



15 פברואר 2010
א' אדר תש"ע

לכבוד:

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מינהל התכנון

משרד הפנים

ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 13262: מלון הקולוני במושבה

הגרמנית

רחוב עמק רפאים פינת דרך בית לחם

"ירושלים בנויה על יסודות קמורים של צעקה מאופקת" יהודה עמיחי

אנו, אנשי המינהל הקהילתי וחברי הפורום האורבאני, בשם תושבי שכונת המינהל הקהילתי "גינות העיר", מבקשים להביע את התנגדותנו לתכנית הנדונה. אנו מוצאים שהתכנית, במתכונתה הנוכחית, אינה מאוזנת דייה ועלולה לפגום במרחב האורבאני הייחודי שבו היא נמצאת. הפורום האורבאני מהווה במה לדיון וקביעת עמדה בסוגיות אורבאניות בשכונות המינהל הקהילתי. תושבי האזור, משתתפי הפורום, שמו להם למטרה לפעול לטיפול המרחב הן על ידי שימור המאפיינים הייחודיים של השכונה והן על ידי עידוד יוזמות פיתוח חדשות. ההתנגדות נכתבת כתוצאה מעבודה של צוות היגוי שפעל בנושא לכול אורך השנה, ואשר נטל חלק בניסיון להגיע להסכמות עם היזם, ומסדרת מפגשים במסגרת הפורום, ומכנס רב משתתפים שנערך בתאריך 2.2.2010 של תושבי המושבה.

כפי שהצהרנו בעבר בוועדה המחוזית, וכפי שפעלנו לאורך כל הליך התכנון, ראינו חשיבות עליונה ביצירת הסכמות לגבי התכנית האמורה, הן משום מיקומה הייחודי כ"שער המושבה" והן משום שבתחומה מצוי המרחב הציבורי ההיסטורי המשמעותי ביותר של המושבה הגרמנית – המתחם של בית העם ושני בתי הספר הטמפלרים.

למרחב הספציפי הזה יש חשיבות ציבורית כללית, החורגת הרבה מעבר לשיקולים מקומיים ושכונתיים גרידא. אנו ראינו בתכנית הזדמנות ליצירת מרחב ציבורי איכותי ותוסס, מרחב הנפרש מאזור תחנת הרכבת הישנה בואכה רחוב עמק רפאים, מרחב שבמרכזו "בית העם" החוזר ליעודו

www.m-tarbut.org.il

טלפון: 02-5664144

מינהל קהילתי – מרכז תרבות העמים (ע"ר)

פקס: 02-5666620

עמק רפאים 12, ירושלים



כמרכז התרבותי/קהילתי של המושבה הגרמנית. מטעם זה קיימנו מגעים ממושכים עם היזם ונציגיו במהלך כל השנה האחרונה.

למרות שבעת הדיון להפקדה לא בשלו כל התנאים להסכמות בנושאים הללו, נמנענו מהגשת התנגדות גורפת להפקדת התוכנית. מתוך התייחסות אחראית ורצינית אל התהליך כולו ובתקווה שניתן יהיה להגיע להסכמות במשך תקופת ההפקדה אפשרנו את התקדמות תהליך התכנון במקביל להמשך הדיון עם היזמים. ברוח זו ניסחנו יחד עם היזם מסמך עקרונות בנוגע ל"בית העם" [מצ"ב] אותו הצגנו לפניכם בעת הדיון על ההפקדה. סברנו שיהא בכוחו של הסכם זה, לסייע להשגת הסכם מפורט באשר ל"בית העם" בפרט ולתוכנית קולוני בכלל.

לאחר מאמץ ממושך של מו"מ אותו קיימנו עם היזם ונציגיו במשך השנה, קיבלנו הצעת מתווה להסכם מפורט, שאין בה לצערנו מענה מספק לבעיות שהעלינו. מצ"ב מכתבנו ליזם בעניין. כיוון שכך, וכיוון שהגענו ממש לתום תקופת ההפקדה, אין לנו ברירה לצערנו, אלא להגיש את התנגדותינו.

