

22.7.18

הנדון: חוות דעת לתכנית 101-0502948
המציעה פרויקט מגורים של הריסה ובנייה בדב קמחי/טשרניחובסקי

1. רקע:

תכנית 101-0502948 מציעה פרויקט להריסה ובניית מגורים במגרש בפינת הרחובות דב קמחי וטשרניחובסקי בשכונת רסקו. מגרש זה הוגדר כמוקד 1 במסגרת תכנית האב של שכונת רסקו-גבעת הורדים-קרית שמואל אשר נמצאת בתהליכי אישור בימים אלו.

חוות דעת זו גובשה ע"י מתכננים האורבנים גינות העיר וגוונים, ומייצגת:

א. את עמדת צוות הליווי של תכנית האב (מלווים את תכנית אב מ-2014 ואת התכנית דב קמחי מלפני 6 חודשים).

ב. עמדות תושבים שנשמוע ב-2 כנסי תושבים:

a. 16.7.18 – הצגת תכנית דב קמחי (ע"י מתכנן אורבני גינות העיר).

b. 17.7.18 – הצגת תכנית אב רסקו (ע"י אדר' עדי אסיף).

ג. עמדות התושבים שהתקבלו במייל או טלפונית אחרי הכנסים.

התכנית מעוררת בשכונה תגובות רבות, התנגדות רבה, חרדה ודאגה על עתיד אופי השכונה ואיכות החיים של תושביה.

אנחנו ננסה להציג כאן את מגוון התגובות שנשמעות מהשטח.

2. כללי

א. תכנית זו הינה התכנית הראשונה בפועל של מימוש המוקדים במסגרת תכנית האב ועל כן היא מהווה תקדים חשוב לתכנון שאר המוקדים במסגרת התכנית.

ב. בניגוד לשיתוף פעולה מלא של מתכנת תכנית האב – הציגה את התכנית לפחות 4 פעמים לציבור החל מ-2014 – המתכנן והיזם של דב קמחי לא ענו להזמנה שלנו לא שיתפו פעולה ולא הגיעו להציג את התכנית שלהם. את התכנית הציג המתכנן האורבני. תהליך כזה אינו תקין ואינו מקובל לתושבי השכונה.

במסגרת תכנית האב מוקד הוא הזדמנות לשיפור הקישוריות הפנים-שכונתית ומתן מענה לצרכים ציבוריים בשכונה, הכוללים; מרחב ציבורי, מבני ציבור, חניות עודפות ופיתוח מעברי הולכי רגל.

אך התכנית המוצעת בדב קמחי לא מתחשבת בסביבתה, מנצלת זכויות בנייה מופרזות, פוגעת באיכות החיים של התושבים בשכונה ולא תורמת מספיק לפתרון בעיות בשכונה. נהפוך הוא. התכנית מיצרת בעיות ועומס לתשתיות, לכבישים, לחניניות ולשטח הפתח בשכונה.

התכנית גם יוצרת **תקדים מסוכן** למוקדים העתידיים ולכל תכנית פינוי בינוי שתקודם בשכונה.

מצטרפים ומברכים על המלצות מהנדס העיר לצימצום נפח, גובה והיקף התכנית המוצעת.

מצטרפים גם להמלצות להגדיל מקומות חניה ומבקשים להכפיל את מספר החניות המוצעות.

3. גובה הבנינים: - נושא מעלים התושבים

בהוראות התכנית:

התכנית מציעה פינוי של 42 יח"ד ב-3 בנינים.

התכנית מציעה בנייה של 136 יח"ד בשלושה מבנים.

1. התכנית אינה עומדת בתקן 21. היא מציעה אחוזי בניה מופרזים ולא מוצדקים. מציעה 1:3.2:

כאשר מוקד אחר בשכונה עדיין כלכלי ב-2.3:1. – 30% פחות יח"ד = 95 יח"ד.

2. מברכים על ההמלצה של מהנדס העיר לצימצום נפח הבנין ע"י צמצום שטח ממוצע של יח"ד מ-

122 מ"ר ל-105 מ"ר – 12.5% פחות נפח ----- יותר שצ"פ / פחות הצללה.

3. אי התאמה בין הוראות התכנית לבין תכניות התכנית

התכנית מציעה 3 בנינים:

- 18 קומות – $4X = 71$ יח"ד (פחות 1 ללובי, + קומת מסחר)

- 10 קומות – $4X = 39$ יח"ד (פחות 1 ללובי, + קומת מסחר)

- 10 קומות – $4X = 39$ יח"ד (פחות 1 ללובי)

- סה"כ = 149 יח"ד <----- 37% צמצום בבינוי.

4. 95 יח"ד = 4 בקומה $3X$ בנינים = 8 קומות לכל היתר – + מסחר.

<< מתחם A (עיר היסטורית) = 5 קומות. מתחם C = 9 קומות.

<< או להקטין את הבנינים או לתת יותר לשכונה.

<< יש לבחון חלופה של תכנית גבוהה יותר (תוספת של 5-10% לתכנית) והנמכת הבינוי בהתאם.

4. תשתיות: - נושא שמעלים התושבים

1. תנועה וחנייה.

