

יום ראשון 18 מאי 2014

אל : שירה תלמי, מתכנתת המחוז
אילנה רודשבסקי, אדריכלית לשכת התכנון המחוזית

תכנית אב למושבות, נושאים לדין במחוזית.

מבוא

תכנית אב למושבות, היא תכנית המקיפה את השכונות הדרומיות בתחום העיר ההיסטורית; טלביה, קטמון, מושבה גרמנית ומושבה יונית. התכנית החלה לפני מספר שנים ולאורכה נעשה תהליך ארוך בו לתושבי השכונות ניתנה האפשרות לעמוד על מרכיבי התכנית ולהגיב אליה. במהלך התכנית הוקמה וועדת ליווי לתכנית מטעם התושבים, במינהל קהילתי גינות העיר. אנו מברכים על התהליך שנעשה אל מול התושבים וכמו כן מברכים על תוצרי התכנית. אנו מוצאים שתכנית זו חשובה, לשמירת צביונה וייחודה של העיר, בחלק זה של ירושלים. התכנית מכירה בערכים "ירושלמים" של השכונה, על רבדיה ההיסטוריים, החברתיים והפיזיים, כפי שהוא בא לידי ביטוי ברחובותיה, בסמטאות, בחצרות הפרטיות ובמרחביה הציבוריים. התייחסותנו לתכנית הנדונה היום בוועדה המחוזית, תעמוד על ההיבטים, בהם רואים התושבים את אבני הבניין, למורשת ההיסטורית, העירונית והחברתית לשכונות התכנית. הם הנושאים שלדעתנו לולא הם, השכונות יאבדו את אופיין האוטנטי, את רוח המקום והפוטנציאל הטמון בהם, לבנות עתיד חדש, הנטוע בעבר.

הנושאים העיקריים שנדונו בפורום האורבאני ובקהילה בקשר לתכנית האב

• שימור

אסטרטגיות לשימור; ניווד זכויות, בינוי במעטפת הבניין, התמודדות עם אתגרים המציבות תכניות כדוגמת 10038.

• מרחב ציבורי

סוגיות שימור במרחב הציבורי. הקשר הסימביוזי בין המרחב הפרטי למרחב הציבורי. הצורך בהגדרתן של תכניות מפורטת למרחב הציבורי כנגזרת של תכנית האב.

• התחדשות עירונית

אסטרטגיות לחידוש עירוני; פינוי בינוי לעומת עיבוי הדרגתי. שימור וחידוש קהילה אורגאני כחלק מבינוי של המרקם הפיסי. גינת ברוריה כדוגמה לתשתית ציבורית המהווה בסיס לחידוש עירוני. חששות וחוסר ודאות בקרב הקהילה לנוכח הכרזת המרחב כמתחם המיועד להתחדשות עירונית.

• תשתית ציבורית

פרויקטים בתחום התשתיות הציבוריות : חניה, פיתוח רחובות ומדרכות, הסדרת תנועה, תחבורה ציבורית, מבני ציבור וחינוך. כתנאי מקדים להעמסת המרקם הקיים בנפחי בינוי נוספים למגורים.

• תחבורה, נגישות וחניה

בתאריך 03/01/2014 קיימנו כנס תושבים מסכם לתכנית האב. במסגרת הכנס הציגו מתכנן התכנית, אד' גובי קרטס, ונציגי עיריית ירושלים את עיקרי התכנית לאחר מכן התקיים דיון, במהלכו הועלו תגובות והערות התושבים לתוכנית המוצעת. להלן סיכום לנושאים שעלו על ידי התושבים בכנס.

