

11/2/24

פורום אורבני גינות העיר 7.2.2024 – סיכום

הפורום התקיים בזום.

נכחו: חוה, נוגה, שרה, יעל, איתמר, משה ואיליאס.

סדר יום:

- דוסתאי 1 פינת אבא חלקיא
- מגדלים בעיר
- דרום קטמון תכנית תנועה
- תשתיות אורבניות בגינות העיר
- רק"ל בעמק רפאים
- דויד המלך 8 - דיון לקראת הגשת התנגדות עד ה-20/2

• דוסתאי 1 פינת אבא חלקיא

איליאס עדכן על דיון בוועדה המחוזית להתנגדויות שהתקיימה בוועדה המחוזית באותו יום בבוקר. איליאס הציג את עמדת המינהל על הנושאים העיקריים של התנגדות המינהל לתכנית:

- גובה ומספר קומות עפ"י המגבלה של 10 קומות בכל חתך.
- תיקון בשיח על דירות להשכרה כהפרשה ציבורית! מדובר על שטח שכיר לכל דבר.
- חניות ציבוריות - לחניות המבוטלות המשרתות את בי"ח משגב לדרך ומקל על חניה בשכונה.
- פרוגרמה ציבורית של כיתת גן ילדים - בהחלטה של הוועדה ולא עפ"י שיקול דעתו של היזם.
- לא לשנות את התוואי של הזכות דרך / שצ"פ (תכנית אב מושבות).
- כניסה ויציאה מהחניון הפרטי המוצא.
- דו סטריות בחלק הצפוני של אבא חלקיא.
- פיתוח השטח הפתוח מול החזית המסחרית במסגרת התכנית.

איליאס ממשיך מעקב. יעדכן את הפורום כאשר תתקבל החלטה.

• מגדלים בעיר

שרה עדכנה את הפורום על הקמת קבוצה בנושא 'גם למגדלים יש גבול'. תושבים הקימו קבוצה שמטרה להטבק במגדלים ללא גבול עם פעילים ונציגים מהפורומים האורבניים של מרבית המינהלים בירושלים. הקבוצה בשלב הכנת מסמך נייר עמדה לגבי תפיסת הקבוצה בנושא. כיצד למזער נזקים ולדרוש תכנית מתאר לעיר כולה. כן לדרוש דיון בר השגה, בניה מרקמית, חיזוק הקהילתיות, תמיכה בדמי החזקה, בדיקות של קיבולת השכונות קבל מספר תושבים, בדיקות תנועה ותחבורה וקידום של בניה אקולוגית, במטרה למנוע מתן אישור לקידום מגדלים ללא תכנון כולל וראיה כוללת של כל העיר וכך לשמור על מראה ההיסטורי של העיר. הקבוצה לא פועלת נגד העירייה אלא בשיתוף פעולה. למעוניינים/ות להצטרף לקבוצה יש לפנות לשרה או לחוה לפרטים נוספים.

• דרום קטמון תכנית תנועה

איליאס עדכן כי התכנית שקודמה בעבר. בהמשך הוחלט לא לקדם את התכנית אלא גרסה קלה יותר של תמרור בלבד ופינוי מדרכות מרכזים ע"י הפיכת הרחובות הדו סטריים לחד סטריים. התקיימו מספר פגישות וסיורים בנושא - כולל עם ראש העיר - אך התוכנית גם נעצרה לשנה או יותר מסיבות שונות. בחודש האחרון, קבלנו אור ירוק כי אגף תושי"ה מעוניינים לקדם את התוכנית. בצוות הפרויקט הצטרף מתן בראשי כמנהל פרויקט. כעת יש תקציב לתכנון. בשבוע האחרון התקיימו שתי פגישות בעירייה בנושא. בוחנים את האפשרות לחזור לתוכנית המקורית עם שיפורים, על מנת לצמצם את מספר ביטול חניות - שהיה מאד משמעותי. רולי יכין תכנית עם מאזן חניות מפורט עבור כל רחוב. בהמשך ייתקיים סיור בשטח לאימות המידע. אם מספר החניות הצפויות לביטול יהיה נמוך מהתוכנית הקודמת, המינהל ישקול בחיוב את האפשרות לא רק לפנות את המדרכות ולשפר הליכתיות, אלא גם לשפר את נראות הרחובות בשכונה עם ריצופים חדשים, נטיעות חדשות, ספסלים וריהוט רחוב ותאורה חדשה. איליאס ימשיך לעדכן בנושא.

