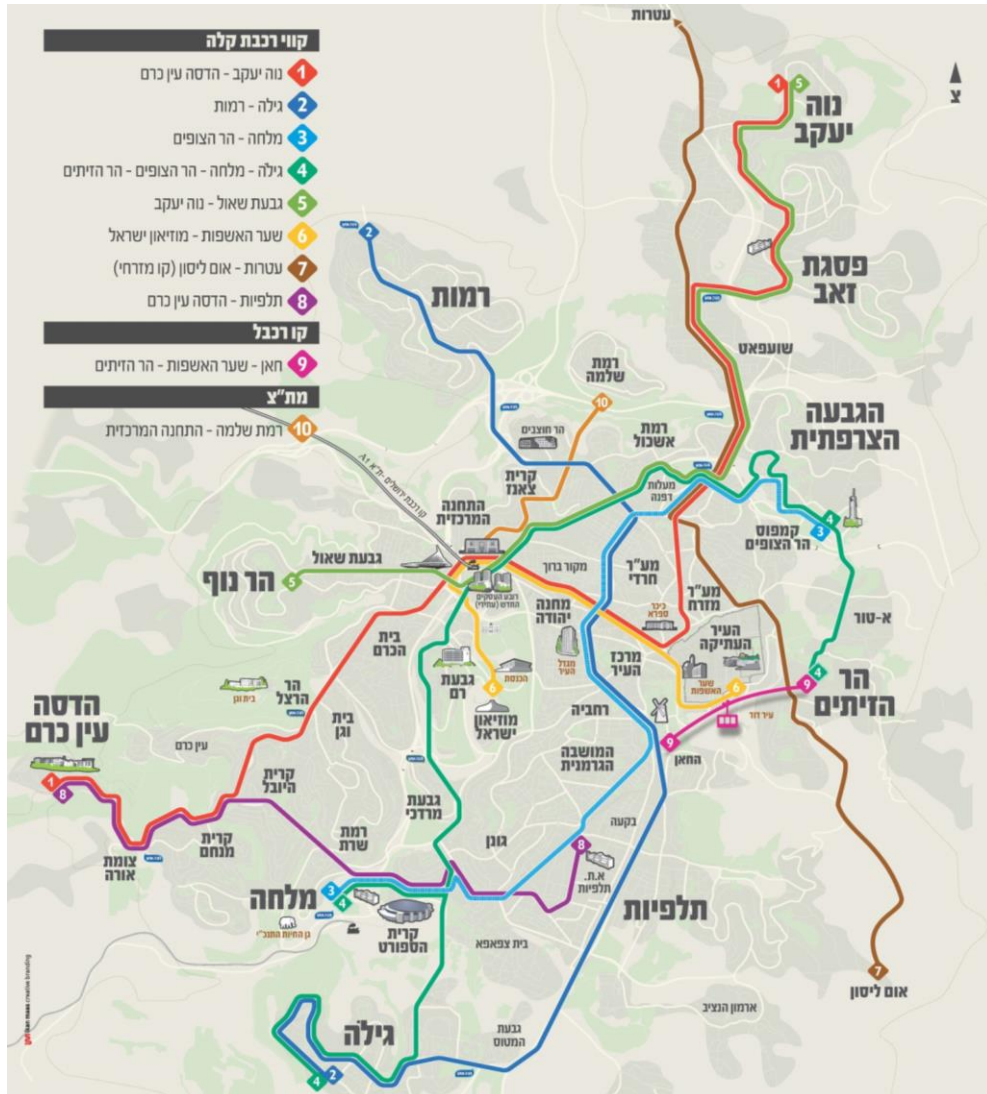


מדיניות הבינוי סביב צירי רק"ל

ינואר 2025

הרשת המתוכננת לצירי רק"ל



רחוב יפו לפני ואחרי רכבת קלה

אחרי

לפני



הסיבות למדיניות החלטת הוועדה המחוזית - 2016

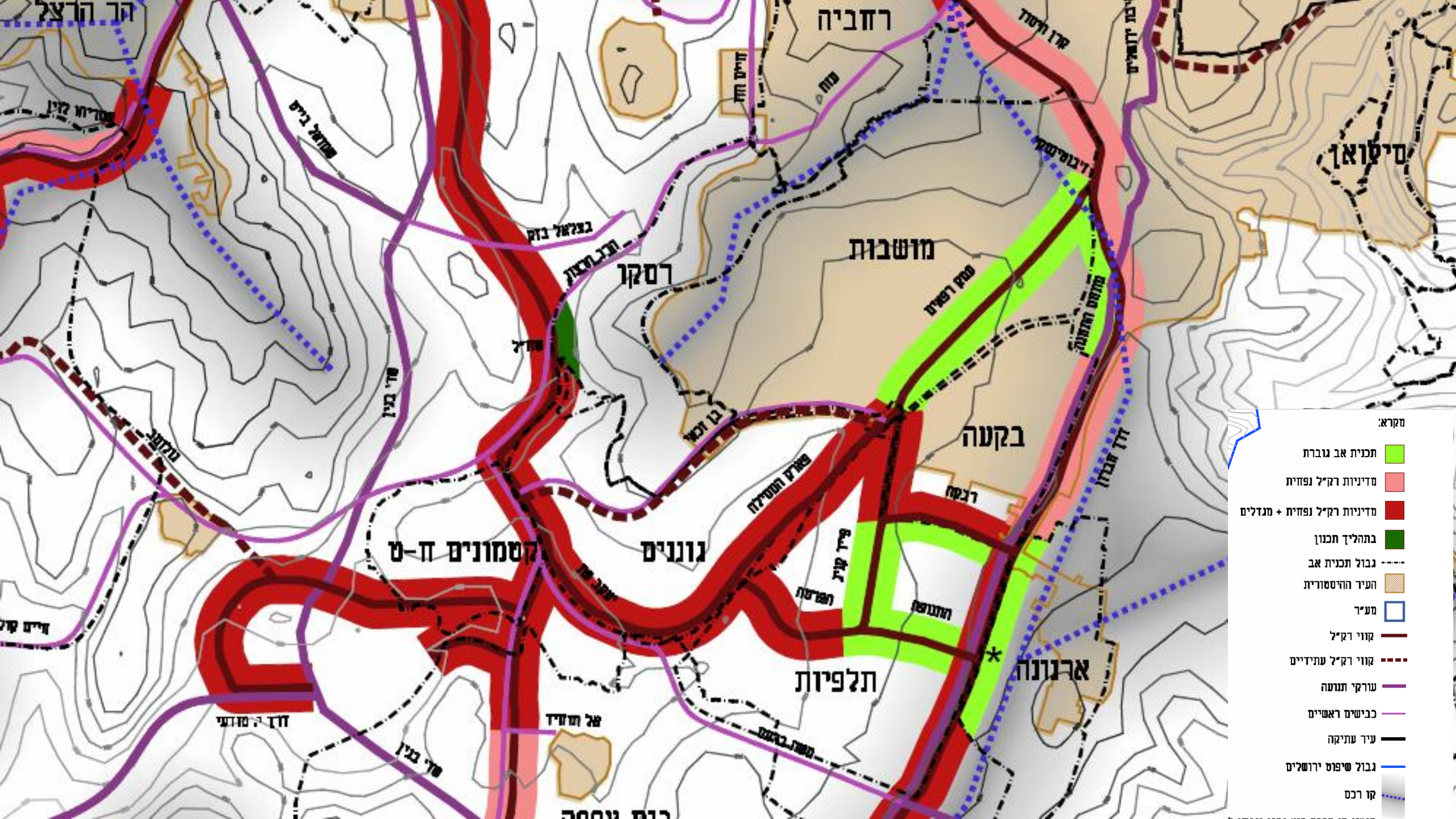
1. גידול אוכלוסיה

2. מדיניות זו נשענת על התהוות 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.



מקרא:

