



סיכום פיילוט שיתוף ציבור על תכנית מלון הנשיא

23/3/23

שלב הצגת חלופות למינהל קהילתי גינות העיר

השתתפו כ-60 משתתפים.

השתתפו: צוות התכנון (MVRDV, MIA), נציג העירייה (שלום כהן) ונציגים של מינהל קהילתי גינות העיר (הדס עפרת, רונית לומברוז, אפי הוכשטיין, איליאס מסינס ועוד). את העקרונות והחלופות הציג האדריכל באנגלית. חלק גדול מהדיון התנהל באנגלית.

המפגש הוקלט. להלן הקישור:

https://us02web.zoom.us/rec/share/NB3fbJfqymt43v-uYrUnE2vrwTb7QPdmDi4Ms2_d2I5fEEua7Wnq0uwM9PuP0p2.Ib9TzwclCw95MRjD

המצגת שהוצגה:

<https://drive.google.com/file/d/1N2b-t67UdiQXmCBHtfqbX6HjEiU84Ky6/view?usp=sharing>

בפתיחת המפגש הוצג ניתוח השטח על ידי האדריכל, GIDEON MAASLAND בהמשך, המתכנן הציג את החלופות וענה לשאלות הבהרה. אחר כך התנהל דיון ונשאלו שאלות דרך הצ'ט או ע"י המשתתפים עצמם. בסוף המפגש המתכננים יצאו מהזום והתנהל שיח בין התושבים ונציגי המינהל.

להלן ריכוז הערות ועמדת המינהל לגבי התכנית והחלופות שהוצגו:

1. נקודות המוצא של התכנית

כפי שפורט בעמדת המינהל במסמך מ-29/12/22 של שלב 'תיאום ראשון' של הפיילוט:

- התכנית הציגה בינוי פרטי בלבד (מגורים, מלונאות, מסחר).
- התכנית לא התייחסה לפרוגרמה ציבורית ולא נבחנה הבקשה של המינהל והעירייה להפרשה ציבורית של 40% משטח התכנית.
- הוצגה חלופה של חיבור לגן סוקולוב, אך החלופה אינה רלוונטית כי הבית בסוקולוב 6 לא בתמונה ולכן לא ניתן להרוס אותו כדי לייצר את החיבור המוצע.
- התכנית לא התייחסה למפלס הקרקע / הרחוב, ולא ברור אם התכנית מפנה קירות אטומים או חזית פעילה. כמו כן, כל הגינות במרפסות לא נמצאות בקומת הקרקע, ולכן, הציבור לא נהנה מהאמירה העיצובית של מרפסות בין גושי בינוי.
- התכנית הוצגה מנקודת מוצא כי אין מגבלות בינוי וגובה. המדיניות שאושרה ב-2019 לגבי גובה הבינוי ברחוב ברורה. ניתן לבנות עד 10 קומות ועד 720% שטח בניי. הרושם שקיבלנו מההצגה הינה כי 720% הוא מהווה בסיס לצבירת אחוזי בנייה נוספים ולא הגבול העליון.
- כנ"ל לגבי גובה כלפי הרחובות הצדדים (אחד העם, סוקולוב) כאשר הגובה המקובל הינו 6 קומות.
- לא ברור איך התכנית משלבת את השטח של המבנה לשימור ומה התועלת הציבורית מהשילוב של המבנה לשימור בתכנית.

- התכנית מציגה נכון את גבולות הגזרה כ-MUNICIPAL INDICATION לפי מדיניות העירונית במקום הזה. זה בדיוק נפח הבינוי המותר. במקום להתחיל להוסיף על הנפח הזה, מצפים לראות תכנון של חלופות לפי הנפח הזה.
- המינהל מצפה שהמתכננים יציעו חלופות בתוך הגבולות המדיניות. ולא יבקשו מהמינהל לבחור בין חריגה א' לחריגה ב' כאשר כל ה'חלופות' (או ווריאציות) שהוגשו במצגת חורגות באופן קיצוני מהמדיניות הקיימת.

