

15/4/25

סיכום שיתוף כנס תושבים על התכנית החדשה במלון הנשיא

הכנס התקיים ב-19/3/25 בהשתתפות כ-50 משתתפים. השתתפו נציגים של יזם התכנית וצוות האדריכל שהציגו את התכנית המוצעת.

מתחם מלון הנשיא עברה כמה ידיים ב10 שנים האחרונות וכמה הצעות תכנון שהוצגו בשנים האחרונות לתושבים.

הבעלים החדשים של מתחם מלון הנשיא הם בתמונה כשנה ומקדמים כעת תכנית חדשה שהוצגה לתושבים. התכנית עברה תנאי סף, ז"א התכנית תעלה בקרוב לדין בוועדות מקומית ומחוזית. אין עדיין ל"ז התקדמות התכנית, כי זה מאד תלוי בדיונים והחלטות בוועדות ותקופת הפקדת התכנית להתנגדויות.

מטרת הכנס תושבים היתה להכיר את התכנית, לשאול שאלות ולקבל הסברים על התכנית המוצעת.

תכנון המתחם המוצע כולל מגורים ומלונאות, שימור המבנה של מלון הנשיא הקיים שהוא ישופץ למלון חדש. האדריכלים של התכנית הציגו 2 חלופות - אחת שעברה תנאי סף ועוד אחת שבדיונים מול אגף תכנון ומהנדס העיר. חלופה מס' 1 מציעה בינוי של 6-10 קומות הפונה לשכונה ו-15 קומות הפונה לקרן היסוד. חלופה מס' 2 מציעה בינוי יותר קטן כלפי השכונה ו-17 קומות בפינה של קרן היסוד עם אחד העם.

מדיניות רק"ל היום על קרן היסוד מאפשרת בינוי של עד 10 קומות על חזית קרן היסוד ועד גובה הבינוי בשכונה (8-6 קומות) ברחובות הצדדים ואחוריים (אחד העם וסוקולוב). התכנית הינה 'נפחית' ואחוזי הבניה הם תוצאה של הבינוי המותר - ולא הפך.

גובה הבינוי המוצע - עפ"י התיאור צוות התכנית - נובע מצמצום תכנית הבינוי (במקום חלקות פרטיות), יצירת שטחים פתוחים בין הבניינים ומעבר בין קרן היסוד לגן סוקולוב. עפ"י החישוב שהוצג, כל החלקות היו אמורות לקבל 10 קומות גובה.

התכנית מציע חזית מסחרית הפונה לרחוב סוקולוב. התכנית לא מציעה (עדיין) פרוגרמה ציבורית. נשמעה טענה כי 'מלונאות הינה פונקציה ציבורית ולא רווחית' וגם 'שימור המלון ההיסטורי' הוא גם סוג של מטלה ציבורית עבור היזמים. עם זאת, נשמעה אפשרות של ספריה ציבורית או פרוגרמה אחרת לטובת השכונה.

תכנון החניה המוצעת במסגרת התכנית מציע כניסה מרחוב סוקולוב (פינת קרן היסוד) ויציאה מרחוב אחד העם. פריקה וטעינה נכלל אל תוך החניון התת קרקעי. התכנית לא מציעה מפרצי הורדה לאורך אחד העם או קרן היסוד.

הנקודות העיקריות שעלו מצד התושבים:

- נפח הבינוי - התושבים מאד מודאגים מנפח המוצע ובעיקר גובה הבינוי. יש צורך לצמצם את נפח הבינוי וגובה הבינוי המוצע על מנת לשמור על מדיניות הרק"ל החלה במקום ולא לפרוץ אותו בסכנה לפריצות נוספות - וחריגות יותר - בהמשך. כמו כן, יש לקיים את הסיכום מול מהנדס העיר להיצמד למדיניות רחוב קרן היסוד ולאפשר גמישות זעירה בלבד כדי לאפשר תכנון יותר איכותי.
- גובה הבינוי המוצע - עפ"י התיאור צוות התכנית - נובע מצמצום תכנית הבינוי (במקום חלקות פרטיות), יצירת שטחים פתוחים בין הבניינים ומעבר בין קרן היסוד לגן סוקולוב. עפ"י החישוב שהוצג, כל החלקות היו אמורות לקבל 10 קומות גובה. עם זאת, המדיניות לאורך ציר הרק"ל מאפשרת 10 קומות אך ורק על חזית קרן היסוד ולא לרחובות הצדדים - אחד האם וסוקולוב. ולכן, יש לחשב מחדש את אופן חישוב השטחים המוצעת.
- תנועה וחניה - התושבים מקבלים בחיוב את הפיצול של כניסה ויציאה מהחניון ומניעת יציאה מתוך השכונה (גן סוקולוב – רחוב סוקולוב). עם זאת, על מנת לא להעמיס על רחוב אחד העם וצומת אחד העם עם קרן היסוד, התושבים מבקשים להוסיף לחזית על קרן היסוד, מפרץ הורדה והעלאה/ דרך שרות / כניסה ויציאה מהחניון, על חשבון שטח המתחם, על מנת להעביר את התנועה של המתחם אל קרן היסוד ולא לרחובות הצדדיים שעמוסים רב היום. כמו כן, יש לקיים את ההבטחה של אגף תכנון, לאיסור כניסת משאיות ואוטובוסים לרחוב סוקולוב ויש לצמצם עד כמה שיותר תנועת רכבים מהמלון לרחוב סוקולוב ועומס תנועה סביב הגן. הרחוב אינו מתאים לעומס תנועה של חניון של בית מלון ומגורים בקנה מידה של מתחם מלון הנשיא המוצע.
- שטחים לפרוגרמה ציבורית - התכנית מאפשרת שטחים ציבוריים ומעברים ציבוריים (יש להגדיר אותם בשריט של התב"ע כזיקת הנאה לציבור) אבל אם התכנית גם לא תציע פרוגרמה ציבורית מבונה, השכונה תפספס הזדמנות לקבל מענה לצרכים של השכונה אחד המתחמים המשמעותיים בשכונה.
- תמהיל דירות - עפ"י המתכננים אין תמהיל דירות קטנות. עם זאת, מדובר באיזור שעשוי לתת מענה גם לסטודנטים, ולכן, על מנת למשוך אוכלוסיה מגוונת ולתת מענה לאוכלוסיות שונות (ולא רק לשווק דירות לתושבי חו"ל), יש להציע למהיל דירות מגוון ונגיש.
- שימור מלון הנשיא הקיים - עפ"י בקשת מח' שימור, התכנית מציעה שימור של המלון הקיים. עם זאת, משום שנשמע בכנס כי השימור מכביד על היזם וכך מעלה את הצורך להגדלת הבינוי המוצע, התושבים העלו את הצורך לבדיקת הנושא ואולי לצמצם את הדרישה לשימור חזיתות המלון בלבד. על מנת לצמצם את הבינוי המוצע החדש.

- הדמיה תלת ממדית - התושבים ביקשו לראות הדמיה אך נאמר שהיא בהכנה ולא הוצגה. התושבים מבקשים לקבל הדמיה שמציגה את נפחי הבינוי המוצעים, מעברים, שטחים פתוחים וגובה המבנים ביחס למבנים הסמוכים למתחם.
- השפעות סביבתיות של התכנית - על אף נפח וגובה הבינוי, הצגת התכנית לא כללה את נושא הצללה, רוחות ועוד השפעות סביבתיות מהבינוי המוצע (בינוי לגובה בעיר עם רוחות משמעותיים מדרום מערב). בדו"ח הסביבתי שנמצא בין מסמכי התכנית, מוצגת החלופה שירדה מהפרק, והבינוי בה הוא עד 15 קומות. בכל הדו"ח לא מצוינת בחינת הצללה כלל. בחלופה החדשה שהוצגה יש 18 קומות והיא חורגת מהמסמך הסביבתי ולכן נדרש דו"ח סביבה מעודכן עם הנתונים החדשים.

מודים לכל המשתתפים ולצוות היזם והאדריכל על הצגת התכנית.

להלן קישורים רלוונטיים למפגש ולתכנית:

- קישור להקלטה של המפגש:

https://hit-ac-il.zoom.us/rec/share/cUlgzQeVRKp4BOgauOMy8f3cSd5zAH8kQSg_8bsqSgmL-dMgK3uv1nZJrnHvTH5.pvwnsHdtEIL_KWz4

- קישור לצילומי מסך מתוך ההקלטה:

<https://drive.google.com/drive/folders/1wzYMzUTFPr-JySZppX-EHnP6lSMzbdZz?usp=sharing>

- קישור למסמכי התכנית מאתר עיריית ירושלים:

https://drive.google.com/drive/folders/1cLs90QUu5o_eg2md-Mv-5iVGfh9fXJBo?usp=sharing

(ניהול המפגש וריכוז הסיכום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני גינות העיר)