

מחלקת תכנון
כ"ט טבת, תשפ"ה
29 ינואר, 2025

לכבוד

גב' שירה תלמי, יו"ר ועדה מחוזית ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, שקמה סיג, נושא/ת ת.ז. 040234429 משמשת/ כמתכננת מרחב ירושלים ברשות מקרקעי ישראל ומורשה/ת ליתן תצהיר מטעמה, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה לאמור:

שלום רב

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1121920 התחדשות עירונית משולש פת, ירושלים

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת את חלקה 14 בגוש 30501 בשטח של 2,421 מ"ר בבעלות רשות הפיתוח ובייעוד "חניה פרטית".
טבלת האיזון אשר צורפה למסמכי התכנית כוללת תשלומי איזון לרמ"י על חלקה 14 בסך 10,971,585 ש"ח.
נבקש לתקן את טבלת האיזון כך שרמ"י תכנס עם שווי לחלקה 14 ותקבל תמורה בעדה ללא תשלומי איזון.

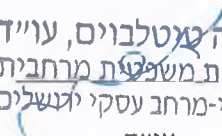

שקמה סיג
מתכננת מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל
חותימה

30.1.25

ת א ר י ד

אישור

אני הח"מ, ניצח גוטלבוים, מאשר/ת בזה כי ביום 30.1.25, הופיע/ה בפני שקמה סיג נושא/ת ת.ז. 040234429 והמוכר/ת לי אישית ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי י/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתמ/ה עליה בפני.


ניצח גוטלבוים, עו"ד
נועצת משפט מרחבית
רמ"י-מרחב עסקי ירושלים
עו"ד

21.2.25

התנגדות מרכז שכונתי גוננים לתכנית 101-1121920 התחדשות עירונית משולש פת, ירושלים

במסגרת התכנית שלפנינו יהרסו ארבעה מבני מגורים ישנים בצומת הרחובות יעקב פת ודב יוסף, במבוא דב רוזנשטיין, ויוקמו שני מגדלי מגורים מעורבים במוסדות ציבור וכן מוסד חינוכי.

אנו במרכז שכונתי גוננים מבקשים להצביע על בעייתיות הקיימת במספר מרכיבים בתכנית, אשר עליהם אנו מבקשים מענה ראוי.

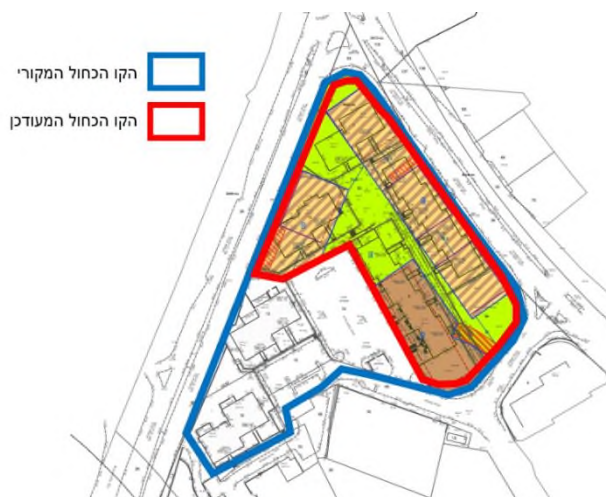
אנו מבקשים כי גופי התכנון יאמצו נקודת מבט כוללת על השכונה, היות שאנו נמצאים במצב בו כל תכנית אמונה על אזור אחד ומשנה אותו בלבד, אולם בתמונה הכללית מתקבלת שכונה עמוסה במגדלים צפופים, כפי שקורה בגוננים ח-ט. זאת בניגוד לתכנית האב ולפרוגרמה המגבילות את גובה הבינוי. ציפוף מרקם המגורים בשכונה נושא עמו השלכות כגון העמסה על שצ"פ, מוסדות ציבור, תשתיות מים וחשמל וכיוצ"ב. אנו דורשים תכנית מתונה מזאת שהוצגה, אשר תקח בחשבון את כושר הנשיאה של התשתיות השונות ותציג חלופה מתאימה ומידתית.

1. חריגה מהפרוגרמה השכונתית

הפרוגרמה לשכונת פת נערכה בתאריך 9.2.2020 ומהווה בסיס להתחדשות עירונית בשכונה. הפרוגרמה אימצה את מדיניות רק"ל, בינוי עד גובה 18 קומות. התכנית שלפנינו חורגת ממדיניות זו ומתווה בינוי בגובה 43 קומות. התכנית מעלה סימני שאלה בהיבטים של מס' יח"ד, תנועה וחנייה, המרחב הציבורי, השצ"פ, השב"צ והמעברים. התייחסות מפורטת להיבטים אלה תובא בהמשך.

2. צמצום הקו הכחול

התכנית במתכונתה הנוכחית מצמצמת את הקו הכחול שהתווה בתשריטה המקורי ובכך אינה משדרגת ונותן מענה ציבורי מיטבי לשכונה. התייחסות מפורטת להיבטים הנגזרים מצמצום הקו הכחול תובא בהמשך.