2. היקף הבניה

החריגה מקבלת ביטוי בהיקף הבניה, כאשר החישוב מתחיל מהשטחי המותרים עפ"י המדיניות (כ-19,770 מ"ר) ומתחילים להוסיף שטחים סחירים על המספר הזה, כאילו הם שטחים לטובת הציבור. הם לא. ולכן, המספרים שהוצגו (חלופה 3 = 43,557 מ"ר) אינם ריאליים ואינם מקובלים. תכנית ציפוף לאורך הרק"ל הינה תכנית נפחית ולא תכנית של אחוזי בניה. התכנית קובעת קווי בנין ומספר קומות מקסימלי - כפי שנכון תואר במצגת בשקופית אחת. וכך נפח הבינוי מגדיר את אחוזי בניה. ואל ההיפך. כמה אחוזי בניה נכנסים לתוך הנפח המוגדר ועד אחוז מסויים. כמובן, עפ"י התכנון, זה יכול להיות הרבה פחות. בטח לא יותר. לא בנפח ולא באחוזי הבניה. ולכן עפ"י הגדרת המדיניות, האדריכל טעה וצריך לעדכן את המצגת שלו עפ"י הנפח המותר ולא עפ"י אחוזי הבניה שהוא חושב שהוא יכול להגיע.

3. המרחב הציבורי

נעדר לחלוטין מההגשה. לא ידוע מה יקרה בכל מפלס הקרקע של הפרויקט, מה יהיה אופיו של המרחב הזה, האם יהיו שם שטחים עם זיקת הנאה לציבור כך שתהיה שם כיכר עירונית כפי שביקשנו בהצגה קודמת של התכנית. היתה גם אלטרנטיבה תכנונית שהועלתה על ידי היזם, של חיבור בין גינת סוקולוב למלון הנשיא בשטח פתוח ירוק. בשל העומס הרב של שטחים בנויים היה ראוי ליצור ריאה ירוקה ומרחב ציבורי נגיש גדול ירוק והמשכי מגן סוקולוב עד קרן היסוד עם מעברים וכיכרות לאורך קרן היסוד. כמו כן, למצגת ול'חלופות' אין התייחסות למסמך הראשון שהמינהל שלח עם בקשה להפקעת שטח לצורכי ציבור עפ"י החוק.

4. המרחב הפרטי

כמו שבמצגת היה בילבול בין השטחים הפרטיים והשטחים הסחירים, ככה נראה שגם יש בילבול בחישוב בין השטחים הפרטים המבונים והשטחים הפתוחים / שטחי מרפסות / שטחי שירות. ברור שלציבור אין גישה למרפסות הירוקות. ולכן, שטחן צריך להיכנס למנין השטחים המבונים (מוסיפים על נפח הבינוי ללא שום תועלת ציבורית).

5. תנועה וחניה

התושבים ביקשו סקר תנועה והשפעת החניה לצירים הסמוכים למתחם. כמו כן, פתרון תנועתית לכניסה ויציאה מקרן היסוד ו/או דרך הכניסה של סוקולוב, מבלי להשפיע על התנועה סביב הגן. לאור הבעיות של התנהלות החניונים של בתי מלון אחרים (למשל מלון אוריניט), המינהל מבקש לקבוע כללים לגבי ניהול החניון, מספר מקומות עבור אורחים, אספקה, וכו'. המינהל מבקש למנוע את אותה טעות של אורינט והמצוקה שאורחי המלון גורמים לשכונה כאשר חונים ברחובות ולא בחניון שהפך לחניון מסחרי נפרד מהמלון.

6. שיתוף ציבור

האירוע אכן איפשר מבט אל התכנית בשלבים הראשונים שלה. עכשיו אנו מצפים לראות את עמדת הציבור מוטמעת בתהליך התכנון. הציבור מצפה לראות תוכנית מפורטת יותר היוורדת לרזולציות גבוהות יותר ומתייחסת להערות במסמך הנוכחי והמסמך הקודם.