התנגדותנו מתמקדת בנקודות הבאות:

1. **בית העם** : מבנה " בית העם" הינו מבנה היסטורי משמעותי, אשר ייעודו מאז בנייתו ועד היום הוא למבנה ציבור. אנו מתנגדים להפיכתו לחלק בלתי נפרד מהמלון, ואיננו מוכנים לקבלו כ"אולם השמחות" של המלון. נקודת המוצא שלנו הייתה ועודנה – השבת "בית העם" לייעודו המקורי כמרכז תרבותי וקהילתי. אנו דורשים שייעודו הציבורי ישמר, הן מבחינת השימוש שיעשה בו הן מבחינת אפשרות הכניסה החופשית למבנה. אנו דורשים כי בית העם ישמש כמוסד תרבותי ותיירותי משותף, וינהל כיחידה מינהלית עצמאית, תחת הנהלה משותפת של המלון, הקהילה והעירייה, במשק כספי סגור שהכנסותיו משמשות לאחזקתו השוטפת ומנוף לפעילותו התרבותית (מצ"ב מכתבנו ליזם בעניין).

2. שימור המרקם והמבנים :

בהיותה אחת הערים ההיסטוריות, היפות, החשובות והרב רובדיות בעולם, ירושלים חייבת לעצמה ולעולם לשמר את המרחבים ההיסטוריים. אנו מאמינים שבעשותנו זאת יצאו נשכרים מכך הן האינטרס התיירותי-יזמי והן האינטרס הציבורי "מקומי". לכל אורך תהליך התכנון הביע המינהל הקהילתי את דעתו ודעת התושבים כי התכנית איננה מביאה לידי מיצוי את נושא השימור, הן בהיבט של שימור המרקם הן בהיבט שימור האופי הציבורי :

www.m-tarbut.org.il



- א. בניין המגורים ברחוב פטרסון – אנו סוברים שהתוכנית מציעה הגדלה לא סבירה של בניין המגורים – במסת הבינוי, בגובהו ובצורתו. אנו דורשים שימור איכותי של הבניין הקיים והתאמת הבנייה למרקם הקיים באזור.
 - ב. בניין הלווי ובתי הספר הטמפלרים – אנו סוברים שהתוכנית אינה משמרת כראוי את המבנים הראויים לשימור, פוגע בחצר בית הספר, ומנתק את הקשר ההיסטורי והרציפות בין המבנים.
 - ג. גובה הבניין המרכזי של המלון – אנו סוברים שגובה של שמונה קומות הינו מוגזם ביחס לשכונה זו, וגם מהווה תקדים למלונות נוספים באזור.
3. **תנועה ותחבורה:** המלון המוצע ממוקם בין שני נתיבי תחבורה צרים ואינטנסיביים המשמשים את כל התנועה מדרום העיר לצפונה. אנו חוששים שהתוכנית המוצעת אינה נותנת פתרונות מספקים למניעת הפגיעה בשטף התנועה הן הסובה ברחוב עמק רפאים והן הכניסה לרכבי שירות ולחנייה התת קרקעית בדרך בית לחם.

להלן פירוט ההתנגדויות:

א. להיבט בית העם :

במרכז העניין הציבורי עומד גורלו של "בית העם" (הכנסיה הארמנית מאז 1948) והמתחם בו הוא ניצב. זאת, לאור החלטת מינהל מקרקעי ישראל להעניק ליזמים הרשאה לתכנון לגביו. הצהרותיו של היזם שבכוונתו לשמר את המתחם, לפנותו מדייריו הנוכחיים, לשפצו ולהעמידו לרשות הציבור, שכנעו אותנו ללכת לקראתו באשר לחלק מתוספות הבנייה המשמעותיות שביקש. לתפיסתנו, תוספות בנייה אלו הן הפיצוי שהיזם מקבל על השקעתו בבית העם. חישוב כלכלי של ערכן מוכיח בנקל שהוא חורג בהרבה מהשקעתו זו.

