



3.2.26

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

שלום רב,

**הנדון: התנגדות מינהל קהילתי בקעה רבתי לתכנית 101-1350255- קניון הדר - הריסה
חלקית ובניית מתחם שימושים מעורבים לאורך הרק"ל**

התכנית ממוקמת ברח' פייר קניג ברובע תלפיות המתחדש.

שטח התכנית 16.443 דונם.

התכנית מציעה הקמת 2 מגדלים מעורבי שימושים תוך הריסה חלקית של מבנה הקניון הקיים בעבור שימושי מגורים וציבור והנגשת גג המבנה לשימוש הציבור.

סה"כ יח"ד מוצעות: 728.

שימושי ציבור מוצעים: בית ספר 24 כיתות, גני ילדים 4 כיתות, מעונות יום 6 כיתות, שני בתי כנסת וגג ירוק.

המינהל הקהילתי מגיש התנגדות זו בשאיפה לשפר את הממשקים ההליכתיים והתחבורתיים במסגרת התכנית, ובפרט ביחס לשכונת מקור חיים. בנוסף, אנו מבקשים להבהיר את סוגיית השצ"פ ולקבוע שלביות ביצוע ברורה.

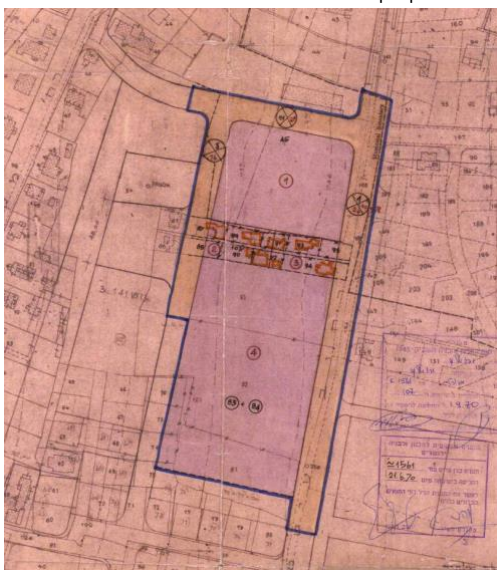
להלן פרטי ההתנגדות:

1. רקע תכנוני:

א. התכנית מוצעת בגוש/חלקה 30141/137.

ב. על פי תכנית 1561א החלה במקום יעוד הקרקע הוא אזור תעשייה.

ג. בחינה היסטורית של מרחב קניון הדר מראה כי בעבר בדופן הצפונית של קניון הדר היה קיים רחוב שמעון בטש (המופיע גם ב-GIS) שחיבר בין רחוב פייר קניג לרחוב הרכבים. לאורך רחוב זה אף קיימים בתים שבתכנית 1566 משנת 1970 יועדו להריסה אך למעשה קיימים בשטח.





2. קישוריות והליכתיות:

- א. הנחת היסוד של תכנית זו היא התבססות על מערך התחבורה הציבורית והתנועה הלא מנועית. עם זאת, מלבד מעבר רגלי אחד בדופן הדרומית של המבנה בזיקת הנאה, לא קיימת התייחסות לאפשרויות הגישה אל רחוב הרכבים, ולמעשה נוצר ברחוב פייר קניג מקטע של 250 מ' ללא מעברים.
- ב. מקטע זה ארוך ללא חיבורי הליכה מנוגד להמלצות התכנוניות כפי שבאות לידי ביטוי בהנחיות לתכנון רחובות בערים. וכפי שמצוין בהנחיות לתכנון הולכי רגל סעיף 3.3: "לשאוף כי מרחקי הליכה בין צמתי הרשת יהיו קטנים מ-100 מ', ובכל מקרה לא יעלו על 200 מ' בין צמתים סמוכים".
- ג. כאמור, בחלקו הדרומי של השטח מוצע מעבר רגלי בזיקת הנאה המחבר בין רחוב הרכבים לרחוב פייר קניג. המינהל הקהילתי ותושבי שכונת מקור חיים רואים חשיבות עליונה בפתיחת מעבר זה ובהנגשתו לצורך גישה רגלית נוחה לתלפיות ולרכבת הקלה.
- ד. התשריט מציג מדידת רוחב רק באמצע הקטע. המינהל הקהילתי מבקש שתוצג בתשריט גם מדידת הרוחב בחלקו הצר של המעבר, סמוך לרח' הרכבים.
- ה. הוועדה המחוזית בהחלטתה מיום 5.5.25 קבעה כי המעבר יונגש באמצעים מכניים. המינהל הקהילתי מבקש לבחון הנגשה באמצעות רמפה בלבד וללא אמצעים כגון דרגנוע, מעלית וכד' כדי לאפשר גישה חופשית לכל אדם מבלי להיעזר באמצעים מכניים. במידה ושיפוע המעבר מאפשר זאת, אנו מבקשים כי אפשרות זו תתועדף.
- ו. קיים חשש כי בשל היותו כלוא בין מבנים, המעבר יהיה חשוך ולא נעים ויפגע בתחושת הביטחון האישי של משתמשים במרחב ובפרט של נשים. המינהל הקהילתי מבקש להציג תכנית פיתוח נופי למעבר כחלק מנספח הבינוי. אנו תומכים בהצעת הוועדה המחוזית בהחלטתה מיום 5.5.25 כי לאורך המעבר תיקבע חזית מסחרית כדי לחזק את תחושת ה"עיניים על הרחוב" ולמנוע את הפיכת המעבר לחצר אחורית מסוכנת.
- ז. לצד פיתוח מעבר זה, ובהמשך לסעיף 1.1, המינהל הקהילתי מבקש כי גם רחוב שמעון בטש יפותח כגשר צמוד לקניון כדי למקסם את אפשרויות ההליכה ולייצר רשת. ניתן לייצר מעבר הולכי רגל בין רחוב פייר קניג לרחוב הרכבים שמבוסס על הרמפות המשמשות לחניה בתוספת מעלית שתאפשר הגעה נגישה לרחוב הרכבים. אנו מציעים כי היזם יציע חלופות למימוש חיבור זה המהווה חיבור בעל חשיבות גבוהה הן לנגישות לרק"ל והן לנגישות תושבי המרחב לשימושי ציבור.
- ח. מנספח הבינוי עולה כי לובי המגורים ומבני הציבור הוא בעל כניסות מרח' הרכבים בלבד. היות שמצופה מהדיירים ומצורכי השירותים החינוכיים השונים לתעדף הגעה בתחבורה ציבורית ולא ברכב פרטי, ולאור הנגישות הגבוהה של המגרש לתחנת הרק"ל פייר קניג, יש להציג דרכי גישה רגלית המובילות ישירות מהמגורים וממבני הציבור גם לרח' פייר קניג כדי להקל ככל הניתן את השימוש בתח"צ ולא לאלץ את הדיירים לעיקוף דרך רח' הרכבים.

3. שצ"פ:

- א. על פי סעיף 4.1.1.6, על גג המסד (הקניון הקיים) מוצע "שטח פתוח לשימוש הציבור". במספר סעיפים קיימת התייחסות לשטח כ"שצ"פ" (כולל סעיפים 3,4 בהערות לטבלה 5 וסעיף 6.2.1.8) אולם לא מפורט מנגנון העברת הבעלות על השצ"פ לעיריית ירושלים. יש לקבוע בהוראות התכנית באופן שאינו משתמע לשתי פנים האם מדובר בשצ"פ או שפ"פ ואת הגוף האחראי על פיתוחו ותחזוקתו.
- ב. אם מדובר בשצ"פ בבעלות עירונית יש לצרף נספח תלת מימד.



מינהל קהילתי בקעה רבתי

אבות-תור | ארנונה | בקעה | מקור חיים | תלפיות

- ג. כמו כן, יש לקבוע בהוראות את גודל השטח המוגדר שצ"פ.
 ד. כדי לאפשר נגישות לשצ"פ גם בסופי השבוע ובחגים, המינהל הקהילתי מבקש לקבוע בהוראות התכנית שיותקנו גם מדרגות רגילות בגישה לרחוב וזאת לצד אמצעי הנגשה מכניים.

