1. עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל

רקע

א. כללי

1. לאור התקדמות התכנון והביצוע של קווי הרק"ל בעיר, אימצה הוועדה המחוזית בחודש יולי 2016 בשיתוף עם עיריית ירושלים מדיניות בדבר העלאת אחוזי הבניה לאורך צירי הרכבת הקלה תוך יצירת שלד עירוני ברור לפיתוח וציפוף העיר לקראת העשורים הבאים (להלן "מדיניות הרק"ל").
2. בחודש אוגוסט 2018 אושרה תכנית "הקו הכחול" ובכך למעשה הושלמה מלאכת התכנון הסטטוטורי של שלושת קווי הרק"ל המרכזיים בעיר שהחלה בשנת 2004.
3. מדיניות זו נשענת על התהוותה של תשתית הסעת ההמונים, ככלי אשר יכול לשאת לאורכו בינוי עירוני מובהק המאופיין בבינוי גבוה יותר, בריכוז יח"ד, בעירוב שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים אחרים וביצירת חזית עירונית פעילה.
4. זאת, בדומה לעקרונות מסורתיים של תכנון עירוני ומגמות רווחות בעולם המכוונים ליצירת עיר שוקקת, מגוונת, שוויונית וברת קיימא הן בהיבט הפחתת צריכת משאבי האנרגיה העירוניים ושימוש יעיל בתשתיות ציבוריות קיימות והן בהיבט של מענה לצרכי ההתפתחות של העיר שלא על ידי בניה בשטחים פתוחים.
5. חשיבותה של מדיניות הרק"ל קיבלה משנה תוקף עם השלמת הכנתה של התכנית האסטרטגית של מנהל התכנון לשנת 2040 - הקובעת את אפיק הפיתוח המשמעותי של הבינוי במדינת ישראל ובמחוז ירושלים בפרט להתחדשות העירונית ובהיקפים גבוהים בהרבה מאלו שהורגלנו להם עד כה.
6. מדיניות זו עולה גם בקנה אחד גם עם החלטת ממשלה 2457 מיום 13/2/17 לפיה 20% מסך יח"ד בשנים 2017-2020 אמורות להיבנות במרקם קיים ועד 2040 – 35% מהן.
7. בדומה לעקרונות תכנית מתאר 2000, מקצה מדיניות הרק"ל את היקפי הבינוי כנגזרת של גודל המגרש:
   7.1. במגרשים ששטחם פחות מדונם, בינוי בגובה של עד 9 קומות ועד 360% זכויות בניה.
   7.2. במרשים ששטחם 1-1.5 דונם, בינוי בגובה של עד 12 קומות ועד 440% זכויות בניה.
   7.3. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם בינוי בגובה עד 18 קומות ועד 720% זכויות בניה.
   7.4. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם הממוקמים בקו רכס, בינוי בגובה של עד 30 קומות ועד 1200% זכויות בניה, לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש לטובת שטחי ציבור.
   7.5. יצוין כי היקפי הבינוי האמורים משקפים תכסית בינוי של 40%.
8. מעבר להגדלת היקפי הבינוי, קובעת מדיניות הרק"ל גם עקרונות לעירוב שימושים בבינוי, להקצאת שטחים שאינם למגורים, להקצאת הפרשות בנויות או פתוחות לצרכי ציבור וכן עקרונות לבינוי עירוני פעיל בקומת הקרקע של המבנים.

9. כן נקבע במדיניות הרק"ל כי הבינוי המוצע במסגרתה יישקל בהתייחס לתכניות מתאר, לתכניות אב ומדיניות החלות על שטח התכנית.

10. יוזמות לפרויקטים לאורך הרק"ל אשר הובאו לבחינת הלשכה העלו לדיון מספר סוגיות וקונפליקטים לבחינה וכן את הצורך בהבהרת היחס שבין מדיניות הרק"ל ובין תכניות אב קיימות ומסמכי מדיניות אחרים החלים על מגרשים לאורך הרק"ל.

ב. היקף הבינוי:

11. לאחר אימוץ המדיניות בשנת 2016, ובמטרה לקדם את התכנון המפורט לאורך הצירים, לשכת התכנון בשיתוף עם עיריית ירושלים ערכה בחינה של מגרשי המגורים לאורך הקו הכחול של הרכבת הקלה כמקרה בוחן (סה"כ כ-550 מגרשים) וכן בחינה מפורטת של שלושה מתחמים ביחס להיקפי הבינוי המתאפשרים בהתאם למדיניות הרק"ל. להלן ממצאי הבדיקה:

11.1. מרבית מגרשי המגורים לאורך הקו הכחול (כ-60%) הינם בשטח הקטן מדונם. בצירוף המגרשים הקטנים מ-1.5 דונם מגיע שיעור המגרשים הקטנים ל- 75% מכלל המגרשים למגורים שאליהם מתייחסת המדיניות. ברבים ממגרשים אלו קיים בינוי בתכסית גבוהה מ-40%.

