייצר רווחים כלכליים ענקיים ליזמים. היזם של התכנית הוא גוף ממשלתי ועיריית ירושלים, ולא יזם פרטי, ומגישי התכנית סבורים כי מדובר בתכנית ראויה שיש לקדם.
8. לדחות את ההתנגדות לכך שמגדלים 45 קומות לא מתאימות לשכונת בית הכרם. המגדלים המתכוננים בתכנית ממוקמים בסמוך לקריית הלאום והכניסה לעיר ובשוליה הצפונית של

- השכונה, מעבר לגבולות תכנית קואפמן, אשר כבר יש שם תכניות מאושרות למגדלים. בנוסף, הגובה 45 קומות נובעת מתחשיב כלכלי על ישימות בניית הקירוי לבגין.
9. **לדחות את ההתנגדות לכך שפגיעה בנוף בית הכרם ע"י בניית מבנים בני 30 קומות ברח' שרייבוים – התכנית אינה מציעה בינו של 30 קומות במיקום זה, המבנים ברח' שרייבוים בני 6-10 קומות ממפלס רחוב שרייבוים. ממפלס הפארק מתוכנן 6 קומות בנייה מרקמית. סה"כ 12-13 קומות ממפלס הפארק. רח' שרייבוים משנה את אופיו לרחוב עם בנינים בשני צדדים, כמו כל רחוב אחר בעיר. התכנית מאפשרת בנייה ב 4 מ' מרחק מהכביש - מרחק מקובל בבניה עירונית בבנינים בגובה זה. הבנייה החדשה מוצעת במרחק משמעותי של 20-30 מ' מהבנינים הקיימים ברח' שרייבוים.**
10. **לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט מייצר שכונת בלון. התכנית מציעה בדיוק ההיפך, ביטול של כביש ראשי בעיר שחוצץ בין בית הכרם לגבעת רם ומחבר בין חלקי העיר, הקירוי מייצר ציר לינארי בין בייט-לייבוויץ-רופין-הרצל. תצורת הרשת מאפשרת שירות תחבורה ציבורית לינארי ומרחקי הליכה קצרים לכל המגרשים. בנוסף, הפרויקט מגשר ומחבר בין בית הכרם לגבעת רם ומייעל את השימוש בכביש בגין על ידי יצירת שכונה חדשה.**
11. **לדחות את ההתנגדות לכך שהנוף של גבעת רם ייעלם ותיווצר חומת בתים גבוהים. מדיניות העירונית היא ציפוף פנימה בעתודות קרקע בתוך העיר במקום בנייה ביערות ושטחים פתוחים. התכנית המוצעת כוללת סוגים שונים של בניה וצפיפות בהתייחס למיקום שלהם תכנית.**
12. **לדחות את ההתנגדות לכך שחומת הבנינים משני צידי בגין אינו אסתטי ודורש תכנון יצירתי יותר. נספח הבינוי בשלב זה הינו מחייב רק לעניין קווי בניין וגובה קומות וכל השאר כולל עיצוב, יקבע בהמשך תהליך התכנון.**
13. **לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט יקטע את המעבר בין שכונת בית הכרם הוותיקה לרמת בית הכרם. אין שינוי במעברים בין בית הכרם הוותיקה לרמת בית הכרם. יתרה מזאת, כיום קיימים שטחים פרוצים בין השכונות אשר תכנית הקירוי משפרת אותם.**

שטחים פתוחים

14. **לדחות את ההתנגדות לכך שצמצום שטח גן השחר ופגיעה בבעלי החיים שבו. העברת גן שחר לאזור הקירוי אינה מהווה תחליף הולם. תכנית התחדשות הפארק משמרת את האופי ועקרונות התכנון הקיימים, תוך שיפור חיבוריות ורצף לכל אורך הפארק והגדלתו. התכנית בשלבי התכנון המפורט תעשה תוך שיתוף הציבור. מוקדי הגן המשמעותיים, כגון הגינה הקהילתית ואזורי משחק יוטמעו בתכנון החדש. יישמר הרצף לכל אורך שלבי הביצוע, למניעת פגיעה בבעלי חיים. בנוסף, גן השחר יגדל ואף תשתפר מערכת השבילים, הנגישות והאזורים האפקטיביים לשימוש. היקף השטחים הפתוחים יגדל מכ-20 דונם בפארק הקיים היום לכ-80 דונם ובנוסף מעברי הולכי רגל שלא קיימים היום.**
15. **לדחות את ההתנגדות לכך שבניית רבי קומות תהרוס את פארק השחר. במגרש המצרני ממזרח לגן השחר מתוכננים מבנים מרקמים המנצלים את הטופוגרפיה ומגיעים עד ל 15 קומות, ומופרדים על ידי כביש גישה לגן השחר. הבניה של המגדלים מתכוננת מצפון לפארק בחלק שנושק לכניסה לעיר ולקרית הלאום.**
16. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שגן השחר יפגע בזמן העבודות. בתקופת העבודות ישומרו רוב חלקי הפארק, במאמץ לשמור על תפקוד מלא של הפארק. חיבור הפארק למתכונתו החדשה והגדולה יותר, תעשה רק אחר תום העבודות.**
17. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית מייצרת חוסר בשטחים ירוקים. השטח הירוק שתוכנן תואם את הנחיות מנהל התכנון ואף למעלה מזה. התקנים קובעים 7 מ"ר לנפש, תוכננו יותר מ - 10 מ"ר לנפש. עם השלמת הפיתוח יקום גן בשטח של 90 דונם מפי כ 3 מגן שחר הקיים שהוא כ 34 דונם. בנוסף, רצף השטחים כולל את שטחי הפיתוח המתוכננים על קררי בגין, חלק משטחי גן המכון הגיאולוגי המתוכנן ושטחי גן השחר הקיים, תוך שאיפה לחיבור עתידי לשטחי הגן הבוטני ועמק**