- תכנית אב גוברת
- מדיניות רקיל נפחית
- מדיניות רקיל נפחית + מגדלים
- בתהליך תכנון
- גבול תכנית אב
- העיר ההיסטורית
- מעיך
- קווי רקיל
- קווי רקיל עתידיים
- עורקי תנועה
- כבישים ראשיים
- עיר עתיקה
- גבול שיפוט ירושלים
- קו רכס

רחביה

סיסואן

מושבות

רסקו

בקעה

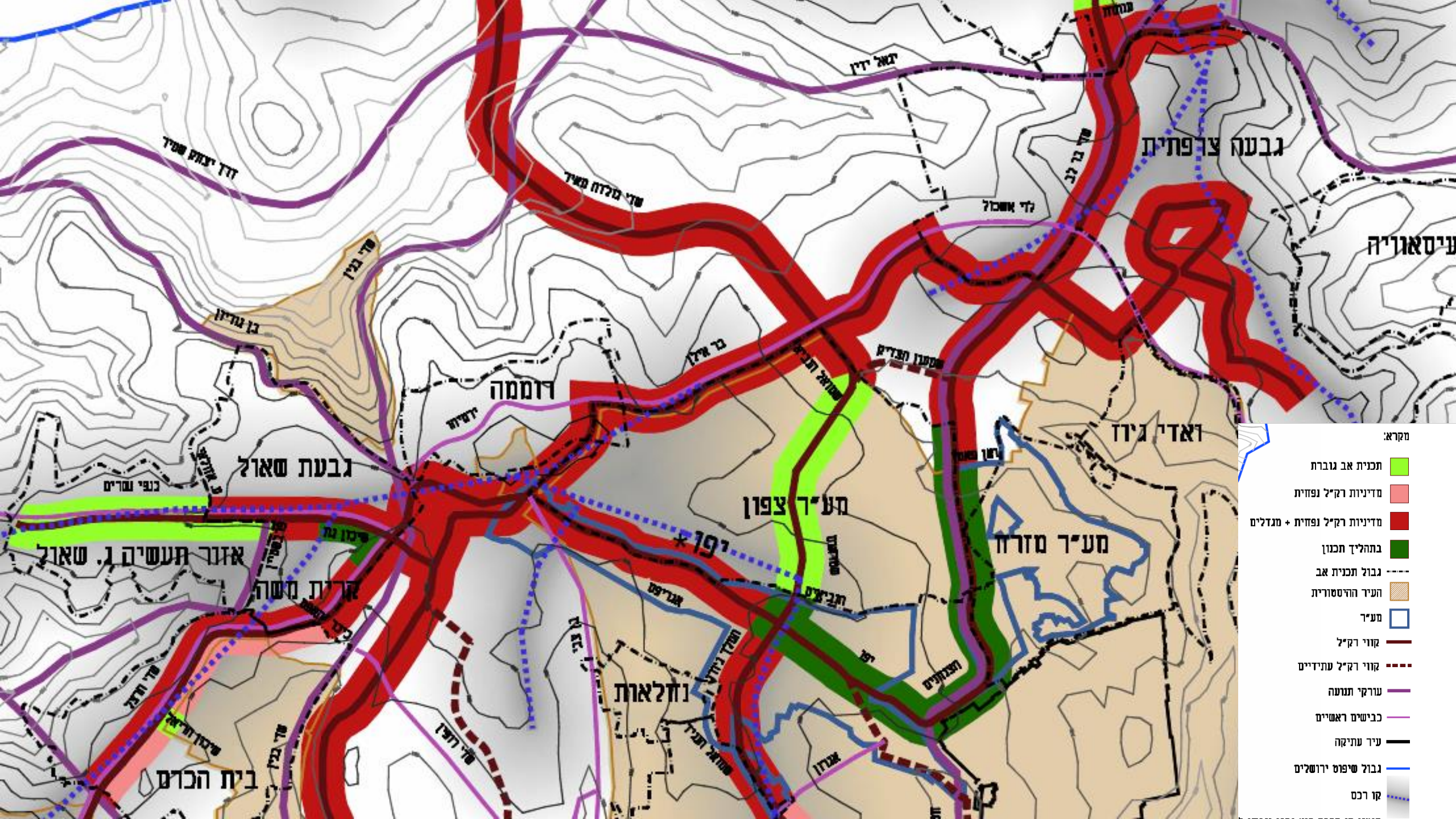
גוננים

קטמונים ח-ט

תלפיות

ארנונה *

נוס עוספה



מקרא:

- תכנית אב גוברת
- מדיניות רקיל נפחית
- מדיניות רקיל נפחית + מגדלים
- בתהליך תכנון
- גבול תכנית אב
- העיר ההיסטורית
- מעיר
- קווי רקיל
- קווי רקיל עתידיים
- עורקי תנועה
- כבישים ראשיים
- עיר עתיקה
- גבול שיפוט ירושלים
- קו רכס

גבעה צרפתיית

עיטאוריה

ואדי ג'וז

מעיר צפון

מעיר מזרח

גבעת שאול

אזור תעשייה ג. שאול

נחלאות

בית הכרם

הדר יצחק שמיר

שד' מלחח שמיר

יגאל ידן

לדי אשכול

שד' ג'ר לב

שד' בנין

בן גוריון

רוסמה

ב' אילן

שמעון הצדיק

כנפי נשרים

קרית מסרה

אגריפט

מגדלים

ירון שמיר

שיכון ג

ג' בנין

תפקד נירוע

הצבתיים

שד' בנין

שד' רחוב

שד' אילן

אגרון

שיכון ו' יאיר

שד' בנין

שד' אילן

שד'

החלטה ראשונה - 2016

1. בדומה לעקרונות תכנית מתאר 2000, מקצה מדיניות הרק"ל את היקפי הבינוי כנגזרת של גודל המגרש:

1. במגרשים ששטחם פחות מדונם, בינוי בגובה של עד 9 קומות ועד 360% זכויות בניה.

2. במרשים ששטחם 1-1.5 דונם, בינוי בגובה של עד 12 קומות ועד 440% זכויות בניה.

3. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם בינוי בגובה עד 18 קומות ועד 720% זכויות בניה.

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.

5. יצוין כי היקפי הבינוי האמורים משקפים תכסית בינוי של 40%.

2. מעבר להגדלת היקפי הבינוי, קובעת מדיניות הרק"ל גם עקרונות לעירוב שימושים בבינוי,

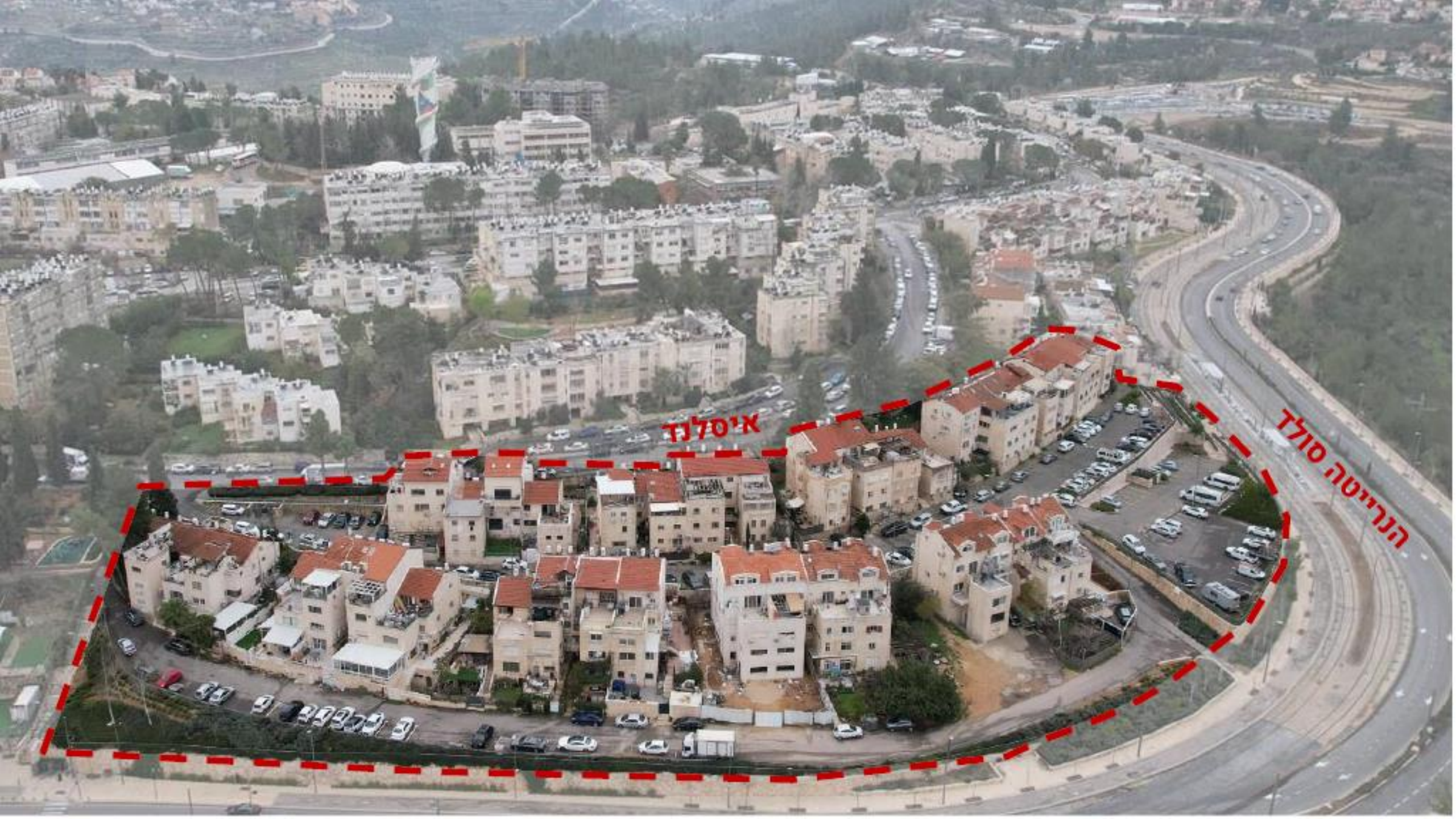
להקצאת שטחים שאינם למגורים, להקצאת הפרשות בנויות או פתוחות לצרכי ציבור וכן

עקרונות לבינוי עירוני פעיל בקומת הקרקע של המבנים.

