

30.12.2020

טו' טבת תשפ"א

סיכום מפגש עם נציגי מינהל קהילתי גוננים
מתאריך 9.12.2020
הנושא: תוכנית האב לשכונת רסקו – גבעת הוורדים

משתתפים:

ועדה מחוזית – דן קינן – סגן מתכנתת המחוז

מעיריית ירושלים: אמי ארבל – סגן מנהל אגף התכנון, הילה בכר – ראש צוות תכנון, מחלקת תכנון, עדי ברזילי זקס – מתכנתת רובע אורנים

נציגי המינהל הקהילתי: אורן סוקניק מנהל מינה"ק גוננים מאיה טפיירו – מתכנתת אורבאנית גוננים אי-ו' ורסקו, עומר גילה – עו"ק.

חברי פורום אורבאני ותושבים פעילים: אמיל ליבנר, מלי שושן, שאול מוצפי, אודיה גודרד – מושקוביץ, מרדכי רודגולד, רענן באום, עדי שטיין, אורן סוקניק, רננה גולדנברג, רונן גוטמן, יאיר אסף שפירא, יובל שרעבי, מרדכי פרנקל, עפרה כהן, טל ודינאי

צוות תכנון תוכנית האב: עדי אסיף, יעל צדקיהו – משרד גוטמן - אסיף אדריכלים, מיכל דוקרסקי - משרד שלמה אהרונסון אדריכלים, אירית צ'רניאבסקי – יועצת כלכלית ופרוגרמה, אמנון אליאן – שיתוף ציבור

פתיחה:

אמי ארבל – סגן מנהל אגף התכנון בעיריית ירושלים – מבחינת העיריה, התוכנית שהוצגה לפני כחודש בוועדה המחוזית לתכנון ובניה היתה סיכום של תהליך ארוך ומשתף מלפני כשנתיים וחצי שהוצג בוועדה המקומית לתכנון ובניה ואושר. אנחנו עומדים מאחורי התוכנית ומאמינים בה. נשמע רעיונות שלכם שיכולים לשפר נקודות מסוימות בתוכנית. סה"כ מטרת תוכנית האב היא לעשות סדר בדברים. התושבים והיזמים הם שמגישים בקשות לבניה והעירייה דנה ביוזמות הללו. ללא התוכנית, אי הסדר ימשיך להתקיים בשכונה.

1. סקירה קצרה של תוכנית האב – אדר' עדי אסיף

הוצגה מצגת.

שכונה עם שלד ציבורי קיים. לא מדובר על מהפכה. למדנו בכל מקום מה הערכים שאנחנו רוצים לשמור עליהם והיה תהליך מסודר פעיל וארוך של שיתוף ציבור.

תוכנית האב הזו משלימה את תוכניות האב הגובלות דוגמת תוכנית האב ברחביה ובגוננים.

נקודות חשובות:

- שמירה - שמירה על הצביון העירוני ושמירה על המרקם הבנוי והמרקם הירוק
- תנועה - קיים קושי להרחיב דרכים קיימות. נספחי התנועה והתח"צ נמצאים בעדכון מול יועץ התנועה בוועדה המחוזית
- מבני ציבור ושטחי ציבור – נעשה מאמץ להוסיף שטחי ציבור ומבני ציבור חסרים

התוכנית משקפת שתי אסטרטגיות משלימות + "סל פרויקטים":

האחת – מתחמי בינוי/מרקמים מרחביים – ובהם הנחיות לנפחי בינוי לכל מתחם בנפרד השניה – מוקדים – מגרש או קבוצת מגרשים שמבחינת גודלם וההעמדה שלהם במרחב, ניתן לבנות בהם באופן אינטנסיבי יותר, במטרה להשיג ולתת מענה לשטחי ציבור

3 מסלולי בניה אפשריים:
מסלול אחד – תוספת קומות,
מסלול שני: בניה חדשה בתוך מגרש,
מסלול שלישי: הוראות כלליות.

א. שכבת המתחמים/מרקמים מרחביים – פירוט

מתחם A – אזור העיר ההיסטורית.

תחום "העיר ההיסטורית" כפי שהיא מופיעה בתוכנית המתאר של העיר ירושלים. הרעיון הבסיסי הוא לשמור על המרקם הקיים ו"בגדול" להיצמד למה שמותר היום לבנות עפ"י התוכניות הקיימות.

ניתן יהיה לבנות תוספת של עד 6 קומות.

