

20/10/2020

להפקיד את התכנית

06/04/2022

ירושלים מתחם התחנה הישנה אפריל 2019

תכנית מספר 101-0682849

מתחם זה נגזר מתוכנית אב לכל המתחם הכלוא בין הרחובות דרך בית לחם, דרך חבון, דרך הוועדה המחוזית מרים החשמונאית ורחוב רמז .

חטיבת הקרקע בשטח של למעלה מ-100 דונם שייכת לבעלים שונים בחלקים שונים מתוכה אדמות רשות מקרקעי ישראל כ- 43 דונם.

בתהליך הכנת הפרוגרמה הכוללנית למתחם נבחנו הנתונים הדמוגרפיים של כל האתרים הסובבים את המתחם, התפלגות גדלי הדירות במרחב העוטף מוסדות ציבור ושטחים פתוחים קיימים ועוד. כמו כן נסקרו בתי המלון הקיימים והמתוכננים במרחב הסובב .

בהתאמה לאופי האוכלוסייה החזויה במתחם. נקבעו מדדים של גודל משק ממוצע בית וגודל שנתון לגילאי 0-9 לצורך חישוב שטחי הציבור הנדרשים.

הוכנה פרוגרמה מפורטת לצרכי ציבור הכוללת פירוט שטחים להקמת מבני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים. אחד מהנושאים המרכזיים שנבחנו הוא נושא בית הספר היסודי ובמהלך הדיונים עם מחלקת מדיניות תכנון בעיריית ירושלים הוסכם לקחת בחשבון את תוספת 6 הכיתות בבית ספר אדם כמענה לצורך זה בתנאי שיוקצה מגרש במיקום מרכזי למבנה תרבות- מרכז לצעירים שיוסיף רובד לפעילות הקיימת במתחם התחנה לצד תוספת המסחר מתוכננת.

בתוכנית האב שאומצה על ידי ועדות התכנון סומנו מגרשים לכול אחד מן היעדים הציבוריים תוך שמירה על יחסיות הולמת בהקצאת שטחים לצרכי ציבור לכלל השימושים לרבות דרכים בין בעלי הקרקע השונים.

מסלול זה של חלוקת הליך התכנון לשני שלבים נתן מענה מצד אחד לראייה כוללת של עיצוב , קביעת נפחי הבנייה והקצאת קרקעות ליעדים הציבוריים השונים ומאידך ייתר את הצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה . דרך זו מותירה לכול אחד מן הבעלים להגיש תכנית משלו על בסיס קווי היסוד של תכנית האב.

תכנית רשות מקרקעי ישראל

החלק שבבעלות רמ"י אינו רציף וכולל בתוכו את מירב ההקצאה לדרכים ולשטחים פתוחים ציבוריים הנדרשים על פי תכנית האב וכן חלק ממגרש הנדרש לגן ילדים על פי הפרוגרמה כאשר החלק הנוסף , המשלים אותו יוקצה על ידי בעלי הקרקע לעת שתוגש על ידם תכנית . הקמת כ-200 יח"ד חדשות במגרש 10 על קרקע של המדפיס הממשלתי לא תחייב הקמת בניין ציבורי כל שהוא. מגרש 5 נועד לדירור מוגן ויכלול כ- 250 יח"ד. בחישוב השטחים הפתוחים הציבוריים נכללו דיירים פוטנציאליים לעניין שטחים פתוחים ציבוריים בלבד..מגרש 21 מיועד לבניין ציבורי בשטח של 326 מ"ר. שטח ההשלמה למגרש יוקצה על ידי בעלי הקרקע הסמוכים ועם הגשת תכנית על הקרקע המצרנית ניתן יהא לאחד את חלקיו למגרש להקמת בניין ציבורי על פי הנורמות המקובלות

בתוכנית יועדו שטחים פתוחים ציבוריים והם מפורטים בטבלאות התוכנית.

צביה אפרתי

תכנון ערים פרוגרמות

שמאות וניהול מקרקעין