שימור ופתוח

- התושבים הביעו שביעות רצון מהמיפוי של המבנים לשימור והם מבקשים כי רשימה זו תוכרז כרשימת שימור מחייבת מהיום ואילך, עד לעיגונה בתכנית סטטוטורית.
- משיחות בהם קיימו בימים האחרונים עם אד' גובי קרטס ועם מחלקת השימור, אנו מבינים שטרם נסתיים גיבושה של רשימת השימור אל מול מחלקת השימור בעיריית ירושלים. אנו מבקשים לאפשר לצוות התכנון, לסיים את ההליך מול מחלקת הרישוי, ובהתאם לכך לעדכן את מסמכי התכנית.
- התושבים הביעו דאגה רבה מהלחצים שיופעלו על הרשויות לאפשר ניצול מלא של זכויות הבנייה במבנים לשמור א', בהם טרם מוצו זכויות הבנייה. אנו מברכים על ניסיונה האמיץ של תכנית זו לקבוע מתחמים "קולטים" להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור מלא, ומבקשים מוועדה זו לאמץ המלצה זו בבואה לאשר תכניות שיוגשו בעתיד, על חלקות בהן הוגדרו בניינים לשימור.
- אנו מבקשים מוועדה זו, ליזום בחינה, גם כלל עירונית, לבדיקת אסטרטגיות לפיצוי / נידוד זכויות מבניינים המיועדים לשימור למתחמים המיועדים לפיתוח.
- לאחר כנס התושבים בינואר 2014, ערכו קבוצות תושבים וחברי וועדת הליווי סיורים. להלן רשימת מבנים להם התושבים מבקשים לשנות את הגדרות השימור.

מבקשים לבטל את שני המבנים על עמק רפאים כמבנים לשימור.	עמק רפאים דרום, גו"ח 30004/86,87. הוגדרו 2 מבני שיכון כחלק ממבן מיוחד לשימור. למבנים אלו אין זיקה למקבץ שלושות בתי השיכון הסמוכים לאלעזר המודעי. יש לפתחם בהתאם למדיניות התכנית לעמק רפאים דרום, כלומר כאזור פיתוח ג' עם חזית מסחרית.	מושבה יוונית עודכן
מבקשים לבחון הגדרתם כמבן מיוחד לשימור.	רח' בוסתנאי-יורדי הסירה. קיימים שלושה מבני שיכון שיש ערך להעמדתם בחלקה.	קטמון
אנו ממליצים להגדירו כמבנה לשימור א'. ולשמר את חלוקת הדירות הקטנות לטובת הרחבת המנעד של ההרכב הקהילתי בשכונה.	רחוב בוסתנאי 33. מבנה שיכון מודרניסטי ייחודי, הוקם כבית הורים המכיל דירות מגורים קטנות.	קטמון עודכן
המלצה זו תואמת את רוח הדברים שהומלצו בדיון בוועדה המקומית	מתחם חיסדא. מקבץ מבני שיכון בחלקה בגודל של כ 1.8 דונם. החלקה סומנה כמגורים 3. הובעה התנגדות של חלק מהדירים למגבלת איחוד וחלוקה שמטילה עליהם ההגדרה	קטמון / מתחם ברוריה
המלצה זו תואמת את רוח הדברים שהומלצו בדיון בוועדה המקומית	חלק מהשיכונים מוגדרים כמגורים 2 וחלקם כמגורים 3. לא ברורה החלוקה. כולם צריכים להיות לדעתנו מגורים 3	קטמון / מתחם ברוריה
ממליצים להגדירו כמבנה לשימור א'.	רח' דישראל 8, גו"ח 30021/56. בית בן קומה אחת, כמעט ללא שינויים ו/או תוספות.	טלביה
ממליצים להגדירו כמבנה לשימור א'	רח' חובבי ציון פינת הלה העברי, גו"ח 30021/41. הבית במצב שימורי טוב, ללא תוספות/שינויים בחזיתות כלפי הרחוב. מדובר בבניין יחודי, בו התגורר ארוד וינגייט "הידיד", וכיום שוכן בבית זה מזיאן.	טלביה
ממליצים להסיר בית זה מהרשימה.	רח' אוליפנט 3, גו"ח 30021/60. לבית המקורי נוספו 2 קומות, ולמעט קטע חלקי מקיר חזית, לא נותר מאום מהבית.	טלביה
ממליצים להגדירו כבניין	רח' אמיל זולא 3.	מושבה

