

30.12.2020

טו' טבת תשפ"א

סיכום מפגש עם פורום אורבאני מינהל קהילתי גינות העיר

מתאריך 6.12.2020

הנושא: תוכנית האב לשכונת רסקו – גבעת הורדים

משתתפים:

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

מינהל קהילתי גינת העיר: שייקה אל עמי – מנהל המינהל הקהילתי, אליאס מסינס – מתכנן אורבאני חברי פורום אורבאני ותושבים פעילים: אופיר פיקהולץ, נועם זרי לוי, מאיר הראל, קובי פרידגי, יהונתן צחור, שמעון בנימיני, אפי הוכשטיין

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

פתיחה:

אליאס מסינס – המתכנן האורבאני: פותח את הפגישה: ערך הצגה של המשתתפים, הועדה המחוזית דנה בתוכנית ובקשה לקיים מפגש נוסף עם הציבור במינהל הקהילתי. לתושבים מאד אכפת מהמקום, והם מודאגים לאור התקדמות תוכנית ללא התחשבות בשינויים שחלים בשכונה בפרט ובעיר בכלל בשנים האחרונות. מודה לנציגי העירייה על המפגש, מודה למתכננת ולצוות המתכננים על שיתוף הפעולה ומודה לתושבים המשתתפים בפגישה.

אמי ארבל – סגן מנהל אגף התכנון בעיריית ירושלים – מבחינת העירייה, 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

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
- שירותים ציבוריים - הוספת שירותים ציבוריים חסרים

התוכנית משקפת שתי אסטרטגיות משלימות + וסל פרויקטים":
 האחת – מתחמים/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 שטחי ציבור

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"בגדולי" 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 הציבור.

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: חזית מסחרית, מעון יום או גן ילדים. 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 שמתחלק לשני תתי מתחמים:

D1 - לאורך 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 העירייה לפתוח אותו לציבור, בשלב זה השטח יישאר סגור לציבור.

F - המשתלה
 באזור זה שבו ממוקמת כיום המשתלה של חוות הנוער הציוני, אושרה תוכנית מפורטת שתוכננה ע"י משרד אדריכלי 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.
 זיהנו את המוקדים הללו והצענו על התועלות שהן צריכות לתרום לציבור בעיקר בדמות שטחים ציבוריים.

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...

2. התייחסויות נציגות התושבים

אופיר: שמחים על עצם הקדשת המשאבים והמחשבה בשרטוט תוכנית האב. היא דרושה לשכונה. מדגיש שכל הנוכחים מקרב הציבור הם נציגים של תושבים וחלקם של מאות רבות של תושבים. אנחנו מבקשים להתחבר לחזון המופיע בפתיח של תוכנית האב. החזון עוסק בערכים, שאנחנו בהחלט מזדהים איתם:
 - שמירה על קהילתיות

- שמירה על מבנה השכונה ונראות הנוף מהשכונה.
- איזון בין המרקם הבנוי למרקם הירוק
- פיתוח מתון בתחום העיר ההיסטורית

יש מספר דברים שמפריעים לנו בתוכנית האב שהוכנה, ובראש ובראשונה בקשר לכך שהיא לא מתאימה לחזון שמופיע בפתח. והמילים היפות שמופיעות בחזון על איזון בין המרקם הבנוי למרקם הפתוח או לפיתוח מתון - אינם מובאים בחשבון בתכנית בפועל, שלא לומר ההפך. כך למשל:

במתחם C – רחוב טשרניחובסקי: 9 קומות משני צידי הכביש חוטאים לחזון שלנו שמופיע בדברי ההסבר לתכנית האב. יוצר תחושת מחנק של רחוב צפוף. עלול לפגוע באופיו הנעים להליכה ברחוב עירוני ועלול להפוך לציר מסחרי סואן.

במתחם A וגבולותיו – לא לבנות יותר בעיר ההיסטורית ולהגביל הבינוי בחיץ הגובל בעיר ההיסטורית לעד 6 קומות לכל היותר. התכנית קבעה שמירה על גבולות העיר ההיסטורית, ובפועל מציעה לצמצם את תחומה. שמירה על צביון השכונה ושמירה וביסוס של פינות ישיבה וגינות עירוניות. מעלה מצגת

נציגות התושבים מציעה 2 חלופות

חלופה א' – צמצום הציפוף המתוכנן בשיעור מינימלי של 11% תוך שמירה על העקרונות המופיעים בדברי ההסבר שבפתח לתכנית ומאפשרים שמירה על הערכים והעקרונות המופיעים שם.