נקודת המוצא שלנו הייתה ועודנה – השבת "בית העם" לייעודו המקורי כמרכז תרבותי וקהילתי. מתוך כך ומתוך הבנה את צרכי התיירותיים של המלון הצענו ש"בית העם" ישמש מוסד תרבותי תיירותי וינוהל כיחידה מינהלית עצמאית, תחת הנהלה משותפת של המלון, הקהילה והעירייה, במשק כספי סגור שהכנסותיו משמשות לאחזקתו השוטפת ומנוף לפעילותו התרבותית (מצ"ב מכתבנו ליזם בעניין). הצעות היזם בהסכם שהציע לא תאמו את הצעותינו אלו ובעצם שאירו את "בית העם" כאולם של המלון כאשר המלון מאפשר לקהילה להשתמש בו מפעם לפעם. הצעה זו לא תואמת, להגדרתנו, את המונחים "מבנה ציבורי" וגם לא "מרכז תרבותי קהילתי".

www.m-tarbut.org.il

טלפון : 02-5664144

מינהל קהילתי – מרכז תרבות העמים (ע"ר)

פקס : 02-5666620

עמק רפאים 12, ירושלים



להלן פירוט הבעיות בנושא זה:

1. יעוד מתחם "בית העם":

- 1.1. אנו מתנגדים לקביעה בתוכנית כי חלקה זו תשנה יעודה למלונאות. שטח זה משמש מאז הקמתו לפני למעלה מ-100 שנה כשטח ציבורי ומקום התכנסות קהילתי. הכנסתו של מתחם "בית העם" למטריה של "מלון" תעקר את מהותו הציבורית.
- 1.2. על פי הוראות התוכנית המבנה ושני נתיבי גישה יוגדרו כשטח עם זיקת הנאה לציבור. אנו סבורים שנכון יותר יהיה יש להגדיר את כלל היעוד בשטח זה כיעוד ציבורי "חוס" או לחילופין כשטח למוסד "כתום".

1.3. האדריכל דוד קרויאנקר כותב בספרו "אדריכלות בירושלים, הבניה

האירופית-נוצרית מחוץ לחומות 1855 – 1918" (עמ' 92)

"במושבה הייתה פעילות תרבות וציבורית רבה. תזמורת כלי הנשיפה של המושבה, "קונקורדיה", מקהלת נשים, מקהלת גברים והמקהלה המעורבת של בני המושבה נהגו להופיע בקונצרטים שנערכו בבית העם. כאן התקיימו גם הרצאות של בני המקום ואורחים שבאו מגרמניה והופעות של ילדי בתי הספר, לרבות מחזות גרמניים קלאסיים; ובתקופת המנדט – גם מחזות של שייקספיר"

מתחילת המשא ומתן עם מגישי התוכנית הבהרנו כי עמדתנו היא שיש לשמר את הרוח ההיסטורית הנ"ל. עד לימים האחרונים ממש סברנו שזו גם עמדתם של מגישי התוכנית, שאף החמירו ודרשו שהפעילות המשותפת ו/או של במינהל הקהילתי ו/או של עיריית ירושלים תתאפשר רק לגורמים שאין עוררין על איכותם ורמתם המקצועית. מתוך אמונה והבנה שדווקא יזמות עסקית יכולה לפדות את המתחם מידי מחזיקיו היינו נכונים ללכת לפשרות שנראו לקהילה מרחיקות לכת ולאפשר למגישי התוכנית או מי מטעמם להגדיל את שיעור הפעילויות העיסוקיות במתחם. דא עקא התברר לנו שנכונות מגישי התוכנית אינה מתגבשת לכלל הסכם שניתן לממשו בעתיד

www.m-tarbut.org.il



לבוא ולפיכך לא נותר לנו אלא להתנגד לשינוי היעוד. גם את רומא לא בנו ביום אחד, ואם בית העם יפדה רק בעתיד הרחוק אך יהווה בסופו של דבר נכס המשמש את כלל הציבור יצאו כולם נשכרים מכך.