3. אופי ועוצמת הבינוי, הציפוף והשלכותיו

בשכונת פת אופי בינוי נמוך ואנו מבקשים ששינוי פניה יעשה באופן מתון שיתאים לתושביה. התכנית שלפנינו חורגת בהרבה גם ממדיניות רק"ל, שמתווה בינוי של 18 קומות, שגם הוא מספר קומות גבוה מאד. הפרוגרמה לשכונת פת מתווה למתחם A בשכונה, אליו מתייחסת התכנית שלפנינו, הקמת 440 יח"ד. התכנית המוצעת מתווה בינוי החורג משמעותית מהמדיניות שהתוותה. התכנית להלן קובעת מכפיל של מעל 5 לבינוי הקיים, בבניינים שגובהם עד 43 קומות. מדובר בציפוף חריג ברמתו, בציפוף שטח בנוי לנפש, אשר ייצור עומס קשה על כל תשתיות השכונה. פריצת המדיניות בתחום זה מחייבת את עורכי התכנית לנמקה ולהתייחס לכל ההשלכות הנובעות מכך.

4. תנועה וחנייה

- א. הפרוגרמה מתווה דרך העוברת במתחם ומחבר את שכונת פת בציר מעגלי לרחובות דב יוסף ויעקב פת. צמצום הקו הכחול בתכנית המוצעת מחריג את ייעוד הדרך ומותיר פתח לתכניות אחרות לקבוע בשטח זה ייעוד אחר. חיבור תחבורתי לשכונה הוא חיוני ואנו מבקשים התייחסות עורכי התכנית לנושא. ציפוף השכונה מחייב הקלת עומסי התחבורה הצפויים בעתיד ויש צורך חיוני להתייחס לנושא זה.
- ב. התכנית מותירה את מגרש החנייה במקום על עומדו, ואיננה מציעה להחליפו בחניון תת-קרקעי ולייעד את השטח לייעוד אחר שייטיב עם הציבור. אנו מבקשים לשקול את שינוי הקו הכחול כך שיכלול את מגרש החנייה וקביעת ייעוד שישרת את תושבי השכונה.
- ג. אנו מבקשים להותיר את הדרכים הקיימות כמשרתות את השכונה וחד-סטריות, על מנת שתשרתנה את השכונה, ללא תנועה סואנת.
- ד. במתחם מתוכנן בית ספר. יש לבדוק אם הקצאת מקומות חנייה לצוות ההוראה מותרת.
- ה. התכנית קובעת כניסה לחנייה בזיקת הנאה למעבר כלי רכב, בשטח המשבש את השצ"פ ופוגע באפשרות המעבר להולכי רגל. יש לשקול את התוויית המעבר במקום אחר.
- ו. במתחם מתוכננים שטחי מסחר בסך כ-2,700 מ"ר וכן חדר אשפה המשרת את כל המתחם. ייעוד זה פירושו כניסה ויציאה של משאיות רבות מהמתחם, אשר צפויות להגביר את עומס התנועה הצפוי. אין בנמצא תכנון תנועה אשר יתכלל את תנועת הרכב הצפוי בשכונה ואנו מצפים להידרש לכך לעת אישור התכנית.
- ז. התכנית איננה מתייחסת למיקום תחנות אוטובוס במתחם, ועליה להידרש לנושא.



שטח התכנית כפי שמותווה בפרוגרמה לשכונת פת

5. שטחי ציבור

שכונת פת עוברת התחדשות עירונית. התכנית יוצרת עומס על השלד הציבורי בכך שהיא מציבה ב"ס במתחם. עומס זה מחמיר עוד יותר בשילוב הימנעות מתכנון הדרך שנועדה לספק גישה למתחם הפרויקט לשדרות דב יוסף לכיוון מערב (ר' ס' 4א). כמו כן, מצופה להחליף את מגרש החנייה שנכלל בקו הכחול המקורי בייעוד לשדרוג המרחב הציבורי. בית ספר אמור לשבת על דרך ולא להיות כלוא בין בניינים, נגיש לתלמידים, ולא להכניס תנועת רכב מיותרת לתוך השכונה.

6. מחסור במעבר הולכי רגל

התכנית איננה מטפלת כראוי בנושא ההליכתיות. לפי הנחיות הפרוגרמה, יש לאפשר מעברים לחציית המתחם לאורכו ולרוחבו, לרבות חיבור לפארק המסילה. התכנית מתווה מבנה מוארך ללא מעברים נאותים. אנו מבקשים לשנות את התשריט כך שיתאים לשימוש ראוי להולכי רגל, בין אם בייעוד שביל ובין אם בזיקת הנאה.

7. שצ"פ

השצ"פ הקיים, בחלקו הדרומי של המתחם, צפוי להיהרס בייעודי התכנית המוצעת. אנו סבורים כי מוטב לתקן את התכנית כך שתשמור על השטח הקיים. השצ"פ המוצע מוארך בצורתו ואינו איכותי.

בניית חניון תת-קרקעי צפויה לפגוע בעצים הקיימים יש לוודא השארת עומק קרקע של 1.5-2 מטר כנדרש לצומח.

8. סביבה

במתחם קיים מספר רב של עצים. מרבית העצים הקיימים בשטח מתוכננים לכריתה בתכנית המוצעת, כולל אלה המיועדים להימצא בשצ"פ העתידי, ללא כל הצדקה. יש חשיבות רבה לקיומם של עצים בוגרים מבחינת התמודדות עם שינויי האקלים, ואנו דורשים כי יישמרו עצים קיימים רבים ככל הניתן.

המגדלים המתוכננים צפויים להטיל צל על מבני השכונות הסובבות, ויש לכך השלכות על איכות החיים בשכונה. בכלל זה השפעה על דודי שמש בבניינים סמוכים.

נרקיס יפת, תושב קטמונים וחבר הפורום האורבני הקהילתי