4 חלופה ב' – לחלק את רחוב טשרניחובסקי ל – 7 מקטעים ובהם התייחסות תכנונית דיפרנציאלית, אפשרות שאף עשויה להגביר את כמות בינוי יח"ד המוצעת.

חלופה א' – צמצום הציפוף המתוכנן

אופיר: מדגיש שאין הכוונה להציע לא לבנות כלל, להיפך! ההצעה שלנו מציעה בניה נמוכה יותר כך שסה"כ ההפחתה המוצעת מהצעת תוכנית האב מסתכמת בכ – 540 יח"ד בלבד. הנקודות בקצרה:

- **בניה מירקמית של עד 6 קומות** (ולא 9) כולל תוספת של שתי קומות לגובה מעל הבינוי המתאפשר כיום, ואכלוס קומת העמודים. אנחנו מתייחסים לכל רחוב טשרניחובסקי לכל אורכו משני צדדיו, ולחלקות הסמוכות ברחוב הרצוג. מבחינת מוקד - אנחנו כמובן סבורים שאין מקום למוקד בצומת הרחובות קמחי-טשרניחובסקי, צומת הרחובות הזו צריכה לקבל את אותו יחס של יתר רחוב טשרניחובסקי, ובוודאי ובוודאי לכלול מגבלת קומות/גובה.
- **בניה מאסיבית** - לאורך האזורים הסמוכים לרכבת הקלה (הרצוג), בסמוך לסולם יעקב.
- **בהתייחס למסחר המוצע בטשרניחובסקי** – לתכנן הרחבות מסחר נקודתיות, מדי 5-6 חלקות, ומבלי להפוך את הרחוב לחזית מסחרית רציפה.
- **פיתוח הרחוב** - פיתוח רחוב המעודד הלכתיות וקישור בין המפלסים השונים
- **מבני ציבור** – עיבוי קריות החינוך הקיימות וכן התאמה של התכנית לתוכניות אב חופפות, כמו למשל תכנית אב רחביה ותכנית אב מושבות.

נועם: מציג מצגת של חלופות בינוי מתוך לאורך רחוב טשרניחובסקי

- רחוב טשרניחובסקי כרחוב למפגש בין החלק הגבוה לחלק הנמוך שלו (ולא כחיץ)
- לשכונה יש גם טופוגרפיה בניינית ואנו מעוניינים בשימורה ולא לעוות אותה

מציע לרכך את הבינוי לאורך הרחוב כך שהבינוי העתידי ישתלב עם הטופוגרפיה הבניינית והטופוגרפיה של הגבעה, על ידי שימור של בינוי עד 6 קומות ו"לשבור" את החזית המסחרית כדי ליצור גינות קטנות ופינות ישיבה.

חלופה ב' – לחלק את רחוב טשרניחובסקי ל – 7 מקטעים ובהם התייחסות תכנונית דיפרנציאלית

חלוקה של רחוב טשרניחובסקי ל – 7 תתי מקטעים כשכלתת מקטע מקבל התייחסות שונה. בפועל, הצעה זו מוסיפה 3% יח"ד יותר משמציעה תוכנית האב (ממחיש בהדמיות)

אמנון: מודה לתושבים על ההשקעה ועל ההצגה הבהירה של עמדתם

3. דיון והתייחסות

אמי ארבל: תוכנית האב התייחסה לנקודות שהעליתם.

- התייחסות לבינוי המוצע - היינו שמחים לייצר התחדשות עירונית ב-6 קומות (ואפילו ב-4 קומות אם היה ניתן). מבחינתי, 9 קומות התחדשות עירונית אולי תקרה, מהניסיון שלנו, ב-6 קומות זה לא יקרה היות שמהניסיון שלנו עולה כי בתמ"א 38/1 לא הצלחנו לפתור לא את בעיות הבינוי ולא את תוספת החניות. לצערי, החלופה שהצגתם לא מעשית כלכלית.
- התייחסות לעיר ההיסטורית ורצועת החיץ – גם אם לא היינו עושים תוכנית אב העיר ההיסטורית היתה נשמרת, אבל אם הופכים את רצועת החיץ גם היא ל-6 קומות, למעשה לא ניצור התחדשות עירונית.
- שלביות הביצוע - שלביות הביצוע של רחוב טשרניחובסקי היא ארוכת שנים, ברור שלא תתממש רציפות חזית מסחרית בעשורים הקרובים.
- שמירה על השבילים והשטחים הפתוחים – תוכנית האב מתייחסת לנקודות הללו.