2. פינוי המחזיקים הנוכחיים מבית העם:

- 2.1. אחת הנקודות שנותרו במחלוקת עם מגישי התוכנית הייתה רמת הסבירות של העברת החזקה במתחם לידי מגישי התוכנית או כל גורם אחר.
- 2.2. במהלך המשא ומתן עם מגישי התוכנית וב"כ העלנו מספר חלופות לקדם העברת החזקה.
- 2.3. לצערנו הרב, נכון ליום הגשת תוכנית זו, אין לנו מידע על פעילות קונקרטית של מגישי התוכנית לקבלת החזקה על ידם ואף למעלה מכך, לפי מידע שהועבר לנו, מינהל מקרקעי ישראל טרם נתן ייפוי כוח למגישי התוכנית (ובעל ההרשאה לתכנון) ו/או ב"כ לקדם העברת החזקה.
- 2.4. כל האמור לעיל מגביר את חששו שויתורים שנעשה לטובת מגישי התוכנית מתוך רצון לגאול את "בית העם" יהיו ויתורים שתמורתם נכתבת על הקרח.

3. בהתייחסויות מערכת התכנון, בדיון בלשכת מהנדס העיר בתאריך 06.07.2008, נקבע:

"יש חשיבות גדולה למזלג ולחורשה שליד בית העם". "יש לשלב במבנה בית העם תפקוד של שימוש ציבורי".

הצעת הייזם באשר לשימוש הציבורי בבית העם בבירור אינה מספקת, ואנה עומדת אפילו בהגדרה מינורית זו של מהנדס העיר.

ב. להיבט השימור המרקם והמבנים:

המתחם המיועד לתכנית שלפנינו מהווה חלק נכבד מהמרחב הטמפלרי ההיסטורי המיועד לשימור. ניתן לראות את צומת הרחובות עמק רפאים ודרך בית לחם כ"אבן הראשה" של מתחם המושבה הגרמנית (לא בכדי בחרו הטמפלרים למקם מבני הציבור של קהילתם בנקודה זו, הכניסה למתחם המושבה, בצומת בין שני רחובות ראשיים ובתחילת העמק). כתוצאה מכך שימור

www.m-tarbut.org.il

טלפון: 02-5664144

מינהל קהילתי – מרכז תרבות העמים (ע"ר)

פקס: 02-5666620

עמק רפאים 12, ירושלים



וחיזוק התכונות הפנימיות שציינו ישליך על הדימוי והשימור ויקבע את האופי העתידי של כל "התופעה האורבאנית" הנקראת המושבה הגרמנית. בהקשר זה חשוב לציין שתכנית 2154 (שמכוחה נגזרו ההתייחסויות לשימור במתחם הנדון ובתוכנית 3759 החלה עליו) היא תכנית השימור החזקה והאיכותית ביותר בין התכניות הקיימות כיום.

כתוצאה מכך, האזור שעליו היא חלה הוא השמור והאותנטי ביותר בכל מרחב "גינות העיר". כל תכנון בתוך מתחם זה חייב לקחת בחשבון את גורם האותנטיות וההשתלבות במרקם הסביבתי, **שהוא כשלעצמו מהווה ערך תיירותי ממדרגה ראשונה שבשלו מבקשים לבנות כאן מלונות רבים כל כך.**

התוכנית מבקשת בפועל גריעה של כל המרחב הזה מהמרחב הציבורי ע"י יצירת מבנן סגור הן פיזית והן פרוגרמטית כלפי הסביבה. במובן זה אנו חוששים שהפרויקט, בצורתו הנוכחית, הוא בבחינת "שחיטתה של התרנגולת המטילה ביצי זהב".

אנו מאמינים שבתוכנית זו מדובר לא רק על שימור המבנים ההיסטוריים. מעבר לשימור מבנים פרטני על רחוב עמק רפאים יש לדעתנו לשמר ולחזק מספר תכנים נוספים:

1. שימור והדגשת מכלול הבניינים על רחוב עמק רפאים כחלק מהמרחב הציבורי הטמפלרי. הן חיזוקו כמכלול מבחינה תכנונית פיסית מול הבניה החדשה והן מבחינת פרוגמט השימוש, קרי שימור האופי הציבורי של המרחב.
2. שימור המרקם הפנימי של המושבה הבא לידי ביטוי באופי התכסית, בגודל החלקות, בגובה המבנים וכדומה.