הוראות נוספות

1. מעברים להולכי רגל בין ציר הרק"ל אל תוך השכונה בהתחשב במיקומו של המגרש ובאופן העמדת הבינוי.
2. שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת דרגנועים, מסועים וכו'.
3. שימור המעברים, הרחבתם וחיזוקם.
4. מבנים חדשים לאורך הציר יחויבו ביצירת כניסה להולכי רגל מכיוון ציר הרק"ל. תתאפשר הסדרת כניסות מכיוונים נוספים.
5. מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה.
6. שימושים מעורבים – 25 אחוז שימוש לא למגורים.
7. פרוגרמה ציבורית.
8. שילוב דירות קטנות.
9. תקן חניה.
10. חזית פעילה לרק"ל.
11. התאמה לאוכלוסייה.

דוגמאות למימוש המדיניות

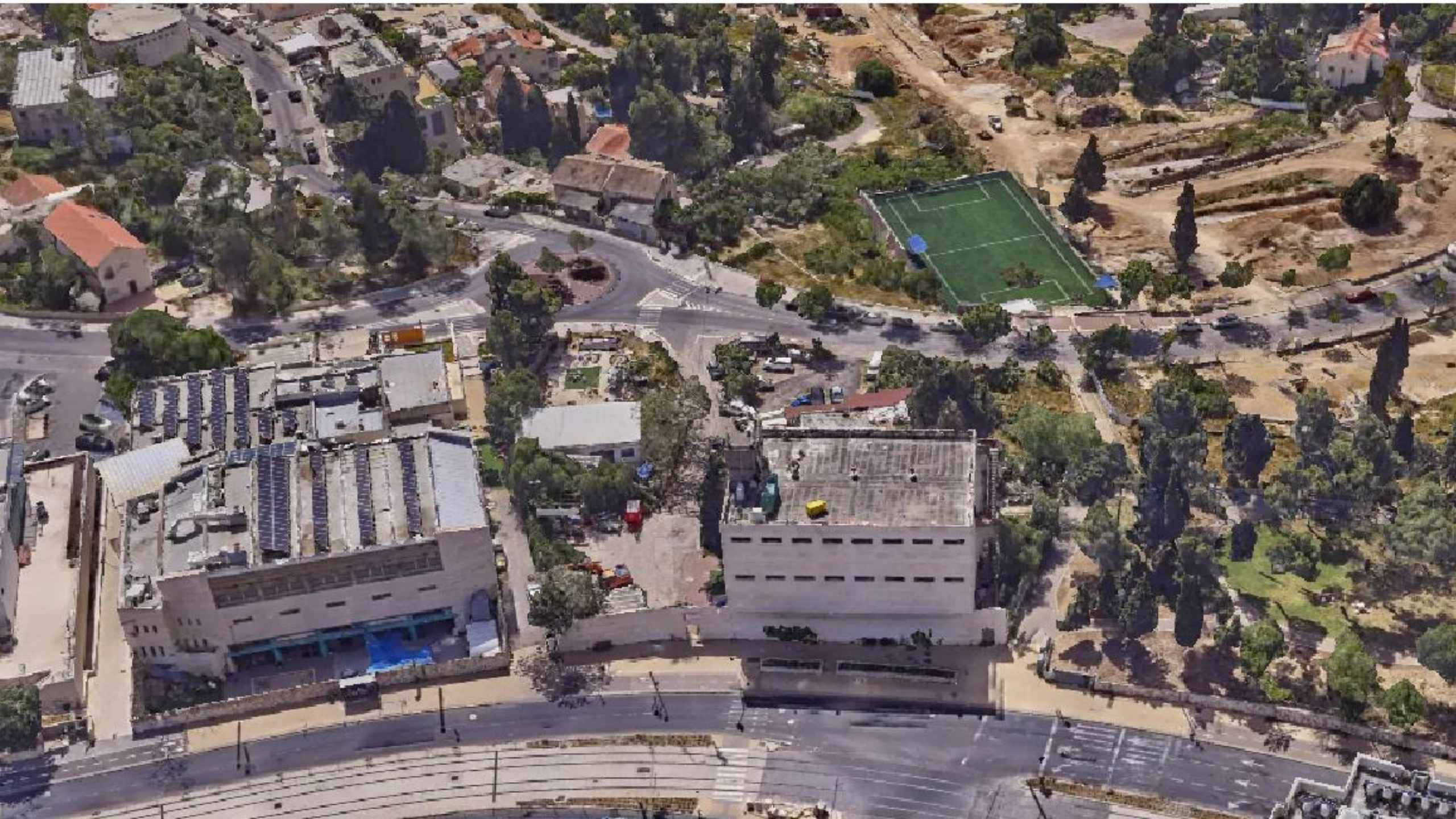


איסלנד

הנרייטה סולד

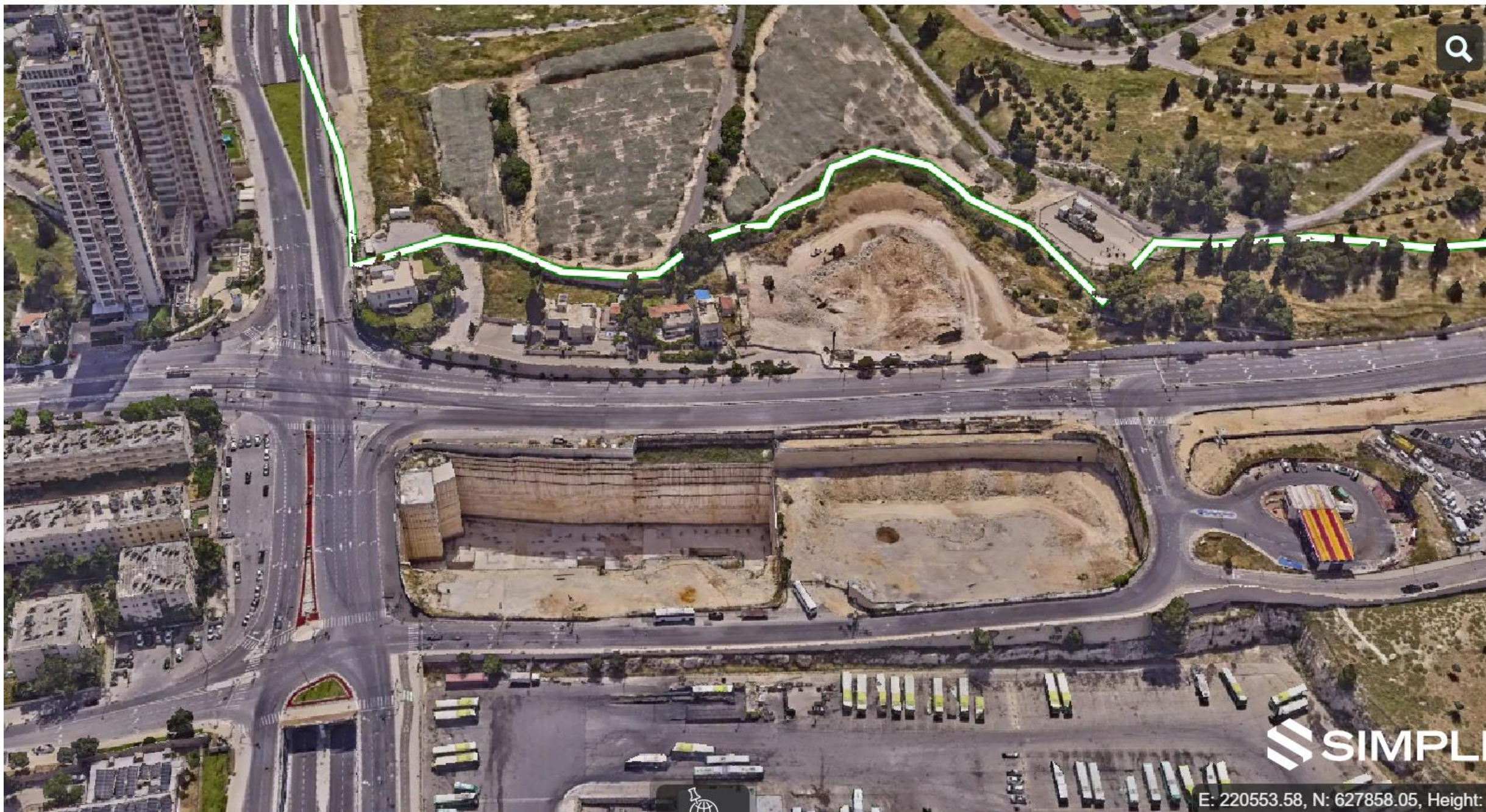










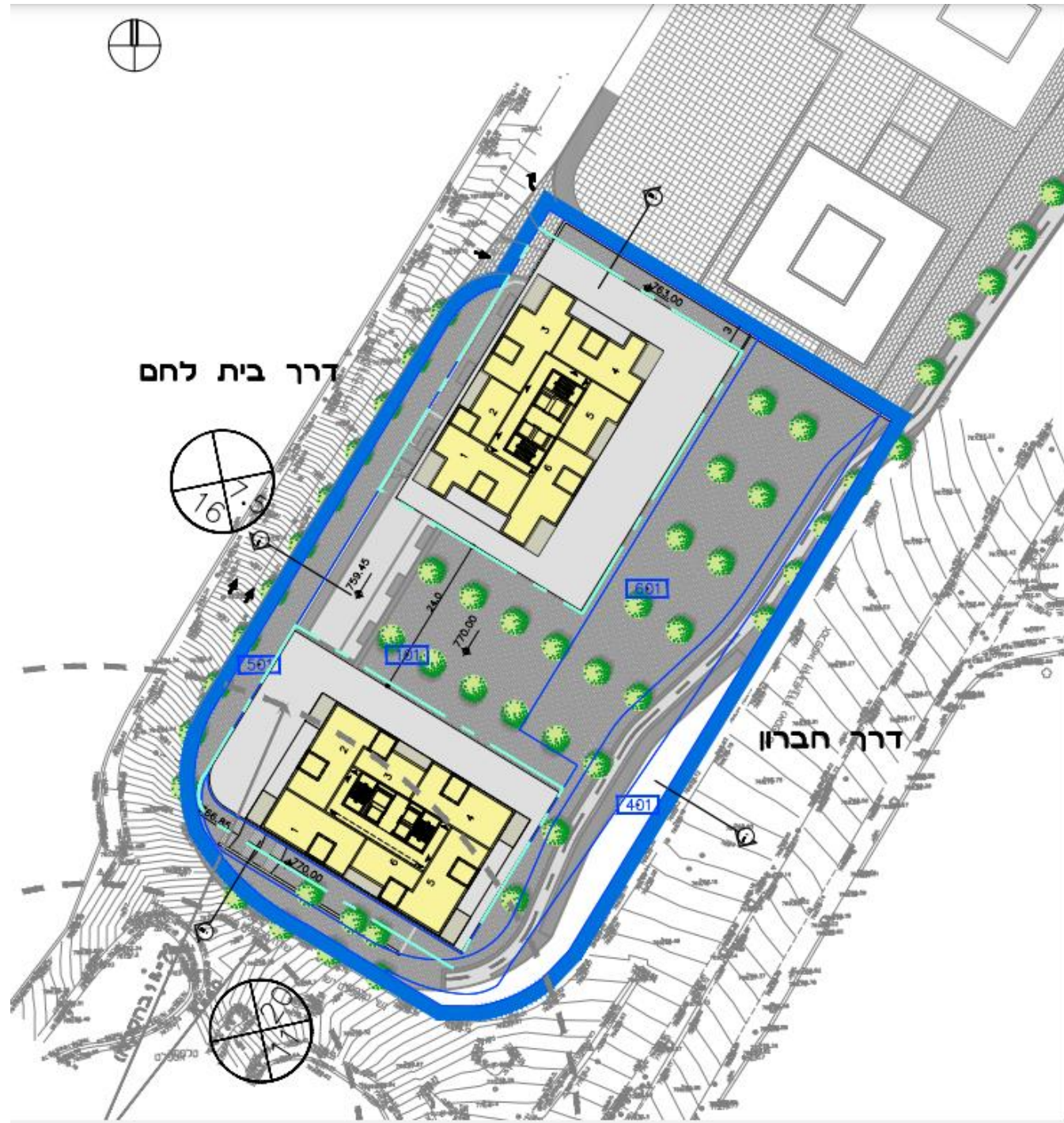




















מבט מצפון מזרח





מגדל מגורים בן 18 קומות על ציר הרק"ל בשועפט

לא הכל זה מגדלים - רקל נפחי

מטרת עדכון המדיניות - 2019

- ▶ 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:
- ▶ 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%.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ הגבלת התכסית ל-40% מייצרת לעיתים במגרשים הקטנים שטח קומה שאינו אפקטיבי לתכנון. כך לדוגמה 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.

מתוך הצעה לעדכון מדיניות הבנוי לאורך הרק"ל מחוז ירושלים

התפלגת גדל המגרשים לאורך קווי הרק"ל

גודל המגרשים לאורך קווי הרק"ל -

20% מהמגרשים מתחת ל- 500 מ"ר

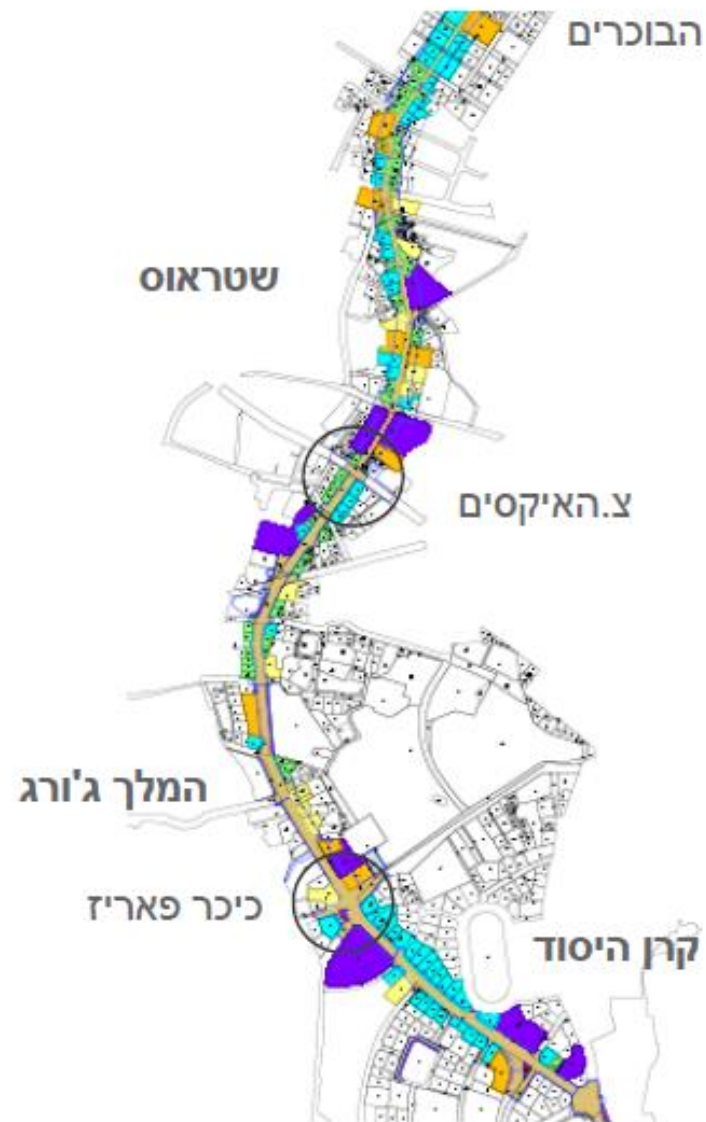
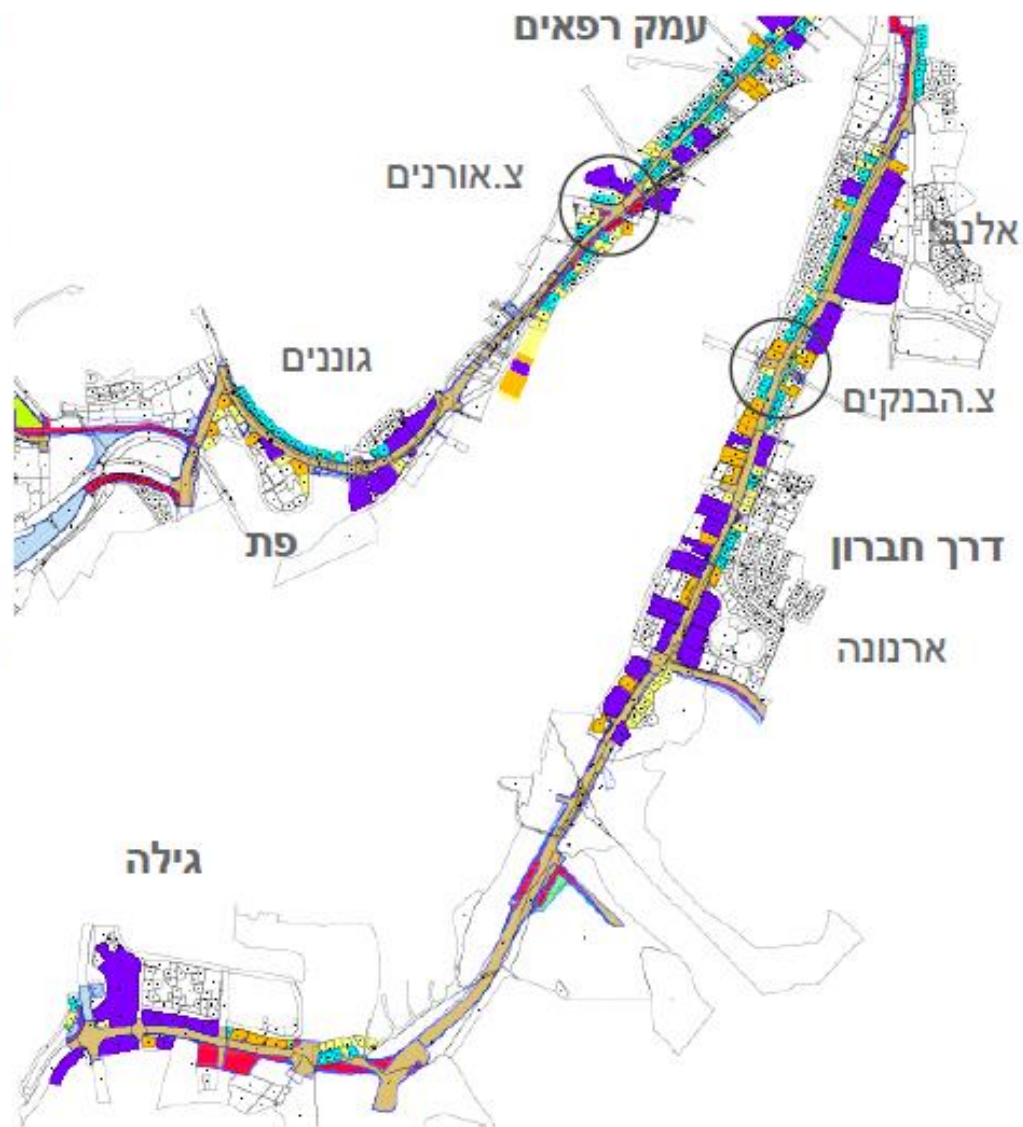
40% מהמגרשים בין 1/2 דונם ל- 1 דונם

