

**פורום אורבני גינות העיר 27.12.2023 – סיכום**

הפורום התקיים בזום.

נכחו: יונתן, מיה, חוה, דינה, יעל, אפי, יערה, דירית, תמר, דניאל, שרה, אסתר, אסנת ואיליאס.  
הפורום אירח את דניאל פרבר שהציגה את התכנית של הפלמ"ח 24.

**סדר יום:**

- הפלמ"ח 24
- רק"ל בעמק רפאים עדכונים.
- מלון סקוטי עדכונים.
- מתקני כושר.

**1. הפלמ"ח 24 - פגישה ביוזמת מגישת התכנית**

לתכנית ברחוב הפלמ"ח 24 המינהל הגיש התנגדות עפ"י החלטת הפורום האורבני. התכנון בשלב התנגדויות (הוגשו מסמכים טרם התקיים הדיון בהתנגדויות). בדיון השתתפה דניאל פרבר מתכנתת של התכנית שהחליפה את המתכנן המקורי של התכנית. דניאל הציגה לפני הפורום את התכנית המעודכנת. על מנת להשתתף, דניאל חתמה טופס המצהיר על מהות המפגש ושהוא לא מהווה שיתוף ציבור או הסכמה לתכנית או הסרת התנגדות של המינהל.

להלן מסמך ההתנגדות:

שלום רב,

הפורום האורבני מושבות של המנהל הקהילתי גינות העיר אינו עוסק בתכנית נקודתיות ו/או פרטיות, אם כן יש היבט ציבורי, שימורי או תנועתי המשפיע במרחב הציבורי ובצביון השכונות ההיסטוריות.

**1. כללי**

התכנית ברחוב הפלמ"ח 24 מספר היתר 2021/0465 גוש / חלקה 30024 / 214 הינה תכנית בתחום מדיניות של תכנית אב קריית שמואל רסקו (אושרה ביוני 2021).

**2. תכנית אב**

התכנית שבנידון נמצאת במתחם A העיר ההיסטורית בתכנית אב ומסומן כמבנה לשימור. עפ"י הנחיות התכנית:

- אחוזי בנייה מותרים: 240%.
- מספר קומות: 6.
- גודל החלקה: 554 מ"ר.
- שטח בניה מותר: 1,236.60 מ"ר.

**3. תיאור המבנה**

מבנה קיים בעל 3 קומות מגורים משנות הארבעים (לשעבר מלון 'פארק ליין', עפ"י ספרו של דוד קרויאנקר). שטח המבנה הקיים כ- 460 מ"ר. התכנית מקודמת במסגרת חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038 (תמ"א 38/1). התכנית מציעה הריסה של המבנה הקיים מלבד קירות שלוש חזיתות חוץ אשר מיעודות לשימור. התכנית מציעה בנייה של מבנה מגורים בעל 6 קומות - 11 יח"ד - ו- 3 קומות חניון תת"ק ומחסנים. שטח המבנה המוצע כ- 2,500 מ"ר.

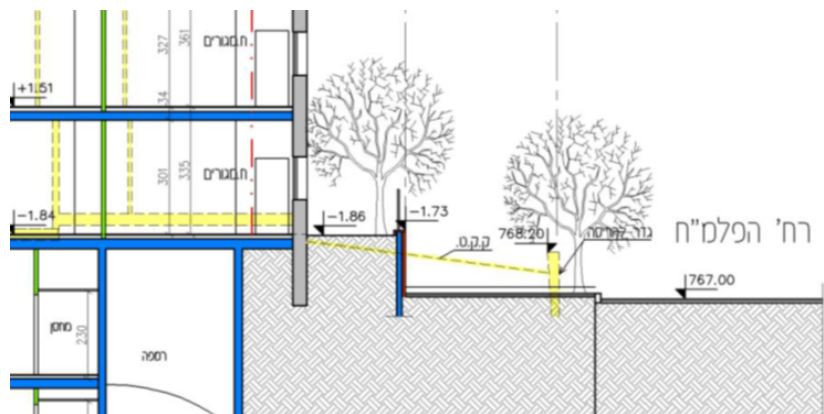
#### 4. הפקעה והשלמת מדרכה ומפרץ חנייה

במסגרת התכנית תתבצע הפקעה להרחבת המדרכה. המינהל מברך על המהלך. עם זאת, מתכנני התכנית לא עודכנו כי זה כבר שנתיים שעיריית ירושלים משדרגת את רחוב הפלמ"ח והמדרכה כבר אינה 'אספלט' כפי שסומן בתכנית.

מבקשים לתקן את התכנית ובמקום 'השלמת אספלט' לכתוב 'השלמת תכנית עפ"י הנחיות אגף תושי"ה להשלמת ריצוף זהה לקיים ויצירת מפרץ חנייה עפ"י תכנית מאושרת של אגף תושי"ה'. כנ"ל עבור נטיעות חדשות. נטיעות חדשות יהיו מתואמות לתכנית המאושרת של אגף תושי"ה.