כפי שנראה בהמשך עמדותינו אלה דומות במהותן לעמדות שהציגו גופי התכנון המקצועיים (מהנדס העיר, וועדת השימור) לאורך כל תהליך התכנון.

1. מבנה הלובי ומערכת הזרועות לחיבור בתי הספר:

1.1: גודל ומסת הלובי על רחוב עמק רפאים בתוספת זרועות המעבר למבני בתי הספר המיועדים לשימור מוסיף ומפרק את תפיסת מכלול הבניה הציבורית הטמפלרית ומייצר בפועל חזית רציפה על עמק רפאים אשר מטשטשת את הקריאה של המכלול הטמפלרי המיועד לשימור ביחס למכלול הבינוי החדש.

יתרה מכך, מבני בתי הספר נבנו מלכתחילה כשני מבנים סימטריים סביב חצר פנימית ולכן החזיתות הראשיות שלהם פונות האחת כנגד השנייה. מבנה לובי גדול בתוספת המעברים המתוכננים יפגעו הן בקריאה היסטורית זו והן בחזיתות הראשיות והאיכותיות ביותר של **המבנים המיועדים לשימור מלא.**

www.m-tarbut.org.il



1.2 : החלטת וועדת השימור מתאריך 20.01.09 קובעת לבטל את המעברים העיליים , לקבוע מבנה כניסה בן קומה אחת ולבחון מעברים תת קרקעיים למבני בתי הספר.
אנו סוברים כי הבחינה שנערכה לאופציה זו לא הייתה מספקת וקוראים לוועדה המחוזית לקבל את עמדת וועדת השימור.

1.3 : בהחלטת ההפקדה קובעת הוועדה בסעיף 4 : " מבואת המלון תהיה בגובה של 2 קומות ללא שימושים בחלל המבואה, עם חיבורים עיליים למבנים לשימוש המלונאי". התכנית המוגשת להפקדה מציגה במבנה הלובי ממ"מים וחדר שרות לחדרניות אשר מגדילים את נפח המבנה – זאת בניגוד להחלטת הוועדה.

1.4 : מצ"ב מספר התייחסויות של תיק התייעוד, מהנדס העיר, וועדת השימור לנושא :

1.4.1 : בתיק התייעוד שנערך על ידי אדריכל גיורא סולר בנושאי תכנית נקבע

א. המרווח שבין שני בתי הספר משמעותי היסטורית ועיצובית וכל תכנון עתידי צריך לקחת זאת בחשבון.

ב. ייעשה המרב לשמירת קשר פיזי וחזותי בין הכניסות למבני בתי"ס

ההיסטוריים (אין לחסום את הקשר ע"י בנייה חדשה).

1.4.2 : בוועדת שימור 05.01.2009 נאמר :

א. "לקבל את ההמלצה של תיק התייעוד בנדון".

ב. בתכנית מס' 5243 שלא אושרה סופית נקבע עיקרון כי יהיה רצף חזותי בין שני

בתי הספר תוך יצירת ציר פתוח ביניהם. יח' השימור סבורה כי עיקרון זה

הינו חשוב לצורך שמירת אופייניות המתחם ואופייניות היחסים האדריכליים

וההיסטוריים בין שני בתי הספר ולכן במסגרת הפיתרון של בניה בין בתי

הספר יש לשנות את התכנון כך שיוצר ציר חזותי בין שני הבתי ספר"

1.4.3 החלטות ועדת שימור מתאריך ה- 20.1.09 :

"לקבל את המלצת מהנדס העיר למבנה הכניסה כמבנה שקוף עדין וצנוע בן קומה אחת

מזכוכית שיהווה מבנה כניסה ראשי לקומפלקס. כן תיבחן היתכנות כניסות תת

קרקעיות דרך מבנה הזכוכית למבנים אחרים בפרוייקט".

2. חצרות מונמכות:

התכנית המופקדת מציעה חפירת חצרות מונמכות במפלס של כ 2.5 מטר מתחת

לרחוב עמק רפאים. חפירה מסיבית זו פוגעת בתחושת הולכי הרגל ברחוב עמק רפאים,

www.m-tarbut.org.il

טלפון : 02-5664144

מיינהל קהילתי – מרכז תרבות העמים (ע"ר)

פקס : 02-5666620

עמק רפאים 12, ירושלים



"מפרקת" את תחושת הרחוב, ומחייבת פגיעה במספר עצי אורן עתיקים אשר ניתן להימנע מלפגוע בהם.