דונם

15% מהמגרשים בין 1 דונם ל- 1.5 דונם

דונם

סה"כ 75% מהמגרשים הם בשטח הקטן מ- 1.5 דונם.



כתהליך מקדים להכנת מדיניות התכנון, בוצע סקר מדגמי ב-3 מרחבים עירוניים על צירי רק"ל שונים באופיים בעיר - בו נבחנו פרופורציות ופרצלציה, נפח בנוי קיים, מספר יח"ד קיים, טופוגרפיה, אפשרויות פיתוח לפי מצב סטטוטורי קיים ועוד. עבור על אחד מ-3 מרחבי הפיילוט נבחנו 6 חלופות נפחיות של קווי בניין, גובה בניין, יחס למרחב העירוני עם קו רק"ל וכו'.



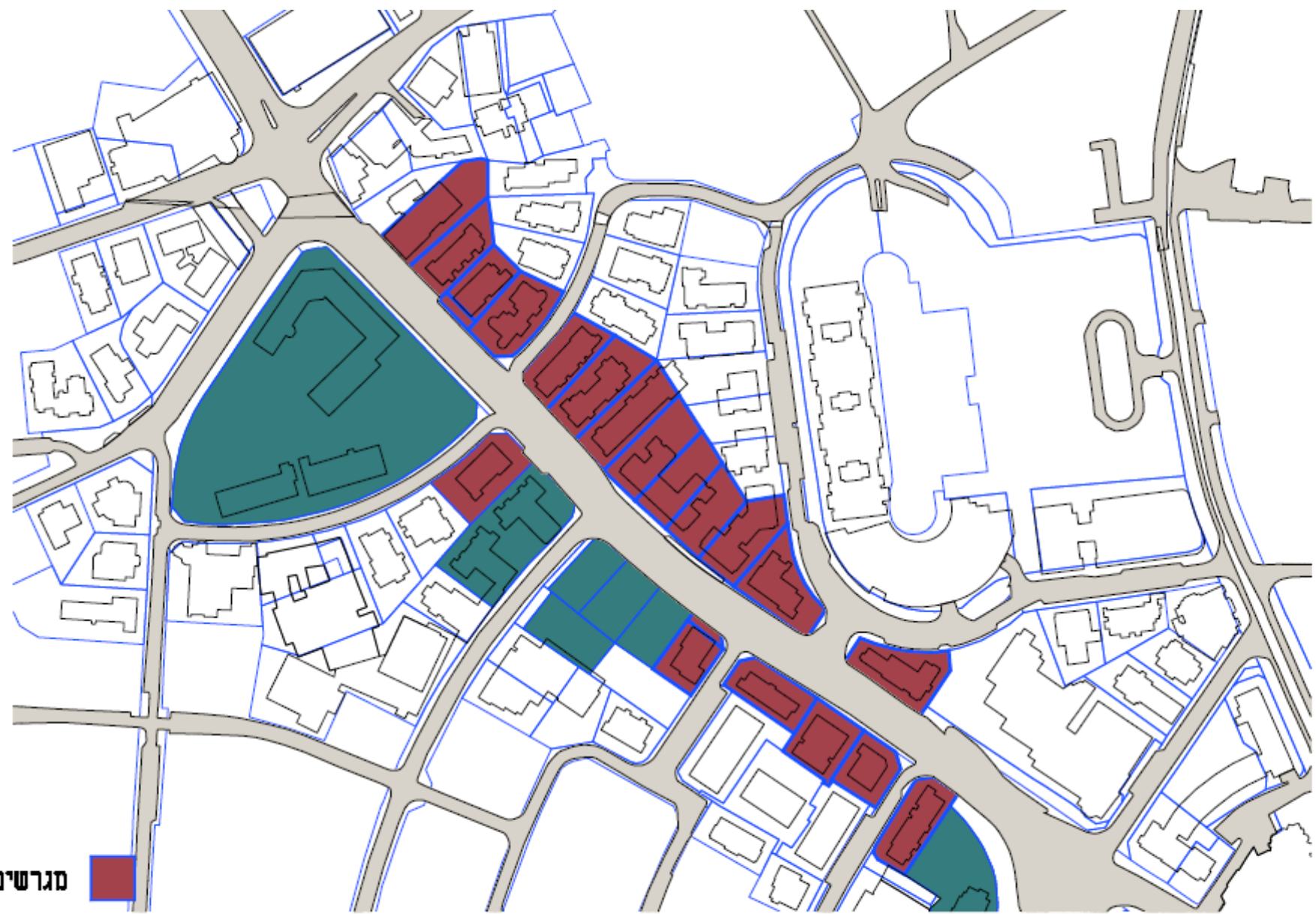
רח' יעקב פת - בין דרך משה ברעם לדב יוסף



קרן היסוד - בין כינר פלמר לכינר צרפת



שד' הרצל - לאורך קריית משה



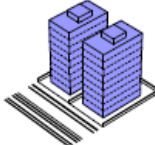
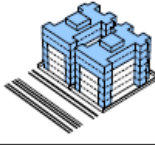
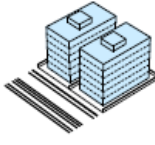
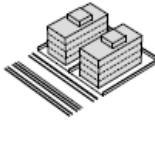
מגרשים קטנים (מ- 1500 מ"ר)




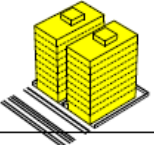
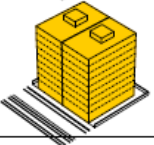
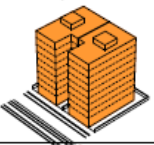
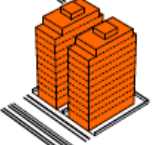
מגרשים גדולים (מ- 1500 מ"ר)



ריכוז זכויות בניה לפי חלופות - מצב תכנוני קיים

	ממוצע	מתחם יעקב פת - קטמונים	מתחם קרן היסוד	מתחם שד' הרצל - קרית משה		
	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%	תכנית בניה באחוזים	מדיניות רק"ל 2016 למגרשים בשטח של עד 1 דונם
	9.0	9	9	9	גובה בקומות	
	360.0%	360.0%	360.0%	360.0%	נפח בניה כולל	
	50.5%	לא רלוונטי	52.0%	49.0%	תכנית בניה באחוזים	תמ"א 38/1 חיזוק ותוספת
	6.0	לא רלוונטי	6	6-6.5	גובה בקומות	
	305.0%	לא רלוונטי	310.0%	300.0%	נפח בניה כולל	
	60.8%	50.0%	61.5%	60.0%	תכנית בניה באחוזים	תמ"א 38/2 הריסה ובניה
	6.0	4.5	6	6	גובה בקומות	
	365.0%	225.0%	370.0%	360.0%	נפח בניה כולל	
	44.2%	44.5%	46.0%	42.0%	תכנית בניה באחוזים	מצב קיים
	3.3	2	4	4	גובה בקומות	
	147.0%	89.0%	184.0%	168.0%	נפח בניה כולל	
	699.7	699	716	684	שטח חלקה מחוצע במ"ר	

ריכוז זכויות בניה - חלופות למדיניות נפחית

	ממוצע	מתחם יעקב פת - קטמונים - חלקות הפונות ל-2 רחובות	מתחם קרן היסוד	מתחם שד' הרצל - קרית משה		
