



עוטף רמת רחל מדרון צפוני ינואר 2019 כולל עדכון אפריל 2022

מבוא

מתחם התכנון הינו חלק מהמדרון הצפוני של קיבוץ רמת רחל. חלק גדול ממנו מעובד. מדרון זה הוא המשכו של מתחם בית הספר העל יסודי והמתנ"ס של הכפר צור בהיר וסמוך לכביש הגישה אל הכפר. המדרון פונה לכיוון דרך אשר וינר סמוך למחלף עתידי האמור לחבר בין שני צידי דרך אשר וינר וכן חיבור כל המתחמים אל הדרך וממנה אל העיר. המתחם סמוך להרחבה של הקיבוץ ויכול ביום מן הימים לפעול כיחידה תפקודית אחת. המדרון סמוך וישען למעשה על כביש אשר וינר ממנו ניתן להתחבר לדרך חברון או באופן ישיר ומידי למורדות ארנונה, שכונה שהוחל בפיתוחה ושיווקה כחלק מהסכם הגג של עיריית ירושלים. השכונה תבנה בשנים הקרובות. בשלב ראשון צלח שיווק חלקי במתכונת מחיר למשתכן. המתחם סמוך לשכונת ארנונה הוותיקה ומזרחי תלפיות. הוואדי לאורך דרך אשר וינר לכאורה מפריד אולם המחלף המתוכנן והקרבה המידית לכל מתחמי המגורים באזור מאפשרים התייחסות דומה למקבץ האתרים בסביבה. הזיקה של מתחם זה תהיה לתלפיות מזרח ולארנונה על כל חלקיה הוותיקים והחדשים לרבות מתחם המקב"ת שבאכלוס. בהעדר נתונים על מקב"ת דרך חברון שבהליכי אכלוס ומורדות ארנונה שטרם נבנה, מפורטים להלן מאפיינים דמוגרפיים וכלכליים של שכונת ארמון הנציב (מזרח תלפיות) בהנחה כי מתחם זה ישלים וירחיב אותה ואת המתחמים האחרים בארנונה וכולם יתפקדו כמקבץ שיכול להשלים זה את זה גם אם לא יתפקדו כשכונה רציפה אחת.



אוכלוסייה

ארמון הנציב המורכבת משתי שלוחות מחוברות כפרסה נבנתה לפני כ- 45 שנה בגובה כ- 550 מ' מעל פני הים. בניית השכונה החלה בראשית שנות ה-70 והסתיימה לאחרונה. בשכונה תוכננו כ- 4,500 יח"ד. אוכלוסיית השכונה מונה כיום כ- 15,000 נפש. האוכלוסייה בעיקרה יהודית מעורבת עם מיעוט חרדי. השכונה בתהליכי הזדקנות ומוסדות ציבור בחלקם התרוקנו או פועלים בתפוסה חלקית, כך התאפשרה כניסה של מוסדות חרדיים אף שלא התגבשה בשכונה קהילה חרדית.

נתוני אוכלוסייה מתוך שנתון ירושלים

אוכלוסייה לפי קבוצות גיל

קבוצת גיל	סה"כ תושבים	קבוצת גיל	סה"כ תושבים
0-4	1,330	55-59	840
5-9	1,130	60-64	930
10-14	830	65-69	930
18-19	760	70-74	540
20-24	880	75-79	430
25-29	1,110	80-84	870
30-34	1,140	+ 85	220
35-39	990		
40-44	850		
45-49	660		
50-54	620		





הגיל החציוני בשכונה 35.2 . מדובר בשכונה מתבגרת . גודל משפחה ממוצע 2.9 גודל שנתון 1.7% למרות התפלגות האוכלוסייה שבאה לביטוי במערכת החינוך.

גודל משק בית ממוצע בירושלים עומד על 3.2 נפשות למשפחה. יחד עם זאת אכלוס של שכונה חדשה מביא בעיקר אוכלוסייה צעירה ויש להתחשב בנתון זה.

התפלגות האוכלוסייה לפי זרמים בחינוך בתי ספר יסודיים

ממלכתי 1,309 ילדים 62%

ממלכתי דתי 424 ילדים 20%

חרדי 336 ילדים 16%



מגורים

מדובר בשכונה ותיקה יחסית שנבנתה בצפיפות בינונית כפי שהיה מקובל בעיר על מדרונות משופעים מאוד. על חלק מהשכונה, בעיקר במזרחה חלה תמא/38 והעירייה בשיתוף עם משרד הבינוי בוחנים לאחרונה אפשרות פינוי בינוי או עיבוי על חלקים ממנה. הבנייה מגוונת וכוללת גם בנייה מדורגת בשל הטופוגרפיה, אך במקביל יחס גבוה של דירות קטנות דבר העולה בברור מהשטח הממוצע לדירה בשכונה.