• תשתיות אורבניות בגינות העיר

איליאס עדכן את הפורום על השינוי בתפקיד תרכז תשתיות בגינות העיר. מיה שהיתה בתפקיד התפטרה מסיבות רפואיות וכעת נמצאים בתהליך חיפוש מחליף לתפקיד. איליאס ביקש מהפורום אם מכירים מועמדים מתאימים לפנות אותם אליו.

• רק"ל בעמק רפאים

חוה עדכנה לגבי סטטוס התהליך מול צוות המתכננים. בשבועות האחרונים הושקעה עבודה רבה להכין מסמך מרכז של הבקשות והצעות של התושבים לגבי מעקפי קווי האוטובוסים מעמק רפאים לשכונות מסביב. המסמך נשלח לצוות התכנון וכעת בעיון. בהמשך, כאשר התמונה יותר ברורה לגבי מעקפי קוי אוטובוס, השינויים יוצגו לתושבים למשוב נוסף. בדיון הודגש כי בכל תכניות שיש מעורבות של תושבים, התוכניות משתפרות וטובות יותר מכל הבחירות. חוה גם עדכנה כי עדיין אין מועד סופי לתחילת העבודות לאור המצב ושני מרכיבים: פועלים ותקציב.

• דויד המלך 8

עפ"י בקשת נוגה, הפורום דן על התכנית לקראת הגשת התנגדות על תכנית. מועד הגשת התנגדויות עד 20/2. להלן הנקודות העיקריות של התנגדות על תכנית מספר 101-0182667:
בעיקרון הפורום לא דן על תכניות פרטיות אם כן יש להן מרכיב ציבורי, חורגות ממדיניות תכניות באיזור, כוללות מבנה או עצים לשימור או מציעות פרוגרמה לצורכי ציבור. התכנית שבנדון מציעה תוספת בנייה מעל מבנה לשימור ברחוב דוד המלך 8. בניין פינתי בעל 4 קומות בסגנון בינלאומי טיפוסי - חלונות ארוכים וקווים מעוגלים.



התכנית מציעה למצות את הזכויות של 8 קומות ולהוסיף עוד קומה אחת (סה"כ 9 קומות) בחריגה). התכנית מציעה שימושים של מסחור, מלונאות ומגורים. כמו כן, להוסיף 4 קומות תת קרקעיות לשטחי שירות וחניה. בעיקרון המינהל מעודד התחדשות עירונית ומתן מענה לצרכים בעיר למגורים, מסחר ומלונאות, עפ"י האיזור והצורך.

1. חריגה בגובה

התכנית מציעה חריגה של קומה אחת מעל המותר באיזור, על סמך גובה של מתחם מלונאות וולדורף סמוך. אין להשוות תכנית אחת עם תוכנית אחרת, כאשר תכנית מתחם המלון חרגה מהגובה ברחוב. חריגה אחת לא מצדיקה חריגה נוספת! ולכן, אין להשוות בין פרויקט אחד לפרויקט אחר.



חזית רחוב דוד המלך מתוך נספח הבינוי.

ולכן, המינהל מתנגד לתוספת קומה תשיעית משתי סיבות" (א) אין הצדקה לכך (ב) חריגה קודמת לא מצדיקה חריגה עתידית (ג) כל חריגה נוספת תהווה בסיס לחריגות עתידיות. ולכן, מתנגדים בתוקף על החריגה המוצעת ולא מוצדקת.