	54.0%	63.0%	49.4%	49.6%	תכנית בניה באחוזים	קו בניין צדדי 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ' קו בניין קדמי 0 לרחוב - חזית מסחרית. גובה בינוי 9 ק' לפי מדיניות נוכחית
	9.0	9	9	9	גובה בקומות	
	486.0%	567.0%	444.6%	446.4%	נפח בניה כולל	
	60.5%	70.0%	56.0%	55.5%	תכנית בניה באחוזים	הקטנת קו בניין צדדי ל-3 מ'
	9.0	9	9	9	גובה בקומות	
	544.5%	630.0%	504.0%	499.5%	נפח בניה כולל	
	73.0%	79.0%	69.0%	71.0%	תכנית בניה באחוזים	חיבור בין כל 2 חלקות סמוכות בקו בניין צדדי 0 - ללא איחוד חלקות. קו בניין צדדי - 3 מ'
	9.0	9	9	9	גובה בקומות	
	657.0%	711.0%	621.0%	639.0%	נפח בניה כולל	
	68.3%	76.0%	64.0%	65.0%	תכנית בניה באחוזים	חיבור חלקי בין מאסות בינוי ב-2 חלקות צמודות - ממרחק של 1/3 מעומק המגרש. קו בניין צדדי 3 מ'
	9.0	9	9	9	גובה בקומות	
	615.0%	684.0%	576.0%	585.0%	נפח בניה כולל	
	54.0%	63.0%	49.4%	49.6%	תכנית בניה באחוזים	גובה בינוי לפי יחס 1.3 מגובה הדרך - כולל מתקנים סכניים ויציאה לנג - סה"כ 11 קומות - קומה עליונה דופלקס. קו בניין צדדי 4 מ'
	10.5	10.5	10.5	10.5	גובה בקומות	
	567.0%	661.5%	518.7%	520.8%	נפח בניה כולל	

מדיניות נפחית

1. גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:

עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
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
עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר
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

קומת הקרקע והנחיות בינוי

קו בניין קדמי לציר הרק"ל - 0-7 ככל שמתאפשרת מדרכה של כ-3 מ'.

גובה הבינוי יהיה בין 9-10 קומות.

מפלס הכניסה הקובעת יהיה במפלס הרק"ל.

השימושים בק. הקרקע יוגדרו מסחריים ו\או ציבוריים \ לתעשייה.

גובה קומה יהיה תואם להנחיות המרחביות.

שימור עצים קיימים ונטיעת חדשים ככל וניתן.

איסור הקצאת גינות פרטיות הפונות לחזית הרחוב.

תשתיות ומתקנים טכניים יתוכנו כך שהם מופנים כלפי פנים המגרש ולא כלפי הרחוב, בהתאמה להנחיות המרחביות.

ציר הרצל - קיים אל מול מוצע

מוצע

מצב קיים



ציר הרצל - קיים אל מול מוצע

מוצע

מצב קיים







הדמיות - מבטים מרחי קרן היסוד



תוספת על בניין קיים

