

10/11/24

פורום אורבני גינות העיר 30.10.2024 – סיכום

הפורום התקיים בזום.

נכחו: רונית, דינה, איתמר, שרה ואיליאס.

סדר יום:

- ריש לקיש 11 - הגשת התנגדות
- הילדסהימר 15 - הגשת התנגדות

ריש לקיש 11

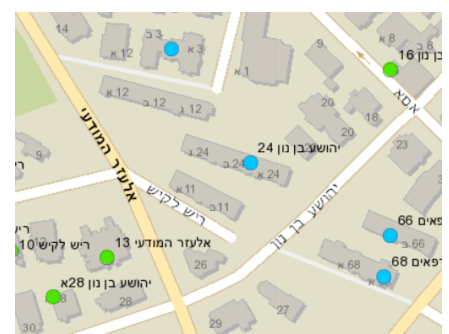
הפורום דן על התכנית וגיבש עמדה שאיליאס ריכז למסמך התנגדות. להלן עיקרי המסמך:

1. כללי

מינהל קהילתי גינות העיר מתכבד להגיש התנגדות לתכנית. אנו מודים לאישורו של יו"ר הועדה מר' אליעזר ראוכברגר לאור העובדה שהתוכנית פורסמה להתנגדויות בתקופת הקיץ שבה כל הגורמים הרלוונטיים במינהל והקהילה היו בחופשה. ולכן, על אף שלא הינו מודעים לתהליך הפרסום, התבקשנו ונעננו בחיוב להגיש התנגדות לתכנית כל כך חשובה לשכונת המושבה היוונית.

הפורום האורבני של גינות העיר שמייצג את התחום האורבני במינהל, לא עוסק בתכניות נקודתיות פרטיות או קטנות. תשומת הלב של התושבים ושל המינהל מتركז בתכניות משמעותיות, תכניות בשכונות ההיסטוריות ותכניות החורגות באופן משמעותי מתכנית אב למושבות.

2. מיקום התוכנית



התכנית שבנדון ממוקמת בהצטלבות הרחובות יהושע בן נון, ריש לקיש ואלעזר המודעי, בתחום המושבה היוונית בעיר ההיסטורית. התכנית כוללת שטח המיצר היום אי ירוק בתוך השכונה. המתחם הינו מתחם פרטי, אך השפ"פ שלו - עם כל הפיתוח ועם עצים בוגרים גבוהים ורבים - תורם רבות לנוף השכונה ההיסטורית. כמו כן, מעטפת המתחם מגודרת אך השערים תמיד פתוחים ומאפשרים היום קיצורי דרך בשכונה גם לדיירים וגם לשכנים. כך שהמתחם בפועל - ללא הסדר סטטוטורי - אינו אי בודד וסגור אלא חלק אינטגרלי מהמרחב השכונתי.

כמו כן, גם הקהילה שחיה היום במתחם מהווה חלק אינטגרלי מהקהילה המקומית בשכונה. בקרבה לשירותים ציבוריים, מסחר שכונתי ולצירים מרכזיים, כמו אלעזר המודעי, שנמצא היום בשלבי שדרוג מלא. בנוסף, הקהילה בשכונה מקבלת שירותי קהילתיים מהמינהל, כמו בתקופת הבניה של מעון יום חדש על גבול המתחם, כאשר נדרש תיאום למיקום פירי התשתיות בגבול המתחם והמינהל עזר לתושבים מול הקבלן למציאת מיקום מוסכם שלא יפגע באיכות החיים של תושביו. כמו כן, וועד הבתים פנה למינהל עם בקשה לסייע בנושא הסדר חניה לטובת דיירי המתחם. החניון באלעזר המודעי בשלבי שיפוץ ובהמשך יקבל הסדר חדש. לסיכום, מתחם ריש לקיש הינו סטטוטורית מתחם עצמאי, אך בפועל הוא מהווה חלק אינטגרלי מהשכונה והקהילה המקומית. נוף המתחם תורם לשכונה ותושבי המתחם נהנים מהמרחב ומהשירותים הציבוריים בה.

3. מדיניות במקום

התוכנית בתחום המושבה היוונית וחלה עליה מדיניות תכנית אב למושבות. עפ"י התכנית, המתחם אזור מגורים 3 "עיבוי מרקם קיים". עפ"י התכנית, המתחם הוגדר ל"מבן מגורים מיוחד לשימור" (קונטור תכלת).



מתוך מסמכי תכנית אב למושבות.

עפ"י סעיף 4.1 (א) "הגדרות שימור":

"מבני מגורים מיוחד לשימור - מבנים המסומנים בתכנית "המדרג השימורי מתחמים ושימושים" בקונטור תכלת, הם מבני שיכון ציבורי, עם אפשרות לתוספות בנייה בכפוף לתנאים מגבילים. הגדרות השימור בתכנית זו חלות על כל המגרש עליו ממוקם המבנה ועל כל האלמנטים שבו כגון מבנים, חלקי מבנים ומבני עזר וכן פיתוח השטח, גדרות, שערים, עצים בוגרים, בארות ומתקנים מקוריים מתקופת הבנייה."

