

**סיכום של כנס תושבים משותף של גינות העיר וגוננים
על תכנית 1199439 התחדשות עירונית בסמוך לגן סן סימון | 3.1.2024**

המפגש התקיים בזום.

המפגש פורסם בזמן ובתפוצה רחבה. כתוצאה מכך השתתפו כ-90 תושבי השכונות הסמוכות לפארק. מטרת המפגש: היכרות עם תכנית יזמית בסמוך לגן סן סימון כאשר התכנית משפיעה על הגן והמרחב הציבורי ועל מבנה לשימור ליד המנזר. התכנית בשלבים מוקדמים בהליך האישור. טרם נדונה בוועדות וטרם הופקדה להתנגדויות.

חשוב לציין כי למינהל גינות העיר וגוננים אין קשר למתכנן הפרויקט או ליזם ובעל הנכס. ההמפגש התקיים לא כדי 'לשכנע' מישהו אלא כדי שתושבי השכונה ידעו על התכנית ויכירו את התכנית. כך בזמן שהתכנית הופקדה להתנגדויות, התושבים יוכלו להתנגד לתוכנית בצורה עינינית, ממוקדת ויעילה יותר. גם על מנת לאפשר לתושבים לפעול כל אחד בדרך שלו/ה כדי להתנגד לתכנית בדיונים בוועדות ובכל דרך אחרת. כמו כן, בדיון הופץ קישור של האתר של גינות העיר, שבו יש מידע שימושי לתושבים, לרבות הפניה להגשת התנגדות. להלן שוב הקישור: <https://www.ginothair.org.il/index.php?dir=site&page=content&cs=594>

הישיבה הוקלטה. הקישור להקלטה: <http://tinyurl.com/sansimonrecord>

1. נתונים כללים:

- גן סן סימון הינו מוגדר כאתר טבע עירוני מס' 85. יותר פרטים באתר גינות העיר בקישור: <https://www.ginothair.org.il/files/2022/01/sansimon85.pdf>
- יזם התכנית עפ"י מסמכי התכנית הינו "קרונטי אינבסטמנד הולדינג לימיטד".
- שטח של 3.618 דונם.
- התכנית מציעה מבנה בן 10 קומות.
- באיזור המדיניות הקיימת מאפשרת עד 8 קומות. המבנה לא ממלא תנאים כדי לקבל יותר זכויות. הזכויות נגזרות מהשימור של מבנה שימור.
- התכנית מוסיפה 40-80 יח"ד חדשות.
- התכנית מציעה חניות תת קרקעיות עבור הדיירים והמסחר - עפ"י התקן.
- כניסה לחניון התת קרקעי (4 קומות) דרך מנהרה באורך של 100 מטר עם כניסה מרחוב ש"י עגנון. המנהרה ממוקמת בתוך שטח הגן (אתר טבע עירוני).

- התכנית כוללת שימור של מבנה לשימור והפיכתו למבנה עם מסחר (כ-300 מ"ר) ושטח שכיר עבור סדנאות אומנים ומעצבים צעירים.
- התכנית מציעה לצרף לגן שטח של כ-500 מ"ר.
- המרחק של המבנה כ-6 מ' ממבנים שכנים.
- המרחק של המבנה מגורים מהמבנה לשימור הינו 4 מ'.
- זמן הבניה המשואר כ-3 שנים.

2. סיכום הערות עקרוניות שעלו בדיון:

א. כללי

- גודל המבנה המוצע חורג משמעותית מהמדיניות לאזור הן מבחינת הגובה, הן מבחינת מספר הקומות והן מבחינת נפח בנייה.
- אופי הבינוי המוצע אינו מתאים לאופי השכונה, לאופי המקום, לפארק ולמבנה לשימור ולמנזר ההיסטורי בסמוך אליו.
- השטח כלוא ואין לו גישה ישירה מהרחוב.
- התכנית לא מציעה סקר תנועה והשפעה תנועתית של התכנית לסביבת השכונה.
- אין פתרון (בינתיים) לגישת משאיות וכלים כבדים לעבודה לאתר הבניה מהרחוב.
- יש להתחשב בשעות העבודה בבית אבות בקרבת השטח.
- יש לדרוש תיאום עם הדיירים לפני ובזמן החפירות ולתעד השפעות במבני מגורים צמודים לאתר הבניה כדי למנוע נזקים מהחפירות.
- יש להבטיח שבעלי הדירות לא יחנו בחניון שליד מבוא העולה ולא יחסמו חניות של תושבים שכנים, כאשר יש להם חניה תת קרקעית.
- יש להבטיח כי הדיירים החדשים מקבלים את העובדה שליד הדירות שלהם יש פארק פעיל עם מגרשי ספורט ואין להתלונן על פעילות בפארק ובשעות פעילות הפארק לרבות מגרשי ספורט.
- למשל, ע"י הסכם מול העיריה שהפעילות בפארק יכולה להתקיים עד 11 בלילה כולל שבתות גם במגרשי הספורט.
- התושבים העלות את נושא הרעש בזמן העבודות וחפירת המנהרה והקרבה של התכנית לבית אבות וכמה זה עלול להשפיע לאיכות החיים של השכנים.
- המעסיק או ניהול החלק הציבורי של התכנית יהיה כולו בידי העירייה ולא ינוהל ע"י חברה או יזם פרטי.