11.2. היקף הבינוי שאושר במדיניות הרק"ל עבור מגרשים הקטנים מדונם (360% ב-9 קומות) ניתן למימוש גם במסגרת של בקשה להיתר לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), או במסגרת של תכנית להרחבות ותוספות דיור וזאת ללא כל צורך בקידום תכנית בהתאם למדיניות ובגובה בינוי הנמוך מזה המתאפשר במסגרת המדיניות.

11.3. הגבלת התכסית ל-40% בהתאם למדיניות אינה תואמת את אפשרויות הבינוי המיטביות במגרש. בחינה של השטח האפשרי לבינוי במסגרת קביעת כללים לקווי בניין מעלה כי ניתן להציע תכסיות בינוי גבוהות יותר המגיעות ל-60%-65% ברבים מן המקרים.

11.4. הגבלת התכסית ל-40% מייצרת לעיתים במגרשים הקטנים שטח קומה שאינו אפקטיבי לתכנון. כך לדוגמא עבור מגרש בגודל 600 מ"ר מתקבלת קומה בשטח 240 מ"ר בלבד, עבור מגרש בגודל 500 מ"ר מתקבלת קומה בשטח 200 מ"ר בלבד וכן הלאה.

11.5. המגרשים לאורך הרק"ל מאופיינים בשונות רבה, מגוונת ולא סדורה מבחינת גדלי המגרשים, וצורתם ולא עומדת בהתאמה לקטגוריות המופשטות של גודל מגרש עד דונם, מגרש עד דונם וחצי וכו'. זאת מאחר שמרבית צירי הרק"ל עוברים ברקמה עירונית קיימת ובעלת שונות טיפולוגית, היסטורית ופיסית וכיו"ב. כך נמצא מצבים "לא סדורים" מבחינת עקרונות המדיניות בהם מגרש בשטח 950 מ"ר צמוד למגרש בשטח 1050 מ"ר, מגרש בגודל 1460 מ"ר שוכן בצמידות למגרש בגודל 550 מ"ר, מגרש בגודל 6000 מ"ר בחלק מרצף של מגרשים קטנים וכו'. המימוש השונה בכל אחד ממגרשים אלה מחטיא את מטרתה העיקרית של המדיניות ליצירת שלד עירוני ברור ופיתוח העיר.

12. שילוב הממצאים לעיל מצביע על כך כי מדיניות הרק"ל אינה ישימה עבור מרבית המגרשים לאורכה מאחר שהיקף הבינוי שהיא מציעה למגרשים הקטנים מדונם אינו מספק בהתייחס

לאפשרויות אחרות להגדלת נפחי הבינוי במגרש, ומקשה על אפשרות ניצול המגרשים לאורך צירי הרק"ל. בכך, מחטיאה המדיניות במתכונתה הנוכחית את האינטרס העירוני של בינוי אינטנסיבי יותר ומעורב שימושים במקום הראוי לכך והנכון מבחינה תכנונית ותנועתית.

13. בהקשר זה יצוין כי הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה הם בעלי זכות דרך רחבה של 20-40 מטר.

14. יצוין כי הרחבות ותוספת בינוי במסגרת תמ"א 38 מובילות לתכסיות בינוי גבוהות בהרבה מאלו המתאפשרות במדיניות הרק"ל ולבינוי בקווי בניין מזעריים ביחס למגרשים השכנים. זאת, תוך תכנון מאולץ שאינו מיטבי במרבית המקרים, ללא אפשרות להצעת פתרונות חניה מספקים, הפרשה לשטחי ציבור כלשהם, חזית מסחרית או שיפור כלשהו של המרחב הציבורי ושל הממשק בין הבינוי למרחב הציבורי.

15. יתר על כן, נטען כי עבור צירי הרק"ל, המהווים את השלד העירוני הקיים בחלקו והעתידי של ירושלים, ניתן להציע מדיניות לבינוי אינטנסיבי יותר במגרשים הקטנים מזו המתאפשרת כעת, תוך עידוד בנייה שאינה גבוהה. מדיניות כזו הנשענת על עקרונות ניפחיים, לא תקבע מגבלת תכסית ומגבלת קומות בהתאם לגודל המגרש אלא תאפשר תכסיות גבוהות ותעודד ציפוף בבנייה מרקמית.

16. יצוין כי עקרונות של מדיניות בינוי נפחית – קרי מדיניות שאינה קובעת תכסית ואחוזי בניה א-פריורי - קיימים בתכנית המתאר 2000 וזאת ביחס לאזור המע"ר ואזורי העיר ההיסטורית. באזורים אלה לא נקבעה בתכנית המתאר מגבלת תכסית וזכויות בניה אלא הנחיה כי אלה יקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת.