לדוגמה תנאים לבקשה להיתר כוללים:

- תיק תיעוד מלא של המבנים והמתחם.
- סקר עצים.
- הנחיות מפורטות לעבודה ליד עצים בוגרים (לפחות 3 מ' מהעץ).
- גגות ירוקים: במבנים בעלי גגות שטוחים יש לפתח גינות גג.
- לשימור - מבנים המסומנים בתכנית "המדרג השימורי מתחמים ושימושים" בקונטור תכלת, הם מבני שיכון ציבורי, עם אפשרות לתוספות בנייה בכפוף לתנאים מגבילים. הגדרות השימור בתכנית זו חלות על כל המגרש עליו ממוקם המבנה ועל כל האלמנטים שבו כגון מבנים, חלקי מבנים ומבני עזר וכן פיתוח השטח, גדרות, שערים, עצים בוגרים, בארות ומתקנים מקוריים מתקופת הבנייה.

- תותר הקמת חנין תת"ק משותף מתחת לשטח הפתוח שבין המבנים. החניון יבנה עם "גג ירוק" ויאפשר גינן לרבות פתרונות לשילוב נטיעת עצים מעל החניון. יש להשאיר כ 40% משטח המגרש ללא בנייה תת"ק. החניון יהיה מנותק מהבניינים כך שלא תהיה כניסה ישירה מהחניון לחדרי המדרגות.
- גדרות הפיתוח יהיו מאבן חאמו או מאבן פראית, לפי הקיים, עם קופינג בטון בגובה של 50-80 ס"מ.

עפ"י הנחיות תכנית אב למושבות, הגובה המקסימלי המותר הינו עד 6 קומות, גובה מקסימלי 19.5 מ':

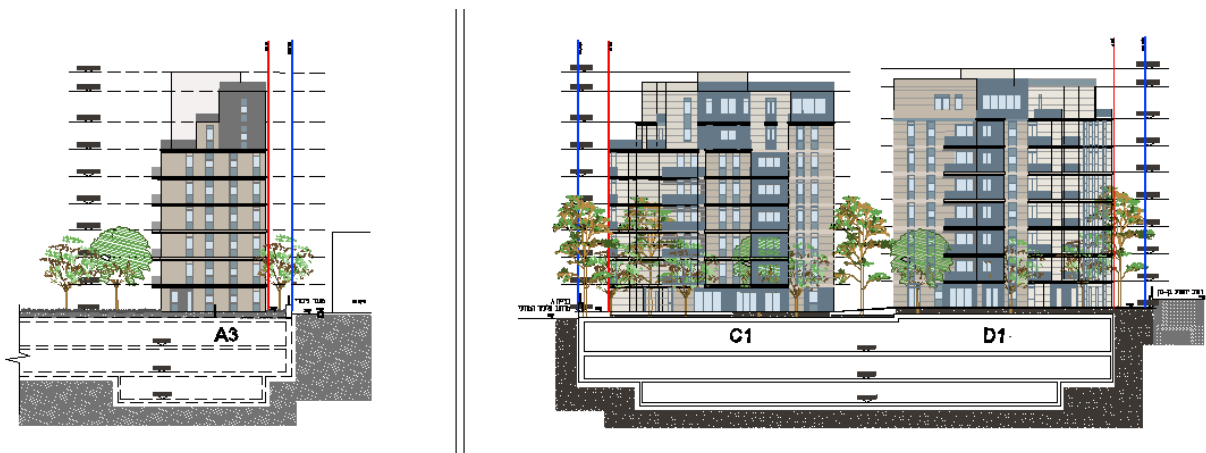
5	4	4	לפי קיים ברחוב (2)	6 (4)	5	19.5 מ' (4)	16.5	33	165	145	עד 500	מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים
								35	175	155	501-600	
								37	185	165	601-700	
								40	210	180	701-1,000	
								45	215	195	1,001 ומעלה	