- הצבאים בדרום ומרחב הכניסה בואכה ליפתא בצפון. לפיכך, התכנית משדרגת את הפארק הקיים והופכת אותו לפארק ברמה מטורפולינית.
18. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהתכנית פוגעת בבעלי החיים הייחודיים לבית הכרם ובין השאר בדורבנים. ס' 4.14 בתסקיר עוסק בשימור ערכי טבע עירוני. הפארק המתוכנן כולל שטחים אקסטנסיביים. בשטחים אלו יש לשקם את השטח באופן שיאפשר את המשך פעילותה של אוכלוסיית הדורבנים. לצורך כך השיקום צריך לכלול טראסות סלעיות, שימוש בבולדרים, נטיעות של מגוון עצים הכוללים עצי פרי, שתילת מיני צמחים מקומיים למסתור והסתר ושילוב מקורות מים.**
19. **לדחות את ההתנגדות לכך שהדרך החדשה על הקירוי תופסת הרבה משטח הפארק. הרוב הגדול של הקירוי מתוכנן כפארק. ליד הפארק מתוכנן דרך חדשה. שטח הדרך 27 דונם. שטח הפארק - כולל גן השחר ופארק במתחם תע"ש בעתיד - 120 דונם.**
20. **לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט קוטע רצף הליכתיות. במצב הנוכחי יש שני מעברים בלבד מעל בגין בין וולפסון לבייט. התכנית מוסיפה עוד שני מעברים ומשפרת את ההליכתיות מעל בגין מבית הכרם אל תחנות הרק"ל. הכניסות לגבעת רם אינן נפגעות. לאורך כל הפארק מתווסף שביל אופניים, כחלק מהציר הראשי של הפארק, המייצר חיבור צפון דרום, ומזרח מערב.**
21. **לדחות את ההתנגדות לכך שלא מצוין רצף הליכתי בין צפון התכנית לעמק הצבאים (המשך מגן השחר דרומה). מוצע רצף הליכתי לכל אורך התכנית, מצפון לדרום. שבילי האופניים ושבילי הולכי רגל יתחברו למערכת השבילים המתוכננת ע"י עיריית ירושלים.**
22. **לדחות את ההתנגדות לכך שמוקד מסחרי חדש על חשבון שטח ירוק בקצה גן השחר. (כנראה במקום בו קיימת גינה קהילתית וגן יער). אין מוקד מסחרי בדרום התכנית, אלא 2 חזיתות מסחריות ברח' שרייבוים, כל אחד עד 200 מ"ר.**
- השפעות סביבתיות**
23. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין נושא איכות הסביבה בנושא רוחות, זיהום אוויר- התכנית קובעת בסעיף 6.14.5 כי הליך הרישוי של היתר חפירה/בינוי/פיתוח ראשון במתחם פיתוח יכול תכנית בינוי ופיתוח מפורטת, יש להוסיף לסעיף זה את הנושאים הבאים:**
- א. תכנית הבינוי תאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ב. במסגרת תכנית הבינוי תתקבל חוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה לעניין טיפול בנושא הרוחות והאמצעים השונים לפתרון בעיות ככול ויתגלו וישפיעו על הבינוי המוצע.
- ג. במסגרת תכנית הבינוי תתקבל חוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה לעניין נושא זיהום האוויר והדרכים לטיפול בהם, חוות הדעת תתייחס הן לעצם הצורך בארובה, זמנית או קבועה או לפתרונות אחרים לטיפול בנושא שיהיו רלוונטיים לעת הוצאת היתרי הבניה כולל הטכנולוגיה הנדרשת לצורך כך, אופן התחזוקה השוטפת וטיפול בתקלות וניטור שוטף.
24. **לדחות את ההתנגדות לכך שכמות זיהום האוויר וניקוזו תהיה אדירה והסדרת הטיפול בכך לא מוצגת בתכנית הבינוי. פריסת מתקני האוורור מפורטת בס' 3.4.3 בתסקיר. ייבנה מוביל אויר ראשי (פלנום) נפרד מנתיב התנועה, במרכז המנהרה, לשאיבת מזהמים לכל אורך המנהרה צמוד לנתיב התנועה. האוורור יבוצע על ידי מפוחים ציריים מרכזיים היונקים אוויר מהמנהרה, אל חוץ המנהרה דרך הפורטלים או ארובות. פליטה מהפורטל הדרומי ופליטה באמצעות פיר אוורור אנכי באזור הפורטל הצפוני. הסדרת פתרון האוורור והטיפול באווריר המנהרה הוטמע הן בתכנית הבינוי, הן בחתכים והן בהוראות התכנית.**
25. **לדחות את ההתנגדות לכך שצפוי זיהום אויר משמעותי לאור תנועת המכוניות בשטח הקירוי. בס' 4.5 בתסקיר הוערכה איכות האוויר שמקורה בתנועת כלי הרכב הצפויה בשנת 2030 בסביבת התכנית בשני תרחישים – כולל יישום התכנית וללא יישום התכנית. בהשוואה בין הריכוזים החזויים לאחר יישום התכנית לריכוזים החזויים ללא יישום התכנית (חלופת אפס) ניתן לראות כי במרבית הקולטים, בשני המזהמים (PM2.5 ו NO2) ובשני זמני המיצוע, הריכוז המתקבל**

- בחלופת אפס גבוה מהריכוז המתקבל בתרחיש הכולל את יישום התכנית. על פי המודל, אף שימוש רגיש קיים לא צפוי להיפגע מביצוע הקירוי.
26. **לדחות את ההתנגדות לכך שניקוז הזיהום באמצעות ארובה אחת לבניה בצומת נראית לא סבירה. הפתרון המוצע הינו פתרון מקובל לאוורור מנהרות בעולם - ראה ס' 3.4.2 בתסקיר. בנוסף לכך, יועץ מומחה מטעם לשכת התכנון (עמוס כלפון), בחן את הנושא ופסק כי מדובר בפתרון ראוי ומקובל.**
27. **לדחות את ההתנגדות לכך שהקמת ארובה בגובה של 45 קומות, כ- 150 מ' לפחות מראה כי יש חשש לזיהום אוויר גבוה ולפליטת מזהמים אשר ימצאו את דרכם בצורת פטריה אל בתי בית הכרם הקיימים ויגרמו למחלות נשימתיות בקרב קהילת השכונה. הקמת הארובה מבוסס על עקרון הזהירות המונעת. לצורך הערכת מצבי תקלה בארובה, בוצעה בדיקה עדכנית של איכות האוויר בסביבת הפורטל הצפוני, על פי מקדמי הפליטה העדכניים של המשרד להגנת הסביבה, במצב בו פליטת המזהמים של הנתיב לכיוון צפון מתבצעת דרך הפורטל הצפוני בלבד ולא דרך הארובה המוצעת בגג המבנה (מגרש מס' 100). בדיקה זו נועדה לבחון מצבי תקלה בארובה המוצעת. תוצאות הבדיקה הראו כי הארובה נדרשת על מנת להביא לאיכות אוויר טובה יותר בכל הסביבה, ולמען הזהירות המונעת, אולם במצבי תקלה לא צפוי נזק סביבתי זמני עד לתיקונה.**
28. **לדחות את ההתנגדות לכך שבניית ארובה בתוך או בין בנייני מגורים בעייתי ומסוכן. לאור החריגה מערך הסביבה השעתי של NO2 על גג מבנה מלונאות המתוכנן, בוצעה בדיקת רגישות על מנת לבחון באיזו קומה של מבנה מלונאות המתוכנן לא מתקבלות חריגות שמקורן בפליטה מהארובה. מתוצאות הבדיקה עולה כי בקומה מתחת לקומה העליונה לא חזויות חריגות מערכי הסביבה. מאחר ומדובר במבנה רגיש ולאור אי הוודאות מומלץ כי בשלושת הקומות העליונות לכל הפחות לא יהיו שימושים רגישים. כמו כן, מומלץ כי לעת התכנון המפורט תבוצע בדיקה נוספות לאור נתוני תכנון עדכניים ומקדמי פליטה עדכניים. לכן, 3 קומות עליונות לא יהיו שימושים רגישים – רק במלון מגרש 100.**
29. **לדחות את ההתנגדות לכך שביצוע ארובה ע"י חברה פרטית - לא ידוע כמה פיקוח יהיה על כך, והאם זה יבוצע. עיריית ירושלים, באמצעות זרוע ביצוע קיימת או ייעודית, אחראית לפינוי המזהמים מהמנהרה כפי שמקובל בכל מנהרה ברחבי העיר. האחריות לתפעול מערכת פינוי המזהמים המצויה במפלס הכביש חלה בעירייה ובמסגרת תנאים שינתנו לזכיין הבניין תובטח זכות גישה לגג הבניין לצורך ההפעלה והתחזוקה של המערכת.**
30. **לדחות את ההתנגדות לכך שצפוי זיהום אוויר בזמן הבניה (מהבנייה) ולאחר התחלת השימוש בה (מהרכבים) עד שלא יושלם פתרון הארובה. לפי ס' 4.5.12 בתסקיר במצב ביניים – הפעלת הכביש המקורה, טרם הקמת הבניין המתוכנן בחלק הצפוני של הקירוי. כפי שמצוין במסמך, במצב הסופי פליטת המזהמים שמקורם בתנועת כלי הרכב על דרך בגין לצפון תהיה מגג מבנה מתוכנן בגובה 45 קומות. בוצעה בדיקה המדמה מצב בו הכביש המקורה יופעל טרם הקמת הבניין המתוכנן. הבדיקה בוצעה עבור ארובה בגבהים שונים של 20-4 מטר. הבדיקה, על תוצאותיה ומסקנותיה, מוצגת בתסקיר. ממצאי הבדיקה מצאו כי בתרחיש של ארובה בגובה 15 מ' חזויה חריגה בקולט אחד בגובה הגג. לפיכך הומלץ, בהנחיית המשרד להגנ"ס כי גובה הארובה בשלב הביניים יהיה 15 מטר.**
31. **לדחות את ההתנגדות לכך שהזיהום של האוויר והצפה ברעלים שייפלטו מקירוי בגין יחל כבר בשלב הראשון של הבנייה. ס' 4.6.2 בתסקיר עוסק בפיזור המזהמים בשלב העבודות - על פי שלבי העבודה, מערכת אוורור מכאנית מתוכננת לשלב הסופי של הבניה. שלבי הפיתוח מחייבים קירוי במקטעים של מיסעת הדרך, באופן שיתאפשר אוורור טבעי של המזהמים הנפלטים מכלי הרכב בשתי המנהרות. פתרון המוצע, בתאום עם יועץ האוורור, הינו קירוי במקטעים תוך השארת פתחי אוורור טבעי באורך של כ-50 מ' לכל קירוי שלא עולה על כ-200 מ'. תנאי לפתרון זה, הינו בניית פלנום במרכז הכביש, חדר מכונות הכולל גם מפוחים כבר בשלב ראשוני של ביצוע העבודות. השלמת בניית הקירוי תעשה במקביל לבניית פתרון האוורור הסופי והפעלתו, באופן שלא ייווצר מצב שהקירוי יושלם לפני השלמת פתרון האוורור. פתרון זה מבטיח את פעילותו של**

כביש בגין כביש לא ממונהר, בדומה למצבו הקיים, עד השלמת פתרון האוורור המכאני. לא יתאפשר מצב ביניים בו הכביש מתפקד כמנהרה ללא מערכות האוורור והפליטה אשר נסקרו בס' 3.4 לעיל.