17. **על כן מוצע עדכון המדיניות למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם** הכולל אימוץ מדיניות בניה נפחית למגרשים אלה אשר אינה מסתמכת על עקרון מופשט של קביעת תכסית ומספר קומות (וכפועל יוצא זכויות בניה) לפי גודל המגרש, אלא קובעת כללים לנפח בינוי כפועל יוצא של קביעת כללים לקווי הבניין ושטח קומה הנגזר מהם וקביעת בינוי בגובה אחיד של 10 קומות.

18. יובהר כי במסגרת העדכון לא מוצע שינוי בהיקפי הבינוי במגרשים הגדולים מ-1.5 דונם (אשר מתאפשרת בחלקם בניה גבוהה) וכי ביחס לקטגוריות המקוריות של המדיניות מוצעת למעשה הגבהה של קומה אחת במגרשים עד דונם (מ-9 קומות ל-10 קומות) והנמכה של שתי קומות במגרשים בין 1-1.5 דונם (מ-12 קומות ל-10 קומות).

ג. חניה:

19. תקן החניה העירוני כפי שנקבע בתכנית 5166 ועודכן בתכנית 5166/ב' בשנת 2010 שיקף שינוי גישה ביחס למדיניות החניה בעיר וזאת לאור התקדמות רשת הסעת ההמונים בעיר ומתוך כוונה להפחית את התלות והשימוש ברכב הפרטי ולעודד השימוש בתחבורה הציבורית.

20. תכנית 5166ב' קבעה תקני חניה מופחתים לשימושים שונים (למעט למגורים ותעשיה עתירת ידע) זאת בין השאר בהתאם למיקומם ביחס לאזורים מוטי תחבורה ציבורית ובהתאם להתקדמות מימוש רשת הרכבת הקלה.

21. בכל הנוגע לשימושי מגורים קבעה תכנית 5166ב' תקן חניה בהתאם לגודל הדירה ולשלושה אזורי תקן, ללא הפחתה בשל קרבה לאזור עתיר תח"צ כאמור.

22. מאז אישור התקן, חלה התקדמות גדולה בירושלים בהפעלה ותכנון של קווי הרכבת הקלה ובהתאם להערכות צוות תכנית האב לתחבורה עתידה המערכת כולה לתפקד בעוד כעשור.

23. יצוין כי תקן החניה לירושלים, אשר כלל מדיניות של הפחתת תקן החניה בהתאם למימוש מערכת הסעת המונים ובהתאם לקרבה למערכת זו היה חלוץ בנושא זה בארץ. עם זאת, בהקשר הארצי, שונתה לאחרונה מדיניות תקן החניה גם ביחס לשימושי מגורים והיא מציעה עתה הפחתת תקן החניה למגורים על פי המרחק ממוקדי תחבורה ציבורית.

24. בימים אלו עורכת עיריית ירושלים עבודה אשר במסגרתה יינתנו הנחיות לצמצום תקן החניה לשימושי מגורים לאורך צירי הרק"ל.

25. בהקשר של עדכון מדיניות הרק"ל ניתן למנות מספר קשיים נוספים למימוש המדיניות הנובעים מהצורך בפתרונות חניה על פי התקן התקף:

25.1. ממצאי הבדיקה שנערכה מעלים קושי פיזי לספק חניות תת קרקעיות בהתאם לתקן הקיים ברבים מן המגרשים הקטנים וזאת בשל גודל המגרש או בשל צורה לא רגולרית שלו, או שילוב שלהם. לקושי זה יש השלכה ישירה על היתכנות מימוש תכניות לאורך צירי הרק"ל.

25.2. לחלק מהמגרשים אין כניסה ישירה מציר הרק"ל במקרים בהם רצועת הרכבת צמודה לדופן הרחוב ואינה עוברת במרכזו.

26. על רקע זה, כולל העדכון המוצע המלצות להפחתת תקן החניה למגורים למגרשים הקטנים מדונם וחצי לאורך צירי הרק"ל ולתעשייה עתירת ידע.

ד. <u>יחס לתכניות אב, מדיניות ותכניות מתאר:</u>

27. צירי הרק"ל במהותם, כתשתית מערכת הסעת המונים, מתבססים על צירים קיימים אשר רובם בעלי חשיבות עירונית והיסטורית קיימת. צירים אלה עוברים במרחב עירוני קיים, מתוכנן ובנוי ברובו.

28. כך לדוגמא הקו האדום: שכונת נווה יעקב - כביש 1 - רחוב יפו - שדרות הרצל – צומת אורה. הקו הכחול: שכונת רמות - ציר גולדה מאיר – המלך ג'ורג' – דרך חברון ועמק רפאים וכו'

29. מבחינה תכנונית חלים במרחב זה עקרונות מדיניות ותכניות אב שונות:

29.1. תכנית המתאר 2000 אשר אושרה להפקדה ומשמשת כבסיס למדיניות התכנון העירונית.