פורום אורבאני

גרמנית		אופיני (כרגע אינו מסומן כלל)
מושבה יונית	המרכז היווני ברחוב יהושע בן נון. מוגדר לשימור מחמיר – היחיד בכל האזור. לטעמינו יכול להיות לשימור אפייני, עם הגדרה של שמירה על קווי בניין, ע"מ לשמור על החצר.	לבחינה חוזרת של צוות התכנון.
קטמון	גוש 30007 חלקות 97, 32, 55: ביטול שימור אפייני, המבנים אינם ראויים כבר לשימור.	ביטול שימור אפייני
קטמון	הל"ה פינת בילו: מבנה מסחרי בן קומה: מופיע כחלק ממבן לשימור.	לבחינה חוזרת של צוות התכנון.
מושבה יונית	פינת בית אלישבע: מאחורי הבניין בפינת חזקיהו המלך ואלעזר המודעי ישנו בניין שאינו מסומן. בתכנית מסומן שטח עם זיקת הנאה לציבור.	לבחינה חוזרת של צוות התכנון.
קטמון	קצה רחוב הצפירה: מועדון הספורט, מגרשי טניס, מבני תנועת 'עזרא': מועדון הספורט אינו ראוי לשימור מחמיר. ככלל זהו שטח לשימוש ציבורי. יש שטח פתוח נרחב, ולחלקו שימוש לא יעיל.	להגדרה מחדש, כולל אופציה להרחיב את המבנים ולצרף שימושים נוספים.

פרויקטים במרחב הציבורי

התושבים רואים בסל הפרויקטים שהוגדר במסגרת התכנון מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים במרחב התכנית. התושבים מבקשים ליצור מנגנון זיקה בין הענקת זכויות בנייה ופתוח לקידום הפרויקטים בסל הפרויקטים במרחב הציבורי. כמו כן בעקבות הדיון בוועדה המקומית, קיימו פגישה עם אד' גובי קרטס. אנו מאמצים את ההמלצות של אד' התכנית.

בקשתנו העיקרית ממוסדות התכנון בבואה לקדם תכניות לעיבוי עירוני, בעיקר במתחם ברוריה, להתנות את עיבוי המגורים בהקמת תשתיות ציבוריות ושדרוג הרחובות בהתאם להמלצות התכנית. כאמור, שכונתנו נמצאות במרקם היסטורי, שתוכנן על פי תקנים ישנים, אם היו קיימים כאלו בכלל. על כן לרוב, מדרכות הרחוב אם קיימות אינן נגישות, כתוצאה מהעדרן של תשתיות ציבוריות ראויות. להלן התייחסותנו למסמכי התכנית, ותגובה שהעביר אד' התכנית לשיבה שהתקיימה בוועדה המקומית.