סה"כ דירות ושטח לפי לוח ט/18 שנתון ירושלים



שטח דירה	כמות דירות
0-40	483
41-60	1,344
61-80	1,411
81-100	973
101-140	726
+ 141	121

סה"כ יח"ד 5,058 . שטח ממוצע לדירה 75 מ"ר.



פרוגרמה למגורים ושירותי ציבור

בהנחה שכ- 20% מהדירות תהיינה קטנות נראה כי המתחם יהיה אזור מגורים ייחודי ומבוקש וראוי לכלול בו בנייה התואמת את תוואי הבנייה במדרון כהמשך לצור בהיר ומזרח תלפיות שתיועד הן לזוגות צעירים והן למשפרי דור. הקרבה לקיבוץ ולשכונות ארנונה הקיימות ואלה שייבנו יהיו אבן שואבת לאוכלוסייה יהודית מעורבת. כך שלצד דירות 3-4 חדרים מוצע לכלול דירות חמישה חדרים בהיקף של 20% לפחות.



מספר יחידות הדיור המתוכנן באתר 488 יח"ד מתוכם כ-97 יח"ד קטנות. מירב הדירות תהיינה בנות 4 חדרים. מומלץ לכלול כ- 25% - 20% דירות 5 חדרים.



גודל משק בית ממוצע 3.5 נפשות גודל שנתון 2.0

488 יח"ד – מספר תושבים 1708 נפשות. 34 ילדים בשנתון.

מעונות יום נדרשות 3 כיתות. לכן נדרש 1 ד'

גני ילדים נדרשות 3.5 כיתות – יש להקצות 1.5 ד' ועוד כיתה בהפרשה בנויה. סה"כ גני ילדים 1.5 ד' הקצאה.

בית ספר יסודי נדרש 8 כיתות- לכאורה קטן מן הנורמה לבית ספר. יחד עם זאת המחסור העתידי באזור מצדיק הקצאה של בית ספר 12 כיתות בשטח של 4.8 ד' לאור היקפי הבנייה בארנונה והתחדשות עירונית במזרח תלפיות. סה"כ נדרש 4.8 ד'



בית - **ספר על יסודי לא נדרש**. לפי התחשיב נדרשות 8 כיתות. לא עומד בסף כניסה לבית ספר על יסודי. בית ספר סליגסברג בשכונת תלפיות מזרח גדול ולא מנוצל במלואו ויכול לקבל הרחבה בעתיד אם תידרש.

אזורי הרישום בירושלים פתוחים ואפשר ללמוד בבתי ספר אחרים ברחבי העיר ביחד עם הפוטנציאל של בית ספר סליגסברג.

תחנה לאם וילד ומרפאה לא עומדים בסף כניסה.

מועדון נוער לא עומד בסף כניסה.



בתי כנסת נדרש 200 מ"ר מבונה. אפשר לשלב מעל גני ילדים או מעונות במפלסים שונים ועם כניסות נפרדות.

זרבה כלל עירונית ושירותי רווחה שונים יש להקצות 0.5 ד' למוסדות כלל עירוניים או מוסדות רווחה על פי צרכי העיר כחלק מרזרבה כלל עירונית.

שטח פתוח ציבורי לפי 5 מ"ר לנפש נדרש 8.5 ד'. עד 20% אפשר לכלול בחישוב שטח ירוק תפקודי. מינימום הקצאה לש.צ.פ 6.3 ד'.

הקצאות שיטחי ציבור בתוכנית

בהליך עבודה שלווה על ידי העירייה והועדה המחוזית הוקצו בתוכנית השיטחים המפורטים להלן:



מגרש חום בשטח שלך 7.5 ד' המיועד לבית ספר יסודי, 3 כיתות גן ילדים ו-3 כיתות מעון יום. זכויות הבנייה 240% מאפשרים הקמת אולם התעמלות, שלוחת מתנ"ס ומגרשי ספורט.

בנוסף התוכנית כוללת לבקשת העירייה 2 כיתות גן כהפרשה מבונה וכן אפשרות להקמת 2 בתי כנסת בהפרשה מבונה.

שטח פתוח ציבורי לפיתוח אינטנסיבי -4.6 ד' ושיטחים אקסטנסיביים ושבילים כ- 12 ד'.

צביה אפרתי

פרוגרמות, תכנון ערים

שמאות וניהול מקרקעין