29.2. תכניות אב: בהקשר של צירי הרק"ל אומצו עד כה תכניות אב לשכונות גוננים א'-ו', בקעה, המושבות, אזה"ת גבעת שאול, אזה"ת תלפיות, גילה, רובע יובלים גנים. תכניות אב לשכונות אחרות נמצאות בהליך הכנה בשלבים שונים של התקדמות.

30. גבולות תכניות האב נקבעו ברובן על בסיס רחובות ראשיים התוחמים את מה שמוגדר כשכונות העיר. רחובות אלו כאמור מהווים את הבסיס לרשת הקווים של הרכבת הקלה. חלוקה זו מובילה לעיתים למצב בו הדפנות של הרחוב הראשי כלולות בתכניות אב שונות אשר נערכו על

ידי עורכים שונים, תחת הנחות יסוד שונות ובתקופת זמן שונה. פועל יוצא מכך הוא שהרחוב הראשי מקבל התייחסות שונה משתי דפנותיו, אשר לא מכוונת ליצירתו כמהות מובחנת ומאופיינת והוא בבחינת "נופל בין שתי הדפנות".

31. רחוב דרך חברון לדוגמא הוא רחוב ראשי ברוחב 35 מ'. רחוב זה נקבע כגבול המזרחי של תכנית אב בקעה והבינוי לאורך הדופן המערבית של דרך חברון בין רחוב מרים החשמונאית לרחוב רבקה כפוף להוראות תכנית אב בקעה. זאת, למרות שברוב המקרים הבינוי לאורך הדופן מצוי בזיקה ישירה לדרך חברון ולא לרחובות הפנימיים של שכונת בקעה וגם אינו מאפיין את הבינוי בשכונה. לעומת זאת על חלק מהדופן המזרחית של דרך חברון חלה מדיניות שכונת ארנונה.

32. מאחר שגובה הבינוי שנקבע בתכנית האב בקעה לבינוי על דרך חברון הוא 8 קומות (וללא התייחסות לגודל המגרש) פועל יוצא הוא שמדיניות הרק"ל אינה ישימה לכל אורך הדופן בחלק זה. כך לדוגמא בניין בדרך חברון 62 (גוש 30013 חלקות 36,37). גודל המגרשים יחדיו 1.8 דונם. לפי מדיניות הרק"ל מגרש מתאים לגובה של עד 18 קומות. לפי תכנית אב בקעה 8 קומות. דוגמא נוספת, בניין בדרך חברון 50 (גוש 3013 חלקה 13). גודל המגרש 992 מ"ר. לפי מדיניות רק"ל 9 קומות אך לפי תכנית אב בקעה 8 קומות (יש לציין כי במידה ושטח המגרש היה גדול ב-8 מ"ר נוספים היה נכלל המגרש בקטגוריה של 12 קומות לפי המדיניות).

33. יתר הדופן המערבית של רחוב דרך חברון כלולה בתכנית אב לאזור התעשייה תלפיות, בתכנית אב המקודמת לאזור בין מתחם התחנה הראשונה ועד לרחוב מרים החשמונאית. מן הצד השני כלולה בחלקה הדופן המזרחית של הרחוב בתכנית אב ארנונה. לכל מדיניות כאמור היגד אחר ביחס לבינוי לאורך הרחוב ועל כן מתבקשת הבהרה של היחס בין מדיניות הרק"ל למסמכי מדיניות אחרים.

34. על מנת להסדיר היחס בין מדיניות הרק"ל ובין הנ"ל נקבע בהחלטת המדיניות כי:

34.1. "הבינוי יישקל בהתייחס לתכניות מתאר, לתכניות אב ומדיניות החלות על שטח התכנית." (סעיף 1 מהחלטה).

34.2. "בתכניות המציעות בנייה גבוהה בתחום העיר ההיסטורית ואגן העיר העתיקה, ימשיכו לחול כל ההנחיות לבחינת התאמת התכנית לעקרונות תכנית המתאר בנושא מרקם והתאמה לסביבה. לא יתאפשרו מגדלים בתחום העיר ההיסטורית שהינם מעבר למתאפשר בהתאם לתכנית מתאר 2000." (סעיף 3 מההחלטה).

35. במסגרת עדכון המדיניות המוצע נעשתה בחינה מפורטת יותר של המקטעים הרלוונטיים בתכניות האב ובתכנית המתאר 2000 על מנת לקבוע באופן ברור את היחס בין מדיניות הרק"ל לשאר עקרונות המדיניות. זאת, על מנת להימנע ממצב תכנוני בו ביחס לבינוי על רחוב חלה על הדופן האחת של הרחוב מדיניות תכנית אב כזו ואילו על הדופן השנייה חלה מדיניות תכנית אב אחרת. זאת בשעה שמהות מדיניות הרק"ל היא לקבוע אופי בינוי מסוים לציר/רחוב עצמו מתוך התייחסות לרחוב כמהות העיקרית.