4. תנועה, תחבורה וחניה, בדיקה למבני ציבור ושירותי חירום בסביבה:

- א. חיבור לרח' הרכבים/צרת: כניסת הרכבים לחניון וכניסת הרכבים התפעוליים נעשית דרך רחוב הרכבים, המתחבר בקצהו הצפוני לרח' בן דב ובקצהו הדרומי לרח' צרת.
 ב. ברח' בן דב קיימים שני בתי ספר – ממ"ד מקור חיים ובי"ס רחל שטראוס (חנ"מ), גני ילדים, ובעתיד יקומו בשטח החום הצמוד לו ממערב בית כנסת ושלוחת מינהל קהילתי.
 ג. ברח' מקור חיים רח' 29 שוכנת תחנת מד"א דרום המשרתת את כל אזור דרום ירושלים. כיום האמבולנסים חונים בשטח הירוק (אינו מפותח כיום) ויוצאים לרח' הרכבים.



- ד. קיים חשש כי השימושים למגורים ולצרכי ציבור יעמיסו על הרחוב ובפרט בדיקה למוסדות הקיימים בו.
 ה. כמו כן, צרת מהווה אחת משתי יציאות בודדות משכונת מקור חיים והחיבור של רח' הרכבים אליו יקשה עוד יותר על התושבים לצאת מהשכונה.
 ו. לפיכך ובשל הצמידות לתחנת רק"ל יש להפחית את תקן החניה למינימום האפשרי ולעודד את השימוש בדרכי הגעה מקיימות שלא יעמיסו עוד יותר על הרחובות (ר' סעיף 2).
 ז. יש לבחון גם את פיתוח רח' שמעון בטש כדי לייצר דרכי גישה נוספות כדי לפתוח את הבלוק ולעודד הליכה ושימוש באמצעים מקיימים, בהמשך לאמור בסעיף 2.
 ח. המינהל הקהילתי מבקש לסמן בנספח התנועה מספר מקומות "נשק וסע" ברח' הרכבים בצמוד למבנה כדי להסדיר את מקום ההורדה וההעלאה עבור ההורים שיבחרו להמשיך להביא את ילדיהם ברכב.
 ט. חניות אופנועים ואופניים: יש להציע חניות אופנועים ואופניים בדיקה ישירה למפלס רחוב פייר קניג כדי לשרת את המסחר, את מוסדות הציבור ואת דיירי המתחם. חניות אופנועים ואופניים הממוקמות בחניון הפנימי לא יהיו שימושיות ויעילות לדוגלגלי והתוצאה תהיה עומס של אופנועים ואופניים בצורה לא מוסדרת על המדרכה.



מינהל קהילתי בקעה רבתי

אבות-תור | ארנונה | בקעה | מקור חיים | תלפיות

י. המרת החניון לשטח עיקרי: מתוך הנחה שהשימו ברכב הפרטי יפחת עם פיתוח רשתות הסעת ההמונים ושביילי האופניים, המינהל הקהילתי מבקש לקבוע בהוראות התכנית אופציה להמרת שטחי החניה בקומות העליונות של המסד לשטח עיקרי.

5. שלביות ביצוע:

- א. יש לקבוע שלביות ביצוע בהלימה עם פיתוח המענים הציבוריים על גג המסד ועם הרכבת הקלה.
- ב. סעיף 7.1.1 הקובע כי "החיבור התנועתי הצפוני לפייר קניג יבוטל" אינו ברור מאחר שלא מוצג בתכנית חיבור תנועתי לפייר קניג מצפון.

בכבוד רב

גלית רג'ואן

יו"ר מינהל קהילתי בקעה רבתי

תצהיר עו"ד להתנגדות המנהל הקהילתי לתכנית מס' 101-1350255

אני הח"מ רותם רביבי עו"ד, מאשר כי גב' גלית רג'ואן מס' ת.ז. 056155633 חתמה על תצהיר ביום 4.2.2026, אישרה את

נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני .

רותם רביבי עו"ד
ROTEM REVIVI Adv.
רשיון מס' 34463

חתימה וחותמת עו"ד _____

כתובת - ראובן 15 ירושלים

טלפון - 0546262634

תאריך 4.2.2026