לא רואה איך ניתן כלכלית לעשות התחדשות עירונית ב-6 קומות וליצור חניות עודפות. אני רוצה להכיר את היזמים הללו.

אפי: נולדתי וגדלתי בשכונה ואני רוצה שכך גם יגדלו ילדי ונכדי. ישבנו עם קבלנים וראינו שזה בהחלט כלכלי מבחינתם. ואמנם אנחנו רואים גם בהרצוג וגם בפלמ"ח ובמקומות נוספים - הרבה תמ"א, מכיוון שזה כלכלי מאוד. לא סתם אמי ארבל אמר במהלך הדיון שזה אזור עם הרבה תמ"א - זה כלכלי. 9 קומות לא גורם לבניה להיות כלכלית אלא סופר כלכלית!

מאיר: הסיטואציה שאנחנו מציעים מפחיתה את תוספת הבינוי ב-540 יח"ד בלבד ותאפשר חיים סבירים. חלופת המוקדים נכפתה על הציבור והעיריה יכולה היתה להתגמש אם היתה רוצה.

נועם: איך אפשר להפוך את רחוב טשרניחובסקי למקום מפגש? כיום הוא עורק תחבורה סואן. צריך לטפל בו. לא בגישה של ציר תנועה מרכזי. ישנם עורקי תחבורה ראשיים בגבולות השכונה. טשרניחובסקי צריך להזרים הולכי רגל לאורכו אליו (גם מלמעלה וגם מלמטה). יש כאן הזדמנות ליצור רקמה שכונתית!

עדי אסיף: מספר הערות:

- **מסחר** - לגבי המסחר על טשרניחובסקי אחת הסיבות שחשבנו היכן לאתר תוספת מסחר היתה מעקבות קולות שעלו מהתושבים.
- **שלביות ביצוע** – אקדיש מחשבה למה שאתם קוראים שלביות ביצוע ואני אקרא לה מנגנוני בקרה עבור העירייה כל פרק זמן X או כל X יח"ד.
- **9 קומות** – האזורים בהם הצענו להתיר בניה עד 9 קומות, הבניה הזו מגיעה **בהתניות!** כגון: הפרשות לצרכי ציבור שמירה על מעברים וכיו"ב..

מאיר: לגבי היתכנות המסחר, אנחנו מדברים על משולש עזה- הרצוג – הפלמ"ח, עם הרבה חנויות וסופרמרקט. אנחנו חושבים שלא תהיה התכנות כלכלית כל כך גדולה למסחר נוסף. אנחנו מציעים כניסה מבוקרת של מסחר, בכל מגרש חמישי או שישי. האם נעשה כאן בה"ת האם נבדקה "תרומת" כביש מס' 16 לתוספת התנועה ברחוב ובשכונה?

קובי: יש כאן התארגנות תושבים מאד חיובית. אני עובד על הקישוריות בשכונה. אנחנו תושבים רבים מתקוממים על התכנית, והעבירו את התנגדותם לוועדה בהתכנסותה. עבדנו כאן כדי לשפר את התכנית הקיימת, כדי להגיע להסכמה, מושטים יד לפועלה משותפת.

אמנון: תודה לתושבים על המצגות המשוקעות ובהירות העברת המסרים. מוסיף, שתוכנית האב שהוכנה, היתה מלווה בהרבה מאד פעילים ופעילים.

מנהל המינהל הקהילתי: תודה לנציגי העירייה שהקשיבו לתושבים. יש כאן הזדמנות לעבוד ביחד

4. **סיכום אמי ארבל**

מודה לתושבים על המאמץ וההשקעה.

העבירו אלינו את המסמך שלכם ונתייחס בצורה מסודרת

הפנו אלי את הקבלנים עימם דיברתם ואפשר שנשתכנע

רשם: אמנון אליאן

העתק: שירה תלמי – מתכנתת מחוז ירושלים, משרד הפנים

יואל אבן - מהנדס העיר ירושלים

נוכחים