<u>הוחלט:</u>

1. הוועדה מברכת את לשכת התכנון ואת אגף מהנדס העיר על העבודה שנעשתה כרקע לדיון זה. הוועדה סבורה כי נעשתה בדיקה מעמיקה של הסוגיות אשר עולות לדיון כרקע לבחינת עדכון המדיניות כמוצע.
2. הוועדה מברכת על הליך שיתוף הציבור שנעשה במסגרת עדכון המדיניות. במסגרת הליך זה הוצגו הרקע והעקרונות לעדכון המדיניות בפני מליאת הוועדה בדיון פתוח בתאריך 28.01.19. בדיון נרשמה נוכחות רבה מצד הציבור הרחב, ובין השאר אנשי מקצוע, תושבים ובעלי עניין אחרים.
3. במסגרת הדיון הפתוח הוצגו:
   3.1. הרקע לעדכון המוצע למדיניות הרק"ל והבדיקות המפורטות בתחומי הבינוי, תנועה ושמאות שנערכו.
   3.2. מפת רקע של העיר אשר כללה רקע טופוגרפי, סימון תחומי השכונות ותכניות האב, קווי רכס, קווי הרק"ל וצירים ראשיים. על מנת להבהיר את היחס בין מדיניות הרק"ל לבין תכניות האב סומנו המקטעים בהם תחול מדיניות הרק"ל במלואה, מדיניות הרק"ל בהתאם לעקרונות הנפחיים בלבד וקטעים בהם תגבר המדיניות בהתאם לתכנית האב החלה בשכונה.
   3.3. בדיקות נצפות ומופע הבינוי הגבוה שצפויים להתקבל ככל שתמומש המדיניות שאומצה בשנת 2016, יחד עם הנצפות והמופע של הבינוי הגבוה בהתאם לתכניות מאושרות שונות בעיר (כדוגמת תכנית מתחם הכניסה לעיר, תכנית האב לאזור התעשייה גבעת שאול וכו') ובינוי בגובה של 24 קומות בהתאם לתכנית המתאר 2000 המשמשת כמדיניות הוועדה.
4. החומרים שהוצגו במהלך הדיון הועלו לאתר האינטרנט של הלשכה לשם קבלת התייחסות הציבור להם.
5. במקביל ערכה עיריית ירושלים הליך שיתוף מעמיק של המנהלים הקהילתיים בעיר לשם קבלת התייחסותם המפורטת לעדכון המדיניות המוצע. התהליך כלל כנס לימוד המדיניות, דיונים בוועדות הפיזיות השונות, כנסים עירוניים לפעילים, ריכוז שאלות ולבסוף הגשת מסמך אחוד שכלל כ-30 תובנות מרכזיות ביחס למדיניות אשר מרביתן הוטמע בהחלטת המדיניות.
6. לאחר בחינת עדכון המדיניות המוצע, ההערות שהתקבלו ביחס אליו וקבלת התייחסות מהנדס העיר, הוועדה מחליטה לאשר את עקרונות המדיניות המוצעת, בהתאם למפורט להלן.
7. הוועדה סבורה כי מדיניות הבינוי לאורך הרק"ל מאפשרת פיתוח עירוני בר קיימא בירושלים, תוך חיזוק השלד העירוני, חיזוק הקשר בין חלקיה השונים של העיר ומענה לצרכי הפיתוח השונים בתוך תחומי העיר.
8. הוועדה מקבלת את הניתוח שנעשה ואת מסקנותיו ביחס למגרשים הקטנים מדונם וחצי, שעיקרו קביעת גובה בינוי אחיד והחלת מדיניות נפחית על מגרשים אלה. הוועדה סבורה כי יש

בעקרונות המוצעים כדי לעודד את יישום המדיניות, תוך עידוד בניה שאינה גבוהה, יצירת אופי בינוי מובחן לאורך צירי הרק"ל, והתייחסות לרחוב ואיכותו העירונית כמהות העיקרית.

9. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בעידוד המימוש של מדיניות הרק"ל במגרשים קטנים, וזאת נוכח הצורך העירוני בעיבוי וציפוף הבנייה בתוך העיר ובפרט באזורים מוטי תחבורה ציבורית, תוך שיפור המרחב הציבורי, לרבות הרחבת מדרכות ויצירת מעברים להנגשת צירי הרק"ל לשכונות, שיפור הממשק בין המבנים ובין החלל הציבורי על ידי יצירת חזית עירונית פעילה, ושילוב שטחים ציבוריים בבינוי, והכל תוך עידוד תהליך מובנה ומדוד של התחדשות עירונית.