2. קונטקסט התוכנית

רחוב דוד המלך אחד הרחובות הייצוגיים, ההיסטוריים והחשובים בעיר. חזית הרחוב כוללת מבנים היסטוריים רבים בינם מבנים איקוניים כגון ימקא ומלון דוד המלך. כל הבניה החדשה ברחוב מתייחסת לקונטקסט ההיסטורי של הרחוב בכבוד וברצינות רבה. גם תוכניות 'מודרניסטיות' יותר, כמו השער החדש של היברו יוניון קולג' ע"י אדר' קרלוס פרוס, המתחם של היברו יוניון קולג' ע"י אדר' משה ספדיא ומבנה המגורים ומסחר בפניה של רחוב הס ע"י אדר' קולקר קולקר אפשטיין, מתייחסים לרחוב ולבנייה הקיימת ברצינות ובתכנון איכותי המשלב אלמנטים של אבן, זכוכית ואלמנטים טרומיים מחומרים שונים, הכל במינונים ואיזונים ששומרים ומכבדים את אופי הרחוב.

לצערנו, התכנית שבנדון אינה מתייחסת כלל לקונטקסט ההיסטורי של הרחוב. נהפוך הוא. התוכנית מתעלמת לחלוטין מהמבנה לשימור ומהרחוב ההיסטורי. התכנית מציעה תוספת מעל מבנה מאבן, בצורה ברוטלית שלא מתייחסת לא בחומר, לא בטקסטורה, לא בגיאומטריה ולא בצבע. המבנה המוצע מעל מבנה לשימור, היה יכול



להיות בכל מקום. הוא לא צריך את הקונטקסט ההיסטורי המיוחד של רחוב דוד המלך. הוא לא מתייחס עליו ולא מכבד אותו כלל.



הדמיות של התכניות המוצעת מתוך נספח הבינוי.

ולכן, המינהל מתנגד בתוקף על התכנון החזותי של התוספת מעל מבנה לשימור. מתנגדים לחור, לגיאומטריה ולצבע של התוספת. מבקשים מהאדריכל ללמוד את המקום ולהתייחס אליו בכבוד וברצינות המגיעה לו. מבקשים לפסול על הסף את התכנון המוצע ומבקשים לקבל לפחות 3 חלופות עפ"י ההנחיות התכנית:

סעיף 4.1 ה' 4:

תותר תוספת בניה לבניין לשימור בתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ובהתאם לנספח הבינוי. לא הוצג שם של אדריכל לשימור המלווה ומנחה את התכנון. מבקשים ליישם את הנחיות סעיף התקנון ולצרף אדריכל לשימור לצוות התכנית.

סעיף 4.1 ה' 9:

עיצוב חזיתות התוספת לרבות פירוט חומרי גמר יהיה בהתאמה לערכי השימור. עפ"י מסמכי התכנית, החזיתות לא מתייחסות כלל לחזיתות לשימור. מתנגדים בתוקף ומבקשים ליישם את הסעיף בהנחיות התכנית.

סעיף 4.1 ה' 10:

יבוצע תיאום מקדמי עם ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית. מבקשים ממגיש הבקשה להציג פרוטוקול תיאום עם ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית.

סעיף 4.1 ה' 11:

לבקשת היתר בניה יצורף נספח עיצוב המפרט בתרשימים ובמלל את עקרונות התכנון של הבנייה החדשה ויבהיר את יחסה אל הבנייה הקיימת. שים ממגיש הבקשה להציג את המבסמך הנדרש.

סעיף 4.1 ז' 1:

הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. המינהל מתנגד לתוקף לחוסר התאמה המבנה החדש למבנה הקיים ומבקשים לשיים במלואו את הסעיף הבתקנון התכנית.

סעיף 4.1. ז' 4:
חזיתות הקומות החדשות מעל הבניין המיועד לשימור תיבננה באבן בשילוב זכוכית. לא תותר הקמתן מזכוכית במלואן.
המינהל מתנגד לתוקף לחוסר התאמה המבנה החדש למבנה הקיים ומבקשים לשיים במלואו את הסעיף הבתקנון התכנית.

3. בנייה ירוקה
לאור העובדה כי תקן 5281 חובה וכאשר הנושא לא נכלל בתקנון התכנית, המינהל דורש שהתכנית תעמוד בדרישות התקן.

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

אפריל 2022: <https://katr.net/508aac>

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

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

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

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

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-21/2/24 בשעה 20:30 בזום.

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