ברצוננו להדגיש כי קומת המרתף הקיימת קבורה רק למחצה מתחת לקרקע וכבר כיום קיימים חלונות לקומה זו. יתרה מכך אנו חוששים כי הנמכת חצרות מסיבית זו תזמין בעתיד גם הגדלת הפתחים והחלונות הקיימים כיום וזאת בניגוד לקביעת המבנים לשימור מלא.

אנו מבקשים מהוועדה: לבטל את החצרות הנדונות.

3. בית השומר:

בהחלטת הוועדה נקבע: "ביצוע תיעוד מלא לבית השומר כתנאי להריסה".
אנו סוברים כי לא ניתן לקבל החלטה להריסת בית השומר ללא תיק תיעוד. מקובל כיום שתיק התיעוד (שלא כשמו) איננו רק מסמך היסטורי. תיק תיעוד הינו מסמך תכנוני בעל חשיבות עליונה כאשר דנים בגורלם של מבנים הסטורים.

אנו מבקשים מהוועדה: לקבוע כי ההחלטה על עתידו של בית השומר תובא לדיון בוועדת השימור לאחר קבלת תיק התיעוד.

4. מרחב ציבורי ושימור המימד הציבורי במרקם:

אחד מעקרונות השימור הינו חשיפת הערכים הראויים לשימור לציבור וקביעת מרכיבים ציבוריים בתכנון בכדי שגם הציבור הכללי יהנה מערכים אלו. בפרויקט זה מתחם בסדר גודל של שליש מהמרחב הטמפלרי ההיסטורי הופך למתחם סגור לציבור.

ברוח זו אנו מבקשים מהוועדה:

4.1: תקבע את בית העם כמבנה ציבורי כפי שפורט בסעיף 1.

4.2: תקבע כי קומת הקרקע של הבניין הצפוני תיקבע כשטח למסחר. בניין זה מיועד לשימור מלא והפנים נמצא במצבו האוטנטי ולכן חשיבות לחשיפתו לציבור. בנוסף, ככזה הוא יוכל להצטרף למרחב הציבורי שבין מתחם הרכבת לבין עמק רפאים הכולל את בית העם.

4.3: לבחון אפשרות להמשכת סמטת סמאץ לתוך מרחב התכנון וקביעת מרחב מסחרי ציבורי פנימי בדומה לפרויקט ממילא. סכמה כזו יכולה להוריד מהעומס התחבורתי הצפוי על דרך בית לחם.

5. סמטת פטרסון

www.m-tarbut.org.il

טלפון: 02-5664144

מיונהל קהילתי – מרכז תרבות העמים (ע"ר)

פקס: 02-5666620

עמק רפאים 12, ירושלים



בסמטה מתוכנן בניין למגורים שאינו אופייני כלל ועיקר לסביבתו הוא מאפיל על הסמטה הצירית ומגמד אותה.

5.1 העמדת המבנה: הבניין מתוכנן בסכימה של גוש אורבאני רציף באורך 45 מ' המחובר למלון. לכך יש להוסיף שבקטע ששייך למלון מתנשא קיר אטום באורך של 20 מ' לגובה של 5 קומות, במרחק 2 מטרים בלבד מהרחוב. סה"כ רצף של 65 מ' בסמטה שאורכה 100 מ' בלבד משנה באופן בוטה את אופי הסמטה כולה.

בהחלטות הוועדה נקבע כי השטח המיועד למגורים יקבע כחלקה נפרדת

אנו מבקשים מהוועדה:

5.1.1 : לקבוע קווי בניין נפרדים, האופייניים למרקם, לחלקת המגורים. בנייה בקו אפס משמעותה בפועל איחוד חלקות. ברצוננו להדגיש שבכל תכניות השימור המתנהלות בימים אלו – אחד מהערכים המשמעותיים ביותר לשימור הינו מניעת איחוד חלקות.