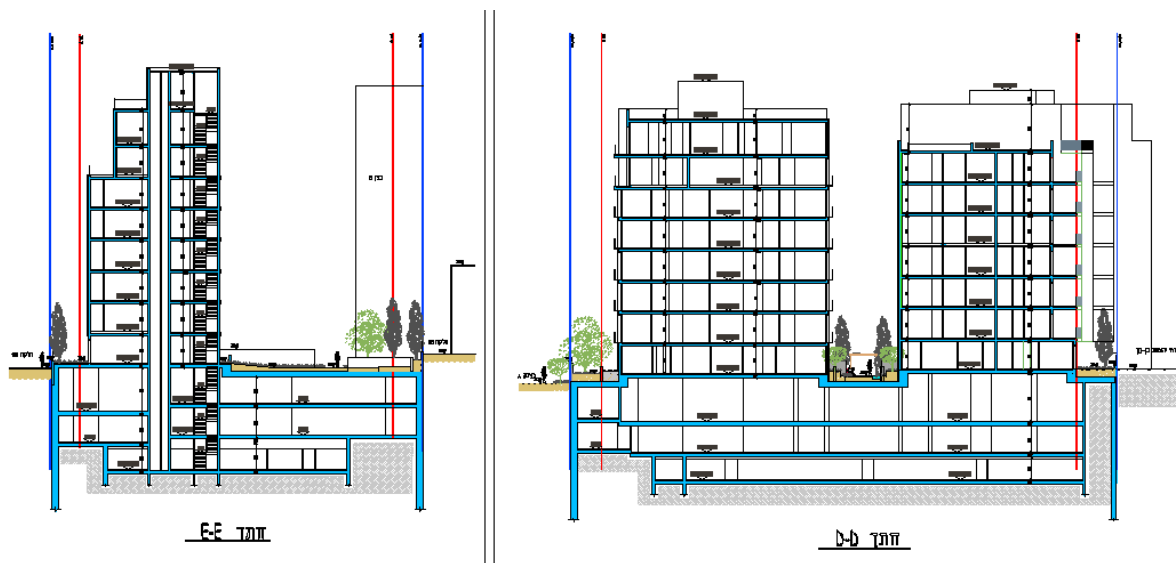
4. התכנית המוצעת

- בניגוד מוחלט להנחיות של תכנית אב, התכנית מציעה מציאות חדשה - זזרה לחלוטין - לשכונה.
- התכנית מציעה הריסה של כל המבנים הקיימים - "המבן מגורים המיוחד לשימור" (עפ"י הגשרות תכנית אב למושבות).
 - מסמכי התכנית אינם כוללים את המסמכים הנדרשים ע"י תכנית אב למושבות (תכנית תיעוד של המתחם, סקר עצים וכו).
 - התכנית מציעה כריתה של כל העצים במתחם, למעט עצים בודדים. ללא התיחסות רצינית על ערך העצים, התרומה של העצים לצל ואופי הנוף השכונתי וללא נסיון להתאים את התכנון לנוף הטבעי של המרחב.
 - התכנית מציעה מתחם סגור לחלוטין עם חניות ישירות מהחניון התת קרקעי.
 - התכנית מציעה מתחם סגור לשכונה ולקהילה המקומית.

5. גובה התכנית

בניגוד למדיניות תכנית אב למושבות, התכנית מציעה חריגה משמעותית בגובה המבנים.





חזיתות וחתכים מתוך מסמכי התכנית

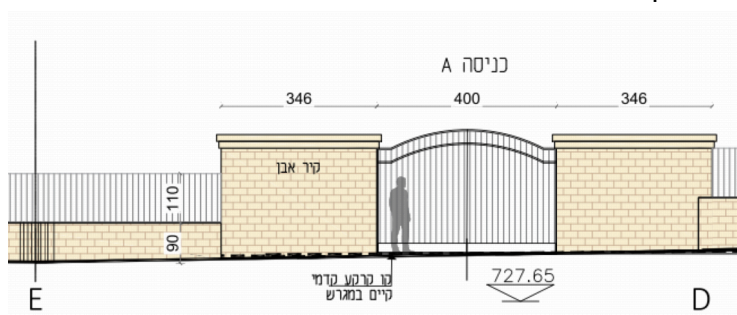
עפ"י מסמכי התכנית, המבנים המוצעים בעלי 9 קומות מעל הכניסה הקובעת. בחריגה של 3 קומות מהגובה המותר עפ"י תכנית אב למושבות. לציין כי 3 קומות העליונות בנוסחה חלקית בלבד. אך קיימות חזיתות במתחם שאין נסיגה והגובה של המבנה הינו 9 קומות מהקרקע עד מעקה הגג.

עפ"י מסמכי התכנית, המבנים המוצעים מגיעים לגובה אבסולוטי של 38.70 מ' מעל הכניסה הקובעת. בחריגה של 19.2 מ' מעל הגובה הנקבע בתכנית אב למושבות. למעשה, הבנינים המוצעים, הם בגובה כפול מהמותר!

מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד נחרצות לחריגת הגובה של התכנית המוצעת. מבקשים לצמצם את מספר הקומות ולגובה המותר עפ"י תכנית אב למושבות. התכנית לא מצדיקה את החריגה, לא בפרוגרמה ציבורית, לא במרחבים ציבוריים פתוחים ולא בכל תרומה אחרת לטובת השכונה והקהילה המקומית. ולכן, אין הצדקה למתן אישור לחריגה כל כך משמעותית בתנאים הנוכחים.

6. ממשק עם השכונה וגובה גדרות

התכנית מציעה גינות משויכות לדירות קומת הקרקע עם גדר של גובה 2 מ'. כ-90 ס"מ בנוי מאבן ועוד כ-1.10 מ' גדר מתכת. חשוב לציין כי בגלל הטופוגרפיה, גדר האבן מגיעה עד לגובה של 1.50 מ' (ראו גם בהדמית התכנית). מנסיון בעיר בכלל ובשכונות ההיסטוריות בפרט, גדרות ממתכת הופכות לגדרות אוטומות בצמחיה או חומרים אחרים (עץ, זכוכית, מתכת וכו'). ולכן, מבקשים להצמד להנחיות הברורות של תכנית אב למושבות ולבנות גדר 80-50 ס"מ גובה מאבן, בדומה לגדר הקיימת במתחם היום.





פריסת גדרות מתוך ממסמכי התכנית

כמו כן, התכנית לא מתייחסת לממשק עם השכונה והרחוב ברמה הנדרשת. בכניסה אליה נוצרים שטחים גדולים מרוצפים, לא איכותיים, ללא גינון וצל כלפי הרחוב והשכונה, וללא תכנון של העמדת ריהוט ציבורי או צמחיה.



פריסת גדרות מתוך ממסמכי התכנית

מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד נחרצות להצעת התכנית לגדר את המתחם בגדרות בגובה 2 מ' - בפועל סגור מהקרקע ועד למעלה. אנו מבקשים מהמתכננים להצמד להנחיות תכנית אב למושבות לגבי גובה הגדרות - 50-80 ס"מ גובה מאבן. מבקשים בכל דרך אפשרית, להמנע מלהפוך את הרחובות סביב המתחם בשכונה היסטורית לחומות אטומות, הגורמות לחוסר ביטחון להולכי רגל ומיצרות מרחב לא ידידותי, לא נעים ולא מכבד לשכונה ולתושבים האחרים. כמו כן, מבקשים לפתח את הממשקים עם הרחוב והמרחב הציבורי של השכונה, על מנת לייצר מרחבים איכותיים, מזמינים וידידותיים לכלל התושבים.