הטבלה מכילה צרכים לפתוח ציבורי, הנגזרים מתכנית האב

1.	המרחב שבין פארק המסילה לעמק רפאים: מסריק, חנניה ועזריה.	נדרש להוסיף שבילים מקשרים נוספים בין עמק רפאים לפארק המסילה. ניתן לקדם באמצעות מטלת יזם לפרויקטים הנמצאים על דופן פארק המסילה.
2.	קמפוס "חינוך וקהילה" (תחום הקריה החינוכית)	מבקשים הכנת הצעה לתכנית אב לכלל מוסדות החינוך במרחב. (הנושא נתמך במסמך הפרוגרמה הציבורית)
3.	הכנת תכנית מפורטת לציר שופן דובנוב	סעיף 1.05 ממסמך התייחסות של אד' גובי קרטס לשיבה בוועדה המקומית. תכנון זה נועד להבטיח את השימוש היעיל והמתאים לשילוב הפרויקטים החדשים, במיוחד משכנות התיאטרון והחניות הציבוריות.
4.	הכנת תכנית מפורטת לרחוב עמק רפאים	הסדרת המרחב הציבורי והסמי ציבורי, הנגשת המרחב לשרותי המסחר שהוא מציע. הסדרת תנועה, אשפה וחניונים. הכנת פיילוט לקטע רחוב אחד שיסדיר את כל האספקטים הציבוריים שלו כולל שילוט. התושבים מבקשים להחזיר לסדר היום הציבורי בחינת תוואי רכבת קלה לאורך הרחוב.
5.	חניונים ציבוריים	קידום ההצעות לחניונים ציבוריים במתחם המושבות, שהוצעו בנספח החניה.
6.	מיתון תנועה	קידום תכנון ופיתוח אחד מאזורי מיתון התנועה שמציעה התכנית, כדי לאפשר משוב ובקרה על הצעת התכנית.

פורום אורבאני

7.	הכנת תכנית שימור מפורטת לאזורי הליבה: קטמון, טלביה, מושבה גרמנית ומושבה יוונית	תכנית פתוח למרחב הציבורי. הנגשת מדרכות, טיפול בדפנות הרחוב, הסדרת אשפה ופינוי אשפה, הסדרי בטיחות.
8.	חורשת טדי	
9.	המשולש הקהילתי: בית יהודית-מוזיאון הטבע-בית ספר אדם	המנהל בשיתוף עם הקהילה הכין פרוגרמה חדשה למוזיאון הטבע. פרוגרמה זו משלבת אותו בעיר, בגינות העיר וכן בקרייה החינוכית. אנו מבקשים לקדם החלטות ברמה העירונית לגבי מוזיאון הטבע לפני שיוצאים לתכנון.
10	ציר עמק רפאים – אלעזר המודעי	

• הטבלה מאורגנת עפ"י סדר עדיפויות

תעסוקה, מסחר ותמהיל עסקים

אזורי מסחר שכונתיים בכל מקום בו יש כוונה להקים מסחר חדש או לשכלל מסחר קיים, יש להגדיר בתכנית האב את הנגישות ההכרחית הסמוכה למסחר. יש לוודא שהגישה לכל מסחר מאפשרת שימוש במדרכות. שימוש זה יובטח על ידי הגדרת זיקת הנאה לציבור במדרכות הסמוכות.

עצים ונוף

העצים במרחב הציבורי ובשטחים הפרטיים, המהווים חלק עקרי בנוף העצים בשכונה, נמצאים במצב מתנוון. התכנית מדגישה את התרומה המשמעותית של העצים בחצרות הפרטיות לנוף במרחב. התושבים מבקשים שהתכנית תגדיר הצעה לתכנית רב שנתית לשיקום עצים בוגרים במרחב הציבורי, ותכנית לעידוד נטיעת עצים בחצרות פרטיות.

מוסדות חינוך

במרחב שבין עמק רפאים לציר גדליהו אלון – שסקין, נמצאים 7 מוסדות חינוך פעילים (סולד, בית הצייר, תל"י בית חינוך, יהודה הלוי, הרטמן, אדם והאמנויות) המשרתים מגוון רחב של גילאים וקהילות מכל העיר. למוסדות אלו תפקיד מכריע בעיצובו ומינופו של המרחב הציבורי הפלורליסטי. חזון התושבים הוא שבתוך המרחב הזה יוגדר מרחב למידה רב-תחומי, קמפוס אורגאני אחד, המשתף רעיונות, תשתיות, ידע ומידע בין מוסדות החינוך ועם הקהילה. מוצע לגבש תכנית שתכלול מערך פיזי להסדרת מערכת היחסים בין מוסדות החינוך וכן אופציה למבנה משותף מרכזי.