5.1.2 : לבחון את חוקיות העברת חלק מהקרקע שיועדה במכרז למלונאות – לשימוש למגורים.

5.2 : בהחלטת הוועדה נקבע גובה של שלוש קומות ומגורים בחלל הגג.

5.2.1 : בפועל מתוכנן בית המגורים לגובה ארבע קומות- זאת בניגוד להחלטת הוועדה.

5.2.2 : על פי תכנית 2154 החלה על בית המגורים המקורי בפטרסון מותרות רק שתי קומות ועליית גג.

אנו מבקשים מהוועדה: התאמה של גודל בית מגורים זה לתכנית 2154 החלה עליו.

5.3 : הבית ברחוב פטרסון 5 הינו בית טמפלרי מקורי. הוועדה המחוזית דרשה בזמנו שישמר שימור מלא, בתכנון היום נהרס למעשה הבניין המקורי ורק חזיתו נשמרת.

אנו מבקשים מהוועדה: לבחון האם אין אפשרות לחזק את מרכיבי השימור במבנה זה.

5.4 : כמחציתו של הבניין נמצאת על קו 0 של החלקה (בגלל החזית המשומרת) אולם גם בחלק שבו יש נסיגה מתוכננת הגבהה של הגינה וגדר בגובה אדם כחפי הרחוב.

התוצאה היא חומה גבוהה וארוכה כמעט לאורך הסמטה כולה, העומדת בניגוד בוטה ומתנכר לאופי הסמטאות הצנועות, השלוות והירוקות של רחובות פטרסון ומאוריצי גוטליב.

אנו מבקשים מהוועדה- ביטול ההגבהה של הגינה, הנמכת החומה והרחקה מקו 0 כדי לשמור על אופי הסמטה.

www.m-tarbut.org.il

טלפון: 02-5664144

מינהל קהילתי – מרכז תרבות העמים (ע"ר)

פקס: 02-5666620

עמק רפאים 12, ירושלים



6. גובה הבניין המרכזי של המלון

גובהו של הבניין המרכזי של המלון חורג באופן משמעותי ממדיניות השימור המרקמית הנהוגה בעיר ההיסטורית, היינו – עד שש קומות. הדבר חשוב במיוחד כאשר מלון זה הוא אך סנונית ראשונה בקומפלקס של בתי מלון שיתחמו את הכניסה למושבה ועל כן יש לקרוא תכנית זו כחלק מתכנון כולל של המושבה.

אנו מבקשים מהוועדה: לקבוע את גובה הבנייה המוצעת על פי המדיניות לעיר ההיסטורית, ולדרג את הבניין בפינה הפונה לסמטת פטרסון או להסיטו מהפינה

ד. להיבט התנועה והתחבורה:

הרחובות עמק רפאים ודרך בית לחם בפינתם שוכן המלון, מהווים דרכים מרכזיות בעיר, המובילות משכונות דרום העיר (והישובים שמדרום לירושלים) למרכז העיר והלאה ממנה. ברחובות אלו עוברים כלי רכב רבים מדי יום וכבר היום יש במקום בעיות תחבורה קשות. אנו חוששים שהתוכנית המוצעת תגביר משמעותית את מסת כלי הרכב ברחובות אלו ותחמיר את בעיית התנועה באזור. לא התרשמנו שהתוכנית מציעה פתרונות אמיתיים לבעיות התנועה אותם היא יוצרת.

פירוט:

1. סובת הכניסה ללובי ברחוב עמק רפאים:

התכנית מציעה סובת הורדה למבנה הלובי מרחוב עמק רפאים הכוללת כניסת אוטובוסים. בשל גודלה הקטן ובשל זמן הפריקה וההעמסה הארוך של אוטובוסים אנו חוששים מחסימת התנועה ברחוב עמק רפאים לכוון צפון. יש לזכור שבאזור זה הרחוב הוא בעל נתיב אחד לכל כוון וכל הפרעה קטנה תהווה עצירה מוחלטת של התנועה בנתיב האמור.