7. עצים לכריתה

משום שמסמכי התכנית בארכיב העירוני לא כוללים סקר עצים, מאד קשה להתייחס להצעה לכריתת כל העצים במתחם. האם מדובר על עצים משמעותיים? בעריכות גבוהה? איך התכנית לכריתה כל כך מסיבית של עצים מתיישרת עם המדיניות החדשה של עיריית ירושלים לשמירת עצים בוגרים בעיר לטובת צל, איכות אוויר ונוף אופייני לעיר?

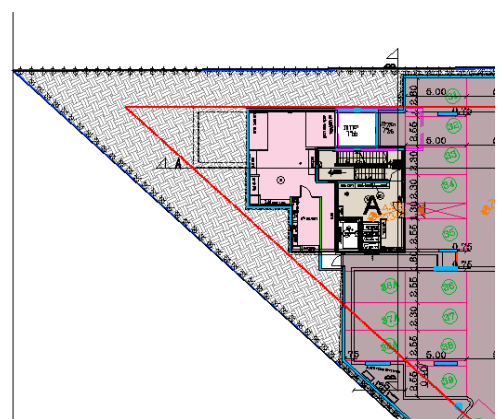
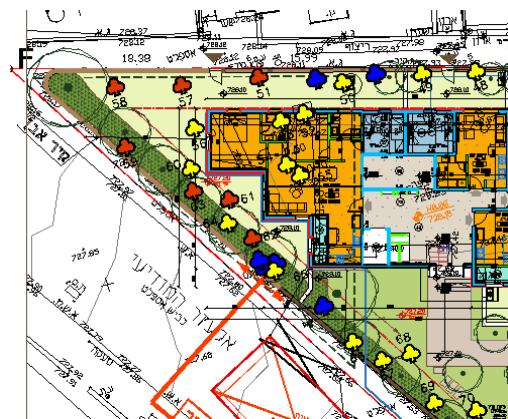
התכנית שומרת רק על עצים בודדים כאשר העצים המוצעים בפיתוח מעל גג החניון התת קרקעי, לא יגדלו לעולם לגובה העצים הקיימים היום. ללא עהצים רחבי הנוף הקיימים יאבד השכונה כולה, ובוודאי המתחם המדובר את אחד ממאפייניו החשובים, ויהיה מתחם עירום וחשוף. \



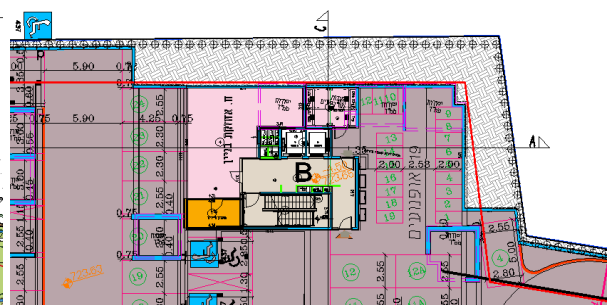
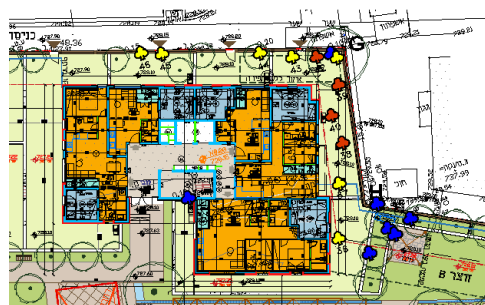
תכנית קומת קרקע ממסמכי התכנית

צורת החניון התת קרקעי, משאיר פינות ללא בניה. בפינות האלה יש לשמר את כל העצים הקיימים. למשל:

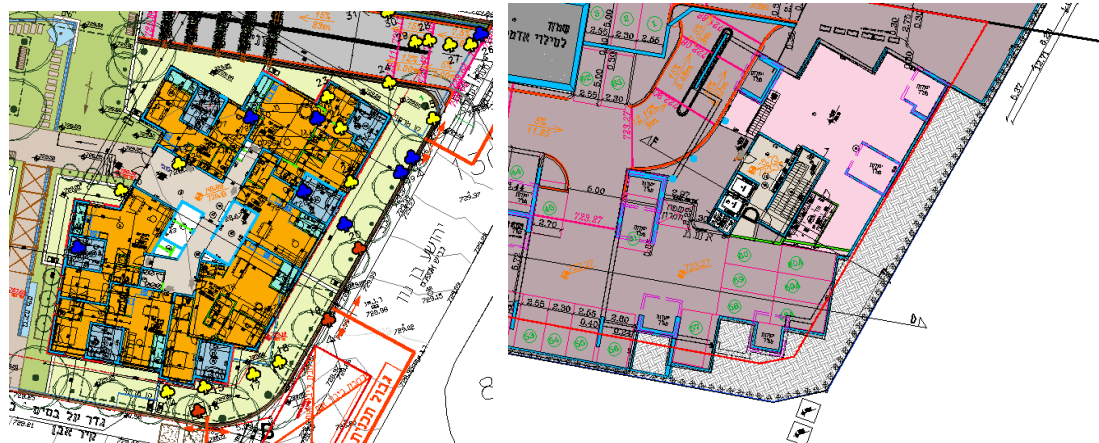
- עצים 56 ו-60 צריכים להיות בצבע אדום (לשימור).
- עצים 37, 43, 44, 45, 46. עוד עץ ליד עץ 42 ללא מספר שמוסמן בצהוב.
- עצים 14, 15, 17, 18, 21, 25



פרט של תכנית קומת קרקע ממסמכי התכנית.