מתחם B - אזור עם אינטנסיביות בניה מעט יותר גבוהה

באזור זה מוצע לאפשר בינוי מעט יותר אינטנסיבי: במגרשים הקטנים מדונם לאפשר בניה עד 6 קומות. במגרשים גדולים מדונם. לאפשר בניה עד 8 קומות. לעומת אזור העיר ההיסטורית, הגמישות תהיה מעט יותר גדולה. ככל שהבניה החדשה תהיה יותר אינטנסיבית יתאפשר לשלב בהן פונקציות לטובת הציבור כדוגמא: שטחים לצרכי ציבור בקומות הקרקע כמו מעון יום או חניה מעבר לתקן לשימוש בניינים סמוכים שאין לכם יכולת לתת חניה.

מתחם C - אזור טשרניחובסקי

רחוב טשרניחובסקי הוא רחוב רחב. רצינו לייצר כאן רחוב יותר אינטנסיבי מבחינה אורבאנית. ניתן לאפשר כאן פיתוח יותר אינטנסיבי ולכן כאן נאפשר בניה עד 9 ולבחון איחוד וחלוקה של מגרשים. בבניה חדשה שתצריך הכנת תוכנית מפורטת יידרש להקצות שטחים לצרכי ציבור כגון: מעון יום או גן ילדים ויצירת חזית מסחרית.

מדגישה שוב שמוצגת כאן אופציה שאינה חובה. זה שתוכנית האב מאפשרת, זה לא אומר שיש חובה לבנות באופן אינטנסיבי.

מתחם D – אזור הרצוג שמעוני - אזור הרצוג ושיכוני רסקו - אזור "מוטה חידוש"

מדובר בזיהוי של מתחם עם פוטנציאל להתחדשות. באזור זה אנחנו ממליצים על בינוי יותר אינטנסיבי בשני תתי

אזור D מתחל לשני תתי מתחמים:

D1 - אזור רחוב הרצוג - אנחנו ממליצים על בניה יותר אינטנסיבית. ניתנו הנחיות מפורטות לשמירה על הדרוג בין הרצוג לטשרניחובסקי.

D2 - באזור רחוב שמעוני - בניה שיכונית ארוכה, שמירה על הבינוי המאורך "שיכוני רסקו". הצענו לעודד בחינה של המקום כמתחם (שהזכויות בו יקבעו בתהליך מעמיק של הכנת תכניות מפורטות)

E – חוות הנוער הציוני – מתחם לשימור

המתחם מוגדר סטטוטורית כשטח פרטי פתוח והוא משמש כמוסד חינוך בתנאי פנימייה. למרות המאמצים שעשינו יחד עם העיריה לפתוח אותו לציבור, בשלב זה השטח יישאר סגור לציבור.

F – המשתלה

באזור זה שבו ממוקמת כיום המשתלה של חוות הנוער הציוני, אושרה תוכנית מפורטת שתוכנה ע"י משרד אדר' ארי כהן המייעדת את המקום למגורים ולפונקציות ציבוריות. לנוכח המחסור בשטחי ציבור בשכונה, שולבו בתוכנית שלו שטח ציבורי גדול שימשם בעתיד לבית ספר.

G – אזור ש"י עגנון

אזור זה מאופיין בבניה יחסית חדשה ורוויה. אין הנחיות מעבר למה שקיים.

ב. בינוי במוקדים

מוקדים – מגרשים או מספר מגרשים עם פוטנציאל בינוי שונה באינטנסיביות. אנו מציעים 4 מוקדים שלא נפרטם כעת.

התוכנית שלנו זיהתה את המוקדים הללו והצבענו על התועלות שהן צריכות לתרום לציבור בעיקר בדמות שטחים ציבוריים. אבל חשוב להדגיש כי זכויות הבניה תקבענה בתוכנית מפורטת.

המוקדים שזוהו הם: דב קמחי, שמעוני, התקופה, ש"י עגנון

ג. "סל פרויקטים"

פרויקטים נקודתיים שניתן לקדם אותם כבר עתה ללא צורך במהלכים סטטוטוריים עבורם, כגון: בית הנוער העברי, הנגשה של מעלות מסוימים, שדרוג של רחבות מסוימות ועוד...
סה"כ תוספת יח"ד במימוש של 100% (לא ראל) 4,744 יח"ד. תוספת יח"ד במימוש של 30%, 1,423 יח"ד.

2. התייחסויות נציגות התושבים ודיון

יאיר אסף שפירא: בהקשר למרחב הציבורי – חסר ביטוי להליכתיות וקשר של השכונה לשטחים הפתוחים שמחוץ לשכונה, עמק הצבאים וכו... בהקשר לחתכי הרחוב – רוצה לראות יותר ביטוי לרחוב. שמח על מה שעדי הציגה, הלכתם רחוק עם הדברים שאמרנו ושחשובים לנו.