10. הוועדה תציין כי לצד התרומה לפיתוח העיר, המדיניות מעודדת גם את השימוש בתחבורה ציבורית וההסתמכות עליה וכפועל יוצא את הפחתת השימוש ברכב פרטי. שינוי ההרגלים האמור הוא בעל חשיבות עירונית ולאומית עליונה, ובהתאם לכך פועלת הוועדה המחוזית בשיתוף עם עיריית ירושלים ומשרד התחבורה, תוך השקעה ציבורית אדירה לקידום מערך הסעת ההמונים בירושלים, ובמקביל לכך לציפוף הבנייה ולהפחתת תקני החנייה לאורך צירי הרק"ל. מדיניות הרק"ל מהווה נדבך משלים ומחזק לפיתוח זה.

על כן קובעת הוועדה את עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל כדלקמן:

11. **גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:**

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

<u>בינוי:</u>

12. בכל תכנית תשאף הוועדה לשלב מעברים להולכי רגל בין ציר הרק"ל אל תוך השכונה בהתחשב במיקומו של המגרש ובאופן העמדת הבינוי. שילוב זה יעשה באמצעות הפקעה או איחוד

וחלוקה, ובמקרים בהם הדבר לא אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש. זאת על מנת להגדיל את הנגישות מכיוון השכונה אל צירי הרק"ל ובדגש על מעברים הסמוכים לתחנות.

13. ככל הנדרש יכללו המעברים שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת דרגנועים, מסועים וכו' וזאת על מנת להקל על נגישות הולכי הרגל מן השכונות ואל ציר הרק"ל ובדגש אל התחנות לאורכו.

14. במתחמים בהם קיימים מעברים להולכי רגל כאמור, בייעוד ציבורי או בייעוד פרטי, הוועדה תשקול את שימור המעברים, הרחבתם וחיזוקם.

15. מפת הרקע המצורפת למדיניות זו תכלול גם סימון של איתור מעברים חדשים מומלצים או מעברים קיימים בעלי חשיבות, וזאת בהתאם להערות המנהלים הקהילתיים.

16. מבנים חדשים לאורך הציר יחויבו ביצירת כניסה להולכי רגל מכיוון ציר הרק"ל. תתאפשר הסדרת כניסות מכיוונים נוספים.

17. להבטחת איכות קומת הקרקע בתכנית ומפגש הבינוי עם הרחוב, תכלול כל תכנית נספח בינוי ובו פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע, ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר/תעסוקה/שטח ציבורי, ציון מפלסי חנויות בהתאמה למפלס הרחוב, מיקום הכניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.

18. במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם

18.1. יותר קו בניין צדדי 0, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה שאליה מבוקש קו בניין צדדי 0.

18.2. במגרשים בעלי תצורה מלבנית מובהקת (כדוגמת חלקות חקלאיות במקור), אשר רוחב החלקה מהצד האחד מצרני לציר הרק"ל ומהצד השני מצרני לרחוב בשכונה, תשקול הוועדה חלוקת הבינוי לשני מבנים, כאשר על המבנה הקרוב לשכונה תחול מגבלת הגובה בהתאם לתכנית האב של השכונה.

18.3. בכל תכנית יבחן שילוב מרפסות פנימיות (היינו מרפסות מקורות שאינן בולטות מעבר למישור החזית) בחזית הפונה לרק"ל.

18.4. במגרשים בהם מפלס המגרש בחלק האחורי נמוך ממפלס המגרש כלפי ציר הרק"ל ("מגרש יורד") ייווספו הקומות הנמוכות ממפלס הרק"ל לנפח הבינוי האפשרי בחלקה.

19. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם

19.1. בכל תכנית שתוגש בהתאם למדיניות, תיבחן גם חלופה הכוללת בנייה מרקמית וכן חלופה המשלבת בניה מרקמית ובניה גבוהה, ככל שחלופות אלו אפשריות.

19.2. גובה הבינוי יישקל גם בהתייחס למאפייני האוכלוסייה בשכונה.

19.3. בתכנית הכוללת מספר מבנים, זכויות הבניה יחושבו מכלל שטח המגרש, ולא על בסיס חלוקת שטח התכנית למגרשים בהתאם למספר המבנים המוצעים בה.

19.4. בכל תכנית תישקל חובת הקמת קומת/קומות מסד רחב לטובת יצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב, בדגש על שימושים מעורבים ושילוב שימושים ציבוריים ו/או מסחריים בקומות הראשונות. קביעת גובה וקווי הבניין של קומות המסד תיעשה על בסיס ראייה כוללת של

הרחוב. מאפייני הבינוי של קומות המסד ייקבעו בכפוף לבחינת חזית רחוב וחתכי אורך ורוחב מקצה רחוב ועד קצהו וכן בהתייחס לחוו"ד מהנדס העיר / אדריכל העיר.