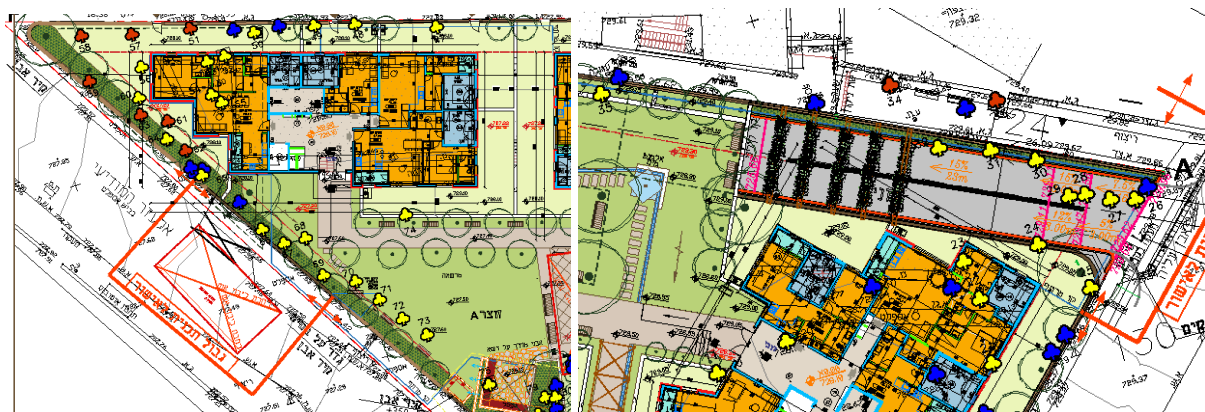
פרט של תכנית קומת קרקע ממסמכי התכנית.



פרט של תכנית קומת קרקע ממסמכי התכנית.

ניתן לצמצם את שטחי החניון והכניסה אליו עפ"י הנחיות תכנית אב למושבות ל-60%, ולהשאיר עוד איזורים ללא חפירה וכך לשמור עוד עצים בוגרים קיימים על גבולות המתחם. למשל:

- כל הגבול הצפוני: עצים 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35.
- כל הגבול הדרומי לכפי אלעזר המודעי: עצים: 60, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73.



פרט של תכנית קומת קרקע ממסמכי התכנית.

מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד נחרצות להצעת התכנית לכרות את כל העצים הבוגרים בחלקה (למעט בודדים) ומבקש: (א) ליישר קו עם המדיניות החדשה של העיר שמירת עצים בוגרים לטובת הצל בעיר, איכות אוויר והנוף האופייני של העיר ההיסטורית. (ב) לצמצם את החפירה בתת הקרקע ולהגדיר איזורים ללא חפירה, ו(ג) לצמצם את קונטור החניון התת קרקעי ולשמור מקבצים של עצים בגבולות החלקה.

8. אופיו של המתחם המוצע

התכנית שבנדון מציעה מתחם סגור ובפועל "Gated community". ע"י גידור מסיבי של המתחם, חומות של כ-2 מ' כלפי השכונה, שערים לגינות פרטיות בקומת הקרקע וע"י שטחים פתוחים מגוונים נעולים בתוך חומות סגורות. התכנית מציעה מציאות חדשה של "אי בודד" ומבודד. של מתחם שמפנה את גבו לשכונה. מתחם שאינו מעונין להיות חלק מהשכונה והמרקם השכונתי והקהילתי. האם זה החזון (והרצון) של התושבים שחיים במתחם היום?

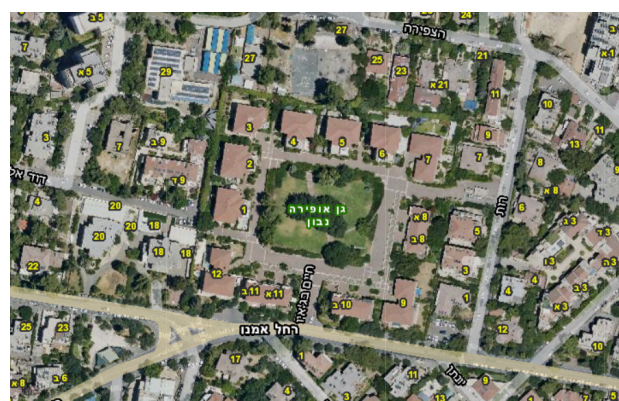


תכנון של "Gated community" פוגע בכל המרקם הקהילתי האופייני לירושלים, ולאור נסיון העבר הוכרז גם כלא רצוי על ידי מהנדס העיר. גם בעבר תוכננו מתחמים משמעותיים בשכונות היסטוריות כחלק אינטגרלי מהמרקם השכונתי והחברתי. הבנייה בחלק מהעיר ההסטורית מאופינת בחצרות אך הן חצרות קהילתיות ששירתו את השכונה כולה ולא רק את תושבי סביבת החצר.

לדוגמה המתחם של "גני קטמון" (לשעבר מגרש כדור רגל של הפועל) ברחוב רחל אימנו. גם כאן מדובר בשטח משמעותי עם בתים פרטיים, אך עם שטחים פתוחים המהווים חלק אינטגרלי מהשכונה. הגינה מעל החניון התת קרקעי של המתחם פתוחה לציבור והציבור נהנה משטח ירוק כמו כיכר ציבורית בלב השכונה.