32. לדחות את ההתנגדות לכך שהמסחר והעסקים יגרמו זיהום אויר בסביבה ויהוו סיכון בריאותי. ס' 5.10.1.1 בתסקיר מניעת זיהום אוויר וריחות מגורמים תחבורתיים ומסחריים. התכנון המפורט של מערכת האוורור יוצג ויאושר ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. חיישן המנהרה אשר יזהה עלייה ברמת מזהמי אוויר תחבורתיים (NO₂, PM_{2.5}) יוכל לזהות גם חומרים אורגניים מוכלרים (PCE ו-TCE). עם זאת, בעת התכנון המפורט, תבוצע בדיקה חוזרת של איכות האוויר, בהתאם לנתוני התנועה ותחזיות תנועה מעודכנות.
33. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תיצר זיהום אויר במהלך הבניה. ס' 4.6 בתסקיר מציג את בחינת איכות האוויר בשלב העבודות וקובע אמצעים לצמצום המטרד. מטרת האמצעים שנקבעו לביצוע, להפחית את מפגעי האבק ואיכות האוויר, ולהבטיח עמידה בקריטריונים של המשרד להגנה ס' לאוויר נקי. התכנית כוללת ניטור איכות האוויר בזמן עבודות ההקמה, והנחיות להתמודדות עם חריגות בתחנות הניטור (אם וכאשר יתקבלו).
34. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש צורך בפיקוח על זיהום האוויר. לאור מורכבותו של הפרויקט, הוחלט בהמלצת המשרד להגנת הסביבה כי עיריית ירושלים, יוזמת התכנית, תהיה אחראית על מימוש וביצוע ניטור איכות אוויר בשלב העבודות: גג מבנה גבוה בסביבה, גג בית ספר ליד"ה ופתח יציאת הארובה.
35. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית ייצור רעש כתוצאה מהגדלת נפח התנועה. בס' 4.4 בתסקיר הוערך מפלס הרעש הצפוי, לאחר השלמת התכנית וקירוי כביש בגין. נערכו הרצות מודל על מנת לבחון את מפלסי הרעש החזויים בשלב הקבע מתנועת כלי רכב בכבישים המצויים מחוץ לתכנית ביחד עם כבישים הכלולים בתכנית המוצעת. בס' 4.4 בתסקיר הוערך מפלס הרעש הצפוי, לאחר השלמת התכנית וקירוי כביש בגין. על פי מסקנות הבדיקה האקוסטית אין צורך והמלצה על תכנון קירות אקוסטיים
36. לדחות את ההתנגדות לכך שתהליך הבנייה צפוי להפוך את החיים של תושבי השכונה לבלתי נסבלים. ס' 4.4.3 בתסקיר מציג את בחינת השפעות הרעש בזמן ההקמה וקובע אמצעים הנדרשים לצמצום המפגע ככל הניתן. נקבע כי תנאי למתן היתר בנייה הנו הגשת נספח ביצוע אקוסטי אשר יפרט את סוג הציוד אשר יפעל בכל שלב משלבי הביצוע, את מפלסי הרעש החזויים במבנים המאפיינים את תפרוסת הבינוי הקיימת, את שיעור החריגה מקריטריון התכנון וכן את האמצעים הפיזיים הדרושים בכל שלב משלבי הביצוע לצורך עמידה בקריטריון.
37. לדחות את ההתנגדות לכך שכל משטר הרוחות ישתנה לרעה ובימי סערה יתקבלו משבי רוח קיצוניים. ס' 4.13 מציג ניתוח השפעת התכנית על משטר הרוחות בשטח התכנית וסביבתה. נעשו הרצות מודל תלת-ממד מחושב לחיזוי זרימת האוויר סביבת המבנים המוצעים כולל מבנים קיימים בסביבת התכנית למרחק של מאות מטרים מגבול התכנית. לפי תוצאות הרצות מודל, לא צפויות אזורים מחוץ לשטח התכנית עם חריגות מקריטריוני נוחות ובטיחות רוח.
38. לדחות את ההתנגדות לכך שהבניה לגובה תצמצם את זרימת האוויר שקיימת היום מכיוון גבעת רם שהיא ריאה ירוקה נוספת סמוכה לשכונה. על פי שושנת רוחות באזור הפרויקט לפי נתונים שנמדדו בגבעת רם בין השנים 2010-2020 ניתן לראות כי רוב מוחלט של הרוחות שנושבות באזור נושבות מכיוון מערב או צפון-מערב, ולכן לא סביר להניח כי בנייה ממזרח למגורים קיימים תגרום להשפעה מהותית על משטר הרוחות בשכונות הקיימות.
39. לדחות את ההתנגדות לכך שמגדלים מתוכננים יפגעו בבתיים הנמוכים יחסית בבית הכרם. הם יטילו את הצל שלהם על הבתים. ס' 4.12 בתסקיר מציג ניתוח השפעות התכנית על הצללה בסביבתה. נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית על מבנים קיימים/מאושרים בשטח התוכנית וסביבתה, בהשוואה למצב הקיים, עפ"י קריטריון הצללה של עיריית ירושלים. כל המבנים הרגישים להצללה המראים עמידה בקריטריון לחזיתות וגגות במצב הקיים, מראים עמידה בקריטריון גם במצב המוצע. כל השצ"פים בחותם צל התוכנית מראים עמידה בקריטריון

גם במצב המוצע. בהתאם לכך לא התכנית לא צפויה לייצר כיסוי שמש על מבנים מחוץ לשטח התכנית.

40. לדחות את ההתנגדות לכך שחסרה הגדרה ואיתור של אזורי התארגנות ודרכי הגישה לאתר העבודה שלא דרך השכונה לרבות שעות וימי עבודה. לבקשת המשרד להגן"ס ולשכת התכנון, התכנית שהוגשה כולל נספח סביבתי ייעודי לשטחי ההתארגנות. נספח זה דן בסוגיות אלו, השפעות והאמצעים הנדרשים לצמצום המפגעים. להלן הנחיה סביבתית לנושא דרכי הגישה - לעת התכנון המפורט, תיבחן אפשרות התווית דרכי הגישה לאתרים השונים, כאשר מטרת הבדיקה הינה להרחיק ככל ניתן את דרכי הגישה ממעבר בסמיכות למבני החינוך בסביבה ושימושים רגישים נוספים. כל זאת בכפוף להיתכנות הנדסית ותנועתית ליישום התווית הדרך.
41. לדחות את ההתנגדות לכך שאתר התארגנות בין לידה לאקדמיה למוסיקה קרוב לבנייני מגורים והרעש משם יפגע באיכות החיים. לבקשת המשרד להגן"ס ולשכת התכנון, התכנית שהוגשה כולל נספח סביבתי ייעודי לשטחי ההתארגנות. על פי ממצאי הבדיקה המפורטת במסמך זה פעילות באתרי ההתארגנות לא תגרום למטרדי רעש במבני המגורים המצויים בשכונת הסמוכות. כמו כן הוגדר כי לעת התכנון המפורט, וכתנאי להיתר בניה, יש להכין תכנית מפורטת לשטחי ההתארגנות על מתקניהם, לרבות אמצעים להגנה על הסביבה ולמניעת פגיעה בה.