חניה

התושבים העלו בדיונים את הבעיות הקיימות היום במרחב ואת החששות לאור הפיתוח המוצע. נספח החניה לא הציג לתושבים פתרון. על התכנית להתנות את הפיתוח המוצע בבניית החניונים הציבוריים כתנאי מקדים, על התכנית להגדיר את אחוז השימוש שיוקצה לתושבים בכל חניון מתוך ניתוח פרוגרמתי כולל של המרחב המתוכנן.

הסדרי תנועה

לאור הדיונים המתקיימים כעת ברשויות התכנון לגבי הסדרי התנועה בשכונה ותכנון מערך הסעת המונים כולל קו רכבת קלה. נראה כי יש קושי להתייחס למערך הסדרי התנועה החדש שהוצע בתכנית מבלי לבחון את הנושא על רקע התכנון הכולל לאזור.

יחד עם זאת חשוב לתושבים לציין

- תושבי הגדוד העברי הביעו התנגדות רחבה לשינוי הסדרי התנועה ברחוב הגדוד העברי ורח' שסקין, ישנם חילוקי דעות בנושא זה בקרב התושבים.
- הסדרי התנועה החדשים ברחוב כובשי קטמון בקטע הפלמ"ח-רח"ה. התכנית מציעה להפוך קטע רחוב זה לתנועה דו-סטרית. מדובר בקטע רחוב צר, שבדופנותיו בניינים אופייניים לשימור. קטע זה הוא **קריטי** למימוש סכימת התנועה המוצעת בתכנית. יש לבחון היתכנות ההצעה בקטע זה, ולהוסיף את המקום לסל הפרויקטים, שכן סביר להניח שתידרש הפקעה למימוש התכנית אם בכלל.

פרוגרמה לצרכי ציבור

מסמך הפרוגרמה לצרכי ציבור, מצביע באופן ברור על מחסור של 2 מגרשים לטובת מתנ"ס שכונתי. מסמך הפרוגרמה לצרכי ציבור מחלק, ובצדק, את הבדיקה לשני אזורים. שכונת ברוריה ושאר התכנית (אזורי שימור).

פורום אורבאני

כאשר בוחנים את הממצאים לשכונת ברוריה, הדוח מצביע על חסרים משמעותיים לשכונת ברוריה, כאשר בסיכום הכולל, חוסרים אלו מתאזנים עם העודפים באזורי השימור (בעיקר לנושא כיתות לימוד). עם זאת החוסרים המשמעותיים ביותר, לנושא שצ"פים, מעונות יום וגני ילדים, קיימים במרחב השכונתי המצומצם ולא במעגל העירוני הרחב יותר, ועל כן נדרש לספק להם מענה בתחום שכונת ברוריה. נדרש לערוך תכנית המסדירה את כלל מערכות החינוך במרחב ע"מ לייעל את תפקודם ולנתב אותם לתועלת תושבי מרחב התכנית והעיר כולה.

נדרש לעדכן את התכנית עם ממצאי דו"ח הפרוגרמה לצרכי ציבור.

אנו ממליצים שהתכנית תקבע מנגנון של משוב ובקרה אחת לשנתיים לנושא פרוגרמה לצרכי ציבור, בכדי לבחון שינויים במגמות והצרכים על פי הפיתוח ושינויים במגמות עירוניות בפועל.

ב ב ר כ ה

איציק עדס
מתכנן אורבאני
מנהל קהילתי גינות העיר

אבנר הרמתי
יו"ר הפורום האורבאני
מנהל קהילתי גינות העיר

העתקים: שייקה אל-עמי, מנהל קהילתי גינות העיר
פורום אורבאני, גינות העיר
מריאנה סיגלוב-קליין, המחלקה למדיניות תכנון
שי אדרעי, מתכנן הרובע
אילנה רודשבסקי, לשכת התכנון המחוזית