7. הערות נוספות וסיכום

* התושבים מבקשים לקבל מסמך המתאר את הצללה המבנה המוצע מטיל על סביבתו בשעות שונות ביממה / חודשים / עונות. עפ"י הנוהל של תקן 5281. כולל בעונת החורף שלא כלול במצגת.
* כנ"ל התושבים ביקשו בדיקה של רוחות ליד המגדל, ואיך מונעים את התופעה הבלתי נסבלת ליד מגדל העיר ברחוב המלך ג'ורג'.

* התושבים ביקשו לעדכן את המצגת וההדמיות ולהציג את הגבעת המבנים הסמוכים עפ"י הזכויות בפועל ולא עפ"י גובה אחיד. ישנם מבנים שאין להם זכויות בנייה לעלות לגובה.
* התושבים מבקשים לשמור על אופי הרחוב ולייצר רצועה ירוקה בין המבנה למדרכה / רחוב.
* התושבים מתנגדים לפריצה של מדיניות לגבי מספר קומות, כי זה עלול להוות בסיס לעוד חריגות ע"י תכניות עתידיות (כפי שקורה בשכונות אחרות).

* התושבים מבקשים שהעיריה תדרוש מהיזמים המקדמים בניה בסוקולוב 6 ובמגרש המדובר פה, לתאם את בניית החניונים והכניסות לחניונים. מאד חשוב ששני המגרשים יתאמו עם העיריה את תכניות החניונים, בשאיפה שתהיה כניסה אחת לשני החניונים וכך יישמר רצף הליכה, גינון ותנועה לאורך סוקולוב.

* ראוי לחדד מה הפרשות הציבוריות, בשטחים ובייעוד שטחים שיהיו בתוך המבנה. בנוסף לצרכי הקהילה ישנם הרבה צרכים שכונתיים ואין שטחים חומים פנויים.
* התושבים מבקשים לראות חלופת תכנון על בסיס הנפח עפ"י המדיניות ברחוב. ללא חריגה מעבר למה שהמדיניות מאפשרת.

* התושבים מבקשים לראות יותר מפורט את השטח הציבורי המוצע בתכנית - כניסה נפרדת, שטח בנוי, שטח פתוח וכו'. כמו כן, שטחים נוספים לצורכי ציבור בשכונה.
* הדמיה שהוצגה מגובה מבט העין של אדם לא תואמת למציאות, (לא מתייחסים לבניינים לשימור) מבקשים הדמיה המבוססת על צילומים אמיתיים.

* אופי הבינוי המתכננים הציגו אופי בינוי אחד, שעיקרו בא לפתור את הבעיה של נוכחות הגובה. הם מציעים בניין שונה לחלוטין באופיו מכל סביבתו הסמוכה של טלביה בפרט, ומכל העיר ירושלים בכלל. בנוסף מבנה כזה למעשה מייצר במפלס הקרקע שלו שטח ענק מוצל כולו ומבונה ברובו שאינו נעים ואינו הולם בכלל חלל עירוני. אנחנו מצפים לראות סכמה מבונה שונה, שתתאים יותר לסביבתה, תייצר שטחים ציבוריים טובים, ועדיין תהיה ברמה אדריכלית גבוהה.

כמו כן, ייתכן ולחלק מההערות שעולות במסמך הנוכחי, יש מענה מבחינה תכנונית. אבל עם התושבים מעלים אותם כהערות או שאולות במסמך, פרוש הדבר שהמסמכים לא מספיק ברורים וחדים לגבי הנקודות שהתושבים מעלים. ולכן, יש לעדכן את המצגת על מנת לאפשר לתושבים להיות באותו עמוד עם המתכננים.



לבסוף, כתשובה לשאלת המתכננים: המינהל לא בוחר באף 'חלופה' שהוצגה במצגת. כי המתכננים לא הציגו אף חלופות בתוך מסגרת המדיניות ולכן אף חלופה רלוונטית לשכונה. כמו כן, אין התייחסות של ממש לבקשה להפקעת 40% שטח לצורכי ציבור עפ"י המסמך של המינהל בשלב הראשון לפיילוט.

ולכן, המינהל מבקש על מנת להיות שותף לתהליך פיתוח מוקדם של התכנית, לקבל חלופות רלוונטיות להתייחסות.

תודה רבה.

(ניהול האירוע / ריכוז הערות:
אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)