השטח מטופח ושמור, הגיבון בהחזקה של העירייה וכל הדיירים והתושבים משתתפים באירועים משותפים כקהילה אחת מאוחדת.

המתחם אינו "אי בודד" בשכונה, אלא מתחבר לרחובות ומעברי הולכי רגל של השכונה. כך שלתושבים השטח מיצר רצף אורבני וקיצורי דרך בשכונה. המקום משמש למפגש של תלמידים, אירועים קהילתיים, משפחות, ילדים ועוד.



מקור: מערכת GIS עירונית

ולכן, כדוגמת המתחם ברחוב רחל אימנו, אנו מבקשים שהמתחם בריש לקיש יהיה חלק מהשכונה ולא "אי בודד". מבקשים שהשטח הפתוח יהיה שטח לשימוש ציבורי ציבורי בזיקת הנאה לציבור, יהיו מעברים פתוחים לתושבים ושהמתחם לא יהפוך ל"גated community" מנותק מהשכונה והקהילה המקומית.

המינהל מתנגד לתפיסה הזרה שהתכנית מציגה ומציעה כ-"Gated community". המינהל מתנגד לחוסר קישוריות של התכנית למרחב השכונתי (ע"י מעברים, שבילים, קיצורי דרך). המינהל מבקש לחבר את המתחם המוצע והקהילה הקיימת והחדשה שתגור במתחם, ע"י מעברים, שערים פתוחים ושבילים המחברים את מערכת ההליכה של העיר לשבילי המתחם. אנחנו מבקשים שהקהילה הותיקה והחדשה שתגור במתחם, יהיו חלק אינטגרלי של הקהילה המקומית ושיהנו מחיבורים לשכונה, לשירותים הקהילתיים ולקהילה הסובבת את המתחם.

9. שונות ותיקונים

התכנית מצהירה כי אין הקלות. עם זאת, התכנית בחריגה משמעותית ממדיניות השכונה. ולכן, נדרש תיקון בטופס 1 של ההיתר.

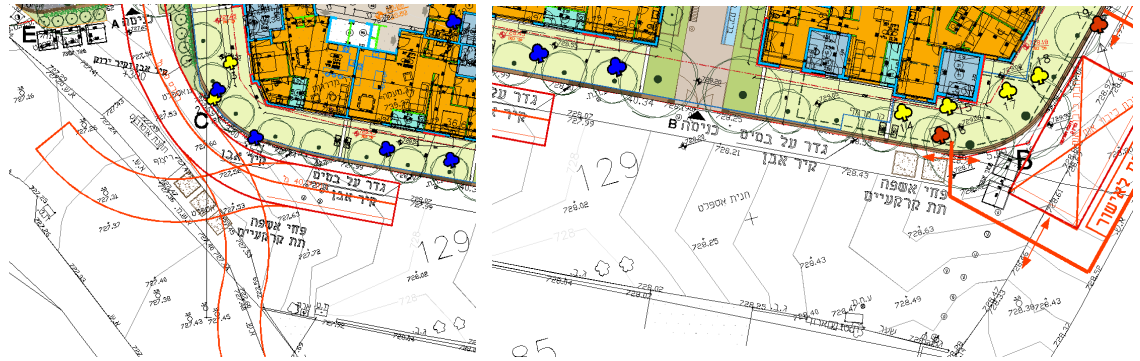
במקרה של בקשה להקלה או לשימוש חורג יש לחתום גם על פירוט הבקשה להלן :

פירוט הבקשה להקלה / לשימוש חורג
אין הקלות

ממסמכי התכנית

כמו כן, התכנית מציעה שער ראשי ומיקום של מתקני אשפה מוטמנים במקום ציבורי - במקום ברמפת הכניסה לחניון בשטח התכנית.

מיקום השער ומתקני אשפה במרחב ציבורי (המשמש היום וישמש גם בעתיד לחניון ציבורי לתושבים) אינו מקובל כי המיקומים המוצעים חוסמים כניסה ויציאה מהמרחב הציבורי ללא רשות, מבטלים חניות של הציבור וגם פוגעים בתכנית שבביצוע שלשביל אופניים במרחב הציבורי בגבול הדרומי של התכנית - התכנית לא מתואמת לתכנית המעודכנת של המרחב.



ממסמכי התכנית

מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לפתרונות התכנוניים המוצעים למתקנים ומבקש לשחרר כלל את המרחב הציבורי ממתקנים הקשורים למתחם הפרטי. יש למקם את המתקנים בתוך תחום הקו הכחול של התכנית ולא במרחב הציבורי.

לסיכום הדיון בנושא: הפורום ביקש מרונית ואיליאס לקדם ולהגיש התנגדות במועד שנקבע.

● הילדסהימר 15

הפורום דן על התכנית וגייש עמדה שאיליאס ריכז למסמך התנגדות. להלן עיקרי המסמך:

1. כללי






התכנית ברחוב הילדסהימר 15 בלב המושבה הגרמנית מקודמת במתכונת תמ"א 38 הריסה של מבנה מנדטורי ובניית 2 מבנים בעלי 4 קומות כל אחד. התכנית לא תואמת את תכנית אב למושבות ולא את התנאים של המלצת מהנדס העיר.