- מציעה חניות למגורים ביחס של 1:1.2 וכן 12 חניות למסחר) + 50 עודפות (מהנדס העיר) + 20 לאורחים.

- תקן חנייה לא מספיק כי בפועל אנשים מחזיקים יותר מ-1.2 רכבים - בפועל יחנו ברחובות.

- מבקשים חניה למגורים ביחס של 2:1 לפחות.

- לא ראינו סקר תנועה וחנייה / ספירת תנועה ואיך הבנין משפר את המצוקה הקיימת – חניה, תנועה, צמתים, פקקים.

- כניסה ויציאה לחניה - מהשכונה – מסה חדשה של רכבים חדשים ברכובות קיימים. מה יקרה ב-8 בבוקר מבחינת תנועה בטרניחובסקי – טייסים – דב קמחי.

- לכלול לקו הכחול של התכנית את הצומת טשרניחובסקי – דב קמחי ולתת פתרון תנועתי.

2. פגיעה סביבתית:

- ראינו את החו"ד של מח' לאיכות הסביבה אבל לא עלה לאתר המקוון הדו"ח איכות הסביבה

של לשם-שפר. הדו"ח חיוני לכל השכנים שנפעים מצמצום חשיפה לשמש ישירה ב-4 ו-5 שעות

כל אחד.

- להשלים דו"ח השפעות מיקרו-אקלימיות (הצללה ורוחות) עכשיו (ולא בשלב הרישוי). עם הצגה גרפית ברורה להבנת ההשפעות ע"י הציבור עם סימון של כל בנין ובנין שנפגע.
 - להשלים דוח אקוסטיקה וזיהום אוויר עכשיו ולא בשלב מאוחר יותר.
3. חשמל, מים וביוב:
- ערוכים לתוספת 100 יח"ד (100+ מזגנים חדשים) ?
 - או 4000 מזגנים חדשים במימוש מלא של תכנית האב?

5. פרוגרמה ציבורית: - נושא שמעלים התושבים

1. מעון יום:
- א. מצוקה של שטחים חומים, פרוגרמה ציבורית ושל 12 מעונות יום בשכונה.
- ב. מבקשים גם הפרשה ציבורית נוספת שתשמש לפעילות קהילתית כגון מועדון גיל שלישי או מרכז לחוגים – לשרת את התושבים.

6. מסחר: - נושא שמעלים התושבים

- א. שטח מסחר 300 – 480 מ"ר.
- ב. מאד מודאגים מסוג המסחר שיתפתח בשכונה.
- ג. יש להגביל את גודל המכסימלי של כל יח' מסחר כך לעודד מסחר מקומי שכונתי.
- ד. יש להגדיר את סוגי המסחר המותרים והאסורים במקום.

7. המרחב הציבורי - נושא שמעלים התושבים

- א. יש לייצר מרחב ציבורי איכותי ולא רק מעבר ללובי כניסה לבניני מגורים (זיקת הנאה לציבור).
- ב. יש להבטיח פיצוי נופי עבור כל עץ לעקירה – עצים בוגרים.
- ג. יש לבטל כניסה למשיאות בחזית טשרניחובסקי.
- ד. במקום, יש לייצר מעבר הולכי רגל לאורך הגבול הצפוני של קווי המגרש בתכנית, שיקשר בין רחוב טשרניחובסקי לרחוב הטייסים. יש להגדירו כזיקת הנאה לציבור.
- ה. יש להבהיר את החיבור של הפרויקט עם הרחוב ולהבטיח חזיתות שיתמכו ברחוב ולמנוע יצירת חומה שתפריד ביניהם.
- ו. יש להבטיח רוחב מדרכה ראוי לאורך החזית המסחרית בטשרניחובסקי שיאפשר גם מעבר וגם פריסה של שולחנות לבתי קפה ושימושי מסחר דומים נוספים.

8. מגורים

- א. כמות יחידות הדיור. להקטין כמות, גובה.
- ב. יש לציין את תמהיל הדירות בהוראות ובתכנית.
- ג. יש להבטיח תמהיל דירות מגוון הכולל דירות הקטנות מ75 מ"ר, יחד עם דירות הגדולות מ100 מ"ר.

9. אדריכלות

- א. יש לבקש מצוינות בתכנון האדריכלי – בשלב ההיתר – חלופות לגבי אופי ומראה הבנין.

ב. יש לבקש עמידה בת"י 5281 למגורים – לפחות בכוכב אחד, על מנת להבטיח איכות בתכנון ובבניה ואיכות חיים לדיירים ולסביבת המבנה וחיסכון והורדה בהוצאות התחזוקה של המבנים לדיירים בהמשך (דוגמה של שי עגנון – קרלוס פרוס).

10. שיתוף ציבור

דורשים לפני הפקדת התכנית – מיד אחרי החגים - לקיים כנס תושבים שהאדריכל לוי יציג את התכנית ויענה לשאלות התושבים. נדרש לתכנית כל כך גדולה ומשמעותית לשכונה.

שיתוף ציבור ראוי.

בברכה,

אדרי איליאס מסינס

מתכנן אורבני

מנהל קהילתי גינות העיר