19.5. בכל תכנית יישקל קו בנין 0 לכיוון הרק"ל במידה והשימוש הוא מסחרי או ציבורי.

19.6. הוועדה תשקול הגדלת שטח קומה טיפוסית של בניינים מעל 18 קומות (כ-30 קומות) ככל שיוכח שניתן לממש את זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי תוך הגדלת שטח הקומה ומשיקולים של הגדלת מספר יח"ד בכל קומה. במבנים שאינם למגורים, תשקול הוועדה הגדלת שטח הקומה משיקולים של ישימות השימושים המבוקשים בשטח הקומה הנתון. הגדלת שטח הקומה כאמור תיבחן גם בהתייחס למופע האדריכלי המוצע של המבנה.

19.7. ככל שתצורת הבינוי המוצעת במגרש תאפשר זאת הוועדה תשקול שילוב ארקדה בחזית הפונה לרק"ל וזאת לצורך יצירת מרחב מוצל ונוח אקלימית לאורך הרחוב. בהוראות התכנית יקבעו הוראות להבטחת איכות חלל הארקדה על בסיס הנחיות מרחביות ותיאסר סגירתה בכל צורה ואופן.

19.8. במגרשים ברחוב בר לב ומגרשי מעונות האוניברסיטה העברית בהר הצופים המצויים בשולי תחום אגן העיר העתיקה בהתאם לסימון בתכנית מתאר 2000 תכלול תכנית מפורטת בחינה של ניצפות הבינוי.

<u>קווי הבניין:</u>

20. קו הבניין הקדמי כלפי ציר הרק"ל יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לצורך זה על חשבון מגרש המגורים יעשה הדבר באמצעות הפקעה או הוראות לאיחוד וחלוקה, וככל שהדבר אינו אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום מגרש המגורים בהתאם לשיקול דעת הוועדה.

21. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

<u>שימושים:</u>

22. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.

23. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.

24. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.

25. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.

26. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
27. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
28. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.
29. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.
30. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל חנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
31. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
32. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.
33. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה משמעותית כאמור הנה אפשרית, ניתן יהיה לשלב בבינוי הפרשה מבונה במקום הפרשת קרקע לצרכי ציבור.
34. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, 25% לפחות משטחי הבנייה מעל לקרקע בכל מתחם (ולא בהכרח מכל בניין) יהיו עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות.
35. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם בתחום המע"ר, בשל חשיבות חיזוק המע"ר תשאף הועדה לחלוקת השטחים בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה בחלוקה שעולה על 50% לטובת התעסוקה. כמו כן תינתן עדיפות לשטחי תעסוקה על פני סוגים אחרים של עירוב שימוש בהתאם לתכנית מתאר 2000. יחד עם זאת קובעת הוועדה כי כל תכנית תבחן לגופה.
36. זכויות הבניה /שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרבים לרבות שטחי מרפסות מקורות.
37. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

<u>תחולה ומפת הרקע:</u>

38. מטרת מדיניות זו היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה. לפיכך מדיניות זו מכוונת

להריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם. עם זאת, תשקול הוועדה החלת המדיניות גם במקרים של הרחבות ותוספות למבנה בכפוף ליישום המדיניות בדבר שילוב חזית מסחרית/תעסוקה וצרכי ציבור במבנה, הרחבת מדרכה, יצירת מעברים לציר הרק"ל וכו' ובתוך התחשבות במצבו של המבנה הקיים ובשיקולים הנדסיים, אדריכליים, שימוריים וכו'.

39. תחולת המדיניות תהא במגרשים מצרניים לציר הרק"ל ובהתאם למפה המצורפת להחלטה זו כדלהלן (להלן "מפת הרקע"):

39.1. סימון בצבע ירוק בהיר - תכנית האב גוברת: בקטעים אלה לא תחול מדיניות הרק"ל אלא הוראות תכנית האב או המדיניות החלה על האזור.

39.2. סימון בצבע ורוד - מדיניות רק"ל נפחית: בקטעים אלה תחול המדיניות הנפחית עד 10 קומות. בשיקול דעת הוועדה יותר איחוד חלקות בקטעים אלה במקרים בהם צורת החלקות אינה מיטבית וזאת על מנת להסדיר תכנון מיטבי תוך שמירה על קצב בינוי התואם את קצב הבינוי בשכונה או ברחוב.

39.3. סימון בצבע אדום - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים: בקטעים אלה תחול מדיניות הרק"ל במלואה. יותר איחוד חלקות ליצירת מתחמים המתאימים לבניה גבוהה.