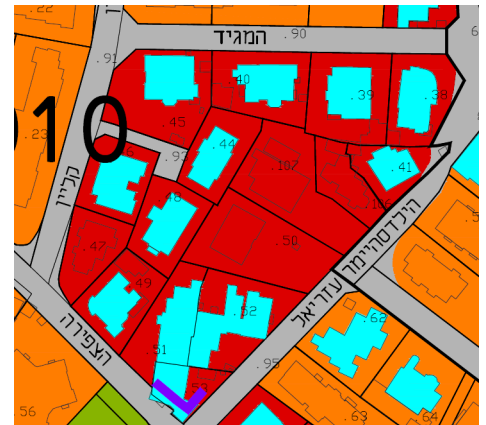
הפורום האורבני של גינות העיר שמייצג את התחום האורבני במינהל, לא עוסק בתכנית נקודתית פרטית או קטנות. תשומת הלב של התושבים ושל המינהל מתרכז בתכניות משמעותיות, תכניות בשכונות ההיסטוריות ותכניות החורגות באופן משמעותי מתכנית אב למושבות.

2. מיקום התוכנית ומדיניות תכנית אב למושבות

התוכנית בתחום המושבה הגרמנית וחלה עליה מדיניות תכנית אב למושבות.

עפ"י התכנית, המתחם אזור ליבה מגורים 1 "עיבוי מרקם קיים". עפ"י התכנית, המתחם הוגדר ל"מבן מגורים מיוחד לשימור" (קונטור תכלת).

אזורי מגורים	
	1 – אזורי ליבה
	2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה
	2 מיוחד
	3 – עיבוי מרקם קיים
	4 – התחדשות עירונית



מתוך מסמכי תכנית אב למושבות.

עפ"י סעיף 2.1 "אזור 1 איזור ליבה":

"אזורי 1 הם אזורי ליבה - גרעיני השכונות ההסטוריות ובהן לא תהיה אפשרות לתוספת זכויות ויהיה אפשר למצות זכויות קיימות בהיתר בלבד עם המלצה להגביל מתן הקלות כמפורט להלן. תכנית האב מגדירה תוספת זכויות רק באזורים 2-4, כמפורט בהנחיות להלן. הבנין עצמו לא לשימור אך מופיע בכרטסת השימור.

לדוגמה תנאים לבקשה להיתר כוללים:

- לכל מבנה באזור מגורים 1 יוכן תיק תיעוד, למעט במקרים שיח' השימור תמצא לנכון לפטור מבנה מהכנת תיק תיעוד.
- תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים.
- שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף ובורות מים, בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות.
- בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות.

3. התכנית המוצעת

בניגוד להנחיות של תכנית אב, התכנית מציעה מבנה בחריגה ממדיניות השכונה.

- התכנית מציעה הריסה של המבנה הקיים.
- מסמכי התכנית אינם כוללים את המסמכים הנדרשים ע"י תכנית אב למושבות (תכנית תיעוד של המתחם, סקר עצים וכו).
- התכנית מציעה כריתה של כל העצים בחלקה, למעט עצים בודדים.
- התכנית לא מציעה גג מגונן. במקום מתוכנן גג עם בריכת שחיה.
- התכנית מציעה חריגה משמעותית בגובה המבנה.
- התכנית מציעה חריגה משמעותית מאד בגובה הגדרות ל-2 מ' ויותר.



במקרה של בקשה להקלה או לשימוש חורג יש לחתום גם על פירוט הבקשה כדלקמן :

פירוט הבקשה להקלה / לשימוש חורג	נמוקי הבקשה
הריסת מבנה קיים והקמת 2 מבנים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים. בהתאם לתנ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה שינוי בחומרי גמר, גודל פתחים, מעקות, גדרות	
הקלה מהוראות תכנית המושבות בדבר תוספת גובה. מ 11.5 מ"מ למעקה גג ל- 17.84 מ"מ מעקה גג תוספת 10 יח"ד מכה תמ"א 38 47 יח"ד הקיימות על פי תכנית, ובניית מבנה בו 14 יח"ד סך הכל	
הגברת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי ל- 2 מ"מ	
בניית בריכת שחה על גג המבנה.	
הבלטת מתקנים טכניים בגג	
הגברת גובה הגדרות ל- 1.87 מ"מ	

בקשה להקלות מתוך מסמכי התכנית.