עו"ד עדי שטיין: מצטרפת לתודות של יאיר. מצטרפת לדברים שנאמרו על הליכתיות. השכונה אינה ידידותית להולכי הרגל בגלל הטופוגרפיה שלה. למעברים חשיבות מכרעת כדי שתתאפשר הליכה ברחוב. לא מתאפשרת נגישות וקישוריות. תשתיות קיימות שבורות, מדרכות רעועות, צרות ולא מתוחזקות וחונים עליהם מכוניות. מדגישה את המעברים מרחוב לרחוב. צריך שזה יקבל ביטוי בתוכנית. נותנת כדוגמא את רחוב קוסטה ריקה. נדרשים סימון מעברים והתייחסות להסדרת חניות. בהקשר לחוות הנוער – בסיס צבאי במרכז השכונה. 60 דונם באמצע השכונה שדורש עיקוף של 850 מ'! ראוי ללמוד מה קרה במכון ויצמן שנותן אישורי כניסה/ שימוש לשכנים. - חסרה התייחסות ספציפית ומקיפה להולכי הרגל - תוכנית האב היא למעשה חזון של השכונה וראוי שתהיה בה אמירה על חוות הנוער.

מאיה טפידו: מחזקת מספר נקודות מתוך נייר העמדה שהעבירו לעיריה ולמתכנתת התוכנית האב. אנחנו מתמודדים יום יום עם סוגיית הבניה החדשה והתנועה הנגזרת ממנה. מבקשת לקבל את המצגת.

דרור רוזנברג: מציג מספר הצעות עקרוניות: 1. בשולי של השכונה – להכניס את רחוב הרצוג למנהרה. 2. יזמים ימתחו את ניצול הזכויות עד הקצה היכולת. ולכן, צריך להכניס לתוכנית הגנה ובקרה על ערכים ובניה במינימום האפשרי.

מרדכי רינגולד: תושב מתחם בני בתירא – התחלנו עם חברת מוריה בתהליך של התחדשות עירונית ומבקשים לשנות את ההגדרה הישנה של מבנים לשימור כפי שמופיע בתוכנית האב.

שאל מוצפי: תושב מתחם בני בתירא – מדובר ב – 320 בתי אב שניבנו בשלהי שנות ה – 60. הקו הסגול יעובר בן זכאי. מבקשים לאפשר לבחון מחדש תהליך של פינוי בינוי של המתחם.

אודיה מוסקוביץ: נחרדתי מכמות יחידות הדיור ומבני הציבור שמתווספים, זאת בעוד שהטופוגרפיה לא השתנתה, הרחובות לא מתרחבים והתנועה תגדל. איך זה?

עופרה כהן – מרגישה שקשובים לנו.

אמיל ליבנר - מתגורר במוקד מס' 2 – רוצה להתייחס למה שנאמר: לגבי הליכתינות – לא תמיד העיריה היא הפתרון! אנחנו כתושבים גם צריכים לקבל החלטות קשות. כמו שעשינו בטשרניחובסקי הקטן. זו אחריות שלנו! מקווה שנמצא פתרון דומה לרחוב שמעוני. לענין טופוגרפיה ומעליות - שמח שהצלחנו להשפיע על ועדות התכנון להכניס אמצעים מכאניים לשיפור הנגישות. פרויקטי פינוי בינוי יצטרכו להכניס אמצעים כאל בתחומם. מעברים – אין ספק שצריך לשפר את המעברים. מבני ציבור – ביי"ס לוריא ברח' ש.י. עגנון, בית הנוער בהרצוג. תכנון והכנסת מבני ציבור ברחובות קטנים תהיה בעיה גדולה!

מדרכי פרנקל: צריך פתרון לילדים שבאים מרסקו שיגיעו לבי"ס לוריא במעבר קל ובטח. **אמי מתייחס –** העלו דברים כאלה באופן שוטף מול העיריה ללא קשר לתוכנית האב.

טל ודינאי: להכניס בתוכנית אמירה שכל בקשת בניה חדשה מצד חוות הנוער העברי תדרוש מהם לתת משהו לשכונה. האם יש בתוכנית האב התייחסות לתמהיל גדלי דירות?

מאיה טפיר: בשיחה עם מהנדס העיר, ביקשנו מהעיריה שתערוך בחינה פרוגרמתית תנועתית לשכונה

3. התייחסות אמי ארבל

תודה על ההתייחסויות המפורטות. אתייחס לנושאים אחד אחד:

1. מטרת תוכנית האב - היא לעשות סדר שכונתי – שלא כל יום יבוא ויבנה מה שהוא רוצה.