39.4. סימון בצבע ירוק כהה – מקטעים בהם נערכת בחינה תכנונית ואשר טרם נקבעה מדיניות ביחס להם.

40. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם במקרים בהם המגרש המיועד לפיתוח אינו מצרני לציר הרק"ל, כאשר בין המגרש ובין ציר הרק"ל קיים מגרש המיועד לייעוד ציבורי (כגון: שצ"פ, מוסדות ציבור, דרך, פיתוח נופי). ניתן לשקול אפשרות זו גם במתכונת של תכנית המציעה "הצרחה" של מגרשים.

41. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם בהתייחס למגרשים שאינם מצרניים לציר הרק"ל בפינות רחובות וצמתים לאורך הרק"ל ולחילופין בכפוף ליצירת פתרונות הקשורים בהפרשה לצרכי ציבור, חניה, מעברים וחיבורים של הולכי רגל לשכונות. אפשרות זו תבחן באופן מיוחד במגרשים הסמוכים לתחנות הרק"ל.

42. מפת הרקע תעודכן כדלקמן:

42.1. המפה תכלול גם רחובות וציון שמות הרחובות וכן ציון קווי הרכס.

42.2. המפה תכלול סימון של איתור מעברים חדשים מומלצים או מעברים קיימים בעלי חשיבות.

42.3. יסומנו במפה רחובות מסחריים מרכזיים בשכונות שבהם ראוי לבחון קו צידי 0.

42.4. דרך חברון - על הדופן המזרחית של דרך חברון בתחום תכנית האב לשכונת ארנונה תחול מדיניות תכנית האב ארנונה המגדירה דופן זו להתחדשות עירונית יחד עם מדיניות רק"ל נפחית.

42.5. רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.

42.6. רחוב המלך ג'ורג' מצומת האיקסים ודרומה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.

42.7. עמק רפאים - לסמן התוואי המאושר של הרק"ל ולסמן כתכנית אב גוברת למעט המגרשים המצרניים לצומת עמק רפאים/אלעזר המודעי/פייר קניג.

42.8. דב יוסף - יש לעדכן למדיניות רק"ל נפחית בדופן הדרומית בקטע שבין צומת רחוב אל-תוחיד ועד לרחוב הרוזמרין.

42.9. פייר קניג – מצומת עמק רפאים ועד רחוב רבקה מדינות רק"ל נפחית+מגדלים. מעבר לזאת לפי מדיניות תכנית האב.

42.10. רחוב רבקה – גדה צפונית לפי מדיניות רק"ל+מגדלים, גדה דרומית לפי תכנית אב.

42.11. מתחם התחנה – לפי תכנית אב

42.12. כביש הברך עד לצומת אורנים - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.

42.13. קריית משה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים

42.14. אזה"ת גבעת שאול – תכנית אב גוברת

42.15. יש להסיר את סימון המדיניות מתוואי הדרך היורדת לעין כרם ומן החלק הנושק להר הרצל.

<u>חניה:</u>

43. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

44. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:

44.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.

44.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.

44.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.

44.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.

44.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימת חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.

44.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.

44.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.

44.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.

45. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן חניה.

<u>שונות:</u>

46. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).

47. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.

48. במגרשים הכוללים מבנה לשימור או עצים לשימור תשקול הוועדה חלופות בינוי שונות למימוש המדיניות.

49. כל תכנית מפורטת הכוללת בניה גבוהה תועבר להתייחסות הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון לעניין גובה הבנייה.

50. לאור השינוי במדיניות, הוועדה קובעת כי ניתן יהיה לשקול גם תוספת זכויות במגרשים בהם אושרו תכניות לאחרונה וטרם קביעת המדיניות נשוא דיון זה.

51. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לערוך עדכון של הפרוגרמות השכונתיות לצרכי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד הצפויה מכוח מדיניות זו.

52. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לבחון דרכים לקידום מנגנון להבטחת תחזוקה נאותה של בניינים גבוהים בירושלים.

53. המדיניות המעודכנת בהתאם להחלטה זו ומפת הרקע לתחולת המדיניות יפורסמו באתר מנהל התכנון ובאתר עיריית ירושלים.

54. יובהר כי החלטה זו מחליפה את החלטתה הקודמת של הוועדה מתאריך 26.07.16 בדבר מדיניות הרק"ל.

55. בתוך שלוש שנים תובא המדיניות בפני מליאת הוועדה המחוזית להצגת הנתונים שהצטברו ממימושה.

<u>חברים שנכחו:</u> עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, עופר ברקוביץ / אמנון ארבל, ישראל קלרמן, ישי טלאור, זהבה סדן, לירון דין, אבי בן צור, אוהד כהן, ציון גזל, עמליה אברמוביץ, יוחנן וייצמן, חיים יפרח.