צרכי ציבור

42. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תייצר עומס על השירותים הציבוריים. התכנית מבטיחה מענה הולם של צרכי ציבורי על ידי שטחים חומים וירוקים נרחבים. כמו כן, בתכנית ישנם שטחי מסחר רבים שיתנו מענה לצרכים אלו לתושבי השכונה.
43. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית אינה מספקת את כמות גני הילדים הנדרשים. התכנית הגדירה את מספר גני הילדים על פי התקן של משרד החינוך לגודל האוכלוסייה בתכנית ונותנת מענה בהתאם לכך.
44. לדחות את ההתנגדות לכך שבתכנית חסרה התייחסות לשלביות ולהתניות בהתקדמות הבנייה, תוך מתן הבטחות לביצוע הפרויקטים הציבוריים- מבני ציבור, שצפ"ם, מתקני תשתיות ואיכות סביבה- לפני ביצוע. בהוראת התכנית קיימת התניה ברורה בין השלמת ביצוע השצ"פים ומבני חינוך טרם הליך הרישוי לתעודת גמר למגורים בתחום התכנית. ניתן למצוא הוראה זו בסעיף 7.1.2.
45. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית תפגע בבטיחות בדרך לבית ספר. הדרך החדשה על הקירוי היא דרך עירונית ולא כביש ראשי, עם נתיב אחד לכל כיוון. אין צורך בגשרים מעל דרך עירונית כמו שהיו מעל כביש בגין. בדרך לבי"ס מעבר הכביש יתלווה במשמר בטיחות כמו בכל שכונה.
46. לדחות את ההתנגדות לכך שיש להוסיף מגרשי ספורט באזור הטיילת. מגרש ספורט הוא נושא של תכנון המפורט ולכן לא ניתן להגדיר זאת בשלב זה. עם זאת אגף ספורט ותרבות מטפל בצרכי אלה בעיר, ובמידה ויחסרו שטחים הנושא יטופל.
47. לדחות את ההתנגדות לכך שיש להוסיף אזור בילוי וסדיר נגיש כל ימות השבוע בשביל הציבור החילוני. בתכנית מוצעים שטחי מסחר ובילוי. נושא של פתיחה בשבת, מדובר בהסדרים מול רישוי עסקים שאינם נוגעים בתכנון עצמו בשלב התב"ע.
48. לדחות את ההתנגדות לכך שאין תוספת מתוכננת מספיקה של בתי ספר. התכנית מציעה בתי ספר יסודי, אשר תיבדק לעומק בבדיקת היתכנות. בית ספר תיכון יינתן במענה העירוני ועל ידי עיבוי שטחים בתי ספר סמוכים.
49. לדחות את ההתנגדות לכך שיווצר עומס על שירותים ציבוריים כגון מרפאות ודואר. שירותים אלה אומנם שירותיים לטובת הציבור, אולם הם שימושים שאינם באחריות העירייה, ונמצאים בשטחים סחירים. התכנית מציעה מספר מספק של שטחים סחירים, אולם בתהליך התכנון לא ניתן לייצר שטח סחיר עבור שימוש מסוים כגון דואר או מרפאות.

תנועה

50. לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט יהווה חלופה לבגין ויסיט תנועה מבגין אל הפרויקט. הקירו
אינו מתחבר לבגין ישירות ואין חשש להסטת תנועה מבגין לדרכים הפנימיות בפרויקט. כביש בגין
הינו כביש פרברי מהיר ממחולף אשר מהווה ציר תנועה המחבר את כל חלקי ההעיר. כביש הקירו
הינו רחוב מאספ מקומי המהווה גישה לבינוי המוצע בתחום התכנית ואיננו ציר חלופי לבגין.
51. לדחות את ההתנגדות לכך שכבר היום עורקי התחבורה בשכונה צרים מלהכיל את כמות
התושבים- ולא נראה שניתנים פתרונות לבעיות אלה. הכניסות הראשיות של הפרויקט מתחברות
לרשת העירונית העורקית ולא צפויה העמסה משמעותית מהפרויקט על הרשת השכונתית. אין
חיבור של הפרויקט לשכונה הוותיקה ולרבי בנימין בפרט ולכן אין צפי להגדלת עומסי התנועה
ברחוב. לפרויקט נערך בה"ת על פי הנחיות משהת"ח שלקח בחשבון את כלל הפתוח של
הפרויקט ופרויקטים נוספים בסביבתו. הבה"ת התייחס להשפעות התנועתיות במרחב. ממצאי
הבה"ת, אשר אושרו ע"י לשכת התכנון, הראו כי לפרויקט יש התכנות תחבורתית.
52. לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט ייצר עומס נוסף על רשת הדרכים ויחריף את מצוקת
החניה. הפרויקט נסמך על קו הרק"ל הירוק (שתי תחנות קמפוס גבעת רם) ולכן ביקוש רב יוסט
לרק"ל. הפרויקט מרחיב את רשת הדרכים ומפזר עומס. בבה"ת נמצא שרמות השירות בצמתים
(עם הפרויקט) יתפקדו היטב למעט צומת בייט / ליבוביץ. אולם צומת זה צפוי לתפקד ברמת שירות
E גם ללא הפרויקט. תיתכן עליה מסויימת בנפח של תנועה חוצה אולם נמצא שהצמתים
הפנימיים בפרויקט מתפקדים היטב. הבניה הנוספת מתבססת על חניה תת קרקעית בהתאם
לתקן החניה התקף בעיר.
53. לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט בתכנית יוצרת דרך חדשה (רחוב ישעיהו ליבוביץ), המחבר
בין צפונה לדרומה של העיר ויהוו חייץ, שלא קיים היום בין גבעת רם לבית הכרם. במצב הקיים
היום- כביש בגין מהווה חייץ בין גבעת רם לבית הכרם. פרויקט הקירו מייצר פארק המגשר על
החייץ, ללא כבישי רוחב ועם קישוריות לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים בין השכונה לבין תחנות
הרכבת הקלה ומתחם האוניברסיטה.
- מתחם תע"ש
54. לדחות את ההתנגדות לכך שמתחם תע"ש לא כלול בתכנית. מתחם אכן לא כלול בתכנית אך
הועדה המחוזית קשרה בהחלטותיה בין קידום תכנית קירו בגין לקידום תכנית להפיכת מתחם
תע"ש לשצ"פ בתכנית עצמאית וקבעה כי תכנית קירו בגין לא תוכל להתממש ללא פעולות
המדינה לניקוי גזי הקרקע במתחם תע"ש. בימים אלה תכנית תע"ש מקודמת, ולכן לא יהיה ניתן
להקים במתחם תע"ש מבנים, מתחם זה יהפוך לפארק בהמשך לגן השחר.
55. לדחות את ההתנגדות לכך שיש לפתור קודם כל את בעיית זיהום הקרקע במתחם תע"ש. הטיפול
בזיהום הקרקע באתר תע"ש מטופל ע"י המשרד להגנ"ס, באמצעות החברה לשירותי איכות
סביבה. כי תכנית קירו בגין לא תוכל להתממש ללא פעולות המדינה לניקוי גזי הקרקע במתחם
תע"ש.
56. לדחות את ההתנגדות לכך שכל חציבה בקרקע עלולה לשחרר את גזים רעילים מעל הקרקע. לא
כל חציבה/חפירה עלולה לשחרר גזים רעילים מהקרקע. עבודות הביצוע מרוחקות ממוקד הזיהום
(תע"ש בית הכרם) אינם בעלי פוטנציאל לשחרור מאסיבי של גזי קרקע. באזור בוצעו דיגומי גז
הקרקע וחריגות בהיקף שאותר, אינן דורשות נקיטת אמצעים מיוחדים בעת העבודות. קיים חשש
לגבי חציבה בסמיכות למיקום מפעל תע"ש ההיסטורי, בהתאם לכך נקבע בתסקיר, בס' 4.71, כי
עבודות החפירה של אזור הפיתוח הגובל בתע"ש בית הכרם, יבוצעו בהתאם למנגנון מיוחד: בכדי
למנוע זיהום האוויר, חפירת הקרקע המזוהמת תתבצע באוהלים סגורים עם תת-לחץ, המצוידים
במערכת משאבות וסינון (פחמן פעיל) אשר יבטיחו כי האוויר הנפלט מהאוהלים אינו מהווה מפגע
לסביבה

57. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שקיימת סכנה של דליפת גזים רעילים משטח מפעל תע"ש בעבר. במהלך העבודות בשטח התכנית נקטו מירב האמצעים הקיימים, על מנת שלא לפגוע בבריאותם ובאורח חייהם של תושבי המקום. ובכלל זה:**
- גידור האתר – האתר יגודר ויסומן כך שלא תתאפשר כניסה אליו להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב.
 - קירוי חלק ממוקדי החפירה – בכדי למנוע זיהום האוויר, חפירת הקרקע המזוהמת תתבצע באוהלים סגורים עם תת-לחץ, המצוידים במערכת משאבות וסינון (פחמן פעיל) אשר יבטיחו כי האוויר הנפלט מהאוהלים אינו מהווה מפגע לסביבה.
 - ניטור איכות האוויר – במהלך העבודות תנוטר איכות האוויר במספר מוקדים מרכזיים בסמוך לאתר החפירה ובתי התושבים, בהתאם לתכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה לעת התכנון המפורט.
 - ניטור גזי קרקע – על מנת לוודא כי עבודות הבינוי אינן גורמות לשינויים שליליים בנדידת גזי הקרקע בסביבה, מוצעת תכנית לניטור גזי קרקע לאורך שנות פעילות עבודות הבינוי. התכנית מציעה ביצוע ניטור תלת שנתי (3 פעמים בשנה בכל הנקודות) בסמיכות ל-8 מוקדים רגישים בסביבת התכנית. בנוסף לניטור האזורי לבחינת שינוי נתיבי התפשטות גזי הקרקע בזמן העבודות, יבוצע ניטור תוך מבני, במבנים מייצגים בשכונות בית הכרם ורמת בית הכרם.
 - צמצום מפגעי האבק – בכדי למנוע התעופפות חלקיקי קרקע מזוהמת ממטען המשאיות ויציאת קרקע מהאתר על גבי גלגליהן, יכוסה מטען המשאיות. בנוסף, המשאיות יעברו בנתיב הקצר ביותר מאתר העבודות אל כביש בגין. הנתיב יטופל באופן שימנע מפגעי אבק (ריבוד/ הרטבה בהתאם לצורך).

טענות פרטניות

58. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית פוגעת בקניין הפרטי ע"י שינוי ייעוד של חלק ממגרש הרבי בנימין 13 לשטח ציבורי. חלקה 147 מכילה ייעודי קרקע מגורים, שצ"פ, ודרך ו/או טיפול נופי. אין שינוי בשטח ביעוד מגורים. השינוי היחיד הוא בחלק מיעוד דרך ו/או טיפול נופי לשצ"פ.**
59. **לדחות את ההתנגדות לכך שכתושב רחוב השחר אני מודאג מכך שתיווצר חומת בניינים מול ביתי שכרגע הוא נוף פתוח יחסית. ממול לרח' השחר, במרחק כ-80 עד 100 מ', התכנית מציעה מבנה אחד של 15 קומות עם בנייה מרקמית של 6 קומות, 4 מבני ציבור של 4 קומות ומבנה ב"ס הליד"ה עד 8 קומות. התכנית מרחיבה את הפארק הקיים, ויהיה חיץ ירוק משמעותי, המשופע בעצים רבים, שבילים וצמחיה, אשר יטשטש את שורת הבניינים מעבר לדרך החדשה שתיווצר מעל הקירוי.**
60. **לדחות את ההתנגדות לכך שזקק קונסטרוקטיבי למבנה קיים ברחוב השחר 18. צפויה חפירה של 5-7 מ' במרחק 35-40 מ' מהמבנה הקיים (דומה לחפירת מרתף במגרש לא צמוד) ולכן לא צפוי נזק למבנה. בנוסף, יפעילו חיישנים לאתר חריגות לפי החוק.**
61. **לדחות את ההתנגדות לכך שזקק קונסטרוקטיבי למבנה קיים ברחוב כרמון 16. צפויה חפירה של 4-5 מ' במרחק 110 מ' מהמבנה הקיים (דומה לחפירת מרתף במגרש שלישי מהמבנה). ולכן לא צפוי נזק למבנה. בנוסף, יפעילו חיישנים לאתר חריגות לפי החוק. כמו כן בניין זה הינו ישן ולכן מקודמת תב"ע לפינוי בינוי במתחם זה, אשר תשפר את התשתית הקונסטרוקטיבית במתחם.**
62. **לדחות את ההתנגדות לכך שתהיה חומת בניינים מול בניין רמת בית הכרם ברחוב סלמן 10. לא ניתן לראות את המבנים החדשים ברח' שרייבוים מיעקב סלמן 10. המבנים החדשים ליד האוניברסיטה במרחק 170-200 מ'.**
63. **לדחות את ההתנגדות לכך שתהיה חומת בניינים מול בנייני רמת בית הכרם ומתוכן בניין ברחוב סלמן 3. המבנים החדשים ברח' שרייבוים מיעקב סלמן במרחק 150 מ'. המדיניות העירונית היא ציפוף פנימה בעתודות קרקע בתוך העיר במקום בנייה ביערות ושטחים פתוחים.**
64. **לדחות את ההתנגדות לכך שתושבי הרחוב צפויים לראות מבנים גבוהים במקום את נופה של גבעת רם ברחוב הסתת 13. הבנינים מתחת לאוניברסיטה במרחק 200-250 מ' מרחוב הסתת. בנוסף, מתוכנן פארק מתחת לרחוב זה, בתכנית מתחם תע"ש אשר יבטיח יצירת ריאה ירוקה ונוף טבע עירוני.**

65. **לדחות את ההתנגדות לכך שאמורים לקום 5 מגדלים 45 קומות, בבניה מסיבית ולא פרופורציונאלית אשר תפגע ותשנה לגמרי את קו הרקיע בשחר 13. המגדלים במרחק בין 390 - 450 מ' מהקצה של המבנה הקיים. פ' מצויים באזור הכניסה לעיר המתאפיין בבניה גבוהה והוא אינו חלק משכונת בית הכרם.**

בית ספר ליד"ה

66. **לדחות את ההתנגדות לכך שהמבנים הגבוהים המתוכננים בצפון התכנית יפגעו קשות בבית הספר התיכון לידה האוניברסיטה, הן בתקופת העבודות והן לאחר השלמתן. התכנית מסדרת מגרש רגולרי לבי"ס הליד"ה והתכנית בתאום עם הנהלת בי"ס. בנוסף, בהוראות התכנית סעיף 6.18.3 ישנה התייחסות להכנת נספח אקוסטי להשפעת התכנית על בית ספר ליד"ה, לא ברור איך הבנייה של המגדלים תשפיע על בית הספר.**

67. **לדחות את ההתנגדות לכך שלא מצוינת תוספת של שטח לבית ספר או להרחבה של הליד"ה. שטח בי"ס הליד"ה ביעוד מבני ציבור 14.3 דונם היום. שטח לאחר אישור התכנית 20.8 דונם במגרש רגולרי מסודר. התכנית מתואמת עם הנהלת בי"ס הליד"ה. תוספת בי"ס חדש וקביעת מגרש לבי"ס כרמים. בתי הספר בתכנית באישור משרד החינוך.**

68. **התכנית לא משנה את הכניסות הקיימות של בית הספר מכיוון מזרח.**

מעונות סטודנטים-

69. **לדחות את ההתנגדות לכך שמעונות סטודנטים במתחם 304 ראוי למצוא לכך מקום באזורי המגורים. מעונות הסטודנטים במתחם זה הם חלק של האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים ולכן מתאים שהם ימוקמו במגרש שהוקצע עבורם.**

70. **לדחות את ההתנגדות לכך שבאופן כללי יש להקצות חלק מהדירות עבור סטודנטים. העירייה אישרה תמהיל דירות ופרוגרמה השימושים לטובת הציבור בתחומה של התכנית, וכן ייעדה את מגרש 304 עבור מוענות סטודנטים.**