4. גובה התכנית

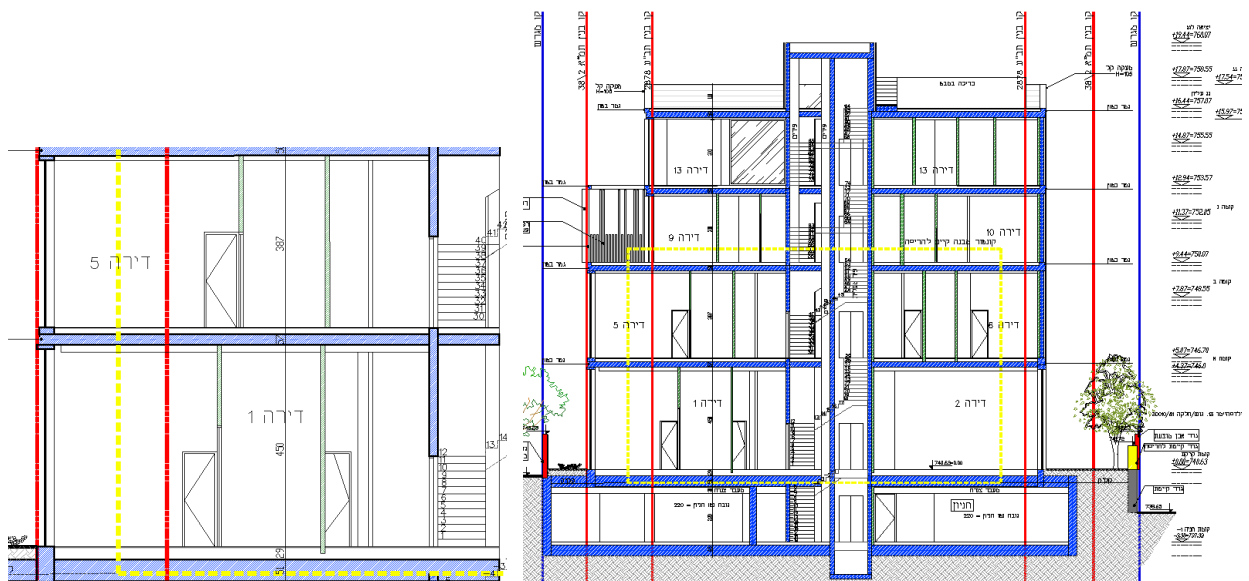
בניגוד למדיניות תכנית אב למושבות, התכנית מציעה חריגה משמעותית בגובה המבנים. אמנם בניה של 4 קומות בלבד - עפ"י הנחית תכנית אב למושבות - אך כל קומה מוצעת הינה 4.50 מ' ו-3.88 מ'. כ"כ התכנית מגיעה לגובה של 19.44 מ' בחריגה של כ-8 מ' מהגובה המקסימלי עבור בניה של 4 קומות עפ"י מדיניות תכנית אב.

המינהל הקהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לחריגה המוצעת. אין כל סיבה להציע קומות בגובה 4.50 מ' כאשר התכנית בחריגה מהגובה המקסימלי המותר.

יש לצמצם את הגבהים של הקומות בתכנית ולצמצם את סה"כ גובה התכנית לגובה המותר.

יש להעביר את כל המתקנים הטכניים של התכנית, במקום על הגג, לקומת המרתף.

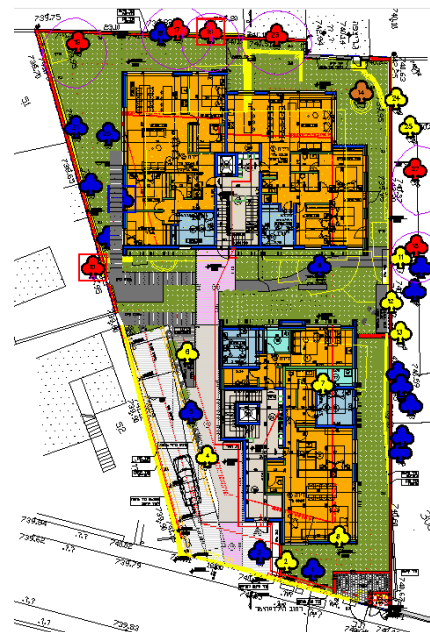
יש להפוך את הגג של התכנית לגג מגונן וגג ירוק, עפ"י מדיניות תכנית אב למושבות.



חתיים מתוך מסמכי התכנית.

5. כריתת עצים בחלקה

התכנית מציעה כריתה מסיבית של העצים בחלקה (בצבע צהוב). כמו כן, התכנית מציעה כריתה גם של עצים בחלקות השכנות (עצים מס' 11, 12, 13, 24, 25). התכנית מציעה כריתה של עץ על חזית החלקה (מס' 2).



תכנית קומת קרקע מתוך מסמכי התכנית.

מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לכריתת העצים בחלקה, כאשר התכנון לא מתייחס לקיומם. המינהל מחזק את המלצה של מהנדס העיר לסימון עצים לשימור ולבקש שמיקום ושימור העצים ינחה את התכנון המוצע ולא ההפך. מבקשים ומחזקים את המלצת מהנדס העיר, לערוך שינויים לתכנון ולשמר את כל העצים בחלקה.

6. אופי הבינוי המוצע

התכנית נמצאת בליבה של השכונה ההיסטורית המושבה הגרמנית שהערכים ההסטוריים שלה ואיכות המרקם המיוחד לה צוינו לשימור במסמך תכנית האב. התכנון המוצע נראה כתכנון שלא טרח לקרוא את ההנחיות של תכנית אב למושבות, ומוצע בו סגנון מנותק מכל הקשר ללא התייחסות לאופי המיוחד של השכונה שבה הוא נמצא.

בתכנון השכונות ההיסטוריות המינהל הקהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לגישה אדריכלית ברוטלית המתעלמת מסביבתה. ללא הנחיות משמעותיות לאפיון התכנונים החדשים וללא אכיפה של הנחיות אלה יימחקו וישתנו ויאבדן לעד שכונות רגישות וחשובות אלה, הקובעות במידה רבה את אפיינה של העיר ההיסטורית כולה. אנו מבקשים שהתכנון המוצע יהיה תואם למדיניות תכנית אב ולא יהיה תלוש מציאות ומאופי השכונה, כפי שהוא מוצג במסמכי התכנית.

אנו מבקשים קבלת הנחיות בינוי כאלה מהמחלקות לשימור ולתכנון בעיריה ומבקשים לקבל הצעות תכנון נוספות שיתאימו להנחיות אלה. מבקשים ומחזקים את המלצת מהנדס העיר לערוך שינויים בחזית להתאים את התכנון לשימור החזית ההיסטורית ולשילובה בחזית המבנה המוצע.



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

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

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

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-13/11/24 בשעה 20:30 בזום.

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