#### 5. חומות למרחב הציבורי

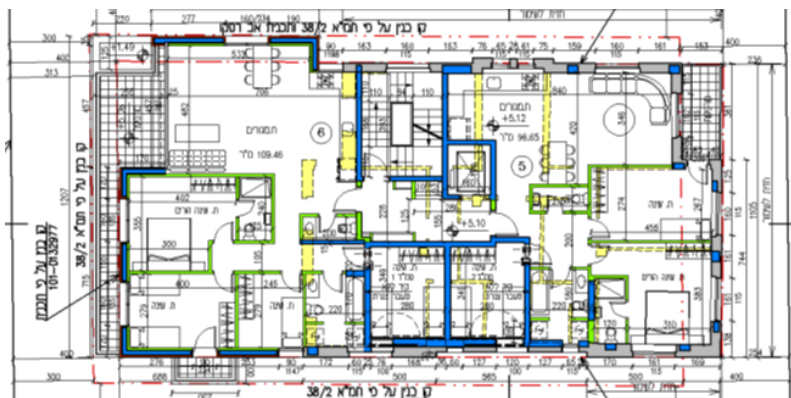
התכנית מציעה הריסה ובניה מחדש של המבנה הקיים. ולכן, אין הצדקה ליצירת קירות תמך של כ-2 מ' (אין מידה בתכנית) בחזית המדרכה. המינהל מתנגד בכל תוקף לבניית חומה אטומה כלפי המדרכה והמרחב הציבורי. פתרון אפשרי יכול להיות ירידה בהדרגה כלפי המדרכה, כך שהגובה מתחלק ל- 2 או 3 טרסות של גיבון. אפשרות אחרת הינה להנמיך את המפלס של 0.00 למפלס הכביש ולייצר מבנה שיושב עם חזית וכניסה לרחוב. בכל אופן, המנהל מתנגד למגמה של חומות כלפי המדרכה והמרחב הציבורי בעיקר שמדובר על הריסה ובנייה מחדש.



#### 6. חריגה מקווי הבניין



התכנית עומדת בקווי הבניין הצדדיים והאחורי אבל חורגת משמעותית מהקו בנין הקדמי. המינהל מתנגד לחריגה שעלולה להשפיע במרחב הציבורי ולחזית האחידה של הבתים כלפי הרחוב.



#### 7. בנייה נבונה וירוקה

התכנית מציעה תוספת של 3 קומות מעל חזיתות לשימור. תכנון המבנה מציע תכנון שאינו מתייחסת לחזיתות הקיימות ומייצר חזית אגרסיבית וזרה לסביבת מגורים. חזית הזכוכית פונה לדרום ולמזרח, ללא תכנון של הצללה מתאימה כך שעלולה להתחמם ולגרום לבזבז מיותר של אנרגיה לקירור. חשוב לציין כי כל בזבז אנרגיה של מבנה מעמיס על התשתית הקיימת ועלולה לגרום להפסקות חשמל לכל הרחוב. ולכן, תכנון בזבזני עלול להשפיע לשכונה כולה.

ולכן, כחלק מהתנגדות לתכנית, דורשים שתכנון המבנה יהיה נבון ומתחשב בסביבתו וגם עומד בדרישות המינימליות של התקן לבניה ירוקה 5281 למגורים.

לסיכום, המינהל הקהילתי גינות העיר מברך על התחדשות עירונית ועל שדרוג של המרחב הציבורי.

עם זאת, התכנית המוצעת עלולה לפגוע באיכות המרחב הציבורי כפי שפורט לעיל. ולכן, המינהל מתנגד לתכנית.

המינהל מבקש להיות מוזמן לדיון בהתנגדויות על התכנית ושומר על הזכות להציג נקודות נוספות בדיון.

בדיון בפורום הוצגה התכנית המקורית. בהמשך, הוצגו הנקודות של התנגדות המינהל. לבסוף, הוצגה התכנית המעודכנת עם השינויים התואמים את ההערות של הפורום במסמך התנגדות. כדלקמן:

1. הארה לגבי תיקון המדרכה עפ"י הנחיות תושי"ה ועפ"י תכנית כוללת של שדרוג הרחוב.
2. לגבי הטרוטות מח' שימור לא הסכימו לקבל כי לא תואמים את אופי המבנה. בכל אופן, ה-0.00 של המבנה לא השתנה. הקירות המקוריים של המבנה לא נהרסו. רק הפנים.

3. החריגה בקווי בנין בחזית, לא יכולים לתקן רק בבניה החדשה בניסגה. כי מדובר במבנה היסטורי קיים שלא הורסים אותו. רק מוסיפים לו קומות.
4. היה שינוי בחזית - כולל מפרסות סוכה והחזית הראשית. פחות משטחי זכוכית ופחות קומטרסט עם המבנה ההיסטורי הקיים. עפ"י אדריכל שימור, יש קונטרסט בצבע האבן (בין הקיים לחדש). עפ"י דעת הפורום, עדיף יותר לאחד. הפורום לא יתערב לבחירה רק ממליץ לבחור משהו שיותר משתלב.
5. לגבי בניה ירוקה: לא חייב כי התיק נפתח לפני שהתקן היה חובה. ישתדלו לעמוד בדרישות התקן גם אם לא מתחייבים.