2. בניה של העיריה - התייחסות לדברי אודיה "שהעיריה תבנה היכן שהתושבים רוצים" - התושבים הם שמגישים את הבקשות להיתר לבניה ולכן העיריה אינה היוזמת אלא גיבה.

3. התייחסות ל-"היזמים סוחטים את הזכויות עד קצה היכולת ובניה גבוהה" – מה שמוצג בתוכנית האב הזו (בהשוואה לתוכניות אב אחרות בעיר) הם זכויות יחסית נמוכות 6-9 קומות, כשבתחדשות עירונית אנחנו מדברים בד"כ על אחוזי בניה גבוהים הרבה יותר ומספר יח"ד גדול יחסית. הרעיון בתוכנית זו היא לנסות להתחרות בתמ"א 38/1 ולגרום לבניה חדשה בשכונה.

4. תוספת יח"ד בשכונה - ירושלים גדלה! ב שנת 2040 הצפי הוא ל 1,400,000 תושבים. כל שכונה צריכה לתרום לגידול העיר.

5. הכבדה בתנועה - התנועה בעיר בעוד 10-20 שנה תהיה שונה מאד מהתנועה כיום. הגידול במספר תושבי העיר והגידול ברמת המינוע ישפיעו על היכולת לנוע בעיר ברכב פרטי

6. שטחים ירוקים – בשכונות הקיימות של ירושלים היכולת לייצר שטחים ירוקים נמוכה מאד.
7. מתחם בן זכאי/ברוצקוס – חשבנו לפני שנתיים שלא נכון לעשות במקום התחדשות עירונית. כיום העמדה של הוועדה המקומית השתנתה והוחלט לבחון פרויקט פינוי בינוי במתחם.
8. להכניס את רחוב הרצוג למנהרה – הנושא מורכב ואנחנו משתדלים להמעיט במנהרות. משמעות של מנהרה במקום זה היא קירות תמך מאד גבוהים ממערב. לדעתי ללא הצדקה.
9. פרוגרמה לשטחי ומבני ציבור – ישנם שני כלים עיקריים להוסיף שטחי ציבור בשכונה: האחד- הפרשת שטחים לטובת הציבור בתוך בניינים והשני – לצופף שטחים חומים קיימים. במקביל לציפוף המגורים, העיריה מצידה מצופפת גם את השטחים החומים על מנת שיתנו מענה פרוגרמתי לגידול המתוכנן באוכלוסייה.
10. חוות הנוער הציוני – עשינו מאמצים גדולים. עד כה ללא הצלחה. כיום הם בשלבים של הגשת תוכנית בניה חדשה ונראה שבמסגרתה ניתן יהיה לבחון הצעות לשיפור המצב הקיים, בכל מקרה נכניס בתכנית האב הערות בעניין זה.
11. מעברים והליכתיות – אתם צודקים אבל תוכנית האב מתייחסת לנקודה זו. מיכל דוקרסקי מצוות התכנון מוסיפה, שהוכן ניתוח של כל המעברים הקיימים והצעות לשדרוג של כל אחד ואחד מהמעברים הללו. קיימת רשימה מפורטת. אמי מוסיף: כיום 2 תוכניות מקודמות בהרצוג ובהם מתוכננים אמצעים מכאניים לשיפור הנגישות מהשכונה לרכבת הקלה.
12. חתכי רחוב – גם להיבט זה תוכנית האב מתייחסת.
- התייחסות עדי אסיף:** חלק מהעדכון הקל שאנחנו עושים עכשיו זה לפרט את כל חתכי הרחובות בשכונה ומה ניתן לעשות בכל רחוב ורחוב וכיצד ניתן לשפר כל אחד מהם אם על ידי הרחבת מדרכות או חלוקה חדשה של המיסעה וכו...

4. סיכום אמנון אליאן

5.

1. מודה לתושבים על ההשקעה ועל ההצגה הבהירה של עמדתם
2. העבירו אלינו את נייר העמדה שלכם ונתייחס בצורה מסודרת
3. תוכנית המעברים המפורטת תועבר לעיון נציגות התושבים
4. מתחם בן זכאי/ברוצקוס שהעירייה בוחנת שם פרויקט פינוי בינוי.
5. תוכנס למסמכי תוכנית האב הערה לגבי חוות הנוער הציוני

רשם: אמנון אליאן

העתק: שירה תלמי – מתכנתת מחוז ירושלים, משרד הפנים
יואל אבן - מהנדס העיר ירושלים
נוכחים