ב. חניון

- התושבים העלו הערות לגבי נגיסה של שטח מהפארק הציבורי עבור צרכים פרטיים.
- העלות הערות ודאגה לגבי העצים בתחום השטח הציבורי (פגיעה בשורשים מהחפירה, כריתה של עצים לחפירה).
- כמו כן, העלו גם שאלה לגבי גישה לאתר הבנייה לפני ביצוע המנהרה. עפ"י התגובה של האדריכל, אין פתרון וקיים חשש שכל הכלים הכבדים והמשאיות של הבניה יעברו דרך שטח הגן. הפתרון הזה אינו מקובל ואינו ראוי עבור השכונה.

ג. גובה הביין וסגנונו

- הבנין המוצע גדול וגבוהה מבנייני מגורים השכנים. אין סיבה לגבוה המוצע כאשר התרומה הציבורית של התכנית מינימלית.
- למעשה יש 'החלפת' שטח פרטי לשטח ציבורי לצורך חפירה למנהרת החניה.
- לא מדובר על 'מתנה' לגן ולשכונה. לגבי המבנה לשימור, עפ"י ההסברים של האדריכל, המבנה ישמש לשטח שכיר ולא שטח תרומה לקהילה - מעבר לשטח מצומצם מאד.
- המבנה המוצע זר לאופי השכונה ולא מתייחס לאדריכלות, החומרים, הנפח ואופי הבנייה הקיימת.
- המבנה המוצע לא מכבד את ההיסטוריה של המקום ולא תורם לחשיבות של המקום להיסטוריה של שחרור העיר. יש לפארק גם חשיבות תיירותית למורשת קרב והיסטוריה של העיר בכלל והמקום בפרט. יש לכלול לתכנית המוצעת מקום למידע אינטראקטיבי עם תמונות וסרטונים לכל הגילאים גם לקבוצות חיילים שמגיעים למקום בקבוצות ובודדים.
- המבנה המוצע לא מתייחס ולא מכבד את קרבתו למבנה לשימור ולמנזר ההיסטורי.
- ההצעה של האדריכל לחפות את החזיתות בזכוכית הינה הצעה לא ראויה כאשר הסינוור של הזכוכית תפריע למבקרים בגן ותפגע קשות בעצים ובפיתוח בגן. יש להימנע משימוש בקירות מסך במבנה במיקום הזה.

ד. המבנים לשימור

- התכנית מציעה בינוי בסמוך למבנה לשימור, ללא יצירת מרחב ציבורי ראוי ומכבד את המבנה ההיסטורי. המבנה לשימור לא עובר לעירייה וישמש לשטח שכיר עבור יזם התכנית.

ה. דיירים עתידיים

לאור ניסיון קודם, התושבים מאד מודאגים מניסיון של הדיירים העתידיים להשפיע בפעילות בפארק ובמגרשי ספורט בתחום הפארק, עקב פעילות בשעות מאוחרות ו/או רעש. ולכן, מבקשים להכניס הוראות התכנית 3 תנאים חשובים:

- הפארק והפעילות בו בכל שעות היממה, הינו עובדה קיימת והמבנה החדש מקבל את המצב הנתון בסמוך אליו. אין בעתיד לפנות לגורמי העיריה ולבקש לשנות את הסטטוס קוו של הפעילות בפארק ובמגרשים.
- ליזם התכנית, יש להוסיף לחוזה הרכישה של הדירות בפרויקט, שהם מבינים שהם רוכשים דירה בקרבת מקום ציבורי, שהוא פעיל בכל שעות היממה. לרבות שימוש במגרשים רועשים שהם פתוחים כל היום עד 11 בלילה כולל בשבתות. ולכן, אין לדיירים החדשים זכות לבקש להגביל או להפסיק או לשנות את הפעילות בפארק ובמגרשים, עקב רעש או הפרעה מפעילות ציבורית מתחת לחלון שלהם. אין להם זכות לפנות לרשויות או לכל גורם אחר לשנות את הסטטוס קוו של הפעילות בפארק ובמגרשים.
- יש לקדם פניה להסכמה מול העיריה שהפעילות בפארק יכולה להתקיים עד 11 בלילה כולל שבתות גם במגרשי הספורט. ושאין לתושבים החדשים של המבנה שאמור להבנות בסמוך לפארק והמגרשים. אין לקבל פניות עתידיות עם בקשות לשינויים בשעות ו/או אופי פעילות בפארק.

(סיכום וריכוז: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני גינות העיר ורחלי חביב, מתכנתת אורבנית גוננים א'-ח').