עם סיום הצגת התכנית, הפורום העלה שאלות הבהרה ואחרי שהדיון עם האדריכלית הסתיים, היא עזבה את הזום והפורום דן על התכנית. עפ"י הדיון הפורום הסתפק מהשינויים שנעשו והתרשם מהמאמץ לשפר את התכנון של המבנה ולהתאים אותו יותר לשכונה. הפורום החליט שאיליאס יגיע לדיון בהתנגדויות ויודיע כי לאור השינויים המוצעים בתכנית המעודכנת, כפי שהוצגו לחברי הפורום, המינהל מוכן להסיר את התנגדותו.

## 2. רק"ל בעמק רפאים - עידכונים

- חווה ואיליאס עדכנו כי לאחר הישיבה עם הצתא"ל על נושא מעקפים של תחבורה ציבורית מעמק רפאים לשכונת הסמוכות, להלן עדכונים:
- התקבל סיכום מהישיבה.
  - התקבלה מפה עם המעקפים.
  - התקבלה המצבת שהגישו בישיבה.
  - כל החומרים הועלו לאתר גינות העיר בעמוד של הרק"ל במושב.
  - כל חברי הפורום הוזמנו לעיין בחומרים.
  - נקבע מועד לישיבה מצומצמת ללימוד החומרים ביום א' 31/12/23 בשעה 17:30 בזום.
  - בהמשך יתקיים דיון נוסף והצגת המסמכים לפורום אורבני קטמון.

- כמו כן, הפורום ביקשר לערב את יו"ר ומנהל גינות העיר על מנת:
- להשיג בהקדם מועד תחילת העבודות.
  - להציג לפני גורמים בעירייה את החשש מתחילת עבודות בזמן הנוכחי (מלחמה, חוסר בכוח אדם, צפי למשבר כלכלי).
  - בקשה לקבלת תכנית תח"צ שלב ב' (סופי).

איליאס יקדם את הצעדים הבאים.

## 3. מלון סקוטי - עידכונים

- חברי הפורום המעורבים בנושא התארגנות להתנגדות לתכנית עידכנו על תפתחויות בשטח:
- תושבים הגיעו לחתום על התנגדויות לתכנית עפ"י הזמנה של גופים מתנגדים לתכנית.
  - מועד הגשת התנגדות מתקרב. המינהל גם יגיש התנגדות לתכנית. בטיפול של רונית, אסנת ואיליאס.
  - יש לעלות נושאים חריגים, כגון:
  - הפיכת שביל המלון המקורי לכביש שירות עבור המלון המוצע.

- גובה הבנין המוצע בגובה מגדל הכניסה זה לא מתאים ולא מכבד את המבנה ההיסטורי של הכניסה.
- שימור המבנה ההיסטורי לא מקבל מעמד ראוי. בין בינוי חדש.
- התכנית מעציה כריתה מסיבית של עצים בוגרים.
- התכנית מהווה תקדים מסוכן ולא מקובל במקום כל כך רגיש להיסטוריה ושימור האופי של אתרים היסטוריים של העיר.
- התנגדות עקרונית של הפיכת שטחים חומים למבנה ציבור לשטחים שכירים ולא משרתים את הציבור (בתי מלון הינם שטחים מסחרים) ולא לטובת הציבור.
- עם גידול מספר יח"ד באיזור (תכנית מתחם התחנה) יש צורך להגדיל את הצעת שטחים חומים לצורי ציבור. רואינו מקרים דומים ברחוב חנייה 8 ובחזקה המלך ואלעזר המודעי.

**הפורום יפנה לגורמים בעירייה להציג את עמדת הציבור בנושא.**

#### 4. מתקני כושר

- המינהל התבקש ע"י אגף הספורט בעירייה להציע מיקומים למתקני כושר ברחבי השכונות של גינות העיר. הפורום הציע את המיקומים הבאים:
- גן ברוריה (קטמון הישנה).
  - סוף רחוב הצפירה (כניסה של בי"ס יהודה הלוי). הגן מוזנח ויש מקום לעוד שימושים.
  - פארק המסילה בחלק הצפוני שלו.
  - הגינה היורדת מגן סוקולוב לרחוב מנדלה מוכ"ס.
- הפורום דן על עוד אתרים אך החליט שאינם מתאימים.

**הפורום החליט שאיליאס יפנה לאגף הספורט ויציע את המיקומים הנ"ל.**

-----

לפרטים נוספים על נושאים אורבניים בגינות העיר יש לעיין בלוח מודעות על נושאים אורבניים: [LINK](#)  
**עידכונים אורבניים בגינות העיר:**

אפריל 2022: <https://katzr.net/508aac>

מאי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitz3wdja.htm>

יולי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzeatdz.htm>

נובמבר 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzdxajt.htm>

מרפץ 2023: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzj3wdx.htm>

**הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-10/1/24 בשעה 20:30 בזום.**

(סיכום וריכוז הפורום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)