



התאחדות
האדריכלים
ובוני ערים
בישראל

25 בפברואר 2024

לכבוד :

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

מתחם אפשטיין - עירוב שימושים ומבנה ציבור לאורך הרק"ל תכנית 101-0681288

תכנית זאת משמשת לנו כבמה לשתף את עמדתנו בנוגע למדיניות התכנון בירושלים.

כל עיר ובוודאי ירושלים צריכה שיהיה לה חזון תכנוני, כזה שמתבטא בתוכנית מתאר. במציאות של היום לירושלים אין תכנית מתאר עדכנית, מקצועית ורב-תחומית, תכנית המבוססת על היררכיה מרחבית ועל מתודולוגיות לבחינת ההשלכות האורבניות של החלטותיה. אין לה תכנית מתאר שמשרטטת את החזון הכולל שיבטיח את מעמדה הלאומי והבינלאומי כעיר בירה היסטורית ייחודית, כמוקד עולמי של עלייה לרגל וכביתם של תושביה.

למציאות בה אין לעיר כירושלים תכנית מתאר עדכנית - אין אח ורע בסטנדרטים התכנוניים בארץ ובעולם המפותח. מציאות זו מובילה את השוק הפרטי להוביל את התכנון בעיר, במקום שהשוק הפרטי ינוהל בהתאם לתכנית סדורה, אחידה וקבועה המוכתבת מרשויות התכנון.

להלן עיקרי ההתנגדות :

1. מדיניות רק"ל.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, התכנית מציעה העצמת בינוי בהתאם למדיניות בינוי וציפוף לאורך צירי רק"ל, אשר קבעה גובה ונפח לאורך צירי רק"ל בקווי רכס - עד 30 קומות. בפועל שלא בהתאם למדיניות, מוצע מגדל בגובה כ-194 מטר (כ-1008 מטר מעל פני הים), בעל כ-42 קומות, בגובה ממוצע של כ-4.6 מטר לקומה. כאשר אין מדיניות סדורה, פריצת מדיניות היא דבר שבשגרה.

2. מגדלים.

מדובר על מגדל חריג בגובהו בשמי העיר ירושלים. גם לאחר שציר הרק"ל יתמלא במגדלים בגובה 30 ק' - בהנחה שהמדיניות לא תמשיך להיפרץ. מגדל זה יתנוסס מעל כולם, מאחר וגובהו כמעט כפול ממגדל "רגיל" של 30 ק'.

3. עירוניות ודופן פעילה.

א. התכנית אמנם מייצרת מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים. אם זאת יש לציין שקיים מרחב כזה במרחק כ-200 מטר בצמוד לתחנת הרכבת הקלה, ליד הפסל האדום של הפסל אלכסנדר קלדר. וגם מעברו של הרחוב קיים שצ"פ בהיקף גדול.

התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל
ת"א-יפו, רח' מגדלור 15, 03-5188324, sec@isra-arch.org.il



התאחדות
האדריכלים
ובוני ערים
בישראל

בנוסף הפרויקט כולו ממוקם בקצה העיר וצופה אל השטחים הפתוחים. נשאלת השאלה האם מרחב פתוח הוא הפתרון העירוני הנכון ביותר לתחילתו של רחוב קרית יובל? האם המרחב הפתוח ימלא את יעודו וימשוך קהל למקום זה?

ב. האם נבחנו חלופות של בינוי המייצר דופן פעילה לרחוב? מאחר ומדובר על מתחם גדול בשטח כ-7 דונם, ניתן להעמיד 2 או 3 מגדלים בהתאם למדיניות הרק"ל על גבי מסד, שיאפשר מסחר, תעסוקה, מלונאות, שטחים ציבורים מבונים בהיקפים נרחבים. בינוי מסוג זה יצור חתך רחוב עירוני, שסביר שיוביל לכמות גדולה יותר של דירות, וסביר שיגרום ליותר תנועת הולכי רגל במרחב, מאשר עוד כיכר עירונית ללא דפנות וללא צל.

4. חיזוק שכונת קרית יובל
האם התכנית מחזקת את השכונה?
האם וכיצד מבני הציבור משרתים את השכונה?

5. תכנית מתאר 2000
בה הושקעו שנים של מחקר הגדירה את שטח התכנית כאזור ללא ציפוף.

התאחדות האדריכלים קוראת לכלל הגורמים הרלוונטיים להיערך ללא דיחוי להכנת תכנית מתאר, תוך פיתוח פרוגרמות תכנוניות מעודכנות, מדיניות עירונית ותוכניות אסטרטגיות לטווחי הביניים שמהווים את התשתית לתוכנית מתאר, עד לאישור תכנית מתאר בעלת תוקף.

אנחנו קוראים לעשייה כזאת בדחיפות בפרט לאור תחזיות הציפוף של מדינת ישראל. ללא תכנון אסטרטגי ותכנית מתאר ראויה, המתווה חזון לפיתוח תשתיות העיר תוך כדי שמירה על ייחודה, לא נצליח לשמור על איכות החיים של תושבי ירושלים ועל מעמדה כעיר ייחודית בקנה מידה עולמי

אנחנו בהתאחדות האדריכלים ובוני העיר בישראל, ניתן בנפש חפצה כל סיוע שיתבקש.

בכבוד רב התאחדות האדריכלים בשם,

אדר' ארנה אנג'ל – יו"ר התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל

אדר' חיימי שניידר – יו"ר הועדה המקצועית של התאחדות האדריכלים

אדר' דינאי אורנשטיין – יו"ר סניף ירושלים של התאחדות האדריכלים

הנני הח"מ, עו"ד אייל שטרנברג, מאשר בזאת כי ביום 25.02.2024 הופיעו בפני הגב' ארנה אנג'ל, נושאת ת.ז. 057787988, מר חיימי שניידר נושא ת.ז. 051323178, מר דינאי אורנשטיין נושא ת.ז. 040179129, ולאחר שהזהרתיהם כי עליהם להצהיר על האמת חתמו על הבקשה ואישרו את הצהרתם בפני עו"ד יגאל אלון 96, ת"א. מ.ר. 23911 אייל שטרנברג, עו"ד יגאל אלון 96, ת"א. מ.ר. 23911

התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל
ת"א-יפו, רח' מגדלור 15, 03-5188324, sec@isra-arch.org.il