התנגדות עצמית-

71. **לקבל את ההתנגדות לכך ששינוי סעיף 6.18.2 "תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה למבנים בתחום התכנית יהיה סיום הטיפול בגזי הקרקע במתחם תע"ש, תנאי זה לא יחול לגבי היתרי חפירה בתחום התכנית. על מנת להבטיח קידום התכנית בלא תלות בסיום טיפול במתחם תע"ש הנמצא מחוץ לתחום תכנית זו, מבוקש לשנות סעיף זה כדלקמן: **תנאי להיתר בניה למבנים בתחום התכנית יהיה הגשת דוח זיהום קרקע שיבחן את קידום הטיפול בגזי הקרקע מול המאפיינים, המיקום והשימושים של הבקשה להיתר בנייה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי זה לא יחול לגבי היתרי הריסה, חפירה ודיפון בתחום התכנית ו/או כל עבודת תשתית הנדרשת להקמת הקירוי. לקבל את ההתנגדות לכך שבהתאם לדרישת המשרד להגנת הסביבה ולשכת התכנון, מונה יועץ חיצוני לבדיקת נושא שיטת פינוי האוויר המזוהם ממנהרת בגין המתוכננת. לאור ממצאי הבדיקה, וכן בהתאם לחוות הדעת הסביבתית של יועצי התכנית, בתיאום עם כלל הגורמים נכתב בהוראות התכנית הסעיף הבא: להלן סעיף 6.9.1.5: "לעת התכנון המפורט, וככל שיצביעו הנתונים על הפחתת היקף הפליטה מצי הרכב, תבוצע בדיקת איכות אוויר חוזרת שתצביע על הצורך בהקמת ארובת הפליטה למזהמים מהדרך. ככל שהבדיקות יוכיחו את העדר הצורך בהקמת ארובת הפליטה, יותרו הסעיפים הבאים: סעיף 6.9.1 איכות אוויר: תת סעיפים 6, 7 ו 8. וסעיף 6.9.4 מניעת זיהום אוויר בשלבי הפיתוח, תת סעיף 2****

על מנת להשאיר גמישות לתכנון המפורט, מבקשת מגישת התכנית לעדכן את הוראות התכנית המופקדת כדלקמן: להלן סעיף 6.9.1.5: "לעת התכנון המפורט, וככל שיצביעו הנתונים על הפחתת היקף הפליטה

מצי הרכב, תבוצע בדיקת איכות אוויר חוזרת שתצביע על הצורך בהקמת ארובת הפליטה למזהמים מהדרך. ככל שהבדיקות יוכיחו את העדר הצורך בהקמת ארובת הפליטה, יותרו הסעיפים הבאים: סעיף 6.9.1 איכות אוויר: תת סעיפים 6,7 ו 8. **זאת בכפוף לבדיקת הצורך במתקן להלן סעיף 6.9.1 סעיף ק 5.** וסעיף 6.9.4 מניעת זיהום אוויר בשלבי הפיתוח, תת סעיף 2. **זאת בכפוף לבדיקת הצורך במתקן להלן סעיף 6.9.1 סעיף קטן 5 ולמועד הנדרש להפעלתו בפועל ככל שיידרש.**

72. **לקבל את ההתנגדות לכך שתיקונים טכניים במסמכי התכנית תא שטח 100 (וכן מגרשים 600, 501-503 ו-800):**

-עדכון גבולות תא שטח:

-תוספת הוראות למגרש תלת מימדי עבור החפיפה המוצעת עם רח' זאב ולנאי . -

-תוספת הוראות לרישום תלת מימד עבור כביכר עירונית להרחבת המדרכה במפלס שד' וולפסון

-עדכון מיקום מגרש תלת מימדי מס' 2 עבור מתקנים טכניים וארובה של מנהרת בגין

-תוספת זכויות בנייה לתעסוקה

-תוספת הוראות המאפשרות פרוק גשר וולפסון ובנייתו במסגרת ביצוע מגרש 100

תא שטח 600: תוספת מגרש עבור הרחבת חניון למגרש 100 הכולל זכויות בנייה לטובת חניון ומעלית. יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

73. **לקבל את ההתנגדות לכך שתיקונים טכניים במסמכי התכנית | מגרש 100 (וכן מגרשים 600, 501-503 ו-800).** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

74. **לקבל את ההתנגדות לשינוי תכנית מגדל תואם לשימוש משרדים . בהתאם לשינוי תכנית מגדל, תוספת 21,500 מ"ר זכויות בנייה בשימוש תעסוקה. סה"כ 36,400 מ"ר תעסוקה.** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

75. **לקבל את ההתנגדות לשינוי תכנית גגות** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

76. **לקבל את ההתנגדות לשינוי חניון בתאום עם קונסטרוקציית הקירוי / הרחבת חניון מתלת לפארק ברישום תלת מימדי.** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

77. **לקבל את ההתנגדות לעדכון גבולות תא שטח.** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

78. **לקבל את ההתנגדות לכך שעדכון רישום תלת מימדי / תוספת רישום כיכר עירונית.** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

79. **לקבל את ההתנגדות לכך שעקב תאום עם קונסטרוקציית הקירוי, שינוי חלוקת תאי השטח ל 2 תאים על מנת לאפשר חניון מיטבי ללא שינוי זכויות בנייה / מספר יח"ד.** יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

80. **לקבל את ההתנגדות לכך שהוראה בעניין עומסי קונסטרוקציה של מבנה במגרשים הצמודים לקירוי, יש להוסיף בהוראות התכנית, עבור כלל תאי השטח את הסעיף הבא:** "בכל תא שטח בו מתקיימת חפיפה של המבנה במגרשים הצמודים לקירוי עם קונסטרוקציית מנהרת קירוי בגין, על מתכנן הקירוי להביא בחשבון את העומסים שיידרשו עבור בניית המבנה הסמוך". יש לעדכן בהתאם במסמכי התכנית.

טענות מוסדיות- נתיבי איילון חטיבת הנדסה ופיתוח

81. **לדחות את ההתנגדות לכך שביחס לכביש מס' 16 יש לערוך תיאום בנושאי תנועה, שילוט ובקרת תנועה.** מדובר בנושא של תכנון מפורט, לא תב"ע ויבוצע תיאום לעת הוצאת היתרי בניה.

82. **לדחות את ההתנגדות לכך שהיעוד הראשי של מנהרה בגין יהיה "דרך" עם רישום תלת מימדי ליעודים אחרים.** יש לבחון נושא זה מול היועצת המשפטית של הועדה המחוזית.

תכנית אב לתחבורה ביחס לתכנית הדיפו

83. **לקבל את ההתנגדות לכך שלא תותר פגיעה בדרכי הגישה והסדרי התנועה לדיפו במרש 25 אלא לאחר תיאום עם זכ"ן הרכבת הקלה ועם הדיור הממשלתי וקבלת אישור צתא"ל.**