אנו דורשים מהוועדה:

1.1: לקבוע חד משמעית כי הסובה לא תשמש לעצירת אוטובוסים. (שאוטובוסים יעצרו בחניון גן הפעמון ולא בכניסה למלון).

1.2: לקבוע כי בדומה למלונות רבים כולל מלון המלך דוד, מלון הילטון ממליא וכו' גאומטרית הסובה תהיה כזו אשר תמנע בפועל את כניסת האוטובוסים.

2. משאיות שירות:

ע"פ התוכנית רכבי השירות נכנסים לחצר שירות קטנה מכיוון רחוב דרך בית לחם. אנו חוששים שחצר זו לא גדולה מספיק ועלול להיווצר מצב של עצירת משאיות על דרך בית לחם.

אנו מבקשים מהוועדה: לבצע בדיקה נוספת של היבט זה על מנת לוודא שלא תיווצר בעיה זו.

3. תנועה בדרך בית לחם:

www.m-tarbut.org.il



כבר כיום רחוב זה עמוס ביותר, אך לאחר תחילת עבודה של הרכבת הקלה ושינויי תנועה נוספים צפוי עומס כבד בהרבה על רחוב זה. התוכנית המוצעת תוסיף מרכיב משמעותי של תנועה אשר תצא מחניית המלון הן של תושבי דירות המגורים והן של אורחי המלון. אנו מבקשים מהוועדה: לבחון פתרון תחבורתי להשתלבות של כלי רכב אלו, באופן בטוח, בתנועה הזורמת ברחוב.

ולסיכום

המינהל הקהילתי "גינות העיר" מתנגד לתוכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית. כאמור, היה לנו עניין גדול להגיע לסיכום עם היזמים, ובמהלך השנה האחרונה עשינו מאמץ כנה ואמיתי בניסיון להגיע לכך. אלא שלצערנו, הצעת היזם לא נותנת מענה ראוי לסוגיית השבתו של "בית העם" לציבור כ"בית התרבות" במושבה, ומובטחות הפיננסי אינה ברורה. בנוסף, איננו יכולים לקבל את מסת הבינוי המאסיבית כ"כ ברחוב פטרסון, ומרכיבי שימור שונים עדיין בעייתיים בעיננו. ומכיוון שלא הושגה הסכמה עם היזמים בנושאים האמורים, בדגש על "בית העם", אנו מתנגדים גם לנושא הקומה השמינית.

יאים הם דבריו של משורר העיר יהודה עמיחי בהם פתחנו, לסיים בה את התנגדותנו "ירושלים בניה על יסודות קמורים של צעקה מאופקת". התוכנית המוצעת מחייבת עדיין את איונה, ולכך אנו מתנגדים לה.

בברכה,

שייקה אל עמי – מנהל המינהל הקהילתי

אבנר הרמתי – יו"ר הפורום האורבאני, חבר הנהלת המינהל הקהילתי

חוה טפרברג – יו"ר וועד המושבה, צוות היגוי קולוני, הפורום האורבאני

יהונתן לוייר - צוות היגוי קולוני, הפורום האורבאני

www.m-tarbut.org.il

טלפון: 02-5664144

מינהל קהילתי – מרכז תרבות העמים (ע"ר)

פקס: 02-5666620

עמק רפאים 12, ירושלים



תצהיר :

אני החתום מטה

_____ ת.ז. _____

מצהיר בזאת לאחר שהוזהרתי כחוק , כדלקמן :

1. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות
2. אני מצהיר כי זהו שמי , זוהי חתימתי , והעובדות בתצהיר הן אמת

אישור

אני החתום מטה עו"ד מסי' רשיון

רחוב בעיר

מאשר בזה כי ביום הופיע בפני _____ , ת.ז. _____

שהזהה בפני על פי תעודת זהות , ולאחר שהוזהרתי אותו כי עליו לומר דבר אמת שאם לא כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק , חתם בפני על תצהירו זה

על החתום

העתק :

הועדה המקומית לבניה , ירושלים

www.m-tarbut.org.il

טלפון : 02-5664144

מרכז תרבות העמים (ע"ר)

פקס : 02-5666620

עמק רפאים 12, ירושלים