84. **לקבל את ההתנגדות לכך שכל שידרשו הקמת מבני שומר, מחסום והסדרת גישת רכב לדיפו יש לתאם עם זכיון הרכבת הקלה ועם הדיור הממשלתי וקבלת אישור צתא"ל לרבות לעניין זכויות הבניה והסדרי התנועה הנדרשים.**
85. **לדחות את ההתנגדות לכך שהיתרי הבניה לקירוי והעבודות הסמוכות לדיפו במגרש 25 יחייבו אישור צתא"ל היתר לעבודות הקירוי ועבודות הסמוכות לדיפוי יהיו בתיאום עם צתא"ל ולא אישור צתא"ל.**
- תכנית אב לתחבורה -תחנת מיישרים על יד ביה"ס ליד"ה**
86. **לקבל את ההתנגדות לכך שאופן הטיפול בתחנת המיישרים (הריסה והקמה מחדש במקומה המוצע) יוכרע לעת מתן היתר בניה/חפירה/פיתוח, לאחר תיאום מלא עם חברת חשמל, העירייה והגעה להסכם מסודר עם הזכיון ובאישור צתא"ל.**
87. **לקבל את ההתנגדות לכך שכל ותחנת המיישרים תתקיים על פי מיקומה המאושר בתכנית 8000 ישמרו הזכויות והשימושים שבה. ככל שיוחלט על הריסתה ושילובה בתחומי הבניין הסמוך יתבטלו זכויות הבניה ויקבעו זכויות בניה ושימושים שעל פי תכנית 8000 במקום שיוצע בהמשך.**
88. **לקבל את ההתנגדות לכך שזכויות הבניה לתחנת המיישרים המוצעת מסומנת כמתקן הנדסי יהיו על פי המאושר בתכנית 8000.**
89. **לקבל את ההתנגדות לכך שתנאי למתן היתר בניה/חפירה/פיתוח בסביבת התחנה יהיו עריכת התיאומים הנדרשים עם ח"ח, העירייה, הגעה להסכם מסודר עם הזכיון ובאישור צתא"ל, וכן הגשת כלל המסמכים הנדרשים להקמת התחנה כולל נספחי פיתוח, סביבה (למזעור השפעות הסביבתיות), הסדרים נכסיים וכו' לאישור הרשויות המוסמכות (עיריית ירושלים, המשרד להגנ"ס, המחלקה לאיכות הסביבה וכו')**
90. **לקבל את ההתנגדות לכך שתנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה מעל לתחנת המיישרים המאושרת או המוצעת יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות לנושאי קרינה, רעש וכו'.**
91. **לקבל את ההתנגדות לכך שכל ותידרש הריסת התחנה המאושרת יחוייב מגיש הבקשה להיתר בהקמת תחנת מיישרים חדשה הפעלתה לשביעות רצון צתא"ל וזכיון הרק"ל ורק לאחר מכן ניתן יהיה להרוס את התחנה הקיימת.**
92. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שעלויות הריסת התחנה המאושרת פיתוח והקמת התחנה החדשה וכל הוצאה שתגרם בשל כך לזכיון הרכבת הקלה, הינן באחריות מגיש התכנית- תכנית לא קובעת מי ישא בעלויות, ניתן לעגן זאת בשלבויות הביצוע.**
- תכנית אב לתחבורה תאום כללי לעבודות בסמוך לתוואי הרק"ל ותחנת הרק"ל**
93. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרק"ל תכנית 8,000.-יש לסמן על פי תכנית מאושרת**
94. **לקבל את ההתנגדות שיש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובחתיכים את גבול תכנית הרכבת הקלה והממשק בין התכניות. יש לעדכן במסמכים את הממשקים בין התכניות.**
95. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש לוודא שאין חדירה לתחום רצועת הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא לאחר תיאום עם זכיון הרכבת הקלה ואישור צתא"ל**
96. **לקבל חלקית את ההתנגדות שתנאי לאישור היתרים מכוחה של התכנית יהיה תיאום עם זכיון הרכבת הקלה וצתא"ל. התיאום יתבצע רק במגרשים עם ממשק לרק"ל.**

97. **לקבל את ההתנגדות לכך** שלא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאשרו ע"י צתא"ל,
98. **לקבל את ההתנגדות לכך** שלא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל.
99. **לקבל את ההתנגדות לכך** שמגשי התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות, זרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.
- תכנית אב לתחבורה תאום מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים
100. **לקבל את ההתנגדות להקמת** המעבר העילי (סעיף 6.2,6.3) ולוודא את האפשרות להקמתו גם ללא ביצוע הקרוי. בנוסף, קיימת היום זיקת הנאה בין האקדמיה למחול לבין מכללת אורט. יש לבחון כיצד ניתן לשמרה לשם חיזוק החיבוריות בין בית הכרם לרק"ל.
101. **לדחות חלקית את ההתנגדות לכך** שנבקש להוסיף למסמכי התכנית מסמך רקע מנחה שיציג שבילים/מעברים ציבוריים להולכי רגל ורוכבי אופניים שיקשרו את שכונת בית הכרם לתחנות הרק"ל של הקו הירוק ולמוסדות המרכזיים שבתכניות וסביבתה. קיימים מסמכי רקע המציגים זאת בנספח 2 - תכנית נוף כללית.
102. **לקבל את ההתנגדות לכך** שיש לוודא בשימושים ציבוריים שצ"פ/מבני ציבור מעברים ציבוריים להולכי רגל/רוכבי אופניים שיופקעו עבור עיריית ירושלים. – כל השטחים הציבוריים מיועדים לעבור לעיריית ירושלים
103. **לקבל את ההתנגדות לכך** שיש לוודא שמירה על המעברים הקיימים או חליפיים להם גם בשלב ההקמה יש יש שמור על המעברים הקיימים בכל תקופת העבודות.
104. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך** שתנאי להקמת המעברים החליפיים הינו תאום עם צתא"ל ומהנדס העיר. הקמת המעברים החליפיים יהיו באישור מהנדס העיר ותיאום עם צתא"ל.
105. **לקבל את ההתנגדות לכך** שנת"צ בגין מצוי בשלבי תכנון מפורט לקראת ביצועו. יש לוודא בהליכי ההקמה של הקרוי תאום להפעלת הנת"צ או פתרונות תנועתיים חליפיים לנת"צ. נספח התנועה מתואם עם תכנית הסדרי התנועה של הנת"צים בדרך בגין
106. **לדחות את ההתנגדות לכך** שיש לתקן ולהוסיף מיקום אופציונלי לתחנות אוטובוס לשרות מתחמי הבינוי המתוכננים. נספח התנועה כולל מיקום תחנות אוטובוס לטובת שירות ת"צ בתחום הפרויקט, מדובר על הסדרי תנועה שייקבעו בשלב התכנון המפורט.
107. **לקבל את ההתנגדות** לחניון החליפי שיוקם (תא שטח 606) יוקם חדר מנוחה זמני לנהגים בגודל של 60 מ"ר.
108. **לקבל את ההתנגדות** שפינוי מסוף שרייבויים מחייב אישור צתא"ל ומת"ח ויהיה לאחר בינוי המקום החליפי (תא שטח 606 או בחניון בייט או מקום אחר לפי התאום עם צתא"ל) והסדרת דרך הגישה אליו.
- "גב ים"
109. **לקבל את ההתנגדות** לשינוי קל בגבולות תא שטח מס' 801 והעתקתם צפונה באופן מינורי בכ-1.5 מטרים. יש לשנות את גבול בהתאם.
110. **לדחות את ההתנגדות** הצרת רוחב הגשר בתוך גבולות תא השטח שבו הוא מתוכנן מ-6 מטרים ל-5 מטרים, כדי להותיר גמישות ומרווח טעות לעת ביצוע ולאפשר חיבור מיטבתי בין 2 התכניות. הרוחב המינימלי למעבר כדי לייצור מעבר רחב וראוי הוא של 6 מ' ואי לצמצמו.

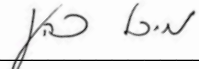
111. **לדחות את ההתנגדות** מעיון במסמכי התכנית עולה החשש כי הגישה למבני המגורים ו/או מסחר עלולה לפגוע בדרך המילוט ובטיחות האש הקיימת כיום בבניין הגישה הנ"ל ולגרום לצבר רכבים אשר יסתמו את עורק המעבר ויהוו בנוסף גם סיכון בטחוני. מתוכננת גישה לחניונים של מבני מגורים מהרחוב המתוכנן בצד המערבי. בנוסף, למרות שהדרך ביעוד ציבורי, קיים מחסום למנוע שימוש בדרך.
112. **לקבל את ההתנגדות** כפי שפורט לעיל, לצורך טיפול בניקוז מים וביוב נבנתה מערכת היקפית סביב מבנה המכון. לנוכח תכנון מגדל מגורים באזור של "הגן הגיאולוגי" הנמצא במרחק של כ-50 מטר מהמבנה הדרומי של מבנה המכון - יש לוודא סנכרון ואי פגיעה במערכת שנבנתה סביב מבנה המכון בבקש בחינת הדבר יהווה תנאי להיתר הבניה
113. **לקבל את ההתנגדות** כי הוראות סעיף 6.12 בתקנון (ביוב וניקוז) מתעלם מקווי הביוב של מבנה המכון, ויש להוסיף את מבנה המכון לרשימה המזכרת בסעיף, וליישם את כל הוראות הסעיף בהתאמה למבנה המכון. יש להוסיף את מבנה המכון לסעיף זה.
114. **לקבל את ההתנגדות כי** מבנה המכון נבנה כמבנה ירוק. כמו כן, ניתנו בהוראות התכנית מק/4307 הוראות ספציפיות לטיפול מוקפד בחומרים מסוכנים, בהוראות טבלה 5 סעיף קטן יז' נקבע כי בתאי שטח 105-107 ו-153-150 יותר ניווד זכויות בנייה משימוש מגורים למסחר בחזית פעילה בקומת הקרקע. נוהלי ההרחקה של מבנים בשימוש למסחר מחייבים הרחקות ברדיוס גדול יותר ממצבורי דלק, ולפיכך יש לוודא כי בניית חזית מסחרית לכיוון מערב (מבנה המכון) תעמוד בקריטריונים הנדרשים. התכנון המפורט יבטיח עמידה בכל דין (חוק ותקנה). על פניו, כמות החומרים המסוכנים המוחזקים במכון הגאולוגי נמוכה מהכמות המחייבת שמירה על מרחקי הפרדה, זאת לאור סמיכותו של המכון למבני ציבור ומבני חינוך במצב הקיים.
115. **לדחות את ההתנגדות כי** היות ומבנה המכון מבנה ירוק ישנם השלכות גם כל בנייתו, נעשה שימוש במגוון אסטרטגיות פסיביות ואקטיביות לצמצום צריכת האנרגיה בכלל המבנה, בינה התקנת מערכת גיאותרמית. כמו כן מבנה המכון כולל מערכת קירות מסך המאפשרת חדירת שפע אור טבעי יחד עם שמירה על בידוד תרמי והוטמעו בו אסטרטגיות מעניינות לפיתוי נופי, כולל שימוש בפתרונות לצמצום עד איפוס צריכת מים שפירים השטחים פתוחים, ופתרונות נופיים כטיח מיוחד המכיל זרעים של צמחי בר מקומיים לצמיחה כח גבי הקירות התומכים. במסגרת התכנון של פרויקט קירוי בגין בוצע סקר השפעות סביבתיות של הפרויקט בו נבדקו השפעות עתידיות של הבינוי המוצע כולל הצללה, רוחות, איכות אויר ועוד. כחלק מתוצאות הסקר שמוצגות במסמכים שהוגשו לוועדה (עמוד 345), ניתן לראות כי על המבנה המדובר לא צפויות השפעות צל מהותיות על גג המבנה וצפויה חשיפה מלאה ל-4 שעות או יותר של קרינת שמש ישירה בגג המדובר אפילו בחודש דצמבר (החודש עם הכי הרבה צל באופן טבעי). לא צפויות השפעות אחרות של הבינוי המוצע על מרכיבי בניה ירוקה של הבניין המדובר מבחינת בידוד תרמי, זיגוג מסנן קרינה ומערכת גיאותרמית.
116. **לקבל חלקית כי** כפי שנכתב לעיל במבנה המכון מצויינות מעבדות ומכשירי מדידה מדויקים ועדינים מאוד שעניינם מדידת רעשים סיסמולוגיים בארץ ומחוצה לה. חפירת יסודות וקומות חנייה (6 קומות) תחייבנה חציבה באבן, אשר עלולה להשבית את עבודת המכון הגיאולוגי לפרקי זמן בלתי מובטלים ו/או אף לפגוע במכשור העדין ולהזיקו בשל חשיפתו לתנודות חריגות בקרבתו ו/או בשל האקוסטיקה שתיפגם ו/או בשל מצבורי אבק בשל החפירות ו/או הפיצוצים שיידרשו לצורך כך. ידוע כי למכון הגאולוגי מעבדות ואמצעים למדידות רעשים סיסמולוגיים בארץ ומחוצה לה. לעת התכנון המפורט וככל שעבודות הביצוע הכרוכות ברעש ורעידות יבוצעו בסמיכות למכון, יבוצע תיאום מוקדם עם המכון הגאולוגי. נושא שלביות הביצוע ושיטת הביצוע ייקבעו בשלב התכנון המפורט.
117. **לדחות את ההתנגדות כי** יוקם מנגנון שיכלול את נציגי הוועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה, מבנה המכון וכמובן היזם, אשר יפקח בשיתוף פעולה ובאופן מסודר מוקפד מראש, על עיתויי החציבה ויתאם מראש את הזמנים ו/או המיקומים של הבנייה בקו ראשון למבנה

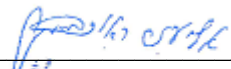
המכון בפרט ו/או של החציבה בכל שטח התכנית בכלל. הוראות התכנית מחייבות הקמת מנהלת הקמה, במצויין סעיף 6.14 להוראות התכנית: "מינהלת מטעם עיריית ירושלים אשר תהיה אחראית על שלבי התכנון, הביצוע, ההקמה והתפעול של התכנית. חברי המנהלת יתואמו עם משרד הגנת הסביבה ומשרד הבריאות"

תהליך התכנון

118. **לדחות את ההתנגדות כי** באתר האינטרנט של הוועדה לא מופיעים כל המסמכים הנוגעים לתסקיר השפעה על הסביבה ובין היתר ההנחיות המעודכנות של היועץ הסביבתי (מהחלטת הוועדה עולה כי הוועדה קבלה הנחיות מעודכנות כתוצאה משינויים לתכניות בהתאם להחלטותיה) כן לא מופיע חוות דעתו של היועץ הסביבתי לתסקיר השפעה על הסביבה. כל הטפסים הנדרשים לתסקיר לפי תקנה 14 (ג) של תסקיר השפעה על הסביבה פורסמו באתר האינטרנט.
119. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש** להעביר את התכנית מסמכות מחוזית לסמכות עליונה יותר בשל, כך שהשיח סביב התכנית הוא שקירוי בגין כבר אושר, ונוצרת התחושה שאין קשב לטענות המתנגדים. הסמכות לדון בתכנית על פי חוק היא של הוועדה מחוזית ולא ברור מה הכוונה בסמכות עליונה יותר, תפקיד וועדות התכנון לתכלל את כל התכניות במתחם ולקדם אותן בהתאם למדיניות ולשיקולים ים נוספים, יש לציין כי מקודמות מספר תכניות במקביל, בכול נעשה מאמץ רב ליצר סופר-פוזיציה בין התכניות ולוודא שכל תכנית עומדת בפני עצמה ואינה תלויה באישור התכניות הסובבות.
120. **לדחות את ההתנגדות לכך ש**חובת הוועדה המחוזית לעצור, ללמוד יחד את המרחב מגבעת רם ועד יער ירושלים, ולתכנון עם התושבים יעדים עירוניים באזור שהוא לב ליבה של ירושלים הבירה, ויעדים לאומיים בצד כביש בגין- דרך פרברית מהירה שהינה דרך ברמת תמא 3. ולא סתם, אחת הדרכים הפרבריות המהירות היפות בישראל. בתכנון התכנית נעשתה חשיבה מקיפה על השפעותיה של התכנית על ירושלים, וכיצד היא משתלבת עם המרקם הבנוי והרצוי ונמצא שייעול השימוש של הדרך תיטיב עם העיר ועם תושביה.
121. **לדחות את ההתנגדות לכך ש**הטעון של כביכול מעבר חופשי עתידי להולכי רגל בין רחוב שרייבוים לאוניברסיטה אינו רלוונטי כ"כ היות והאוניברסיטה מגודרת וניתן להיכנס לתחומה רק דרך שערים מסוימים. הקמת גשר הולכי רגל, מרחוב שרייבוים לכיוון האוניברסיטה, כפי שיש בהמשך לרחוב בנימין או מול רחוב הגיא אינו דבר מסובך או יקר מאוד. בנוסף למעבר הנדון, התכנית מציעה עוד שני מעברים (מעבר מצפון לבית ספר כרמים ומעבר מדרום לאקדמיה למוסיקה) אשר יוצרים את החיבור בין השכונה לציר הרק"ל ולא מצריכים כניסה דרך האוניברסיטה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית